

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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, 2	5, 620, 000 4, 496, 000	一括	1, 124, 000	118, 079	25, 300
1	2, 660, 000				
2	2, 960, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区赤坂三丁目
地 番 3 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区赤坂三丁目 3 3 9 番地 1
家屋 番号 3 3 9 番 1
種 類 倉庫・事務所・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 2 . 0 0 平方メートル
2 階 1 3 9 . 8 4 平方メートル
(現況)
種 類 事務所・倉庫
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 0 . 8 7 平方メートル
符 号 2
種 類 浴室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 4 . 4 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 0 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】

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】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号 2】

売却対象外の土地（市営団地内の通路）を通行のため利用している。

《 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 北九州市小倉北区赤坂三丁目
 地 番 3 3 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区赤坂三丁目 3 3 9 番地 1
 家屋 番号 3 3 9 番 1
 種 類 倉庫・事務所・居宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 2 . 0 0 平方メートル
 2 階 1 3 9 . 8 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・倉庫
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 便所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 0 . 8 7 平方メートル
 符 号 2
 種 類 浴室
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 4 . 4 1 平方メートル

令和8年(ケ)第1号
令和8年1月27日受理
令和8年2月27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 北九州市小倉北区赤坂三丁目
地 番 3 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区赤坂三丁目 3 3 9 番地 1
家屋 番号 3 3 9 番 1
種 類 倉庫・事務所・居宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 2 . 0 0 平方メートル
2 階 1 3 9 . 8 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 便所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 0 . 8 7 平方メートル
符 号 2
種 類 浴室
構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 4 . 4 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区赤坂三丁目5番36号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 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 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」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 2		
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：事務所・倉庫 ☐ 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 上記の者が本建物を事務所・倉庫として使用している ☐ 「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）	☒ 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
■破産管財人	1 当職は破産者(株)エムティスの破産管財人に選任されている者ですが、令和7年11月25日に破産裁判所の許可を受け、本件土地・建物については破産財団から放棄しています。 2 本件建物内に残置されている破産会社の動産等については、換価不能な無価値な物ばかりであり、これら動産についても破産裁判所の許可を受けて財団放棄しています。
■所有者(破産会社代表者)	1 本件建物は、令和7年6月末頃まで当社の事務所・倉庫として使用していましたが、現在は業務を停止していますので、私が破産会社の代表者として管理・占有しています。 2 本件建物内には、当社の所有する動産等がかなり残っていますが、処分が目途は立っていません。なお、建物内にある私物については、少しずつ片付けているところです。 3 本件建物は、築40年近くを経ていますので、経年の劣化等による損傷などは随所に生じていると思います。 4 2階天井付近には雨漏り跡が2か所あります。天井の張り替えはしていませんが、雨漏りについては補修していますので、現在は雨漏りはしていません。 5 1階倉庫のコンクリート張りの床部分には、地下からしみ出てくる水で水浸しになることがあります。原因はよく分かりませんが、大雨が降ったときにそのような状態になるようです。 6 隣接地との間で境界争い等はありません。 7 接道のことはよく分かりません。本件土地を取得した時から北西側にある北九州市営団地内の道路を普通に利用して出入りしていますが、市と協議などをしたことはありません。

(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(339番4:以下、「接面市道」という。)に接道しているが、接面市道は、本件土地よりも約0.7m~3m高位に位置しており、ガードレールがあるため、本件土地から直接出入りすることは困難である。

北西側の339番3土地(北九州市所有、公簿上は「田」)を介して、接面市道と繋がる。

ただし、接面市道と339番3土地の間は、鉄パイプのガードによって閉鎖されており、車での往来はできない。

よって、接面市道の往来が制限されている現状では、関係人の陳述のとおり、北九州市営団地内の道路を利用して、公道に出入りしている。

なお、接面市道が閉鎖された経緯等については不明である。上記団地内道路の通行については、北九州市住宅管理課と協議をしておく必要があると思われる。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、コンクリート擁壁、水路が存在する。

