

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 北九州市小倉北区小文字一丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 278.00平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区小文字一丁目 28番地2
家屋 番号 28番2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 109.13平方メートル
2階 109.13平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫
床 面 積 1階 109.13平方メートル
2階 109.13平方メートル
床下 約37平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
床 面 積 14.55平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月18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

【物件番号1】

隣地(地番29番2)との境界が不明確である。

《 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 北九州市小倉北区小文字一丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 278.00平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区小文字一丁目 28番地2
家屋 番号 28番2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 109.13平方メートル
2階 109.13平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫
床 面 積 1階 109.13平方メートル
2階 109.13平方メートル
床下 約37平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
床 面 積 14.55平方メートル



令和8年(ケ)第7号
令和8年2月24日受理
令和8年3月31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 北九州市小倉北区小文字一丁目
地 番 28番2
地 目 宅地
地 積 278.00平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区小文字一丁目 28番地2
家屋 番号 28番2
種 類 事務所
構 造 鉄骨造陸屋根高床式2階建
床 面 積 1階 109.13平方メートル
2階 109.13平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建
床 面 積 14.55平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉北区小文字一丁目4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が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 事務所・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 109.13㎡ 2階 109.13㎡ 床下 約37㎡(約37㎡増築)
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事務所・倉庫(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 [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある [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
<p>■北九州市上下水道局職員</p>	<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 キュウシュウルックス 契約(開始) 昭和61年6月10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>
<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、所有会社代表者宛へ郵送した通知書は、「あて所に尋ねあたりません」を理由に不送達であったため回答を得られなかった。)</p>
<p>■隣地(29番2)所有者</p>	<p>1 本件土地との境界付近の形状は、約50年前から変わっていません。境界付近にあるコンクリートブロック塀はその当時からあったと聞いています。</p> <p>2 20年くらい前に、29番2上の建物を建て替える前、亡父が本件土地の所有者と南東側の隣地(1578番1)所有者との間で、当時既にコンクリートブロック等が築かれていた付近を互いに境界と確認したのを、当時私も立ち会っていたので覚えています。</p> <p>3 関係者間で覚書とか交わしたかはよく覚えていませんが、測量をやり直したとかはなかったと思います。</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、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、高低差が存し、ブロック塀等が存在する。

本件土地と隣地（29番1）との境界付近の状況を見ると、ブロック塀がほぼ地積測量図の境界付近に存在しているのに対し、隣地（29番2）との境界付近の状況を見ると、現地における概測の結果、ブロック塀は本件土地にはみ出ていると思われ、地積測量図と形状が相違していることから、本件土地と29番2土地との境界は不明確である。

なお、現況のコンクリートブロック塀があるあたりを当事者間で境界と確認したとの29番2土地所有者の陳述がある。

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枚目のとおりと認めた。室内及び郵便ポストには所有会社宛ての郵便物等が多数残っており、第三者の占有を窺わせる物は見あたらなかったことから、所有会社である(株)九州ルックスが空き家として占有していると認めた。なお多数の残置物がある。

4 (損傷等)

