

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月 5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 7年 6月26日から 令和 7年 7月 3日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 7月10日 午前10時00分 福岡地方裁判所大牟田支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 7月24日 午前10時00分 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 7年 6月 5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6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,570,000 2,056,000	一括	514,000	33,996	2,715
1	40,000				
2	1,790,000				
3	740,000				
					</

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市大字三池字御門

地 番 6 0 3 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 1

2 所 在 大牟田市大字三池字御門

地 番 6 0 3 番 8

地 目 宅地

地 積 2 0 4 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 大牟田市大字三池字御門 6 0 3 番地 8

家屋 番号 6 0 3 番 8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 2 1 平方メートル
2 階 3 1 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

物 件 明 細 書

令和 7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

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3】

本件共有者らが占有している。

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 大牟田市大字三池字御門

地 番 6 0 3 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 2 5 1 平方メートル

共有者 A 持分 2 4 分の 1

共有者 B 持分 2 4 分の 1

共有者 C 持分 2 4 分の 1

2 所 在 大牟田市大字三池字御門

地 番 6 0 3 番 8

地 目 宅地

地 積 2 0 4 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

3 所 在 大牟田市大字三池字御門 6 0 3 番地 8

家屋 番号 6 0 3 番 8

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 9 6 . 2 1 平方メートル

2 階 3 1 . 9 2 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

令和 7年(㍽)第 2号
令和 7年 2月20日受理
令和 7年 4月 **2** 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 大牟田市大字三池字御門
地 番 6 0 3 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 2 5 1 平方メートル
共有者 A 持分 2 4 分の 1
共有者 B 持分 2 4 分の 1
共有者 C 持分 2 4 分の 1
- 2 所 在 大牟田市大字三池字御門
地 番 6 0 3 番 8
地 目 宅地
地 積 2 0 4 . 9 5 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1
- 3 所 在 大牟田市大字三池字御門 6 0 3 番地 8
家屋 番号 6 0 3 番 8
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 6 . 2 1 平方メートル
2 階 3 1 . 9 2 平方メートル
共有者 A 持分 3 分の 1
共有者 B 持分 3 分の 1
共有者 C 持分 3 分の 1

不動産の表示	「物件目録（物件2，3）」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地（物件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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 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。 ☐ 「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			
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が異なる（ ☐ 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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 居宅（空き家） 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）」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 ） ☒ 公衆用道路（物件1 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]
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）
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

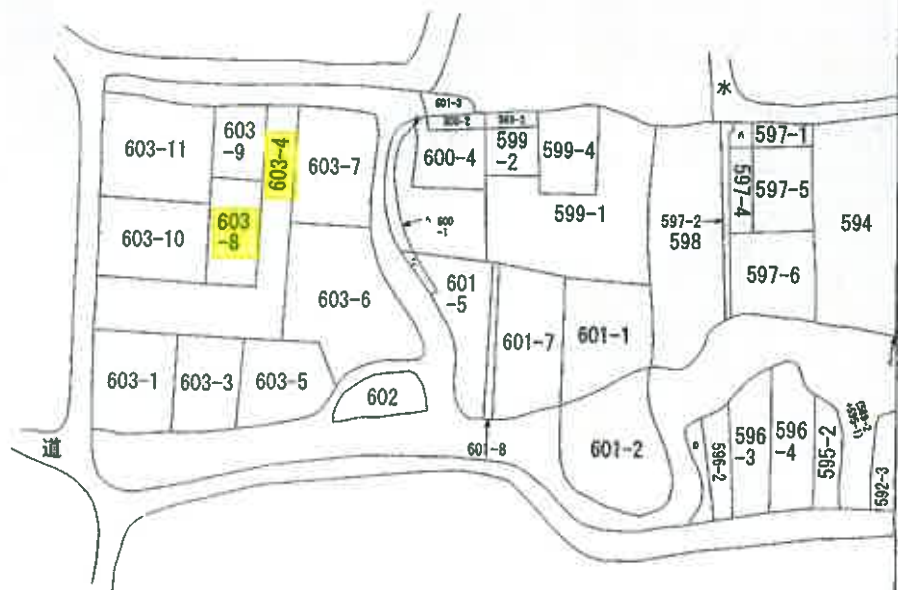
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (申立人)	1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物には、昨年5月頃迄、私の妹が居住していました。同人が、余所に転居して以来、空き家です。 3 本件建物は、昭和57年に2階建てに増築し、平成13年に屋根の瓦を全て交換してから増改築等はありません。 4 本件建物は、1階の東角の和室の天井に雨漏りがあります。その他、目立って破損はありません。白蟻被害はないと思います。 5 生活用水は市の上水道です。トイレは汲み取りです。熱源は台所がIH、お風呂は灯油です。 6 本件建物内に存する物は全て私達共有者の所有する物です。 7 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 8 物件1土地の通行に支障はありません。
■ 大牟田市役所土木管理課管理担当職員	1 物件1土地が、北側で接する水路は市の管理する水路です。 2 同水路上には、水路橋を設置してあるようですが、市の有する記録上、同水路橋の使用許可申請及び許可は見当たりません。 3 本件建物等を建て替える場合は、物件1土地の持分権者全員での水路の使用許可申請が必要となります。勿論、代表者名での申請でも構いません。詳細は当係にお尋ねください。

