

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 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 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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 160, 000 928, 000	一括	232, 000	60, 445	15, 333
1	810, 000				
2	350, 000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市八幡西区野面二丁目

地 番 2 3 1 0 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 7 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区野面二丁目 2 3 1 0 番地 2

家屋 番号 2 3 1 0 番 2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 7 . 7 2 平方メートル
2 階 4 0 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 9



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 2 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, 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】

本件共有者 A の相続人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

- ・売却対象外の土地（地番 2 3 1 0 番 1）を通行のため無償で利用している。
- ・隣地との境界が不明確である。
- ・売却基準価額は家屋番号 2 3 1 0 番 2 の建物全体に法定地上権が成立することを考慮して定められている。

【物件番号 2】

- ・本件建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 北九州市八幡西区野面二丁目

地 番 2 3 1 0 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 7 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区野面二丁目 2 3 1 0 番地 2

家屋 番号 2 3 1 0 番 2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 7 . 7 2 平方メートル
2 階 4 0 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 9



令和6年(ヌ)第48号
令和7年1月28日受理
令和7年3月12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 北九州市八幡西区野面二丁目

地 番 2 3 1 0 番 2

地 目 宅地

地 積 4 0 7 . 9 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市八幡西区野面二丁目 2 3 1 0 番地 2

家屋 番号 2 3 1 0 番 2

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 5 7 . 7 2 平方メートル
2 階 4 0 . 5 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 5 分の 9

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市八幡西区野面二丁目3番17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共有し、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	従物等として祠が存在する。			
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：㎡（約 増築） 階 ㎡			
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	☒ 建物共有者A ☐ 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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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47年2月19日以前 現在契約中
■ A	1 本件建物には私と私の子どもが住んでいます。 車庫の上にある2階の部屋は私の子どもが使っています。 2 本件建物は古い建物なのであちこち傷んでいます。 3 本件土地には祠があります。 4 本件建物の中央部分に車庫と行き来できるように渡り廊下がありますが、今は通路部分を板で塞いでおり、行き来できません。 5 本件建物の南側にはお寺がありますので、里道に出るため、同里道付近に接した本件土地の一部を近隣住民が通ることがあります。 6 本件土地と隣地との境界はよく分かりません。 7 本件土地は、隣地（地番2310-1）の一部（以下「隣地通路部分」）を通じて無地番の道路に接道しています。 本件建物を建てた頃、同隣地所有者との間で、隣地通路部分の舗装費用を半分負担すれば、隣地通路部分が無償で通行・利用してよい（期限の定めなし）、との合意をしています。 8 執行官から、「本件土地の一部（本件土地の通路部分）が上記隣地の土地に取り込まれたような形ではないか」と尋ねられたのですが、よく分かりません。これまで本件土地の境界等について、隣地所有者と問題になったことはありません。 9 令和6年3月4日までは、私と私の子どもが本件建物を共有していたのですが、今回、なぜ、私の持分までもが差し押さえられて強制競売に付されているのか納得がいきません。 本件手続きには強い不満を持っています。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、本件土地を囲んでいる他の土地により、公道に通じない土地となっている。現状では、目的外土地（隣地、地番２３１０－１）の一部を介して無地番の道路に通じている。

なお、地番２３１０の土地が本件土地と上記２３１０－１の土地に分筆されたものであり、その分筆の経緯から本件土地上に通行権が発生する可能性がある。

(形状等)

- 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。
また、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等が存在しているもののその他に、明確に境界等を示す境界標等は存在していないことから、本件土地と隣地との境界は不明確と判断した。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述等及び立入調査の結果から、２枚目のとおりと認めた。
なお、過去に本件建物が強制競売手続きで売却された経緯等から、本件建物の２階部分をＡの子どもが占有しているが、同Ａの子どもの占有は同Ａの補助者であるものと認めた。

(その他)

- 本件建物は築年数が古く老朽化、各所に損傷等が認められた。
本件建物の軒の一部が落下しているところがあった。また、本件建物の外壁等にクラックが認められた（写真④参照）。
- 本件土地にあるコンクリートが破損していた（写真③参照）。
- 本件土地の通路部分が上記隣地に取り込まれている可能性がある。
- 令和５年（又）第２１号事件で本件土地にかかる権利関係等で調査した際、地番２３１０－１の土地所有者からは、関係人陳述欄記載のＡの述べた「７」の合意については、「現在の当事者間のみで有効です。」との回答を得ている。

