

## 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 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 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 北九州市八幡西区鉄王二丁目  
地 番 1番235  
地 目 宅地  
地 積 236.07平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区鉄王二丁目 1番地235  
家屋 番号 1番235  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき平家建  
床 面 積 104.85平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 約8平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月13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, 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 北九州市八幡西区鉄王二丁目  
地 番 1番235  
地 目 宅地  
地 積 236.07平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区鉄王二丁目 1番地235  
家屋 番号 1番235  
種 類 居宅  
構 造 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき平家建  
床 面 積 104.85平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 物置  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 約8平方メートル



令和7年(ケ)第97号  
令和7年10月28日受理  
令和7年12月16日提出

## 現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬場 敏 幸 (印)

(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   | 北九州市八幡西区鉄王二丁目         |
|   | 地 番   | 1番235                 |
|   | 地 目   | 宅地                    |
|   | 地 積   | 236.07平方メートル          |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区鉄王二丁目 1番地235  |
|   | 家屋 番号 | 1番235                 |
|   | 種 類   | 居宅                    |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき平家建 |
|   | 床 面 積 | 104.85平方メートル          |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区鉄王二丁目9番19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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 上記の者が本件土地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」は執行官の意見のとおり		
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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある         {         種類：物置 構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建 床面積：約8㎡         }		
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 上記の者が本件建物を住居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	従物等としてカーポート・金属柱が存在する。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある         {         地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 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
■ 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内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 平成25年9月28日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と妻の2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット(猫1匹)を飼っています。 ペットによる大きな損傷等はありません。 3 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、北九州市所有の公衆用道路（地番1-92）に接道している。
- 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。  
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

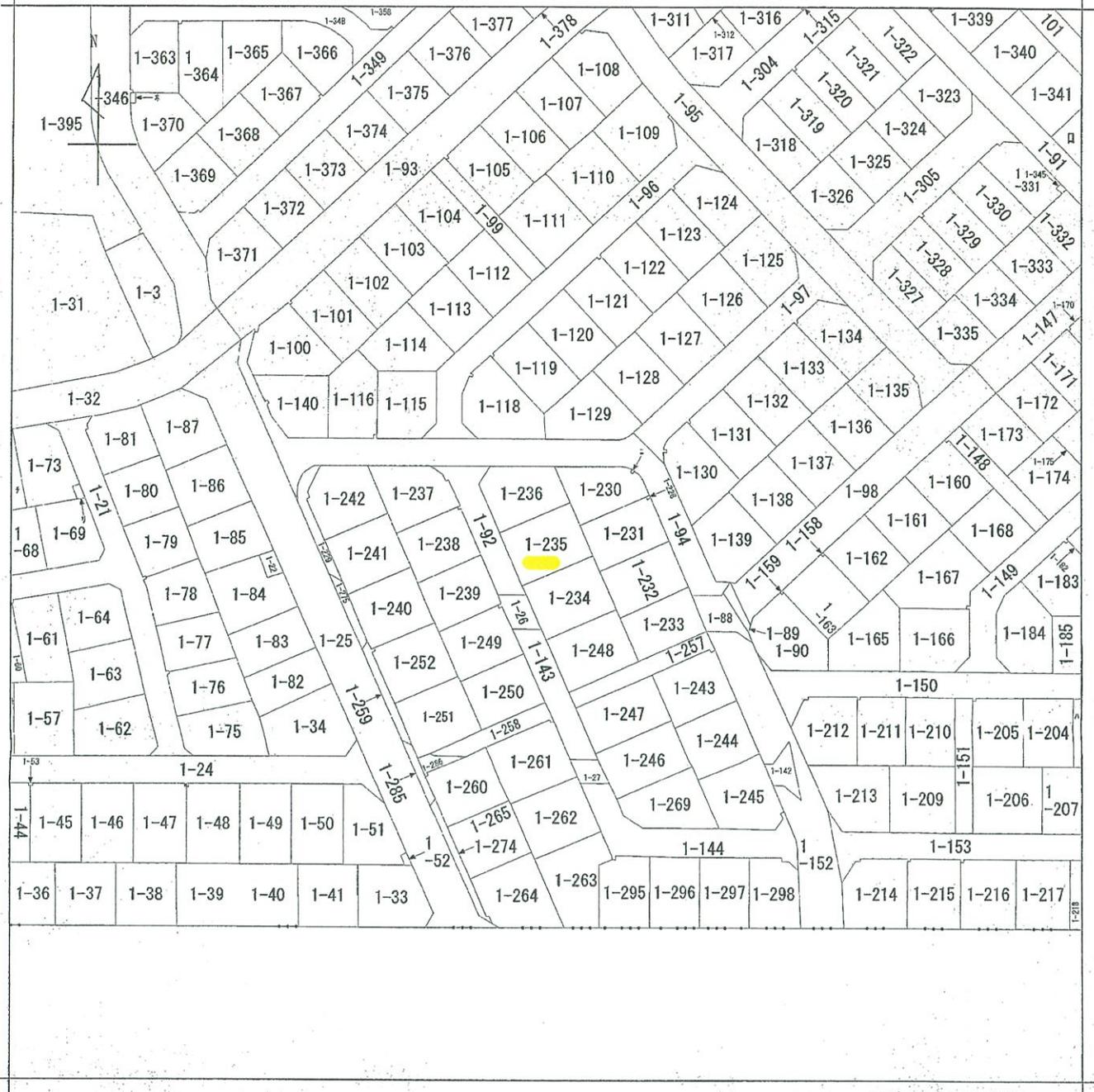
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 10月28日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 10月28日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月29日 (水) 8:50 - 9:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 10月29日 (水) 12:20 - 12:40	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 11月26日 (水) 13:15 - 14:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

