

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。	

物件番号	売却基準価額 (円)	一括 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)
1~3	7,490,000 5,992,000	一括	1,498,000	76,843	5,898
1	5,300,000				
2	1,480,000				
3	710,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 大牟田市天神町
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 330.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大牟田市天神町3番地9
家屋 番号 3番9の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.75平方メートル
2階 71.04平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1
- 3 所 在 大牟田市天神町3番地9
家屋 番号 3番9の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 56.26平方メートル
(現況)
床 面 積 約70.26平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約22平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 2月 6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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者B及びCが占有している。

【物件番号3】

本件所有者Aが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号3番9の2）の登記が存在する。

《 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 所 在 大牟田市天神町
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 330.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大牟田市天神町3番地9
家屋 番号 3番9の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.75平方メートル
2階 71.04平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1
- 3 所 在 大牟田市天神町3番地9
家屋 番号 3番9の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 56.26平方メートル

物件目録

(現況)

床面積 約70.26平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置

構造 木造瓦葺平家建

床面積 約22平方メートル

所有者 A

令和 7年(外)第13号
令和 7年12月18日受理
令和 8年 2月 3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 大牟田市天神町
地 番 3番9
地 目 宅地
地 積 330.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 大牟田市天神町3番地9
家屋 番号 3番9の1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.75平方メートル
2階 71.04平方メートル
共有者 B 持分2分の1
共有者 C 持分2分の1
- 3 所 在 大牟田市天神町3番地9
家屋 番号 3番9の3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 56.26平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」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"/> 土地共有者（B） <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（C） 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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（ <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 <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 style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を 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 style="font-size: 2em;">[</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														

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	<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"/> 土地共有者（A） <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3														
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（ <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積：約70.26㎡（増築約14㎡）														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造瓦葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約22㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置		構造：木造瓦葺平家建		床面積：約22㎡						
{	種類：物置														
	構造：木造瓦葺平家建														
	床面積：約22㎡														
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
<p>■ C (物件 2 建物共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件 2 建物には、私と母、姉家族 3 人が居住しています。土地建物共有者である父 B は、病気のため入院中です。 2 物件 2 建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は、2 階の廊下に撓みがある位です。雨漏りや白蟻被害はありません。 3 伯父 A と父 B が共有の物件 1 土地に、私と父 B が共有する物件 2 建物を建てるに当たって、関係人双方で地代のやりとり等をしている事はありません、家族間での事なので無償です。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源は、台所が L P ガスで、風呂は灯油です。 5 物件 2 建物内で、犬を 1 匹飼っています。 6 物件 2 建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 7 物件 1 土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
<p>■ A (物件 1 土地共有者 兼物件 3 建物所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 物件 3 建物には、私が配偶者と共に居住しています。 2 弟 B と共有する物件 1 土地に、私の所有する物件 3 建物を建てるに当たって、弟との間で地代のやりとり等をしている事はありません、家族間の事なので無償です。 3 物件 3 建物は、増築していますが時期等は憶えていません。破損箇所は、トイレのタンクが故障しています、その他、経過年数なりにあると思います。雨漏りや白蟻被害はないと思います。 4 物件 3 建物の東側に建つ物置は、私の所有です。物件 3 建物より古い建物で、海苔の乾燥小屋でした。現在は物置としています。 5 物件 3 建物内に存する物は全て私と配偶者の所有です。 6 物件 1 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(無地番・道)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、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2、3枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
特になし。
- 6 本件土地には現存しない下記建物の登記が存する。
所 在 大牟田市天神町 3番地9、3番地8
家屋番号 3番9の2
種 類 作業所・居宅
構 造 木造・軽量鉄骨造セメント瓦・スレート葺2階建
床面積 1階 202.44㎡
2階 92.67㎡
所有者 D

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月18日 (木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (大牟田市役所)
R7年12月18日 (木) 10:40-11:10	物件所在地	所在確認, 関係人と面談及び写真撮影
R7年12月18日 (木) 12:10-12:30	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
R8年1月9日 (金) 11:20-12:20	物件所在地	立入調査, 関係人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"/>		

