

## 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 中間市通谷六丁目  
地 番 125番221  
地 目 宅地  
地 積 165.29平方メートル
- 2 所 在 中間市通谷六丁目  
地 番 125番91  
地 目 宅地  
地 積 46.53平方メートル
- 3 所 在 中間市通谷六丁目 125番地221、125番地91  
家屋 番号 125番221  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 41.40平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 17.28平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 2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 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

なし

### 《 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    | 中間市通谷六丁目                         |
|   | 地 番    | 125番221                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 165.29平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 中間市通谷六丁目                         |
|   | 地 番    | 125番91                           |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 46.53平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 中間市通谷六丁目 125番地221、125番地91        |
|   | 家屋 番号  | 125番221                          |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 60.45平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫                               |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                  |
|   | 床 面 積  | 17.28平方メートル                      |



令和7年(ケ)第123号  
令和7年12月23日受理  
令和8年1月26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    | 中間市通谷六丁目                         |
|   | 地 番    | 125番221                          |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 165.29平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 中間市通谷六丁目                         |
|   | 地 番    | 125番91                           |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 46.53平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 中間市通谷六丁目 125番地221、125番地91        |
|   | 家屋 番号  | 125番221                          |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 60.45平方メートル<br>2階 41.40平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1.                               |
|   | 種 類    | 車庫                               |
|   | 構 造    | 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                  |
|   | 床 面 積  | 17.28平方メートル                      |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	中間市通谷六丁目26番10号														
土地	物件1, 2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <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 上記の者が本件建物を住居(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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>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	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 平成14年2月1日 契約終了日 令和7年11月5日
■ 隣地(地番1251-87)住民	1 本件建物は空き家です。去年の年末に引っ越しをされていました。 2 本件建物内でペット(犬5~6匹)を飼われていたようです。 3 写真①の階段付近に手すりがありますが、この手すりは本件所有者と折半して設置したものです。ここが本件土地と私との境界になります。
■ 所有者	1 本件建物は誰にも貸していません。 2 本件土地と隣地との境界について特に問題になったことはありません。 3 外階段と1階のベランダは私が新たに設置したものです。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、中間市所有の公衆用道路（地番125-1、地目は雑種地）に接道している。  
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、現地の形状等と公図の形状等はほぼ一致する。
- 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。
- 本件建物内で数匹のペットを飼っていたようで、建物内は強い動物臭を感じた。  
本件建物内の維持管理の程度は不良であり、壁クロス・床などには汚れ等が各部屋で散見された。  
2階の天井クロスにひび割れが認められたが、単にクロスのひび割れなのか、本件建物の躯体のひずみに起因するものなのか、その原因は不明である。  
なお、数ヶ所の部屋でドアがはずされていたのであるが、建物のひずみによってドアの開閉に支障があったせいなのか、単にペットを飼っていたために、ペットの動静のために外していたのかは判然としない。

(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 12月23日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 12月23日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月25日 (木) 9:40 - 10:00	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月25日 (木) 11:15 - 11:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 12月26日 (金) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年 1月20日 (火) 10:30 - 11:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
<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8年1月20日 目的物件入口は不在で未施錠だったので, 立会人Bに立会わせて, 本件建物内に立ち入った。</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





登記年月日：平成26年11月13日

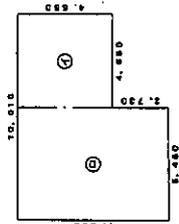
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月25日 福岡県務局八幡出張所 登記官

各階平面図 建築物図面

家屋番号	125-221
建築物の所在	中間市通谷6丁目1.2.5番地2.2.1、1.2.5番地9.1

1/2

主たる建物1階

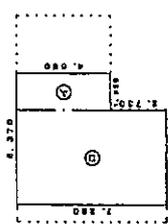


求積表

㊸	4.550 x 4.550	=	20.702500
㊹	5.280 x 7.280	=	39.748800
計			60.451300

床面積 60.45 ㎡

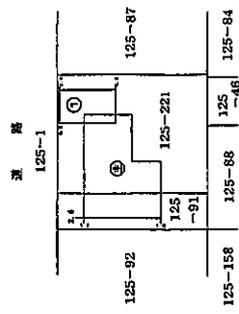
主たる建物2階



求積表

㊺	1.820 x 4.550	=	8.281000
㊻	4.550 x 7.280	=	33.124000
計			41.405000

床面積 41.40 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

1.2日作成

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

A4判に縮小

(8枚目)

