令和　８年（ヌ）第　　２２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
福岡地方裁判所小倉支部第１民事部
裁判所書記官　田　邉　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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１月２４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, 2	7, 090, 000 5, 672, 000	一括	1, 418, 000	102, 289	33, 846
1	4, 490, 000				
2	2, 600, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　２２号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市小倉南区上曽根二丁目

　　地　　番　　６５２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５２．６７平方メートル

２　所　　在　　北九州市小倉南区上曽根二丁目　６５２番地

　　家屋　番号　　６５２番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２５．８３平方メートル
　　２階　　３６．４４平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　２２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２２日
福岡地方裁判所小倉支部第１民事部
裁判所書記官　田　邉　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

【物件番号１】

本件土地の一部につき，売却対象外の建物（家屋番号６５２番）のために法定地上権が成立する。

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】

北西側隣地（里道）との境界が不明確である。隣地（６５２番２及び６５３番）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。

令和　8年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉南区上曽根二丁目

　　地　　番　　６５２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５２．６７平方メートル

2　所　　在　　北九州市小倉南区上曽根二丁目　６５２番地

　　家屋　番号　　６５２番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２５．８３平方メートル
　　２階　　３６．４４平方メートル

令和８年(ヌ)第２２号
令和８年７月２１日受理
令和８年８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　小　栁　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

令和　8年（ヌ）第　　22号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市小倉南区上曽根二丁目

　　地　　番　　６５２番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５２．６７平方メートル

2　所　　在　　北九州市小倉南区上曽根二丁目　６５２番地

　　家屋　番号　　６５２番の２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２５．８３平方メートル
　　２階　　３６．４４平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市小倉南区上曽根二丁目２番３７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： □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住居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

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所在	北九州市小倉南区上曽根二丁目６５２番地
家屋番号	□ない（未登記） ■６５２番
種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■物置 ■車庫
構造	木造セメント瓦葺平家建
床面積（概略）	約４８．７０㎡（公簿上は３６．４０㎡：約１６㎡増築，約３．７㎡減築）
所有者	■土地所有者 □その他の者（ ） □不明
建築時期	□ 年 月 日ころ ■不明
建築者	□現所有者 □その他の者（ ） ■不明
その他の事項	登記名義人は，土地所有者の亡祖母名義のまま，相続登記は未了。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況（その１）（物件 ２ 関係）

1	所在	北九州市小倉南区上曽根二丁目
	地番	６５２番２
	地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	８．８４平方メートル （■全部 □約 平方メートル）
	所有者	■建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	
2	所在	北九州市小倉南区上曽根二丁目
	地番	６５３番
	地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	１７０．５５平方メートル （■全部 □約 平方メートル）
	所有者	■建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	
3	所在	
	地番	番
	地目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	平方メートル （□全部 □約 平方メートル）
	所有者	□建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	
4	所在	
	地番	番
	地目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	平方メートル （□全部 □約 平方メートル）
	所有者	□建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	

（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
■所有者	1　本件建物は，亡父母が昭和５４年ころに建てたものであり，現在は私がひとり住んでいます。 2　本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3　築約４７年近く経ちます。これまでに改修等はほとんどしていないので経年による老朽化は生じていると思います。雨漏りしている箇所があるかもしれません。 4　シロアリ被害等については，よく分かりません。 5　私は，生まれつき肢体が不自由なため，生活のほとんどは１階ＤＫと横の和室で過ごしていますので，妻が亡くなった数年前からは他の部屋は全く使用していません。２階は１０数年前から使っていません 6　現在は室内で猫を１匹飼っています。私が生活している和室やＤＫの壁や柱には引っ掻き傷があり，糞尿による床の損傷があちらこちらにあります。 7　本件土地上には，目的外建物（６５２番）がありますが，築１００年以上は経っていると思います。登記の名義はまだ亡祖母となったままですが私が所有しており，物置等として使っています。 8　本件建物と目的外建物の敷地としては，本件土地以外に私が所有する目的外土地（６５２番２，６５３番）があります。 9　かつては本件土地と６５３番土地との間に水路がありましたが，同水路は６５３番土地の北東側に付け替えられていますので，両土地は地続きの一体土地となっています。 10　本件土地上には，古井戸がありますが，現在は蓋をしており，使用していません。 11　隣接地との間で境界争い等はありません。 12　本件土地の北西側にある里道の一部を取り込んでいるとの指摘ですが，なぜそのようになっているのか分かりません。

