

期間入札の公告

令和 8年 6月23日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 田邊善晴

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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月23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 北九州市門司区大里本町一丁目
 地 番 6 4 5 5 番 3 5
 地 目 宅地
 地 積 8 9 1 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区大里本町一丁目 6 4 5 5 番地 3 5
 家屋 番号 6 4 5 5 番 3 5
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------------|
| 1階 | 8 1 . 5 0 平方メートル |
| 2階 | 2 5 9 . 2 0 平方メートル |
| 3階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 4階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 5階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 6階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 7階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 8階 | 1 2 5 . 0 0 平方メートル |
| 9階 | 3 6 . 7 5 平方メートル |

(現況)

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



物 件 明 細 書

令和 8年 5月22日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 田 邊 善 晴

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1, 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 北九州市門司区大里本町一丁目
 地 番 6 4 5 5 番 3 5
 地 目 宅地
 地 積 8 9 1 . 3 2 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区大里本町一丁目 6 4 5 5 番地 3 5
 家屋 番号 6 4 5 5 番 3 5
 種 類 旅館
 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建
- 床 面 積
- | | |
|----|--------------------|
| 1階 | 8 1 . 5 0 平方メートル |
| 2階 | 2 5 9 . 2 0 平方メートル |
| 3階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 4階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 5階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 6階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 7階 | 2 4 8 . 0 0 平方メートル |
| 8階 | 1 2 5 . 0 0 平方メートル |
| 9階 | 3 6 . 7 5 平方メートル |

(現況)

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



令和8年(ケ)第12号
令和8年2月24日受理
令和8年4月 2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

物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市門司区大里本町一丁目
地 番 6455番35
地 目 宅地
地 積 891.32平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区大里本町一丁目 6455番地35
家屋 番号 6455番35
種 類 旅館
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
床 面 積
1階 81.50平方メートル
2階 259.20平方メートル
3階 248.00平方メートル
4階 248.00平方メートル
5階 248.00平方メートル
6階 248.00平方メートル
7階 248.00平方メートル
8階 125.00平方メートル
9階 36.75平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市門司区大里本町一丁目10番2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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件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」は執行官の意見のとおり														
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 約86.50㎡(約5㎡増築) その余の階は登記記録上の床面積記載のとおり														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<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
■ 北九州市上下水道局営業課課長	<p>本件建物の直近の上下水道契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 (株) エアフォースワン</p> <p>契約日 平成30年6月1日</p> <p>現在契約中</p>
■ 所有者法人社員	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、当社が、いわゆるラブホテルとして運営をしています。 2 本件建物は、外壁のクラックから、2階事務室に水漏れが生じています。客室については水漏れの被害はありません。屋上の防水シートもかなり劣化しています。 3 当社が本件建物を買い受ける前、今から20年ほど前に事故物件の客室があると聞いていますが、どの客室のことなのか特定できません。 4 屋上にはPCB設備があります。 5 本件建物のアスベストの調査を実施したことはありません。本件建物の定期点検は1年前に実施しました。本件建物のエレベーターの部品が劣化していると点検業者から指摘を受けています。 6 本件建物は有限会社ブラザホテルが風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第6項第4号の許可を受けています。福岡県の新規許可を受けるにあたっては、いろいろと制限があります。

(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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番6455-36）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している。

(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)

- 本件建物がホテルであったために立入調査を実施した箇所は、1階エントランス・事務室・共用部分・屋上・8階・9階・駐車場及び立入調査時に利用されていない空室（2階全部、6階全部）である。

- 本件建物の損傷等については関係人の陳述のとおりである。

本件建物の各所にクラックが散見される。

駐車場に出ると本件建物の支柱が見えるが支柱の鉄筋が膨張していて剥き出しになった箇所があった。

本件建物の外壁塗装はかなり劣化している。

(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 8年 2月24日 (火) 17:00 - 17:10	執行官室	建物図面請求
R 8年 2月24日 (火) 17:10 - 17:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 3月2日 (月) 15:00 - 15:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 3月2日 (月) 16:00 - 16:20	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
R 8年 3月19日 (木) 9:30 - 10:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (午前) (所有法人代表者, 従業員立会い)
R 8年 3月19日 (木) 12:00 - 13:20	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (午後) (所有法人従業員立会い)
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年3月19日 当日の調査は、別事件の処理及び午後から入手できる間取図を待ため、午前・午後に分けて調査した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせて、解錠技術者に解錠させて本件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> <p><input type="checkbox"/></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。



請求部分	所在	北九州市門司区大里本町一丁目			地番	6455番35	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	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	昭和46年3月25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。

令和8年3月2日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：26-1
(1/1)

