

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 3 0 日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

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 5 月 2 1 日から 令和 7 年 5 月 2 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 福岡地方裁判所八女支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 2 5 日 午前 1 0 時 1 5 分 場 所 福岡地方裁判所八女支部不動産執行係
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 3 3 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 4 月 3 0 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	580,000 464,000	一括	116,000	55,236	0
1	60,000				
2	130,000				
3	390,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 |
| | 地 番 | 5 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 |
| | 地 番 | 5 1 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 5 1 3 7 番地 1、5 1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1. 4 8 平方メートル
2 階 3 6. 4 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 6 年 6 月 26 日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

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 その他買受への参考となる事項

【物件番号 3】

売却対象外の土地（地番 5 1 2 5 番 1 及び 5 1 2 5 番 3）の一部を通行のため無償で利用している。

《 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 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 | 八女市立花町北山字井手口 |
| | 地 番 | 5 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 |
| | 地 番 | 5 1 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 5 1 3 7 番地 1、5 1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1. 4 8 平方メートル
2 階 3 6. 4 8 平方メートル |

令和 6年(ケ)第 3号
令和 6年 3月 6日受理
令和 6年 5月 20日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所八女支部

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 | 八女市立花町北山字井手口 |
| | 地 番 | 5 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7. 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 |
| | 地 番 | 5 1 3 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 5. 8 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市立花町北山字井手口 5 1 3 7 番地 1、5 1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 1 3 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 3 1. 4 8 平方メートル
2 階 3 6. 4 8 平方メートル |

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)			
土 地	物件 1, 2			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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	従物等である井戸及び井戸ポンプは目的外土地(地番 5 1 2 5 番 1)上に存する。			
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(空き家) 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	従物等である太陽熱温水器が隣地上の目的外建物(倉庫)の屋根に存する。			
