

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 8 年 1 月 2 1 日から 令和 8 年 1 月 2 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 2 5 日 午前 1 0 時 1 5 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 3 3 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 1 2 月 2 4 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	3, 980, 000 3, 184, 000	一括	796, 000	43, 459	0
1	2, 050, 000				
2	1, 930, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八女市納楚字万上田 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市納楚字万上田 6 8 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3 . 7 6 平方メートル
2階 4 3 . 8 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年10月21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】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八女市納楚字万上田 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 3 . 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市納楚字万上田 6 8 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 3 . 7 6 平方メートル
2階 4 3 . 8 8 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 8 号
令和 7 年 9 月 3 日受理
令和 7 年 10 月 8 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 | 八女市納楚字万上田 |
| | 地 番 | 6 8 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 9 . 3 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市納楚字万上田 6 8 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 8 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 4 3 . 8 8 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	☒ 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	☒ 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	目的外物件として支柱が存する。		
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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 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	従物等として太陽光発電システムが存する。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が家族と居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。壁のクロスの破れが少しある事と小さな穴が空いている位です。浴室にはひびが少しあります。 3 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。太陽光発電システムと蓄電池を設置しています。 4 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 5 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債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が居宅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686番2）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等が存在し、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9月3日(水) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(八女市役所)
R7年9月3日(水) 11:30-11:50	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9月3日(水) 12:10-12:40	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
R7年9月18日(木) 11:00-11:20	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 () : - :		
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, 不施錠の箇所から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。

☐

登記年月日：平成11年4月22日

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9月3日 福岡法務局八女支局 登記官

登記官

(7枚目)

請求番号：8-2

A3をA4に縮小

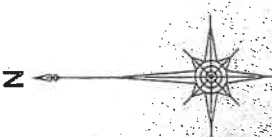
020513

H11.4.22

前 686-4 後・新 地 積 測 量 図 1/4

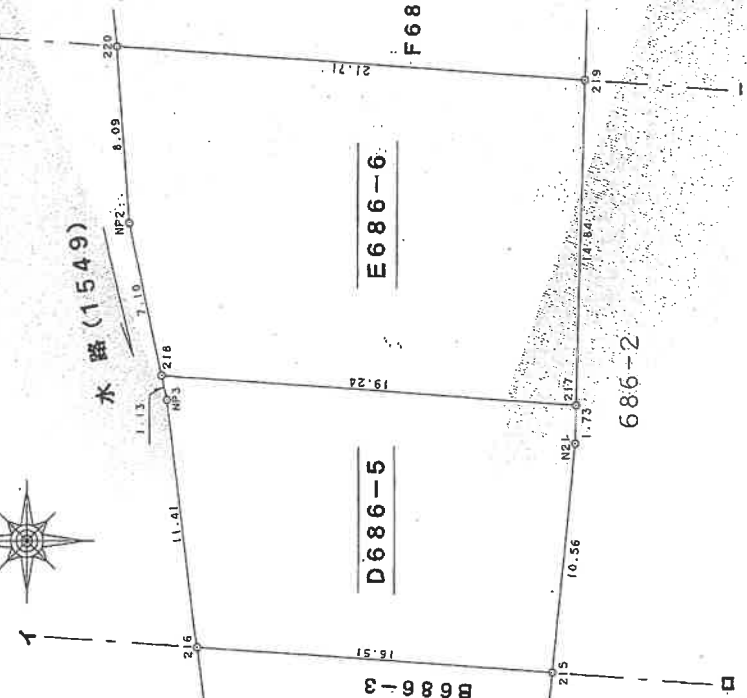
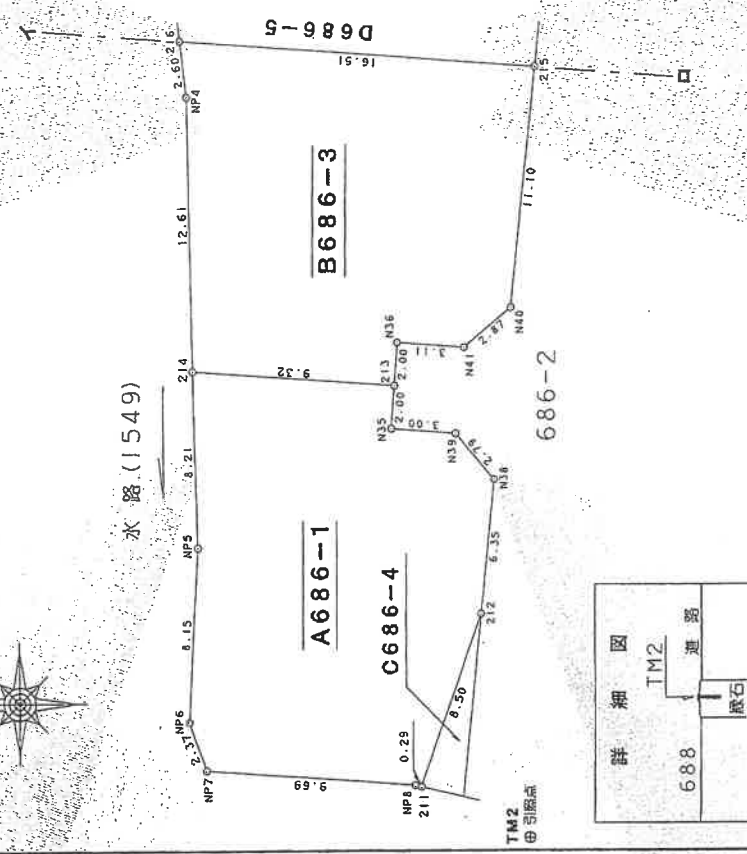
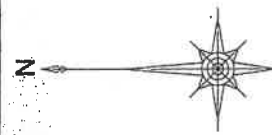
番 686番1, 686番3, 686番5ないし686番7

