

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, 2	2, 820, 000 2, 256, 000	一括	564, 000	27, 329	8, 175
1	1, 470, 000				
2	1, 350, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡西区若葉三丁目
 地 番 786 番 15
 地 目 宅地
 地 積 163.34 平方メートル

- 2 所 在 北九州市八幡西区若葉三丁目 786 番地 15
 家屋 番号 786 番 15
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 54.65 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 56.65 平方メートル
 2 階 26.49 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12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

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】

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 北九州市八幡西区若葉三丁目

地 番 7 8 6 番 1 5

地 目 宅地

地 積 1 6 3 . 3 4 平方メートル

2 所 在 北九州市八幡西区若葉三丁目 7 8 6 番地 1 5

家屋 番号 7 8 6 番 1 5

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

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

(現況)

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



令和6年(ヌ)第32号
令和6年11月5日受理
令和6年12月 9 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 | 北九州市八幡西区若葉三丁目 | | |
| | 地 番 | 786番15 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 163.34平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区若葉三丁目 786番地15 | | |
| | 家屋 番号 | 786番15 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 | | |
| | 床 面 積 | 1階 | 54.65平方メートル | |
| | | 2階 | 26.49平方メートル | |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡西区若葉三丁目1番37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」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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約56.65㎡(約2㎡増築) 2階 26.49㎡		
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 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

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 昭和56年7月23日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計3人で住んでいます。 2 1階から2階に上がる階段付近の板造の壁が浮いたような状態になっています。 2階の洋室の壁クロスにヒビ割れが生じています。 クロスの劣化なのか建物躯体の歪みから生じているのか分かりません。 3 トイレの配管が悪かったのでやり替えています。 4 お風呂の床が経年で剥がれています。 5 本件建物の隣地（地番786-14）との境界付近にある私のところのコンクリート片が劣化して落ちています。 6 玄関付近のコンクリート敷部分にヒビわれがあります。 7 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

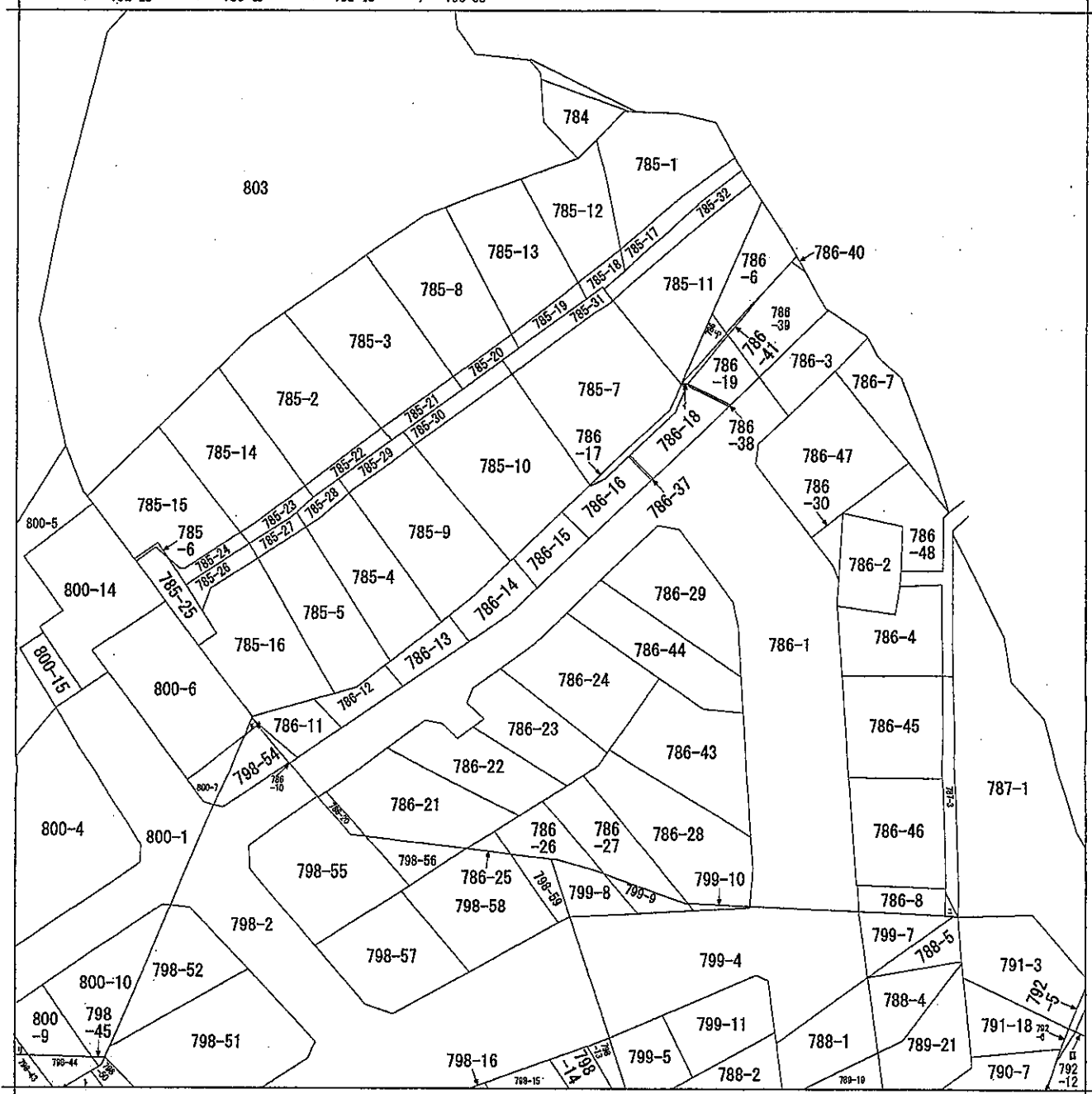
- 本件土地は、公図のとおり、北九州市所有の公衆用道路（地番 7 8 6 - 1）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と地積測量図の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2 枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
2 階の階段付近でビー玉を置くと緩やかに転がった。
- 本件建物への進入路は写真②のとおり階段になっており、自動車等は横付けできない。

