

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 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 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	30,340,000 24,272,000	一括	6,068,000	236,357	62,465
1	300,000				
2	11,950,000				
3	18,090,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目
 地 番 6 2 9 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 8. 1 4 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目
 地 番 6 3 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 3 1. 5 7 平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目 6 3 2 番地 1
 家屋 番号 6 3 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 6. 9 5 平方メートル
 2 階 8 3. 8 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 1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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番629番16)を通行のため利用している。

【物件番号1, 2】

隣地(地番629番16)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 北九州市小倉北区大島二丁目
地 番 629番13
地 目 宅地
地 積 8.14平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目
地 番 632番1
地 目 宅地
地 積 331.57平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目 632番地1
家屋 番号 632番1
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 86.95平方メートル
2階 83.81平方メートル



令和7年(ケ)第52号
令和7年6月24日受理
令和7年8月4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 北九州市小倉北区大島二丁目
 地 番 629番13
 地 目 宅地
 地 積 8.14平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目
 地 番 632番1
 地 目 宅地
 地 積 331.57平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区大島二丁目 632番地1
 家屋 番号 632番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 86.95平方メートル
 2階 83.81平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区大島二丁目4番1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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し, 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本件建物を住居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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ 所有者 ☐)の陳述／ ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年4月20日ころ	
最初の契約等	契約日	令和 年 月 日	
	期間	令和 年 月 日から 令和 年 月 日まで 年間	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月 日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 A 契約日 平成30年5月24日 現在契約中
■ B	1 本件建物には私と子ども3人の計4人が住んでいます。 去年4月20日ごろに所有者と離婚して、所有者は本件建物から他所へ転居しています。 所有者には賃料などを支払ったことはありません。 子どもの養育料など、もらっていませんし、本件建物は無償で使っています。 2 本件建物内でペット（犬1匹）を飼っています。 ペットによる損傷等はありません。 3 2階の子ども部屋の一室が壁やドアに穴があいています。 4 隣地（地番633-3）に建物が建ったときに、同隣地所有者が、なぜかしら写真②のような状態で隣地建物の一部をこちらの土地のコンクリート上に設置していたので、本件土地と同隣地との間にフェンスが設置できなくなっています。 同隣地の建物も本件土地と接した形で本件土地との境界線上に建っています。 5 隣地（地番629-16）の土地は、本件土地建物購入後、後から購入したものです。

