

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 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 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 北九州市小倉北区井堀四丁目
地 番 11番13
地 目 宅地
地 積 188.96平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区井堀四丁目 11番地13
家屋 番号 11番13
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 66.66平方メートル
2階 52.17平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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 | 北九州市小倉北区井堀四丁目 |
| | 地 番 | 11番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区井堀四丁目 11番地13 |
| | 家屋 番号 | 11番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.66平方メートル
2階 52.17平方メートル |



令和7年(ケ)第114号
令和7年11月25日受理
令和7年12月25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 | 北九州市小倉北区井堀四丁目 |
| | 地 番 | 11番13 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 188.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉北区井堀四丁目 11番地13 |
| | 家屋 番号 | 11番13 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 66.66平方メートル
2階 52.17平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	北九州市小倉北区井堀四丁目11番2号													
土地	物件 1													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 border="0" 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	従物等として、サイクルポートが存する。													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" 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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、私と高齢の母親のふたりで住んでいます。2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。3 築後17年間改築・改装等はありませんので、壁クロスなどには経年の劣化や汚れはありますが、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もありません。4 室内では今年の5月頃まで猫を飼っていましたが、引っ掻き傷等はありません。5 リビングのドアと2階寝室のドアには、猫用の出入り口を設置しています。6 サイクルポートは私が設置しました。7 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、公衆用道路（100番13）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、フェンス等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

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。

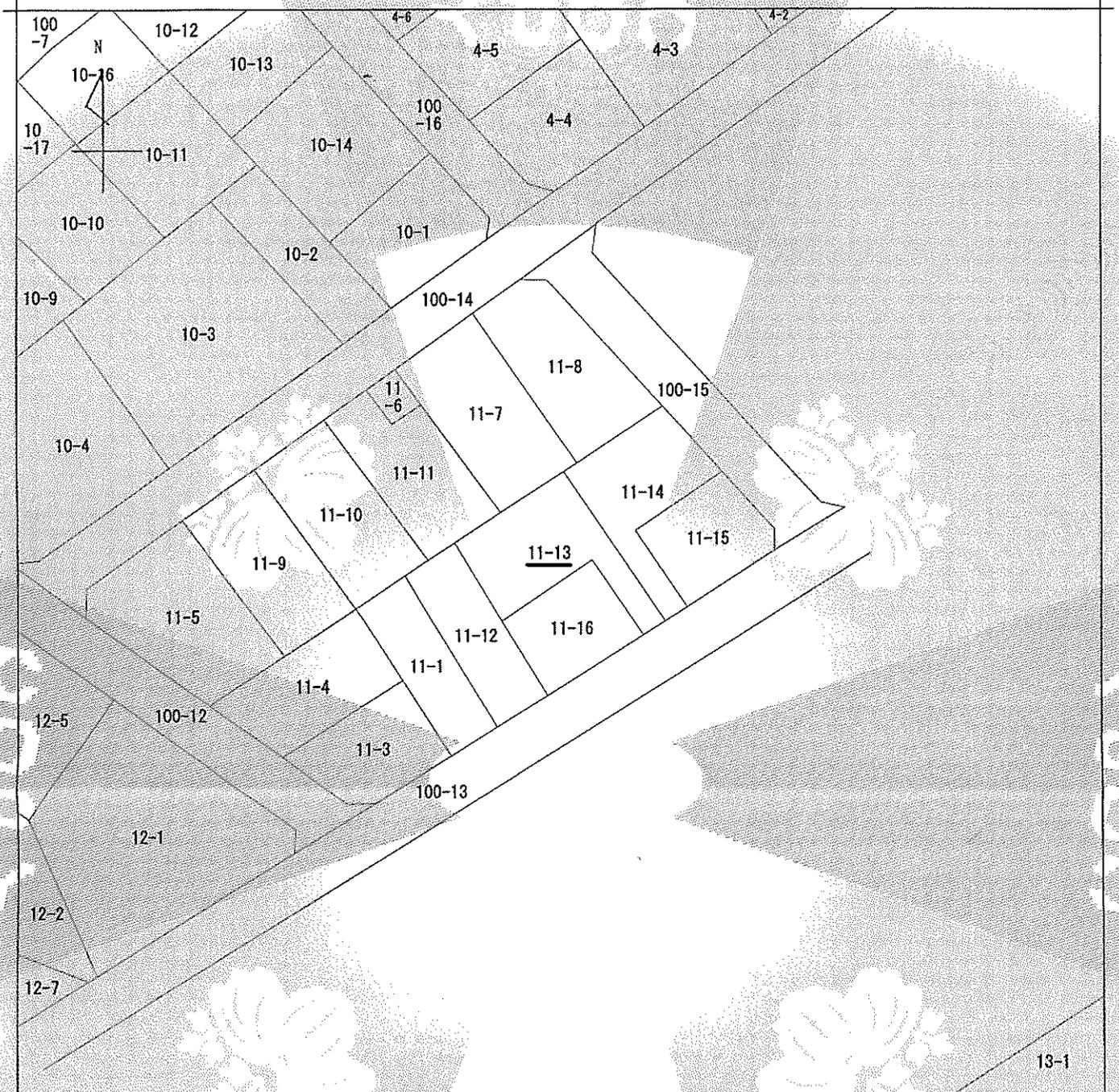
(本件建物の損傷状況等について)