公用

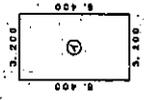
登記年月日：平成26年11月13日

各階平面図 建築物図面

家屋番号	125-221
建物の所在	中間市通谷6丁目125番地221、125番地91

2/2

附属建物(符号1)



求積表

① 3,200 x 5,400 = 17,280000

床面積 17.28 ㎡

作成者	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 250
	2日(作成)				

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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12月25日

福岡法務局 人権出張所

登記官

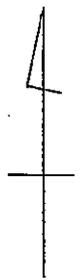
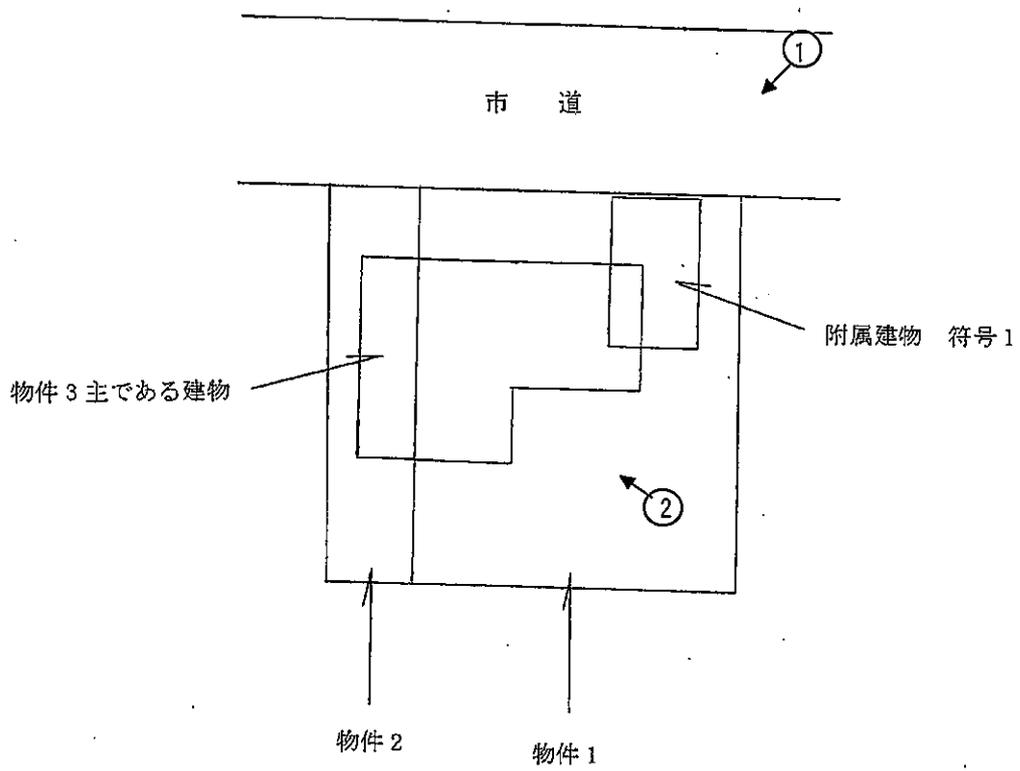
(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-3 (2/2)

# 土地建物位置関係図 (概略)

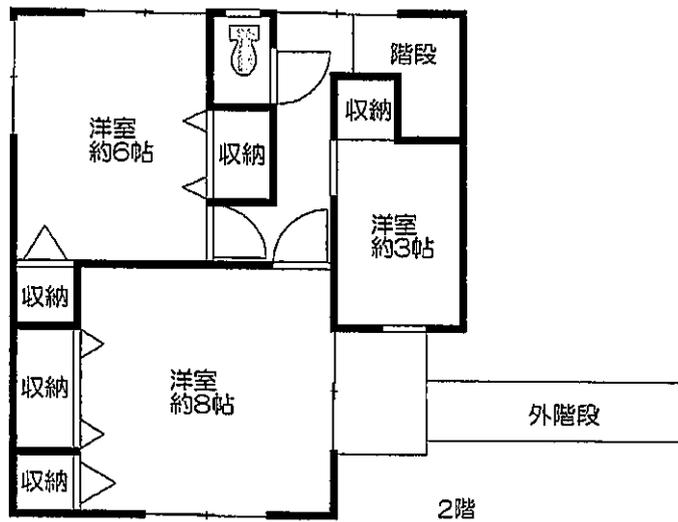
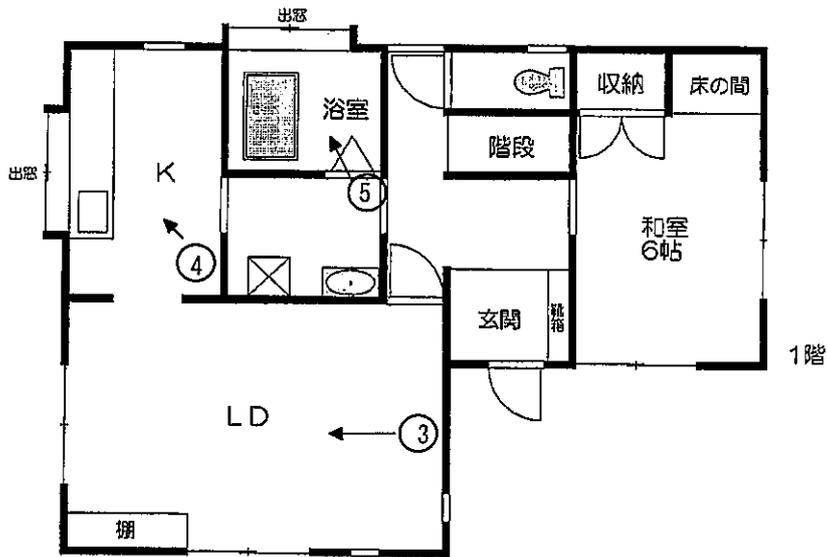
↑ 写真撮影位置方向



