令和　８年（ヌ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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　白木原　聡　子

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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３日　午前１０時００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　９年　１月１３日　午前１０時００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１１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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	10, 240, 000 8, 192, 000	一括	2, 048, 000	267, 971	57, 421
1	4, 980, 000				
2	5, 260, 000				
備考					

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市門司区中町

　　地　　番　　２６７１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

２　所　　在　　北九州市門司区中町　２６７１番地２

　　家屋　番号　　２６７１番２の４

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１２０．０５平方メートル
　　２階　　５６．３６平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造陸屋根・鋼板葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　　約１６６．０５平方メートル
　　２階　　約９７．３６平方メートル
　　地下１階　約１７平方メートル

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　７月１０日
福岡地方裁判所小倉支部第１民事部
裁判所書記官　白木原　聡　子

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
【物件番号１】
隣地（地番２６７１番４）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。

令和　８年（ヌ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　北九州市門司区中町

　　地　　番　　２６７１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

２　所　　在　　北九州市門司区中町　２６７１番地２

　　家屋　番号　　２６７１番２の４

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１２０．０５平方メートル
　　２階　　５６．３６平方メートル

（現況）

　　構　　造　　鉄筋コンクリート・木造陸屋根・鋼板葺地下１階付２階建

　　床　面　積　　１階　　約１６６．０５平方メートル
　　２階　　約９７．３６平方メートル
　　地下１階　約１７平方メートル

令和８年(ヌ)第６号
令和８年３月３日受理
令和８年４月２７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　栁　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

令和　8年（ヌ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市門司区中町

　　地　　番　　２６７１番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１１．００平方メートル

2　所　　在　　北九州市門司区中町　２６７１番地２

　　家屋　番号　　２６７１番２の４

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根２階建

　　床　面　積　　１階　　１２０．０５平方メートル
　　２階　　５６．３６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	北九州市門司区中町５番１０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 2
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： ■構　造：鉄筋コンクリート・木造陸屋根・鋼板葺地下１階付２階建 ■床面積：１階　　約１６６．０５㎡（約４７㎡増築，約１㎡滅失） ２階　　約　９７．３６㎡（約４１㎡増築） 地下１階　約　１７㎡（約１７㎡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 上記の者が本建物を事務所（空き家）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　令和　　年(　)第　　号 　　└保管開始日　令和　　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

（目的外土地用（複数１））

目的外土地の概況（その１）（物件 ２ 関係）		
1	所在	北九州市門司区中町
	地番	２６７１番４
	地目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	１．８１平方メートル （■全部 □約 平方メートル）
	所有者	□建物所有者 ■その他の者（A ）
	その他の事項	
2	所在	
	地番	番
	地目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	平方メートル （□全部 □約 平方メートル）
	所有者	□建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	
3	所在	
	地番	番
	地目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	平方メートル （□全部 □約 平方メートル）
	所有者	□建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	
4	所在	
	地番	番
	地目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地積	平方メートル （□全部 □約 平方メートル）
	所有者	□建物所有者 □その他の者（ ）
	その他の事項	

（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
■所有会社代表者	1　本件建物は，令和５年３月末まで当社の事務所兼作業場として使用していましたが，現在は空き家です。 2　当社は印刷業を営んでいましたが，有害物質等は使用しておらず，土壌汚染はありません。 3　本件建物は，築後約６８年近くになりますので，経年相当の劣化などは生じていると思います。 4　本件土地・建物は平成１７年３月ころに購入し，同年１２月ころに増改築しています。 5　隣地（２６７２番6）との境界付近の形状は，当社が本件土地を取得した当時と変わっていません。 6　本件土地及び隣地（２６７２番6）の境界については，実際の境界とは形状が異なっているらしく，境界附近に現存するコンクリートブロック塀が相互の土地に越境しているとのことですが，双方ともに地積測量図が存在しないため，昭和３３年２月２８日付けの本件土地前所有者と当時の同隣地所有者が交わした境界確認の覚書が存在します。 7　本件土地と接道（２６７１番3）との間には，第三者所有の２６７１番４土地が存在しているようですが，同土地の痕跡は見あたらず，どの部分が同土地の範囲なのかも分かりません。なお，同土地所有者とはこれまでに確認等の協議をしたこともありません。
■評価人	1　当職が門司区役所まちづくり整備課にて，目的外土地（２６７１番4）について調査した結果は，次のとおりです。 ・　本件土地が存する部分の国道（２６７１番3等）は，北九州市の管理区間である。 ・　本件土地と国道との境界は確定されていないので，同目的外土地が国道に含まれているかは不明である。 2　本件土地と国道との間に存すると思われる目的外土地（２６７１番4）の確定は不能であるが，同目的外土地が本件土地と一体的に利用されている可能性がある。
■A（目的外土地所有者）	（目的外土地の所在等について文書照会をしたが，期限までに回答を得られなかった。）

