

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 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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで | |
| 開札期日 | 日 時 場 所 | 令和 8年 4月22日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部売却場 |
| 売却決定 期日 | 日 時 場 所 | 令和 8年 5月13日 午前10時00分 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 北九州市門司区上藤松二丁目
地 番 1 3 1 2 番 4 2
地 目 宅地
地 積 2 2 3 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区上藤松二丁目 1 3 1 2 番地 4 2
家屋 番号 1 3 1 2 番 4 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 5 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月15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、関係者の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 | 北九州市門司区上藤松二丁目 |
| | 地 番 | 1312番42 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市門司区上藤松二丁目 1312番地42 |
| | 家屋 番号 | 1312番42 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 95.24平方メートル |



令和7年(ケ)第53号
令和7年6月10日受理
令和7年7月2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 | 北九州市門司区上藤松二丁目 |
| | 地 番 | 1 3 1 2 番 4 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市門司区上藤松二丁目 1 3 1 2 番地 4 2 |
| | 家屋 番号 | 1 3 1 2 番 4 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 2 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 | 北九州市門司区上藤松二丁目10番4号 |
| 土地 | 物件 1 |
| 現況地目 | ■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件) |
| 形状 | ■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □ |
| 占有者及び占有状況 | ■土地所有者 □その他の者 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している □「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) | ■ない □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 | ■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積: |
| 物件目録にない附属建物 | ■ない □ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している □「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) | ■ない □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 | ■ない □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 | □建物図面(各階平面図)のとおり ■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 |
| ■近隣居住者 | <ol style="list-style-type: none">1 本件建物に住んでいた方は、数か月前には退去したようで、現在は空き家となっていると思います。2 所有者とは面識はなく、住んでいた方とはあまり付き合いが無かったので、住んでいた方についてはよく分かりません。3 室内で猫をたくさん飼っていたため、警察や役所からは何らかの指導がされていたと聞いています。4 本件土地上にある樹木の枝葉が伸びて、道路や隣接地上に越境しています。一部の枝葉は電線に掛かっているため、九電や区役所から調査に来ていたみたいですが、未だに解決されていません。 |
| ■所有者（書面回答） | 本件建物は、誰にも貸与等はしておらず、私が管理占有しています。 |

(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、北西側は公衆用道路（1312番1）に、南東側は公衆用道路（1312番19）各接面している。

(土地形状等について)

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。境界と思われる付近には、コンクリート擁壁、同ブロック塀等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界標等は接道付近で一部確認できた。

本件土地は傾斜地に位置しており、南西側接面道路との間には約1～約2.5mの高低差があり隣接地（1312番12）との間には最大約3.5mの高低差が存する。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から2枚目記載のとおりと認めた。

室内には、若干の残置物や段ボール等の放置ゴミが存する。

(本件建物の損傷状況等について)

室内の随所で、猫の毛、ペットフードや砂等が散乱しているなど汚損が顕著に見受けられた。

引っ掻き傷も随所に存するなど多数の猫が飼われていたと思われる。未だ獣臭が残っているなど糞尿による汚損も窺える。

浴室の内外壁の一部にクラックが生じており、引き戸やドアの一部に隙間が生じているなど、体感的にも床の傾きが感じられたため、台所の床にビー玉を置いたところ、北東方向に転がった。

玄関付近の基礎部分の破損や柱の下部にズレが生じていることから、本件建物は北東側にやや傾いていると思われる。

(その他)

- ・ 本件土地上に存する樹木の枝葉が、接面道路や隣接地に越境しており、一部は電線に掛かっている。
- ・ 南東側接面道路との境界付近に存するコンクリートブロック塀の一部は、樹木の成長によって押し出され、ひび割れ等の破損が生じていると思われることから、経年の劣化に伴って倒壊の危険性が存すると思料する。

