

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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11月19日から 令和 7年11月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年12月 3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12月24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10月29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	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	122,459	0
1	760,000				
2	1,390,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 筑後市大字馬間田字川口 |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字馬間田字川口 1 3 5 8 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 1 0 |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 8 1 . 9 9 平方メートル
2階 1 7 2 . 8 1 平方メートル
3階 1 7 2 . 8 1 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 2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】

Shink i株式会社が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。
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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑後市大字馬間田字川口 |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字馬間田字川口 1 3 5 8 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 1 0 |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 . 9 9 平方メートル
2 階 1 7 2 . 8 1 平方メートル
3 階 1 7 2 . 8 1 平方メートル |

令和 7 年(分)第 4 号
令和 7 年 7 月 3 日受理
令和 7 年 8 月 22 日提出

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 | 筑後市大字馬間田字川口 |
| | 地 番 | 1 3 5 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 5 . 3 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字馬間田字川口 1 3 5 8 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 3 5 8 番 1 0 |
| | 種 類 | 倉庫・居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 1 . 9 9 平方メートル
2 階 1 7 2 . 8 1 平方メートル
3 階 1 7 2 . 8 1 平方メートル |

(土地・建物用)

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 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	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 破産管財人Aが法律上の権限に基づき、管理・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2			
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：				
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	☐ 破産管財人A ☒ その他の者 上記の者が破産管財人Aの管理のもと 倉庫・居宅 として使用している。 ☒ 「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 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				

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■Shinki株式会社	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫・居宅 ☐	
■関係人(■Shinki株式会社代表者(占有者代表者) ■破産管財人A事務所事務員)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和 6年 5月 1日	
最初の契約等	契約日	令和 6年 5月 1日頃
	期間	令和 6年 5月 1日から ■令和 8年 4月30日まで2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
契約等	貸主	☐ 所有者 ■その他の者(破産管財人A)
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金55,000円(毎月25日限り翌月分支払) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある(■敷金165,000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
■占有者代表者	1 私は、本件建物を賃借して使用しているShinki株式会社の代表者です。 2 当社は、本件建物を、約2年前から、破産者との賃貸借契約により、賃借して使用しています。現在は、破産者が破産手続を選択したために、破産者の破産管財人Aさんと継続して使用することを約し、引き続き、その使用を許されています。 3 本件建物は、1, 2階を、当社が輸入した野菜類の倉庫として使用しています。3階は、私の居宅として使用しています。 4 本件建物の賃貸借契約は、約2年前にしたもので、賃料月額金55,000円です。契約の詳細は、契約書が直ぐに用意出来ないの破産管財人Aさんから確認してください。 5 本件建物の1, 2階は倉庫ですが、北と南に、それぞれの方向に傾斜があるようです。3階では傾斜は感じません。3階の居宅では、台所でガス器具が使いません。配管に破損があるようです。水回りも使用に耐え難く、台所で水を流すと、浴室の浴槽に逆流してしまいます。トイレも似たようなもので、匂いも酷く、満足に使えていません。2階の天井には、3階台所からの水漏れと見られる部分があります。 6 本件建物の1階では、当社が冷蔵庫を設置している所です。 7 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LPガスが利用可能ですが、上記のとおり配管に問題があります。 8 本件土地建物内に存する物は、全て当社と私の所有する物です。
■破産管財人A事務所事務員	令和7年7月18日電話要旨 1 破産者の破産手続は当事務所の弁護士Aが管財人として手続中です。 2 本件土地建物は、破産財団から放棄していません。 3 本件建物は、破産者が破産手続を選択する以前から、Shinki株式会社に賃借させてありました。現在も、破産管財人Aが同賃貸借契約を継続しており、同社に使用させています。賃料等の遅れはありません。賃貸借契約書の写しを、後日、提出します。