(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

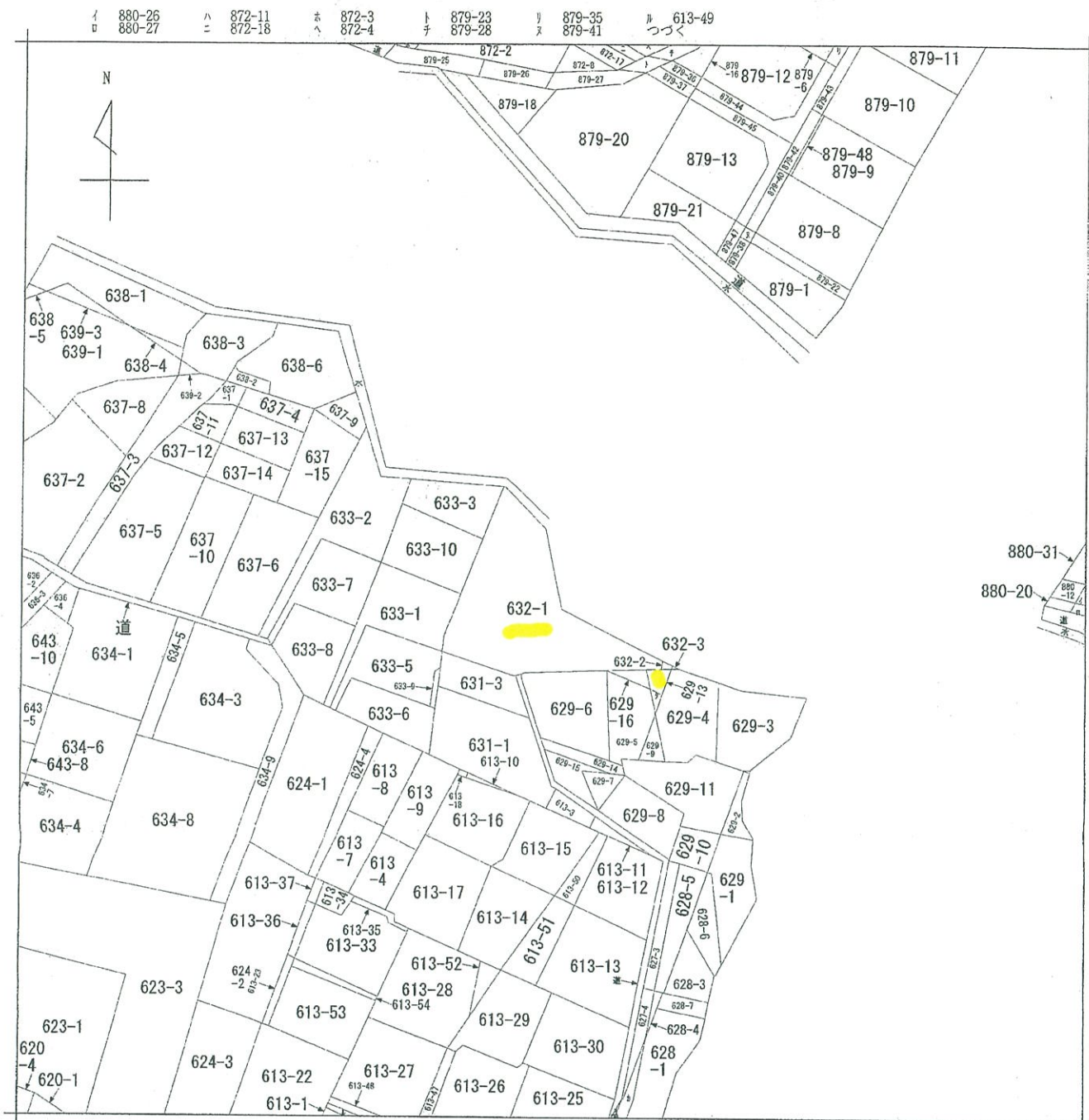
- 本件土地は、公図のとおり、北九州市所有の公衆用道路（地番632-2、地目は原野）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物の損傷等については関係人の陳述のとおりである。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件土地と西側隣地（地番633-3）との状況は関係人の陳述のとおりでる。
- 本件土地北東の水路との高低差が目測3メートルほどあり、崖条例の適用を受ける可能性がある。

(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) 16:40 - 16:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 6月24日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月26日 (木) 15:50 - 16:10	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
R 7年 6月26日 (木) 16:30 - 17:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 7月18日 (金) 14:40 - 15:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (B 立会い)
R 7年 7月22日 (火) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠さ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。



請求部	所在	北九州市小倉北区大島二丁目				地番	632番1			
出力縮	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					備付年月日 (原図)				補事記項	

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6月26日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：31-2
(1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：平成3年8月23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26日 福岡法務局北九州支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：31-3

前 629-4 後・新

地 番 629-12、-13、
629-4

土地所在図
地積測量図

210771

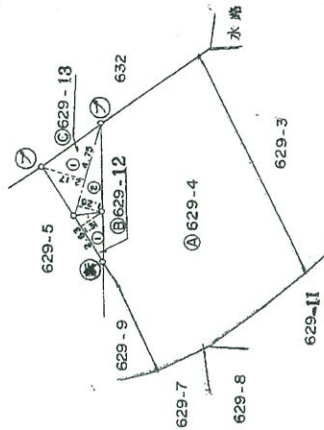
土地の所在 北九州市小倉北区大島二丁目

H 3 . 8 . 23



地番	⑤ 629-12	
符号	底辺	高さ
1	2.63	1.31
計		3.4453
面積		1.72265

地番	⑥ 629-13	
符号	底辺	高さ
1	4.75	2.17
2	4.75	1.26
計		16.2925
面積		8.14625



境界	境界線の種類
—	コンクリート杭
ⓐ	金属標
㊦	プラスチック杭

作製者

嘱託者

縮尺 1/250

(昭和33年7月10日 作製)

