令和　８年（ケ）第　　５０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　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,980,000 7,984,000	一括	1,996,000	123,029	27,330
1	2,410,000				
2	450,000				
3	7,120,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　中間市岩瀬一丁目

　　地　　番　　５５７４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．５８平方メートル

２　所　　在　　中間市岩瀬一丁目

　　地　　番　　５５７４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４３．４７平方メートル

３　所　　在　　中間市岩瀬一丁目　５５７４番地１、５５７４番地５

　　家屋　番号　　５５７４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５０号

物　件　明　細　書

令和　８年１０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　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１～３】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１，２】

土地の一部を駐車場として使用している。使用者Ｂの占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号３】

本件所有者及び株式会社ＪＵＮが占有している。同社の代表者は本件所有者である。

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　8年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　中間市岩瀬一丁目

　　地　　番　　５５７４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．５８平方メートル

２　所　　在　　中間市岩瀬一丁目

　　地　　番　　５５７４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４３．４７平方メートル

３　所　　在　　中間市岩瀬一丁目　５５７４番地１、５５７４番地５

　　家屋　番号　　５５７４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

令和８年(ケ)第５０号
令和８年７月　７日受理
令和８年９月 10 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

令和　8年（ケ）第　　50号

物　件　目　録

1　所　　在　　中間市岩瀬一丁目

　　地　　番　　５５７４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３４．５８平方メートル

2　所　　在　　中間市岩瀬一丁目

　　地　　番　　５５７４番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４３．４７平方メートル

3　所　　在　　中間市岩瀬一丁目　５５７４番地１、５５７４番地５

　　家屋　番号　　５５７４番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７８．２５平方メートル
　　２階　５４．６５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	中間市岩瀬一丁目１９番２２号
土地	物件１，２
現況地目	■宅地（物件１，２）　□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Ｂ 土地所有者が本件土地上に下記建物を所有し，占有し，Ｂが駐車場の一部を駐車場として占有している ■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　　■その他の者 上記の者らが本件建物を住居兼事務所として使用（共同占有）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

占有者及び占有権原（物件１，２関係）

占有範囲	□全部　■駐車場の一部
占有者	□債務者　■B
占有状況	□敷地　■駐車場　□ □居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■所有者□（　　））の陳述／□提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		□賃借権　■使用借権　□
占有開始時期		不　明
最初の契約等	契約日	平成　　年　　月　　日
	期間	平成　　年　　月　　日から　平成　　年　　月　　日まで１年間
更新の種別		□合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	年　　月　　日から　□　　年　　月　　日まで　　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎　月　金　　円（毎月　　日限り、翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■株式会社ＪＵＮ
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■所有者兼㈱ＪＵＮ代表者□（　　））の陳述／□提示文書（賃貸借契約書）の要旨

占有権原		□賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		令和４年５月２６日
最初の契約等	契約日	平成　年　月　日
	期間	平成　年　月　日から 平成　年　月　日まで１年間
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年　月　日から □　年　月　日まで　年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（　　）
	借主	■占有者 □その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月金　　円（毎月　日限り、翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない □ある（□敷金　　円 □保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」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
■ 中間市環境上下水道　部長	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　　平成２８年９月１日 現在契約中
■ 所有者	1　本件建物には私が一人で住んでいます。 私は株式会社ＪＵＮの代表者で本件建物の住居地を本店所在地にして，同会社を営んでいます。本件建物は私の自宅兼同法人の事務所です。 同社からは，賃料等はもらっていません。 2　本件建物内ではペット（猫４匹，兎一匹）を飼っています。 ２階の階段直ぐの部屋を猫部屋にしています。同部屋は猫の引っ掻き傷やペット臭がします。 本件建物には，その他の不具合等はありません。 3　本件建物に太陽光発電システム等を後付で設置しました。 同太陽光発電システム等の残額は２００万円です。太陽光発電システム等のローンの遅滞はありません。 4　本件土地には，友人Ｂの自動車（黒のワンボックスカー）があります。 同車は故障しておりかつ車検が切れているので，無償で置くことを認めています。車を置いた時期は覚えていません。 5　本件土地上には建築資材が多数あります。 6　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。

（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，公図のとおり，公衆用道路（地番５５６５－１３）に接道している。

（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。

（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。

（その他）

■ 本件建物には，関係人の陳述のとおり，猫による引っ掻き傷及び強いペット臭を感じた。
その他，本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

■ 従物等として太陽光発電システム等が存在する。

■ 本件土地上には建築資材や多数のゴミが存在する。

（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　7月7日　（火） 12:20 - 12:40	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 8年　7月7日　（火） 15:30 - 16:10	物件所在地	現地特定，写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年　7月7日　（火） 16:50 - 17:00	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　7月7日　（火） 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 8年　8月3日　（月） 9:30 - 10:00	物件所在地	全戸不在，外観調査，隣地住民と面談
R 8年　8月12日　（水） 9:00 - 9:10	執行官室	本件土地上の自動車の調査のため （陸運事務所等への郵便照会）
R 8年　8月17日　（月） 11:30 - 12:30	物件所在地	全戸不在，外観調査，本件土地上の自動車の調査

（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8月17日

本件土地上の自動車は施錠されていたので，立会人Xに立会わせて，解錠技術者に解錠させて目的外自動車の調査を実施した。なお，本件建物の鍵は解錠困難であったために解錠行為を中止した。