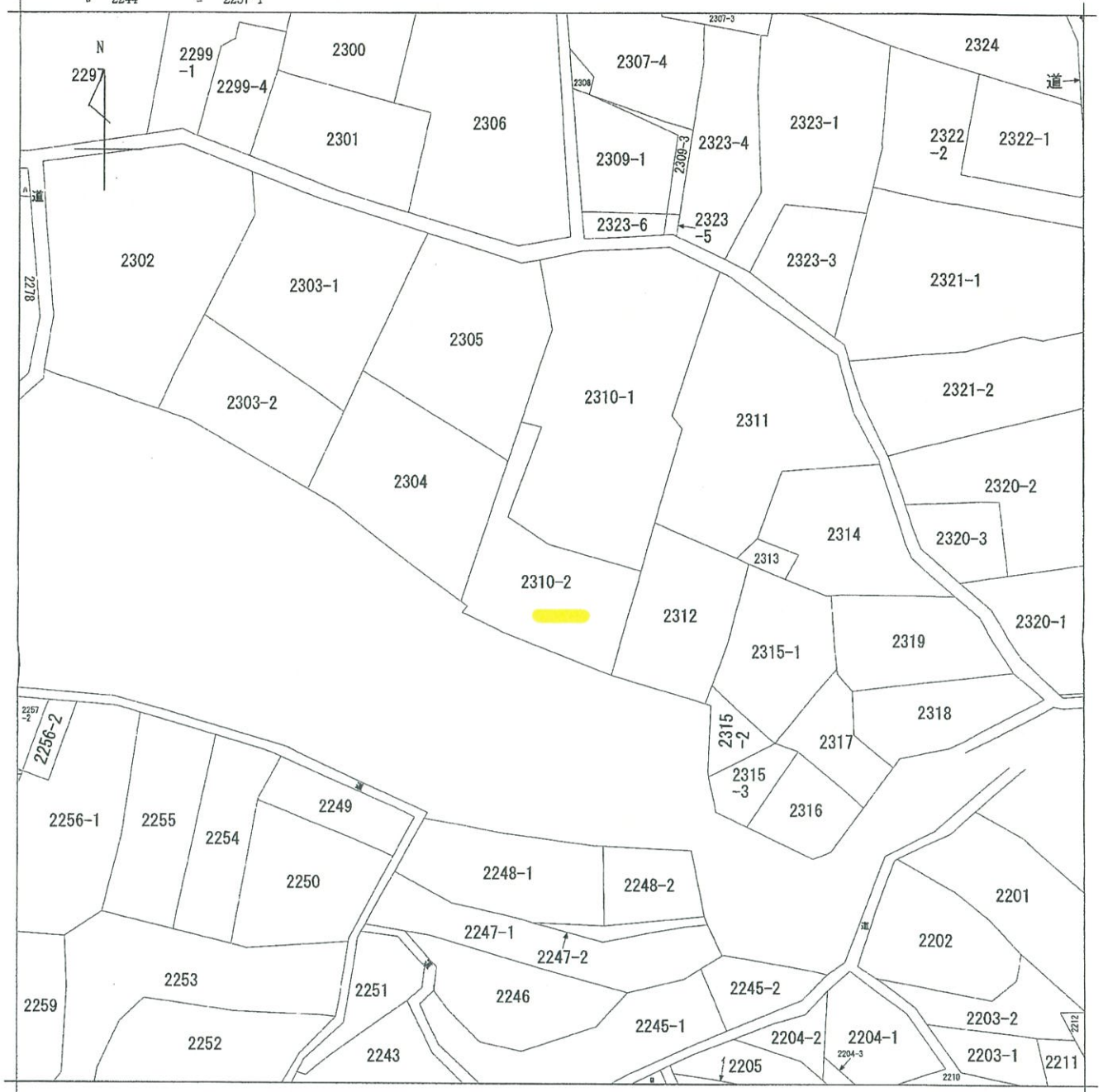
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 1月28日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 1月28日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月3日 (月) 10:20 - 10:40	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 2月3日 (月) 12:00 - 12:35	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 2月17日 (月) 12:00 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (本件建物の2階を除く) (所有者立会い)
R 7年 3月5日 (水) 12:30 - 12:55	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (本件建物の2階)
R 7年 3月10日 (月) 15:00 - 15:20	福岡法務局 八幡出張所	目的外土地の調査 (地積測量図)
(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 7年 3月 5日 目的物件入口 (本件建物の車庫の上の2階の部屋) は施錠されていたので, 立会人B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