登記年月日：平成29年11月27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26日 福岡法務局北九州市支局 登記官

土地所在図
土地測量図

地番 632-1

土地の所在 北九州市小倉北区大倉二丁目

平成29年10月31日測量
世界測地系 II系

座標数値表

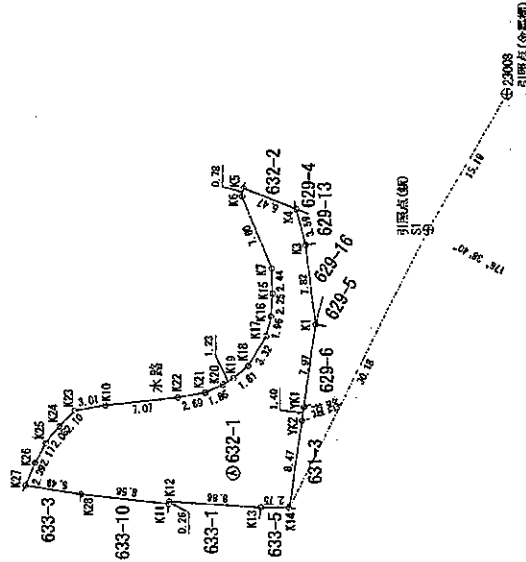
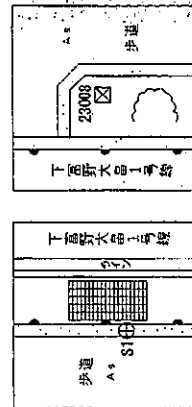
地番	① 632-1	境界	NO	X _n	Y _n	X _n (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
永続性	銅田	境界					
無	旧設	プラスチック板	K1	96994.360	-9358.284	1518640.694520	7.82
無	旧設	金属板	K3	96995.333	-9380.522	1090130.828562	3.59
無	旧設	金属板	K4	96995.259	-9377.045	532285.471982	5.47
有	新設	金属板	K5	97001.344	-9375.024	121348.681344	0.78
無	新設	金属板	K6	97001.513	-9375.784	-758260.827121	7.60
無	新設	金属板	K7	96998.645	-9382.841	920517.141050	2.44
無	新設	金属板	K15	96998.553	-9385.284	-458214.202229	2.25
無	新設	金属板	K16	96998.729	-9387.534	-403999.708285	1.96
無	新設	金属板	K17	96999.188	-9389.449	-461425.137316	3.82
無	新設	金属板	K18	97000.977	-9392.291	-389284.679921	1.81
無	新設	金属板	K19	97002.308	-9393.462	-175768.182096	1.23
有	新設	金属板	K20	97003.369	-9394.103	-135222.695866	1.85
無	新設	金属板	K21	97005.065	-9394.856	-118931.204623	2.69
無	新設	金属板	K22	97007.719	-9395.328	-121938.702783	7.07
有	新設	金属板	K10	97014.748	-9396.113	-125052.010172	3.01
無	新設	金属板	K23	97017.722	-9396.617	-195894.745274	2.10
無	新設	金属板	K24	97019.191	-9396.130	-305124.355695	2.08
無	新設	金属板	K25	97020.491	-9399.762	-342676.364808	2.17
無	新設	金属板	K26	97021.568	-9401.662	-397206.258452	2.39
無	新設	金属板	K27	97022.511	-9403.856	-394483.329885	5.43
無	新設	金属板	K28	97017.080	-9404.697	-172884.436560	8.56
無	新設	金属板	K11	97008.558	-9405.638	-86256.851944	0.26
無	新設	金属板	K12	97008.530	-9405.380	-31139.738130	8.86
無	新設	金属板	K13	96999.680	-9405.989	-52830.817500	2.75
無	新設	金属板	K14	96996.929	-9405.950	814095.225097	8.47
無	新設	プラスチック板	TK2	96995.710	-9397.556	947745.092410	1.40
無	新設	プラスチック板	TK1	96995.508	-9396.179	900312.306256	7.97
合計				面積	331.5765805		
合計面積				面積	331.57 m ²		

