

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 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 7 月 23 日から 令和 7 年 7 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 日 午前 10 時 00 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 8 月 27 日 午前 10 時 15 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 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 7 月 2 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）
1～4	19,590,000 15,672,000	一括	3,918,000	276,913	0
1	10,500,000				
2	370,000				
3	730,000				
4	7,990,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|-----------|-----|----------------------|
| 1 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 7 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 6 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 . 3 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 1 1 1 6 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 1 6 番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 9 1 . 9 1 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 9 . 4 9 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 車庫 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 約34平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 4月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3 7 8 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 | 番 | 1 1 1 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 8 . 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 6 番 1 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 2 . 3 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八女市室岡字中道 1 1 1 6 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 1 1 1 6 番 |
| | 種 | 類 | 居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 | 積 | 1 階 9 1 . 9 1 平方メートル
2 階 7 9 . 4 9 平方メートル |
| | (未登記附属建物) | | |
| | 種 | 類 | 車庫 |
| | 構 | 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 約34平方メートル

令和 7 年(分)第 1 号
令和 7 年 3 月 4 日受理
令和 7 年 4 月 14 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 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 番 | 1 1 1 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 7 8. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 番 | 1 1 1 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8. 8 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市室岡字中道 |
| | 地 番 | 1 1 0 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 2. 3 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八女市室岡字中道 1 1 1 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 1 1 6 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1. 9 1 平方メートル
2 階 7 9. 4 9 平方メートル |

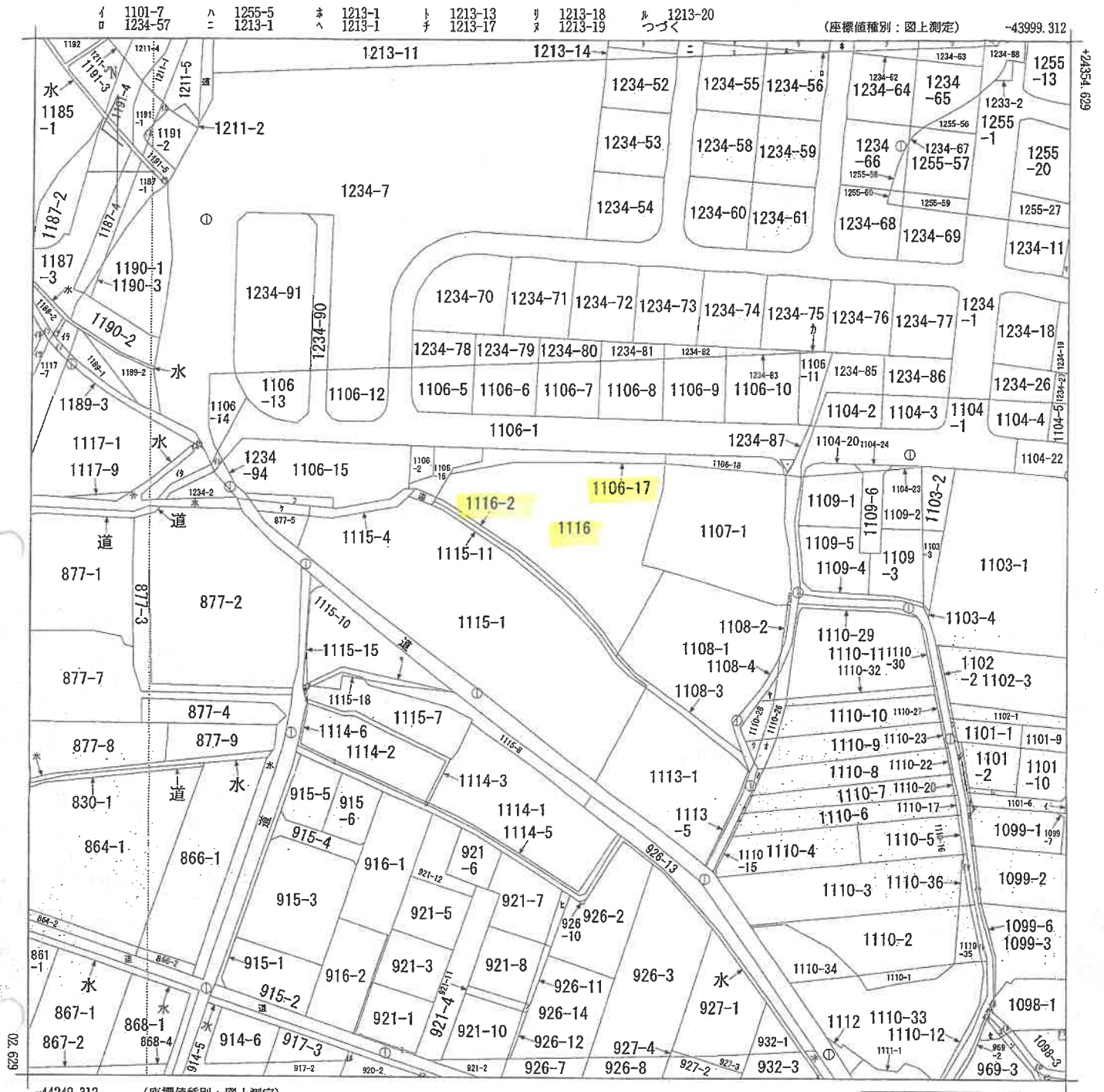
不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示未実施)				
土地	物件1～3				
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
その他の事項					
建物	物件4				
種類、構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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td> 種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約34㎡ </td> </tr> </table>			{	種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約34㎡
{	種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積: 約34㎡				
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	従物等としてコンテナ2個が存する。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 </td> </tr> </table>			[	地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日
[	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	1 本件建物には、私が家族と共に居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。 3 本件建物は、大きな破損はありませんが、リビングで雨漏りすることがあります。リビングのカーテンレールが破損しています。壁に穴が空いていたり、猫を飼っている関係でクロスの破れもあります。白蟻被害はないと思います。 4 車庫は、約10年位前に建てましたが登記はしていません。コンテナは物置代わりに使っています。 5 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。 6 本件建物内で猫を2匹飼っています。 7 物件2土地は、元々、里道だった部分を市から払い下げを受けました。物件1土地の境界上に存する間知ブロックの段下に存在します。 8 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び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として占有するものと認定した。
- 3 物件3土地は公衆用道路（地番1106番1）に接道している。
- 4 本件各土地には、物件1土地を除き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が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び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
R7年3月4日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（八女市役所）
R7年3月4日（火） 12：30－12：50	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
R7年3月5日（水） 7：30－8：00	物件所在地	所在確認，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R7年3月18日（火） 15：20－16：00	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
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， 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。 ☐		



