

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月18日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 南 昭 江

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 7月 9日から 令和 7年 7月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 7月23日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 8月12日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部
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 7年 6月18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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1～4	4,744,000 3,795,200	一括	948,800	67,112	0
1	1,620,000				
2	4,000				
3	130,000				
4	2,990,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 6
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 7 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 4
地 目 用悪水路
地 積 5 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元 751番地6

家屋 番号 751番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床 面 積 1階 69.66平方メートル
2階 53.46平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 5月19日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 松 寄 龍 寿

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 6
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 7 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 4
地 目 用悪水路
地 積 5 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1



物 件 目 録

4 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元 751番地6

家屋 番号 751番6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2階建

床 面 積 1階 69.66平方メートル
2階 53.46平方メートル

所有者 A



令和 6年(分)第18号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 4月**28**日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所柳川支部

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 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 6
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 7 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 4
地 目 用悪水路
地 積 5 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

- 3 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元
地 番 7 5 1 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

物 件 目 録

4 所 在 柳川市西浜武字唐ノ元 751 番地 6

家屋 番号 751 番 6

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 69.66 平方メートル
2 階 53.46 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件1，4）」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			
建物	物件4		
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	☒ 建物所有者 ☐ 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。 ☐ 「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	従物等としてカーポートが存する。		
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		

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件2）」のとおり
住 居 表 示	（住居表示未実施）
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☒ 用悪水路（物件2 ）
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが用悪水路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり

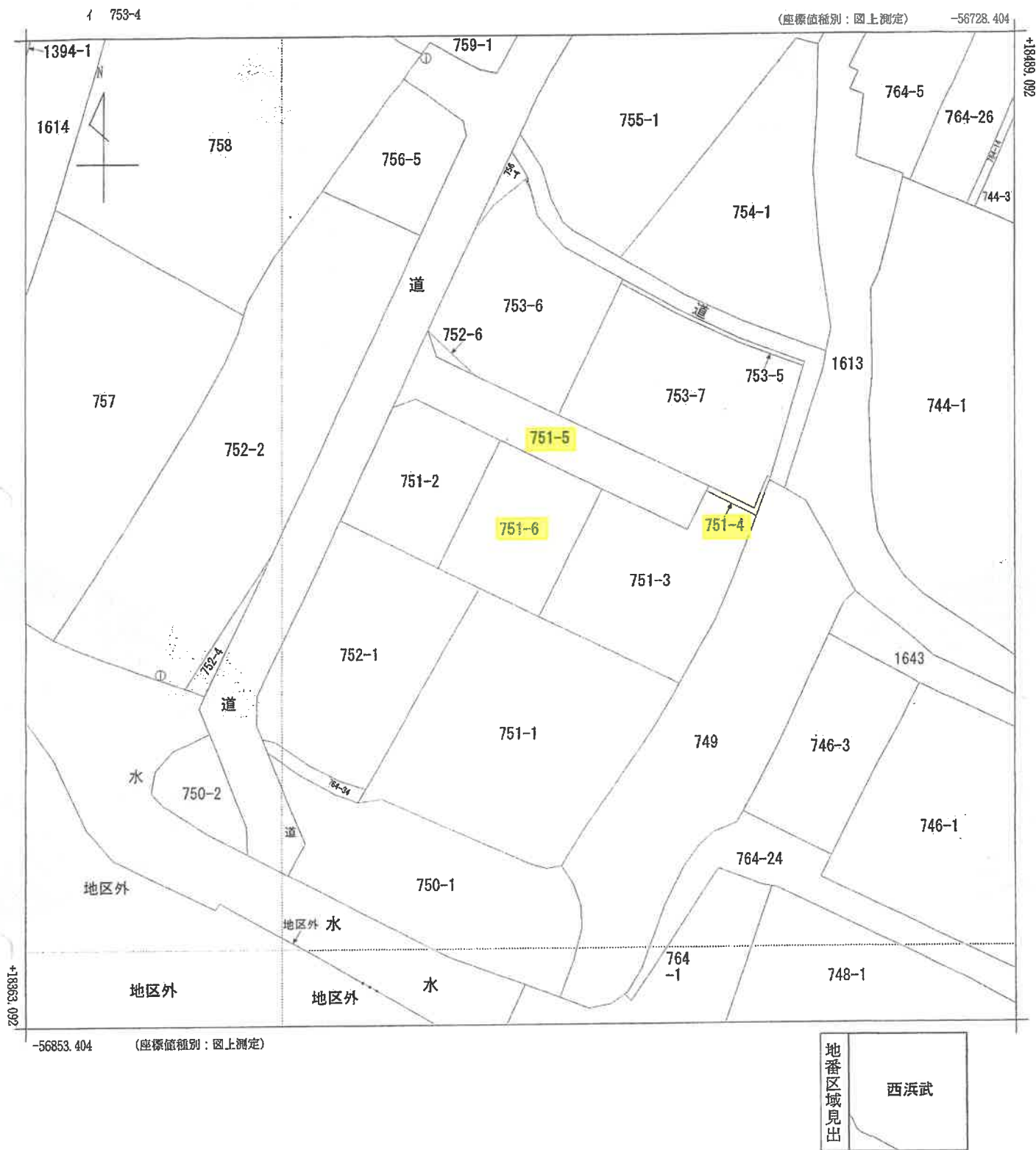
不動産の表示	「物件目録（物件3）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件3			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件3 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
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
■債務者兼所有者の元配偶者	1 私は、債務者兼所有者の元配偶者です。 2 本件建物には、私と子供らが居住しています。 3 本件建物に、私が居住するに当たっては、債務者兼所有者に家賃等払っていません。無償で居住しています。 4 債務者兼所有者から、本件土地建物が競売されることになったので、今後、居住できないので転居するよう言われており、3月中に転居するよう準備しています。
■債務者兼所有者	1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物には、つい先日まで、私の元配偶者が子供らと居住していました。競売されることになったので、余所に転居しました。 3 本件建物は、新築後、増改築はないと思います。破損箇所もあるとは聞いていません。私は、10数年来、居住していないので破損箇所の詳細は不明です。 4 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LPガスです。 5 本件建物内で猫を飼っていたかも知れません。 6 本件建物内に存する物は全て元配偶者と子供らの所有です。急遽、転居したため必要な物を取りに来ると思います。残った物は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。 8 物件3土地の通行について支障はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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、債務者兼所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件建物の破損箇所については、調査時、目視にて行った所、壁クロスの破れ、壁の穴が若干存在した。雨漏り痕等はなかった。
- 4 物件2土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 5 本件各土地には、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、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月17日(月) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(柳川市役所)
R7年3月17日(月) 10:40-11:00	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3月18日(火) 13:30-14:00	物件所在地	所在確認, 関係人と面談及び写真撮影
R7年4月9日(水) 11:00-11:30	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, 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。 ☐		



