

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 福 島 恭 子

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	16, 540, 000 13, 232, 000	一括	3, 308, 000	111, 294	28, 119
1	4, 820, 000				
2	11, 720, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区企救丘一丁目
地 番 852番211
地 目 宅地
地 積 130.58平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区企救丘一丁目 852番地211
家屋 番号 852番211
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 52.79平方メートル

物件明細書

令和 7年10月 6日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福島 恭子

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 北九州市小倉南区企救丘一丁目
地 番 8 5 2 番 2 1 1
地 目 宅地
地 積 1 3 0 . 5 8 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区企救丘一丁目 8 5 2 番地 2 1 1
家屋 番号 8 5 2 番 2 1 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1 . 3 4 平方メートル
2 階 5 2 . 7 9 平方メートル



令和7年(ケ)第72号
令和7年7月29日受理
令和7年9月26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 北九州市小倉南区企救丘一丁目
地 番 8 5 2 番 2 1 1
地 目 宅地
地 積 1 3 0. 5 8 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区企救丘一丁目 8 5 2 番地 2 1 1
家屋 番号 8 5 2 番 2 1 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 1. 3 4 平方メートル
2 階 5 2. 7 9 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉南区企救丘一丁目22番26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、下屋、ウッドデッキが存する。	
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
■所有者の二女	1 本件建物には、父母と私の家族3人が住んでいます。 2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3 雨漏りやシロアリ等の被害などは無く、特段の損傷も無いと思いますが電灯スイッチの破損が何カ所かあります。 4 室内ではペット等は飼っておらず、喫煙もしていません。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。
■所有者（電話聴取）	本件土地・建物の占有状況、現況等については二女が述べたとおりです。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（８５２番１６，８５２番２５）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。

なお、境界標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。

(本件建物の損傷等について)

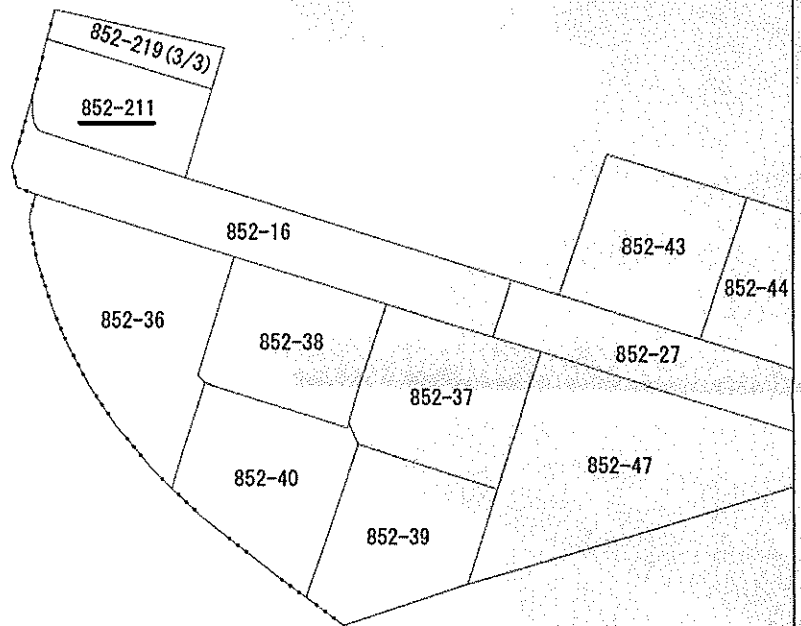
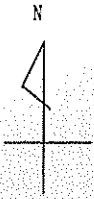
経年相当の汚損等は存すると思われる。

(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29日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 7月29日 (火) 16:25 - 16:35	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29日 (火) 17:30 - 17:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 7 年 7月31日 (木) 9:00 - 9:10	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 8月1日 (金) 9:10 - 9:30	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21日 (木) 16:15 - 16:45	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7 年 9月4日 (木) 9:50 - 10:15	物件所在地	(所有者の事情により建物立入調査中止) 土地形状・建物外観調査, 立入調査への協力依頼書投函 (再々)
R 7 年 9月12日 (金) 11:15 - 11:45	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再々々)
R 7 年 9月20日 (土) 11:45 - 12:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者の二女と面談 所有者から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年9月20日 目的物件は施錠されていたので, 立会人 A を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させたところ 所有者の二女が在宅していた。 ☐ 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	北九州市小倉南区企救丘一丁目				地 番	852番211			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記		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1日
福岡法務局北九州支局
登記官

