

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 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 福 島 恭 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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 1 月 27 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 北九州市門司区上馬寄三丁目
地 番 9 番 4
地 目 宅地
地 積 4 9 7 . 4 6 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区上馬寄三丁目
地 番 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 4 . 1 5 平方メートル
- 3 所 在 北九州市門司区上馬寄三丁目 9 番地 4、9 番地 2
家屋 番号 9 番 4
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 1 8 6 . 6 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 1 4 5 . 5 4 平方メートル
2 階 約 1 8 8 . 1 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 4 . 6 6 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 131.46平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 1 4 日

福岡地方裁判所小倉支部第 1 民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

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 在 北九州市門司区上馬寄三丁目
地 番 9 番 4
地 目 宅地
地 積 4 9 7. 4 6 平方メートル
- 2 所 在 北九州市門司区上馬寄三丁目
地 番 9 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 4. 1 5 平方メートル
- 3 所 在 北九州市門司区上馬寄三丁目 9 番地 4、9 番地 2
家屋 番号 9 番 4
種 類 工場
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 5. 5 4 平方メートル
2 階 1 8 6. 6 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 1 4 5. 5 4 平方メートル
2 階 約 1 8 8. 1 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 3 4. 6 6 平方メートル



物 件 目 録

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 131.46平方メートル



令和7年(ケ)第8号
令和7年2月18日受理
令和7年4月21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 柳 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

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 北九州市門司区上馬寄三丁目 |
| | 地 番 | 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7. 4 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 北九州市門司区上馬寄三丁目 |
| | 地 番 | 9 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4. 1 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 北九州市門司区上馬寄三丁目 9 番地 4、9 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 番 4 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 4 5. 5 4 平方メートル
2 階 1 8 6. 6 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4. 6 6 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 車庫 |

物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
床 面 積 131.46平方メートル

不 動 産 の 表 示					
「物件目録」のとおり					
住居表示					
北九州市門司区上馬寄三丁目9番8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異なる（ ■主たる建物 □附属建物） □種 類： □構 造： ■床面積：1階 145．54㎡ 2階 約188．18㎡（約1．5㎡増築）					

物件目録にない附属建物					
■ない { 種 類： □ある { 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工場として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり					
上記以外敷地の用途（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、レーン付きクレーン2基が存する。					
執行官保管の仮処分					
■ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある [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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 主である建物は私が営む管工事業の工場として使用しており、附属建物（符号1）は事務所として、同（符号2）は車庫として各使用しています。 2 本件土地・建物内には第三者の所有物はありません。 3 主である建物は、亡父が昭和61年頃に新築した後に、何度か増改築等を繰り返しています。 4 本件建物については特に損傷等はないと思いますが、経年による劣化等は生じていると思います。また、主である建物は何十年も工場として使用しているので、内部には油類等による汚れなどは随所にあります。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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)

物件1, 2土地間には高低差があるため、公図のとおり、物件1土地は公衆用道路(50番6)に接面し、物件2土地は公衆用道路(50番5)に接面している。

なお、物件2土地の南側に存する公衆用道路(50番14)は、階段道路となっている。

(土地形状等)

物件1土地には地積測量図が存在する(ただし、現地復元性の有無は不明である。)。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致すると思われるが、境界標等は現地で確認できなかった。

物件2土地には現地復元性を有する図面が存在しない。物件2土地と隣接地(9番1)との境界と思われる付近にはコンクリート擁壁等が存し、境界標等は現地で一部確認できた。

物件1土地と公衆用道路(50番5)との境界と思われる付近には最大約5m程度の段差があり同様に物件2土地と公衆用道路(50番6)との境界と思われる付近には最大約2.5m程度の段差があり、各石積擁壁等が存する。

また、本件建物の敷地として使用されている物件1, 2土地間においても最大約3m程度の段差が存在している。

(本件土地及び建物の占有状況)

所有者の陳述及び立入調査等の結果から2枚目記載のとおり認めた。

(本件建物の損傷等について)

関係人の陳述のとおり。

経年による汚損等が存し、維持管理の状況は劣っていると思われる。

(その他)

本件建物内には、多数のガスボンベやドラム缶等が存し、工場特有の油臭さが存する。

(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)

