

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 土 正 之

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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3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 4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 8年 2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 目 録

1 所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目  
地 番 121番  
地 目 宅地  
地 積 99.17平方メートル

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目 121番地  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 76.56平方メートル  
2階 84.87平方メートル  
3階 67.14平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生二丁目 121番の2  
建物の名称 2号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 2階部分 81.91平方メートル  
3階部分 64.61平方メートル

## 3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目 121番地  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 76.56平方メートル  
2階 84.87平方メートル  
3階 67.14平方メートル



## 物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生二丁目 121番の3

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 76.56平方メートル



## 物件明細書

令和 7年12月17日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 白土正之

## 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2, 3】

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（地番124番6）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。



\*11\*

## 物 件 目 録

1 所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目  
地 番 121番  
地 目 宅地  
地 積 99.17平方メートル

## 2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目 121番地  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 76.56平方メートル  
2階 84.87平方メートル  
3階 67.14平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生二丁目 121番の2  
建物の名称 2号  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 2階部分 81.91平方メートル  
3階部分 64.61平方メートル

## 3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目 121番地  
構 造 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建  
床 面 積 1階 76.56平方メートル  
2階 84.87平方メートル  
3階 67.14平方メートル



## 物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生二丁目 121番の3

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 76.56平方メートル



令和7年(ケ)第54号  
令和7年9月2日受理  
令和7年10月14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 北九州市戸畑区浅生二丁目  
 地 番 121番  
 地 目 宅地  
 地 積 99.17平方メートル

2 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目 121番地  
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 76.56平方メートル  
 2階 84.87平方メートル  
 3階 67.14平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生二丁目 121番の2  
 建物の名称 2号  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
 床 面 積 2階部分 81.91平方メートル  
 3階部分 64.61平方メートル

3 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市戸畑区浅生二丁目121番地  
 構 造 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建  
 床 面 積 1階 76.56平方メートル  
 2階 84.87平方メートル  
 3階 67.14平方メートル

## 物 件 目 録

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 浅生二丁目 121番の3

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 76.56平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北九州市戸畑区浅生二丁目7番17号		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類： 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明	
管理会社等			
その他の事項			
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	北九州市戸畑区浅生二丁目7番17号	
建物	物件 3	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">└ 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を倉庫として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等		
その他の事項		
土地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">┌ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">├ 保管開始日 令和 年 月 日</li> </ul>	
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■A (所有者)	<p>(物件2建物について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 母が生前住んでいましたが、平成28年4月頃に亡くなった後は、誰も居住しておらず、現在まで空き家となっています。</li> <li>2 第三者の所有物はありませんが、室内には亡母が生前居住していた当時のまま家財等が残っています。</li> <li>3 平成30年前後の台風の影響で、3階バルコニーに大量の雨水が溜まりバルコニー横の洋室や直下の2階和室などに雨水が浸水し、天井や床に損傷が起きました。</li> <li>4 屋上や2階バルコニーは防水工事を施しましたので、現在は雨漏りは発生していないと思いますが、室内は手つかずの状態となっていますので、床板は随所で腐って撓んでおり、天井板は雨漏りによる崩落などの損傷が残っています。</li> <li>5 築50年近く経っていますので、雨漏り被害の外にも経年の劣化や汚損等は随所で生じていると思います。</li> <li>6 屋上部分にある塔屋は亡父母が購入した昭和62年頃には既にありました。なお、塔屋内にあるボイラー設備は古く、今は全く作動しません。</li> </ol> <p>(物件3建物について)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 倉庫として私が使用しています。</li> <li>2 特段の損傷等はないと思いますが、経年の劣化や汚損等は生じていると思います。</li> </ol> <p>(物件1土地について)</p> <p>隣接地との間で境界争い等はありません。</p> <p>(その他)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地及び区分建物の所有権の帰属については、異議があります。</li> <li>2 亡母の相続人は妹Bであり、本件土地及び建物は私とBとの共有です。</li> </ol>

(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)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）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（123番）との境界と思われる付近には一部コンクリートブロック塀等が存在する。隣接地（120番）との境界と思われる付近には境界を徴憑するものは存在せず、境界標等は現地で確認できなかった。

なお、隣接地（124番6）との境界と思われる付近には境界鋸が存するが、現地で概測と境界鋸の設置位置が一致せず、境界は不明確であると思料する。

### (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3、4枚目記載のとおりと認めた。

本件土地及び建物は、妹Bとの共有であるとの主張がAからなされたが、Bについては相続放棄の申述が存することが、執行裁判所において認定されていることから、Aの単独所有と認めた。