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

執 行 官 の 意 見

■１（接道等）

本件土地は，公図のとおり，目的外土地（２６７１番４）を介し，公衆用道路（２６７１番３：旧内務省所有，公簿上は「官用地」）及び公衆用道路（２６７２番３）に接道している。

２（形状等）

本件土地と隣地（２６７２番６）との境界付近には，コンクリートブロック塀が存在する。

ただし，同ブロック塀の設置されている位置は，本来の境界線とは異なっているとの当時の関係人間における境界確認の覚書（昭和３３年２月２８日付け）が存在する。

また，接面道路との間に存在する目的外土地（２６７１番４）については，本件土地を取得した当時に交付された重要事項説明書には，門司区まちづくり整備課の見解として，「同目的外土地は道路区域外であるとの認識ではありますが，同目的外土地の所有者が道路敷きの一部であるとの意向であれば，道路区域内であると判定することができる。」との記述がある。

同目的外土地については，公図上では存在が認められるが，その存在自体が現地では確認できないことから，評価人の意見のとおり，本件土地とともに一体的に利用されている可能性も考えられる。

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（損傷等）

本件建物は昭和３３年５月ころに建築された築古の建物である。

関係人の陳述のとおり，築後約６８年を経過しているため，柱の一部にはひび割れが見受けられるなど建物自体にも相当程度の劣化が進行している可能性がある。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

