

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 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 8 月 5 日から 令和 8 年 8 月 12 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 19 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 9 月 2 日 午前 10 時 00 分 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 7 月 21 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 地 目 地 積 | 北九州市八幡東区中尾一丁目
5 2 2 番 2
宅地
3 3 1 . 6 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 地 積
家屋 番号
種 類
構 造
床 面 積
(現況)
床 面 積
(附属建物)
符 号
種 類
構 造
床 面 積
(現況)
滅失により不存在
(未登記附属建物)
種 類
構 造 | 北九州市八幡東区中尾一丁目 5 2 2 番地 2
5 2 2 番 2
居宅
木造瓦葺平家建
8 5 . 9 5 平方メートル

約 1 1 0 平方メートル

1
物置
木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
6 . 6 1 平方メートル

車庫
木造スレート葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約16平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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

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2】

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、関係者の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 北九州市八幡東区中尾一丁目
地 番 5 2 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 1 . 6 6 平方メートル

2 所 在 北九州市八幡東区中尾一丁目 5 2 2 番地 2
家屋 番号 5 2 2 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 5 . 9 5 平方メートル
(現況)

床 面 積 約 1 1 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 6 . 6 1 平方メートル
(現況)

滅失により不存在

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約16平方メートル



令和7年(ケ)第39号
令和7年12月 2日受理
令和8年 2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 北九州市八幡東区中尾一丁目
 地 番 5 2 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 3 1. 6 6 平方メートル

2 所 在 北九州市八幡東区中尾一丁目 5 2 2 番地 2
 家屋 番号 5 2 2 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 8 5. 9 5 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6. 6 1 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり					
住居表示	北九州市八幡東区中尾一丁目6番17号					
土地	物件1					
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）					
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐					
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） （主たる建物） ☒ 床面積＝約110㎡（約24、05㎡増築）、その余は物件目録記載のとおり （附属建物） ☒ 滅失により不存在					
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類：車庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約16㎡ </td> </tr> </table>			{	種類：車庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約16㎡	
{	種類：車庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約16㎡					
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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）	☒ ない ☐ 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	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 保管開始日 </td> <td> 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号
[	地方裁判所 保管開始日	平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 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
■ 所有者	1 本件建物には令和5年1月ころから誰も住んでいません。 2 本件建物は祖父が昭和35年ころに建てたものです。 未登記附属建物がいつころ建てられたのかははっきりとは覚えていません。 3 これまで、本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。 4 本件建物の附属建物(物置)は存在しません。 5 本件土地と隣接する道路の通行料などを支払ったことはありません。
■ 地番529-7の 土地所有者	1 私の土地が道路として利用されていますが、利用料などについて、近隣住民との間に取り決めなどはありません。 2 この土地を早く北九州市に引き取ってみたいです。
■ 地番522-5の 土地所有者	私の土地が道路として利用されていますが、利用料などについて、近隣住民との間に取り決めなどはありません。

(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

(接道等)

- 本件土地は、私人所有の道路（地番５２９－７，５２２－５，５２２－１８，ただし，地番５２９－７の土地は北九州市の道路認定済み）に接道している。

なお，本件土地の接道については字図と大きく異なるため，９枚目の地積測量図を基に調査し，本件土地の接道部分と認めた。

地番５２２－１８の土地所有者に対し，道路の通行料等の照会をしたが，郵便物は「宛所に尋ねあたらない」として返送された。

(形状等)

- 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する。
- 主たる建物の増築部分については不明である。
- 本件土地の地積は登記記録上の地積よりも１０パーセント程度狭い可能性がある。

(占有等)

- 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。
- なお，本件建物内に所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。

(その他)

- 本件建物はかなり古い建物で老朽化が認められる。
本件建物の天井には雨漏りのあとが認められた。
- 未登記附属建物（車庫）内には井戸が存在する。
なお，この井戸は長期間，使用されていないようで水質等に支障がある可能性がある。

(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)