(6枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和49年9月4日

前 6455-35 後・新

120232

土地

積

位置

図

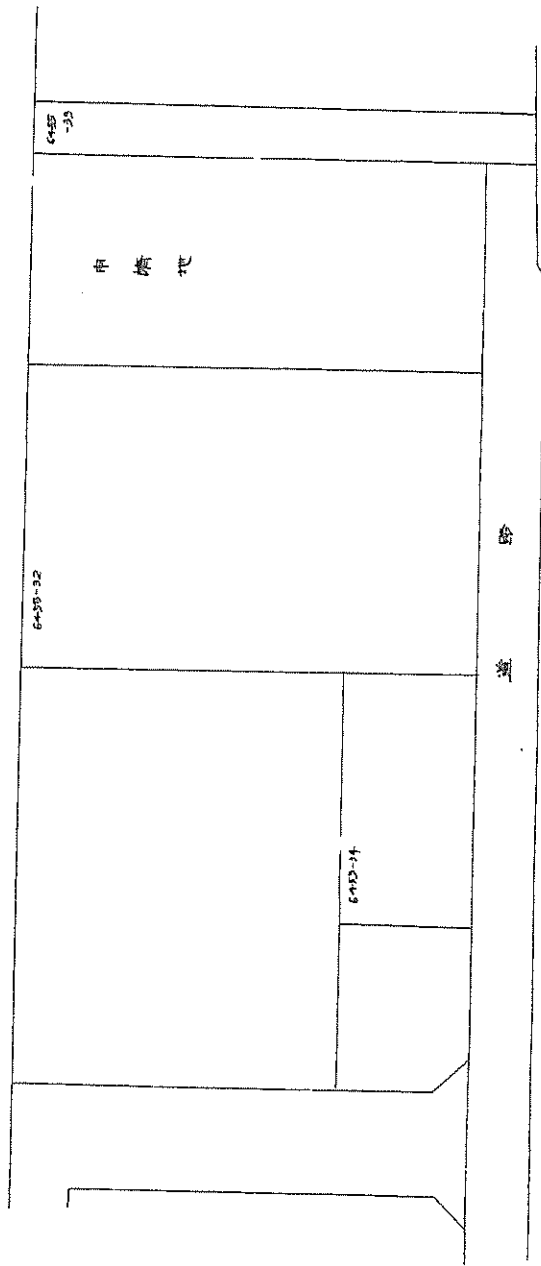
地番： 6455番35

土地の所在： 上九州市門司区大里本町1丁目

作製年月日	昭和49年8月21日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

2/2 349.9.4

公 道 水 面



縮尺： 1/500

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和8年8月2日

福岡法務局北九州支局

登記官

(7枚目)

A 4判に縮小

登記年月日：昭和59年7月11日

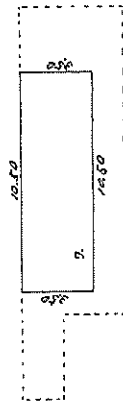
各階平面図 519139

建築物図面

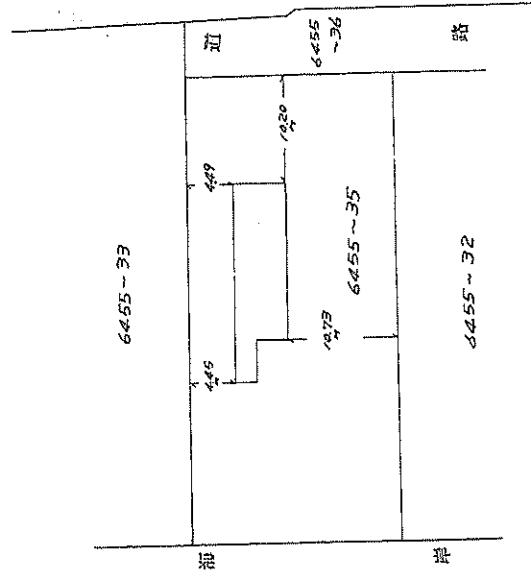
家屋番号 6455-35

建築物の所在 北九州市門司区大里本町1丁目6455-35

9階平面図



2	10.50	×	3.50	=	36.75	㎡
---	-------	---	------	---	-------	---



作製者 藤田 謙三 (昭和59年7月11日作製)	縮尺 1/250	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
--------------------------------	-------------	-------------------	-------------

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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3月2日

