

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 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 8年 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月22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 5月13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 3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

1 所 在 北九州市八幡東区荒手一丁目
地 番 1733番102
地 目 宅地
地 積 203.34平方メートル

2 所 在 北九州市八幡東区荒手一丁目
地 番 1733番103
地 目 宅地
地 積 24.15平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

3 所 在 北九州市八幡東区荒手1丁目 1733番地102
家屋 番号 1733番102
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 56.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約12.48平方メートル

(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約13.52平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月 5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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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2】

隣地(地番1733番104)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 北九州市八幡東区荒手一丁目
地 番 1733番102
地 目 宅地
地 積 203.34平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡東区荒手一丁目
地 番 1733番103
地 目 宅地
地 積 24.15平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
- 3 所 在 北九州市八幡東区荒手1丁目 1733番地102
家屋 番号 1733番102
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 54.00平方メートル
2階 56.00平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約12.48平方メートル
(未登記附属建物)



物 件 目 録

種 類	車庫
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	約13.52平方メートル



21

令和7年(ケ)第113号
令和7年11月25日受理
令和8年1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 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 | 北九州市八幡東区荒手一丁目 |
| | 地 番 | 1733番102 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 203.34平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡東区荒手一丁目 |
| | 地 番 | 1733番103 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 24.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市八幡東区荒手1丁目 1733番地102 |
| | 家屋 番号 | 1733番102 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 54.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北九州市八幡東区荒手一丁目23番1-1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 <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 <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 上記の者が本件土地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」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 <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 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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類: 土地建物位置関係図の①及び②=いずれも車庫 構造: 同①及び②=いずれも軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 床面積: 同①=約12.48㎡, 同②=約13.52㎡ </td> </tr> </table>			{	種類: 土地建物位置関係図の①及び②=いずれも車庫 構造: 同①及び②=いずれも軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 床面積: 同①=約12.48㎡, 同②=約13.52㎡
{	種類: 土地建物位置関係図の①及び②=いずれも車庫 構造: 同①及び②=いずれも軽量鉄骨造合金メッキ鋼板葺平家建 床面積: 同①=約12.48㎡, 同②=約13.52㎡				
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 上記の者が本件建物を住居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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[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	<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	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 A</p> <p>契約日 平成14年12月16日</p> <p>現在契約中</p>
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私と娘の2人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 本件建物の壁クロスは煙草のヤニで黄ばんでいるところがあります。 リビングのドアに拳よりも大きい穴が空いています。 給湯器が壊れていてお湯がでません。 1階全部の床に床暖房が設置されています。 4 物件2の土地は現況道路です。地番1733-104の土地と道路として一体利用されています。 物件2の土地を通路(道路)として利用することは認めており、通行料などはもらっていません。 5 物件1の土地について、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

- 物件1の土地は、公図のとおり、北九州市所有の道路（地番1733-246等）に接道している。
物件2の土地は、私人所有の公衆用道路（地番1733-104）の土地と一体となって道路として利用されている。
- 物件1の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する。
物件2の土地と地番1733-104との境界は一箇所のみ認められたが、その他の境界は認められず、物件2の土地と地番1733-104の土地と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、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

