

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 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 8月 6日から 令和 7年 8月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月20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 9月 3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 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）
1～3	13,090,000 10,472,000	一括	2,618,000	113,663	27,471
1	4,110,000				
2	60,000				
3	8,920,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目

地 番 10番141

地 目 宅地

地 積 127.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目

地 番 10番145

地 目 宅地

地 積 620.70平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分50分の1

3 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目 10番地141

家屋 番号 10番141

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル

2階 40.57平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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2】

隣地（地番10番188、同番47、同番67、同番140）との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

売却対象外の土地（上記隣地）を通行のため無償で利用している。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目

地 番 10番141

地 目 宅地

地 積 127.68平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目

地 番 10番145

地 目 宅地

地 積 620.70平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分50分の1

3 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目 10番地141

家屋 番号 10番141

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 56.31平方メートル
2階 40.57平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第24号
令和7年4月15日受理
令和7年5月23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 北九州市小倉北区神岳一丁目
 地 番 10 番 141
 地 目 宅地
 地 積 127.68 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目
 地 番 10 番 145
 地 目 宅地
 地 積 620.70 平方メートル
 共有者 A 持分 50 分の 1

- 3 所 在 北九州市小倉北区神岳一丁目 10 番地 141
 家屋 番号 10 番 141
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 56.31 平方メートル
 2 階 40.57 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	北九州市小倉北区神岳一丁目1番44-4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 上記の者が本件建物を住居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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市小倉北区神岳一丁目1番44-4号			付近
土地	物件2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ 土地共有者らが公衆用道路として利用している。 なお、物件2の土地は私人所有の目的外土地（地番10-188, 10-47, 10-67, 10-140）と一体となって利用されている。			
その他の事項	目的外物件として電柱及び支線が存在する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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）			
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	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 令和5年12月9日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と友人の（「ようすけ」）という呼び名の友人と二人で住んでいます。「ようすけ」は私の学校の後輩です。 2 4・5年前くらいから、一階共用部分、ガレージ内の1階物置、2階全部、駐車場1台分を上記の「ようすけ」に月額賃料65,000円で貸しています。 「ようすけ」は事情があつて、前の家に住めなくなり、本件建物に住むようになったのですが、そのときの「ようすけ」の大量の荷物を1階ガレージ置いています。 上記「ようすけ」の氏名及び漢字等については、今は分かりませんので、後日執行官にショートメールでお伝えします。 3 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 4 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)

- 物件1の土地は、公図のとおり、物件2の土地に接道している。
物件2の土地は、公衆用道路（地番10-107, 10-108）に接道している。

(形状等)

- 物件1の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。
物件1の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。
- 物件2の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。物件2の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等は存在しないものの、立入調査の結果、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。ただし、3枚目に記載した目的外土地（公衆用道路として一体利用されている目的外土地）との境界は不明確である。

(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。
ただし、次の理由で所有者の陳述とは異なる判断をした。
- 1 所有者は、「ようすけ」なる者に対し、本件土地の一部と本件建物の一部を賃貸している旨述べており、後日、当職宛てに同人の氏名等を明らかにする旨を約束した。
本日現在まで、所有者に対して電話等を行ったが、明確な回答を得られていない。
 - 2 立入調査時に、本件建物内には「ようすけ」なる者の郵便物等は全く見当たらず、所有者に郵便物の有無を尋ねたところ、「ようすけ」宛ての郵便物は本件建物に届かないようにしている、旨を述べた。2階をかなり丁寧に調査したが、郵便物・領収書・コンビニの領収証などは全く見当たらず、誰かが独立して占有しているような様子は見当たらなかった。
2階には大きなパーカーテーブルが1台あり、多数のチップがあちこちに存在した。
 - 3 所有者の陳述等から、所有者が明渡猶予期間制度による賃借人の保護を知っているかのような発言（具体的には「誰かが借りている場合、一定期間の保護期間がありますよね」という趣旨の発言）が当職になされた。
 - 4 「ようすけ」の名字や名の漢字が分からない旨の陳述がなされた。
 - 5 5月20日早朝、再度、本件不動産の所在地に立ち入ったが、第三者の自動車は存在しなかった。
 - 6 そもそも4, 5年前から同居しているはずである友人の、正式な名前や漢字が「今は分からない、平仮名で「ようすけ」しか分からない。」などという陳述は一般的にはありえるものではない。
また、本件建物の立入調査時には、同建物内の玄関付近や各部屋の利用状況等から、第三者が本件建物の一部を占有していると認められる徴憑は認められなかった（確かに1階ガレージには大量の荷物が置かれていたが、これをもって、直ちに「ようすけ」という人物が1階ガレージの物置を賃借しているとまでは言えるものではないし、同物置内の荷物が「ようすけ」なる人物のものだと分かるようなものも存在しなかった。
 - 7 上記事情を総合的に考慮すると、本件建物内に4・5年前から「ようすけ」という第三者の賃借人が存在するとまでは認められず、本件建物は所有者が単独で占有しているものと認めた。

