

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4月 8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 2月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区中曾根四丁目
地 番 1333番13
地 目 宅地
地 積 157.96平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区中曾根四丁目 1333番地13
家屋 番号 1333番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 54.65平方メートル
2階 51.34平方メートル



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 8年 1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 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 北九州市小倉南区中曾根四丁目
地 番 1 3 3 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区中曾根四丁目 1 3 3 3 番地 1 3
家屋 番号 1 3 3 3 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル



令和7年(ケ)第98号
令和7年10月21日受理
令和7年12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 北九州市小倉南区中曾根四丁目
地 番 1 3 3 3 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 5 7 . 9 6 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区中曾根四丁目 1 3 3 3 番地 1 3
家屋 番号 1 3 3 3 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2階建
床 面 積 1階 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 5 1 . 3 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉南区中曽根四丁目5番27号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■所有者（電話回答）</p> <p>■所有者の妻</p>	<p>1 本件建物には、私と妻、子2人及び母の家族5人で住んでいます。</p> <p>2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。</p> <p>1 本件土地・建物の占有関係については夫が述べたとおりです。</p> <p>2 本件建物は、築10年ほどですが、雨漏りやシロアリ等の被害は無く、特段の損傷や不具合等ありません。</p> <p>3 夫がLDKで喫煙していますので、ヤニによる壁クロスの汚れがあります。</p> <p>4 2か月くらい前から猫を1匹預かっていますが、普段は2階洋室Aでケージに入れて飼っているため、引っ掻き傷等はありません。</p> <p>5 隣接地との間で境界争い等はありません。</p>

(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（1333番1）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、境界紙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、ヤニ汚れのほか、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 10月21日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月22日 (水) 16:15 - 16:25	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 10月23日 (木) 13:45 - 14:05	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 10月27日 (月) 15:15 - 15:35	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4日 (火) 13:10 - 13:20	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)
R 7年 11月5日 (水) 15:50 - 16:15	物件所在地	(所有者の事情により建物立入り調査中止) 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 11月6日 (木) 15:15 - 15:25	執行官室	占有状況, 建物現況等について所有者から聴取, 立 入調査の日程につき調整 (電話)
R 7年 11月27日 (木) 15:35 - 17:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者の妻と面談
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成27年5月14日

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10月27日 福岡法務局北九州支局 登記官

旧日本測地系・平面直内座標系Ⅱ

求 差 表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1} - X_{n}}}	Y _{n+1} - Y_{n}}}	X _{n+1} - Y_{n+1}}}
100	91317.987	-5217.864	3.291	30537.100597	-9631	-0.9631	-9631.000000
101	91326.310	-5218.521	8.324	30537.100597	8.324	0.558	-8773.551010
102	91328.647	-5218.635	2.337	30537.100597	2.337	-0.117	-1414.433151
103	91327.336	-5218.662	-1.311	30537.100597	-1.311	0.469	9522.594823
104	91327.198	-5217.978	7.184	30537.100597	7.184	4.500	410481.609500
105	91329.691	-5215.152	2.714	30537.100597	2.714	2.064	184955.802978
106	91334.165	-5215.912	4.460	30537.100597	4.460	-2.224	-244411.347990
107	91333.646	-5218.374	-2.528	30537.100597	-2.528	-2.594	-23102.274818
108	91334.387	-5218.509	0.741	30537.100597	0.741	-0.822	-75718.865114
109	91334.353	-5218.198	3.165	30537.100597	3.165	-0.594	-60467.706913
110	91333.546	-5219.054	-5.508	30537.100597	-5.508	-7.332	-1064652.905300
111	91331.361	-5220.864	-2.193	30537.100597	-2.193	-3.378	-308344.674734
112	91327.422	-5229.806	-8.484	30537.100597	-8.484	3.571	33130.223861
113	91327.953	-5227.043	2.531	30537.100597	2.531	5.309	44465.102877
114	91328.279	-5224.697	2.326	30537.100597	2.326	4.251	38967.020399
115	91318.915	-5222.812	9.897	30537.100597	9.897	6.713	613010.450965
合計							-244,433,248
合計面積							124,228,894.0
地量							124.22 ㎡

