

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 令和 8 年 11 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 11 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 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）
6～11	8,630,000 6,904,000	一括	1,726,000	360,574	22,534
6	500,000				
7	1,340,000				
8	1,090,000				
9	2,170,000				
10	500,000				
11	3,030,000				



11

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 9 . 6 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 7 . 1 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 2 . 9 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 3 . 0 7 平方メートル |



11

物 件 目 録

10 所 在 大牟田市松浦町 4番地1、4番地2

家屋 番号 4番1

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 57.96平方メートル

(現況)

床 面 積 約60.96平方メートル

11 所 在 大牟田市松浦町 4番地2

家屋 番号 4番2

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 239.36平方メートル
2階 239.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 239.36平方メートル
2階 約101.36平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 2 5 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 6 ～ 1 1】

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 6 ～ 1 1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 0, 1 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 9】

隣地（地番 4 番 2 2）との境界が不明確である。

【物件番号 7, 9】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 4 番 2 3）の登記が存在する。

《 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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 6 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 2 9 . 6 5 平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 7 . 1 9 平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 2 . 9 7 平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 | 番 | 4 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 0 3 . 0 7 平方メートル |

物 件 目 録

1 0 所 在 大牟田市松浦町 4 番地 1、4 番地 2

家屋 番号 4 番 1

種 類 休憩所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 5 7 . 9 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 6 0 . 9 6 平方メートル

1 1 所 在 大牟田市松浦町 4 番地 2

家屋 番号 4 番 2

種 類 倉庫・事務所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 3 9 . 3 6 平方メートル

2 階 2 3 9 . 3 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 2 3 9 . 3 6 平方メートル

2 階 約 1 0 1 . 3 6 平方メートル

令和 7 年(ㄥ)第 6 号
令和 7 年 8 月 2 0 日受理
令和 7 年 1 0 月 9 日提出
その 3 (物件 6 ～ 1 1)

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

5 所 在 大牟田市上町二丁目 6 番地 10、6 番地 1

家屋 番号 6 番 10 の 4

種 類 車庫・倉庫・作業場

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建

床 面 積
1 階 137.40 平方メートル
2 階 137.40 平方メートル
3 階 137.40 平方メートル
4 階 19.55 平方メートル

6 所 在 大牟田市松浦町

地 番 4 番 1

地 目 宅地

地 積 129.65 平方メートル

7 所 在 大牟田市松浦町

地 番 4 番 2

地 目 宅地

地 積 337.19 平方メートル

8 所 在 大牟田市松浦町

地 番 4 番 3

地 目 宅地

地 積 202.97 平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 9 | 所 在 | 大牟田市松浦町 |
| | 地 番 | 4 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 0 3 . 0 7 平方メートル |
-
- | | | | |
|-----|-------|------------------|---------------|
| 1 0 | 所 在 | 大牟田市松浦町 | 4 番地 1、4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 1 | |
| | 種 類 | 休憩所 | |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 | |
| | 床 面 積 | 5 7 . 9 6 平方メートル | |
-
- | | | | |
|-----|-------|---------------|--------------------|
| 1 1 | 所 在 | 大牟田市松浦町 | 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 4 番 2 | |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 2 3 9 . 3 6 平方メートル |
| | | 2 階 | 2 3 9 . 3 6 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件6，7，10）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件6，7			
現況地目	☒ 宅地（物件6，7） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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10			
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物）。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約60.96㎡（増築約3㎡）			
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 控え室 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 { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 ☐ ある { 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7～9，11）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件7～9		
現況地目	☒ 宅地（物件7～9） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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11		
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：1階 239.36㎡ 2階 約101.36㎡（減築約138㎡）		
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 葬祭場 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 保管開始日 [平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号		
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
■債務者兼所有者従業員	1 私は、債務者兼所有者の従業員です。副社長から、私が立ち会うように指示されたので、私が説明致します。 2 物件10建物は、債務者兼所有者が物件11建物の葬祭場に附属する親族の控え室として使用しています。 3 物件11建物は、債務者兼所有者が経営する葬祭場です。 4 私は、約26年前から、債務者兼所有者で働いていますが、本件各建物は、当時から、形状等は変わっていません。増改築等の経緯は知りません。 5 本件各建物は、破損箇所は特にありません。雨漏りや白蟻被害はないと思います。 6 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。 7 本件建物内に存する物は債務者兼所有者が所有する物品です。 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。