(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す。土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土地院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 室岡

請求部	所在	八女市室岡字中道			地番	1116番		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日			備考付年月日(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3月4日
 福岡法務局八女支局
 登記官

請求番号：8-1
 (1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

1213-2
 1213-2
 1234-2
 1099-4
 1099-8
 1101-1
 1101-1
 1101-3
 1101-4
 1101-6
 1107-2
 1110-18
 1110-19
 1110-21
 1110-22
 1110-23
 1110-24
 1110-25
 1110-26
 1115-12
 1115-12
 1115-15
 1114-7
 1115-17
 1115-16
 1115-13
 1114-4
 1115-14
 916-6
 921-9
 926-15
 926-9
 933-2
 969-4
 969-5
 水
 水
 水
 道
 道
 道
 1096-12
 1098-2
 1099-5
 1110-13
 1110-14
 1098-5
 1098-4
 920-3
 923-2
 水
 1191-6
 1191-7
 1234-3
 1234-93
 道
 1117-4
 1120-2
 1188-1
 1189-4
 1117-8
 1189-6
 1189-5

登記年月日：平成31年2月20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3月4日 福岡法務局八女支局 登記官

地積測量図 1/2

地番 1106-16, 1106-17, 1106-18

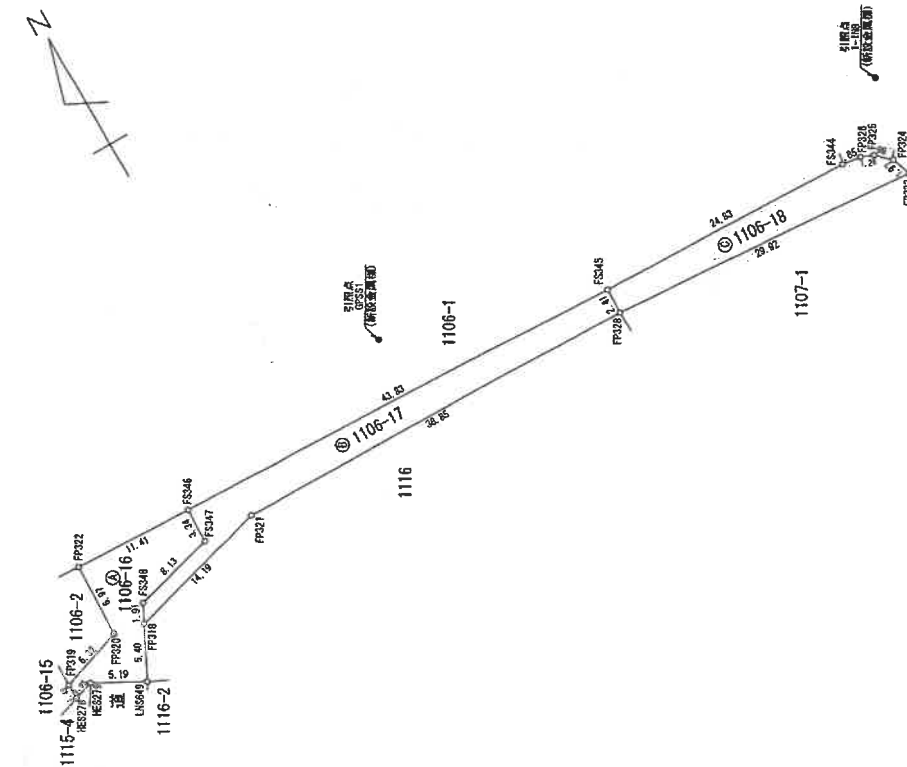
土地の所在 八女市釜岡字中道

求積表

地番	① 1106-16	② 1106-17	③ 1106-18
測点	X座標	Y座標	X座標
H5278	24244.662	-44159.322	0.795
FP319	24246.063	-44159.278	3.556
FP320	24248.218	-44153.327	9.087
FP322	24255.180	-44153.105	6.626
FS346	24254.844	-44141.697	-3.670
FS347	24251.510	-44141.785	-5.473
FS348	24249.371	-44148.628	-3.846
FP318	24247.664	-44150.484	-6.533
UNS69	24242.838	-44152.905	-2.366
H5279	24245.298	-44157.480	1.824
併合面積		85.84 m ²	25.96 坪

