

## 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 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 場 所 福岡地方裁判所大牟田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 6月 4日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所大牟田支部
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 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。	



## 物件目録

### 1 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
 構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
 床面積 1階 95.03平方メートル  
 2階 103.51平方メートル  
 3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 駛馬町 6番の1  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造1階建  
 床面積 1階部分 91.48平方メートル

### (現況)

種 類 店舗

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
 地 目 宅地  
 地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 27032分の9148

## 物 件 目 録

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の2  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 50.64平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の5064

## 物 件 目 録

## 3 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 48.16平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の4816

## 物 件 目 録

## 4 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の4  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 3階部分 44.15平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の4415

## 物件目録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
 構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
 床 面 積 1階 95.03平方メートル  
 2階 103.51平方メートル  
 3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の5  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造1階建  
 床 面 積 3階部分 35.89平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
 地 目 宅地  
 地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 27032分の3589

## 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1～5】  
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1～5】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号1～5】  
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 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
 構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
 床 面 積 1階 95.03平方メートル  
 2階 103.51平方メートル  
 3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の1  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造1階建  
 床 面 積 1階部分 91.48平方メートル

### (現況)

種 類 店舗

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
 地 目 宅地  
 地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 27032分の9148

## 物件目録

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の2  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 50.64平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の5064

## 物 件 目 録

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の3  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 48.16平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の4816

## 物件目録

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の4  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 3階部分 44.15平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の4415

## 物 件 目 録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
 構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
 床 面 積 1階 95.03平方メートル  
 2階 103.51平方メートル  
 3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の5  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造1階建  
 床 面 積 3階部分 35.89平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
 地 目 宅地  
 地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 27032分の3589

令和 7年(外)第10号  
令和 7年11月 6日受理  
令和 7年12月**23**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 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の1  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 1階部分 91.48平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の9148

## 物 件 目 録

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床 面 積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の2  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床 面 積 2階部分 50.64平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の5064

## 物 件 目 録

### 3 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
 構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
 床 面 積 1階 95.03平方メートル  
 2階 103.51平方メートル  
 3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の3  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造1階建  
 床 面 積 2階部分 48.16平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
 地 目 宅地  
 地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 27032分の4816

## 物 件 目 録

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
 構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
 床 面 積 1階 95.03平方メートル  
 2階 103.51平方メートル  
 3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 駛馬町 6番の4  
 種 類 居宅  
 構 造 鉄骨造1階建  
 床 面 積 3階部分 44.15平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
 所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
 地 目 宅地  
 地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
 敷地権の種類 所有権  
 敷地権の割合 27032分の4415

## 物件目録

### 5 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市駛馬町 6番地  
構 造 鉄骨造コンクリート屋根3階建  
床面積 1階 95.03平方メートル  
2階 103.51平方メートル  
3階 84.46平方メートル

### (専有部分の建物の表示)

家屋番号 駛馬町 6番の5  
種 類 居宅  
構 造 鉄骨造1階建  
床面積 3階部分 35.89平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1  
所在及び地番 大牟田市駛馬町6番  
地 目 宅地  
地 積 201.00平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1  
敷地権の種類 所有権  
敷地権の割合 27032分の3589

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)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗 <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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
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 店舗 として使用している。  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等		
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 [ 地方裁判所 支部 平成 年( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
土地建物の位置関係	<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	

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)	
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 ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>種類：</li> <li>構造：</li> <li>床面積：</li> </ul>	
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 (空き家) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等		
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<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	

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)	
建物	物件3	
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 ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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	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 (空き家) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等		
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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	[ 地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<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	

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)	
建物	物件4	
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 ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>	
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 (空き家) として使用している。  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等		
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<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	

