

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 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 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 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 7 年 7 月 9 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 5 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, 2	9,030,000 7,224,000	一括	1,806,000	115,759	0
1	550,000				
2	8,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面
地 番 570 番 57
地 目 宅地
地 積 268.28 平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面 570 番地 57
家屋 番号 570 番 57
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 49.68 平方メートル
2 階 54.65 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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, 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】

株式会社北健が占有している。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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

占有者株式会社北健が有益費等を支出した旨主張している。売却基準価額は上記有益費等を考慮して定められている。

《 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 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面
地 番 570番57
地 目 宅地
地 積 268.28平方メートル
- 2 所 在 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面 570番地57
家屋 番号 570番57
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 49.68平方メートル
2階 54.65平方メートル



令和6年(ケ)第90号
令和7年1月 7日受理
令和7年3月 5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 | 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面 | | |
| | 地 番 | 570番57 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 268.28平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面 570番地57 | | |
| | 家屋 番号 | 570番57 | | |
| | 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 | 49.68平方メートル | |
| | | 2階 | 54.65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	(住居表示未実施)			付近
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	カーポートが存在する。			
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異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □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居宅・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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年()第 号			
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

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1, 2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 隣北健	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■隣北健代表者(占有者) ☐ 所有者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書(領収証)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年3月1日	
最初の	契約日	令和4年3月1日	
契約等	期間	令和4年3月1日から 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	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 7 7 , 0 0 0 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
■ 岡垣町水道事業 岡垣町長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 株式会社北健 契約日 令和6年5月29日 現在契約中
■ ㈱北健代表者	1 本件建物は当社が事務所として使っています。 2 私と所有者とは従姉妹関係にあります。 これまで所有者の事業を支えるためにいろんな支援をしてきました。 所有者に対し、100万円くらいの債権を有しています。 所有者とは連絡がとれません。 3 本件土地建物は所有者から借りています。 本件建物のライフラインの代金は当社が支払っています。 本件土地建物にかかる賃貸借契約等の内容は3枚目のとおりです。 4 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 5 本件土地建物を所有者が使っていた頃は、当社は本件土地の一部を駐車場として借りていました。 駐車場として借りていましたので、本件土地の敷地部分を76万円くらいかけて整備・舗装しました。 また、当社がカーポートを33万円かけて設置しました。 買受人に対しては上記駐車場整備代とカーポート代の合計109万円の費用償還を求めるつもりです。

(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)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番５７０－１）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する。
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。

(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。
なお、所有者に対し、占有状況等について郵便照会したが回答を得られなかった。

(その他)

- 本件建物の２階リビングの床にはコーヒー等飲物がこびりついた状態を認めた。
その他、本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件土地の南側には山林が存在し、写真②のと通りの既設の石垣が存在している。
同石垣付近において崖条例の適用があるかどうかは不明である。
- 株式会社北健の設置・整備したカーポート代及び土地の整備代として１０９万円の費用償還請求を主張している。

(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)