請 求 部 分	所 在 柳川市西浜武字唐ノ元					地 番	751番6				
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	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61年3月				備 付 年 月 日 (原図)	平成15年7月25日			補 記 事 項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年3月17日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(9枚目)

A3をA4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3月17日 福岡法務局柳川支局

令和7年3月17日

福岡法務局柳川支局

改訂版 (四)

(10枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 12-2

107165

平成17年6月27日登記

前地積測圖
75-2
後量新

地

751-2, 751-6

土地の所在 柳川市西沢武字豊ノ元

作者

(平成17年6月23日作製)

家屋調査士会

申請人

尺蠖

500

表 4

防 風 区	X 座 標	Y 座 標	港 渠
防風区 1	18011.879	-56627.074	其美金銀
防風区 3	18105.414	-56603.620	其美金銀
防風区 3	18105.414	-56627.074	其美金銀

防 風 区	X 座 標	Y 座 標	港 渠
防風区 1	18011.879	-56627.074	其美金銀
防風区 3	18105.414	-56603.620	其美金銀
防風区 3	18105.414	-56627.074	其美金銀

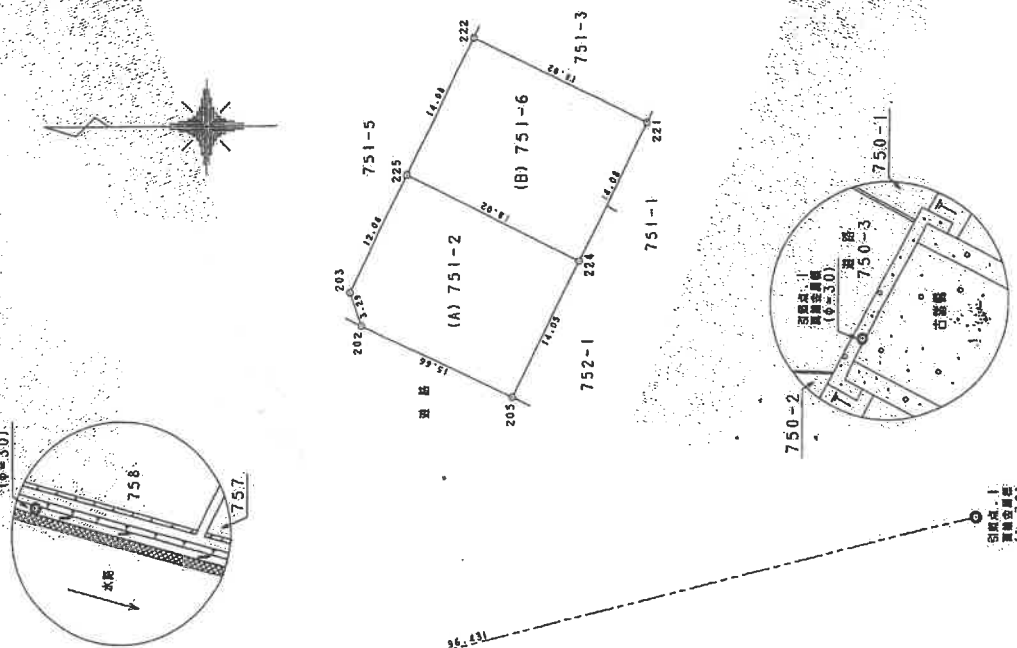
家
要
快
看
出

地 番	(A) 751-2	Y_n	$IX_{n+1} - X_n - IX_n$	定	差
203	18070.006	-56582.835	-240024.428490	3	3.29
202	18066.912	-56585.953	8651.98-221370	15	15.66
205	18058.716	-56592.587	1154771.329835	14	14.05
224	18048.507	-56579.967	-563196.931794	18	18.02
225	18064.670	-56522.004	-1216241.573596	12	12.08
		507.676725			
		253.3383625			
		253.03			

地 名	(a) 751-6	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	距 离
列 列	225	18064.670	-56572.004	562438.463768	18.302
225					18.302
226		18048.407	-56579.961	5626653.3868907	18.008
221		18048.283	-56567.326	-562394.355092	18.008
222		18036.449	-56559.366	-1266194.571416	14.008
			合 计	507.524167	
			每 段	253.7620835	
			每 段	253.76	

507.6004460

(旧日本測地系による座標値)



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3月17日 福岡法務局柳川支局

改訂品目 100

(1.1枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 12-4

16. 6. 21

107163

前 751-2 後・新

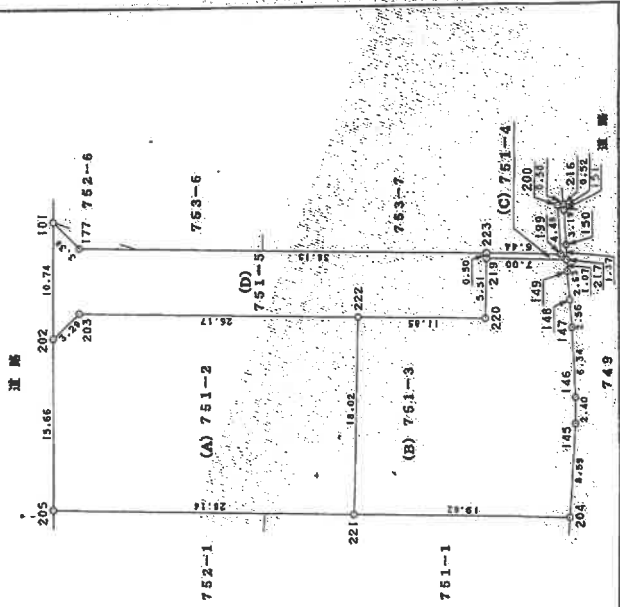
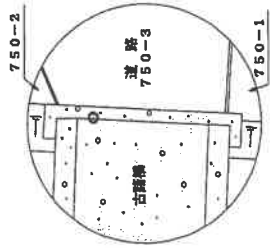
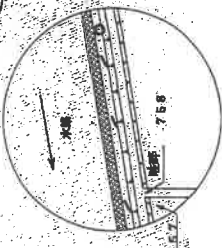
番地

