

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11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12月10日から 令和 7年12月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月24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 8年 1月14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11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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	530,000 424,000	一括	106,000	25,855	7,503
1	350,000				
2	10,000				
3	170,000				



物 件 目 録

1 所 在 北九州市門司区大里東一丁目

地 番 1 1 番 5 0

地 目 宅地

地 積 1 3 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市門司区大里東一丁目

地 番 1 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 北九州市門司区大里東一丁目 1 1 番地 5 0

家屋 番号 1 1 番 5 0

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 7 平方メートル
2 階 2 2 . 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 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 久保山 勝

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】

本件所有者と株式会社キーマンカンパニーが共同占有している。同社の代表者は本件所有者である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

隣地（地番 1 1 番 4 8）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。



物 件 目 録

1 所 在 北九州市門司区大里東一丁目

地 番 1 1 番 5 0

地 目 宅地

地 積 1 3 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 北九州市門司区大里東一丁目

地 番 1 1 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 3 . 8 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 北九州市門司区大里東一丁目 1 1 番地 5 0

家屋 番号 1 1 番 5 0

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 3 . 8 7 平方メートル
2 階 2 2 . 8 6 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

所有者 A



令和7年(ケ)第2号
令和7年2月 4日受理
令和7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東一丁目
地 番 1 1 番 5 0
地 目 宅地
地 積 1 3 4 . 1 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 北九州市門司区大里東一丁目
地 番 1 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 3 . 8 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 北九州市門司区大里東一丁目 1 1 番地 5 0
家屋 番号 1 1 番 5 0
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 3 . 8 7 平方メートル
2 階 2 2 . 8 6 平方メートル
所有者 A

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東一丁目11番21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」は執行官の意見のとおり		
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	目的外支柱が存在する。		
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：倉庫 ☐ 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 上記の者が本件建物を倉庫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	従物等としてカーポートが存在する。		
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	北九州市門司区大里東一丁目11番21号			付近
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として利用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」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 〕			
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）			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)		
占有範囲	☒ 全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ☒ ㈱キーマンカンパニー (所有者との共同占有)	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☒ 倉庫 ☐	
■関係人(■福岡県信用保証協会職員 ☐ 所有者■債務者)の陳述／ ☐ 提示文書(旨		
占有権原	☐ 貸借権 ☐ 使用借権 ☒ (不明)	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
契約等	期間	不明
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	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎 月 金 , 円 (毎月 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
■ 隣地（地番 11-49, 以下「隣地」という。）の所有者の子	1 時折、本件建物には数人の人が出入りしています。 2 令和4年10月24日、本件建物内で「ぼや火災」が発生し、そのとき私たち隣地住民及び近隣住民は避難しました。 3 隣地所有者は物件2の土地の持分を共有しています。 物件2の土地の利用について、隣地所有者と本件所有者との間で特段の取り決めはしていません。 物件2の土地は隣地所有者と本件所有者が通路として利用しています。 4 本件土地の北東側（地番 11-48 側）にはコンクリートブロック塀が存在しています（土地建物位置関係に「甲」と記載した箇所）。 もともとこの付近には板塀があり、これを現在のコンクリートブロック塀が設置されたものです。 ただ、このコンクリートブロック塀の位置は、本件所有者や私の方の土地（隣地所有者）側に食い込むように設置されていますので、このコンクリートブロック塀が純然な境界とまでは言えない状況です。 なお、このブロック塀は本件土地と地番 11-48 の土地との両土地の境界付近に存在する止水蓋の一部を塞ぐ形で存在しています。
■ 福岡県信用保証協会職員	1 本件建物に、当社が㈱キーマンカンパニー宛に郵送した郵便物が存在していたので、同社と本件所有者との権利関係が分かりますか、と執行官に尋ねられたのですが、同社の代表者は本件所有者となっています。 2 本件所有者との連絡はとれていません。
■ 債務者	1 私は所有者の兄です。 所有者と㈱キーマンカンパニーが共同して、本件建物を倉庫として使っています。 2 令和4年10月24日、本件建物は失火により損傷しています。

(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)

- 物件2の土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番17）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、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

ただし、本件土地と隣地（地番11-48）との境界付近に存在するコンクリートブロック塀は必ずしも本件土地と同隣地との境界を示すものとは認められず、同付近の境界は不明確である。

