

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 8年 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 8年 4月 8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 8年 2月24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

床 面 積	1階	32.44平方メートル
	2階	25.01平方メートル



物件明細書

令和 8年 1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

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3、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、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 | 北九州市若松区東畑町 |
| | 地 番 | 2番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市若松区東畑町 |
| | 地 番 | 2番71 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 319平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市若松区東畑町 2番地20 |
| | 家屋 番号 | 2番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 76.12平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 約82平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北九州市若松区東畑町 2番地20 |
| | 家屋 番号 | 2番20の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	32.44平方メートル
	2階	25.01平方メートル



令和7年(ヌ)第25号
令和7年10月7日受理
令和7年11月7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 | 北九州市若松区東畑町 |
| | 地 番 | 2番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.49平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市若松区東畑町 |
| | 地 番 | 2番71 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 319平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市若松区東畑町 2番地20 |
| | 家屋 番号 | 2番20 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 76.12平方メートル |
| 4 | 所 在 | 北九州市若松区東畑町 2番地20 |
| | 家屋 番号 | 2番20の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 32.44平方メートル
2階 25.01平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市若松区東畑町8番33号														
土地	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約82㎡(約5.88㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、井戸・井戸ポンプが存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市若松区東畑町8番33号														
土地	物件														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	本件住所地における直近の水道供給契約の内容(令和7年10月16日現在)は、次のとおりです。 ① 契約(解約) 令和3年7月29日 ① 契約(解約) 平成20年1月14日
■近隣居住者	物件3, 4建物のいずれも空き家となっており、もう何年も誰も住んでいません。

(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

■ (接道について)

物件1, 2土地は、公図のとおり、いずれも無地番の公道（公図上は「道」）に接面している。

(物件1土地形状等について)

現地復元性を有すると思われる図面が存在する。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する。接道との境界付近には石積擁壁等が存在し、約2.5mの段差が存在する。

現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、境界標等は現地で確認できなかった。

物件2との境界付近は急峻な崖地となっており、石積擁壁等が存在しているが、境界は不明確である。

(物件2土地形状等について)

現地復元性を有すると思われる図面が存在する。接道との境界付近にはガードレールが存在し、物件1との境界付近には、石積擁壁等が存在する。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、急峻な傾斜地であり、草木等が繁茂しており視界は遮られ、立入は困難であることから土地形状については不明確である。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2～4枚目記載のとおりと認めた。

なお、所有者からは何らの回答も得られなかったが、物件3, 4建物いずれも家財等が若干残置されているが長期間空き家となっている状況が窺われた。

(物件3建物の損傷状況等について)

築62年を経過しており、床の随所が撓んでいる。室内には埃が堆積し、雑草が入り込むなど空き家となって長期間経っていると思われることから維持管理の状況は著しく劣っており、老朽・朽廃が顕著に進行していると思われる。

(物件4建物の損傷状況等について)

