

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 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 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	20,630,000 16,504,000	一括	4,126,000	235,564	54,961
1	40,000				
2	740,000				
3	8,350,000				
4	11,500,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
地 番 888 番 33
地 目 宅地
地 積 0.52 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
地 番 889 番 29
地 目 宅地
地 積 10.18 平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
地 番 890 番 5
地 目 宅地
地 積 114.26 平方メートル
- 4 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目 890 番地 5、889 番地 6
家屋 番号 890 番 5 の 2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積
1 階 112.00 平方メートル
2 階 115.26 平方メートル
3 階 115.26 平方メートル
4 階 56.05 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店舗・居宅・倉庫



物 件 明 細 書

令和 8年 9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 田 邊 善 晴

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 北九州市小倉北区香春口一丁目
地 番 888 番 33
地 目 宅地
地 積 0.52 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
地 番 889 番 29
地 目 宅地
地 積 10.18 平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
地 番 890 番 5
地 目 宅地
地 積 114.26 平方メートル
- 4 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目 890 番地 5、889 番地 6
家屋 番号 890 番 5 の 2
種 類 店舗・居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
床 面 積 1 階 112.00 平方メートル
2 階 115.26 平方メートル
3 階 115.26 平方メートル
4 階 56.05 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 店舗・居宅・倉庫



令和8年(ケ)第57号
令和8年6月30日受理
令和8年7月28日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 馬場 敏 幸 (印)

(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 北九州市小倉北区香春口一丁目
 地 番 888番33
 地 目 宅地
 地 積 0.52平方メートル

- 2 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
 地 番 889番29
 地 目 宅地
 地 積 10.18平方メートル

- 3 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目
 地 番 890番5
 地 目 宅地
 地 積 114.26平方メートル

- 4 所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目 890番地5、889番地6
 家屋 番号 890番5の2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
 床 面 積
 1階 112.00平方メートル
 2階 115.26平方メートル
 3階 115.26平方メートル
 4階 56.05平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉北区香春口一丁目6番12号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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 上記の者が本件土地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4		
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：店舗・居宅・倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積： 約 ㎡（約 . ㎡増築） 階 ㎡（約 . ㎡増築）		
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 上記の者が本件建物を店舗・居宅・倉庫として利用している ☐ 「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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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
■ 北九州市上下水道局営業課長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 〇〇シントク 契約日 令和4年9月23日 現在契約中
■ 所有法人代表者	1 本件建物の1階は店舗（焼肉屋）です。 2階は倉庫として使っています。 3, 4階は住居として使っていましたが、今は使っていません。仕事で遅くなったときなどに私が泊っています。 2 本件建物は昭和44年新築の古い建物です。 屋上の防水シートの不具合で2～4階で雨漏りがする箇所がありましたが、今は応急措置をして雨漏りはしていません。 3 本件建物を令和4年に購入したのですが、1階店舗部分に内装工事や備品等の設置で約1500万円をかけています。 4 本件建物内には水冷式の空調機や受水槽がありますが、古い設備のために使っ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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番８８９－１７）に接道している。

(形状等)

- 本件土地と隣地との境界付近にはコンクリートブロック塀・境界紙が存在する。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、２枚目のとおりと認めた。

(損傷等)

- 本件建物の２階・３階には雨漏りのあとが認められた。
- 本件建物は昭和４４年新築の建物で老朽化が認められた。
本件建物の外壁にクラックが認められた。
- 物件目録記載の物件４の建物の所在地に「８８９番地６」という記載があるが、同地番は、現在は分筆されて物件２の土地になっている。

(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 6月30日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 8年 6月30日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年 7月1日 (水) 12:50 - 13:10	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
R 8年 7月1日 (水) 16:00 - 16:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 7月16日 (木) 13:20 - 15:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有法人代表者立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

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。

公用

登記年月日：昭和53年10月17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7月1日 福岡法務局北九州支局

