

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 30 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 10 月 15 日から 令和 7 年 10 月 22 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 10 月 29 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 11 月 12 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 9 月 30 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	23,670,000 18,936,000	一括	4,734,000	142,692	49,585
1	990,000				
2	2,280,000				
3	9,930,000				
4	10,470,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市八幡東区川淵町
 地 番 1 6 4 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 33.56 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡東区川淵町
 地 番 1 6 4 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 77.03 平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡東区川淵町
 地 番 1 6 4 5 番 18
 地 目 宅地
 地 積 335.67 平方メートル
- 4 所 在 北九州市八幡東区川淵町 1 6 4 5 番地 18、1 6 4
 5 番地 8、1 6 4 5 番地 7
 家屋 番号 1 6 4 5 番 18
 種 類 事務所・作業所・倉庫
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 185.97 平方メートル
 2 階 185.97 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	34.02平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 8月13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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地には現存しない建物（家屋番号1645番27）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 北九州市八幡東区川湫町
 地 番 1 6 4 5 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 3 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡東区川湫町
 地 番 1 6 4 5 番 8
 地 目 宅地
 地 積 7 7 . 0 3 平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡東区川湫町
 地 番 1 6 4 5 番 1 8
 地 目 宅地
 地 積 3 3 5 . 6 7 平方メートル
- 4 所 在 北九州市八幡東区川湫町 1 6 4 5 番地 1 8、1 6 4
 5 番地 8、1 6 4 5 番地 7
 家屋 番号 1 6 4 5 番 1 8
 種 類 事務所・作業所・倉庫
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 8 5 . 9 7 平方メートル
 2 階 1 8 5 . 9 7 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	3 4 . 0 2 平方メートル



令和7年(ケ)第43号
令和7年5月27日受理
令和7年7月18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 北九州市八幡東区川淵町
 地 番 1645番7
 地 目 宅地
 地 積 33.56平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡東区川淵町
 地 番 1645番8
 地 目 宅地
 地 積 77.03平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡東区川淵町
 地 番 1645番18
 地 目 宅地
 地 積 335.67平方メートル
- 4 所 在 北九州市八幡東区川淵町 1645番地18、1645番地8、1645番地7
 家屋 番号 1645番18
 種 類 事務所・作業所・倉庫
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 185.97平方メートル
 2階 185.97平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	34.02平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市八幡東区川淵町8番7号		
土地	物件1～3		
現況地目	☒ 宅地（物件1～3） ☐ 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	目的外物件として支柱が存在する。		
建物	物件4		
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：		
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事務所・作業所・倉庫（空き家）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 ㈱トップ 代表取締役 A 契約日 令和元年10月10日 契約解除日 令和6年11月20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

- 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１６４５－４，１６４６－４）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。
 本件土地と西側隣地（地番１６４５－３８）との境界付近には境界杭が認められた。
 本件土地と東側隣地（地番１６４５－３３）との境界付近には本件土地の基礎コンクリートブロックが存在するものの境界杭等は認められず、本件土地基礎ブロックが前記隣地側に入り込んだ形で存在しており、同隣地を取り込んでいる可能性がある。
 また、物件１の土地と南東側隣地（地番１６４５－３３，１６４５－３０）付近には境界杭が認められたものの、物件１の土地の一部が同隣地に取り込まれたような形で存在しており、同付近の境界は不明確である。（土地建物位置関係図にその旨が記載されているので参照されたい。）
 本件土地と南側隣地（地番１６４５－３５，１６４５－３６）との境界付近には境界杭等は認められず、同付近の境界は不明確である。
- 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、３枚目のとおりと認めた。
 なお、本件所有法人代表者の住所宛に対し、占有等について郵便照会を行ったが、「あて所にあたりません」という理由で郵便物は返送された。
 立入調査の結果等からは、所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。
- 本件建物には壁クロスの汚損、剥がれ、壁のひび割れが認められ、また本件建物の維持管理は良好とまでは言えない状況であった。
- 本件建物内及び本件土地には多くの工事資材等が存在する。
- 物件１の土地には次の建物は存在しない。ただし、次の建物が登記記録上は存在している。