相当の汚損等は存する。

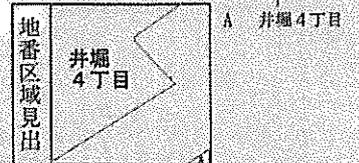
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 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25日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月27日 (木) 9:05 - 9:25	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28日 (金) 8:30 - 8:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 12月1日 (月) 13:25 - 13:55	物件所在地	現地特定, 占有調査
R 7年 12月1日 (月) 17:40 - 17:50	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 12月9日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7年 12月11日 (木) 12:40 - 13:05	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
R 7年 12月16日 (火) 17:15 - 18:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



(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	北九州市小倉北区井堀四丁目		地番	11番13		
出力	1/500	精度	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	昭和47年9月1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11月27日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：3-4
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成18年6月29日

208047

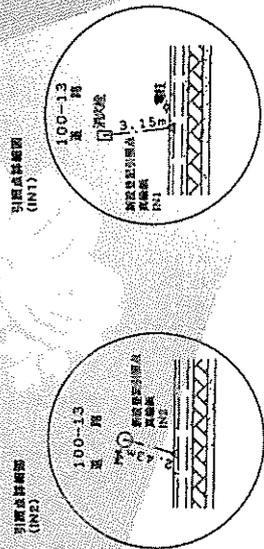
前(1-1)後・新
地積測量図

平成18年6月29日登記

地番 11-1
11-1240111-16

土地の所在 北九州市小倉北区井筒四丁目

1/2



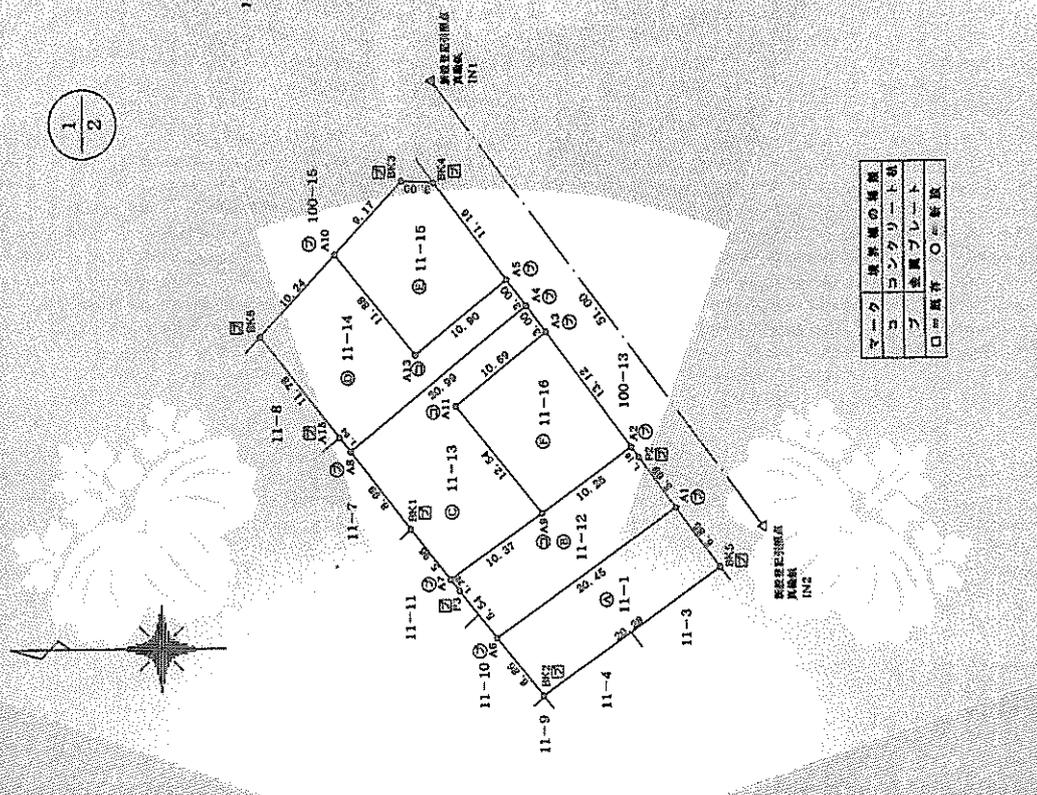
(引照点)
座標一覧表

引照点	材質	X座標	Y座標
IN1	真鍮板	97699.184	-14377.943
IN2	真鍮板	97662.735	-14378.871

(街区基準点)
座標一覧表

引照点	材質	X座標	Y座標
G230264	変換板	97866.674	-14529.686
G230265	変換板	97527.432	-14318.508

座標値は、世界測地系によるものです。



マール 境界線の種類
コ コンクリート
フ 変換プレート
□=境界点 ○=設置

作製者

平成18年6月19日作製

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地丈量調査士会北九州支部)

登記年月日：平成18年6月29日

208048

平成18年6月29日登記

地積測量図

地番 11-1
11-12ないし13-10

土地の所在 北九州市小倉北区井堀四丁目

2
2

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn ²	Yn ²	Xn ² +Yn ²	距離
⑩11-14	A1	97694.594	-14268.606	-1514794.895158	20.99		
	A8	97701.002	-14371.702	-1353184.926606	1.04		
