

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5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 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 6月10日から 令和 8年 6月17日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 7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 5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 目 録

1 所 在 北九州市小倉北区高浜二丁目
 地 番 1 2 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 7 2 . 9 5 平方メートル

2 所 在 北九州市小倉北区高浜二丁目 1 2 1 番地 5
 家屋 番号 1 2 1 番 5
 種 類 ホテル
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
 床 面 積
 1階 1 0 8 . 7 7 平方メートル
 2階 1 9 3 . 6 4 平方メートル
 3階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 4階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 5階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 6階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 7階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 8階 2 3 3 . 2 8 平方メートル
 9階 4 5 . 6 2 平方メートル

(現況)

床 面 積
 1階 1 0 8 . 7 7 平方メートル
 2階 1 9 3 . 6 4 平方メートル
 3階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 4階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 5階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 6階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 7階 3 9 1 . 2 3 平方メートル
 8階 2 3 3 . 2 8 平方メートル
 9階 約 5 0 . 6 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積 約6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室
構 造 コンクリートブロック造平家建
床 面 積 約8平方メートル



物件明細書

令和 8年 4月21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, 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】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市小倉北区高浜二丁目
 地 番 1 2 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 7 2 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区高浜二丁目 1 2 1 番地 5
 家屋 番号 1 2 1 番 5
 種 類 ホテル
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------------|
| 1階 | 1 0 8 . 7 7 平方メートル |
| 2階 | 1 9 3 . 6 4 平方メートル |
| 3階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 4階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 5階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 6階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 7階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 8階 | 2 3 3 . 2 8 平方メートル |
| 9階 | 4 5 . 6 2 平方メートル |

(現況)

- 床 面 積
- | | |
|----|--------------------|
| 1階 | 1 0 8 . 7 7 平方メートル |
| 2階 | 1 9 3 . 6 4 平方メートル |
| 3階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 4階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 5階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 6階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 7階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 8階 | 2 3 3 . 2 8 平方メートル |
| 9階 | 約 5 0 . 6 2 平方メートル |

(未登記附属建物)

- 種 類 ポンプ室



物 件 目 録

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 ポンプ室

構 造 コンクリートブロック造平家建

床 面 積 約8平方メートル



令和7年(ケ)第88号
令和7年9月16日受理
令和8年3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 北九州市小倉北区高浜二丁目
 地 番 1 2 1 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 2 7 2 . 9 5 平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区高浜二丁目 1 2 1 番地 5
 家屋 番号 1 2 1 番 5
 種 類 ホテル
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------------|
| 1階 | 1 0 8 . 7 7 平方メートル |
| 2階 | 1 9 3 . 6 4 平方メートル |
| 3階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 4階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 5階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 6階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 7階 | 3 9 1 . 2 3 平方メートル |
| 8階 | 2 3 3 . 2 8 平方メートル |
| 9階 | 4 5 . 6 2 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	北九州市小倉北区高浜二丁目7番54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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階~8階 公簿のとおり 9階 約50.62㎡(約5㎡増築)													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類: ①②ポンプ室</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: ①②コンクリートブロック造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>(ただし、②につき屋根の構造は不明)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: ①約6㎡ ②約8㎡</td> </tr> </table>		{	種類: ①②ポンプ室		構造: ①②コンクリートブロック造スレート葺平家建		(ただし、②につき屋根の構造は不明)		床面積: ①約6㎡ ②約8㎡				
{	種類: ①②ポンプ室													
	構造: ①②コンクリートブロック造スレート葺平家建													
	(ただし、②につき屋根の構造は不明)													
	床面積: ①約6㎡ ②約8㎡													
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ホテル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; vertical-align: middle;">[</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (所有者の受任弁護士)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 当職は、本件土地・建物の所有者である(株)R・リゾートから債務整理について受任している弁護士です。 2 本件建物は、ホテルとして稼働していましたが、令和7年5月中旬頃からは休業しています。 3 本件土地・建物については、令和2年頃から管理運営を委託していたアトラス・トレーディング(株)に引続き管理を依頼していますので、現況等については、同社の担当者からお聞きください。
<p>■アトラス・トレーディング(株)社員</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物はホテルとして稼働していましたが、令和7年5月ゴールデンウィーク明けからは休業したままになっています。 2 2階食堂付近の天井ボードが広範囲にわたって水漏れによって損傷しています。令和2年頃に施した食堂天井の配管工事の不手際による水漏れが原因でした。 3 3階から上部の客室等については、休業時から全く使用していません。 4 7階は、改装の途中で工事が中断されており、もう何年も放置されたままの状態です。 5 8階キュービクルにはPCBが含まれているかは分かりません。業者にはPCBを含むか調査したほうがよいと言われたことはあります。 6 屋上にある油タンクの残量については分かりません。満タンにすることはなかったため、大量には残っていることはないと思います。 7 当社が管理を任される以前に、本件建物において転落死亡事故が発生したと聞いていますが、具体的な内容は知りません。 8 私が令和6年頃に8階室内で大麻を栽培していたことで、警察に捕まったことがあります。 9 ホテルで使用していたアメニティは、当社が購入したものです。

(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

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(385番9, 385番10:いずれも国土交通省所有, 公簿上は「雑種地」)に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀等が存在する。

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。

4 (従物等)

本件土地・建物の従物等として、井戸及び井戸ポンプがある。

5 (損傷等)

本件建物は平成元年ころに建築されたホテルである。

2階部分では壁表面の剥離や汚損、天井付近には水漏れによる損傷があり、床には劣化による汚損や破損が見受けられ、7階は改装途中で放置されたままになっており、窓ガラスが無い部屋にはハト等による糞が部屋中に散乱しているなど、維持管理の状況は極めて劣っている。

6 (その他)

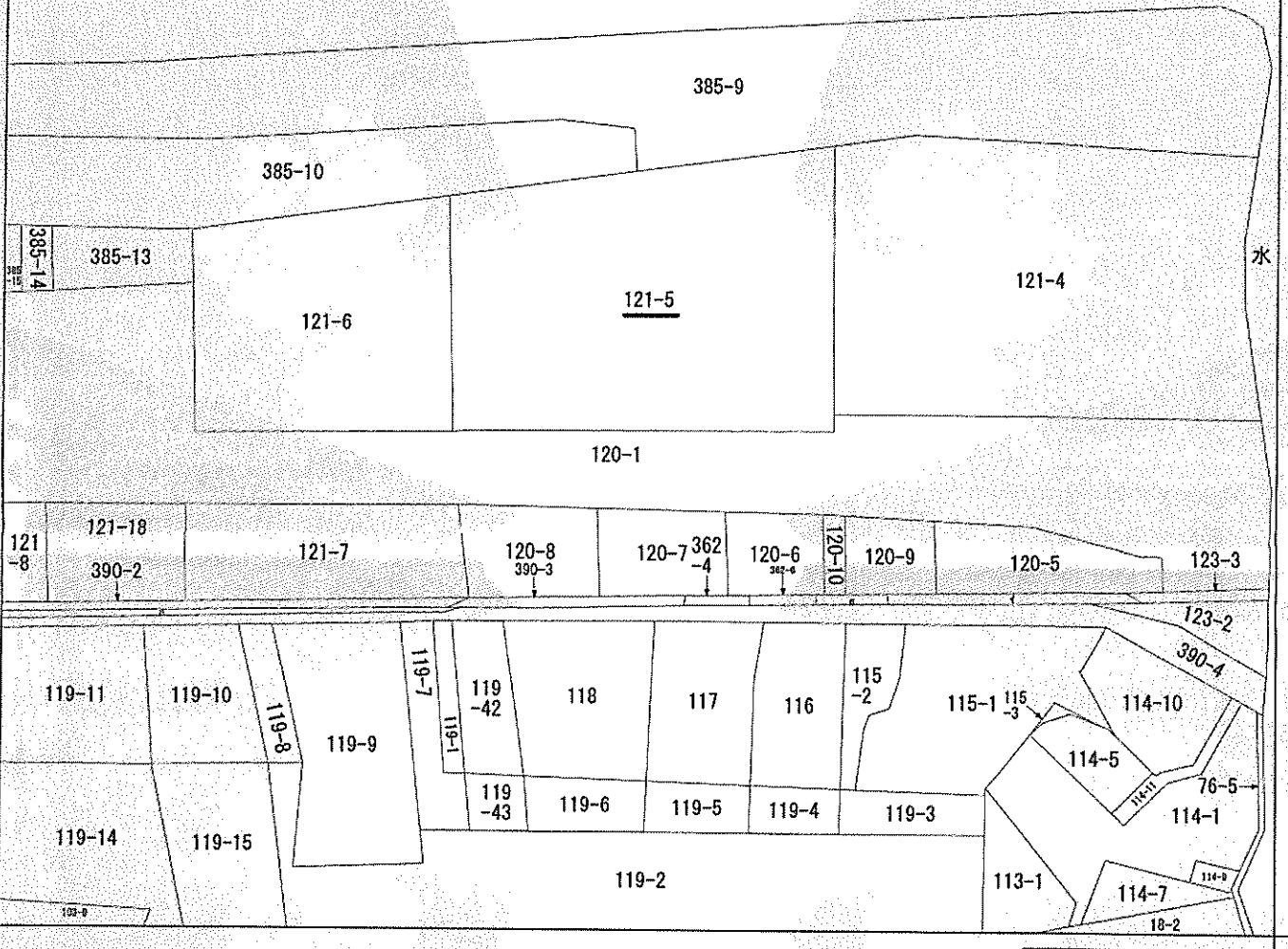
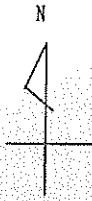
心理的瑕疵(転落事故, 大麻栽培)の存在については、警察からは具体的な回答を得られなかったが、関係人の陳述のとおり、転落事故についてはSNS上で本件建物において平成28年11月頃に発生した事故が掲載されている。

