令和　７年（ヌ）第　　５号

# 期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１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１１月２６日から<br>令和　８年１２月　３日まで | |
| 開札期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月１０日　午前１０時００分<br>福岡地方裁判所大牟田支部売却場 |
| 売却決定期日 | 日　時<br>場　所 | 令和　８年１２月２４日　午前１０時００分<br>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。<br>（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。<br>（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１１月　５日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | | |

*516*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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 | 680, 000<br>544, 000 | 一括 | 136, 000 | 32, 652 | 2, 602 |
| 1 | 330, 000 | | | | |
| 2 | 350, 000 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 備考 | | | | | |

令和　7年（ヌ）第　　5号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　大牟田市大字宮崎字蓮町

　　地　　番　　３０１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６４．００平方メートル

2　所　　在　　大牟田市大字宮崎字蓮町　３０１７番地

　　家屋　番号　　３０１７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９５．５９平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１５平方メートル

令和7年(ヌ)第5号

# 職権により売却基準価額変更

| 決定年月日 | 令和8年9月29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 | 970,000 | 680,000 | 一括 |
| 1 | 470,000 | 330,000 | |
| 2 | 500,000 | 350,000 | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

（備　考）

令和　7年（ヌ）第　　5号

# 物　件　明　細　書

令和　7年12月19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
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。

令和　7年（ヌ）第　　5号

# 物　件　目　録

1　所　　在　　大牟田市大字宮崎字蓮町

　　地　　番　　３０１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６４．００平方メートル

2　所　　在　　大牟田市大字宮崎字蓮町　３０１７番地

　　家屋　番号　　３０１７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９５．５９平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　木造鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約１５平方メートル

令和　７年(ヌ)第　５号
令和　７年　９月２９日受理
令和　７年１１月**10**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**

令和　７年（ヌ）第　　５号

# 物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市大字宮崎字蓮町

　　地　　番　　３０１７番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６４．００平方メートル

２　所　　在　　大牟田市大字宮崎字蓮町　３０１７番地

　　家屋　番号　　３０１７番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　９５．５９平方メートル

（１枚目）

| | |
|---|---|
| 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<br>□建物図面（各階平面図）のとおり　　□建物配置図のとおり<br>■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<br>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。<br><br>□「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<br>□ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり） |
| その他の事項 | 従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。<br>目的外物件として電柱が存する。 |
| **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<br>□公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物　□附属建物）<br>□種　類：<br>□構　造：<br>□床面積： |
| 物件目録にない附属建物 | □ない<br>■ある　種　類：車庫<br>構　造：木造鋼板葺平家建<br>床面積：約１５㎡ |
| 占有者及び占有状況 | ■建物所有者　　□その他の者<br>上記の者が本件建物を　居宅　として占有している。<br><br>□「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<br>□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<br>□ある　地方裁判所　　支部　平成　　年（　）第　　号<br>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 |

# 関　係　人　の　陳　述　等

| 陳　述　者<br>（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），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等から，債務者が居宅として占有するものと認定した。

3　本件建物の一部は屋根瓦の欠落等により，ＤＫの北側に存する和室では天井が欠落している。本件建物は，北側に向かってＤＫ付近から傾斜が存する。前面道路沿いのコンクリートブロック塀は傾きが存する。

4　本件土地は，公図上，水路を介して公衆用道路（地番２９６９番２・雑種地）に接道しているが，同水路は現認出来なかった。

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等が存在した。

（調査経過用）

# 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29日（月）<br>10：00－10：10 | 執行官室 | 建物図面請求（大牟田市役所） |
| R7年9月29日（月）<br>10：00－10：20 | 福岡法務局柳川支局 | 建物図面，公図等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R7年9月29日（月）<br>14：30－15：00 | 物件所在地 | 所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影 |
| R7年10月15日（水）<br>13：10－13：40 | 物件所在地 | 立入調査のため臨場するも全戸不在<br>周辺調査 |
| R7年10月28日（火）<br>15：00－15：20 | 物件所在地 | 立入調査，写真撮影 |
| R　年　月　日（　）<br>：　－　： | | |
| R　年　月　日（　）<br>：　－　： | | |