イ 1-338    ハ 1-203    ホ 1-388    ト 1-56    リ 1-74  
 ロ 1-342    ニ 1-227    ヘ 1-54    テ 1-72



(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。

地番区域見出し  
 鉄王2丁目

請求分	所在 北九州市八幡西区鉄王二丁目			地番	1番235			
出力尺	1/1000	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	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和48年			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。

令和7年10月29日  
 福岡法務局八幡出張所  
 登記官

請求番号：16-1  
 (1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成22年11月19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10月29日

福岡事務所 提出書類

登記簿

A 4判に縮小

(7枚目)

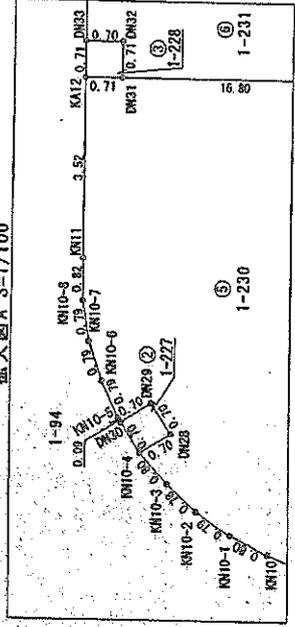
請求番号：16-2

地積測量図

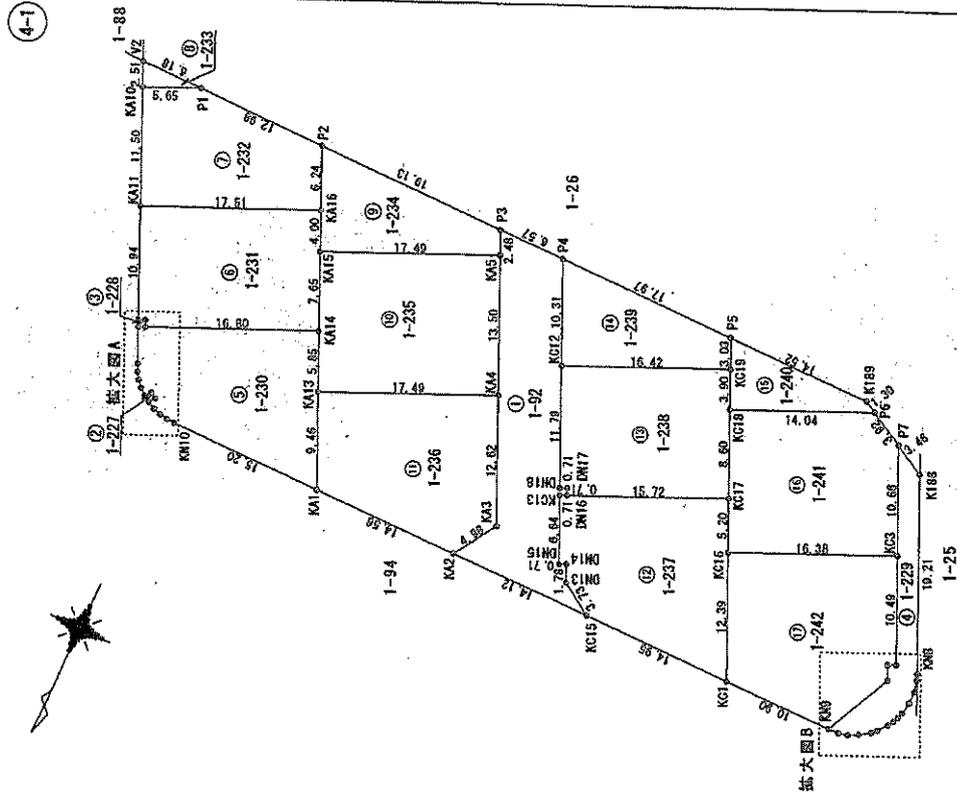
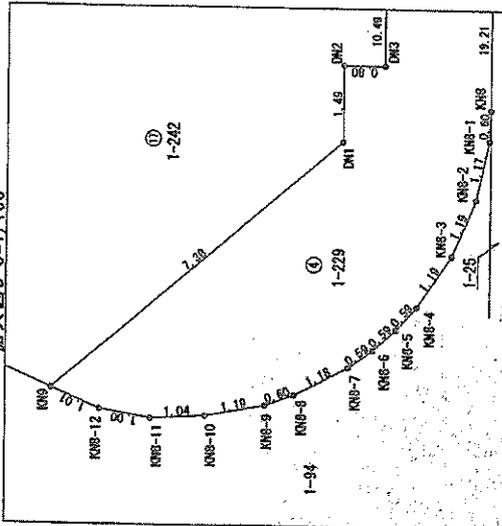
地番	1-92, 1-227~1-242
土地の所在	北九州市八幡西区鉄王二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

拡大図A S=1/100



拡大図B S=1/100



世界測地系による座標値

報告書番号 1000037

測量年月日：平成22年11月10日