徳島法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

公用

登記年月日：昭和59年7月11日

各階平面図 519140

建築物各階平面図

家屋番号 6455-35

建築物の所在 北九州市門司区大里本町1丁目6455-35

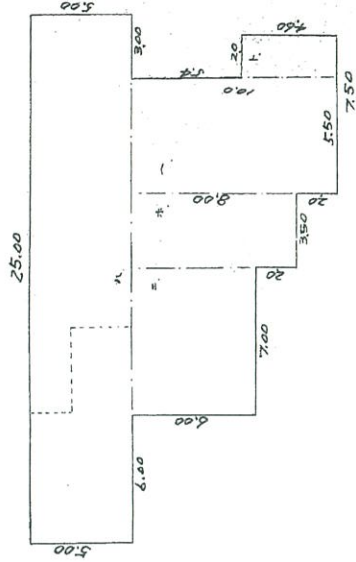
1階平面図



1階面積求積表

A	4.00 x 2.0	8.00
B	14.70 x 5.0	73.50
(合)	(計)	81.50 m ²

2階平面図



2階面積求積表

A	25.00 x 5.0	125.00
B	7.00 x 6.0	42.00
C	8.00 x 3.5	28.00
D	14.00 x 5.5	77.00
E	4.00 x 2.0	8.00
(合)	(計)	280.00 m ²

2/3

製作者 福岡県土地家屋調査士会北九州支部
 (昭和...日作製)

縮尺 1/250

申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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3月2日 福岡法務局北九州支局