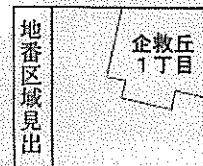
請求番号：7-1
(1/1)

(6枚目)

公用



(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	北九州市小倉南区企救丘一丁目				地番	852番212			
出力縮	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					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。

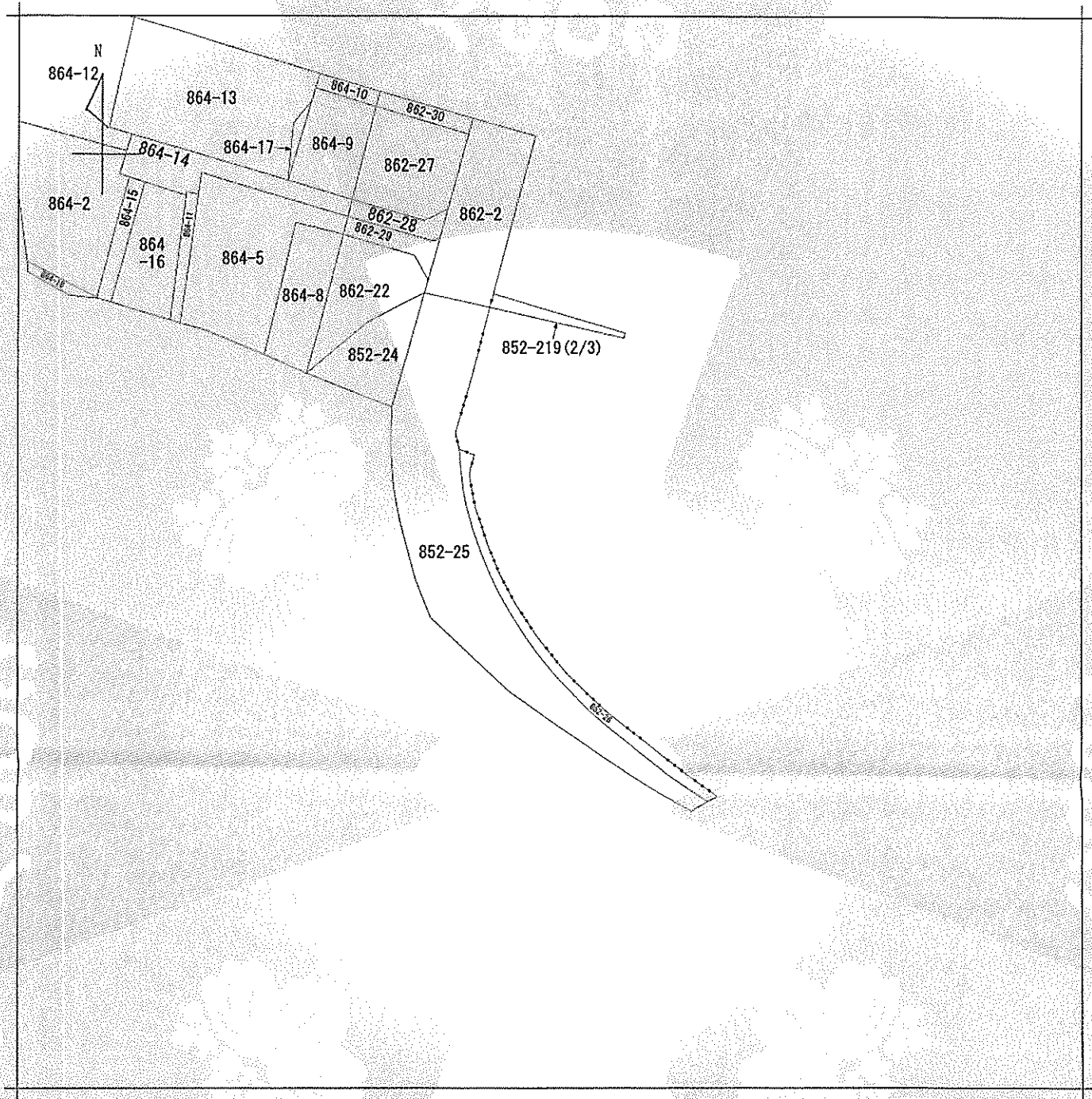
A 4 判に縮小

令和7年8月1日
福岡法務局北九州支局
登記官

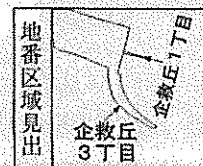
請求番号：7-4
(1/1)