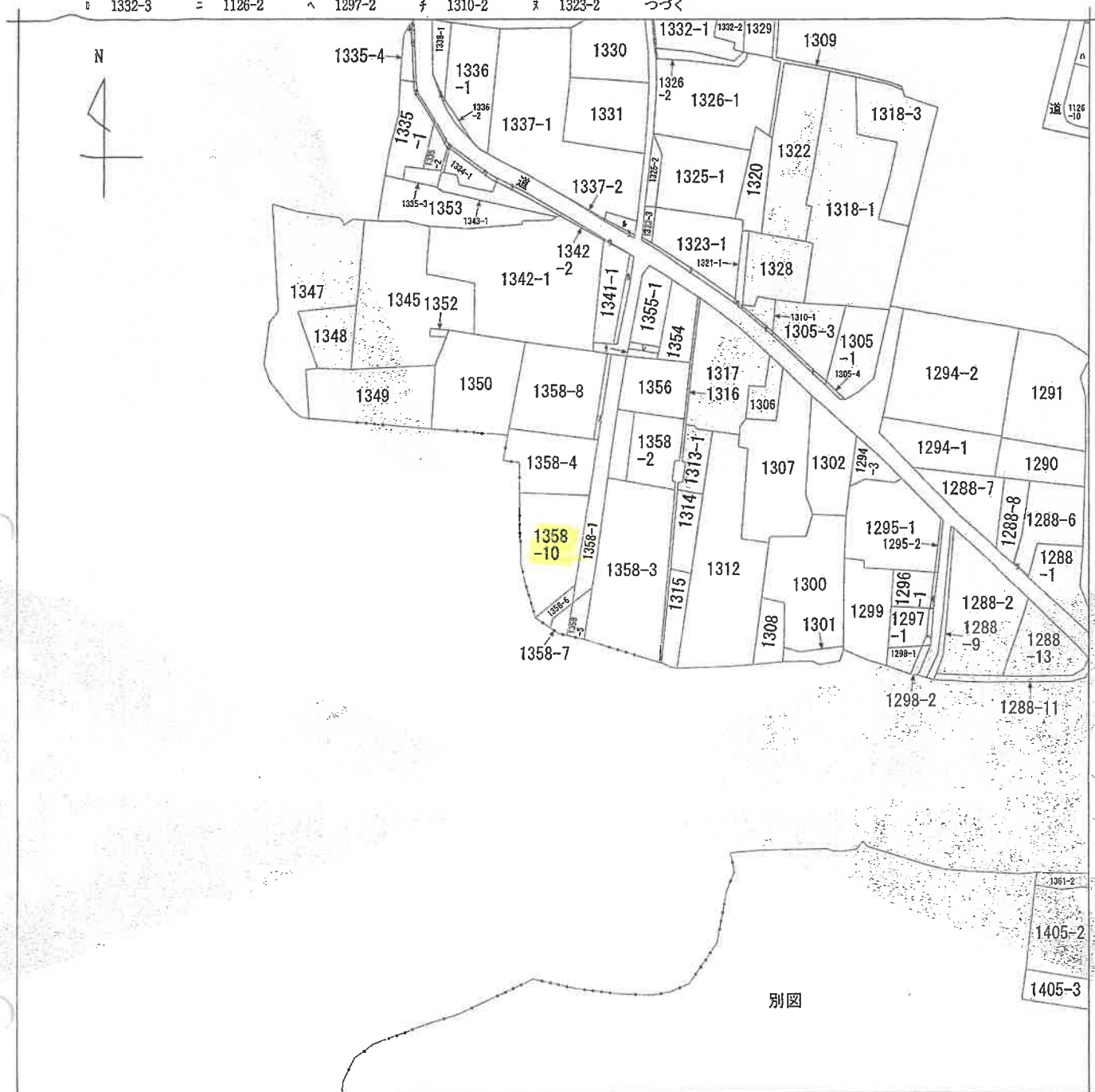
執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、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、倉庫・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Shink i 株式会社が賃借権に基づき倉庫・居宅として占有するものと認めた。なお、居宅部分を専有する占有者代表者は占有補助者とするのが相当である。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番1358番1・宅地）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、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(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
R7年7月3日 (木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (筑後市役所)
R7年7月3日 (木) 11:00-11:20	福岡法務局八女支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年7月3日 (木) 16:00-16:20	福岡法務局柳川支局	隣接地の公図等閲覧及び写し交付申請・受領
R7年7月3日 (木) 16:40-17:10	物件所在地	所在確認, 占有者代表者と面談及び写真撮影
R7年7月17日 (木) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査, 占有者代表者と面談及び写真撮影
R7年7月18日 (金) 9:00-9:20	福岡法務局久留米支局	占有者の現在事項全部証明書等交付申請・受領
R7年7月18日 (金) 11:30-11:40	執行官室	破産管財人A事務所へ架電 (管財手続及び占有状況等確認)
(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, 評価人を立ち会わせ, 破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し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 1326-3 ハ 1126-12 ホ 1296-9 ト 1305-5 リ 1321-2 ル 1340-1
ロ 1332-3 ニ 1126-2 ヘ 1297-2 テ 1310-2 ヌ 1323-2 っ 1340-1



