

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月18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 4月 8日から 令和 8年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5月12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 8年 3月18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 大川市大字榎津字大溝
地 番 302番4
地 目 宅地
地 積 172.69平方メートル
(現況) 地 積 約151.56平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大川市大字榎津字大溝
地 番 303番15
地 目 宅地
地 積 3.90平方メートル
(現況) 地 積 約3.93平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大川市大字榎津字大溝302番地4
家屋 番号 302番4
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.26平方メートル
2階 92.96平方メートル
所有者 B



職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和8年2月5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
1~5	2,210,000	1,550,000	一括
1	1,180,000	830,000	
2	30,000	20,000	
3	1,000,000	700,000	
(備考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 11月 26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】

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 大川市大字榎津字大溝
地 番 302番4
地 目 宅地
地 積 172.69平方メートル
(現況) 地 積 約151.56平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大川市大字榎津字大溝
地 番 303番15
地 目 宅地
地 積 3.90平方メートル
(現況) 地 積 約3.93平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大川市大字榎津字大溝302番地4
家屋 番号 302番4
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.26平方メートル
2階 92.96平方メートル
所有者 B



令和 7年(分)第 5号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年10月30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 大川市大字榎津字大溝
地 番 302番4
地 目 宅地
地 積 172.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大川市大字榎津字大溝
地 番 303番15
地 目 宅地
地 積 3.90平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 大川市大字榎津字大溝302番地4
家屋 番号 302番4
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 106.26平方メートル
2階 92.96平方メートル
所有者 B

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B) 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し, 占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(B)の共有者A持分に対する占有権原は使用借権である。													
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3													
種類, 構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 居宅・店舗 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
<p>■ A (土地共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件各土地の共有者です。相共有者Bは、私の夫ですが体調が優れないので、私が説明します。 2 本件建物は、約30年位前から、空き家です。 3 本件建物は、居宅部分は、Bが私達家族と居住していました。店舗部分は、債務者会社が事務所として使用していました。私達家族と債務者会社も、それぞれ余所に居宅や事務所を構えて転居したため、以来、空き家となっています。 4 本件建物は、Bと私が共有する本件各土地上に存しますが、私の持分を利用するに当たっては、夫婦間の事なので使用料等はありません。 5 本件建物は、特に破損はないと思います。雨漏りや白蟻被害もないと思います。 6 生活用水は公共の上水道です。トイレは汲み取りです。熱源はLPガスが利用可能です。 7 本件建物の居宅部分に存する物は全て私達家族の所有です。 8 一体となった本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。公図上、物件1土地に隣地(地番302番5)が食い込んでいるかのように見えますが、同土地はコンクリートブロック塀の外側に存します。それは、先日の大川市の国土調査においても確認済みです。同土地の所有者は面識のない人です。
<p>■大川市役所国土調査課 職員</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件1土地の隣地(地番302番5)は、本件各土地を囲むコンクリートブロック塀の外側に存することは間違いありません。国土調査の際に確認済みです。コンクリートブロックの外側に釘を打ってあります。なお、同土地の所有者の所在は分かりません。

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関係人の陳述等から、所有者が居宅・店舗（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 物件1土地は公衆用道路（地番302番3）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しない。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。境界標は、大川市の国土調査の結果による物である。また、本件各土地が存する地域は大川市による地籍調査の作業中であり、大川市国土調査課による実測に基づく数量が求められている。その数量については評価書記載のとおりである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月18日(木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(大川市役所)
R7年9月18日(木) 12:20-12:40	福岡法務局柳川支局	公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年9月22日(月) 11:00-11:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年9月22日(月) 12:40-12:50	執行官室	共有者らに対し立入調査期日通知書等を郵送
R7年10月8日(水) 11:15-11:55	物件所在地	立入調査, 共有者Aと面談及び写真撮影
R7年10月8日(水) 13:00-13:15	大川市役所国土調査課	国土調査の結果等確認
R 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

