

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 5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 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 6月11日から 令和 7年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月25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 7月 9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 5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	3, 870, 000 3, 096, 000	一括	774, 000	48, 689	13, 918
1	2, 290, 000				
2	1, 580, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市戸畑区千防三丁目
地 番 18 番
地 目 宅地
地 積 143.80 平方メートル
- 2 所 在 北九州市戸畑区千防三丁目 18 番地
家屋 番号 18 番
種 類 共同住宅・車庫
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 95.53 平方メートル
2 階 94.63 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 94.63 平方メートル
2 階 94.63 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4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 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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・隣地(地番21番)との境界が不明確である。
- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号18番の2、18番の3)の登記が存在する。

《 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 北九州市戸畑区千防三丁目
 地 番 18 番
 地 目 宅地
 地 積 143.80 平方メートル

- 2 所 在 北九州市戸畑区千防三丁目 18 番地
 家屋 番号 18 番
 種 類 共同住宅・車庫
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 95.53 平方メートル
 2 階 94.63 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 94.63 平方メートル
 2 階 94.63 平方メートル

令和7年(ケ)第10号
令和7年3月4日受理
令和7年 4 月 14 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 北九州市戸畑区千防三丁目
 地 番 18 番
 地 目 宅地
 地 積 143.80 平方メートル

- 2 所 在 北九州市戸畑区千防三丁目 18 番地
 家屋 番号 18 番
 種 類 共同住宅・車庫
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 95.53 平方メートル
 2階 94.63 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市戸畑区千防三丁目19番20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 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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約94.63㎡（約0.9㎡滅失） 2階 94.63㎡		
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・車庫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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■A	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■車庫	
■関係人(☐ (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	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和6年11月1日	
最初の契約等	契約日	令和6年10月18日
	期間	令和6年11月1日から ■令和8年10月31日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 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29,450円 (毎月末日限り 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・転貸を認める ☐	
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
■所有者	1 本件建物にはAさんが住んでいます。 2 Aさんは昭和58年頃から母親と本件建物に住んでおり、当時の賃借人は母親となっていたところ、令和6年10月18日付けで令和6年10月末日をもって当該賃貸借契約を合意解除し、令和6年11月1日からAさんを賃借人とする本件建物一棟の賃貸借契約を結んでいます。 3 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。 4 本件建物は、1階に車庫と居宅1室、2階に居宅2室の共同住宅として建てられたものですが、Aさん方以外にはもう何十年も居住者はいないので、本件建物内にあるものはすべてAさんの所有物と思います。 5 私は本件建物にはほとんど訪れたことがないため、現況はよく把握していませんが、築50年近く経っていますので経年による劣化や損傷等などがあるとは認識しています。
■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の内容(令和7年3月14日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A 契約(開始) 昭和58年8月6日

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道に接面している。

(土地形状等について)

本件土地には現地復元性を有する図面が存在しない。境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が一部存し、隣接地（１９番）との境界と思われる付近には境界紙が確認できたが、隣接地（２１番）との境界と思われる付近には境界を徴憑するものは確認できず、境界は不明確である。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

なお、占有者Ａからは何らの回答も得ることができなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷等について)

車庫の天井の一部は崩落しており、シャッターは歪んでいるため開閉できない。

１階居宅部分には埃が堆積しており、長期間使用されていない状況が窺え、張り出した小部屋の床、壁の２方や天井は崩落しており、ほぼ滅失した状態となっている。

２階の東側居宅部分を主に使用していると思われるが、室内は足の踏み場がないほど雑多に物で溢れており、損傷状況等の詳細は確認できなかったが、経年相当の劣化や汚損・損傷等は存すると思われる。

２階の西側居宅部分については、入り口前の廊下が家財等の物で塞がれており、進入することができなかったため、室内の状況は不明であるが、長期間使用されていないと思われることから経年劣化や汚損等による損傷は存すると思われる。

