

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 下 本 達 也

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 令和 8 年 10 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 11 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 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）
1～4	4,530,000 3,624,000	一括	906,000	314,163	0
1	420,000				
2	2,110,000				
3	680,000				
4	1,320,000				
					</

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 |
| | 地 番 | 2 0 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 7 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 |
| | 地 番 | 2 0 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 2 0 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8 . 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 2 0 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 8 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9 9 . 4 7 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8年7月31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	6,470,000	4,530,000	一括
1	600,000	420,000	
2	3,010,000	2,110,000	
3	970,000	680,000	
4	1,890,000	1,320,000	
(備 考)			

職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和8年5月7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	9,230,000	6,470,000	一括
1	850,000	600,000	
2	4,300,000	3,010,000	
3	1,380,000	970,000	
4	2,700,000	1,890,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 8年 2月19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1～4】

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3、4】

本件亡所有者Bの相続財産清算人A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 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 |
| | 地 番 | 2 0 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 7. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 |
| | 地 番 | 2 0 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 2 0 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8. 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 2 0 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 8 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9 9. 4 7 平方メートル |



令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 1 1 月 2 7 日受理
令和 8 年 1 月 **22** 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 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 |
| | 地 番 | 2 0 6 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 7. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 |
| | 地 番 | 2 0 6 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 2 0 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・事務所 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 8. 0 9 平方メートル |
| 4 | 所 在 | みやま市瀬高町河内字篠葉原 2 0 6 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 8 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 9. 9. 4 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件2，3）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 相続財産清算人A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			
建物	物件3		
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	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 相続財産清算人A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			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 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		

不動産の表示	「物件目録（物件1，2，4）」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	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 雑種地（物件 ） ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 相続財産清算人A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			
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	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 相続財産清算人A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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☐ 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
■ 亡B相続財産清算人A	1 私は、亡B相続財産の清算人を務める弁護士です。 2 本件土地建物は、私が管理しています。 3 物件3建物には、令和5年6月頃に、Bさんが亡くなるまで居住していました。物件3建物は、以降、現在まで空き家です。 4 生活用水は市の上水道です。トイレは汲み取りだと思います。熱源は、台所がLPガスが利用可能で、風呂は灯油です。 5 物件3建物内には、亡Bさんの家財道具が一式残っています。同家財道具は、当職において換価が不能な物なので、所有権を放棄しますので、本件土地建物の買受人において処分して貰って構いません。 6 物件4建物は、亡Bさんの家族が営む瓦工場だったようです。 7 物件4建物には、今年の夏頃まで、市中の建設業者が、権原なく利用していましたが、当職において明渡を求めた結果、現在は退去させて空き家となっています。 8 物件4建物内に存する物は全て当職が管理する物ですが、以前からの瓦等が若干残っていますので、物件3建物内に存する家財と同様に、本件土地建物の買受人において処分して貰って構いません。 9 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はないと思います。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件各土地は準袋地である。公図上、接道する公衆用道路は存在しない。現況は河川敷上の道路(市道)に接道している。
- 2 (形状等)
本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、石垣等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件各建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2、3枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
目的外物件として電柱及び支柱が存する。
- 5 (損傷等)
物件3建物において、調査時、洗面台下の配管から水漏れをしており、汲み取りの便槽から排水が溢れ出していた。なお、相続財産清算人において、市の水道局に閉栓の措置を依頼し、即日、閉栓処置が取られた。
物件4建物については、屋根に極小な穴が数カ所あり、窓ガラスが数枚、割れている程度であった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月27日 (木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (みやま市役所)
R7年11月27日 (木) 10:20-10:40	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11月27日 (木) 12:00-12:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年12月1日 (月) 16:20-16:30	執行官室	相続財産清算人Aに架電 (占有状況等確認)
R7年12月23日 (火) 14:50-15:30	物件所在地	立入調査, 相続財産清算人Aと面談及び写真撮影
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 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させ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。 ☐		

N

地区外

地区外

2072-4

2073-3

2072-1

2068-3

2068-1

2066-1

水

水

水

-49887.265

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

瀬高町河内

請求部	所在	みやま市瀬高町河内字篠葉原					地番	2068番1		
出力尺	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	平成18年3月17日			備付年月日(原図)	平成19年4月26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。

