

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 11 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 8 年 1 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 北九州市若松区赤崎町 |
| | 地 番 | 9番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 146.56平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市若松区赤崎町 9番地12 |
| | 家屋 番号 | 9番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.08平方メートル
2階 46.57平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12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 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 | 北九州市若松区赤崎町 | |
| | 地 番 | 9番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 146.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市若松区赤崎町 9番地12 | |
| | 家屋 番号 | 9番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.08平方メートル |
| | | 2階 | 46.57平方メートル |

令和7年(ケ)第105号
令和7年11月11日受理
令和7年12月1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 | 北九州市若松区赤崎町 | |
| | 地 番 | 9番12 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 146.56平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市若松区赤崎町 9番地12 | |
| | 家屋 番号 | 9番12 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 55.08平方メートル |
| | | 2階 | 46.57平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり		
住 居 表 示	北九州市若松区赤崎町１３番２４－２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	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 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			
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	1 本件建物には、今は私が一人で住んでいます。 2 本件土地・建物内には、九州電力(株)所有の電柱以外は第三者の所有物はありません。 なお、九州電力(株)からは電柱設置に伴う土地の使用料として年1500円を受領しています。 3 本件建物については、雨漏りやシロアリ等の被害は無く、築7年程度ですので、特段の損傷等はないと思いますが、室内で猫を2匹飼っていますので、キッチンカウンターや壁クロスの一部に引っ掻き傷があります。 4 インターフォンが故障しています。 5 境界鉾があり、隣接地との間で境界争い等はありません。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(土地形状等について)

本件土地は団地として造成、区画された土地であり、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。

また、境界鉾が現地で確認できた。

(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。

(建物の損傷状況等について)

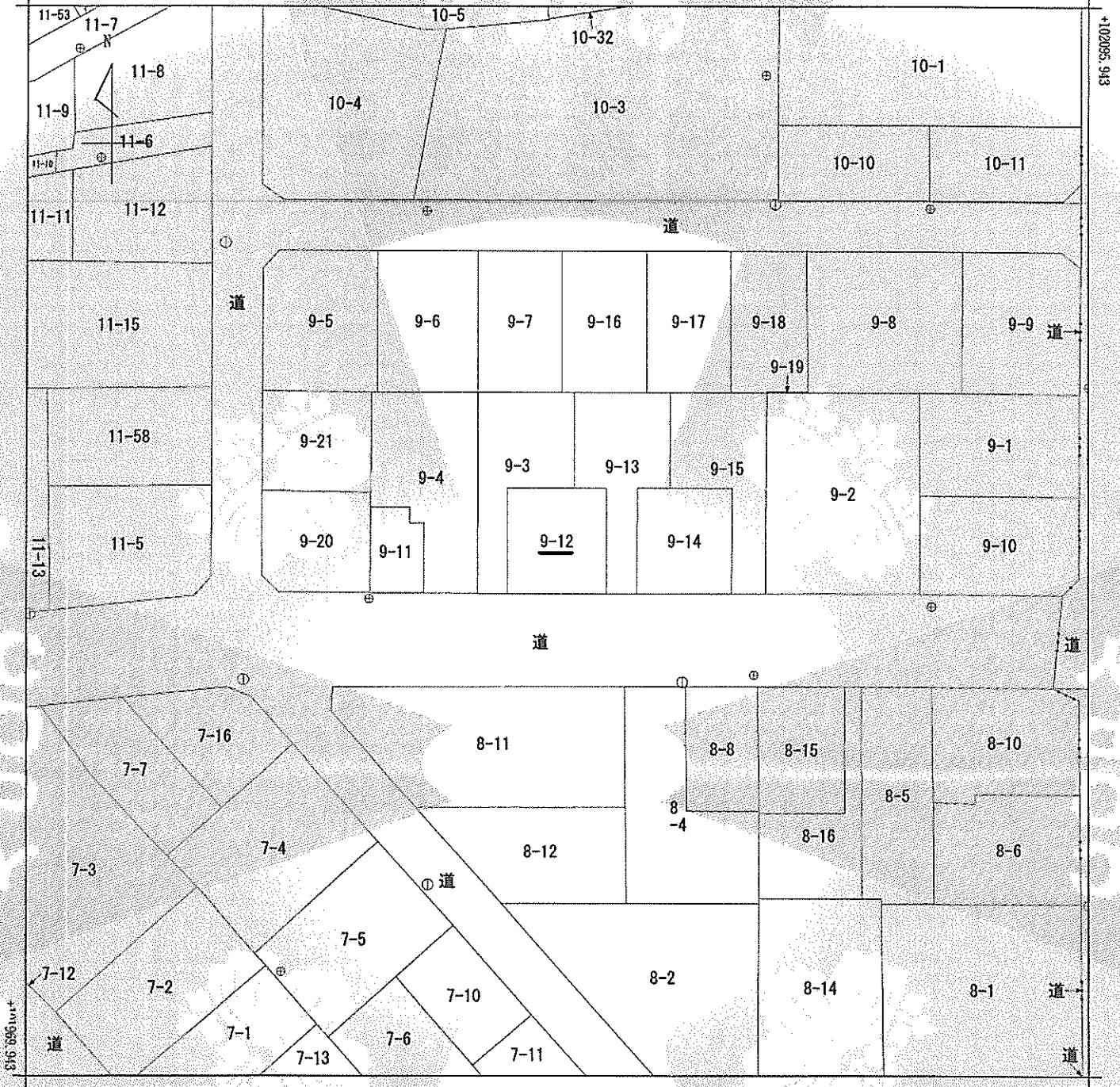
関係人の陳述のとおり猫による引っ掻き傷が見受けられたほか、経年相当の汚損が存する。