(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。

本件建物の利用状況等から、本件建物は本件所有者と㈱キーマンカンパニーとの共同占有と認めた。

なお、所有者に対し、占有状況等について郵便照会をしたが、同人からは、回答期限までに回答を得ていない。

(その他)

- 本件建物は火災により、本件建物の支柱が焼け焦げていたり、2階床が真っ黒に損傷していたりしていた。2階に通じる階段は存在しない。

目視上では損傷の程度は不明である。ただ、上記のような状況なので、本件建物の躯体に大きな損傷等がある可能性は否定できない。

- 本件建物内には事業用の清掃道具やオイル缶（中身は不明）などが存在し、倉庫として利用されている。

- 物件1の土地には、火災により焼け焦げたテレビや冷蔵庫、清掃道具等が多数残置されていた。

- 本件土地南側（地番11-14側）のコンクリートブロック塀はその中心付近が本件土地との境界と思われるが、同コンクリートブロック塀は劣化している箇所があり、補修の必要性がある。

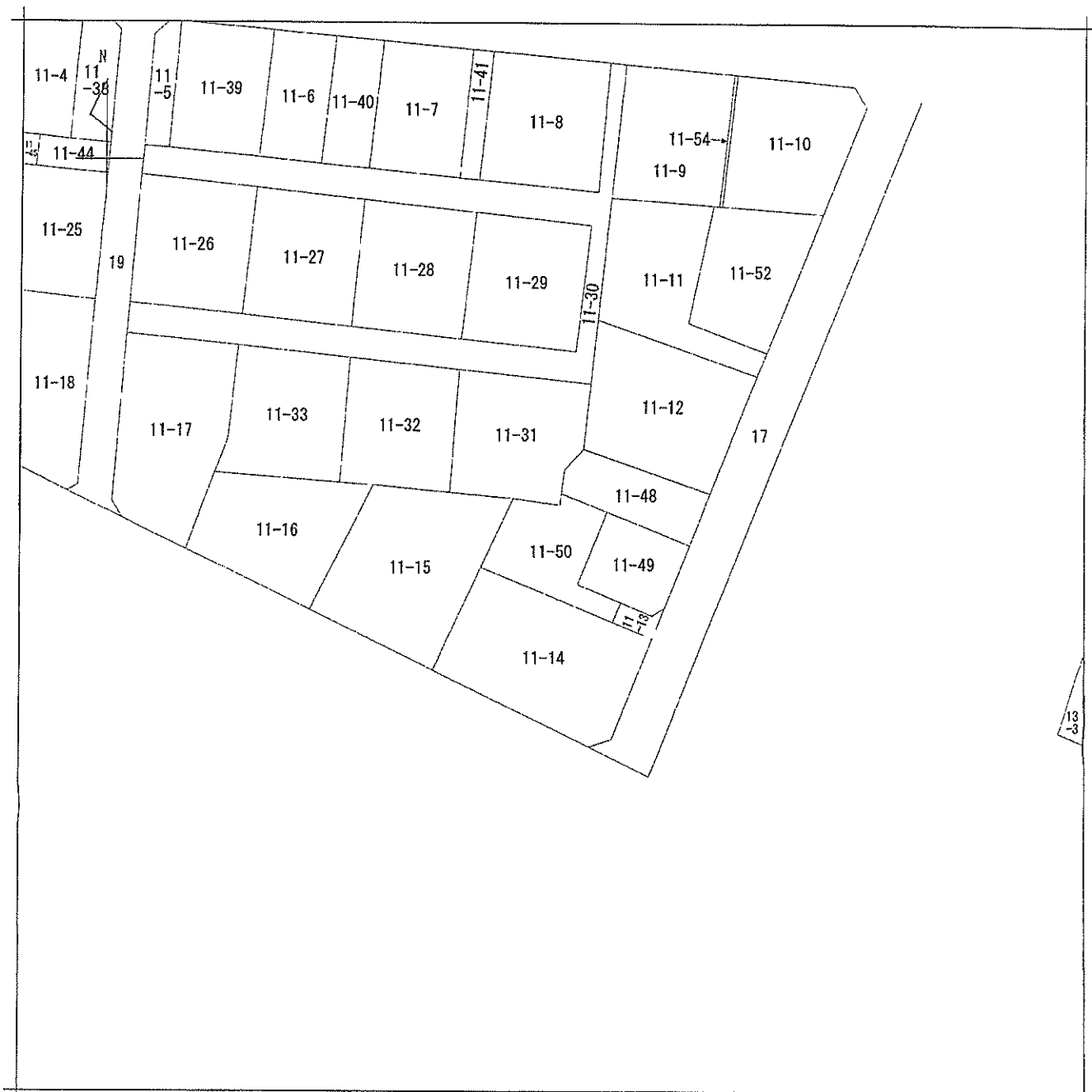
- 関係人の陳述記載のとおり、本件土地の北西側（土地建物位置関係図に「甲」と記載した箇所）にはコンクリートブロック塀の下に止水蓋の一部が存在していた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

