

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 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 7 年 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 7 年 10 月 8 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 7 年 8 月 26 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	3,010,000 2,408,000	一括	602,000	38,124	11,217
1	1,110,000				
2	750,000				
3	640,000				
4	510,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区不老町二丁目
 地 番 3 1 1 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5. 9 5 平方メートル

- 2 所 在 北九州市門司区不老町二丁目 3 1 1 2 番地 5
 家屋 番号 3 1 1 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5 3. 8 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 5 6. 8 0 平方メートル

- 3 所 在 北九州市門司区不老町二丁目
 地 番 3 1 1 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1. 6 0 平方メートル

- 4 所 在 北九州市門司区不老町二丁目 3 1 1 2 番地 1 2
 家屋 番号 3 1 1 2 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5. 4 3 平方メートル
 2 階 3 5. 4 3 平方メートル



物件明細書

令和 7年 7月18日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福島 恭子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2、4】

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、3】

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 北九州市門司区不老町二丁目
 地 番 3 1 1 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 北九州市門司区不老町二丁目 3 1 1 2 番地 5
 家屋 番号 3 1 1 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5 3 . 8 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 5 6 . 8 0 平方メートル

- 3 所 在 北九州市門司区不老町二丁目
 地 番 3 1 1 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 6 0 平方メートル

- 4 所 在 北九州市門司区不老町二丁目 3 1 1 2 番地 1 2
 家屋 番号 3 1 1 2 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 . 4 3 平方メートル
 2 階 3 5 . 4 3 平方メートル



令和7年(ケ)第22号
令和7年5月27日受理
令和7年7月 / 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

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区不老町二丁目
 地 番 3 1 1 2 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 5 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 北九州市門司区不老町二丁目 3 1 1 2 番地 5
 家屋 番号 3 1 1 2 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5 3 . 8 0 平方メートル

- 3 所 在 北九州市門司区不老町二丁目
 地 番 3 1 1 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 6 1 . 6 0 平方メートル

- 4 所 在 北九州市門司区不老町二丁目 3 1 1 2 番地 1 2
 家屋 番号 3 1 1 2 番 1 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 3 5 . 4 3 平方メートル
 2 階 3 5 . 4 3 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市門司区不老町二丁目3番15号		
土地	物件 1, 3		
現況地目	☒ 宅地（物件1, 3） ☐ 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 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異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約56.80㎡（約5㎡増築，約2㎡減築）		
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 上記の者が本建物を居宅（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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市門司区不老町二丁目3番15号		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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 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 上記の者が本建物を居宅(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
■所有者	1 物件2, 4建物は、現在は空き家であり、現況等は私が購入した当時のままです。 2 隣接地との間で境界争い等はありません。 3 調査には立ち会うことができませんので、執行官において適宜、立入調査を実施していただいて結構です。

(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

■ (接道について)

物件1, 3土地(以下,「本件土地」という。)は,物件2, 4建物の敷地として一体的に使用されており,公図のとおり,公衆用道路(3112番2)に接面している。

(土地形状等について)

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しない。隣接地(3111番3)との境界と思われる付近は崖地となっており,間知ブロックが存し,その他隣接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等が存在するが,境界標等は現地で確認できなかった。

なお,物件3土地と接面道路との境界は,一部不明確である。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2, 3枚目記載のとおりと認めた。

物件2, 4建物とも室内には埃が堆積しており,長期間使用されていない状況が窺えた。

(物件2建物の損傷等について)

築約58年近くを経過しており,壁や床の随所に汚損,劣化等が見受けられた。

トイレの扉は固く閉ざされており開けることができなかった。

過去数回にわたって改修が行われたと推定されるが,床の仕上げ材等が剥がされている箇所や壁には穴などの破損が存し,旧玄関と思われるドアは閉鎖されている。

(物件4建物の損傷等について)

築約50年を経過しており,床には経年の劣化等による変色や汚れが存し,床の一部では軋みが生じている。

内壁にはクラック等の損傷が見受けられた。

(建物の現況について)