(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 11月11日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 7 年 11月13日 (木) 9:25 - 9:45	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 11月13日 (木) 12:10 - 12:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 11月19日 (水) 9:35 - 10:00	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
R 7 年 11月26日 (水) 15:40 - 16:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
() -		
(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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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



-19563.434

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
赤崎町
西小石町

請求部	所在	北九州市若松区赤崎町				地番	9番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年3月				備付年月日(原図)	平成26年11月14日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局八幡出張所管轄)

令和7年11月13日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成30年1月30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。
(福岡法務局八幡出張所管轄)
令和7年11月13日 福岡法務局北九州支局 登記官

(7枚目)

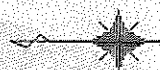
A4判に縮小

請求番号：6-2

地積測量図

地番	9-3, 9-12, 9-13 9-14, 9-15
土地の所在	北九州市若松区赤崎町

1/2

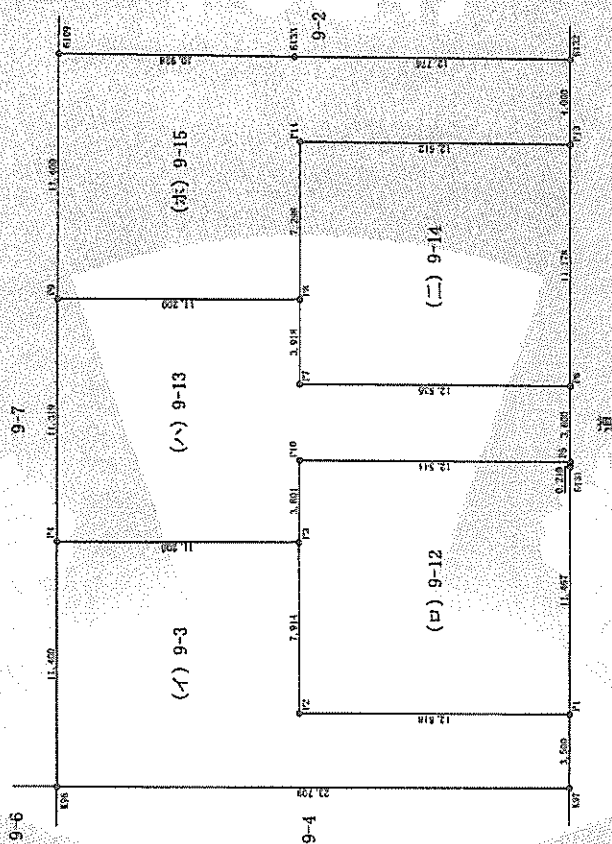


座標求積表

地番 9-3					
No.	標高	Xn	Yn	辺長	点間No
K96	①	102050.429	-19530.244	23.709	K97
K97	①	102026.720	-19530.309	3.500	P1
P1	③	102026.706	-19526.809	12.518	P2
P2	③	102039.224	-19526.775	7.914	P3
P3	③	102039.211	-19518.861	11.200	P4
P4	③	102050.411	-19518.844	11.400	K96
倍面積			343.099901		
面積			171.5499505		
地積			171.54 m ²		

地番	9-12					
No.	標線	Xn	Yn	辺長	点間No	
P3	③	102039.211	-19518.861	7.914	P2	
P2	③	102039.224	-19526.775	12.518	P1	
P1	③	102026.706	-19526.809	11.467	6131	
