

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）
1～3	1,260,000 1,008,000	一括	252,000	23,556	1,265
1	700,000				
2	30,000				
3	530,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目

地 番 1 4 5 4 番 4 4

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 8 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目

地 番 1 4 5 4 番 1

地 目 山林

地 積 1 9 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路、一部山林

共有者 A 持分 1 0 4 分の 4

3 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目 1 4 5 4 番地 4 4

家屋 番号 1 4 5 4 番 4 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 8 7 平方メートル
2 階 1 5 . 4 7 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 福 島 恭 子

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1、2】

隣地との境界が不明確である。

《 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。



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目

地 番 1 4 5 4 番 4 4

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 8 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目

地 番 1 4 5 4 番 1

地 目 山林

地 積 1 9 5 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路、一部山林

共有者 A 持分 1 0 4 分の 4

3 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目 1 4 5 4 番地 4 4

家屋 番号 1 4 5 4 番 4 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 8 7 平方メートル
2 階 1 5 . 4 7 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第28号
令和7年4月22日受理
令和7年6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 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 北九州市八幡東区勝山一丁目

地 番 1 4 5 4 番 4 4

地 目 宅地

地 積 3 7 6 . 8 5 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目

地 番 1 4 5 4 番 1

地 目 山林

地 積 1 9 5 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 4 分の 4

3 所 在 北九州市八幡東区勝山一丁目 1 4 5 4 番地 4 4

家屋 番号 1 4 5 4 番 4 4

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 8 7 平方メートル
2 階 1 5 . 4 7 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	北九州市八幡東区勝山一丁目31番58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	☒ 破産管財人（B） ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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	従物等として、井戸・井戸ポンプ、鳩小屋（工作物）が存する。		
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	☒ 破産管財人（B） ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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、下屋、濡れ縁、物干し台が存する。		
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	北九州市八幡東区勝山一丁目31番58号	付近
土地	物件 2	
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 ） ☐ ☒ 公衆用道路，一部山林（物件 2 ）	
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 ☒ 公衆用道路（私道）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
■ A (所有者)	1 本件建物は空き家です。 2 私が転居してから7年くらいは経っており、その間はまったく立ち入っていないので、現在では建物の状況がどのようなになっているかは分かっていません。 3 本件建物は築50年以上は経っていますので、経年による老朽化は生じていると思います。 4 室内には私が所有するいくらかの残置物がありますが、いずれも不用物ばかりです。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。
■ B (破産管財人)	1 私は本件土地・建物を管理・占有しています。 2 占有関係については、Aが述べたとおり空き家となって7年程度は経過しているようです。 3 破産管財人に就任したのが令和7年5月20日であるため、本物件の現地での確認はまだ出来ていないため、現況等の詳細については把握していません。

(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)

物件1土地は、公図のとおり、公衆用道路(物件2土地)に接面している。

(土地形状等)

物件1、2土地ともに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について】

境界と思われる付近には擁壁、塀、柵等が一部に存しているが、境界標等は現地で確認することができなかった。

土地中央部から南側隣接地(1454番45)にかけては急勾配の崖地となっており、雑草等が繁茂しているため、境界を徴憑するものを確認することはできず、同隣接地との境界は不明確である。

【物件2について】

共有の私有道路として使用されているが、「土地位置関係図(11枚目参照)」のとおり、広範囲に広がっており、境界及び地積は不明確である。

一部(前図点線で描かれた部分)は道路としての痕跡が見当たらないなど、道路として機能していない部分があることから、現況地目は「公衆用道路、一部山林」と認めた。

(本件土地及び建物等の占有状況)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2、3枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

室内にはカビ臭が満ちており、埃が堆積しているなど、長期間使用されていない状況が窺え、壁の一部には剥がれ等の損傷も見受けられた。

特に外壁、下屋、濡れ縁、物干し台には、著しい損傷状況が窺え、建物全体について劣化が進行していると思われるなど維持管理の状況は劣っている。

(その他)

