

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 久保山 勝

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 4月28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 中間市岩瀬西町
地 番 973番
地 目 宅地
地 積 563.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 974番1
地 目 宅地
地 積 140.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 974番2
地 目 宅地
地 積 33.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 975番1
地 目 宅地
地 積 325.10平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 975番2
地 目 宅地
地 積 42.67平方メートル

所有者 A

6 所 在 中間市岩瀬西町 973番地
家屋 番号 973番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 133.04平方メートル
2階 84.32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月17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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号972番2）の登記が存在する。

【物件番号1, 2, 3】

隣地（地番972番2、1057番1、1048番2）との境界が不明確である。

【物件番号1～6】

売却対象外の土地（地番1048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 中間市岩瀬西町
地 番 973番
地 目 宅地
地 積 563.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 974番1
地 目 宅地
地 積 140.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 974番2
地 目 宅地
地 積 33.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 975番1
地 目 宅地
地 積 325.10平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 975番2
地 目 宅地
地 積 42.67平方メートル

所有者 A

6 所 在 中間市岩瀬西町 973番地
家屋 番号 973番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 133.04平方メートル
2階 84.32平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第127号
令和8年1月13日受理
令和8年2月17日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 973番
地 目 宅地
地 積 563.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 974番1
地 目 宅地
地 積 140.42平方メートル

所有者 A

3 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 974番2
地 目 宅地
地 積 33.92平方メートル

所有者 A

4 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 975番1
地 目 宅地
地 積 325.10平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 中間市岩瀬西町
地 番 975番2
地 目 宅地
地 積 42.67平方メートル

所有者 A

6 所 在 中間市岩瀬西町 973番地
家屋 番号 973番
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建
床 面 積 1階 133.04平方メートル
2階 84.32平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	中間市岩瀬西町10番22号														
土地	物件 1～5														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～5) <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項															
建物	物件 6														
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 border="0" 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"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

目的外土地の概況(その1) (物件 6 関係)		
1	所 在	中間市岩瀬西町
	地 番	972番2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	170.83平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約58平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
2	所 在	中間市岩瀬西町
	地 番	1048番2
	地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	26.62平方メートル (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 (A) <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
3	所 在	中間市岩瀬西町
	地 番	1057番1
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input checked="" type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	848平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約9㎡ (範囲の詳細は不明確))
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(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
<p>■ A(土地所有者兼建物共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私と建物共有者である息子B及びその家族で住んでいます。 2 本件建物は平成22年3月ころに建てられて以降、雨漏りやシロアリ等の被害も無く、建物自体には大きな損傷は無いと思いますが、室内で猫を飼っており、現在は4匹いますので、壁や柱のクロスなどのあちらこちらには引っ掻き傷があります。 3 太陽光発電システムは新築時に設置していますので、費用は本件住宅ローンに含まれています。 4 数年前に落雷によるショートが発生し、太陽光発電システムは使用できない状況です。修理すればまた使用出来るようになるとのことでしたが、多額の費用がかかるので、現在まで修理せずに放置したままになっています。 5 また落雷があった時期にキッチンのビルトイン食洗器も使用できなくなりました。未だ修理していません。 6 1階の全フロアには床暖房システムと24時間循環換気システムを設置しています。これらは通常どおり使用できます。 7 物件1～5土地(以下、「本件土地」という。)は、本件建物を新築する前に建っていた旧建物とともに昭和63年1月に購入しました。旧建物は本件建物を建てる前に取り壊していますが、未だ登記が残っていることは知りませんでした。 8 旧建物があったときから本件土地とともに目的外土地(972番2)の一部も本件建物の敷地として使用しています。 9 本件土地の西側にはかつて細い里道(1887番)があったようですが今ではその痕跡もほとんど無く、目的外土地(972番2)の大半は崖地となっているため、現在では本件土地を通らなければ同土地から公道に出ることはできません。 10 目的外土地(1048番2)は、接道付近のスロープの一部ですが、本件土地とともに本件建物の敷地として使用しています。元々同土地が本件建物の敷地となっていたことを知りませんでした。前所有者からのご指摘があり、平成22年12月頃に購入しました。 11 もう何十年も前になりますが、隣地(1057番1)所有者Cさんから1057番1土地の一部が本件建物の敷地として取り込まれているとの指摘を受けました。Cさんとの間では目的外土地(972番2)の一部と等価交換することで合意していますが、具体的な範囲については不明であり実際に交換するには測量したり、費用がかかるため、現在までそのままになっています。
<p>■隣地(1057番1)所有者</p>	<p>(不在であったため、回答を得られなかった。)</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

