

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 中村 はるみ

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）
5, 6	2, 200, 000 1, 760, 000	一括	440, 000	21, 128	0
5	890, 000				
6	1, 310, 000				

物 件 目 録

- 5 所 在 大川市大字三丸字向屋敷
地 番 6 9 5 番
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 3 1 平方メートル
- 6 所 在 大川市大字三丸字向屋敷 6 9 5 番地
家屋 番号 6 9 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 3 . 7 2 平方メートル
2 階 2 3 . 0 4 平方メートル

(現況)

- 床 面 積 1 階 約 1 3 9 . 7 2 平方メートル
(減築約 4 平方メートル)
2 階 2 3 . 0 4 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5, 6】

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5, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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

- 5 所 在 大川市大字三丸字向屋敷
地 番 6 9 5 番
地 目 宅地
地 積 2 4 1 . 3 1 平方メートル
- 6 所 在 大川市大字三丸字向屋敷 6 9 5 番地
家屋 番号 6 9 5 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 3 . 7 2 平方メートル
2 階 2 3 . 0 4 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 3 9 . 7 2 平方メートル
(減築約 4 平方メートル)
2 階 2 3 . 0 4 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 2 (物件 5, 6)

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 |
| 5 | 所 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |

物 件 目 録

地 番	6 9 5 番
地 目	宅地
地 積	2 4 1 . 3 1 平方メートル
6 所 在	大川市大字三丸字向屋敷 6 9 5 番地
家屋 番号	6 9 5 番
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 1 4 3 . 7 2 平方メートル 2 階 2 3 . 0 4 平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件5，6）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件5			
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり			
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6			
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 約139.72㎡（減築約4㎡） 2階 23.04㎡			
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（A） 上記の者が本件建物を 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				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 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6建物関係)			
占有範囲		■全部 □一部	
占有者		□債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者の配偶者 ■A (占有者) ())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26年9月頃	
最初の契約等	契約日	平成26年9月頃	
	期間	平成26年9月頃から □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
	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30,000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 ■A（占有者）	1 物件6建物には、所有者の妹夫婦が居住しています。 2 家賃を支払って貰う約束ですが、現在では支払いはありません。 1 私は、所有者の義弟です。 2 物件6建物には、私が妻と居住しています。 3 私は、義兄より、平成26年9月頃から、物件6建物を賃貸借により借り受けて居住しています。家賃は月に金30,000円、敷金及び期間の定めはありませんでした。家賃は、事情があつて、令和6年頃から支払えていません。 4 物件6建物は、経過年数相応の傷み具合です。廊下には傾きがあります。雨漏りもあると思います。白蟻被害は分かりません。 5 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽です。熱源はLPガスです。 6 物件6建物内で猫1匹を飼っています。 7 物件6建物内に存する物は殆どが所有者の所有する物です。所有者が残した家財を使用してもよいとの約束で借り受けたためです。 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)
物件5土地は、公図上、公衆用道路（無地番・道）に接道している。なお、現に接道するのは北東端で公衆用道路（市道）である。
- 2 (形状等)
物件5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。評価人が図面等を用いて概測した所、物件5土地の面積は登記数量の約2倍程度との事である。
- 3 (占有状況等)
物件6建物の占有状況については、立入調査の結果等から、3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、廊下には傾きが存する。雨漏りも存する。

(調査経過用)

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) 10:00-10:10	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) 12:40-13:10	物件所在地	所在確認、立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R8年6月5日(金) 10:15-10:20	執行官室	建物図面請求(大川市役所)
R8年6月9日(火) 9:05-9:10	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) 10:40-10:45	物件所在地(物件1～4)	立入調査、関係人と面談及び写真撮影
R8年6月26日(金) 11:50-12:20	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 () : - :		

(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。

☐

イ 685-30 ハ 614-5 ホ 700-17 ト 674-3 ヌ 674-6 ル 614・615・
ロ 692-4 ニ 700-16 ヘ 700-19 チ 674-5 685-1 つづく



