

## 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 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 2 月 12 日から<br>令和 8 年 2 月 18 日まで                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 8 年 2 月 25 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福岡地方裁判所小倉支部売却場                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>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<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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   | 北九州市八幡西区上上津役三丁目         |             |
|   | 地 番   | 1001番8                  |             |
|   | 地 目   | 宅地                      |             |
|   | 地 積   | 130.00平方メートル            |             |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区上上津役三丁目 1001番地8 |             |
|   | 家屋 番号 | 1001番8                  |             |
|   | 種 類   | 居宅                      |             |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺2階建             |             |
|   | 床 面 積 | 1階                      | 45.88平方メートル |
|   |       | 2階                      | 22.77平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 6月12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, 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】

売却対象外の土地(地番1001番2)を通行のため利用している。

### 《 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   | 北九州市八幡西区上上津役三丁目           |              |
|   | 地 番   | 1001 番 8                  |              |
|   | 地 目   | 宅地                        |              |
|   | 地 積   | 130.00 平方メートル             |              |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区上上津役三丁目 1001 番地 8 |              |
|   | 家屋 番号 | 1001 番 8                  |              |
|   | 種 類   | 居宅                        |              |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺 2 階建             |              |
|   | 床 面 積 | 1 階                       | 45.88 平方メートル |
|   |       | 2 階                       | 22.77 平方メートル |



令和7年(ケ)第30号  
令和7年4月22日受理  
令和7年6月2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 北九州市八幡西区上上津役三丁目  
 地 番 1001番8  
 地 目 宅地  
 地 積 130.00平方メートル
  
- 2 所 在 北九州市八幡西区上上津役三丁目 1001番地8  
 家屋 番号 1001番8  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺2階建  
 床 面 積 1階 45.88平方メートル  
           2階 22.77平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 住居表示           | 北九州市八幡西区上上津役三丁目9番2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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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<br><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<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 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<br>上記の者が本件建物を物置（空き家）として使用している<br><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<br><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         | 従物等としてカーポートが存在する。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 平成 年( )第 号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>平成 年 月 日</span> </div> </div> </div> |  |  |
| 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<br>(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。<br><br>契約者氏名        (解約されており所有者以外の者のため記載しない。)<br>契約解除年月日        平成27年5月6日 |
| ■ 所有者               | 1 本件建物は誰にも貸していません。<br>2 本件建物にはサッシがありません。<br>雨漏りがするところがあります。<br>3 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。     |

(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

### (接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、私人所有の公衆用道路（地番１００１―２）に接道している。  
なお、上記道路の所有者に対し、通行料等について、登記記録上の住所に郵便照会をしたが、郵便物は「あて所に尋ねあたりません」という理由で届いておらず、通行料等は不明である。

### (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。  
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、現地の形状等と建物図面の形状等はほぼ一致する。

### (占有等)

- 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。  
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。

