

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 南 昭 江

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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 22 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 11 月 11 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 9 月 17 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 | 柳川市三橋町高畑字摘手 |
| | 地 番 | 5 6 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 2. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市三橋町高畑字摘手 |
| | 地 番 | 5 6 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 5. 0 4 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 7月30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, 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】

地役権につき別紙地役権目録のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外の未完成の建物(未登記, 種類; 居宅, 構造; 木造2階建, 延床面積約199.83平方メートル)が本件土地上に存在する。

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。



811*

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 柳川市三橋町高畑字摘手 |
| | 地 番 | 56番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.36平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市三橋町高畑字摘手 |
| | 地 番 | 56番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 215.04平方メートル |



地 役 権 目 録

【物件番号 1】

その 1

範囲 南側部分 67 平方メートル (地役権図面第 129 号)

要役地 三潞郡大木町大字侍島 685 番地

設定日 昭和 54 年 3 月 1 日

- 目的
- 1 (1) 上空に電線路を架設 (電線張替等含む) し保持すること
(2) 前号のため土地に立入ること
 - 2 (1) 電線路に支障となる竹木の植栽、土地のかさ上げ、又は掘削をしないこと
(2) 最下垂時における電線から 3.6 メートルの範囲内に入る建造物の築造をしないこと
(3) 建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと
(4) 火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと
(5) 上記のほか電線路に支障となる一切の行為をしないこと

その 2

範囲 南側部分 14 平方メートル (地役権図面第 129 号)

要役地 三潞郡大木町大字侍島 685 番

設定日 平成 27 年 12 月 18 日

- 目的
- 1 (1) 上空に電線路を架設 (電線張替等を含む) し、保持すること
(2) 前号のため土地に立入ること
 - 2 (1) 電線路に支障となる竹木の植栽をしないこと
(2) 最下垂時における電線から 3.6 メートルの範囲内に入る建造物の築造をしないこと
(3) 建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと
(4) 火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと
(5) 電線路に支障となる土地のかさ上げ又は掘削をしないこと
(6) その他電線路に支障となる一切の行為をしないこと

【物件番号 2】

その 1

範囲 北側部分 8.9 平方メートル (地役権図面第 130 号)

要役地 三潞郡大木町大字侍島 685 番地

設定日 昭和 54 年 3 月 1 日

- 目的
- 1 (1) 上空に電線路を架設 (電線張替等含む) し保持すること
(2) 前号のため土地に立入ること
 - 2 (1) 電線路に支障となる竹木の植栽、土地のかさ上げ、又は掘削をしないこと
(2) 最下垂時における電線から 3.6 メートルの範囲内に入る建造物の築造をしないこと
(3) 建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと
(4) 火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと
(5) 上記のほか電線路に支障となる一切の行為をしないこと

その 2

範囲 北側部分 1.8 平方メートル (地役権図面第 130 号)

要役地 三潞郡大木町大字侍島 685 番

設定日 平成 27 年 12 月 18 日

- 目的
- 1 (1) 上空に電線路を架設 (電線張替等を含む) し、保持すること
(2) 前号のため土地に立入ること
 - 2 (1) 電線路に支障となる竹木の植栽をしないこと
(2) 最下垂時における電線から 3.6 メートルの範囲内に入る建造物の築造をしないこと
(3) 建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと
(4) 火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと
(5) 電線路に支障となる土地のかさ上げ又は掘削をしないこと
(6) その他電線路に支障となる一切の行為をしないこと

以 上

令和 6年(分)第15号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 6月 **17**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 | 柳川市三橋町高畑字摘手 |
| | 地 | 番 | 5 6 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 2 2. 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 柳川市三橋町高畑字摘手 |
| | 地 | 番 | 5 6 番 1 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 1 5. 0 4 平方メートル |

(土地用)

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)
土 地	物件 1, 2
現 況 地 目	■宅地(物件 1, 2) □公衆用道路(物件) □農地(物件) □雑種地(物件) □山林(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、建築中の下記目的外建物を所有し、占有している。 □上記の者が更地の状態で占有している。 □上記の者が駐車場として使用し、占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
そ の 他 の 事 項	1 仮設トイレが存する。
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
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)
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地位置関係図のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1, 2 土地関係)	
所 在	柳川市三橋町高畑字摘手 56番9, 56番10
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造2階建
床 面 積 (概 略)	延床面積 約199.83㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 未完成
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

