

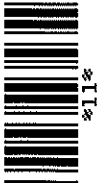
期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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	11,760,000 9,408,000	一括	2,352,000	105,140	0
1	1,600,000				
2	110,000				
3	10,050,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路
地 番 728番8
地 目 宅地
地 積 255.49平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路
地 番 728番7
地 目 宅地
地 積 133.00平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分5分の1

- 3 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路 728番地8
家屋 番号 728番8
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 71.21平方メートル
2階 72.87平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 20 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 北九州市小倉南区大字母原字金部路
地 番 7 2 8 番 8
地 目 宅地
地 積 2 5 5 . 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路
地 番 7 2 8 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 0 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路 7 2 8 番地 8
家屋 番号 7 2 8 番 8
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 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第31号
令和7年5月13日受理
令和7年6月//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 北九州市小倉南区大字母原字金部路
地 番 7 2 8 番 8
地 目 宅地
地 積 2 5 5 . 4 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路
地 番 7 2 8 番 7
地 目 宅地
地 積 1 3 3 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 1

3 所 在 北九州市小倉南区大字母原字金部路 7 2 8 番地 8
家屋 番号 7 2 8 番 8
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 7 1 . 2 1 平方メートル
2 階 7 2 . 8 7 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
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	目的外物件として、電柱(九州電力(株)所有)が存する。		
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(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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			付近
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 公衆用道路 (共有私道) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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]			
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)			
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
■近隣居住者	本件建物にはAさん方が住んでいましたが、もう空き家となって1、2年は経っていると思います。
■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の内容(令和7年6月2日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(解約) 令和5年5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)

物件1土地は、本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）及び物件2土地（共有私道）に接面している。

(土地形状等について)

物件1, 2土地には地積測量図が存在する（ただし、現地復元性の有無については不明。）。

境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が一部存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われ、境界標等は現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者Aからは占有関係について回答を得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷状況等について)

室内には主だった家財等は存在せず、蜘蛛の巣が張っており、埃が堆積しているなど長期間使用されていない状況が窺えた。

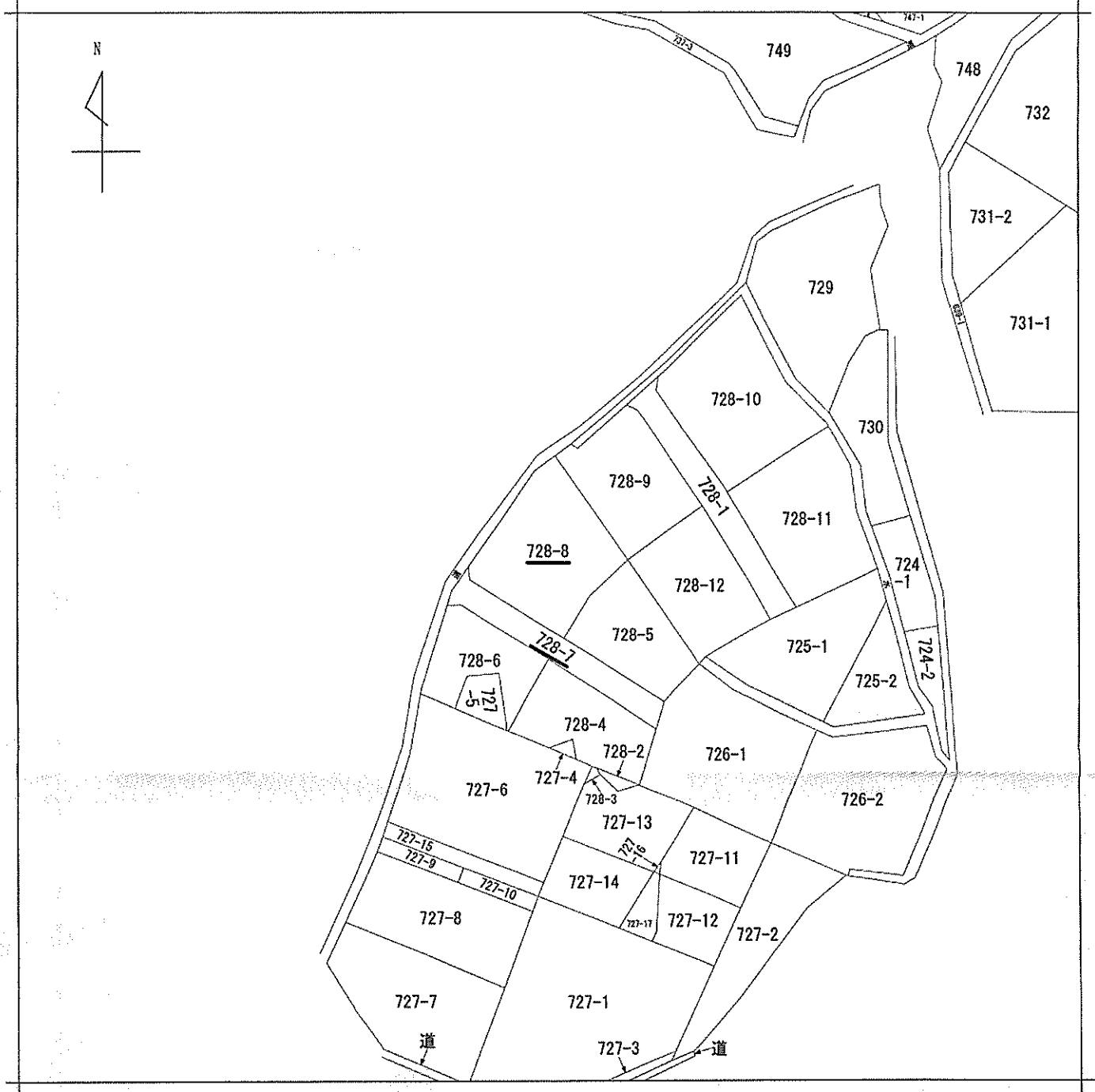
築3年程度であり、一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、勝手口ドアの鍵穴部分に破損が見受けられた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 5月13日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 5月14日 (水) 11:10 - 11:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 5月14日 (水) 15:30 - 15:50	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 5月15日 (木) 9:50 - 10:15	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函, 近隣居住者と面談
R 7 年 5月15日 (木) 11:25 - 11:35	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7 年 5月29日 (木) 15:40 - 16:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
(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7年5月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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。 ☐ 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	北九州市小倉南区大字母原字金部路				地番	728番8			
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5月14日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：29-1
(1/1)