物件1土地上に存する鳩小屋(工作物)は、ほぼ朽廃している。

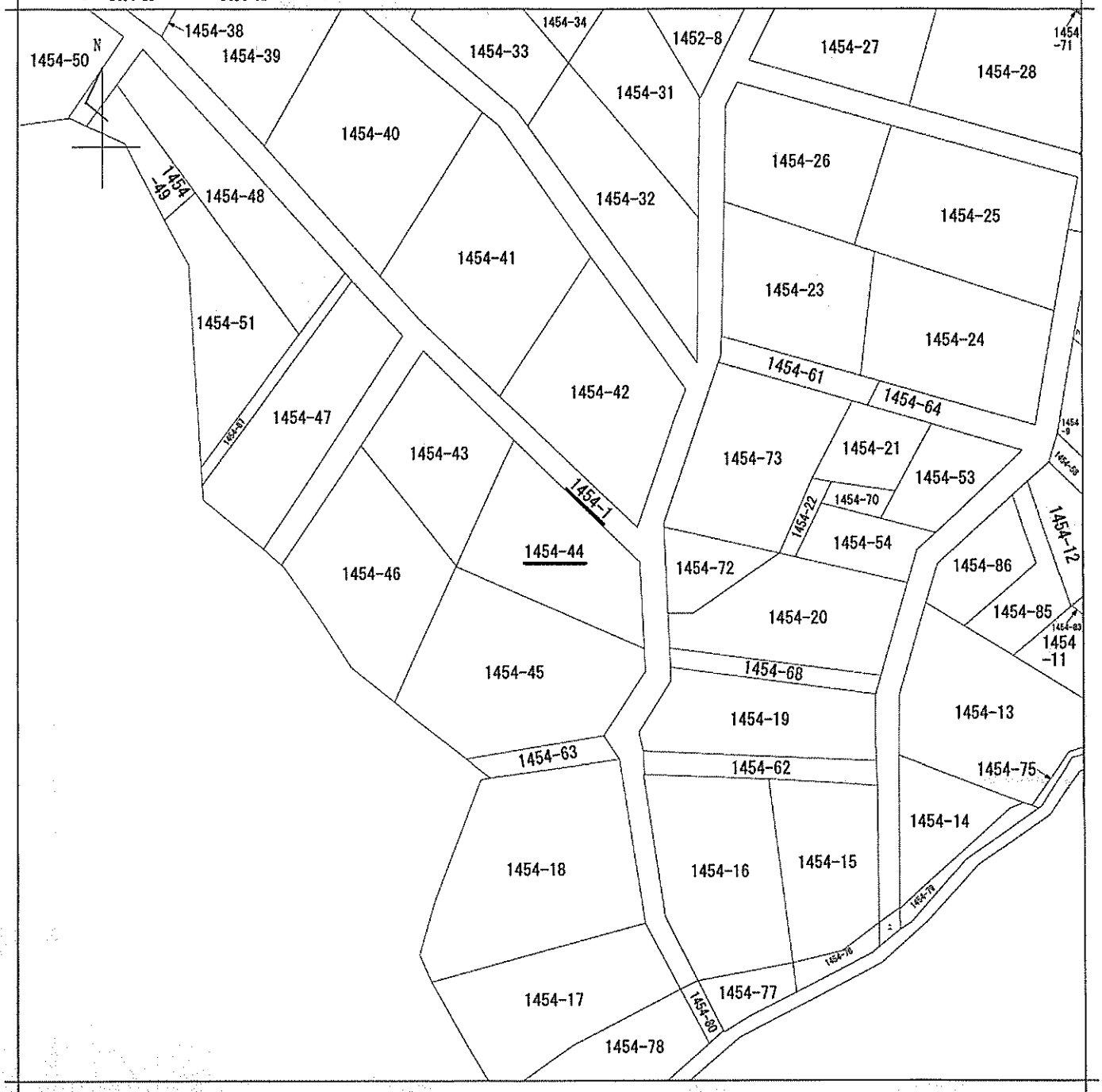
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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22日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4月22日 (火) 12:00 - 12:10	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22日 (火) 12:25 - 12:35	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 4月24日 (木) 12:05 - 12:25	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 登記事項要約書交付申請
R 7 年 4月24日 (木) 14:45 - 15:10	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
R 7 年 5月13日 (火) 15:20 - 16:10	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 7 年 5月14日 (水) 14:40 - 14:50	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)
R 7 年 5月27日 (火) 10:00 - 10:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 5月28日 (水) 9:40 - 9:50	執行官室	占有状況等について破産管財人に照会 (電話)
R 7 年 5月30日 (金) 15:40 - 15:50	執行官室	占有状況・建物現況等について破産管財人から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年5月27日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 C 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。		