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			

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者の妹	1 私は、債務者兼所有者の妹です。 2 本件建物では、兄が母と2、3年程前まで居住していました。現在は2人とも施設に入所しており空き家になっています。 3 一体となった本件各土地は、元々、私達の亡父の所有する土地であり、兄が両親と同居するために本件建物を本件各土地上に平成3年頃に新築したものです。当時、私は余所に住んでいたので本件建物の詳細は良く分かりません。 4 本件各土地は、現在では、公図上では袋地になっています。物件1土地は、元々は、亡父が所有する公道に接する1筆の土地（地番5125番）でしたが、本件建物を建築した際に、本件建物の底地（物件1土地）、目的外の倉庫の底地（地番5125番1）と宅地（地番5125番3）の3筆に分筆されたようです。その内の1筆の土地（地番5125番3）付近を、本件建物への通路として使用する予定だった模様です。なお、倉庫は亡父が建てた物で、農機具等を保管していました。登記の有無は知りません。父亡き後は兄らが使用していたのだと思います。 5 物件1土地を除く上記4で分筆した2筆と土地上の倉庫は、諸事情により、平成17年に私の所有となりました。私の所有となったとはいえ、私が同各土地等を積極的に利用する必要はないことから、母と兄が従前通り、通路や倉庫の底地及び倉庫として使用していました。今後、本件各土地建物が競売で売却された場合は、文字通りの袋地となるため通行に関しては制限することがあるかも知れませんが、倉庫も使用出来ません。勿論、私の所有名義である土地上に囲繞地通行権の負担がある可能性があることは了解しました。 6 本件土地建物での生活用水は井戸水を使用していると思います。井戸及び井戸ポンプは、私の所有名義となっている上記4の倉庫の底地（地番5125番1）上に存在します。井戸ポンプへの給電も上記倉庫の屋根を経由しているようです。井戸水の利用に関しても上記5のとおり制限することがあるかも知れませんが、その他、本件建物では、トイレは汲み取り、熱源は台所がLPガス、お風呂が灯油だと思っています。倉庫の屋根には太陽熱温水器が存しますが利用可能かどうかは分かりません。 7 本件土地と周囲の土地では特に境界の争い等はないと思います。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、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 本件建物の占有状況は、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、債務者兼所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件建物は、経過年数相応の傷み具合であり、玄関天井に雨漏り痕、台所床の撓み等が存する。また、本件建物は2階建てであるが、1、2階共に床の傾斜が存する。その傾斜は一定の傾斜ではなく、四方に存する。原因は、本件建物内外には見当たらないが、玄関脇のコンクリート製犬走りに亀裂が存するので、それが傾斜の一因と見られる。
- 4 本件各土地は袋地である。物件1土地は、平成3年11月頃、地番5125番土地から分筆されたことが登記事項証明書上確認され、公図によれば同時に分筆された地番5125番1土地等が公道に接している。よって、一体となった本件各土地は本来は地番5125番1土地上に囲繞地通行権を有すると思われる。本件建物の建物図面（各階平面図）には、通路状の隣地（地番5125番3）が記載され、同土地を通行に利用することが予定されていたと推定されるが、実際に利用していると見られるのは、同土地と地番5125番1土地の一部である模様である（写真②）。その他は関係人の陳述のとおりである。
- 5 本件各土地には、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や石垣等が存在した。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年3月6日（水） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（八女市役所）
R6年3月6日（水） 11：45－12：05	福岡法務局八女支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年3月6日（水） 12：30－13：00	物件所在地	所在確認，写真撮影
R6年3月21日（木） 13：20－13：50	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在（調査未了）
R6年3月22日（金） 11：50－12：00	執行官室	債務者兼所有者に対し郵送にて立入調査期日通知書送付
R6年4月12日（金） 10：00－10：40	物件所在地	立入調査，写真撮影
R6年4月15日（月） 16：30－16：45	執行官室	隣地所有者に対し郵送にて通行権に関する照会書送付
R6年5月8日（水） 17：35－18：30	物件所在地	隣地所有者と面談（通行状況及び井戸確認等）
（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 6 年 4 月 1 2 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人A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。		

