令和　８年（ケ）第　　５９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　田　邉　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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	15,140,000 12,112,000	一括	3,028,000	74,004	31,715
1	1,420,000				
2	870,000				
3	12,850,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　５９号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市門司区二タ松町

　　地　　番　　４１４番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．１１平方メートル

2　所　　在　　北九州市門司区二タ松町

　　地　　番　　４１４番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．９１平方メートル

3　所　　在　　北九州市門司区二タ松町　４１４番地３６、４１４番地３７

　　家屋　番号　　４１４番３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．０６平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・事務所

令和　8年（ケ）第　　59号

物　件　明　細　書

令和　8年10月15日
福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
裁判所書記官　田　邉　善　晴

1　不動産の表示
【物件番号1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
1階事務所部分は（株）a'ＴＲＵＳ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。その余の1階及び2階部分は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1，2】
北側市道及び南側隣地（地番４１４番３５）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（ケ）第　　59号

物　件　目　録

1　所　　在　　北九州市門司区二タ松町

　　地　　番　　４１４番３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７５．１１平方メートル

2　所　　在　　北九州市門司区二タ松町

　　地　　番　　４１４番３７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４５．９１平方メートル

3　所　　在　　北九州市門司区二タ松町　４１４番地３６、４１４番地３７

　　家屋　番号　　４１４番３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　４３．０６平方メートル
　　２階　５７．９６平方メートル

（現況）

　　種　　類　　居宅・事務所

令和８年(ケ)第５９号
令和８年７月１４日受理
令和８年９月２５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（ケ）第　　59号

物　件　目　録

1　所　　在　北九州市門司区二タ松町

　　地　　番　４１４番３６

　　地　　目　宅地

　　地　　積　７５．１１平方メートル

2　所　　在　北九州市門司区二タ松町

　　地　　番　４１４番３７

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４５．９１平方メートル

3　所　　在　北九州市門司区二タ松町　４１４番地３６、４１４番地３７

　　家屋　番号　４１４番３６

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　１階　４３．０６平方メートル
　　２階　５７．９６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	北九州市門司区二タ松町３番２３－１号
土地	物件 １，２
現況地目	■宅地（物件１，２） □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 ３
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：居宅・事務所 □構　造： □床面積：
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 建物所有者が本建物の２階部分を住居として，その他の者が１階部分を事務所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

占有者及び占有権原（物件３関係）

占有範囲	□全部 ■１階（玄関，ホール，階段を除く）
占有者	□債務者 ■（株）a’ＴＲＵＳ
占有状況	□敷地 □駐車場 □ □居宅 ■事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■Ｂ（占有会社代表者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和７年１月初め頃
最初の契約等	契約日	令和６年頃
	期間	令和７年１月初め頃 から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月 金８万円（毎月末日限り 翌月分支払） □前払（ 分 円） □相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	□上記のとおり □下記のとおり ■「執行官の意見」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職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容（令和８年７月３１日現在）は，次のとおりです。 契約者　　Ａ（所有者） 契約（開始）　令和６年１２月１２日（現在契約中）
■Ｂ（１階占有会社代表者）	１　本件建物の１階部分を所有者から賃貸し，私が経営する（株）ａ’ＴＲＵＳの事務所として使用しています。 ２　賃貸借契約の内容等は３枚目のとおりです。 ３　賃貸借契約書は作成されていますが，今は手元にないので，後日提出します。 ４　所有者とは古くからの知人であり，所有者が本件建物を新築する前から１階の賃借を依頼されていました。事務所として使用を始めたのは新築後すぐの令和７年１月初め頃でした。 ５　室内の構造は，現況のとおり１階と２階は完全に分離されていました。 ６　１階については，損傷や不具合等はありません。 ７　２階は所有者がひとりで住んでいますが，留守が多く，最近はほとんど帰っていないように思います。 ８　所有者から合鍵を預かっていて，留守のときは私がときどき２階を使用することがありますので，調査については，私が立ち会います。
■Ａ （所有者：電話連絡）	現在は遠方に出張中ですので，８月１５日には在宅が可能ですので，調査期日の変更をお願いします。 （所有者とはその後連絡が取れず，立入調査日には在宅していなかったため本件土地・建物の占有関係等について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）

物件１，２土地（以下，「本件土地」という。）は，本件建物の敷地として一体的に使用されており，公図のとおり，水路（暗渠）と一体となった無地番の公道（公図上は「道」）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。

北側道路との間には側溝が存在し，境界は側溝の真ん中付近と思われるが不明確である。

また，南側隣地（４１４番３５）との境界付近の形状が，地積測量図と一部異なるため，境界は不明確である。

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。

所有者及び１階占有者からは賃貸借を疎明する資料等が期限までに提出されなかったが，本件所有者とは別に（株）ａ’ＴＲＵＳの郵便受けが設置されており，室内の状況から同社が占有していることは確認できた。取引の安全のため，占有者の陳述のとおり賃貸借を占有権原とすることを認めるのが相当と思料する。

