

期間入札の公告

令和 8年 5月28日
 福岡地方裁判所大牟田支部
 裁判所書記官 小西博文

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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所大牟田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月16日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所大牟田支部
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 5月28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, 2	620,000 496,000	一括	124,000	42,752	0
1	280,000				
2	340,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 みやま市高田町下楠田字後田
 地 番 2469番1
 地 目 宅地
 地 積 369.00平方メートル
- 2 所 在 みやま市高田町下楠田字後田 2469番地1
 家屋 番号 2469番1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 85.57平方メートル
 2階 32.85平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約90.57平方メートル
 2階 32.85平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 事務所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 46.26平方メートル
 2階 39.42平方メートル

物件明細書

令和 7年12月24日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小西博文

-
- 1 不動産の表示
【物件番号1, 2】
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, 2】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
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
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 みやま市高田町下楠田字後田
地番 2469番1
地目 宅地
地積 369.00平方メートル
- 2 所在 みやま市高田町下楠田字後田 2469番地1
家屋番号 2469番1
種類 居宅
構造 木造セメント瓦葺2階建
床面積 1階 85.57平方メートル
2階 32.85平方メートル
- (現況)
- 床面積 1階 約90.57平方メートル
2階 32.85平方メートル
- (附属建物)
- 符号 1
種類 事務所・倉庫
構造 鉄骨造スレート葺2階建
床面積 1階 46.26平方メートル
2階 39.42平方メートル

令和 7年(分)第11号
令和 7年11月 6日受理
令和 7年12月 16日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所大牟田支部

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 みやま市高田町下楠田字後田
地 番 2469番1
地 目 宅地
地 積 369.00平方メートル
- 2 所 在 みやま市高田町下楠田字後田 2469番地1
家屋 番号 2469番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 85.57平方メートル
2階 32.85平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 46.26平方メートル
2階 39.42平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約90.57㎡(約5㎡増築) 2階 32.85㎡														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 居宅(空き家) として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■所有者	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、現在、空き家です。2 主である建物には、令和7年1月15日まで、私が家族と居住していました。附属建物の事務所・倉庫は、私が経営していた有限会社大津産業が事務所・倉庫として使用していました。3 主である建物は、新築後、増築等をしてはいますが、時期は覚えていません。雨漏りはないと思います。2階の手洗いからの水漏れが少しあるようです。白蟻被害は1階の一室であり床が傷んでいます。附属建物に破損箇所は特にありません。4 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、台所がLPガス、お風呂は灯油です。1階に、LPガスを利用する床暖房を設置しています。5 本件建物内で犬を1匹飼っていました。6 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。売却までに不要な物は処分等する予定です。仮に残った家財がある場合には、所有権を放棄しますので買受人の方で自由に処分して貰って構いません。7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

