

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月 16日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 4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 7年 5月 7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 7年 3月25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 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番239  
地 目 宅地  
地 積 207.32平方メートル
- 2 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番279  
地 目 宅地  
地 積 135.99平方メートル
- 3 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番280  
地 目 宅地  
地 積 64.77平方メートル
- 4 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番281  
地 目 宅地  
地 積 62.86平方メートル
- 5 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番282  
地 目 宅地  
地 積 57.75平方メートル



物 件 目 録

- 6 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番283  
地 目 宅地  
地 積 93.56平方メートル
- 7 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番284  
地 目 宅地  
地 積 43.18平方メートル
- 8 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番285  
地 目 宅地  
地 積 174.56平方メートル
- 9 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番286  
地 目 宅地  
地 積 133.17平方メートル
- 10 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目 1番地283、1番地  
239、1番地280、1番地281、1番地282、  
1番地284、1番地285  
家屋 番号 1番283



## 物 件 目 録

種 類	ホテル		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
床 面 積	1階	111.76	平方メートル
	2階	270.43	平方メートル
	3階	270.43	平方メートル
	4階	270.43	平方メートル
	5階	270.43	平方メートル
	6階	270.43	平方メートル
	7階	270.43	平方メートル
	8階	212.76	平方メートル



## 物件明細書

令和 7年 3月 4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1～10】

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1～10】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号10】

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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番239<br>宅地<br>207.32平方メートル |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番279<br>宅地<br>135.99平方メートル |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番280<br>宅地<br>64.77平方メートル  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番281<br>宅地<br>62.86平方メートル  |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番282<br>宅地<br>57.75平方メートル  |



\*11\*

物 件 目 録

- 6 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番283  
地 目 宅地  
地 積 93.56平方メートル
- 7 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番284  
地 目 宅地  
地 積 43.18平方メートル
- 8 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番285  
地 目 宅地  
地 積 174.56平方メートル
- 9 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目  
地 番 1番286  
地 目 宅地  
地 積 133.17平方メートル
- 10 所 在 北九州市小倉北区末広一丁目 1番地283、1番地  
239、1番地280、1番地281、1番地282、  
1番地284、1番地285  
家屋 番号 1番283





## 物 件 目 録

種 類	ホテル		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
床 面 積	1階	111.76	平方メートル
	2階	270.43	平方メートル
	3階	270.43	平方メートル
	4階	270.43	平方メートル
	5階	270.43	平方メートル
	6階	270.43	平方メートル
	7階	270.43	平方メートル
	8階	212.76	平方メートル



令和6年(ケ)第84号  
令和6年11月26日受理  
令和7年 2月 6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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番239<br>宅地<br>207.32平方メートル |
| 2. | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番279<br>宅地<br>135.99平方メートル |
| 3. | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番280<br>宅地<br>64.77平方メートル  |
| 4. | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番281<br>宅地<br>62.86平方メートル  |
| 5. | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 北九州市小倉北区末広一丁目<br>1番282<br>宅地<br>57.75平方メートル  |

物 件 目 録

- |    |       |  |
|----|-------|--|
| 6  | 所 在   | 北九州市小倉北区末広一丁目  |
|    | 地 番   | 1番283  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 93.56平方メートル  |
| 7  | 所 在   | 北九州市小倉北区末広一丁目  |
|    | 地 番   | 1番284  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 43.18平方メートル  |
| 8  | 所 在   | 北九州市小倉北区末広一丁目  |
|    | 地 番   | 1番285  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 174.56平方メートル   |
| 9  | 所 在   | 北九州市小倉北区末広一丁目  |
|    | 地 番   | 1番286  |
|    | 地 目   | 宅地   |
|    | 地 積   | 133.17平方メートル   |
| 10 | 所 在   | 北九州市小倉北区末広一丁目 1番地283、1番地<br>239、1番地280、1番地281、1番地282、<br>1番地284、1番地285 |
|    | 家屋 番号 | 1番283  |

## 物 件 目 録

種 類	ホテル		
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
床 面 積	1階	111.76	平方メートル
	2階	270.43	平方メートル
	3階	270.43	平方メートル
	4階	270.43	平方メートル
	5階	270.43	平方メートル
	6階	270.43	平方メートル
	7階	270.43	平方メートル
	8階	212.76	平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	北九州市小倉北区末広一丁目15番1号														
土地	物件1～9														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～9) <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	従物等として電柱が存在する。														
建物	物件10														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input 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 type="checkbox"/> 床面積:														
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;"> <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	従物等として看板、受水槽が存在する。														
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;"> <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
<p>■ 北九州市上下水道局営業課課長</p>	<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 H&amp;Mコーポレーションズ(株) 代表者A</p> <p>契約日 令和3年6月30日</p> <p>現在契約中</p>
<p>■ 所有者法人社員</p>	<p>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。</p> <p>2 本件建物は、警報器の故障や水漏れの原因は本件建物が老朽化により電気配線等の不具合が生じたりしていました。</p> <p>原因としては過去に適正なビルメンテナンスを実施していなかったこと、などが考えられます。</p> <p>令和6年6月ころ、過去に水漏れ等・電気配線等で不具合があった部屋は全て補修・改装しています。</p> <p>この補修等に携わった担当者は既に退職しており、補修等の費用がどれくらいかかったかは分かりません。数千万円はかかっていると思います。</p> <p>なお、消防設備等については、補修等は実施していません。</p> <p>3 802号室は、令和2年4月6日、女性が室内で不自然死することがあり、ニュース報道等でも流れています。</p> <p>4 本件建物では過去に火災報知器が鳴りっぱなしのことがありました。</p> <p>現在は、音が出る箇所をテープで塞ぎ、音漏れがしないようにしています。</p> <p>5 本件建物の外壁等のメンテナンス等が十分であったとまでは言えません。</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

執行官の意見

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路及び公衆用道路（地番1-242, 1-243, 1-254）に接道している。

(形状等)

- 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、現地の形状等と前記図面の形状等はほぼ一致する。

(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、4枚目のとおりと認めた。

(損傷等)

- 本件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)

- 本件建物の従物である看板が道路にはみ出している（写真②参照）。
- 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、事務室・共用部分・駐車場及び立入調査時に利用されていない空室（702号室, 703号室, 705号室, 801号室）である。

(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 6年 11月26日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 11月26日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 6年 11月27日 (水) 18:30 - 18:45	執行官室	立入調査日の調整 (所有法人従業員への電話)
R 6年 12月2日 (月) 14:00 - 14:05	執行官室	立入調査日の調整 (所有法人従業員への電話)
R 6年 12月3日 (火) 8:00 - 8:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 6年 12月3日 (火) 9:00 - 9:20	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 6年 12月5日 (木) 15:00 - 15:10	執行官室	立入調査日の調整 (所有法人従業員への電話)
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

