令和　７年（ケ）第　　９３号
令和　７年（ヌ）第　　２９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
福岡地方裁判所小倉支部第１民事部
裁判所書記官　白木原　聡　子

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１月２４日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 800, 000 1, 440, 000	一括	360, 000	43, 140	11, 627
1	430, 000				
2	1, 370, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　９３号
令和　７年（ヌ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡東区中尾一丁目　５２３番地１８４

　　家屋　番号　　５２３番１８４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０５．４６平方メートル
　　２階　　４８．８３平方メートル

２　所　　在　　北九州市八幡東区中尾一丁目

　　地　　番　　５２３番１８４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３０９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

令和　7年（ケ）第　　93号
令和　7年（ヌ）第　　29号

物　件　明　細　書

令和　8年　7月16日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官　白木原　聡　子

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】
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。

令和　７年（ケ）第　　９３号
令和　７年（ヌ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡東区中尾一丁目　５２３番地１８４

　　家屋　番号　　５２３番１８４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０５．４６平方メートル
　　２階　　４８．８３平方メートル

２　所　　在　　北九州市八幡東区中尾一丁目

　　地　　番　　５２３番１８４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３０９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

令和７年(ケ)第９３号・令和７年(ヌ)第２９号
令和８年２月２４日受理
令和８年３月 23 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

令和　７年（ケ）第　　９３号
令和　７年（ヌ）第　　２９号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市八幡東区中尾一丁目　５２３番地１８４

　　家屋　番号　　５２３番１８４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　　１０５．４６平方メートル
　　２階　　４８．８３平方メートル

２　所　　在　　北九州市八幡東区中尾一丁目

　　地　　番　　５２３番１８４

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３０９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	北九州市八幡東区中尾一丁目１３番１３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（亡Ａ相続財産） □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 □「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）	■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 1
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：
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（亡Ａ相続財産） □その他の者 上記の者が本建物を住居（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 ┌ 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	□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
■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の内容（令和８年３月６日現在）は，次のとおりです。 契約者　　B（所有者の亡夫） 契約（開始）　平成４年１２月３日 契約（解約）　令和４年６月２９日

（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，公衆用道路（５２３番２１７）に接道している。

２（形状等）
本件土地は傾斜のある角地に位置し，北東側接道よりも約１．５ｍ～６ｍ高く，南東側接道とは＋（プラス）約１．５ｍ～等高～－（マイナス）約３ｍの高低差がある。隣地（５２３番１８３）よりも約１．５ｍ高く，隣地（５２３番１８９）よりも約４ｍ低い。
本件土地と隣地との境界付近には，コンクリート擁壁が存在する。

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。
ライフラインは全て停止されており，埃が堆積するなど長期間使用されていない状況が窺えた。室内及び郵便ポストには所有者である亡Ａ及び亡Ｂ宛ての郵便物等が多数残っており，第三者の占有を窺わせる物は見あたらなかったことから，亡Ａ相続財産が空き家として占有していると認めた。ただし，亡Ａ相続財産には清算人が選任されていないため，実際の管理者は不存在であるが，室内には未だ多数の残置物がある。

４（損傷等）
本件建物は平成４年９月ころに建築された築古の戸建て住宅である。
室内には一見して特段の損傷等は見受けられなかったが，空き家となって数年は経過しており，軒下天板の一部には剥がれなどの破損があるなど，維持管理の状況は劣っていると思われることから，本件建物自体にも経年による劣化は随所に生じていると思料する。

５（その他）
放置車両が１台ある。

（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　8年　2月24日　（火） 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R　8年　2月25日　（水） 9:40 - 9:50	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3日　（火） 9:10 - 9:30	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 登記事項要約書交付申請
R　8年　3月3日　（火） 11:40 - 12:05	物件所在地	現地特定，占有調査，写真撮影 （不在）立入調査への協力依頼書投函
R　8年　3月9日　（月） 15:20 - 16:30	物件所在地	立入調査，写真撮影
R　8年　3月10日　（火） 8:50 - 9:00	執行官室	放置車両につき，軽自動車検査協会に照会書送付
（　） -		

