

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 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11月12日から 令和 7年11月19日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月26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12月10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）
1～3	21,950,000 17,560,000	一括	4,390,000	335,350	79,054
1	5,970,000				
2	110,000				
3	15,870,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目
 地 番 36 番 2
 地 目 宅地
 地 積 317.97 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目
 地 番 36 番 165
 地 目 宅地
 地 積 5.66 平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目 36 番地 2
 家屋 番号 36 番 2
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下 1 階付 3 階建
 床 面 積

1 階	96.66 平方メートル
2 階	92.14 平方メートル
3 階	30.24 平方メートル
地下 1 階	70.74 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 9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1～3】

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 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目
地 番 36番2
地 目 宅地
地 積 317.97平方メートル

2 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目
地 番 36番165
地 目 宅地
地 積 5.66平方メートル

3 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目 36番地2
家屋 番号 36番2
種 類 居宅・車庫
構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建
床 面 積 1階 96.66平方メートル
2階 92.14平方メートル
3階 30.24平方メートル
地下1階 70.74平方メートル



令和7年(ケ)第63号
令和7年7月29日受理
令和7年9月 3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 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目
 地 番 36番2
 地 目 宅地
 地 積 317.97平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目
 地 番 36番165
 地 目 宅地
 地 積 5.66平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目 36番地2
 家屋 番号 36番2
 種 類 居宅・車庫
 構 造 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建
 床 面 積

1階	96.66平方メートル
2階	92.14平方メートル
3階	30.24平方メートル
地下1階	70.74平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目1番8-1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	目的外物件として支柱が存在する。				
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 保管開始日 支部 平成 年()第 号 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
■ 所有者	1 現在、私と妻は別居しています。 本件建物には私の妻が一人で住んでいます。 2 5年程前まで本件建物内でペット（犬1匹）を飼っていました。 ペットによる損傷等はありません。 3 2階、3階は雨漏りがしています。 3階が特にひどい状況です。 4 本件建物内にはエレベーターを設置しています（現在でも稼働している） が、何年もメンテナンスをしたことはありません。 その他、本件建物のリフォームなどをしたことはありません。 5 地下にあるオーディオルームは簡易な防音使用の部屋になっています。 6 本件建物の傾きを感じますが、地盤沈下によるものなのか、その他の事由によるものなのか、その原因は分かりません。 7 本件土地には大型のプロパンガスタンクが設置されています。 8 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

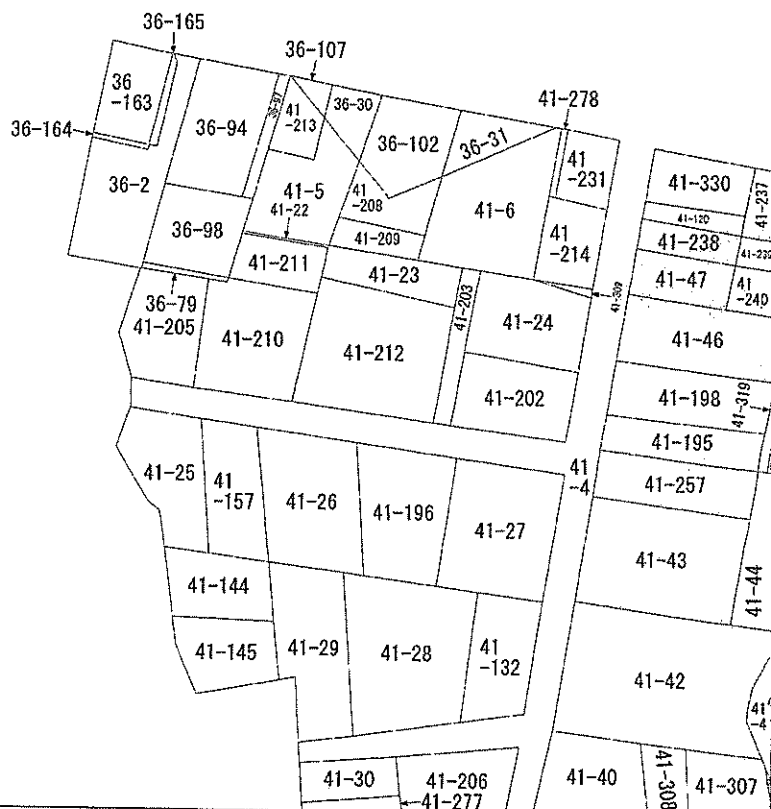
- 本件土地は、建物図面のとおりに、北九州市所有の公衆用道路（地番 3 6 - 9 0）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2 枚目のとおりと認めた。
- 本件建物の 2 階と 3 階の間には屋根裏部屋（ロフト部屋）が存在する。
- 関係人の陳述のとおりに、本件建物に傾きを感じたのでビー玉を床に置いたところ、転がる箇所があった。特に地下階段と 3 階ではビー玉が直ぐさま転がる箇所があった。
- 本件建物の維持管理が良いとは言えず、本件建物内の壁クロスの剥がれ等が、建物の外壁等に損傷（クラック等）が認められた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおりに

(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29日 (火) 13:00 - 13:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月29日 (火) 13:10 - 13:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月29日 (火) 14:30 - 15:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 8月5日 (火) 9:00 - 9:20	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 8月27日 (水) 11:30 - 12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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



地番区域見出

請求部	所在	北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目					地番	36番2		
出力縮	1/600	精度区		座標系 座番 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					備考 年月日 (原図)				補記事項	

令和7年8月4日
福岡法務局北九州支局
登記官

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和63年8月18日

公用

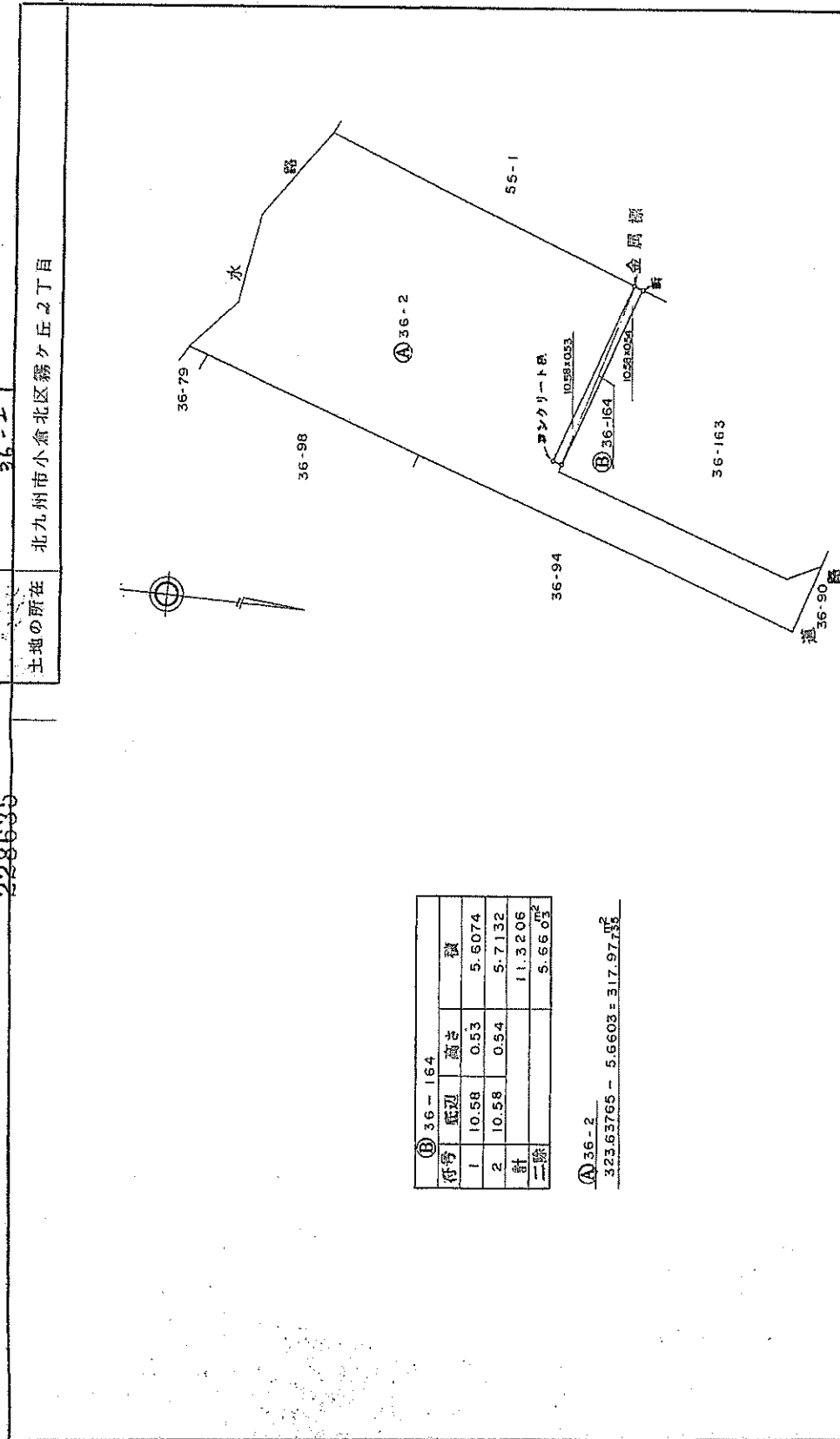
令和7年8月4日 福岡県北九州市

前36-2 後・新 地積測量図

228635

36-164 36-2

土地の所在 北九州市小倉北区霧ヶ丘2丁目



⑧ 36-164			
付号	幅員	高さ	積
1	10.58	0.53	5.6074
2	10.58	0.54	5.7132
計			11.3206
一畝			5.6603

⑨ 36-2