□　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 8年　8月31日　（月） 8:00－8:10	執行官室	本件土地上の自動車の調査のため （車検証等の使用者への郵便照会）
R 8年　8月31日　（月） 9:00－9:20	福岡法務局 北九州支局	占有状況等の調査 （㈱ＪＩＮの商業登記簿謄本取得のため）
R 8年　9月7日　（月） 9:30－10:05	物件所在地	立入調査，写真撮影 （所有者立会い）

（特記事項）

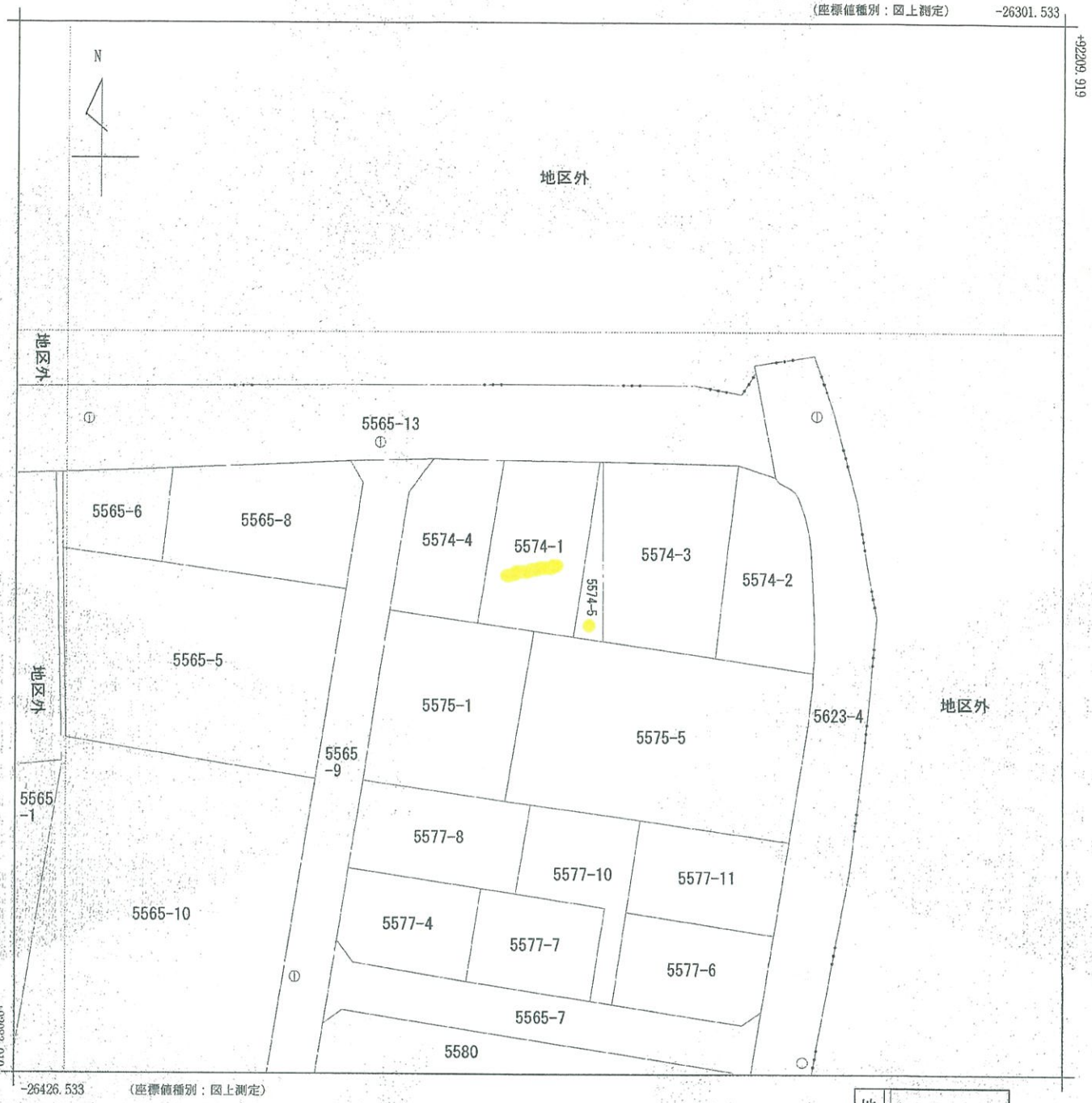
■　令和８年９月７日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，解錠技術者を同行して臨場した。

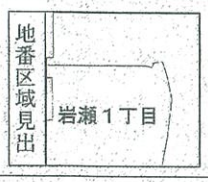
■　令和８年９月７日
目的物件入口は未施錠だったので，立会人Ｘに立会わせ，本件建物内に立ち入った。

□　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





請求部分	所在	中間市岩瀬一丁目				地番	5574番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

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8年7月7日
福岡法務局八幡出張所
登記官

[redacted]

Ａ４判に縮小

請求番号：17-4
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成27年10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8年7月7日　福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

（10枚目）

地番	5574-1　5574-4
土地の所在	中間市岩瀬一丁目

地積測量図

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

地番	5574-1			
測点	標識	X	Y	辺長
K1	新設プラスチック杭	92157.664	-26356.396	11.342
K8	新設プラスチック杭	92157.762	-26367.738	19.961
K7	新設プラスチック杭	92138.057	-26370.922	6.623
K5	新設プラスチック杭	92136.952	-26364.392	4.653
K6	新設プラスチック杭	92136.165	-26359.806	21.768
倍面積				469.169166
面積				234.584583
地積				234.58 ㎡

