

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 日
福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部
裁判所書記官 久保山 勝

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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 25 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 8 年 3 月 11 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 8 年 1 月 27 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 中間市通谷五丁目
地 番 1 3 5 3 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 3 9 平方メートル
- 3 所 在 中間市通谷五丁目 1 3 5 3 番地 2 2
家屋 番号 1 3 5 3 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 7 . 9 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 8 7 . 9 6 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 5日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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】

別紙間取図記載の「作業室」部分を本件所有者が占有している。「作業室」を除くその余の部分をBが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

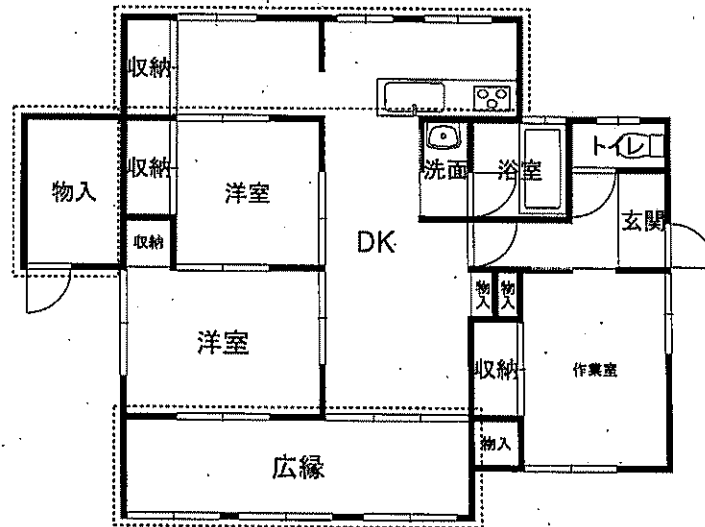
- 1 所 在 中間市通谷五丁目
地 番 1 3 5 3 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 3 9 平方メートル
- 3 所 在 中間市通谷五丁目 1 3 5 3 番地 2 2
家屋 番号 1 3 5 3 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 7 . 9 6 平方メートル
(現況)
床 面 積 約 8 7 . 9 6 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 約 5 平方メートル





(主)

未登記増築部分 約30㎡
(点線で囲った部分3箇所)



(未登記附属建物)



令和7年(ケ)第85号
令和7年 9月 2日受理
令和7年10月16日提出

その1 (物件1, 3)

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 中間市通谷五丁目
地 番 1 3 5 3 番 2 2
地 目 宅地
地 積 2 4 4 . 3 9 平方メートル

3 所 在 中間市通谷五丁目 1 3 5 3 番地 2 2
家屋 番号 1 3 5 3 番 2 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 7 . 9 6 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	中間市通谷5丁目8番1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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約87.96㎡（約30㎡増築）		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積：約5㎡ }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者のうち建物所有者が作業室として一室を、その他の者が本件建物のその他の箇所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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲		☐ 全部 ☒ 間取図に記載した「作業室」を除く全部
占有者		☐ 所有者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 未登記附属建物 (車庫)
■関係人(■B(占有者)■所有者□())の陳述／□提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原		☐ 貸借権 ☒ 使用借権 ☐
占有開始時期		令和6年4月ころ
最初の	契約日	平成 年 月 日
契約等	期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年間
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間
契約等		☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等		毎月金 円 (毎月 日限り、翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)
特約等		☐ 譲渡・転賃を認める ☐
その他		
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ 中間市環境上下水道部職員	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2年9月16日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には兄二人と母が住んでいます。 2 賃料等はもらっていません。
■ B	1 私は所有者の兄です。本件建物の主な借主は私になると思います。 去年の4月頃から、本件建物には私ともう一人の兄と母の3人が住んでいます。 所有者とは家族関係があるので賃料などは支払っていません。 2 本件建物内でペット（犬2匹）飼っています。以前は猫2匹も飼っていました。 3 本件建物の作業所は所有者が所有者の仕事関係の荷物を置いています。 4 本件建物は古い建物です。 目に見える範囲、生活に必要な範囲は、所有者がリフォームしてくれました。ただ、電気関係の配線等は十分な工事ができておらず、配線が剥き出しになったり、配線そのものが設置されていない箇所もあります。 トイレの配線関係は十分でなく、トイレは電気がつきません。