6131	①	102026.661	-19515.342	0.210	P5	
P5	③	102026.661	-19515.132	12.544	P10	
P10	③	102039.205	-19515.060	3.801	P3	
			倍面積	293.136065		
			面積	146.5680325		
			地積	146.56		
				m ²		

地番	9-13					
No.	標高	Xn	Yn	辺長	点間No	
P4	㊦	102050.411	-19518.844	11.200	P3	
P3	㊦	102039.211	-19518.861	3.801	P10	
P10	㊦	102039.205	-19515.060	12.544	P5	
P5	㊦	102026.661	-19515.132	3.600	P6	
P6	㊦	102026.664	-19511.532	12.536	P7	
P7	㊦	102039.200	-19511.460	3.918	P8	
P8	㊦	102039.194	-19507.542	11.200	P9	
P9	㊦	102050.394	-19507.525	11.319	P4	
倍面積			343.835609			
面積			171.9178045			
地積			171.91			
			m			



番号	境界線の種類
①	既設金属標
②	既設金属旗
③	新設金属標

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 平成30年1月25日

作成者

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

平成30年1月25日作成

申請入

縮尺

250

(1/2)

登記年月日：平成30年1月30日

公用

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。
(福岡法務局八幡出張所管轄)
令和7年11月13日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：6-2

(2/2)

地 積 測 量 図

地 番	9-3,9-12,9-13 9-14,9-15
土地の所在	北九州市若松区奈崎町

2/2

地番	9-14					
No	標高	Xn	Yn	辺長	点間No	
P8	①	102039.194	-19507.542	3.918	P7	
P7	②	102039.200	-19511.460	12.536	P6	
P6	③	102026.664	-19511.532	11.178	P13	
P13	④	102026.672	-19500.354	12.512	P14	
P14	⑤	102039.183	-19500.244	7.288	P8	
			倍面積	280.451388		
			面積	140.2256940		
			地積	140.22		
			㎡			

地番	9-15						
No.	標高	Xn	Yn	辺長	点間No		
P9	①	102050.394	-19507.525	11.200	P8		
P8	②	102039.194	-19507.542	7.298	P14		
P14	③	102039.183	-19500.244	12.512	P13		
P13	④	102026.672	-19500.354	4.000	6132		
6132	⑤	102026.674	-19496.354	12.776	6133		
6133	⑥	102039.449	-19496.242	10.928	6109		
6109	⑦	102050.376	-19496.125	11.400	P9		
		倍面積		354.250399			
		地積		177.1251995			
		地積		177.12			
				m			