登記年月日：平成30年1月24日

公用

これは図面に記載されている内容を証明した地図である。
 令和7年12月18日 福岡県福岡市東区 登記簿

A4判に縮小

地積測量図

地積 3番9.3番20

所在地 大牟田市天神町

測量者 福岡測量士会 福岡測量士会 福岡測量士会

座標一覧表

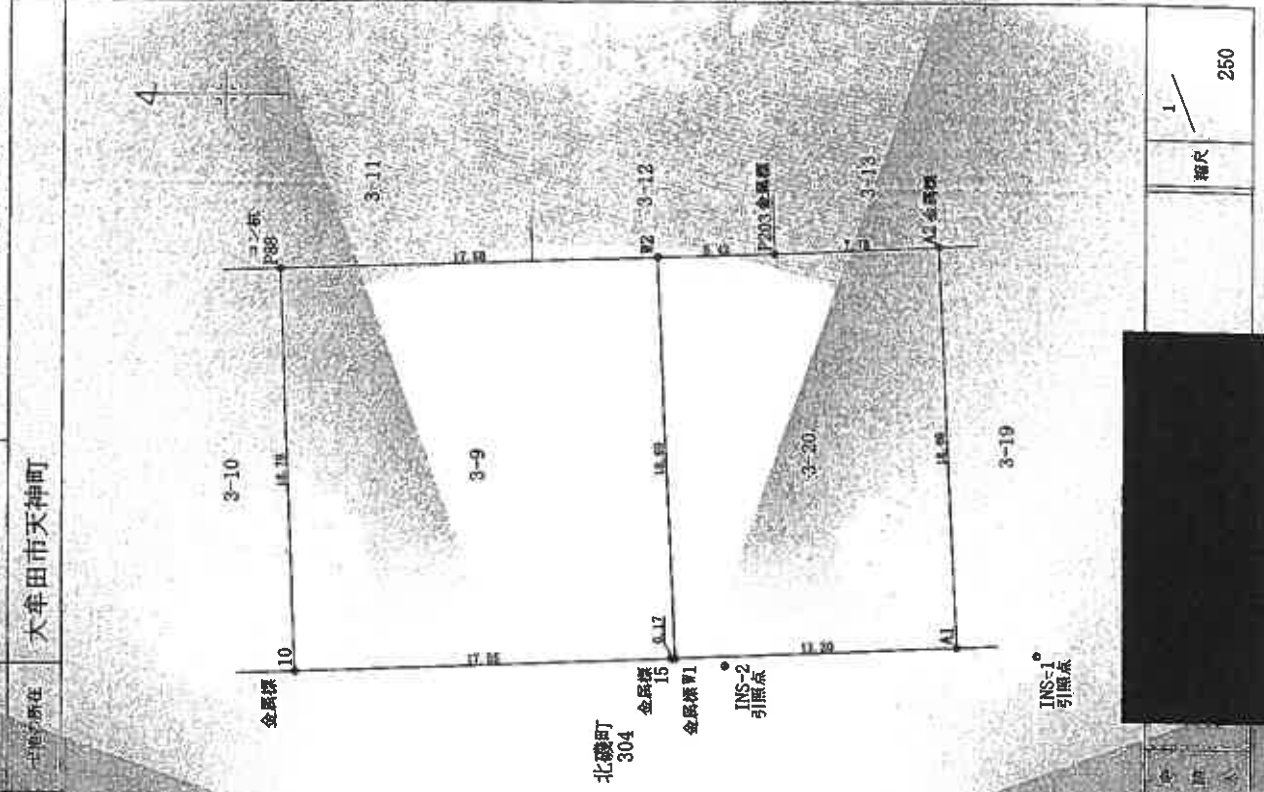
測点番号	X座標	Y座標
44701	4673.863	-51989.211
44704	4688.239	-52046.482

座標一覧表

測点番号	X座標	Y座標
INS-1	4657.517	-52091.064
INS-2	4672.235	-52091.578

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3-9	P88	4692.904	-52073.118	-878838.012486	18.76
	10	4692.205	-52091.867	950051.470346	17.55
	15	4674.666	-52091.216	922587.526576	0.17
	W1	4674.494	-52091.209	-34484.380358	18.69
	W2	4675.328	-52072.536	-958655.387760	17.58
		借面積		661.216318	
		地積		330.6081590	
		坪数		330.60	坪
				100.00	坪

