

## 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   | 北九州市八幡西区沖田五丁目                     |
|   | 地 番   | 3029番92                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 190.96平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目                     |
|   | 地 番   | 3050番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 16.52平方メートル                       |
| 3 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目                     |
|   | 地 番   | 3050番12                           |
|   | 地 目   | 宅地                                |
|   | 地 積   | 17.91平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目 3029番地92            |
|   | 家屋 番号 | 3029番92                           |
|   | 種 類   | 居宅                                |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建               |
|   | 床 面 積 | 88.12平方メートル                       |
|   | (現況)  |                                   |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建               |
|   | 床 面 積 | 1階 約104.12平方メートル<br>2階 約 32平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年11月26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1～4】

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1～4】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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1～3】

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   | 北九州市八幡西区沖田五丁目                        |
|   | 地 番   | 3029番92                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 190.96平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目                        |
|   | 地 番   | 3050番1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 16.52平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目                        |
|   | 地 番   | 3050番12                              |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 17.91平方メートル                          |
| 4 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目 3029番地92               |
|   | 家屋 番号 | 3029番92                              |
|   | 種 類   | 居宅                                   |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建                  |
|   | 床 面 積 | 88.12平方メートル                          |
|   | (現況)  |                                      |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建                  |
|   | 床 面 積 | 1階 約104.12平方メートル<br>2階 約 32.00平方メートル |



令和7年(ケ)第76号  
令和7年 8月19日受理  
令和7年10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 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   | 北九州市八幡西区沖田五丁目          |
|   | 地 番   | 3029番92                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 190.96平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目          |
|   | 地 番   | 3050番1                 |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 16.52平方メートル            |
| 3 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目          |
|   | 地 番   | 3050番12                |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 17.91平方メートル            |
| 4 | 所 在   | 北九州市八幡西区沖田五丁目 3029番地92 |
|   | 家屋 番号 | 3029番92                |
|   | 種 類   | 居宅                     |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建    |
|   | 床 面 積 | 88.12平方メートル            |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市八幡西区沖台五丁目16番7号														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <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」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	目的外物件として電柱が存在する。														
建物	物件4														
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 checked="" type="checkbox"/> 構造:木造セメント瓦・亜鉛メッキ銅板葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階 約104.12㎡(約16㎡増築) 2階 約 32㎡(増築)														
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 <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 昭和47年2月19日以前 現在契約中
■ 隣地(地番3050-9)住民	所有者をほとんど見かけないので住んでいるのかどうか分かりません。
■ 隣地(地番3029-10)所有者	1 私は地番3029-10の現在の所有者です(登記記録上の名義人は既に他界しており、登記記録上の子どもで、実質現在の所有者です。) 2 本件土地と私の土地の利用方法について、特別な契約などは交わしてはいません。 本件土地及び私の土地を漫然と共有するような形で使っていました。 自動車は私側には私の自動車、所有者側には所有者が停める、みたいな感じでした。 登記記録上の所有者が他界したために、私の土地は利用していない状況です。

(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、北九州市所有の公衆用道路（地番3029-11、地目は宅地）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の一部にはコンクリートブロック塀が存在しているものの、その余の箇所はで本件土地と隣地との境界を示す徴憑は認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。  
なお、写真②のとおり、物件1の土地の一部は隣地（地番3029-10）の土地と一体となって通路として利用されている。
- 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。
- 本件建物内には大量のゴミが散乱しており、本件建物内外の維持管理は良好とまでは言えない。
- 本件建物の天井には雨漏りのあとが認められた。

(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 8月19日 (火) 13:40 - 13:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月19日 (火) 13:50 - 14:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月20日 (水) 12:30 - 12:50	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 8月20日 (水) 13:10 - 13:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 9月10日 (水) 9:30 - 10:00	物件所在地	全戸不在, 外観調査, 接道等の調査
R 7年 10月6日 (月) 9:30 - 10:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
R 7年 10月10日 (金) 17:30 - 17:40	執行官室	本件土地と隣地との利用状況についての調査 (地番3029-10の土地所有者への郵便照会)
(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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月6日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人B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

