

## 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 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林  |
|   | 地 番   | 2 1 2 1 番 1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 1 2. 5 9 平方メートル                                  |
| 2 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林  |
|   | 地 番   | 2 1 2 1 番 3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6. 0 0 平方メートル                                    |
| 3 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林  |
|   | 地 番   | 2 1 2 2 番 2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2 5. 1 5 平方メートル                                  |
| 4 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林 2 1 2 1 番地 1、2 1 2 2 番地 2、2 1 2 1 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 2 1 2 1 番 1  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建  |
|   | 床 面 積 | 7 3. 9 6 平方メートル                                    |
|   | (現況)  |  |
|   | 床 面 積 | 約 8 2. 9 6 平方メートル                                  |

## 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1～4】  
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   | 大牟田市大字今山字鬼林   |
|   | 地 番   | 2 1 2 1 番 1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 1 2 . 5 9 平方メートル                                    |
| 2 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林   |
|   | 地 番   | 2 1 2 1 番 3   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 6 . 0 0 平方メートル                                      |
| 3 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林   |
|   | 地 番   | 2 1 2 2 番 2   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 2 5 . 1 5 平方メートル                                    |
| 4 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林 2 1 2 1 番地 1、2 1 2 2<br>番地 2、2 1 2 1 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 2 1 2 1 番 1   |
|   | 種 類   | 居宅  |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建   |
|   | 床 面 積 | 7 3 . 9 6 平方メートル                                      |
|   | (現況)  |   |
|   | 床 面 積 | 約 8 2 . 9 6 平方メートル                                    |

令和 7年(又)第 7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   | 大牟田市大字今山字鬼林  |
|   | 地 番   | 2 1 2 1 番 1  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 1 2 . 5 9 平方メートル                                 |
| 2 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林  |
|   | 地 番   | 2 1 2 1 番 3  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 6 . 0 0 平方メートル                                   |
| 3 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林  |
|   | 地 番   | 2 1 2 2 番 2  |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2 5 . 1 5 平方メートル                                 |
| 4 | 所 在   | 大牟田市大字今山字鬼林 2 1 2 1 番地 1、2 1 2 2 番地 2、2 1 2 1 番地 3 |
|   | 家屋 番号 | 2 1 2 1 番 1  |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺平家建  |
|   | 床 面 積 | 7 3 . 9 6 平方メートル                                   |