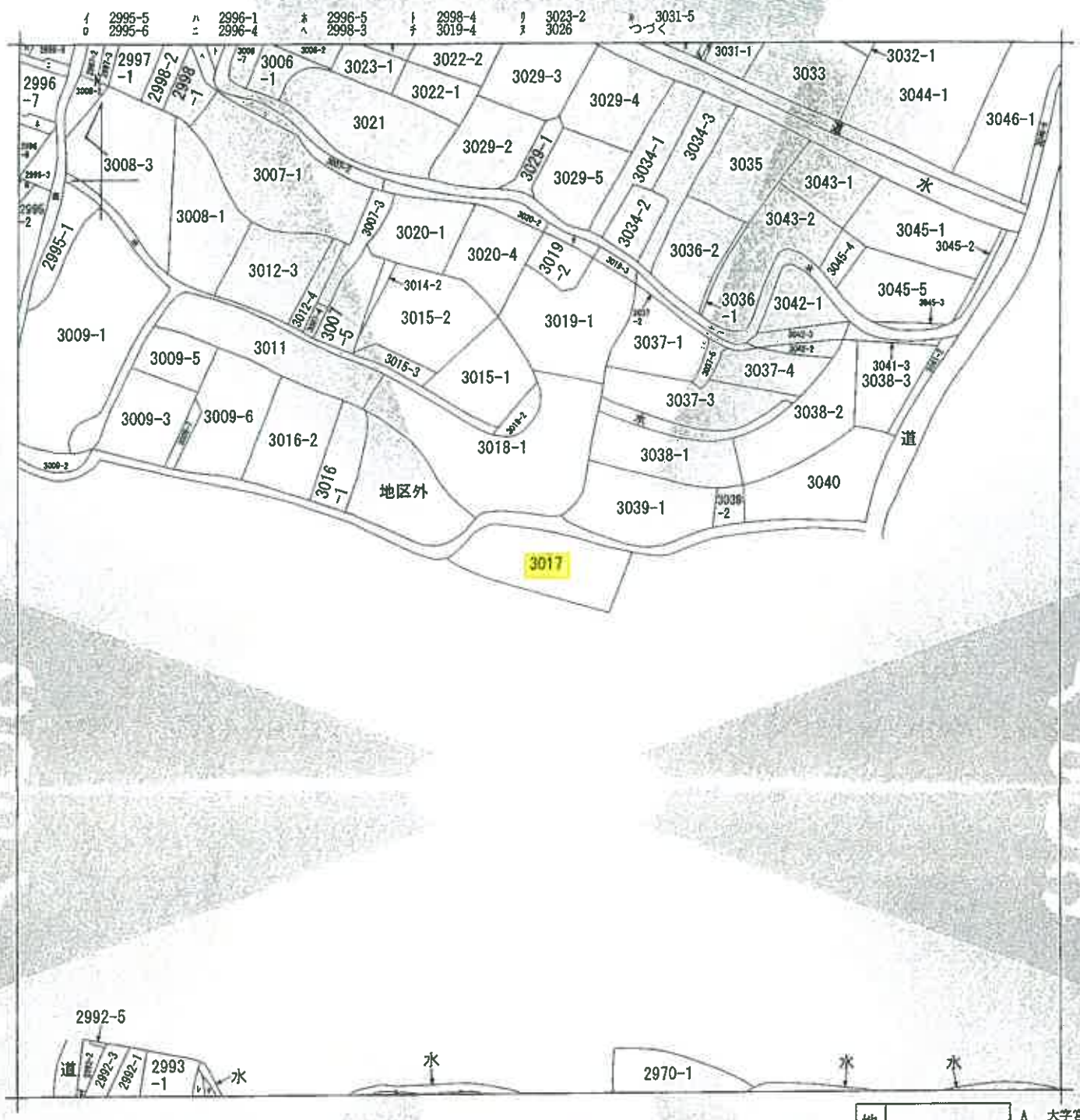
（特記事項）

□　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　７年１０月２８日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人Ａ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 | 大牟田市大字宮崎字蓮町 | | | 地番 | 3017番 | | | |
| 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) | 昭和55年10月15日 | 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謄本である。

令和7年9月29日
福岡法務局柳川支局
登記官 [redacted]

A3をA4に縮小

請求番号：7-2
(1/2)

(6枚目)

