

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月10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10月28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	12, 290, 000 9, 832, 000	一括	2, 458, 000	96, 293	23, 804
1	3, 920, 000				
2	8, 370, 000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区熊本三丁目

地 番 28 番 7

地 目 宅地

地 積 129.19 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

2 所 在 北九州市小倉北区熊本三丁目 28 番地 7

家屋 番号 28 番 7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 48.60 平方メートル

2 階 48.60 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 53.60 平方メートル

2 階 48.60 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 9月 5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, 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

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 北九州市小倉北区熊本三丁目

地 番 28番7

地 目 宅地

地 積 129.19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

2 所 在 北九州市小倉北区熊本三丁目 28番地7

家屋 番号 28番7

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 48.60平方メートル
2階 48.60平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約53.60平方メートル
2階 48.60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58号
令和7年7月15日受理
令和7年8月12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 北九州市小倉北区熊本三丁目
地 番 28 番 7
地 目 宅地
地 積 129.19 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
- 2 所 在 北九州市小倉北区熊本三丁目 28 番地 7
家屋 番号 28 番 7
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建
床 面 積 1 階 48.60 平方メートル
2 階 48.60 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	北九州市小倉北区熊本三丁目9番9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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約 53.60㎡（約5㎡増築） 2階 48.60㎡		
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等・蓄電池が存在する。		
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

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27年2月7日 現在契約中
☒ A	1 本件建物には私とその家族の計4人が住んでいます。 2 本件建物内でペット（犬）1匹を飼っています。 3 本件建物には後付けで太陽光発電システム等（令和2年2月9日、代金160万円）と蓄電池（令和5年8月6日、代金250万円）で設置しています。 上記設置費用はローンを組んでいますがまだ支払いは終わっていません。 これらは、競売売却時には撤去されている可能性があります。 4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。
- 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。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

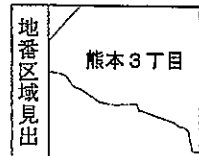
(調査経過用)

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15日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月15日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月16日 (水) 14:50 - 15:10	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 7月16日 (水) 15:30 - 16:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 共有者 B に在宅依頼書交付
R 7年 7月16日 (水) 17:10 - 17:20	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (共有者 A からの電話)
R 7年 7月31日 (木) 10:10 - 10:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者 A 立会い)
(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	北九州市小倉北区熊本三丁目				地 番	28番7			
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)			備 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7月16日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：34-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成26年12月3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16日

福岡県北九州市小倉北区

登記官

A 4 判に縮小

(7枚目)

請求番号：34-2

地番 28-7・28-19~25

土地の所在 北九州市小倉北区櫛木三丁目

座標求積表

地番 28-7				
No.	座標	Xn	Yn	辺長
K-2	①	96213.894	-9905.799	18.701
K-50		96196.799	-9913.380	8.100
K-51		96193.486	-9905.899	3.401
K-52		96192.095	-9902.886	8.600
K-53		96189.957	-9899.400	8.500
K-54		96203.434	-9907.156	10.100
K-55		96212.667	-9903.062	3.000
			倍面積	258.396642
			面積	129.1983210
			地積	129.19
				m

地番 28-19					点間No
No.	標高	Xn	Yn	辺長	
K-55		96212.667	-9903.062	10.100	K-54
K-54		96203.434	-9907.156	8.500	K-53
K-53		96199.957	-9899.400	2.400	K-56
K-56		96198.975	-9897.210	10.100	K-57
K-57		96208.208	-9893.115	10.901	K-55
倍面積					220.185058
面積					110.0925290
地積					110.09 m ²

地番 28-20				辺長	点間H ₀
No.	棟號	Xn	Yn		
P-1	①	96202.078	-9895.054	2.893	P-2
P-2	①	96204.893	-9895.719	8.105	K-57
K-57		96208.208	-9893.115	10.100	K-56
K-56		96198.975	-9897.210	10.289	K-58
K-58		96194.767	-9887.821	7.317	P-1
倍面積				198.431343	
面積				99.2156715	
地積				99.21 m ²	

地番 28-21				
No.	棟號	Xn	Yn	點間No
K-58		96194.767	-9887.821	10.289
K-56		96198.975	-9897.210	K-55
K-53		96199.957	-9899.400	K-53
K-52		96192.095	-9902.886	K-52
K-59		96186.710	-9890.872	13.166
倍面積				8.615
倍面積				222.348393
面積				111.1741965
地積				111.17
				m

街区基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
0230343		96179.600		-9783.131
0240218		96182.372		-9723.323