令和8年7月1日

福岡法務局北九州支局

解法二

A 4 判に縮小

(7枚目)

請求番号: 21-2

221689

前 888-13 後・新
888-13
(印) 888-33

地積測量區

土地の所在 北九州市小倉北区香巻口一丁目



553-10-17

00888—33 地積求積表

50	10.00	0.05	0.54
50	3.40	0.05	0.17
50	3.40	0.10	0.34
	(合 計)		1.05
	(二 除)		0.525 50

(日調通9)

(附錄)

十編家
作製者

(昭和53年8月17日作製)

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

中國人

250

登記年月日：昭和53年8月24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7月1日 福岡法務局北九州支局

(8枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：21-3

221695

188155 町559-6 後・新

地番

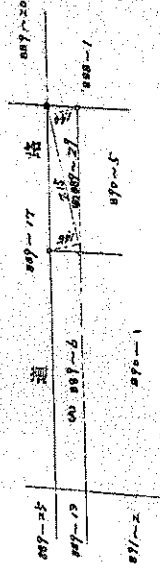
番 001889~29889-6

地積測量図

土地の所在 北九州市小倉北区香森口一丁目



553-3-24



001889-29 地積求積表

$$\begin{array}{r} 001889-29 \\ \hline 001889-29 \times (2.44 + 1.45) \\ \hline 20.3775 \\ \hline 10.18875 \end{array}$$

(日調連5)

(地積連)

作製者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(昭和53年8月24日作製)

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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7月1日 福岡法務局北九州支局

令和8年7月1日

福岡法務局北九州支局

登記簿

A 4 判に縮小

(9枚目)

請求番号: 21-4

地積測量図

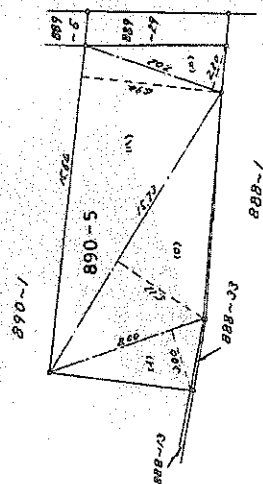
前 890-5 後・新

221696

890 - 5

土地の所在
北九州市小倉北区 番第 〇 1 5 号

7-17-75



890-5 地積求積表

1	800	X	2.00	24.0000
0	1570	X	5.25	80.5375
5	151	X	6.50	90.5108
=	702	X	2.50	15.1464
			(個)	28.2222
			(箱)	16.1617
			(2)	11.1414

作者

昭和54年4月3日作製)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(土地家屋調査士 公定外文書)

登記年月日：昭和44年11月27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7月1日 福岡法務局北九州支局 登記官

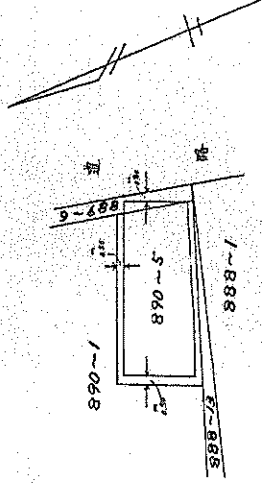
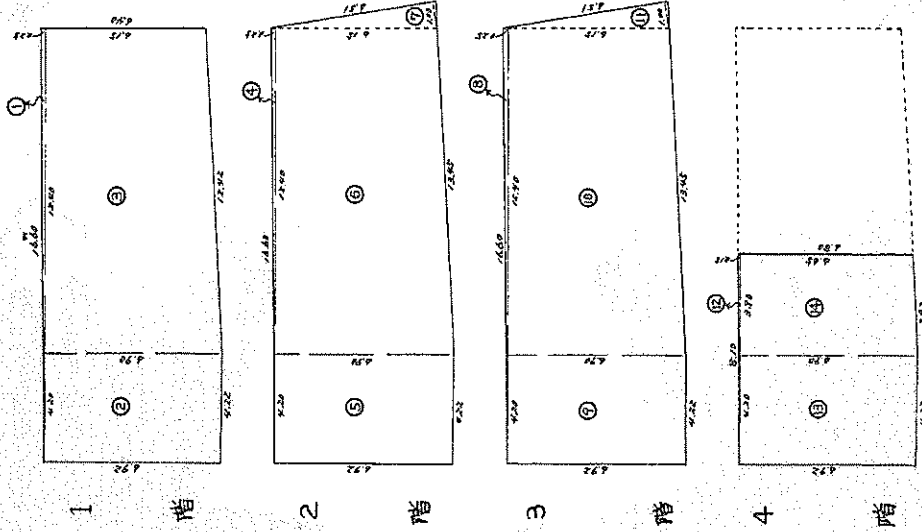
香春 17日 6

