

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 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
2, 4	1, 340, 000 1, 072, 000	一括	268, 000	43, 049	10, 987
2	840, 000				
4	500, 000				
	</				



物 件 目 録

- 2 所 在 北九州市若松区西畑町
地 番 1 2 番 9
地 目 宅地
地 積 3 5 4. 3 6 平方メートル
(現況)
地 目 宅地・一部公衆用道路
- 4 所 在 北九州市若松区西畑町 1 2 番地 9
家屋 番号 1 2 番 9
種 類 共同住宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 9. 7 5 平方メートル
2 階 1 1 9. 7 5 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 2, 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 4】

賃借権

範 囲 202 号室

賃借人 B

期 限 定めなし

賃 料 27,000 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 4】

202 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 2】

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

2 所 在 北九州市若松区西畑町

地 番 1 2 番 9

地 目 宅地

地 積 3 5 4. 3 6 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・一部公衆用道路

4 所 在 北九州市若松区西畑町 1 2 番地 9

家屋 番号 1 2 番 9

種 類 共同住宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 9. 7 5 平方メートル

2 階 1 1 9. 7 5 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2（物件2，4）

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

2 所 在 北九州市若松区西畑町
地 番 1 2 番 9
地 目 宅地
地 積 3 5 4 . 3 6 平方メートル

4 所 在 北九州市若松区西畑町 1 2 番地 9
家屋 番号 1 2 番 9
種 類 共同住宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 9 . 7 5 平方メートル
2 階 1 1 9 . 7 5 平方メートル

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	北九州市若松区西畑町6番28号				
土地	物件2				
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 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4				
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） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：1階　約　　㎡（約　㎡増築） 2階　　㎡				
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

(2枚目)

(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	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
			現在の契約	権原				
4	☐ 全部 ☒ 101～103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)
4	☐ 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)
4	☐ 全部 ☒ 202号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	S57・8・1 自S59・8・1 (期間の定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☐ 全部 ☒ 203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	
	☐ 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（要旨）。 契約者氏名 B（202号室） 開栓年月日 昭和57年7月27日 他（101号室～103号室，201号室，203号室）は全て閉栓。
■ 賃借人B	1 昭和57年8月1日，本件建物の前の所有者から，本件建物の202号室を月額賃料32,000円で借りていました。敷金はありませんでした。 現在の賃料は27,000円です。 2 本件建物には私と妻の2人が住んでいます。 3 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 4 古い建物なのであちこち傷んでいます。 5 本件建物に通じる階段は急坂なので怖いのですが仕方ありません。 6 他の部屋には誰も住んでいません。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、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及び境界鋸等が存在している。
ただし、本件土地は、地番１２－９，１２－１０，１２－４１との境界が不明な境界困難地域であり、本件土地と隣地と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、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。
本件建物の外壁に大きな亀裂が生じていたり、建物の壁が落下している箇所、室内で天井や壁が崩れ落ちている箇所が散見された。
本件建物のコンクリートブロック塀には大きな亀裂が入っている箇所が存在する。
- 本件建物に通じる本件土地の一部はかなりの急階段になっており（写真④⑤参照）、通行路も狭い。
なお、上記階段付近の土地は隣地（地番１２－３４）の一部と一体となって公衆用道路として利用されている。

(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 7年 3月25日 (火) 16:20 - 16:30	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 3月25日 (火) 16:40 - 16:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月26日 (水) 9:00 - 9:20	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 3月27日 (木) 10:40 - 11:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 4月18日 (金) 11:15 - 12:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 4月24日 (木) 9:25 - 9:35	執行官室	住民票の取寄せ (若松区役所)
(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Cに立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内(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

(座標値種別：測量成果)

-19320.522

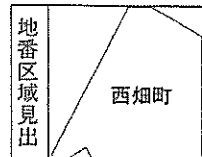
+100920.614



+100794.614

-19445.522

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	北九州市若松区西畑町				地番	12番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成21年2月				備付年月日(原図)	平成22年7月1日		補事項		