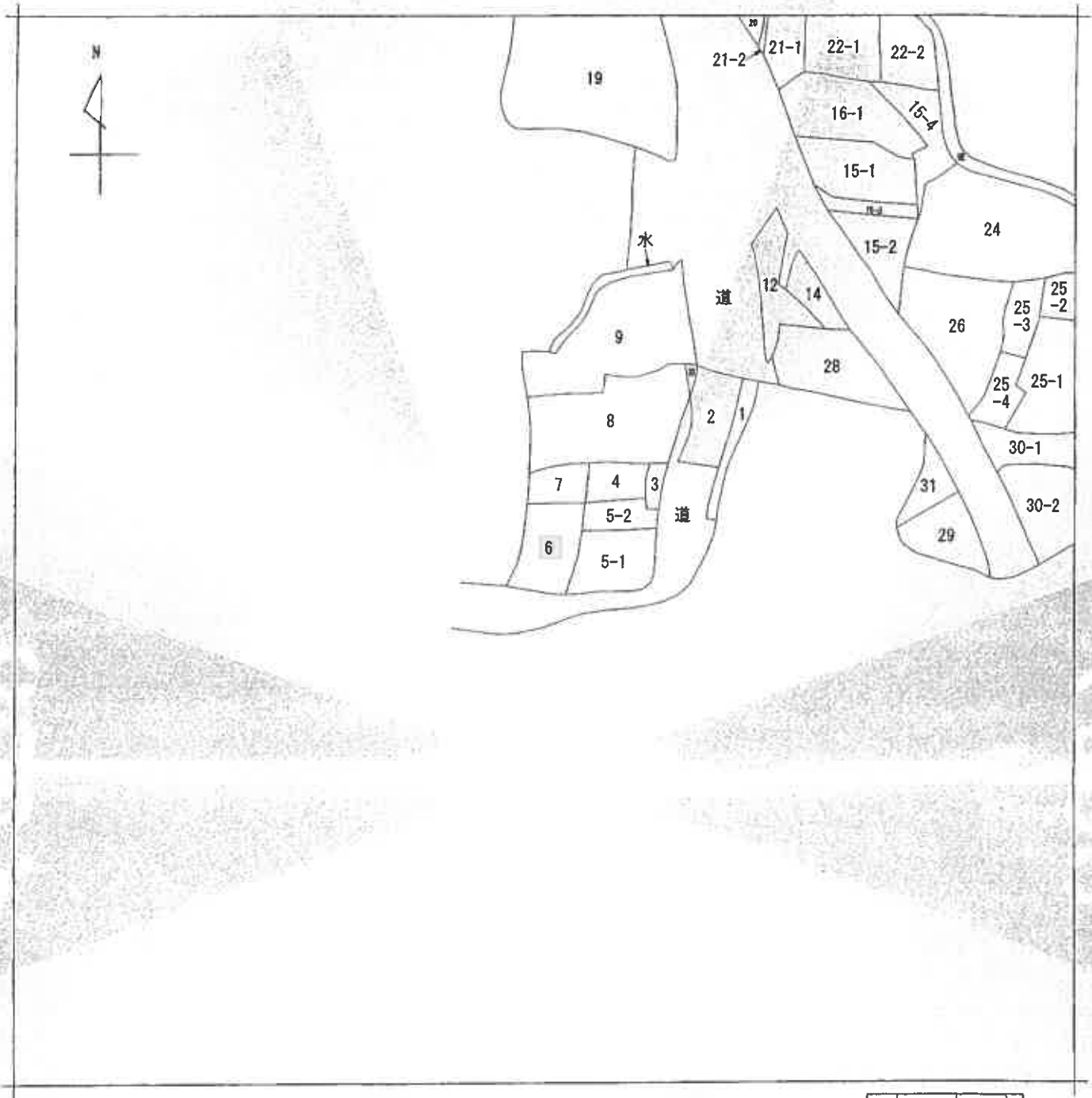
不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件5	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) 。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 種類：</li> <li><input type="checkbox"/> 構造：</li> <li><input type="checkbox"/> 床面積：</li> </ul>	
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 (空き家) として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 円 修繕積立金 円	令和 年 月 日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで計 円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等		
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 (符号1 ) <input type="checkbox"/> 地上権 (符号 ) <input type="checkbox"/> 賃借権 (符号 ) <input type="checkbox"/> (符号 )	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li>保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地 (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)	
土地建物の位置関係	<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	

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	<p>1 本件各建物は、1階が店舗、2、3階が各階2戸のアパートになっています。</p> <p>2 1階の店舗では、私が、令和7年10月5日まで、整骨院を運営していました。現在では閉院しています。</p> <p>3 本件各建物は、取得当時、1階は飲食店兼居宅でしたので、リフォームをして整骨院にしました。2、3階は、アパートになっており、2階の201号室に私達家族が居住することとしました。アパート部分は、若干の出入りはありましたが入居者はおられました。現在では、アパート部分は、私達家族も含めて、全て、退去しており、全戸とも空き家です。</p> <p>4 本件建物は、経過年数相応の傷み具合です。2階の部屋で雨漏りが見られます。202号室では雨漏りによると見られる天井板の破損があります。外壁の塗装等修理をしましたが改善はしませんでした。3階は雨漏りは特にないと思います。白蟻は見た事はありません。</p> <p>5 生活用水は市の上水道です。下水は浄化槽処理です。熱源は都市ガスが利用可能です。</p> <p>6 本件建物内に存する物は全て私の所有です。</p> <p>7 本件建物の底地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</p>

## 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）及び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、1階部分について店舗（整骨院）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、債務者兼所有者が店舗（整骨院）として、2、3階部分について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（空き家）として、それぞれ占有するものと認めた。
- 3 本件敷地権の目的である土地は、本件建物の敷地として使用され、公衆用道路（無地番・道）に接道している。

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6日(木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(大牟田市役所)
R7年11月6日(木) 10:30-11:00	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11月6日(木) 12:00-12:20	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
R7年11月21日(金) 15:30-15:55	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 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ, 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 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



(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	大牟田市鞍馬町			地番	6番		
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)			補記事項	

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6日  
福岡法務局柳川支局  
登記官

請求番号：14-1  
(1/1)

(14枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成29年9月23日

公用

これは図面に記載されている内容を正確に把握してください。

令和7年11月6日

福岡県建設部 川文局

建設部

H22.23

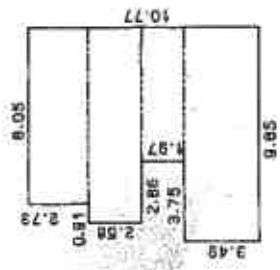
各階平面図 527146

家屋番号 駄馬野6番の1

建物の所在 大牟田市駄馬野町6番地

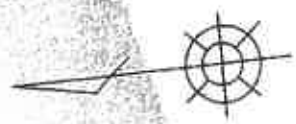
会員専用

建物図面



求積表

3.49 x 9.85	=	34.3765
1.97 x 6.10	=	12.0170
2.58 x 8.96	=	23.1168
2.73 x 8.05	=	21.9765
合計		91.4868
床面積		91.48 m <sup>2</sup>



建物の存する部分 / 階

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 平成

(熊本県土地家屋調査士会用品)

請求番号：17-1

(15枚目)

