令和　８年（ケ）第　　２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 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０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１２月２４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１１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） 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）
1～6	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	52,614	4,511
1	600,000				
2	420,000				
3	20,000				
4	10,000				
5	10,000				
6	530,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　１８８番
　　地　　目　宅地
　　地　　積　７２３．００平方メートル

２　所　　在　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　１９３番２
　　地　　目　宅地
　　地　　積　５７３．７７平方メートル

３　所　　在　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　１７９番４
　　地　　目　宅地
　　地　　積　２１．８７平方メートル

４　所　　在　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　１９３番５
　　地　　目　宅地
　　地　　積　５．１０平方メートル

５　所　　在　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　１９３番６
　　地　　目　宅地
　　地　　積　１２．６０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

６　所　　在　　大牟田市米生町二丁目　１８８番地

家屋　番号　　１８８番　.

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１２１．７６平方メートル

(附属建物)

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

令和8年(ケ)第2号

職権により売却基準価額変更

決定年月日	令和8年10月5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
1～6	2,270,000	1,590,000	一括
1	850,000	600,000	
2	600,000	420,000	
3	30,000	20,000	
4	10,000	10,000	
5	20,000	10,000	
6	760,000	530,000	

（備　考）

令和　8年（ケ）第　　2号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月17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1～6】
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1～6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
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　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　　１８８番
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　７２３．００平方メートル

２　所　　在　　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　　１９３番２
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５７３．７７平方メートル

３　所　　在　　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　　１７９番４
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　２１．８７平方メートル

４　所　　在　　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　　１９３番５
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　５．１０平方メートル

５　所　　在　　大牟田市米生町二丁目
　　地　　番　　１９３番６
　　地　　目　　宅地
　　地　　積　　１２．６０平方メートル

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

６　所　　在　　大牟田市米生町二丁目　１８８番地

家屋　番号　　１８８番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１２１．７６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

令和　８年(ケ)第　２号
令和　８年　４月２３日受理
令和　８年　６月　**3**　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　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市米生町二丁目

　　地　　番　　１８８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７２３．００平方メートル

２　所　　在　　大牟田市米生町二丁目

　　地　　番　　１９３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５７３．７７平方メートル

３　所　　在　　大牟田市米生町二丁目

　　地　　番　　１７９番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１．８７平方メートル

４　所　　在　　大牟田市米生町二丁目

　　地　　番　　１９３番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５．１０平方メートル

５　所　　在　　大牟田市米生町二丁目

　　地　　番　　１９３番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２．６０平方メートル

（１枚目）

令和　８年（ケ）第　　２号

物　件　目　録

６　所　　在　　大牟田市米生町二丁目　１８８番地

家屋　番号　　１８８番

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき平家建

床　面　積　　１２１．７６平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　物置

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　９．９３平方メートル

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１～５
現況地目	■宅地（物件１～５　）　□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６
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：
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　居宅（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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
	■債務者兼所有者ら関係人の陳述は得られなかった。

執　行　官　の　意　見

■　1　（接道等）

物件２土地は，土地建物位置関係図のとおり公衆用道路（地番１９３番７・宅地・私道）に接道している。

2　（形状等）

一体となった本件各土地と隣地との境界と思われる付近には，擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。

一体となった本件各土地は高低差が約１０メートル存する傾斜地に存する。物件６建物はその中段に存する。

3　（占有状況等）

本件建物の占有状況については，立入調査の結果等から，２枚目記載のとおりと認めた。

本件建物内に存する占有を示す書類は水道・電気料金関係書類のみであったが，その宛先は藤木建設であった。債務者兼所有者の自宅には株式会社藤木建設との表示が存するが，法務局で同社の登記事項証明書を交付申請したが会社登記は存在しなかった。よって，本件建物の占有者は藤木建設こと債務者兼所有者であると認定した。債務者兼所有者に対し，本件土地建物の利用状況等の照会書を送付したが期限迄に回答や調査の立会は得られなかった。

4　（従物等）

物件２土地上には，車検切れの軽自動車が数台存するが，物件２土地上には月極駐車場等の表示もなく，第三者が占有している状況も見られないことから，同軽自動車等は債務者兼所有者が駐車しているものと認めた。

従物等として物件１土地上にカーポート（屋根破損）及び物件２土地上にカーポートが存する。

目的外物件として電柱及び支柱が存する。

5　（損傷等）

ＬＤＫや廊下に北側への傾斜が存する。

（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
R8年4月23日（木） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R8年4月23日（木） 11：30－12：00	物件所在地	所在確認，写真撮影等
R8年4月23日（木） 12：40－13：00	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
R8年4月24日（金） 10：30－10：40	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知書等を送付
R8年5月13日（水） 10：50－11：30	物件所在地	立入調査，写真撮影
R8年5月14日（木） 14：15－14：25	福岡法務局柳川支局	株式会社藤木建設の現在事項証明書交付申請（登記なし）
R8年5月18日（月） 10：00－10：10	執行官室	債務者兼所有者に対し駐車場の利用状況等の照会書を送付

（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　８年　５月１３日
目的物件は不在であったので，評価人を立ち会わせ，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。

□



(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	大牟田市米生町二丁目				地番	188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)		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。

