

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 21 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 白木原 聡 子

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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 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 9 月 2 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 7 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	11,790,000 9,432,000	一括	2,358,000	94,212	24,180
1	5,690,000				
2	710,000				
3	150,000				
4	60,000				
5	5,180,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777番7
地 目 宅地
地 積 323.47平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777番13
地 目 宅地
地 積 40.57平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777番14
地 目 宅地
地 積 8.34平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777番27
地 目 宅地
地 積 3.32平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777 番地 7

家屋 番号 777 番 7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8 年 6 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 白木原 聡 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

A 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 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777 番 7
地 目 宅地
地 積 323.47 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777 番 13
地 目 宅地
地 積 40.57 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777 番 14
地 目 宅地
地 積 8.34 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 777 番 27
地 目 宅地
地 積 3.32 平方メートル

所有者 A



11

物 件 目 録

5 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目 7 7 7 番地 7

家屋 番号 7 7 7 番 7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 5 4 . 6 5 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 B



令和8年(ケ)第24号
令和8年3月31日受理
令和8年5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 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 7 7 7 番 7
地 目 宅地
地 積 3 2 3. 4 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 7 7 7 番 1 3
地 目 宅地
地 積 4 0. 5 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 7 7 7 番 1 4
地 目 宅地
地 積 8. 3 4 平方メートル

所有者 A

4 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目
地 番 7 7 7 番 2 7
地 目 宅地
地 積 3. 3 2 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777 番地 7

家屋 番号 777 番 7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉南区葛原高松一丁目12番33-1号		
土地	物件 1～4		
現況地目	☒ 宅地（物件1～4） ☐ 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（B） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
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 5		
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が異なる（ ☐ 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（A） 上記の者が本建物を住居（空き家）として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
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
■A (土地所有者兼建物占有者：電話回答)	1 本件土地は私の所有です。本件建物の所有者であるBとは元夫婦でしたので、土地・建物の使用については、何らの取り決めもしておらず 現在も互いに賃料等の授受はしていません。 2 Bが本件建物を出て行ってから、私が住んでいましたが、私も既に本件建物から転居しています。室内には未だ若干荷物が残っていますが、少しずつ片づけている状況です。 3 本件建物には特段の損傷等はないと思います。 4 隣接地との間で境界争い等はありません。 5 立入調査日には立ち会うことができませんので、鍵をお貸ししますから執行官において、解錠して立入調査を実施してください。
■B (建物所有者：電話回答)	1 本件建物については、元妻Aが使用しており、私が退去した後もAがそのまま使用することは認めていました。本件土地はAの所有であるから互いに賃料等の授受はありません。 2 Aが転居したことは知りませんでした。私が本件建物から退去して10数年は経っていますので、本件建物の現況については分かりませんが、室内には私の所有するものは何も残っていません。 3 太陽光発電システムは本件建物を新築した後に私が設置しましたが、代金は既に完済しています。

(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

■ 1 (接道等)

物件1～4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、公衆用道路(777番39, 777番40:いずれも北九州市所有、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、擁壁及びブロック塀等が存在する。

本件土地は傾斜地の中腹に位置する旗竿地となっており、周囲の隣接地と間には高低差がある。

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、3枚目のとおりと認めた。

本件建物の占有者Aは、本件土地の所有者であり、本件建物所有者Bと元夫婦である。新築時の平成21年7月ごろからBと居住しており、Bが転居した後もBの承諾のもと無償で住居として使用していた。既にAも退去しているが、室内には未だAの所有物が残っており、BはAが退去したことを知らなかったことから、依然として本件建物はAが占有しており、Aの占有権原は使用借権であると認めた。また、本件土地に対するBの占有権原も使用借権と認めた。

4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として、太陽光発電システムがある。

5 (損傷等)

