

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）
1～4	2,250,000 1,800,000	一括	450,000	53,053	0
1	570,000				
2	420,000				
3	110,000				
4	1,150,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 |
| | 地 番 | 190 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 209.96 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 |
| | 地 番 | 192 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 153.64 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 |
| | 地 番 | 192 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 41.45 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 190 番地 1、192 番地 2、192 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 190 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造かわら・セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 125.13 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造スレートぶき 2階建
床 面 積	1階 52.14平方メートル 2階 34.39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30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	3,210,000	2,250,000	一括
1	810,000	570,000	
2	600,000	420,000	
3	160,000	110,000	
4	1,640,000	1,150,000	
(備 考)			

職権により売却基準価額変更

決定年月日

令和7年8月4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	4,580,000	3,210,000	一括
1	1,160,000	810,000	
2	850,000	600,000	
3	230,000	160,000	
4	2,340,000	1,640,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 5月28日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 南 昭 江

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

【物件番号2】土地上に現存しない下記建物の登記が存する。

所在 柳川市下宮永町 192番地2

家屋番号 192番2

《 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 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 | |
| | 地 番 | 190番1 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 209.96平方メートル | |
| 2 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 | |
| | 地 番 | 192番2 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 153.64平方メートル | |
| 3 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 | |
| | 地 番 | 192番5 | |
| | 地 目 | 宅地 | |
| | 地 積 | 41.45平方メートル | |
| 4 | 所 在 | 柳川市下宮永町字西三ノ籠 190番地1、192番地2、192番地5 | |
| | 家屋 番号 | 190番1 | |
| | 種 類 | 居宅・事務所 | |
| | 構 造 | 木造かわら・セメントかわらぶき2階建 | |
| | 床 面 積 | 1階 125.13平方メートル
2階 69.98平方メートル | |
| | (附属建物) | | |
| | 符 号 | 2 | |



物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	木造スレートぶき 2階建
床 面 積	1階 52.14平方メートル 2階 34.39平方メートル



令和 6 年(分)第 11 号
令和 7 年 2 月 19 日受理
令和 7 年 4 月 **2** 日提出
その 1 (物件 1～4)

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 柳川市下宮永町字西三ノ籠
地 番 190 番 1
地 目 宅地
地 積 209.96 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市下宮永町字西三ノ籠
地 番 192 番 2
地 目 宅地
地 積 153.64 平方メートル

所有者 A

3 所 在 柳川市下宮永町字西三ノ籠
地 番 192 番 5
地 目 宅地
地 積 41.45 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 柳川市下宮永町字西三ノ籠 190 番地 1、192 番地 2、192 番地 5

家屋 番号 190 番 1

種 類 居宅・事務所

構 造 木造かわら・セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 125.13 平方メートル
2 階 69.98 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 52.14 平方メートル
2 階 34.39 平方メートル