地番	5574-4			
測点	標識	X	Y	辺長
K7	新設プラスチック杭	92139.057	-26370.922	19.961
K8	新設プラスチック杭	92157.762	-26367.738	8.354
K2	新設プラスチック杭	92157.835	-26376.092	4.998
K3	新設金属プレート	92153.938	-26379.221	14.274
K4	新設プラスチック杭	92139.847	-26381.498	10.726
倍面積				399.983100
面積				199.991550
地積				199.99 ㎡

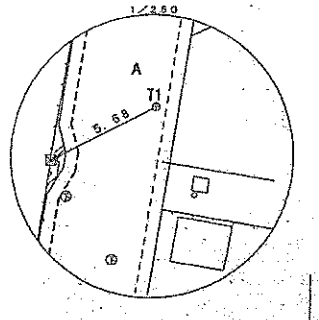
合計面積　434.576133

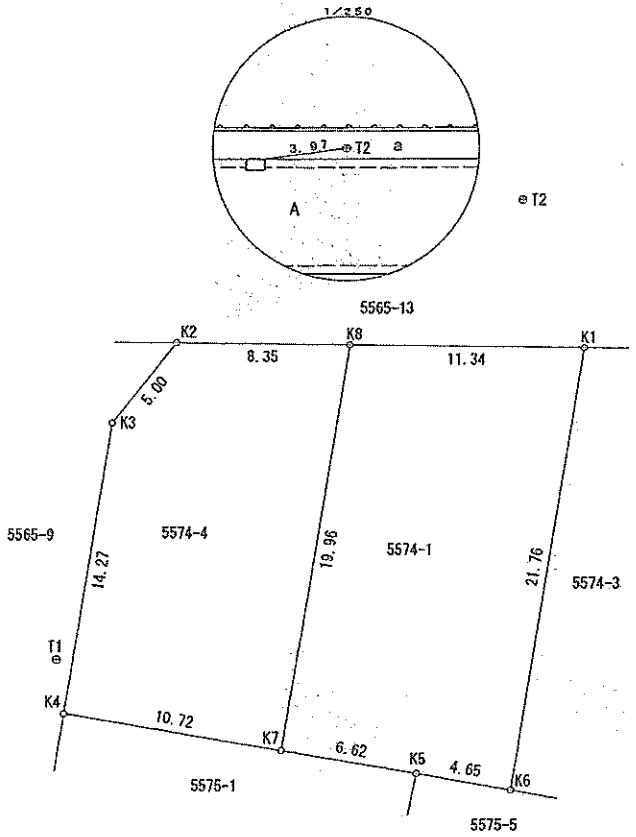
基準点座標一覧表（電子基準点）

境界標の種類	X	Y
北九州1	103142.449	-25662.903
直方	82705.194	-23204.362

VRS観測基準点

境界標の種類	X	Y
T1	92142.491	-26381.853
T2	92154.899	-26359.375





測量年月日	平成 27年 9月30日
座標系	Ⅱ系

作成者	[redacted]	縮尺	1/	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（～10月 16日作成）

請求番号：17-5

公用

登記年月日：平成28年3月23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7月7日　福岡法務局八幡出張所

登記官

（11枚目）

A4判に縮小

地番	5574-3, 5574-5
土地の所在	中間市岩瀬一丁目

地積測量図

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	(A)5574-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離	摘要
K12	92157.643	-26356.015	-568420.175505	16.29	新設金属標
K11	92157.253	-26339.725	625805.526275	23.56	新設金属標
K10	92133.884	-26342.749	568134.067693	13.59	既設プラスチック杭
K9	92135.688	-26355.227	-626197.597293	21.95	新設金属標
		倍面積	-678.178840		
		面積	339.0894200		
		地積	339.08 ㎡		

地番	(B)5574-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn-1)Yn	距離	摘要
K1	92157.654	-26356.396	-566082.673283	0.38	既設プラスチック杭
K12	92157.643	-26356.015	579252.497670	21.95	新設金属標
K9	92135.688	-26356.227	566079.043505	3.61	新設金属標
K6	92135.165	-26359.806	-579335.816268	21.76	既設プラスチック杭
		倍面積	-86.948380		
		面積	43.4741900		
		地積	43.47 ㎡		

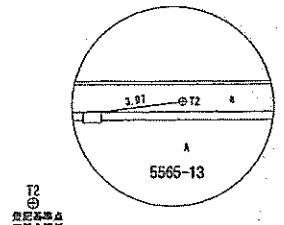
総計　382.5636100

測量基準点座標一覧表

基準点名	X座標	Y座標	摘要
電子基準点　北九州1	103142.449	-25662.903	―
電子基準点　鷹方	82705.194	-23204.362	―