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}}	Y _{n+1}}	X _{n+1} - X_{n}}}	Y _{n+1} - Y_{n}}}	X _{n+1} - Y_{n+1}}}
100	91332-10						
101	91332.147	-9224.330	2.301	21833.163477	2.301	2.301	21833.163477
102	91333.334	-9224.273	-0.369	21833.163477	-0.369	-0.369	-10122.022048
103	91347.008	-9230.849	-6.841	21833.163477	-6.841	-11.700	-108760.929900
104	91345.385	-9239.973	-9.588	21833.163477	-9.588	-8.787	-618134.084865
105	91333.082	-9237.454	2.628	21833.163477	2.628	2.628	24224.086274
106	91330.143	-9237.000	2.937	21833.163477	2.937	6.962	63850.352864
107	91331.391	-9230.644	6.747	21833.163477	6.747	10.580	93345.884650
合計							-281,038,544
合計面積							144,518,179.0
地量							144.51 ㎡

国土調査関係座標一覽表

座標	X座標	Y座標
V10243-2	91312.864	-6313.745
V10234	91284.264	-6239.782
V1012-4Q	91338.768	-6284.832

引張点座標一覽表

点番	X座標	Y座標
1N1	91241.038	-6235.005
1N2	91285.127	-6195.804

測量年月日 平成27年5月13日 報告書番号 T-500048

成 27年 5月 13日(作成)