築58年を経過しており、床の随所が撓んでいる。屋根瓦の一部は剥がれており、雨漏り等による損傷により天井の一部は穴が空いており、崩落している箇所が見受けられた。

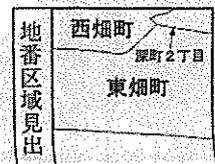
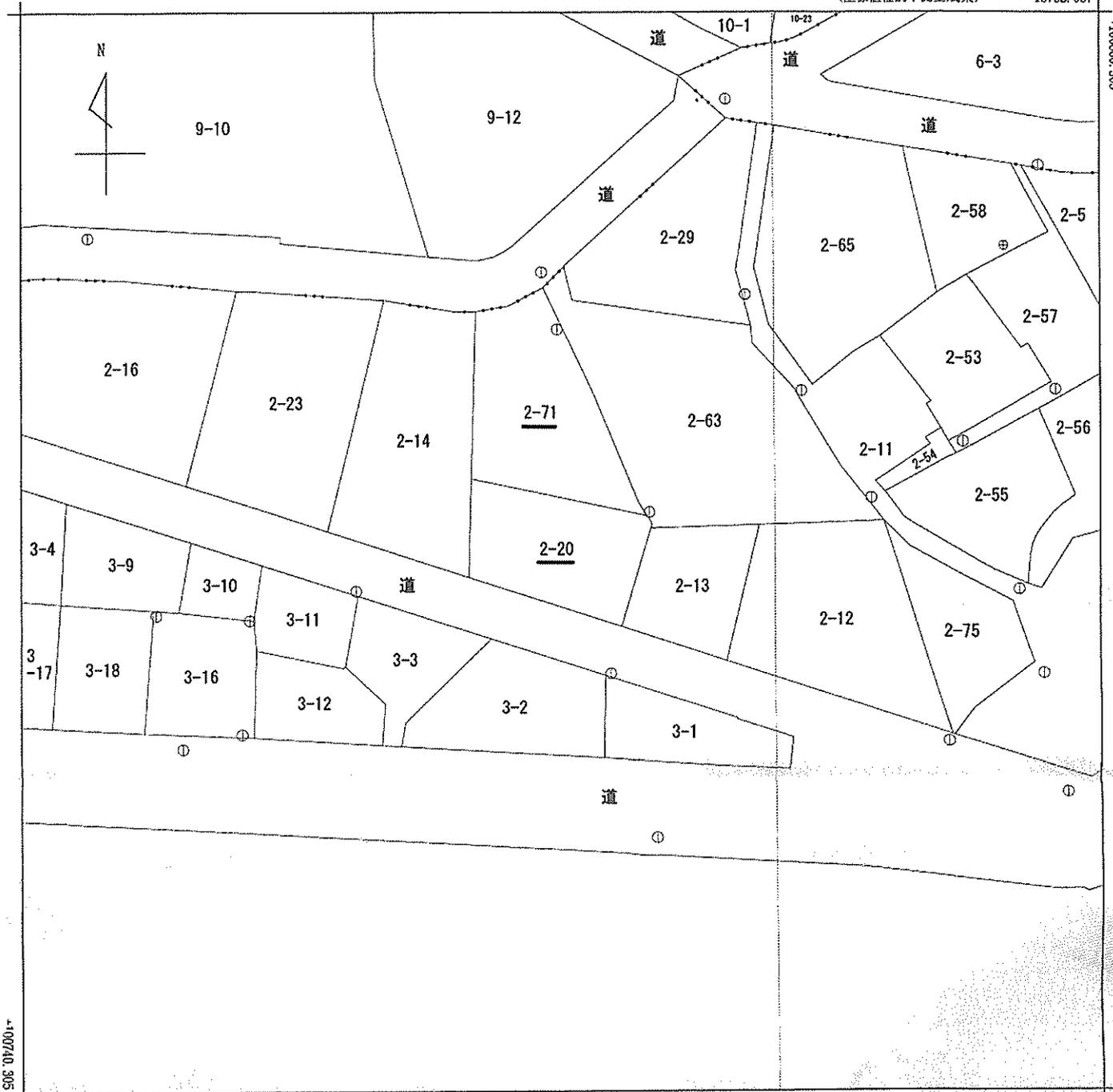
室内には埃が堆積し、雑草が入り込むなど空き家となって長期間経っていると思われ、1, 2階とも北側部分は朽廃が著しく、立入ができなかったなど維持管理の状況は著しく劣っており、老朽・朽廃が顕著に進行していると思われる。

(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 10月7日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月7日 (火) 13:20 - 13:30	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 10月7日 (火) 14:45 - 14:55	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 10月9日 (木) 16:05 - 16:30	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 7年 10月10日 (金) 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 登記事項要約書交付申請
R 7年 10月22日 (水) 12:40 - 14:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
() -		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月22日 目的物件(物件3, 4)は不在で施錠されていたので, 立会人 A を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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	北九州市若松区東畑町				地番	2番20		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成22年3月			備付年月日(原図)	平成23年12月7日		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。

A4判に縮小

令和7年10月10日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：11-2
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：令和1年8月7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10月10日 福岡法務局八幡出張所 登記官

(9枚目)