（特記事項）

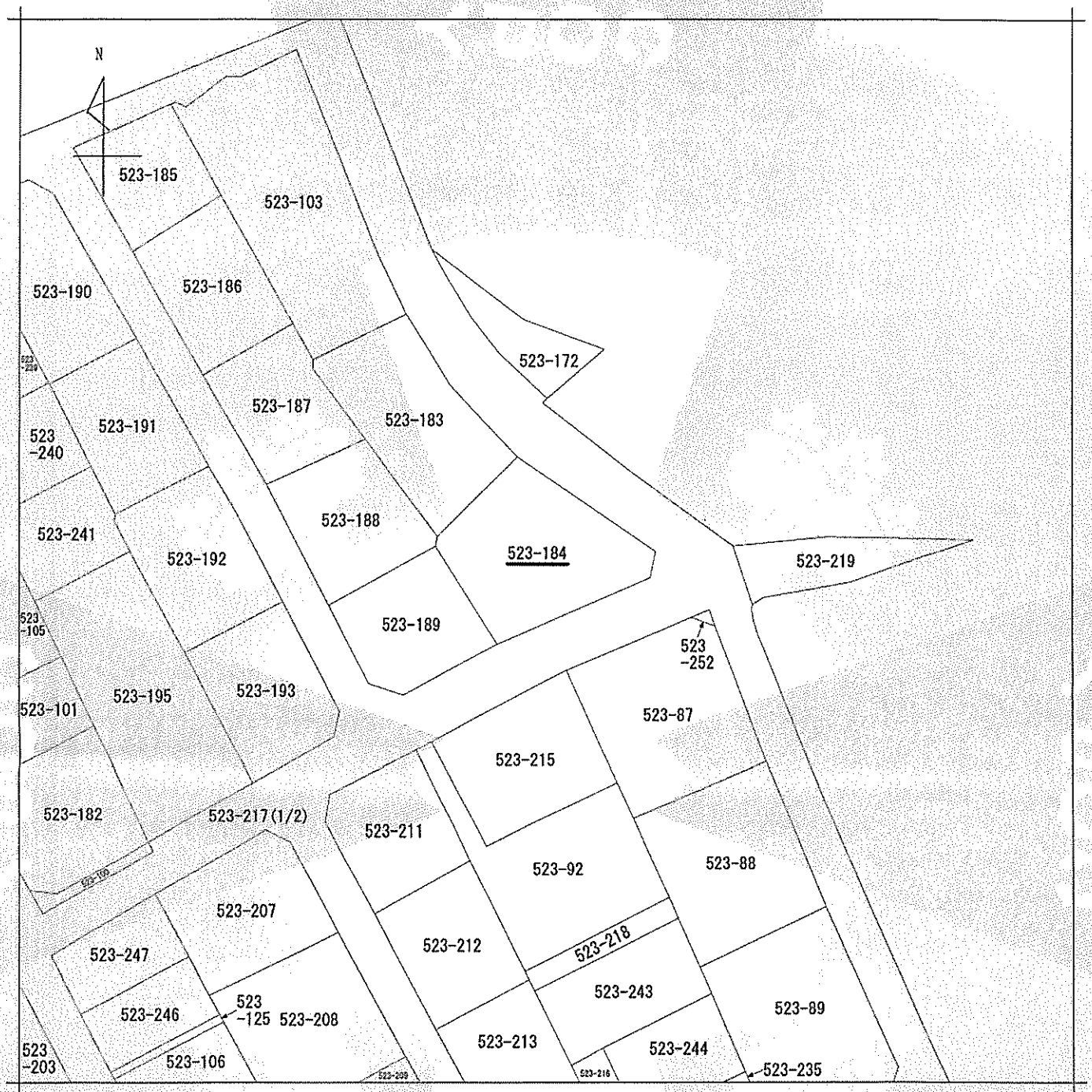
□　令和　　年　月　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

■　令和８年３月９日
目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　C　　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

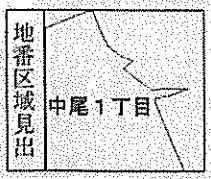
□　令和　　年　月　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

（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。



請求部分	所在	北九州市八幡東区中尾一丁目				地番	523番184		
出力縮尺	1/500	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。

A４判に縮小

令和8年3月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官 [redacted]

請求番号：7-1
(1/1)

