

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 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 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 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 897番6
地 目 宅地
地 積 74.35平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 898番4
地 目 宅地
地 積 159.93平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目 898番地4、897番地6
家屋 番号 898番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 80.25平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 6.62平方メートル



物件明細書

令和 7年12月10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1～3】

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】

Aが占有している。同人は所有権を主張している。

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 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 897番6
地 目 宅地
地 積 74.35平方メートル
- 2 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目
地 番 898番4
地 目 宅地
地 積 159.93平方メートル
- 3 所 在 北九州市八幡西区金剛三丁目 898番地4、897番地6
家屋 番号 898番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 80.25平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 6.62平方メートル



令和7年(ケ)第99号
令和7年10月14日受理
令和7年11月19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 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 |
| | 地 番 | 897番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 |
| | 地 番 | 898番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 898番地4、897番地6 |
| | 家屋 番号 | 898番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.25平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6.62平方メートル |

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■A(占有者)■所有者□())の陳述/□提示文書(賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権(登記なし)	
占有開始時期	平成26年10月ころ	
最初の契約等	契約日	平成 年 月 日
	期間	平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで 年間
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	売主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	買主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金 , 円(毎月 日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
債権者が平成25年9月19日に抵当権を設定した後の平成26年10月ころに、Aは、所有者から売却代金300万円で本件土地建物を購入した。 Aは上記売買契約に基づく本件土地建物の所有権移転登記を行っていない。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 B</p> <p>契約日 平成26年9月4日</p> <p>現在契約中</p>
■ A	<p>1 本件建物には私が一人で住んでいます。</p> <p>本件土地建物は約10年前に所有者から300万円で購入したものです。当時は売買契約書を作成したのですが、見つかりませんでした。</p> <p>本件土地建物を購入した当時は息子と住んでいましたが、現在は、息子は本件建物から転出しています。</p> <p>本件土地建物が抵当に入っていることは知っていました。</p> <p>本件土地建物が抵当に入っているのので、所有権移転登記ができないと聞いていました。</p> <p>2 本件建物内でペット(犬)一匹を飼っています。</p> <p>3 執行官から「南側の隣地(地番897-16)との境界について分かりませんが、本件土地と同隣地との境界は南側の擁壁の上の付近にあるのではないのですか」と尋ねられたのですが、現状のまま本件土地建物を購入したので分かりません。</p>
■ 所有者	<p>10年ほど前、Aに対し、本件土地建物を300万円で売却したことは間違いありません。</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

執行官の意見

- 本件土地は、北九州市所有の公衆用道路（地番 897-10、地目は雑種地）に接道している。
- 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や擁壁が存在するものの、その他に本件と隣地との境界等を示す境界杭などの徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。
なお、本件土地の南側に存在する擁壁及び同擁壁の上部付近の一部は本件土地の一部だと思われる。
- 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。
- 本件建物は約30年前に立てられた建物で相応の経年劣化が認められた。
雨漏りなどは認められなかったが床の弛みなどが認められた。
- 南側の擁壁にはクラックが認められ、補修の必要性がある。

(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14日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 10月14日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 10月15日 (水) 10:30 - 11:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 10月15日 (水) 11:30 - 11:50	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 10月15日 (水) 12:45 - 13:05	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (占有者からの電話)
R 7年 10月29日 (水) 9:40 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (占有者立会い, 所有者への電話)
R 7年 10月31日 (金) 9:00 - 9:20	八幡西区役所	占有者の住民票取得のため
(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

登記年月日：昭和63年11月8日

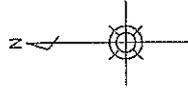
069518

平 昭 63 年 11 月 8 日 登記

前 897-6 後・新 地・積 測量 図

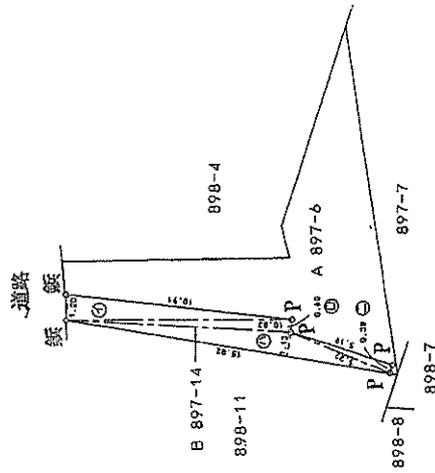
地 番 897 番 14 897-6

土地の所在 北九州市八幡西区大字金副堂西田



地番	897-14	幅	高さ	積	倍	面積
イ	10.91	1.20		13.0920		
ロ	10.83	0.60		6.4980		
ハ	15.82	1.13		17.8766		
ニ	5.22	0.38		1.9836		
				39.4502		
				19.72510		
				19.72	㎡	

