

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 16 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 10 月 14 日から 令和 8 年 10 月 21 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 10 月 28 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 17 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 16 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）
1～3	29,690,000 23,752,000	一括	5,938,000	587,104	0
1	10,130,000				
2	5,280,000				
3	14,280,000				
			</		

物 件 目 録

- 1 所 在 大川市大字酒見字北前田
地 番 5 0 7 番 5
地 目 宅地
地 積 1 8 5 1 . 3 9 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大川市大字酒見字北前田 5 0 7 番地 5
家屋 番号 5 0 7 番 5
種 類 診療所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・瓦葺 3 階建
床 面 積 1 階 2 2 3 . 8 6 平方メートル
2 階 1 6 2 . 4 5 平方メートル
3 階 2 1 . 6 6 平方メートル

(現況)

- 種 類 診療所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 約 1 6 3 . 8 6 平方メートル (増築約 1 5 平方メートル、減築約 7 5 平方メートル)
2 階 約 1 3 5 . 4 5 平方メートル (減築約 2 7 平方メートル)
3 階 2 1 . 6 6 平方メートル

所有者 医療法人倉富耳鼻咽喉科医院

- 3 所 在 大川市大字酒見字北前田 5 0 7 番地 5、4 9 9 番地
2 0、5 0 7 番地 1、5 0 7 番地 2、5 0 7 番地 8

物 件 目 録

家屋 番号 507番5の2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・ステンレス鋼板葺2
階建床 面 積 1階 343.10平方メートル
2階 81.55平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 51.79平方メートル

所有者 医療法人倉富耳鼻咽喉科医院

物 件 明 細 書

令和 8年 7月14日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 中村 はるみ

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2、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

引渡命令を申立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 大川市大字酒見字北前田
地 番 507番5
地 目 宅地
地 積 1851.39平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大川市大字酒見字北前田507番地5
家屋 番号 507番5
種 類 診療所・居宅
構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・瓦葺3階建
床 面 積 1階 223.86平方メートル
2階 162.45平方メートル
3階 21.66平方メートル

(現況)

- 種 類 診療所
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
床 面 積 1階 約163.86平方メートル(増築約15平方メートル、減築約75平方メートル)
2階 約135.45平方メートル(減築約27平方メートル)
3階 21.66平方メートル

所有者 医療法人倉富耳鼻咽喉科医院

- 3 所 在 大川市大字酒見字北前田 507番地5、499番地20、507番地1、507番地2、507番地8

物 件 目 録

家屋 番号 5 0 7 番 5 の 2

種 類 居 宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・ステンレス鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 3 4 3 . 1 0 平方メートル
2 階 8 1 . 5 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 5 1 . 7 9 平方メートル

所有者 医療法人倉富耳鼻咽喉科医院

令和 8年(分)第 1号
令和 8年 5月21日受理
令和 8年 6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 大川市大字酒見字北前田

地 番 5 0 7 番 5

地 目 宅地

地 積 1 8 5 1 . 3 9 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大川市大字酒見字北前田 5 0 7 番地 5

家屋 番号 5 0 7 番 5

種 類 診療所・居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・瓦葺 3 階建

床 面 積	1 階	2 2 3 . 8 6 平方メートル
	2 階	1 6 2 . 4 5 平方メートル
	3 階	2 1 . 6 6 平方メートル

所有者 医療法人倉富耳鼻咽喉科医院

3 所 在 大川市大字酒見字北前田 5 0 7 番地 5、4 9 9 番地
2 0、5 0 7 番地 1、5 0 7 番地 2、5 0 7 番地 8

家屋 番号 5 0 7 番 5 の 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・ステンレス鋼板葺 2
階建

床 面 積	1 階	3 4 3 . 1 0 平方メートル
	2 階	8 1 . 5 5 平方メートル

(附属建物)

物 件 目 録

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 51.79 平方メートル

所有者 医療法人倉富耳鼻咽喉科医院

不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」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	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（債務者） 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			
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：診療所 ☒ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 ☒ 床面積：1階 約163.86㎡（増築約15㎡，減築約7.5㎡） 2階 約135.45㎡（減築約2.7㎡） 3階 21.66㎡		
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 診療所（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 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〈単独〉)

