

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 8日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 栗原武久

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 7月 29日から 令和 8年 8月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 8年 9月 2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 8年 7月 8日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑後市大字熊野字松ノ下 |
| | 地 番 | 1 1 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字熊野字松ノ下 1 1 9 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 13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 | 筑後市大字熊野字松ノ下 |
| | 地 番 | 1 1 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字熊野字松ノ下 1 1 9 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 平方メートル |

令和 8年(分)第 1号
令和 8年 2月25日受理
令和 8年 4月 6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 | 筑後市大字熊野字松ノ下 |
| | 地 番 | 1 1 9 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 8 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字熊野字松ノ下 1 1 9 7 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 1 1 9 7 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 1 . 3 4 平方メートル
2階 4 3 . 0 6 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 checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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上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 checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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 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 style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none">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。破損箇所は特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。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。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。

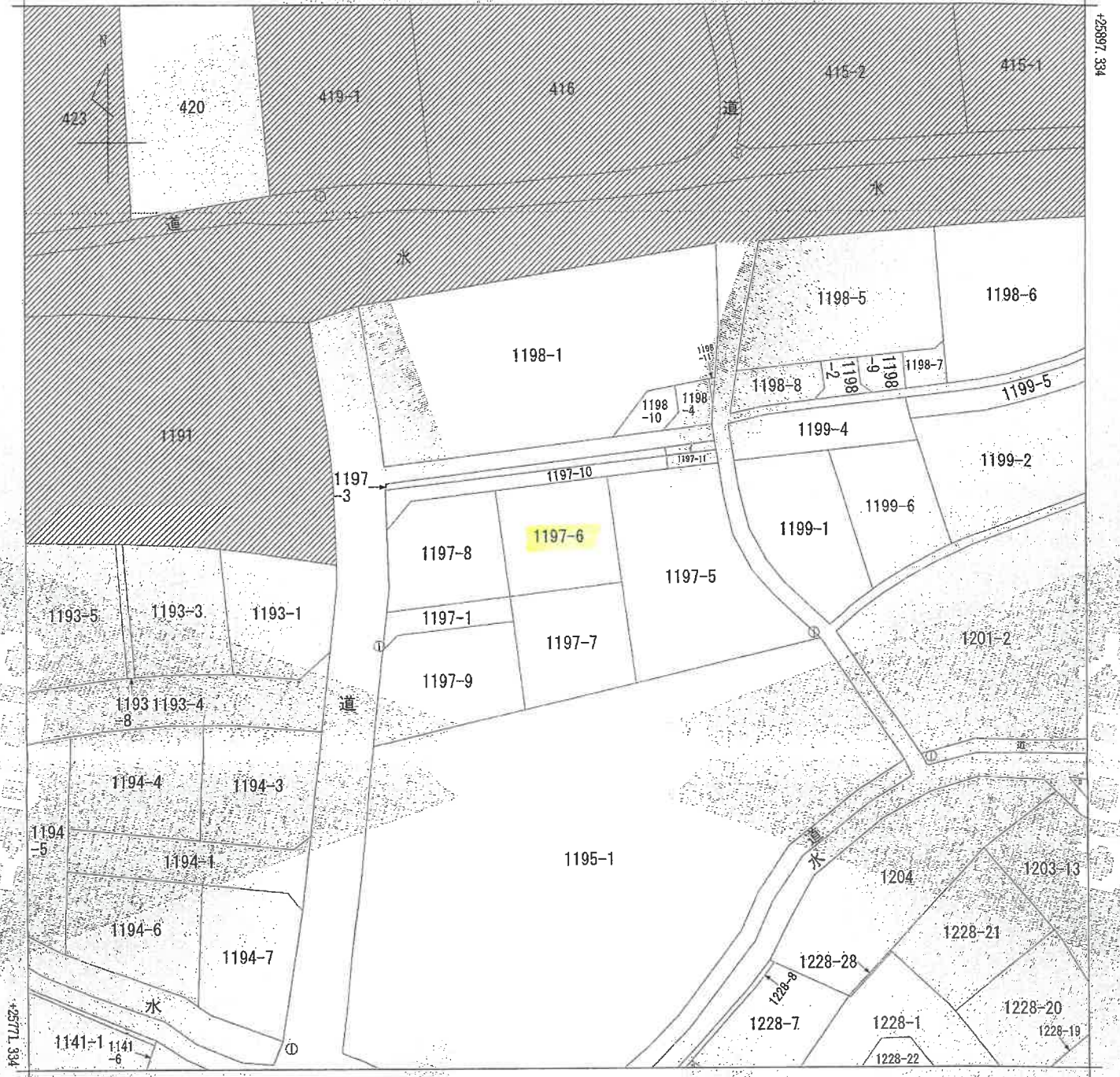
執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番1197番10)に接道している。
- 2 (形状等)
本件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塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
目的外物件として電柱が存する。
- 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2月25日(水) 9:10-9:30	福岡法務局八女支局	公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年2月25日(水) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(筑後市役所)
R8年2月25日(水) 10:40-11:10	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
R8年3月12日(木) 16:20-16:40	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 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