ヲ	5137-2	I	立花町北山
ワ	5394	J	立花町北山
カ	5171-2	K	立花町北山
コ	5174	L	立花町北山
タ	4927-1	M	立花町北山
レ	4929-2	N	立花町北山
ソ	水	O	立花町北山
ツ	5141-4	P	立花町北山
ネ	5141-3	Q	立花町北山
ナ	水	R	立花町北山
ラム	道	S	立花町北山
ウ	道	T	立花町北山
ノ	5093-3	U	立花町北山
オ	5114-3	V	大字北山
ク	5114-4	W	大字北山
ヤ	5132-7	X	大字北山
マ	5094-3	Y	大字北山
メ	5094-1	Z	大字北山
フ	水		
コ	道		
エ	道		
テ	5028-4		
ア	5041-5		
	5117-4		

登記年月日：平成3年11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6年3月6日

福岡法務局八女支局

登記官

請求番号：11-2

303863

H3.11.29

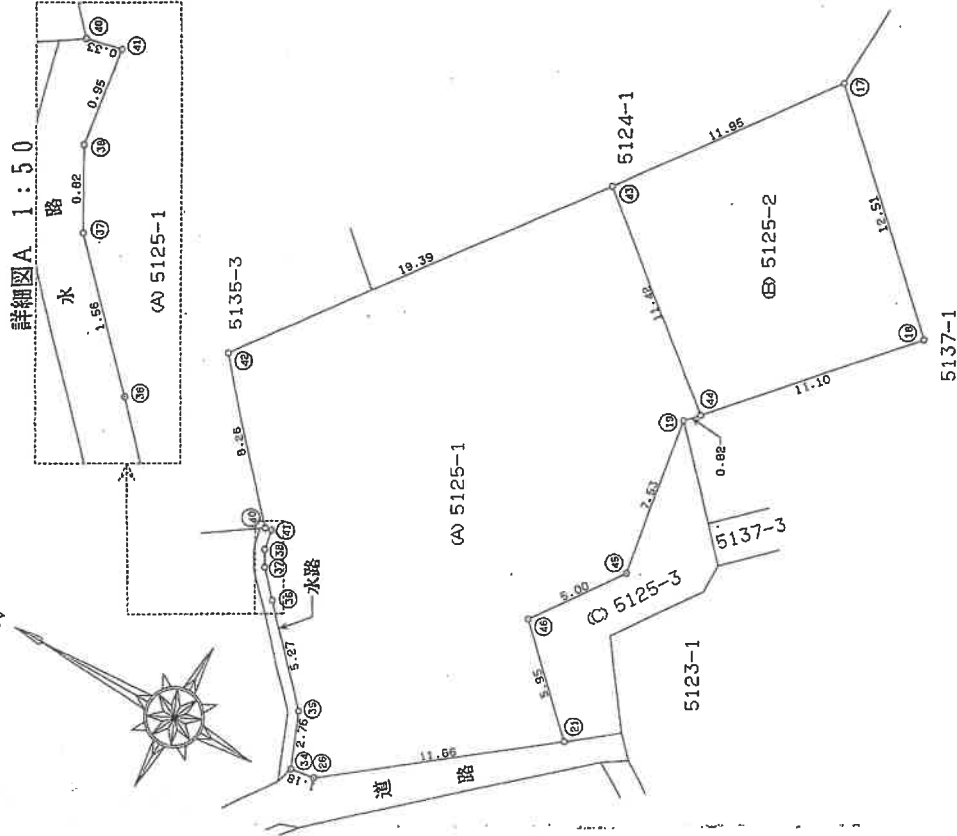
前 5/25 後・新

地番 5125-1.5125-2

土地の所在 八女市立花町

地積測量図

八女市立花町



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測線
5125-1	44	()	214.270	157.052	11.42	44-43
	43	()	224.596	152.154	19.39	43-42
	42	()	215.656	134.945	8.26	42-40
	40	()	207.750	137.239	0.33	40-41
	41	()	207.644	137.568	0.95	41-38
	38	()	206.734	137.285	0.82	38-37
	37	()	205.916	137.337	1.56	37-36
	36	()	204.432	137.828	5.27	36-35
	35	()	198.401	139.419	2.75	35-34
	34	()	196.658	139.228	11.66	34-26
	26	()	196.311	140.361	5.95	26-21
	21	()	198.773	151.760	7.53	21-46
	46	()	204.356	149.692	5.00	46-45
	45	()	206.752	154.080	7.53	45-19
	19	()	213.959	156.288	0.82	19-44
	44	()	214.270	157.052		
座標面積			770.2979			
座標面積			385.14895	㎡	地積	385.14 ㎡
座標面積			116.50			
5125-2	43	()	224.596	152.154	11.42	43-44
	44	()	214.270	157.052	11.10	44-18
	18	()	218.460	167.335	12.51	18-17
	17	()	230.107	162.762	11.95	17-43
	43	()	224.596	152.154		
座標面積			275.4580			
座標面積			137.72900	㎡	地積	137.72 ㎡
座標面積			41.66			
5125-3	公積	簿	602.00000	㎡		
	公積	簿	522.87795	㎡		
	公積	簿	79.12205	㎡		
	公積	簿	23.93			
	公積	簿	79.12	㎡		

*使用線図名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

凡例

記号	境界線の種類
+	刻印 (ペンキ)