(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 6年 11月5日 (火) 18:40 - 18:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 11月5日 (火) 18:50 - 19:00	執行官室	建物図面請求
R 6年 11月6日 (水) 9:00 - 9:20	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 11月6日 (水) 10:40 - 11:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 11月7日 (木) 10:00 - 10:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6年 11月8日 (金) 9:00 - 9:15	執行官室	立入調査日の調整, 占有等の調査 (所有者からの電話)
R 6年 11月27日 (水) 9:30 - 10:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件入口は未施錠であったで, 立会人に立会わせて, 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



(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

請求部	所在	北九州市八幡西区若葉三丁目				地番	786番15			
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は 番号は記号		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					備考 付年月日 (原図)			補記事項	方位不明	

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6年11月6日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和56年3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6年11月6日 福岡法務局八幡出張所 登記官

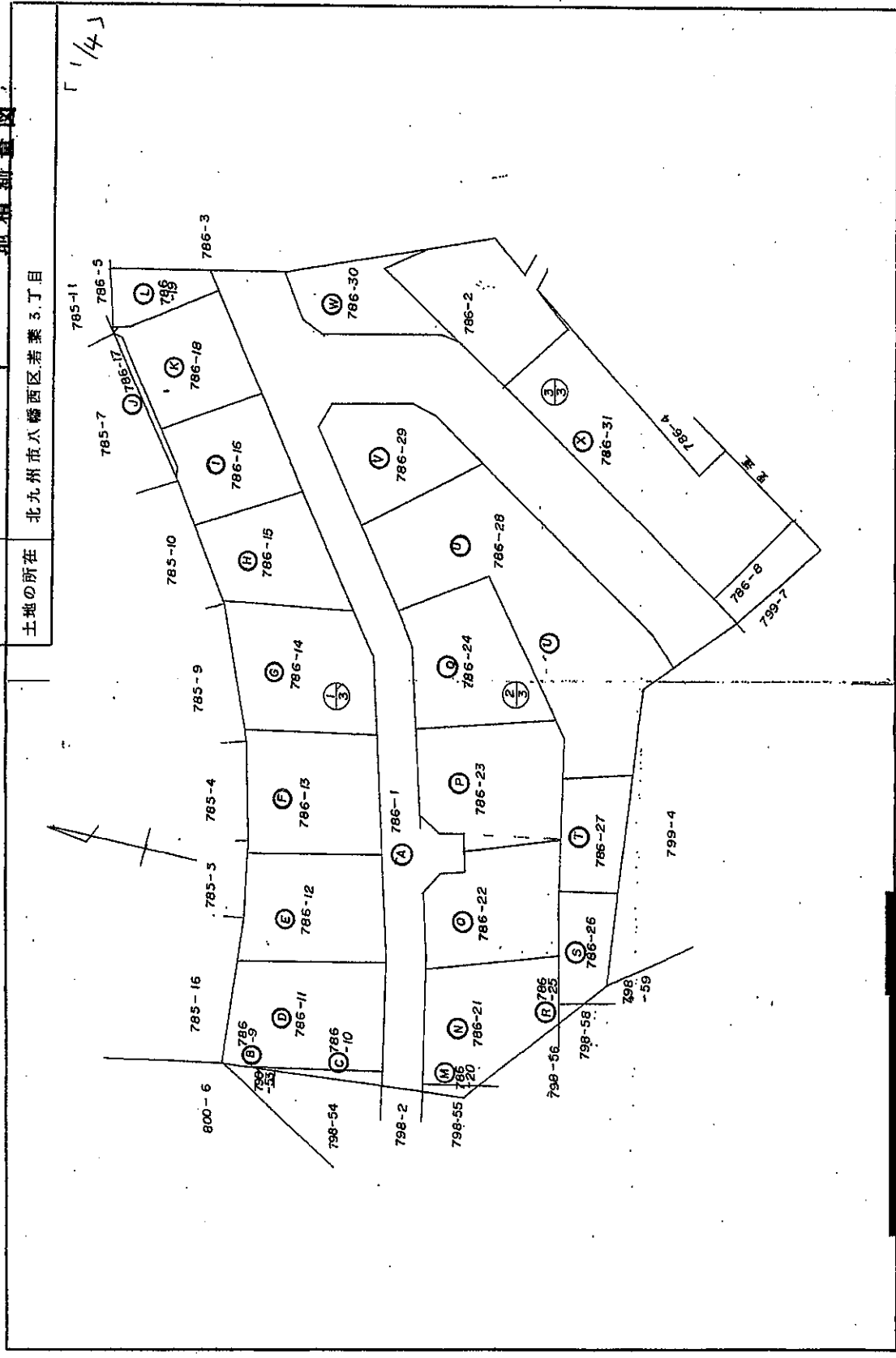
平 56年3月2日登記

148188

前 786-1 後・新 786-1, 786-2, 786-3, 786-4

土地の所在 北九州市八幡西区兼業3丁目

番 786-9, 786-10, 786-11, 786-12, 786-13, 786-14, 786-15, 786-16, 786-17, 786-18, 786-19, 786-20, 786-21, 786-22, 786-23, 786-24, 786-25, 786-26, 786-27, 786-28, 786-29, 786-30, 786-31, 786-32, 786-33, 786-34, 786-35, 786-36, 786-37, 786-38, 786-39, 786-40, 786-41, 786-42, 786-43, 786-44, 786-45, 786-46, 786-47, 786-48, 786-49, 786-50, 786-51, 786-52, 786-53, 786-54, 786-55, 786-56, 786-57, 786-58, 786-59, 786-60, 786-61, 786-62, 786-63, 786-64, 786-65, 786-66, 786-67, 786-68, 786-69, 786-70, 786-71, 786-72, 786-73, 786-74, 786-75, 786-76, 786-77, 786-78, 786-79, 786-80, 786-81, 786-82, 786-83, 786-84, 786-85, 786-86, 786-87, 786-88, 786-89, 786-90, 786-91, 786-92, 786-93, 786-94, 786-95, 786-96, 786-97, 786-98, 786-99, 786-100