隣地(340番12, 340番13)との境界付近は、約3m以上の高低差がある。

前記339番3等との境界は不明確である。

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。

4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として、井戸及び井戸ポンプがある。

5 (損傷等)

本件建物は昭和63年10月ころに建築された築古の建物である。

建物外壁には劣化による損傷が見受けられ、室内には経年相当の汚損や損傷があると思われる。

1階コンクリート床は、大雨が降った時は浸水するとのことである。

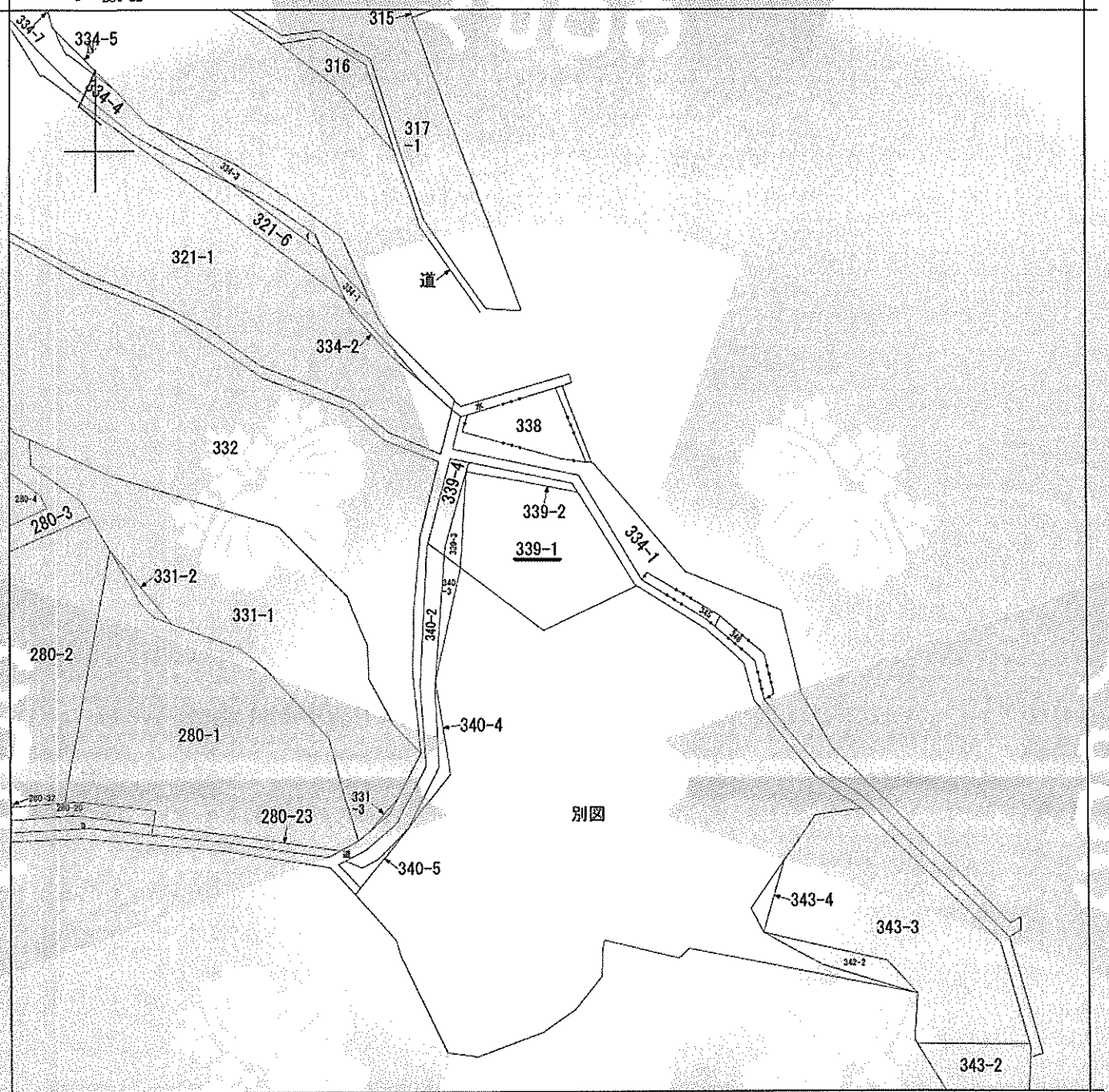
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