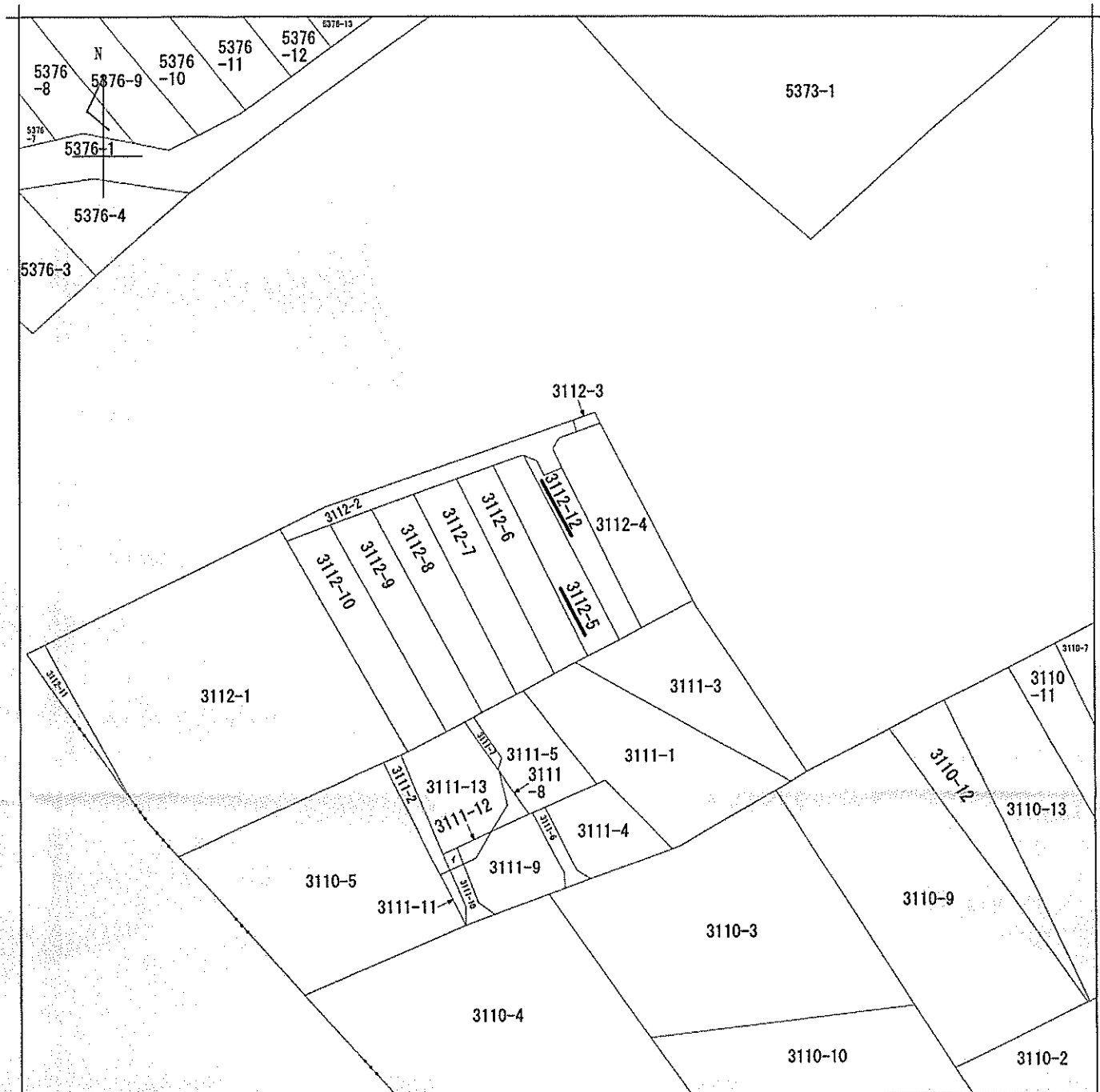
- ・ 物件4建物の高床下に位置していた外階段は,物件2建物の増築部分に繋がっているため,物件2建物内を通過して出入りしているものと思われる。
- ・ 物件2, 4建物の外壁の一部が接合している。

(注) チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

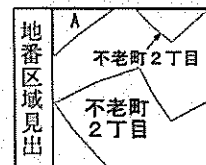
(調査経過用)