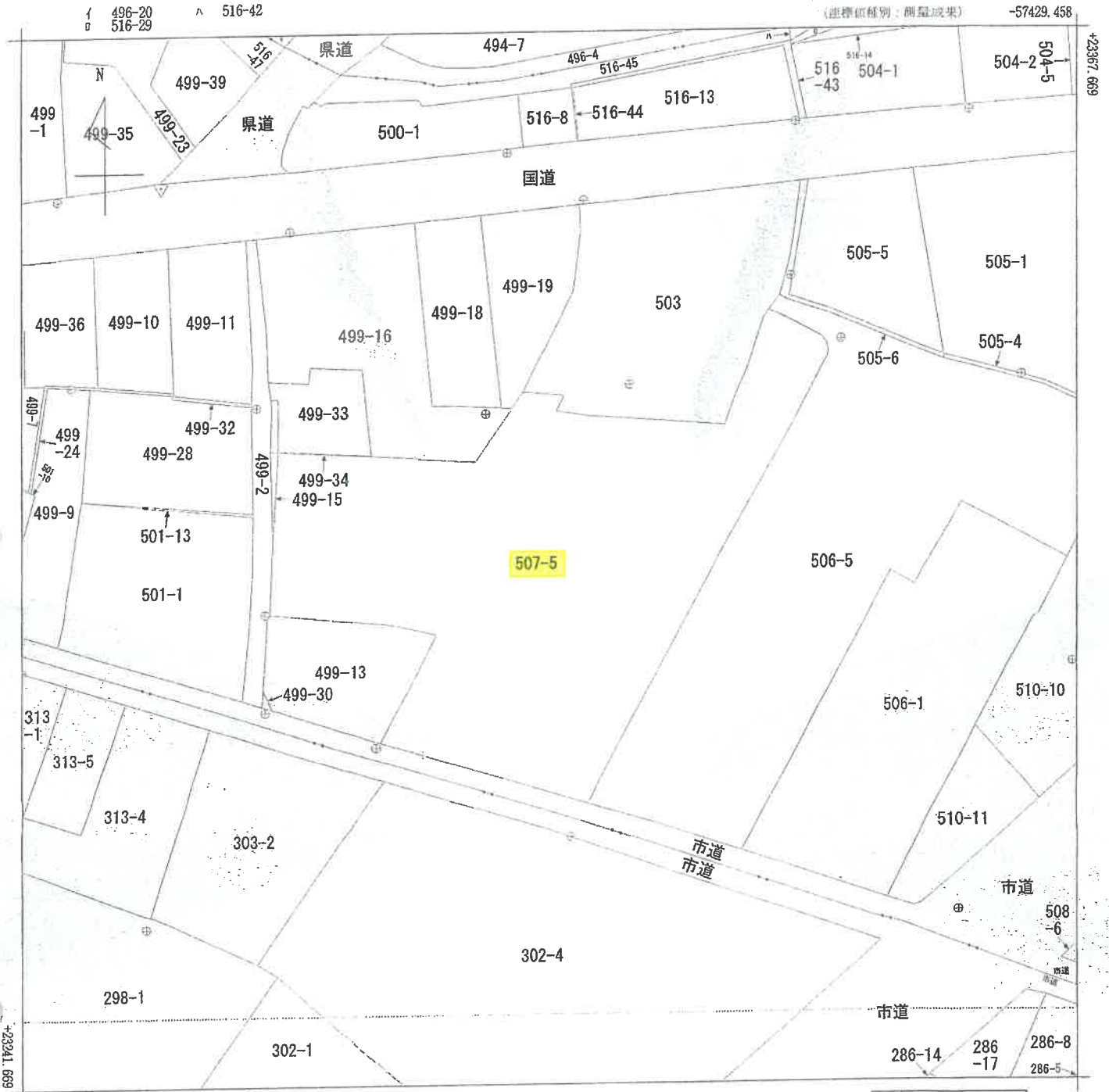
占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (土地所有者) ☐ ())の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成22年 4月16日	
最初の	契約日	平成22年 4月16日頃	
契約等	期間	平成22年 4月16日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 ■その他の者 (B)	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金80,000円(毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ■相殺(物件2,3建物賃料分 毎月金80,000円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■債務者破産管財人弁護士	1 私は、債務者の破産管財人を務める弁護士です。Aさんの破産管財人も同時に務めていました。 2 債務者の破産事件は係属中です。Aさんの破産事件は終結しました。 3 本件土地建物は、破産財団からは放棄しています。 4 物件2建物内の診療に関する什器備品は換価済みで、物件2建物内に有価物はありませぬ。物件3建物内には、Aさんとその家族の私物が残っているはずでず。
■A（土地所有者）	1 物件2，3建物共に、現在、空き家でず。 2 物件2建物は、昨年3月17日まで、債務者がクリニック（耳鼻咽喉科）を経営していました。物件3建物には、私が家族と、同日頃まで居住していました。 3 本件競売の実行抵当権設定当時、本件各建物は、亡き夫の所有する土地上に存していたのですが、地代として月8万円で賃貸することになりました。また、物件3建物に、亡き夫と私達家族が居住するに当たって、債務者から賃料月8万円で賃借することになりました。実際には、各賃料で相殺されていました。 4 本件各建物で破損箇所は特にないと思います。雨漏りや白蟻被害も同様でず。 5 本件土地建物での用水は公共の上水道でず。下水は分かりませぬ。熱源はLPガスでず。 6 物件3建物内で犬1匹を飼っていました。 7 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(市道)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、側溝や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、3、4枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
従物等として看板が存する。
工作物として自転車置場が存する。
目的外物件として電柱が存する。
- 5 (損傷等)
特になし。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年5月21日（木） 15：20－15：40	福岡法務局柳川支局	建物図面，公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年5月22日（金） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（大川市役所）
R8年5月26日（火） 9：40－10：10	物件所在地	所在確認，写真撮影
R8年5月27日（水） 14：00－14：10	執行官室	債務者の管財人事務所に架電（管財手続状況確認等）
R8年6月10日（水） 13：20－14：20	物件所在地	立入調査，関係人と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
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 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，解錠技術者にい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。		



-57554.458 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
大字酒見

請求部	所在	大川市大字酒見字北前田				地番	507番5		
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	令和6年3月			備付年月日(原図)	令和7年12月25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8年5月21日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(9枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和44年10月28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8年5月21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：17-2

(1/2)

縮尺 1/500 1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

求積
 $3.80 \times 5.70 = 21.66$
床面積 21.66

図面 平面図

建物 各階

704697 平成34年10月28日登記

家屋番号 507~5

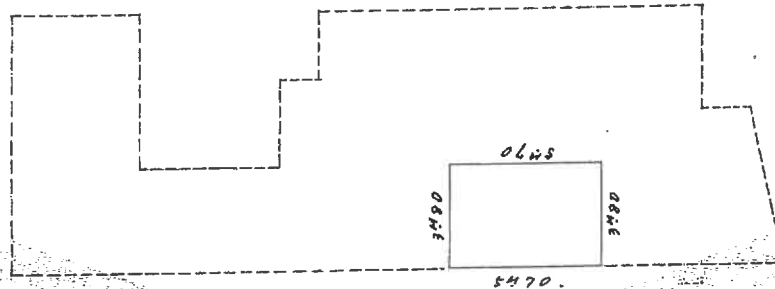
建物の所在 文川市大字福見字北前田 507番地の5

1/2

作製年月日
昭和44年10月27日

作製者

3階



507~2

507~1

507~5

道路

公用

令和8年5月21日

福岡法務局柳川支局

改訂品目

需求番号: 17-2

(2/2)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/200
----	-------

一校之圖

704698

507-5

建物の所在 大川市大字涌見字北前田 507番地の5

略

५५

面圖 面圖

階平

建各

 $\frac{r}{2}$

昭和44年10月27日

知縣

申請人

1階	求積				
(4)	7.50×4.75	=	35.125		
(5)	3.80×5.25	=	19.950		
(6)	6.75×1.40	=	9.450		
(7)	7.50×14.25	=	106.875		
(8)	$(3.00 + 1.80) \times 5.70 \div 2$	=	13.860		
計				223.860	