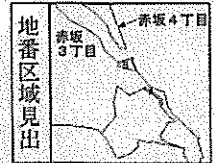
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月27日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月27日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	ライフライン調査(北九州市上下水道局)
R 8年 1月27日 (火) 9:55 - 10:30	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 8年 1月27日 (火) 11:25 - 11:35	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取(電話)
R 8年 1月28日 (水) 14:05 - 14:25	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 1月29日 (木) 14:20 - 14:30	執行官室	占有状況・建物現況等について所有会社代表者から聴取(電話) 立入調査期日の調整
R 8年 1月29日 (木) 15:00 - 15:05	執行官室	現況・動産等の帰属について破産管財人から聴取(電話)
R 8年 2月13日 (金) 9:15 - 10:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有会社代表者と面談
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

321-7
280-22



(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 大字赤坂
B 赤坂4丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区赤坂三丁目				地番	339番1		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は 座番又は 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。

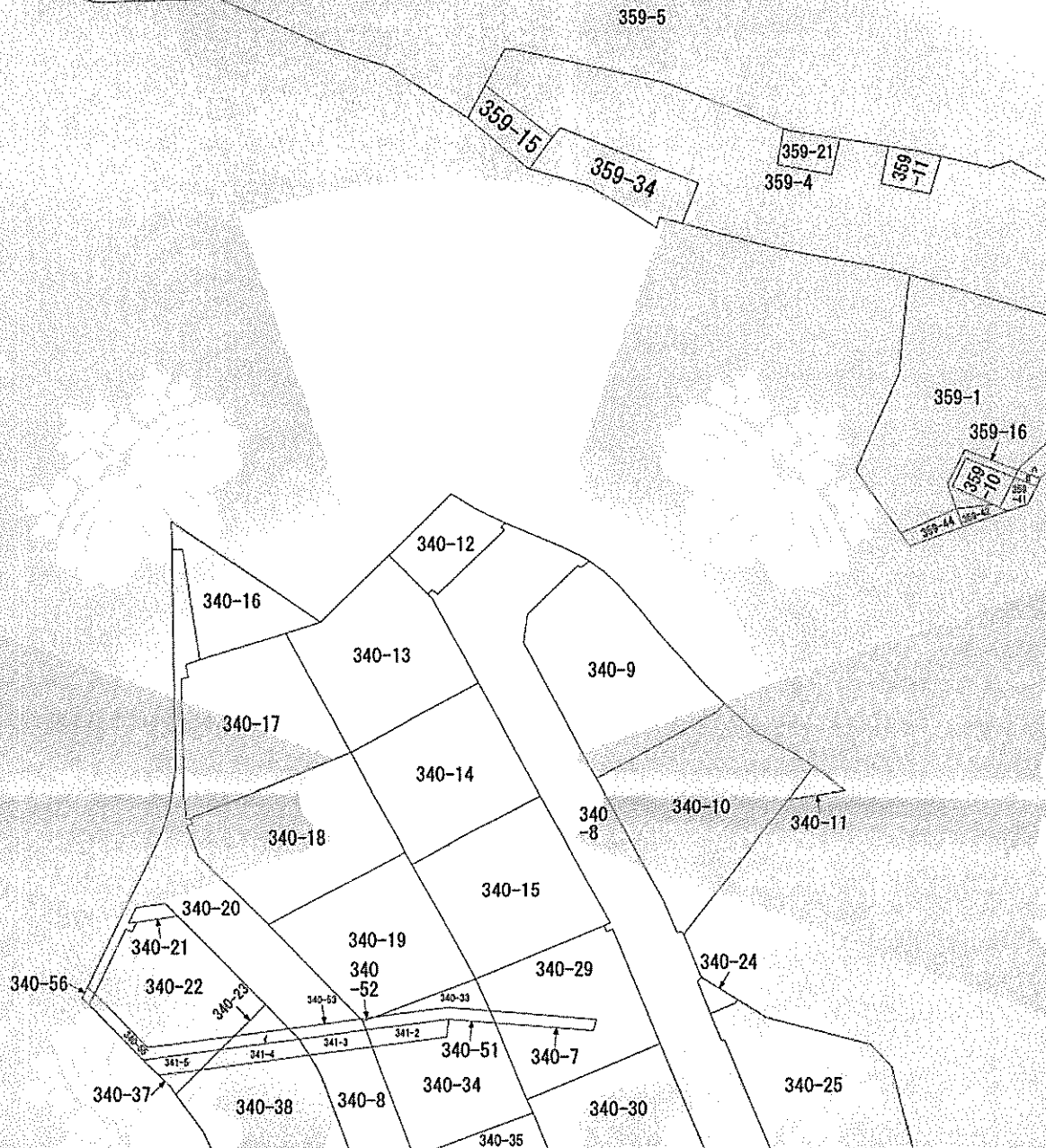
A 4判に縮小