(7枚目)

公用

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5月14日 福岡法務局北九州支局

令和7年5月14日

福岡法務局北九州支局

登記官

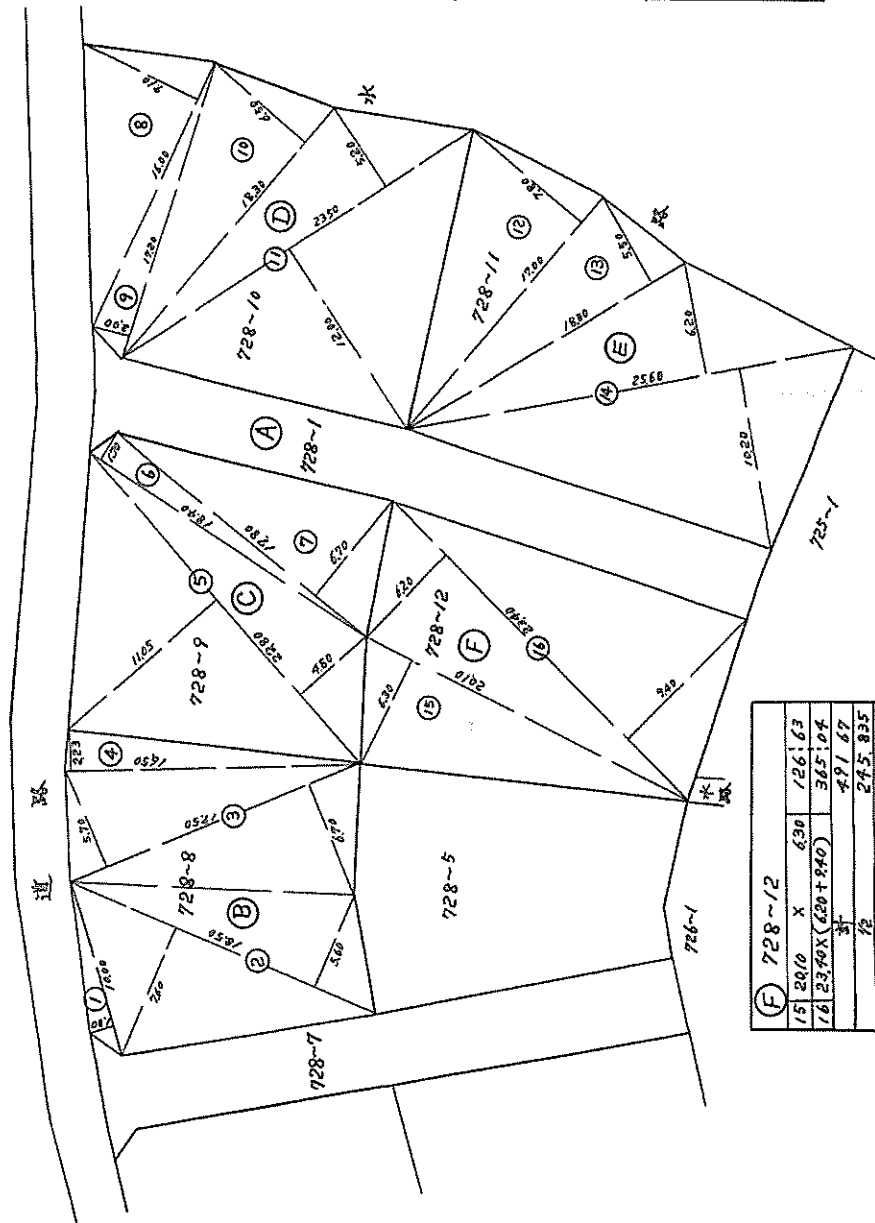
A 4 判に縮小

請求番号：29-2

土地の所在	北九州市小倉区	728~8. ~2. 10. ~11. 12.	番	地
-------	---------	-------------------------	---	---