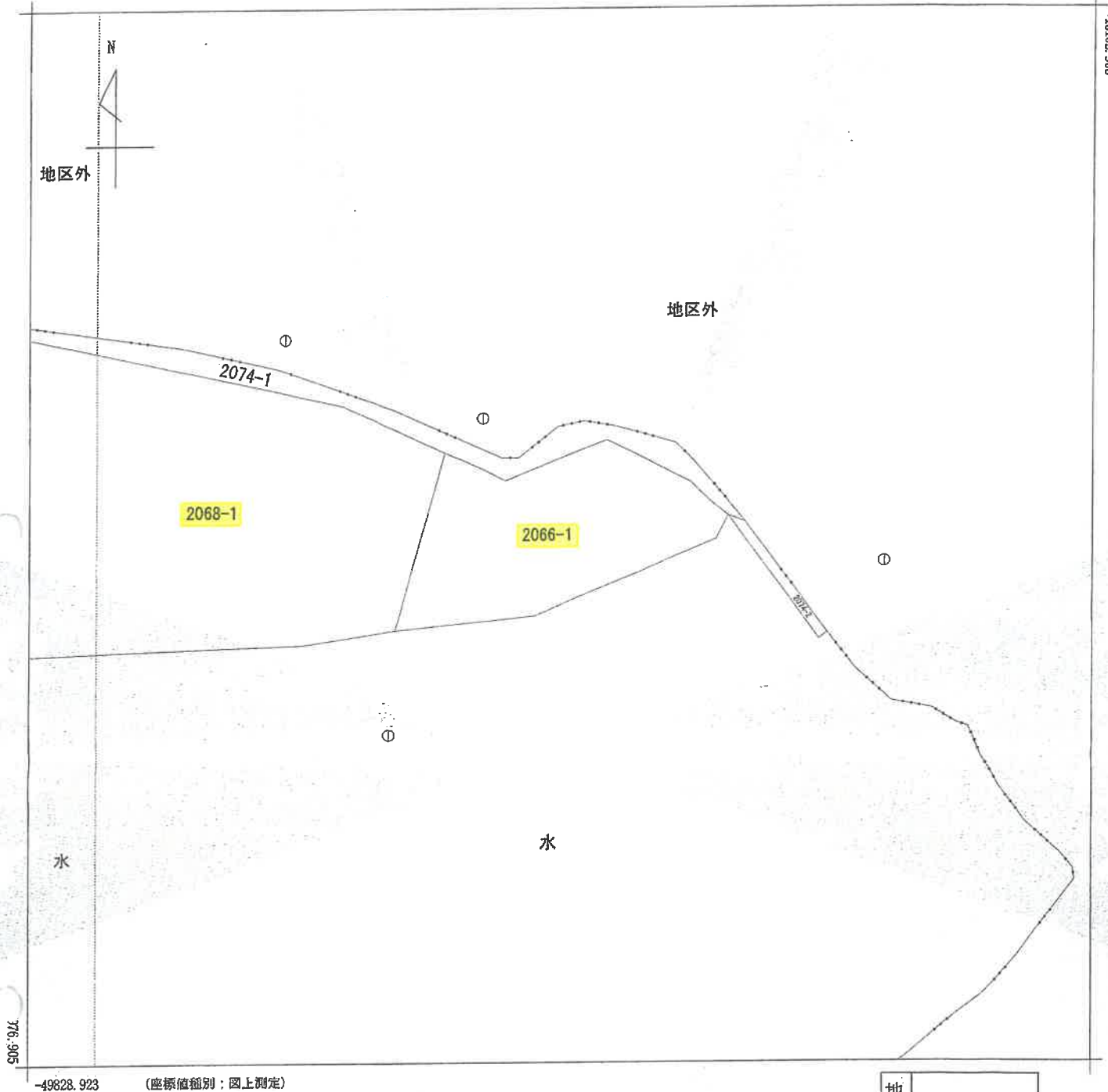
令和7年11月27日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：7-2
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用



請求部	所在地	みやま市瀬高町河内字篠葉原				地番	2066番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年3月17日				備付年月日(原図)	平成19年4月26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11月27日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和53年11月9日

公用

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11月27日 福岡法務局柳川支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-3

(1/2)