土地の所在 八女市大字納楚字万上田



1/3

2/3



詳細図	
688	TM2
688	進路
688	蔵石

作製者

申請人

(平成11年 4月21日作製)

縮尺 1/250

登記年月日：平成11年4月22日

一枚目と同一

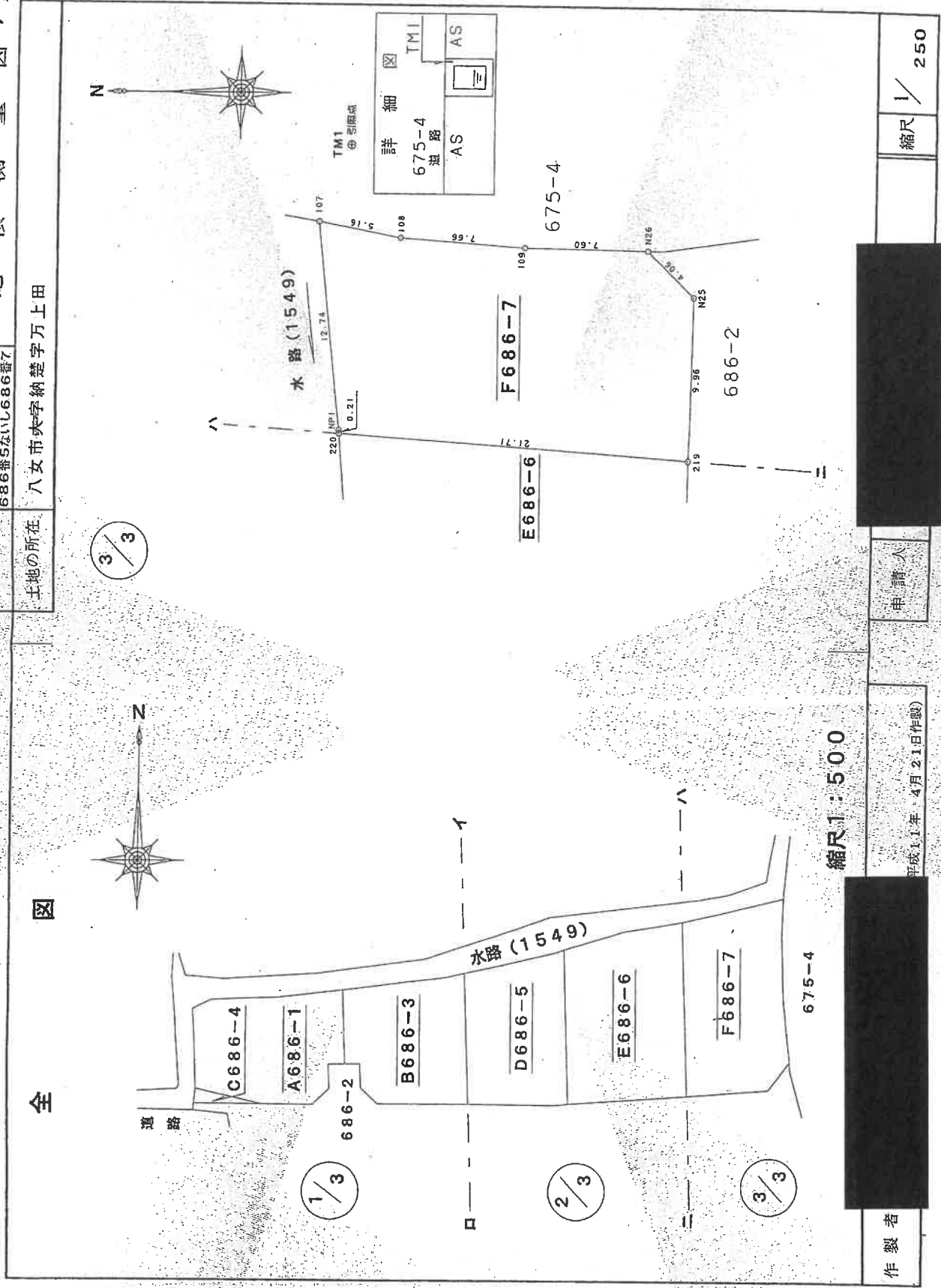
020514

一枚目と同一

新地積測量図

2/4

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9月3日 福岡法務局八女支局 登記官



登記年月日：平成11年4月22日

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9月3日 福岡法務局八女支局

登記官

(9枚目)

請求番号：8-2

A3をA4に縮小

一枚目と同ー 020515

一枚目と同前 一ノ後・新

3/4 積測量図

地番 686番1,686番3
686番5ないし686番7

土地の所在 八女市大字納楚字万上田

座標求積表

地番	A 686-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
213	44.090	24.742	226.587236	
214	53.390	25.394	230.805055	
NP5	53.179	17.188	3.300096	
NP6	53.582	9.049	-3.311934	
NP7	52.813	6.812	-71.110468	
NP8	43.143	6.126	-60.978204	
211	42.859	6.059	-18.681720	
212	40.063	14.082	-48.132276	
N38	39.441	20.400	24.010800	
N39	41.240	22.532	107.950812	
N35	44.232	22.744	64.820400	
		倍面積	455.280808	
		地積	227.640404	m
		坪数	227	68.86

地番	B 686-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
215	37.568	39.409	606.031602	
216	54.034	40.582	655.236972	
NP4	53.714	38.003	-24.473932	
214	53.390	25.394	-244.391856	
213	44.090	24.742	-233.589222	
N36	43.949	26.734	-86.693362	
N41	40.847	26.514	-140.338602	
N40	38.656	28.363	-93.002277	