地番	897-6	面積
公積		94.0800
合計面積		19.72510
敷地		74.35490
地積		74.35



P—プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

63年11月7日(作製)

作製者

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会北)

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10月15日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

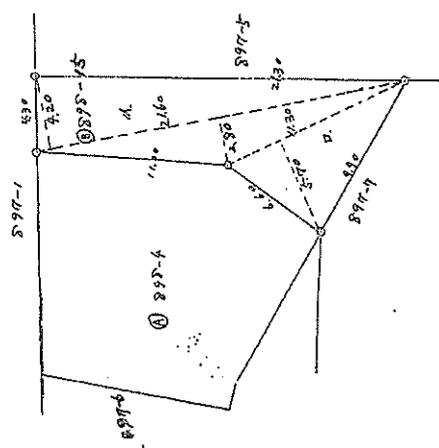
請求番号：12-2

登記年月日：昭和47年6月24日

前 898-4 後・新 積 測 量 図 平 昭 47 年 6 月 24 日 登記

地番	898-15, 898-4
土地の所在	北九州市中津区大字榎科字三丁目

製作年月日	昭和47年6月24日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



③ 898-15
 $2460 \times (420 + 230) = 15120$
 $\div 11.30 \times 5.70 = 6441$
 計 21561
 10780.5

細尺 1/300

(福岡県土地家屋調査士会)

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15日 福岡法務局八幡出張所

登録者



(9枚目)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成25年10月3日

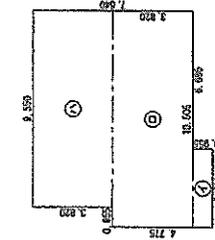
公用

各階平面図

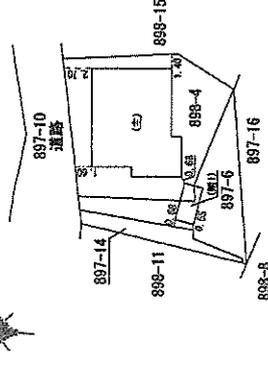
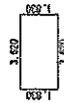
家屋番号	898番4
建物の所在	北九州市八幡西区金剛三丁目898番地4、897番地6