■ 1 (接道等)

物件1～5土地(以下、「本件土地」という。)は、本件建物の敷地として一体使用されており、公図のとおり、公衆用道路(1886番)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近の状況を見ると、コンクリート擁壁等が存在する。

目的外土地(972番2)は大半が起伏のある土地となっており、一部は本件土地に取り込まれて本件建物の敷地として一体的に使用されている。本件土地と972番2の土地との境界は不明確である。なお、972番2土地の北側は急峻な崖地となっており、公図上は公衆用道路(1887番)に接道しているが、現況では同公衆用道路の痕跡は見あたらないことから、買受人は目的外土地(972番2)の所有者に対して囲繞地通行権の負担が発生する可能性がある。

目的外土地(1048番2)は、従前から本件土地と一体の土地として本件建物の敷地の一部となっていたものであり、本件土地と1048番2の土地との境界は不明確である。

目的外土地(1057番1)との境界については、関係人の陳述のとおり、同土地の一部が本件土地とともに本件建物の敷地として取り込まれているとのことであるが、現地復元性を有する図面が存在せず、範囲の詳細は不明であることから、本件土地と1057番1土地との境界は不明確である。

なお、現当事者間で合意している等価交換の対象地が目的外土地(972番2)であり、未だ交換が実行されていないため、1057番1土地の所有者と本件土地の買受人の間では境界についての紛争が発生する可能性がある。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、3枚目のとおりと認めた。

4 (従物等)

本件建物の従物等として、太陽光発電システムがある。

5 (損傷等)

本件建物は平成22年3月ごろに建築された戸建て住宅である。

本件建物自体には一見して特段の損傷は見当たらなかったが、関係人の陳述のとおり、壁や柱のクロスのうちらこちらには猫による引っ掻き傷がある。

太陽光発電システムやビルトイン食洗器は故障しており、維持管理の状況は劣っている。

6 物件1土地上に現存しない下記建物の登記が存在する。

(主である建物)