引照点・境界点表

測点	座標	後設点
X座標	96993.328	96975.702
Y座標	-9375.042	-9365.863
方向角	120° 08' 04"	15° 19'
境界点	測点角	距離
K4	205° 28' 20"	13.07
K5	252° 19' 03"	18.44
K1	199° 47' 12"	14.41
K14	126° 38' 40"	30.18
K11	193° 19' 23"	36.69
K27	207° 28' 40"	46.39
K23	212° 44' 44"	38.64
K21	203° 45' 32"	26.90
K16	210° 52' 41"	17.60

点名	文座標	Y座標
G240135	97094.871	-9317.225
G240137	96976.011	-9365.381

引照点(金属板)
3級基準点 23008



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

登記年月日：平成30年6月19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6月26日 福岡法務局北九州支局

令和7年6月26日

福岡法務局北九州支局

登記官

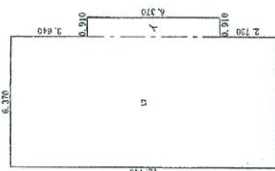
A 4 判に縮小

(10枚目)

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

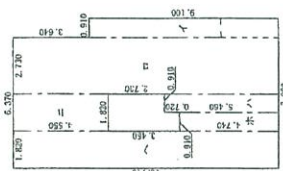
632番1

建物の所在
北九州市小倉北区大島二丁目632番地1



求 積 表	
①	$0.910 \times 6.370 = 5.796700$
②	$6.370 \times 12.740 = 81.153800$
合 計	
	86.950500
	床面積 86.95 m ²

2階



求 積 表			
①	0.910×9.100	$=$	8.281000
②	2.730×12.740	$=$	34.780200
③	0.910×5.460	$=$	4.968600
④	1.820×4.550	$=$	8.281000
⑤	0.910×4.740	$=$	4.313400
⑥	1.820×12.740	$=$	23.186800
合 計			83.811000
床面積			83.81 m ²