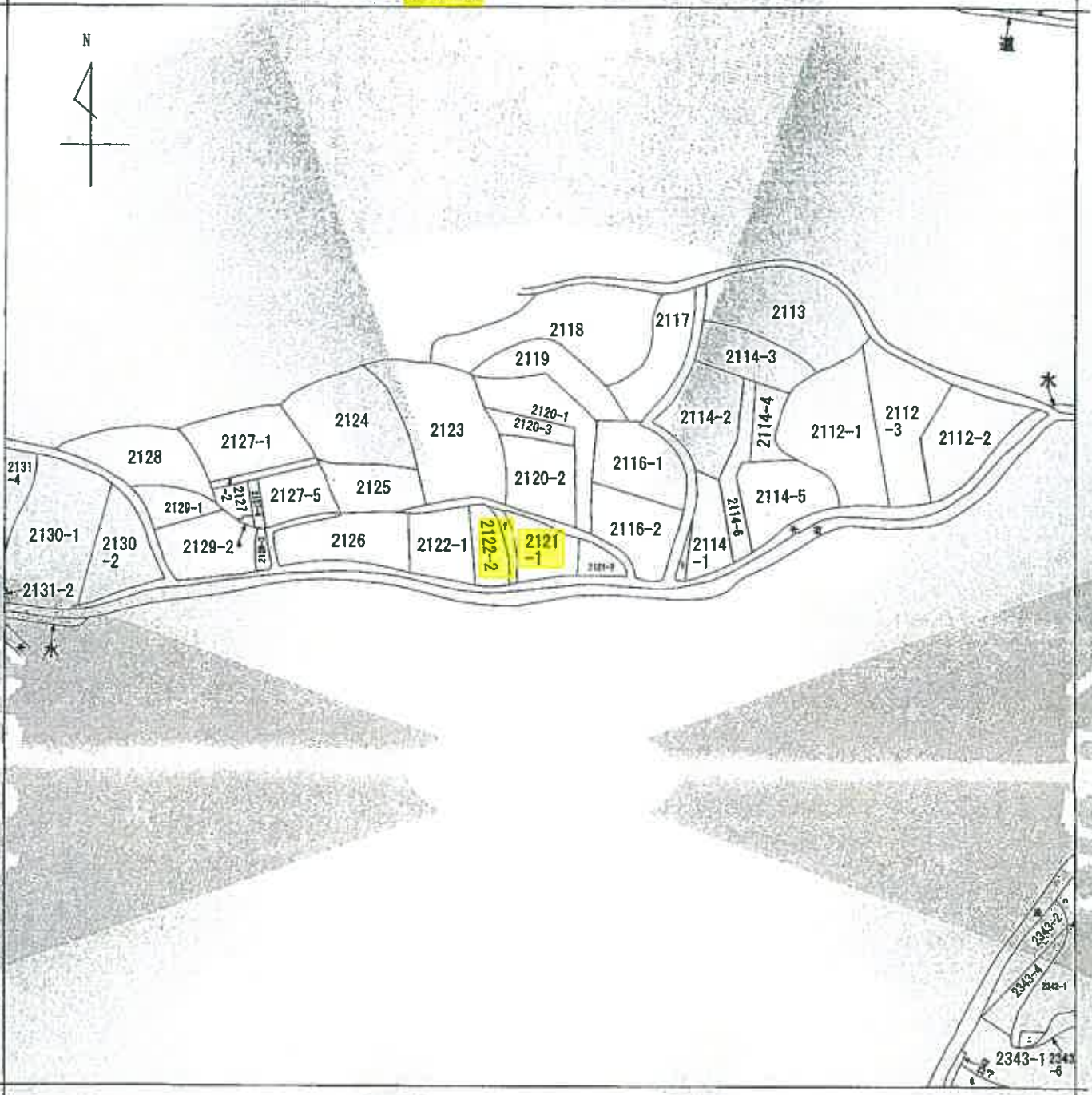
不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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 checked="" 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"/> 土地所有者 <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4														
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82.96㎡(増築約9㎡)														
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 上記の者が本件建物を 居宅(空き家) 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
■大牟田市役所土木管理課職員	<p>■債務者の陳述は得られなかった。</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 物件1土地と公道間に、水路橋が存するとの事ですが、現在、本市においては同水路橋に関する水路の占用使用許可は確認出来ません。申請がされていない可能性があります。</li><li>2 本件土地建物を、競売で取得した方は、同水路橋を利用したり、新たに水路橋を設置する場合には、原則、本市に水路の占用使用許可申請が必要となります。</li><li>3 水路の利用料は、同水路橋以外に他の出入り口がなく、同水路橋の間口が4メートル以下の場合には無料となります。</li></ol>

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)  
本件各土地は、公図のとおり、水路を介して公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 2 (形状等)  
本件各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、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、債務者に対し、立入調査期日通知及び占有状況等の照会書を送付したが、期限迄に回答はなく立会も得られなかった。
- 4 (従物等)  
特になし
- 5 (損傷等)  
洋室の床板及び和室の畳が存在しない箇所が存する。

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) 10:30-11:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年12月18日(木) 11:50-12:10	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12月19日(金) 9:30-9:40	執行官室	債権者に対し立入調査期日通知及び占有状況等の照会書を郵送
R8年1月9日(金) 10:10-10:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R8年1月9日(金) 11:00-11:20	大牟田市役所	水路占用使用許可等確認
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 9日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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 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配載した図面です。



請求部分	所在		大牟田市大字今山字鬼林		地番	2121番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系 番号又は 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12月18日  
 福岡法務局柳川支局  
 登記官

請求番号：10-1  
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和51年4月26日

第 2121-1 後・新

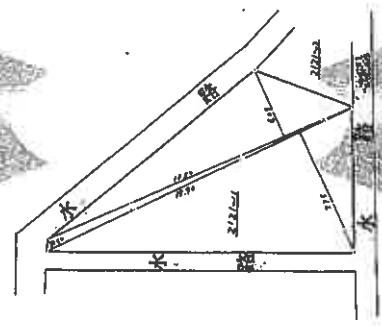
地番	2121~1
土地の所在	大牟田前大字今山字鬼塚

092656

面積 092656 ㎡

5.57.4.26

昭和 51 年 4 月 2 日	作製年 月 日
申請人	作製者



面積求積表

18.90	7.35	138.9150
18.90	0.60	11.3400
18.50	4.05	74.9250
合計		225.1800
		$\frac{1}{2}$ 112.59.00