		倍面積	438.774323	
		地積	219.3871615	m
		坪数	219	66.36

地番	D 686-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
217	36.492	51.648	989.059200	
218	55.682	53.016	1004.494152	
NP3	55.439	51.910	-85.547660	
216	54.034	40.582	-725.240922	
215	37.568	39.409	-689.736318	
N21	36.532	49.921	-53.714956	
		倍面積	439.313436	
		地積	219.6567180	m
		坪数	219	66.44

地番	E 686-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
219	36.142	66.486	1416.484230	
220	57.797	68.016	1432.348944	
NP2	57.201	59.951	-126.796365	
218	55.682	53.016	-1097.908344	
217	36.492	51.648	-1009.201920	
		倍面積	614.926546	
		地積	307.4632725	m
		坪数	307	93.00

地番	F 686-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	
N25	35.907	76.446	206.404200	
N26	38.842	79.249	835.046713	
109	46.444	79.374	1209.659760	
108	54.082	79.944	1015.848408	
107	59.151	80.890	301.719700	
NP1	57.812	68.224	-92.375296	
220	57.797	68.016	-1473.906720	
219	36.142	66.486	-1455.378540	
		倍面積	547.018225	
		地積	273.5091125	m
		坪数	273	82.73

地番	C 686-4			
公積	1267.682864	総計	1247.656688	
		地積	20.0261955	m
		坪数	20	

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成11年 4月21日作成)

(3/4)

登記年月日：平成11年4月22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9月3日 福岡法務局八女支局 登記官

