

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 場 所	令和 7 年 10 月 29 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 11 月 12 日 午前 10 時 00 分 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, 2	8,330,000 6,664,000	一括	1,666,000	96,053	22,805
1	2,600,000				
2	5,730,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市若松区片山一丁目
地 番 2 番 1 1 7
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 2 5 平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区片山一丁目 2 番地 1 1 7
家屋 番号 2 番 1 1 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月25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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 北九州市若松区片山一丁目
地 番 2 番 1 1 7
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 2 5 平方メートル
- 2 所 在 北九州市若松区片山一丁目 2 番地 1 1 7
家屋 番号 2 番 1 1 7
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 8 . 8 5 平方メートル



令和7年(ケ)第61号
令和7年7月1日受理
令和7年7月31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 | 北九州市若松区片山一丁目 | |
| | 地 番 | 2 番 1 1 7 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 1 7 4 . 2 5 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市若松区片山一丁目 2 番地 1 1 7 | |
| | 家屋 番号 | 2 番 1 1 7 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 5 7 . 1 3 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 8 . 8 5 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北九州市若松区片山一丁目2番28-2号		
土 地	物件 1		
現 況 地 目	☒ 宅地（物件1 ） ☐ 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 2		
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が異なる（ ☐ 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居宅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	従物等として、太陽光発電システム、下屋物置が存する。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物には、私と家族が住んでいます。 2 本件土地・建物の一部を第三者には貸与等はしておらず、第三者の所有物はありません。 3 本件建物は、築13年ほどになりますが、雨漏りやシロアリ等による被害はありません。 4 室内では小型犬を1匹飼っていますが、引っ掻き傷等はありません。 5 1階のトイレドアとLDK入り口ドアの開閉がし辛くなっています。 6 1階のトイレドアと2階のドアの一部に穴があります。シートを張って一応簡易な補修はしていますが、その他には特段の損傷や不具合はありません。 7 台所の換気扇の下で喫煙をしていますが、ヤニ汚れは無いと思います。 8 本件建物はオール電化です。太陽光発電システムは新築時に設置しており、費用は本件住宅ローンに含まれています。 9 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（100番2）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する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界標は現地で確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

関係人の陳述のとおり。

経年相当の汚損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 7月1日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月2日 (水) 13:30 - 13:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 7年 7月3日 (木) 9:30 - 9:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 7月3日 (木) 9:50 - 10:00	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3日 (木) 14:15 - 14:35	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 登記事項要約書交付申請
R 7年 7月14日 (月) 15:30 - 16:00	物件所在地	(所有者の事情により立入調査中止), 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 占有状況等について所有者から聴取, 調査期日の再調整 (電話)
R 7年 7月23日 (水) 12:10 - 13:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) ☒ 令和7年7月23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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて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 片山2丁目
B 片山1丁目

請求部	所 在	北九州市若松区片山一丁目				地 番	2番117			
出力縮	1/500	精 度 分	甲二	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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。

A 4判に縮小

令和7年7月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成23年7月13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7月3日 福岡法務局八幡出張所

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：22-2

地積測量図

地番 2-101/2-117

土地の所在 北九州市若松区片山一丁目

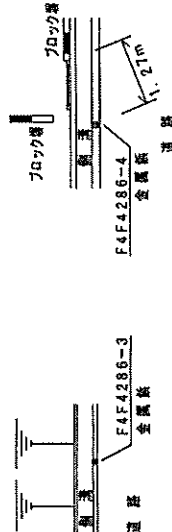
引張点 (図張点) 座標

引張点	X座標	Y座標	距離	方向角
F4F4286-3	99752.259	-23867.989	12.851	17°58'01"
F4F4286-4	99740.038	-23871.953	12.851	197°58'01"

引張点計算表

界点	界点座標	後視点座標	距離	方向角
1027	F4F4286-3	F4F4286-4	12.851	0°00'00"
1022			2.781	351°28'43"
1023			26.554	274°22'56"
K16			31.366	279°30'36"
X2			39.540	262°17'58"
D1			23.886	245°14'17"
D2			23.078	244°14'09"
D3			20.938	287°48'58"
D4			6.393	266°20'28"
D5			7.197	242°31'10"
C1			3.259	186°00'35"
X1			9.730	181°30'20"
			14.825	227°20'38"
	F4F4286-4	F4F4286-3	12.851	0°00'00"
1027			10.099	2°20'48"
1022			26.802	67°48'06"
1023			33.150	70°44'49"
K16			39.398	54°31'48"
X2			31.602	43°34'07"
D1			30.912	42°14'58"
D2			24.989	58°50'40"
D3			14.714	25°41'51"
D4			17.357	21°27'34"
D5			16.054	1°14'41"
C1			22.979	0°42'52"
X1			25.160	25°22'22"