(その他)

- リビングの壁クロスが煙草のやにで黄ばんでいた。
その他、本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められない。

(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 4月15日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 4月15日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月16日 (水) 15:55 - 16:15	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 4月21日 (月) 8:00 - 8:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 5月14日 (水) 9:40 - 10:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
R 7年 5月19日 (月) 12:00 - 12:15	執行官室	賃借人の状況についての照会 (所有者への電話)
R 7年 5月20日 (火) 7:30 - 7:45	物件所在地	占有状況等の調査 (本件土地駐車場に第三者をうかがわせる自動車があるかどうかの確認のため)
(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 〇に立会わせて, 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

イ 10-114 ハ 10-163 ホ 10-174 ト 10-188 リ 10-92
ロ 10-139 ニ 10-169 ヘ 10-175 チ 10-91



(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	北九州市小倉北区神岳一丁目				地番	10番145			
出力縮	縮尺不明	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。

令和7年4月16日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：32-3
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和52年5月7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4月16日 福岡法務局北九州支局

令和7年4月16日

福岡法務局北九州支局

製品名

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号: 32-5

$$\frac{(1/4)}{}$$

縮 尺 1:300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

前10-3後·新

221833

地積測量


 文部科学省

地 番

土地の所在 北九州市小倉北区 神岳 / 7目

552.5.7

昭和52年4月20日	作製者
昭和52年4月20日	作製者

人請申

003

登記年月日：昭和52年5月7日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年4月16日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：32-5

(2/4)

前 10-3 後・新

221834

地 積 測 量 図

番 10-146 ~ 10-146

土地の所在 北九州市小倉北区 神倉1丁目

52.5.7
2/4

昭和52年4月20日 製作
製作年月日
申請人

地番	概辺	面積	二除
②	17.6 20.64	4.52 5.67-4.42	195.5040 201.4576
③	17.62 20.55	3.9 4.05-3.95	68.922 225.1856
④	22.18 22.18	10.22-10.22	476.8066 238.1823
⑤	18.82 22.6	20.25 27-6.3	56.486 221.60
⑥	16.25 18.45	18.1-20.2 5.23-6.88	22.9202 225.482
⑦	19.04 22.8	6.82-6.45 5.84	235.4628 255.722
⑧	22.81 22.81	10.6-10.5 4.62-3.12	234.4578 234.4578
⑨	22.1 22.5 20.62	11.37-1.5 0.7 9.29	310.167 2.625 194.1852

地番	概辺	面積	二除
⑩	4.42 18.11 4.45 3.5.64 12.45 22.1 20.64 4.45 22.117 20.72 42.02 32.22	4.52 4.5 1.72 2.45 2.82 4.5 4.0 4.35-4.3 1.75 0.42 4.3 4.09 4.05	19.0244 81.485 82.687 145.2272 84.321 77.45 82.54 26.1225 11.2125 12.117 170.356 257.2272 124.724
10 ~ 145			1261.4034
⑪	5.4.85 5.4.85 22.22 21.45 22.21	14.02-2.27 1.8.4 2.22-12.12 2.61 7.82	624.976 102.22056 82.2.556 72.2222 2725.6222
10 ~ 146			1302.0496

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

登記年月日：昭和52年5月7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4月16日 福岡法務局北九州支局

令和7年4月16日

福岡法務局北九州支局

卸除扣

A 4 判に縮小

(10枚目)

請求番号：32-5

(3/4)