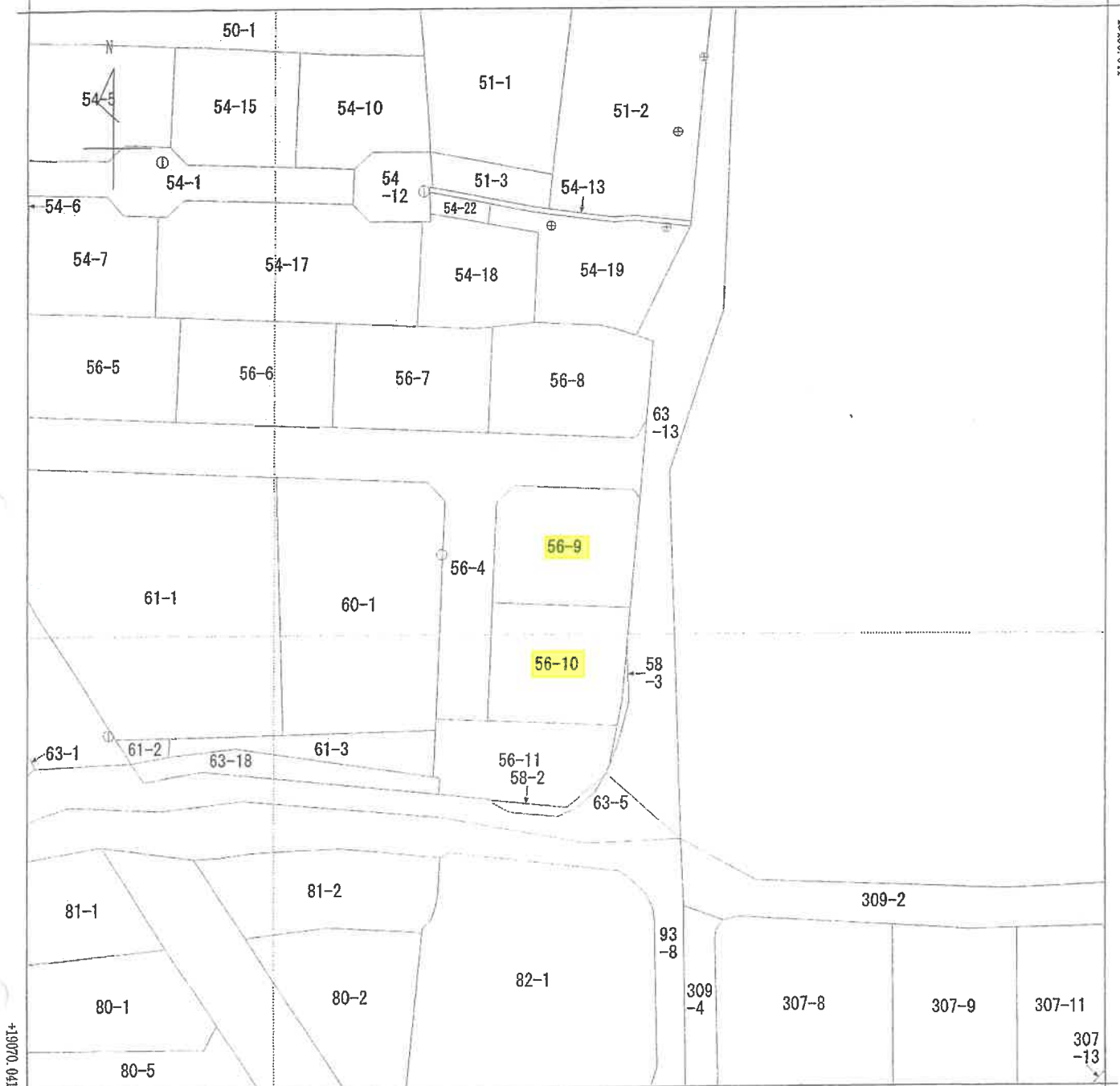
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■福岡県南筑後県土整備 事務所建築指導課職員	1 物件1, 2土地を敷地とする建築確認は、令和5年1月31日付けでなされています。 2 申請者は、土地所有者で、物件1, 2土地を敷地として、木造2階建て(延床面積199.83㎡)を建築することになっています。 3 建築計画概要書では、建築者は土地所有者、工事施工者も土地所有者です。なお、工事施工者の営業所として株式会社ケイティホームの記載があります。また、備考には所有者様邸新築工事の記載があります。