### (その他)

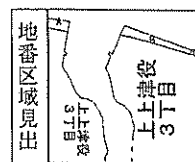
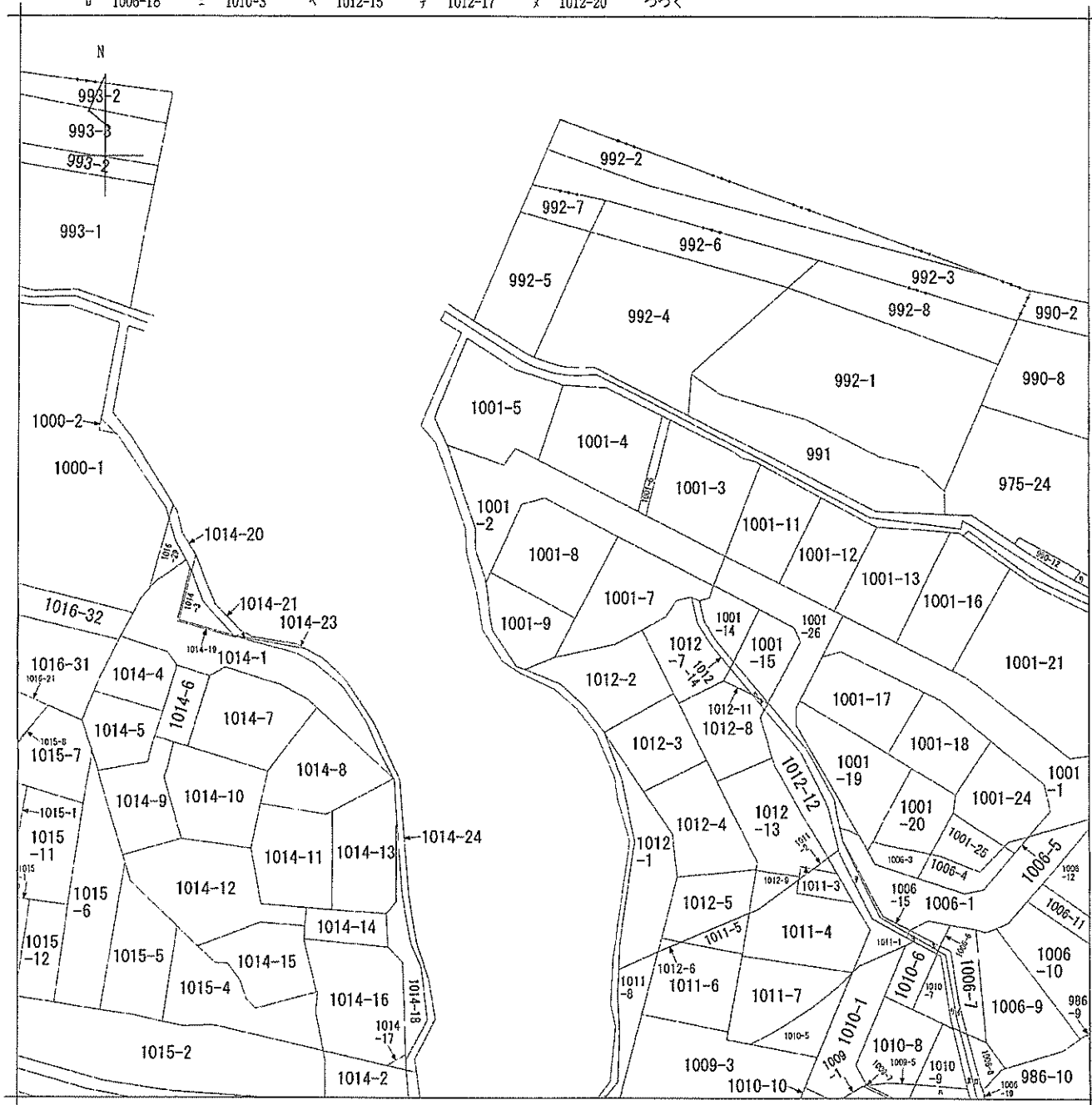
- 本件建物内外には大量の塗料用シンナー缶が存在し、本件建物を物置として利用しているものと思われる。  
当職が、立入調査のために、解錠して本件建物内に入ったところ、強いシンナー臭がしており、十分な換気をしないと直ぐさま本件建物内に入れる状態ではなかった。  
また、大量の塗料用シンナー缶が存在したため、詳細な立入調査ができない箇所があった。
- 本件建物のサッシ等には、サッシ等を外して窓枠を潰していたり、板を打ち付けて目隠しをしていた。
- 本件建物内の壁には損傷が認められ、２階では雨漏りのあとが認められた。
- コンクリートブロック塀が劣化しており補修の必要性がある。
- 上記のような事情であり建物の維持管理状態が良好でないために、本件建物の老朽化・損傷は著しい。

(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 4月22日 (火)<br>17:40 - 17:50                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 執行官室           | ライフライン調査 (水道)                                |
| R 7年 4月22日 (火)<br>17:50 - 18:00                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 執行官室           | 建物図面請求                                       |
| R 7年 4月23日 (水)<br>13:20 - 14:00                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 現地特定, 写真撮影                                   |
| R 7年 4月23日 (水)<br>14:20 - 14:40                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 福岡法務局<br>八幡出張所 | 公図, 地積測量図, 建物図面等の調査                          |
| R 7年 4月24日 (木)<br>8:00 - 8:10                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 執行官室           | 占有状況等について所有者に文書照会                            |
| R 7年 5月15日 (木)<br>14:20 - 15:30                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 物件所在地          | 立入調査, 写真撮影                                   |
| R 7年 5月16日 (金)<br>17:00 - 17:10                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 執行官室           | 目的外土地 (地番1001-2) の調査<br><br>(目的外土地所有者への郵便照会) |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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5月15日<br/>目的物件入口は施錠されていたので, 立会人A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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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