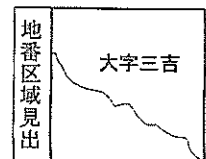
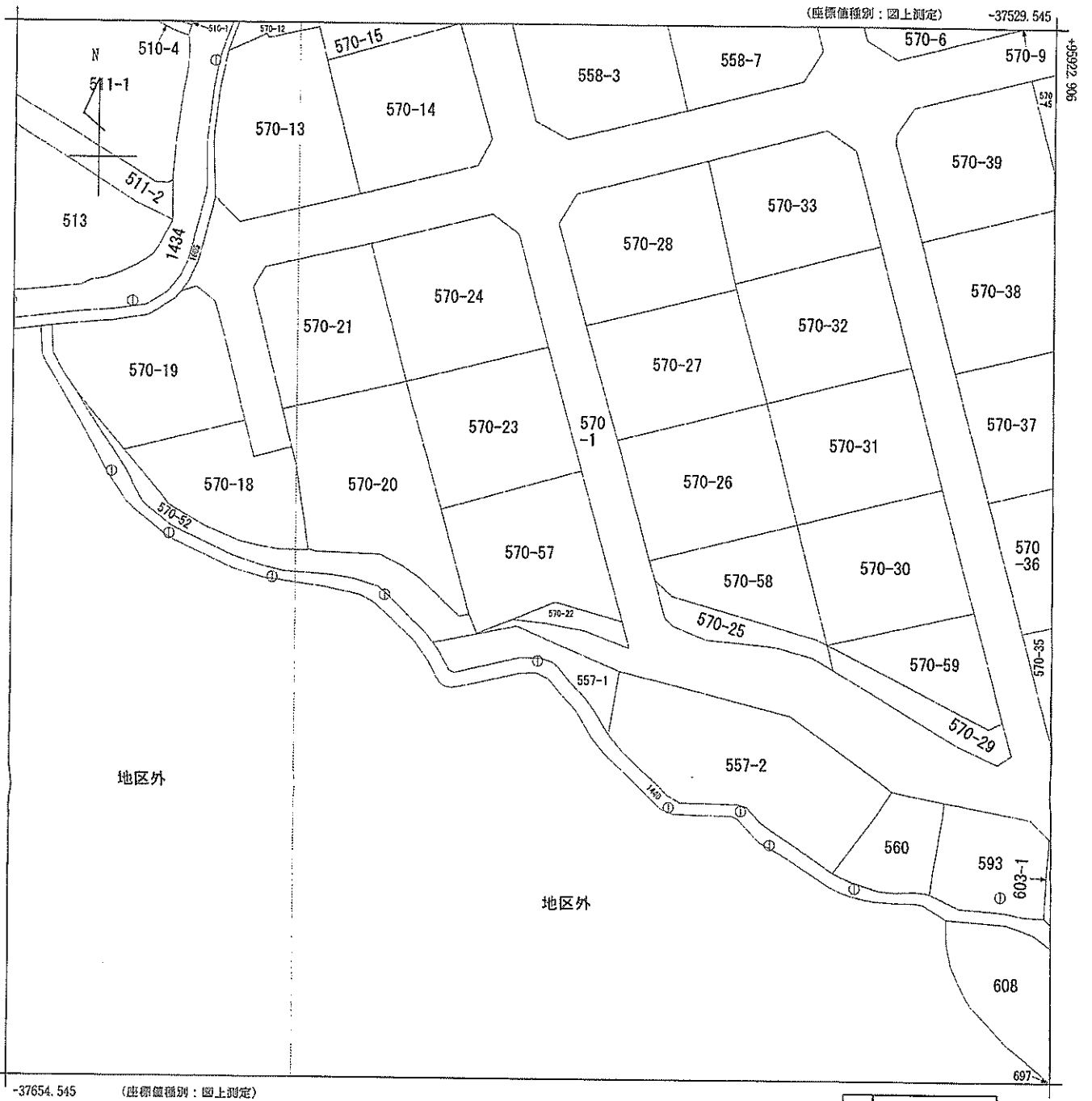
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月7日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 1月7日 (火) 9:20 - 9:30	執行官室	建物図面請求
R 7年 1月7日 (火) 11:40 - 12:20	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 1月10日 (金) 8:10 - 8:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 1月14日 (火) 9:30 - 9:50	福岡法務局 八幡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 1月16日 (木) 8:30 - 8:45	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (㈱北健代表者からの電話)
R 7年 2月13日 (木) 9:30 - 10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (㈱北健代表者立会い)
(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。 ☐ 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

(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25日 (火) 9:00 - 9:20	福岡法務局 北九州支局	㈱北健の商業登記簿謄本取得のため
(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。		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部	所在	遼賀郡岡垣町大字三吉字明神面				地番	570番57			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年1月14日
福岡法務局八幡出張所
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(8枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和61年4月23日

