令和　８年（ケ）第　　８１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　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）
1～4	1,690,000 1,352,000	一括	338,000	107,936	0
1	180,000				
2	180,000				
3	10,000				
4	1,320,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１８８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

２　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．８６平方メートル

３　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１９２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４．１６平方メートル

４　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池　１１９２番地１、
　　１１８８番地１

　　家屋　番号　　１１９２番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９０．１７平方メートル
　　２階　５２．２０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８１号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月１３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１～４】
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
【物件番号１，２】
隣地（地番１１８５番）との境界が不明確である。
隣地（地番１２１２番及び１１８８番２）との境界が不明確である。
【物件番号２，３】
本件土地上に現存しない建物（家屋番号１１９２番）の登記が存在する。

《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（ケ）第　　８１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１８８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

２　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．８６平方メートル

３　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１９２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４．１６平方メートル

４　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池　１１９２番地１、
　　１１８８番地１

　　家屋　番号　　１１９２番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９０．１７平方メートル
　　２階　５２．２０平方メートル

令和８年(ケ)第８１号
令和８年８月１８日受理
令和８年９月 14 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（ケ）第　　８１号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１８８番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２．７２平方メートル

２　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１９２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．８６平方メートル

３　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池

　　地　　番　　１１９２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４．１６平方メートル

４　所　　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池　１１９２番地１、
　　１１８８番地１

　　家屋　番号　　１１９２番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　９０．１７平方メートル
　　２階　５２．２０平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
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	■破産管財人A　□その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき，管理・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： □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	■破産管財人A　□その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき，管理・占有している □「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	破産者（所有者）が上記破産管財人の管理のもとに居住している。
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（破産管財人）	1　私は本件建物を管理しています。 2　破産者（所有者）の居住を認めています。
■破産者（所有者）	1　本件建物には，私がひとりで住んでいます。 2　本件土地・建物内には，第三者の所有物はありません。 3　本件建物は，築４０年以上経過していますので，経年による汚損や劣化は生じていると思います。特に浴室前の床は，長年の水濡れなどによって床の一部は腐食して穴が空いており，壁の下部にも腐食があります。 4　雨漏りはありません。ただし，バルコニーの防水工事は２０数年前に一度行っていますが，防水シートには経年劣化による損傷等が見受けられるので，いつかは水漏れが発生するかもしれません。 なお，玄関の壁板の下部が腐食しています。板を貼って簡易な補修をしていますが，バルコニーからの水漏れが原因となっている可能性はあります。 5　井戸は古くから敷地内にありますが，飲用には使用していません。 6　隣接地との間で境界争い等はありません。 7　隣地（１１８５番）との境界付近には通路がありますが，かなり昔から通路が存在しており，亡祖父や亡父からは，近隣土地の所有者が互いに土地の一部を供出しているとのことでした。境界は通路の中央付近だと思いますが，はっきりとは分かりません。 8　隣地（１２１２番，１１８８番２）との境界付近にある石垣は，本件建物が建つ以前からあるかなり古いものです。石垣が設置されている形状が境界であると両土地所有者との間で互いに認識しています。 9　物件２，３土地（分筆前の旧１１９２番）上に，建物（１１９２番）が登記簿上では存在しているとのことですが，所有者は亡曾祖父となっていることから本件建物を新築する際に取り壊した旧家屋かそれ以前に建っていた建物であると思われます。まだ登記が残っていることは知りませんでした。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■１（接道等）
物件１～３土地（以下，「本件土地」という。）は，本件建物の敷地として一体使用されており，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の状況を見ると，コンクリートブロック，石垣等が存在する。
隣地（１１８５番）との境界付近には，公図には存在しない通路がある。隣地間で互いの土地の一部を供出しているとのことであり，境界は不明確である。
隣地（１２１２番，１１８８番２）との境界付近には，古い石垣があるが，同石垣の設置されている形状が公図とは一致しておらず，本件土地には地積測量図が存在しないため，この付近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）
本件建物の従物等として，井戸・井戸ポンプがある。

５（損傷等）
本件建物は昭和５９年１０月ころに建築された鉄筋コンクリート造の戸建て住宅である。
関係人の陳述のとおり，経年の劣化等による損傷や汚損が存する。

６（その他）
物件２，３土地上に現存しない下記建物の登記が存在する。
所　在　　北九州市門司区大字柄杓田字種池１１９２番地
家屋番号　１１９２番
種類構造　居宅　木造瓦葺平家建
床面積　　３９．６６㎡
所有者　　B
建築年　　不詳

（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　8月18日　（火） 10:30 - 10:40	執行官室	建物図面請求
R　8年　8月18日　（火） 12:20 - 12:30	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　8月20日　（木） 13:30 - 13:50	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21日　（金） 10:15 - 10:35	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　8月21日　（金） 14:00 - 14:10	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　8月21日　（金） 14:25 - 14:35	執行官室	占有状況等について所有者から聴取（電話） 立入調査への協力依頼，日程調整
R　8年　9月2日　（水） 11:15 - 12:40	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有者と面談