|   |         |
|---|---------|
| A | 中の原 2 丁 |
| B | 中の原 2 丁 |
| C | 中の原 1 丁 |

|       |       |                 |  |                 |                   |    |          |          |    |           |
|-------|-------|-----------------|--|-----------------|-------------------|----|----------|----------|----|-----------|
| 請求部   | 所在    | 北九州市八幡西区上上津役三丁目 |  |                 |                   | 地番 | 1001番8   |          |    |           |
| 出力縮   | 1/600 | 精度区             |  | 座標系<br>番号<br>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 |       |                 |  |                 | 備考<br>年月日<br>(原図) |    |          | 補記<br>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4月23日  
福岡法務局八幡出張所  
登記官

請求番号：21-1  
(1/2)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和48年4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4月23日 福岡法務局八幡出張所

(7枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：21-3

新・後 1001-7-9-1001-7

042334

地積測量図

平成28年4月10日登記

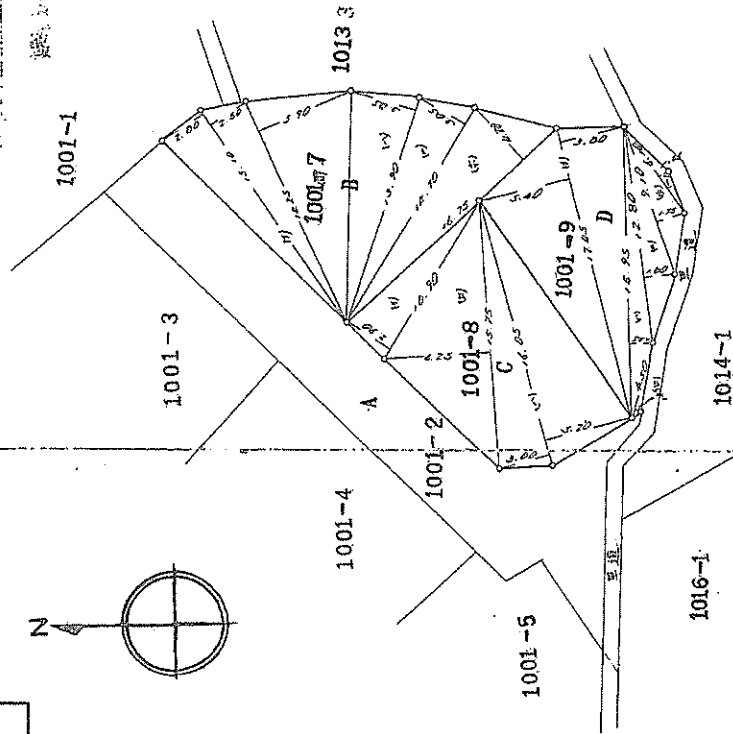
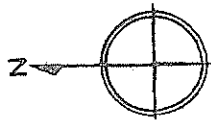
地番

1001-7-9-1001-7

土地の所在 北九州市八幡区大字上津役字小野田

上上津役3丁目

| 地番          | 符号  | 算式                           | 倍面積      |
|-------------|-----|------------------------------|----------|
| 1001-7<br>B | 1   | $15.10 \times (2.00 + 2.00)$ | 20.0000  |
|             | 2   | $10.25 \times 5.00$          | 20.0750  |
|             | 3   | $13.00 \times 3.05$          | 33.3150  |
|             | 4   | $14.00 \times 3.05$          | 41.8350  |
|             | 5   | $10.55 \times 4.20$          | 20.3500  |
|             | 計   |                              | 332.8050 |
|             | 二 除 |                              | 146.4025 |
| 1001-8<br>C | 1   | $10.00 \times 2.20$          | 21.6100  |
|             | 2   | $15.25 \times 6.25$          | 29.4375  |
|             | 3   | $16.05 \times (3.00 + 5.20)$ | 231.5100 |
|             | 計   |                              | 261.5575 |
|             | 二 除 |                              | 130.8287 |
| 1001-9<br>D | 1   | $17.05 \times (5.40 + 2.80)$ | 160.5200 |
|             | 2   | $6.50 \times 0.65$           | 2.0750   |
|             | 3   | $16.85 \times 1.55$          | 22.0025  |
|             | 4   | $12.00 \times 1.00$          | 23.0000  |
|             | 5   | $9.10 \times 1.75$           | 45.9250  |
|             | 計   |                              | 213.5225 |
|             | 二 除 |                              | 106.7612 |



