

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 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。		



516

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）
1～4	4,860,000 3,888,000	一括	972,000	19,947	6,018
1	90,000				
2	2,110,000				
3	60,000				
4	2,600,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目

地 番 2 0 1 番 8

地 目 宅地

地 積 6. 7 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目

地 番 2 0 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 5 4. 0 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目

地 番 2 6 5 番 9

地 目 原野

地 積 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目 2 0 1 番地 1 3、2 0
1 番地 8

家屋 番号 2 0 1 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	80.53平方メートル
	2階	30.57平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 6月17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

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

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

1 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目

地 番 2 0 1 番 8

地 目 宅地

地 積 6. 7 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目

地 番 2 0 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 5 4. 0 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目

地 番 2 6 5 番 9

地 目 原野

地 積 5 9 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目 2 0 1 番地 1 3、2 0
1 番地 8

家屋 番号 2 0 1 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	80.53平方メートル
	2階	30.57平方メートル

所有者 A



令和7年(ヌ)第8号
令和7年4月15日受理
令和7年6月2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 北九州市小倉南区若園三丁目
地 番 201番8
地 目 宅地
地 積 6.71平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目
地 番 201番13
地 目 宅地
地 積 154.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目
地 番 265番9
地 目 原野
地 積 59平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 北九州市小倉南区若園三丁目 201番地13、201番地8
家屋 番号 201番13
種 類 居宅
構 造 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	80.53平方メートル
	2階	30.57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	北九州市小倉南区若園三丁目3番11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 4		
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			
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市小倉南区若園三丁目3番11号		付近
土地	物件 3		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 原野（物件 3 ） ☐		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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 ☒ 通路として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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
■所有者の母	1 本件建物には息子である所有者Aと私が住んでいます。 2 本件土地・建物内には第三者の所有する物はありません。 3 本件建物は私の実家であり、亡父が昭和34、5年頃に建てたものですが、昭和45年頃に現在の2階建て住宅として大幅な増改築を施しています。 4 令和2年頃に、建物の老朽が目立つようになっていたため、全面建て替えを検討したのですが、接面する物件3土地は共有通路となっており、幅員が狭く建築法上の道路とは認められていないとのことであったため、全面建て替えができず、建物の本体はそのまま残し、室内のみリフォームしました。 5 リフォームについては、内装や間取り、浴室・キッチン等の水回りなどを中心に大幅なリニューアルをしていますので、今のところ特段の損傷は無いと思います。 6 室内では小型犬を1匹飼っていますが、引っ掻き傷等はありません。 7 雨漏りやシロアリの被害等ありませんが、昭和の改築から少なくとも55年は経過していますので、建物本体については、経年の劣化等は生じていると思います。 8 隣接地との間で境界争い等はありません。
■評価人	1 物件3土地は、北西及び南東に位置する各市道との接面長が2m以下であり、敷地延長としての活用も困難と認められることから、物件1、2土地上での建物新築は困難であると認められます。 2 建物新築の可否については、事前に行政との協議・相談等に努めることが必要と思われます。

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地は, 本件建物の敷地として一体的に使用されており, 公図のとおり, 直接, 公道には接面しておらず, 共有通路として使用されている物件3土地を介して公道に出入りしている。

物件3土地の北西側は水路(暗渠)を介して公衆用道路(若園一丁目72番9)に接面し, 南東側は公衆用道路(201番1)及び無地番の公道(公図上は「道」)に接面している。

(土地形状等について)

物件1, 2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。境界と思われる付近には, 側溝及びコンクリートブロック・フェンス等が存し, 境界標が一部存する。

物件3土地には, 地積測量図が存在(ただし, 現地復元性の有無については不明。)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。

(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3, 4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。

建物室内はリフォームにより経年に比して良好な状態にあると思われるが, 建物自体は築後相当期間を経ていることから経年による劣化は生じていると思われる。

(その他)