地番	④ 1106-17	⑤ 1106-18	⑥ 1106-19	⑦ 1106-20	⑧ 1106-21	⑨ 1106-22	⑩ 1106-23	⑪ 1106-24	⑫ 1106-25	⑬ 1106-26	⑭ 1106-27	⑮ 1106-28	⑯ 1106-29	⑰ 1106-30	⑱ 1106-31	⑲ 1106-32	⑳ 1106-33	㉑ 1106-34	㉒ 1106-35	㉓ 1106-36	㉔ 1106-37	㉕ 1106-38	㉖ 1106-39	㉗ 1106-40	㉘ 1106-41	㉙ 1106-42	㉚ 1106-43	㉛ 1106-44	㉜ 1106-45	㉝ 1106-46	㉞ 1106-47	㉟ 1106-48	㊱ 1106-49	㊲ 1106-50	㊳ 1106-51	㊴ 1106-52	㊵ 1106-53	㊶ 1106-54	㊷ 1106-55	㊸ 1106-56	㊹ 1106-57	㊺ 1106-58	㊻ 1106-59	㊼ 1106-60	㊽ 1106-61	㊾ 1106-62	㊿ 1106-63	1106-64	1106-65	1106-66	1106-67	1106-68	1106-69	1106-70	1106-71	1106-72	1106-73	1106-74	1106-75	1106-76	1106-77	1106-78	1106-79	1106-80	1106-81	1106-82	1106-83	1106-84	1106-85	1106-86	1106-87	1106-88	1106-89	1106-90	1106-91	1106-92	1106-93	1106-94	1106-95	1106-96	1106-97	1106-98	1106-99	1107-00	1107-01	1107-02	1107-03	1107-04	1107-05	1107-06	1107-07	1107-08	1107-09	1107-10	1107-11	1107-12	1107-13	1107-14	1107-15	1107-16	1107-17	1107-18	1107-19	1107-20	1107-21	1107-22	1107-23	1107-24	1107-25	1107-26	1107-27	1107-28	1107-29	1107-30	1107-31	1107-32	1107-33	1107-34	1107-35	1107-36	1107-37	1107-38	1107-39	1107-40	1107-41	1107-42	1107-43	1107-44	1107-45	1107-46	1107-47	1107-48	1107-49	1107-50	1107-51	1107-52	1107-53	1107-54	1107-55	1107-56	1107-57	1107-58	1107-59	1107-60	1107-61	1107-62	1107-63	1107-64	1107-65	1107-66	1107-67	1107-68	1107-69	1107-70	1107-71	1107-72	1107-73	1107-74	1107-75	1107-76	1107-77	1107-78	1107-79	1107-80	1107-81	1107-82	1107-83	1107-84	1107-85	1107-86	1107-87	1107-88	1107-89	1107-90	1107-91	1107-92	1107-93	1107-94	1107-95	1107-96	1107-97	1107-98	1107-99	1108-00	1108-01	1108-02	1108-03	1108-04	1108-05	1108-06	1108-07	1108-08	1108-09	1108-10	1108-11	1108-12	1108-13	1108-14	1108-15	1108-16	1108-17	1108-18	1108-19	1108-20	1108-21	1108-22	1108-23	1108-24	1108-25	1108-26	1108-27	1108-28	1108-29	1108-30	1108-31	1108-32	1108-33	1108-34	1108-35	1108-36	1108-37	1108-38	1108-39	1108-40	1108-41	1108-42	1108-43	1108-44	1108-45	1108-46	1108-47	1108-48	1108-49	1108-50	1108-51	1108-52	1108-53	1108-54	1108-55	1108-56	1108-57	1108-58	1108-59	1108-60	1108-61	1108-62	1108-63	1108-64	1108-65	1108-66	1108-67	1108-68	1108-69	1108-70	1108-71	1108-72	1108-73	1108-74	1108-75	1108-76	1108-77	1108-78	1108-79	1108-80	1108-81	1108-82	1108-83	1108-84	1108-85	1108-86	1108-87	1108-88	1108-89	1108-90	1108-91	1108-92	1108-93	1108-94	1108-95	1108-96	1108-97	1108-98	1108-99	1109-00	1109-01	1109-02	1109-03	1109-04	1109-05	1109-06	1109-07	1109-08	1109-09	1109-10	1109-11	1109-12	1109-13	1109-14	1109-15	1109-16	1109-17	1109-18	1109-19	1109-20	1109-21	1109-22	1109-23	1109-24	1109-25	1109-26	1109-27	1109-28	1109-29	1109-30	1109-31	1109-32	1109-33	1109-34	1109-35	1109-36	1109-37	1109-38	1109-39	1109-40	1109-41	1109-42	1109-43	1109-44	1109-45	1109-46	1109-47	1109-48	1109-49	1109-50	1109-51	1109-52	1109-53	1109-54	1109-55	1109-56	1109-57	1109-58	1109-59	1109-60	1109-61	1109-62	1109-63	1109-64	1109-65	1109-66	1109-67	1109-68	1109-69	1109-70	1109-71	1109-72	1109-73	1109-74	1109-75	1109-76	1109-77	1109-78	1109-79	1109-80	1109-81	1109-82	1109-83	1109-84	1109-85	1109-86	1109-87	1109-88	1109-89	1109-90	1109-91	1109-92	1109-93	1109-94	1109-95	1109-96	1109-97	1109-98	1109-99	1110-00	1110-01	1110-02	1110-03	1110-04	1110-05	1110-06	1110-07	1110-08	1110-09	1110-10	1110-11	1110-12	1110-13	1110-14	1110-15	1110-16	1110-17	1110-18	1110-19	1110-20	1110-21	1110-22	1110-23	1110-24	1110-25	1110-26	1110-27	1110-28	1110-29	1110-30	1110-31	1110-32	1110-33	1110-34	1110-35	1110-36	1110-37	1110-38	1110-39	1110-40	1110-41	1110-42	1110-43	1110-44	1110-45	1110-46	1110-47	1110-48	1110-49	1110-50	1110-51	1110-52	1110-53	1110-54	1110-55	1110-56	1110-57	1110-58	1110-59	1110-60	1110-61	1110-62	1110-63	1110-64	1110-65	1110-66	1110-67	1110-68	1110-69	1110-70	1110-71	1110-72	1110-73	1110-74	1110-75	1110-76	1110-77	1110-78	1110-79	1110-80	1110-81	1110-82	1110-83	1110-84	1110-85	1110-86	1110-87	1110-88	1110-89	1110-90	1110-91	1110-92	1110-93	1110-94	1110-95	1110-96	1110-97	1110-98	1110-99	1111-00	1111-01	1111-02	1111-03	1111-04	1111-05	1111-06	1111-07	1111-08	1111-09	1111-10	1111-11	1111-12	1111-13	1111-14	1111-15	1111-16	1111-17	1111-18	1111-19	1111-20	1111-21	1111-22	1111-23	1111-24	1111-25	1111-26	1111-27	1111-28	1111-29	1111-30	1111-31	1111-32	1111-33	1111-34	1111-35	1111-36	1111-37	1111-38	1111-39	1111-40	1111-41	1111-42	1111-43	1111-44	1111-45	1111-46	1111-47	1111-48	1111-49	1111-50	1111-51	1111-52	1111-53	1111-54	1111-55	1111-56	1111-57	1111-58	1111-59	1111-60	1111-61	1111-62	1111-63	1111-64	1111-65	1111-66	1111-67	1111-68	1111-69	1111-70	1111-71	1111-72	1111-73	1111-74	1111-75	1111-76	1111-77	1111-78	1111-79	1111-80	1111-81	1111-82	1111-83	1111-84	1111-85	1111-86	1111-87	1111-88	1111-89	1111-90	1111-91	1111-92	1111-93	1111-94	1111-95	1111-96	1111-97	1111-98	1111-99	1112-00	1112-01	1112-02	1112-03	1112-04	1112-05	1112-06	1112-07	1112-08	1112-09	1112-10	1112-11	1112-12	1112-13	1112-14	1112-15	1112-16	1112-17	1112-18	1112-19	1112-20	1112-21	1112-22	1112-23	1112-24	1112-25	1112-26	1112-27	1112-28	1112-29	1112-30	1112-31	1112-32	1112-33	1112-34	1112-35	1112-36	1112-37	1112-38	1112-39	1112-40	1112-41	1112-42	1112-43	1112-44	1112-45	1112-46	1112-47	1112-48	1112-49	1112-50	1112-51	1112-52	1112-53	1112-54	1112-55	1112-56	1112-57	1112-58	1112-59	1112-60	1112-61	1112-62	1112-63	1112-64	1112-65	1112-66	1112-67	1112-68	1112-69	1112-70	1112-71	1112-72	1112-73	1112-74	1112-75	1112-76	1112-77	1112-78	1112-79	1112-80	1112-81	1112-82	1112-83	1112-84	1112-85	1112-86	1112-87	1112-88	1112-89	1112-90	1112-91	1112-92	1112-93	1112-94	1112-95	1112-96	1112-97	1112-98	1112-99	1113-00	1113-01	1113-02	1113-03	1113-04	1113-05	1113-06	1113-07	1113-08	1113-09	1113-10	1113-11	1113-12	1113-13	1113-14	1113-15	1113-16	1113-17	1113-18	1113-19	1113-20	1113-21	1113-22	1113-23	1113-24	1113-25	1113-26	1113-27	1113-28	1113-29	1113-30	1113-31	1113-32	1113-33	1113-34	1113-35	1113-36	1113-37	1113-38	1113-39	1113-40	1113-41	1113-42	1113-43	1113-44	1113-45	1113-46	1113-47	1113-48	1113-49	1113-50	1113-51	1113-52	1113-53	1113-54	1113-55	1113-56	1113-57	1113-58	1113-59	1113-60	1113-61	1113-62	1113-63	1113-64	1113-65	1113-66	1113-67	1113-68	1113-69	1113-70	1113-71	1113-72	1113-73	1113-74	1113-75	1113-76	1113-77	1113-78	1113-79	1113-80	1113-81	1113-82	1113-83	1113-84	1113-85	1113-86	1113-87	1113-88	1113-89	1113-90	1113-91	1113-92	1113-93	1113-94	1113-95	1113-96	1113-97	1113-98	1113-99	1114-00	1114-01	1114-02	1114-03	1114-04	1114-05	1114-06	1114-07	1114-08	1114-09	1114-10	1114-11	1114-12	1114-13	1114-14	1114-15	1114-16	1114-17	1114-18	1114-19	1114-20	1114-21	1114-22	1114-23	1114-24	1114-25	1114-26	1114-27	1114-28	1114-29	1114-30	1114-31	1114-32	1114-33	1114-34	1114-35	1114-36	1114-37	1114-38	1114-39	1114-40	1114-41	1114-42	1114-43	1114-44	1114-45	1114-46	1114-47	1114-48	1114-49	1114-50	1114-51	1114-52	1114-53	1114-54	1114-55	1114-56	1114-57	1114-58	1114-59	1114-60	1114-61	1114-62	1114-63	1114-64	1114-65	1114-66	1114-67	1114-68	1114-69	1114-70	1114-71	1114-72	1114-73	1114-74	1114-75	1114-76	1114-77	1114-78	1114-79	1114-80	1114-81	1114-82	1114-83	1114-84	1114-85	1114-86	1114-87	1114-88	1114-89	1114-90	1114-91	1114-92	1114-93	1114-94	1114-95	1114-96	1114-97	1114-98	1114-99	1115-00	1115-01	1115-02	1115-03	1115-04	1115-05	1115-06	1115-07	1115-08	1115-09	1115-10	1115-11	1115-12	1115-13	1115-14	1115-15	1115-16	1115-17	1115-18	1115-19	1115-20	1115-21	1115-22	1115-23	1115-24	1115-25	1115-26	1115-27	1115-28	1115-29	1115-30	1115-31	1115-32	1115-33	1115-34	1115-35	1115-36	1115-37	1115-38	1115-39	1115-40	1115-41	1115-42	1115-43	1115-44	1115-45	1115-46	1115-47	1115-48	1115-49	1115-50	1115-51	1115-52	1115-53	1115-54	1115-55	1115-56	1115-57	1115-58	1115-59	1115-60	1115-61	1115-62	1115-63	1115-64	1115-65	1115-66	1115-67	1115-68	1115-69	1115-70	1115-71	1115-72	1115-73	1115-74	1115-75	1115-76	1115-77	1115-78	1115-79	1115-80	1115-81	1115-82	1115-83	1115-84	1115-85	1115-86	1115-87	1115-88	1115-89	1115-90	1115-91	1115-92	1115-93	1115-94	1115-95	1115-96	1115-97	1115-98	1115-99	1116-00	1116-01	1116-02	1116-03	1116-04	1116-05	1116-06	1116-07	1116-08	1116-09	1116-10	1116-11	1116-12	1116-13	1116-14	1116-15	1116-16	1116-17	1116-18	1116-19	1116-20	1116-21	1116-22	1116-23	1116-24	1116-25	1116-26	1116-27	1116-28	1116-29	1116-30	1116-31	1116-32	1116-33</
----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