４（損傷等）

本件建物は令和６年１２月ころに建築された戸建て住宅である。

一見して特段の損傷等は見受けられなかった。

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

（調査経過用）

調　査　の　経　過

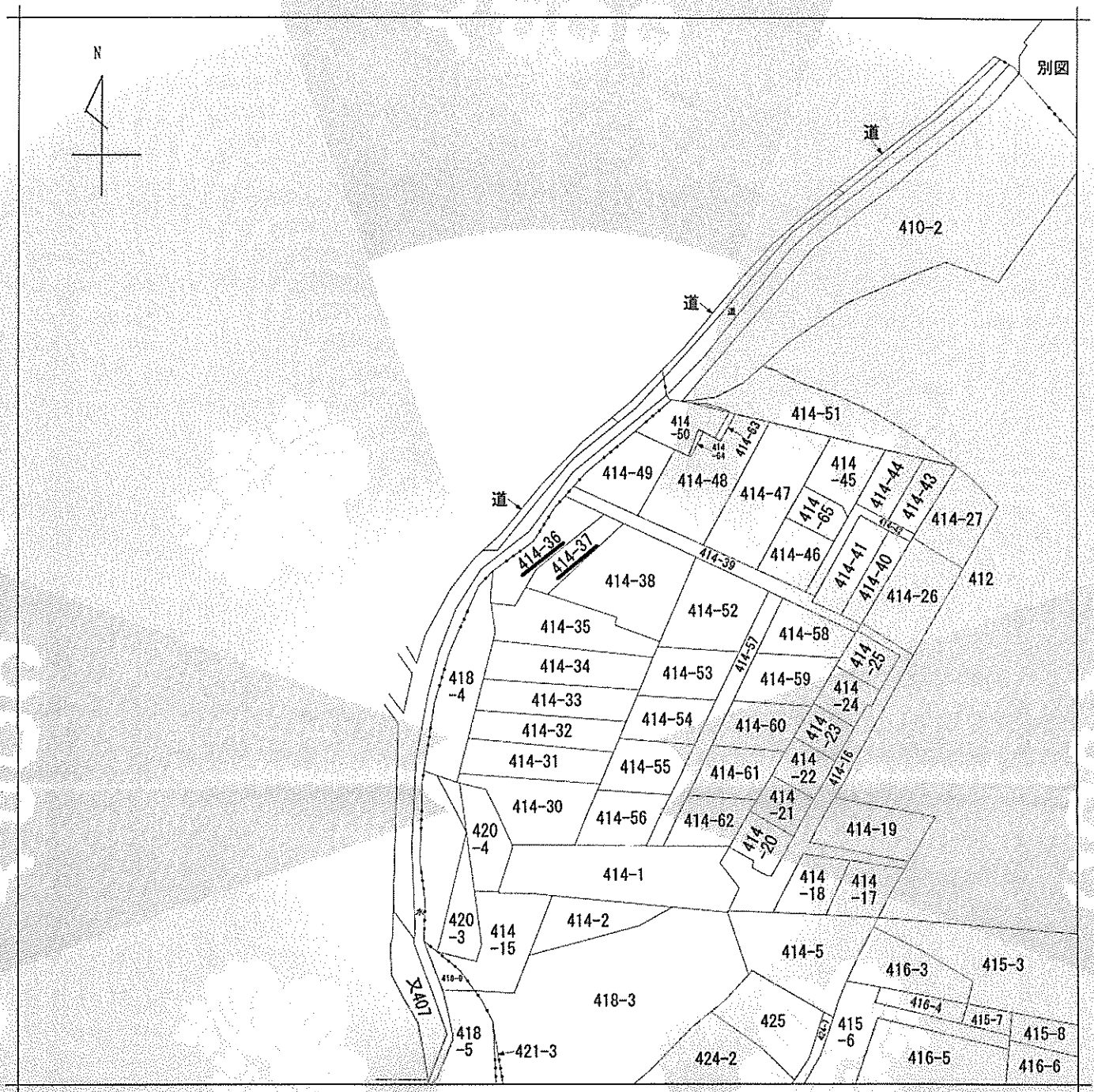
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R　8年　7月14日　（火） 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R　8年　7月14日　（火） 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査（北九州市上下水道局）
R　8年　7月15日　（水） 11:35 - 12:00	物件所在地	現地特定，占有調査，写真撮影 （不在）立入調査への協力依頼書投函
R　8年　7月17日　（金） 9:20 - 9:40	福岡法務局 北九州支局	公図，地積測量図，建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R　8年　7月24日　（金） 16:00 - 16:10	執行官室	占有状況等について所有者から聴取（電話） 調査期日変更の要請
R　8年　8月6日　（木） 12:50 - 13:30	物件所在地	（所有者の事情により建物立入調査中止）土地形状・建物外観調査 立入調査への協力依頼書投函（再）
R　8年　8月15日　（上） 9:45 - 10:40	物件所在地	立入調査，写真撮影 1階占有者と面談，賃貸借契約書写しの提出依頼（返信用封筒交付）
R　8年　9月3日　（木） 12:50 - 13:10	福岡法務局 北九州支局	商業登記事項証明書交付申請
R　8年　9月3日　（木） 14:40 - 14:50	執行官室	占有者に対し，賃貸借契約書写しの提出依頼書送付

（特記事項）

■　令和８年８月１５日
目的物件（２階）は不在で施錠されていたので，１階占有者　B　を立ち会わせ，Bが所持する鍵で解錠して建物２階内に立ち入った。

□

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり



(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	北九州市門司区二タ松町				地番	414番36		
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7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

請求番号：3-12
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和55年5月23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7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

(8枚目)

前 414-1 後・新

128829

地番	414-1 414-30～51
土地の所在	北九州市門司区二夕松町

地積測量図 1/2

S 55 5 23

求積表

(B) 414-30

符号	底辺	垂線	相乗積
1	3.45	0.727	2.50815
2	13.09	4.727	61.87643
3	13.09	7.09	92.80810
4	3.45	0.64	2.20800
合計			159.40068
二除			79.70034
79.70 m²			

(C) 414-31

符号	底辺	垂線	相乗積
1	17.09	3.82	65.2838
2	17.09	3.453	59.01177
合計			124.29557
二除			62.147785
62.14 m²			

(D) 414-32

符号	底辺	垂線	相乗積
1	18.18	3.637	66.12066
2	18.18	3.455	62.81190
合計			128.93256
二除			64.46628
64.46 m²			

(E) 414-33

符号	底辺	垂線	相乗積
1	19.27	3.82	73.6114
2	19.27	3.454	66.55858
合計			140.16998
二除			70.08499
70.08 m²			

