

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 3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   | 北九州市門司区春日町                       |
|   | 地 番   | 203番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 94.04平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 北九州市門司区春日町 203番地1                |
|   | 家屋 番号 | 203番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根高床式2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 65.88平方メートル<br>2階 63.18平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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, 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2】

高床部分を本件所有者が占有している。

1階部分をBが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

2階部分をCが占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（南西側水路）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。



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区春日町  
地 番 203番1  
地 目 宅地  
地 積 94.04平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区春日町 203番地1  
家屋 番号 203番1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根高床式2階建  
床 面 積 1階 65.88平方メートル  
2階 63.18平方メートル



令和7年(ケ)第102号  
令和7年11月4日受理  
令和7年12月/9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   | 北九州市門司区春日町                       |
|   | 地 番   | 203番1                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 94.04平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 北九州市門司区春日町 203番地1                |
|   | 家屋 番号 | 203番1                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根高床式2階建                     |
|   | 床 面 積 | 1階 65.88平方メートル<br>2階 63.18平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市門司区春日町21番1号														
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(A) <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<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															
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B, C) Aが本建物の高床部分を車庫として、B, Cが1, 2階部分を居宅として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<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)														
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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			{	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
{	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

占有者及び占有権原 (物件2関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■2階 (建物図面, 登記簿上の1階部分)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■B	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■B(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(■賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年3月15日	
最初の契約等	契約日	平成26年3月15日
	期間	平成26年3月15日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成29年3月15日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	令和5年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月1日まで 3年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	毎月 金50,000円 (毎月26日限り 当月分払) <input type="checkbox"/> 前払 ( ) <input type="checkbox"/> 相殺 ( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [ 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	ケーブルテレビ使用料月額2,000円	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	賃貸借期間, 賃料等は不明	

(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	<p>本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年11月10日現在)は、次のとおりです。</p> <p>①契約者 B 契約(開始) 平成26年3月6日～継続中</p> <p>②契約者 C 契約(開始) 平成26年5月28日～継続中</p>
■近隣居住者	<p>1 Aさんが本件建物を所有し、賃借人が住んでいます。</p> <p>2 Aさんは自宅住所地で散髪屋を営んでいましたが、現在は営業しておらず、既に転居しています。</p>
■B(1階占有者)	<p>1 私が所有者Aさんから平成26年3月頃に賃借し、その後ずっと居宅として使用しています。</p> <p>2 賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。</p> <p>3 平成29年10月1日から賃料が値上げされたため、同年8月27日付けの更新した賃貸借契約書をAさんから交付されました。なお、令和5年6月分からは賃料が再度値上げされて月額5万円となりましたが、このときは更新した賃貸借契約書は作成されていません。</p> <p>4 私が入居している部屋は、契約書上は3階建ての2階と表示されており住所も「北九州市門司区春日町21番1号(2階)」となっています。</p> <p>5 入居当時から雨漏りがしており、未だに修理がされていません。</p> <p>6 その他には特段の損傷は無いと思いますが、経年による劣化や壁などの汚れはあると思います。</p> <p>7 本件建物は、幹線道路に面しているため、大型トラックが通ると振動によって建物が揺れます。</p>

(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、公衆用道路（203番18：北九州市所有、公簿上は「宅地」及び無地番の公道に接面している。

(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。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀、縁石等が一部存在するが、境界標等は現地で確認できなかった。

なお、南西側には公図等に水路が記されているが、現況目視でその存在を確認することはできず南西側の境界は不明確である。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、ライフライン調査（上水道）及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

所有者Aへは連絡がつかず、2階占有者からも何らの回答も得ることはできなかったが、C宛ての郵便物が室内に多数存在し、生活実態が窺えたことからCの占有を認めた。なお、所有者AとCの関係、賃貸借契約の存在については不明であるが、取引の安全のため、Cの占有権原を賃貸借と認めるを相当と思料する。

(本件建物の損傷等について)

各室とも雨漏り跡が見受けられた。

本件建物は築約30年を経っており、バルコニー下の軒天に当たる部分に破損が存するなど、維持管理の状況は劣っており、経年劣化を超える老朽化と汚損が存する。

(その他)