75863

區豐週積地



(F)	728~12		
15	2010	X	630
16	23,40 X (620 + 240)		
	31		
	12		
			245,835

(B) 728 ~ 8				
1	1,400	X	130	13,100
2	1,850 X	(260 + 560)		264,120
3	1,750 X	(370 + 670)		219,100
4	1,450	X 223		324,175
	計			510,995
	1/2			255,497.5
∴ 255,497.5 (77,288)				
(C) 728 ~ 9				
5	2,280 X	(1,165 + 480)		361,138
6	1,840	X 170		311,28
7	1,280	X 670		119,126
	計			511,92
	1/2			255,96
∴ 255,96 (77,442)				
(D) 728 ~ 10				
8	1,400	X 710		113,160
9	1,220	X 260		344,40
10	1,280	X 658		118,195
11	2,350 X	(520 + 1200)		404,120
	計			671,15
	1/2			335,575
∴ 335,575 (74,750)				
(E) 728 ~ 11				
12	1,200	X 280		132,160
13	1,230	X 550		100,165
14	2,540 X	(620 + 1020)		419,184
	計			653,09
	1/2			326,545
∴ 326,545 (78,744)				

昭和四五年壹。月壹日	作製者
作製年 月 日	作製者

人 讀 中

$$\frac{1}{300}$$

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

登記年月日：昭和45年9月28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5月14日 福岡法務局北九州支局 登記官