本件建物は平成21年7月ごろに建築された戸建て住宅である。

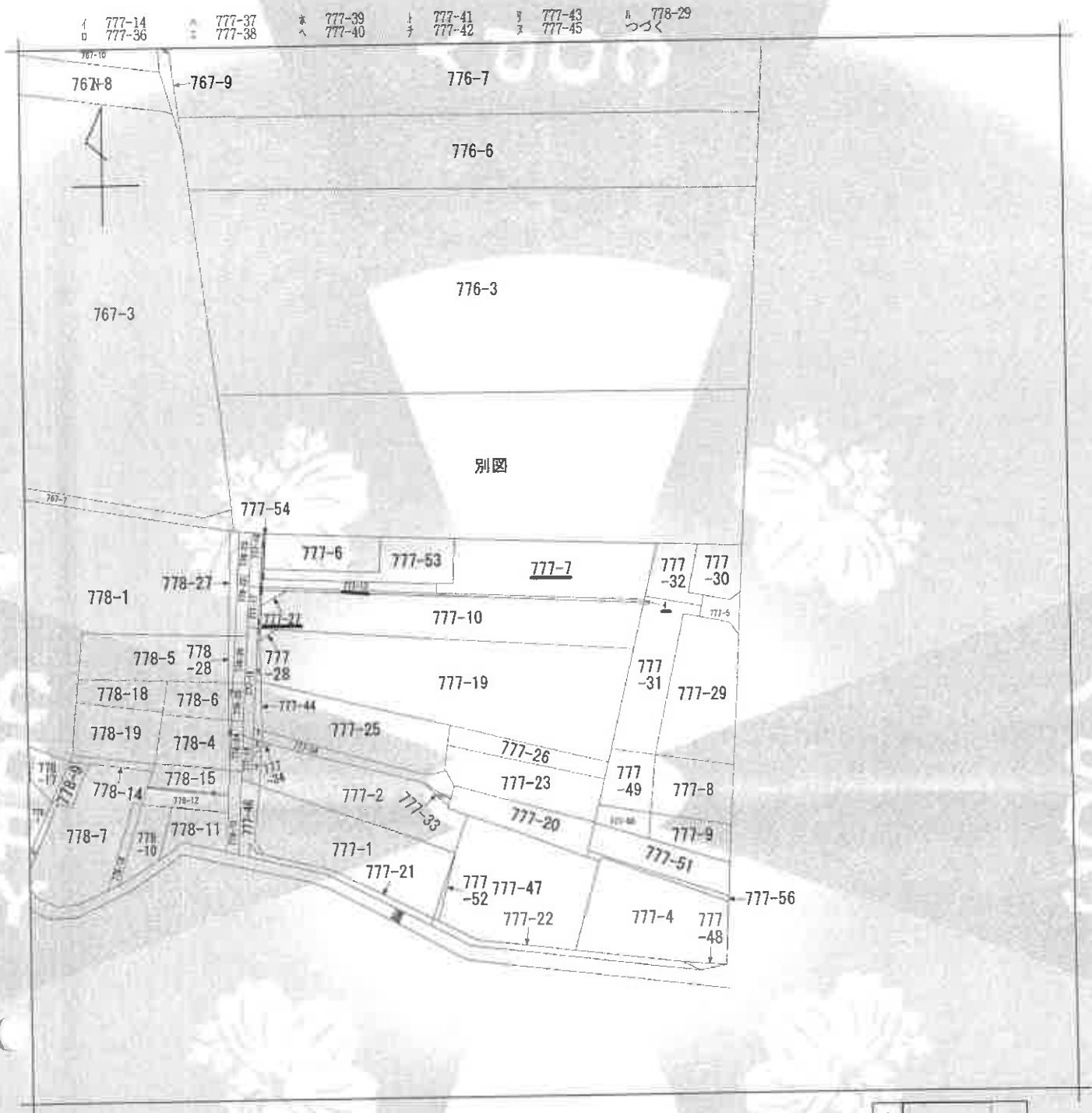
室内には一見して特段の損傷は見受けられなかったが、経年相当の汚損は存すると思われる。2階ドアの一部のドアノブが取り外されている。

(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 3月31日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 8 年 3月31日 (火) 10:20 - 10:30	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8 年 4月1日 (水) 10:25 - 10:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在)
R 8 年 4月1日 (水) 14:45 - 14:55	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取 (電話)
R 8 年 4月1日 (水) 17:00 - 17:20	執行官室	占有状況等について所有者らに文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 8 年 4月2日 (木) 10:55 - 11:15	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 4月6日 (月) 13:10 - 13:20	執行官室	占有状況等について土地所有者兼建物占有者 A から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 8 年 4月13日 (月) 14:40 - 15:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8 年 4月17日 (金) 13:45 - 13:55	執行官室	太陽光発電システムについて破産管財人から聴取 (電話)
R 8 年 4月23日 (木) 11:20 - 11:30	執行官室	占有状況・太陽光発電システムについて建物所有者 B から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和8年4月13日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C を立ち会わせ, 土地所有者兼建物占有者 A から借受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