890-5-2

北九州市小倉北区三萩原 890-5-2
小倉北区890番地95 889番地96

621751 物 各 階 平 面 図

890-5



床面積

1 階	2 階	3 階	4 階
1 74.60 2 16.78 3 16.78 計 112.00 m ²	4 74.60 5 16.78 6 16.78 7 16.78 計 115.26 m ²	8 74.60 9 16.78 10 16.78 11 16.78 計 115.26 m ²	12 74.60 13 16.78 14 16.78 計 115.26 m ²

縮 尺 1 200 1 500

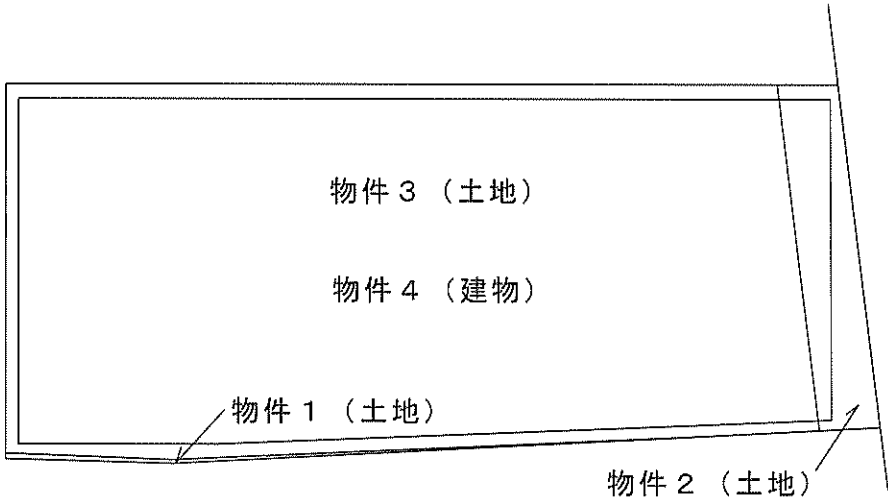
(全国土地家屋調査士会北九州支部用紙)