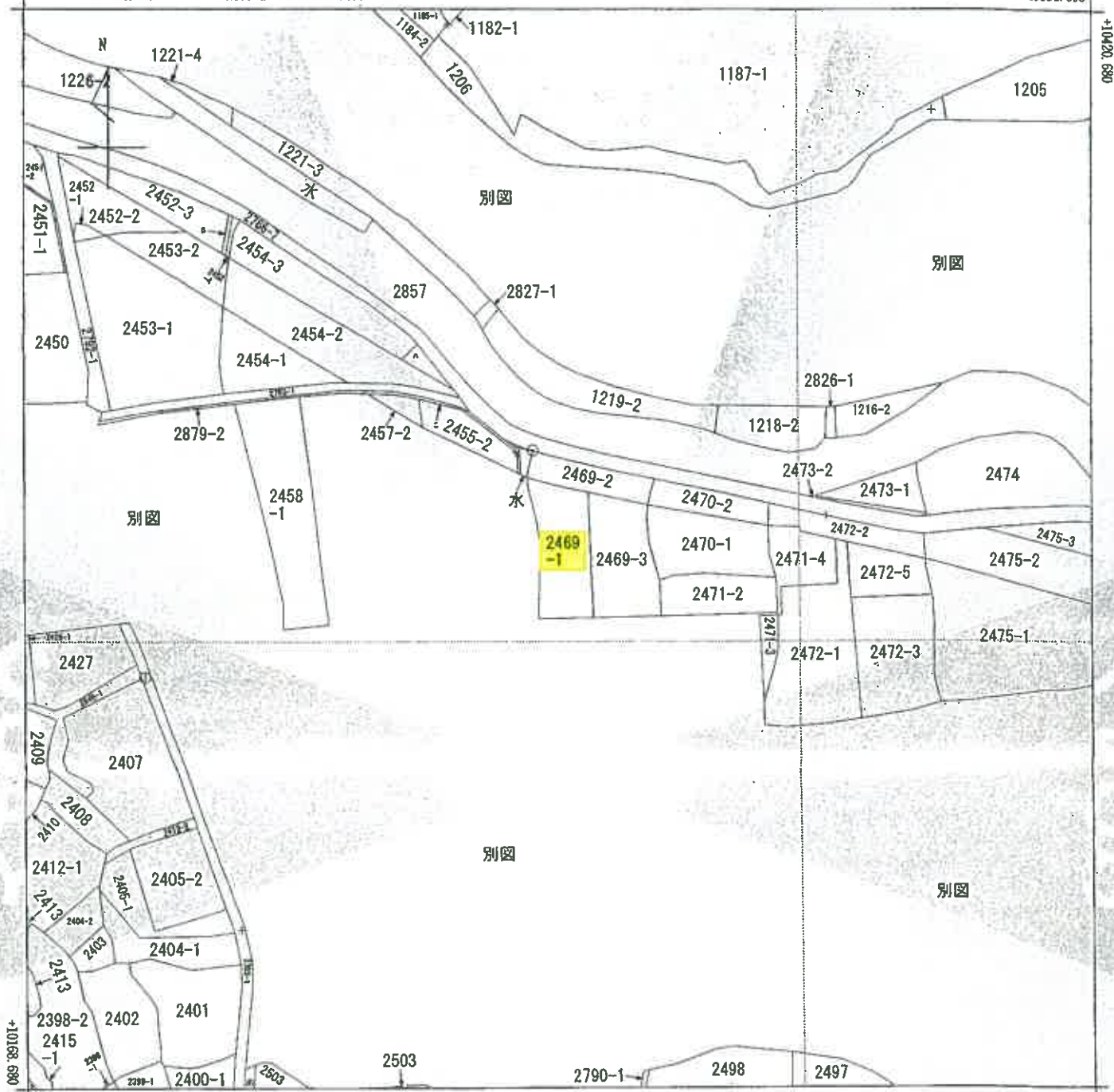
執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番2469番2・田）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在した。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

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6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6日(木) 11:40-12:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年11月6日(木) 12:20-12:40	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13日(木) 9:10-9:20	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知書等を送付
R7年11月27日(木) 14:50-15:25	物件所在地	立入調査, 所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

2451-3 2454-4 2793-2 2414-1
 2452-5 2879-1 2451-4

(座標値種別：図上測定) -49351.998



-49601.998 (座標値種別：図上測定)
 (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	みやま市高田町下楠田字後田		地番	2469番1			
出縮力尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和28年3月		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7年11月6日
 福岡法務局柳川支局
 登記官

請求番号：11-1
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和46年11月15日

前 2469-1 後・新

315516

地積測量図

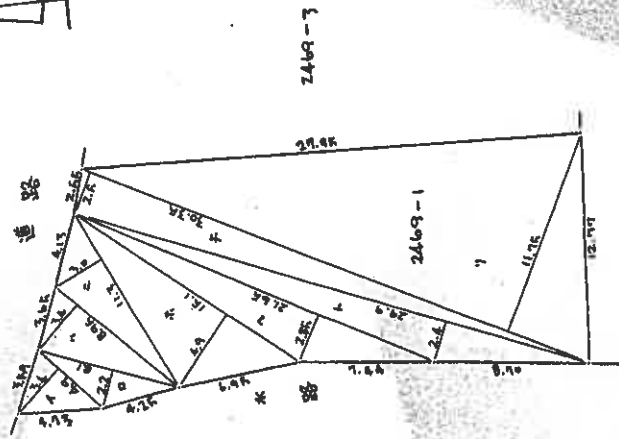
地番 2469-1

土地の所在 茨城県高萩市下楯田字後田

5.46.11.15

作製年月日	作製者	申請人
昭和46年11月15日		

イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	計	1/2
4.9	8.1	8.95	11.3	15.1	21.65	29.9	30.35	30.35	151.75	75.875
3.4	2.2	3.4	3.0	4.9	2.85	2.4	2.5	11.75	43.875	21.9375
					61.7025	71.76	72.875	75.6125	438.75	219.375