020516

一目と同一

一目と同一

後・新

地積測量図

7/4

地番
686番1, 686番3
686番5ないし686番7

土地の所在
八女市大字納楚字万上田

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標	交角
TM1	ステンレス金属板	57.230	85.558	
TM2	ステンレス金属板	37.794	3.715	
境界点	器械点後視点	距離	交角	
	TM1	84.12	0-00-00	
107				
NP1		80.08	357-53-26	
NP2		67.54	350-07-09	
NP3		59.49	354-19-10	
NP4		51.32	353-15-02	
NP5		37.80	348-27-13	
NP6		20.45	324-34-06	
NP7		16.66	302-01-36	
NP8		15.33	295-00-38	
NP9		5.87	307-37-19	
N38		16.77	7-43-18	
N39		19.13	2-58-53	
N35		20.09	354-40-02	
N36		23.83	358-23-21	
N41		23.00	5-43-55	
N40		24.66	11-21-22	
N21		46.22	14-55-25	
N25		72.76	14-50-43	
N26		75.54	12-33-51	
109		76.15	6-50-13	
108		77.95	1-17-53	
211		5.58	308-11-35	
212		10.61	1-00-49	
213		21.95	356-41-24	
214		26.71	337-37-39	
215		35.69	13-43-19	
216		40.29	349-35-08	
217		47.95	14-54-54	
218		52.45	353-25-00	
219		62.79	14-52-00	
220		67.34	356-04-44	

引照点処理表

引照点	材質	X座標	Y座標	交角
TM2	ステンレス金属板	37.794	3.715	
TM1	ステンレス金属板	57.230	85.558	
境界点	器械点後視点	距離	交角	
	TM1	84.12	0-00-00	
107				
NP1		17.34	15-15-56	
NP2		25.61	13-17-39	
NP3		33.70	10-18-44	
NP4		47.68	9-07-50	
NP5		68.49	9-58-06	
NP6		76.60	10-37-45	
NP7		78.87	10-08-55	
NP8		80.67	3-18-09	
N38		67.54	358-05-19	
N39		65.02	359-07-24	
N35		64.14	1-40-05	
N36		60.30	0-38-11	
N41		61.27	357-51-05	
N40		60.14	355-22-05	
N21		41.21	343-12-40	
N25		23.19	306-29-52	
N26		19.44	302-17-47	
109		12.43	313-11-11	
108		6.44	344-04-41	
211		80.79	3-06-45	
212		73.51	359-51-13	
213		62.22	1-10-01	
214		60.29	9-42-26	
215		50.16	350-16-57	
216		45.09	9-17-40	
217		39.75	341-54-39	
218		32.58	10-38-08	
219		28.43	325-29-07	
220		17.55	15-12-37	

作製者

申請人

縮尺 1/

(平成11年4月21日作製)

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9月3日 福岡法務局八女支局

福岡法務局八女支局

登記簿

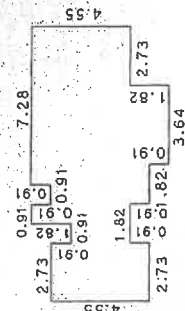
請求番号：8-3

020895

建各階平面圖

3
✕
6
8
6

八女市大字納楚字万上田686番地3

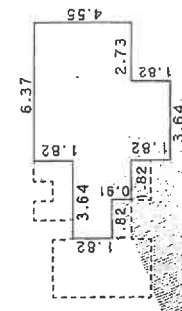


求積表

0.91	7.28	6.6248
0.91	0.91	0.8281
0.91	9.10	8.2810
0.91	2.73	2.4843
2.73	12.74	34.7802
0.91	5.46	4.9686
0.91	2.73	2.4843
0.91	3.64	3.3124

計積面床

63.7637
63.76 m ²



求積表

1.82	x	6.37	=	11.5934
1.82	x	10.01	=	18.2182
0.91	x	8.19	=	7.4529
1.82	x	3.64	=	6.6248

計積	面
合床	

43 8893
43 88 m²



作製者

土地家屋調査士

咸豐十一年十二月八日(作製)

