

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16日  
 福岡地方裁判所大牟田支部  
 裁判所書記官 小 西 博 文

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 5月 7日から<br>令和 8年 5月14日まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 8年 5月21日 午前10時00分<br>場 所 福岡地方裁判所大牟田支部売却場  |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時00分<br>場 所 福岡地方裁判所大牟田支部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 4月16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)             | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和7年度     |           |
|------|------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      | 買受可能価額 (円)             |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1.2  | 3,960,000<br>3,168,000 | 一括       | 792,000     | 67,125    | 4,742     |
| 1    | 1,600,000              |          |             |           |           |
| 2    | 2,360,000              |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |
| 備考   |                        |          |             |           |           |
|      |                        |          |             |           |           |

## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 大牟田市大字橘字堂ノ后                      |
|   | 地 番   | 816番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 223.23平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大牟田市大字橘字堂ノ后 816番地3               |
|   | 家屋 番号 | 816番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 31.46平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月16日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小 西 博 文

---

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   | 大牟田市大字橘字堂ノ后                      |
|   | 地 番   | 816番3                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 223.23平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 大牟田市大字橘字堂ノ后 816番地3               |
|   | 家屋 番号 | 816番3                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 31.46平方メートル |

令和 7年(分)第12号  
令和 7年11月27日受理  
令和 8年 1月14日提出

# 現況調査報告書

福岡地方裁判所大牟田支部

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   | 大牟田市大字橘字堂ノ后                                |
|   | 地 番   | 8 1 6 番 3                                  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 2 2 3. 2 3 平方メートル                          |
| 2 | 所 在   | 大牟田市大字橘字堂ノ后 8 1 6 番地 3                     |
|   | 家屋 番号 | 8 1 6 番 3                                  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造かわらぶき 2 階建                               |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8. 0 2 平方メートル<br>2 階 3 1. 4 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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" 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<br><input type="checkbox"/>  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |
| 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<br>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。<br><br><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<br><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。<br><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)。<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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<br>上記の者が本件建物を 居宅(空き家) として占有している。<br><br><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<br><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  |    |    |       |    |     |       |      |  |       |    |   |   |   |