地番	⑥ 1106-18	X座標	Y座標	Xn+1 - Xn-1	Y(Xn+1 - Xn-1)	辺長	境界線の種類
測点							
FP328		24251.149	-44097.962	4.586	-207233.253732	2.41	既設金庫壁
FS345		24253.555	-44097.866	1.686	-71349.035796	24.83	新設金庫壁
FS344		24252.835	-44073.069	-0.952	41967.561688	1.85	新設金庫壁
FP326		24252.603	-44071.231	-0.724	31907.571244	1.26	新設金庫壁
FP325		24252.111	-44070.073	-1.759	19197.253407	1.86	新設金庫壁
FP324		24250.844	-44068.710	-3.142	138463.866620	1.97	新設金庫壁
FP323		24248.969	-44068.119	0.305	-13440.776395	29.92	新設金庫壁
併合面積							-174.787684
面積							87.3938320
坪							87.39 坪
圧強							26.43 坪



測量年月日 平成31年2月19日(作成)

作成者

土地

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成31年2月20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3月4日 福岡法務局八女支局

登記官

請求番号：8-3

(2/2)

地積測量図 2/2

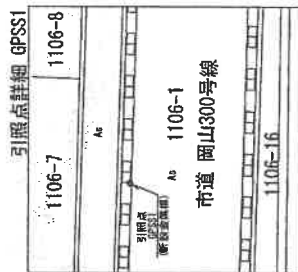
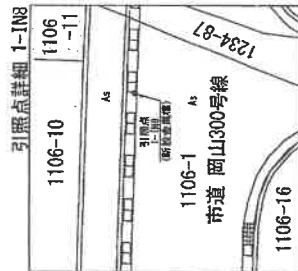
地番 1106-16, 1106-17, 1106-18