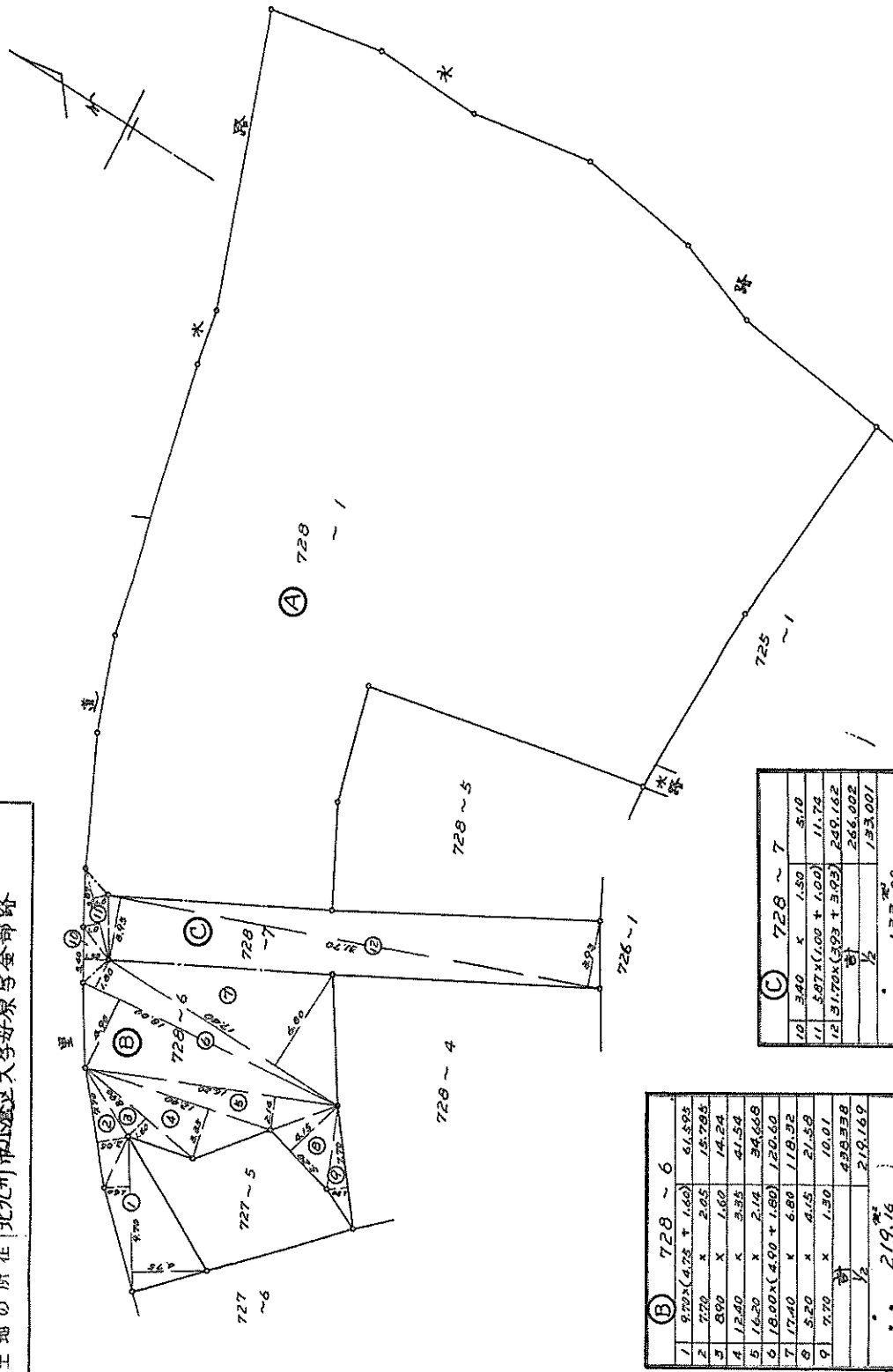
前 727 後・新

058855 138000

地 番 728 ~ 6, ~ 7 028 - 1

土地の所在 北九州市小倉区大字原馬金部路

昭和四五年九月二十六日 作製者 申請人



(B) 728 ~ 6		
1	9,722 (4,722 + 1,60)	61,593
2	7,720 x 2.05	15,795
3	8,900 x 1.60	14,240
4	12,400 x 3.35	41,540
5	18,200 x 2.14	38,948
6	18,900 (4,900 + 1,80)	120,600
7	17,400 x 6.80	118,320
8	5,200 x 4.15	21,580
9	7,720 x 1.30	10,016
合計		439,338
1/2		219,169
..		219,16

(C) 728 ~ 7		
10	340 x 1.50	510
11	5,872 (1,000 + 1,00)	11,744
12	31,700 (3,900 + 3,900)	249,162
合計		266,002
1/2		133,001
..		133,00

