

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月28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 北九州市若松区用勺町  
地 番 15番5  
地 目 宅地  
地 積 151.10平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 北九州市若松区用勺町  
地 番 15番21  
地 目 宅地  
地 積 190.47平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 北九州市若松区用勺町 15番地21、15番地5  
家屋 番号 15番21  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき2階建  
床 面 積 1階 130.25平方メートル  
2階 98.50平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分2分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月30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1～3】

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 北九州市若松区用勺町  
地 番 1 5 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 5 1 . 1 0 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 北九州市若松区用勺町  
地 番 1 5 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 1 9 0 . 4 7 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 北九州市若松区用勺町 1 5 番地 2 1、1 5 番地 5  
家屋 番号 1 5 番 2 1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 3 0 . 2 5 平方メートル  
2 階 9 8 . 5 0 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1



令和8年(ケ)第3号  
令和8年2月10日受理  
令和8年3月17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 北九州市若松区用勺町  
地 番 1 5 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 5 1 . 1 0 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 北九州市若松区用勺町  
地 番 1 5 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 1 9 0 . 4 7 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1
- 3 所 在 北九州市若松区用勺町 1 5 番地 2 1、1 5 番地 5  
家屋 番号 1 5 番 2 1  
種 類 居宅  
構 造 木造かわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 1 3 0 . 2 5 平方メートル  
2 階 9 8 . 5 0 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1  
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市若松区用勺町12番11-1号, 同12番11-2号		
土地	物件 1, 2		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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"/> 破産管財人C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき, 管理・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 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         { <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:         }		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人C <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき, 管理・占有している <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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人C	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件土地・建物は、私が共有者A、Bらの破産管財人として管理・占有しています。</li><li>2 共有者らは本件建物から既に退去しており、現在は空き家です。</li><li>3 本件建物内には残置物はありません。</li><li>4 本件土地には、残置車両が1台ありますが、近いうちに換価処分する予定です。</li><li>5 立入調査には立ち会えませんので、私が保管している本件建物の鍵を貸与しますので、執行官において立入調査を実施してください。</li></ol>

(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)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 本件建物の敷地として一体的に使用されており, 公図のとおり, 無地番の公道(公図上は「道」)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, フェンス等が存在する。

### 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枚目のとおりと認めた。

### 4 (従物等)

本件建物の従物等として, サンプルームがある。

### 5 (損傷等)

本件建物は平成29年3月ころに建築された二世帯型の戸建て住宅である。  
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)