土地の所在 八女市室岡字中道

世界測地系による座標値・平面座標座標系Ⅱ

引照点表		基準点	種類	X	Y	夾角	距離
照准点		GPSS1	新設金属標	24259.852	-44118.344		
後視点		I-IN8	新設金属標	24258.337	-44066.392	0 0 0	51.97

照准点	種類	距離
HES278	新設金属標	43.70
FF319	新設金属標	43.18
FF320	新設金属標	36.87
FF322	新設金属標	35.07
FS346	新設金属標	23.88
FS347	新設金属標	24.88
FS348	新設金属標	32.99
FF318	新設金属標	34.37
INS649	新設金属標	38.52
HES279	新設金属標	41.75
FF345	新設金属標	21.41
FF328	新設金属標	22.16
FF321	新設金属標	20.29
FS344	新設金属標	45.82
FF326	新設金属標	47.67
FF325	新設金属標	48.89
FF324	新設金属標	50.44
FF323	新設金属標	51.39



引照点表		基準点	種類	X	Y	夾角	距離
照准点		I-IN8	新設金属標	24259.852	-44118.344		
後視点		GPSS1	新設金属標	24258.337	-44066.392	0 0 0	51.97

照准点	種類	距離
HES278	新設金属標	93.93
FF319	新設金属標	93.69
FF320	新設金属標	87.52
FF322	新設金属標	86.77
FS346	新設金属標	75.39
FS347	新設金属標	75.70
FS348	新設金属標	83.72
FF318	新設金属標	84.77
INS649	新設金属標	87.89
HES279	新設金属標	92.02
FF345	新設金属標	31.85
FF328	新設金属標	32.38
FF321	新設金属標	70.75
FS344	新設金属標	8.65
FF326	新設金属標	7.50
FF325	新設金属標	7.23
FF324	新設金属標	7.84
FF323	新設金属標	9.53

引照点	新設金属標	新設金属標
GPSS1	新設金属標	新設金属標
I-IN8	新設金属標	新設金属標

基本三角点等(電子基準点)座標値	X座標	Y座標
八女	22915.198	-40586.972
福岡宮田	10923.432	-49938.775
中原	38562.125	-51103.349

測量年月日

測量番号 1900020

作成者

土地

申請人

平成31年2月19日作成

縮尺

1/

A3をA4に縮小

(10枚目)