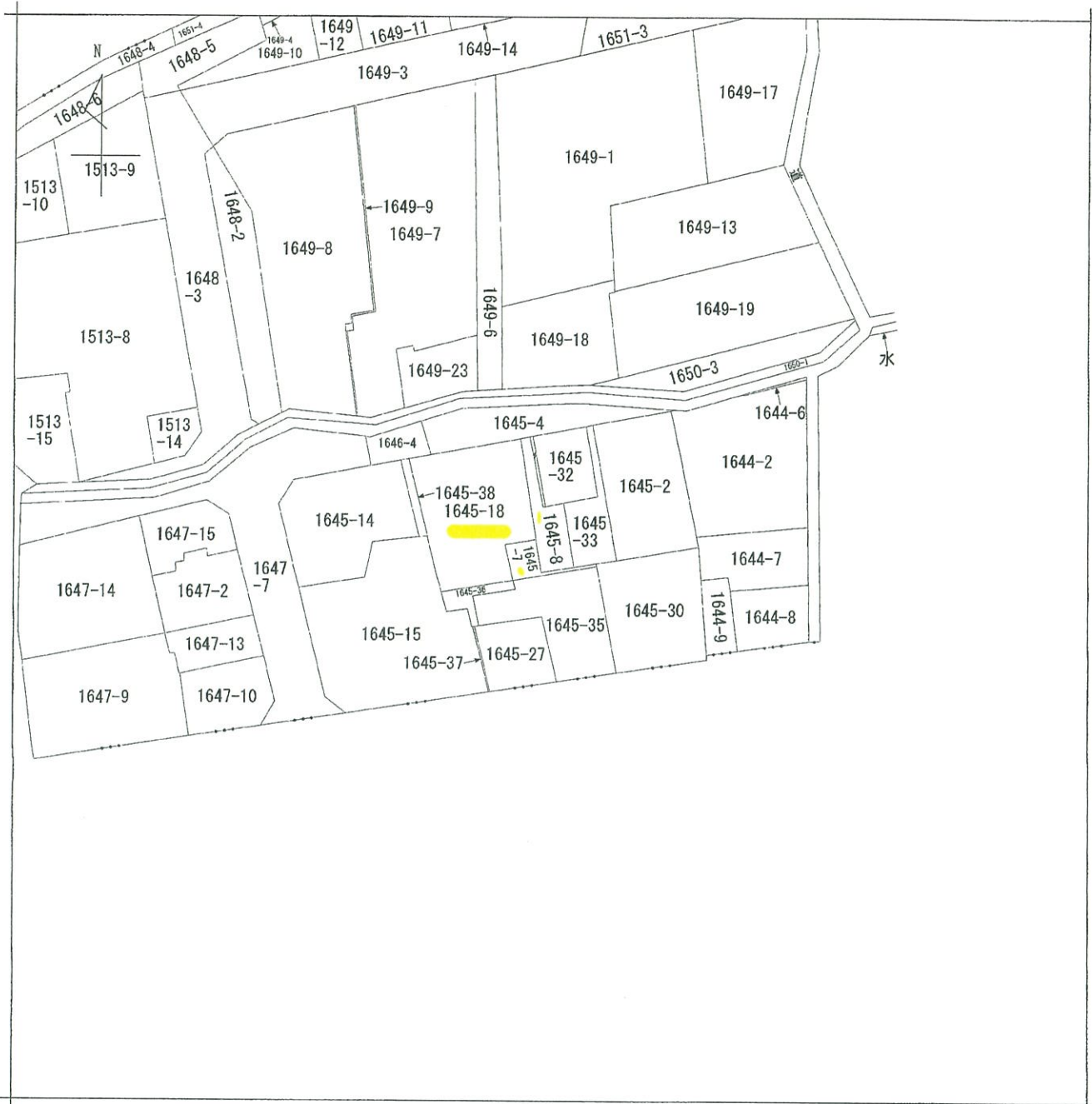
所在	北九州市八幡東区川淵町１６４５番地２７，１６４５番地２８，１６４５番地１９，１６４５番地７
家屋番号	１６４５番２７
種類	店舗・事務所
構造	鉄筋造・陸屋根５階建
床面積	１階から４階 各７６．５０㎡ ５階 ７．１０㎡

(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 5月27日 (火) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 5月27日 (火) 18:30 - 18:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 5月28日 (水) 15:40 - 16:00	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 5月28日 (水) 16:30 - 17:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 6月18日 (水) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有法人代表者に文書照会
R 7年 6月18日 (水) 11:10 - 12:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 7月15日 (火) 10:50 - 11:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (はみ出し部分等の確認のため)
(特記事項) ■ 令和7年6月18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7年6月18日 目的物件入口は未施錠であったが不在であったので, 立会人B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