(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 9月16日 (火) 10:30 - 10:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 9月17日 (水) 9:00 - 9:10	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18日 (木) 9:10 - 9:30	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22日 (月) 14:00 - 14:30	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 占有状況等について所有者受任弁護士に照会 (電話)
R 7年 9月25日 (木) 11:15 - 11:25	執行官室	占有状況等について所有者受任弁護士から聴取 (電話)
R 7年 9月29日 (月) 13:55 - 14:00	執行官室	占有状況等について管理委託会社社員から聴取, 立入調査の日程につき照会 (電話)
R 7年 10月20日 (月) 13:30 - 13:40	執行官室	建物現況等について管理委託会社社員から聴取, 立入調査の日程調整 (電話)
R 7年 11月10日 (月) 13:10 - 15:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 管理委託会社社員と面談
R 7年 11月25日 (火) 16:20 - 16:30	執行官室	心理的瑕疵の存在につき, 管理委託会社社員から聴取 (電話)
R 7年 12月2日 (火) 10:45 - 11:10	小倉北警察署 (小倉北区大門1)	心理的瑕疵の存在につき, 小倉北警察署へ照会
(特記事項) <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



(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。

地番区域見出
 高浜2丁目

請求部	所在	北九州市小倉北区高浜二丁目			地番	121番5		
出力縮尺	1/600	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9月18日
 福岡法務局北九州支局
 登記官

請求番号：6-1
 (1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：令和1年12月11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9月18日 福岡法務局北九州支局 登記官

(7枚目)

土地積測量図

地番 121番5
土地の所在 北九州市小倉北区高浜二丁目

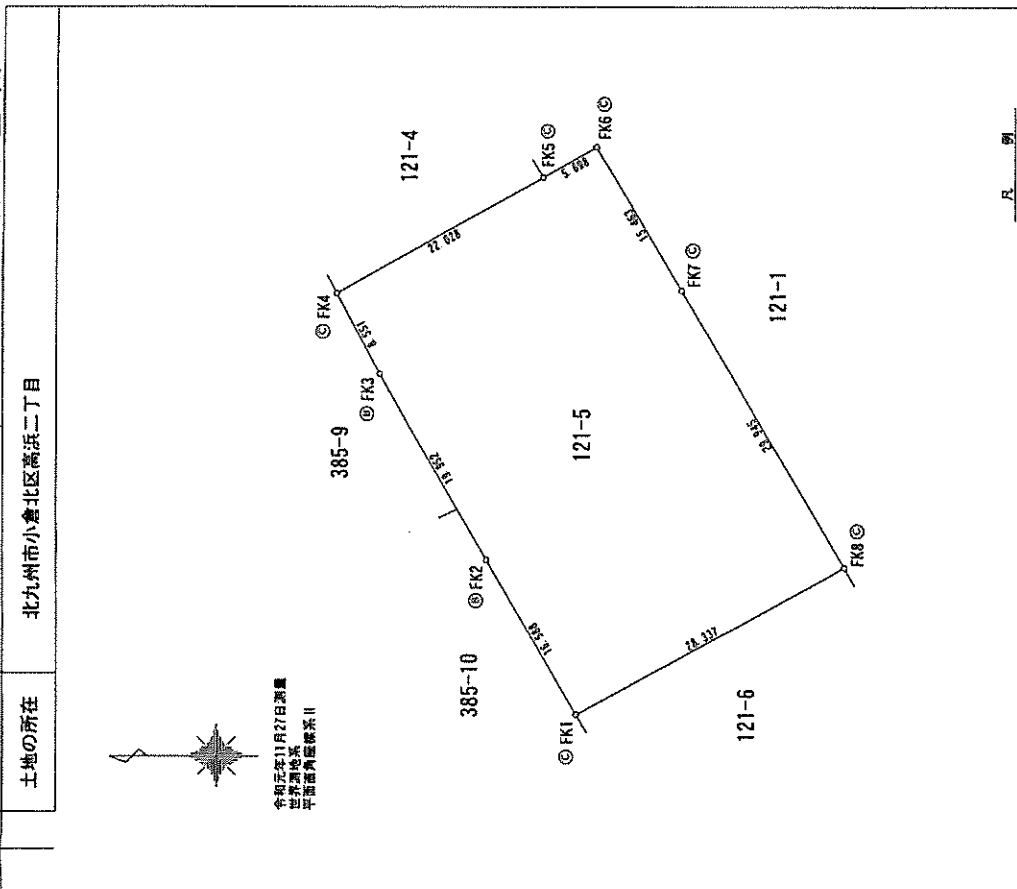
令和元年11月27日測量
世界測地系
平面直角座標系II

既知点の種類及び座標値

点名	種別	X	Y
Z1184	街区多角点	98974.648	-4663.982
Z1195	街区多角点	98955.969	-4758.844

座標系積至

地番	点名	121-5		121-6		121-1		121-4	
		X	Y	X	Y	X	Y	X	Y
FK1	建設コンクリート杭	98934.991	-4824.376	16.518	FK1 - FK2				
FK2	建設金置板	98933.386	-4810.023	13.972	FK2 - FK3				
FK3	建設金置板	98913.251	-4892.725	8.551	FK3 - FK4				
FK4	建設コンクリート杭	98917.308	-4885.194	22.028	FK4 - FK5				
FK5	建設コンクリート杭	98898.107	-4874.401	5.688	FK5 - FK6				
FK6	建設コンクリート杭	98891.175	-4871.547	15.403	FK6 - FK7				
FK7	建設コンクリート杭	98884.869	-4864.869	28.895	FK7 - FK8				
FK8	建設コンクリート杭	98870.175	-4845.914	37.671	FK8 - FK1				
			総面積			1272.9592135	㎡		
			面積			1272.95	㎡		



凡例

記号	境界線の種類	区画	境界線の位置
①	コンクリート杭	①	境界線の位置
②	アスファルト杭	②	境界線の位置
③	木杭	③	境界線の位置
④	マーキング	④	境界線の位置

申請人 [Redacted]

縮尺 500

地図番号 [Redacted]

作成者 [Redacted]

(令和元年11月28日作成)

A4判に縮小

請求番号：6-2

登記年月日：平成18年9月13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9月18日 福岡法務局北九州支局 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：6-3

669072

平成18年9月13日登記

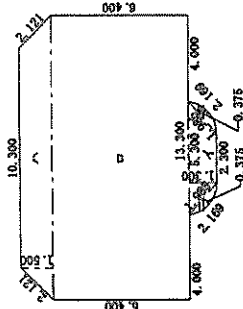
建物各階平面図

家屋番号 121番5

建物の所在 北九州市小倉北区高浜2丁目121番地5

1/3

1階



求積表

- ① (2,300 + 5,300) × 1,300 / 2 = 4,940,000
- ② 13,300 × 6,400 = 85,120,000
- ③ (13,300 + 10,300) × 1,500 / 2 = 17,700,000
- ④ 3.14 × 1,500² × (82.5105) / 360 = 0.5097
- ⑤ 1,500² × SIN(82.5105) / 2 = 0.5097
- ⑥ 3.14 × 1,500² × (82.5105) / 360 = 0.5097