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、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、現場の状況及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が、目的外の建築中の建物を一体となった本件各土地上に所有し宅地として占有するものと認定した。
- なお、債務者兼所有者に対し、立入調査期日通知書を郵送したが、立会はなく、同人の陳述は得られなかった。
- 建物の内外には、工事施工者の表示等が存在せず、同建物の所有者及び占有者が不明であったが、建物内に存する所有・占有を示す書類として、建築資材の物品が入っている段ボール等に貼付された送り状が存在し、同送り状の受取人の氏名は株式会社ケイティホームとなっている物のみであった。
- よって、建築計画概要書に記載のとおり、債務者兼所有者が株式会社ケイティホームを営業所として、債務者兼所有者邸の新築工事をしていたものであると推測され、同建物の所有者は債務者兼所有者と認めるのが相当である。なお、債務者兼所有者は株式会社ケイティホームの代表者代表取締役である。
- 3 本件各土地は公衆用道路（地番56番4）に接道している。
- 4 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等が存在し、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。
- 5 本件各土地の全部事項証明書権利部（乙区）欄には下記の地役権設定登記が存する。
- (1) 順位番号 1
- 受付年月日・受付番号 昭和54年3月7日第2007号
- 原因 昭和54年3月1日設定
- 目的 1. (1)上空に電線路を架設（電線張替等含む）し保持すること
(2)前号のため土地に立入ること
2. (1)電線路に支障となる竹木の植栽、土地のかさ上げ、又は掘削をしないこと
(2)最下垂時における電線から3.6メートルの範囲内に入る建造物の築造をしないこと
(3)建造物の上部造営材に可燃性の建築材料を用いないこと
(4)火災の際に爆発を生じたり、災害が拡大し易いようなものを建造物内に貯蔵しないこと
(5)上記のほか電線路に支障となる一切の行為をしないこと
- 要役地 三潞郡大木町大字侍島685番地
- 範囲 物件1土地 南側部分67平方メートル（地役権図面参照）
物件2土地 北側部分89平方メートル（地役権図面参照）
- (2) 順位番号 2
- 受付年月日・受付番号 平成27年12月22日第18160号
- 原因 平成27年12月18日設定
- 目的 順位番号1と同じ
- 要役地 三潞郡大木町大字侍島685番地
- 範囲 物件1土地 南側部分14平方メートル（地役権図面参照）
物件2土地 北側部分18平方メートル（地役権図面参照）

(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
R7年3月17日 (月) 10:50-11:10	福岡法務局柳川支局	公函等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年3月18日 (火) 15:00-15:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年3月26日 (水) 10:00-10:10	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知を郵送
R7年4月9日 (水) 16:00-16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R7年6月11日 (水) 10:00-10:20	福岡県南筑後県土整備 事務所	建築計画概要書の内容等照会
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。 ☐		



-54249.744

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

三橋町高畑

請求部	所在	柳川市三橋町高畑字摘手				地番	56番9			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		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3月17日

福岡法務局柳川支局

登記官

請求番号：10-1

(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：令和4年10月6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17日 福岡法務局柳川支局 登記官

