

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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 北九州市若松区西園町
地 番 1 5 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 0 7 平方メートル
- 3 所 在 北九州市若松区西園町 1 5 5 番地 8
家屋 番号 1 5 5 番 8
種 類 共同住宅
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 1 1 7 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 1 . 2 8 平方メートル
(現況)
種 類 共同住宅・車庫
床 面 積 1 階 約 1 1 8 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 1 . 2 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 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, 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 3】

賃借権

範 囲 202 号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 18,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

範 囲 203 号室

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 20,000 円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

202号室及び203号室を除く、その余の部分を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】

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 北九州市若松区西園町
地 番 1 5 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 0 7 平方メートル

3 所 在 北九州市若松区西園町 1 5 5 番地 8
家屋 番号 1 5 5 番 8
種 類 共同住宅
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 1 1 7 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 1 . 2 8 平方メートル

(現況)

種 類 共同住宅・車庫
床 面 積 1 階 約 1 1 8 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 1 . 2 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第4号
令和7年3月25日受理
令和7年5月15日提出

その1 (物件1, 3)

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 北九州市若松区西園町
地 番 1 5 5 番 8
地 目 宅地
地 積 1 7 1 . 0 7 平方メートル

3 所 在 北九州市若松区西園町 1 5 5 番地 8
家屋 番号 1 5 5 番 8
種 類 共同住宅
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 1 1 7 . 3 0 平方メートル
2 階 1 1 1 . 2 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市若松区西園町8番49号（本件建物1階），同番51号（本件建物2階）		
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3		
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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：共同住宅・車庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約118.30㎡（約1㎡増築） 2階 111.28㎡		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本件建物を住居（一部空き家）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 { 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	☐ 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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原				貸主
3	☐ 全部 ☒ 1階 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
3	☐ 全部 ☒ 201号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
3	☐ 全部 ☒ 202号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H元・8・29 自H元・8・29 期限の定め無し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 18,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 203号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H11・12・27 自H11・12・27 期限の定め無し	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 204号室 所有者	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☒ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	(空室)
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	・ ・ 自 ・ ・ 至 ・ ・	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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 閉栓日 令和6年11月6日
■ 賃借人B	1 平成元年8月29日、本件建物の前の所有者から、本件建物の1階を月額賃料18,000円で借りていました。敷金はありませんでした。 平成23年、所有者の都合で現在の202号室に移り住んでいます。 家賃などの変更はありません。契約書などはつくっていません。 2 本件建物には私が一人で住んでいます。 3 Cは私よりも遅れて入居しましたが、その時期は覚えていません。 4 本件建物内でペットを飼ったことはありません。
■ 賃借人C	1 本件建物の前の所有者から203号室を月額賃料20,000円で借りています。敷金はありませんでした。 入居した時期は覚えていません。賃借人Bよりも後に入居しました。 賃貸借契約の更新などについては、何も話していませんので、期限の定めはないと思います。 契約書などはつくっていません。 2 本件建物には私が一人で住んでいます。 3 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 4 現在の所有者は、去年の12月はじめ頃に韓国に帰っています。 年に1、2回は日本に帰ってくると言っていました。 5 本件建物には私とBが住んでいるだけで他の部屋は空室です。 6 古い建物なので、不具合がいっぱいあります。 雨漏りや建物の傾きを感じます。 7 204号室は、所有者の子どもが使っていましたが、今は空き家です。

(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、公衆用道路（地番１５４―４、１５７―３）及び無地番の道路に接道している。
- 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する。
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、北端部及び南西側に存在する本件土地の隣地との擁壁等は境界に沿って設置されていない可能性があり、他に境界等を示す徴憑は認められず、上記付近の境界は不明確である。
- 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。
なお、本件建物の表札は所有者の名字が表示されており、郵便物は所有者宛のものであった。
１階居室部分及び２階空室には所有者以外の占有を窺わせるものは認められなかった。
- 本件建物は古い建物であり、かなりの老朽化が認められた。
２階天井部分では雨漏りの跡が認められた。
本件建物の傾きを感じる部分があり、ビー玉を床に置くと転がった。
本件建物の外観上の支柱などは、耐震的な強度不足があるようにも思われた。
- 本件建物の階段の一部（手すり等）が隣地（地番１５５―９）にはみ出している可能性がある。

(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)

