

期間入札の公告

令和 8年 6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 8年 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 7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 8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 6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 柳川市鬼童町
 地 番 8番2
 地 目 宅地
 地 積 874.51平方メートル
- 2 所 在 柳川市鬼童町 53番地1、53番地2
 家屋 番号 53番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 119.00平方メートル
 2階 9.91平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗
 床 面 積 1階 約140 (増築約21平方メートル・増築箇
 所不明) 平方メートル
 2階 9.91平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 5月25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, 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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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 柳川市鬼童町
 地 番 8番2
 地 目 宅地
 地 積 874.51平方メートル

2 所 在 柳川市鬼童町 53番地1、53番地2
 家屋 番号 53番1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺2階建
 床 面 積 1階 119.00平方メートル
 2階 9.91平方メートル

(現況)

種 類 店舗
 床 面 積 1階 約140平方メートル
 (増築約21平方メートル・増築箇所不明)
 2階 9.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 16.52平方メートル

令和 7年(々)第12号
令和 8年 2月17日受理
令和 8年 3月25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 | 柳川市鬼童町 |
| | 地 番 | 8番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 874.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市鬼童町 53番地1、53番地2 |
| | 家屋 番号 | 53番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 119.00平方メートル 2階 9.91平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 16.52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 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input checked="" 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 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 checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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) | <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 | | | | | | | | | | | | | | |
| 建物 | 物件2 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗 <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約140㎡(増築約21㎡・増築箇所不明) 2階 9.91㎡ | | | | | | | | | | | | | |
| 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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></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 店舗・居宅 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;"> <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></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 |
| ■債務者兼所有者 | <ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私が、店舗として使用しています。2 本件建物の店舗部分では、約1年位前まで、私がブックカフェを営んでいました。現在は、営業停止中です。その他の部分を私が寝泊まりに使用しています。3 本件建物は、昭和6年から10年頃に建築されたようです。私が、取得時に、リフォームして現在の形になっています。4 本件建物は、古い建物ですので破損箇所は多数あると思います。雨漏りにより、玄関と2階和室が使用出来ません。2階の雨漏りが1階にも及んでいるようです。白蟻は不明です。5 生活用水は市の水道です。古井戸が存しますが、草木で覆われており場所が分からなくなっています。トイレは汲み取りです。熱源はLPガスが利用可能です。リフォームした際に、浴室を撤去したので浴室はありません。本件建物の裏に水のシャワーを設置してあります。6 本件建物内で猫を2匹飼っています。7 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 |

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との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する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
古井戸が存する（場所不明）。
- 5 (損傷等)
玄関及び2階和室に雨漏りが存する。

| 調 査 の 経 過 | | |
|---|-------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| R8年2月17日 (火) 10:00-10:10 | 執行官室 | 建物図面請求 (柳川市役所) |
| R8年2月17日 (火) 9:50-10:10 | 福岡法務局柳川支局 | 公図等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R8年2月17日 (火) 16:20-16:30 | 物件所在地 | 所在確認, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影 |
| R8年3月12日 (木) 13:20-13:50 | 物件所在地 | 立入調査, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影 |
| R 年 月 日 () : - : | | |
| R 年 月 日 () : - : | | |
| R 年 月 日 () : - : | | |
| R 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <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。 <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 を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 | | |