登記基準点（引照点処理表）

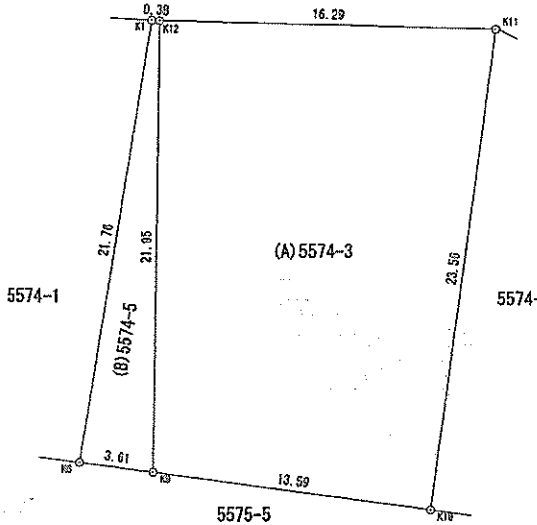
引照点	材質	X座標	Y座標
T2	既設金属鋲	92164.899	-26359.375
T3	新設金属鋲	92157.415	-26326.171
筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	T3	T2	34.037	
K1			30.226	347-46-12
K12			29.845	347-44-09
K9			37.088	311-25-59
K6			39.785	315-00-51
K11			13.555	346-36-48
K10			28.784	292-27-48
筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	T2	T3	34.037	
K1			7.824	54-55-07
K12			7.996	52-27-03
K9			29.382	71-08-51
K6			28.737	78-09-27
K11			21.085	8-33-34
K10			35.190	49-06-14



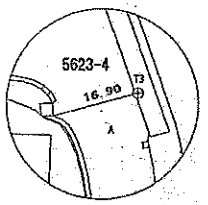
T2 ⊕ 登記基準点 既設金属鋲



5565-13



T3 ⊕ 登記基準点 新設金属鋲



報告書番号：1600040　　測量年月日：平成 28 年 3 月 19 日

作成者	[redacted] 平成 28 年 3 月 22 日作成） （福岡県土地家屋調査士会）	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

請求番号：17-6

公用

登記年月日：平成28年8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8年7月7日　福岡法務局八幡出張所

登記官

A4判に縮小

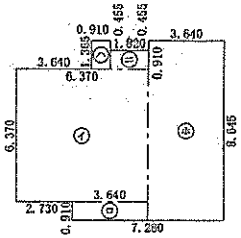
（12枚目）

各階平面図

家屋番号	5574番1
建物の所在	中間市岩瀬一丁目5574番地1、5574番地5

建物図面

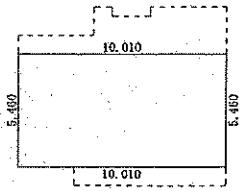
1階



求積表

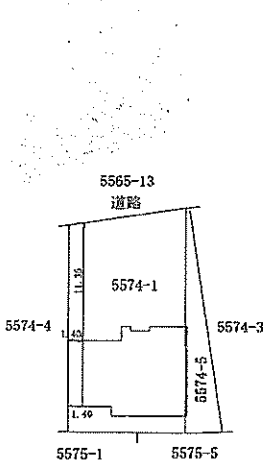
㋑	6.370 ×	6.370	＝	40.576900
㋺㋩	3.640 ×	0.910	＝	3.312400
㋥	0.910 ×	1.365	＝	1.242150
㋭㋬	1.820 ×	0.910	＝	1.656200
㋮	3.640 ×	8.645	＝	31.467800
	合　計			78.255450
	床面積			78.25 ㎡

2階



求積表

	10.010 ×	5.460	＝	54.654600
	合　計			54.654600
	床面積			54.65 ㎡



報告書番号　1600385

作製者	[redacted]	縮尺	1／250	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（平成 28 年 [redacted]）