登記年月日：平成21年5月14日

公用

平成21年5月14日登記

039185

各階平面図

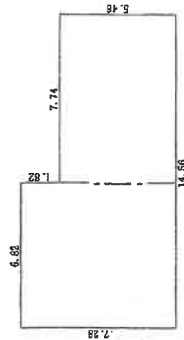
家屋番号 1116番

建物図面

建物の所在 八女市室岡字中道1116番地

報告書NO:0900048

1階

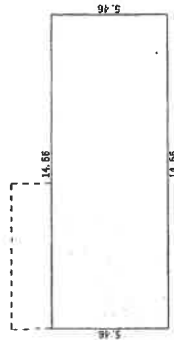


求積表

$6.82 \times 7.28 = 49.6496$
 $7.74 \times 5.46 = 42.2604$

合計 91.9100
床面積 91.91 m²

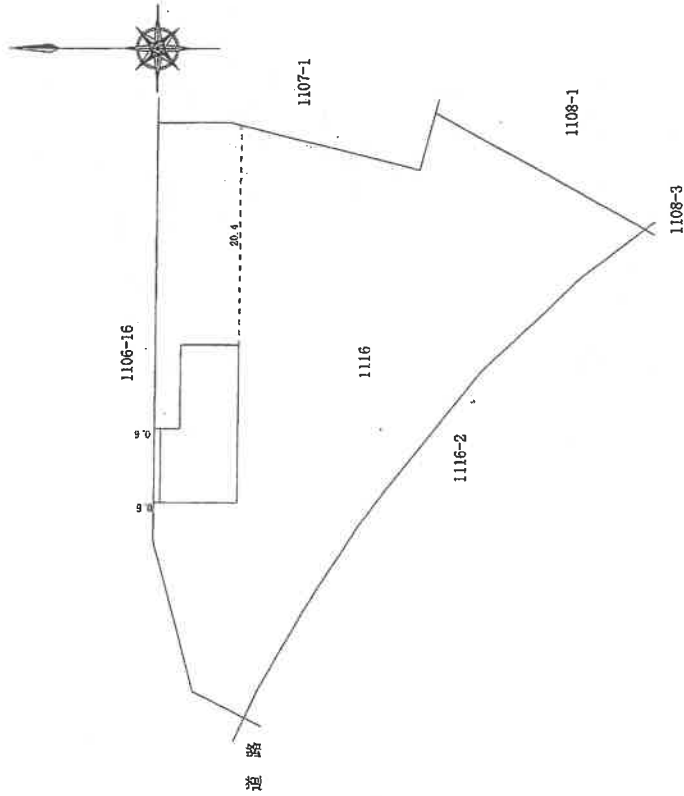
2階



求積表

$14.56 \times 5.46 = 79.4976$

合計 79.4976
床面積 79.49 m²



作成者

申請人

縮尺

1/250

縮尺

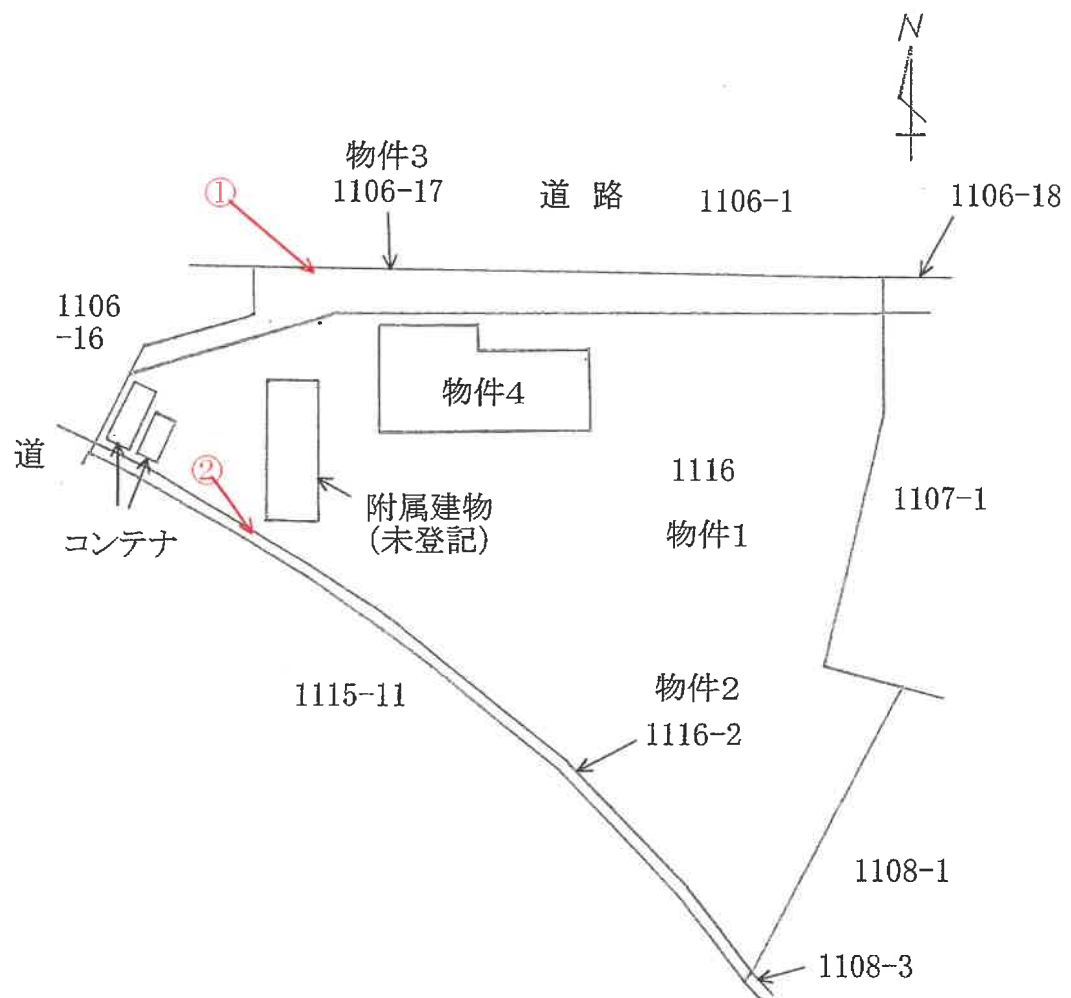
1/500

21年5月7日作成

登記官

請求番号：8-4

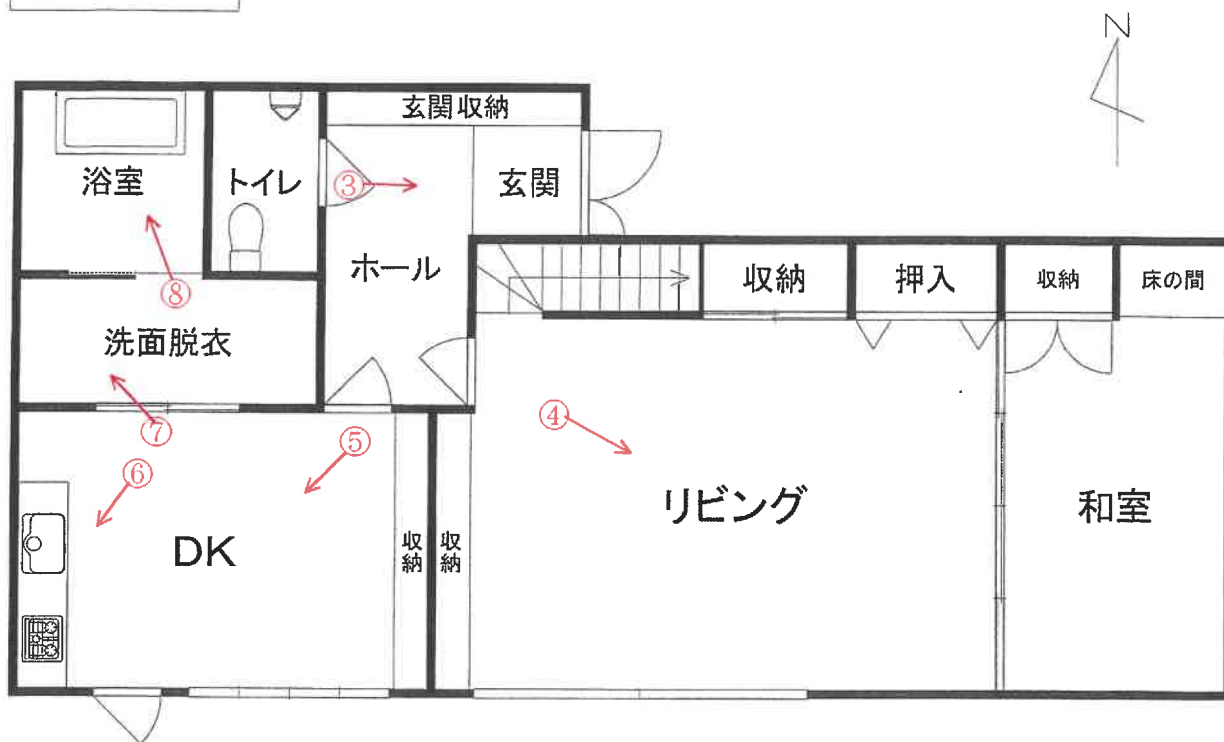
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

