

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,100,000 880,000	一括	220,000	49,811	15,989
1	60,000				
2	740,000				
3	300,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目

地 番 2934番1

地 目 宅地

地 積 33.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目

地 番 2937番7

地 目 宅地

地 積 400.19平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目 2937番地7

家屋 番号 2937番7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.02平方メートル
2階 21.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。

物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目
 地 番 2934番1
 地 目 宅地
 地 積 33.00平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

2 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目
 地 番 2937番7
 地 目 宅地
 地 積 400.19平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1

3 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目 2937番地7
 家屋 番号 2937番7
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 107.02平方メートル
 2階 21.88平方メートル
 共有者 A 持分2分の1
 共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第19号
令和7年3月25日受理
令和7年5月8日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目
 地 番 2934 番 1
 地 目 宅地
 地 積 33.00 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目
 地 番 2937 番 7
 地 目 宅地
 地 積 400.19 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 北九州市八幡西区町上津役東三丁目 2937 番地 7

家屋 番号 2937 番 7

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 107.02 平方メートル
 2 階 21.88 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区町上津役東三丁目12番32号		
土地	物件1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を住居（空き家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 B 契約解除日 令和5年11月8日
■ 近隣住民	本件建物の住民を何ヶ月も見たことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(接道等)

- 本件土地は、建物図面のとおりに、公衆用道路（地番 2 9 3 4 - 2, 2 9 3 7 - 5）に接道している。

(形状等)

- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。

本件土地と隣地との境界と思われる付近には境界等を示す徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2 枚目のとおりと認めた。

本件建物の占有状況等は共有者ら以外の占有を窺わせるものは認められなかった。

なお、B に対し、本件建物の占有状況等について郵便照会をしたが、所有者からは回答期限内には回答を得られなかった。

(その他)

- 本件建物の老朽化、損傷等が著しい。

各部屋に天井が穴が空いた箇所があった。

本件建物内の床が大きく軋み、慎重に歩いて調査をしないと床が抜け落ちそうな箇所があった。

上記のような状況なので、各部屋の詳細な調査はできなかった。

また、危険回避のために、2 階への立入調査は実施していない。

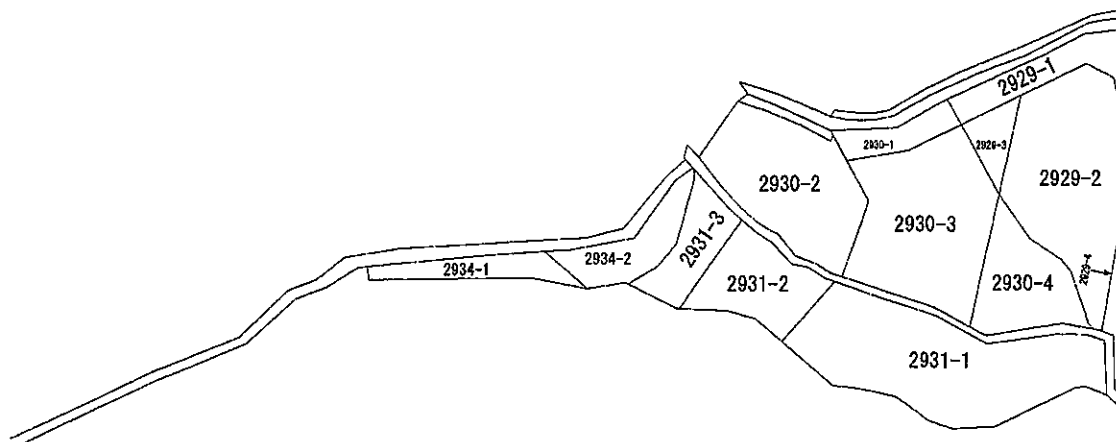
- 本件土地と上記公衆用道路との境界付近には、A の所有すると思われる自動車が放置された状態で存在する（写真①参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