(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

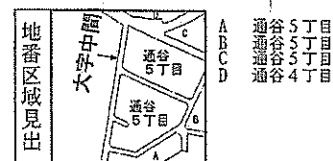
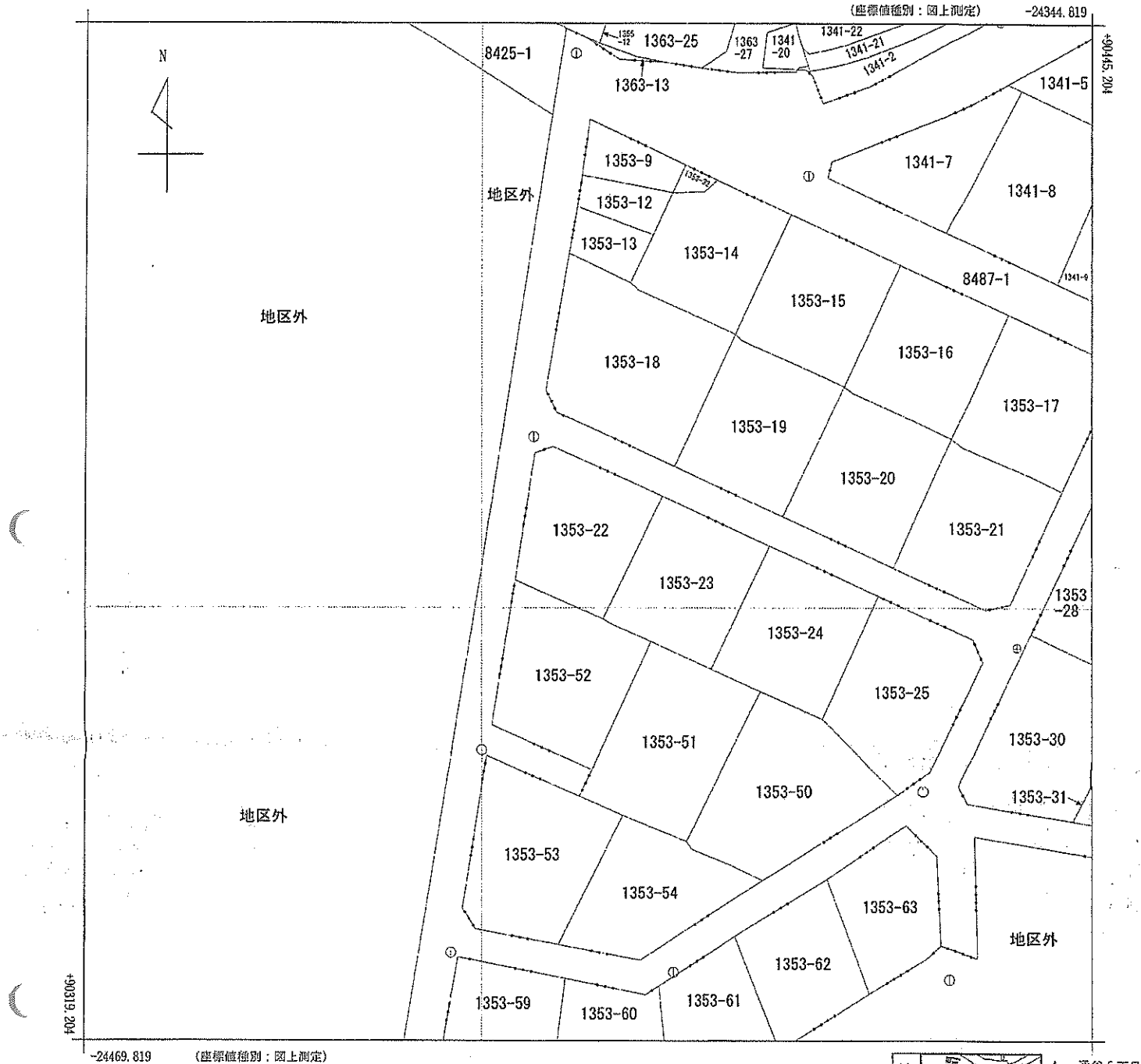
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番8487-1）に接道している。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在する。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物は古い建物であるため次の損傷が認められた。
一部リフォームによる補修工事を行っているが、建物内外に劣化による損傷がある。
 - 1 天井の雨漏りの跡
 - 2 建物の庇等の損傷
 - 3 ペットによるひっかき傷等の損傷
 - 4 本件建物の基礎コンクリートのクラック
 - 5 本件建物の擁壁のクラック
- 本件建物の未登記附属建物（車庫）は狭く、普通乗用自動車を停車させることはできない。
- 本件土地には大きな庭石が存在する。