作者

土地家屋調査

（平成30年6月7日作成）

申請人

縮尺

縮尺

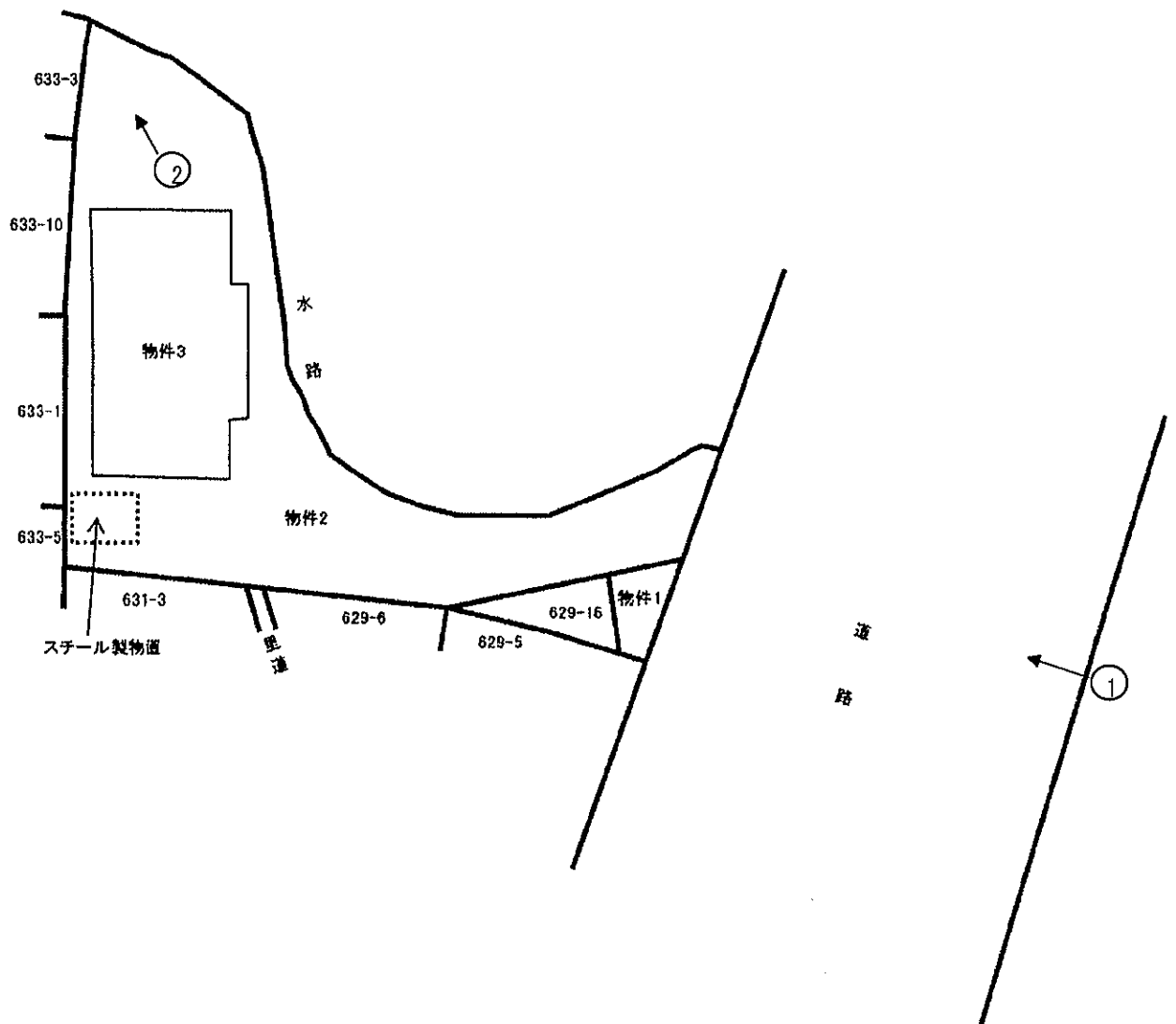
$$\frac{1}{500}$$

(福岡県土地家屋調査士会専用)

請求番号：31-5

