

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23日  
 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部  
 裁判所書記官 田 邊 善 晴

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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 7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 8月 5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 6月23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 北九州市小倉北区原町一丁目

地 番 246番4

地 目 宅地

地 積 174.61平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1

2 所 在 北九州市小倉北区原町一丁目 246番地4

家屋 番号 246番4

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 155.49平方メートル

2階 76.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約137平方メートル

2階 約102平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1



## 物件明細書

令和 8年 5月21日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 田邊善晴

---

---

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1, 2】

本件共有者C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】

隣地(地番246番1、251番3)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 北九州市小倉北区原町一丁目

地 番 246番4

地 目 宅地

地 積 174.61平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1

2 所 在 北九州市小倉北区原町一丁目 246番地4

家屋 番号 246番4

種 類 居宅・車庫

構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺2階建

床 面 積 1階 155.49平方メートル

2階 76.18平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約137平方メートル

2階 約102平方メートル

共有者A 持分3分の1

共有者B 持分3分の1

共有者C 持分3分の1



令和8年(ケ)第13号  
令和8年3月17日受理  
令和8年4月27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 北九州市小倉北区原町一丁目  
地 番 246番4  
地 目 宅地  
地 積 174.61平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1
- 2 所 在 北九州市小倉北区原町一丁目 246番地4  
家屋 番号 246番4  
種 類 居宅・車庫  
構 造 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺2階建  
床 面 積 1階 155.49平方メートル  
2階 76.18平方メートル  
共有者 A 持分3分の1  
共有者 B 持分3分の1  
共有者 C 持分3分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	北九州市小倉北区原町一丁目3番3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"/> 土地共有者ら <input 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 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約137㎡(約18.49㎡滅失, 滅失部分不明) 2階 約102㎡(約25.82㎡増築, 増築部分不明)													
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; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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(C) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居・車庫(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 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</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年( )第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (共有者：書面回答)</p> <p>■ C (共有者：書面回答)</p> <p>■ A (共有者)</p>	<p>1 本件土地・建物については、管理・占有者はいません。</p> <p>2 本件建物の動産については、持ち分を放棄しています。</p> <p>本件土地・建物の管理・占有者は、Aです。</p> <p>【本件建物について】</p> <p>1 被相続人である母が亡くなる以前の令和3年9月ころから空き家となっています。</p> <p>2 本件建物は、築年は定かではありませんが、少なくとも昭和の初めころに建てられたものと思われます。何度か増改築を繰り返していますが、経年による老朽・劣化は空き家となった現在ではかなり進行していると思います。</p> <p>3 15、6年前に雨漏りがあり、屋根を葺き替えています。</p> <p>4 亡母の遺産分割審判においては動産類については何らの判断もされていないため、A、Bともに室内に残っている動産類については、民法255条に基づき共有持分放棄をしており、令和6年3月4日内容証明郵便をもって共有者Cに通知しています。よって、残置動産についてはCに所有権が帰属していることから、A、Bは残置物の処分権を有しないため、本件建物は残置動産の所有者であるCが単独で空き家として管理・占有していると主張します。</p>
<p>■隣地（246番1）所有会社社員</p>	<p>1 当社は本件土地に隣接する246番1土地を所有しています。</p> <p>2 250番1土地の地積測量図（平成11年6月9日作成）によれば、当社土地は、本件土地と250番1及び251番3土地との4者境になっています。本件土地と251番3土地との間に存在するコンクリートブロック塀の位置が両土地の境界であれば、本件土地と250番1土地との3者境であるかようになっており、現況と前同図と一致していません。実際の境界はどこなのか不明な状態です。隣接地の各土地所有者には、立会していただき、境界を確認する必要があります。</p> <p>また、当社土地と本件土地との境界付近には、高低差があり法地となっているようです。法地の上又は下のいずれが境界であるか確定する必要があります。</p> <p>3 本件土地の共有者であるA、B、Cさんらには、境界の確認についての立会を令和7年12月からご案内していますが、未だ立会が実現していません。</p>
<p>■隣地（251番3）所有者</p>	<p>1 本件土地に隣接する251番3土地及び土地上の建物は、平成25年4月ころに当時の所有者であったCさんから購入しました。</p> <p>2 購入時には、本件土地と251番3土地には境界を明示するものではありませんでした。当時本件建物に住んでいたCさんの母親から境界は現在コンクリートブロック塀がある辺りだと言われましたので、私はその教示どおりに同ブロック塀を設置しました。</p> <p>3 地積測量図もなかったもので、実際の境界位置は分かっていません。私としては、売買契約時に提示された公簿上の地積と異ならなければ、現存の</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	<p>ブロック塀がある辺りを本件土地との境界とすることには異存はありませんが、隣地（246番1）所有者が言われるように、境界を確認するのであれば、改めて当事者間での協議を希望します。</p> <p>【本件土地について】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地と251番3土地とは、元は亡父が所有していた土地であり、本件建物の敷地として、一体的に使用していました。</li> <li>2 両土地ともに当時から地積測量図はなく、境界も明確ではありません。</li> <li>3 平成6年2月ころにCが251番3土地上に建物を建てました。両土地間には遮蔽物は一切なく、両建物の敷地以外の部分は、共用の庭のごとく使用されていました。</li> <li>4 Cは平成25年4月ころに現所有者に同土地・建物を売却しました。</li> <li>5 両土地の間に現存している塀は、この後に構築されたものであり、この塀は両土地の境界を示すものとして関係者間で合意があったものと思われまます。</li> <li>6 隣地（246番1）所有会社の提示する250番1土地の地積測量図については不知であり、4者境を認めるとなれば、本件土地の地積は公簿面積よりも減少すること、本件建物の一部が251番3土地上に越境して建っているようになること等から承諾することはできません。</li> <li>7 251番3土地との間に現存するブロック塀を境界とする3者境が妥当であると思われまます。本件は裁判所に係属する競売物件であることから隣地所有者等との協議立会については差し控えさせていただきます。</li> </ol>

