

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月11日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 3月26日から 令和 7年 4月 2日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4月 9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 7年 4月23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 7年 3月11日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物 件 目 録

- 3 所 在 北九州市戸畑区西大谷二丁目
地 番 22番5
地 目 宅地
地 積 106.68平方メートル
- 4 所 在 北九州市戸畑区西大谷二丁目 22番地5
家屋 番号 22番5
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.66平方メートル
2階 20.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 10.37平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月 4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3, 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3, 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

- 3 所 在 北九州市戸畑区西大谷二丁目
地 番 22番5
地 目 宅地
地 積 106.68平方メートル
- 4 所 在 北九州市戸畑区西大谷二丁目 22番地5
家屋 番号 22番5
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.66平方メートル
2階 20.00平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 10.37平方メートル



令和6年(ケ)第32号
令和6年6月11日受理
令和6年7月(9)日提出

その2 (物件3, 4)

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

- 3 所 在 北九州市戸畑区西大谷二丁目
地 番 22番5
地 目 宅地
地 積 106.68平方メートル
- 4 所 在 北九州市戸畑区西大谷二丁目 22番地5
家屋 番号 22番5
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 61.66平方メートル
2階 20.00平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 10.37平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市戸畑区西大谷二丁目18番29号
土 地	物件3
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件3) <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 上記の者が本件土地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」は執行官の意見のとおり
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4
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 { 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 上記の者が本件建物を住居(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 [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	<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

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内容は次のとおりです。 契約者氏名 ㈱キシダン 契約日 令和2年10月21日 契約解除日 令和3年3月9日
■ 所有者	本件建物は私の営む法人の事務所として購入したものです。 結局、この建物を一度も使ったことはありません。 建物がボロボロなのでリフォームして利用しようと考えていました。 現在は空き家です。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番100-31）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀及び境界杭等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等は土地建物位置関係図のとおりである。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
なお、主たる建物内には所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
- 本件建物は全体的にかなり老朽化している。
主たる建物内の床は各所で抜け落ちそうなどところがあり、建物内の移動そのものが非常に危険である。
- 本件土地北側の基礎コンクリートがかなり老朽化しており、補修が必要である（写真③参照）。
- 本件土地の基礎コンクリート（擁壁の上部）が隣地（地番22-3, 22-2）にはみ出して存在している可能性がある。
- 附属建物（車庫）と道路との段差があり、軽自動車であっても車庫としての利用は不便である。

(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 6年 6月11日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 6月11日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 6年 6月12日 (水) 10:35 - 10:55	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 6年 6月12日 (水) 17:10 - 17:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 7月3日 (水) 12:50 - 13:20	物件所在地	全戸不在
R 6年 7月8日 (月) 11:00 - 11:20	執行官室	占有等の調査 (所有者からの電話)
R 6年 7月10日 (水) 13:00 - 13:20	福岡法務局 北九州支局	占有等の調査 (㈱キシダン)
(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 type="checkbox"/> 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。		
<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

(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 6年 7月18日 (木) 14:20 - 15:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月18日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Aに立会わせ, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	所在	北九州市戸畑区西大谷二丁目			地番	22番5			
出力尺	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。

令和6年6月12日
福岡法務局北九州支局
登記官



A4判に縮小

請求番号：9-6
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成29年10月25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6年6月12日 福岡法務局北九州支局 登記官

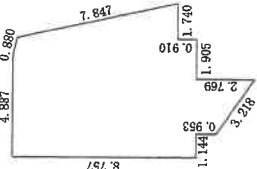
建築物各階平面図

家屋番号 22番5

建築物の所在 北九州市戸畑区西大谷二丁目 22番地5

各階平面図

主である建物1階

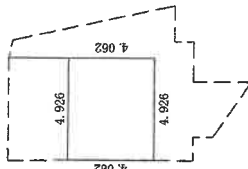


求積表

$(5.747+4.887) \times 0.186 / 2 = 0.9889820$
 $(7.446+5.747) \times 7.661 / 2 = 50.5357865$
 $6.706 \times 0.910 = 6.102460$
 $(2.769+0.953) \times 2.657 / 2 = 4.9446770$
計 61.6618855