製作者

(平成3年11月28日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250

登記年月日：平成3年4月20日

303877

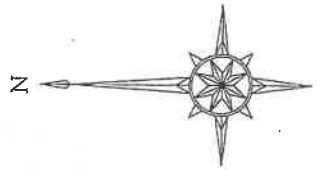
H3.4.20

前 5/37 後・新

地積測量図

地番 5137-1 5137-2 5137-3

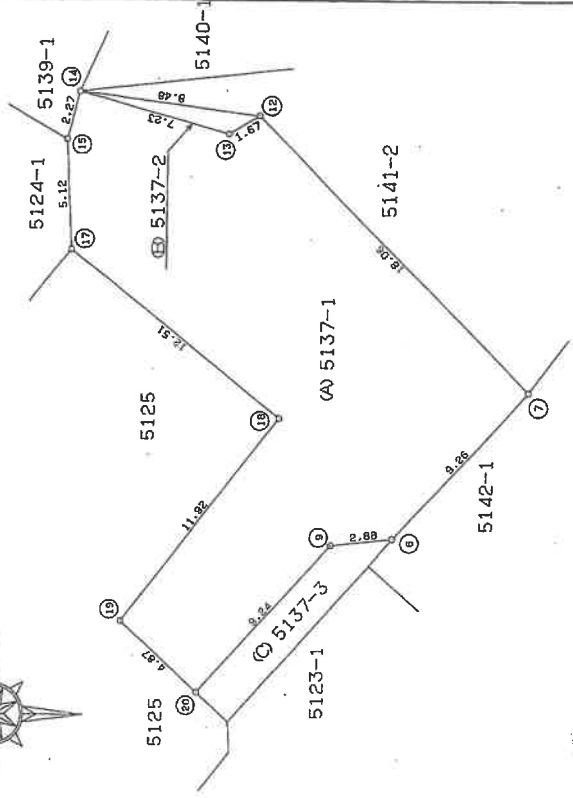
土地の所在 八女市立花町



座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
㊦ 5137	12	()	231.163	173.447		
-1	13	()	231.145	171.776	1.67	12-13
	14	()	236.290	166.690	7.23	13-14
	15	()	234.662	165.100	2.27	14-15
	17	()	230.107	162.762	5.12	15-17
	18	()	218.460	167.335	12.51	17-18
	19	()	213.959	156.288	11.92	18-19
	20	()	209.311	157.780	4.87	19-20
	9	()	212.130	166.564	9.24	20-9
	6	()	210.952	169.200	2.88	9-6
	7	()	213.697	178.044	9.26	6-7
	12	()	231.163	173.447	18.06	7-12
倍面積			551.7319			
面積			275.86595	㎡	地積	275.86 ㎡
坪数			83.44			
㊦ 5137	14	()	236.290	166.690		
-2	13	()	231.145	171.776	7.23	14-13
	12	()	231.163	173.447	1.67	13-12
	14	()	236.290	166.690	8.48	12-14
倍面積			8.6888			
面積			4.34440	㎡	地積	4.34 ㎡
坪数			1.31			
㊦ 5137		得	296.000000	㎡		
-3		計	280.2103500	㎡		
		総地	15.7896500	㎡		15.78 ㎡
		坪数	4.7763			

*使用機軸名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-X_1) (Y_1+Y_2)$



作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成3年4月20日作製)

(調) 阿部 土地家屋調査士会)

登記年月日：平成30年11月30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6年3月6日 福岡法務局八女支局

登記官

部求番号：11-4

304461

各階平面図

H3.11.30

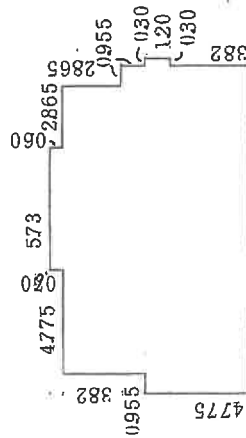
建物図面
各階平面図

家屋番号 5137番1

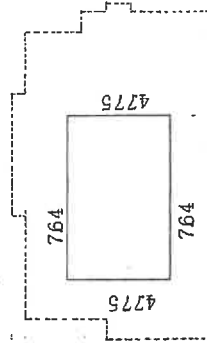
建物の所在 八女市立花町 八女郡立花町大字北山字井手口5137番地1・5125番地2