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「水路」、暗渠）に接道している。

### 2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、擁壁等が存在する。

なお、隣地（246番1）とは高低差が存する。

関係人の陳述のとおり、隣地（246番1、251番3）との境界に関しては不明確であり、隣地所有者らは境界確認を求めている。

### 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、2枚目のとおりと認めた。

共有者間には、占有について見解が異なっているが、室内に残置された動産の所有者がCであることから、本件建物はCが空き家として占有していると認められる。

### 5 (損傷等)

本件建物は昭和の初期ころに建築された築古の戸建て住宅であると思われる。

空き家となって4年以上は経過しており、床の随所は撓んでいる。また、床の一部には穴が開いており、壁の一部も崩落していることから、経年による劣化が著しく見受けられ、維持管理の状況も劣っている。

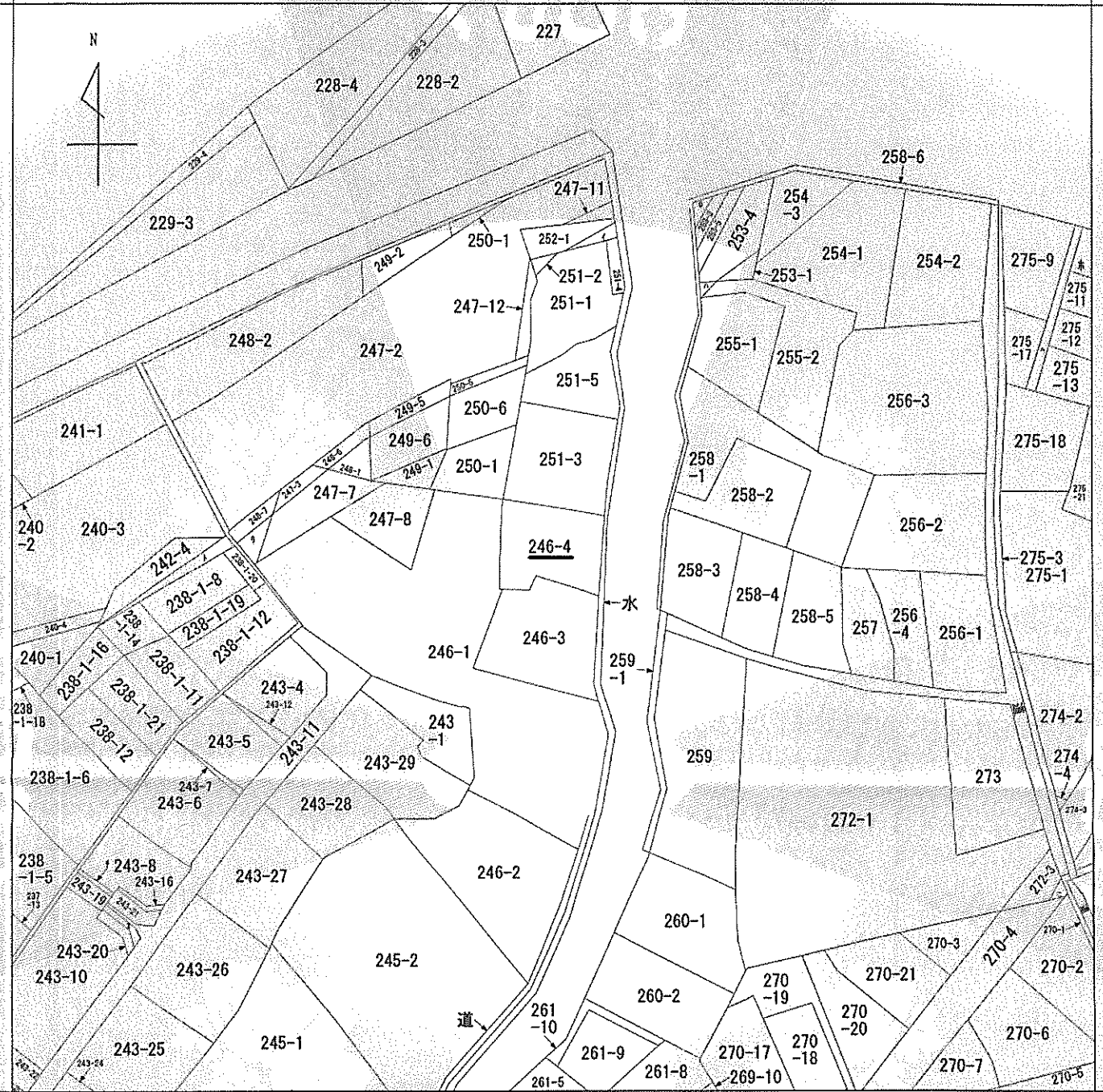
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

