

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 1 1 月 1 1 日から 令和 8 年 1 1 月 1 8 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 1 0 月 2 7 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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	5,760,000 4,608,000	一括	1,152,000	39,891	11,867
1	1,670,000				
2	1,340,000				
3	390,000				
4	1,180,000				
5	1,180,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 北九州市戸畑区中本町
地 番 2 2 番
地 目 宅地
地 積 6 6 . 9 4 平方メートル

- 2 所 在 北九州市戸畑区中本町
地 番 2 3 番
地 目 宅地
地 積 5 6 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 北九州市戸畑区中本町
地 番 2 6 番
地 目 宅地
地 積 1 0 . 9 3 平方メートル

- 4 所 在 北九州市戸畑区中本町 3 0 番地
家屋 番号 3 0 番の 3
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 0 . 1 8 平方メートル
2 階 4 7 . 5 3 平方メートル
(現況)
種 類 店舗・物置
床 面 積 1 階 約 5 9 平方メートル



物 件 目 録

2階 約64平方メートル

5 所 在 北九州市戸畑区中本町 30番地

家屋 番号 30番の4

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 29.75平方メートル

(現況)

種 類 店舗・作業所・物置

床 面 積 1階 約71平方メートル
2階 約66平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 9 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

1 階店舗部分を B が、その余の部分を所有者が各占有している。B 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。

【物件番号 5】

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（地番 2 5 番）との境界が不明確である。

【物件番号 4】

占有者 B が改装費等を支出した旨主張している。

《 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 北九州市戸畑区中本町
地 番 22番
地 目 宅地
地 積 66.94平方メートル

- 2 所 在 北九州市戸畑区中本町
地 番 23番
地 目 宅地
地 積 56.00平方メートル

- 3 所 在 北九州市戸畑区中本町
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 10.93平方メートル

- 4 所 在 北九州市戸畑区中本町 30番地
家屋 番号 30番の3
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 50.18平方メートル
2階 47.53平方メートル
(現況)
種 類 店舗・物置
床 面 積 1階 約59平方メートル

物 件 目 録

2階 約64平方メートル

5 所 在 北九州市戸畑区中本町 30番地

家屋 番号 30番の4

種 類 店舗・居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.19平方メートル
2階 29.75平方メートル

(現況)

種 類 店舗・作業所・物置

床 面 積 1階 約71平方メートル
2階 約66平方メートル



令和8年(ヌ)第16号
令和8年 5月26日受理
令和8年 6月22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 | 北九州市戸畑区中本町 | |
| | 地 番 | 22 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 66.94 平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 北九州市戸畑区中本町 | |
| | 地 番 | 23 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 56.00 平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 北九州市戸畑区中本町 | |
| | 地 番 | 26 番 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 10.93 平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 北九州市戸畑区中本町 30 番地 | |
| | 家屋 番号 | 30 番の 3 | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 50.18 平方メートル |
| | | 2 階 | 47.53 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 北九州市戸畑区中本町 30 番地 | |
| | 家屋 番号 | 30 番の 4 | |

物 件 目 録

種 類	店舗・居宅		
構 造	木造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	37.19	平方メートル
	2 階	29.75	平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件1，4）」のとおり		
住居表示	北九州市戸畑区中本町2番15号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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 上記の者が本件土地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が異なる（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：店舗・物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約59㎡（約8.82㎡増築） 2階 約64㎡（約16.47㎡増築）		
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 上記の者のうち、建物所有者が本件建物の2階部分を物置として、その他の者が本件建物の1階部分を店舗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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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（物件 2， 3， 5）」のとおり		
住居表示	北九州市戸畑区中本町 2 番 1 5 号		
土地	物件 2， 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 2， 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 上記の者が本件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 5		
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：店舗・作業所・物置 ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 約 7 1 m ² （約 3 3 . 8 1 m ² 増築） 2 階 約 6 6 m ² （約 3 6 . 2 5 m ² 増築）		
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 上記の者が本件建物を店舗・作業所・物置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 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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
■ 北九州市上下水道局営業課長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 使用場所 北九州市戸畑区中本町2番15号 1 契約者氏名 A 契約日 昭和47年2月19日 現在契約中 2 契約者氏名 B 契約日 平成19年10月26日 現在契約中
■ 賃借人B	1 私は物件4の建物の店舗部分を借りています（店舗2階に上がる階段部分を除く。）。 2 賃料等の支払い等については、3枚目に記載のとおりです。 ただし、裁判所の債権差押により、賃料は差押債権者に支払っています。 3 2階からの雨漏りなどはありません。 4 物件4の下屋は私が取り付けたものです。下屋は、道路にはみ出していますが、これまで注意などされたことはありません。 下屋の設置費用は約200万円かかりました。 5 物件4及び物件5の建物はアーケード内にありますので、物件4の店舗部分について共益費用1万5千円（アーケード代1万円、組合費5千円）を支払っています。
■ 所有者の妻	1 所有者が物件4の店舗部分をBに貸しています。 賃貸借契約の内容は3枚目記載のとおりです。 2 物件4の2階は物置、物件5の建物は所有者が店舗・作業所・物置として各使用しています。 3 物件4、5の建物は100年以上建っているもので、かなり老朽化しています。物件5の店舗の入り口付近と作業所のシャッターがある付近は雨漏りがしているところがあります。 本件各建物は白蟻による被害があるところがあります。 4 アーケードにかかる費用等については答えません。 5 物件4の建物の2階の物置には、2階に通じるシャッターが壊れているので入れません。 物件4の建物の2階の物置への出入りは物件5の建物の2階から入れます。