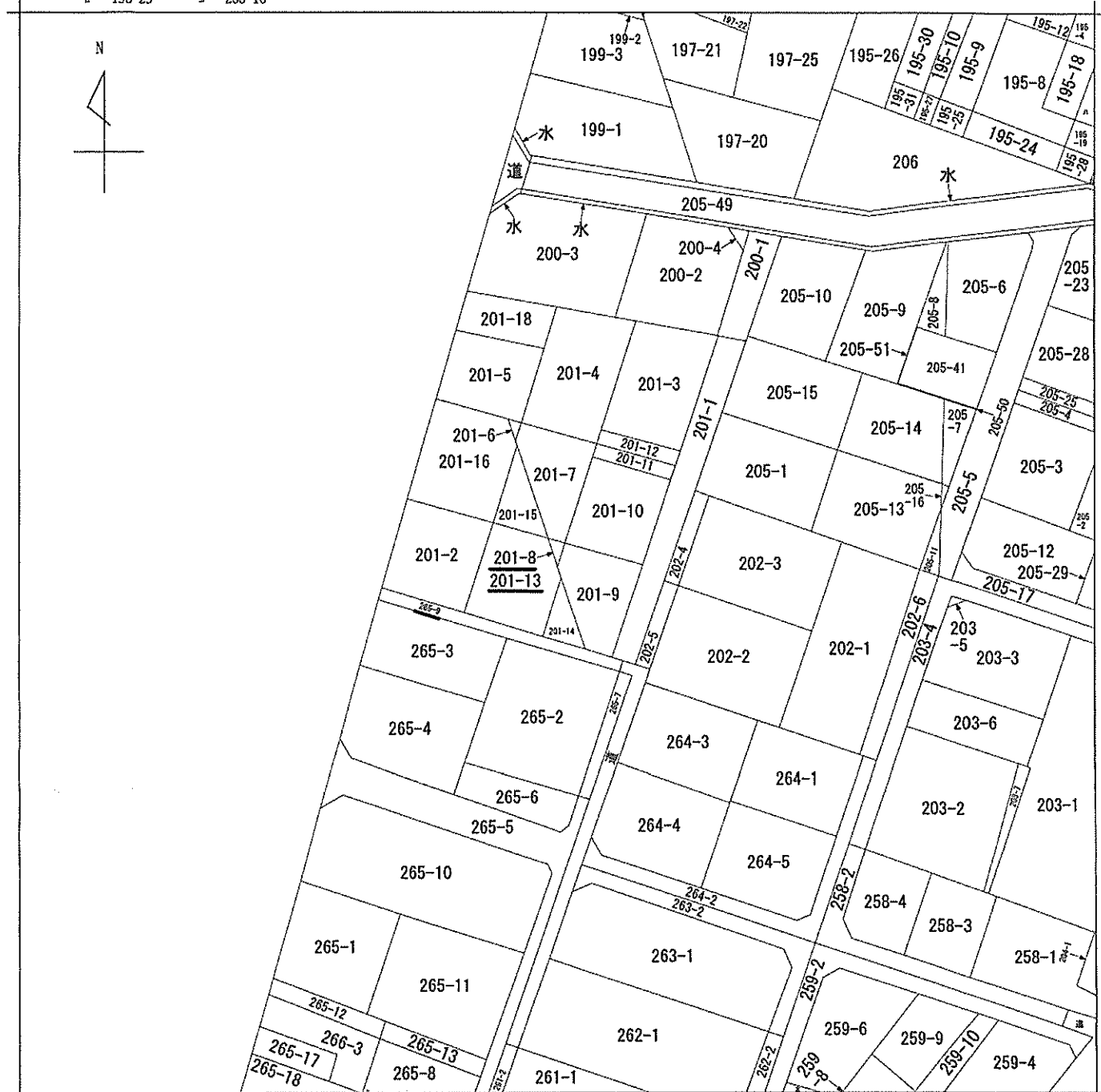
関係人及び評価人の陳述のとおり, 物件1, 2土地上における建物の新築は困難であると思われるため, 買受人においては事前に行政との間で相談及び協議をしておく必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

