

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 3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 北九州市小倉南区葉山町二丁目
地 番 2番9
地 目 宅地
地 積 351.96平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9
家屋 番号 2番9の1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 40.36平方メートル
2階 40.99平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9
家屋 番号 2番9の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 40.36平方メートル
2階 40.99平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 2月20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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号3】

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 北九州市小倉南区葉山町二丁目
地 番 2番9
地 目 宅地
地 積 351.96平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9
家屋 番号 2番9の1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 40.36平方メートル
2階 40.99平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9
家屋 番号 2番9の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 40.36平方メートル
2階 40.99平方メートル



令和7年(ケ)第122号
令和7年12月23日受理
令和8年1月30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 | 北九州市小倉南区葉山町二丁目 |
| | 地 番 | 2番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 351.96平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9 |
| | 家屋 番号 | 2番9の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.36平方メートル
2階 40.99平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9 |
| | 家屋 番号 | 2番9の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 40.36平方メートル
2階 40.99平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉南区葉山町二丁目1番8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; margin-left: 10px;"> <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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input checked="" 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	本建物の名称は「アヴァンセ葉山B棟」と称する。														
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; margin-left: 10px;"> <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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉南区葉山町二丁目1番9号
土地	物件
現況地目	<input 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 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 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 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 3
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 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物置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	本建物の名称は「アヴァンセ葉山A棟」と称する。
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 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■Aの妻(占有者) ■賃貸管理会社代表者)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年3月26日
最初の契約等	契約日 令和5年3月26日
契約等	期間 令和5年3月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年3月25日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 令和7年3月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月25日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月 金120,000円 (毎月26限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 () 分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺 () 分 (円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 () 円 <input type="checkbox"/> 保証金 () 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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>■ (株)住宅流通管理センター (賃貸管理会社) 代表者</p>	<p>【物件2について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 所有者との契約により当社が管理しています。 2 現入居者のAさんとの賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 3 Aさんが入居される前に室内の改装をしています。 <p>【物件3について】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 以前は当社が物件2建物とともに管理していましたが、前入居者が令和7年3月末頃に退去した後は、所有者が自己使用するとのことでした。 2 現在所有者とは連絡が取れないため使用の実体はよく分かりませんが、ライフラインは全て止まっている状態で、郵便ポストは塞がれており、エアコンやカーテンも設置されいないため、第三者が日常の生活に使用しているような状況は窺えません。 3 室内には多数の荷物があるようなので、所有者が使用していると思います。
<p>■物件2占有者の妻</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 賃貸借契約の内容等は4枚目のとおりです。 2 室内では小型犬を1匹飼っていますので、リビングのドア枠に若干の引っ掻き傷がありますが、そのほかには特段の損傷や不具合等はないと思います。 3 物件3建物については、何か月か前に一度、誰かが荷物を運び込んでいるのを見かけましたが、頻繁に出入りしている様子はなく、生活感が窺えません。
<p>■所有者</p>	<p>(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、期限までに回答を得られなかった。)</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

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(202番3)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀等が存在する。

本件土地の東側の一部は法地となっており、高低差は、約4～5メートルある。法地の範囲の概要は、土地建物位置関係図のとおりである。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2、3枚目のとおりと認めた。

なお、物件3建物については、カーテンやエアコン、その他生活家電は見あたらず、ライフラインは全て止まっているなど日常の生活に使用している状況は窺えないが、室内には多数の衣類が運び込まれていることや第三者の占有が窺えるものがないことから、所有者が物置として使用していると認めた。

4 (損傷等)