（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，無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

２（形状等）
本件土地は，本件建物及び目的外建物（６５２番）の敷地として，目的外土地（６５２番２，６５３番）と一体的に使用されている。
その他隣地との境界付近には，ブロック塀等が存在する。
なお，本件土地と目的外土地（６５３番）との間には，公図上は用悪水路（６５４番１）が存在するが，同水路は同目的外土地の北東側に付け替えられているとみられる。
北西側に存する里道の一部を取り込んでいると思われる（「土地建物位置関係図」参照）ことから当該部分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，古井戸がある。

５（損傷等）
本件建物は昭和５４年１２月ころに建築された築古の戸建て住宅である。
維持管理の状況は劣っていると思われ，全体的に老朽化しており，室内には雨漏り跡，汚損，劣化等が見受けれた。また，猫を飼っており，引っ掻き傷や床の損傷が存する。

６（その他）
本件所有者は，生まれつきの肢体不自由者であり，退去等を求める際は，相応の配慮を要する。

（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　7月21日　（火） 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R　8年　7月21日　（火） 10:45 - 11:05	物件所在地	現地特定，占有調査，写真撮影 （不在）
R　8年　7月21日　（火） 16:35 - 16:45	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　7月22日　（水） 8:50 - 9:00	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送付
R　8年　7月22日　（水） 9:20 - 9:40	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　8月7日　（金） 15:45 - 17:00	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有者と面談
R　8年　8月24日　（月） 11:50 - 12:10	福岡法務局 北九州支局	目的外土地の登記事項証明書交付申請

