

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 場 所	令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分 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 | 柳川市大和町豊原字江底 |
| | 地 番 | 1 0 3 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市大和町豊原字江底 |
| | 地 番 | 4 3 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 4 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳川市大和町豊原字江底 4 3 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 0 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 7 7 平方メートル
2 階 8 2 . 7 7 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1～3】

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】

(101号室)

転借人Aが占有している。賃借人NILPLAN株式会社の賃借権は、根抵当権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(102号室)

転借人Bが占有している。賃借人NILPLAN株式会社の賃借権は、根抵当権に後れている。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

(201号室)

本件所有者が占有している。

(202号室)

Cが占有している。同人の賃借権は、根抵当権に後れている。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

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柳川市大和町豊原字江底 |
| | 地 番 | 1 0 3 0 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市大和町豊原字江底 |
| | 地 番 | 4 3 0 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 4 . 7 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳川市大和町豊原字江底 4 3 0 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 4 3 0 番 6 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 2 . 7 7 平方メートル
2 階 8 2 . 7 7 平方メートル |

令和 6年(分)第14号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 4月 **28**日提出
その1（物件1～3）

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 柳川市大和町豊原字江底

地 番 1030番11

地 目 宅地

地 積 26.03平方メートル

所有者 株式会社ケイティホーム

2 所 在 柳川市大和町豊原字江底

地 番 430番6

地 目 宅地

地 積 274.79平方メートル

所有者 株式会社ケイティホーム

3 所 在 柳川市大和町豊原字江底 430番地6

家屋 番号 430番6

種 類 共同住宅

構 造 木造スレート葺 2階建

床 面 積 1階 82.77平方メートル
2階 82.77平方メートル

所有者 株式会社ケイティホーム

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, 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 上記の者らが本件建物を 共同住宅 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 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			

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3建物関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階101号室	
占有者		☐ 債務者 ■NILPLAN (株)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述 (■占有者社員) ☐ 文書 ()	
占有権原		☒ 原賃貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 4年頃	
最初の契約等	契約日	令和 4年頃	
	期間	令和 4年 1月 1日から ☒ 令和 5年12月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年 1月 1日から ☒ 令和 7年12月31日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他 ()	
	賃料・支払時期	毎月金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	

(占有関係用 (2占))

占有者及び占有権原 (物件3建物関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■1階102号室	
占有者		☐ 債務者 ■NILPLAN (株)	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■占有者社員) ☐ 文書()	
占有権原		☒ 原賃貸借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和 6年11月24日	
最初の契約等	契約日	令和 6年11月24日	
	期間	令和 6年11月24日から ☒ 令和 8年11月23日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 年 月 日から ☐ 令和 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎月金30,000円 (毎月末日限り翌月分払) ☐ 前払() ☐ 相殺()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
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	

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3建物関係)		
占有範囲	☐ 全部 ☒ 2階202号室	
占有者	☐ 債務者 ☒ C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人 (■C (占有者) ☐ ()) の陳述 / ■提示文書 (建物賃貸借契約書) の要旨		
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 3年 2月21日	
最初の契約日	令和 3年 1月29日	
契約等期間	令和 3年 2月21日から ☒ 令和 5年 2月20日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	令和 7年 2月21日から ☒ 令和 9年 2月20日まで2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48,000円 (毎月26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	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■NILPLAN (株) 社員	1 私は、NILPLAN株式会社の社員です。 2 本件建物の1階101号室、同102号室は、当社が、所有者との間の賃貸借契約により賃借し、当社の社員の社宅として使用しています。 3 102号室の賃貸借契約書を持参しました。101号室の同契約書は見つかりませんでした。101号室を、賃借し始めたのは、約2年以上前の令和4年頃だったと思います。賃貸借契約の内容は、102号室と同じ内容です。 4 101号室に居住するのはAさん、102号室に居住するのはBさん、いずれもベトナムの方々です。同人らの給料から賃料を天引きして当社が支払っています。 5 賃借する各室で、居住者らから不都合や不具合があるとは聞いていません。
■C (2階202号室占有者)	1 本件建物の2階202号室には、私が居住しています。 2 私は、所有者との間の賃貸借契約により居住しています。 3 賃貸借契約を締結したのは、令和3年1月29日です。賃貸借契約の内容は、期間は令和3年2月21日から令和5年2月20日までの2年間、賃料が月額金50,000円、礼金50,000円でした。管理費はありません。家賃は、その後、減額され、現在は月額金48,000円となっています。毎月26日に翌月分を支払っています。 4 202号室で破損箇所は特にありません。今冬、本件建物の浄化槽のパイプが詰まって敷地内に処理水が溢れていたことがあります。3,4回ありましたが、業者さんに対応して貰っていました。 5 熱源はLPガスです。 6 駐車場は1台分使用しており、賃料は家賃に含まれています。