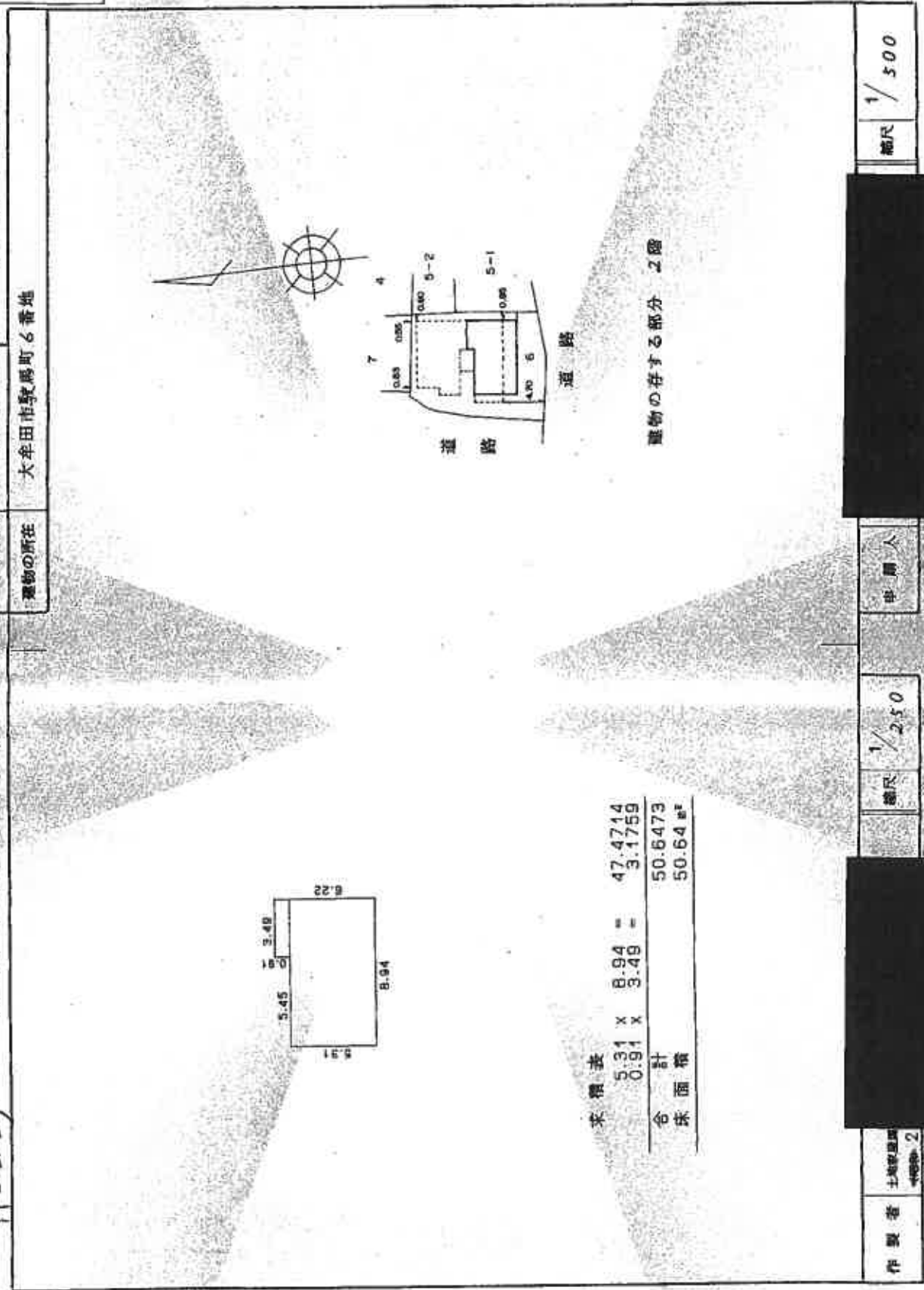
A3をA4に縮小

登記年月日：平成2年2月23日

H 2.2.23 各階平面図 527147

家屋番号 大牟田市鞍馬町6番の2  
建物の所在 大牟田市鞍馬町6番地

建物図面



これは図面に記載されている内容を説明した図面である。

令和7年11月6日 福岡佐賀国庫川支局

登記簿

作成者 土地家屋調査士 平成

請求番号：17-2

登記年月日：平成2年2月23日

H2.2.23

各階平面図

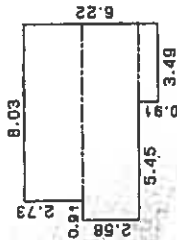
527148

家屋番号 駒馬町6番の3

建物の所在 大牟田市駒馬町6番地

建築物図：面

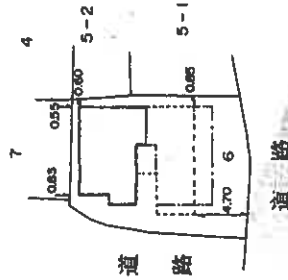
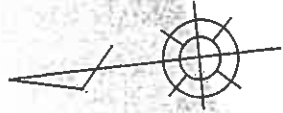
会員専用



求積表

0.91 x 3.49 = 3.1759  
 2.58 x 8.94 = 23.0652  
 2.73 x 8.03 = 21.9219

合計 48.1630  
 床面積 48.16 m<sup>2</sup>



建築物の存する部分 2階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

製作者 土地家屋調査士  
 平成 2  
 平成

(熊本県土地家屋調査士会所属)