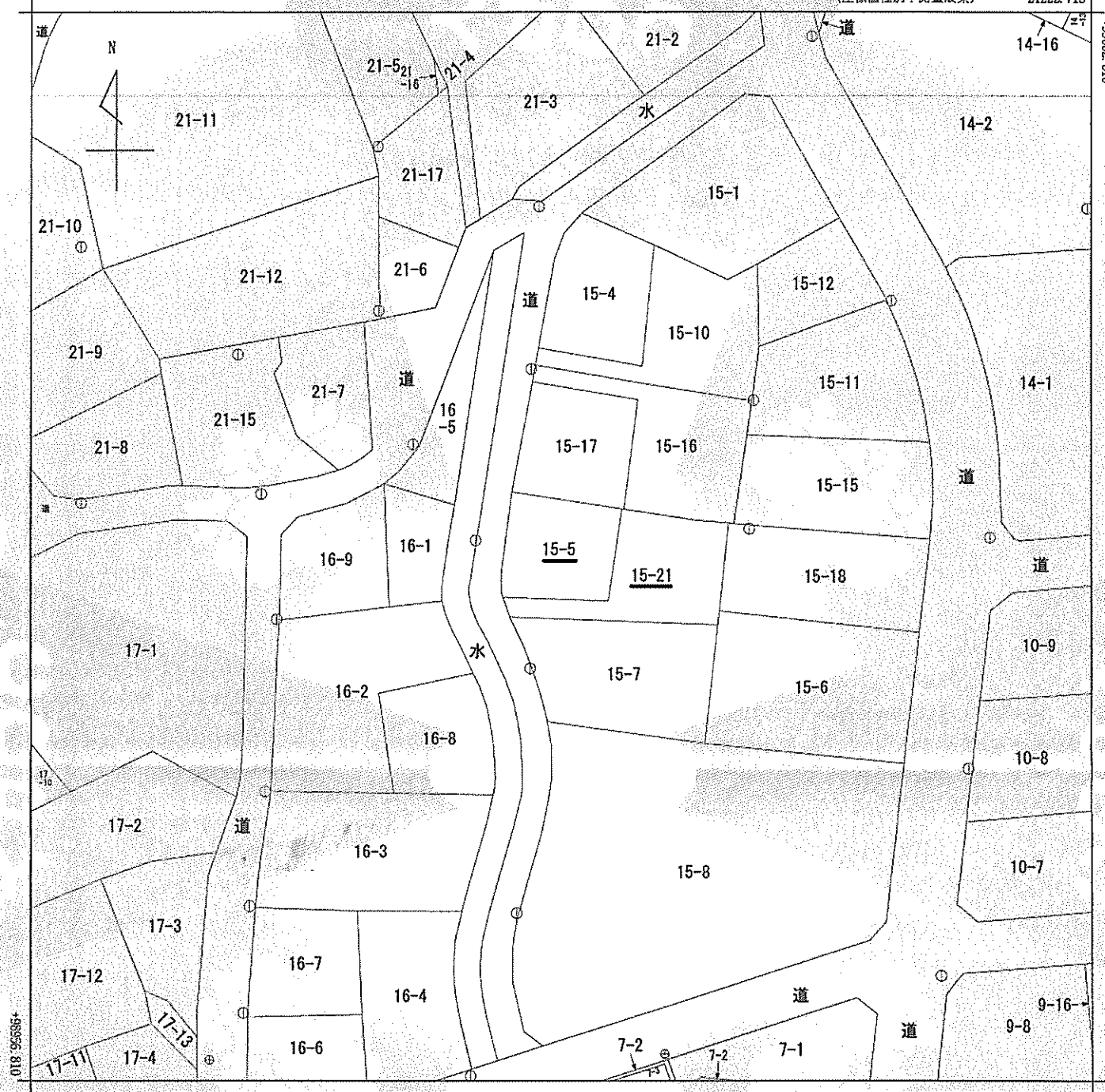
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 2月10日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月12日 (木) 9:00 - 9:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 2月12日 (木) 12:30 - 12:35	執行官室	占有状況等について破産管財人に照会 (電話)
R 8年 2月12日 (木) 13:15 - 13:35	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 2月12日 (木) 16:50 - 17:10	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影  (不在)
R 8年 2月17日 (火) 11:05 - 11:15	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取 (電話)  立入調査期日の通知, 調査の協力依頼
R 8年 3月2日 (月) 12:05 - 12:15	破産管財人事務所 (小倉北区米町1)	占有状況・放置車両等について破産管財人から聴取  鍵の受領
R 8年 3月5日 (木) 15:15 - 16:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 3月6日 (金) 12:05 - 12:15	破産管財人事務所 (小倉北区米町1)	建物現況等について破産管財人から聴取  鍵の返還
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月5日 目的物件は施錠されていたので, 破産管財人から借り受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 なお, 居住性が無いので立会人は付さなかった。 <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

(座標値種別：測量成果)

-21222.715

+99982.810



-21347.715

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
用勺町

請求分	所在	北九州市若松区用勺町			地番	15番5				
出力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年3月			備付年月日(原図)	平成19年1月31日			補事項		

これは地図に記載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8年2月12日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官