昭和四年七月式

244.11.27

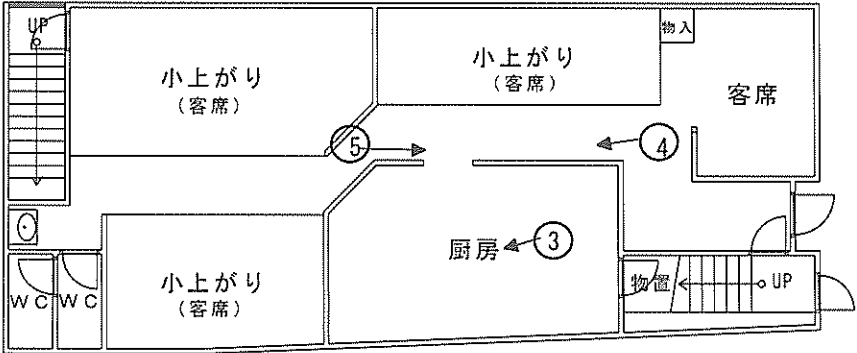
写真撮影位置方向

2

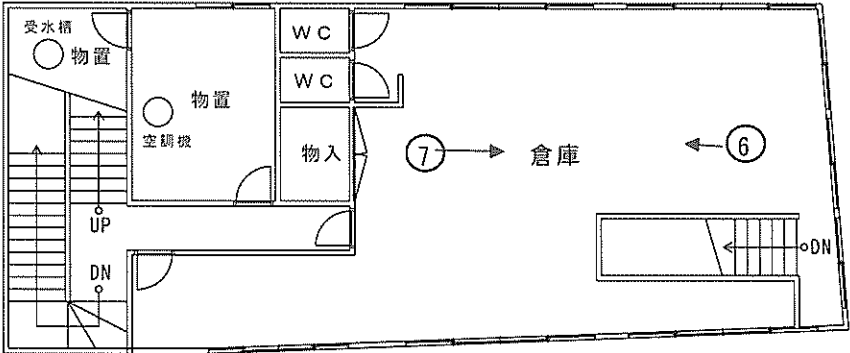


写真撮影位置方向

1 階



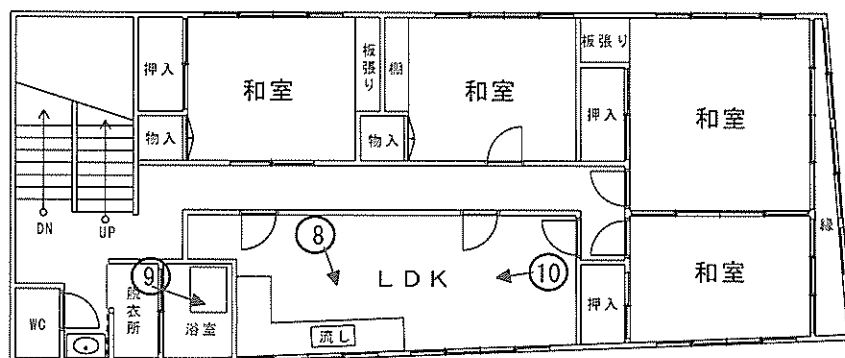
2 階



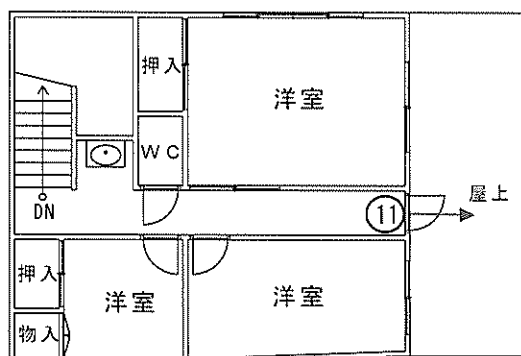
間取図

↑ 写真撮影位置方向

3階



4階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物



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

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

(15枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影

No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

本件建物の室内を撮影



No.

令和 8 年（ケ）第 57 号
令和 8 年 7 月 16 日 現地調査
令和 8 年 7 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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,630,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 40,000 円
物件2（土地）	金 740,000 円
物件3（土地）	金 8,350,000 円
物件4（建物）	金 11,500,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	北九州市小倉北区香春口一丁目 888 番 33 宅地 0.52 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区香春口一丁目 889 番 29 宅地 10.18 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区香春口一丁目 890 番 5 宅地 114.26 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区香春口一丁目 890番地5、889番地6 890 番 5の2 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 112.00 m ² 2階 115.26 m ² 3階 115.26 m ² 4階 56.05 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	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。		
4	登記上の種類は店舗・居宅であるが、現況は店舗・居宅のほか一部を倉庫として利用している。		
住 居 表 示	北九州市小倉北区香春口一丁目6番12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1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	北九州モノレール「香春口三萩野」駅の北方、約120m。 西鉄バス「香春口」停留所の南方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	幹線道路である「県道三萩野魚町線」沿いに中高層マンションや店舗、店舗兼共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である。小倉中心部への近接性と利便性から、商業・住宅用途ともに堅調な需要が認められるところである。	
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 商業地域 80% 400% 防火地域 宅地造成等工事規制区域 駐車場整備地区
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	124.96㎡ (合計登記地積) ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約7m 約17m 一方路
接面道路の状況	東側で幅員約40mの舗装県道と等高に接面（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 : あり 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である。	