【物件2について】

関係人の陳述のとおり。その他経年相当の汚損は存すると思われる。

【物件3について】

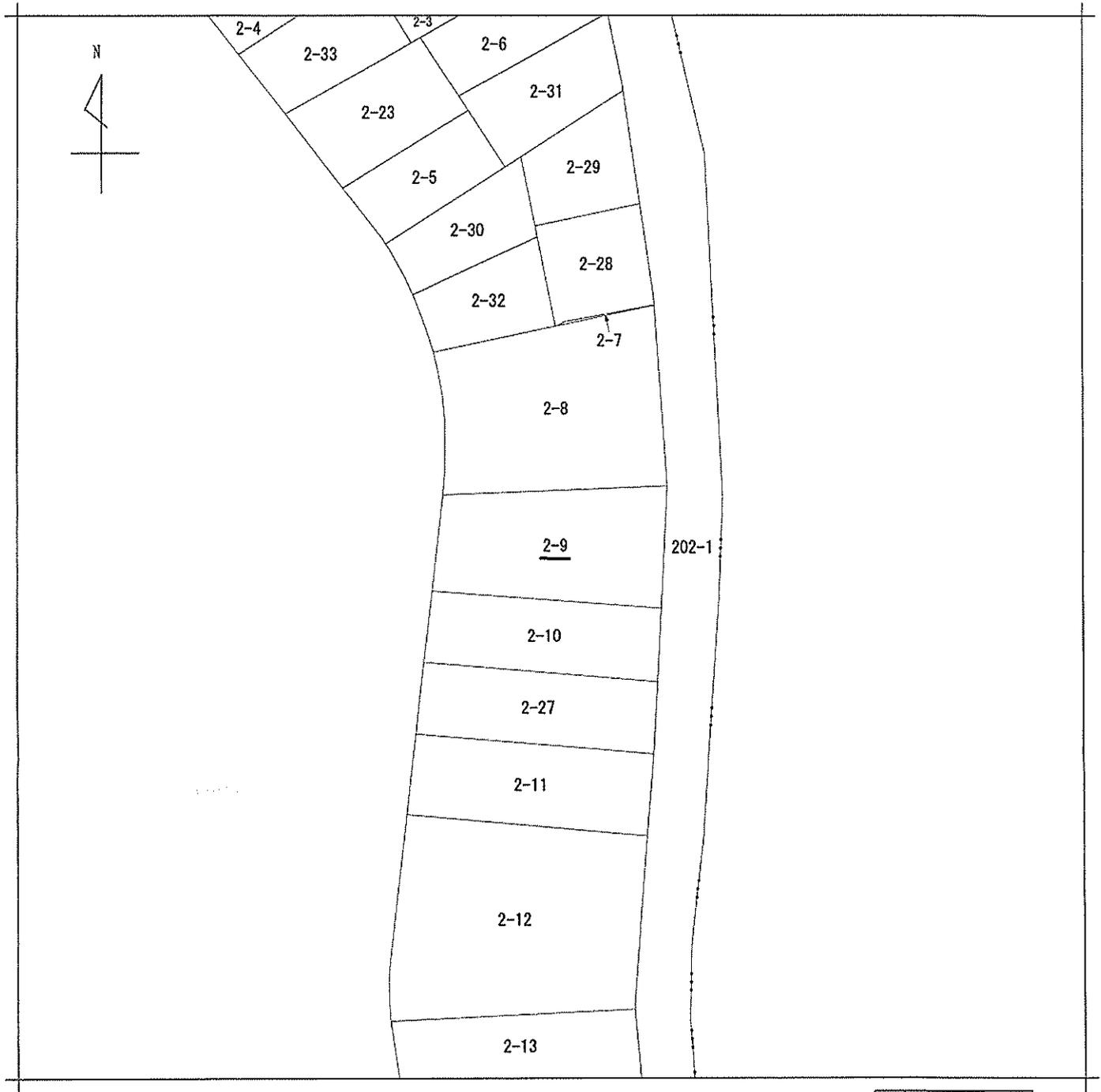
一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、経年相当の汚損は存すると思われる。

(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 12月23日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月25日 (木) 11:10 - 11:30	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 12月25日 (木) 16:45 - 16:55	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25日 (木) 17:10 - 17:20	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 8年 1月6日 (火) 9:35 - 10:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 物件2: 居住者と面談, 立入調査への協力依頼 物件3: (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 8年 1月19日 (月) 14:55 - 16:10	物件所在地	物件2: (居住者の都合により建物立入調査中止) 土地形状・建物外観調査 物件3: 立入調査, 写真撮影
R 8年 1月20日 (火) 13:00 - 13:10	執行官室	物件2, 3: 占有状況等について賃貸管理会社代表者から聴取 (電話)
R 8年 1月24日 (土) 12:45 - 13:15	物件所在地	物件2: 立入調査, 写真撮影, 居住者と面談 賃貸管理会社代表者と面談
(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8年1月19日 物件3は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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



(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
葉山町二丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区葉山町二丁目			地番	2番9			
出力縮尺	1/500	精度区分		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				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。

