

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月 7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 3月25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 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 |
| | 地 番 | 249番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 |
| | 地 番 | 249番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 249番地5 |
| | 家屋 番号 | 249番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.98平方メートル |
| | | 2階 57.67平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月19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

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 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 |
| | 地 番 | 249番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 |
| | 地 番 | 249番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 249番地5 |
| | 家屋 番号 | 249番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.98平方メートル
2階 57.67平方メートル |



令和6年(ケ)第91号
令和6年12月24日受理
令和7年2月6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 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 |
| | 地 番 | 249番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.76平方メートル |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 |
| | 地 番 | 249番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 12.36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 遠賀郡水巻町二東一丁目 249番地5 |
| | 家屋 番号 | 249番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.98平方メートル |
| | | 2階 57.67平方メートル |

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28年6月13日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計4人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 2階のドアの一箇所の子どもの拳ほどの穴があいています。 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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番5089）に接道している。
- 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。
- 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。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷が認められた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 12月24日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月24日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月26日 (木) 11:20 - 11:40	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
R 6年 12月26日 (木) 14:00 - 14:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 1月15日 (水) 8:00 - 8:10	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 7年 1月15日 (水) 11:20 - 12:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27733.924 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
 二東一丁目
 二東二丁目

請求部	所在	遠賀郡水巻町二東一丁目				地番	249番5	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月26日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

請求番号：5-1
 (1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成20年5月29日

平成20年5月29日

818496

地番 249-1, 249-2, 249-3, 249-4, 249-5
後・第249-1, 249-4, 249-5
地積測量図

土地の所在 遠賀郡水巻町二東1丁目

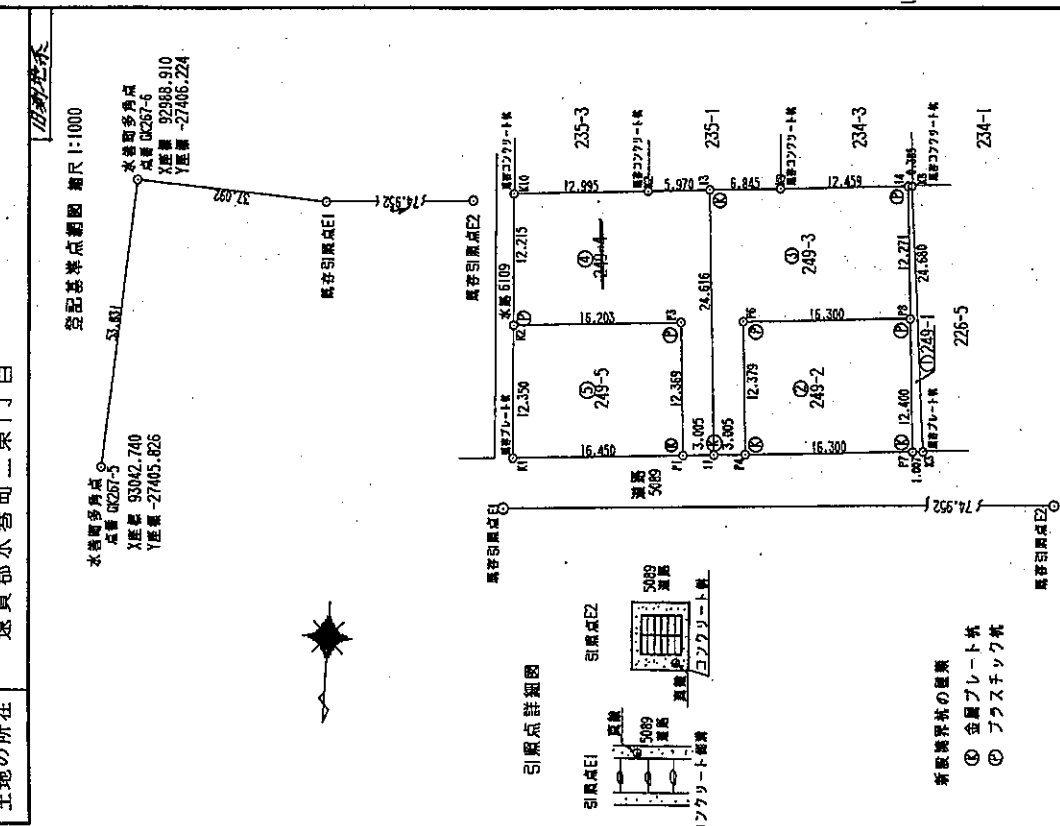
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
P4	92980.738	-27485.991	-277943.839055	16.300
P7	92978.574	-27482.147	397226.952738	12.400
P8	92986.284	-27480.501	277690.462605	16.300
P6	92988.469	-27484.348	-395969.685992	12.379
各面積		403.890296		
総面積		201.9451480		㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
P1	92981.137	-27483.013	-659094.848987	3.005
P4	92980.738	-27485.991	347839.173988	12.379
P6	92988.469	-27484.348	396969.685992	16.300
P8	92986.284	-27480.501	394262.747847	12.271
P4	92954.122	-27478.872	287786.226456	12.459
P9	92955.811	-27486.528	-71879.903776	6.845
P3	92956.739	-27459.746	-695443.527196	24.616
各面積		547.554324		
総面積		273.771620		㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
P1	92981.535	-27480.034	-325730.923386	3.005
P1	92981.137	-27483.013	680992.070348	24.616
P3	92986.749	-27459.746	64779.688648	5.970
P2	92957.549	-27453.831	-70611.253332	12.995
P10	92959.311	-27447.654	-381401.847444	12.215
P2	92971.448	-27442.335	-274433.425940	16.203
P3	92989.275	-27458.392	-276932.800104	12.389
各面積		541.108664		
総面積		270.5543340		㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
K1	92983.719	-27483.730	-276824.904510	16.430
P1	92981.535	-27480.034	396632.731096	12.389
P3	92989.275	-27458.392	276972.800104	16.203
P2	92971.448	-27442.335	-396377.086740	12.350
各面積		403.539950		
総面積		201.7693750		㎡