(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	筑後市大字馬間田字川口				地番	1358番10			
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	土地改良所在図	
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7年7月3日
福岡法務局八女支局
登記官

請求番号: 3-1
(1/2)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

1340-2
1341-2
1341-3
1343-2
1355-2
1355-3
1358-2
1288-1
1333-1
1333-2
1335-8
1338-2
1334-2
1335-5
1335-6
1335-7

登記年月日：平成20年5月27日

令和7年7月3日 福岡法務局八女支局

登記官

請求番号：3-2

140452

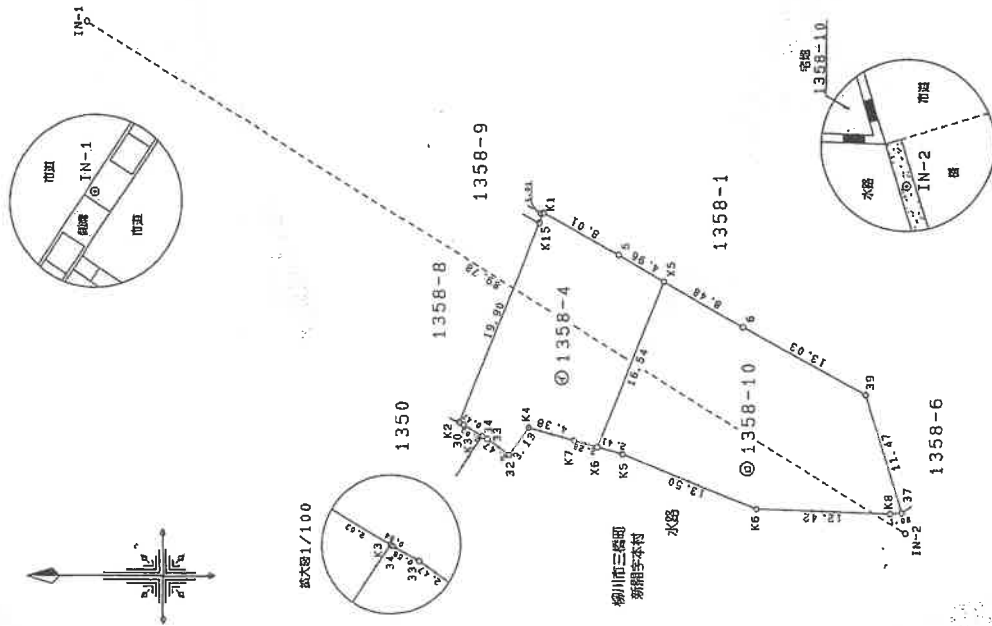
前 1358-4 後・新

地積測量図

地番 1358-4.10
土地の所在 筑後市大字馬間田字川口

平成20年五月式七日

1/2



求積表

地番	① 1358-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NQ					
K2	83.439	67.274	-18.711	-1561.227129	
30	83.032	67.039	-1.267	-105.201544	
K3	81.283	66.007	-1.053	-85.590999	
34	81.247	65.986	-0.304	-24.699088	
33	80.760	65.703	-1.733	-139.957080	
32	78.756	64.253	1.086	85.529015	
K4	76.921	66.789	1.339	102.997219	
K7	72.703	65.592	-1.809	-131.519727	
X6	70.506	64.980	14.747	1039.751982	
X5	64.355	80.339	17.825	1147.127875	
5	68.661	82.805	6.347	435.791367	
K1	75.667	86.686	2.945	222.839315	
K15	76.042	85.750	-19.412	-1476.127304	
			合計	-490.286097	
		合計	面積	245.1430485	245.14 m ²

地番	② 1358-10	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
X5	64.355	80.339	-11.144	-11.144	-717.172120
X6	70.506	64.980	-16.005	-16.005	-1128.448530
K5	68.188	64.334	-5.684	-5.684	-387.580592
K6	55.668	59.296	-5.479	-5.479	-305.004972
K8	43.260	58.855	-0.342	-0.342	-14.794920
37	42.186	58.954	11.069	11.069	466.956834
39	45.528	69.924	17.170	17.170	781.715760
6	55.994	76.124	10.415	10.415	593.592510
		合計	面積	合計	-710.736030
		合計	面積	合計	355.3680150
					355.36

総計 600.5110635 m²

作成者 土地家屋調査士

作成日 平成20年5月22日(作成)

申請人

縮尺 1/500

(1/2)

