

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 坂 井 義 臣

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 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部
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, 損害保険会社, 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 6 月 18 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	2,100,000 1,680,000	一括	420,000	55,143	0
1	1,180,000				
2	280,000				
3	640,000				
					</

物 件 目 録

- 1 所 在 柳川市吉原字中大島
 地 番 169番11
 地 目 宅地
 地 積 494.41平方メートル

- 2 所 在 柳川市吉原字中大島 169番地3の1
 家屋 番号 169番3の1
 種 類 倉庫・作業場
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 106.02平方メートル
 2階 63.37平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約109.02平方メートル
 2階 約 57.37平方メートル

- 3 所 在 柳川市吉原字中大島 169番地3の1
 家屋 番号 169番3の1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 114.91平方メートル
 2階 29.18平方メートル

職権により売却基準価額変更

決定年月日

令和7年6月2日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～3	3,000,000	2,100,000	一括
1	1,690,000	1,180,000	
2	400,000	280,000	
3	910,000	640,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 1月14日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 松 寄 龍 寿

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2, 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 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- 1 所 在 柳川市吉原字中大島
 地 番 169番11
 地 目 宅地
 地 積 494.41平方メートル

- 2 所 在 柳川市吉原字中大島 169番地3の1
 家屋 番号 169番3の1
 種 類 倉庫・作業場
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 106.02平方メートル
 2階 63.37平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約109.02平方メートル
 2階 約 57.37平方メートル

- 3 所 在 柳川市吉原字中大島 169番地3の1
 家屋 番号 169番3の1の2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 114.91平方メートル
 2階 29.18平方メートル



令和 6 年(ケ)第 10 号
令和 6 年 11 月 21 日受理
令和 7 年 1 月 8 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所柳川支部

執行官 吉田保人

(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 | 柳川市吉原字中大島 |
| | 地 番 | 169番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 494.41平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市吉原字中大島 169番地3の1 |
| | 家屋 番号 | 169番3の1 |
| | 種 類 | 倉庫・作業場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 106.02平方メートル
2階 63.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳川市吉原字中大島 169番地3の1 |
| | 家屋 番号 | 169番3の1の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 114.91平方メートル
2階 29.18平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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	従物等として井戸（不使用）及びカーポートが存する。		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 約109.02平方メートル（約6㎡増築、約3㎡減築） 2階 約57.37㎡（約6㎡減築）		
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 物置 として占有している。 ☐ 「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 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		

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☐		
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	従物等として井戸（不使用）及びカーポートが存する。		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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 として占有している。 ☐ 「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 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		