本件建物は昭和61年3月ころに建築された築古の建物である。

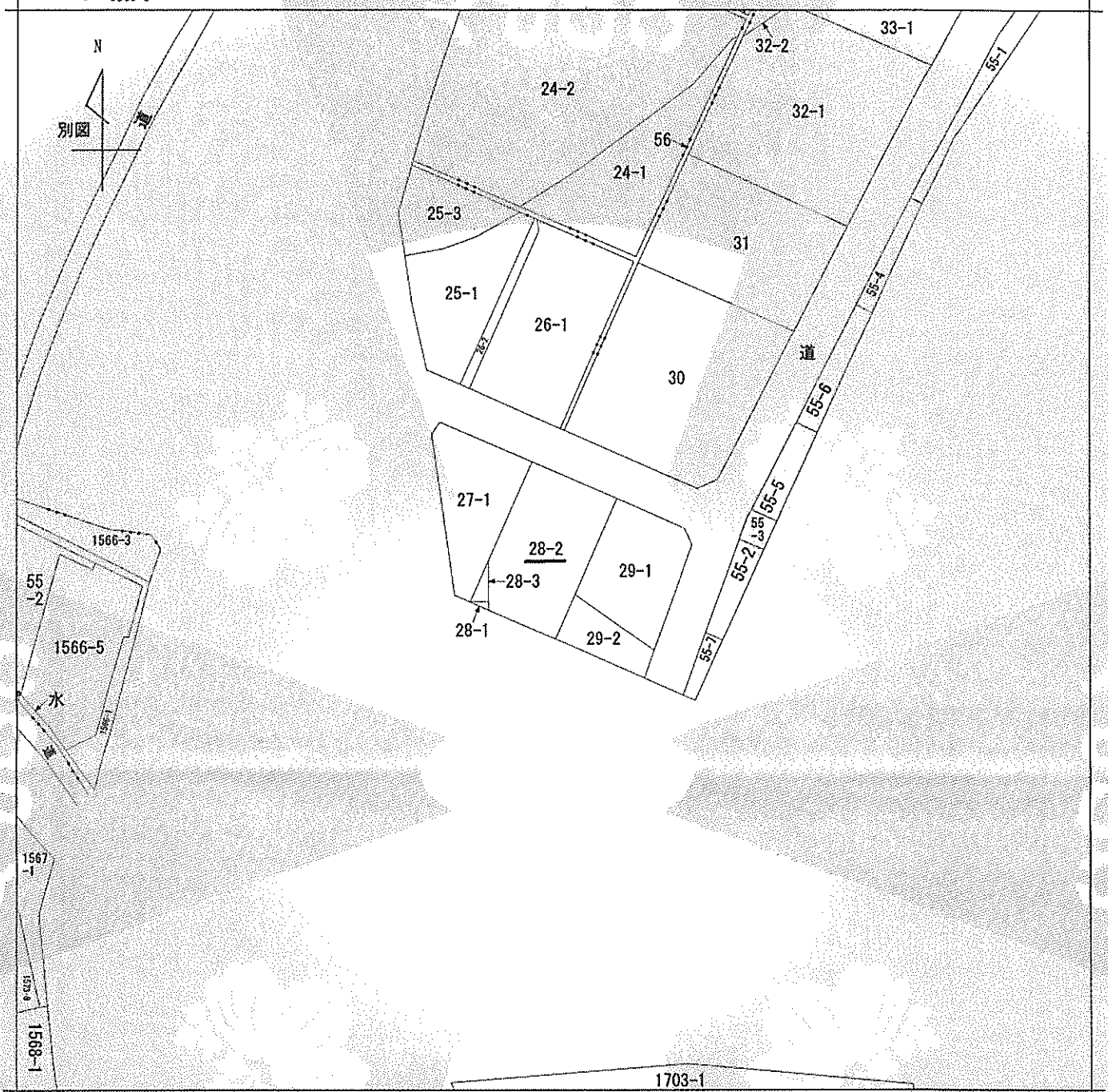
室内は改装されている状況が見受けられるが、鉄製の外部階段や手摺には、錆びや腐食が生じており、建物全体について経年による劣化等が生じていると思われる。

本件建物の1階から接面道路へは人工地盤で繋がっているが、接道付近のコンクリート部分には経年の劣化等による穴や亀裂などの損傷が見受けられるなど、維持管理の状況は劣っている。

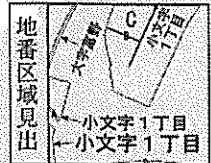
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 2月24日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月25日 (水) 8:40 - 9:00	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) 12:40 - 12:50	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) 13:10 - 13:20	執行官室	占有状況等について所有会社代表者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8年 2月25日 (水) 15:05 - 15:30	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9日 (月) 13:15 - 14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地 (29番2) 所有者方訪問 (不在)
R 8年 3月16日 (月) 16:40 - 16:50	執行官室	境界について隣地 (29番2) 所有者に文書照会
R 8年 3月23日 (月) 15:05 - 15:25	執行官室	境界について隣地 (29番2) 所有者から聴取 (電話)
<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8年3月9日 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



