

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 10 月 29 日から 令和 8 年 11 月 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 12 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 8 年 11 月 26 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 8 年 10 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 000, 000 1, 600, 000	一括	400, 000	595, 183	37, 198
1	680, 000				
2	1, 320, 000				

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市栄町二丁目

地 番 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 3 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 大牟田市栄町二丁目 1 4 番地 2、1 4 番地 1、1 4 番地 3

家屋 番号 1 4 番 2

種 類 映画館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建

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

(現況)

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

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

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

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
1～2	2,860,000	2,000,000	一括
1	970,000	680,000	
2	1,890,000	1,320,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 1 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2】

本件建物のために、その敷地の一部（地番 1 4 番 1（一部）、1 4 番 3（一部）、1 4 番 4（全部）、共有者 D, E, F, G）につき賃借権が存する。上記賃借権につき争いあり。

《 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 所 在 大牟田市栄町二丁目
地 番 1 4 番 2
地 目 宅地
地 積 5 0 3 . 4 7 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 2

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

2 所 在 大牟田市栄町二丁目 1 4 番地 2、1 4 番地 1、1 4
番地 3

家屋 番号 1 4 番 2

種 類 映画館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建

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

(現況)

種 類 店舗

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

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

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 1

共有者 C 持分 4 分の 1

令和 7年(分)第 7号
令和 7年 9月29日受理
令和 7年12月11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 大牟田市栄町二丁目

地 番 1 4 番 2

地 目 宅地

地 積 5 0 3 . 4 7 平方メートル

共有者	A	持分 4 分の 2
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 1

2 所 在 大牟田市栄町二丁目 1 4 番地 2、1 4 番地 1、1 4 番地 3

家屋 番号 1 4 番 2

種 類 映画館

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造スレート葺 3 階建

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

共有者	A	持分 2 分の 1
共有者	B	持分 4 分の 1
共有者	C	持分 4 分の 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)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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2		
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: 店舗 ☒ 構造: 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 ☒ 床面積: 1階 約830㎡(増築の場所不明) 2階 約890㎡(同) 3階 約890㎡(同) 4階 約30㎡(同)		
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 店舗(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		

目的外土地の概況(その1)(物件2建物関係)		
1	所 在	大牟田市栄町二丁目
	地 番	14番1
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	1065.09平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D, E, F, G)
	その他の事項	
2	所 在	大牟田市栄町二丁目
	地 番	14番3
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	624.81平方メートル (☐ 全部 ☒ 一部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D, E, F, G)
	その他の事項	
3	所 在	大牟田市栄町二丁目
	地 番	14番4
	地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	20.44平方メートル (☒ 全部 ☐ 一部)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (D, E, F, G)
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐
	地 積	平方メートル (☐ 全部 ☐ 約 平方メートル)
	所 有 者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()
	その他の事項	

目的外土地の概況(その2) (物件2建物関係)		
■関係人(■C(占有者) ■F, G(土地共有者))の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□所有権 □地上権 ■賃借権(C) □使用借権 ■無権原(F, G)	
占有開始時期	不明(物件2建物新築時)	
最初の契約日	不明(物件2建物新築時)	
契約等	期間	不明
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 □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし
契約当事者	貸主	□土地所有者 ■その他の者(H)
	借主	□建物所有者 ■その他の者(I)
地代・支払時期等	毎月金120,000円(支払時期不明)	
地代前払	□ない □ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		
地代滞納	□ない □ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	□ない □ある()	
訴訟提起等	□ない □ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □係属中 □終局()	
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	