作製者	申請人	縮尺
		1/500

昭和56年2月28日作製

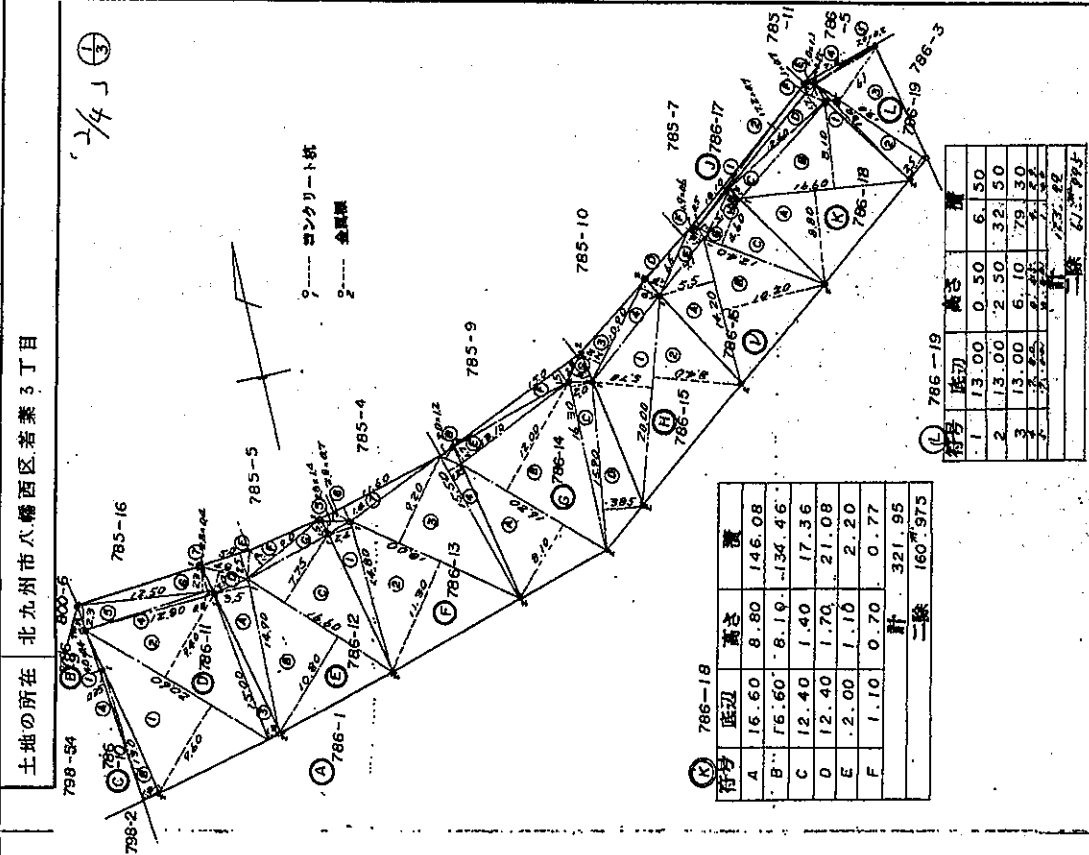
(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和56年3月2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11月6日 福岡地務局八幡出張所 登記官

平 昭56年 3月 2日 登記 148189

一枚目と同一 前 後・新 地 番 786-9, 786-19, 786-19g 地積測量図



⑥ 786-13

符号	底辺	高さ	積
1	14.80	2.40	35.52
2	18.00	1.30	23.40
3	18.00	9.20	165.60
4	15.50	1.25	19.375
5	2.80	1.40	3.92
6	2.80	0.70	1.96
7	11.60	1.40	16.24
8	2.00	1.20	2.40
計			448.415
二條			224.2075

⑦ 786-14

符号	底辺	高さ	積
A	16.20	8.10	131.22
B	16.20	12.00	194.40
C	16.30	2.00	32.60
D	15.90	3.85	61.215
E	13.10	1.70	22.27
F	15.00	1.50	22.50
G	2.80	1.90	5.32
計			459.525
二條			229.7625

⑧ 786-15

符号	底辺	高さ	積
1	20.00	5.70	114.00
2	20.00	8.40	168.00
3	10.90	2.20	23.98
4	10.90	1.90	20.71
計			326.69
二條			163.345

⑨ 786-16

符号	底辺	高さ	積
A	14.20	5.50	78.10
B	14.20	10.20	144.84
C	12.40	4.60	57.04
D	6.50	1.90	12.35
E	7.10	1.60	11.36
F	1.90	0.60	1.14
G	5.10	1.10	5.61
H	5.10	1.30	6.63
計			317.07
二條			158.535