# 間取図

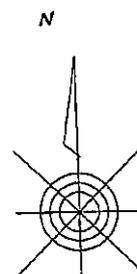
主である建物

↑ 写真撮影位置方向



# 間取図

附属建物 符号1



(12枚目)

No. 1



本件建物の外観を撮影

主たる建物

附属建物（車庫）

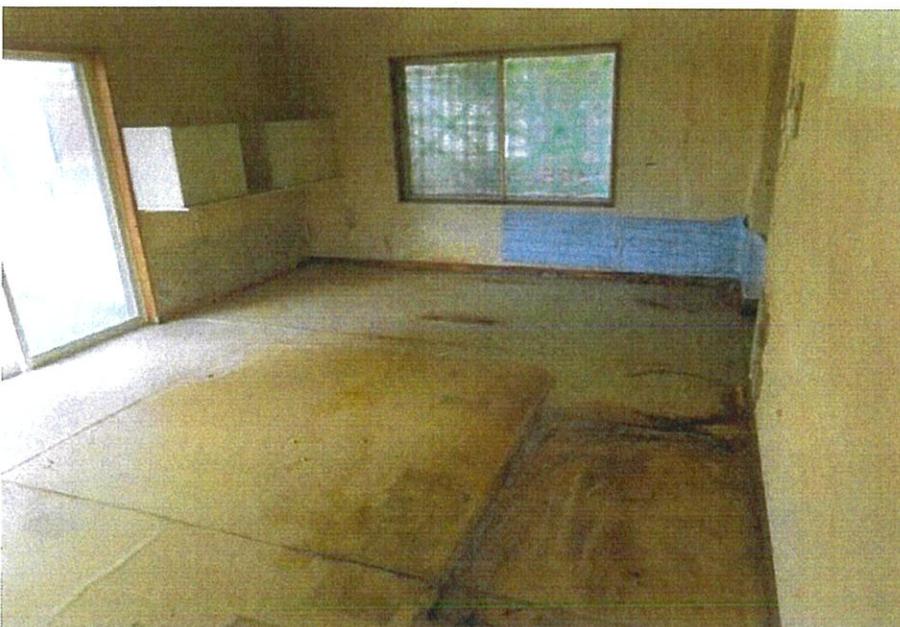
No. 2



本件建物の外観を撮影

主たる建物

No. 3



主たる建物の室内を撮影



No. 4

主たる建物の室内を撮影



No. 5

主たる建物の室内を撮影

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

令和7年(ケ)第123号  
令和8年1月20日現地調査  
令和8年2月12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 2,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,190,000 円
物件2 (土地)	金 330,000 円
物件3 (建物)	金 1,230,000 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・2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 番 目 積 地 地 地	中間市通谷六丁目 125番221 宅地 165.29 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所 在 番 目 積 地 地 地	中間市通谷六丁目 125番91 宅地 46.53 m <sup>2</sup>	同上
3	所 在 番 号 種 類 構 造 床 面 積 ( 附 属 建 物 ) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	中間市通谷六丁目 125番地221、125番地91 125番221 居宅 木造スレート葺2階建 1階 60.45 m <sup>2</sup> 2階 41.40 m <sup>2</sup> 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 17.28 m <sup>2</sup>	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、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	主である建物の現況は、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ため、評価は登記数量により行った。		
3	附属建物符号1の現況は、平家建の車庫であり、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ため、評価は登記数量により行った。		
住 居 表 示	中間市通谷六丁目26番10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)	筑豊電鉄「通谷」駅の南東方、約1.3km。 西鉄バス「塔野口」停留所の南東方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣地域は、中間市東部に存する既成住宅地域である。北九州市八幡西区の住宅地域に近接し、戸建住宅が建ち並んでいる。北方に下る傾斜地勢である。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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種低層住居専用地域 40% 60% 防火地域と準防火地域の指定はない。 外壁の後退距離1m、高さの最高限度10m、最低敷地面積165㎡
画地条件	地形 積状 間口 奥行 接道関係 その他	211.82㎡ (登記地積合計) ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約14.8m 約14.3m 一方路地 北側に間知ブロック等が設置された高さ約4mの崖地を内包している。
接面道路の状況	北側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高～約4m高位接面する(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する)。	
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"> <li>・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は認められなかった。</li> <li>・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。</li> <li>・北側に高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている崖地を内包する。崖地に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。</li> </ul>	

## 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7年6月21日 新築 経過年数：約 31 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディング材 ほか 天井：ビニールクロス貼り、化粧合板 ほか 床：フローリング、畳 ほか 内壁：ビニールクロス貼り、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：4LDK（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（室内に強い動物臭がある。壁クロス・床に汚れがある。天井クロスにひび割れ箇所がある。ドアが外されている箇所がある。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。 ・2階に直接出入りする外階段が存している。

区 分	附属建物 符号1
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2月10日 新築 経過年数 : 約 25 年 経済的全耐用年数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 10 年
