

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 5 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,380,000 6,704,000	一括	1,676,000	50,135	15,029
1	3,980,000				
2	130,000				
3	4,270,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区志井三丁目
地 番 6 1 2 番 3 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区志井三丁目
地 番 3 7 番 6 0
地 目 宅地
地 積 6 . 9 8 平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉南区志井三丁目 6 1 2 番地 3 4
家屋 番号 6 1 2 番 3 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 0 . 8 3 平方メートル
2階 6 4 . 1 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 白 土 正 之

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3】

売買仲介業者が改装費を支出した旨主張している。

《 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。



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉南区志井三丁目
地 番 6 1 2 番 3 4
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区志井三丁目
地 番 3 7 番 6 0
地 目 宅地
地 積 6 . 9 8 平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉南区志井三丁目 6 1 2 番地 3 4
家屋 番号 6 1 2 番 3 4
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 0 . 8 3 平方メートル
2階 6 4 . 1 4 平方メートル



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月4日受理
令和7年3月18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 | 北九州市小倉南区志井三丁目 | |
| | 地 番 | 6 1 2 番 3 4 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 2 1 1. 7 7 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市小倉南区志井三丁目 | |
| | 地 番 | 3 7 番 6 0 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 6. 9 8 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北九州市小倉南区志井三丁目 6 1 2 番地 3 4 | |
| | 家屋 番号 | 6 1 2 番 3 4 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 | 6 0. 8 3 平方メートル |
| | | 2階 | 6 4. 1 4 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉南区志井三丁目8番12号		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 2） ☐ 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 3		
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居宅（空き家）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	従物等として、カーポートが存する。		
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
■北九州市上下水道局職員 ■(株)丸山商会（売買仲介業者）社員	本件建物については、現在水道供給契約は解約されています。 1 本件建物は、空き家です。 2 本件土地・建物については、令和6年夏頃に所有者から売却委託を受けており、現在は当社が管理しています。 3 本件建物は築30数年を経ており、床やクロスの傷みが随所にあり、建物自体にも経年による劣化が生じていると思われます。 4 所有者からの依頼により売却にあたって本件建物の価値を維持するために、特に損傷が酷く、修理が必要であったリビング壁全面とキッチン壁の一部のクロスについては、令和6年10月末までに張替工事をしており、併せて水廻りの清掃を実施しました。 5 上記工事の費用金125,880円は当社が負担しており、売却成立後に優先弁済を受けることになっています。 6 まだ室内には所有者が残した冷蔵庫など若干の不用物があります。カーポート内にも古タイヤなど未処分のゴミなどがありますが、売却までには撤去する予定とのことでした。

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は一体の土地として, 本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(612番37)に接道している。

(土地形状等について)

本件土地は, 団地として造成, 区画された土地であり, 地積測量図が存在する(ただし, 現地復元性の有無については不明。)

本件土地は傾斜地に位置しており, 南西側隣接地(612番32)よりも約2m低位, 南東側隣接地(612番33, 37番62)よりも約2.9m高位, 北東側隣接地(612番35, 37番59)よりも約2.5m高位となっている。

各隣接地との境界と思われる付近には間知ブロックが存し, 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, 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, 立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

関係人の陳述のとおり。

室内では床の傷みが随所に存し, 壁クロスの剥がれや汚れ, 建具の一部には損傷等が見受けられるなど経年による劣化が顕著に存すると思われ, ベランダの外壁部分にも劣化が見受けられた。

(その他)