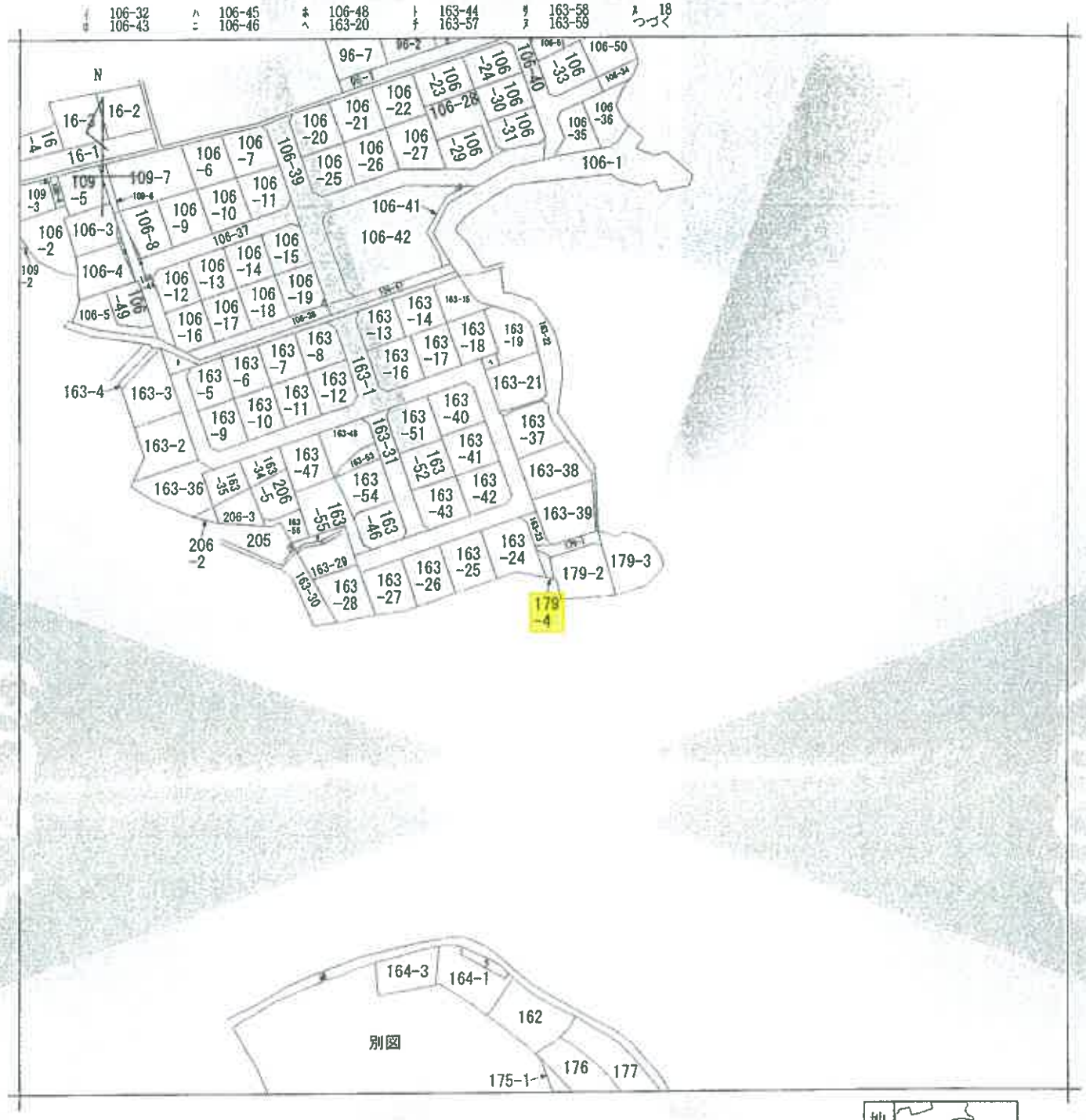
令和8年4月23日
福岡法務局柳川支局
登記官 [redacted]

請求番号：8-1
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用



(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	大牟田市米生町二丁目				地番	179番4		
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)		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。

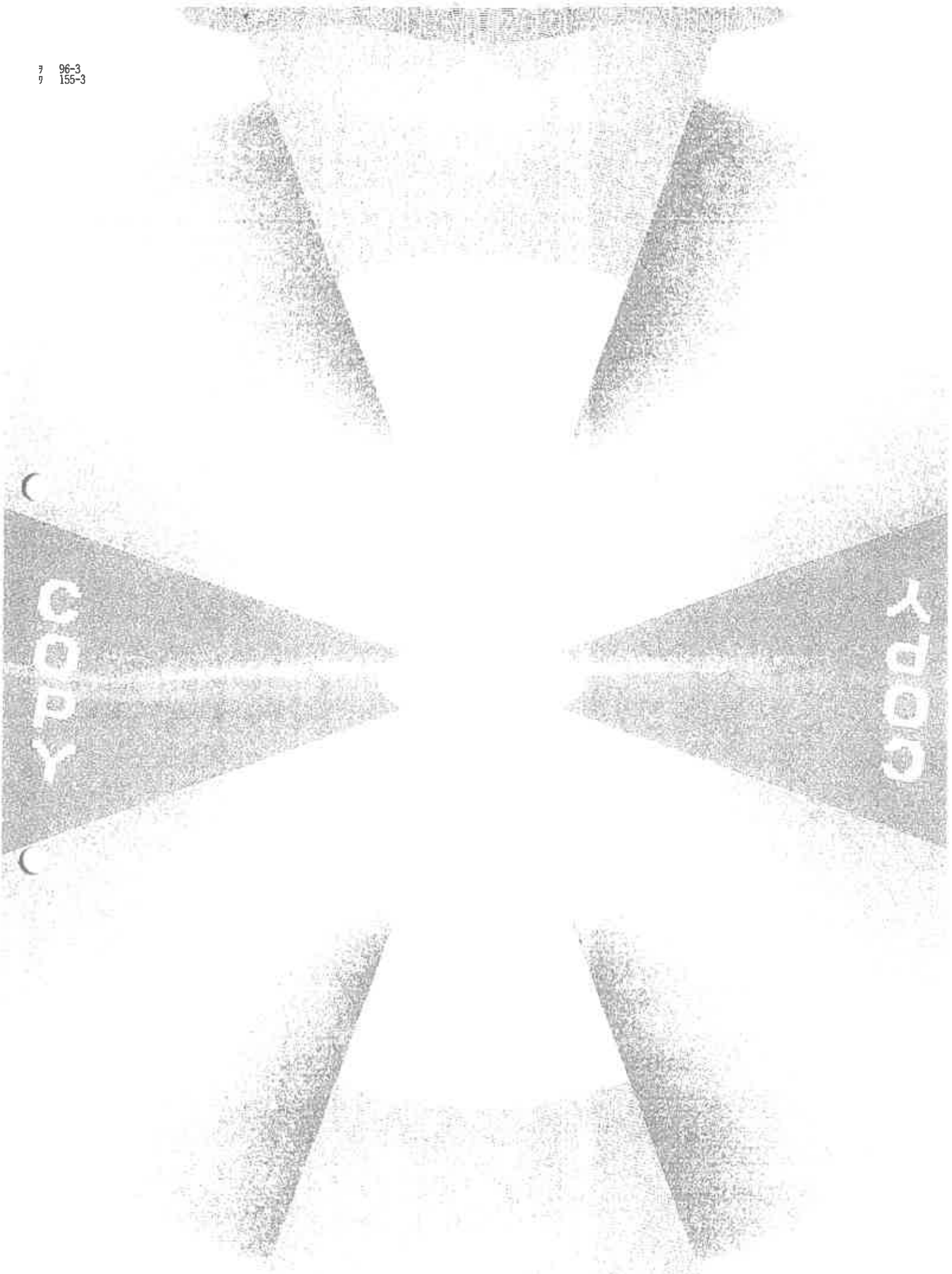
令和8年4月23日
福岡法務局柳川支局
登記官 [redacted]