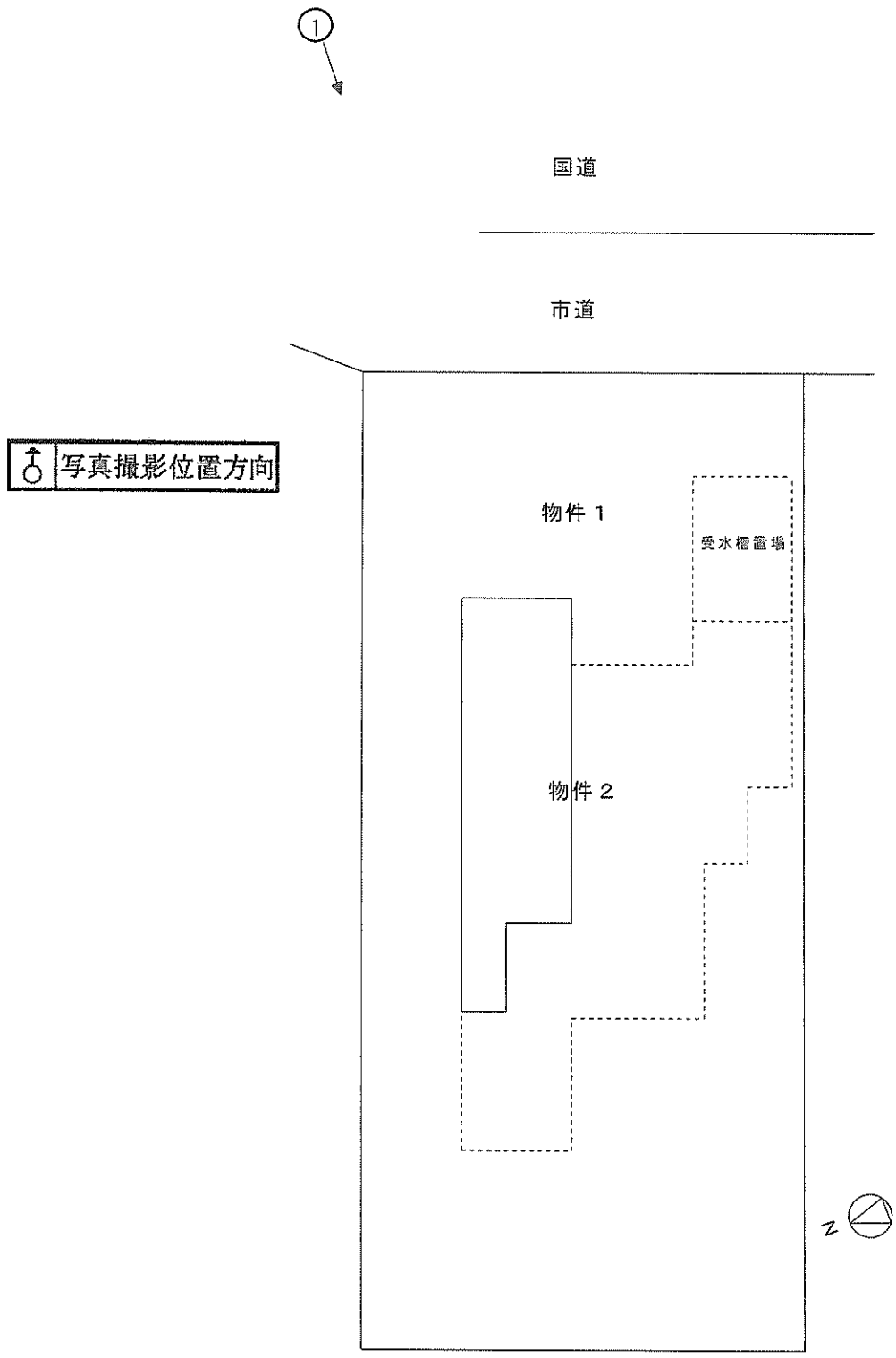
登記官

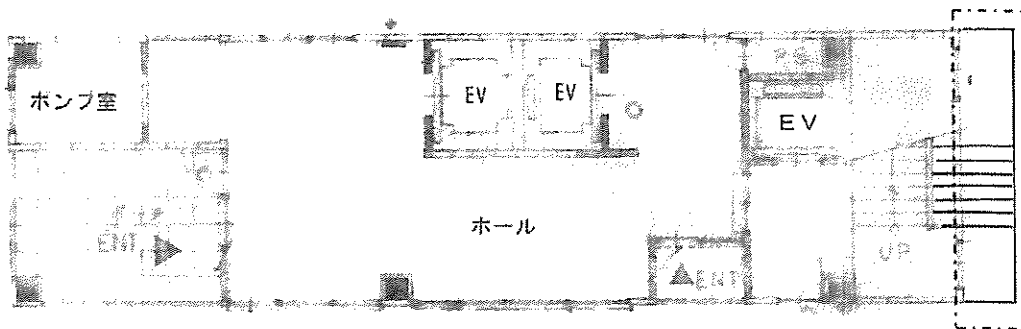
A4判に縮小

(10枚目)

請求番号：26-3 (2/3)