（特記事項）

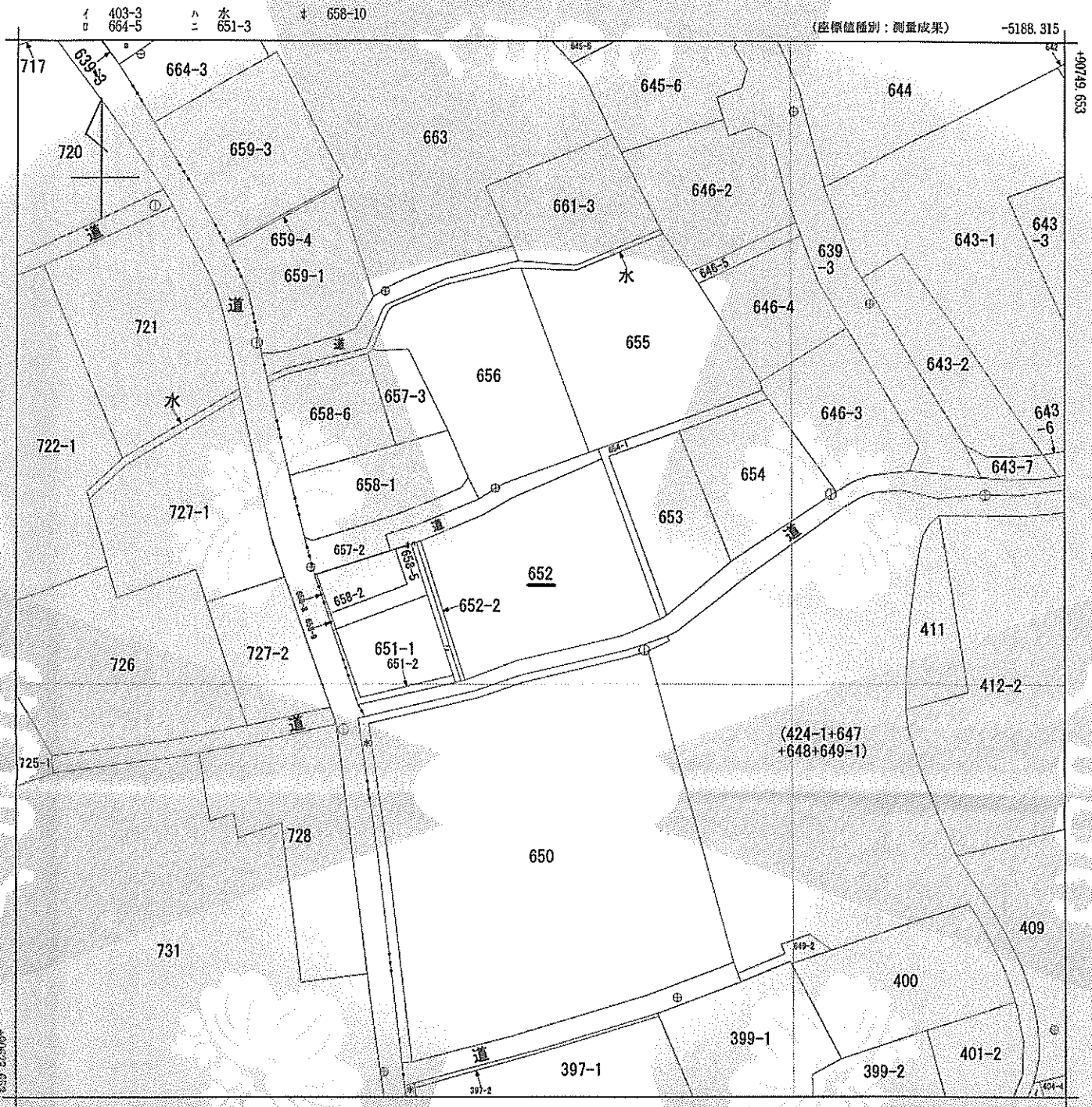
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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



地番区域見出 上曽根2丁目

請求部分	所在	北九州市小倉南区上曽根二丁目				地番	652番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和8年7月22日
福岡法務局北九州支局
登記官
[redacted]

請求番号：4-1
(1/1)

(8枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和55年1月11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22日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

(9枚目)

各階平面図

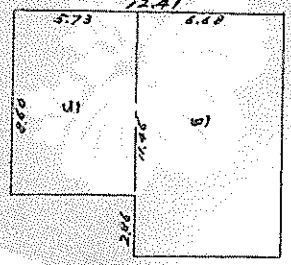
620698

家屋番号	652～2
建物の所在	北九州市小倉南区大字[illegible]前652番地

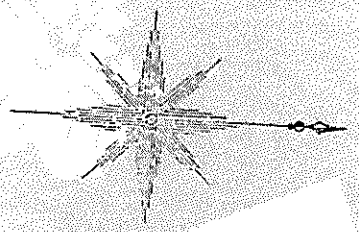
建物図面
各階平面図

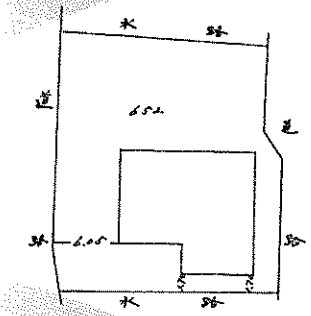
S 55.1.11

1階

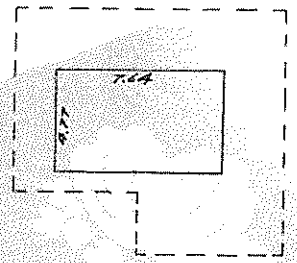


1階求積表		
イ	5.73 × 8.60	49.2780
ロ	6.68 × 11.46	76.5528
合計		125.8308 m²





2階



2階求積表	
7.64 × 4.77	36.4428 m²

(土地家屋調査士会北九州支部)

