

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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 8年 1月14日から 令和 8年 1月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月28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 8年 2月17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12月24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）
1～5	3,220,000 2,576,000	一括	644,000	63,356	0
1	430,000				
2	1,030,000				
3	150,000				
4	270,000				
5	1,340,000				



物 件 目 録

- | | | | | |
|---|----|----|--------------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 | |
| | 地 | 番 | 386番2 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 145.05平方メートル | |
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 | |
| | 地 | 番 | 386番3 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 342.56平方メートル | |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 | |
| | 地 | 番 | 386番5 | |
| | 地 | 目 | 宅地 | |
| | 地 | 積 | 50.09平方メートル | |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 | |
| | 地 | 番 | 386番11 | |
| | 地 | 目 | 雑種地 | |
| | 地 | 積 | 88平方メートル | |
| 5 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 | 386番地3、386番地 |
| | | | 2、386番地5 | |
| | 家屋 | 番号 | 386番3 | |
| | 種 | 類 | 居宅 | |



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 176.23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10月23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
1～4	4,600,000	3,220,000	一括
1	620,000	430,000	
2	1,470,000	1,030,000	
3	220,000	150,000	
4	380,000	270,000	
	1,910,000	1,340,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

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 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 3 8 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 5. 0 5 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 3 8 6 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 2. 5 6 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 3 8 6 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 0. 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 3 8 6 番 1 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 8 8 平方メートル |



物 件 目 録

5 所 在	大川市大字下青木字南境 386 番地 3、386 番地 2、386 番地 5
家屋 番号	386 番 3
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	1.76.23 平方メートル



令和 6年(外)第17号
令和 7年 6月 3日受理
令和 7年 7月 9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 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 386番2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 145.05平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 386番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 342.56平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 386番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 50.09平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字下青木字南境 |
| | 地 | 番 | 386番11 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 88平方メートル |

物 件 目 録

5	所 在	大川市大字下青木字南境 386 番地 3、386 番地 2、386 番地 5
	家屋 番号	386 番 3
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	176.23 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1～4	
現況地目	■宅地(物件1～4) □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 ■土地建物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	目的外物件として電柱が存する。		
建物		物件5	
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			
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	令和7年6月11日付書面回答要旨 1 本件建物は、現在、空き家である。 2 本件建物に破損箇所はない。 3 生活用水は公共上水で、トイレは汲み取りである。熱源はLPガスが利用可能である。 4 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はない。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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所有者の陳述等から、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、間取図記載のとおり、塞がれているため中に入れない部分が存する。
- 4 本件土地は公衆用道路（地番５２７番）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、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6月3日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大川市役所）
R7年6月3日（火） 15：50－16：10	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6月4日（水） 12：00－12：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年6月5日（木） 13：10－13：20	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を郵送
R7年6月20日（金） 13：15－13：45	物件所在地	立入調査，写真撮影
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 7年 6月20日 目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち会わせ，不施錠の箇所から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、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出	大字下青木	大字下青木	A	大字下青木
	A	B		大字下青木

請求部	所在	大川市大字下青木字南境				地番	386番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和36年6月				備付年月日(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6月3日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和53年2月1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7年6月3日 福岡法務局柳川支局 登記官

平成53年2月1日登記

前 386-2 後・新

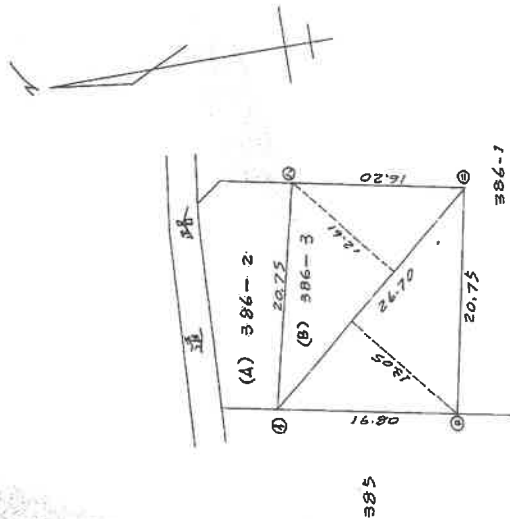
地 番 386-3, 386-2

土地の所在 大川市埴下青木字南境

図 測量

積 地 209623

作 製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和53年1月26日		



求 積

$$26.70 \times (13.05 + 12.61) \div 2 = 342.5610$$

地積 342.56

筆界	境界線の種類
①②③④	752427杭

(福岡県土地家屋調査士会)