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 12 月 18 日

福岡法務局那珂川支局

登記号

縮尺	1/500
地図番号	

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和52年1月27日

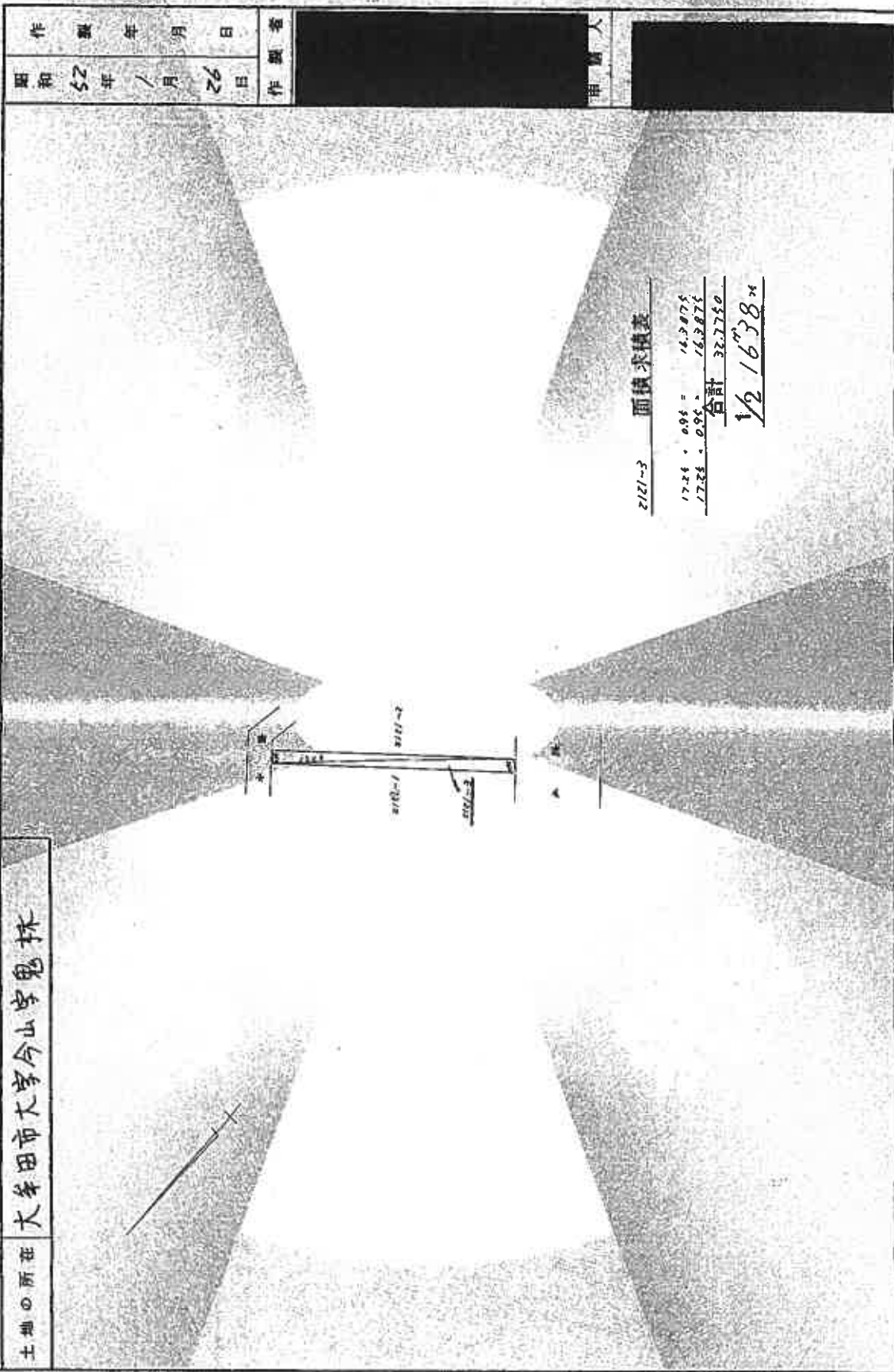
第2121-3 役・新

002658  
002658

地積測量図

552.1.27

地番	2121-3
土地の所在	大分県大分市大字今山字鬼林



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/300	地図番号
----	-------	------