	A15	97702.011	-14379.408	-1029411.397786	11.78		
	BK0	97709.328	-14563.178	1831358.187248	18.84		
	A10	97702.321	-14252.712	-1766013.688882	11.93		
	A13	97694.307	-14382.998	-242578.454081	10.90		
	A5	97686.382	-14356.195	-429136.280519	3.00		
	合計			252.748848			
	合計面積			176.3784230			
	合計地積			176.37			㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn ²	Yn ²	Xn ² +Yn ²	距離
⑩11-15	A5	97686.382	-14356.195	-1540418.92527	10.90		
	A13	97694.307	-14382.998	242578.454081	11.88		
	A10	97702.321	-14353.712	1580403.788691	9.17		
	BK3	97689.037	-14347.027	633363.407871	3.00		
	BK4	97693.042	-14347.220	-895649.809058	11.16		
	合計			277.248000			
	合計面積			196.8540300			
	合計地積			198.62			㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn ²	Yn ²	Xn ² +Yn ²	距離
⑩11-16	A3	97674.977	-14371.553	-1009195.249075	10.25		
	A8	97683.389	-14377.489	377346.103235	12.84		
	A11	97691.184	-14387.688	1609461.826906	10.89		
	A3	97682.804	-14381.014	-377544.837490	13.12		
	合計			268.748600			
	合計面積			124.3746990			
	合計地積			124.37			㎡
	合計面積			918.9392			

計算式：面積 = (Xn + 1 - Xn - 1) Yn + 2
面積値は、世界測地系によるものです。

地番	NO	Xn	Yn	Xn ²	Yn ²	Xn ² +Yn ²	距離
⑩11-1	BK5	97686.797	-14382.549	-1884654.551413	20.58		
	BK3	97683.381	-14394.320	-511828.588853	6.98		
	A8	97687.570	-14386.901	1685012.884930	20.45		
	A1	97676.887	-14377.961	618549.727371	6.98		
	合計			279.442295			
	合計面積			159.7211476			
	合計地積			159.72			㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn ²	Yn ²	Xn ² +Yn ²	距離
⑩11-12	A1	97670.887	-14377.061	-1603267.810105	20.43		
	A6	97687.570	-14388.901	-700019.210910	3.84		
	P3	97690.983	-14384.534	528416.527047	1.32		
	A7	97691.787	-14383.492	688238.709885	10.37		
	A9	97683.339	-14377.489	1166241.384321	10.25		
	A2	97674.977	-14371.553	488667.909921	1.16		
	P2	97674.284	-14372.486	-537989.256272	5.69		
	合計			281.784177			
	合計面積			140.8770885			
	合計地積			140.87			㎡