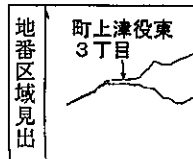
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 3月25日 (火) 15:20 - 15:30	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 3月25日 (火) 15:30 - 15:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月26日 (水) 9:20 - 9:40	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月27日 (木) 11:40 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 4月18日 (金) 13:00 - 13:35	物件所在地	全戸不在, 外観等の調査 近隣住民と面談
R 7年 4月21日 (月) 7:00 - 7:10	執行官室	占有状況等についてBに対する文書照会
R 7年 5月2日 (金) 13:10 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) ☒ 令和7年5月2日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年5月2日 目的物件入口は未施錠であったので、立会人Cに立会わせて、本件建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



A 町上津役東 3丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区町上津役東三丁目				地番	2934番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

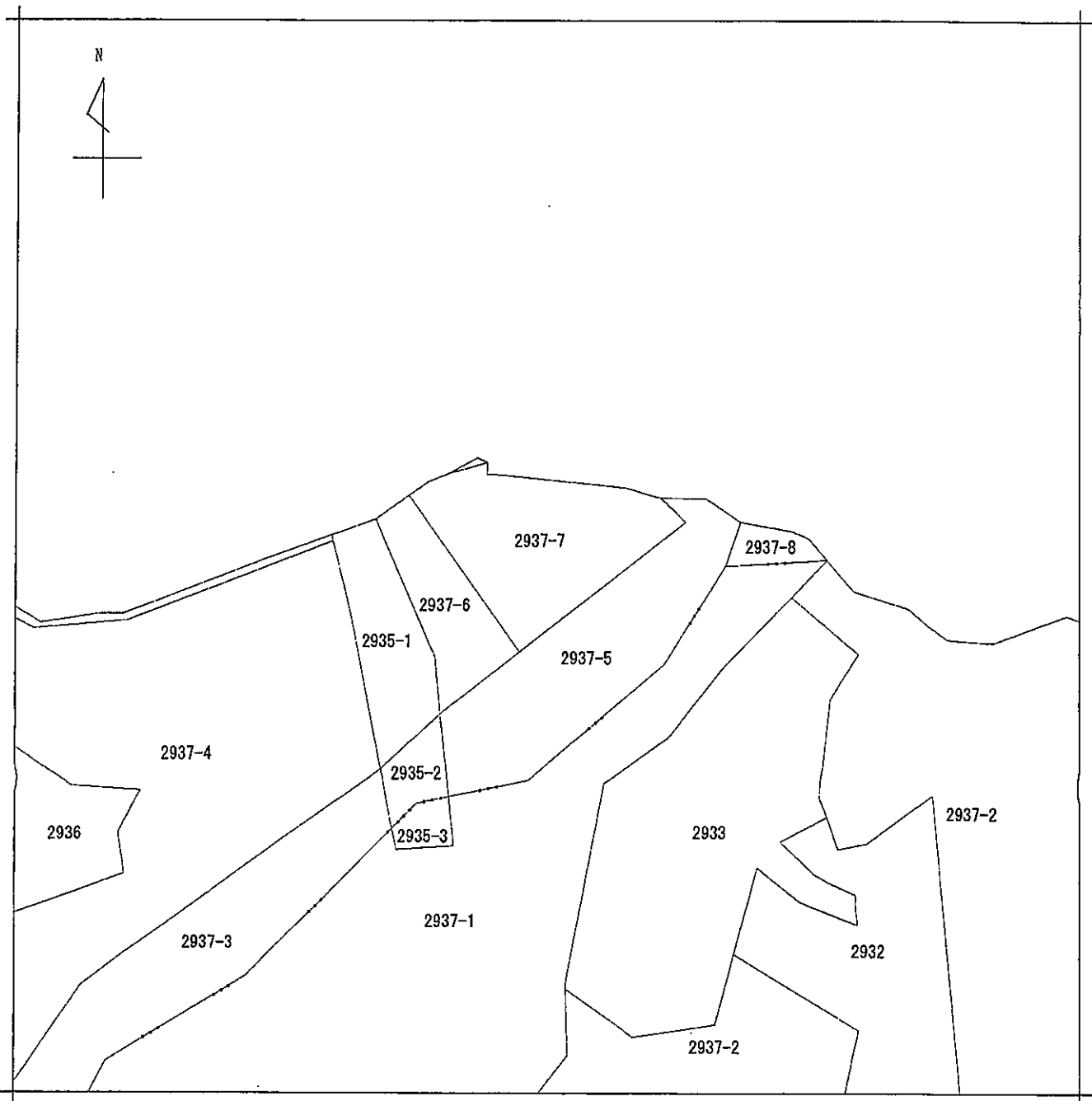
令和7年3月26日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：5-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	北九州市八幡西区町上津役東三丁目				地番	2937番7			
出力尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月26日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：5-2
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和46年7月29日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月26日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号：7-1