申請人

作製者

縮尺 1/500

11月 11日(祝)

(福岡県土地家屋調査士会議員専用)

登記年月日：平成22年11月19日

世界測地系 平面直角座標系Ⅱ

Table ① 1-229: Survey points KMS, KNS, DMS, DNI with columns for Xn, Yn, and (Xn+1 - Xn) / (Yn+1 - Yn) in meters.

Table ② 1-230: Survey points KAI, KAI3, KAI4, KAI13, KAI14, KAI12, KAI11, KAI10-8, KAI10-7, KAI10-6, KAI10-5, KAI10-4, KAI10-3, KAI10-2, KAI10-1, KAI10 with columns for Xn, Yn, and (Xn+1 - Xn) / (Yn+1 - Yn) in meters.

地積測量図

1-92, 1-227~1-230

北九州市八幡西区鉄王二丁目

土地の所在

測量者 測量士

Table ① 1-92: Survey points KGI5, DMI13, DMI14, DMI15, KCI13, DMI16, DMI17, DMI18, KGI2, P4, P3, KAI5, KAI4, KAI3, KAI2 with columns for Xn, Yn, and (Xn+1 - Xn) / (Yn+1 - Yn) in meters.

Table ② 1-227: Survey points KAI10-4, DMI28, DMI29, DMI30 with columns for Xn, Yn, and (Xn+1 - Xn) / (Yn+1 - Yn) in meters.

Table ③ 1-228: Survey points KAI12, DMI32, DMI33 with columns for Xn, Yn, and (Xn+1 - Xn) / (Yn+1 - Yn) in meters.