地番	NO	Xn	Yn	Xn ²	Yn ²	Xn ² +Yn ²	距離
⑩11-13	A7	97691.797	-14383.492	-127595.488883	5.46		
	BK1	97695.489	-14378.793	1151829.277910	8.99		
	A8	97701.002	-14371.702	1922583.230980	30.99		
	A4	97684.694	-14358.606	1064082.840872	3.00		
	A3	97682.804	-14361.014	-887252.808732	10.89		
	A11	97691.184	-14387.688	-1809461.826906	12.54		
	A9	97687.339	-14377.489	-1543787.489398	10.27		
	合計			377.228492			
	合計面積			198.9992460			
	合計地積			188.96			㎡

製作者

申請人

縮尺 1/

平成18年6月19日(製)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：3-5

A4判に縮小

(8枚目)

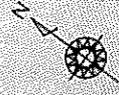
登記年月日：平成20年10月14日

建物平面図

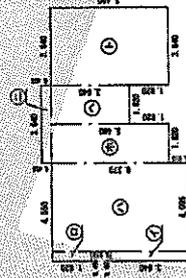
各階平面図

家屋番号 11番13

建物の所在 北九州市小倉北区井畑四丁目11番地13



1階

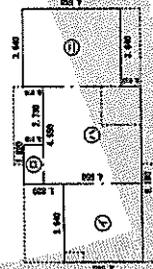


求積表

㊟	0.455 x 3.840	=	1.727100000
㊟	0.455 x 1.820	=	0.828100000
㊟	4.095 x 6.370	=	26.085150000
㊟	3.640 x 0.455	=	1.658200000
㊟	1.820 x 5.480	=	9.972400000
㊟	1.820 x 3.640	=	6.624800000
㊟	3.640 x 5.480	=	19.874400000
合計			66.682050000

床面積 66.66 m²

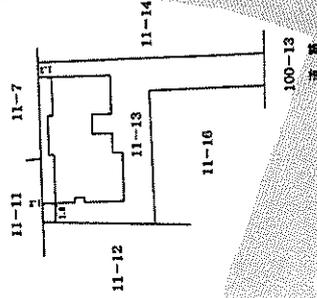
2階



求積表

㊟	3.640 x 3.640	=	13.249600000
㊟	1.820 x 0.910	=	1.656200000
㊟	4.550 x 4.550	=	20.702500000
㊟	3.640 x 4.550	=	16.562000000
合計			51.170300000

床面積 51.17 m²



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

報告書番号 0800240

作成者

(平成19年11月5日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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11月27日 福岡法務局北九州支局 登記官