登記年月日：平成20年5月27日

令和7年7月3日 福岡法務局八女支局

登記官

請求番号：3-2

140453

一枚目と同一

一枚目と同一

地積測量図

1358-4.10

土地の所在 筑後市大字馬間田字川口

2/2

引照点表

引照点	標高	X	Y	座標
IN-1	金田橋(引照点標高30.1)	118.203	104.250	
IN-2	金田橋(引照点標高30.1)	41.809	57.080	

境界点	器械点	後視点	距離	方位角	標高
K2	IN-1	IN-2	89.78	0°00'00"	既設ガラスチェック板
30			50.75	15°04'21"	既設ガラスチェック板
K3			51.20	14°55'15"	金田プレート
34			53.16	14°18'53"	
33			53.20	14°18'09"	金田プレート
32			53.74	14°08'19"	金田プレート
K4			56.18	13°42'11"	金田橋
K7			55.75	10°31'42"	金田橋
X6			59.71	8°39'31"	金田橋
X5			61.78	7°46'18"	金田橋
5			58.92	352°14'59"	金田橋
K1			53.98	351°42'45"	既設金田橋
K15			46.02	350°44'35"	既設金田橋
K6			46.04	351°59'53"	既設金田橋
37			77.02	4°01'02"	金田橋
39			87.62	359°30'39"	既設ガラスチェック板
6			88.49	359°05'45"	既設金田橋
			80.37	353°35'20"	既設金田橋
			67.36	352°59'08"	既設金田橋
	IN-2	IN-1	89.78	0°00'00"	既設ガラスチェック板
K2			42.86	342°03'57"	既設ガラスチェック板
30			42.41	341°53'17"	既設ガラスチェック板
K3			40.47	341°02'58"	金田プレート
34			40.43	341°01'54"	
33			39.89	340°47'21"	金田プレート
32			37.64	339°17'36"	金田橋
K4			36.43	343°45'48"	金田橋
K7			32.05	343°42'38"	金田橋
X6			29.76	343°41'53"	金田橋
X5			32.39	14°11'53"	金田橋
5			37.19	12°04'42"	既設金田橋
K1			44.98	9°28'24"	既設金田橋
K15			44.65	8°15'09"	既設金田橋
K6			14.04	337°23'27"	金田橋
K8			2.29	19°02'30"	既設金田橋
37			1.91	46°55'54"	既設ガラスチェック板
39			13.37	42°09'29"	既設金田橋
6			24.36	19°44'20"	既設金田橋

申請人

0年5月22日(作成)

士(会)

作成者 土地系図調査士

縮尺 1/

登記年月日：平成30年2月20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7年7月3日 福岡法務局八女支局

登記簿

(1枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-3

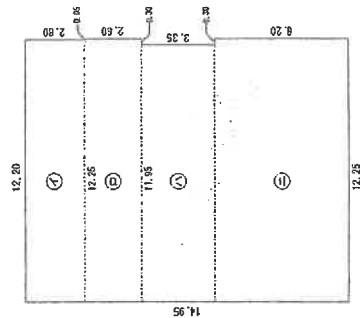
各階平面図

1358-10

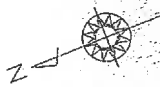
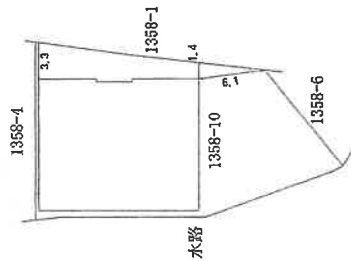
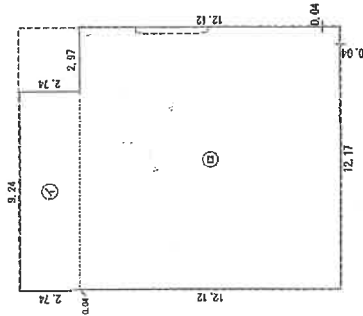
建物図面

家屋番号 1358-10
建物の所在 筑後市大字馬間田字川口1358番地10

1 階



2階3階(各階同型)



