

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 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）
2～6	2,550,000 2,040,000	一括	510,000	171,869	0
2	690,000				
3	180,000				
4	260,000				
5	20,000				
6	1,400,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|------|---|-------------------|
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 6 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 8 番 2 |

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 9 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 31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 2 ～ 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 2 ～ 6】 なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

Aが占有している。同人の占有権限は不明である。同人所有の下記売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

記

所在：大川市大字三丸字向屋敷 6 9 2 番地 1

種類：居宅

構造：木造瓦葺平家建

床面積：不明

【物件番号 6】

本件土地所有者が占有している。同人所有の下記売却対象外建物（未登記）が本件土地上に存在する。

記

所在：大川市大字三丸字向屋敷 6 9 8 番地 2

種類：倉庫

構造：木造瓦葺平家建

床面積：約 1 0 4 平方メートル

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

- | | | | |
|---|-----------|---|--------------------|
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |
| | (現況)
地 | 目 | 宅地 |
| 6 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 8 番 2 |

物 件 目 録

地	目	雑種地
地	積	9 6 1 平方メートル
(現況)		
地	目	宅地

令和 8 年(分)第 9 号
令和 8 年 7 月 1 日受理
令和 8 年 8 月 5 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

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 8 7. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 6 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 1. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 4 4 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 1 6 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 大川市大字三丸字向屋敷 |
| | 地 | 番 | 6 9 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 9 6 1 平方メートル |

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件２～４）」のとおり				
住居表示	（住居表示未実施）				
土地	物件２～４				
現況地目	☒ 宅地（物件３） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件２，４） ☐ 山林（物件 ） ☐				
形状	☒ 公図のとおり（物件２，４） ☒ 地積測量図のとおり（物件３） ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地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 ☐ 上記の者が一体となった本件各土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が雑種地（物件２，４）及び更地（物件３）の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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				
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）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり				

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件５）」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　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（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 ☐ 土地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（Ａ） ☒ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☒ その他の者（Ａ）の占有権原は不明である。					
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]					
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）					
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					

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件6）」のとおり				
住居表示	（住居表示未実施）				
土地	物件6				
現況地目	☒ 宅地（物件6） ☐ 公衆用道路（物件） ☐ 農地（物件） ☐ 雑種地（物件） ☐ 山林（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 ☐ 土地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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が雑種地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]				
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）				
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				

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件5土地関係)	
所 在	大川市大字三丸字向屋敷 6 9 2 番地 1
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	不明
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件6土地関係)	
所 在	大川市大字三丸字向屋敷 698番地2
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積 (概 略)	約104㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(土地所有者の父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■物件5土地隣地（692番1）所有者の配偶者	- 物件5土地を，当家の建物敷地として利用している事は知りませんでした。 - 建物の所有者である夫Aも，そのような話をした事はありませんので知らないと思います。 - そのため，物件5土地の利用する権限は不明です。
■所有者の配偶者	- 本件各土地は，所有者が相続した土地です。 - 物件2～4土地は，以前は田でした。物件3土地の真ん中付近に，農業用の灌漑施設が残っています。ポンプ等はありません。 - 物件5土地が，隣地の建物敷地となっている事は知りませんでした。昔から変わってはいませんので，取り込まれたとしたら，相当，前の事だと思います。勿論，土地の利用料等を貰った事ありませんので利用権限も分かりません。 - 物件6土地上の倉庫は，所有者の父が建築した物です。建築時期は不明です。債務者が稼働していた頃は，一部，倉庫として使用していました。 - 同倉庫内に存する物は所有者の所有する物ですが，何が入っているか分かりません。 - 本件各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