合計 108,779,400
床面積 108.77 m²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

121-4

121-5

121-6

120-1

385-9

385-10

申請人

縮尺 1/500

作成者

縮尺 1/250

(平成18年9月12日作成)

申請人

縮尺 1/500

(1/3)

登記年月日：平成18年9月13日

令和7年9月18日 福岡法務局北九州支局 登記官

公用

各階平面図

669073

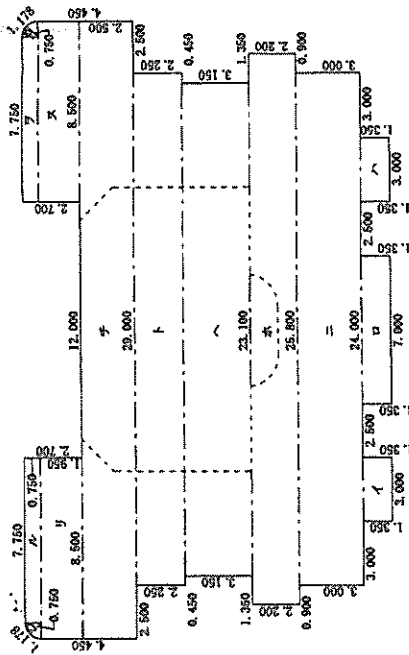
平成18年9月13日登記

建築物各階平面図

北九州市小倉北区高浜2丁目121番地5

2/3

3階～7階 各種図型

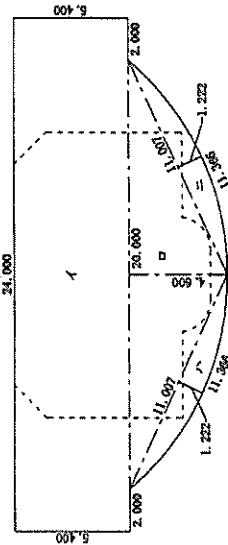


求積表

①	3,000 × 1,350	=	4,050,000
②	7,000 × 1,350	=	9,450,000
③	3,000 × 1,350	=	4,050,000
④	24,000 × 3,000	=	72,000,000
⑤	25,800 × 2,200	=	56,760,000
⑥	23,100 × 3,150	=	72,765,000
⑦	24,000 × 2,250	=	54,000,000
⑧	29,000 × 2,500	=	72,500,000
⑨	8,500 × 1,950	=	16,575,000
⑩	8,500 × 1,950	=	16,575,000
⑪	7,750 × 0,750	=	5,812,500
⑫	7,750 × 0,750	=	5,812,500
⑬	3,14 × 0,750 ² / 4	=	0,4415
⑭	3,14 × 0,750 ² / 4	=	0,4415
合計			391,233,200
床面積			391,233 m ²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

2階



求積表

①	24,000 × 5,400	=	129,600,000
②	20,000 × 4,600	=	92,000,000
③	3,14 × 13,000 ² × (50.0536) / 360	=	9,0212
④	3,14 × 13,000 ² × (50.0536) / 360	=	9,0212
合計			193,642,400
床面積			193,642 m ²

作成者

(平成18年9月13日作成)

申請人

縮尺 1/250

A4判に縮小

請求番号：6-3

登記年月日：平成18年9月13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9月18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：6-3

各階平面図

棟号番号 121番5

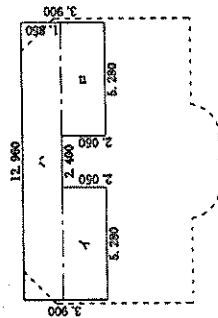
建物の所在 北九州市小倉北区高浜2丁目121番地5

平成18年9月13日登記

建物各階平面図

3/3

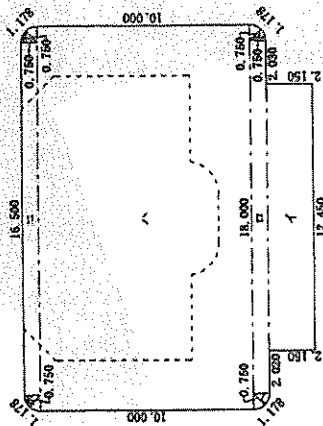
9階



求積表

①	5,280 × 2,050	=	10,824,000
②	5,280 × 2,050	=	10,824,000
③	12,960 × 1,850	=	23,976,000
合計			45,624,000
床面積			45.62 m ²

8階



求積表

④	12,450 × 2,150	=	26,767,500
⑤	16,500 × 0,750	=	12,375,000
⑥	18,000 × 10,000	=	180,000,000
⑦	16,500 × 0,750	=	12,375,000
⑧	3,14 × 0,750 ² / 4	=	0,4416
⑨	3,14 × 0,750 ² / 4	=	0,4416
⑩	3,14 × 0,750 ² / 4	=	0,4416
⑪	3,14 × 0,750 ² / 4	=	0,4416
合計			233,283,900
床面積			233.28 m ²

作成者

(平成18年9月12日作成)

申請人

縮尺

250

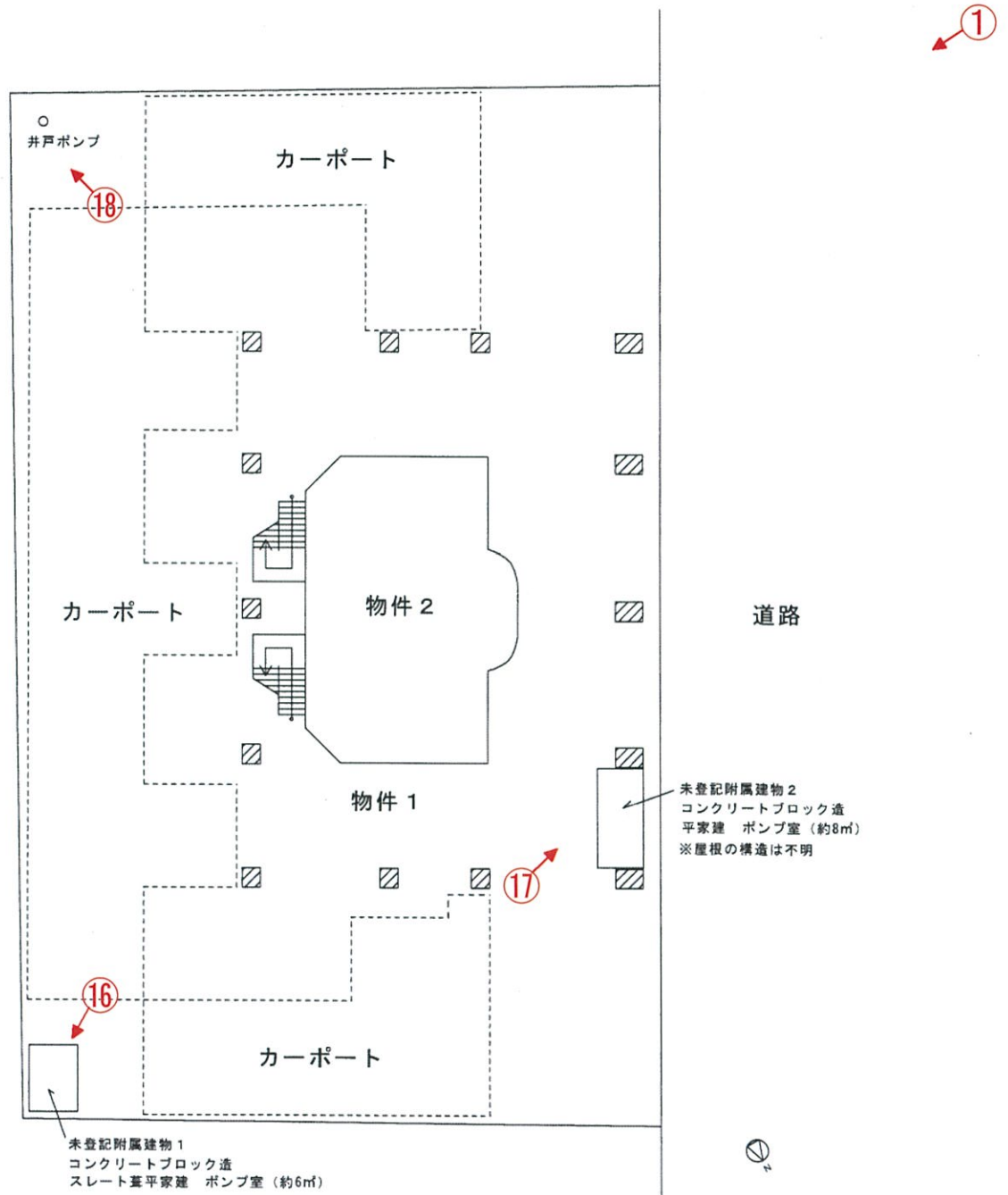
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