(6枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和51年1月20日

令和8年3月3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。

福岡法務局八幡出張所

登記官

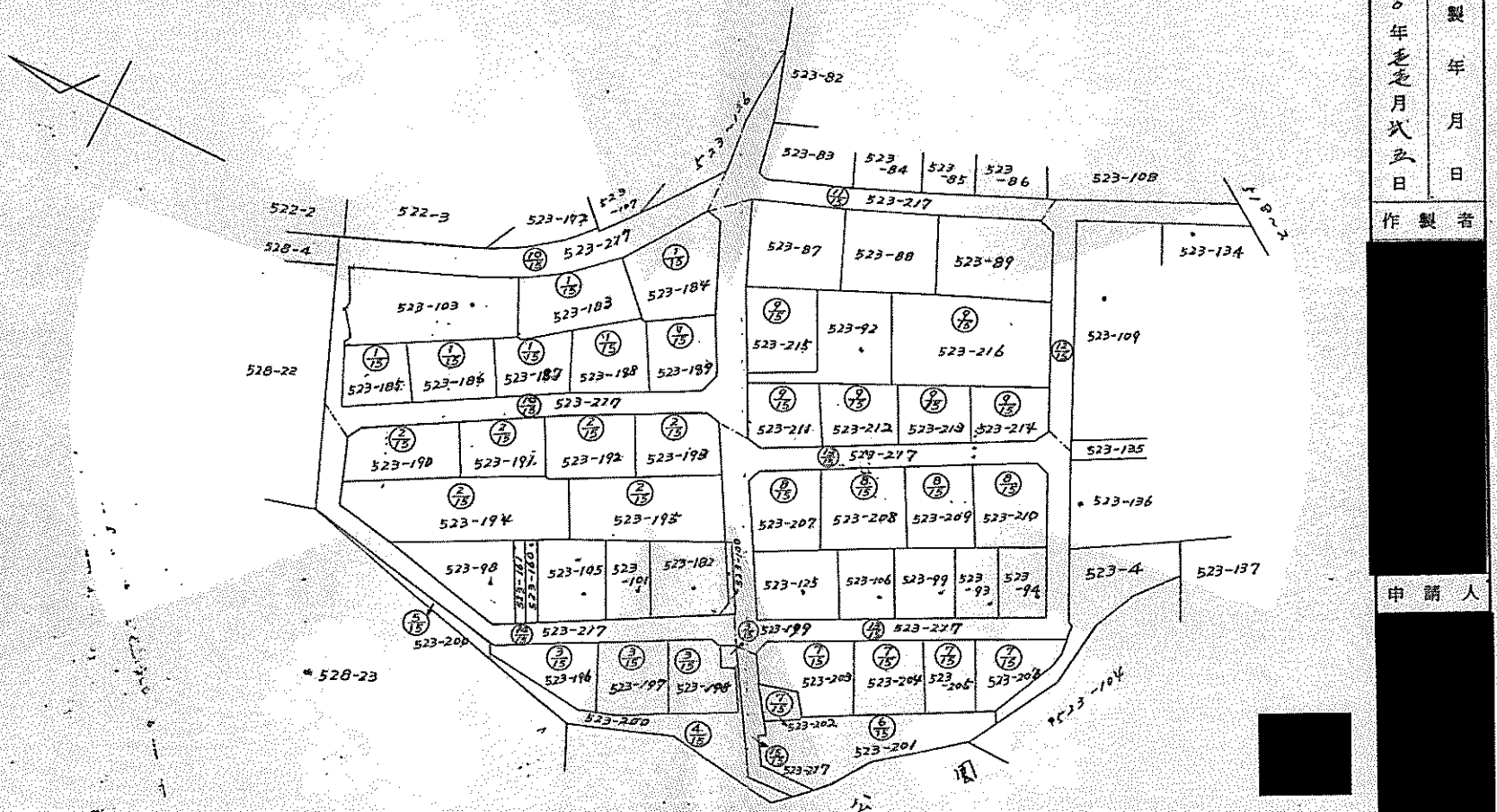
225753 前 523-4 後・新

地積測量図

地番	523-4 523-183から523-247まで
土地の所在	八幡東区中尾一丁目

平成51年1月20日登記

作製年月日	昭和五〇年壱壱月弐五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



縮尺 1/1,000

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

A4判に縮小

(7枚目)

請求番号：7-2

(1/21)

公用

登記年月日：昭和51年1月20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8年3月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官