公用

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11月6日 福岡県佐賀県大川支局 登記官

(1-7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-3



登記年月日：平成29年2月23日

527150

各階平面図

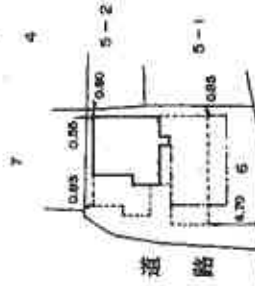
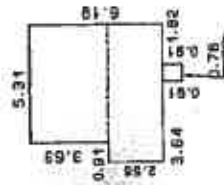
H 2.2.23

建物図面

家屋番号 駒馬町6番の5

建物の所在 大牟田市駒馬町6番地

会員専用



求積表

0.91 x 0.76 = 0.6916  
 2.56 x 5.51 = 15.9232  
 3.63 x 5.31 = 19.2753

合 計 35.8901  
 床面積 35.89㎡

道路  
建築物の存する部分 3階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 平成

(熊本県土地家屋調査士会所属)

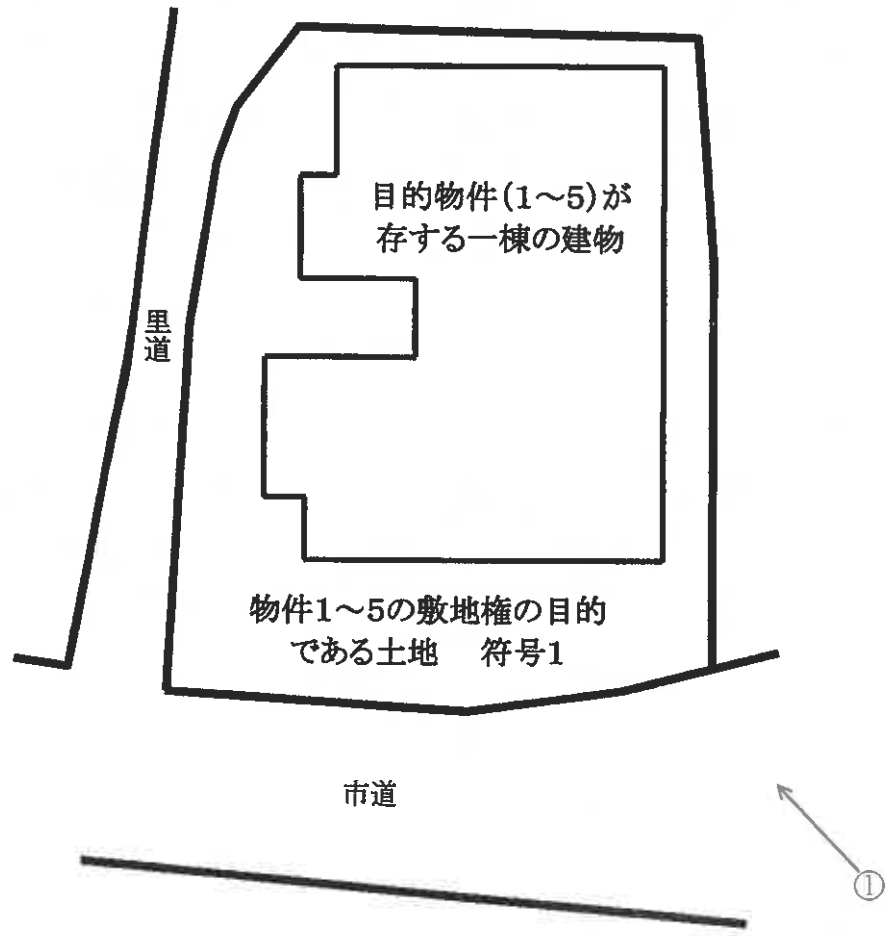
公用

これは図面に記載されている内容を証明した書面であり、令和7年11月6日 熊鷹左務助 熊鷹川 実印

(19枚目)