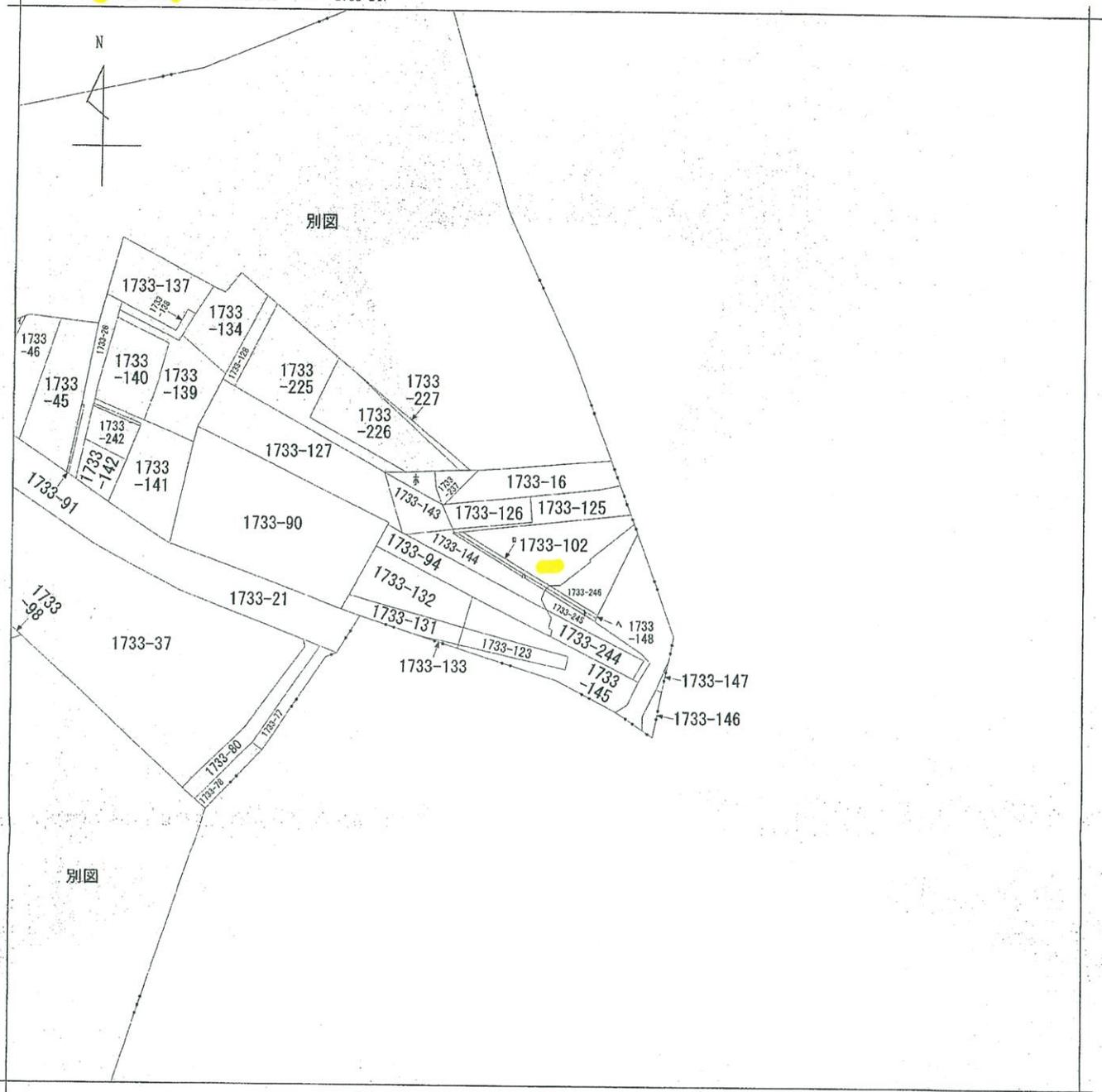
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 11月25日 (火) 14:40 - 14:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 11月25日 (火) 14:50 - 15:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月26日 (水) 12:00 - 12:20	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 11月26日 (水) 16:40 - 17:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 7年 12月19日 (金) 11:40 - 12:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(特記事項)		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(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。



請求部分	所在 北九州市八幡東区荒手一丁目				地番	1733番102	
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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11月26日
 福岡法務局八幡出張所
 登記官