(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22日 (水) 15:30 - 15:45	執行官室	本件土地と隣地との利用状況についての調査  (地番3029-10の土地所有者からの電話)
(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。		

(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 3029-119    ハ 3029-162    ホ 3029-76    ト 3029-122    リ 3029-11    ル 3029-155  
 オ 3029-127    ニ 3029-37    ヘ 3029-166    チ 3029-106    ヌ 3029-132    ッ つづく



(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。



A 沖田4丁目  
 B 中の原3丁目  
 C 大字下上津  
 役 沖田5丁目

請求部	所在	北九州市八幡西区沖田五丁目			地番	3029番92		
出力縮尺	1/600	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。

令和7年8月20日  
 福岡法務局八幡出張所  
 登記官

請求番号：25-2  
 (1/2)

(7枚目)

A 4判に縮小

公用

ヲ 3029-58  
ワ 3029-94  
カ 3029-95  
キ 3029-96  
ク 3030-8  
ケ 3031-2  
コ 3038-4  
ク 3038-5  
ケ 3050-1  
キ 3050-4  
ク 3052-10  
ム 3052-13  
ク 3052-14  
ノ 3052-7  
シ 3053-2  
ク 3053-3  
ヤ 3065-11  
マ 3065-12  
ケ 2879-475  
ワ 3029-17  
コ 3029-2  
エ 3029-4  
テ 3029-77  
ア 3029-88  
ヤ 3029-89  
キ 3029-90  
ユ 3058-3  
メ 3058-47  
ミ 3058-57  
シ 3058-62  
ヒ 3058-64  
モ 3065-13  
セ 3065-9  
ス 3068-2

公用

登記年月日：昭和48年10月26日

前 3029-11 後・新 3029-6, 3029-11  
3029-11, 3029-92, 3029-91  
3029-93

150878

地積測量図

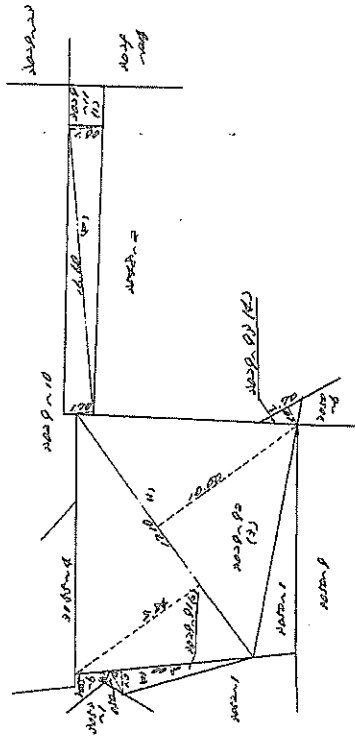
平 昭 48年 10月 26日 登記

地番  
3029-11, 3029-92, 3029-91  
3029-93

土地の所在  
北九州市八幡区大字下井手  
沖田5丁目

昭和 48年 10月 26日	作製 年 月 日
作製者	申請人

測点P1算出	
1	110 x 0.75
2	300 x 0.80
計	11.25
合	5.525
測点P2算出	
1	200 x (1.00 + 1.80) / 2
2	160 x (1.20 + 1.80) / 2
計	281.20
合	190.862
測点P3算出	
1	270 x 1.00
2	1.25
計	271.25
合	1.015



縮尺 1/2500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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8月20日 福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：37-2

公用

登記年月日：昭和40年7月12日

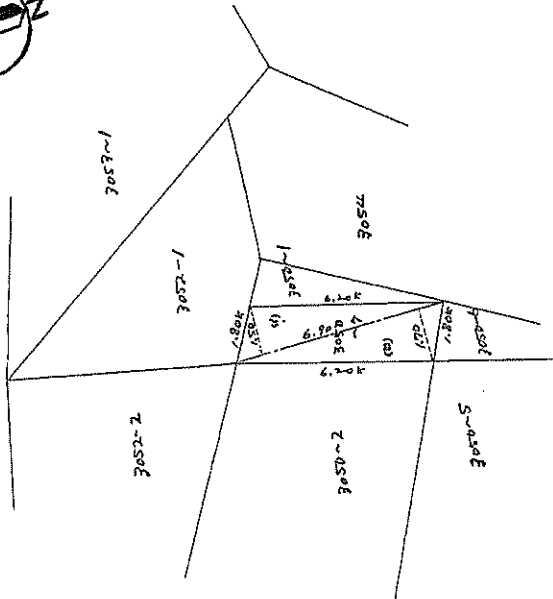
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年8月20日 福岡法務局八幡出張所 登記官