本件建物は築５０年近くを経ており、接道側の軒裏部分には破損等が窺えるなど、維持管理の状況は著しく劣っている。

■ 本件土地上には、現存しない下記の建物登記が存する。

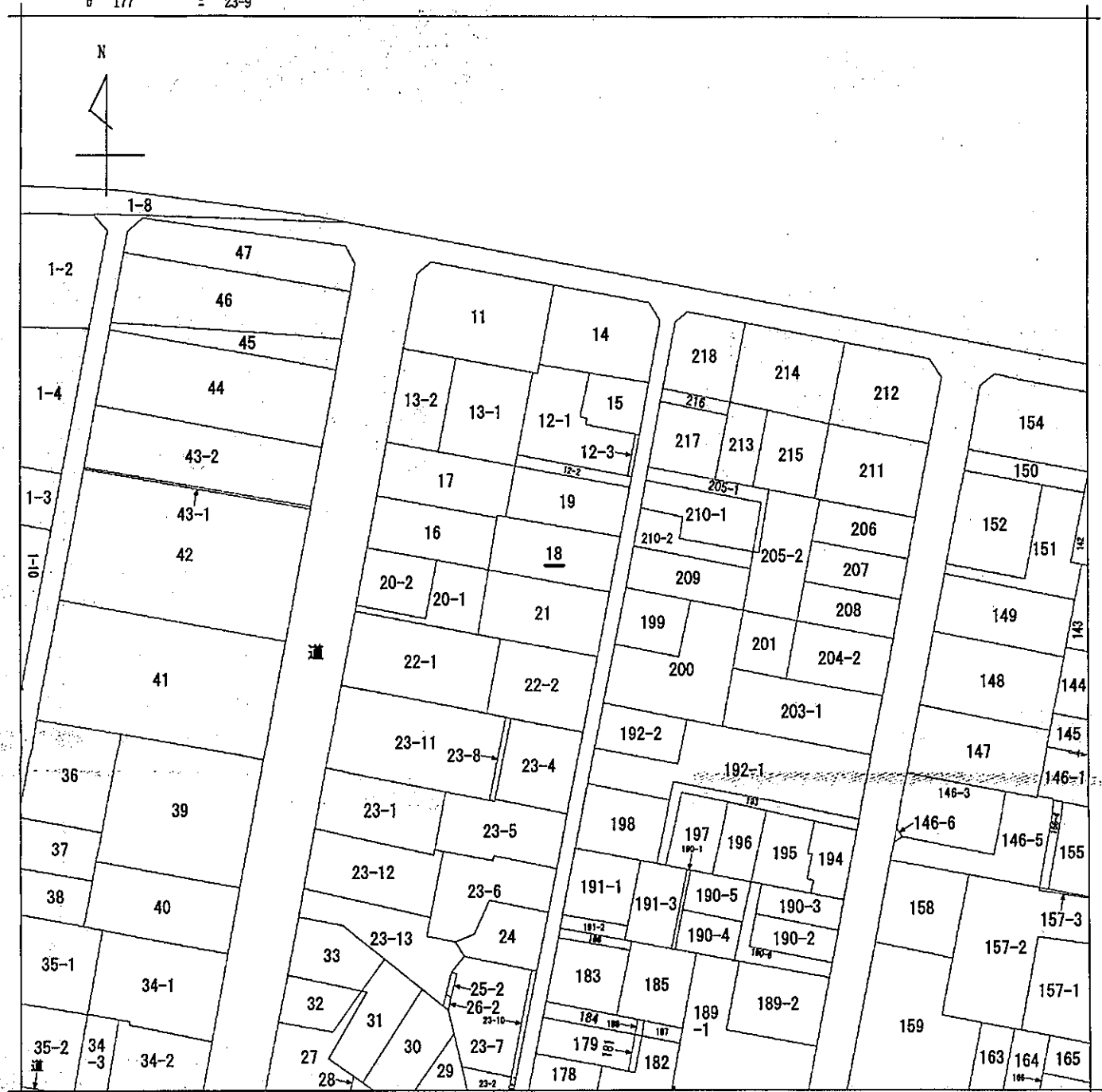
- 1 所 在 北九州市戸畑区千防三丁目１８番地
家屋番号 １８番の２
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 ４８．９２㎡
所有者 Ｃ（築年不詳）
- 2 所 在 北九州市戸畑区千防三丁目１８番地
家屋番号 １８番の３
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 ３９．６６㎡
所有者 Ｄ（築年不詳）

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

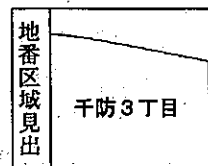
(調査経過用)