これは地図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
登記官

請求番号：5-3
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

前 12-9 後・新

65456

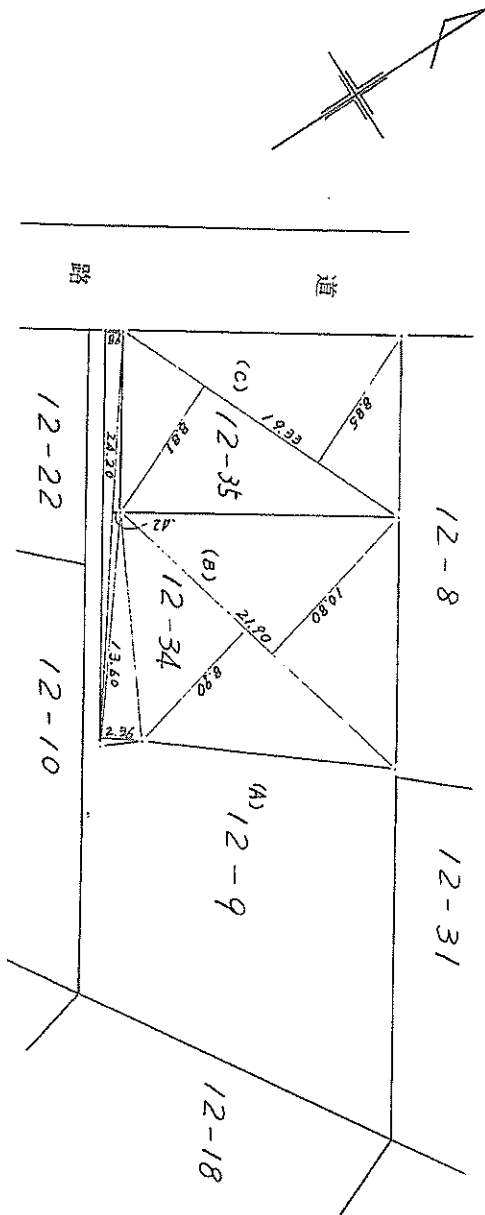
国土調査実施前提出

平 昭 45 年 11 月 25 日 登記

地番	(B)	(C)
12-34	12-35	17-9

地 積 通 量 図

土地の所在 北九州市若松区西畑町



(B) 12-34 地積計算

$$21.90 \times (10.80 + 8.90) = 431.4300$$
$$13.60 \times 2.36 = 32.0960$$
$$24.20 \times (0.42 + 0.98) = 33.8800$$

4.97.4060

2 除 248.7030

(C) 12-35 地積計算

$$19.33 \times (8.85 + 8.81) \times \frac{1}{2} = 170.6839$$

尺

(註) 此係以九北合十之開陽家地(士)

作 者	作 者
昭和 45 年 11 月 21 日	製 年 月 日

由商入

これは図面の写しである。

令和7年3月26日

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和46年6月17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

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：5-4

平成46年6月17日登記

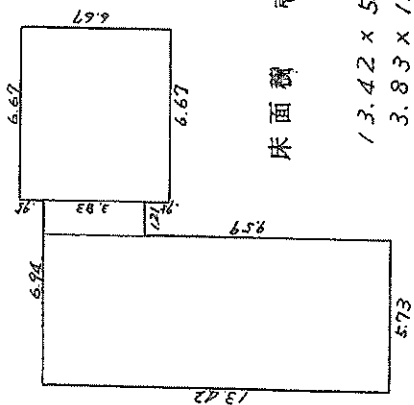
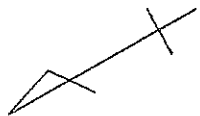
324919

