

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

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 7年 9月17日から 令和 7年 9月24日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月 1日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所八女支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年10月22日 午前10時15分 場 所 福岡地方裁判所八女支部不動産執行係
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 7年 8月27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）
3～7	3,800,000 3,040,000	一括	760,000	99,031	0
3	850,000				
4	950,000				
5	970,000				
6	1,020,000				
7	10,000				
					</

物 件 目 録

3 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089番9

地 目 山林

地 積 188平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089番17

地 目 山林

地 積 188平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089番18

地 目 山林

地 積 215平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089番19

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 225 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089 番 20

地 目 山林

地 積 3.39 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 7月 15日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

1 不動産の表示

【物件番号3～7】

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3～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 5～7】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

掘車庫部分につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

掘車庫以外につき、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

3 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1 0 8 9 番 9

地 目 山林

地 積 1 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1 0 8 9 番 1 7

地 目 山林

地 積 1 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1 0 8 9 番 1 8

地 目 山林

地 積 2 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1 0 8 9 番 1 9

物 件 目 録

地 目 山林

地 積 225平方メートル

(現況)

地 目 宅地

7 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089番20

地 目 山林

地 積 3.39平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 5 月 1 4 日受理
令和 7 年 6 月 2 3 日提出
その 2 (物件 3 ~ 7)

現況調査報告書

福岡地方裁判所八女支部

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 | 八女郡広川町大字藤田字国分寺 |
| | 地 | 番 | 1089番1 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 133平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女郡広川町大字藤田字国分寺 |
| | 地 | 番 | 1089番5 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 22平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八女郡広川町大字藤田字国分寺 |
| | 地 | 番 | 1089番9 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 188平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八女郡広川町大字藤田字国分寺 |
| | 地 | 番 | 1089番17 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 188平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八女郡広川町大字藤田字国分寺 |
| | 地 | 番 | 1089番18 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 215平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	八女郡広川町大字藤田字国分寺
	地	番	1 0 8 9 番 1 9
	地	目	山林
	地	積	2 2 5 平方メートル
7	所	在	八女郡広川町大字藤田字国分寺
	地	番	1 0 8 9 番 2 0
	地	目	山林
	地	積	3. 3 9 平方メートル
8	所	在	八女郡広川町大字藤田字国分寺
	地	番	1 0 8 9 番 2 2
	地	目	山林
	地	積	1 8 8 平方メートル

(土地用)