作成者

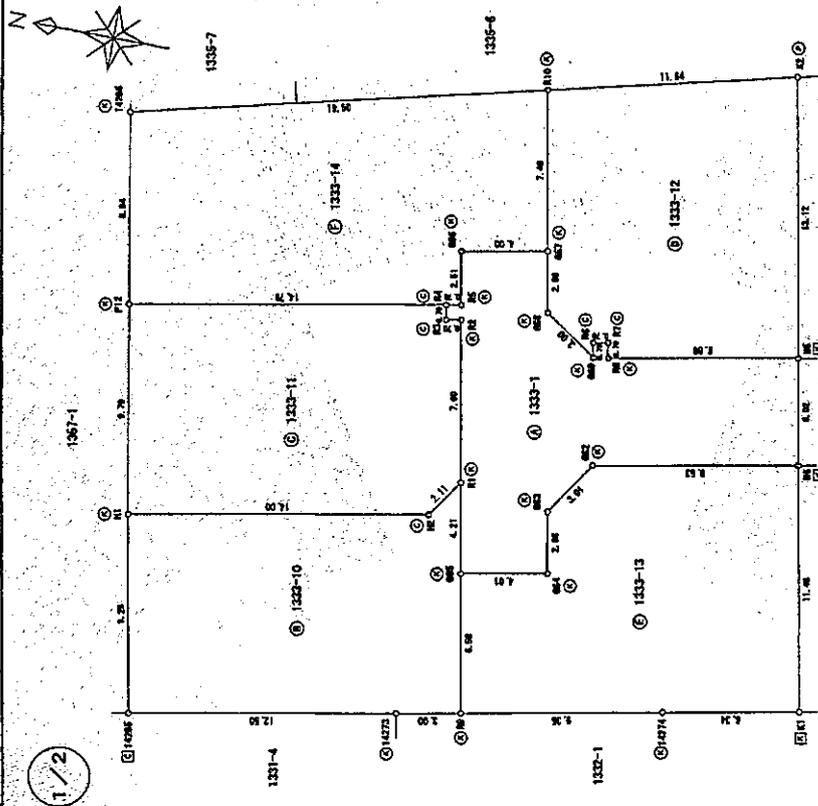
申請人

縮尺 1/250

地 積 測 量 図

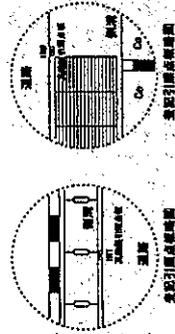
地 番 1333-1、-10、-11、-12、-13、-14、-6、-7

土地の所在 北九州市小倉南区中曾根四丁目



測量機の選定

番号	型式	製造
①	コンクリート製	トキメイト
②	プラスチック製	トキメイト
③	金属プレート	トキメイト
④	金	トキメイト
⑤	金	トキメイト



登記年月日：平成27年5月14日

地積測量図

番 1333-1-10-14

土地の所在 北九州市小倉南区中曾根四丁目

旧日本測地院・平面座標測量系Ⅱ

2/2

請求表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
M0	8134.387	-5218.808	-2.672	0.000	0.000	0.000
M1	8134.913	-5218.271	0.525	0.526	0.525	0.526
P12	8134.913	-5218.271	-12.261	0.000	-12.261	0.000
R1	8134.913	-5218.271	-7.002	0.000	-7.002	0.000
R2	8134.913	-5218.271	4.568	0.000	4.568	0.000
R3	8134.913	-5218.271	8.208	0.000	8.208	0.000
R4	8134.913	-5218.271	7.332	0.000	7.332	0.000
R5	8134.913	-5218.271	0.656	0.000	0.656	0.000
合計						
合計面積						
合計地積						

請求表

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
M0	8134.913	-5222.812	9.443	0.000	9.443	0.000
M1	8134.913	-5222.812	-4.281	0.000	-4.281	0.000
P12	8134.913	-5222.812	-5.369	0.000	-5.369	0.000
R1	8134.913	-5222.812	-3.671	0.000	-3.671	0.000
R2	8134.913	-5222.812	-7.174	0.000	-7.174	0.000
R3	8134.913	-5222.812	-4.619	0.000	-4.619	0.000
R4	8134.913	-5222.812	3.000	0.000	3.000	0.000
R5	8134.913	-5222.812	12.471	0.000	12.471	0.000
合計						
合計面積						
合計地積						

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
M0	8133.648	-5207.801	-10.148	0.000	-10.148	0.000
R10	8133.648	-5207.801	-10.178	0.000	-10.178	0.000
067	8133.648	-5216.152	-4.000	0.000	-4.000	0.000
068	8133.648	-5219.672	-0.869	0.000	-0.869	0.000
069	8133.648	-5218.808	0.817	0.000	0.817	0.000
R6	8133.648	-5218.808	-0.656	0.000	-0.656	0.000
R7	8133.648	-5218.808	0.851	0.000	0.851	0.000
R8	8133.648	-5219.672	14.577	0.000	14.577	0.000
R9	8133.648	-5217.964	-5205.004	0.000	-5205.004	0.000
K2	8133.648	-5205.004				
合計						
合計面積						
合計地積						

地番	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n	Y _{n+1} -Y _n	X _{n+1} -X _n
M0	8133.648	-5207.801	2.662	0.000	2.662	0.000
R10	8133.648	-5207.801	-13.470	0.000	-13.470	0.000
14206	8133.648	-5212.480	-4.018	0.000	-4.018	0.000
P12	8133.648	-5212.480	2.885	0.000	2.885	0.000
R4	8133.648	-5218.376	2.584	0.000	2.584	0.000
R5	8133.648	-5218.376	3.224	0.000	3.224	0.000
066	8133.648	-5215.152	8.111	0.000	8.111	0.000
067	8133.648	-5215.152				
合計						
合計面積						
合計地積						

測量年月日 平成27年5月13日 測量番号 15-00048

作成者

申請人

縮尺 1/

平成27年5月13日作成

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10月27日 福岡法務局北九州支局

A4判に縮小

請求番号：40-2

登記年月日：平成28年3月18日

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10月27日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：40-3

建物図面

家屋番号 1333番13

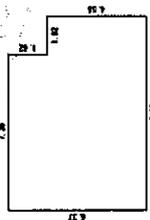
建物の所在 北九州市小倉南区中倉港四丁目1333番地13

各階平面図

1階

7.28 X 6.37	=	46.3736
1.82 X 4.55	=	8.2810
計		54.6546

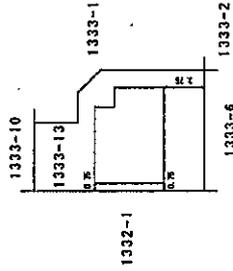
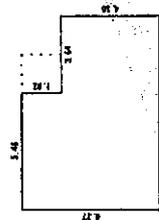
床面積 54.65 m²



