

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 久保山 勝

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 7年10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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 7年11月12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 7年9月30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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	12,310,000 9,848,000	一括	2,462,000	104,538	25,261
1	2,630,000				
2	1,110,000				
3	8,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区三郎丸一丁目
 地 番 34 番 13
 地 目 宅地
 地 積 70.67 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区三郎丸一丁目
 地 番 34 番 19
 地 目 宅地
 地 積 29.68 平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区三郎丸一丁目 34 番地 13、34 番地 19
 家屋 番号 34 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月19日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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】

別紙間取図2階洋室①を転借人Bが同階洋室③を転借人Cがそれぞれ占有している。

その余の部分を原賃借人特定非営利活動法人PLANETが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(地番34番14、同番18)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

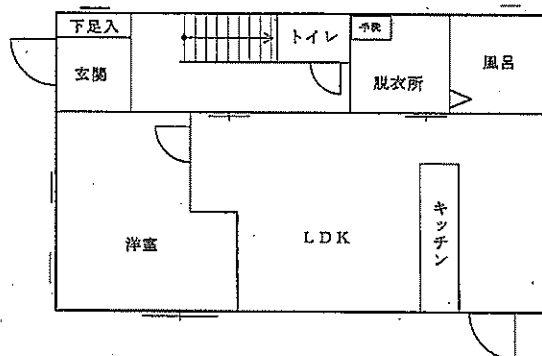
- | | | | | |
|---|-------|--------------------------------------|------------------|--|
| 1 | 所 在 | 北九州市小倉北区三郎丸一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 4 番 1 3 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 7 0 . 6 7 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区三郎丸一丁目 | | |
| | 地 番 | 3 4 番 1 9 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 9 . 6 8 平方メートル | | |
| 3 | 所 在 | 北九州市小倉北区三郎丸一丁目 3 4 番地 1 3、3 4 番地 1 9 | | |
| | 家屋 番号 | 3 4 番 1 3 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 4 9 . 6 8 平方メートル | |
| | | 2 階 | 4 9 . 6 8 平方メートル | |



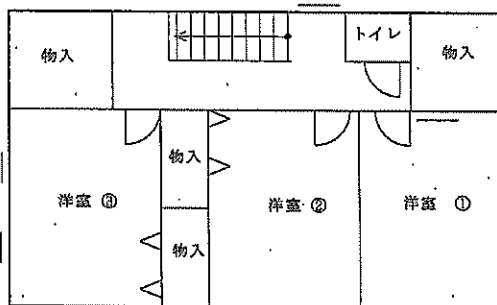
別紙

間取図

【1階】



【2階】



【物件3】



令和7年(ケ)第51号
令和7年6月24日受理
令和7年7月18日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(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 北九州市小倉北区三郎丸一丁目
 地 番 34 番 13
 地 目 宅地
 地 積 70.67 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区三郎丸一丁目
 地 番 34 番 19
 地 目 宅地
 地 積 29.68 平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区三郎丸一丁目 34 番地 13、34 番地 19
 家屋 番号 34 番 13
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 49.68 平方メートル
 2 階 49.68 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		北九州市小倉北区三郎丸一丁目9番26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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物をグループホーム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 ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
3	☐ 全部 ☒ 1階洋室 ----- (空き室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃借人法人が管理・占有
3	☐ 全部 ☒ 2階洋室① ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・2・15 ----- 自 R7・2・15 至 R9・2・14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	
3	☐ 全部 ☒ 2階洋室② ----- (空き室)	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	賃借人法人が管理・占有
3	☐ 全部 ☒ 2階洋室③ ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R7・6・16 ----- 自 R7・6・16 至 R9・6・15	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 なし	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■ A(賃借人：特定非営利活動法人PLANET代表者)	1 当法人は、障害者総合支援法等関係法令の理念に則り、利用者に対し共同生活援助事業を行っており、共同生活の場を提供し利用者の自立を個別に支援する団体です。 2 本件建物は、前述の利用目的を所有者から理解していただき、当法人が賃借しており、支援事業利用者に対して本件建物をグループホームとして転貸しています。 3 本件建物には1階に1室、2階に3室の個室があり、入居定員は4名となっていますが、現在は2名の利用者が入居しており、居間や台所等は共同スペースとなっています。 4 所有者との賃貸借契約の内容及び利用者との契約内容等は3、4枚目のとおりです。 なお、本件建物の賃借については、新築後間もない平成31年3月頃から旧名称の特定非営利活動法人北九州DARCとして賃貸借契約を締結していましたが、名称及び活動目的の変更等に伴い令和5年4月1日付けで改めて所有者との間で賃貸借契約を締結し直しました。 5 入居者の利用料金は、厚生労働大臣の定める額（ただし、軽減等の適用あり）の所定の利用者負担額となっていますので、入居費は月額29,000円のうち本人負担額は19,000円です。その他光熱費等は実費負担です。 なお、共同生活援助事業に基づく利用期間は2年間ですが、自動更新されます。
■所有者（書面回答）	本件建物の賃貸借関係は、Aの陳述のとおりです。
■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の内容(令和7年7月7日現在)は、次のとおりです。 契約者 NPO法人 PLANET (RH) 契約(開始) 平成31年3月15日～継続中