(注)チェック項目中の調査結果は,「☒」の箇所の記載のとおり



(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	北九州市小倉南区葛原高松一丁目				地番	777番7		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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4月2日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

(7枚目)

公用

778-30
778-31
水
777-55
777-35
778-20

Y 7000

COPY

Y 7000

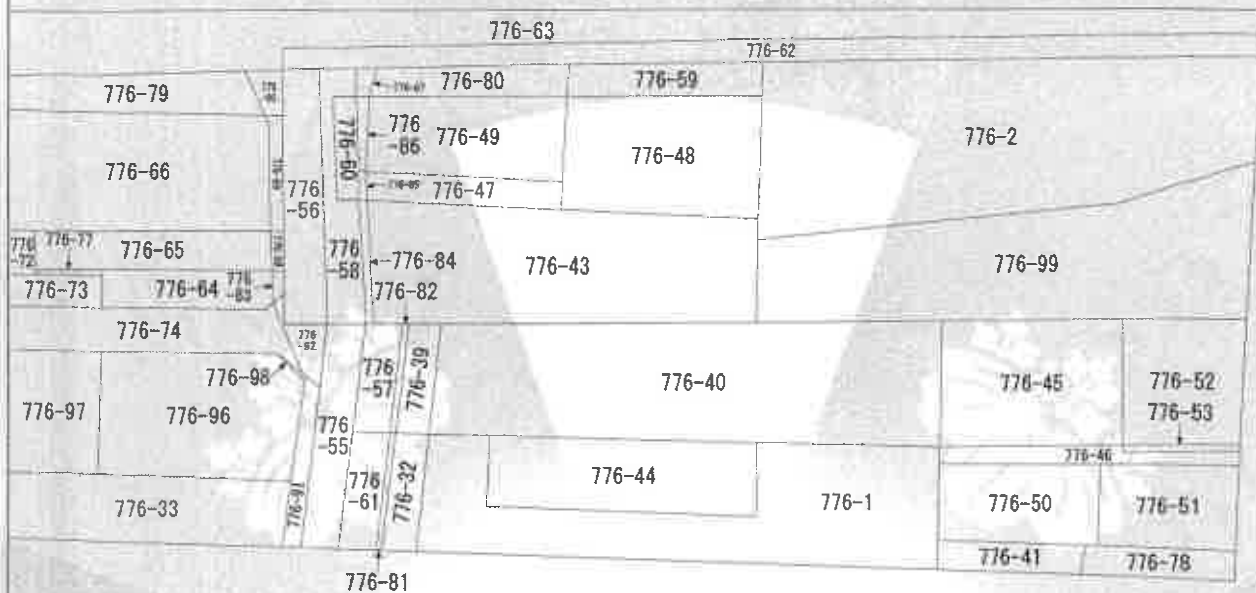
Y 7000

請求番号 : 8-1
(2/2)

A 4 判に縮小

(8枚目)

公用



(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要略を記載した図面です。

地番区域見出
葛原高松
1丁目

請求部	所在	北九州市小倉南区葛原高松一丁目				地番	776番1			
出力縮尺	1/200	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	方位不明			

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4月2日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：8-2
(1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和51年3月16日