土地建物位置関係図





未登記増築（約5m）

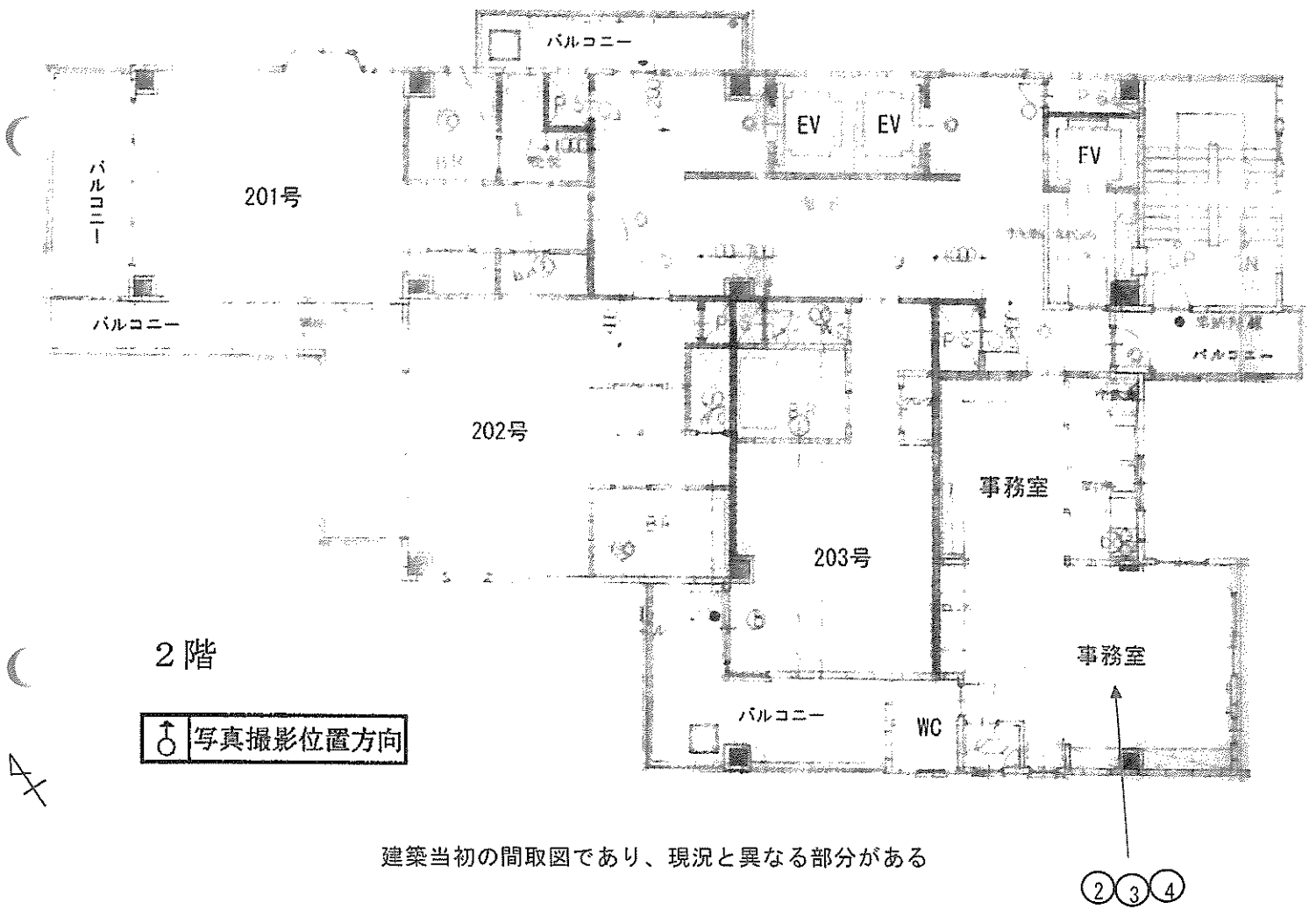
↑ 写真撮影位置方向

1 階

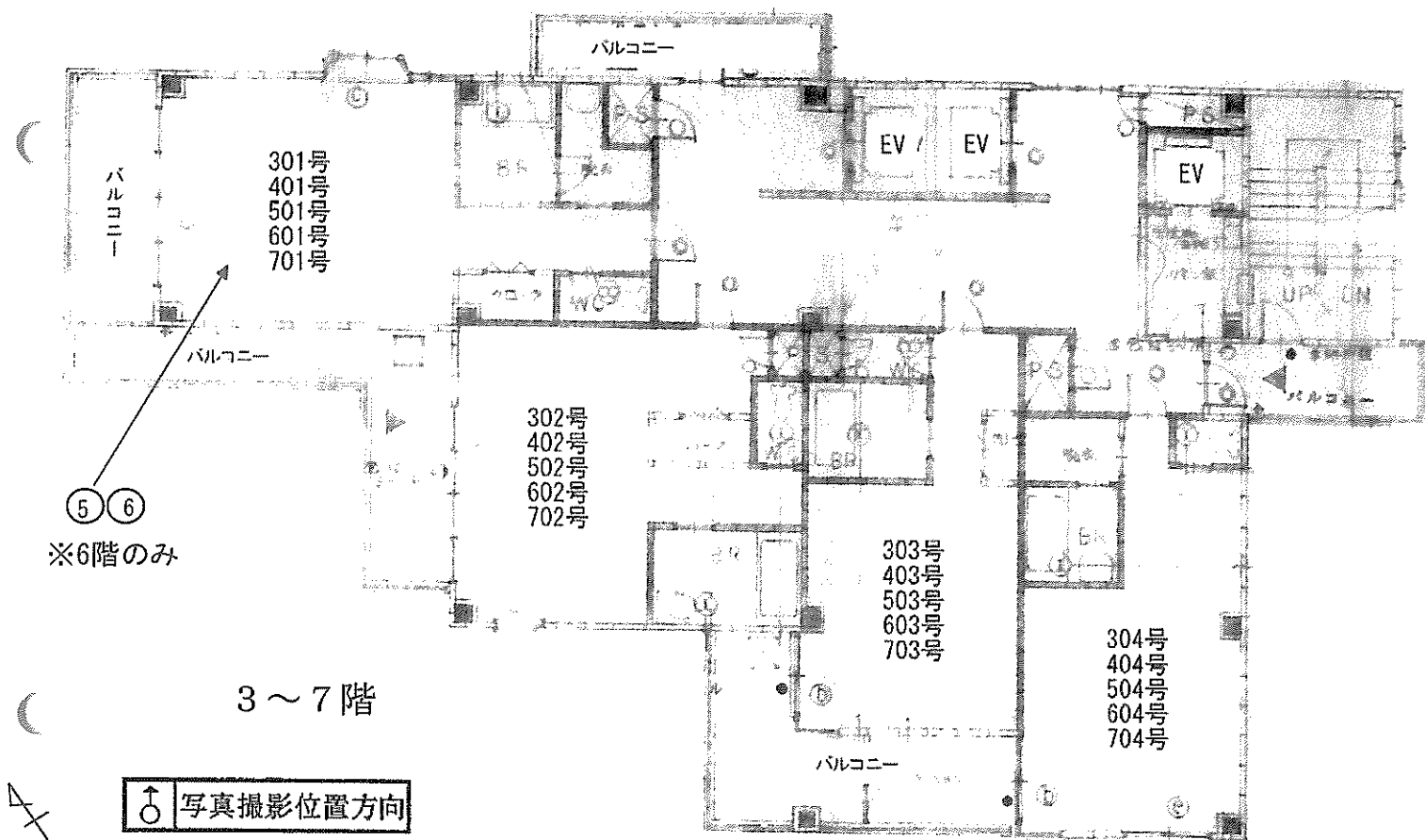


建築当初の間取図であり、現況と異なる部分がある

(13枚目)