公用

ラ 3031-6
ワ 2969-2
ョ 2987-3
ヨ 2992-4
タ 2994-1
レ 2994-2

公用

登記年月日：昭和50年4月18日

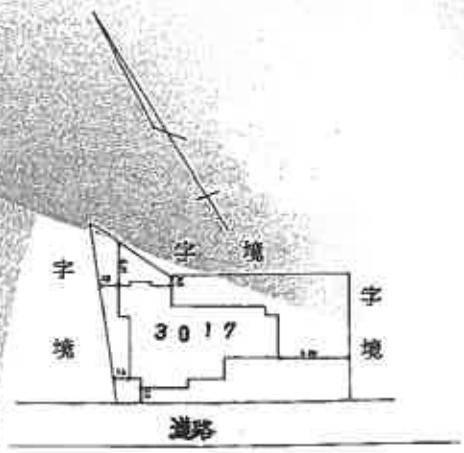
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和2年9月29日
福岡法務局柳川支局
登記官

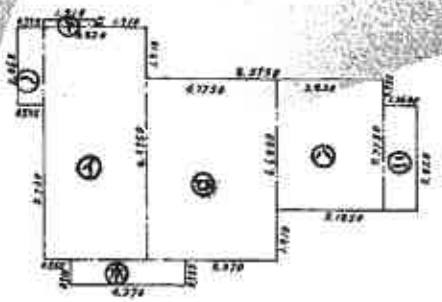
S.50.4.18

535287

# 建物図面
## 各階平面図

| 家屋番号 | 3017番 |
|---|---|
| 建物の所在 | 大牟田市大字宮崎字通町3017番地 |




| 昭和 50 年 4 月 18 日 | 作製年月日 |
|---|---|
| [redacted] | 作製者 |
| [redacted] | 申請人 |

求積

| | | |
|---|---|---|
| ① | 5.5950 × 5.820 | 32.5529 |
| ② | 6.6850 × 4.7750 | 31.9208 |
| ③ | 4.7750 × 3.820 | 18.2405 |
| ④ | 3.820 × 1.3650 | 5.2143 |
| ⑤ | 4.270 × 0.955 | 4.0778 |
| ⑥ | 2.8650 × 0.955 | 2.7360 |
| ⑦ | 1.910 × 0.30 | 0.5730 |
| | 合計 | 95.5953 |