（特記事項）

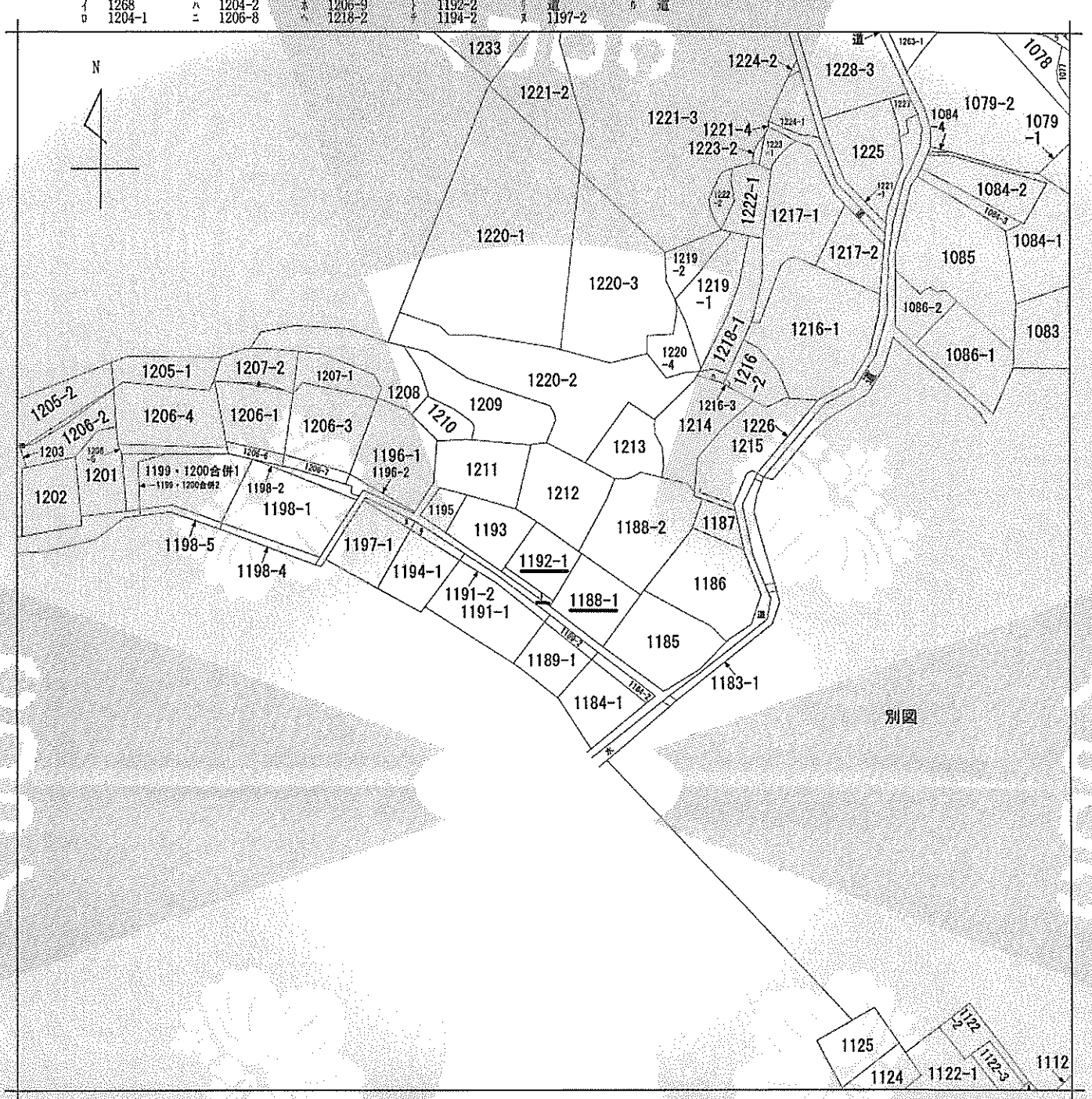
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

□　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。

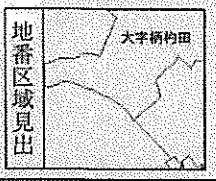
□　令和　　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



（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。



請求部分	所在	北九州市門司区大字柄杓田字種池				地番	1192番1		
出力縮尺	1/600	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。

A４判に縮小

令和8年8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：19-1

(1/1)

（6枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和59年10月24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8月20日
福岡法務局北九州支局
登記官

(7枚目)

[redacted]