川淵町

請求部	所在	北九州市八幡東区川湫町				地番	1645番7			
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。

令和7年5月28日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和62年6月10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5月28日 福岡法務局八幡出張所

(9枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：24-3

平成 26 年 6 月 10 日 登記

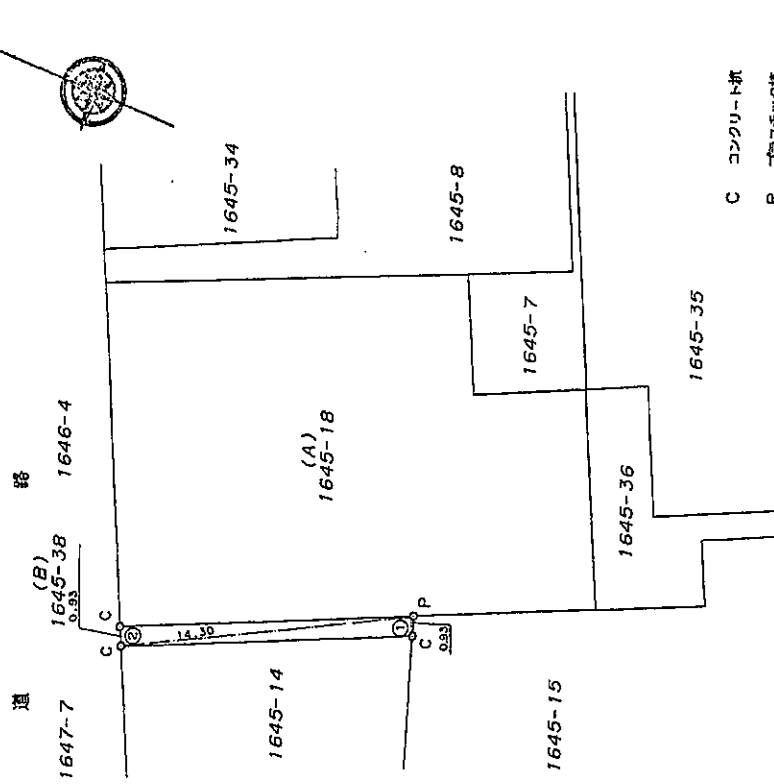
211880

前 1645-18 後・新

地 積 測 量 図

地 番 1645番 38
1645-18

土地の所在 北九州市八幡東区川淵町



求 積 表

(B) 1645 - 38
① 14.30 X 0.93 = 13.2990
② 14.30 X 0.93 = 13.2990
1/2 26.5980
計 13.2990
計 13.29 M²

(A) 1645-18

348.97445-13.2990= 335.67545

計 335.67 M²

C コンクリート杭
P プラスチック杭

作 製 者

申 請 人

所

縮尺 1/250

2022年5月26日作製

(福岡県土地家屋調査士会北九

登記年月日：昭和60年12月12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5月28日 福岡法務局八幡出張所