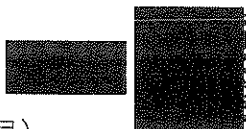
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 3月25日 (火) 16:10 - 16:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月25日 (火) 16:30 - 16:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月26日 (水) 8:40 - 9:00	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月27日 (木) 9:30 - 10:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函, 及び在宅依頼書交付
R 7年 4月18日 (金) 9:20 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 4月24日 (木) 9:15 - 9:25	執行官室	住民票の取寄せ (若松区役所への郵送)
(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7年4月18日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Dに立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内(所有者及び空室)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



請求部	所 在	北九州市若松区西園町				地 番	155番8			
出力縮	1/500	精 度 区	甲二	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成28年3月1日				備付年月日(原図)	平成28年12月6日			補記事項	

公用



登記年月日：昭和41年3月22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3月26日 福岡法務局八幡出張所

325232

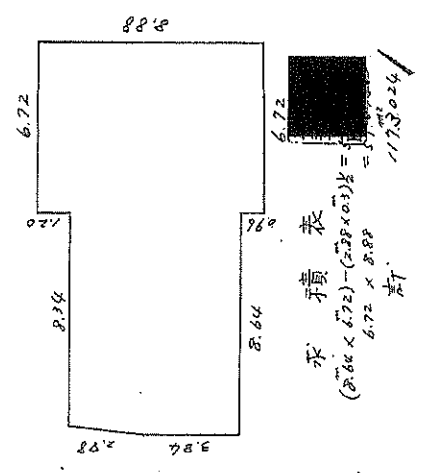
平 41年3月22日登記

各 階 平 面 図

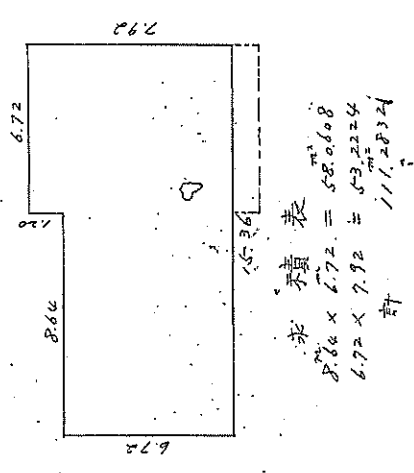
家屋番号	155-8
建物の所在	北九州市若松区大倉町155-8

作製年月日	昭和41年3月22日
作製者	
申請人	

一階平面図



二階平面図



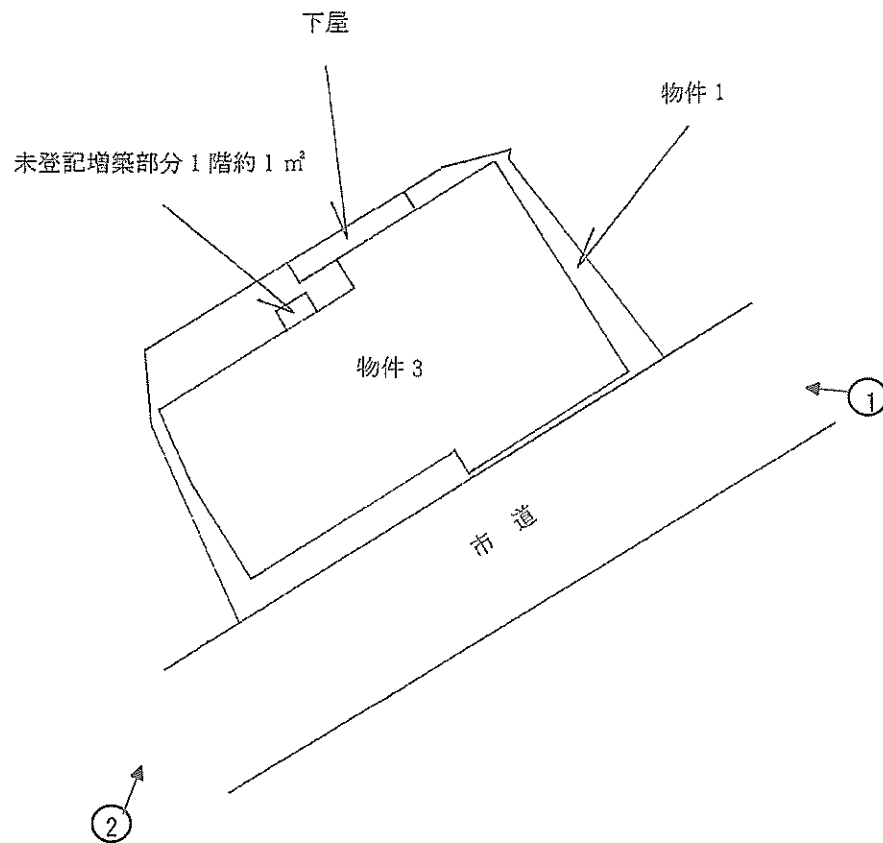
(福岡県土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/500
----	-------