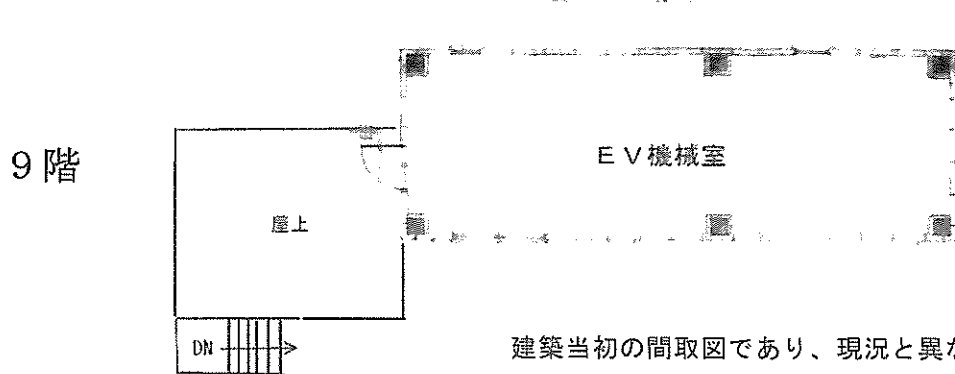
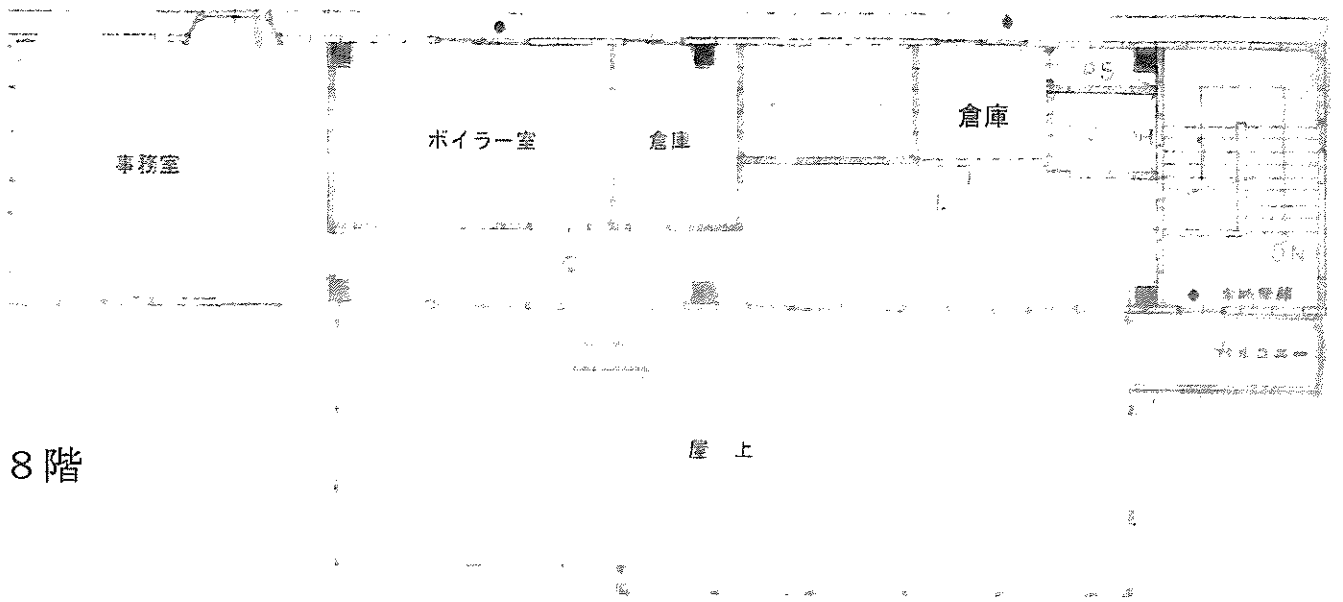


(14枚目)



建築当初の間取図であり、現況と異なる部分がある

(15枚目)



建築当初の間取図であり、現況と異なる部分がある

(16枚目)

No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2



本件建物の室内を撮影

(事務室)

No. 3



本件建物の室内を撮影

(事務室)

水漏れ箇所

(17枚目)