イ 2206 ハ 2279
ロ 2244 ニ 2257-1



(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	北九州市八幡西区野面二丁目				地番	2310番2			
出力縮尺	1/600	精度区分		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2月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

A 4 判に縮小

請求番号：12-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和51年2月23日

公用

前 2310 後・新

105332

133301

番 2310番2, 2310-1

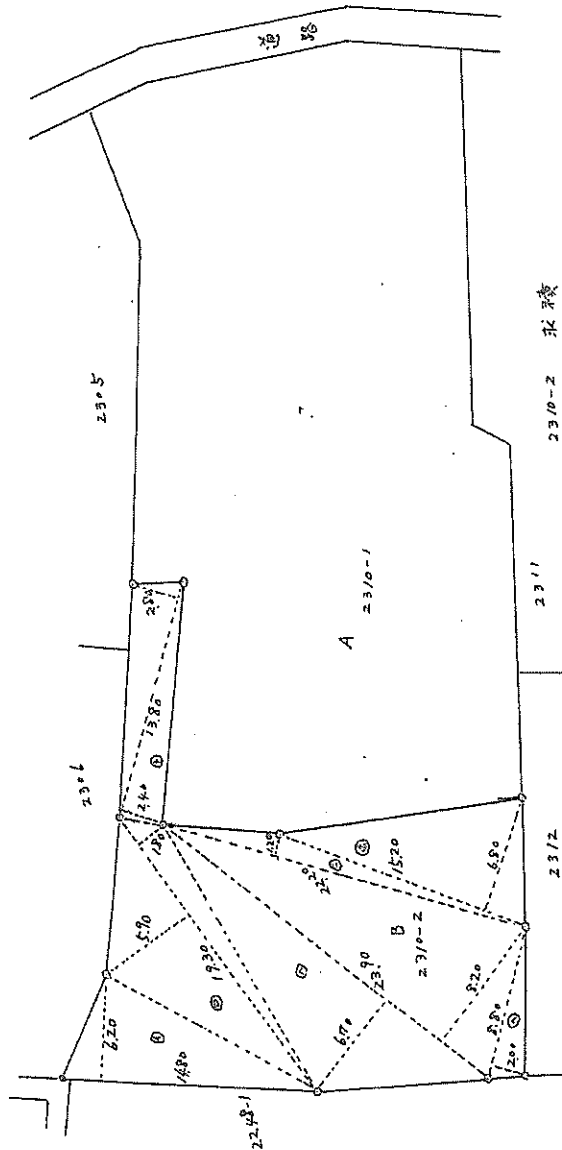
地 積 測 量 図

平 昭 51年 2月 23日 登記

土地の所在 北九州市八幡西区北九野面字岸上

野面二丁目

作製年月日	昭和51年 2月 23日
作製者	
申請人	



2310-2 求積
1 $14.80 \times 6.20 = 91.76$
2 $19.30 \times (5.70 + 1.80) = 148.61$
3 $23.90 \times (2.20 + 6.70) = 356.11$
4 $22.20 \times 1.20 = 26.64$
5 $15.20 \times 6.80 = 103.36$
6 $8.80 \times 2.00 = 17.60$
7 $13.80 \times (2.40 + 3.50) = 71.76$
計 815.84
407.92

地図番号

1/300

縮尺

(福岡県土地家屋調査士会)

登記官

A 4判に縮小

(7枚目)

請求番号：12-2

登記年月日：平成7年4月18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2月3日 福岡法務局八幡出張所

令釋7年2月3日

荷蘭法務局八幡出張所

產品部

A 4 判に縮小

(8枚目)