執 行 官 の 意 見

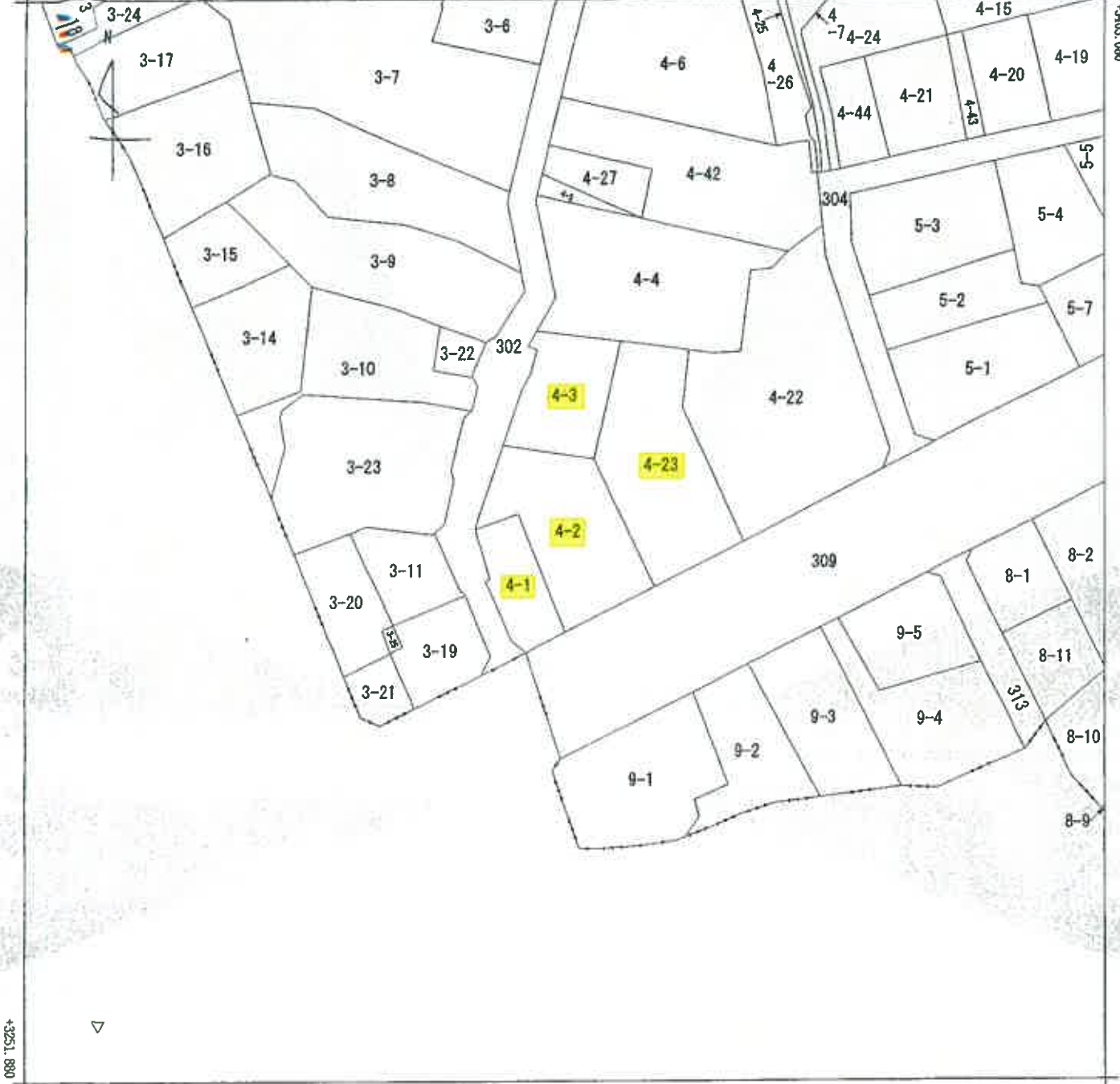
- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 物件10建物の占有状況は、控え室として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が控え室として、物件11建物の占有状況は、葬祭場として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が葬祭場として、それぞれ占有するものと認定した。
- 3 物件6、7、9土地は公衆用道路（地番309番）に、物件8土地は公衆用道路（地番302番）に、それぞれ接道している。
- 4 本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、境界標も存する。関係人は、境界につき本件各土地と周囲の土地で境界の争いはない旨述べているが、物件9土地と東側で接する土地（地番4番22）の一部の形状が公図とは異なって見えることから、同隣地との境界は不明瞭である。
- 5 物件7、9土地上には現存しない下記建物の登記が存する。
- | | | |
|------|---------|------------|
| 所 在 | 大牟田市松浦町 | 4番地23、4番地2 |
| 家屋番号 | 4番23 | |
| 種 類 | 倉庫 | |
| 構 造 | 木造瓦葺2階建 | |
| 床面積 | 1階 | 231.40㎡ |
| | 2階 | 85.95㎡ |
| 所有者 | 債務者兼所有者 | |