2階

5.46 X 6.37	=	34.7802
3.64 X 4.55	=	16.5620
計		51.3422

床面積 51.34 m²



作成者 土原 深原

年月日作成

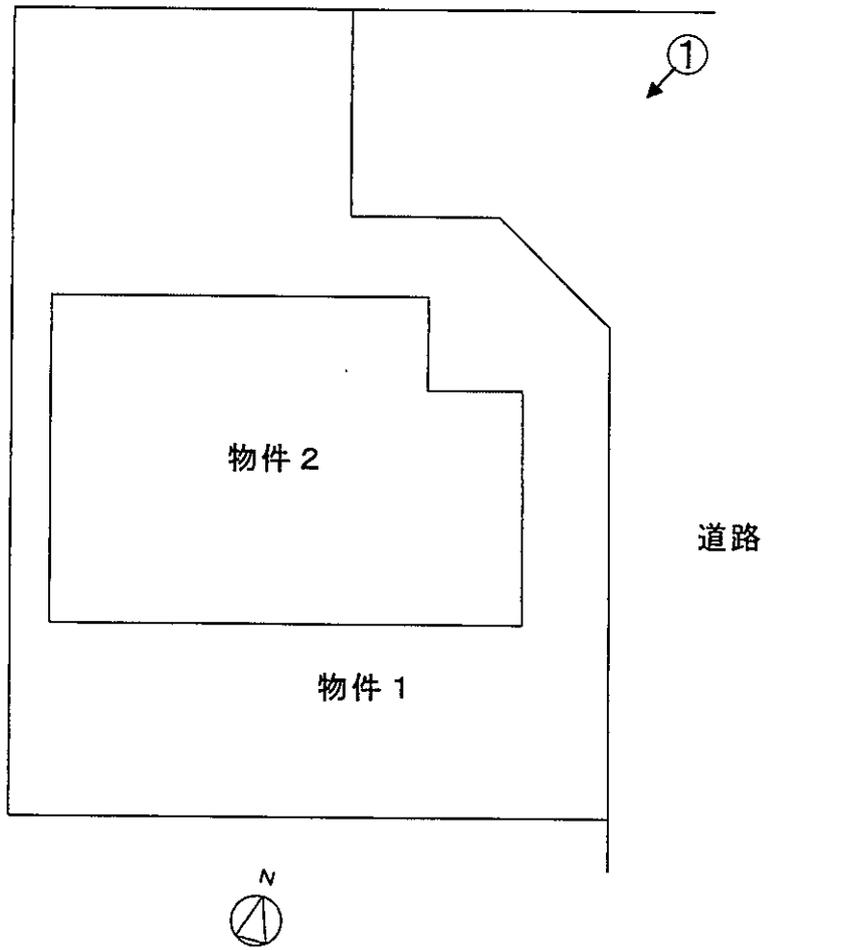
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

