

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2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 8年 2月26日から 令和 8年 3月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月12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 3月26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 2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7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	16,220,000 12,976,000	一括	3,244,000	707,590	44,737
1	3,260,000				
2	350,000				
3	450,000				
4	1,050,000				
5	11,110,000				
					</

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 . 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 4 . 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 大牟田市栄町一丁目 3 番地 2、3 番地 3

家屋 番号 3 番 2 の 5

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	2 0 8 . 7 4 平方メートル
	2 階	2 0 4 . 9 3 平方メートル
	3 階	6 8 . 0 6 平方メートル
	4 階	5 7 . 0 3 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2 5 1 . 7 4 平方メートル
	2 階	2 0 4 . 9 3 平方メートル
	3 階	6 8 . 0 6 平方メートル
	4 階	5 7 . 0 3 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 9 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 5】

本件所有者が店舗部分を占有している。

A が居宅部分を占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

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 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 2 . 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8 . 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5 . 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 4 . 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 大牟田市栄町一丁目 3 番地 2、3 番地 3

家屋 番号 3 番 2 の 5

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	2 0 8 . 7 4 平方メートル
	2 階	2 0 4 . 9 3 平方メートル
	3 階	6 8 . 0 6 平方メートル
	4 階	5 7 . 0 3 平方メートル

(現況)

床 面 積	1 階	約 2 5 1 . 7 4 平方メートル
	2 階	2 0 4 . 9 3 平方メートル
	3 階	6 8 . 0 6 平方メートル
	4 階	5 7 . 0 3 平方メートル

令和 7年(ㄨ)第 9号
令和 7年10月 9日受理
令和 7年11月 **20**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 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 2. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 8. 1 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 5. 8 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大牟田市栄町一丁目 |
| | 地 | 番 | 3 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 4. 0 0 平方メートル |

物 件 目 録

5 所 在 大牟田市栄町一丁目 3 番地 2、3 番地 3

家屋 番号 3 番 2 の 5

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積	1 階	2 0 8 . 7 4 平方メートル
	2 階	2 0 4 . 9 3 平方メートル
	3 階	6 8 . 0 6 平方メートル
	4 階	5 7 . 0 3 平方メートル

(占有関係用〈単独〉)

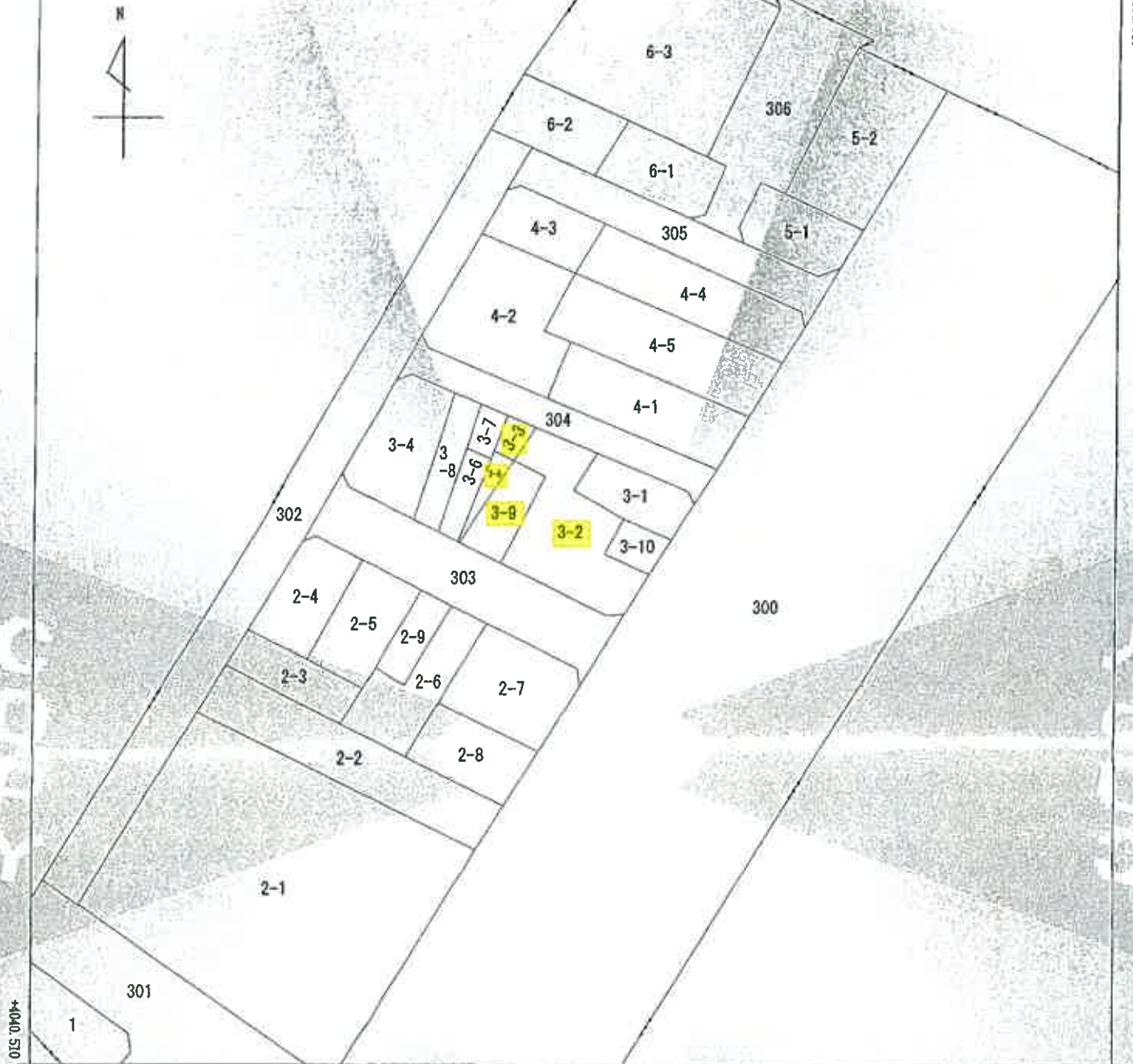
占有者及び占有権原 (物件5建物・居宅部分関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者・債務者兼所有者代表者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 4年 2月 6日増築頃	
最初の契約等	契約日	平成 4年 2月 6日増築頃	
	期間	平成 4年 2月 6日増築頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金35,000円(毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 () 分 (円) ☐ 相殺 () 分 (円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある (☐ 敷金 () 円 ☐ 保証金 () 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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 (居宅部分占有者・ 債務者兼所有者代表者)	1 私は、債務者兼所有者の代表者です。 2 本件建物の店舗部分では、債務者兼所有者が、令和7年1月31日迄、ブティックを経営していました。本件建物の居宅部分は、私が債務者兼所有者との賃貸借契約に基づき、居宅として使用しています。 3 本件建物は、昭和61年に新築後、平成4年に居宅部分が存する部分を増築し、平成17年に1階の一部を増築しています。 4 本件建物での破損箇所は、居宅部分の壁や天井にひびが見られます。同じく4階の洋室の窓ガラスにひびが見られます。雨漏りや白蟻被害はありません。 5 債務者兼所有者と私の賃貸借契約は、書面は無く、賃料月額金35,000円、敷金なし、賃貸借の期間も定めていません。 6 生活用水は市の上下水道です。熱源は居宅部分は都市ガスです。 7 本件建物内に存する物は、店舗部分は債務者兼所有者の所有で、居宅部分は私と家族の所有です。 8 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 9 直近の水害で、1階が床上80センチメートル位浸水しました。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、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、店舗部分が店舗として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が店舗として、居宅部分が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Aが賃借権に基づき居宅として、それぞれ占有するものと認定した。
- 3 物件1土地は公衆用道路（地番300番）に接道している。
- 4 本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年10月9日（木） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R7年10月9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10月9日（木） 15：00－15：20	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年10月9日（木） 15：40－15：50	執行官室	A（債務者兼所有者代表者）に対し立入調査期日通知書等を郵送
R7年10月28日（火） 13：15－14：00	物件所在地	立入調査，Aと面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ：		
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，不施錠の箇所から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。 ☐		