(7枚目)

公用



(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	北九州市小倉南区企救丘三丁目				地番	852番25			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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1日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：7-5
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成29年2月14日

次頁に図面に図面に関する変更内容を示す。

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1日 福岡法務局北九州支局

登記官

(9枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：7-2

地 積 測 量 図

地 番 852-211、852-219

土地の所在 北九州市小倉南区企救丘一丁目

世界測地系・平面座標座標系Ⅱ
(国土地院第2011)

座標求積表

地 番	① 852-211					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)	
RP1	91310.067	-11410.902	14.104	125737.184553		
RP2	91307.459	-11395.840	12.327	112554.170393		
SK13	91297.895	-11395.575	-11.554	-105455.878330		
SK12	91299.808	-11408.374	-10.930	-997905.591440		
SK11	91300.074	-11409.565	-1.977	-188508.245298		
SK10	91300.694	-11410.371	-1.344	-122708.132736		
SK9	91301.454	-11410.849	-0.721	-65828.345334		
SK8	91302.737	-11411.092	-0.339	-30951.627843		
SK7	91304.541	-11411.168	-0.021	-1917.395361		
SK6	91307.359	-11411.113	0.244	22278.935596		
SK5	91309.742	-11410.944	0.211	19264.355562		
			合 計	281.175547		
			合 計 面 積	130.5878235		
				130.58 m ²		

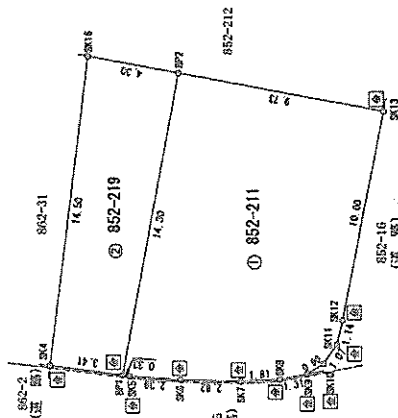
地 番	② 852-219					
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn	(Yn+1-Yn-1)	
SK4	91313.447	-11410.455	14.829	1354057.105563		
SK16	91311.704	-11395.073	13.625	1244121.967000		
RP2	91307.459	-11395.840	-14.829	-1353995.457801		
RP1	91310.067	-11410.902	-13.625	-1244099.625575		
			合 計	116.951887		
			合 計 面 積	55.4759435		
				55.47 m ²		

総合計面積 155.0637670 m²

使用基準点座標一覧表

基準点名	X座標	Y座標	備 考
2B503	91162.071	-11364.595	街区基準点 (4級)
2B502	91214.172	-11399.145	街区基準点 (4級)
2B505	91334.559	-11405.990	街区基準点 (4級)

記 号	境界線の種類
①	新設金属プレート



測量年月日 平成29年02月07日

報告書番号 1700055

(平成29年02月08日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

(1/2)

(1) 平成29年8月7日
852番219は、861番69、862番31
を合算
平成29年8月4日登記

登記年月日：平成29年7月14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8月1日 福岡法務局北九州支局

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

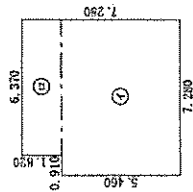
請求番号：7-3

各階平面図 建物図面

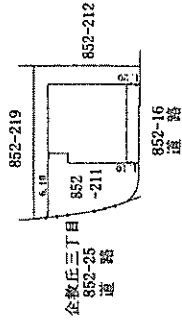
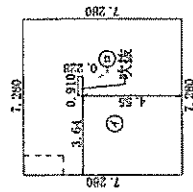
家屋番号 852番211