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成12年5月15日

令和7年11月26日 福岡事務所 登記簿

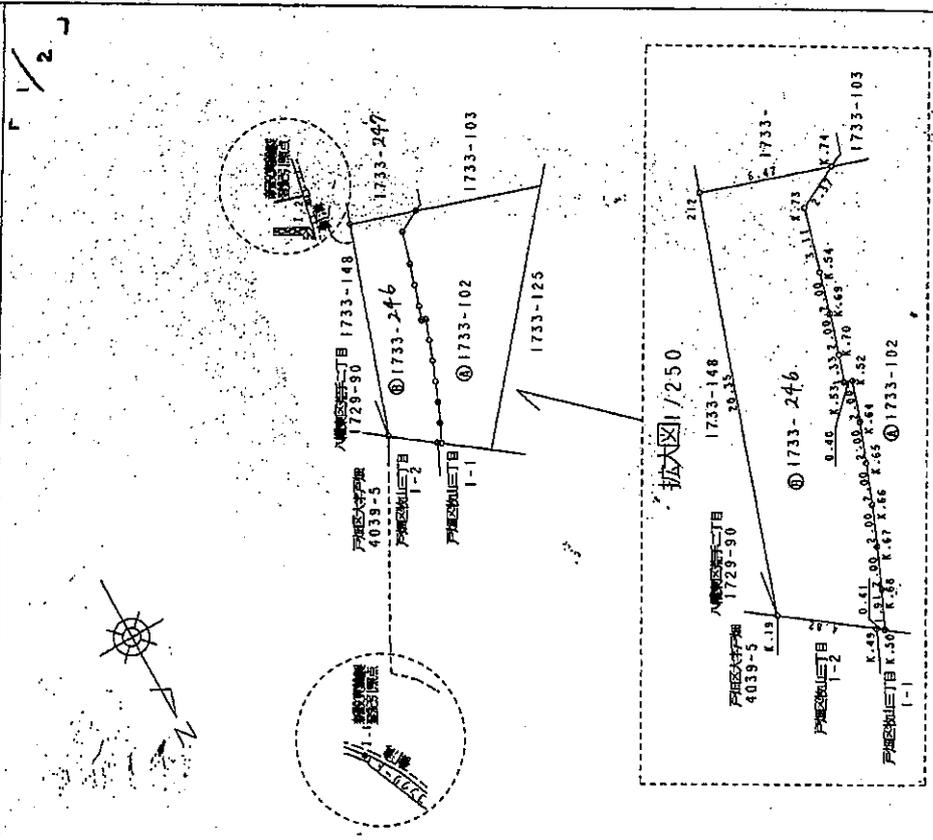
200242

昭12年5月15日登記

前番 1733-102 後・新
1733-107
① 1733-246

土地所在図
地積測量図

土地の所在 北九州市 八幡東区 荒手一丁目



求積表

地番	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	Y _n - Y _{n+1}	X _{n+1} - X _n	面積
① 1733-246							
K.74	155.358	171.375	4.051				829.352568
212	153.337	177.518	12.729				1951.826673
K.19	172.593	184.104	2.738				472.559634
K.49	175.487	180.256	-4.174				-732.482738
K.50	175.732	179.930	-1.124				-197.522768
K.58	173.993	179.132	-1.588				-278.040814
K.87	172.160	178.332	-1.564				-269.258240
K.66	170.311	177.568	-1.492				-254.109012
K.65	168.449	176.840	-1.420				-239.197580
K.64	166.572	176.148	-1.348				-224.539056
K.52	164.683	175.492	-0.277				-45.617191
K.53	164.556	175.871	-0.036				-5.924016
K.70	163.295	175.456	-1.009				-164.766655
K.69	161.385	174.882	-1.151				-183.754153
K.54	159.464	174.305	-1.393				-222.452280
K.73	156.469	173.467	-2.930				-458.454170
合計							-224.370080
① 1733-102							
合計							315.53-112.185045=203.344955

作製者

嘱託者

縮尺

昭和47年2月27日(作製)

請求番号：20-10 (1/2)

A4判に縮小

(8枚目)