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
3-20	A1	4661.296	-52090.682	644049.192248	18.62
	A2	4661.130	-52072.006	-448339.971660	18.79
	P203	4665.906	-52072.357	-687250.957686	5.42
	W1	4675.328	-52072.536	-238908.795168	18.69
	W2	4674.494	-52091.209	730943.844688	18.20
		借面積		493.302422	
		面積		246.6512110	坪
		地積		246.65	坪
				74.61	坪



測量年月日 平成30年1月24日

測量者 福岡測量士会 福岡測量士会 福岡測量士会

縮尺 1/250

登記年月日：平成5年11月22日

H5.11.22 各階平面図

522515

新屋番号 3番9の1

建物の所在 大牟田市天神町3番地9

建物図面 各階平面図

1 階



求積表

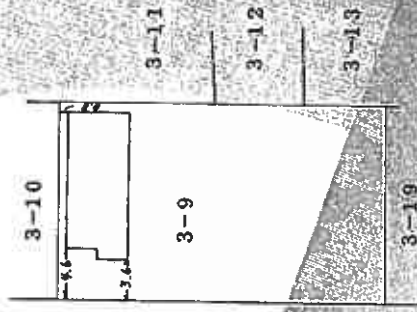
12.42 X	2.86 =	35.5212
13.37 X	2.86 =	38.2382
面積		73.7594
		73.75 ㎡

2 階



求積表

12.42 X	5.72 =	71.0424
面積		71.04 ㎡



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A4判に縮小

(9枚目)

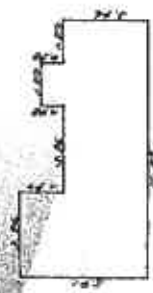
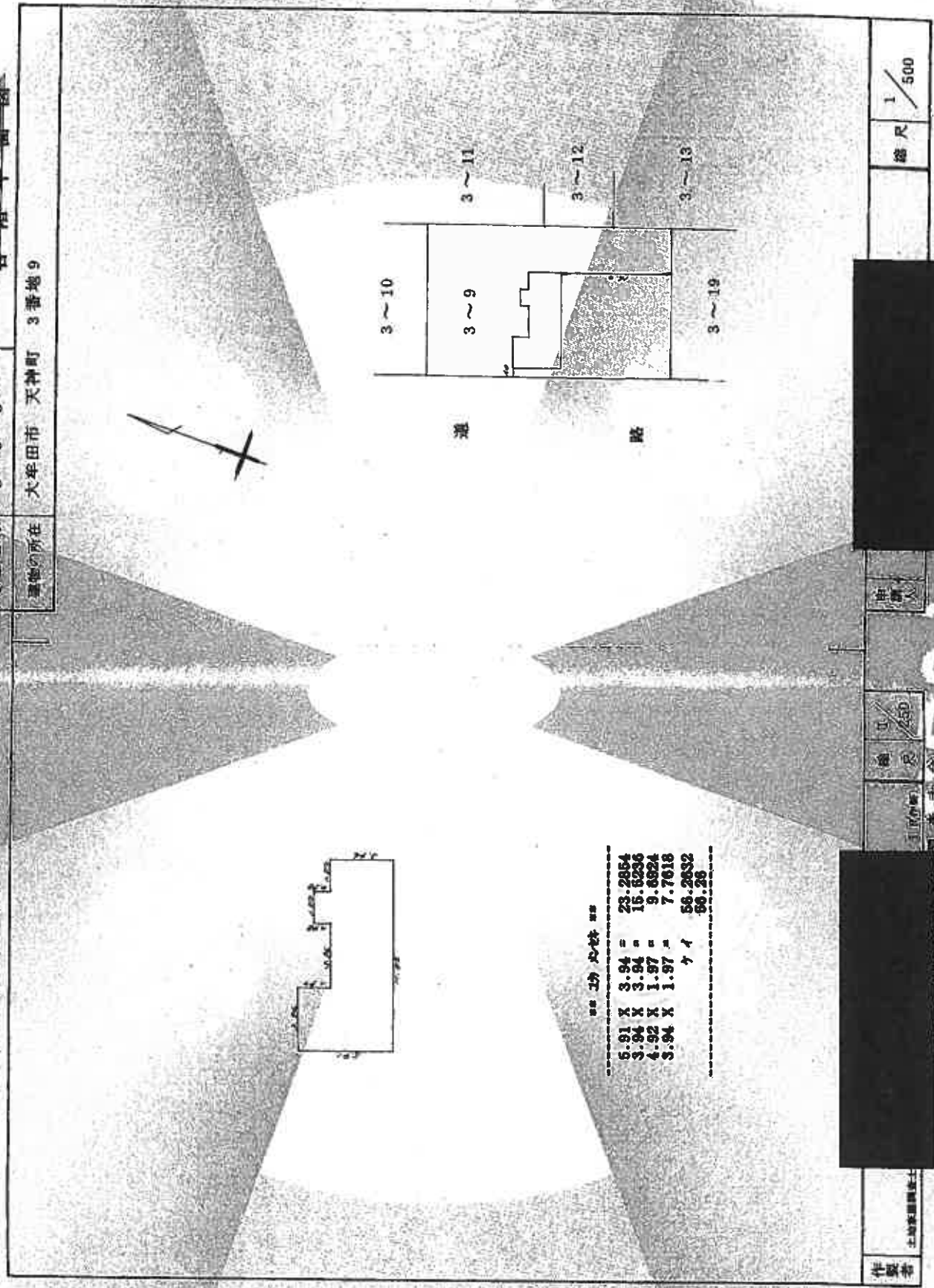
YD000