縮 1 300 尺

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

前 10-3 後・新

221835

551834

地 番

10-11-1966

北九州市小倉北区 神奈川 丁目

地積測量區

3/2

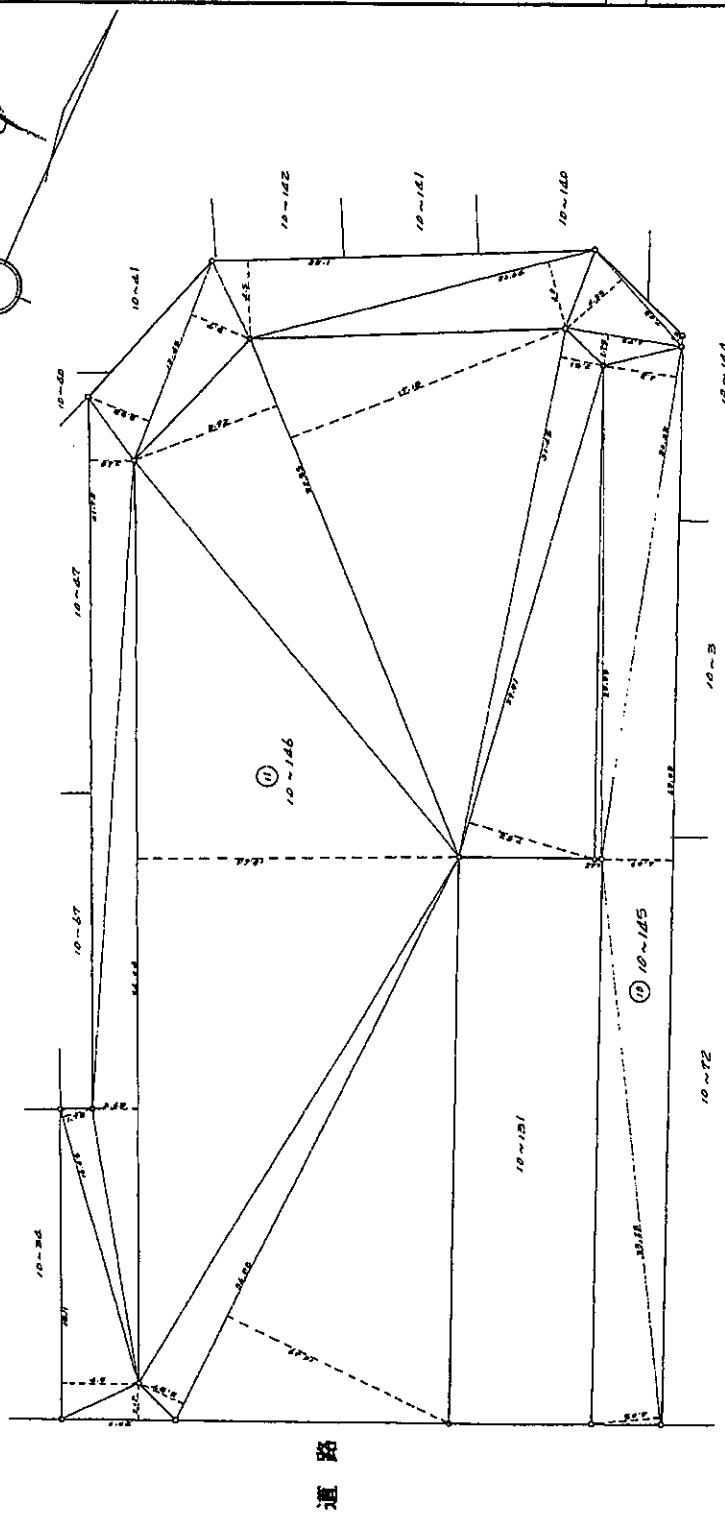
5.7

5.2

5.2

昭和52年4月20日	作製者
------------	-----

人 證 申



登記年月日：昭和52年5月7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4月16日 福岡法務局北九州支局

(11枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：32-5
(4/4)

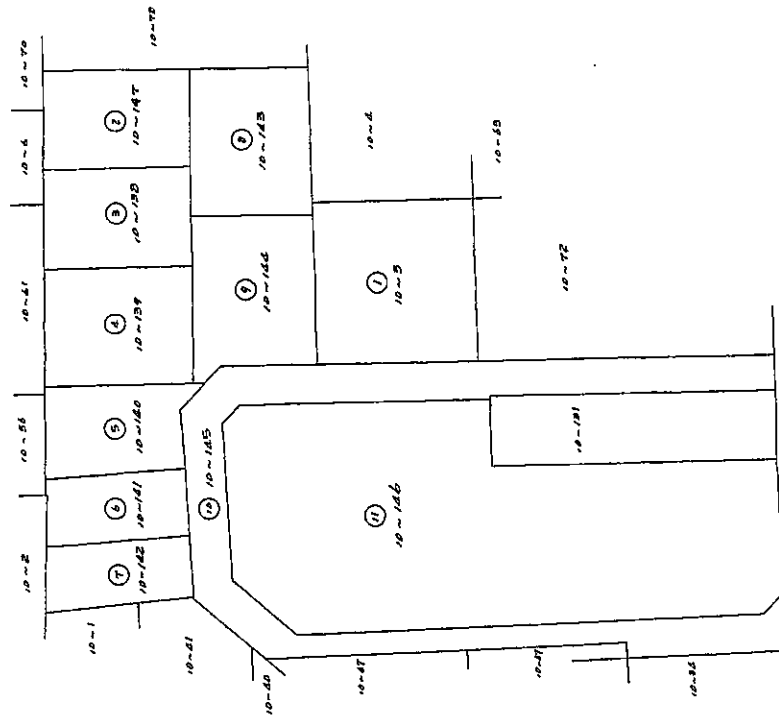
前 10-3 後 新
138 ~ 10-146
221836
土地 北 積 防 図 図
388155

