

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 田 邊 善 晴

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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7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 8月 5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 6月23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 北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷
地 番 4 5 7 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 3 9 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷 4 5 7 番地 5
家屋 番号 4 5 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 7 7 . 5 4 平方メートル
2階 4 7 . 6 4 平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月23日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 田邊善晴

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 | 北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷 |
| | 地 番 | 4 5 7 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 3 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷 4 5 7 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 7 . 5 4 平方メートル
2階 4 7 . 6 4 平方メートル |



令和8年(ケ)第11号
令和8年2月24日受理
令和8年3月26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 北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷
地 番 4 5 7 番 5
地 目 宅地
地 積 2 3 0 . 3 9 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷 4 5 7 番地 5
家屋 番号 4 5 7 番 5
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2階建
床 面 積 1階 7 7 . 5 4 平方メートル
2階 4 7 . 6 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	(住居表示未実施)														
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; 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 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住居(空き家)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															
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■北九州市上下水道局職員	<p>1 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年3月9日現在)は、次のとおりです。 契約者名 B 契約(開始) 令和5年7月23日</p> <p>2 令和7年8月分の水道料金未納のため、令和7年11月18日に停水を実施しています。</p>
■所有者	(本件土地・建物の占有関係等について文書照会をしたが、「あて所に尋ねあたりません」を理由に所有者宛ての通知書が返還されたため回答を得られなかった。)
■近隣居住者	<p>1 本件建物には、何年か前からAさんがひとりで住んでいましたが、令和7年の夏ころか少なくとも同年11月ころまでには、Aさんを見かけなくなっていました。その頃から敷地内にはがれきや家財等の廃棄物が山積みになっています。</p> <p>2 Aさんとは何度も顔を合わせており、会話もしていました。Aさん以外に住んでいる人を見かけたことはなく、Bさんという人は知りませんし、名前も聞いたことはありません。</p> <p>3 本件建物の所有者はAさんと思っていました。実際の所有者が誰なのかも知りませんし、Aさんがいなくなってから本件建物には、ほとんど誰も出入りしていないと思います。</p> <p>4 令和8年の1, 2月ころまでに町内会の人たちが何回か本件建物を訪れていますが、ずっと鍵は施錠されておらず、人が住んでいるような状況ではなかったと聞いています。</p> <p>5 敷地内にある車両は、まだAさんが住んでいたころからずっと駐車したままです。少なくとも1年以上は動いていないと思います。</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(457番2:北九州市所有、公簿上は「宅地」)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、擁壁等が存在する。
本件土地は東側にある里道よりも約2~3m高くなっている。

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。

室内には、かつて居住していたと思われるA宛ての郵便物が多数残置されているが、B及びその他第三者の占有を窺わせるようなものは見受けられなかった。

ライフラインは令和7年11月ころから全て停止されていると思われ、室内には未だ多数の残置動産があるが、一部の動産は廃棄物として本件土地上に山積みとなっているなどの状況から、前入居者と思われるAの現実的な支配は失われたものと認め、所有者が空き家として占有していると認めるを相当と思料する。

4 (損傷等)

本件建物は昭和50年6月ころに建築された築古の戸建て住宅であるが、室内は改装されており、2階部分は一部改装の途中で放置されている状況が窺われた。

室内については、一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、築後相当年数を経過していることから建物自体には経年による劣化等が生じている可能性がある。

東側の里道との境界付近にある擁壁には経年による劣化が見受けられた。

5 (その他)