A3をA4に縮小

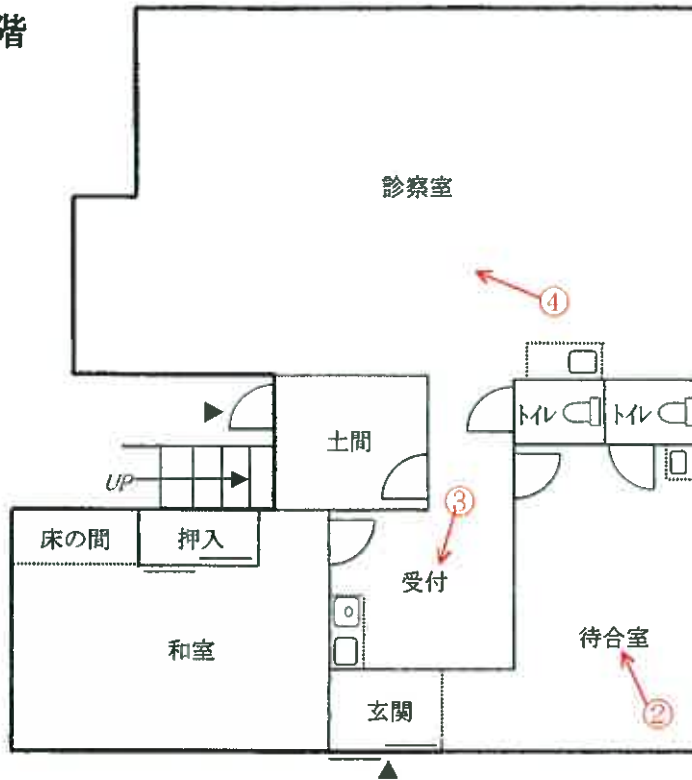
請求番号：17-5



土地・建物位置関係図

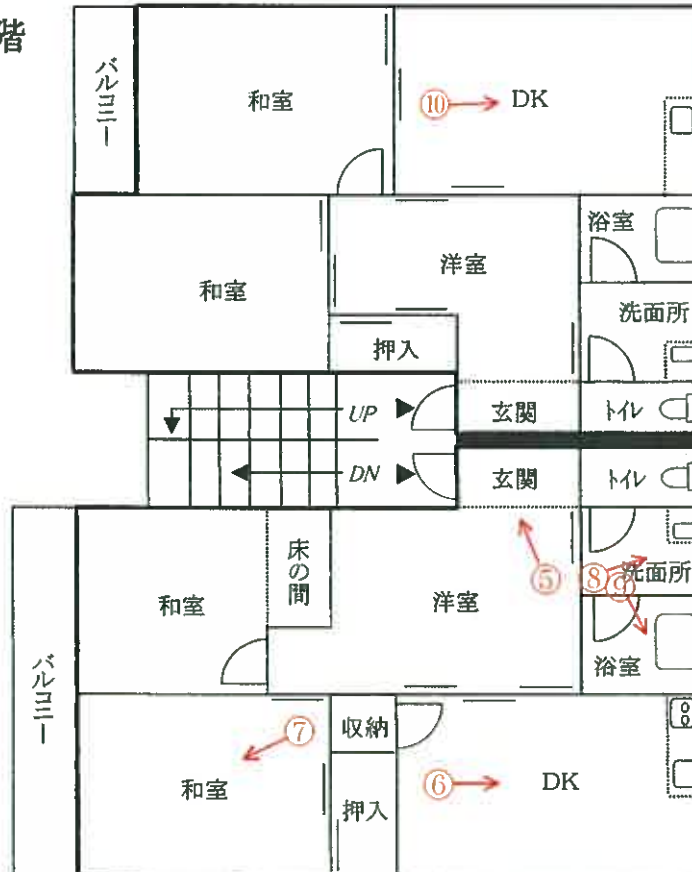
○→写真撮影位置・方向を示す

1階



物件1

2階



物件3  
(202号室)

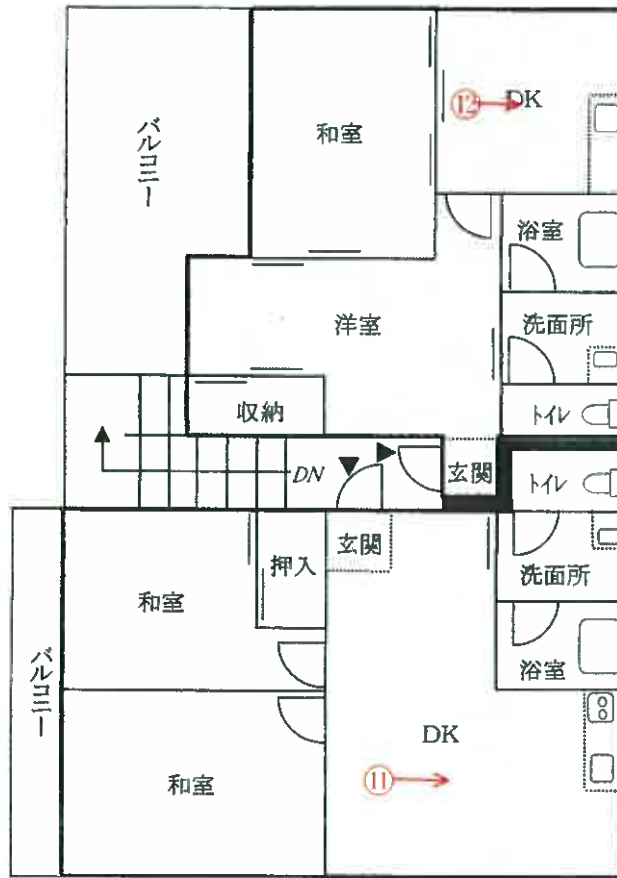
物件2  
(201号室)



間取図

○→写真撮影位置・方向を示す

3階



物件5  
(302号室)

物件4  
(301号室)

N  
↑

間取図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件1～5建物が存する一棟の建物



(写真 ② )



待合室 (物件1)

(写真 ③ )



受付 (物件1)

( 2 3 枚目)

(写真 ④ )



診察室 (物件1)

(写真 ⑤ )



玄関 (物件2・201号室)

(写真 ⑥ )



DK (物件2・201号室)  
(24枚目)

(写真 ⑦ )



和室 (物件 2・201号室)

(写真 ⑧ )



洗面所 (物件 2・201号室)

(写真 ⑨ )



浴室 (物件 2・201号室)  
(25枚目)

(写真 ⑩ )



DK (物件3・202号室)

(写真 ⑪ )



DK (物件4・301号室)

(写真 ⑫ )



DK (物件5・302号室)  
(26枚目)

令和7年(ケ)第10号  
令和7年11月21日現地調査  
令和7年11月27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 6,920,000 円	
内訳価格	
物件1	金 2,690,000 円
物件2	金 1,280,000 円
物件3	金 1,060,000 円
物件4	金 1,040,000 円
物件5	金 850,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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。