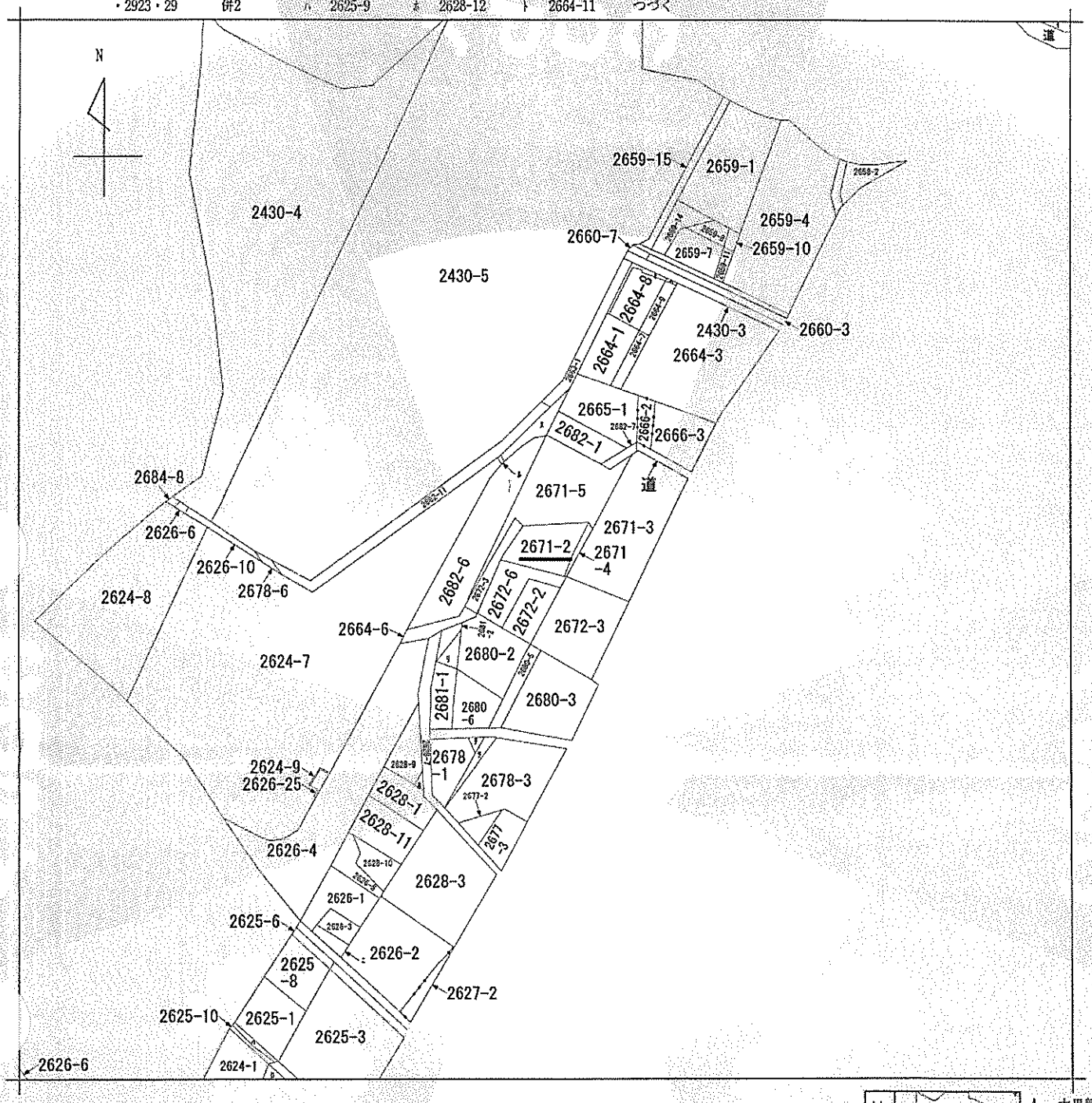
（調査経過用）

調　査　の　経　過

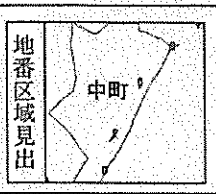
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R　8年　3月3日　（火） 11:10 - 11:20	執行官室	建物図面請求
R　8年　3月5日　（木） 9:40 - 10:05	物件所在地	現地特定，占有調査，写真撮影
R　8年　3月5日　（木） 10:50 - 11:10	福岡法務局 北九州支局	公図，地積測量図，建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R　8年　3月5日　（木） 11:50 - 12:00	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　3月5日　（木） 12:30 - 12:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 （不在）立入調査への協力依頼書投函
R　8年　3月10日　（火） 11:40 - 11:50	執行官室	占有状況等について所有会社の受任弁護士から聴取（電話）
R　8年　3月10日　（火） 14:10 - 14:20	執行官室	占有状況等について所有会社代表者から聴取（電話） 立入調査期日の調整
R　8年　3月18日　（水） 14:45 - 15:05	物件所在地	土地形状等の調査
R　8年　3月27日　（金） 9:25 - 11:10	物件所在地	立入調査，写真撮影 所有会社代表者と面談
R　8年　4月3日　（金） 8:55 - 9:10	執行官室	所有会社の受任弁護士から隣地(2672番6)との境界について聴取（電話）
R　8年　4月6日　（月） 9:00 - 9:10	執行官室	目的外土地（2671番4）の所在等について，同土地所有者に文書照会
R　8年　4月13日　（月） 15:10 - 15:20	福岡法務局 行橋支局	隣地(2672番6)に関する建物図面，登記簿等の調査
R　8年　4月15日　（水） 15:05 - 15:10	執行官室	所有会社の受任弁護士から隣地(2672番6)との境界確認書写し・目的外土地（2671番4）の資料に関する書類を受領
（特記事項）		

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

イ 2921・2922・2923・29　ロ 24・2925合併2　ハ 2624-2　ニ 2625-9　ホ 2626-7　ヘ 2628-12　ト 2664-10　チ 2664-11　2680-4　つづく



(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	北九州市門司区中町				地番	2671番2		
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。

A４判に縮小

令和8年3月5日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：7-1
(1/2)

(7枚目)

公用

リメラ 2681-3
2682-14
2682-15
2678-6

A４判に縮小

請求番号：7-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：昭和45年6月6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3月5日　福岡法務局北九州支局

登記官

[redacted]