(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 9月2日 (火) 14:20 - 14:40	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 7年 9月2日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 9月2日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月4日 (木) 13:40 - 14:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 9月30日 (火) 9:40 - 10:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (B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



請求部	所在	中間市通谷五丁目				地番	1353番22			
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)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年9月2日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：39-1
(1/1)

(7枚目)

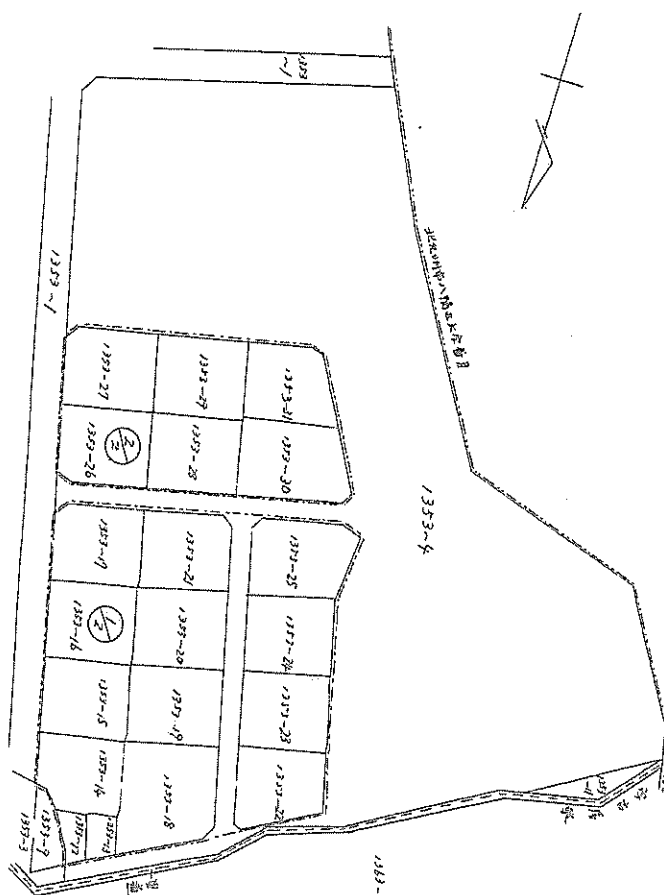
A4判に縮小

公用

土地積測在圖

地 區	番 號
1	1353-12
2	1353-18
3	1353-13
4	1353-14
5	1353-15
6	1353-16
7	1353-21
8	1353-19
9	1353-17
10	1353-20
11	1353-22
12	1353-23
13	1353-24
14	1353-25
15	1353-26
16	1353-27
17	1353-28
18	1353-29
19	1353-30
20	1353-31

土地の所在 中川市大字中川字新越
通谷玉丁目


$$\frac{1}{1000}$$

(卷之十) 卷之十

作	級	年	月	日
---	---	---	---	---

作 數 指

人請印

登記官

(8枚目)