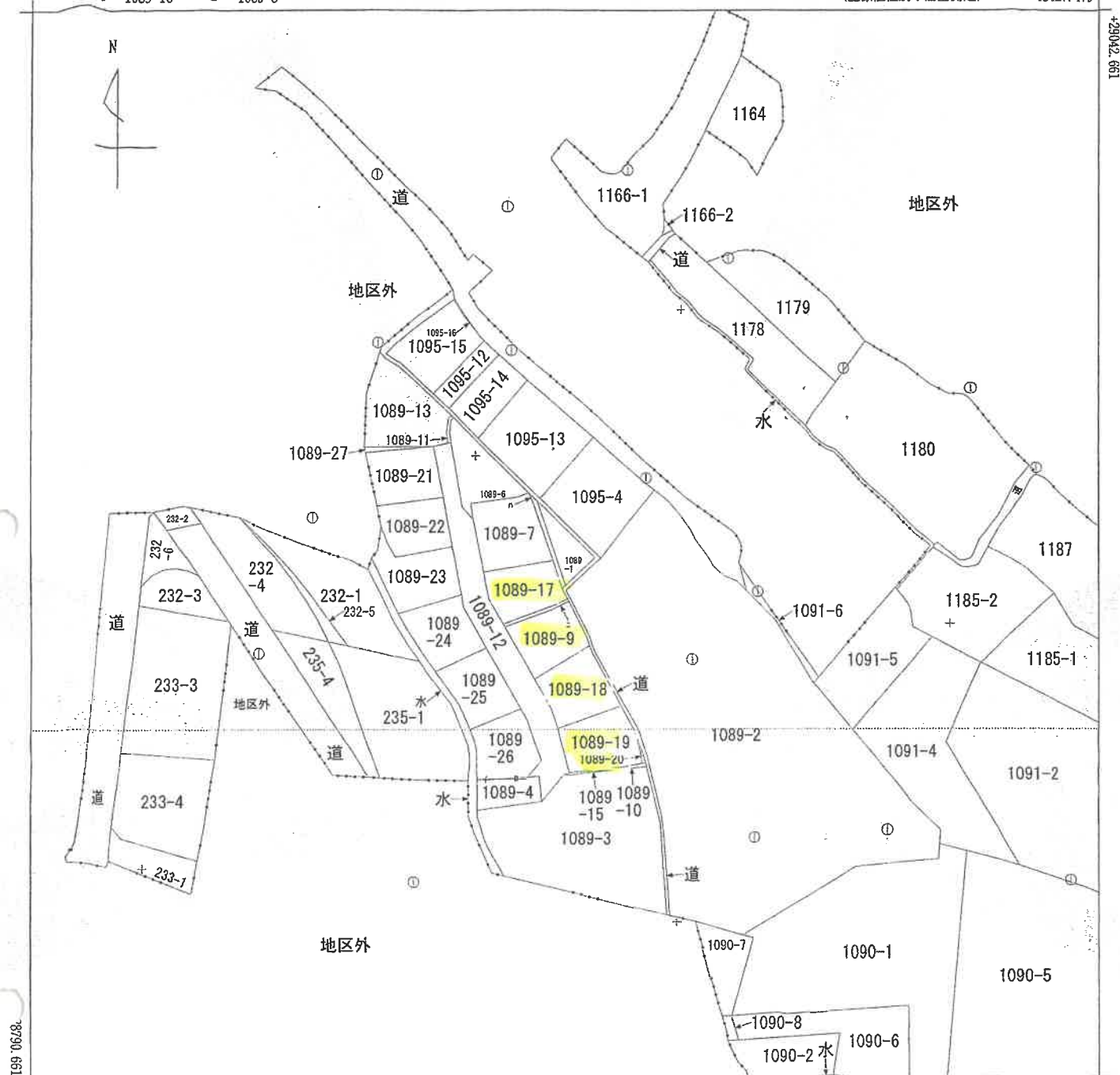
不動産の表示	「物件目録（物件３～７）」のとおり				
住居表示	（住居表示未実施）				
土地	物件３～７				
現況地目	☒ 宅地（物件３～７） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☐ 雑種地（物件　） ☐ 山林（物件　） ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が更地として占有している。 ☐ 上記の者がその他の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	１ 物件３～６土地につき、定着物（堀車庫）がそれぞれ存する。 ２ 物件４土地の上記堀車庫につき、Ａが使用借権に基づき物置として占有している。				
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〕				
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				

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (物件4土地の定着物 (掘車庫) 占有者)	1 物件4土地の掘車庫を、平成8年頃から、使用しています。当初は、車庫として使用していましたが、今では主に物置として使用しています。 2 掘車庫の使用に当たっては、平成8年当時の所有者から、口約束により無償での使用許可を貰っています。期限はありません。 3 現在の所有者になってからも、同人から同様に許可を貰っています。
■ 債務者兼所有者	1 本件各土地は登記上は山林ですが、合計4個に宅地造成されています。 2 宅地造成を行ったのは、私の父であり、時期は昭和63年頃だったと思います。一帯を分譲宅地として開発し、本件各土地が売れ残っている次第です。 3 本件各土地の東側で接する間知ブロック擁壁は、各土地内に存します。 4 本件各土地の擁壁等で問題はないと思います。 5 本件各土地が西側で接する公衆用道路 (地番1089番12) に公共上水が存します。公共下水はありません。 6 物件4土地の掘車庫のAさんの使用に関しては、Aさんが述べる通りです。必要であれば、何時でも使用を止めるという条件付きです。 7 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 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、現場の状況及び債務者兼所有者の陳述等から債務者兼所有者が宅地として占有するものと認定した。なお、物件4土地の定着物（掘車庫）については、使用借権に基づく占有者Aが物置として使用している。
- 3 物件3～6土地は公衆用道路（地番1089番12）に接道している。
- 4 物件4、5、6、7各土地には、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等が存在した。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。物件3土地は、同図面に残地として記載され、形状等については同様である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月14日（水） 9：43－9：46	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知及び利用の有無等の照会書を郵送
R7年5月14日（水） 11：26－11：33	福岡法務局八女支局	公図等の閲覧及び写し交付等申請・受領
R7年5月14日（水） 13：50－14：10	物件所在地	所在確認，写真撮影 関係人と面談
R7年5月19日（月） 13：28－13：31	執行官室	債務者兼所有者から架電（占有状況等確認及び立入調査期日調整）
R7年6月12日（木） 10：20－10：40	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者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。 ☐		