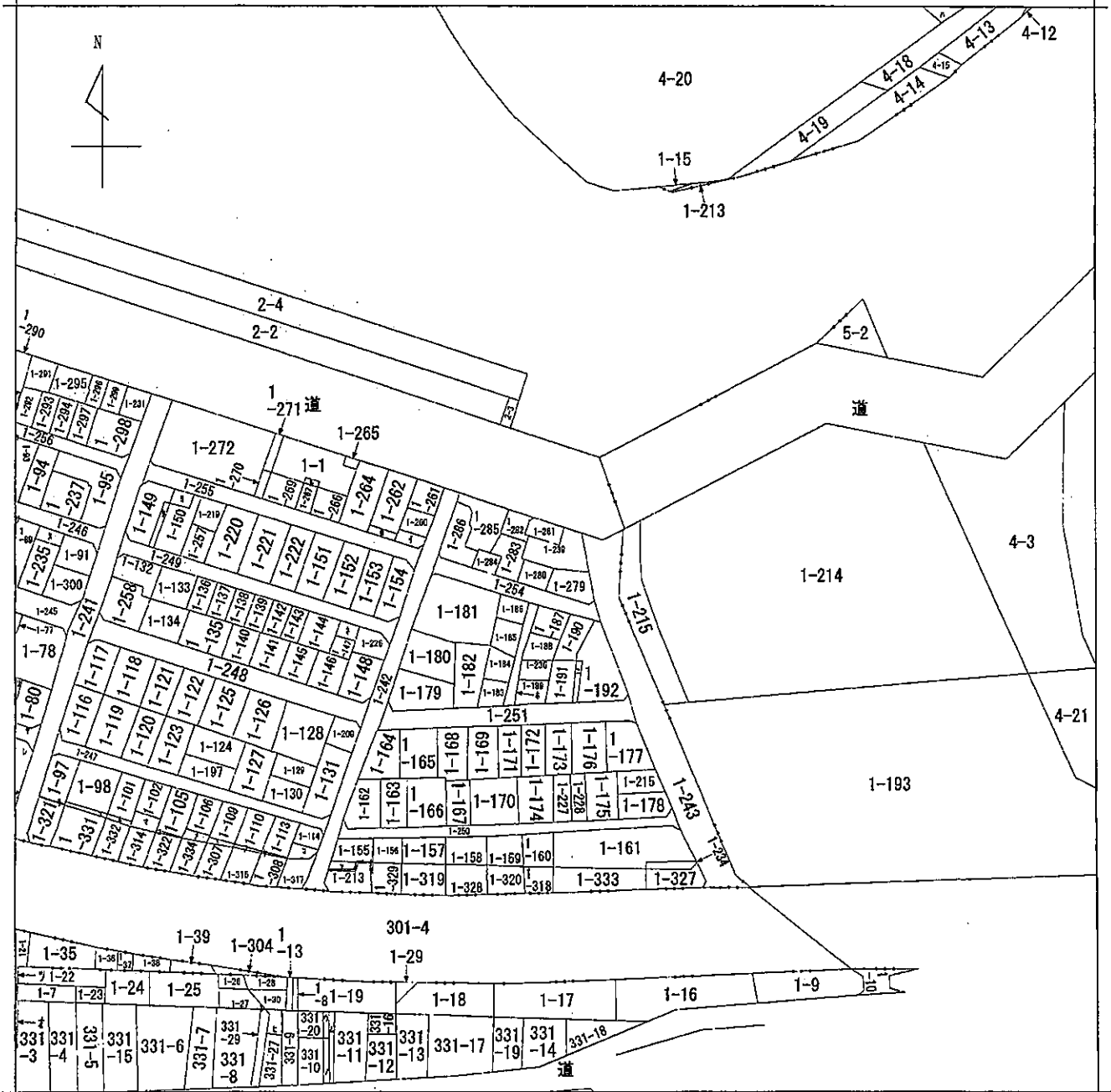
(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

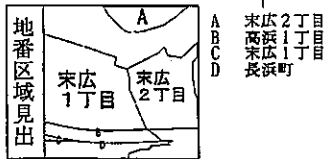
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月17日 (金) 13:00 - 14:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影  (所有法人従業員立会い)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人 に立会わせ, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。</p> <p><input 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

イ 1-259    ハ 4-1(3/3)    ホ 1-252    ト 1-324    ニ 1-88    ヘ 1-268  
 ロ 1-263    ヒ 1-199    ヘ 1-302    チ 1-301    ネ 1-90    ツブク



(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	所在	北九州市小倉北区末広一丁目		地番	1番239	
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図

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6年12月3日  
 福岡法務局北九州支局  
 登記官

請求番号：4-1  
 (1/2)

(9枚目)

A 4判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年3月14日

公用

329804

前 1-239 後・新

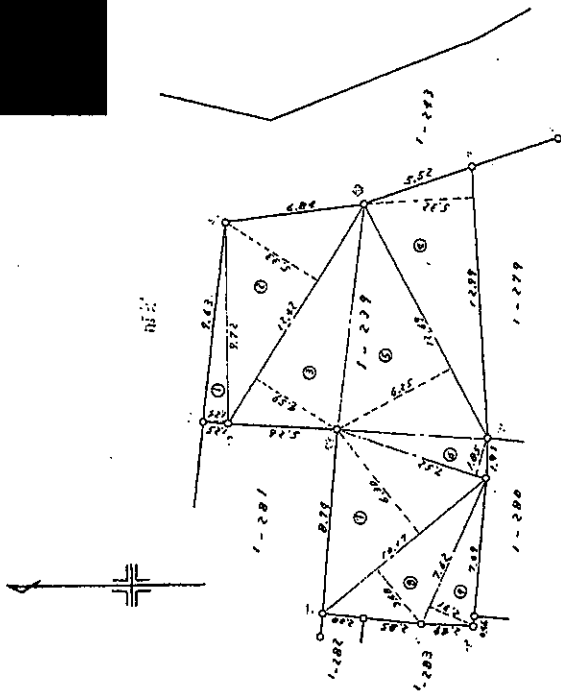
地積測量図

地番	1-239
土地の所在	北九州市小倉北区 米広一丁目

562.3.14

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
1-239	1	9.72 X	1.24 =	12.0528
	2	12.42 X	5.33 =	66.1986
	3	12.42 X	4.59 =	57.0078
	4	12.99 X	5.32 =	69.1068
	5	12.69 X	6.25 =	79.3125
	6	7.52 X	1.85 =	13.9120
	7	10.17 X	6.30 =	64.0710
	8	10.17 X	3.48 =	35.3916
	9	7.62 X	2.31 =	17.6022
合計				414.6553
面積				207.32765
地積				207.32



種類	宗地	地積
○	宗地	例
○	ア	ア
○	イ	イ

申請人	[Redacted]	縮尺	1/250
製作者	[Redacted]	製作年月日	昭和62年3月13日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和6年12月3日 福岡法務局北九州支局

登記簿

A 4判に縮小

(10枚目)

請求番号：4-5

公用

登記年月日：昭和62年3月14日

329812

前 1-239 後 新

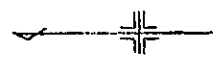
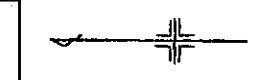
地籍調査票

地番	1-239	1-239	1-239	1-239	1-239	1-239	1-239	1-239	1-239
土地の所在	北九州市小倉北区 末広一丁目								

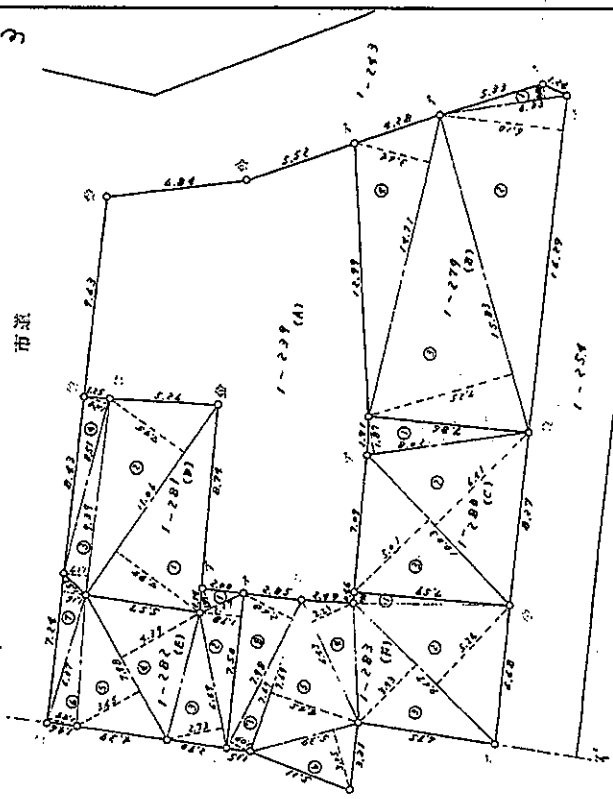
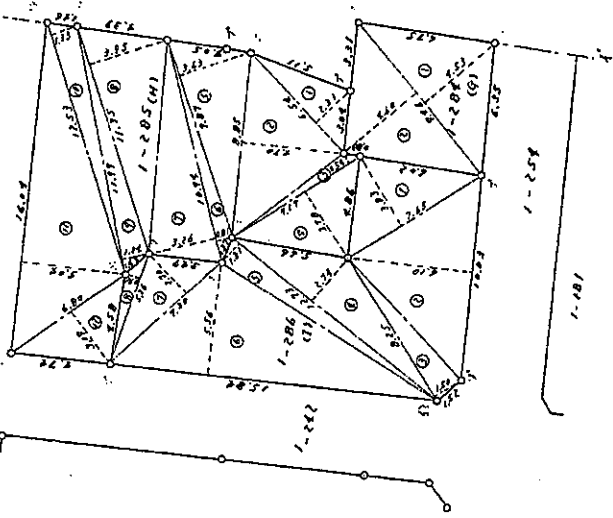
地積測量図

62.3.14

1/3



市道



備考	長尺の記載
○	余
○	照
○	平

申請人 [Redacted]

作製者 [Redacted]

年 月 日 (制作日)