執 行 官 の 意 見

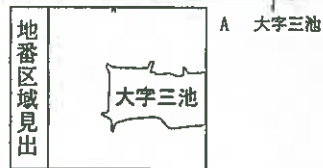
- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、共有者らが家財道具を残置して居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 物件1土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在した。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月20日（木） 9：00－9：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R7年2月20日（木） 10：00－10：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年2月20日（木） 11：00－11：20	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2月28日（金） 15：30－15：40	執行官室	申立代理人弁護士事務所に架電（立会依頼及び利用状況等確認）
R7年3月13日（木） 13：25－14：00	物件所在地	立入調査，申立人と面談及び写真撮影
R7年3月13日（木） 16：20－16：40	大牟田市役所土木管理課	水路使用状況調査
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。 ☐		

イ 593
596-1 ハ 597-3
601-6 ホ 600-5
600-3



(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	大牟田市大字三池字御門				地番	603番8			
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2月20日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

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7年2月20日 福岡法務局柳川支局

福岡法務局柳川支局

劍聖也

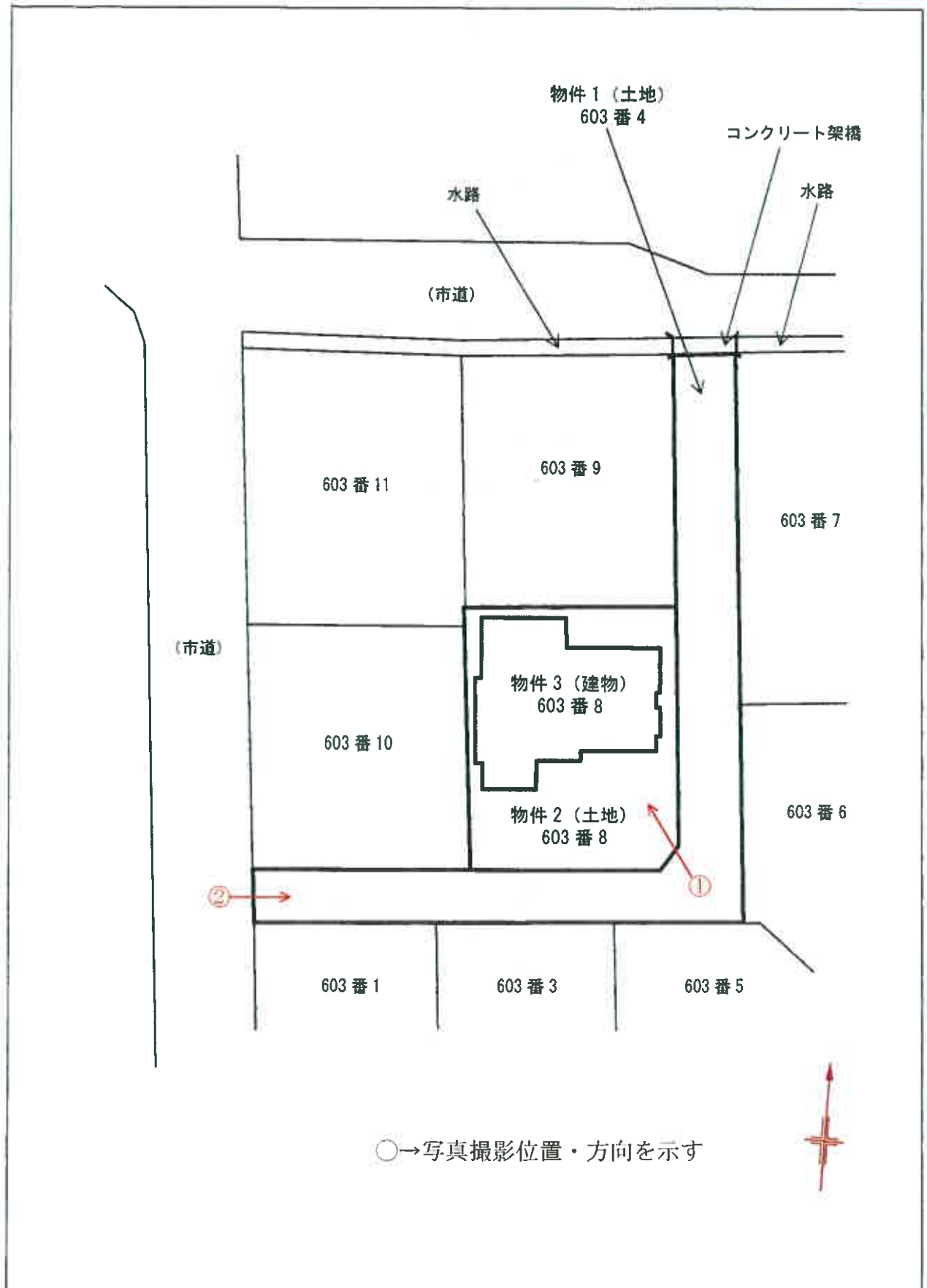
(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