請求番号：8-2
(1/2)

(8枚目)

A３をA４に縮小

公用


COPY
COPY

公用

登記年月日：平成8年7月23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8年4月23日　福岡法務局柳川支局
登記官

H8.7.23

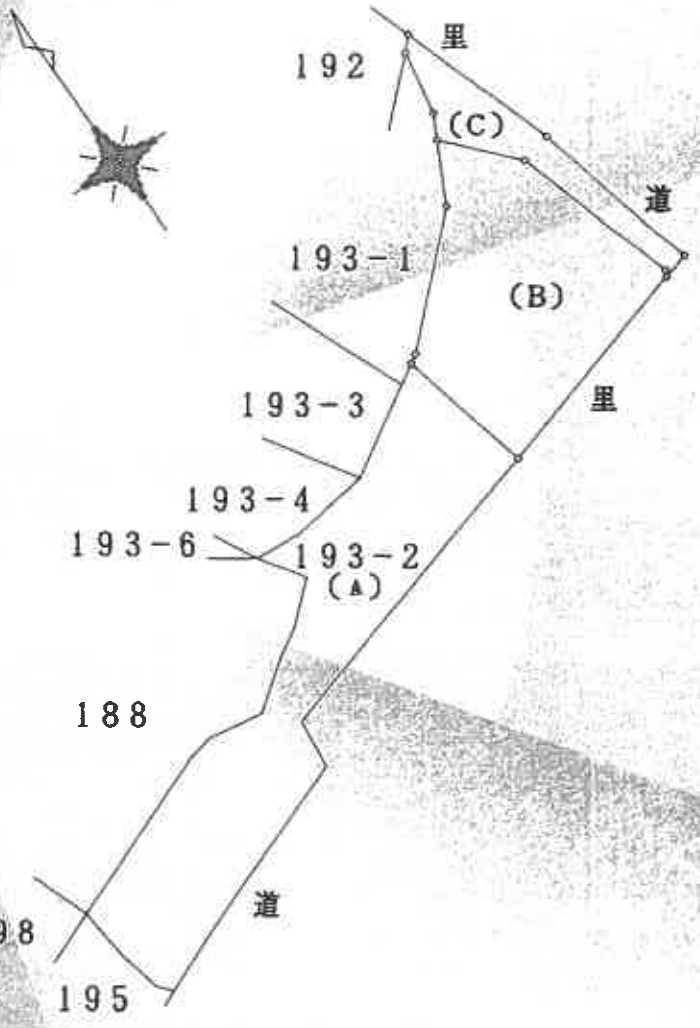
040587

前 193-2　後・新

地番	193-7 (B) 193-8 (C) 193-2
土地の所在	大牟田市米生町二丁目

地積測量図

1/2



239（境界点）
12cm角 既設コンクリート杭

238（境界点）
12cm角 既設コンクリート杭

[redacted]

作製者 [redacted]

（平成8年7月23日作製）

（筆界調査士 地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1/500

請求番号：8-3

(1/2)

（1.0 枚目）

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成8年7月23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8年4月23日
福岡法務局柳川支局
登記官