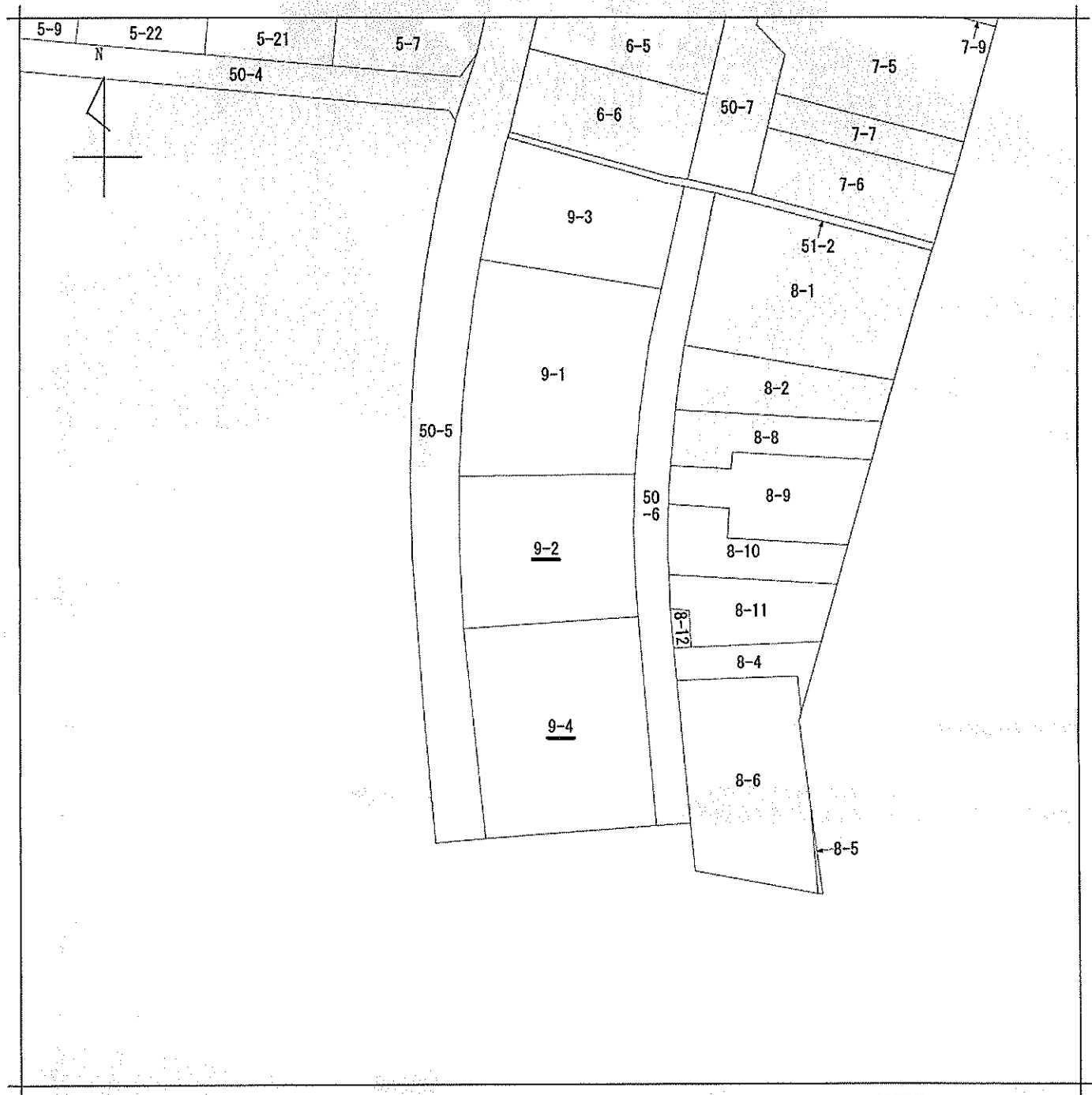
調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 2月18日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 2月18日 (火) 13:50 - 14:00	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 2月21日 (金) 10:10 - 10:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談, 立入調査への協力依頼
R 7年 2月21日 (金) 14:55 - 15:15	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 7年 3月10日 (月) 9:40 - 11:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
() -		

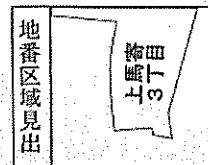
(特記事項)

- ☐ 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 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて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。



請求部	所在	北九州市門司区上馬寄三丁目				地番	9番2		
出力縮	1/500	精度区分	座標系又は記号	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。

