

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 久保山 勝

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 場 所	令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 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 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区本城東二丁目
地 番 6 3 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区本城東二丁目 6 3 1 番地 1 2
家屋 番号 6 3 1 番 1 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 0 7 平方メートル
2 階 7 3 . 9 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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

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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- 1 所 在 北九州市八幡西区本城東二丁目
地 番 6 3 1 番 1 2
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区本城東二丁目 6 3 1 番地 1 2
家屋 番号 6 3 1 番 1 2
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 3 . 0 7 平方メートル
2 階 7 3 . 9 1 平方メートル



令和6年(ケ)第80号
令和6年11月26日受理
令和7年1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 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 | 北九州市八幡西区本城東二丁目 | | |
| | 地 番 | 6 3 1 番 1 2 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 2 0 8 . 1 9 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区本城東二丁目 6 3 1 番地 1 2 | | |
| | 家屋 番号 | 6 3 1 番 1 2 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 7 3 . 0 7 平方メートル | |
| | | 2 階 | 7 3 . 9 1 平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市八幡西区本城東二丁目8番28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、スチール製物置2個が存する。	
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ☐ ()の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成30年4月22日	
最初の 契約等	契約日	年 月 日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (占有者)	1 本件土地・建物の所有者である(株)洞南工業の代表者は元夫です。 2 (株)洞南工業の事務所は登記簿上の所在地には既ありません。 3 元夫は、令和6年6月まで本件建物に住んでいましたが、本件建物には現在、私と子4人の家族5人が住んでいます。 4 元夫とは連絡が取れないので、どこに居るのかは分かりません。 5 私たちが引き続き住むことについては、元夫が転居するときに同意しており、賃料や期間等の取り決めは無く、無償で居住しています。 6 本件建物は、私たち家族が住むために平成30年3月頃に購入した中古住宅です。購入時にはリフォームされていましたが、購入後直ぐに2階の間取りを4室から5室に改築しています。 7 1階リビング内で小型犬と中型犬の2匹を飼っていますので、壁クロスのところどころには引っ掻き傷がありますが、その他特段の損傷は無く、雨漏りやシロアリ等による被害も無いと思います。ただし、流し台の排水管が詰まりやすいと思います。 8 本件建物内には元夫の所有するものではありません。 9 スチール製物置は私が購入・設置したものではありません。 10 隣接地との間で境界争い等はありません。
■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6年12月24日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A 契約(開始) 平成30年4月22日～継続中

(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)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（631番8，631番9）に接面している。

(土地形状等)

本件土地は、団地として造成、区画された土地であり、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。また、境界標は現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況)