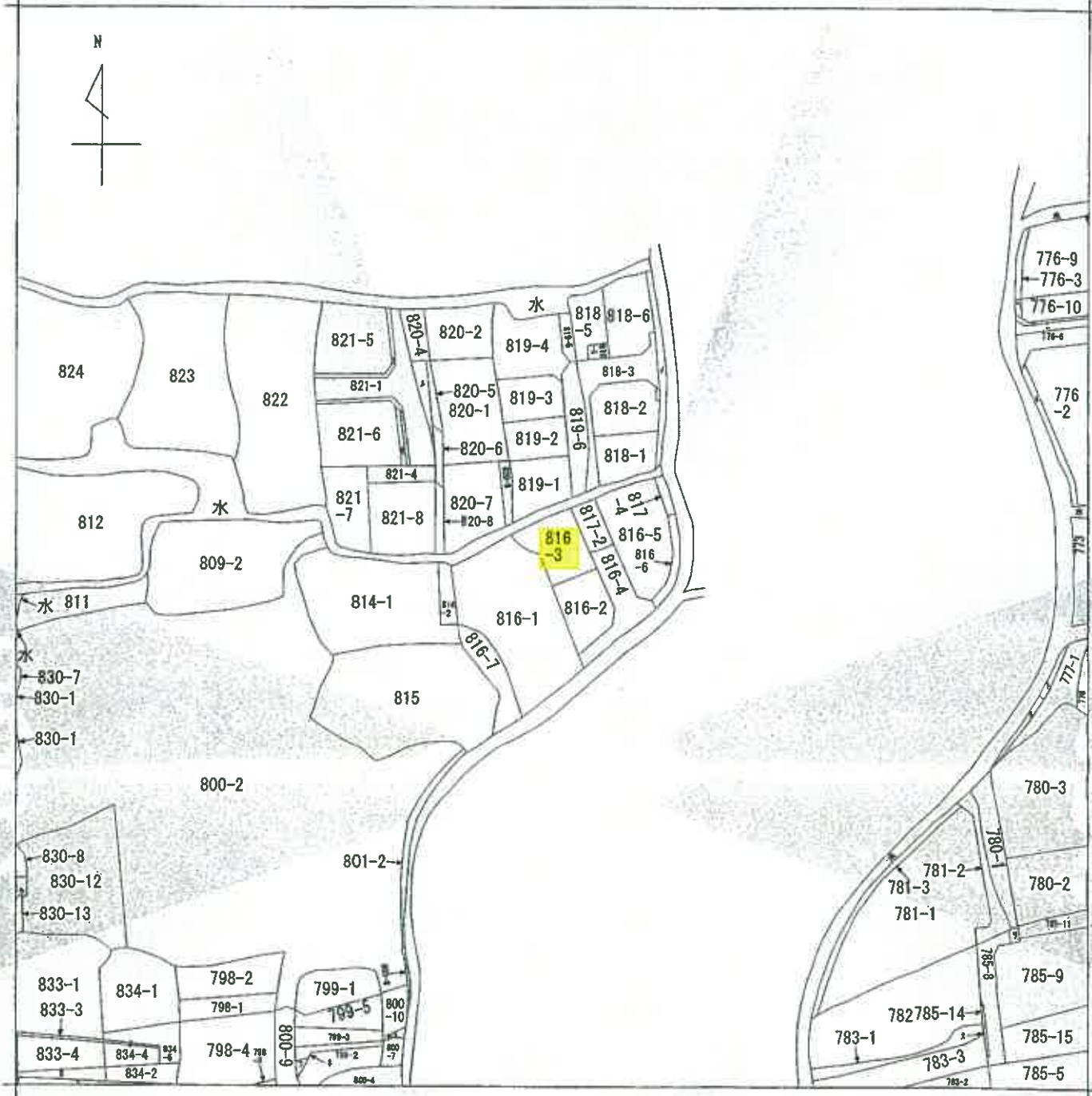
| 関係人の陳述等           |   |
|-------------------|---|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等   |
| ■債務者兼所有者          | <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物は、現在、空き家です。</li><li>2 本件建物には、令和7年2月頃まで、家族が居住していました。</li><li>3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。犬猫のブリーダーをしていた関係で、本件建物内でも飼育していたので、多少の床や壁の汚れがあると思います。雨漏りや白蟻被害はありません。</li><li>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。熱源はオール電化です。</li><li>5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。</li><li>6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li></ol> |

## 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817番2)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、擁壁や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、債務者兼所有者の陳述、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)  
特になし
- 5 (損傷等)  
債務者兼所有者の陳述のとおり、壁クロスや畳に損傷が見られる。

| 調 査 の 経 過  |           |                         |
|--|-----------|-------------------------|
| 調査の日時  | 調査の場所等    | 調査の方法等                  |
| R7年11月27日(木)<br>9:40-10:00   | 福岡法務局柳川支局 | 公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R7年11月27日(木)<br>10:10-10:20  | 執行官室      | 建物図面請求(大牟田市役所)          |
| R7年11月27日(木)<br>16:00-16:30  | 物件所在地     | 所在確認, 写真撮影              |
| R7年11月28日(金)<br>9:00-9:10  | 執行官室      | 債務者兼所有者に対し立入調査期日通知等を郵送  |
| R7年12月24日(水)<br>9:55-10:10   | 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 ( )<br>: - :   |           |                         |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :   |           |                         |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |           |                         |

4 818-7    △ 776-4    ☆ 776-7    † 777-2    † 785-1    ♯ 820-3  
 0 774-2    = 776-5    △ 776-8    † 777-3    † 785-18    つづく



(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   | 大牟田市大字橋字堂ノ后 |         |           |          | 地番 | 816番3 |           |
| 出力縮尺  | 縮尺不明 | 精度区分        | 座標系又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 |    | 種類    | 旧土地台帳附属地図 |
| 作成年月日 |      |             |         | 備付年月日(原図) |          |    | 補事項   |           |