323.63765 - 5.6603 = 317.97735

作製者

6番8号

昭和63年8月9日作製

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

(7枚目)

A 4判に縮小

請求番号：3-2

公用

產品類

請求番号：3-3

(8枚目)

228635

前 36-163 後・新

區
畛
類
積
地

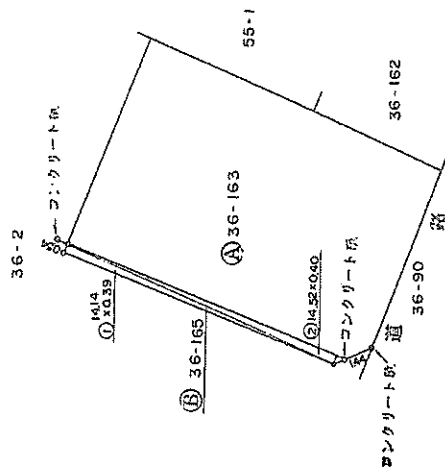
胎
兒

36-163

土地の所在 北九州市小倉北区霧ヶ丘2丁目

③ 36 - 165			
符号	底辺	高さ	積
1	14.14	0.39	5.5146
2	14.52	0.40	5.8080
計			11.3226
二除			5.6613 ²

① 36-163

$$165.29265 - 5.6613 = 159.63135 \text{ m}^2$$


作者

土地家理圖

48

1953年8月9日作製)

人
類
母

250
縮尺

登記年月 日：平成13年8月6日

平成13年 8月6日 登記
各 階 平 面 図

632625

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

36番2

建物の所在
北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目36番地2

1階

求積表

①	π × 2.08 ² × 95°18' / 360°	1.4441
②	- 2.08 ² × SIN(95°18') / 2	14.7000
③	3.50 × 4.20	0.0400
④	0.20 × 0.20	12.4800
⑤	2.40 × 5.20	8.6400
⑥	1.60 × 5.40	59.3600
⑦	5.60 × 10.60	96.6641
計		

床面積 96.66[㎡]

2階

求積表

①	3.50 × 5.40	18.9000
②	2.70 × 3.00	8.1000
③	(4.55 + 4.35) × 1.30 / 2	5.7850
④	5.60 × 10.60	59.3600
計		92.1450