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

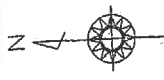
請求番号：10-2

地積測量図

56-1
56-4~56-11

土地の所在
柳川市三橋町高畑字摘手

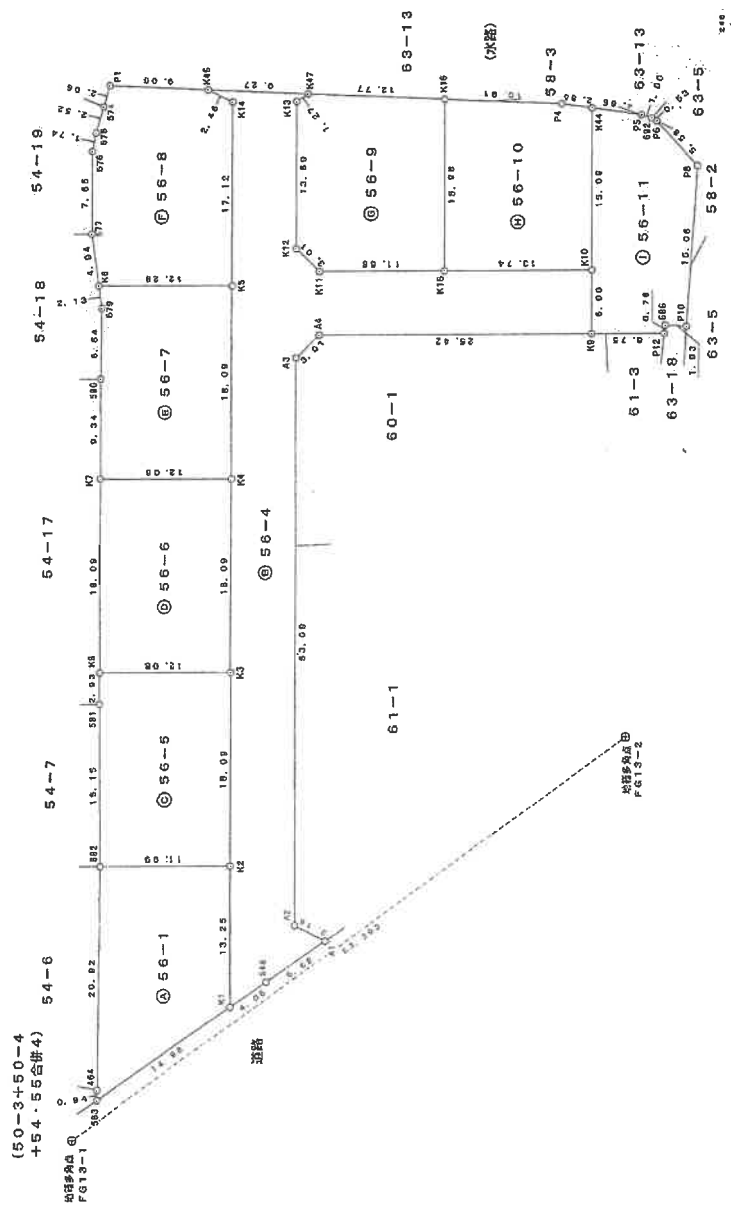
1/2



求積表		
地帯	⑤ 56-1	
測点	X	Y
663	19161.580	-54271.916
664	19161.527	-54270.968
662	19160.471	-54250.073
K2	19146.484	-54250.544
K1	19146.991	-54253.787
総面積	425.051187	
面積	212.5305935	
地積	212.53	m ²

求積表		
地帯	⑥ 56-4	
測点	X	Y
K2	19148.484	-54250.544
K3	19147.777	-54232.458
K4	19147.070	-54214.375
K5	19146.363	-54186.280
K14	19145.656	-54179.175
K48	19147.839	-54177.962
K47	19130.597	-54178.730
K13	19139.680	-54179.403
K12	19140.215	-54183.082
K11	19138.173	-54185.304
K16	19126.493	-54195.758
K10	19112.759	-54195.300
K9	19113.000	-54202.303
A4	19138.402	-54201.305
A3	19140.813	-54203.349
A2	19142.896	-54256.406
A1	19139.948	-54257.980
G48	19146.678	-54261.584
K1	18146.991	-54283.787
総面積	1357.288677	
面積	678.6442885	
地積	678.64	m ²

求積表		
地帯	⑦ 56-5	
測点	X	Y
502	19160.471	-54250.073
501	19159.973	-54234.922
K8	19169.854	-54231.985
K3	19147.777	-54232.458
K2	19146.484	-54250.544
総面積	435.210639	
面積	218.1054195	
地積	218.10	m ²