平成30年7月12日登記

前 3050-1 後・新 3050-2(合併) -1

地番	3050番の7 3050-1
土地の所在	北九州市八幡区大字上下津役字名前

地積測量図



面積計算

3050-7	
(a)	$6.90 \times 1.50 = 10.35$
(b)	$6.90 \times 1.70 = 11.73$
計	22.08
1/2	11.04 (0.015)

製作年月日	昭和40年七月九日
製作者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

公用

登記年月日：昭和56年2月20日

平 56年 2月20日 登記

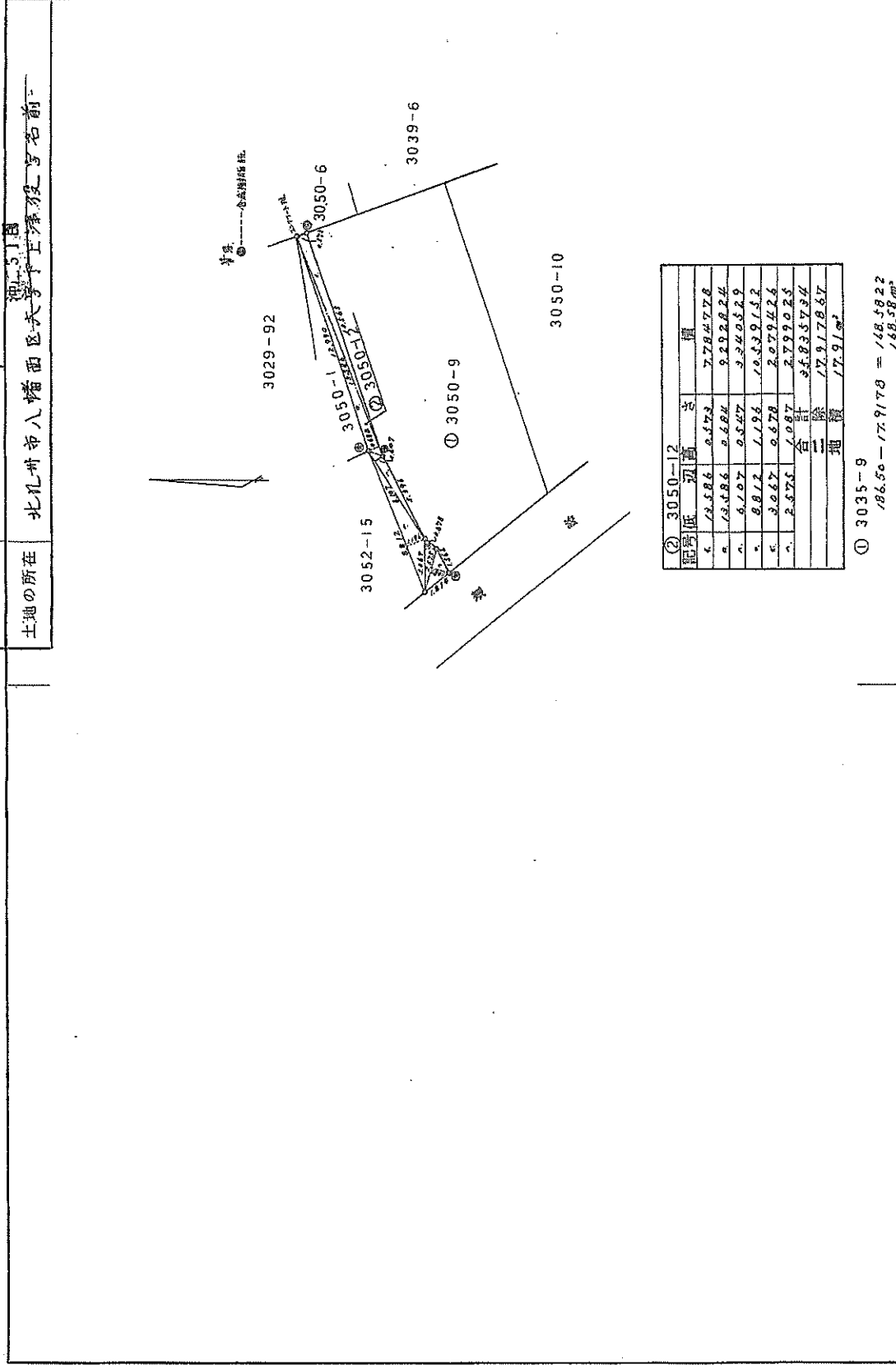
150981

前 3050-9 後・新

地積測量図

地番 3050-7  
3050-12

土地の所在 北九州市八幡西区大寺字上津原塚与石前



縮尺 1/250

申請人

(昭和56年1月26日作製)

作製者

(土地家屋調査士会 北九州支部)