A4判に縮小

各階平面図

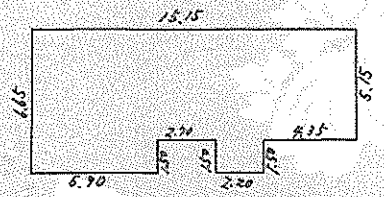
529153

家屋番号	1192-1
建物の所在	北九州市門司区大字柄杓田字穐池1192番地1,1188番地1

建物図面
各階平面図

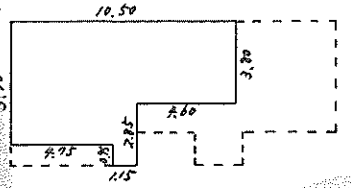
S59.10.24

1階

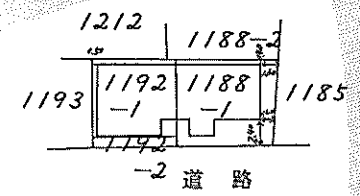


15.15×5.15=78.0225
5.90×1.50= 8.8500
2.20×1.50= 3.3000
90.1725

2階



10.50×3.80=39.9000
5.90×1.90=11.2100
1.15×0.95= 1.0925
52.2025



床面積

1階 90.17㎡

2階 52.20㎡

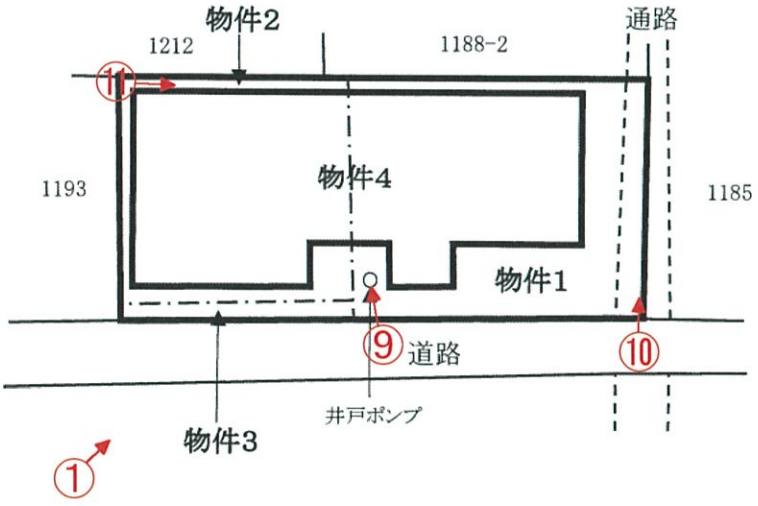
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：19-2