縮尺 1/250

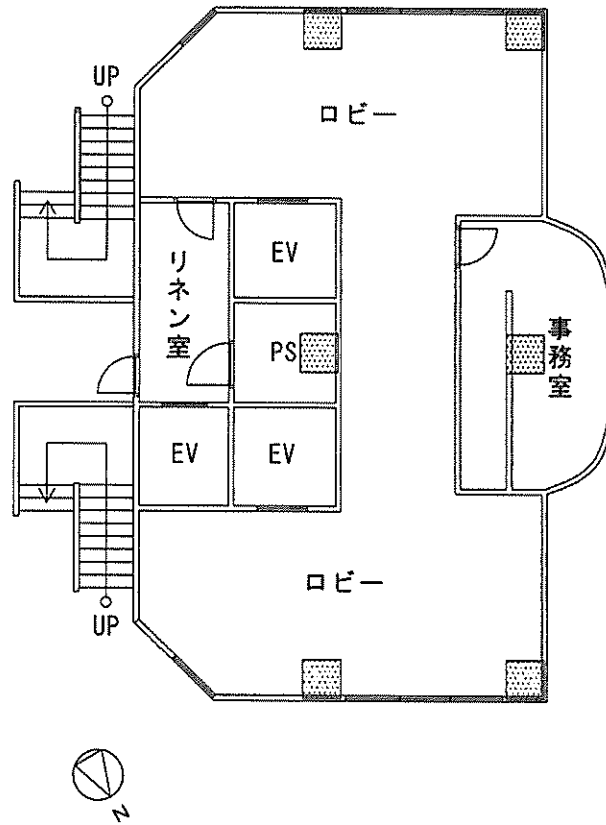
250

土地建物位置関係図

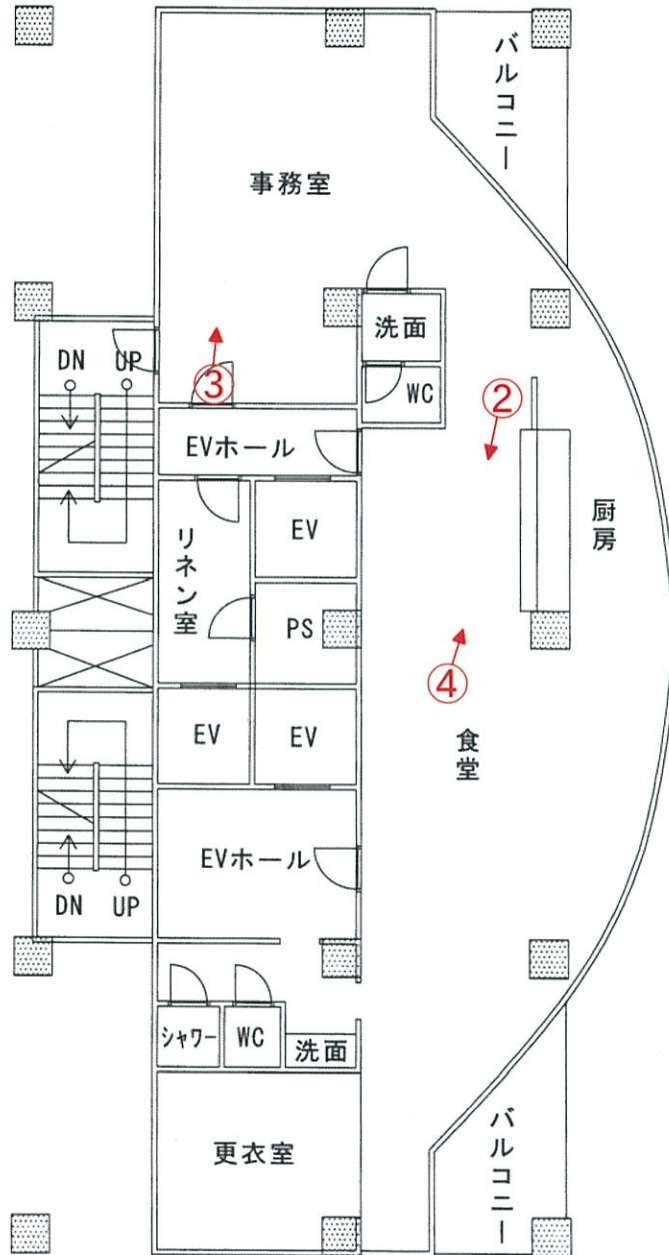
↑ 写真撮影位置方向



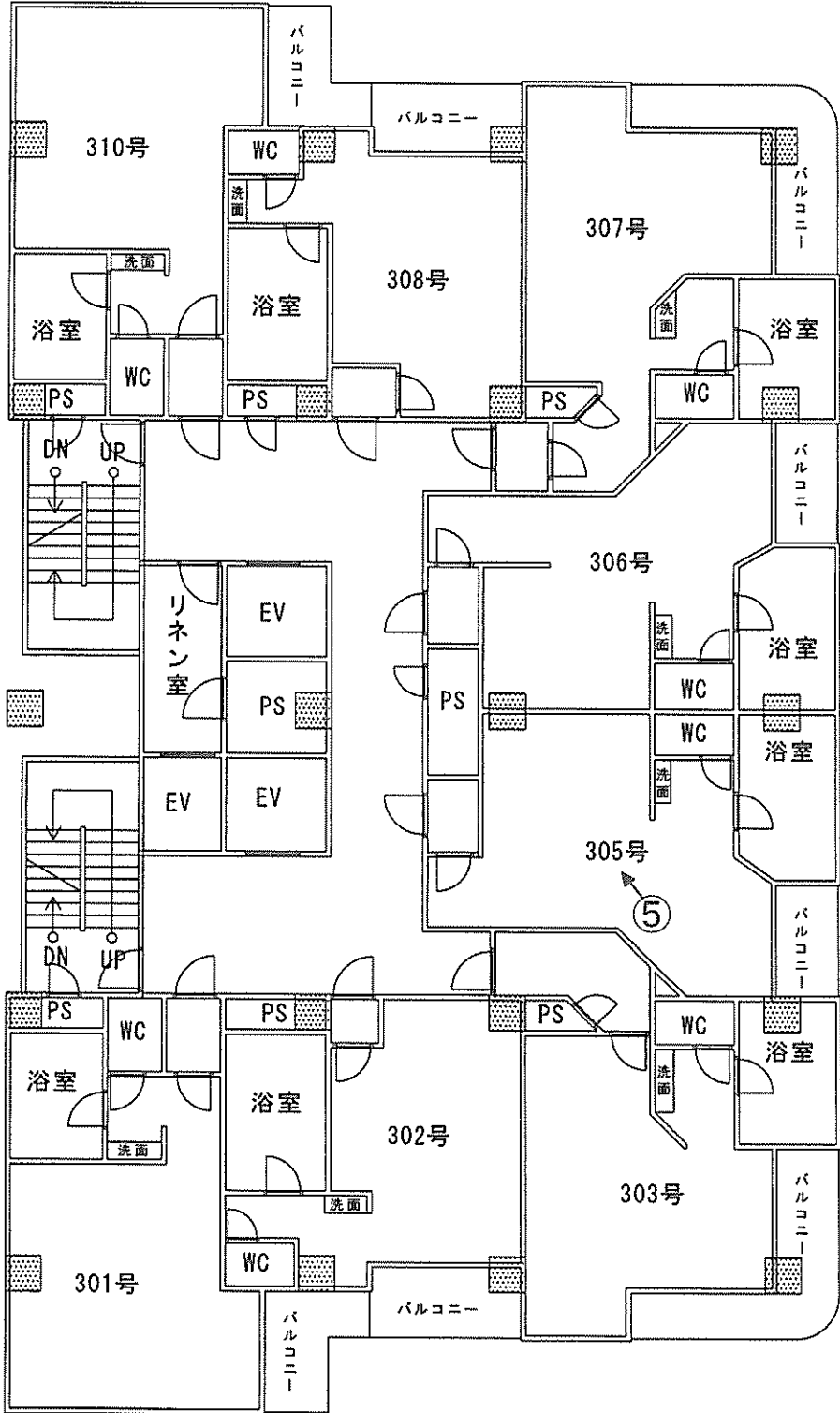
1階



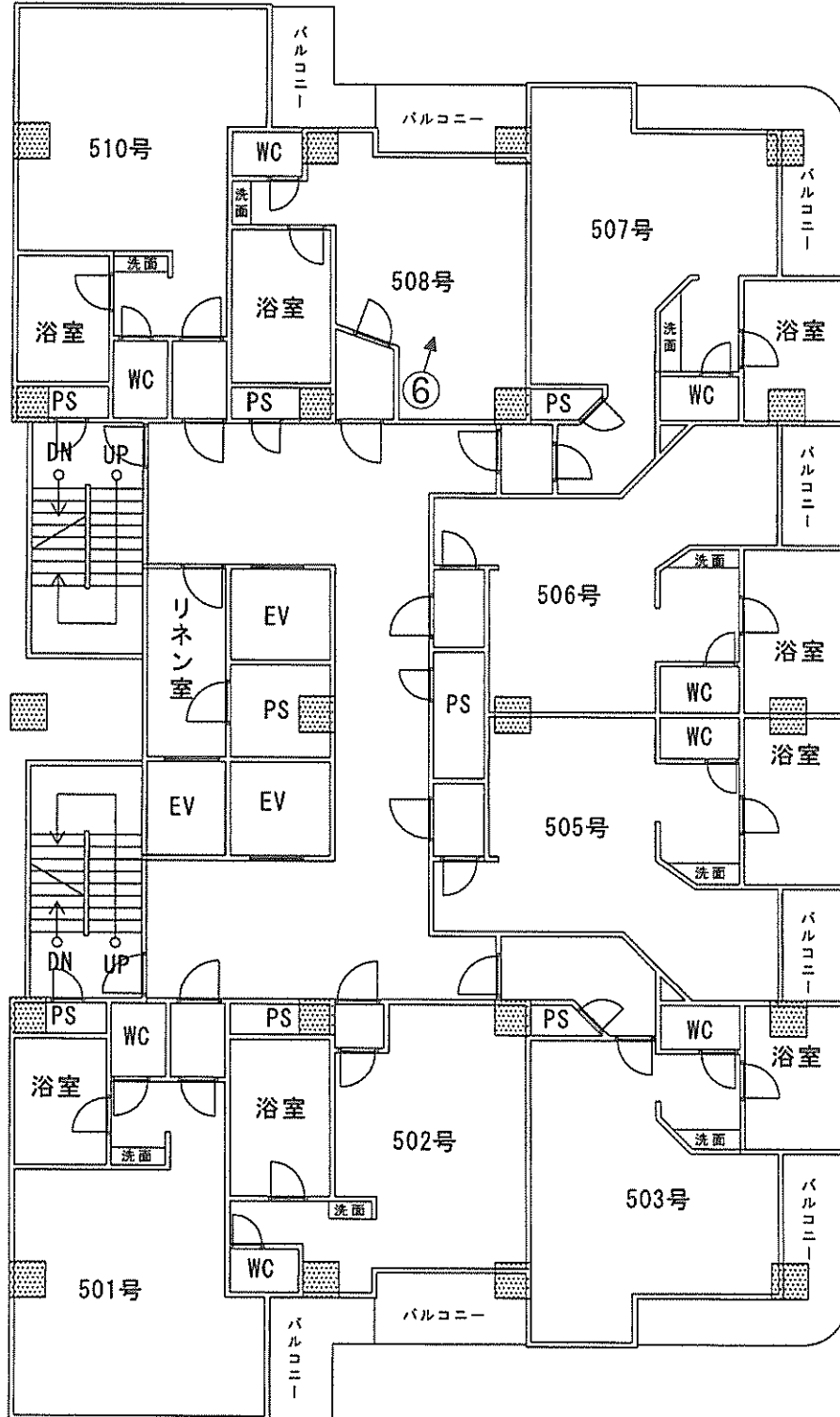
2階



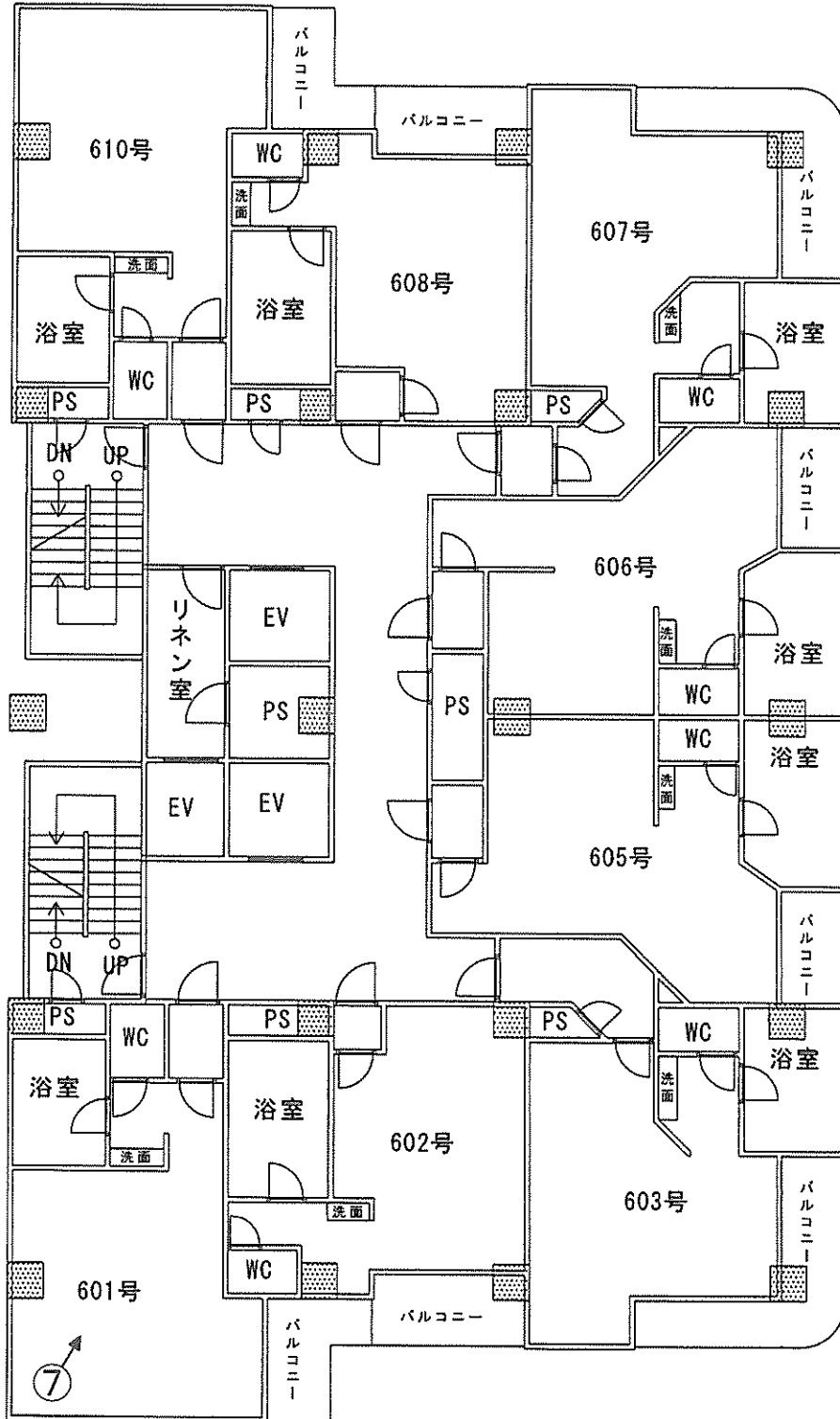
3階



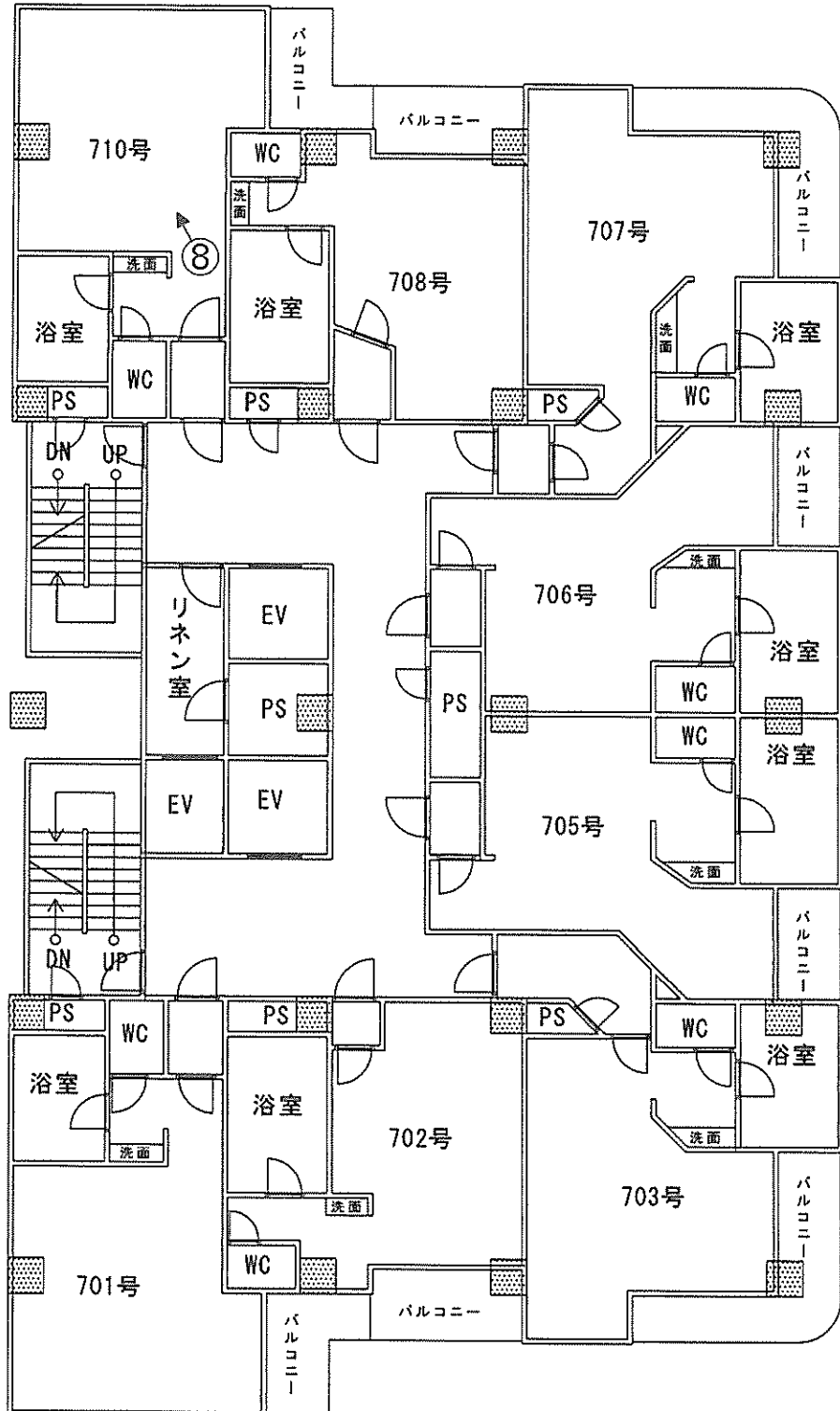
4階

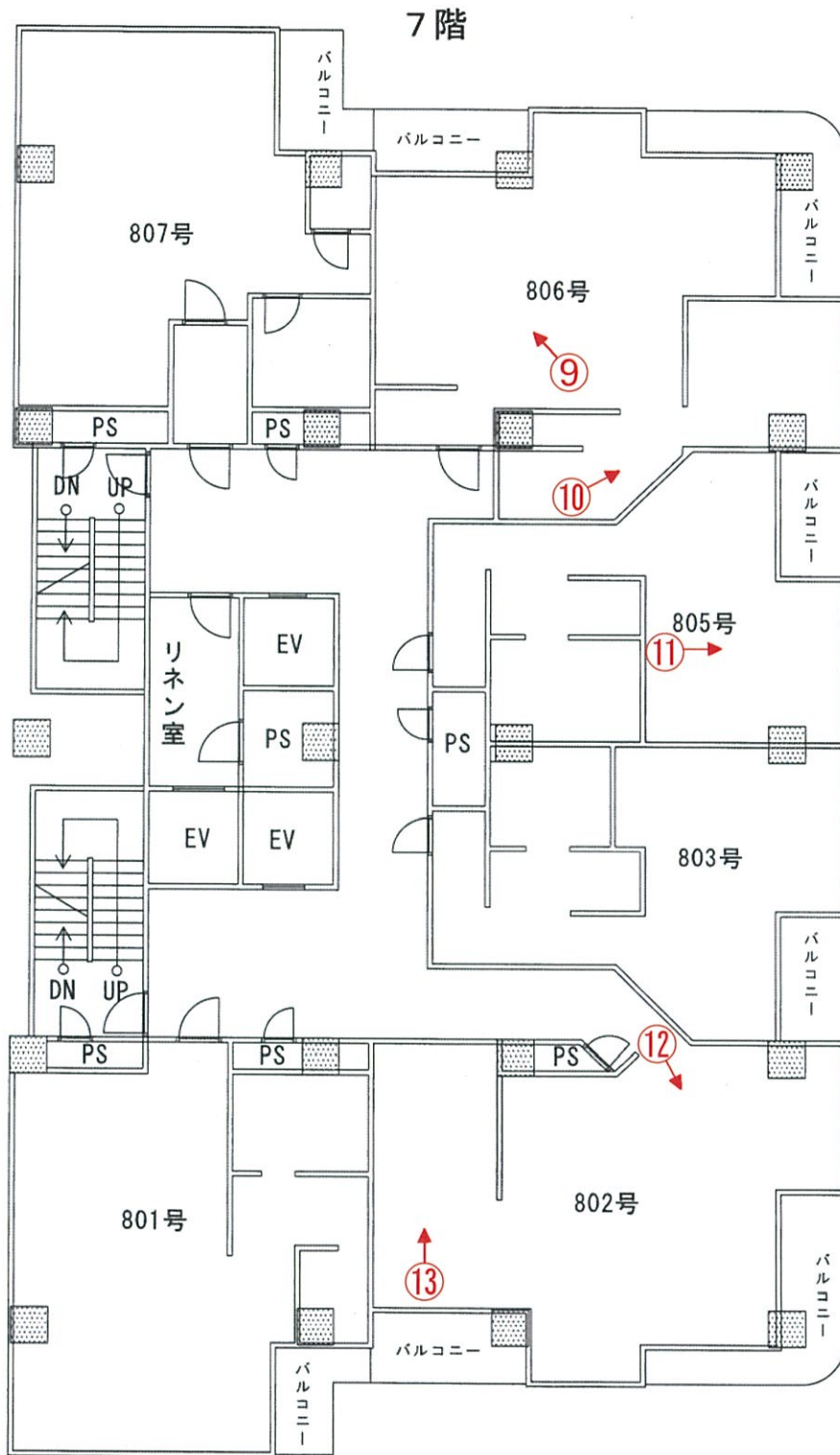


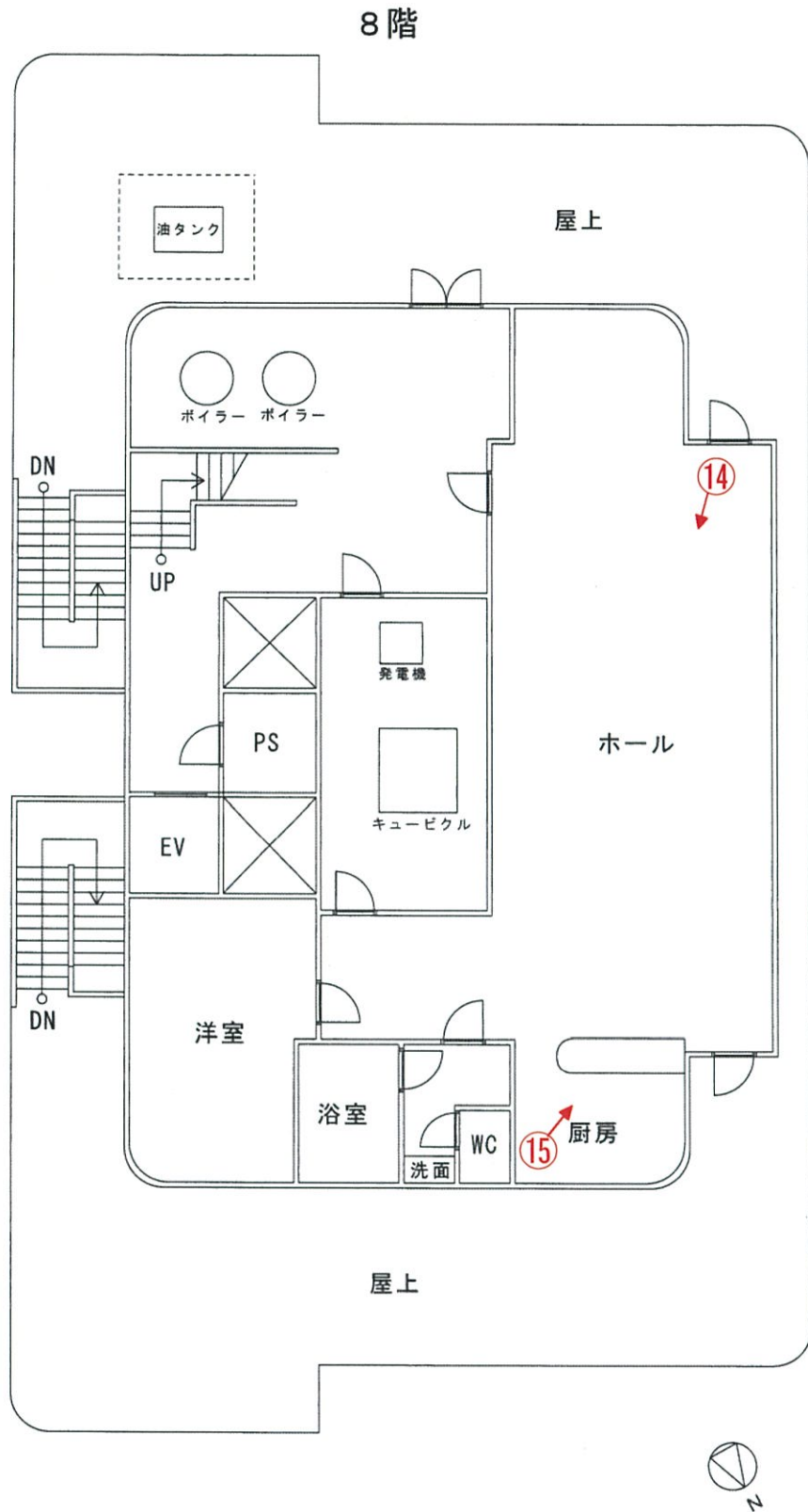
5階



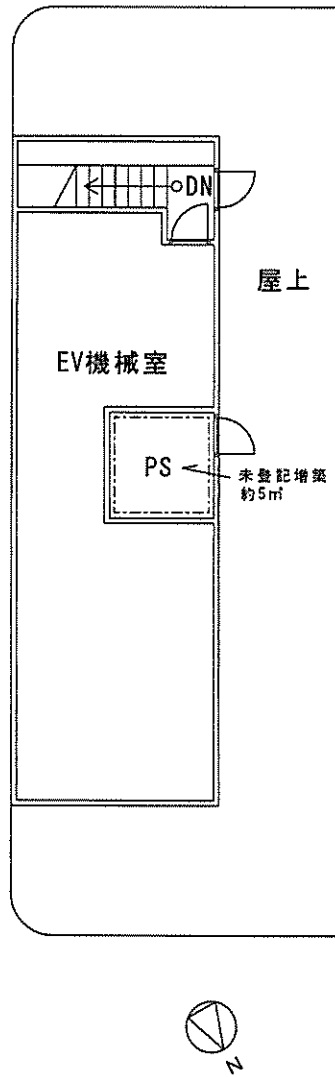
6階







9階





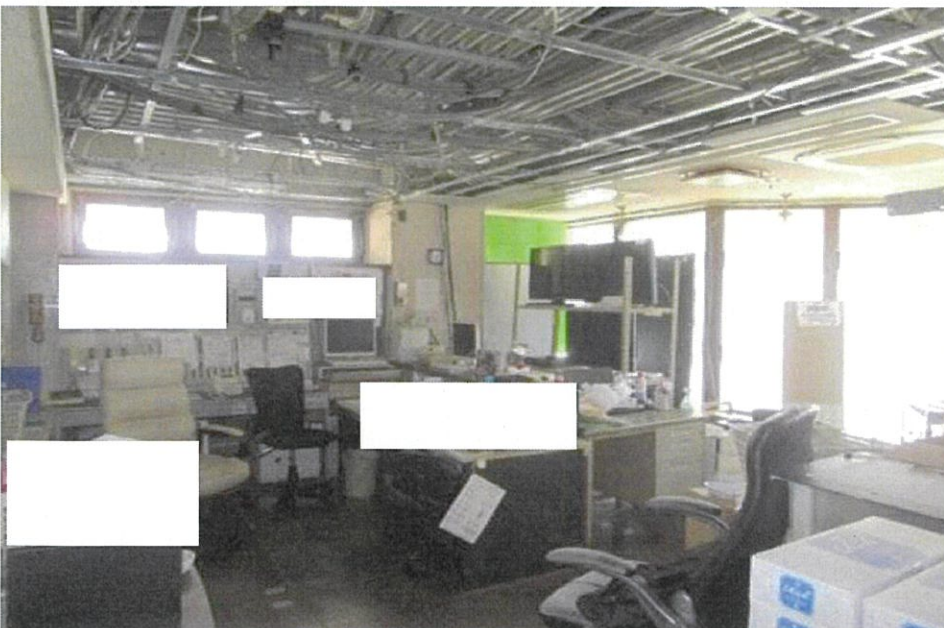
No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

2階食堂付近を撮影



No. 3

2階事務室を撮影



No. 4

2階食堂天井の損傷状況
を撮影



No. 5

3階客室を撮影



No. 6

4階客室を撮影



No. 7

5階客室を撮影



No. 8

6階客室を撮影



No. 9

7階客室を撮影



No. 10

7階客室を撮影



