

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 1 4 日から 令和 8 年 1 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6, 120, 000 4, 896, 000	一括	1, 224, 000	120, 101	0
1	2, 430, 000				
2	3, 690, 000				



物 件 目 録

1 所 在 大川市大字向島字六ノ割

地 番 2 5 7 1 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 9 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 8 分の 8

共有者 B 持分 1 8 分の 5

共有者 C 持分 1 8 分の 5

2 所 在 大川市大字向島字六ノ割 2 5 7 1 番地 1

家屋 番号 2 5 7 1 番 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル

2 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 8 分の 8

共有者 B 持分 1 8 分の 5

共有者 C 持分 1 8 分の 5



物 件 明 細 書

令和 7年11月17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】

なし

【物件番号2】

(1) 賃借権

範 囲 102号室

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額50,000円

賃料前払 なし

敷 金 150,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。

(2) 賃借権

範 囲 201号室

賃借人 G

期 限 定めなし

賃 料 月額43,000円

賃料前払 なし

敷 金 129,000円

上記賃借権は最先の賃借権である。



4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

(101号室)

Dが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。但し、代金納付日から6か月間明け渡しが猶予される。

(103号室)

Fが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。但し、代金納付日から6か月間明け渡しが猶予される。

(202号室)

H及び転借人Iが占有している。Hの賃借権は根抵当権に後れる。但し、代金納付日から6か月間明け渡しが猶予される。

(203号室)

Jが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。但し、代金納付日から6か月間明け渡しが猶予される。

5 その他買受への参考となる事項

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 大川市大字向島字六ノ割
地 番 2 5 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 9 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 8
共有者 B 持分 1 8 分の 5
共有者 C 持分 1 8 分の 5

2 所 在 大川市大字向島字六ノ割 2 5 7 1 番地 1
家屋 番号 2 5 7 1 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
2 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 8
共有者 B 持分 1 8 分の 5
共有者 C 持分 1 8 分の 5



令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 8 月 1 日受理
令和 7 年 9 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 大川市大字向島字六ノ割
地 番 2 5 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 9 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 8
共有者 B 持分 1 8 分の 5
共有者 C 持分 1 8 分の 5

2 所 在 大川市大字向島字六ノ割 2 5 7 1 番地 1
家屋 番号 2 5 7 1 番 1
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
2 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
共有者 A 持分 1 8 分の 8
共有者 B 持分 1 8 分の 5
共有者 C 持分 1 8 分の 5

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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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	目的外物件として支柱が存する。		
建物	物件2		
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	目的外物件として太陽光発電システムが存する。		
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 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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 支払時期等 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階101号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令02・07頃 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 (当月月末払) ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
2	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平04頃 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 (当月月末払) ----- ☒ 敷 ☐ 保 150,000円	
2	☐ 全部 ☒ 1階103号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17・08・10 ----- 自令07・08・10 至令08・08・09	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 50,000円 (翌月月末払) ----- ☒ 敷 ☐ 保 150,000円	
2	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平06・03・01 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☒ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 (10日当月払) ----- ☒ 敷 ☐ 保 129,000円	
2	☐ 全部 ☒ 2階202号室 ----- H・I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平30・05・01 頃 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 (10日当月払) ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者（共有者）	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(3枚目)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新 種別	賃料 支払時期等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原		貸主		敷金等
2	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令03・08頃 ----- 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 35,000円 (当月月末払) ----- ☐ 敷 ☐ 保 0円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 () ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 () ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 () ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 () ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者（共有者）	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(4枚目)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■C (共有者)	1 私は、本件土地建物の共有者の1人です。 2 本件建物は、全6戸の共同住宅であり、現在は、全て居住者がおられます。全員、賃貸借契約により、入居されていますが、当方では賃貸借契約書は持ち合わせていません。 3 本件建物は、約2年前に、屋根や壁の塗り替えをしています。 4 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はLPガスです。 5 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■K (前所有者)	1 私は、本件土地建物の前所有者です。Cは、私の姪に当たります。 2 本件建物の屋根には、私が、売電用として太陽光発電システムを設置しています。
■J (203号室入居者)	1 私は、203号室に入居する者です。私と社員が居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、占有者及び占有権原(4枚目)記載のとおりです。 3 203号室では、破損箇所は特にありません。
■E (102号室入居者)	1 私は、102号室に入居する者です。私と家族が居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、占有者及び占有権原(3枚目)記載のとおりです。 3 102号室では壁やクロスの剥がれがあります。換気扇の調子が悪いです。その他の破損箇所はありません。
■F (103号室入居者)	1 私は、103号室に入居する者です。私が1人で居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、占有者及び占有権原(3枚目)記載のとおりです。賃貸借契約書を提示します。 3 103号室では、破損箇所は特にありません。 4 室内で犬1匹を飼っています。
■G (201号室入居者)	1 私は、201号室に入居する者です。私と家族が居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、占有者及び占有権原(3枚目)記載のとおりです。賃貸借契約書を提示します。 3 201号室では、雨漏りがあります。その他の破損箇所は特にありません。 4 室内で猫1匹を飼っています。
■I (202号室入居者)	1 私は、202号室に入居する者です。私はHと、202号室をルームシェアしています。賃貸借契約を結んだのはHです。 2 賃貸借契約の内容は、占有者及び占有権原(3枚目)記載のとおりです。 3 202号室では、破損箇所は特にありません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■D（101号室入居者）	1 私は、101号室に入居する者です。私が1人で居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、占有者及び占有権原（3枚目）記載のとおりです。 3 101号室では、床の傷みがあります。 4 室内で犬1匹を飼っています。