(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 6月10日 (火) 9:50 - 10:00 | 執行官室 | 建物図面請求 |
| R 7年 6月10日 (火) 12:35 - 12:45 | 執行官室 | ライフライン調査 (北九州市上下水道局) |
| R 7年 6月10日 (火) 14:05 - 14:15 | 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 6月10日 (火) 16:00 - 16:20 | 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 6月10日 (火) 17:45 - 18:10 | 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 6月19日 (木) 10:50 - 11:30 | 物件所在地 | (不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 近隣居住者と面談 |
| R 7年 6月19日 (木) 15:50 - 16:30 | 物件所在地 | 立入調査, 写真撮影 |
| <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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年6月19日 (15:50) 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A 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

登記年月日：平成21年3月27日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月11日 福岡法務局北九州支局 登記官

地積測量図

地番 1312-42

土地の所在 北九州市門司区上藤松二丁目

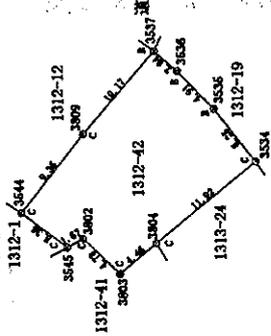
27



| 地番 | 1312-42 | | $(X_{n+1} - X_n)Y_n$ | |
|------|-----------|-----------|----------------------|---|
| 測点 | Xn | Yn | $(X_{n+1} - X_n)Y_n$ | |
| 3534 | 97728.570 | -6813.118 | -36456.994418 | |
| 3804 | 97737.751 | -6820.729 | -85872.97810 | |
| 3803 | 97741.160 | -6823.617 | -46694.011131 | |
| 3902 | 97744.594 | -6820.284 | -33364.829328 | |
| 3545 | 97746.052 | -6821.108 | -39194.085568 | |
| 3544 | 97750.340 | -6817.883 | 10131.374138 | |
| 3809 | 97744.566 | -6810.519 | 84334.656777 | |
| 3537 | 97737.957 | -6802.779 | 59639.963493 | |
| 3536 | 97736.799 | -6804.631 | 37813.334467 | |
| 3535 | 97732.400 | -6808.177 | 49216.311533 | |
| | | 併面積 | -447.259147 | |
| | | 面積 | 223.6295735 | |
| | | 地積 | 223.62 | ㎡ |

基準点座標一覧表

| 点名 | X | 座標 | Y | 座標 |
|-------|-----------|----|-----------|----|
| 4-259 | 97721.631 | | -6817.149 | |
| 4-260 | 97724.771 | | -6845.483 | |



| 境界線種 | |
|------|-----------|
| A | 新設コンクリート杭 |
| B | 新設金属線 |
| C | 新設コンクリート杭 |
| D | 既設金属線 |

座標系：世界測地系

製作者



縮尺 1/500

平成21年3月18日(作製)

(社団法人 福岡県公共職託登記土地家屋調査士協会)

A4判に縮小

請求番号：2-8

(7枚目)

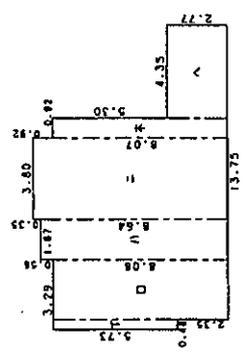
登記年月日：平成23年8月10日

各階平面図

建物図面

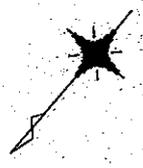
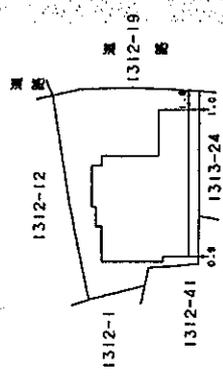
家屋番号 1312-42

建築物の所在 北九州市門司区上藤松二丁目1312番地 42



床面積表

| | | | |
|-----|-------------|---|---------|
| T | 5.73 x 0.48 | = | 2.7504 |
| Q | 8.08 x 2.81 | = | 22.7048 |
| H | 8.64 x 1.87 | = | 16.1568 |
| ニ | 8.99 x 3.80 | = | 34.1620 |
| キ | 8.07 x 0.92 | = | 7.4244 |
| ク | 2.77 x 4.35 | = | 12.0495 |
| 合計 | | | 95.2479 |
| 床面積 | | | 95.24 m |