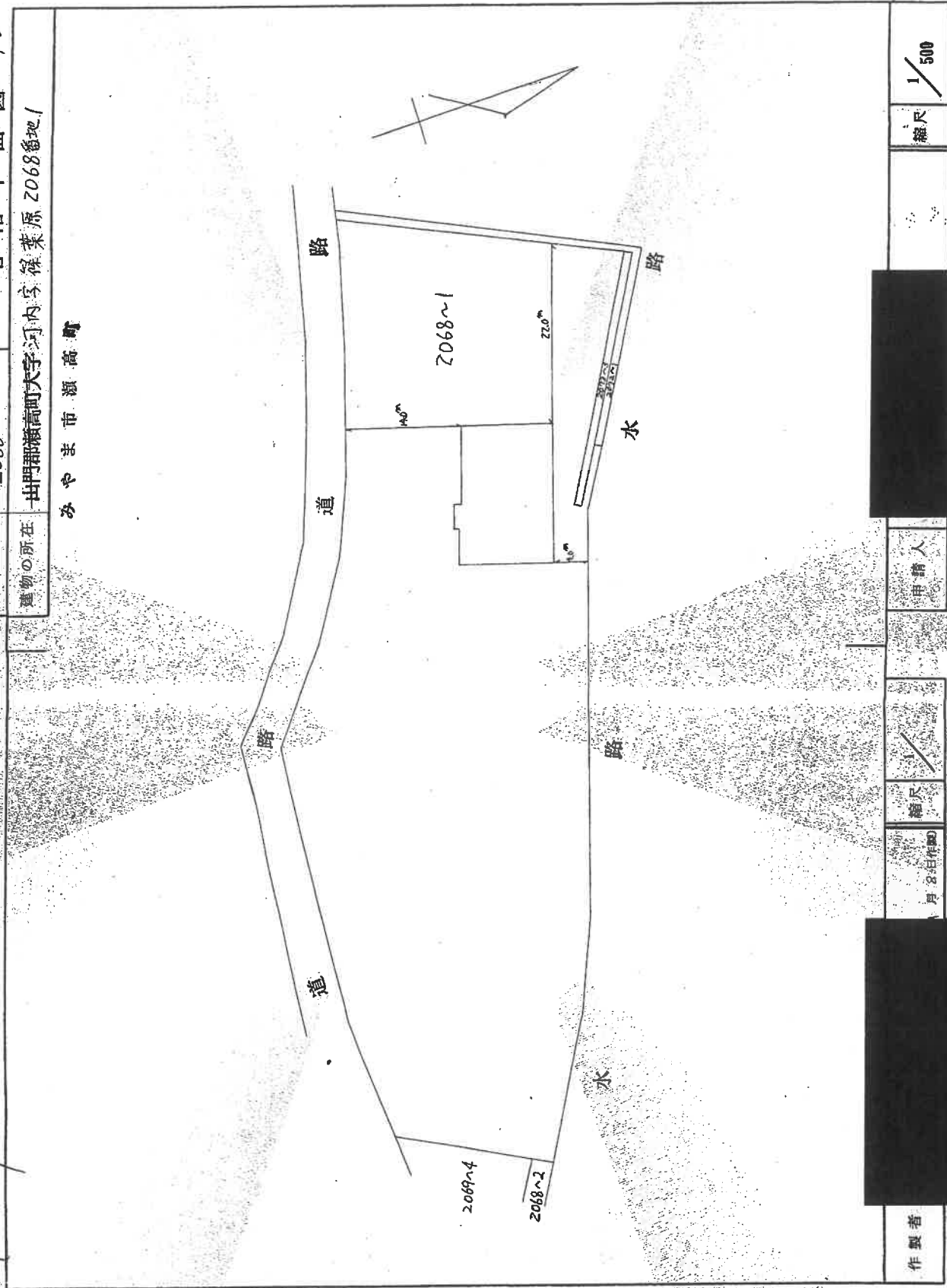
5-6-2-11-1
各階平面図 802967

建築物図面図 1/2
各階平面図

家屋番号 2068~1

建築物の所在 出門郡瀬高町大字河内字 雑菜原 2068番地1

みやま市瀬高町



製作者

月 8 日 作製

縮尺

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和53年11月9日

公用

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11月27日 福岡法務局柳川支局

登記官

一枚目と同一

各階平面図 802968

建物図面 1/2
各階平面図

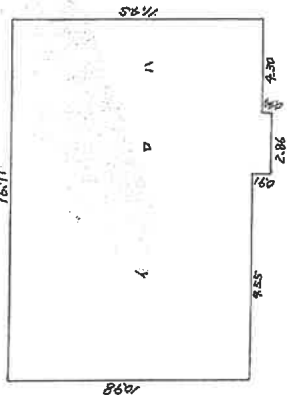
家屋番号

2068~1

建物の所在

山門郡瀬高町大字河内宮塚原2068番地1

みやま市瀬高町



求積

1	10.98	X	9.55	=	104.8590
2	11.89	X	2.86	=	34.0054
3	11.45	X	4.30	=	49.2350

床面積 188.0994
188.09m²

作製者

11月8日(作製)

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

請求番号：7-3

(2/2)

(10枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年11月9日

公用

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11月27日 福岡法務局郷川支局

登記官

(1枚印刷)

