

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 北九州市小倉南区長行東二丁目
地 番 80番12
地 目 宅地
地 積 150.10平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区長行東二丁目 80番地12
家屋 番号 80番12
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.07平方メートル
2階 43.93平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 2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。



111

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区長行東二丁目
地 番 80番12
地 目 宅地
地 積 150.10平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区長行東二丁目 80番地12
家屋 番号 80番12
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 53.07平方メートル
2階 43.93平方メートル



令和7年(ケ)第96号
令和7年10月7日受理
令和7年11月7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 | 北九州市小倉南区長行東二丁目 |
| | 地 番 | 80番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉南区長行東二丁目 80番地12 |
| | 家屋 番号 | 80番12 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 53.07平方メートル
2階 43.93平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉南区長行東二丁目6番11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 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、太陽光発電システムが存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table 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、私がひとりで住んでいます。2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。3 本件建物については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はありません。4 室内では小型犬を1匹飼っていますが、引っ掻き傷等はありません。5 太陽光発電システムの設置費用は、本件住宅ローンに含まれています。 なお、所有権留保はされていないと思います。6 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(80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塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界鋸が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。

(建物の損傷状況等について)

築4年未満であり、関係人の陳述のとおり一見して特段の損傷は見当たらなかったが、室内で小型犬を飼っており、経年相当の汚損は存すると思われる。

(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7日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月7日 (火) 13:30 - 13:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 10月9日 (木) 11:25 - 11:45	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 10月10日 (金) 11:55 - 12:25	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 10月24日 (金) 11:10 - 11:50	物件所在地	(不在) 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 10月31日 (金) 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 10月31日 (金) 15:10 - 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) <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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月31日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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。なお, 所有者は午後4時ころ帰宅した。 <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：令和2年11月10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9日 福岡法務局北九州支局 登記官