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 3月4日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 3月5日 (水) 11:40 - 11:50	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 3月5日 (水) 14:30 - 14:50	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 3月12日 (水) 9:30 - 9:40	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 3月12日 (水) 16:30 - 16:55	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 (4 室)
R 7 年 3月17日 (月) 11:50 - 12:00	執行官室	占有状況等について所有者の妻から聴取, 賃貸借 契約書写しの提出依頼 (電話)
R 7 年 3月25日 (火) 12:50 - 13:20	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7 年 3月29日 (土) 12:30 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 4月1日 (火) 10:40 - 10:50	執行官室	占有状況・建物現況等について所有者から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年3月29日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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	北九州市戸畑区千防三丁目				地番	18番		
出力	縮尺不明	精度	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3月5日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和51年10月20日

公用

407874

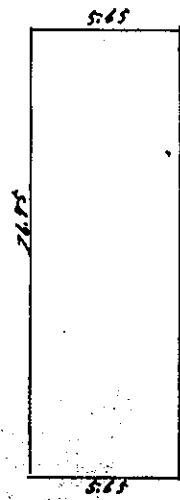
建物 階 平面図

家屋番号 10番

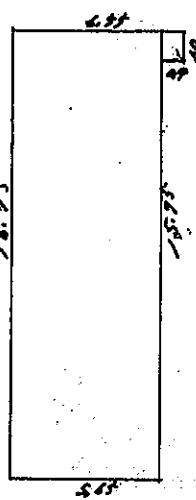
建物の所在 北九州府北九州市八幡区

作製年月日
昭和51年10月20日
作製者
林 國 人

2 階



$$16.95 \times 5.65 = 94.6125$$



$$16.95 \times 5.65 = 94.6125$$
$$10.0 \times 0.90 = 9.00$$
$$94.6125 + 9.00 = 103.6125$$

尺 1/200 1/500

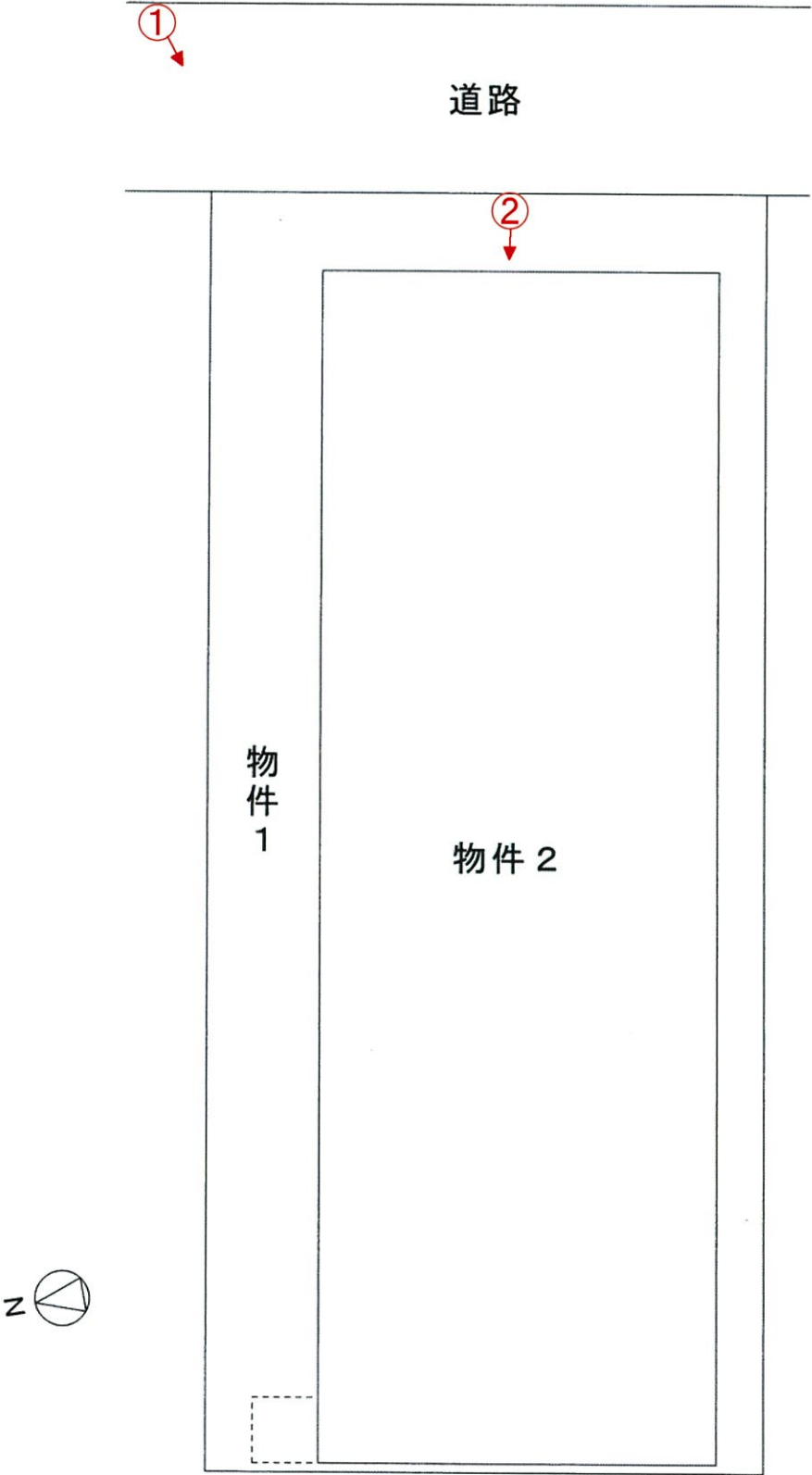
(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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3月5日 福岡法務局北九州支局