所有者からは何らの回答も得ることができなかったが、関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

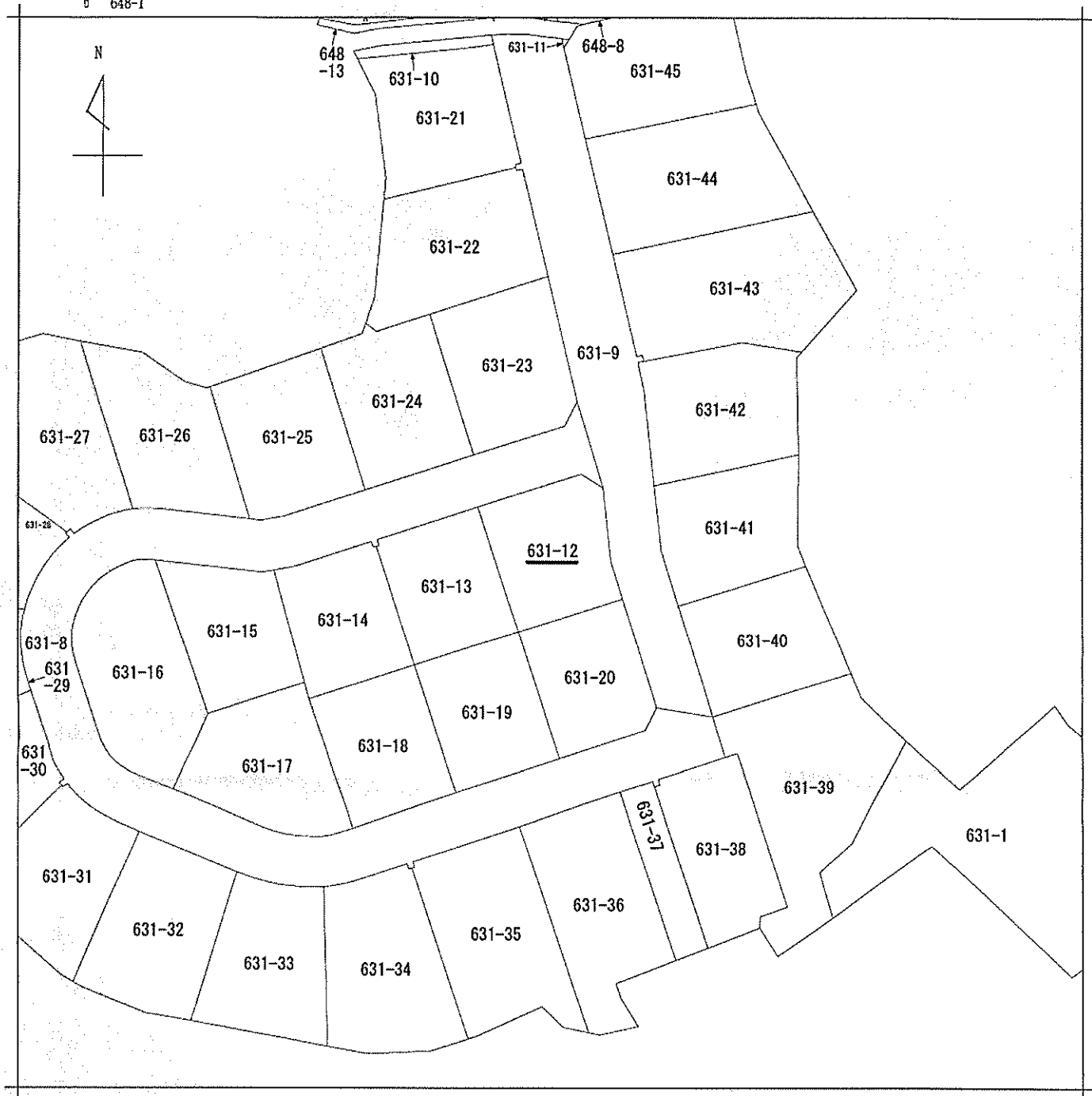
1階リビングの壁クロスの数カ所にペットによる引っ掻き傷が存し、経年相当の汚損等は存すると思われる。

(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 11月26日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月28日 (木) 10:50 - 11:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 6 年 11月29日 (金) 16:45 - 16:55	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 12月3日 (火) 10:55 - 11:15	福岡法務局 八幡出張所	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 6 年 12月3日 (火) 11:30 - 12:05	物件所在地 所有会社所在地	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 (不在)
R 6 年 12月4日 (水) 12:40 - 12:50	執行官室	占有状況等について占有者から聴取, 立入調査への協力依頼 (電話)
R 6 年 12月20日 (金) 14:35 - 15:15	物件所在地 所有会社所在地	(占有者の事情により中止) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 所有会社の所在調査
R 7 年 1月8日 (水) 15:10 - 16:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者と面談
(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。



A 本城東2丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区本城東二丁目				地番	631番12			
出力縮尺	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	平成8年7月				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。

A 4判に縮小

令和6年12月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：20-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成8年7月30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12月3日 福岡法務局八幡出張所