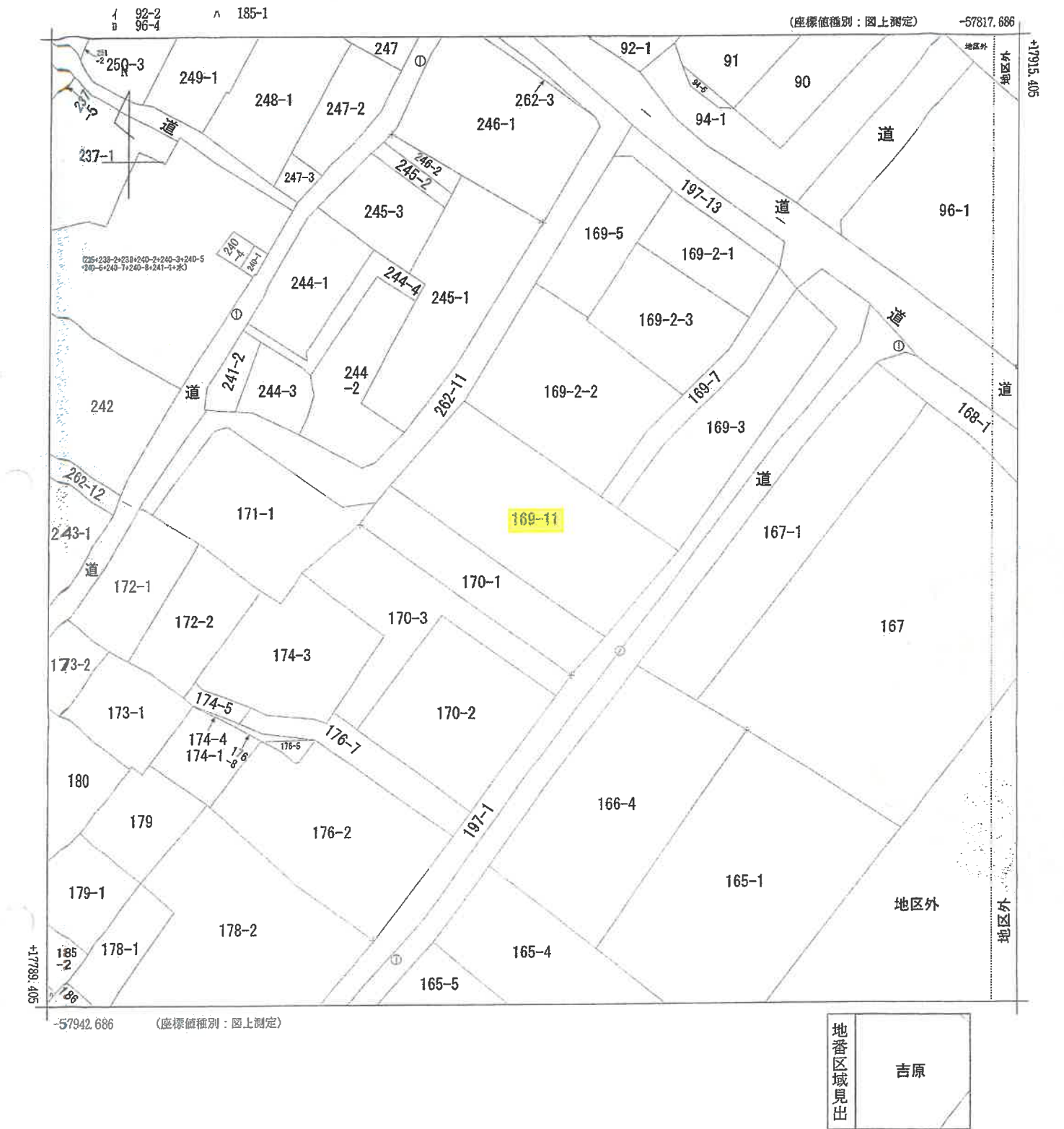
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 物件3建物には、私が息子と2人で居住しています。 2 物件2建物は、私が物置として使用しています。 3 物件3建物には、私は新築時から居住しています。増改築等はありません。雨漏りや白蟻被害はありません。同建物は、物件1土地の西側に存する水路に向かって室内が傾いています。原因は不明です。その他の破損は特にありません。 4 物件2建物については、増改築の有無は知りません。建築当初から農業用倉庫として使用していましたが、現在は上記2のとおり物置として使用しています。雨漏りはあるかも知れません。 5 物件3建物での生活用水は市の水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源は、台所がLPガス、お風呂が灯油です。物件2建物では、水道と電気が使用可能です。トイレはありません。 6 物件2、3建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■評価人	1 柳川市役所の担当課で確認した所、物件1土地の物件2、3建物間に存する部分が市道認定されていました。
■柳川市役所水路課職員	1 物件1土地の東側に存する用悪水路（地番197番1）上に橋梁設置を目的とする水路占用使用許可がなされています。 2 今年、更新がなされており、令和11年3月31日迄、5年間の期間で約1.4㎡使用の許可です。使用料は毎年金190円です。 3 競売で取得された方が、同橋梁を使用する場合には当課で変更届出をお願いしたいと思います。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、土地建物位置関係図及び建物間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件各建物の占有状況は、物件2建物につき物置として使用されていた事実及び関係人の陳述等から所有者が物置として、物件3建物につき居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から所有者が居宅として、それぞれ占有するものと認定した。
- 3 本件土地の一部は市道認定を受けており、その面積は約28㎡である。なお、同部分にカーポートが存する。同部分の徒歩での通行には支障はない模様である。
- 4 本件土地は公衆用道路（地番169番7・宅地）に接道している。
- 5 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。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在した。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(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
R6年11月21日 (木) 9:00-9:10	執行官室	建物図面請求 (柳川市役所)
R6年11月21日 (木) 9:20-9:40	福岡法務局柳川支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年11月21日 (木) 10:50-11:20	物件所在地	所在確認, 所有者と面談及び写真撮影
R6年12月11日 (水) 9:40-10:40	物件所在地	立入調査, 所有者と面談及び写真撮影
R6年12月11日 (水) 10:55-11:15	柳川市役所大和支所	水路占用状況調査
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(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, 立会人及び解錠技術者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 を立ち会わせ, 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。 ☐		