(高萩市土地家屋調査士会)

縮尺 1/300

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6日 福岡佐藤高萩市支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：11-3

登記年月日：昭和61年3月5日

公用

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7年11月6日 福岡法務局柳川支庁 登記官

809749

各階平面図

家屋番号 2469番1

所在地 福岡県福岡市高田町
三形通高田町六号下積田

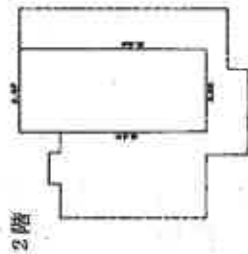
建物図面図

宇積田 2469番地1

(主たる建物)



0.50 × 1.37 =	0.6850
1.91 × 5.73 =	10.9443
6.69 × 9.55 =	63.8895
1.91 × 3.83 =	7.3153
0.96 × 2.86 =	2.7456
計	85.5797
床面積	85.57㎡

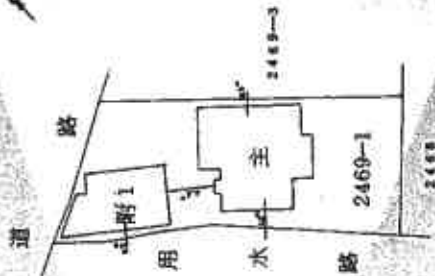
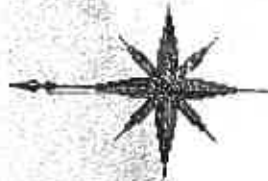


8.60 × 3.82 =	32.8520
床面積	32.85㎡

(附属建物 符号1)



(1階)	
(100+280)×360×0.50 =	6.8400
7.80 × 5.40 =	39.4200
計	46.2600
床面積	46.26㎡
(2階)	
7.30 × 5.40 =	39.4200
床面積	39.42㎡



作成者

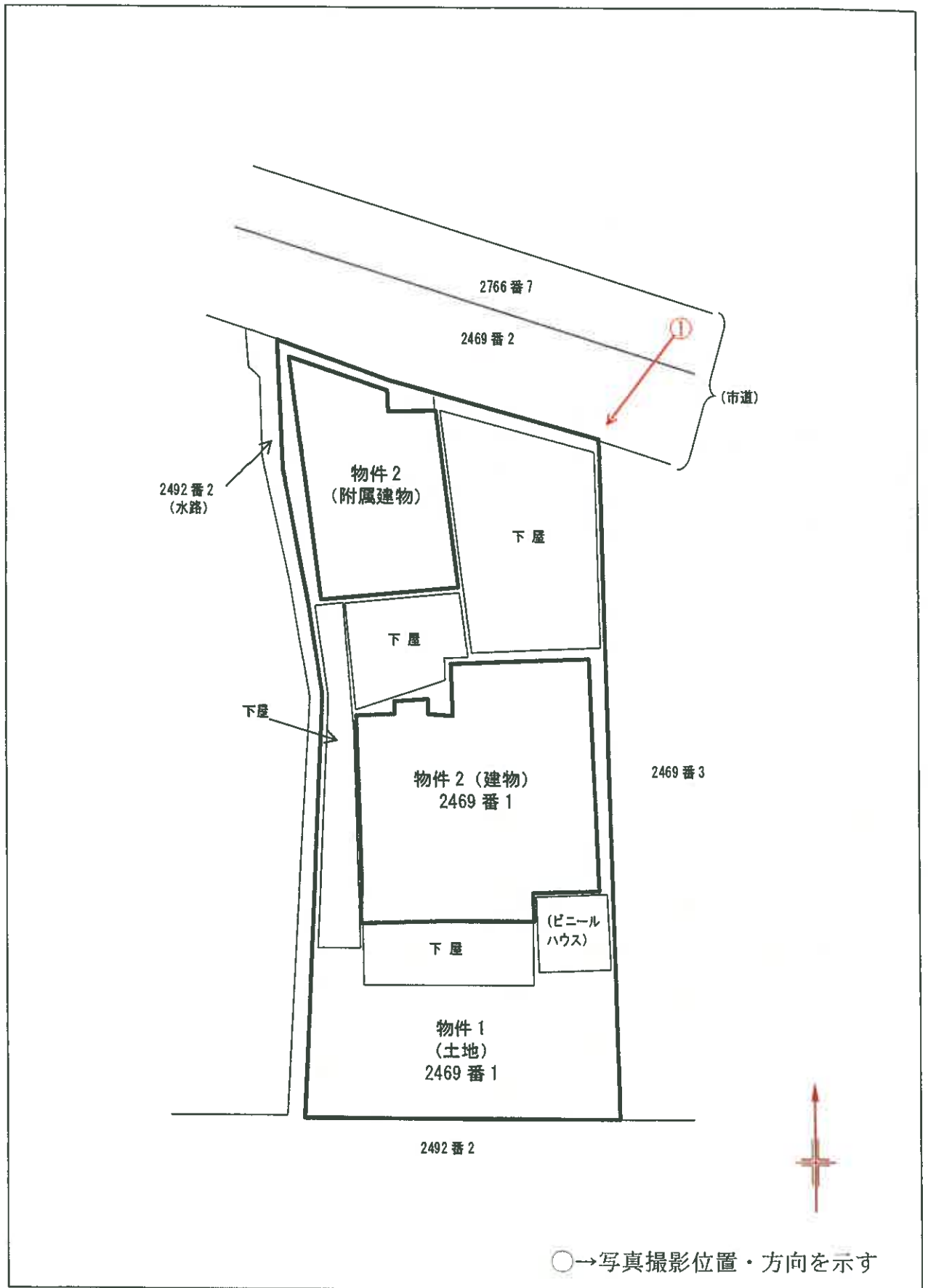
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