引張点 (図張点) 概略図



平成23年 7月12日 測量

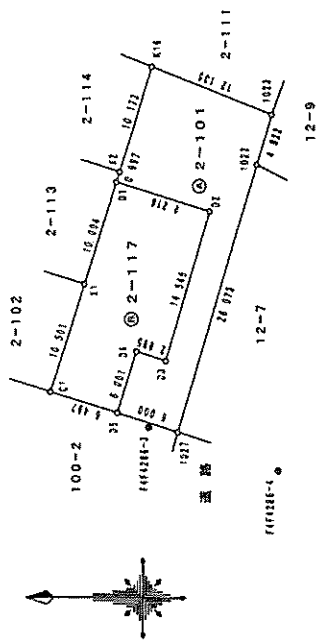
作成者

(平成23年7月13日作成)
(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

総合計面積 384.2578030 m²

縮尺 1/500



求積表 世界測地系平面直角座標系Ⅱ

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	距離	面積
2-101	1027	99748.506	-23868.447	2316881.775682	702700	702700	702700
	1022	99742.162	-23843.430	2855958.713032	702700	702700	702700
	1023	99740.778	-23838.811	885771.931190	702700	702700	702700
	K16	99752.103	-23834.448	-334671.272080	702700	702700	702700
	X2	99755.087	-23844.171	-1064885.660475	702700	702700	702700
	D1	99755.390	-23845.124	-355703.259740	702700	702700	702700
	D2	99745.582	-23847.837	-1662775.521940	702700	702700	702700
	D3	99750.679	-23861.794	-1306035.640147	702700	702700	702700
	D4	99753.442	-23860.930	-485100.884446	702700	702700	702700
	D5	99755.233	-23866.857	-749860.086461	702700	702700	702700
	合計			-420.004196	702700	702700	702700
	合計			210.00	702700	702700	702700

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	距離	面積
2-117	C1	99761.424	-23864.721	-1184343.768128	702700	702700	702700
	D6	99755.233	-23860.657	378172.088303	702700	702700	702700
	D4	99753.442	-23860.930	485100.884446	702700	702700	702700
	D3	99750.678	-23861.794	1306035.640147	702700	702700	702700
	D2	99745.582	-23847.837	1662775.521940	702700	702700	702700
	D1	99755.390	-23845.124	-663124.910720	702700	702700	702700
	X1	99758.334	-23864.486	-1054954.071398	702700	702700	702700
	合計			-349.511410	702700	702700	702700
	合計			174.26	702700	702700	702700

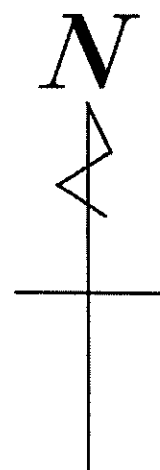
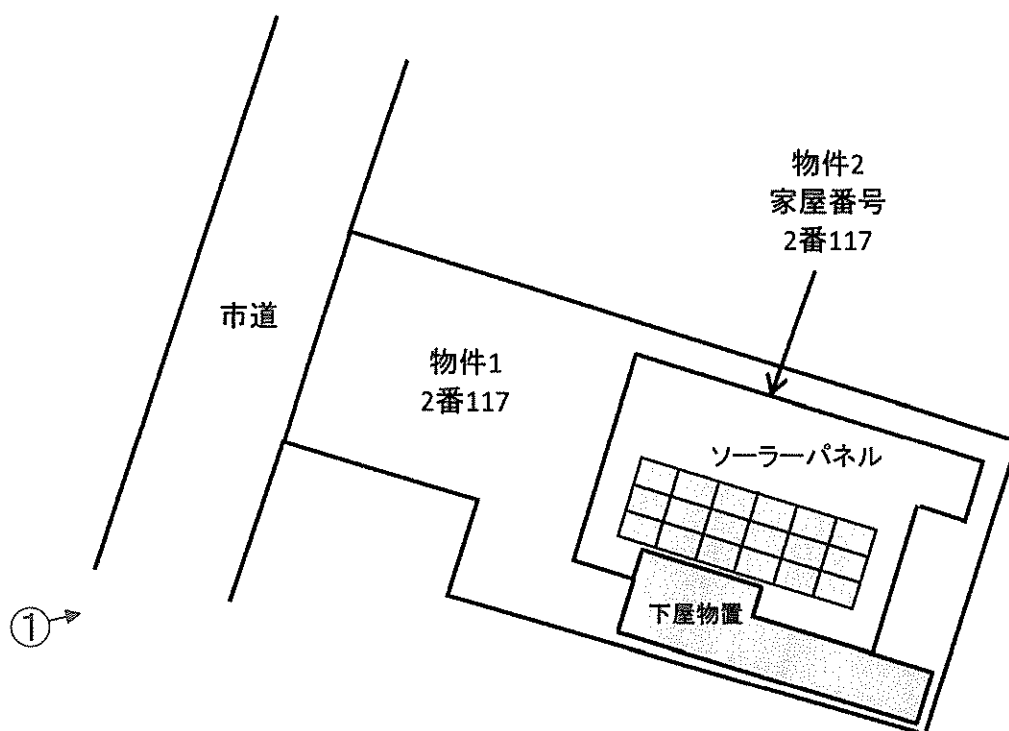
登記官