令和8年1月28日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(6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概略を記載した図面です。



請求部	所在	北九州市小倉北区赤坂三丁目				地番	340番12			
出力縮	1/500	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1月28日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：18-2
(1/1)

(7枚目)

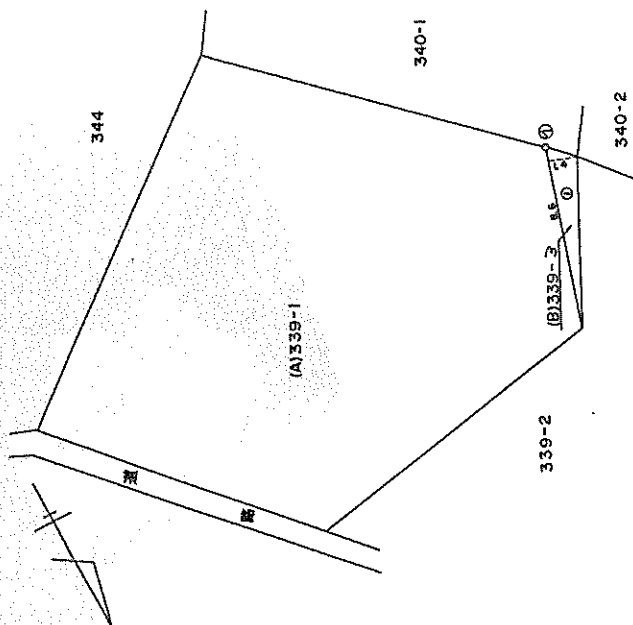
公用

公用

地 署
339-1
339-3

土地所在區
地積測量區

土地の所在 北九州市小倉北区赤坂三丁目



(B) 139 -			
符号	底边	高	侧面積
1	8.6	1.4	12.04
		$\frac{1}{2}$	6.02
			m ²

華	界	境界標の種類
①		コンクリート板

督
辦
任

品類

續尺

250

(昭和57年4月20日 作製)

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1月28日 福岡法務局北九州支局

令和8年1月28日

福建法院局北九州支局

登記簿

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号: 18-4

登記年月日：令和6年5月28日

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1月28日 福岡法務局北九州支局

登記号

(9枚目)

A4判に縮小

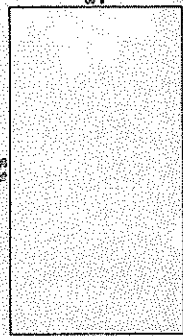
請求番号：18-3

各階平面図 建物図面

家屋番号 339番1

建物の所在 北九州市小倉北区赤坂三丁目 339番地1

主である建物1階

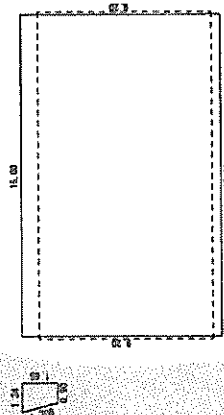


全積算

15.250 x 15.350 = 234.000000

床面積 234.00 m²

主である建物2階



全積算

(0.900 x 1.250) 2 = 2.250000
15.000 x 15.000
計 225.000000

床面積 225.00 m²

附属建物 (符号1)