床面積 61.66 m²

主である建物2階

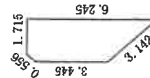


求積表

$4.926 \times 4.062 = 20.009412$

床面積 20.00 m²

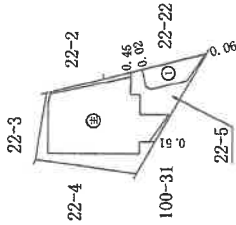
附属建物(符号1)



求積表

$(1.715+2.065) \times 0.432 / 2 = 0.8164800$
 $(5.813+3.445) \times 2.065 / 2 = 9.5588850$
計 10.3753650

床面積 10.37 m²



作成者

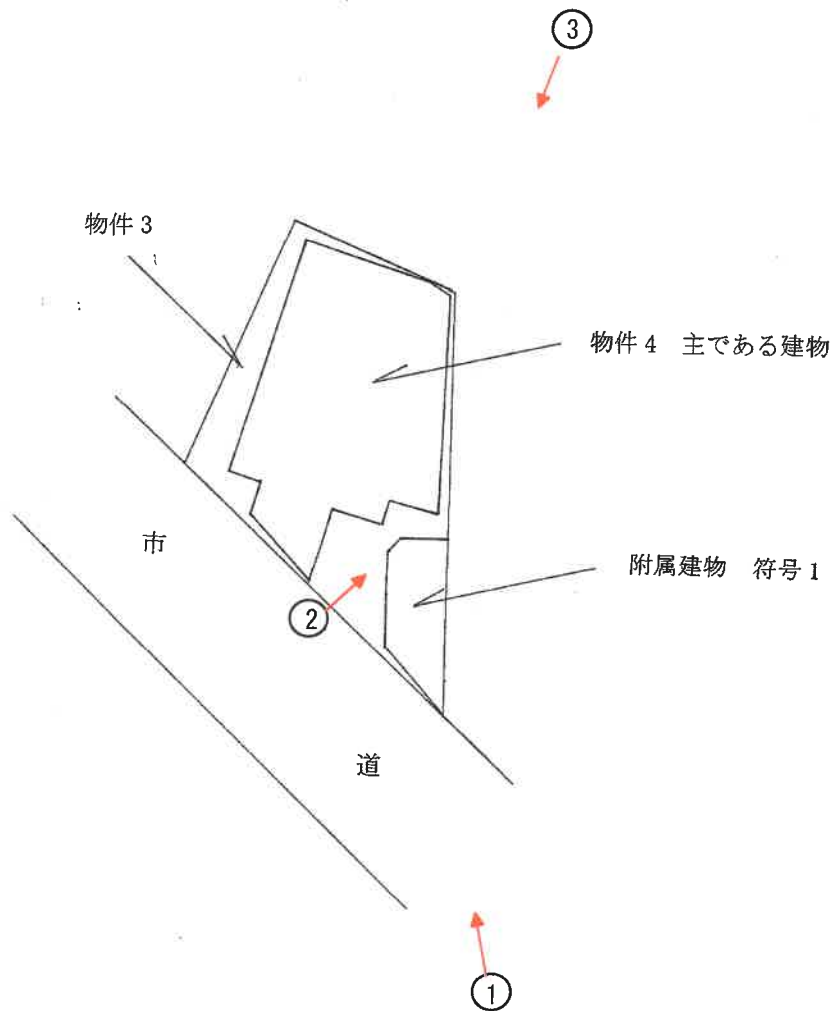
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図（概略）