(F) 414-34

符号	底辺	垂線	相乗積
1	20.18	3.82	77.0876
2	20.18	3.453	69.68154
合計			146.76914
二除			73.38457
73.38 m²			

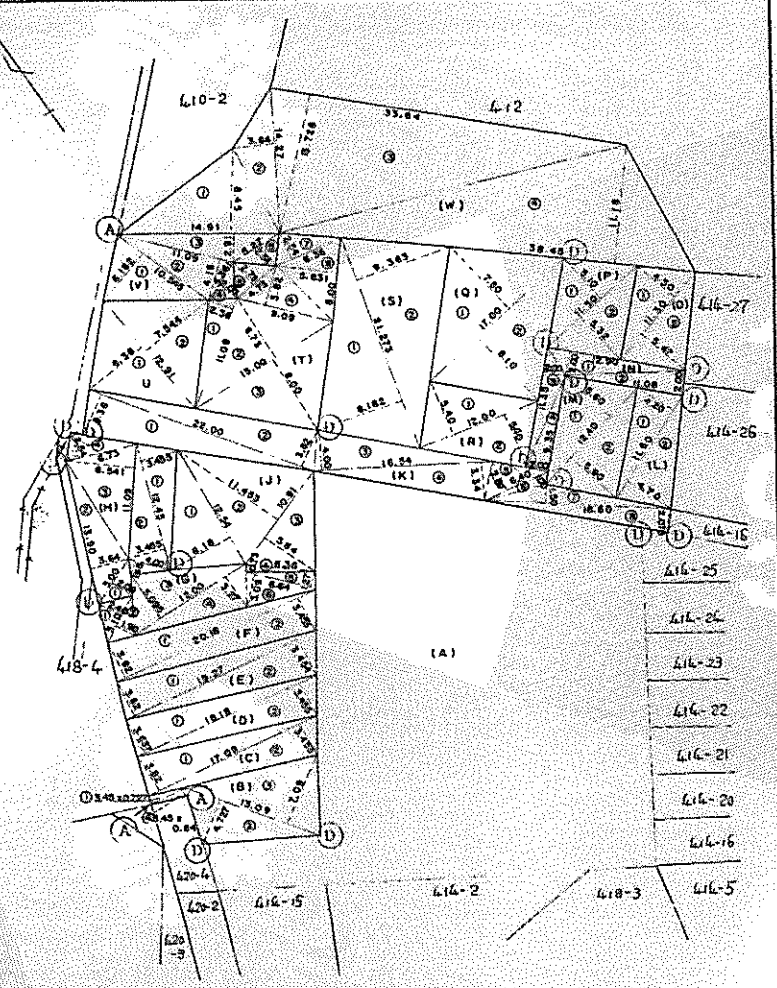
(G) 414-35

符号	底辺	垂線	相乗積
1	5.10	2.40	12.2400
2	5.10	1.90	9.6900
3	12.00	5.095	61.1400
4	12.00	3.27	39.2400
5	6.64	1.27	8.4328
6	6.64	3.09	20.5176
合計			151.2604
二除			75.6302
75.63 m²			

(H) 414-36

符号	底辺	垂線	相乗積
1	5.00	2.00	10.0000
2	13.90	3.64	50.5960
3	11.09	6.541	72.53969
4	6.73	2.54	17.0942
合計			150.22989
二除			75.114945
75.11 m²			

杭の種類	記号
コンクリート杭	A
石杭	B
プラスチック杭	C
鉄鋲	D
	E



作製者	[redacted] 55年 3月 1日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：3-13 (1/2)

公用

登記年月日：昭和55年5月23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7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官

[redacted]

A4判に縮小

(9枚目)

前 414-1 後・新

128830

地番	414-1 414-30~51
土地の所在	北九州市門司区二夕松町

地積測量図 2/2

S 55 5 23

求積表

(R) 414-46

符号	底辺	垂線	相乗積
1	12.00	5.40	64.80
2	12.00	5.40	64.80
合計			129.60
二除			64.80
64.80m²			

(S) 414-47

符号	底辺	垂線	相乗積
1	21.273	8.182	174.055686
2	21.273	9.363	199.179099
合計			373.234785
二除			186.6173925
186.61m²			

(T) 414-48

符号	底辺	垂線	相乗積
1	11.09	2.36	26.1724
2	15.00	6.73	100.9500
3	15.00	8.00	120.0000
4	9.09	3.82	34.7238
5	4.73	2.73	12.9129
6	8.00	5.631	45.0480
7	6.36	2.54	16.1544
合計			355.9615
二除			177.98075
177.98m²			

(U) 414-49

符号	底辺	垂線	相乗積
1	12.91	6.360	82.10760
2	12.91	7.544	97.39304
合計			179.50064
二除			89.75032
89.75m²			

(V) 414-50

符号	底辺	垂線	相乗積
1	10.545	6.182	65.18919
2	11.090	4.180	46.35620
3	14.910	2.910	43.38810
4	4.361	2.000	8.72200
5	5.270	2.540	13.38580
合計			177.04129
二除			88.520645
88.52m²			

(W) 414-51

符号	底辺	垂線	相乗積
1	14.91	8.45	125.98950
2	14.27	3.64	51.94280
3	33.64	13.728	461.80992
4	38.45	11.18	429.87100
合計			1069.61322
二除			534.80661
534.80m²			

求積表

(I) 414-37

符号	底辺	垂線	相乗積
1	12.45	3.455	43.01475
2	12.45	3.455	43.01475
3	4.00	1.450	5.80000
合計			91.8295
二除			45.91475
45.91m²			

(J) 414-38

符号	底辺	垂線	相乗積
1	12.54	6.18	77.4972
2	10.91	11.453	124.95223
3	10.91	5.64	61.5324
4	6.36	0.73	4.6428
合計			268.62463
二除			134.312315
134.31m²			

