

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月30日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 7年10月15日から 令和 7年10月22日まで	
開札期日	日 時	令和 7年10月29日 午前10時00分
	場 所	福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時	令和 7年11月12日 午前10時00分
	場 所	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 7年 9月30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)
1～3	12,010,000 9,608,000	一括	2,402,000	78,809	25,497
1	6,370,000				
2	200,000				
3	5,440,000				
備考					



物 件 目 録

1. 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目
地 番 1492番16
地 目 宅地
地 積 324.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目
地 番 1492番1
地 目 公衆用道路
地 積 300平方メートル

共有者 A 持分3096分の520

3 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目 1492番地16
家屋 番号 1492番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 92.34平方メートル
2階 46.64平方メートル

所有者 A



物件明細書

令和 7年 8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 福島 恭子

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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(地番1492番17、1492番27)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 北九州市小倉南区上貫一丁目
地 番 1492番16
地 目 宅地
地 積 324.22平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目
地 番 1492番1
地 目 公衆用道路
地 積 300平方メートル

共有者 A 持分3096分の520

3 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目 1492番地16
家屋 番号 1492番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 92.34平方メートル
2階 46.64平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第59号
令和7年7月8日受理
令和7年8月8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 北九州市小倉南区上貫一丁目
地 番 1492番16
地 目 宅地
地 積 324.22平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目
地 番 1492番1
地 目 公衆用道路
地 積 300平方メートル
共有者 A 持分3096分の520
- 3 所 在 北九州市小倉南区上貫一丁目 1492番地16
家屋 番号 1492番16
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 92.34平方メートル
2階 46.64平方メートル
所有者 A

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貫一丁目1番52号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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貫一丁目1番52号	付近
土地	物件 2	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 2 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年7月16日現在)は、次のとおりです。 契約(解約) 令和6年11月30日

(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

■ (接道について)

物件1土地は、本件建物(物件3)の敷地として使用されており、公図のとおり、公衆用道路(物件2土地)に接面している。

(土地形状等について)

物件1, 2土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。

物件1土地と隣接地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック擁壁等が一部存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、隣接地(1492番17, 1492番27)との境界と思われる付近の一部に設置されているレンガの配置が歪な形状となっていることから、この付近の境界は不明確である。なお、境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2, 3枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者A宛の照会書は「あて所に尋ねあたりません」を理由として返送されたため、Aからは何らの回答も得られなかった。

室内には若干の動産が残置されているが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷状況等について)