538715

前 590-22 後・新
地 積 測 量 図

平 (昭) 61 年 4 月 23 日

地 番 ⑤ 570-57

土地の所在 遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面

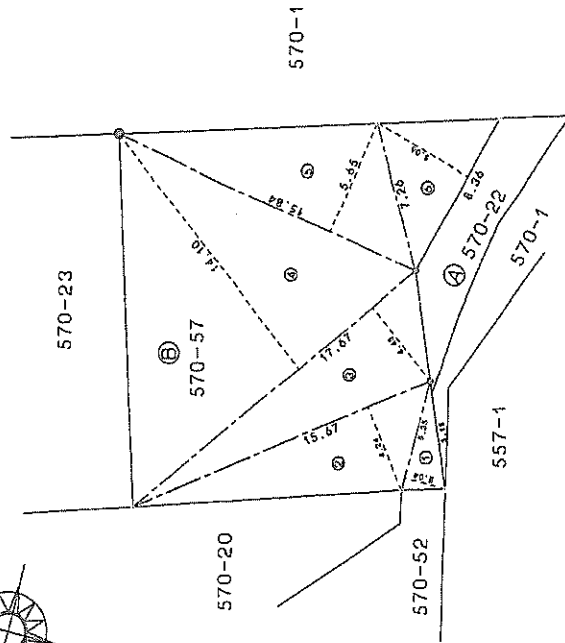
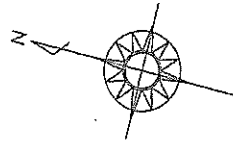
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和 7 年 1 月 14 日 福岡法務局八幡出張所

登記証

求 積 表

地番	570-57	延 べ	延 べ
NO.	延 べ	延 べ	延 べ
1	5.33	2.04	10.9140
2	15.67	4.24	66.4408
3	17.67	4.43	78.2781
4	17.67	14.10	229.1470
5	15.84	5.65	89.4960
6	8.36	5.06	42.3016
		合 計	536.5775
		延 べ	268.28875
		延 べ	268.28 m ²

地番	570-22	延 べ
延 べ	延 べ	延 べ
299.30	268.28875	31.01125
	延 べ	31.01 m ²



凡 例

○... プラスチック杭

●... コンクリート杭

作製者

土地家屋調査士

昭和61年4月23日(作製)

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州市支部)

A 4 判に縮小

(9枚目)

登記年月日：令和2年12月10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1月14日 福岡法務局入籍出張所

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-3

各階平面図

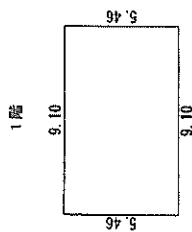
570番57

建物図面

遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面570番地57

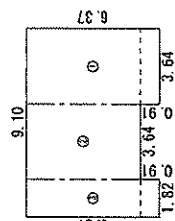
建物の所在

系属番号

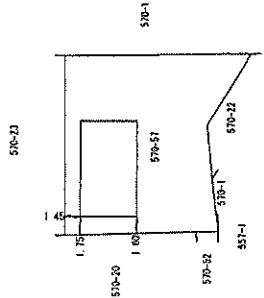


求積表	
9.10 × 5.46	= 49.6860
合計	49.6860
床面積	49.68 m ²

2階



求積表	
① 3.64 × 6.37	= 23.1868
② 3.64 × 5.46	= 19.8744
③ 1.82 × 6.37	= 11.5934
合計	54.6546
床面積	54.65 m ²



作製者

(令和2年)