バルコニーの一部が公図等に記されている南西側水路の上空にはみ出ている可能性がある。

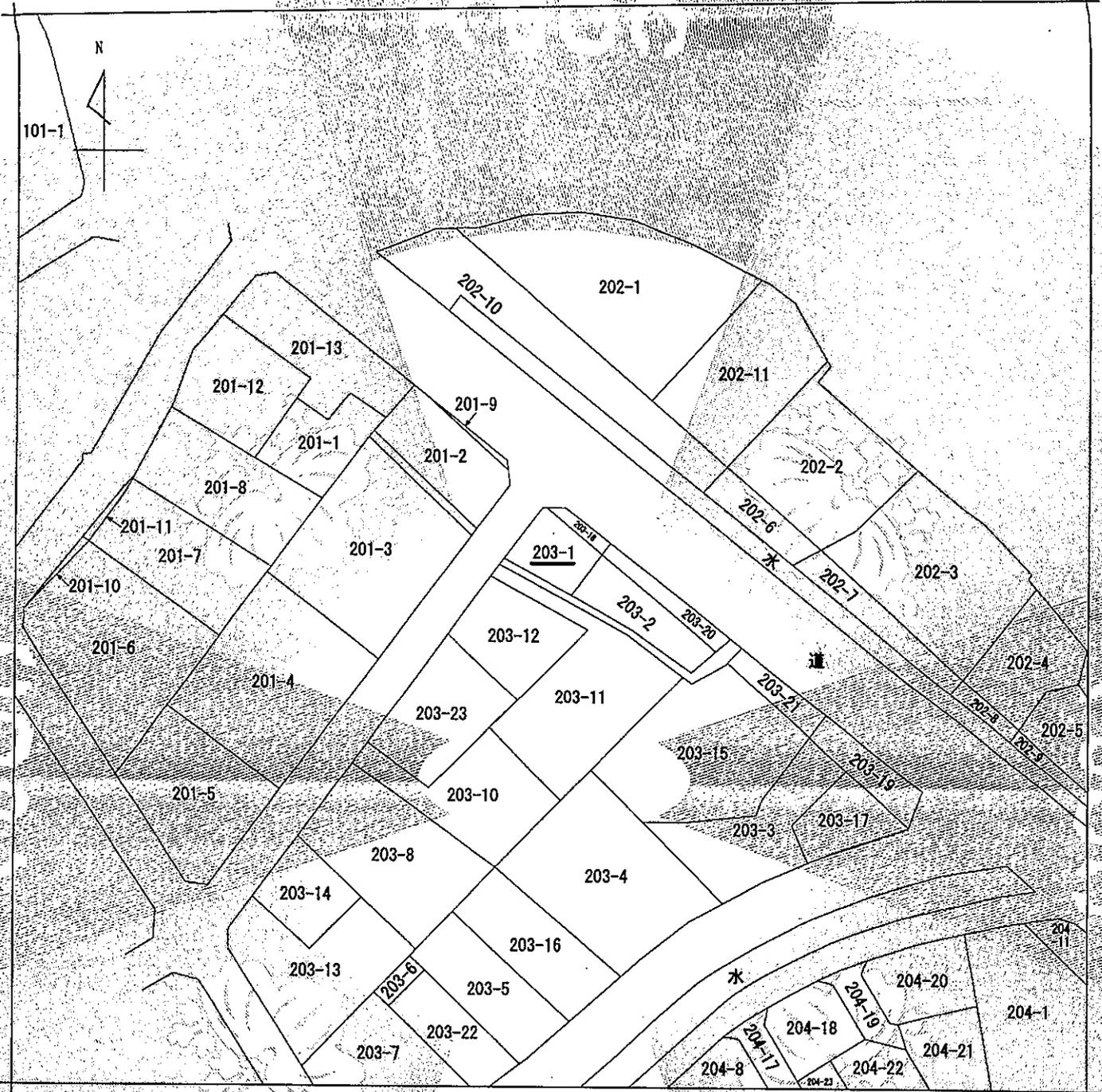
高床部分には放置車両（A所有）が存する。

(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 7年 11月4日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月5日 (水) 12:50 - 13:35	物件所在地 所有者住所地	現地特定, 占有調査, 写真撮影, (1, 2階居住者不在) 立入調査への協力依頼書投函 (不在) 近隣居住者と面談
R 7年 11月6日 (木) 9:25 - 9:45	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 11月6日 (木) 13:15 - 13:25	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 11月6日 (木) 13:50 - 14:00	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 11月20日 (木) 10:10 - 11:15	物件所在地	立入調査 (1階居住者Bと面談), 写真撮影 (不在: 2階居住者C) 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 12月4日 (木) 16:50 - 17:25	物件所在地	立入調査 (2階), 写真撮影
R 7年 12月9日 (火) 12:30 - 12:40	執行官室	放置車両につき, 陸運局に対し照会書送付
R 7年 12月9日 (火) 16:20 - 16:30	執行官室	占有権原等についてCに対し照会書送付
