

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 8 日から 令和 7 年 10 月 15 日まで
開札期日 場 所	令和 7 年 10 月 22 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7 年 11 月 11 日 午前 10 時 00 分 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 9 月 17 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	2,800,000 2,240,000	一括	560,000	105,311	0
1	1,200,000				
2	370,000				
3	1,160,000				
4	70,000				



物 件 目 録

1 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹
地 番 1 4 3 0 番 2
地 目 宅地
地 積 4 7 6 . 1 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹
地 番 1 4 3 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 3 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹 1 4 3 0 番地 2
家屋 番号 1 4 3 0 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 0 . 4 5 平方メートル
2 階 6 9 . 3 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹 1 4 3 0 番地 2、1 4 3 0
番地 8
家屋 番号 1 4 3 0 番 2 の 2
種 類 車庫・物置



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺2階建

床 面 積 1階 37.38平方メートル
2階 26.00平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 37.38平方メートル
2階 約8.00平方メートル

所有者 坂田産商株式会社



職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年6月13日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～5	4,010,000	2,800,000	一括
1	1,720,000	1,200,000	
2	530,000	370,000	
3	1,660,000	1,160,000	
4	100,000	70,000	
(備 考)			

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和7年4月3日
-------	----------

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～4	5,710,000	4,010,000	一括
1	2,450,000	1,720,000	
2	750,000	530,000	
3	2,370,000	1,660,000	
4	140,000	100,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 6年11月28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3】

本件所有者(A)が占有している。

【物件番号4】

本件所有者(坂田産商株式会社)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 みやま市瀬高町下庄字生竹
地 番 1 4 3 0 番 2
地 目 宅地
地 積 4 7 6 . 1 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹
地 番 1 4 3 0 番 8
地 目 宅地
地 積 1 3 7 . 3 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹 1 4 3 0 番地 2
家屋 番号 1 4 3 0 番 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 0 . 4 5 平方メートル
2 階 6 9 . 3 3 平方メートル

所有者 A

4 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹 1 4 3 0 番地 2、1 4 3 0 番地 8

家屋 番号 1 4 3 0 番 2 の 2
種 類 車庫・物置



物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 37.38 平方メートル
2 階 26.00 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 37.38 平方メートル
2 階 約 8.00 平方メートル

所有者 坂田産商株式会社



令和 6 年(ケ)第 9 号
令和 6 年 1 0 月 1 6 日受理
令和 6 年 1 1 月 **22** 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 みやま市瀬高町下庄字生竹
地 番 1430番2
地 目 宅地
地 積 476.16平方メートル

所有者 A

2 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹
地 番 1430番8
地 目 宅地
地 積 137.37平方メートル

所有者 A

3 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹1430番地2
家屋 番号 1430番2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 200.45平方メートル
2階 69.33平方メートル

所有者 A

4 所 在 みやま市瀬高町下庄字生竹1430番地2、1430
番地8
家屋 番号 1430番2の2
種 類 車庫・物置

物 件 目 録

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 37.38 平方メートル
2 階 26.00 平方メートル

所有者 坂田産商株式会社

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」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 ☐		
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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
建物	物件3		
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 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			
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		

不動産の表示	「物件目録（物件1，2，4）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1，2		
現況地目	☒ 宅地（物件1，2） ☐ 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 ☐		
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に下記建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者の占有権原は使用借権である。		
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が異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 37.38㎡ 2階 約8.00㎡（約18㎡減築）		
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 物置 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			
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		