751-3, 751-4

地積測量図

土地の所在

引張点. 3	X	18 05:414	Y	-5627.074	引張点. 1	X	18 01:879	Y	-5603.620
引張点. 1	測点	夾角	距離	儀器点	引張点. 3	X	18 05:414	Y	-5627.074
引張点. 3	引張点. 1	0°00'00	95.43	儀器点	引張点. 1	測点	夾角	距離	儀器点
203	322-45-22	34.98	56.66		203	33-44-38	61.73		
202	325-40-17	34.98			202	31-17-17	59.71		
205	339-50-10	61.33			205	28-32-42	44.24		
221	330-39-14	86.92			221	64-07-28	47.35		
222	318-49-27	82.40			222	57-36-53	64.24		
204	326-56-45	105.54			204	82-07-03	56.12		
145	322-20-35	103.78			145	77-18-58	64.90		
146	321-02-46	103.26			146	76-02-45	66.89		
147	317-35-34	101.63			147	72-48-50	71.89		
148	316-11-14	101.26			148	71-34-01	73.69		
149	314-43-36	100.73			149	70-21-27	75.99		
217	314-07-18	100.57			217	69-50-14	73.67		
219	314-24-32	93.58			219	65-09-45	73.68		
220	317-45-11	94.14			220	67-03-41	68.71		
223	314-06-02	93.55			223	64-59-54	74.12		
150	313-20-49	100.36			150	69-20-22	76.02		
151	311-32-09	100.04			151	68-06-24	80.71		
216	311-14-36	99.45			216	67-52-36	81.12		
200	311-17-49	99.45			200	67-36-03	80.62		
199	313-51-18	99.97			199	69-21-02	77.04		
177	316-43-30	55.94			177	32-48-17	67.71		
101	314-27-36	52.93			101	32-28-17	70.36		



(旧日本測地系による座標値)

作製者

平成16年6月14日(作製)

家屋調査士会)

申請人

500
1
縮尺

登記年月日：平成16年6月21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3月17日 福岡法務局柳川支局

登記官

(12校目)

A3をA4に縮小

請求番号：12-4

平成16.5.21

107164

前一校目と同一後・新

地積測量図

地番 751-3, 751-4, 751-5

土地の所在 柳川市大字西浜武字唐ノ元

座標変換表

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
751-3	222	18058.449	-56559.368	61819.822240	18.02
	221	18042.283	-56567.326	1405019.243188	39.62
	204	18033.611	-56549.721	64579.781382	8.59
	145	18041.141	-56545.592	-54871.424768	2.40
	146	18043.315	-56544.574	-454844.553256	6.34
	147	18049.185	-56542.173	-467943.023748	2.56
	148	18051.591	-56541.308	-27575.958116	2.63
	149	18054.062	-56540.415	-196136.699635	1.07
	217	18055.060	-56540.016	-231309.205356	7.00
	219	18058.153	-56546.301	104441.017947	5.51
	220	18053.213	-56548.732	-16738.424672	11.85
		距離	面積	793.644106	
		距離	面積	396.8220530	
		距離	面積	396.82	m

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
751-4	223	18058.606	-56546.078	-135088.580342	0.50
	219	18058.153	-56546.301	200513.183346	7.00
	217	18055.060	-56540.016	102846.289104	1.37
	150	18056.334	-56539.508	-238766.342284	3.19
	151	18059.283	-56538.302	-194944.065296	0.52
	216	18059.782	-56538.156	-36184.419840	0.50
	200	18059.923	-56538.635	227172.235430	4.48
	199	18055.764	-56540.304	74463.580368	6.44
		距離	面積	11.880486	
		距離	面積	5.9402030	
		距離	面積	5.94	m

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	距離
751-5	223	18058.606	-56546.078	-978134.057244	38.15
	177	18075.451	-56580.309	-1133812.812051	3.38
	101	18078.645	-56581.417	369985.885769	0.74
	202	18068.912	-56585.953	488846.047967	3.29
	203	18070.006	-56582.845	592026.307235	26.17
	222	18058.449	-56559.368	949801.466824	11.85
	220	18053.213	-56548.732	16738.424672	5.51
	219	18058.153	-56546.301	-304954.201293	0.50
		距離	面積	497.061873	
		距離	面積	248.5309365	
		距離	面積	248.53	m

座標番	(A) 751-2	座標	面積
公簿	1158.8082555	551.2932325	
		507.5150330	
		507.51	m

(旧日本測地系による座標値)