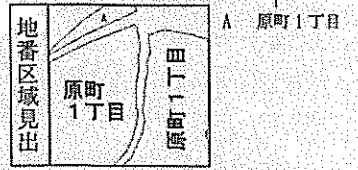
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 3月17日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月17日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 8年 3月17日 (火) 13:45 - 14:00	執行官室	占有状況等について共有者Aの夫から聴取 (電話)
R 8年 3月17日 (火) 16:50 - 17:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 8年 3月18日 (水) 16:30 - 16:45	執行官室	境界等について隣地 (246番1) 所有者から聴取 (電話)
R 8年 3月19日 (木) 17:10 - 17:20	執行官室	占有状況等について共有者らに文書照会
R 8年 3月23日 (月) 8:50 - 9:10	福岡法務局 北九州支局	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 3月31日 (火) 10:30 - 10:50	福岡法務局 北九州支局	隣地 (251番3) の建物図面等の調査
R 8年 4月2日 (木) 11:30 - 13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 共有者A, 隣地 (246番1, 251番3) 所有者及び関係人と面談
(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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 252-3    ハ 255-3    ニ 275-10    ホ 238-5    ヘ 248-5    ニ 243-17  
 ロ 253-2    ヒ 272-2    ヘ 275-14    ヘ 243-14    ヘ 243-13    ニ 243-18



(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	所在	北九州市小倉北区原町一丁目			地番	246番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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。

A 4判に縮小

令和8年3月23日  
 福岡法務局北九州支局  
 登記官

請求番号：3-1  
 (1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和42年3月2日

公用

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3月23日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

695394 建物 階 平面 図  
695394 平面 図

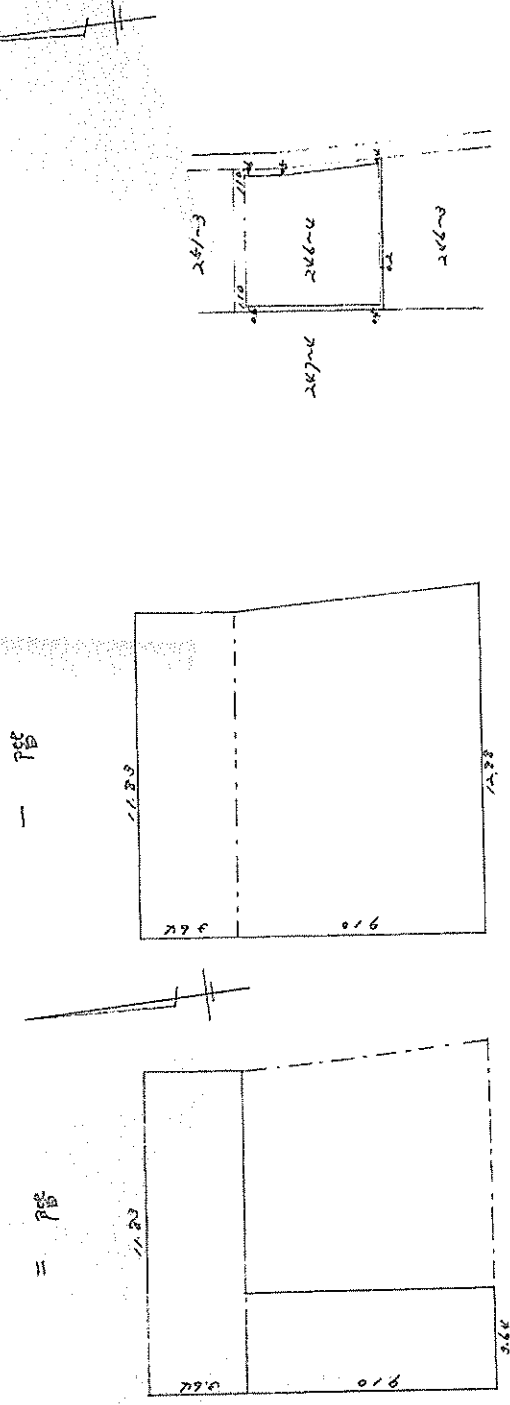
家屋番号：266-1

建物の所在：北九州市小倉北区扇町266番地14  
小倉北区扇町1丁目

12/3  
42.3.2

昭和42年3月2日 製作年月日  
製作者

申請人



$3.66 \times 11.83 = 43.0612$   
 $11.83 \times 2.66 = 31.4678$   
 $9.10 \times 2.66 = 24.006$   
計 158.535078