昭和48年4月9日  
製作年月日

製作者

申請人

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

1/300

登記年月日：昭和48年6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4月23日 福岡法務局八幡出張所

(8枚目)

登記官

A4判に縮小

請求番号：21-4

042774

平 昭和48年6月7日登記

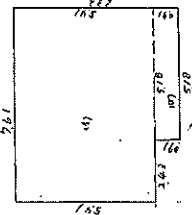
建物 各階平面図

1001~8

北九州市八幡区大字上津役字小野田1001号地8

上津役3丁目

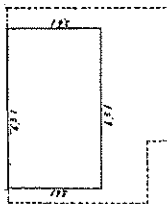
1階



1階 床面積

$$\begin{aligned} (a) & 7.61 \times 5.41 = 41.17010 \\ (b) & 5.18 \times 0.91 = 4.71380 \\ & = 45.88390 \end{aligned}$$

2階



2階 床面積

$$\frac{6.31 \times 3.61 = 22.79910}{}$$

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

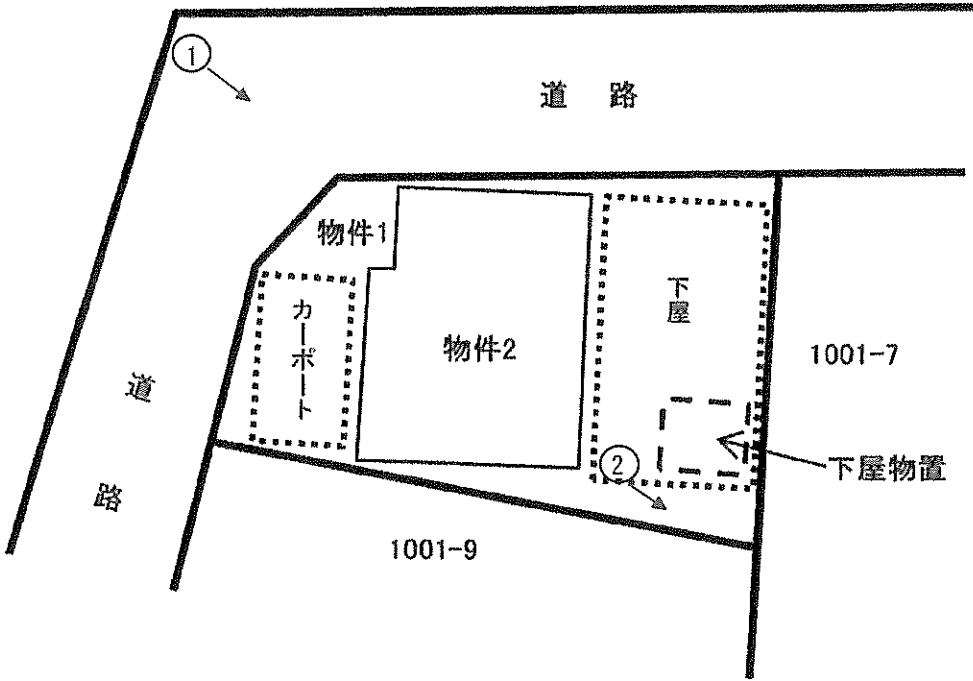
縮尺 1/200 1/500

図面 平面図

|                     |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 作製年月日<br>昭和四十八年六月六日 | 作製者<br>[Redacted] | 申請人<br>[Redacted] |
|---------------------|-------------------|-------------------|