登記年月日：平成12年5月15日

200243 一枚目と同一

昭2年5月5日登記

前番地 ⑧ 1733-246 後新

土地所在
地積測量図

土地の所在 北九州市 八幡東区 荒手一丁目

1/2

引張点	X座標	Y座標	距離	方位角
1.1	197.748	201.034	52.59	203.39-14
1.2	149.545	180.004		

引張点	測点	方位角	距離
I.1	1.2	0°00'00"	52.59
K.19		10°22'18"	30.32
K.49		19°27'22"	30.45
K.50		20°13'04"	30.50
K.68		19°06'19"	32.31
K.67		18°00'33"	34.21
K.66		16°58'08"	36.10
K.65		15°58'41"	38.00
K.64		15°01'40"	39.89
K.52		14°06'53"	41.78
K.53		13°35'43"	41.65
K.70		13°01'11"	42.31
K.69		12°10'25"	44.80
K.54		11°21'05"	46.69
K.73		10°09'55"	49.64
K.74		11°24'32"	51.74
I.2		4°19'52"	50.25
I.1		0°00'00"	52.59
K.19		346°30'59"	23.41
K.49		336°59'10"	25.94
K.50		336°16'03"	26.19
K.68		334°23'12"	24.46
K.67		332°12'04"	22.66
K.66		329°44'20"	20.91
K.65		326°55'40"	19.17
K.64		323°40'08"	17.46
K.52		319°49'36"	15.80
K.53		321°02'08"	15.57
K.70		318°07'38"	14.48
K.69		312°57'17"	12.91
K.54		306°32'59"	11.44
K.73		293°04'34"	9.52
K.74		280°23'45"	10.40
I.2		303°10'51"	4.33

縮尺

嘱託者

昭2年5月5日(作製)

調査士 小島 弘

作製者

(2/2)

請求番号：20-10

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月26日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

登記年月日：平成12年5月15日

200244

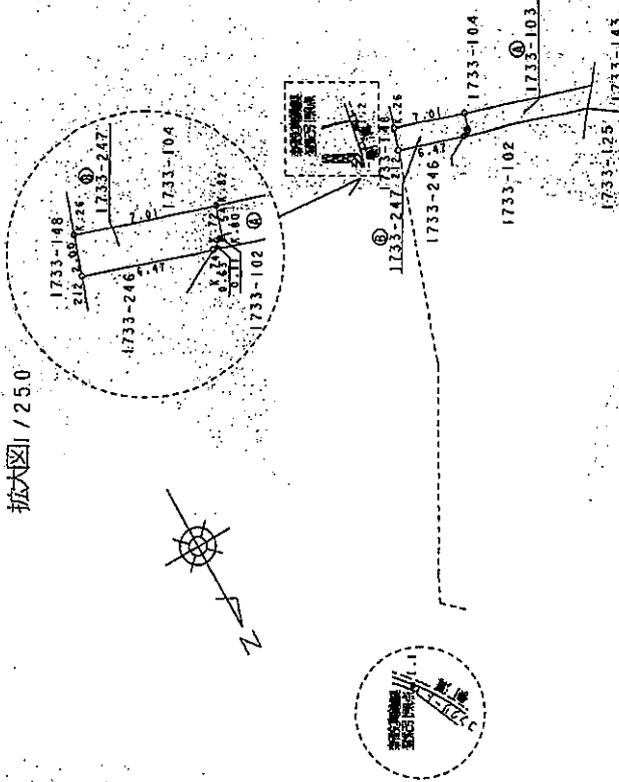
昭12年5月15日登記

地番 前 1733-103 後 新
 ① 1733-247

土地所在図
 地積測量図

土地の所在 北九州市 八幡東区 荒手一丁目

拡大図 1/250



引張点	交点	距離	方位
L.1	197.748	201.034	52.59
L.2	149.545	180.004	203.34-14

観測点	視線点	夾角	距離
L.1	L.2	0°00'00"	52.59
L.1	K.74	4°19'52"	50.25
L.1	K.72	11°24'32"	51.74
L.1	K.80	11°43'25"	52.30
L.1	K.82	11°50'02"	52.33
L.1	K.26	1°21'17"	53.81
L.2	L.1	3°57'54"	52.23
L.2	L.1	0°00'00"	52.59
L.2	K.74	303°10'51"	4.53
L.2	K.72	280°23'45"	10.40
L.2	K.80	277°24'55"	10.72
L.2	K.82	277°17'33"	10.82
L.2	K.26	269°06'22"	10.60
L.2	K.26	277°43'29"	3.64