A4判に縮小

(9枚目)

523513

建物図面
各階平面図

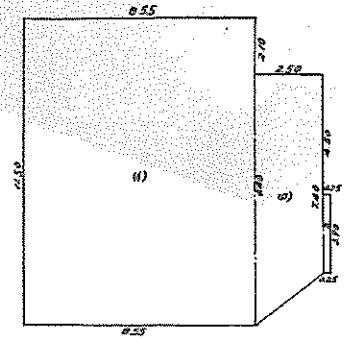
[redacted]

家屋番号	2671-2-4
建物の所在	北九州市門司区[illegible]字[illegible]原 2671-2

S 45、6、6

昭和 45年 5月 13日	作製年月日
作製者	[redacted]
申請人	[redacted]

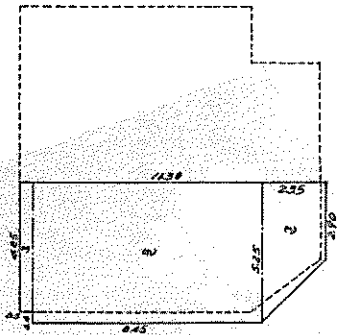
一階



求積表

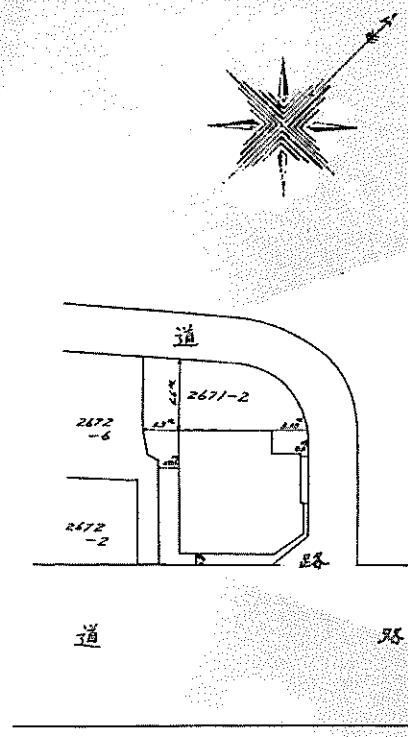
(1) 11.50m × 8.55m = 98.3250m²
(2) (9.4+7.4)/2 × 2.50 = 21.0000
(3) 2.90 × 0.25 = 0.7250
+) 120.0500
120.05m²

二階



(1) 4.85m × 0.50m = 24.250m²
(2) 8.45 × 5.25 = 44.3625
(3) (5.25+2.90)/2 × 2.35 = 9.57625
+) 56.36375
56.36m²