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
P7	92978.574	-27482.147	-334109.451079	1.007
K3	92978.441	-27483.145	673446.985080	24.680
K8	92954.070	-27479.233	688267.953707	0.385
P4	92954.122	-27478.872	-335626.942608	12.271
P6	92986.284	-27480.501	-671553.210452	12.400
各面積		34.324648		
総面積		17.1623240		㎡



申請人 [Redacted]

縮尺 1/500

作成者 [Redacted]

(平成20年6月11日作成)

(福岡県土地家屋調査士)

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26日 福岡法務局八幡出張所 登記官 [Redacted]

公用

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-2 (1/2)

登記年月日：平成20年5月29日

平成20年5月29日登記

818497

前 249 後・新 249-1, 249-4, 249-5

地番 249-1, 249-2, 249-3, 249-4, 249-5

地積測量図

土地の所在 速賀郡水巻町二束1丁目

引張点	測量点	X 距離	Y 距離	方位
E1	測量点	92988.486	-27443.314	
E2	測量点	92979.115	-27517.678	
	境界点			方位
	E1	74.952		
P7		35.535		8-03-14
K3		34.539		8-18-04
K8		45.866		40-16-44
L4		46.158		39-57-59
P8		39.329		26-13-27
P4		51.712		5-23-02
P6		54.382		18-28-16
L1		54.702		5-03-51
K9		56.208		31-40-34
L3		62.103		28-18-02
P1		57.694		4-46-40
K2		67.890		23-30-46
K10		79.236		21-39-21
R2		75.731		12-38-34
P3		60.096		16-36-21
K1		74.091		3-37-10
	境界点			方位
	E1	74.952		
P7		40.078		352-51-51
K3		41.079		353-01-40
K8		49.761		323-25-21
L4		49.450		323-09-39
P8		43.311		336-20-36
P4		23.964		348-19-08
P6		29.036		323-36-10
L1		21.025		346-43-23
K9		40.081		312-34-29
L3		35.747		304-32-53
P1		18.108		344-36-39
K2		32.676		295-57-31
K10		29.270		272-33-45
R2		17.066		273-53-46
P3		24.422		315-18-40
K1		4.785		282-10-16