請求部分	所在	柳川市吉原字中大島				地番	169番11			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年3月				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6年11月21日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(7枚目)

A 3をA 4に縮小

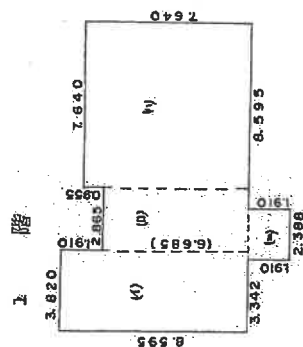
公用

旺公

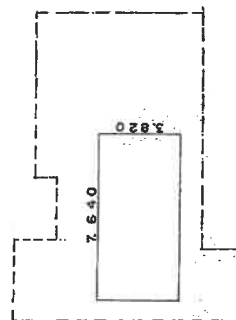
建各階平面圖
物圖平面圖
面圖

169-3-1-3

建物の所在
柳川市大字吉原字中大島 169番地3～1



(1)	0.555	x	3.820	=	32.8329
(2)	6.685	x	2.865	=	19.152525
(3)	7.640	x	7.640	=	58.3696
(4)	2.368	x	1.910	=	4.56108
			<u>Σ</u>		114.916105


$$7.640 \times 3.820 = 29.1848$$

作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

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11月21日 福岡法務局柳川支局

效用品也

請求番号: 4-3

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和42年10月24日

公用

令和6年11月21日

福岡法務局柳川支局

登記簿

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：4-2

610628

建物各階平面図

家屋番号

169-3-1

建物の所在

柳川市

町大字吉原

中大島

169番地3-1

受託第114号

作製年月日
昭和四十二年十月三十一日

作製者

道水路

169-5

169-2-1

169-2

169-2-2

169-3-1

169-1

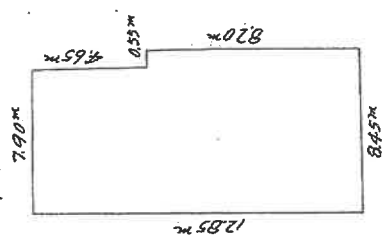
中島水路

150m

170-1

180m

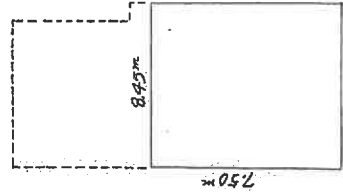
1階



床面積

$$\begin{aligned} 7.90 \times 4.65 &= 36.735 \text{ m}^2 \\ 8.45 \times 8.20 &= 69.290 \text{ m}^2 \\ \text{合計} &106.025 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