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1から3所有者)	1 債務者会社は私の家族が経営する会社です。代表の息子は忙しいので私 がご説明します。 2 物件3建物には、私が1人で居住しています。 3 物件4建物は、債務者会社が物置として使用しています。債務者会社 は、元は肥料販売を取り扱う会社でしたが、現在では販売はしておらず、 知人のみかんの生産と販売を手伝うという仕事をしています。物件4建物 の1階には、収穫したみかんやみかんの選別機が設置してあります。 4 物件4建物は債務者会社の所有で、敷地である物件1、2土地は私の所 有ですが、上記1のとおり私の家族が経営する会社ですので、土地利用料 等はありません。無償です。 5 物件3建物は、平成3年の一部取壊や増築以来、増改築はありません。 元々は昭和23年頃に建築された物で、経過年数相応の傷みがあります。 雨漏りもあります。白蟻もいましたが駆除はしていません。物件1、2土 地は、元々、沼地だったそうで地盤が緩いため、物件3建物は四方に傾き があります。そのため、建具の閉まりが悪い部分が多数あります。その傾 きは、息子によると気持ち悪くなる程だそうです。 6 物件4建物は壁の破損等があるので雨漏りがあります。物件4建物に傾 きはないと思います。大雨の際に、1度、浸水したことがあります。 7 物件4建物を建築する前には同所に物置がありましたが、昭和50年頃 に、その物置内で義兄が不自然死しました。 8 生活用水は市の水道です。下水は合併浄化槽処理です。物件1土地上に 井戸が存しますが池の水用として設置されています。熱源は台所がLPガ スで、給湯は灯油です。 9 物件3建物内で、随分前に犬を1匹飼っていました。 10 物件3建物内に存する物は全て私の所有です。物件4建物内に存する物 は全て債務者会社の所有です。 11 一体となった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、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 本件各建物の占有状況は、物件3建物につき、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、所有者が居宅として、物件4建物につき、物置として使用されていた事実及び関係人の陳述等から所有者が物置として、それぞれ占有するものと認定した。
- 3 物件3建物は、関係人によれば傾きが存するとの陳述であるが、立入調査時においても確認され、その傾きは一定の方向ではなく、部屋によって向きが異なる。
- 4 本件各土地は公衆用道路（無地番）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が存在した。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
R6年10月16日(水) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(みやま市役所)
R6年10月16日(水) 10:20-10:30	執行官室	Aと面談(期日調整, 占有状況等確認)
R6年10月17日(木) 13:00-13:20	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
R6年10月17日(木) 15:00-15:30	物件所在地	所在確認, 周囲の調査及び写真撮影
R6年11月1日(金) 9:45-10:45	物件所在地	立入調査, A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。 ☐		



-48885.883

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

瀬高町下庄

請求部	所在	みやま市瀬高町下庄字生竹				地番	1430番2			
出力縮尺	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	令和2年3月			備付年月日(原図)	令和4年3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6年10月17日

福岡法務局柳川支局
登記官請求番号：13-1
(1/1)

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成3年6月5日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した謄面である。
令和6年10月17日 福岡法務局柳川支局

登記官

請求番号：13-3

43.6.5 各階平面図

803772

建物図面図

1430-2

家屋番号

出門郡瀬高町大字下庄字生竹 1430番地2

建物の所在

みやま市瀬高町

1 階

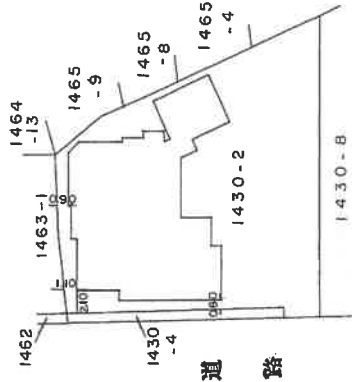
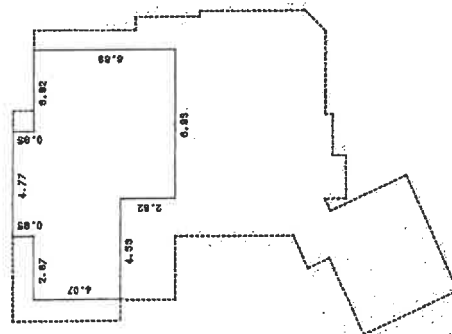
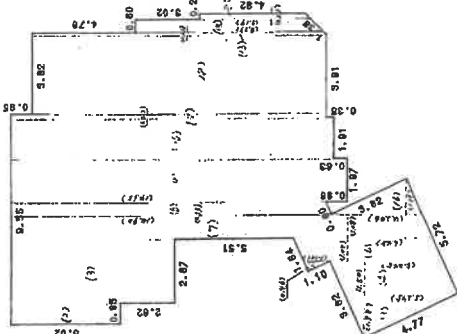
求積表