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11月27日  
 福岡法務局柳川支局  
 登記官

請求番号：8-3  
 (1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

7 821-2  
ワ 821-3  
8 821-9  
3 833-2  
ク 834-3  
レ 838-1  
ソ 838-3  
7 797-2  
ネ 799-4  
ナ 800-3  
ラ 800-5  
ム 800-6  
ウ 830-14

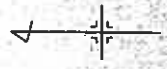
COPY

COPY

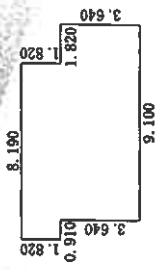
登記年月日：平成22年3月29日

各階平面図 建物階平面図

家屋番号 816番3  
建物の所在 大牟田市大字橋字堂ノ后816番地3



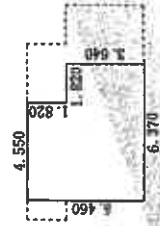
1階



求積表

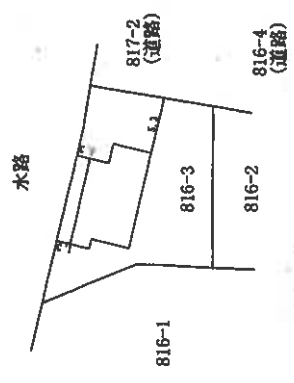
|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 9.100 × 3.640 | =33.124000           |
| 8.190 × 1.820 | =14.906800           |
| 合計            | 48.029800            |
| 床面積           | 48.02 m <sup>2</sup> |

2階



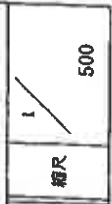
求積表

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| 4.550 × 5.460 | =24.843000           |
| 1.820 × 3.640 | = 6.624800           |
| 合計            | 31.467800            |
| 床面積           | 31.46 m <sup>2</sup> |