縮 尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

A 4 判に縮小

登記年月日：令和4年5月6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5月14日

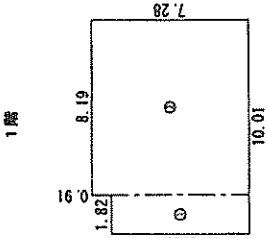
福岡法務局北九州支局

登記官

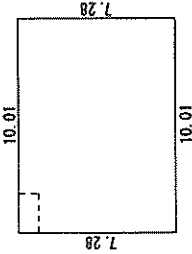
A 4 判に縮小

各階平面図 建物図面

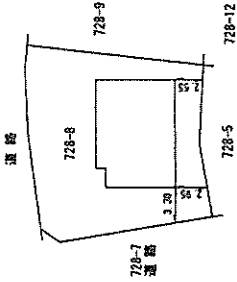
家屋番号	728番8
建物の所在	北九州市小倉南区大字母原字金部路728番地8



求積表			
①	1.82×6.37	=	11.5934
②	8.19×7.28	=	59.6232
合計		床面積	71.2166
			71.21 m ²

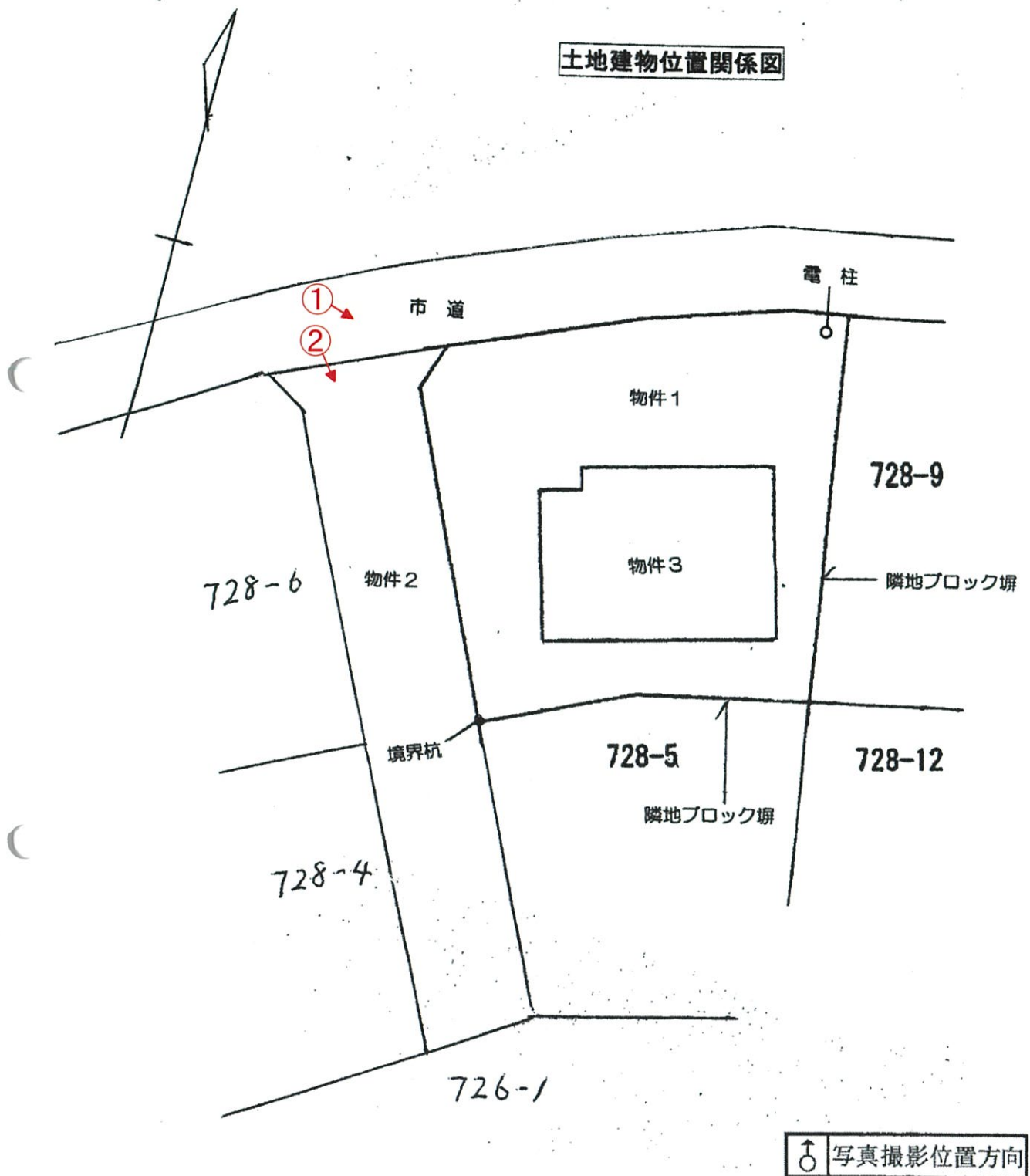


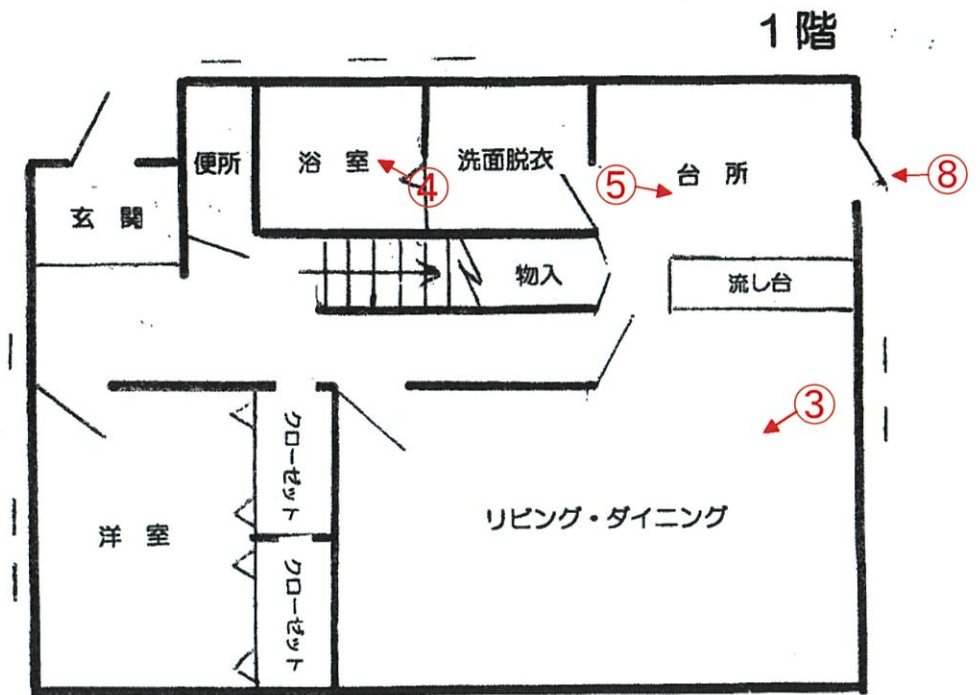
求積表			
	10.01×7.28	=	72.8728
合計		床面積	72.8728
			72.87 m ²