(1)	1.98 x 5.245/2 =	5.19220
(2)	0.95 x 5.02 =	4.7690
(3)	2.87 x 7.64 =	21.9268
(4)	5.245 x 5.245 =	27.5100
(5)	0.46 x 1.209/2 =	0.27796
(6)	6.453 x 6.45 =	41.6222
(7)	19.60 x 18.106 =	354.9556
(8)	14.90 x 14.65 =	217.9150
(9)	1.97 x 15.63 =	30.7811
(10)	1.91 x 15.00 =	28.6500
(11)	0.22 x 14.65 =	3.2230
(12)	3.69 x 13.70 =	50.5530
(13)	13.70 x 13.57 =	185.9090
(14)	8.79 x 8.19 =	72.0001
(15)	5.17 x 4.92 =	25.5364
(16)	1.59 x 4.206/2 =	3.34403
合計		200.45902
床面積		200.45 m ²

2 階

求積表

(1)	2.87 x 4.07 =	11.6809
(2)	1.66 x 5.02 =	8.3332
(3)	3.11 x 7.64 =	23.7604
(4)	3.82 x 6.69 =	25.5558
合計		69.3303
床面積		69.33 m ²



作製者

土地家屋調査士

5月15日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成6年5月13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6年10月17日 福岡法務局柳川支局

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：13-4

H6.5.13 各階平面図

803773

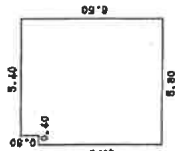
建物図面 各階平面図

家屋番号 1430-2-2

建物の所在 山門郡瀬高町大字下庄字生竹 1430番地2・1430番地8

みやま市瀬高町

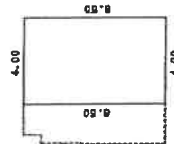
1 階



求積表

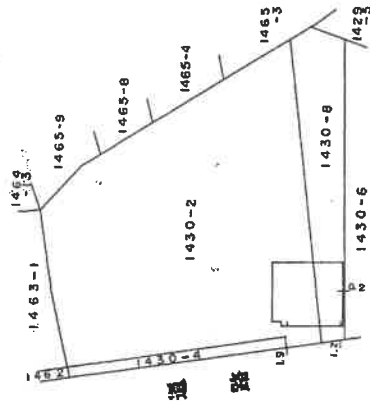
0.40 x 5.70 =	2.2800
5.40 x 6.50 =	35.1000
合計	37.3800
床面積	37.38 m ²