A4判に縮小

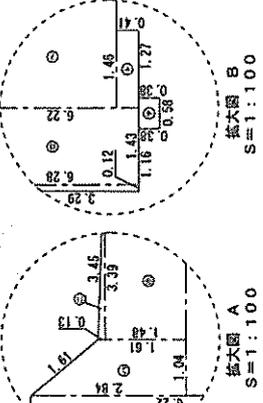
請求番号：11-1

各階平面図 建築物図面

家屋番号 2番20の2
建物の所在 北九州市若松区東畑町2番地20

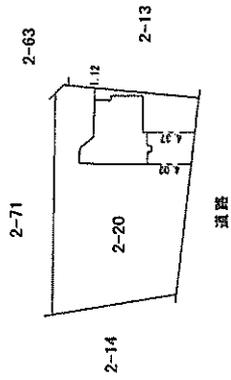
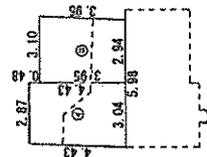
1階平面図

図号	床面積	面積	面積
①	(6.28 + 3.29) × 0.12 / 2	=	0.5742
②	(6.28 + 6.22) × 1.43 / 2	=	8.9375
③	(2.84 + 1.61) × 1.04 / 2	=	2.3140
④	0.13 × 3.39 / 2	=	0.22035
⑤	(3.45 + 3.39) × 1.48 / 2	=	5.0616
⑥	2.97 × 4.89	=	14.5233
⑦	0.41 × 1.46	=	0.5986
⑧	0.38 × 0.58	=	0.2204
合計			32.4495
床面積			32.44 m ²



2階平面図

図号	床面積	面積	面積
①	(3.04 + 2.87) × 4.43 / 2	=	13.08065
②	(3.10 + 2.94) × 3.95 / 2	=	11.929
合計			25.01965
床面積			25.01 m ²