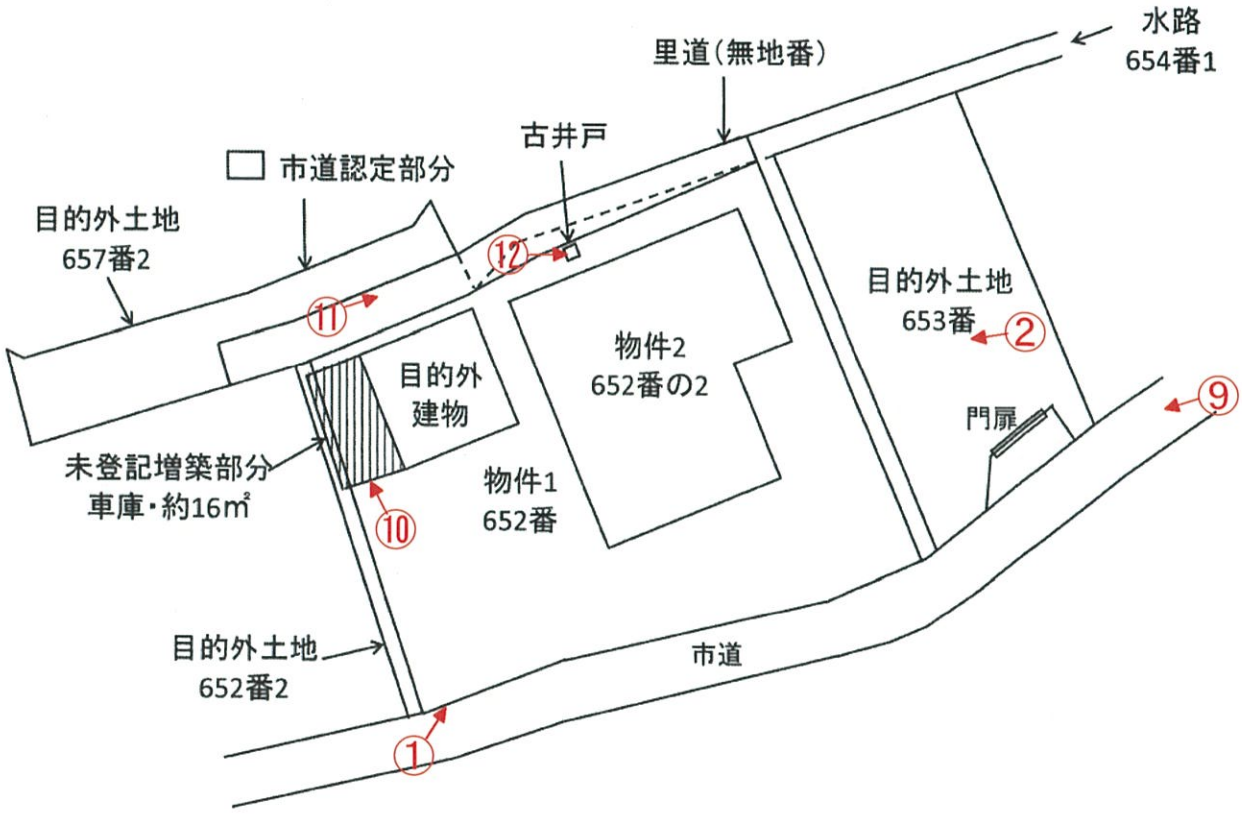
作製者	[redacted]	縮尺 1/250
	(昭和55年1月10日作製)	