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件１～４）」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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 破産管財人Ｃ ☐ その他の者 破産管財人Ｃが法律上の権限に基づき、管理・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２本及びコンテナ物置並びに仮設トイレが存する。		
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	☒ 破産管財人Ｃ ☐ その他の者 破産管財人Ｃが法律上の権限に基づき、管理・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	従物等としてカーポート（屋根破損）が存する。		
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		
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
■破産管財人C事務所事務員	令和7年2月20日電話要旨 - 破産者株式会社B建設らの破産事件は、当職において管財手続中です。 - 本件土地建物は、破産財団から放棄等はしていません。 - 本件土地建物は当職が管理しています。立入調査には、破産者Aさんに立ち会って頂くよう連絡しておきます。
■破産者A	- 本件主である建物の居宅部分には、去年の4月頃迄、兄が1人で居住していました。同人が、余所に転居して以来、空き家です。 - 本件主である建物の事務所部分及び附属建物の倉庫は、破産者株式会社B建設が、破産の申立をする迄、事務所及び倉庫として使用していました。 - 本件主である建物は、平成20年に大きな増改築を行った以降は変更はありません。雨漏りが酷いため、2階にブルーシートを敷いている程です。白蟻被害はないと思います。 - 生活用水は市の上下水道です。熱源は、台所がLPガス、お風呂が灯油です。 - 本件主である建物内で犬を1匹飼っていました。 - 本件土地建物内に存する物は全て破産管財人Cさんが管理する物です。 - 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件各土地の存する地域は、昭和の終わり頃に国土調査があつて、関係者が立ち会って確認をして境界は明確になっているはずですが、東側隣地（地番192番4）所有者が、平成になって、入口の幅が足りないと言い出したことがあったそうです。
■評価人	柳川市の下水道課によれば、本件土地への下水管の引込管が、西側隣地（地番190番4）の土地に存する引込管と共用されているそうです。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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・事務所として使用されていた事実及び関係人の陳述等から破産管財人Cが法律上の権限に基づき管理・占有するものと認めた。
- 3 物件1，2土地は公衆用道路（無地番・道）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。なお、東側隣地（地番192番4）との境界にもコンクリートブロックが設置されており、その境界は明確である。
- 5 物件2土地には現存しない下記建物の登記が存する。
- | | |
|------|----------------|
| 所 在 | 柳川市下宮永町 192番地2 |
| 家屋番号 | 192番2 |
| 種 類 | 居宅 |
| 構 造 | 木造草葺平家建 |
| 床面積 | 57.02㎡ |
| 所有者 | D |

(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2月19日（水） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（柳川市役所）
R7年2月20日（木） 10：00－10：10	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2月20日（木） 11：50－12：20	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年2月20日（木） 16：30－16：35	執行官室	破産管財人C事務所へ架電（管理状況等確認）
R7年3月5日（水） 13：25－14：10	物件所在地	立入調査，破産者Bと面談及び写真撮影 （附属建物の鍵不所持のため附属建物調査未了）
R7年3月7日（金） 16：00－16：10	破産管財人C事務所	附属建物の鍵借用及び管理状況等確認
R7年3月14日（金） 11：00－11：20	物件所在地	附属建物への立入調査，写真撮影
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 3月14日
目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち合わせ，破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し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。



地番区域見出
下宮永町

請求分	所在	柳川市下宮永町字西三ノ籠				地番	190番1		
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	昭和56年3月30日			備付年月日(原図)	昭和60年6月15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2月20日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号: 15-1
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成23年9月2日

公用

令和7年2月20日 福岡法務局柳川支局

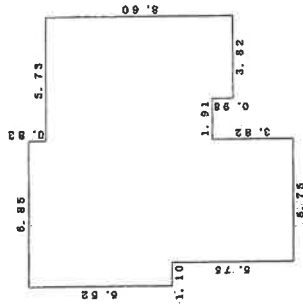
登記官

請求番号：16-2

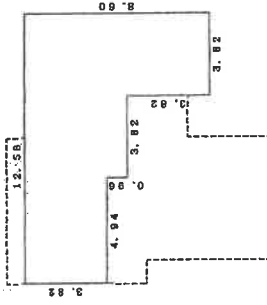
各階平面図

主たる建物

1階平面図

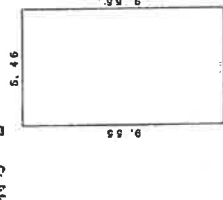


2階平面図

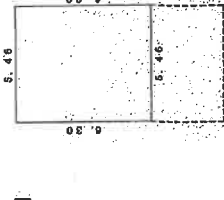


附属建物 符号 2

1階平面図



2階平面図



建物図面図

家屋番号 190番1

建物の所在 柳川市下宮永町字西三ノ廻 19.0番地1、19.2番地2、19.2番地5

求積表

6.85 x 5.73 = 39.3309
1.10 x 3.82 = 4.192
1.91 x 3.82 = 7.2962
6.75 x 3.82 = 25.785
合計 76.6041
床面積 76.6041