### (物件2建物の損傷等について)

長期間使用されていない状況から維持管理の状況は劣っていると思われ、所有者の陳述のとおり室内には雨漏りによる損傷が存し、床の撓みが見受けられた。また、窓ガラスの一部にはひび割れが生じており、3階の階段付近の壁の一部は崩落している。築48年を経過していることから、その他経年による劣化等は随所に生じていると思料する。

### (物件3建物の損傷等について)

一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、壁の一部に拳大の穴が存するなど、経年による劣化や汚損は存すると思われる。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 9月2日 (火) 9:40 - 9:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月3日 (水) 10:30 - 10:50	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 9月3日 (水) 11:25 - 11:35	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 9月3日 (水) 12:55 - 13:05	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 9月5日 (金) 14:50 - 15:15	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 7年 9月18日 (木) 9:50 - 10:35	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 9月24日 (水) 13:45 - 13:55	執行官室	立入調査について所有者に文書通知
R 7年 10月6日 (月) 12:35 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
(特記事項) <input checked="" type="checkbox"/> 令和7年10月6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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



登記年月日：昭和52年3月31日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年9月3日 福岡法務局北九州支局 登記官

(9枚目)

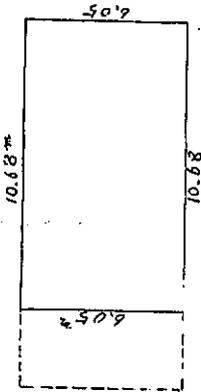
A4判に縮小

請求番号：12-2

400190 建物階平面図

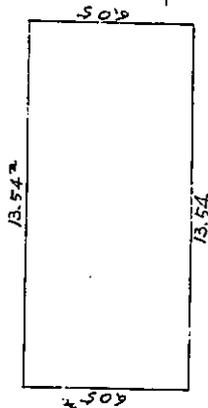
家屋番号	121-2
建物の所在	北九州市戸畑区城生2丁目121

3階平面図



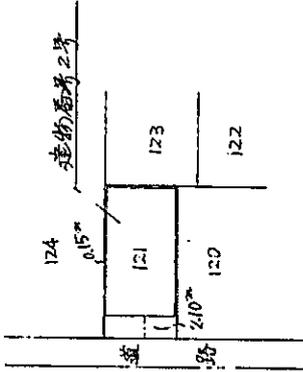
3階床面積(建物番号2号)  
 $6.05\text{m} \times 10.68\text{m} = 64.6140\text{m}^2$