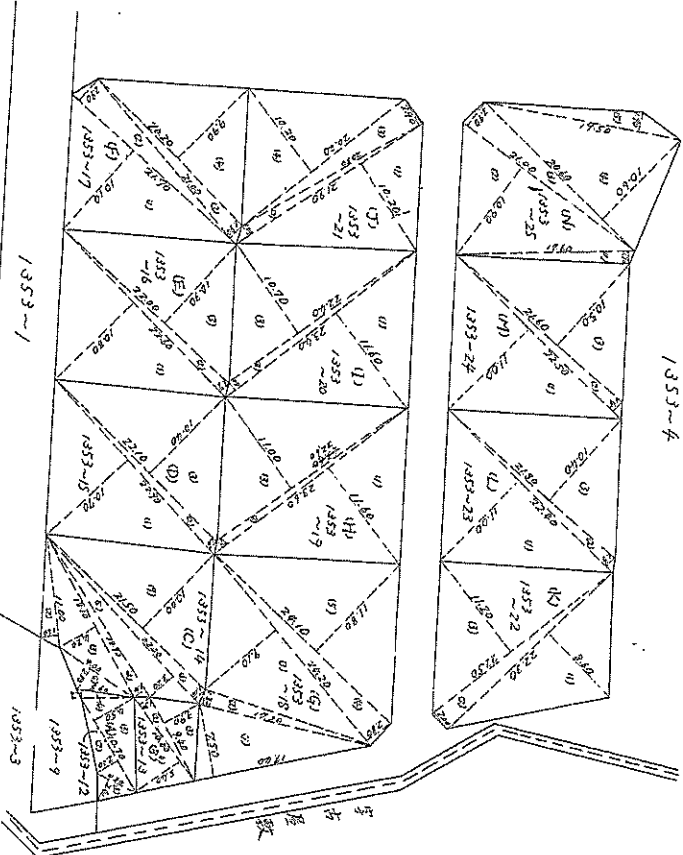
A 4 判に縮小

国土調査実施前提出

地番	1353-12	1353-16	1353-20	1353-24
	1353-13	1353-17	1353-21	1353-25
	1353-14	1353-18	1353-22	
	1353-15	1353-19	1353-23	

地積測量図

土地の所在
 中野市大塚中野一丁目
 通谷五丁目



- 1353-12
- ① 4.30 × 2.40 = 10.32
 - ② 10.70 × 2.20 = 23.54
 - ③ 10.70 × 4.50 = 48.15
 - ④ 5.60 × 0.60 = 3.36
 - ⑤ 13.53 × 1.3 = 17.59
 - ⑥ 10.00 × 5.40 = 54.00
 - ⑦ 3.40 × 3.90 = 13.26
 - ⑧ 10.34
- 1353-14
- ① 9.00 × 2.50 = 22.50
 - ② 10.00 × 1.60 = 16.00
 - ③ 18.00 × 0.20 = 3.60
 - ④ 18.70 × 1.40 = 26.18
 - ⑤ 22.00 × 1.10 = 24.20
 - ⑥ 21.50 × 10.00 = 215.00
- 1353-15
- ① 22.90 × 10.70 = 245.03
 - ② 22.90 × 1.00 = 22.90
 - ③ 22.90 × 10.60 = 242.84
 - ④ 5.12 × 1.81 = 9.27
 - ⑤ 22.90 × 1.00 = 22.90
- 1353-17
- ① 22.60 × 10.80 = 244.08
 - ② 22.60 × 1.20 = 27.12
 - ③ 22.60 × 10.80 = 244.08
 - ④ 22.60 × 1.20 = 27.12
 - ⑤ 22.60 × 10.80 = 244.08
 - ⑥ 22.60 × 1.20 = 27.12
- 1353-18
- ① 17.60 × 7.50 = 132.00
 - ② 17.60 × 1.30 = 22.88
 - ③ 24.20 × 9.10 = 220.22
 - ④ 24.20 × 2.80 = 67.76
 - ⑤ 24.20 × 11.80 = 285.56
- 1353-19
- ① 23.60 × 11.60 = 273.76
 - ② 23.60 × 0.70 = 16.52
 - ③ 23.60 × 11.00 = 259.60
 - ④ 23.60 × 11.00 = 259.60
 - ⑤ 23.60 × 11.00 = 259.60
- 1353-20
- ① 23.60 × 11.60 = 273.76
 - ② 23.60 × 0.70 = 16.52
 - ③ 23.60 × 11.00 = 259.60
 - ④ 23.60 × 11.00 = 259.60
 - ⑤ 23.60 × 11.00 = 259.60
- 1353-21
- ① 21.90 × 10.20 = 223.38
 - ② 21.90 × 1.00 = 21.90
 - ③ 20.50 × 2.90 = 59.45
 - ④ 20.50 × 10.20 = 209.08
 - ⑤ 5.12 × 1.81 = 9.27
 - ⑥ 22.90 × 1.00 = 22.90
- 1353-22
- ① 22.30 × 8.60 = 191.78
 - ② 22.30 × 2.00 = 44.60
 - ③ 22.30 × 11.20 = 250.76
 - ④ 22.30 × 1.00 = 22.30
 - ⑤ 22.30 × 11.20 = 250.76
 - ⑥ 22.30 × 1.00 = 22.30
- 1353-23
- ① 22.60 × 11.00 = 248.60
 - ② 22.60 × 1.00 = 22.60
 - ③ 22.60 × 11.00 = 248.60
 - ④ 22.60 × 1.00 = 22.60
 - ⑤ 22.60 × 11.00 = 248.60
 - ⑥ 22.60 × 1.00 = 22.60
- 1353-24
- ① 22.50 × 11.00 = 247.50
 - ② 22.50 × 1.00 = 22.50
 - ③ 22.50 × 11.00 = 247.50
 - ④ 22.50 × 1.00 = 22.50
 - ⑤ 22.50 × 11.00 = 247.50
 - ⑥ 22.50 × 1.00 = 22.50
- 1353-25
- ① 17.60 × 1.20 = 21.12
 - ② 21.00 × 10.90 = 228.90
 - ③ 21.00 × 2.70 = 56.70
 - ④ 20.40 × 10.60 = 216.24
 - ⑤ 17.60 × 1.90 = 33.44
 - ⑥ 56.21 × 1.00 = 56.21