執 行 官 の 意 見

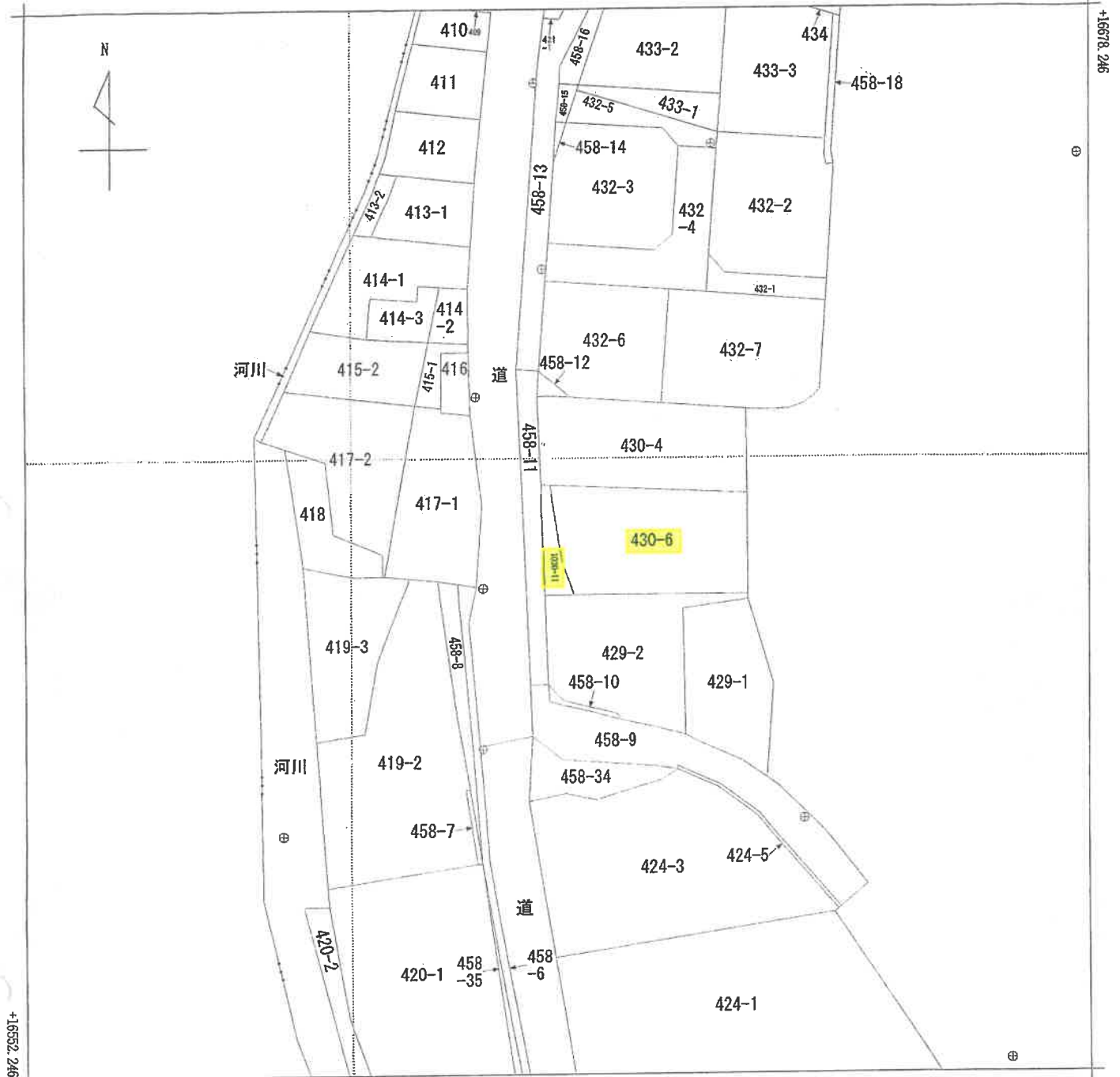
- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、共同住宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、201号室を所有者が空室で占有し、その他の部屋を占有者及び占有権原（3頁から5頁）記載のとおり、各占有者が共同住宅の1室を居宅として、それぞれ占有するものと認めた。なお、所有者に対し、立入調査期日通知を郵送したが、立会はなかった。
- 3 本件建物の101号室については、原賃借権者が賃貸借契約書を所持しておらず、当初の期間は2年間と見られるがその始期及び終期が不明であるため、現在の契約期間は年初からを採用した。
- 4 本件建物の102号室の床は撓み等があり傷みが見られた。
- 5 物件1土地は用悪水路（地番458番11）と一体となった公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 6 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、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） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（柳川市役所）
R7年3月17日（月） 10：30－10：40	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
R7年3月18日（火） 14：50－15：30	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年3月26日（水） 9：40－9：45	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） 14：20－14：50	物件所在地	202号室に立入調査，占有者と面談及び写真撮影
R7年4月16日（水） 13：25－14：00	物件所在地	101号室等に立入調査，関係人と面談及び写真撮影
R7年4月17日（木） 15：00－15：20	福岡法務局柳川支局	占有者の現在事項全部証明書交付申請・受領
（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 7年 4月16日 目的物件（201号室）は不在で施錠されていたので，立会人D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。 ☐		