報告書番号 1000037

測量年月日：平成22年11月10日

作製者

申請人

申請人

縮尺

世界測地系による座標値

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29日

福岡事務所 測量士

測量士

A4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成22年11月19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10月29日 福岡法務局人轄出張所 登記官

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

Table 1-235: Survey data for World Geodetic System, Plane Rectangular Coordinate System II. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

Table 1-236: Survey data for World Geodetic System, Plane Rectangular Coordinate System II. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

Table 1-237: Survey data for World Geodetic System, Plane Rectangular Coordinate System II. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

Table 1-238: Survey data for World Geodetic System, Plane Rectangular Coordinate System II. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

地積測量図

1-231~1-238

北九州市八幡西区鉄王二丁目

Table 1-231: Land measurement data for plot 1-231. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

Table 1-232: Land measurement data for plot 1-232. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

Table 1-233: Land measurement data for plot 1-233. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

Table 1-234: Land measurement data for plot 1-234. Columns include station name, Xn, Yn, and distance.

4-3

報告書番号 1000037

測量年月日：平成22年11月10日

作製者

申請人

縮尺

世界測地系  
による座標値

11月 11日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A4判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：平成22年11月19日

令和7年10月29日 福岡法務局八幡出張所

地積測量図

1-239~1-242

北九州市八幡西区鉄王二丁目

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

4-4

地番	①	1-239	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub>	延
測点	面積						積
KC12	新設コンパ	93980.234	-22942.788	-63230.351288			16.42
KC19	新設コンパ	93973.566	-22957.805	216629.847880			3.03
P5		93976.796	-22956.575	63268.320100			17.97
P4		93970.810	-22938.508	-216448.705088			10.31
			積面積	219.112304			
			地積	109.5561520			
			地積	109.55			m <sup>2</sup>

地番	①	1-240	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub>	延
測点	面積						積
KC18	新設コンパ	93977.128	-22959.388	49110.130932			14.04
P6		93971.427	-22972.219	145620.886241			1.30
K189		93970.789	-22971.090	14448.815610			14.52
P5		93970.789	-22956.575	-63750.408719			3.03
KC19	新設コンパ	93973.566	-22957.805	-145322.905660			3.90
			積面積	106.528358			
			地積	53.2641790			
			地積	53.26			m <sup>2</sup>

地番	①	1-241	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub>	延
測点	面積						積
KC16	新設コンパ	93989.740	-22964.992	43587.554816			16.38
KC3	新設コンパ	93983.090	-22979.960	376572.604520			10.66
P7		93973.353	-22975.628	267964.749364			3.92
P6		93971.427	-22972.219	-86720.126725			14.04
KC18	新設コンパ	93971.128	-22959.388	-311352.260668			8.60
KC17	新設コンパ	93984.988	-22962.881	-289607.855172			5.20
			積面積	444.666185			
			地積	222.3330675			
			地積	222.33			m <sup>2</sup>

地番	①	1-242	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub>	延
測点	面積						積
KC9	新設コンパ	94001.038	-22960.924	153903.246028			7.38
DM1	新設地積	93994.367	-22984.089	184677.155115			1.49
DM2	新設コンパ	93993.003	-22983.485	38796.122680			0.80
DM3	新設コンパ	93992.679	-22984.216	227842.939208			10.49
KC3	新設コンパ	93983.090	-22979.960	67538.102440			16.38
KC16	新設コンパ	93989.740	-22964.992	-412772.166208			12.39
KC1	新設地積	94001.064	-22970.023	-239515.319854			10.90
			積面積	468.075489			
			地積	234.0377045			
			地積	234.03			m <sup>2</sup>

基本三角点表

測点名	X	Y	座標	種別
西3-154	93892.797	-22612.017	3級補償基準点	
西3-155	93891.007	-22811.150	3級補償基準点	

総計 2460.9076140

世界測地系による座標値

報告書番号 1000037

測量年月日：平成22年11月10日

申請人

縮尺 1/

作製者

福岡県土地家屋調査士会

11日作製

(福岡県土地家屋調査士会専用)

(10枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成25年10月4日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。  
令和7年10月29日 福岡法務局八幡出張所