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月20日（水） 10：06－10：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R7年8月20日（水） 16：50－17：10	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年8月21日（木） 9：12－9：20	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8月22日（金） 13：36－13：40	執行官室	債務者兼所有者へ立入調査期日通知書を郵送
R7年9月8日（月） 13：50－14：20	物件所在地	立入調査，関係人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。 ☐		

(座標値種別：図上測定)

-51257.129

+3403.080



-51407.129 (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	所在地	大牟田市松浦町				地番	4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8月21日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：3-3
(1/1)

(8枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成3年8月20日

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8月21日 福岡法務局柳川支局 登記官

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：3-9

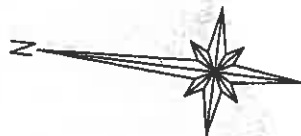
530907 各階平面図

H3.8.20

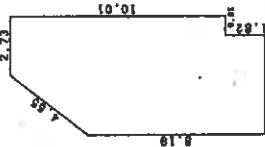
家屋番号 4番1

建築物の所在 大牟田市松浦町4番地1、4番地2

建築物平面図



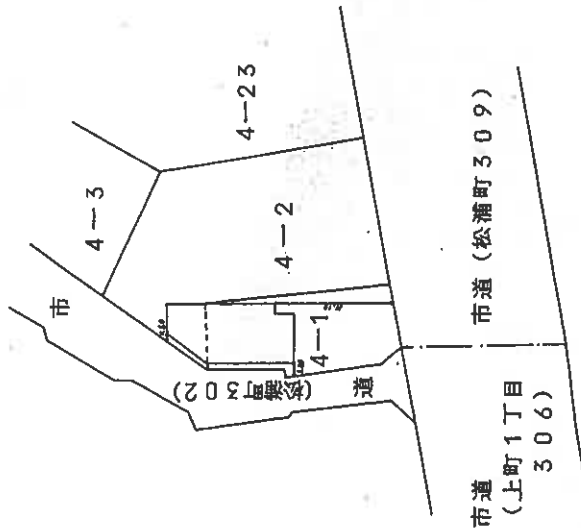
1階



求積表

$1.82 \times 4.55 = 8.2810$
 $6.37 \times 5.46 = 34.7802$
(5.46×2.73)
 $5.46 \times 3.84 / 2 = 14.90580$

合計 57.96700
床面積 57.96 m²



作製者

土地

製図者 (株) 98 (株) 98

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和46年3月29日

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8月21日 福岡法務局柳川支局

A4判に縮小

(10枚目)