尺 1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

令和6年12月3日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：昭和62年3月14日

329813

登記簿

地積測量図

北九州市小倉北区 未払一丁目

地番  
1-279  
1-280  
1-281  
1-282

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
(F) 1-283	1	7.61 X	0.46 =	3.5006
	2	9.67 X	5.24 =	50.6708
	3	9.67 X	3.93 =	38.0031
	4	6.43 X	2.21 =	14.2103
	5	7.69 X	4.45 =	34.2205
	6	5.39 X	3.05 =	16.4395
	7	7.98 X	1.09 =	8.6982
	8	7.98 X	2.68 =	21.3864
合計面積 地積				187.1294
(G) 1-284	1	9.46 X	4.53 =	42.8538
	2	9.46 X	4.60 =	43.5160
合計面積 地積				86.3698
(H) 1-285	1	6.54 X	2.31 =	15.1074
	2	8.85 X	4.90 =	43.3650
	3	7.27 X	0.54 =	3.9258
	4	7.27 X	3.78 =	27.4806
	5	9.87 X	3.63 =	35.8281
	6	10.94 X	0.81 =	8.8614
	7	10.94 X	3.26 =	35.6644
	8	11.35 X	3.95 =	44.8325
	9	11.99 X	1.24 =	14.8676
	10	12.53 X	1.33 =	16.6649
	11	16.04 X	5.04 =	80.8416
	12	6.80 X	3.19 =	21.6920
合計面積 地積				349.1313
合計面積 地積				174.56565
合計面積 地積				174.56

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
(B) 1-279	1	6.33 X	0.68 =	4.3044
	2	16.29 X	6.10 =	99.3690
	3	15.83 X	7.25 =	114.7675
	4	14.71 X	3.64 =	53.5444
合計面積 地積				271.9853
(C) 1-280	1	8.02 X	1.87 =	14.9974
	2	10.03 X	6.41 =	64.2923
	3	10.03 X	5.01 =	50.2503
合計面積 地積				129.5400
(D) 1-281	1	11.06 X	4.97 =	54.9682
	2	11.06 X	4.45 =	49.2170
	3	9.39 X	1.17 =	10.9863
	4	8.51 X	1.24 =	10.5524
合計面積 地積				125.7239
(E) 1-282	1	2.27 X	1.00 =	2.2700
	2	7.50 X	1.98 =	14.8500
	3	6.69 X	2.73 =	18.2637
	4	7.98 X	4.39 =	35.0322
	5	7.98 X	3.45 =	27.5310
	6	6.37 X	1.44 =	9.1728
	7	7.24 X	1.16 =	8.3984
合計面積 地積				115.5181
合計面積 地積				57.75905

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6年12月3日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

(12枚目)

公用

作製者

申請人

尺

年 3 月 13 日 (作製)

請求番号：4-3

(2/3)

62. 3. 14

2/3

登記年月日：昭和62年3月14日

329814

北九州支庁

地積測量図

地番 1-286

土地の所在 北九州支庁小倉北区 末広一丁目

5  
62.3.14

求積表

地番	符号	低辺	高さ	倍面積
(I) 1-286	1	7.65 X	3.83 =	29.2995
	2	10.03 X	6.10 =	61.1830
	3	8.25 X	1.50 =	12.3750
	4	12.73 X	2.74 =	34.8802
	5	12.73 X	1.31 =	16.6763
	6	15.84 X	5.56 =	88.0704
	7	7.30 X	2.70 =	19.7100
	8	5.76 X	0.72 =	4.1472
合計				266.3416
面積				133.17080
地積				133.17

(A) 1-239	公積	1002.73
	総計	765.86970
	残地積	236.86030
	地積	236.86

3  
3

作製者	申請人	尺
		1

昭和62年3月13日作製

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6年12月3日

福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

登記年月日：平成11年4月7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6年12月3日 福岡法務局北九州支局

登記官

A4判に縮小

請求番号：4-4

各階平面図 655004

1-283

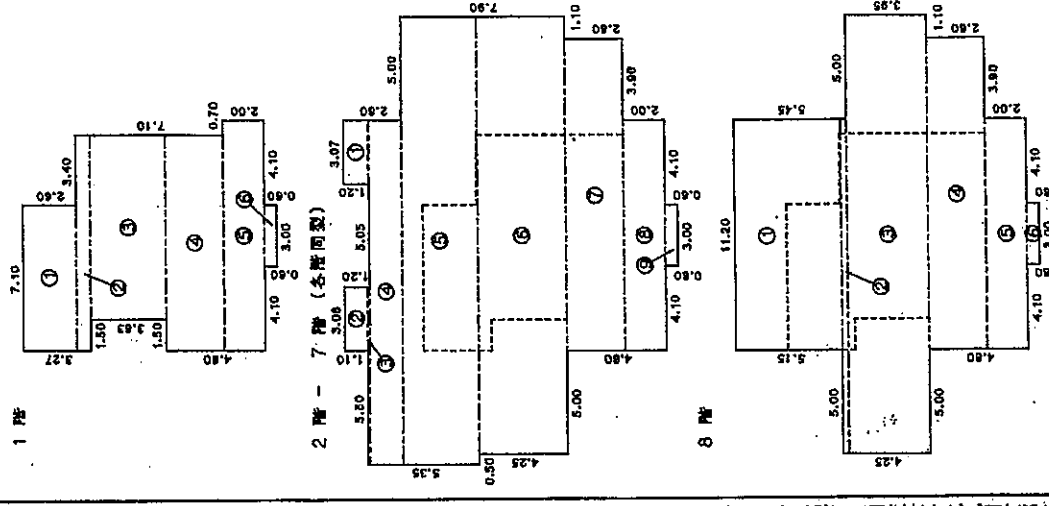
建物各階平面図

家屋番号  
1-283  
建物の所在  
北九州市小倉北区末広1丁目1番地28.1、1番地28.2、1番地28.4、1番地28.5

床面積	
1)	2.60 x 7.10 = 18.4600
2)	0.47 x 10.50 = 7.0350
3)	3.43 x 9.00 = 32.8700
4)	2.80 x 10.50 = 29.4000
5)	0.80 x 3.50 = 2.8000
6)	0.40 x 3.50 = 1.4000
合計	111.7850
床面積	111.78㎡

床面積	
1)	1.50 x 3.07 = 3.6840
2)	1.10 x 2.58 = 0.8850
3)	1.40 x 15.70 = 28.7200
4)	3.85 x 21.70 = 79.2050
5)	4.25 x 21.20 = 90.1000
6)	2.50 x 15.10 = 42.8500
7)	2.00 x 11.20 = 22.4000
8)	0.80 x 3.00 = 1.8000
合計	270.4350
床面積	270.43㎡

床面積	
1)	5.15 x 11.50 = 57.8800
2)	0.55 x 3.50 = 1.9250
3)	2.80 x 15.30 = 42.2400
4)	2.00 x 11.20 = 22.4000
5)	0.60 x 3.00 = 1.8000
合計	212.7800
床面積	212.78㎡



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

申請人  
[Redacted]