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

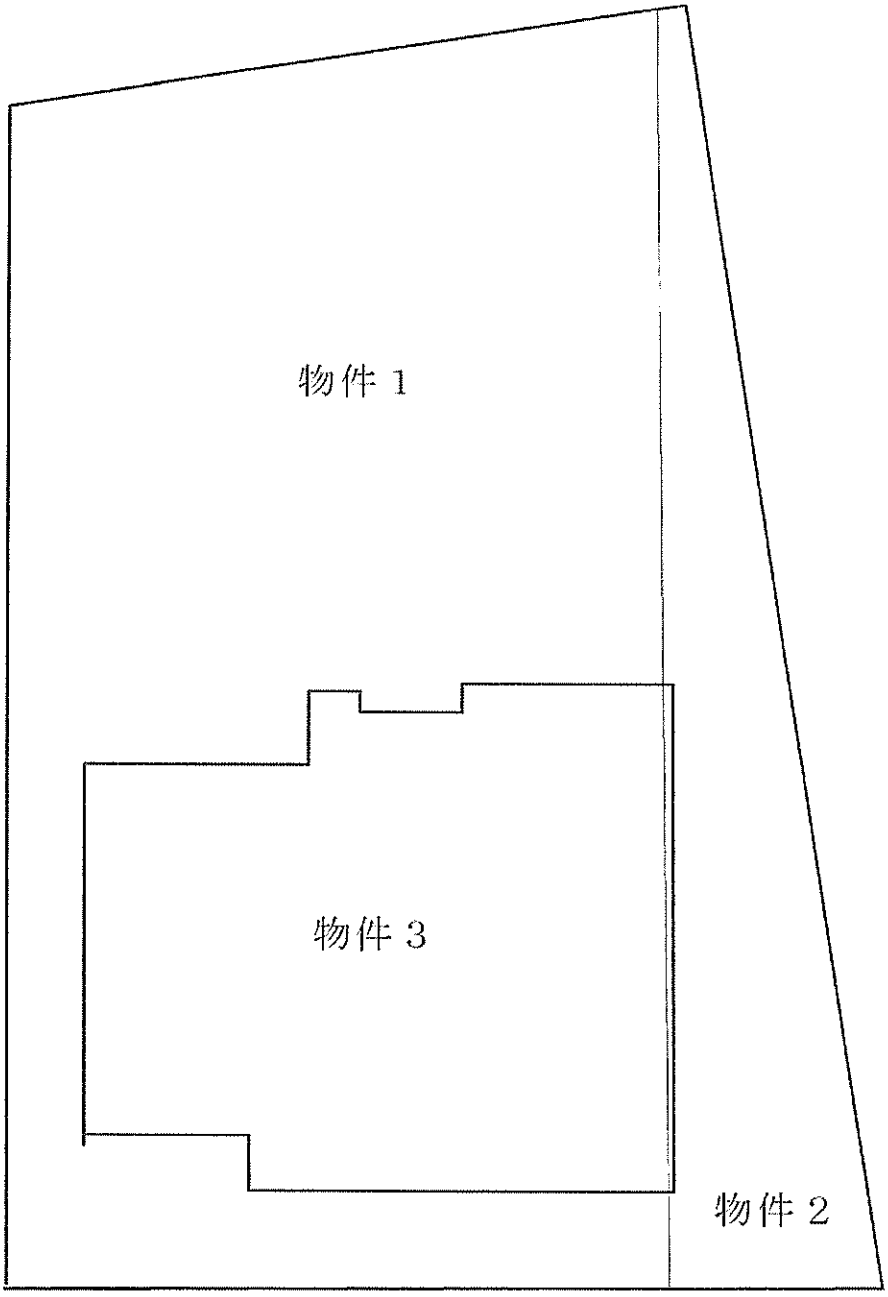
請求番号：17-7

写真撮影位置方向

①

土地・建物位置関係図

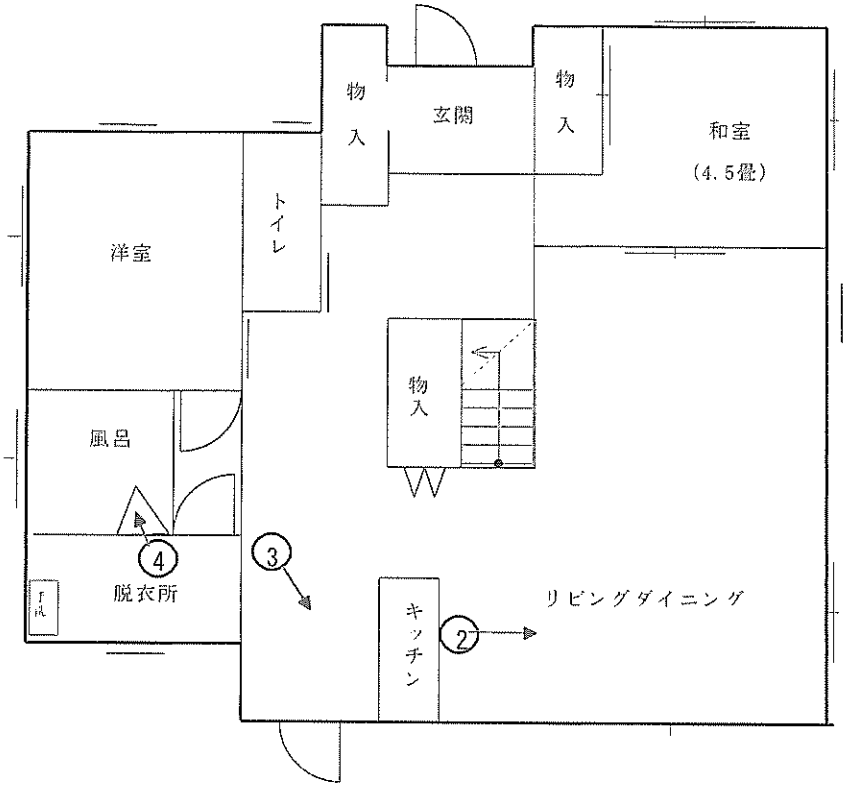
道路側



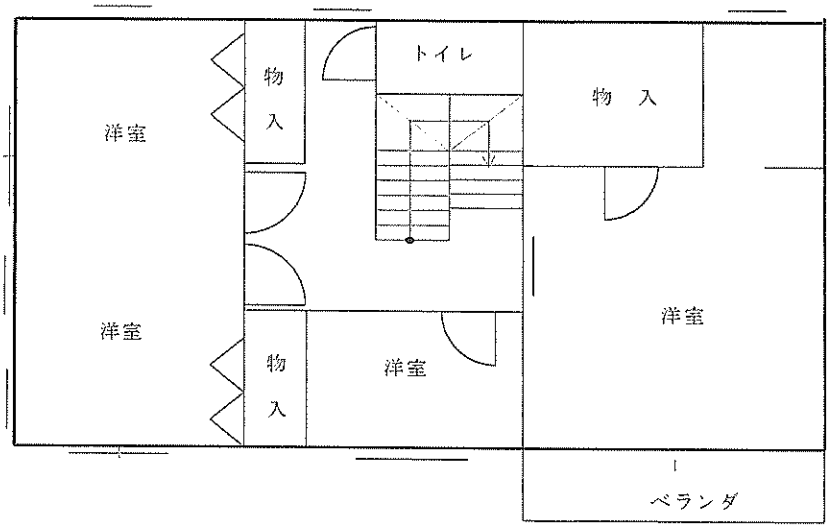
写真撮影位置方向

間取図

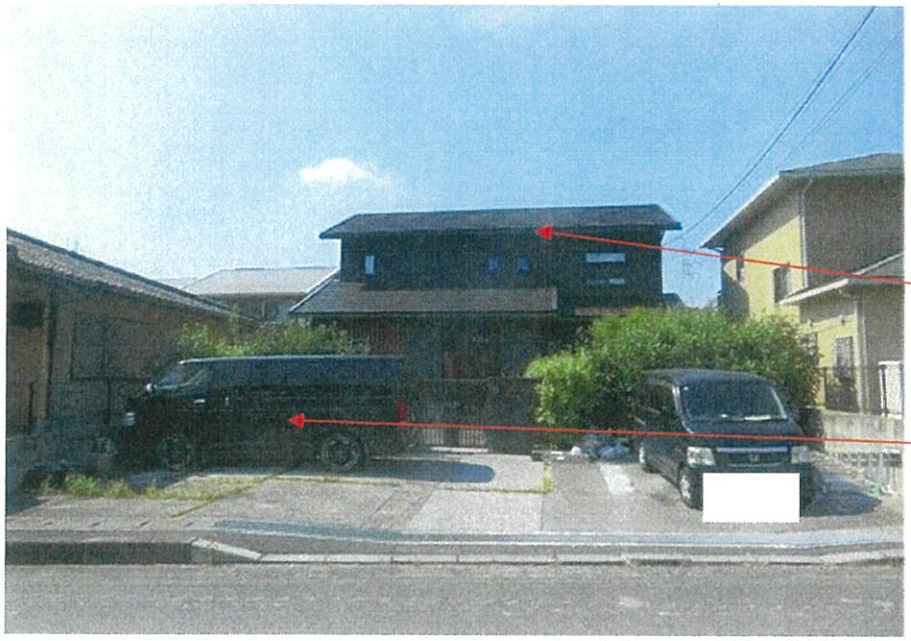
【１階】



【２階】



【物件３】

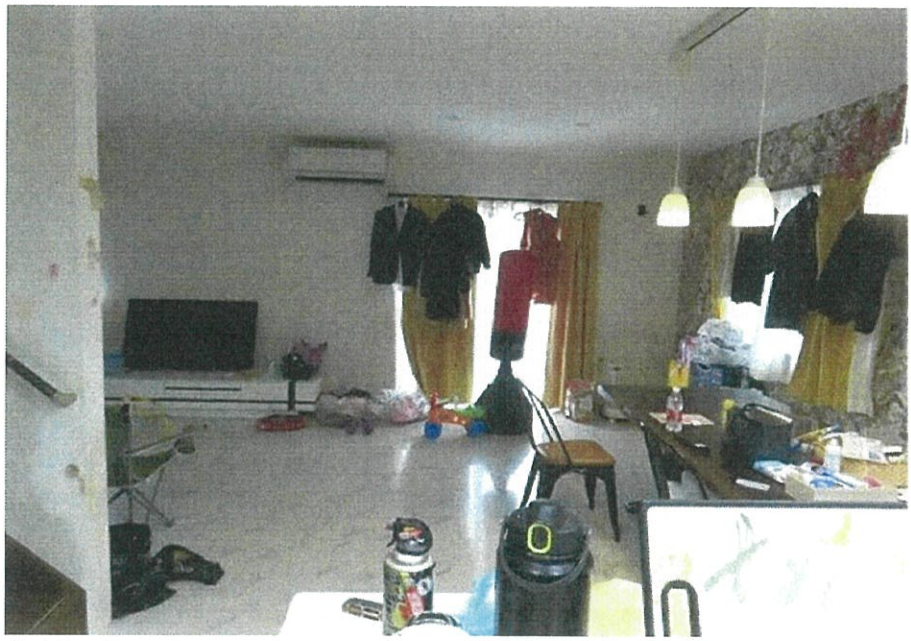


No. 1

本件建物の外観を撮影

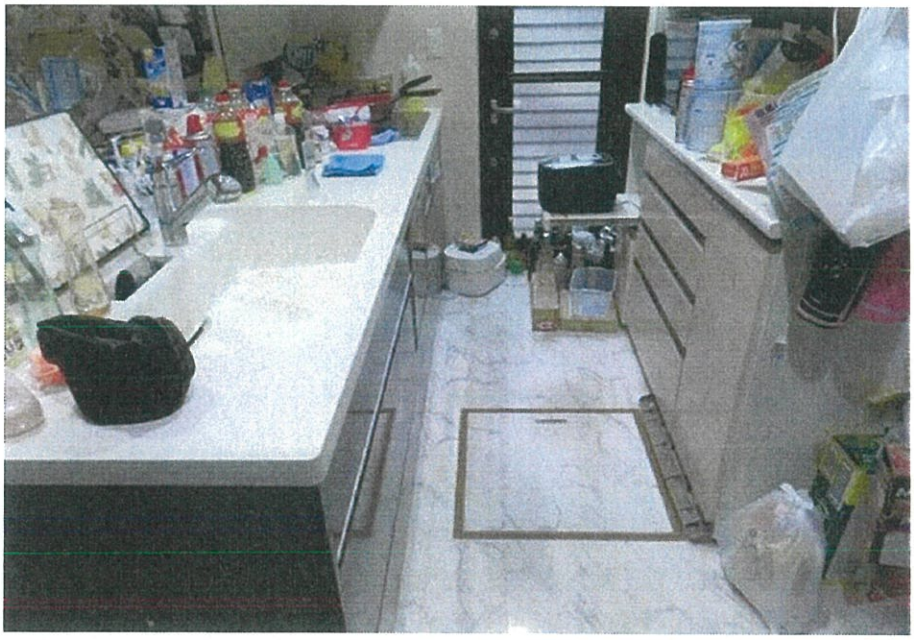
本件建物

Ｂの自動車



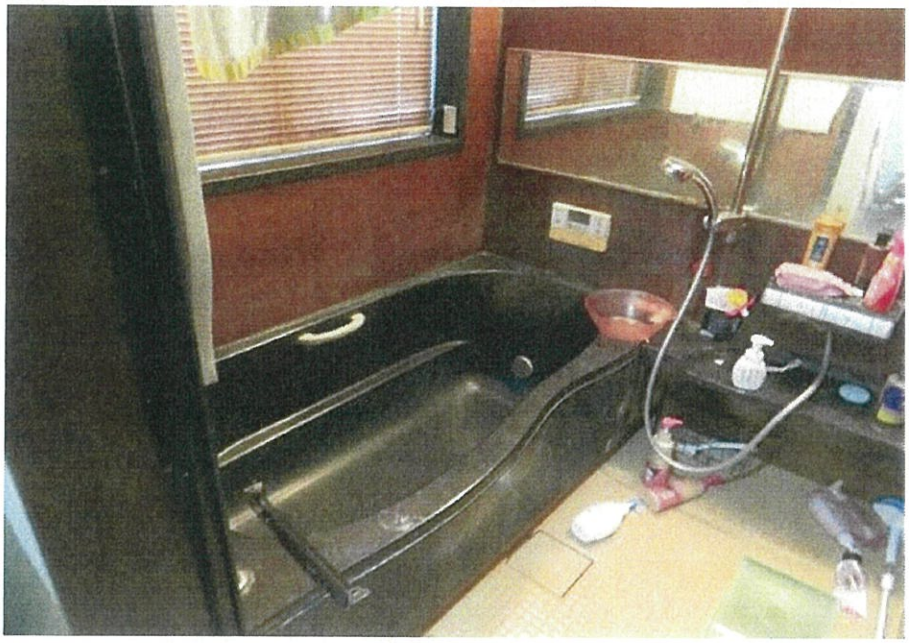
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

No.

No.

令 和 8 年 （ケ）第　50　号
令 和 8 年 9 月 7 日 現地調査
令 和 8 年 9 月 10 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
岩　隈　　良　弘　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 9,980,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 2,410,000 円
物件2（土地）	金 450,000 円
物件3（建物）	金 7,120,000 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・２（土地）の内訳価格は物件３（建物）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（建物）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	中間市岩瀬一丁目 5574　番 1 宅地 234.58　㎡	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	中間市岩瀬一丁目 5574　番 5 宅地 43.47　㎡	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	中間市岩瀬一丁目 5574番地1、5574番地5 5574　番 1 居宅 木造かわらぶき２階建 １階　78.25 ㎡ ２階　54.65 ㎡	同上

