

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	8, 990, 000 7, 192, 000	一括	1, 798, 000	191, 363	41, 006
1	3, 530, 000				
2	5, 460, 000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区白銀二丁目
 地 番 55番
 地 目 宅地
 地 積 126.00平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区白銀二丁目 55番地
 家屋 番号 55番
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 81.12平方メートル
 2階 81.12平方メートル
 3階 81.12平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 81.12平方メートル
 2階 81.12平方メートル
 3階 81.12平方メートル
 4階 約81.12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月29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】
本件債務者が占有している。
 - 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 北九州市小倉北区白銀二丁目
 地 番 55番
 地 目 宅地
 地 積 126.00平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区白銀二丁目 55番地
 家屋 番号 55番
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根3階建
 床 面 積 1階 81.12平方メートル
 2階 81.12平方メートル
 3階 81.12平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄骨造陸屋根4階建
 床 面 積 1階 81.12平方メートル
 2階 81.12平方メートル
 3階 81.12平方メートル
 4階 約81.12平方メートル



令和7年(ケ)第73号
令和7年8月5日受理
令和7年9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 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 北九州市小倉北区白銀二丁目
 地 番 55 番
 地 目 宅地
 地 積 126.00 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区白銀二丁目 55 番地
 家屋 番号 55 番
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積

1 階	81.12 平方メートル
2 階	81.12 平方メートル
3 階	81.12 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区白銀二丁目4番55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：鉄骨造陸屋根 4 階建 ☒ 床面積：1 階 81.12 m ² ，3 階 81.12 m ² 2 階 81.12 m ² ，4 階 81.12 m ² （約 81.12 m ² 増築）		
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事務所・倉庫（空き家）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(単独))

占有者及び占有権原(物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者(エヌケーグループ販売株式会社) ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ■事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 ☐	
■関係人(■A(所有者兼債務者会社取締役))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年4月頃	
最初の契約等	契約日	平成3年4月頃	
	期間	平成3年4月頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
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 金 円(毎 限り 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
■A（所有者兼占有会社取締役：書面回答） ■B（所有者の長女，占有会社取締役：電話聴取） ■賃貸仲介会社社員 ■北九州市上下水道局職員	本件建物は，夫が代表取締役である「エヌケーグループ販売株式会社」に平成3年4月頃から無償で貸与しています。 1 本件土地・建物の所有者である母は現在入院療養中ですので，私が代わってお答えします。 2 本件建物は，「エヌケーグループ販売株式会社」が3，4年前まで使用していましたが，現在は空き家となっていると思います。 2 母は本件土地・建物については何も関与しておらず，私も現況については把握できていません。 1 本件一棟のビルは，空き事務所・倉庫として令和4年頃に「エヌケーグループ販売株式会社」からの委託により賃貸等の仲介を請け負っていますが，現在まで入居又は買受けを希望される者は無く，未だに空き家となっています。 2 建物内には，「エヌケーグループ販売株式会社」が所有する多数の物品等が残っていると聞いていますが，残置物の内容や詳細等については分かりません。 3 当社が預かっていた鍵が適合しませんので，おそらく「エヌケーグループ販売株式会社」又は当社と同様に仲介を依頼されている他社が鍵を付け替えたと思われます。 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年8月8日現在)は，次のとおりです。 契約者名 A（所有者） 契約解除 令和4年1月31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

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（１０００番，１００５番）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存在するが、境界標等は現地で確認できなかった。

(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。

建物入口には「エヌケーグループ販売株式会社」の表札が掲げられており、内部には同社が所有すると思われる商品等を梱包したままの段ボール箱等が大量に残置されている。

(本件建物の損傷等について)

長期間使用されていない状況から維持管理の状況は劣っていると思われ、築３４年を経過していることから、経年による劣化等は生じていると思料する。

(その他)