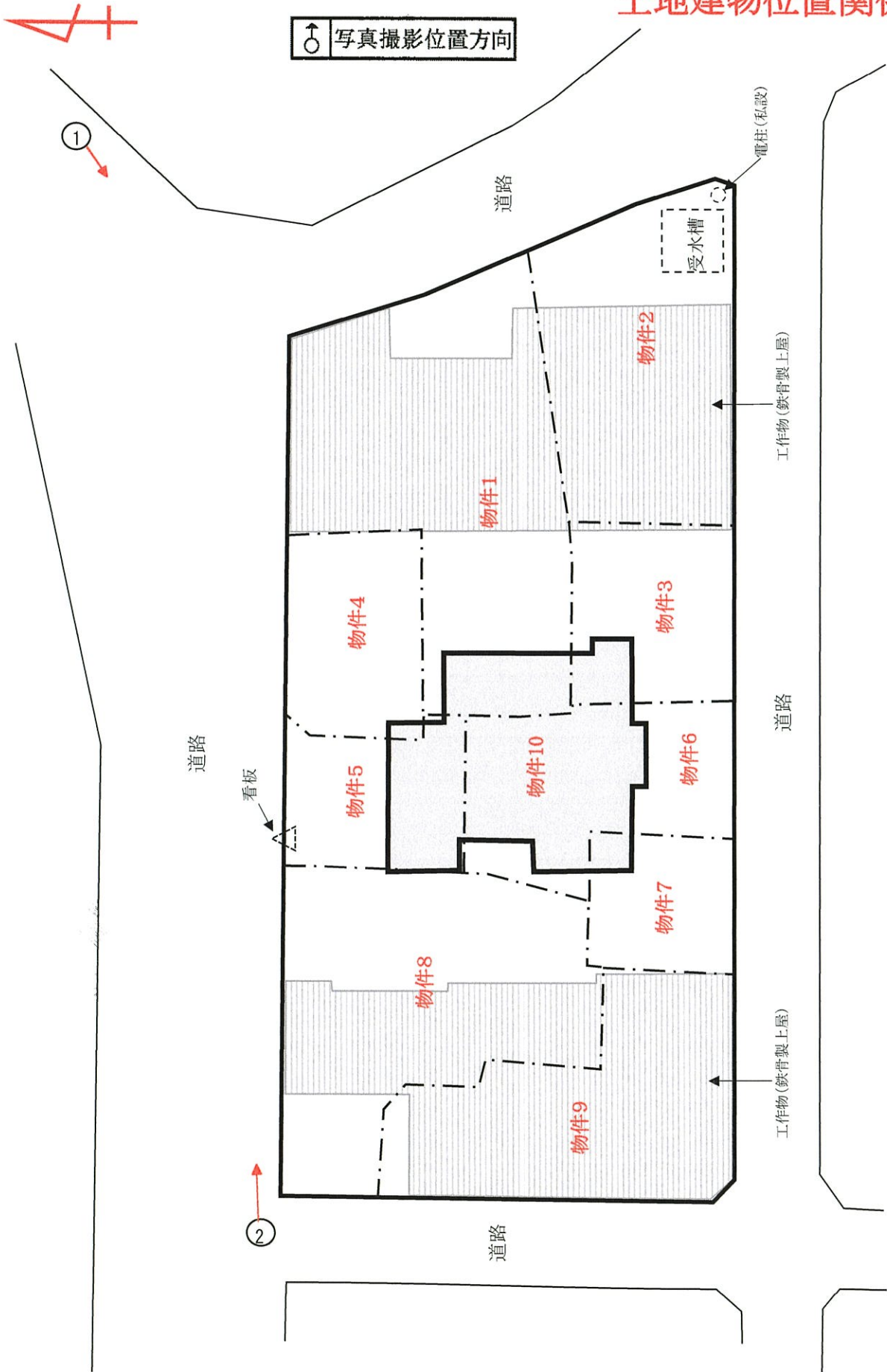
縮尺 1/250

製作者  
[Redacted]  
(平成11年3月27日作製)