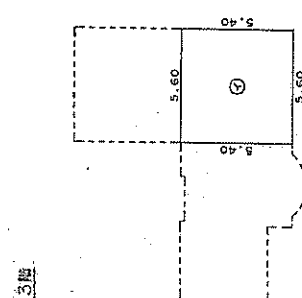
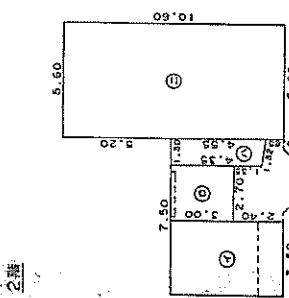
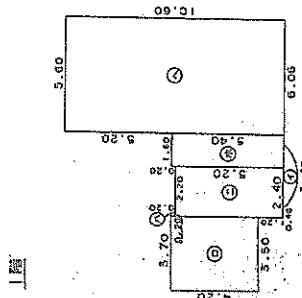
床面積 92.14[㎡]

3階

求積表

①	5.60 × 5.40	30.2400
---	-------------	---------

床面積 30.24[㎡]



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

土地調査士
家屋調査士

(平成13

自作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：3-4

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8月4日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：平成13年8月6日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した裏面である。
令和7年8月4日 福岡法務局北九州支局 登記官

平成13年8月6日 登記
各階平面図

632626

家屋番号	36番2	建物図面	各階平面図
建物の所在	北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目36番地2		

作製者	土地家屋調査士会北九州支部	縮尺	1/250
日作製	(平成13年8月6日)	申請人	[Redacted]