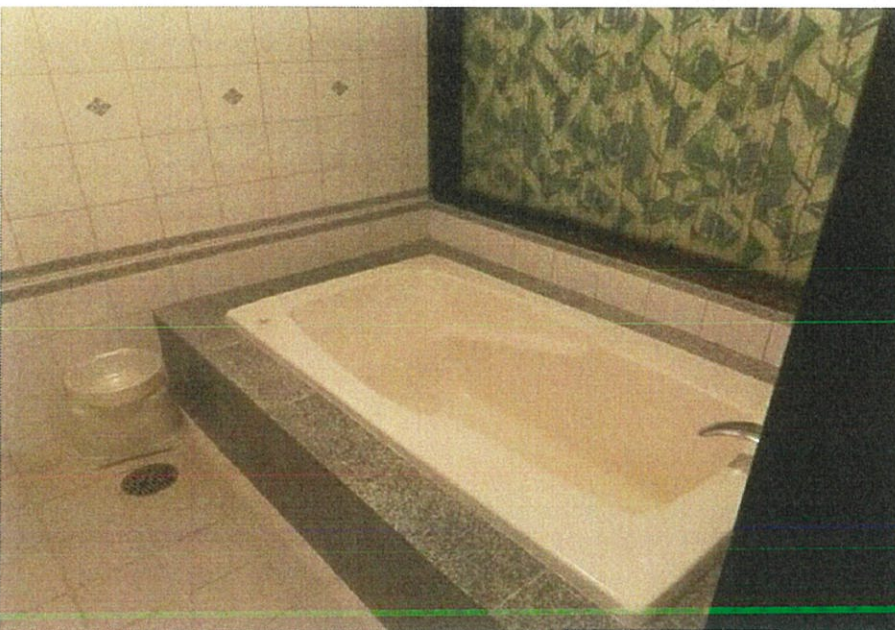
No. 4

本件建物の室内を撮影
(事務室)



No. 5

本件建物の室内を撮影
(601号室)



No. 6

本件建物の室内を撮影
(601号室)

(18枚目)

令和8年(ケ)第12号
令和8年3月19日現地調査
令和8年4月19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 23,950,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 7,360,000 円
物件2 (建物)	金 16,590,000 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	北九州市門司区大里本町一丁目 6455 番 35 宅地 891.32 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市門司区大里本町一丁目 6455番地35 6455 番 35 旅館 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 1階 81.50 m ² 2階 259.20 m ² 3階 248.00 m ² 4階 248.00 m ² 5階 248.00 m ² 6階 248.00 m ² 7階 248.00 m ² 8階 125.00 m ² 9階 36.75 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	1階に未登記の増築がある。 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> 登記延床面積 増築概測面積 現況延床面積 </div> $1,742.45\text{m}^2 + \text{約}5\text{m}^2 = \text{約}1,747.45\text{m}^2$		
住居表示	北九州市門司区大里本町一丁目10番2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」駅の北方、約900m。 西鉄バス「大里東口」停留所の西方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	物件が所在する地域は、門司区南西域の臨海部に位置し、国道199号と平行に走る側道沿いにホテルや店舗、作業所等が見られる商工混在地域である。 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 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 準工業地域 60% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし 臨港地区(商工区) 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地形 間 奥 接道関係	積891.32㎡ (登記地積) 状ほぼ長方形 (概ね地積測量図のとおり) 口約20m 行約44m 一方路
接面道路の状況	南東側で幅員約7m前後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。	

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：昭和59年7月1日 新築</p> <p>経過年数：約 42 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 45 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 3 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：吹付タイル 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、カーペットタイル ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、給排水設備、ガス、ボイラー 等</p> <p>その他：EV3基 等</p>
床面積（現況）	1階に未登記の増築約5㎡があり、1階の現況床面積は約86.50㎡、現況延床面積は約1,747.45㎡となっている。
現況用途等	<p>現況用途：ホテル（旅館）</p> <p>間取り：客室全23室（別添「間取図」参照。）</p> <p>（調査時に稼働しているのは20室）</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>（屋上防水シートの劣化、外壁のクラック、柱の鉄筋の膨張が原因と思われる亀裂、外壁塗装の剥落、各種鉄部の錆等が観察される。屋内については、2階事務所で外壁クラックから雨水の侵入等がある。また、エレベーターの部品が劣化しているとの指摘を点検業者から受けている。）</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。 ・営業中のホテルであるため、3～7階の客室については6階に立入調査し、他のフロアの客室については、設計図を基に、所有者からの聞き取りにより、内部の状態を確認した。なお、客室内部の風呂や洗面所等の配置は設計当時から変更されている。 ・8階屋上にはキュービクルがある。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。 ・福岡県警察本部生活安全部生活保安課にて聴取したところ、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。 ・臨港地区（商工区）に存するが、商工区では建築物の用途が規制されており、現行の店舗型性風俗特殊営業に係るホテルの建築は認められていない。目的建物は条例の規制内容が改正される前の建築であり、既存不適格建築物に該当するものと思われる。したがって、現行用途の建替えはできないものと判断される。なお、本件評価では、一般的なケースについて行政庁の窓口担当者から聴取した見解に基づき記載しているため、買受希望者において事前の確認を要する。 ・受水槽が見られるが使用していないとのことである。 ・関係者の陳述によると、20年ほど前に事故物件の客室があったとのことである。 ・目視の結果、天井裏や柱の一部等に耐火吹付け材を確認した。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聴取したところ、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。
----------------	---

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	59,600	1.00	891.32	0.80	42,500,000

【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5-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 65,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 59,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
1.06 × 1.00 × 1.00 × 1.05 = 1.11