-51560.618 (座標値種別：図上測定)

(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 分	所 在	大牟田市栄町一丁目				地 番	3番2			
出 力 縮 尺	1/600	精 度 区 分		座標系 番号又 は記号	Ⅱ	分 類	地図に準ずる図面（街区成果B）		種 類	街区基本調査成果図
作 成 年 月 日	平成21年3月23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10月9日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用

これは国動に認識されている内容と異なり、大要面である。

令和7年10月9日 福岡法務局御川支局

令和7年10月9日

陳國治與張學良三封書

例題 2

附录 14-4

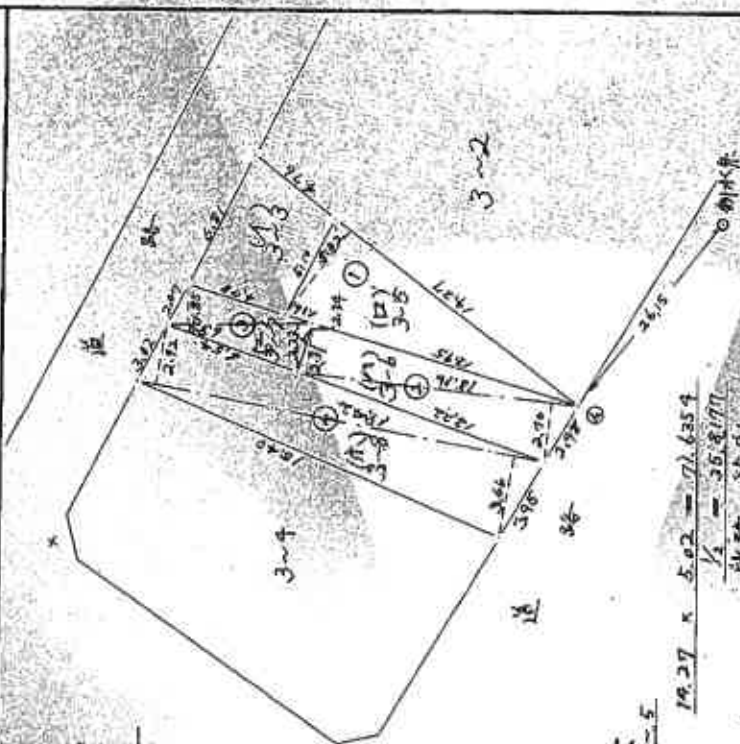
A 3をA 4に縮小

区域積測量圖

前 3—3 後·新

3-5 3-6, 3-3
3-7 3-8

土地の所在



水質 ① 3-5

$$19.27 \times 5.02 = 71.6354$$

$$\frac{V_2 = 35.8177}{\text{地校 } 36.8177}$$

$$13.164(2.31+2.90) = 65.9316$$

$$\frac{1}{2} = 32.9658$$

2. $AE \parallel AC$ - $\angle A = 10^\circ$

$$\frac{1}{2} = 13.9194$$

8 比價 13.91%

$$19.92 \times (2,92 + 366) = 127,7836$$

⑥	境界線の調査
⑤	プラスタマタ社
④	エンダリート製
③	産 属 校
②	研 究
①	調査 ()

