

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月24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 7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 5月26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 北九州市小倉南区横代南町一丁目  
地 番 1 3 6 1 番 8  
地 目 宅地  
地 積 2 6 4 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区横代南町一丁目 1 3 6 1 番地 8  
家屋 番号 1 3 6 1 番 8  
種 類 事務所・倉庫・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 7 8 . 2 5 平方メートル  
2階 7 8 . 2 5 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約 9 4 . 2 5 平方メートル  
2階 約 9 4 . 2 5 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4月10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】

(1階倉庫・事務所部分)

本件所有者が占有している。

(1階倉庫・事務所部分を除く居宅部分)

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 北九州市小倉南区横代南町一丁目  
地 番 1 3 6 1 番 8  
地 目 宅地  
地 積 2 6 4 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区横代南町一丁目 1 3 6 1 番地 8  
家屋 番号 1 3 6 1 番 8  
種 類 事務所・倉庫・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 7 8 . 2 5 平方メートル  
2階 7 8 . 2 5 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1階 約 9 4 . 2 5 平方メートル  
2階 約 9 4 . 2 5 平方メートル



令和7年(ヌ)第37号  
令和7年12月2日受理  
令和8年1月8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 北九州市小倉南区横代南町一丁目  
地 番 1 3 6 1 番 8  
地 目 宅地  
地 積 2 6 4 . 4 8 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区横代南町一丁目 1 3 6 1 番地 8  
家屋 番号 1 3 6 1 番 8  
種 類 事務所・倉庫・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 7 8 . 2 5 平方メートル  
2階 7 8 . 2 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉南区横代南町一丁目1番3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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約94.25㎡(約16㎡増築) 2階 約94.25㎡(約16㎡増築)														
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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) Aが本建物の1階事務所・倉庫を使用し、Bが1,2階居宅部分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															
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

(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 type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階倉庫・事務所部分を除く居宅部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
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( <input type="checkbox"/> (占有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者))の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年7月7日
最初の契約等	契約日 平成26年7月7日
契約等	期間 平成26年7月7日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input 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 type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
所有者Aが本件建物を贈与で取得した日を占有者Bが占有開始した時期とした。 占有者Bは、現所有者Aの父親であり、建築時の昭和54年5、6月頃から本件建物を所有者として占有していた。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者)</p>	<p>1 本件建物には、父母が住んでいます。</p> <p>2 父母はともに高齢であり、介助を要するため介護付きのデイケアに通っているため、本件調査には立ち会えません。</p> <p>3 私は本件建物には住んでいませんが、1階の事務所・倉庫は私が使用しています。</p> <p>4 本件建物は私の実家であり、父が昭和54年頃に建築したものです。</p> <p>5 平成26年7月頃に父から本件土地・建物の贈与を受けましたが、父母は従前から住んでおり、父の間では賃料の授受はありません。</p> <p>6 本件建物は30年くらい前に父が増築し、その後何度か改装をしていますが、築46年を経過しているため、随所に劣化等による損傷は生じていると思います。</p> <p>7 隣接地との間で境界争い等はありません。</p>
<p>■ 北九州市上下水道局職員</p>	<p>本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年12月5日現在)は、次のとおりです。</p> <p>契約者 B (占有者)</p> <p>契約(開始) 昭和54年6月18日～継続中</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(1361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)