請求番号: 12-3

昭和7年4月18日登記

各階平面図

105404

2310巻2
2310番2の2
家屋番号

建物図面

各階

建物の所在 北九州市八幡西区野面二丁目2310番地2

一階

7.28 x 6.37 = 46.3736
4.33 x 0.91 = 3.9403
(0.91+0.90)x0.91x1/2 = 0.82355
1.20 x 7.60 = 9.1200
11.40 x 8.55 = 97.4700
合計 157.72745
床面積 157.72 m²

二階

6.37 x 6.37 = 40.5769

床面積 40.57 m²

作製者

土地家屋調査士

福岡県土地家屋調査士会

昭和7年4月17日作成

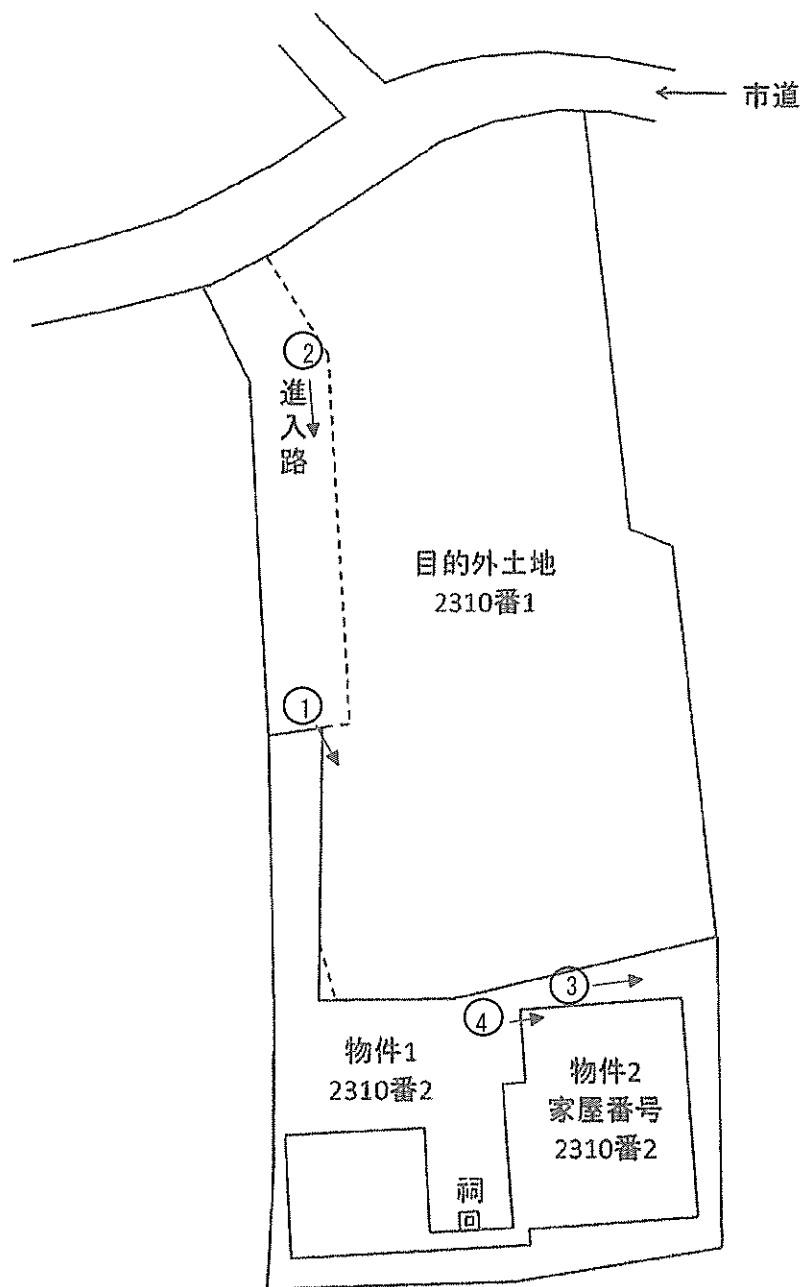
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