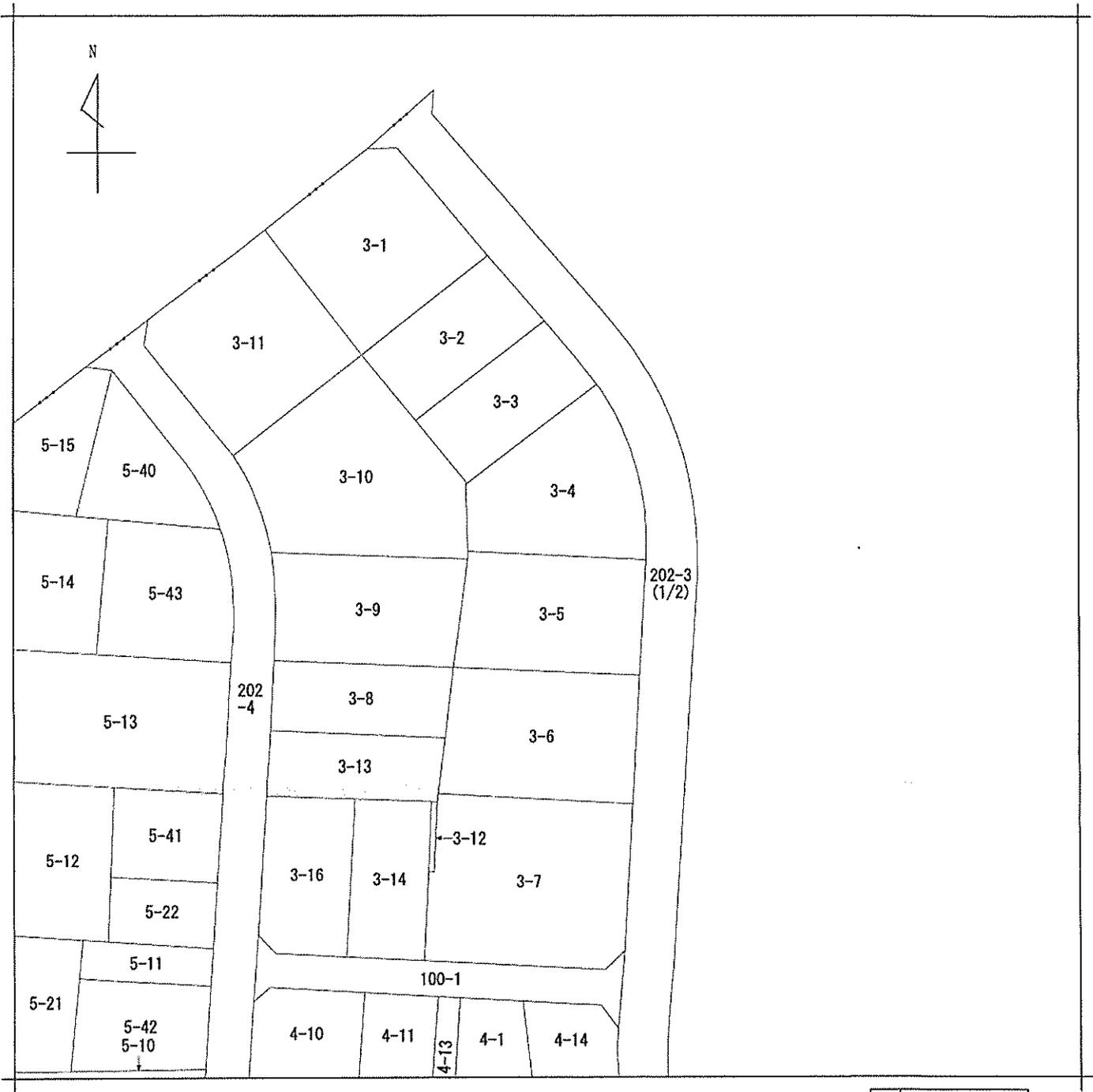
A 4 判に縮小

令和7年12月25日
福岡法務局北九州支局
登記官

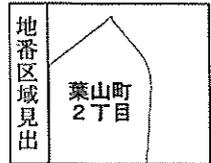
請求番号：9-1
(1/1)

(8枚目)

公用



(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	北九州市小倉南区葉山町二丁目			地番	202番3			
出力	1/500	精度区分	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				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12月25日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：9-4
(1/2)

(9枚目)

公用

登記年月日：平成28年2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書面である。
令和7年12月25日 福岡法務局北九州支局

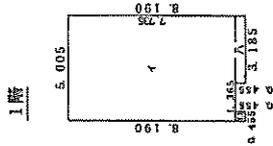
登記官

(10枚目)