合 計 807.3866910

座 標 一 覧 表

測 点 名	X	座 標	Y	座 標
P8K168	102016.951	-19457.032		
P8K169	102016.583	-19457.951		

作 製 者

申 請 人

縮 尺

250

(平成30年1月25日作製)

(福岡県土地家屋調査士会会費専用)

登記年月日：平成30年7月13日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
(福岡法務局八幡出張所管轄)

令和7年11月13日 福岡法務局北九州支局

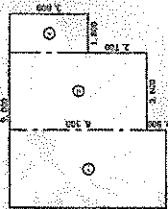
登記官

(9枚目)

各階平面図 建物図面

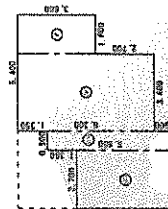
家屋番号	9番12
建物の所在	北九州市若松区赤崎町9番地12

1階

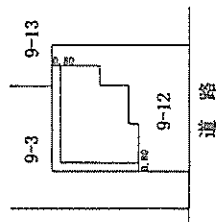


求積表			
①	1,800 × 3,600	=	6,480,000
②	3,600 × 6,300	=	22,680,000
③	3,600 × 7,200	=	25,920,000
合計	55,080,000		
床面積	55.08 m ²		

2階



求積表			
①	1,800 × 3,600	=	6,480,000
②	3,600 × 6,300	=	22,680,000
③	0,900 × 5,850	=	5,265,000
④	2,700 × 4,500	=	12,150,000
合計	46,575,000		
床面積	46.57 m ²		



作製者	縮尺	縮尺	500
申請人	250		

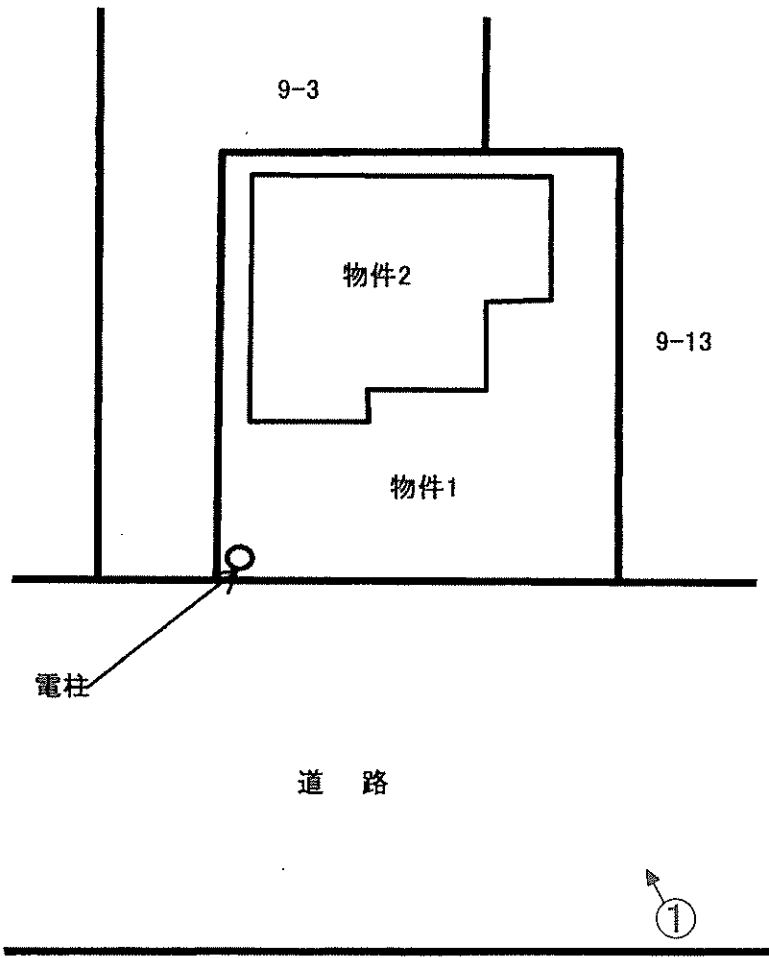
(平成30年7月13日作成)
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A4判に縮小