内壁・床・建具の損傷が複数見受けられるほか、内壁には本柵等の工作物が釘で打ち付けられている部屋がある。

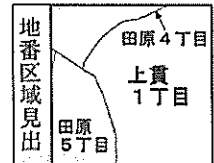
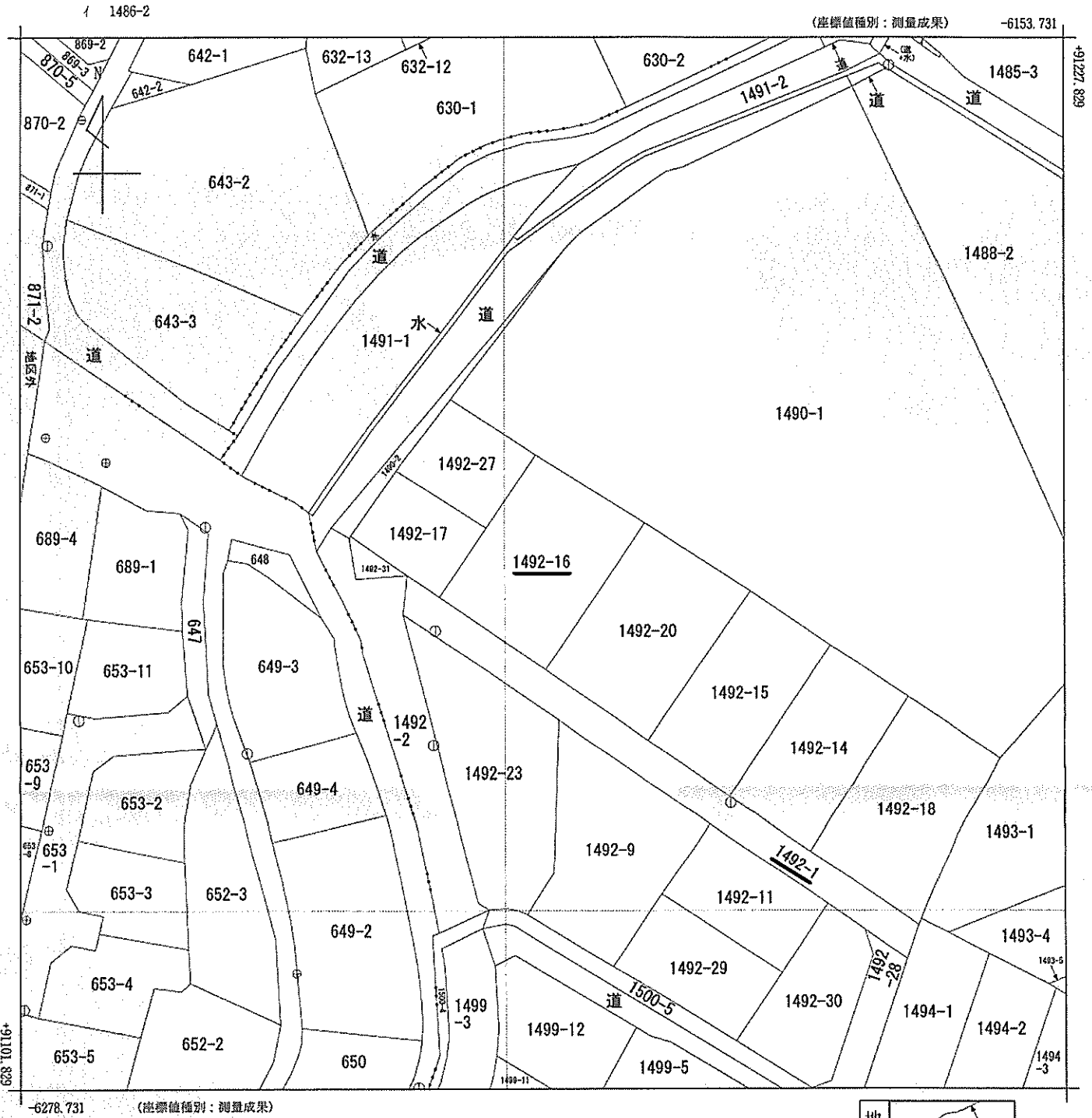
壁クロスの剥がれ、汚れ、黄ばみ、落書き等が存する。

築32年を経過しており、経年に伴う劣化が進行しており、室内外には相当の傷みが見受けられるなど、維持管理の状況は劣っていると思われる。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 7月8日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月8日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 7月8日 (火) 10:40 - 10:50	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 7月8日 (火) 12:45 - 13:05	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 7年 7月8日 (火) 16:55 - 17:20	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 7年 7月18日 (金) 11:10 - 11:45	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 7月31日 (木) 16:15 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月31日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	北九州市小倉南区上貫一丁目				地番	1492番16			
出力	1/500	精度区	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	平成14年3月			備付年月日(原図)	平成15年1月29日			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。

A 4判に縮小

令和7年7月8日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号: 18-4
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成4年12月14日

622514

各階平面図

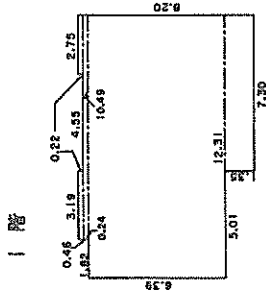
建物図面

1492-16

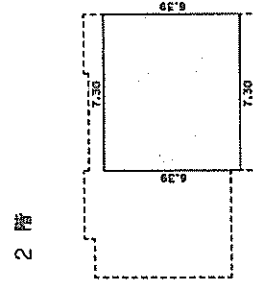
北九州市小倉南区上貫1丁目1492番地16

家屋番号

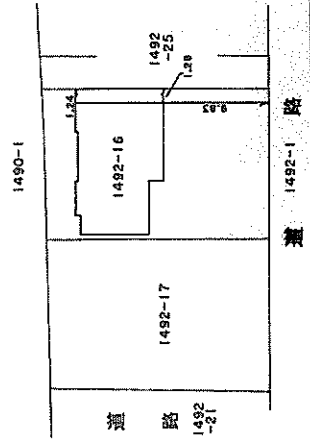
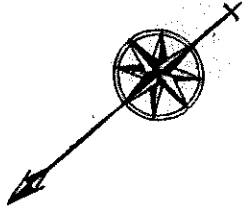
建物の所在