前 2937-6 後・新

137684

地 積 測 量 図

2937-7 2937-6

平成46年7月29日登記

33781

土地の所在地：福岡市八幡区大字津波東3丁目

町上津波東3丁目

137684 測量図

作 製 年 月 日
昭和46年7月28日

作 製 者

申請人

申請人

2937-7 測量図

1	20.10	X	6.25	129.375
2	22.50	X	14.90	335.25
3	19.40	X	7.30	141.62
4	21.50	X	1.70	36.55
5	22.00	X	7.163	157.586
6		計		800.361
7				400.1905

地積 400.1905㎡

縮 尺 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
和7年3月26日 福岡法務局八幡出張所

令和7年3月26日

福岡法務局八幡出張所

제품 소개

A 4 判に縮小

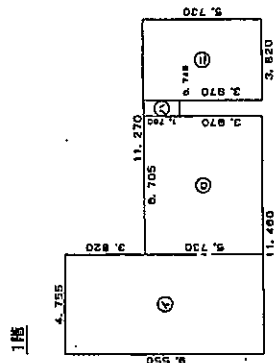
(9枚目)

請求番号：7-2

家屋番号	2937番7	建築物図面(各階平面図)
建物の所在	北九州市八幡西区町上津役東三丁目2937番地7	

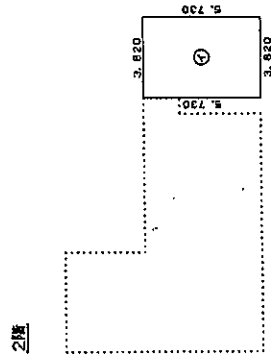
137918

●昭和11年9月30日登記
各階平面図



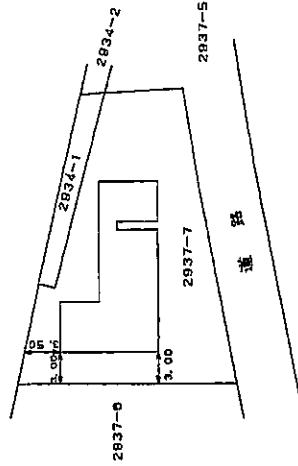
①	9.550	x	4.755	=	45.4103
②	6.705	x	5.730	=	38.4197
③	0.745	x	1.700	=	1.3112
④	3.620	x	5.730	=	21.8680
				計	107.0298