各階平面図

主たる建物平面図



附属建物符号1平面図



作成者

土地

25年9月20日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

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15日 福岡法務局八幡出張所

登記官

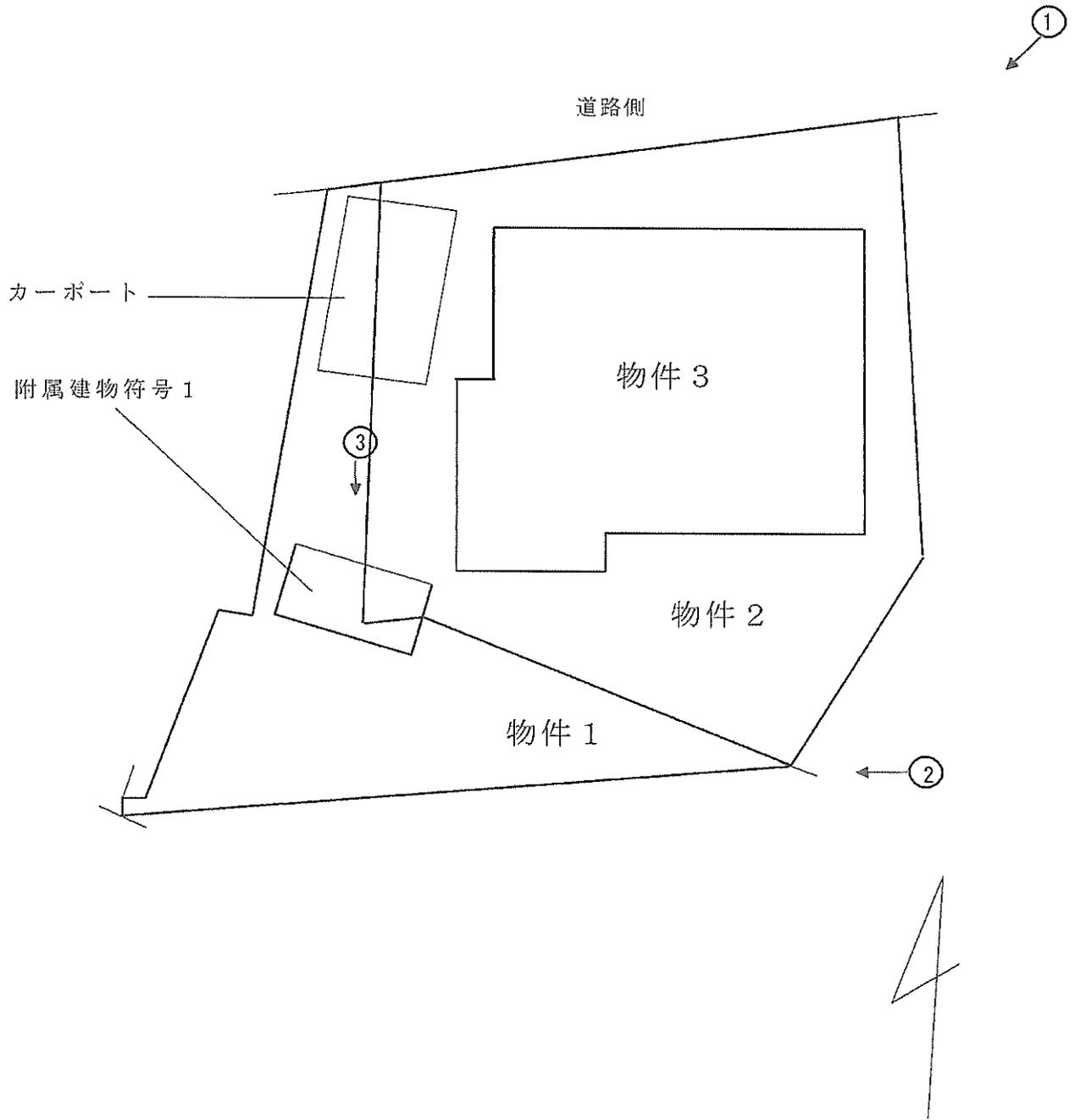
A4判に縮小

(10枚目)

請求番号：12-4

土地・建物位置関係図

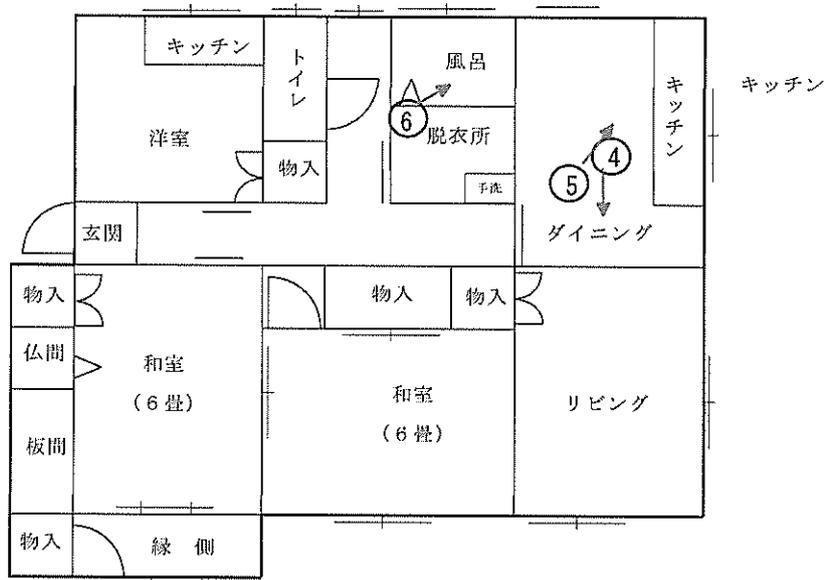
↑ 写真撮影位置方向



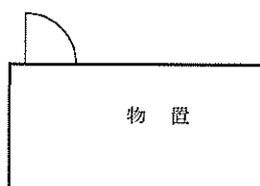
間取図

↑ 写真撮影位置方向

【主である建物】



【附属建物】



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件土地と隣地付近を撮影

(本件土地は擁壁上部付近の可能性ある。)