2階



床面積

$$8.45 \times 7.50 = 63.375 \text{ m}^2$$

縮尺

1/200

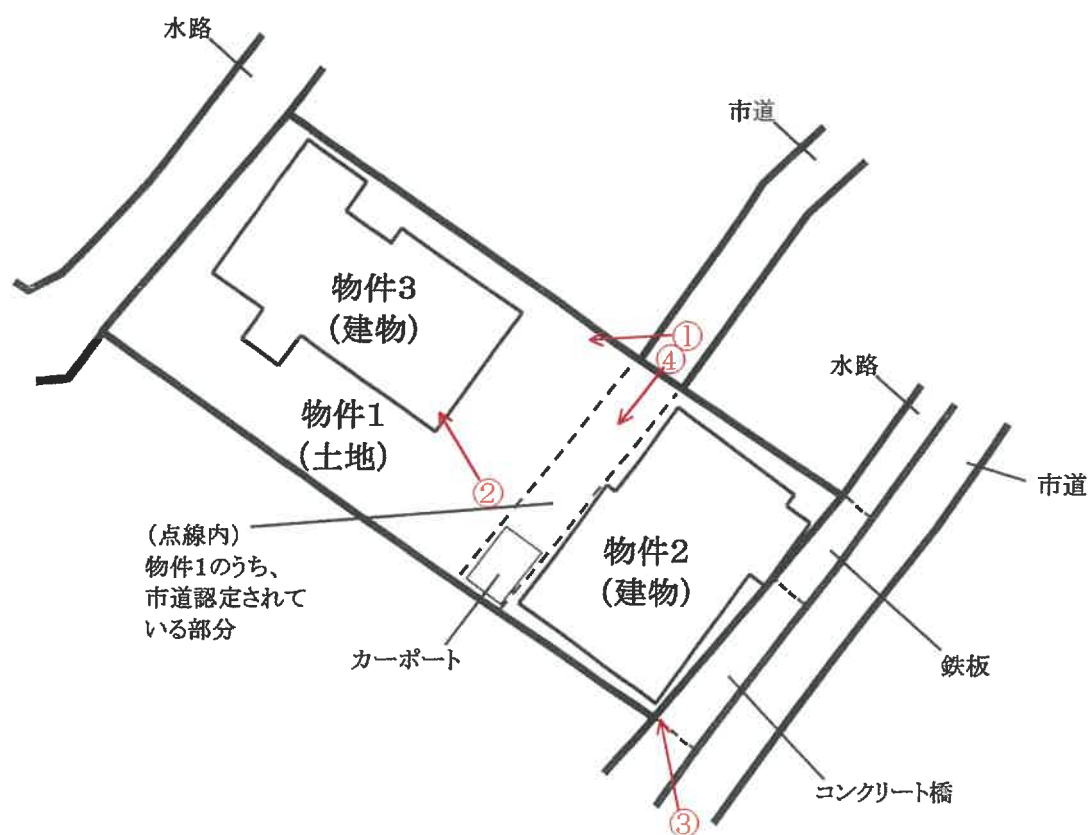
1/500

(福岡県土地家屋調査士会 柳川支部)