土地建物位置関係図

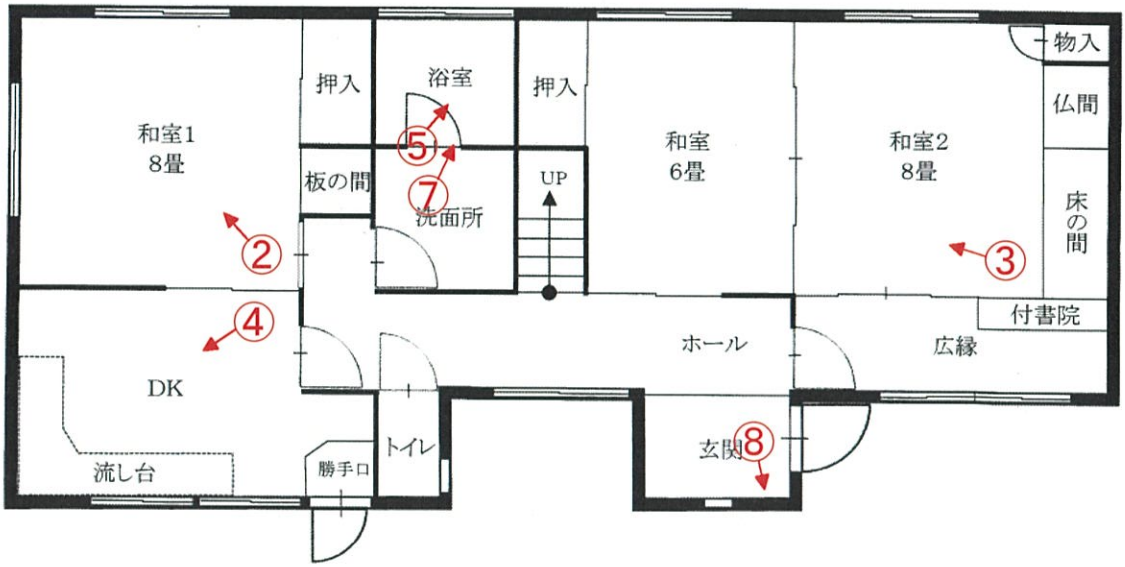
写真撮影位置方向



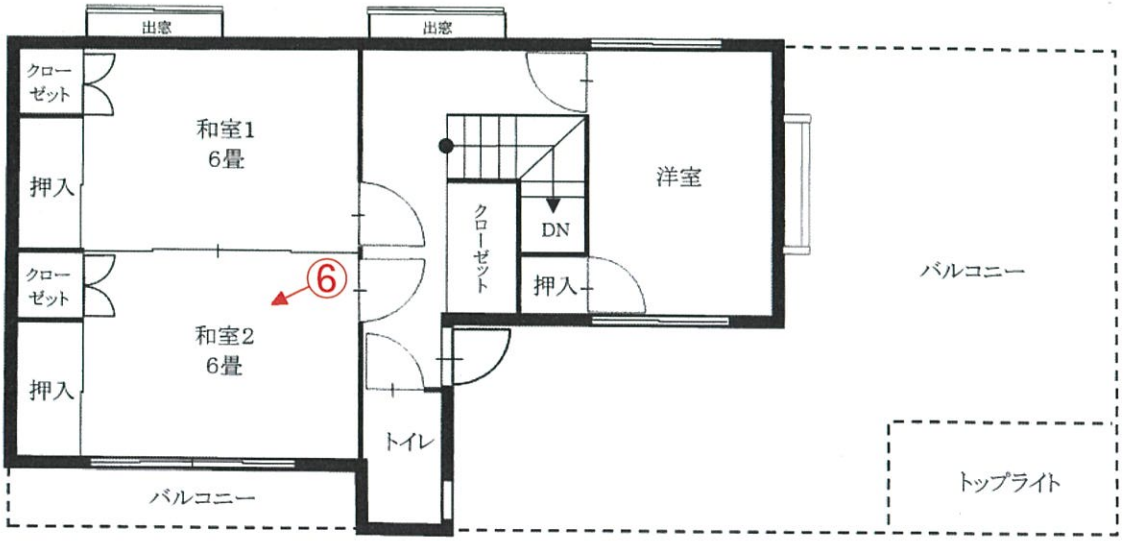
間　取　図

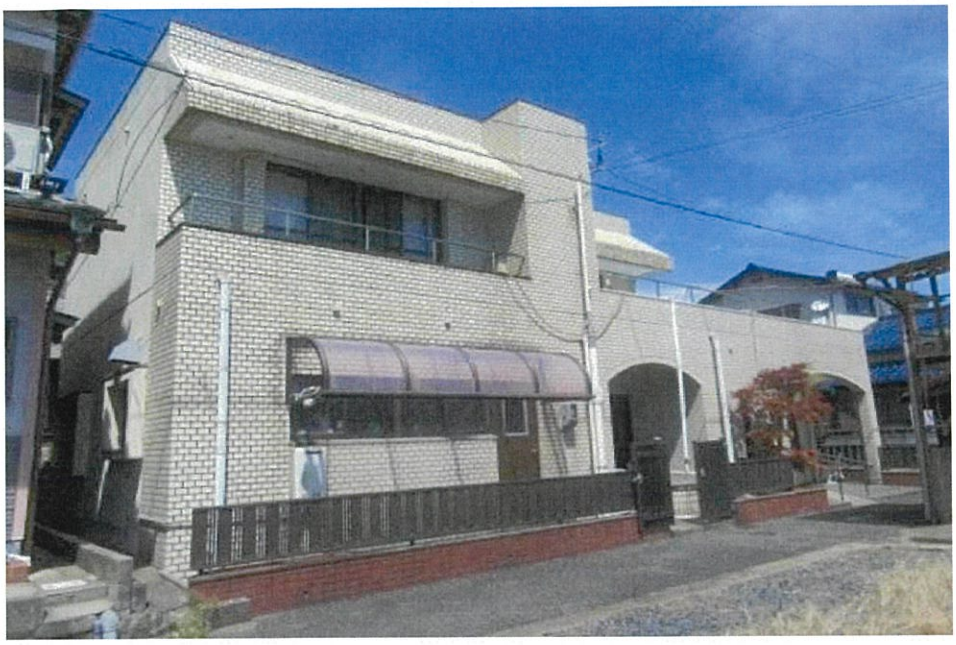
写真撮影位置方向

1階



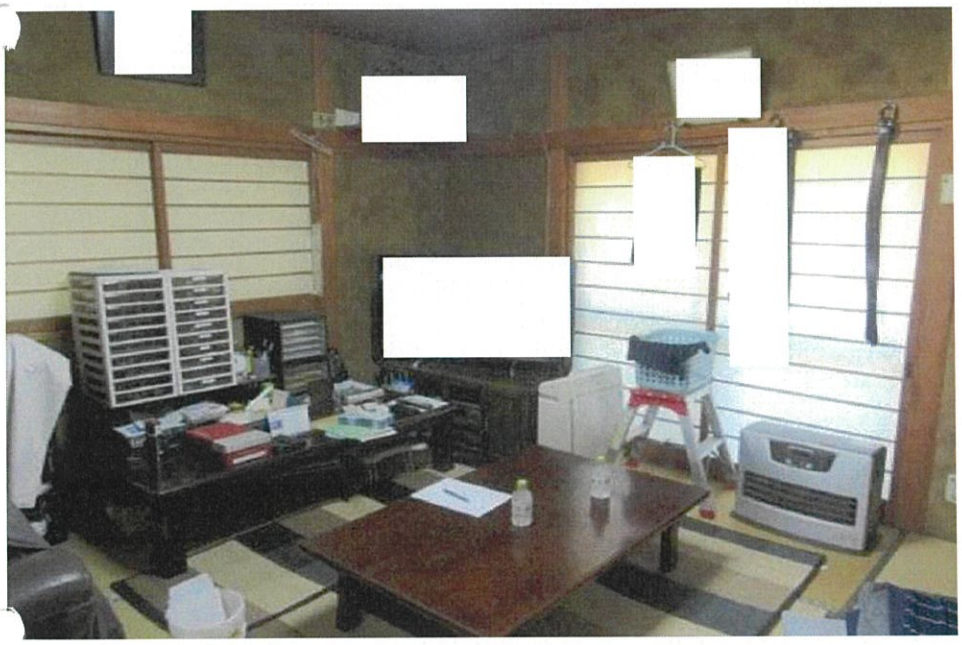
2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



