

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 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

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 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 20 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 9 月 3 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 7 月 22 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, 2	4,830,000 3,864,000	一括	966,000	36,202	10,961
1	2,480,000				
2	2,350,000				

物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区津田三丁目

地 番 5 2 7 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 4 . 0 9 平方メートル

2 所 在 北九州市小倉南区津田三丁目 5 2 7 番地 7

家屋 番号 5 2 7 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 8 4 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 9 . 8 4 平方メートル
2 階 約 2 6 . 8 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・便所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 2 6 . 9 6 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・便所・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 . 9 6 平方メートル
2 階 約 2 4 . 0 0 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 2 5 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】

主たる建物：A が占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

附属建物：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

1 所 在 北九州市小倉南区津田三丁目

地 番 5 2 7 番 7

地 目 宅地

地 積 2 1 4 . 0 9 平方メートル

2 所 在 北九州市小倉南区津田三丁目 5 2 7 番地 7

家屋 番号 5 2 7 番 7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 8 4 平方メートル

2 階 2 4 . 8 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 5 9 . 8 4 平方メートル

2 階 約 2 6 . 8 4 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・便所

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 2 6 . 9 6 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・便所・事務所

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 2 6 . 9 6 平方メートル

2 階 約 2 4 . 0 0 平方メートル

令和7年(ケ)第9号
令和7年2月 4日受理
令和7年3月 11日提出

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

- 1 所 在 北九州市小倉南区津田三丁目
地 番 5 2 7 番 7
地 目 宅地
地 積 2 1 4 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉南区津田三丁目 5 2 7 番地 7
家屋 番号 5 2 7 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 8 4 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫・便所
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 2 6 . 9 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉南区津田三丁目15番7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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「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）	☒ 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類（附属建物のみ異なる）：倉庫・便所・事務所 ☒ 構造（附属建物のみ異なる）：鉄骨造陸屋根2階建 ☒ いずれも床面積が増築されている（執行官の意見欄に記載した。）。		
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 上記の者のうち、その他の者が主たる建物を住居として、建物所有者が附属建物を倉庫・便所及び事務所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	従物等として看板が存在する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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	☐ 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 ☒ 主たる建物	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅(主たる建物) ☐ 事務所 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ 所有法人代表者A ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成3年5月8日	
最初の	契約日	平成3年5月8日	
契約等	期間	平成3年5月8日から 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	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		毎月 金30,000円 (毎月末日限り, 翌月分支払) ☐ 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
■ 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 A 契約日 平成3年4月18日 現在契約中
■ 所有法人代表者 A	1 主たる建物には私と妻が住んでいます。 所有法人には主たる建物の賃料として毎月3万円を支払っていました。 約2年前くらいから、所有者である大昌建設有限会社は閉業状態になりましたので、税理士と相談して、役員報酬や、それまでに所有法人に貸し付けた債権などと賃料を相殺する形で処理しています。 2 主たる建物内でペットを飼ったことはありません。 主たる建物は古い建物ですが、経年劣化以外の損傷等はありません。 3 附属建物は、所有法人が1階は倉庫、2階は事務所として使っています。 2階は天井の一部が損壊していて雨漏りがします。 附属建物は軽量鉄骨造なので、雨漏りの修理費用が高額になるため、そのままの状態にしています。 4 附属建物は、当社が本件土地建物を購入したときから2階建てになっていました。 5 本件土地の南側の道路について通行料などは支払っていません。 6 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、私人所有の道路（地番 5 2 6 - 1）に接道している。

(形状等)

- 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する。

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。

(占有等)

- 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。

(その他)

- 主たる建物は古い建物なので相応の老朽化が認められ、建物内では建物の傾きを感じる場所があった。

- 附属建物の損傷等は関係人の陳述に記載のとおり。

その他、附属建物の 2 階は雨のため床が腐食し、抜け落ちそうな場所が認められた。

- 種類、構造及び床面積の概略等

1 主たる建物の増築（増築箇所は間取図記載のとおり）

1 階 約 5 9 . 8 4 m²（約 1 m²増築）

2 階 約 2 6 . 8 4 m²（約 2 m²増築）

2 附属建物

1 階 2 6 . 9 6 m²

2 階 約 2 4 . 0 0 m²（増築）

(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) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 2月4日 (火) 18:30 - 18:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月6日 (木) 9:05 - 9:25	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 7年 2月6日 (木) 14:45 - 15:25	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 2月28日 (金) 12:40 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有法人代表者立会い)
(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。 ☐ 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



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。

公用

登記年月日：平成6年8月23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7年2月6日 福岡法務局北九州支局