請求番号：21-1  
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成28年3月7日

地積測量図

地番 15-5、15-21

土地の所在 北九州市若松区用勺町

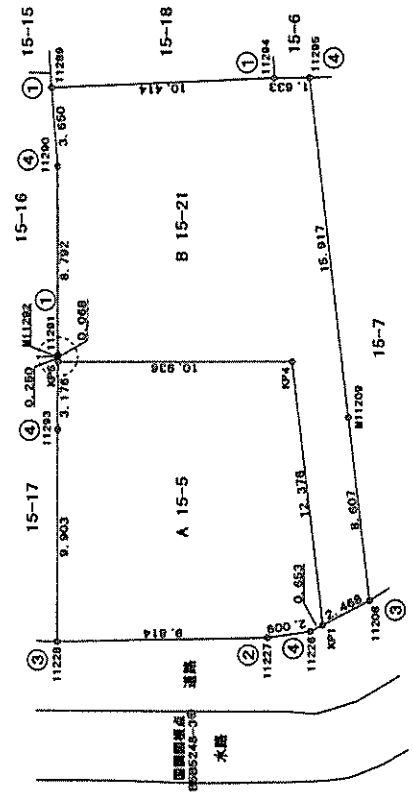
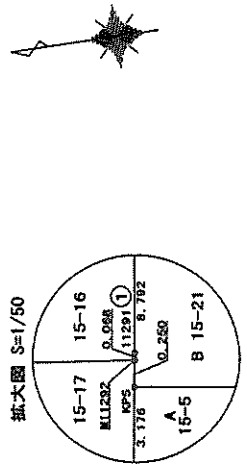
世界測地系・平面直角座標Ⅱ

座標求積表

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	(Yn+1 - Yn-1)	0(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点 A 15-5					
KP1	99013.864	-21292.108	1.081	-23016.768748	
11226	99014.481	-21292.322	2.626	-55913.637572	
11227	99016.490	-21292.319	11.739	-240950.532741	
11228	99026.220	-21291.034	8.210	-174799.389140	
11293	99024.700	-21281.248	-2.006	42690.183488	
KP5	99024.214	-21278.109	-11.300	240442.631700	
KP4	99013.400	-21279.739	-10.350	220245.298650	
			積面積	-302.214363	
			積面積	151.1071815	
			地積	151.10 m <sup>2</sup>	

地番	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)	(Yn+1 - Yn-1)	0(Xn+1 - Xn-1)Yn
測点 B 15-21					
KP1	99013.864	-21292.108	1.868	-39773.657744	
KP4	99013.400	-21279.739	10.350	-220245.298650	
KP5	99024.214	-21278.109	10.776	-229292.902584	
M1292	99024.176	-21277.862	-0.048	1021.337376	
11291	99024.166	-21277.795	-1.321	28107.967195	
11289	99022.585	-21269.101	-1.581	33626.448681	
11294	99012.231	-21266.575	-10.624	225924.257664	
11295	99010.613	-21266.784	-11.972	254603.435900	
M1209	99011.209	-21282.700	0.919	-19558.801300	
11208	99011.532	-21291.301	2.655	-56528.404155	
			積面積	-380.954149	
			積面積	190.4770745	
			地積	190.47 m <sup>2</sup>	

合計面積 341.5842560 m<sup>2</sup>



符号	境界線の種類
①	既設コンクリート杭
②	既設真鍮製プレート
③	既設アルミ製プレート
④	既設鉄製板

図面観測点一覧表

図面観測点名	X	座標	Y	座標
B585248-2	99005.438	-21288.918		
B585248-3	99020.545	-21295.318		

測量年月日 平成28年 3月 2日

作成者

測量者

縮尺 1/250

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8年2月12日 福岡法務局八幡出張所 登記官

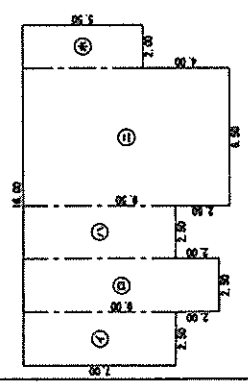
登記年月日：平成29年3月15日

各階平面図

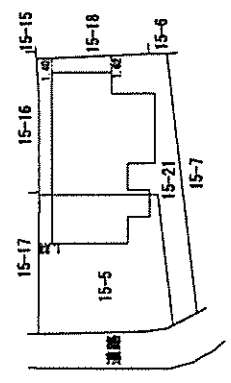
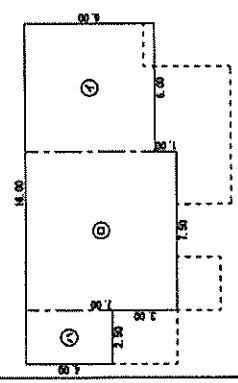
家屋番号 15番21  
 建築物の所在 北九州市若松区用勺町15番地21、15番地5