仕 様	構 造 : 鉄筋コンクリート造平家建 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : 鉄筋コンクリート ほか 天 井 : 鉄筋コンクリート ほか 床 : コンクリート ほか 内 壁 : 鉄筋コンクリート ほか 設 備 : シャッター ほか 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 : 車庫 間 取 り : 車庫1 (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	普通 (経年相当の老朽化等が発生している。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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	26,900	0.93	165.29	0.90	3,720,000
2	26,900	0.93	46.53	0.90	1,050,000

【注】 計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 標準画地価格：基準地「中間(県)－3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 26,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 26,900\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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  
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差： 道路高低差 (崖地等) 個別格差  
0.93 = 0.93

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	101.85	0.03	530,000
附属	145,000	17.28	0.12	300,000
			計	830,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (主である建物は査定による。)

主である建物は、建築後約31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、室内に強い動物臭がある、壁クロス・床に汚れがある、天井クロスにひび割れ箇所がある、ドアが外されている箇所がある等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正 (▲40%) を施して、建物の建物の現価率を査定した。

物件3主である建物：

$$\begin{array}{ccccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & & \\ 0.05 & \times & (1 - 0.40) & = & 0.03 & & \end{array}$$

現価率： (附属建物符号1は定率法による。)

附属建物符号1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。

$$\text{附属建物符号1： } R \times \left( 1 \pm \frac{n}{N} q \right) = 0.12 \times 1.00 = 0.12$$

項目	物件区分 附属建物 符号1
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約25年
N : 経済的全耐用年数	約35年
q : 観察減価法による補正率	0%

\* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

## 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 (円) ア	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	3,720,000	0.35	法定地上権	1,300,000
2	1,050,000	0.35	法定地上権	370,000
計				1,670,000

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) 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	3,720,000	- 1,300,000		0.70	0.70	1,190,000
2	1,050,000	- 370,000		0.70	0.70	330,000
3	830,000	+ 1,670,000	1.00	0.70	0.70	1,230,000
一括価格 (合計)						2,750,000

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居宅等とその敷地であること、接面道路より約4m高く、崖地を内包していること、外構の更新時に高額のコストが予測されること、居宅に通常必要がない外階段が存していること等により、市場性に劣るため、-30%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

基準地標準価格 : 基準地「中間(県) -3」  
所 在 : 中間市通谷4丁目214番109  
住 居 表 示 : 通谷4-4-33  
価 格 : 26,900 円/㎡ (対前年変動率 0.0% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 316 ㎡  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い傾斜地の住宅地域  
接 面 街 路 : 西 側 幅員6m市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : 筑豊電鉄「通谷」駅の南東方、道路距離1.2km。  
用 途 指 定 等 : 市街化区域  
第1種低層住居専用地域 (建ぺい率40%、容積率60%)

## 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 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 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

