

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 6 日
福岡地方裁判所柳川支部
裁判所書記官 中村 ばるみ

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 0 月 1 4 日から 令和 8 年 1 0 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 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 8 年 9 月 1 6 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	4,950,000 3,960,000	一括	990,000	104,911	0
1	460,000				
2	430,000				
3	2,680,000				
4	1,380,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0. 4 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2. 9 1平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 番 | 4 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5. 2 3平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 4 5 6 番地 1、4 5 5 番地 2、4 5 5 番地 5、4 5 6 番地 4、4 5 6 番地 4 先 |
| | 家屋 番号 | 4 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 6. 7 8平方メートル
2 階 1 6 3. 5 7平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 6. 7 8平方メートル |

物 件 目 録

2階 約193.57平方メートル

(増築約30平方メートル)

物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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1～4】

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4】

賃借権

範 囲 一部 (工場部分)

賃借人 本件債務者

期 限 定めなし

敷 金 なし

保証金 なし

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4】

本件所有者及び本件債務者が占有している。

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 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 0 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 番 | 4 5 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 2 . 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 番 | 4 5 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5 . 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 大川市大字酒見字上城内 4 5 6 番地 1、4 5 5 番地
2、4 5 5 番地 5、4 5 6 番地 4、4 5 6 番地 4 先 |
| | 家屋 番号 | 4 5 6 番 1 |
| | 種 類 | 工場・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 6 . 7 8 平方メートル
2 階 1 6 3 . 5 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 5 4 6 . 7 8 平方メートル |

物 件 目 録

2 階 約 1 9 3 . 5 7 平方メートル

(増築約 3 0 平方メートル)

令和 8 年(ケ)第 2 号
令和 8 年 6 月 4 日受理
令和 8 年 7 月 **15** 日提出
その 1 (物件 1～4)

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 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 0 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 | 番 | 4 5 5 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 2 . 9 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字酒見字上城内 |
| | 地 | 番 | 4 5 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 6 5 . 2 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字酒見字上城内 4 5 6 番地 1、4 5 5 番地 2、4 5 5 番地 5、4 5 6 番地 4、4 5 6 番地 4 先 |
| | 家屋 | 番号 | 4 5 6 番 1 |
| | 種 | 類 | 工場・居宅 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 5 4 6 . 7 8 平方メートル |
| | | 2 階 | 1 6 3 . 5 7 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件１～４）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件１～３		
現況地目	☒ 宅地（物件１～３） ☐ 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 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。 ☐ 「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：１階 ５４６．７８㎡ ２階 約１９３．５７㎡（増築約３０㎡）		
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（債務者） 上記の者が本件建物を 工場・居宅 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	所在は「大川市大字酒見字上城内 ４５５番地５，４５５番地２，４５６番地１」である。		
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		