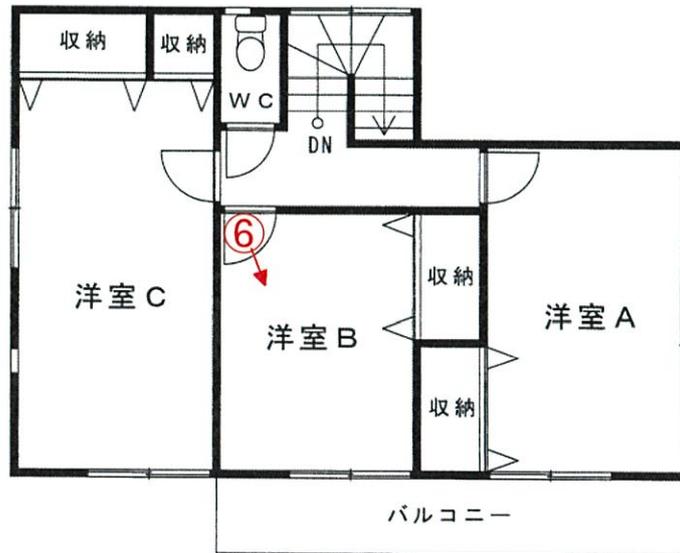


間取図

↑ 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

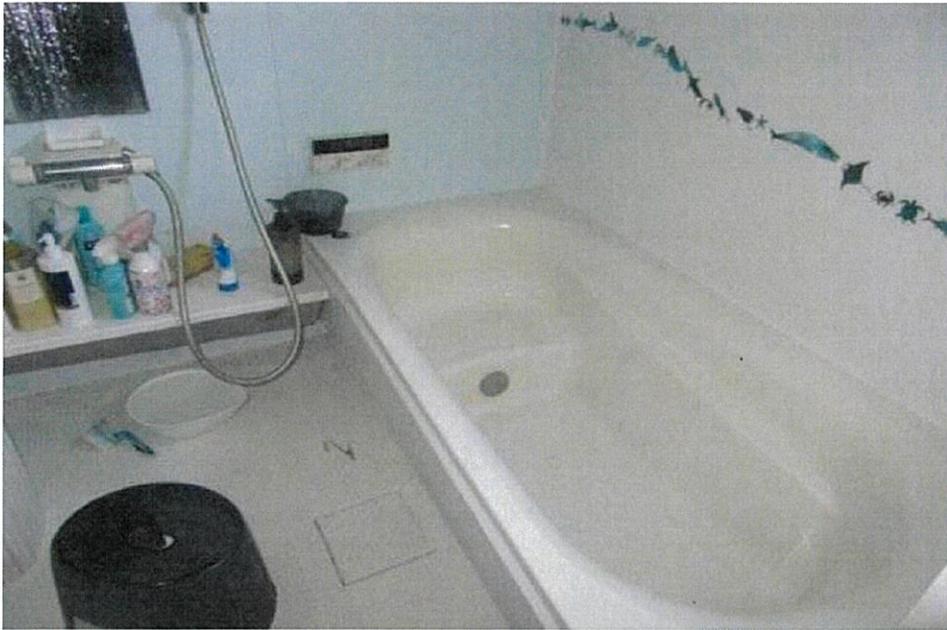
本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上





No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上

令和7年(ケ)第98号
令和7年11月27日現地調査
令和7年11月30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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,240,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,890,000 円
物件2 (建物)	金 6,350,000 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	所在地目地積	北九州市小倉南区中曽根四丁目 1333 番 13 宅地 157.96 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区中曽根四丁目 1333番地13 1333 番 13 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 54.65 m ² 2階 51.34 m ²	同左
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。		
住居表示	北九州市小倉南区中曽根4丁目5番27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日豊本線「下曾根」駅の南東方、約850m。 西鉄バス「上塚」停留所の南西方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	JR日豊本線の西側沿線にあって、戸建住宅の中にアパートが混在する住宅地域である。地域内や周辺地域では幅員が狭い道路が多く見られ、幹線道路からのアクセスが劣っている。今後は地域内に残る農地が徐々に宅地化していくものと予測される。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	157.96㎡ (登記地積) やや不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約9.5m (転回場所に接する部分を除く) 約11.5m 一方路
接面道路の状況	東側で幅員約5mの舗装行き止まり道路と等高に接面(建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当)。接面道路は北九州市が所有する市道予定地であるが、現時点において市道認定はない。	
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	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かった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。	

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27年11月9日 新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングボード張り 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
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：4LDK （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	やや劣る （クロスの黄ばみや汚れ等が観察される。）
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。

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	51,100	0.88	157.96	0.97	6,890,000

【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)－10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 56,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 51,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
1.01 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.11

イ 個 別 格 差：行き止り やや不整形 軌道近接 個別格差
0.95 × 0.95 × 0.98 = 0.88

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	105.99	0.34	6,310,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 0.95 = 0.34$$

項目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約11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%

* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,890,000	0.40	法定地上権	2,760,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,890,000	－ 2,760,000		1.00	0.70	2,890,000
2	6,310,000	＋ 2,760,000	1.00	1.00	0.70	6,350,000
一 括 価 格 (合 計)						9,240,000

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉南（県）－10」
所 在：北九州市小倉南区中曾根4丁目1022番16
住 居 表 示：中曾根4－21－11
価 格：56,200 円/㎡（対前年変動率 2.2%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：173 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：南側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR日豊本線「下曾根」駅の南東方、道路距離1.5km。
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（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	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）	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

（BIT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