作成者

（平成23年 8月 4日作成）

縮尺 1/250

申請人

縮尺

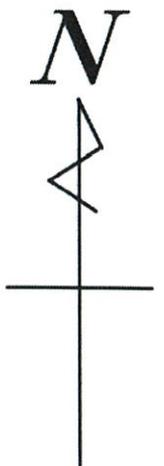
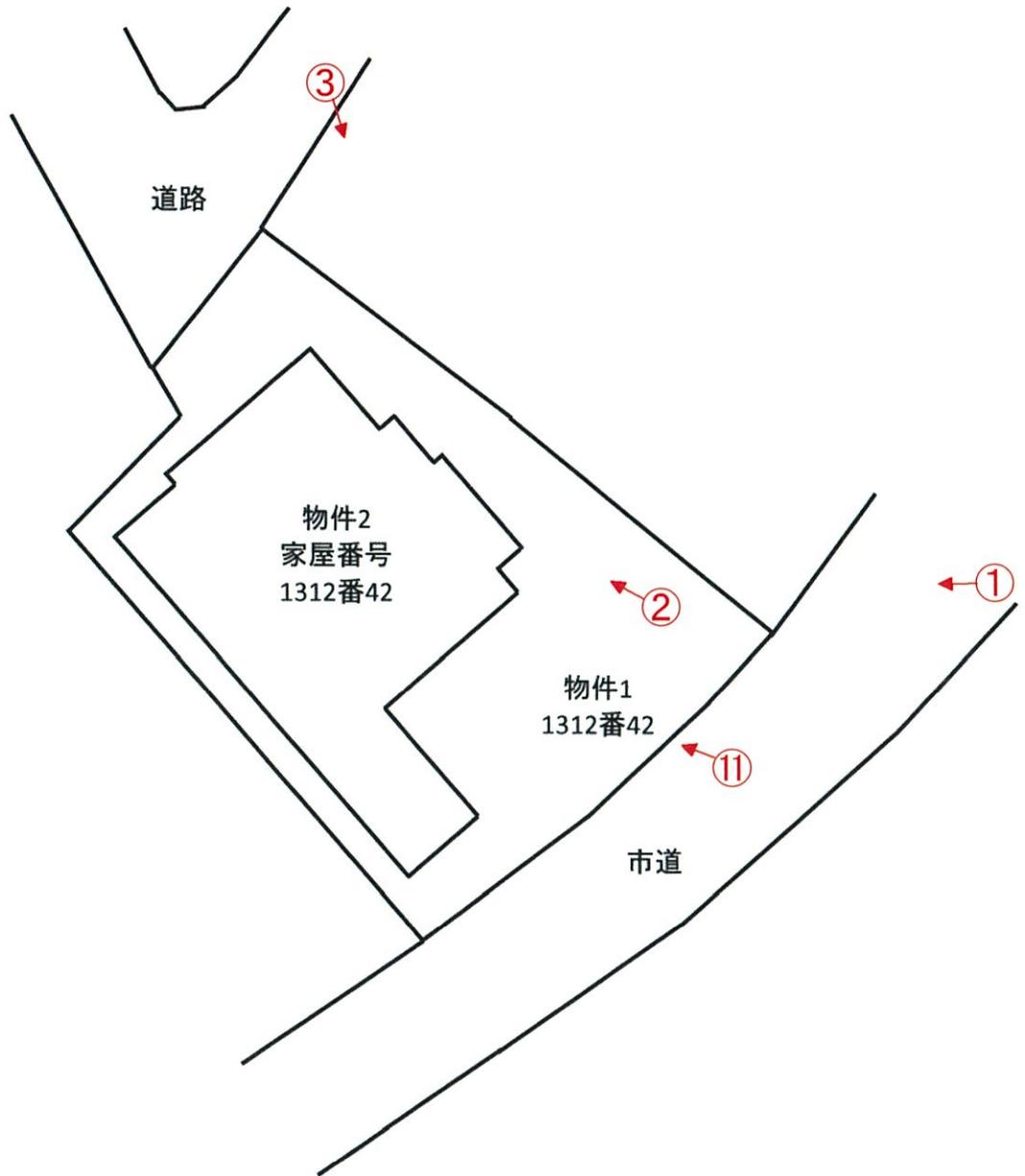
1/500