(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、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 本件建物は隣接する建物と商店街の一画を構成している。

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。

本件土地と南東側土地（地番25）との境界付近には、コンクリートブロックや境界標等の微憑を示すものは存在せず不明確である。

(占有等)

- 本件建物の占有状況は、関係人の陳述及び立入調査等の結果から、3、4枚目のとおりと認めた。

(損傷等)

- 本件各建物には、関係人の陳述のとおり損傷が認められた。

(その他)

- 物件4の建物と物件5の建物が独立した建物なのか、合棟しているのかは、外観上不明である。

- 物件4の建物及び物件5の建物は古い建物でかなり老朽化している。

- 物件4の建物の店舗には大型の冷蔵庫1台が存在する。

- 物件4の建物2階部分（物置）には物件5の建物の2階を通じて出入りできた。

- 物件5の建物の階段は急階段であった。また、白蟻による被害もあり、細心の注意を払って2階への階段を上ることになる。

- 物件5の建物の作業所内には専用のボイラー、オーブン、ミキサー、大型冷蔵庫（3台）などが設置されていた。

- 物件4、5の各建物は、登記記録上は、「北九州市戸畑区中本町30番地」に存在する。

そして、公図によれば、北九州市戸畑区中本町30番は、本件土地の向側（北東側）に存在している。

が、実際は、本件各建物は、10枚目及び11枚目の閉鎖された地図に準ずる図面及び地積測量図等から、本件土地（物件1ないし物件3）の土地に存在していることが認められた。