(座標値種別：測量成果)

-54513.382



-54638.382

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	柳川市大和町豊原字江底					地番	1030番11		
出力縮尺	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)		種類	地籍図
作成年月日	令和6年10月3日				備付年月日(原図)	令和7年2月28日		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：14-1
(1/1)

(9枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成1年3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7年3月17日 福岡法務局柳川支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：14-3

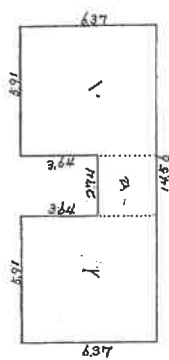
各階平面図 613757

柳川市大和町

建物図面図

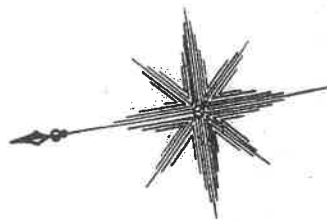
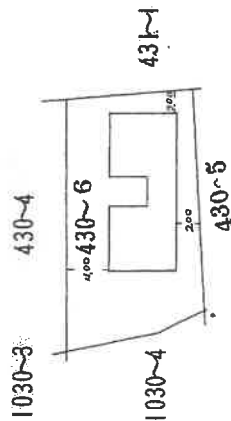
家屋番号 430番6

建物の所在 山門郡大和町大字豊原字江底 430番地6



求積表 一階 二階同型

配列	底辺	高さ	面積
1	6.37	3.67	23.5669
2	6.37	3.67	23.5669
3	6.37	3.67	23.5669
計			70.7007