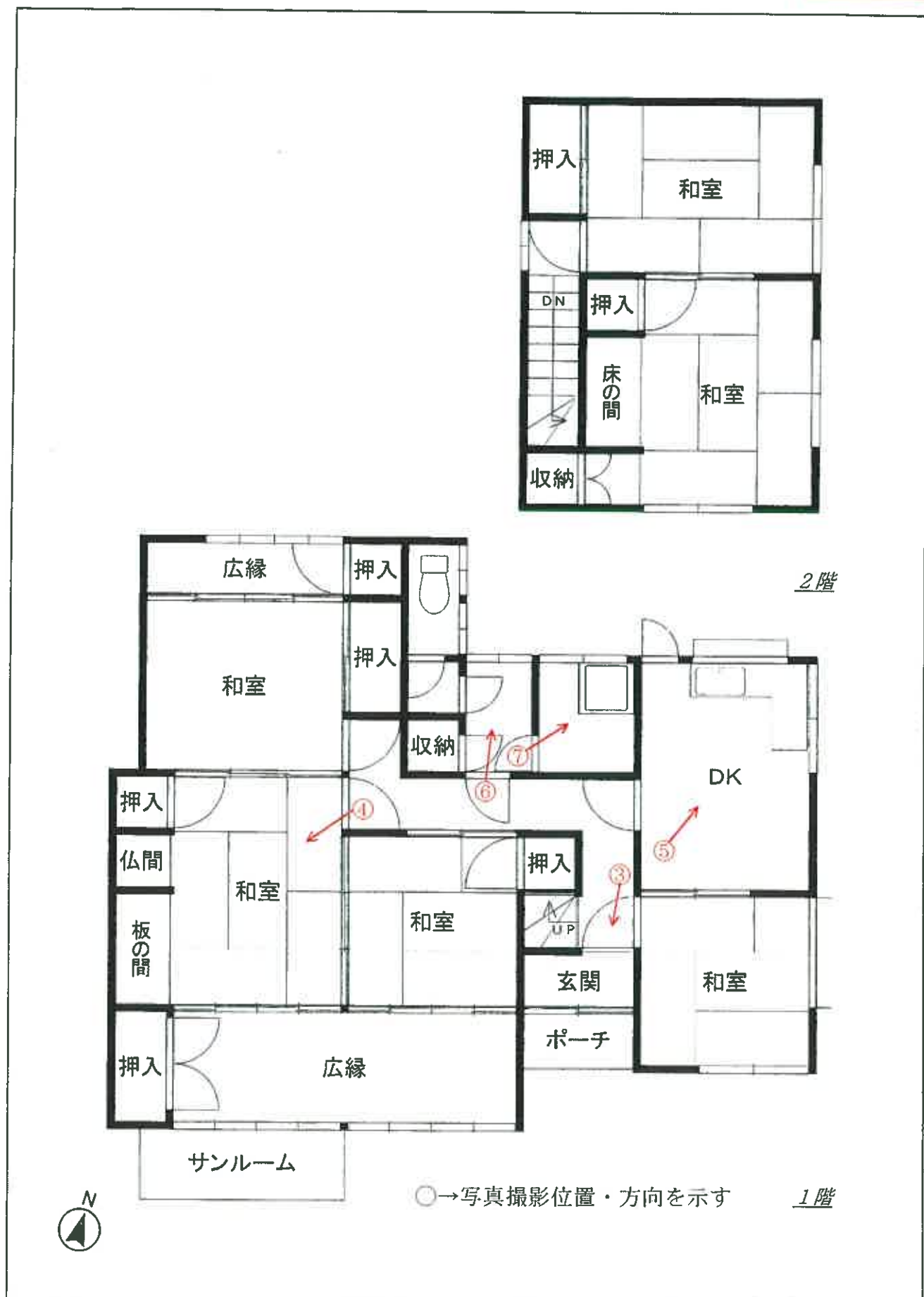
請求番号: 12-2

[illegible]

土地建物位置関係図



間取図



(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



DK

(写真 ⑥)



洗面

(写真 ⑦)



浴室

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 3 月 13 日 現地調査
令和 7 年 4 月 1 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

槇 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,570,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 40,000 円
物件2（土地）	金 1,790,000 円
物件3（建物）	金 740,000 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2の内訳価格は物件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 番 地 目 地 積 共 有 持 分	大牟田市大字三池字御門 603 番 4 公衆用道路 251 m ² 8分の1	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市大字三池字御門 603 番 8 宅地 204.95 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大牟田市大字三池字御門 603番地8 603 番 8 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 96.21 m ² 2階 31.92 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	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。また、地積測量図がなく、公図の精度も低いため、航空写真を用いた机上の概測を行った結果、登記数量と大きな乖離が認められなかったため、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

第4 目的物件の位置・環境等