特 記 事 項	・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（香春口遺跡及び牛丸遺跡）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。試掘費用は行政で負担するが、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。なお、目的土地には、既に中層の建物が建てられていることや付近の調査の状況から、本調査に至る可能性は低いものと思われる。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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44年11月15日 新築 経 過 年 数：約 57 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：リシン吹付け ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：タタミ、カーペット ほか 内 壁：ビニールクロス貼、繊維壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：店舗兼居宅（一部を倉庫として利用） 間 取 り：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 （1階の内装や屋上の防水シートを令和4年頃に改修しているが、その他の階は長期間、改修されておらず、床の撓みや雨漏り跡、内壁及び外壁のクラック等がみられる。）
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。 ・使用されていない受水槽及び空調設備が撤去されずに残っている。 ・目的建物は、登記上の床面積と地積で計算すると、建ぺい率を超過しているが、防火地域内の耐火建築物については建ぺい率の緩和規定があるため、該当すれば超過していない可能性もある。なお、建築当時の建ぺい率に関する制度は現行法とは異なるが、目的建物は建築確認を受けている。ただし、完了検査を受けた事跡は見当たらず、遵法性については不明瞭である。 ・目視の限りでは耐火吹付け材は見当たらないが、躯体は仕上げ材に覆われており、吹付けアスベストが使用されている可能性を完全に否定できない。使用の有無について正確に把握するには、専門業者による調査を要する。
---------	--

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1～3）

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	258,000	1.00	0.52	0.90	120,000
2	258,000	1.00	10.18	0.90	2,360,000
3	258,000	1.00	114.26	0.90	26,530,000

【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「北九州小倉北(県)5-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 275,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 258,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：補正要因なし 1.00

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4）

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
4	188,000	398.57	0.05	3,750,000

ウ 現価率：（査定）

令和4年頃に1階が改修されているものの、その他の階は長年改修されておらず、各所に損耗が見られる状況にある。よって、建築後約57年を経過していることも勘案のうえ、物件4は既に経済的耐用年数を満了していると判断した。従って、現価率を残価率程度の5%と査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件4} & 0.05 & \times (1 - 0) & = & 0.05 \end{array}$$

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	120,000	0.50	法定地上権	60,000
2	2,360,000	0.50	法定地上権	1,180,000
3	26,530,000	0.50	法定地上権	13,270,000
計				14,510,000

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50%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	120,000	－ 60,000		0.90	0.70	40,000
2	2,360,000	－ 1,180,000		0.90	0.70	740,000
3	26,530,000	－ 13,270,000		0.90	0.70	8,350,000
4	3,750,000	＋ 14,510,000	1.00	0.90	0.70	11,500,000
一 括 価 格 (合 計)						20,630,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 吹付けアスベストが使用されている可能性を完全に否定できないこと、使用されていない受水槽や空調設備が存すること、遵法性について不明瞭であることなどを考慮した。

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北(県)5-12」
所在：北九州市小倉北区黄金1丁目130番外
住居表示：黄金1-2-7
価格：275,000 円/㎡ (対前年変動率 5.8%)
価格時点：令和7年7月1日
地積：556㎡
地域の概要：中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域
接面街路：北側 幅員約25m国道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：北九州モノレール「香春口三萩野」駅の南西方、道路距離200m。
用途指定等：商業地域 (建蔽率80%、容積率400%)
防火地域