平 60年12月12日登記

211877

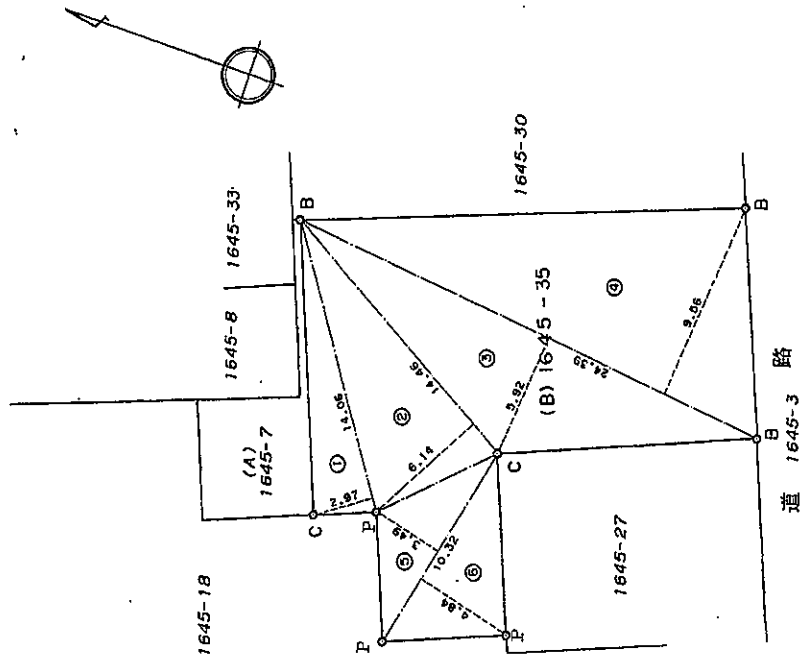
前 1645-7 後・新 地積測量図

地 番 1645番 35

土地の所在 北九州市八幡東区川淵町

求積表 (B) 1645-35

①	14.06	X	2.97	=	41.7582
②	14.46	X	6.14	=	88.7844
③	24.39	X	5.92	=	144.3888
④	24.39	X	9.56	=	233.1684
⑤	10.32	X	3.49	=	36.0168
⑥	10.32	X	4.84	=	49.9488
					594.0654
			1/2		297.0327
			半々		297.03 M ²



B 鉄
C コンクリート杭
P プラスチック杭

作製者

申請人

1月 27日 作製

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A4判に縮小

登記年月日：平成8年9月24日

昭8年9月24日登記
各階平面図

212060

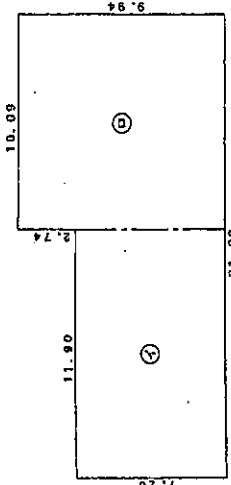
建物図面

家屋番号 1645-18

建物の所在 北九州市八幡東区川湊町 1645番地 1645番地 7

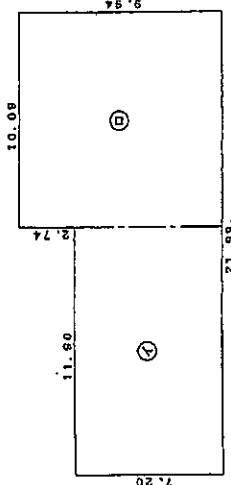
1/2

主たる建物 1階

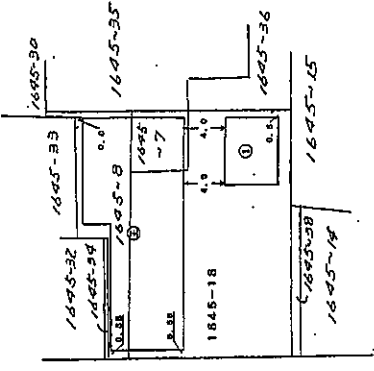


床面積 185.97 m²
① 11.90 x 7.20 = 85.6800
② 10.09 x 9.94 = 100.2946
計 185.9746

主たる建物 2階



床面積 185.97 m²
① 11.90 x 7.20 = 85.6800
② 10.09 x 9.94 = 100.2946
計 185.9746



床面積 185.97 m²

1/250

1/500

作製者

月 17 日 (作製)

申請人

縮尺

(1/2)

請求番号：24-4

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5月28日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：平成8年9月24日

④ 昭8年9月24日登記
各階平面図 212061

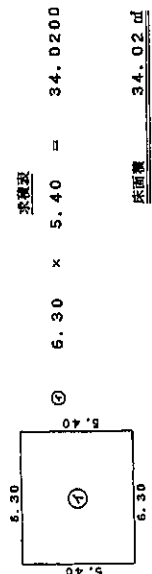
建物各階平面図

家屋番号 1645-18

建物の所在 北九州市八幡東区川淵町 1645番地7
1645番地18・1645番地8

2/2

附属建物(付1)