A3をA4に縮小

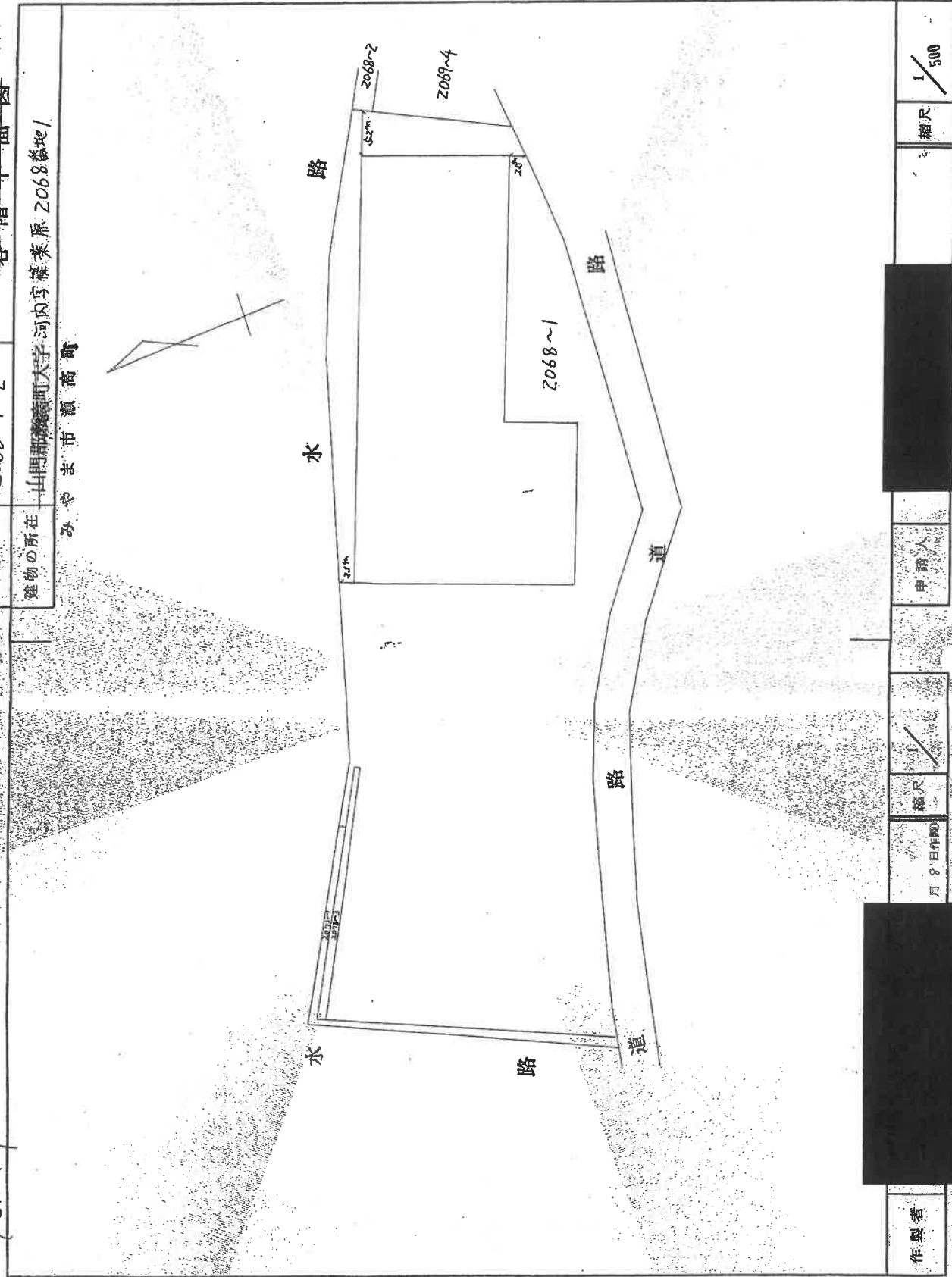
25411.9 各階平面図 802969

建築物図面図 1/2
各階平面図

家屋番号 2068~1~2

建築物の所在 山門郡郷川町大字河内字篠菜原2068番地1

みやま市瀬高町



製作者

申請人

縮尺

1/500

月 8 日作製

縮尺

請求番号：7-4

(1/2)

登記年月日：昭和53年11月9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11月27日 福岡法務局柳川支局