(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。



A 大字富野
B 富野大通
C 小文字1丁目
D 小文字1丁目
E 小文字1丁目
F 小文字1丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区小文字一丁目		地番	28番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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

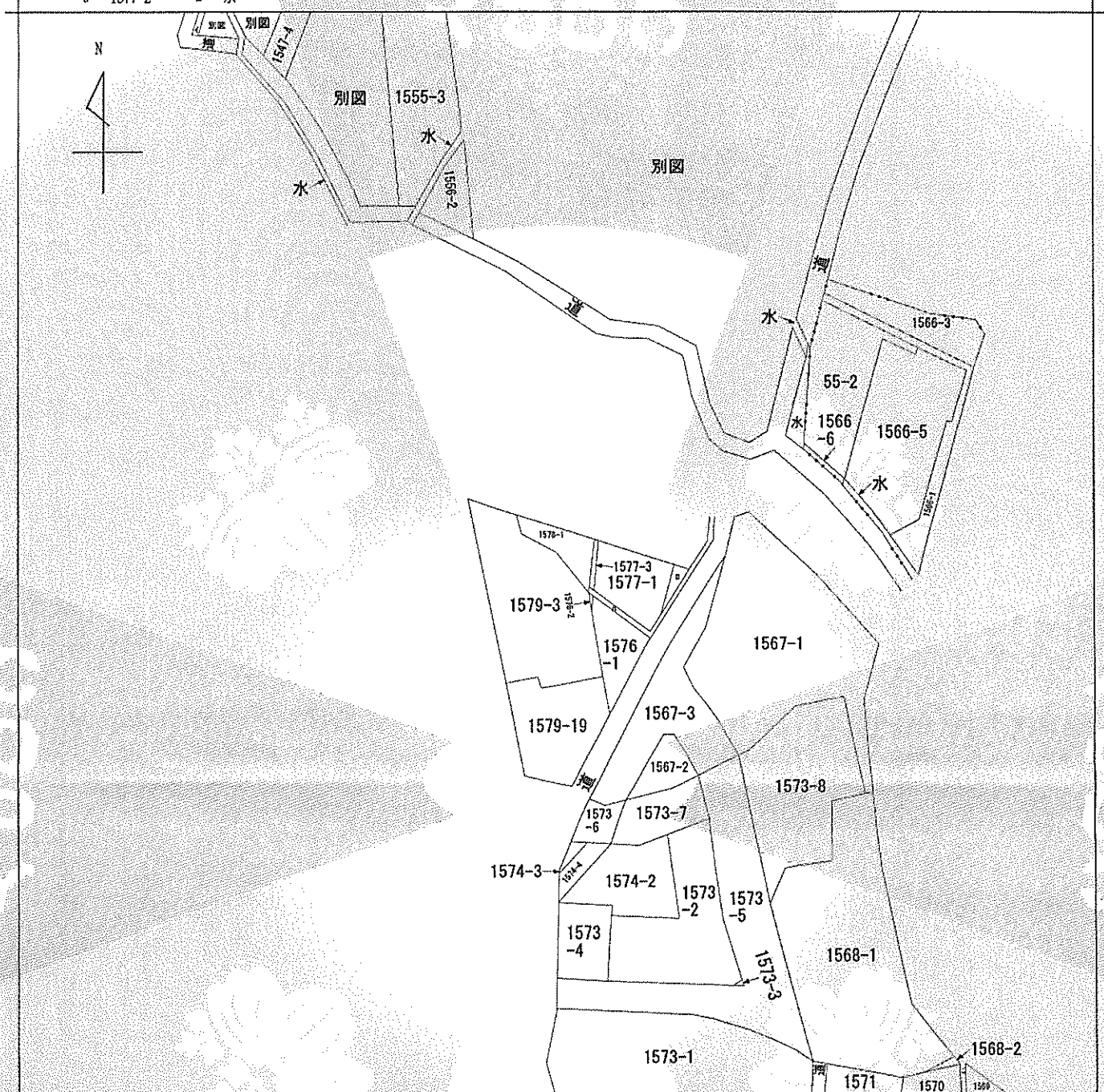
令和8年2月25日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