本件土地にはコンクリートブロック片などがれきやマットレス、家具等の廃棄物等が多数放置されている。

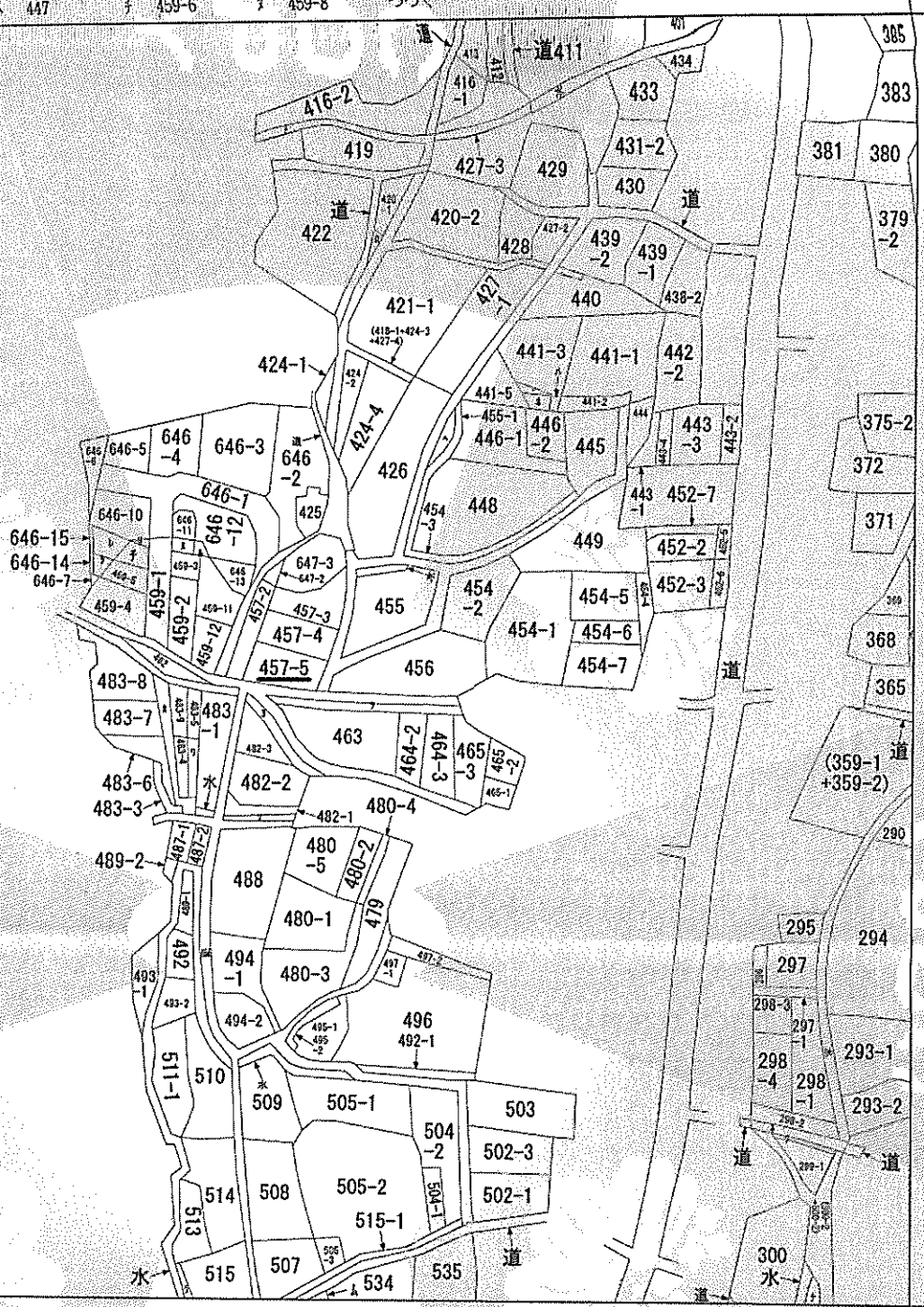
D名義の放置軽自動車が1台ある。

(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24日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月25日 (水) 9:40 - 9:50	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25日 (水) 11:50 - 12:10	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 8年 2月25日 (水) 13:00 - 13:10	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
R 8年 2月27日 (金) 11:30 - 11:55	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 8年 3月12日 (木) 15:40 - 16:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 8年 3月13日 (金) 16:50 - 17:00	執行官室	放置車両につき, 軽自動車検査協会に照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年3月12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>■ 令和8年3月12日 目的物件は不在 (無施錠) であったので, 立会人 C を立ち合わせ, 建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</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



(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	北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷			地番	457番5		
出力縮尺	1/1200	精度区分	座標系 番号又は 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8年2月25日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：15-1
(1/2)

(6枚目)