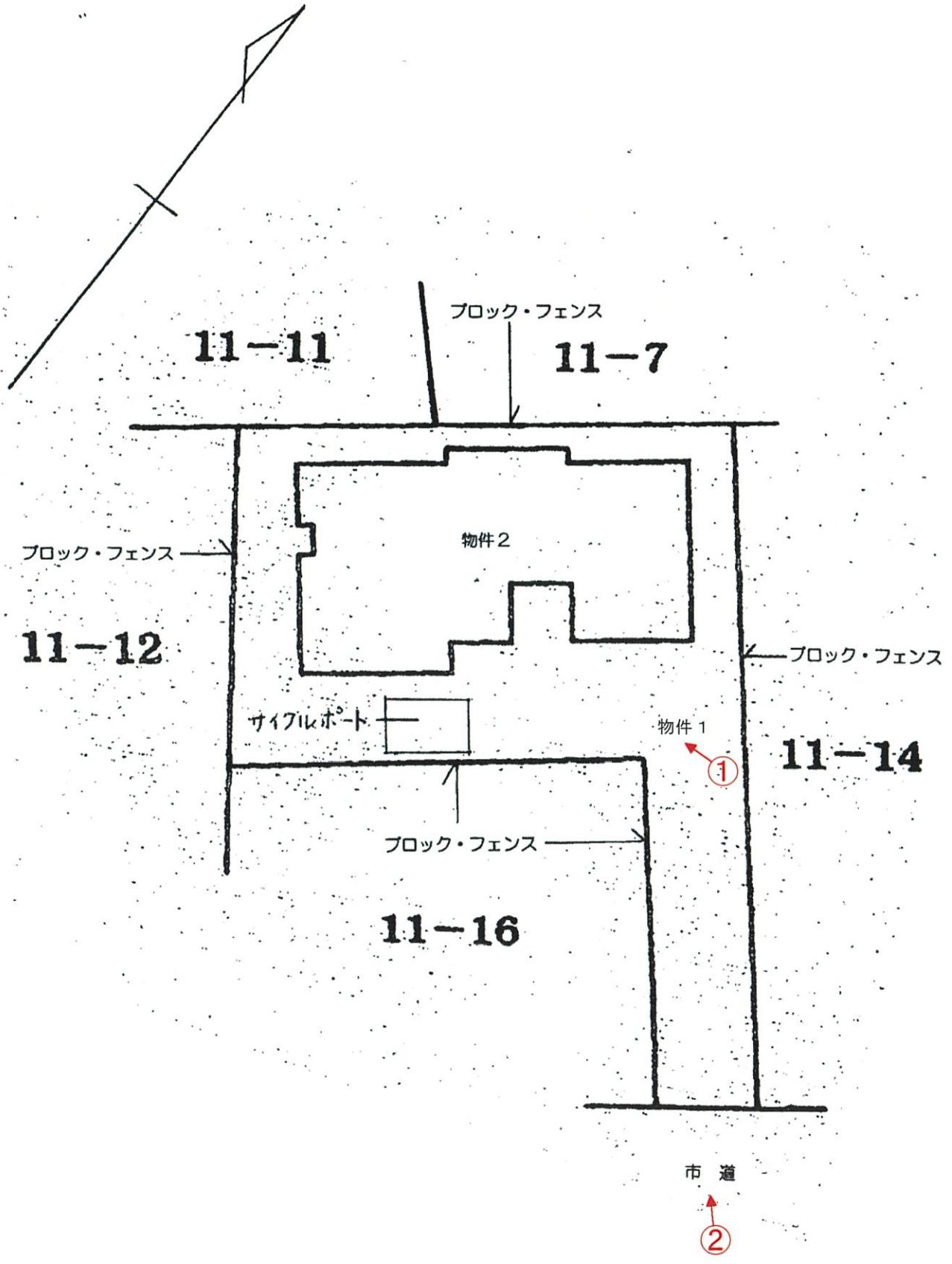
(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-6