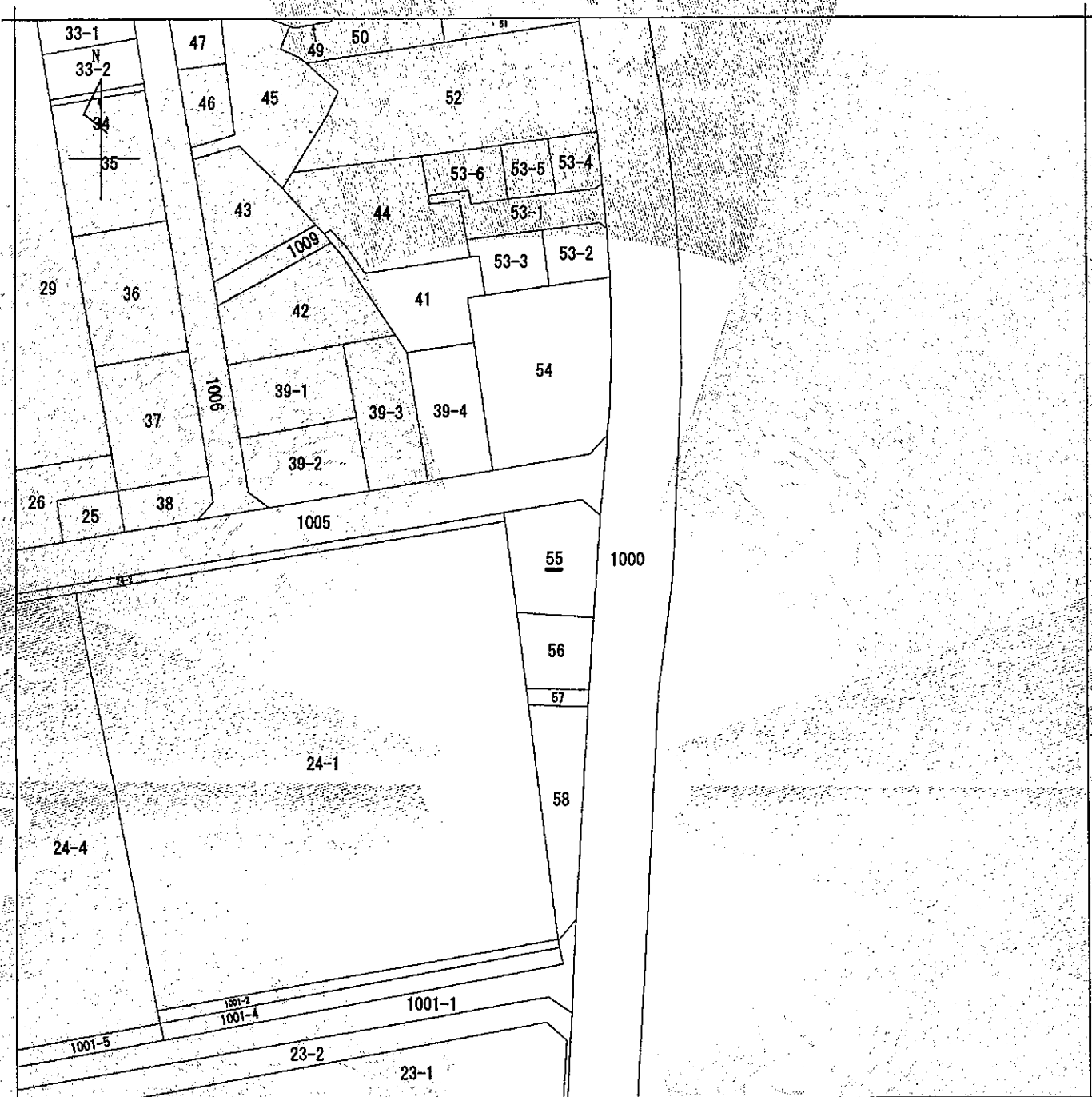
本件建物は構造上新築当時から４階建であったと思われるが、公簿上の記載と齟齬が存する経緯については不明であるため、４階部分を増築とした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 8月5日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8月6日 (水) 8:50 - 9:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 8月6日 (水) 17:20 - 17:30	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7 年 8月7日 (木) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について債務者会社に文書照会
R 7 年 8月7日 (木) 11:00 - 11:20	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 登記事項要約書交付申請
R 7 年 8月8日 (金) 10:05 - 10:25	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 8月13日 (水) 12:20 - 12:30	執行官室	占有状況等について所有者の娘から聴取 (電話)
R 7 年 8月18日 (月) 12:00 - 12:10	執行官室	占有状況, 建物現況等について賃貸仲介会社から聴取 (電話) 立会及び合鍵の提供依頼 (電話)
R 7 年 8月26日 (火) 12:15 - 12:45	物件所在地	(鍵の不適合により建物立入調査中止) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 占有状況, 建物現況等について賃貸仲介会社社員から聴取
R 7 年 8月29日 (金) 14:30 - 15:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) ☒ 令和7年8月29日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 C 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。 ☐		