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、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、占有者及び占有権原（2～4 枚目）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。
- 3 本件土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 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8月1日（金） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大川市役所）
R7年8月1日（金） 14：20－14：40	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8月1日（金） 15：50－16：40	物件所在地	所在確認，入居者と面談及び立入調査期日通知書投函 並びに写真撮影
R7年8月7日（木） 15：30－15：45	執行官室	債務者兼所有者らに対し立入調査期日通知を郵送
R7年8月28日（木） 13：00－15：00	物件所在地	各戸に立入調査，共有者及び占有者と面談及び写真撮影
R7年9月5日（金） 13：20－13：35	物件所在地	101号室に立入調査，占有者と面談及び写真撮影
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 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。 ☐		

登記年月日：平成19年9月25日

公用

登記年月日：平成19年9月25日

登記年月日：平成19年9月25日

711628

各階平面図

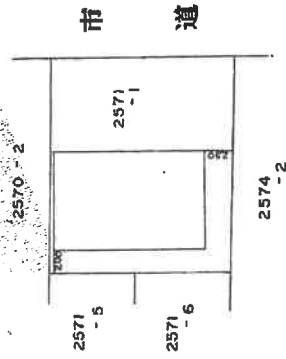
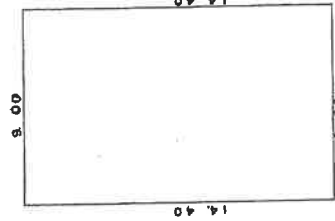
建物図面

昭和(年)月(日)登記

家屋番号 2571-1

建物の所在 大川市大字向島字六の割2571番地1

1・2階同型



市道

9.00 x 14.40 = 129.600

作製者

土地家屋調査士

平成19年9月22日(印)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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8月1日

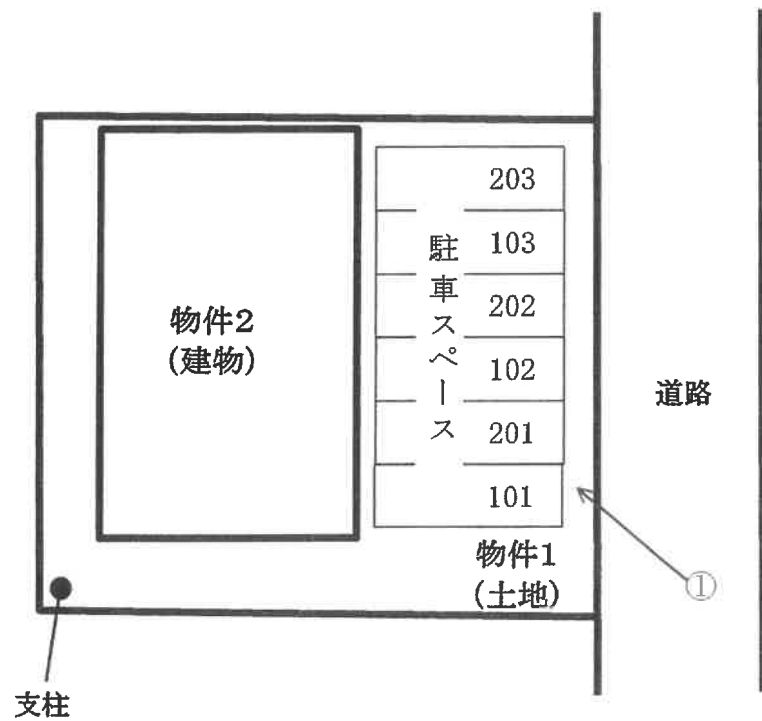
福岡法務局柳川支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：27-2