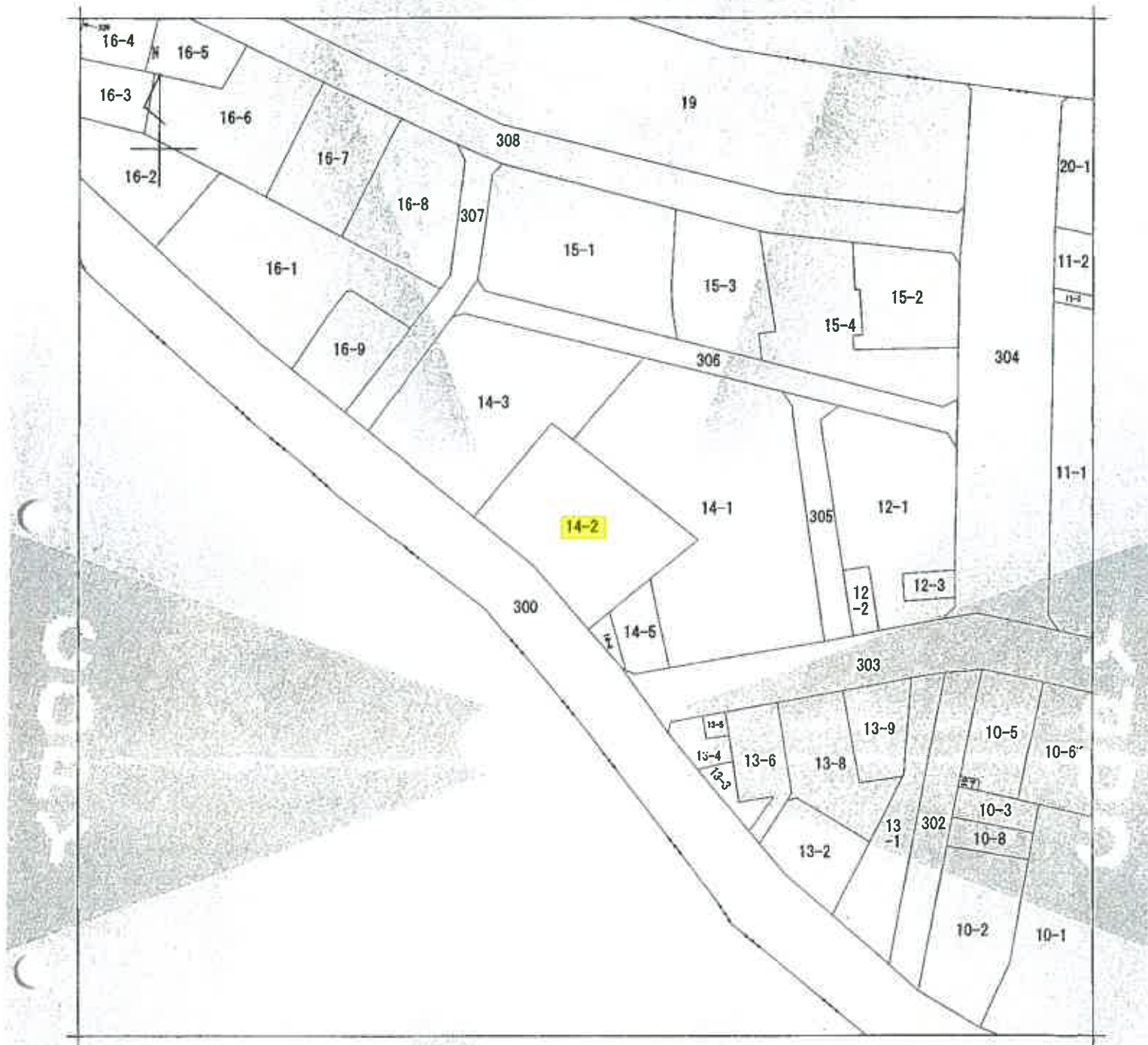
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ D, E, F, G (目的外土地共有者)	令和7年12月5日付け書面要旨 1 本件建物が、私の共有する目的外土地（地番14番1等）の一部を建物敷地として利用していることに間違いはない。 2 本件建物の土地利用権原は、現在は、無権原（無断使用）であると考えている。 3 本件建物の敷地として利用している目的外土地については、昭和40年代、私の祖父であるHと、現在の所有者Cさんらの祖父であるIさんとの間で、映画館敷地の一部として土地賃貸借契約がなされた。 4 当時の賃貸借契約の詳細は不明であるが、最終的には月額賃料金120,000円程度で貸し付けられていた。賃貸借契約書は見当たらない。 5 その後、賃貸借契約の更新は行われず、Iさんの子息と思われるJさんが、本件土地建物を所有するも、事業不振等により平成初め頃から、賃料支払いの遅延や不払いがあり、最終的には同人は音信不通となった。所在が不明であるため、法的な賃貸借契約の解除等の手続は取っていない。 6 長年、土地賃料の不払いに加え、行方知れずで契約当事者間の信頼関係を失う状態になっているため、私としては土地賃貸借契約は失効していると思う。結果、無断使用での建物による土地占有が続いている。 7 競売の結果、本件土地建物が売却され、所有者が変更になった場合、これまでどおりの利用は出来ない。この場合、本件建物の目的外土地上に存する部分の解体撤去を求める。なお、新所有者が、目的外土地の買受を希望する場合は売却を検討する。
■ C (土地建物共有者)	令和7年12月8日電話要旨 1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物は、約22年程前まで、1, 2階部分を、私の父Jがインテリア用品の販売店として使用しており、その責任者を私がしていました。3階部分は、同時期頃までに、伯父が経営する有楽商事株式会社がビリヤード場を営んでいました。 3 本件建物は、いつ頃、建築されたかは知りません。私の祖父が有楽商事株式会社が建築した模様です。その後、有楽商事株式会社を退職した父が退職金代わりに本件土地建物の所有権を譲り受けたようです。 4 本件建物の敷地として目的外土地（地番14番1等）を利用していることは知っています。賃料は支払っていません。父が存命だった頃から未払いも間違い有りません。平成の半ば頃に、父は売り上げがないので払えないと言っていました。その頃になると、目的外土地共有者らも請求をしていなかったようです。 5 目的外土地共有者らからは、土地賃貸借契約は無効だとか、はみ出している部分を取り壊して欲しいとか言われたことは有りません。私としては、土地賃貸借契約は続いており、賃料不払いの状態が続いているものと思います。また、土地賃貸借契約を結んだ借主有楽商事株式会社は存続しておりますので、同社との間での問題ではないかと思っています。