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	大川市大字三丸字向屋敷				地番	695番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に準ずる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
登記官

A 3 を A 4 に縮小

請求番号：17-2
(1/2)

(8枚目)

公用

616合併4
7 616-10
7 616-5

登記年月日：昭和43年9月17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

登記官

請求番号：17-4

平成33年9月17日登記 709597

建物階平面図

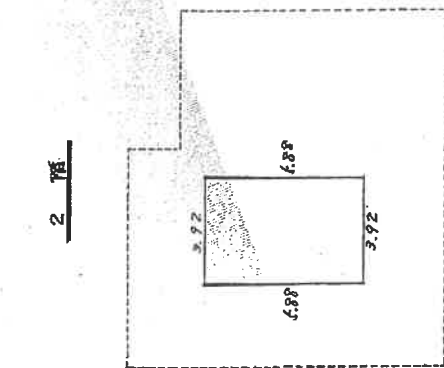
受託第 号

家屋番号	62
建物の所在	大川市 大字三乳字向屋鋪 695番地

作製年	月	日
昭和43年	九月	六日

作製者

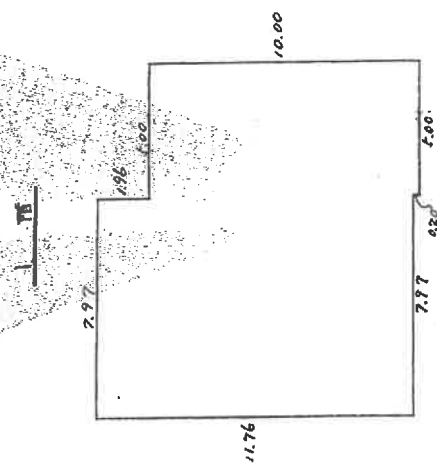
申請人



床面積

$$4.88 \times 3.92 = 234.96$$

$$\approx 235.04$$

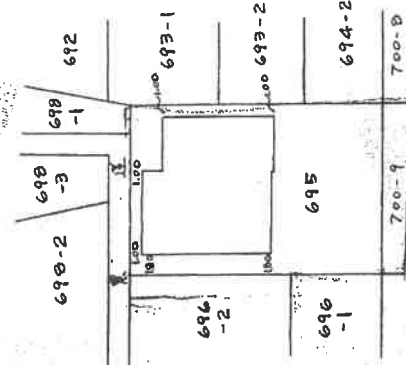
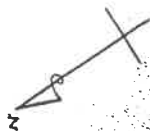