2階 求積

(i) $570 \times 4.75 = 2707.5$

(ii) $9.50 \times 14.25 = 135.375$

計 162.450

木欄積 162.45

(11枚目)

A 3をA 4に縮小

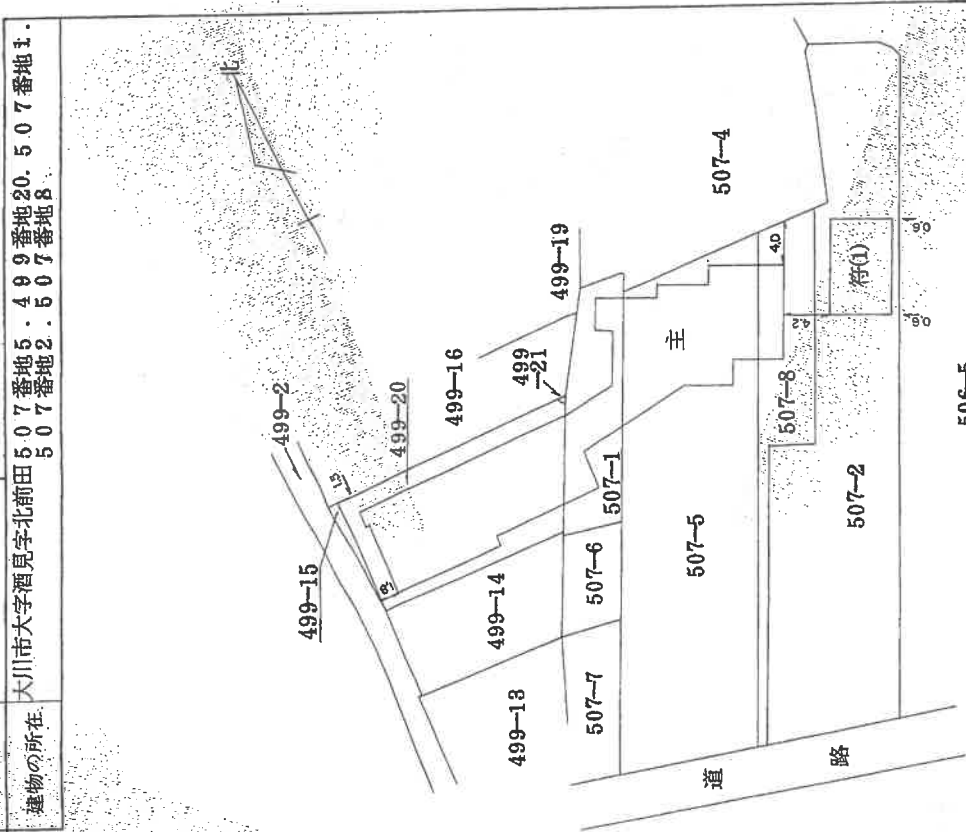
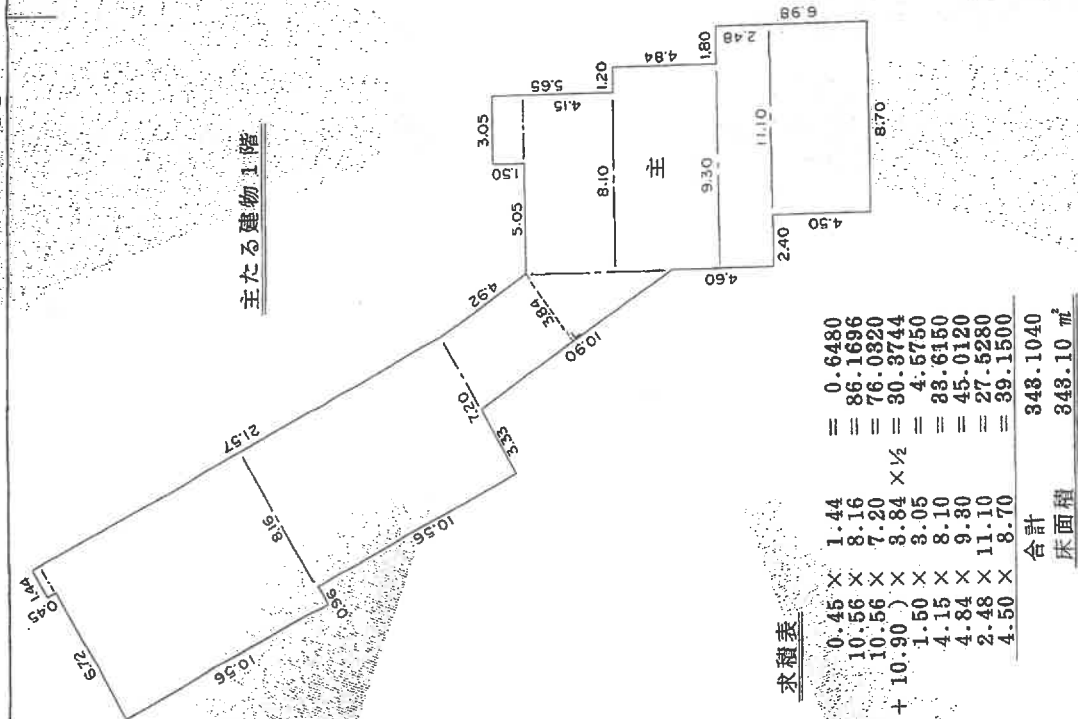
登記年月日：平成8年5月20日

これは図面に記録されている内容を証明した複面である。
 令和8年5月21日 福岡県庁 柳川支局 登記官

各階平面図 704699

家屋番号 507番5の2
 建物の所在 大川市大字酒見字北前田507番地5・499番地20.507番地1・507番地2.507番地8

各階平面図 1/2



作製者 土地家屋調査士

縮尺 1/250
 平成8年5月15日作製

申請人

尺 1/500

登記年月日：平成8年5月20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8年5月21日 福岡建設局柳川支局