$11.83 \times 3.66 = 43.0612$   
 $9.10 \times 3.66 = 33.306$   
計 76.3672

合計 234.902278

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺：1/200 1/500

(1/2)

請求番号：3-2

A4判に縮小

登記年月日：昭和42年3月2日

12/3  
242.3.2

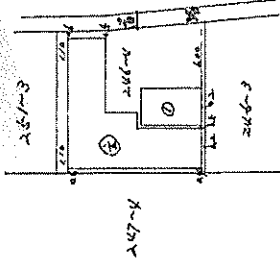
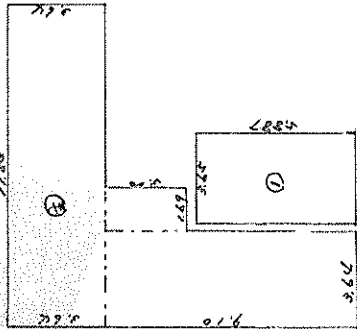
1000

695395

建各階平面図  
物階平面図  
面図

家屋番号 246-4

建物の所在 北九州市小倉区小倉4-6番地



③ 11.80 x 2.64 = 31.152  
2.10 x 3.64 = 7.644  
4.69 x 3.00 = 14.070  
計 54.866 m<sup>2</sup>  
① 5.227 x 2.64 = 13.800 m<sup>2</sup>

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

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8年3月23日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