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者 長

縮尺 1/250

申請人

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5月28日 福岡法務局八幡出張所

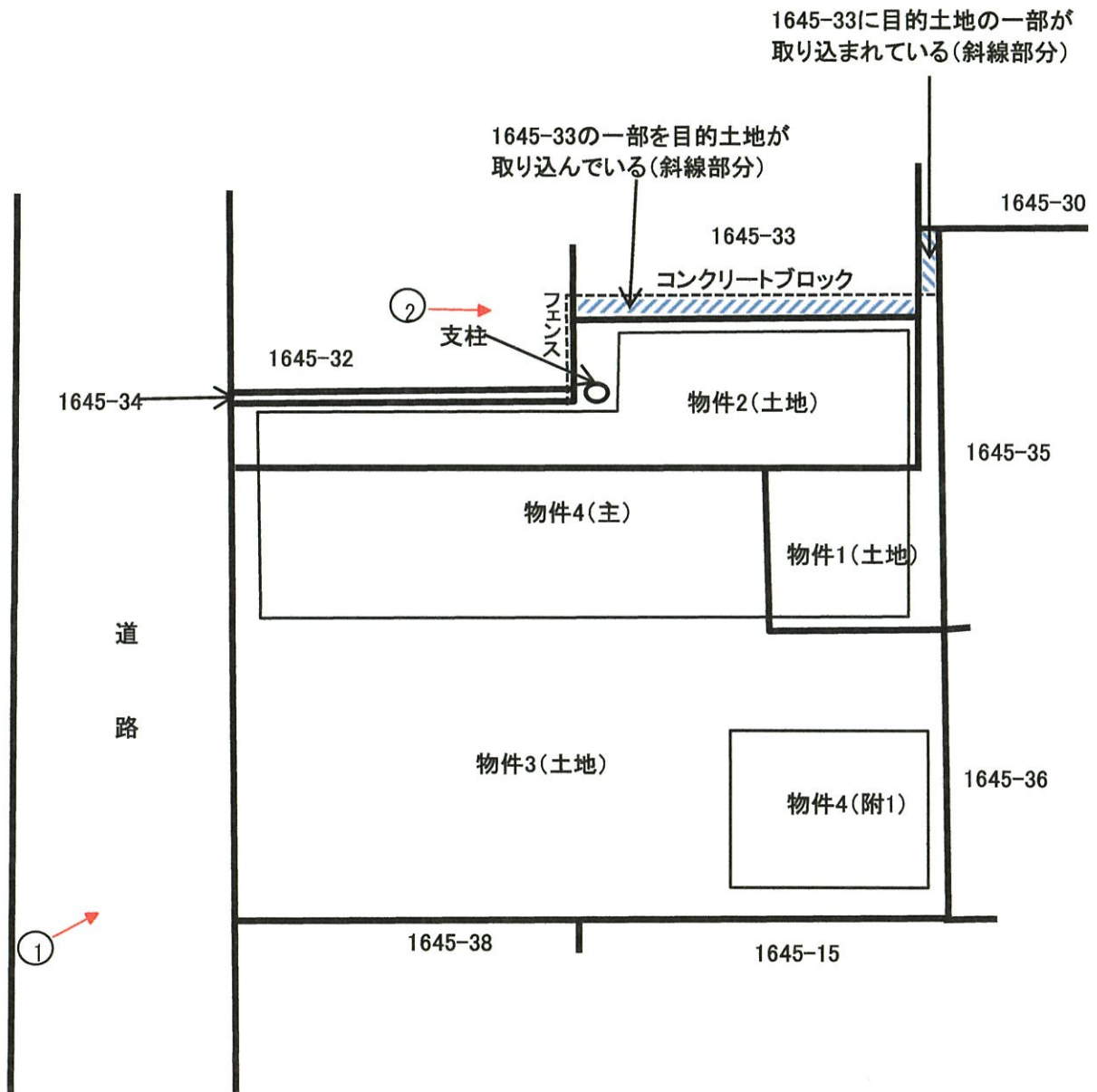
登記官

A4判に縮小

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向