本件土地・建物の従物等として、カーポート、井戸及び井戸ポンプがある。

### 5 (損傷等)

本件建物は昭和54年5月ころに建築された築古の戸建て住宅である。

外壁の一部にはクラックが生じており、2階和室の壁やLDK壁の一部には、損傷やひび割れ等が存するなど、経年による劣化や損傷が窺える。

2階居室部分の床の敷か所にビー玉を置いたところ、転がる方向にバラつきはあるが、どこも勢いよく転がるなど、床面が傾いている状況が確認できた。

### 6 (その他)

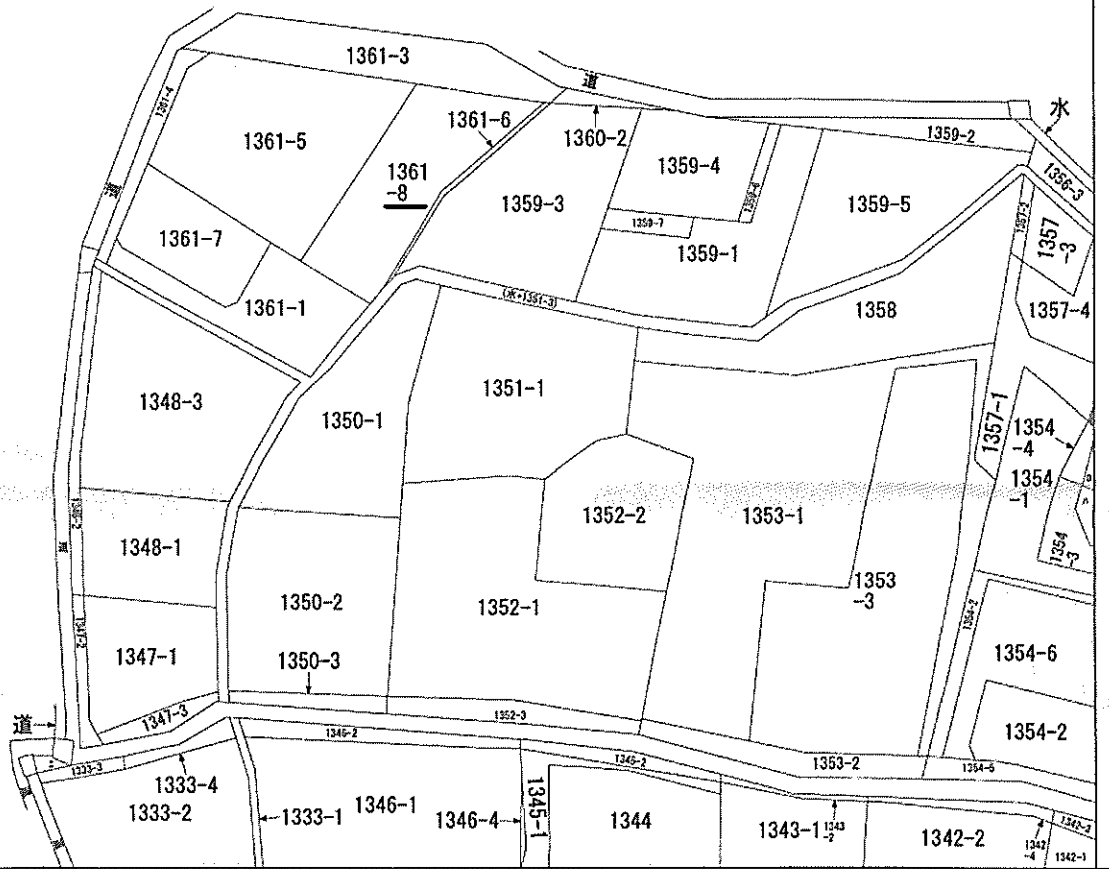
居住者夫婦は高齢であり、退去を求めるにあたっては相応の配慮を要すると思料する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

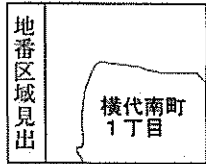
(調査経過用)

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2日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月2日 (火) 10:00 - 10:10	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2日 (火) 11:45 - 12:05	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4日 (木) 15:40 - 16:00	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 12月10日 (水) 11:50 - 12:00	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)  立入調査への協力依頼
R 7年 12月19日 (金) 16:00 - 17:15	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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 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。



請求部	所在	北九州市小倉南区横代南町一丁目		地番	1361番8		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系又は番号	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2日  
 福岡法務局北九州支局  
 登記官

請求番号：22-4  
 (1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和54年2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12月2日 福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚用)