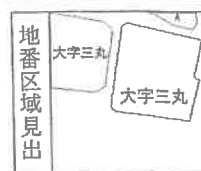
- 1 (接道等)
本件各土地は、公図上、道に接道している。
- 2 (形状等)
本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件各土地の占有状況については、立入調査の結果等から、2、3、4枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
物件4、6土地上に目的外物件としてポールが存する。
- 5 (損傷等)
特になし。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年7月1日（水） 9：40－10：00	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7月1日（水） 14：00－14：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R8年7月17日（金） 13：20－13：50	物件所在地	立入調査，関係人と面談及び写真撮影
R8年7月22日（水） 10：40－11：00	所有者住所地	関係人と面談（占有状況確認等）
R8年7月30日（木） 10：30－10：50	福岡法務局柳川支局	物件5土地の隣地（地番692番1）上の建物登記事項請求（建物登記なし）
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 692-4 ハ 700-16 ホ 700-19 ニ 616合併4
 ロ 614-3 ニ 700-17 ヘ 614・615 ト 616-10



(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。



A 大字三丸
B 大字三丸

請求部	所在	大川市大字三丸字向屋敷				地番	696番1		
出力縮	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7月1日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(10枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和42年1月20日

前 696 後 新

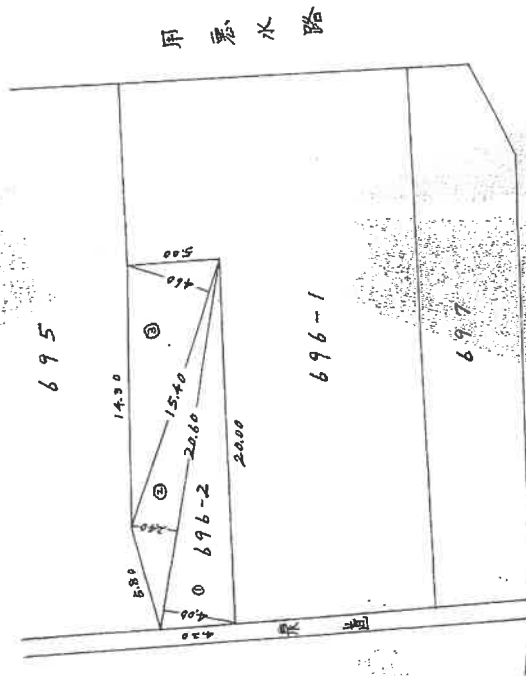
219565

平成42年1月20日登記

図 (屈曲点間の水平距離を記入した地形図を必ず併記のこと)

地番	696-1. 696番地2
土地の所在	大川市大字三丸字向屋敷 696-1

方位



1 2060 x 4.00 = 8240
2 2060 x 2.40 = 4944
3 1540 x 4.60 = 7084
計 20268
101.34

作製年月日	昭和42年1月20日
作製者	

(福岡県土地家屋調査士会 柳川支部)

縮尺 1/300

登記官

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7月1日 福岡法務局柳川支局

登記年月日：昭和62年8月18日

平成62年8月18日登記

219567

地積測量図

前 698-1 後・新

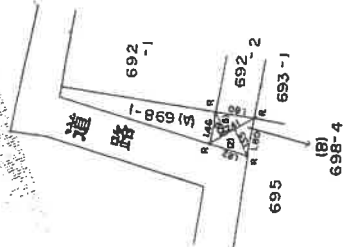
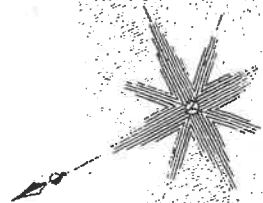
地 番 698-4