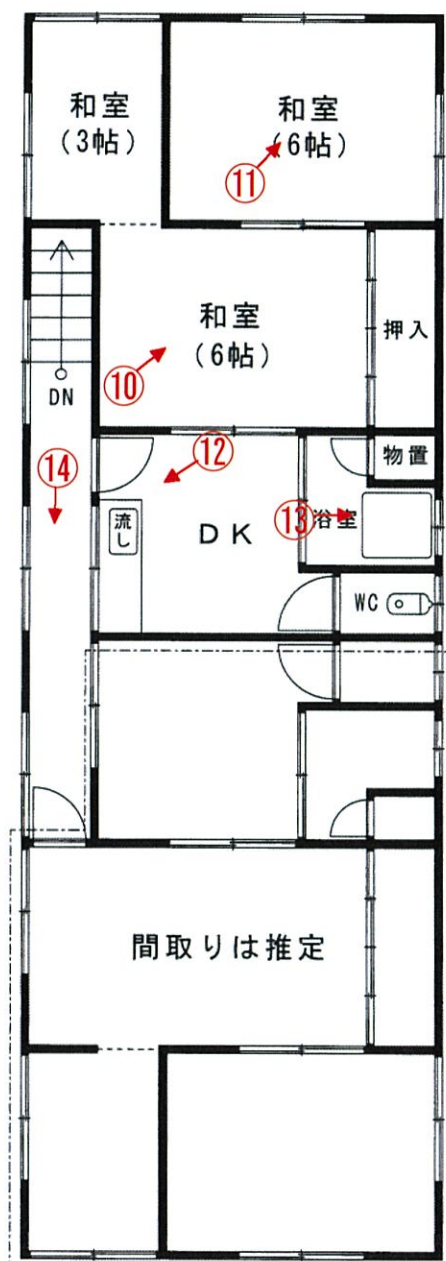
登記官

A 4 判に縮小

請求番号：27-1



2階



1階



減失 (約0.9㎡)