公用

ヲ
ワ
カ
ヨ
ヲ
レ
ソ
ワ
キ
ナ
ヲ
ム

464-1
483-10
483-2
500-2
646-8
646-9
水
299-2
道
302
516-1
536-1

ヨコ

コ
ピ
ー

コ
ピ
ー

コ
ピ
ー

A 4 判に縮小

請求番号 : 15-1
(2/2)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和49年12月14日

前 457-2 後 新

204960

地 積 測 量 図

番 457-3-2-5

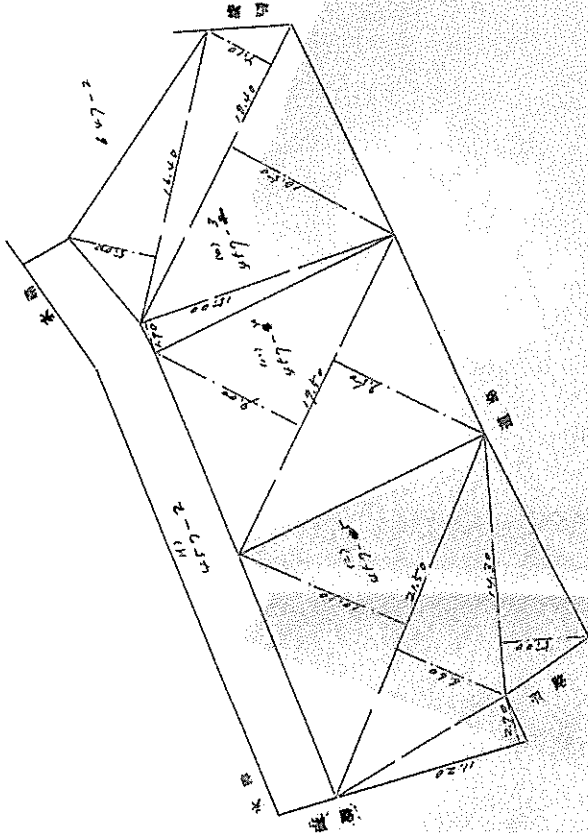
土地の所在 北九州市小倉南区大字石原町字福谷

作製年月日 昭和49年12月14日

作製者 申請人

求積表

10) 457-2-3	
1650' x 500'	825000
1540' x 410'	631400
1840' x 850'	1563500
1500' x 190'	285000
1/2	379140
1/2	189570
0) 457-2-4	
1950' x 900'	1755000
1850' x 950'	1757500
1/2	364750
1/2	184375
10) 457-2-5	
2150' x 1100'	2365000
2150' x 1100'	2365000
1430' x 500'	715000
1120' x 270'	302400
1/2	454079
1/2	230395
合計	8000310



縮 尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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8年2月25日

福岡県北九州支庁

登記簿

(8枚目)