⑩ 786-17

符号	底辺	高さ	積
1	18.10	0.50	9.05
2	17.20	0.70	12.04
計			21.09
二條			10.545

⑪ 786-9

符号	底辺	高さ	積
1	4.00	0.40	1.60
二條			0.80

⑫ 786-10

符号	底辺	高さ	積
A	13.00	0.35	4.55
B	13.00	1.80	23.40
計			27.95
二條			13.975

⑬ 786-11

符号	底辺	高さ	積
1	20.60	9.60	197.76
2	20.60	9.40	193.64
3	15.00	1.30	19.50
4	12.80	0.30	3.84
5	12.50	2.30	28.75
6	12.50	2.30	28.75
7	2.80	0.40	1.12
計			473.36
二條			236.68

⑭ 786-12

符号	底辺	高さ	積
A	14.90	3.50	52.15
B	16.60	10.80	179.28
C	16.60	7.75	128.65
D	4.80	2.00	9.60
E	5.00	2.50	12.50
F	9.00	1.90	17.10
G	9.00	1.50	13.50
計			412.78
二條			206.39

作製者	申請人	縮尺
		1/500

昭56年 2月 26日 作製

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和56年9月1日

平成56年9月1日登記

各階平面図 148862

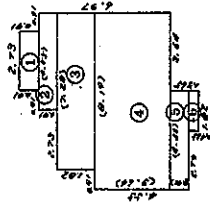
家屋番号 786-15

建物各階平面図

建物の所在 北九州市八幡西区港三丁目786番地15

居宅

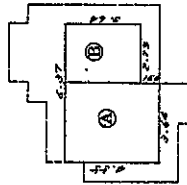
右階



床面積計算

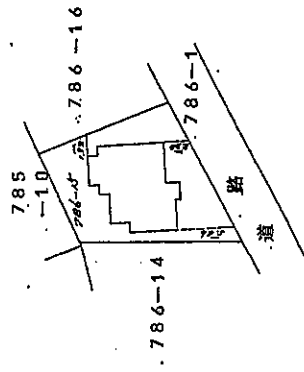
- ① $2.73 \times 0.91 = 2.4843$
 - ② $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 - ③ $7.28 \times 1.82 = 13.2496$
 - ④ $8.19 \times 3.64 = 29.8116$
 - ⑤ $4.55 \times 0.91 = 4.1405$
 - ⑥ $1.82 \times 0.455 = 0.8281$
- 床面積 54.6546

式階



床面積計算

- ① $3.64 \times 4.55 = 16.562$
 - ② $2.73 \times 3.64 = 9.9372$
- 床面積 26.4992



(土地家屋調査士会北九州支会)

作成者

(昭和)

51日作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

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11月6日 福岡法務局八幡出張所

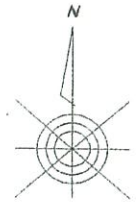
登記所

A4判に縮小

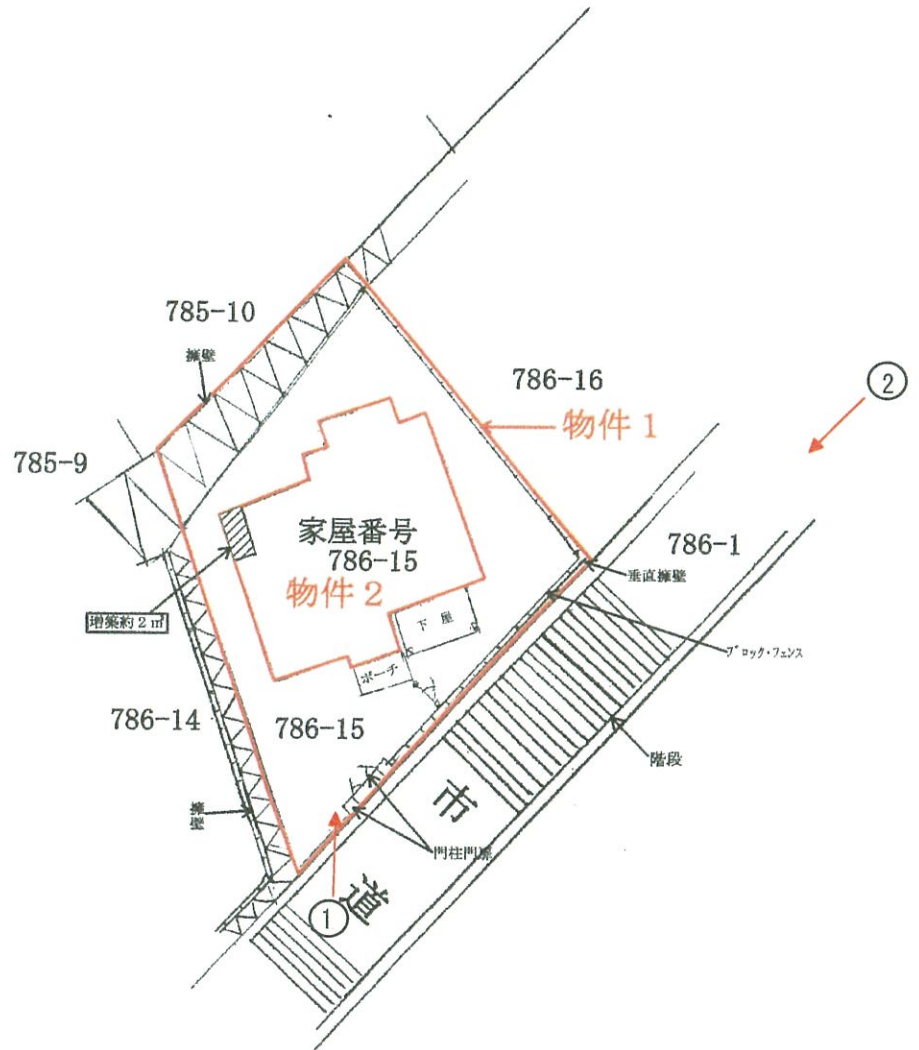
(9枚目)