公用

イ 水 1577-2
 ハ 水 水



(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。



A 小文字1丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区小文字一丁目			地番	1578番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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：3-2
 (1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和61年4月10日

646656

各階平面図

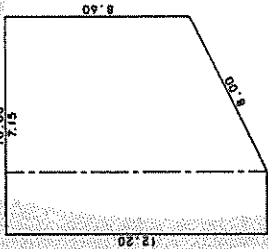
建築物図面

28-2

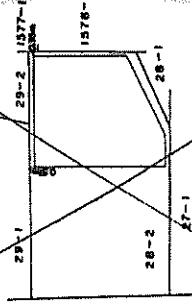
北九州市小倉北区小文字一丁目28番地2

61.4.10

一階・二階(各階同型)



求積表
 $2.85 \times 12.20 = 34.7700$
 $(12.20 + 8.60) \times 7.15 \div 2 = 74.36000$
 合計 109.13000
 床面積 109.13 m²



(福岡県士城家園調査士会北九州支部)

製作者

(昭和61年4月)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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25日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

公用

(9枚目)

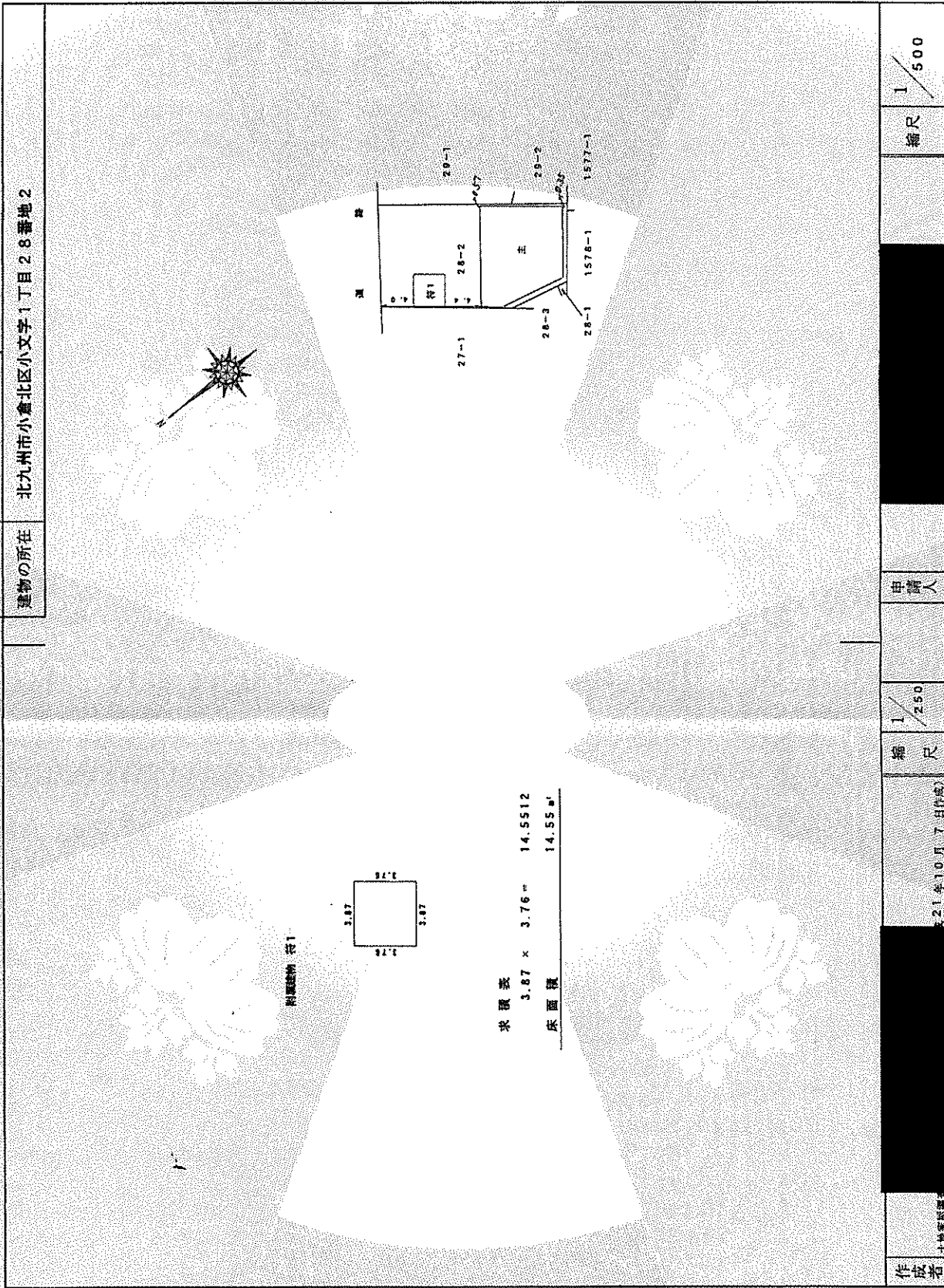
請求番号：3-5

登記年月日：平成21年10月15日

各階平面図

建物図面図

家屋番号	28番2
建物の所在	北九州市小倉北区小文字1丁目28番地2



作成者	土地家屋調査士	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/250

21年10月7日印
 (福岡県土地家屋調査士会)