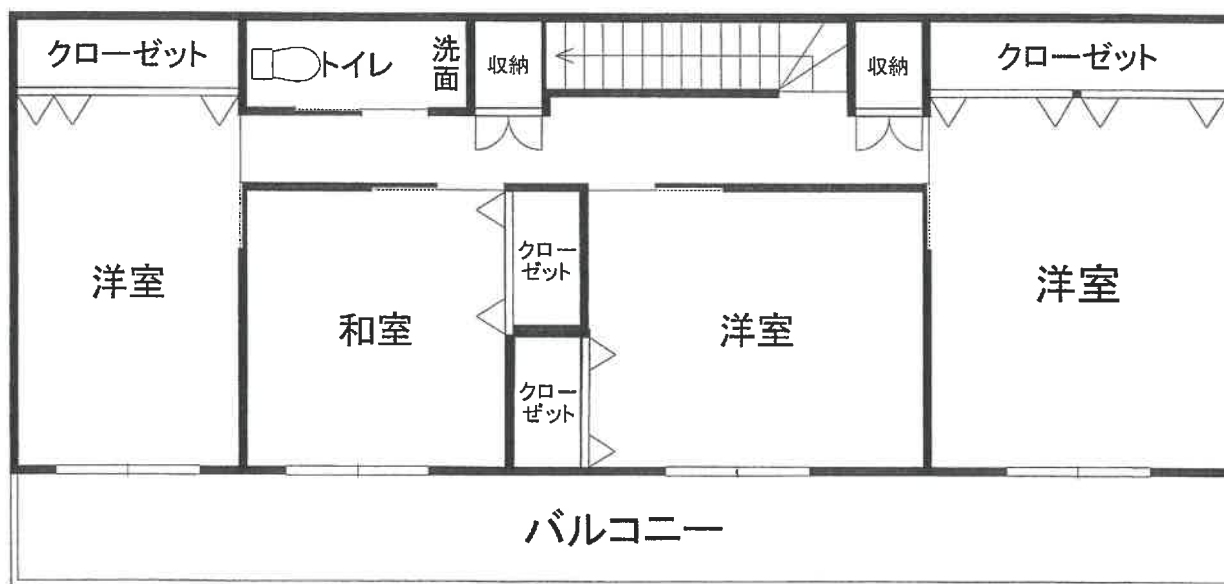
間取図

1階平面図



○→写真撮影位置・方向を示す

2階平面図



附属建物
(未登記)

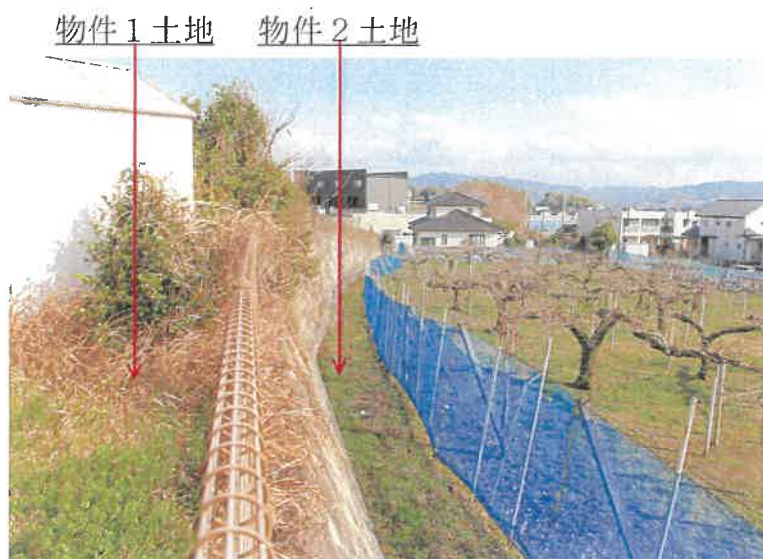


車庫

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



リビング

(写真 ⑤)



DK

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面脱衣

(写真 ⑧)



浴室

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 31 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

川 崎 耕 二 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金19,590,000円	
内 訳 価 格	
物件 1（土地）	金10,500,000円
物件 2（土地）	金370,000円
物件 3（土地）	金730,000円
物件 4（建物）	金7,990,000円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 4 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 ～ 3 の内訳価格は物件 4 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 4 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に付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 5 8 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	八女市室岡字中道 1 1 1 6 番 宅地 1 3 7 8 . 0 0 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市室岡字中道 1 1 1 6 番 2 宅地 4 8 . 8 0 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市室岡字中道 1 1 0 6 番 1 7 宅地 1 4 2 . 3 2 m ²	特記事項のとおり
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	八女市室岡字中道 1 1 1 6 番地 1 1 1 6 番 居宅 鉄骨造かわらぶき 2 階建 1 階 9 1 . 9 1 m ² 2 階 7 9 . 4 9 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～3	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、物件2, 3については地積測量図があり、その図面や公図（地籍図）と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ②その他はほぼ登記どおりである。		
4	①下記の未登記の附属建物がある。 種 類 車庫 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 約 3 4 m ² ②その他はほぼ登記どおりである。		
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1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の北東方、約2.8km。 堀川バス「亀ノ甲三ツ角」停留所の北西方、約520m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象地は元々畑地であったところを造成して宅地化したと推定される。対象物件の所在する近隣は、畑地の中に農家住宅、一般住宅が混在する住宅地域である。対象地の道路を挟んだ北側は新興の分譲住宅地域となっている。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	非線引の都市計画区域 用途指定なし 70% 200% なし 立地適正化計画の居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係	1569.12㎡（合計登記地積） 不整形（別添「公図（写）」参照） 約44m 約49m（最深部） 一方路
接面道路の状況	・北側で幅員約8mの舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）。	
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、「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、過去の住宅地図、登記事項、官公署における公表資料等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。 ・ 目的土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（室岡遺跡郡）内にある。土木工事等を行う場合には、八女市文化振興課文化財係との打ち合わせ（照会）が必要である。 ・ 隣地との境界の状況は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 南西側の隣接する地番 1 1 1 5 番 1 1 や 1 1 1 5 番 1 の土地とは高低差があり、目的土地が2～3.5m程度高位にあって擁壁が設置されている。 ・ 物件 1 土地のうち南東側の概略70㎡程度が緩やかな下り傾斜（等高～-1.2m程度）となっている。 ・ 物件 2 土地の西側に隣接して公図上「道」が存するが、周囲は民有地であり利用できない状況である。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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21年4月26日新築 経過年数：約16年 経済的全耐用年数：約35年 経済的残存耐用年数：約19年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：瓦葺 外壁：吹付（ALC板）ほか 天井：ビニールクロス貼、敷目張天井ほか 床：フローリング、タタミほか 内壁：ビニールクロス貼ほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備等
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：住宅 間取り：6DK（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 （室内で猫2匹を飼っており、クロス壁等に引っ掻き傷がある。扉の開閉不良が多く見られる。クロス壁や扉に穴あきが複数箇所ある。リビングの南側の天井付近で風雨の強いときに雨漏りがあるとのことである。その他は「現況調査報告書」記載のとおりである。）
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。 ・八女県土整備事務所建築指導課での聴取では、建物の建築確認はあるが、完了検査はなされていない。

・未登記の附属建物（車庫、軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建、約34㎡）がある。10年くらい前に建てたことであるが、簡易な造りで設備もなく保守管理に劣る建物である。