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の損傷状況を撮影



No. 3

1 階車庫の内部を撮影



No. 4

同 上

天井の損傷状況を撮影



No. 5

1 階居宅の室内を撮影



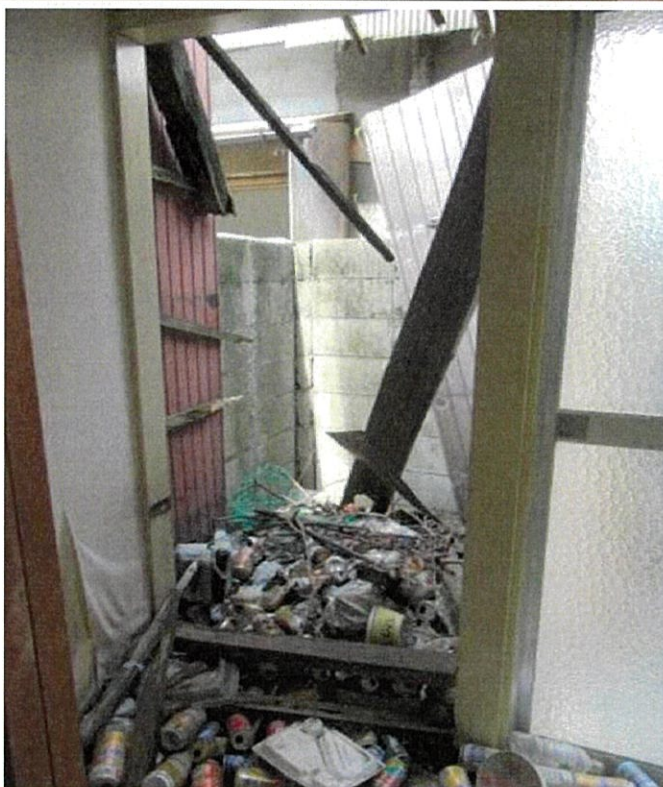
No. 6

同 上



No. 7

1 階居宅の室内を撮影



No. 8

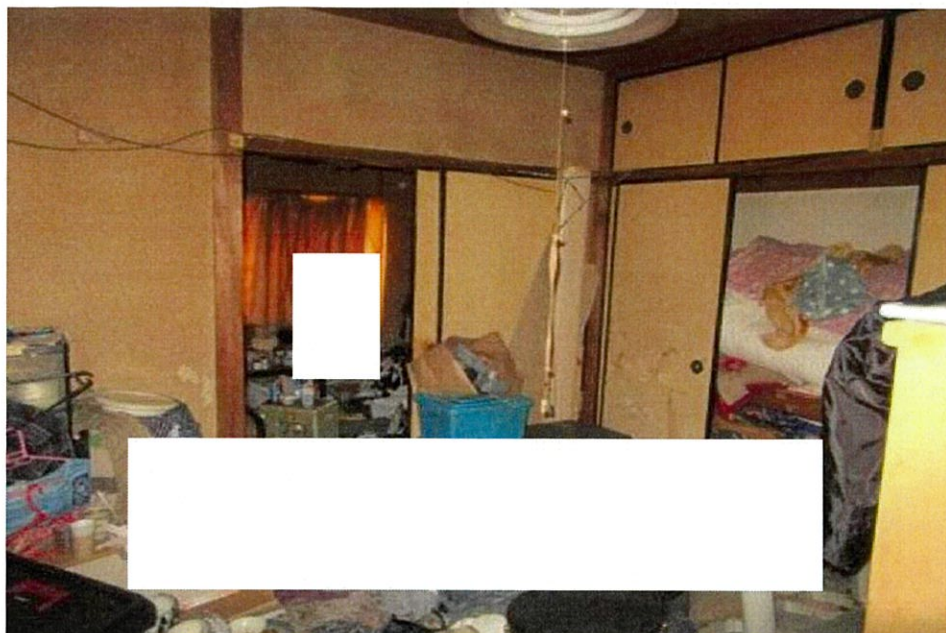
同 上

損壊状況を撮影



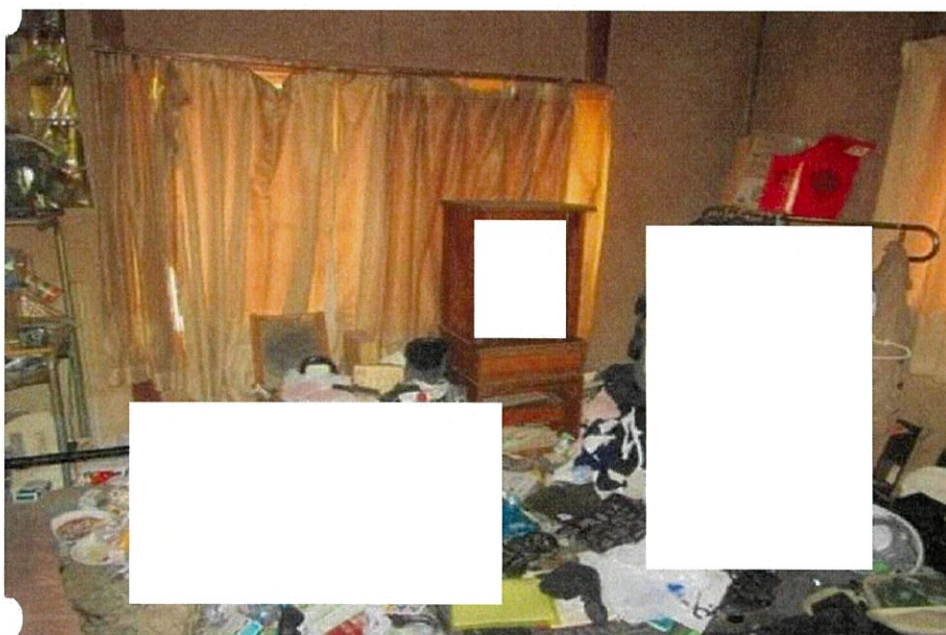
No. 9

同 上



No. 10

2階東側居宅の室内を撮影



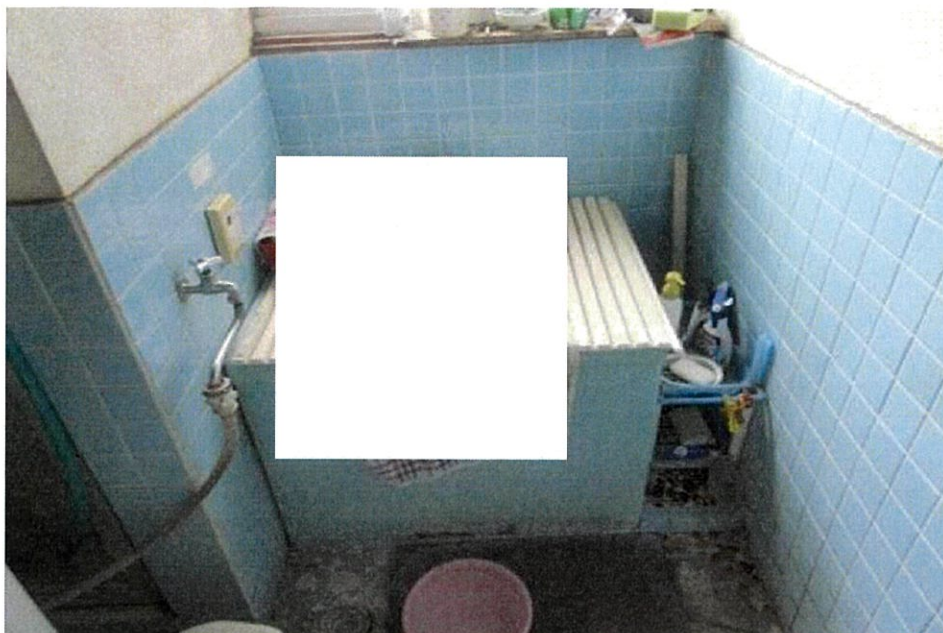
No. 11

同 上



No. 12

同 上



No. 13

2階東側居宅の室内を撮影



No. 14

2階廊下及び西側居宅の入

り口付近を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 10 号
令和 7 年 3 月 25 日 現地調査
令和 7 年 4 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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,870,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,290,000 円
物件2（建物）	金 1,580,000 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	北九州市戸畑区千防三丁目 18番 宅地 143.80 m ²	特記事項のとおり																								
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市戸畑区千防三丁目 18番地 18番 共同住宅・車庫 木造セメント瓦葺 2 階建 1 階 95.53 m ² 2 階 94.63 m ²	同上																								
番号	特 記 事 項																										
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。																										