地 番

土地の所在 北九州市小倉北区 神倉1丁目

1552-57

4/4



道路

作 製 年 月 日
昭和 52 年 4 月 26 日 作 製 者

申 請 人

尺 1 600

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

登記年月日：平成30年11月2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4月16日

福岡法務局北九州支局

登記官

A 4判に縮小

(12枚目)

請求番号：32-4

各階平面図 建築物図面

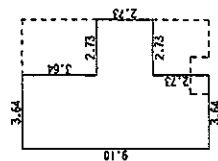
家屋番号	10番141
建築物の所在	北九州市小倉北区神岳一丁目10番地141

1 階

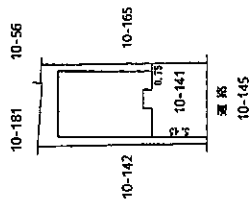


求積表			
2.73×0.91	=	2.4843	
1.82×0.91	=	1.6562	
6.37×8.19	=	52.1703	
合計		56.3108	
床面積		56.31 m ²	

2 階



求積表			
3.64×9.10	=	33.1240	
2.73×2.73	=	7.4529	
合計		40.5769	
床面積		40.57 m ²	

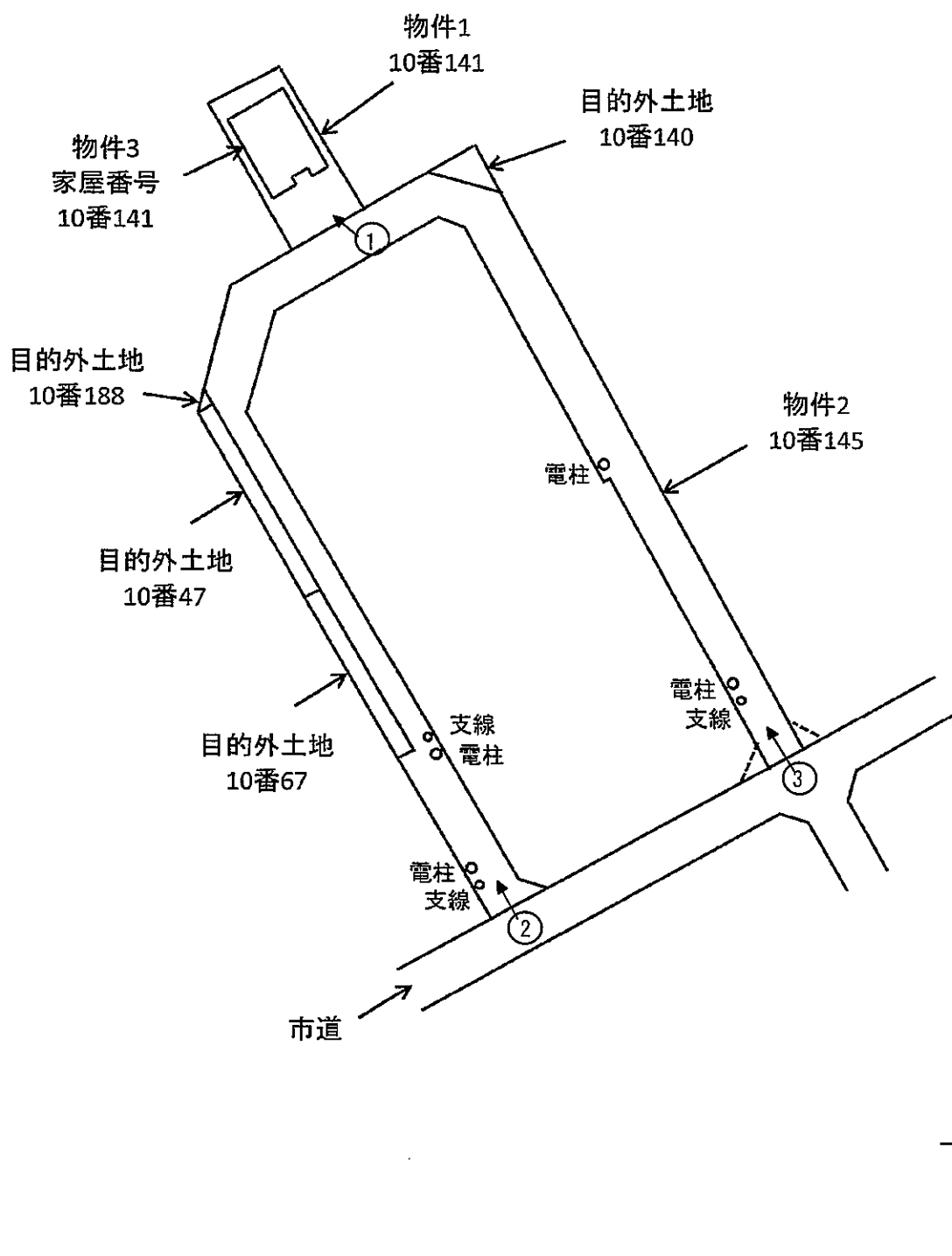


(単位：m)