ヌ 340-32
 ル 340-45
 ラ 287-18
 リ 287-25
 ロ 289-11
 ヲ 289-12
 ケ 295-12
 レ 280・281合
 併45
 ソ 280・281合
 併38
 ツ 280・281合
 併59
 ネ 280・281合
 併60
 ナ 287-29
 ラ 287-28
 ム 340-44
 ウ 340-40
 ノ 340-46
 オ 340-41
 ク 313-13
 キ 313-14
 マ 314-4
 ケ 314-6
 フ 315-12
 コ 317-1
 エ 340-19
 テ 310-14
 ア 310-10
 キ 303-11
 コ 303-12
 ヌ 303-14
 ミ 303-15
 シ 309-4
 シ 309-5
 ヒ 310-15
 モ 310-3
 セ 311-10
 セ 311-12
 セ 311-14
 セ 311-15
 セ 311-17
 セ 311-2
 セ 311-23
 セ 340-13
 セ 340-15
 セ 340-16
 セ 340-53
 セ 340-55
 セ 340-62
 セ 340-63
 セ 340-64
 セ 312-2
 セ 280・281合
 併23
 セ 280・281合
 併31
 セ 280・281合
 併32
 セ 280・281合
 併46
 セ 280・281合
 併16
 セ 280・281合
 併20
 セ 280・281合
 併21
 セ 280・281合
 併22
 セ 280・281合
 併48
 セ 280・281合
 併47
 セ 280・281合
 併68
 セ 280・281合
 併17
 セ 280・281合
 併18
 セ 280・281合
 併28
 セ 280・281合
 併62
 セ 280・281合
 併61
 セ 280・281合
 併19
 セ 280・281合
 併30

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和55年12月4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9月18日 福岡法務局柳川支局

登記官

各階平面図

平○昭55年○月○日登記
700608

家屋番号 302番4
建物の所在 太川市木塚林環津字大三番 302番地4

建物図面図

1階

2階

道路

302-1-2

302-4

303-2

303-3

303-6

1階 求積

01	5.46	M	4.40	=	24.0240
02	3.64	x	4.15	=	15.1060
03	4.28	x	1.82	=	7.7896
04	4.64	x	2.42	=	11.2288
05	(157333)+2	x	1.82	=	4.0768
06	2.73	x	3.33	=	9.0909
07	3.73	x	2.73	=	10.1829
08	0.53	x	0.88	=	0.4664
09	1.82	x	1.51	=	2.7482
10	4.64	x	3.64	=	16.8896
11	(464+424)+2	x	1.05	=	4.6620
計					106.2652
床面積					

2階 求積

01	9.10	x	4.69	=	42.6790
02	4.64	x	4.24	=	19.6736
03	3.64	x	0.91	=	3.3124
04	4.64	x	4.55	=	21.1120
05	(100+0.20)+2	x	1.15	=	0.6900
06	1.51	x	3.64	=	5.4964
計					92.9634
床面積					