2	1階に未登記の滅失がある。 <table><tr><td></td><td>登記面積</td><td></td><td>未登記概測床面積</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>95.53m²</td><td>－</td><td>0.9m²</td><td>=</td><td>94.63m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>94.63m²</td><td>＋</td><td>0m²</td><td>=</td><td>94.63m²</td></tr><tr><td>合計</td><td>190.16m²</td><td>＋</td><td>0.9m²</td><td>=</td><td>189.26m²</td></tr></table>				登記面積		未登記概測床面積		現況床面積	1階	95.53m ²	－	0.9m ²	=	94.63m ²	2階	94.63m ²	＋	0m ²	=	94.63m ²	合計	190.16m ²	＋	0.9m ²	=	189.26m ²
	登記面積		未登記概測床面積		現況床面積																						
1階	95.53m ²	－	0.9m ²	=	94.63m ²																						
2階	94.63m ²	＋	0m ²	=	94.63m ²																						
合計	190.16m ²	＋	0.9m ²	=	189.26m ²																						
住 居 表 示		北九州市戸畑区千防三丁目 1 9 番 2 0 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)	J R鹿児島本線「九州工大前」駅の西方、約720m。 西鉄バス「三六」停留所の北西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	戸畑区の市街地北部に形成される住宅地域である。地域内は、中小規模の戸建住宅のほか、アパート等が建ち並ぶ利用状況にある。地域環境等が変化する特段の要因はなく今後も現状の利用状況が継続するものと予測する。	
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	市街化区域 準工業地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	143.80㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約7.5m 約18m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約2.7mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2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 : 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。 ・接面道路が2項道路であるため、建替え等に当たってはセットバックを要する。 ・現存しない建物2棟の登記が存する。 ・境界については「現況調査報告書」記載のとおりであり、不明瞭な部分がある。	