床面積 95.59

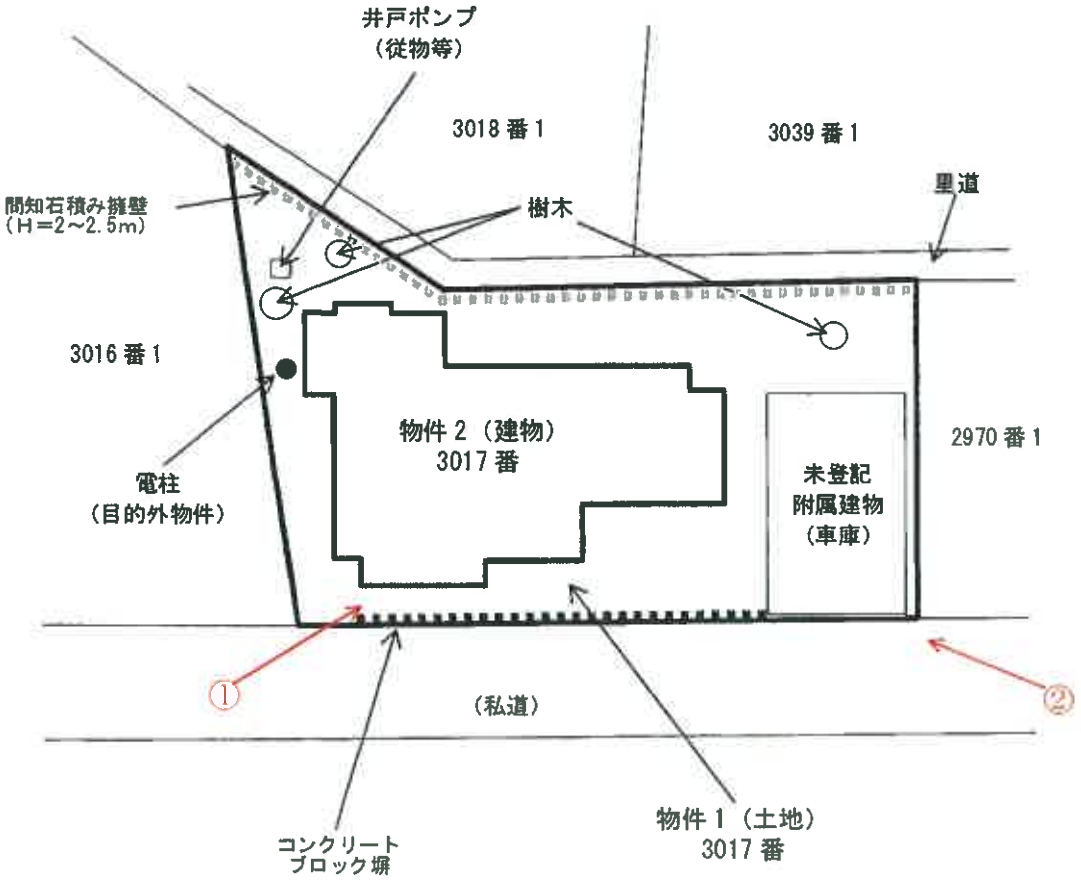
| 縮尺 | 1/500 1/200 |
|---|---|

（福岡県土地家屋調査士会）

請求番号：7-4

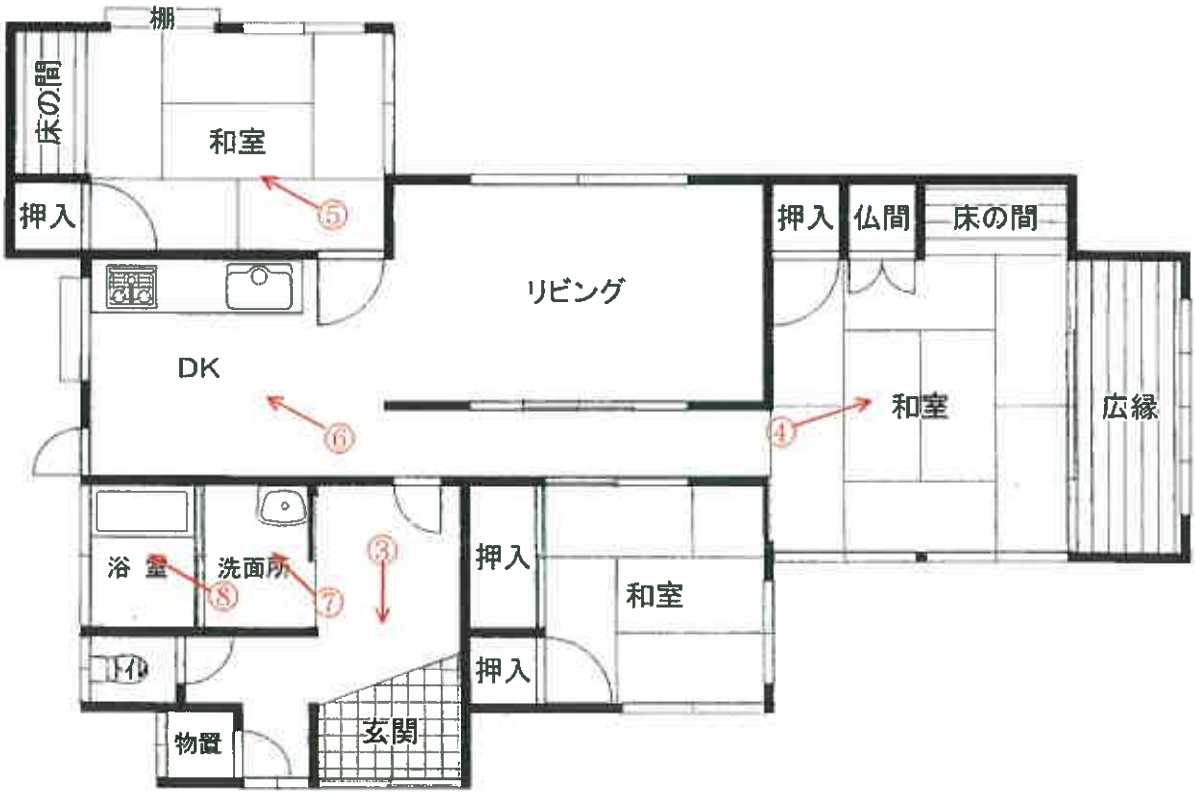
登録用紙A3をA4に縮小

# 土地建物位置関係図




○→写真撮影位置・方向を示す

間取図




1階

○→写真撮影位置・方向を示す

N

（写真　①　）

物件２建物



（写真　②　）

物件２建物　　未登記附属建物（車庫）



（写真　③　）



玄関

（写真 ④ ）



和室

(写真 ⑤ )