製作者

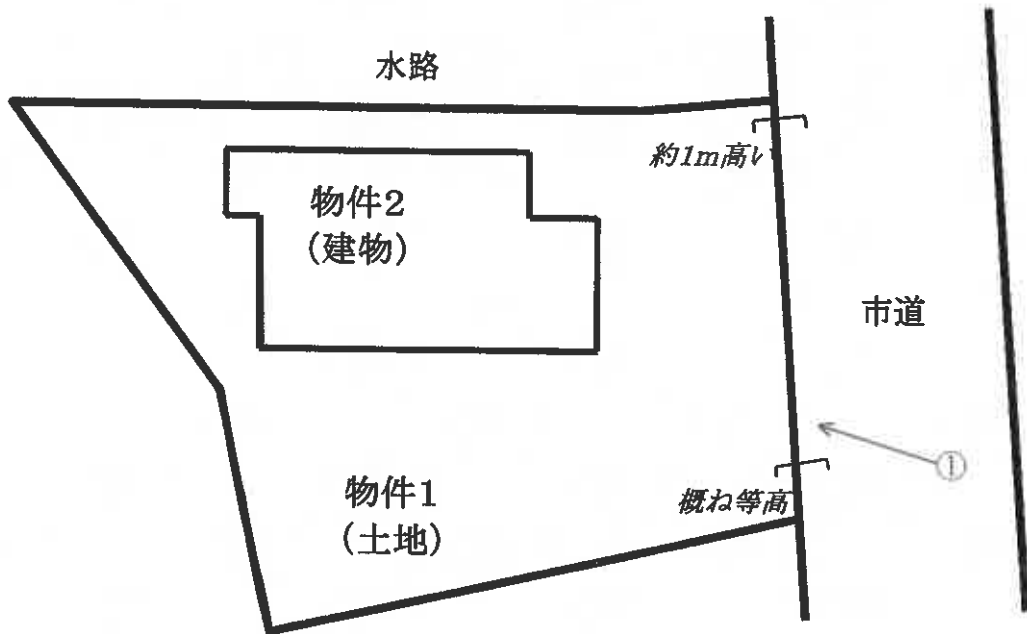
申請人



これは図面に記載されている内容を基とした平面図である。  
令和7年11月27日 福岡県国土審判部 大牟田支所

登記簿

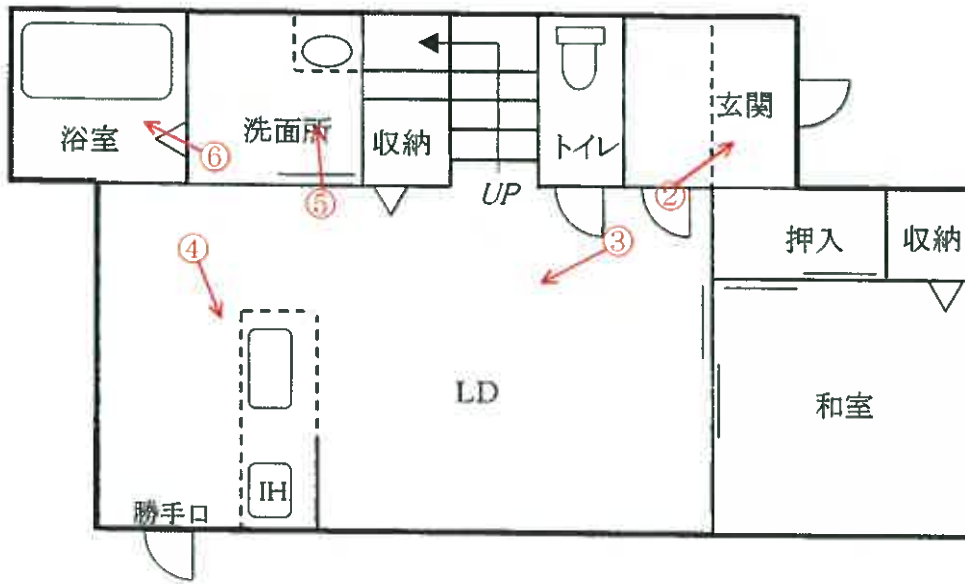
3月26日(作製) (福岡県土地家屋調査士会会員専用)



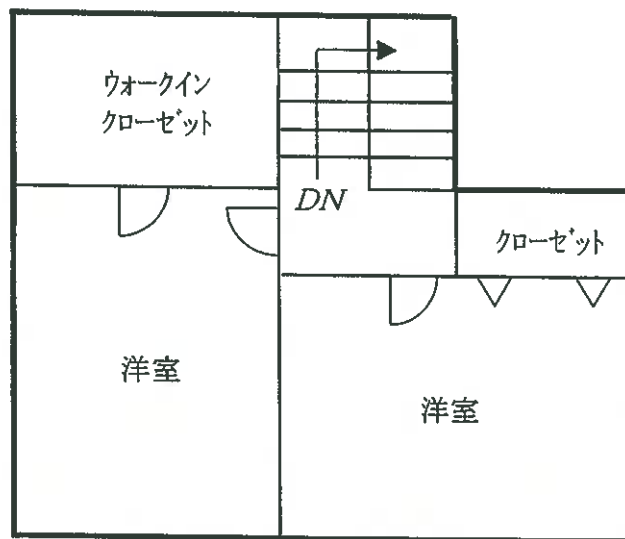
土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

# 1階



# 2階



間取図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



L.D

( 1 1 枚目 )

(写真 ④ )



キッチン

(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )



浴室

令和7年(ケ)第12号  
令和7年12月24日現地調査  
令和8年1月8日評価

福岡地方裁判所大牟田支部 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 3,960,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 1,600,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 2,360,000 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   | 大牟田市大字橘字堂ノ后<br>816 番 3<br>宅地<br>223.23 m <sup>2</sup>  | 特記事項のとおり |
| 2    | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積  | 大牟田市大字橘字堂ノ后<br>816番地3<br>816 番 3<br>居宅<br>木造かわらぶき2階建<br>1階 48.02 m <sup>2</sup><br>2階 31.46 m <sup>2</sup> | 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、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。 |  |          |
| 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<br>(直線距離)                          | 西鉄天神大牟田線「東甘木」駅の北東方、約1.4km。<br>JR九州新幹線「新大牟田」駅の西方、約1.1km。<br>西鉄バス「橋交差点」停留所の北西方、約160m。<br>(別添「位置図」参照)   |                        |
| 付近の状況                                    | 大牟田市役所の北東方約5.1kmに位置する、戸建住宅を主体とする住宅地域である。<br>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<br>(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   | 市街化区域                  |
|  | 用途地域   | 第一種住居地域                |
|  | 建ぺい率   | 60%                    |
|  | 容積率  | 200%                   |
|  | 防火規制   | 地域指定なし                 |
|  | その他の規制   | 特になし                   |
| 画地条件                                     | 地積   | 223.23㎡ (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11m                   |
|  | 奥行   | 約20m                   |
|  | 接道関係   | 一方路                    |
|  | その他  | 特になし                   |
| 接面道路の状況                                  | 東側で幅員約6.0mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約1m高く接面。   |                        |
| 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 (特記事項参照)<br>ガス配管 : なし<br>下水道 : なし (引き込み可)<br><br>(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 (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                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。なお、周知の埋蔵文化財包蔵地「橘堂ノ後遺跡」内に存するが、過去に調査済みの地点であるため、新たな調査等は不要とのことである（大牟田市世界遺産・文化財室への聴取）。</li> <li>・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・上水道については、市道からの引き込み管が鉛製であるため、建替等を行う場合に自費での交換が必要となる可能性が高い（大牟田市上水道課への聴取）。</li> </ul> |                        |

## 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22年3月14日 新築<br>経過年数：約 16 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 9 年  |
| 仕 様              | 構 造：木造2階建<br>屋 根：瓦葺<br>外 壁：サイディング ほか<br>天 井：ビニールクロス貼 ほか<br>床 : フローリング、タタミ ほか<br>内 壁：ビニールクロス貼 ほか<br>設 備：電気（オール電化）、給排水設備等<br>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<br>間 取 り：3LDK （別添「間取図」参照。）  |
| 品 等              | 使用資材：普通<br>施工状態：普通  |
| 保守管理の状態          | やや劣る<br><br>（内外装の汚れ、摩耗等が観察され、壁のクロスや床には、過去に室内で飼育していた犬猫によるものとみられる損傷が認められる。）   |
| 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格<br>差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 20,300               | 0.95          | 223.23         | 0.95      | 4,090,000               |

【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「大牟田-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 20,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 20,300\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

◇ 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  
1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03

イ 個別格差：形状 高低差 上水道の  
状態 個別格差  
0.98 × 0.98 × 0.99 × = 0.95

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<br>(円/m <sup>2</sup> )<br>ア | 現況延床面積<br>(m <sup>2</sup> )<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 175,000                           | 79.48                            | 0.18     | 2,500,000             |
|    |                                   |                                  | 合計       | 2,500,000             |

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件 2 : } R \times (1 \pm q) = 0.23 \times 0.80 = 0.18$$

| 項目              | 物件区分<br>物件 2 |
|-----------------|--------------|
| R : 残価率         | 10%          |
| n : 経過年数        | 約16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 | -20%         |

\* 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

| 番 号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 4,090,000         | 0.35          | 法定地上権 | 1,430,000              |
| 計   |                   |               |       | 1,430,000              |

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。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号              | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 4,090,000           | - 1,430,000                  |                 | 1.00            | 0.60             | 1,600,000                   |
| 2               | 2,500,000           | + 1,430,000                  | 1.00            | 1.00            | 0.60             | 2,360,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 3,960,000                   |

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「大牟田－15」  
所在：大牟田市大字橘字上ノ畑740番16外  
住居表示：住居表示未実施  
価格：20,900 円/㎡（対前年変動率 0.0%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：182 ㎡  
地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域  
接面街路：南側幅員約6m市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：西鉄天神大牟田線「東甘木」駅の北東方、道路距離1.7km。  
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