弘治7年2月6日

福岡法務局北九州支局

總品目

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号：3-2

區
面
平
階
各

672811

~~018-444~~
527-7

527-7

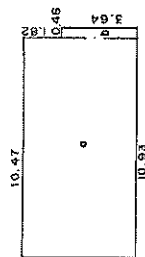
題外

建 各 階 平 面 圖 面 圖

建築物の所在

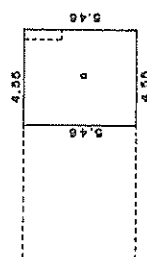
建築物の所在

主たる建物 1階

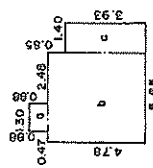


a	10.47 x	5.46 =	57.1662
b	3.64 x	0.46 =	1.6744
			= 58.8406 m ²

期乙


$$a \quad 5.46 \times 4.55 = 24.8430 \text{ m}^2$$

附屬建物 符1



1	1.30 x 0.88 =	1.1440
2	4.78 x 4.25 =	20.3150
3	3.93 x 1.40 =	5.5020
		= 26.9610 m ²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

製作者

中華民國二十六年八月十六日(製)

正誤

1	250
---	-----

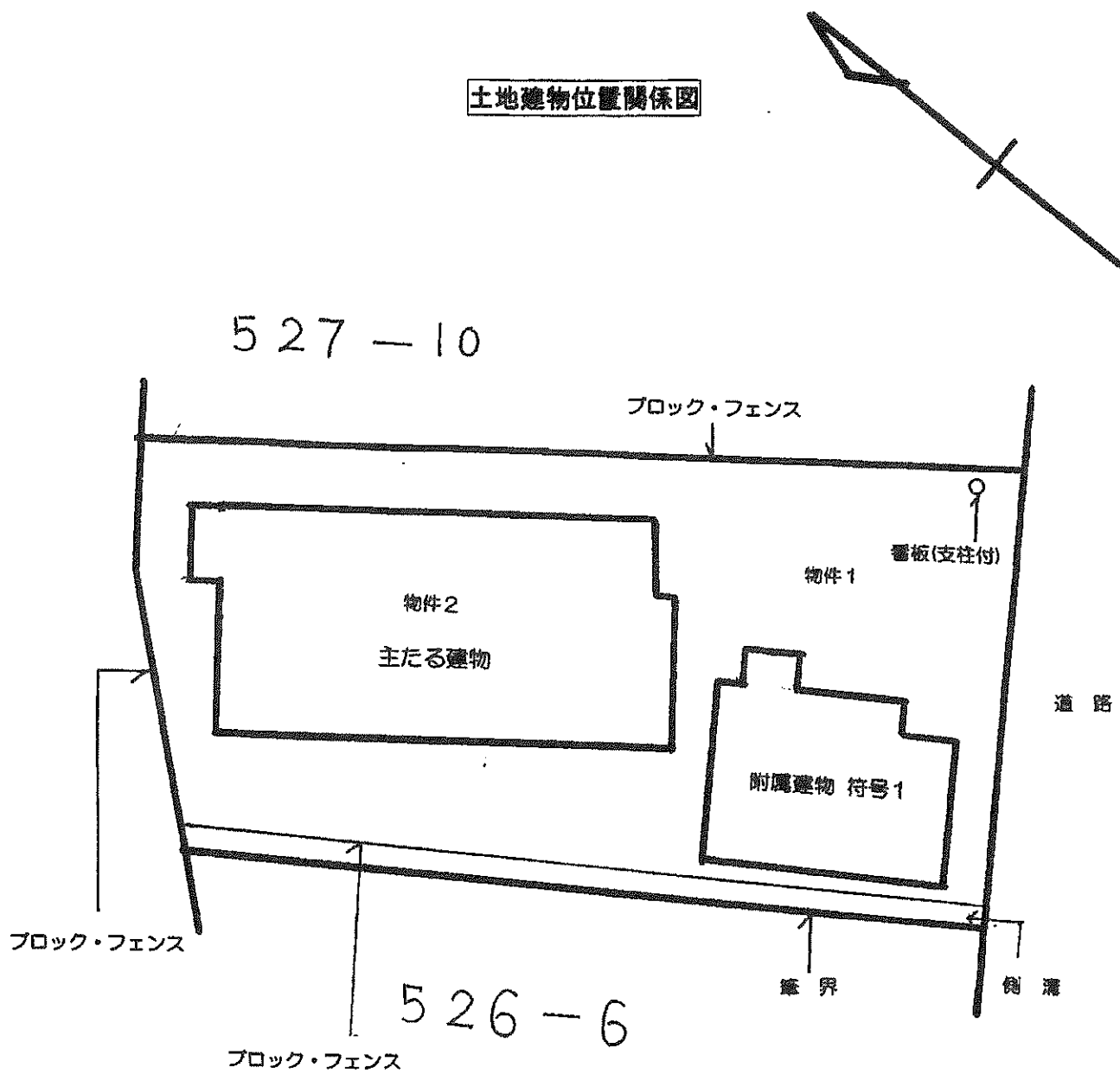
人
類
中

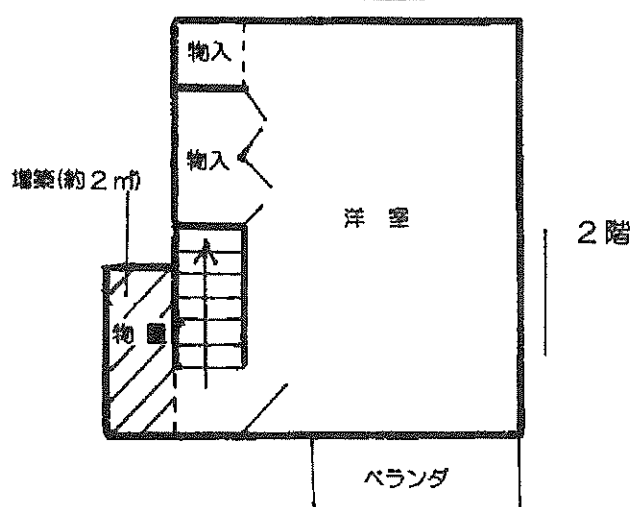
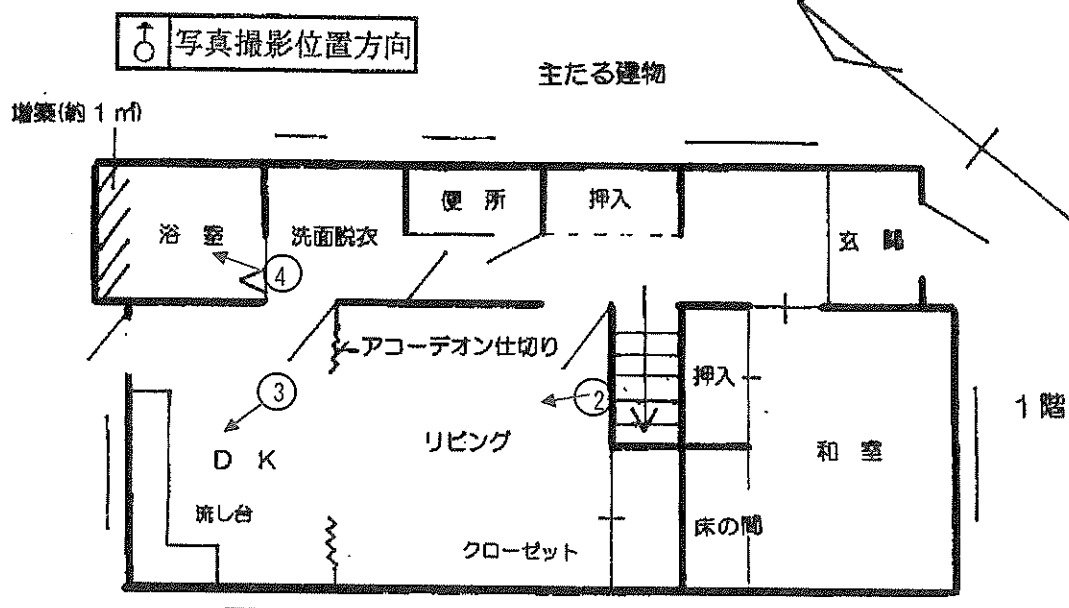
500