式積表

地番	NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1}	X _{n+1}	X _n · Y _{n+1}	Y _n · X _{n+1}	面積
① 1733-247	L.1	153.630	170.228	6.173	948.357900			
	K.26	-151.438	176.690	7.290	1103.983020			
	L.2	153.337	177.518	-5.515	-845.653555			
	K.72	155.158	171.375	-6.701	-1041.053958			
	K.74	155.062	170.817	-0.658	-102.050796			
	K.80	155.055	170.717	-0.589	-91.350935			
					-27.748254			
					合計			38.025-13.874127=24.150873
	② 1733-103							13.874127m ²

製作者 [Redacted]

調査士 [Redacted]

委託者 [Redacted]

縮尺 1/500

これは図面に記録されている内容を証明した測量図である。

令和7年11月26日

福岡法務局八幡出張所

登記簿

A4判に縮小

(10枚目)

請求番号：20-9

登記年月日：平成14年11月20日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年11月26日 福岡市役所八幡出張所 登記員

200565

各階平面図

平成14年11月20日登記

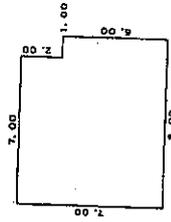
建築物各階平面図

174-2

家屋番号 1733番102

建物の所在 北九州市八幡東区荒手一丁目1733番地102

1階

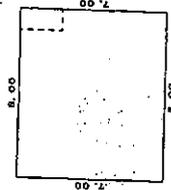


求積表

2.00 x 7.00 = 14.0000
5.00 x 8.00 = 40.0000

合計 54.0000
床面積 54.00 m²

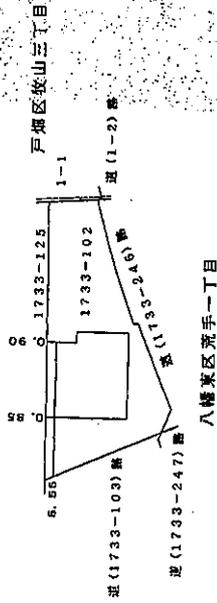
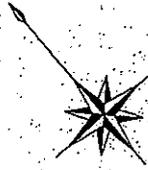
2階



求積表

7.00 x 8.00 = 56.0000

56.0000
床面積 56.00 m²



製作者 土地調査士 家屋

(平成) 9日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

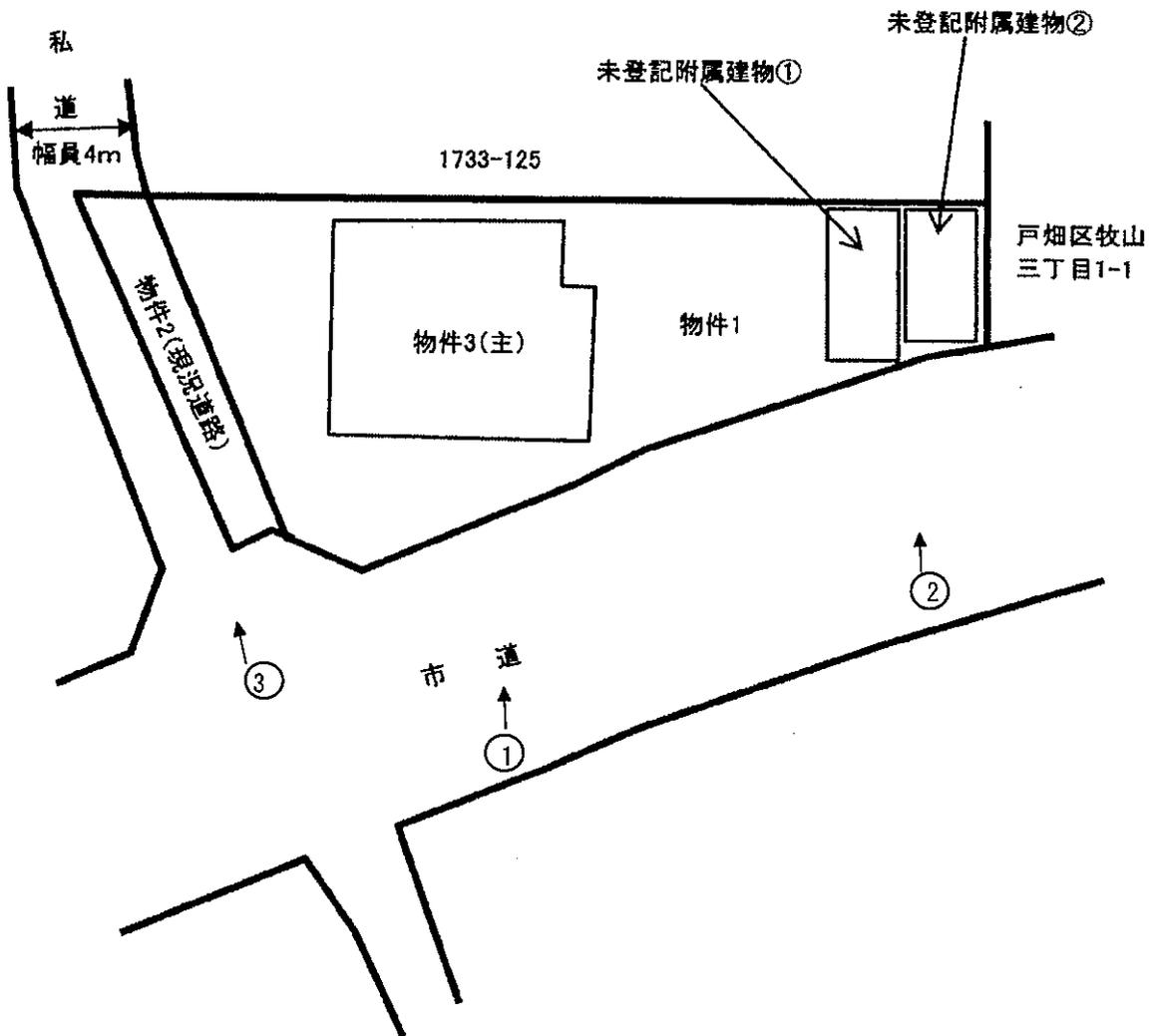
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