522516

261.7.2 各階平面図

建築物図面 各階平面図

変更番号 3~9-3
 建物の所在 大牟田市 天神町 3番地9



== 功 能 表 ==

5.91 X	3.94 =	23.2854
3.94 X	3.94 =	15.5236
4.92 X	1.97 =	9.6924
3.94 X	1.97 =	7.7618
	ヶ イ	56.2632
		80.26

登記年月日：昭和61年7月25日

これは図面に記載されている内容を示した図面である。
 令和7年12月18日 福岡市建築局 申請書

公用

A4判に縮小

(10枚目)

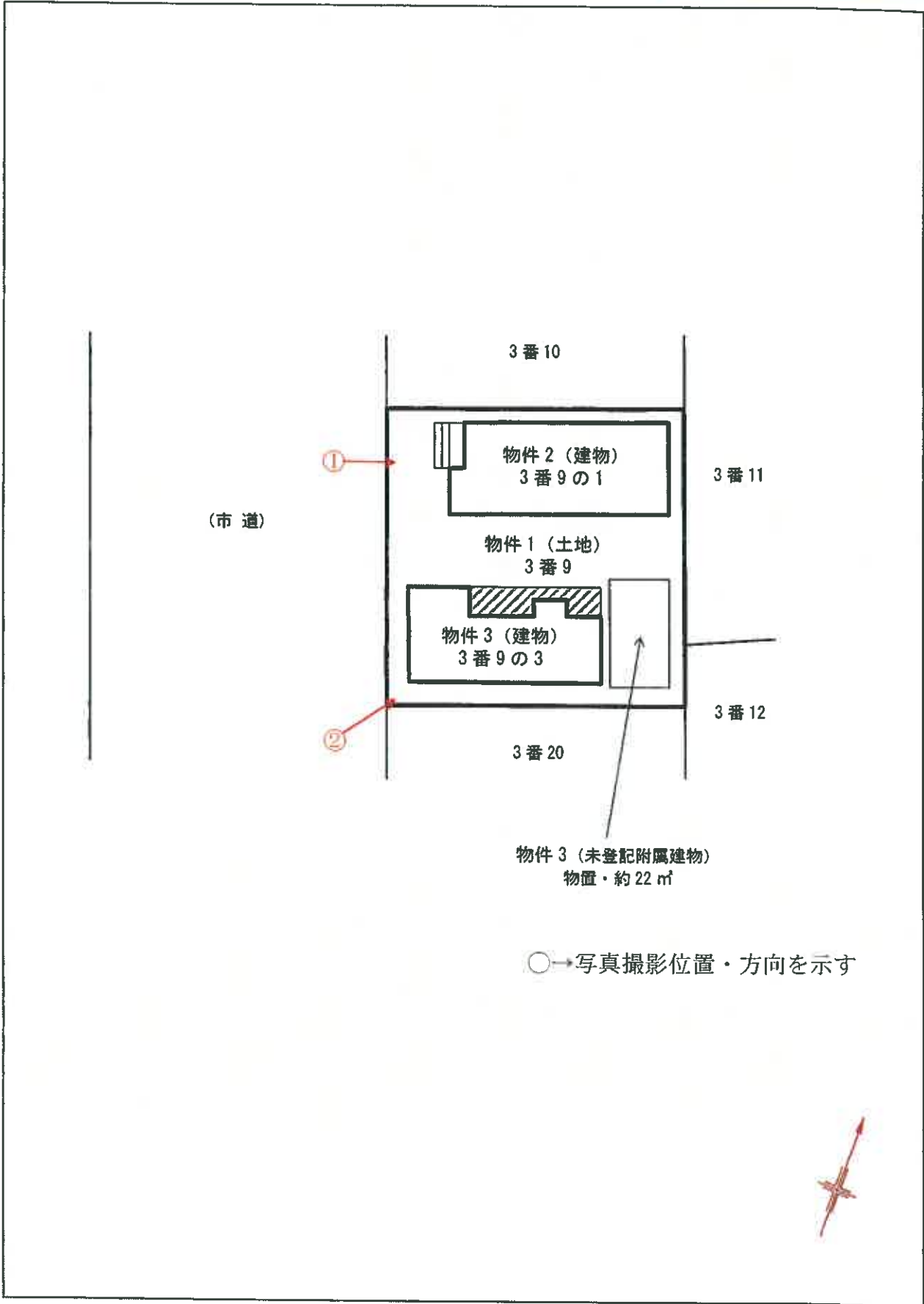
申請人

縮尺 1/500

建築士