各階平面図

1階平面図



2階平面図



作成者

申請人

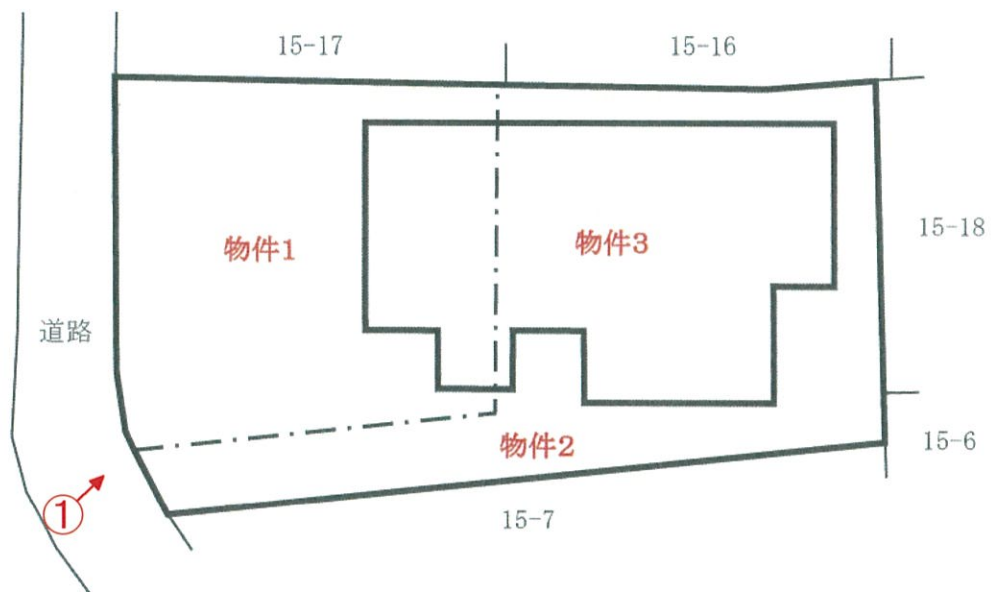
縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成29年3月14日作成  
 (福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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8年2月12日 福岡法務局八幡出張所 登記官