縮尺 1/250

縮尺 1/500

申請人

昭和55年11月27日作製

福岡県土地家屋調査士会

作成者

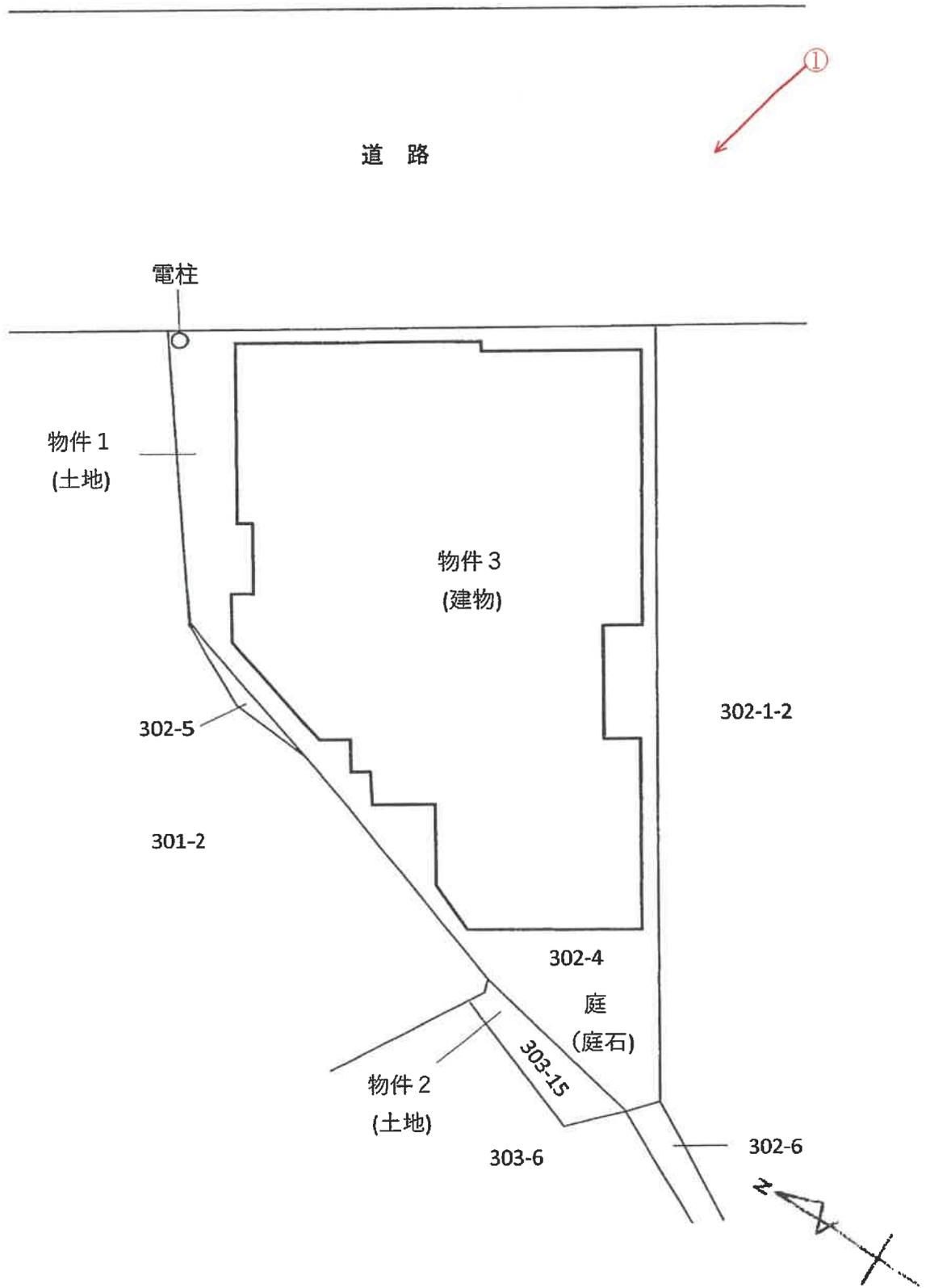
土地家屋調査士

(8枚目)