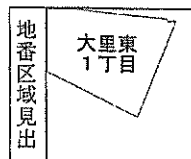
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 2月4日 (火) 18:00 - 18:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 2月4日 (火) 18:10 - 18:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月6日 (木) 8:45 - 9:05	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 7年 2月6日 (木) 11:00 - 11:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 2月28日 (金) 9:30 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 占有状況等の調査 隣地住民と面談 福岡県信用保証協会への電話
R 7年 3月3日 (月) 8:50 - 9:00	執行官室	火災等の調査 (北九州市消防局門司消防署へ郵便照会)
R 7年 3月3日 (月) 9:10 - 9:20	福岡法務局 北九州支局	占有状況等の調査 (㈱キーマンカンパニー関係の調査)
(特記事項) ☐ 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。 ☒ 令和7年2月28日 目的物件入口は未施錠であったが所有者等が不在のために, 立会人Bに立会わせて, 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。



A 大里東 2丁目

請求部	所在	北九州市門司区大里東一丁目				地番	11番50			
出力縮	1/500	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	昭和45年9月			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7年2月6日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号: 4-1
(1/1)

A 4判に縮小

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和52年6月25日

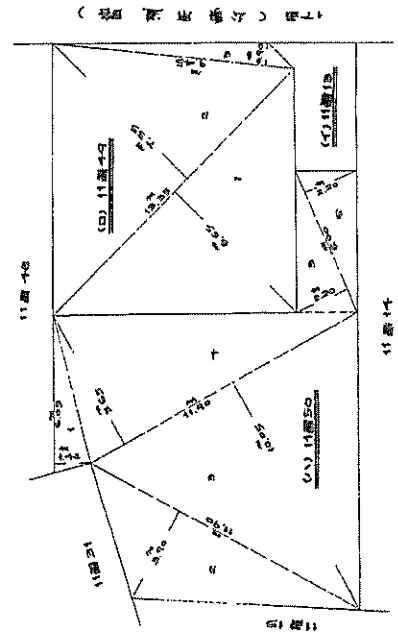
前 11-13 後・新 119360 測 量 図

地 番 11-13 (ロ) 11番49 (ハ) 11番50

土地の所在 北九州市門司区大室東1丁目

昭和52年6月22日 作製年月日
作製者
申請人

米 積 成	
(ロ) 11番49	
1 13.35x 6.85	918.7775
2 13.35x 7.35	981.2250
3 9.45x 0.90	8.5050
計	1988.5075
地 積	97.7025
(ハ) 11番50	
1 6.00x 1.42	8.3910
2 11.90x 2.90	34.4100
3 11.90x 10.55	125.5950
4 11.90x 5.65	67.2350
5 6.00x 2.20	13.2000
6 6.00x 5.20	31.2000
計	268.2310
地 積	134.1155



(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮 尺 1/200

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7年2月6日 福岡法務局北九州支局

登記官

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和52年6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7年2月6日 福岡法務局北九州支局

(10枚目)

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：4-3

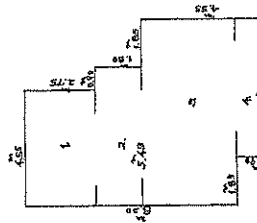
518124 建物 平面図

家屋番号	11巻50
建物の所在	北九州市門司区大里東1丁目11番地50

昭和52年6月29日
製作年月日

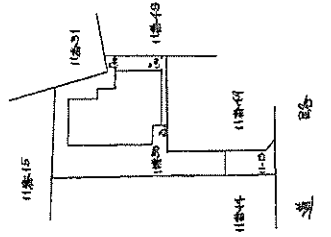
製作者

申請人



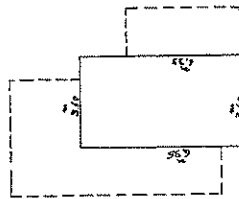
1階平面図

求積表		
1	4.55 × 3.95	12.5125
2	5.45 × 1.80	9.8100
3	7.30 × 3.65	26.6450
4	5.45 × 0.90	4.9050
計		53.8725
1階床面積		53.87