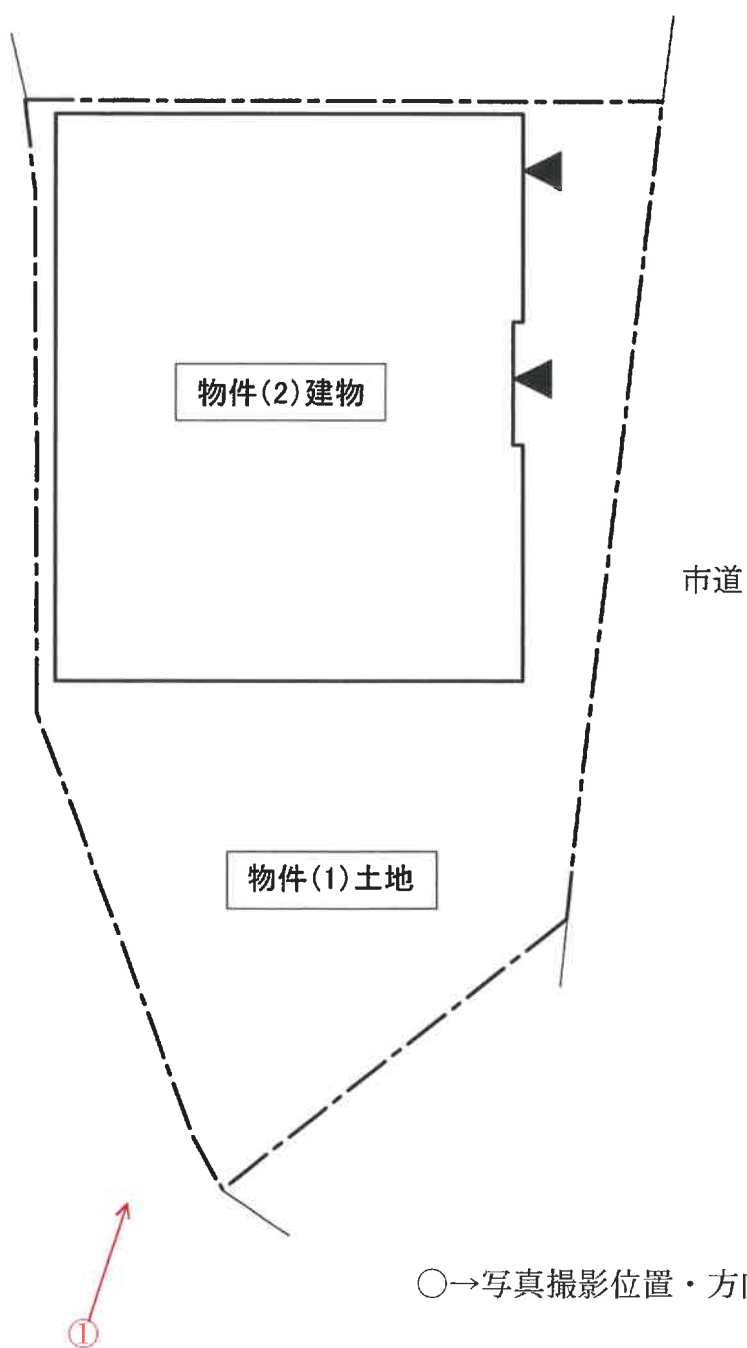
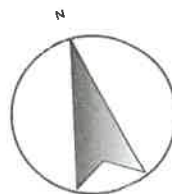
作成者