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4月2日 福岡法務局北九州支局 登記官

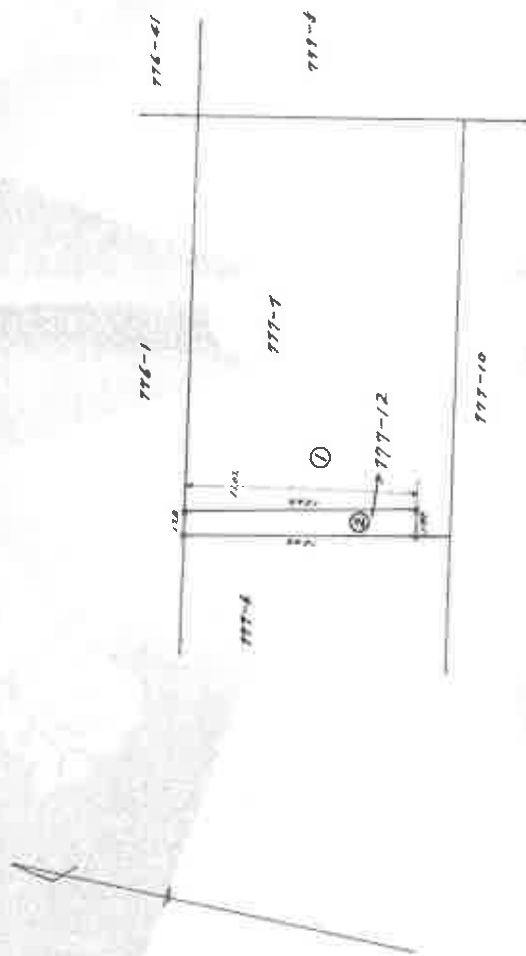
(10枚目)

前 777-7 後 新 304956
地 積 測 量 図

地 番 777-7 777-12 萩原高松一丁目

土地の所在 北九州市小倉南区大字豊栄多々千通

昭和51年3月16日
作製年月日
作製者
申請人



求積並びに地積

②	$(1,20 + 1,47) \times 2 \times 1,02 = 17,902.5$
地積	17,902.5
①	$32,138 - 17,902.5 = 14,235.5$
地積	14,235.5

縮 尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

A4判に縮小

請求番号：8-3

25.3.16

登記年月日：平成5年11月5日

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4月2日 福岡法務局北九州支局

登記官

(11枚目)

304977

前777-13後・新

777-38 777-13

土地所在圖
地積測量図

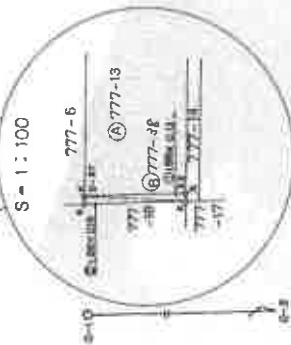
土地の所在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目

45.115



地番 符号	区画 区分	長さ	積
1	1.88	0.13	0.2444
2	1.88	0.16	0.3008
	合計		0.5452
	面積		0.2726

40.85 - 40.2726 = 40.5774



点名	種別	X座標	Y座標
O-1	北九州市 清水町	966.082	880.287
O-2	北九州市 清水町	994.782	886.982
X2	金庫	966.284	903.864
D-37	金庫	966.360	906.733

0-2-O-1・X2 <185-35-59 (≒13.59)m
0-2-O-1・D-37<184-66-45 (≒15.46)m

K...金庫

作製者

(平成5年8月18日 作製)

嘱託者

縮尺

1/250

A4判に縮小

請求番号：8-4

登記年月日：平成5年11月5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8年4月2日

福岡法務局北九州支局

登記官

(12枚目)