建物図面は1:500を原則とする。
各階平面図は1:200

昭和四十二年十月廿四日

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。



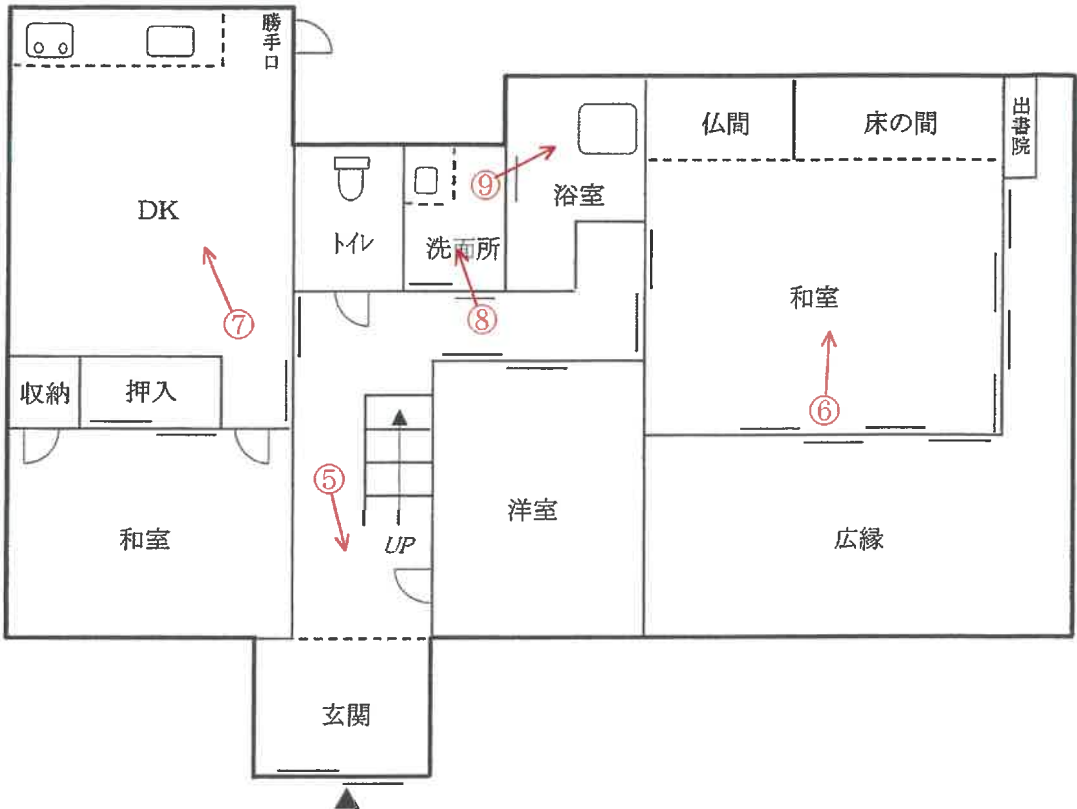
N
↑

土地・建物位置関係図

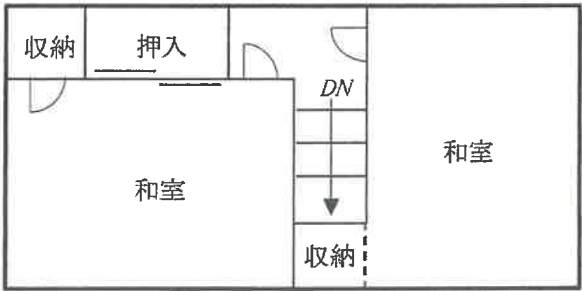
○→写真撮影位置・方向を示す

物件3

1階



2階

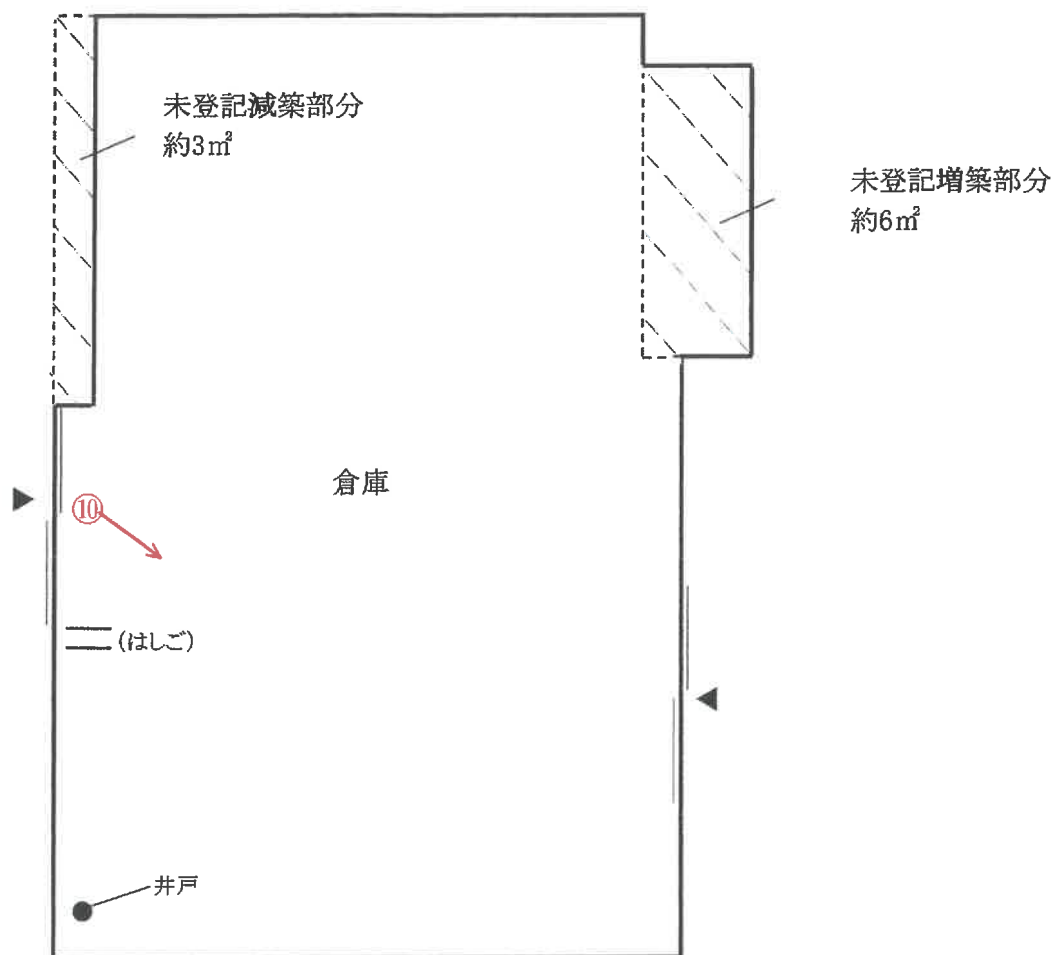


間 取 図

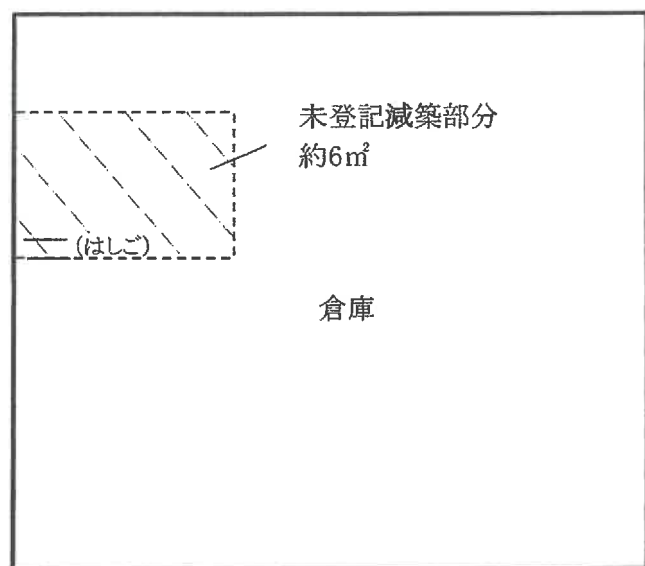