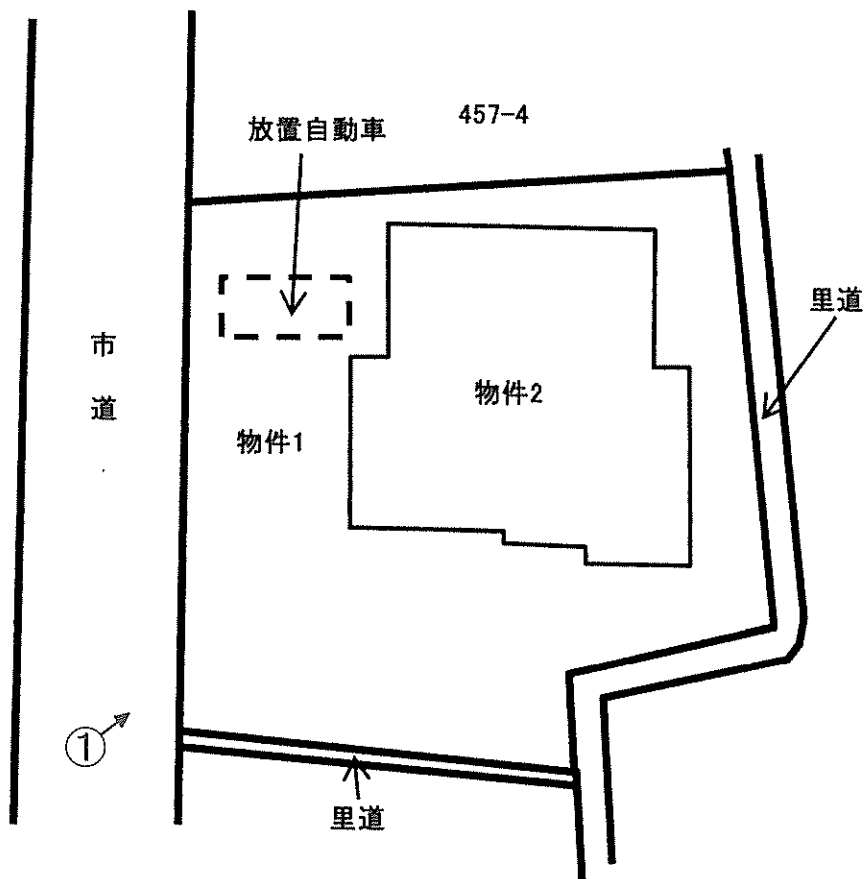
A4判に縮小

請求番号：15-2

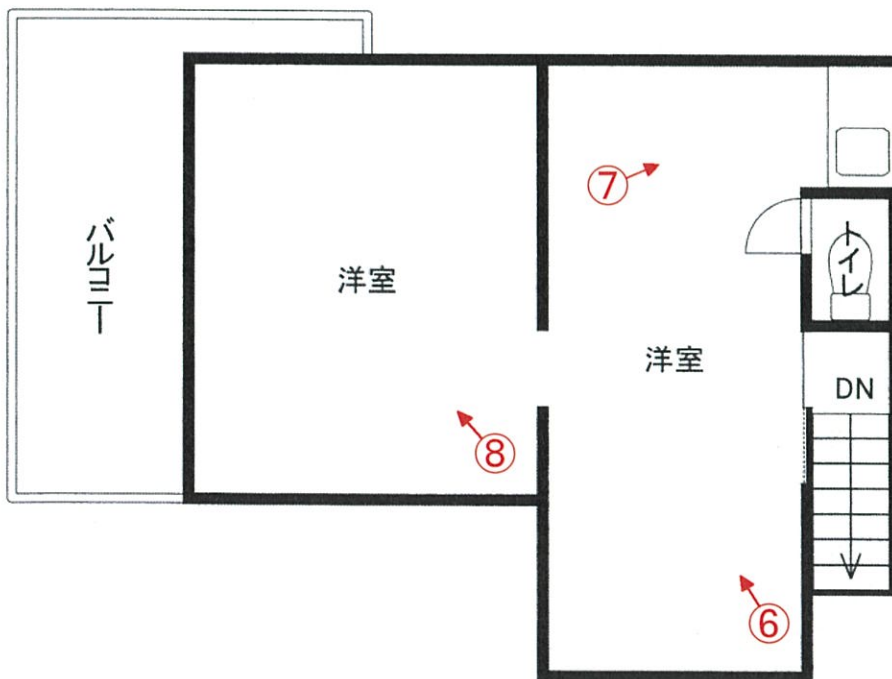
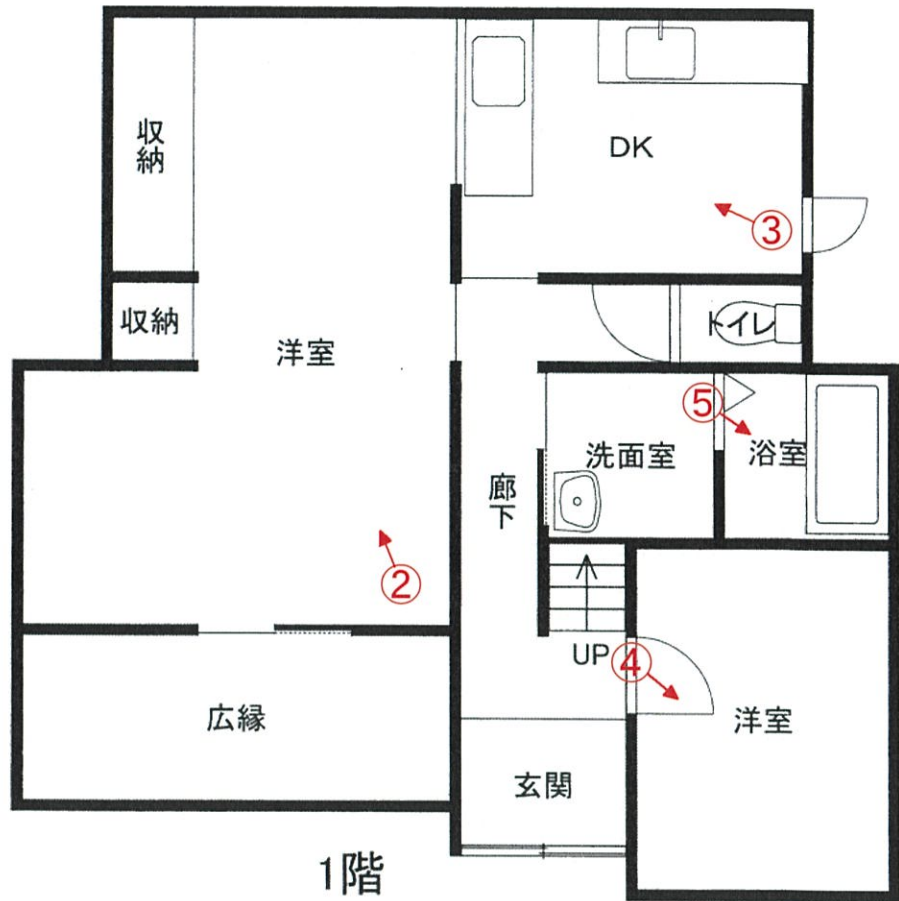
土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向