登記官

530908

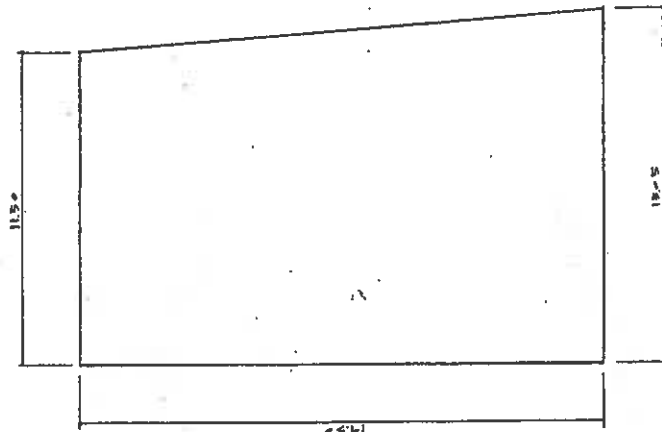
建物階平面図

家屋番号 46-3-29

建物の所在 佐賀県佐賀市大字田原町46-3-29 大字田原町46-3-29 大字田原町46-3-29 大字田原町46-3-29

浦町4-2

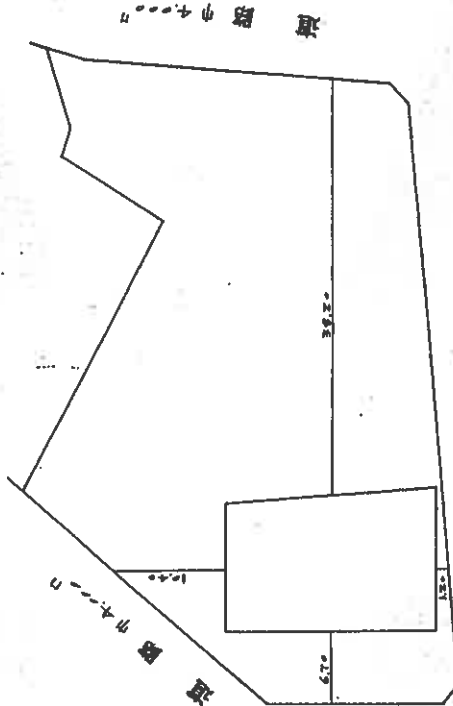
作製年月日 昭和46年3月27日 作製者 申請人



1.2階平面図

床面積

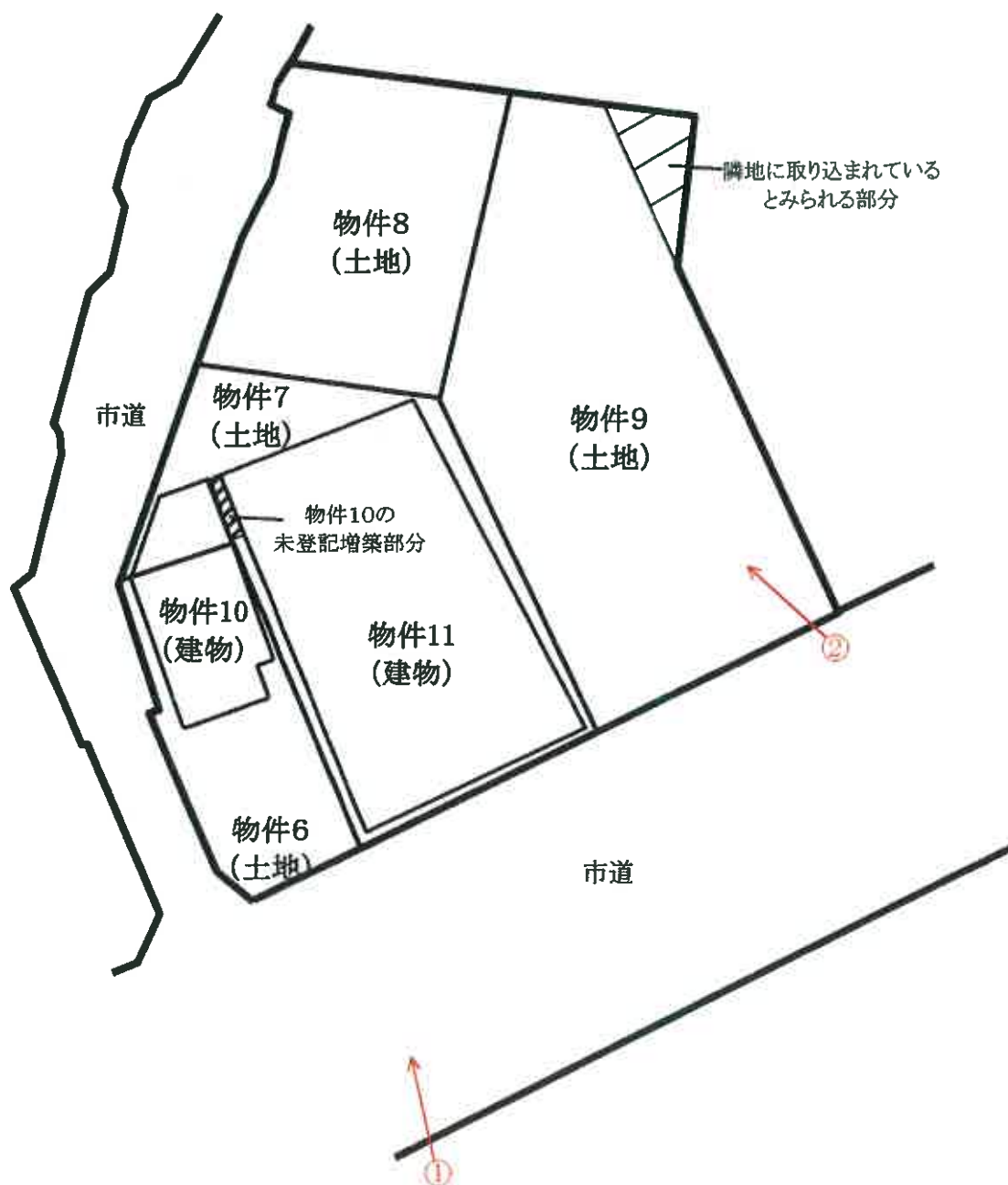
$$\frac{11.50 \times 19.5}{2} \times 19.5 = 239.3625 \text{ m}^2$$