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6月11日 福岡法務局北九州支局 登記官

A4判に縮小

土地建物位置関係図

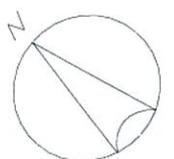
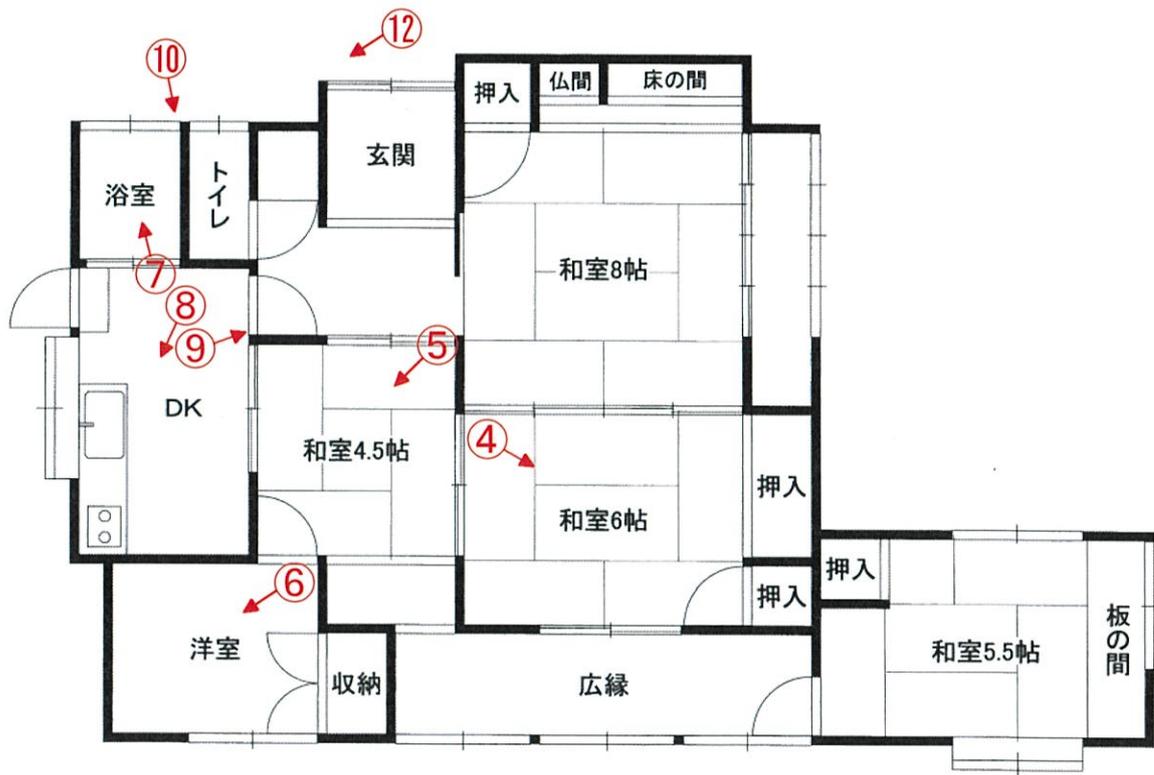
↑ 写真撮影位置方向