1-1 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「西鉄銀水」駅の南東方、約1.7km。 西鉄バス「神田脇」停留所の北東方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	西鉄銀水駅の南東方約1.7km（直線距離）付近、県道背後に広がる既成住宅地域である。近隣は、一般住宅を中心にアパート等が建ち並んでおり、一部農地も残されている。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1種中高層住居専用地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	150%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	立地適正化計画（居住誘導区域内）
画 地 条 件	地 積	251㎡（持分8分の1）
	形 状	不整形（別添「公図（写）」参照。）
	間 口	約4m（道路幅）
	奥 行	約63m（道路延長）
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	11名による共有私道
接 面 道 路 の 状 況	西側：幅員約5.5m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） 北側：幅員約2m舗装市道と約1.5m水路を介して等高接面	
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	： －
	ガ 配 管	： －
	下 水 道	： －
	} 道路敷地のため、考慮外	
特 記 事 項	・ 現地調査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認められなかった。 ・ 大牟田市世界遺産・文化財室での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（三池大間遺跡）に近接する。開発等により土木工事を計画する際は、事前に関係箇所への連絡を要する。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 目的土地は、幅約4mの共有私道（11名での共有）として使用されている。当該通路は市道認定されておらず、建築基準法第42条1項5号の道路（いわゆる「位置指定道路」）に指定されている。 ・ 北側市道との間に幅約1.5mの水路（大牟田市管理）が介在するが、コンクリート製の架橋を施して、市道への出入りができるようになっている。ただし、現況調査報告書記載のとおり、水路の占用許可は出ていないようである。詳細は、買受希望者による関係箇所への確認を要する。	