本件建物

本件土地

隣地側

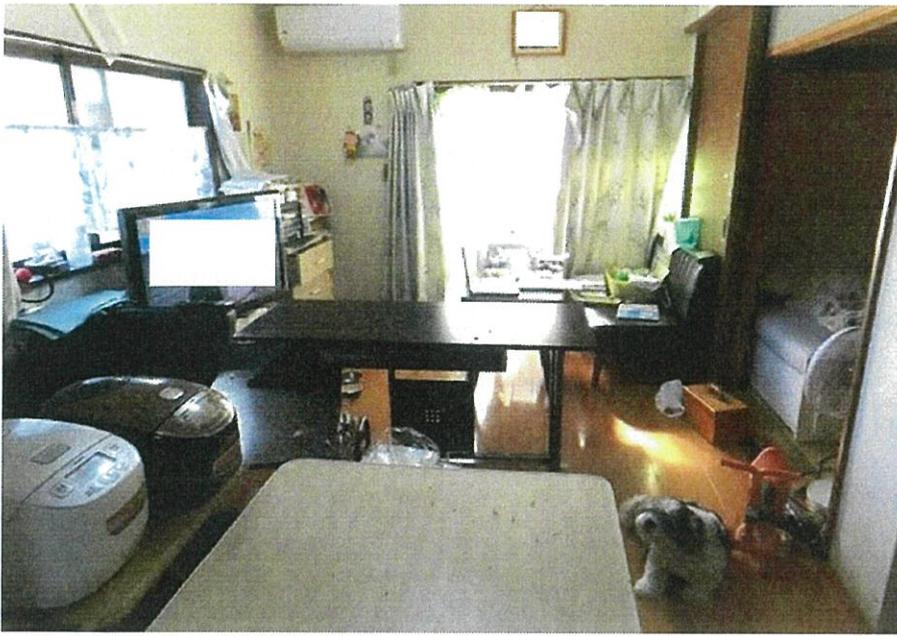
No. 3



附属建物 (物置) を撮影

附属建物 (物置)

(13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

(14枚目)

令和7年(ケ)第99号
令和8年 2月 9日受理
令和8年 2月 16日提出

現況調査報告書（追加）

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 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 |
| | 地 番 | 897番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 74.35平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 |
| | 地 番 | 898番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 159.93平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市八幡西区金剛三丁目 898番地4、897番地6 |
| | 家屋 番号 | 898番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 80.25平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 6.62平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼隣地 所有者の夫C	<p>1 私は本件土地に隣接する土地（地番897-14）の所有者の夫です。</p> <p>2 妻の土地の範囲は3枚目の別紙土地建物位置関係図2に赤のマーカで示した範囲です。</p> <p>妻の土地の範囲を示す資料（図面）は執行官に提出しました。</p> <p>それ以外には資料はありません。</p>
■ 債務者兼隣地所有者	<p>私は本件土地の範囲についてよく分かりません。</p>
■ A	<p>本件建物に居住する前は、本件建物の2、3軒先のところに住んでいました</p> <p>この地域は、以前から縄延びや縄縮みのある地域であり、そのことを地域住民はみんな知っています。</p> <p>Cが債務者の土地の面積が少ないと主張していますが、実際は分かりません。</p> <p>これまで、債務者及びCが本件土地範囲について越境しているなどの主張をしてきたことはありませんし、本件土地を売買するときに越境などについて説明をしたことはありません。</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

土地建物位置関係図 2

Cが主張する隣地の範囲(マーカー部分)

境界を示すと思われる鉄

道路側

カーポート

附属建物符号 1

物件 3

物件 2

物件 1

4

執行官の意見

- 令和7年11月19日に提出した現況調査報告書に対して、令和8年2月9日、本件土地と隣地（地番897-14）との境界について追加して現況調査をするよう求められたので、次のとおり追加して報告する。
- 1 隣地（地番897-14）所有者兼債務者の夫であるCの主張は関係人の陳述に記載のとおり
 - 2 Cの提出した図面は、先に提出した公図とほぼ似通った図面であり、本件土地の範囲を示すものとして執行官が参考とした公図と大きく異なる資料ではなかった。
 - 3 現地には、本件土地と上記隣地との境界付近にその境界を示す鋸と思われるものが存在する（写真①のとおり、ただし、明確に境界鋸なのかは不明であるが、地積測量図記載の位置と一致する箇所に存在した。）。
なお、分かりやすくするために、令和7年11月19日に提出した現況調査報告書の8枚目の地積測量図を利用して今回提出する報告書にその鋸の位置を示したものを本報告書5枚目に添付した。
 - 4 よって、本件土地の範囲は先に提出した現況調査報告書11枚目の土地建物位置関係図に記載した範囲である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：昭和63年11月8日