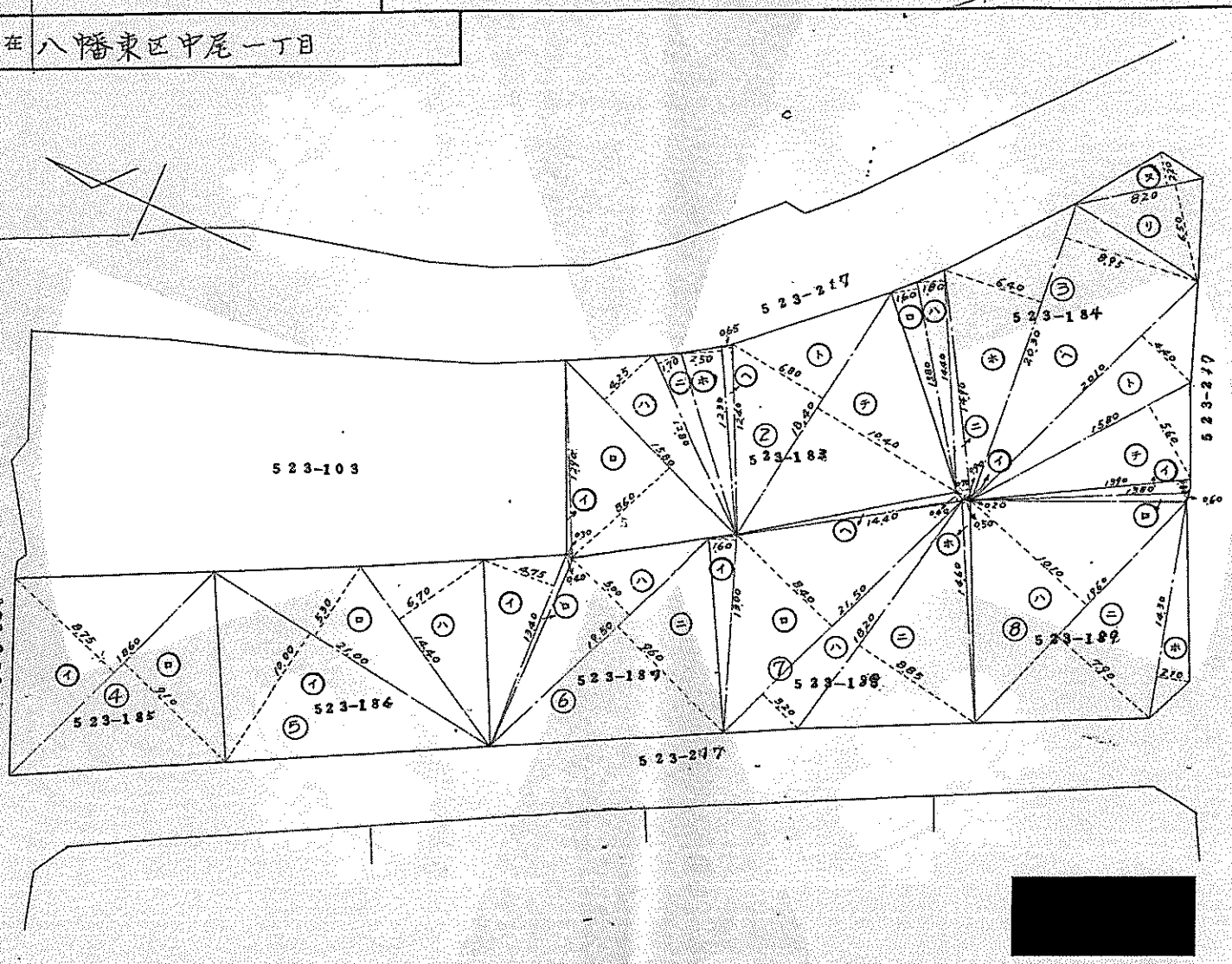
一枚目と同一　前　　後・新　225754

地積測量図

平成51年1月20日登記　「2/21」

地番	523-183ほか 523-189 ほか
土地の所在	八幡東区中尾一丁目

作製年月日	昭和五〇年七月弐五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]



縮尺　1/300

（土地家屋調査士会北九州支部用紙）

A4判に縮小

請求番号：7-2

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和51年1月20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8年3月3日

福岡法務局八幡出張所

登記官

[redacted]

A4判に縮小

(9枚目)

一枚目と同一　前　　後・新　　225755 [redacted]

~~地　積　[redacted]　量　図~~

3/21

平昭51年1月20日登記

地番	523-183から523-189まで
土地の所在	八幡東区中尾一丁目

作製年月日	昭和五〇年壱壱月弐五日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

② 523-183 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	12.90	0.30	3.870
ロ	15.80	8.60	135.880
ハ	15.80	4.25	67.150
ニ	12.80	1.70	21.760
ホ	12.30	2.50	30.750
ヘ	12.40	0.65	8.060
ト	18.40	6.80	125.120
チ	18.40	10.40	191.360
計			583.950
二除			291.975

③ 523-184 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	0.90	0.20	0.180
ロ	13.80	1.60	22.080
ハ	14.40	1.80	25.920
ニ	14.90	0.70	10.430
ホ	20.30	6.40	129.920
ヘ	20.30	8.95	181.685
ト	20.10	4.40	88.440
チ	15.80	5.60	88.480
リ	8.20	6.50	53.300
ヌ	8.20	2.20	18.040
計			618.475
二除			309.2375

④ 523-185 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	18.60	8.75	162.750
ロ	18.60	9.10	169.260
計			332.010
二除			166.005