道路幅18.0m

縮尺 1/200 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

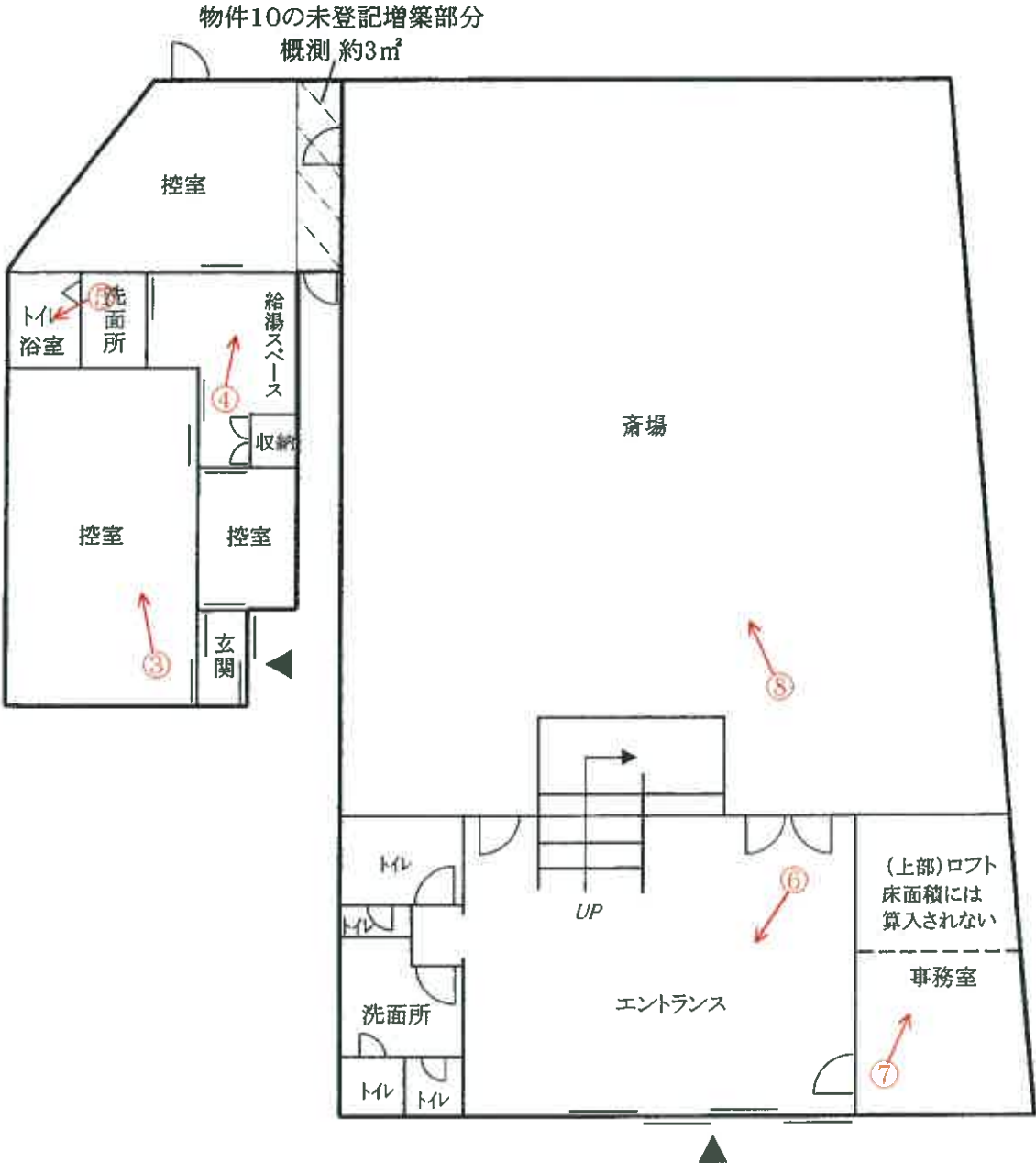


土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

物件 10

物件11 1階

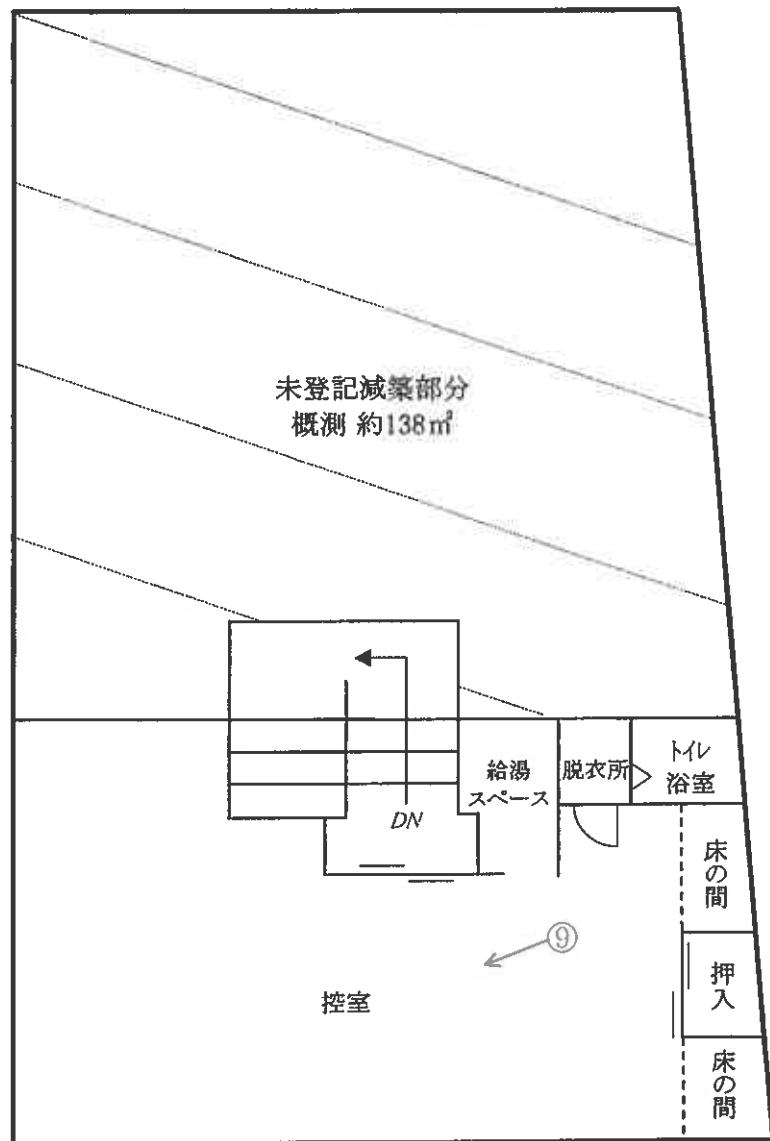


N
↑