(K) 414-39

符号	底辺	垂線	相乗積
1	22.00	4.36	95.9200
2	22.00	3.82	84.0400
3	16.54	4.00	66.1600
4	16.54	3.34	55.2436
5	6.40	2.89	18.4960
6	6.40	1.00	6.4000
7	16.80	1.50	25.2000
8	16.80	2.078	34.9104
合計			386.3790
二除			193.185
193.18m²			

(L) 414-40

符号	底辺	垂線	相乗積
1	11.60	4.20	48.7200
2	11.60	4.70	54.5200
合計			103.2400
二除			51.6200
51.62m²			

(M) 414-41

符号	底辺	垂線	相乗積
1	12.40	5.60	69.4400
2	12.40	5.90	73.1600
合計			142.6000
二除			71.3000
71.30m²			

(N) 414-42

符号	底辺	垂線	相乗積
1	12.90	2.00	25.80
2	11.08	2.00	22.16
3	11.35	2.00	22.70
4	9.35	2.00	18.70
合計			89.36
二除			44.68
44.68m²			

(O) 414-43

符号	底辺	垂線	相乗積
1	11.30	4.50	50.8500
2	11.30	5.47	61.8110
合計			112.6610
二除			56.3305
56.33m²			

(P) 414-44

符号	底辺	垂線	相乗積
1	11.50	5.10	58.6500
2	11.50	5.32	61.1800
合計			119.8300
二除			59.9150
59.91m²			

(Q) 414-45

符号	底辺	垂線	相乗積
1	17.00	7.50	127.5000
2	17.00	8.10	137.7000
合計			265.2000
二除			132.6000
132.60m²			

作製者	[redacted] 55年 3月 1日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：3-13 (2/2)

公用

登記年月日：令和6年11月26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7月17日
福岡法務局北九州支局
登記官
[redacted]