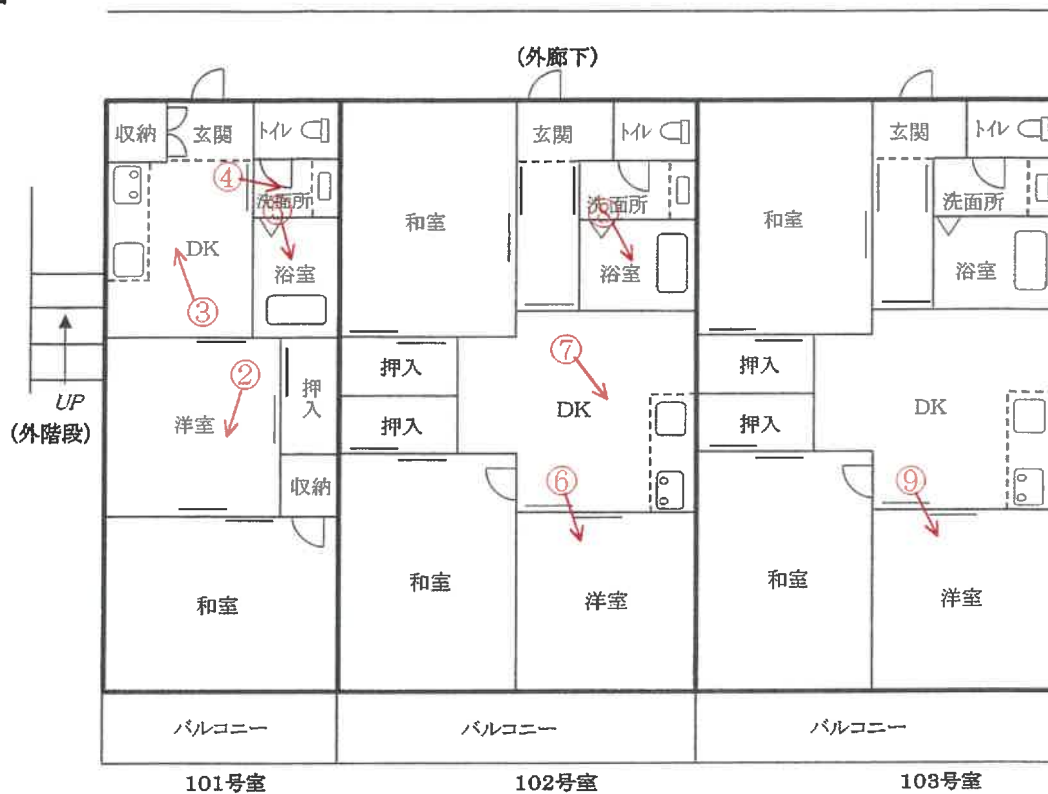


N

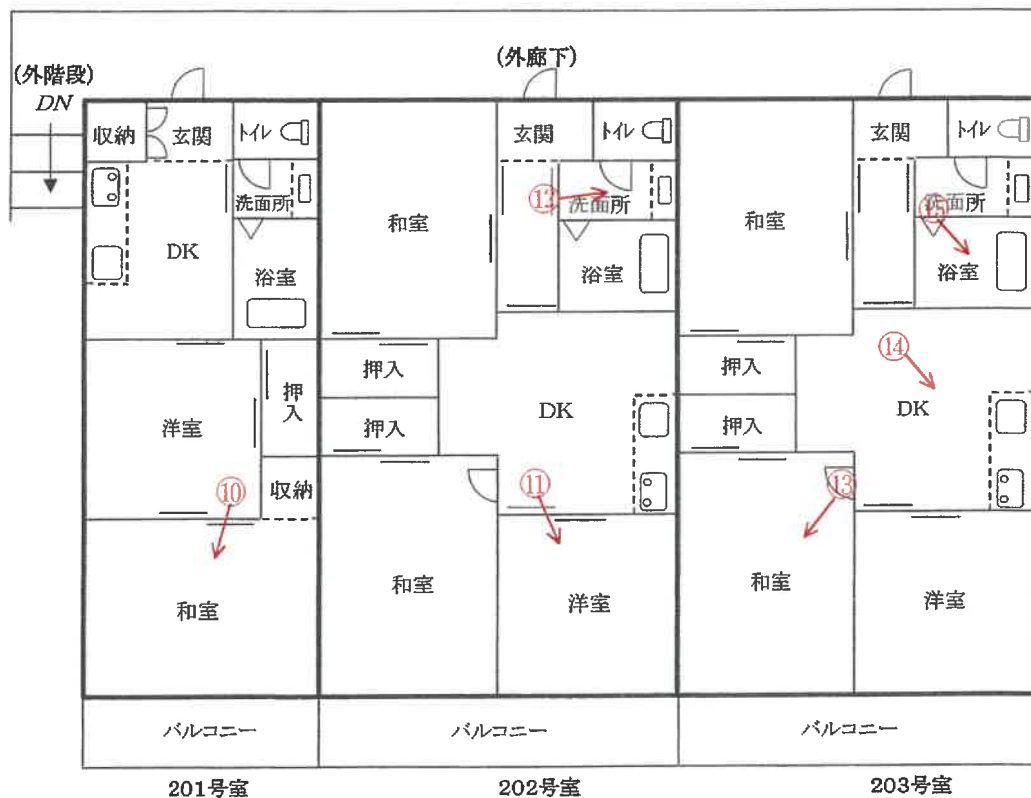
土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