地積測量図 1/2

地番 80番1, 80番5 ~ 80番13
土地の所在 北九州市小倉南区長行菓二丁目

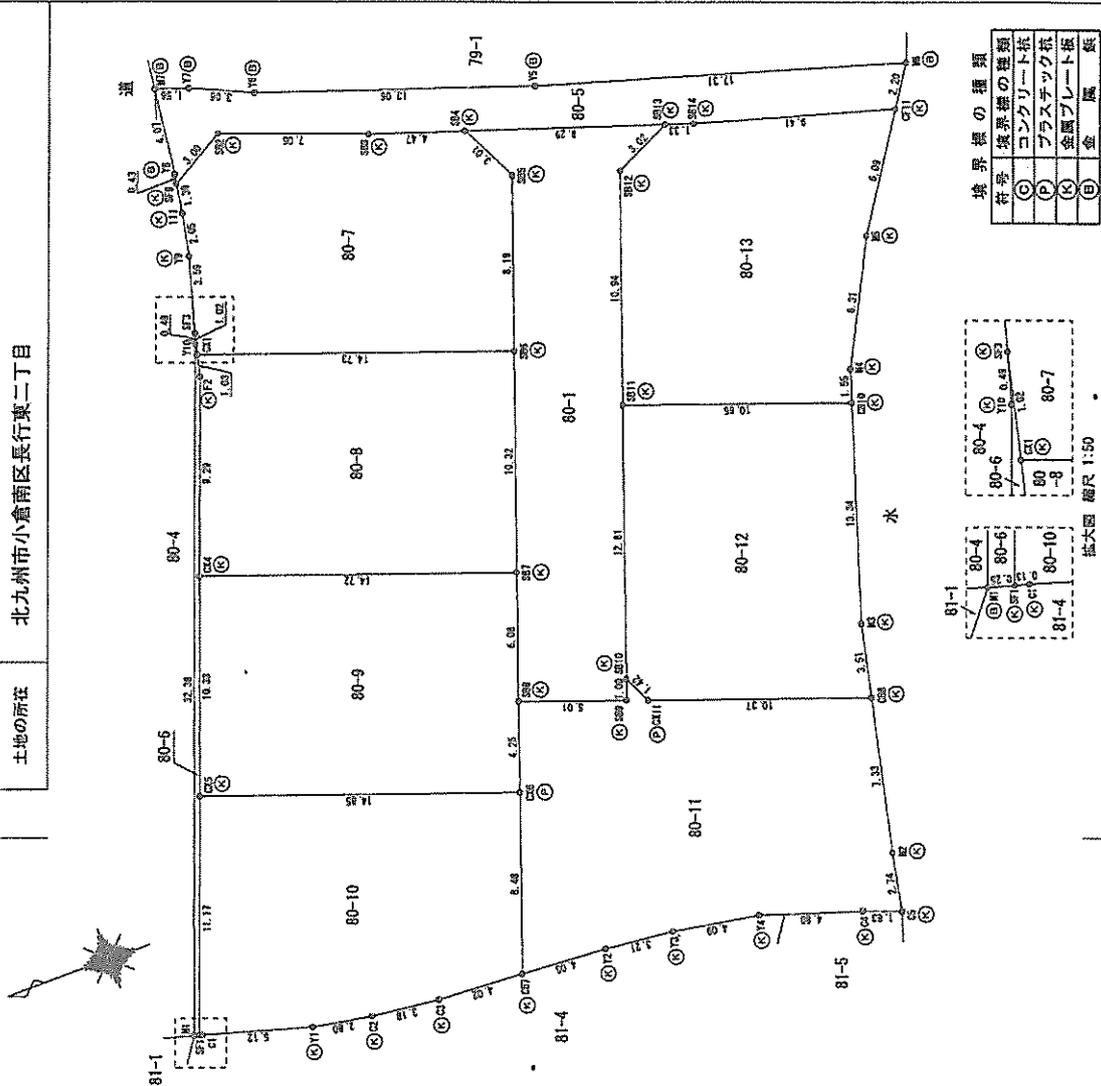
世界測地系・平面直角座標Ⅱ

座標式積表

地番	測点	Xn	Yn	$0(n+1) - Xn - 1)Yn$	距離	
80-1	S84	91087.695	-12832.021	-95201.661437	3.01	
	S85	91086.293	-12834.737	-19213.601289	8.19	
	S86	91082.082	-12842.434	-81382.564258	10.32	
	S87	91082.630	-12852.134	-72180.436678	6.08	
	S88	91084.709	-12857.853	33829.011243	5.01	
	S89	91089.999	-12859.569	64992.256972	1.00	
	S910	91089.655	-12858.625	60731.290598	12.81	
	S911	91085.276	-12846.583	104352.783769	10.94	
	S912	91081.532	-12836.299	83179.217820	3.02	
	S913	91078.796	-12835.004	-77818.639252	9.29	
			積面積	277.758928		
			地積	138.8894140		
			地積	138.88		m

地番	測点	Xn	Yn	$0(n+1) - Xn - 1)Yn$	距離
80-5	Y7	91100.429	-12825.087	-25879.725218	4.07
	Y8	91100.965	-12829.131	-7787.282517	0.43
	SF6	91101.036	-12829.553	32597.090050	3.00
	S82	91098.425	-12828.073	118069.583892	7.05
	S83	91091.832	-12830.559	138555.278870	4.47
	S84	91087.505	-12832.021	167278.225755	9.29
	S913	91078.796	-12835.004	129272.820272	1.33
	S914	91077.527	-12835.432	132294.797624	9.41
	CF11	91068.489	-12838.094	131854.351420	2.20
	Y5	91067.272	-12836.250	-196899.566250	17.31
	Y6	91063.826	-12831.189	-370693.050210	13.08
	Y5	91066.152	-12826.873	-194005.454125	3.06
	Y7	91068.951	-12825.603	-54726.848901	1.56
		積面積	149.421533		
		地積	74.7107665		
		地積	74.71		m

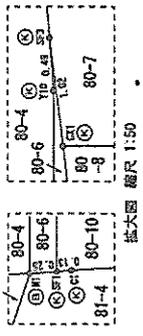
地番	測点	Xn	Yn	$0(n+1) - Xn - 1)Yn$	距離	
80-6	SF3	91102.700	-12835.299	1283.639000	0.49	
	Y10	91102.840	-12835.874	-146682.064652	32.38	
	Y11	91114.298	-12867.152	-144292.354668	0.25	
	SF1	91114.054	-12867.234	53875.108758	11.17	
	C95	91110.111	-12855.775	97582.822250	10.33	
	C94	91106.464	-12847.102	88991.875554	9.29	
	F2	91103.184	-12838.402	45242.526648	1.03	
	C91	91102.940	-12837.392	6213.297778	1.02	
			積面積	14.952518		
			地積	7.4762590		
			地積	7.47		m



境界線の種類

○	コンクリート杭
◎	プラスチック杭
△	金属プレート杭
◇	金属杭

既：既設境界線



測量年月日 令和2年11月3日

作製者	申請人	縮尺
		1/250

登記年月日：令和2年11月10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9日 福岡法務局北九州支局 登記官

2/2

地積測量図

80番1, 80番5 ~ 80番13

北九州市小倉南区長行東二丁目

世界測地系・平面直角座標Ⅱ

座標求算表

Table 80-7: 地番 80-7 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

Table 80-8: 地番 80-8 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

Table 80-9: 地番 80-9 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

Table 80-10: 地番 80-10 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

Table 80-11: 地番 80-11 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

Table 80-12: 地番 80-12 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

Table 80-13: 地番 80-13 測量点 Xn Yn (Xn+1 - Xn-1) Yn 距離

使用基準点の座標値

Table: 測量点名 X 座標 Y 座標 備考

測量年月日 令和2年11月3日

作製者

申請人

縮尺

(令和2年11月3日作製)