1	500
---	-----

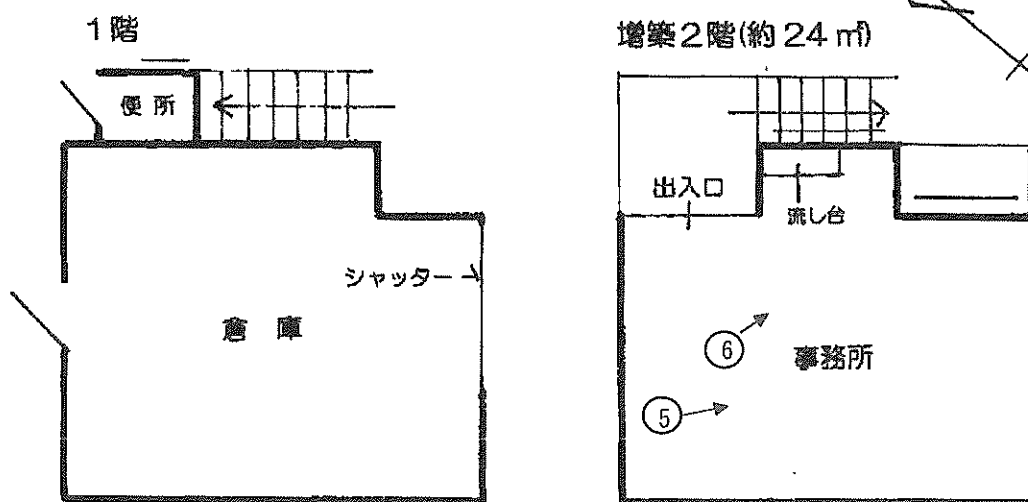
↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図





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

増築部分（2階部分）



No. 2

主たる建物の室内を撮影



No. 3

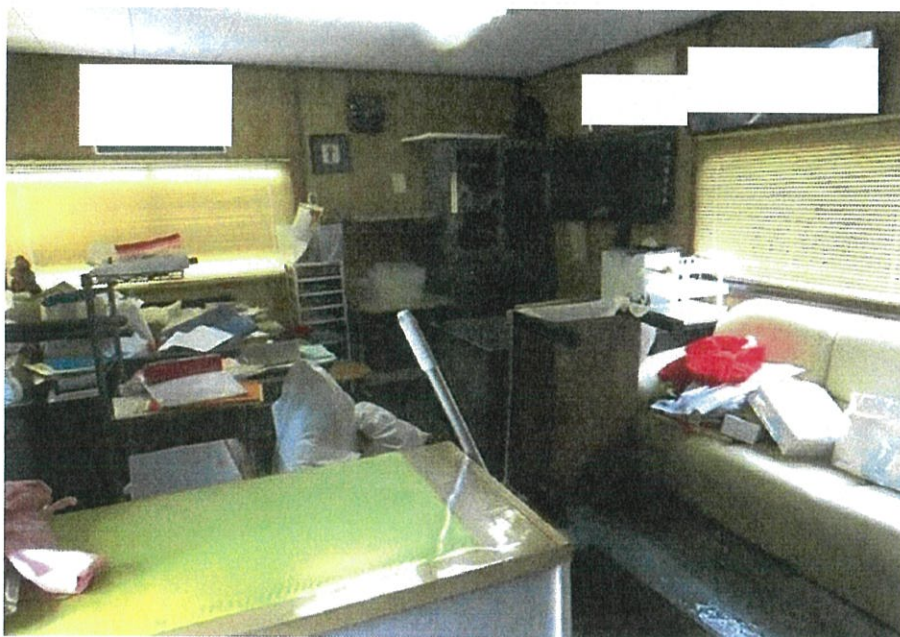
主たる建物の室内を撮影

No. 4



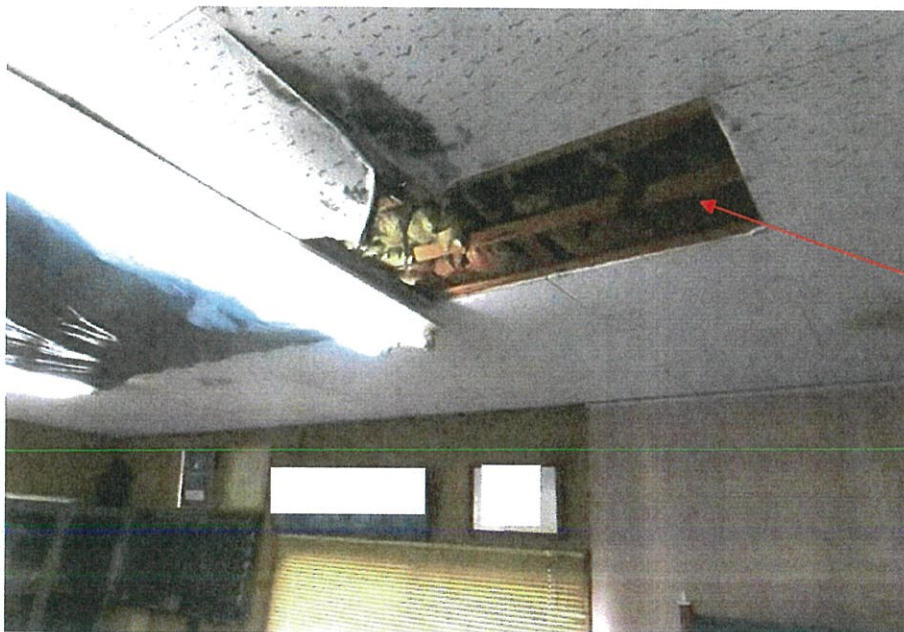
主たる建物の室内を撮影

No. 5



附属建物の室内を撮影

No. 6



附属建物の室内を撮影

雨漏り箇所

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 2 月 28 日 現地調査
令和 7 年 3 月 11 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
松 本 忠 人