和室

（写真 ⑥ ）



DK

（写真 ⑦ ）



洗面所

(写真 ⑧ )



浴室

令和７年（ヌ）第　５　号
令和７年10月28日現地調査
令和７年11月６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 1,390,000 円 | |
| 内　　訳　　価　　格 | |
| 物件１（土地） | 金 670,000 円 |
| 物件２（建物） | 金 720,000 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<br>地番<br>地目<br>地積 | 大牟田市大字宮崎字蓮町<br>3017　番<br>宅地<br>264.00　㎡ | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在<br><br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 大牟田市大字宮崎字蓮町<br>3017番地<br>3017　番<br>居宅<br>木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建<br>95.59　㎡ | 特記事項のとおり |

| 番号 | 特記事項 |
|---|---|
| 1 | ・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、公図と現地の状況が符合しない点が多いが、建物図面が現地の形状と概ね符合することを確認した。なお、地積については、同図と現地の状況、航空写真等を用いた机上の概測により、大幅な差異は認められないことから、登記地積を採用して評価した。<br>・従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。<br>・目的外物件として電柱が存する。 |
| 2 | ・以下の未登記附属建物が存する。<br>木造鋼板葺平家建、約15㎡、車庫 |
| 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<br>（直線距離） | ＪＲ鹿児島本線「吉野」駅の東方、約1.4km。<br>ＪＲ九州新幹線「新大牟田」駅の北西方、約760m。<br>西鉄バス「怒縄田」停留所の南方、約150m。<br>（別添「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 大牟田市の北部に位置し、中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域内は行き止まり道路が多く、街路条件が劣る。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<br>（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種低層住居専用地域 |
| | 建ぺい率 | 40% |
| | 容積率 | 60% |
| | 防火規制 | 地域指定なし |
| | その他の規制 | 絶対高さ10m、外壁後退距離1m、<br>敷地面積の最低限度200㎡、<br>立地適正化計画：居住誘導区域内、<br>景観計画区域（住宅区域） |
| 画地条件 | 地積 | 264.00㎡　（登記地積） |
| | 形状 | 不整形　（別添「土地建物位置関係図」参照。） |
| | 間口 | 約20m |
| | 奥行 | 約12m |
| | 接道関係 | 二方路 |
| | その他 | 背面の里道とは、2～2.5m高く接面 |
| 接面道路の状況 | 南西側：幅員約4mの舗装私道と約0～0.8m低く接面。<br>（建築基準法第42条第1項第5号の道路）<br>北東側：幅員約1～2m未舗装里道と約2～2.5m高く接面。<br>（建築基準法の種別は未判定）<br>※ただし北東側里道は目的土地の対面側の境界が判然としないため、幅員は不明確である。 | |
| 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　：なし（井戸）<br>ガス配管　：なし<br>下水道　：なし<br>敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合である。 | |
| 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は認められなかった。<br>・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。<br>・前面道路は私道（地番：2969番2）であるが、共有持分を有していない。当該私道は建築基準法上の道路であることから、再建築に関して問題となる可能性は低いが、各種配管の引き込み等にあたっては、掘削等の承諾が必要になると思われる。このほか、通行及び保守等に関して、私道所有者との協議等が必要となる可能性もある。<br>・公図上の里道、水路等は、現地の状況と符合していない模様である。 | |

| | |
|---|---|
| 特　記　事　項 | ・目的土地の北側に楠の木（直径約1m強）ほか大型の樹木が複数存する。枝葉が大きく繁茂し、周辺土地に越境しているほか、本件土地の利用の妨げとなっている。<br>・前面道路との間にコンクリートブロック塀が設置されているが、大きく傾いており安全性等に問題がある。<br>・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。<br>・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。<br>・目的外物件として、電柱1本が存する。 |