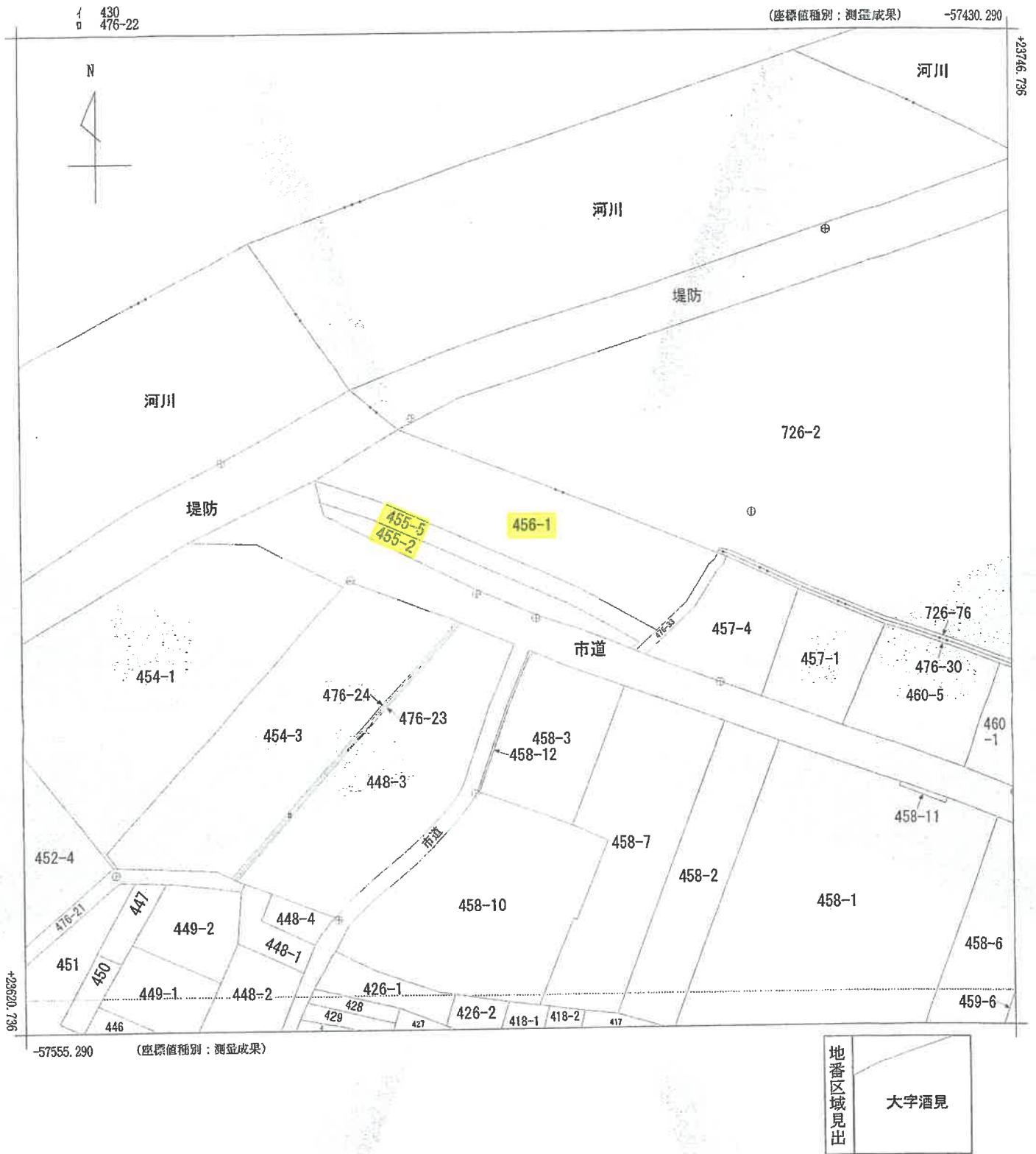
占有者及び占有権原 (物件4建物関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 一部 (工場部分)	
占有者		☒ 債務者 ☐	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 工場	
☒ 関係人 (☒ 所有者の配偶者 ☐ ()) の陳述 / ☐ 提示文書 () の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和28年頃	
最初の	契約日	昭和28年頃	
契約等	期間	昭和28年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金 税金相当額 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 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
■所有者の配偶者	1 本件建物は、工場と居宅です。 2 工場部分では、債務者が、家具工場を営んでいました。7、8年位前まで稼働していたと思います。居宅部分には、所有者と私が居住しています。生憎、所有者は病気により入院中です。 3 本件建物の工場部分は、債務者が所有者から、賃借しています。家賃は、現在は支払いはありませんが税金分位は貰っていました。 4 本件建物は、経過年数相応に破損箇所があります。シャッターは不動です。雨漏りも見られます。 5 生活用水は市の上水道です。トイレは汲み取りです。熱源はL P ガスです。 6 本件建物の工場部分には、債務者の所有する機械類が残っています。いずれも不動だと思います。勿論、経済的価値ありません。居宅部分に存する物は全て所有者と私の所有です。 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)
物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路(無地番・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、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)
特になし。
- 5 (損傷等)
経過年数相応の傷みが存在し、シャッターは不動である。雨漏りも存する。
- 6 執行裁判所が定める記載事項
別紙物件目録記載の不動産につき工場抵当法が適用されると認められるときは、土地又は建物に備え付けられている機械、器具及びその他工場の用に供する物(種類・構造・個数・製作者・製造年月日・記号番号・配置場所)の現況
 - (1) 本件不動産は工場抵当法が適用される工場であると認められる。
 - (2) 機械、器具類の現況
いずれも不動で無価値であると認め不存在とした。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月4日（木） 9：50－10：00	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
R8年6月4日（木） 12：00－12：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R8年6月5日（金） 10：10－10：15	執行官室	建物図面請求（大川市役所）
R8年6月9日（火） 9：00－9：05	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況等の照会書を送付
R8年6月26日（金） 10：00－10：40	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（ ） ： － ：		
（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。 ☐		