申請人	[redacted]	縮尺 1/500

請求番号：4-2

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

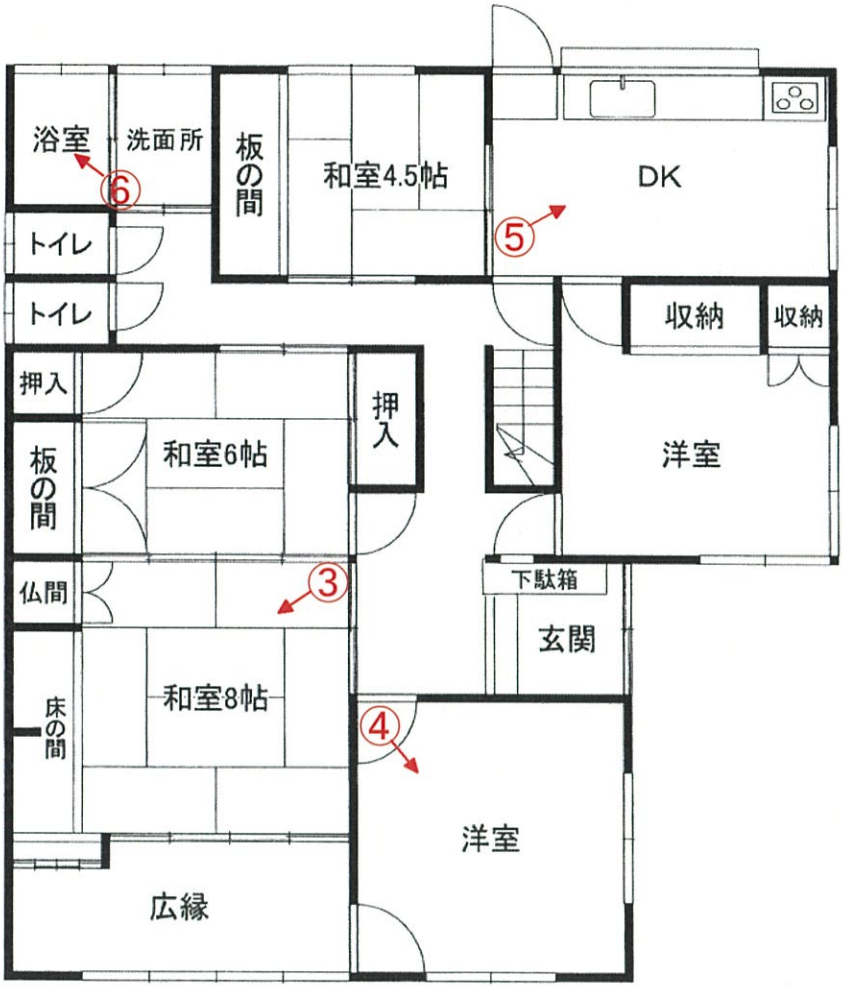




間取図

(物件2)家屋番号:652番の2

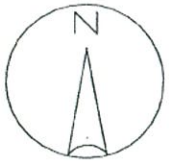
写真撮影位置方向



1階



2階





No. 1

本件土地及び建物，目的外

建物を撮影



No. 2

本件建物を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



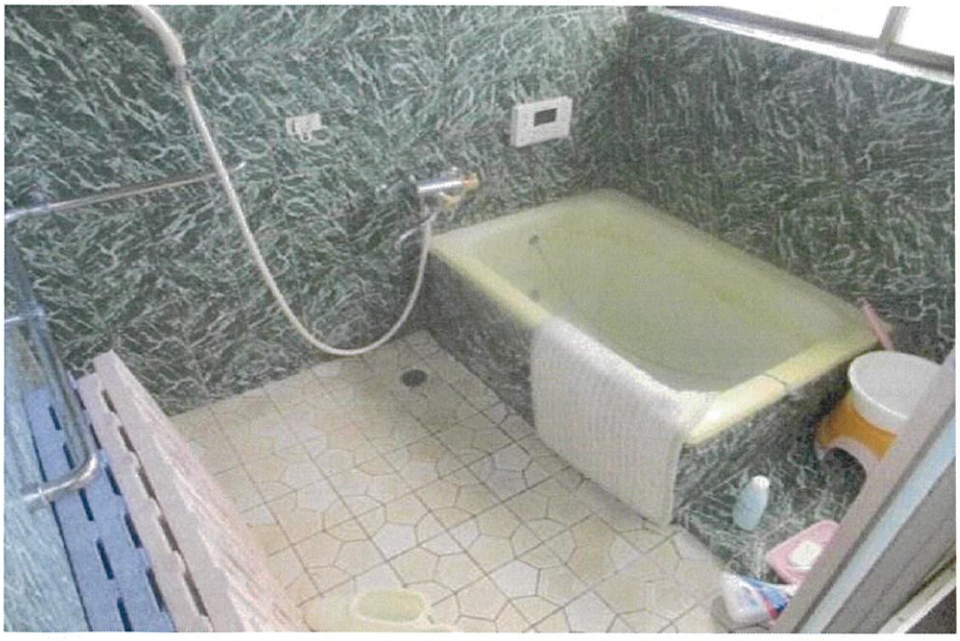
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同　上