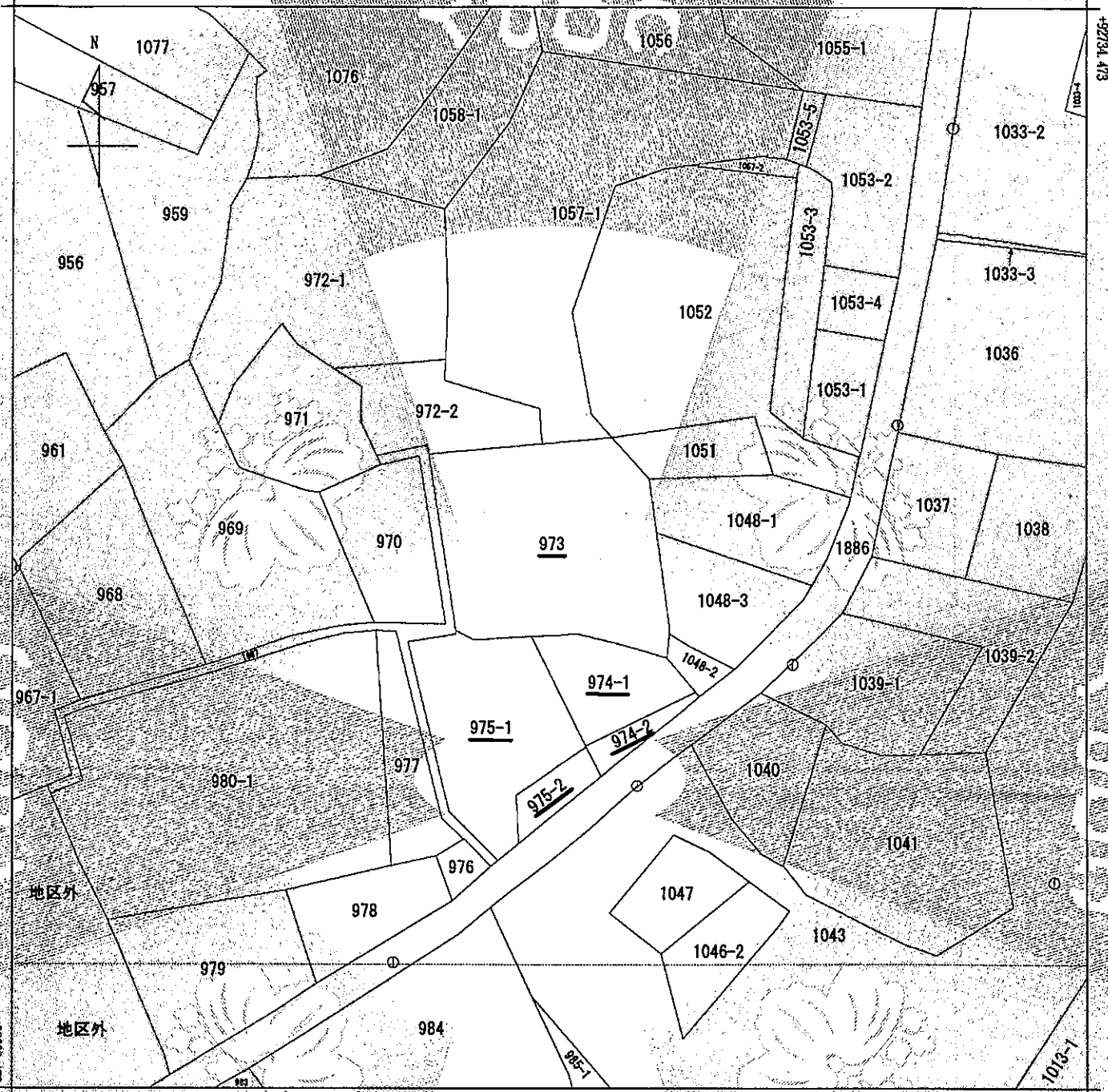
所 在	中間市岩瀬西町972番地2, 973番
家屋番号	972番2
種類構造	居宅 木造瓦葺2階建
床面積	1階 53.59㎡ 2階 18.69㎡
所有者	D(持分2分の1), A(持分2分の1)

(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 8年 1月13日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月14日 (水) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (中間市上水道課)
R 8年 1月15日 (木) 8:50 - 9:10	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 8年 1月15日 (木) 11:45 - 12:20	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 共有者Aと面談, 立入調査への協力依頼
R 8年 2月4日 (水) 15:00 - 16:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者Aと面談
R 8年 2月5日 (木) 10:35 - 10:55	福岡法務局 八幡出張所	目的外土地の登記事項証明書交付申請
() -		
<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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



-27380.492 (座標値種別：図上測定)

(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。

地番区域見出し
岩瀬西町

請求部	所在	中間市岩瀬西町				地番	973番		
出力	1/500	精度	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日				補付年月日(原因)			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。

A 4判に縮小

令和8年1月15日

福岡法務局 八幡出張所
登記官

請求番号：3-11
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：平成22年4月16日

建物図面

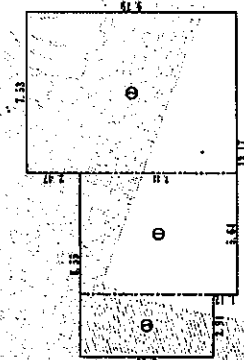
各階平面図

家屋番号 973番

建物の所在 中園市出瀬西町973番地

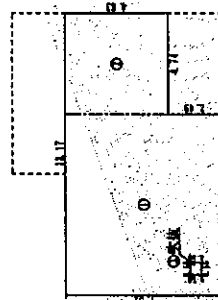


1階

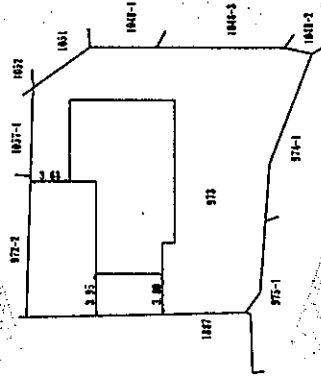


求積表	面積	延床面積
① 5.64 X 7.32	=	41.2848
② 7.53 X 9.78	=	73.7187
③ 2.91 X 6.20	=	18.0420
合計		133.0455
床面積		133.04㎡