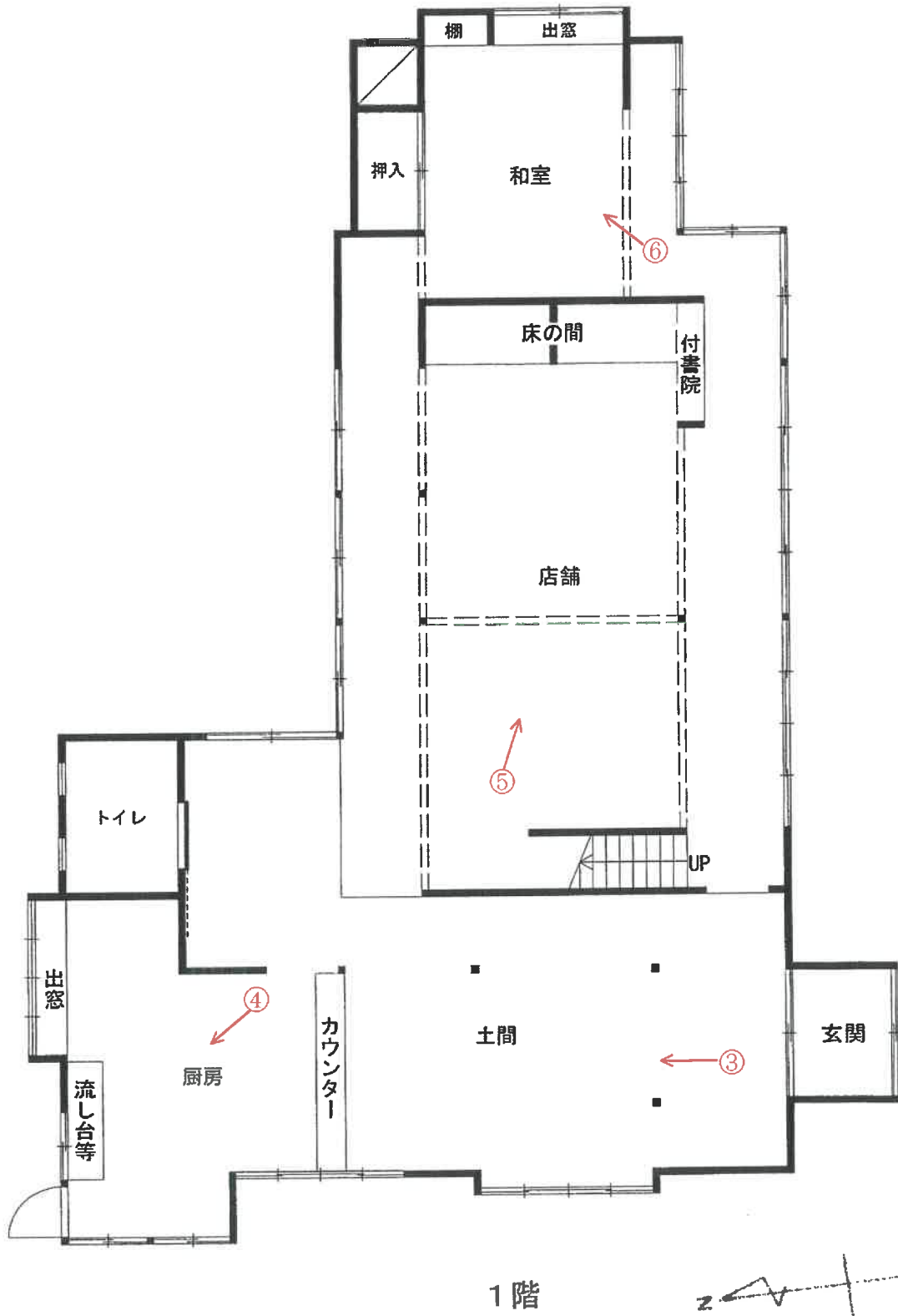
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す