全積算

1.000 x 1.000 = 1.000000

床面積 1.00 m²

附属建物 (符号2)



全積算

1.000 x 1.000 = 1.000000

床面積 1.00 m²

作成者

5月15日作成

縮尺 1/250

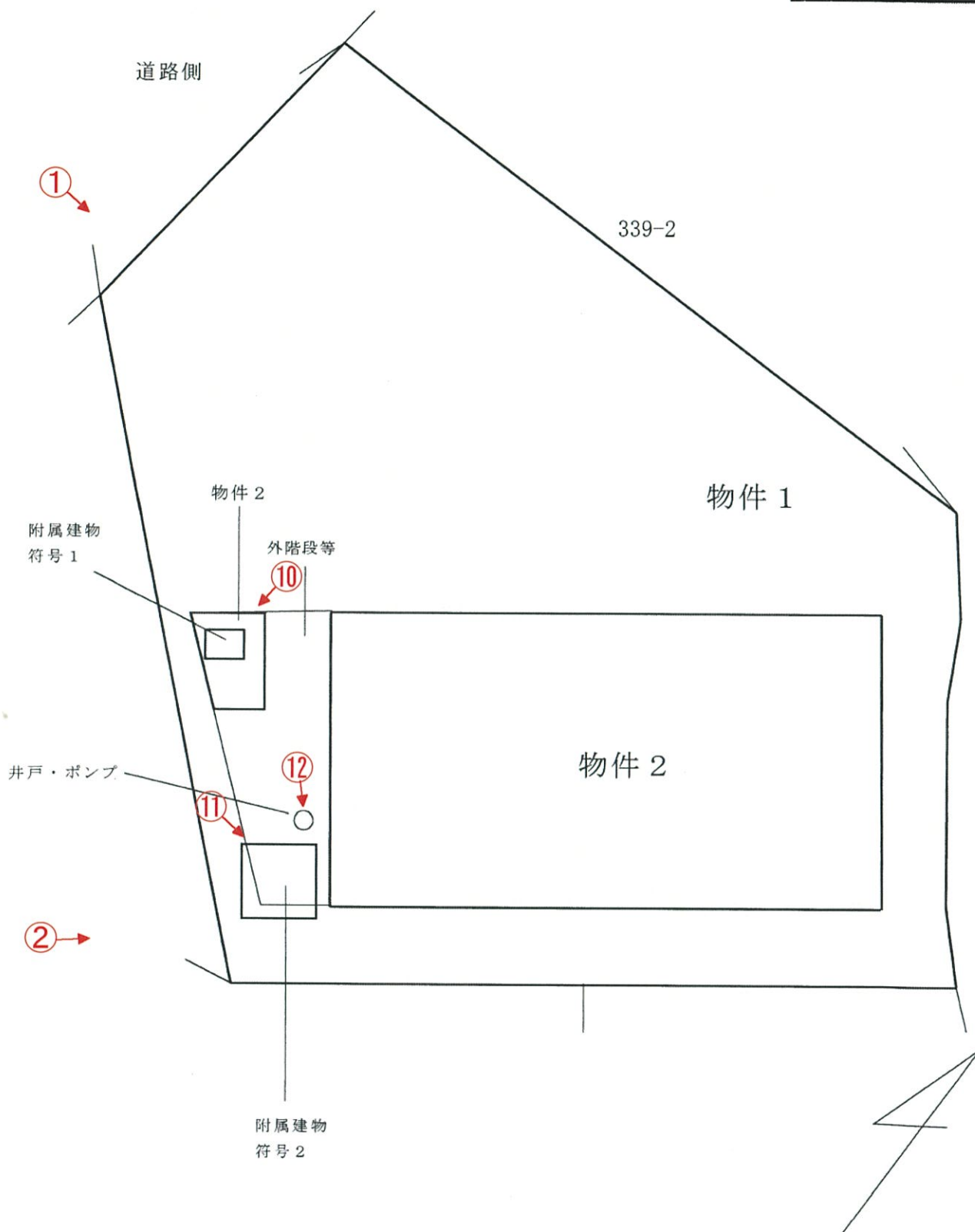