304978

前 777-14 後・新

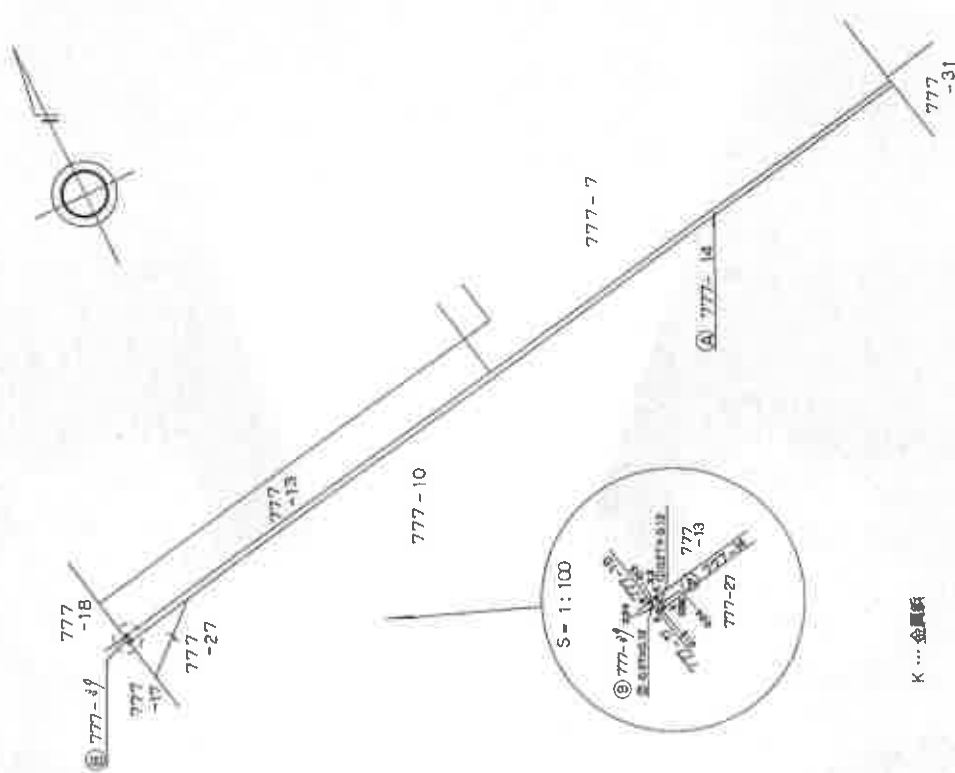
地番 777-39

777-14

土地所在図
地積測量図

土地の所在 北九州市小倉南区葛原高松一丁目

4511.5



地番 ① 777-39			
番号	底辺	高さ	積
1	0.27	0.12	0.0324
2	0.27	0.12	0.0324
		合計	0.0648
		面積	0.0324

8.3809 ~ ② 0.0324 ~ ③ 8.3485

点名	種別	X座標	Y座標
O-1	北九州市 清水の森	986.082	890.287
O-2	北九州市 清水の森	994.782	866.982
X2	金庫跡	986.284	903.654
D36	金庫跡	986.276	903.614

O-2・O-1・X2 <185-35-59 1=13.591m

O-2・O-1・D36 <185-41-47 1=13.351m

K ... 金庫跡

作製者

(平成5年11月15日 作製)

隣託者

縮尺

1/250

A4判に縮小

請求番号：8-5

登記年月日：平成5年11月5日

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4月2日 福岡法務局北九州支局 登記官

(13枚目)

304879

前 777-27 校・新

地 878408

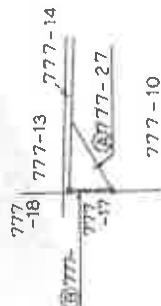
777-40

777-27

土地所在図
地積測量図

土地の所在 北九州市小倉南区葦原高松一丁目

45.11.5



地積 番号	区画 番号	底辺	高さ	積
1	1.98	0.13	0.2574	
2	1.91	0.13	0.2483	
		合計	0.5057	
		面積	0.25285	

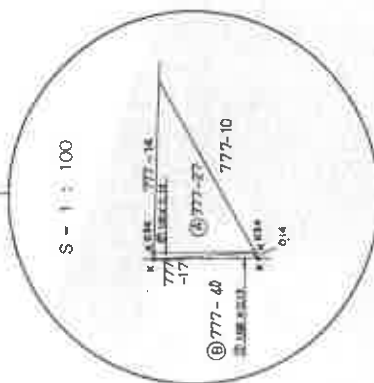
3.58 - 0.25285 = 3.32715

点名	種類	X座標	Y座標
O-1	北九州 市 葦原高松一丁目	996.082	890.287
O-2	北九州 市 葦原高松一丁目	994.762	886.982
D34	金属板	995.209	901.712
D35	金属板	995.276	903.614

O-2-O-1: 0.034 <186-36-19 l=11.459m

O-2-O-1: 0.036 <185-41-47 l=13.351m

S - 1 : 100



K... 金属板

作製者

嘱託者

縮尺

1/250

A4判に縮小

請求番号：8-6

登記年月日：平成21年6月30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8年4月2日 福岡法務局北九州支局