請求部	所在	大川市大字酒見字上城内					地番	456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	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6月4日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：17-1
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成15年7月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月4日 福岡佐賀県柳川支局 登記官

(1/3)

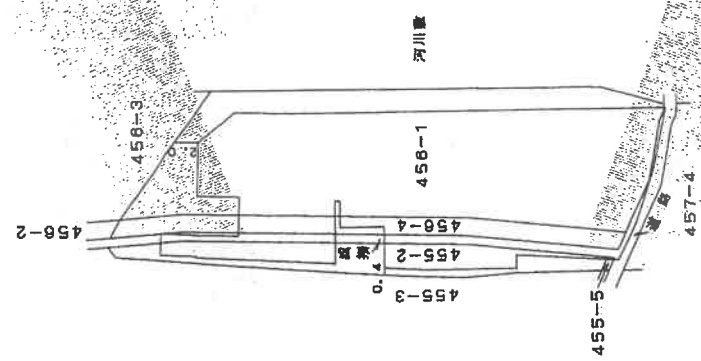
A3をA4に縮小

各階平面図
704620
平成15.7.30

建物図面図
①

家屋番号 456番1

建物の所在 大川市大字酒見字上城内 456番地1, 455番地2, 455番地5 456番地4, 456番地4先



作製者

平成15年(6月3日作製)
地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成15年7月30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6月4日 福岡法務局柳川支局

令和8年6月4日

福岡法務局柳川支局

炎時品也

請求番号: 17-3

(2/3)

平成15.7.30

704621

圖面階各

各階平面圖

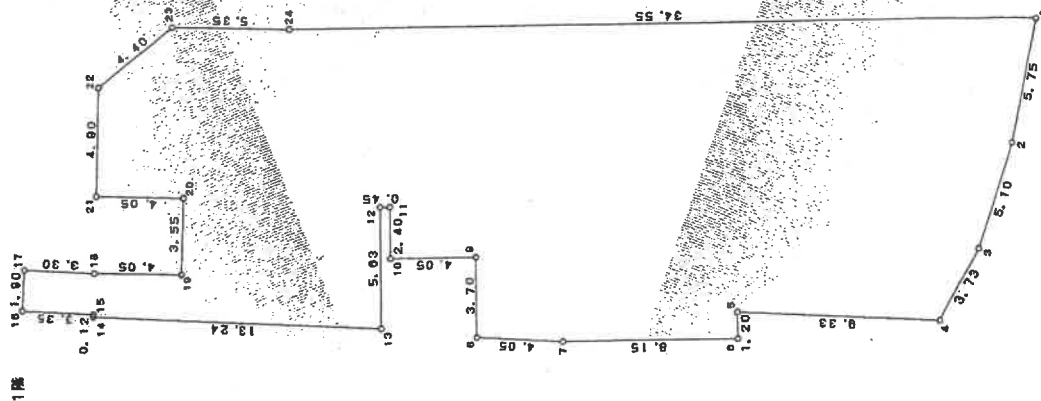
456番1.

房屋编号

大川市大字酒見字上城内
456番地1, 455番地2, 455番地5
456番地4, 456番地4先

我 國 人

NO.	NO.	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn-(Yn+1-Yn-1)
1	1	101.000	100.000	-5.621	-502.100000
2	2	101.211	84.378	-10.463	-1058.870693
3	3	102.615	88.537	-8.179	-840.873885
4	4	104.481	86.200	-2.782	-290.693992
5	5	113.808	86.755	-0.845	-73.406160
6	6	113.808	85.556	-1.200	-130.596000
7	7	121.958	85.555	0.245	29.879710
8	8	126.000	85.800	3.945	467.070000
9	9	128.000	80.500	3.700	406.200000
10	10	130.050	86.500	2.400	312.120000
11	11	130.050	91.800	2.400	312.120000
12	12	130.500	81.600	-5.630	-734.715000
13	13	130.500	86.270	-4.897	-638.059500
14	14	143.723	86.703	0.853	122.595719
15	15	143.718	87.123	0.324	46.584859
16	16	147.063	87.327	2.100	308.832300
17	17	147.063	86.223	1.984	248.928218
18	18	143.659	89.021	-0.314	-45.108012
19	19	130.610	88.809	3.436	479.698900
20	20	136.486	92.457	3.678	513.066288
21	21	143.544	92.587	5.077	721.595686
22	22	143.387	97.484	7.586	1087.733782
23	23	139.899	100.173	2.518	951.965984
24	24	134.550	100.000	-0.173	-23.277150
				合 計	1093.508943
				面 積	546.7844715
				合 計	546.78 ㎡