地図番号

1/500

縮 尺

請求番号：21-3

登記年月日：昭和57年10月29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7年6月3日 福岡支務局柳川支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

平成29年10月29日登記
209624

地積測量図

後新

土地の所在 大川市大字下青木字南境

(B) 386-4 / 求積

7 39.75 x 3.18 = 126.4050
1 39.75 x 3.98 = 158.2050
2 39.70 x 0.80 = 31.7600
合計 316.3700
2 除 158.1850

地積 158 m²

(C) 386-5 / 求積

7 39.25 x 2.20 = 71.500
1 30.0 x 0.98 = 2.9400
2 25.90 x 1.35 = 34.9650
1 23.20 x 1.45 = 33.6400
1 22.25 x 0.50 = 11.1250
1 20.75 x 0.50 = 10.3750
合計 100.1950
2 除 50.0975

地積 50 m²

(D) 386-6 / 求積

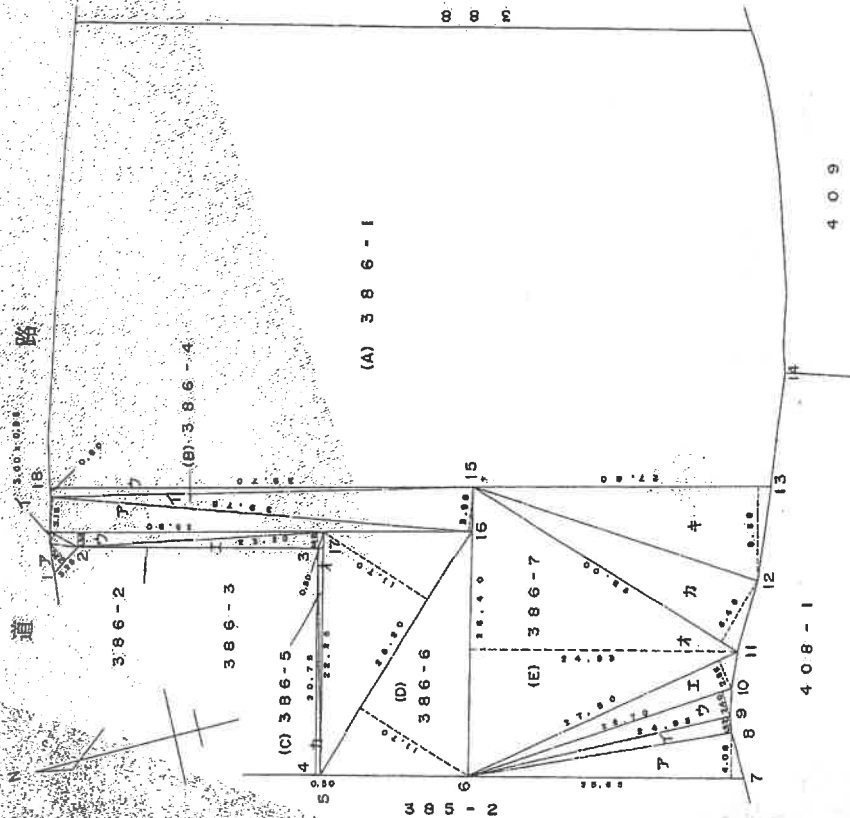
$26.20 \times \frac{(11.70 + 11.70)}{2} = 306.5400$