地下1階

床面積 70.74㎡

床面積 13.10 × 5.40 = 70.7400

5.40

13.10

5.40

13.10

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

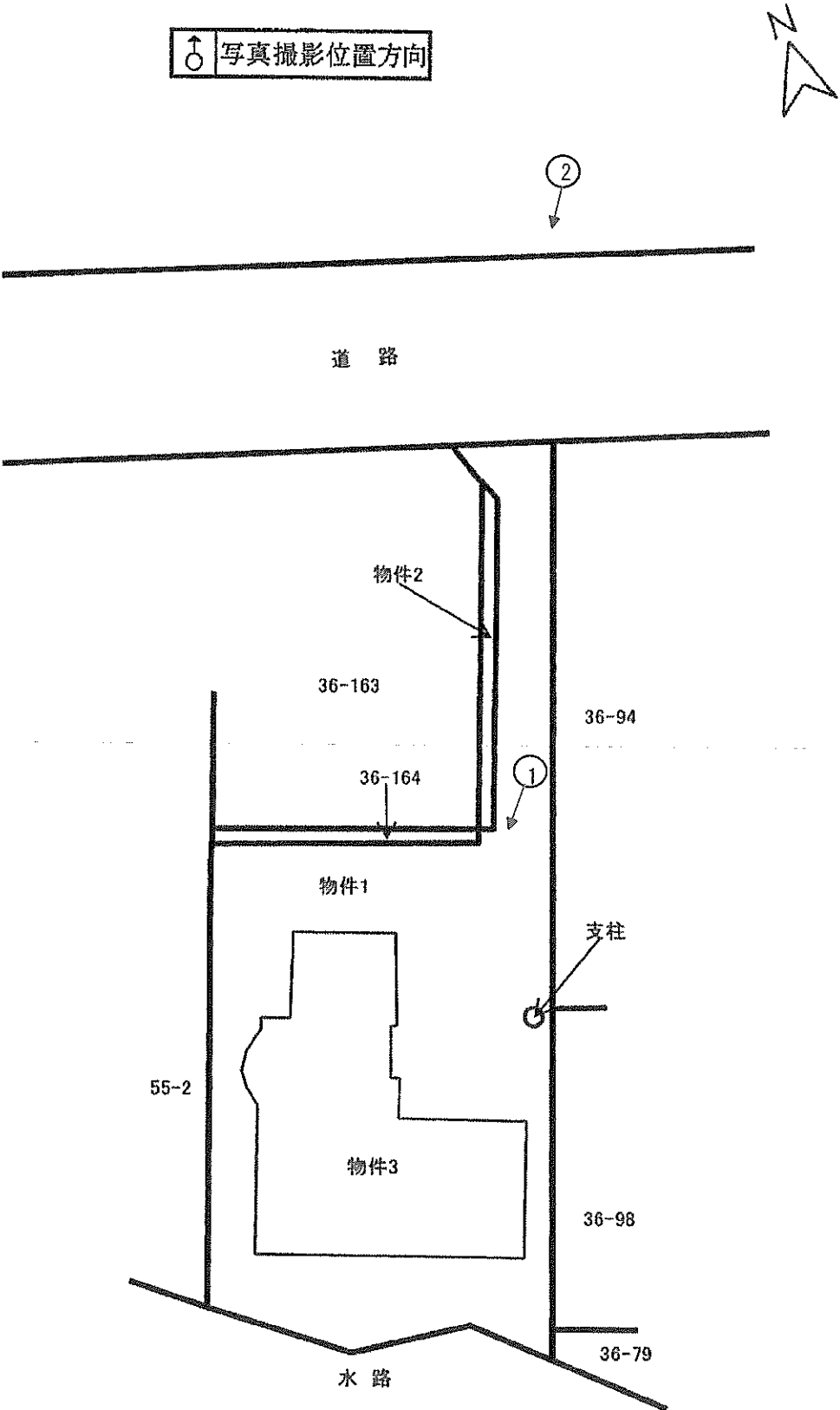
A4判に縮小

(10枚目)

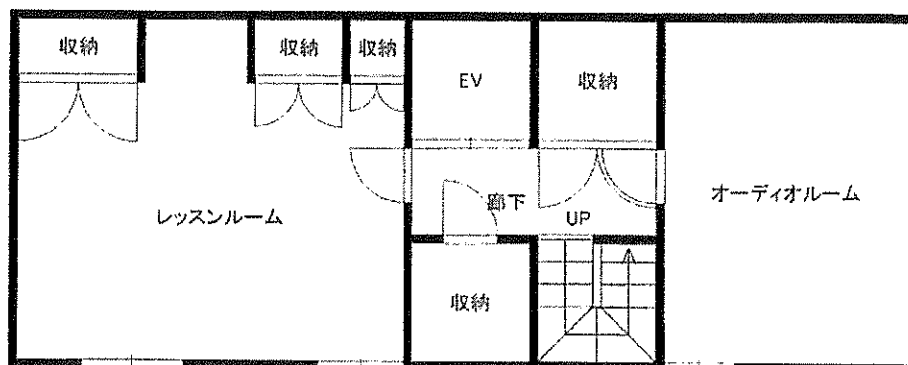
請求番号：3-4

(2/2)