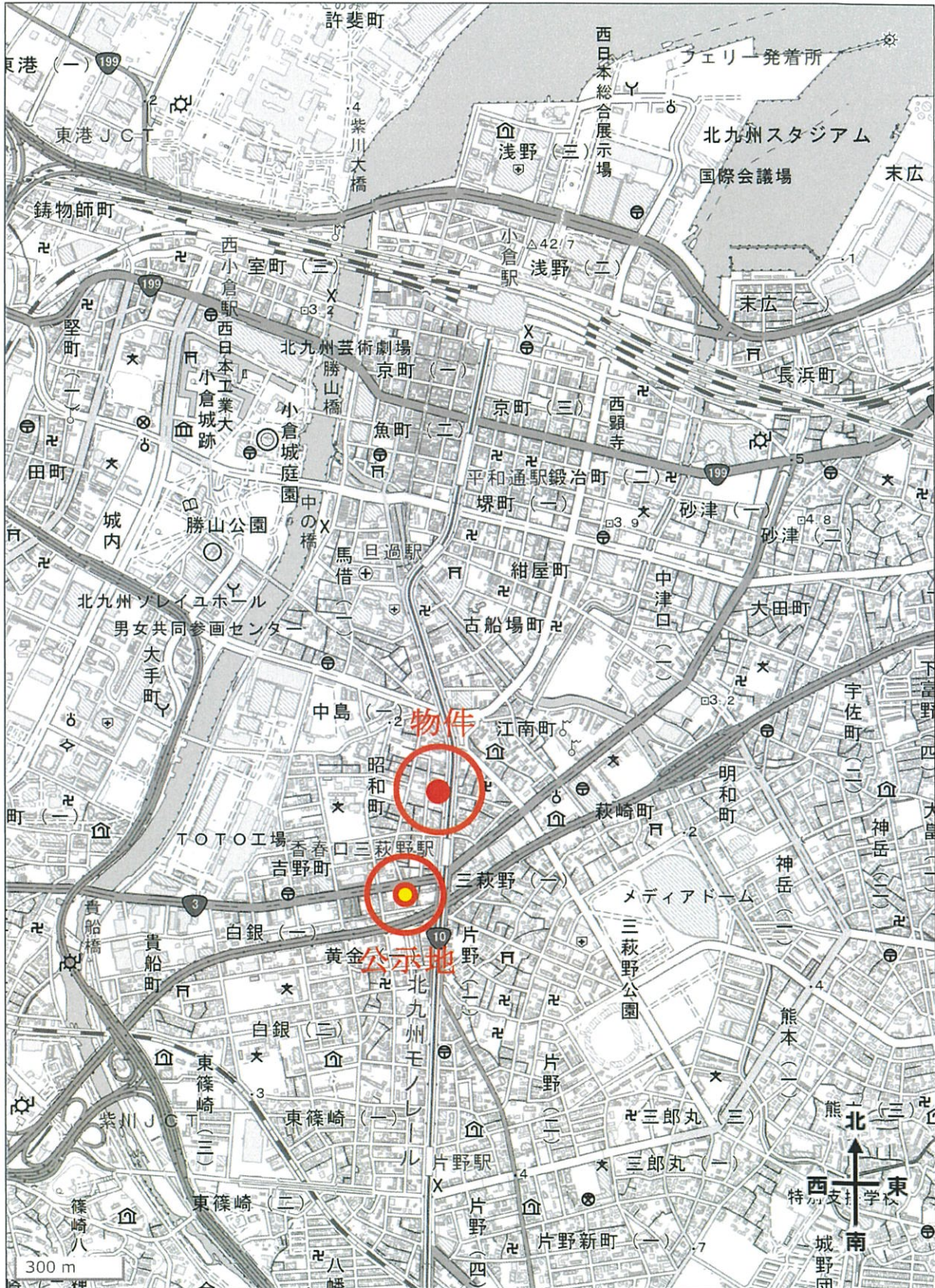
第7 附属資料の表示

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)