間取図

↑ 写真撮影位置方向

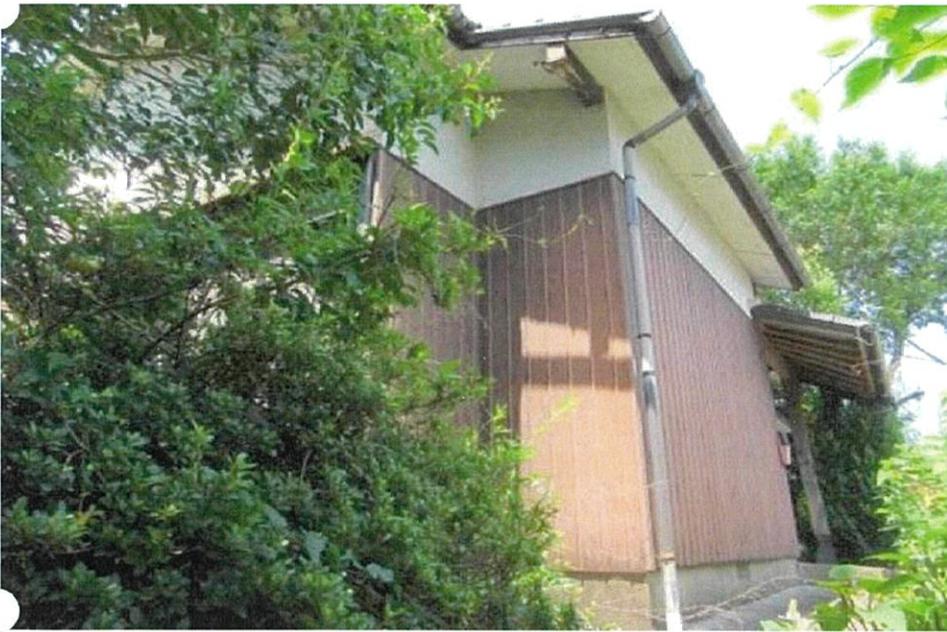
(物件2) 家屋番号: 1312番42





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上

(12枚目)



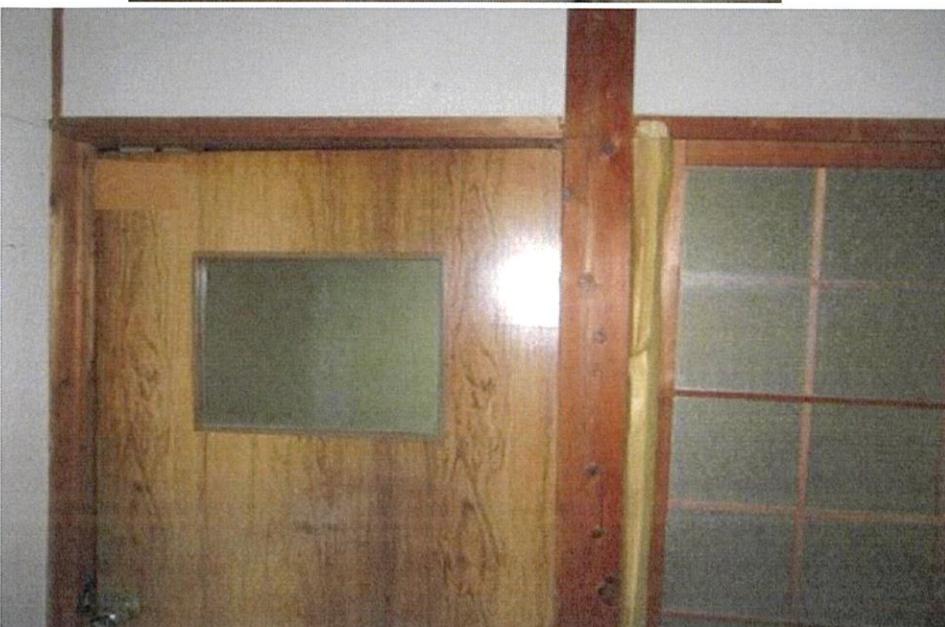
No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同上



No. 9

建具の傾きを撮影



No. 10
外壁のクラックを撮影



No. 11
コンクリートブロック塀
の損傷状況を撮影



No. 12
本件建物の損傷状況を撮影

令和7年(ケ)第53号
令和7年6月19日現地調査
令和7年6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