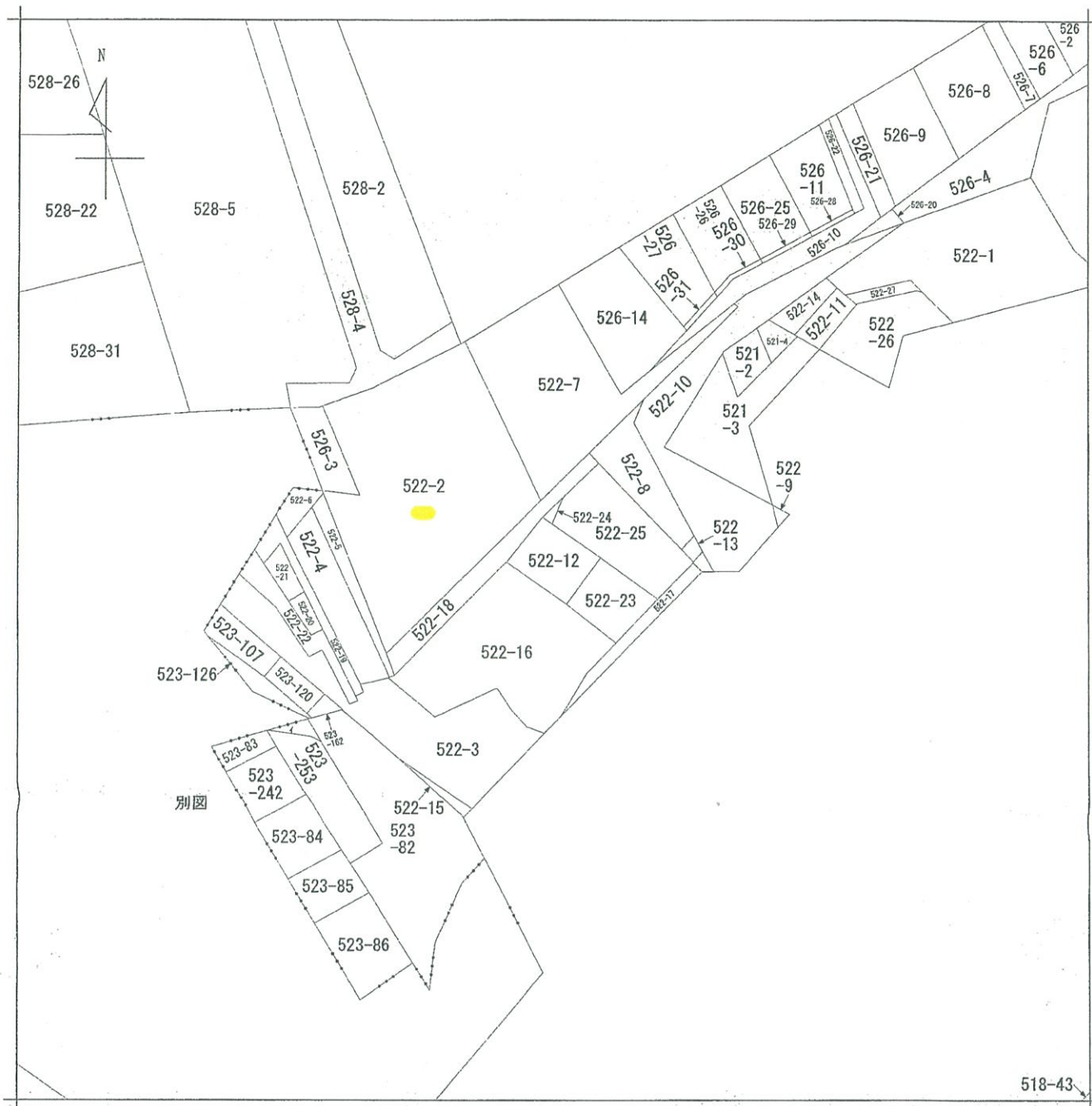
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 12月2日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 12月2日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月4日 (木) 9:00 - 9:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 12月4日 (木) 12:00 - 12:20	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月9日 (火) 15:00 - 15:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 12月25日 (木) 13:20 - 13:40	物件所在地	全戸不在, 外観調査
R 7年 12月25日 (木) 13:50 - 14:15	所有者住居地	占有等の調査 (所有者と面談)
(特記事項) ☐ 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。 ☐ 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。 ☐ 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

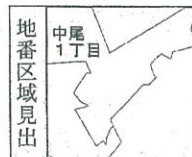
(調査経過用)

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26日 (金) 10:30 - 10:50	福岡法務局 八幡出張所	接道等(私人所有)の土地の調査
R 8年 1月5日 (月) 8:00 - 8:10	執行官室	接道等(私人所有)の土地の調査 (接道所有者への郵便照会)
R 8年 1月29日 (木) 12:35 - 13:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 8年 2月4日 (水) 8:00 - 8:10	執行官室	接道等(私人所有)の土地の調査 (接道所有者への郵便照会)
(特記事項) ■ 令和8年1月29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。 ■ 令和8年1月29日 目的物件入口は未施錠だったので, 立会人Aに立会わせ, 本件建物内に立ち入った。 □ 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