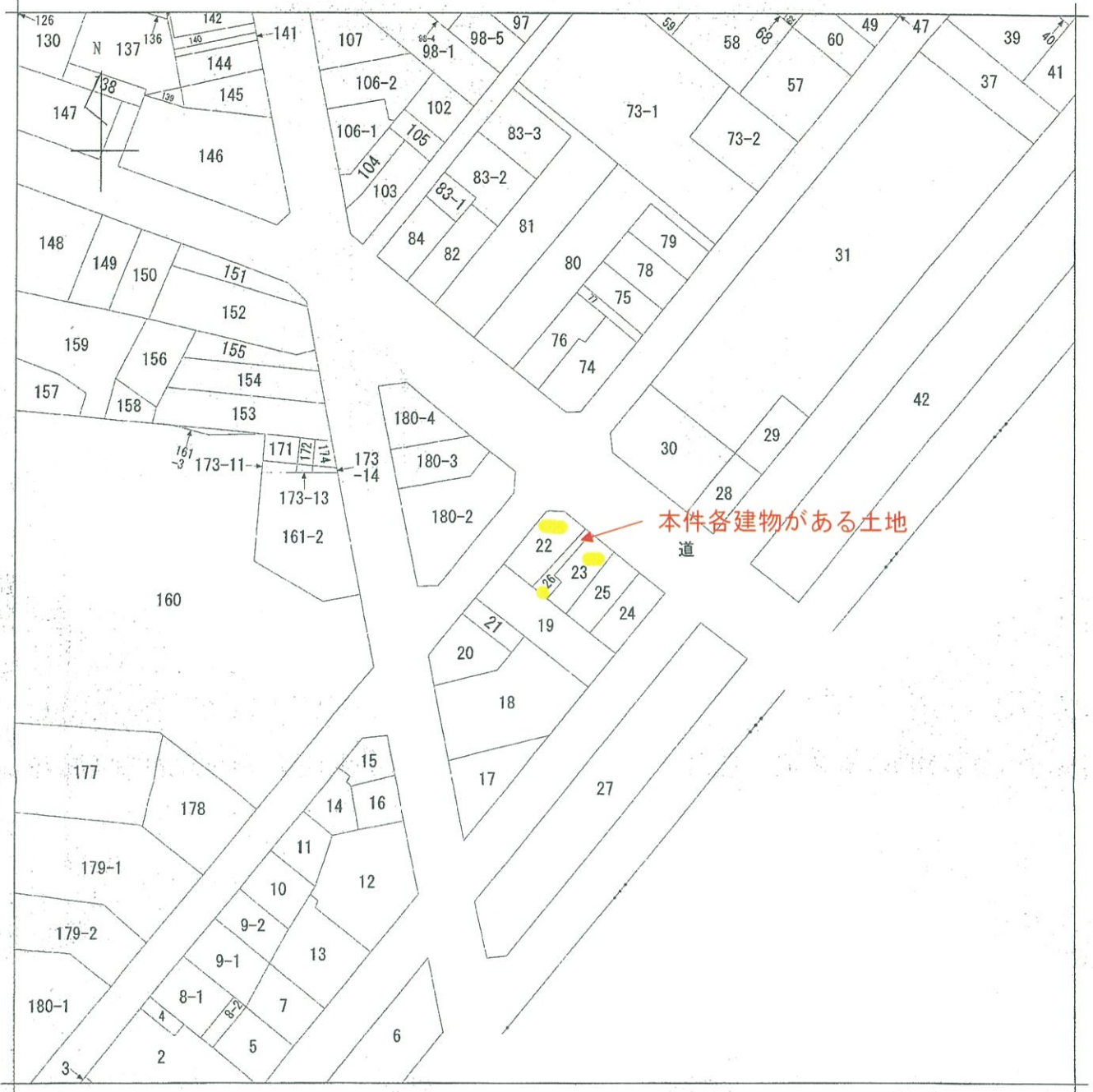
なお、本件各建物の「家屋番号30番の3、30番の4」であるところ、登記記録上の「北九州市戸畑区中本町30番地」の土地には、本件各建物と異なる「家屋番号30番、30番の2」の建物が残っている。

(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 5月26日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 5月26日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 8年 5月29日 (金) 13:00 - 13:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 賃借人, 所有者の妻と面談, 在宅依頼書交付
R 8年 5月29日 (金) 14:20 - 14:40	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 6月17日 (水) 13:00 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の妻立会い, 賃借人B立会い)
(特記事項) ☒ 令和8年6月17日 目的物件は抵抗の可能性があるので, 立会人Cを同行し立会わせた。 ☐ 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

(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。

地番区域見出
中本町

請求部	所在	北九州市戸畑区中本町				地番	22番		
出力尺	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。

令和8年5月29日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：31-1
(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

A 4 判に縮小

本件各建物がある土地



(複写機により作成)

(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	北九州市戸畑区 中本町	地 番	22 番	以下余白
縮 尺	縮尺不明	補 記 事 項	以下余白		

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

A 4 判に縮小

公

令和 8年5月29日

福岡法務局北九州支局

登記官



用

登記年月日：昭和42年3月29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8年5月29日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(12枚目)