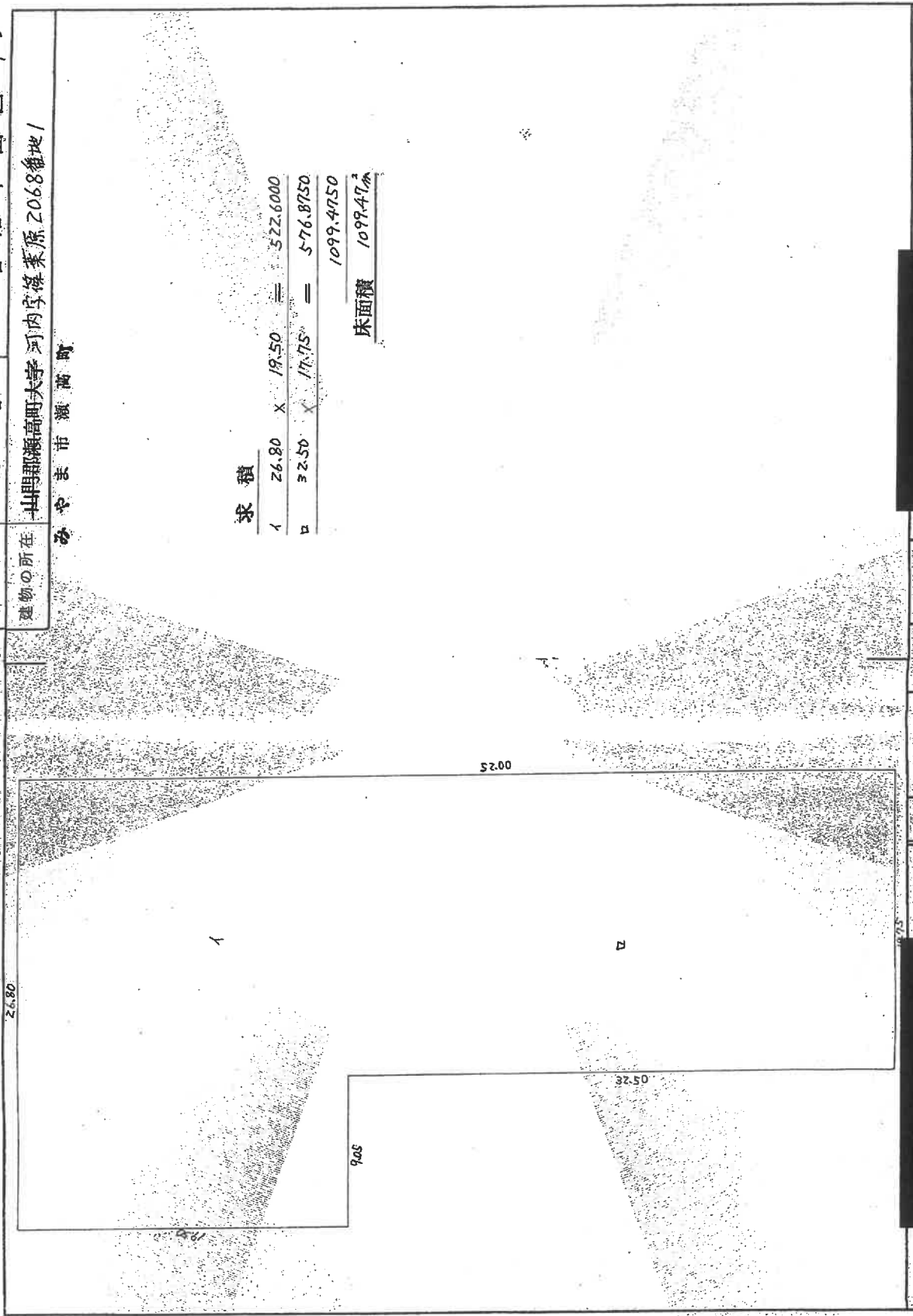
登記官

(12枚目)