作者

縮尺
平成15年 6月13日(作製)
地家屋調査士(金)

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

A 3をA 4に縮小

(9枚目)

登記年月日：平成15年7月30日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年6月4日 福岡法務局柳川支局

登記官

請求番号：17-3

(3/3)

A3をA4に縮小

平成15.7.30

704622

各階平面図

建築物各階平面図

456番1

家屋番号

建築物の所在 大川市大字酒見字上城内 456番地1、455番地2、455番地5
456番地4、456番地4先

2階

求積表

NO	2階		Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
	X _n	Y _n			
10	130.050	88.500	2.500	325.125000	
11	130.050	92.000	2.500	325.125000	
27	134.550	92.000	8.000	1076.400000	
24	134.550	100.000	8.000	1076.400000	
25	117.800	100.000	-10.500	-1237.950000	
28	117.800	88.500	-10.500	-1237.950000	
		合計	327.150000		
		合計面積	163.5750000		m ²

製作者

平成15年(6月13日作製)
地家屋調査士会

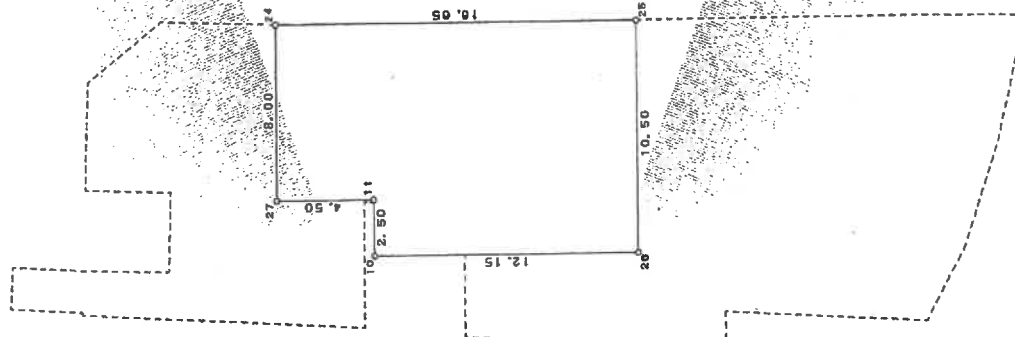
縮尺

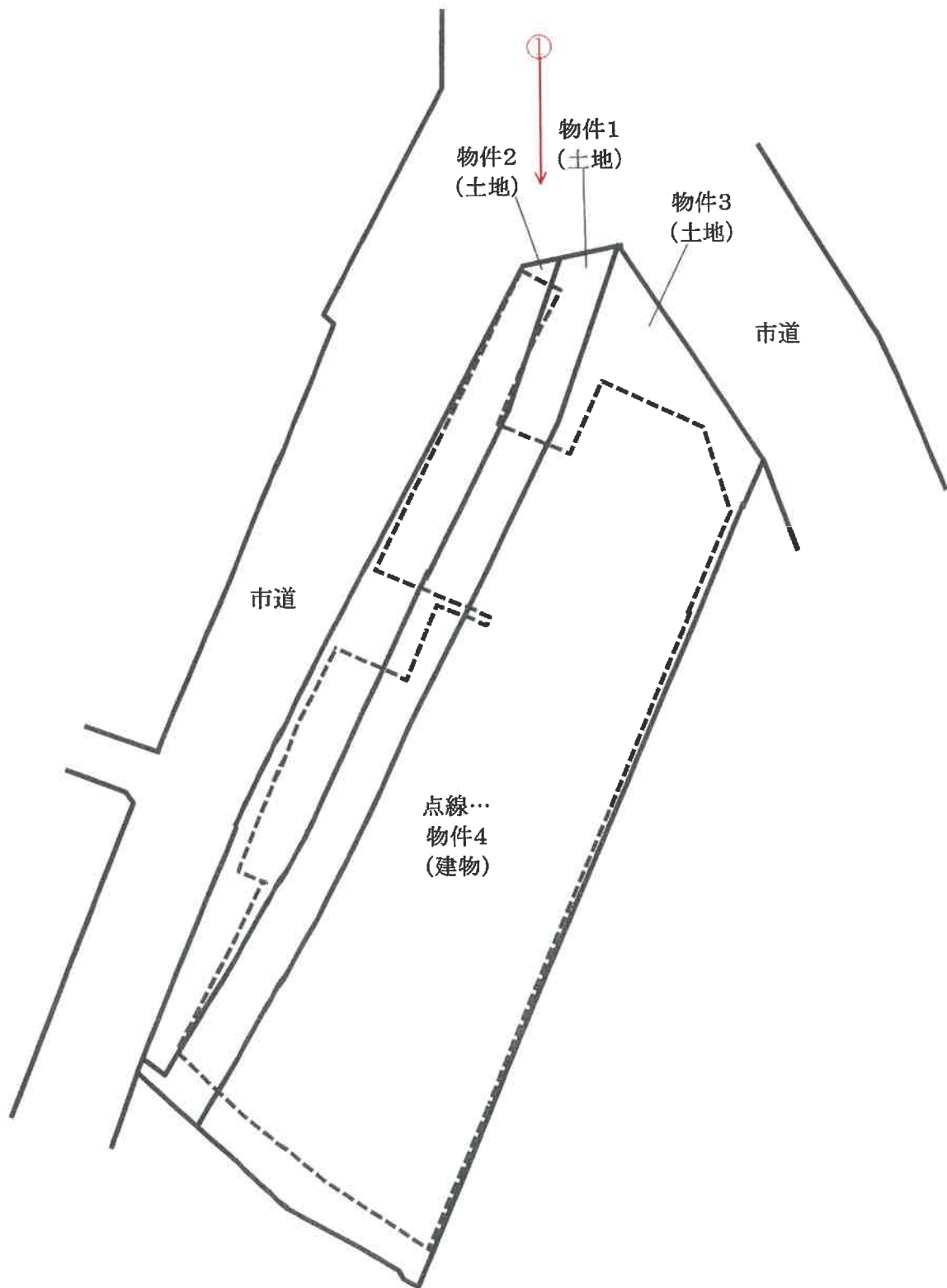
1/500

申請人

縮尺

1/500



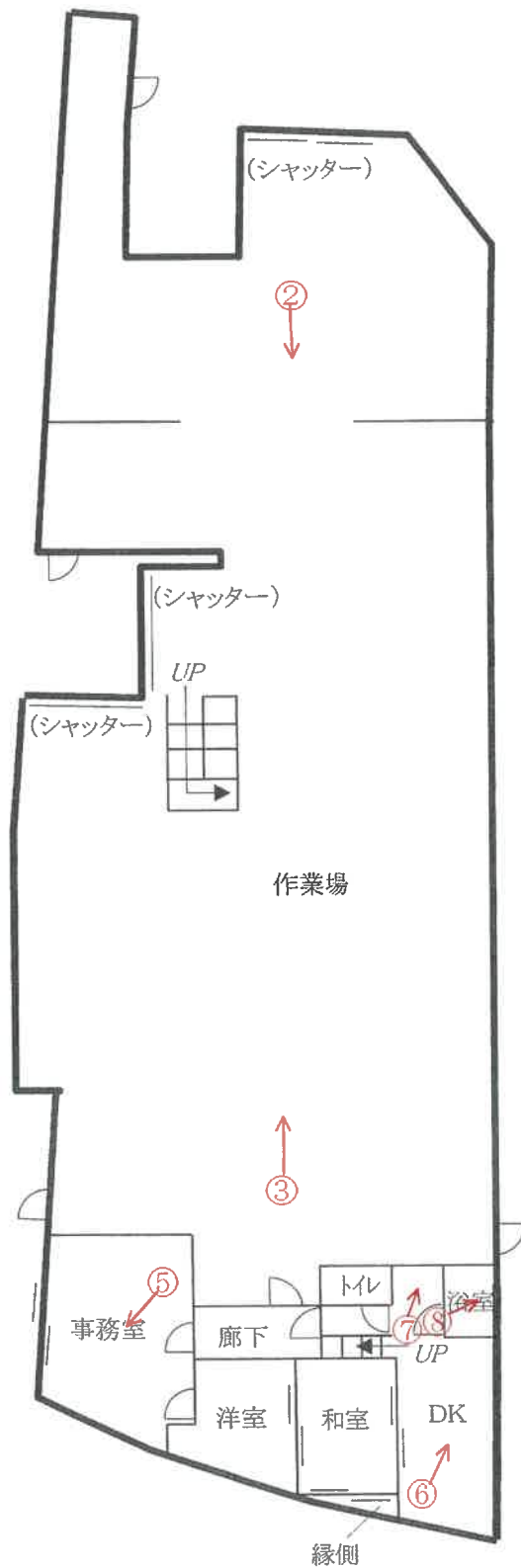