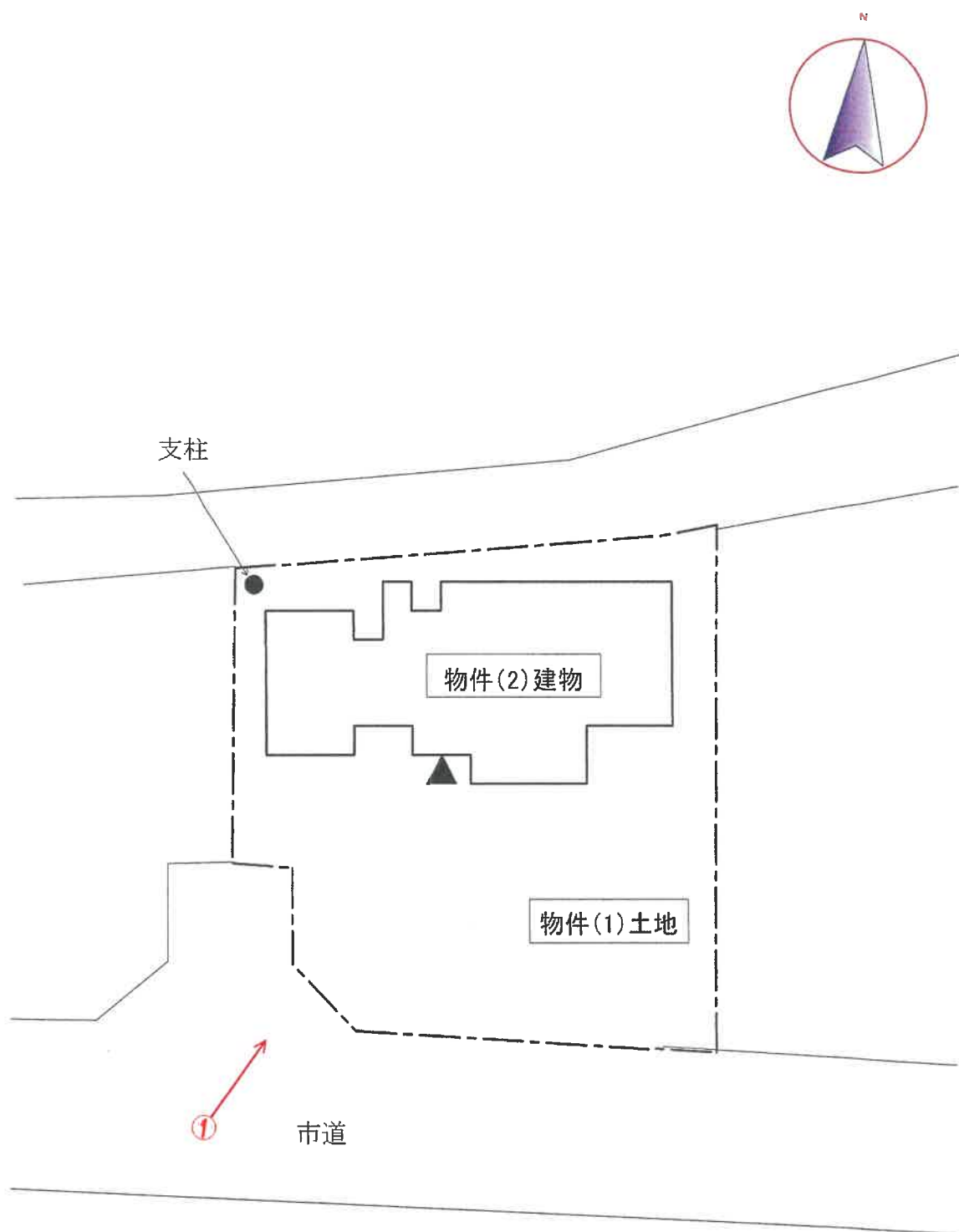
縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