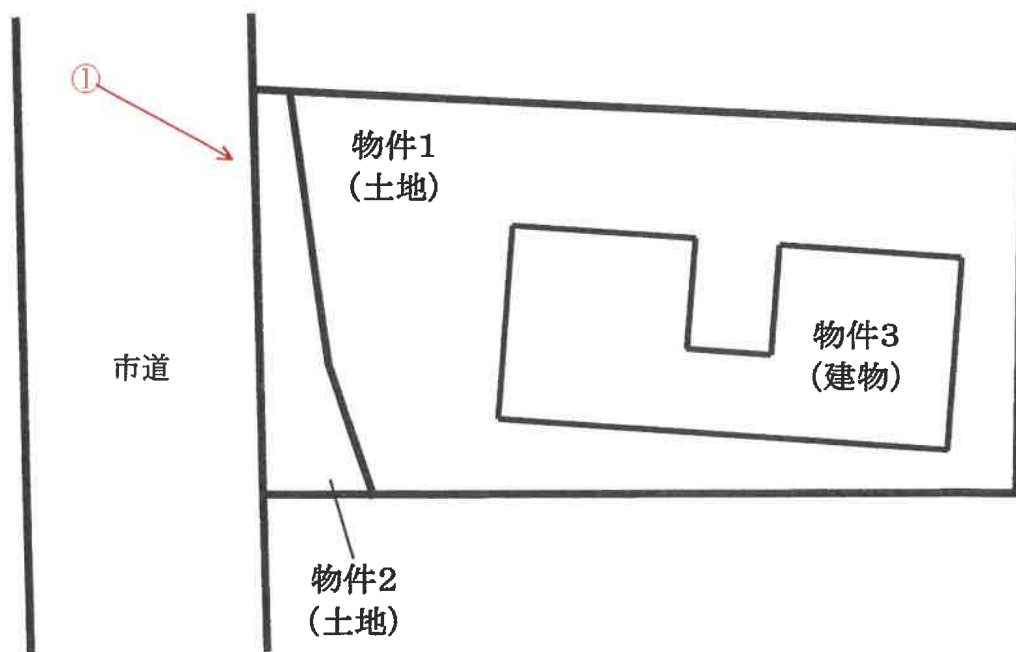
作製者 土地家屋調査士

月27日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

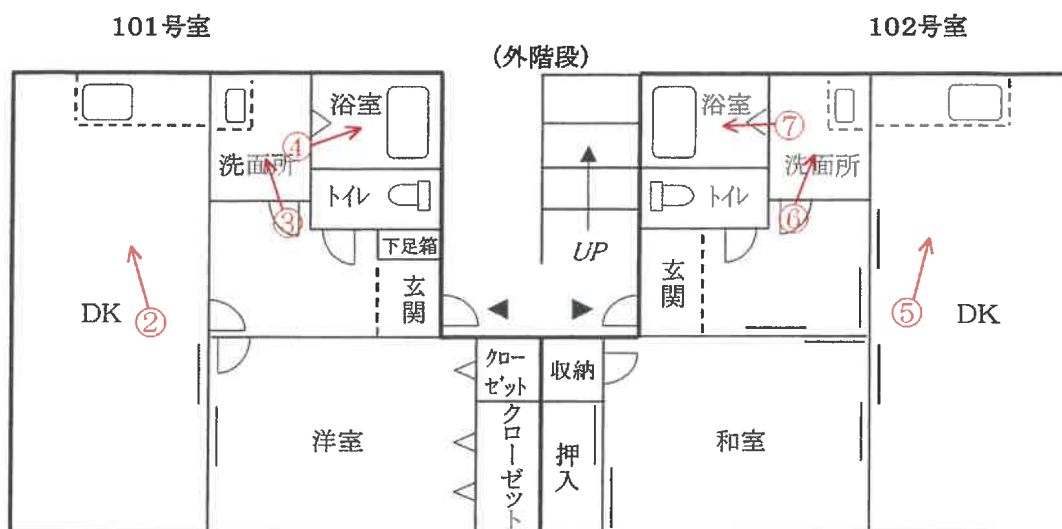


○→写真撮影位置・方向を示す

N
↑

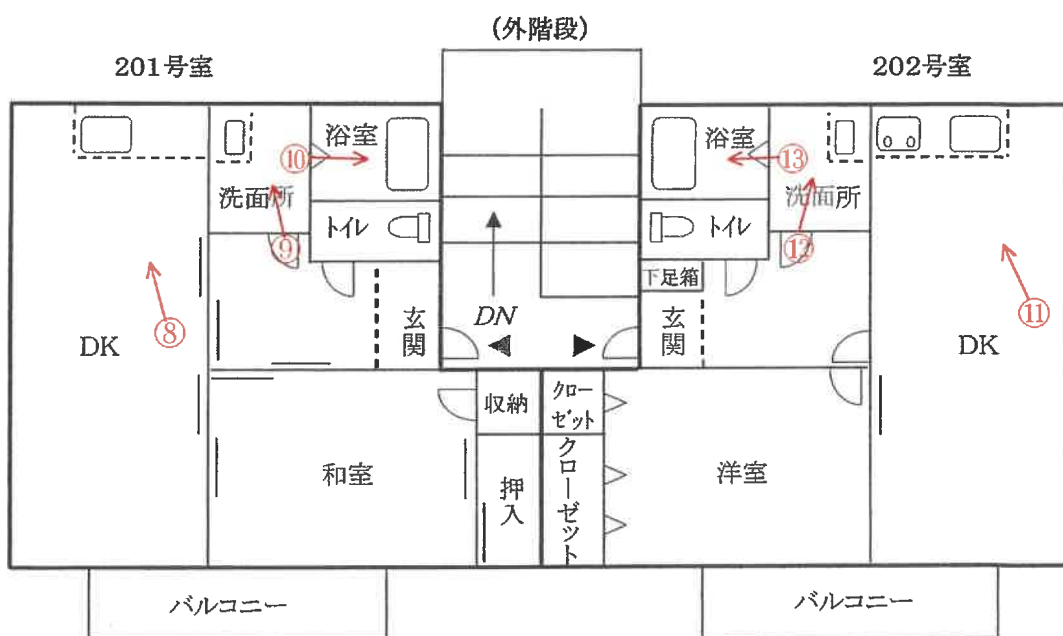
土地・建物位置関係図

1階



○→写真撮影位置・方向を示す

2階



N
↑

間 取 図

(写真 ①)

物件3 建物



(写真 ②)



DK (101号室)

(写真 ③)



洗面所 (101号室)

(写真 ④)



浴室 (101号室)

(写真 ⑤)



DK (102号室)

(写真 ⑥)



洗面所 (102号室)

(写真 ⑦)



浴室 (102号室)