(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。

地番区域見出	白銀2丁目
--------	-------

請求部	所在	北九州市小倉北区白銀二丁目				地番	55番		
出力縮尺	1/500	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	昭和51年10月18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8月7日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成30年4月18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8月7日 福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚中)

A4判に縮小

請求番号：17-2

663095

各階平面図

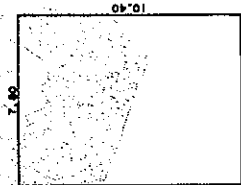
登記簿番号

55番

建物平面図

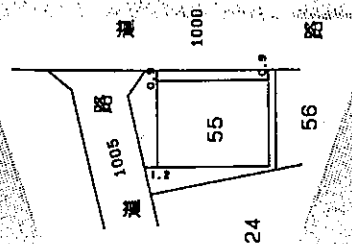
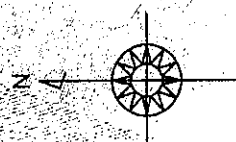
建物の所在 北九州市小倉北区白銀二丁目55番地

1階、2階、3階
(各階同型)



求積表

10.40 x 7.80 = 81.1200
床面積 81.12 m²



作製者

(平成 3)

7日作製

縮尺 1/250

申請人

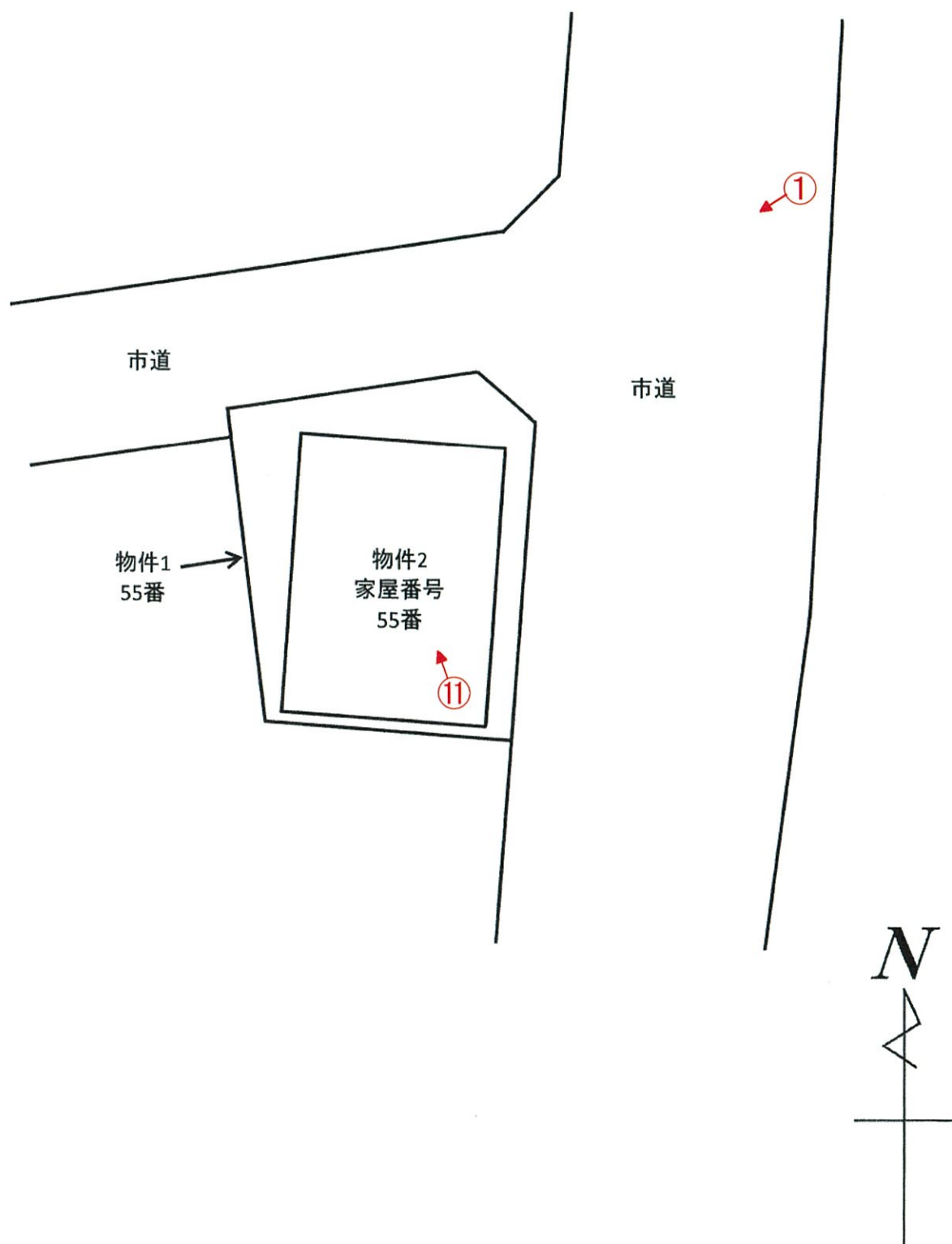
縮尺

1/500

(福岡県士業家団連合会北九州支部)

土地建物位置関係図

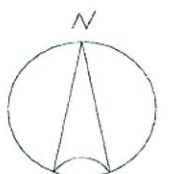
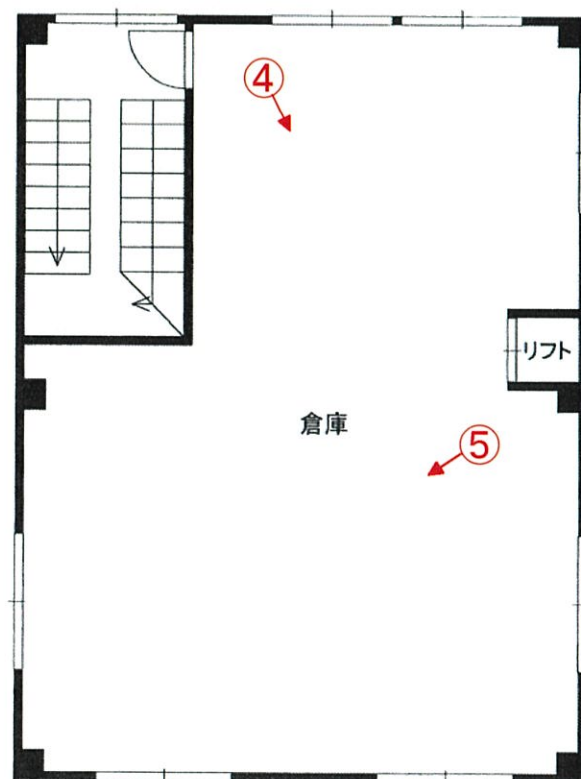
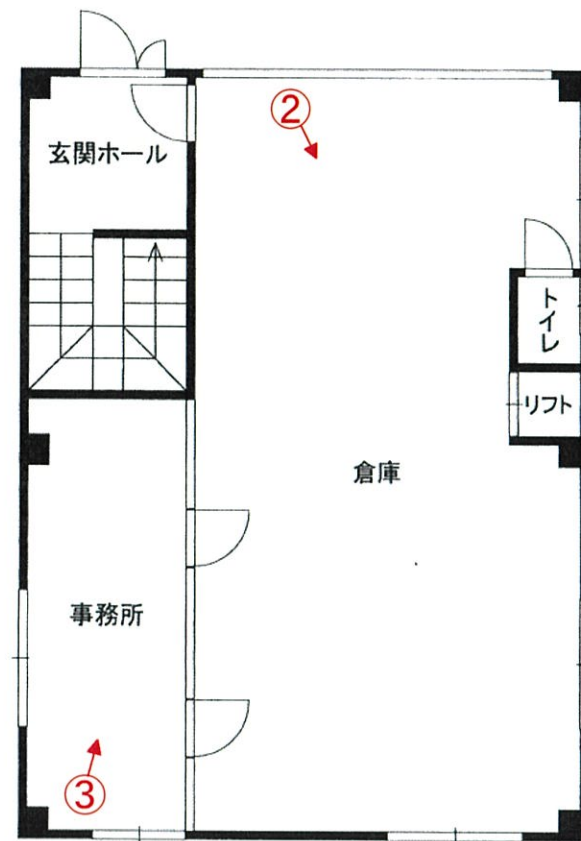
↑ 写真撮影位置方向