-45677.479 (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。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在地	八女郡広川町大字藤田字国分寺				地番	1089番1			
出力縮尺	1/1000	精度区		座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和38年10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5月14日
福岡法務局八女支局
登記官

請求番号: 22-1
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

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5月14日 福岡法務局八女支局

令和7年5月14日

福岡法務局八女支局

製品情報

請求番号: 24-6

201491

11.4.7

前-9 10 9-後・新

1989-18.19.20

地積測量図

八女郡広川町大字藤田字国分寺

土地の所在



地點	善點 No	X	座標	Y	座標	積面	積
	288		149.155		141.771	2045.959135	
	36		147.465		142.443	657.841365	
	35		140.795		146.232	918.828170	
	286		135.175		148.969	-1654.406825	
	83		130.265		133.993	-2144.031635	
	81		135.184		132.515	-712.014128	
	80		142.334		128.726	1318.155174	
					積面	430.331256	
					積面	215.1656280	
					積面	215.16 m ²	

地 點	番 號	C) 1939-	X · 座 標	Y	估 價 值
湖 占	No				
286		135.175	148.969		2401.924575
34		129.441	151.762		539.121765
32		123.586	153.134		227.768998
310		120.208	153.605		-284.171712
137		120.092	150.770		-468.598984
138		119.868	149.703		-1708.478604
298		119.402	136.517		-1722.254448
85		125.923	135.279		-317.829652
83		130.265	133.993		1783.327850
			面	積	· 450.809788
			售 面	積	225.4048940
			地		225.40 m ²

地點	番	[D] 1089-20		估價		估價	
別	No	X	座	Y	座	面	積
	34		129.441		151.762	53.718015	
	240		123.797		153.549	316.672726	
	300		120.237		154.320	64.733272	
	310		120.208		153.605	-142.566688	
	32		123.586		153.134	-227.788998	
					估價	6.788327	
					面	3.3941635	
					積	3.39m ²	

地 址	1039-9
公 司	632.768787
合 計	443.9646855
面 積	188.8041015
庫 容	188.80 m ²

航の種類	測点位置
コンクリート堤	
プラスチック堤	137 138
金 属 杭	60,813,85,298 32,34~35,296,288

示表の杭

作製者

平成元年3月30日作製)

會士查閱

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：平成1年4月7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5月14日 福岡法務局八女支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-4

221790

H1.4.7

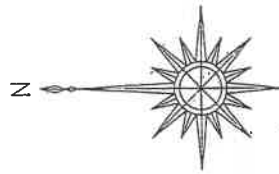
前7089-7 後新

地積測量図

1089-79-17

地番

土地の所在
八女郡広川町大字藤田字国分寺



1089-6

1089-7 (A)

1089-12

1089-5

1089-17 (B)

1089-8

地番	⑧ 1089-17	X	Y	座標	面積	積
290	169.837	133.578	3023.608111			
40	162.669	135.603	504.924576			
293	160.402	136.682	-273.164606			
130	159.055	133.900	-2313.773085			
78	154.903	122.135	-2339.190203			
76	161.324	118.799	-699.339540			
74	167.429	117.800	2474.433191			
			377.498444			
			188.749220			
			188.74 m ²			