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は一体の土地として本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 無地番の公道(公図上は「道」)に接面している。

(土地形状等について)

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。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が一部存在するが, 東側隣接地(34番14, 34番18)との境界と思われる付近には境界標等が見当たらず, 境界を徴憑するものも存しないことから境界は不明確である。

なお, 接道付近には境界鉋が確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

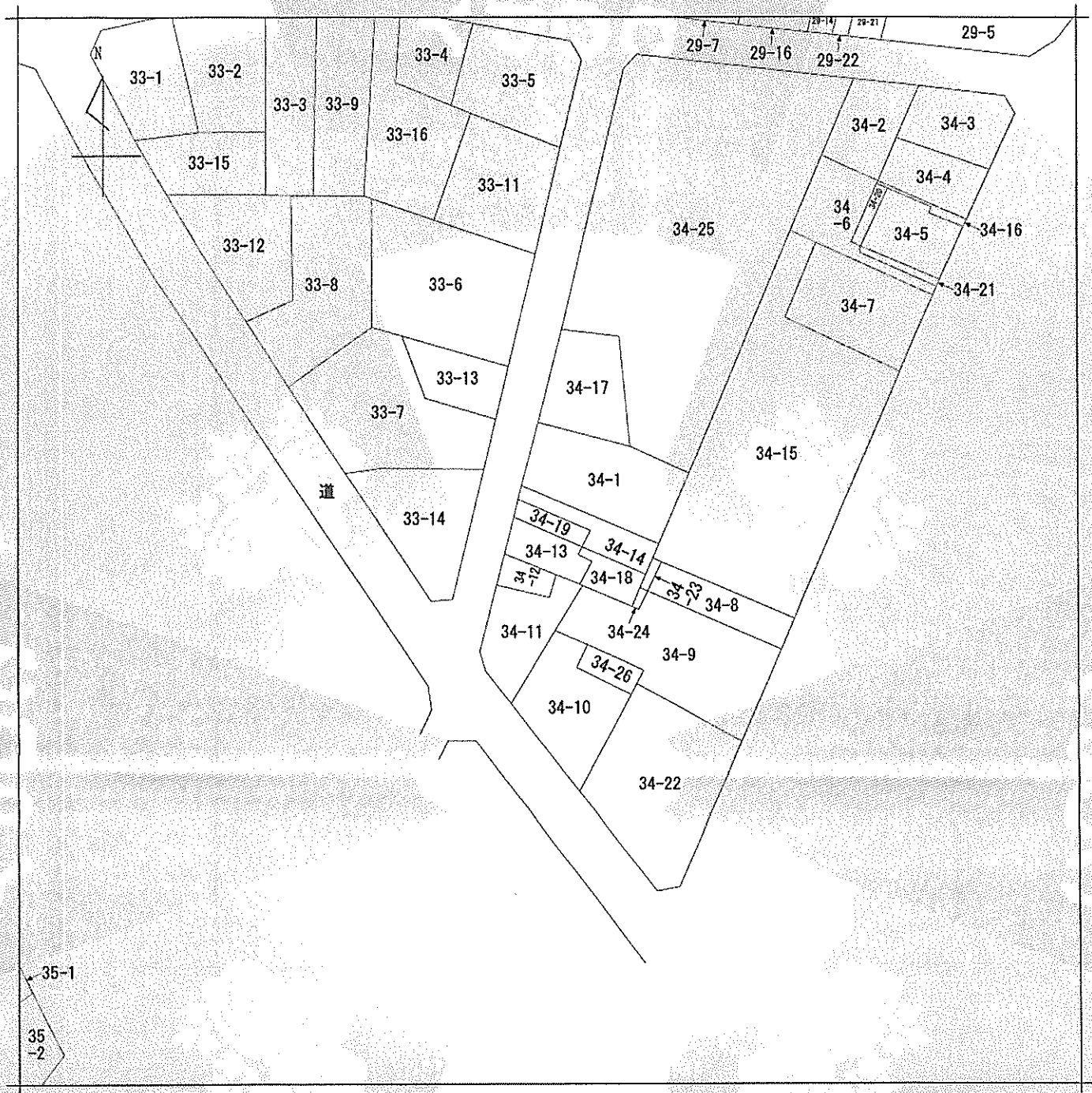
築7年程度経過しており, 経年による汚損等は存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