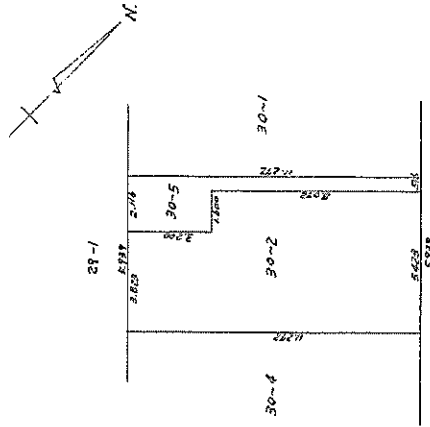
004611

前 30-2 後・新 23.26

地 積 測 量 図

昭和42.3.29

土地の所在 北九州市戸畑区昭和通4丁目



地積	延床面積	面積 (㎡)
30-5	2,116	4,771.2
30-6	0.516	4.165152
		10.776352

昭和四拾貳年参月貳拾七日	作製年月日
作製者	申請人

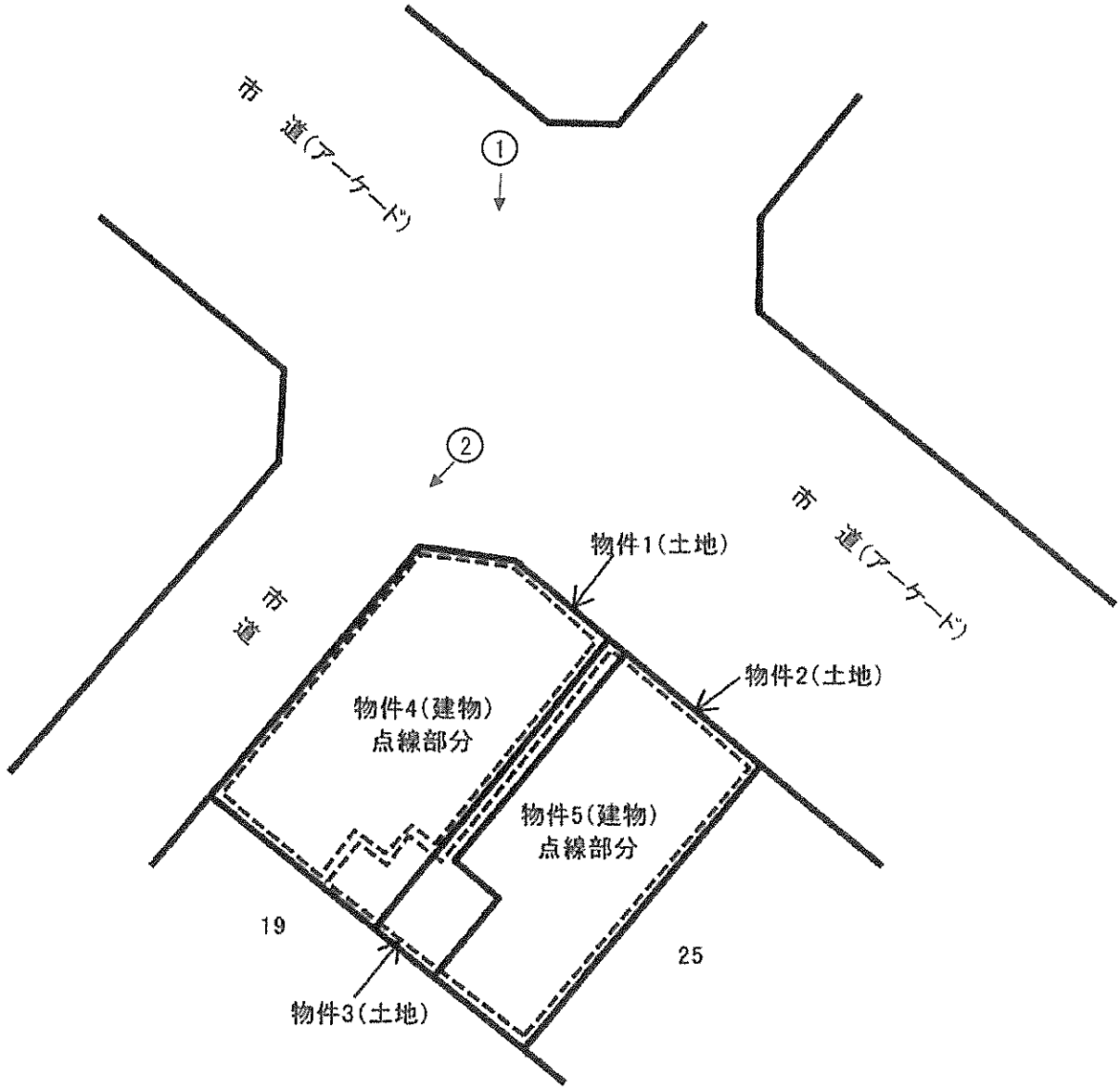
(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