總尺 $\frac{1}{2.50}$

中國人

（昭和53年6月17日印刷）

命主

登記年月日：昭和53年12月22日

55.12.22

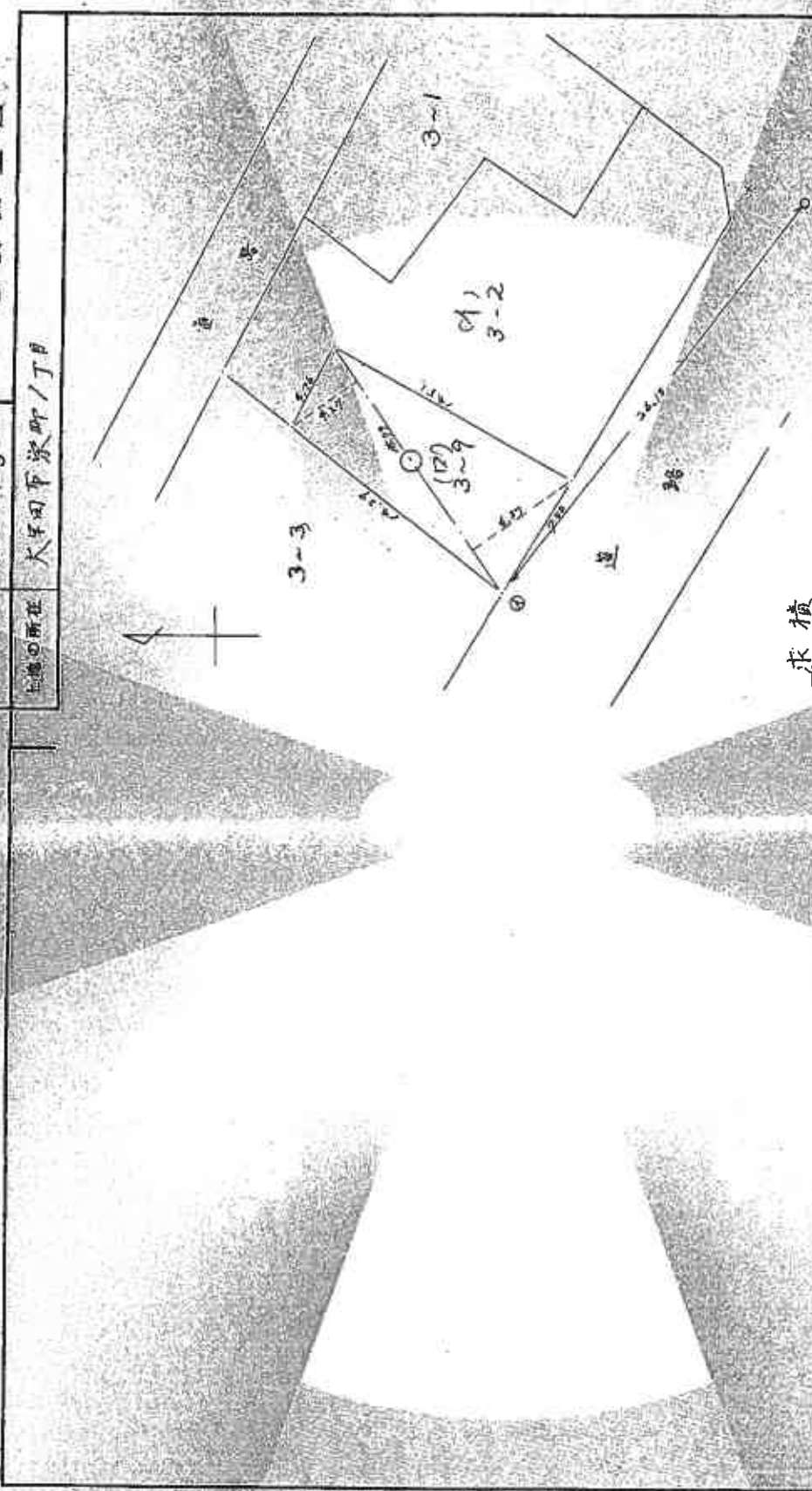
016273

前 3-2 後・新

地 番 3~93-2

土地の所在 大甲田下家町/丁目

地積測量図



境界	境界線の種類
①	フェンス等による境界
②	コンクリート境界
③	金属境界
④	石境界
⑤	測量境界

縮尺 1/500

求積

$$15.79 \times (4.27 + 6.37) = 168.0056$$

$$\frac{1}{2} = 84.0028$$

面積 84.00㎡

作製者

申請人

(昭和53年12月22日)

(土 金)

これは図面に記載されている内容を示す図面である。

令和7年10月9日

福岡県福岡市東区

登記簿

登記年月日：平成4年3月2日

これは図面に記録されている内容と異なることを、
令和7年10月9日 福岡県福岡市東区 登記官

(11校目)