A4判に縮小

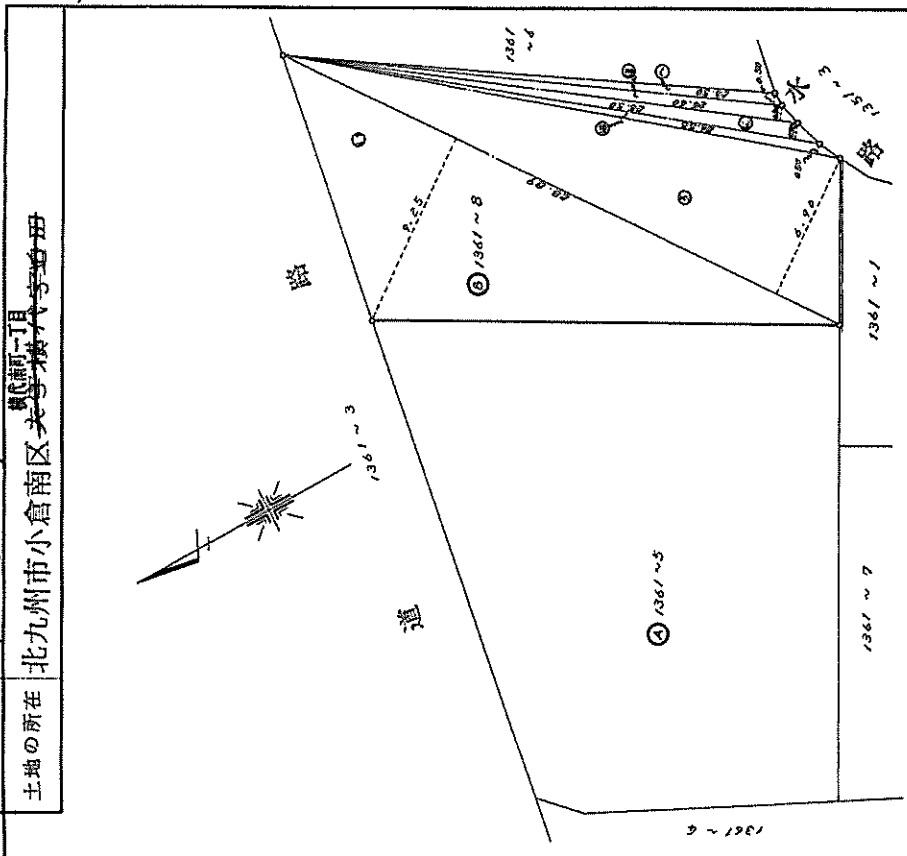
請求番号：22-5

前 1361-6 後・新

085005

地積測量図

地積番	1361~8 1361~5
土地の所在	北九州市小倉南区 大寺町一丁目 横井寺地番



求積表

⑤ 1361 ~ 8	
①	25.01 × 0.25 = 6.25
②	25.09 × 0.90 = 22.58
③	26.25 × 0.50 = 13.12
④	25.50 × 0.90 = 22.95
⑤	26.00 × 0.80 = 20.80
⑥	23.50 × 0.50 = 11.75
計	96.47
1/2	48.23

(日課測量)

作製者

(昭和54年2月23日作製)

申請人

縮尺 1/250

(経緯線)

登記年月日：昭和54年5月10日

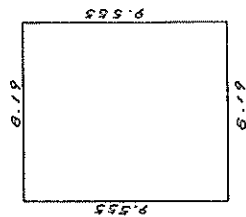
公用

各階平面図 715812

建各階平面図

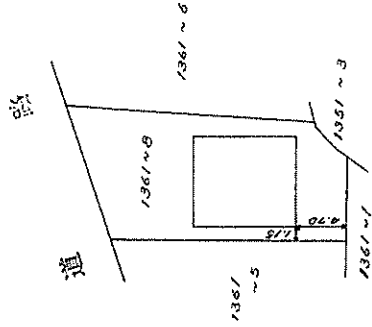
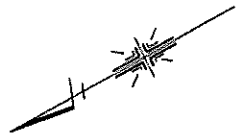
家屋番号 1361~8  
建物の所在 北九州市小倉南区  
横浜南町一丁目

1階 2階  
(各階同型)



床面積

1階	2階
9.555 × 9.555	9.565 × 9.565



15  
54  
5  
10

作製者 土地調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部)