番号	特記事項
1・2	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。
3	従物等として太陽光発電システム等が存する。

住居表示	中間市岩瀬一丁目19番22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１，２一体）

位置・交通（直線距離）	ＪＲ筑豊本線「中間」駅の北東方、約580m。 西鉄バス「寿町」停留所の北東方、約340m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	当該地域は中間駅の北東方に存する既存の住宅地域である。周辺には開発された戸建住宅の住宅団地も存するが、対象不動産の前面には農地が存し、土地利用度にやや劣る。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	市街化区域
	用途地域	第1種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	無し
	その他の規制	－
画地条件	地積	278.05　㎡（登記地積）
	形状	ほぼ整形（「公図参照」）
	間口	約12.0m
	奥行	約20.0m
	接道関係	一方路
	その他	－
接面道路の状況	北側で幅員約7.7mの舗装市道と等高に接面（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　：なし 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、「なし」とは引き込みが無い場合である。	
特記事項	・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。 ・建設資材や多数のごみが存している。	

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）：平成28年8月13日　新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕　　様	構　　造：木造２階建 屋　　根：かわらぶき 外　　壁：吹付タイル、ボード張り　ほか 天　　井：ビニールクロス貼　ほか 床　　：フローリング、畳　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼　ほか 設　　備：電気、給排水設備、電化キッチン　等 そ の 他：特記なし
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：やや優る 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （現況調査報告書記載の通り、汚れ等が観察される。）
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。

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・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
1	23,300	1.00	234.58	1.00	5,470,000
2	23,300	1.00	43.47	1.00	1,010,000

【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 ： 公示地「中間-6」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$22,100\text{円}/\text{㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{95} = 23,300\text{円}/\text{㎡}$$

◇ 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
0.96	×	0.96	×	1.03	×	1.00	＝	0.95

イ 個別格差 ：

補正要因	個別格差
無し	
1.00	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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	220,000	132.90	0.32	9,360,000
			合計	9,360,000