040588

前 一枚目と同一後・新

一枚目と同一

地番	193-7(B) 193-8(C)
土地の所在	大牟田市米生町二丁目

地積測量図

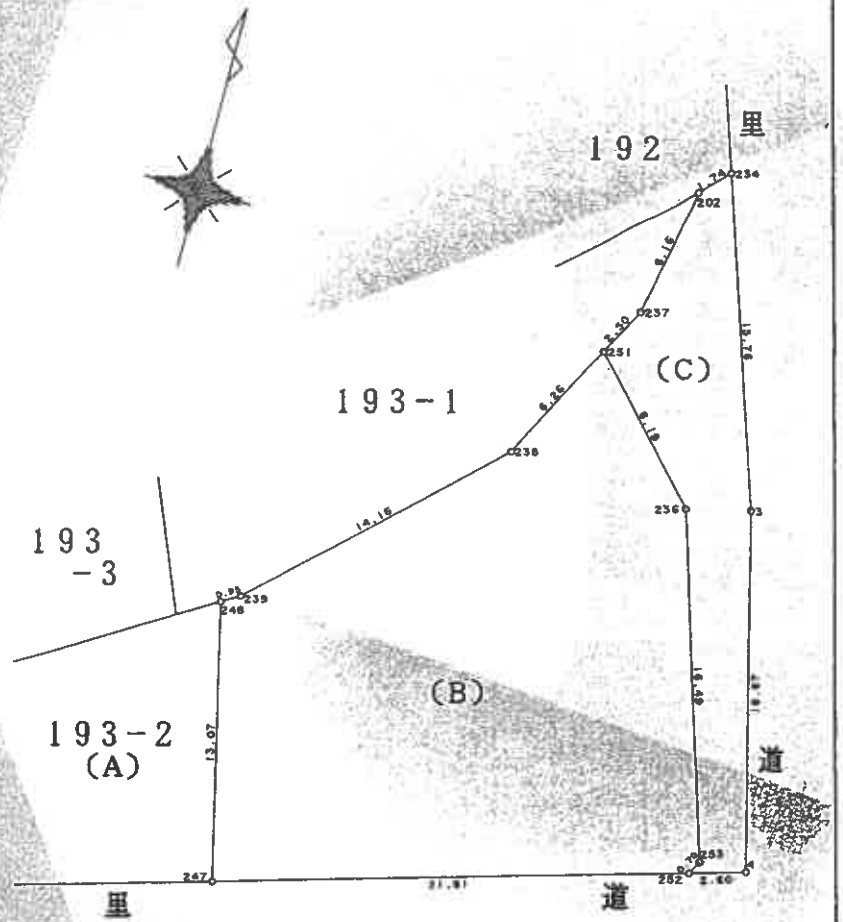
2/2

座標求積表

地番	193-7(B)				
測点	標識	X	Y	辺長	点間NO
236	コンクリート杭	513.914	474.707	8.19	251
251	プラスチック杭	520.018	469.238	6.26	238
238	コンクリート杭	514.430	466.413	14.16	239
239	コンクリート杭	504.709	456.112	0.95	248
248	プラスチック杭	504.208	455.294	13.07	247
247	プラスチック杭	491.466	458.239	21.81	252
252	プラスチック杭	497.520	479.199	0.70	253
253	プラスチック杭	498.139	479.535	16.49	236
		倍面積	790.559195		
		面積	395.2795975		
		計積	395.27 ㎡		

地番	193-8(C)				
測点	標識	X	Y	辺長	点間NO
234	プラスチック杭	529.588	472.688	1.74	202
202	プラスチック杭	528.316	471.492	6.16	237
237	プラスチック杭	522.251	470.367	2.50	251
251	プラスチック杭	520.018	469.238	8.19	236
236	コンクリート杭	513.914	474.707	16.49	253
253	プラスチック杭	498.139	479.535	0.70	252
252	プラスチック杭	497.520	479.199	2.60	4
4	プラスチック杭	498.243	481.702	16.87	3
3	プラスチック杭	514.613	477.623	15.76	234
		倍面積	209.830407		
		面積	104.9152035		
		地積	104.91 ㎡		

異地番	193-2(A)		
公簿	1073.9696515	誰登	500.1948010
		現地	573.7748505
		地積	573.77 ㎡



作製者 [redacted]

(平成8年7月23日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

請求番号：8-3

(2/2)

(1枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和58年5月23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8年4月23日　福岡法務局柳川支局
登記官

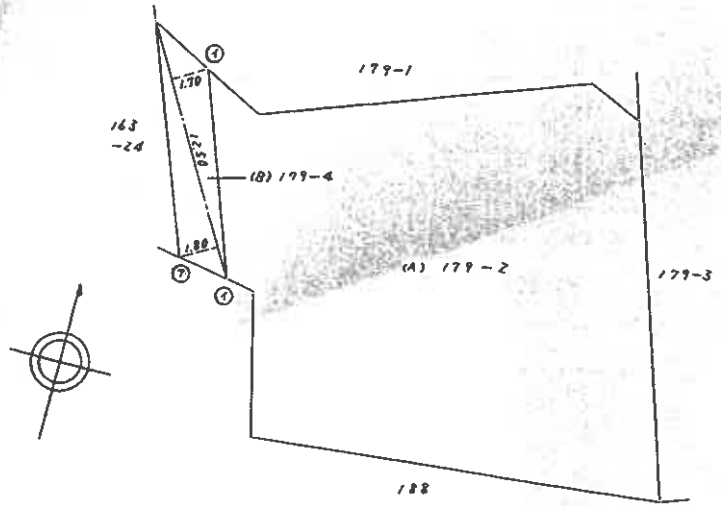
040581

S58.5.23

前 179-2　後・新

地積測量図

地番	179番4 179-2
土地の所在	大牟田市米生町2丁目



記号	境界標の種類
⑦	プラスナック杭
①	コンクリート杭
㋐	金属杭
㋑	石杭
㋒	鋲ミ（　）
㋓	

求積

(B) 179-4

12.50 × 1.70 − 21.2500

12.50 × 1.38 − 17.2500

38.7500

1/2 19.3750 (m²)

(A) 179-2

352.4887 − 19.3750 = 333.1137 (m²)

単位 m

作製者	申請人	縮尺
土地家		1/250

(昭和58年5月19日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号 8-4

(1.2枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成8年4月9日

040585

前 193-2 後・新

地積測量図

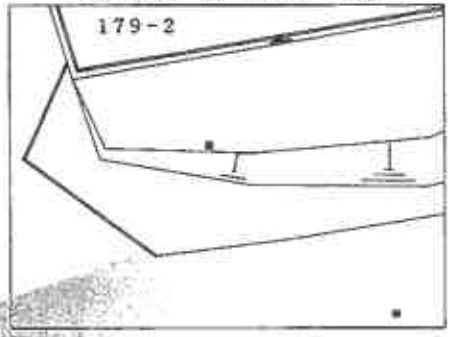
1/2

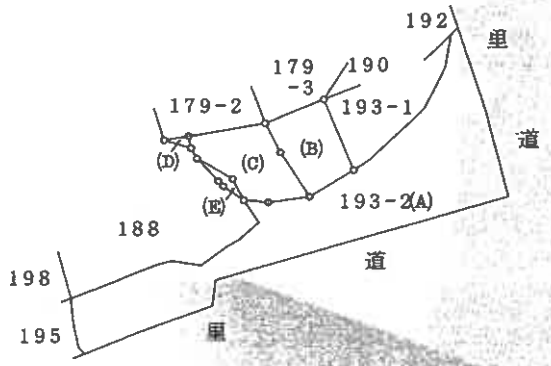
地番	193-3 (B) ないし 193-6 (E)、193-2
土地の所在	大牟田市米生町二丁目