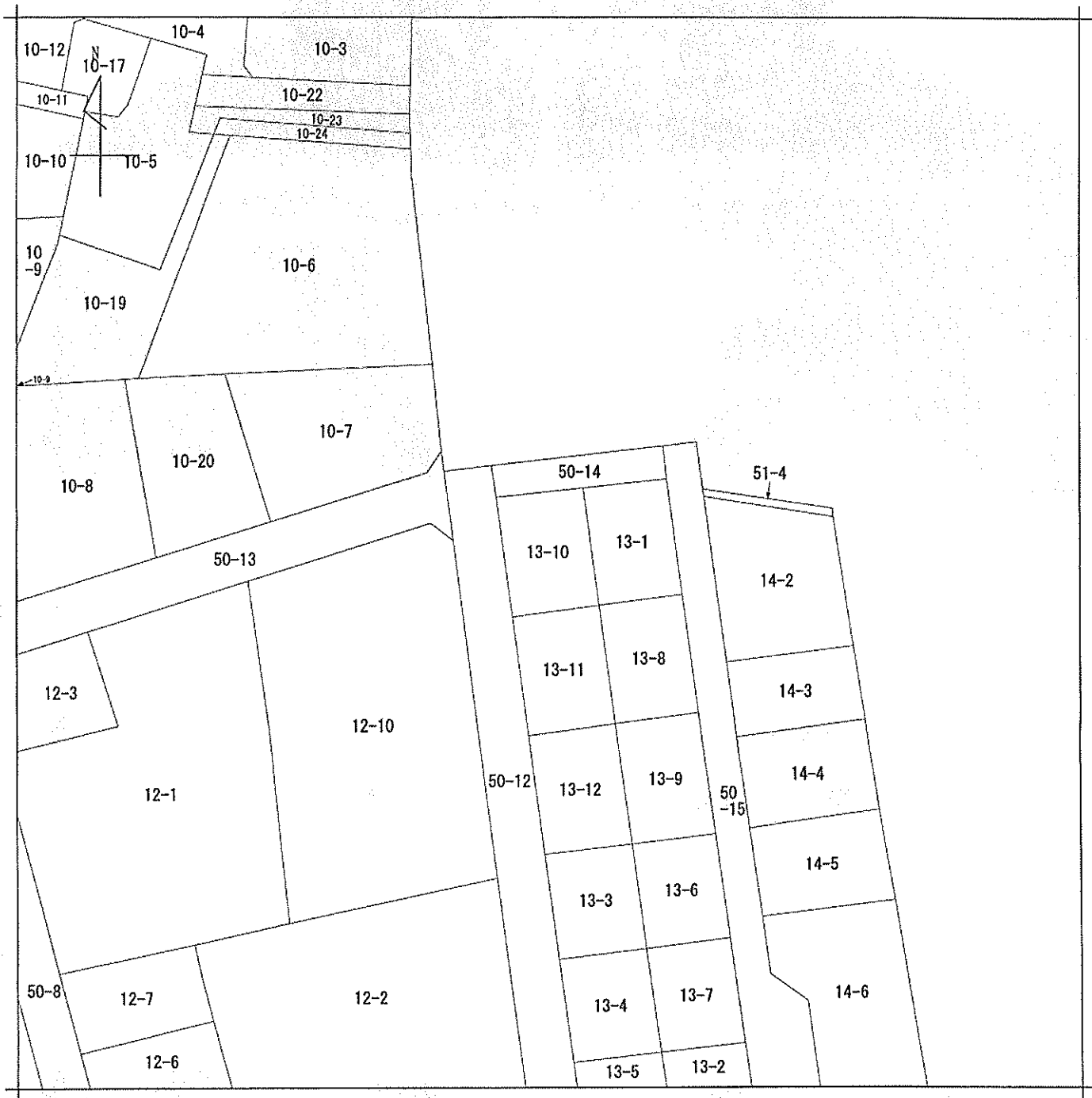
A 4 判に縮小

令和7年2月21日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：35-3
(1/1)

(7枚目)

公用



(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 部	求 分	所 在				北九州市門司区上馬寄三丁目				地 番		13番10					
出 縮	力 尺	1/500		精 度 分		座 標 系 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。

A 4 判に縮小

令和7年2月21日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：35-4
(1/1)

(8枚目)