(14枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：8-7

各階平面図

建物図面図

777番7

家屋番号

建物の所在 北九州市小倉南区葛城高松一丁目777番地7

1階



求積表

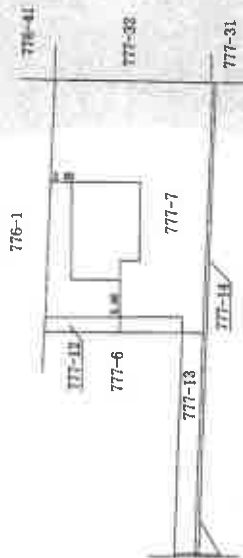
①	6.370×7.280	=	46.373600
②	4.550×1.820	=	8.281000
合計			54.654600
床面積			54.65 m ²

2階



求積表

	6.370×7.280	=	46.373600
合計			46.373600
床面積			46.37 m ²



作製者

21年6月28日作成

縮尺

1/250

申請人

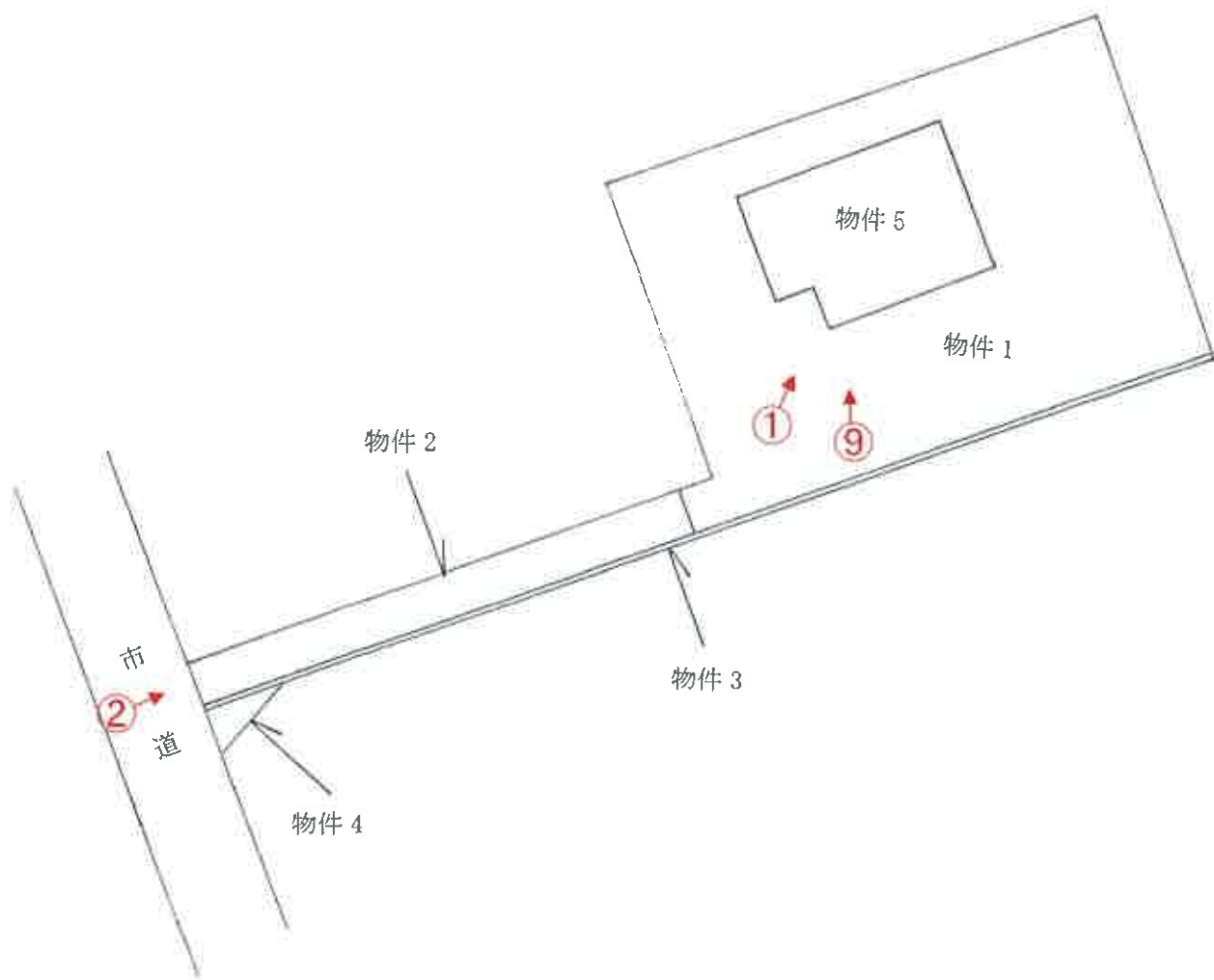


縮尺

1/500

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



間 取 図





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件土地（接道付近）を
撮影



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

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

太陽光発電システムを撮影

令和8年（ケ）第 24 号
令和8年4月13日現地調査
令和8年5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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 11,790,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,690,000 円
物件2（土地）	金 710,000 円
物件3（土地）	金 150,000 円
物件4（土地）	金 60,000 円
物件5（建物）	金 5,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777番7 宅地 323.47 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777番13 宅地 40.57 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777番14 宅地 8.34 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777番27 宅地 3.32 m ²	同上
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区葛原高松一丁目 777番地7 777番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 54.65 m ² 2階 46.37 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～4	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、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ため、評価は登記数量により行った。		
5	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区葛原高松一丁目12番33-1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1～4）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R日豊本線「下曽根」駅の北西方、約1.83km。 西鉄バス「葛原東一丁目」停留所の北方、約820m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、足立山の麓付近に形成された既成住宅地域に存している。地域内は、戸建住宅の利用が主体である。傾斜地勢であり、街路幅員が狭い箇所がある。	
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1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法22条区域 高さの最高限度10m、外壁の後退距離1mほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	375.70㎡ (登記地積合計) 不整形 (概ね公図のとおり) 約4.0m 約44.0m 一方路地 路地状部分の幅は約2.1mの部分が多い。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約4.0mの舗装市道とほぼ等高に接面(路線として建築基準法第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 : なし(接面道路に配管はある。) 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	・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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・傾斜地勢であり、画地間に段差がある。 ・北側隣接地(776番1)との間に階段等が設置されている。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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）：平成21年6月29日 新築 経 過 年 数：約 17 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：塗り壁 ほか 天 井：板貼り ほか 床：フローリング ほか 内 壁：塗り壁 ほか 設 備：電気、上下水道 等 そ の 他：オール電化、太陽光発電システム ほか