# 土地建物位置関係図

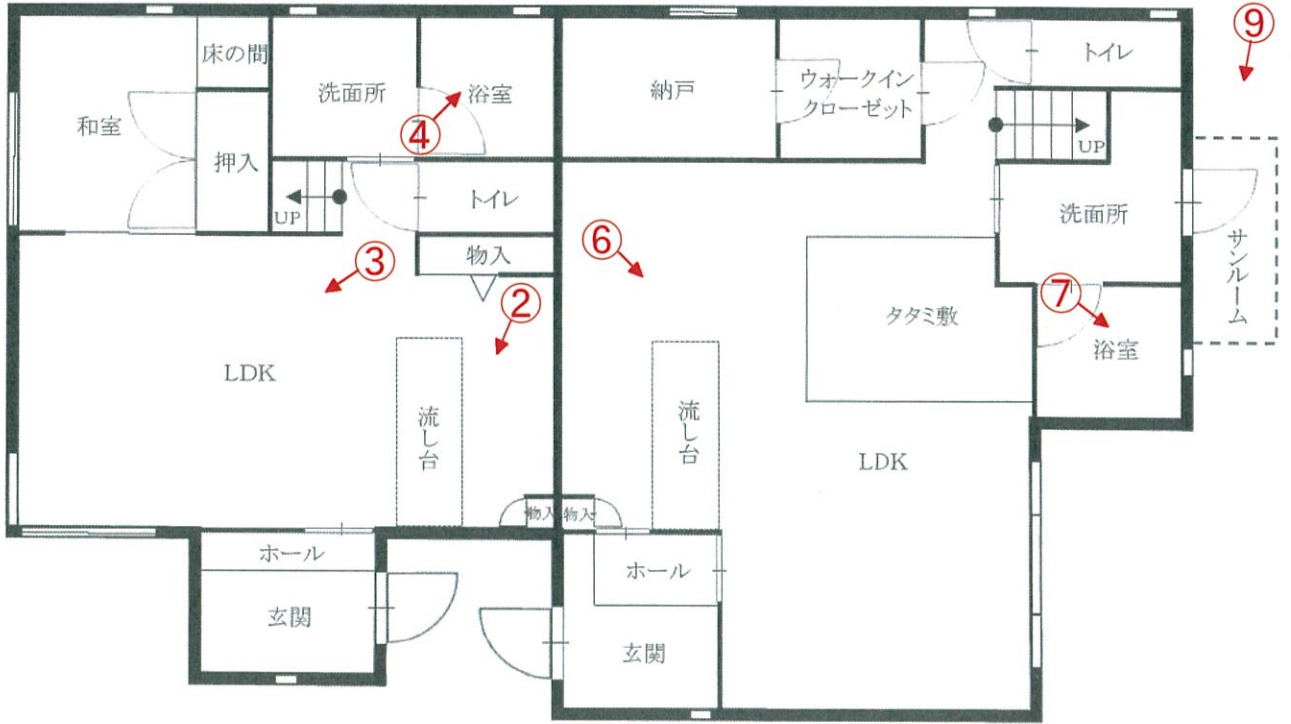


↑ 写真撮影位置方向

# 間取図

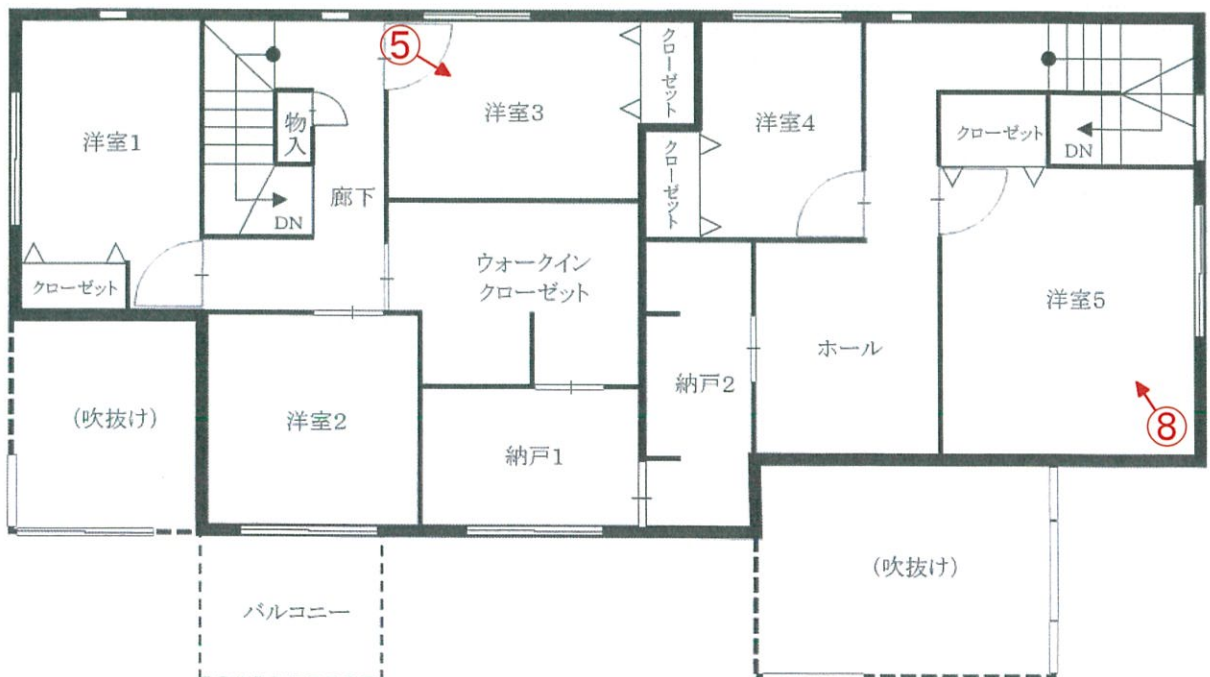


1階



↑ 写真撮影位置方向

2階





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



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同上

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

サンルームを撮影

令和 8 年（ケ）第 3 号  
令和 8 年 3 月 5 日 現地調査  
令和 8 年 3 月 16 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 19,850,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,000,000 円
物件2 (土地)	金 2,530,000 円
物件3 (建物)	金 15,320,000 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・2の内訳価格は物件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	所在地目積	北九州市若松区用勺町 15 番 5 宅地 151.10㎡	特記事項のとおり
2	所在地目積	北九州市若松区用勺町 15 番 21 宅地 190.47㎡	特記事項のとおり
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市若松区用勺町 15番地21、15番地5 15 番 21 居宅 木造かわらぶき 2階建 1階 130.25㎡ 2階 98.50㎡	同左
番号	特記事項		
1・2	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	北九州市若松区用勺町12番11-1号、同12番11-2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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	J R筑豊本線「奥洞海」駅の北東方、約600m。 北九州市営バス「用勺」停留所の北方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道199号沿線の北側背後に所在する住宅地域で、中規模一般住宅が多く、共同住宅等が混在した利用状況にある。 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 用途地域 建蔽率 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% 地域指定なし 立地適正化区域 居住誘導区域外 宅地造成等工事規制区域 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	341.57㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (地積測量図のとおり) 約15m 約26m 一方路
接面道路の状況	西側で幅員約3.9~4.4mの舗装市道とほぼ等高に接面。(建築基準法第42条第2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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「今光遺跡」の区域内にあるため、建物の新築等に伴い土地を掘削する場合は文化財保護法に基づく届出を要する。なお、北九州市担当課によると、本件土地は平成28年11月に試掘調査が実施されており、その結果、埋蔵文化財はなかったとの回答である。買受人において調査・確認を要する。</li> <li>・西側道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セットバック) 買受人において調査・確認を要する。なお、本件においては、セットバック部分の面積が僅かであるため、当該要因による減価は認められない。</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	<p>建築年月日（登記記載）：平成29年3月13日 新築</p> <p>経過年数：約 10年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 15年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：かわらぶき</p> <p>外壁：サイディングボード ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</p> <p>その他：オール電化、都市ガス用燃料電池ユニット</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：4LDK・2LDKの2世帯住宅仕様</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