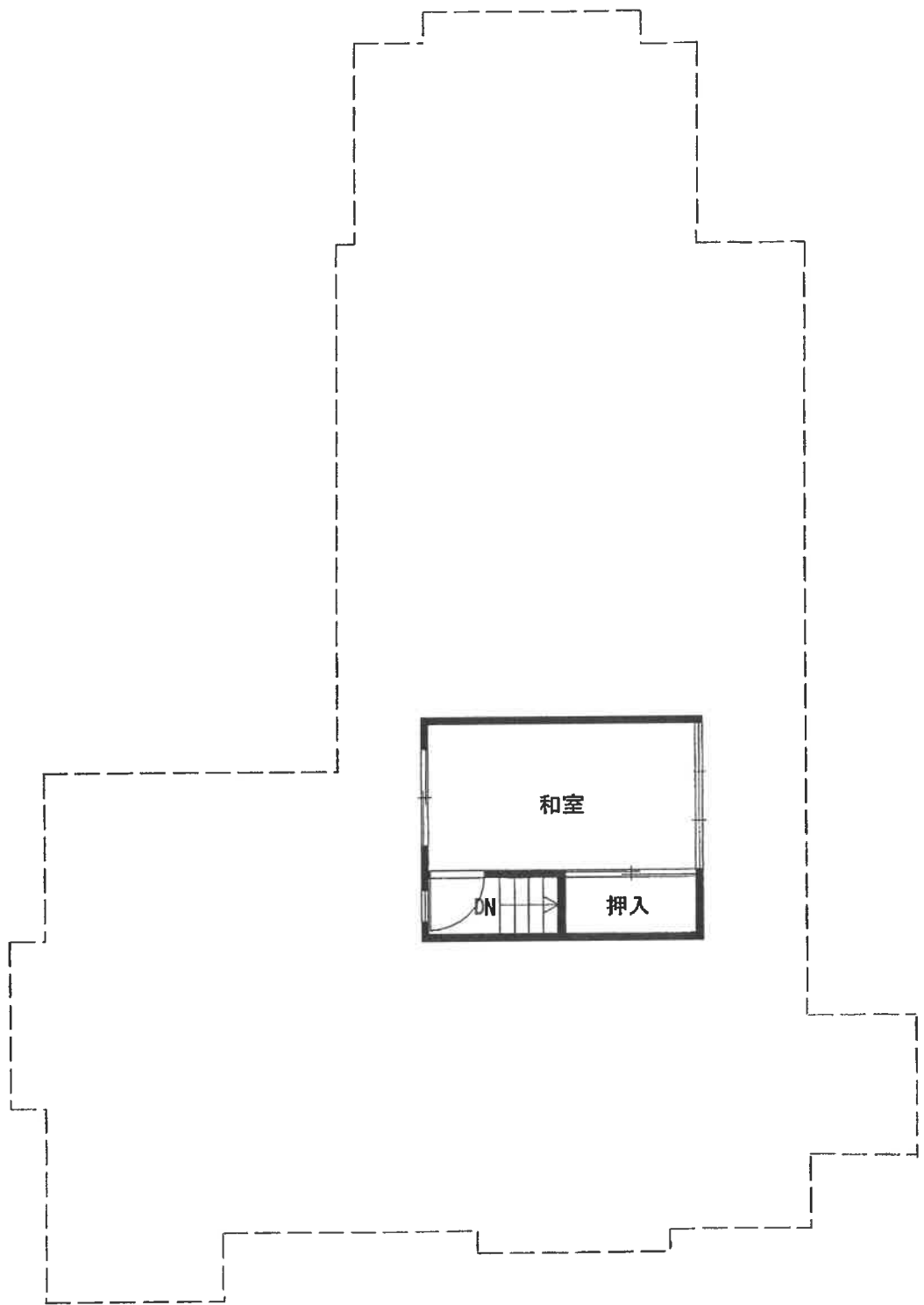
間取図



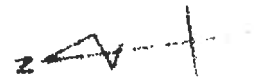
○→写真撮影位置・方向を示す

(8枚目)

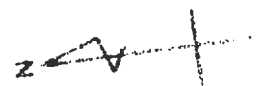
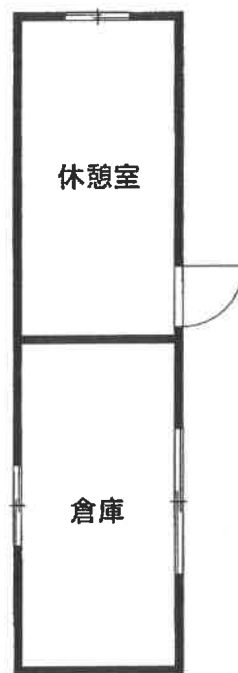
間取図



2階



附属建物符号 1



(写真 ①)

物件2建物



(写真 ②)

物件2建物



(写真 ③)



土間

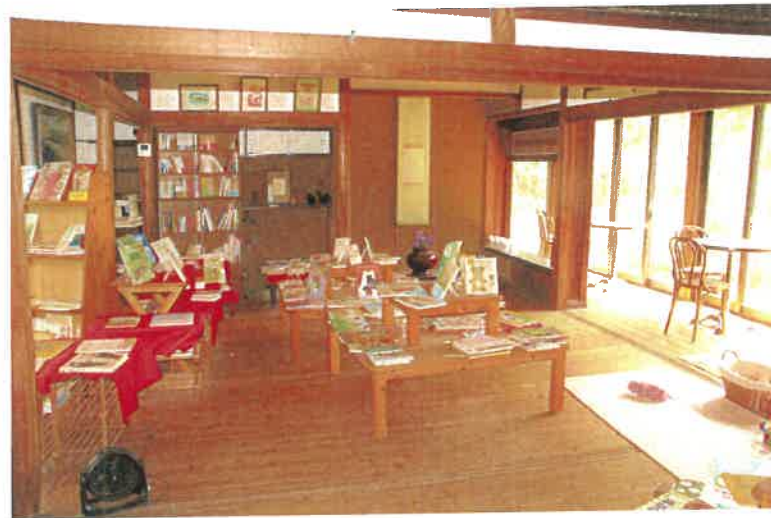
(1 1 枚目)