地番	1089-7
計面積	432.104139
面積	188.749220
面積	243.3549170
面積	243.35 m ²

杭の表示

杭の種類	測点位置
コンクリート杭	
プラスチック杭	130
金属杭	74, 76, 78, 40, 290

製作者

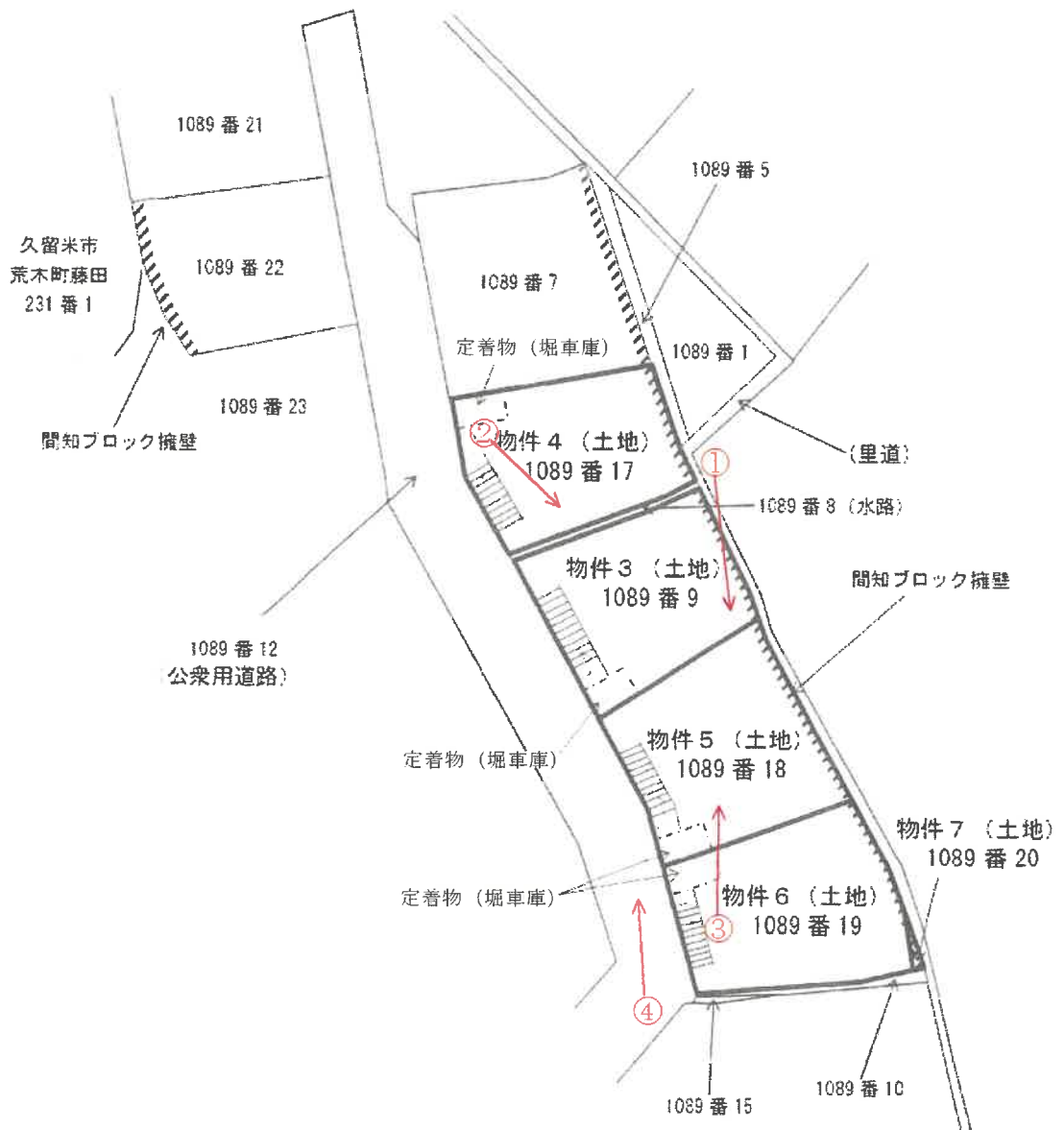
平成
(昭和元年3月30日作製)