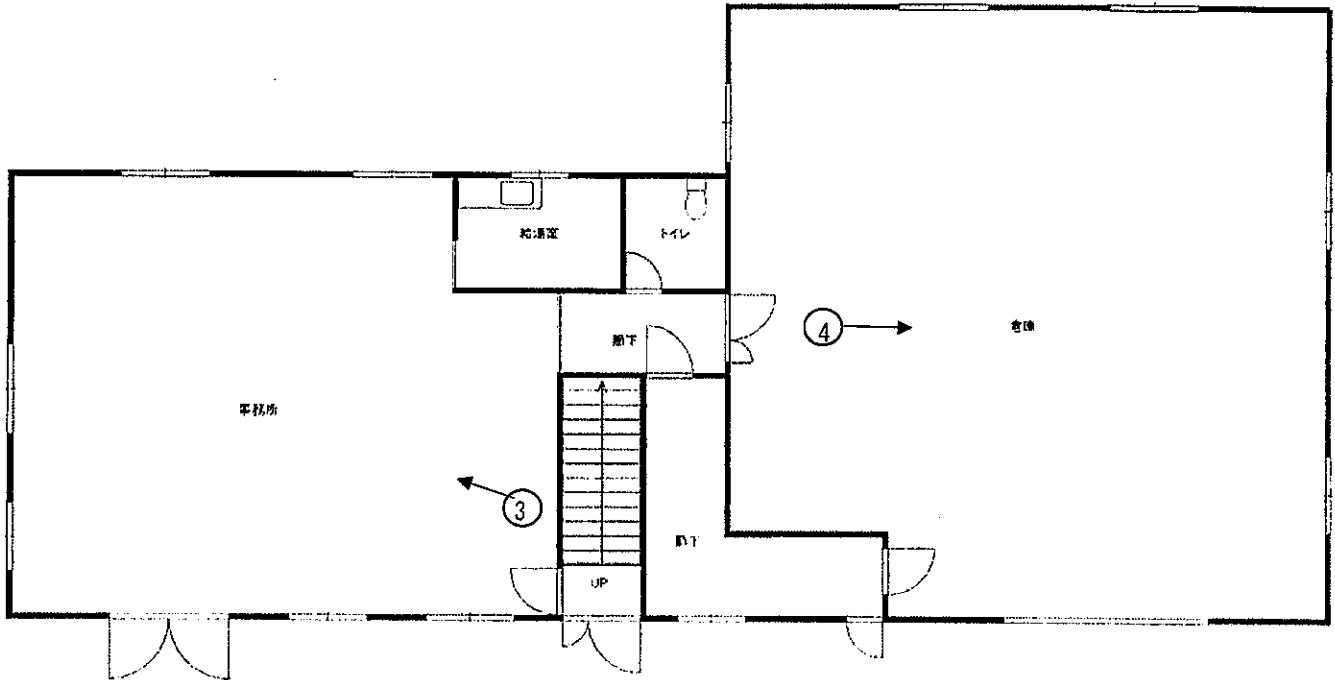


間取図

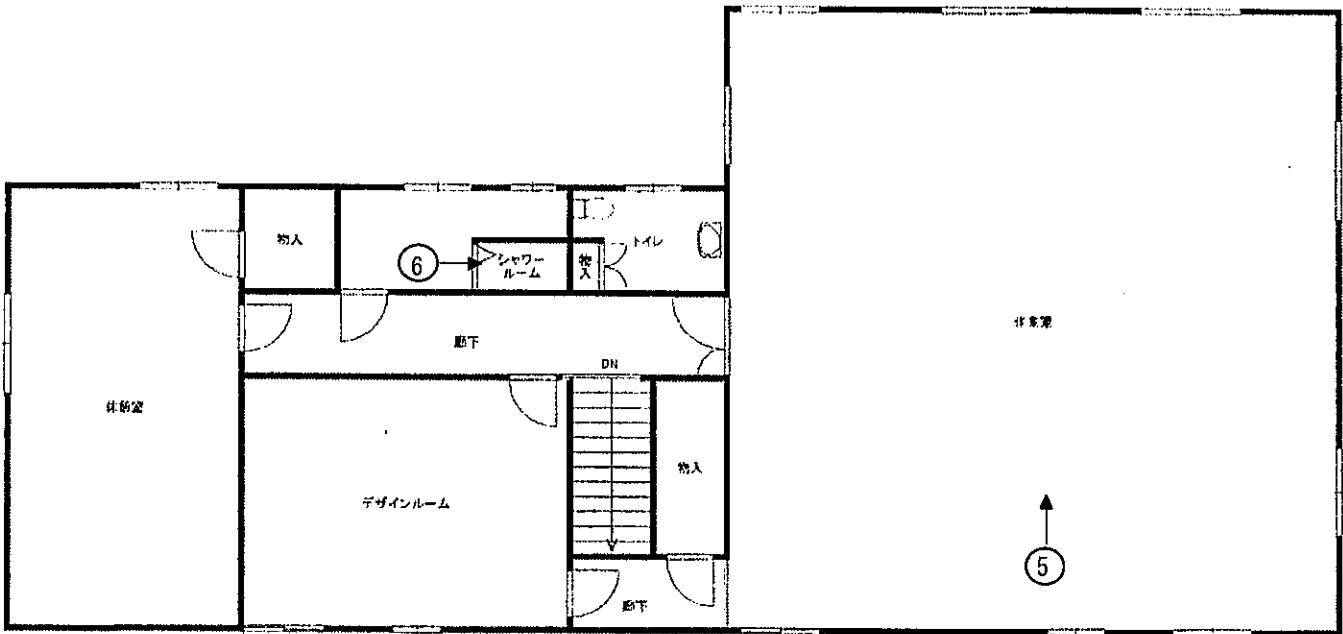
↑ 写真撮影位置方向



(主)

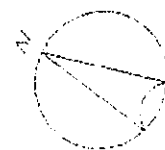


1階



2階

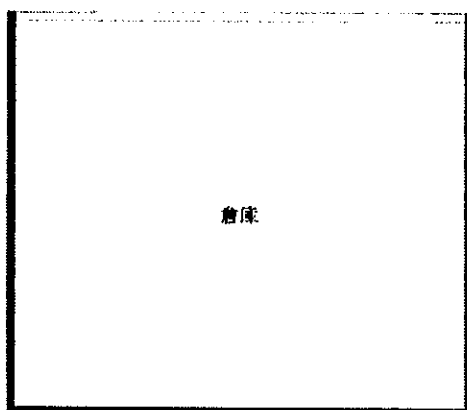
間取図



↑ 写真撮影位置方向



(附1)