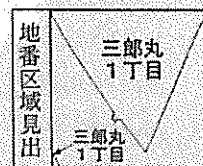
(調査経過用)

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 6月24日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月24日 (火) 11:55 - 12:05	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 6月24日 (火) 12:25 - 12:45	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 6月25日 (水) 13:25 - 13:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 6月25日 (水) 14:00 - 14:10	執行官室	占有状況等について賃借人代表者から聴取 (電話)
R 7年 6月25日 (水) 16:45 - 16:55	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 7月1日 (火) 13:35 - 14:20	小倉北区黒住町 (賃借人事務所)	賃借人代表者と面談, 立入調査への協力依頼 賃貸借等契約書写しの受領
R 7年 7月1日 (火) 14:40 - 14:50	福岡法務局 北九州支局	法人登記事項証明書 (賃借人) の交付申請 (登記手続き中のため, 交付不能)
R 7年 7月10日 (木) 10:40 - 11:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有法人代表者と面談
R 7年 7月14日 (月) 13:20 - 13:40	福岡法務局 北九州支局	法人登記事項証明書 (賃借人) の交付申請
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 ☐		

(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。



請 求 部 分	所 在 北九州市小倉北区三郎丸一丁目					地 番	34番13			
出 力 縮 尺	縮尺不明	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 日 年 月 (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。

A 4 判に縮小

令和7年6月24日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成31年1月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月24日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：16-2

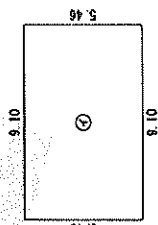
建物図面
各階平面図

家屋番号
34番13

建物の所在
北九州市小倉北区三郎丸一丁目34番地13、34番地19

各階平面図

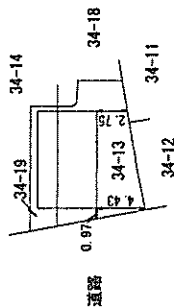
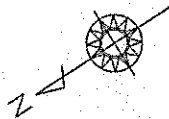
1階、2階(各階同型)