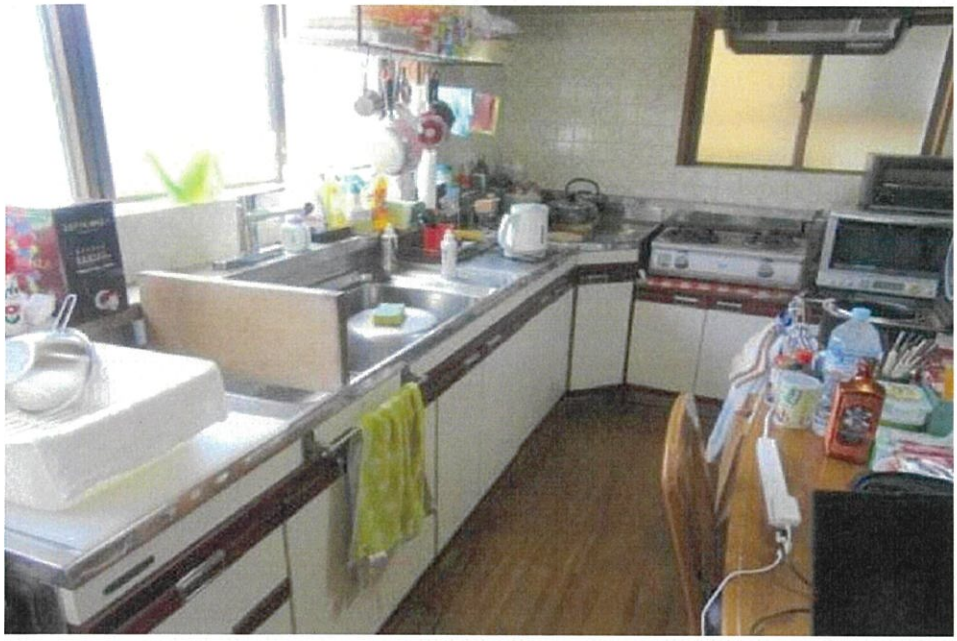
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同　上



No. 4

本件建物の室内を撮影



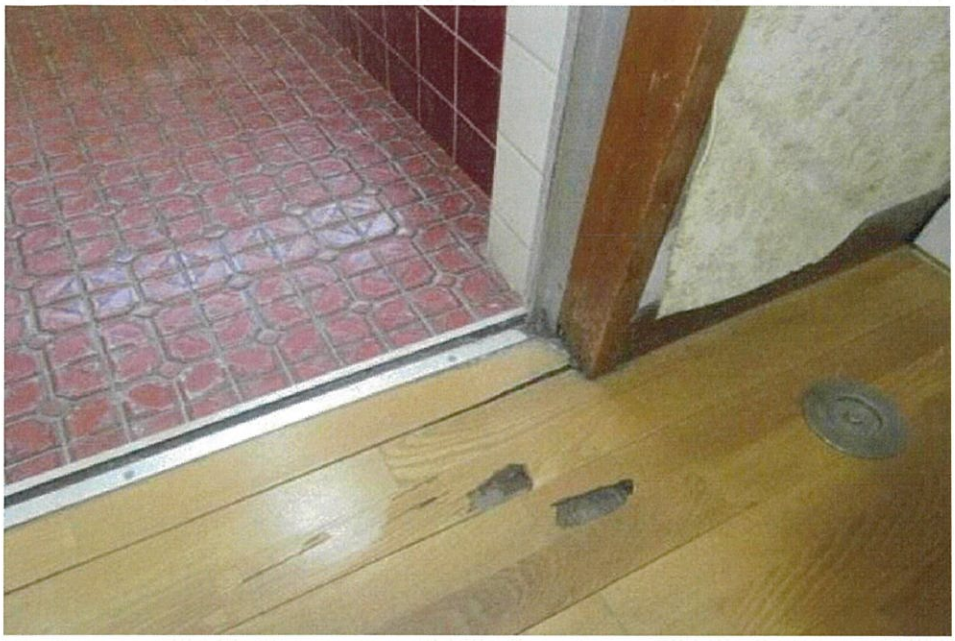
No. 5

同　上



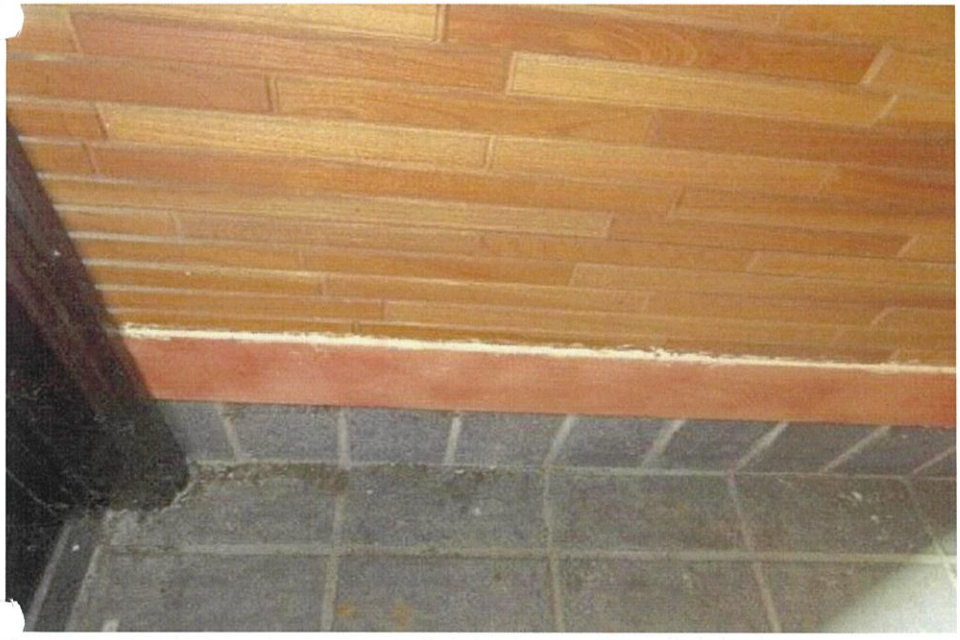
No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