⑤ 523-186 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	21.00	10.00	210.000
ロ	21.00	5.30	111.300
ハ	14.40	6.70	96.480
計			417.780
二除			208.890

⑥ 523-187 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	13.40	4.75	63.650
ロ	13.40	0.40	5.360
ハ	19.50	5.00	97.500
ニ	19.50	9.60	187.200
計			353.710
二除			176.855

⑦ 523-188 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	13.00	1.60	20.800
ロ	21.50	8.40	180.600
ハ	21.50	3.20	68.800
ニ	18.20	8.85	161.070
ホ	14.60	0.50	7.300
ヘ	14.40	0.40	5.760
計			444.330
二除			222.165

⑧ 523-189 求積計算表

符号	底辺	高さ	積
イ	13.90	0.80	11.120
ロ	13.80	0.60	8.280
ハ	19.60	10.10	197.960
ニ	19.60	7.90	154.840
ホ	14.30	2.10	30.030
計			402.230
二除			201.115

[redacted]

縮尺　1/

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

請求番号：7-2　(3/21)

公用

登記年月日：平成4年9月29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8年3月3日
福岡法務局八幡出張所
登記官
[redacted]

(10枚目)

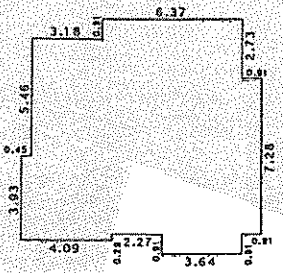
(平)昭4年9月29日登記 226085 [redacted]

各階平面図

家屋番号	523番184
建物の所在	北九州市八幡東区中尾一丁目523番地184

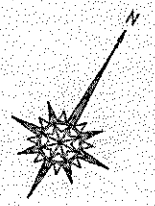
建物図面
~~各階平面図~~

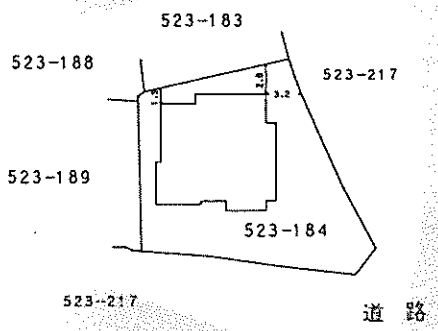
1階



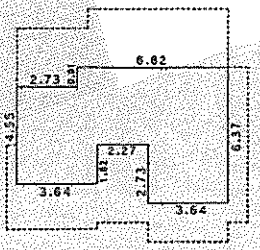
求積表

0.45	×	3.93 =	1.7685
3.18	×	9.39 =	29.8602
0.46	×	10.30 =	4.7380
2.27	×	10.01 =	22.7227
3.64	×	10.92 =	39.7488
0.91	×	7.28 =	6.6248
合計			105.4630
床面積			105.46 ㎡





2階



求積表

2.73	×	4.55 =	12.4215
0.91	×	5.46 =	4.9686
2.27	×	3.64 =	8.2628
3.64	×	6.37 =	23.1868
合計			48.8397
床面積			48.83 ㎡

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

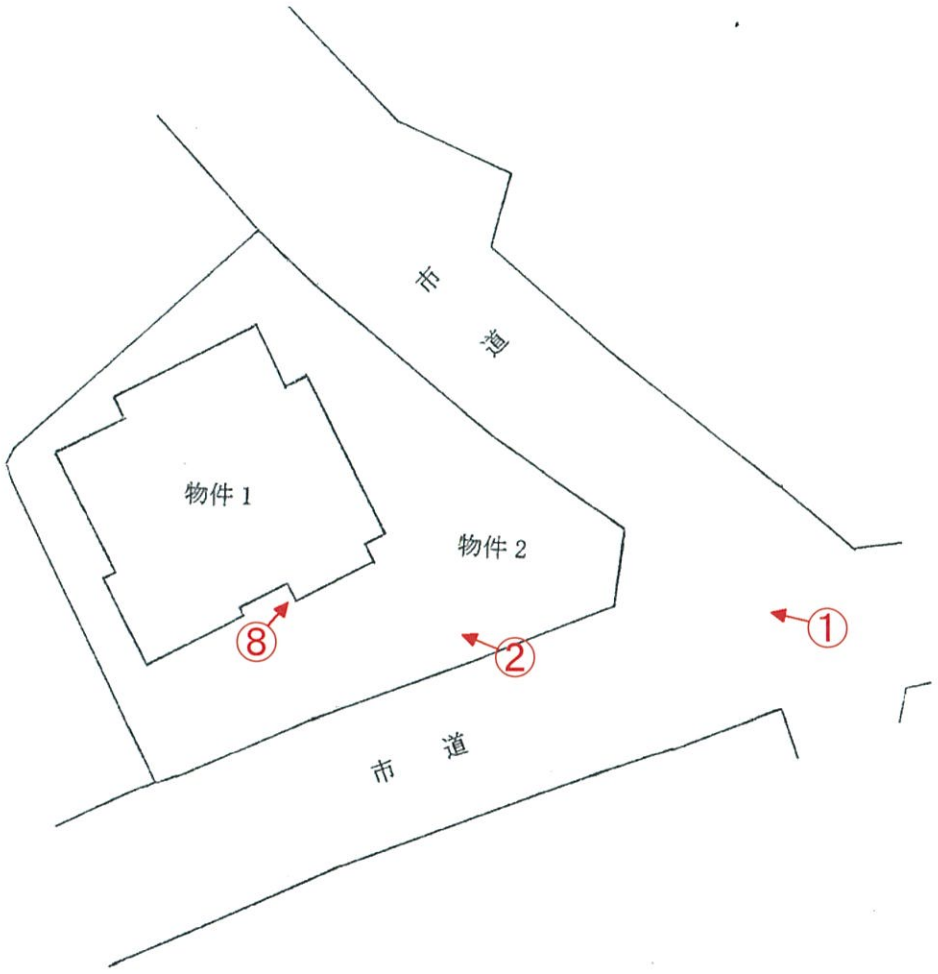
作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A4判に縮小