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1～3）

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	22,500	0.66	1378.00	0.95	19,440,000
2	22,500	0.66	48.80	0.95	690,000
3	22,500	0.66	142.32	0.95	2,010,000

【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）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\
 & & 103 & & 100 & & 100 \\
 30,300\text{円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{139} = 22,500\text{円/㎡}
 \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 0.98 & \times & 1.05 & \times & 1.35 & \times & 1.00 & = & 1.39
 \end{array}$$

イ 個別格差：形状-10、敷地内及び隣地との高低差がある-3、地積大-20、埋蔵文化財包蔵地内-5

したがって、 $0.90 \times 0.97 \times 0.80 \times 0.95 = 0.66$

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4）

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
4	185,000	171.40	0.33	10,460,000
附属建物	30,000	34	0.04	40,000
			計	10,500,000

ウ 現価率

減価修正に当たっては、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（保守管理の状態等を考慮）を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件4} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.35 \times (1 - 0.05) = 0.33$$

項目	物件区分
R : 残価率	物件4
n : 経過年数	10%
N : 経済的全耐用年数	約16年
q : 観察減価法による補正率	約35年
	-5%

附属建物は簡易な造りで建築後約10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5%を基本に観察減価法による補正（保守管理の状態等を考慮）を施して建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{附属建物} & 0.05 & \times (1 - 0.20) & = & 0.04 \end{array}$$

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	19,440,000	0.10	場所的利益	1,940,000
2	690,000	0.10	場所的利益	70,000
3	2,010,000	0.40	法定地上権	800,000
計				2,810,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1，2については場所的利益、物件3については法定地上権と判定し、その割合を上記のように査定した。

(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	19,440,000	－1,940,000		1.00	0.60	10,500,000
2	690,000	－70,000		1.00	0.60	370,000
3	2,010,000	－800,000		1.00	0.60	730,000
4	10,500,000	＋2,810,000	1.00	1.00	0.60	7,990,000
計	32,640,000	一 括 価 格 (合 計)				19,590,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正 : 修正の必要はない。

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）－ 2」

所在：八女市蒲原字島津 7 3 番 1 1

住居表示：住居表示未実施

価格：30,300円/㎡（対前年変動率 4.5%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：331 ㎡

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ新興住宅地域

接面街路：北側幅員約6m道路

供給処理施設：上水道あり、ガス配管なし、下水道あり

位置：J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、道路距離約4.7km

用途指定等：非線引の都市計画区域

第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

第 7 附属資料の表示

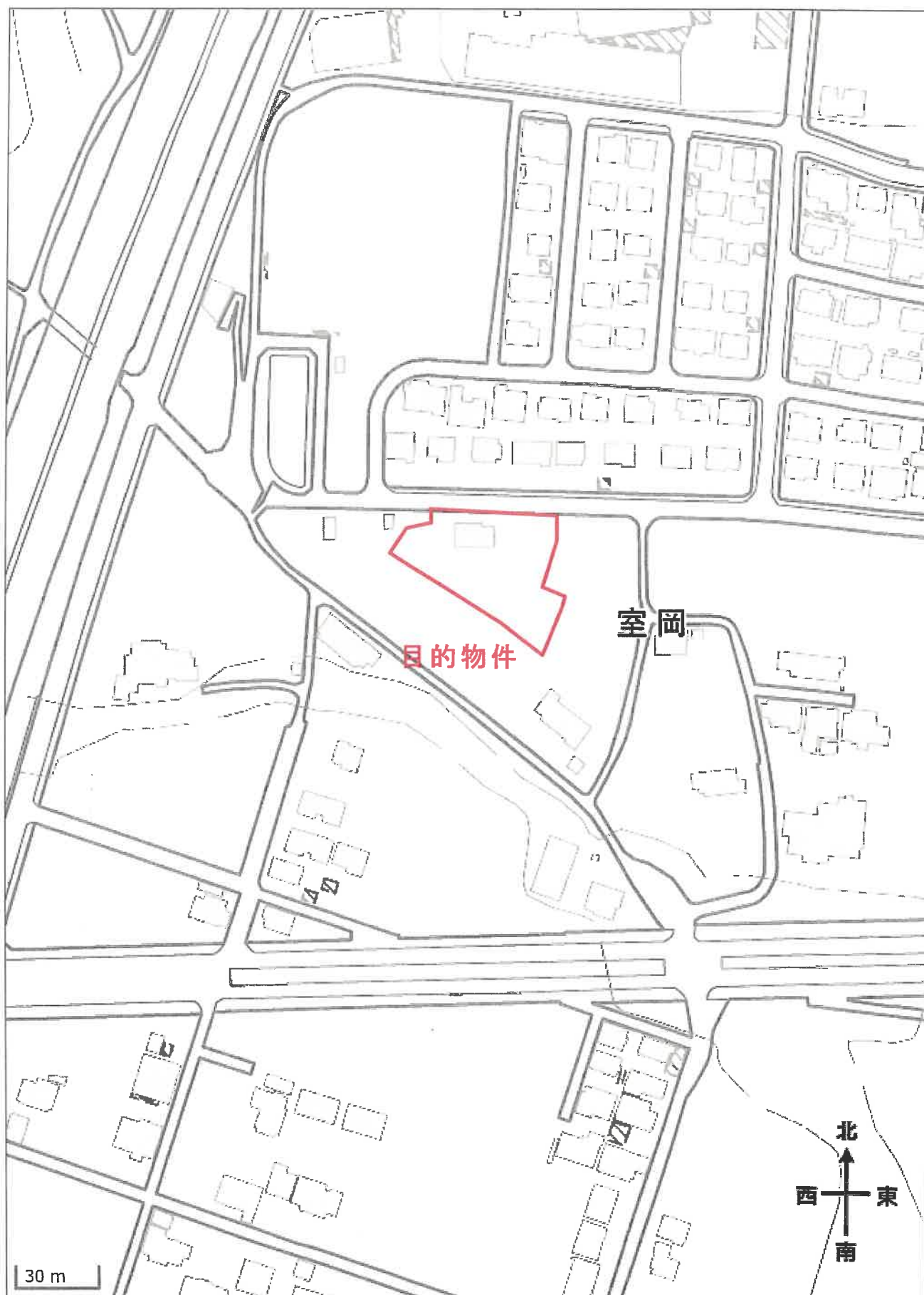
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	3 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	2 葉
7 現況写真	4 葉

（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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用