公用

登記年月日：昭和60年11月22日

公用

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7年2月21日 福岡法務局北九州支局 登記官

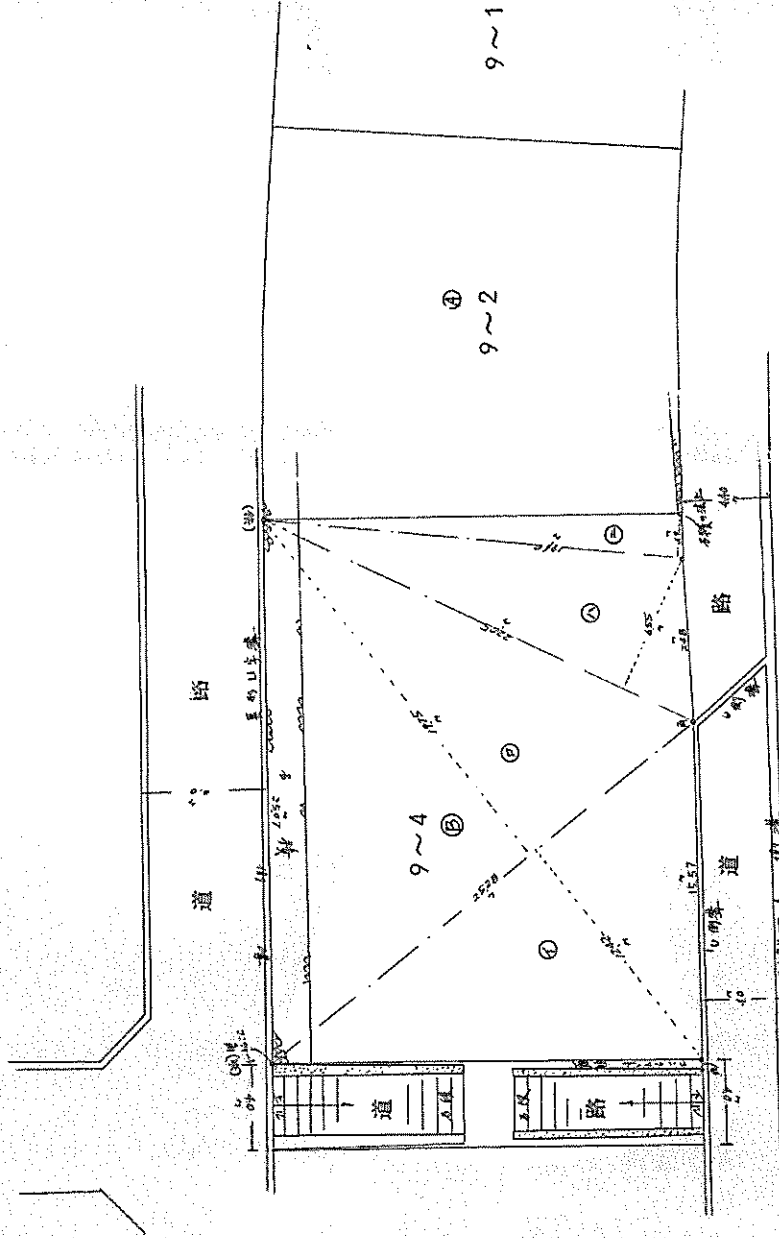
前 9±2 後・新

103213

地 積 測 量 図 560.11.22

地 番 9~4
9~2

土地の所在 北九州市門司区上馬箸3丁目



9~4 求 積 表			
大	斜小	斜倍	面 積
1	2528	1242	313.0176
2	2528	1915	491.28
3	2205	655	144.275
4	196	19	37.24
合 計			994.925
一 除			497.4625

縮尺 1/250

昭和60年11月21日作製

作製者 土地家屋調査士

申請人

(福岡県工務部測量課工務課北九州支局)

請求番号：35-2

令和7年2月21日

福岡法務局北九州支局

A 4 判に縮小

請求番号: 35-5

 $\frac{1}{2}$

建 物 区 界

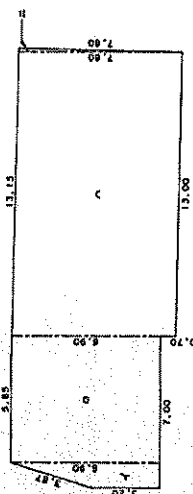
4 卷 6

吹簫

北九州市門司區上縣崎三丁目9番地4

建物の所在

四(主)1

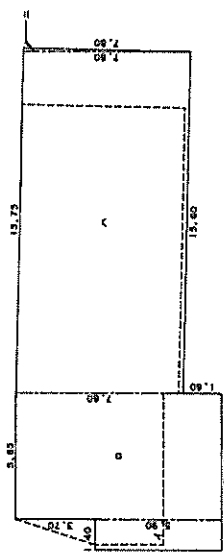


求體表

$$\begin{aligned} & 1 \quad (3.20 + 6.90) \times 1.15 \times 1/2 = 5.8075 \\ & 2 \quad 6.90 \times 5.85 = 40.3650 \\ & 3 \quad (7.60 + 7.60) \times 13.00 \times 1/2 = 98.8000 \\ & 4 \quad 7.60 \times 0.15 \times 1/2 = 0.5700 \end{aligned}$$

合計	145.5425
床面積	145.54 m ²

型 (主) 2



求積表

イ	5.90	×	1.40	=	8.2600
ロ	9.60	×	5.85	=	56.1600
ハ	(7.80 +		7.80	×	15.60
ニ	7.80	×	0.15	×	1/2 =
					0.5850
			合 計		186.5850
			床 面 積		186.68 m ²

張
翥
氏

Y	6.10	X	1.85	=	11.2850
D	5.50	X	4.25	=	23.3750
合 計					34.6600
原面積					34.66 m ²



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

著作

中 請 人

縮尺 250

縮尺 1/500

(1) 平成25年2月25日
符号2附屬建築物新築により、建物図面附録
(平成25年2月22日登記)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成25年2月22日

公用

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21日 福岡法務局北九州支局 登記官

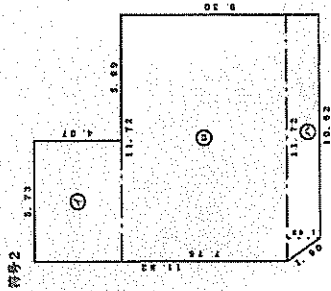
(12枚目)

各階平面図

建物図平面図

家屋番号 9番4

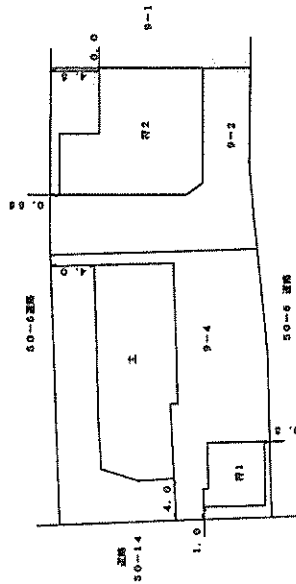
建物の所在 北九州市門司区上馬場三丁目9番地4、9番地2



求積表

①	5.73	×	4.07	=	23.3211
②	11.72	×	7.75	=	90.8300
③	(10.92+11.72)	×	1.55	=	17.3139
計					131.4650