1 1197-12 ^ 1228-6
 0 1202 = 1141-7

(座標値種別：図上測定) -46815.655



-46815.655 (座標値種別：図上測定)

(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
 大字熊野

請求部	所在	筑後市大字熊野字松ノ下				地番	1197番6		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和62年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和8年2月25日
 福岡法務局八女支局
 登記官

請求番号：2-1
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成3年8月23日

105479

H3.8.23

前 1197-1 後・新

地番 1197-1
1197-5

土地の所在 筑後市大字熊野字松ノ下

地積測量図

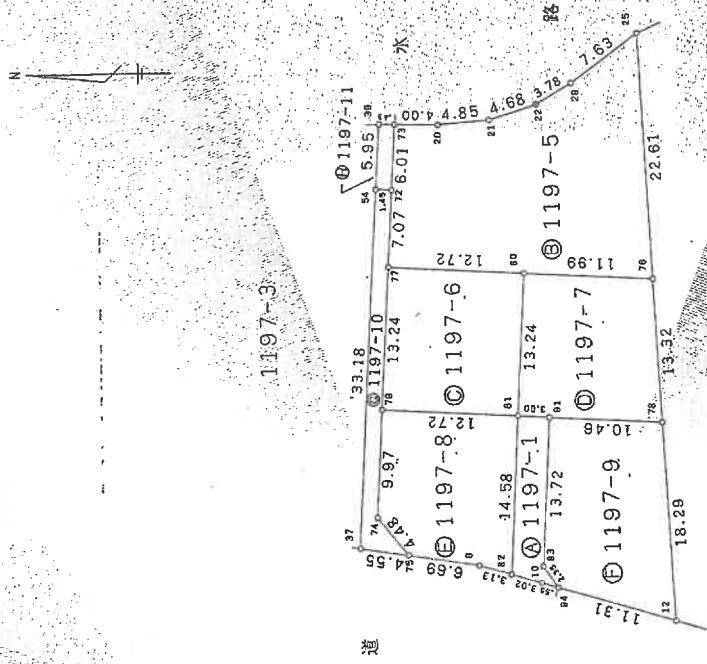
1/2

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2月25日 福岡法務局八女支局 登記官

地番	①1197-1
地目	
所有者	
測量No	94
標高	96.813
X座標	103.705
Y座標	-1.484
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-143.670492
Y座標	104.155
X座標	104.966
Y座標	15.366
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	1555.177494
Y座標	119.521
X座標	144.784668
Y座標	14.372
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-1351.010122
Y座標	119.338
X座標	-13.882
Y座標	105.639
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-1534.519647
Y座標	97.321
X座標	91.715679
Y座標	98.159
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	45.8578395
Y座標	98.159
X座標	45.8578395
Y座標	45.8578395