(写真 ④)



厨房

(写真 ⑤)



店舗

(写真 ⑥)



和室

(1 2 枚目)

令和7年(ケ)第12号
令和8年3月12日現地調査
令和8年3月24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 6,550,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 3,880,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 2,670,000 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 | 所在地目地積 | 柳川市鬼童町 8番2 宅地 874.51 m ² | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積 | 柳川市鬼童町53番地1、53番地2 53番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 119.00 m ² 2階 9.91 m ² 1 物置 木造瓦葺平家建 16.52 m ² | 同上 |
| 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、国土調査による成果数量であることから、概ね登記数量程度と思われる。よって、登記地積を採用して評価した。 | | |
| 2 | 主である建物の1階の概測床面積は約140m ² であり、登記面積との差が約21m ² あるため未登記増築があると思われる。但し、増築部分の場所は不明である。 | | |
| 2 | 主である建物の現況の種類は、店舗である。所有者が店舗・居宅して占有しているが、間取から店舗と判断した。 | | |
| 2 | 附属建物符号1の現況の種類は、休憩室・倉庫である。 | | |
| 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「西鉄柳川」駅の西方、約2.2km。 西鉄バス「御花前」停留所の南西方、約130m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 目的物件の存する近隣は、狭い道路沿いに大小の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。今後とも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 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 浸水想定区域内(柳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 | 874.51㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「土地建物位置関係図」参照) 約2.3m 約34m 一方路 |
| 接面道路の状況 | 西側で、市道認定外道路を介して幅員約2m～約3mの舗装市道と等高に接面している。 (建築基準法第42条第2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 : あり(但し、現在は使用されていない。) 下水道 : あり(但し、トイレは汲み取り式である。) (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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(鬼童遺町跡)内に存している。生涯学習課文化財保護係によると、包蔵地内ではあるが目的土地への道が狭く重機の搬入が困難なため確認調査は不要とのことである。 ・庭には多くの庭木が植えられているが、維持管理は行われておらず荒れた状態である。また、これにより敷地内の埋設物の有無は殆ど確認できなかった。更に、所有者によると敷地の北側に使用していない井戸があるとのことだが、場所を特定することはできなかった。 | |

| | |
|----------------|---|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・南筑後県土整備事務所建築指導課によると、目的土地が建築基準法第43条の「接道義務」を満たすためには、市道認定外道路部分の占用使用許可を得る必要があるとのことである。一方、柳川市国土調査課によると、本件のような場合には原則として占用使用許可は出しておらず、市道認定外道路部分を払下げにより取得することを推奨しているとのことである。なお、これまでに当該市道認定外道路に係る占用使用許可の事績はないとのことである。 また、払下げには市道認定外道路に面した土地の所有者の承諾が必要とのことである。このため、目的土地における建て替え等にはリスクがあると考えられる。 詳細については、買受希望者において南筑後県土整備事務所建築指導課及び柳川市国土調査課に確認を要する。 ・目的土地の北側及び南側の一部は水路になっており、水路に面して擁壁があると思われるが、樹木が茂ったことから擁壁の状態を確認することはできなかった。建物の建築年から古い擁壁である可能性があるため、建て替え時等またはそれ以前において築造替えを要する可能性があることに留意を要する。 |
|----------------|---|