床面積	0.22 x 2.75 =	0.6050
	0.22 x 3.19 =	0.7018
	0.24 x 10.49 =	2.5178
	6.39 x 12.31 =	78.6609
	1.35 x 7.30 =	9.8550
合計		92.3403
床面積		92.34



床面積	6.39 x 7.30 =	46.6470
床面積		46.64



(福岡県土地家屋調査士会館九州支会)

製作者	土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500
製作者	[Redacted]	縮尺	1/250	申請人	[Redacted]	縮尺	1/500

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7年7月8日

福岡法務局北九州支局

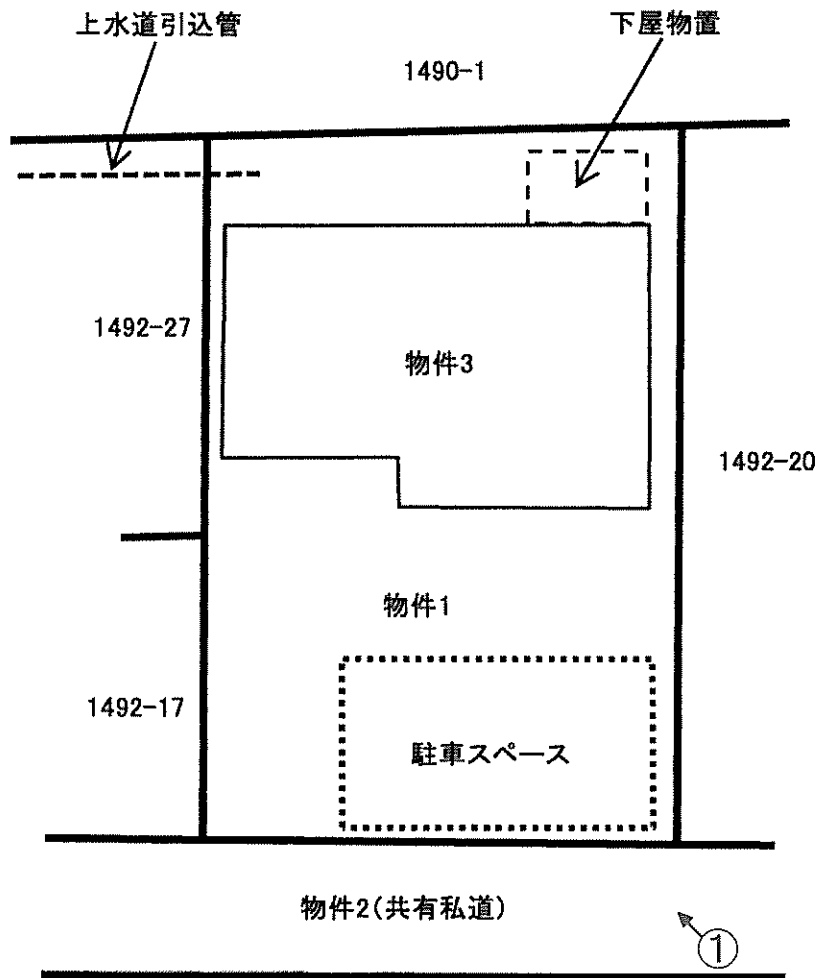
登記官

A4判に縮小


請求番号：18-5

公用