(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 1454-59 ハ 1454-8
ロ 1454-29 ニ 1454-82



(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	北九州市八幡東区勝山一丁目				地番	1454番44			
出力縮	1/600	精度区分		座標系又は番号		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24日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和41年11月15日

前1454-1 後・新

209905

1454番1、1454番64

測量図

平成41年11月15日登記

土地の所在 北九州市八幡区大蔵町長門
山1丁目

求積表

① 1454-1

分母前 255畝12号 = 762坪 = 2519.0082

2519.00 m^2

分母後 2519.00 - 522.90 = 1996.10

1996 m^2

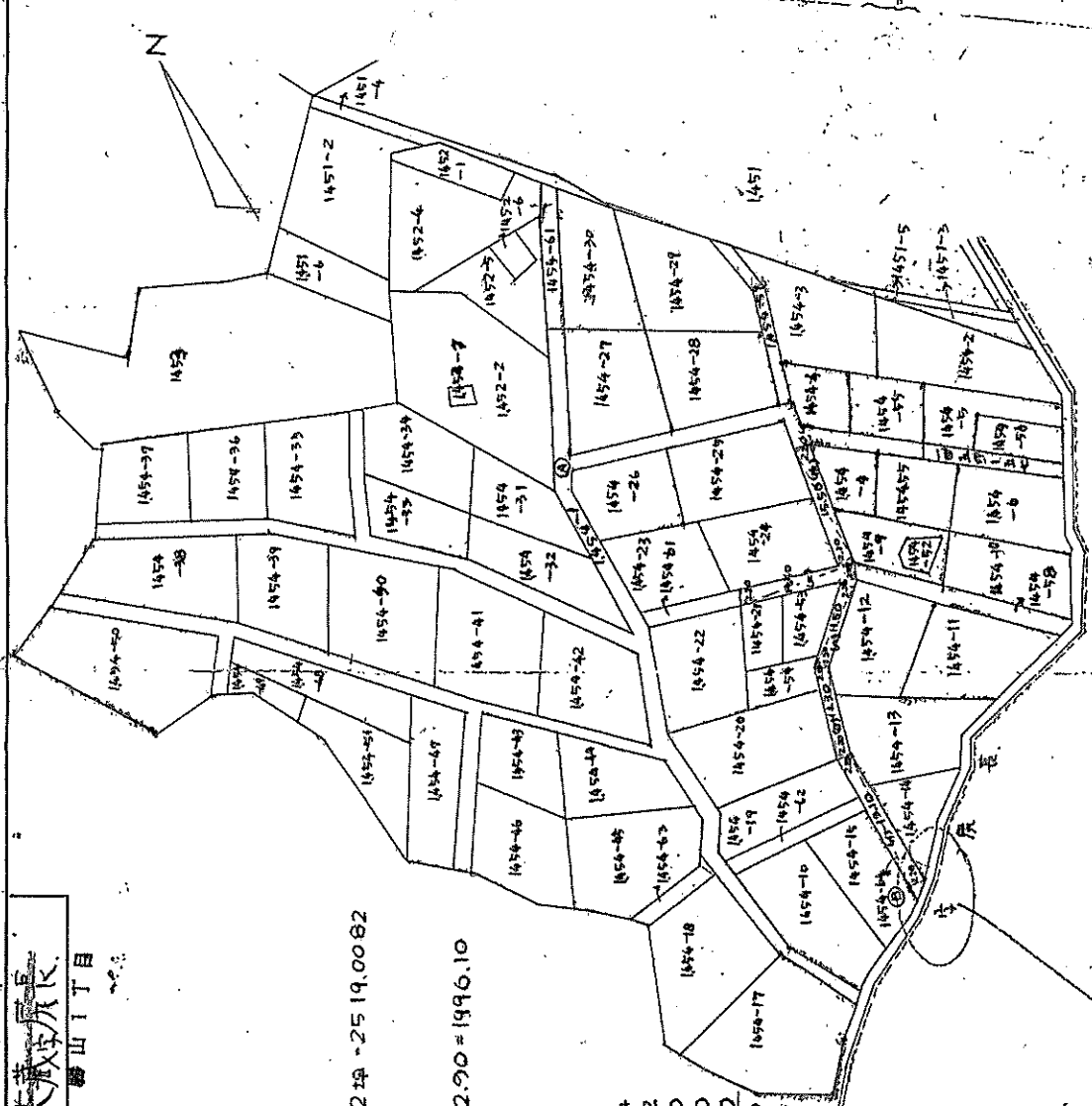
② 1454-64

- ウ) $19.10 \times (2.20 + 2.20) = 84.04$
- ロ) $11.30 \times (2.20 + 2.20) = 49.72$
- リ) $11.50 \times (2.20 + 2.20) = 50.60$