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年12月4日 目的物件(2階)は不在で施錠されていたので, 立会人 D 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	所在	北九州市門司区春日町			地番	203番1	
出力縮尺	縮尺不明	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。

A 4判に縮小

令和7年11月6日  
福岡法務局北九州支局  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和45年3月4日

前 3-1 後・新 203-18, 203-1

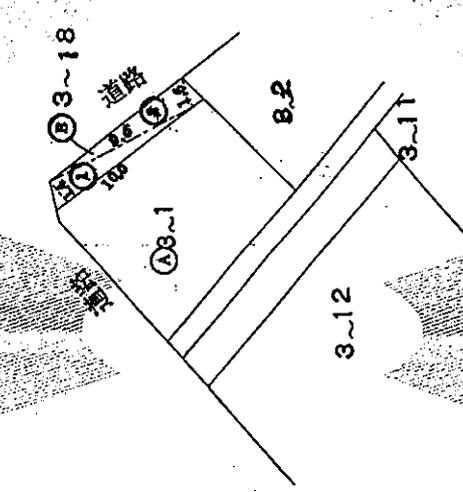
測量 面積 105259 地

帯 3-18, 3-1

土地の所在 北九州市門司区春日町

昭 45. 3. 4

明 作 知 年 月 日  
45 年 2 月 27 日  
作 要 者



符号	算 式	乘 積
①	10.0 x 1.4	14.00
②	9.6 x 1.6	15.36
合計		29.36
三 角		14.68

縮 尺 1/300

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 11 月 6 日 福岡法務局 北九州支局 登記官

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：6-2

登記年月日：平成8年5月27日

公用

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11月6日 福岡法務局北九州支局 登記官

登記官

A4判に縮小

請求番号：6-3

(9枚目)