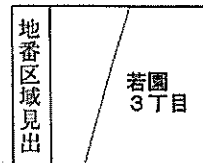
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7 年 4月15日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4月16日 (水) 11:40 - 12:00	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 4月16日 (水) 13:50 - 14:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 4月18日 (金) 17:30 - 17:50	物件所在地	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, 近隣居住者と面談
R 7 年 5月7日 (水) 14:15 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 占有者と面談
R 7 年 5月8日 (木) 16:20 - 16:30	福岡法務局 北九州支局	公図 (接面道路) の調査 登記事項要約書交付申請
() -		
(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。



請求部	所在	北九州市小倉南区若園三丁目				地番	201番8			
出力縮	縮尺不明	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。

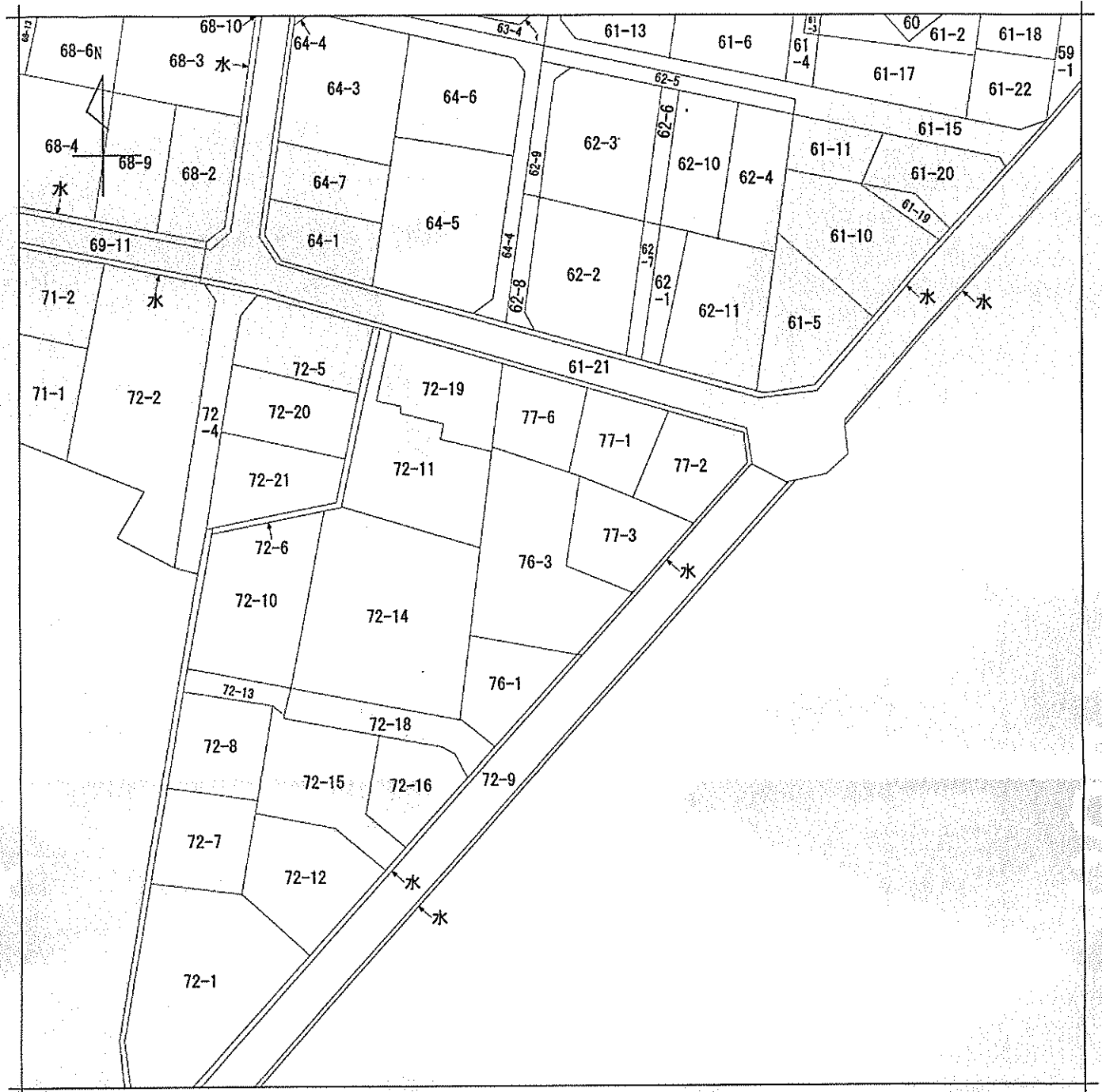
A 4 判に縮小

令和7年4月16日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(8枚目)