2階



求積表	面積	延床面積
① 8.43 X 7.32	=	61.7076
② 4.74 X 4.83	=	22.8942
③ 0.55 X 0.54	=	0.2970
合計		84.8988
床面積		84.32㎡



作成者

縮尺 1/250

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8年1月15日

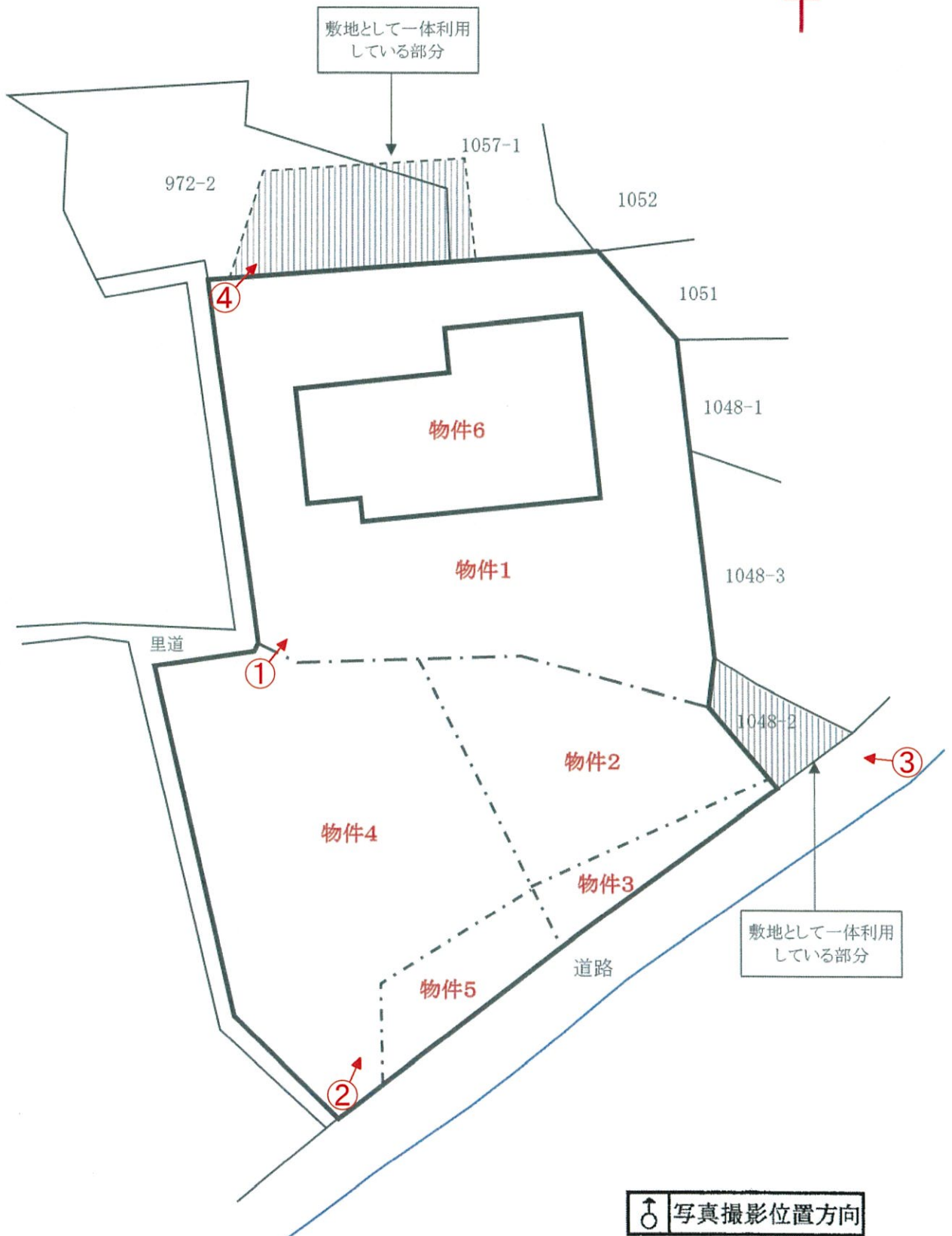
福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-12