家屋番号 12-9

建物階平面図

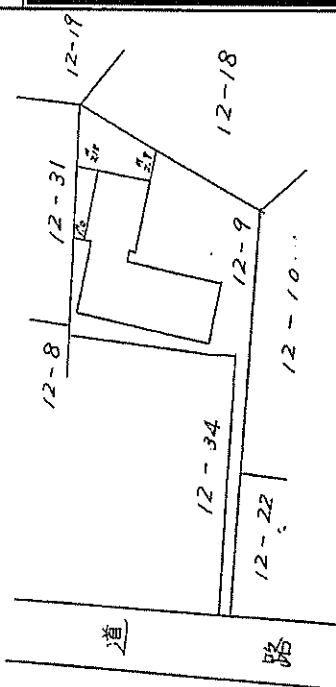
建物の所在 北九州市若松区西畑町12-9

昭和46年6月1日 製作年月日
製作者
申請人



床面積 延 階 式 階

$13.42 \times 5.73 = 76.8966$
 $3.83 \times 1.21 = 4.6343$
 $5.73 \times 6.67 = 38.2191$
計 119.7500 ㎡

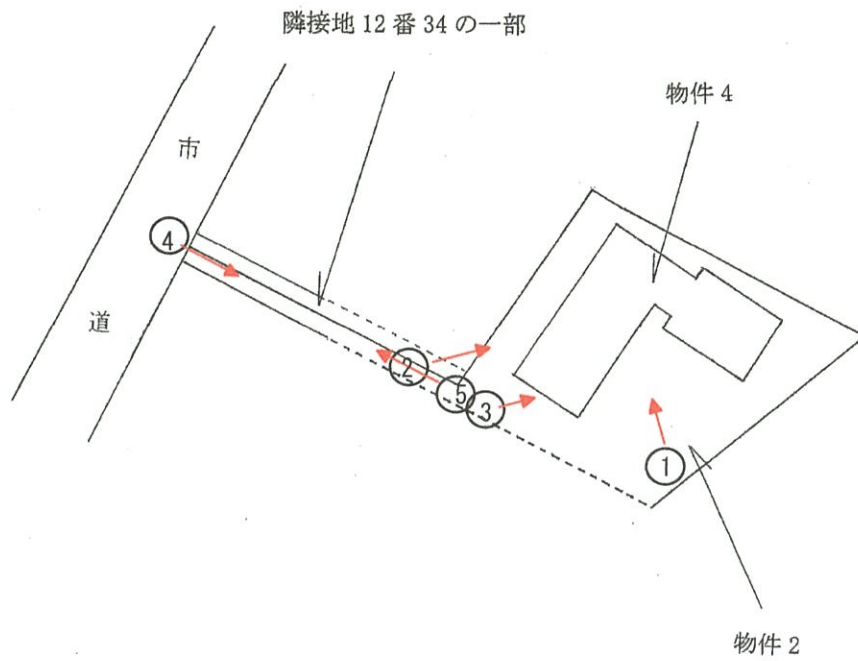


(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

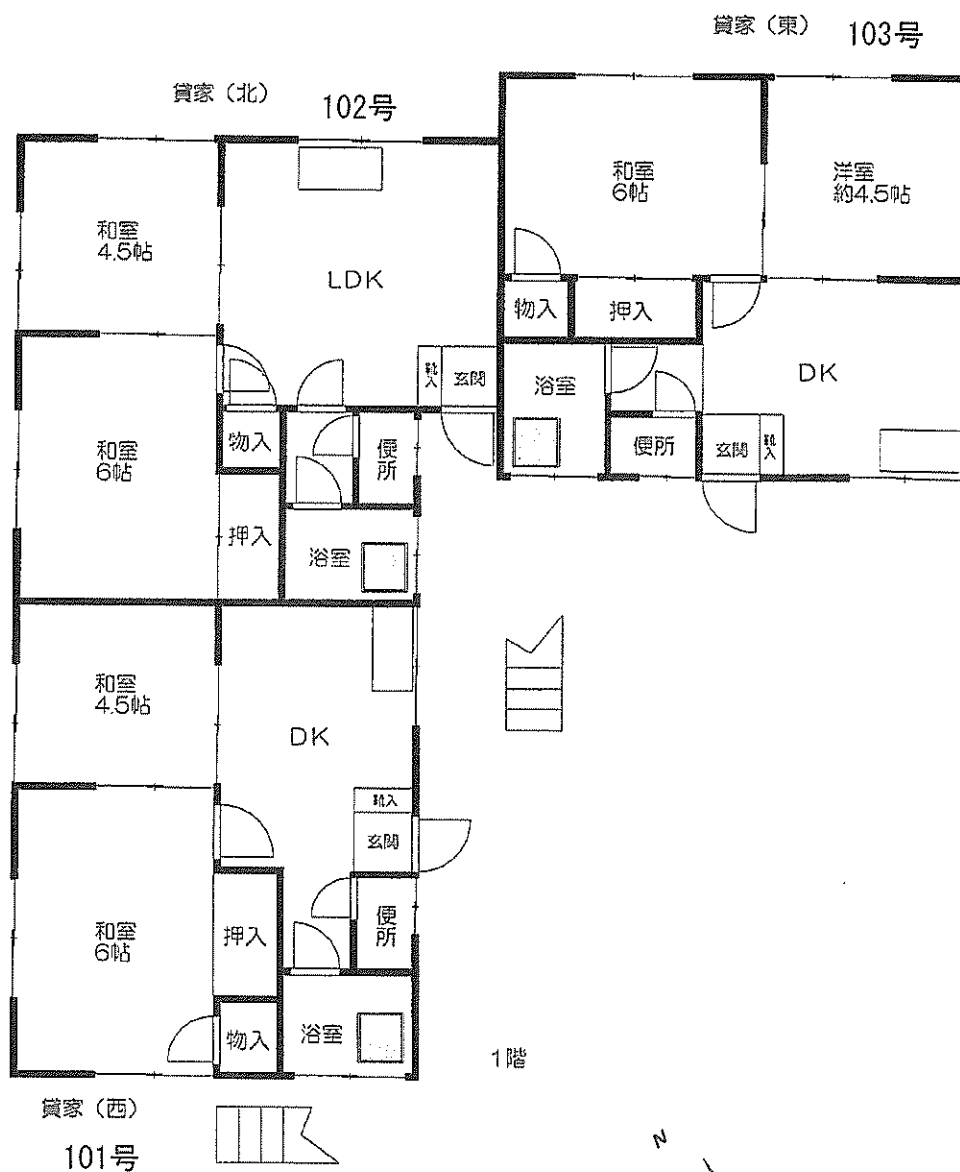
縮尺 1/200 1/500

土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向

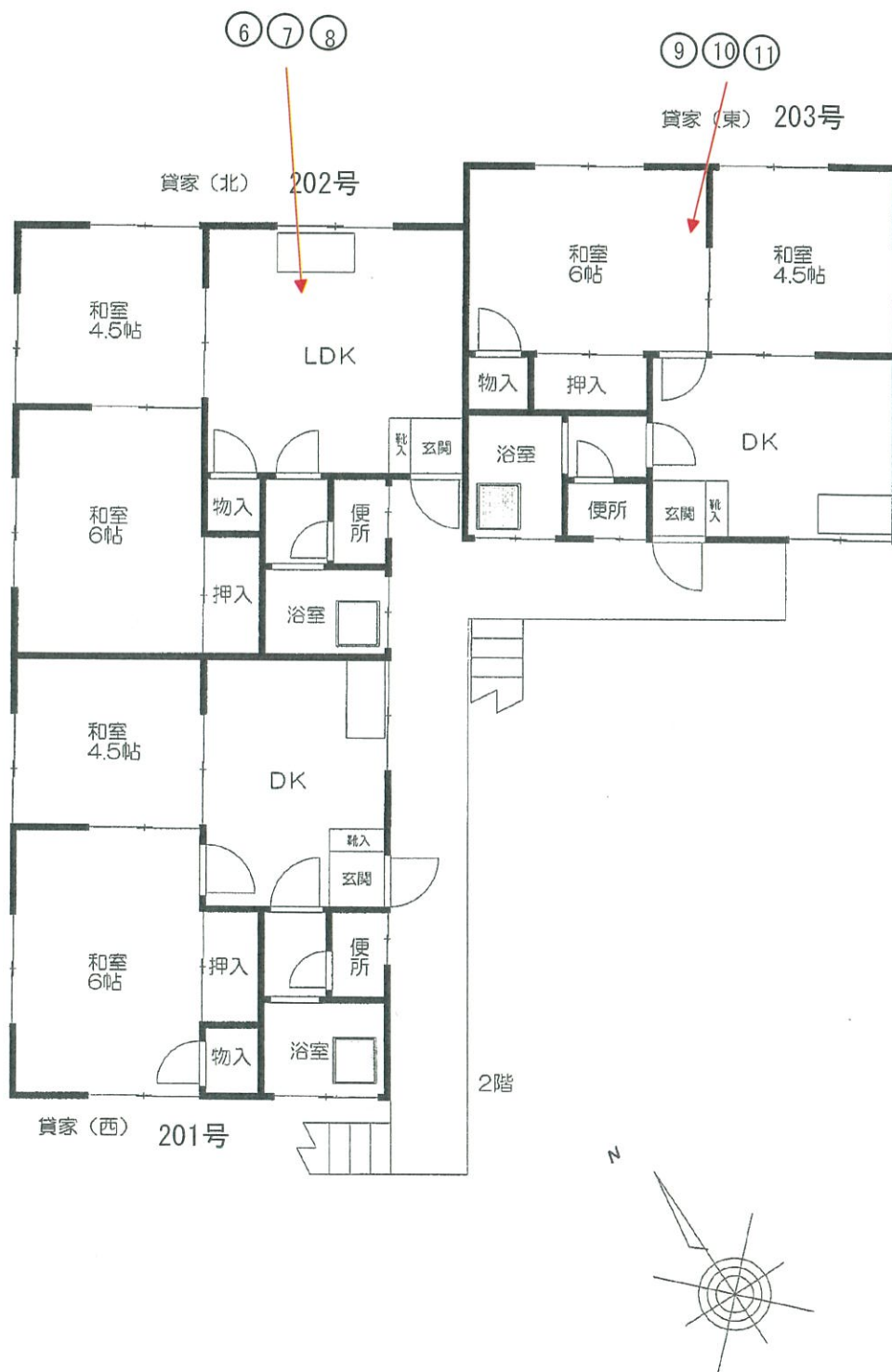


間 取 図



間 取 図

↑ 写真撮影位置方向





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

コンクリートブロック塀の亀裂箇所



No. 3

本件建物の損傷箇所を撮影

損傷箇所

(13枚目)

No. 4

本件建物に通じる本件土地
(階段部分) を撮影



本件土地

No. 5

本件建物から公道に通じる本
件土地 (階段部分) を撮影



本件土地

No. 6

本件建物の室内を撮影

(202号室)