公用



(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。

地番区域見出

若園1丁目

請求部分	所在	北九州市小倉南区若園一丁目				地番	76番3			
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。

A 4 判に縮小

令和7年5月8日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和41年3月30日

公用

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

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：9-2

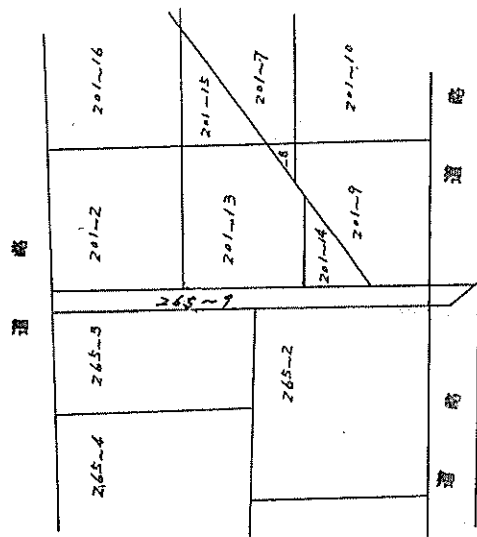
地番	前 265-9 後 新
土地の所在	265-9 小倉南区 北九州市小倉区 3丁目

067888 588530

土地積測量



昭和41年3月30日	作製年月日
作製者	



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和41. 3. 30

縮尺	1/500
----	-------

(1/2)

登記年月日：昭和41年3月30日

公用

前 265-9 後 新

067889 888500

地 積 測 量 図

地 番

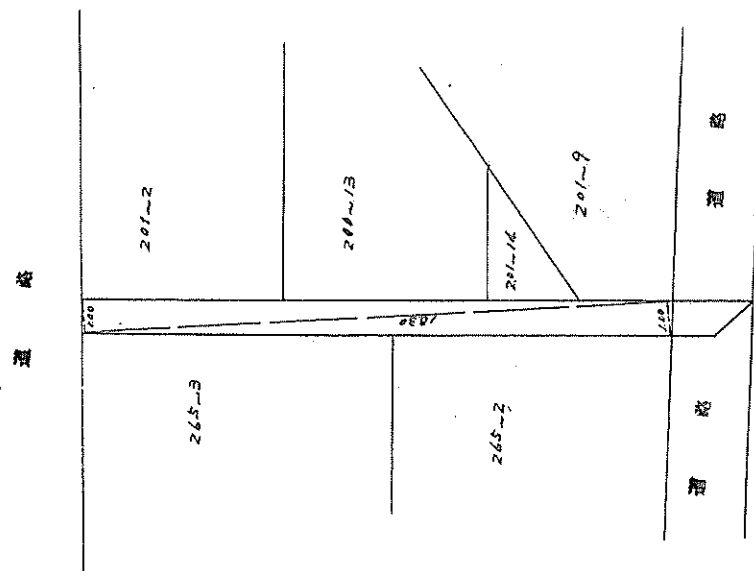
土地の所在

265-9
小倉南区
北九州市小倉区
花園町3丁目

241.3.30

作 製 年 月 日
昭和 41 年 3 月 30 日

作 製 者



昭和41.3.30

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1/300

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

登記官

A4判に縮小

請求番号：9-2 (2/2)

登記年月日：令和2年7月8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

登記官

(12枚目)