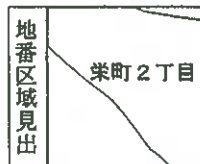
執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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、共有者らが店舗（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件建物の目的外土地（地番14番1等）に対する土地利用権は、関係人の陳述では、土地共有者らは、土地賃貸借契約は信頼関係を失っており、契約は失効していると述べ、建物共有者らは契約は失効しておらず、賃料不払いの状態が続いているものと述べ、相反している。但し、土地共有者らは、これまで法的に土地賃貸借契約の解除の手続は取っていないので、未だ契約の解除に至っていないとするのが相当である。よって、本件建物の目的外土地利用権は土地賃貸借によるものとするのが相当である。
- 4 本件土地は公衆用道路（地番300番）に接道している。
- 5 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。境界標は確認出来なかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月26日（金） 16：30－17：00	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年9月26日（金） 17：10－17：20	執行官室	共有者らに対し立入調査期日通知書を送付
R7年9月29日（月） 9：00－9：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R7年9月29日（月） 9：40－10：00	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11月13日（木） 10：50－12：10	物件所在地	立入調査，写真撮影
R7年11月25日（火） 11：30－11：40	執行官室	目的外土地（地番14番1等）共有者らへ土地利用に関する照会書送付
R7年12月8日（月） 12：30－12：40	執行官室	Cに架電（占有状況等確認）
（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 分	所 在 大牟田市栄町二丁目				地 番 14番2		
出 力 縮 尺	1/600	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。