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2日

福岡法務局北九州支局

登記官

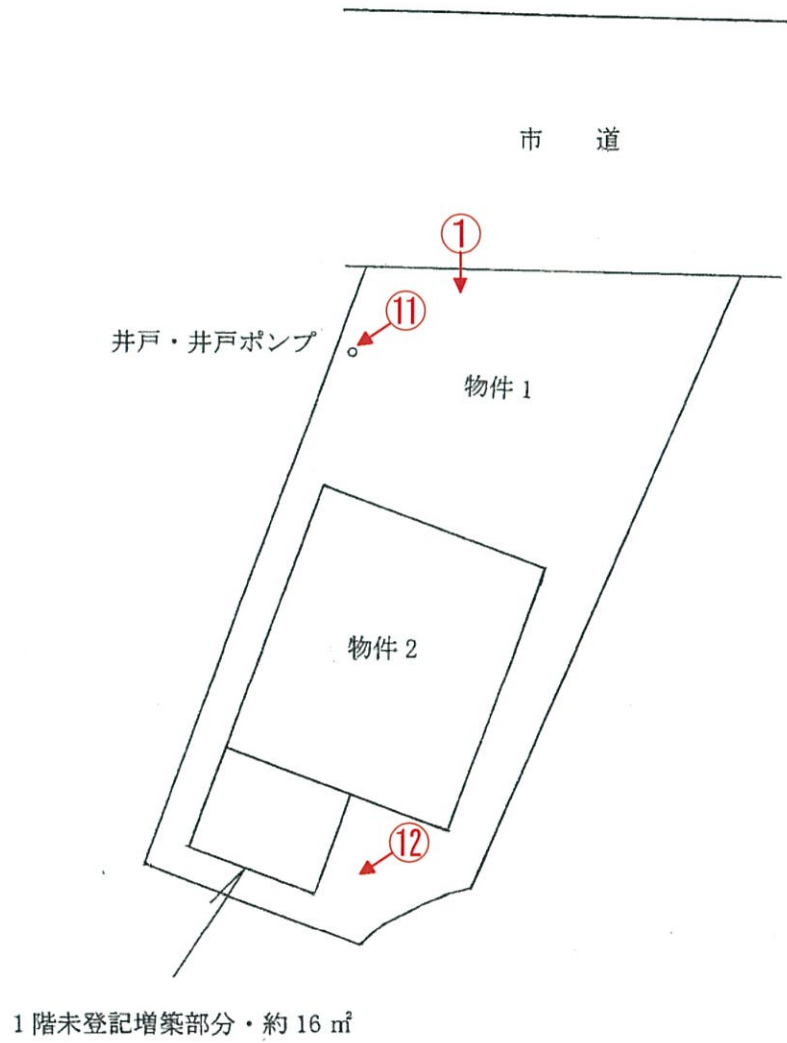
A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：22-6

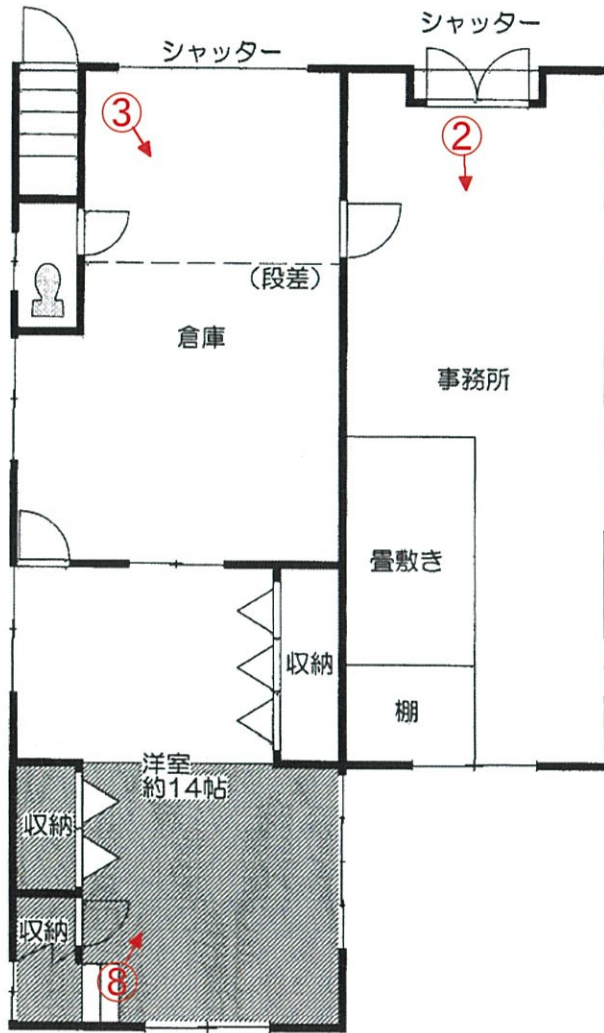
# 土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