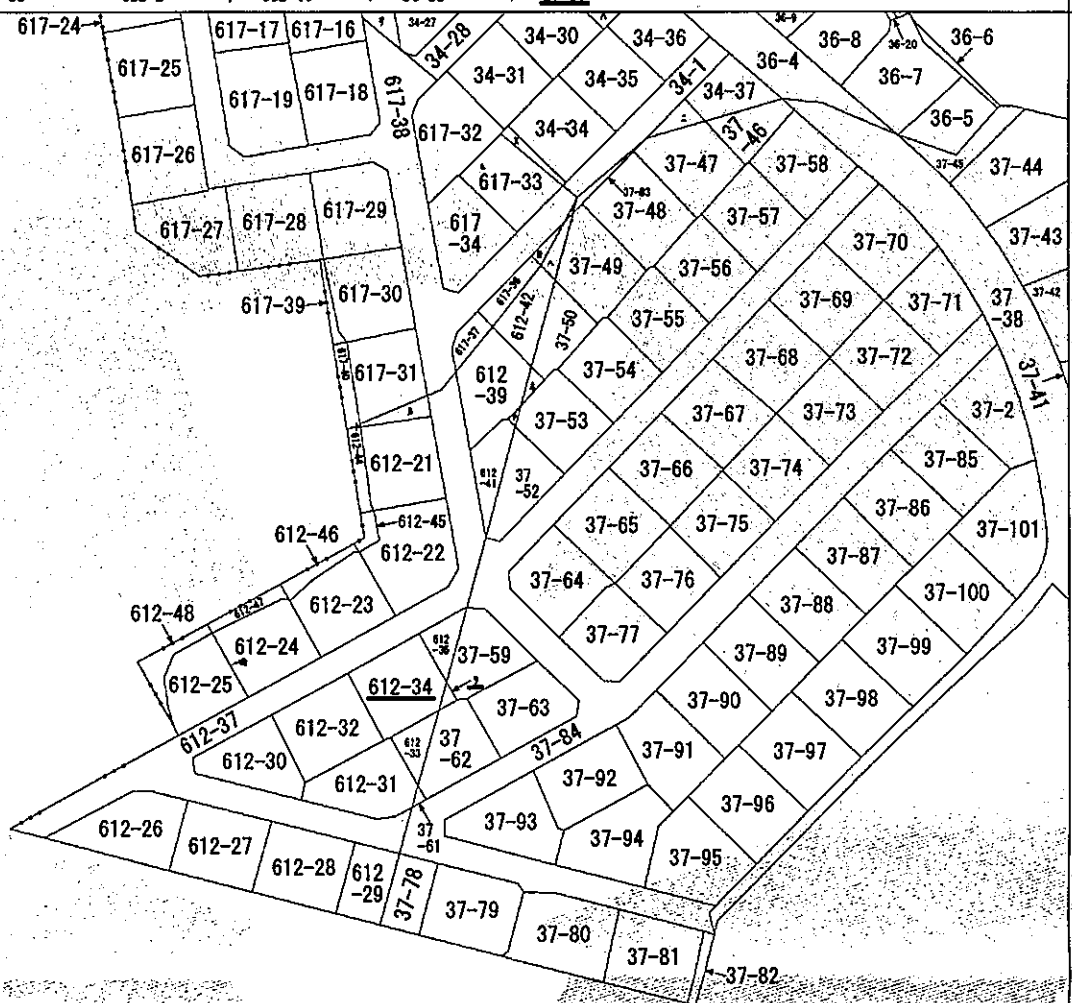
管理会社は, 同社が負担している必要費・有益費について優先弁済権を主張している。

(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 7年 2月4日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月4日 (火) 11:10 - 11:20	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 2月4日 (火) 15:15 - 15:35	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 2月6日 (木) 11:30 - 11:55	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7年 2月18日 (火) 17:35 - 17:45	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 7年 3月5日 (水) 15:20 - 16:00	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
R 7年 3月5日 (水) 17:35 - 17:45	執行官室	占有状況等について管理会社代表者から聴取 (電話) 立入調査期日の調整
R 7年 3月12日 (水) 12:20 - 12:30	執行官室	有益費等の支出について管理会社代表者から聴取 (電話)
R 7年 3月14日 (金) 12:15 - 13:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 管理会社社員から有益費等の支出に関する資料を受領
(特記事項) ☒ 令和7年3月14日 目的物件は施錠されていたので, 管理会社社員を立ち会わせ, 管理会社代表者から借受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は,「☒」の箇所の記載のとおり



志井
3丁目

請 求 部 分	所 在	北九州市小倉南区志井三丁目				地 番	612番34			
出 力 縮 小 率	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 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 日 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

A 4 判に縮小

請求番号：29-7
(1/1)

(6枚目)