H8.4.9

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8年4月23日 福岡法務局柳川支局 登記官

244（境界点）、245（境界点）
12cm角 新コンクリート杭





作製者 [redacted]

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1/1000

請求番号：8-5

(1/2)

（1.3枚目）

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成8年4月9日

040586

前　一枚目と同一後・新

地積測量図

2/2

一枚目と同一

地番	193－3（B）ないし 193－6（E）
土地の所在	大牟田市米生町二丁目

座標求積表

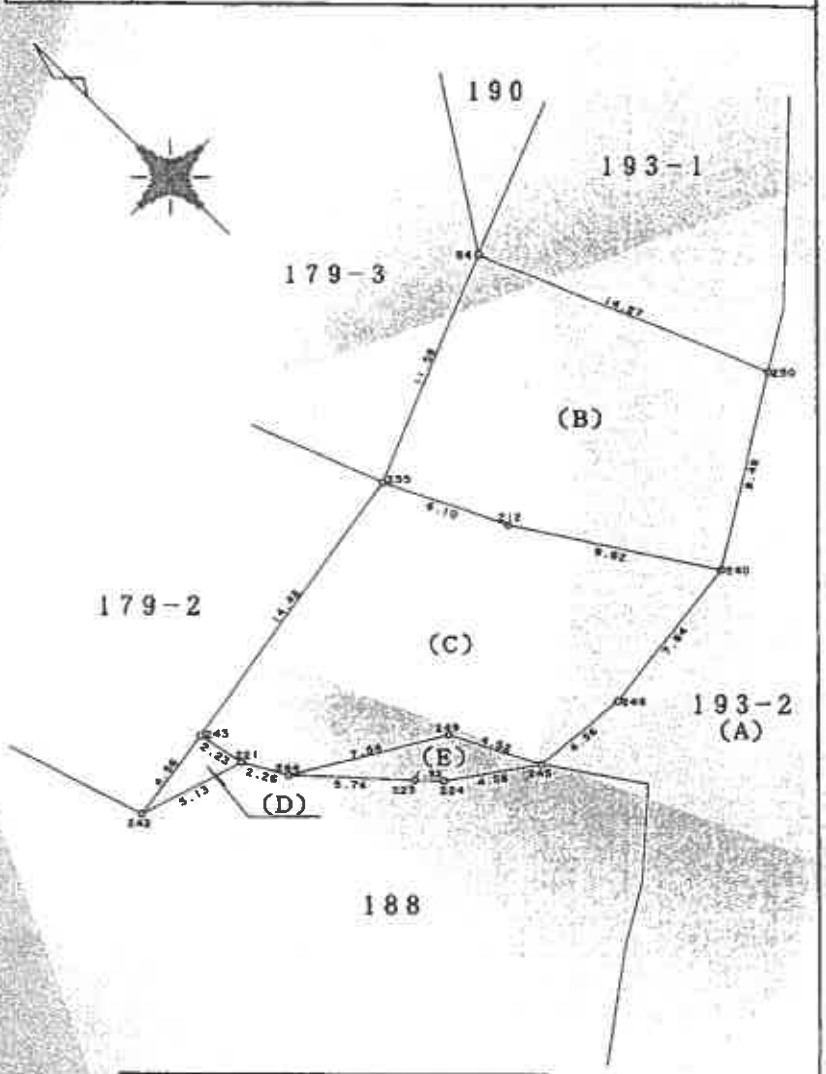
地番	193－3（B）				
測点	標識	X	Y	辺長	点間NO
84	ブロック杭	516.301	448.053	11.56	255
255	プラスチック杭	511.863	437.353	6.10	212
212	プラスチック杭	506.393	440.057	9.82	240
240	コンクリート杭	498.138	445.377	9.48	250
250	プラスチック杭	503.092	453.470	14.27	84
		倍面積	323.001310		
		面積	161.5006550		
		地積	161.50 ㎡		

地番	193－4（C）				
測点	標識	X	Y	辺長	点間NO
240	コンクリート杭	498.138	445.377	9.82	212
212	プラスチック杭	506.393	440.057	6.10	255
255	プラスチック杭	511.863	437.353	14.42	243
243	金属鋲	509.432	423.137	2.23	221
221	プラスチック杭	507.234	423.560	2.26	244
244	コンクリート杭	505.262	424.666	7.54	249
249	プラスチック杭	501.469	431.187	4.52	245
245	コンクリート杭	497.448	433.253	4.56	246
246	プラスチック杭	497.090	437.805	7.64	240
		倍面積	374.669805		
		面積	187.3349025		
		地積	187.33 ㎡		

地番	193－5（D）				
測点	標識	X	Y	辺長	点間NO
221	プラスチック杭	507.234	423.560	2.23	243
243	金属鋲	509.432	423.137	4.56	242
242	金属鋲	508.674	418.635	5.13	221
		倍面積	10.216030		
		面積	5.1080150		
		地積	5.10 ㎡		

地番	193－6（E）				
測点	標識	X	Y	辺長	点間NO
244	コンクリート杭	505.262	424.666	5.74	223
223	プラスチック杭	501.046	428.575	1.33	224
224	コンクリート杭	500.083	429.502	4.58	245
245	コンクリート杭	497.448	433.253	4.52	249
249	プラスチック杭	501.469	431.187	7.54	244
		倍面積	25.212037		
		面積	12.6060185		
		地積	12.60 ㎡		

残地番	193－2（A）		
公簿	817.5772575	総計	366 54959110
		残地	451 0276665
		地積	451.02 ㎡



作製者 [redacted]

（平成8年4月4日作製）

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

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8年4月23日　福岡法務局柳川支局　登記官

（14枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：8-5

(2/2)