地番	②1197-5
地目	
所有者	
測量No	76
標高	87.541
X座標	132.016
Y座標	-21.859
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-1913.558719
Y座標	132.745
X座標	1.503
Y座標	148.563530
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	879.541170
Y座標	140.583
X座標	13.064
Y座標	1460.359240
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	657.043740
Y座標	146.583
X座標	5.897
Y座標	27.712812
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	146.480
Y座標	0.258
X座標	176.022132
Y座標	146.841
X座標	1.716
Y座標	317.732944
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	607.555296
Y座標	148.196
X座標	6.408
Y座標	150.080
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-1601.572304
Y座標	94.812
X座標	760.399841
Y座標	88.661
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	380.1999205
Y座標	154.604
X座標	-18.064
Y座標	380.1999205
X座標	380.1999205
Y座標	380.1999205

地番	③1197-6
地目	
所有者	
測量No	81
標高	100.319
X座標	119.521
Y座標	-12.449
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-1248.871231
Y座標	113.024
X座標	13.998
Y座標	1582.109952
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	1396.964535
Y座標	133.519
X座標	12.449
Y座標	1392.940980
X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})	-13.998
Y座標	99.510
X座標	337.262276
Y座標	168.6311380
X座標	168.6311380
Y座標	168.6311380



申請人

平成3年8月(2年作製)

士会

土地

縮尺 1/500

登記年月日：平成3年8月23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8年2月25日 福岡法務局八女支局 登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-2

105480

一枚目と同一

前一枚目と同一

地番 1197-1-5かいし11

地積測量図 3/2

土地の所在 筑後市大字熊野字松ノ下

地目	地番 ①1197-10			
所有権	標	X	Y	面積
75	110.837	106.846	-2.789	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
37	113.338	107.554	35.826	-309.124393
54	113.233	140.672	33.029	3901.423188
72	111.785	140.583	-7.153	3739.972757
77	112.215	133.519	-20.287	-799.598105
79	113.024	120.296	-23.176	-2619.444224
74	113.642	110.343	-13.450	-1628.484900
倍面積				108.238618
面積				54.111m ²

地目	地番 ②1197-11			
所有権	標	X	Y	面積
72	111.785	140.583	-5.911	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
54	113.233	140.672	6.037	-860.761135
39	112.855	146.620	5.911	683.587621
73	111.420	146.583	-6.037	667.085905
倍面積				17.269851
面積				8.6349255

地番	面積
①1197-5	45.85m ²
②1197-6	380.19m ²
③1197-7	168.63m ²
④1197-8	168.62m ²
⑤1197-9	169.32m ²
⑥1197-10	188.99m ²
⑦1197-11	54.11m ²
合計	1184.34m ²

地目	地番 ③1197-7			
所有権	標	X	Y	面積
78	118.703	86.880	-12.678	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
91	119.338	97.321	0.818	-1101.464640
81	119.521	100.319	13.407	79.608578
80	132.745	99.510	12.495	1344.976833
76	132.016	87.541	-14.042	-1229.250732
倍面積				337.247499
面積				168.6237495

地目	地番 ④1197-8			
所有権	標	X	Y	面積
82	104.966	101.209	-13.714	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
9	105.807	104.225	1.880	-1387.980226
75	106.846	110.837	4.536	195.943000
74	110.343	113.642	13.450	502.756632
79	120.296	113.024	9.178	1528.484900
81	119.521	100.319	-15.330	-1037.334270
倍面積				338.648308
面積				169.3241540

地目	地番 ⑤1197-9			
所有権	標	X	Y	面積
12	100.434	85.976	-14.998	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n - 1)$
94	103.705	96.813	5.205	-1289.468048
93	105.639	98.159	15.633	503.941865
91	119.338	97.321	13.064	1534.519647
78	118.703	86.880	-18.904	-1271.401544
倍面積				377.985288
面積				188.9926440

申請人

縮尺 1/

3年 8月 22日(作製)

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：令和6年7月29日

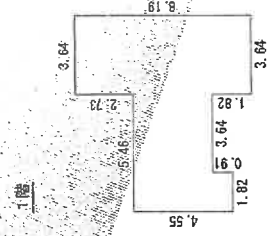
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年2月25日 福岡法務局八女支局 登記官