(1-3枚目)

登記官

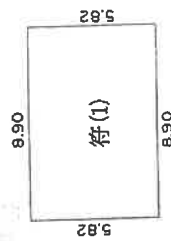
一枚目と同一 各階平面図 704700

建物図面 各階平面図 1/2

家屋番号 507番5の2

建物の所在 大川市大字酒屋見字北前田507番地5・499番地20.507番地1.507番地2.507番地8

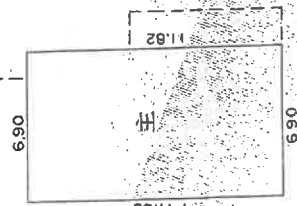
附属建物符(1)



求積表

$8.90 \times 5.82 = 51.7980$
合計 51.7980
床面積 51.79 m^2

主たる建物2階



求積表

$11.82 \times 6.90 = 81.5580$
合計 81.5580
床面積 81.55 m^2

作製者

土地家屋調査士

平成8年5月15日(作製)
地家屋調査士(会)

縮尺 1/250

申請人

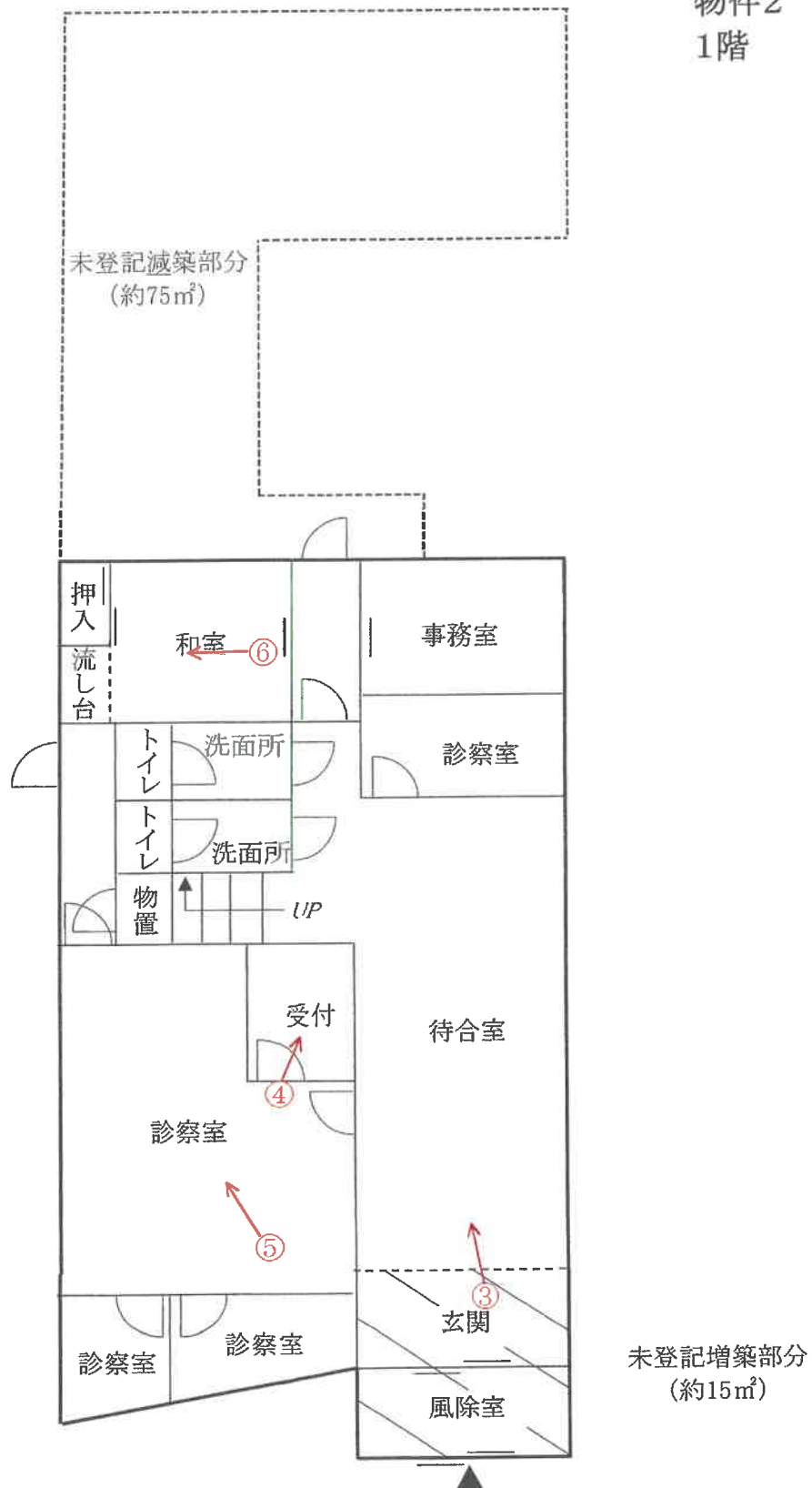
1/250



土地・建物位置関係図

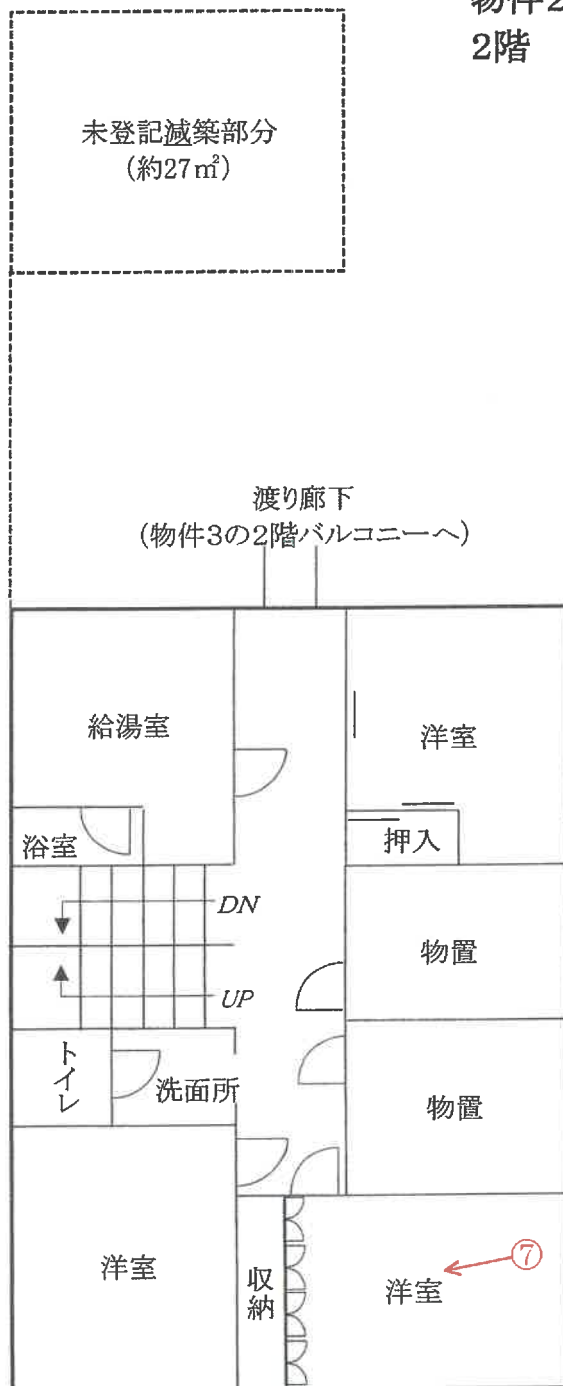
○→写真撮影位置・方向を示す

物件2
1階

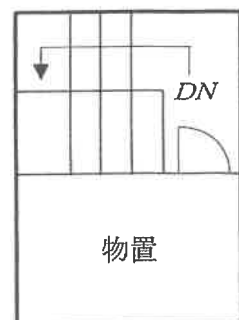