床面積

$$11.76 \times 10.00 = 117.60$$

$$117.60 \times 1.22 = 143.472$$

$$\approx 143.52$$

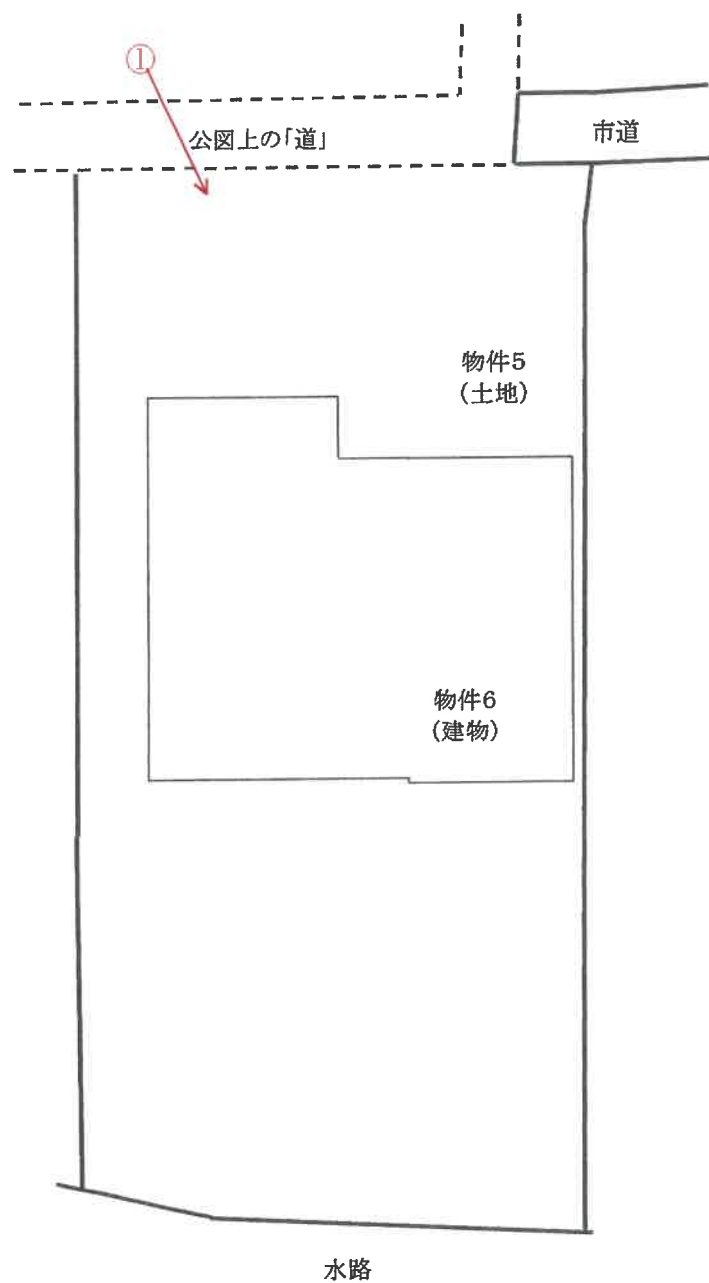


雨水排水

縮尺	1/500
----	-------

建物図面は1:500を原則とする。
各階平面図は1:200

(福岡県土地家屋調査士会 柳川支部)