床面積 131.46 ㎡



作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

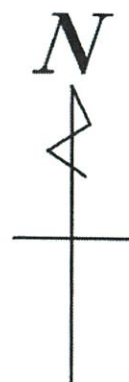
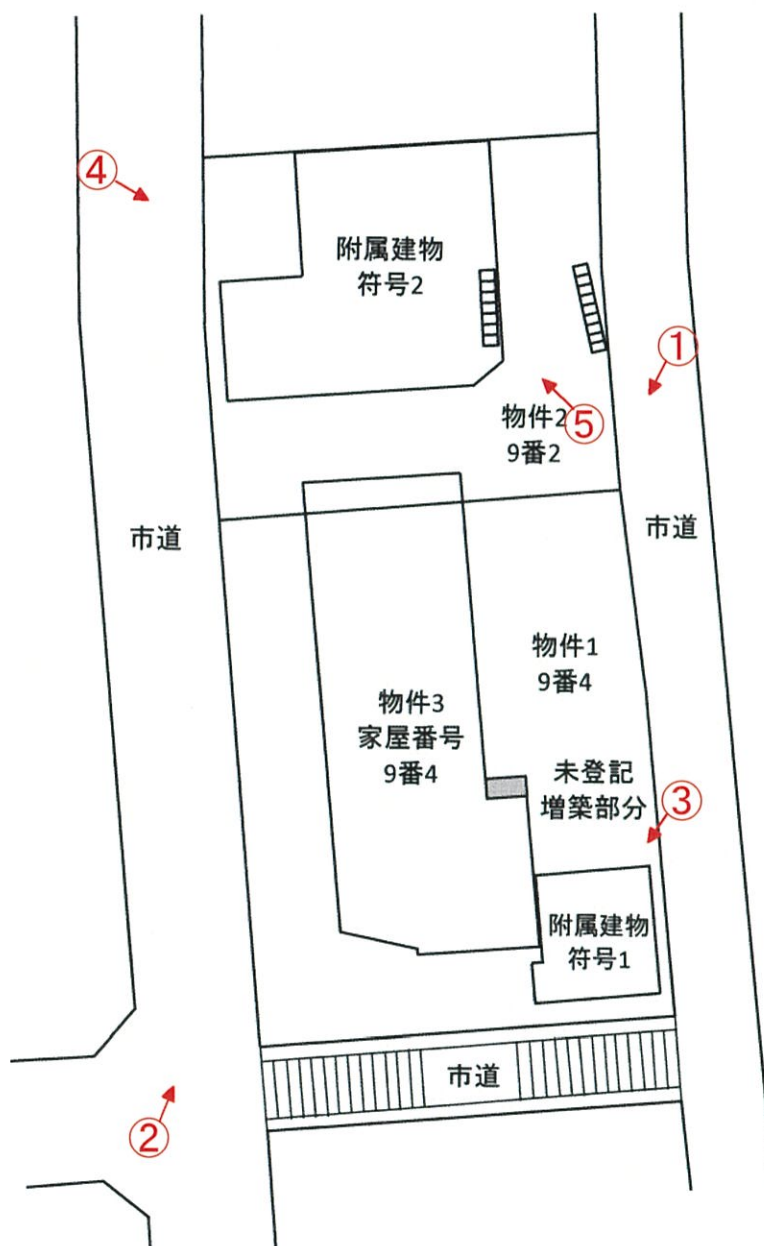
(福岡県土地家屋調査士会)