土地の所在 大川市大字三丸字向屋敷

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7月1日 福岡法務局柳川支局

面積	面積	面積
1 2.41 X	1.09 =	2.6269
2 2.41 X	1.35 =	3.2535
コウガイ 1/2		5.8804
		2.9402

チハツ ; (A) 698-1
コウガイ 19
ツウガイ 2.9402
= 16.0598



杭の種類 鉄鉄

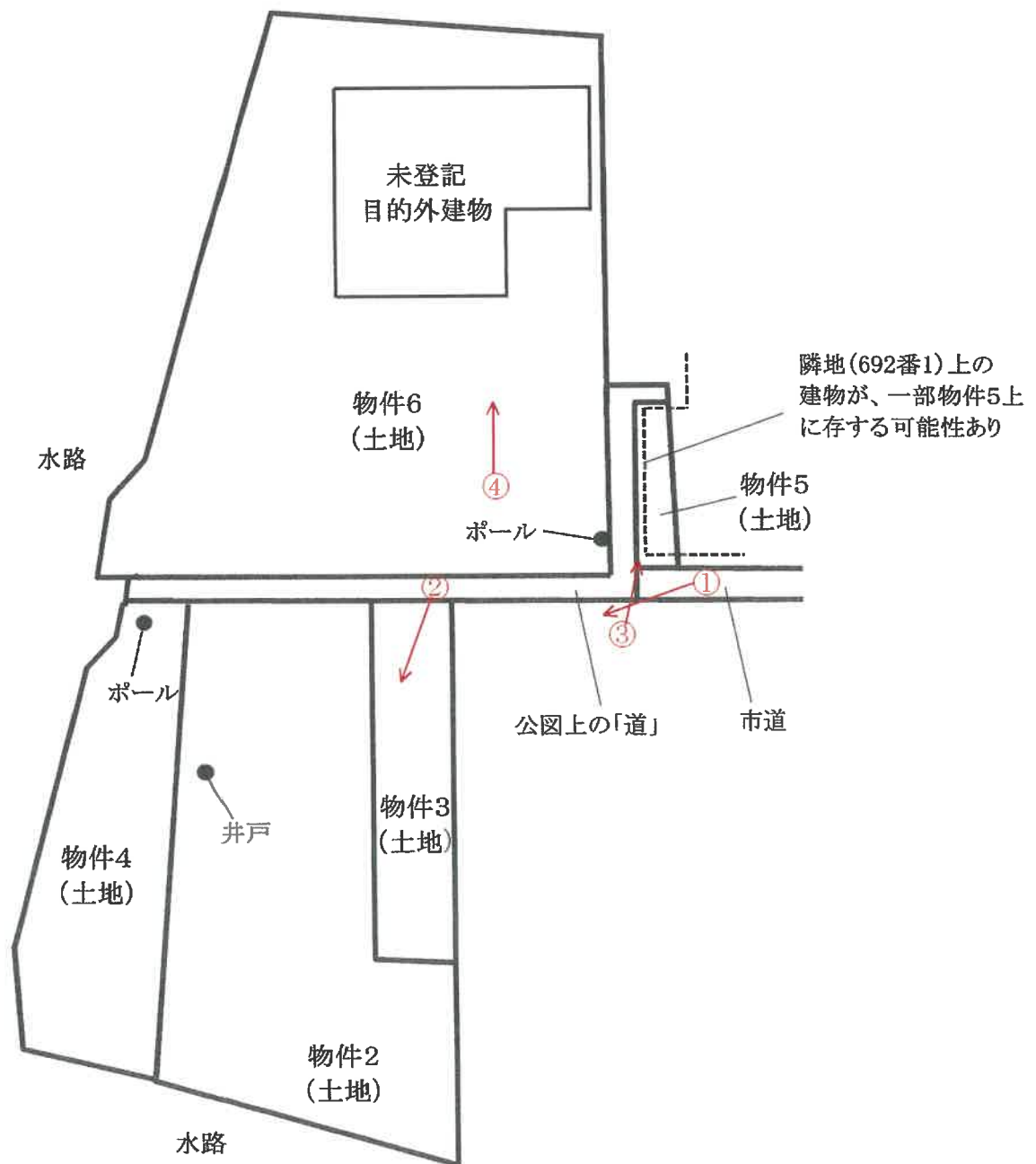
縮尺 1/250

申請人

(昭和62年5月16日)

福岡市土地家屋調査士会

作製者 土地家屋調査士



土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)