A 4 判に縮小

縮尺 $\frac{1}{500}$

土地建物位置関係図

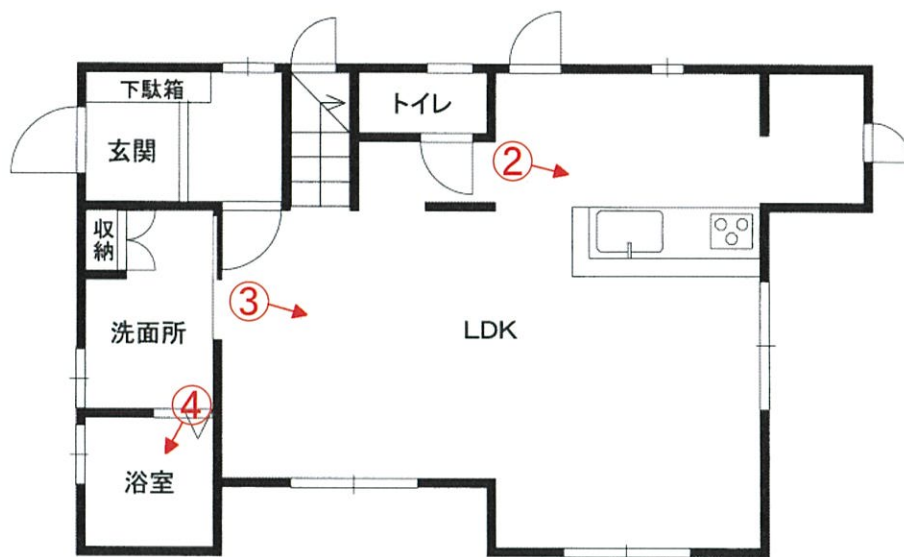
↑ 写真撮影位置方向



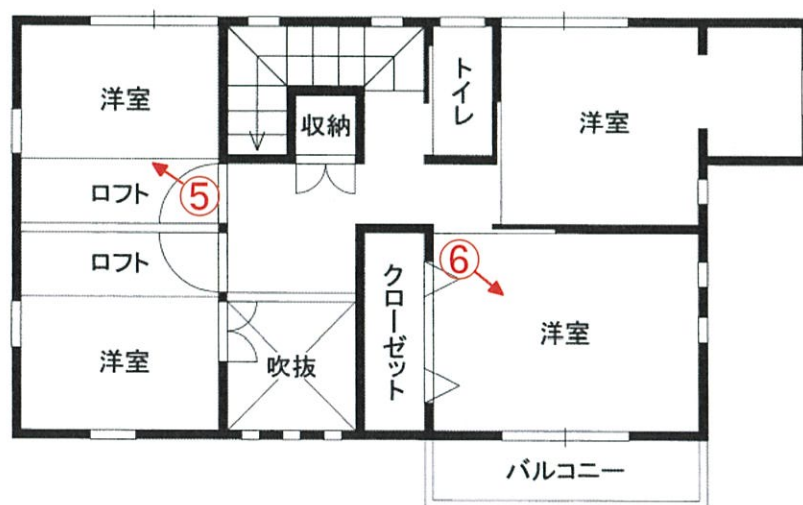
間取図

↑ 写真撮影位置方向

(物件2) 家屋番号: 2番117

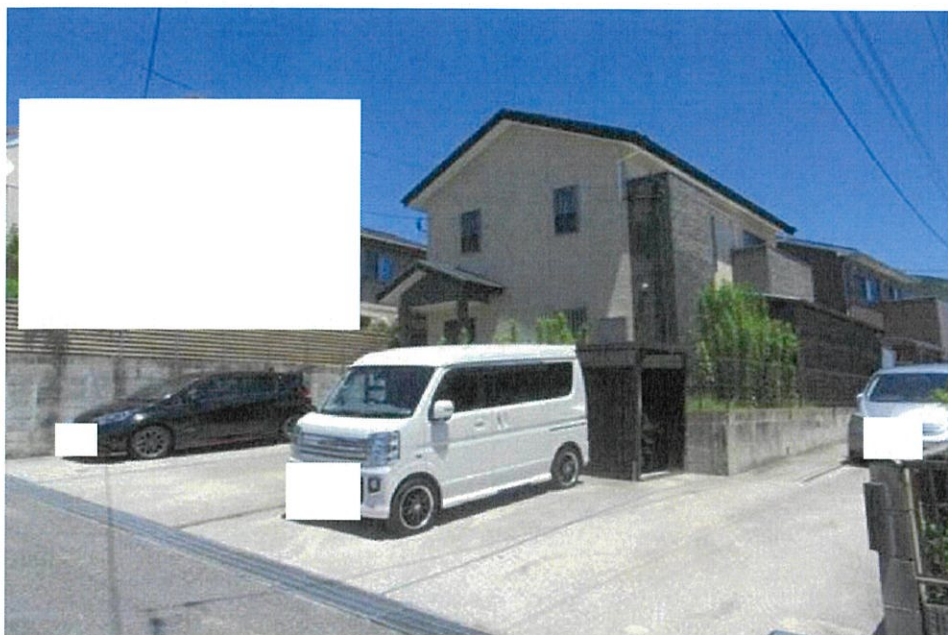


1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和 7 年（ケ）第 61 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 7 月 31 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

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,330,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,600,000 円
物件2（建物）	金 5,730,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	北九州市若松区片山一丁目 2 番 117 宅地 174.25 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市若松区片山一丁目2番地117 2 番 117 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.13 m ² 2階 48.85 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	「北九州市若松区片山一丁目2番28－2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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR筑豊本線「二島」駅の北西方、約1.2km。 市営バス「鴨生田四丁目」停留所の北東方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	若松区片山一丁目地内の県道背後に主として一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 地価は近年安定的に推移している。また、地域環境等に大きな変化は認められず、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	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	174.25㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約6.5m
	奥 行	約20.5m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に概ね等高に接面。	
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 : 不明（前面道路付近に配管はあるが敷地内への引き込みの有無は確認できなかった。） 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土壌汚染を窺わせる事実認められなかった。 ・北九州市文化企画課での調査によれば周知の埋蔵文化財包蔵地（遺跡名なし、管理番号5106）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は北九州市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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24年2月8日 新築 経過年数：約 14 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、あらわしほか 床：フローリングほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：太陽光発電システム、オール電化