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 5月27日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7 年 6月2日 (月) 17:30 - 17:40	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7 年 6月3日 (火) 15:30 - 15:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 6月4日 (水) 11:40 - 12:00	福岡法務局 北九州支局	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 7 年 6月4日 (水) 16:30 - 16:55	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 6月13日 (金) 12:15 - 12:45	物件所在地	(不在) 占有調査, 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査 (解錠) 通知書投函
R 7 年 6月13日 (金) 13:55 - 14:00	執行官室	占有状況等について債権者代理人から聴取 (電話)
R 7 年 6月18日 (水) 17:05 - 17:10	執行官室	占有状況等について所有者から聴取, 立入調査への協力依頼 (電話)
R 7 年 6月19日 (木) 13:35 - 15:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) ■ 令和7年6月19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6月19日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 A を立ち会わせ, 所有者から借受けた鍵で解錠して建物内に立ち入った。		

(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。



不老町2丁目

請求部	所在	北九州市門司区不老町二丁目				地番	3112番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号		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。

A 4 判に縮小

令和7年6月4日

福岡法務局北九州支局

登記官

請求番号: 12-4

(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和50年2月18日

公用

前 3112-5 後・新

12392/

測量図

地 番 3112-12 3112-5

土地の所在 北九州支庁門司区下光町2丁目

昭和50年 貳月 陸日

作 製 年 月 日

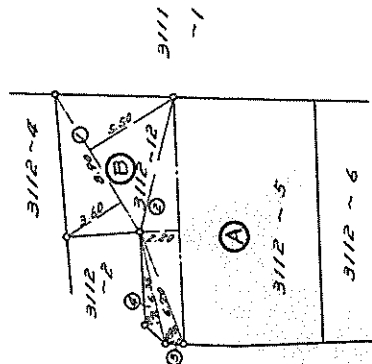
作 製 者

申 請 人



求 積

③ 3112 ~ 12	
1	8.90 × (3.60 + 5.50) 80.99
2	13.90 × 2.80 38.92
3	6.90 × 0.95 6.55
4	6.35 × 0.90 5.71
計 123.21	
1/2 61.60	



縮 尺 1/300

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

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6月4日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：12-5

登記年月日：昭和42年12月14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6月4日 福岡法務局北九州支局 登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号：12-6

530035

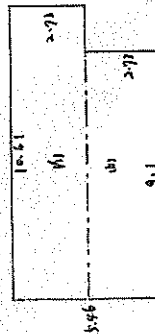
建物階平面図

家屋番号

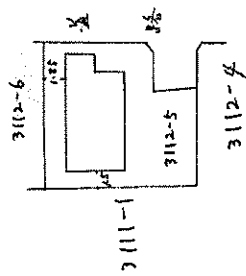
3112-5

建物の所在 北九州市門司区大字寺子3112-5

不花町2丁目



$$\begin{aligned} 10.61 \times 2.71 &= 28.9653 \\ 9.1 \times 2.71 &= 24.843 \\ \hline &= 53.8083 \end{aligned}$$



昭和42年12月14日 製作
製年 月 日 製者

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1:200 1:500

登記年月日：昭和50年8月13日

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年6月4日 福岡法務局北九州支局 登記官

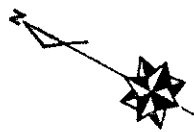
(10枚目)

A4判に縮小

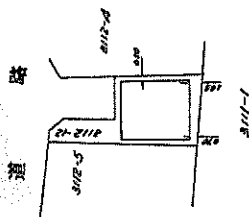
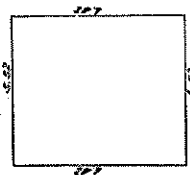
請求番号：12-7