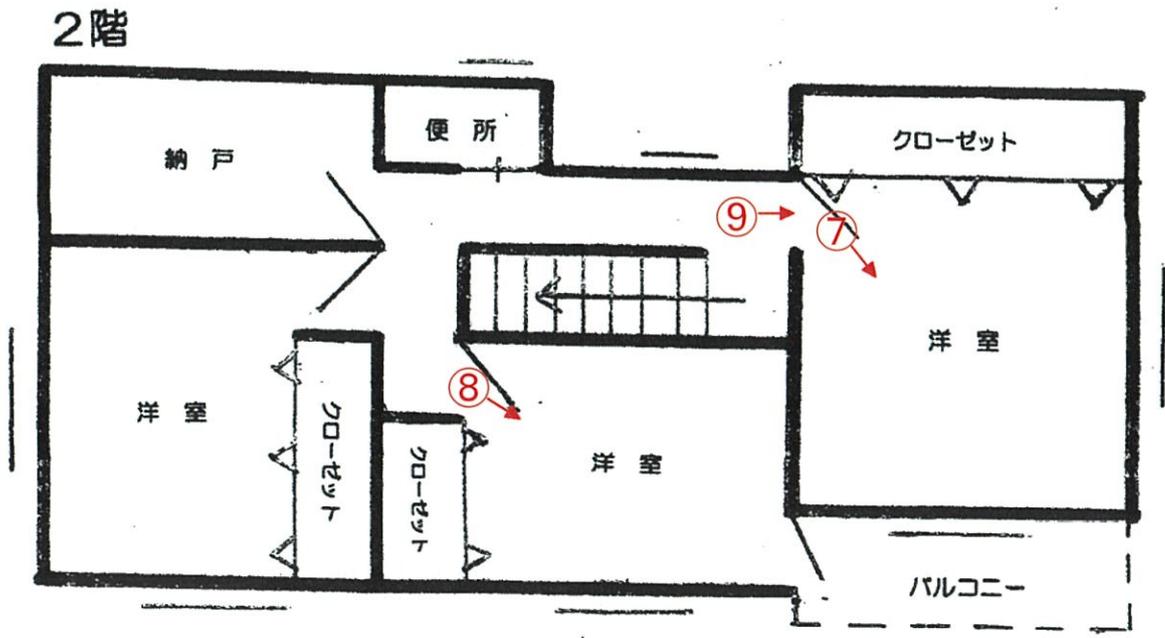
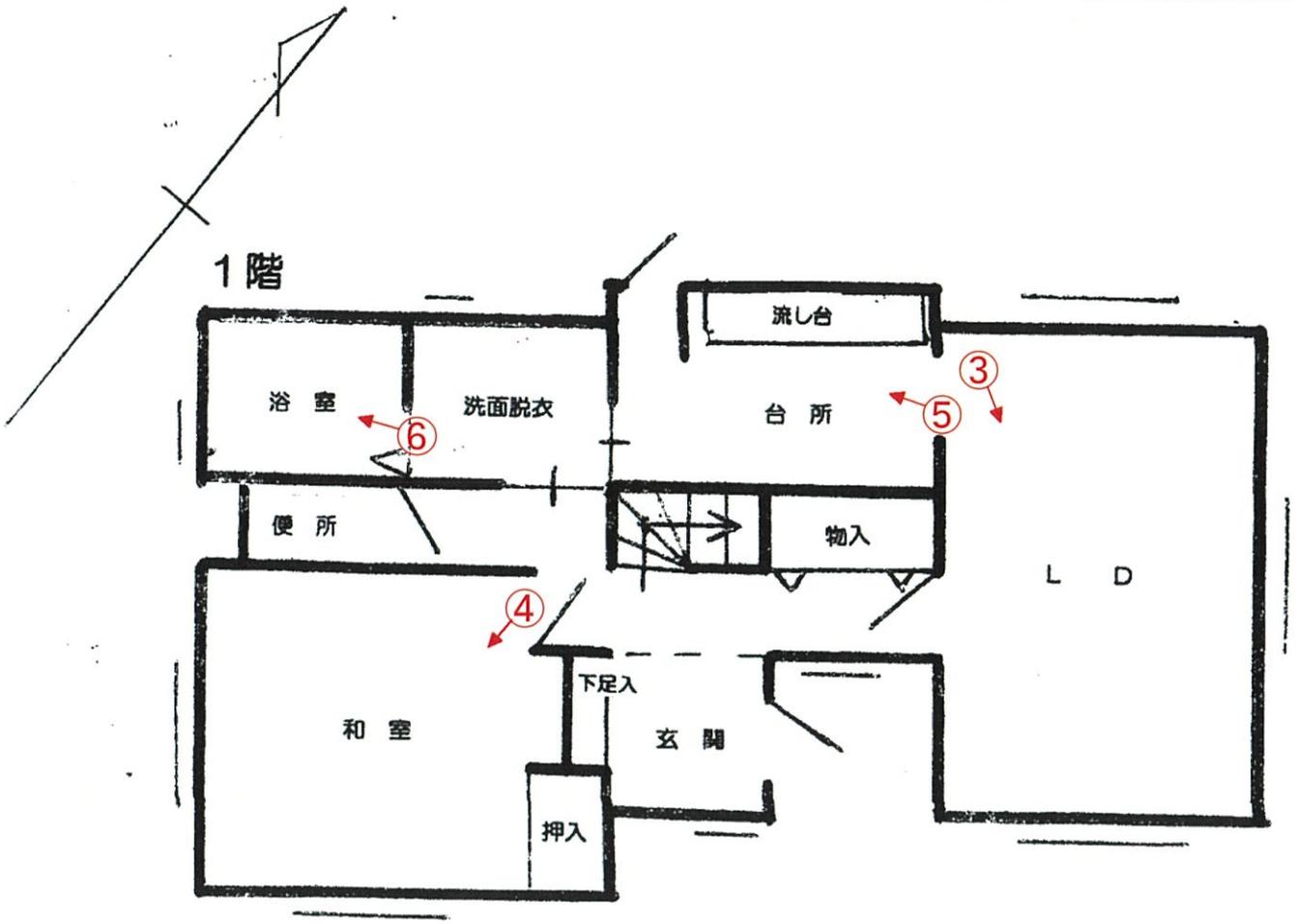
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向