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12月18日

福岡県大分市川原

登記簿

(8枚目)

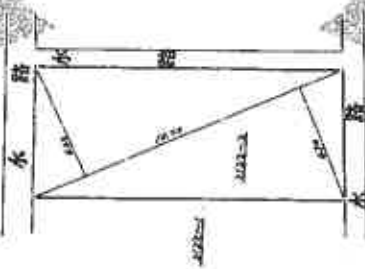
登記年月日：昭和51年4月26日

前 2/22-2 後・新

地 番	2/22-2
土地の所在	大分県大分市大字宇野山

002659  
002659

地 積 測 量 図



面積求積表

18.76 × 6.70 = 125.6290  
 18.75 × 6.65 = 124.6875  
 合計 250.3165

1/2 125.15 m<sup>2</sup>

年 月 日	作 製 者
51年 4月 2日	[Redacted]

(大分県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/300 地図番号

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年12月18日

福岡県豊後川支局

登記官

公用

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：10-4

登記年月日：昭和55年6月9日

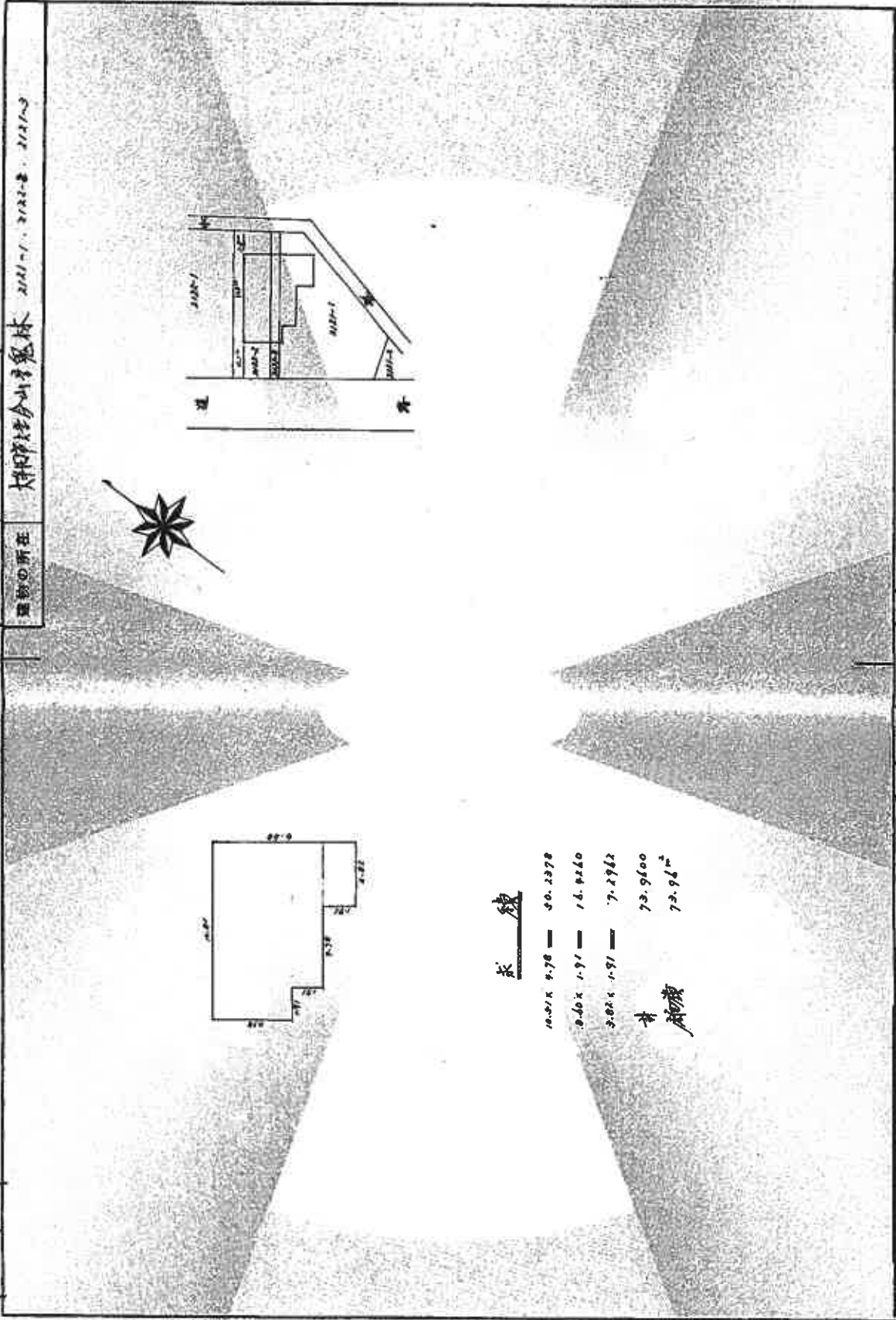
502268 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 2121-1