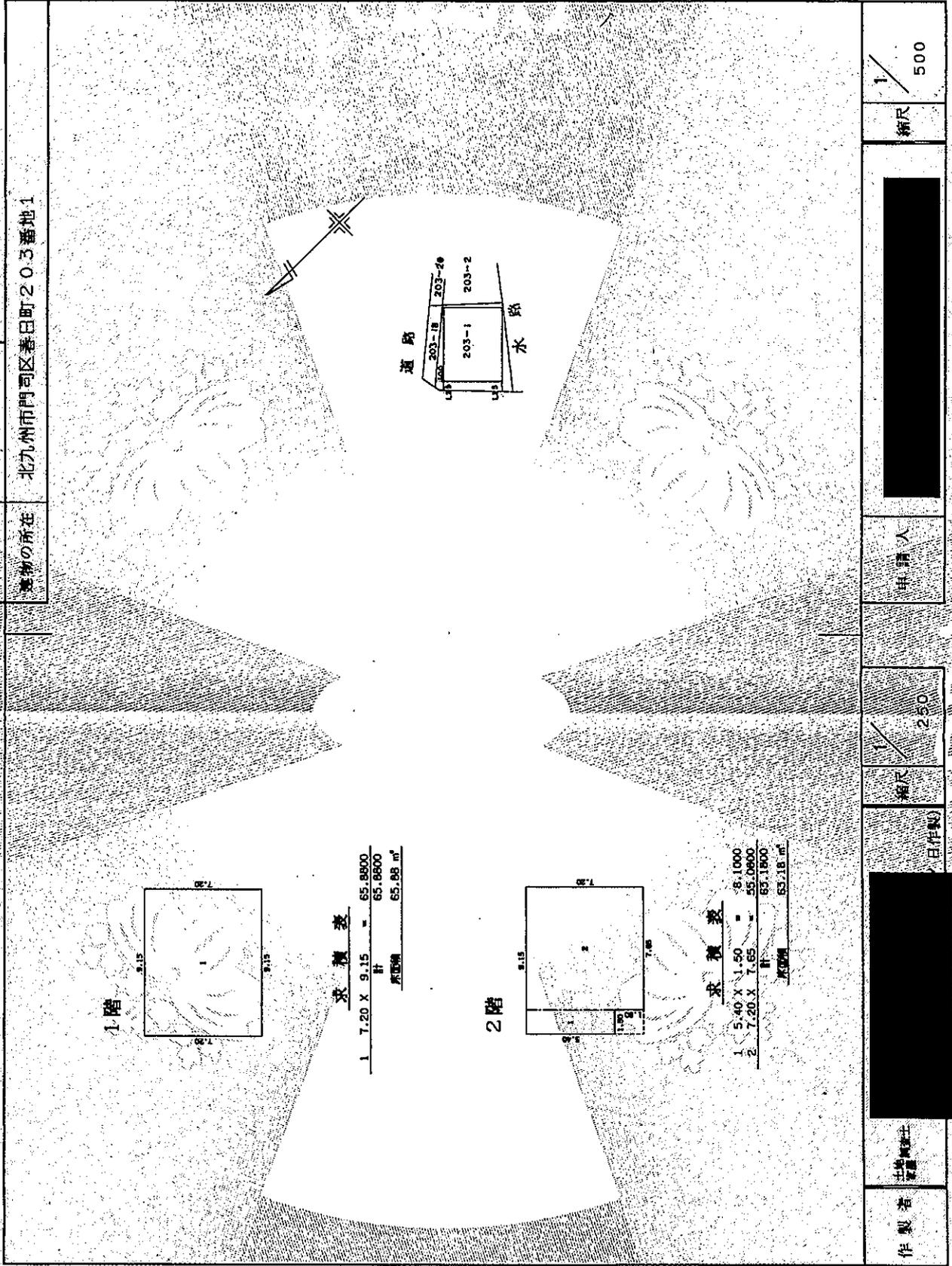
建築物図面図  
各階平面図

504105

各階平面図

家屋番号 203番1

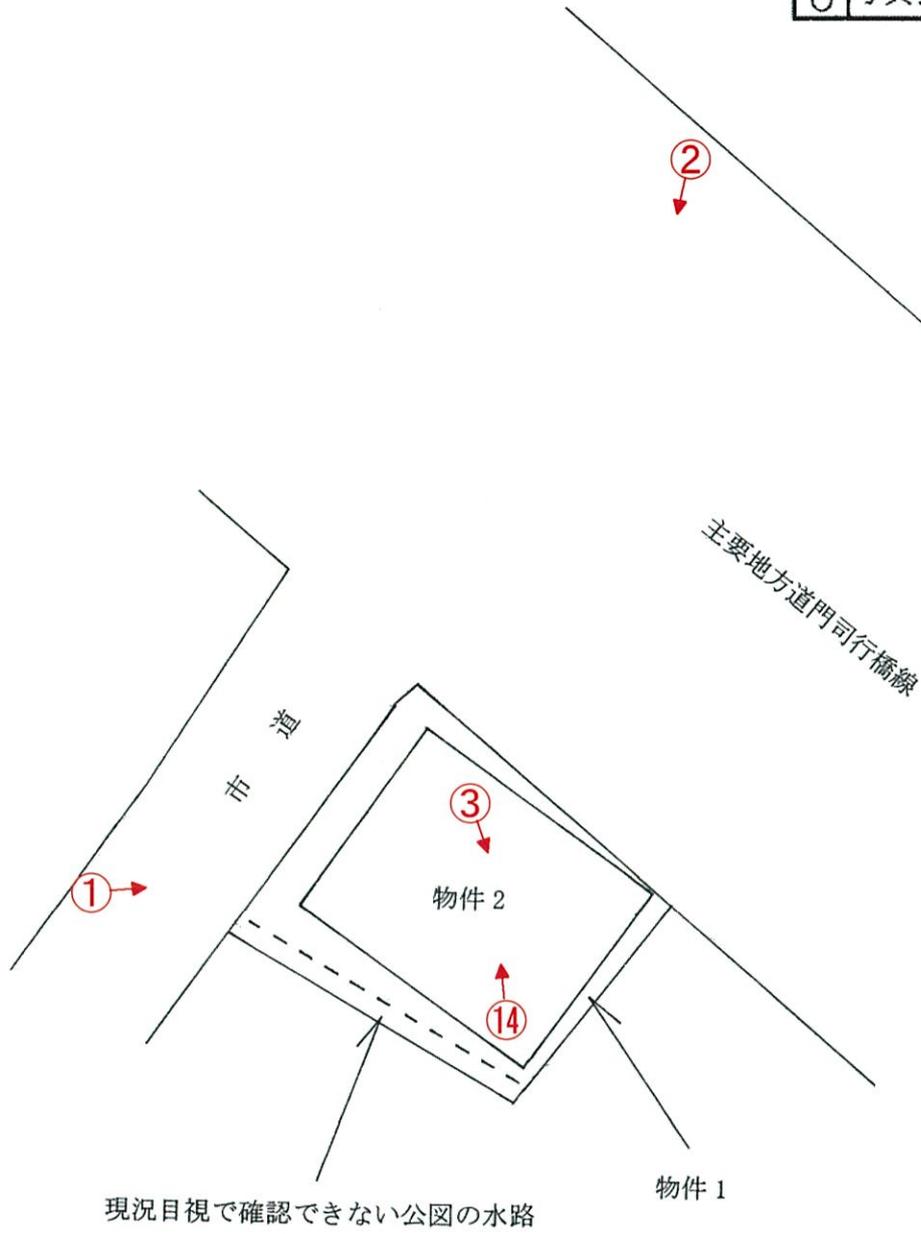