申請人

縮尺

1/500

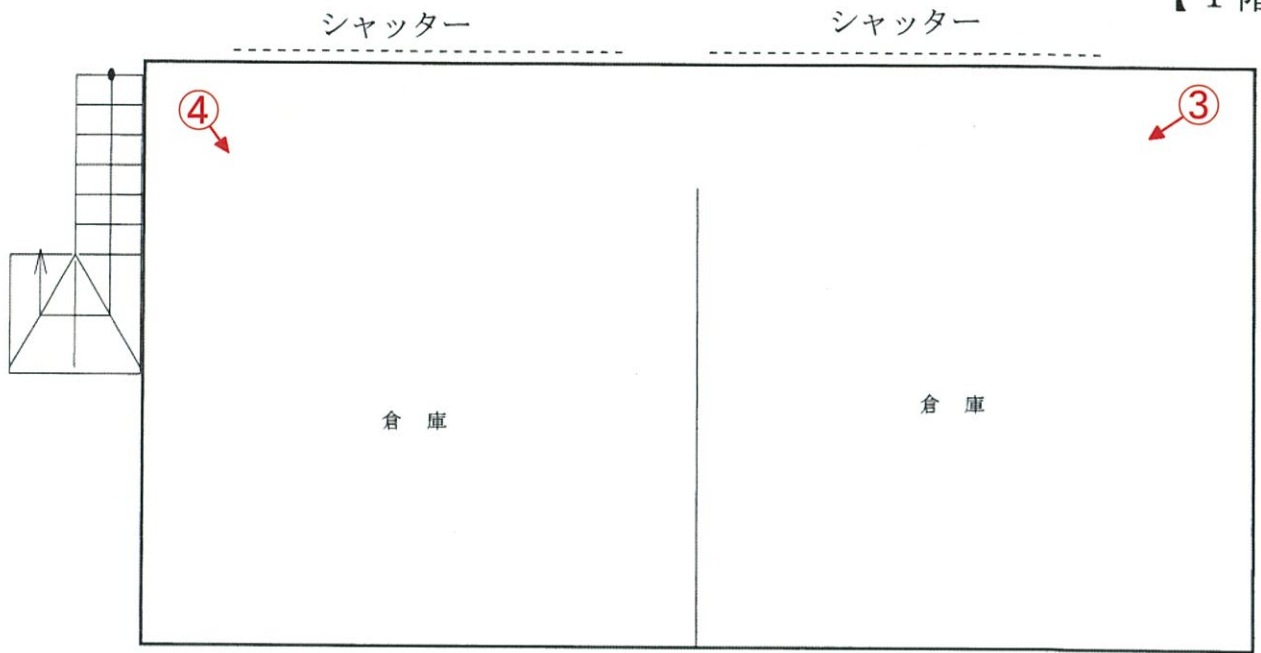
土地・建物位置関係図

写真撮影位置方向

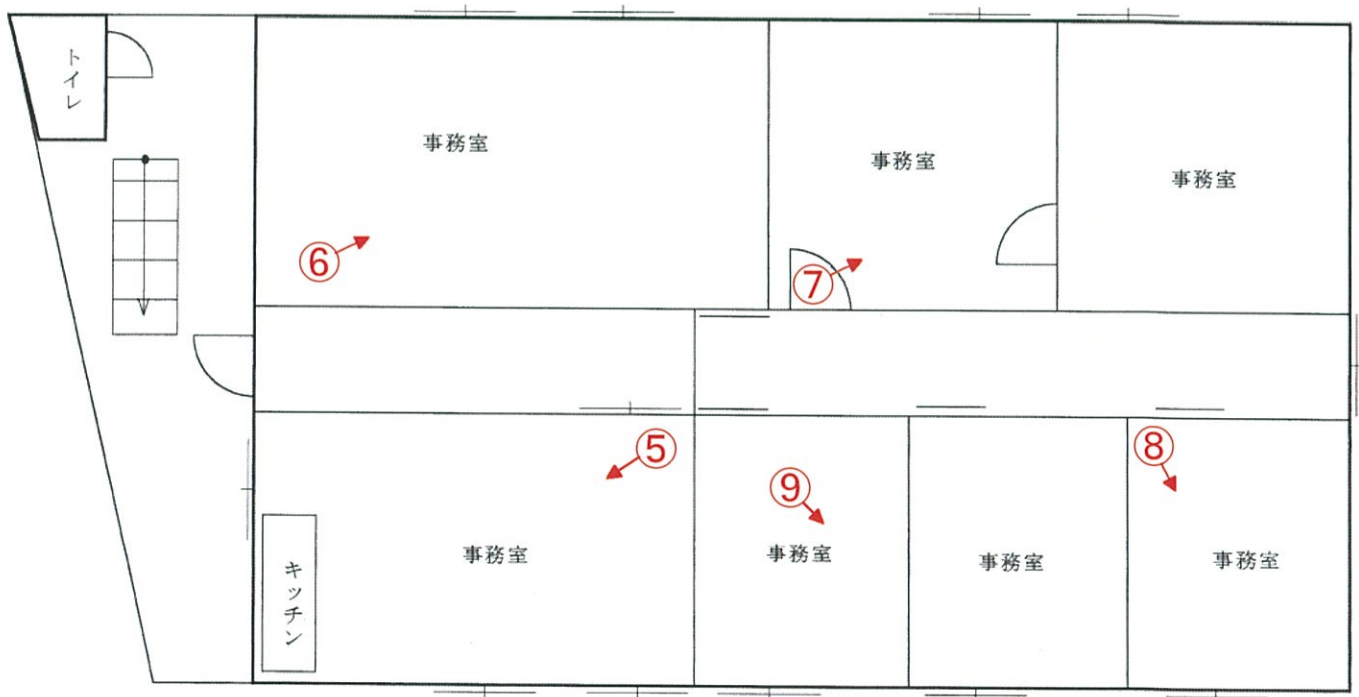


間取図

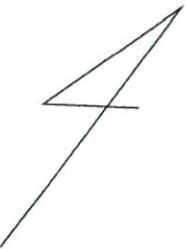
【1階】



【2階】

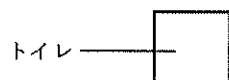


↑ 写真撮影位置方向

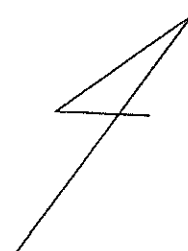
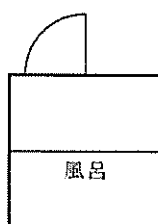