福岡法務局八幡出張所

2014年12月

(8枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：20-2

昭和8年7月30日登記

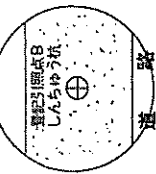
前 631-12 後・新

地番 631-12~631-20

圖量測地積

土地の所在 北九州市八幡西区本城東二丁目 1/8

118



登記引照点日

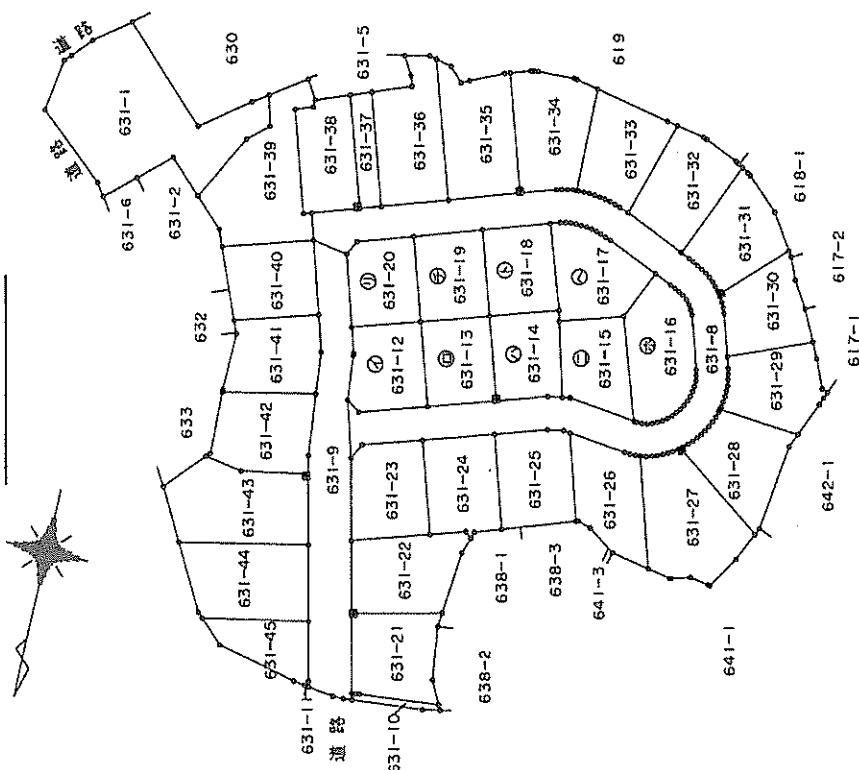
第







登記引照点A



御詠

土地家原調査士

1957年7月29日作製)

人譜中

縮尺 1000

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12月3日 福岡法務局八幡出張所

令和6年12月3日

福州出版局八條出張所

總出品

(9枚目)

請求番号: 20-2

A 4 判に縮小

製作者
土地家屋調査士

（部）支州九北金十查調歷家義十縣國粹

年7月29日作製)