申請人

(平成16年6月14日作製)

家屋調査士会

作製者

縮尺

500

(2/2)

登記年月日：平成18年3月20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3月17日 福岡法務局柳川支局

登記簿

(13枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：12-3

各階平面図

607056

平成18年3月20日

建物平面図

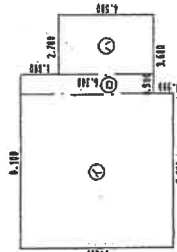
751-6

柳川市西浜武彦字唐ノ元 751番地6

家屋番号

建物の所在

1階

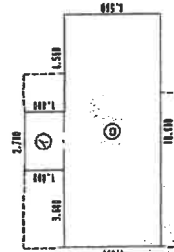


求積表

① 7.200 × 7.200	= 51.840000
② 0.900 × 6.300	= 5.670000
③ 2.700 × 4.500	= 12.150000
計	69.660000

床面積 69.66 m²

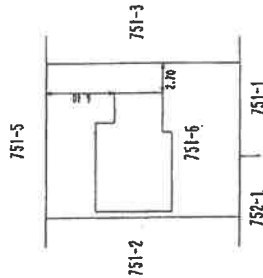
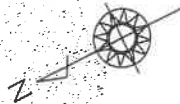
2階



求積表

① 2.700 × 1.800	= 4.860000
② 10.800 × 4.500	= 48.600000
計	53.460000

床面積 53.46 m²



作成者

土地家屋調査士

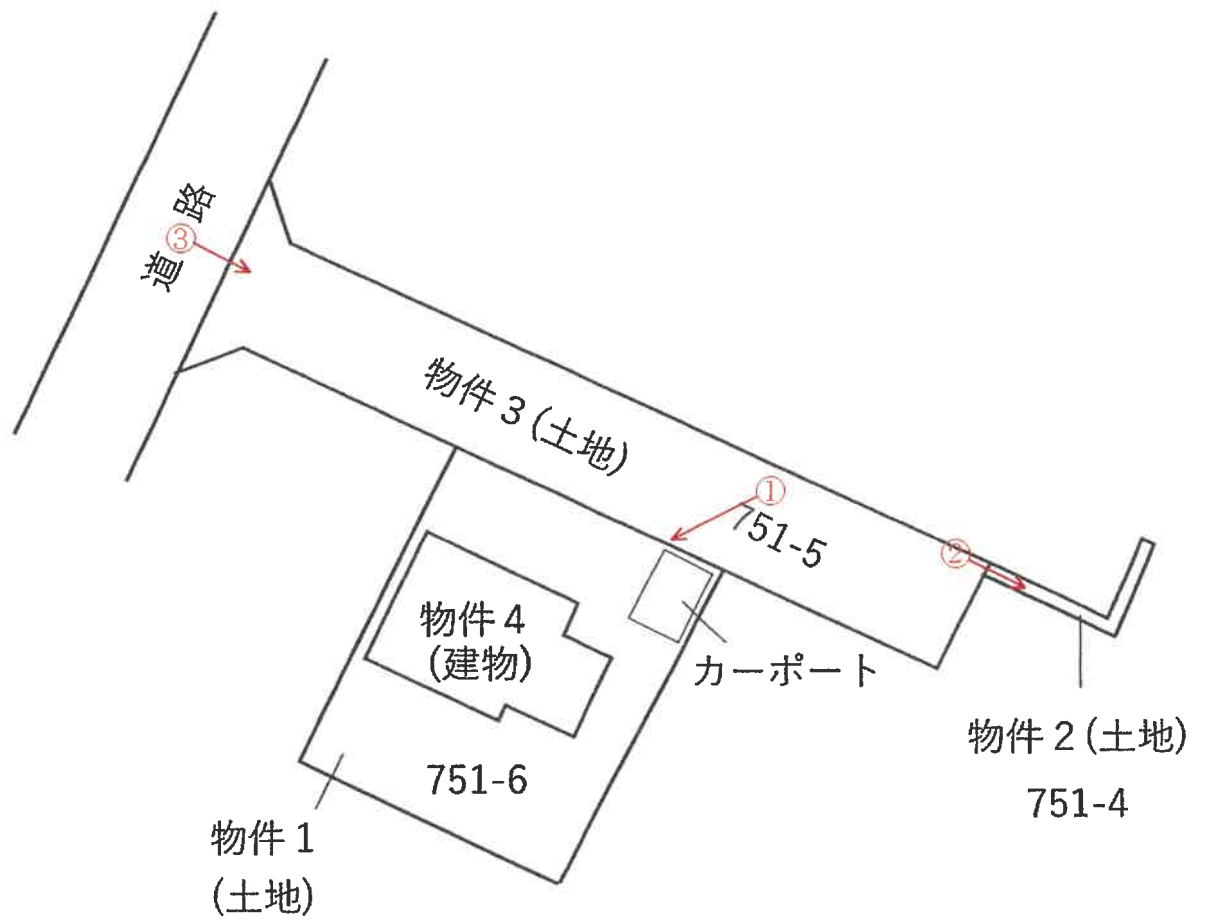
縮尺 1/250

平成18年3月20日作成

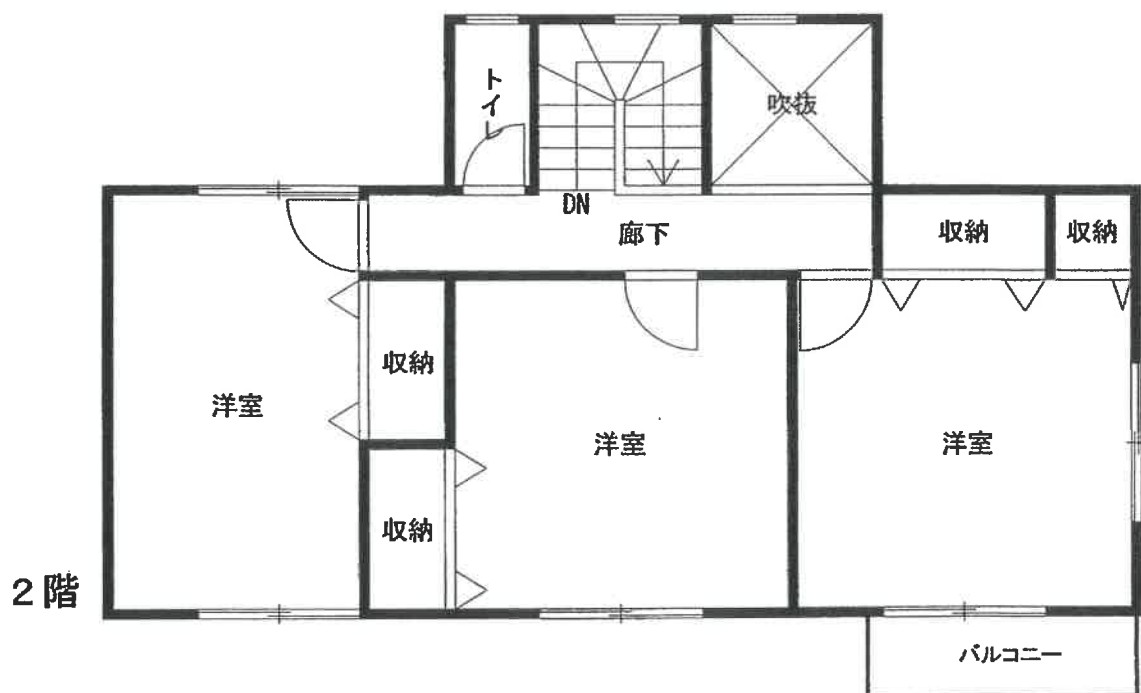
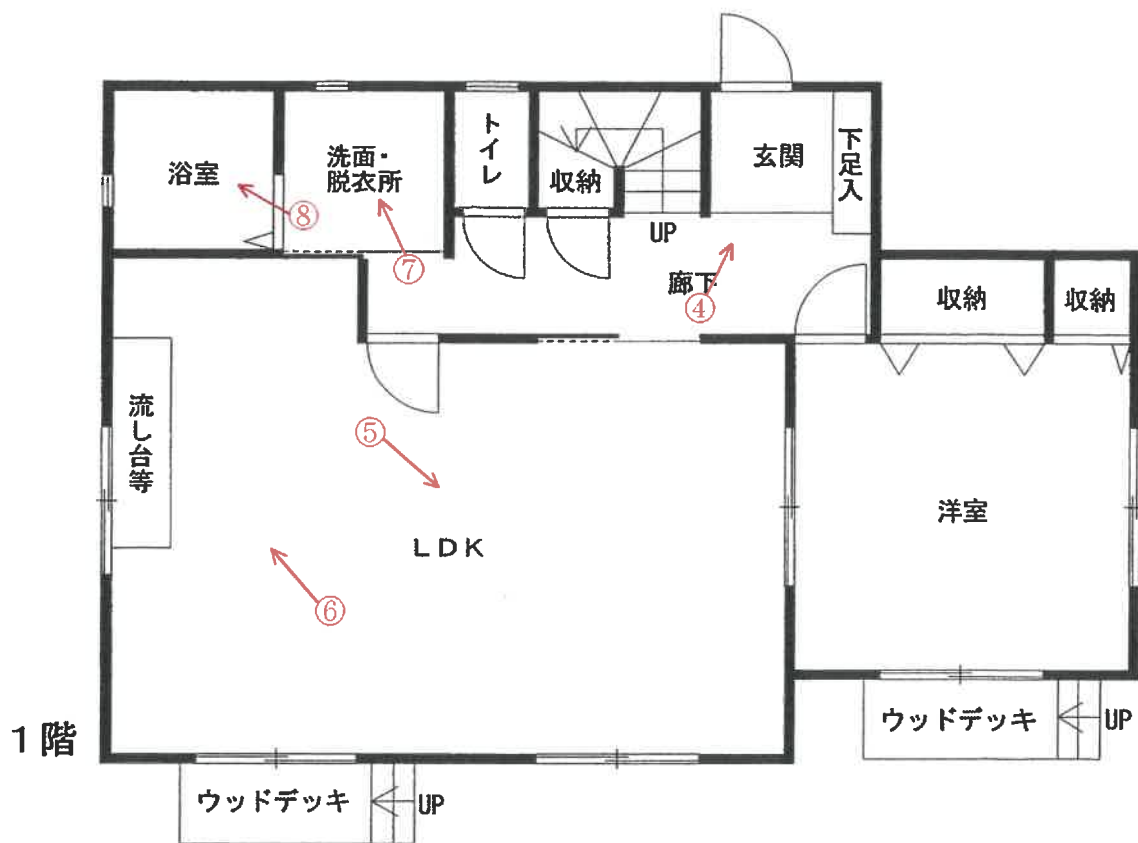
申請人