第1 評価額

一括価格	
金 6,890,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,540,000 円
物件2（建物）	金 3,350,000 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瑕疵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	北九州市小倉南区津田三丁目 527 番 7 宅地 214.09 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区津田三丁目527番地7 527 番 7 居宅 木造スレート葺2階建 1階 58.84 m ² 2階 24.84 m ² 1 車庫・便所 鉄骨造陸屋根平家建 26.96 m ²	同 上
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、公図（法14条地図）をもとに現地踏査のうえ、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。		
2	・主たる建物は1階浴室が約1m ² 、2階が物置約2m ² 、各々増築されており（時期不明）、床面積は1階約59.84m ² 、2階約26.84m ² 、延約86.68m ² となっている。 その他は登記記載とほぼ同じ。 ・附属建物符号1は2階約24m ² が増築され（時期不明）、床面積は1階26.96m ² 、2階約24m ² 、延約50.96m ² となり、現況用途も1階が倉庫・便所、2階が事務所で、種類は「事務所兼倉庫・便所」、構造は「鉄骨造陸屋根2階建」となっている。 その他は登記記載とほぼ同じ。 ・従物等として看板（支柱付）がある。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区津田三丁目15番7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)	日豊本線「下曾根」駅の南西方、約1.2km。 西鉄バス「津田1丁目」停留所の南東方、約490m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	やや狭小な道路沿いに一般住宅や公営住宅が存する郊外の住宅地域。 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	第一種低層住居専用地域	
	建 ぺ い 率	50%	
	容 積 率	80%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	そ の 他	高さ制限10m 外壁後退1m 居住誘導区域外 都市機能誘導区域外	
画 地 条 件	地 積	214.09㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約11m	
	奥 行	約20m	
	接 道 関 係	中間画地	
接面道路の状況	南東側で幅員約4m舗装道路(他人所有地)にほぼ等高に接面(建築基 準法第42条第1項5号の道路＝位置指定道路に該当)。		
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(引込の可否については不明) 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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路 付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可 能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所 等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合で 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、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「津田遺跡」に属し、建て替え等にあたっ ては所定の手続等を要する。		

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）：昭和49年5月20日 新築 経 過 年 数：約 51 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：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス 合板 ほか 床：フローリング 畳 ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：電気設備、給排水設備 プロパンガス 等
床面積（現況）	第3目的物件特記事項記載のとおり。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：2LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや下位 施工状態：普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・中古で取得され、随時の手直し等は施されていると見られ、総じて経年相応と認められる。 ・既述の附属建物符号1があるが、1階は倉庫で特段の仕様もなく、2階事務所は雨漏りが酷く、現状での使用は不能で、総じて現在価値は備忘価格程度である。 ・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）

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	44,100	0.99	214.09	0.90	8,410,000

【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：公示地「北九州小倉南-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.3}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 44,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：近時の状況等に留意した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 1.03 × 接近条件 0.95 × 環境条件 1.02 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.00

イ 個 別 格 差：包蔵地 0.99

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2 主たる建物	160,000	86.68	0.10	1,390,000
附属建物 符号1	備忘価格			30,000
			計	1,420,000

ウ 現価率：（査定）

物件2の主たる建物は、建築後約51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、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正（特になし0%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & 0.10 & \times & (1 - & 0.00 &) & = & 0.10
 \end{array}$$

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	8,410,000	0.40	法定地上権	3,360,000

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	8,410,000	－ 3,360,000		1.00	0.70	3,540,000
2	1,420,000	＋ 3,360,000	1.00	1.00	0.70	3,350,000
						6,890,000

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 : 公示地「北九州小倉南一4」

所 在 : 北九州市小倉南区津田南町161番11

住 居 表 示 : 津田南町10-23

価 格 : 44,000 円/㎡ (対前年変動率 + 0.2%)

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 238 ㎡

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

接 面 街 路 : 西 側 幅員約8m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : 日豊本線「下曾根」駅の南西方、道路距離2.5km。

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 100%)

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(縮小)	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参照)

以 上