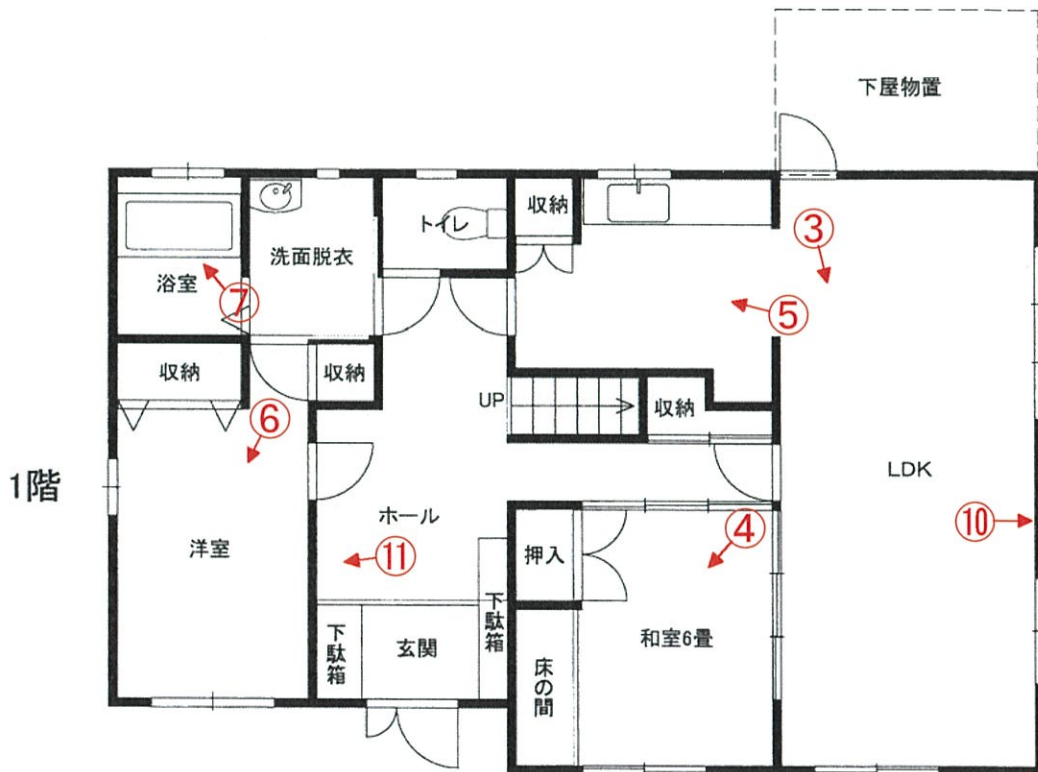
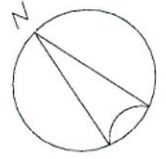
土地建物位置関係図



※共有私道(物件2、1492番1)の土地の形状は公図ご参照。

 写真撮影位置方向

間取図



↑ 写真撮影位置方向



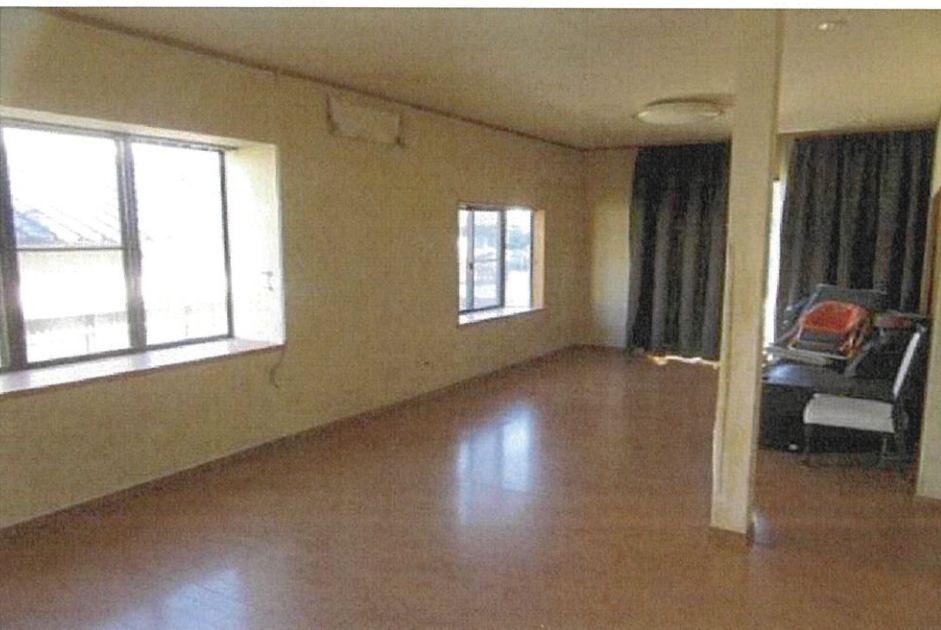
No. 1

物件 1 土地及び本件建物を撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影



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

同 上



No. 10
壁の損傷状況を撮影



No. 11
床の損傷状況を撮影



No. 12
壁の損傷状況を撮影

令和7年(ケ)第59号
令和7年7月31日現地調査
令和7年8月6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