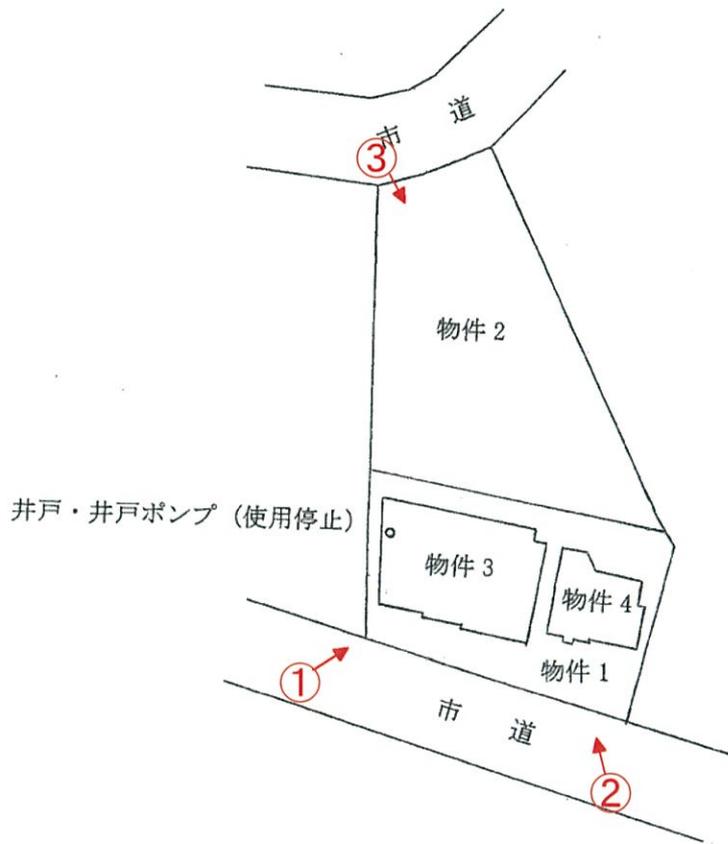


製作者 [Redacted] 縮尺 250

申請人 [Redacted] 縮尺 500

土地建物位置関係図（概略）

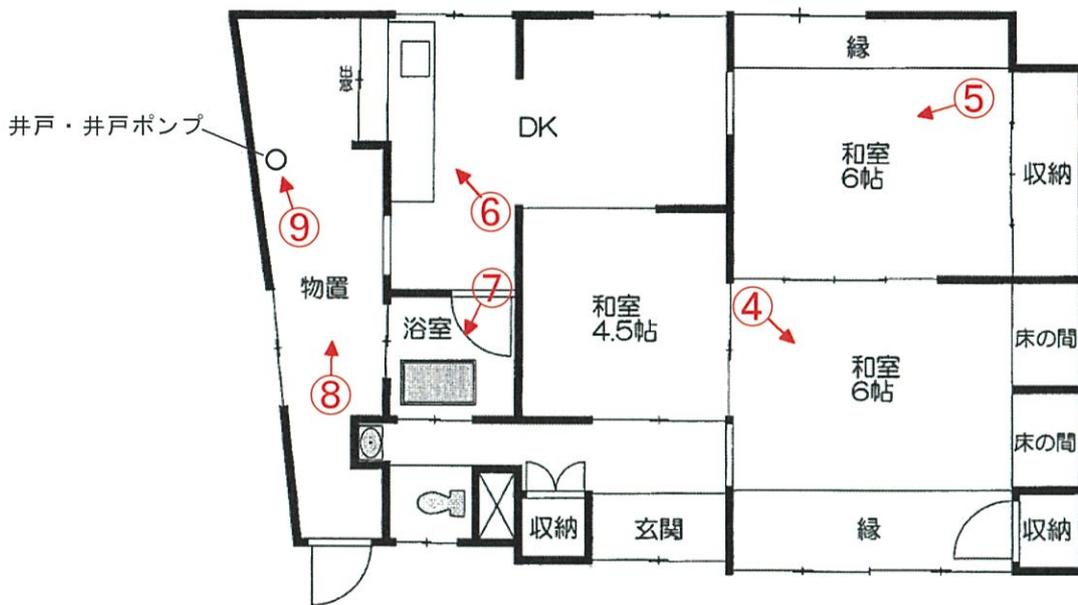
↑ 写真撮影位置方向



間取図

物件3
家屋番号2番20
現況床面積約82㎡
増築面積約5.88㎡
増築箇所不明

写真撮影位置方向

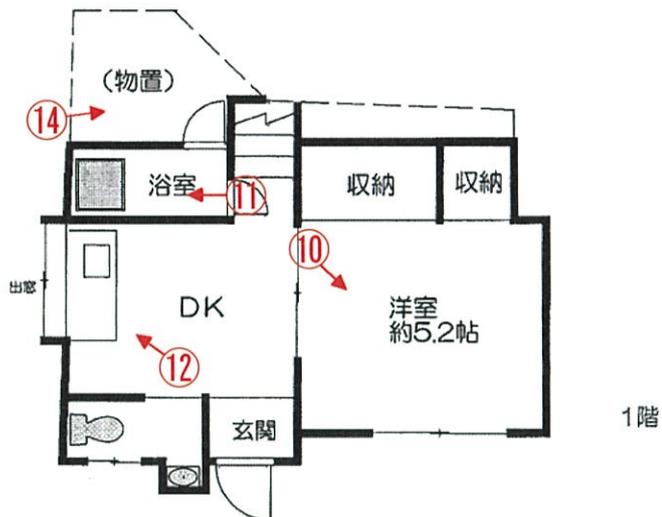


間取図

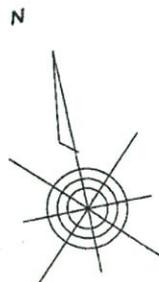
物件4
家屋番号2番20の2

写真撮影位置方向

北側部分は、老朽化等のため、立ち入りできなかった。



北側部分は、老朽化等のため、立ち入りできなかった。





No. 1

物件 1 土地及び物件 3 建物を撮影



No. 2

物件 1 土地及び物件 4 建物を撮影



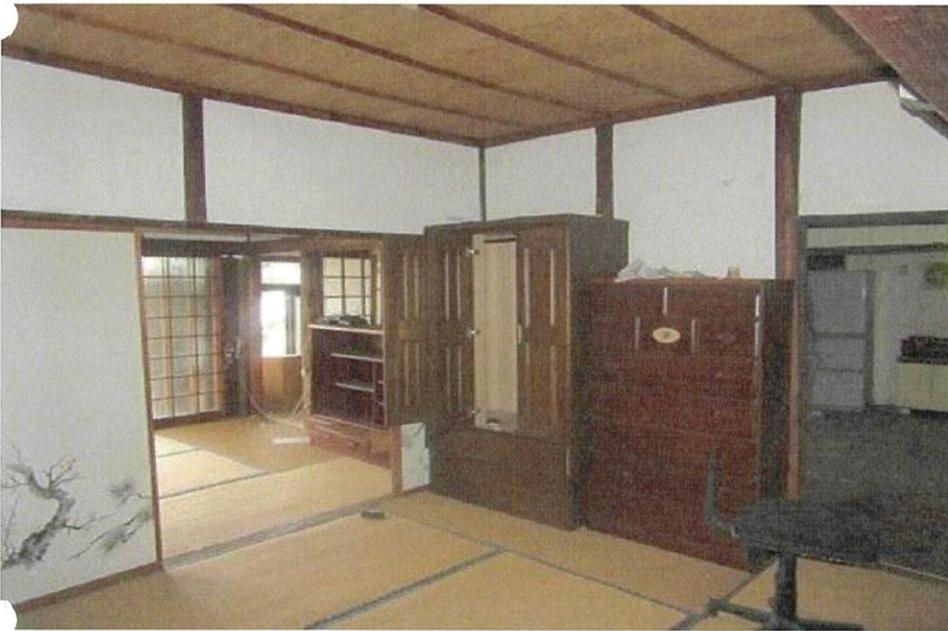
No. 3

物件 2 土地を撮影



No. 4

物件3建物の室内を撮影



No. 5

同上



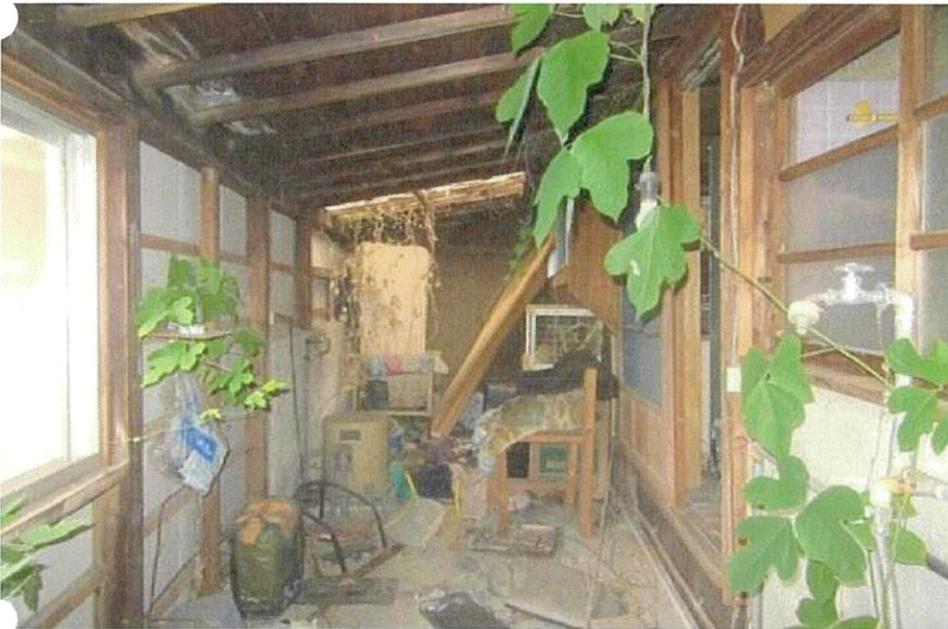
No. 6

同上



No. 7

物件3建物の室内を撮影



No. 8

同上



No. 9

同上

井戸・井戸ポンプを撮影



No. 10

物件4建物の室内を撮影



No. 11

同上



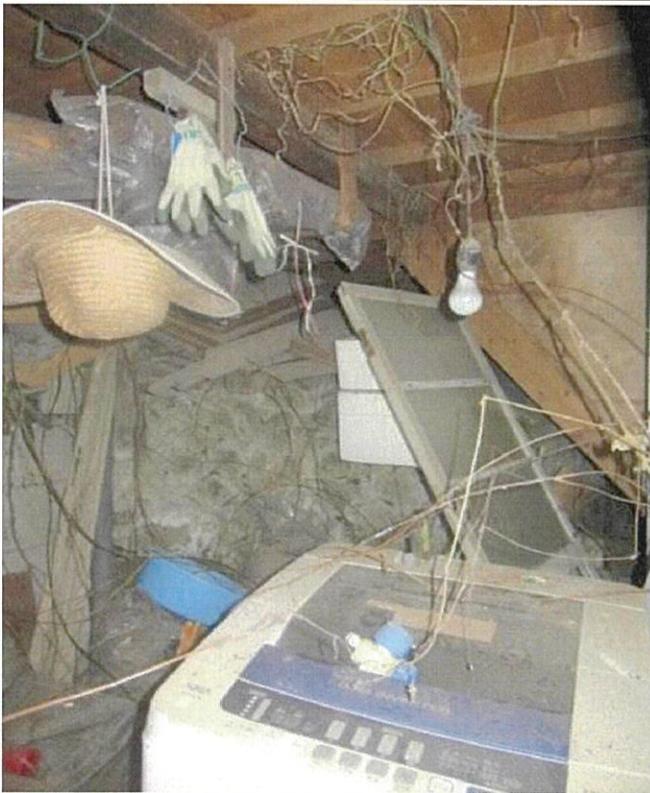
No. 12

同上



No. 13

物件4建物の室内を撮影



No. 14

同上



No. 15

同上

令和7年(又)第25号
令和7年10月22日現地調査
令和7年11月16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 2,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,200,000 円
物件2 (土地)	金 370,000 円
物件3 (建物)	金 560,000 円