人
體
學

續尺

050

平昭8年7月30日登記

1225

前631-12後・新

地積測量圖

轴 型

631-127631-20

土地の所在

丁二東城本區西橋入市州

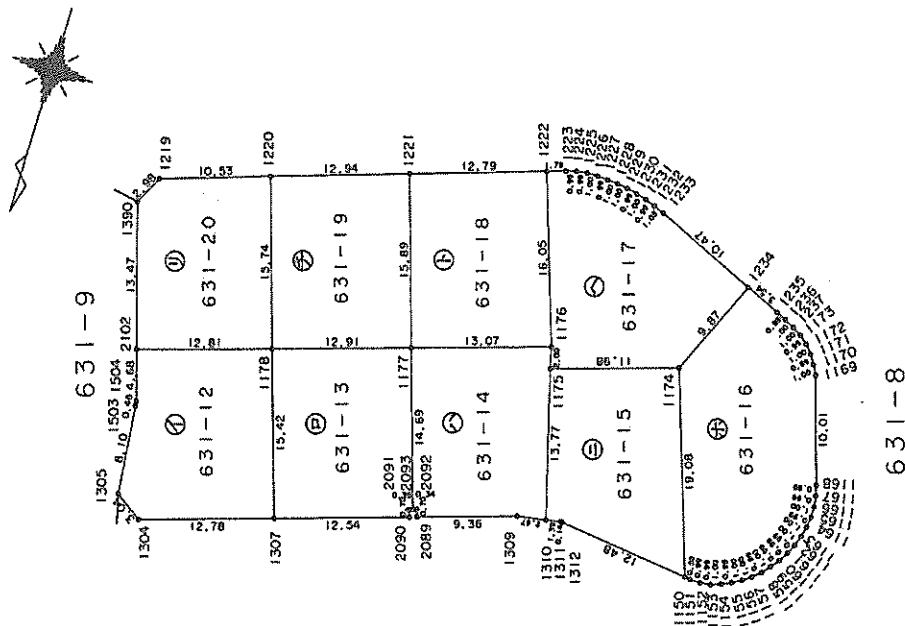
 $\frac{2}{8}$

應 標 求 禮 意

地 點	④ 631-12		Y	X		Y (Xn+1-Xn-1)	X (Xn+1-Xn-1)
	峇 里 點	峇 里 邊		X	Xn-1		
1178			145.703		98.779	-10.811	-959.789769
2102			148.377		100.991	8.360	844.284760
1504			154.003		98.923	4.949	493.034227
1503			154.556		98.572	8.259	849.249568
1305			162.592		98.781	9.755	962.608655
1304			164.281		98.247	-2.204	-212.129388
1307			169.388		84.071	-18.578	-1561.871058
				總 面 積			416.388035
				面 積			208.1949175
				總 邊			208.19

引燃点处理及

引照点	材	質	X 座標	Y 座標	傾
地形測量点	コンクリート塔		325.736	74.508	
断面測量点	しんちゅう杭		342.967	120.206	
境界点	標高点	後視点	距離	交角	
1178	A	B	180.651	106.04-13	
2102			176.191	102.03-16	
1504			173.653	102-18-51	
1503			173.088	102-16-31	
1505			164.892	102-08-29	
1505			162.945	102-55-07	
1304			166.678	187-17-32	
1307					
境界点	標高点	後視点	距離	交角	
1178	B	A	199.751	298-30-11	
2102			194.342	298-19-31	
1504			190.022	298-40-10	
1503			189.567	298-51-00	
1305			181.643	297-22-30	
1306			180.286	298-14-16	
1304			186.129	301-47-45	
1307					



8
1
—
3
6

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12月3日 福岡法務局八幡出張所

福岡法務局八幡出張所

烟强烟

A 4 判に縮小

請求番号: 20-3

登記年月日：平成9年12月3日

光緒9年(2月)3日登記

圖
面
平
階
各

132259

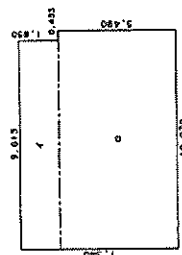
四三二一

各階平面的圖面

家 庭 番 号 631-12

北九州市八幡西区本城東二丁目631番地12

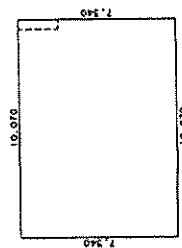
建物の所在

 Springer

求積表

イ	1.850	X	9.615	=	17.787750
ロ	5.490	X	10.070	=	55.284300
合 計					73.072050
床 面 積					73.07 m ²

22



我
獨
求

7.340 x 10.070 =	73.913800
床面積	73.91 m ²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

音
變
作

(平成 9 年 12 月 3 日作製)