建築物図面
各階平面図

家屋番号 1197-6

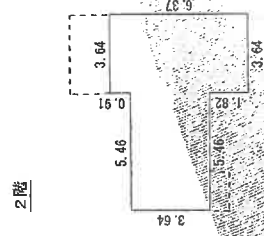
建築物の所在 筑後市大字熊野宇松ノ下1197番地6

各階平面図



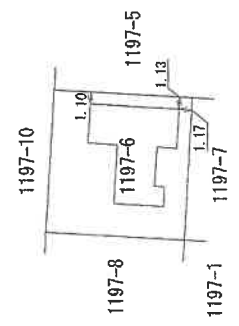
求積表

5.46 x 3.64 =	19.8744
1.82 x 0.91 =	1.6562
3.64 x 8.19 =	29.8116
計	51.3422
床面積	51.34㎡



求積表

5.46 x 3.64 =	19.8744
3.64 x 6.37 =	23.1868
計	43.0612
床面積	43.06㎡



報告番号：2400042

作成者

和6年7月16日(作成)

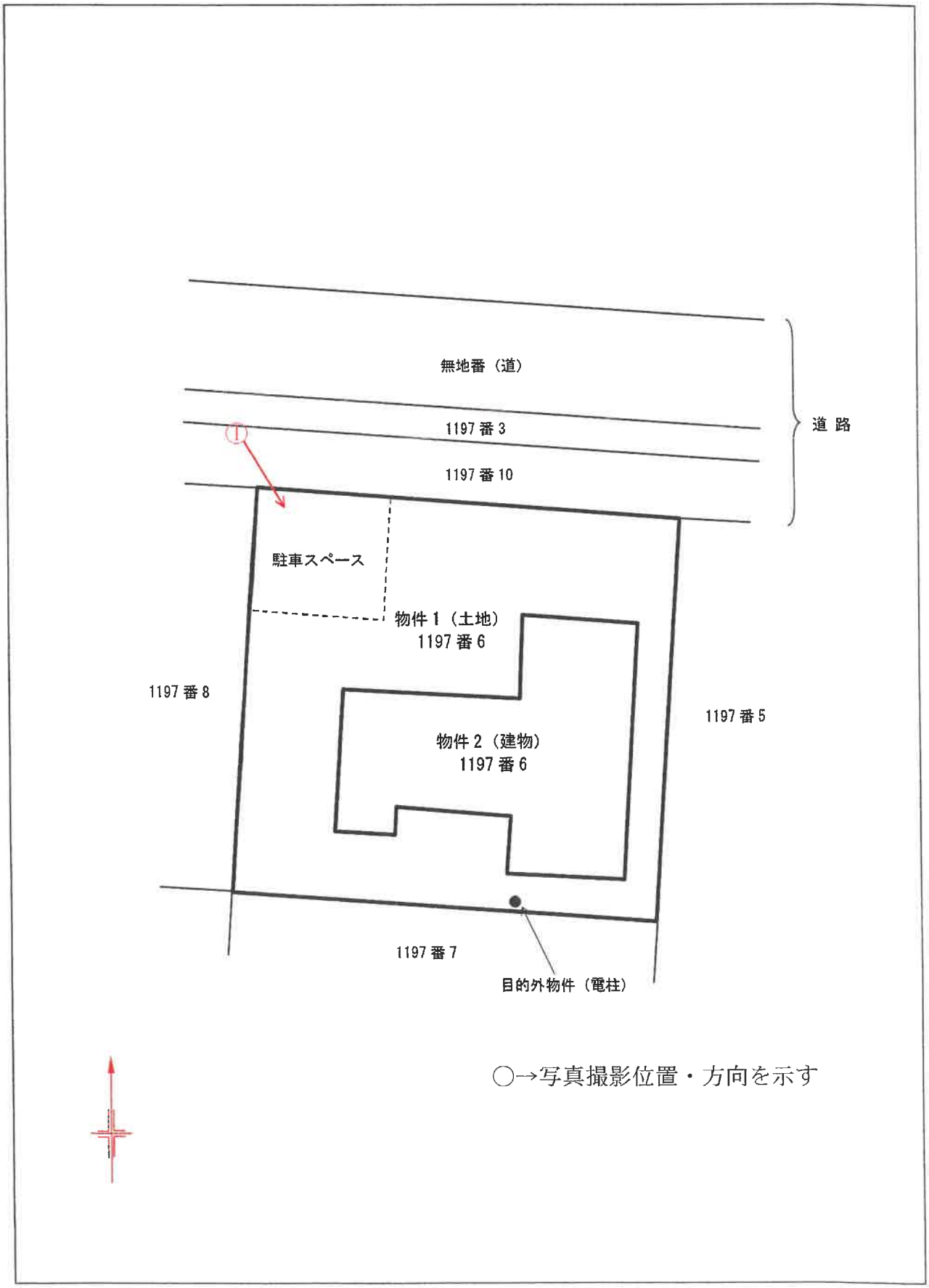
縮尺 1/250

申請人

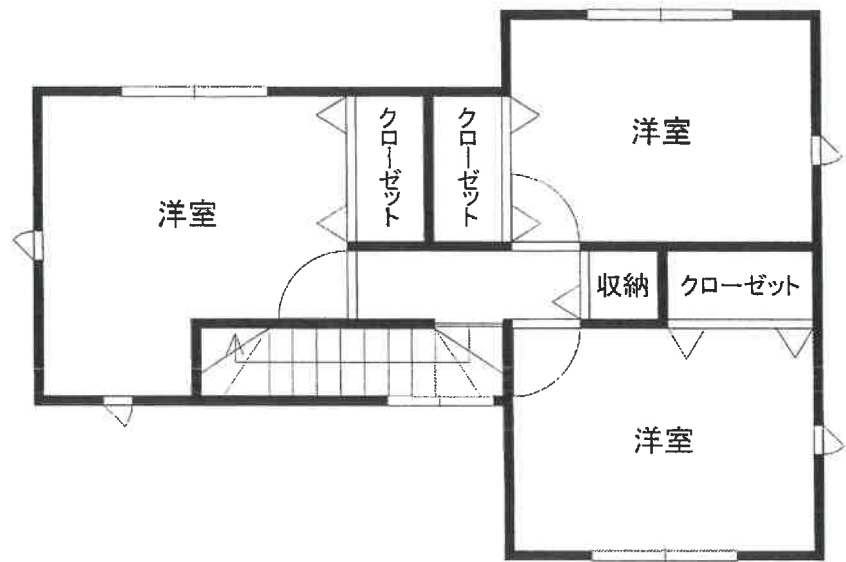
縮尺

1/500

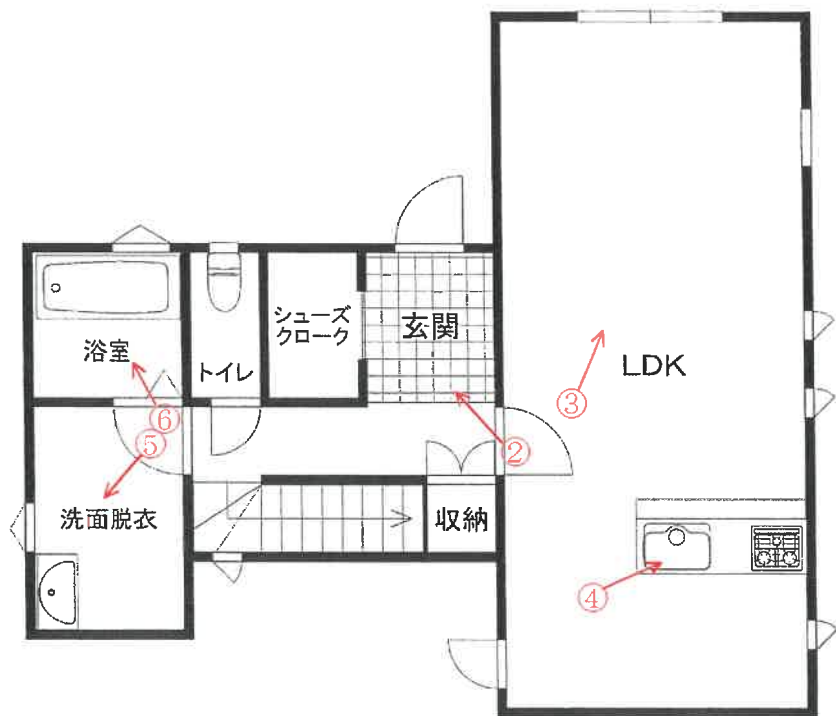
土地建物位置関係図



間取図



2F



1F



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面脱衣

(写真 ⑥)



浴室

令和8年(ケ)第1号
令和8年3月12日現地調査
令和8年4月3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

榎 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,540,000 円
物件2（建物）	金 9,050,000 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	筑後市大字熊野字松ノ下 1197 番 6 宅地 168.63 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	筑後市大字熊野字松ノ下 1197番地6 1197 番 6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 51.34 m ² 2階 43.06 m ²	同左
番号	特記事項		
1	<p>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。</p> <p>・目的外物件として、電柱1本が存する。</p>		