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51年10月1日 新築 経過年数：約 49 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：亜鉛メッキ鋼板張り ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ 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
床面積（現況）	未登記の増築はないが、1階北西端の凸部（09㎡）が滅失し1階の床面積は94.63㎡で、延べ床面積は189.26㎡となっている。
現況用途等	現況用途：1階：住居1戸、車庫 2階：住居2戸（推定） 間取り：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 （1階北西端の凸部は屋根が抜け落ち、壁は朽ちている。車庫の天井の一部は剥落し、屋外の軒や庇の軒天は破損が見られるなど、総じて老朽化している。また、2階等には家財やゴミが多数放置され、仕様や損傷状況の詳細を目視できない箇所が多々ある。）
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。 ・1階の車庫前のポーチは登記上、床面積に含まれている。 ・2階西側住戸の入口前である廊下には多数の家財が置かれ、移 動が困難であるため、西側住戸に立ち入ることはできなかつ た。よって、間取りについては、固定資産課税台帳附属の図面 や2階東側の間取りを参考に推定した。 ・目的建物は車庫兼共同住宅（3戸）であるが、建築後約49年が 経過していることに加え、維持管理の状況が劣ることを考慮す ると共同住宅として、新たに賃貸に供することは、経済合理性 に欠けるといえる。よって、収益価格は求めない。 ・登記地積と登記床面積により計算すると、建ぺい率を超過し ている。建築確認は受けているものの、完了検査の事跡は見当 たらないことから、建築基準法に違反しているものと思料され 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）

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	70,900	0.88	143.80	0.80	7,180,000

【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「北九州戸畑-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,900\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 70,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.10 × 1.05 × 1.05 × 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：セットバック 間口奥行 一部境界不明瞭 個別格差
0.96 × 0.95 × 0.97 = 0.88

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物は築後約49年が経過し維持管理の状況が劣り、新たに賃貸共同住宅として使用することは経済合理性に欠けることを勘案のうえ、建物と敷地との適応の状況及び将来発生する解体費用等を考慮し、減価率を査定した。

(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。なお、車庫やポーチの仕様等を勘案のうえ、再調達原価を査定した。

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	126,000	189.26	0.03	720,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約49年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に保守管理の状態を考慮して、観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & 0.05 & \times & (1 - & 0.4 &) & = & 0.03
 \end{array}$$

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	7,180,000	0.35	法定地上権	2,510,000

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35%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	7,180,000	－ 2,510,000		0.70	0.70	2,290,000
2	720,000	＋ 2,510,000	1.00	0.70	0.70	1,580,000
一 括 価 格 (合 計)						3,870,000

ウ 占有減価修正： 明け渡し猶予制度の適用がある場合の修正率。

エ 市場性修正： 家財やゴミが多数放置されていること、立ち入り或いは目視できない箇所があること、現存しない建物登記が存すること、建築基準法に違反しているものと思料されること等を考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州戸畑一4」
所 在 : 北九州市戸畑区中原東2丁目4番2
住 居 表 示 : 中原東2-4-2
価 格 : 84,900 円/㎡ (対前年変動率 5.2%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 148 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「九州工大前」駅の南東方、道路距離750m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)
準防火地域

第7 附属資料の表示

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



地理院地図
GSI Maps