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25日

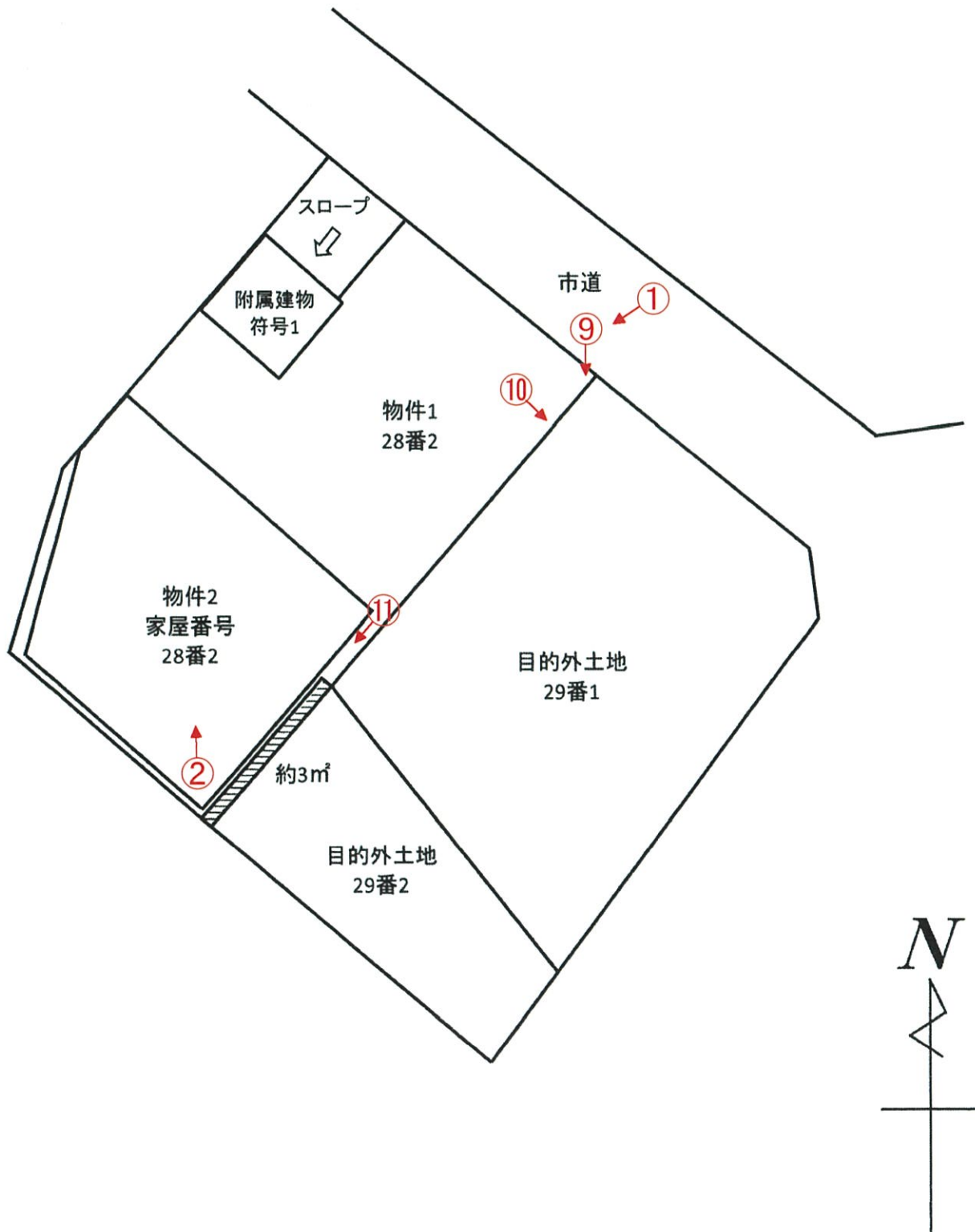
福岡法務局北九州支局

登記官

公用

土地建物位置関係図

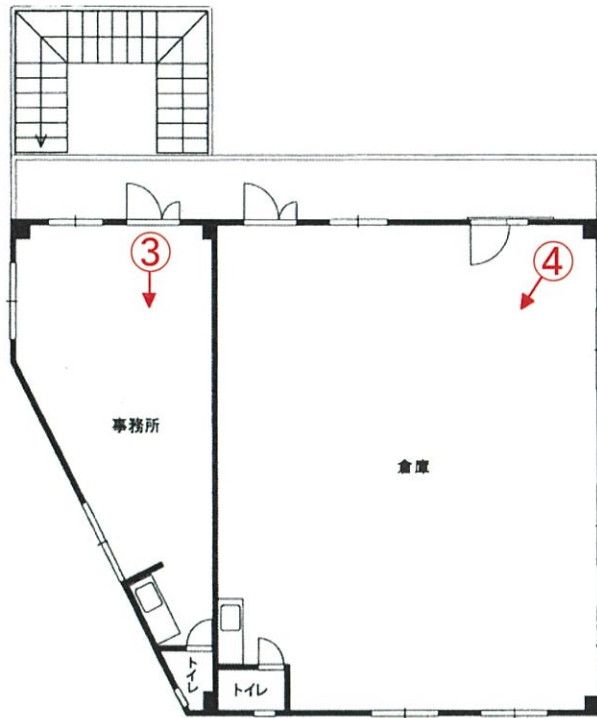
↑ 写真撮影位置方向



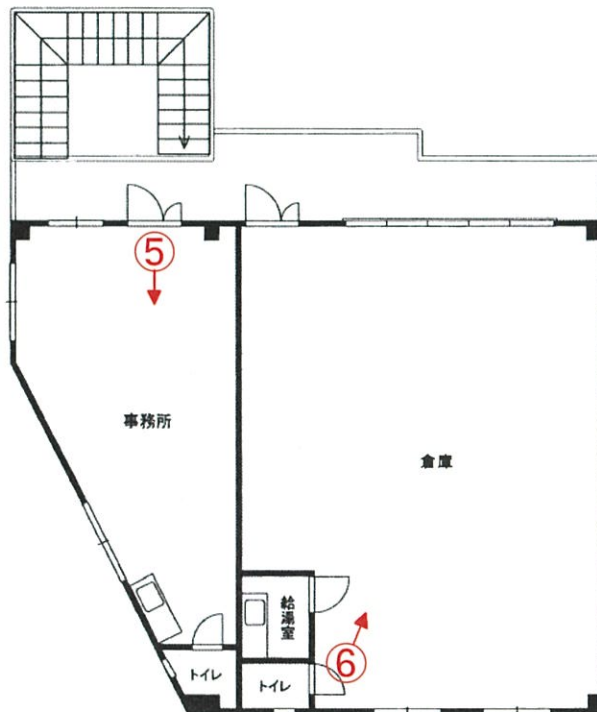
間取図

(物件2)家屋番号:28番2

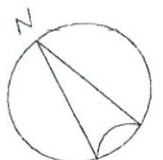
↑ 写真撮影位置方向



1階



2階



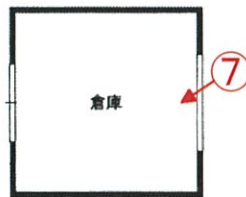
間取図

写真撮影位置方向

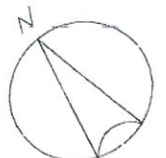
未登記増築部分 約37m²



床下



附属建物:符号1





No. 1

本件建物と人工地盤を撮影



No. 2

本件土地（本件建物の床下部分）を撮影

床下増築部分



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上



No. 7

附属建物の内部を撮影



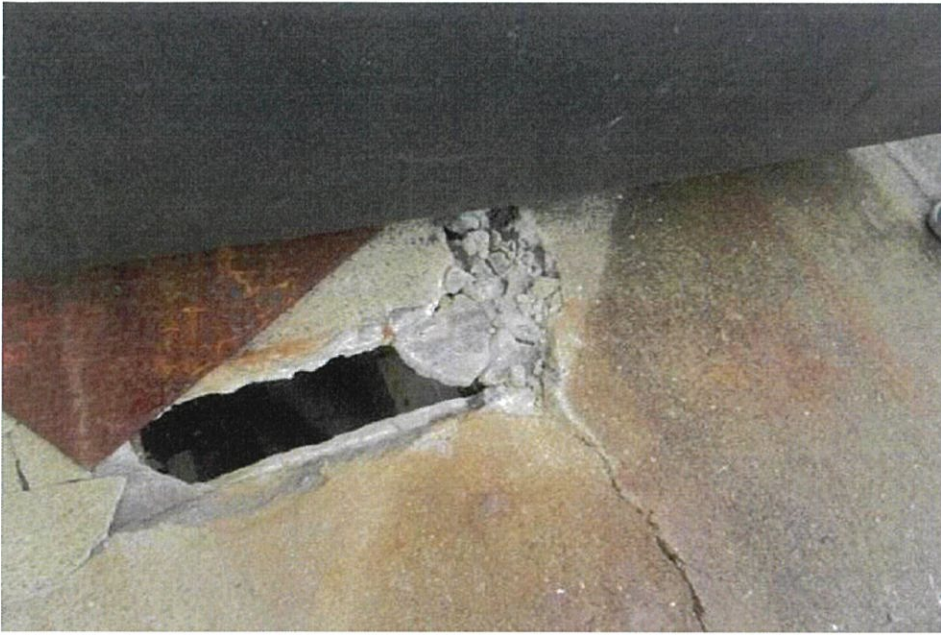
No. 8

増築部分の内部を撮影



No. 9

人工地盤の損傷状況を撮影



No. 10

同上



No. 11

隣地（29番1，同番2）

との境界付近を撮影

No. _____

令和8年(ケ)第7号
令和8年3月9日現地調査
令和8年3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 9,880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,940,000 円