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)	JR鹿児島本線「西牟田」駅の南方、約1.6km。 西鉄バス「上原々」停留所の北西方、約810m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	筑後市役所の北方約2.2km(直線距離)付近に位置し、農地が広がる中に小規模開発により一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 地域指定なし 立地適正化計画(居住誘導区域外) 矢部川流域景観計画
画地条件	地形 間口 奥行 接道関係 その他	積168.63㎡(登記地積) 状ほぼ正方形(概ね地積測量図のとおり。) 口約13m 行約13m 一方路 特になし
接面道路の状況	北側：幅員約4.2mの舗装道路と等高接面。 (建築基準法第42条第1項第5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：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、引き込みが有る場合である。	
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。 ・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。 ・目的外物件として、電柱1本が存する。 ・駐車スペース(2台分)のみコンクリート舗装が施されているが、そのほかの外構工事は実施されていない。 	

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）：令和6年7月16日 新築 経過年数：約2年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約23年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：サイディングボード張ほか 天井：ビニールクロス貼ほか 床：フローリング張ほか 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
床面積（現況）	建物部分に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：3LDK+シューズクローク（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	普通程度 〔築年が浅く、目立った損傷等は認められない。概ね経年相応の状態と認められる。〕
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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,400	1.00	168.63	1.00	3,950,000

【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「筑後（県）-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 31,000\text{円/m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{135} & = & 23,400\text{円/m}^2
 \end{array}$$

◇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
 $1.04 \times 1.04 \times 1.25 \times 1.00 = 1.35$

イ 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。
 本件では建物の築年が浅く、建付減価は不要と判断した。

(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	175,000	94.40	0.83	13,710,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2：} \quad R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.83 \times 1.00 = 0.83$$

項目	物件区分 物件2
R：残価率	10%
n：経過年数	約2年
N：経済的全耐用年数	約25年
q：観察減価法による補正率	0%

* 保守管理の状態を考慮した。

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	3,950,000	0.35	法定地上権	1,380,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件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35%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	3,950,000	- 1,380,000		1.00	0.60	1,540,000
2	13,710,000	+ 1,380,000	1.00	1.00	0.60	9,050,000
一 括 価 格 (合 計)						10,590,000