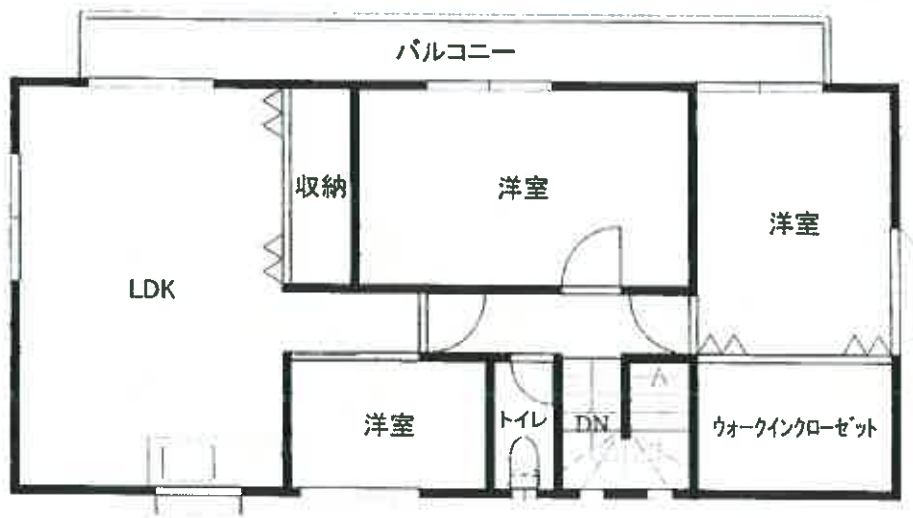
作成者

土地建物位置関係図



間取図

物件 2



2階



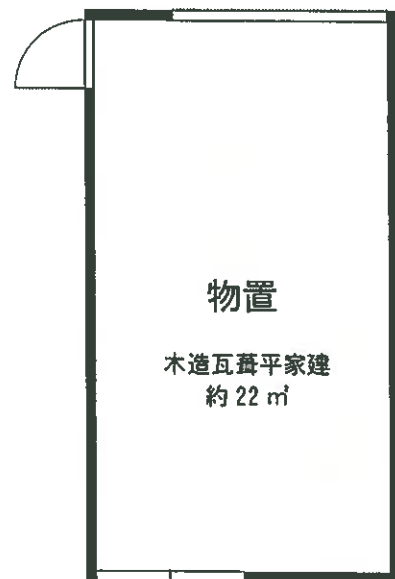
1階



○→写真撮影位置・方向を示す



主建物



未登記附属建物



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関 (物件 2 建物)

(1 4 枚目)

(写真 ④)



和室 (物件2建物)

(写真 ⑤)



ダイニング (物件2建物)

(写真 ⑥)



キッチン (物件2建物)

(1 5 枚目)

(写真 ⑦)



洗面脱衣 (物件 2 建物)

(写真 ⑧)