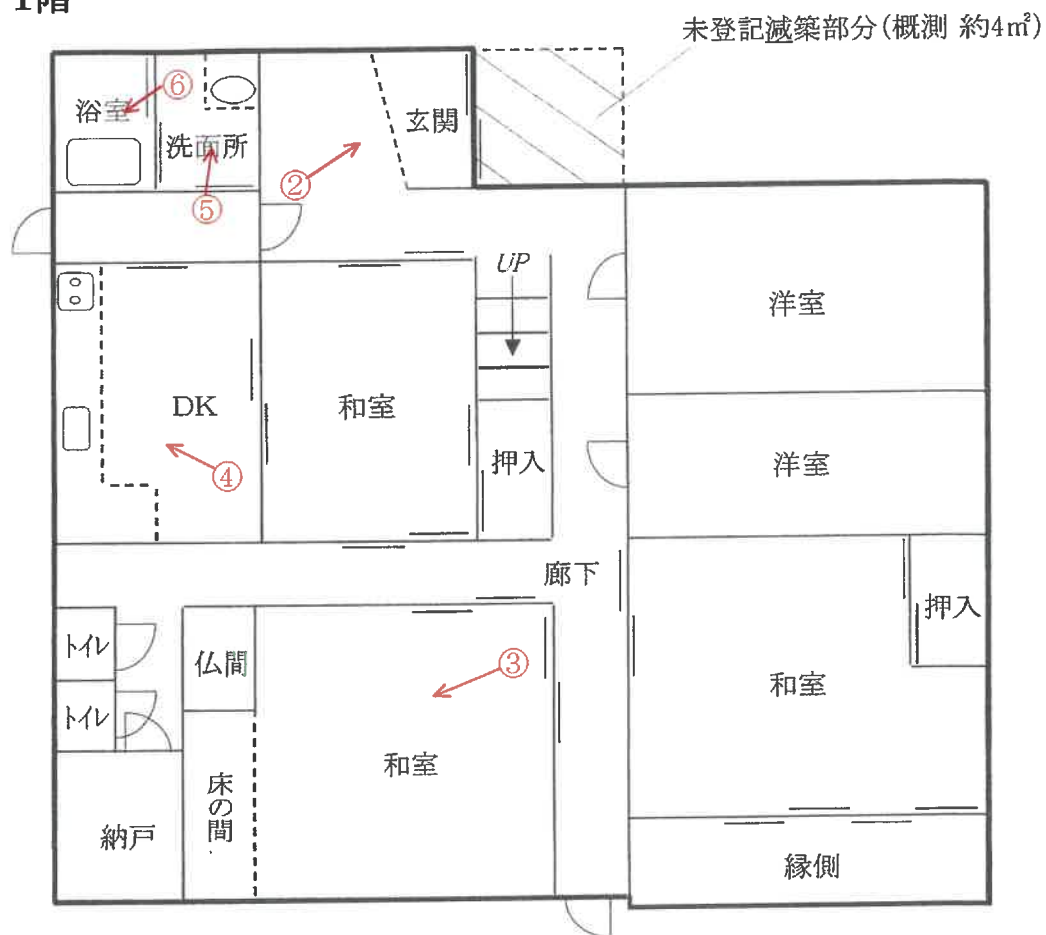


土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

物件6

1階



2階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

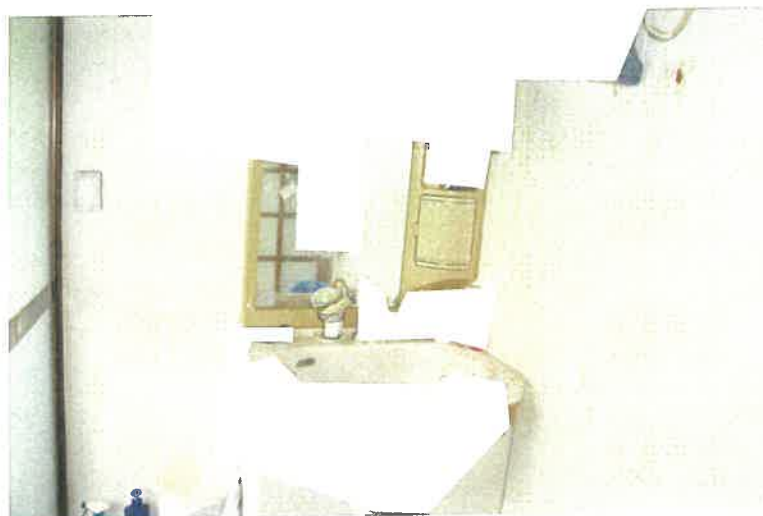
(1 3 枚目)

(写真 ④)



DK

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

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2（物件5、6）

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件5（土地）	金 890,000 円
物件6（建物）	金 1,310,000 円

- ① 一括価格は、物件5～6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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																								
5	所在地目積	大川市大字三丸字向屋敷 695 番 宅地 241.31 m ²	特記事項のとおり																								
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大川市大字三丸字向屋敷 695番地 695 番 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 143.72 m ² 2階 23.04 m ²	同上																								
番号	特 記 事 項																										
5	・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、可能な範囲での概測および収集した資料からは、目的土地の地積は、登記数量より2倍程度大きいとみられる。ただし、専門家による測量を行ったわけではないため、評価にあたっては登記数量を採用し、現況数量が大きい可能性については、個別格差で増価を行うこととした。なお、現況数量を正確に把握するためには、専門家による測量が必要となる。																										
6	・未登記減築部分があり、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><td></td><td>登記床面積</td><td></td><td>未登記減築 床面積（概測）</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>143.72m²</td><td>－</td><td>約4m²</td><td>=</td><td>約139.72m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>23.04m²</td><td></td><td></td><td>=</td><td>23.04m²</td></tr><tr><td>計</td><td>166.76m²</td><td>－</td><td>約4m²</td><td>=</td><td>約162.76m²</td></tr></table>				登記床面積		未登記減築 床面積（概測）		現況床面積	1階	143.72m ²	－	約4m ²	=	約139.72m ²	2階	23.04m ²			=	23.04m ²	計	166.76m ²	－	約4m ²	=	約162.76m ²
	登記床面積		未登記減築 床面積（概測）		現況床面積																						
1階	143.72m ²	－	約4m ²	=	約139.72m ²																						
2階	23.04m ²			=	23.04m ²																						
計	166.76m ²	－	約4m ²	=	約162.76m 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5）