江 本 庸 時

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------------|---------------|
| 金 1,960,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,090,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 870,000 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 | 北九州市門司区上藤松二丁目 1312 番 42 宅地 223.62 m ² | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 北九州市門司区上藤松二丁目1312番地42 1312 番 42 居宅 木造瓦葺平家建 95.24 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 | 「北九州市門司区上藤松二丁目10番4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鹿兒島本線「門司」駅の南西方、約2.6km。 西鉄バス「藤松二丁目」停留所の南方、約300m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 門司区上藤松二丁目地内に主として一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域である。 傾斜地で需要は弱く地価は近年下落傾向に推移しており、空家も見られ地域環境は衰退傾向に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種低層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 50% |
| | 容積率 | 80% |
| | 防火規制 | 地域指定なし |
| | その他の規制 | 高さの最高限度：10m、外壁の後退距離：1m 宅地造成等工事規制区域 |
| 画地条件 | 地積 | 223.62㎡ (登記地積) |
| | 形状 | やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照) |
| | 間口 | 約14m |
| | 奥行 | 最大約19.5m |
| | 接道関係 | 下記のとおり、二方路地。 |
| | その他 | 特記事項参照。 |
| 接面道路の状況 | ・南東側で幅員約4m～4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に約1m～2.5m程度高く接面。 ・北西側で幅員約3mの舗装道路（建築基準法第42条第2項の道路に該当、要セットバック）に0～約1m程度高く接面。 | |
| 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、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、埋蔵文化財包蔵、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 | |

| | |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none">・北東側の隣地とは最大約3.5m程度の高低差がある。よって、建物の再建築時等には福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるが、詳細については関係当局に確認を要する。・また、玄関から浴室にかけて外壁にひび割れが見られ、室内の床にも傾きが見られることから、地盤が一部不等沈下している可能性がある。・樹木が隣接地等に越境している。また、樹木に押される形で南東側のブロック塀が一部崩れかけている。 |
|---------|--|

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）：昭和49年3月12日 新築 昭和52年月日不詳 一部取壊し 昭和62年月日不詳 増築 経過年数：約 52 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕様 | 構造：木造平家建 屋根：瓦葺ほか 外壁：モルタル、リブ鉄板ほか 天井：石膏ボード、合板ほか 床：タタミ、フローリングほか 内壁：ジュラク、合板ほか 設備：電気、ガス、給排水設備等 その他：特記なし |
| 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：5DKほか（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 | 相当劣る（「現況調査報告書」記載のとおり、屋内外の壁に隙間やクラックが見られ、建物はやや北東側に傾いていると思料される。また、室内は猫の毛、ペットフード、砂等が散乱し、汚損・損傷等が顕著である。） |
| 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 | 24,400 | 0.88 | 223.62 | 0.90 | 4,320,000 |

【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「北九州門司-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 24,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 × 1.10 × 1.02 = 1.12

イ 個 別 格 差：形状 二方路 高低差 要セットバック 個別格差
0.97 × 1.03 × 0.90 × 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 | 95.24 | 0.02 | 330,000 |

ウ 現価率：(査定)

・物件2は、建築後約52年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に保守管理の状況等を考慮して観察減価法による補正(-60%)を施して現価率を査定した。

(物件2)

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.60) & = 0.02 \end{array}$$

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 | 4,320,000 | 0.40 | 法定地上権 | 1,730,000 |

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 | 4,320,000 | － 1,730,000 | | 0.60 | 0.70 | 1,090,000 |
| 2 | 330,000 | ＋ 1,730,000 | 1.00 | 0.60 | 0.70 | 870,000 |
| 一 括 価 格 (合 計) | | | | | | 1,960,000 |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： いわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある点、建物が傾いていると思料され地盤が一部不等沈下している可能性がある点、樹木が隣接地等に越境しブロック塀が一部崩れかけている点を考慮して査定。

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「北九州門司-9」
所在：北九州市門司区風師4丁目396番14
住居表示：「風師4-9-12」
価格：27,600 円/m²（対前年変動率 -1.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：153 m²
地域の概要：中規模一般住宅が多い高台の既成住宅地域
接面街路：北東側幅員約4.4m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「小森江」駅の北東方、道路距離2.2km。
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 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 現況写真 | 2 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

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

| | |
|---|--------|
| ● | 評価対象物件 |
| ● | 公示地 |

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