建物の所在 北九州市小倉南区企救丘一丁目852番地211

1階



2階



報告書番号 1700304

作製者

縮尺 250

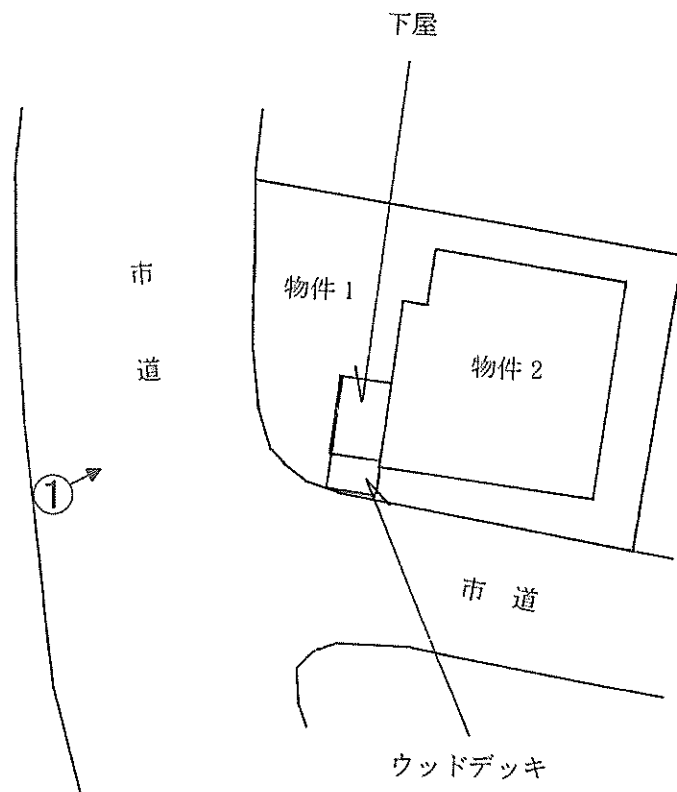
申請人

縮尺 500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

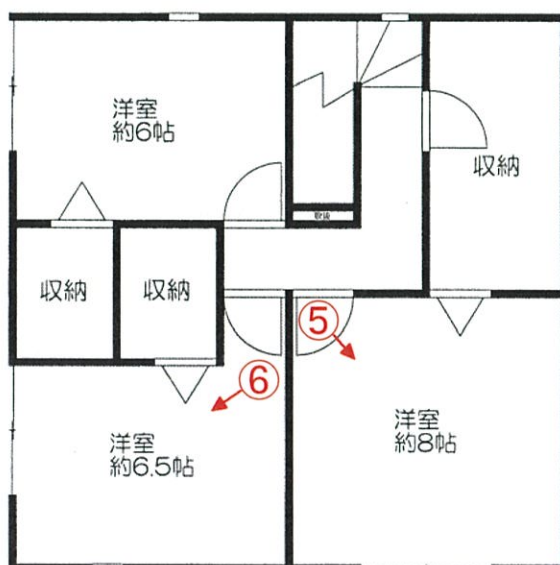
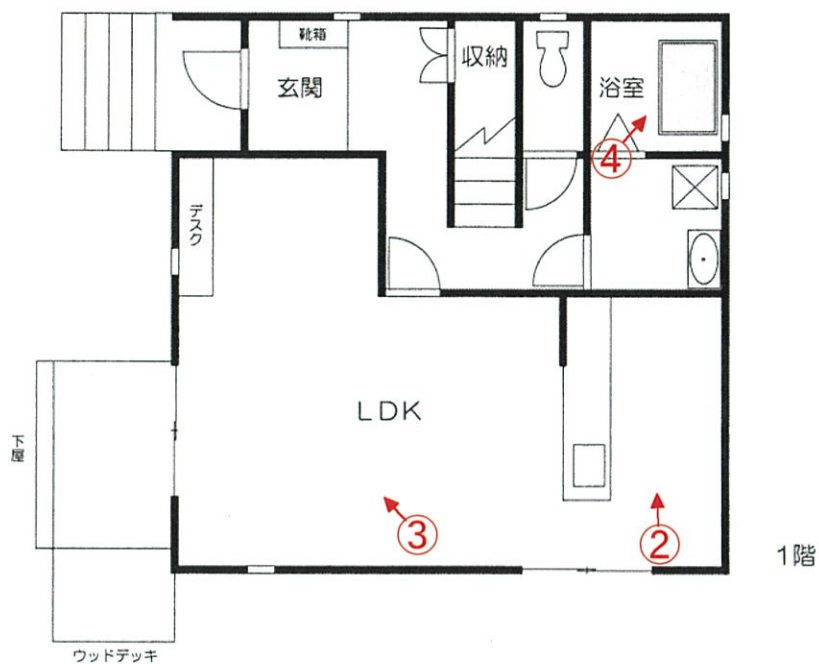
土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