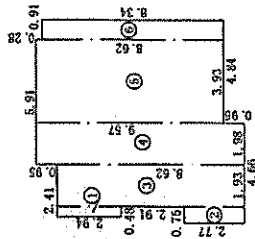
各階平面図

建物図面図

家屋番号 201番13

建物の所在 北九州市小倉南区若園三丁目201番地13、201番地8

1 階

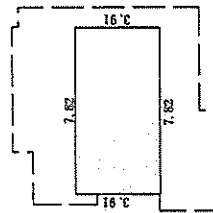


求積表

①	2.94 × 0.48	=	1.4112
②	2.77 × 0.75	=	2.0775
③	8.62 × 1.93	=	16.6355
④	9.57 × 1.98	=	18.9486
⑤	8.62 × 3.93	=	33.8766
⑥	8.34 × 0.91	=	7.5894

合計 80.5399
床面積 80.53 m²

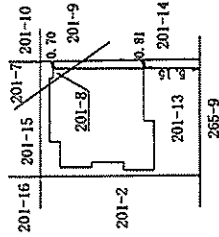
2 階



求積表

$$3.91 \times 7.82 = 30.5762$$

床面積 30.57 m²



作成者
土地家屋調査士

2022年7月6日作成

縮尺 1/250

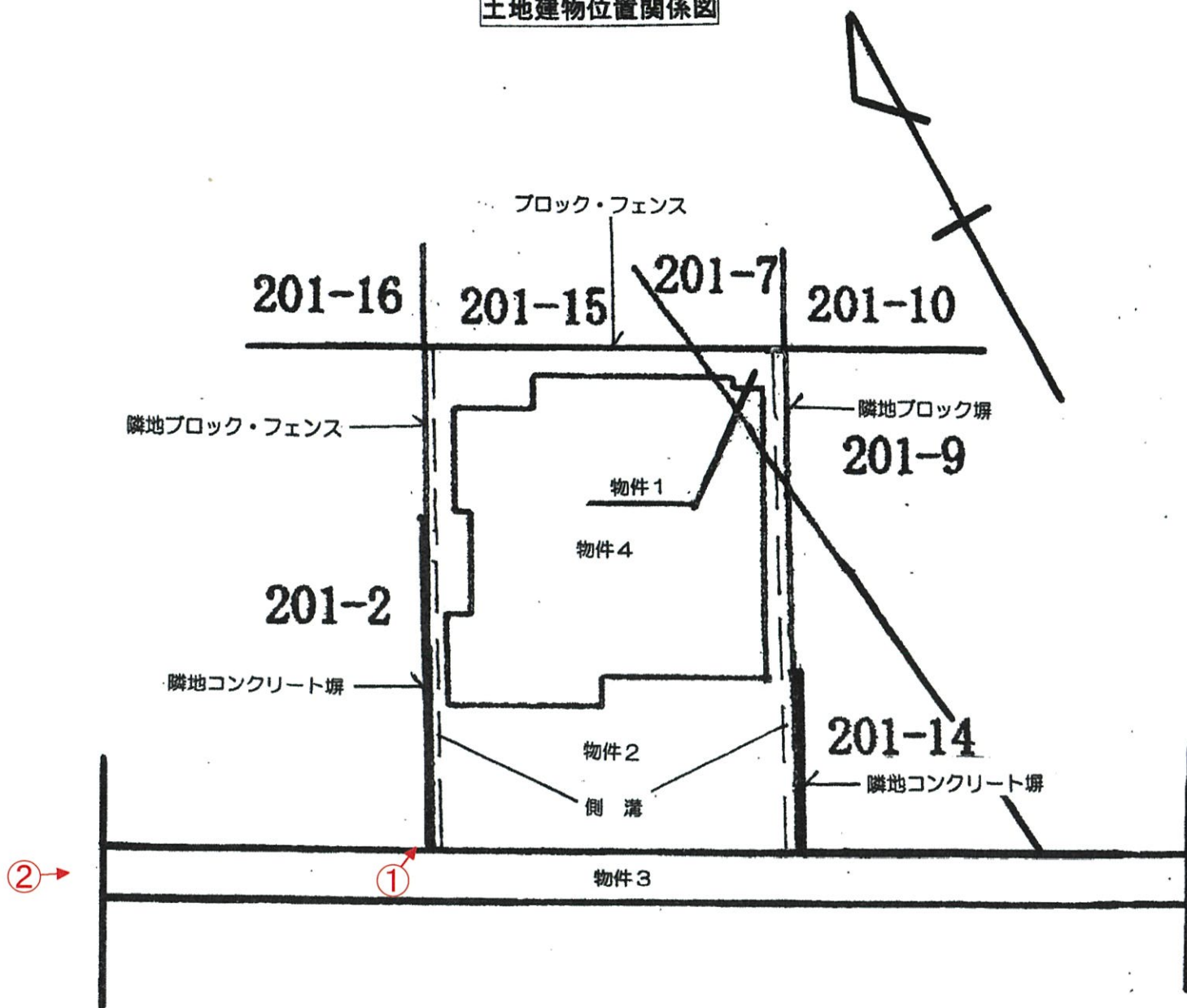
申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