作成者	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------	-----	----	---------

土地建物位置関係図

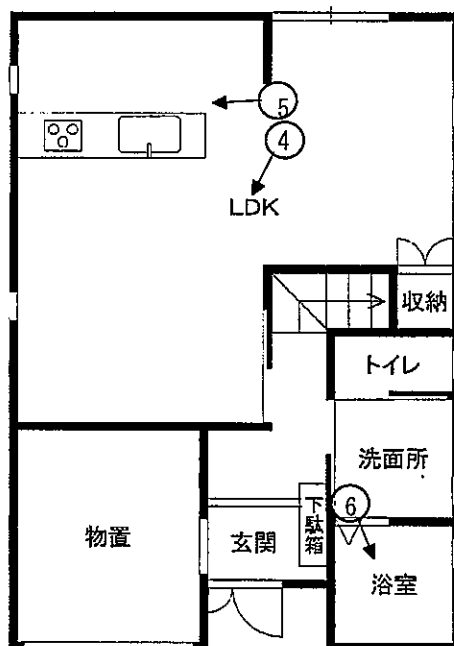
写真撮影位置方向



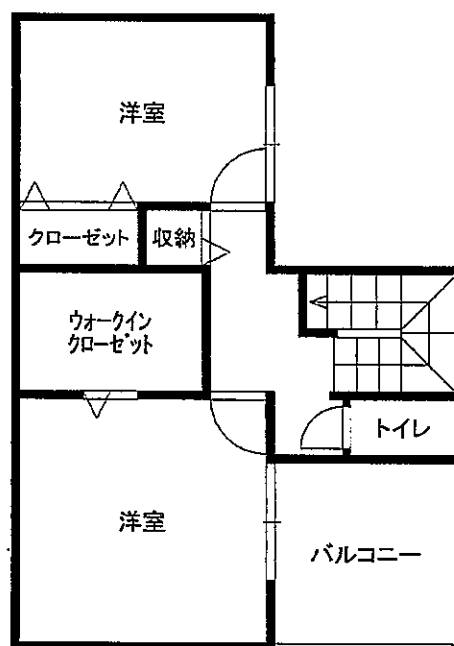
間取図

(物件3)家屋番号:10番141

↑ 写真撮影位置方向



1階



2階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

物件2の土地を撮影

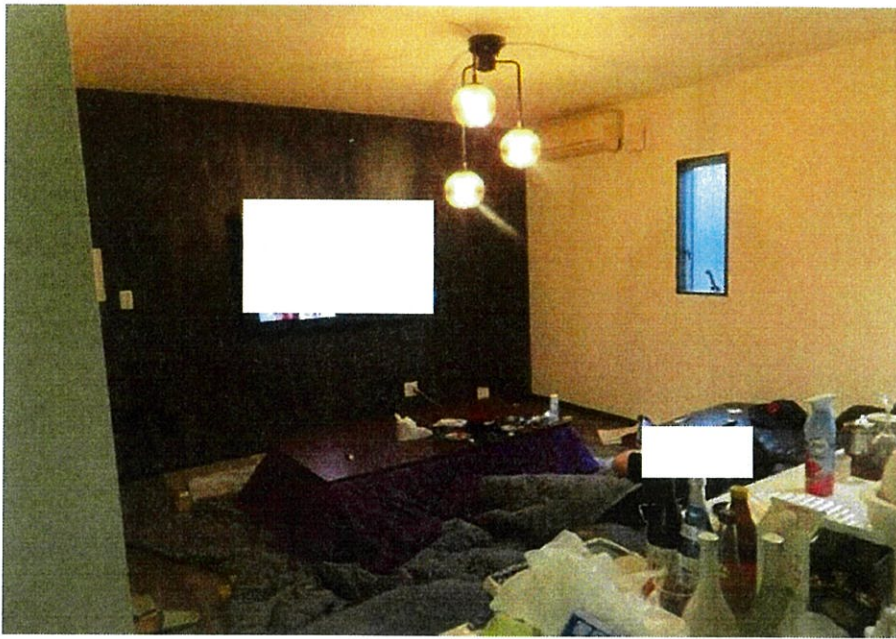
物件2の土地



No. 3

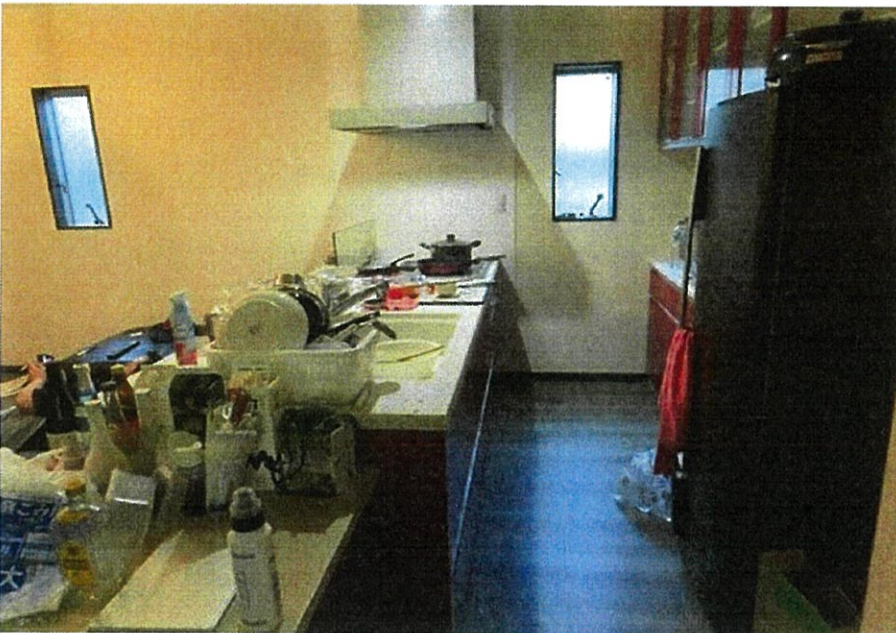
物件2の土地を撮影

物件2の土地



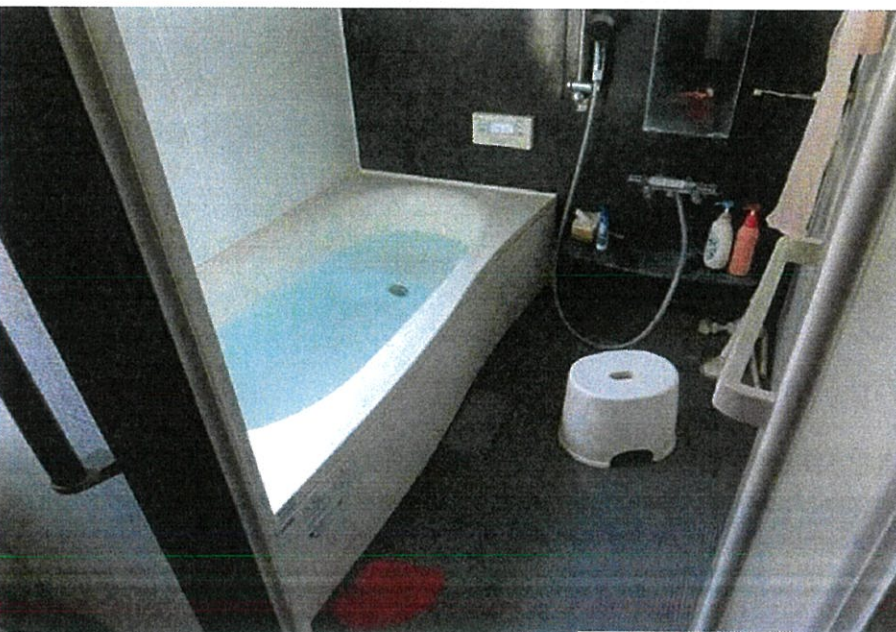
No. 4

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

令和7年（ケ）第 24 号
令和7年5月14日現地調査
令和7年5月26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 13,090,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,110,000 円
物件2（土地）	金 60,000 円
物件3（建物）	金 8,920,000 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	北九州市小倉北区神岳一丁目 10 番 141 宅地 127.68 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉北区神岳一丁目 10 番 145 宅地 620.70 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉北区神岳一丁目10番地141 10 番 141 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 56.31 m ² 2階 40.57 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・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。		
2	・現況は公衆用道路（共有私道）であり、持分1/50が評価の対象である。		
住 居 表 示	「北九州市小倉北区神岳一丁目1番44-4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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「小倉」駅の南東方、約1.7km。 西鉄バス「神岳一丁目」停留所の北西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区神岳一丁目地内に一般住宅、併用住宅、アパート等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、今後も当分の間は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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
	そ の 他 の 規 制	居住誘導区域内、宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件 (以下、宅地部分の状況)	地 積 (登 記 地 積)	127.68㎡ (宅地部分：物件1) 620.70㎡ (公衆用道路部分：物件2)
	形 状	ほぼ整形 (別添「地積測量図」参照)
	間 口	約7.8m
	奥 行	約16.5m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・南東側で幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項2号の道路に該当、物件2自体）に概ね等高に接面。	
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 : 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	・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。 ・物件2は目的外土地10番188、10番47、10番67、10番140と一体となって利用されており、各土地相互間の境界は不明瞭である。 ・目的外物件として、電柱（4本）及び支線（3本）が存する。	