建築物各階平面図

家屋番号 2番9の1
建築物の所在 北九州市小倉南区栗山町二丁目2番地9

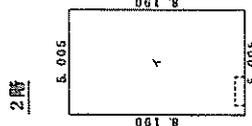
各階平面図



求積表

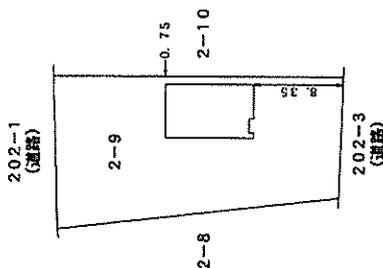
イ	5.005 × 7.735	=	38.713675
ロ	0.455 × 0.455	=	0.207025
ハ	3.185 × 0.455	=	1.449175
計			40.369875

床面積 40.36 m²



求積表

イ	5.005 × 8.190	=	40.990950
床面積			40.99 m ²



作成者

土地家屋調査士

(平成28年2月2日作成)

縮尺 1/250

縮尺 1/500

福岡県土地家屋調査士会

A4判に縮小

請求番号：9-2

登記年月日：平成28年2月4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12月25日 福岡法務局北九州支局

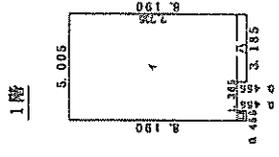
登記官

建物図面図

家屋番号 2番9の2

建物の所在 北九州市小倉南区薬山町二丁目2番地9

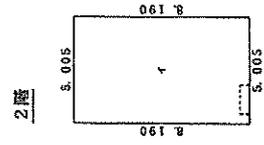
各階平面図



求積表

イ	5.005 X 7.735	=	38.713675
ロ	0.455 X 0.455	=	0.207025
ハ	3.185 X 0.455	=	1.449175
計			40.369875

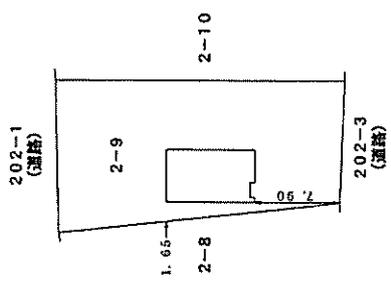
床面積 40.36 m²



求積表

イ	5.005 X 8.190	=	40.990950
---	---------------	---	-----------

床面積 40.99 m²



作成者

土地家屋調査士

(平成28年2月2日作成)

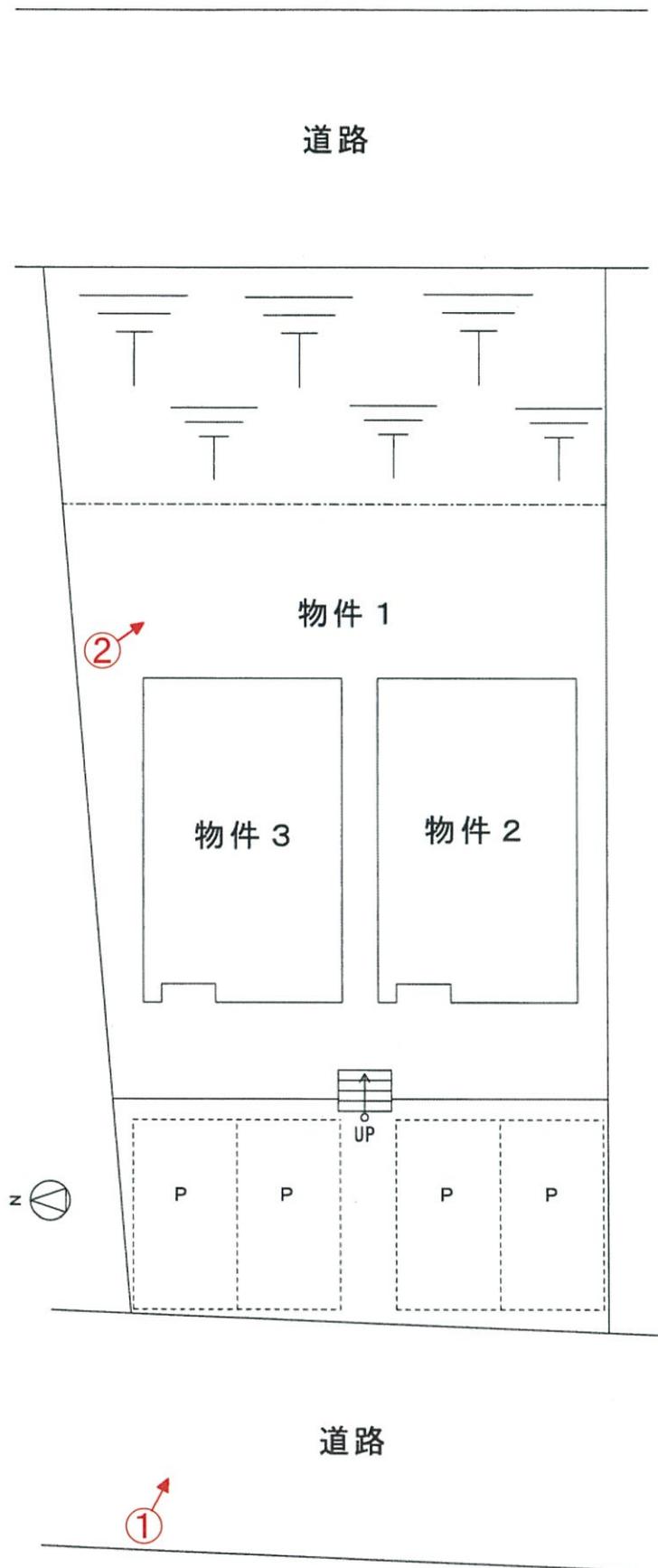
(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