- ハ) $14.50 \times (2.20 + 2.20) = 63.80$
- ニ) $15.50 \times (2.20 + 2.20) = 68.20$

合計 316.36
27畝 158.18

158.18 m^2 = 522.909041

522 m^2



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/1200

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24日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和48年6月19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24日 福岡法務局八幡出張所

令和7年4月24日

所張出幡八局移法閣

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：12-2

210168

建各階物平圖面

家 庭 番 号	1.454番44
---------	----------

北九州市八幡区勝山1丁目1,454~444

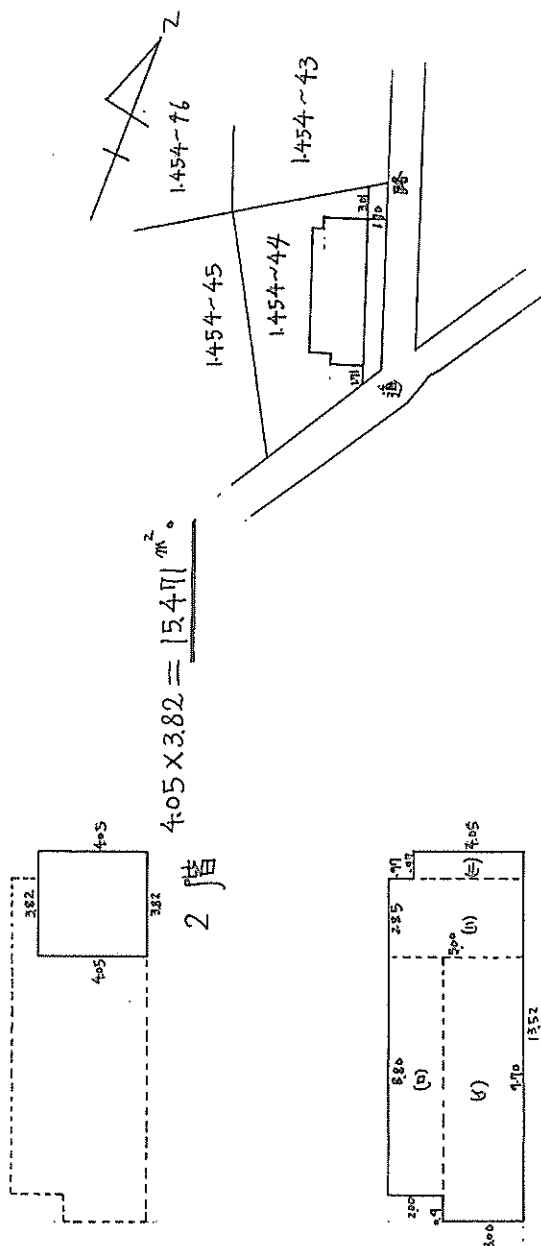
作 製 年 月 日

昭和四八年六月廿八日

音製作

人 類

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)