No. 1

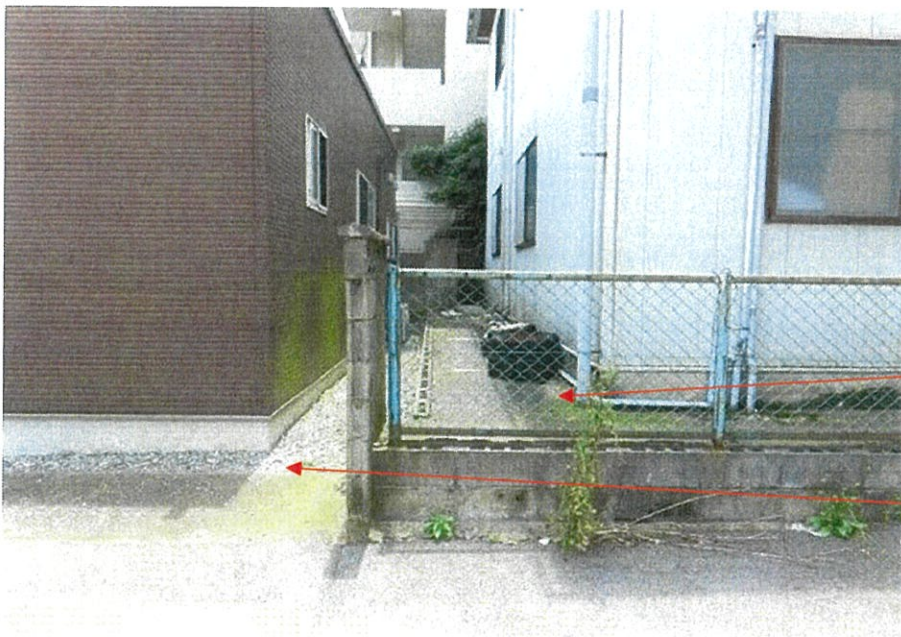


本件建物の外観を撮影

附属建物

主たる建物

No. 2



本件土地と隣地との境界付近を撮影

本件土地側

隣地（地番1645-33）側

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



No. 7

附属建物内を撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 43 号
令和 7 年 7 月 15 日 現地調査
令和 7 年 7 月 20 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 23,670,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 990,000 円
物件2（土地）	金 2,280,000 円
物件3（土地）	金 9,930,000 円
物件4（建物）	金 10,470,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	北九州市八幡東区川淵町 1645 番 7 宅地 33.56 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 地 番 目 地 積	北九州市八幡東区川淵町 1645 番 8 宅地 77.03 m ²	同上
3	所 在 地 地 番 目 地 積	北九州市八幡東区川淵町 1645 番 18 宅地 335.67 m ²	同上
4	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡東区川淵町 1645番地18、1645番地8、1645番地7 1645 番 18 事務所・作業所・倉庫 軽量鉄骨造鋼板葺2階建 1階 185.97 m ² 2階 185.97 m ² 1 倉庫 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 34.02 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	・ 数量については、地積測量図がなく、また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、登記及び公図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。		
4	・ 目的外物件として支柱が存する。		
	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
住 居 表 示		北九州市八幡東区川淵町8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1～3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿兒島本線「八幡」駅の東方、約4.2km。 西鉄バス「昭和町」停留所の北方、約50m。 (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、県道大蔵到津線の背後に戸建住宅、事業所、共同住宅等が混在する地域である。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	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	400%
	防 火 規 制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域
画 地 条 件	地 積	446.26㎡ (合計登記地積)
	形 状	やや不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約17m
	奥 行	約23m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北西側で幅員 約 7.3 m の舗装 市道 と等高～0.3m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 : 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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②現地調査、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東側で隣接する1645番33との境界が不明瞭で目的土地が当該隣地の一部を取り込んでいる可能性がある。また、目的土地の南東端部分の境界が不明瞭で目的土地の一部が1645番33に取り込まれている可能性がある。土地建物位置関係図をご参照。 ④北九州市公共下水道施設平面図によれば、前面道路の下水道本管から目的土地への引込管の記載がない。しかしながら、北九州市上下水道局西部工事事務所からのヒアリング及び現地調査から下水道管の引き込みはあるものと思われる。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況 (物件4)

