

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 8 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 1 0 月 2 9 日から 令和 8 年 1 1 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 8 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 大牟田市築町 2 番地 9、2 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	170.89 平方メートル
	2 階	166.69 平方メートル
	3 階	166.69 平方メートル
	4 階	136.73 平方メートル
	5 階	136.73 平方メートル
	6 階	136.73 平方メートル
	7 階	136.73 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築町 2 番 9 の 9

建物の名称 201 号

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.97 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A

2 所 在 大牟田市築町

地 番 2 番 9

地 目 宅地

地 積 229.46 平方メートル

共有者 A 持分 105119 分の 7211

物 件 目 録

3 所 在 大牟田市築町

地 番 2番10

地 目 宅地

地 積 39.13平方メートル

共有者 A 持分105119分の7211

職権により売却基準価額変更

決定年月日

令和8年8月4日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～3	1,140,000	800,000	一括
1	860,000	600,000	
2	240,000	170,000	
3	40,000	30,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 3 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 1】

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

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市築町 2 番地 9、2 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	170.89 平方メートル
	2 階	166.69 平方メートル
	3 階	166.69 平方メートル
	4 階	136.73 平方メートル
	5 階	136.73 平方メートル
	6 階	136.73 平方メートル
	7 階	136.73 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築町 2 番 9 の 9

建物の名称 201 号

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.97 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

所有者 A

2 所 在 大牟田市築町

地 番 2 番 9

地 目 宅地

地 積 229.46 平方メートル

共有者 A 持分 105119 分の 7211

物 件 目 録

3 所 在 大牟田市築町

地 番 2 番 1 0

地 目 宅地

地 積 3 9 . 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 5 1 1 9 分の 7 2 1 1

令和 7 年(ヌ)第 3 号
令和 7 年 7 月 3 日受理
令和 7 年 8 月 6 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 大牟田市築町 2 番地 9、2 番地 10

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建

床 面 積	1 階	170.89 平方メートル
	2 階	166.69 平方メートル
	3 階	166.69 平方メートル
	4 階	136.73 平方メートル
	5 階	136.73 平方メートル
	6 階	136.73 平方メートル
	7 階	136.73 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 築町 2 番 9 の 9

建物の名称 201 号

種 類 店舗・居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 65.97 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大牟田市築町

地 番 2 番 9

地 目 宅地

地 積 229.46 平方メートル

共有者 A 持分 105119 分の 7211

物 件 目 録

3 所 在 大牟田市築町
地 番 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 3 9 . 1 3 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 5 1 1 9 分の 7 2 1 1

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	☐ 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: 事務所 □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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 事務所(空き家) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 9,000円 修繕積立金 13,000円 水道料 実費	令和 7年 7月 3日現在 ☐ 滞納はない。 ☒ 滞納がある。 令和7年7月分まで 計1,101,433円(延滞金含む) ☐ 不明	
その他の事項 管理会社等	株式会社モトムラ		
土地	物件2, 3		
現況地目	☒ 宅地(物件2, 3) ☐ 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 ☐ 登記所備置地図のとおり		
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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(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			
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 ☐ 建物配置図のとおり		

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	債務者ら関係人の陳述は得られなかった。

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、事務所として使用されていた事実等から、債務者が事務所（空き家）として占有するものと認めた。
- 債務者の不動産登記記録上の住所に普通郵便にて立入調査期日通知及び利用状況等の照会書を送付したが、宛所尋ね当たらずで返送された。なお、本件建物内には、債務者の不動産登記記録上の氏名宛ての税務署の領収証が存在した。また、第三者の占有を示す文書等は見当たらなかった。
- 3 本件土地は、本件建物が存するマンションの敷地として使用され、公衆用道路（地番302番）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7月3日(木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(大牟田市役所)
R7年7月3日(木) 11:20-11:30	執行官室	管理会社に対し滞納管理有無等の照会書をFAX送信
R7年7月3日(木) 15:00-15:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年7月3日(木) 16:20-16:40	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7月11日(金) 14:30-14:40	執行官室	債務者に対し立入調査期日通知及び利用状況等の照会書を郵送
R7年7月23日(水) 13:20-13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 () : - :		