登記号

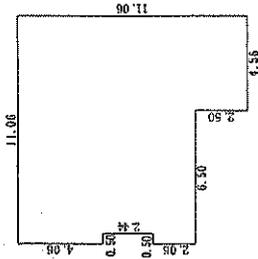
A4判に縮小

(11枚目)

建築物各階平面図

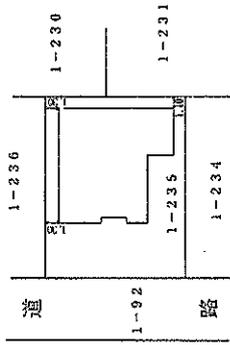
家屋番号	1番235
建築物の所在	北九州市八幡西区鉄王二丁目1番地235

各階平面図



床面積				
10.56	×	8.56	=	90.3936
0.50	×	4.06	=	2.0300
0.50	×	2.06	=	1.0300
4.56	×	2.50	=	11.4000
計				104.8536

床面積 104.85 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

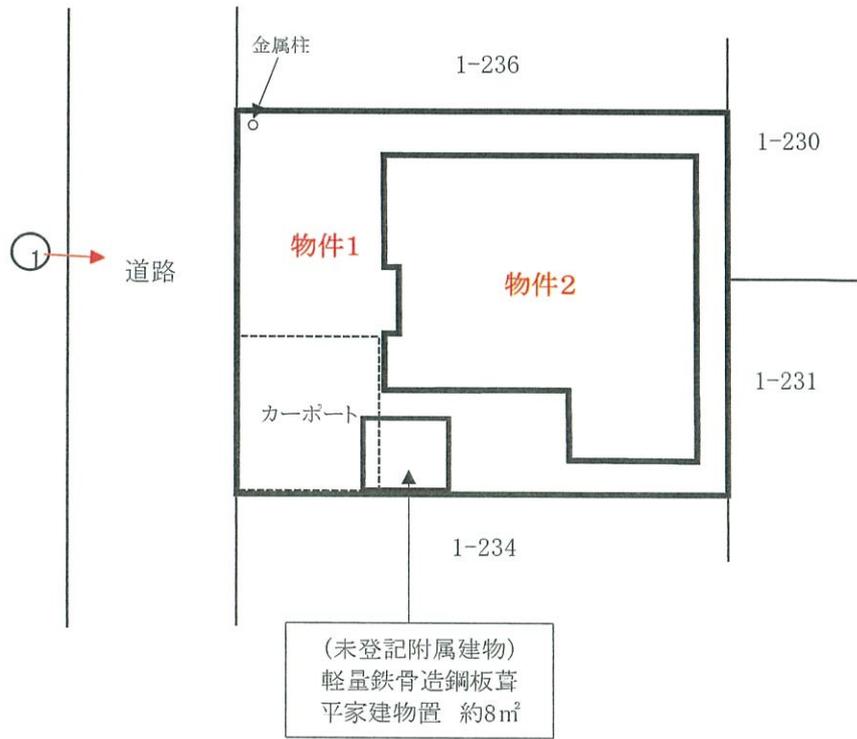
縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