A4判に縮小

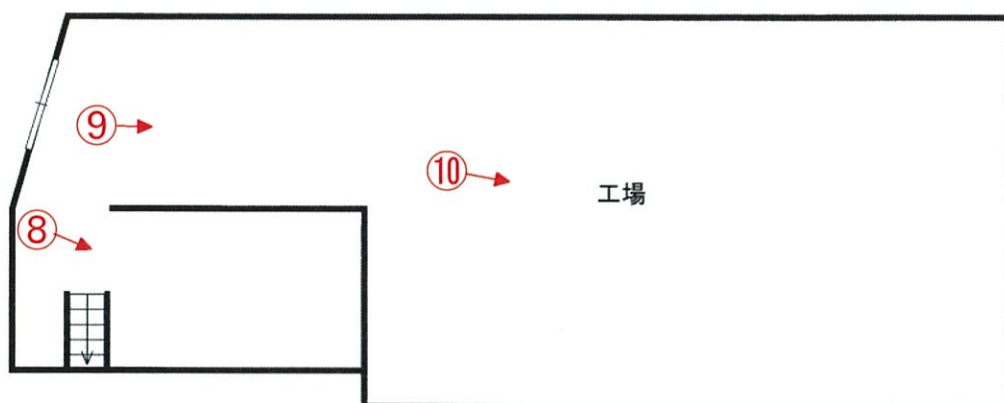
請求番号：35-1

土地建物位置関係図

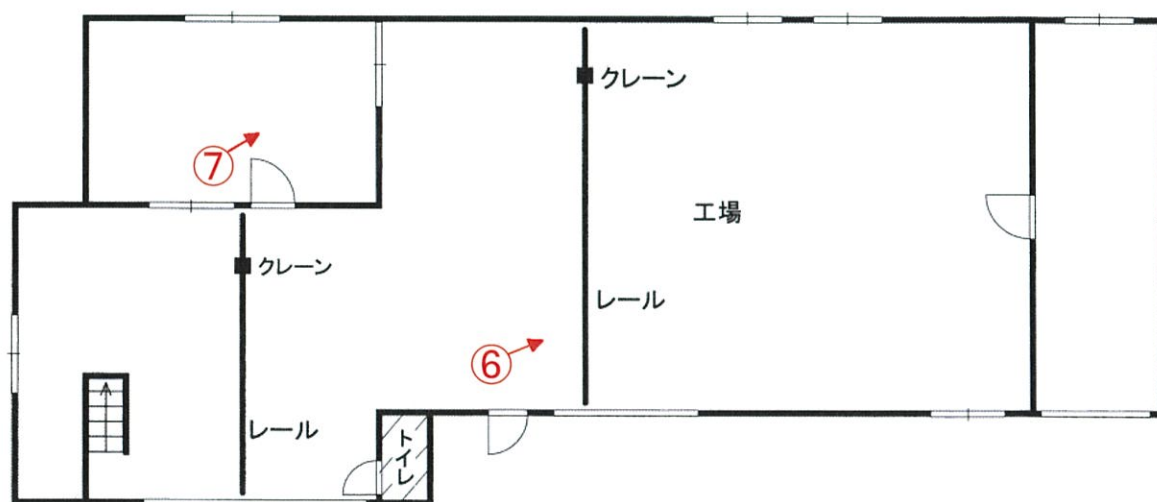
写真撮影位置方向



(物件3) 家屋番号: 9番4

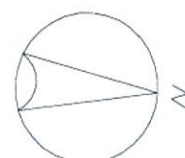


1階

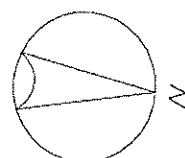
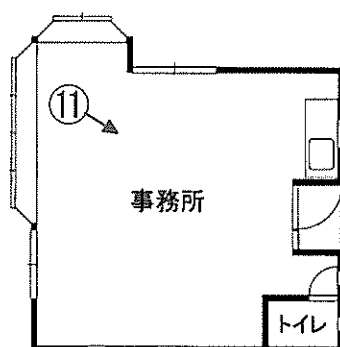


未登記増築部分
約1.5㎡

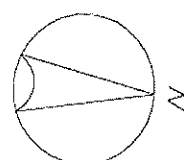
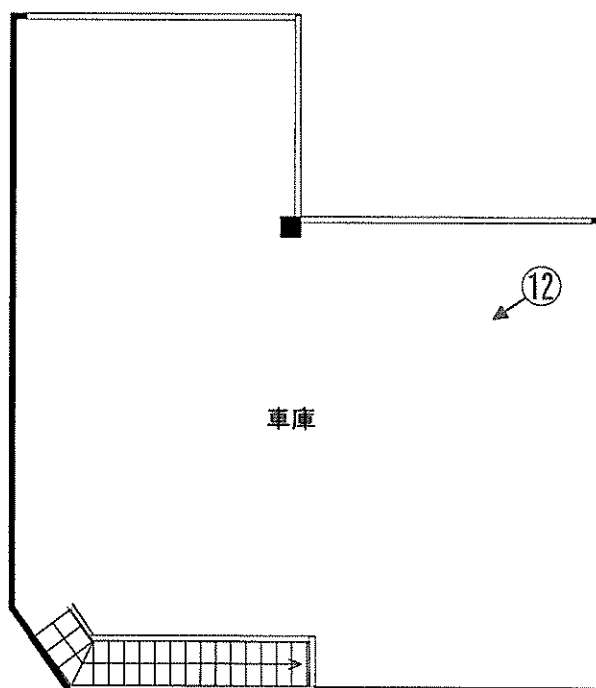
2階