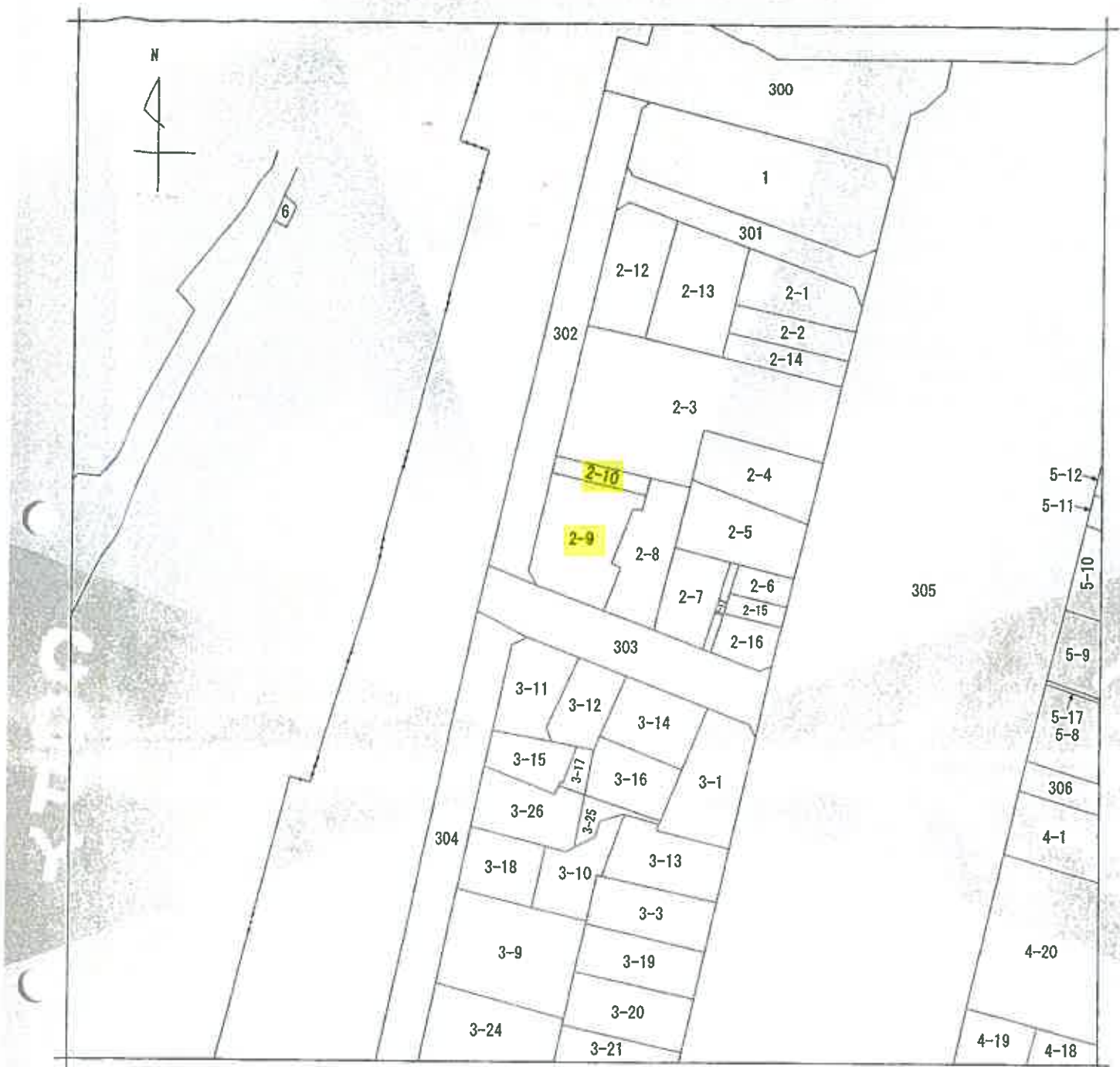
(特記事項)

☐ 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。

☐



(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	大牟田市築町			地番	2番9		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
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7月3日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：23-1
(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7月3日 福岡法務局柳川支局

令和7年7月3日

福岡法務局柳川支局

登記官

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

请求番号: 23-2

(金十在國際金融十次風雲)