浴室 (物件 2 建物)

(写真 ⑨)



玄関 (物件 3 建物)

(写真 ⑩)



和室 (物件3建物)

(写真 ⑪)



DK (物件3建物)

(写真 ⑫)



洗面脱衣 (物件3建物)
(17枚目)

(写真 ⑬)



浴室 (物件 3 建物)

(1 8 枚目)

令和7年(ケ)第13号
令和8年1月9日現地調査
令和8年1月20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

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7,490,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,300,000 円
物件2 (建物)	金 1,480,000 円
物件3 (建物)	金 710,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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・3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・3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	大牟田市天神町 3番9 宅地 330.60 m ²	特記事項のとおり						
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大牟田市天神町 3番地9 3番9の1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 73.75 m ² 2階 71.04 m ²	同左						
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大牟田市天神町 3番地9 3番9の3 居宅 木造瓦葺平家建 56.26 m ²	特記事項のとおり						
番号	特記事項								
1	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。								
3	<p>・以下の未登記増築がある。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>登記床面積</td> <td>未登記概測床面積</td> <td>現況概測床面積</td> </tr> <tr> <td>56.26m²</td> <td>+ 約14m²</td> <td>= 約70.26m²</td> </tr> </table> <p>・以下の未登記附属建物が存する。 木造瓦葺平家建（物置） 概測約22m²</p>			登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積	56.26m ²	+ 約14m ²	= 約70.26m ²
登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積							
56.26m ²	+ 約14m ²	= 約70.26m ²							
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)	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の北西方、約730m。 西鉄バス「明治町」停留所の西方、約470m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大牟田市役所の北西方約1.2km(直線距離)付近に位置し、幹線市道沿いに戸建住宅のほか大型店舗や共同住宅等が建ち並ぶ住商混在地域である。大型スーパーマーケットの開業以降は、地域環境等に大きな変化は見られないため、概ね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	市街化区域
	用途地域	第1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	景観計画区域(住宅区域) 立地適正化計画区域:居住誘導区域
画地条件	地積	330.60㎡ (登記地積)
	形状	ほぼ正方形 (概ね地積測量図のとおり。)
	間口	約17.5m
	奥行	約18.5m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	西側:幅員約27mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条1項1号の「道路」に該当する。)	
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 : あり 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	<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。 ・大牟田市ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域(浸水深0.5m以上3.0m未満)、高潮浸水想定区域(浸水深1.0m以上3.0m未満)に指定されている。 	

2-1. 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	<p>建築年月日（登記記載）：平成5年11月21日 新築</p> <p>経過年数：約 33 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：サイディングボード</p> <p>天井：ビニールクロス貼、ラミネート天井板等</p> <p>床：フローリング、畳、クッションフロア等</p> <p>内壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁等</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備等</p> <p>その他：石油給湯器</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：2DK+3LDK・ウォークインクローゼット （別添「間取図」参照。）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
保守管理の状態	<p>やや劣る</p> <p>〔所有者によれば、内装、外装ともに、新築時以降に改修工事を行った履歴はないとのことで、保守状態は全体的にやや劣る。〕</p> <p>〔室内クロスの変色箇所、2階廊下の床のたわみ等が認められる。〕</p> <p>〔全体的に設備の旧式化が認められる。〕</p> <p>〔1階居室内で小型犬を1匹飼育しており、これに伴う室内の損傷等は確認できなかったが、若干のペット臭は感じられる。〕</p>
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・大牟田市住宅都市局建築指導課で調査したところ、本件建物は、平成5年7月28日00351号で建築確認を受けている（敷地面積の記載なし）が、完了検査は受けていない旨を確認した。 ・1階、2階ともにキッチンが設置されており、2世帯住宅仕様であるが、2階のキッチンは小規模で簡易的なものである。