作製者

土地

平成20年5月19日作製

申請人

縮尺

1/

(福岡県土地家屋調査士)

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26日

福岡法務局 人権出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：7-2

公用

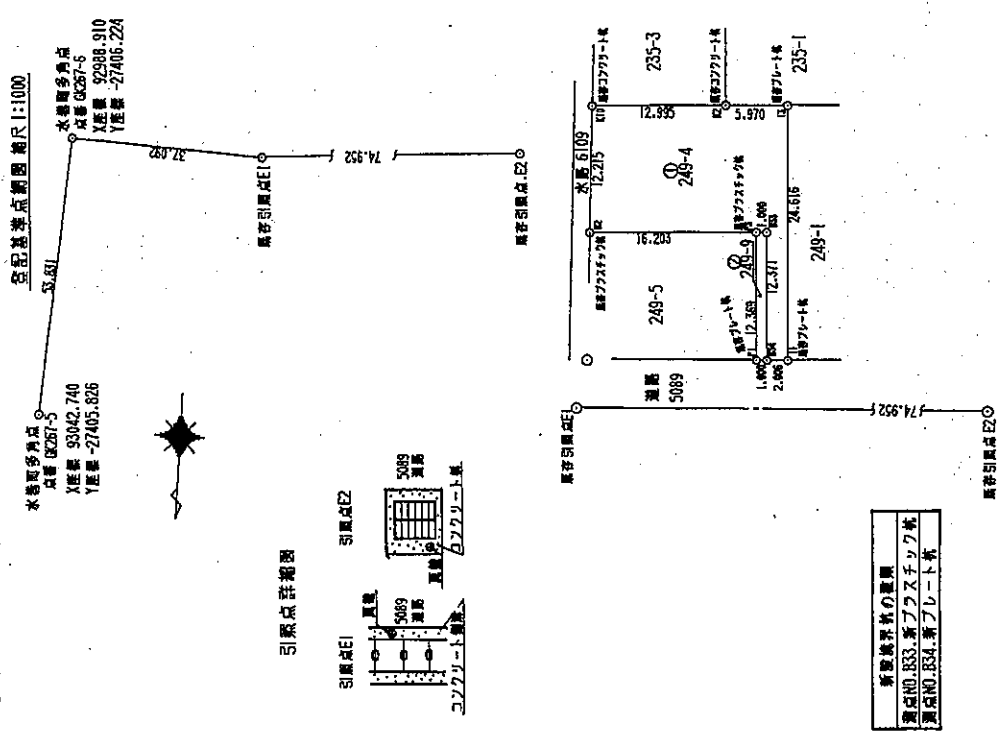
公用

登記年月日：平成21年6月10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6年12月26日 福岡法務局八幡出張所 登記官