## 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	登記上	現況
1	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 大牟田市駛馬町6番地</p> <p>構造 鉄骨造コンクリート屋根3階建</p> <p>床面積 1階 95.03 m<sup>2</sup> 2階 103.51 m<sup>2</sup> 3階 84.46 m<sup>2</sup></p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 駛馬町 6番の1</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨造1階建</p> <p>床面積 1階部分 91.48 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 大牟田市駛馬町6番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 201.00 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 9,148 / 27,032</p>		「特記事項」欄参照
2	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 大牟田市駛馬町6番地</p> <p>構造 鉄骨造コンクリート屋根3階建</p> <p>床面積 1階 95.03 m<sup>2</sup> 2階 103.51 m<sup>2</sup> 3階 84.46 m<sup>2</sup></p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 駛馬町 6番の2</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨造1階建</p> <p>床面積 2階部分 50.64 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 大牟田市駛馬町6番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 201.00 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 5,064 / 27,032</p>		「特記事項」欄参照

番号	所在等	登記上	現況
3	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 大牟田市駿馬町6番地</p> <p>構造 鉄骨造コンクリート屋根3階建</p> <p>床面積 1階 95.03 m<sup>2</sup> 2階 103.51 m<sup>2</sup> 3階 84.46 m<sup>2</sup></p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 駿馬町 6番の3</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨造1階建</p> <p>床面積 2階部分 48.16 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 大牟田市駿馬町6番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 201.00 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 4,816 / 27,032</p>		「特記事項」欄参照
4	<p>(一棟の建物の表示)</p> <p>所在 大牟田市駿馬町6番地</p> <p>構造 鉄骨造コンクリート屋根3階建</p> <p>床面積 1階 95.03 m<sup>2</sup> 2階 103.51 m<sup>2</sup> 3階 84.46 m<sup>2</sup></p> <p>(専有部分の建物の表示)</p> <p>家屋番号 駿馬町 6番の4</p> <p>種類 居宅</p> <p>構造 鉄骨造1階建</p> <p>床面積 3階部分 44.15 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の目的である土地の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>所在及び地番 大牟田市駿馬町6番</p> <p>地目 宅地</p> <p>地積 201.00 m<sup>2</sup></p> <p>(敷地権の表示)</p> <p>土地の符号 1</p> <p>敷地権の種類 所有権</p> <p>敷地権の割合 4,415 / 27,032</p>		「特記事項」欄参照

番号	所在等	登記上	現況											
5	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照											
	所在	大牟田市駛馬町6番地												
	構造	鉄骨造コンクリート屋根3階建												
	床面積	1階		95.03 m <sup>2</sup>										
		2階		103.51 m <sup>2</sup>										
		3階		84.46 m <sup>2</sup>										
	(専有部分の建物の表示)			「特記事項」欄参照										
	家屋番号	駛馬町 6番の5												
	種類	居宅												
	構造	鉄骨造1階建												
	床面積	3階部分 35.89 m <sup>2</sup>												
	(敷地権の目的である土地の表示)				「特記事項」欄参照									
	土地の符号	1												
	所在及び地番	大牟田市駛馬町6番												
地目	宅地													
地積	201.00 m <sup>2</sup>													
(敷地権の表示)		「特記事項」欄参照												
土地の符号	1													
敷地権の種類	所有権													
敷地権の割合	3,589 / 27,032													
特記事項														
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、各専有部分の面積に、共用部分等に相当する面積（一棟の建物の延床面積 [283.00m<sup>2</sup>] と各専有部分の合計面積 [270.32m<sup>2</sup>] の差を、各専有部分の面積割合で按分して査定）を加算した、以下の数量を採用した。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td>物件 1</td><td>95.77m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>物件 2</td><td>53.02m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>物件 3</td><td>50.42m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>物件 4</td><td>46.22m<sup>2</sup></td></tr> <tr><td>物件 5</td><td>37.57m<sup>2</sup></td></tr> </table> </li> <li>敷地権の目的である土地の数量は、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。</li> <li>物件 1 の現況の種類は「店舗」である。</li> </ul>			物件 1	95.77m <sup>2</sup>		物件 2	53.02m <sup>2</sup>	物件 3	50.42m <sup>2</sup>	物件 4	46.22m <sup>2</sup>	物件 5	37.57m <sup>2</sup>	
物件 1	95.77m <sup>2</sup>													
物件 2	53.02m <sup>2</sup>													
物件 3	50.42m <sup>2</sup>													
物件 4	46.22m <sup>2</sup>													
物件 5	37.57m <sup>2</sup>													
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

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、約1.3 km。 西鉄バス「新道四ツ角」停留所の北方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大牟田市役所の南東方約1.3 km (直線距離) に位置する、 県道沿い及びその背後に店舗、事業所、店舗併用住宅等が混 在する地域である。 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	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 居住誘導区域
画地条件	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	201.00㎡ ほぼ整形 (別添「土地・建物位置関係図」参照) 約13.5m・約17.0m 角地 特になし
接面道路 の状況	南側で幅員約5.0～6.0mの舗装市道(建築基準法第42条第1 項の道路に該当)に、西側で幅員約1.5mの未舗装里道(市が 管理する土地だが、市道認定なし。建築基準法上の道路では ない)に、それぞれほぼ等高に接面する。	
土地の利用状況 等	土地利用の状況は「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 : あり 下水道 : あり  (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、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。	