○→写真撮影位置・方向を示す

物件2

1階



2階



間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)

物件2建物 カーポート



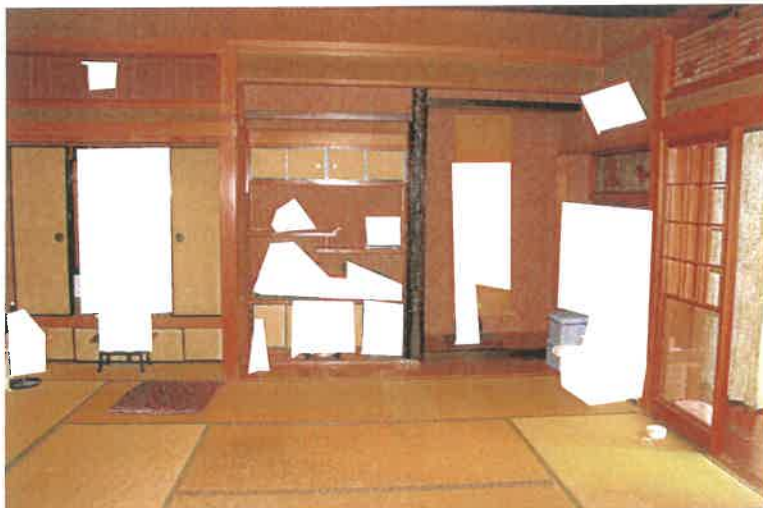
物件1土地の
うち市道認定
されている部
分

(写真 ⑤)



玄関 (物件3建物)

(写真 ⑥)



和室 (物件3建物)

(1 4 枚目)

(写真 ⑦)



DK (物件3建物)

(写真 ⑧)



洗面所 (物件3建物)

(写真 ⑨)



浴室 (物件3建物)

(15枚目)

(写真 ⑩)