A 4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

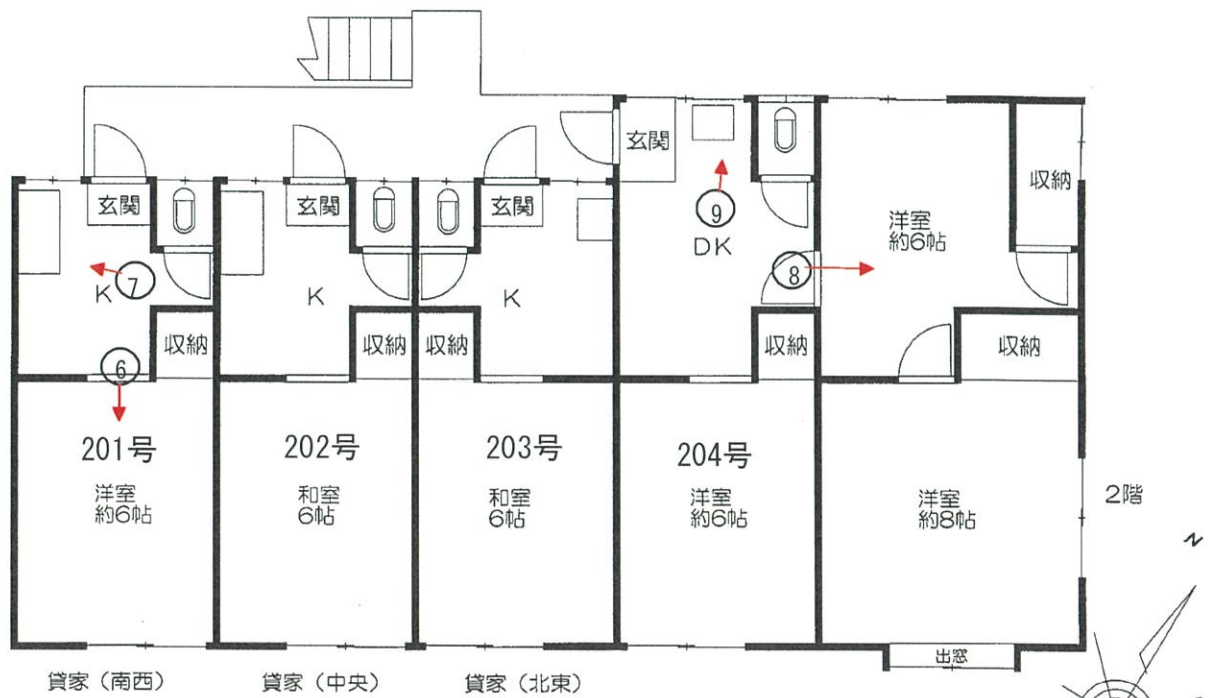
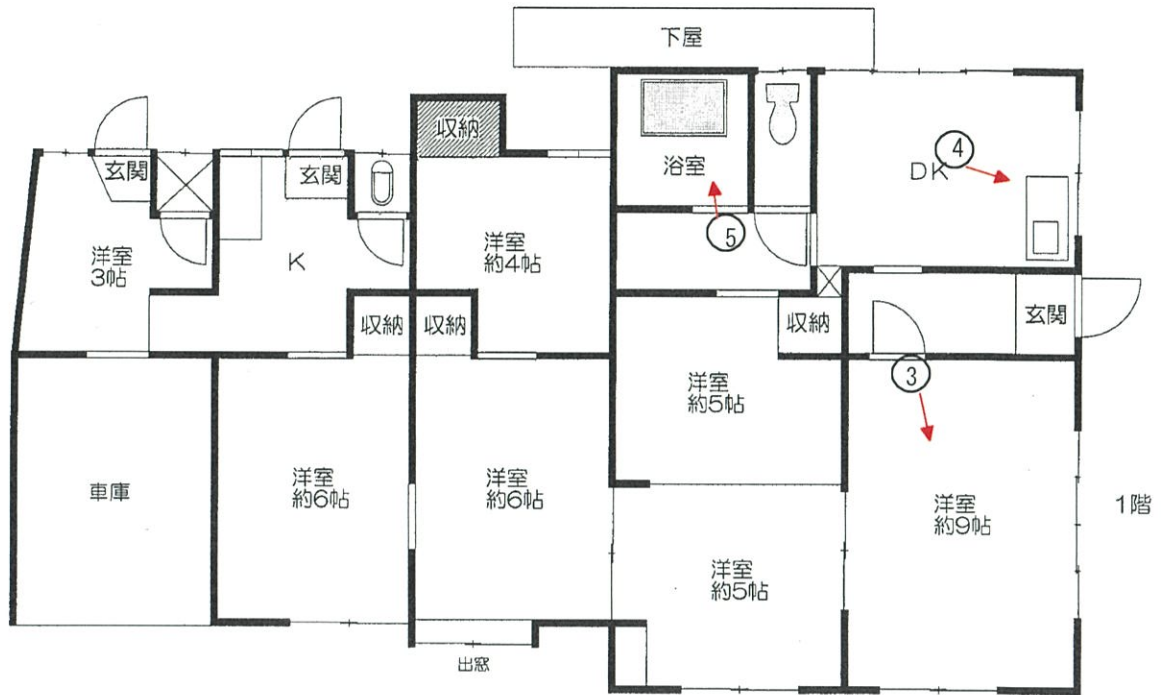
↑ 写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向