公用

登記年月日：令和2年3月19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8年4月23日　福岡法務局柳川支局

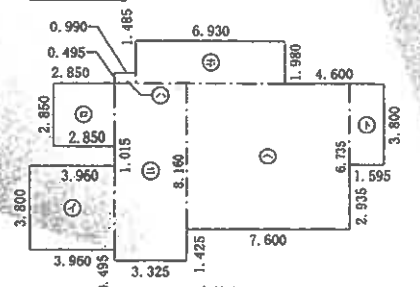
登記官

各階平面図

家屋番号	188番
建物の所在	大牟田市米生町二丁目 188番地

建物図面
各階平面図

主である建物



求積表

㋐	3.960 × 3.800	＝	15.048000
㋑	2.850 × 2.850	＝	8.122500
㋒	0.990 × 0.495	＝	0.490050
㋓	3.325 × 8.180	＝	27.192000
㋔	6.930 × 1.980	＝	13.721400
㋕	7.600 × 6.735	＝	51.186000
㋖	1.595 × 3.800	＝	6.061000
	計		121.760950

床面積　121.76 ㎡

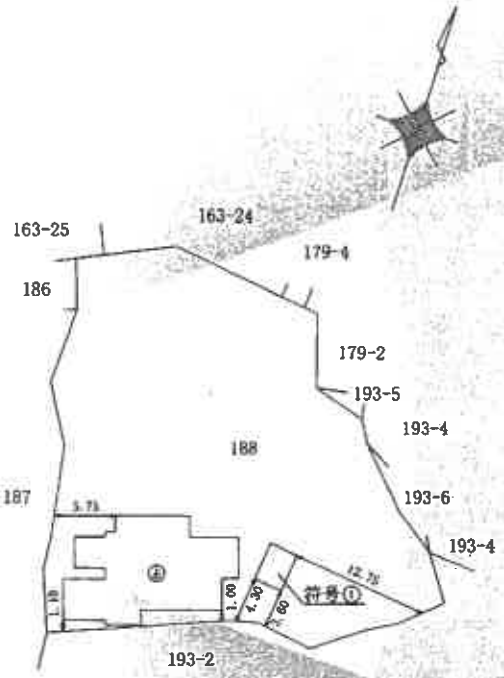
附属建物（符号1）



求積表

㋐	2.730 × 3.640	＝	9.937200

床面積　9.93 ㎡



作成者　[redacted]　令和2年3月12日作成分

縮尺　1/250

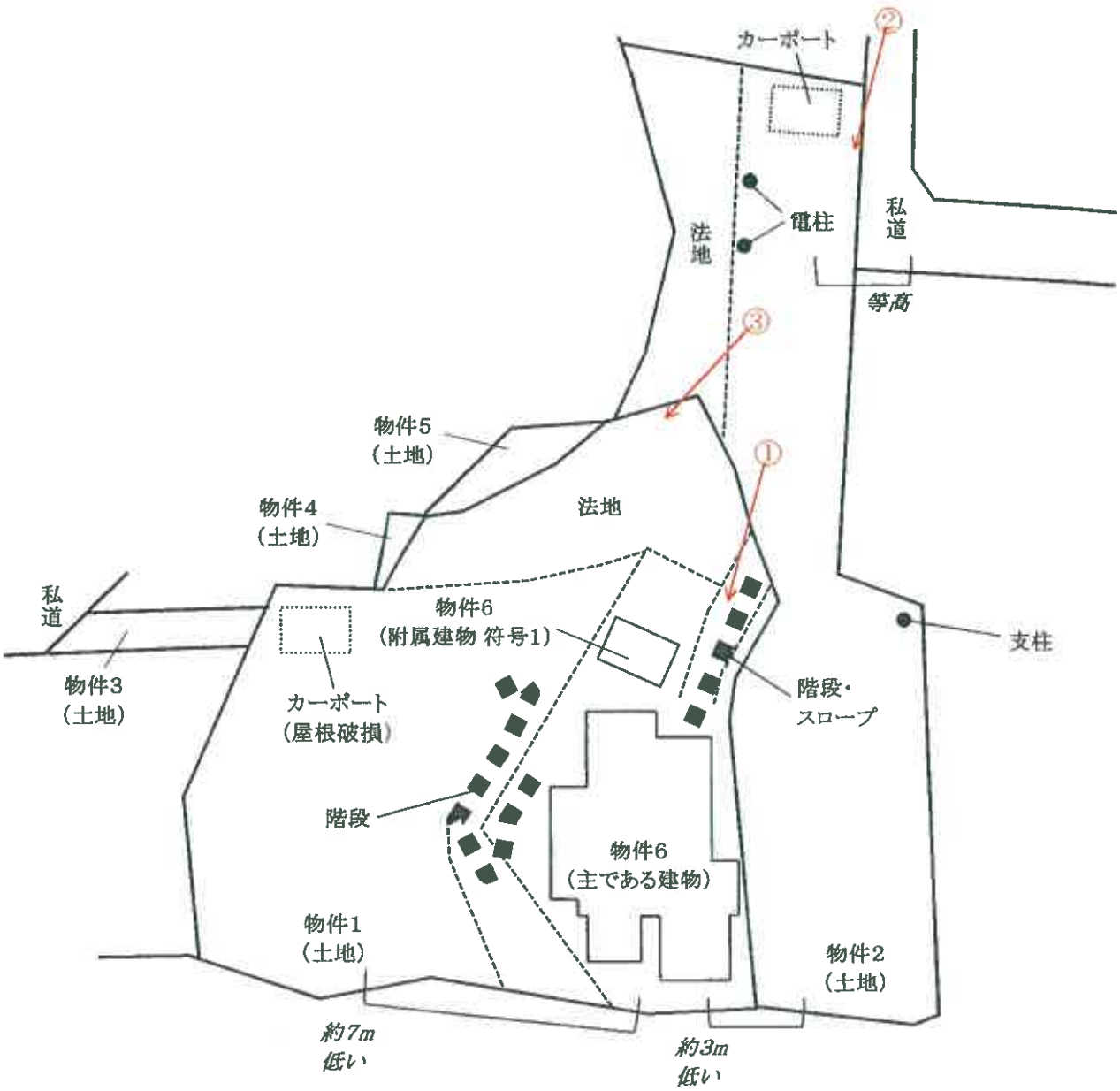
申請人　[redacted]