一枚目と同一 各階平面図 802970

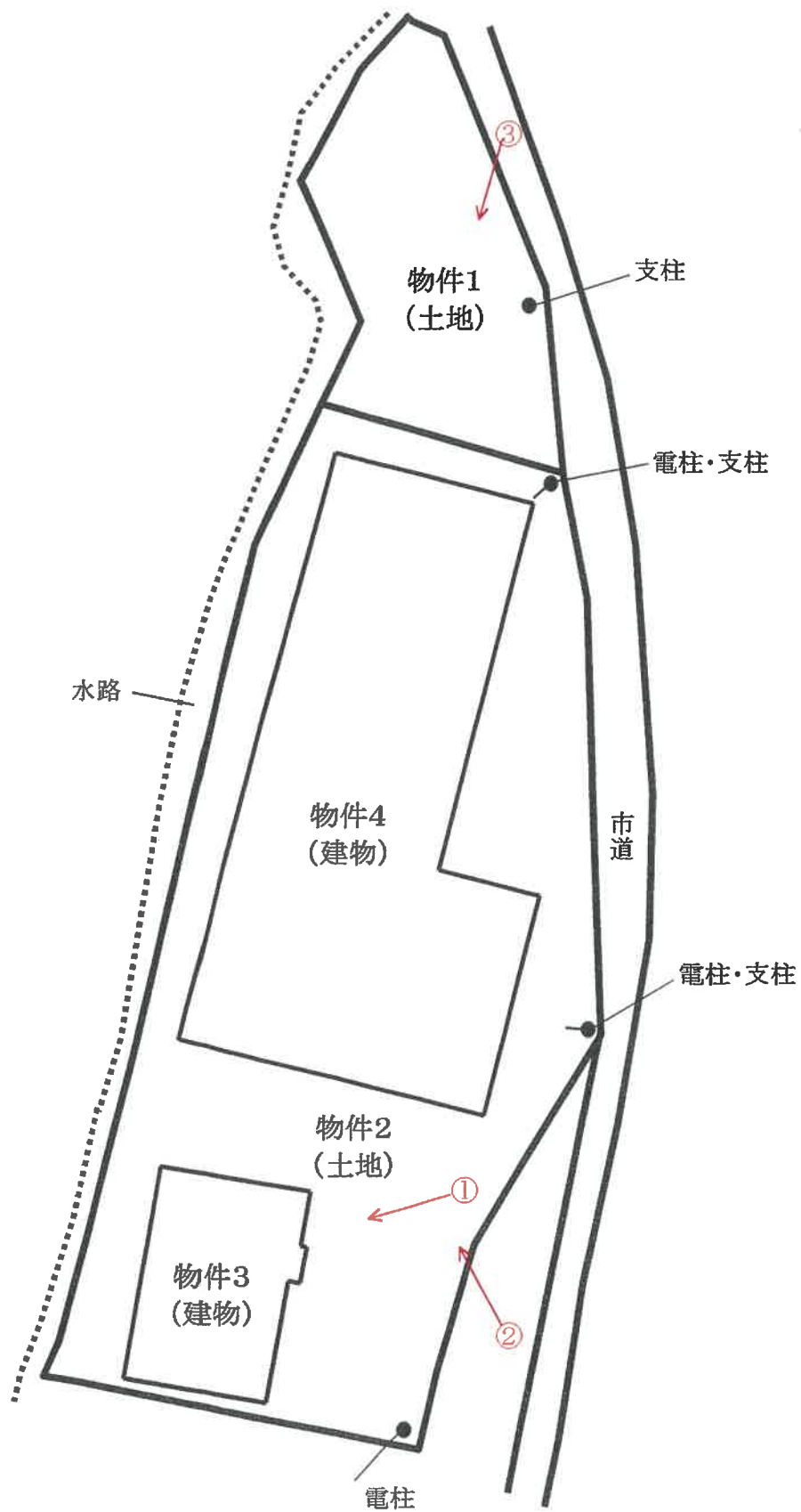
建物図面 各階平面図 2/2

家屋番号	2068~1~2
建物の所在	山門郡瀬高町大字河内字篠菜原2068番地1 みやま市瀬高町



求 積				
イ	26.80	×	19.50	= 522.6000
ロ	9.05	×	17.75	= 160.6875
				1099.4750
床面積				1099.47 [㎡]

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/250	1/

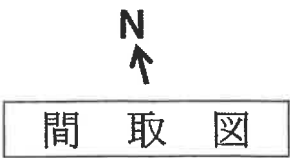
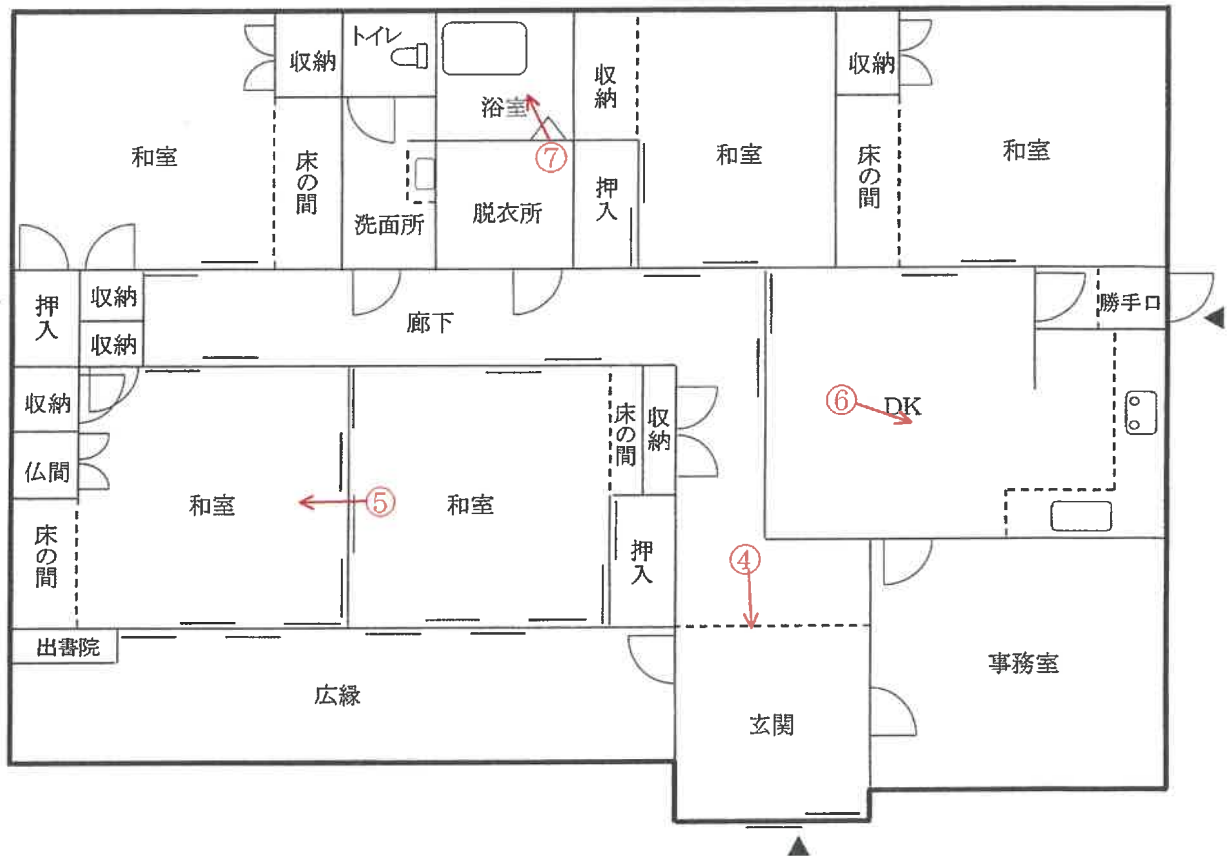