（以下余白）

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（登記記載）：昭和50年3月22日　新築<br>経過年数：約 51 年<br>経済的全耐用年数：約 25 年<br>経済的残存耐用年数：約 0 年 |
| 仕　　様 | 構　　造：木造平家建<br>屋　　根：セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺<br>外　　壁：モルタルリシン吹付 ほか<br>天　　井：ビニールクロス、化粧石膏ボード、目透し天井 ほか<br>床　　：畳、フローリング ほか<br>内　　壁：ビニールクロス貼、陶器質タイル、じゅらく壁 ほか<br>設　　備：電気、給排水設備、ガス設備 等<br>そ の 他：トイレ（汲み取り） |
| 床面積（現況） | 建物部分に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<br>間取り：３ＬＤＫ＋広縁　（別添「間取図」参照。） |
| 品　　等 | 使用資材：普通<br>施工状態：普通 |
| 保守管理の状態 | 劣る<br>（・ダイニングキッチンの北側の和室の天井が崩落しており、継続的に雨水が侵入し、畳も腐食している。<br>・キッチン設備を除く水回り設備は、全て交換されていない模様で、旧式化が著しい。<br>・ダイニングキッチン付近から北側に向かって傾き（下り）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。<br>・未登記附属建物（車庫：木造鋼板葺平家建約15㎡・築年月日不詳）が存する。<br>・目的建物の建築面積に未登記附属建物の床面積を含めると、公法上定められている建蔽率（40％）を上回っている。大牟田市建築住宅課で調査したところ、主建物については以下のとおり建築確認の履歴が確認できたが、附属建物については確認できなかった。このため、本件附属建物は、法令違反である可能性を否定できない。<br>（昭和49年8月24日、確認番号 00724号、木造1階建　95.02㎡、検査履歴なし） |

# 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 | 15,300 | 0.73 | 264.00 | 0.70 | 2,060,000 |

【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-15」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$20,900\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{137} = 15,300\text{円/㎡}$$

◇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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.05 | × | 1.02 | × | 1.25 | × | 1.02 | ＝ | 1.37 |

イ 個別格差 ：

| 形状 | | 二方路 ＊1 | | 0～0.5m低く接面 | | 背面擁壁あり＊2 | | 大型樹木あり | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0.95 | × | 1.00 | × | 0.95 | × | 0.90 | × | 0.90 | ＝ | 0.73 |

＊1 背面で里道に接面するが、高低差が大きく効用は認められない。

＊2 背面に間知石積みの擁壁（H＝2～2.5m）があり、これにより有効宅地面積が減少すること、擁壁の維持管理等が必要となることなどを考慮し、減価要因と認めた。

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。なお、想定される建物解体費用等に対して、土地評価額が低いことを勘案して査定した。

（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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 175,000 | 95.59 | 0.03 | 500,000 |
| 未登記<br>附属建物 | 75,000 | 約 15㎡ | 0.01 | 10,000 |
| | | | 合計 | 510,000 |

イ　現況延床面積：　未登記附属建物は概測数量。

ウ　現価率：（査定）

物件２は、新築後約51年を経過しており、既に経済的残存耐用年数を満了している。従って、残価率5％を基本に保守管理の状態等を考慮した観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

未登記附属建物は、新築年月日が不明であるが、外観上、既に経済的残存耐用年数を満了していると推察されること、指定建蔽率を超過しており、法令違反の可能性があること等を勘案し、残価率5％を基本に観察減価法による補正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２： | 0.05 | ×（１－ | 0.5 | ） | ＝ | 0.03 |

※観察減価法による補正率は、維持管理の状態等を考慮した。

| | 残価率 | | 観察減価法 | | | 現価率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 未登記附属建物： | 0.05 | ×（１－ | 0.8 | ） | ＝ | 0.01 |

※観察減価法による補正率は、法令違反の可能性等を考慮した。

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ | | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,060,000 | 0.40 | 法定地上権 | 820,000 |

イ　土地利用権等割合：　建物の敷地範囲を物件1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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控除及び加算（円）<br>イ | 占有減価修正<br>ウ | 市場性修正<br>エ | 競売市場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(アエイ)×ウ×エ×オ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,060,000 | －　820,000 | | 0.90 | 0.60 | 670,000 |
| 2 | 510,000 | ＋　820,000 | 1.00 | 0.90 | 0.60 | 720,000 |
| 一　括　価　格　（　合　計　） | | | | | | 1,390,000 |

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　持分のない私道に接すること、近い将来に建物の解体、樹木の撤去、コンクリートブロック塀の撤去等が見込まれ、費用が嵩む可能性があること等、市場性が減退する要因が存することを考慮した。