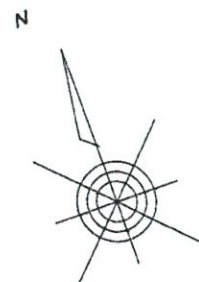
# 間取図

↑ 写真撮影位置方向



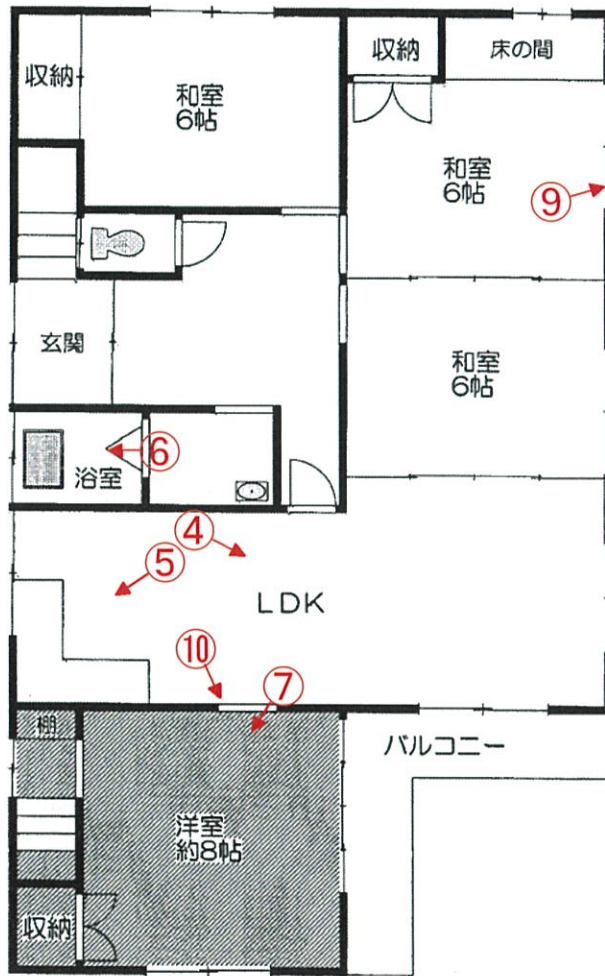
1階

1階未登記増築部分約16㎡



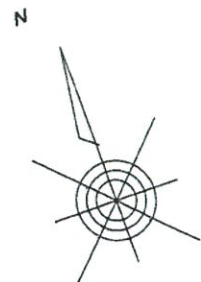
# 間取図

↑ 写真撮影位置方向



2階

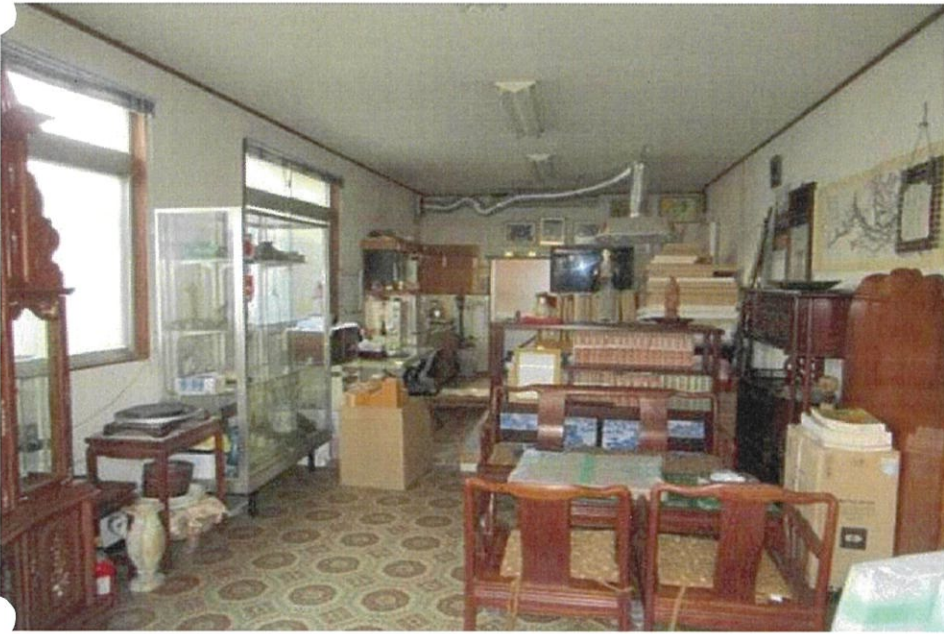
2階未登記増築部分約16㎡





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



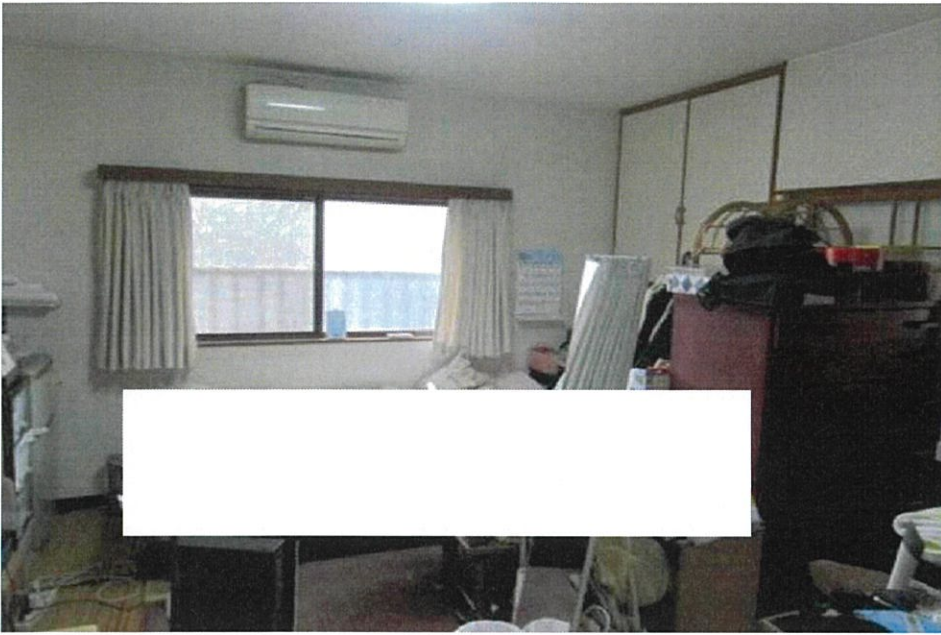
No. 5

同上



No. 6

同上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

壁の損傷を撮影



No. 10

壁の損傷を撮影



No. 11

井戸・井戸ポンプを撮影

---

---

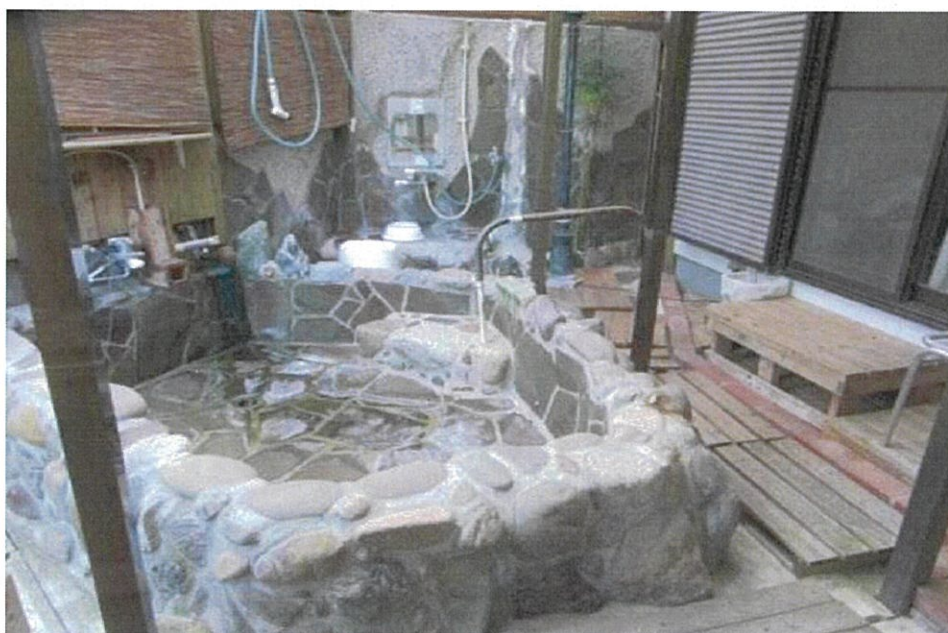
---

---

---

---

---



No. 12

露天風呂を撮影

令和7年(又)第37号  
令和7年12月19日現地調査  
令和8年1月25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 5,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,010,000 円
物件2 (建物)	金 2,170,000 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	北九州市小倉南区横代南町一丁目 1361番8 宅地 264.48 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区横代南町一丁目 1361番地8 1361番8 事務所・倉庫・居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 78.25 m <sup>2</sup> 2階 78.25 m <sup>2</sup>	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ので、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、木造セメント瓦葺2階建の事務所・倉庫・居宅であり、種類、構造は、登記と概ね同じである。		
2	登記面積	増築概測面積	現況床面積
	156.50m <sup>2</sup>	+ 約32m <sup>2</sup>	= 約188.50m <sup>2</sup>
住居表示	北九州市小倉南区横代南町一丁目1番3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)	J R 日田彦山線「石田」駅の東方、約600m。 西鉄バス「横代口」停留所の西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣地域は、小倉南区の市街化調整区域に位置する既成住宅地域であり、戸建住宅の利用が主体である。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 無し 40% 60% 防火地域と準防火地域の指定はない 建築物の高さ10m以内、壁面後退1m以上 一部が高潮浸水想定区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	264.48㎡ (登記地積) やや不整形 (概ね地積測量図のとおり) 約13m 約24m 一方路地 特になし