2階平面図



2階床面積(建物番号2号)  
 $6.05\text{m} \times 13.54\text{m} = 81.9170\text{m}^2$

建築図面



作製年月日  
 昭和52年9月29日

作製者

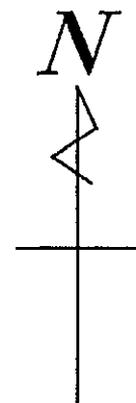
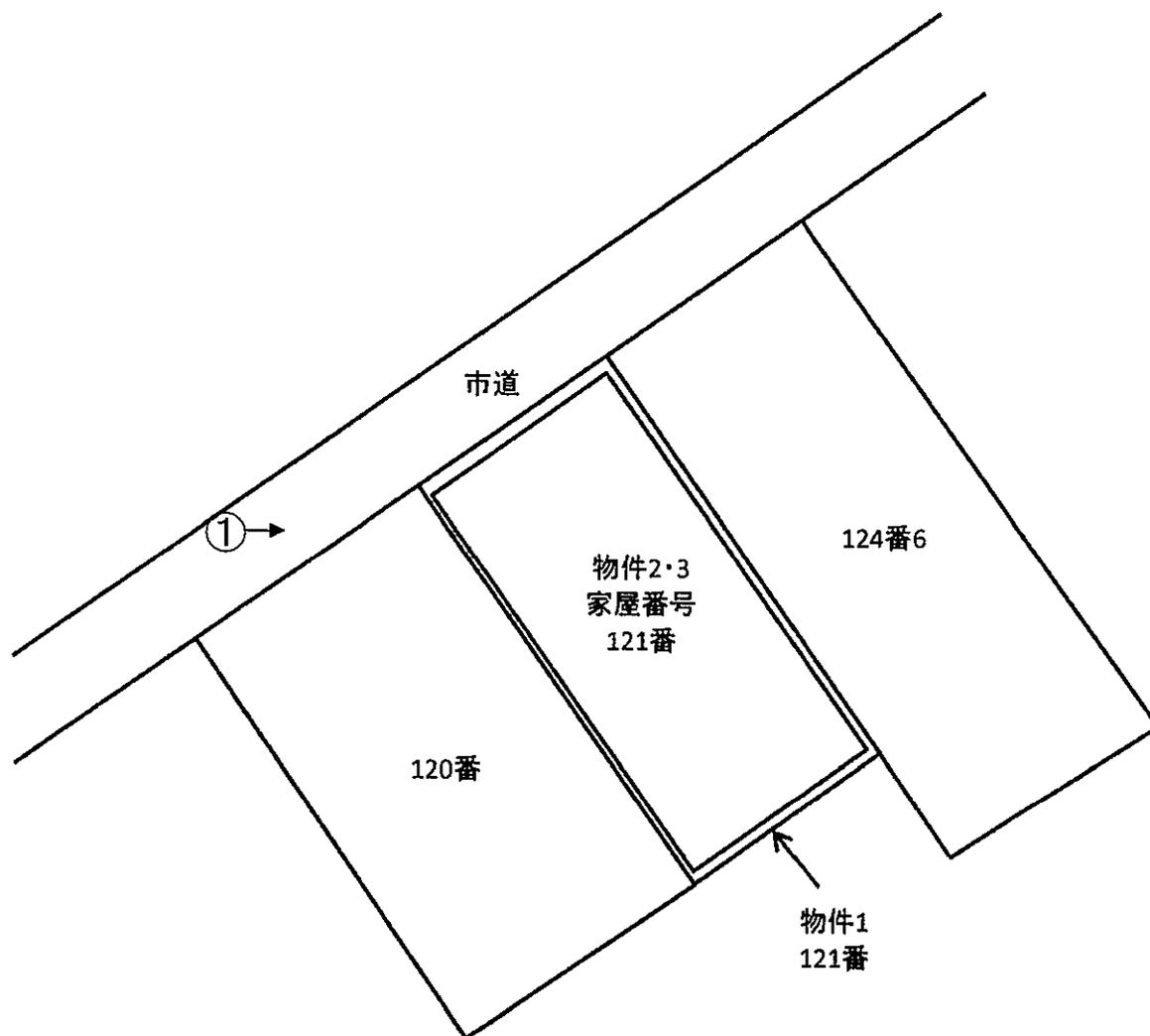
申請人