## 2 建物の概況

### (1) 一棟の建物の概要

建 物 名	コーポ松下
建 物 の 用 途	店舗、共同住宅（総戸数 5 戸。うち店舗1、住戸4）
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2年1月26日 経過年数 約 36 年 経済的全耐用年数 約 35 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構 造	鉄骨造3階建 合計床面積 283.00 m <sup>2</sup> (登記上)
仕 様	外 壁 吹付タイル ほか 屋 根 コンクリート屋根 その他 特になし
設 備 等	エレベータ なし 駐車場 全4台分 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックシステムではない
建 物 の 品 等	使用資材 普通 施工状態 普通
管 理 の 形 態 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管 理 の 状 況	外観上、偶発的損傷等は認められないが、内外装の汚れ、摩耗等が観察され、保守状態はやや劣る。

(2) 専有部分の概要

① 物件 1

構 造	鉄骨造1階建
位 置	1階部分の全体
床 面 積	登記記載 91.48㎡ 評価上採用する床面積 95.77㎡ (P4特記事項参照)
間 取 り	別添「間取図」参照。
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 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、ガス、給排水設備 等 その他 整骨院として使用されていたため、診察室、待合室、 受付等の間仕切りされている。
保 守 管 理 の 状 態	普通 (経年劣化を超える特段の損傷は認められない)
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

② 物件 2

構 造	鉄骨造1階建
位 置	2階部分の南側（西面採光）
床 面 積	登記記載 50.64㎡ 評価上採用する床面積 53.02㎡ （P4特記事項参照）
間 取 り	3DK、バルコニー 約4.8㎡ （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 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、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保 守 管 理 の 状 態	普通 （経年劣化を超える特段の損傷は認められない）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

③ 物件 3

構 造	鉄骨造1階建
位 置	2階部分の北側（西面採光）
床 面 積	登記記載 48.16㎡ 評価上採用する床面積 50.42㎡ （P4特記事項参照）
間 取 り	3DK、バルコニー 約2.5㎡ （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 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、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保 守 管 理 状 態	劣る （雨漏りによる天井の損傷が認められる）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

## ④ 物件 4

構 造	鉄骨造1階建
位 置	3階部分の南側（西面採光）
床 面 積	登記記載 44.15㎡ 評価上採用する床面積 46.22㎡ （P4特記事項参照）
間 取 り	2DK、バルコニー 約4.8㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 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、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る （特記事項参照）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。</li> <li>・経年劣化を超える特段の損傷は認められないが、空家の状態が 継続しているとみられることから、内装の汚れ、摩耗等が観察さ れ、保守管理の状態はやや劣る。</li> </ul>

⑤ 物件 5

構 造	鉄骨造1階建
位 置	3階部分の北側（西面採光）
床 面 積	登記記載 35.89㎡ 評価上採用する床面積 37.57㎡ （P4特記事項参照）
間 取 り	2DK、バルコニー 約12.8㎡ （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼、合板 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、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保 守 管 理 の 状 態	やや劣る （特記事項参照）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物に付属する各種設備については、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。</li> <li>・経年劣化を超える特段の損傷は認められないが、空家の状態が 継続しているとみられることから、内装の汚れ、摩耗等が観察さ れ、保守管理の状態はやや劣る。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と収益価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

#### (1) 建物の価格

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 <sup>2</sup> ) ア	床面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
1	235,000	95.77	0.09	2,030,000
2	235,000	53.02	0.09	1,120,000
3	235,000	50.42	0.09	1,070,000
4	235,000	46.22	0.09	980,000
5	235,000	37.57	0.09	790,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

#### イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、P4で示した共用部分等を考慮した面積を採用した。

#### ウ 現価率(査定)

建物は、建築後約36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10%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。

	残価率		観察減価法		現価率
物件1	0.10	×	(1 - 0.1)	=	0.09
物件2	0.10	×	(1 - 0.1)	=	0.09
物件3	0.10	×	(1 - 0.1)	=	0.09
物件4	0.10	×	(1 - 0.1)	=	0.09
物件5	0.10	×	(1 - 0.1)	=	0.09

## (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格(円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	24,600	1.01	201.00	0.90	9,148 / 27,032	1,520,000
2	24,600	1.01	201.00	0.90	5,064 / 27,032	840,000
3	24,600	1.01	201.00	0.90	4,816 / 27,032	800,000
4	24,600	1.01	201.00	0.90	4,415 / 27,032	730,000
5	24,600	1.01	201.00	0.90	3,589 / 27,032	600,000

ア 標準画地価格・・・基準地「大牟田(県)-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,800\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 24,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

\*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 1.01 × 接近条件 0.99 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.05

イ 個別格差・・・ 角地 1.01 = 個別格差 1.01

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・ 登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

番号	建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
1	2,030,000	1,520,000	1.15	4,080,000
2	1,120,000	840,000	1.00	1,960,000
3	1,070,000	800,000	0.85	1,590,000
4	980,000	730,000	0.95	1,620,000
5	790,000	600,000	0.95	1,320,000

ウ 個別格差・・・一棟の建物内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

## 2 収益価格の試算 (粗利回り法の適用)

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

番号	総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1	936,000	1.00	14.5%	0.95	6,130,000
2	408,000	1.00	13.5%	0.95	2,870,000
3	396,000	1.00	13.5%	0.85	2,490,000
4	336,000	1.00	13.5%	0.90	2,240,000
5	276,000	1.00	13.5%	0.90	1,840,000

ア 総 収 益 : 類似賃貸物件の賃料水準を基に想定して査定した賃料により算定した。

イ 家賃等補正 : 必要ないと判断した。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり  
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定し  
た。