縮尺 1/500



# 土地建物位置関係図

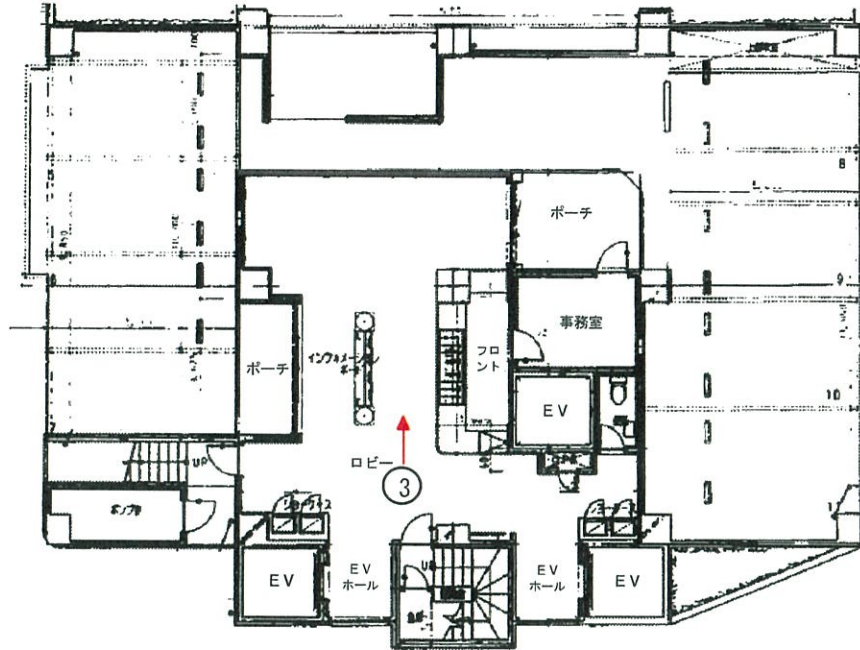


# 間取図

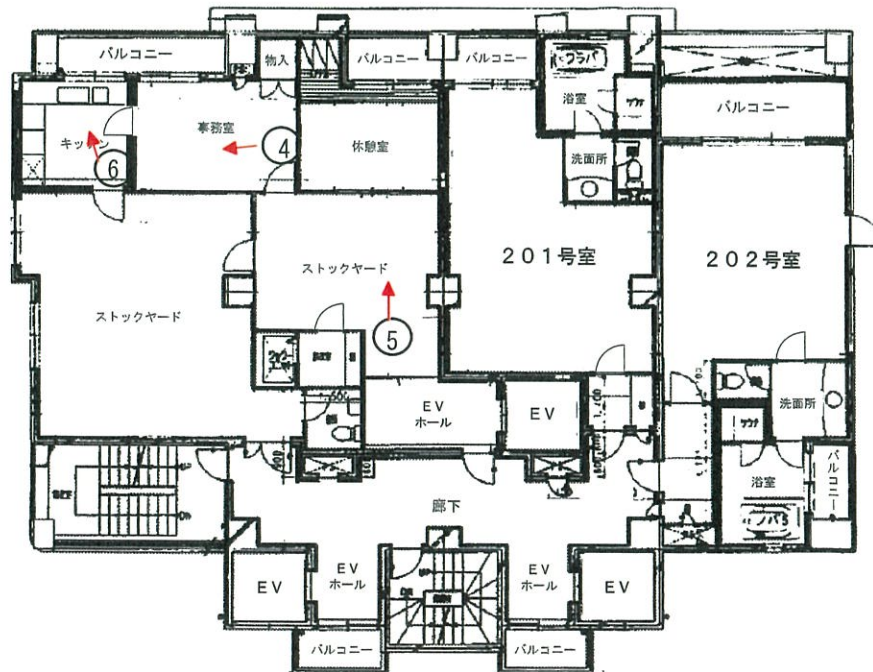
写真撮影位置方向



1階



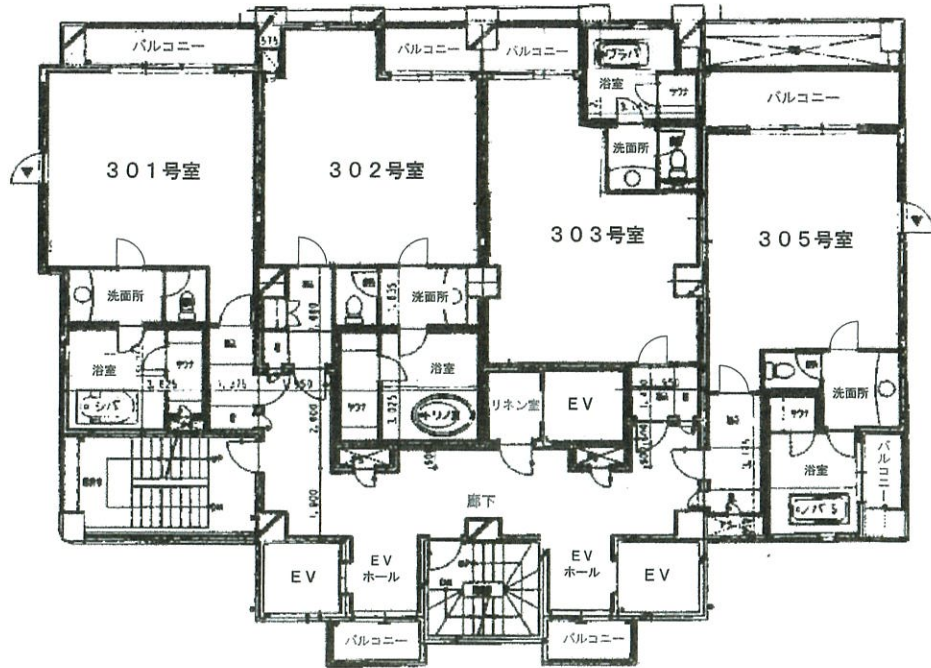
2階



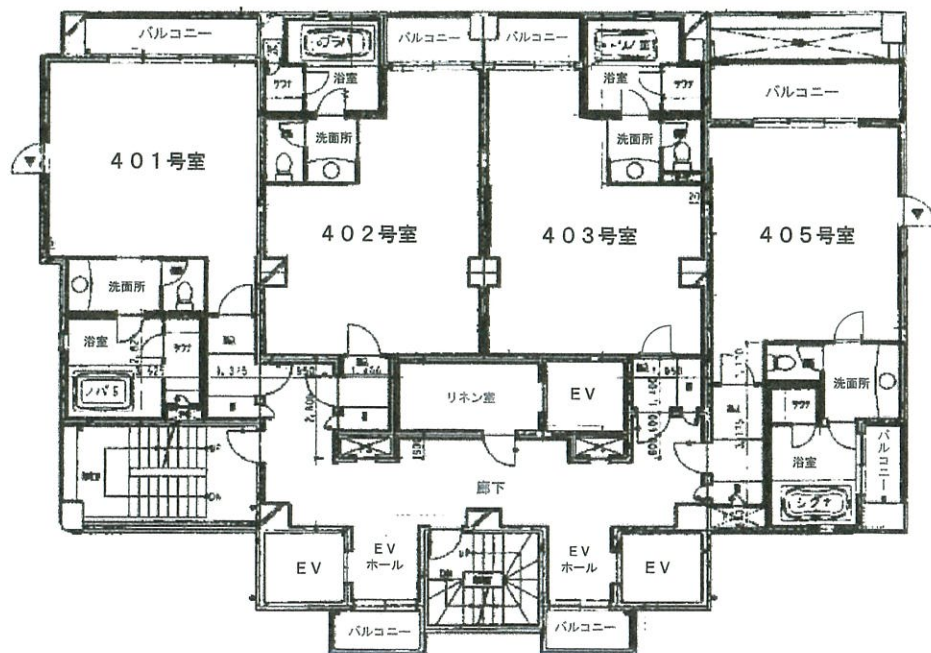
# 間取図



3階



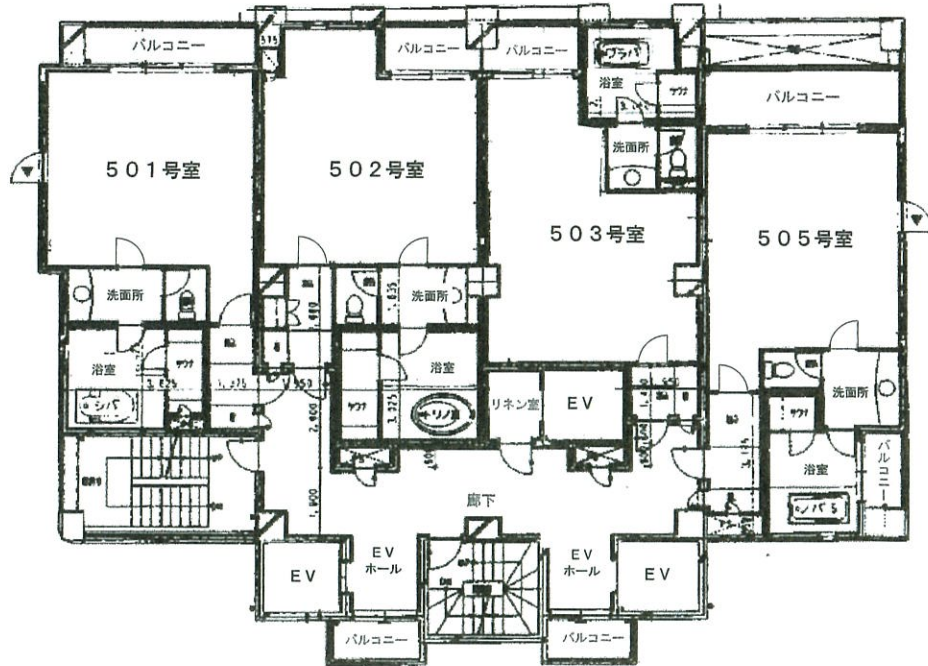
4階



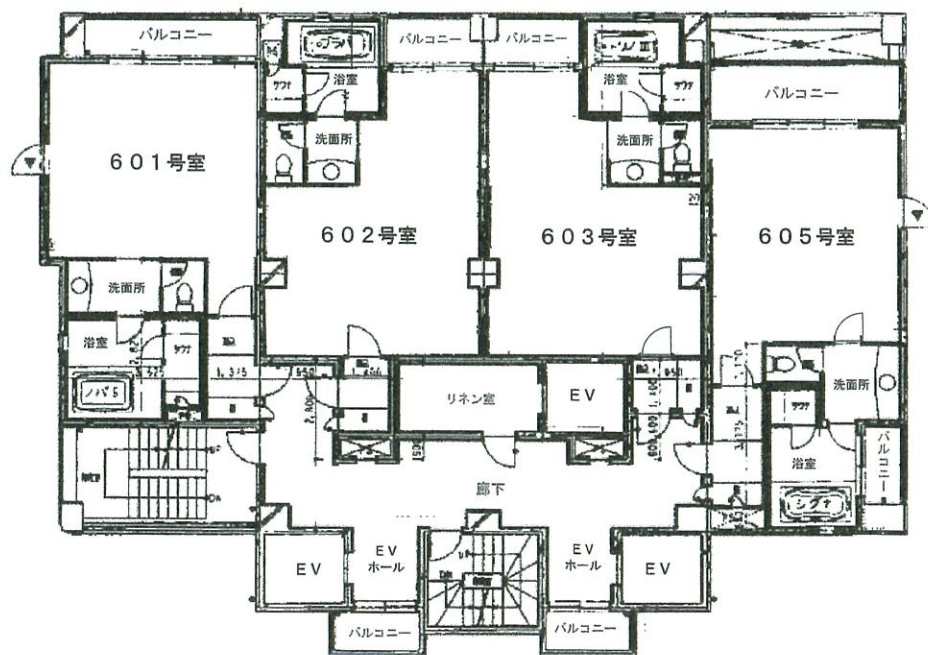
# 間取図



5階



6階



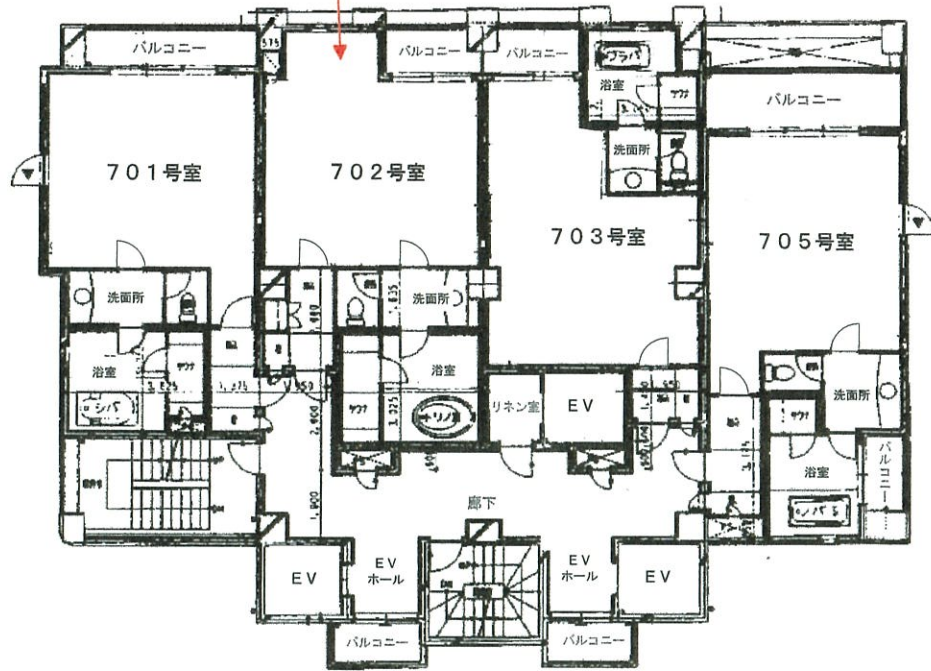
# 間取図

写真撮影位置方向



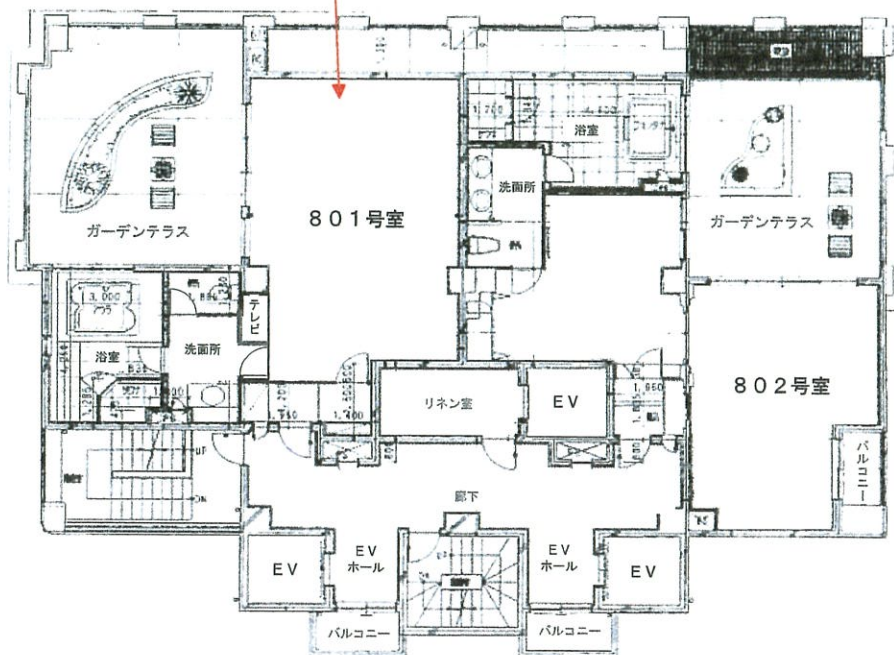