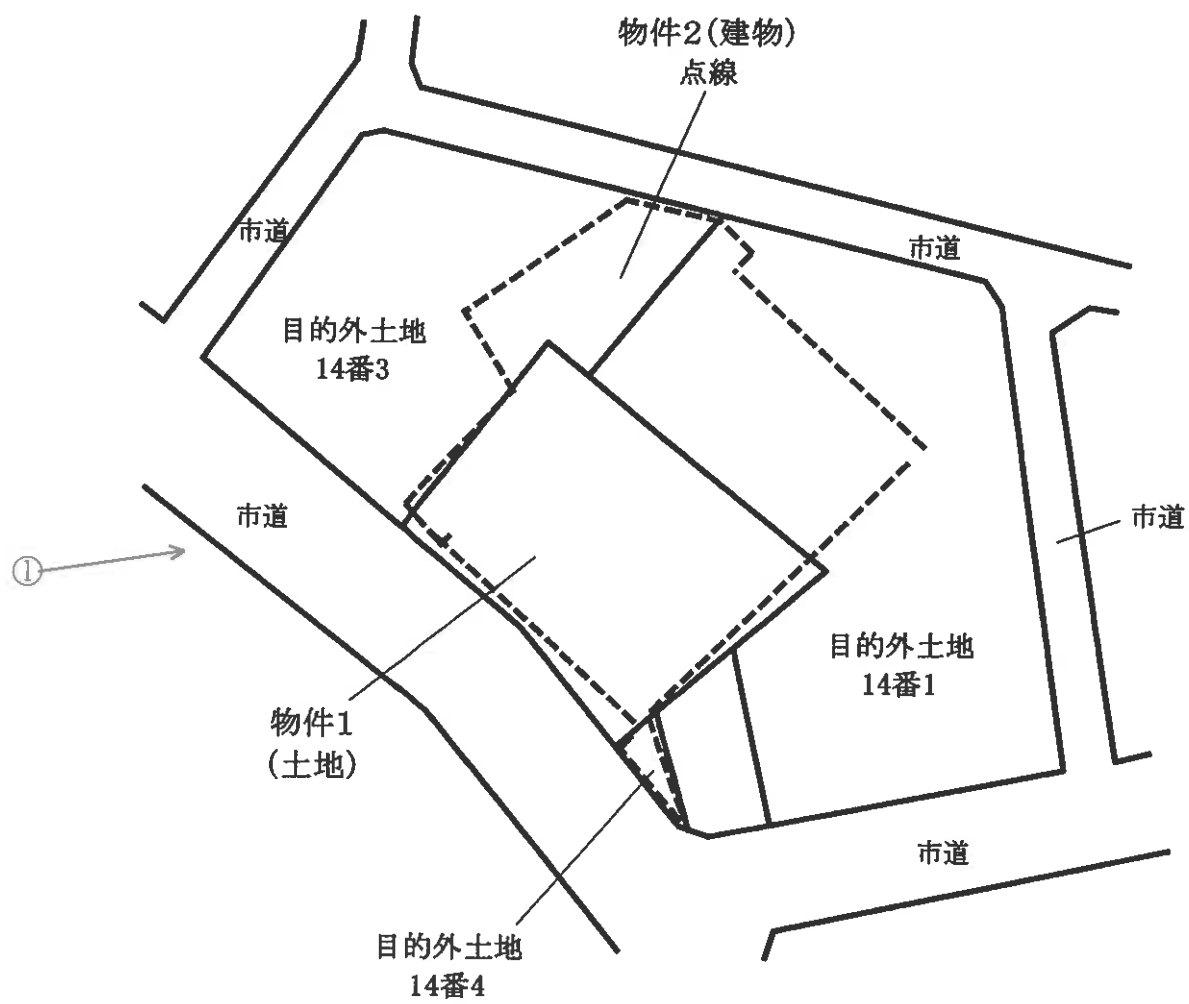
令和7年9月29日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：7-1
(1/1)

(8枚目)