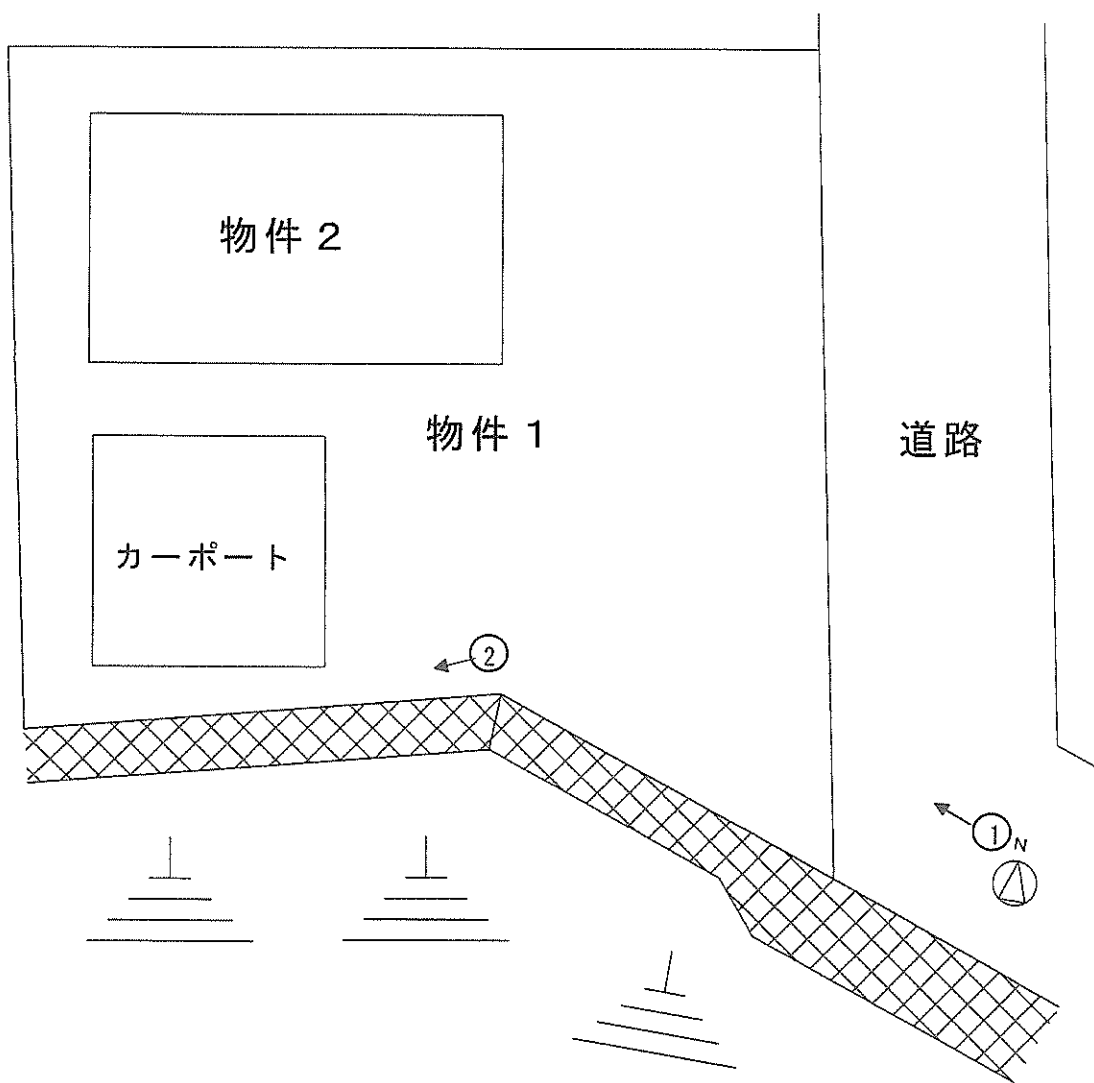
縮尺 250

申請人

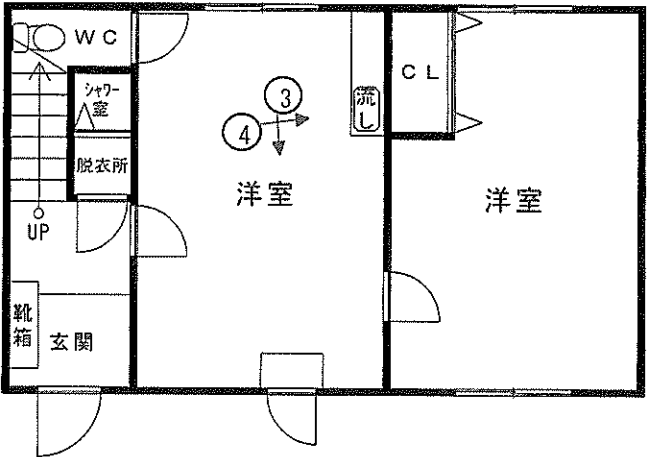
縮尺

500

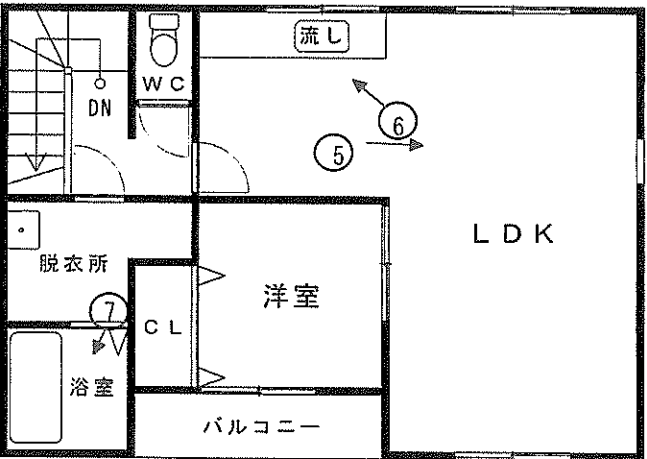
↑ 写真撮影位置方向



写真撮影位置方向



1階



2階

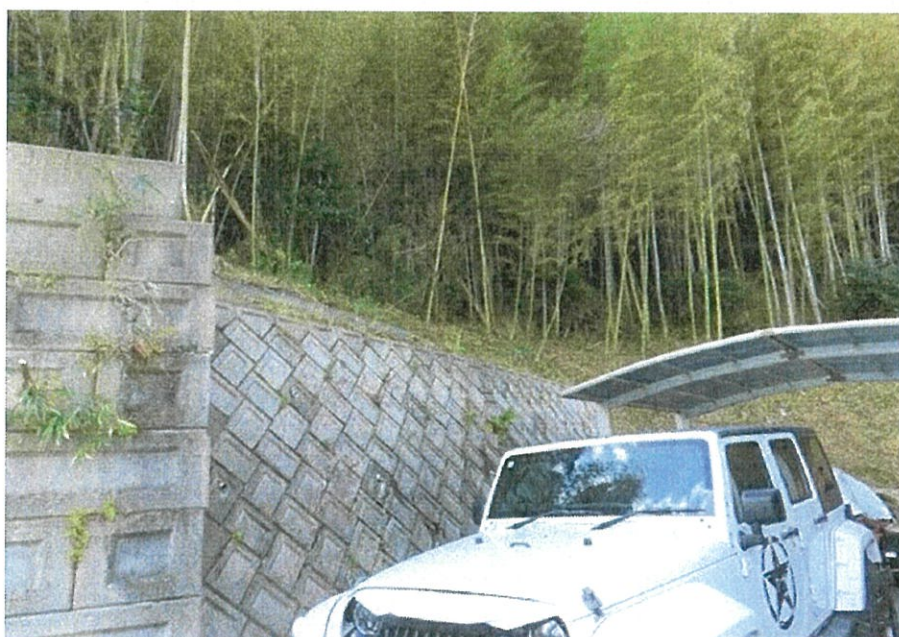




No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件土地南側付近を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影

(13枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

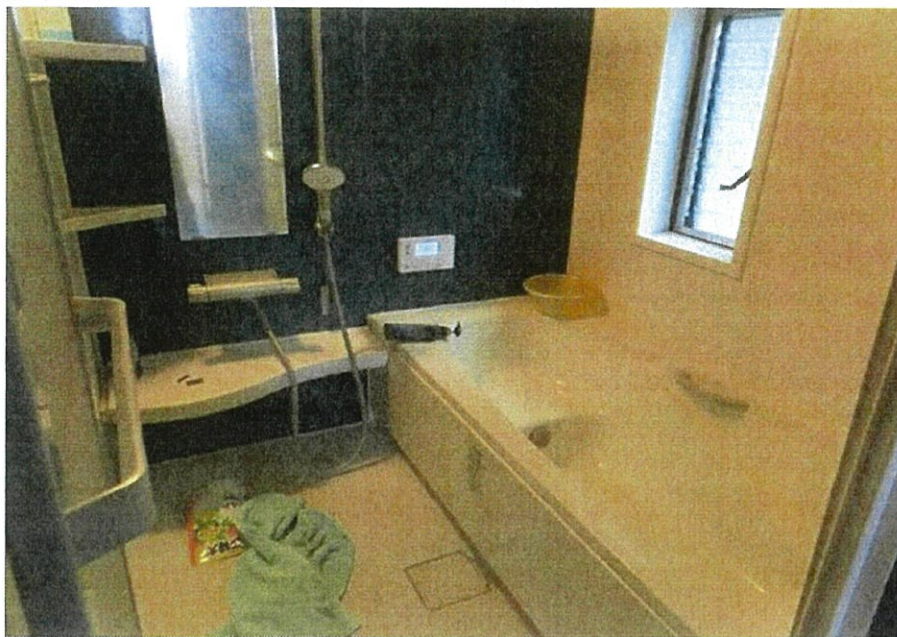
汚損箇所



No. 6

本件建物の室内を撮影

(14枚目)



No. 7

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 6 年（ケ）第 90 号
令和 7 年 2 月 13 日 現地調査
令和 7 年 3 月 3 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 9,650,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,170,000 円
物件2（建物）	金 8,480,000 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	遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面 570 番 57 宅地 268.28 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	遠賀郡岡垣町大字三吉字明神面 570番地57 570 番 57 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 49.68 m ² 2階 54.65 m ²	同上
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、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	登記上の種類は居宅であるが、現況は居宅、事務所として使用されている。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