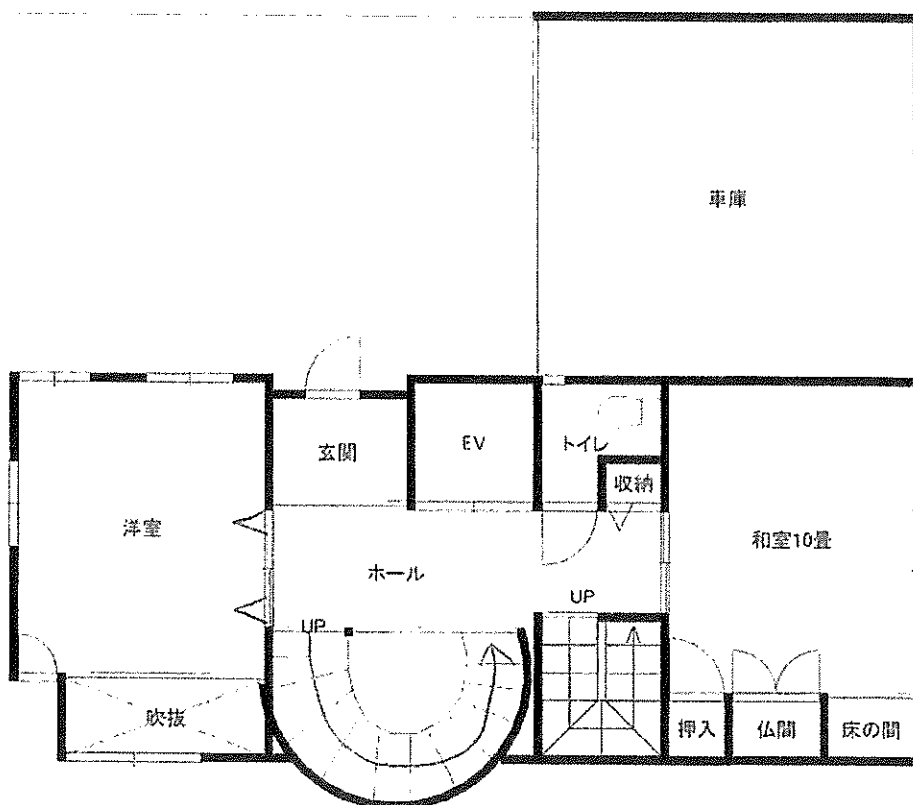
土地建物位置関係図



間取図