(物件2) 家屋番号:55番

間取図

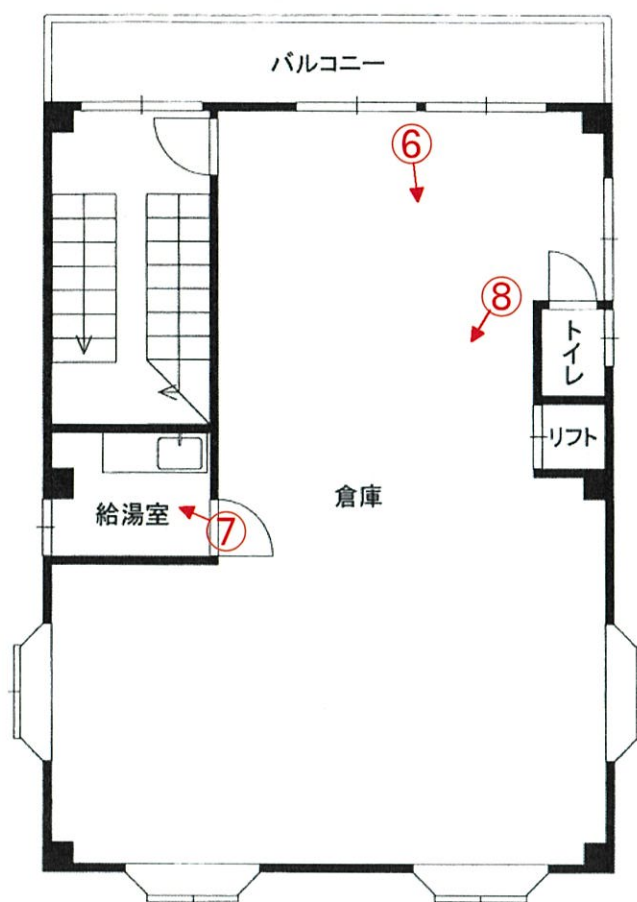
↑ 写真撮影位置方向



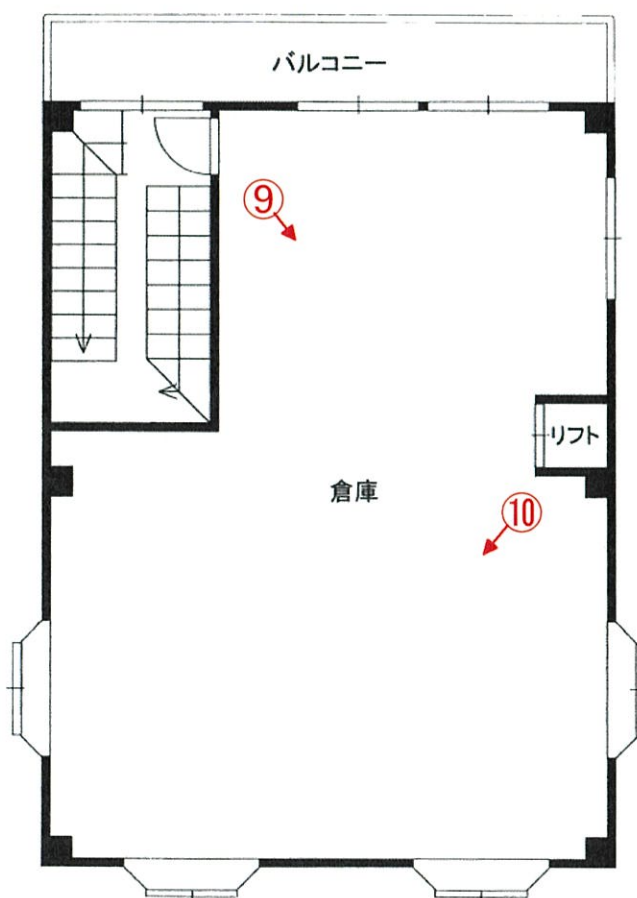
間取図

(物件2)家屋番号:55番

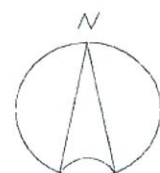
↑ 写真撮影位置方向



3階



4階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物 1 階の内部を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物 2 階の内部を撮影