○→写真撮影位置・方向を示す

物件2
2階

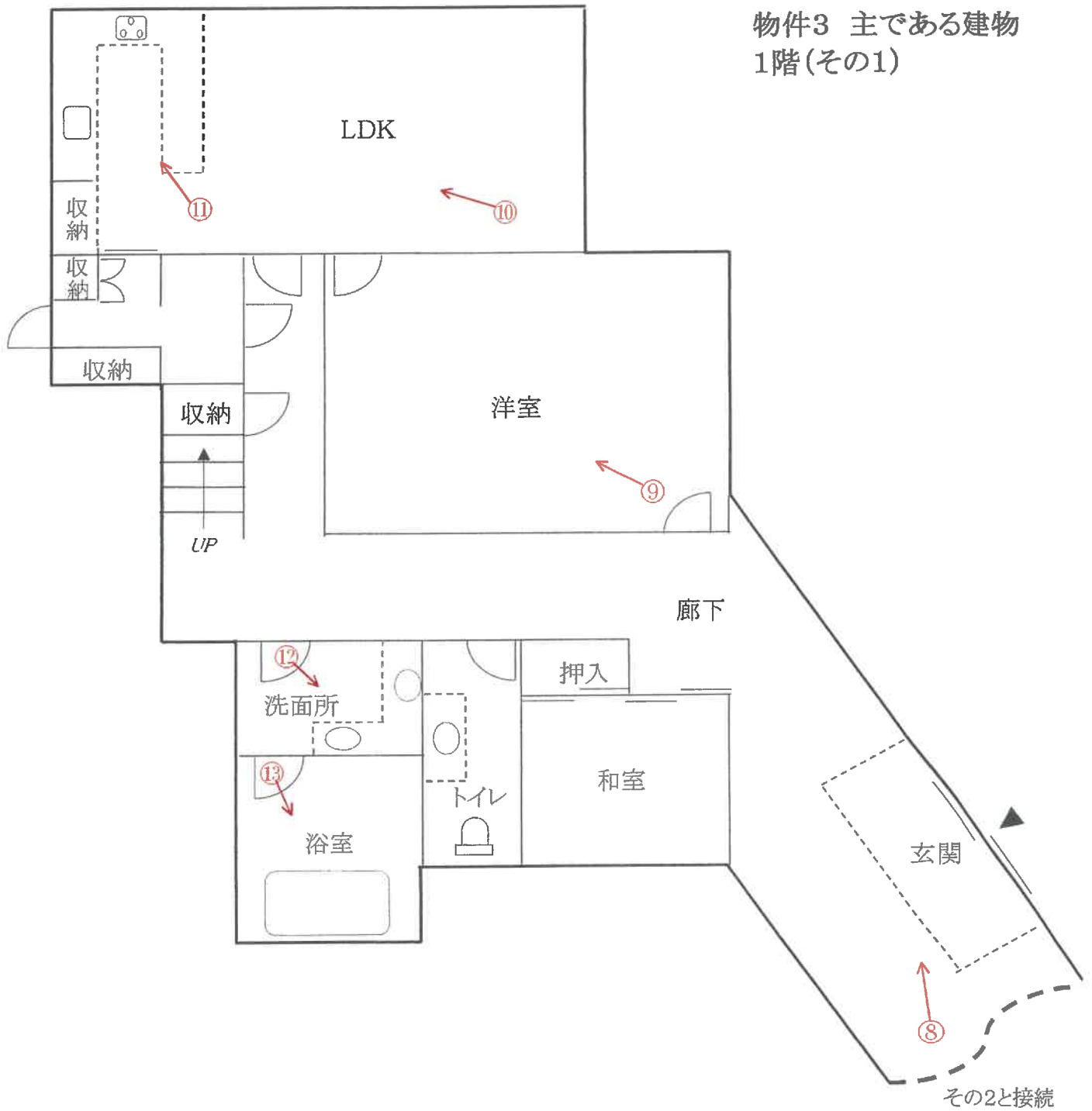


物件2
3階

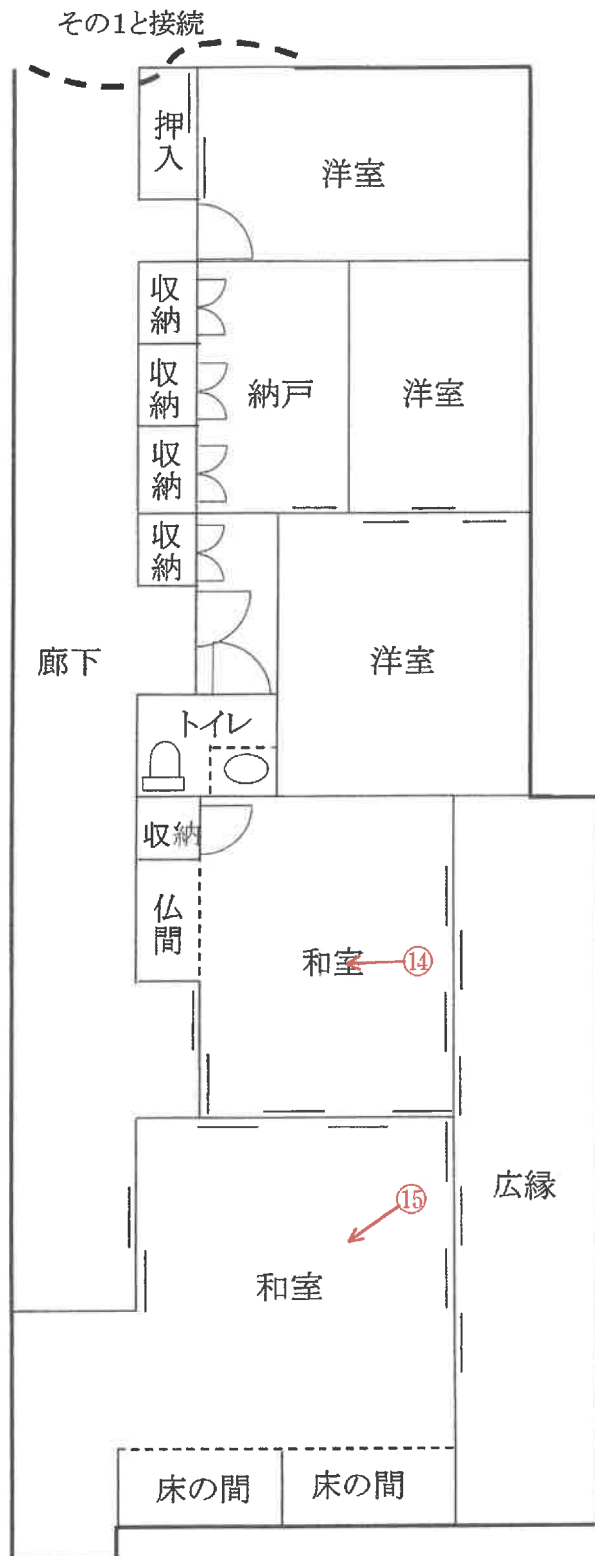


○→写真撮影位置・方向を示す

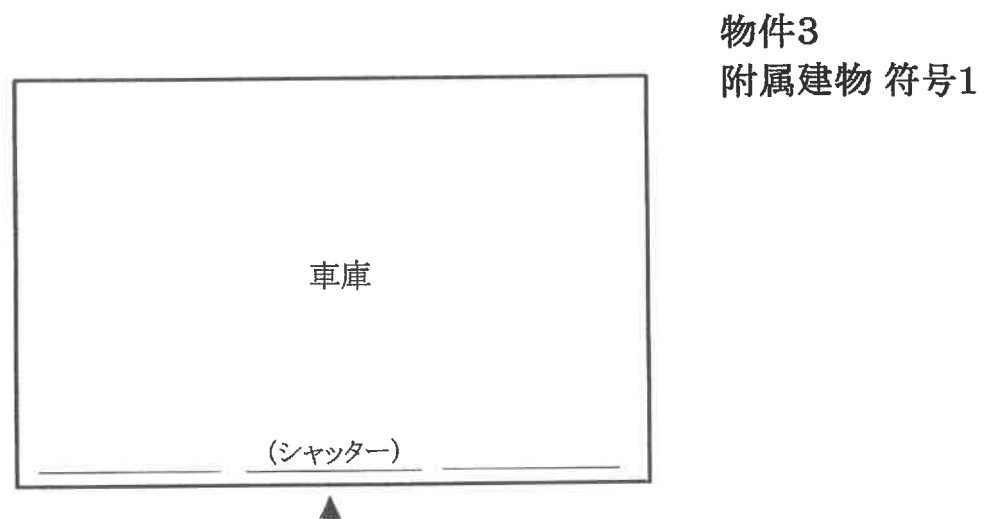
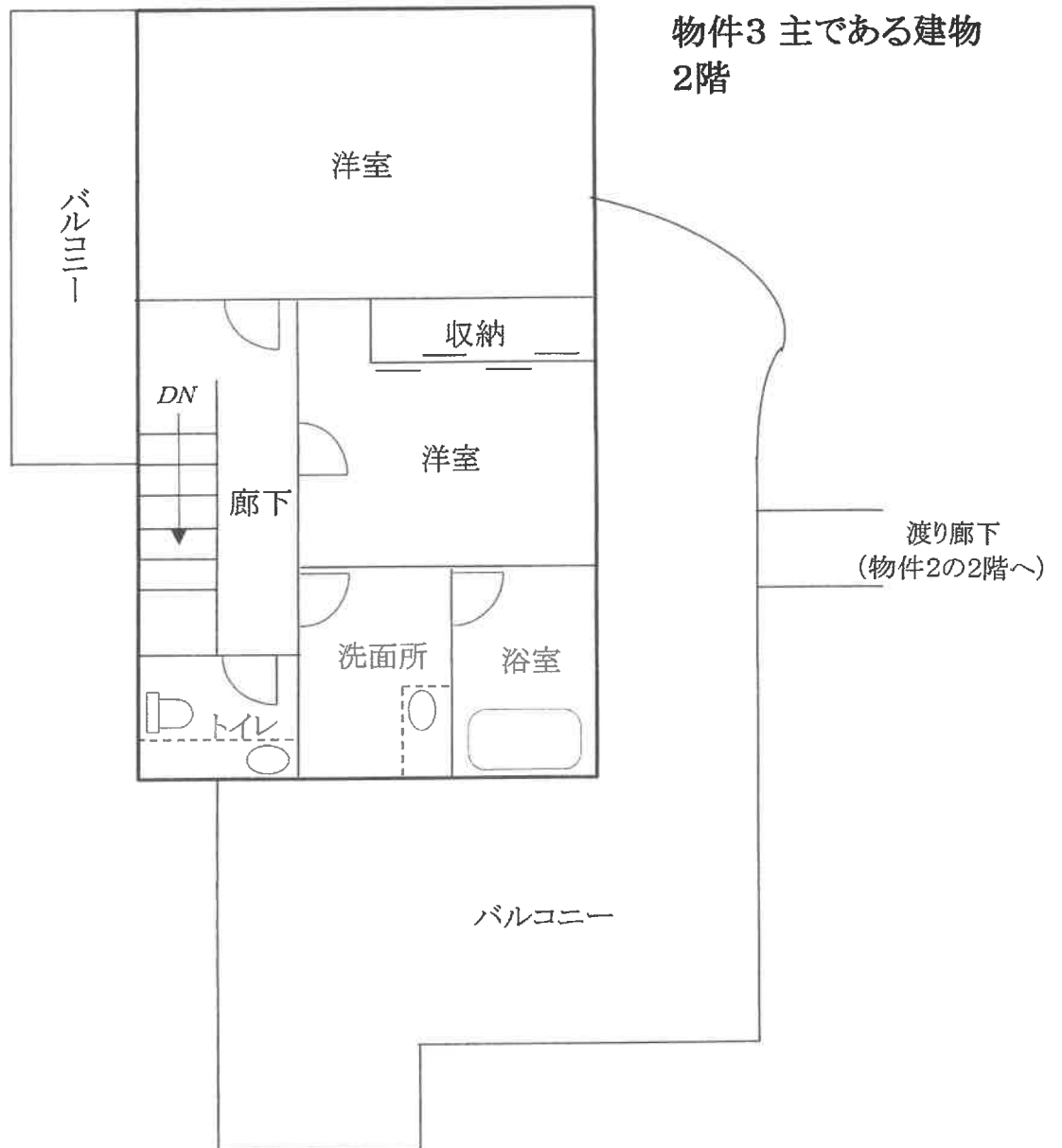
物件3 主である建物
1階(その1)



○→写真撮影位置・方向を示す



物件3 主である建物
1階(その2)



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件2 建物



(写真 ②)

物件3 建物

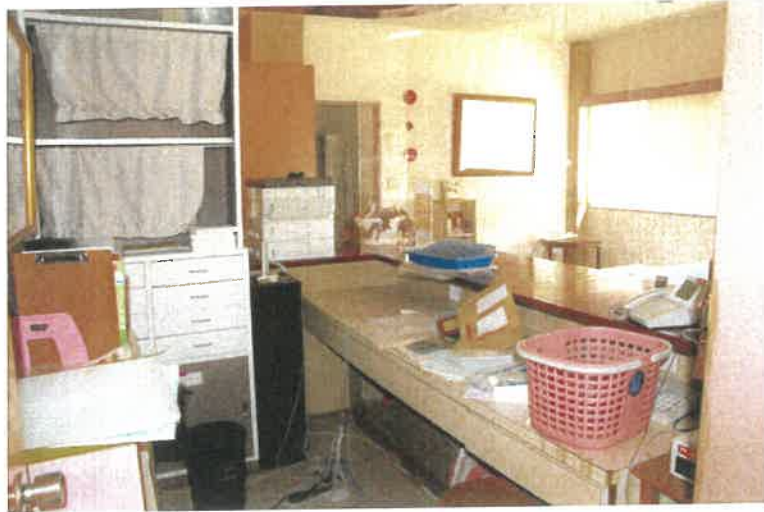


(写真 ③)



待合室 (物件2 建物)
(2 0 枚目)

(写真 ④)



受付 (物件 2 建物)

(写真 ⑤)



診察室 (物件 2 建物)

(写真 ⑥)



和室 (物件 2 建物)

(2 1 枚目)

(写真 ⑦)



洋室 (物件 2 建物)