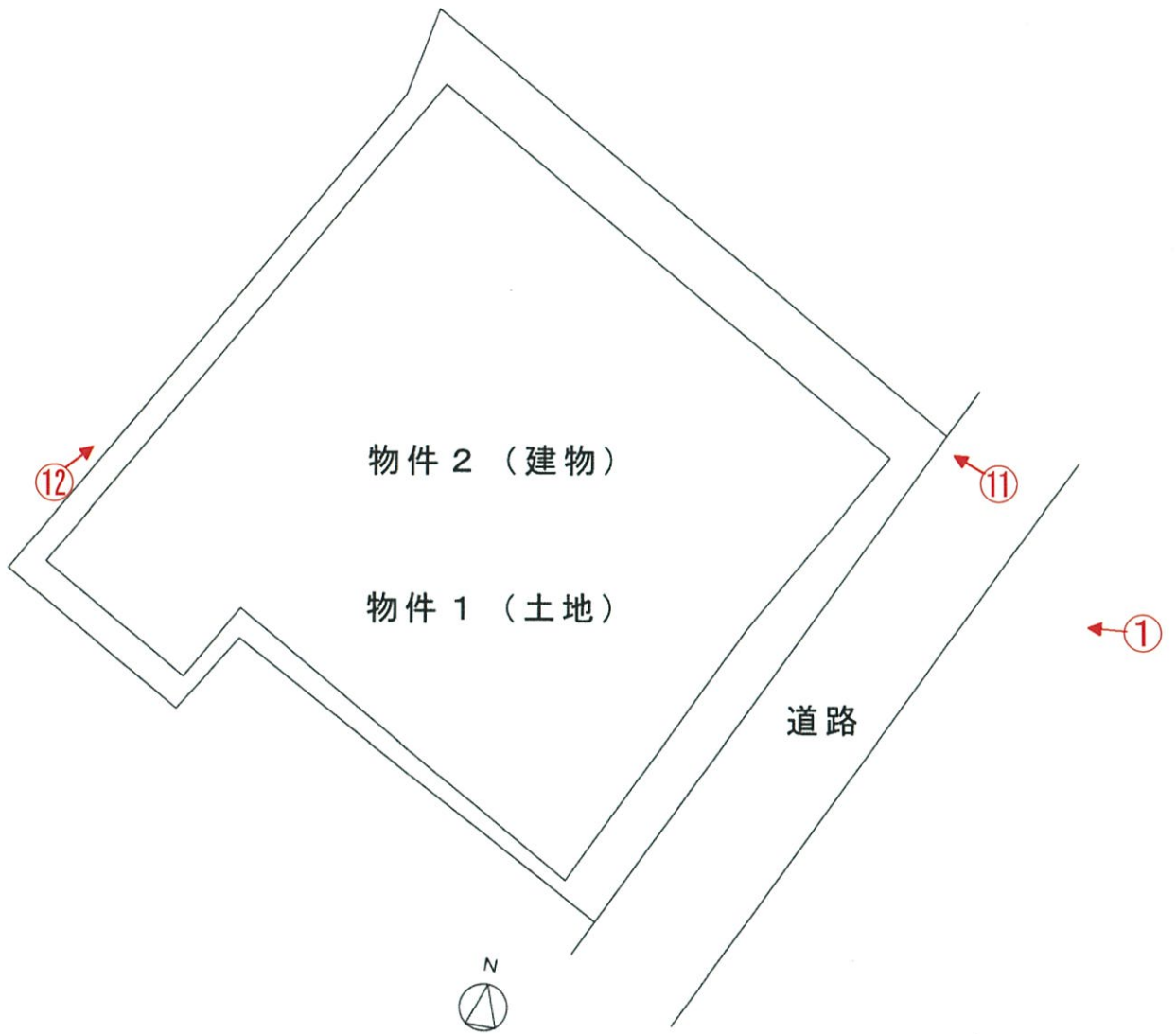
公用

(9枚目)

請求番号：3-2 (2/2)