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

1353-12
 1353-14
 1353-15
 1353-17
 1353-18
 1353-19
 1353-20
 1353-21
 1353-22
 1353-23
 1353-24
 1353-25

昭和 42 年 9 月 20 日
 製作 日

申請人

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和42年12月28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9月2日 福岡法務局八幡出張所

令和7年9月2日

福岡法務局八幡出張所

附記

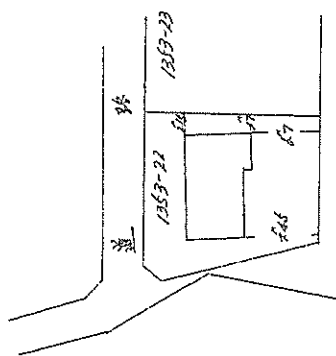
A 4 判に縮小

(10枚目)

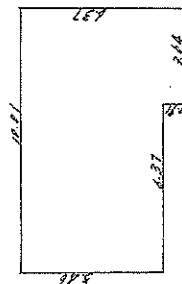
請求番号：39-2

家屋番号	1353-22
建物の所在	中岡市大字中岡字舟越 1353-22

四十一 金銀



13.53-4



水	10.01	×	5.46	=	54.6346
油	3.64	×	0.91	=	3.3124
					計 57.9470

面 面 平 物 階

8542

平◎昭42年12月28日登記

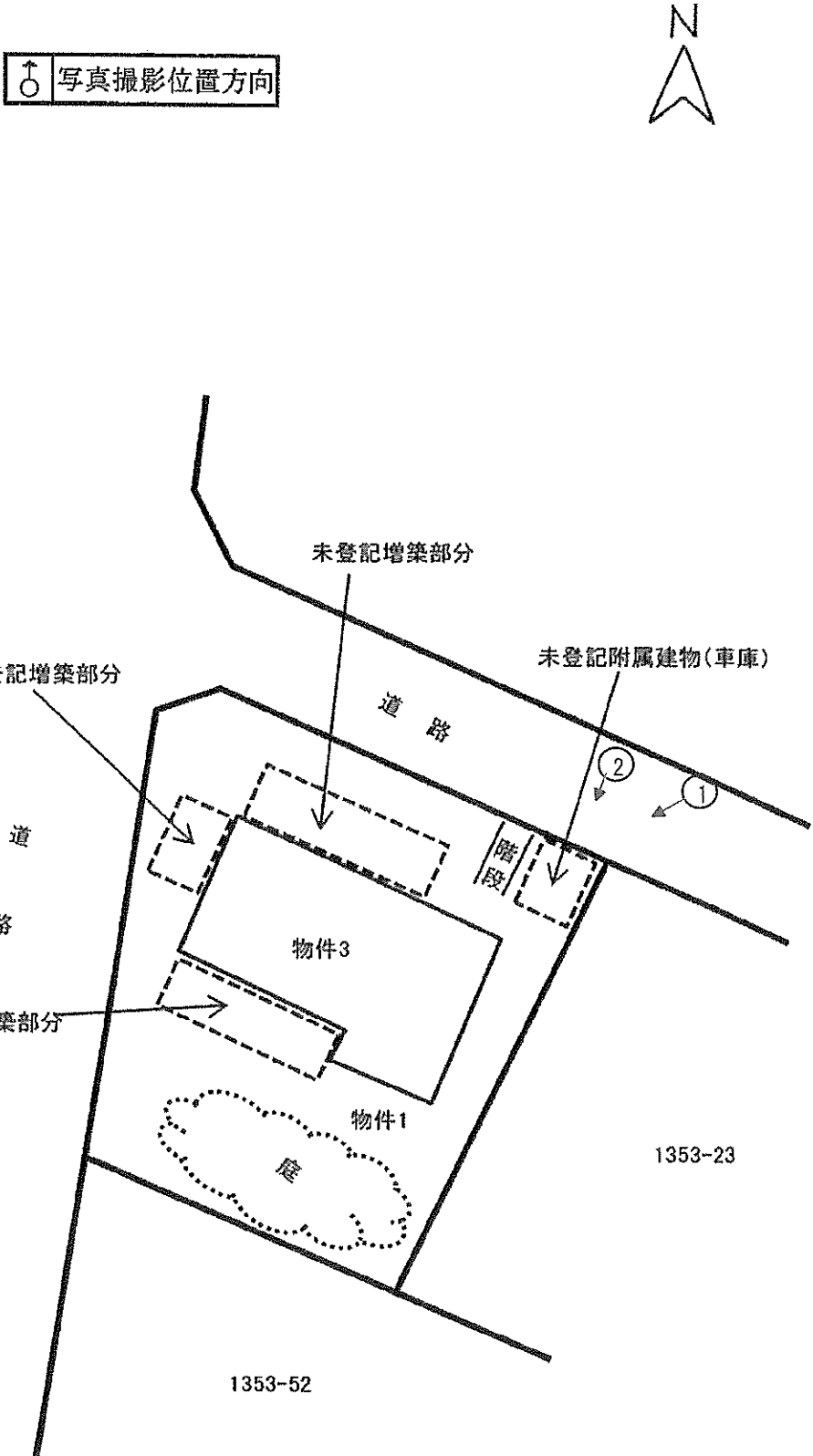


昭和	製年
昭和	製年

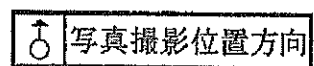
（福建）閩縣土地家屋調查士（會）

縮	尺
1/200	1/200

土地建物位置関係図

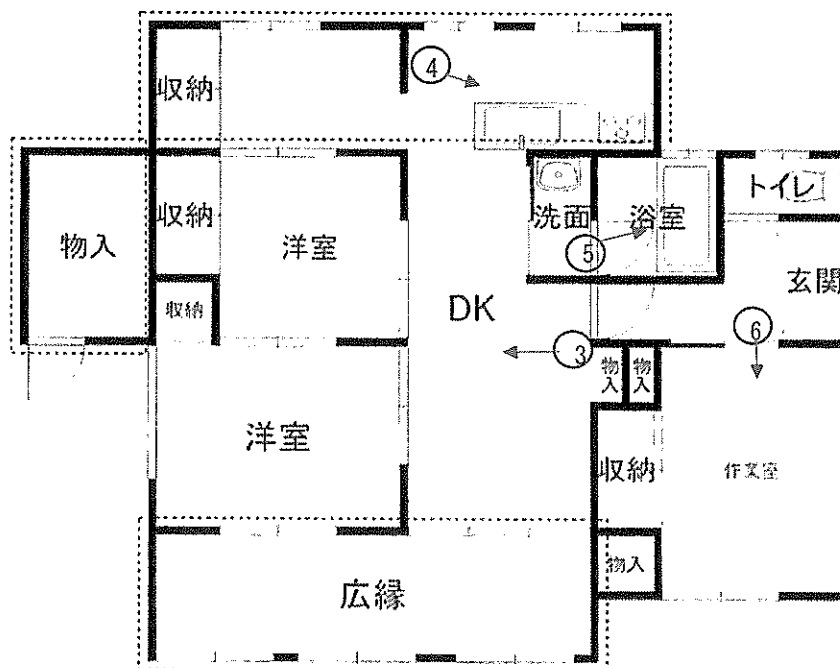


間取図



(主)