（10枚目）

A4判に縮小

請求番号：3-14

各階平面図

家屋番号	414番36
建物の所在	北九州市門司区二夕松町 414番地36、414番地37

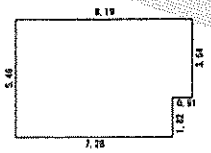
建物図面

1階

求積表

7.286	× 5.460	=	39.748800
0.916	× 3.640	=	3.312400
	計		43.061200

床面積 43.06 ㎡

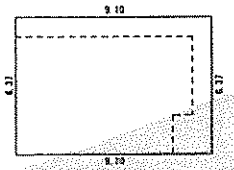


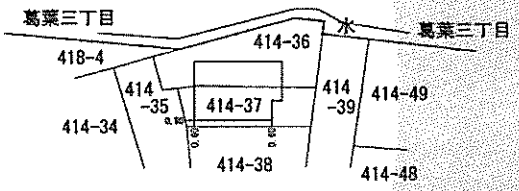
2階

求積表

9.100	× 6.370	=	57.967000

床面積 57.96 ㎡





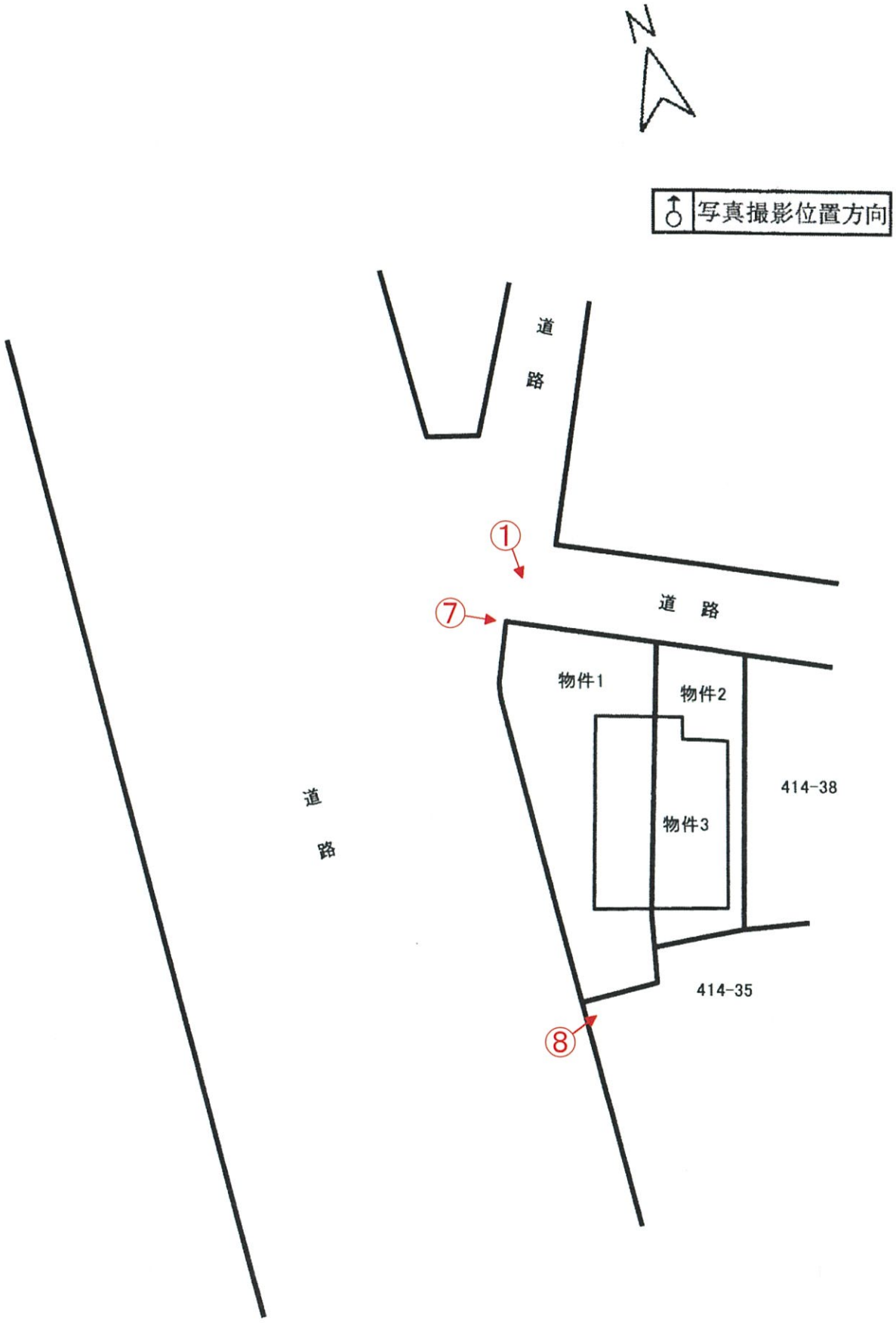
作成者 [redacted] 6年11月25日作成

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

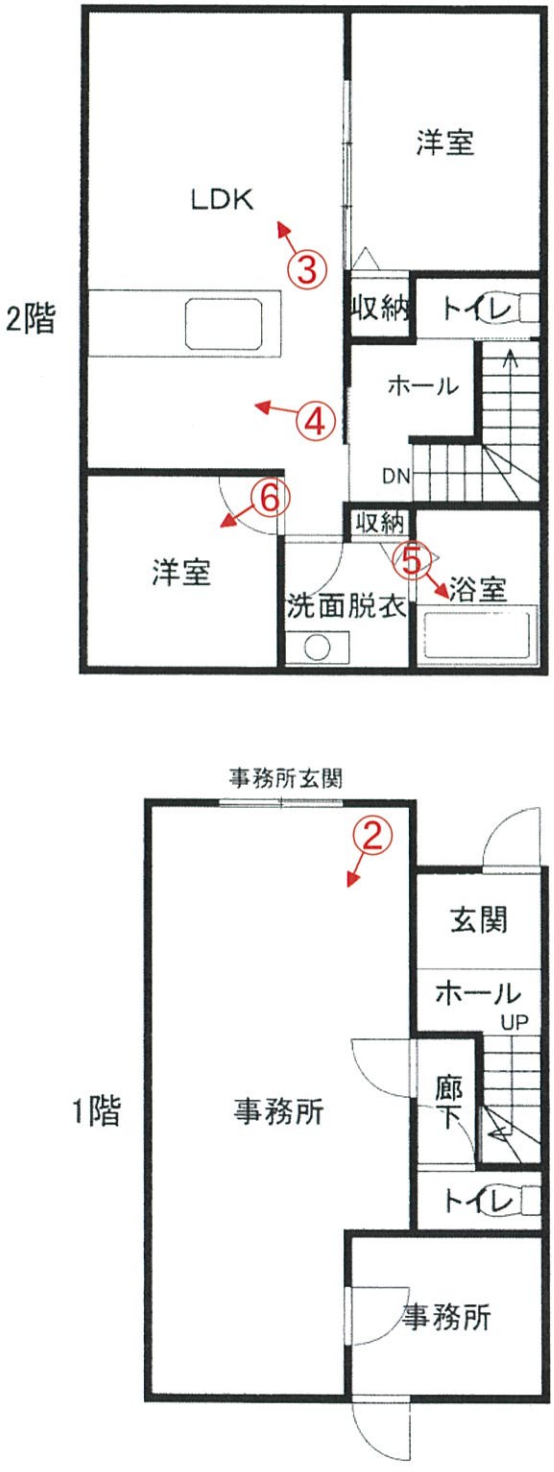
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影