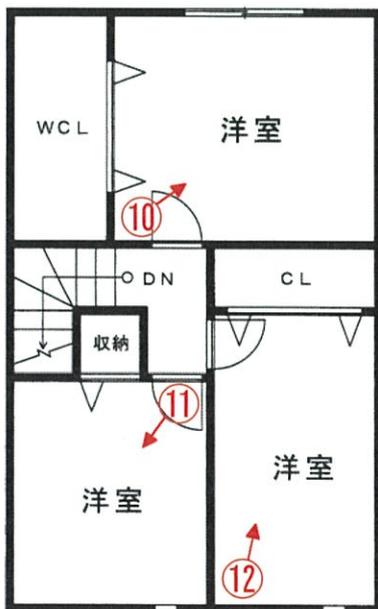


物件 3

物件 2



1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件土地の東側法地付近を

撮影



No. 3

物件2建物の室内を撮影



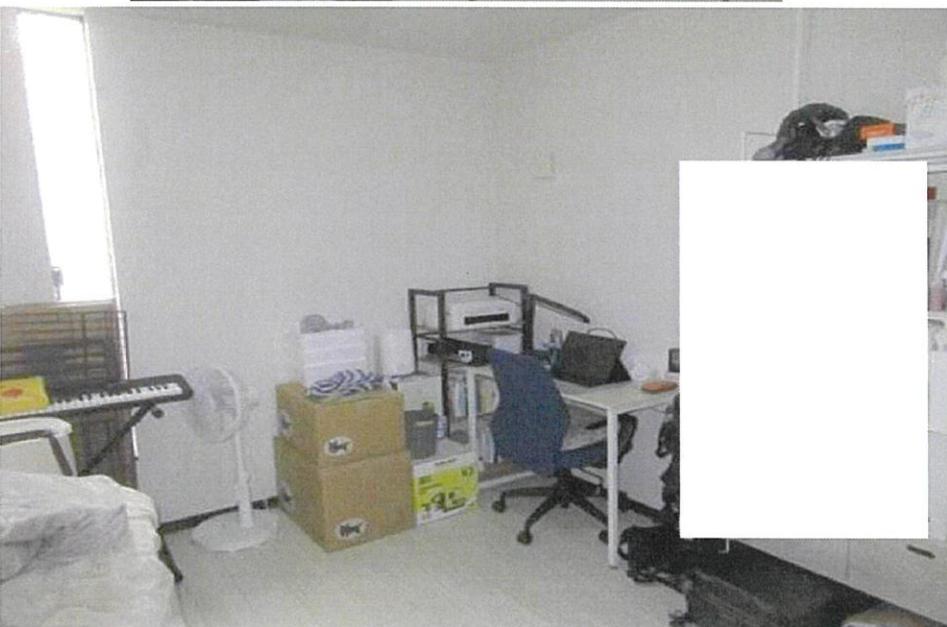
No. 4