八女市立花町

1 階

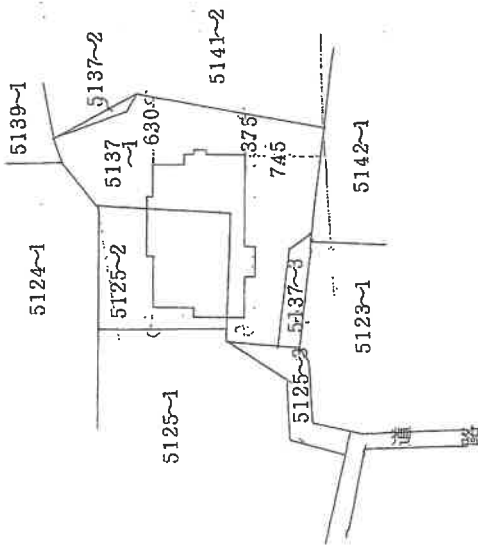


2 階



$$7.64 \times 4.775 = 36.4810$$

床面積 36.48㎡



作製者

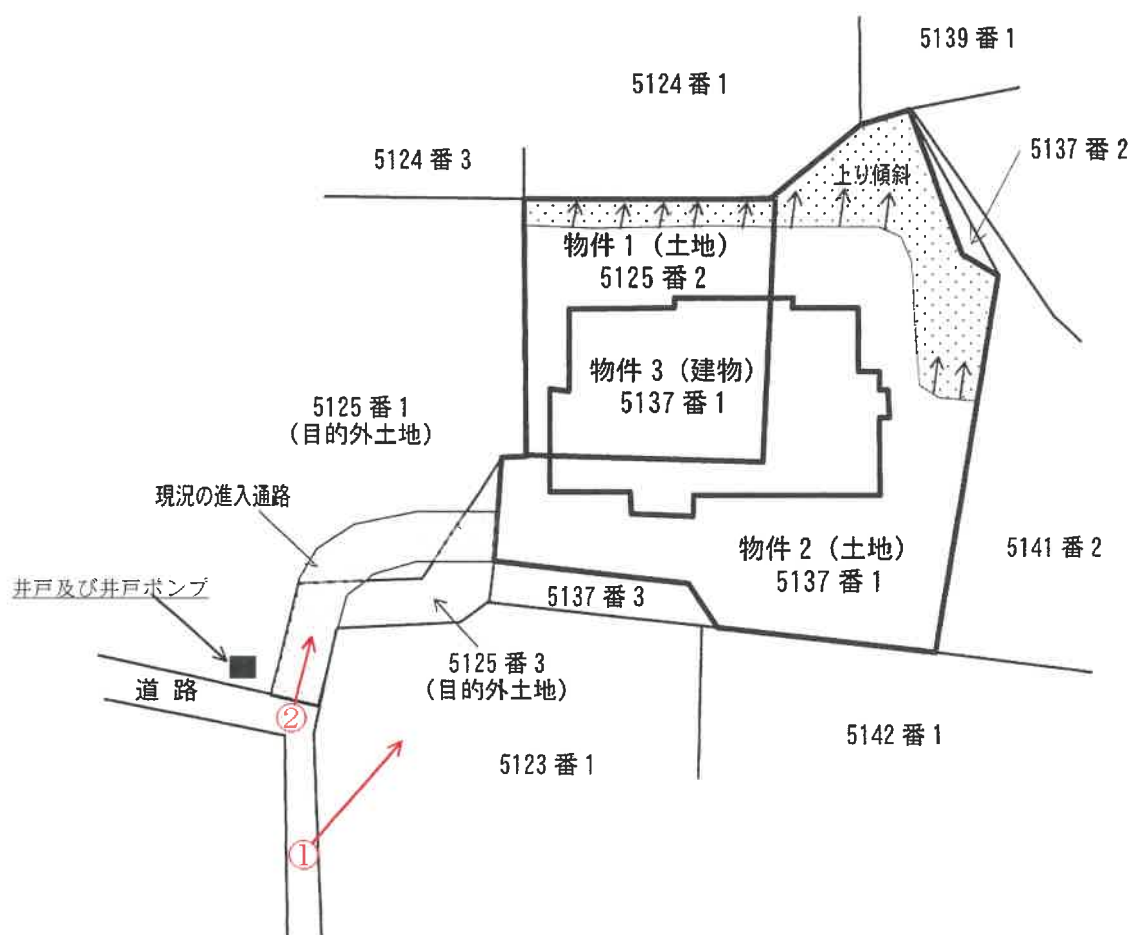
年11月26日(製)