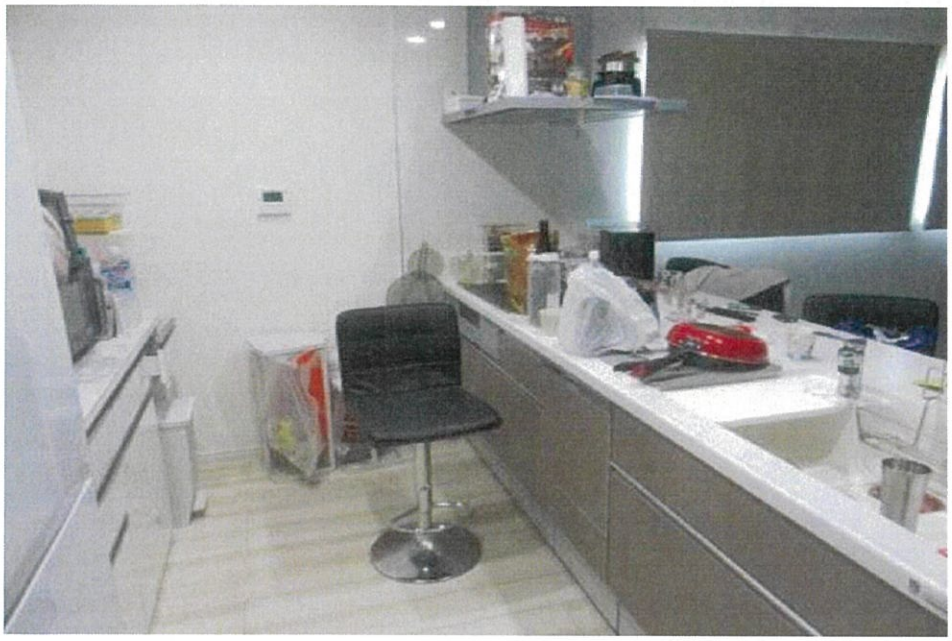
No. 2

本件建物の室内（１階）を撮影



No. 3

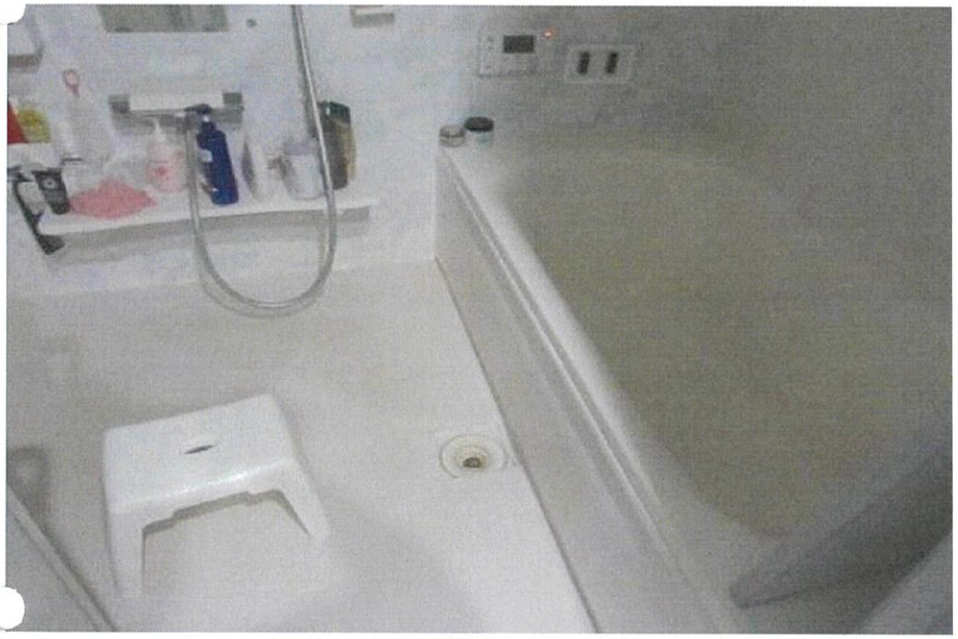
本件建物の室内（２階）を撮影



No. 4

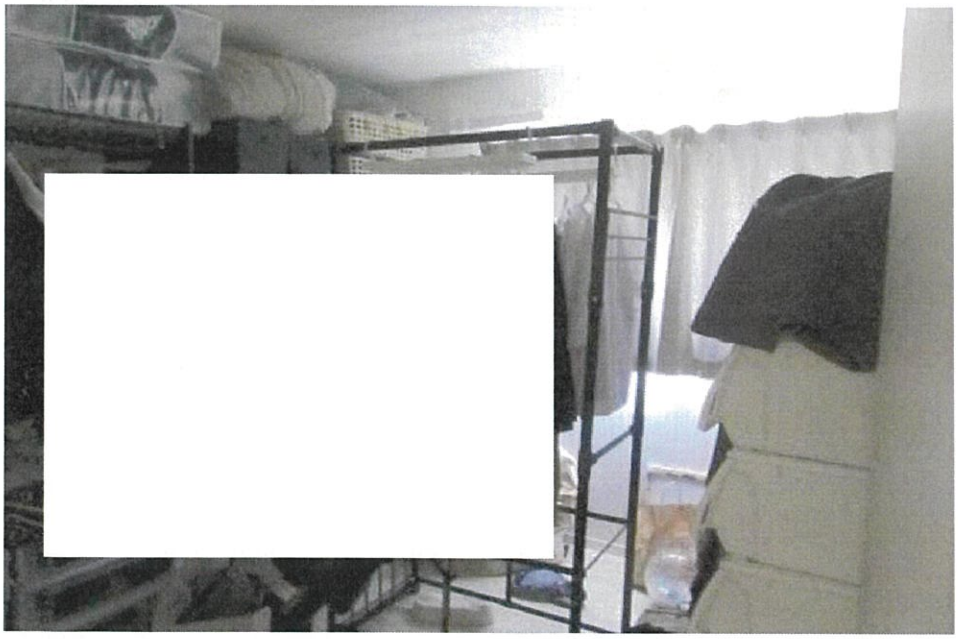
本件建物の室内（２階）を

撮影



No. 5

同　上



No. 6

同　上



No. 7

北東側境界付近を撮影



No. 8

隣地（４１４番３５）との境界付近を撮影

No.

令 和 8 年 （ケ）第　59　号
令 和 8 年 8 月 15 日 現地調査
令 和 8 年 9 月 25 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 15,140,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件1（土地）	金 1,420,000 円
物件2（土地）	金 870,000 円
物件3（建物）	金 12,850,000 円

①　一括価格は、物件１～３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１～２の内訳価格は物件３のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件３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	北九州市門司区二タ松町 414　番 36 宅地 75.11　㎡	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	北九州市門司区二タ松町 414　番 37 宅地 45.91　㎡	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市門司区二タ松町 414番地36、414番地37 414　番 36 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階　43.06　㎡ 2階　57.96　㎡	同上

番号	特記事項
1・2 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、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。 ・ほぼ登記記載の数量のとおりである。 ・現況は居宅・事務所である。
住居表示	北九州市門司区二タ松町3番23-1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・２一体）

位置・交通（直線距離）	JR鹿児島本線「小森江」駅の北東方、約1.5km。 西鉄バス「二タ松町」停留所の南西方、約210m。 （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、国道3号沿いに戸建住宅、店舗等が混在する地域であるが繁華性は低い。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	第２種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	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、居住誘導区域内、 土砂災害警戒区域、 目的土地の西側の一部が都市計画道路にかかっているが、計画決定のみで具体的な整備予定は未定。
画地条件	地積	121.02㎡　（合計登記地積）
	形状	やや不整形（概ね地積測量図のとおり）
	間口	約16m
	奥行	約10m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	西側で幅員 約 16 m の舗装 国道 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） 北側で幅員 約 3.0 m の舗装 市道 と概ね等高に接面。 （建築基準法第42条第2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（引き込み可） 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（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