S=1:200

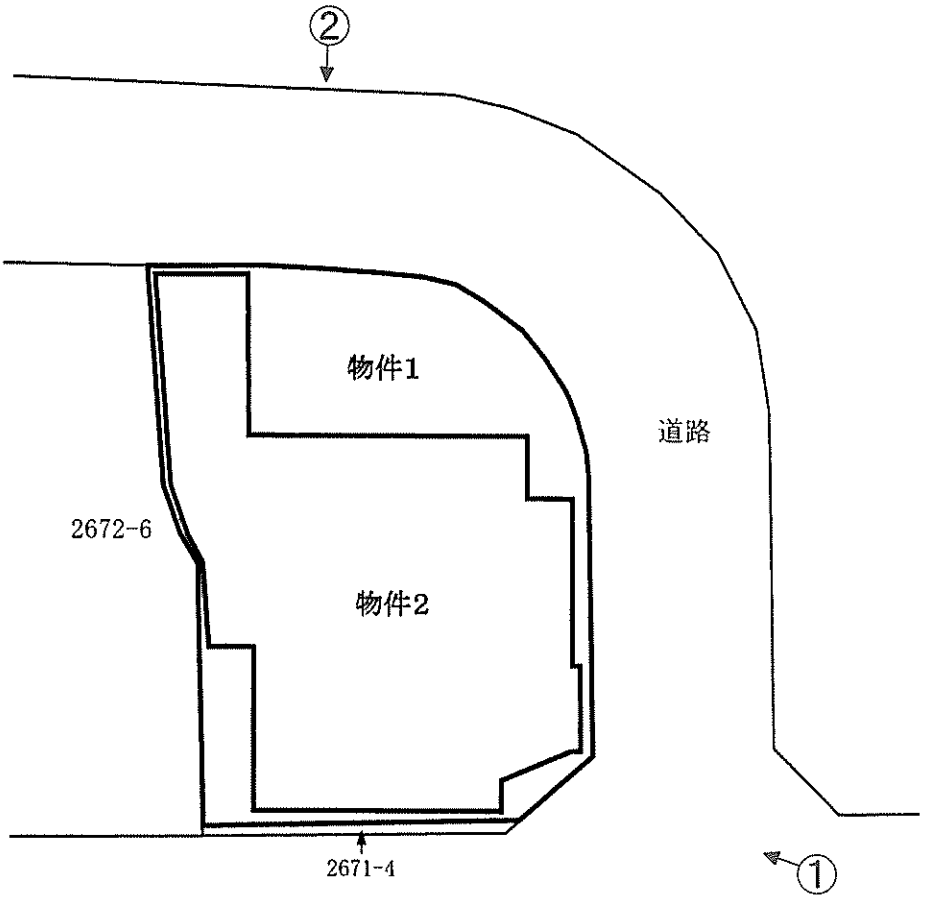


縮尺	1/200	1/500

(全国土地家屋調査士会北九州支部用紙)