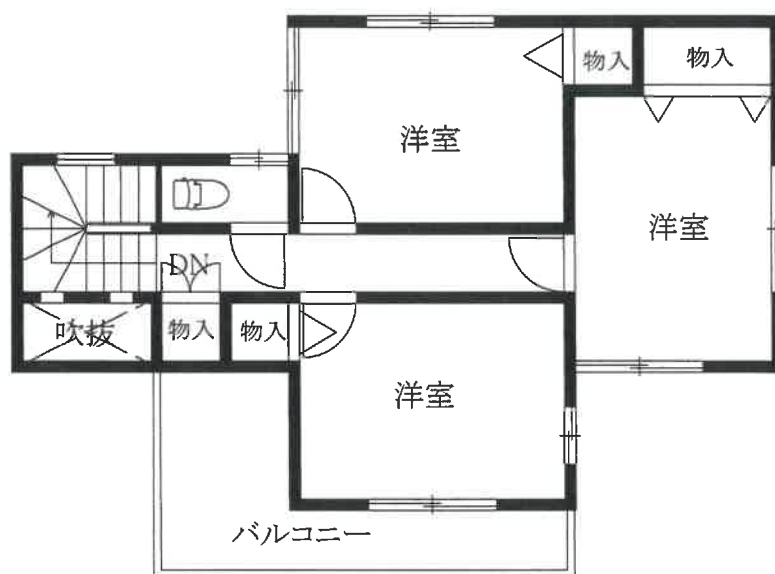
縮尺 $\frac{1}{500}$

(三枚目)

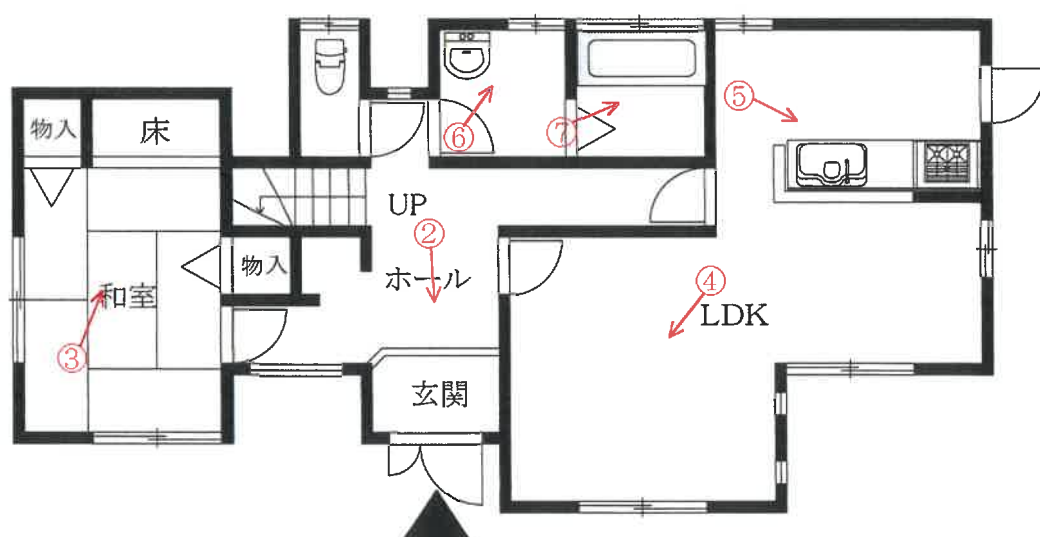
A 3をA 4に縮小



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1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

(写真 ④)



リビング

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面所

(写真 ⑦)



浴室

令和7年（ケ）第 8 号
令和7年9月18日現地調査
令和7年9月22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 3,980,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,050,000 円
物件2（建物）	金 1,930,000 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	八女市納楚字万上田 686 番 3 宅地 219.38 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市納楚字万上田 686番地3 686 番 3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 63.76 m ² 2階 43.88 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「羽犬塚」駅の東方、約6.7 k m。 堀川バス「どんどら」停留所の北方、約260m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	八女市役所から1.1km前後に位置するミニ開発された住宅地域である。 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	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	建築基準法22条区域	
	そ の 他 の 規 制	—	
画 地 条 件	地 積	219.38㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「地積測量図(写)」参照。)
	間 口	約15m	
	奥 行	約15m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	—	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第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（引き込み可：現状は浄化槽） （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、「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、通常のコスト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、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認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「納楚遺跡群」内に存する。 ・支柱が存する。		

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）：平成11年12月14日 新築 経過年数：約 26 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：スレート葺 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 ほか 床 ：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化、太陽光発電システム
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：居宅 間 取 り：4LDK （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 （内外装の若干の傷み等が観察される。）
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	27,300	1.00	219.38	0.95	5,690,000

【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「八女-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,100\text{円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{125} & = & 27,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.00 × 1.25 × 1.00 = 1.25

イ 個 別 格 差：補正要因
なし
1.00 個別格差
= 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。

(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	175,000	107.64	0.05	940,000
合計				940,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約26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（-10%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - & 0.1) & = & 0.05 \end{array}$$

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	5,690,000	0.40	法定地上権	2,280,000
計				2,280,000