未通貨量 107.02 %


$$\textcircled{3} \quad 3,820 \times 5,730 = 21,8886$$

求積数

床面積	21.88	m ²
-----	-------	----------------

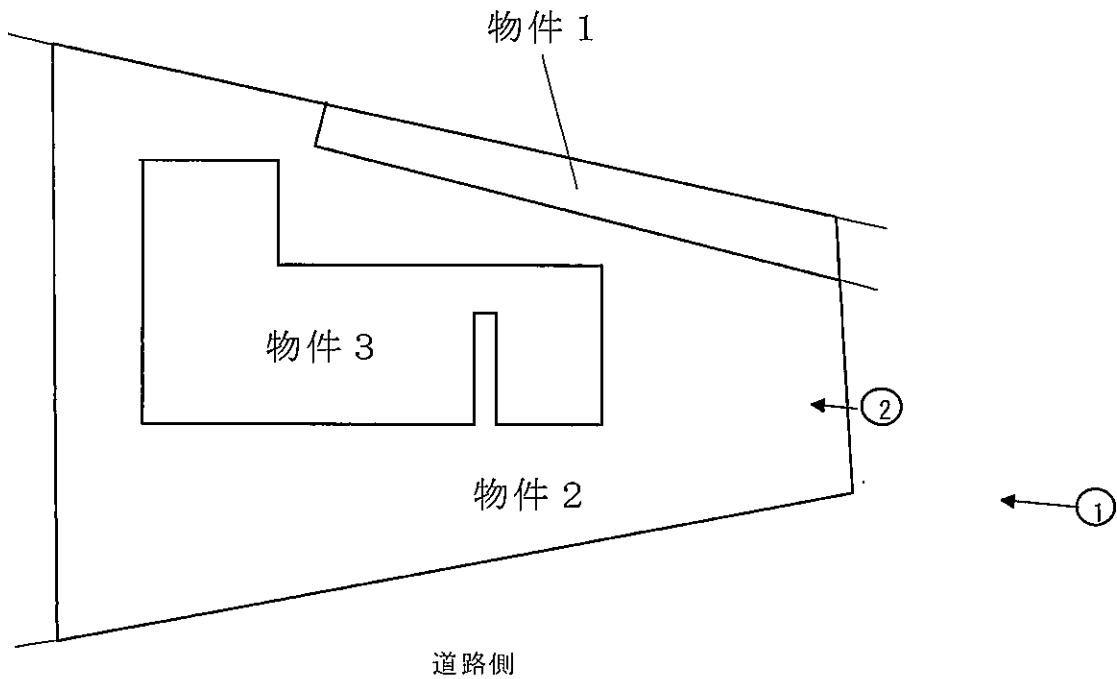


(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者	北條 隆三 奈良	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
-----	-------------	----	-------	-----	------------	----	-------