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)	J R鹿児島本線「海老津」駅の北西方、約3.8km。 コミュニティバス「三吉」停留所の西方、約260m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	物件が所在する地域は、岡垣町郊外に位置する既成住宅地域で、地域内や周辺にはミニ開発された住宅地も存するが、農地や未利用地も介在するところである。最寄り駅やスーパー等まで遠く、総じて交通利便性が劣っている。		
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	非線引き都市計画区域	
	用 途 地 域	用途指定無し	
	建 ぺ い 率	70%	
	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	268.28㎡	(登記地積)
	形 状	不整形	(別添「公図（写）」参照。)
	間 口	約18m	
	奥 行	約18m	
	接 道 関 係	一方路	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約5mの舗装町道と等高～1.8m程度高位に接面（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 ： なし 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」とは引き込みが無い場合である。		

特 記 事 項	・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。 ・南側隣地（登記地目は公衆用道路）は目的土地より高く、高さ約3～5mの間知ブロック積擁壁等の上に、更に自然の法面（竹林）が続いており、賃借人提供の配置図によると、法面の上部は目的土地より5m程度高い。がけ条例の適用については、擁壁の構造や法面の高さ、傾斜の詳細が不明であるが、当該配置図や現地の状況より適用される可能性が高いと判断される。なお、目的建物は法下である画地南側を避け、北側に配置されており、また、建築確認及び完了検査を受けている。 ・目的土地の南側及び東側は賃借人により、アスファルト舗装されている。
---------	--

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）： 令和2年12月4日 新築 経 過 年 数： 約 5 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 20 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード張り ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：タイルカーペット、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：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（本来的な仕様は居宅） 間 取 り：3LDK （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	やや劣る （2階LDKの床に汚損が観察される。その他は概ね経年並みの状態である。）
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。 ・LDKや浴室は2階に位置するが、1階にもキッチンやシャワー室が存する。 ・賃借人が設置したカーポートがある。

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）

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	19,400	0.63	268.28	1.00	3,280,000

【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：基準地「岡垣（県）－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{122} & = & 19,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.02 × 1.20 × 1.00 = 1.22

イ 個 別 格 差：不整形 南側隣地の状態 個別格差
0.97 × 0.65 = 0.63

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	200,000	104.33	0.62	12,940,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.63 \times 0.98 = 0.62$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約5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	-2%

* 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	3,280,000	0.40	法定地上権	1,310,000

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	3,280,000	－ 1,310,000		0.85	0.70	1,170,000
2	12,940,000	＋ 1,310,000	1.00	0.85	0.70	8,480,000
一 括 価 格 (合 計)						9,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： LDKや浴室が2階にあり間取りがやや特殊であること、鬱蒼とした法面に近接してい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

基準地標準価格：基準地「岡垣（県）－1」
所 在：遠賀郡岡垣町吉木東1丁目1129番8
住 居 表 示：吉木東1－34－12
価 格：23,000 円/㎡（対前年変動率 4.5%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：211 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員約 5m 町道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR鹿児島本線「海老津」駅の北西方、道路距離2.7km。
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域
第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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

（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



地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

福岡地方裁判所小倉支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士 山崎 晃尚

令和7年3月3日付で評価した評価書の第5（8頁）に下記のとおり補充致します。

記

○ 有益費の現価

賃借人が支出した舗装工事及びカーポート取付工事が有益費と認められる場合の現価について、次のとおり査定した。

（1） 工事に係る支出額

①時期

請求書より、舗装工事は令和3年頃、カーポート取付工事は令和5年頃と推定した。

②支出額

賃借人提示の工事請求書等によると、舗装工事費759,000円、カーポート取付工事費330,000円を支出しており、その金額は概ね妥当なものと判断される。

（2） 現価率

両工事の性質及び経過年数並びに施工後の維持管理の状態等を勘案の上、舗装工事の現価率を48%、カーポート取付工事の現価率を80%と査定した。

（3） 有益費の現価

	支 出 額	現価率	現 価
舗装工事	759,000円	× 0.48	≒ 360,000円
カーポート取付工事	330,000円	× 0.80	≒ 260,000円
		(合計)	620,000円

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。

以 上