土地家屋調査士

(平成26年12月1日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人

縮尺 250

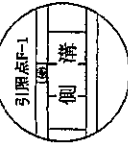
世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 平成26年11月22日

番号	境界線の種類
①	既設金属標
②	既設金属板

地積測量図

1/2

引照点略図



引照点略図



道

道

登記年月日：平成26年12月3日

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。
令和7年7月16日 福岡法務局北九州支局

登記官

A 4判に縮小

(8枚目)

請求番号：34-2

地 番 28-7・28-19~25 地 積 測 量 図

土地の所在 北九州市小倉北区熊本三丁目

引当点	位置	X座標	Y座標
F-1	熊本金庫	96205.502	-9884.589
F-2	熊本金庫	96185.016	-9885.118
境界点	境界点	距離	方位
K-2	F-1	20.492	322-54-35
K-50		35.519	291-03-03
K-51		22.524	290-36-25
K-52		19.126	290-14-28
K-53		20.688	314-49-39
K-54		28.720	308-24-20
K-55		32.953	325-32-16
K-56		18.468	317-37-06
K-57		24.532	339-29-40
P-1		17.061	358-44-12
P-2		19.886	356-47-14
K-58		10.118	343-01-37
K-59		5.998	204-55-17
K-60		6.534	265-29-27
K-61		24.739	267-56-21
K-43		23.807	262-17-48
K-24		35.407	262-16-03
K-23		35.123	262-11-58
K-22		28.466	262-06-00
K-18		35.863	201-02-15
K-19		35.282	260-46-06
K-61		28.490	280-11-21
K-20		23.510	259-59-37
境界点	境界点	距離	方位
F-1	F-2	20.492	110-06-20
K-2		22.811	71-42-01
K-50		30.078	59-12-20
K-51		24.543	52-17-16
K-52		22.683	67-59-41
K-53		15.815	83-17-07
K-54		22.662	109-43-07
K-55		19.814	61-10-27
K-56		14.208	106-07-41
K-57		8.946	6-14-58
P-1		3.456	15-16-24
P-2		1.284	17-13-42
K-58		11.211	49-08-40
K-59		19.814	44-53-21
K-60		21.993	54-15-05
K-61		32.637	54-01-28
K-43		33.429	49-07-21
K-24		43.230	53-38-26
K-23		42.899	47-55-17
K-22		37.291	43-17-25
K-18		43.990	17-20-20
K-19		43.534	
K-61		37.823	
K-20		33.765	
		23.083	

地 番	28-22	Xn	Yn	辺長	点間No
K-21		96184.671	-9891.643	2.180	K-59
K-59		96186.770	-9890.872	13.156	K-52
K-52		96192.095	-9892.895	3.401	K-51
K-51		96183.486	-9905.989	9.539	K-60
K-60		96184.766	-9909.856	2.564	K-43
K-43		96182.436	-9908.785	17.287	K-21
			倍面積	237.565310	
			面積	118.7826550	
			地積	118.78	m ²

地 番	28-23	Xn	Yn	辺長	点間No
K-43		96182.436	-9908.785	2.564	K-60
K-60		96184.766	-9909.856	9.539	K-51
K-51		96183.486	-9905.989	8.100	K-50
K-50		96196.799	-9913.380	17.107	K-24
K-24		96181.161	-9920.315	0.287	K-23
K-23		96181.150	-9920.028	6.657	K-22
K-22		96181.834	-9913.406	4.660	K-43
			倍面積	245.356918	
			面積	122.654590	
			地積	122.65	m ²

地 番	28-24	Xn	Yn	辺長	点間No
K-43		96182.436	-9908.785	4.660	K-22
K-22		96181.834	-9913.406	6.657	K-23
K-23		96181.150	-9920.028	0.287	K-24
K-24		96181.161	-9920.315	0.891	K-18
K-18		96180.347	-9920.677	0.625	K-12
K-12		96180.261	-9920.058	6.780	K-19
K-19		96180.889	-9913.307	4.980	K-61
K-61		96181.531	-9908.359	0.985	K-43
			倍面積	22.261181	
			面積	11.1305905	
			地積	11.13	m ²

地 番	28-25	Xn	Yn	辺長	点間No
K-43		96182.436	-9908.785	0.986	K-61
K-61		96181.531	-9908.359	16.471	K-20
K-20		96183.653	-9892.035	1.091	K-21
K-21		96184.671	-9891.643	17.287	K-43
			倍面積	32.239453	
			面積	16.119290	
			地積	16.11	m ²

合 計 718.3971515

作製者

申請人

250 縮尺

(平成 26 年 12 月 1 日作成)
(福岡県土地家屋調査士会会費専用)