地積測量図

地番 249-4.249-9.
土地の所在 遠賀郡水巻町二束一丁目



引張点	種別	X座標	Y座標	距離	方位角
E1	真鍮	92988.486	-27463.314		
E2	真鍮	92979.113	-27517.678		
B34	真鍮	74.932	4.52-11		
I1	真鍮	56.698	5-03-51		
I3	真鍮	54.702	28-18-02		
K2	真鍮	67.390	25-50-46		
K10	真鍮	79.236	21-39-21		
R2	真鍮	75.731	12-59-34		
B33	真鍮	59.142	16-53-28		
P3	真鍮	69.096	16-36-21		
P1	真鍮	57.634	4-46-40		
B34	真鍮	74.932	345-23-07		
I1	真鍮	19.075	346-43-23		
I3	真鍮	21.025	304-32-53		
K2	真鍮	35.747	295-57-31		
K10	真鍮	32.676	272-33-45		
R2	真鍮	29.270	273-53-46		
B33	真鍮	17.066	316-53-53		
P3	真鍮	25.148	315-18-40		
P1	真鍮	24.422	344-36-39		
B34	真鍮	74.932	24.738074		
I1	真鍮	19.075	12.3680370		
I3	真鍮	21.025	12.36		
K2	真鍮	35.747			
K10	真鍮	32.676			
R2	真鍮	29.270			
B33	真鍮	17.066			
P3	真鍮	25.148			
P1	真鍮	24.422			

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
P1	92981.335	-27460.034	-33365.292352	1.000
B34	92981.403	-27461.025	340351.943850	12.371
B33	92969.141	-27489.383	333027.397024	1.000
P3	92969.275	-27436.392	-340319.310448	12.369
			24.738074	
			12.3680370	
			12.36	

測量点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
B34	92981.403	-27461.025	-329422.455900	2.006
I1	92981.137	-27483.013	67347.726852	24.616
I3	92956.739	-27459.746	847720.686648	5.970
K2	92957.549	-27453.831	-70611.253332	12.995
K10	92959.311	-27440.956	-381401.847444	12.215
R2	92971.448	-27442.333	-279485.425940	16.203
P3	92969.275	-27458.392	63346.510344	1.000
B33	92969.141	-27459.383	-333027.397024	12.371
			516.371984	
			236.1039920	
			238.18	

作成者 土地家屋調査士 (福岡県土地家屋調査士会 遠賀支部) 21年6月6日作成

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

請求番号：7-3

(9枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成21年12月21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6年12月26日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(10枚目)