530041 建物 各階平面図

家屋番号	3112-12
建物の所在	北九州市門司区不老町2丁目3112-12



1階・2階 同型



求積表

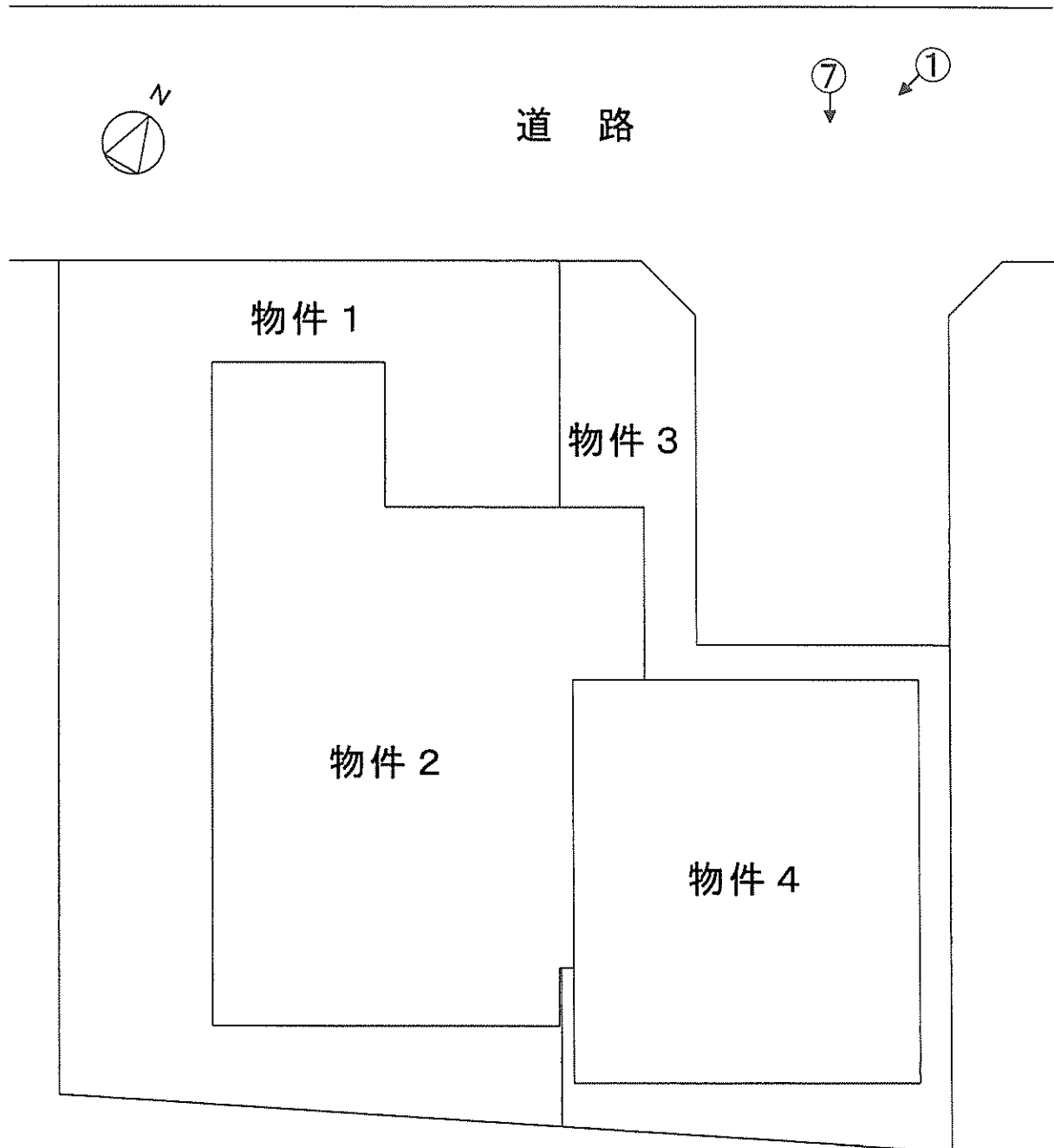
5.52 x 3.53	19.5856
面積	35.43 m ²

縮尺 1/200 1/500

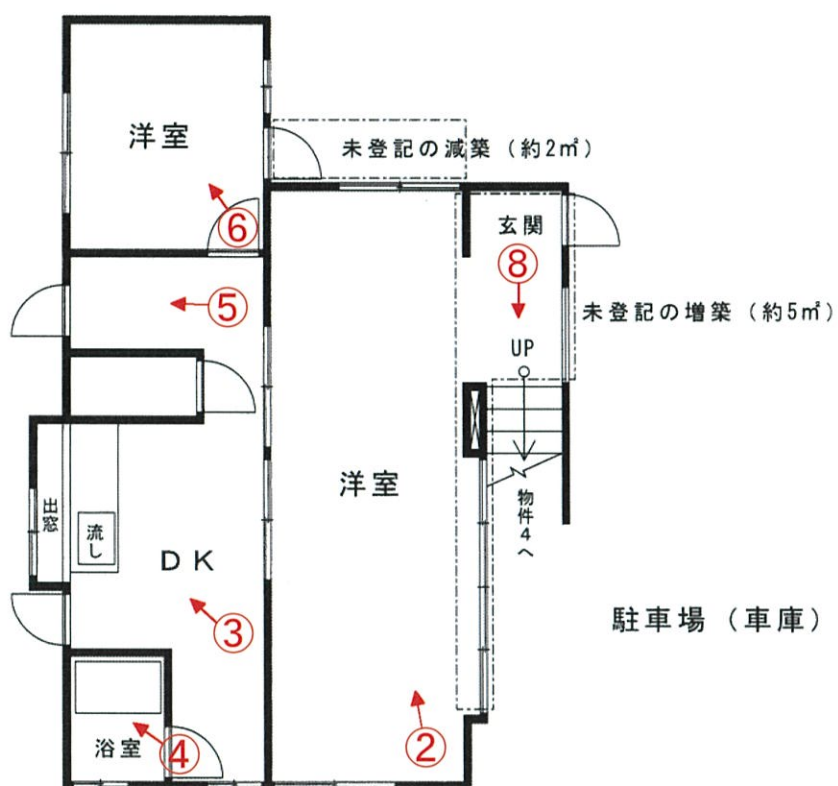
(口幅 15)

50. 8. 13

昭和50年8月6日	製作年月日
製作者	申請人



物件 2



物件 4



1階



2階





No. 1

物件 1, 2 土地建物及び

物件 3, 4 土地建物を撮影



No. 2

物件 2 建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

物件 2 建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

物件 3, 4 土地建物を撮影



No. 8

物件 4 建物の室内を撮影



No. 9

同 上



No. 10

物件4 建物の室内を撮影



No. 11

同 上



No. 12

同 上

令和 7 年（ケ）第 22 号
令和 7 年 6 月 19 日 現地調査
令和 7 年 7 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

山崎 晃尚 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,010,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,110,000 円
物件2（建物）	金 750,000 円
物件3（土地）	金 640,000 円
物件4（建物）	金 510,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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1・3の内訳価格は物件2・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2・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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市門司区不老町二丁目 3112 番 5 宅地 105.95 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区不老町二丁目 3112番地5 3112 番 5 居宅 木造セメント瓦葺平家建 53.80 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市門司区不老町二丁目 3112 番 12 宅地 61.60 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区不老町二丁目 3112番地12 3112 番 12 居宅 木造瓦葺2階建 1階 35.43 m ² 2階 35.43 m ²	同左

番 号	特 記 事 項														
1・3	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図（物件1は残地としての地積測量図）があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。														