建築物の所在 北九州市門司区春日町203番地1



H 8. 5. 27

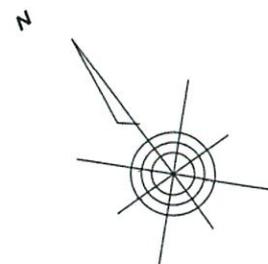
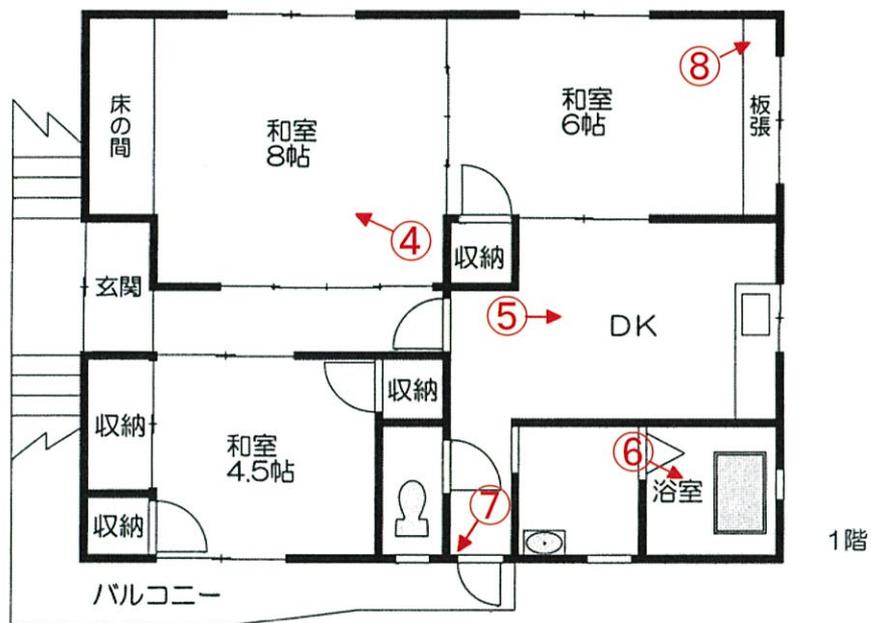
# 土地建物位置関係図（概略）