A4判に縮小

(11枚目)

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

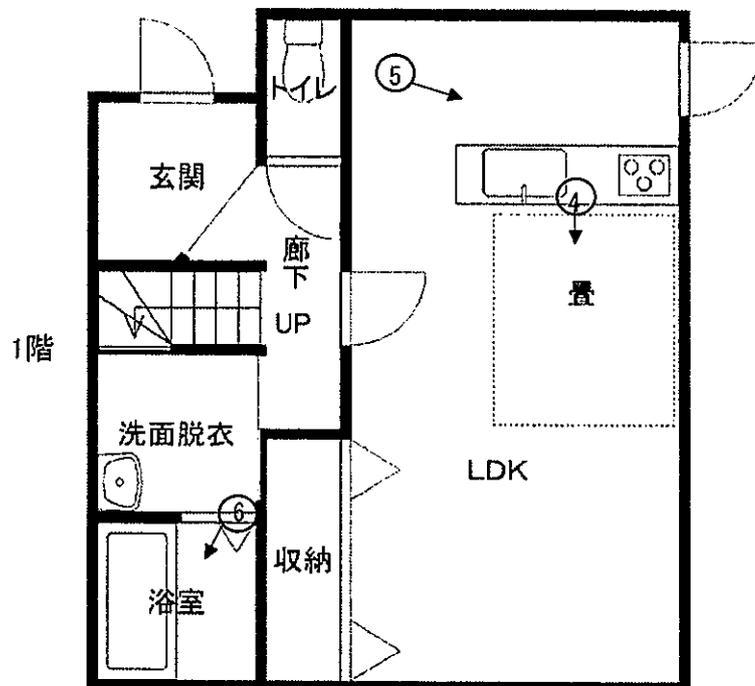
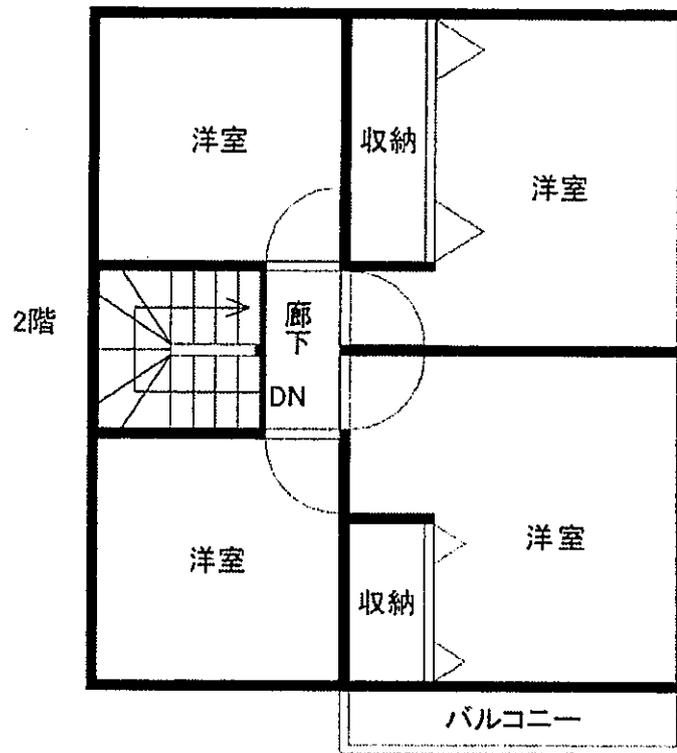