縮尺 250

申請人

縮尺 500

500

機人

050

竈

100

制作

C

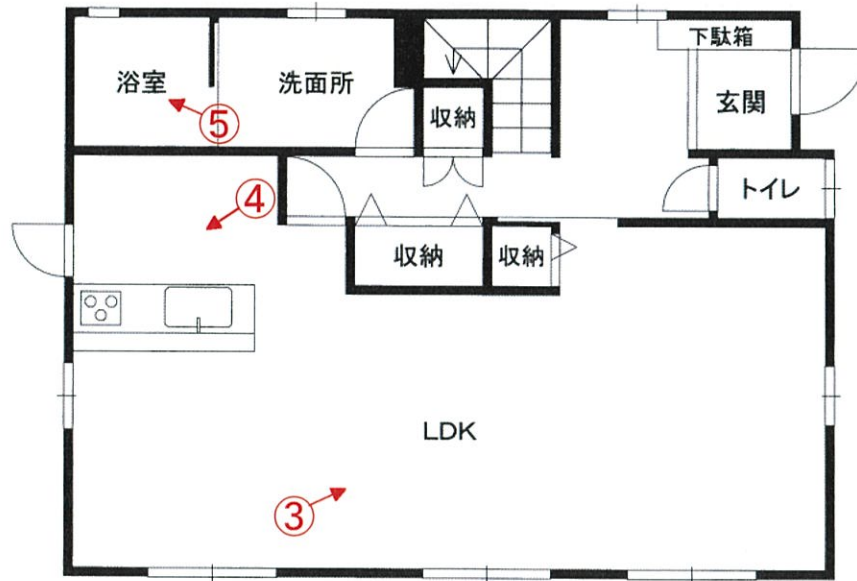
二、

土地建物位置関係図

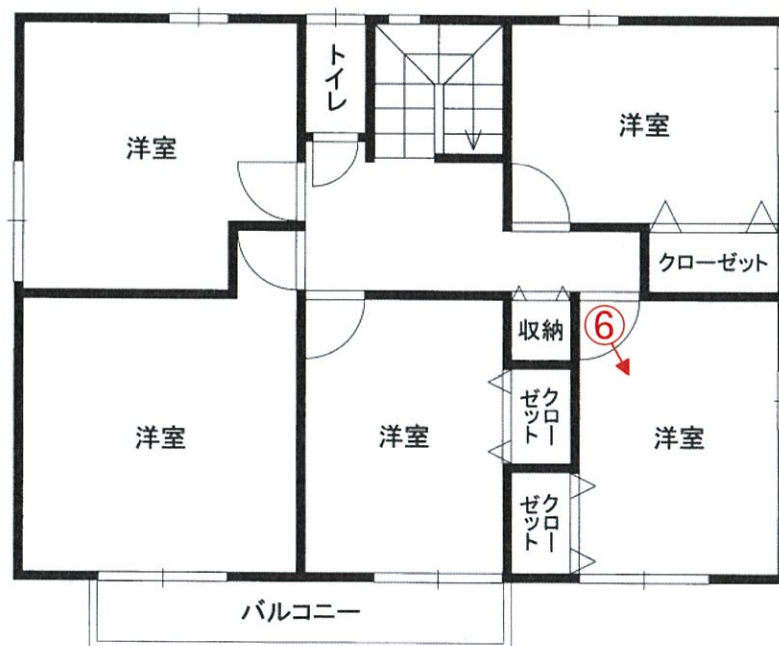
写真撮影位置方向



(物件2) 家屋番号:631番12

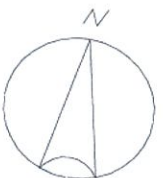


1階



2階

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影



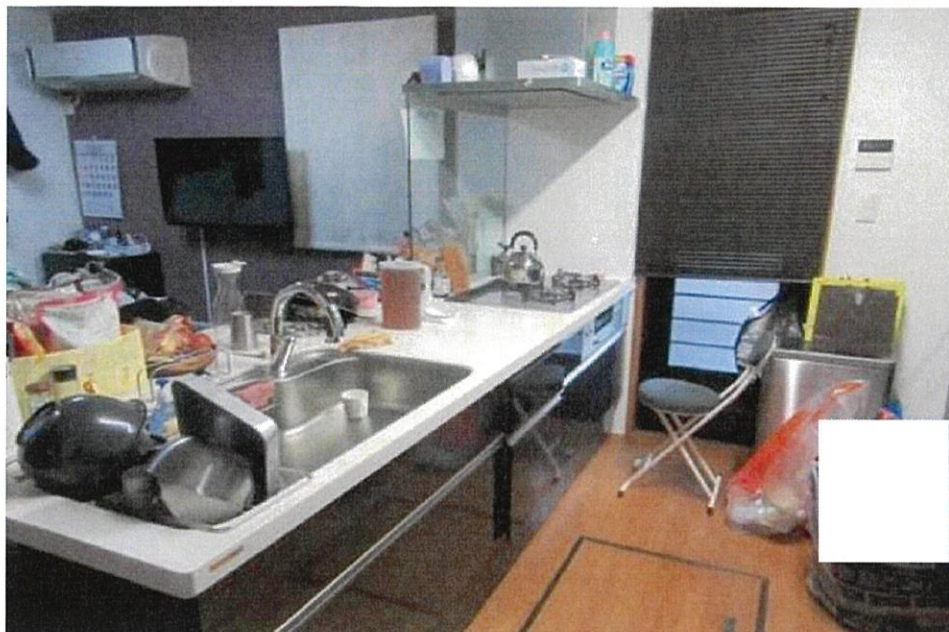
No. 2

同 上



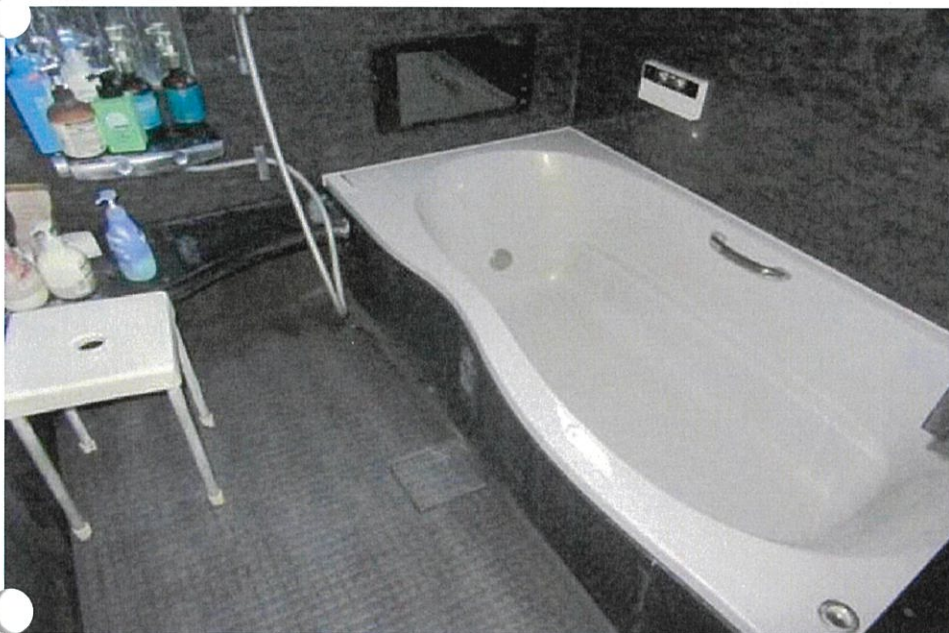
No. 3

本件建物の室内を撮影



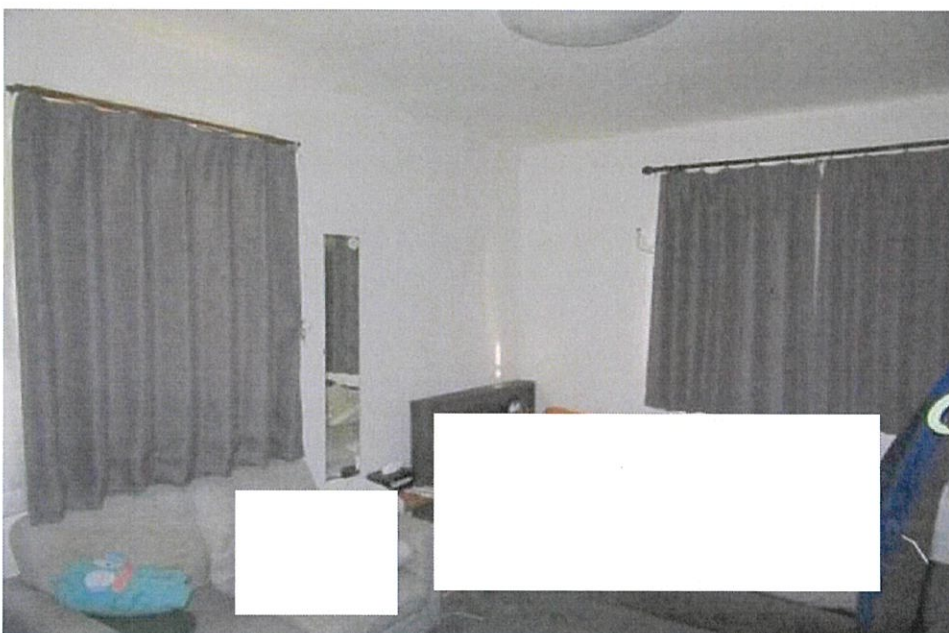
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上

令和6年（ケ）第80号
令和7年1月8日現地調査
令和7年1月21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 7,980,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,820,000 円
物件2（建物）	金 4,160,000 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	北九州市八幡西区本城東二丁目 631 番 12 宅地 208.19 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区本城東二丁目631番地12 631 番 12 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 73.07 m ² 2階 73.91 m ²	同左
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、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	「北九州市八幡西区本城東二丁目8番28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)	J R 筑豊本線「本城」駅の北東方、約950m。 J R 鹿児島本線「折尾」駅の北東方、約2.4km。 市営バス「本城東一丁目」停留所の西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区本城東二丁目地内に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地価は近年上昇基調にあるが、地域環境等に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種住居地域