未登記増築部分約1㎡





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 3

本件建物の室内を撮影

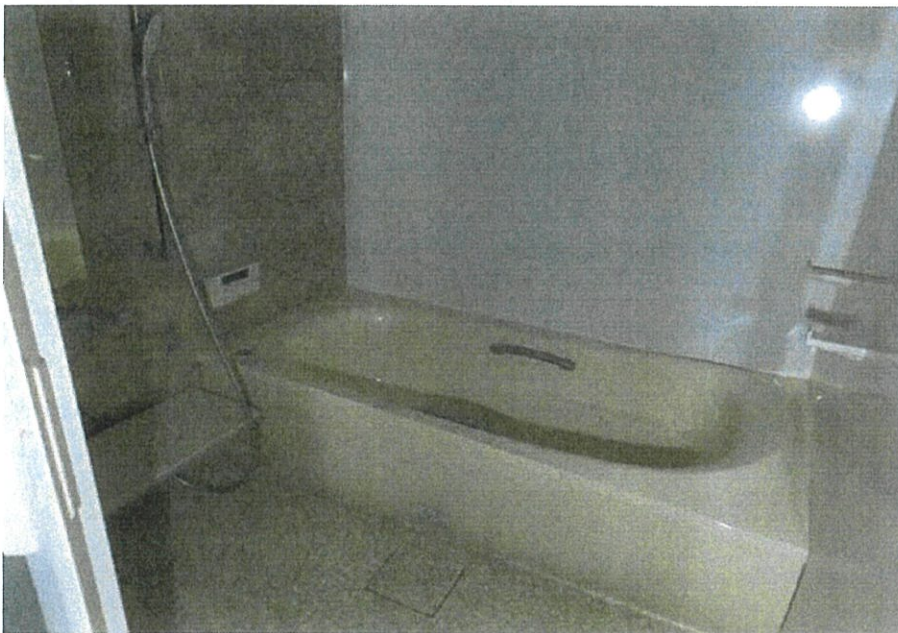
(1階)



No. 4

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 5

本件建物の室内を撮影

(1階)



No. 6

本件建物の室内を撮影

(201号室)

(12枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

(201号室)



No. 8

本件建物の室内を撮影

(204号室)



No. 9

本件建物の室内を撮影

(204号室)

(13枚目)