(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	北九州市八幡東区中尾一丁目				地番	522番12			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系又は記号		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12月4日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和41年3月31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12月4日 福岡法務局八幡出張所

福岡法務局八幡出張所

海品加

A 4 判に縮小

(8枚目)

请求番号: 9-2

前 522-3 後・新 552889 後・新 平 曆 4 年 3 月 3 日 登記

[illegible]

(全國土地家屋調查會聯合會)紙

 $\frac{1}{300}$

登記年月日：昭和54年6月15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12月26日 福岡法務局八幡出張所

令和7年12月26日

福岡法務局八幡出張所

登品賞

A 4 判に縮小

-(9枚目)-

請求番号：4-3

前 511-3 後・新 225686

平 昭 54 年 6 月 15 日 登記

地積測量圖

522-3, -16, -17
-18, -19, -20, -21, -22

土地の所在

7/6/17

接道

作者

土地家屋調査士

昭和54年6月(2日作製)

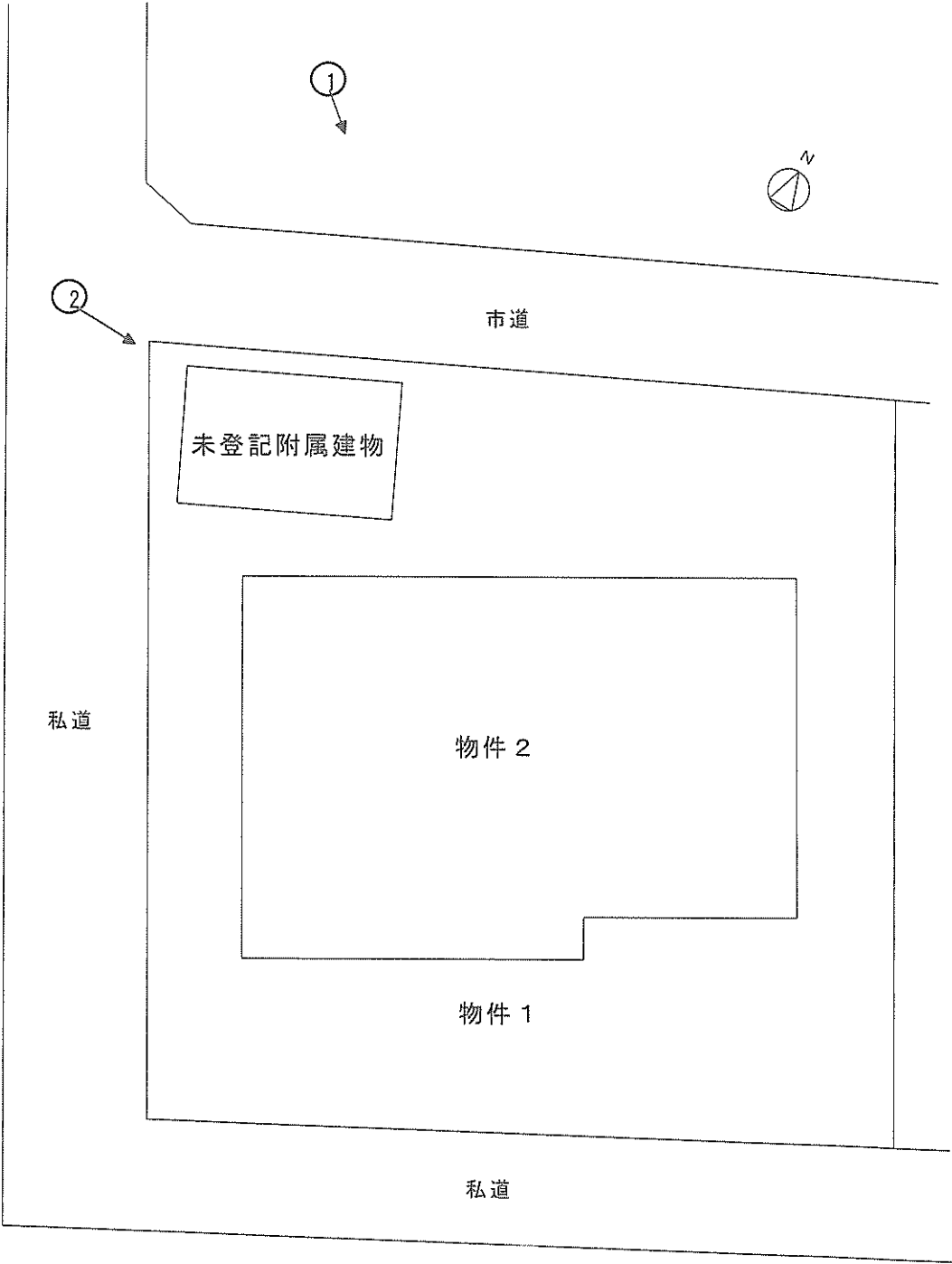
(十) 油家屬調查士會北況綱要部)