地積 306 m²

(E) 386-7 / 求積

7 25.65 x 4.08 = 104.6520
1 24.93 x 1.52 = 37.8936
2 25.70 x 2.40 = 61.6800
1 27.50 x 2.85 = 78.6500
1 26.40 x 2.93 = 65.81520
2 29.00 x 6.48 = 187.9200
1 27.80 x 8.58 = 238.5240
合計 1367.4716
2 除 683.7358

地積 683 m²



境界線の種類	境界
ブロック塀	1-7
合成図面	5+18

作製者

昭和57年10月23日作成
調査士会

申請人

縮尺 1/500

請求番号：21-4

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6月3日 福岡法務局柳川支局

令和7年6月3日

福岡法務局柳川支局

說明如下

(10枚目)

A 3をA 4に縮小

請求番号: 21-5

登記年月日：平成5年8月2日



昭和5年8月2日登記

2021

昭和八年八月二日

後・新

前 386-6

826-11
296-6

土地の所在
大川市大字下育木字南境

區庫測地

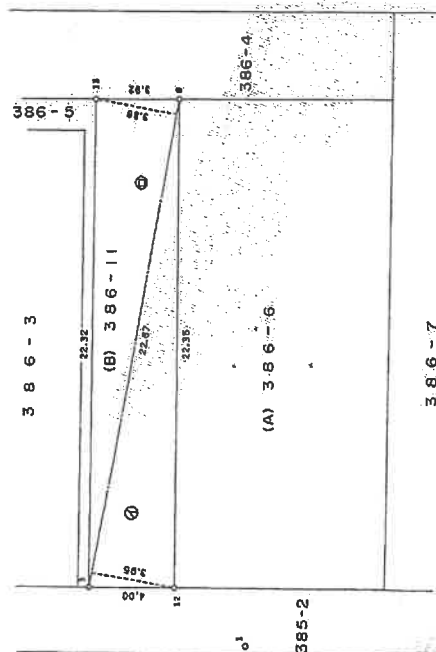


時間	(B) 386-1	時日	1988.08.26
地点	山形県	場所	山形県
イ	22.67	3.95	89.5485
ロ	22.67	3.86	87.5062
		高さ	177.0527
		方位	88.52635
		傾斜	88.00

地 址	(A) 386-6
公 司	306.54
合 計	88,52835
直 接	218,01365
間 接	218,00000

地番	地積
(A) 386-6	218 m ²
(B) 386-11	88 m ²

1-12	の方向	55°13'24"
1-12	の距離	4 ^m 315
境界標の種別	壁	紙界
ブロック擁	壁	3-13
合成擁壁		6-12
補助点		1-2



作製者

(平成 5 年 7 月 31 日作製)

(福岡県工地区画調査士会)

縮尺

~~250~~

登記年月日：平成2年10月24日

公用

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。

令和7年6月3日

福岡法務局柳川支局

登記官

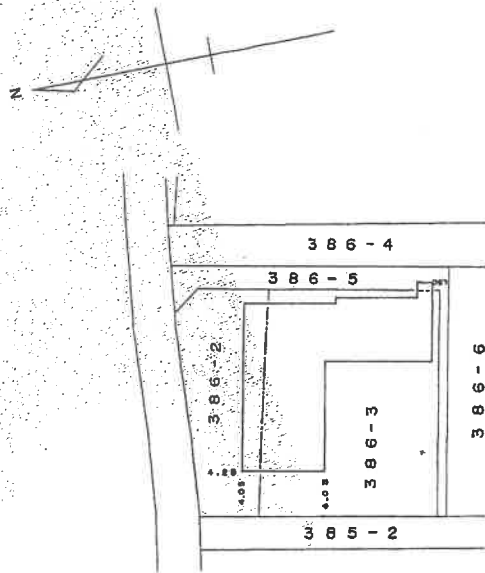
請求番号：21-6

各階平面図

昭和22年(10月)日登記
705336

建物図面

家屋番号	386-3
建物の所在	大川市大字下青木字南境386番地3、386番地5、386番地2、386番地4



1 階

求積表

1.405 x 7.220	=	10.144100
7.640 x 5.800	=	44.312000
0.955 x 5.280	=	5.042400
7.640 x 15.280	=	116.739200
合計		176.237700
床面積		176.23 m ²