No. 11

同上



No. 12

同上



No. 13

7階客室を撮影



No. 14

8階室内を撮影



No. 15

8階室内を撮影



No. 16

未登記附属建物①を撮影



No. 17

未登記附属建物②を撮影



No. 18

井戸・井戸ポンプを撮影

令和7年(ケ)第88号
令和7年11月10日現地調査
令和8年3月30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 36,770,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 10,820,000 円
物件2 (建物)	金 25,950,000 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	所在地目地積	北九州市小倉北区高浜二丁目 121 番 5 宅地 1,272.95 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉北区高浜二丁目 121番地5 121 番 5 ホテル 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1階 108.77 m ² 2階 193.64 m ² 3階 391.23 m ² 4階 391.23 m ² 5階 391.23 m ² 6階 391.23 m ² 7階 391.23 m ² 8階 233.28 m ² 9階 45.62 m ²	同上
番号	特記事項		
1	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	9階に未登記の増築がある。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">登記延床面積 2,537.46m²</div> <div style="text-align: center;">+ 増築概測面積 約5m²</div> <div style="text-align: center;">= 現況延床面積 約2,542.46m²</div> </div>		
2	下記の未登記附属建物が存する。 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">コンクリートブロック造スレート葺平家建</div> <div style="text-align: center;">ポンプ室</div> <div style="text-align: right;">約6m²</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="text-align: center;">コンクリートブロック造平家建（屋根の構造は不明）</div> <div style="text-align: center;">ポンプ室</div> <div style="text-align: right;">約8m²</div> </div>		
住居表示	北九州市小倉北区高浜二丁目7番54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)	JR鹿兒島本線「小倉」駅の北東方、約2km。 西鉄バス「赤坂」停留所の北西方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	小倉駅の北側から小倉北区臨海部を通り門司区へと繋がる国道199号沿線に形成される商工混在地域である。国道199号は自動車交通量が多く、沿線には営業所や事務所、作業所等が見られるが、繁華性はそれほど高くない。 なお、地域環境等が変化する要因は見当たらず、当面は現在の利用状況が継続されるものと予測する。	
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	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	防火地域及び準防火地域の指定なし
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	1,272.95㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (概ね地積測量図のとおり)
	間口	約45m
	奥行	約28m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	北西側で幅員約20mの舗装国道と等高に接面（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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・井戸ポンプが存する。 	