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

# 土地建物位置関係図

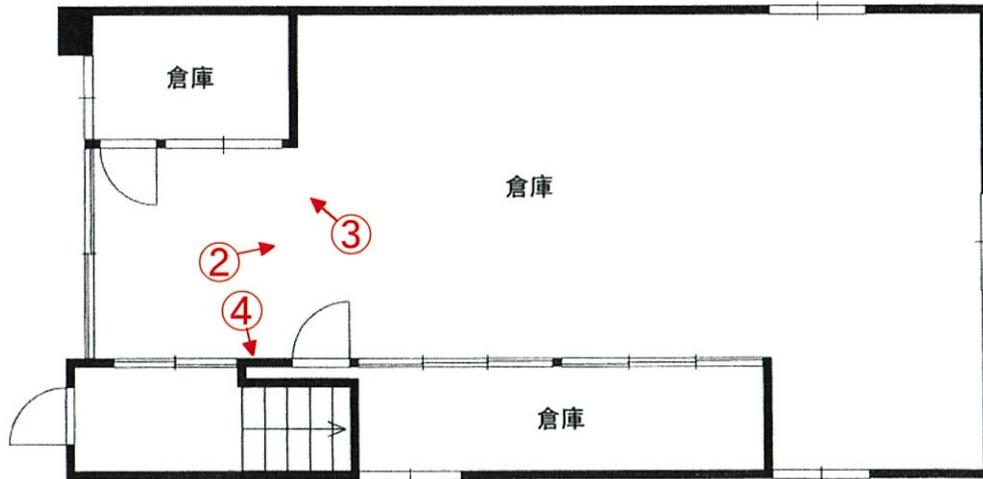
写真撮影位置方向



# 間取図

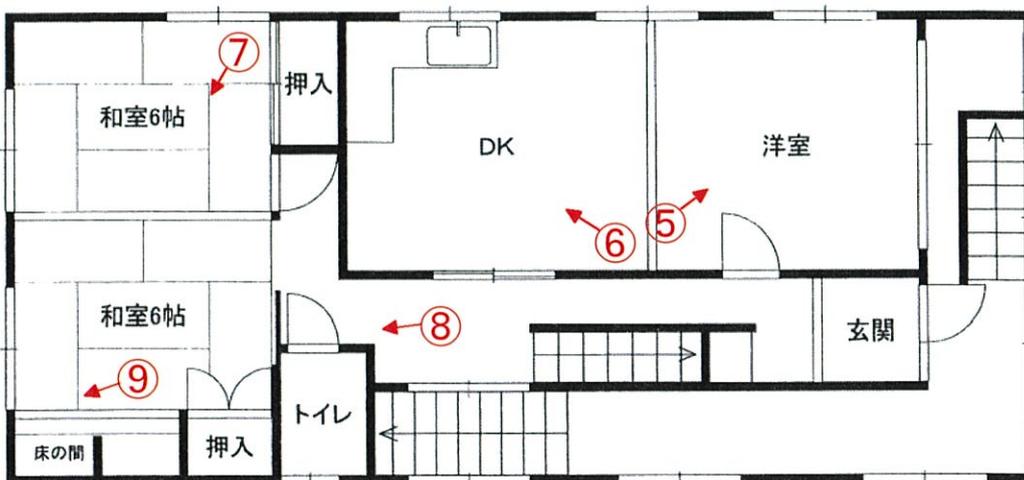
写真撮影位置方向

(物件2・3)家屋番号:浅生二丁目121番の2



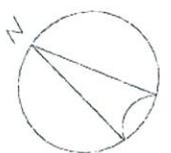
物件3

1階



物件2

2階



# 間取図

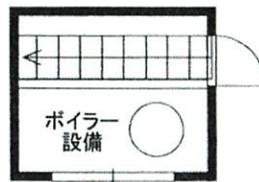
↑ 写真撮影位置方向

(物件2) 家屋番号: 浅生二丁目121番の2

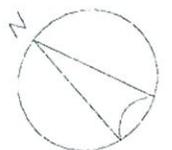


3階

14



塔屋  
約6㎡





No. 1

本件土地及び物件 2, 3

建物を撮影



No. 2

物件 3 建物の内部を撮影

---

---

---

---

---

---

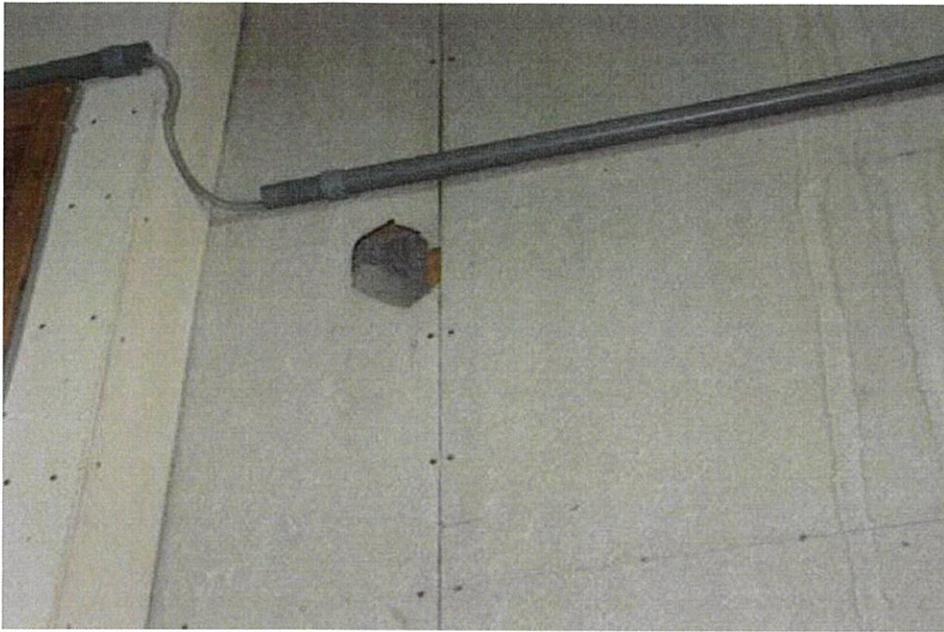
---

---



No. 3

同 上



No. 4

物件 3 建物の損傷を撮影



No. 5

物件 2 建物の室内を撮影



No. 6

同 上



No. 7

物件2建物の室内を撮影



No. 8

雨漏り跡を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---



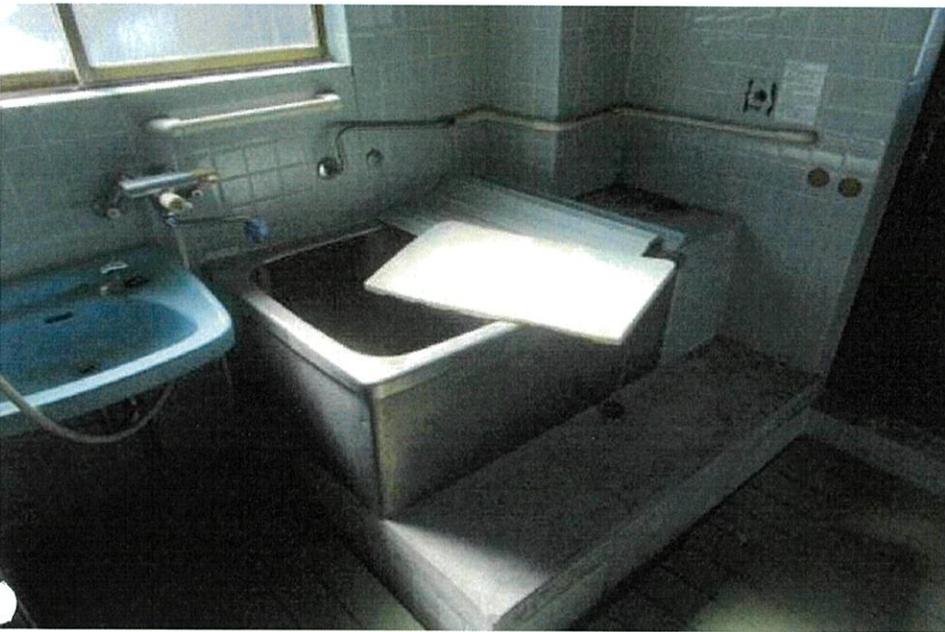
No. 9

同 上



No. 10

物件 2 建物の室内を撮影



No. 11

同 上



No. 12

壁の損傷状況を撮影



No. 13

雨漏り跡を撮影



No. 14

屋上塔屋を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

No. \_\_\_\_\_

令和7年(ケ)第54号  
令和7年10月6日現地調査  
令和7年10月21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

江 本 庸 時

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,640,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,840,000 円
物件2 (建物)	金 440,000 円
物件3 (建物)	金 360,000 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2・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2・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	登記上	現況