床の損傷状況を撮影



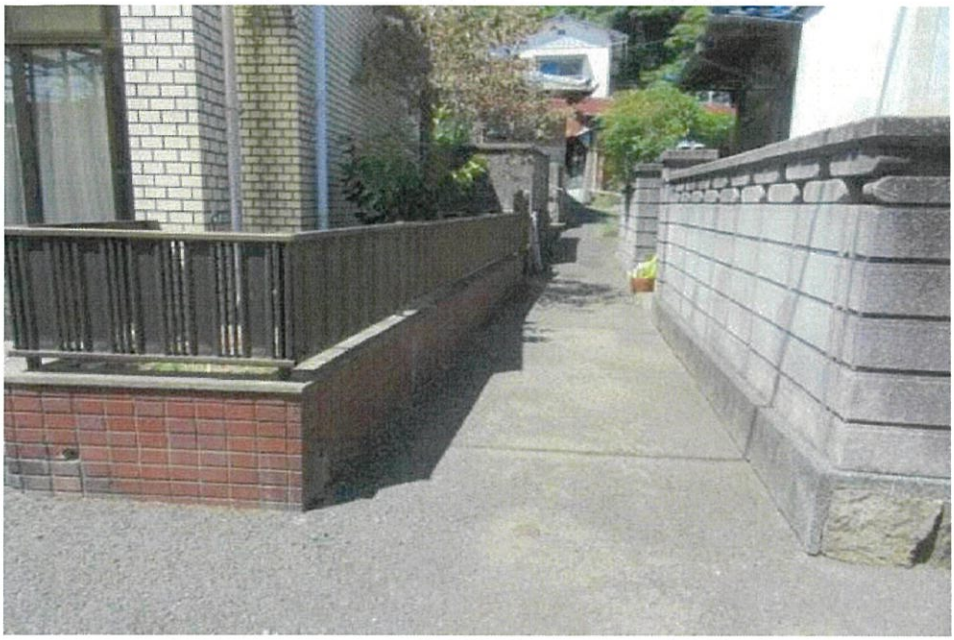
No. 8

壁の損傷状況を撮影



No. 9

井戸・井戸ポンプを撮影



No. 10

隣地(1185番)との境界付近を撮影



No. 11

隣地(1212番，1188番2)との境界付近を撮影

No.

令和８年（ケ）第 81 号
令和８年９月２日現地調査
令和８年９月９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
川　村　勇　人　　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 1,690,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 180,000 円
物件２（土地）	金 180,000 円
物件３（土地）	金 10,000 円
物件４（建物）	金 1,320,000 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	北九州市門司区大字柄杓田字種池	特記事項のとおり
	地番	1188 番 1	
	地目	宅地	
	地積	72.72㎡	
2	所在	北九州市門司区大字柄杓田字種池	特記事項のとおり
	地番	1192 番 1	
	地目	宅地	
	地積	71.86㎡	
3	所在	北九州市門司区大字柄杓田字種池	特記事項のとおり
	地番	1192 番 2	
	地目	宅地	
	地積	4.16㎡	
4	所在	北九州市門司区大字柄杓田字種池 1192番地1、1188番地1	同左
	家屋番号	1192 番 1	
	種類	居宅	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根２階建	
	床面積	１階　90.17㎡ ２階　52.20㎡	

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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。
住居表示	住居表示未実施

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）	ＪＲ鹿児島本線「門司港」駅の南東方、約5.2km。 西鉄バス「柄杓田」停留所の南方、約180m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	柄杓田漁港に面したところに所在する既成住宅地域で、中小規模の漁家住宅や一般住宅等が建ち並んだ利用状況にある。 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	市街化調整区域
	用途地域	地域指定なし
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
画地条件	地積	148.74㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ長方形　（公図のとおり）
	間口	約18m
	奥行	約8m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	南東側で幅員約1.8mの舗装市道とほぼ等高に接面。（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 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、周知の埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・南東側道路は上記のとおり、いわゆる「２項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。（ｾｯﾄﾊﾞｯｸ）　買受人において調査・確認を要する。 ・北九州市の「市街化調整区域における開発許可制度の運用基準」によると、本件土地は「柄杓田漁港地区」に該当し、建蔽率、容積率は上記のとおり指定されている。 ・本件土地と北東側隣地（1185番）との境界付近には通路（幅員約1.3～1.8m）が存する。所有者によると、当該通路敷は隣地（1185番）と土地を出し合っていると思うが、はっきりとは分からない旨の陳述であった。現地においても境界を示す物が確認できないため、確定できないが、本件土地の一部が通路として利用されている可能性がある。 ・従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。井戸水は飲用には使用されていない。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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59年10月15日　新築 経　過　年　数：約　42 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２階建 屋　　根：陸屋根 外　　壁：タイル張り、吹付タイル　ほか 天　　井：ビニールクロス貼、合板　ほか 床　　：フローリング、タタミ　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼、色土壁　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：居宅 間取り：６ＤＫ （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	やや劣る　（下記の事項のほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・１階玄関付近の壁の下部の腐食が認められる。所有者によると、バルコニーの防水補修工事は20数年前に実施した後は行っていない旨陳述であった。バルコニーに顕著な劣化は認められないが、経過年数からみて防水機能の耐用年数を超えているものと考えられるため、当該部分から水漏れが生じている可能性は否定できない。 ・建築基準法による建築確認（確認済証　昭和59年5月9日交付　第0044号）の手続きを行っていることは確認できたが、工事完了検査の手続きについては確認できなかった。 ・登記地積からみると、建蔽率の規定を超過しているが、上記建築確認の手続き（延べ面積は登記と同じ）を行っていることから、法令には抵触していないものと考えられる。