【物件2】

【附属建物（符号 1）】



【附属建物（符号 2）】



【物件 2】



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



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

雨漏り跡を撮影



No. 10

附属建物（符号 1）を撮影



No. 11

附属建物（符号 2）を撮影



No. 12

井戸・井戸ポンプを撮影

令和 8 年（ケ）第 1 号
令和 8 年 2 月 13 日 現地調査
令和 8 年 3 月 5 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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,620,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,660,000 円
物件2（建物）	金 2,960,000 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（土地）の内訳価格は物件2（建物）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（建物）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	北九州市小倉北区赤坂三丁目 339 番 1 宅地 346.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区赤坂三丁目 339番地1 339 番 1 倉庫・事務所・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 122.00 m ² 2階 139.84 m ² 1 便所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 0.87 m ² 2 浴室 コンクリートブロック造陸屋根平家建 4.41 m ²	倉庫・事務所
番号	特 記 事 項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	従物等として、井戸及び井戸ポンプがある。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区赤坂三丁目5番36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鹿児島本線「小倉」駅の東方、約2.7km。 西鉄バス「手向山」停留所の南方、約270m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	当該地域は手向山公園の南西方に存する住宅地域である。全体的に、南西方の急な下り傾斜地に存するため、画地間に大きな段差が存する地域である。戸建住宅及び市営住宅団地が混在している地域であり、街路配置は雑然としている。 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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種中高層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	無し	
	そ の 他 の 規 制	無し	
画 地 条 件	地 積	346.00	m ² (登記地積)
	形 状	不整形 (「地積測量図参照」。)	
	間 口	約8.6m	
	奥 行	約16.7m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	無し	
接面道路の状況	・ 南西側で幅員約7～8mの舗装市道と約0.7～3m程度低位に接面する (建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 ・ 市道と物件1の間にはガードレールが存し高低差が有るため、市道と物件1において、直接、人の出入り、車両の往来をする事が困難である。 ・ 物件1の北西側の339-3等の土地 (公有地) が物件1の一部の如く利用されており、当該土地等を利用すれば、市道等と出入りは可能で有る。市道は、鉄パイプが存し、人の往来は可能であるが、車両の往来は出来ない。鉄パイプには施錠がしてあり、鍵を外せば、車両の往来は可能となる。		
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 (井戸併用)	
	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	・ 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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 市道の車両の往来は鉄パイプが存し制限されているため、調査時点においては、北九州市営住宅6棟及び10棟等の間に存する団地内通路を利用して、対象不動産へ車両で乗り入れた。従って、建物再建築の際には、公有地等の通行許可、建築基準法上の何らかの許可が必要となる可能性が高い。		

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63年10月10日 新築 経 過 年 数：約 38 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：ボード張り、ほか
（ 2 階 ）	天 井：ビニールクロス貼、ボード ほか 床：クッションフロアー、板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 内 設 備：電気、プロパンガス、給排水設備 等
（ 1 階 ）	天 井：内装材無し 床：コンクリート 内 壁：内装材無し 内 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・事務所 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
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。 ・附属建物符号1（便所）：壊れかけており、通常利用は出来ない。 ・附属建物符号2（浴室）：設備が壊れているとの事である。

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	38,500	0.81	346.00	0.80	8,630,000

【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：公示地「北九州小倉北-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{134} & = & 38,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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 × 0.99 × 1.35 × 1.00 = 1.34

イ 個 別 格 差：形状 接面状況 個別格差
0.90 × 0.90 = 0.81

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。土地価格、建物の床面積等を勘案し、相当の取壊し費用が必要である事を勘案した。

(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	175,000	261.84	0.03	1,370,000
附属建物 符号1	200,000	0.87	0.03	10,000
附属建物 符号2	200,000	4.41	0.03	30,000
			合計	1,410,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (査定)

物件 2 は、建築後約38年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の 3 % を持って、建物の価格とした。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,630,000	0.45	法定地上権	3,880,000
計				3,880,000

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45%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	8,630,000	－ 3,880,000		0.80	0.70	2,660,000
2	1,410,000	＋ 3,880,000	1.00	0.80	0.70	2,960,000
一 括 価 格 (合 計)						5,620,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物用途が周辺用途と異なり、道路との出入りに難があり、再建築の際に何らかの許可が必要と判断され、土地建物一体として総じて長期の市場滞留が予想され事を勘案し、上記の通り市場修正を行った

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

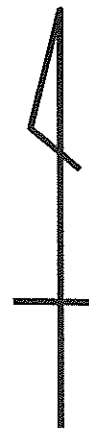
地 価 公 示 価 格 : 公示地「北九州小倉北-1」
所 在 : 北九州市小倉北区赤坂3丁目1772番87
住 居 表 示 : 赤坂3-10-41
価 格 : 51,600 円/㎡ (対前年変動率 -0.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 239 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約6.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「小倉」駅の東方、道路距離3.7km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 200%)

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	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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