土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向

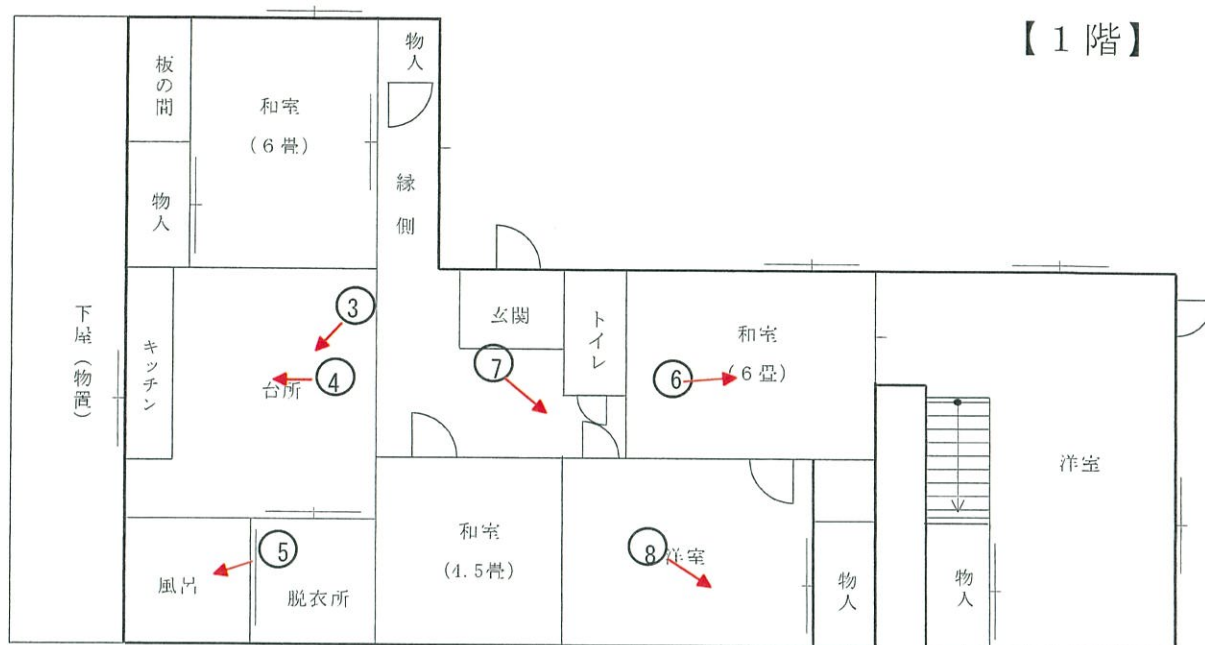


4

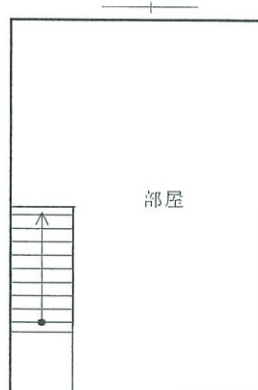
間取図

写真撮影位置方向

【1階】



【2階】



注：建物の破損、老朽化が著しく、立ち入り困難であり、
詳細な間取りの確認は出来なかった。2階の立ち入りは
出来なかったため、外観から推定した。

【物件 3】



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物

本件土地と地番 2 9 3 4 - 2
との境界付近

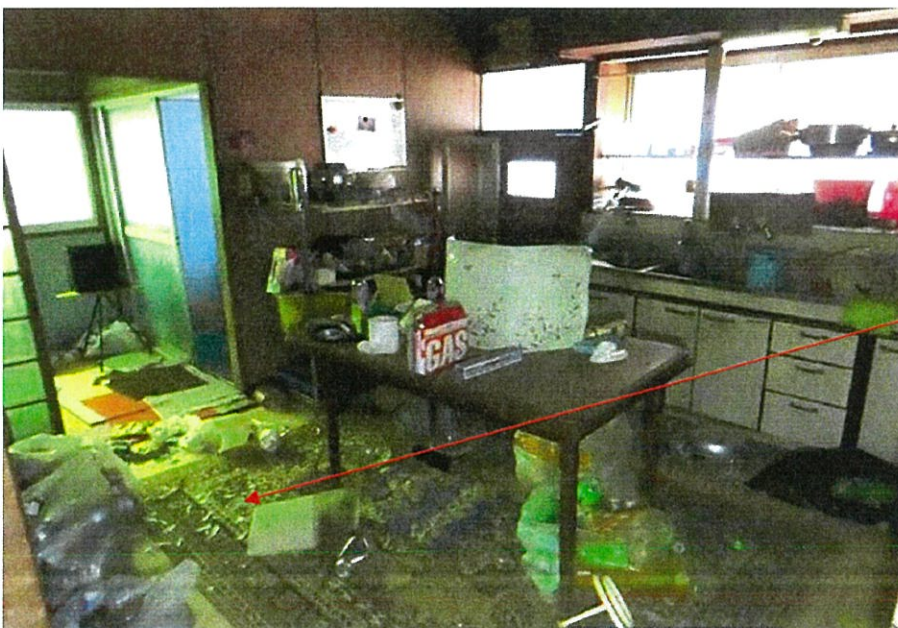
放置自動車



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 3

本件建物の室内を撮影

散乱したガラス片等

(12枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

天井の損傷

(13枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

天井の損傷



No. 8

本件建物の室内を撮影

天井の損傷

No.