1-2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄銀水」駅の南東方、約1.7km。 西鉄バス「神田脇」停留所の北東方、約170m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	西鉄銀水駅の南東方約1.7km(直線距離)付近、県道背後に広がる既成住宅地域である。近隣は、一般住宅を中心にアパート等が建ち並んでおり、一部農地も残されている。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1種中高層住居専用地域 建 ぺ い 率 60% 容 積 率 150% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 立地適正化計画(居住誘導区域内)
画 地 条 件	地 積 204.95㎡ (登記地積) 形 状 ほぼ整形 (別添「建物図面・各階平面図(写)」参照。) 間 口 約14m 奥 行 約16m 接 道 関 係 準角地 そ の 他 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4mの舗装私道(物件1)と等高接面。 (建築基準法第42条1項5号の道路に該当) 東側：幅員約4mの舗装私道(物件1)と等高接面。 (建築基準法第42条1項5号の道路に該当)
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認められなかった。 ・大牟田市世界遺産・文化財室での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地(三池大間遺跡)に近接する。開発等により土木工事を計画する際は、事前に関係箇所への連絡を要する。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・大牟田市上下水道課で調査したところ、上水道が引き込まれているが、前面私道内の水道管は近隣5軒の共同管(私設管)のため、維持管理は使用者共同で行う必要がある。

特 記 事 項	・大牟田市上下水道課で調査したところ、私道の西端に共同マスが敷設されており、私道内に共同管を敷設して公共下水道に接続することが可能である。なお、共同管の敷設工事にあたっては、近隣土地所有者との協議が必要となり、条件が整えば工事費の補助を受けられる可能性もある。また、本件土地は受益者負担金が支払われていないため、使用する際には支払いが必要となる。詳細は、買受希望者にて関係箇所に確認を要する。
---------	--

(以下余白)

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41年5月16日 新築 ：昭和年月日不詳変更、増築 ：昭和57年月日不詳増築 ：平成13年月日不詳変更 経 過 年 数：約 59 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2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：モルタルリシン吹付 ほか 天 井：化粧合板、化粧石膏ボード ほか 床：畳、フローリングほか 内 壁：じゅらく壁、化粧合板 ほか 設 備：電気、給排水設備、トイレ（汲み取り）等 そ の 他：給湯は灯油ボイラー
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：6DK＋広縁＋サンルーム （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 〔1階和室の天井に雨漏り箇所が認められる。平成13年に瓦の葺き替えを行っており、このほかにも登記上、複数回の増改築を実施しているようだが、近年の大規模改修履歴はない。また、水回り設備に老朽化、旧式化が認められる。〕
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。 ・調査時点では、空家として管理されている。

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・2一体）

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	共有持分 割合 エ	建付減価 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	22,600	0.10	251	1 / 8		70,000
2	22,600	1.02	204.95		0.70	3,310,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{91} & = & 22,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 0.98 × 0.90 × 1.00 = 0.91

※地域の標準的街路を4m私道と判断。

イ 個 別 格 差： 個別格差

物件1 11名による共有私道である … 0.10

物件2 準角地 … 1.02

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分割合：物件1…8分の1

オ 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。
なお、土地総額が低く、将来発生する解体費用の割合が相対的に高くなることを考慮して査定した。

(2) 建物価格（物件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
3	175,000	128.13	0.04	900,000

ウ 現価率：（査定）

建物3は、建築後約59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5%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & 0.05 & \times (1 - 0.2) & = & 0.04 \end{array}$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	3,310,000	0.10	場所的利益	330,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件2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。

(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	70,000			1.00	0.60	40,000
2	3,310,000	－ 330,000		1.00	0.60	1,790,000
3	900,000	＋ 330,000	1.00	1.00	0.60	740,000
一括価格 (合 計)						2,570,000

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：未実施
価格：20,600 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和6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、道路距離約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 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

（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