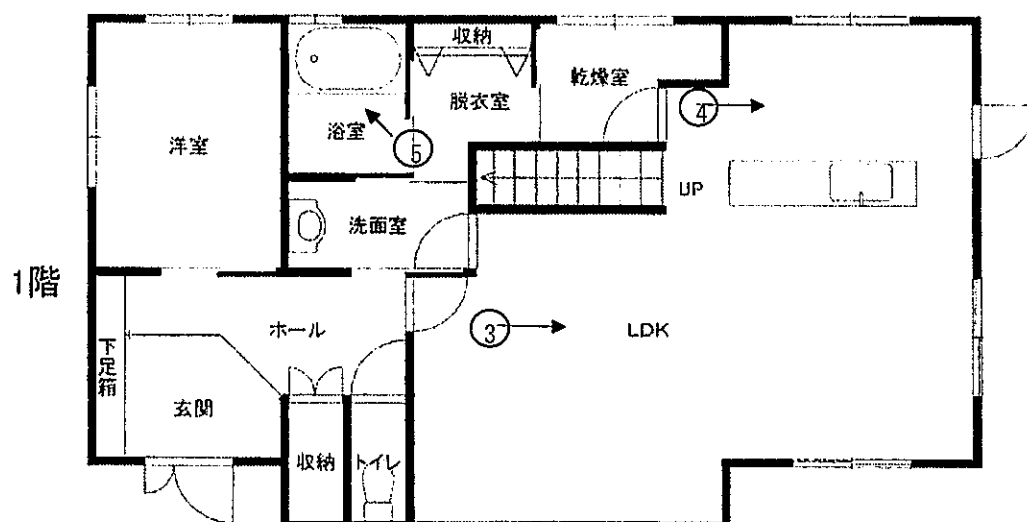
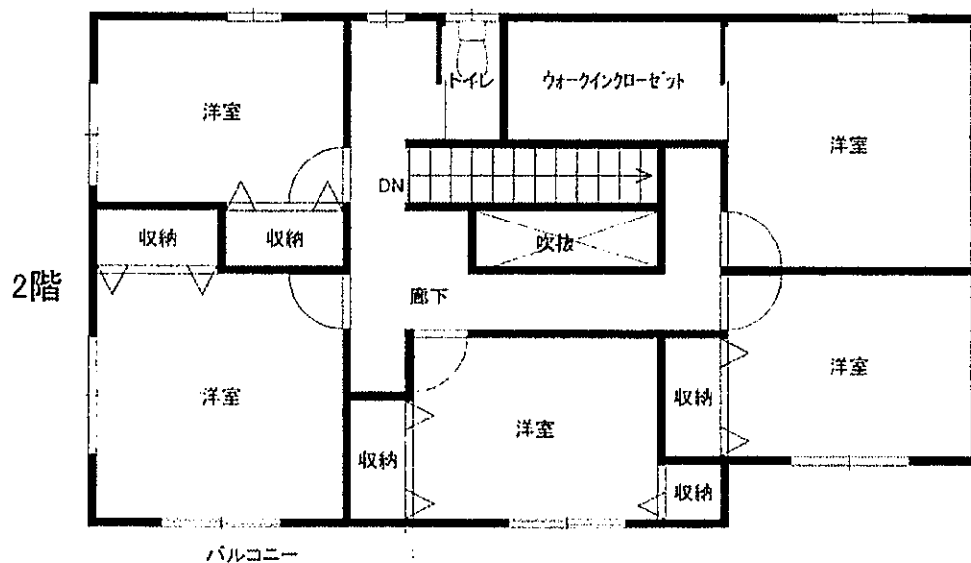
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