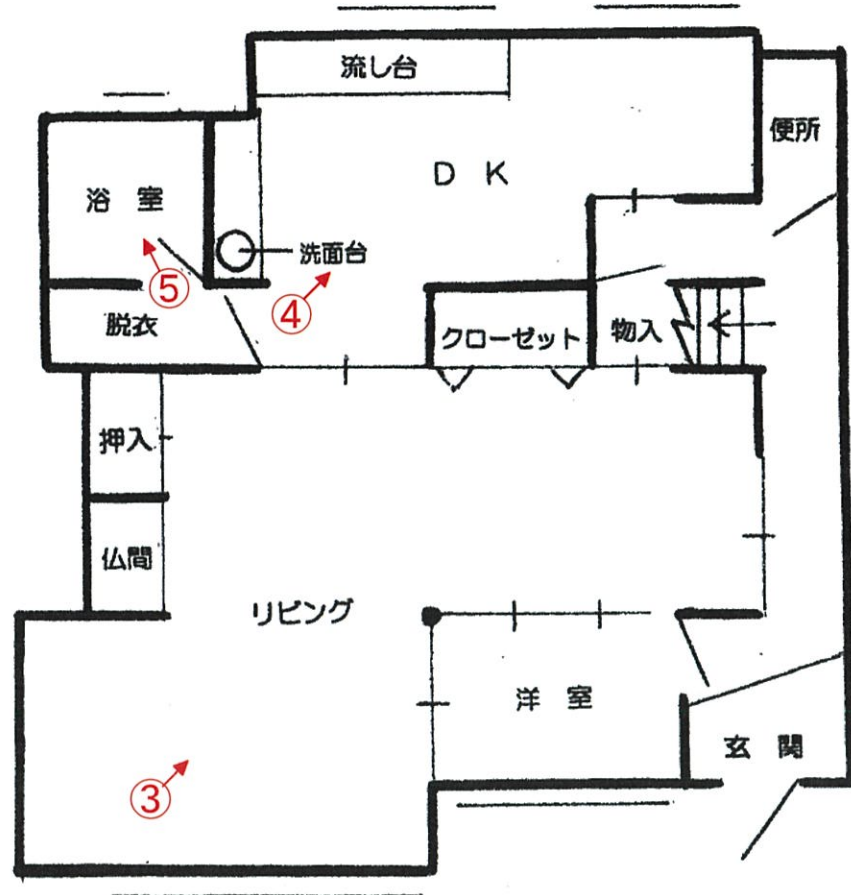
請求番号：9-3

土地建物位置関係図



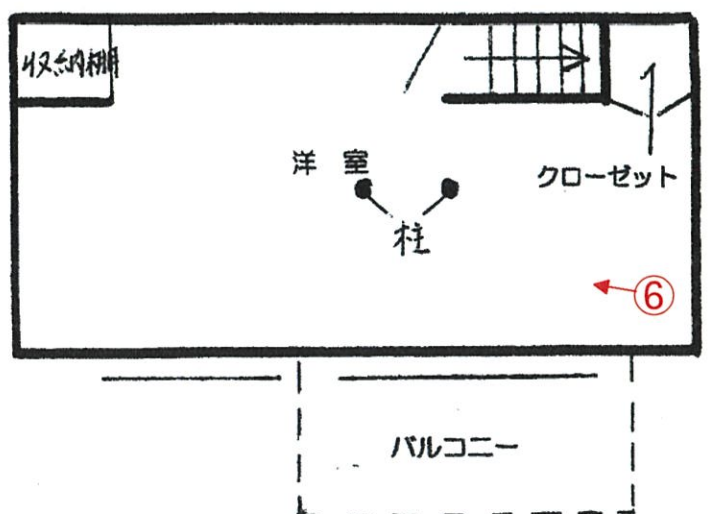
↑ 写真撮影位置方向

1階



↑ 写真撮影位置方向

2階





No. 1

物件 2 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

物件 3 土地を撮影



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 7 年（ヌ）第 8 号
令和 7 年 5 月 7 日 現地調査
令和 7 年 6 月 3 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 4,860,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 90,000 円
物件2（土地）	金 2,110,000 円
物件3（土地）	金 60,000 円
物件4（建物）	金 2,600,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1・2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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区若園三丁目 201 番 8 宅地 6.71 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市小倉南区若園三丁目 201 番 13 宅地 154.08 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 持 分	北九州市小倉南区若園三丁目 265 番 9 原野 59m ² 持分1/7	同 上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市小倉南区若園三丁目201番地13、201番地8 201 番 13 居宅 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 80.53 m ² 2 階 30.57 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2 一体	・ 一体で物件4の敷地を形成しており、両者の境界は確認できない。 ・ 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（地図に準ずる図面）及び建物図面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。		
3	・ 数量については、公図（地図に準ずる図面）、土地所在図及び地積測量図（参考）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。		
4	・ 登記記載とほぼ同じ。		
住 居 表 示	北九州市小倉南区若園三丁目3番11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、物件3）

位 置 ・ 交 通 (直 線 距 離)	J R 日 豊 本 線 「 城 野 」 駅 の ほ ぼ 南 方 、 約 1.1 k m。 西 鉄 バ ス 「 若 園 三 丁 目 」 停 留 所 の 北 東 方 、 約 40 m。 (別 添 「 位 置 図 」 参 照)		
付 近 の 状 況	バ ス 通 り 背 後 に 一 般 住 宅 、 ア パ ー ト 等 が 建 ち 並 ぶ 既 成 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 中 高 層 住 居 専 用 地 域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	地 域 指 定 な し	
	そ の 他	宅 地 造 成 等 規 制 区 域 居 住 誘 導 区 域 内 都 市 機 能 誘 導 区 域 外	