土地建物位置関係図

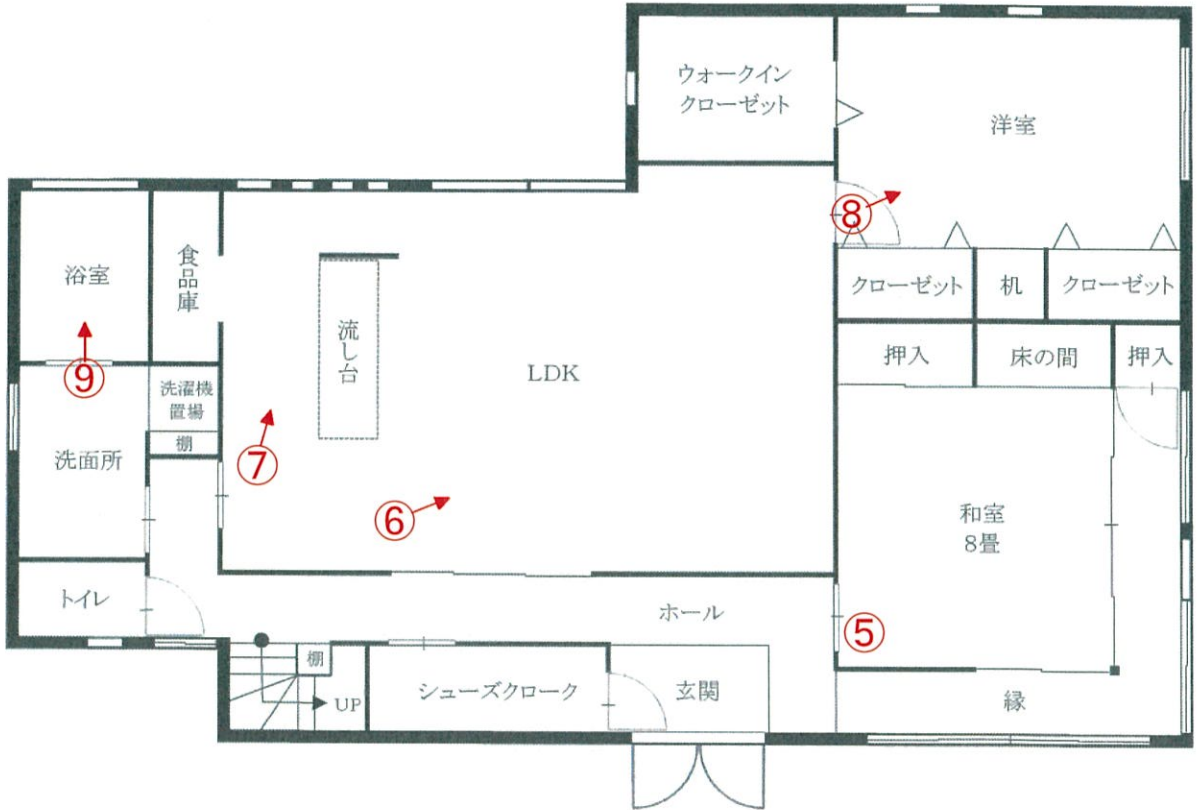


間 取 図

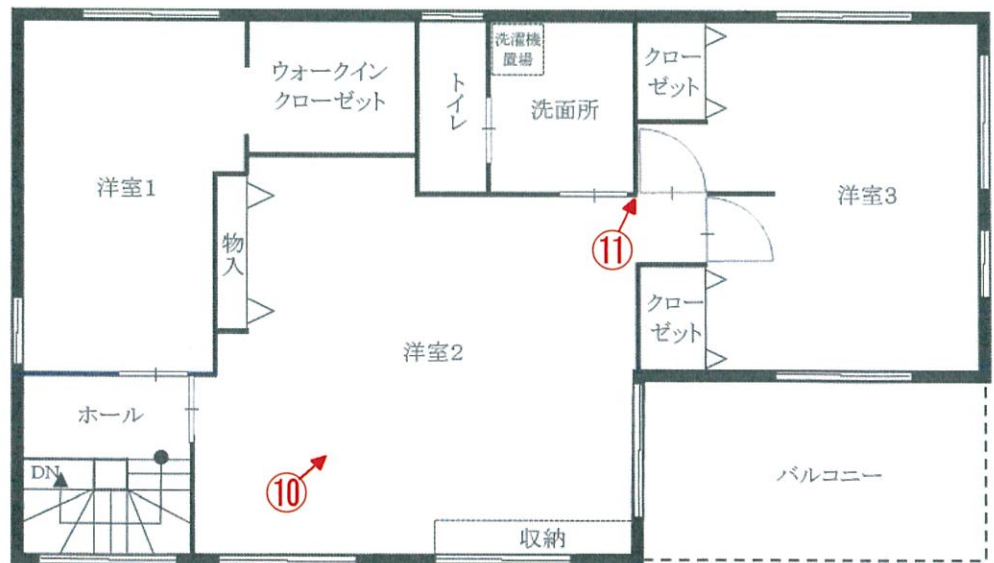


↑ 写真撮影位置方向

1階



2階





No. 1

物件 1 土地及び本件建物を
撮影



No. 2

物件 2, 4 土地を撮影



No. 3

物件 3, 5 土地及び目的外
土地 (1048番2) を撮影



No. 4

目的外土地（972番2, 1057番

1) を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



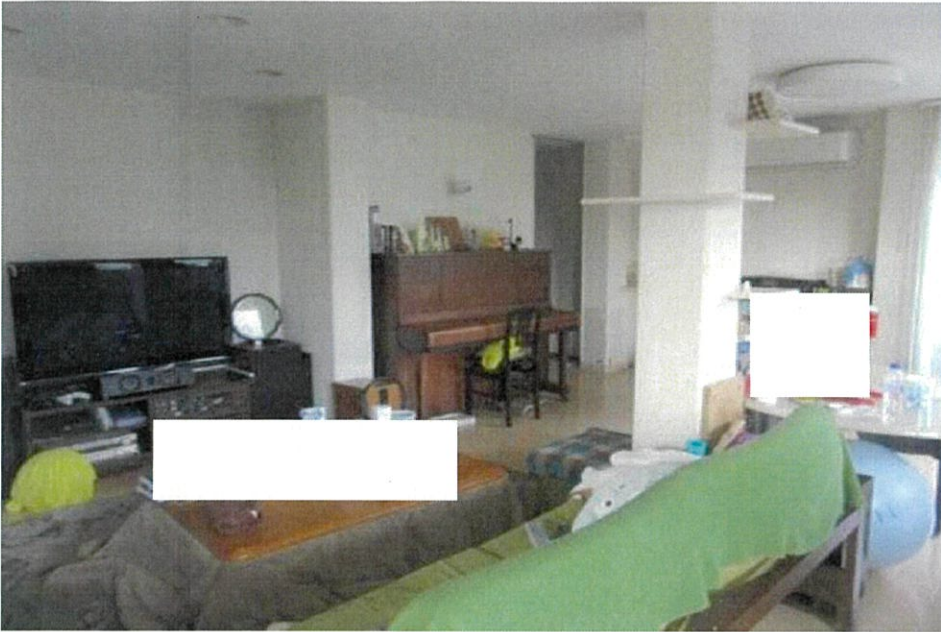
No. 8

同上



No. 9

同上



No. 10

本件建物の室内を撮影



No. 11

壁クロスの損傷状況を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 127 号
令和 8 年 2 月 4 日 現地調査
令和 8 年 2 月 16 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

川 村 勇 人 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,290,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,440,000 円
物件2 (土地)	金 1,110,000 円
物件3 (土地)	金 270,000 円
物件4 (土地)	金 2,560,000 円
物件5 (土地)	金 340,000 円
物件6 (建物)	金 6,570,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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1～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	中間市岩瀬西町 973 番 宅地 563.00㎡	特記事項のとおり
2	所在地目積	中間市岩瀬西町 974 番 1 宅地 140.42㎡	特記事項のとおり
3	所在地目積	中間市岩瀬西町 974 番 2 宅地 33.92㎡	特記事項のとおり
4	所在地目積	中間市岩瀬西町 975 番 1 宅地 325.10㎡	特記事項のとおり
5	所在地目積	中間市岩瀬西町 975 番 2 宅地 42.67㎡	特記事項のとおり
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中間市岩瀬西町 973番地 973 番 居宅 軽量鉄骨造セメントかわらぶき2階建 1階 133.04㎡ 2階 84.32㎡	同左
番号	特記事項		
1~5	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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	中間市岩瀬西町10番22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1～5一体）