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：4LDK（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	普通（2階ドアの一部のドアノブが取り外されているが、老朽化等の発生の程度は、概ね経年相当である。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・2階にバルコニーが存している。 ・小屋裏収納が存している。

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1～4）

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	39,200	0.75	323.47	0.95	9,030,000
2	39,200	0.75	40.57	0.95	1,130,000
3	39,200	0.75	8.34	0.95	230,000
4	39,200	0.75	3.32	0.95	90,000

【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-22」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 41,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{104} & = & 39,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位（東） 1.01

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.02 × 1.00 × 1.02 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：不整形 個別格差
0.75 = 0.75

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5）

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
5	300,000	101.02	0.21	6,360,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件5: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.21 \times 1.00 = 0.21$$

項 目	物件区分 物件5
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約17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	0%

* 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	9,030,000	0.10	場所的利益	900,000
2	1,130,000	0.10	場所的利益	110,000
3	230,000	0.10	場所的利益	20,000
4	90,000	0.10	場所的利益	10,000
計				1,040,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	9,030,000	－ 900,000		1.00	0.70	5,690,000
2	1,130,000	－ 110,000		1.00	0.70	710,000
3	230,000	－ 20,000		1.00	0.70	150,000
4	90,000	－ 10,000		1.00	0.70	60,000
5	6,360,000	＋ 1,040,000	1.00	1.00	0.70	5,180,000
一 括 価 格 (合 計)						11,790,000

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「北九州小倉南－22」
所 在 : 北九州市小倉南区沼緑町4丁目356番49
住 居 表 示 : 沼緑町4-4-17
価 格 : 41,200 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 272 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模住宅が整然と建ち並ぶ丘陵開発住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員8.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 日 豊 本 線「下曾根」駅の北方、道路距離2.2km。
用 途 指 定 等 : 市街化区域
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	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 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