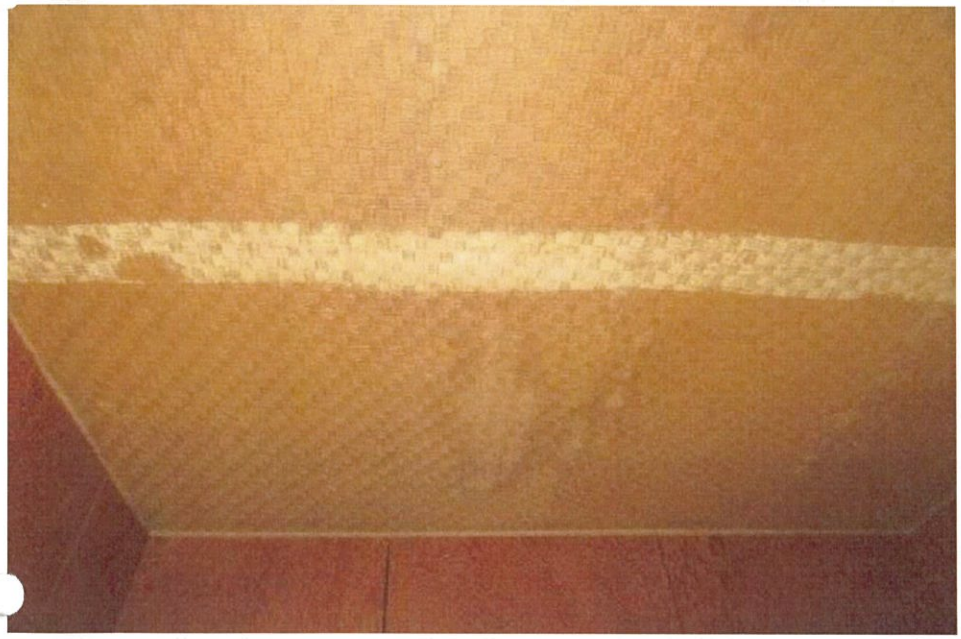
No. 6

同　上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

雨漏り跡を撮影



No. 9

目的外土地(653番)を撮影



No. 10

目的外建物の増築部分撮影



No. 11

北西側里道付近を撮影



No. 12

古井戸を撮影

令 和 8 年 （ヌ）第　22　号
令 和 8 年 8 月 7 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 26 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 7,090,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 4,490,000 円
物件２（建物）	金 2,600,000 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 地番 地目 地積	北九州市小倉南区上曽根二丁目 652　番 宅地 452.67　㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉南区上曽根二丁目652番地 652　番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階　125.83　㎡ 2階　36.44　㎡	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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。 ・物件1上に下記目的外建物が存する。 家屋番号：652番、現況種類：物置・車庫、構造：木造セメント瓦葺平家建、現況床面積：約48.7㎡（公簿36.40㎡、未登記減築約3.7㎡、未登記増築約16㎡）
住居表示	「北九州市小倉南区上曽根二丁目2番37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日豊本線「下曽根」駅の南東方、約1.8km。 西鉄バス「産天神前」北東方、約250m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	小倉南区上曽根二丁目地内に一般住宅、農家住宅、アパート等が建ち並ぶ街路条件の劣る既成住宅地域である。 地価は近年安定的に推移している。地域環境等にも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	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	地域指定なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	452.67㎡　（登記地積）
	形状	やや不整形　（土地建物位置関係図のとおり）
	間口	約24m
	奥行	最大約20m
	接道関係	下記のとおり、二方路地。
	その他	特記事項参照。
接面道路の状況	・南東側で幅員約2.8mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当し、要セットバック）に概ね等高に接面。 ・北西側で幅員約4m舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、セットバック不要）に概ね等高に接面。	
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　：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。尚、引き込みは南東側からではなく北西側の市道及び里道を経由して行われているとみられるが詳細については確認を要する。	
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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