縮尺 1/250

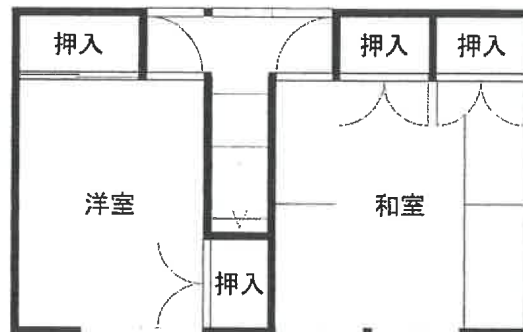
申請人

縮尺 1/500

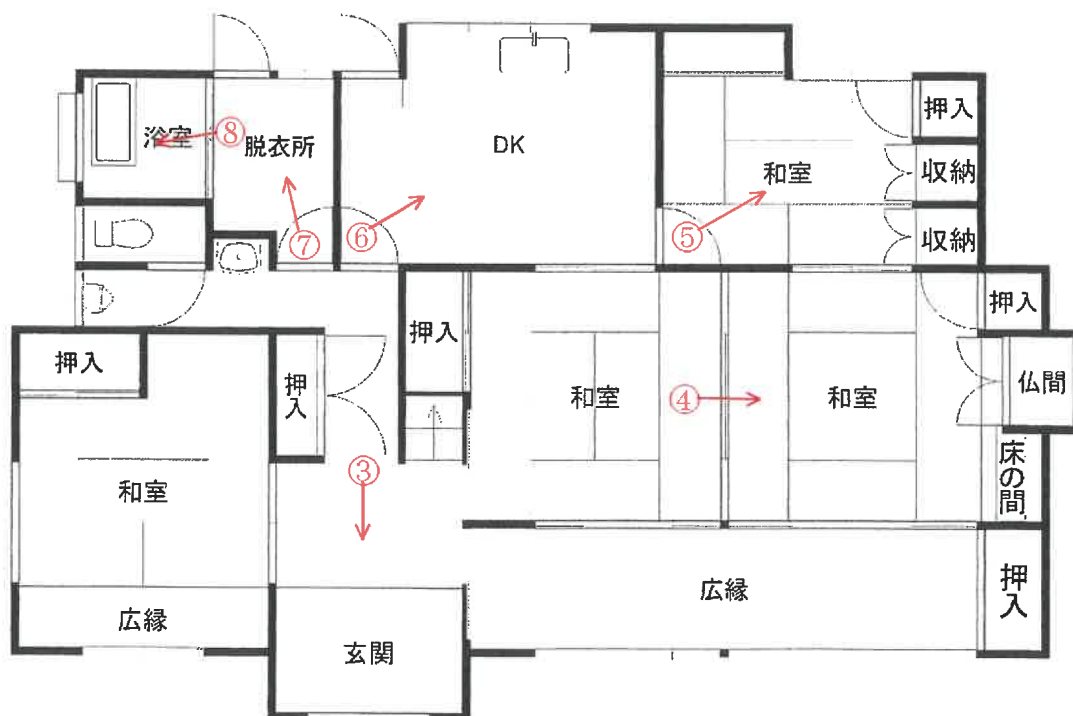
土地建物位置関係図



間取図



2階



1階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



通路として
利用されて
いる部分

(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



和室

(写真 ⑥)



DK

(写真 ⑦)



脱衣所

(写真 ⑧)



浴室

令和 6 年（ケ）第 3 号
令和 6 年 3 月 21 日 現地調査
令和 6 年 5 月 17 日 評 価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

槇 由 紀 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,190,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 130,000 円
物件2（土地）	金 260,000 円
物件3（建物）	金 800,000 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 番 地 目 地 積	八女市立花町北山字井手口 5125 番 2 宅地 137.72 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市立花町北山字井手口 5137 番 1 宅地 275.86 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市立花町北山字井手口 5137番地1、5125番地2 5137 番 1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 131.48 m ² 2階 36.48 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として、目的外土地（地番5125番1）上に井戸及び井戸ポンプが存する。		
3	・従物等である太陽熱温水器が隣地上の目的外建物（倉庫）の屋根に存する。		
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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の南東方、約6.8km。 堀川バス「中川原」停留所の南西方、約830m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	八女市役所の南東方約2.5km(直線距離)付近、旧立花町に位置する。周辺は農地や樹園地が見られるなか、農家住宅と事業所等が混在する地域である。地域環境等が変化する要因は乏し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 無指定 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 立地適正化計画：居住誘導区域外、 都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 413.58㎡ (合計登記地積) 形 状 ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 間 口 約21m (短辺方向) 奥 行 約25m (長辺方向) 接 道 関 係 無道路 そ の 他 土地の北東側一部が高さ約2.5mの上り傾斜地
接 面 道 路 の 状 況	接面道路無し ※北西側目的外土地(5125番1、5125番3)を介して幅員約2.3m里道(建築基準法第42条2項の道路)に接続する。
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 : なし(引き込み可) ※井戸使用 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、「なし」とは引き込みが無い場合、「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。 ・八女市教育委員会文化振興課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的土地は無道路地であるが、隣接地(5125番1、5125番3)の一部を通路として使用して通行している模様である。なお、目的土地は分筆の経緯から、5125番1に囲繞地通行権を有すると思われる。 ・買受人が当該通路を使用するためには、通路所有者との協議等が必要となる。 ・目的土地は無道路地であるため、単独で建て替えを行うことができないと思われる。