2 階



求積表

4.00 x 6.50 =	26.0000
合計	26.0000
床面積	26.00 m ²



作製者

土地家屋調査士

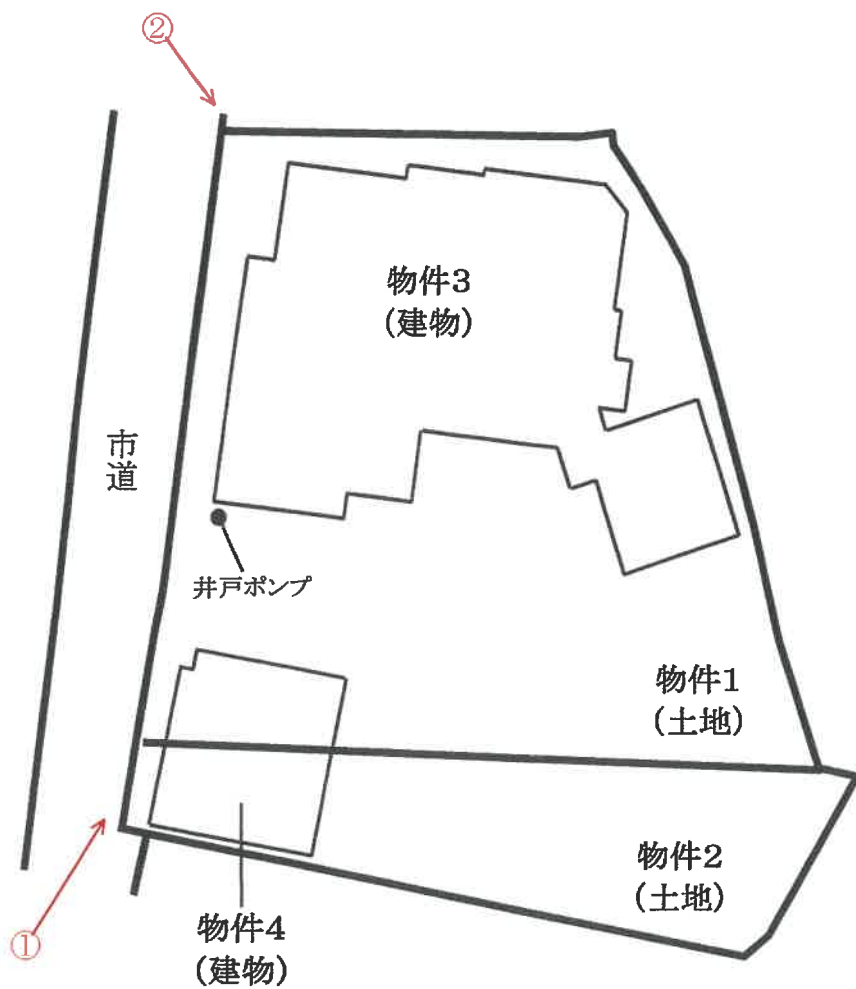
結 1 / 250

年 5 月 7 日 (作製)