7階

7 8



8階

9 10



No. 1



本件建物の外観を撮影

本件建物

No. 2

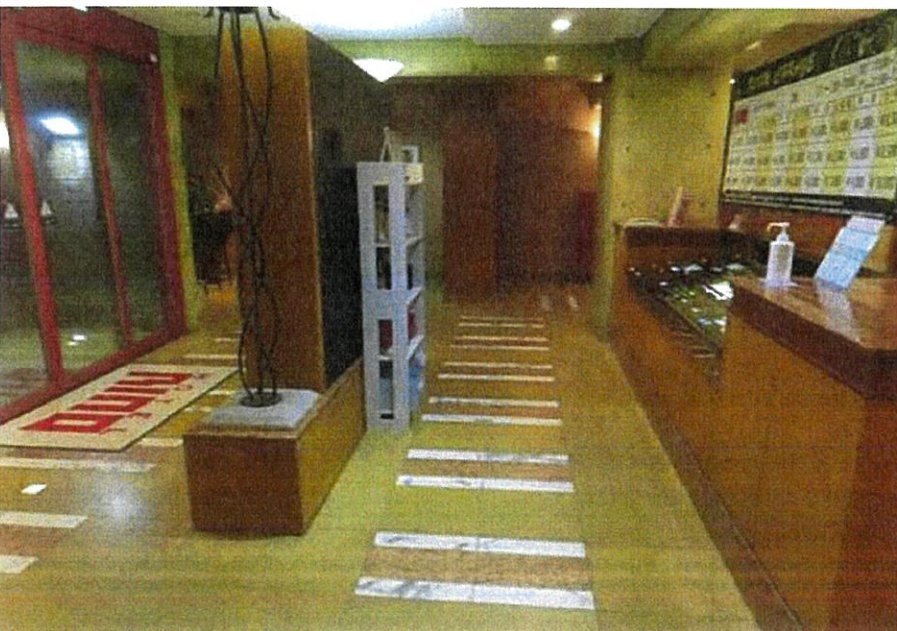


本件建物と隣地の状況を撮影

本件建物

はみ出した看板

No. 3



本件建物の室内を撮影

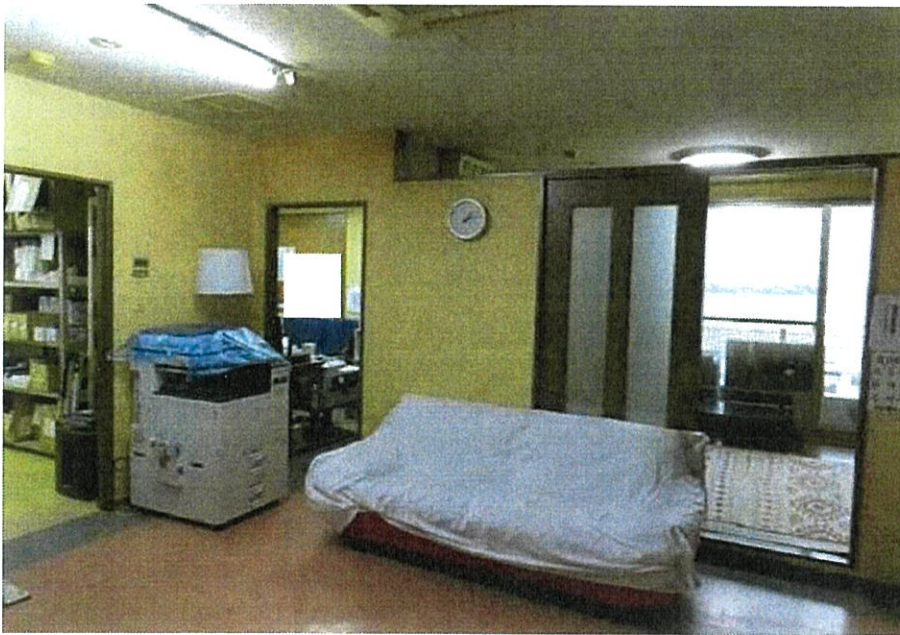
(1階)



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

(事務室)

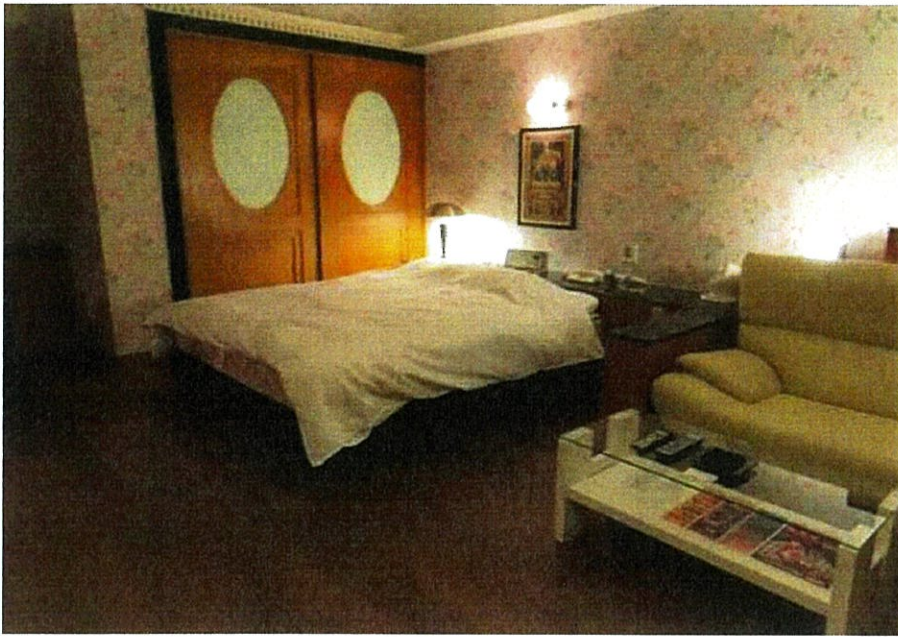


No. 6

本件建物の室内を撮影

(事務室)

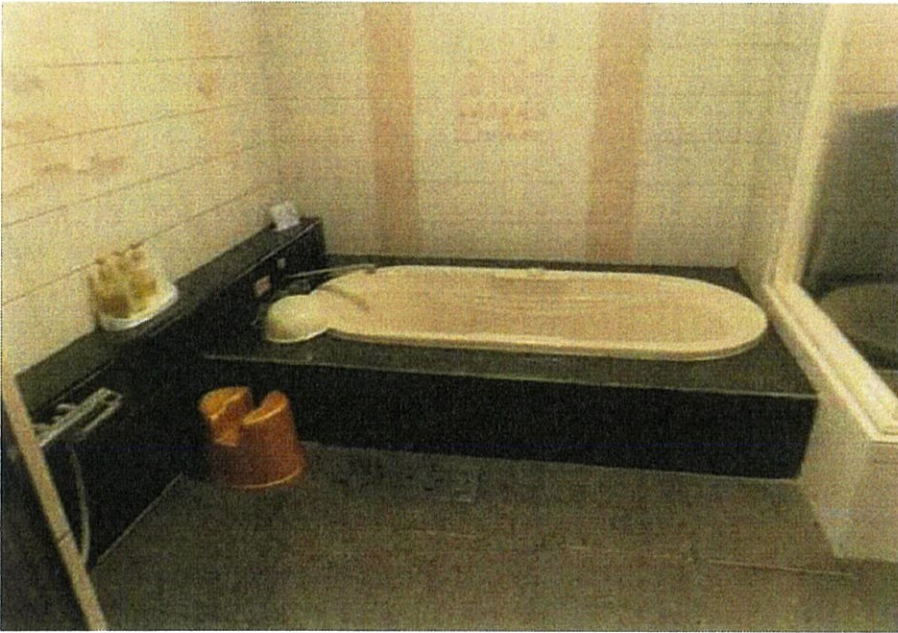
(21枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