令和 7 年（ケ）第 19 号
令和 7 年 5 月 2 日 現地調査
令和 7 年 5 月 21 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,260,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 120,000 円
物件2 (土地)	金 1,520,000 円
物件3 (建物)	金 620,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区町上津役東三丁目 2934 番 1 宅地 33.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市八幡西区町上津役東三丁目 2937 番 7 宅地 400.19 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区町上津役東三丁目 2937番地7 2937 番 7 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 107.02 m ² 2階 21.88 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図（物件2）があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	特に無し。		
住 居 表 示	北九州市八幡西区町上津役東三丁目12番32号		

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「黒崎」駅の南方、約5.1km。 西鉄バス「向原」停留所の南東方、約700m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	当該地域は八幡西区の市街地の南東部に存する住宅地域である。南東側は皿倉山から福知山に連なる山林が近接し、急傾斜地を造成して形成された地域であり、各画地間に相当な高度差が存する。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 市街化区域 用途地域 第1種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 50% (風致地区の規制により、建ぺい率は40%となる) 容 積 率 80% 防 火 規 制 無し その他の規制 高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、皿倉風致地区、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 433.19 m ² (登記地積) 形 状 台形 (別添 地積測量図 (写) 参照。) 間 口 約51.5m (南東方の市道側) 奥 行 約15~22m 接 道 関 係 中間画地 そ の 他 無し
接 面 道 路 の 状 況	南東側に幅員4m市道が存するが、高低差が存するため、出入りは出来ない。東側で、幅員約4.5mの舗装市道と2937-5 (市有地) を介して等高に接面しており、東側より出入り可能である (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。出入り可能な間口は、2m程度である。
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。
特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・土砂災害警戒区域の指定を受ける。 ・隣地との境界は総じて不明確である。 ・境界が不明確であるが、北側の境界との高低差、南側市道との高低差は、何れも2m以上存すると推定される事から、がけ条例の適用を受ける可能性が高い。北側隣接地との間の既存の擁壁は、利用できない可能性が有る。 ・境界が不明確であり敷地内と断定はできないが、東側に放置自動車が存する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：昭和49年1月30日 新築 経過年数：約 52 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：リシン吹き付け、ボード ほか 天井：合板 ほか 床：畳、板張り ほか 内壁：塗り壁 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：6DKと推定 （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・現況調査報告書に記載の通り老朽化が著しく、立ち入りできない部屋も存する。第3者が利用するためには、相当な改装工事が必要である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	28,700	0.45	33.00	0.80	340,000
2	28,700	0.45	400.19	0.80	4,130,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：公示地「北九州八幡西-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & 39,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{139} & = & 28,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.02 × 接近条件 0.90 × 環境条件 1.51 × 行政的条件 1.00 = 1.39

イ 個 別 格 差：規模過大 ※1 ※2 ※3 個別格差
0.90 × 0.90 × 0.80 × 0.70 = 0.45

※1 形状、境界不明確、接面間口の状況等に劣る。

※2 南東側市道が、相当な高さに存するため、日照・通風に極めて劣る。

※3 北側隣地との高低差が存し、既存の擁壁が利用できない可能性が有る。

ウ 地 積：登記数量による。
エ 建 付 減、 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。本件では、土地価格、建物解体で発生する費用、建物を解体する可能性等を勘案して査定した。

(2) 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	110,000	128.90	0.01	140,000
			合計	140,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約52年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。破損等が見られ保守管理は劣る。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の1%を持って、建物の価格とした

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	340,000	0.25	法定地上権	90,000
2	4,130,000	0.25	法定地上権	1,030,000
計				1,120,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	340,000	－ 90,000		0.70	0.70	120,000
2	4,130,000	－ 1,030,000		0.70	0.70	1,520,000
3	140,000	＋ 1,120,000	1.00	0.70	0.70	620,000
一 括 価 格 (合 計)						2,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 放置自動車が存在する可能性が高く、建物の再建築の際には擁壁を再築造する必要がある。また、南側は山林で急傾斜地に形成された住宅地域のため、長期にわたる市場滞留期間が想定されることから、上記の通り市場修正を行った。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 公示地「北九州八幡西-15」
所 在 : 北九州市八幡西区小嶺台3丁目783番28
住 居 表 示 : 小嶺台3-7-22
価 格 : 39,900 円/㎡ (対前年変動率 1.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ郊外の既成住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6.0m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「黒崎」駅の南方、道路距離7.2km。
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50%、容積率 80%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図 (写)	2 葉
3 地積測量図 (写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	2 葉

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上