縮尺 1/50

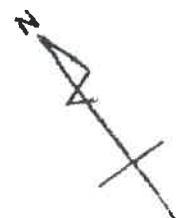
土地建物位置関係図



間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)

物件4 建物



(写真 ②)

物件2 土地



(写真 ③)

物件3 土地



(写真 ④)



玄関

(写真 ⑤)



LD

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面・脱衣所

(写真 ⑧)



浴室

令和6年(ケ)第18号
令和7年4月9日現地調査
令和7年4月25日評価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 4,744,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,620,000 円
物件2（土地）	金 4,000 円
物件3（土地）	金 130,000 円
物件4（建物）	金 2,990,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	柳川市西浜武字唐ノ元 751番6 宅地 253.76 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	柳川市西浜武字唐ノ元 751番4 用悪水路 5.94 m ² 持分4分の1	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	柳川市西浜武字唐ノ元 751番5 公衆用道路 248 m ² 持分4分の1	同 上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	柳川市西浜武字唐ノ元751番地6 751番6 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 69.66 m ² 2階 53.46 m ²	同 上
1～3	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(別添)があり、同図と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
3	登記上の地目は公衆用道路であるが、評価上は共有私道である。		
4	従物等としてカーポートが存する。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1-1. 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「西鉄柳川」駅の西方、約2.6km。 西鉄バス「有明橋」停留所の北東方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、農地に囲まれたミニ開発による住宅地である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	無し
	そ の 他	浸水想定区域内（柳川市ハザードマップ） 景観計画区域内（田園集落・社寺林地区）
画 地 条 件	地 積	253.76㎡（登記地積）
	形 状	ほぼ長方形（別添「土地建物位置関係図」参照）
	間 口	約14m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北東側で、幅員約6mの共有私道(物件3)と等高に接面している。 (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 (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内には存していない。	