A3をA4に縮小

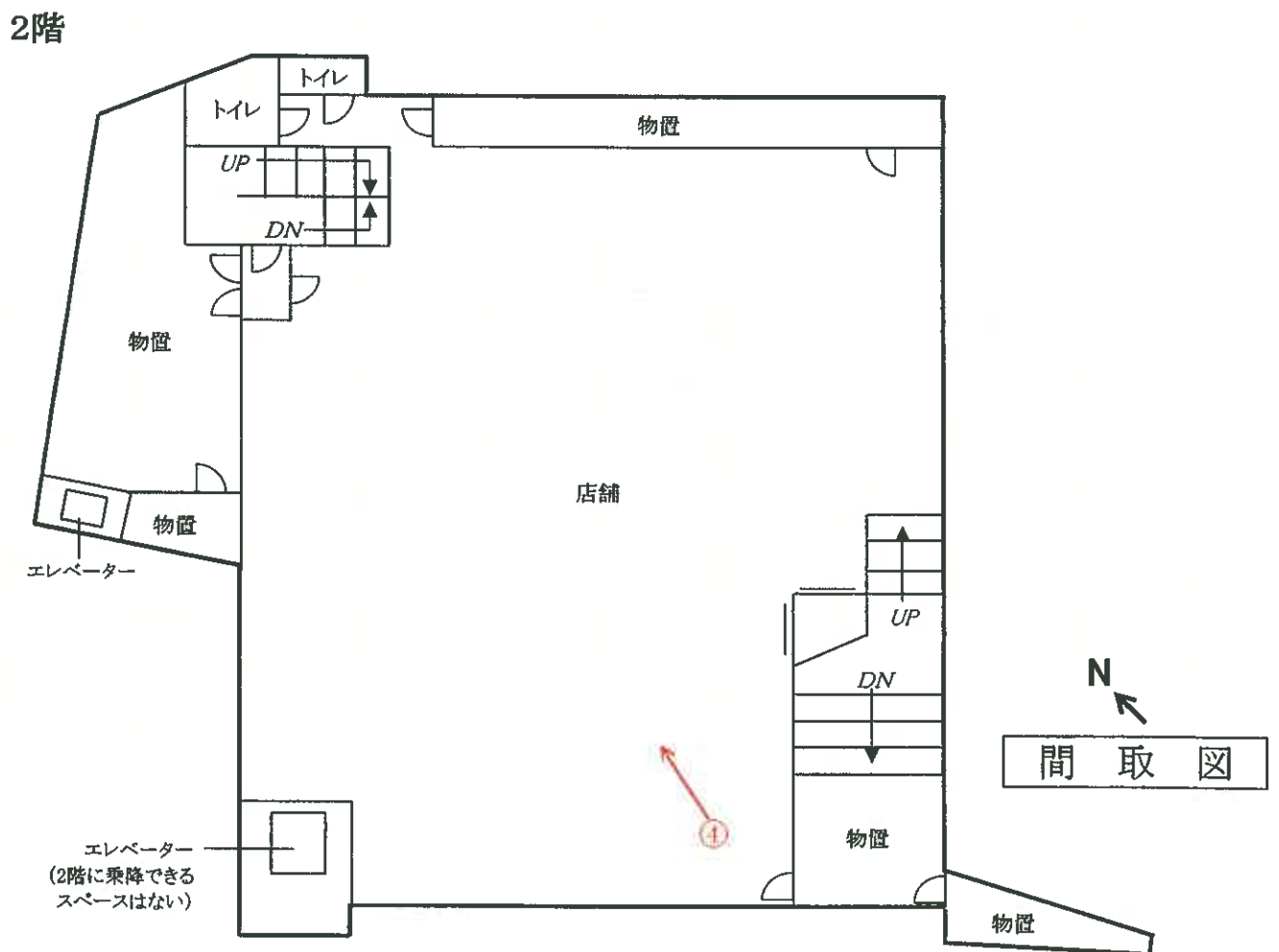
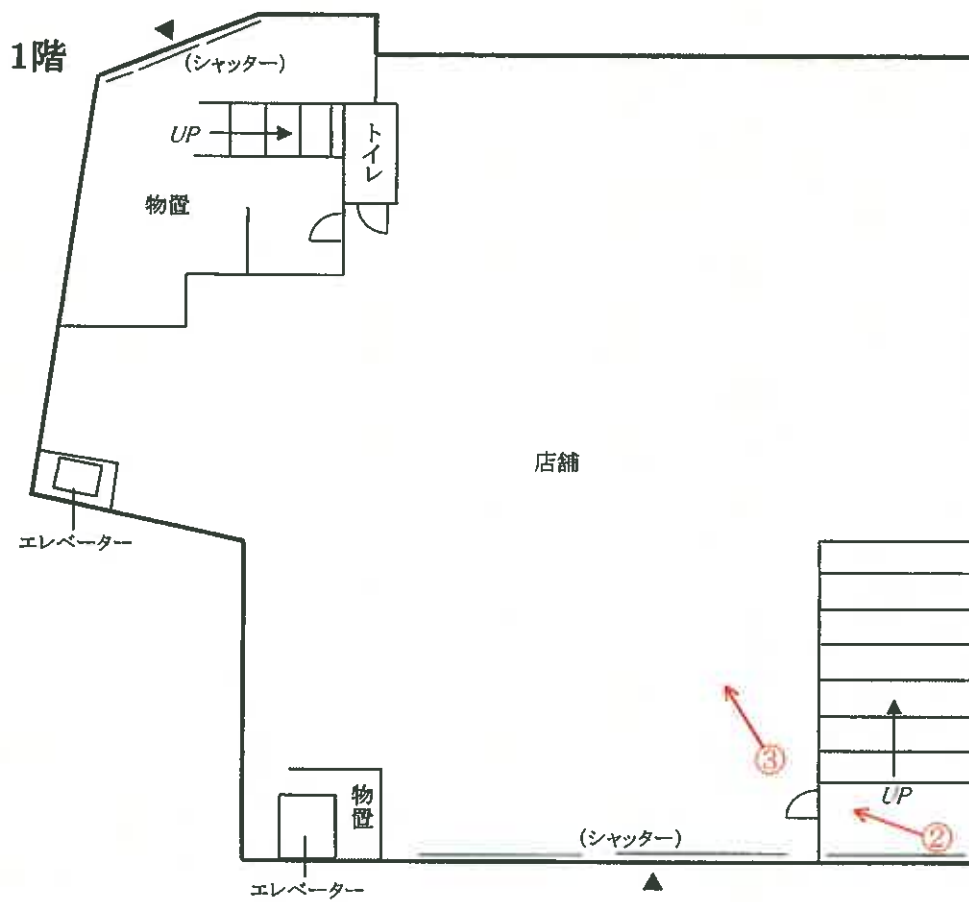
公用