A3をA4に縮小

H4.3,2 各階平面図

512982

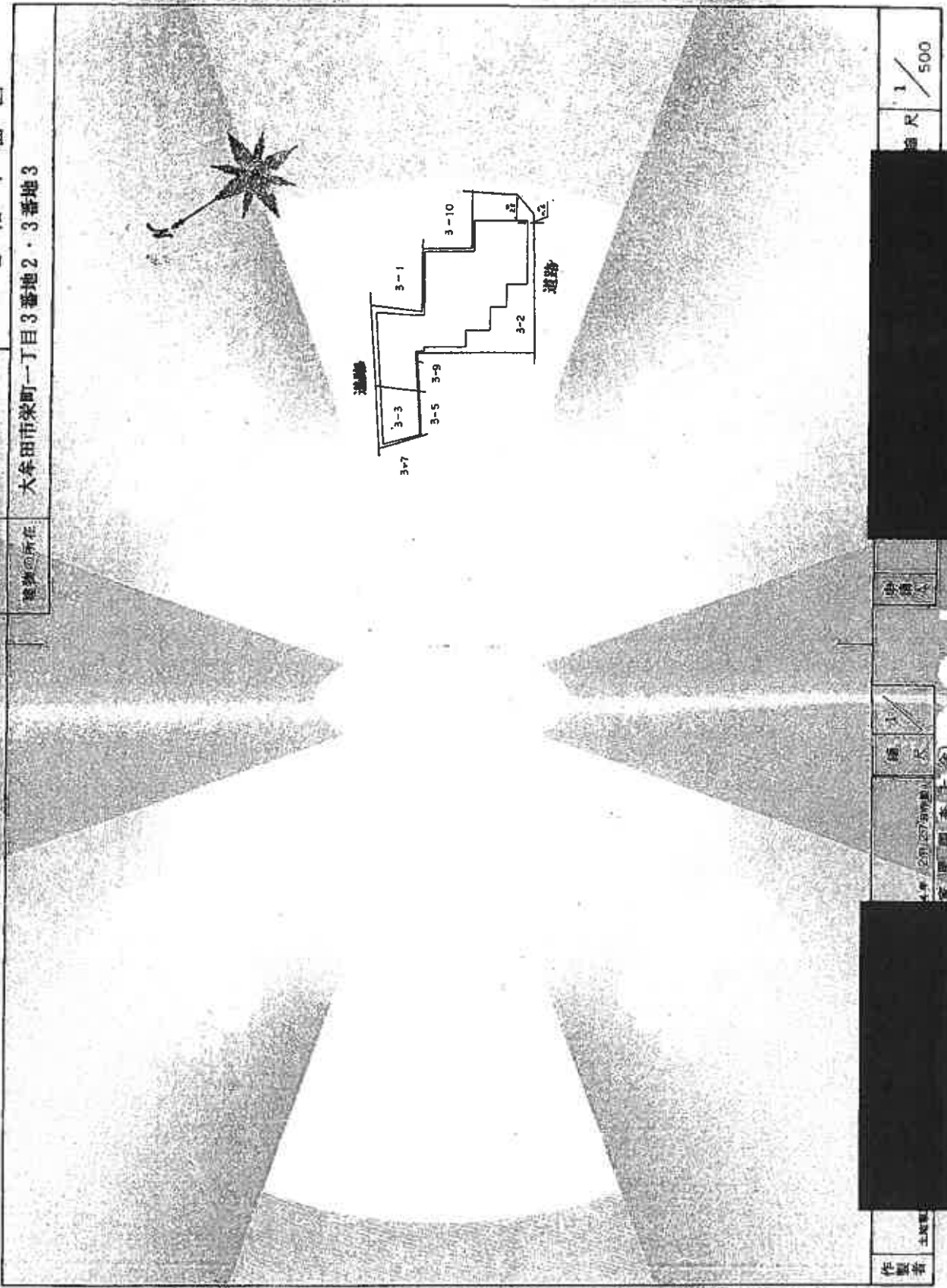
建物図面
各階平面図

1/3

3-2-5

大牟田市栄町一丁目3番地2・3番地3

建物の所在



作製者

土岐

縮尺

1/5

縮尺

1/500

登記年月日：平成4年3月2日

令和7年10月9日 図面作成者 川口文彦

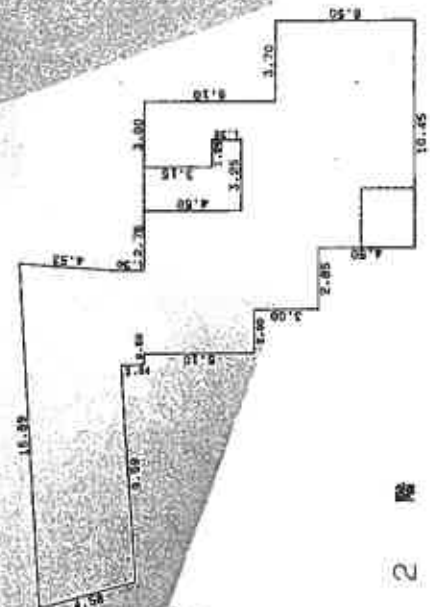
一、校舎と同一 各階平面図

512983

建築物各階平面図

2/3

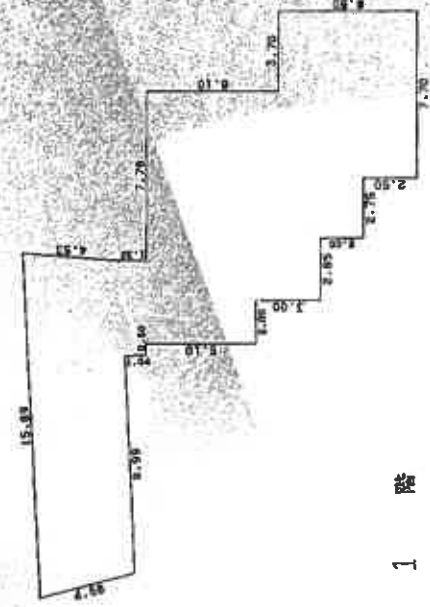
案内番号	3-2-5
建築物の所在	大牟田市栄町一丁目3番地2・3番地3



2 階

求積表

1.15 × 4.50 / 2	2.5875
(4.50 + 4.51) × 9.98 / 2	44.9599
(5.55 + 5.58) × 0.06 / 2	0.3018
(10.68 + 10.79) × 0.50 / 2	2.7825
(13.79 + 13.90) × 2.00 / 2	21.4700
(0.34 + 4.50) × 1.84 / 2	25.4748
1.01 × 8.10	8.1810
2.75 × 12.60	34.6500
1.75 × 3.15	5.5063
3.70 × 6.50	24.0500
合計	204.9350
床面積	204.93 m ²



1 階

求積表

1.15 × 4.50 / 2	2.5875
(4.50 + 4.51) × 9.98 / 2	44.9599
(5.55 + 5.58) × 0.06 / 2	0.3018
(10.68 + 10.79) × 0.50 / 2	2.7825
(13.79 + 13.90) × 2.00 / 2	21.4700
(0.34 + 4.50) × 1.84 / 2	25.4748
1.01 × 8.10	8.1810
2.75 × 12.60	34.6500
4.00 × 12.60	50.4000
3.70 × 6.50	24.0500
合計	208.7475
床面積	208.74 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成4年3月2日