(物件3) 附属建物: 符号1



(物件3)附属建物:符号2





No. 1

物件 1 土地及び本件建物
を撮影



No. 2

同 上



No. 3

附属建物（符号 1）を撮影



No. 4

物件 2 土地及び附属建物

(符号 2) を撮影



No. 5

同 上



No. 6

本件建物の内部を撮影



No. 7

本件建物の内部を撮影



No. 8

同 上

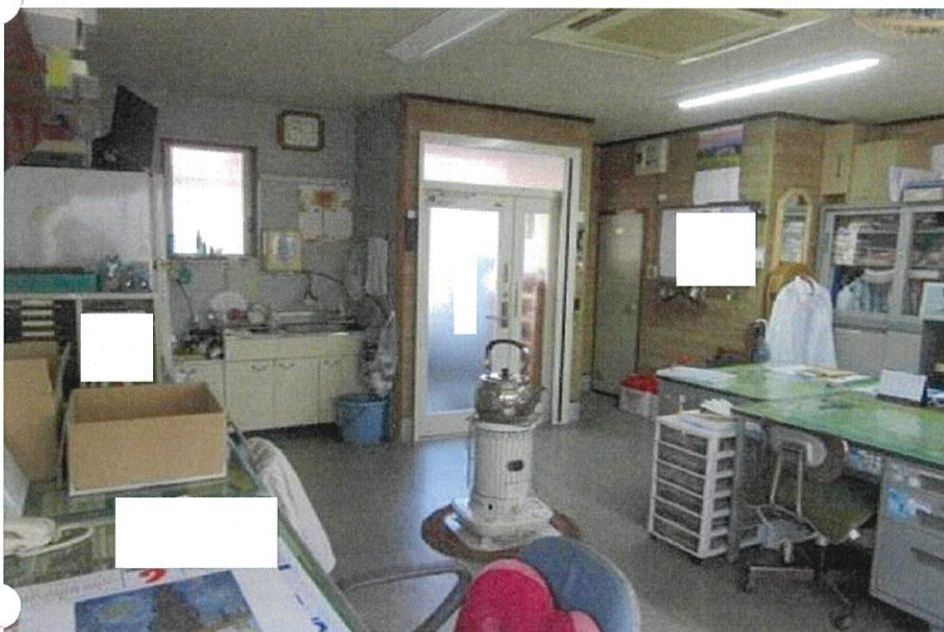


No. 9

同 上



No. 10
本件建物の内部を撮影



No. 11
附属建物（符号 1）の内部
を撮影



No. 12
附属建物（符号 2）の内部
を撮影

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 7 月 4 日 補充評価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

補 充 評 価 書

令和 7 年 4 月 21 日に評価を行った目的物件のうち物件 3（建物）について
新たな事実が判明しましたので、本補充評価書をもってご報告いたします。

評価人 不動産鑑定士

江 本 庸 時

第1 評価額（評価額を変更）

一括価格	
金 11,560,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,600,000 円
物件2（土地）	金 2,490,000 円
物件3（建物）	金 5,470,000 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。

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）の末尾に追記

新 た な 事 実	・ 本件3棟の建物については、関係当局での聞き取り調査等によれば、以下の問題点がある。 ①各建物は第1種低層住居専用地域に存するが、建築基準法第48条に規定する用途制限に適合しておらず、現況の用途（工場等）では使用できない。 ②各建物については、建築確認申請等の履歴が確認できないため、その他建築基準法を含む各法令に適合しているか不明である。 ③購入者は各建物を継続して利用する場合は、各法令に適合するようにしなければならない。 ・ 以上の問題点及び各建物の現況、規模、構造等に鑑みれば、本件においては、最終的には各建物を解体する事も視野に入れる必要があると考察される。
-----------	--

2. 評価額の判定（市場性修正を変更）

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	17,140,000	0.40	法定地上権	6,860,000
2	11,860,000	0.40	法定地上権	4,740,000
			合計	11,600,000

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) 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	17,140,000	－ 6,860,000		0.50	0.70	3,600,000
2	11,860,000	－ 4,740,000		0.50	0.70	2,490,000
3	4,020,000	＋ 11,600,000	1.00	0.50	0.70	5,470,000
一 括 価 格 (合 計)						11,560,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 各建物が法令違反等の問題点を有しており最終的には解体する事も視野に入れる必要があると考察される点、再建築時等にいわゆる「がけ条例」適用の可能性のある点を考慮した。

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。

令和 7 年（ケ）第 8 号
令和 7 年 3 月 10 日 現地調査
令和 7 年 4 月 21 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