2-2. 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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和61年4月20日 新築</p> <p>経過年数：約40年</p> <p>経済的全耐用年数：約25年</p> <p>経済的残存耐用年数：約0年</p>								
仕様	<p>構造：木造平家建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：焼杉板張り、モルタル塗</p> <p>天井：化粧石膏ボード、ラミネート天井等</p> <p>床：クッションフロア、畳、フローリング等</p> <p>内壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁等</p> <p>設備：電気、ガス、給排水設備等</p> <p>その他：太陽熱温水器</p>								
床面積（現況）	<p>・以下の未登記増築が存する。</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">登記床面積</td> <td style="text-align: center;">未登記概測 床面積</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">現況概測床面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">56.26㎡</td> <td style="text-align: center;">+ 約14㎡</td> <td></td> <td style="text-align: center;">約70.26㎡</td> </tr> </table> <p>・上記の他に、次の未登記附属建物が存する。 木造瓦葺平家建 約22㎡ 物置</p>	登記床面積	未登記概測 床面積	=	現況概測床面積	56.26㎡	+ 約14㎡		約70.26㎡
登記床面積	未登記概測 床面積	=	現況概測床面積						
56.26㎡	+ 約14㎡		約70.26㎡						
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：2DK+納戸（別添「間取図」参照。）</p>								
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>								
保守管理の状態	<p>劣る</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: 20px;"> <ul style="list-style-type: none"> ・所有者の陳述によれば、トイレのタンクが故障しているとのこと。また、風呂のガス給湯器も故障しており、太陽熱温水器による給湯のみが作動している状態とのことである。 ・内装仕上げの劣化、老朽化が認められるほか、設備の旧式化が顕著である。 </div>								
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。								
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・大牟田市住宅都市局建築指導課で調査したところ、本件建物は、昭和61年2月3日01005号で建築確認を受けているが、完了検査は受けていない旨を確認した。 ・納戸部分は未登記増築箇所であるが、増築時期については不明である。ただし、所有者ヒアリングと現地の状況から、相当の期間が経過しているものと判断される。 ・未登記附属建物（物置）は新築年次が不明であるが、物件3が建てられる以前からの建物であり、現地確認においても、かなり老朽化進んでいる状態と認めた。 								

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) 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	33,000	1.00	330.60	0.90	9,820,000

【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-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,100\text{円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{83} & = & 33,000\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：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
0.92 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.83

イ 個 別 格 差：補正なし … 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。

(2) 建物価格 (物件2・3)

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	144.79	0.08	2,030,000
3 主建物	175,000	約70.26m ²	0.05	610,000
3 未登記 附属建物	55,000	約22m ²	0.03	40,000
			合計	2,680,000

イ 現況延床面積： 物件3・主建物は、登記面積に未登記概測床面積を加算した現況概測床面積を採用、物件3・未登記附属建物は概測床面積を採用した。

ウ 現価率： (査定)

物件2は新築後約33年、物件3 (主建物)は新築後約40年を経過しており、いずれも既に経済的残存耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

物件3 (未登記附属建物)は、新築年月日が不明であるが、外観上、既に経済的残存耐用年数を満了していると推察されること等を勘案し、残価率5%を基本に観察減価法による補正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2：	0.10	$\times (1 - 0.2)$	= 0.08
物件3： (主建物)	0.10	$\times (1 - 0.5)$	= 0.05
物件3： (附属建物)	0.05	$\times (1 - 0.5)$	= 0.03

※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 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,820,000	0.10	場所的利益	980,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を場所的利益と判定の上、その割合を10%と査定した。

※物件1上に存する物件2及び物件3の土地利用権価格については、現況利用形態を考慮し、1階床面積割合に応じた敷地面積割合によって、内訳価格を以下のとおり査定した。

$$\text{物件2} : 980,000\text{円} \times 73.75\text{m}^2 \div (73.75\text{m}^2 + 92.26\text{m}^2) = 440,000\text{円}$$

$$\text{物件3} : 980,000\text{円} \times 92.26\text{m}^2 \div (73.75\text{m}^2 + 92.26\text{m}^2) = 540,000\text{円}$$

$$\text{*物件3の1階床面積} : 56.26\text{m}^2 + \text{約}14\text{m}^2 + \text{約}22\text{m}^2 = \text{約}92.26\text{m}^2$$

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	9,820,000	- 980,000		1.00	0.60	5,300,000
2	2,030,000	+ 440,000	1.00	1.00	0.60	1,480,000
3	650,000	+ 540,000	1.00	1.00	0.60	710,000
一 括 価 格 (合 計)						7,490,000

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-7」
所在地：大牟田市中町2丁目10番4
住居表示：住居表示未実施
価格：27,100 円/㎡（対前年変動率 0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：325 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域
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「新栄町」駅の北西方、道路距離約800m
用途指定等：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	2 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