請求番号：7-3

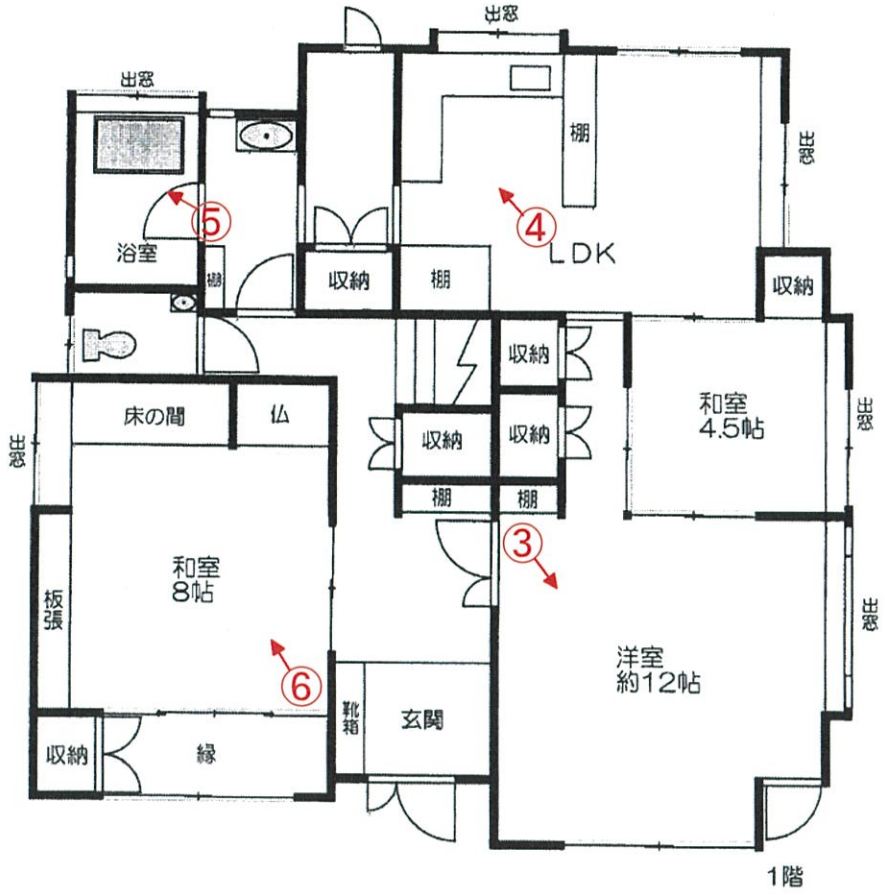
土地建物位置関係図（概略）

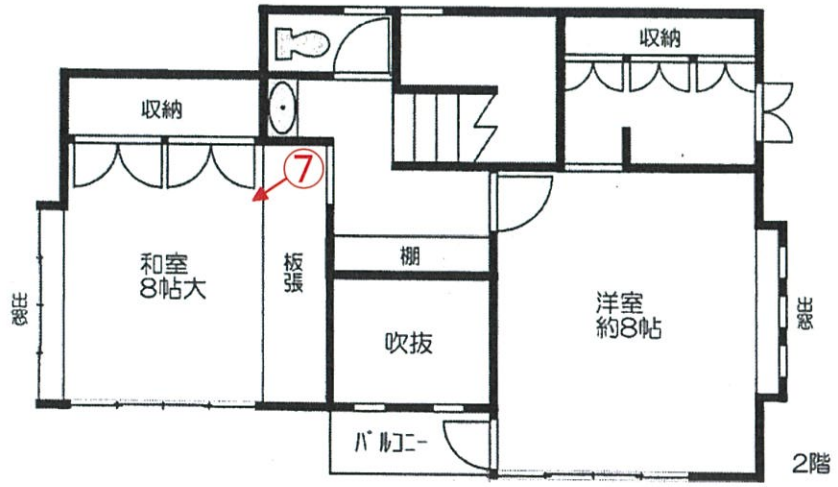
写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向









No. 1

本件土地を撮影



No. 2

本件建物を撮影



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

同　上



No. 6

同　上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

軒下の破損状況を撮影

No.

令 和 7 年 （ケ）第　93　号
令 和 7 年 （ヌ）第　29　号
令 和 8 年 3 月 9 日 現地調査
令 和 8 年 4 月 2 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
境　達　司

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 2,580,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（建物）	金 620,000 円
物件２（土地）	金 1,960,000 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２の内訳価格は物件１のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件１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	北九州市八幡東区中尾一丁目　523番地184	特記事項のとおり
	家屋番号	523番184	
	種類	居宅	
	構造	木造セメント瓦葺2階建	
	床面積	1階　105.46 ㎡	
		2階　48.83 ㎡	
2	所在	北九州市八幡東区中尾一丁目	同上
	地番	523番184	
	地目	雑種地	
	地積	309 ㎡	

番号	特記事項
1	現況は、2階建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。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。
2	現況地目は、宅地である。
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、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。

住居表示	北九州市八幡東区中尾一丁目13番13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）	ＪＲ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「中畑一丁目」停留所の西方、約610m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	八幡東区の傾斜地に位置する既成の住宅地域であり、戸建住宅が建ち並んでいる。街路と画地の配置は比較的整然としているが、街路は勾配があり、画地間には段差がある。	
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	市街化区域
	用途地域	第１種低層住居専用地域
	建ぺい率	50%
	容積率	80%
	防火規制	建築基準法22条区域
	その他の規制	外壁の後退距離1m、高さの最高限度10m、皿倉風致地区（建ぺい率40％以下ほか）ほか
画地条件	地積	309㎡　（登記地積）
	形状	やや不整形　（概ね地積測量図のとおり）
	間口	約20m
	奥行	約18m
	接道関係	角地
	その他	北西側隣接地（523番183）より約1.5m高く、南西側隣接地（523番189）より約4.0m低い。