公用

前 897-6 後・新 地積測量図

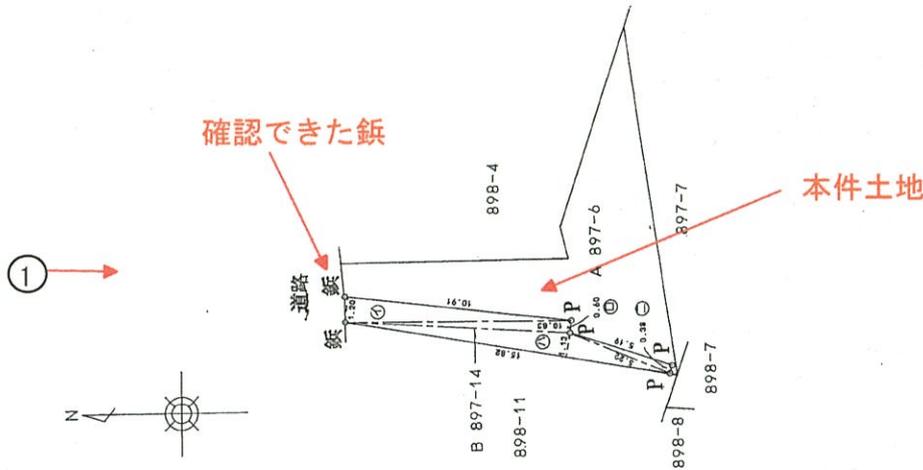
地番 897番14
897-6

土地の所在 北九州市八幡西区大字金剛字西田

069518

平 昭63年11月8日登記

写真撮影位置方向



地番 897-14		
符号	底辺	高さ
イ	10.91	1.20
ロ	10.83	0.60
ハ	15.82	1.13
ニ	5.22	0.38
		鉄面積
		39.4502
		地積
		19.72 m ²

地番 897-6	
符号	面積
イ	94.0800
ロ	19.72510
合計面積	74.35490
残地	74.35 m ²

縮尺	1 / 250
申請人	[Redacted]
製作者	土地家屋調査士 [Redacted]
作成年月日	昭和63年11月7日(作製)

(福岡県土地家屋調査士会北)

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15日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(5枚目)

請求番号：12-2

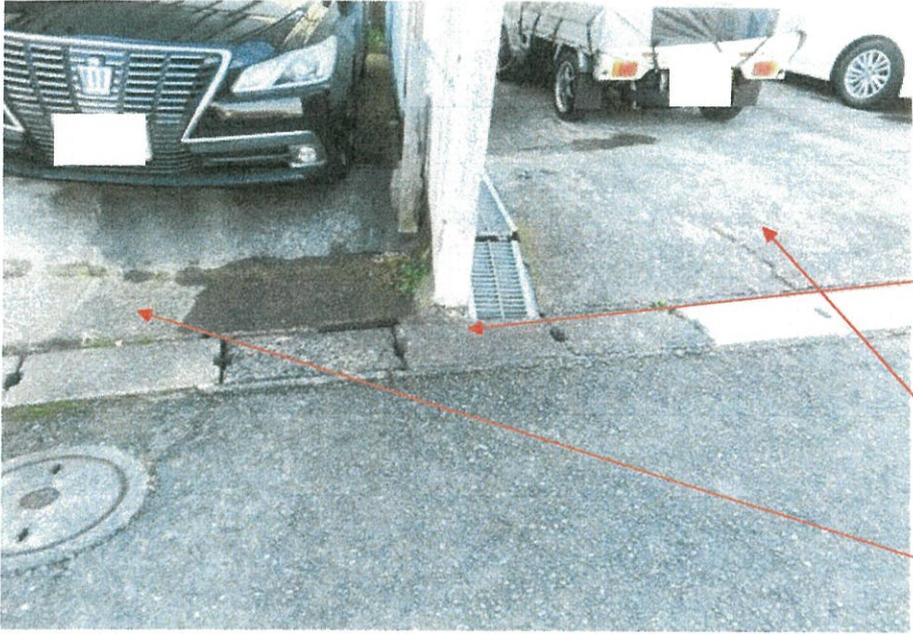
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 2月14日 (土) 9:45 - 10:30	物件所在地	土地の形状等の調査 (債務者、A, C立会い)
<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 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。</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