求積表

① $9.10 \times 5.46 = 49.6860$

床面積 49.68㎡



作成者

平成31年1月7日作成

縮尺

1/250

申請人

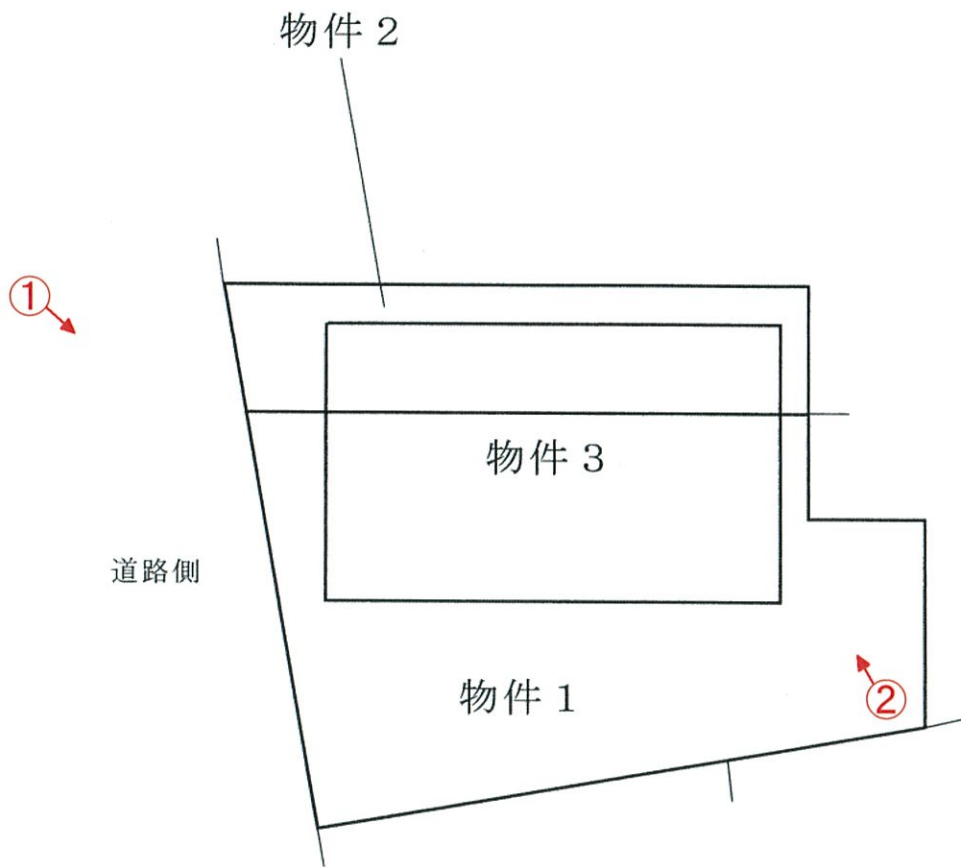
縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