求積表

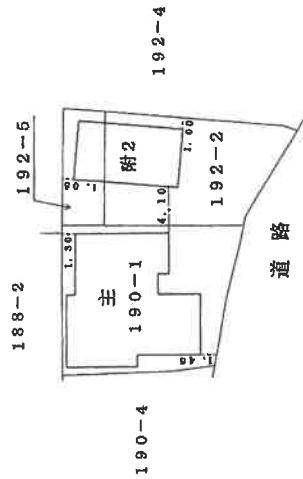
4.94 x 3.82 = 18.8708
7.64 x 4.78 = 36.5192
3.82 x 3.82 = 14.5924
合計 69.9824
床面積 69.9824

求積表

5.46 x 9.55 = 52.1430
合計 52.1430
床面積 52.1430

求積表

5.46 x 6.30 = 34.3980
合計 34.3980
床面積 34.3980



報告番号 1100052

作成者

(平成23年 9月 29日作成)

縮尺 1/250

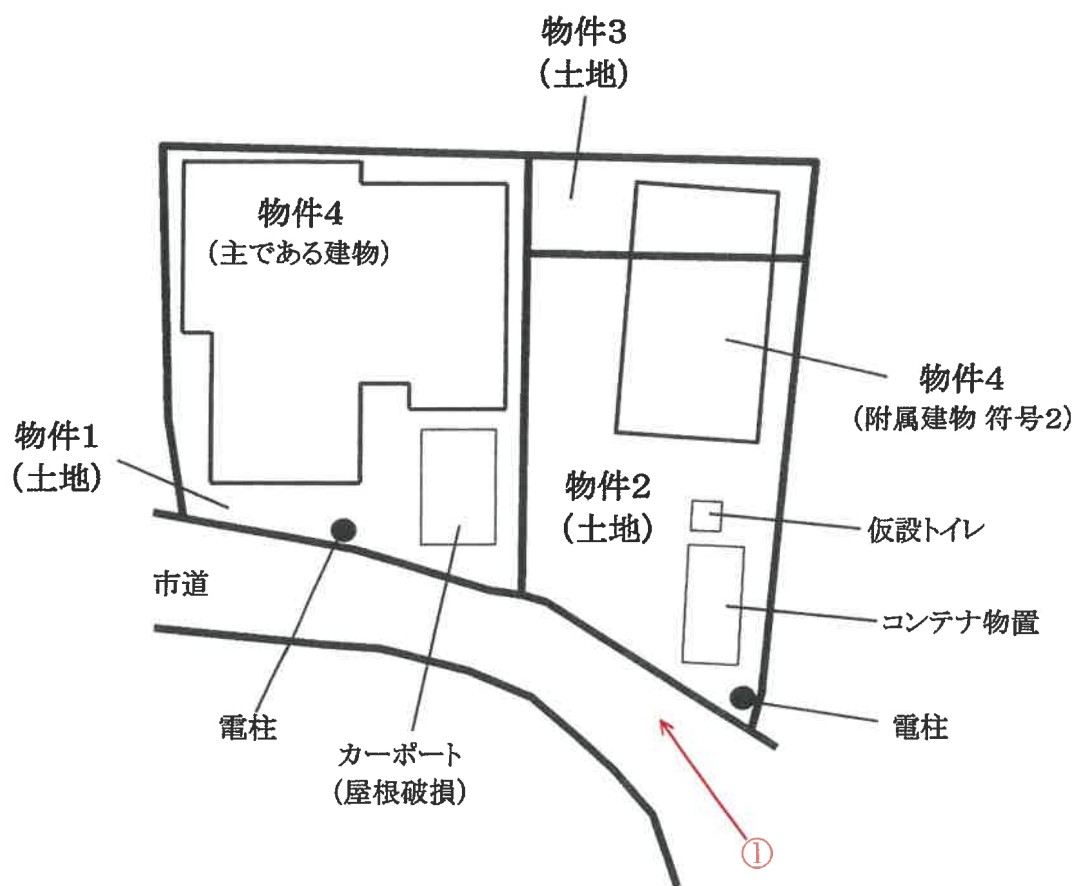
申請人

縮尺 1/500

家屋調査士会会員専用)

A3をA4に縮小

(8枚目)