2	未登記の増築及び減築がある。 <table><tr><td>登記面積</td><td></td><td>増築概測面積</td><td></td><td>減築概測面積</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>53.80㎡</td><td>+</td><td>約5㎡</td><td>-</td><td>約2㎡</td><td>=</td><td>約56.80㎡</td></tr></table>	登記面積		増築概測面積		減築概測面積		現況床面積	53.80㎡	+	約5㎡	-	約2㎡	=	約56.80㎡
登記面積		増築概測面積		減築概測面積		現況床面積									
53.80㎡	+	約5㎡	-	約2㎡	=	約56.80㎡									
住 居 表 示	北九州市門司区不老町二丁目3番15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・3一体）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「門司」駅の南東方、約870m。 西鉄バス「高田二丁目」停留所の南東方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	門司競輪場跡地に整備された大里公園の東側に位置する既成住宅地域である。地域内は傾斜地勢であり、坂道や高低差が見られ、街路条件や環境条件が劣るところである。地域要因に特段の変動は見受けられず、今後も戸建住宅を中心とする地域の利用状況が継続するものと予測する。	
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種中高層住居専用地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 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	167.55㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約14m 約14m 一方路
接面道路の状況	北西側で幅員約4mの舗装市道（行き止まり）と等高～1.5m程度高位に接面（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 : 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は認められなかった。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・北東側隣地より約1.5m低く、南西側隣地より約1.5m高く、それぞれ境界沿いはコンクリートブロック積み擁壁となっている。また、南東側隣地より約2～3.5m程度低く、がけ条例の適用を受けるが、境界沿には間知ブロック積み擁壁の上にコンクリートブロック積み擁壁が設けられている。これらの擁壁は現行の基準に合致しない可能性があり、建替えに当たっては擁壁の改修が必要となる場合がある。ただし、詳細については専門家による調査を要する。また、道路沿いのコンクリートブロック積み擁壁は若干傾いている。 ・南東側隣地は樹木が生い茂り鬱蒼としている。 ・境界については不明瞭な箇所があり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。
---------	--