No. 1

本件土地と隣地との境界を示すと思われる釘を撮影



釘

隣地側

本件土地側

No. _____

No. _____

令和7年(ケ)第99号
令和7年10月29日現地調査
令和7年11月25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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 550,000 円
物件2 (土地)	金 1,180,000 円
物件3 (建物)	金 960,000 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（土地）の内訳価格は物件3（建物）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（建物）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	所在地目地積	北九州市八幡西区金剛三丁目 897 番 6 宅地 74.35 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	北九州市八幡西区金剛三丁目 898 番 4 宅地 159.93 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符 号 種類 構造 床面積	北九州市八幡西区金剛三丁目 898番地4、897番地6 898 番 4 居宅 木造瓦葺平家建 80.25 m ² 1 物置 木造スレートぶき平家建 6.62 m ²	同上 同上
番号	特記事項		
1・2	・地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	・特に無し。		
住居表示	北九州市八幡西区金剛三丁目14番16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)	筑豊電鉄「新木屋瀬」駅の東方、約1.7km。 おでかけ交通「野面」停留所の北東方、約470m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域は八幡西区の南方で九州自動車道八幡I.C.の北側に存する住宅地域である。緩やかな北向き傾斜地に存し街路及び画地配置はやや雑然としている。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	無し
	その他の規制	高さの限度(10m)、外壁後退(1m)
画地条件	地積	234.28 m ² (登記地積)
	形状	やや不整形(「公図参照」。)
	間口	約14.6m
	奥行	約16.0m
	接道関係	一方路
	その他	無し
接面道路の状況	北西側で幅員約5.6mの舗装市道と等高～1.0m程度高位に接面(建築基準法第42条第2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
	下水道	: あり
	(注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特記事項	<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は認められなかった。なお、都市ブランド創造局総務文化部文化企画課によると、埋蔵文化財包蔵地(遺跡名無し)に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要である。 ・隣地との境界は不明確である。また、南側に高さ4～5mの擁壁が存する。上部付近は本件土地の一部と思われ、クラックが認められるため補修の必要性が有る。 	

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）：平成6年3月11日 新築 経過年数：約 32 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：瓦葺 外壁：リシン吹き付け ほか 天井：合板、ボード ほか 床：畳、板張り ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3LDK （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	やや劣る 「現況調査報告書」記載の不具合が存する。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。

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	21,600	0.86	74.35	0.90	1,240,000
2	21,600	0.86	159.93	0.90	2,670,000

【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：公示地「北九州八幡西-34」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,500\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & = & 21,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.03 × 1.20 × 1.00 = 1.24

イ 個 別 格 差：形状 境界不明確、擁壁含む 個別格差
0.95 × 0.90 = 0.86

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	145,000	80.25	0.03	350,000
附属建物	60,000	6.62	0.03	10,000
			合計	360,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (査定)

物件3は、建築後約32年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。経年劣化等が見られ、市場性価値は殆ど存しないが、居宅として機能している点を考慮し、当該建物の再調達原価の3%を持って、建物の価格とした。

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) ア	土地利用権等割合 イ	土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,240,000	0.30 法定地上権	370,000
2	2,670,000	0.30 法定地上権	800,000
計			1,170,000

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30%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	1,240,000	- 370,000		0.90	0.70	550,000
2	2,670,000	- 800,000		0.90	0.70	1,180,000
3	360,000	+ 1,170,000	1.00	0.90	0.70	960,000
一 括 価 格 (合 計)						2,690,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 擁壁にクラックが見られることを勘案した。

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：公示地「北九州八幡西-34」
所在：北九州市八幡西区野面1丁目2185番1
住居表示：野面1-14-2
価格：26,500 円/m²（対前年変動率 1.1%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：415 m²
地域の概要：一般住宅や農家住宅等が混在する住宅地域
接面街路：南西側幅員約6.0m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：筑豊電鉄「木屋瀬」駅の北東方、道路距離1.6km。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 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	1 葉
6 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