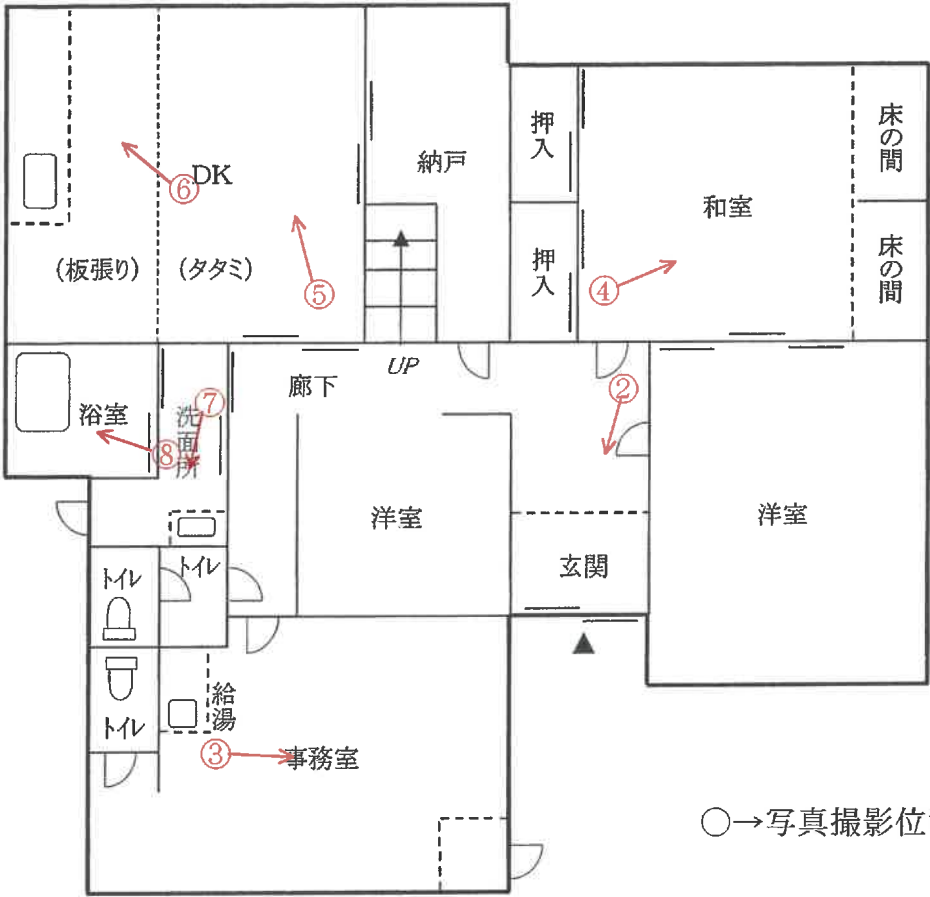
○→写真撮影位置・方向を示す



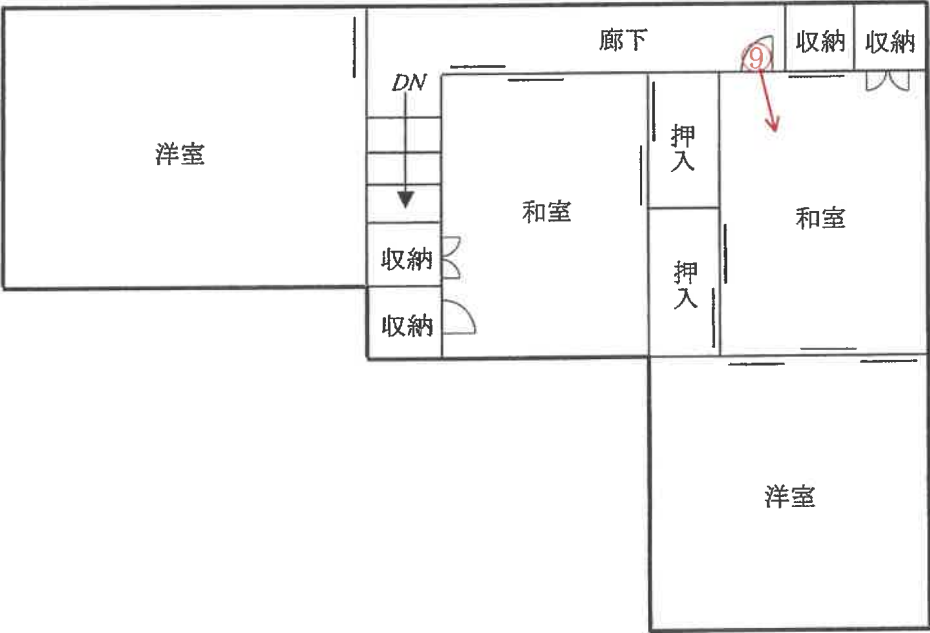
土地・建物位置関係図

主である建物

1階



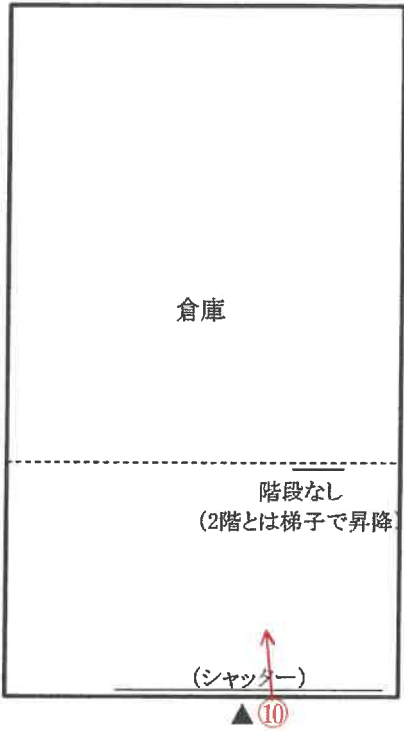
2階



間 取 図

附属建物 符号2

1階



2階



○→写真撮影位置・方向を示す

N
↑

間 取 図

(写真 ①)

物件4主である建物

附属建物符号2



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



事務室