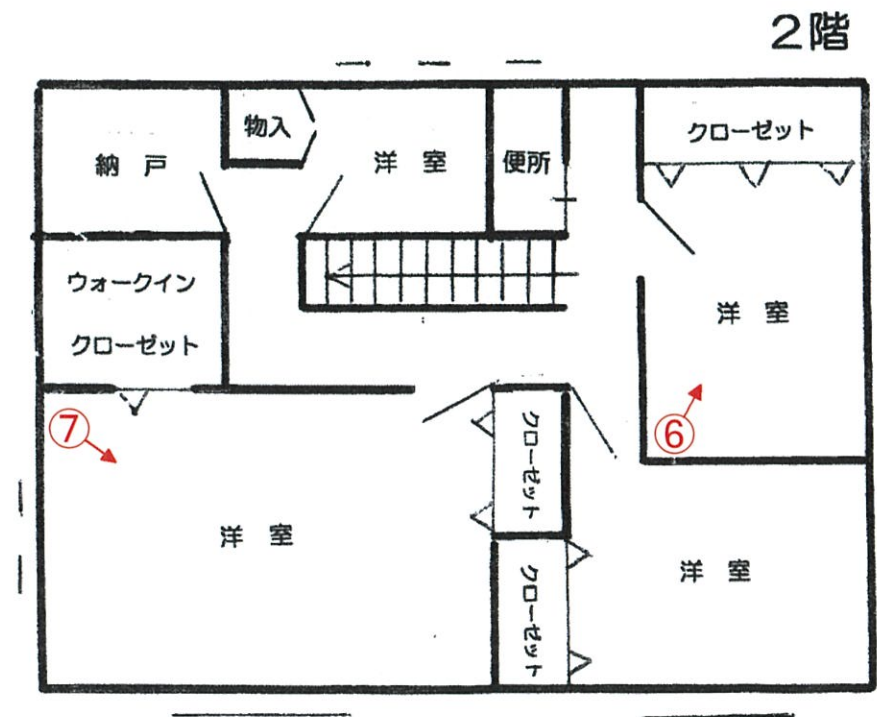
製作者	5月6日作製	縮尺	250	申請人	縮尺	500
-----	--------	----	-----	-----	----	-----

土地建物位置関係図





↑ 写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影



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

同 上



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

勝手口ドアの損傷状況を

撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 31 号
令和 7 年 5 月 29 日 現地調査
令和 7 年 6 月 23 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
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格	
金 16,790,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,280,000 円
物件2（土地）	金 150,000 円
物件3（建物）	金 14,360,000 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	北九州市小倉南区大字母原字金部路 728 番 8 宅地 255.49 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	北九州市小倉南区大字母原字金部路 728 番 7 宅地 133.00 m ² 持分5分の1	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区大字母原字金部路728番地8 728 番 8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1 階 71.21 m ² 2 階 72.87 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、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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	・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、公図及び地積測量図をもとに現地踏査のうえ、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。 ・登記地目は「宅地」であるが、現況は共有私道に供されている。		
3	・登記記載とほぼ同じ。 ・目的外物件として電柱がある。		
住 居 表 示		未実施	

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, 物件2）

位置・交通 (直線距離)	日田彦山線「志井」駅のほぼ南方、約1.1km。 日田彦山線「石原町」駅の北東方、約1.3km。 西鉄バス「篠堀」停留所の北東方、約250m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	農地、未利用地等が広がる中、狭小な道路を中心に農家住宅、一般住宅が存する郊外の住宅地域。 なお、地域環境等が変化する要因はなく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	市街化調整区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他	居住誘導区域外 都市機能誘導区域外
画地条件	物件1 地積	255.49㎡ (登記地積)
	物件1 形状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。)
	物件1 間口	約11m
	物件1 奥行	約20m
	物件1 接道関係	中間画地
	物件2 幅員約4mの行止り舗装共有私道に供されている。	
接面道路の状況	物件1は、ほぼ北側で幅員約3m舗装市道にほぼ等高に、ほぼ西側で物件2による幅員約4m行止り舗装私道にほぼ等高に接面（いずれの道路も建築基準法第42条第2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」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合、「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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特記事項	・ ほぼ北側の道路幅員が4m未満であるのでセットバックを要するが、当該土地が属する地域においては幅員約3m舗装市道が標準的で、セットバックを要する画地が標準画地と判定する。 ・ 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、土壌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「川原遺跡」に属し、建て替え等に当たっては所定の手続等を要する。	

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）： 令和4年5月2日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 21 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 ほか 天 井：ビニールクロス 合板 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：オール電化、給排水設備 等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5LDK＋ウォークインクローゼット＋納戸 （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
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・空家で特段の残置物はないが、蜘蛛の巣や埃等が見られた。 ・勝手口のドアの鍵穴部分に破損が見られたが、その他特段の損傷等は見られなかった。 ・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, 物件2）

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 【注1】 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	21,000	1.01	255.49	1.00	5,420,000
2	21,000	0.40	133.00	1/5	220,000

【注1】 物件2は共有持分率

【注2】 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)ー17」の公示価格等を規準として査定した
公示価格等

$$22,900\text{円/㎡} \times \frac{98}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} = 21,000\text{円/㎡}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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
1.03 × 1.00 × 1.04 × 1.00 = 1.07