建築の所在 好和町山手鬼林 2121-1, 2121-2, 2121-3

S55.b.9



求 積

10.51 x 9.78 = 102.378  
 9.46 x 1.91 = 18.0686  
 3.02 x 1.91 = 5.7682  
 計 面積 126.2148

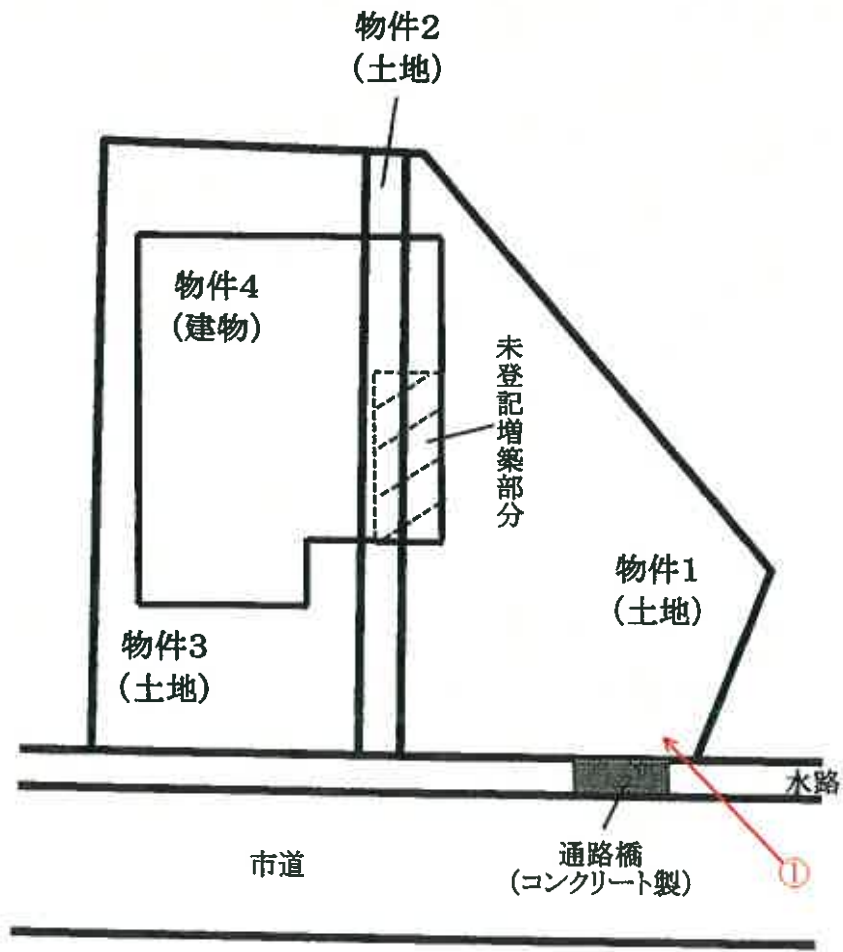
作業者	縮尺	縮尺
	縮尺 1/600	縮尺 1/600
申請年月日	申請人	
昭和55年6月7日		
家屋調査士(金)		