公用

316798 前 612-2 後・新

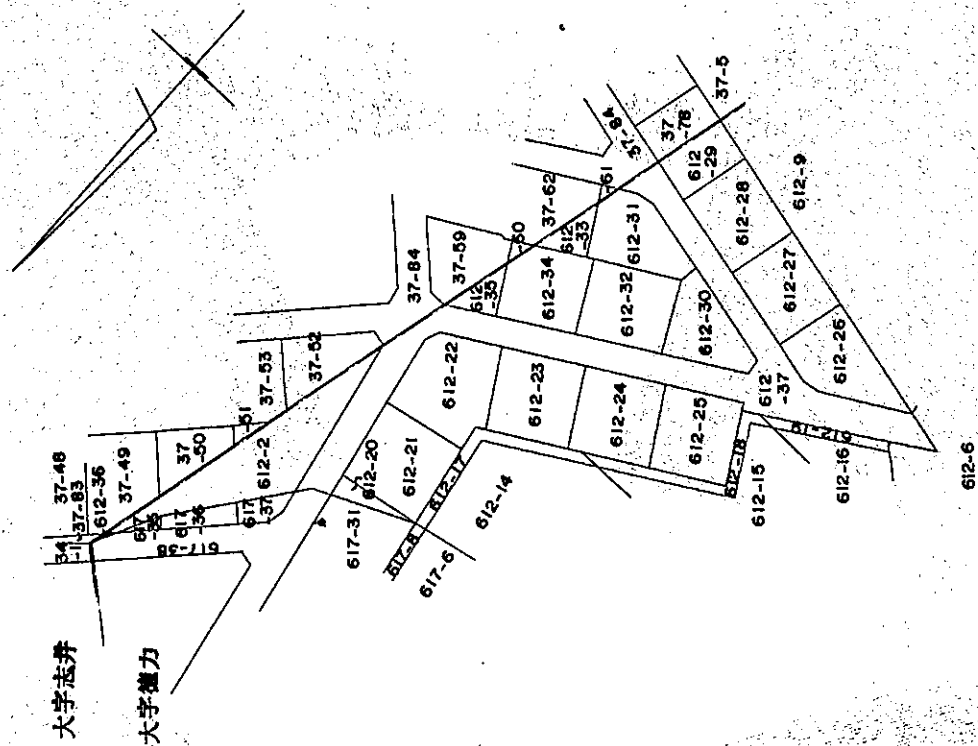
土 地 所 在 圖

612-2
612-20~612-37

報

北九州市小倉南区大字雄力字大森

土地の所在



申請人

(昭和57年1月20日作製)

[illegible]

作者

1/1000
英尺

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2月4日

福岡法務局北九州支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：29-8

(7枚目)

登記年月日：昭和57年2月18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7年2月4日 福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：29-8

(2/2)

316804

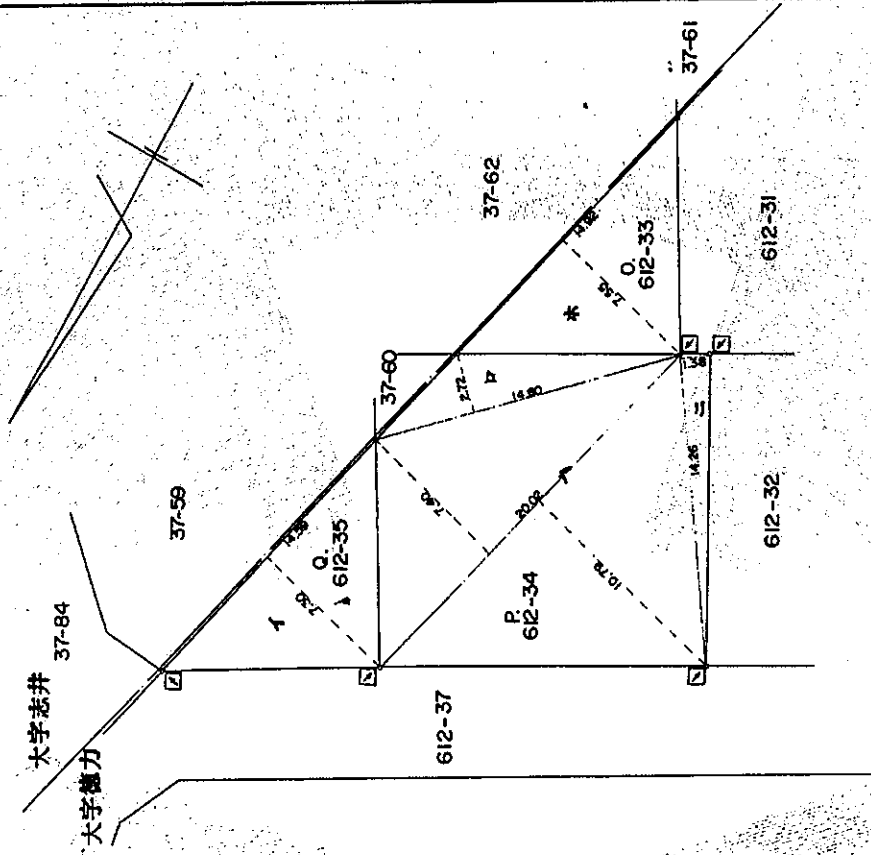
前 612-2 後・新

地 積 測 量 図

地 番 612-33, 34, 35

土地の所在 北九州市小倉南区大字志井大字大綱

志井三丁目



□ = コンクリート杭

求積表

Q.612-35	
1	14.59 x 7.30 = 106.5070
二線面積 53.2535㎡	
P.612-34	
1	14.60 x 2.72 = 39.7120
2	20.02 x (0.79 + 7.40) = 364.1630
3	14.26 x 1.38 = 19.6788
合 計 面積 423.5546	
二線面積 211.7736㎡	
O.612-33	
1	14.92 x 7.55 = 112.6460
二線面積 56.3230㎡	

作製者

(昭和57年11月20日作成)

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和57年2月18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7年2月4日