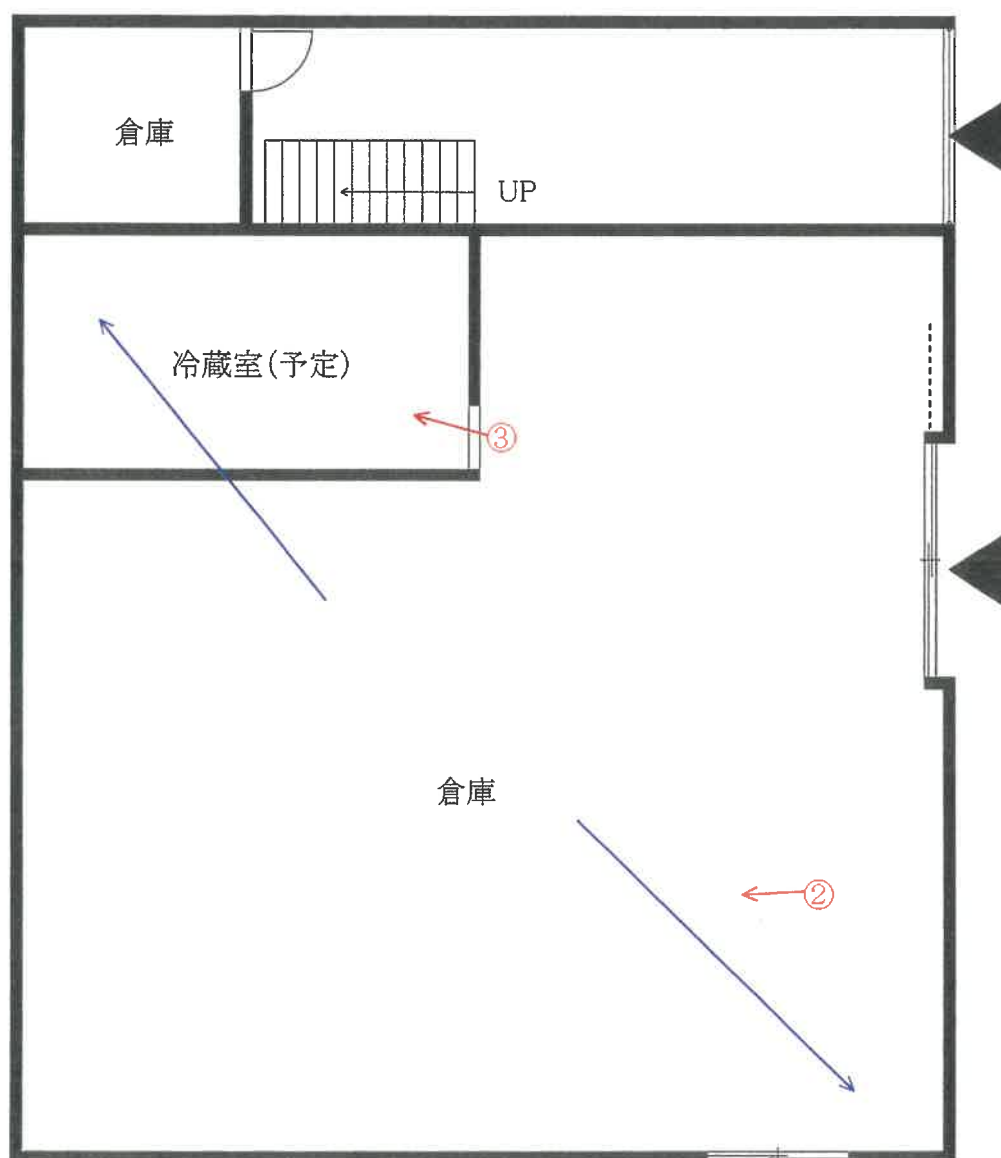
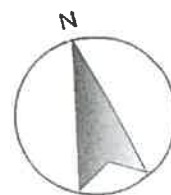
(平成30年11月25日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