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

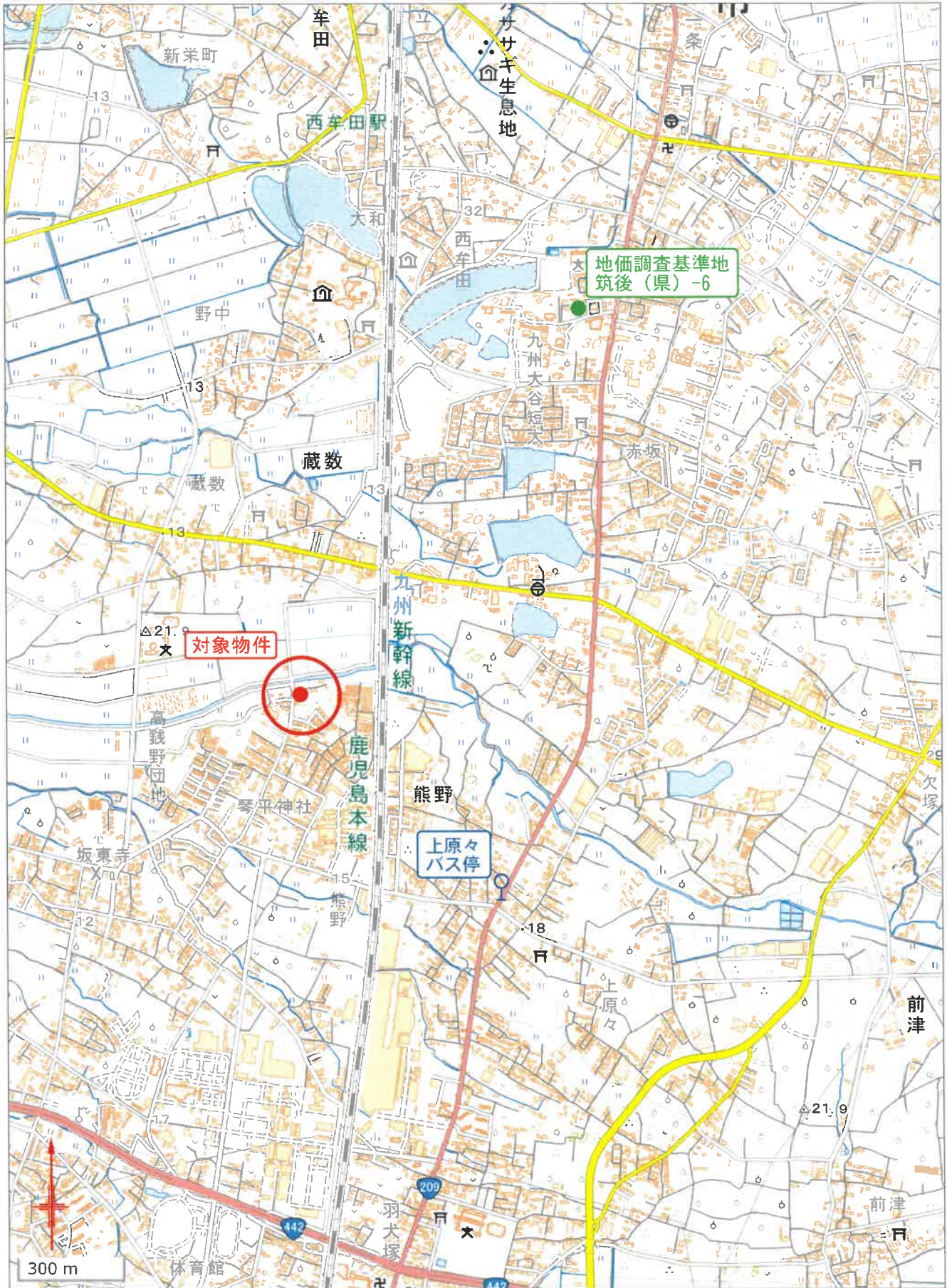
地価調査価格：基準地「筑後（県）-6」
所在：筑後市大字蔵数字大谷500番38
住居表示：住居表示未実施
価格：31,000 円/m²（対前年変動率 2.3%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：195 m²
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域
接面街路：東側幅員約6m市道
供給処理施設：水道
位置：JR鹿児島本線「西牟田」駅の南東方、道路距離約1.3km
用途指定等 非線引都市計画区域
第1種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