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	15,000	0.81	72.72	0.70	620,000
2	15,000	0.81	71.86	0.70	610,000
3	15,000	0.81	4.16	0.70	40,000

【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「北九州門司－18」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

$$20,200円/㎡ \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{133} = 15,000円/㎡$$

◇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

1.09 × 1.02 × 1.20 × 1.00 ＝ 1.33

イ 個別格差：要セットバック　境界不明確（一部通路も考慮）　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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

（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	220,000	142.37	0.07	2,190,000

ウ　現価率：（査定）

物件４は建築後約42年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法			現価率
物件４	0.10	×（１－	0.3	）	＝	0.07

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	620,000	0.40	法定地上権	250,000
2	610,000	0.40	法定地上権	240,000
3	40,000	0.40	法定地上権	20,000
			計	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） (アエイ)×ウ×エ×オ
1	620,000	－ 250,000		0.70	0.70	180,000
2	610,000	－ 240,000		0.70	0.70	180,000
3	40,000	－ 20,000		0.70	0.70	10,000
4	2,190,000	＋ 510,000	1.00	0.70	0.70	1,320,000
一括価格（合計）						1,690,000

ウ 占有減価修正　：修正の必要はない。

エ 市場性修正　：市街化調整区域に指定された地域で、不動産の流動性が低いことを考慮した。

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「北九州門司－１８」
所在	：	北九州市門司区大字伊川字神山1204番6
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	20,200 円/㎡ （対前年変動率 -1.0% ）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	362㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅、農家住宅が混在する住宅地域
接面街路	：	西 側 幅員約4m 市道
供給処理施設	：	水道、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「門司」駅の東方、道路距離7km。
用途指定等	：	市街化調整区域 （建ぺい率 70% 、容積率 200% ）

第７　附属資料の表示

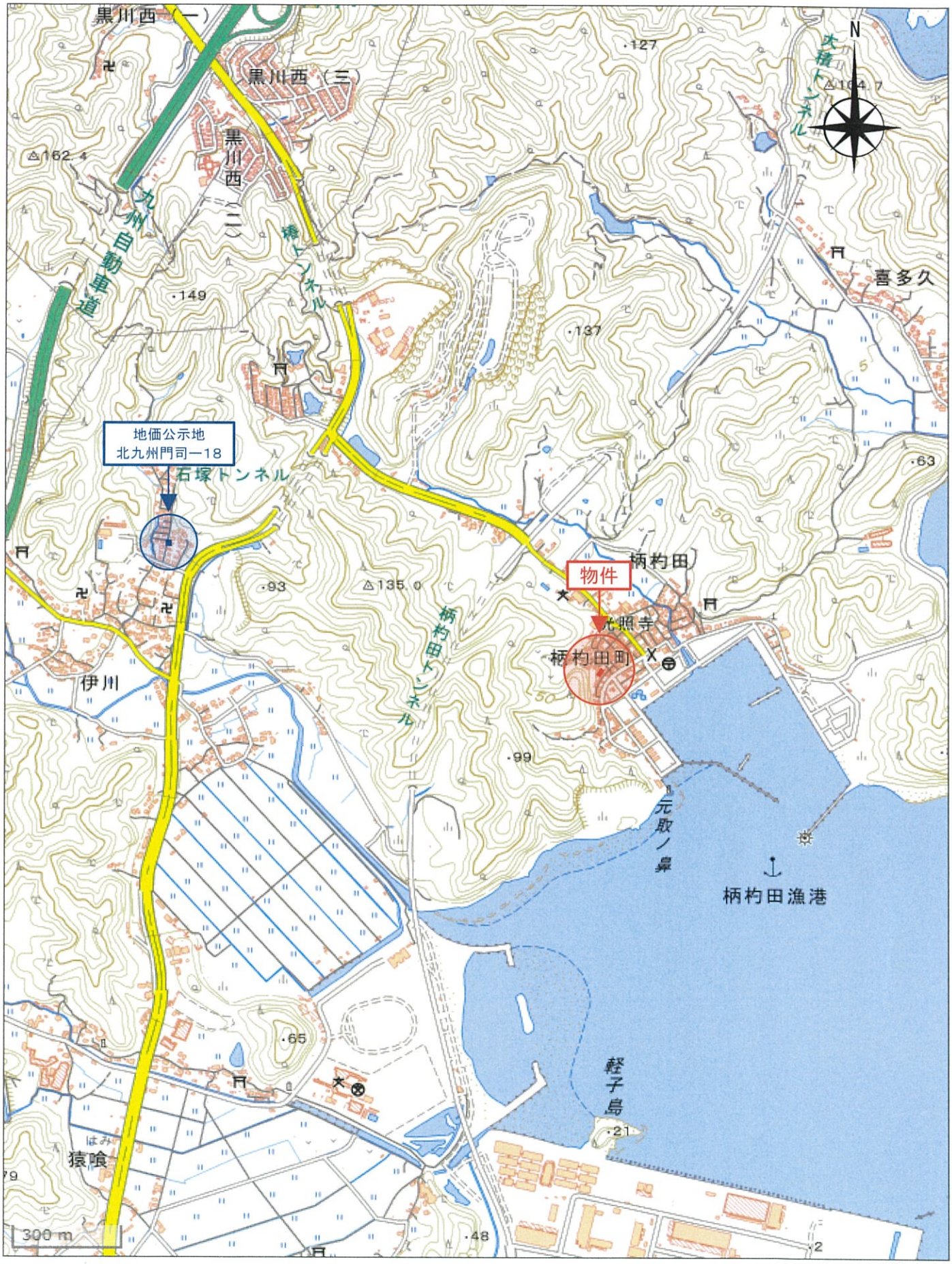
1	位置図	2 葉
2	土地・建物位置関係図	1 葉
3	間取図	1 葉
4	現況写真	3 葉