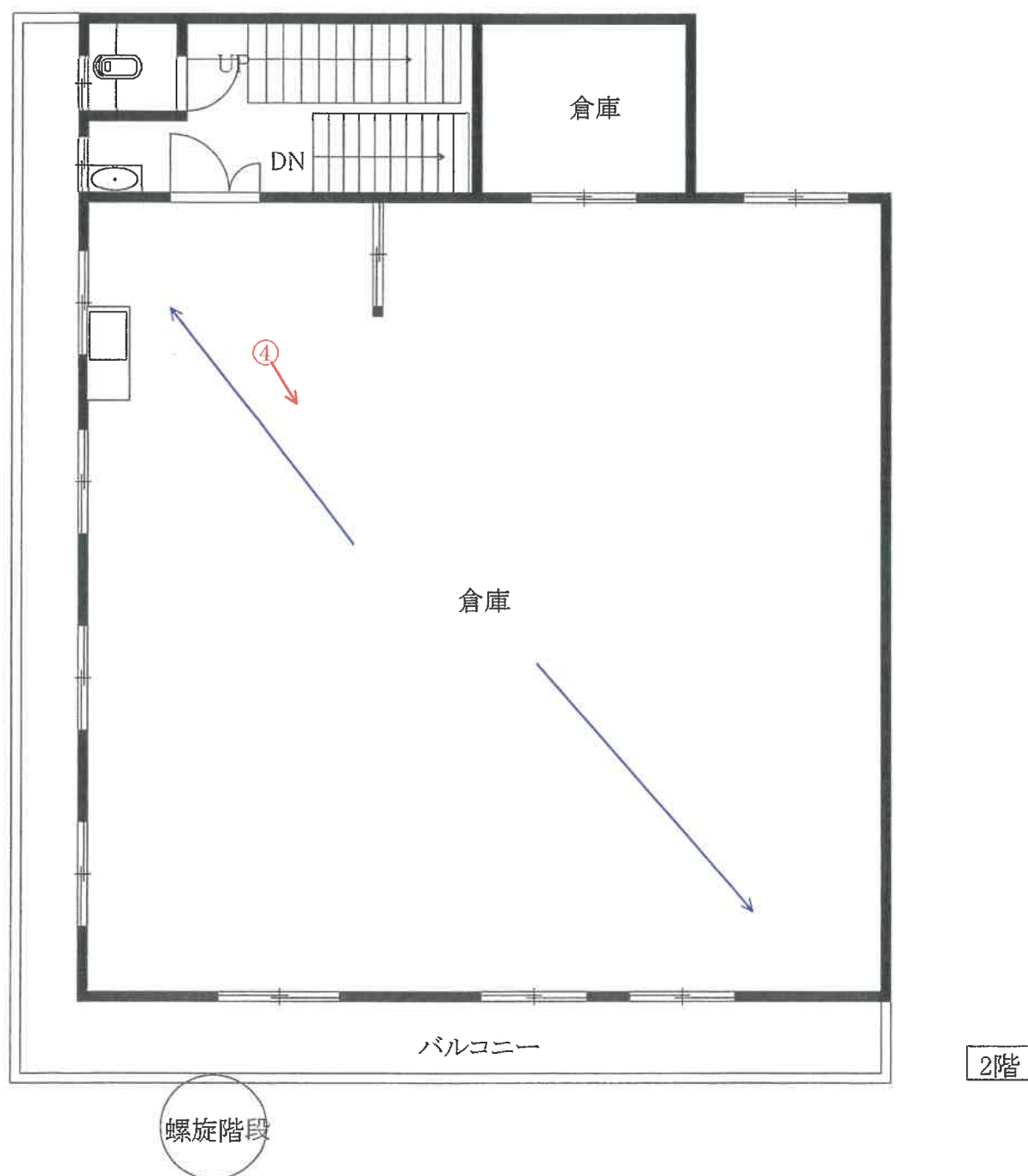
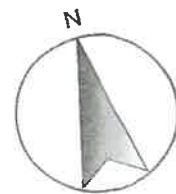


1階

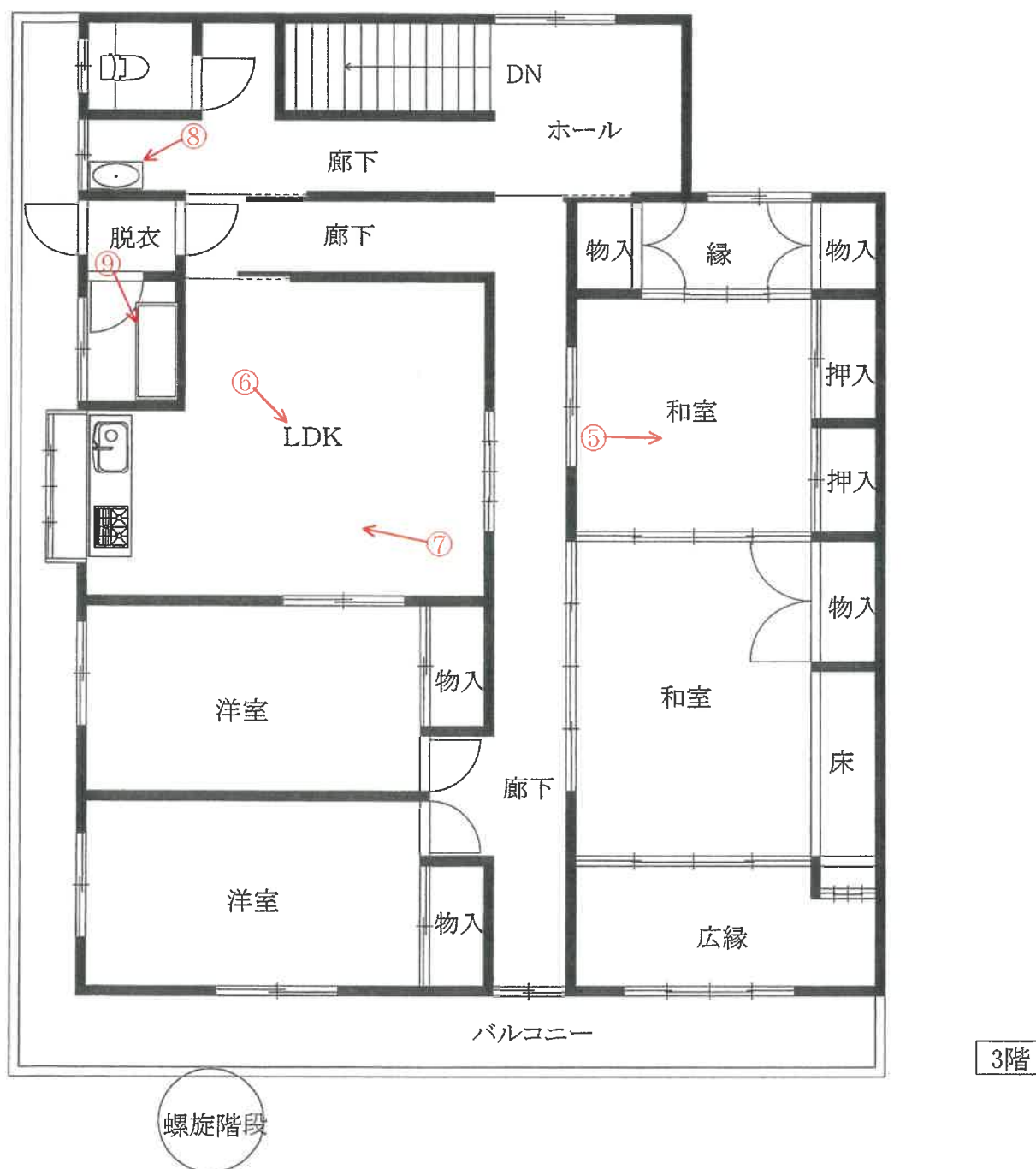
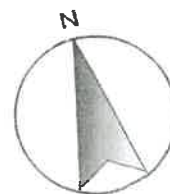
螺旋階段