作鐵

子孫萬代

第 1 卷 / 第 1 期

1

申請人

縮尺

~~1~~

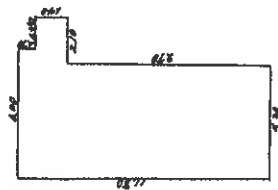
各階平面図

圖面
圖面
平面
剖面
各建

51.11.85

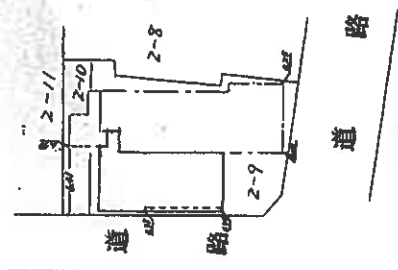
609番子校庭前

大牟田市築町 2 番地 9 2 番地 10



床面積計算

6.00×0.70	$\underline{\quad\quad\quad}$	$\underline{\quad\quad\quad}$	$\underline{\quad\quad\quad}$	4.2
7.40×1.40	$\underline{\quad\quad\quad}$	$\underline{\quad\quad\quad}$	$\underline{\quad\quad\quad}$	10.36
9.70×5.30	$\underline{\quad\quad\quad}$	$\underline{\quad\quad\quad}$	$\underline{\quad\quad\quad}$	51.41
計				65.97