接面道路の状況	北側で幅員約8.5mの舗装市道とほぼ等高に接面 (建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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 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"> <li>・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。</li> <li>・周囲の境界と思われる付近には、ブロック塀等が存している。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「下横代遺跡」内に存している。建築等に際しては、事前調査（試掘調査等）の対象になり、その結果を受け発掘調査が実施された場合、費用は、原則として開発者の負担となる。</li> <li>・井戸・井戸ポンプが存している。</li> <li>・昭和52年8月9日、番号52-21で都市計画法第29条第1項の開発許可を受けている。</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）：昭和54年5月9日 新築 経過年数：約 47 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2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル ほか 天井：合板、ビニールクロス貼り ほか 床：クッションフロア、畳 ほか 内壁：合板、ビニールクロス貼り ほか 設備：電気、上水道、下水道、ガス ほか その他：特になし
床面積（現況）	約188.50㎡
現況用途等	現況用途：事務所・倉庫・居宅 間取り：居室5LDK、事務所1室、倉庫1室 （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	劣る（外壁の一部に破損箇所がある。内壁の一部に損傷やひび割れ等が生じている。床にビー玉を置くと転がり出す程の傾斜が生じている。等）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。</li> <li>・2階にバルコニーが存している。</li> <li>・容積率オーバーの可能性がある。</li> <li>・都市計画法上、事務所・倉庫・居宅が建築された根拠を確認できなかった。再建築時には、認められる建物の用途が専用住宅になる可能性がある。</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	35,400	0.98	264.48	0.90	8,260,000

【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-24」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 31,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{88} & = & 35,400\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