間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

物件11 2階



間 取 図

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



控室 (物件10)

(写真 ④)



給湯スペース (物件 10)

(写真 ⑤)



トイレ浴室 (物件 10)

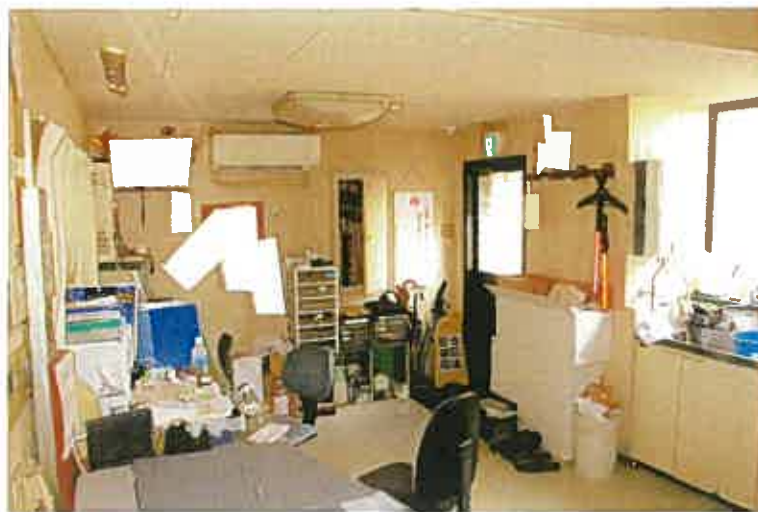
(写真 ⑥)