(2/2)

登記年月日：平成27年1月23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7月16日 福岡法務局北九州支局

(9枚目)

登記官

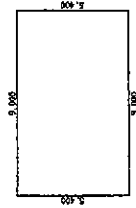
A4判に縮小

各階平面図

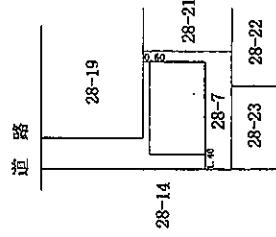
建物図面

家屋番号	28番7
建物の所在	北九州市小倉北区船本三丁目28番地7

1階、2階
(各階同型)



求積表	
9.000×5.400	$= 48.600000$
合計床面積	48.600000 48.60 m^2



作業者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(平成27年7月22日作成)
(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

道 路

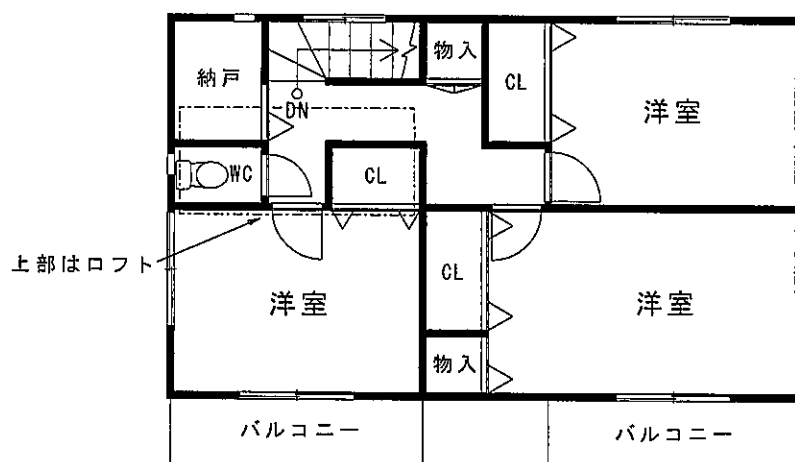
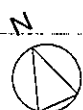
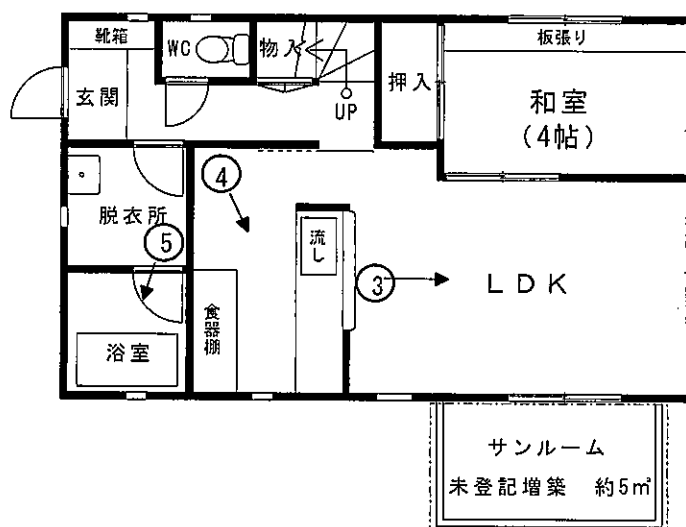


物件 1

物件 2

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

No. 2



本件建物の外観を撮影

本件建物

(軽自動車の奥の建物)