請求番号：7-2

土地建物位置関係図



写真撮影位置方向

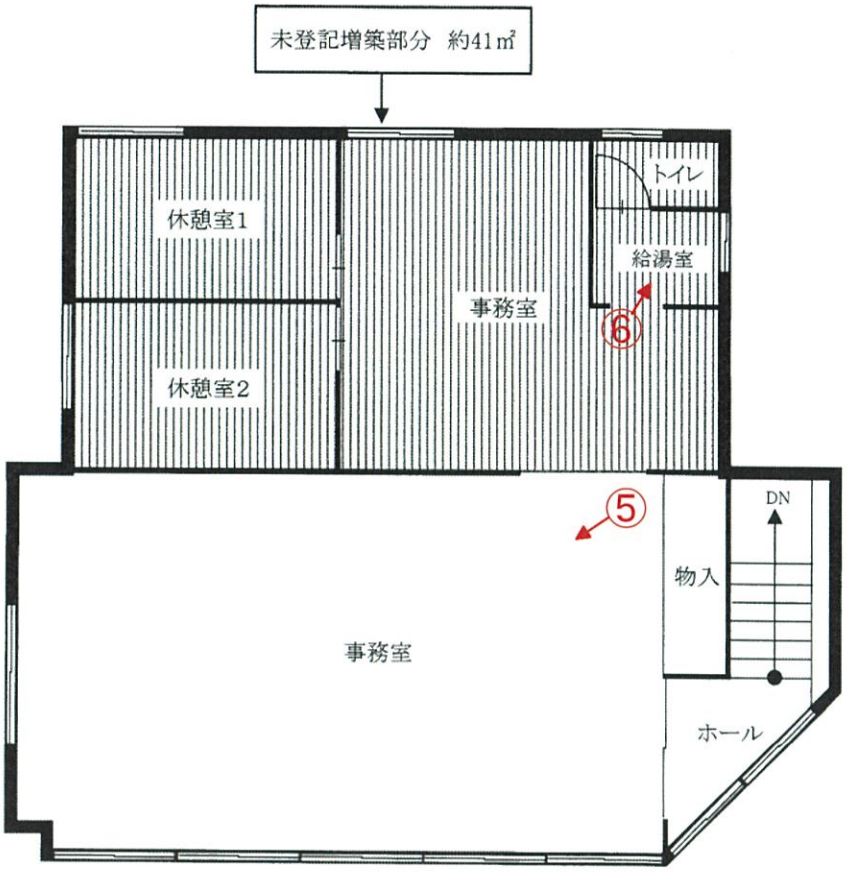
間　取　図

1階


写真撮影位置方向
倉庫
未登記増築部分　約47㎡
廊下
作業場
トイレ
事務室
UP
④
⑦
③
未登記滅失部分　約1㎡
1階現況床面積　約166.05㎡

間　取　図

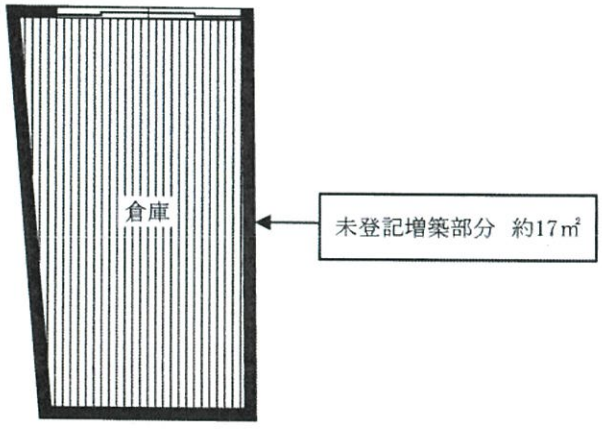
2階



2階現況床面積　約97.36㎡

地下1階

写真撮影位置方向



地下1階現況床面積　約17㎡



No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同　上



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



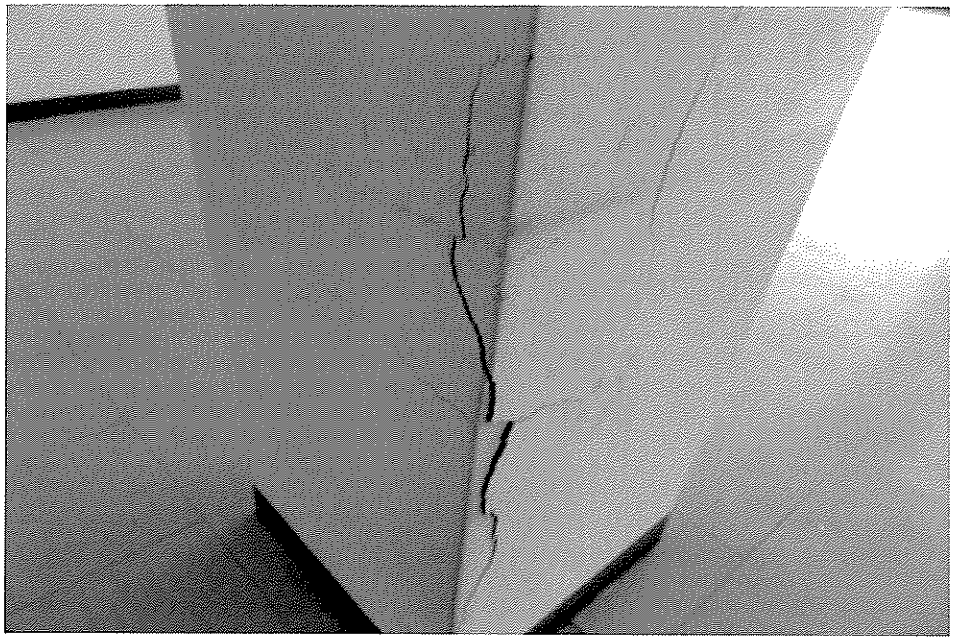
No. 5

同　上



No. 6

同　上



No. 7

柱の損傷(ひび割れ)を撮影

No.

No.

令和８年（ヌ）第　6　号
令和８年３月27日現地調査
令和８年５月11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
川　村　勇　人　　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 14,630,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 7,110,000 円
物件２（建物）	金 7,520,000 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 地番 地目 地積	北九州市門司区中町 2671 番 2 宅地 211.00㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市門司区中町 2671番地2 2671 番 2の4 事務所 鉄筋コンクリート造陸屋根２階建 １階　120.05㎡ ２階　56.36㎡	特記事項のとおり