これは図面に記載したてしめる内容の箇所のみを縮小した図面である。

令和7年12月18日

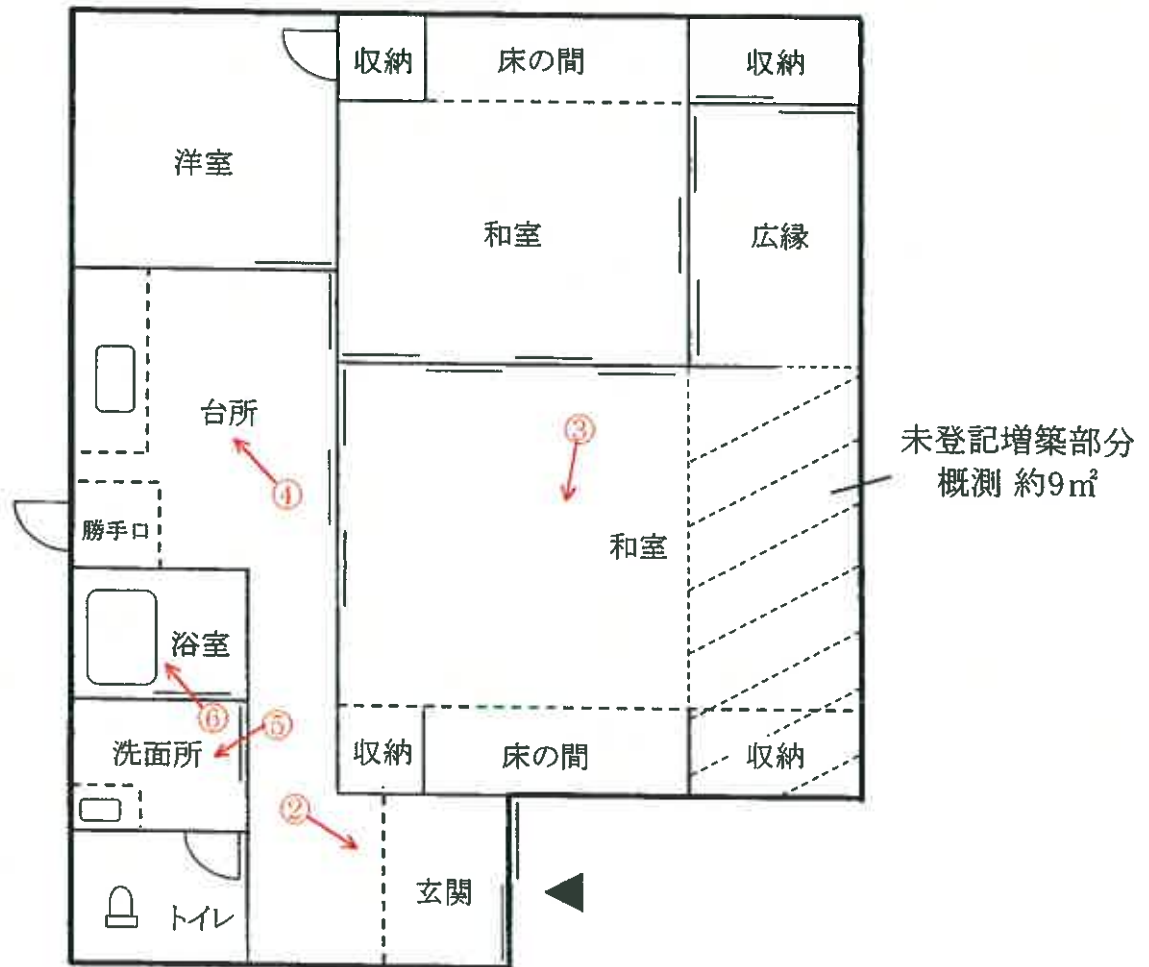
福岡建設局神川支局

登記官



土地・建物位置関係図

①→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件4建物



(写真 ② )



(写真 ③ )



(写真 ④ )



(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )



令和7年(又)第7号  
令和8年1月9日現地調査  
令和8年1月15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 2,090,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 480,000 円
物件2 (土地)	金 70,000 円
物件3 (土地)	金 530,000 円
物件4 (建物)	金 1,010,000 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1～3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 地目 地積	大牟田市大字今山字鬼林 2121 番 1 宅地 112.59 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり						
2	所在地 地目 地積	大牟田市大字今山字鬼林 2121 番 3 宅地 16.00 m <sup>2</sup>	同上						
3	所在地 地目 地積	大牟田市大字今山字鬼林 2122 番 2 宅地 125.15 m <sup>2</sup>	同上						
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大牟田市大字今山字鬼林 2121番地1、2122番地2、2121番地3 2121 番 1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 73.96 m <sup>2</sup>	同上						
番号	特記事項								
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、地積測量図があり、同図と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。								
4	<p>・未登記の増築部分があり、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。</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;">未登記増築 床面積(概測)</td> <td style="text-align: center;">現況床面積</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">73.96m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">+ 約9m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">= 約82.96m<sup>2</sup></td> </tr> </table>			登記床面積	未登記増築 床面積(概測)	現況床面積	73.96m <sup>2</sup>	+ 約9m <sup>2</sup>	= 約82.96m <sup>2</sup>
登記床面積	未登記増築 床面積(概測)	現況床面積							
73.96m <sup>2</sup>	+ 約9m <sup>2</sup>	= 約82.96m <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（物件1～3一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の東方、約3.5km。 西鉄バス「米の山」停留所の北東方、約440m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大牟田市役所の北東方約3.9km(直線距離)に位置する、一般住宅を主体とする郊外の住宅地域である。市街化調整区域に隣接しており、周囲には農地も多く見られる。 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	市街化区域
	用途地域	第二種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	絶対高さ10m、敷地面積の最低限度180㎡
画地条件	地積	253.74㎡ (合計登記地積)
	形状	ほぼ台形 (別添「土地・建物位置関係図」参照)
	間口	約16.0m (南西側水路に接面する部分)
	奥行	約17.5m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	南西側で幅約0.7mの水路を介して、幅員約4.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に約0.5m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 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	<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。</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>・接面道路との間にコンクリート製の通路橋(幅約2.5m)が設置されているが、水路の占有使用許可の履歴がないため、買受人は占有使用許可の申請が必要となる(大牟田市土木管理課への聴取)。</li> </ul>	

## 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）：昭和55年6月4日 新築 経過年数：約 46 年 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：木造平家建 屋根：セメント瓦葺 外壁：吹付材 ほか 天井：合板 ほか 床：合板 ほか（特記事項参照） 内壁：塗り壁、合板 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）	未登記増築部分があり、現況延床面積は約82.96㎡である。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：3K（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	やや劣る （大きな損傷はないが、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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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 いたため、使用可能かどうか不明である。</li> <li>・和室、洋室には床材（タタミ、フローリング）が存在しない ため、居宅として利用するためには改修が必要となる。</li> </ul>

## 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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,000	0.81	112.59	0.90	1,230,000
2	15,000	0.81	16.00	0.90	170,000
3	15,000	0.81	125.15	0.90	1,370,000

【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：基準地「大牟田(県)-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & = & 15,000\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.12 × 1.15 × 1.03 = 1.37

イ 個 別 格 差：水路介在 形状 個別格差  
0.90 × 0.90 = 0.81

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 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	145,000	82.96	0.06	720,000
			合計	720,000

ウ 現価率：(査定)

物件 4 建物は、経済的全耐用年数はすでに満了しており、保守管理状態もやや劣る（居宅として使用するためには改修が必要となる）点を考慮し、残価率10%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。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件 4} & & 0.10 & \times & (1 - 0.4) & = & 0.06 \end{array}$$

## 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	1,230,000	0.35	法定地上権	430,000
2	170,000	0.35	法定地上権	60,000
3	1,370,000	0.35	法定地上権	480,000
計				970,000

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 (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	1,230,000	- 430,000		1.00	0.60	480,000
2	170,000	- 60,000		1.00	0.60	70,000
3	1,370,000	- 480,000		1.00	0.60	530,000
4	720,000	+ 970,000	1.00	1.00	0.60	1,010,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						2,090,000