N ←

土地・建物位置関係図

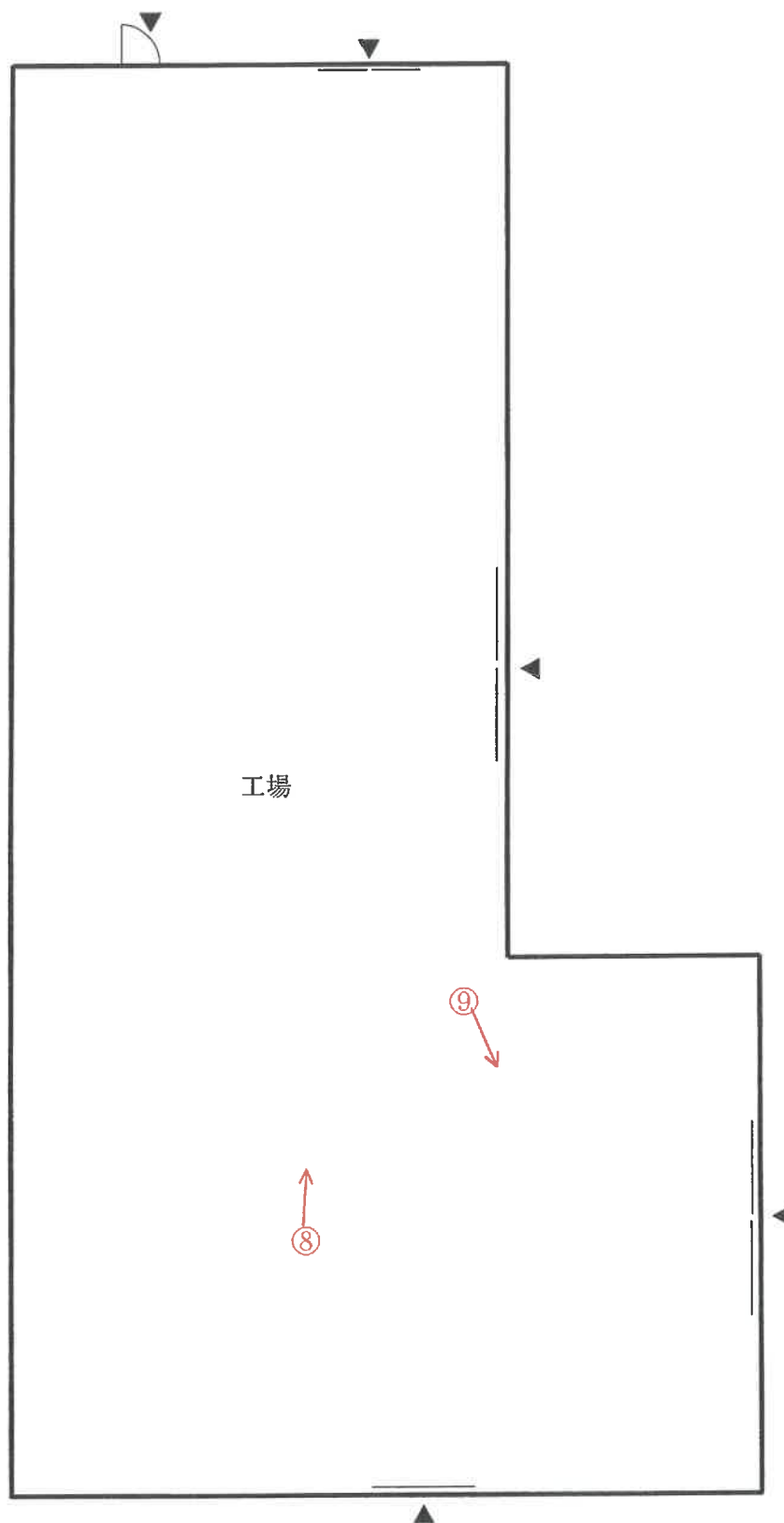
○→写真撮影位置・方向を示す

物件3



○→写真撮影位置・方向を示す

物件4



N
↙

間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



玄関 (物件3建物)

(写真 ⑤)



和室 (物件3建物)

(写真 ⑥)



DK (物件3建物)

(写真 ⑦)



浴室（物件3建物）

(写真 ⑧)



工場（物件4建物）

(写真 ⑨)