請求番号：3-3

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向



上記図面は、評価人が地積測量図(写), 建物図面(写)等に基づき作製した概略図である

間 取 図

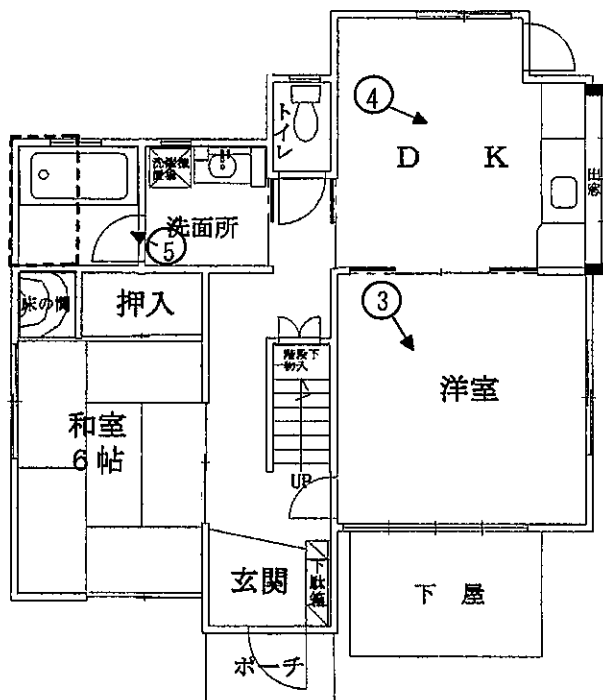
(家屋番号:786番15)