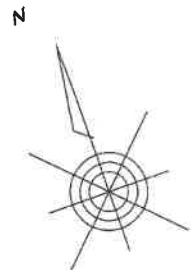
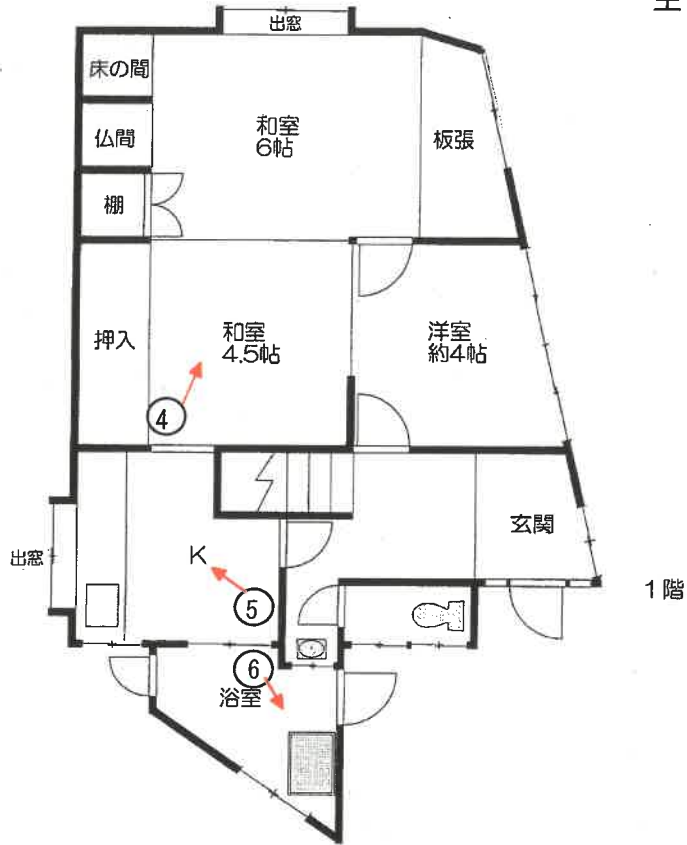
↑ 写真撮影位置方向



間取図

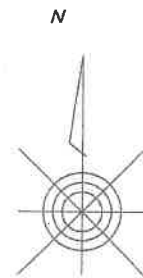
主である建物

写真撮影位置方向



間取図

附属建物 符号1





No. 1

本件建物の外観を撮影

主たる建物

附属建物

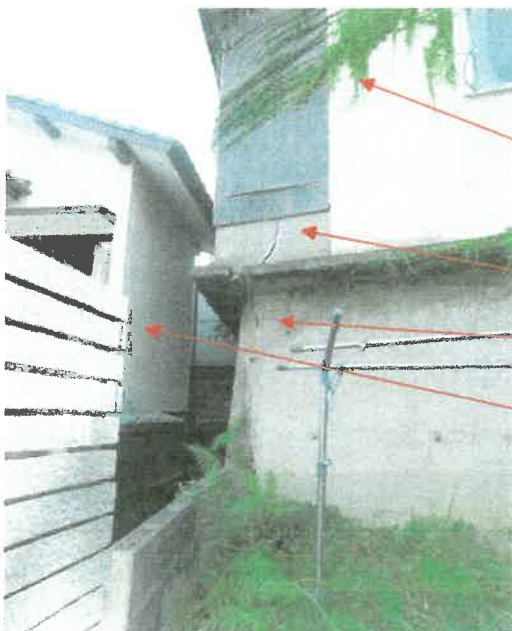


No. 2

主たる建物の玄関付近を撮影
(階段を下ったところに存在する)

玄関

勝手口



No. 3

本件土地と隣地との境界付近を撮影

本件建物

亀裂

隣地建物



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

(13枚目)

令和6年(ケ)第32号
令和6年7月18日現地調査
令和6年7月21日評価
その2(物件3・4)

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
境 達 司

第1 評価額

一 括 価 格	
金 960,000 円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 530,000 円
物件4 (建物)	金 430,000 円

- ① 一括価格は、物件3・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
3	所在地目積	北九州市戸畑区西大谷二丁目 22番5 宅地 106.68 m ²	特記事項のとおり
4	所 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	北九州市戸畑区西大谷二丁目 22番地5 22番5 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 61.66m ² 2階 20.00m ² 1 車庫 木造スレートぶき平家建 10.37 m ²	同上
番号	特記事項		
3	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
4主	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
附属	現況は、平家建の車庫であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったため、評価は登記数量により行った。		
住居表示	北九州市戸畑区西大谷二丁目18番29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3）