エントランス (物件 11)

(15 枚目)

(写真 ⑦)



事務室 (物件 1 1)

(写真 ⑧)



斎場 (物件 1 1)

(写真 ⑨)



控室 (物件 1 1)

令和 7 年（ケ）第 6 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 22 日 評 価

福岡地方裁判所大牟田支部 御中

評 価 書

その 3（物件 6 ～ 11）

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典

印

第1 評価額

一括価格	
金 8,630,000 円	
内訳価格	
物件6（土地）	金 500,000 円
物件7（土地）	金 1,340,000 円
物件8（土地）	金 1,090,000 円
物件9（土地）	金 2,170,000 円
物件10（建物）	金 500,000 円
物件11（建物）	金 3,030,000 円

- ① 一括価格は、物件6～11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6の内訳価格は物件10のための土地利用権等価格を控除した価格、物件7の内訳価格は物件10及び物件11のための土地利用権等価格を控除した価格、物件8及び物件9の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件10及び物件11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
6	所在地 地目 地積	大牟田市松浦町 4 番 1 宅地 129.65 m ²	特記事項のとおり
7	所在地 地目 地積	大牟田市松浦町 4 番 2 宅地 337.19 m ²	同上
8	所在地 地目 地積	大牟田市松浦町 4 番 3 宅地 202.97 m ²	同上
9	所在地 地目 地積	大牟田市松浦町 4 番 23 宅地 403.07 m ²	同上
10	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大牟田市松浦町 4番地1、4番地2 4 番 1 休憩所 木造スレート葺平家建 57.96 m ²	同上
11	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	大牟田市松浦町 4番地2 4 番 2 倉庫・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 239.36 m ² 2階 239.36 m ²	同上

番号	特 記 事 項																
6～9	・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、可能な範囲での概測および収集資料から、概ね登記数量程度と思われる。よって、評価にあたっては登記数量を採用した。 ・物件7、物件9を敷地とする、現存しない下記建物の登記が存する。 所在 大牟田市松浦町4番地23、4番地2 家屋番号 4番23 種類 倉庫 構造 木造瓦葺 2階建 床面積 1階 231.40㎡ 2階 85.95㎡																
10	・未登記の増築部分（概測 約3㎡）があり、現況床面積は約60.96㎡である。																
11	・未登記の減築部分があり、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。 <table><thead><tr><th></th><th>登記床面積</th><th>未登記減築 床面積（概測）</th><th>現況床面積</th></tr></thead><tbody><tr><td>1階</td><td>239.36㎡</td><td></td><td>= 239.36㎡</td></tr><tr><td>2階</td><td>239.36㎡</td><td>—約138㎡</td><td>= 約101.36㎡</td></tr><tr><td>計</td><td>478.72㎡</td><td>—約138㎡</td><td>= 約340.72㎡</td></tr></tbody></table>		登記床面積	未登記減築 床面積（概測）	現況床面積	1階	239.36㎡		= 239.36㎡	2階	239.36㎡	—約138㎡	= 約101.36㎡	計	478.72㎡	—約138㎡	= 約340.72㎡
	登記床面積	未登記減築 床面積（概測）	現況床面積														
1階	239.36㎡		= 239.36㎡														
2階	239.36㎡	—約138㎡	= 約101.36㎡														
計	478.72㎡	—約138㎡	= 約340.72㎡														
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6～9一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「大牟田」駅の東方、約610m。 西鉄バス「上町」停留所の南東方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大牟田市役所の南東方約440mに位置する、準幹線道路沿いに店舗、事業所、住宅、駐車場等が混在する地域である。 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1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	1072.88㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約35m (南側)
	奥 行	約38m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約15.0m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、西側で幅員約3.9～4.1mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）と約0～5m低く、それぞれ接面する。	
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	・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。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである（東側隣地との境界が不明瞭で、隣地に一部取り込まれているとみられる部分がある）。 ・目的土地の東側、北側、西側には擁壁が存するが、現地で概測したところ、傾斜度が30 度を超え、かつ高さが3mを超える部分を含むと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性がある。建て替え等に当たっては、詳細調査、補強、築造替え等の適切な処置が必要になる可能性がある。具体的な措置の要否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・目的土地の一部が土砂災害警戒区域に該当する（自然現象の種類…土石流、告示番号…福岡県告示第505号、告示年月日…平成25年3月29日）。また、目的土地のほぼ全域が急傾斜地崩壊危険区域に該当する（告示番号…福岡県告示第1802号、告示年月日…昭和54年12月4日）。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況