倉庫（物件 2 建物）

令和6年（ケ）第 10 号
令和6年12月11日現地調査
令和6年12月23日評価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,000,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,690,000 円
物件2（建物）	金 400,000 円
物件3（建物）	金 910,000 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2、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2、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	所在地番目地積	柳川市吉原字中大島 169 番 11 宅地 494.41 m ²	特記事項のとおり																				
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳川市吉原字中大島 169番地3の1 169 番 3の1 倉庫・作業場 木造セメント瓦葺 2 階建 1階 106.02 m ² 2階 63.37 m ²	同上																				
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	柳川市吉原字中大島 169番地3の1 169 番 3の1の2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 114.91 m ² 2階 29.18 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、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。																						
2	・未登記の増築及び減築部分があり、登記と現況の数量が異なる。 現況床面積は以下のとおりである。 <table><thead><tr><th></th><th>登記床面積</th><th>未登記増築 床面積（概測）</th><th>未登記減築 床面積（概測）</th><th>現況床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1階</td><td>106.02m²</td><td>+約6m²</td><td>－約3m²</td><td>= 約109.02m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>63.37m²</td><td></td><td>－約6m²</td><td>= 約 57.37m²</td></tr><tr><td>計</td><td>169.39m²</td><td>+約6m²</td><td>－約9m²</td><td>= 約166.39m²</td></tr></tbody></table> ・現況の所在地番は「169番11」である。				登記床面積	未登記増築 床面積（概測）	未登記減築 床面積（概測）	現況床面積	1階	106.02m ²	+約6m ²	－約3m ²	= 約109.02m ²	2階	63.37m ²		－約6m ²	= 約 57.37m ²	計	169.39m ²	+約6m ²	－約9m ²	= 約166.39m ²
	登記床面積	未登記増築 床面積（概測）	未登記減築 床面積（概測）	現況床面積																			
1階	106.02m ²	+約6m ²	－約3m ²	= 約109.02m ²																			
2階	63.37m ²		－約6m ²	= 約 57.37m ²																			
計	169.39m ²	+約6m ²	－約9m ²	= 約166.39m ²																			
3	・現況の所在地番は「169番11」である。																						
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)	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の西方、約3.7k m。 市コミュニティバス「吉原公民館」停留所の南方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の西方約2.5k mに位置する、一般住宅、農家住宅を主体とする住宅地域であり、周囲には農地も多い。 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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	494.41㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約15m (南東側)
	奥 行	約33m
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅約2mの水路を介して幅員約3.2mの舗装市道に、北東側の一部で幅員約2mの舗装市道に（いずれも建築基準法第42条第2項の道路に該当）、それぞれほぼ等高に接面する。	
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 : なし (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、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。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・従物等として不使用の井戸（物件２建物内）、カーポートが存する。 ・後述のとおり、目的土地上の建物（物件３）には傾きが認められることから、地盤が軟弱である可能性がある。 ・前述の通り目的土地は、水路を介して建築基準法上の道路に接面しており、水路部分にはコンクリート製の橋や鉄板が存する。水路部分には、占用使用許可の履歴があるが、買受人は、当該許可の変更届出を行う必要がある。その際、橋の規模や構造について指導を受ける可能性もある。なお、水路を介して接面する市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、水路の幅が1m超であることから、目的土地側でセットバックの必要はない（柳川市都市計画課への聴取）。 ・目的土地内（物件２建物と物件３建物の間）に市道認定を受けた部分含む。目的土地を一体利用するためには、市との協議が必要になると思われる。
----------------	---

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)：昭和42年9月28日 新築 経 過 年 数：約 58 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：木造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：鋼板 ほか 天 井：現し、合板 ほか 床：コンクリート ほか 内 壁：現し、ボード ほか 設 備：電気、給水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積(現況)	未登記増築及び減築部分があり、現況延床面積は約166.39㎡である。各階の現況床面積はP2を参照。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：倉庫 間 取 り：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	劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・全体的に老朽化しており、所有者によると雨漏りもあるかもしれないとのことである。

(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55年6月1日 新築 経 過 年 数：約 45 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：瓦葺 外 壁：豎羽目 ほか 天 井：合板、ビニールクロス貼 ほか 床 ：タタミ、フローリング ほか 内 壁：塗り壁、ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、ガス、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：居宅 間 取 り：5DK (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	劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・目的建物内において西側に向かって傾きが確認された。

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）

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	12,000	0.78	494.41	0.85	3,930,000

【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：県基準地「柳川(県)-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{135} & = & 12,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.10 × 1.20 × 1.00 = 1.35

イ 個 別 格 差：水路介在 市道部分を含む 二方路 地盤 個別格差
0.90 × 0.90 × 1.01 × 0.95 = 0.78

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、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
2	55,000	166.39	0.04	370,000
3	175,000	144.09	0.06	1,510,000
合計				1,880,000

ウ 現価率：

物件 2、3 は経済的全耐用年数は既に満了しており、保守管理の状態も劣ることから、物件 2 につき残価率 5%、物件 3 につき同 10% を基本に、観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して、物件 2 につき -30%、物件 3 につき -40%）を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件 2：	0.05	$\times (1 - 0.3)$	$= 0.04$
物件 3：	0.10	$\times (1 - 0.4)$	$= 0.06$

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

	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		成立範囲 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,930,000	0.35	物件2のための 法定地上権	0.30	410,000
		0.10	物件3のための 場所的利益	0.64	250,000
				計	660,000

イ 土地利用権等割合： 物件2のための土地利用権等につき法定地上権、物件3のための土地利用権等につき場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ35%、10%と査定した。

ウ 成立範囲割合： 土地上の建物の規模、配置状況等を踏まえ判定した。なお、市道認定がなされている部分には土地利用権等は及ばないものと判断した。

(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	3,930,000	－ 660,000		0.86	0.60	1,690,000
2	370,000	＋ 410,000	1.00	0.86	0.60	400,000
3	1,510,000	＋ 250,000	1.00	0.86	0.60	910,000
一 括 価 格 (合 計)						3,000,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ・ 築年が経過した複数の建物で構成される物件であり
需要が限定される。 0.95