福岡法務局北九州支局

登記官

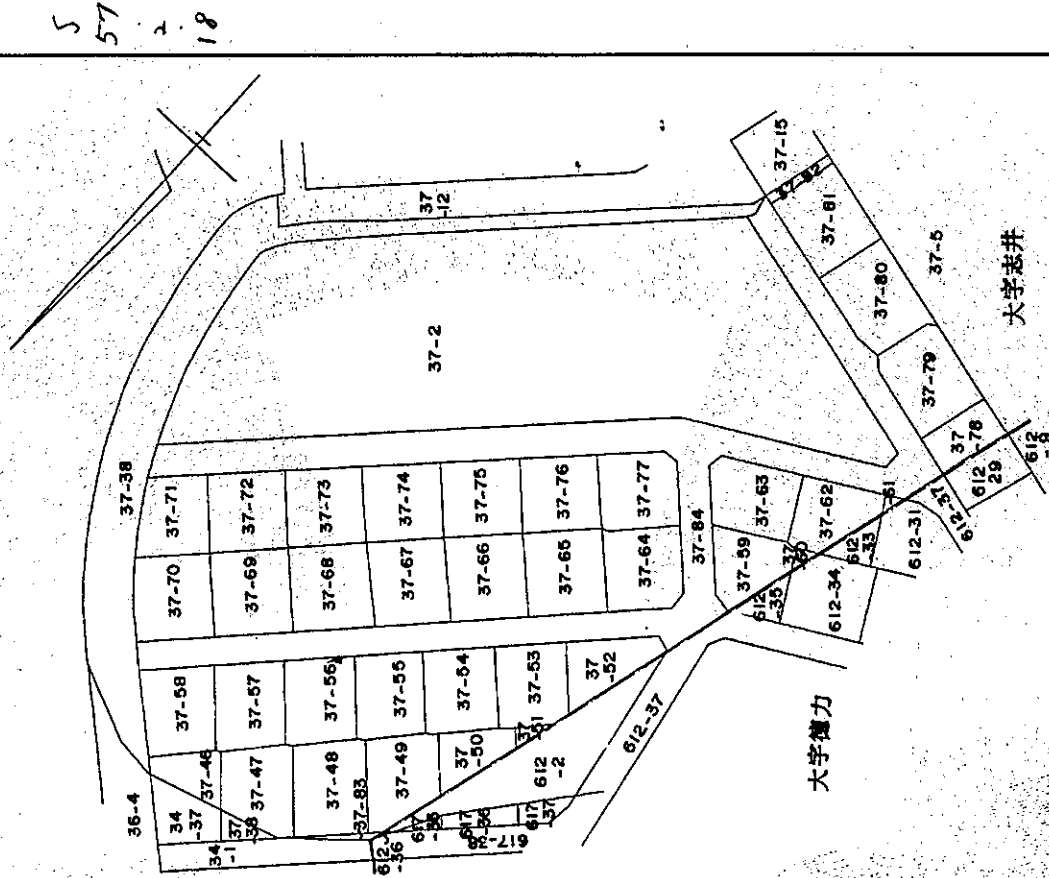
A4判に縮小

請求番号：29-9

前 37-2 後 新
316749

土地所在図
地積測量図
37-2
37-46~37-84

土地の所在
北九州市小倉南区大字志井三丁目



作製者

(昭和57年1月20日作製)

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和57年2月18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7年2月4日 福岡法務局北九州支局 登記官

(10枚目)