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30年11月1日 新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 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、給排水設備等 そ の 他：オール電化
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：2LDKほか （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	普通（リビングの壁クロスに黄ばみが見られたが、目視可能な範囲内ではそれ以外に特記すべき大きな損傷等は認められなかった。）
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）

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 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	80,700	1.00	127.68	0.95	—	9,790,000
2	80,700	0.09	620.70	—	1 / 50	90,000
合計						9,880,000

【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「北九州小倉北-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 94,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & = & 80,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.16 × 行政的条件 1.00 = 1.18

イ 個別格差：格差なし

(物件1：宅地部分) 1.00

(物件2：公衆用道路部分) $\begin{array}{ccccccc} & \text{公衆用道路} & & \text{境界一部不} & & & \\ & \text{(非課税)} & & \text{明瞭} & & & \\ & 0.10 & \times & 0.90 & = & & \text{個別格差} \\ & & & & & & 0.09 \end{array}$

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。

オ 持分：登記記載の持分による。

(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	96.88	0.52	8,820,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	9,790,000	0.40	法定地上権	3,920,000
2	90,000	—	—	0
合計				3,920,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の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	9,790,000	－ 3,920,000		1.00	0.70	4,110,000
2	90,000	－ 0		1.00	0.70	60,000
3	8,820,000	＋ 3,920,000	1.00	1.00	0.70	8,920,000
一 括 価 格 (合 計)						13,090,000

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「北九州小倉北-11」
所 在 : 北九州市小倉北区熊本1丁目19番10外
住 居 表 示 : 「熊本1-10-16」
価 格 : 94,300 円/㎡ (対前年変動率 1.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 220 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、マンション等が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR日豊本線「小倉」駅の南東方、道路距離2.8km。
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)	4 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	3 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。)