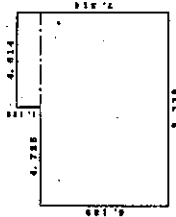
請求番号：7-4

建物図面
各階平面図

家屋番号 249番5
建物の所在 遠賀郡水巻町二東一丁目249番地5

各階平面図

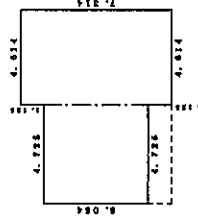
1階



床面積
9.339 X 6.189 = 57.7991
4.614 X 1.125 = 5.1908
計 62.9899

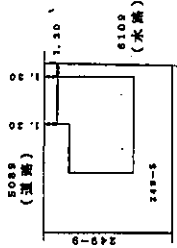
床面積 62.98 ㎡

2階



床面積
4.614 X 7.314 = 33.7488
4.725 X 5.084 = 23.9274
計 57.6762

床面積 57.67 ㎡



249-4

作成者

土地家屋調査士

2月21日作成

縮尺 1/250

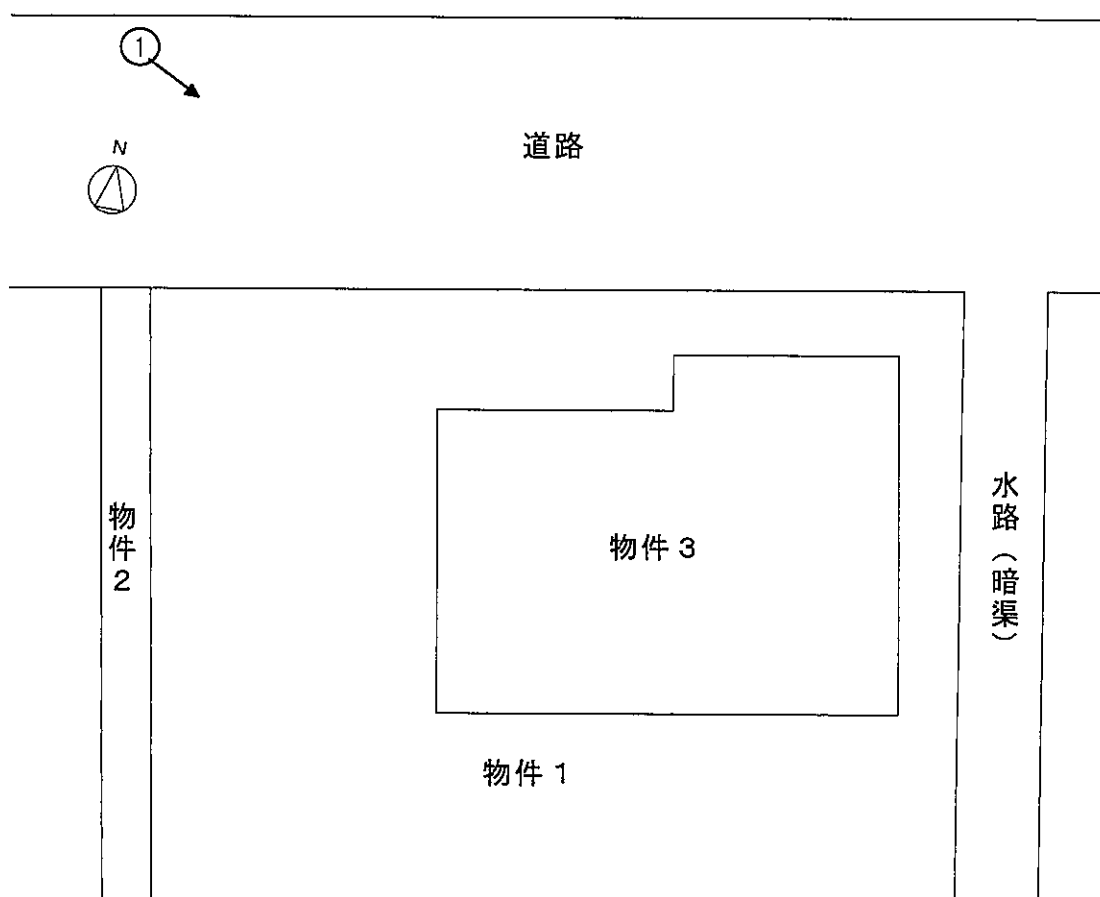
申請人

縮尺 1/500

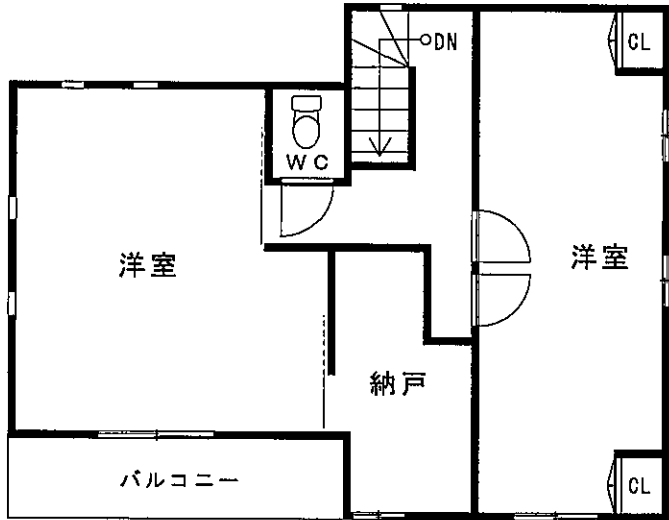
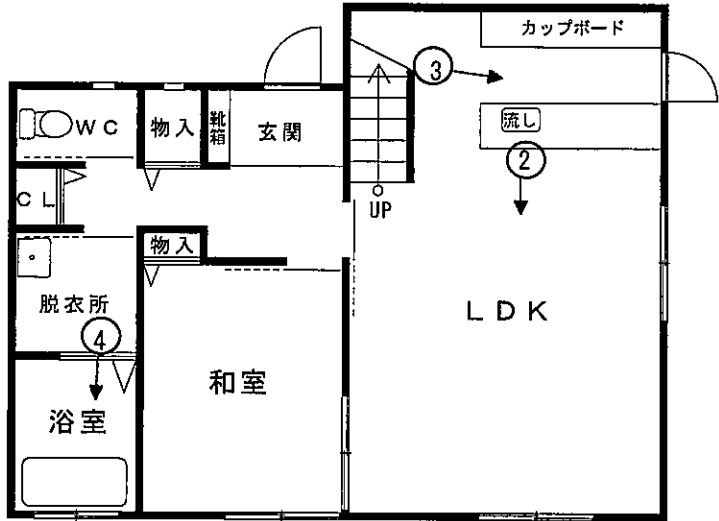
(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