(写真 ⑧)



DK (201号室)

(写真 ⑨)



洗面所 (201号室)

(写真 ⑩)



浴室 (201号室)

(写真 ⑪)



DK (202号室)

(写真 ⑫)



洗面所 (202号室)

(16枚目)

(写真 ⑬)



浴室 (202号室)

令和6年（ケ）第14号
令和7年4月16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
その1 （物件1～3）

評価人 不動産鑑定士
徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,060,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 120,000 円
物件2（土地）	金 1,460,000 円
物件3（建物）	金 2,480,000 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	柳川市大和町豊原字江底 1030 番 11 宅地 26.03 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市大和町豊原字江底 430 番 6 宅地 274.79 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	柳川市大和町豊原字江底 430番地6 430 番 6 共同住宅 木造スレート葺2階建 1 階 82.77 m ² 2 階 82.77 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1、2	・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、公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「徳益」駅の南西方、約1.3km。 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の南方、約1.9km。 市コミュニティバス「佃町古川」停留所の北方、約420m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の南東方約1.8km（直線距離）に位置する、一般住宅、アパート等が散見される郊外の住宅地域であり、周囲には農地も見られる。 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	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	300.82㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約13m
	奥 行	約24m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約7mの舗装市道（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 : 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は認められなかった。 ・ 境界に関しては現況調査報告書記載の通りである。	

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1年3月25日 新築 経過年数：約 37 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：スレート葺 外壁：サイディング ほか 天井：ビニールクロス貼 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、ガス、給排水設備 等 その他：エレベータなし。オートロックではない。
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：全4戸の賃貸共同住宅（各階 2戸） 間取り：1DK 各住戸の面積 全戸とも約41㎡ （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 （全体的に経年劣化に伴う内外装の汚れ、摩耗等が観察される。下記、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ため、使用可能かどうか不明である。 ・101号室と202号室は主たる居室が洋室、102号室と201号室は主たる居室が和室である。 ・102号室の床にたわみと損傷が認められた。また、居住者によると、最近、浄化槽のパイプが詰まり敷地内に処理水が溢れたことが複数回あり業者に対応してもらったとのことである。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、2）

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	13,600	1.00	26.03	0.90	320,000
2	13,600	1.00	274.79	0.90	3,360,000

【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「柳川(県)-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{75} & = & 13,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 0.85 × 0.90 × 1.00 = 0.75

イ 個 別 格 差：特にない。 個別格差
1.00

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
3	185,000	165.54	0.08	2,450,000

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約37年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了しているが、一定の維持管理のうえ賃貸共同住宅として機能している点を考慮し、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件3} & & 0.10 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.08
 \end{array}$$

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

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	320,000	0.35	法定地上権	110,000
2	3,360,000	0.35	法定地上権	1,180,000
計				1,290,000

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35%と査定した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア+イ	価 格 合
1	320,000	－ 110,000	210,000	3%
2	3,360,000	－ 1,180,000	2,180,000	36%
3	2,450,000	＋ 1,290,000	3,740,000	61%
計	6,130,000		計 6,130,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$ア \times イ \div ウ \times エ$
1,656,000	0.90	17.0%	0.85	7,450,000

ア 総収益 : 賃貸部分は現行の賃料を採用し、空室部分は現行の賃料・類似賃貸物件の賃料水準を基に想定して査定した賃料により算定した。

イ 家賃等補正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較した割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

《総収益の内訳》

賃貸状況	全戸数		4戸		入居戸数	3戸	空室率	25%
現況賃料 (空室部分は 想定賃料)	住戸ごとの 月額賃料	101	入居	30,000円				
		102	入居	30,000円				
		201	空室	30,000円				
		202	入居	48,000円				
		駐車場				住戸の賃料に含む		
	月額賃料収入			138,000円				
	年間賃料収入			1,656,000円				

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおりウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	6,130,000	1.00	6,130,000	50%
② 収益価格	—		7,450,000	50%
調整後の価格	6,790,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	6,790,000	3%	200,000
2		36%	2,440,000
3		61%	4,140,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
1	200,000	1.00	0.60	120,000
2	2,440,000	1.00	0.60	1,460,000
3	4,140,000	1.00	0.60	2,480,000
一括価格 (合計)				4,060,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「柳川（県）－8」
所在：柳川市大和町塩塚字明官1148番1外
住居表示：住居表示未実施
価格：10,300 円/㎡（対前年変動率 -1.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：674 ㎡
地域の概要：農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域
接面街路：南側幅員約5.5m市道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「塩塚」駅の南西方、道路距離1.8km。
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）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 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

地理院地図

GSI Maps



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