土地・建物位置関係図

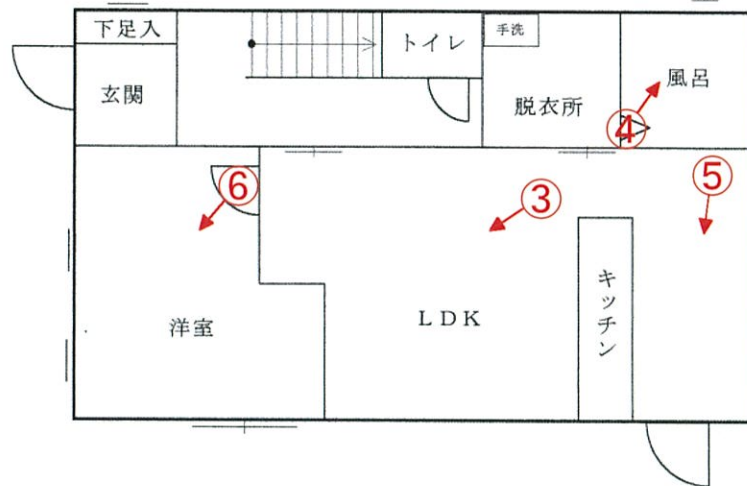
写真撮影位置方向



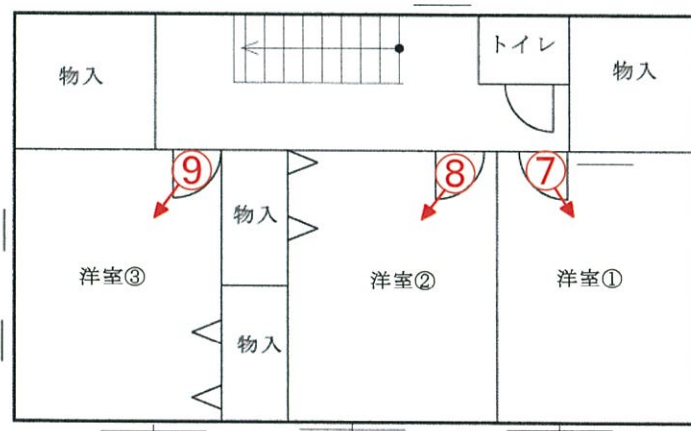
間 取 図

写真撮影位置方向

【 1 階】



【 2 階】

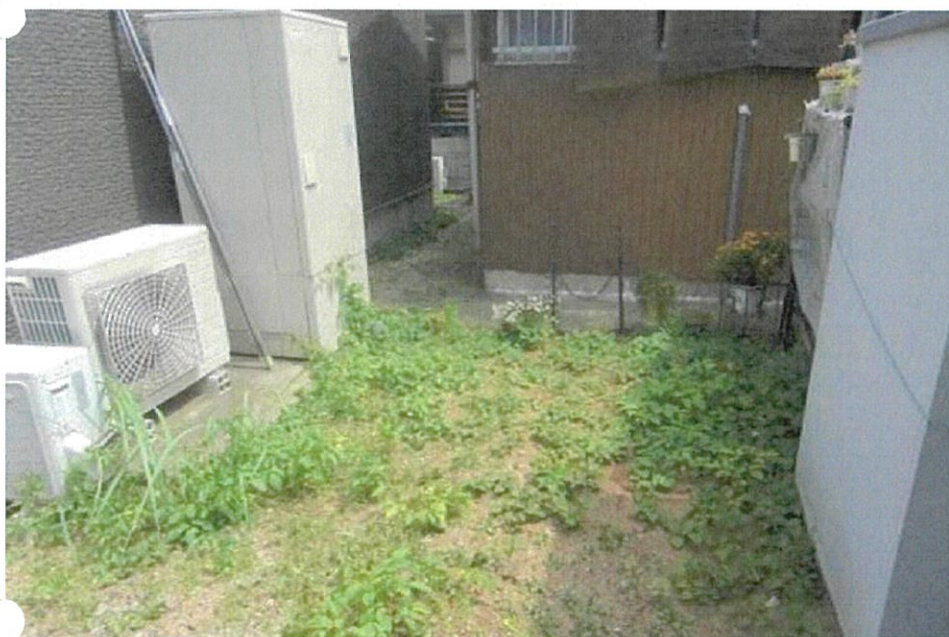


【物件 3】



No. 1

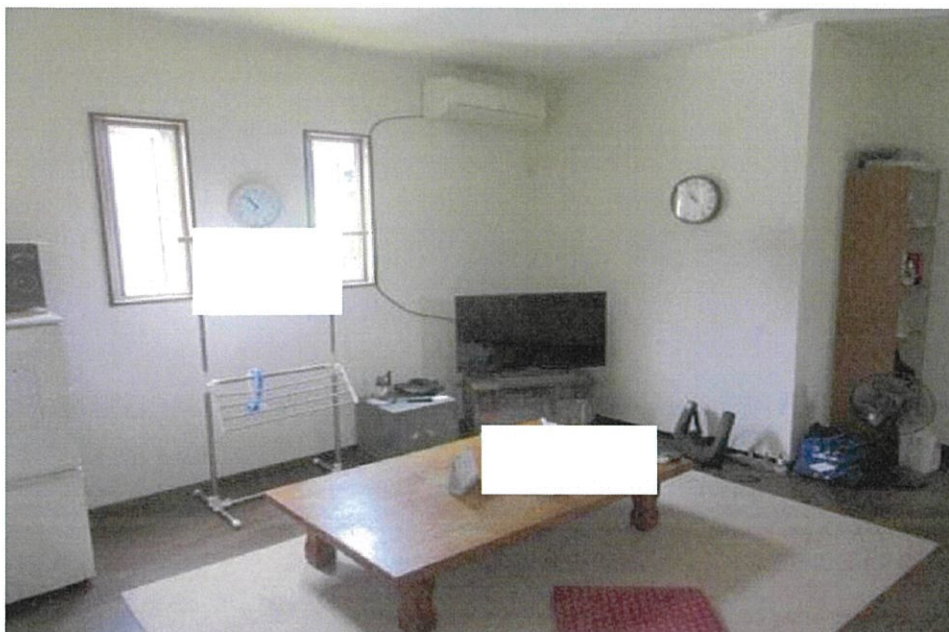
本件土地及び建物を撮影



No. 2

東側隣接地との境界付近を

撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



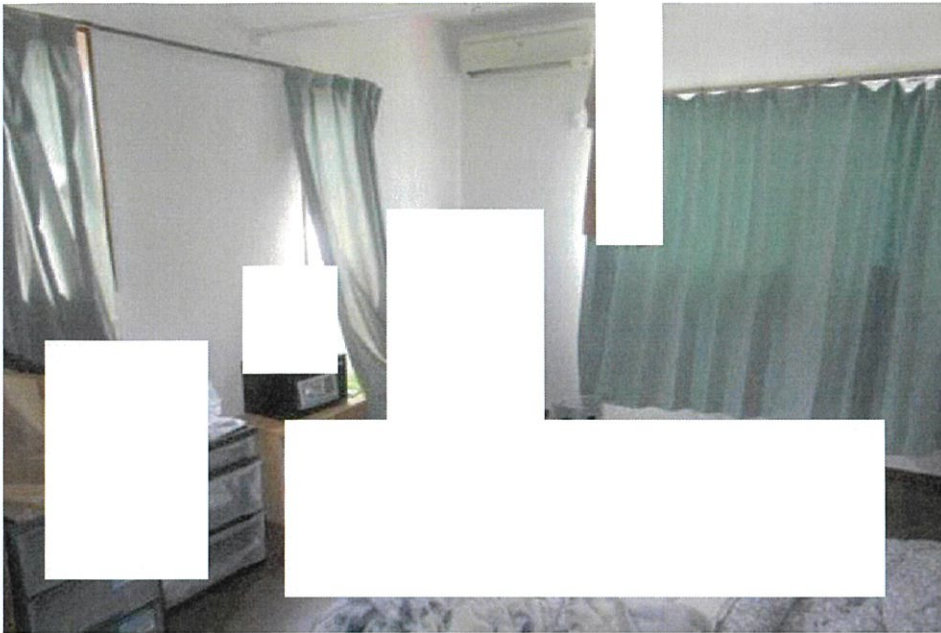
No. 5

同 上



No. 6

1 階洋室を撮影



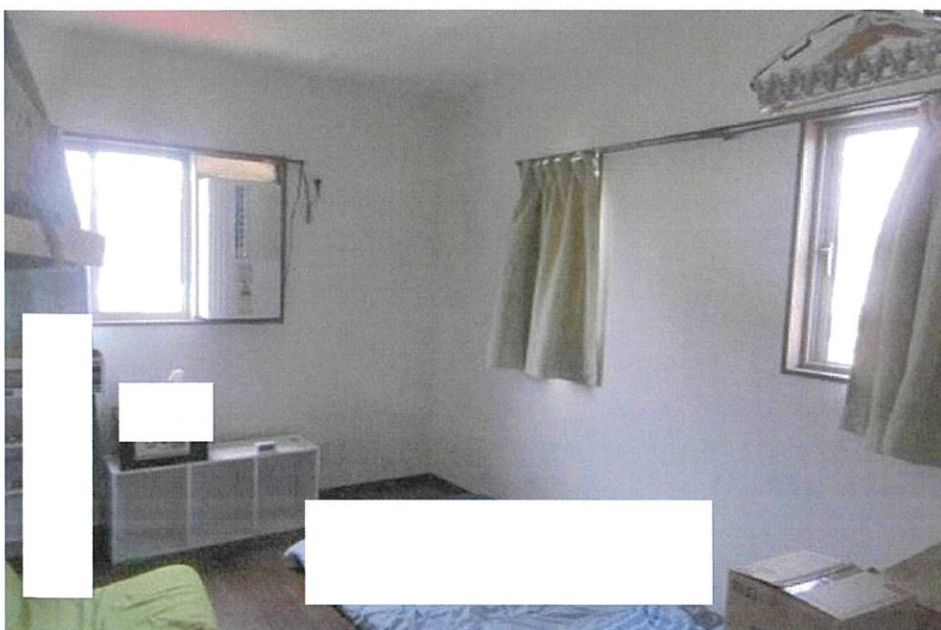
No. 7

2階洋室①を撮影



No. 8

2階洋室②を撮影



No. 9

2階洋室③を撮影

令和 7 年（ケ）第 51 号
令和 7 年 7 月 10 日 現地調査
令和 7 年 7 月 22 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 12,310,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,630,000 円
物件2（土地）	金 1,110,000 円
物件3（建物）	金 8,570,000 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（土地）の内訳価格は物件3（建物）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（建物）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	北九州市小倉北区三郎丸一丁目 34 番 13 宅地 70.67 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区三郎丸一丁目 34 番 19 宅地 29.68 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区三郎丸一丁目 34番地13、34番地19 34 番 13 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 49.68 m ² 2 階 49.68 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	特に無し。		