1－2．土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の西方、約2.6km。 西鉄バス「有明橋」停留所の北東方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、農地に囲まれたミニ開発による住宅地である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	無し
	そ の 他	浸水想定区域内（柳川市ハザードマップ） 景観計画区域内（田園集落・社寺林地区）
画 地 条 件	地 積	5.94m ² （登記地積）
	形 状	不整形（別添「土地建物位置関係図」参照）
	間 口	－
	奥 行	－
	接 道 関 係	－
接 面 道 路 の 状 況	北西側で、幅員約6mの共有私道(物件3)と等高に接面している。 (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	－
	ガス配管	－
	下 水 道	－
特 記 事 項	・物件2は、用悪水路である。 ・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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地内には存していない。	

1－3．土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の西方、約2.6km。 西鉄バス「有明橋」停留所の北東方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、農地に囲まれたミニ開発による住宅地である。今後とも地域の状況に大きな変化なく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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	無し
	そ の 他	浸水想定区域内（柳川市ハザードマップ） 景観計画区域内（田園集落・社寺林地区）
画 地 条 件	地 積	248㎡（登記地積）
	形 状	不整形（別添「土地建物位置関係図」参照）
	間 口	約10.7m
	奥 行	約40.5m
	接 道 関 係	一方路
接 面 道 路 の 状 況	北西側で、幅員約6mの市道と等高に接面している。 (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	－
	ガス配管	－
	下 水 道	－
特 記 事 項	・物件3は、共有私道である。 ・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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地内には存していない。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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18年1月17日 新築 経過年数：約 20 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 5 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ほか 天井：ビニールクロスほか 床：フローリングほか 内壁：ビニールクロスほか 設備：電気、ガス、給排水設備、浄化槽等
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	劣る。概ね経年相当と思われる汚損のほかに、主に次のような状況が認められる。 ・ビニールクロスの複数箇所に、亀裂や剥離が生じている。なお、目視による調査であるため、構造的な問題により亀裂が生じているのか否かは不明である。 ・壁や扉の複数箇所に、ペットによるものと思われる損傷がある。 ・1階の廊下とLDKの間の引き戸の開閉がし難い。 ・2階廊下の壁に損傷(穴)がある。 ・ウッドデッキがかなり老朽化している。 ・カーポートの屋根の一部が欠損している。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に附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、使用可能かどうかは不明である。 ・新築時における「建築確認」の記録（第H17確認建築福岡県001058号、H17.5.23）はあるが、「検査済証」が交付された記録は見つけることができなかった（南筑後県土整備事務所調査）。よって、目的建物は建築基準法に抵触している可能性がある。

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1～3）

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	共有持分 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,600	1.00	253.76		0.90	3,560,000
2	15,600	0.20	5.94	1/4		5,000
3	15,600	0.20	248	1/4		190,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。ただし、四捨五入前の数値が5千円未満になる場合は、千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)－3」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 15,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 補正不要 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	× 1.05	× 1.00	= 1.03

イ 個 別 格 差 ： (物件1) 補正不要

(物件2) 用悪水路(共有持分) 0.20

(物件3) 私道(共有持分) 0.20

ウ 地 積 ： 登記数量による。

エ 共 有 持 分 ： 登記記載による。

オ 建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4	175,000	123.12	0.14	3,020,000
			合計	3,020,000

ウ 現価率：

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。

$$\text{物件4 } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.16 \times 0.88 = 0.14$$

物件区分	
項 目	物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約20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	※ -12%

※・保守管理の状態（-10%）

- ・「検査済証」が交付された記録がなく、建築基準法に抵触している可能性がある。（-2%）

$$(1 - 0.10) \times (1 - 0.02) - 1 = -0.12$$

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	3,560,000	0.35	法定地上権	1,250,000
計				1,250,000

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35%と査定した。

※ 物件4の土地利用権等は、物件2・3には及ばないと判断した。

(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	3,560,000	－ 1,250,000		1.00	0.70	1,620,000
2	5,000			1.00	0.70	4,000
3	190,000			1.00	0.70	130,000
4	3,020,000	＋ 1,250,000	1.00	1.00	0.70	2,990,000
一括価格(合計)						4,744,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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)－3」
所在：柳川市田脇字村中東888番1
住居表示：住居表示未実施
価格：16,200 円/㎡ (対前年変動率 -0.6%)
価格時点：令和6年7月1日
地積：308 ㎡
地域の概要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域
接面街路：北側幅員4.5m 市道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の西方、道路距離3.9km。
用途指定等：非線引都市計画区域 (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 公図写	1 葉
3 地積測量図(写)	3 葉
4 建物図面及び各階平面図写	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