令和7年（ヌ）第 4 号
令和7年4月18日現地調査
令和7年5月15日評価
その1（物件1・3）

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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 3,500,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,200,000 円
物件3（建物）	金 1,300,000 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の内訳価格は物件3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	北九州市若松区西園町 155番8 宅地 171.07 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市若松区西園町 155番地8 155番8 共同住宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 117.30 m ² 2階 111.28 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
3	現況の種類は、共同住宅・車庫である。現況の構造は、登記とほぼ一致している。		
3	登記面積 増築概測面積 現況床面積 228.58m² + 約1m² = 約229.58m²		
住 居 表 示		北九州市若松区西園町8番49号、北九州市若松区西園町8番51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 筑豊本線「若松」駅の北方、約960m。 北九州市営バス「西園町」停留所の北方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	近隣地域は、若松区東部の既成住宅地域である。戸建住宅にアパート等が見られる。各画地の地積、形状等に統一性はない。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は現状維持程度で推移すると予測する。	
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種住居地域、第2種住居地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定なし 宅地造成等工事規制区域ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	171.07㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約18.0m 約10.0m 一方路地 約1.2mの画地内段差を内包する。また、北西側隣接地(155番9)より約2m低い。
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5.0mの舗装市道とほぼ等高～約1.3m高位接面(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。	
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」とは引き込みがある場合である。	
特 記 事 項	・ 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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「西園大畠遺跡」内に存するが、既に建物の敷地として利用されていること等により、現時点で減価の要まではないと判定する。 ・ 周囲の境界と思われる付近には、擁壁、縁石等が存しているが、北端側隣接地(164番5)と南西側隣接地(155番9)に設置されている擁壁等は、正確な境界に沿って設置されていない可能性がある。	

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）：昭和41年3月5日 新築 経 過 年 数：約 60 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2階建 屋 根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：モルタル、亜鉛メッキ鋼板 ほか 天 井：化粧合板 ほか 床：合板、畳 ほか 内 壁：塗り壁 ほか 設 備：電気、上下水道、ガス 等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	約229.58㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：共同住宅・車庫 間 取 り：7DK+K・1戸、3DK・1戸、1K・3戸 （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（2階天井部分に雨漏りの跡がある。建物に傾斜が生じていると感じられる。耐震強度が十分でない可能性がある。等）
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・1階に下屋が存している。 ・1階に未登記の増築部分（収納）が存している。 ・階段の手すり等、建物の一部が隣接地（155番9）に出ている可能性がある。 ・一部に増改築が実施されているが、実施時期は不明である。 ・2階中央貸家（202号）と2階北東側貸家（203号）の現況床面積は、それぞれ約19.35㎡である。 ・老朽化と陳腐化が著しく、新たな賃貸借は困難と思われる。 ・建ぺい率オーバーの可能性がある。

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）

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	50,100	0.97	171.07	0.90	7,480,000

【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：基準地「北九州若松（県）-3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 50,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 50,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.01 × 接近条件 0.99 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：画地内段差等 0.97 = 個別格差 0.97

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	175,000	約229.58	0.02	800,000

イ 現況延床面積： 概測数量による。

ウ 現価率：（査定）

本件建物は、建築後約60年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。2階天井部分に雨漏りの跡がある、建物に傾斜が生じていると感じられる、耐震強度が十分でない可能性がある等の状況にあり、保守管理状態に劣っている。一方、増改築の実施があり、一部は現在も使用されている。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（－60%）を施して、建物の建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.6) & = & & 0.02 \end{array}$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,480,000	0.40	法定地上権	2,990,000

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) 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	7,480,000	－ 2,990,000		0.70	0.70	2,200,000
3	800,000	＋ 2,990,000	0.70	0.70	0.70	1,300,000
一 括 価 格 (合 計)						3,500,000

ウ 占有減価修正： 賃貸借の継続が困難な古く保守管理状態に劣る建物である。最優先の賃借権の負担がある住戸が存するため、減価率30%の占有減価修正を行う。

エ 市場性修正： 目的物件は古く保守管理状態に劣る自用部分がある共同住宅とその敷地であり、買主が限定されること、建物の一部が隣接地に出ている可能性があること、建ぺい率オーバーの可能性があること等により、市場性に劣るため、－30%の市場性修正を行う。

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

基準地標準価格：基準地「北九州若松（県）－3」
所 在：北九州市若松区栄盛川町5番6
住 居 表 示：栄盛川町5-5
価 格：50,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：168 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR筑豊本線「若松」駅の北西方、道路距離1.4km
用 途 指 定 等：市街化区域
第1種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
準防火地域

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 写真撮影位置図	1 葉
7 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