間取図

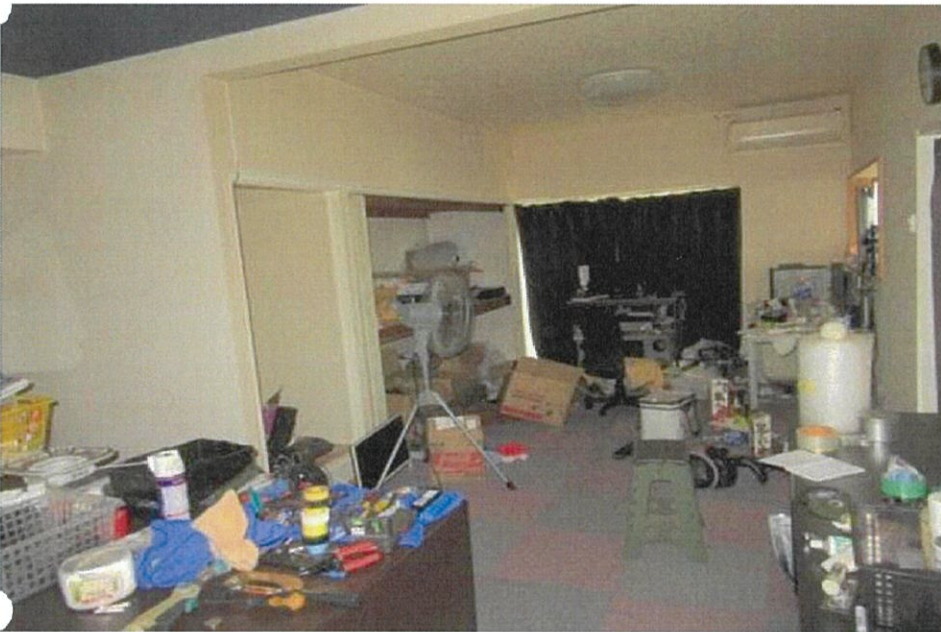


♂ 写真撮影位置方向



No. 1

本件土地及び建物を撮影



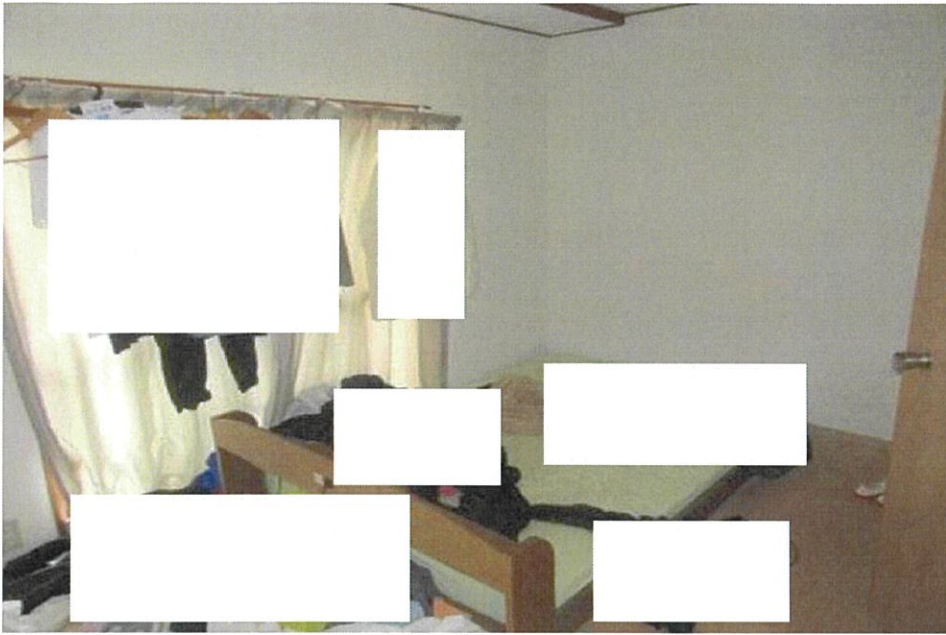
No. 2

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. _____

令和8年(ケ)第11号
令和8年3月12日現地調査
令和8年3月17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