接面道路の状況	北東側で幅員約6.0mの舗装市道と約1.5m～約6.0m高位接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。 南東側で幅員約5.5mの舗装市道と約3.0m低位～ほぼ等高～約1.5m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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・放置車両1台が存する。 ・北東側と南東側に高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている可能性がある崖地を内包し、南西側で高さ3mを超え傾斜角度も30度を超えている可能性がある崖地に隣接している。崖地には擁壁が設置されているが、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。	

２．建物の概況及び利用状況（物件１）

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）：平成4年9月18日　　新築 経　過　年　数：約　34　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、ビニールクロス貼り　ほか 床　　：タタミ、フローリング　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼り　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：居宅 間　取　り：5ＬＤＫ（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（軒天の板の一部が剥がれて垂れ下がっている。空き家となり数年は経過しており、設備、配管等が劣化していると考えられる。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。 ・室内に多数の残置物がある。 ・2階にバルコニー存している。

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	16,000	1.00	309	0.90	4,450,000

【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」の公示価格等と比準して査定した。

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
22,300円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/139	＝	16,000円/㎡

◇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		接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
0.98	×	1.00	×	1.40	×	1.01	＝	1.39

イ　個別格差：

角地		やや不整形		個別格差
1.01	×	0.99	＝	1.00

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１）

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
1	175,000	154.29	0.03	810,000

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34年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、軒天の板の一部が剥がれて垂れ下がっている、空き家となり数年は経過しており、設備、配管等が劣化していると考えられる等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（▲40%）を施して、建物の建物の現価率を査定した。

残価率		観察減価法				現価率
0.05	×	(1.00 −	0.40	)	=	0.03

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	4,450,000	0.10	場所的利益	450,000

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	810,000	＋ 450,000	1.00	0.70	0.70	620,000
2	4,450,000	－ 450,000		0.70	0.70	1,960,000
一括価格（合計）						2,580,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要はない。