No. 3



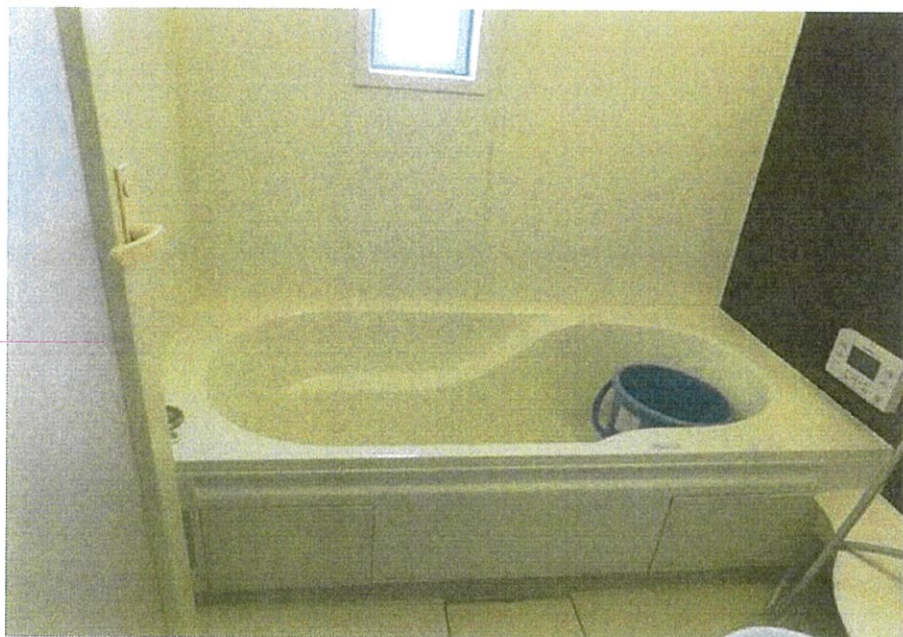
本件建物の室内を撮影

(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. _____

令和7年（ケ）第 58 号
令和7年7月31日現地調査
令和7年8月18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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 12,290,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,920,000 円
物件2（建物）	金 8,370,000 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	北九州市小倉北区熊本三丁目 28 番 7 宅地 129.19 m ²	特記事項のとおり																
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区熊本三丁目 28番地7 28 番 7 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 48.60 m ² 2階 48.60 m ²	同上																
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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。																		
2	1階に未登記の増築がある。 <table> <tr> <td></td><td>登記面積</td><td>未登記概測床面積</td><td>現況床面積</td></tr> <tr> <td>1階</td><td>48.60m²</td><td>+ 約5m²</td><td>= 約53.60m²</td></tr> <tr> <td>2階</td><td>48.60m²</td><td>+ 0m²</td><td>= 48.60m²</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>97.20m²</td><td>+ 約5m²</td><td>= 約102.20m²</td></tr> </table>				登記面積	未登記概測床面積	現況床面積	1階	48.60m ²	+ 約5m ²	= 約53.60m ²	2階	48.60m ²	+ 0m ²	= 48.60m ²	合計	97.20m ²	+ 約5m ²	= 約102.20m ²
	登記面積	未登記概測床面積	現況床面積																
1階	48.60m ²	+ 約5m ²	= 約53.60m ²																
2階	48.60m ²	+ 0m ²	= 48.60m ²																
合計	97.20m ²	+ 約5m ²	= 約102.20m ²																
住 居 表 示	北九州市小倉北区熊本三丁目9番9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)	北九州モノレール「片野」駅の東方、約1.2km。 西鉄バス「熊本二丁目」停留所の南方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅の中にマンションや賃貸共同住宅が見られる既成住宅地域である。小倉駅の南東方2.5km（直線）前後に形成される都心部外縁の住宅地域で、徒歩圏にはスーパーやバス停等があって、利便性が優れるところである。	
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	防火地域及び準防火地域の指定なし
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	129.19㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約3m
	奥 行	約19m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6m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 : あり 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。なお、新築当初は目的建物はガスを使用していたが、現在はオール電化であり、ガスを使用していないとのことである。	
特 記 事 項	・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。	

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26年12月12日 新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ 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、太陽光発電システム・蓄電池
床面積（現況）	1階に簡易な未登記の増築（サンルーム約5㎡）があり、延べ床面積は約102.20㎡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。） ロフト、サンルームあり
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通（概ね経年並みの状態）
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。 ・太陽光発電システムは令和2年に、蓄電池は令和5年に設置されており、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・屋内で犬1匹を飼育している。

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	95,200	0.80	129.19	1.00	9,840,000

【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「北九州小倉北-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 95,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：近隣地域につき格差なし 1.00

イ 個 別 格 差：形状
0.80

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建付減価の必要なし。

(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（増価）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	188,000	約102.20	0.45	8,650,000

ウ 現価率：（定率法）

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（増価）法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 1.25 = 0.45$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件2 10%
n : 経過年数	約11年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価（増価）法による補正率	25%

※観察減価（増価）法による補正率は、太陽光発電システム等の設置を考慮した。

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	9,840,000	0.40	法定地上権	3,940,000

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	9,840,000	－ 3,940,000		0.95	0.70	3,920,000
2	8,650,000	＋ 3,940,000	1.00	0.95	0.70	8,370,000
一 括 価 格 (合 計)						12,290,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 太陽光発電システム等の所有権の帰属に係る係争の懸念があること等を考慮した。

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 : 標準地「北九州小倉北-11」
所 在 : 北九州市小倉北区熊本1丁目19番10外
住 居 表 示 : 熊本1-10-16
価 格 : 94,300 円/㎡ (対前年変動率 1.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6m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2.8km。
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 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 写真撮影位置図	1 葉
8 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