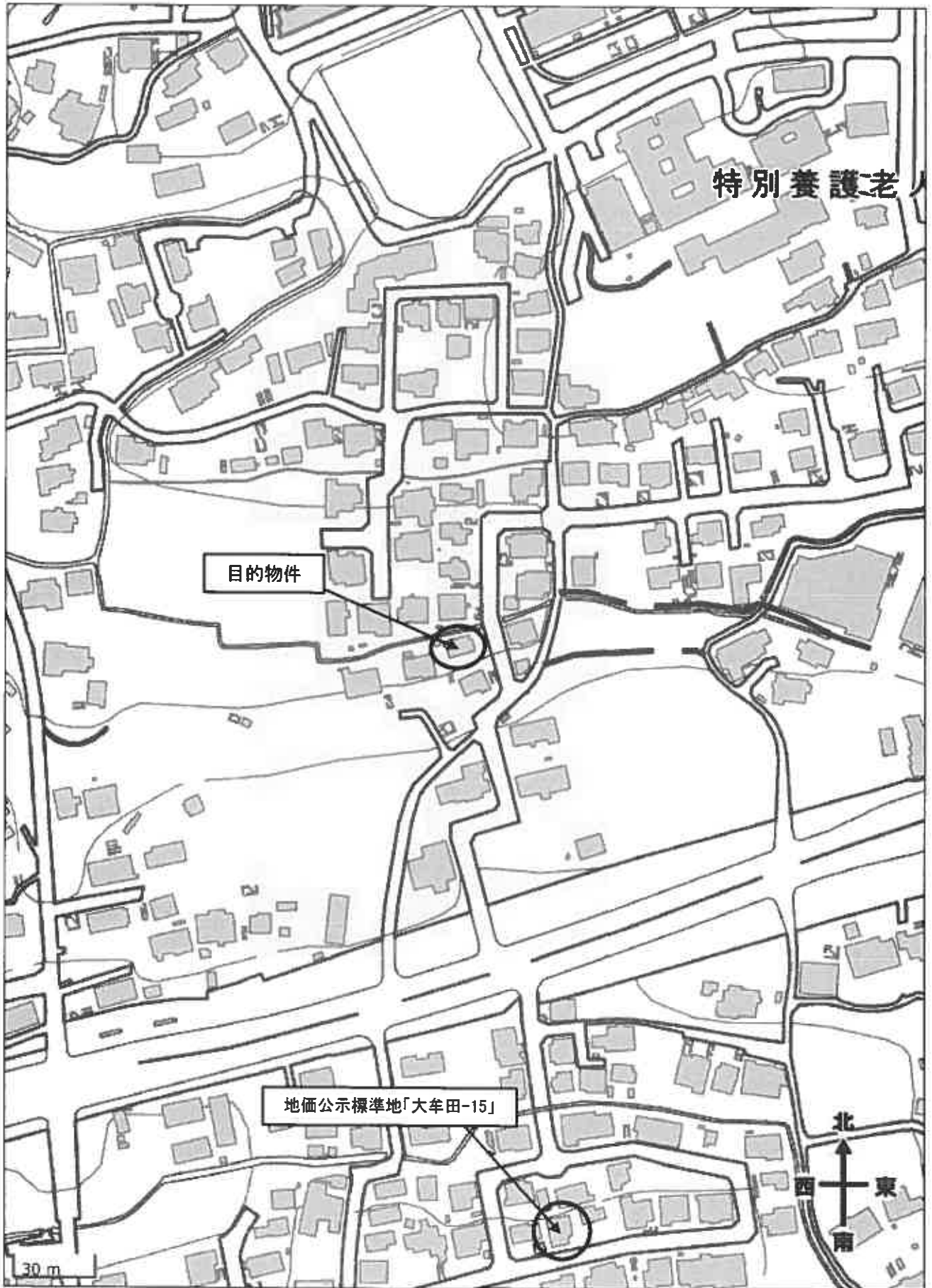
|   |               |     |
|---|---------------|-----|
| 1 | 位置図           | 2 葉 |
| 2 | 公図（写）         | 1 葉 |
| 3 | 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 4 | 土地・建物位置関係図    | 1 葉 |
| 5 | 間取図           | 1 葉 |
| 6 | 現況写真          | 1 葉 |

（BIT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