A4判に縮小

登記年月日：令和4年10月24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9日 福岡法務局北九州支局 登記官

A4判に縮小

請求番号：21-3

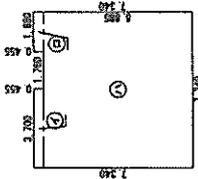
各階平面図

建物平面図

家屋番号 80番12

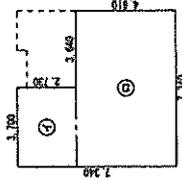
建物の所在 北九州市小倉南区長行東二丁目80番地12

1階平面図

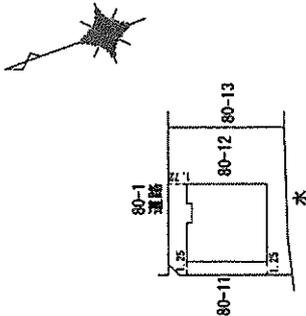


求積積算	
㊶	3,700 × 0.455 = 1.683500
㊵	1,880 × 0.455 = 0.855400
㊴	7,340 × 6.885 = 50.535900
合計	53.074800
床面積	53.07 m ²

2階平面図



求積積算	
㊷	3,700 × 2.730 = 10.101000
㊸	7,340 × 4.610 = 33.837400
合計	43.938400
床面積	43.93 m ²



作成者

縮尺 1/250

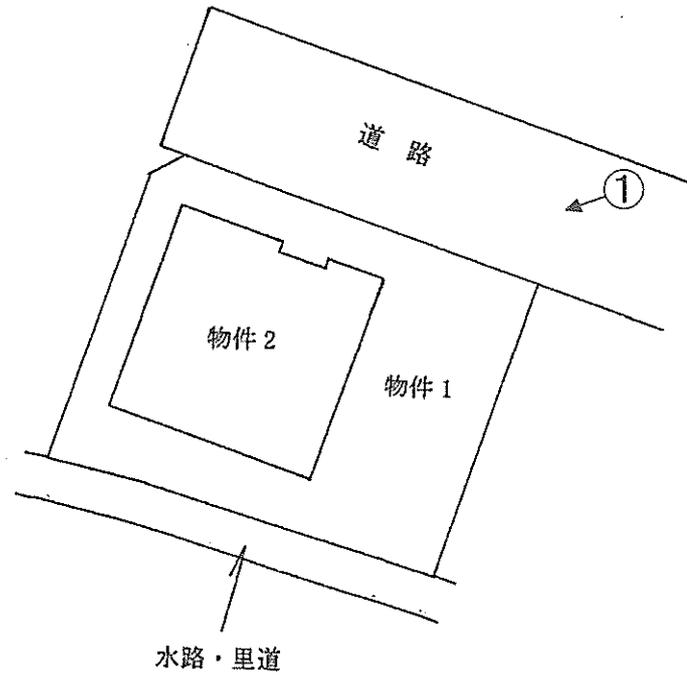
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

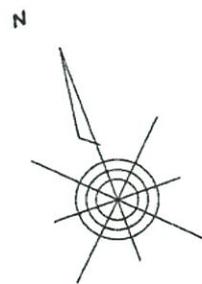
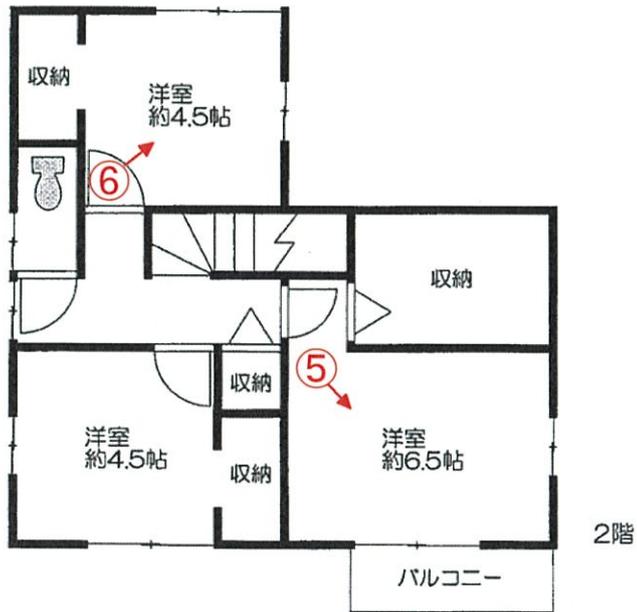
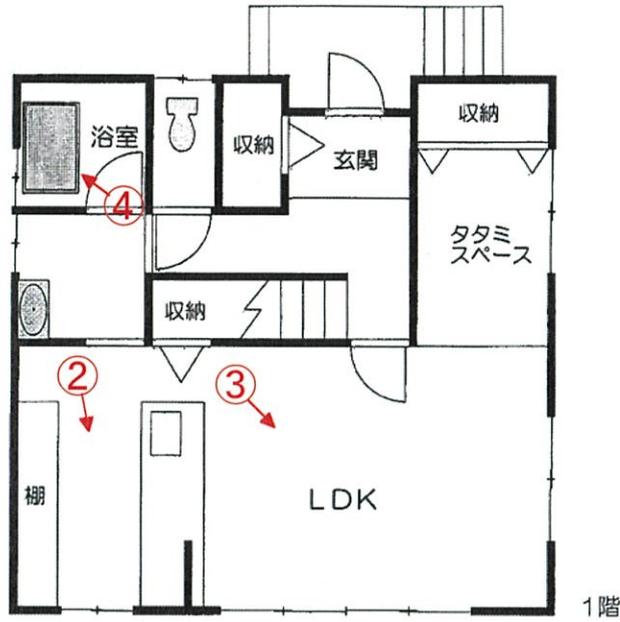
土地建物位置関係図（概略）