工場（物件4建物）

（ 1 8 枚目）

令和7年（ケ）第8号
令和7年12月23日現地調査
令和8年1月15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 9,230,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 850,000 円
物件2（土地）	金 4,300,000 円
物件3（建物）	金 1,380,000 円
物件4（建物）	金 2,700,000 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、2の内訳価格は物件3、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3、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	みやま市瀬高町河内字篠葉原 2066 番 1 宅地 547.12 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	みやま市瀬高町河内字篠葉原 2068 番 1 宅地 2762.00 m ²	同上
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	みやま市瀬高町河内字篠葉原 2068番地1 2068 番 1 居宅・事務所 木造瓦葺平家建 188.09 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	みやま市瀬高町河内字篠葉原 2068番地1 2068 番 1の2 工場 鉄骨造スレート葺平家建 1099.47 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1、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、2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「南瀬高」駅の南方、約1.9 k m。 市コミュニティバス「古賀橋北」停留所の南西方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	みやま市役所の南方約4.1 k mに位置する、農家住宅を主体とする住宅地域であり、周囲には農地も多い。 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	3309.12㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約88m
	奥 行	約38m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.5～4.0mの未舗装（一部舗装あり）市道（建築基準法上の取り扱いについては特記事項参照）に、ほぼ等高に接面する。	
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 : 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	・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・接面する市道は、公図上は河川区域に存しており、建築基準法上の取り扱いが未判定であったので、福岡県南筑後県土整備事務所建築指導課に対して道路相談を行い判定を得た（判定番号 749号）。判定結果は「西端部から、幅員4m以上の部分までについては建築基準法第42条第1項第1号の道路として取り扱うが、幅員4m未満となった部分以降は建築基準法上の道路ではない」とのこと。したがって、目的土地については、西側の一部が建築基準法上の道路に、それ以外の部分が建築基準法上の道路ではない通路に、それぞれ接面する。建替等に当たっては、幅員等について道路管理者との協議・確認が必要になると思われることから、買受希望者においても注意が必要である。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的外物件として電柱及び支柱が存する。 ・目的土地上の目的建物（物件4）は、過去に瓦工場として稼働していたとのことであるため、土壌汚染のリスクがあるが、汚染の有無及び程度については調査機関による土壌汚染調査を行わなければ確定できない。 ・目的土地の南側には飯江川が存しており、みやま市ハザードマップによれば平成24年と令和3年に浸水の履歴がある。
---------	---

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(登記記載)：昭和53年6月4日 新築 経過年数：約 48 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：木造平家建 屋根：瓦葺 外壁：縦羽目、吹付材 ほか 天井：合板 ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内壁：合板、砂壁 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、登記上の床面積とはほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅、事務所 間取り：5DK、事務室 (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	やや劣る (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。 ・洗面所で水漏れがあり(調査日に閉栓処置が行われた)、付近の床が水浸しの状態であった。

(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53年5月10日 新築 経 過 年 数 : 約 48 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 : 鉄骨造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート 天 井 : 現し 床 : コンクリート 内 壁 : 現し 設 備 : 電気 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 : 工場 間 取 り : 間仕切りなし(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 (大きな損傷はないが、窓ガラスの破損、屋根に小さな穴が認められたほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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。

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	8,420	0.68	547.12	0.90	2,820,000
2	8,420	0.68	2,762.00	0.90	14,230,000

【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：県基準地「みやま(県)-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{196} & = & 8,420\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.10 × 1.05 × 1.70 × 1.00 = 1.96

イ 個 別 格 差：規模 形状 接道の状況 個別格差
0.80 × 0.95 × 0.90 = 0.68

土壤汚染リスクについては市場性修正により考慮する。

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3、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
3	145,000	188.09	0.07	1,910,000
4	55,000	1099.47	0.04	2,420,000
合計				4,330,000

ウ 現価率：（査定）

目的建物は、いずれも建築後約48年程度が経過し経済的全耐用年数はすでに満了しており、保守管理状態もやや劣る点を考慮し、残価率10%（物件3）、5%（物件4）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、物件3につき-30%、物件4につき-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3	0.10	$\times (1 - 0.3)$	$= 0.07$
物件4	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

	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	2,820,000	0.30	物件4のための 法定地上権	1.00	850,000
2	14,230,000	0.30	物件3のための 法定地上権	0.30	1,280,000
		0.30	物件4のための 法定地上権	0.70	2,990,000
				計	5,120,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等につき法定地上権と判定し、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	2,820,000	－ 850,000		0.72	0.60	850,000
2	14,230,000	－ 4,270,000		0.72	0.60	4,300,000
3	1,910,000	＋ 1,280,000	1.00	0.72	0.60	1,380,000
4	2,420,000	＋ 3,840,000	1.00	0.72	0.60	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						9,230,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ・ 築年が経過した複数の建物で構成される規模の
大きな物件であり需要が限定される。 0.80

・ 土壌汚染のリスクがある。 0.90

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.80 \times 0.90 = 0.72$$

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「みやま（県）－7」

所 在：みやま市高田町今福字町146番1

住 居 表 示：住居表示未実施

価 格：16,500 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：307 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中に店舗等が見られる住宅地域

接 面 街 路：北 側 幅員約 9.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR鹿児島本線「渡瀬」駅の北方、道路距離1.8km。

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 公図（写）	2 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	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