位置・交通 (直線距離)	JR筑豊本線「東水巻」駅の南西方、約700m。 西鉄バス「中鶴四丁目」停留所の北東方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	中間市の北部に所在する住宅地域で、一般住宅が多く、空地、農地等も見られる利用状況にある。 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種住居地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	一部(南西部分)が土砂災害警戒区域 僅かに一部(南西端)が土砂災害特別警戒区域
画地条件	地積	1,105.11㎡ (登記地積)
	形状	やや不整形 (公図のとおり)
	間口	約30m
	奥行	約41m (最深部)
	接道関係	一方路
接面道路の状況	南東側で幅員約3.8～4.1mの舗装市道とほぼ等高に接面。(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	: なし
	(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、関係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、周知の埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・下記の隣接する目的外土地を本件敷地と一体的に利用している。土地利用権原等については「現況調査報告書」記載のとおりである。 972番2 (170.83㎡)のうち、約58㎡ 1507番1 (848㎡)のうち、約9㎡ 1048番2 (26.62㎡)の全部 ・公図上、西側に里道が存するが、現状は大部分が道路と認識できない状況である。 ・接面道路は上記のとおり、いわゆる「2項道路」に該当するため、道路の中心線から水平距離2mの線が道路との境界線とみなされる。(セットバック) 買受人において調査・確認を要する。 ・道路接面部分と奥部では概ね2～3m程度の高低差があり、奥部が高くなっている。また、東・西側隣地から約1.5～2m程度高い。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 	

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）：平成22年3月31日 新築</p> <p>経過年数：約 16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 9年</p>
仕様	<p>構造：軽量鉄骨造2階建</p> <p>屋根：セメントかわらぶき</p> <p>外壁：サイディングボード張り ほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼、合板 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼、色土壁 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</p> <p>その他：オール電化</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：居宅</p> <p>間取り：5LDK</p> <p>（別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	劣る（太陽光発電システム・食洗器の故障、ペットによる内壁・柱の引っ掻き傷のほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。 ・本件建物は、建築基準法に基づく建築確認（確認済証 平成22年1月7日交付 第KJH-09-03108-1号）、工事完了検査（検査済証 平成22年3月25日交付 第KJH-09-03108-1号）の手続きを行っていることが確認された。

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1～5）

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	22,100	0.63	563.00	0.90	7,050,000
2	22,100	0.63	140.42	0.90	1,760,000
3	22,100	0.63	33.92	0.90	430,000
4	22,100	0.63	325.10	0.90	4,070,000
5	22,100	0.63	42.67	0.90	530,000

【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「中間－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 22,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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：形状 規模過大 高低差 境界不明確 個別格差
0.97 × 0.70 × 0.95 × 0.98 = 0.63

*セットバックについては、面積割合を考慮して減価不要と判断した。

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6)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
6	230,000	217.36	0.16	8,000,000

ウ 現価率：(定率法)

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。

$$\text{物件6: } R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.23 \times 0.70 = 0.16$$

項目	物件区分 物件6
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約16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	-30%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状況、規模過大等を考慮した。

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	7,050,000	0.10	場所的利益	710,000
2	1,760,000	0.10	場所的利益	180,000
3	430,000	0.10	場所的利益	40,000
4	4,070,000	0.10	場所的利益	410,000
5	530,000	0.10	場所的利益	50,000
計				1,390,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	7,050,000	－ 710,000		1.00	0.70
2	1,760,000	－ 180,000		1.00	0.70	1,110,000
3	430,000	－ 40,000		1.00	0.70	270,000
4	4,070,000	－ 410,000		1.00	0.70	2,560,000
5	530,000	－ 50,000		1.00	0.70	340,000
6	8,000,000	＋ 1,390,000	1.00	1.00	0.70	6,570,000
一 括 価 格 (合 計)						15,290,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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「中間－6」
所在：中間市岩瀬西町1037番
住居表示：岩瀬西町7－5
価格：22,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：172㎡
地域の概要：中規模一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域
接面街路：西側幅員約3.8m 市道
供給処理施設：水道
位置：JR筑豊本線「東水巻」駅の南西方、道路距離1.1km。
用途指定等：第1種住居地域（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	1 葉
4 現況写真	3 葉