これは図面に記載されている数値を説明した図面である。
令和7年10月9日 建設省国土院 国土院 文庫

一、同一各階平面図

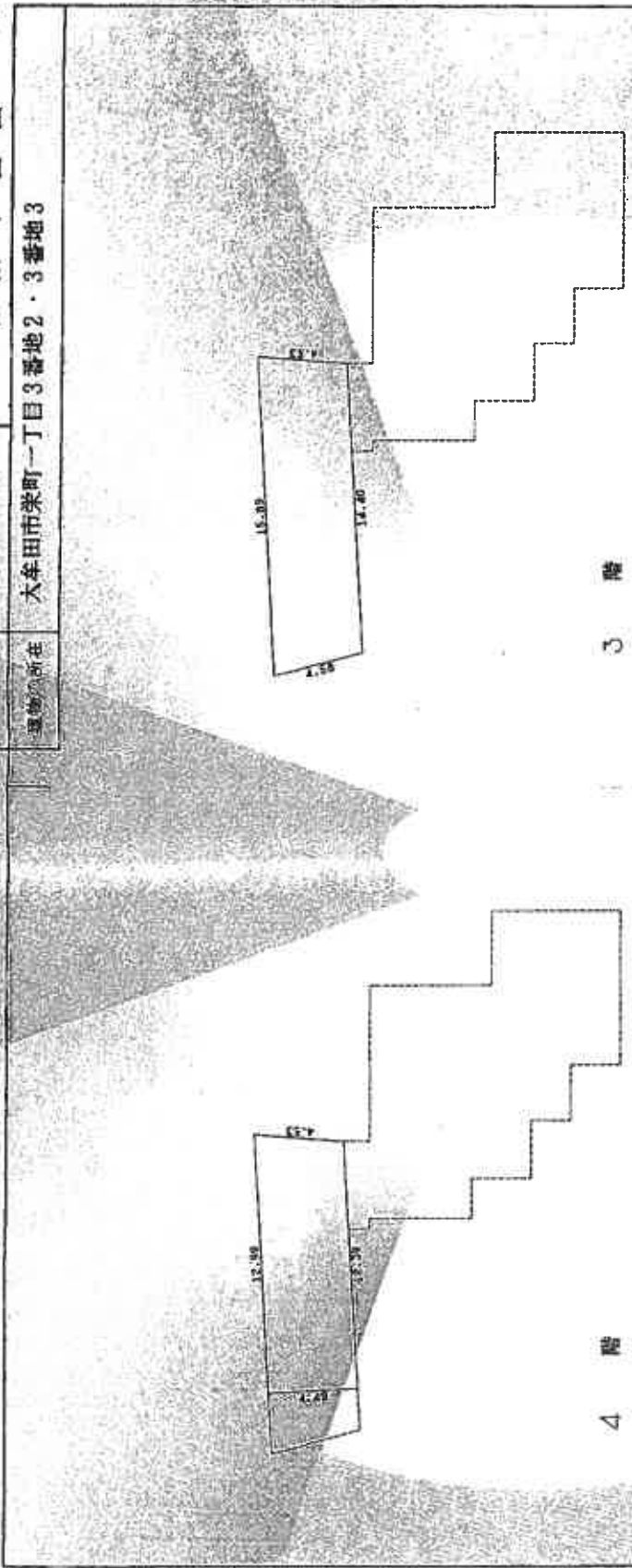
512984

3-2-5

建物図面

3/3

大牟田市栄町一丁目3番地2・3番地3



4 階

3 階

求積表

$0.25 \times 4.50 / 2$	$=$	0.5625
$(4.50 + 4.50) \times 12.38 / 2$	$=$	55.7100
$0.34 \times 4.50 / 2$	$=$	0.7650
合計		57.0375
床面積		57.03 m ²

求積表

$1.15 \times 4.50 / 2$	$=$	2.5875
$(4.50 + 4.50) \times 14.38 / 2$	$=$	64.7100
$0.34 \times 4.50 / 2$	$=$	0.7650
合計		68.0625
床面積		68.06 m ²