(1 2 枚目)

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



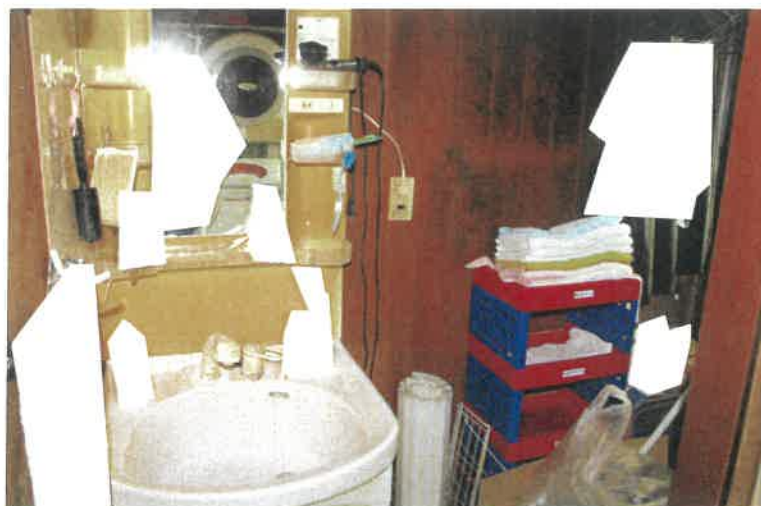
ダイニング

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面所

(写真 ⑧)



浴室

(写真 ⑨)



2階和室

(写真 ⑩)



倉庫

令和6年(ケ)第 11 号
令和7年3月14日現地調査
令和7年3月19日評価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書
その1 (物件1～4)