→ N

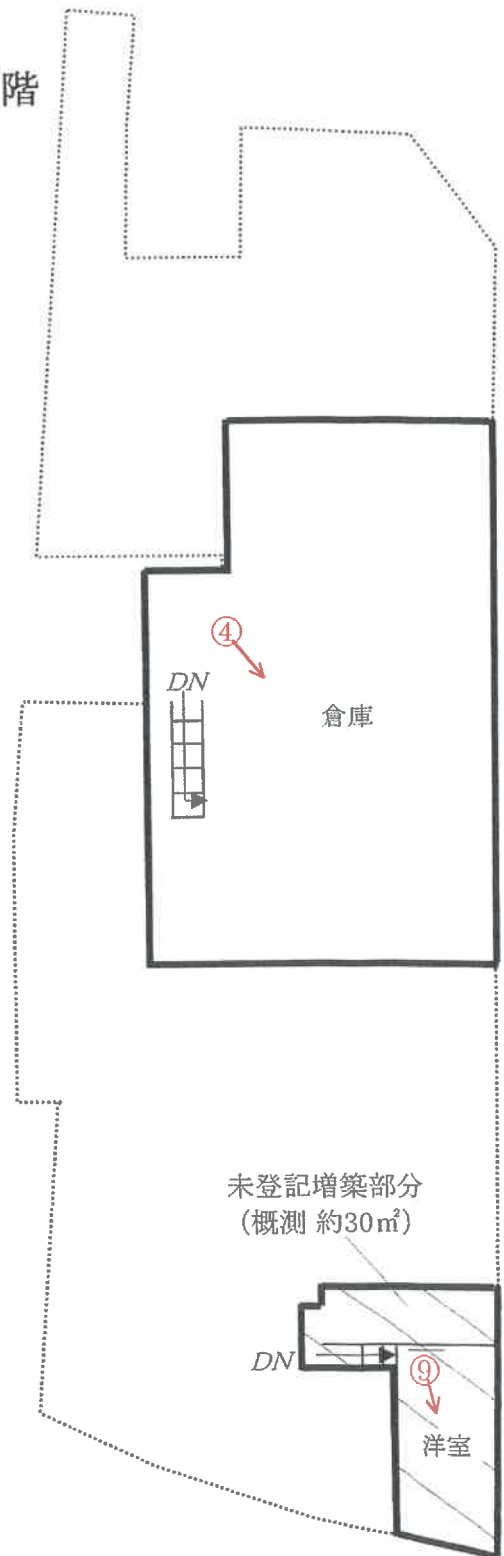
土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

物件4
1階



2階



間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



作業場

(写真 ③)



作業場

(写真 ④)



倉庫

(写真 ⑤)



事務室

(写真 ⑥)



DK

(写真 ⑦)



洗面

(写真 ⑧)



浴室

(写真 ⑨)



洋室（未登記増築部分）

（ 1 5 枚目）

令和 8 年（ケ）第 2 号
令和 8 年 6 月 26 日 現地調査
令和 8 年 7 月 9 日 評 価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書
その 1（物件 1 ～ 4）