1	所在地目積	北九州市戸畑区浅生二丁目 121番 宅地 99.17㎡	「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積	北九州市戸畑区浅生二丁目121番地 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根3階建 1階 76.56㎡ 2階 84.87㎡ 3階 67.14㎡ 浅生二丁目121番の2 2号 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 2階 81.91㎡ 3階 64.61㎡	同上
3	(一棟の建物の表示) 所在地 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市戸畑区浅生二丁目121番地 鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根3階建 1階 76.56㎡ 2階 84.87㎡ 3階 67.14㎡ 浅生二丁目121番の3 倉庫 鉄筋コンクリートブロック造 陸屋根平家建 76.56㎡	同上

番号	特記事項
1  2・3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。</li> <li>・建物は区分登記されており、登記上1棟の建物の1階と物件3の専有床面積は同じとなっているが、現況は1階の一部にも共用部分が存する点に鑑み、固定資産税評価証明書記載の床面積（物件2：150.08㎡、物件3：73.88㎡）を採用して評価した。</li> </ul>
住居表示	「北九州市戸畑区浅生二丁目7番17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

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、約450m。 西鉄バス「浅生通り」停留所の南方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	戸畑区浅生二丁目地内の幹線背後に飲食店、併用住宅、アパート、一般住宅等が建ち並ぶ地域である。 地価は近年上昇傾向にあるが、地域環境等に大きな変化は認められず、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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	居住誘導区域、都市機能誘導区域 宅地造成等工事規制区域
画地条件	規模	99.17㎡
	形状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約6.8m・約14.6m
	接道関係	中間画地
	その他	特記事項参照
接面道路の状況	北西側で幅員約2.8mの舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路に該当し、要セットバック)に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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、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。 ・境界は北東側隣地124番6との間が不明瞭である。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