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8月20日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A 4判に縮小

(11枚目)

請求番号：37-4



公用

登記年月日：昭和54年6月22日

平階平面図  
各階平面図  
151235

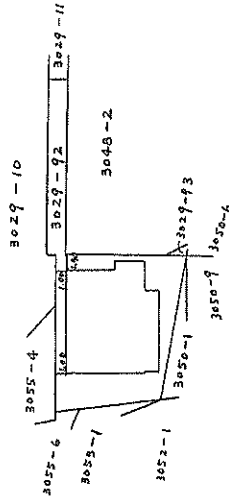
家屋番号

3029番92

建築物平面図  
各階平面図

建築物の所在  
北九州市八幡西区木暮下工津坂身右前-3029番地92

神田5丁目



縮尺	1/500
申請人	[Redacted]
縮尺	1/250
製作者	[Redacted]
縮尺	(昭和54年6月)

(土地家屋調査士会北九州支会)

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8月20日

福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

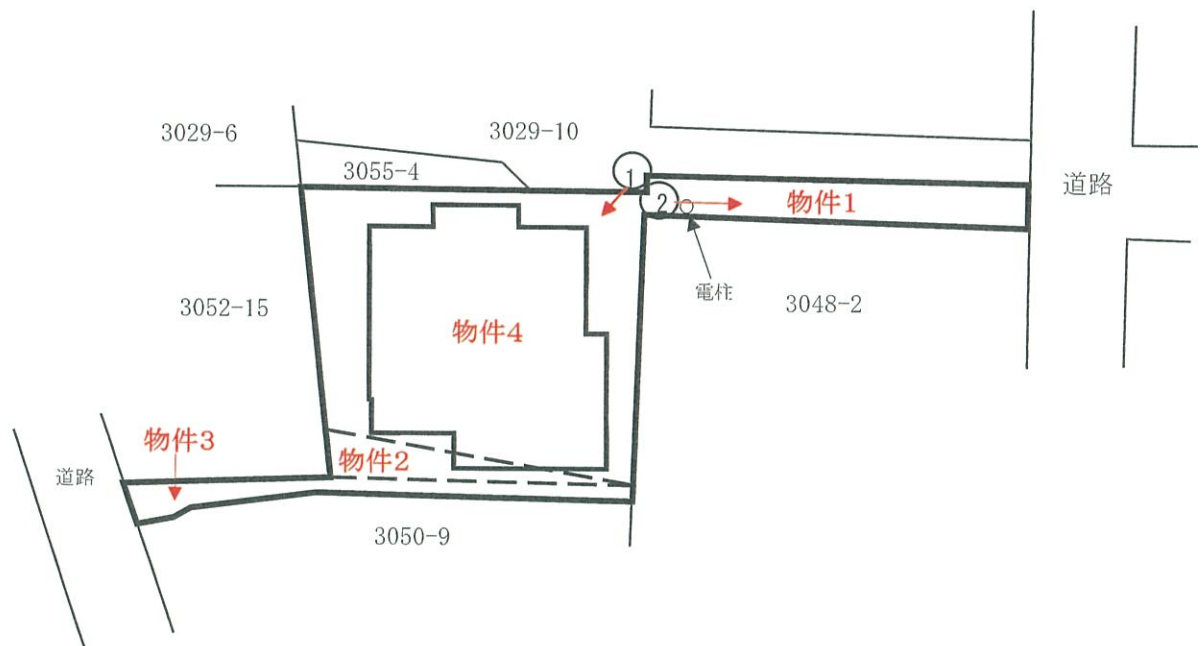
(13枚目)