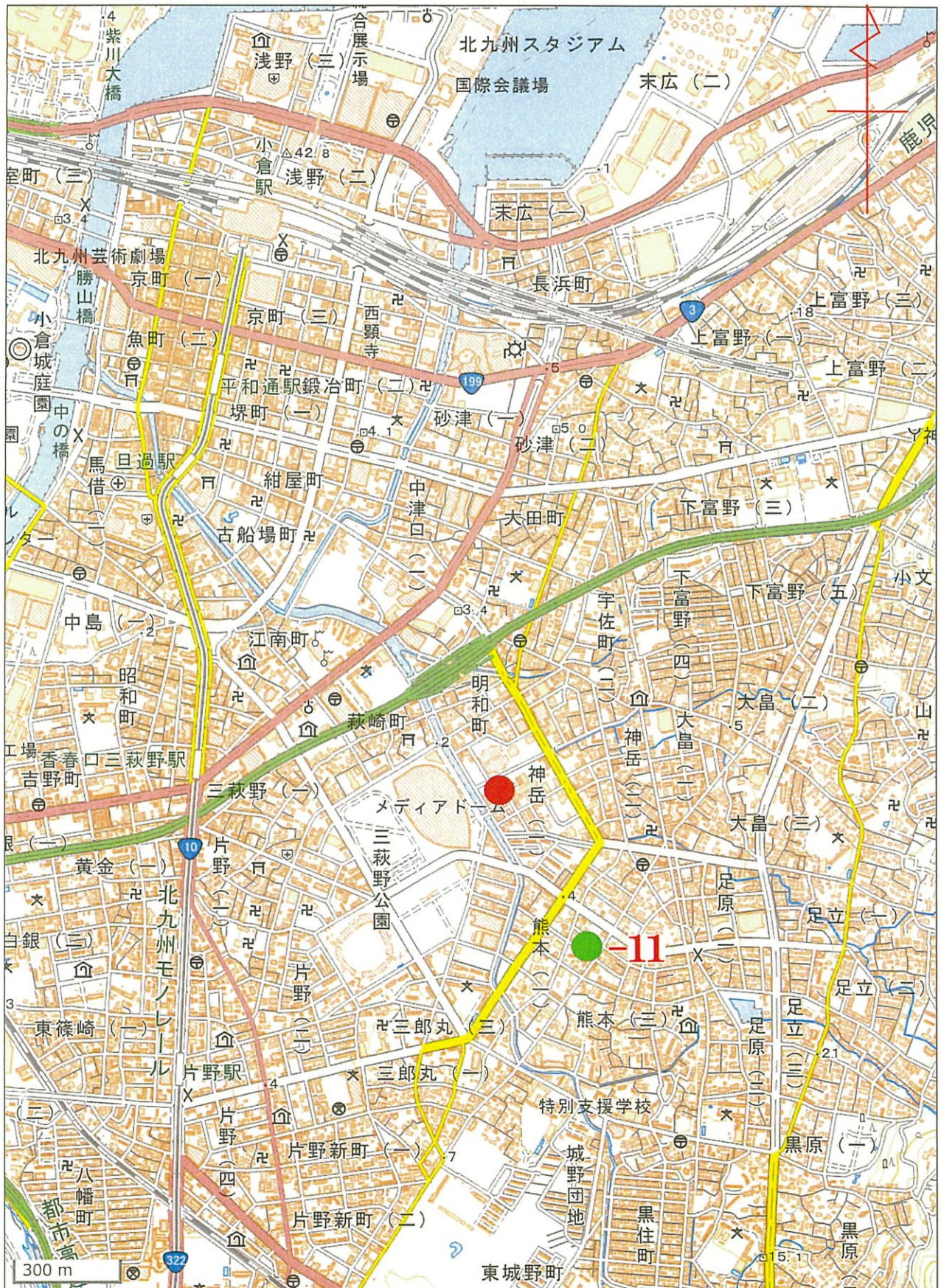
以 上

位置図

地理院地図

GSI Maps

N



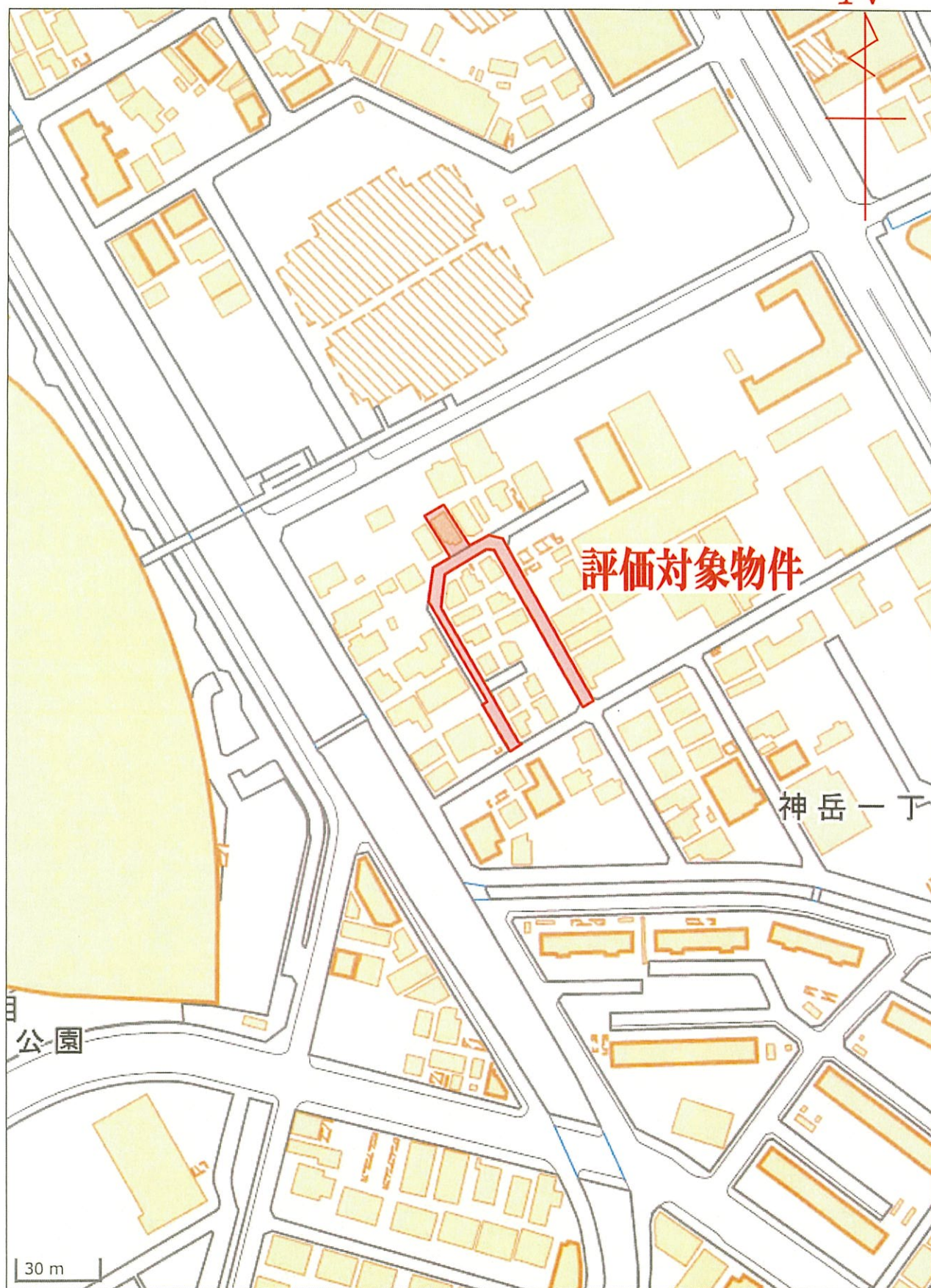
「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	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