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	1,747.45	0.06	33,550,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.12 \times 0.50 = 0.06$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約42年
N : 経済的全耐用年数	約45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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	42,500,000	0.45	法定地上権	19,130,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	42,500,000	－ 19,130,000		0.45	0.70	7,360,000
2	33,550,000	＋ 19,130,000	1.00	0.45	0.70	16,590,000
一 括 価 格 (合 計)						23,950,000

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、風営法や旅館業法等の法令上のリスクがあること、キュービクルの詳細が不明であること、事故物件の客室があること、立ち入りしていない客室等があること、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

地価公示価格：標準地「北九州門司5-9」
所在：北九州市門司区大里本町2丁目3718番1外
住居表示：大里本町2-3-22
価格：65,500 円/㎡（対前年変動率 1.6%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：460 ㎡
地域の概要：店舗、事業所、住宅等が混在する路線商業地域
接面街路：北西側幅員約15m 国道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「門司」駅の北方、道路距離1.1km。
用途指定等：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

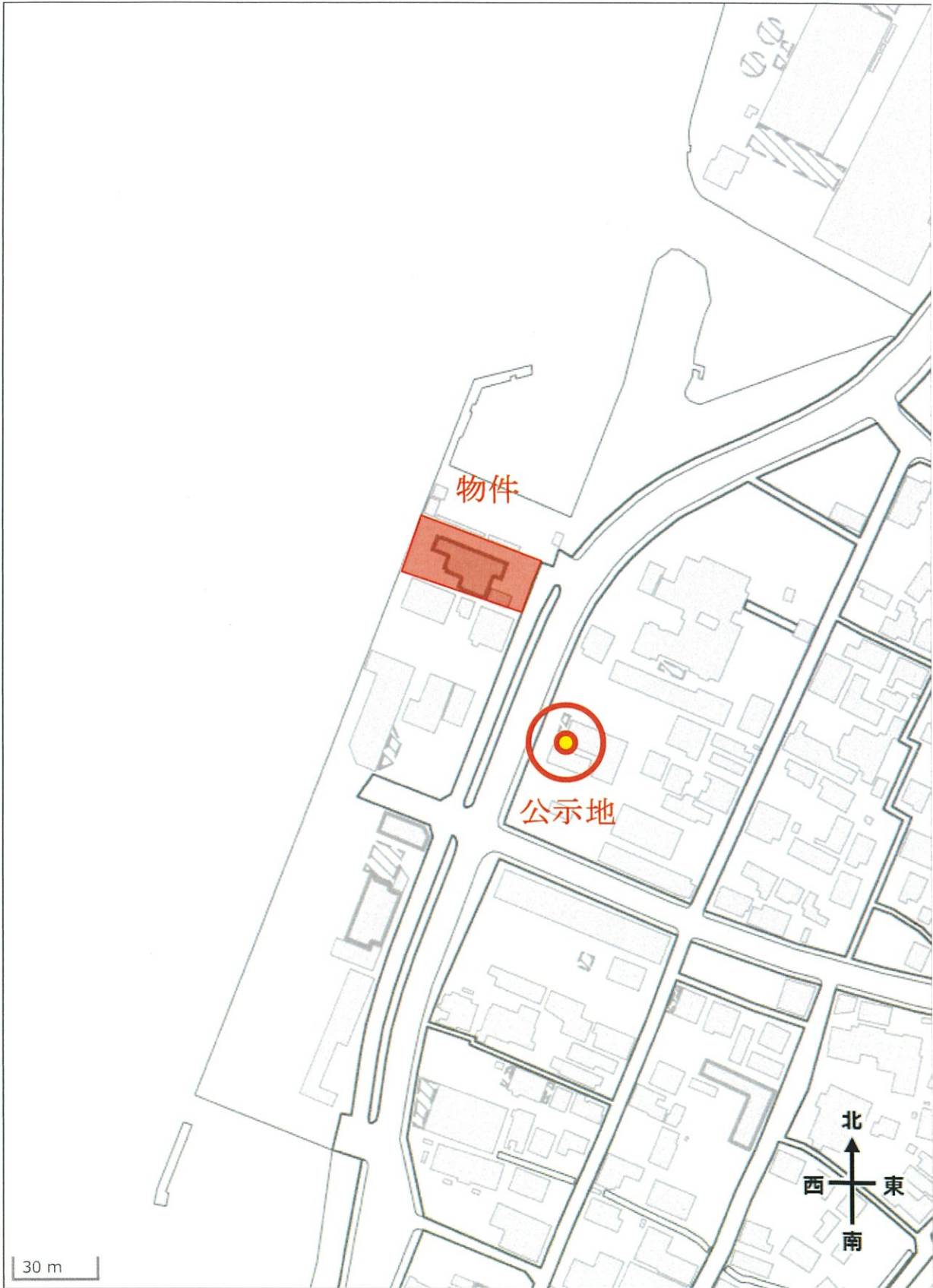
1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	4 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 葉

（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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用