以 上

ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

位　置　図

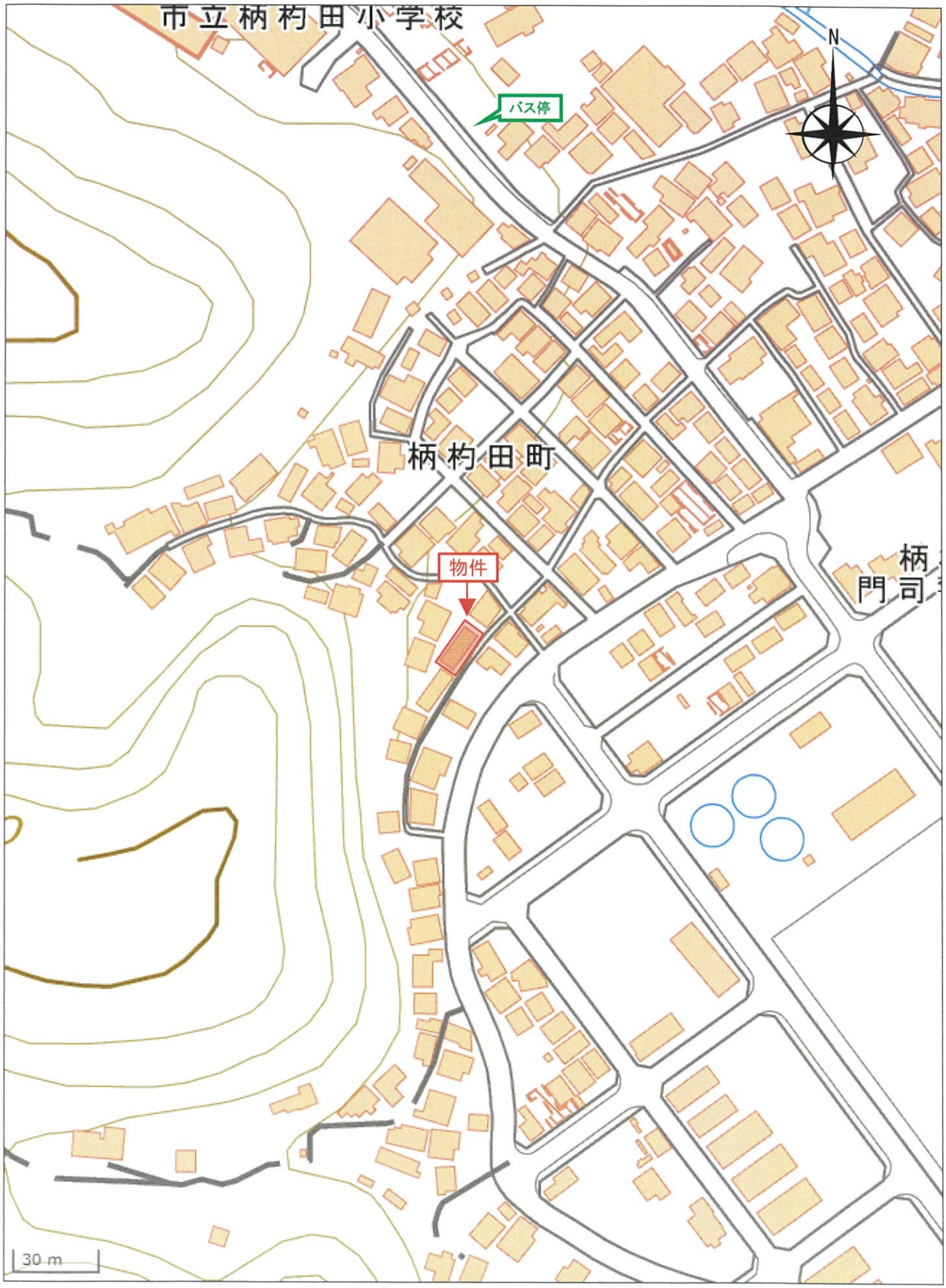
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

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