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. _____

No. _____

令和6年(ケ)第91号
令和7年1月15日現地調査
令和7年2月5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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,320,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,510,000 円
物件2 (土地)	金 150,000 円
物件3 (建物)	金 5,660,000 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	所在地目地積	遠賀郡水巻町二東一丁目 249 番 5 宅地 201.76 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	遠賀郡水巻町二東一丁目 249 番 9 宅地 12.36 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	遠賀郡水巻町二東一丁目 249番地5 249 番 5 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.98 m ² 2階 57.67 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おおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	遠賀郡水巻町二東1丁目5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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「東水巻」駅の西方、約670m。 北九州市営バス「大膳橋」停留所の北西方、約370m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	水巻町南部に位置し、戸建住宅の中にアパートが散見される住宅地域である。各種利便施設が集まるJR鹿児島本線沿線に比べると、競争力は劣るものの、東水巻駅までは道路距離で1km程度であり、周辺ではミニ開発が断続的に行われている。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域及び準防火地域の指定なし 建築物高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m 最低敷地面積は200㎡
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	214.12㎡ (合計登記地積) 長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約17m 約12m 一方路(東側隣地は幅1.7m程度の暗渠の水路)
接面道路の状況	北側で幅員約5.5mの舗装町道と0.7m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 : なし 下水道 : なし(引き込み可) (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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	現地調査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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。	

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21年12月16日 新築 経過年数：約 16 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 9 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 : フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備、個別浄化槽 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：3LDK （別添「間取図」参照。） 納戸付き
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 （2階ドアに穴が存する。その他は概ね経年並みの状態である。）
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。

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	31,200	1.00	201.76	0.95	5,980,000
2	31,200	1.00	12.36	0.95	370,000

【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「水巻(県)ー2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 31,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.99

イ 個 別 格 差：補正要因なし 1.00

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	209,000	120.65	0.22	5,550,000

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。

$$\text{物件3: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.23 \times 0.97 = 0.22$$

項目	物件区分
R : 残価率	物件3 10%
n : 経過年数	物件3 約16年
N : 経済的全耐用年数	物件3 約25年
q : 観察減価法による補正率	物件3 -3%

* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,980,000	0.40	法定地上権	2,390,000
2	370,000	0.40	法定地上権	150,000
計				2,540,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,980,000	－ 2,390,000	/	1.00	0.70	2,510,000
2	370,000	－ 150,000	/	1.00	0.70	150,000
3	5,550,000	＋ 2,540,000	1.00	1.00	0.70	5,660,000
一 括 価 格 (合 計)						8,320,000

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「水巻(県) - 2」
所 在 : 遠賀郡水巻町二東1丁目317番9
住 居 表 示 : 二東1-14-8
価 格 : 30,000 円/m² (対前年変動率 4.9%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 192 m²
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅のほか共同住宅等も見られる郊外の住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 4.3m 町道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR筑豊本線「東水巻」駅の西方、道路距離1.1km。
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域
第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 40%、容積率 60%)