(写真 ⑧)



玄関 (物件 3 主である建物)

(写真 ⑨)



洋室 (物件 3 主である建物)
(2 2 枚目)

(写真 ⑩)



LDK (物件 3 主である建物)

(写真 ⑪)



キッチン (物件 3 主である建物)

(写真 ⑫)



洗面所 (物件 3 主である建物)
(2 3 枚目)

(写真 ⑬)



浴室（物件３主である建物）

(写真 ⑭)



和室（物件３主である建物）

(写真 ⑮)



和室（物件３主である建物）
（２４枚目）

令和8年（ケ）第 1 号
令和8年6月10日現地調査
令和8年6月26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 29,690,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 10,130,000 円
物件2（建物）	金 5,280,000 円
物件3（建物）	金 14,280,000 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の内訳価格は物件2、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2、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 番 地 目 地 積	大川市大字酒見字北前田 507 番 5 宅地 1851.39 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大川市大字酒見字北前田 507番地5 507 番 5 診療所・居宅 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・ 瓦葺3階建 1階 223.86 m ² 2階 162.45 m ² 3階 21.66 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	大川市大字酒見字北前田 507番地5、449番地20、507番地1、 507番地2、507番地8 507 番 5の2 居宅 鉄筋コンクリート・木造陸屋根・ ステンレス鋼板葺2階建 1階 343.10 m ² 2階 81.55 m ² (附属建物) 1 車庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 51.79 m ²	同上