物件 2 建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

物件3建物の室内を撮影



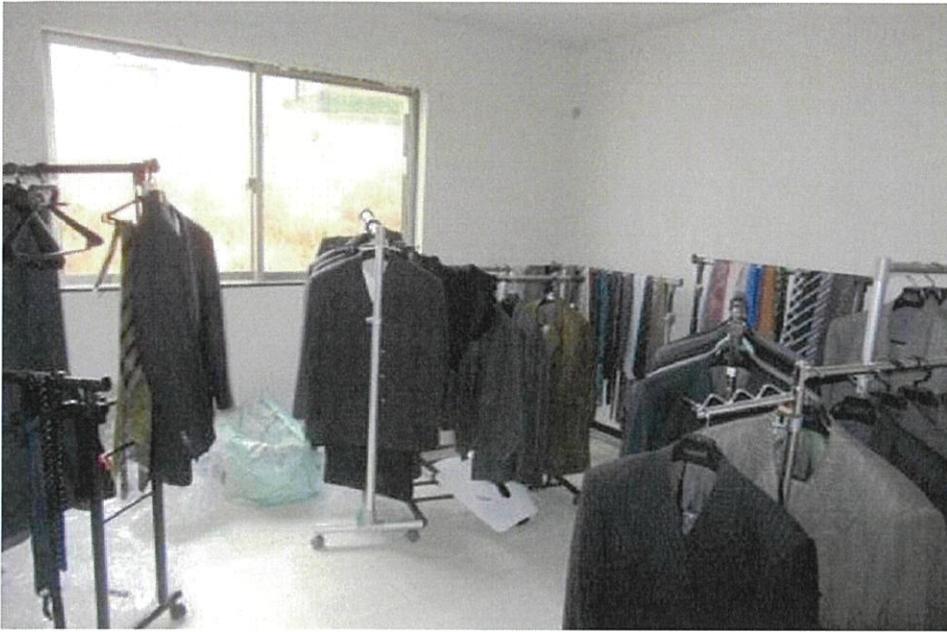
No. 8

同上



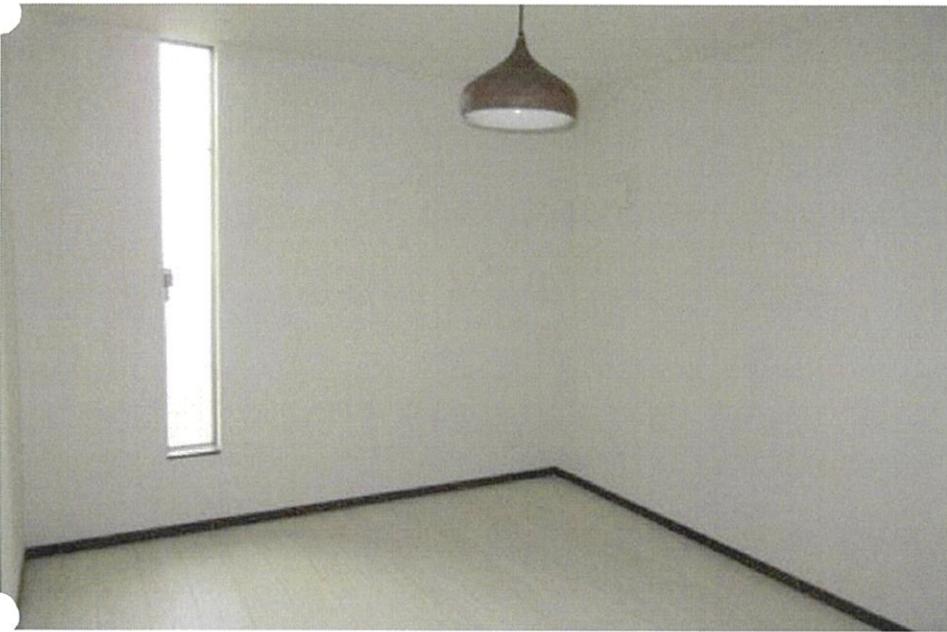
No. 9

同上



No. 10

物件3建物の室内を撮影



No. 11

同上



No. 12

同上

(17 枚目)