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、サンルームが存する。</li> <li>・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成28年11月8日交付 第H28確認建西評福01055号）及び完了検査（検査済証 平成29年3月17日交付 第H28確済建西評福01438号）の手続きを行っていることが確認された。</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・2）

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	36,900	0.95	151.10	0.90	4,770,000
2	36,900	0.95	190.47	0.90	6,010,000

【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「北九州若松-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 36,900\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.00 = 1.07

イ 個 別 格 差：  
規模 やや過大  
0.95

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
3	240,000	228.75	0.32	17,570,000

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。

$$\text{物件3: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.40 \times 0.80 = 0.32$$

項目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約10年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-20%

\* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,770,000	0.40	法定地上権	1,910,000
2	6,010,000	0.40	法定地上権	2,400,000
計				4,310,000

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	4,770,000	－ 1,910,000	/	1.00	0.70	2,000,000
2	6,010,000	－ 2,400,000	/	1.00	0.70	2,530,000
3	17,570,000	＋ 4,310,000	1.00	1.00	0.70	15,320,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						19,850,000

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「北九州若松－5」  
所在地：北九州市若松区用勺町11番5  
住居表示：用勺町8－16  
価格：39,500 円/㎡（対前年変動率 -0.3%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：228㎡  
地域の概要：中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域  
接面街路：北側幅員約4m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR筑豊本線「奥洞海」駅の北東方、道路距離850m。  
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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用