建物の用途	居宅・倉庫 (総戸数 2 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 2・3階は、昭和52年3月25日新築 建築年月日(家屋図面台帳上) 1階は、昭和38年頃新築 経過年数 約 49 年・約63年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄骨・鉄筋コンクリートブロック造陸屋根3階建 合計床面積 228.57 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 サイディングの上塗装ほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ なし その他 特記なし
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	・全体的に老朽化・劣化しており、各所に雨漏り、天井や壁の崩落、汚損・損傷等が見られ、保守管理の状態は相当劣る。
特記事項	・建物は、物件2(2・3階部分)、物件3(1階部分)に区分登記されている。尚、屋上に未登記の塔屋(約6m <sup>2</sup> )が存するが、当該塔屋は新築時から存していると思料される。 ・2階部分は、登記床面積上、建ぺい率超過の可能性もあるが、共用部分がある点、物件2(2・3階部分)の新築時には建築確認を受けて適法に建築している点に鑑み、評価上は、当該事項を注記するに留め特段の減価は行わない。

(2-1) 専有部分の概要・物件2

構 造	鉄骨造陸屋根2階建
位 置	2・3階部分（全面採光）
床 面 積	登記記載 146.52㎡ 固定資産税評価証明書上 150.08㎡
間 取 り	5DKほか (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 クロス貼、石膏ボード、合板ほか 床 フローリング、CFシート、タタミほか 内 壁 クロス貼、合板ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	相当劣る（「現況調査報告書」記載のとおり、各所に雨漏り、天井や壁の崩落、汚損・損傷等が見られる。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

(2-2) 専有部分の概要・物件3

構 造	鉄筋コンクリートブロック造
位 置	1階部分 (全面採光)
床 面 積	登記記載 76.56㎡ 固定資産税評価証明書上 73.88㎡
間 取 り	倉庫 (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 モルタルほか 床 土間コンクリートほか 内 壁 モルタルほか 設 備 電気等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	劣る (壁の一部に拳大の穴が存するほかは目視可能な範囲内では特記すべき大きな損傷等は認められないが、全体的に老朽化・劣化が認められる。)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格

#### (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	94,800	0.90	99.17	0.90	7,620,000

【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「北九州戸畑5-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 130,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{144} & = & 94,800\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

\*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。

\*標準化補正： 補正要因なし 1.00

\*地域格差： 街路条件 1.18 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.15 × 行政的条件 1.04 = 地域格差 1.44

イ 個別格差・・・・・・ 要セットバック 境界一部不明瞭 個別格差

$$0.95 \times 0.95 = 0.90$$

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2・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	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	175,000	150.08	0.02	530,000
3	175,000	73.88	0.03	390,000

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

（物件2）

・物件2は、建築後約49年を経過しており、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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-60%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.60) & = 0.02 \end{array}$$

（物件3）

・物件3は、建築後約63年を経過しており、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、保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.40) & = 0.03 \end{array}$$

## (2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格(円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格(円) ア×イ
1	7,620,000	0.10	場所的利益	760,000
				内訳
2	床面積割合：150.08/223.96≒0.67			510,000
3	床面積割合：73.88/223.96≒0.33			250,000

イ 敷地利用権等割合：敷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。

## (3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格(円) ア	敷地利用権等価格の 控除及び加算(円) イ	個別 格差 ウ	積算価格(円) (ア±イ)×ウ
1	7,620,000	- 760,000	-	6,860,000
2	530,000	+ 510,000	0.75	780,000
3	390,000	+ 250,000	1.00	640,000
合 計				8,280,000

ウ 個別格差：一棟の建物内における階層・用途・品等々の効用格差等を考量して査定した。

## 2 評価額の判定

積算価格に、占有減価修正、市場性修正、競売市場修正を施して評価額を求めた。

番号	積算価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,860,000		0.80	0.70	3,840,000
2	780,000	1.00	0.80	0.70	440,000
3	640,000	1.00	0.80	0.70	360,000
一括価格(合計)					4,640,000