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「枝光」駅の東方、約1.1km。 西鉄バス「東大谷」停留所の西方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	近隣地域は、戸畑区の傾斜地に形成された既成の住宅地域であり、戸建住宅が建ち並んでいる。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 特になし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	106.68㎡ 不整形(別添「土地建物位置関係図」参照。) 約13m 約11m 一方路地 北側と東側に崖地を内包する。
接面道路の状況	南西側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高～約2m低位に接面する (建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、当事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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「西大谷遺跡」内であるが、既に建物の敷地として利用されていること等により、現時点で当該要因による減価の要はないと判断する。 ・周囲の境界と思われる付近は、塀、擁壁等が存している。 ・北側隣地(22番3)より約2m高い。東側の一部の隣地(22番2)より約4m高い。東側の一部の隣地(22番22)より約1m～約2m高い。北側と東側に崖地を内包する。崖地には古い擁壁が設置されているが、亀裂等がみられる。 ・東側の一部に高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている崖地を内包している。崖地には古い擁壁が存するが、専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。)を受けると判断される可能性がある。 ・西側隣地(22番4)より約2m低い。この要因は、地域格差で価格に反映する。 ・擁壁上部から北側隣地(22番3)と東側の一部の隣地(22番2)の方向に張り出して宅盤の一部が設置されている。張り出した部分が境界内に収まっているかは、近くへの立入りができず、確認できない。 	

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（課税台帳記載）：昭和36年新築 経過年数：約 63 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：かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：モルタル ほか 天井：化粧合板 ほか 床：畳 ほか 内壁：塗り壁 ほか 設備：電気、ガス、上下水道 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：住宅 間取り：5K（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（床が抜け落ちそうになっている。基礎コンクリートの一部に亀裂がみられる。等）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・物干し場が存する。 ・北側隣地（22番3）と東側隣地（22番2、22番22）に軒等の建物の一部がはみ出している可能性がある。 ・建ぺい率オーバーの可能性はある。

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年（課税台帳記載）：昭和51年新築 経 過 年 数：約 48 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：木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 ほか 天 井：あらわし ほか 床：モルタル ほか 内 壁：あらわし ほか 設 備：電気 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：車庫 間 取 り：車庫1（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る（外壁が錆びている。外壁の一部が剥げそうになっている。等）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・入口部分の一部は、道路と段差がある。 ・東側の一部の隣地（22番22）に軒等の建物の一部がはみ出している可能性がある。 ・建ぺい率オーバーの可能性がある。

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
3	47,400	0.65	106.68	0.90	2,960,000

【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「北九州戸畑(県)ー6」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 58,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & = & 47,400\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：増減価要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差： 街路条件 1.00 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.24 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.24

イ 個 別 格 差： 崖地内包 0.80 × 道路高低差 0.85 × 不整形 0.96 = 個別格差 0.65

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主	150,000	81.66	0.02	240,000
附属	50,000	10.37	0.02	10,000
			合計	250,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (査定)

本件建物は、新築後約63年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、床が抜け落ちそうになっている、基礎コンクリートの一部に亀裂がみられる等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正 (▲60%) を施して、建物の現価率を査定した。

物件4主で
ある建物： 残価率 観察減価法 現価率
 $0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02$

本件建物は、新築後約48年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、外壁が錆びている、外壁の一部が剥げそうになっている等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正 (▲60%) を施して、建物の現価率を査定した。

附属建物
符号1： 残価率 観察減価法 現価率
 $0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02$

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
3	2,960,000	0.40	法定地上権	1,180,000

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±イ)×ウ×エ×オ
3	2,960,000	－ 1,180,000		0.50	0.60	530,000
4	250,000	＋ 1,180,000	1.00	0.50	0.60	430,000
一 括 価 格 (合 計)						960,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は傾斜地に位置する古い居宅、車庫とその敷地であること、崖地に設置されている擁壁が古く、亀裂がみられること、隣地方向に張り出した宅盤の一部が境界内に収まっているか確認できないこと、隣地に軒等の建物の一部がはみ出している可能性があること、建ぺい率オーバーの可能性があること、車庫である附属建物の入口部分の一部に道路と段差があること等により、市場性に劣るため、-50%の市場性修正を行う。

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「北九州戸畑（県）－6」
所 在：北九州市戸畑区西大谷1丁目8番7外
住 居 表 示：西大谷1-7-30
価 格：58,800 円/m²（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：265 m²
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い丘陵斜面の住宅地域
接 面 街 路：北側幅員6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「戸畑」駅の南方、道路距離2.6km。
用 途 指 定 等：市街化区域
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	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	2	葉
6	写真撮影位置図	1	葉
7	現況写真	1	葉

（B I T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