縮尺　1/500

請求番号：8-6

（15枚目）

A3をA4に縮小

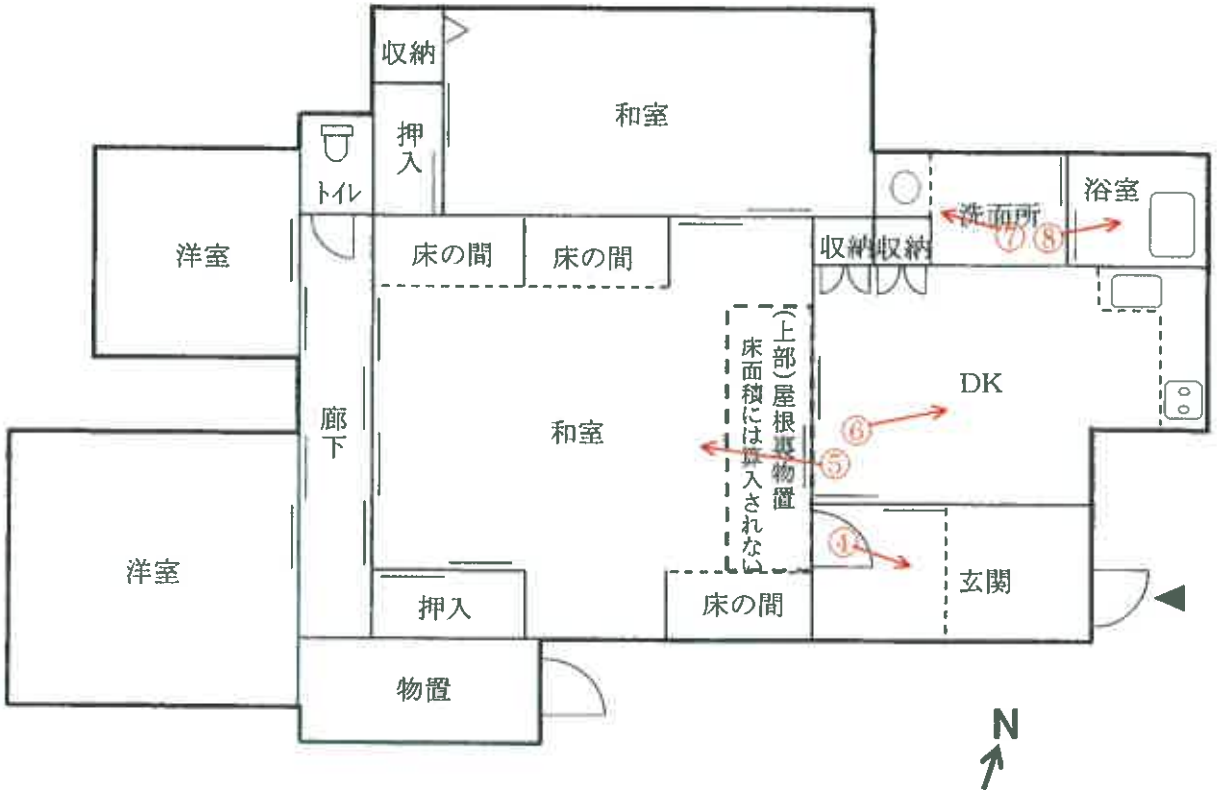


N

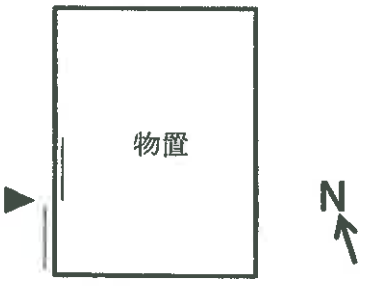
土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

主である建物



附属建物　符号1



間　取　図

○→写真撮影位置・方向を示す

（写真　①　）

物件６主である建物　　物件６附属建物符号１



（写真　②　）

物件２土地



（写真　③　）

物件１土地（法地部分）



（写真 ④ ）



玄関

(写真 ⑤)



和室

（写真 ⑥ ）



DK

（写真 ⑦ ）



洗面所

(写真 ⑧)



浴室

令 和 8 年 （ケ）第　2　号
令 和 8 年 5 月 13 日 現地調査
令 和 8 年 5 月 29 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 2,268,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 850,000 円
物件２（土地）	金 600,000 円
物件３（土地）	金 30,000 円
物件４（土地）	金 8,000 円
物件５（土地）	金 20,000 円
物件６（建物）	金 760,000 円

①　一括価格は、物件１～６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１～２の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６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	大牟田市米生町二丁目 188　番 宅地 723.00　㎡	特記事項のとおり
2	所在 地番 地目 地積	大牟田市米生町二丁目 193　番 2 宅地 573.77　㎡	同上
3	所在 地番 地目 地積	大牟田市米生町二丁目 179　番 4 宅地 21.87　㎡	同上
4	所在 地番 地目 地積	大牟田市米生町二丁目 193　番 5 宅地 5.10　㎡	同上
5	所在 地番 地目 地積	大牟田市米生町二丁目 193　番 6 宅地 12.60　㎡	同上
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 符号 種類 構造 床面積	大牟田市米生町二丁目 188番地 188　番 居宅 木造かわらぶき平家建 121.76　㎡ (附属建物) 1 物置 木造スレートぶき平家建 9.93　㎡	同左

番号	特記事項
1～5	・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した資料からは、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。
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１～５一体）