地籍多角点座標

点	X座標	Y座標
FG13-1	19163.956	-54276.433
FG13-2	19111.280	-54240.183

測量年月日
令和4年9月15日
世界測地系
平面直角座標系Ⅱ

作成者	申請人	縮尺
		1/500

登記年月日：令和4年10月6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17日 福岡法務局柳川支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-2

地積測量図

地番 56-1
56-4~56-11

土地の所在 柳川市三橋町高畑字摘手

2/2

地番 ⑤ 56-6		
測点	X	Y
K8	19159.864	-54231.886
K7	19159.122	-54213.902
K4	19147.070	-54214.376
K3	19147.777	-54232.468
係面積	437.005354	
面積	218.5026770	m ²
地積	218.50	

地番 ⑩ 56-10		
測点	X	Y
K16	19126.493	-54196.768
K18	19126.866	-54176.789
P4	19114.986	-54180.694
K44	19112.178	-54181.214
K10	19112.769	-54196.300
係面積	430.088633	
面積	215.0497685	
地積	215.04	m ²

地番 ⑥ 56-7		
測点	X	Y
K7	19159.122	-54213.902
S80	19158.744	-54204.587
S79	19158.427	-54197.936
K6	19158.033	-54195.810
K8	19148.063	-54196.390
K4	19147.070	-54214.376
係面積	436.204613	
面積	218.1023065	m ²
地積	218.10	

地番 ⑪ 56-11		
測点	X	Y
K9	19113.000	-54202.303
K10	19112.769	-54196.300
K44	19112.178	-54181.214
P5	19107.589	-54182.083
G92	19106.651	-54182.429
P6	19106.188	-54182.696
P8	19102.652	-54187.023
P10	19104.214	-54202.003
G86	19106.136	-54201.807
P12	19108.249	-54202.588
係面積	382.010053	
面積	181.0060315	
地積	181.00	m ²

総合計面積 2398.3066745 m²

地番 ④ 56-8		
測点	X	Y
K8	19158.633	-54195.910
S77	19159.113	-54190.892
S76	19158.772	-54193.241
G76	19158.381	-54181.843
S74	19157.553	-54179.160
P1	19156.878	-54177.210
K46	19147.839	-54177.982
K14	19145.593	-54179.176
K5	19146.363	-54196.230
係面積	462.004475	
面積	231.0022875	
地積	231.00	m ²

地番 ⑨ 56-9		
測点	X	Y
K16	19126.493	-54196.768
K11	19138.173	-54195.304
K12	19140.216	-54193.082
K13	19139.680	-54179.403
K47	19138.597	-54178.730
K16	19126.866	-54176.789
係面積	444.728508	
面積	222.3642540	m ²
地積	222.36	

作成者

(令和4年9月16日作成)

申請人

縮尺 1/

これは図面に記録されている内容を証明した母面である。
令和7年3月26日 福岡法務局柳川支局

登記簿

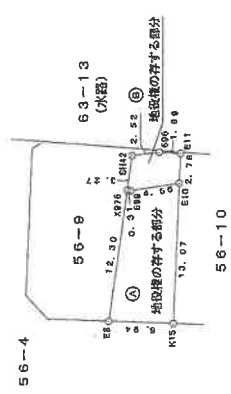
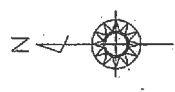
承役地の地番 56-9 地役権図面 柳川市三橋町高畑字摘手

求積表

地番 ⑤ S54.3.7 第2007号		
測点	X	Y
ES	19132.437	-54195.527
X976	19130.502	-54183.333
699	19130.491	-54183.382
E10	19125.980	-54182.689
K15	19126.493	-54195.758
倍面積	135.110605	
面積	67.553025	
地積	67.55	
	㎡	

地番 ⑥ H27.12.22 第18160号		
測点	X	Y
X976	19130.502	-54183.333
SH42	19130.366	-54180.083
696	19127.859	-54179.785
E11	19125.870	-54179.905
E10	19125.980	-54182.689
699	19130.491	-54183.382
倍面積	29.218124	
面積	14.6090620	
地積	14.60	
	㎡	

世界測地系 平面直角座標系Ⅱ



縮尺 1/500

申請人

令和4年9月16日作成

地役権者

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26日 福岡法務局柳川支局

登記号

承役地の地番
56-10

承役地の所在
柳川市三橋町高知字摘手

地役権図面

地役権者
[Redacted]