A3をA4に縮小

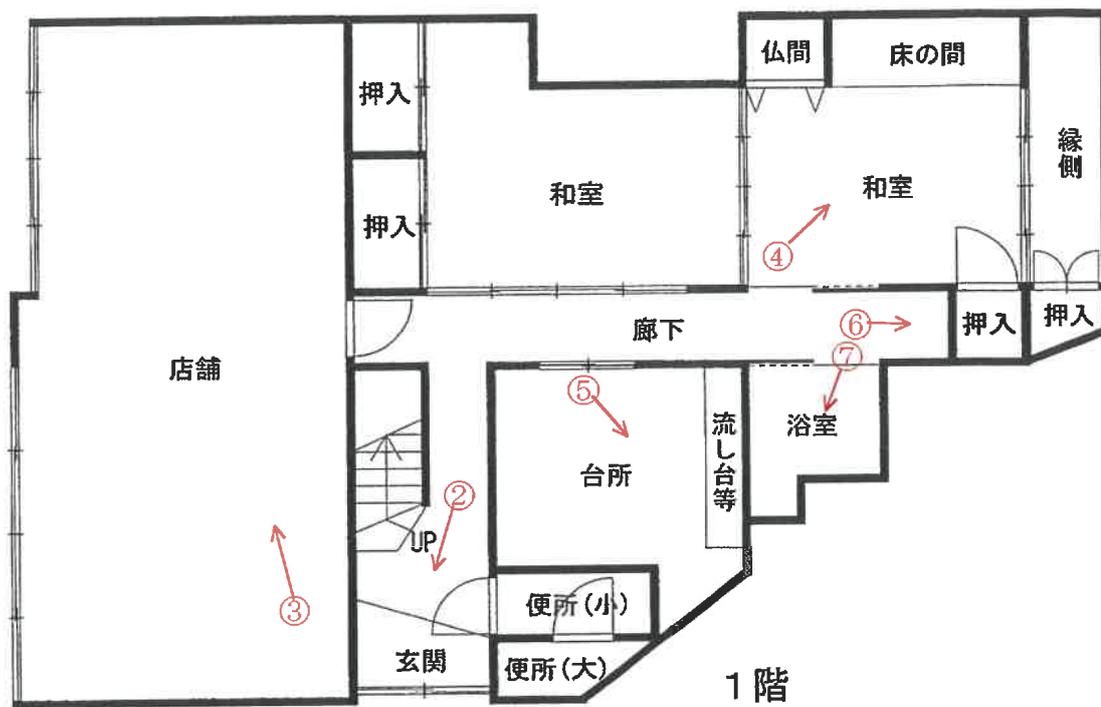
請求番号：12-4

土地建物位置関係図

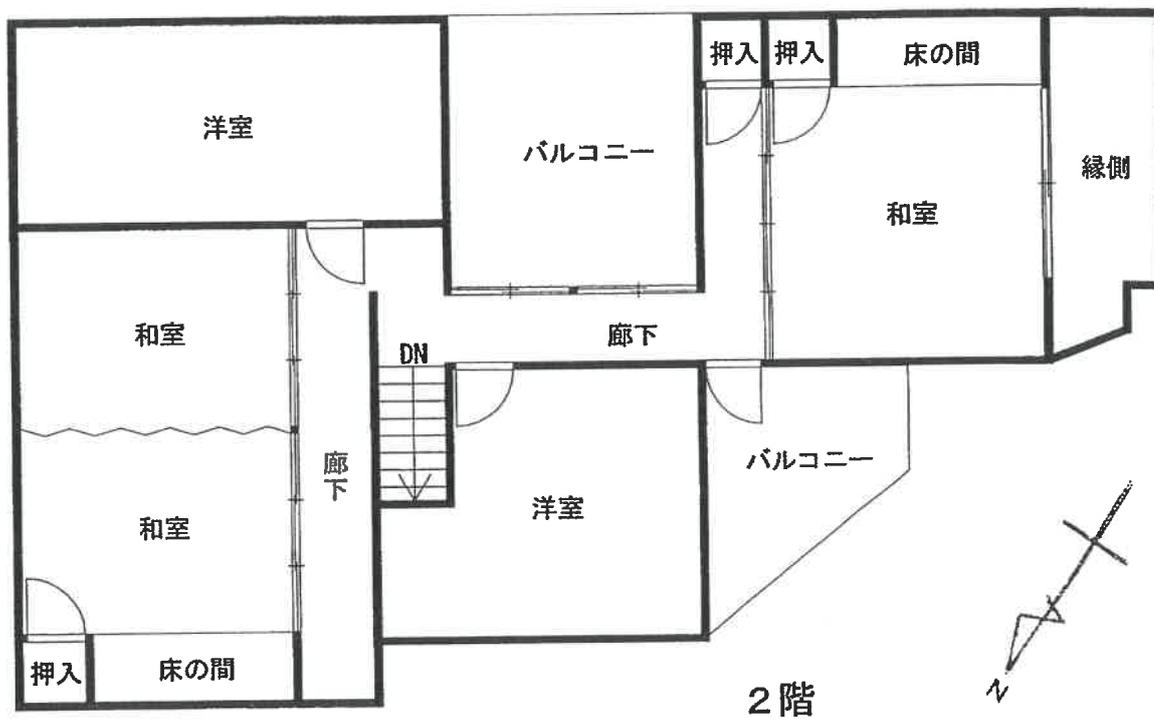


○→写真撮影位置・方向を示す

間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



店舗

(1 1 枚目)

(写真 ④)



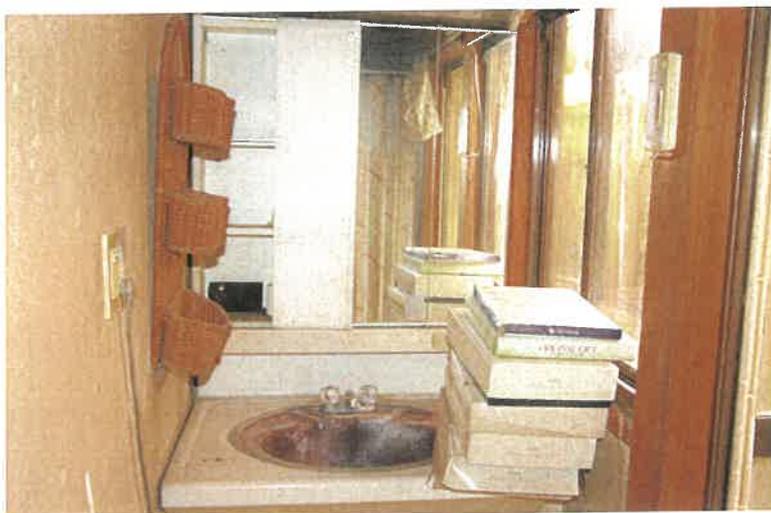
和室

(写真 ⑤)



台所

(写真 ⑥)



洗面

(1 2 枚目)

(写真 ⑦)



浴室

(1 3 枚目)

令和7年(ケ)第5号
令和7年10月8日現地調査
令和7年10月21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

山内浩幸

第1 評価額

一括価格	
金 2,210,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,180,000 円
物件2 (土地)	金 30,000 円
物件3 (建物)	金 1,000,000 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	所在地目地積	大川市大字榎津字大溝 302番4 宅地 172.69 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目地積	大川市大字榎津字大溝 303番15 宅地 3.90 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大川市大字榎津字大溝302番地4 302番4 居宅・店舗 木造瓦葺2階建 1階 106.26 m ² 2階 92.96 m ²	同左
1	<p>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。ただし、物件1は「地籍調査」の作業中であり、大川市国土調査課により実測による数量(151.56m²)が求められている。現在求められている数量は確定数量ではないことから変更になる可能性はあるが、ほぼ実態を表していると考えられるので、評価においては「地籍調査」による数量を採用した。</p> <p>1 目的外物件として、電柱が存する。</p> <p>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。ただし、物件2は「地籍調査」の作業中であり、大川市国土調査課により実測による数量(3.93m²)が求められている。現在求められている数量は確定数量ではないことから変更になる可能性はあるが、ほぼ実態を表していると考えられるので、評価においては「地籍調査」による数量を採用した。</p>		
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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、約5.8km。 西鉄バス「東町」停留所の南東方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、道路沿いに事務所・店舗・医院・住宅・宿泊施設・空地等の多様な用途が混在する地域である。当面は地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 浸水想定区域内（大川市ハザードマップ）
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係	155.49㎡（「地積調査」による数量） 不整形（別添「土地建物位置関係図」参照） 約11m 約19m 一方路
接面道路の状況	北東側で、幅員約8mの舗装市道と概ね等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。	
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。 物件3建物の便所は汲み取り式であるが、大川市上下水道課で下水道の引き込みの有無を確認したところ、下水道台帳において公共污水枳は設置済みになっているとのことである。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査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。 ・接面道路に沿って都市計画道路(若津新茶屋線)に掛かっている。どの程度掛かっているかは正確には不明であるが、都市計画図からは僅少と判断される。なお、当該都市計画道路の事業化時期は未定である。 ・目的土地の北西側に高さが2mを超えるコンクリートブロック造の塀がある。損傷があり、また笠木の一部が越境している可能性があることなどから、撤去又は築造替えが必要になる可能性が高いと考えられる。 ・庭に大きな庭石が数個あるが、趣味的なものであり需要が低いため、撤去費用を考慮すると価値はないと判断される。 	