福 山 道 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,010,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,370,000 円
物件2 (土地)	金 200,000 円
物件3 (建物)	金 5,440,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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貫一丁目 1492 番 16 宅地 324.22 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区上貫一丁目 1492 番 1 公衆用道路 300 m ² (持分3096分の520)	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区上貫一丁目 1492番地16 1492 番 16 居宅 木造瓦葺2階建 1階 92.34 m ² 2階 46.64 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	・ 数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。		
3	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区上貫一丁目1番52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1～2一体）

位置・交通 (直線距離)	JR日豊本線「下曾根」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「小倉東高校前」停留所の南東方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、国道10号の背後に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 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% 地域指定なし 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 宅地造成等工事規制区域
画地条件 (物件1)	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	324.22㎡ (物件1の登記地積) 長方形 (別添「公図(写)」参照) 約16m 約21m 一方路 物件1は物件2(共有私道)に接面する。画地内に約1.5mの高低差の段差がある。
接面道路の状況 (物件1)	南西側で幅員約4.0mの舗装私道と等高～1.5m程度高位に接面。 (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 (物件1)	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	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地（畠山遺跡）に存することから、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。</p> <p>②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、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。</p> <p>③物件2の現況は共有私道である。当該道路は建築基準法第42条第1項第5号の位置指定道路に該当する。</p> <p>④北九州市上下水道局備付の上水道給水戸番図によれば、北西側隣地（1492番27）を經由して物件1へ上水道を引き込んでいる。</p> <p>⑤北西側隣地（1492番17、1492番27）との境界が不明瞭である。</p> <p>⑥目的土地内（物件1）のコンクリートブロック積擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。</p>
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件3)

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4年12月8日 新築 経過年数：約 33 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：サイディング ほか 天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：特になし
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：専用住宅 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 全体的に経年に伴う劣化が進行しており、室内外に相当の傷みが見られる。 ①内壁・床・建具の損傷が複数見られるほか、内壁に本棚等の工作物を釘で打ち付けている部屋がある。 ②壁クロスの剥がれ、汚れ、黄ばみ、落書き等が見られる。
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。

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1～2一体）

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	持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	58,400	0.89	324.22	0.90	1 / 1	15,170,000
2	58,400	0.10	300	1.00	520 / 3096	290,000

【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)-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 58,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差： 敷地内高低差 0.98 × 境界一部不明瞭 0.98 × 埋蔵文化財包蔵地 0.99 × 上水道隣地經由 0.98

擁壁劣化 × 0.95 = 0.89

私道(共有持分) × 0.10 = 0.10

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3)

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
3	175,000	138.98	0.07	1,700,000

ウ 現価率：(査定)

物件3は、建築後約33年が経過し、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案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。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3:} & & 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	15,170,000	0.40	法定地上権	6,070,000
2	290,000	0.00	—	0
計				6,070,000

イ 土地利用権等割合： 物件1について、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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	15,170,000	－ 6,070,000		1.00	0.70	6,370,000
2	290,000	－ 0		1.00	0.70	200,000
3	1,700,000	＋ 6,070,000	1.00	1.00	0.70	5,440,000
一 括 価 格 (合 計)						12,010,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「北九州小倉南(県)-12」

所在：北九州市小倉南区上貫2丁目1351番5外

住居表示：上貫2-8-2

価格：57,800 円/㎡ (対前年変動率 0.5%)

価格時点：令和6年7月1日

地積：168㎡

地域の概要：中小規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

接面街路：北東側幅員 約6.0m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：JR日豊本線「下曽根」駅の南方、道路距離2.2km。

用途指定等：第一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	公図(写)	1	葉
3	建物図面・各階平面図(写)	1	葉
4	土地建物位置関係図	1	葉
5	間取図	1	葉
6	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