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向



間取図

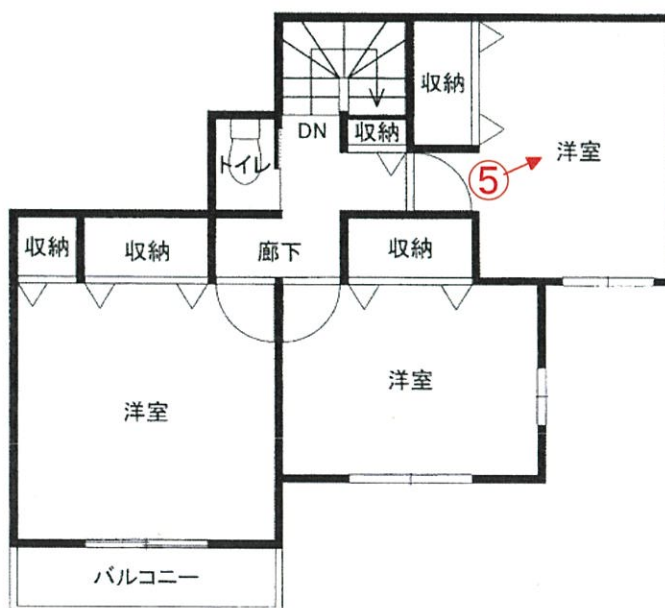


↑ 写真撮影位置方向

1階



2階





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

キッチンカウンターの

損傷状況を撮影

令和 7 年（ケ）第 105 号
令和 7 年 11 月 26 日 現地調査
令和 7 年 12 月 1 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 11,870,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,930,000 円
物件2（建物）	金 8,940,000 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	北九州市若松区赤崎町 9 番 12 宅地 146.56 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市若松区赤崎町 9番地12 9 番 12 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 55.08 m ² 2階 46.57 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。 ・ 目的外物件として電柱が存する。		
2			
住 居 表 示		北九州市若松区赤崎町13番24-2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)	JR筑豊本線「若松」駅の北西方、約2.6km。 市営バス「赤崎」停留所の北東方、約80m。 (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、戸建住宅、共同住宅、店舗等が混在する住宅地域である。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種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	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	146.56㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (概ね地積測量図のとおり)
	間 口	約11m
	奥 行	約12m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員 約 11 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 : 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。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められない。	

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30年1月29日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：ルーフィングぶき 外壁：サイディング 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：特になし
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	概ね普通 大きな損傷等は見られないが、下記の軽微な損傷等がある。 ①室内で猫2匹を飼育しており、主にLDKの壁に引っ掻き傷等が見られる。 ②玄関のインターフォンが故障している。
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)

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
I	46,300	1.00	146.56	0.95	6,450,000

【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「北九州若松-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 46,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.95 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \begin{array}{l} \text{補正要因} \\ \text{なし} \end{array} \\ & & 1.00 \end{array} \qquad \begin{array}{l} \text{個別格差} \\ = 1.00 \end{array}$$

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	220,000	101.65	0.47	10,510,000

ウ 現価率：(定率法)

物件2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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 0.98 = 0.47$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8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	-2%

* 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	6,450,000	0.35	法定地上権	2,260,000

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35%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	6,450,000	－ 2,260,000		1.00	0.70	2,930,000
2	10,510,000	＋ 2,260,000	1.00	1.00	0.70	8,940,000
一 括 価 格 (合 計)						11,870,000

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「北九州若松-14」

所 在 : 北九州市若松区西小石町2番11

住 居 表 示 : 西小石町13-21

価 格 : 44,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 249㎡

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既存の住宅地域

接 面 街 路 : 北 側 幅員 約4.0m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR筑豊本線「若松」駅の北西方、道路距離2.8km。

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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