特　記　事　項	・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（上曽根遺跡）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。 ・現況は目的外土地652番2及び653番、目的外建物652番を含め一体的に利用されている（市場性減価において考慮）。 ・公図上、物件1と目的外土地653番との間には水路が存するが現況は目的外土地653番の北東側に付け替えられているとみられる。また、現況は北西側に存する里道の一部を取り込んでいるとみられるが、当該部分の境界は不明瞭である（「境界一部不明瞭等」として減価）。 ・物件1上には、物件2建物及び目的外建物が存するが、建物の配置状況、建築面積等を勘案し、その敷地割合を、物件2建物の敷地約70%、目的外建物の敷地約30%と査定した。 ・従物等として、古井戸が存する（市場価値及び増減価なしと判定）。

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54年12月28日　新築 経　過　年　数：約　47　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　0　年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：モルタル塗りリシン吹付ほか 天　　井：クロス貼、合板、石膏ボードほか 床　　：フローリング、タタミほか 内　　壁：クロス貼、合板、ジュラクほか 設　　備：電気、給排水設備等 そ　の　他：特記事項参照
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：７ＤＫほか　　（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（全体的に老朽化しており、各所に汚損・劣化等が認められる。また、室内で猫を飼っており引っ掻き傷や床の損傷等が認められる。）
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。 ・ガスについては、目的外建物には引き込まれているが、物件２にも引き込まれているかは不明。

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	43,500	0.71	452.67	0.90	12,580,000

【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)－10」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
56,200円/㎡	×	103/100	×	100/100	×	100/133	＝	43,500円/㎡

◇ 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
1.11	×	1.06	×	1.13	×	1.00	＝	1.33

イ 個別格差 ：

規模		形状		二方路		境界一部不明瞭等		包蔵地内
0.85	×	0.95	×	1.02	×	0.95	×	0.95

要セットバック		個別格差
× 0.96	＝	0.71

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	175,000	162.27	0.03	850,000

ウ　現価率：（査定）

・物件2は、建築後約47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5%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（-40%）を施して現価率を査定した。

（物件2）

残価率		観察減価法			現価率
0.05	×（1－	0.40	）	＝	0.03

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
1 (2の敷地)	12,580,000	0.70	0.40	法定地上権	3,520,000
1 (目的外建物の敷地)	12,580,000	0.30	0.40	法定地上権	1,510,000

イ　敷地割合　：　前述のとおり、物件2の敷地約70%、目的外建物の敷地約30%と査定した。

ウ　土地利用権等割合：　各々の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

（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	12,580,000	－　5,030,000		0.85	0.70	4,490,000
2	850,000	＋　3,520,000	1.00	0.85	0.70	2,600,000
一　括　価　格　（　合　計　）						7,090,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　現況は目的外土地652番2及び653番、目的外建物652番を含め一体的に利用されているが、売却対象は物件1・2のみである点を考慮して査定。

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）－10」
所在	：	北九州市小倉南区中曽根4丁目1022番16
住居表示	：	「中曽根4-21-11」
価格	：	56,200　円/㎡　　（対前年変動率　　2.2%　）
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	173　㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接面街路	：	南　側 幅員約6m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ日豊本線「下曽根」駅の南東方、道路距離1.5km。
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