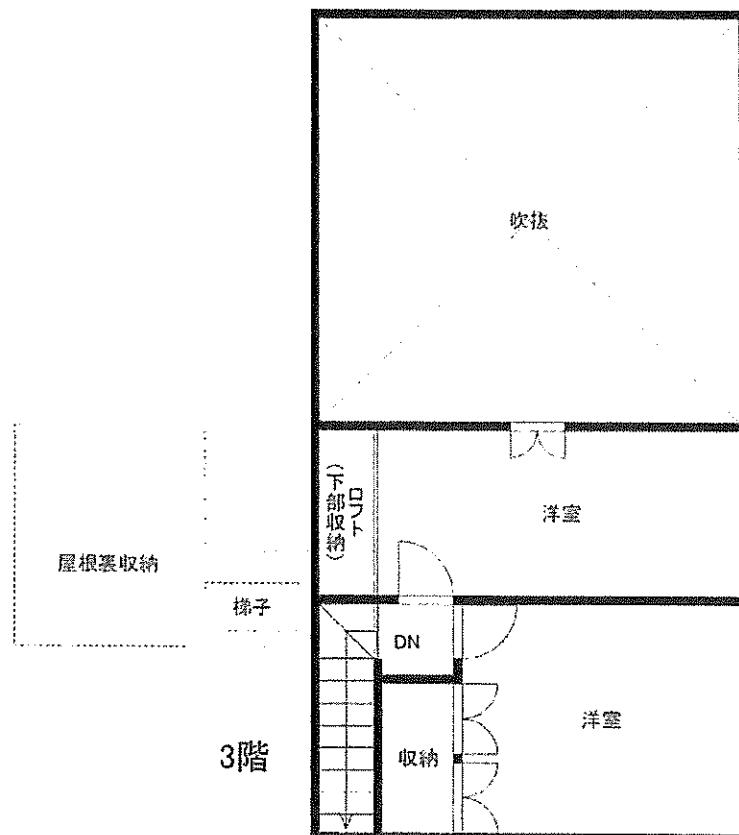
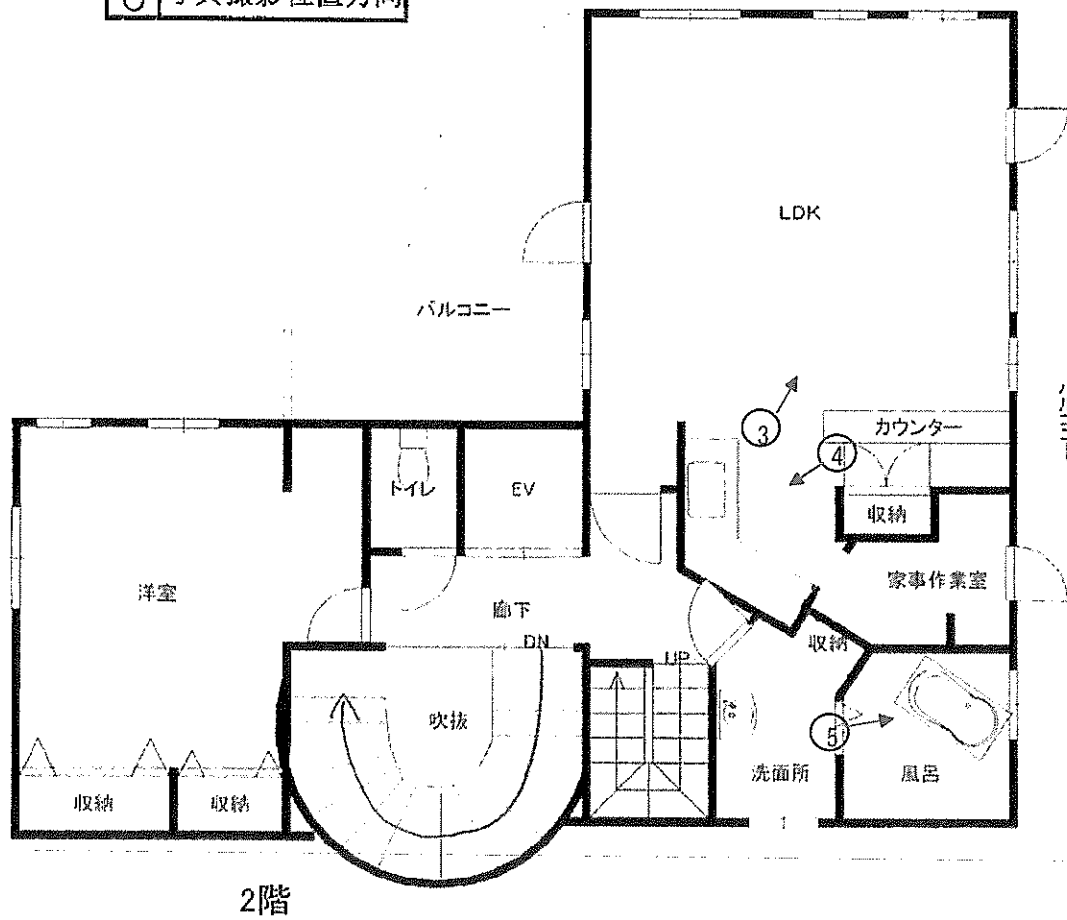
地下1階