申請人

1/800

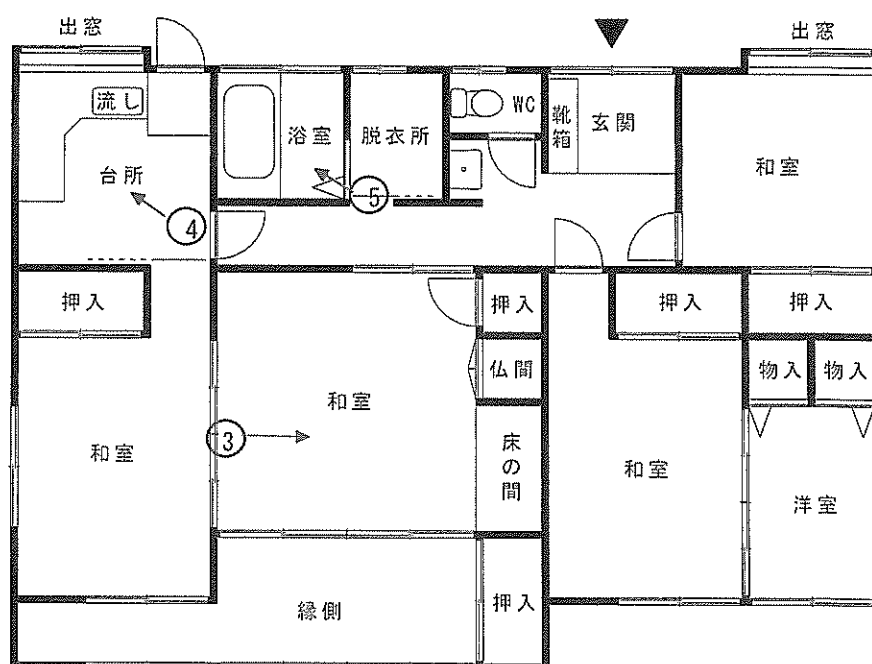
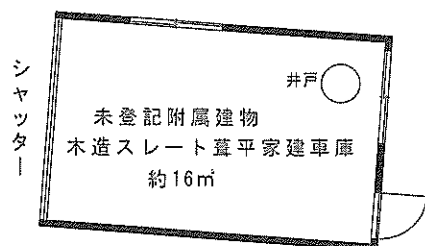
(6/1)

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向



No. 1

本件建物の外観を撮影



主たる建物

未登記附属建物

No. 2

未登記附属建物の外観を撮影



未登記附属建物

No. 3

主たる建物の室内を撮影



(12枚目)



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. 6

令和 7 年（ケ）第 39 号
令和 8 年 1 月 29 日 現地調査
令和 8 年 2 月 23 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 1,980,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,550,000 円
物件2（建物）	金 430,000 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 番 地 目 地 積	北九州市八幡東区中尾一丁目 522番2 宅地 331.66 m ²	特記事項のとおり
2	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	北九州市八幡東区中尾一丁目 522番地2 522番2 居宅 木造瓦葺平家建 85.95 m ² 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6.61 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	物件が所在する地域は国土調査が実施されておらず、公図は現況と異なる位置や形状が認められる。また、物件の地積測量図及び建物図面は存在せず、現地では、ブロック塀や石垣が存するものの、境界を明示する境界標は見当たらない。よって、建物が存することもあり、目的土地の数量を正確に確認することは難しいが、ブロック塀や石垣に囲まれた範囲を、道路台帳や周辺土地の地積測量図等も参考のうえ、概測したところ登記数量よりも10%弱小さい可能性が窺える。ただし、専門家による測量ではないこと及び境界が明瞭ではないことから、本件評価においては、登記数量を採用し、登記数量よりも小さい可能性があることについては、市場性修正で考慮することとした。		
2	未登記の増築（約24.05m ² ）があり、現況床面積は約110m ² となっている。		
2	附属建物符号1は滅失し、下記の未登記附属建物が存する。 木造スレート葺平家建車庫（約16m ² ）		
住 居 表 示		北九州市八幡東区中尾一丁目6番17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)	J R鹿児島本線「スペースワールド」駅の南東方、約2.3km。 西鉄バス「中畑1丁目」停留所の西方、約530m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八幡東区の南部丘陵地に位置し、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。幹線道路である国道3号から当該地域までは、上りの坂道が続くため道路距離以上の距離感がある。また、地域内の街路は狭幅員や階段が目立ち、街路条件に難がある。鉄道駅（スペースワールド駅や枝光駅）は徒歩圏外であり、都心小倉への交通アクセスは専ら、自家用車及びバス利用が中心となる。	
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 40% (風致地区による) 80% 防火地域及び準防火地域の指定なし 建築物の高さの最高限度は10m 外壁の後退距離は1m 風致地区、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	331.66㎡ (登記地積) (概ね土地建物位置関係図のとおり) 約17m 約18m 三方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約2.7mの舗装市道（底地は民有地）と等高～1.5m程度高位に接面。南西側で幅員約3.3mの舗装私道と等高に接面。南東側で幅員約2.6mの舗装私道と等高～1.5m程度高位に接面。 (いずれも建築基準法第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	・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。 ・隣地との境界と思われる付近には、ブロック塀や石垣が存するものの、境界標等の境界を明示するものは存在せず、前述のとおり、地積は登記地積よりも小さい可能性が窺えることから、境界は必ずしも明瞭であるとはいえない。 ・北西側及び南東側道路沿い並びに北東側境界沿いには石垣が存するが、自然石を積んだ構造であり、建替えに当たっては、改修が必要となる可能性がある。 ・接面道路はいずれも2項道路であるため、建替えに当たってはセットバックを要する。 ・道路を介して南西側隣地一帯は樹木が生い茂り、鬱蒼としている。 ・井戸が未登記附属建物の屋内に存する。
---------	---