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 4,950,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 460,000 円
物件2（土地）	金 430,000 円
物件3（土地）	金 2,680,000 円
物件4（建物）	金 1,380,000 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1～3の内訳価格は物件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	大川市大字酒見字上城内 455 番 5 宅地 110.44 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積	大川市大字酒見字上城内 455 番 2 宅地 102.91 m ²	同上
3	所在地 地目 地積	大川市大字酒見字上城内 456 番 1 宅地 465.23 m ²	同上
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大川市大字酒見字上城内 456番地1、455番地2、455番地5、 456番地4、456番地4先 456 番 1 工場・居宅 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 546.78 m ² 2階 163.57 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	・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。		
4	・現況の所在地番は「455番地5、455番地2、456番地1」である。 ・未登記の増築部分があり、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。 登記床面積 未登記増築床面積 現況床面積 (概測) 1階 546.78m ² = 546.78m ² 2階 163.57m ² + 約30m ² = 約193.57m ² 計 710.35m ² + 約30m ² = 約740.35m ²		
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1～3 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「蒲池」駅の北西方、約4.4km。 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630m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大川市役所の北方約600m(直線距離)に位置する、一般住宅、作業所等が建ち並ぶ既成の住工混在地域である。 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	第1種住居地域
	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	特になし
画 地 条 件	地 積	678.58㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約43m (南側接面市道沿い)
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.7～7.0mの舗装市道に、北西側で幅員約7.0～8.1mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面(いずれも建築基準法第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 : なし(引き込み可) (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」とは引き込みがない場合、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

特 記 事 項	・周知の埋蔵文化財包蔵地（磯良塚、酒見遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘費用は大川市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は、原則として（買受人等の）原因者負担となる。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的土地の全域が都市計画道路「茅野酒見線」（計画決定済み。事業予定なし）の事業区域に属する。目的土地上の建築にあたっては、都市計画法第53条の許可が必要となる。 ・目的土地上の建物は過去に家具工場として稼働していた。建物内にキュービクルが存し、製造時期等が不明であることから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。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（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28年5月1日 新築 経 過 年 数：約 74 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・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：鋼板、スレート ほか 天 井：現し、合板 ほか 床：コンクリート、タタミ、フローリング ほか 内 壁：現し、合板 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）	未登記増築部分があり、現況床面積は、約740.35㎡（概測）である。各階の現況床面積はP2を参照。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：工場、居宅 間 取 り：別添「間取図」参照。 居宅部分の間取りは3DK及び事務室
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。工場部分は稼働停止から7～8年程度が経過しているとみられ、管理状態は劣る。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ため、使用可能かどうか不明である。 ・登記上、昭和53年7月1日増築、平成4年9月30日一部取毀、平成4年12月10日変更、増築の履歴あり。 ・立会者によると、工場部分のシャッターは動かないとのこと。また、雨漏りもあるとのことである。 ・現況は、使用建ぺい率が基準建ぺい率を超過している。

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1～3）

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	18,900	0.83	110.44	0.85	1,470,000
2	18,900	0.83	102.91	0.85	1,370,000
3	18,900	0.83	465.23	0.85	6,200,000

【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-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 18,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 0.98 × 接近条件 0.95 × 環境条件 1.12 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.04

イ 個 別 格 差：角地 1.02 × 都市計画道路 0.95 × 規模 0.90 × 埋蔵文化財包蔵地 0.95 = 個別格差 0.83

土壌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
4	75,000	740.35	0.04	2,220,000
			合計	2,220,000

ウ 現価率：（査定）

物件4は、建築後70年以上を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。保守管理が劣る点も考慮し、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件4} & & 0.05 & \times (1 - & 0.3) & = & 0.04
 \end{array}$$

なお、建物内に残存する機械・器具類については、いずれも無価値と判断した。

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,470,000	0.35	法定地上権	510,000
2	1,370,000	0.35	法定地上権	480,000
3	6,200,000	0.10	場所的利益	620,000
計				1,610,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件1、2につき法定地上権、物件3につき場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ35%、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) 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	1,470,000	－ 510,000		0.80	0.60	460,000
2	1,370,000	－ 480,000		0.80	0.60	430,000
3	6,200,000	－ 620,000		0.80	0.60	2,680,000
4	2,220,000	＋ 1,610,000	0.75	0.80	0.60	1,380,000
一 括 価 格 (合 計)						4,950,000

ウ 占有減価修正： 建物の一部（工場部分）の占有権原を最優先の賃借権として減価率を25%と査定した。

エ 市場性修正： 築年数が経過した工場及び居宅であり需要が制限される点、土壤汚染のリスクがある点、建物が建ぺい率超過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－2」
所 在 : 大川市大字酒見字上碓944番6
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 19,700 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 215 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接 面 街 路 : 南東側幅員約5.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : 西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の西方、道路距離5.2km。
用 途 指 定 等 : 第1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)	3 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

(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