物件4 (建物)	金 310,000 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の内訳価格は、物件3及び物件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3及び物件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 地積	北九州市若松区東畑町 2番20 宅地 245.49 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地積	北九州市若松区東畑町 2番71 雑種地 319 m ²	同上
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市若松区東畑町 2番地20 2番20 居宅 木造瓦葺平家建 76.12 m ²	同上
4	所 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市若松区東畑町 2番地20 2番20の2 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 32.44 m ² 2階 25.01 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、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把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
3	現況の種類は、居宅であり、登記内容とほぼ一致している。現況の構造は、木造かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建である。		
3	登記面積	増築概測面積	現況床面積
	76.12m ²	+ 約5.88m ²	= 約82m ²
4	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		北九州市若松区東畑町8番33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・2）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「若松」駅の北西方、約1.25km。 北九州市営バス「第二東畑町」停留所の北東方、約30m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の所在する近隣地域は、若松区東部に位置する既成住宅地域である。戸建住宅の利用が主体であるが、未利用地も見られる。地勢は傾斜を呈している。	
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% 防火地域と準防火地域の指定はない。 宅地造成等工事規制区域 ほか
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	物件1：245.49㎡、物件2：319㎡（登記地積） 物件1：ほぼ整形、物件2：不整形 (別添「公図(写)」参照。) 物件1：約18.5m、物件2：8.2m 物件1：約12.0m、物件2：23.0m 物件1：一方路地、物件2：一方路地 駐車場の設置はない。物件1南側、物件1と物件2の境界付近が崖地である。
接面道路の状況	物件1は、南側で幅員約6.0mの舗装市道と約2.0m～約3.2m高位に接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。 物件2は、北側で有効幅員約4.5mの舗装市道とほぼ等高～約13m低位に接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。	
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」とは引き込みがある場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・物件1の周囲の境界と思われる付近は、擁壁、塀等が存する。物件2の周囲の境界と思われる付近は、北側にガードレール、南側に擁壁等が存しているが、その他は立入り困難であり確認できなかった。物件1と物件2の境界付近に古い石積み擁壁等が存しているが、石積み擁壁等には幅があり、境界は不明確である。 ・井戸・井戸ポンプが存する（物件3西側物置の中）。 ・物件2は、全体が草木の繁茂する傾斜地であり、管理が困難である。 ・物件1南側の一部と物件1・2境界付近は、高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている可能性がある崖地である。崖地には古い石積み擁壁等が設置されているが、専門家の調査によって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。 	