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8年8月31日 新築 経過年数：約 29 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：軽量鉄骨造2階建 屋根：鋼板葺 外壁：サイディング ほか 天井：石膏ボード、ビニールクロス貼 ほか 床：塩ビシート、板張、コンクリート ほか 内壁：ボード、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：事務所・作業所・倉庫 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内外装に経年に伴う劣化が見られる。 ②壁のひび割れ、壁クロスの汚れ・剥がれ等が見られるほか天井の一部が破損している。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	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建物内外に工事資材等の残置物がある。 ③附属建物は簡易な構造で維持管理の状態は悪い。

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1～3 一体)

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	91,500	0.90	33.56	0.90	2,490,000
2	91,500	0.90	77.03	0.90	5,710,000
3	91,500	0.90	335.67	0.90	24,880,000

【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)-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 91,500\text{円/㎡} & \times & \frac{106}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 91,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：二方路 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
1.04 × 0.98 × 1.08 × 0.96 = 1.06

イ 個 別 格 差：境界一部 境界一部
不明瞭※ やや不整形 個別格差
0.95 × 0.95 = 0.90

(※) 隣地の一部を取り込み、また隣地に目的土地の一部が取り込まれている可能性があることの減価を含む。

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4)

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
4 (主)	95,000	371.94	0.07	2,470,000
4 (附1)		34.02		50,000
合計				2,520,000

ウ 現価率：(査定)

物件4 (主) は、建築後相当の年数が経過しており、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。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ 4 \text{ (主)} : & 0.10 & \times (1 - & 0.3 &) = 0.07 \end{array}$$

* 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4 (附1) は簡易な構造で規模が小さいことから、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	2,490,000	0.40	法定地上権	1,000,000
2	5,710,000	0.40	法定地上権	2,280,000
3	24,880,000	0.40	法定地上権	9,950,000
計				13,230,000

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	2,490,000	－ 1,000,000		0.95	0.70	990,000
2	5,710,000	－ 2,280,000		0.95	0.70	2,280,000
3	24,880,000	－ 9,950,000		0.95	0.70	9,930,000
4	2,520,000	＋ 13,230,000	1.00	0.95	0.70	10,470,000
一 括 価 格 (合 計)						23,670,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物内外に工事資材等の残置物がある。

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「北九州八幡東(県)-8」

所 在：北九州市八幡東区槻田2丁目9番2外

住 居 表 示：槻田2-12-3

価 格：91,500 円/㎡ (対前年変動率 5.2%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：863㎡

地 域 の 概 要：一般住宅、マンション等が混在する住宅地域

接 面 街 路：西側 幅員 約11m 市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：JR鹿児島本線「八幡」駅の東方、道路距離5.0km。

用 途 指 定 等：第一種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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)	2	葉
4	土地建物位置関係図	1	葉
5	間取図	2	葉
6	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