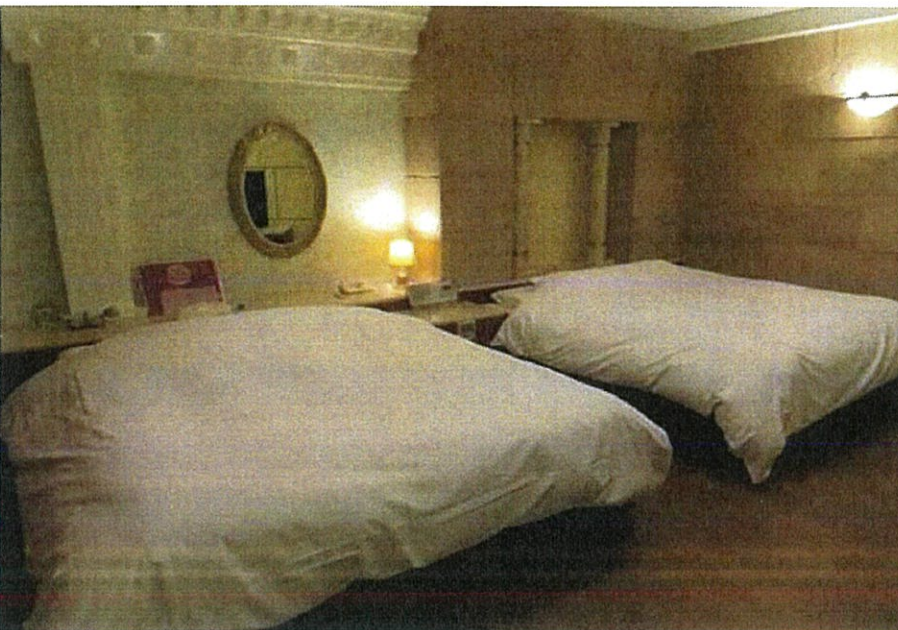
(702号室)



No. 8

本件建物の室内を撮影

(702号室)

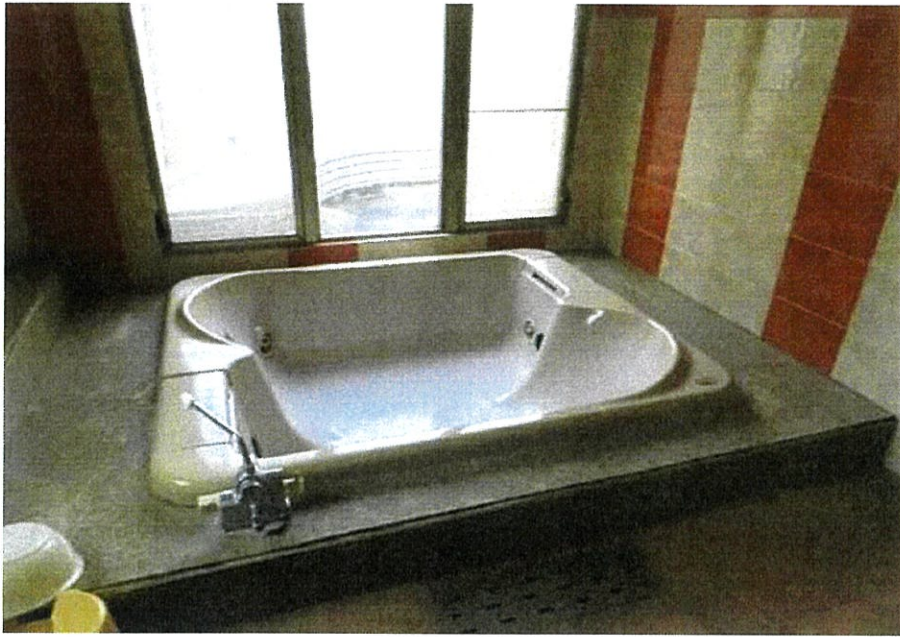


No. 9

本件建物の室内を撮影

(801号室)





No. 10

本件建物の室内を撮影

(801号室)

No. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

令和6年(ケ)第84号  
令和7年1月17日現地調査  
令和7年2月13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 36,810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,510,000 円
物件2 (土地)	金 1,650,000 円
物件3 (土地)	金 780,000 円
物件4 (土地)	金 760,000 円
物件5 (土地)	金 700,000 円
物件6 (土地)	金 1,130,000 円
物件7 (土地)	金 520,000 円
物件8 (土地)	金 2,110,000 円
物件9 (土地)	金 1,610,000 円
物件10 (建物)	金 25,040,000 円

- ① 一括価格は、物件1～10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1～9の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10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	北九州市小倉北区末広一丁目 1番239 宅地 207.32㎡	特記事項のとおり
2	所在地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1番279 宅地 135.99㎡	特記事項のとおり
3	所在地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1番280 宅地 64.77㎡	特記事項のとおり
4	所在地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1番281 宅地 62.86㎡	特記事項のとおり
5	所在地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1番282 宅地 57.75㎡	特記事項のとおり
6	所在地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1番283 宅地 93.56㎡	特記事項のとおり

7	所在地番地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1 番 284 宅地 43.18㎡	特記事項のとおり
8	所在地番地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1 番 285 宅地 174.56㎡	特記事項のとおり
9	所在地番地目地積	北九州市小倉北区末広一丁目 1 番 286 宅地 133.17㎡	特記事項のとおり
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	北九州市小倉北区末広一丁目 1番地283、1番地239、1番地280、1番地281 、1番地282、1番地284、1番地285 1 番 283 ホテル 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建 1階 111.76㎡ 2階 270.43㎡ 3階 270.43㎡ 4階 270.43㎡ 5階 270.43㎡ 6階 270.43㎡ 7階 270.43㎡ 8階 212.76㎡	同左
番号	特記事項		
1~9	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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住居表示	北九州市小倉北区末広一丁目15番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1～9一体）

位置・交通 (直線距離)	JR鹿児島本線「小倉」駅の東方、約800m。 西鉄バス「末広一丁目」停留所の北東方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	JR小倉駅の東方、国道199号の北側背後の臨海部に所在する地域で、中小規模一般住宅、ラブホテル、漁業関連施設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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	準防火地域
	その他の規制	立地適正化計画 居住誘導区域外
画地条件	地積	973.16㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」等参照。)
	間口	約41m
	奥行	約22m
	接道関係	四方路
接面道路の状況	北側で幅員約8.5～12m、東側で幅員約4.5～7m、南側・西側で幅員約4mの舗装市道(いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当)とほぼ等高に接面。	
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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・従物等として、電柱が存する。</li> <li>・北九州市作成の「高潮ハザードマップ」によると、玄海灘沿岸高潮浸水想定区域3.0m以上5.0m未満となっている。</li> <li>・本件土地上に工作物(鉄骨製上屋)が存する。</li> <li>・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。</li> </ul>	

2. 建物の概況及び利用状況（物件10）

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）：平成11年3月11日 新築 経過年数：約 26年 経済的全耐用年数：約 35年 経済的残存耐用年数：約 9年
仕様	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造8階建 屋根：陸屋根 外壁：タイル張り ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：Pタイル貼、ビニールシート貼 ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等
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：ホテル 間取り：全24室（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（消防設備等の不具合のほか、内外装の汚れ・摩耗等が観察される。詳細は下記「特記事項」参照）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本件建物内部の立入調査については、事務室、共用部分、調査時空室であった702・703・705・801号室について実施した。</li> <li>・所有者社員によると、下記のとおりである。                         <ul style="list-style-type: none"> <li>①令和6年6月頃に、過去に水漏れ、電気配線等の不具合があった部屋全て補修・改装を行った。補修等の費用については不明である。</li> <li>②消防設備については、補修等を実施していない。火災報知器の不具合の箇所がある。</li> <li>③外壁のメンテナンスは十分であったとは言えない。</li> </ul> </li> </ul> 以上の点を踏まえると、現状は関連法令に適合していない可能性があり、補修・改修工事が必要となると考えられるため、買受人において注意を要する。