江 本 庸 時

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,180,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 5,040,000 円
物件2（土地）	金 3,490,000 円
物件3（建物）	金 7,650,000 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 地目 地積	北九州市門司区上馬寄三丁目 9 番 4 宅地 497.46 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	北九州市門司区上馬寄三丁目 9 番 2 宅地 344.15 m ²	同上
3	所在地	北九州市門司区上馬寄三丁目 9番地4、9番地2	同上
	家屋番号	9 番 4	
	種類	工場	同上
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
	床面積	1階 145.54 m ² 2階 186.68 m ²	
	(附属建物)		同左
	符 号	1	
	種類	事務所	
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	34.66 m ²	同左
	符 号	2	
	種類	車庫	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	131.46 m ²	
番号	特 記 事 項		
1・2	・数量については、一部地積測量図があるものの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、概測により登記地積と同程度と判断されるので、登記地積を採用して評価した。		
3	・現況床面積は、1階：145.54㎡、2階：約188.18㎡（約1.5㎡未登記増築）、合計：約333.72㎡である。		
住 居 表 示		「北九州市門司区上馬寄三丁目9番8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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「門司」駅の南方、約2km。 西鉄バス「緑ヶ丘中学校下」停留所の東方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	門司区上馬寄三丁目地内に主として一般住宅が建ち並ぶ傾斜地の既成住宅地域である。 地価は近年弱含み安定傾向に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 地域指定なし 高さの最高限度：10m、外壁の後退距離：1m 宅地造成等工事規制区域、足立・戸ノ上風致地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	841.61㎡ (登記地積) ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照) 約42m 約20m 下記のとおり、実質二方路地。 特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・西側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～最大約5m程度高く接面。 ・東側で幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約2.5m低く接面。 ・南側で有効幅員約2.3mの舗装市道（階段道で建築基準法上の道路に該当しない）に法面を介して接面。	
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	・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認められなかった。	

特 記 事 項	・上記のとおり、接面道路と高低差を有するほか、敷地内にも最大約 3 m 超の段差を有する（評価上は「高低差等」として減価）。 ・また、高低差・段差が 3 m を超えていることから、再建築時等には福岡県建築基準法施行条例第 5 条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるが、その内容等詳細については関係当局に確認を要する（評価上は「市場性修正」において減価）。
---------	--

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61年4月日不詳 新築 昭和63年6月15日 増築 平成2年月日不詳 増築 平成8年3月15日 増築 経 過 年 数：約 40 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板ほか 天 井：あらわしほか 床：土間コンクリートほか 内 壁：あらわしほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	1階：約145.54㎡、2階：約188.18㎡（約1.5㎡未登記増築）、 合計：約333.72㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場 間 取 り：工場ほか（別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る （目視可能な範囲では、特記すべき大きな損傷等は確認できなかったが、全体的に老朽化が認められる。）
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 いたため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として、レール付クレーン2基が存する（市場価値なしと判定）。

区 分	附属建物・符号1
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50年月日不詳 新築 平成2年月日不詳 変更、一部取毀、増築 経 過 年 数：約 50 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：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：石膏ボードほか 床：CFシートほか 内 壁：合板ほか 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：特記なし
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：事務所 間 取 り：事務所 （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 （目視可能な範囲では、特記すべき大きな損傷等は確認できなかった。）
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。

区 分	附属建物・符号2
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8年8月31日 新築 経 過 年 数：約 29 年 経済的全耐用年数：約 40 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：コンクリート打放しほか 天 井：あらわしほか 床：土間コンクリートほか 内 壁：あらわしほか 設 備：電気設備等 そ の 他：特記なし
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：車庫 間 取 り：車庫 （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 （目視可能な範囲では、特記すべき大きな損傷等は確認できなかった。）
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）

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	54,700	0.70	497.46	0.90	17,140,000
2	54,700	0.70	344.15	0.90	11,860,000
				合計	29,000,000

【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「北九州門司ー16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 54,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 54,700\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	× 1.02	× 1.00	= 1.00

イ 個 別 格 差：

規模	高低差等	二方路	その他	個別格差
0.85	× 0.80	× 1.03	× 1.00	= 0.70

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。

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	75,000	333.72	0.08	2,000,000
附属建物 符号1	150,000	34.66	0.10	520,000
附属建物 符号2	60,000	131.46	0.19	1,500,000
			合計	4,020,000

ウ（物件3）現価率：（査定）

・物件3は、建築後約40年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.20) & = 0.08 \end{array}$$

（附属建物・符号1）現価率：（査定）

・附属建物・符号1は、建築後約50年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正（0%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.00) & = 0.10 \end{array}$$

（附属建物・符号2）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（0%）を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N} \times R \times (1 \pm q) = 0.19 \times 1.00 = 0.19$$

項 目	物件区分 符号2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約29年
N : 経済的全耐用年数	約40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	17,140,000	0.40	法定地上権	6,860,000
2	11,860,000	0.40	法定地上権	4,740,000
合 計				11,600,000

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) 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	17,140,000	－ 6,860,000		0.70	0.70	5,040,000
2	11,860,000	－ 4,740,000		0.70	0.70	3,490,000
3	4,020,000	＋ 11,600,000	1.00	0.70	0.70	7,650,000
一 括 価 格 (合 計)						16,180,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 用途的に需要者が限定的となると見込まれる点、再建築時等にいわゆる「がけ条例」適用の可能性がある点を考慮した。

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16」
所 在 : 北九州市門司区緑ヶ丘5番21外
住 居 表 示 : 「緑ヶ丘5ー10」
価 格 : 54,700 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 141 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ北向き傾斜地の既成住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約4.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R鹿児島本線「門司」駅の南方、道路距離2.7km
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域
(建ぺい率 50% 、容積率 80%)

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)	2 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	3 葉
7 現況写真	3 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

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

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