A4判に縮小

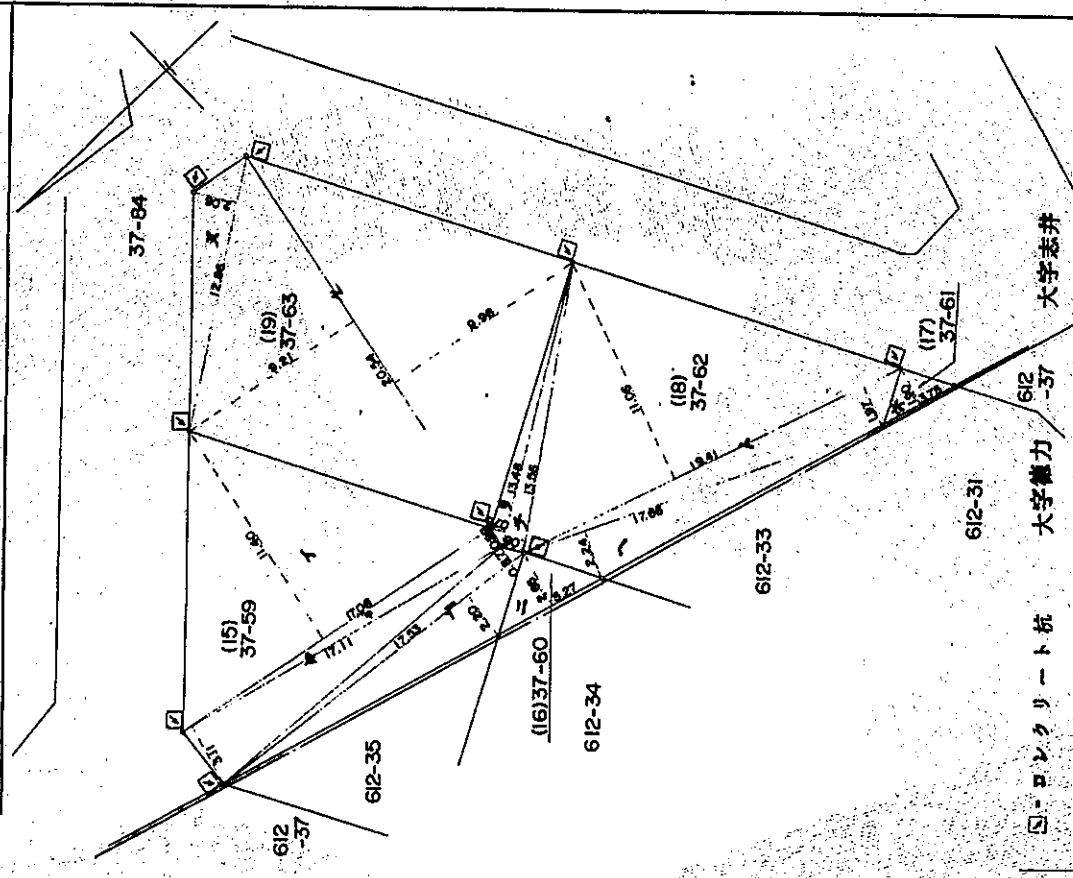
316753

前39-2 後・新

地番 37-59-6Q-61-62-63

地積測量図 5/14

土地の所在 北九州市小倉南区大字志井



求積表

(15)37-59	
△	17.08 x 11.40 = 194.7120
▽	17.11 x (13.11 + 0.99) = 70.1510
△	17.53 x (2.20 + 0.87) = 53.8171
合 計 面 積	318.6801
二 段 面 積	159.340064
(16)37-60	
△	5.27 x 2.69 = 13.9685
二 段 面 積	6.982754
(17)37-61	
△	3.76 x 1.90 = 7.1250
二 段 面 積	3.56254
(18)37-62	
△	17.66 x 2.24 = 39.5684
△	19.41 x (11.06 + 1.97) = 252.9123
△	13.96 x 1.08 = 14.6448
△	13.48 x 0.73 = 8.8404
合 計 面 積	316.9559
二 段 面 積	158.479354
(19)37-63	
△	12.86 x 2.06 = 26.4916
△	20.54 x (9.21 + 9.96) = 393.7518
合 計 面 積	420.2434
二 段 面 積	210.1217

△・ロータリート杭 大字権力 大字志井

作製者	昭和57年11月20日作製	縮尺	1/250
申請人			

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

登記年月日：平成2年4月20日

公用

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7年2月4日 福岡法務局北九州支局

登記官

(11枚目)

A4判に縮小

建築物図面

612番34

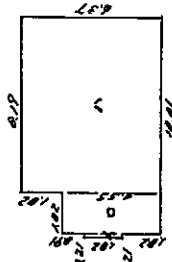
登記番号

650341

各階平面図

建築物の所在 北九州市小倉南区志井三丁目612番地34

1階

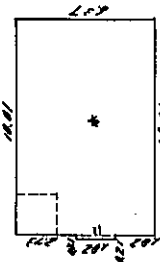


求積表

1	$1.02 \times 0.21 = 0.2142$
0	$4.65 \times 1.02 = 4.7430$
1	$0.19 \times 6.37 = 1.2093$
合計	60.8335

床面積 60.83m²

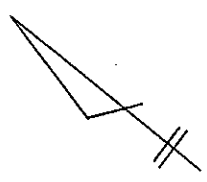
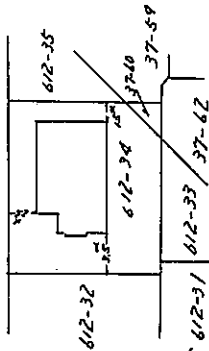
2階



1	$1.02 \times 0.21 = 0.2142$
10	$10.01 \times 6.37 = 63.7637$
合計	64.1459

床面積 64.14 m²

道路



作製者

吉澤謙士

(平成2年4月19日作製)