11.00m

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



↑ 写真撮影位置方向

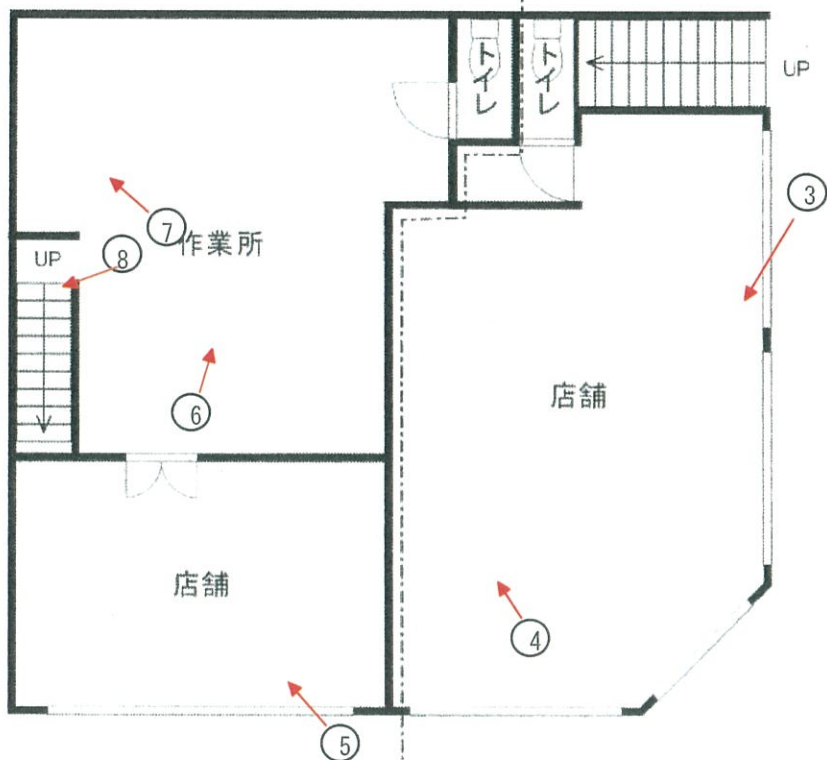
間取図



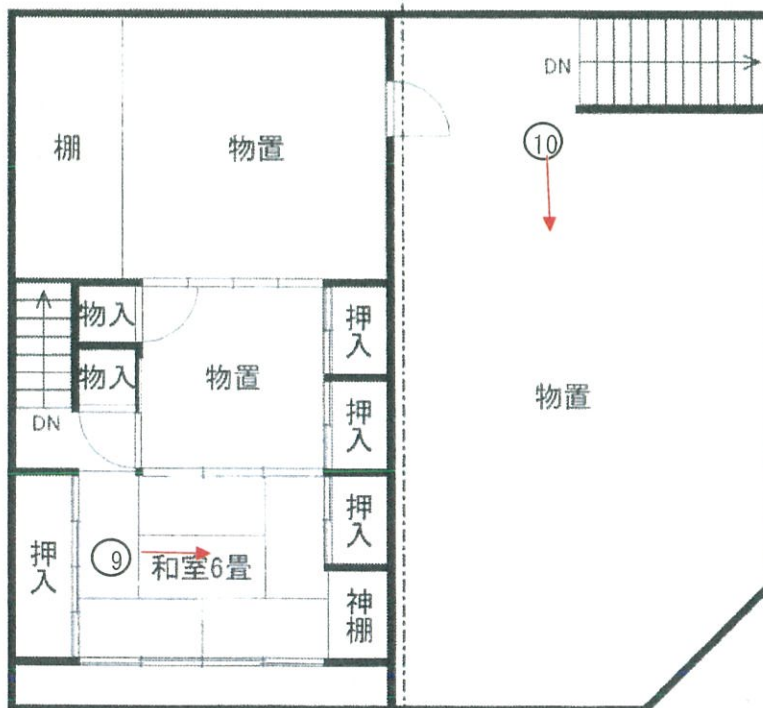
(家屋番号 30番の4)
物件5

(家屋番号 30番の3)
物件4

1階



2階



(14枚目)



No. 1

本件建物の外観を撮影

物件4の建物

物件5の建物



No. 2

物件4の建物の下屋が道路にはみ出している状況を撮影

はみ出した下屋



No. 3

物件4の建物の店舗内を撮影

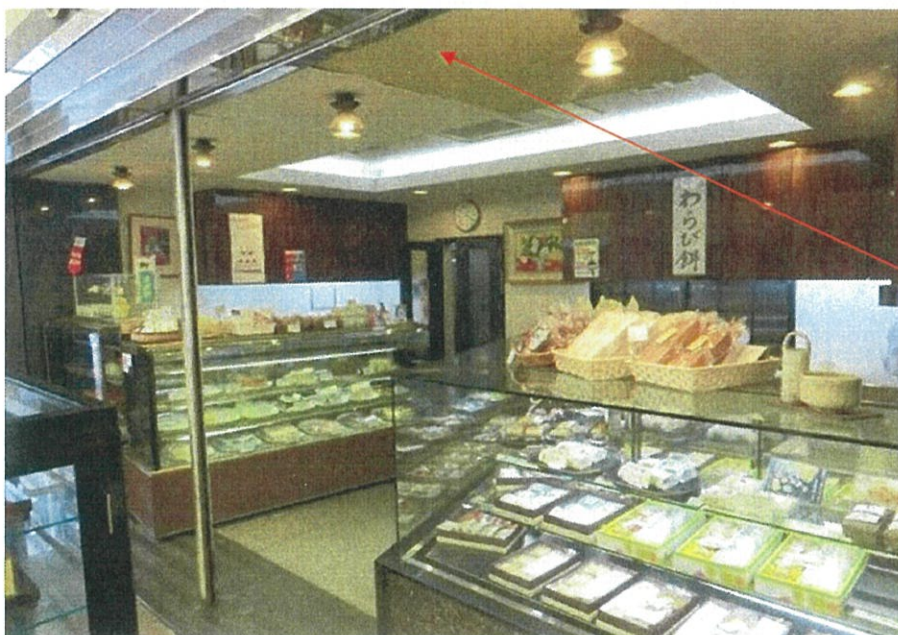
(15枚目)



No. 4

物件4の建物の店舗内を撮影

大型冷蔵庫



No. 5

物件5の建物の店舗内を撮影

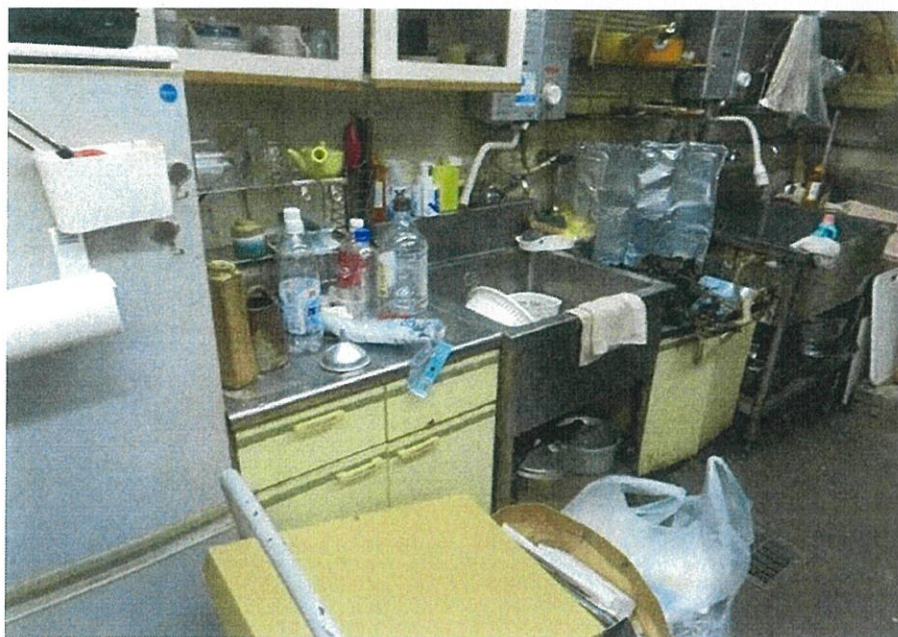
雨漏り箇所



No. 6

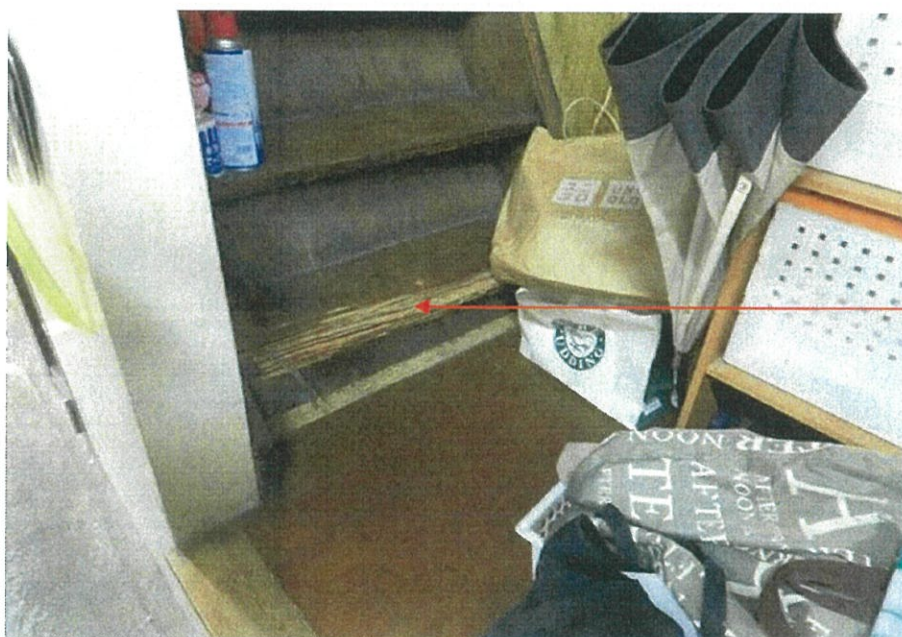
物件5の建物の作業所を撮影

(16枚目)



No. 7

物件5の建物の作業所を撮影



No. 8

物件5の建物の作業所を撮影

白蟻被害の階段



No. 9

物件5の建物内を撮影



No. 10

物件4の建物内（物置）を撮影

No. _____

No. _____

令和 8 年（又）第 16 号
令和 8 年 6 月 17 日 現地調査
令和 8 年 6 月 24 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

福 山 道 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,760,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,670,000 円
物件2（土地）	金 1,340,000 円
物件3（土地）	金 390,000 円
物件4（建物）	金 1,180,000 円
物件5（建物）	金 1,180,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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 地積	北九州市戸畑区中本町 22 番 宅地 66.94 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地積	北九州市戸畑区中本町 23 番 宅地 56.00 m ²	同上
3	所在地 地積	北九州市戸畑区中本町 26 番 宅地 10.93 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市戸畑区中本町 30番地 30 番 の3 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 50.18 m ² 2階 47.53 m ²	同上
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市戸畑区中本町 30番地 30 番 の4 店舗・居宅 木造瓦葺2階建 1階 37.19 m ² 2階 29.75 m ²	同上
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、登記及び公図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。		
4	・ 未登記の増築がある。 登記面積 97.71m² 増築概測面積 約25.29m² 現況床面積 約123m²		
5	・ 現況は店舗・物置である。 ・ 未登記の増築がある。 登記面積 66.94m² 増築概測面積 約70.06m² 現況床面積 約137m² ・ 現況は店舗・作業所・物置である。		
住 居 表 示		北九州市戸畑区中本町2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)	JR鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、約320m。 西鉄バス「中本町」停留所の南西方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象不動産の所在する近隣は、小売店舗等が建ち並ぶアーケード商店街である。今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域、都市機能誘導区域
画 地 条 件	地 積	133.87㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約10m
	奥 行	約11m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	北東側はアーケード商店街。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員 約 10.6 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北西側で幅員 約 5.1 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 (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 : 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	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ②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い。 ③南東側隣地(25番)との境界が不明瞭である。	

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) : 不詳 新築 経 過 年 数 : 約 - 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 : サイディング ほか 天 井 : ビニールクロス貼、ボード ほか 床 : 塩ビシート、板張り ほか 内 壁 : ビニールクロス貼、板張り ほか 設 備 : 電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	未登記の増築があり、現況の床面積は、 「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 店舗・物置 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	使用資材 : 劣る 施工状態 : 劣る
保守管理の状態	劣る 老朽化が著しく、現況調査報告書に記載の損傷等がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②未登記増築の箇所及び時期は不詳であるが、建ぺい率を超過する違法建築物の可能性がある。 ③新築時期は不詳であるが、所有者の妻によれば築100年以上は経っているとのことである。北九州市役所税務課提供資料によれば少なくとも昭和15年には目的建物に課税されていた模様である。 ④店舗は営業中であることから詳細な調査は困難であった。また、大型冷蔵庫等があり目視出来ない箇所があり、老朽化のため立ち入れない箇所もあることから間取図は概略図である。 ⑤物件4と物件5は独立した建物なのか、合体した建物なのか外観上は不明である。 ⑥下屋が道路側にはみ出している。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件5)