○→写真撮影位置・方向を示す

→ 傾斜の方向



○→写真撮影位置・方向を示す
—→傾斜の方向



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



倉庫

(写真 ③)



冷蔵室 (予定)

(写真 ④)



倉庫

(写真 ⑤)



和室

(写真 ⑥)



LDK

(写真 ⑦)



LDK

(写真 ⑧)



洗面

(写真 ⑨)



浴室

令和7年（ケ）第 4 号
令和7年7月17日現地調査
令和7年8月4日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 2,150,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 760,000 円
物件2（建物）	金 1,390,000 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 番 地 目 地 積	筑後市大字馬間田字川口 1358 番 10 宅地 355.36 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑後市大字馬間田字川口 1358番地10 1358 番 10 倉庫・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3階建 1 階 181.99 m ² 2 階 172.81 m ² 3 階 172.81 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	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、地積測量図があり、その図面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。		
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)	J R鹿児島本線「筑後船小屋」駅の西方、約2.9 k m。 筑後市コミュニティバス「吉開」停留所の北東方、約450m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	筑後市役所から5.3km前後に位置する一般住宅に事業所等が介在する住宅地域である。 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	ー	
画 地 条 件	地 積	355.36㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約29m	
	奥 行	約15m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	ー	
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約3.4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定あり）。		
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（汲み取り）	
	(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	・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。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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61年6月10日 新築 経 過 年 数：約 40 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 平成年月日不詳増築
仕 様	構 造：鉄骨造3階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧石膏ボード ほか 床 ：フローリング、タタミ、Pタイル ほか 内 壁：ビニールクロス貼 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	現況用途：倉庫・居宅 間 取 り： （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る （内外装の傷み、床の傾斜、設備の不良、水漏れ等がある。）
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。

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	14,200	1.00	355.36	0.50	2,520,000

【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：基準地「柳川（県）-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{93} & = & 14,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.03 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.93

イ 個 別 格 差：補正要因
なし 個別格差
1.00 = 1.00

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。

解体費用等と土地価格の関係により、建付減価を▲50%と査定した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	100,000	527.61	0.02	1,060,000
合計				1,060,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約40年を経過しており、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（-70%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.05 & \times (1 - & 0.7 &) & = & 0.02
 \end{array}$$

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
1	2,520,000	0.50	法定地上権	1,260,000
計				1,260,000

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50%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	2,520,000	－ 1,260,000		1.00	0.60	760,000
2	1,060,000	＋ 1,260,000	1.00	1.00	0.60	1,390,000
一 括 価 格 (合 計)						2,150,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

基準地標準価格：基準地「柳川（県）－9」

所 在：柳川市三橋町木元字中ノ天神240番

価 格：13,300 円/㎡（対前年変動率 -0.7%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：540 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約 6.5m 市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北東方、道路距離3.6km

用 途 指 定 等：無し（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）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	3 葉
7 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

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用