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北側で接面する市道は北九州市が所有・管理する道路であるが市道認定はない。当該道路は幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mのセットバックが必要である。なお、道路との境界は目的土地と道路との間にある側溝の真ん中付近と思われるが、道路との境界は不明瞭である。 ④南側隣地（414番35）との境界付近の目的土地の形状が地積測量図と一部異なるため境界は不明瞭である。 ⑤目的土地は土砂災害警戒区域の指定（平成23年3月29日告示、福岡県告示第507号・第508号、自然現象の種類：土石流）がある。いわゆる「イエローゾーン」に指定されていることから、宅地建物取引業者は目的土地及び建物の売買等にあたり、警戒区域内である旨について重要事項の説明を行うことが義務付けられていることに注意が必要である。

２．建物の概況及び利用状況　（物件3）

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）：　令和6年11月20日　新築 経　過　年　数：約　2　年 経済的全耐用年数：約　25　年 経済的残存耐用年数：約　23　年
仕　　様	構　　造：木造2階建 屋　　根：合金メッキ鋼板ぶき 外　　壁：サイディング　ほか 天　　井：ビニールクロス貼　ほか 床　　：フローリング　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼　ほか 設　　備：電気、給排水設備　等 そ の 他：太陽光発電システム、オール電化
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・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	普通 経年相応の状態で大きな損傷等は見られない。
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。

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・２一体）

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	50,700	0.91	75.11	1.00	3,470,000
2	50,700	0.91	45.91	1.00	2,120,000

【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-15 」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

$$45,600円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} = 50,700円/㎡$$

◇ 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 ： 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

0.92 × 1.02 × 0.94 × 1.02 ＝ 0.90

イ 個別格差 ： 境界一部不明瞭　要セットバック　角地　やや不整形　個別格差

0.97 × 0.96 × 1.03 × 0.95 ＝ 0.91

（※）土砂災害警戒区域の指定については市場性修正で考慮した。

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3）

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。

なお、太陽光発電システムの価格は再調達原価で勘案した。

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
3	220,000	101.02	0.83	18,450,000

ウ　現価率：（定率法）

物件3の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。

$$\text{物件3：}\quad R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.83 \times 1.00 = 0.83$$

項　目 ＼ 物件区分	3
R　：残価率	10%
n　：経過年数	約2年
N　：経済的全耐用年数	約25年
q　：観察減価法による補正率	0%

＊ 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	3,470,000	0.35	法定地上権	1,210,000
2	2,120,000	0.35	法定地上権	740,000
			計	1,950,000

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35％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） （アエイ）×ウ×エ×オ
1	3,470,000	－　1,210,000		0.90	0.70	1,420,000
2	2,120,000	－　740,000		0.90	0.70	870,000
3	18,450,000	＋　1,950,000	1.00	0.90	0.70	12,850,000
一　括　価　格　（　合　計　）						15,140,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　土砂災害警戒区域の指定があることを考慮した修正率。

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「　北九州門司-15　」
所在：北九州市門司区羽山1丁目985番21
住居表示：羽山1-7-20
価格：　45,600　円/㎡　　（対前年変動率　　0.4%　）
価格時点：令和8年1月1日
地積：261㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路：　北西　側　　幅員　約6.0m　市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR鹿児島本線「小森江」駅の北方、道路距離1.0km。
用途指定等：第一種住居地域　　（建ぺい率　60%　、容積率　200%）

第７　附属資料の表示

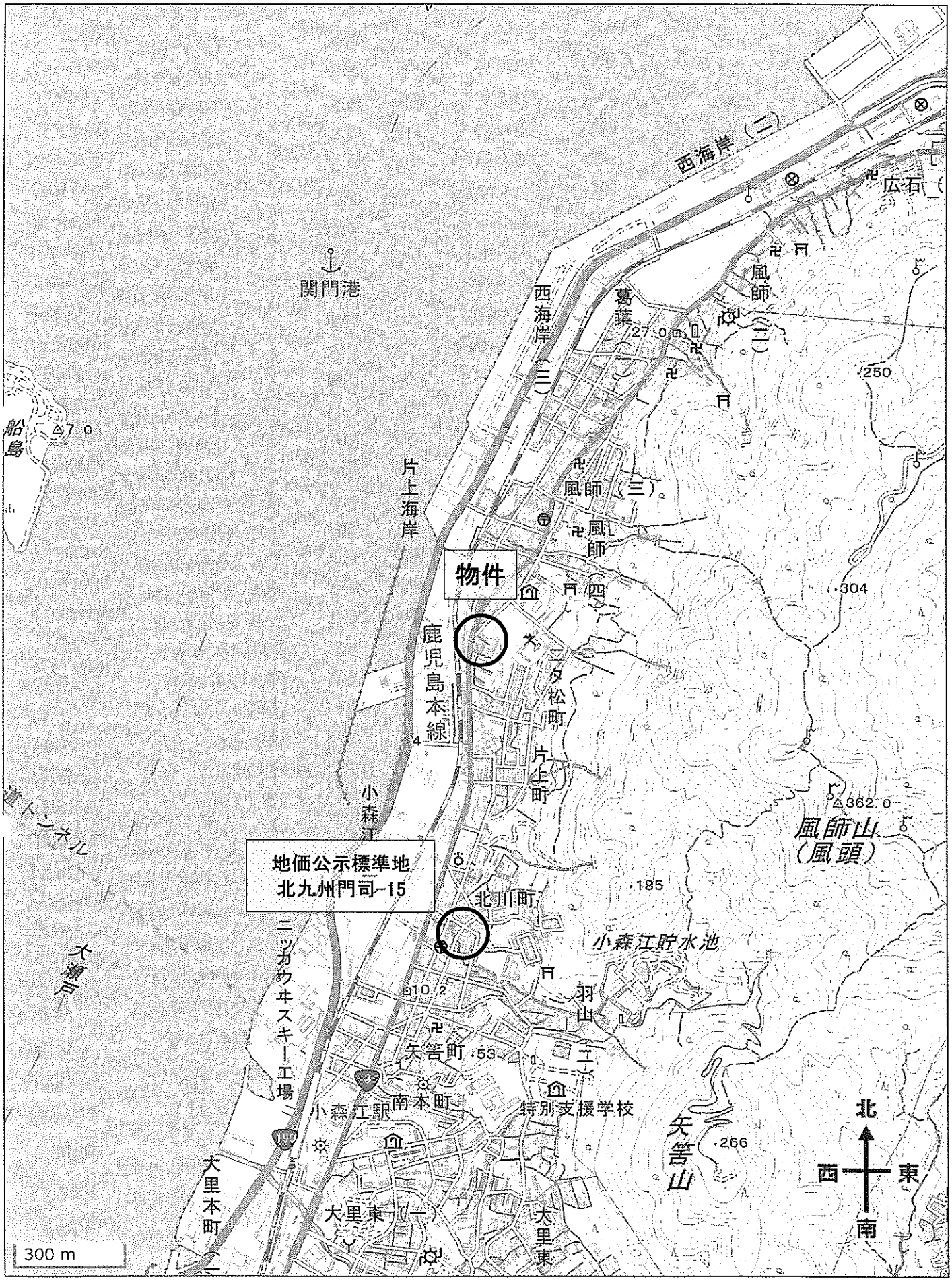
1	位置図	2	葉
2	土地建物位置関係図	1	葉
3	間取図	1	葉
4	現況写真	2	葉