特 記 事 項	・ 従物等として、目的外土地（5125番1）上に井戸及び井戸ポンプが存する。買受人が当該井戸及び井戸ポンプを使用する際には、土地所有者との協議等が必要となる。
---------	---

（ 以下余白 ）

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）：平成3年11月25日 新築 経過年数：約 33 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：焼杉板、モルタル吹き付け 天井：目透かし天井ほか 床：フローリング、畳ほか 内壁：ジュラク壁、ビニールクロス貼ほか 設備：電気、給排水設備等 その他：トイレ（汲み取り）
床面積（現況）	建物部分に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：6DK＋広縁（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 経年相応の損耗のほか、以下の点が指摘できる。 ・キッチン及び洗面所周辺の床に腐食によるものと思われる損傷箇所が認められる。 ・玄関天井に雨漏り痕が認められる。 ・随所に体感できる程度の床の傾きが見られた。
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。 ・建物の敷地が公道に接面していないため、違反建築物であるか否かが問題となるが、以下の点から合法に建てられたものと推測される。 ① 目的建物の敷地である物件1（5125番2）は、建築当時は5125番として公道に面しており、建築後に分筆され、公道に接面しなくなったこと。 ② 目的建物が建築された平成3年当時は、立花町は都市計画区域外であり、平成13年に都市計画区域に編入されている。このため、建築当時は接道義務はないこと。 ・従物等として目的外建物の屋根に太陽熱温水器が存する。使用可能かどうか不明であるとともに、目的外建物所有者の求めに応じて除却しなければならない可能性がある。

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・2一体）

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	7,690	0.61	137.72	0.80	520,000
2	7,690	0.61	275.86	0.80	1,040,000

【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「八女（県）－12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,700\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 7,690\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.07 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.12
※地域の標準的街路を2.3m道路と判断。

イ 個 別 格 差：無道路地 傾斜地を含む 地域格差
0.70 × 0.87 = 0.61

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。
また、減価割合については、土地価格水準が低いことを考慮した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	150,000	167.96	0.07	1,760,000

ウ 現価率：（査定）

物件3は、新築後約33年を経過しており、既に経済的残存耐用年数を満了している。従って、残価率10％を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & & 0.10 & \times (1 - & 0.3 &) & = 0.07 \end{array}$$

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	520,000	0.30	法定地上権	160,000
2	1,040,000	0.30	法定地上権	310,000
計				470,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1・2と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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	520,000	－ 160,000		0.60	0.60	130,000
2	1,040,000	－ 310,000		0.60	0.60	260,000
3	1,760,000	＋ 470,000	1.00	0.60	0.60	800,000
一 括 価 格 (合 計)						1,190,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地が無道路地であり、単独では建て替えが困難なこと、目的外土地上の井戸を使用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「八女（県）-12」
所在地：八女市立花町北山字櫛ヶ平2893番3外
住居表示：未実施
価格：8,700 円/㎡（対前年変動率 -1.1%）
価格時点：令和5年7月1日
地積：429 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域
接面街路：南西側幅員約5m 市道
供給処理施設：水道
位置：J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の南東方、道路距離約7.6km
用途指定等：非線引都市計画区域
用途無指定（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）	2 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 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