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9月23日 新築 経過年数：約 63 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：かわら・亜鉛メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディング材 ほか 天井：化粧合板 ほか 床：畳 ほか 内壁：塗り壁 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）	約82㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3DK（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（床の随所が撓む。埃が堆積している。雑草が入り込んでいる。等）
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。

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）：昭和42年12月日不詳新築 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2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：モルタル ほか 天 井：板張り ほか 床：板張り、畳 ほか 内 壁：塗り壁 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：3DK（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（床の随所が撓む。屋根・天井の一部に穴が空き崩落した箇所がある。埃が堆積している。雑草が入り込んでいる。1・2階とも北側部分の朽廃が著しく立ち入りできない。等）
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。

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・2)

目的土地等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	36,900	0.70	245.49	0.90	5,710,000
2	36,900	0.09	319		1,060,000

【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「北九州若松-3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 34,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 36,900\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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：増減価要因なし 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
 $0.95 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.92$

イ 個別格差：物件1
 道路・隣接地との高低差等 個別格差
 $0.70 = 0.70$

物件2
 不整形 傾斜地等 個別格差
 $0.92 \times 0.10 = 0.09$

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・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
3	160,000	約82	0.01	130,000
4	145,000	57.45	0.01	80,000

イ 現況延床面積： 物件3は概測の現況床面積、物件4は登記数量による。

ウ 現価率： (査定)

物件3

本件建物は、建築後約63年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、老朽化と陳腐化が著しい。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、建物の現価率を査定した。

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

物件4

本件建物は、建築後約58年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、老朽化と陳腐化が著しい。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、建物の現価率を査定した。

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

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1 (物件3)	5,710,000	0.26	法定地上権	1,480,000
1 (物件4)	5,710,000	0.14	法定地上権	800,000
計				2,280,000

イ 土地利用権等割合： 敷地利用面積割合を、建築面積比により、物件3：64%（＝物件3建築面積約82㎡÷（約82㎡＋約45.62㎡））、物件4：36%（＝物件4建築面積約45.62㎡÷（約82㎡＋約45.62㎡））と算定する。物件3の土地利用権等を法定地上権、物件4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定の上、敷地利用面積割合を乗じて、土地利用権等割合を物件3：0.26（＝0.64×0.40）、物件4：0.14（＝0.36×0.40）と認定する。なお、物件4の建築面積は、1階床面積（32.44㎡）に1階と重なっていない2階部分の床面積（約13.18㎡）を合計して算定した。

(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	5,710,000	－ 2,280,000		0.50	0.70	1,200,000
2	1,060,000			0.50	0.70	370,000
3	130,000	＋ 1,480,000	1.00	0.50	0.70	560,000
4	80,000	＋ 800,000	1.00	0.50	0.70	310,000
一括価格 (合計)						2,440,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は、古い保守管理状態に劣る建物とその敷地並びに草木が繁茂する管理が困難な傾斜地であること、崖地を内包しているが、擁壁が古い石積み擁壁等であること、駐車場が設置されていないこと等により、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