	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	住居誘導区域内
画 地 条 件	地 積	208.19㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約13m (北東側)
	奥 行	最大約14.5m
	接 道 関 係	下記のとおり、角地。
	そ の 他	画地内に約1m程度の段差有(減価なし)。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に0～約1.5m高く接面。 北西側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に約1.5m高く接面。	
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。	
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。	

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）： 平成9年11月15日 新築 経 過 年 数： 約 28 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：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリングほか 内 壁：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：5LDK （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（1階リビング内で犬を2匹飼っており壁クロス等に引っかき傷が存する。また、流し台の配水管が詰まりやすい模様である。）
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。 ・従物等として、カーポート、サンルーム、スチール製物置2個が存する（いずれも市場価値なしと判定）。

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	47,500	1.02	208.19	0.90	9,080,000

【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「北九州八幡西-32」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 47,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.02 × 0.97 × 1.00 = 0.97

イ 個 別 格 差：角地
1.02

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	146.98	0.09	2,310,000

ウ 現価率：（査定）

・物件2は、建築後約28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10%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（-10%）を施して現価率を査定した。

（物件2）

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.10) & = & 0.09 \end{array}$$

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	9,080,000	0.40	法定地上権	3,630,000

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	9,080,000	－ 3,630,000		1.00	0.70	3,820,000
2	2,310,000	＋ 3,630,000	1.00	1.00	0.70	4,160,000
一 括 価 格 (合 計)						7,980,000

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州八幡西－32」

所 在 : 北九州市八幡西区本城東3丁目577番13

住 居 表 示 : 「本城東3－4－12」

価 格 : 45,200 円/㎡ (対前年変動率 1.8%)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 333 ㎡

地 域 の 概 要 : 一般住宅の中にアパートも見られる既成住宅地域

接 面 街 路 : 南東側幅員約4.2m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR筑豊本線「本城」駅の東方、道路距離1.1km。

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (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 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	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

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用