イ　現況延床面積：　登記数量による。

ウ　現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

物件３：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.36 \times 0.90 = 0.32$

項目＼物件区分	物件３
R　：残価率	10%
n　：経過年数	約11年
N　：経済的全耐用年数	約25年
q　：観察減価法による補正率	-10%

＊ 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	5,470,000	0.30	法定地上権	1,640,000
2	1,010,000	0.30	法定地上権	300,000
			計	1,940,000

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30％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	5,470,000	－　1,640,000		0.90	0.70	2,410,000
2	1,010,000	－　300,000		0.90	0.70	450,000
3	9,360,000	＋　1,940,000	1.00	0.90	0.70	7,120,000
一　括　価　格　（　合　計　）						9,980,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　建設資材や多数のごみが存しており、車検切れの車が存し、残存する可能性を勘案した。

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　：　公示地「中間-6」

所在　：　中間市岩瀬西町１０３７番

住居表示　：　岩瀬西町７－５

価格　：　22,100　円/㎡　（対前年変動率　0.0%　）

価格時点　：　令和8年1月1日

地積　：　172　㎡

地域の概要　：　中規模一般住宅のほか空地等が見られる住宅地域

接面街路　：　西　側 幅員約 3.8m 市道

供給処理施設　：　水道

位置　：　ＪＲ筑豊本線「東水巻」駅の南西方、道路距離1.1km。

用途指定等　：　第１種住居地域　（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	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

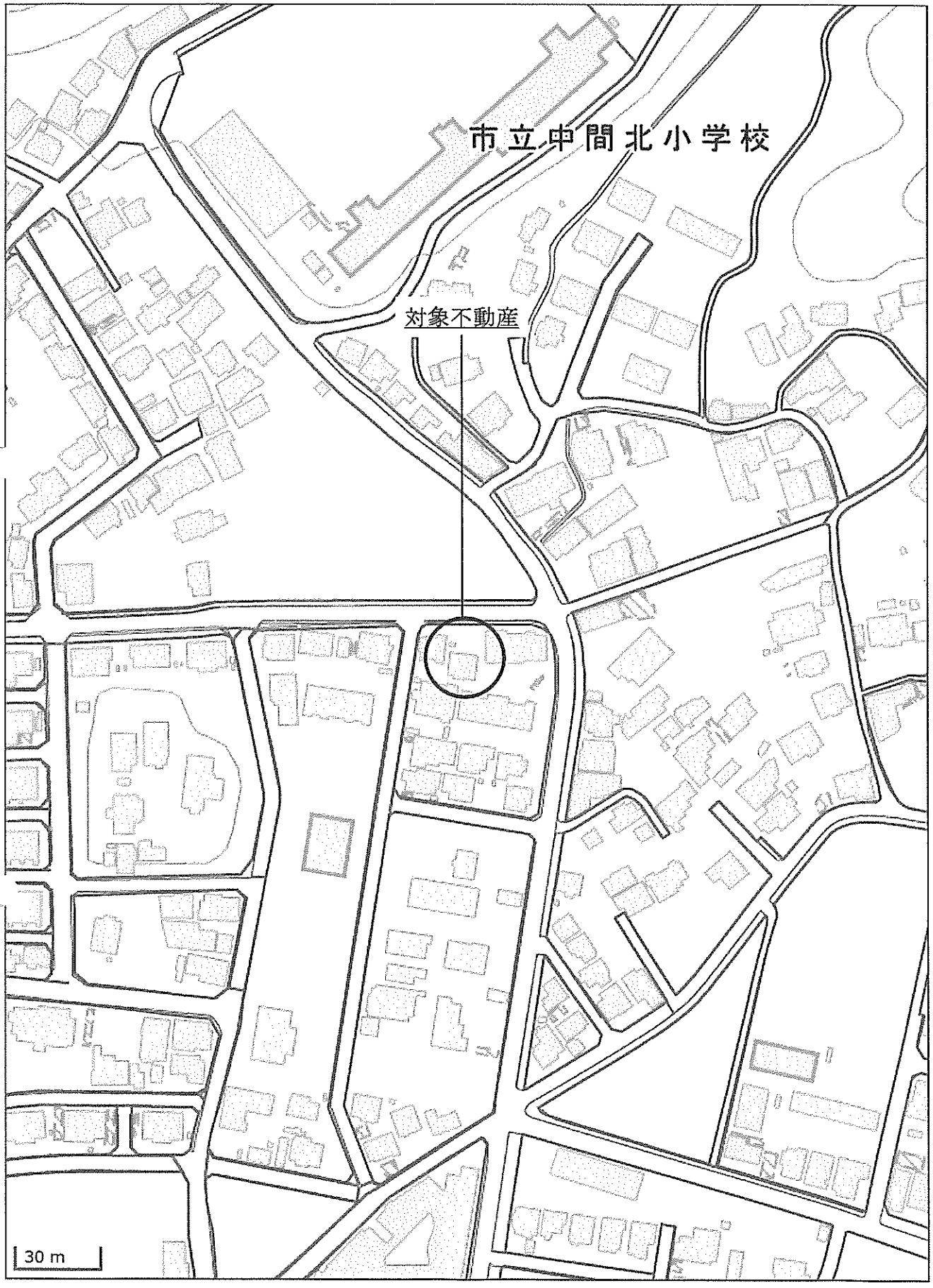
位　置　図



「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