No. 5

同 上



No. 6

本件建物 3 階の内部を撮影



No. 7

本件建物3階の内部を撮影



No. 8

同 上



No. 9

本件建物4階の内部を撮影



No. 10

本件建物4階の内部を撮影



No. 11

屋上を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 73 号
令和 7 年 8 月 29 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 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 8,990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,530,000 円
物件2（建物）	金 5,460,000 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	北九州市小倉北区白銀二丁目 55 番 宅地 126.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区白銀二丁目55番地 55 番 事務所・倉庫 鉄骨造陸屋根3階建 1階 81.12 m ² 2階 81.12 m ² 3階 81.12 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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。 ・現況の構造は、鉄骨造陸屋根4階建である。 ・現況床面積は、1階81.12m ² 、2階81.12m ² 、3階81.12m ² 、4階約81.12m ² 未登記増築、合計約324.48m ² である。		
2			
住 居 表 示		「北九州市小倉北区白銀二丁目4番55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)	都市モノレール小倉線「片野」駅の北西方、約375m。 JR鹿児島本線「小倉」駅の南方、約2.0km。 西鉄バス「片野」停留所の西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区白銀二丁目地内に公営住宅、社会福祉施設、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。 地価は近年上昇傾向に推移しているが、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% (本件の場合、角地で+10%加算)
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域内
画 地 条 件	地 積	126.00㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約9m (北側)
	奥 行	約12m
	接 道 関 係	下記のとおり、角地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約5m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。 東側で幅員約10m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 : 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、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、埋蔵文化財包蔵、土壌汚染をうかがわせる事実とは認められなかった。	

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3年4月17日 新築 経 過 年 数： 約 35 年 経済的全耐用年数： 約 35 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディングボードほか 天 井：あらわしほか 床：土間コンクリート、ビニール床タイルほか 内 壁：クロス貼、合板ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	1階81.12㎡、2階81.12㎡、3階81.12㎡、4階約81.12㎡未登記増築、合計約324.48㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：事務所・倉庫 間 取 り：事務所・倉庫（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	劣る（長期間使用されていない模様で、室内には動産類が残置されているため確認できなかった部分もあるが、目視可能な範囲内では各所に汚損・損傷等が認められる。）
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。 ・本件建物は構造上新築当時から4階建であったと思われるが、公簿上の記載と齟齬が存する経緯が不明なため、4階部分を未登記増築とした。 ・構造上4階建であるため、現況では容積率超過の状態にある可能性がある。

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）

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	83,000	1.05	126.00	0.90	9,880,000

【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-17」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 87,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 83,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.01 × 1.05 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差：角地
1.05

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	230,000	324.48	0.07	5,220,000

ウ 現価率：（査定）

・物件2は、建築後約35年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。
従って、残価率10%を基本に保守管理の状況等を考慮して観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

（物件2）

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.30) & = & 0.07 \end{array}$$

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	9,880,000	0.40	法定地上権	3,950,000

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	9,880,000	－ 3,950,000		0.85	0.70	3,530,000
2	5,220,000	＋ 3,950,000	1.00	0.85	0.70	5,460,000
一 括 価 格 (合 計)						8,990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物は現況4階建で公簿の記載と異なるが経緯が不明な点、現況では容積率超過の状態にある可能性がある点を考慮した。

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-17」
所 在 : 北九州市小倉北区東篠崎1丁目315番外
住 居 表 示 : 「東篠崎1-17-9」
価 格 : 87,000 円/㎡ (対前年変動率 3.7%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 388 ㎡
地 域 の 概 要 : 中層共同住宅、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約8m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 都市モノレール小倉線「片野」駅の北西方、道路距離350m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域
(建ぺい率 60% 、容積率 200%)
準防火地域