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40%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	5,690,000	－ 2,280,000		1.00	0.60	2,050,000
2	940,000	＋ 2,280,000	1.00	1.00	0.60	1,930,000
一 括 価 格 (合 計)						3,980,000

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

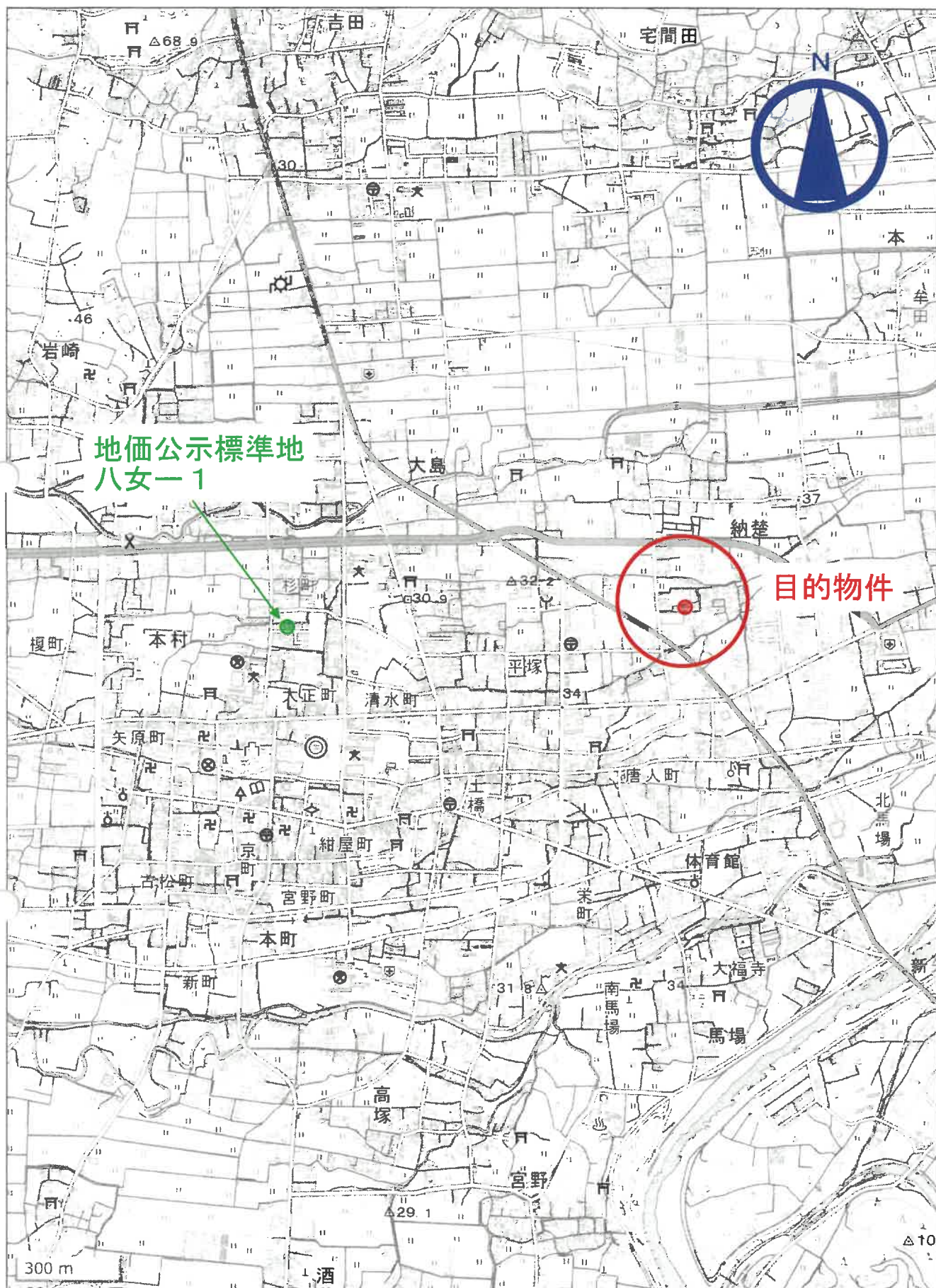
地 価 公 示 価 格 : 標準地「八女ー1」
所 在 : 八女市本村字大間724番10
価 格 : 33,100 円/㎡ (対前年変動率 4.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 251 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 6m 道路
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、道路距離5.8 k m。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

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)	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	1 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



位置図

「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