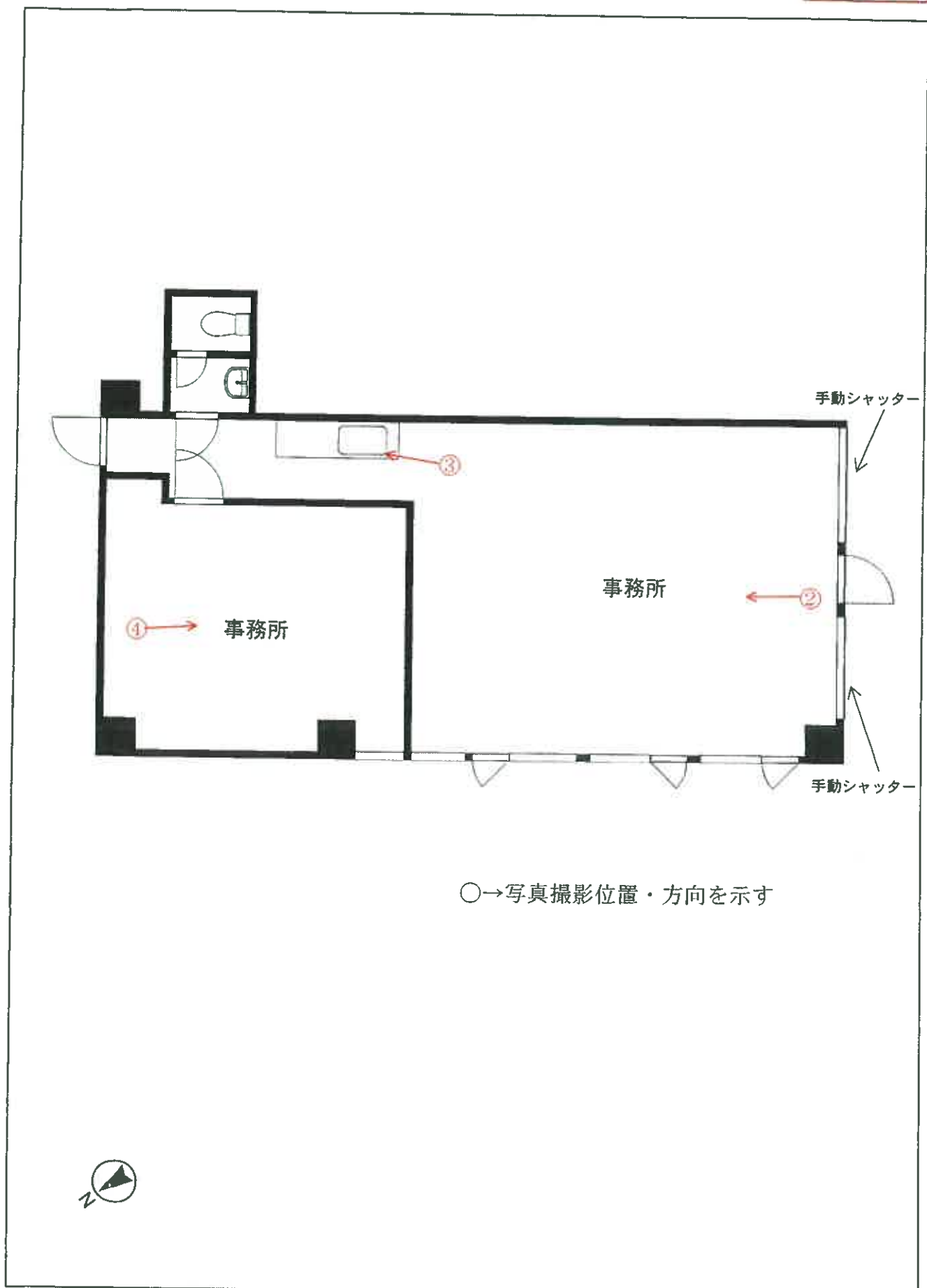


建築物の存する部分之階
建築物番号 201号

○→写真撮影位置・方向を示す

1

間取図



(写真 ①)

物件1 建物が存するマンション



(写真 ②)



事務所

(写真 ③)



(写真 ④)



事務所

令和 7 年（ヌ）第 3 号
令和 7 年 7 月 23 日 現地調査
令和 7 年 8 月 8 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 2,340,000 円	
内訳価格	
物件1（建物）	金 1,760,000 円
物件2（土地）	金 490,000 円
物件3（土地）	金 90,000 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合計価格である。
- 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・3の土地の内訳価格は物件1の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件1の価格は物件2・3の土地利用権等を加味した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 上	現 況
1	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄 参照。
	所 在	大牟田市築町2番地9、2番地10	
	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	
	床 面 積	1階 170.89㎡	
		2階 166.69㎡	
		3階 166.69㎡	
		4階 136.73㎡	
		5階 136.73㎡	
		6階 136.73㎡	
		7階 136.73㎡	
	(専有部分の建物の表示)		
	家 屋 番 号	築町2番9の9	
建 物 の 名 称	201号		
種 類	店舗・居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建		
床 面 積	2階部分 65.97㎡		
2	所 在	大牟田市築町	「特記事項」欄 参照。
	地 番	2 番 9	
	地 目	宅 地	
	地 積	229.46㎡	
	共 有 持 分	7,211 / 105,119	
3	所 在	大牟田市築町	「特記事項」欄 参照。
	地 番	2 番 10	
	地 目	宅 地	
	地 積	39.13㎡	
	共 有 持 分	7,211 / 105,119	
番号	特 記 事 項		
2・3	・敷地権の目的たる土地の数量は現地の状況や建物の制約等によりの確に確認できないが、公図と現地の状況がほぼ符合し、また、航空写真による概測数量とも概ね一致することから、登記地積を採用して評価した。		
1	・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、固定資産税評価証明書記載の床面積 (73.54㎡) を採用した。 ・専有部分の種類の現況は、事務所である。		
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2・3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「大牟田」駅の北東方、約630m 西鉄バス「築町」停留所の北方、約60m。 (別添「位置図」参照)。	
付 近 の 状 況	大牟田市役所の北東約490m付近(直線距離)、国道208号北西側の背後に位置する商業地域で、「ちくまち商店街」の一角を形成している。沿道には、1階部分に近隣型の小売店舗を配置した建物が建ち並ぶが、近年は閉鎖店舗も散見される。市の人口減少や大型店への顧客流出などから、商況に大きな改善は見込み難く、今後も現状程度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 商業地域 80% 400% 準防火地域 ・ 駐車場付置義務条例適用区域(商業地区) ・ 景観計画区域(商業区域) ・ 立地適正化計画(都市機能誘導区域)
画 地 条 件	規 模 形 状 間口・奥行 接道関係 そ の 他	268.59㎡ (合計登記地積) ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照。) 約13m・約20m 角地 道路を挟んで線路に隣接
接 面 道 路 の 状 況	南西側 北西側	幅員約8mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当) 幅員約4.9mの舗装市道と等高に接面 (建築基準法第42条第1項の道路に該当)
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。 ・ 大牟田市企画総務部世界遺産・文化財室にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 ・ 大牟田市防災情報マップによれば、洪水浸水想定区域(0.5m以上3.0m未満)、内水浸水想定区域(0.5m未満)に該当。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	築町マンション
建物の用途	共同住宅・店舗（総戸数 14 戸：住居8戸・店舗6戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和57年9月20日 新築 経過年数 約 43 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 合計床面積 1,051.19 m ² （登記上）
仕様	外壁 吹付タイル、一部タイル張等 屋根 陸屋根（仕上げは不明） その他 ・共用廊下 防滑性ビニル床シート張 等 ・1階～3階が店舗（又は事務所）仕様であり、専用階段が設置されている。
設備等	エレベータ 1基 駐車場 なし 集会所 なし 管理人室 なし（管理人なし） その他 特になし
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、共用部の一部にタイルの剥落、塗装の劣化等が見られ、保守状態はやや劣る。
特記事項	・管理会社によれば、大規模修繕は平成30年頃から以下のとおり部分的に実施しているとのことである。 平成30年頃 屋上防水工事 令和元年頃 北側、西側外壁補修工事、南側テラス改修工事 令和5年頃 南側、東側外壁補修工事 ・大牟田市都市整備部建築住宅課で調査したところ、建築確認申請の事跡が確認できた。なお、完了検査は受けているが、番号は確認できなかった。 建築確認：S57.2.9 第1296号 完了検査：S57.9.17 番号なし ・建築時期から、新耐震基準による設計と考えられる。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2階部分の角区画（南西・北西の2面採光）
床 面 積	登記記載 65.97㎡ 固定資産税評価証明書上 73.54㎡
間 取 り	事務所 （別添「間取図」参照。）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼 ほか 床 塩ビシート貼、フローリングほか 内 壁 ビニールクロス貼 ほか 設 備 電気、ガス給湯、給排水設備 等 その他 手動シャッター
保守管理の状態	普通程度 〔 複数箇所クロスの浮きが見られるが、汚損等は少ない。 ただし、内装の施工時期は不明である。 〕
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。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件2・3一体）