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,580,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,160,000 円
物件2（土地）	金 850,000 円
物件3（土地）	金 230,000 円
物件4（建物）	金 2,340,000 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1～3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	柳川市下宮永町字西三ノ龍 190 番 1 宅地 209.96 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	柳川市下宮永町字西三ノ龍 192 番 2 宅地 153.64 m ²	同上
3	所在地 地目 地積	柳川市下宮永町字西三ノ龍 192 番 5 宅地 41.45 m ²	同上
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 符 号 種類 構造 床面積	柳川市下宮永町字西三ノ龍 190番地1、192番地2、192番地5 190 番 1 居宅・事務所 木造かわら・セメントかわらぶき 2階建 1階 125.13 m ² 2階 69.98 m ² (附属建物) 2 倉庫 木造スレートぶき 2階建 1階 52.14 m ² 2階 34.39 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	・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。 ・物件2上には、現存しない下記建物の登記が存する。 所在地 柳川市下宮永町192番地2 家屋番号 192番2 種類 居宅 構造 木造草葺平家建 床面積 57.02m²		
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)	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅の西方、約2.8km。 市コミュニティバス「下宮永」停留所の西方、約40m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の南方約1.9km（直線距離）に位置する、一般住宅、農家住宅等が建ち並ぶ既成の住宅地域である。 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	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	405.05㎡ (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20m (最大)
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	南西側で幅員約3.5～3.9mの舗装市道（建築基準法第42条第2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（特記事項参照） （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2本、コンテナ物置、仮設トイレが存する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・前面道路からの下水管の引き込みが、西側隣地（地番190番4）への引込管と共有されている可能性がある（柳川市下水道課への聴取）。引込管の使用につき隣地所有者と協議が必要となる場合もあることから、買受希望者は注意を要する。 ・接面市道は「2項道路」であるため、建替等に当たってはセットバックが必要となる。なお、対面側に水路が存するため、対面側の道路端から4mのセットバックが必要となる。
---------	---

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）：昭和38年12月20日 新築 経 過 年 数：約 62 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：縦羽目、サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板、ジプトーン ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内 壁：じゅらく、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・事務所 間 取 り：7LDK、及び事務室1室 （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 （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。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いため、使用可能かどうか不明である。 ・登記上、昭和51年7月日不詳増築、昭和56年6月10日変更、増築、昭和60年月日不詳変更、増築、平成20年4月5日変更の履歴がある。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。 ・主である建物内は雨漏りがひどく、雨漏りの跡や、雨漏りによる損傷等が確認された。 ・立会者によると、主である建物内では、過去に犬を一匹飼育していたとのことである。 ・従物等としてカーポート（屋根破損）が存する。 ・附属建物 符号2の内容はP2の通り。登記上の新築時期は昭和50年月日不詳であり、保守管理の状態はやや劣る。
----------------	--

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	17,300	0.91	209.96	0.90	2,970,000
2	17,300	0.91	153.64	0.90	2,180,000
3	17,300	0.91	41.45	0.90	590,000

【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-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{149} & = & 17,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04 × 接近条件 1.10 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.49

イ 個 別 格 差：形状・規模 0.95 × セットバック 0.98 × 下水道の状態 0.99 × 目的外物件の存在 0.99 = 0.91

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 (主)	145,000	195.11	0.06	1,700,000
4 (附2)	55,000	86.53	0.04	190,000
			合計	1,890,000

ウ 現価率：（査定）

物件 4 の主である建物は、建築後約60年以上が経過し経済的全耐用年数はすでに満了しており、保守管理状態も劣る点を考慮し、残価率10%を基本に観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して-40%）を施して現価率を査定した。

附属建物についても経済的全耐用年数は既に満了しているため、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して-20%）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 4 (主)	0.10	$\times (1 - 0.4)$	= 0.06
物件 4 (附2)	0.05	$\times (1 - 0.2)$	= 0.04

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	2,970,000	0.35	法定地上権	1,040,000
2	2,180,000	0.35	法定地上権	760,000
3	590,000	0.35	法定地上権	210,000
計				2,010,000

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	2,970,000	－ 1,040,000		1.00	0.60	1,160,000
2	2,180,000	－ 760,000		1.00	0.60	850,000
3	590,000	－ 210,000		1.00	0.60	230,000
4	1,890,000	＋ 2,010,000	1.00	1.00	0.60	2,340,000
一 括 価 格 (合 計)						4,580,000