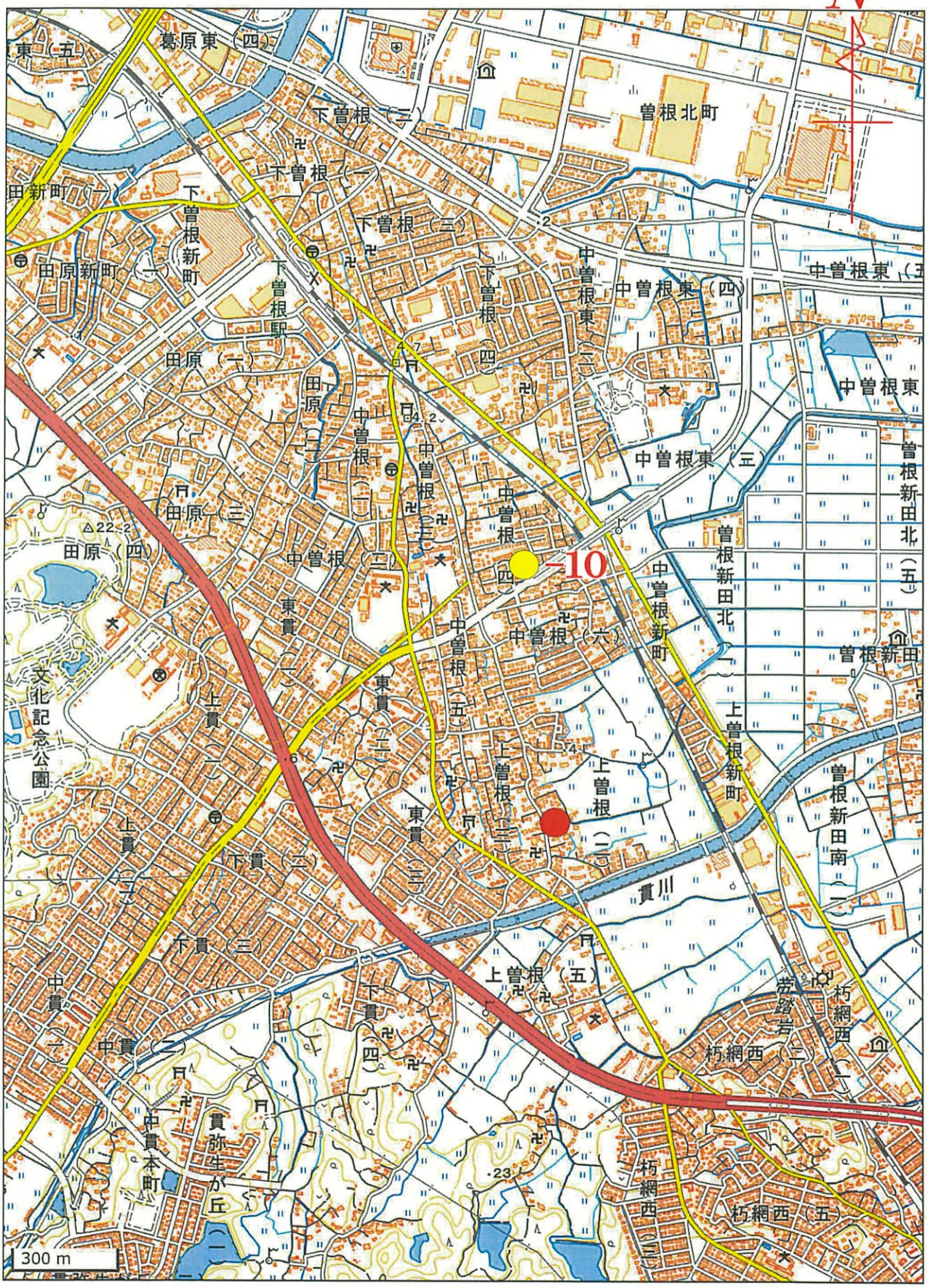
1	位置図	2 葉
2	土地建物位置関係図	1 葉
3	間取図	1 葉
4	現況写真	2 葉

（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

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

●	評価対象物件
●	基準地

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