建物図面

求積表		
1	6.35 × 3.60	22.8600
2	1.80 × 1.25	2.2500
計		25.1100



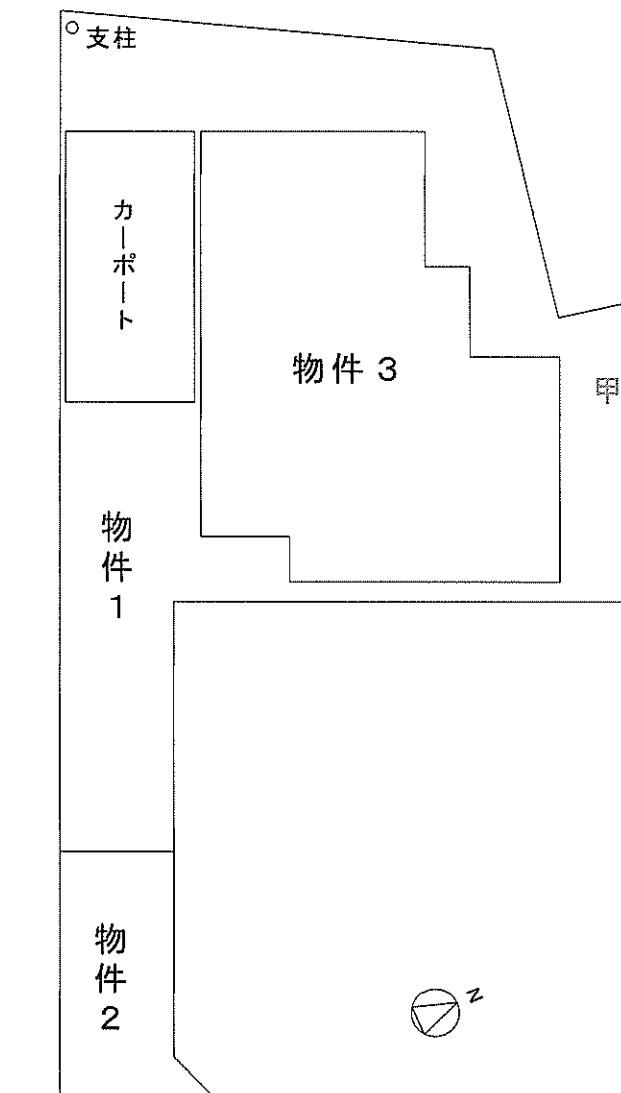
2階平面図

(土地家屋調査士会北九州支部用紙)

縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向

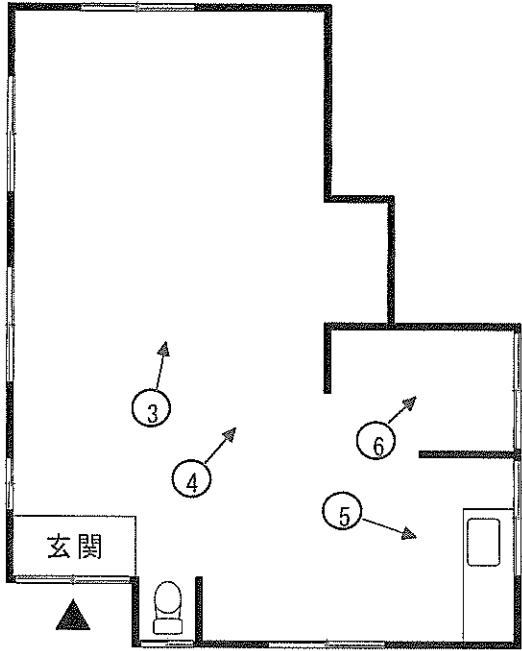


道路

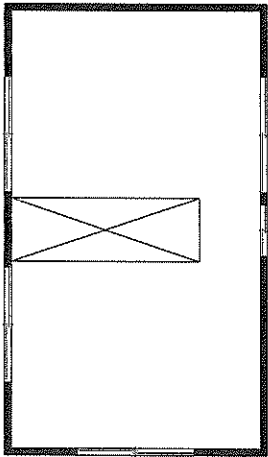
②

①

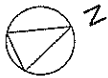
写真撮影位置方向



1 階



2 階





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



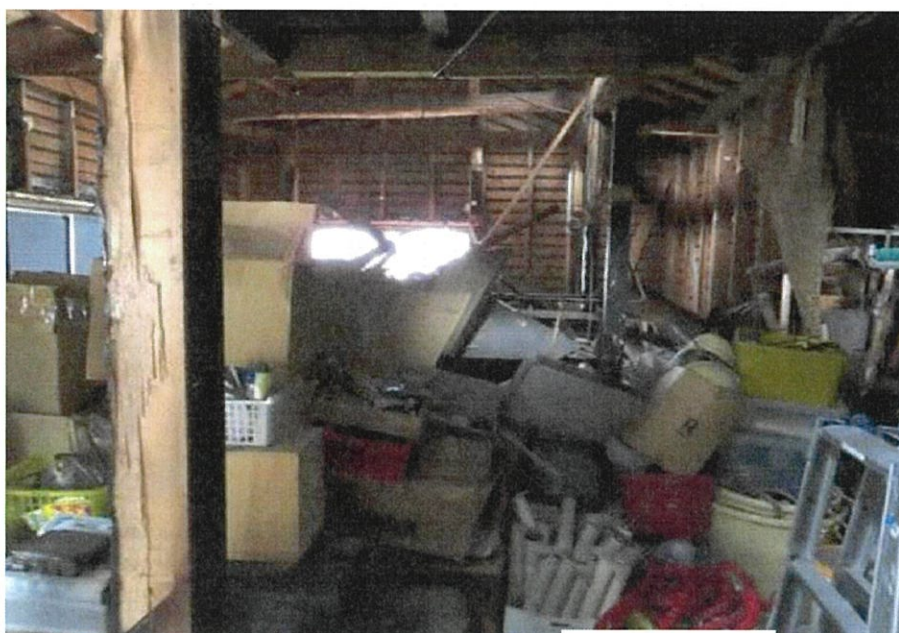
No. 2

物件1の土地及び物件2の土地を撮影

物件1の土地

物件2の土地

劣化が認められるコンクリートブロック塀



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

黒焦げた2階床

黒焦げた柱



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影

(浴槽)

令和7年（ケ）第 2 号
令和7年2月28日現地調査
令和7年4月1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 1,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 710,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（建物）	金 340,000 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	北九州市門司区大里東一丁目 11 番 50 宅地 134.11 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	北九州市門司区大里東一丁目 11 番 13 宅地 13.89 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	北九州市門司区大里東一丁目 11番地50 11 番 50 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 53.87 m ² 2階 22.86 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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、物件1の地積測量図があり、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	物件2は共有持分2分の1の評価である。		
3	登記上の種類は居宅であるが、現況は倉庫である。		
住 居 表 示	北九州市門司区大里東1丁目11番21号		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 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「小森江」駅の南東方、約420m。 西鉄バス「東四丁目」停留所の北西方、約100m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	門司駅から北東方約1.2km前後に位置する既成住宅地域である。 当該地域は戸建住宅が建ち並ぶ利用状況にあるが、周辺には市営住宅や変電所等も見られるところである。地域要因に特段の変動は見当たらず、今後も戸建住宅を中心とした土地利用が続くものと予測する。		
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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	防火地域及び準防火地域の指定なし	
画 地 条 件	地 積	134.11㎡	(登記地積)
	形 状	不整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約2.3m	
	奥 行	約17m	
	接 道 関 係	一方路	
接 面 道 路 の 状 況	南東端で物件2を介し幅員約6m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 : あり 下 水 道 : 不明 (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、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合である。		