↑ 写真撮影位置方向



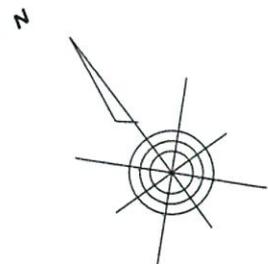
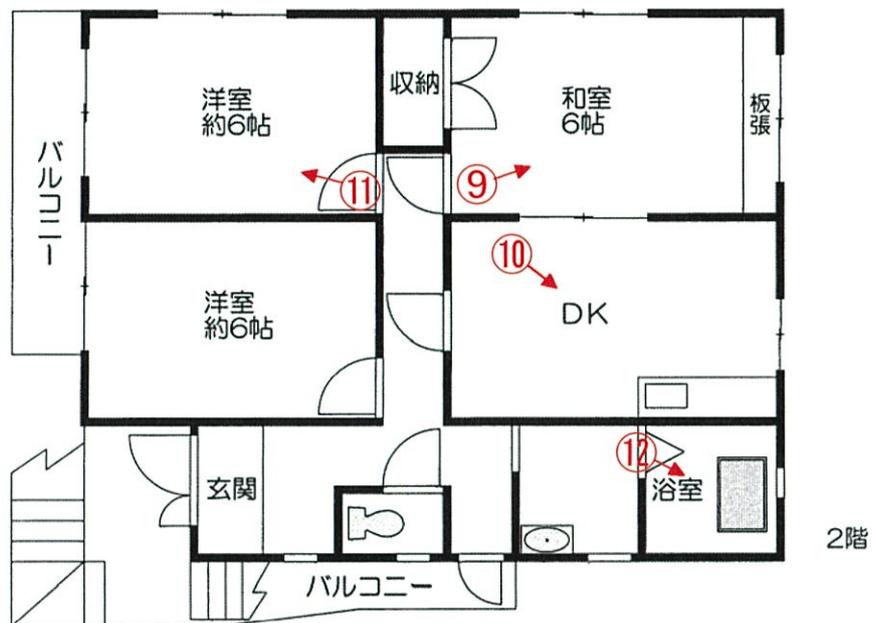
# 間取図