イ 個 別 格 差：

角地 包蔵地 個別格差
物件1： 1.02 × 0.99 = 1.01
物件2： 行止り共有私道 0.40

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	193,000	144.08	0.66	18,350,000

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。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.69 \times 0.95 = 0.66$$

項 目	物件区分	物件3
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約4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		-5% (特記事項参照)

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	5,420,000	0.40	法定地上権	2,170,000

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	5,420,000	－ 2,170,000		1.00	0.70	2,280,000
2	220,000	－		1.00	0.70	150,000
3	18,350,000	＋ 2,170,000	1.00	1.00	0.70	14,360,000
						16,790,000

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

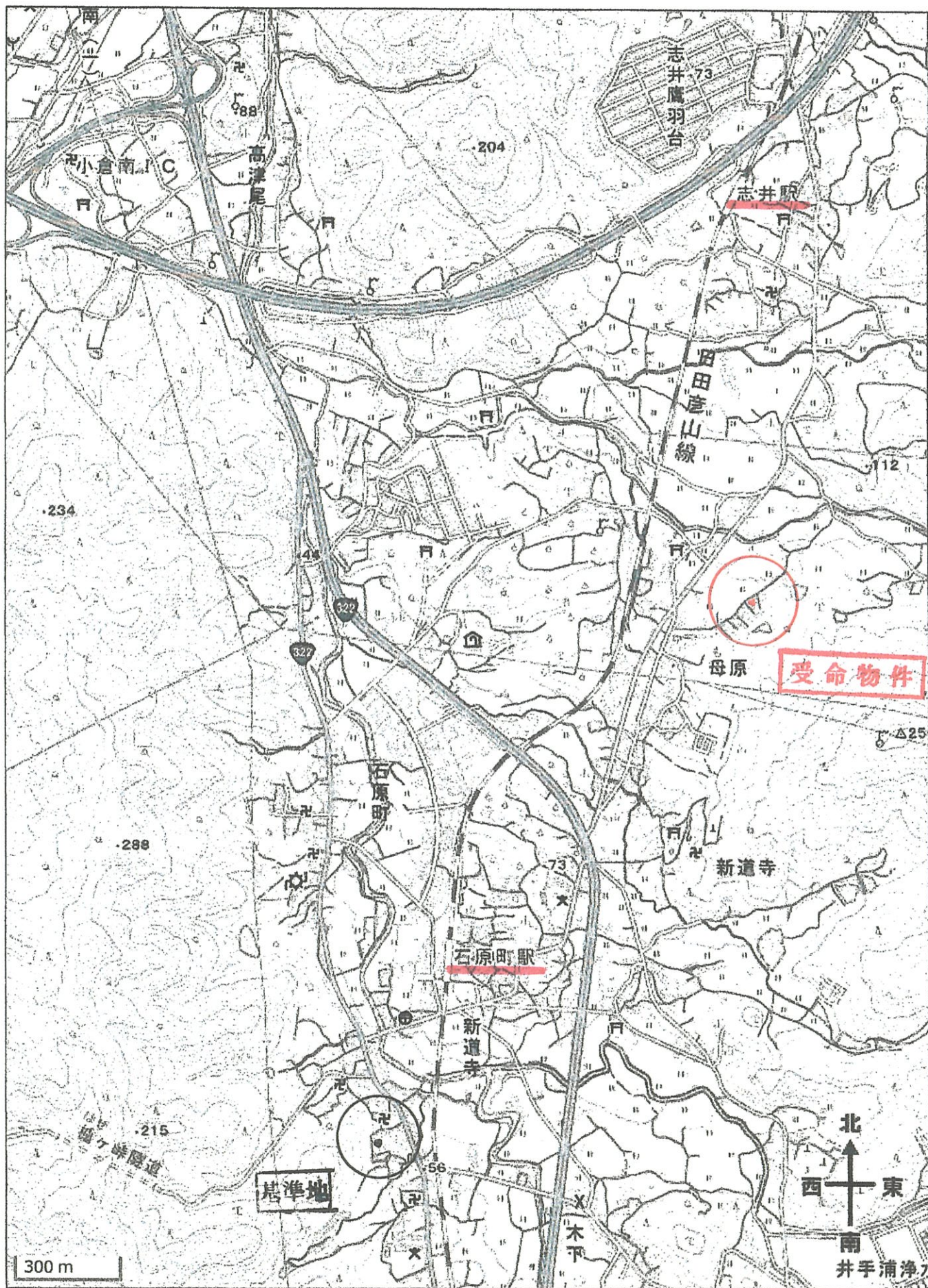
地 価 調 査 価 格 : 基準地「北九州小倉南(県)－17」
所 在 : 北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外
住 居 表 示 : 未実施
価 格 : 22,900 円/㎡ (対前年変動率 － 2.1%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 357 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅も見られる農家住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 日田彦山線「石原町」駅の南西方、道路距離900m。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 70% 、容積率 200%)