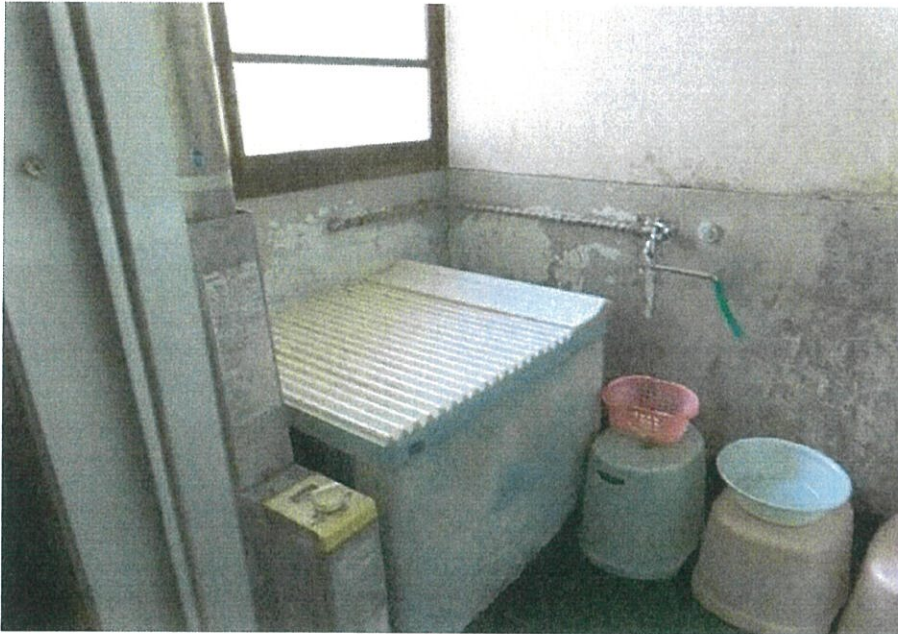


(14枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影
(202号室)



No. 8

本件建物の室内を撮影
(202号室)



No. 9

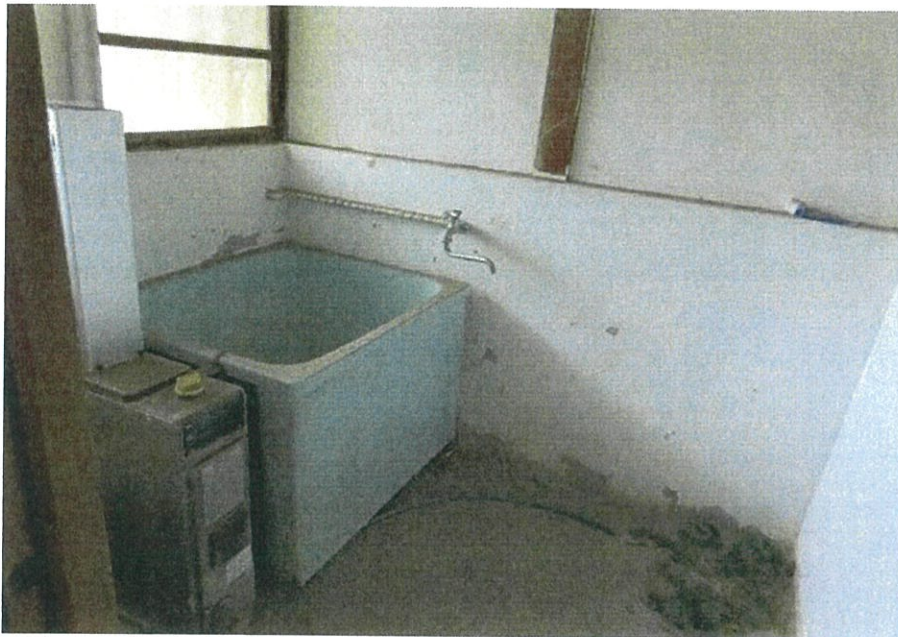
本件建物の室内を撮影
(203号室)

(15枚目)



No. 10

本件建物の室内を撮影
(203号室)



No. 11

本件建物の室内を撮影
(203号室)

No.

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2（物件2・4）

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 1,340,000 円	
内訳価格	
物件2（土地）	金 840,000 円
物件4（建物）	金 500,000 円