物件2 (建物)	金 5,940,000 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	北九州市小倉北区小文字一丁目 28 番 2 宅地 278.00 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉北区小文字一丁目28番地2 28 番 2 事務所 鉄骨造陸屋根高床式2階建 1階 109.13 m ² 2階 109.13 m ²	同上
2・ 附属 建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき高床式平家建 14.55 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号するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・現況種類は、事務所・倉庫である。 ・現況床面積は、1階：109.13m ² 、2階：109.13m ² 、床下：約37m ² （未登記増築）、合計：約255.26m ² である。		
住居表示	「北九州市小倉北区小文字一丁目4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)	JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、約2km。 西鉄バス「小文字一丁目」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小倉北区小文字一丁目地内の幹線背後に一般住宅、アパート、事務所ビル、市営団地等が混在する住宅地域である。 地価は近年弱含み安定傾向に推移している。地域環境等に大きな変化は認められず、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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第2種住居地域 60% 200% 地域指定なし 居住誘導区域、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 その他	278.00㎡ (登記地積) やや不整形 (土地建物位置関係図のとおり) 約13m 約22.5m 下記のとおり、中間画地。 特記事項参照。
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約1.2m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 : 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、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窺わせる事実は認められなかった。 ・北九州市文化企画課での調査によれば周知の埋蔵文化財包蔵地（桃山遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は北九州市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。 	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・敷地内には人工地盤が築造され建物は高床式になっており、床下の駐車場部分と人工地盤とは最大約2.5m程度の高低差がある。尚、人工地盤には劣化による穴や亀裂が認められ修繕が必要である（評価上は、上記事項を一括して「高低差等」として減価）。・「現況調査報告書」記載のとおり、南東側の一部（約3㎡程度）は隣地に取り込まれている（評価上は、「隣地との状況」として減価）。
---------	--