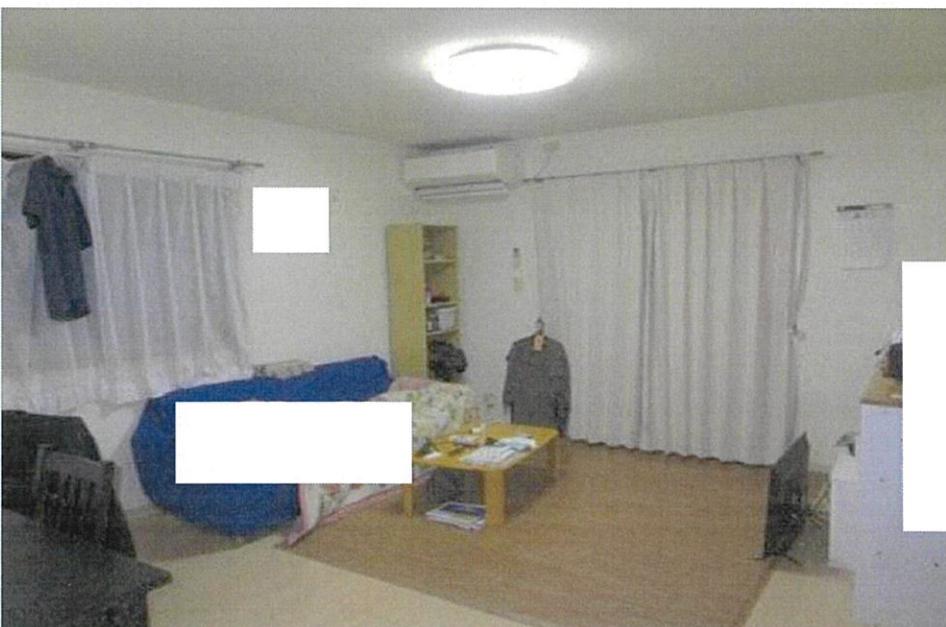
No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



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

同 上



No. 9

猫用の出入口を撮影

令和7年(ケ)第114号
令和7年12月16日現地調査
令和8年1月5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 12,390,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,570,000 円
物件2 (建物)	金 6,820,000 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 地番 地目 地積	北九州市小倉北区井堀四丁目 11番13 宅地 188.96 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉北区井堀四丁目11番地13 11番13 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 66.66 m ² 2階 52.17 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	・登記記載とほぼ同じ。 ・従物等としてサイクルポートがある。		
住居表示	北九州市小倉北区井堀四丁目11番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)	鹿児島本線「九州工大前」駅の南東方、約2.2km。 鹿児島本線「小倉」駅の西南西方、約3.1km。 西鉄バス「井堀四角」停留所南西方、約650m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。 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	居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積	188.96㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約3m
	最深奥行	約21m
	接道関係	中間画地
接面道路の状況	南東側で幅員約6m舗装市道にほぼ等高に接面(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	: 不明(引込可)
	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」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	・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、埋蔵文化財の包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実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19年1月10日 新築 経過年数：約 19 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 6 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 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 畳 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：4LDK+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	<ul style="list-style-type: none"> ・クロスの剥れ等が若干あったが、概ね経年相応と見られる。 ・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	82,000	0.90	188.96	0.95	13,250,000

【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：公示地「北九州小倉北-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 82,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：形状 0.90

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	118.83	0.17	4,440,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.17 \times 1.00 = 0.17$$

項目	物件区分
R : 残価率	物件2 10%
n : 経過年数	物件2 約19年
N : 経済的全耐用年数	物件2 約25年
q : 観察減価法による補正率	物件2 0%

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	13,250,000	0.40	法定地上権	5,300,000

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	13,250,000	－ 5,300,000		1.00	0.70	5,570,000
2	4,440,000	＋ 5,300,000	1.00	1.00	0.70	6,820,000
						12,390,000

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：公示地「北九州小倉北-14」
所 在：北九州市小倉北区井堀1丁目22番13
住居表示：井堀1-22-25
価 格：79,600 円/㎡（対前年変動率 + 3.0%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：330 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、アパートが建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：鹿児島本線「小倉」駅の西南西方、道路距離5.1km。
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

（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照）

以 上