1階

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

本件土地



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物



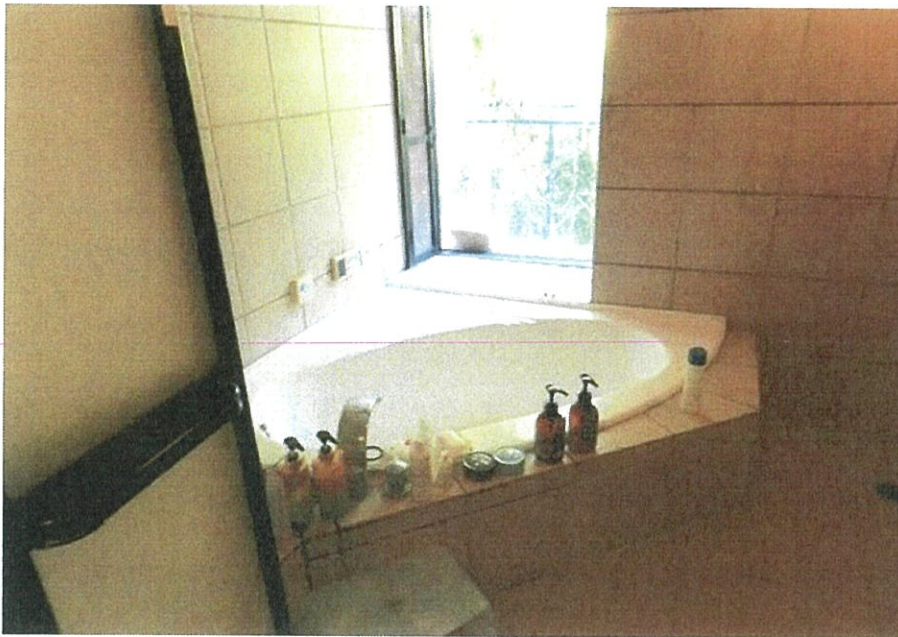
No. 3

本件建物の室内を撮影



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 63 号
令和 7 年 8 月 27 日 現地調査
令和 7 年 9 月 12 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 21,950,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,970,000 円
物件2（土地）	金 110,000 円
物件3（建物）	金 15,870,000 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	北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目 36 番 2 宅地 317.97 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目 36 番 165 宅地 5.66 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目 36番地2 36 番 2 居宅・車庫 鉄筋コンクリート造瓦葺地下1階付3階建 1階 96.66 m ² 2階 92.14 m ² 3階 30.24 m ² 地下1階 70.74 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2 3	・ 数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。 ・ 目的外物件として支柱が存する。 ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		北九州市小倉北区霧ヶ丘二丁目1番8-1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3.5km。 西鉄バス「霧丘二丁目」停留所の北東方、約90m。 (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、県道湯川赤坂線の背後に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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	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%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	地域指定なし
	その他の規制	建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	323.63㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形(旗竿地) (別添「土地建物位置関係図」参照)
	間 口	約4m
	奥 行	約37m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 7.3 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。 ③目的土地は土砂災害警戒区域の指定（平成25年11月26日告示、福岡県告示第1766号・第1767号、自然現象の種類：土石流）がある。いわゆる「イエローゾーン」に指定されていることから、宅地建物取引業者は目的土地及び建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられていることに注意が必要である。
---------	--

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13年7月26日 新築 経 過 年 数：約 25 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造地下1階付3階建 屋 根：瓦葺 外 壁：左官仕上げ 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、ガス、給排水設備 等 そ の 他：地階のオーディオルームは防音仕様
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：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	やや劣る 経年相当の劣化が見られるほか、下記の損傷等がある。 ①外壁が劣化しておりクラック等が見られる。 ②2階と3階に雨漏り跡が見られる。特に3階がひどい状況である。 ③壁クロスの汚れ、シミ、剥がれ等が見られる。 ④床が僅かに傾いている可能性があり、所有者によれば地盤沈下によるものなのか、建物自体が傾いているのかは分からないとのことである。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	①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。エレベーターは稼働している様であるが長年に渡ってメンテナンスはなされていない。 ②所有者によれば、新築以来特段のリフォーム等は行っていない。 ③登記上の床面積は容積率超過の状態にあるが、車庫・地階部分の容積率不算入措置を考慮した容積率対象床面積は超過の状態になく、建築基準法上適正な建物と推定される。但し、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平成13年1月22日に建築確認申請が適法に受理されているが完了検査は受けていない。

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	58,400	0.85	317.97	0.90	14,210,000
2	58,400	0.85	5.66	0.90	250,000

【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-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 58,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

(注) 公示地も目的土地と同様に土砂災害警戒区域の指定があるので、本件においては土砂災害警戒区域の指定があることの減価は考慮しない。

イ 個 別 格 差：不整形
(旗竿地) 個別格差
0.85 = 0.85

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	265,000	289.78	0.22	16,890,000

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。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.24 \times 0.90 = 0.22$$

項 目	物件区分 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約25年
N : 経済的全耐用年数	約40年
q : 観察減価法による補正率	-10%

* 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	14,210,000	0.40	法定地上権	5,680,000
2	250,000	0.40	法定地上権	100,000
計				5,780,000

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	14,210,000	－ 5,680,000		1.00	0.70	5,970,000
2	250,000	－ 100,000		1.00	0.70	110,000
3	16,890,000	＋ 5,780,000	1.00	1.00	0.70	15,870,000
一 括 価 格 (合 計)						21,950,000

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 「 北九州小倉北-6 」

所 在 : 北九州市小倉北区黒原2丁目36番77外

住 居 表 示 : 黒原2-37-20

価 格 : 58,400 円/㎡ (対前年変動率 -0.3%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 380㎡

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い丘陵地の閑静な住宅地域

接 面 街 路 : 南 側 幅員 約7.5m 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4.0km。

用 途 指 定 等 : 第一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)	1	葉
3	地積測量図(写)	1	葉
4	建物図面・各階平面図(写)	2	葉
5	土地建物位置関係図	1	葉
6	間取図	2	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