令和7年(ケ)第122号
令和8年1月24日現地調査
令和8年2月2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 16,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,770,000 円
物件2 (建物)	金 5,280,000 円
物件3 (建物)	金 5,440,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・3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・3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	北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番9 宅地 351.96 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9 2番9の1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 40.36 m ² 2階 40.99 m ²	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区葉山町二丁目 2番地9 2番9の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 40.36 m ² 2階 40.99 m ²	同左
番号	特記事項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	物件2：北九州市小倉南区葉山町二丁目1番8号 物件3：北九州市小倉南区葉山町二丁目1番9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「競馬場前」駅の南東方、約700m。 西鉄バス「日の出町」停留所の南東方、約470m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小倉南区北部に位置し、戸建住宅を中心に低層アパートも介在する住宅地域である。徒歩圏にはモノレールの最寄り駅のほか生活利便施設が概ね整っており、交通利便性が比較的良好である。一方で、地域内や周辺には坂道や高低差を伴う画地もみられ、徒歩移動には負担を感じる場合もある。	
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 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 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	351.96㎡ (登記地積) 概ね整形 (概ね公図のとおり) 約11m 約27m 二方路 (ただし、背面道とは高低差があり二方路の効用はない)
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。東側で幅員約6.5mの舗装市道と約4～5m程度低位に接面。(いずれも建築基準法第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 : なし(引き込み可) 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(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である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・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。・東側部分は東側道路から下り傾斜のがけ地となっており、建物が建つ中央部分（宅盤）は東側道路から約4～5m低い。したがって、がけ条例が適用されるものと思料されるが、建物は、がけの上端から10m程度離れていること及び建物は完了検査を受けていること等から、がけ条例には抵触していないと考えられる。・西側部分（駐車場）は西側道路から中央部分（宅盤）に向かって、若干の上り傾斜となっており、駐車場と宅盤の間には段差があつて、宅盤は約1m高い。
---------	---

2-1. 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28年2月2日 新築 経過年数：約 10 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 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 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：3LDK （別添「間取図」参照。） ウォークインクローゼット付き
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 （屋内で犬を飼育しており、リビングの内装に犬の引っ掻き傷が見られるが、そのほかは概ね経年並みの状態である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	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。

2-2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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28年2月2日 新築 経過年数：約 10 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板葺 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 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：3LDK （別添「間取図」参照。） ウォークインクローゼット付き
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通 （概ね経年並みの状態である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	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	61,900	0.61	351.96	1.00	13,290,000

【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-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 61,900\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 × 0.92 × 1.00 × 1.00 = 0.92

イ 個 別 格 差：がけ地を
含む 段差等 奥行長大 個別格差
0.65 × 0.97 × 0.97 = 0.61

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：減価の必要はない。

(2) 建物価格 (物件2・3)

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	175,000	81.35	0.39	5,550,000
3	175,000	81.35	0.40	5,690,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.40 \times 0.97 = 0.39$$

$$\text{物件3: } R \times \left(1 \pm q \right) = 0.40 \times 1.00 = 0.40$$

項目	物件区分	
	物件2	物件3
R : 残価率	10%	10%
n : 経過年数	約10年	約10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	-3%	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. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

番 号	建付地価格 (円) ア	敷地割合		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		イ	ウ	イ	ウ	
1	13,290,000	物件2	0.35	法定地上権	2,330,000	
		0.50				
		物件3	0.35	法定地上権		
		0.50				

イ 敷地割合 : 物件2・3の敷地を両建物の1階床面積比より、それぞれ50%と判定した。

ウ 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) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価 格 割 合
1	13,290,000	－ 4,660,000	8,630,000	35%
2	5,550,000	＋ 2,330,000	7,880,000	32%
3	5,690,000	＋ 2,330,000	8,020,000	33%
計	24,530,000		計 24,530,000	100%

II 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
2,880,000	1.00	11.0%	0.89	23,300,000

- ア 総収益 : 物件2は現行の賃料を採用し、物件3（所有者が自用）は物件2や類似賃貸物件の賃料水準を基に想定した賃料を採用のうえ、総収益を算定した。なお、賃貸部分の現況賃料は、「現況調査報告書」記載の通りである。
- イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して補正の必要はないと判断した。
- ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。
- エ その他補正 : 維持管理の状況及び賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

《総収益の内訳》

賃貸状況	全戸数	2戸	入居戸数	1戸
	月額賃料		120,000円/戸	空室率
現況賃料 (物件2)	月額賃料収入	120,000円	=	120,000円/戸 × 1戸
	年間賃料収入	1,440,000円		

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおりウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	24,530,000	1.00	24,530,000	20%
② 収益価格	—		23,300,000	80%
調整後の価格	23,550,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	23,550,000	35%	8,240,000
2		32%	7,540,000
3		33%	7,770,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	8,240,000	1.00	0.70	5,770,000
2	7,540,000	1.00	0.70	5,280,000
3	7,770,000	1.00	0.70	5,440,000
一括価格 (合計)				16,490,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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