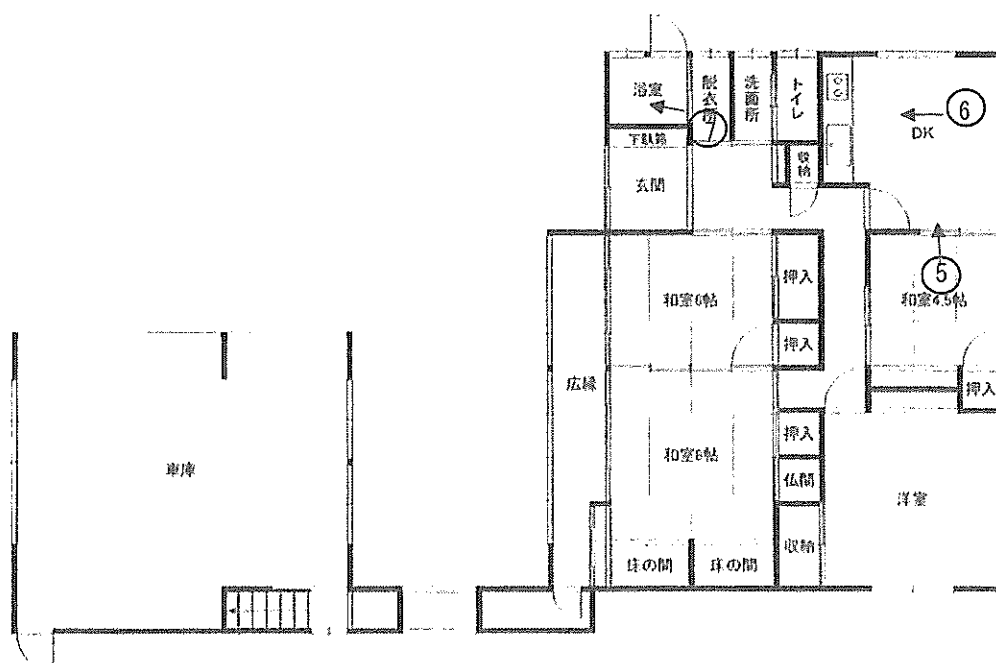
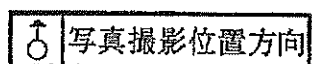
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