請求番号：37-1

# 土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

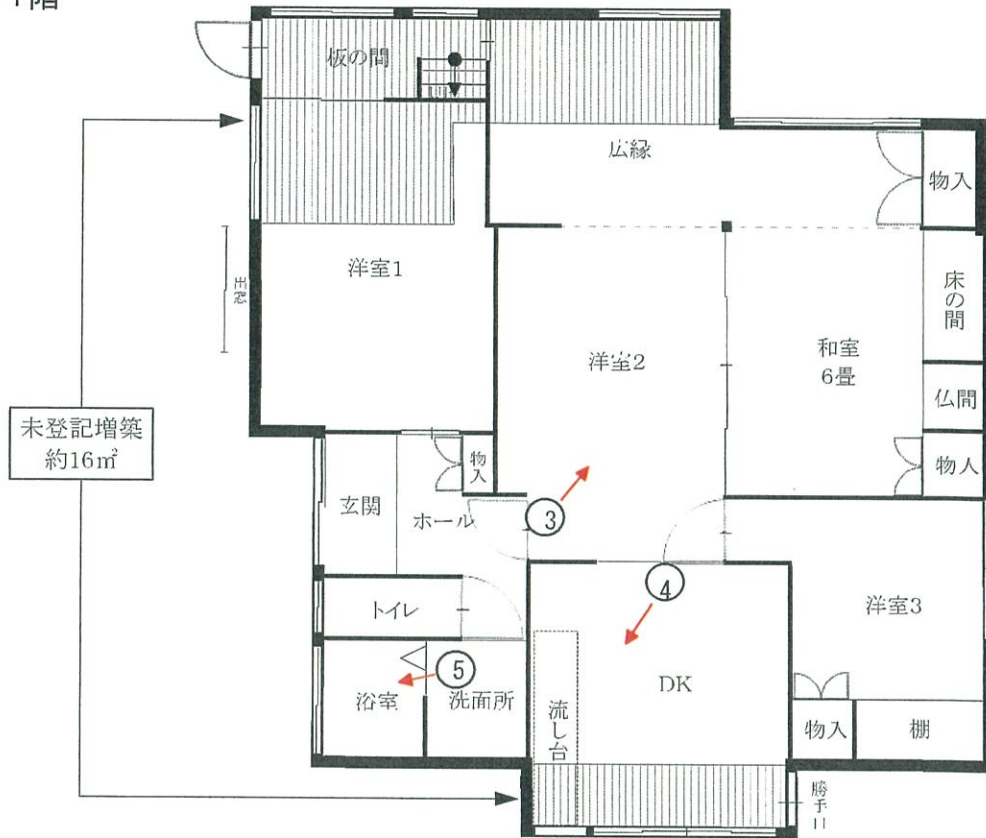


# 間取図

写真撮影位置方向

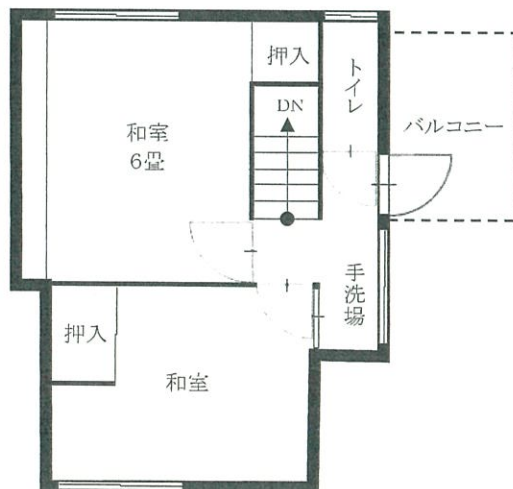


1階



1階現況床面積 約104.12㎡

2階



2階現況床面積 約32㎡



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件土地と隣地との状況を撮影

本件土地側

隣地側



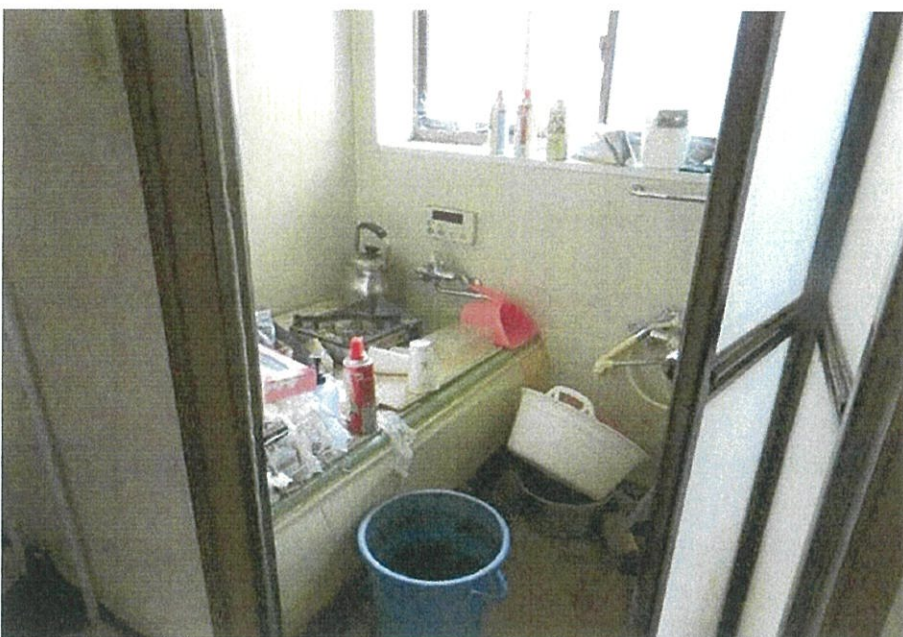
No. 3

本件建物の室内を撮影



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. \_\_\_\_\_

令和7年(ケ)第76号  
令和7年10月6日現地調査  
令和7年10月27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 1,300,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 620,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 60,000 円
物件4 (建物)	金 560,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	北九州市八幡西区沖田五丁目 3029番92 宅地 190.96㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	北九州市八幡西区沖田五丁目 3050番1 宅地 16.52㎡	特記事項のとおり
3	所在地目地積	北九州市八幡西区沖田五丁目 3050番12 宅地 17.91㎡	特記事項のとおり
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市八幡西区沖田五丁目 3029番地92 3029番92 居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 88.12㎡	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1～3	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、物件1・3は地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合し、物件2は諸図面等による概測の結果、登記地積と大きな差が認められないので、登記地積を採用して評価した。		
4	未登記増築があり、現況は下記のとおりである。 (構造) 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 (床面積) 1階 約104.12㎡ 2階 約32㎡		
住居表示	北九州市八幡西区沖田五丁目16番7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1～3 一体）