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）：不明（特記事項参照） 経過年数：不明（特記事項参照） 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：板張ほか 天井：板張、クロスほか 床：板張、畳、土間ほか 内壁：漆喰、クロスほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備等 その他：トイレは汲み取り式 |
| 床面積（現況） | 1階 概測約140㎡（内約21㎡未登記増築） 2階 9.91㎡ 延床面積 約149.91㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途：店舗 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。現在の所有者が購入後に店舗に改装しているが、主に次のような状況が認められる。 ・外壁や屋根は全体的にかなり老朽化しており、一部には重度の損傷がある。 ・内装はリフォームにより概ね綺麗であるが、一部にひびや損傷がある。特に、2階和室の天井付近には、雨漏りによる重度の損傷があり、2階和室は使用できない。 ・雨漏りにより、玄関は使用できない。 ・白蟻の存否は不明である。 |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり。 |
| 特記事項 | ・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。 ・正確な建築年は不明であるが、昭和50年の国土地理院の空中写真には目的建物と思われる建物が写っており、少なくとも建築後50年以上は経過していると考えられる。なお、所有者によると昭和6年～昭和10年の間に建てられたとのことである。 ・建物内で猫が2匹飼われている。 ・下水道の排水区域に存しているため、原則としてトイレの水洗化及び排水設備の公共下水道への接続を要する。 |

| | |
|------------------|---|
| 区 分 | 附属建物符号 1 |
| 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）：不明（特記事項参照） 経過年数：不明（特記事項参照） 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 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：板張、サイディングボードほか 天井：クロス、化粧ボードほか 床：化粧合板、土間コンクリートほか 内壁：クロス、化粧ボードほか 設備：給排水設備等 |
| 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：休憩室、倉庫 間取り：別添「間取図」参照 |
| 品 等 | 使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る |
| 保守管理の状態 | 普通。現在の所有者により屋根・内外装がリフォームされている。目立った損傷は認められない。 |
| 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。 ・正確な建築年は不明であるが、昭和50年の国土地理院の空中写真には目的建物と思われる建物が写っており、少なくとも建築後50年以上は経過していると考えられる。なお、所有者によると昭和6年～昭和10年の間に建てられたとのことである。 |

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）

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 | 22,100 | 0.68 | 874.51 | 0.90 | 11,830,000 |

【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)ー5」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{136} & = & 22,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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：街路条件 1.20 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.36

イ 個別格差： ※1 0.90 × ※2 0.80 × ※3 0.95 = 0.68

※1 間口狭小及び間口と奥行の関係

※2 規模過大

※3 庭の維持管理の状態

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：住宅地における店舗であり、建物と敷地との適応の状態が劣る。

(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(増)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 |
|-------------|---------------------|--------------------|----------|-------------------|
| 主である 建物 | 220,000 | 149.91 | 0.03 | 990,000 |
| 附属建物 符号1 | 100,000 | 16.52 | 0.10 | 170,000 |
| | | | 合計 | 1,160,000 |

ウ 現価率：(査定)

・主である建物

少なくとも建築後約50年以上経過しており、経済的全耐用年数を大きく超過している。保守管理の状態は劣っており、使用にあたっては大規模な修繕等が必要になる。従って、残価率5%を基本に観察減(増)価法による補正(-50%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減(増)価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - 0.50) & = 0.03 \end{array}$$

・附属建物符号1

少なくとも建築後約50年以上経過しており、経済的全耐用年数を大きく超過している。ただし、リフォームにより屋根・内外装が新しくなっており、目立った損傷は認められない。従って、残価率5%を基本に観察減(増)価法による補正(+100%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減(増)価法} & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 + 1.00) & = 0.10 \end{array}$$

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 | 11,830,000 | 0.35 | 法定地上権 | 4,140,000 |
| | | | 計 | 4,140,000 |

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) | 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 | 11,830,000 | - 4,140,000 | | 0.72 | 0.70 | 3,880,000 |
| 2 | 1,160,000 | + 4,140,000 | 1.00 | 0.72 | 0.70 | 2,670,000 |
| 一括価格(合計) | | | | | | 6,550,000 |

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： ・市道認定外道路の払下げ手続きを要する。また、建て替え等においてリスクを有する。(-20%)
・水路に面した擁壁の状態不明である。(-10%)
 $(1 - 0.20) \times (1 - 0.10) = 0.72$

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

基準地標準価格 : 基準地「柳川(県)ー5」
所 在 : 柳川市筑紫町字成町70番15
住 居 表 示 : 筑紫町70-15
価 格 : 30,000 円/㎡ (対前年変動率 -)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 236 ㎡
地 域 の 概 要 : 区画が比較的整然とした一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員4.5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の西方、道路距離2km。
用 途 指 定 等 : 第1種中高層住居専用地域 (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 土地建物位置関係図 | 1 葉 |
| 3 間取図 | 3 葉 |
| 4 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