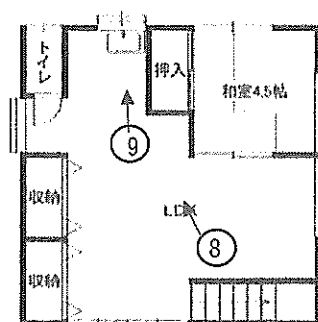


問取図

(物件2)家屋番号:2310番2



1階



2階自





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

本件建物

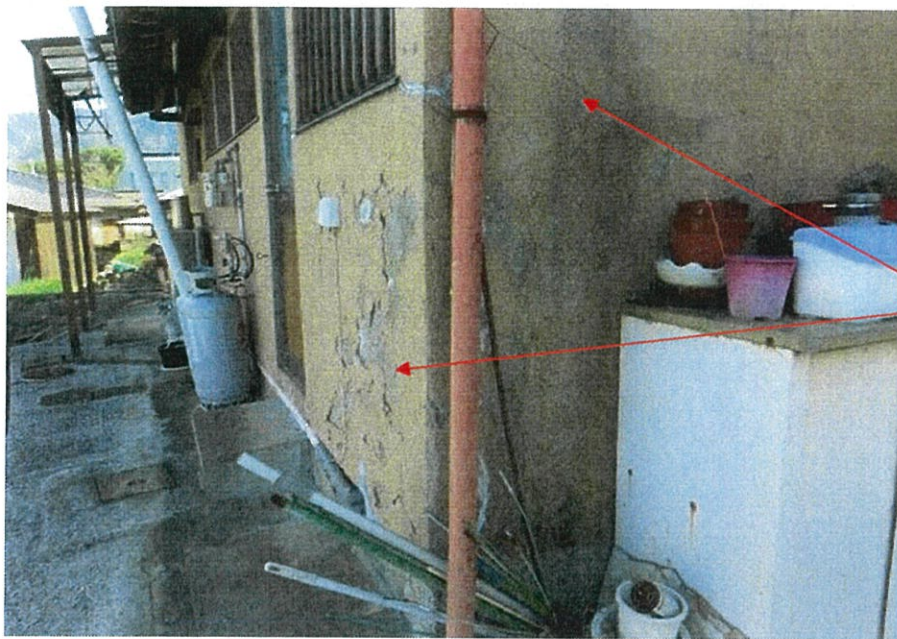
進入路



No. 3

本件土地の損傷箇所を撮影

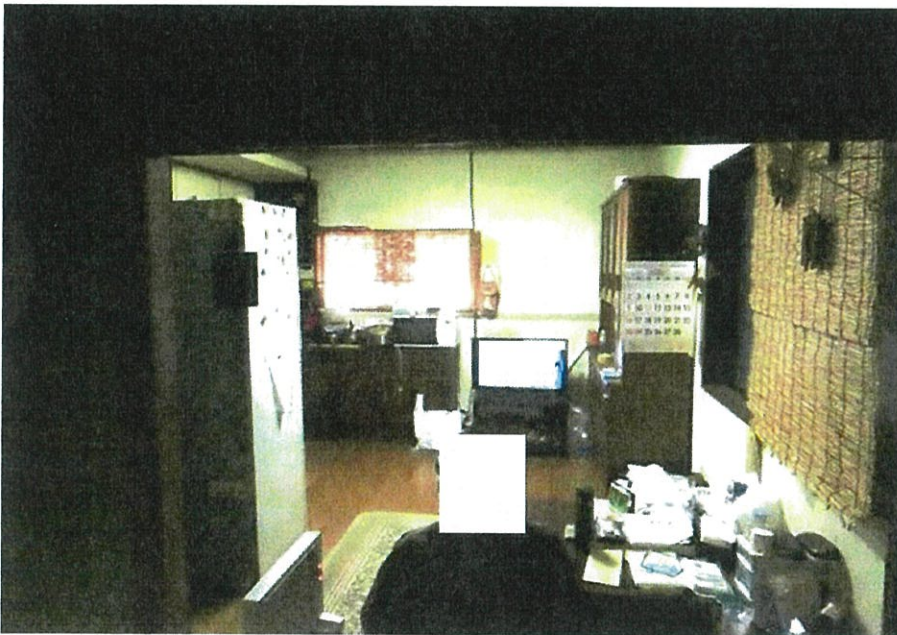
損傷箇所



No. 4

本件建物の損傷箇所を撮影

損傷箇所



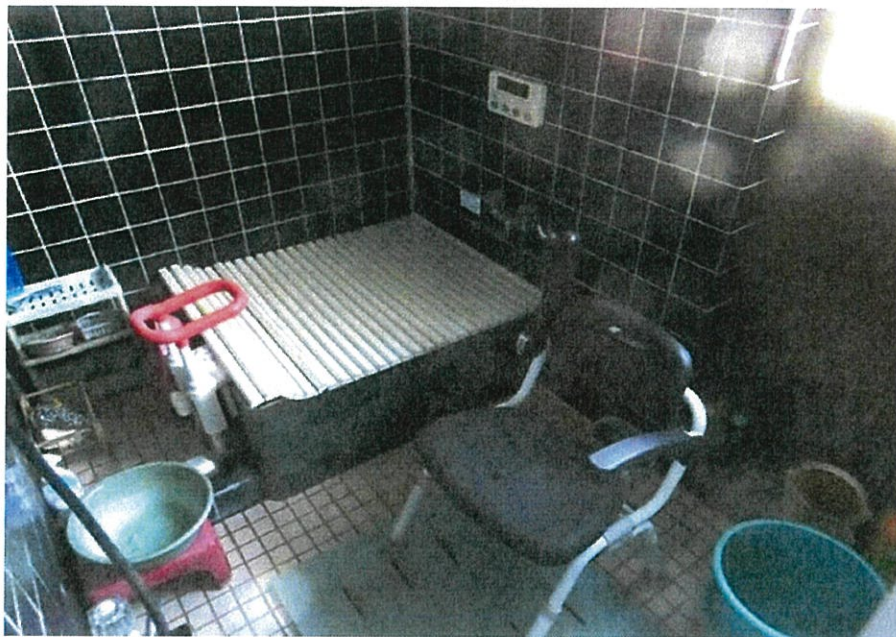
No. 5

本件建物の室内を撮影



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

本件建物の室内を撮影



No. 9

本件建物の室内を撮影

(13枚目)