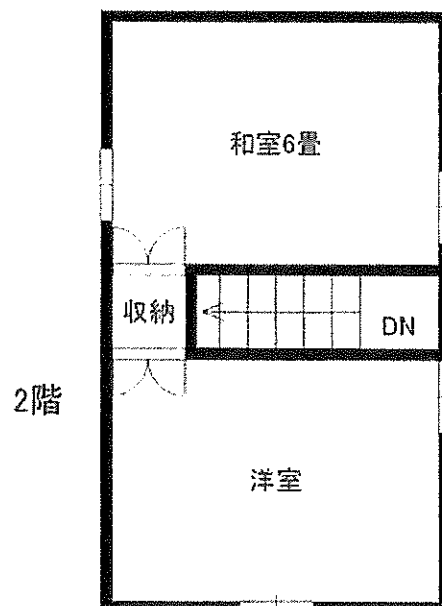
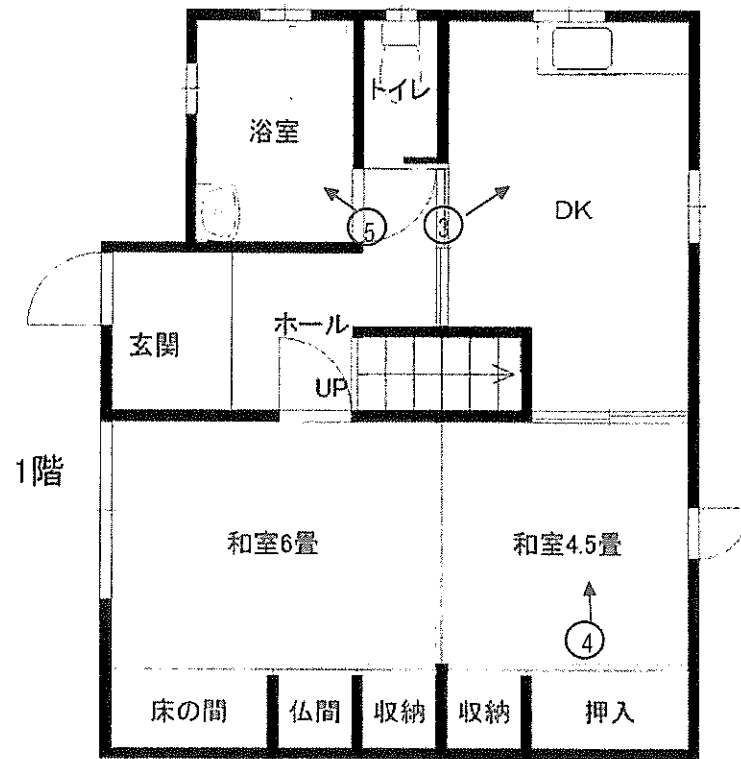
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



# 間取図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件土地上の塗料用シンナー  
缶を撮影

No. 3



本件建物の室内を撮影

(11枚目)