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	<p>建築年月日（登記記載）： 昭和61年3月30日 新築</p> <p>経 過 年 数： 約 40 年</p> <p>経済的全耐用年数： 約 35 年</p> <p>経済的残存耐用年数： 約 0 年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨造高床式2階建</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：サイディングボード、タイル貼ほか</p> <p>天 井：石膏ボード、クロス貼、あらわしほか</p> <p>床：ビニール床タイル、土間コンクリートほか</p> <p>内 壁：クロス貼、コンクリートブロックあらわしほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備等</p> <p>そ の 他：特記なし</p>
床面積（現況）	1階：109.13㎡、2階：109.13㎡、床下：約37㎡未登記増築、 合計約255.26㎡
現況用途等	<p>現況用途：事務所・倉庫</p> <p>間 取 り：事務所・倉庫（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	劣る（室内は適宜改装されていると見られるが各所に汚損・損傷等が認められる。また、外部の階段や手摺、柱等にはサビや腐食、汚損等が見られる。）
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2）

区 分	附属建物
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19年月日不詳 新築 経 過 年 数：約 20 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 15 年
仕 様	構 造：鉄骨造高床式平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボードほか 天 井：あらわしほか 床 : 鉄板ほか 内 壁：あらわしほか 設 備：電気等 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：倉庫 間 取 り：倉庫 （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	若干劣る（一部鉄製部分にサビが見られるが、目視可能な範囲内ではそれ以外に特記すべき大きな損傷等は認められなかった。）
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	57,800	0.72	278.00	0.90	10,410,000

【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「北九州小倉北-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 57,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 0.97 × 環境条件 0.92 × 行政的条件 0.97 = 0.87

イ 個別格差：形状 0.98 × 高低差等 0.80 × 包蔵地内 0.95 × 隣地との状況 0.97 = 0.72

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	275,000	255.26	0.07	4,910,000
附属建物 符号1	95,000	14.55	0.26	360,000
			合計	5,270,000

ウ (物件2) 現価率：(査定)

・物件2は、建築後約40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10%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(-30%)を施して現価率を査定した。

(物件2)

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.30) & = 0.07 \end{array}$$

(物件2・附属) 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(-5%)を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N} \times R \times (1 \pm q) = \frac{20}{35} \times 0.27 \times 0.95 = 0.26$$

項 目	物件区分
	物件2・附属
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約20年
N : 経済的全耐用年数	約35年
q : 観察減価法による補正率	-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	10,410,000	0.40	法定地上権	4,160,000

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) 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	10,410,000	－ 4,160,000		0.90	0.70	3,940,000
2	5,270,000	＋ 4,160,000	1.00	0.90	0.70	5,940,000
一 括 価 格 (合 計)						9,880,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 用途的に需要者がやや限定的となる点を考慮した。

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「北九州小倉北-3」
所在：北九州市小倉北区小文字2丁目1661番29
住居表示：「小文字2-4-8」
価格：50,300 円/m²（対前年変動率 -0.8%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：332 m²
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：東側幅員約6m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離3.2km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域
（建ぺい率 50%、容積率 80%）

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 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



位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「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