目的外土地（地番 6 2 9-1
6）付近

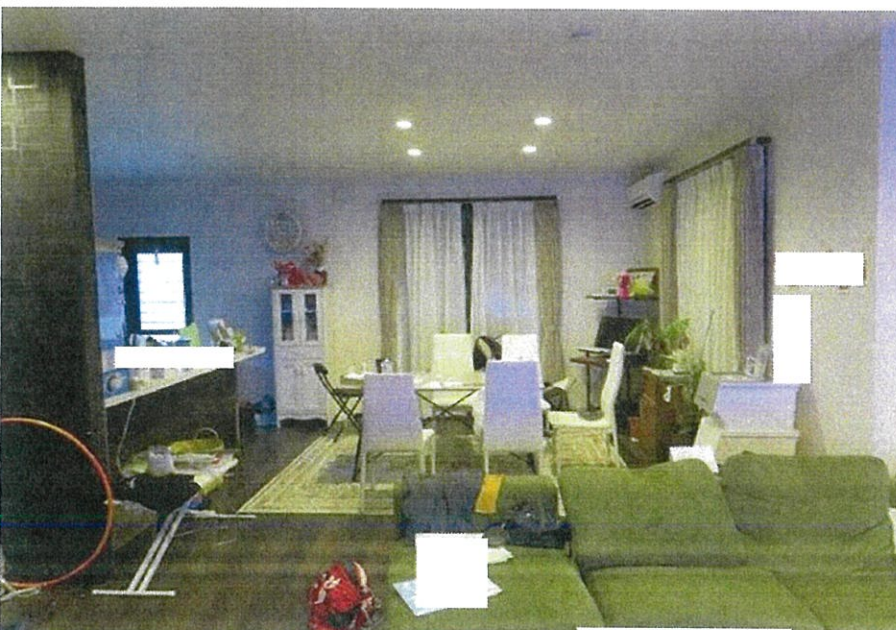
No. 2



本件土地と隣地（地番 6 3 3-3, 6 3
3-1 0）付近の状況を撮影

本件土地

No. 3

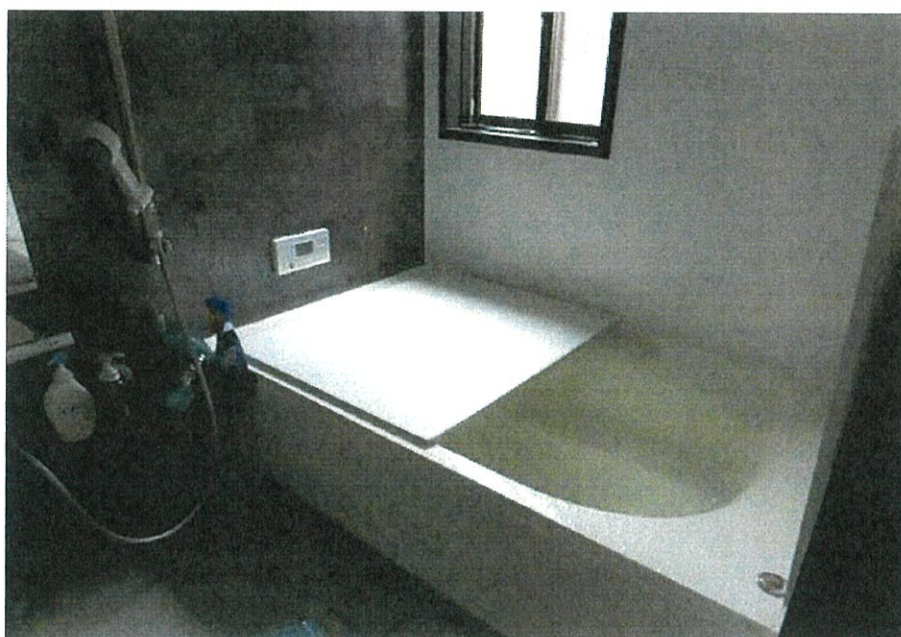


本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 52 号
令和 7 年 7 月 18 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
福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 30,340,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 300,000 円
物件2（土地）	金 11,950,000 円
物件3（建物）	金 18,090,000 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	北九州市小倉北区大島二丁目 629 番 13 宅地 8.14 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区大島二丁目 632 番 1 宅地 331.57 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区大島二丁目 632番地1 632 番 1 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 86.95 m ² 2階 83.81 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2 3	・ 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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		北九州市小倉北区大島二丁目4番1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)	JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、約2.0km。 西鉄バス「小文字二丁目」停留所の南西方、約180m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、幹線道路沿いに店舗、共同住宅、戸建住宅等が混在する路線商業地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 地域指定なし 居住誘導区域、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	339.71㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照) 約10m 約29m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員 約 20 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 (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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②公図上、南側に里道があるが現況は不明である。 ③目的外の629番16の土地の一部を通行して前面道路から出入している。629番16の土地との境界は不明瞭である。 ④目的土地北東側の水路の法面に関して、現地で目測したところ、角度30度を超え、かつ高さ3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。北九州市役所建築審査課で目的建物の建築計画概要書を閲覧したところ、同条例第5条1項3号に適合した建物である旨の記載がある。 ⑤西側隣地（633番3）の建物が境界線上に建っている。 ⑥現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。
---------	---

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5月14日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング 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、給排水設備 等 その他：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：専用住宅 間取り：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	概ね普通 大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①2階北東側の洋室の壁に拳大の穴が数箇所ある。 ②室内で小型犬1匹を飼育しているが目立った引っ掻き傷は見られなかった。
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 一体)

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	114,000	0.76	8.14	1.00	710,000
2	114,000	0.76	331.57	1.00	28,730,000

【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)5-10」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$118,000\text{円/㎡} \times \frac{102}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 114,000\text{円/㎡}$$

◇ 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：角地 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

1.04 × 0.98 × 1.04 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：不整形 規模大 境界一部不明瞭 個別格差

0.85 × 0.90 × 0.99 = 0.76

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	170.76	0.48	14,340,000

ウ 現価率：(定率法)

物件3の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。

$$\text{物件3: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.48 \times 0.99 = 0.48$$

項 目	物件区分 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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	-1%

* 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	710,000	0.40	法定地上権	280,000
2	28,730,000	0.40	法定地上権	11,490,000
計				11,770,000

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	710,000	－ 280,000		0.99	0.70	300,000
2	28,730,000	－ 11,490,000		0.99	0.70	11,950,000
3	14,340,000	＋ 11,770,000	1.00	0.99	0.70	18,090,000
一 括 価 格 (合 計)						30,340,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 目的外の629番16の土地の一部を通行して前面道路から出入している。

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)5-10」

所在地：北九州市小倉北区足原2丁目4番5外

住居表示：足原2-3-28

価格：118,000 円/㎡ (対前年変動率 1.7%)

価格時点：令和6年7月1日

地積：597㎡

地域の概要：幹線道路沿いに低層店舗、店舗兼住宅等が建ち並ぶ商業地域

接面街路：東側 幅員 約30m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離3.3km。

用途指定等：第二種住居地域 (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 地積測量図(写)	2 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