土地建物位置関係図

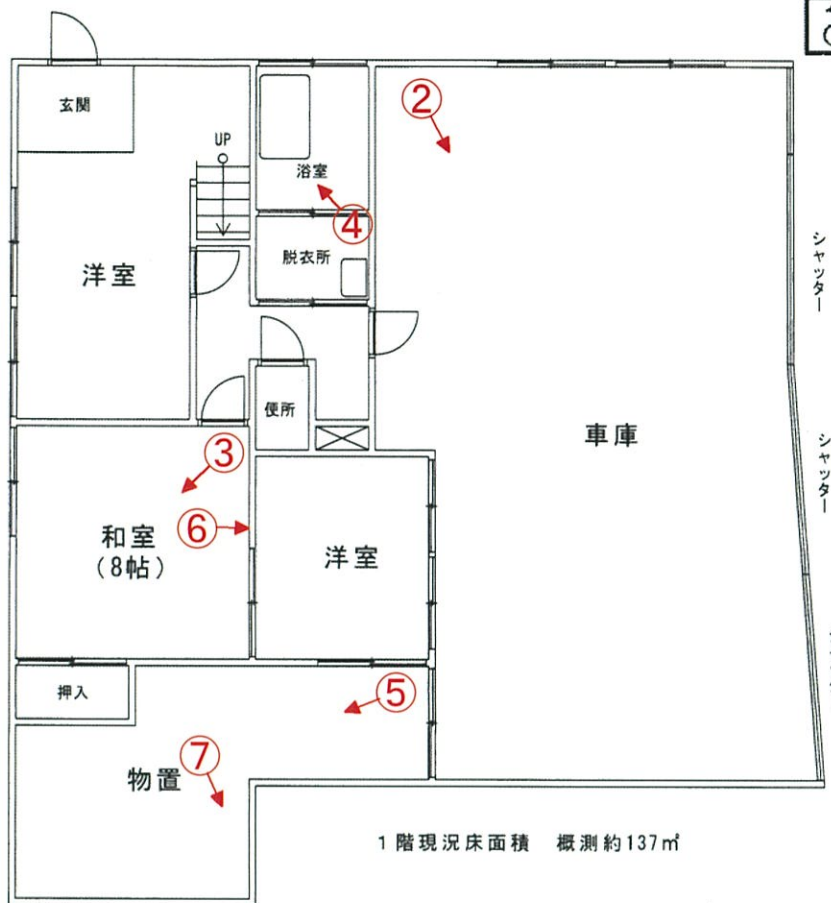
↑ 写真撮影位置方向



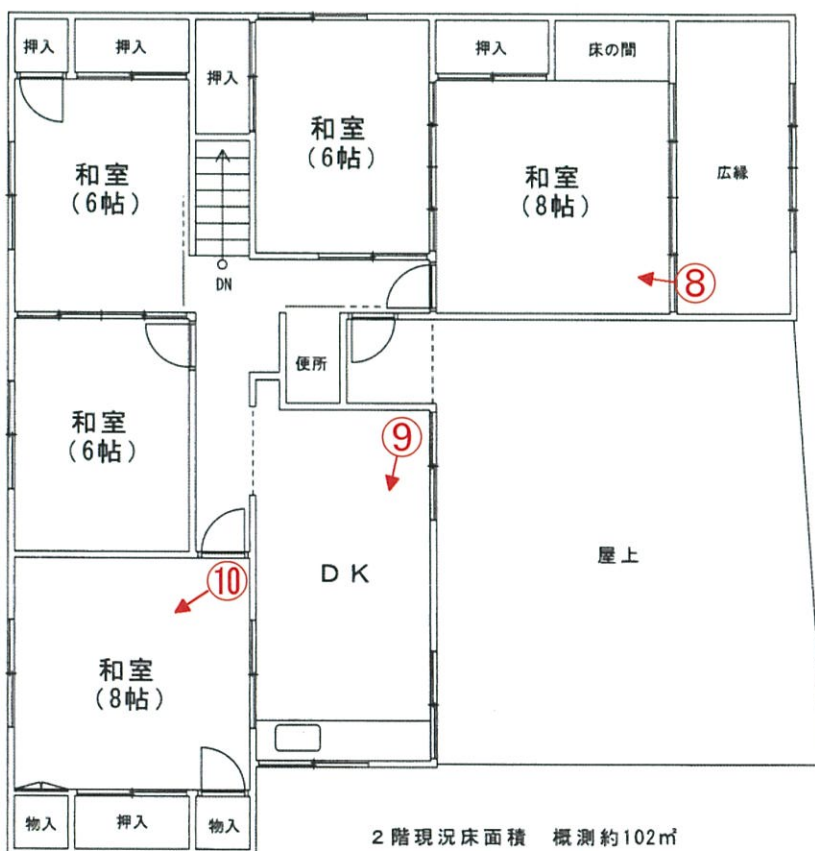
# 間取図

写真撮影位置方向

1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同上



No. 6

同上

床の損傷状況を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影

床の損傷状況を撮影



No. 8

同 上

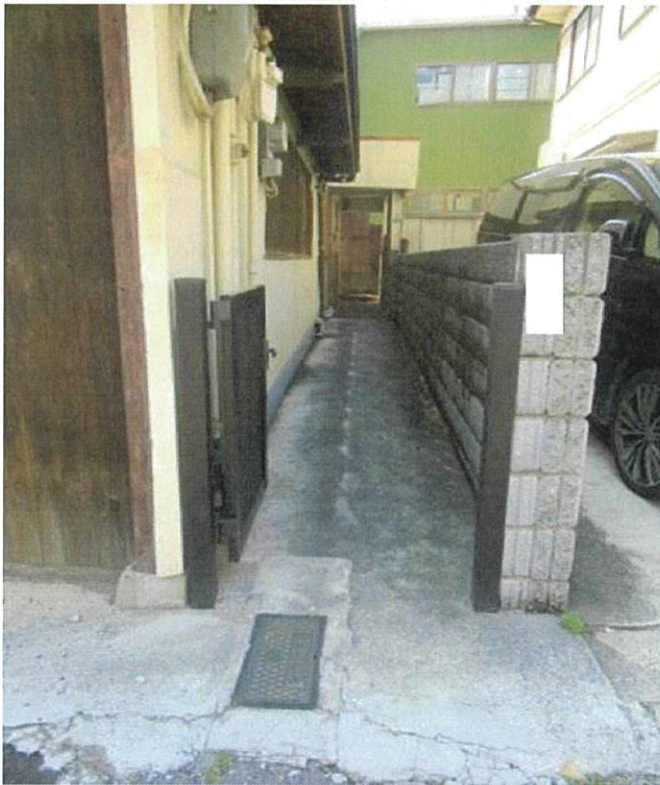


No. 9

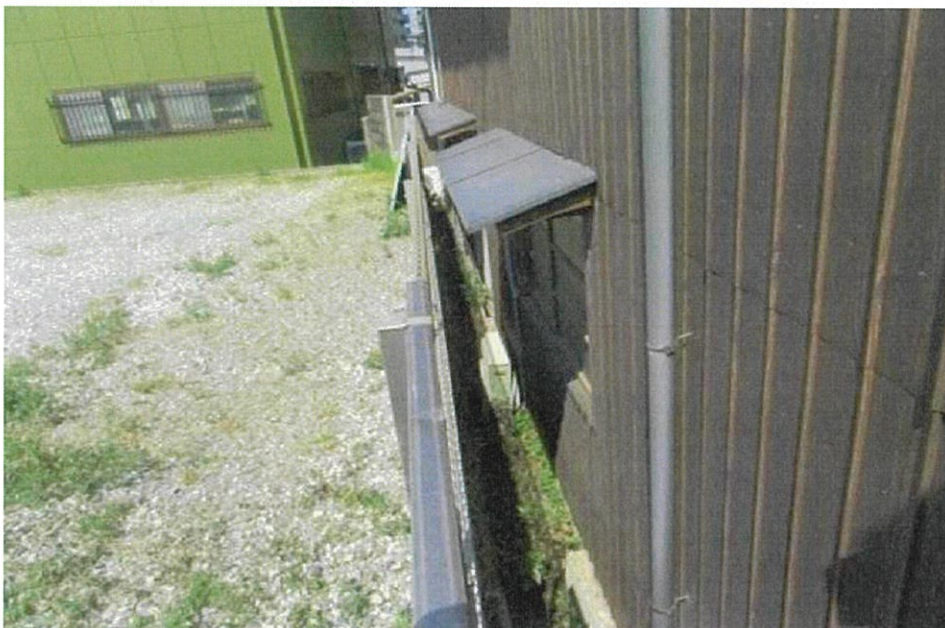
同 上



No. 10  
本件建物の室内を撮影



No. 11  
隣地（251番3）との境界  
付近を撮影



No. 12  
隣地（246番1）との境界  
付近を撮影

令和8年(ケ)第13号  
令和8年4月2日現地調査  
令和8年4月28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