1階



2階



間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



洋室から和室（101号室）

(写真 ③)



DK（101号室）

(写真 ④)



洗面所 (101号室)

(写真 ⑤)



浴室 (101号室)

(写真 ⑥)



洋室 (102号室)

(写真 ⑦)



DK (102号室)

(写真 ⑧)



浴室 (102号室)

(写真 ⑨)



洋室 (103号室)

(写真 ⑩)



和室 (201号室)

(写真 ⑪)



洋室 (202号室)

(写真 ⑫)



洗面所 (202号室)

(16枚目)

(写真 ⑬)



和室 (203号室)

(写真 ⑭)



DK (203号室)

(写真 ⑮)



浴室 (203号室)

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 9 月 5 日 現地調査
令和 7 年 9 月 9 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 6,120,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,430,000 円
物件2（建物）	金 3,690,000 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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	大川市大字向島字六ノ割 2571 番 1 宅地 339.44 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大川市大字向島字六ノ割 2571番地1 2571 番 1 共同住宅 鉄骨造スレート葺2階建 1 階 129.60 m ² 2 階 129.60 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
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、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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「蒲池」駅の北西方、約6.0km。 西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の西方、約6.9km。 西鉄バス「大川橋」停留所の南西方、約650m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大川市役所の北西方約1.9km（直線距離）に位置する、一般住宅、アパート等が建ち並ぶ住宅地域である。 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	準工業地域
	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	特別工業地区
画 地 条 件	地 積	339.44㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約17.5m
	奥 行	約19.5m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約5.8mの舗装道路（県が管理する港湾道路であり、市道ではない。建築基準法第42条第1項第3号の道路に該当）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認められなかった。 ・目的外物件として支柱が1本存する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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9月1日 新築 経過年数：約 36 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造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、ジプトーン 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6戸の賃貸共同住宅（各階 3戸） 間 取 り：2DK（各階1戸） 及び 3DK（各階2戸） 各住戸の面積 2DK…約32㎡、3DK…約49㎡ （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。 ・目的外物件として太陽光発電システムが存する。 ・101号室及び103号室でそれぞれ犬1匹、201号室で猫1匹が飼育されている。 ・101号室に床の傷み、102号室で壁やクロスの剥がれ及び換気扇の不具合、201号室で雨漏りが認められた。

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）

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	17,400	1.00	339.44	0.90	5,320,000

【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「大川(県)-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,900\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 17,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.07 × 1.15 × 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：特になし。 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2）

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
2	185,000	259.20	0.08	3,840,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約36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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.10 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.08
 \end{array}$$

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	5,320,000	0.35	法定地上権	1,860,000
計				1,860,000

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	5,320,000	－ 1,860,000	3,460,000	38%
2	3,840,000	＋ 1,860,000	5,700,000	62%
計	9,160,000		計 9,160,000	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	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
2,976,000	0.95	17.0%	0.80	13,300,000

ア 総収益 : 現行の賃料を採用した。

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		6戸		入居戸数	6戸	空室率	0%
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	35,000円				
		102	入居	50,000円				
		103	入居	50,000円				
		201	入居	43,000円				
		202	入居	35,000円				
		203	入居	35,000円				
		駐車場				住戸の賃料に含む		
	月額賃料収入			248,000円				
	年間賃料収入			2,976,000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、次表のとりの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	9,160,000	1.00	9,160,000	50%
② 収益価格	—		13,300,000	50%
調整後の価格	11,230,000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	11,230,000	38%	4,270,000
2		62%	6,960,000

(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	その他の控除 減価（敷金 等） エ	評 価 額 （円） ア×イ×ウ（－エ）
1	4,270,000	0.95	0.60		2,430,000
2	6,960,000	0.95	0.60	279,000	3,690,000
一括価格（合計）					6,120,000

イ 市場性修正：目的外物件として、第三者所有の太陽光発電システムが存する点を考慮。

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。

エ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「大川（県）－４」
所 在：大川市大字向島字下九反割１７６１番３
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：20,900 円/㎡（対前年変動率 1.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：245 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中に営業所等が混在する既成住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約 4.0m 市道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、道路距離7.7km。
用 途 指 定 等：準工業地域（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 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

（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