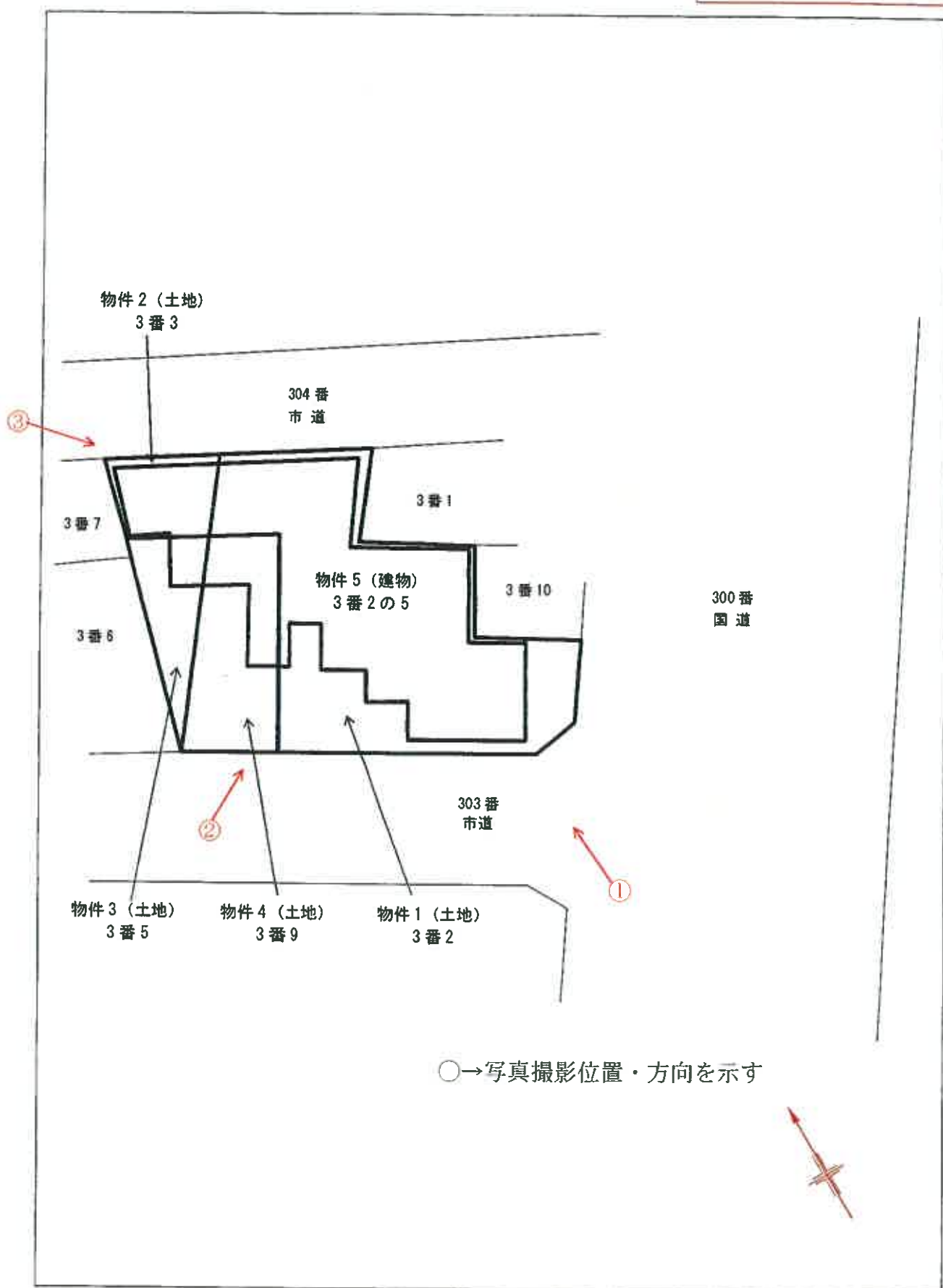
作製者

申請人

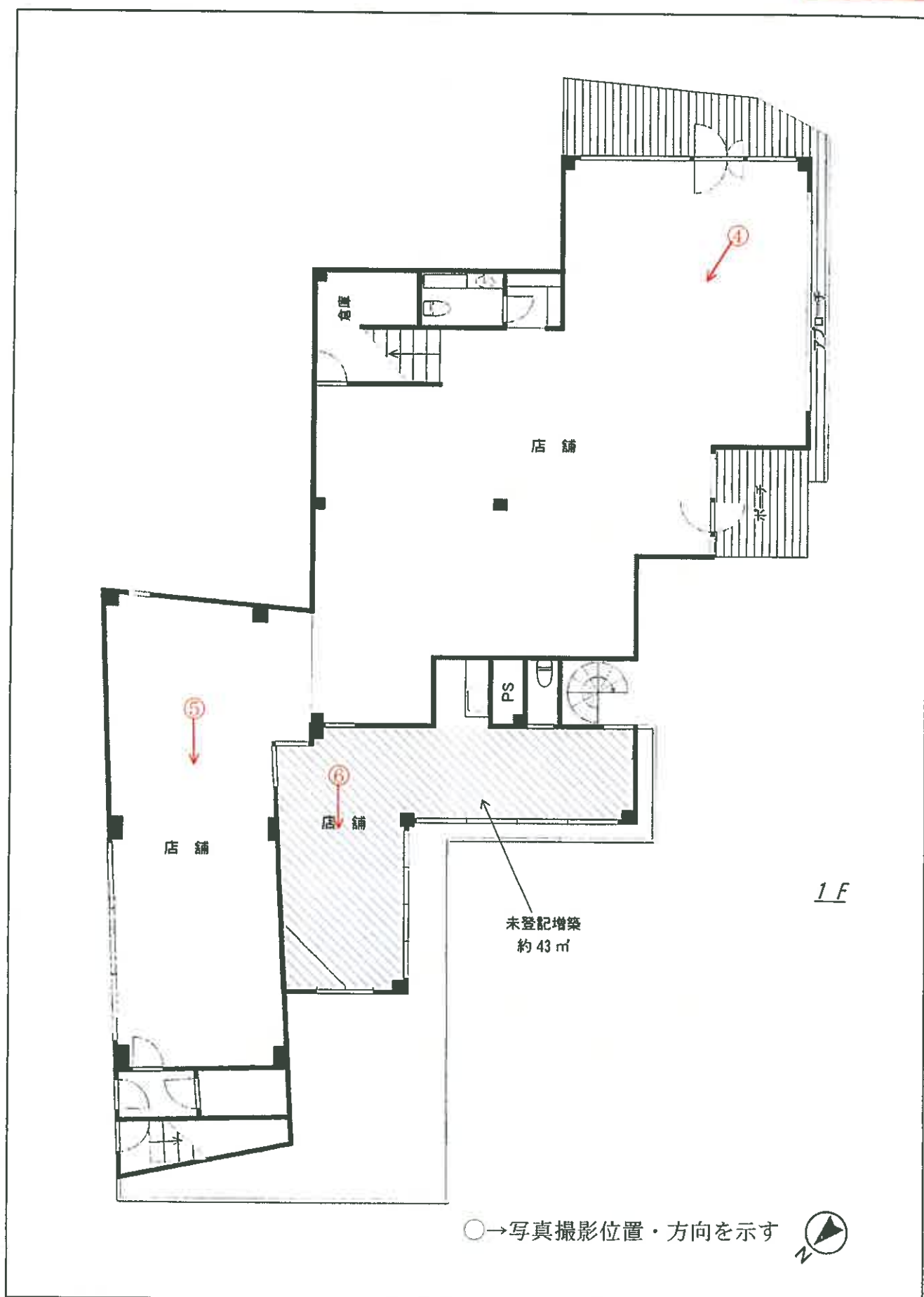
縮尺

縮尺 1/250

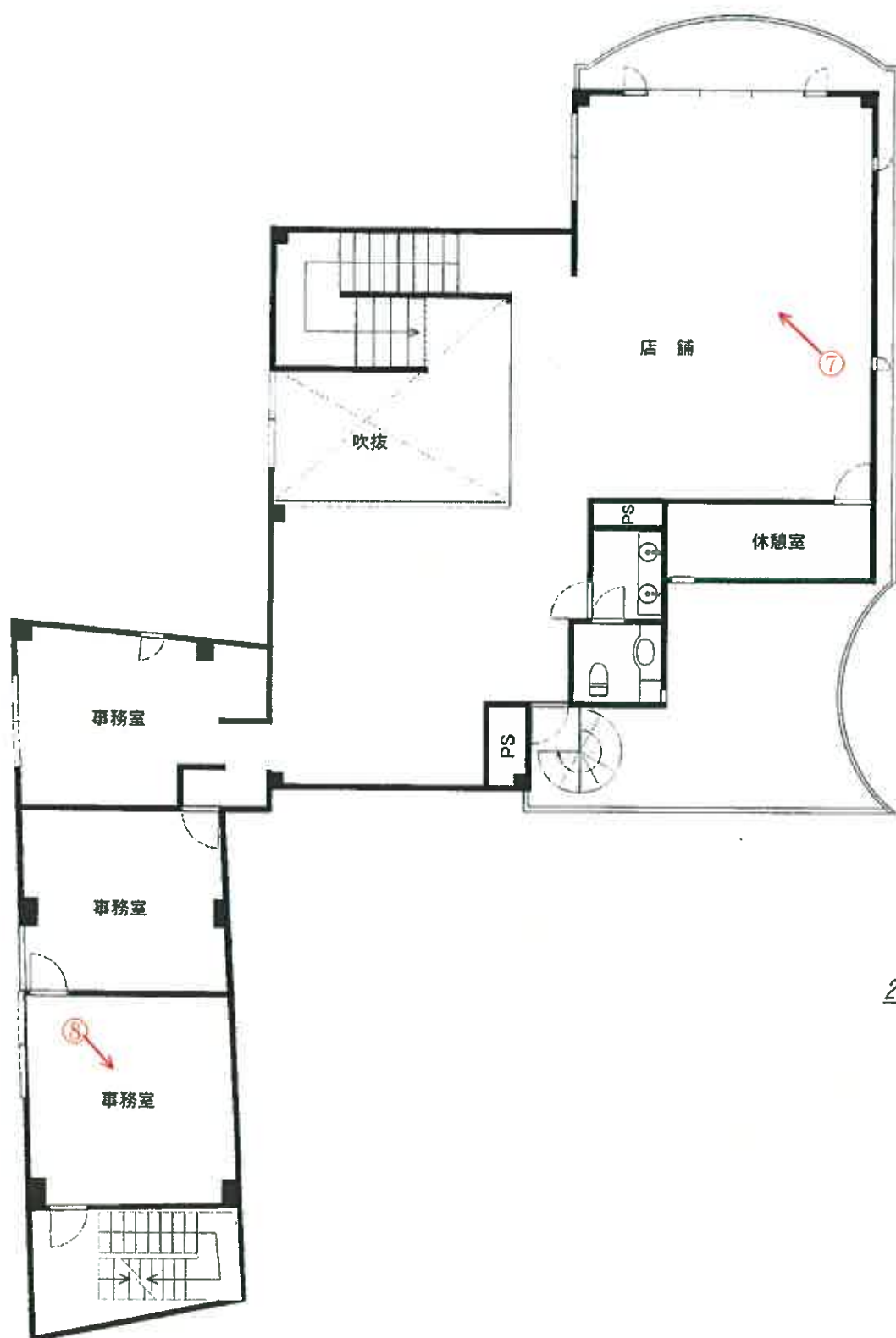
土地建物位置関係図



間取図



間取図



2 F

○→写真撮影位置・方向を示す



間取図



4F



3F

○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(18 枚目)

(写真 ④)



店舗

(写真 ⑤)



店舗

(写真 ⑥)



店舗

(写真 ⑦)



店舗

(写真 ⑧)



事務室

(写真 ⑨)



リビング・ダイニング

(2 0 枚目)

(写真 ⑩)



キッチン

(写真 ⑪)



洗面室

(写真 ⑫)



浴室

(2 1 枚目)

(写真 ⑬)



ひびがはいた
窓ガラス

洋室

(2 2 枚目)

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 10 月 28 日 現地調査
令和 7 年 12 月 3 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 16,220,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,260,000 円
物件2（土地）	金 350,000 円
物件3（土地）	金 450,000 円
物件4（土地）	金 1,050,000 円
物件5（建物）	金 11,110,000 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。
- ③ 物件1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	大牟田市栄町一丁目 3番 2 宅地 262.10 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市栄町一丁目 3番 3 宅地 28.14 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市栄町一丁目 3番 5 宅地 35.81 m ²	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市栄町一丁目 3番 9 宅地 84.00 m ²	特記事項のとおり
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大牟田市栄町一丁目3番地2、3番地3 3番 2の5 店舗・居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 208.74 m ² 2階 204.93 m ² 3階 68.06 m ² 4階 57.03 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～4	・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、全ての筆の地積測量図はないが、公図及び建物図面と現地の状況がほぼ符合すること、航空写真を用いた机上での概測の結果、登記数量と大きな乖離がないことなどから、登記地積を採用して評価した。		

番号	特 記 事 項				
5	・以下の未登記増築が存する。				
		登記床面積		未登記概測床面積	現況概測床面積
	1階	208.74㎡	+	約43㎡	= 約251.74㎡
	2階	204.93㎡			= 204.93㎡
	3階	68.06㎡			= 68.06㎡
	4階	57.03㎡			= 57.03㎡
	合計	538.76㎡	+	約43㎡	= 約581.76㎡
住 居 表 示		住居表示未実施			

(以下余白)