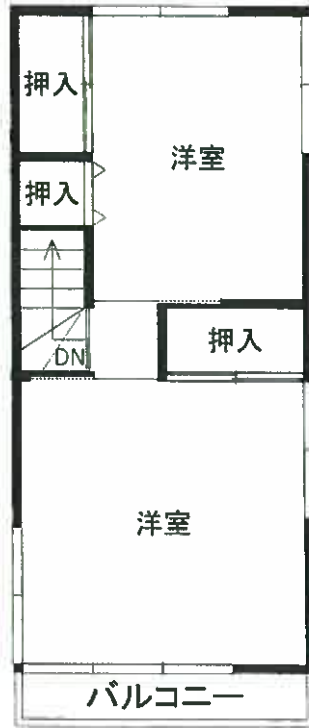
61年3月4日(冊)
家屋調査士会

土地建物位置関係図



間取図

【物件2 主建物】



2F



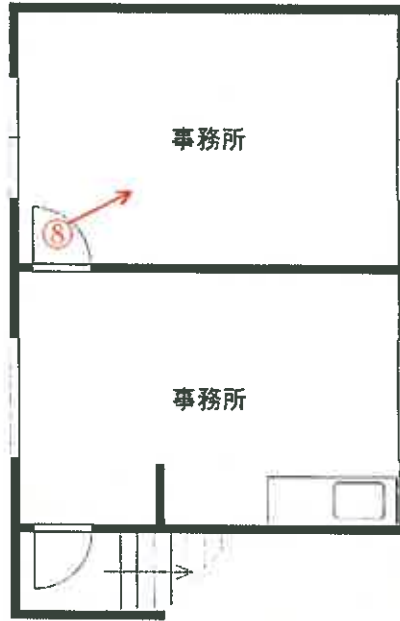
未登記増築箇所
約5㎡



1F

○→写真撮影位置・方向を示す

【物件 2 附属建物】



2F



1F



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件2主である建物 物件2附属建物符号1



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



洋室

(写真 ④)



DK

(写真 ⑤)



洗面室

(写真 ⑥)



浴室

(写真 ⑦)



倉庫

(写真 ⑧)