エ　市場性修正　：　目的物件は、高齢化が進み人口が減少している傾斜地勢の地域に存する保守管理の状態に劣る居宅と敷地であること、崖地を内包し、崖地に隣接していること、放置車両が存すること、家屋に多数の残置物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

地価公示価格　：　標準地「北九州八幡東－8」
所在　：　北九州市八幡東区景勝町1617番7
住居表示　：　景勝町2-15
価格　：　22,300 円/㎡　（対前年変動率　-0.9%　）
価格時点　：　令和8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4m市道　西側道
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　：　市街化区域
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

地理院地図
GSI Maps

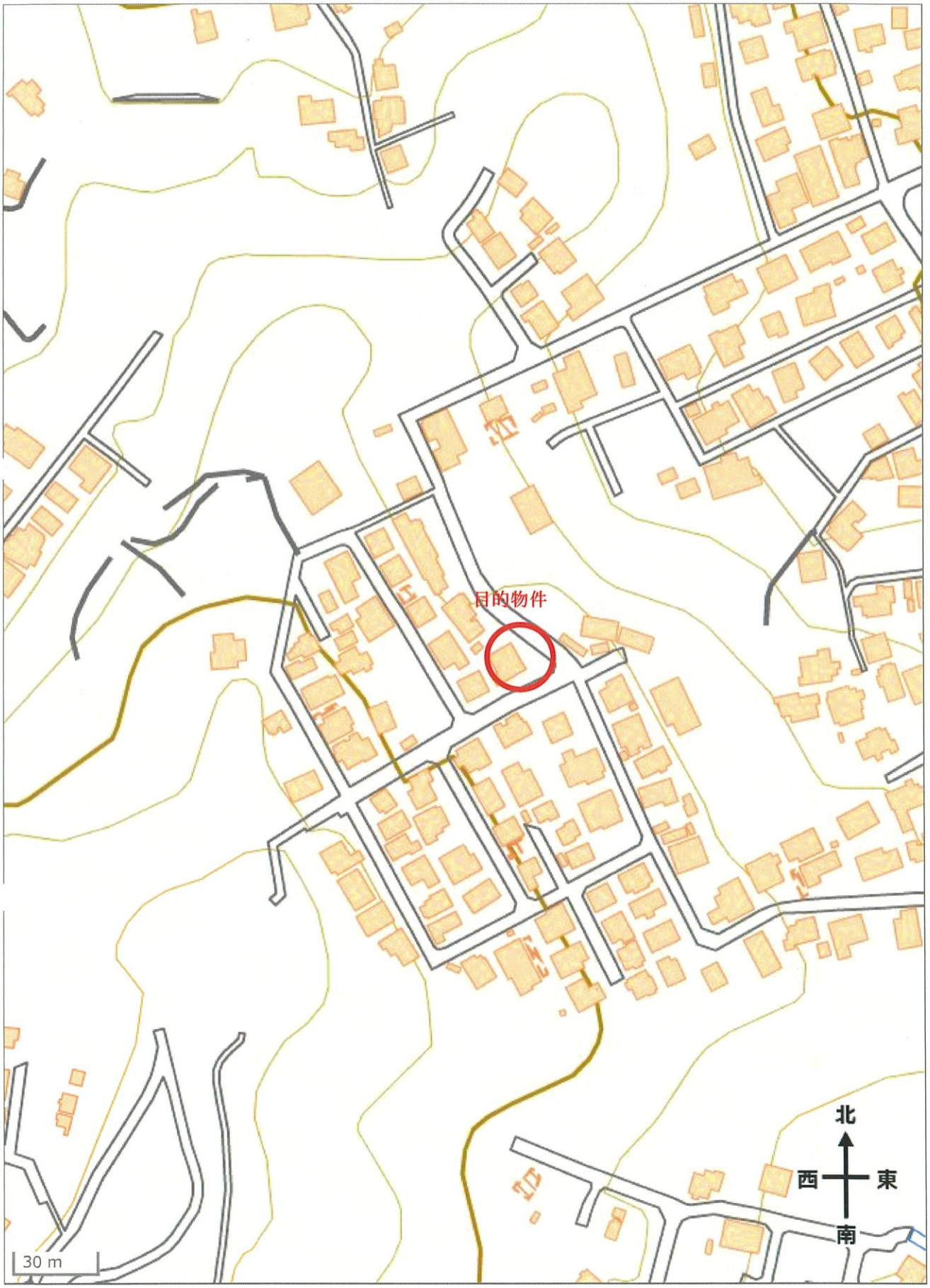
位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用