申請人

縮尺
1/250

土地位置関係図

(その2)



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



(1 2 枚目)

令和7年（ケ）第 2 号
令和7年6月12日現地調査
令和7年6月24日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書

その2（物件3～7）

評価人 不動産鑑定士

榎 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 850,000 円
物件4（土地）	金 950,000 円
物件5（土地）	金 970,000 円
物件6（土地）	金 1,020,000 円
物件7（土地）	金 10,000 円

- ① 一括価格は、物件3～7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。

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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八女郡広川町大字藤田字国分寺 1089 番 9 山林 188 m ²	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八女郡広川町大字藤田字国分寺 1089 番 17 山林 188 m ²	特記事項のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	八女郡広川町大字藤田字国分寺 1089 番 18 山林 215 m ²	特記事項のとおり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	八女郡広川町大字藤田字国分寺 1089 番 19 山林 225 m ²	特記事項のとおり
7	所 在 地 番 地 目 地 積	八女郡広川町大字藤田字国分寺 1089 番 20 山林 3.39 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
3～7	・地積については、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。 ・地目の現況は宅地である。		
3～6	・各物件につき、定着物（掘り車庫・鉄筋コンクリート造・約19m²）がそれぞれ存する。		
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3・5～7一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「荒木」駅の南東方、約2.0km。 西鉄バス「相川」停留所の南東方、約160m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	広川町役場の北西方約4.3km(直線距離)付近、久留米市及び筑後市との行政界付近に位置し、県道久留米筑後線の背後に形成された住宅地域である。開発による戸建住宅地域であるが、周辺は農地や未利用地が残されている。地域環境等の変化に乏しく、今後も現状程度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 なし その他の規制 なし
画 地 条 件	地 積 631.39㎡ (合計登記地積) 形 状 ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間 口 約38m 奥 行 約15m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 なし
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約6mの舗装道路と約3m高く接面。 (建築基準法第42条1項2号の道路)
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)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。
特 記 事 項	・ 現地調査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認められなかった。 ・ 広川町生涯学習課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 目的土地は、昭和62年4月に開発許可(S61-3-192号)を受けて宅地造成された住宅地のうちの3区画である。なお、昭和63年4月22日付で検査済証(第4-1号)が発行されている。 ・ 3区画はいずれも、定着物として掘り車庫(鉄筋コンクリート造・約19㎡)が存する。築造時期は宅地開発と同時期の昭和63年頃と思われ、既に約37年が経過している。内部は、コンクリートの劣化、雨染み等が見受けられ、使用可能であるが、市場価値はないと判断した。

特 記 事 項	・ 前面街路から地盤面までは約3mの高低差があるが、コンクリート擁壁及び階段が設置されている。宅地開発時に設置されたものであり、コンクリート擁壁に目立った損耗等はないが、階段には苔が繁茂し隙間が生じる等、経年相応の老朽化が認められる。 ・ 目的土地の東端は、間知ブロック擁壁（高さ約5m）となっており、当該擁壁は、目的土地に含まれている。目視の限りでは、目立った損傷箇所は認められなかったが、宅地開発時に設置されたものであり、同様に老朽化は否めない。 ・ また、東側の擁壁の上段は里道と接するが、高低差が大きく、効用は認められない。 ・ 物件3の北側は、水路に接する。また、物件6の南側は、登記地目が公衆用道路（1089番10）に接するが、雑草が繁茂し目視確認できなかった。 ・ 目的土地は、福岡県砂防課の「福岡県土砂災害警戒区域等マップ」によれば、新たな土砂災害警戒区域等の新たな指定に向けた調査箇所「新たな調査箇所」に指定されている。現時点において土地利用に関する制約はないが、将来的に指定を受ける可能性を内包している。
---------	--