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
3 土地建物位置関係図	1 葉
4 間取図	2 葉
5 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。)

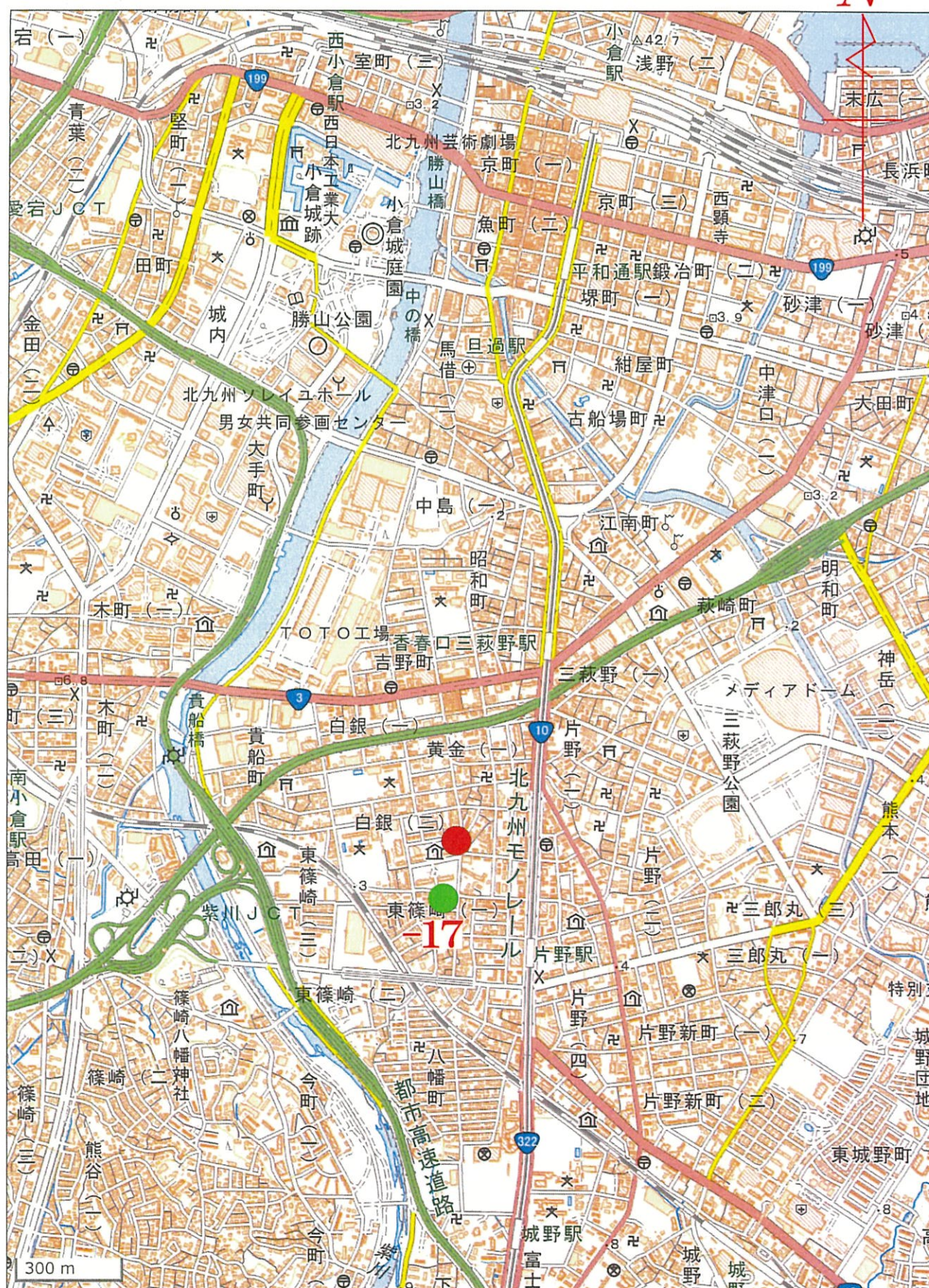
以 上

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