- ① 一括価格は、物件2・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2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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市若松区西畑町 12番9 宅地 354.36 m ²	特記事項のとおり
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市若松区西畑町 12番地9 12番9 共同住宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 119.75 m ² 2階 119.75 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
2	現況の地目は、宅地・公衆用道路である。		
2	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、筆界未定ながら法第14条第1項地図や残地としての地積測量図が存しており、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。		
4	現況は、2階建の共同住宅であり、登記内容とはほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等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。		
住 居 表 示		北九州市若松区西畑町6番28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2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 筑豊本線「若松」駅の北西方、約1.7 k m。 北九州市営バス「中畑」停留所の南方、約70m。 (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。戸建住宅の利用が主体である。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 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	354.36㎡ (登記地積) 有効宅地部分はほぼ整形 (別添「土地建物位置関係図」参照。) 約2.0m (有効宅地部分) 約16.5m (有効宅地部分) 一方路地 有効宅地部分と路地状部分から構成されている。路地状部分は、隣接地12番34の一部と一体で公衆用道路として利用されている。
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約2mの階段状コンクリート舗装道路 (物件2路地状部分及び隣接地12番34の一部) とほぼ等高接面 (建築基準法の道路に該当するか未確定)。当該道路は西側で幅員約5.9m市道 (建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当) に接続している。物件2路地状部分が単独で西側市道に接している長さは約1.0mであり、有効宅地部分は当該市道より約10m高い。	
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。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・周囲の境界と思われる付近には、路地状部分北側以外は、擁壁、塀等が存しているが、12番10と12番41の土地との境界は、国土調査によって確定されていないため、不明確である。 ・有効宅地部分の西側に高さ約5m程度の崖地を内包する。当該要因は地域格差で価格に反映する。崖地には古い擁壁等が存するが、高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えているため、専門家の調査によって福岡県建築基準法施行条例5条の規制 (崖の崩壊が発生しないと認められなければ、崖から一定の範囲は居室を有する建築物を建てられない。) を受けると判断される可能性がある。 ・外構の塀、舗装等に亀裂が入っている箇所がある。	

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	建築年月日（登記記載）：昭和46年6月1日 新築 経 過 年 数：約 54 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：セメント瓦葺 外 壁：モルタル 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）	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	現 況 用 途：共同住宅 間 取 り：2DK・4戸、2LDK・2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（外壁に破損箇所がある。室内に天井や内壁が崩れ落ちている箇所がある。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。 ・2階北側貸家（202号）の現況床面積は、約43.08㎡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。 ・建築基準法第43条第1項の接道義務と福岡県建築基準法施行条例第20条第2項の接道義務を満たしていない可能性がある。

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2）

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
2	16,600	0.76	354.36	0.90	4,020,000

【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「北九州若松-2」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,600\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 16,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.12 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 0.99 = 1.11

イ 個 別 格 差：

$$\begin{array}{ccccc} & \text{一部公衆} & & & \\ & \text{用道路} & & \text{間口狭小} & \\ 0.95 & \times & & 0.80 & = & 0.76 \end{array}$$

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	175,000	239.50	0.01	420,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率： (査定)

本件建物は、建築後約54年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。外壁に破損箇所がある、室内に天井や内壁が崩れ落ちている箇所がある等の状況にあり、保守管理状態に劣っているが、一部に居住者が存している。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（－80%）を施して、建物の建物の現価率を査定した。

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

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	4,020,000	0.40	法定地上権	1,610,000

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
2	4,020,000	－ 1,610,000		0.50	0.70	840,000
4	420,000	＋ 1,610,000		0.70	0.50	0.70
一 括 価 格 (合 計)						1,340,000

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共同住宅とその敷地であり買主が限定されること、境界の一部が不明確であること、外構が傷んでいること、建築基準法と福岡県建築基準法施行条例の接道義務を満たしていない可能性があること等により、市場性に劣るため、－50%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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「北九州若松一2」
所 在 : 北九州市若松区畑谷町1328番7
住 居 表 示 : 畑谷町7-15
価 格 : 18,600 円/㎡ (対前年変動率 -1.6%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 238 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い傾斜地の閑静な住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員4m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 筑豊本線「若松」駅の西方、道路距離2.7km
用 途 指 定 等 : 市街化区域
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)	1 葉
3	地積測量図 (写)	1 葉
4	建物図面・各階平面図 (写)	1 葉
5	土地建物位置関係図	1 葉
6	間取図	2 葉
7	写真撮影位置図	1 葉
8	現況写真	1 葉

(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。)

以 上