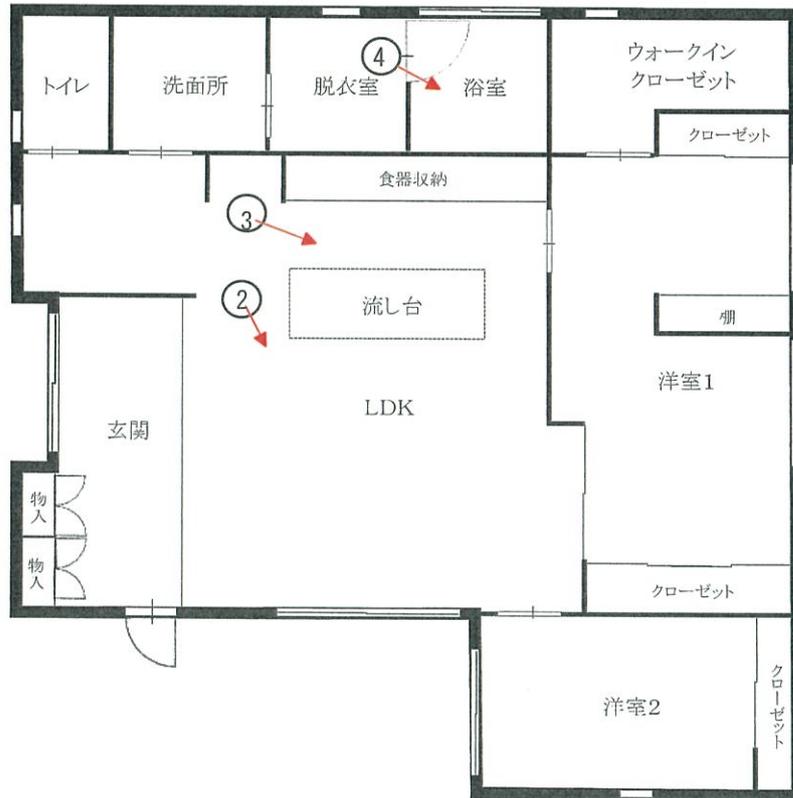


# 間取図

↑ 写真撮影位置方向



1階



No. 1

本件建物の外観を撮影



本件建物

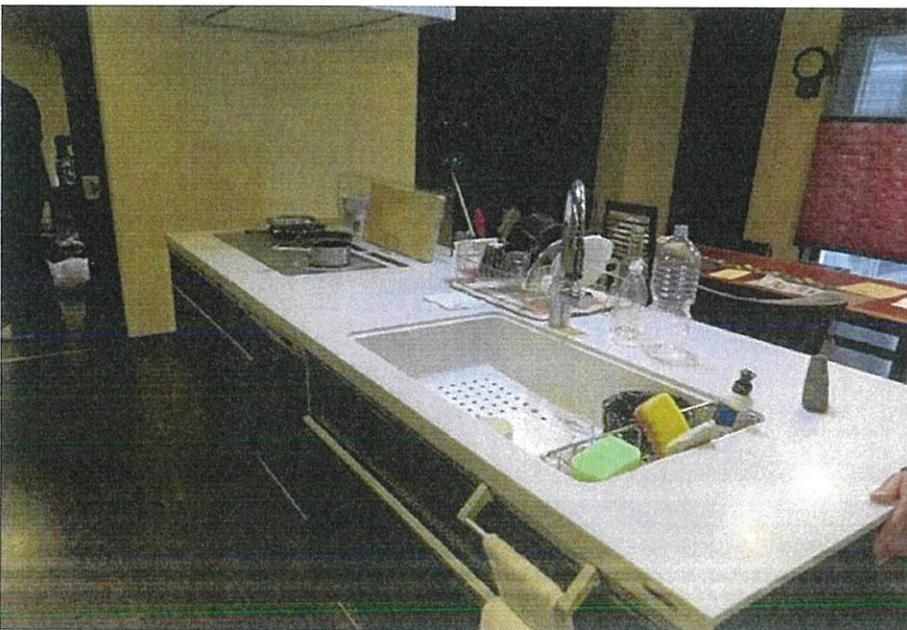
No. 2

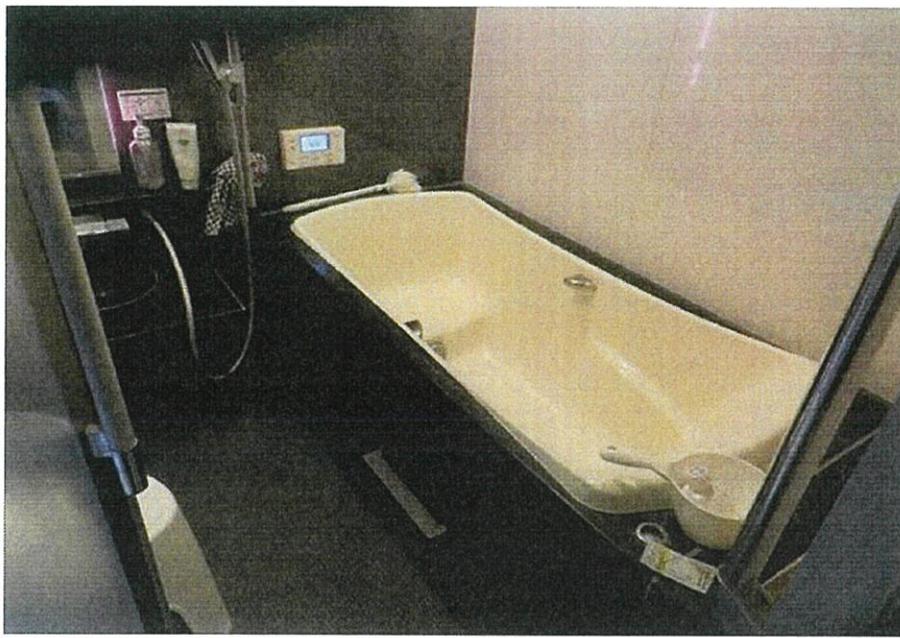
本件建物の室内を撮影



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. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

令和 7 年（ケ）第 97 号  
令和 7 年 11 月 26 日 現地調査  
令和 7 年 12 月 17 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

川 村 勇 人 印

## 第1 評価額

一括価格	
金 16,640,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,390,000 円
物件2 (建物)	金 9,250,000 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	北九州市八幡西区鉄王二丁目 1番 235 宅地 236.07㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市八幡西区鉄王二丁目 1番地235 1番 235 居宅 軽量鉄骨造かわら・ソーラーパネルぶき平家建 104.85㎡	特記事項のとおり
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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	下記の未登記附属建物が存する。 軽量鉄骨造鋼板葺平家建物置 約8㎡		
住居表示	北九州市八幡西区鉄王二丁目9番19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)	筑豊電鉄「今池」駅の東方、約1.2km。 西鉄バス「若葉町入口」停留所の東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	区域北部に開発された住宅団地で、中規模一般住宅が区画整然と建ち並んだ利用状況にある。 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	準防火地域
	その他の規制	立地適正化区域 居住誘導区域内 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	236.07㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間口	約13.5m
	奥行	約17.5m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	南西側で幅員約6m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)	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、周知の埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。</li> </ul>	

## 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25年9月26日 新築 経過年数：約 13 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 12 年
仕様	構造：軽量鉄骨造平家建 屋根：かわら・ソーラーパネルぶき 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 ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：オール電化、太陽光発電システム
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：2LDK （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"> <li>・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。</li> <li>・従物等として、カーポート、金属柱が存する。</li> <li>・下記の未登記附属建物が存する。              軽量鉄骨造鋼板葺平家建物置 約8㎡              物件2と同時期に建築されたとのことであり、保守管理の状態は普通である。</li> </ul>