間 取 図

写真撮影位置方向



2階 N





No. 1

本件土地及び建物を撮影



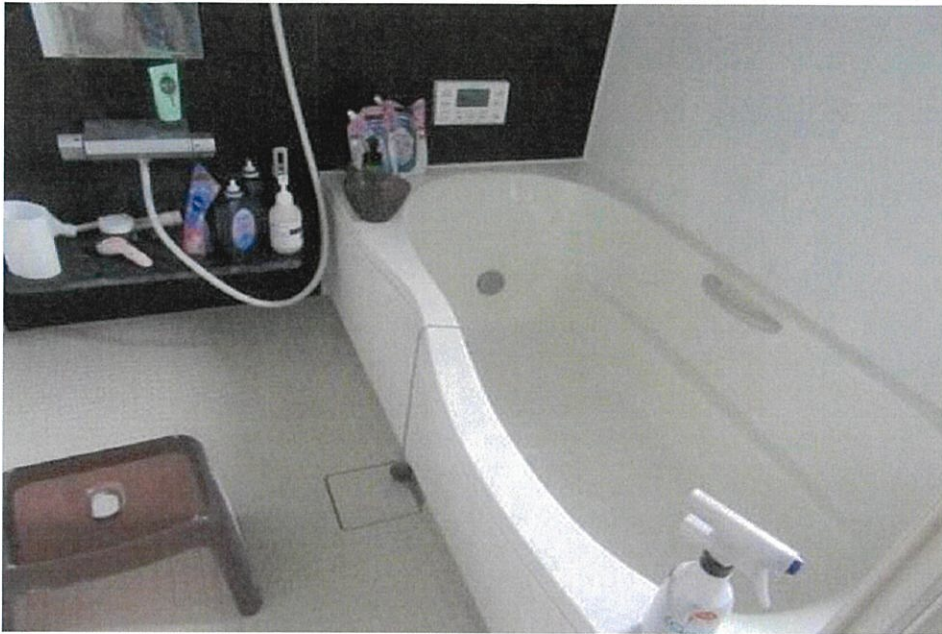
No. 2

本件建物の室内を撮影



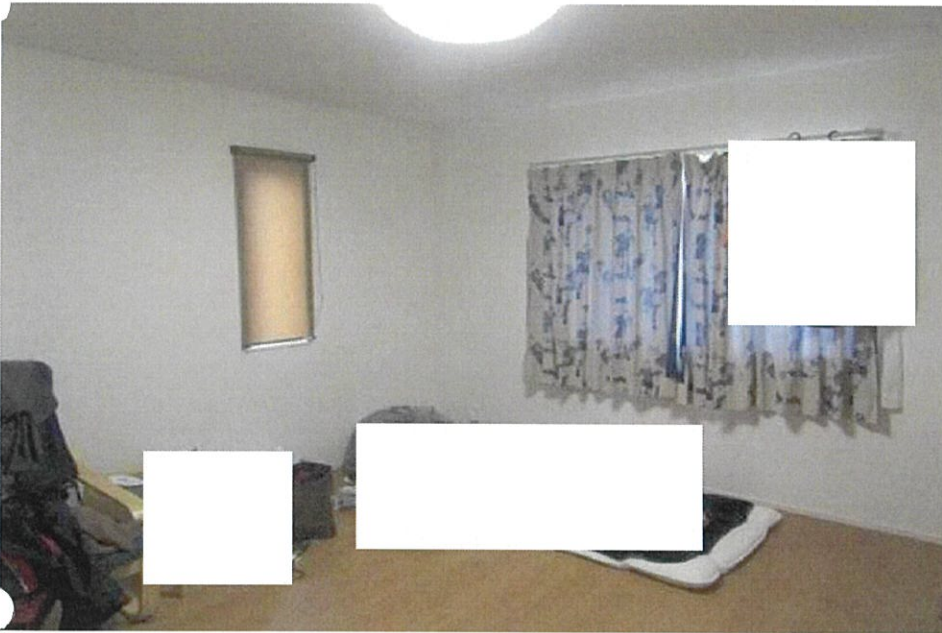
No. 3

同 上



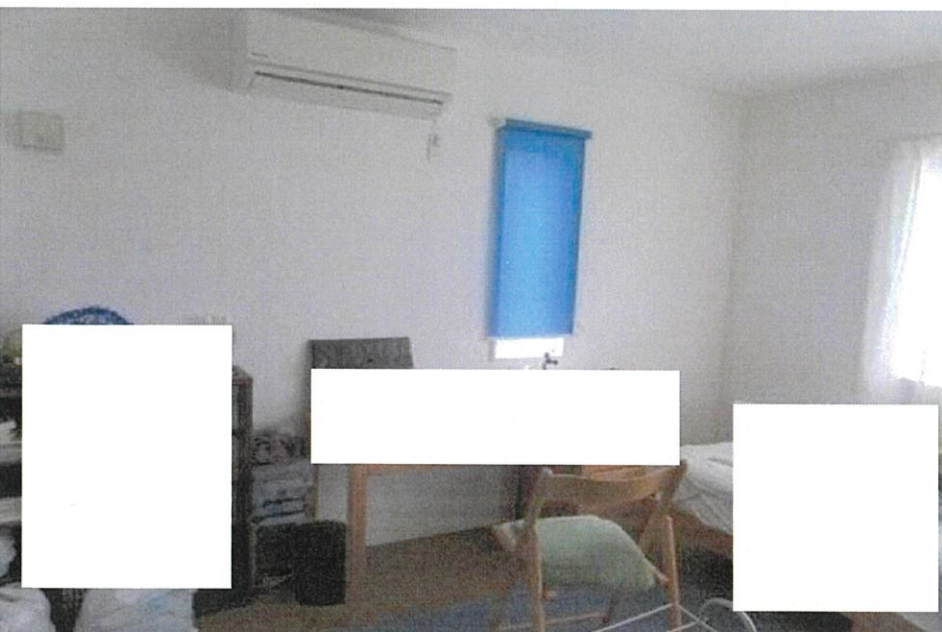
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和7年（ケ）第 72 号
令和7年9月20日 現地調査
令和7年9月28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
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,820,000 円
物件2（建物）	金 11,720,000 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	北九州市小倉南区企救丘一丁目 852番211 宅地 130.58 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区企救丘一丁目 852番地211 852番211 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.34 m ² 2階 52.79 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区企救丘一丁目22番26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「企救丘」駅の北方、約400m。 西鉄バス「下志井」停留所の東方、約620m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣地域は、モノレール沿線の既成住宅地域であり、戸建住宅が建ち並んでいる。各画地の配置は整然としている。地域環境等が大きく変化する要因はなく、現状維持程度で推移すると予測する。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 防火地域と準防火地域の指定はない。 高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	130.58㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約9.7m 約13.6m 角地 南側と東側に高さ約2mのブロック擁壁を内包している。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約7.9mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 南側で幅員約4.0mの舗装市道と約2m高位に接面(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 下 水 道 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特 記 事 項	・現地調査、当事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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・周囲の境界と思われる付近には、フェンス付ブロック積み、側溝等が存している。 ・宅盤は、南側市道と東側隣接地(852番212)より約2m高い。	