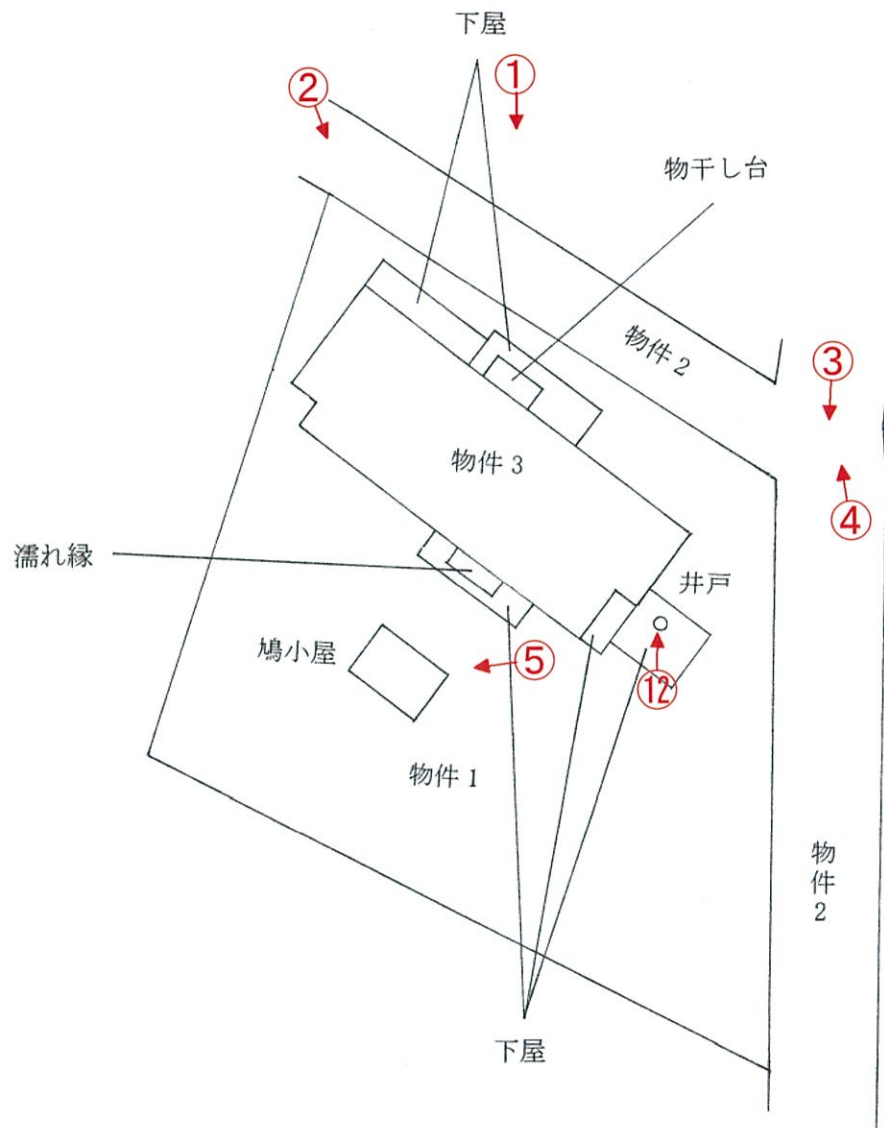
四

$$\begin{aligned} \text{b)} \quad 9.70 \times 3.00 &= 29.10^\circ \\ \text{c)} \quad 8.80 \times 2.00 &= 17.60^\circ \\ \text{d)} \quad 5.00 \times 2.85 &= 14.25^\circ \\ \text{e)} \quad 4.05 \times 0.97 &= 3.9285^\circ \\ &= 64.8785 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