## 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	81,100	1.02	236.07	0.90	17,580,000

【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「北九州八幡西-19」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 76,500\text{円/㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 81,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 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  
0.99 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.99

イ 個 別 格 差：方位  
1.02

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	240,000	104.85	0.24	6,040,000
未登記附属	60,000	約8	0.30	140,000
			合計	6,180,000

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.30 \times 0.80 = 0.24$$

$$\text{未登記附属} \\ \text{建物: } R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.30 \times 1.00 = 0.30$$

項目	物件区分	
	物件2	未登記附属
R : 残価率	10%	10%
n : 経過年数	約13年	約13年
N : 経済的全耐用年数	約25年	約25年
q : 観察減価法による補正率	-20%	0%

\* 観察減価法による補正率は、間取りの特殊性等を考慮した。

## 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	17,580,000	0.40	法定地上権	7,030,000
計				7,030,000

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	17,580,000	－ 7,030,000	/	1.00	0.70	7,390,000
2	6,180,000	＋ 7,030,000	1.00	1.00	0.70	9,250,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						16,640,000

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

地価公示価格：標準地「北九州八幡西一19」  
所在：北九州市八幡西区鉄王1丁目10番77  
住居表示：鉄王1-15-22  
価格：76,500 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 5.5%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：204m<sup>2</sup>  
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域  
接面街路：北西側幅員約5.5m 市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、道路距離3km。  
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%）  
準防火地域

## 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）	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	現況写真	3	葉

以上

BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

# 位置図

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps