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、諸図面による概測の結果、登記地積と大きな差は認められないので、登記地積を採用して評価した。
2	構造、床面積の現況は、下記のとおりである。 （構造）鉄筋コンクリート・木造陸屋根・鋼板葺地下１階付２階建 （床面積）１階　約166.05㎡（約47㎡増築、約1㎡滅失） ２階　約97.36㎡（約41㎡増築） 地下１階　約17㎡（約17㎡増築）
住居表示	北九州市門司区中町５番１０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鹿児島本線「門司」駅の南西方、約570m。 西鉄バス「原町」停留所の北方、約50m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	国道３号沿線に所在する商業地域で、店舗、事務所、診療所、店舗等兼共同住宅、一般住宅、共同住宅等が混在した利用状況にある。 なお、地域環境等が変化する要因はなく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	近隣商業地域
	建蔽率	80%
	容積率	300%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積	211.00㎡　（登記地積）
	形状	やや不整形　（建物図面のとおり）
	間口	約10.5m
	奥行	約19m
	接道関係	三方路
接面道路の状況	南東側で幅員約25mの舗装国道と、北西側で幅員約6.2mの舗装市道と各々ほぼ等高に、北東側で幅員約6.4mの舗装市道に0～約0.5m高く接面。（いずれも建築基準法第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	・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、埋蔵文化財包蔵事実は認められなかった。 ・本件建物は印刷業に供されていたことから、土壌汚染の可能性は否定できない。水質汚濁防止法に基づく特定施設、下水道法に基づく特定事業場の届出はなされていない。 ・本件土地と南東側国道と間に目的外土地（2671番4）が存する。門司区役所担当課によると、本件土地と国道との境界協議は未了であるため、現状では、当該目的外土地が道路用地であるか否かは確定できない旨の回答であった。当該目的外土地は本件土地と一体的に本件建物の敷地として利用されている可能性があるため、買受人において調査・確認を要する。 ・隣地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。	

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	建築年月日（登記記載）：昭和33年5月17日　新築 経過年数：約　68　年 経済的全耐用年数：約　40　年 経済的残存耐用年数：約　0　年
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート・木造地下１階付２階建 屋　　根：陸屋根・鋼板葺 外　　壁：吹付タイル、ボード貼　ほか 天　　井：ボード貼　ほか 床　　：Ｐタイル、フローリング　ほか 内　　壁：コンクリート、ビニールクロス貼　ほか 設　　備：電気、給排水設備　等
床面積（現況）	現況床面積は下記のとおりである。 登記面積 ／ 未登記増築等面積 ／ 現況床面積 １階　120.05㎡ ＋ 約46㎡ ＝ 約166.05㎡ ２階　56.36㎡ ＋ 約41㎡ ＝ 約97.36㎡ 地下１階　約17㎡　約17㎡ 合計　176.41㎡　約280.41㎡
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：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　（内外装の汚れ、摩耗、ひび等が観察され、経年による劣化が顕著である。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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。 ・未登記増築は平成17年頃に実施されたとのことである。当該増築に係る建築基準法に基づく建築確認（確認済証　平成17年4月7日交付　第H17確認建築福住セ北00005号）の手続きを行っていることが確認された。工事完了検査の手続きについては確認できなかった。 ・対象建物についてはアスベストを含有する形成板等が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門調査機関の分析調査を要する。

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	152,000	0.88	211.00	0.80	22,580,000

【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5－4」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$200,000円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{133} = 152,000円/㎡$$

◇ 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 ： 形状　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
1.00	×	1.05	×	1.23	×	1.03	＝	1.33

イ 個別格差 ：

形状		三方路		境界不明確		目的外土地が介在		個別格差
0.97	×	1.04	×	0.97	×	0.90	＝	0.88

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、土地価格に対する解体費用の水準等を考慮した。

（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	230,000	約280.41	0.01	640,000

ウ　現価率：（査定）

物件２は建築後約68年を経過しており、建物の現状からみて既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に建物の現状を考慮した観察減価法による補正（-80%）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２	0.05	×（１－	0.8	）	＝	0.01

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	22,580,000	0.50	法定地上権	11,290,000
			計	11,290,000

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50%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	22,580,000	－　11,290,000		0.90	0.70	7,110,000
2	640,000	＋　11,290,000	1.00	0.90	0.70	7,520,000
一括価格（合計）						14,630,000

ウ 占 有 減 価 修 正　：修正の必要はない。

エ 市　場　性　修　正　：土壌汚染の可能性があることを考慮した。

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５－４」
所在	：	北九州市門司区柳町２丁目１０７番５外
住居表示	：	柳町２－２－２６
価格	：	200,000 円/㎡　（対前年変動率　2.6%　）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	197㎡
地域の概要	：	中小規模店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域
接面街路	：	北西 側 幅員約25m 国道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「門司」駅の南東方、道路距離100m。
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	土地・建物位置関係図	1 葉
3	間取図	2 葉
4	現況写真	3 葉