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	建築年月日（登記記載）：登記上の建築年月日は不明であるが、所有者や課税資料によると昭和35年頃と推定される。 経 過 年 数：約 66 年（推定） 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：サイディングボード張り 天 井：ボード、化粧合板 ほか 床：タタミ ほか 内 壁：ジュラク壁、合板 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	新築後、数次の増改築が施されているものと思われ、現況床面積は約110㎡となっている。ただし、建物図面が存しないことから、増築部分は不明である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：5 K （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 （過去、数次の増改築が実施されていると思われるが、新築後約66年が経過しているものと推定され、雨漏り跡等もあって、全体的に老朽化している。）
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、動作確認までは出来な いため、使用可能かどうか不明である。 ・附属建物符号1は滅失しており、符号1とは異なる未登記附属 建物（木造スレート葺平家建車庫、約16㎡）が存する。 ・北九州市役所建築審査課で調査したが、建築確認の履歴は見 当たらない。また、未登記附属建物やセットバックを考慮する と、建ぺい率を超過している可能性があり、建築基準法に抵触 しているものと判断される。
---------	---

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）

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	20,100	0.71	331.66	0.80	3,790,000

【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「北九州八幡東-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 20,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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（角地及び形状の増減価なし） 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
1.03	× 0.95	× 1.10	× 1.03	= 1.11

イ 個 別 格 差：

三方路	セットバック	地積過大	境界不明瞭	個別格差
1.01	× 0.91	× 0.90	× 0.95	
			隣地の状況	個別格差
			× 0.90	= 0.71

※ 隣地の状況による格差は、南西側隣地一帯は樹木が生い茂り鬱蒼としていることを考慮した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物は昭和30年代の建築と推定され老朽化していることから、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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	158,000	110	0.03	520,000
未登記 附属建物	50,000	16	0.05	40,000
			合計	560,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約66年（推定）を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-50%）を施して現価率を査定した。未登記附属建物は、建築年月日は不明であるが、相当年数が経過しているものと思われることから、現価率を残価率程度と査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2	0.05	×	(1 - 0.5)	=	0.03

	残価率		観察減価法		現価率
未登記 附属建物	0.05	×	(1 - 0)	=	0.05

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	3,790,000	0.10	場所的利益	380,000

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	3,790,000	－ 380,000		0.65	0.70	1,550,000
2	560,000	＋ 380,000	1.00	0.65	0.70	430,000
一 括 価 格 (合 計)						1,980,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件1は登記数量よりも小さい可能性があること、石垣の改修が必要になる可能性があること、物件2は建築基準法に抵触していると思われることを考慮した。

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「北九州八幡東ー8」
所在：北九州市八幡東区景勝町1617番7
住居表示：景勝町2ー15
価格：22,500 円/㎡（対前年変動率 -0.9%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：183 ㎡
地域の概要：中小規模一般住宅が多い谷間の既成住宅地域
接面街路：南側幅員約4m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「八幡」駅の南東方、道路距離4km。
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（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