2-1. 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）：昭和42年12月9日 新築 経過年数：約 58 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：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード張り、モルタル吹付け ほか 天 井：ボード ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：繊維壁壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	未登記の増築約5㎡・減築約2㎡があり、現況床面積は約56.80㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：2DK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る 建築後約58年を経過し、内壁に穴が見られるほか、長期間使用されていないものと思われ、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。なお、便所と思われる場所の扉は固く、開けることができない。 ・過去数回にわたり改修が行われたものと推定されるが、床の仕上げ材が撤去されている箇所やドアが閉鎖されている箇所等がある。 ・物件２と物件４は外壁の一部が接合し、かつ、物件４の出入口は物件２の屋内に繋がっている。 ・物件２は同じ接面道路沿いの複数の住宅と同時に開発及び建築された建物であるため、個々の建築確認の履歴を特定することはできないが、物件２と推察される建物の建築確認の事跡は認められる。ただし、完了検査の事跡はない。
---------	--

2-2. 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50年6月5日 新築 経 過 年 数：約 51 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：瓦葺 外 壁：モルタル吹付け ほか 天 井：ボード、化粧合板 ほか 床 ：木質フロア、タタミ ほか 内 壁：合板、ジュラク壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
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：3K （別添「間取図」参照。） 板の間あり
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る 建築後約51年を経過し、内壁にクラック等が見られるほか、長期間使用されていないものと思われ、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	・ 物件４は高床式の２階建であり、１階の階下は、駐車場（車庫）として利用されており、隅には１階へ上る階段が存する。なお、物件２の屋内を通過して階段へ出入りしている。 ・ 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。 ・ 物件２と物件４は外壁の一部が接合している。 ・ 建築確認の事跡はあるが、完了検査の事跡はない。
---------	---

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・3）

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	53,600	0.76	105.95	0.75	3,240,000
3	53,600	0.76	61.60	0.75	1,880,000

【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「北九州門司(県)ー4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 61,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 53,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	接近条件	環境条件	行政的条件	地域格差
1.03	× 0.92	× 1.20	× 1.00	= 1.14

イ 個 別 格 差：

行き止り	不整形	高低差	隣地の状態
0.97	× 0.95	× 0.90	× 0.95
一部境界不明瞭			
× 0.97 = 0.76			

個別格差

※隣地の状態は、南東側隣地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：物件2・4ともに建築後50年以上を経過し、老朽化していることから、建物と敷地との適応の状態や将来発生する解体費用、地価水準等を考慮のうえ、査定した。

(2) 建物価格（物件2・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
2	145,000	約 56.80	0.03	250,000
4	176,000	70.86	0.03	370,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は建築後約58年を経過し、物件4は建築後約51年を経過しており、両物件とも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。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.5) & = & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件4} & 0.05 & \times (1 - 0.5) & = & 0.03 \end{array}$$

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,240,000	物件2 1.00	0.35	法定地上権	1,130,000
3	1,880,000	物件2 0.07	0.35	法定地上権	50,000
		物件4 0.93	0.35	法定地上権	610,000

イ 敷地割合 : 物件3の敷地割合は物件2の増築部分(約5㎡)と物件4の延床面積70.86㎡の比により査定した。

ウ 土地利用権等割合: 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を建物の老朽化の程度を勘案のうえ、35%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	3,240,000	－ 1,130,000		0.75	0.70	1,110,000
2	250,000	＋ 1,180,000	1.00	0.75	0.70	750,000
3	1,880,000	－ 660,000		0.75	0.70	640,000
4	370,000	＋ 610,000	1.00	0.75	0.70	510,000
一 括 価 格 (合 計)						3,010,000