（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

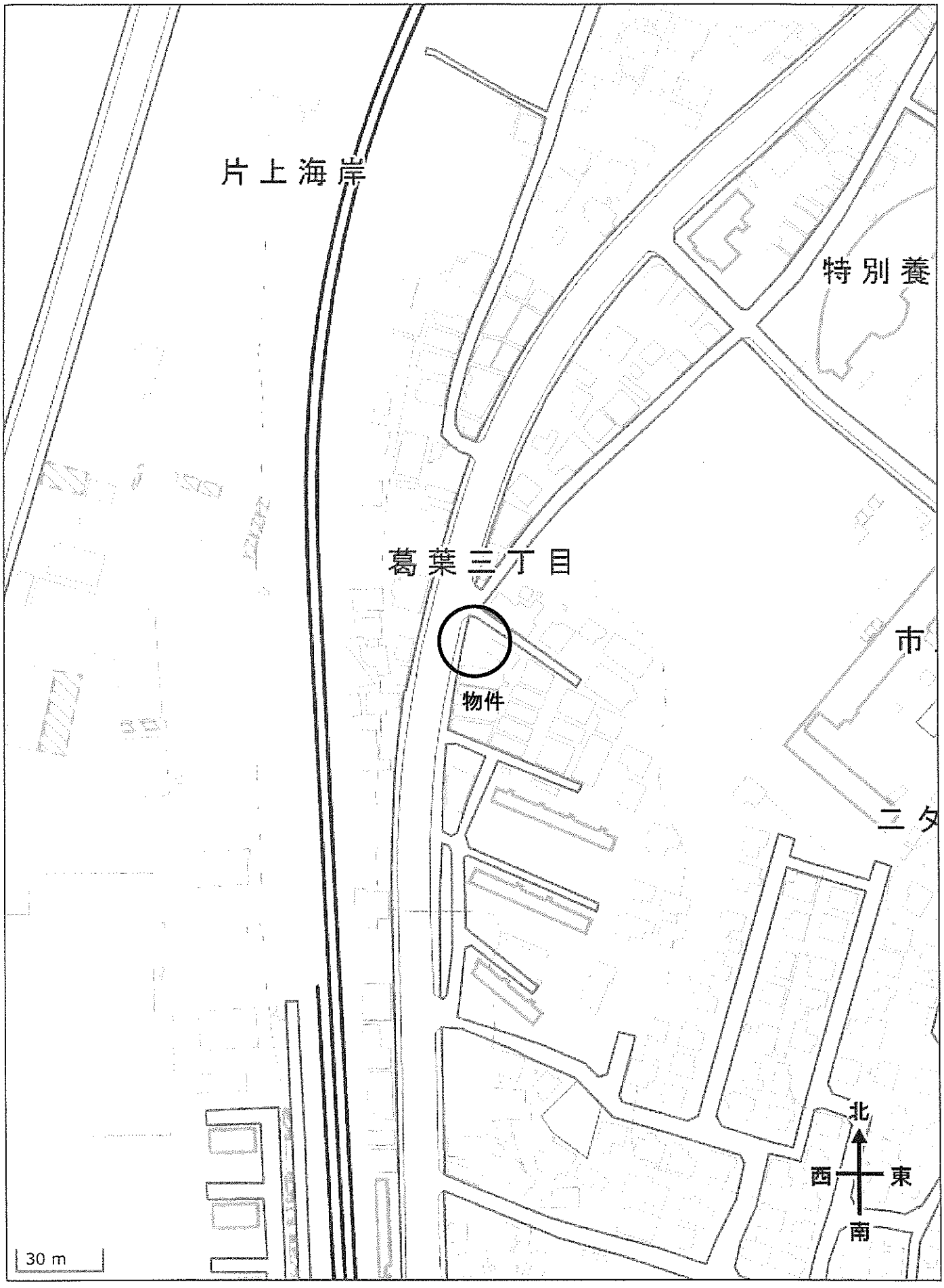
位置図①



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図②



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用