住 居 表 示		北九州市小倉北区三郎丸一丁目9番26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日豊本線「城野」駅の北方、約630m。 西鉄バス「三郎丸三丁目」停留所の北西方、約290m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は小倉北区の南部で城野駅、片野駅の徒歩圏に存する住宅地域である。共同住宅も混在するが、土地の高度利用はされていない。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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	100.35 m ² (登記地積)
	形 状	やや不整形 (別添「公図 (写)」参照。)
	間 口	約8.0m
	奥 行	約11.0m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	無し
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.9mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。	
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 (引き込み可) 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 (引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。なお、北九州市都市ブランド創造局総務文化部文化企画課によると、三郎丸遺跡・包蔵地に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。戸建住宅地域であり特段の減価は不要である。 ・宅地造成等工事規制区域に指定されるが、ほぼ全域の指定であり、減価は不要である。	

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）：平成30年12月28日 新築 経過年数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：ボード張り ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、電化キッチン、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：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通
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。

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	90,300	0.98	70.67	1.00	6,250,000
2	90,300	0.98	29.68	1.00	2,630,000

【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：基準地「北九州小倉北（県）－15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 100,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 90,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.03 × 1.10 × 1.00 = 1.13

イ 個 別 格 差：形状 個別格差
0.98 = 0.98

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。

(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	175,000	99.36	0.50	8,690,000
			合計	8,690,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件 3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.52 \times 0.97 = 0.50$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	6,250,000	0.40	法定地上権	2,500,000
2	2,630,000	0.40	法定地上権	1,050,000
計				3,550,000

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40%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	6,250,000	－ 2,500,000		1.00	0.70	2,630,000
2	2,630,000	－ 1,050,000		1.00	0.70	1,110,000
3	8,690,000	＋ 3,550,000	1.00	1.00	0.70	8,570,000
一 括 価 格 (合 計)						12,310,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）－15」
所 在：北九州市小倉北区片野新町3丁目445番
住 居 表 示：片野新町3－3－3
価 格：100,000 円/㎡ （対前年変動率 2.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：170 ㎡
地 域 の 概 要：中規模住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約6.0m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR日豊本線「城野」駅の北方、道路距離440m。
用 途 指 定 等：第1種住居地域 （建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

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