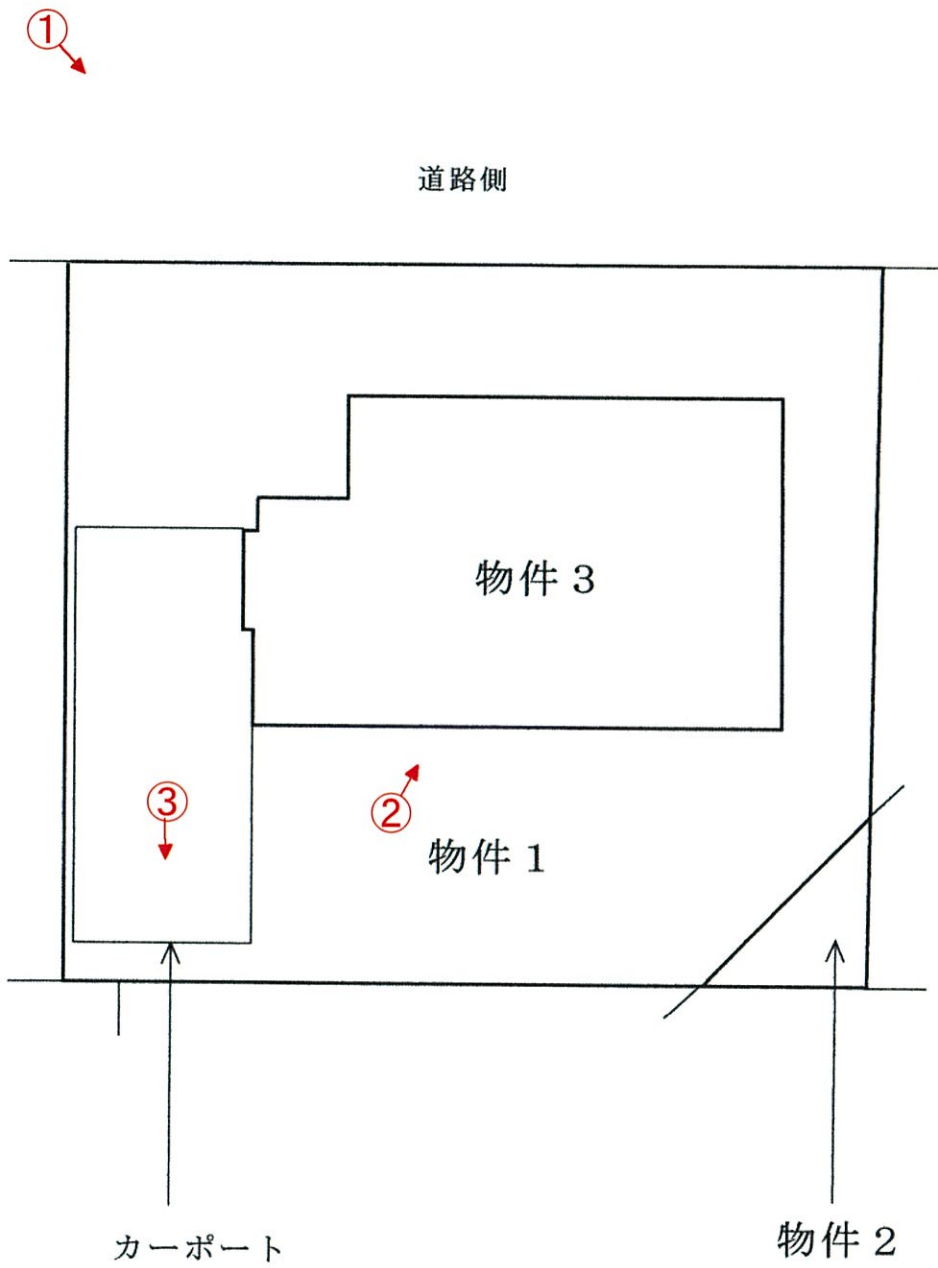
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地・建物位置関係図

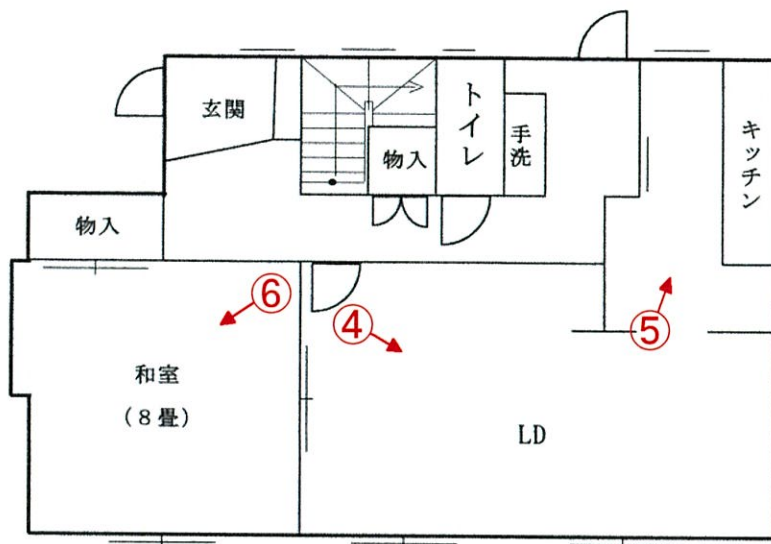
↑ 写真撮影位置方向



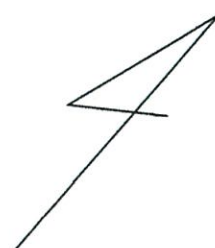
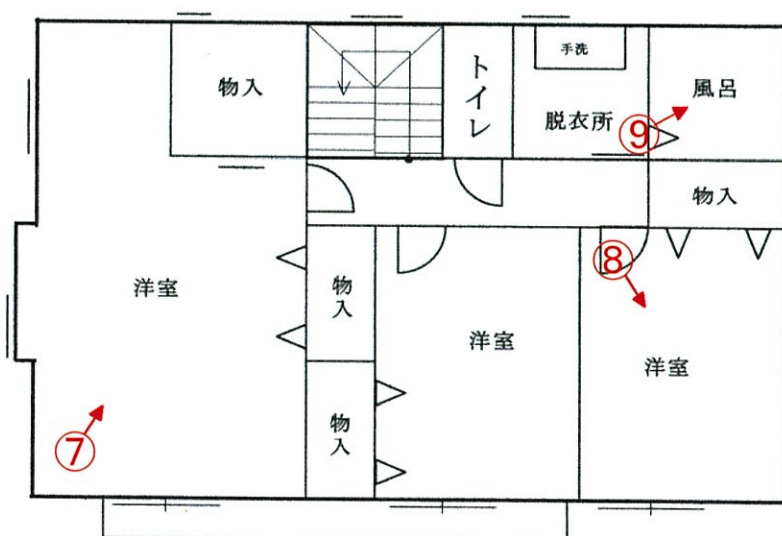
間取図