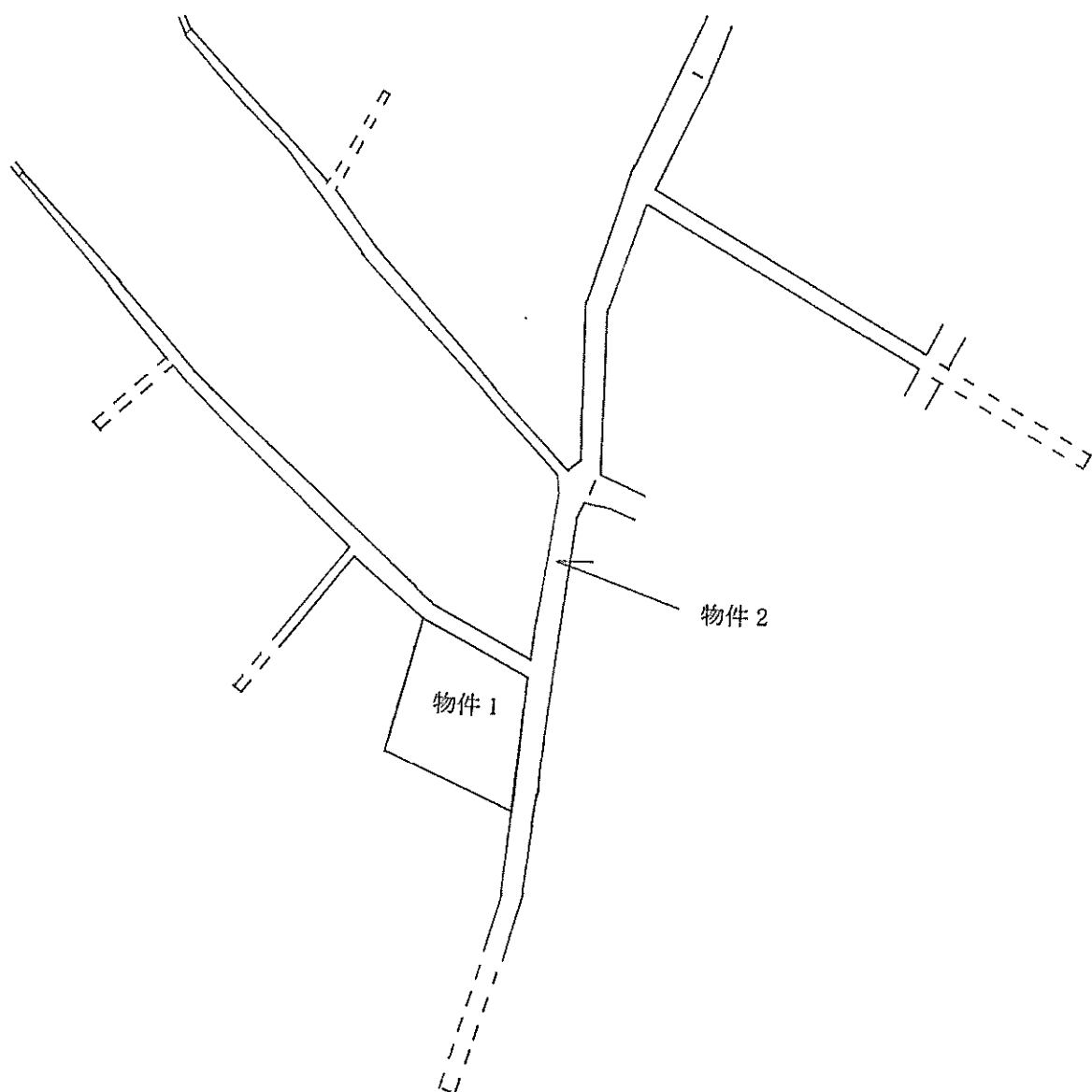
尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{500}$
---	-----------------	-----------------

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向

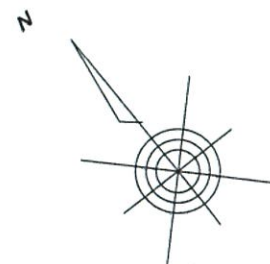
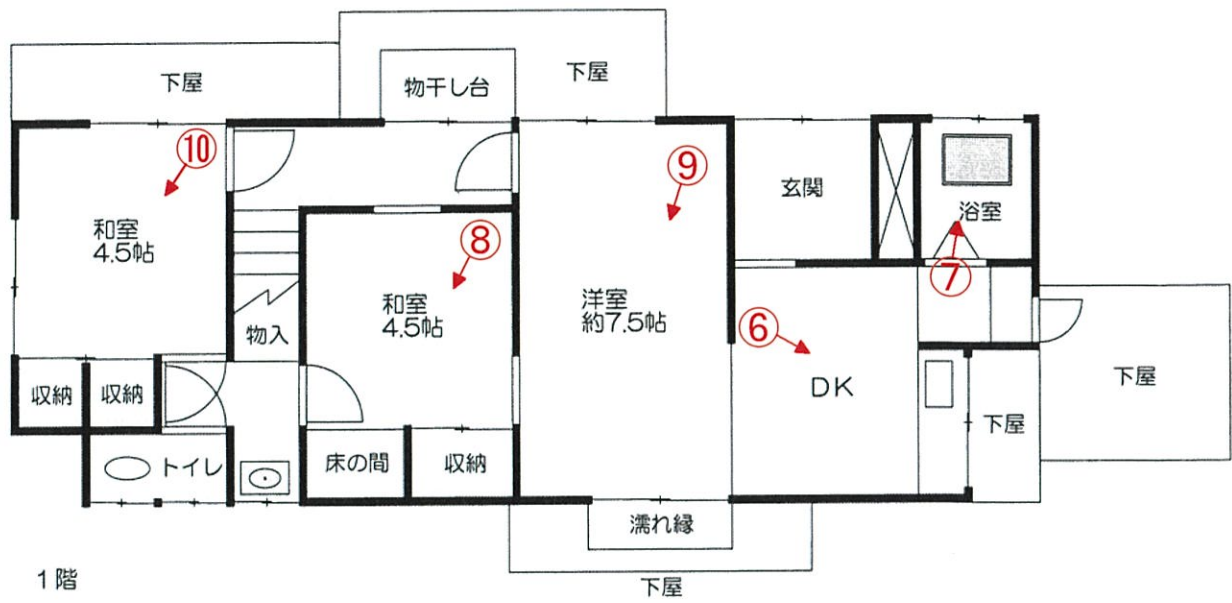