画 地 条 件	物 件 1・ 2一 体	地 積 160.79㎡ (登 記 地 積) 形 状 ほ ぼ 長 方 形 (別 添 「 地 籍 測 量 図 (縮 小) 」 参 照 。) 間 口 約 11 m 奥 行 約 15 m 接 道 関 係 無 道 路 地	
	物 件 3	登 記 地 積 59㎡ の 登 記 地 目 「 原 野 」 で 、 現 況 は 幅 員 約 1.8 m の 共 有 通 路 と し て 利 用 さ れ て い る。	
接 面 道 路 の 状 況	物 件 1・ 2一 体	直 接 、 公 道 (市 道) に は 面 し て お ら ず 、 南 西 側 で 面 す る 物 件 3 に よ る 共 有 通 路 を 利 用 し て 公 道 (市 道) に 出 入 り し て い る。	
	物 件 3	北 西 側 で 幅 員 約 7 m 舗 装 市 道 に 、 南 東 側 で 幅 員 約 4 m 舗 装 市 道 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 (引 き 込 み の 可 否 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	・ 物 件 3 は 各 市 道 と の 接 面 長 は 2 m な く 、 敷 地 延 長 と し て の 活 用 も 困 難 と 認 め ら れ る。 ・ 以 上 の 概 況 等 よ り 、 現 況 に お い て 物 件 1・2 一 体 地 に お け る 建 物 の 新 築 は 困 難 と 推 認 さ れ る。 な お 、 買 受 希 望 者 に お い て は 事 前 に 行 政 と の 協 議 ・ 相 談 等 に 努 め る こ と を 注 意 喚 起 し て お く。 ・ 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 の 包 蔵 及 び 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	建築年月日（登記記載）： 新築時期不詳 （昭和34年頃と推定 特記事項参照） 増築年月日（登記記載）： ・昭和45年月日不詳増築 ・昭和48年月日不詳変更。増築 経 過 年 数： 約 66 年 経済的全耐用年数： 約 75 年（特記事項参照） 経済的残存耐用年数： 約 9 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：鋼板 板張り ほか 天 井：合板、ビニールクロス ほか 床：フローリング ほか 内 壁：合板 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：リフォーム部分は普通、その他は旧式化している。 施工状態：リフォーム部分は普通、その他はやや劣る。
保守管理の状態	特記事項参照
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・令和2年頃、内装や間取り、水回りを中心に大幅なリフォームを行っており、経年に比して良好な状態にあり、経済的残存耐用年数が認められた。 ・和室から洋室への変更や間取りの変更等により洋室なのに竿縁天井であったり、柱が残存する部屋がある。 ・行政に現存する事績を確認したところ、物件4と推定される建物について昭和34年7月に建築確認済、同年10月に完了検査済の記録があったが、詳細は不明である。 ・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) 建付地等価格（物件1・物件2・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	建付増価 【注2】 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	73,800	0.45	6.71	1.40	310,000
2	73,800	0.45	154.08	1.40	7,160,000
3	73,800	0.20	59	1/7	120,000