家屋調査士会

申請人

縮尺 1 / 500

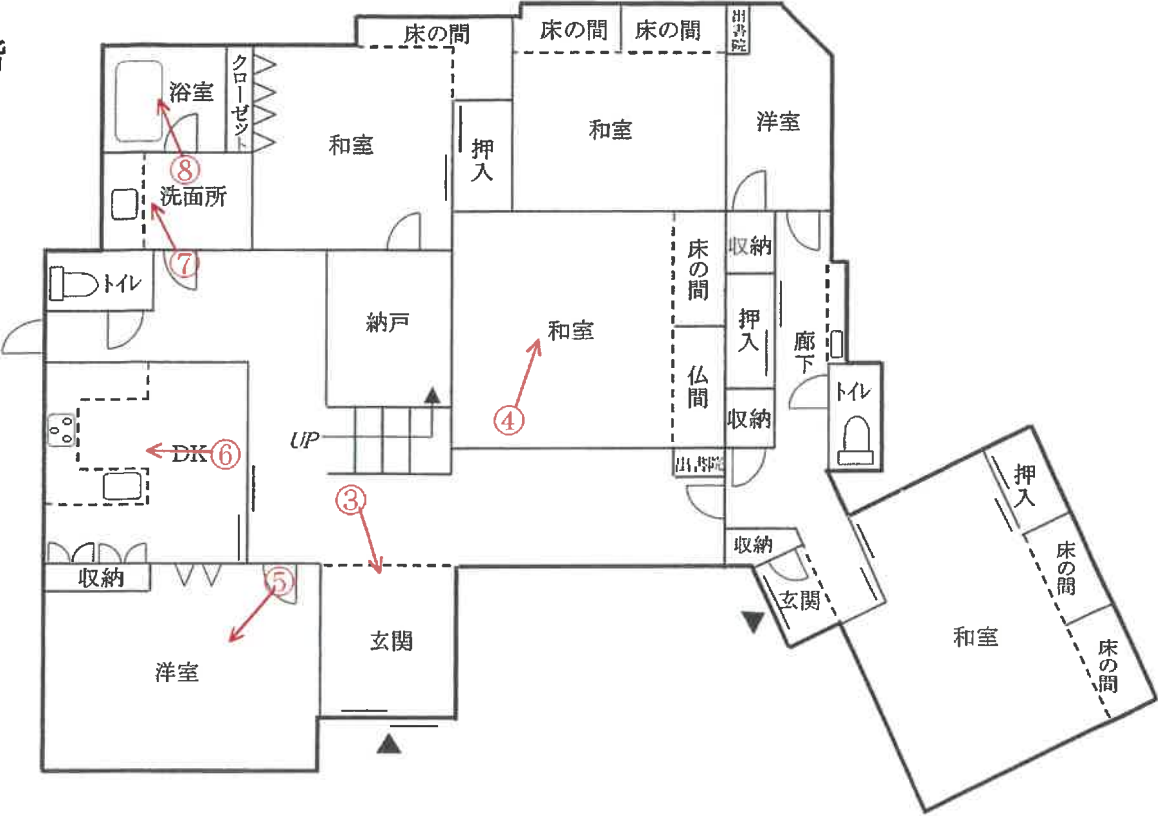


土地・建物位置関係図

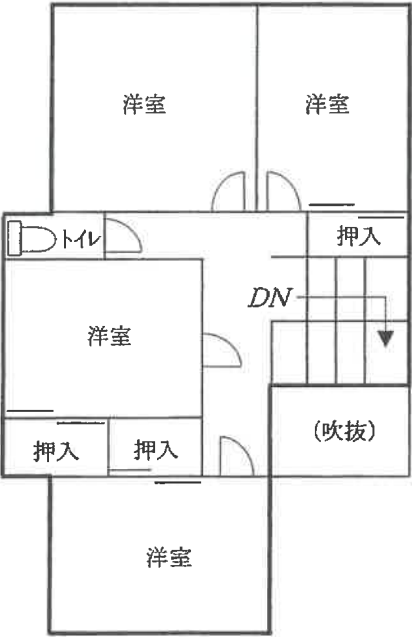
○→写真撮影位置・方向を示す

物件3

1階



2階

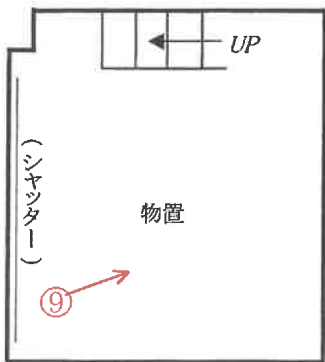


間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

物件4

1階



2階



…未登記減築部分 概測 約18㎡

N
↑

間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



洋室

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面所

(写真 ⑧)



浴室

(写真 ⑨)



物置

(1 6 枚目)

令和6年（ケ）第 9 号
令和6年11月1日現地調査
令和6年11月18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

徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 5,710,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,450,000 円
物件2（土地）	金 750,000 円
物件3（建物）	金 2,370,000 円
物件4（建物）	金 140,000 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、2の内訳価格は物件3、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3、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 地番 地目 地積	みやま市瀬高町下庄字生竹 1430 番 2 宅地 476.16 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地番 地目 地積	みやま市瀬高町下庄字生竹 1430 番 8 宅地 137.37 m ²	同上
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	みやま市瀬高町下庄字生竹 1430番地2 1430 番 2 居宅 木造瓦葺 2 階建 1階 200.45 m ² 2階 69.33 m ²	同左
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	みやま市瀬高町下庄字生竹 1430番地2、1430番地8 1430 番 2の2 車庫・物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 2 階建 1階 37.38 m ² 2階 26.00 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1、2	・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、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。		
4	・未登記の減築部分があり、登記と現況の数量が異なる。 現況床面積は以下のとおりである。 登記床面積 未登記減築床面積（概測） 現況床面積 1階 37.38m² = 37.38m² 2階 26.00m² － 約18m² = 約 8.00m² 計 63.38m² － 約18m² = 約45.38m²		
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、2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「瀬高」駅の西方、約800m。 堀川バス「恵比須町」停留所の北西方、約150m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	みやま市役所の北方約650mに位置する、一般住宅を主体と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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 特になし } 特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	613.53㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約26m 約27m (最大) 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約3.6～4.0mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）とほぼ等高に接面する。	
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） (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は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・物件 1 上に、従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 ・接面市道は「2項道路」であるため、建替等にあたっては道路中心線から2mのセットバックが必要となる。 ・目的土地の南東側の一部は近隣商業地域（建ぺい率80%、容積率200%、準防火地域）に該当する。 ・後述のとおり、目的土地上の建物（物件 3）には傾きが認められることから、地盤が軟弱である可能性がある。 ・市ハザードマップによると、洪水浸水想定区域（3.0～5.0m）に該当する。目的土地所有者によると、目的土地上に存する目的建物のうち物件 4 につき、過去の大雨の際に浸水したことがあるとのことである。 ・目的土地所有者によると、目的土地上に過去に存在した倉庫内において、不自然死が発生したとのことである。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況
(物件3)