↑ 写真撮影位置方向

【1階】



【2階】

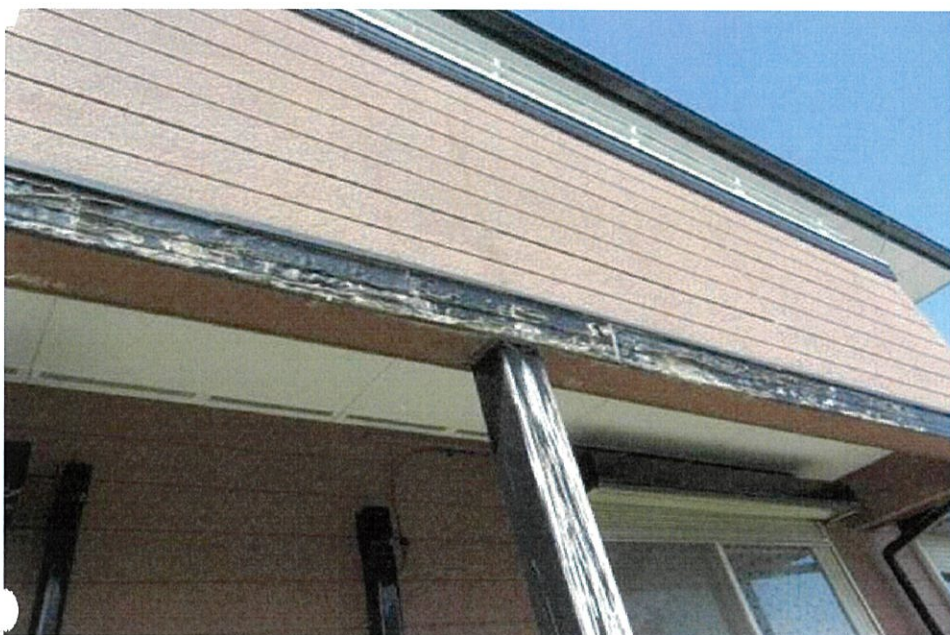


【物件3】



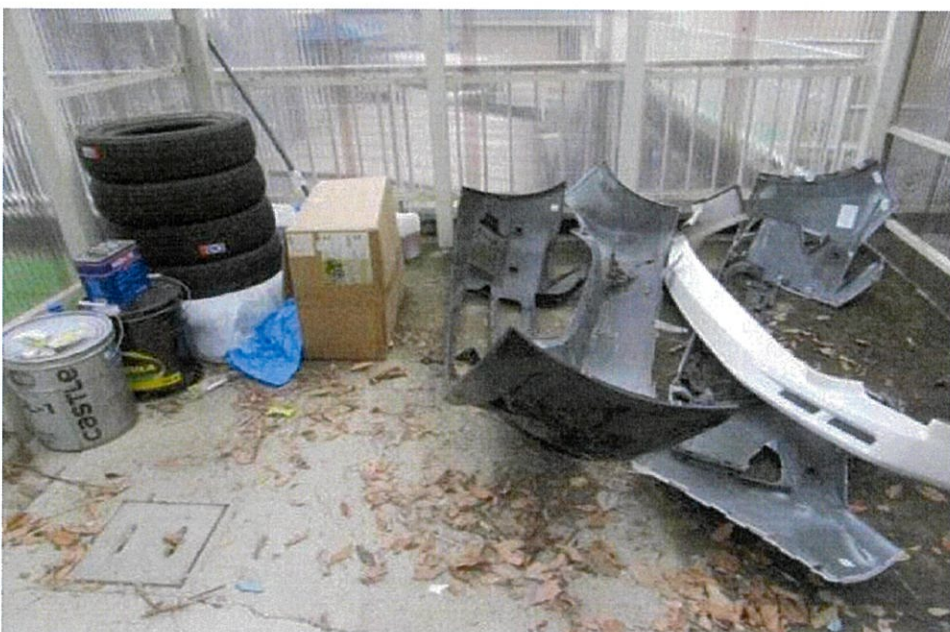
No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