【注1】 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

【注2】 物件1・2は建付増価による修正、物件3は共有持分による修正。

ア 標準画地価格： 公示地「北九州小倉南-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 73,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times & 1.04 & \times & 1.07 & \times & 1.00 & = & 1.15 \end{array}$$

イ 個 別 格 差

$$\begin{array}{ccccccc} \text{物件1・2} & : & \text{無道路地} & & \text{住環境} & & \text{個別格差} \\ \text{一体} & & 0.50 & \times & 0.90 & = & 0.45 \end{array}$$

物件3： 建物の敷地等の単独利用は困難な共有地で、現況は公道と連結する共有通路である。他方、公道との接道長は2mなく、敷地延長としての利用は困難である。 0.20

ウ 地 積： 登記数量による。

エ 建 付 増 価： 物件1・2一体地は調査時点において建物の新築は困難と推認され、現存建物が存在する限りにおいて建物の敷地利用が可能である点等を考慮して建付増価を施した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	175,000	111.10	0.12	2,330,000

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を施して現価率を査定した。

$$\text{物件4：} \quad R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.13 \times 0.90 = 0.12$$

項 目	物件区分	物件4
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約66年
N : 経済的全耐用年数		約75年
q : 観察減価法による補正率		-10%

特記事項等考慮

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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	310,000	0.40	法定地上権	120,000
2	7,160,000	0.40	法定地上権	2,860,000
計				2,980,000

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	310,000	－ 120,000		0.70	0.70	90,000
2	7,160,000	－ 2,860,000		0.70	0.70	2,110,000
3	120,000	－		0.70	0.70	60,000
4	2,330,000	＋ 2,980,000	1.00	0.70	0.70	2,600,000
						4,860,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 単独画地では新築困難な土地を含む点等を考慮して修正。

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」
所 在 : 北九州市小倉南区若園2丁目99番11
住 居 表 示 : 若園2-8-25
価 格 : 83,200 円/㎡ (対前年変動率 4.8%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 194 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 日 豊 本 線 「 城 野 」 駅 の 南 東 方 、 道 路 距 離 1 k m 。
用 途 指 定 等 : 第一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 物件3 土地所在図(縮小)	1 葉
4 物件3 地積測量図(参考 縮小)	1 葉
5 建物図面・各階平面図(縮小)	1 葉
6 土地・建物位置関係図	1 葉
7 間取図	1 葉
8 現況写真	2 葉

(B I T 用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照)

以 上