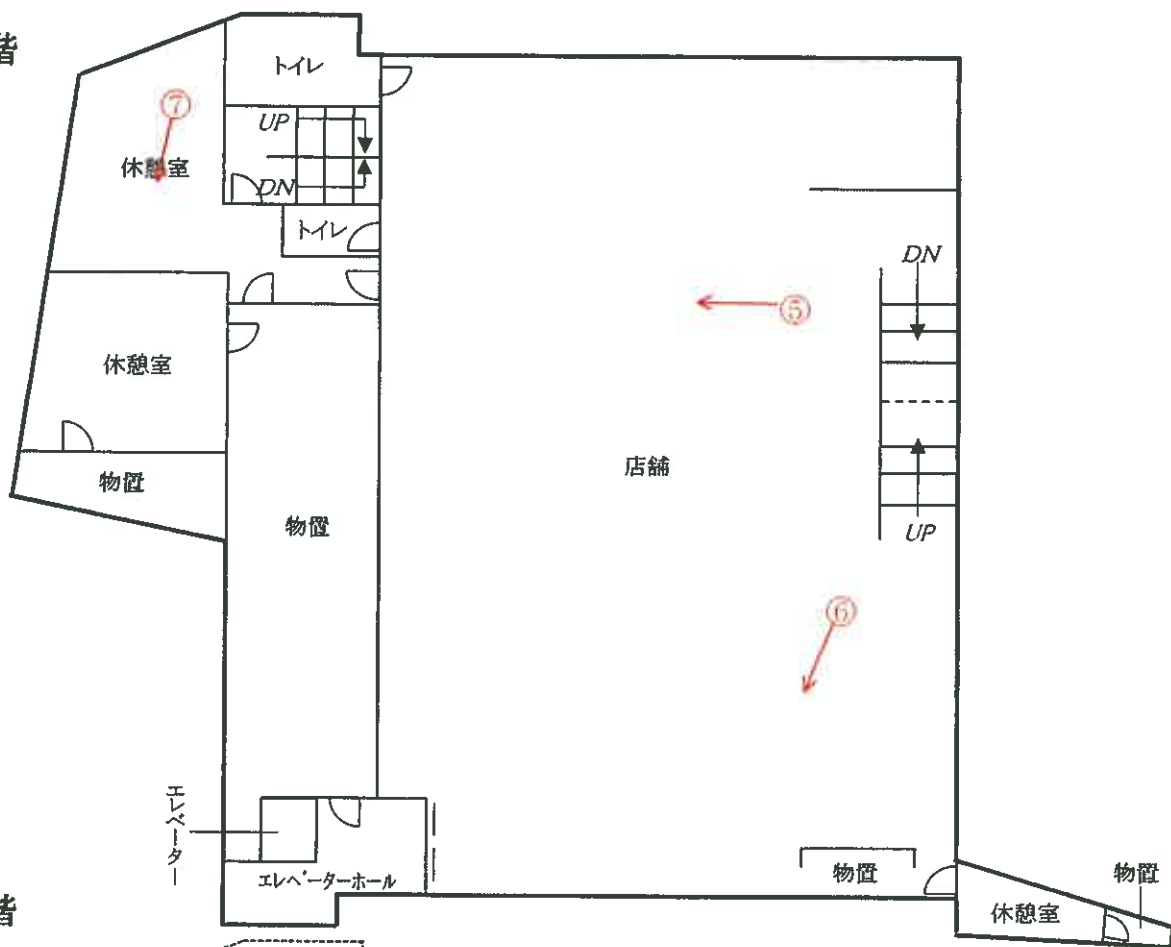
N
↑

土地・建物位置関係図

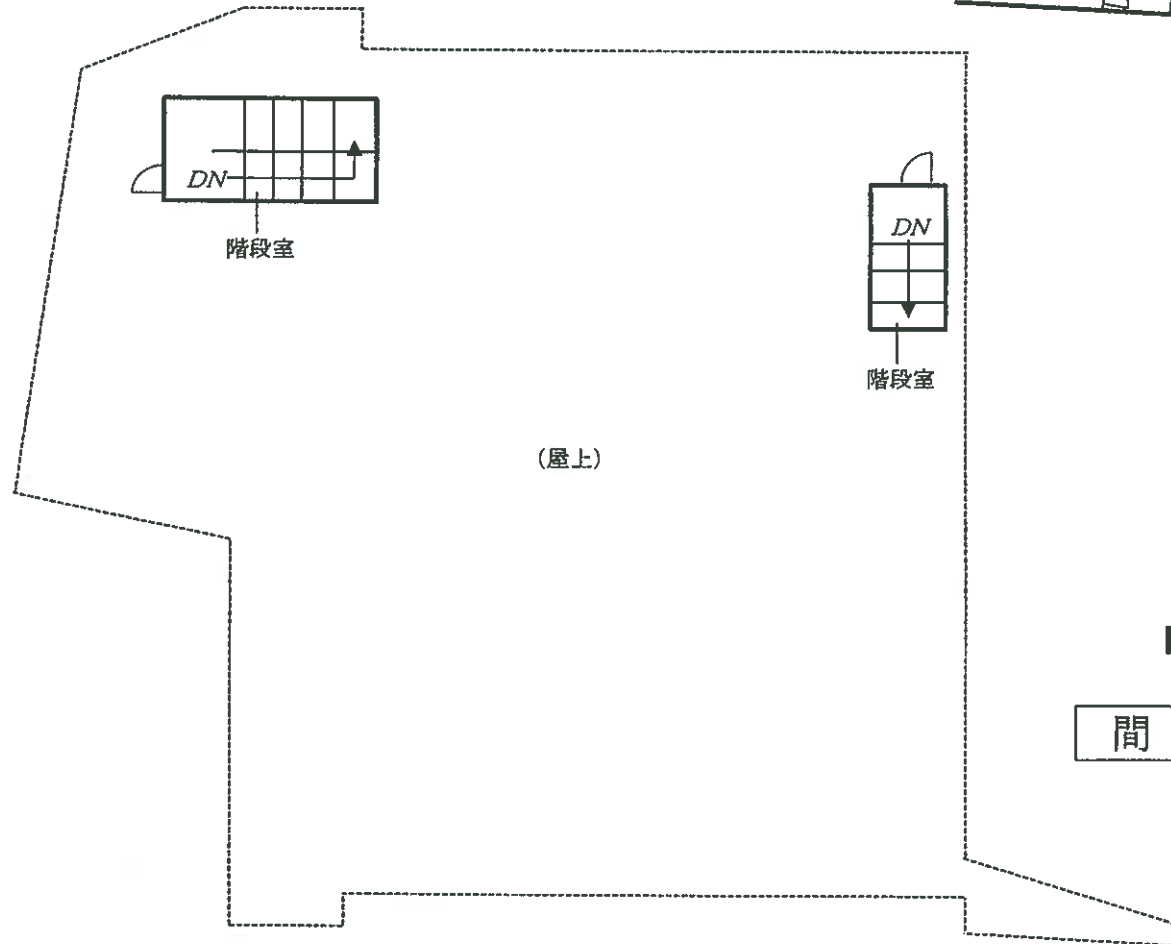
○→写真撮影位置・方向を示す



3階



4階



N
↑

間 取 図

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



(写真 ⑤)



(写真 ⑥)



(写真 ⑦)



(1 4 枚目)

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 11 月 13 日 現地調査
令和 7 年 12 月 10 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 4,080,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,380,000 円
物件2（建物）	金 2,700,000 円