令和4年9月1.6日作成

申請人
[Redacted]

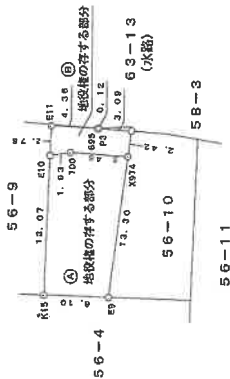
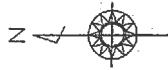
縮尺
1/500

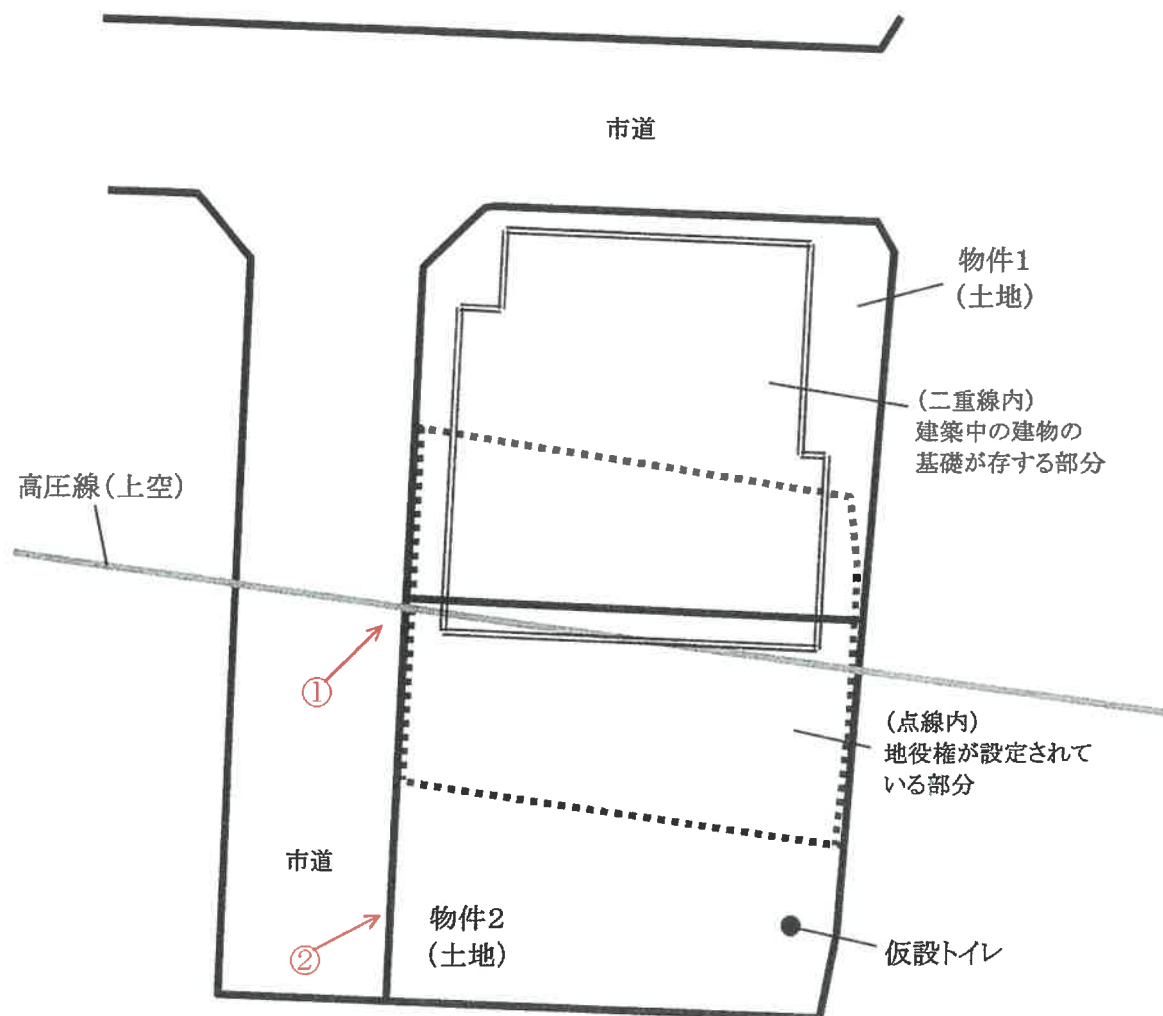
求積表

地番 ㊦ S54.3.7 第2007号		
測点	X	Y
K16	19126.493	-54195.788
E10	19125.980	-54182.689
700	19124.070	-54182.396
X974	19118.626	-54182.816
E9	19120.394	-54195.399
後面積	179.401074	
面積	89.7005370	
地積	89.70	m ²