↑ 写真撮影位置方向



# 間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同上

---

---

---

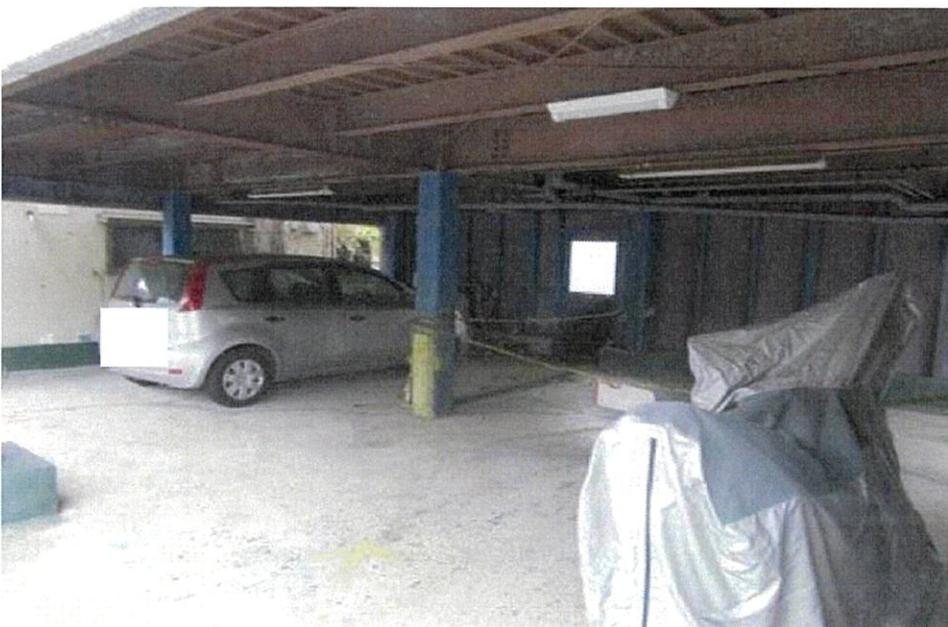
---

---

---

---

---



No. 3

高床部分を撮影



No. 4

1階室内を撮影



No. 5

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



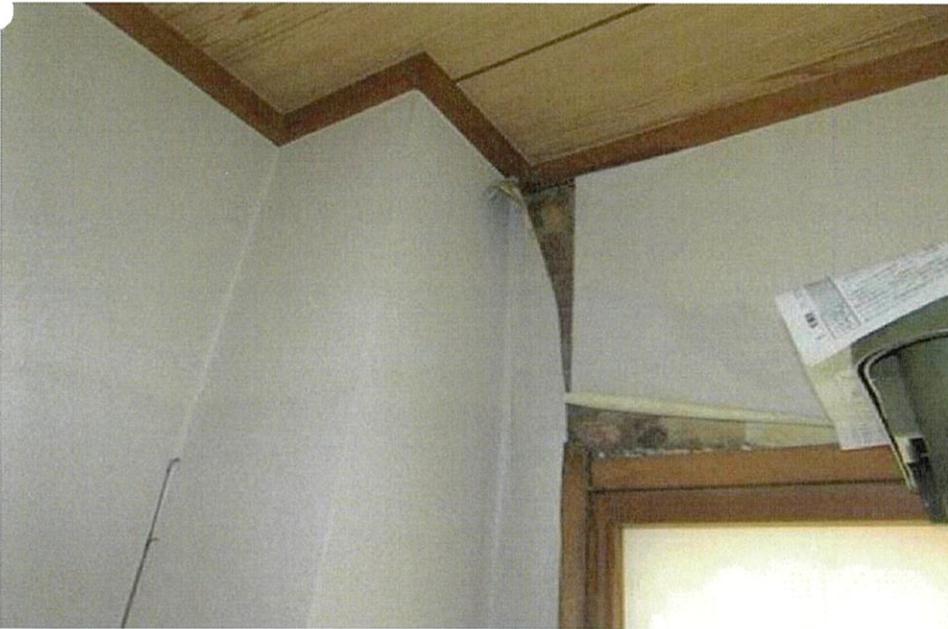
No. 6

同上



No. 7

1階室内の雨漏り跡を撮影



No. 8

同上

---

---

---

---

---

---

---

---



No. 9

2階室内を撮影



No. 10

2階室内を撮影



No. 11

同上

---

---

---

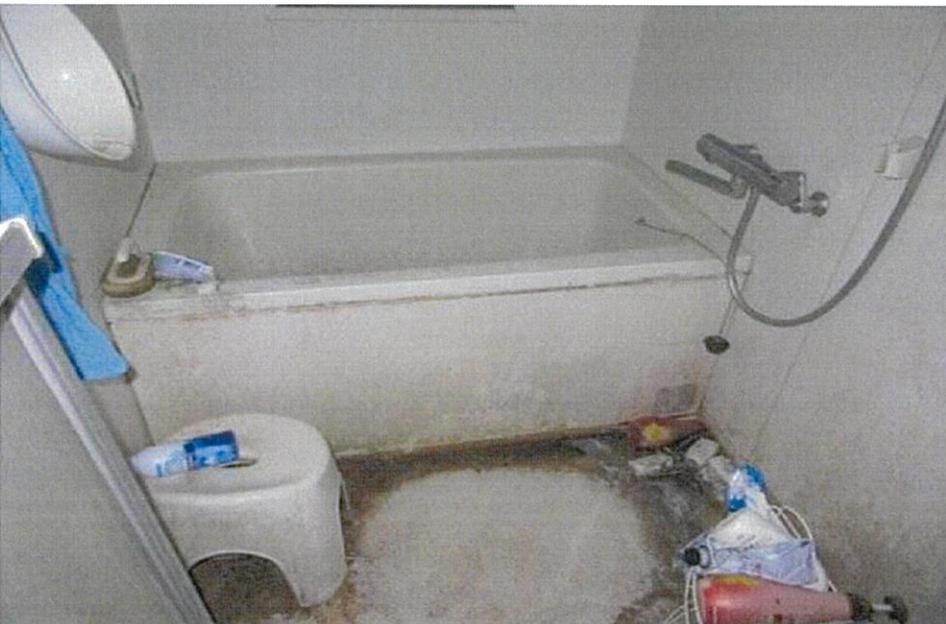
---

---

---

---

---



No. 12

同上

(16枚目)