写真撮影位置方向

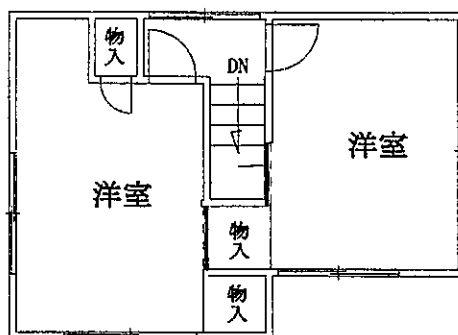


物件 2

1 階



2 階



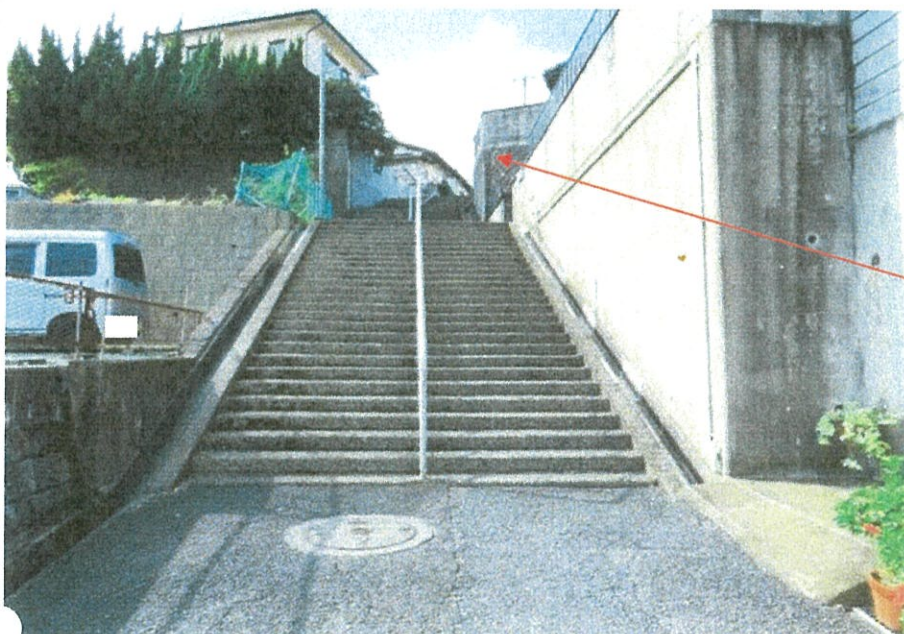
増築部分



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件土地への進入路を撮影

本件土地



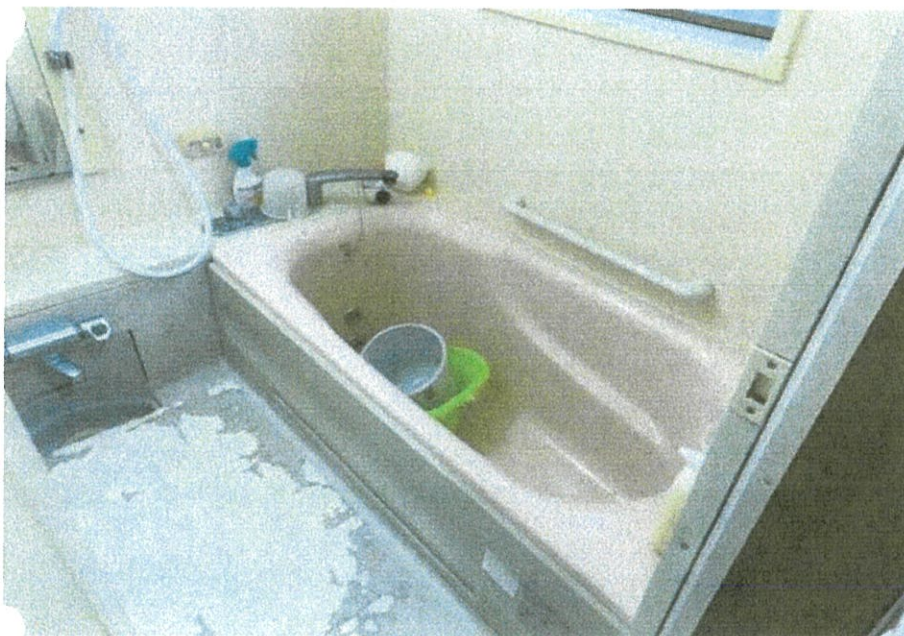
No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和 6年（ヌ）第 32 号
令和 6年11月27日 現地調査
令和 6年12月10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

土 手 栄 治

(S - 2 4 0 3 2)