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-15」 |
| 所在 | ： | 大牟田市大字橘字上ノ畑740番16外 |
| 住居表示 | ： | 住居表示未実施 |
| 価格 | ： | 20,900 円/㎡　（対前年変動率　0.0%　） |
| 価格時点 | ： | 令和7年1月1日 |
| 地積 | ： | 182 ㎡ |
| 地域の概要 | ： | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域 |
| 接面街路 | ： | 南　側 幅員約6m 市道 |
| 供給処理施設 | ： | 水道、下水 |
| 位置 | ： | 西鉄天神大牟田線「東甘木」駅の北東方、道路距離約1.7km |
| 用途指定等 | | 第１種住居地域　（建ぺい率　60% 、容積率　200% ） |

## 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 |

（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

地理院地図
GSI Maps

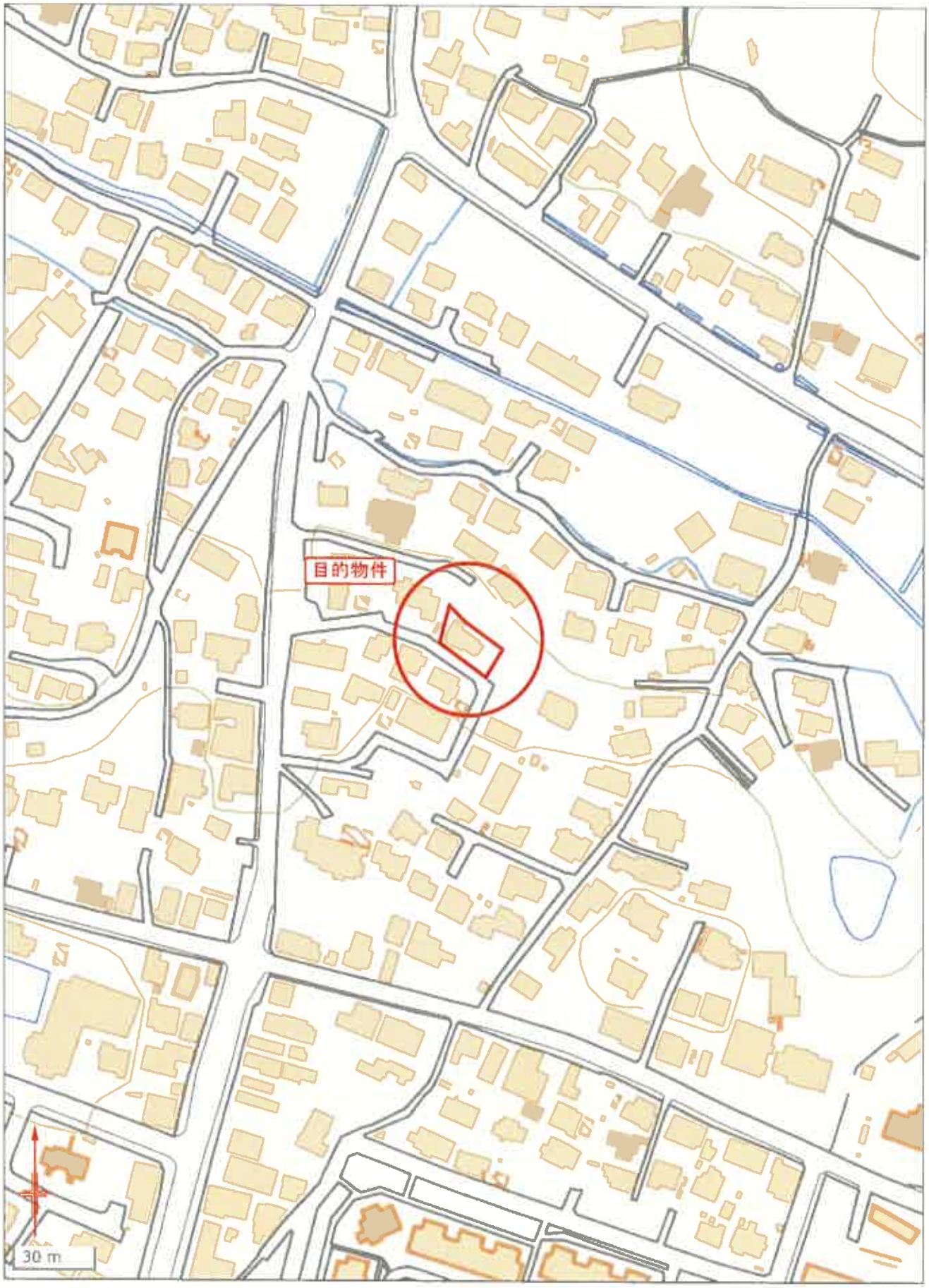
位置図




「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図




「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用