土地位置関係図（概略）



間 取 図

写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

同 上



No. 3

物件 2 土地（一部）を撮影



No. 4

物件2 土地（一部）を撮影



No. 5

物件1 土地の中央部分から南
西方向を撮影

傾斜地に存する鳩小屋（工作
物）を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7
本件建物の室内を撮影



No. 8
同 上



No. 9
同 上



No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

同 上



No. 12

井戸・井戸ポンプを撮影

令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 5 月 27 日 現地調査
令和 7 年 6 月 8 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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 1,260,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 700,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 530,000 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 地 番 目 地 積	北九州市八幡東区勝山一丁目 1454番44 宅地 376.85 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 地 番 目 地 積 共有持分割合	北九州市八幡東区勝山一丁目 1454番1 山林 1953 m ² 104分の4	同上
3	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡東区勝山一丁目 1454番地44 1454番44 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 64.87m ² 2階 15.47m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは確認されなかった。評価に当たっては、登記数量を採用するが、現況地積を正確に把握するためには、専門家による測量が必要となる。		
2	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での測定ができず、現況地積は不確定である。評価に当たっては、登記数量を採用するが、境界が不明確で、地積が不確定であることについては、市場性修正において考慮する。		
2	現況の地目は、公衆用道路、山林である。		
3	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示		物件1・3：北九州市八幡東区勝山一丁目31番58号 物件2：北九州市八幡東区勝山一丁目31番58号付近	

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)	JR鹿児島本線「スペースワールド」駅の南東方、約2.4km。 西鉄バス「大蔵小学校前」停留所の南方、約640m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	八幡東区の傾斜地に位置する既成の住宅地域であり、戸建住宅、未利用地等が見られる。街路の配置が不均衡であり、幅員が狭い箇所がある。地域環境等が大きく変化する要因はなく、現状維持程度で推移すると予測する。	
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	物件1：市街化調整区域 物件2：市街化区域・市街化調整区域 物件1：無し 物件2：第1種低層住居専用地域・無し 物件1：40% 物件2：50% (1低専)・40% (調区) 物件1：60% 物件2：80% (1低専)・60% (調区) 防火地域と準防火地域の指定無し 高さの最高限度10m、外壁の後退距離1m、宅地造成等工事規制区域、皿倉風致地区(建ぺい率40%以下、敷地面積の20%以上の緑地確保等)
画地条件	地形 間口 奥行き 道路関係 その他	物件1：376.85㎡、物件2：1,953㎡(登記地積) 物件1：やや不整形(別添「公図(写)」参照。) 物件1：約17m 物件1：約18m 物件1：角地 物件2の公衆用道路部分は、主に周辺住民の通行の用に供されている。
接面道路の状況	物件1は、北東側で幅員約2.7mの舗装私道(物件2)と約1.5～2.5m高位接面する(建築基準法第42条第2項の道路に該当)。 物件1は、東側で幅員約3.6mの舗装及び未舗装私道(物件2)とほぼ等高～約2.5m高位接面する(建築基準法の道路に該当するか未確定)。	
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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	・現地調査、当事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。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・物件1は、北東・東・西側の境界と思われる付近には、擁壁、塀、柵等が一部に存している。南側隣地(1454番45)との境界は、不明確である。 ・物件2は、道路等として広範囲に広がっており、境界が不明確で、地積が不確定である。 ・物件1は、中央付近に高さ約2～3mの崖地を内包している。崖地に擁壁の設置はなく、地勢に劣る。専門家の調査によって、崖地が高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えていると確認された場合、福岡県建築基準法施行条例5条の規制(崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。)を受けると判断される可能性がある。 ・物件1は、周囲に傾斜地を含み地勢に劣っており、駐車場の設置はない。 ・物件1の従物等として、井戸(枯れていると思われる)、鳩小屋(工作物)が存するが、経済的価値はない。 ・物件1は、北東側で道路中心線から2mのセットバックを要し、東側で同様のセットバックを要する可能性がある。 ・物件1の地下に都市高速道路が通っている。 ・物件1の上水道は、北方の市道にある公共水道管から私設管で引き込まれている。 ・物件1は、市街化調整区域に存するが、都市計画法第43条第1項第5号に該当し、基本的に同一敷地、同一規模、同一用途で物件3の建て替えが可能と考えられるが、詳細は北九州市担当課で確認を要する。	