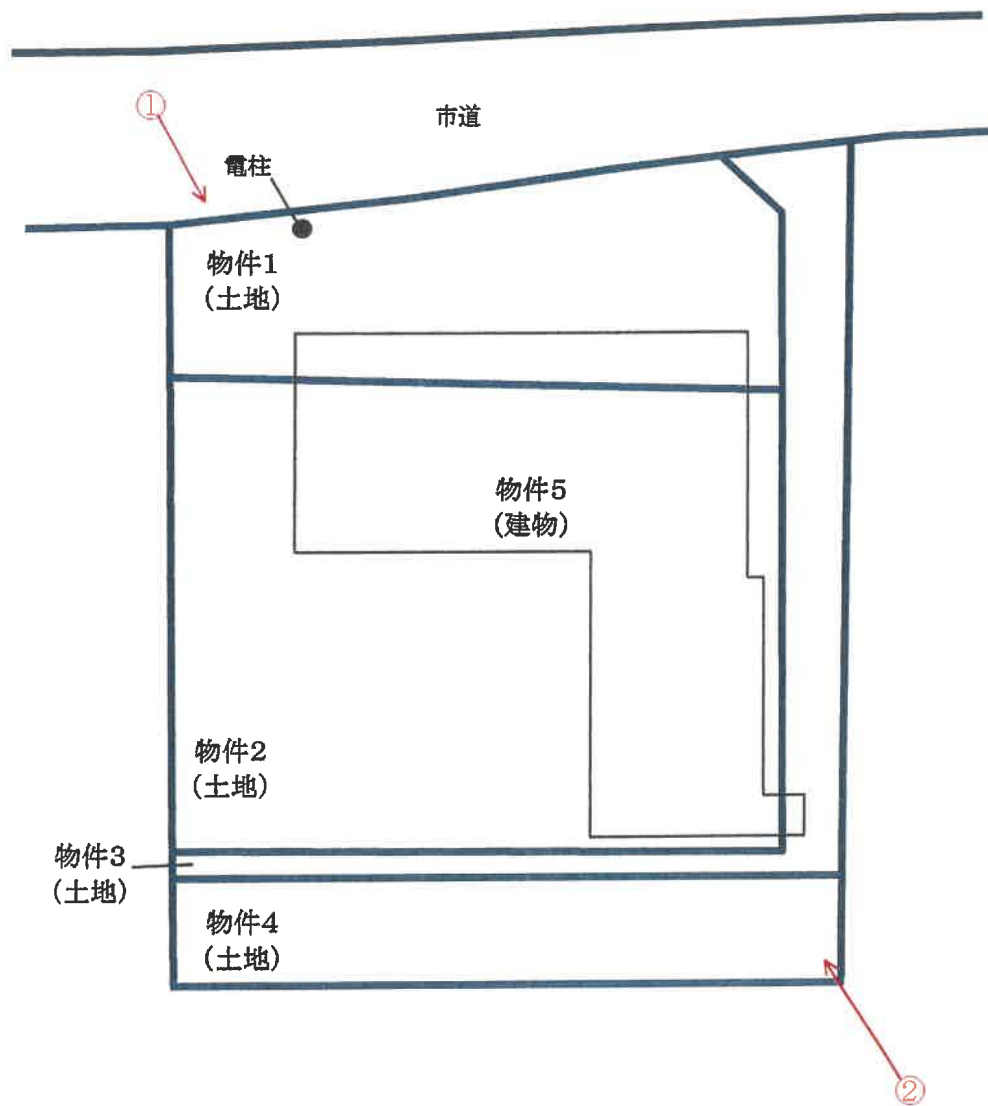
作製者

土地

縮尺 1/250

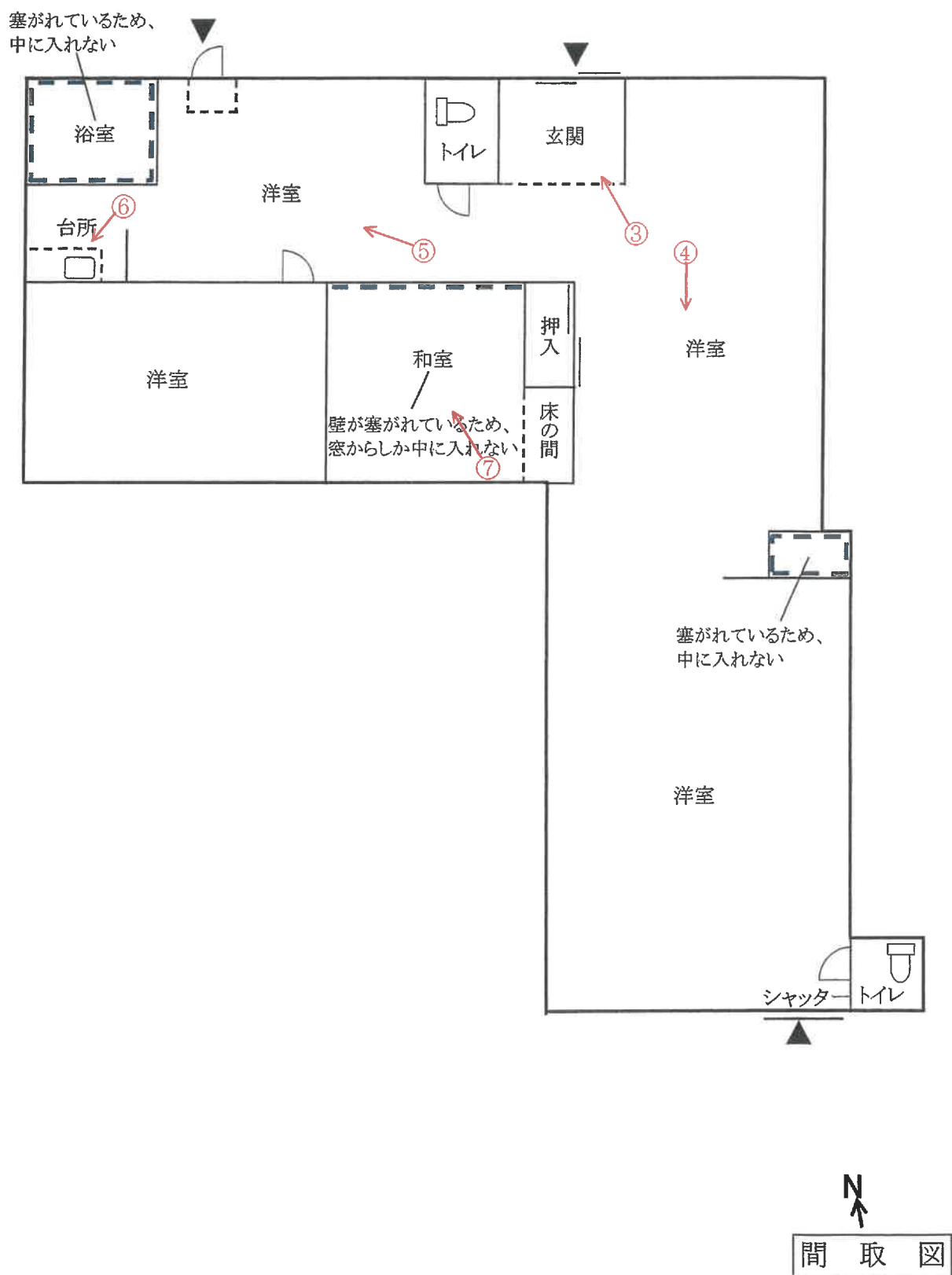
申請人

縮尺 1/500



土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



洋室

(写真 ⑤)