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23年頃新築(推定) 経過年数：約 77 年(特記事項参照) 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：瓦葺 外壁：吹付材 ほか 天井：合板、ビニールクロス貼 ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内壁：塗り壁、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：居宅 間取り：10DK (別添「間取図」参照。)
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照)
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。 ・目的建物は、登記上、昭和23年8月25日に保存登記、平成3年4月30日に一部取毀、増築が行われている。なお、増築部分を考慮しても、経済的全耐用年数は経過済みと判断される。 ・目的建物内において傾きが確認された。その傾きは一定の方向ではなく、部屋によって向きが異なる。また、傾きが原因とみられる建具の開閉の不具合も多数認められた。 ・室内で雨漏り跡が確認された。 ・所有者によると過去に白蟻が居たが駆除はしていないとのこと。また、過去に犬を一匹飼育していたことがあるとのことである。
---------	--

(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5年6月15日 新築 経過年数：約 32 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕 様	構造：鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板・瓦葺 外壁：ボード ほか 天井：現し ほか 床：コンクリート ほか 内壁：現し ほか 設備：電気、給水設備 等 その他：特記なし
床面積(現況)	未登記減築部分があり、現況延床面積は約45.38㎡である。各階の現況床面積はP2を参照。
現況用途等	現況用途：物置、車庫 間取り：別添「間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照)
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。 ・壁の破損等が原因とみられる雨漏り跡が認められた。 ・土地の特記事項に記載のとおり、過去の大雨の際に浸水したことがあるとのことである。

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、2）

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	22,500	0.82	476.16	0.85	7,470,000
2	22,500	0.82	137.37	0.85	2,150,000

【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「みやま-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,100\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{114} & = & 22,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.01 × 1.10 × 1.00 = 1.14

イ 個 別 格 差：形状 規模 セットバック 地盤 個別格差
0.97 × 0.90 × 0.99 × 0.95 = 0.82

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3、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
3	145,000	269.78	0.05	1,960,000
4	55,000	45.38	0.07	170,000
			合計	2,130,000

ウ 現価率：

物件3は経済的全耐用年数は既に満了しており、保守管理の状態も劣ることから、残価率10%を基本に、観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して、-50%）を施して現価率を査定した。

$$\text{物件3：} \quad \begin{array}{ccc} \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - 0.5) & = 0.05 \end{array}$$

物件4の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。

$$\text{物件4：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.12 \times 0.60 = 0.07$$

項 目	物件区分 物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約32年
N : 経済的全耐用年数	約35年
q : 観察減価法による補正率	-40%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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

	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		成立範囲 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,470,000	0.35	物件3のための 法定地上権	0.90	2,350,000
		0.10	物件4のための 場所的利益	0.10	70,000
2	2,150,000	0.35	物件3のための 法定地上権	0.75	560,000
		0.10	物件4のための 場所的利益	0.25	50,000
				計	3,030,000

イ 土地利用権等割合： 物件3のための土地利用権等につき法定地上権、物件4のための土地利用権等につき場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ35%、10%と査定した。

ウ 成立範囲割合： 土地上の建物の規模、配置状況等を踏まえ判定した。

(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	7,470,000	－ 2,420,000		0.81	0.60	2,450,000
2	2,150,000	－ 610,000		0.81	0.60	750,000
3	1,960,000	＋ 2,910,000	1.00	0.81	0.60	2,370,000
4	170,000	＋ 120,000	1.00	0.81	0.60	140,000
一 括 価 格 (合 計)						5,710,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正：

- ・ 築年が経過した複数の用途の建物で構成される
やや規模が大きな物件であり需要が限定される。 0.90
- ・ 過去に不自然死や一部浸水が発生したとの情報
がある。 0.90

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.90 \times 0.90 = 0.81$$

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「みやまー1」
所 在 : みやま市瀬高町下庄字西池田1758番11
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 25,100 円/㎡ (対前年変動率 2.0%)
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 168 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に店舗等が見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 6m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : J R 鹿児島本線「瀬高」駅の南西方、道路距離950m。
用 途 指 定 等 : 第一種住居地域 (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 建物図面・各階平面図 (写)	2 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