（ 以 下 余 白 ）

2. 土地の概況及び利用状況等（物件4）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「荒木」駅の南東方、約2.0km。 西鉄バス「相川」停留所の南東方、約150m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	広川町役場の北西方約4.3km(直線距離)付近、久留米市及び筑後市との行政界付近に位置し、県道久留米筑後線の背後に形成された住宅地域である。開発による戸建住宅地域であるが、周辺は農地や未利用地が残されている。地域環境等の変化に乏しく、今後も現状程度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 なし そ の 他 の 規 制 なし
画 地 条 件	地 積 188㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間 口 約13m 奥 行 約16m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 なし
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約6mの舗装道路と約3m高く接面。 (建築基準法第42条1項2号の道路)
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)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。
特 記 事 項	・ 現地調査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認められなかった。 ・ 広川町生涯学習課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 目的土地は、昭和62年4月に開発許可(S61-3-192号)を受けて宅地造成された住宅地のうちの1区画である。なお、昭和63年4月22日付で検査済証(第4-1号)が発行されている。 ・ 目的土地には、定着物として掘り車庫(鉄筋コンクリート造・約19㎡)が存する。築造時期は宅地開発と同時期の昭和63年頃と思われ、既に約37年が経過している。調査時点では、現況調査報告書記載のとおり、使用借権に基づいて物置として占有されている状況にあり、内部の詳細は目視確認できなかったが、経過年数や類似の隣接掘り車庫の状況から推定すると、市場価値はほとんどないと判断する。

特 記 事 項	・ 前面街路から地盤面までは約3mの高低差があるが、コンクリート擁壁及び階段が設置されている。宅地開発時に設置されたものであり、コンクリート擁壁に目立った損耗等はないが、階段には苔が繁茂し隙間が生じる等、経年相応の老朽化が認められる。 ・ 目的土地の東端は、間知ブロック擁壁（高さ約5m）となっており、当該擁壁は、目的土地に含まれている。目視の限りでは、目立った損傷箇所は認められなかったが、宅地開発時に設置されたものであり、同様に老朽化は否めない。 ・ また、東側の擁壁の上段は、一部里道と接するが、高低差が大きく、効用は認められない。 ・ 物件4の南側は、水路に接する。 ・ 目的土地は、福岡県砂防課の「福岡県土砂災害警戒区域等マップ」によれば、新たな土砂災害警戒区域等の新たな指定に向けた調査箇所「新たな調査箇所」に指定されている。現時点において土地利用に関する制約はないが、将来的に指定を受ける可能性を内包している。
----------------	--

（ 以 下 余 白 ）

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
3	18,200	0.52	188	1,780,000
4	18,200	0.58	188	1,980,000
5	18,200	0.52	215	2,030,000
6	18,200	0.52	225	2,130,000
7	18,200	0.52	3.39	30,000

【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「広川-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 18,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00	× 0.98	× 1.10	× 1.00	= 1.08

イ 個 別 格 差

規模	高低差	背後擁壁を含む	擁壁等の老朽化	個別格差
物件3・5～7：	0.90	× 0.80	× 0.80	× 0.90 = 0.52

	高低差	背後擁壁を含む	擁壁等の老朽化	個別格差
物件4：	0.80	0.80	× 0.90	= 0.58

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
3	1,780,000	0.80	0.60	850,000
4	1,980,000	0.80	0.60	950,000
5	2,030,000	0.80	0.60	970,000
6	2,130,000	0.80	0.60	1,020,000
7	30,000	0.80	0.60	10,000
一括価格(合計)				3,800,000

イ 市場性修正 : 宅地造成後、長期間が経過した全4区画の戸建住宅地であり、前面道路との高低差が大きいこと、背後に高さ約5mの擁壁を含むことなどから、市場競争力が乏しいと判断される。したがって、市場性修正(△20%)を考慮した。

ウ 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。

(以下余白)

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「広川-2」
所 在 : 八女郡広川町大字藤田字前峯384番29
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7年1月1日
地 積 : 287 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約4.7m 道路
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : J R 鹿児島本線「荒木」駅の南東方、道路距離約3.3km
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定 (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 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	5 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 現況写真	2 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