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4.4 k m。 西鉄天神大牟田線「矢加部」駅の北西方、約3.5 k m。 西鉄バス「兼木」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大川市役所の南方約1.5 k mに位置する、県道背後に一般住宅がみられる地域である。 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	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	241.31㎡ (登記地積。特記事項参照)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「土地・建物位置関係図」参照)
	間 口	約1.8m
	奥 行	約34m
	接 道 関 係	一方路地
	そ の 他	特になし
接面道路の状況	北東端部で幅員約1.8mの舗装市道（建築基準法上の道路ではない）にほぼ等高に接面する。なお、市道に接続する形で公図上の「道」が存するが、現況は道の形跡はない。	
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」とは引き込みがない場合である。	

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。 ・目的土地の接面市道は、目的土地と接面する部分が2m未満であり、かつ、建築基準法上の道路に該当しないとの判定がなされているため、目的土地上への建物の再建築は原則として不可能である。目的土地上の建物が、建築基準法が施行された昭和25年5月24日以前に建築されたことが証明できれば再建築が可能となる見込みはあるが、建築確認等の履歴はなく、調査した範囲では建築時期を特定できなかったことから、目的土地単独では再建築不可のリスクありと判断した。ただし、これは、一般的なケースについて、福岡県南筑後県土整備事務所建築指導課の窓口担当者から聴取した見解に基づく判断であるため、個別の具体的な建物への建て替えの可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・P2特記事項に記載の通り、現況数量は、登記数量よりも2倍程度大きいとみられる。
----------------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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43年以前（推定） 経 過 年 数：約 58 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：豎羽目、モルタル ほか 天 井：合板、ビニールクロス貼 ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内 壁：塗り壁、ビニールクロス貼、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）	未登記減築部分があり、現況床面積は、約162.76㎡（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：居宅 間 取 り：7DK （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 （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。 ・登記上、昭和43年3月20日一部取毀、昭和43年8月16日変更、増築の履歴あり。 ・廊下に傾きが認められた。 ・占有者によると、雨漏りがあるとのことである。 ・建物内で猫が一匹飼育されている。

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5）

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
5	16,600	0.90	241.31	0.90	3,240,000

【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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 24,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{150} = 16,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.05 × 1.10 × 1.30 × 1.00 = 1.50

イ 個 別 格 差：接道が 規模
劣る ※1 個別格差
0.60 × 1.50 = 0.90

※1 現況数量が登記数量よりも大きいとみられる一方、規模が大きいことによる市場性の減退を考慮。

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6）

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
6	175,000	162.76	0.07	1,990,000
			合計	1,990,000

ウ 現価率：（査定）

物件6 建物は建築後約58年が経過し、経済的全耐用年数は既に満了しており、保守管理の状態も劣ることから、残価率10%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-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件6} & & 0.10 & \times (1 - & 0.3) & = & 0.07
 \end{array}$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
5	3,240,000	0.35	法定地上権	1,130,000
計				1,130,000

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) 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
5	3,240,000	－ 1,130,000		0.70	0.60	890,000
6	1,990,000	＋ 1,130,000	1.00	0.70	0.60	1,310,000
一 括 価 格 (合 計)						2,200,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物再建築不可のリスクが存する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「大川一1」
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