特 記 事 項	・ 目的建物が建築された当時は、物件1は物件2及び東側隣地11番49を含めた一筆の土地であり、目的建物を建築した後、直ぐに分筆し、物件2は共有されたものと推定される。今後、目的建物の建替えに当たって、喉元地である物件2が共有であり、完全所有権ではないことから、物件2を建築基準法上の敷地に含めることについて共有者の承諾を得る必要があると考えられる。ただし、共有者も通路として利用していること等から承諾を得られない可能性もあり、建築基準法の接道義務の観点から建て替えには不確実性がある。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、具体的な利用に当たっては買受人において改めて確認する必要がある。 ・ 上記のように、建築当時は東側隣地をも含め一筆の土地であったことから、上下水道及びガスの引き込みが当該隣地を介している可能性があるが、引き込み経路は判然としない。なお、汚水枳らしきものの蓋が画地内に見られることから下水道に接続していると思われるが、後記のように建物内部の設備が撤去されていること及び所有者へのヒアリングができないことから、接続の有無等は正確には不明である。また、当該蓋の上に隣地11番48との境界沿いのブロック塀が存している。 ・ 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。 ・ 境界については「現況調査報告書」記載のとおり不明瞭な箇所がある。 ・ 隣地11番14との境界沿いのブロック塀にはクラックが観察される。 ・ 屋外にコピー機や洗濯機、タイヤ、ゴミ袋等の廃棄物が放置されている。 ・ 支柱が存する。
---------	---

1－2．土地の概況及び利用状況等（物件2）

画 地 条 件	地 積 13.89㎡ 形 状 带状 間 口 約2.3m 奥 行 約5m 接 道 関 係 一方路	(登記地積) (別添「公図(写)」参照。)
接 面 道 路 の 状 況	南東端で幅員約6m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	目的建物の建築確認時には、物件2は目的建物の敷地に含まれていたものと思われるが、現況は共有の通路として利用されている。	

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）：昭和52年6月29日 新築 経 過 年 数：約 48 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：セメント瓦葺 外 壁：モルタル吹付け 天 井：アラワシ 床：フローリング 内 壁：アラワシ 設 備：撤去もしくは使用不可
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：倉庫（本来の仕様は居宅） 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 （令和4年に屋内で火災が発生したとのことである。内壁仕上材や下地のボード、天井、間仕切り壁はほぼ全て撤去されている。柱や内壁躯体、梁の一部には焼け跡が見られる。階段は火災後撤去されたか、焼け落ちたのかは不明であるが、調査時には存在しない。一部の窓ガラスは割れ、外壁にはクラックが観察される。）
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ものの、ほぼ全ての設備が使用不能と思われる。 ・屋内には、廃材（使用されていた内壁や天井の下地のボード等）のほか、機材や資材・オイル缶等の雑品が置かれている。 ・カーポートが存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件1・2）

物件1の建付地価格、物件2の持分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	共 有 持分割合 エ	建付 減価 オ	建付地価格・持分価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	52,200	0.65	134.11		0.80	3,640,000
2	52,200	0.10	13.89	1 / 2		40,000

【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-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 52,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.97 × 0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.95

イ 個 別 格 差：

◇ 物件1 不整形(旗竿地) 変電所 一部境界 個別格差
近接 不明瞭
0.70 × 0.97 × 0.95 = 0.65

◇ 物件2 通路(共有持分)
0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分 割 合：登記記載による。

オ 建 付 減 価：建物の現状を鑑みると居宅として再利用することは経済合理性に欠けることから、敷地との適応の状態や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。

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	175,000	76.73	0.01	130,000

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約48年を経過し経済的耐用年数はすでに満了している。また、火災により、内壁や天井、間仕切り壁等が撤去され、柱や梁の一部に焼け跡が見られ、居宅としての再利用は経済合理性を欠いている。ただし、倉庫として利用されていることを考慮し、再調達原価の1%をもって、建物の価格とした。

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	3,640,000	0.30	法定地上権	1,090,000

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、目的建物の維持管理の状態を考慮のうえ、その割合を30%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	3,640,000	－ 1,090,000		0.40	0.70	710,000
2	40,000			0.40	0.70	10,000
3	130,000	＋ 1,090,000	1.00	0.40	0.70	340,000
一 括 価 格 (合 計)						1,060,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 喉元地である物件2が共有地であるため、建替え等に当たりリスクを伴うこと、上下水道ガスの引き込み経路等が不明であり、かつ汚水樹らしきものの蓋の上にブロック塀が存すること、屋内外に廃棄物が放置されていること、ブロック塀にクラックが見られること等を考慮した。

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「北九州門司ー12」
所 在 : 北九州市門司区大里東1丁目9番9
住 居 表 示 : 大里東1ー9ー35
価 格 : 49,600 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 147 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに公営住宅等が見られる住宅地域
接 面 街 路 : 東 側 幅員約 4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R鹿児島本線「小森江」駅の南東方、道路距離600m。
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)	1 葉
3	地積測量図(写)	1 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	1 葉
7	写真撮影位置図	1 葉
8	現況写真	1 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