No. 13

バルコニー下の軒天部分の  
破損状況を撮影



No. 14

屋上を撮影

---

---

---

---

---

---

---

---

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

令和7年(ケ)第102号  
令和7年12月4日現地調査  
令和7年12月18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 3,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,460,000 円
物件2 (建物)	金 1,670,000 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1の内訳価格は物件2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 地目 地積	北九州市門司区春日町 203番1 宅地 94.04 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市門司区春日町 203番地1 203番1 居宅 鉄骨造陸屋根高床式2階建 1階 65.88 m <sup>2</sup> 2階 63.18 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1	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、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ため、評価は登記数量により行った。		
2	現況は、高床式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ため、評価は登記数量により行った。		
住居表示	北九州市門司区春日町21番1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）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「門司港」駅の南東方、約2.1km。 西鉄バス「春日町三丁目」停留所の南西方、約20m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、主要地方道門司行橋線が存する混在住宅地域である。九州自動車道門司インターチェンジと北九州都市高速春日出入口に近い。戸建住宅、事業所、老人保健施設等の利用が見られる。地勢は緩い傾斜がある。	
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 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2種住居地域 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 洪水浸水想定区域ほか
面地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	94.04㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約11.0m 約9.3m 角地 特になし
接面道路の状況	北東側で幅員約20.0mの舗装主要地方道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。 北西側で幅員約5.1mの舗装市道とほぼ等高に接面(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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地外。</li> <li>・周囲の境界と思われる付近には、一部に縁石等が存している。南西側は、公図等に水路が記されているが、現況、目視で水路の存在を確認できないため、南西側の境界は不明確である。</li> </ul>	

2. 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）：平成8年5月18日 新築 経過年数：約30年 経済的全耐用年数：約35年 経済的残存耐用年数：約5年
仕様	構造：鉄骨造高床式2階建 屋根：陸屋根 外壁：スタッコ ほか 天井：ビニールクロス貼り、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼り、塗り壁 ほか 設備：電気、上下水道、ガス 等 その他：高床式の地盤面は駐車場であり、居宅の出入りには外階段を利用する。
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2戸 間取り：3DK×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（雨漏りが発生している。バルコニー下の軒天に当たる部分に破損箇所がある。外階段鉄部が錆びている。経年劣化を超える老朽化と汚損がある。放置車両がある。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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物に付属する各種設備については、動作確認までではできないため、使用可能かどうか不明である。</li> <li>・バルコニーが存している。</li> <li>・バルコニーの一部が公図等に記されている南西側水路の上空に出ている可能性がある。</li> <li>・現在の入居者が退去した場合、新しい入居者募集には大規模改修工事を伴うと判断する。工事費用と経過年数及び賃料水準を勘案すると、近い将来、賃貸借利用の継続は困難になると予測する。</li> <li>・幹線道路に面しており、大型車による振動がある。</li> <li>・建ぺい率オーバーの可能性はある。（建築確認時の敷地面積は94.97㎡）</li> </ul>

## 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)

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	34,800	0.98	94.04	0.90	2,890,000

【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「北九州門司-11」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 30,200\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} & = & 34,800\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

◇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  
0.90 × 1.00 × 0.95 × 1.00 = 0.86

イ 個別格差：角地 地積過小等 個別格差  
1.03 × 0.95 = 0.98

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)

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	220,000	129.06	0.10	2,840,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \left( \frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.14 \times 0.70 = 0.10$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約30年
N : 経済的全耐用年数	約35年
q : 観察減価法による補正率	-30%

\* 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,890,000	0.10	場所的利益	290,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)		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					(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,890,000	-	290,000		0.80	0.70	1,460,000
2	2,840,000	+	290,000	0.95	0.80	0.70	1,670,000
一 括 価 格 ( 合 計 )							3,130,000

ウ 占有減価修正： 建物明渡猶予制度の適用があり、-5%の占有減価修正を行う。

エ 市場性修正： 目的物件は、築約30年の保守管理状態に劣る建物と敷地であること、公図等に記されている南西側水路との境界が不明確であること、建物のバルコニーの一部が公図等に記されている南西側水路の上空に出ている可能性があること、建ぺい率オーバーの可能性のあること等により、-20%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「北九州門司-11」  
所在：北九州市門司区高砂町547番11  
住居表示：高砂町10-11  
価格：30,200 円/㎡ (対前年変動率 -1.3% )  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：150 ㎡  
地域の概要：中小規模一般住宅が多い県道背後の住宅地域  
接面街路：北側幅員4.5m市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：JR鹿児島本線「門司港」駅の南東方、道路距離2.9km。  
用途指定等：市街化区域  
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	2 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