山崎 晃尚 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,080,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,910,000 円
物件2 (建物)	金 1,170,000 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	所在地目積	北九州市小倉北区原町一丁目 246 番 4 宅地 174.61 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉北区原町一丁目 246番地4 246 番 4 居宅・車庫 木造瓦・亜鉛メッキ鋼板交葺2階建 1階 155.49 m <sup>2</sup> 2階 76.18 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。北東側境界線が現況のブロック塀のラインと異なる可能性があるが、境界確定がされていない現時点においては、登記数量を採用して評価した。		
2	現況床面積は登記と異なり、概測で1階が約137m <sup>2</sup> 、2階が約102m <sup>2</sup> となっている。		
住居表示	北九州市小倉北区原町一丁目3番3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 (直線距離)	JR日豊本線「南小倉」駅の北方、約800m。 西鉄バス「金田一丁目」停留所の南西方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	南小倉駅から徒歩圏に位置する既成住宅地域で、地域内は住宅のほか小規模店舗や事務所が混在する利用状況にある。狭幅員の街路が多く街路条件が劣り、街区は雑然としているものの、都心への交通アクセスが良好な地域である。	
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 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 商業地域 80% 400% 準防火地域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	174.61㎡ (登記地積) やや不整形 (概ね土地建物位置関係図のとおり) 約12.5m 約13m 一方路
接面道路の状況	南東側で幅員約2.5mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第2項の道路判定有り)。	
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」とは引き込みが有る場合である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・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かった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。</li><li>・隣地246番1と目的物件との間にガス管のような配管が繋がっているが、種類や目的、稼働の有無等の詳細は不明である。なお、共有者に確認したが不明とのことである。</li><li>・境界については一部不明瞭であり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。</li><li>・北東側境界線が現況のブロック塀のラインと異なる可能性があるが、境界確定がされていないため、詳細は不明である。</li><li>・接面道路はいわゆる2項道路であるため、建替え等に当たってはセットバックを要する。</li></ul>
---------	---

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）：新築年月日は不明</p> <p>：昭和37年に増築等の登記があることから建築されたのはそれ以前と推定される。</p> <p>経過年数：不明</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：瓦葺 ほか</p> <p>外壁：モルタル吹付け、亜鉛メッキ鋼板張り ほか</p> <p>天井：ボード、化粧合板 ほか</p> <p>床：タタミ、土間コンクリート ほか</p> <p>内壁：漆喰、ビニールクロス貼り ほか</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>その他：特記なし</p>
床面積（現況）	<p>数次にわたり、増築や改修が行われたと思われる、現況の床面積は1階が登記より約18.49㎡少ない約137㎡、2階が登記より約25.82㎡多い約102㎡で、延床面積は約239㎡である。</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅兼車庫</p> <p>間取り：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	<p>劣る</p> <p>（全体として老朽化が進んでおり、1階物置は床が抜けている箇所があるほか、建物の各所で床の撓みなどが認められる。）</p>
建物の利用状況	<p>「現況調査報告書」記載のとおり。</p>

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・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。</li><li>・建物及び敷地の南西部分の形状が、現況と建物図面では異なるが、その理由は定かではない。また、建物の床面積は前記のとおり、登記と異なっているが、異なるに至った詳しい経緯は不明である。</li><li>・目的建物は建築確認の事跡を確認することができない。築年が昭和初期であるとすれば、建築確認台帳は保存されていないので、遵法性については判断しかねるが、増築された昭和37年頃については通常は確認台帳に記載されるはずであるから、建築基準法に違反している可能性がある。</li></ul>
---------	---

## 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 (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	74,700	0.88	174.61	0.80	9,180,000

【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「北九州小倉北-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 83,600\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{113} & = & 74,700\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.09 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.05 × 行政的條件 0.98 = 1.13

イ 個 別 格 差：やや不整形 0.97 × セットバック 0.95 × 一部境界不明瞭 0.95 = 0.88

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及び経済的残存耐用年数、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 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	146,000	239	0.03	1,050,000

ウ 現価率：(査定)

物件 2 は、建築年月日が不明であるが相当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5%を基本に保守管理の状態を考慮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。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件 2} & & 0.05 & \times & ( 1 - 0.5 ) & = & 0.03 \end{array}$$