未登記増築部分 約30㎡
(点線で囲った部分3箇所)



(未登記附属建物)





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

未登記附属建物（車庫）を撮影



No. 3

主たる建物の室内を撮影



No. 4

主たる建物の室内を撮影



No. 5

主たる建物の室内を撮影



No. 6

主たる建物の室内を撮影

(14枚目)

令和7年（ケ）第 85 号

その1（物件1、3）

令和7年9月30日現地調査

令和7年10月15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

福 山 道 和

第1 評価額

一括価格	
金 3,990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,090,000 円
物件3（建物）	金 1,900,000 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	中間市通谷五丁目 1353 番 22 宅地 244.39 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	中間市通谷五丁目 1353番地22 1353 番 22 居宅 木造セメント瓦葺平家建 57.96 m ² m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・ 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。		
3	○ 主である建物 ・ 未登記の増築がある。 登記面積 57.96m² 増築概測面積 約30m² 現況床面積 約87.96m² ○ 次の未登記附属建物が存する。 ・ 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 車庫 約5m²		
住 居 表 示		中間市通谷五丁目8番1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)	筑豊電気鉄道線「通谷」駅の南東方、約1.3km。 西鉄バス「中間南小学校前」停留所の南西方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅地が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 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1種低層住居専用地域 40% 60% 地域指定なし 建築物の高さの最高限度10m、外壁の後退距離1.0m 最低敷地面積165㎡
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	244.39㎡ (登記地積) ほぼ台形 (別添「公図(写)」参照) 約15m 約17m 角地 庭には大きな庭石が設置されており、緩やかな起伏がある。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 4.0 m の舗装 市道 と等高～3m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 西側で幅員 約 8.0 m の舗装 市道 と1m～3m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 : 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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②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、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。 ③目的土地の北側及び西側の擁壁が劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。	

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42年12月22日 新築 経 過 年 数： 約 58 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：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル・板張り・鋼板 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：板張り ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	未登記の増築があり、現況の床面積は、 「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：専用住宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る 一部リフォームがなされているものの全体的に老朽化しており建物内外に経年劣化及び損傷箇所が見られるほか下記の軽微な損傷等がある。 ①天井に雨漏り跡が見られる。 ②建物内で犬2匹を飼育している。また、過去に猫を飼育しており引っ掻き傷等が散見される。 ③リフォーム時の配線工事が不十分であるほかトイレに配線がなく電気がつかない。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②未登記の増築部分約30㎡があるが、増築された時期は不明である。 ③白蟻の被害については不明である。 ④下記の未登記附属建物が存する。構造は推定である。管理状態は悪い。バイク置場として利用している。 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、車庫、約5㎡、築年不詳

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	25,400	0.89	244.39	0.90	4,970,000

【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「中間(県)-3」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$26,900\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 25,400\text{円/㎡}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差

$$1.02 \times 1.00 \times 1.04 \times 1.00 = 1.06$$

イ 個 別 格 差：地勢(一部起伏) 道路との高低差 擁壁劣化 角地 個別格差

$$0.98 \times 0.98 \times 0.90 \times 1.03 = 0.89$$

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 (主)	110,000	約87.96	0.07	680,000
3 (附)		約5		50,000
合計				730,000

ウ 現価率：(査定)

物件3 (主) は、建築後約58年を経過しており、リフォーム及び増築がなされているものの既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した観察減価法による補正 (-30%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件3 (主)} : & 0.10 & \times & (1 - 0.3) & = 0.07 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

エ 附属建物：

物件3 (附) は簡易な構造で規模小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

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	4,970,000	0.40	法定地上権	1,990,000

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	4,970,000	－ 1,990,000		1.00	0.70	2,090,000
3	730,000	＋ 1,990,000	1.00	1.00	0.70	1,900,000
一 括 価 格 (合 計)						3,990,000

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「 中間（県）-3 」

所 在：中間市通谷4丁目214番109

住 居 表 示：通谷4-4-33

価 格：26,900 円/㎡ （対前年変動率 0.0% ）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：316㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域

接 面 街 路：西 側 幅員 約6.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：筑豊電気鉄道線「通谷」駅の南東方、道路距離1.2km。

用 途 指 定 等：第一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 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