以　上

ＢＩＴ用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照

位　置　図

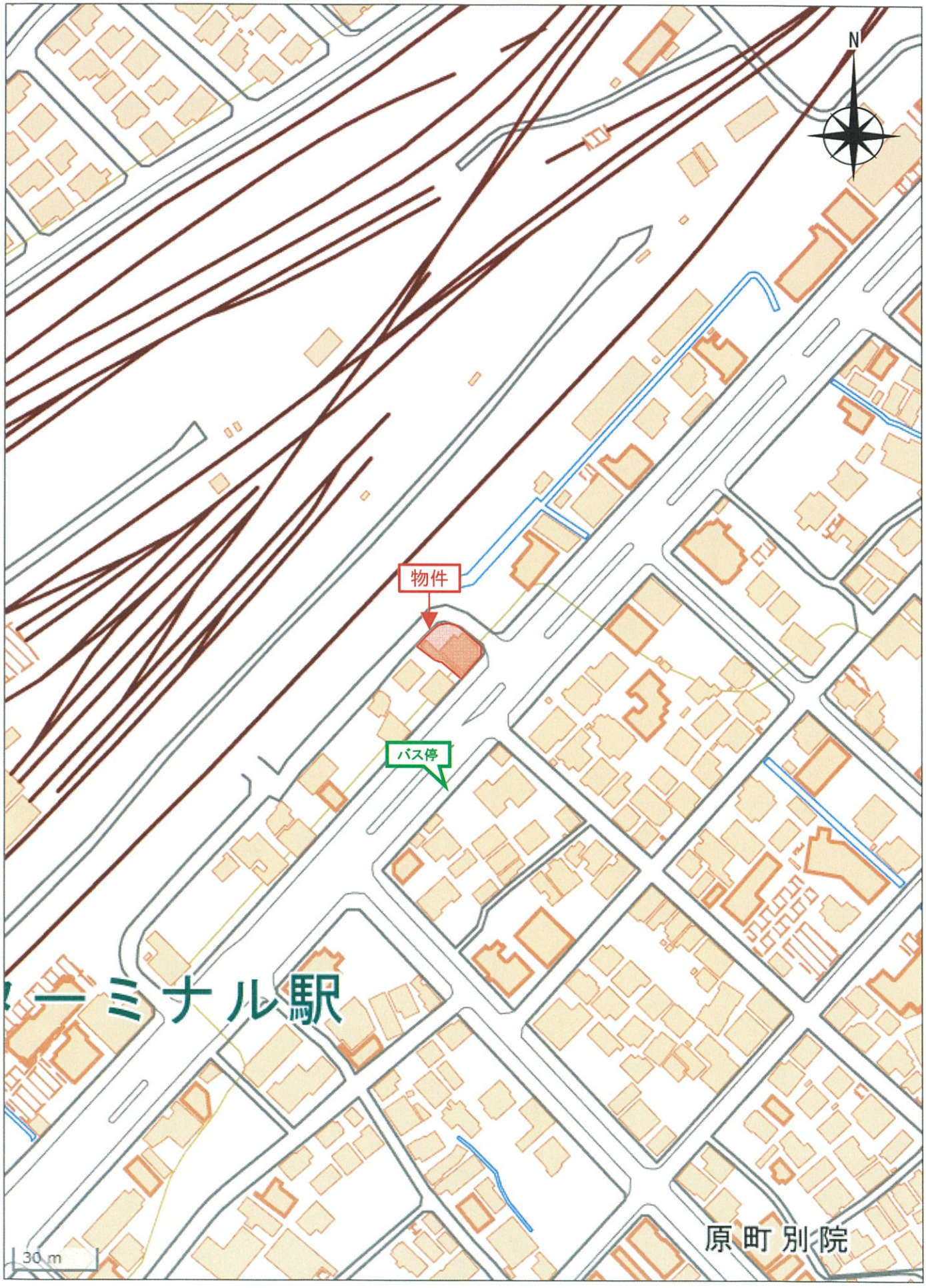
地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

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