洋室

(写真 ⑥)



台所

(写真 ⑦)



和室

令和6年（ケ）第 17 号
令和7年6月20日現地調査
令和7年6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 4,600,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 620,000 円
物件2（土地）	金 1,470,000 円
物件3（土地）	金 220,000 円
物件4（土地）	金 380,000 円
物件5（建物）	金 1,910,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地目 地積	大川市大字下青木字南境 386 番 2 宅地 145.05 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	大川市大字下青木字南境 386 番 3 宅地 342.56 m ²	同上
3	所在地 地目 地積	大川市大字下青木字南境 386 番 5 宅地 50.09 m ²	同上
4	所在地 地目 地積	大川市大字下青木字南境 386 番 11 雑種地 88 m ²	同上
5	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大川市大字下青木字南境 386番地3、386番地2、386番地5 386 番 3 居宅 木造瓦葺平家建 176.23 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～4	・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した資料からは、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。		
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1～4 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の北西方、約4.1km。 西鉄バス「下林」停留所の南西方、約330m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	大川市役所の北東方約2.7km(直線距離)に位置する、一般住宅、農家住宅、作業所等が混在する地域であり、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	625.70㎡	(合計登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「公図(写)」参照)
	間 口	約23m	
	奥 行	約28m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4.5～6.5mの舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路に該当)と、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。 ・目的外物件として、電柱1本が存する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・北側接面市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、目的物件の前面では幅員4.0m未満の部分はないことから、セットバックは不要と思われる。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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51年10月28日 新築 経 過 年 数：約 49 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：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：豎羽目 ほか 天 井：合板、ジプトーン ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内 壁：ボード、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：5K （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 （特記事項参照）
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。 ・登記上、昭和58年12月10日に増築の履歴がある。なお、増築部分を考慮しても、経済的全耐用年数は経過済みと判断される。 ・大きな損傷はないが、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。また、空家の状態が継続しているとみられることから、保守管理の状態も劣る。 ・間取図に記載のとおり、壁で塞がれているため中に立ち入ることができない箇所等が存する。

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1～4）

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	0.90	145.05	0.90	1,600,000
2	13,600	0.90	342.56	0.90	3,770,000
3	13,600	0.90	50.09	0.90	550,000
4	13,600	0.90	88	0.90	970,000

【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「大川-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 13,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.01 × 0.95 × 1.15 × 1.00 = 1.10

イ 個 別 格 差：規模 個別格差
0.90 = 0.90

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5）

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
5	145,000	176.23	0.03	770,000
合計				770,000

ウ 現価率：（査定）

物件5建物は経済的全耐用年数は既に満了しており、さらに、空家の状態が継続し保守管理の状態も劣る。また、中に立ち入れない箇所等が存し、相応の改修を要することも考えられることから、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（-50%）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5	0.05	×	(1 - 0.5)	=	0.03

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	1,600,000	0.35	法定地上権	560,000
2	3,770,000	0.35	法定地上権	1,320,000
3	550,000	0.35	法定地上権	190,000
4	970,000	0.35	法定地上権	340,000
計				2,410,000

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) 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	1,600,000	－ 560,000		1.00	0.60	620,000
2	3,770,000	－ 1,320,000		1.00	0.60	1,470,000
3	550,000	－ 190,000		1.00	0.60	220,000
4	970,000	－ 340,000		1.00	0.60	380,000
5	770,000	＋ 2,410,000	1.00	1.00	0.60	1,910,000
一 括 価 格 (合 計)						4,600,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「大川－3」
所 在 : 大川市大字鐘ヶ江字大野666番32
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 15,000 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 178 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 5.2m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : 西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の北西方、道路距離7.4km。
用 途 指 定 等 : 工業地域 (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）	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	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