イ 占有減価修正：減価の必要は無い。

ウ 市場性修正：区分所有形態の老朽化した建物及びその敷地で、需要者が限定的となる点を考慮して査定した。

エ 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「北九州戸畑5-3」  
所在：北九州市戸畑区浅生3丁目16番  
住居表示：「浅生3-16-16」  
価格：130,000 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 5.7%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：247 m<sup>2</sup>  
地域の概要：店舗、金融機関等が建ち並ぶ路線沿いの商業地域  
接面街路：北西側幅員約22m 市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿兒島本線「戸畑」駅の南東方、道路距離450m。  
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）  
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	2 葉
6 現況写真	2 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

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps

N

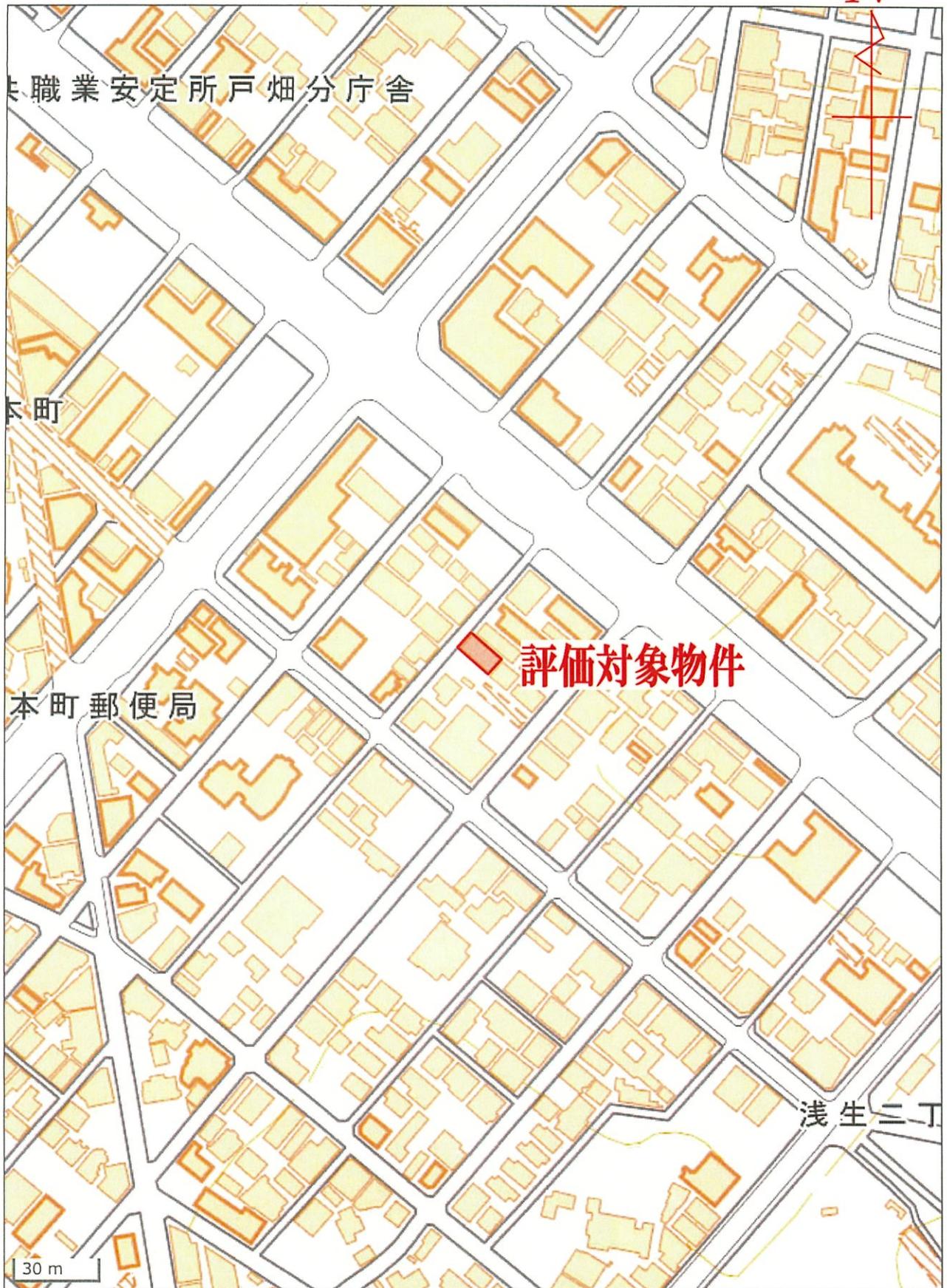


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	公示地

# 位置図

地理院地図  
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用