ベランダの損傷状況を撮影



No. 3

残置物を撮影



No. 4
本件建物の室内を撮影



No. 5
同 上



No. 6
同 上



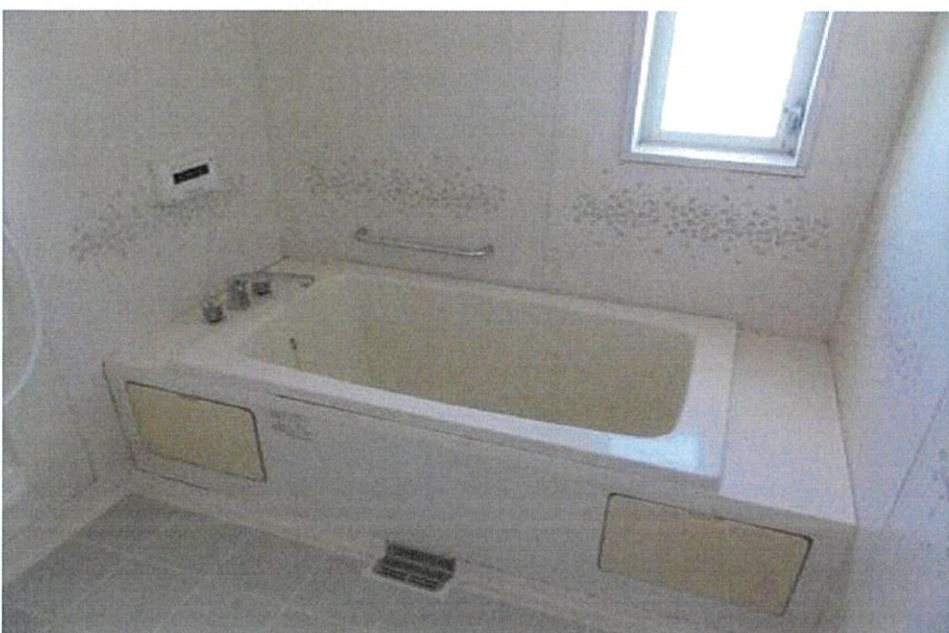
No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上

令和7年（ケ）第 3 号
令和7年3月14日現地調査
令和7年3月17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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 8,380,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,980,000 円
物件2 (土地)	金 130,000 円
物件3 (建物)	金 4,270,000 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・2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	北九州市小倉南区志井三丁目 612 番 34 宅地 211.77 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区志井三丁目 37 番 60 宅地 6.98 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区志井三丁目 612番地34 612 番 34 居宅 木造スレート葺2階建 1階 60.83 m ² 2階 64.14 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	従物等として、カーポートが存する。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区志井三丁目8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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	北九州モノレール「志井」駅の南西方、約560m。 西鉄バス「第一桜橋」停留所の南東方、約430m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は小倉南区の北部に存する住宅地域である。なだらかな丘陵地に造成された大規模住宅団地に存し街路及び画地配置は概ね整然としている。傾斜地に存するため、道路及び隣地の間に高低差が存する画地が多い。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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	無し
	そ の 他 の 規 制	高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、徳吉風致地区
画 地 条 件	地 積	218.75 m ² (登記地積)
	形 状	整形(別添 地積測量図(写)参照。)
	間 口	約15.3m
	奥 行	約14.5m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約5.0mの舗装市道と等高～2.5m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	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、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、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。 ・南西側隣地は約2m高位、南東側隣地は約2.9m低位、北東側隣地は約2.5m低位に存する。各境界には間知ブロックが存し、宅地として有効利用出来ない。また、築造後に相当な経年が存するため、ひび割れ等は確認できなかったが、経年劣化等は否定できない。	

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2年4月2日 新築 経 過 年 数：約 35 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：スレート葺 外 壁：ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
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：居宅 間 取 り：4LDK （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
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。 ・フローリングの傷み等、「現況調査報告書」に記載の不具合がある。

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1・2）

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	55,200	0.90	211.77	0.90	9,470,000
2	55,200	0.90	6.98	0.90	310,000

【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）－5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,900\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 55,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.03 × 1.03 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：その他 個別格差
0.90 = 0.90

※1 境界付近に間知ブロックが存し、有効利用度、構造物の有期性等を勘案した。

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	124.97	0.10	2,190,000
			合計	2,190,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約35年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、市場性価値は低く、建物の不具合も存するが、居宅として機能しており十分に利用が可能な状況を考慮し、当該建物の再調達原価の10%を持って、建物の価格とした。

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	9,470,000	0.40	法定地上権	3,790,000
2	310,000	0.40	法定地上権	120,000
計				3,910,000

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
1	9,470,000	－ 3,790,000		1.00	0.70	3,980,000
2	310,000	－ 120,000		1.00	0.70	130,000
3	2,190,000	＋ 3,910,000	1.00	1.00	0.70	4,270,000
一 括 価 格 (合 計)						8,380,000

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）－5」
所在：北九州市小倉南区志井2丁目17番40
住居表示：北九州市小倉南区志井2－8－8
価格：57,900 円/㎡（対前年変動率 1.6%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：247 ㎡
地域の概要：一般住宅、アパートが混在する閑静な住宅地域
接面街路：南東側幅員約5.0m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：北九州モノレール「志井」駅の西方、道路距離450m。
用途指定等：第1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 地積測量図（写）	2 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	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