・ 目的土地内に市道を含み、一体利用に難がある。 0.90

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.95 \times 0.90 = 0.86$$

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

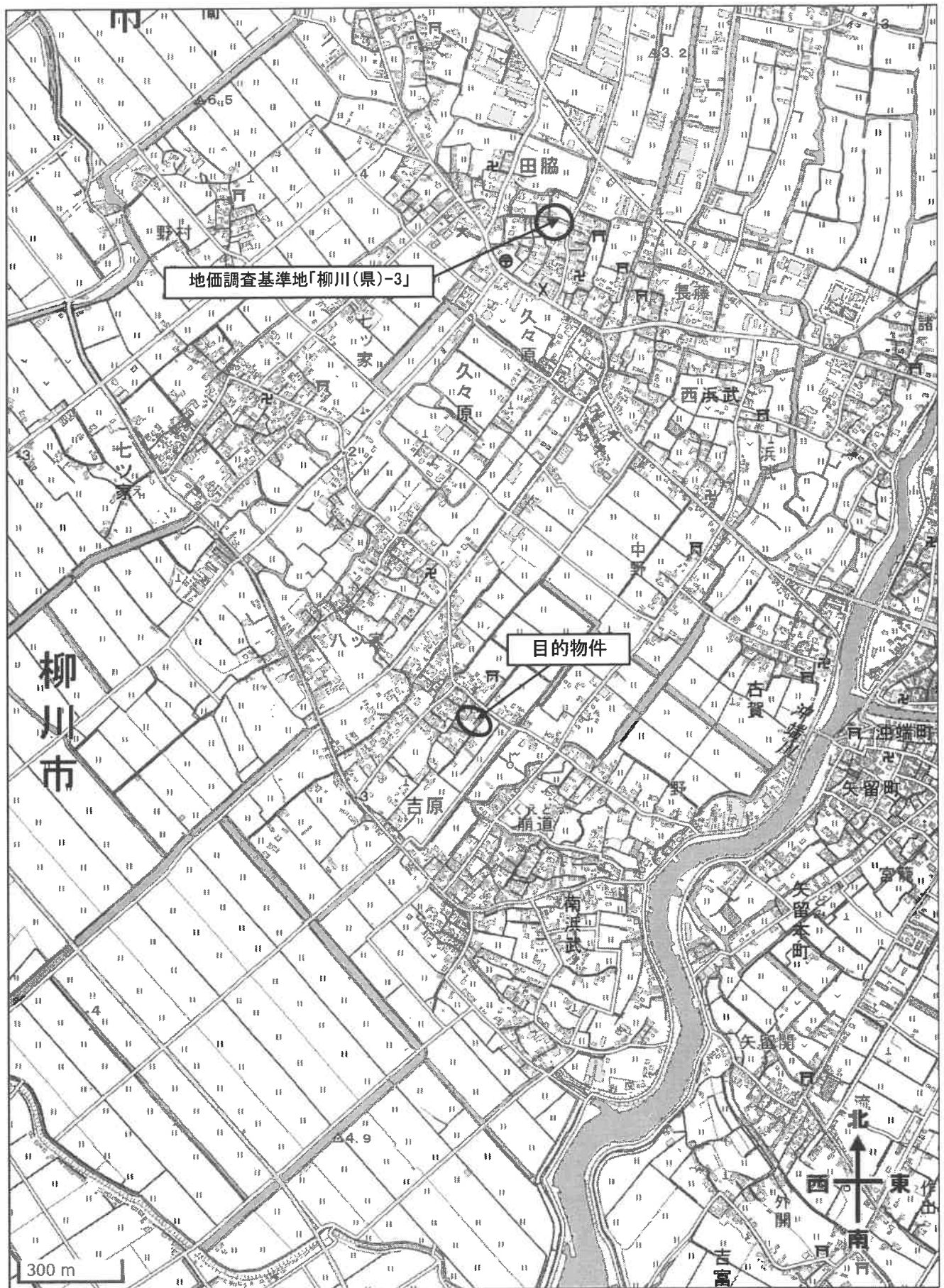
基準地標準価格：基準地「柳川（県）－3」
所 在：柳川市田脇字村中東888番1
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：16,200 円/㎡（対前年変動率 -0.6%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：308 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約 4.5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、道路距離3.9km。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）
用途無指定

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	2 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 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





位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

現況写真



①(南方より)



②(東方より)