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

基準地標準価格：基準地「大牟田（県）－7」  
所在：大牟田市大字歴木字東内畑284番3  
住居表示：住居表示未実施  
価格：20,600 円/㎡（対前年変動率 0.0%）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：221 ㎡  
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：北側幅員約5.8m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」駅の北東方、道路距離3.1km。  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

## 第7 附属資料の表示

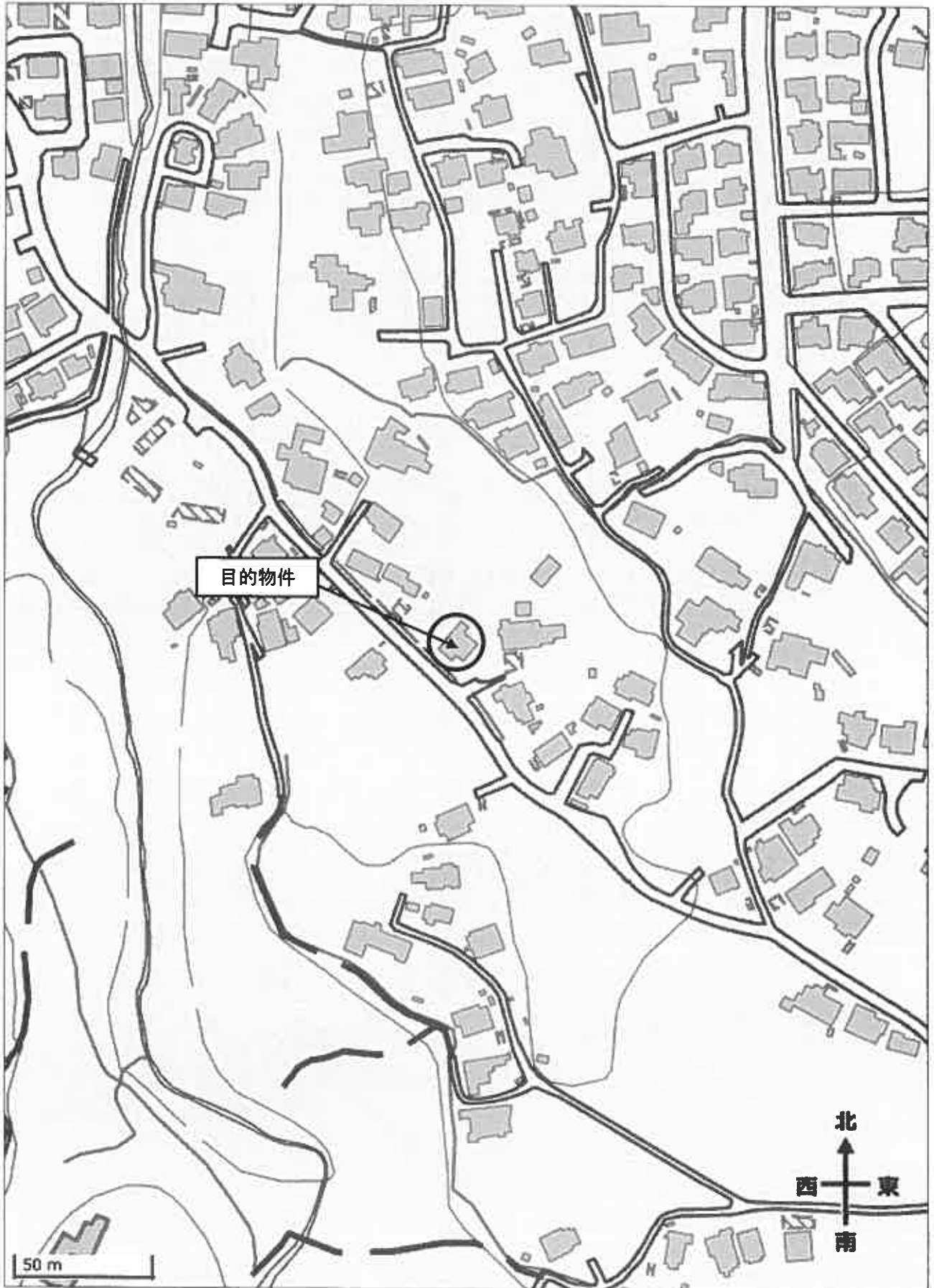
1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	4 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 葉
7	現況写真	1 葉

（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



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