以上

BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

位置図

地理院地図

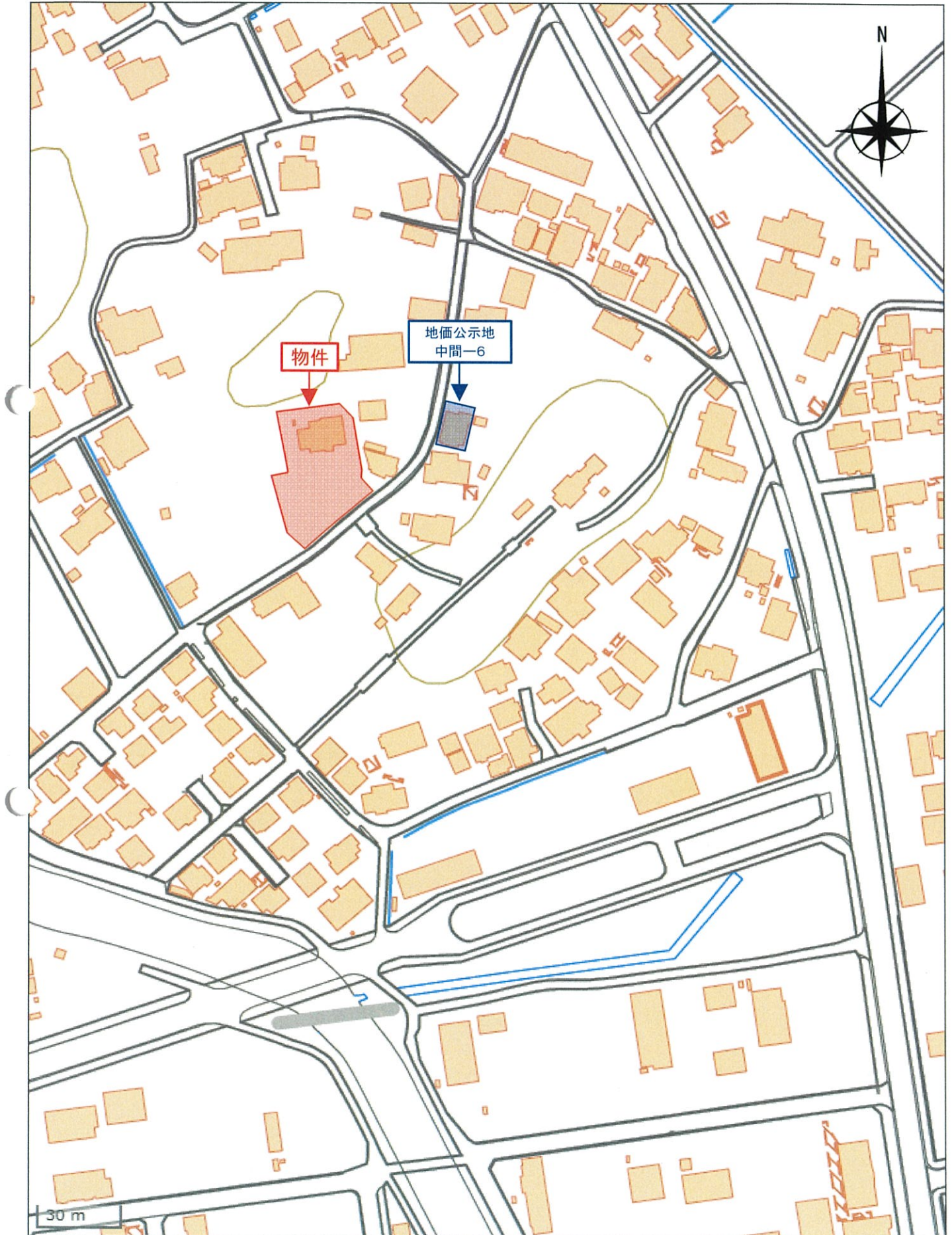
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用