令和6年（ヌ）第48号
令和7年3月5日現地調査
令和7年3月7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
江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 1,650,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,150,000 円
物件2（建物）	金 500,000 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	北九州市八幡西区野面二丁目 2310 番 2 宅地 407.92 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市八幡西区野面二丁目 2310番地2 2310 番 2 居宅・車庫 木造瓦葺2階建 1階 157.72 m ² 2階 40.52 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一部やや異なるものの全体的には概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・建物の評価対象は、持分9/25である。		
住 居 表 示	「北九州市八幡西区野面二丁目3番17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「木屋瀬」駅の北東方、約1.3km。 おでかけ交通「野面」停留所の南西方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡西区野面二丁目地内に一般住宅、農家住宅等が存する既成住宅地域である。周辺の地価は近年やや上昇傾向に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は現状維持で推移すると予測される。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 地域指定なし 特記なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	407.92㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照) 約3m 最大約29m 下記のとおり、中間画地。 特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に幅員約3m～4mの私道（2310番1の一部・他人所有）を介して等高に接面。	
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	・ 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、土壌汚染を窺わせる事実認められなかった。 ・ 上記のとおり、建築基準法上の道路に他人所有の私道を介して接面するため再建築の可否等については関係当局に確認を要する。 また、現況は目的外土地2310番1の南西端の一部も通路として取り込んでいると見られる（評価上は、当該事項を一括して「接面道路の状況等」として減価を行う）。	

特 記 事 項	・北九州市文化企画課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（野面古墳群）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は北九州市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。 ・玄関土間や北東側の犬走りに亀裂や損傷等が見られることから、地盤の一部が不等沈下している可能性がある（評価上は、「地盤等」として減価を行う）。 ・地積測量図があるが、その図面と現地における状況が一部やや異なる部分も見受けられ、境界は不明瞭である。 ・公図上の南西側背後の里道は、現況は寺院への参道の一部になっていると見られる。 ・敷地内に祠が存する。
----------------	--

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54年9月30日 新築 平成7年4月10日 変更、増築 経 過 年 数：約 46 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：瓦葺 外 壁：モルタルの上リシン吹付ほか 天 井：クロス貼、合板、石膏ボードほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼、ジュラクほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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・車庫 間 取 り：4DK・1LDK （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（全体的に老朽化が認められ、室内各所に汚損・損傷等が認められる。また、室外は外壁・軒等の汚損・損傷、玄関土間・犬走りの亀裂・損傷等が認められる。）
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。 ・北九州県土整備事務所での調査によれば、本件建物は新築及び増築時に建築確認を受け適法に建てられている模様であるが、前述のとおり、現況は建築基準法上の道路に他人所有の私道を介して接面するため再建築の可否等については確認を要する。 ・尚、渡り廊下は壁で塞がれており建物間を行き来出来ない。

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）

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	24,700	0.43	407.92	0.90	3,900,000

【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「北九州八幡西-34」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 24,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.05 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 0.98 = 1.08

イ 個 別 格 差：形状 0.80 × 接面道路の状況等 0.70 × 包蔵地内 0.95 × 境界不明瞭 0.90 × 地盤等 0.90

$$\begin{array}{l} \text{個別格差} \\ = 0.43 \end{array}$$

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	持分 エ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	160,000	198.24	0.04	9 / 25	460,000

ウ 現価率：（査定）

・物件2は、建築後約46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%を基本として、これに保守管理の状態等を考慮して観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件1	0.05	×	(1 - 0.20)	=	0.04

2. 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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全体	3,900,000	0.40	法定地上権	1,560,000

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		建物持分 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1評価対象	3,900,000	0.40	法定地上権	9 / 25	560,000

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) 評価額

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	3,900,000	－ 1,560,000		0.70	0.70	1,150,000
2	460,000	＋ 560,000	1.00	0.70	0.70	500,000
一 括 価 格 (合 計)						1,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物の売却対象が持分9/25のみであり需要者が限定的となると考えられる点、祠が存する点を考慮して査定。

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「北九州八幡西－34」
所 在 : 北九州市八幡西区野面1丁目2185番1
住 居 表 示 : 「野面1－14－2」
価 格 : 26,200 円/㎡ (対前年変動率 1.2%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 415 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅や農家住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 筑豊電気鉄道「木屋瀬」駅の北東方、道路距離1.6km。
用 途 指 定 等 : 第1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)	1 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

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用