第 1 評価額

一括価格	
金2,820,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,470,000円
物件2(建物)	金 1,350,000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合計価格である。
- 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	北九州市八幡西区若葉三丁目 7 8 6 番 1 5 宅 地 1 6 3 . 3 4 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区若葉三丁目 7 8 6 番地 1 5 7 8 6 番 1 5 居 宅 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 5 4 . 6 5 m ² 2 階 2 6 . 4 9 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1	・地積については現地で概測することは困難であるが、地積測量図があるため登記数量と大きな開差はないと判断し、本件評価は登記数量を採用した。		
2	・床面積については下記のとおりである。 (登記床面積) (増築概測床面積) (現況床面積) 1 階 : 54.65m² + 約2m² = 約 56.65m² 2 階 : 26.49m² = 26.49m² 計 約 83.14m² ・その他は、登記記載のとおりである。		
住 居 表 示		北九州市八幡西区若葉三丁目 1 番 3 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)	筑豊電鉄「今池」駅 北東方 約320m 西鉄バス「竹末市民センター」停留所 北西方 約90m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。街路は幅員約3～8mの舗装道路が配置され、街路の幅員・連続性がやや劣る。筑豊電鉄駅、日用品店舗等まで徒歩10分以内で、接近条件は比較的良好である。地勢は傾斜地で起伏に富むが、日照等の居住環境は普通である。需要者は区内居住者を中心とし、需要は物件によって差が大きい。今後とも、当分 現状のまま推移していくものと予測する。	
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	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% なし 特になし
画地条件	地形 間口 奥行 接道関係 その他	163.34㎡ 台形状(別添「地積測量図(写)」参照) 約15m 約14m 一方路 前面市道の一部は階段道で0～4.5m高く、垂直擁壁が設置されている。画地の北西部に崖地を含み、高さ3～5mの擁壁が設置されている。西側隣地には高さ約4.5mの擁壁が設置され、周囲の状態が劣る。
接面道路の状況	南東側で幅員約4.7mの舗装市道(一部階段道、建築基準法第42条第1項の道路に該当)と0～4.5m高く接面する。	
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。 ・西側隣地の擁壁に設置されたブロックが落下し、西側隣地擁壁に隙間が生じており、安全性に欠ける面がある。 ・前面市道は車の乗り入れができず、本物件に車庫はない。 ・本物件には西側及び北西側に崖地が存し、建物を再建築する場合、福岡県建築基準法施行条例第5条(崖に近接する建築物の制限)の適用を受ける可能性がある。	

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56年8月21日新築 経 過 年 数：約 44 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦ぶき 外 壁：耐火ボード貼，リシン吹付ほか 天 井：敷目張天井，化粧石膏ボード貼， ビニールクロス貼ほか 床：畳，フローリング，ビニールシート貼ほか 内 壁：ビニールクロス貼ほか 設 備：電気，上下水道，集中LPガス等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1階が約2㎡増築され、延約83.14㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4DK（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 （内壁・天井等に汚れやひび割れ等が見受けられるが、特別な損傷等は観察されない。築後かなりの年数を経過しており、建物躯体に歪みが生じている。）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として下屋等が存するが、経済的市場価値はないと判断した。

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	54,800	0.62	163.34	0.90	4,990,000

[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：基準地「北九州八幡西(県)－13」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{94} & = & 54,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & 0.96 & \times & 0.95 & \times & 1.03 & \times & 1.00 & = & 0.94 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{街路の幅員・} & & \text{崖地を} & & \text{道路との} & & \text{周囲の} & & \text{個別格差} \\ & \text{階段道等} & & \text{含む} & & \text{高低差} & & \text{状態} & & \\ & 0.82 & \times & 0.89 & \times & 0.95 & \times & 0.90 & = & 0.62 \end{array}$$

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。

(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	182,000	83.14	0.05	760,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現価率：物件2は建築後約44年を経過し、経済的全耐用年数はすでに満了している。前記のとおり、保守管理の状態は普通である。
したがって、残価率5%を基本に観察減価法による補正(±0%)を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.00) & = & 0.05 \end{array}$$

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	4,990,000	0.40	法定地上権	2,000,000

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	4,990,000	－2,000,000		0.70	0.70	1,470,000
2	760,000	＋2,000,000	1.00	0.70	0.70	1,350,000
一 括 価 格 (合 計)						2,820,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：本物件の西側及び北西側に崖地が存し、福岡県がけ条例の適用を受ける可能性があること、崖地一部に安全性が欠ける面があること、前面市道に車を乗り入れることができず、車庫がないこと等を考慮した。

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「北九州八幡西(県)－13」

所 在：北九州市八幡西区若葉3丁目508番486

住 居 表 示：若葉3－13－27

価 格：51,000円/㎡(対前年変動率2.4%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：225㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

接 面 街 路：北西側幅員約4.5m舗装市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位 置：筑豊電鉄「今池」駅の南東方、道路距離約500m。

用 途 指 定 等：市街化区域、
第一種低層住居専用地域(建ぺい率 50%, 容積率 80%)

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	間取図	1 葉
6	土地建物位置関係図	1 葉
7	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を参照。)

以 上