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ほか（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	若干劣る（1階リビング入口及びトイレドアの開閉の不具合、1階トイレドア及び2階ドアの一部に穴が見られるが、目視可能な範囲内ではそれ以外に特記すべき大きな損傷等は確認できなかった。尚、室内で小型犬1匹を飼っている。）
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。 ・従物等として、太陽光発電システム（市場価値は建物の再調達原価において考慮）及び下屋物置（市場価値なしと判定）が存する。

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）

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	41,500	0.90	174.25	0.95	6,180,000

【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：標準地「北九州若松-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 41,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 0.98 & \times & 1.02 & \times & 0.98 & = & 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{包蔵地内} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 0.95 & = & 0.90 \end{array}$$

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2）

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
2	200,000	105.98	0.27	5,720,000

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（-5%）を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.28 \times 0.95 = 0.27$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約14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	-5%

* 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	6,180,000	0.40	法定地上権	2,470,000

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	6,180,000	－ 2,470,000		1.00	0.70	2,600,000
2	5,720,000	＋ 2,470,000	1.00	1.00	0.70	5,730,000
一 括 価 格 (合 計)						8,330,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州若松一4」
所 在 : 北九州市若松区畠田1丁目3番116
住 居 表 示 : 「畠田1-3-7」
価 格 : 41,500 円/㎡ (対前年変動率 0.5%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅と空地が混在する区画整理済の住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 筑豊本線「二島」駅の北西方、道路距離1.8km
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域
(建ぺい率 60% 、容積率 100%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 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

位置図

地理院地図

GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用