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	<p>建 築 年 月 日：平成元年3月8日（検査済証交付）</p> <p>経 過 年 数：約 38 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 40 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 2 年</p>
仕 様	<p>構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造9階建</p> <p>屋 根：陸屋根</p> <p>外 壁：タイル貼 ほか</p> <p>天 井：ボード、ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：Pタイル、フローリング ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>そ の 他：EV3基、ボイラー 等</p>
床面積（現況）	9階に未登記の増築約5㎡があり、現況の延床面積は2,542.46㎡である。
現況用途等	<p>現況用途：ホテル（調査時は営業していない）</p> <p>間 取 り：客室全38室 （別添「間取図」参照。）</p>
品 等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>劣る</p> <p>（改装途中で放置された階層や水漏れによる天井ボードの破損等が見られるほか、内装の汚れ、摩耗等が観察される。詳細は特記事項参照。）</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・下記の2棟の未登記附属建物が存する。 コンクリートブロック造スレート葺平家建ポンプ室（約6㎡）、コンクリートブロック造平家建ポンプ室（約8㎡、屋根は目視できず構造は不明） ・目的建物は、現況の延床面積から計算すると、増築及び未登記建物の建築により、容積率を僅かに超過しているため、現状は建築基準法に抵触した状態にあるものとみられる。 ・過去には簡易水道として受水槽の届出がなされていたが、現在は届出はない。EVの点検はホテル営業中は実施していたが、現在はしていないとのことである。 ・7階全客室は改装工事の途中で放置され、さらに鳩が多数侵入し、荒れ果てている。 ・関係者の陳述によると、過去に転落事故や警察沙汰があったとのことである。 ・8階はボイラー・発電機・キュービクル等の機械室のほか、ホールや厨房等がある。また、8階屋上にはボイラーに使用する燃料タンクがあるが、残油の有無は不明である。キュービクルは建物の築年を考慮すると、高濃度のPCBが使用されている可能性は低いと思料されるが、詳細は不明である。 ・目視やヒアリングの範囲では耐火吹付け材は認められないが、建築時期や構造等から判断すると、吹付けアスベストが使用されている可能性を完全に否定できず、使用の有無について正確に把握するには、専門業者による調査を要する。 ・北九州市保健福祉局保健所東部生活衛生課にて調査したところ、目的物件は旅館業法による旅館業の許可が取られている。買受希望者が旅館業の営業を行うためには、同法の手続きが必要であり、買受希望者において事前の確認を要する。 ・福岡県警察本部生活安全部生活保安課にて調査したところ、目的物件は「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（いわゆる風営法）の店舗型性風俗特殊営業4号の届出がなされている。営業者が変わる場合には改めて、営業の届出が必要となるが、福岡県条例により、本件所在地において新規の営業は認められておらず、買受希望者において事前の確認を要する。
----------------	---

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）

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	55,200	1.00	1,272.95	0.80	56,210,000

【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「北九州小倉北(県)9-1」の公示価格等を規準として査定し

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{105}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{86} & = & 55,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
0.97 × 0.99 × 0.90 × 0.99 = 0.86

イ 個 別 格 差：補正要因
なし
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、建物の構造や規模を検討のうえ、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	320,000	2,542.46	0.06	48,820,000
未登記1				20,000
未登記2				20,000
合計				48,860,000

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。未登記附属建物は、規模や構造等を考慮し、建物価格を上記のとおり査定した。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.11 \times 0.50 = 0.06$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約38年
N : 経済的全耐用年数	約40年
q : 観察減価法による補正率	-50%

* 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	56,210,000	0.45	法定地上権	25,290,000

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45%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	56,210,000	- 25,290,000		0.50	0.70	10,820,000
2	48,860,000	+ 25,290,000	1.00	0.50	0.70	25,950,000
一 括 価 格 (合 計)						36,770,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 買主が極めて限定される特殊な用途の物件であること、過去に転落事故等があったこと、建築基準法や風営法等の法令上のリスクがあること、燃料タンクの残油や過去の管理状況及びキュービクルの詳細が不明であること、吹付けアスベストが使用されている可能性を完全に否定できないこと等を考慮した。

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「北九州小倉北(県)9-1」
所 在 : 北九州市小倉北区赤坂海岸47番
住 居 表 示 : 赤坂海岸4-7
価 格 : 45,200 円/㎡ (対前年変動率 6.4%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 1,442 ㎡
地 域 の 概 要 : 中小工場、倉庫の多い臨海工業団地
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 13m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「小倉」駅の北東方、道路距離3km。
用 途 指 定 等 : 工業地域 (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	9 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)

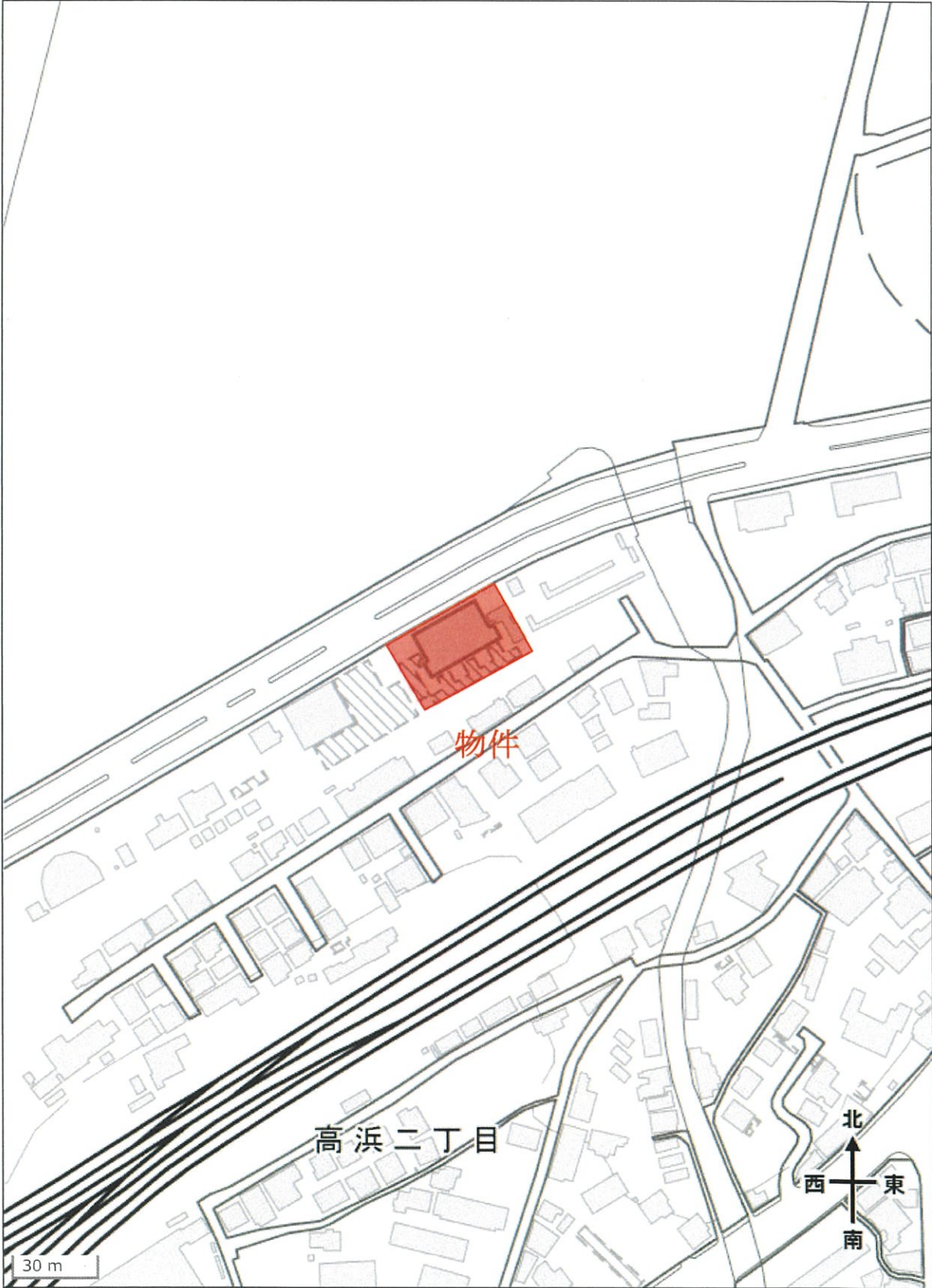
以 上

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用