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)： 不詳 新築 経 過 年 数： 約 - 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：石貼、サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼、石膏ボード ほか 床：タイル、コンクリート、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、ボード、繊維壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特になし
床面積(現況)	未登記の増築があり、現況の床面積は、 「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：店舗・作業所・物置 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る 老朽化が著しく、現況調査報告書に記載の損傷等がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	①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。 ②未登記増築の箇所及び時期は不詳であるが、建ぺい率を超過する違法建築物の可能性はある。 ③新築時期は不詳であるが、所有者の妻によれば築100年以上は経っているとのことである。北九州市役所税務課提供資料によれば少なくとも昭和15年には目的建物に課税されていた模様である。 ④店舗は営業中であることから詳細な調査は困難であった。また、多くの調理器具等があり目視出来ない箇所が多数あり、老朽化のため立ち入れない箇所もあることから間取図は概略図である。 ⑤物件4と物件5は独立した建物なのか、合体した建物なのか外観上は不明である。

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1～3)

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	88,500	1.02	66.94	0.90	5,440,000
2	88,500	1.02	56.00	0.90	4,550,000
3	88,500	1.02	10.93	0.90	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「北九州戸畑5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 85,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 88,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.00 × 0.98 × 1.00 = 0.96

イ 個 別 格 差：角地 境界一部不明瞭 個別格差
1.05 × 0.97 = 1.02

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4・5）

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
4	110,000	約123	0.03	410,000
5	110,000	約137	0.03	450,000
			合計	860,000

ウ 現価率：（査定）

物件4・5は、相当な年数を経過しており、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勘案した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件4：	0.05	$\times (1 - 0.5)$	= 0.03
物件5：	0.05	$\times (1 - 0.5)$	= 0.03

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

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。土地について、各建物の敷地利用権等が及ぶ範囲は、各建物の配置・現況の床面積・接道の状況・土地利用の状況・建ぺい率・容積率を勘案し、下記の床面積等割合のとおり査定した。

(1) 土地利用権等価格

①各土地から控除する土地利用権価格等

土地 番号	建付地価格 (円) ア	建物 番号	床面積 等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	5,440,000	4	0.92	0.40	法定地上権	2,000,000
		5	0.08	0.10	場所的利益	40,000
2	4,550,000	5	1.00	0.40	法定地上権	1,820,000
3	890,000	5	1.00	0.10	場所的利益	90,000
計						3,950,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を法定地上権については40%、場所的利益については10%と査定した。

②各建物に加算する土地利用権価格等

建物 番号	土地利用権等価格 (円)	土地 番号
4	2,000,000	1
5	1,950,000	1・2・3
計	3,950,000	

(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	5,440,000	－ 2,040,000		0.70	0.70	1,670,000
2	4,550,000	－ 1,820,000		0.70	0.70	1,340,000
3	890,000	－ 90,000		0.70	0.70	390,000
4	410,000	＋ 2,000,000	1.00	0.70	0.70	1,180,000
5	450,000	＋ 1,950,000	1.00	0.70	0.70	1,180,000
一 括 価 格 (合 計)						5,760,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 立ち入り調査が出来なかった箇所について建物内部の状態が不明であること、下屋が道路にはみ出していること、空き店舗が多い商店街の老朽店舗で需要が乏しいこと、建物内に大型冷蔵庫等が設置されており撤去費用がかかる可能性があること、違法建築物の可能性があるので等々を考慮した修正率。

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 「北九州戸畑5-1」

所 在 : 北九州市戸畑区中本町154番

住 居 表 示 : 中本町10-29

価 格 : 85,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 105㎡

地 域 の 概 要 : 小売店舗等が建ち並ぶ駅前のアーケード商業地域

接 面 街 路 : 東 側 幅員 約8.0m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水

位 置 : JR鹿児島本線「戸畑」駅の南東方、道路距離350m。

用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)

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	1 葉
4 現況写真	2 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