第7 附属資料の表示

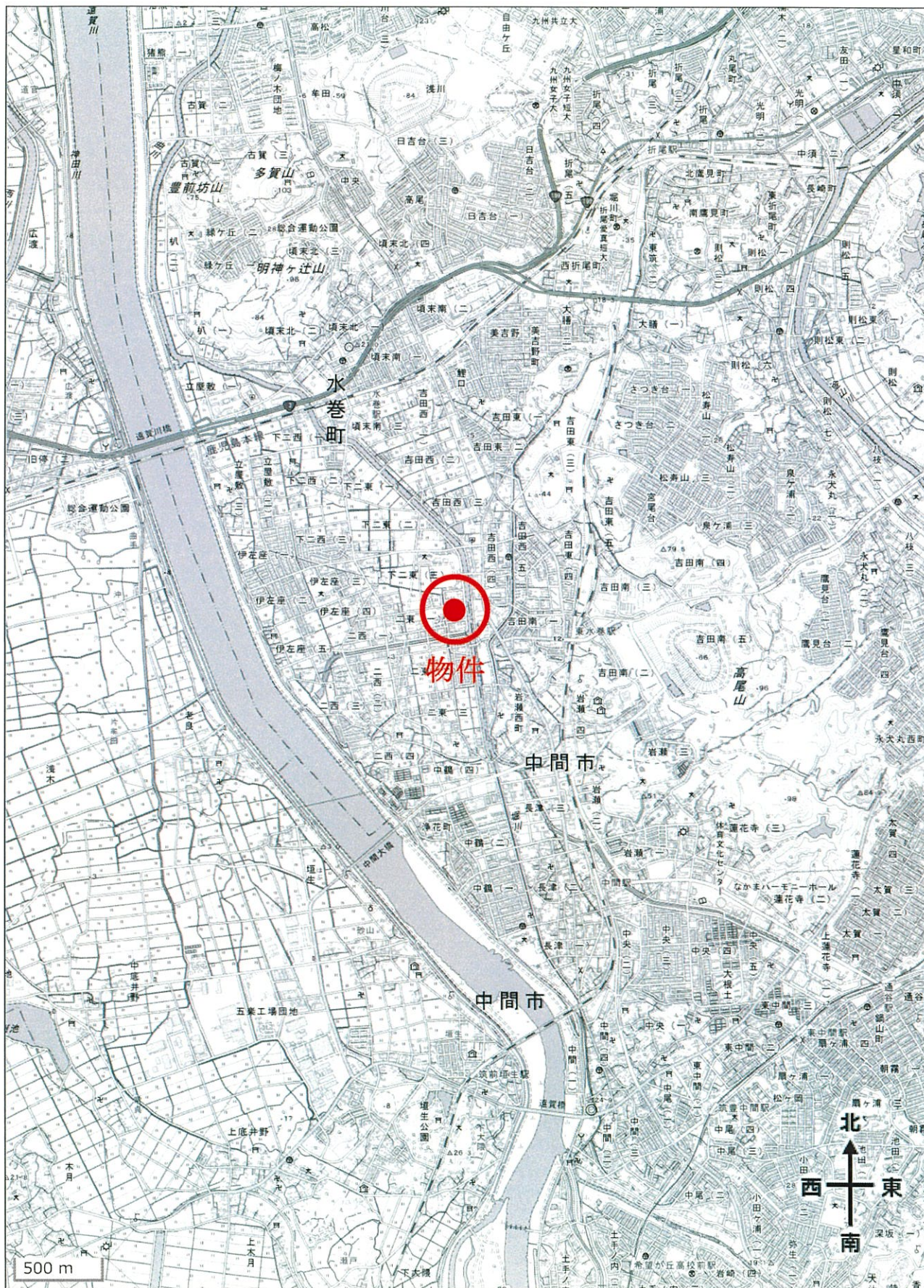
1	位置図	2 葉
2	公図(写)	1 葉
3	地積測量図(写)	2 葉
4	建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	写真撮影位置図	1 葉
8	現況写真	1 葉

(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

地理院地図

GSI Maps



地理院地図
GSI Maps