地番 ㊦ H27.12.22 第18160号		
測点	X	Y
E10	19125.980	-54182.689
E11	19125.870	-54179.905
695	19121.511	-54180.167
P3	19121.393	-54180.162
P11	19118.304	-54180.418
X974	19118.626	-54182.816
700	19124.070	-54182.396
後面積	36.700705	
面積	18.3503530	
地積	18.35	m ²

世界測地系 平面直角座標系Ⅱ





○→写真撮影位置・方向を示す



土地位置関係図

(写真 ①)

物件1、2土地上に建築中の建物



(写真 ②)

物件1、2土地上に建築中の建物



令和 6 年（ケ）第 15 号
令和 7 年 4 月 9 日 現地調査
令和 7 年 4 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 2,490,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,270,000 円
物件2（土地）	金 1,220,000 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。

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	柳川市三橋町高畑字摘手 56 番 9 宅地 222.36 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市三橋町高畑字摘手 56 番 10 宅地 215.04 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1、2	・数量については、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。		
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)	西鉄天神大牟田線「矢加部」駅の南東方、約420m。 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北方、約650m。 市コミュニティバス「高畑」停留所の南東方、約120m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の北東方約1.5km（直線距離）に位置する、既成住宅地域の背後に新規に開発された住宅地域である。 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	第1種住居地域
	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	特になし
画 地 条 件	地 積	437.40㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約26m (西側接面道路沿い)
	奥 行	約16m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側及び北側で幅員約6mの舗装市道（いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当）にほぼ等高に接面。	
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 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、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は認められなかった。 ・目的土地上に建築中の建物（基礎を含む。基礎部分の面積は概測で約170㎡）及び仮設トイレが存する。建築中の建物は、工事は停止しているように見受けられた。 ・目的土地の上空を高圧線が通っており、目的土地の一部には地役権が設定されている。地役権が設定されている範囲は別添「土地位置関係図」のとおり、地役権の内容は、現況調査報告書のとおりである。目的土地が存する地域における標準的な土地の利用方法である低層住宅の建築にあたって物理的な利用制限は実質的にはないが、強風時における騒音、電波障害への懸念、景観や心理的圧迫感、健康被害の不安感など、いわゆる嫌悪施設としての側面が減価要因となることが一般的である。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	23,400	0.78	222.36	4,060,000
2	23,400	0.78	215.04	3,920,000

【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「柳川-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,100\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & = & 23,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的条件 地域格差
1.00 × 1.02 × 1.15 × 1.00 = 1.17

イ 個 別 格 差：角地 規模 地役権 個別格差
1.02 × 0.90 × 0.85 = 0.78

目的土地上に建築中の建物が存することについては、市場性修正にて考慮する。

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格（円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	4,060,000	0.52	0.60	1,270,000
2	3,920,000	0.52	0.60	1,220,000
一 括 価 格（ 合 計 ）				2,490,000

- エ 市場性修正：
- ・高圧線下地であり、いわゆる嫌悪施設としての市場性減退がある。 0.80
 - ・建築中の建物が存する。 0.65

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.80 \times 0.65 = 0.52$$

- ウ 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「柳川－6」
所在地：柳川市三橋町蒲船津字水町518番4
住居表示：住居表示未実施
価格：27,100 円/㎡（対前年変動率 1.9%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：250 ㎡
地域の概要：住宅、アパート等が混在する既成住宅地域
接面街路：西側幅員約5.0m市道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北東方、道路距離630m。
用途指定等：第1種住居地域（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 地役権図面（写）	2 葉
5 土地位置関係図	1 葉
6 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