目的敷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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	46,800	1.03	229.46	0.80	7,211 / 105,119	610,000
3	46,800	1.03	39.13	0.80	7,211 / 105,119	100,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{129} & = & 46,800\text{円/㎡} \end{array}$$

* 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。

* 標準化補正：補正要因なし … 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{* 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.08 & \times & 1.04 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.29 \end{array}$$

イ 個別格差・・・・・・角地
1.03

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。

オ 共有持分・・・・・・登記上の共有持分割合による。

② 建物価格（物件１）

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	床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1	280,000	73.54	0.09	1,850,000

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、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（査定）

建物は、建築後約43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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times (1 - & 0.1) & = & 0.09 \end{array}$$

* 建物全体の保守管理の状態がやや劣ることを考慮した。

（２）敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地利用権等割合 イ		敷地利用権等価格 (円) ア×イ
2	610,000	0.10	場所的利益	60,000
3	100,000	0.10	場所的利益	10,000
			計	70,000

イ 敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物価格については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷地利用権等価格の控除 及び加算 (円) イ	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ	価格割合
1	1,850,000	+ 70,000	1.11	2,130,000	75%
2	610,000	- 60,000	1.11	610,000	21%
3	100,000	- 10,000	1.11	100,000	4%
合 計				2,840,000	100%

ウ 個別格差： 一棟のマンション内における階層・位置・品等・用途等の効用格差等を考量して査定した。

(以下余白)

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
60,000	1.11	65.97	4,390,000

ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。

なお、基準階の比準価格は、住宅用途を前提とする価格であり、事務用途である点は、個別格差で考慮した。

イ 個別格差： 積算価格と同様

ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 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。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	$\text{ア} \times \text{イ} \div \text{ウ} \times \text{エ}$
780,000	1.00	17.0%	1.00	4,590,000

ア 総 収 益：地域における類似物件の賃貸募集事例等を参考に査定した。

イ 家賃等補正：地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

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等を勘案して
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
の等を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・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記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	2,840,000	1.00	2,840,000	10%
② 比準価格	4,390,000	1.00	4,390,000	50%
③ 収益価格	—		4,590,000	40%
調整後の価格	4,320,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	4,320,000	75%	3,240,000
2		21%	910,000
3		4%	170,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、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	案分後の価格 (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	3,240,000	0.90	0.70	0.86		1,760,000
2	910,000	0.90	0.70	0.86		490,000
3	170,000	0.90	0.70	0.86		90,000
一括価格 (合計)						2,340,000

イ 市場性修正：事務用途の区分所有建物であり、用途性から需要者がやや限定される。
こうした点に鑑みて、市場性減価(△10%)を考慮した。

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。
本件は申立債権者がマンションの管理組合であり、配当予定額を考慮して求めた。

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：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：「大牟田」駅の北東方、道路距離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 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 4 間取図 | 1 葉 |
| 5 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