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。																				
2	・未登記の増築及び減築部分があり、登記と現況の数量が異なる。 現況床面積は以下のとおりである。 <table><tr><th>登記床面積</th><th>未登記増築床面積 (概測)</th><th>未登記減築床面積 (概測)</th><th>現況床面積</th></tr><tr><td>1階 223.86㎡</td><td>+約15㎡</td><td>－約75㎡</td><td>= 約163.86㎡</td></tr><tr><td>2階 162.45㎡</td><td></td><td>－約27㎡</td><td>= 約135.45㎡</td></tr><tr><td>3階 21.66㎡</td><td></td><td></td><td>= 21.66㎡</td></tr><tr><td>計 407.97㎡</td><td>+約15㎡</td><td>－約102㎡</td><td>= 約320.97㎡</td></tr></table> ・現況の構造は「鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建」である。 ・現況の種類は「診療所」である。	登記床面積	未登記増築床面積 (概測)	未登記減築床面積 (概測)	現況床面積	1階 223.86㎡	+約15㎡	－約75㎡	= 約163.86㎡	2階 162.45㎡		－約27㎡	= 約135.45㎡	3階 21.66㎡			= 21.66㎡	計 407.97㎡	+約15㎡	－約102㎡	= 約320.97㎡
登記床面積	未登記増築床面積 (概測)	未登記減築床面積 (概測)	現況床面積																		
1階 223.86㎡	+約15㎡	－約75㎡	= 約163.86㎡																		
2階 162.45㎡		－約27㎡	= 約135.45㎡																		
3階 21.66㎡			= 21.66㎡																		
計 407.97㎡	+約15㎡	－約102㎡	= 約320.97㎡																		
3	・現況の所在地番は「507番地5」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「蒲池」駅の北西方、約4.2km。 西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の西方、約5.1km。 西鉄バス「大川市役所」停留所の北方、約250m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大川市役所の北方約180m（直線距離）に位置する、住宅と事業所等が混在する地域である。 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	1851.39㎡（登記地積）
	形 状	不整形（別添「公図(写)」参照）
	間 口	約26m
	奥 行	約63m
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.3mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に、西側で幅員約2.4mの舗装市道（建築基準法第上の道路ではない）に約1m高く接面する。	
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。	
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。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・従物等として、看板が存する。 ・目的外物件として、電柱が存する。 ・工作物として、自転車置場が存する。	

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)：昭和44年9月16日 新築 経 過 年 数：約 57 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 40 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造3階建 屋 根：陸屋根 外 壁：吹付材 ほか 天 井：ジプトーン、ビニールクロス貼、合板 ほか 床：Pタイル、カーペット、タタミ ほか 内 壁：プラスター、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)	未登記増築及び減築部分があり、現況延床面積は約320.97㎡である。各階の現況床面積はP3を参照。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：診療所 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	普通 (内外装の汚れ、摩耗等が観察されるが、経年を超える損傷等は認められない)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。

(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(登記記載)：平成8年5月14日 新築 経 過 年 数：約 31 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 40 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 9 年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート・木造 屋 根：陸屋根・ステンレス鋼板葺 外 壁：コンクリート、吹付材 ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：フローリング、タタミ、大理石、カーペット ほか 内 壁：ビニールクロス貼、塗り壁、大理石 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：1階浴室に檜風呂が設置されている。
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：9LDK(別添「間取図」参照。)
品 等	使用資材：優る 施工状態：優る
保守管理の状態	普通 (内外装の汚れ、摩耗等が観察されるが、経年を超える損傷等は認められない)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・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。 ・附属建物 符号1の内容はP2のとおり。登記上の新築時期は不詳であるが、主である建物と同時期と推定される。保守管理の状態は普通である。

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	23,500	0.77	1,851.39	0.90	30,150,000

【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-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 23,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.99 & \times & 1.02 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.06 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{規模} & & \text{形状} & & \text{二方路} & & & & \text{個別格差} \\ & & 0.90 & \times & 0.85 & \times & 1.01 & & & = & 0.77 \end{array}$$

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、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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	230,000	320.97	0.10	7,380,000
3 (主)	330,000	424.65	0.17	23,820,000
3 (附1)	75,000	51.79	0.13	500,000
			合計	31,700,000

(物件3の合計 24,320,000)

ウ 現価率

物件2は経済的全耐用年数は既に満了していることから、残価率10%を基本に、観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } \begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0) & = 0.10 \end{array}$$

物件3の減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3 (主): } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.17 \times 1.00 = 0.17$$

$$\text{物件3 (附1): } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.13 \times 1.00 = 0.13$$

項 目	物件区分	物件3 (主)	物件3 (附1)
R : 残価率		10%	10%
n : 経過年数		約31年	約31年
N : 経済的全耐用年数		約40年	約35年
q : 観察減価法による補正率		0%	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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

	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		成立範囲 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	30, 150, 000	0. 30	物件2のための 賃借権	0. 40	3, 620, 000
		0. 30	物件3のための 賃借権	0. 60	5, 430, 000
				計	9, 050, 000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を30%と査定した。

ウ 成立範囲割合： 土地上の建物の規模、配置状況等を踏まえ判定した。

(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	30,150,000	－ 9,050,000		0.80	0.60	10,130,000
2	7,380,000	＋ 3,620,000	1.00	0.80	0.60	5,280,000
3	24,320,000	＋ 5,430,000	1.00	0.80	0.60	14,280,000
一 括 価 格 (合 計)						29,690,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 複数の用途を含む規模がやや大きな物件である点を考慮した。

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-1」

所 在 : 大川市大字榎津字水落104番11

住 居 表 示 : 住居表示未実施

価 格 : 24,900 円/㎡ (対前年変動率 0.8%)

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 165 ㎡

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ市中心部の住宅地域

接 面 街 路 : 北西側幅員約4.0m市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

位 置 : 西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の西方、道路距離6.0km。

用 途 指 定 等 : 第2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)	4 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	5 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

地理院地図

GSI Maps



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