ウ 占有減価修正: 修正の必要は無い。

エ 市場性修正: 擁壁の構造や状態及び建物が接合していること並びに建築基準法に抵触する可能性を考慮した。

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

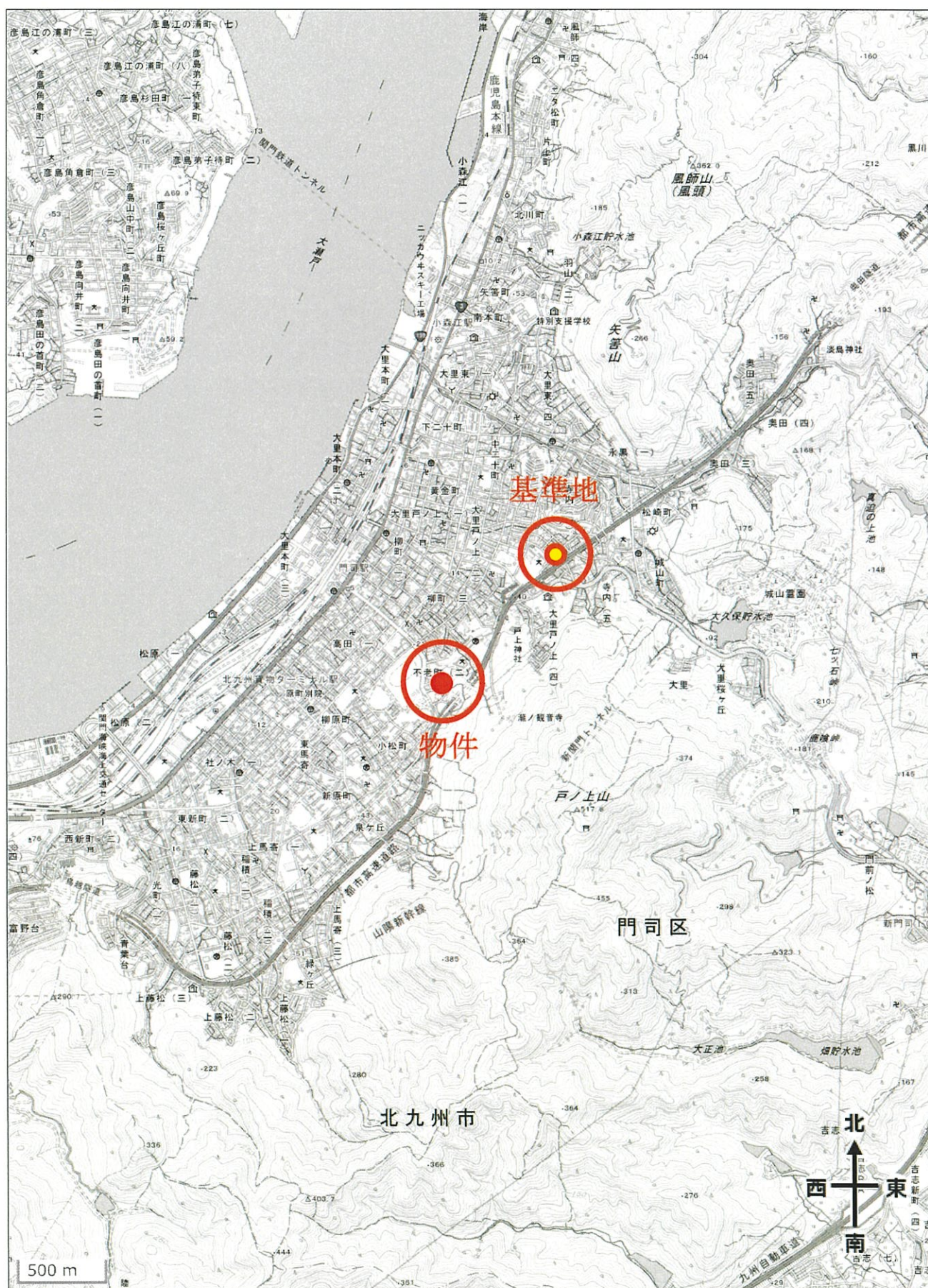
基準地標準価格：基準地「北九州門司（県）－4」
所在：北九州市門司区寺内2丁目5番21
住居表示：寺内2－5－20
価格：61,100 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：118 ㎡
地域の概要：小規模住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
接面街路：北西側幅員約6m市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「門司」駅の東方、道路距離1.6km。
用途指定等：第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 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）	2 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

地理院地図
GSI Maps

地理院地図

GSI Maps