No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. \_\_\_\_\_

令和 7 年（ケ）第 30 号  
令和 7 年 5 月 15 日 現地調査  
令和 7 年 6 月 2 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 3,090,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,710,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 1,380,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                                                           | 北九州市八幡西区上上津役三丁目<br>1001 番 8<br>宅地<br>130.00 m <sup>2</sup>                                                        | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br><br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                                                                                          | 北九州市八幡西区上上津役三丁目<br>1001番地8<br>1001 番 8<br>居宅<br>木造セメント瓦葺2階建<br>1階 45.88 m <sup>2</sup><br>2階 22.77 m <sup>2</sup> | 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。但し、地積測量図は昭和48年4月10日に田を分筆された際に作成されたものであり、その後、昭和47年12月10日に宅地へ地目変更がなされていることから登記地積と地積測量図の地積が若干異なる。 |                                                                                                                   |          |
| 2       | ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。<br>・ 従物等としてカーポートが存する。                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |
| 住 居 表 示 |                                                                                                                                                                                    | 北九州市八幡西区上上津役三丁目9番2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<br>(直線距離)                                                 | JR鹿児島本線「黒崎」駅の南西方、約4.2km。<br>西鉄バス「下上津役」停留所の北東方、約280m。<br>(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、国道211号の背後に戸建住宅、共同住宅等が混在する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<br>の 規 制 等<br><br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分                                                                                                               | 市街化区域                 |
|                                                                     | 用 途 地 域                                                                                                              | 第1種中高層住居専用地域          |
|                                                                     | 建 ぺ い 率                                                                                                              | 60%                   |
|                                                                     | 容 積 率                                                                                                                | 200%                  |
|                                                                     | 防 火 規 制                                                                                                              | 地域指定なし                |
|                                                                     | 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                                                                                                                  | 130.00㎡ (登記地積)        |
|                                                                     | 形 状                                                                                                                  | ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」参照) |
|                                                                     | 間 口                                                                                                                  | 約8m                   |
|                                                                     | 奥 行                                                                                                                  | 約15m                  |
|                                                                     | 接 道 関 係                                                                                                              | 準角地                   |
|                                                                     | そ の 他                                                                                                                | 特になし                  |
| 接面道路の状況                                                             | 南西側で幅員 約 4.4 m の未舗装 私道 と概ね等高に接面。<br>(建築基準法第42条第2項の道路に該当)<br>北西側で幅員 約 4.5 m の未舗装 私道 と概ね等高に接面。<br>(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<br>ガス配管 : あり<br>下 水 道 : なし<br><br>(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 | <p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>②南西側で接面する私道は、建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、幅員が4m以上あるためセットバックは不要である。北西側で接面する私道は、開発時に築造された建築基準法第42条第1項第2号の開発道路であるが、市に寄付されず個人所有の私道のままになっている。</p> <p>③目的土地の北西側のブロック塀が劣化している。</p> <p>④下水道は目的土地の近隣まで本管が埋設されているが、目的土地が接面する部分には下水道管はない。</p> <p>⑤下屋物置付近に大量の塗料用シンナー缶等が放置されている。</p> |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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 | <p>建築年月日(登記記載)： 昭和48年6月2日 新築</p> <p>経 過 年 数： 約 53 年</p> <p>経済的全耐用年数： 約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数： 約 0 年</p>                                                                 |
| 仕 様              | <p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：セメント瓦葺</p> <p>外 壁：モルタル、サイディング ほか</p> <p>天 井：化粧合板、ボード ほか</p> <p>床：板張、タタミ ほか</p> <p>内 壁：じゅらく、ボード ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給水設備 等</p> <p>そ の 他：特になし</p> |
| 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            | <p>現況用途：物置</p> <p>間 取 り：別添「間取図」参照</p>                                                                                                                                   |
| 品 等              | <p>使用資材：劣る</p> <p>施工状態：劣る</p>                                                                                                                                           |
| 保守管理の状態          | <p>劣る</p> <p>①内外装に経年に伴う激しい傷みが見られる。</p> <p>②建物内には雨漏り跡が見られるほか損傷箇所が多数ある。</p> <p>③楔等の建具のほとんどが撤去されている。</p> <p>④窓のサッシを取り外し板を張り付けている。</p>                                      |
| 建物の利用状況          | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                        |
| 特記事項             | <p>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。</p> <p>②室内に大量の塗料用シンナー缶等が山積みされており観察出来ない箇所が多数あった。</p> <p>③室内にシンナーの臭気が充満している。</p>                                        |



## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格<br>差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 40,700               | 0.95          | 130.00          | 0.90      | 4,520,000               |

【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-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{119} & = & 40,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地域格差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.06 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.02 & = & 1.19 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差：} & \text{準角地} & & \text{ブロック} & & \text{下水道管} & & & & \\ & & & \text{塀劣化} & & \text{なし} & & & & \text{個別格差} \\ & 1.02 & \times & 0.95 & \times & 0.98 & & & = & 0.95 \end{array}$$

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 110,000             | 68.65              | 0.05     | 380,000               |

ウ 現価率：(査定)

物件2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(-50%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件2:} & 0.10 & \times (1 - 0.5) & = & 0.05 \end{array}$$

\* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 4,520,000         | 0.40          | 法定地上権 | 1,810,000              |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 4,520,000           | － 1,810,000                  |                 | 0.90            | 0.70             | 1,710,000                   |
| 2               | 380,000             | ＋ 1,810,000                  | 1.00            | 0.90            | 0.70             | 1,380,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 3,090,000                   |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物内外に大量の塗料用シンナー缶等が放置されている。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「 北九州八幡西-4 」  
所 在 : 北九州市八幡西区上上津役1丁目270番19  
住 居 表 示 : 上上津役1-8-18  
価 格 : 48,000 円/㎡ (対前年変動率 2.1% )  
価 格 時 点 : 令和7年1月1日  
地 積 : 228㎡  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の閑静な住宅地域  
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 : JR鹿児島本線「黒崎」駅の南方、道路距離4.5km。  
用 途 指 定 等 : 第一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 | 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