(物件10)

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)：平成1年12月31日 新築 経過年数：約 36 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：スレート葺 外壁：サイディング ほか 天井：ジプトーン ほか 床：タタミ、フローリング ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気(オール電化)、給水設備 等 その他：特記なし
床面積(現況)	未登記の増築部分が約3㎡(概測)あり、現況床面積は約60.96㎡である。増築が行われた時期については不詳である。
現況用途等	現況用途：休憩所 間取り：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 (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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。

(物件 1 1)

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45年10月30日 新築 経 過 年 数 : 約 55 年 経済的全耐用年数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造2階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング ほか 天 井 : ビニールクロス貼、合板 ほか 床 : カーペット、タタミ ほか 内 壁 : ビニールクロス貼 ほか 設 備 : 電気(オール電化)、給水設備 等 そ の 他 : 特記なし
床面積(現況)	未登記の減築部分が約138㎡(概測)あり、現況延床面積は約340.72㎡である。各階の現況床面積はP3を参照。減築が行われた時期については不詳である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途 : 葬祭場 間 取 り : 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 (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。)
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。 ・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。

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6～9）

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
6	33,600	0.47	129.65	0.90	1,840,000
7	33,600	0.47	337.19	0.90	4,790,000
8	33,600	0.47	202.97	0.90	2,880,000
9	33,600	0.47	403.07	0.90	5,730,000

【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：県基準地「大牟田(県)5-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 44,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{131} & = & 33,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.03 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.20 = 1.31

イ 個 別 格 差：角地 1.02 × 規模 0.90 × 形状 0.90

※1 境界 0.60 × 境界 0.95 = 0.47

※1 … がけ条例適用の可能性、土砂災害警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の地勢に関する要因

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10、11）

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
10	110,000	60.96	0.08	540,000
11	175,000	340.72	0.08	4,770,000
			合計	5,310,000

ウ 現価率：

物件10、11は経済的全耐用年数は既に満了しているが、一定の維持管理のうえ葬祭場等として機能していることから、残価率10%を基本に、観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して-20%）を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件10：	0.10	$\times (1 - 0.2)$	= 0.08
物件11：	0.10	$\times (1 - 0.2)$	= 0.08

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

	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		成立範囲 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
6	1,840,000	0.35	物件10のための 法定地上権	1.00	640,000
7	4,790,000	0.10	物件10のための 場所的利益	0.05	20,000
		0.35	物件11のための 法定地上権	0.95	1,590,000
8	2,880,000	0.10	物件11のための 場所的利益	1.00	290,000
9	5,730,000	0.10	物件11のための 場所的利益	1.00	570,000
				計	3,110,000

イ 土地利用権等割合： 物件10のための物件6の土地利用権等、物件11のための物件7の土地利用権等につき法定地上権、それ以外の土地利用権等につき場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ35%、10%と査定した。

ウ 成立範囲割合： 土地上の建物の規模、配置状況等を踏まえ判定した。

(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
6	1,840,000	－ 640,000		0.70	0.60	500,000
7	4,790,000	－ 1,610,000		0.70	0.60	1,340,000
8	2,880,000	－ 290,000		0.70	0.60	1,090,000
9	5,730,000	－ 570,000		0.70	0.60	2,170,000
10	540,000	＋ 660,000	1.00	0.70	0.60	500,000
11	4,770,000	＋ 2,450,000	1.00	0.70	0.60	3,030,000
一 括 価 格 (合 計)						8,630,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 土地の状況（がけ条例適用の可能性、急傾斜地崩壊危険区域等）、建物の状況（旧耐震基準による設計、アスベスト使用の可能性）、建物の用途（葬祭場）のそれぞれにおいて、需要が限定される要因が存する物件である点を考慮した。

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

基準地標準価格：基準地「大牟田（県）5－4」
所在：大牟田市上町2丁目4番11
住居表示：住居表示未実施
価格：44,000 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：100 ㎡
地域の概要：店舗併用住宅、事務所等が混在する商業地域
接面街路：南西側幅員約25m 県道
供給処理施設：水道、下水、ガス
位置：JR鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、道路距離700m。
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）	2 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 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