## 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	9,180,000	0.10	場所的利益	920,000

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)	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	9,180,000	- 920,000		0.85	0.70	4,910,000
2	1,050,000	+ 920,000	1.00	0.85	0.70	1,170,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						6,080,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 確定測量を行った場合には現況と境界が変わる可能性があること、過大な車庫を有する間取りであり需要が減退すること、建築基準法に違反している可能性があること、種類不明な配管が隣地と繋がっていること等を考慮した。

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

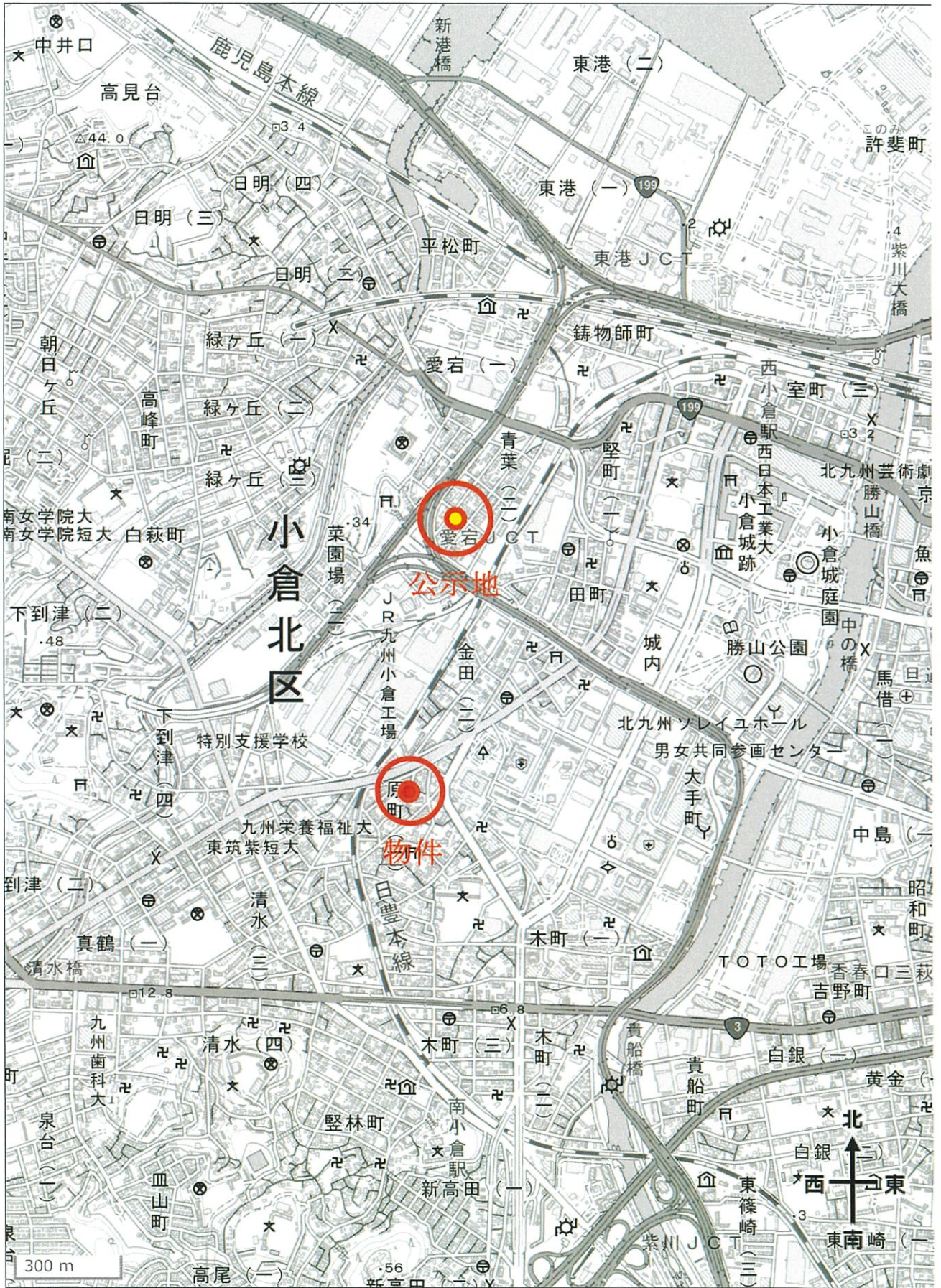
地価公示価格：標準地「北九州小倉北-7」  
所在：北九州市小倉北区菜園場1丁目20番3外  
住居表示：菜園場1-2-29  
価格：83,600 円/㎡（対前年変動率 2.0%）  
価格時点：令和8年1月1日  
地積：181 ㎡  
地域の概要：一般住宅の中に共同住宅等も見られる住宅地域  
接面街路：北東側幅員約5.5m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南西方、道路距離2.1km。  
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

## 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 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