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 : 昭和55年6月以前新築 経過年数 : 約 46 年以上 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 : サイディングボード、モルタルほか 天井 : ビニールクロス、化粧合板、化粧ボードほか 床 : 化粧合板、畳、土間コンクリート(店舗)ほか 内壁 : ビニールクロス、新京壁、化粧合板ほか 設備 : 電気、プロパンガス、給排水設備等 その他 : 便所は汲み取り式
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 : 店舗・居宅 間取り : 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。案内者によると30年程度空き家とのことである。床にへたりがあるなど全体的にかなり老朽化しており、使用するためには相当程度の修繕が必要である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。 ・登記によると、昭和55年7月29日に一部取り壊し、昭和55年11月27日に増築がなされているが、詳細は不明である。

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・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	25,800	0.80	151.56	0.70	2,190,000
2	25,800	0.80	3.93	0.70	60,000

ア 標準画地価格：

標準地「大川5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 25,800\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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： 補正不要 1.00

◇ 地 域 格 差： $\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.10 \end{array}$

イ 個 別 格 差： $\begin{array}{cccccc} \text{形状} & & ※1 & & ※2 & & \text{個別格差} \\ 0.90 & \times & 0.90 & \times & 0.99 & = & 0.80 \end{array}$

※1 ブロック塀の状態

※2 都市計画道路

ウ 地 積： 「地籍調査」による数量を採用した。

エ 建 付 減 価： 建物と敷地との適応の状態、将来の取り壊し費用等を考慮した。さらに、土地総額が低額であることに留意した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	145,000	199.22	0.05	1,440,000
			合計	1,440,000

ウ 現価率：(査定)

建築後約46年以上を経過しており、既に経済的全耐用年数を大きく超過している。30年程度空き家であると思われ、また床にヘタリがあるなど使用するためには相当程度の修繕が必要である。従って、市場価値は殆ど無いと考えられるが、修繕することにより使用可能であると考えられることを考慮して、再調達原価の5%をもって現価率とした。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,190,000	0.10	場所的利益	220,000
2	60,000	0.10	場所的利益	6,000
計				226,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,190,000	－ 220,000	/	1.00	0.60	1,180,000
2	60,000	－ 6,000	/	1.00	0.60	30,000
3	1,440,000	＋ 226,000	1.00	1.00	0.60	1,000,000
一括価格(合計)						2,210,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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5-1」
所在：大川市大字榎津字油田239・240番合併10
住居表示：住居表示未実施
価格：28,400 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：330 ㎡
地域の概要：小売店舗、飲食店、銀行等が建ち並ぶ商業地域
接面街路：北西側幅員8.2m 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7.1km。
用途指定等：非線引都市計画区域、商業地域、準防火地域
(建ぺい率 80%、容積率 400%)

第7 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図写	2 葉
3	地積測量図（写）	2 葉
4	建物図面及び各階平面図写	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

（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