位置・交通 (直線距離)	筑豊電鉄「三ヶ森」駅の南東方、約600m。 西鉄バス「沖田中学校」停留所の東方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	国道200号の西側背後に所在する住宅地域で、一般住宅が区画整然と建ち並んだ利用状況にある。 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 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 50% 80% 地域指定なし 建築物の高さの限度10m 外壁の後退距離1.0m 宅地造成等工事規制区域 立地適正化計画 居住誘導区域内
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	225.39㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」等参照。) 約1.9m 約38m 二方路 建物が存する部分の土地は、通路として利用されている部分より約2.5m低くなっている。
接面道路の状況	東側で幅員約3.6mの舗装市道とほぼ等高に、西側で幅員約3.7mの舗装市道に約2.7m高く接面。(いずれも建築基準法第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 : 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、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、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。</li> <li>・接面道路は建築基準法第42条第1項第5号の、いわゆる道路位置の指定を受けている。(昭和36年5月2日指定 第45号) 現況は幅員が4mに満たないため、建物再築の際は、道路中心線から2mのセットバックを要する。</li> <li>・物件1の通路として利用されている部分及び建物敷地の北側部分についても、上記の位置指定道路の範囲となっている。</li> <li>・物件1の間口は約1.9mであり、現状では建築基準法第43条第1項の規定を満たしていない。北九州市建築指導課にて調査したところ、上記位置指定道路の現状や接道の観点から、建物の再築は難しい旨の回答であった。詳細については、買受人において調査・確認を要する。</li> <li>・目的外物件として、電柱が存する。</li> <li>・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。</li> </ul>	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）：昭和41年3月5日 新築</p> <p>経過年数：約 60 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 0 年</p>																
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺</p> <p>外壁：サイディングボード張り ほか</p> <p>天井：ボード貼、合板 ほか</p> <p>床：CFシート、タタミ ほか</p> <p>内壁：合板、繊維壁 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備 等</p>																
床面積（現況）	<p>未登記の増築があり、現況床面積は下記のとおりである。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>登記面積</th> <th>未登記増築面積</th> <th>現況床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td>88.12㎡</td> <td>約16㎡</td> <td>約104.12㎡</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td></td> <td>約32㎡</td> <td>約32㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>88.12㎡</td> <td></td> <td>約136.12㎡</td> </tr> </tbody> </table>		登記面積	未登記増築面積	現況床面積	1階	88.12㎡	約16㎡	約104.12㎡	2階		約32㎡	約32㎡	合計	88.12㎡		約136.12㎡
	登記面積	未登記増築面積	現況床面積														
1階	88.12㎡	約16㎡	約104.12㎡														
2階		約32㎡	約32㎡														
合計	88.12㎡		約136.12㎡														
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：6DK</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：やや劣る</p>																
保守管理の状態	劣る（内外装の汚れ、摩耗等が観察され、老朽化が顕著である。）																
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"> <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>・未登記増築の時期は不明である。</li> <li>・建物内に大量のごみが存する。</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1～3）

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	46,200	0.56	190.96	0.60	2,960,000
2	46,200	0.56	16.52	0.60	260,000
3	46,200	0.56	17.91	0.60	280,000

【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「北九州八幡西-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 53,300\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{104}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 46,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 1.00

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 0.99 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.20 \end{array}$$

$$\begin{array}{cccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{二方路} & & \text{形状（間口狭小含む）} & & \text{高低差} & & \text{個別格差} \\ & & 1.00 & \times & 0.70 & \times & 0.80 & = & 0.56 \end{array}$$

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

(2) 建物価格 (物件4)

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
4	150,000	約136.12	0.01	200,000

ウ 現価率：(査定)

物件4は建築後約60年を経過しており、増築がなされているものの、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正(-80%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件4} & & 0.05 & \times & (1 - 0.8) & = & 0.01 \end{array}$$

## 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	2,960,000	0.40	法定地上権	1,180,000
2	260,000	0.40	法定地上権	100,000
3	280,000	0.40	法定地上権	110,000
			計	1,390,000

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40%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	2,960,000	－ 1,180,000		0.50	0.70	620,000
2	260,000	－ 100,000		0.50	0.70	60,000
3	280,000	－ 110,000		0.50	0.70	60,000
4	200,000	＋ 1,390,000	1.00	0.50	0.70	560,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						1,300,000

ウ 占 有 減 価 修 正： 修正の必要はない。

エ 市 場 性 修 正： 建物内に大量のごみが存すること、建物の再築ができない可能性があることを考慮した。

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「北九州八幡西－12」  
所在：北九州市八幡西区沖田4丁目2879番206  
住居表示：沖田4－7－19  
価格：53,300 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 5.3%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：280m<sup>2</sup>  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域  
接面街路：西側幅員約6m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：筑豊電鉄「三ヶ森」駅の東方、道路距離1km。  
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）	2	葉
3	地積測量図（写）	2	葉
4	建物図面・各階平面図（写）	2	葉
5	土地・建物位置関係図	1	葉
6	間取図	1	葉
7	現況写真	3	葉