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1～4 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の南方、約290m。 西鉄バス「栄町」停留所の南西方、約10m。 (別添「位置図」参照。)
付 近 の 状 況	対象不動産が所在する地域は、大牟田市役所の北東方約670m(直線距離)付近に位置し、国道208号沿線に形成される商業地域である。地域内には、銀行や店舗、事務所ビル等が混在して存する。周辺は、大牟田市の中心商業地に位置づけられるが、閉鎖店舗が散見される状態である。地域環境等が変化する要因も乏しいため、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 商業地域 建 ぺ い 率 80% 容 積 率 400% 防 火 規 制 準防火地域 そ の 他 の 規 制 景観計画区域（商業区域） 都市機能誘導区域（中心市街地周辺） 居住誘導区域 駐車場付置義務条例適用区域（商業地区）
画 地 条 件	地 積 410.05m ² (合計登記地積) 形 状 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間 口 約7.5m 奥 行 約27m 接 道 関 係 三方路 そ の 他 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約33mの舗装国道と等高接面 (建築基準法第42条1項の道路に該当) 南西側：幅員約8mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条1項の道路に該当) 北東側：幅員約4mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条1項の道路に該当)
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 : あり 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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 大牟田市企画総務部世界遺産・文化財室での調査によると、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・ 大牟田市ハザードマップによると、目的土地は、洪水・内水浸水想定区域(0.5m～3.0m未満)に該当する。関係人によれば、直近の水害で、1階が床上約0.8m浸水の履歴があるとのことである。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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61年6月19日 新築 ：平成4年2月6日 変更、増築 経 過 年 数：約 40 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 45 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 5 年 ※平成4年に居宅部分を増築していること、平成17年に1階の一部を増築していること等を考慮して、経済的全耐用年数を判定した。																														
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル張り、吹付タイルほか 天 井：化粧石膏ボード貼 ほか 床：フローリング、カーペット、ビニルタイル ほか 内 壁：PB塗装仕上げ ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：店舗部分：シャッター																														
床面積（現況）	・以下の未登記増築が存する。 <table><tr><td></td><td>登記床面積</td><td>未登記概測床面積</td><td></td><td>現況概測床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>208.74㎡</td><td>+</td><td>約43㎡</td><td>= 約251.74㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>204.93㎡</td><td></td><td></td><td>= 204.93㎡</td></tr><tr><td>3階</td><td>68.06㎡</td><td></td><td></td><td>= 68.06㎡</td></tr><tr><td>4階</td><td>57.03㎡</td><td></td><td></td><td>= 57.03㎡</td></tr><tr><td>合計</td><td>538.76㎡</td><td>+</td><td>約43㎡</td><td>= 約581.76㎡</td></tr></table>		登記床面積	未登記概測床面積		現況概測床面積	1階	208.74㎡	+	約43㎡	= 約251.74㎡	2階	204.93㎡			= 204.93㎡	3階	68.06㎡			= 68.06㎡	4階	57.03㎡			= 57.03㎡	合計	538.76㎡	+	約43㎡	= 約581.76㎡
	登記床面積	未登記概測床面積		現況概測床面積																											
1階	208.74㎡	+	約43㎡	= 約251.74㎡																											
2階	204.93㎡			= 204.93㎡																											
3階	68.06㎡			= 68.06㎡																											
4階	57.03㎡			= 57.03㎡																											
合計	538.76㎡	+	約43㎡	= 約581.76㎡																											
現 況 用 途 等	現 況 用 途：店舗・居宅 間 取 り：1階：店舗、2階：店舗・事務室 ：3階～4階：居宅（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 ・居宅部分の壁や天井に複数のクラック、窓ガラス等の損傷箇所が確認された。 ・1階店舗（未登記増築部）の木製扉は下部が腐食しており開閉できなかった。 ・このほか、概ね経年相応の老朽化が認められる。																														
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、店舗部分は空き家として管理されている。居宅部分は、Aが賃借権に基づいて居住中である。詳細は、現況調査報告書に記載のとおりである。 ・関係人によれば、直近の水害で約0.8m床上浸水したが、その後、塗装しなおしているとのこと。 ・建物外壁（北西側）には、ツル性植物が繁茂している。																														

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1～4）

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	53,900	0.89	262.10	0.90	11,320,000
2	53,900	0.89	28.14	0.90	1,210,000
3	53,900	0.89	35.81	0.90	1,550,000
4	53,900	0.89	84.00	0.90	3,630,000

【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5-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 53,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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 × 1.07 × 1.05 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差：形状 間口狭小 三方路 個別格差
0.90 × 0.95 × 1.04 = 0.89

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5）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
5	230,000	581.76	0.12	16,060,000

イ 現況延床面積： 物件5は、登記床面積に未登記増築概測床面積を加算した現況概測床面積を採用。

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。

$$\text{物件5：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.13 \times 0.90 = 0.12$$

項 目	物件区分
	物件5
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約40年
N : 経済的全耐用年数	約45年
q : 観察減価法による補正率	-10%

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,320,000	0.40	法定地上権	4,530,000
2	1,210,000	0.40	法定地上権	480,000
3	1,550,000	0.40	法定地上権	620,000
4	3,630,000	0.40	法定地上権	1,450,000
計				7,080,000

イ 土地利用権等割合： 物件5の敷地範囲を物件1～4と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、その割合を40%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	11,320,000	－ 4,530,000		0.80	0.60	3,260,000
2	1,210,000	－ 480,000		0.80	0.60	350,000
3	1,550,000	－ 620,000		0.80	0.60	450,000
4	3,630,000	－ 1,450,000		0.80	0.60	1,050,000
5	16,060,000	＋ 7,080,000	1.00	0.80	0.60	11,110,000
一 括 価 格 (合 計)						16,220,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 1棟の店舗及び居宅であり、規模も大きく、需要者が限定的であることを考慮した。

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5-6」
所 在 : 大牟田市有明町2丁目2番17外
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 60,400 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 588 ㎡
地 域 の 概 要 : 銀行、店舗兼事務所等が建ち並ぶ商業地域
接 面 街 路 : 北西側幅員約40m 国道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : JR鹿児島本線「大牟田」駅の北東方、道路距離約300m
用 途 指 定 等 : 商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)
準防火地域

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)	2 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	3 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	3 葉
7 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