間取図

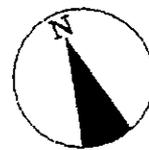


主たる建物

↑ 写真撮影位置方向



間取図



未登記附属建物②



未登記附属建物①

No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



未登記附属建物（車庫）①および②を撮影

未登記附属建物①

未登記附属建物②

No. 3



物件2の土地を撮影

本件建物

物件2の土地（道路）

(15枚目)

No. 4



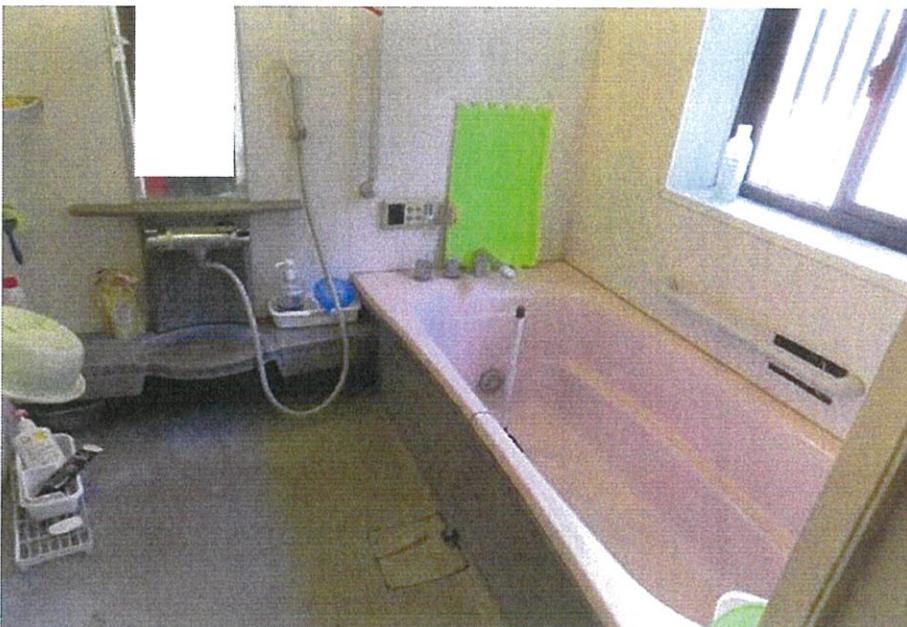
本件建物の室内を撮影

No. 5



本件建物の室内を撮影

No. 6



本件建物の室内を撮影

(16枚目)

令和7年(ケ)第113号
令和7年12月19日現地調査
令和8年1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