物件 6 土地上の未登記目的外建物



令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 7 月 17 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 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 2,550,000 円	
内訳価格	
物件2（土地）	金 690,000 円
物件3（土地）	金 180,000 円
物件4（土地）	金 260,000 円
物件5（土地）	金 20,000 円
物件6（土地）	金 1,400,000 円

- ① 一括価格は、物件2～6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。
物件5、6の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	所在地 地目 地積	大川市大字三丸字向屋敷 696 番 1 雑種地 387 m ²	特記事項のとおり
3	所在地 地目 地積	大川市大字三丸字向屋敷 696 番 2 宅地 101.00 m ²	同上
4	所在地 地目 地積	大川市大字三丸字向屋敷 697 番 1 雑種地 144 m ²	同上
5	所在地 地目 地積	大川市大字三丸字向屋敷 698 番 1 雑種地 16 m ²	同上
6	所在地 地目 地積	大川市大字三丸字向屋敷 698 番 2 雑種地 961 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
2～6	・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、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。 ・現況地目は、物件2、4が雑種地、物件3、5、6が宅地である。 ・物件6上に、以下の未登記目的外建物が存する。 木造瓦葺平家建 倉庫 概測面積 約104m² ・物件5上に、隣地（目的外土地 692番1）上の以下の未登記目的外建物の一部が存する可能性がある。 木造瓦葺平家建 居宅 床面積 不明		
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2～6）

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120m。 (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、倉庫、未利用地等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	1609.00㎡	(合計登記地積)
	形 状	不整形	(別添「土地・建物位置関係図」参照)
	間 口	約1.8m	
	奥 行	約34.0m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	物件5の南西側で幅員約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。これ以外に、公道に接面する部分はない。		
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	： なし（引き込み可）	
	ガス配管	： なし	
	下 水 道	： なし	
	(注)「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「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。 ・物件4、6上に、目的外物件としてポールが存する。 ・物件5は、隣地（目的外土地 692番1）と一体利用されており、隣地の建物の一部が存する可能性がある。 ・物件5と物件6の間、及び物件6と物件2～4の間には公図上の「道」が存するが、現況は道の形跡はない。現況を見る限りでは、既に道としての機能を失っているとみられるため、用途廃止を申請して範囲を確定のうえ払い下げを受けられる可能性があると考えられるが、払い下げの可否や具体的な手続き等については、関係機関にて確認する必要がある。 ・目的土地は建築基準法上の道路に接道していないことから、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。物件6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物件6上に再建築が可能となる見込みはあるが、建物は未登記であり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。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地価格（物件2～6）

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	16,600	0.36	387	1.00	2,310,000
3	16,600	0.36	101.00	1.00	600,000
4	16,600	0.36	144	1.00	860,000
5	16,600	0.36	16	0.90	90,000
6	16,600	0.36	961	0.90	5,170,000

【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。

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

◇ 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 1.05 × 接近条件 1.10 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 1.50

イ 個 別 格 差：接道が劣る 0.60 × 公図上の「道」の介在 0.95 × 形状・規模 0.70 × ※1 0.90 = 0.36

※1 一部が隣地と一体利用されている。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件5、6につき、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. 評価額の判定

前記により求めた土地価格から、目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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	90,000	0.10	場所的利益	9,000
6	5,170,000	0.10	場所的利益	520,000
計				529,000

イ 土地利用権等割合： 未登記目的外建物の土地利用権等が及ぶ範囲を物件5、6と判定した。土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を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
2	2,310,000	— 0		0.50	0.60	690,000
3	600,000	— 0		0.50	0.60	180,000
4	860,000	— 0		0.50	0.60	260,000
5	90,000	— 9,000		0.50	0.60	20,000
6	5,170,000	— 520,000		0.50	0.60	1,400,000
一 括 価 格 (合 計)						2,550,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 売却対象が土地のみである点、建物再建築不可のリスクが存する規模の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 地積測量図(写)	2 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 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