特 記 事 項

- ・本件建物に係る建築基準法に基づく建築確認（確認済証平成10年3月31日付 第H109認建北九004286号 検査済証平成11年3月16日付 第H10証建北九001258号）の手続きを経ていることが確認された。
- ・従物等として、看板、受水槽が存する。看板は一部が道路にはみ出している。
- ・北九州市保健所東部生活衛生課にて調査した結果、本件は旅館業法に基づく許可が取られていることが確認された。継続して営業を行う場合は、同法に基づく手続きを要する。また、上記の受水槽については、水道法に基づく簡易水道に該当する（届出あり）ため、同法に基づく定期検査等の実施を要する。買受人において調査・確認を要する。
- ・福岡県警察本部生活保安課にて調査した結果、本件（「店舗型性風俗特殊営業」に該当）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）に基づく届出がなされていることが確認された。なお、営業者が変わる場合は、新規の届出を要するが、福岡県条例により当該場所において新規に営業することは認められていない。買受人において調査・確認を要する。
- ・「現況調査報告書」記載のとおり、本件建物の802号室内において、令和2年4月に不自然死する事案が発生した。



## 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1～9）

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	70,000	1.03	207.32	0.80	11,960,000
2	70,000	1.03	135.99	0.80	7,840,000
3	70,000	1.03	64.77	0.80	3,740,000
4	70,000	1.03	62.86	0.80	3,630,000
5	70,000	1.03	57.75	0.80	3,330,000
6	70,000	1.03	93.56	0.80	5,400,000
7	70,000	1.03	43.18	0.80	2,490,000
8	70,000	1.03	174.56	0.80	10,070,000
9	70,000	1.03	133.17	0.80	7,680,000

【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-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 62,400\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{90} & = & 70,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：三方路 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  
0.95 × 0.95 × 1.00 × 1.00 = 0.90

イ 個別格差：四方路 規模やや過大 個別格差  
1.06 × 0.97 = 1.03

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10)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
10	280,000	1,947.10	0.09	49,070,000

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。

$$\text{物件10: } R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.18 \times 0.50 = 0.09$$

項目	物件区分 物件10
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約26年
N : 経済的全耐用年数	約35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、建物用途の特殊性、保守管理の状態等を考慮した。

建物の特殊性 -30%

保守管理等の状態 -20%

## 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	11,960,000	0.40	法定地上権	4,780,000
2	7,840,000	0.40	法定地上権	3,140,000
3	3,740,000	0.40	法定地上権	1,500,000
4	3,630,000	0.40	法定地上権	1,450,000
5	3,330,000	0.40	法定地上権	1,330,000
6	5,400,000	0.40	法定地上権	2,160,000
7	2,490,000	0.40	法定地上権	1,000,000
8	10,070,000	0.40	法定地上権	4,030,000
9	7,680,000	0.40	法定地上権	3,070,000
			計	22,460,000

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40%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	11,960,000	－ 4,780,000		0.50	0.70	2,510,000
2	7,840,000	－ 3,140,000		0.50	0.70	1,650,000
3	3,740,000	－ 1,500,000		0.50	0.70	780,000
4	3,630,000	－ 1,450,000		0.50	0.70	760,000
5	3,330,000	－ 1,330,000		0.50	0.70	700,000
6	5,400,000	－ 2,160,000		0.50	0.70	1,130,000
7	2,490,000	－ 1,000,000		0.50	0.70	520,000
8	10,070,000	－ 4,030,000		0.50	0.70	2,110,000
9	7,680,000	－ 3,070,000		0.50	0.70	1,610,000
10	49,070,000	＋ 22,460,000	1.00	0.50	0.70	25,040,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						36,810,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 買主が極めて限定される特殊な物件であること、法令上のリスクを伴うこと、未調査部分があること、不自然死があったことを考慮した。

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「北九州小倉北-4」  
所在：北九州市小倉北区下富野2丁目312番1  
住居表示：下富野2-5-44  
価格：62,400 円/㎡（対前年変動率 1.1%）  
価格時点：令和6年1月1日  
地積：202㎡  
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域  
接面街路：南側幅員約4m 市道 三方路  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：JR鹿児島本線「小倉」駅の南東方、道路距離1.5km。  
用途指定等：第1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 公図（写）	2 葉
3 地積測量図（写）	4 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	4 葉
7 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

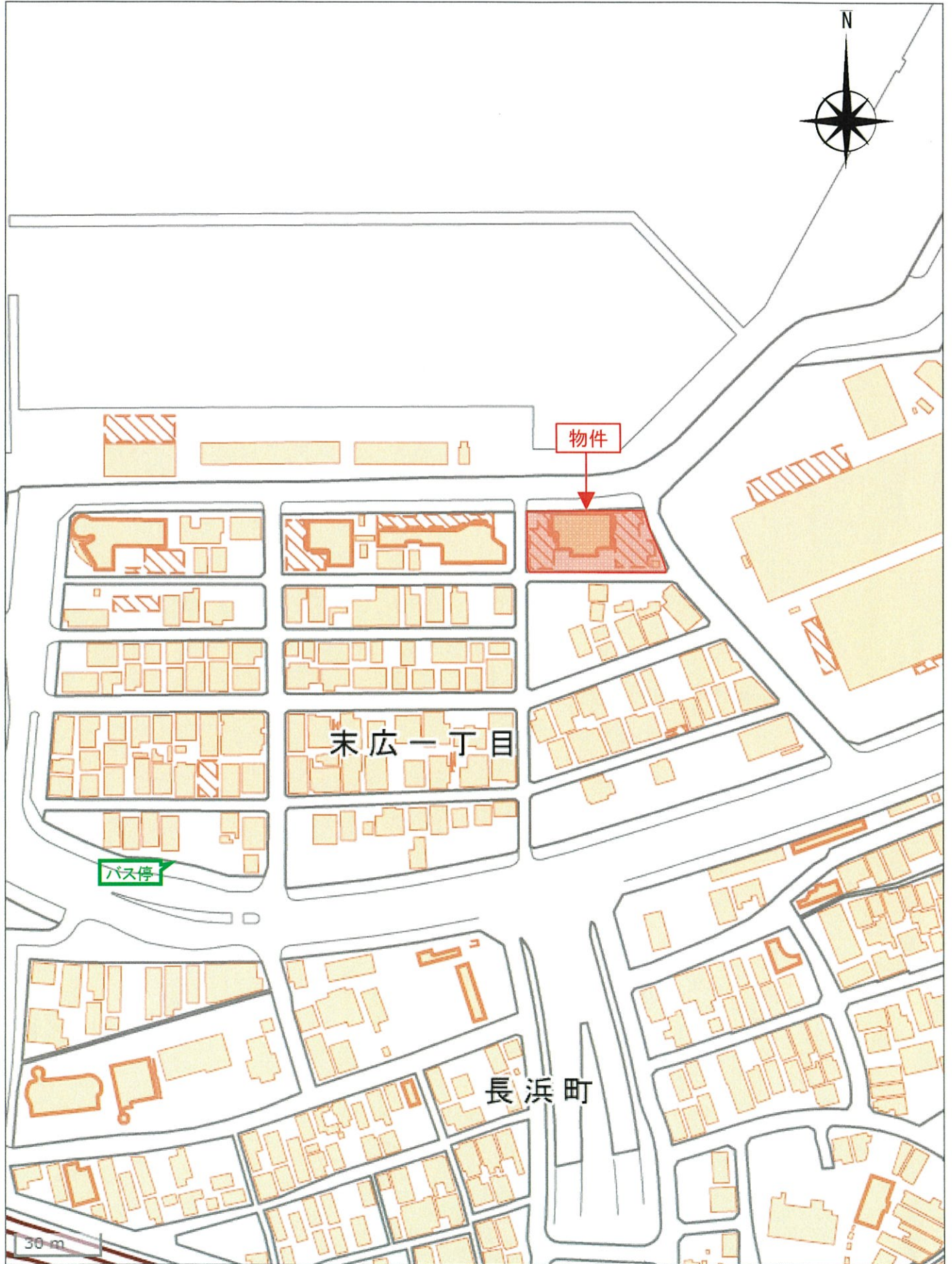
GSI Maps



「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