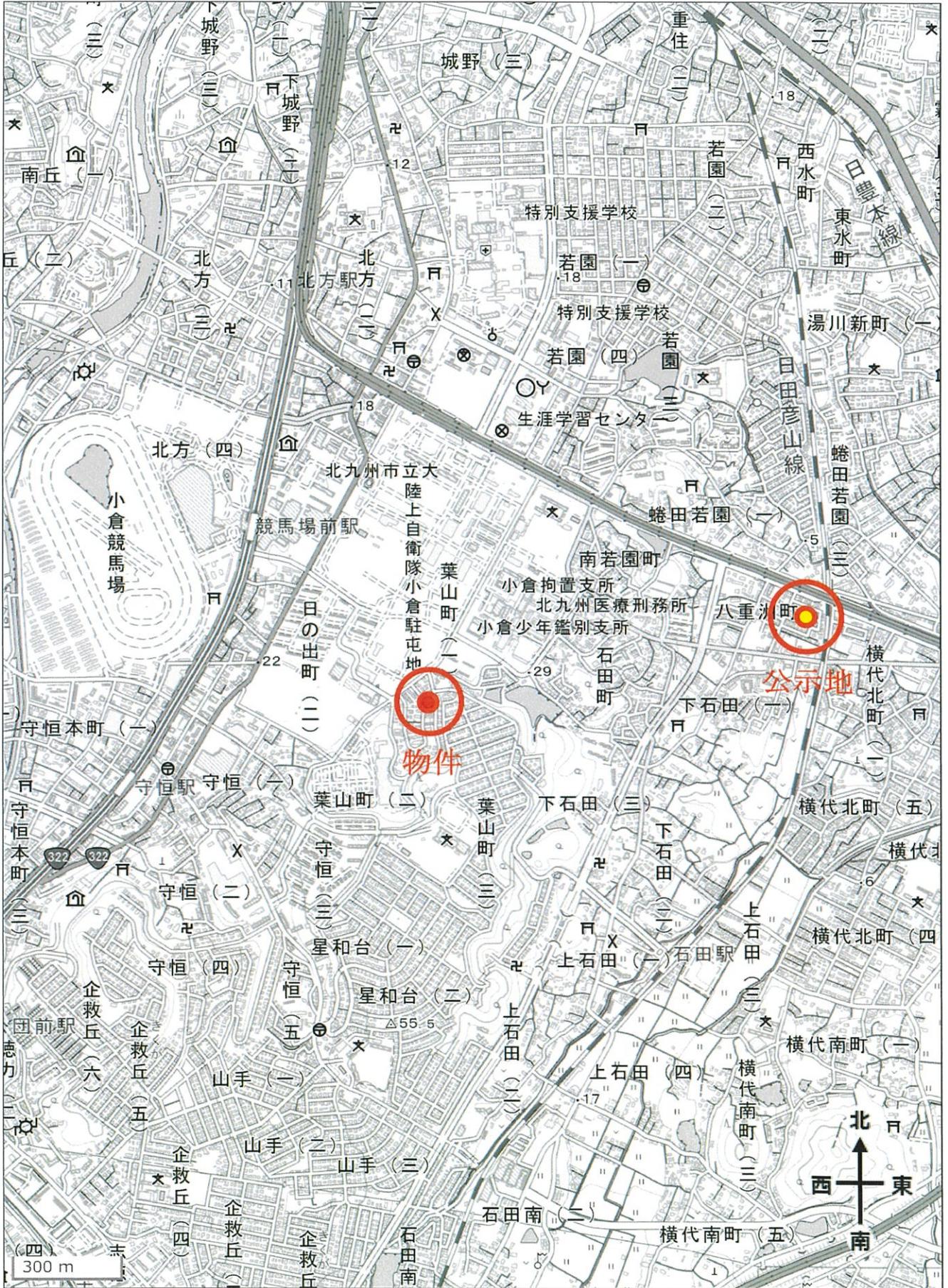
地価公示価格：標準地「北九州小倉南-3」
所在：北九州市小倉南区八重洲町603番29
住居表示：八重洲町14-14
価格：55,300 円/㎡（対前年変動率 2.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：121 ㎡
地域の概要：小規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
接面街路：南西側幅員約6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：北九州モノレール「北方」駅の南東方、道路距離2km。
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 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





「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用