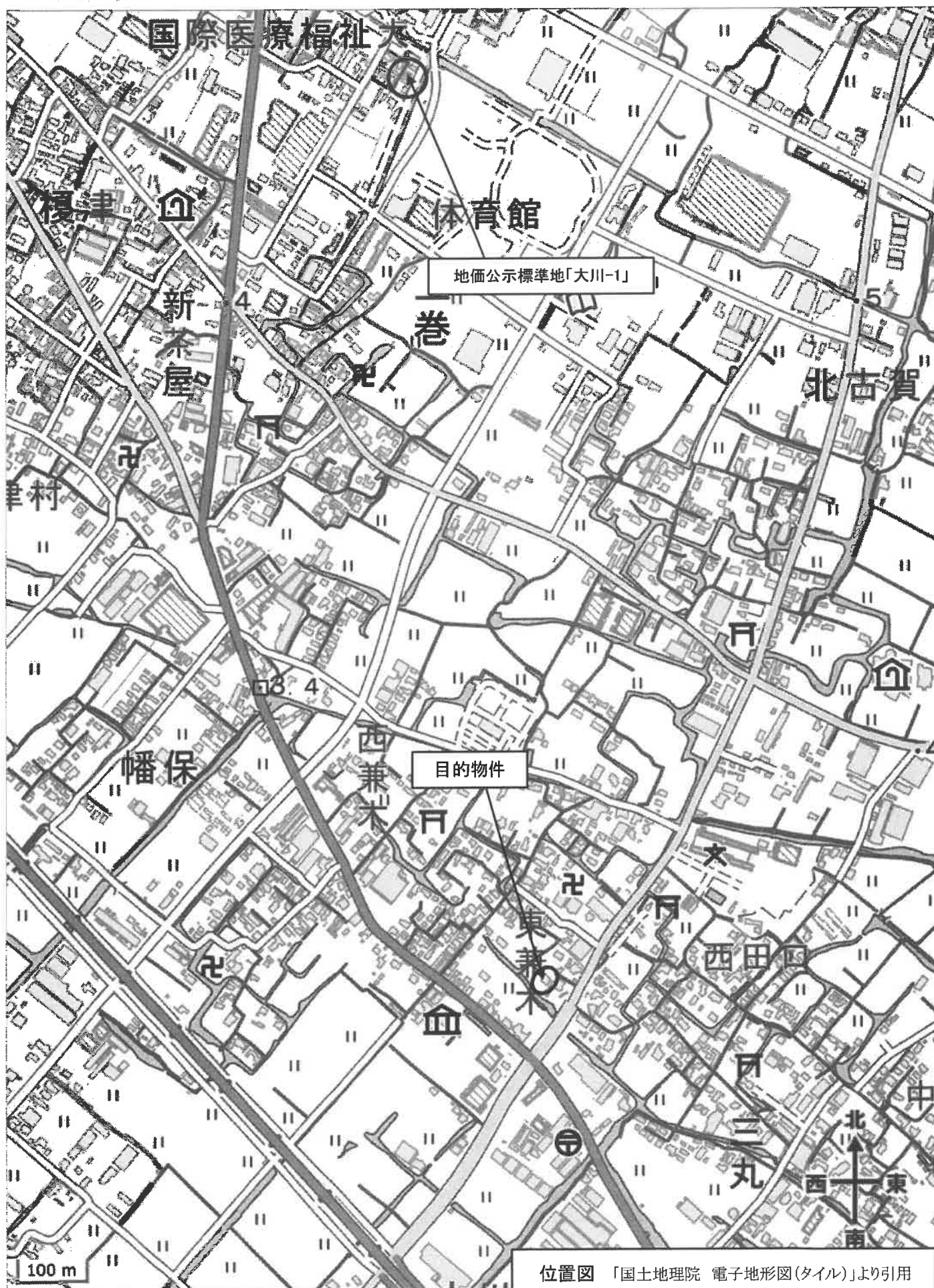
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	1 葉

(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

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