事務所

令和7年(ケ)第11号
令和7年11月27日現地調査
令和7年12月18日評価

福岡地方裁判所大牟田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 880,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 400,000 円
物件2 (建物)	金 480,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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	所在地目地積	みやま市高田町下楠田字後田 2469 番 1 宅地 369.00 m ²	特記事項のとおり																				
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	みやま市高田町下楠田字後田 2469番地1 2469 番 1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 85.57 m ² 2階 32.85 m ²	特記事項のとおり																				
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 事務所・倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 46.26 m ² 2階 39.42 m ²		同左																			
番号	特 記 事 項																						
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。																						
2 (主建物)	<p>1階部分に未登記増築箇所が認められる。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">登記床面積</th> <th style="text-align: center;">未登記概測床面積</th> <th style="text-align: center;">=</th> <th style="text-align: center;">現況概測床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td style="text-align: center;">85.57m² +</td> <td style="text-align: center;">約5m²</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">約90.57m²</td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td style="text-align: center;">32.85m²</td> <td></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">32.85m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">118.42m² +</td> <td style="text-align: center;">約5m²</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">約123.42m²</td> </tr> </tbody> </table>				登記床面積	未登記概測床面積	=	現況概測床面積	1階	85.57m ² +	約5m ²	=	約90.57m ²	2階	32.85m ²		=	32.85m ²		118.42m ² +	約5m ²	=	約123.42m ²
	登記床面積	未登記概測床面積	=	現況概測床面積																			
1階	85.57m ² +	約5m ²	=	約90.57m ²																			
2階	32.85m ²		=	32.85m ²																			
	118.42m ² +	約5m ²	=	約123.42m 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）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄渡瀬」駅の北東方、約1.2km。 JR鹿兒島本線「渡瀬」駅の南東方、約1.3km。 コミュニティバス「後田」停留所の西方、約60m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	みやま市役所高田支所の南東方約1.6km(直線距離)付近、市域南部の郊外部に形成された集落地域である。市街化調整区域に指定されているため、宅地はまばらにある程度で、周辺は農地が多く残されている。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	市街化調整区域
	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
面地条件	地積	369.00㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ整形 (概ね地積測量図のとおり。)
	間口	約14m
	奥行	約28m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	北東側：幅員約9mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条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 (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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、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。 ・みやま市社会教育課文化財係にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。ただし、未調査地のため、土地を掘削する際には、試掘調査等の協力を依頼したいとのことである。 ・みやま市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域(楠田川)1.0m~2.0m未満に指定されている。 ・登記簿上は、昭和49年12月9日に田から宅地に地目変更されている。なお、旧高田町における都市計画の線引きは昭和46年9月14日である。 ・目的土地の西側及び南側は水路に接している。 	

2. 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物（物件2）																
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49年12月9日 新築 昭和56年3月23日 変更、増築 経過年数：約52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2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：モルタル、杉板ほか 天井：化粧石膏ボード、目透かし天井ほか 床：フローリング、クッションフロアほか 内壁：じゅらく壁、ビニールクロス貼、化粧合板ほか 設備：電気、給排水設備、ガス設備（LPG）等 その他：床暖房（1階洋室）、トイレは汲み取り																
床面積（現況）	以下の未登記増築箇所が認められる。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">登記床面積</th> <th style="text-align: center;">未登記概測床面積</th> <th style="text-align: center;">現況概測床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1階</td> <td style="text-align: center;">85.57㎡</td> <td style="text-align: center;">+ 約5㎡</td> <td style="text-align: center;">= 約90.57㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2階</td> <td style="text-align: center;">32.85㎡</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">32.85㎡</td> </tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">118.42㎡</td> <td style="text-align: center;">+ 約5㎡</td> <td style="text-align: center;">= 約123.42㎡</td> </tr> </tbody> </table>		登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積	1階	85.57㎡	+ 約5㎡	= 約90.57㎡	2階	32.85㎡	=	32.85㎡	合計	118.42㎡	+ 約5㎡	= 約123.42㎡
	登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積														
1階	85.57㎡	+ 約5㎡	= 約90.57㎡														
2階	32.85㎡	=	32.85㎡														
合計	118.42㎡	+ 約5㎡	= 約123.42㎡														
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：4DK+広縁（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 経年相応の老朽化に加え、以下の点が指摘できる。 <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者の陳述では、1階の一部に白アリ被害があるとのことで、実際に床が損傷していた。 ・1階居室の一部に傾きが認められる。 ・1階廊下の天井に水漏れとみられる跡が見られる。 ・水回り設備等は全体的に旧式化が認められる。 </div>																
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。																
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・福岡県盛土・開発課での調査によれば、本件建物は、昭和49年に「既存権利者の届出（都市計画法第34条第13号）」を前提として建築許可を取得して建築されている。これは、いわゆる属人性のある許可となるため、このままでは、原則として許可を受けた者以外が建て替えを行うことはできない。 																