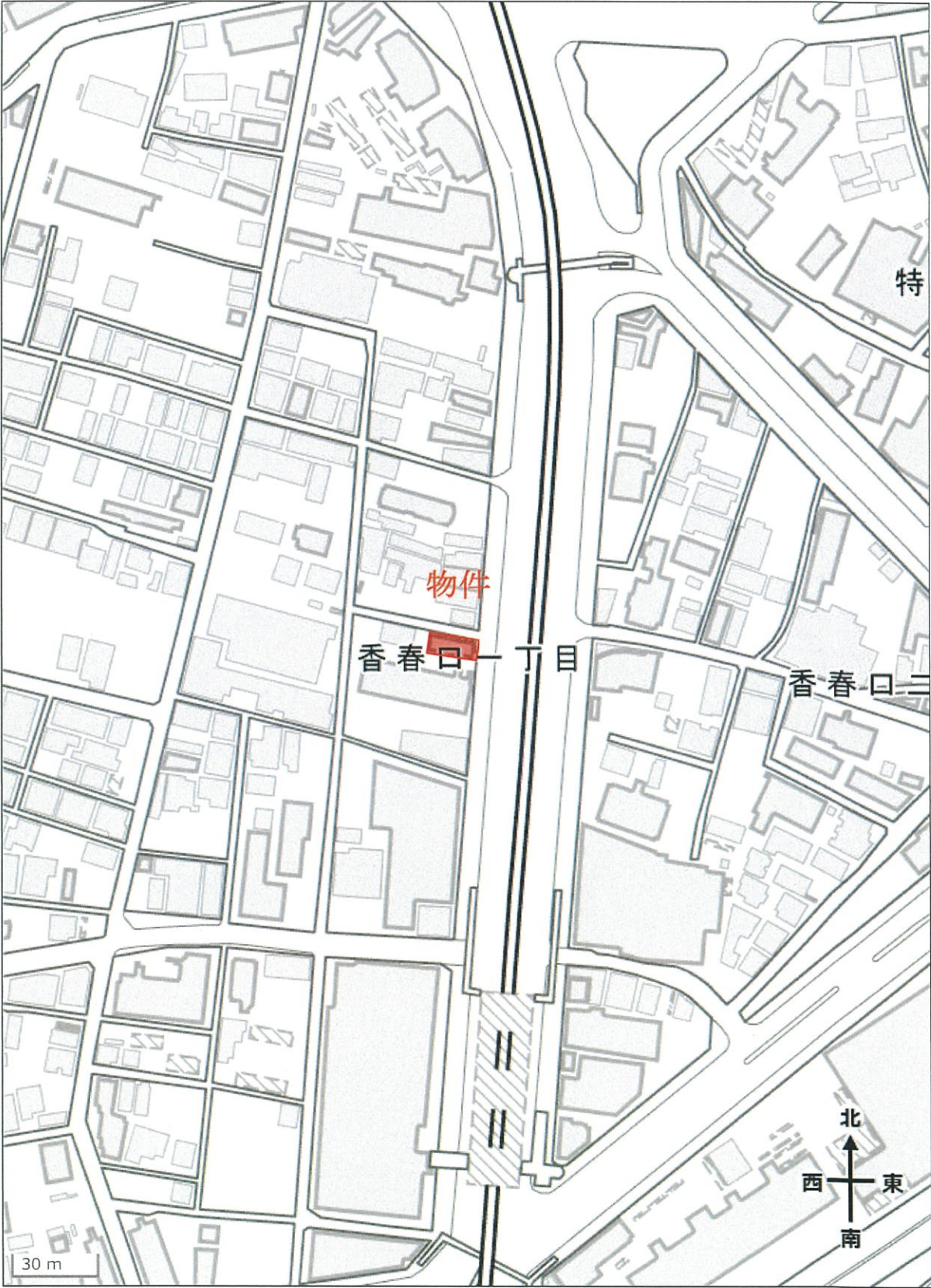
以上

地理院地図 GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用