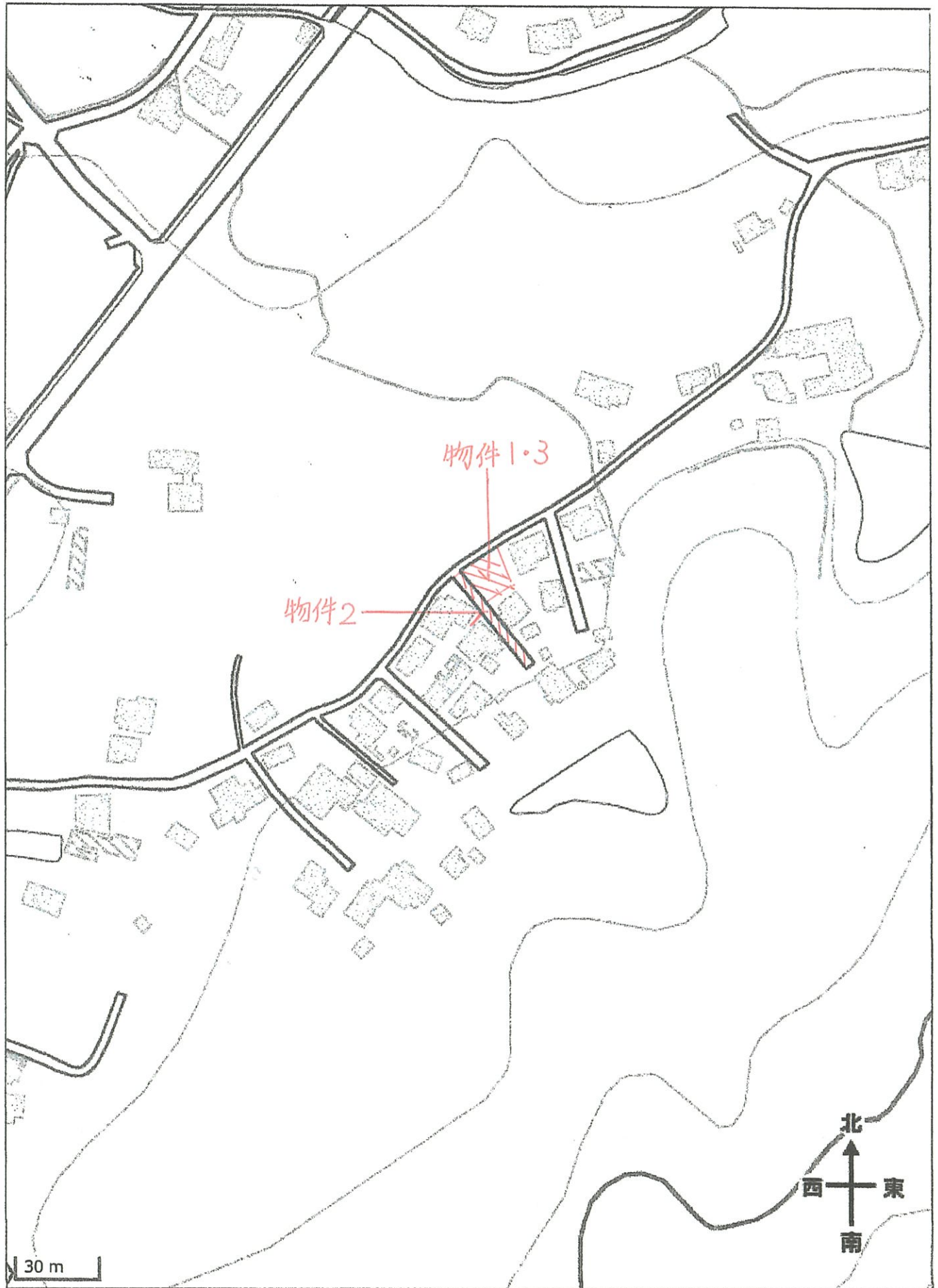
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地籍測量図(縮小)	2 葉
4 建物図面・各階平面図(縮小)	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参照)

以 上





令和7年11月4日

補 充 書

福岡地方裁判所 小倉支部 御中

評価人 松 本 忠 人
(不動産鑑定士)

令和7年（ケ）第31号の評価書P3「1. 土地の概況及び利用状況等（物件1, 物件2）の特記事項」に下記事項の追記を報告いたします。

・ 追記事項

・ 物件1は市街化調整区域内に存するが、都市計画法第34条14号(開発審査会の魏を経たもの)に基づき、北九州市開発審査会審査基準15号(既存集落における既存の宅地での建築物)により物件3の建築が許可されている(令和4年1月24日 建築許可番号503940)。

以 上