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ ただし、これは一般的なケースについて上記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確認する必要がある。 ・ 福岡県南筑後県土整備事務所建築指導課で調査したところ、目的建物は以下のとおり建築確認を受けている。 昭和49年7月25日、第542号、木造平屋建・専用住宅 昭和56年2月16日、第1428号、木造2階建・専用住宅、増築 ただし、いずれも完了検査を受けた事跡はない。 ・ 所有者の陳述によれば、本件建物内で過去に犬を1匹飼育していたとのことであるが、それに伴うペット臭や目立った損傷等は感じられなかった。
---------	---

(以下余白)

区 分	附属建物（物件2）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：昭和58年8月10日 新築</p> <p>経過年数：約 43 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕 様	<p>構造：鉄骨造2階建</p> <p>屋根：スレート葺</p> <p>外壁：サイディング張</p> <p>天井：1階：仕上なし、2F：化粧石膏ボードほか</p> <p>床：1F：土間コンクリート、2F：木質フロア</p> <p>内壁：1F：あらわし、2F：ビニールクロス</p> <p>設備：電気設備、トイレ等</p> <p>その他：トイレは汲み取り、手動シャッター</p>
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	<p>現況用途：事務所・倉庫</p> <p>間取り：1F 倉庫、2F 事務所（別添「間取図」参照）</p>
品 等	<p>使用資材：やや劣る</p> <p>施工状態：やや劣る</p>
保守管理の状態	<p>普通程度</p> <p>概ね経年相応の老朽化と認められる。</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 福岡県南筑後県土整備事務所建築指導課で調査したところ、目的建物は以下のとおり建築確認を受けている。 昭和58年4月4日、第1593号、鉄骨造2階建、車庫・倉庫兼子供部屋、増築 ただし、完了検査を受けた事跡はない。

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	9,250	1.00	369.00	0.70	2,390,000

【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「みやま-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,120\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{77} & = & 9,250\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：特になし 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
0.92 × 1.05 × 0.80 × 1.00 = 0.77

イ 個 別 格 差：1.00 … 概ね標準的

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。
なお、目的物件は郊外に存する立地から、土地単価が低く、将来の解体費用等の割合が相対的に大きくなる点を考慮した。

(2) 建物価格 (物件 2)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2 (主建物)	175,000	123.42	0.04	860,000
2 (附属建物)	100,000	85.68	0.05	430,000
			合計	1,290,000

イ 現況延床面積：登記床面積に未登記概測床面積を加算した現況概測床面積を採用。

ウ 現価率：(査定)

物件 2 (主建物) は、新築後約 52 年、変更、増築後約 45 年が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率 5% を基本に観察減価法による補正 (△ 20%) を施して現価率を査定した。

また、物件 2 (附属建物) についても同様に経済的耐用年数を満了しているため、残価率 5% を基本に観察減価法による補正 (± 0%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件 2 :} & 0.05 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.04 \\
 \text{(主建物)} & & & & &
 \end{array}$$

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

$$\begin{array}{rcccl}
 & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件 2 :} & 0.05 & \times & (1 - 0) & = & 0.05 \\
 \text{(附属建物)} & & & & &
 \end{array}$$

* 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

番 号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,390,000	0.30	法定地上権	720,000

イ 土地利用権等割合： 物件2の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、その割合を30%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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,390,000	- 720,000		0.40	0.60	400,000
2	1,290,000	+ 720,000	1.00	0.40	0.60	480,000
一 括 価 格 (合 計)						880,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： みやま市郊外の市街化調整区域内に立地し、住宅地需要が弱いエリアであること、居宅と事務所棟の一括取引であり、需要者が限定されること、建物の建て替えが困難である可能性が高いこと等を考慮して市場性修正（△60%）を施した。

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「みやま-4」

所在地：みやま市高田町江浦字野田823番2外

住居表示：未実施

価格：7,120 円/㎡ (対前年変動率 -)

※令和7年1月に新設された地点である。

価格時点：令和7年1月1日

地積：356 ㎡

地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

接面街路：南側幅員約3.5m 市道

供給処理施設：水道

位置：西鉄天神大牟田線「江の浦」駅の南西方、道路距離約500m

用途指定等：市街化調整区域 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 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