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）：昭和38年8月30日 新築 経過年数：約 62 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：セメント瓦葺 外壁：亜鉛メッキ鋼板 ほか 天井：化粧合板 ほか 床：畳、合板 ほか 内壁：ビニールクロス ほか 設備：電気、上下水道、ガス 等 その他：特になし
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：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	劣る（カビ臭、埃の堆積、内壁の一部剥がれ、外壁・下屋等の著しい損傷等がある。）
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、濡れ縁、物干し台が存する。 ・昭和48年6月17日増築、構造変更。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1、2）

目的土地の建付地価格等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	10,500	0.78	376.85	0.90	2,780,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合	更地価格 (円) ア×イ×ウ×共有持分割合
2	10,500	0.10	1,953	4 / 104	80,000

【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「北九州八幡東（県）-9」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,400\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{154} & = & 10,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.18 × 0.91 × 1.43 × 1.00 = 1.54

イ 個 別 格 差：物件1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{角地} & & \text{やや不整形} & & \text{地勢に劣る等} & & \text{要セットバック} & & \text{個別格差} \\ 1.01 & \times & 0.98 & \times & 0.80 & \times & 0.98 & = & 0.78 \end{array}$$

物件2

$$\begin{array}{ccc} \text{共有私道等} & & \text{個別格差} \\ 0.10 & = & 0.10 \end{array}$$

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	80.34	0.01	140,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (査定)

本件建物は、建築後約62年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。カビ臭、埃の堆積、内壁の一部剥がれ、外壁・下屋等の著しい損傷等があり、保守管理状態に劣っている。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正(−80%)を施して、建物の建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.8) & = & & 0.01 \end{array}$$

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	2,780,000	0.40	法定地上権	1,110,000

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	2,780,000	－ 1,110,000		0.60	0.70	700,000
2	80,000			0.50	0.70	30,000
3	140,000	＋ 1,110,000	1.00	0.60	0.70	530,000
一 括 価 格 (合 計)						1,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 物件1・3は、市街化調整区域の住宅地域に存する古家とその敷地であること、境界の一部が不明確であること、駐車場の設置がないこと、井戸（枯れていると思われる）と鳩小屋が存すること、地下に都市高速道路が通っていること、上水道が北方の市道にある公共水道管から私設管で引き込まれていること等により、市場性に劣るため、－40%の市場性修正を行う。

物件2は、境界が不明確で地積が不確定な公衆用道路、山林であり、買主が限定されること等により、市場性に劣るため、－50%の市場性修正を行う。

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：北九州八幡東（県）-9
所在：北九州市八幡東区河内1丁目2610番17
住居表示：河内1-1-5
価格：16,400 円/㎡（対前年変動率 -1.2%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：345 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅、観光施設が混在する湖畔の住宅地域
接面街路：北東側幅員約 11.5 m舗装県道に接面。
供給処理施設：下水
位置：J R鹿児島本線「枝光」駅の南方、道路距離6km。
用途指定等：市街化調整区域
用途地域無指定（建ぺい率 70% 容積率 200%）
国定公園（第3種）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	5 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地位置関係図	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

（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