福 山 道 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,390,000 円
物件2 (土地)	金 50,000 円
物件3 (建物)	金 2,700,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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	所在地目積	北九州市八幡東区荒手一丁目 1733 番 102 宅地 203.34 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積	北九州市八幡東区荒手一丁目 1733 番 103 宅地 24.15 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市八幡東区荒手一丁目 1733番地102 1733 番 102 居宅 木造スレート葺2階建 1階 54.00 m ² 2階 56.00 m ²	同上
番号	特記事項		
1・2	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 		
2	<ul style="list-style-type: none"> ・現況は公衆用道路である。 		
3	<ul style="list-style-type: none"> ・ほぼ登記記載の数量のとおりである。 		
住居表示	北九州市八幡東区荒手1丁目23番1-1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・2一体)

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「枝光」駅の北東方、約960m。 西鉄バス「市営丸団地」停留所の南西方、約200m。 (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、丘陵地に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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 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、都市計画公園(牧山2号公園)
画地条件 (物件1)	地積	203.34㎡ (登記地積) 物件1のみの地積
	形状	やや不整形(概ね建物図面のとおりに)
	間口	約21m
	奥行	約12m
	接道関係	角地
	その他	上記は建物の敷地となっている物件1の画地条件である。
接面道路の状況 (物件1)	南東側で幅員約8.3mの舗装市道と等高～0.5m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 南西側で幅員約4.0mの舗装私道と0.5m～1.0m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 : なし(引き込み可) 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(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>②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は認められない。</p> <p>③南西側で接面する私道（物件2を含む）は建築基準法第42条1項5号の位置指定道路である。物件2は南側隣地と一体となして私道を形成しているが、隣地との境界が不明瞭である。所有者によれば通行に関する契約もなく通行料も受け取っていない。</p> <p>④所有者によれば物件2の私道沿いに下水道の引込管がある。</p> <p>⑤都市計画公園区域内で建築を行う場合、都市計画法第53条第1項の許可を受ける必要がある。</p> <p>建築する建物は下記の要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除却することができるものであると認められること。</p> <p>イ 階数が二以下で、かつ、地階を有しないこと</p> <p>ロ 主要構造部（建築基準法第二条第5号に定める主要構造部をいう。）が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。</p>
----------------	---

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)：平成14年11月18日 新築 経 過 年 数：約 24 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 1 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル ほか 天 井：石膏ボード ほか 床：フローリング 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 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：専用住宅 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	概ね普通 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・下記の2棟の未登記附属建物が存する。管理状態は普通である。築年は不詳。 ①軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、車庫、約12.48㎡ ②軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建、車庫、約13.52㎡

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	29,200	0.98	203.34	0.90	5,240,000
2	29,200	0.10	24.15	1.00	70,000

【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-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 29,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：台形 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
0.98 × 1.00 × 1.20 × 1.02 = 1.20

イ 個 別 格 差

形状 角地 個別格差
物件1 : 0.95 × 1.03 = 0.98

現況道路 (※) 個別格差
物件2 : 0.10 = 0.10

(※) 隣地との境界不明瞭の減価を含む。

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3)

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 (主)	175,000	110.00	0.10	1,930,000
3 (附①)		12.48		50,000
3 (附②)		13.52		50,000
			合計	2,030,000

ウ 現価率：(定率法)

物件3(主)の減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3(主)} : R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.11 \times 0.95 = 0.10$$

項目	物件区分 3 (主)
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約24年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

エ 附属建物：

物件3(附①②)は簡易な構造で規模も小さいことから、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,240,000	0.35	法定地上権	1,830,000
2	70,000	—	—	—
計				1,830,000

イ 土地利用権等割合： 物件1の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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,240,000	— 1,830,000	/	1.00	0.70	2,390,000
2	70,000	— 0	/	1.00	0.70	50,000
3	2,030,000	+ 1,830,000	1.00	1.00	0.70	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						5,140,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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-2」

所在：北九州市戸畑区丸町3丁目18番4

住居表示：丸町3-8-11

価格：35,400 円/㎡ (対前年変動率 -0.6%)

価格時点：令和7年1月1日

地積：137㎡

地域の概要：小規模一般住宅が見られる傾斜地の住宅地域

接面街路：北側 幅員 約4.7m 市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：JR鹿児島本線「戸畑」駅の南方、道路距離1.6km。

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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 現況写真	2 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