以上

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

# 位置図

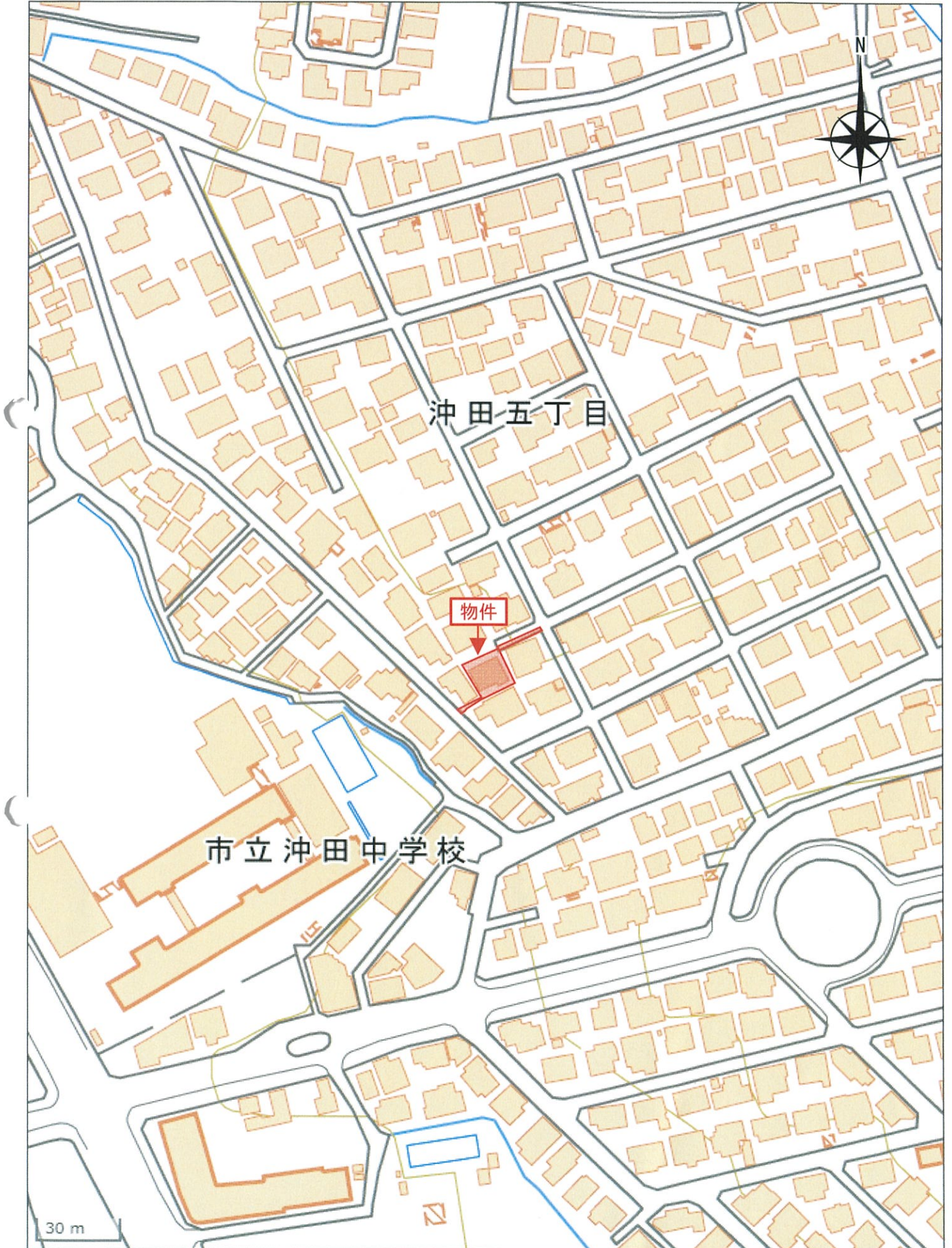
地理院地図  
GSI Maps



「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