番号		占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価 修正	試算価格 (円)	調整割合
		ア	イ	ア×イ	
1	① 積算価格	4,080,000	1.00	4,080,000	80%
	② 収益価格	—		6,130,000	20%
	調整後の価格	4,490,000円			
2	① 積算価格	1,960,000	1.00	1,960,000	80%
	② 収益価格	—		2,870,000	20%
	調整後の価格	2,140,000円			
3	① 積算価格	1,590,000	1.00	1,590,000	80%
	② 収益価格	—		2,490,000	20%
	調整後の価格	1,770,000円			
4	① 積算価格	1,620,000	1.00	1,620,000	80%
	② 収益価格	—		2,240,000	20%
	調整後の価格	1,740,000円			
5	① 積算価格	1,320,000	1.00	1,320,000	80%
	② 収益価格	—		1,840,000	20%
	調整後の価格	1,420,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 内訳価格及び一括価格

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額 (円) (ア×イ×ウ×エ)－オ
1	4,490,000円	1.00	0.60	1.00	0	2,690,000
2	2,140,000円	1.00	0.60	1.00	0	1,280,000
3	1,770,000円	1.00	0.60	1.00	0	1,060,000
4	1,740,000円	1.00	0.60	1.00	0	1,040,000
5	1,420,000円	1.00	0.60	1.00	0	850,000
一括価格(合計)						6,920,000

イ 市場性修正：修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格 : 基準地「大牟田(県) - 2」  
所 在 : 大牟田市宮原町2丁目66番38  
住 居 表 示 : 住居表示未実施  
価 格 : 25,800 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 265 ㎡  
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域  
接 面 街 路 : 南東側幅員約6.0m市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水  
位 置 : JR鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、道路距離1.8km。  
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

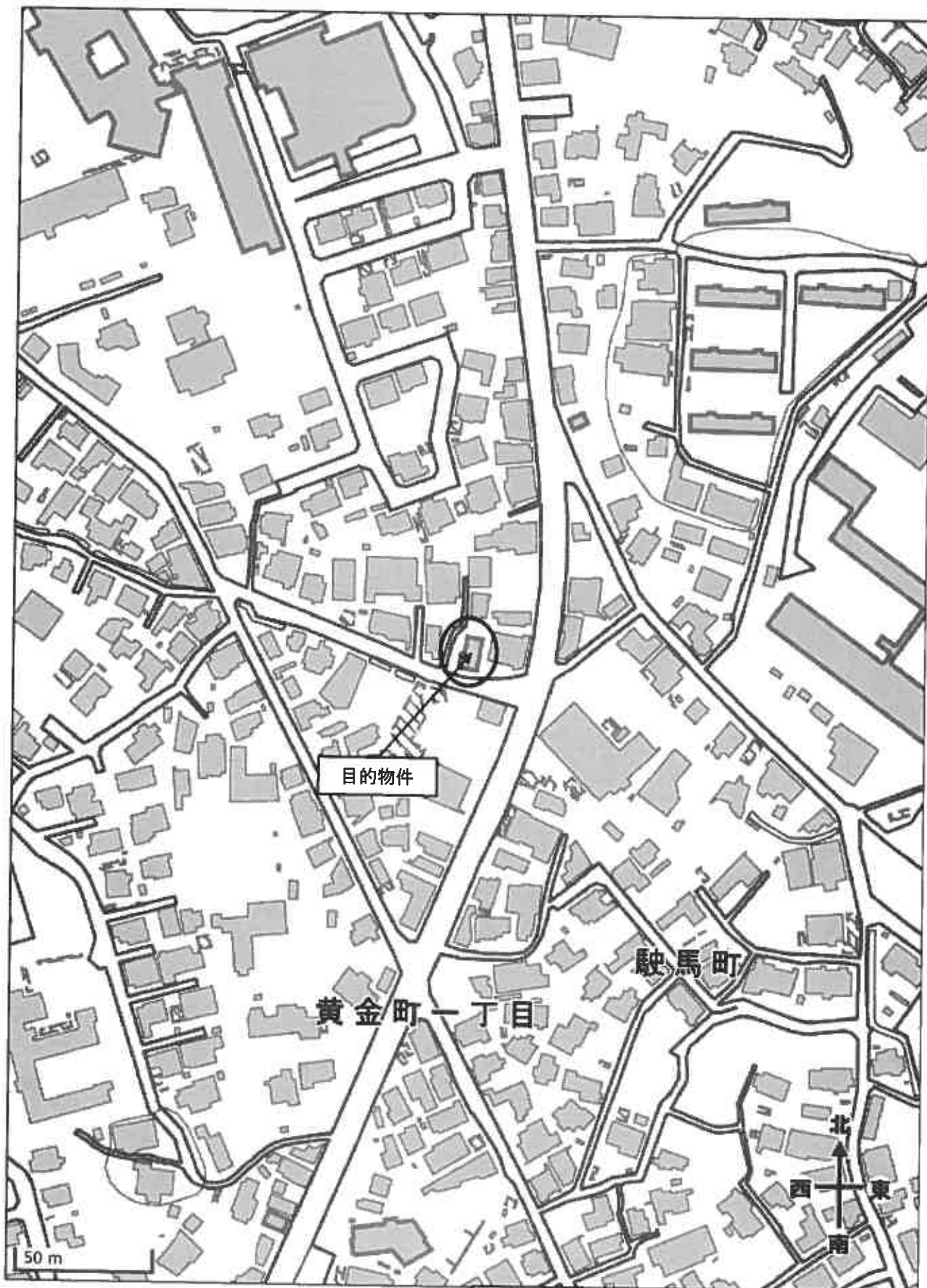
1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	5 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 現況写真	1 葉

(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