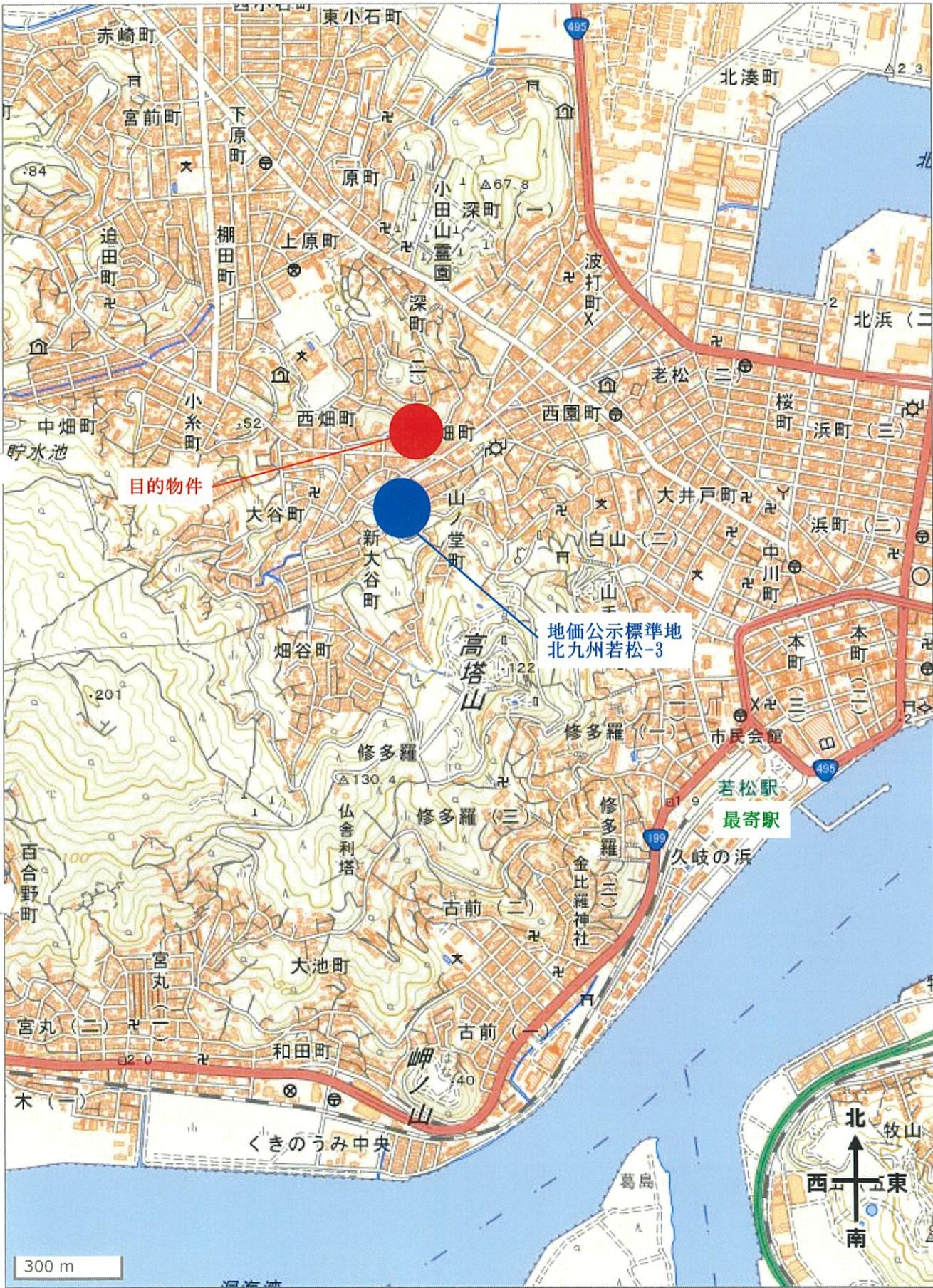
地価公示価格：標準地「北九州若松-3」
所在地：北九州市若松区東畑町7番18
住居表示：東畑町4-34
価格：34,300 円/㎡ (対前年変動率 -0.9%)
価格時点：令和7年1月1日
地積：182 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：北西側幅員3.5m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR筑豊本線「若松」駅の北西方、道路距離1.6km。
用途指定等：市街化区域
第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率200%)

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)	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 葉

(BIT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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