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

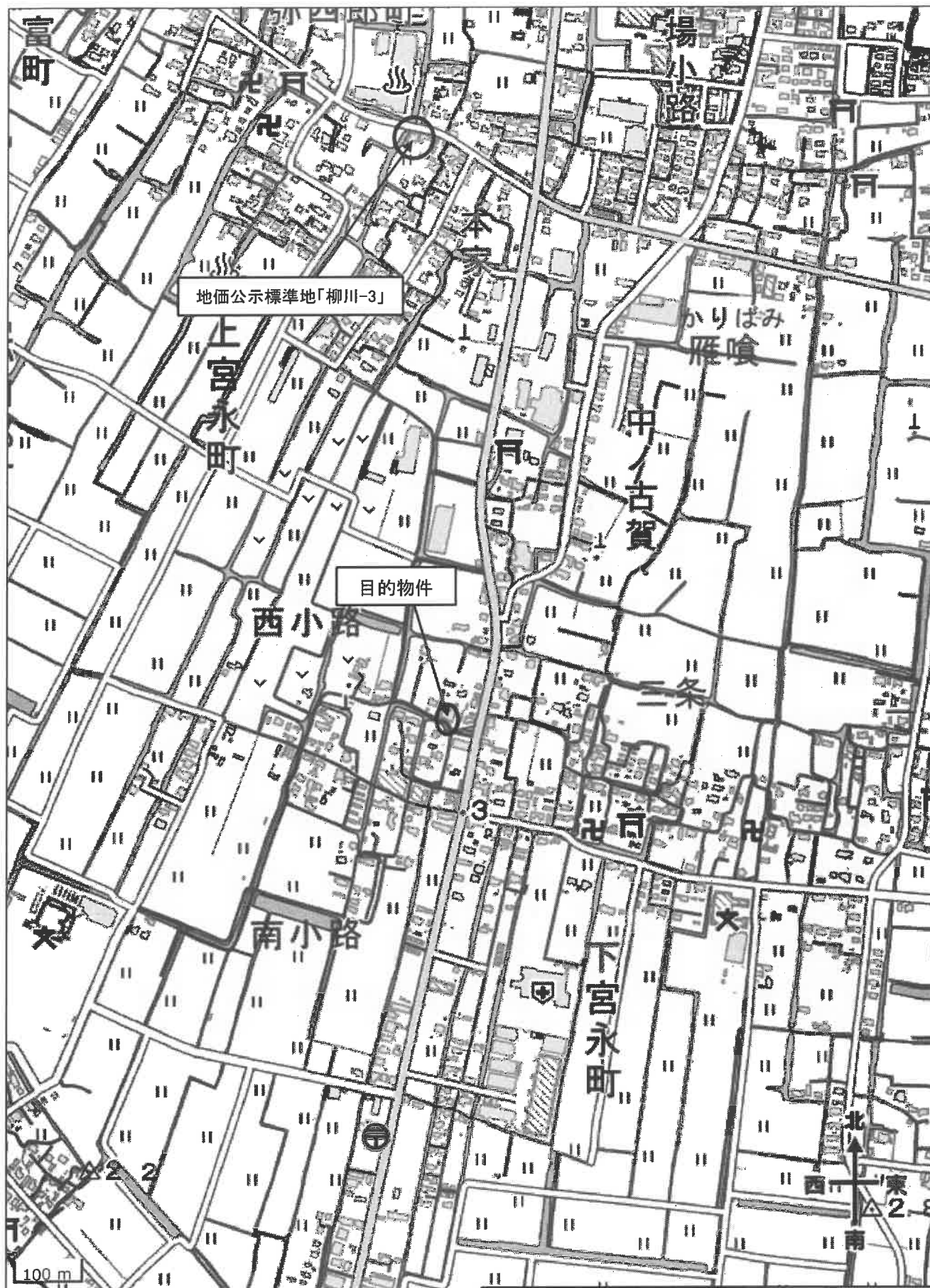
地 価 公 示 価 格 : 標準地「柳川－3」
所 在 : 柳川市上宮永町字南馬場207番1
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 25,800 円/㎡ (対前年変動率 0.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 354 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅に店舗等も見られる住宅地域
接 面 街 路 : 北東側幅員約6m市道、北西側道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の南西方、道路距離3.4km。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 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	2 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





位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用