0.93 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.88

イ 個 別 格 差：<sup>やや</sup>不整形 埋蔵文化財 個別格差  
0.99 × 0.99 = 0.98

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	約188.50	0.03	990,000

イ 現況延床面積： 概測の現況床面積による。

ウ 現価率： (査定)

本件建物は、建築後約47年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、外壁の一部に破損箇所がある、内壁の一部に損傷やひび割れ等が生じている、床にビー玉を置くと転がり出す程の傾斜が生じている等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正 (▲40%) を施して、建物の建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.40) & = & 0.03 \end{array}$$

## 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,260,000	0.35	法定地上権	2,890,000

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35%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	8,260,000	－ 2,890,000		0.80	0.70	3,010,000
2	990,000	＋ 2,890,000	1.00	0.80	0.70	2,170,000
一括価格 (合計)						5,180,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は市街化調整区域の既成住宅地域に存する古い事務所・倉庫・居宅と敷地であること、容積率オーバーの可能性があること等により、買主が限定され、市場性の減退があるため、-20%の市場性修正を行う。

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-24」  
所在：北九州市小倉南区石田南2丁目371番2  
住居表示：石田南2-18-13  
価格：31,800 円/㎡ (対前年変動率 -2.2% )  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：165 ㎡  
地域の概要：一般住宅が見られる周囲に農地が多い住宅地域  
接面街路：北東側幅員3m市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：JR日田彦山線「石田」駅の南方、道路距離700m。  
用途指定等：市街化調整区域  
無し (建ぺい率70%、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	2 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 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