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29年6月30日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：ビニールクロス貼り ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼り ほか 設 備：電気、上下水道 等 そ の 他：オール電化 ほか
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：3LDK（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	普通（経年相当の老朽化等が発生している。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・1階にウッドデッキ、下屋が存している。

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	92,600	1.00	130.58	0.95	11,490,000

【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「北九州小倉南（県）-4」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 92,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{99} & = & 92,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位（南西） 1.01

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.99

イ 個 別 格 差：角地 道路・隣地高低差 個別格差
1.03 × 0.97 = 1.00

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	265,000	104.13	0.44	12,140,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	0%

* 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	11,490,000	0.40	法定地上権	4,600,000

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	11,490,000	－ 4,600,000		1.00	0.70	4,820,000
2	12,140,000	＋ 4,600,000	1.00	1.00	0.70	11,720,000
一 括 価 格 (合 計)						16,540,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉南（県）－4」
所 在：北九州市小倉南区企救丘1丁目139番34
住 居 表 示：企救丘1-5-19
価 格：92,600 円/㎡（対前年変動率 +0.8%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：210 ㎡
地 域 の 概 要：区画整然とした中規模一般住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員5m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：北九州モノレール「企救丘」駅の北方、道路距離800m。
用 途 指 定 等：市街化区域

第1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）	3	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	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