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

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96号
令和7年10月31日現地調査
令和7年11月11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
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,350,000 円
物件2 (建物)	金 18,810,000 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	北九州市小倉南区長行東二丁目 80番12 宅地 150.10 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区長行東二丁目 80番地12 80番12 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 53.07 m ² 2階 43.93 m ²	同上
番号	特記事項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
住居表示	北九州市小倉南区長行東二丁目6番11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)	北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、約480m。 西鉄バス「第二桜橋」停留所の北西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は、国道322号背後に位置する小規模開発された住宅地域であり、戸建住宅が建ち並んでいる。紫川に近く、地勢は概ね平坦である。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は、現状維持程度で推移すると予測する。	
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	防火地域と準防火地域の指定はない。
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、洪水浸水想定区域ほか
面地条件	地積	150.10㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。)
	間口	約12.8m
	奥行	約11.0m
	接道関係	二方路地 (増価を要する効用増はない。)
	その他	特になし
接面道路の状況	北側で幅員約5.0mの舗装開発道路(市道認定予定・供用開始の告示が未了)とほぼ等高接面(建築基準法第42条第1項第2号の道路に該当)。 南側で幅員約1.5m(側溝含む)の舗装道路(公図の水と道)とほぼ等高接面(建築基準法の道路に該当するか未確定)。	
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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事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「長尾遺跡」内であるが、試掘済みであり、埋蔵文化財は存在していなかった。 ・周囲の境界と思われる付近には、側溝、縁石、ブロック積み等が存している。 ・令和2年8月11日に都市計画法第29条の開発許可を受けて民間業者が造成した7区画の住宅用地及び道路の内の1画地である。 	

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）：令和4年2月10日 新築 経過年数：約4年 経済的全耐用年数：約30年 経済的残存耐用年数：約26年
仕様	構造：軽量鉄骨造2階建 屋根：スレートぶき 外壁：サイディング材 ほか 天井：化粧合板、ビニールクロス貼り ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼り ほか 設備：電気、上下水道 等 その他：太陽光発電システム、オール電化 ほか
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：3LDK（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（室内で犬1匹が飼育されており、床等に汚れている箇所がある。収納扉がはずれている箇所がある。汚損、不具合箇所等があるが、老朽化等の発生の程度は、概ね経年相当であり、保守管理の状態は普通である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・2階にバルコニー存している。 ・室内に家財道具、屋外にオーニング、デッキ等が存している。

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	55,800	1.00	150.10	0.95	7,960,000

【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「北九州小倉南-2」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 55,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 55,800\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：増減価要
因なし 個別格差
1.00 = 1.00

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	330,000	97.00	0.74	23,690,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.74 \times 1.00 = 0.74$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約4年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 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	7,960,000	0.40	法定地上権	3,180,000

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	7,960,000	－ 3,180,000		1.00	0.70	3,350,000
2	23,690,000	＋ 3,180,000	1.00	1.00	0.70	18,810,000
一 括 価 格 (合 計)						22,160,000

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「北九州小倉南-2」
所在：北九州市小倉南区長尾5丁目209番12
住居表示：長尾5-11-4
価格：55,200 円/m² (対前年変動率 +1.7%)
価格時点：令和7年1月1日
地積：148 m²
地域の概要：小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：北側幅員4.5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：北九州モノレール「徳力嵐山口」駅の南西方、道路距離800m。
用途指定等：市街化区域
第1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	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	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