- ① 一括価格は、物件1、2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	大牟田市栄町二丁目 14 番 2 宅地 503.47 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大牟田市栄町二丁目 14番地2、14番地1、14番地3 14 番 2 映画館 鉄骨鉄筋コンクリート造スレート葺3階建 1階 642.14 m ² 2階 312.39 m ² 3階 111.76 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、公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。		
2	・現況の所在地番は「14番地2、14番地1、14番地3、14番地4」である。 ・現況の種類は「店舗」である。 ・現況の構造は「鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根4階建」である。 ・未登記増築部分があり、現況の床面積（概測）以下のとおりである。 1階 約830m² 2階 約890m² 3階 約890m² 4階 約30m² 延 約2,640m² なお、未登記増築の箇所及び増築時期は不明である。 ・目的建物は、建物図面・各階平面図の法務局備付がない。		
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」駅の南西方、約300m。 西鉄バス「栄町」停留所の北西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大牟田市役所の北方約700m（直線距離）に位置する、旧来からの商業地域であるが、現在は空地や空き店舗が多く見られる。 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	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	駐車場付置義務条例適用区域（商業地区）
画 地 条 件	地 積	503.47㎡（登記地積）
	形 状	ほぼ長方形（別添「公図（写）」参照）
	間 口	約24m
	奥 行	約20m
	接 道 関 係	一方路地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約9.1mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）と、ほぼ等高に接面。	
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（引き込み可） 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、「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	・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・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・埋蔵文化財包蔵をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的土地上の目的建物（物件２）は、目的土地のほか、目的外土地にも跨って建っている。目的外土地の契約上の使用面積等は不明であるが、現地調査より、物件２建物の土地利用権等が及ぶ目的外土地の面積を、地番14番1の一部、同14番3の一部、同14番地4の全部の、計約400㎡と査定した。 ・目的外土地の土地利用権等の詳細は現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的外土地（物件２建物の土地利用権等が及ぶ部分）と物件１を合わせた全体では、二方路（北東側で幅員約3.9mの舗装市道にも接面）の不整形地である。
---------	--

2. 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	建 築 年 月 日：昭和31年頃新築（推定） 経 過 年 数：約 69 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 40 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造4階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング、コンクリート ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床：Pタイル、塩ビシート、合板 ほか 内 壁：ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備：電気、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2,640㎡である。各階の現況床面積はP2を参照。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：店舗 間 取 り：別添「間取図」参照。
品 等	使 用 資 材：やや劣る 施 工 状 態：やや劣る
保守管理の状態	相当に劣る （築年が古く、全体的に老朽化が著しい）
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。 ・旧耐震基準（昭和56年6月以前の耐震基準）による設計である と思われる。 ・建築時期、構造、種類等から判断して、アスベスト含有建材 が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使 用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・目的建物は、当初は、昭和30年代に映画館として建築された ものが、増築を重ねて現在の形態になったと推定される。現況 は、空き店舗のまま20年以上が経過しているとみられ老朽化が 著しいことから、改築等のうえ、建築基準法、消防法、駐車場 付置義務条例等、現行の各種法令に合致させたいうえで継続使用 するためには相当の費用を要すると思われる。
---------	--

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、目的外土地）

目的土地等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	32,500	0.77	503.47	0.70	8,820,000
※	32,500	0.77	400	0.70	7,010,000

※…目的外土地（物件2建物の土地利用権等が及ぶ部分）

【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5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 32,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.04	1.02	1.00	1.00	1.06

1.04 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：

規模	二方路	形状	個別格差
0.80	1.01	0.95	0.77

0.80 × 1.01 × 0.95 = 0.77

ウ 地 積：登記数量による（目的外土地については概測）。

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（建物の解体費用が高額となる可能性が高い）等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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
2	230,000	2,640	0.01	6,070,000
合計				6,070,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後70年程度を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。保守管理の状態は相当に劣り、改築等を行ったうえで継続使用するためには相当の費用を要すると考えられる点を考慮し、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-80%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & 0.05 & \times & (1 - 0.8) & = 0.01 \end{array}$$

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
1	8,820,000	0.35	法定地上権	3,090,000
目的外 土地	7,010,000	0.30	賃借権	2,100,000
計				5,190,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を、物件1につき法定地上権、目的外土地につき賃借権と判定し、その割合をそれぞれ35%、30%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	8,820,000	－ 3,090,000		0.40	0.60	1,380,000
2	6,070,000	＋ 5,190,000	1.00	0.40	0.60	2,700,000
一 括 価 格 (合 計)						4,080,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正：

- ・ 建物が老朽化し、かつ、汎用性にも欠け、需要が大きく制限される。 0.70
- ・ 旧耐震基準による設計、アスベスト使用の可能性 0.80
- ・ 目的建物の一部が目的外土地に跨るなど、目的外土地と一体利用されている。 0.80
- ・ 目的外土地の土地賃貸借契約が解除される可能性があるなど、係争のリスクが存する。 0.90

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.70 \times 0.80 \times 0.80 \times 0.90 = 0.40$$

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5-1」
所 在 : 大牟田市新栄町20番2
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 34,800 円/㎡ (対前年変動率 -0.9%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 154 ㎡
地 域 の 概 要 : 中低層の店舗、事務所が多い駅前の商業地域
接 面 街 路 : 南 側 幅員約 15m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の北西方、道路距離120m。
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 土地・建物位置関係図	1 葉
4 間取図	2 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