福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 2,770,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,340,000 円
物件2 (建物)	金 1,430,000 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	所在地目積	北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷 457 番 5 宅地 230.39 m ²	特記事項のとおり
2	家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区大字石原町字福ノ谷 457番地5 457 番 5 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 77.54 m ² 2階 47.64 m ²	同上
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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住居表示		住居表示未実施	

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日田彦山線「石原町」駅の北西方、約580m。 西鉄バス「石原町」停留所の北西方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、国道322号背後に戸建住宅が建ち並ぶ市街化調整区域の住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	市街化調整区域
	用途地域	無し
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、土砂災害警戒区域
画地条件	地積	230.39㎡ (登記地積)
	形状	やや不整形 (概ね地積測量図のとおり)
	間口	約14m
	奥行	約16m
	接道関係	一方路
	その他	東側里道とは約2m～3mの高低差があり接道しているとは言えない。また、公図上、南側に里道があるが現況では道路の形態はない。
接面道路の状況	西側で幅員約4.5mの舗装市道と概ね等高に接面。 (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
	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」とは引き込みが無い場合である。	

特 記 事 項	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>②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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められない。</p> <p>③目的土地の東側の間知ブロック擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。</p> <p>④目的土地は土砂災害警戒区域の指定（平成25年11月26日告示、福岡県告示第1768号、自然現象の種類：土石流）がある。いわゆる「イエローゾーン」に指定されていることから、宅地建物取引業者は目的土地及び建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられていることに注意が必要である。</p> <p>⑤目的土地内にコンクリートブロック片などがれきやマットレス、家具等の廃棄物等が多数放置されている。また、放置車両が1台ある。</p>
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	<p>建築年月日(登記記載)： 昭和50年6月20日 新築</p> <p>経 過 年 数： 約 51 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 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：セメント瓦葺</p> <p>外 壁：モルタル ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：板張り、タイルカーペット 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：特になし</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：専用住宅</p> <p>間 取 り：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	<p>やや劣る</p> <p>経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷等がある。</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<p>①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。</p> <p>②目的物件は市街化調整区域内に存するため、建築等の土地利用について種々の制限を受け、原則として建築物の建築は出来ない。但し、北九州市役所開発指導課で調査したところ目的土地については現行建物の解体後1年以内で従前建物と同規模・同用途・同一敷地等の要件を満たせば許可不要で再築可能(現行建物が適法に新築・増築されたことが前提)である旨の回答を得た。これは窓口担当者の口頭での回答であるため個別の具体的な建物への建て替えの可否については必ず買受希望者において改めて確認する必要がある。なお、北九州市役所建築審査課で調査したところ目的建物の新築にかかる建築確認の記録は確認出来たが、増築にかかる建築確認の記録は見当たらなかった。</p>

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	20,700	0.86	230.39	0.90	3,690,000

【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：基準地「北九州小倉南(県)-17」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 20,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：^{やや}不整形 擁壁劣化 個別格差
0.95 × 0.90 = 0.86

(※) 土砂災害警戒区域の指定については市場性修正で考慮した。

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	145,000	125.18	0.07	1,270,000

ウ 現価率：(査定)

物件2は、建築後相当の年数が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正(-30%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & & 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

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	3,690,000	0.35	法定地上権	1,290,000

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)	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	3,690,000	－ 1,290,000		0.80	0.70	1,340,000
2	1,270,000	＋ 1,290,000	1.00	0.80	0.70	1,430,000
一 括 価 格 (合 計)						2,770,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 市街化調整区域に存する物件で需要が乏しいこと、目的土地内にある残置物等の撤去費用が発生する可能性があること、土砂災害警戒区域の指定があること等を考慮した修正率。

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉南(県)-17」

所 在：北九州市小倉南区大字木下字西ノ谷633番5外

住 居 表 示：－

価 格：22,800 円/㎡ (対前年変動率 -0.4%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：357㎡

地 域 の 概 要：一般住宅も見られる農家住宅地域

接 面 街 路：西側幅員約4.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：JR日田彦山線「石原町」駅の南方、道路距離900m。

用 途 指 定 等：市街化調整区域 (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	1	葉
4	現況写真	2	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