位置・交通 （直線距離）	ＪＲ鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、約2.7ｋｍ。 西鉄バス「笹原」停留所の北西方、約200ｍ。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	大牟田市役所の南東方約2.7km（直線距離）に位置する、一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域であるが、目的土地は住宅団地の端部に位置しており、周囲には未利用地、太陽光発電施設等も存する。 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	特になし
画地条件	地積	1336.34㎡　（合計登記地積）
	形状	不整形　（別添「土地・建物位置関係図」参照）
	間口	約12m
	奥行	約50m　（南北方向の最大長）
	接道関係	二方路
	その他	建築物高さの最高限度10m、 外壁後退距離1m、敷地面積の最低限度200㎡
接面道路の状況	南側の一部で幅員約3～4mの舗装私道（建築基準法42条1項第3号の道路、一部が建築基準法第42条第2項の道路に該当）にほぼ等高に接面。 なお、北側の一部でも私道（建築基準法上の道路ではない）に接面しているが、私道の持分はなく、ブロック塀が設置されており出入りはできない。	
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 下水道　：なし （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」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、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。 ・従物等として、物件１上にカーポート（屋根破損）、物件２上にカーポートが存する。また、物件２上に車検切れの軽自動車数台が存する。 ・目的外物件として、物件２上に電柱及び支柱が存する。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的土地の北側の一部が、都市計画道路（三川町笹原線）の区域に該当する（事業予定なし）。なお、目的建物（物件６）は、都市計画道路の区域には含まれないとみられる。 ・土砂災害警戒区域の指定はないが、目的土地の一部に近年新たに調査が実施された箇所を含むため、今後、指定が行われる可能性がある。 ・接面私道は「2項道路」を含むため、建替等にあたってはセットバックが必要となる。 ・目的土地は、北から南に向かって高い地勢となっており、南側接面道路と等高な部分に駐車スペースが存し、物件６建物が存する部分はそこから約3m低く、建物が存する部分の北側はそこからさらに約7m低くなっている。高低差に相当する部分には、擁壁、法地、階段等が存する。 ・目的土地内の擁壁や法地は、現地で概測したところ、高さが3mを超え、かつ、傾斜度が30 度を超える部分を含むことから、福岡市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。擁壁は、外観からは老朽化が認められ、建物の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ため、具体的な措置の要否につき、買受希望者において改めて確認する必要がある。

2．建物の概況及び利用状況（物件６）

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42年7月10日　新築 経　過　年　数：約　59　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：瓦葺 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　　：タタミ、フローリング　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼、塗り壁　ほか 設　　備：電気、ガス、給排水設備　等 そ　の　他：特記なし
床面積（現況）	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 間　取　り：４ＤＫ　　（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	劣る （全体的に老朽化しており、内外装の汚れ、摩耗が観察される。また、一部に北側への傾きが存する。）
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。 ・登記上、昭和56年月日不詳増築、昭和62年月日不詳増築、平成1年月日不詳変更増築の履歴がある。なお、増築部分を考慮しても、経済的全耐用年数は経過済みと判断される。 ・中央部の上部に屋根裏物置（概測約4㎡。高さ1.4m以下であり、床面積には算入されない）が存する。 ・附属建物 符号１の内容はP2のとおり。登記上の新築時期は平成1年月日不詳であり、保守管理の状態は劣る。

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１～５）

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	11,100	0.34	723.00	0.90	2,460,000
2	11,100	0.34	573.77	0.90	1,950,000
3	11,100	0.34	21.87	1.00	80,000
4	11,100	0.34	5.10	1.00	20,000
5	11,100	0.34	12.60	1.00	50,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。なお、計算結果が1万円未満となる場合は、千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-10」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
13,400円/㎡	×	99/100	×	100/100	×	100/119	＝	11,100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	×	0.95	×	1.20	×	1.00	＝	1.19

イ 個別格差：

形状		規模		高低差（法地を含む）		セットバック		個別格差
0.85	×	0.80	×	0.50	×	0.99	＝	0.34

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件１、２につき、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６）

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
6 (主)	175,000	121.76	0.04	850,000
6 (附1)	55,000	9.93	0.04	20,000
			合計	870,000

ウ　現価率：（査定）

物件６の主である建物は、建築後約60年近くが経過し経済的全耐用年数はすでに満了しており、保守管理状態も劣る点を考慮し、残価率5%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-30%）を施して現価率を査定した。
附属建物についても経済的全耐用年数は既に満了しているため、残価率5%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-30%）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６(主)	0.05	× (1 −	0.3	)	=	0.04
物件６(附1)	0.05	× (1 −	0.3	)	=	0.04

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
1	2,460,000	0.35	法定地上権	0.50	430,000
2	1,950,000	0.35	法定地上権	0.75	510,000
				計	940,000

イ　土地利用権等割合：　土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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、物件1のうちの50%、物件２のうちの75%を、物件6建物の土地利用権等の及ぶ範囲の割合と判定した。

（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） (アエイ)×ウ×エ×オ
1	2,460,000	－ 430,000		0.70	0.60	850,000
2	1,950,000	－ 510,000		0.70	0.60	600,000
3	80,000	－ 0		0.70	0.60	30,000
4	20,000	－ 0		0.70	0.60	8,000
5	50,000	－ 0		0.70	0.60	20,000
6	870,000	＋ 940,000	1.00	0.70	0.60	760,000
一括価格（合計）						2,268,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　「がけ条例」の適用を受ける可能性があること、車検切れの軽自動車数台が存すること等を考慮した。

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－１０」
所在	：	大牟田市東萩尾町４３５番６８
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	13,400 円/㎡ （対前年変動率 −0.7% ）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	272 ㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域
接面街路	：	北 側 幅員約7.0m 市道
供給処理施設	：	水道
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、道路距離4.6km。
用途指定等	：	第１種低層住居専用地域（建ぺい率 40% 、容積率 60% ）

第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	2 葉
3	地積測量図（写）	3 葉
4	建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5	土地・建物位置関係図	1 葉
6	間取図	1 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）

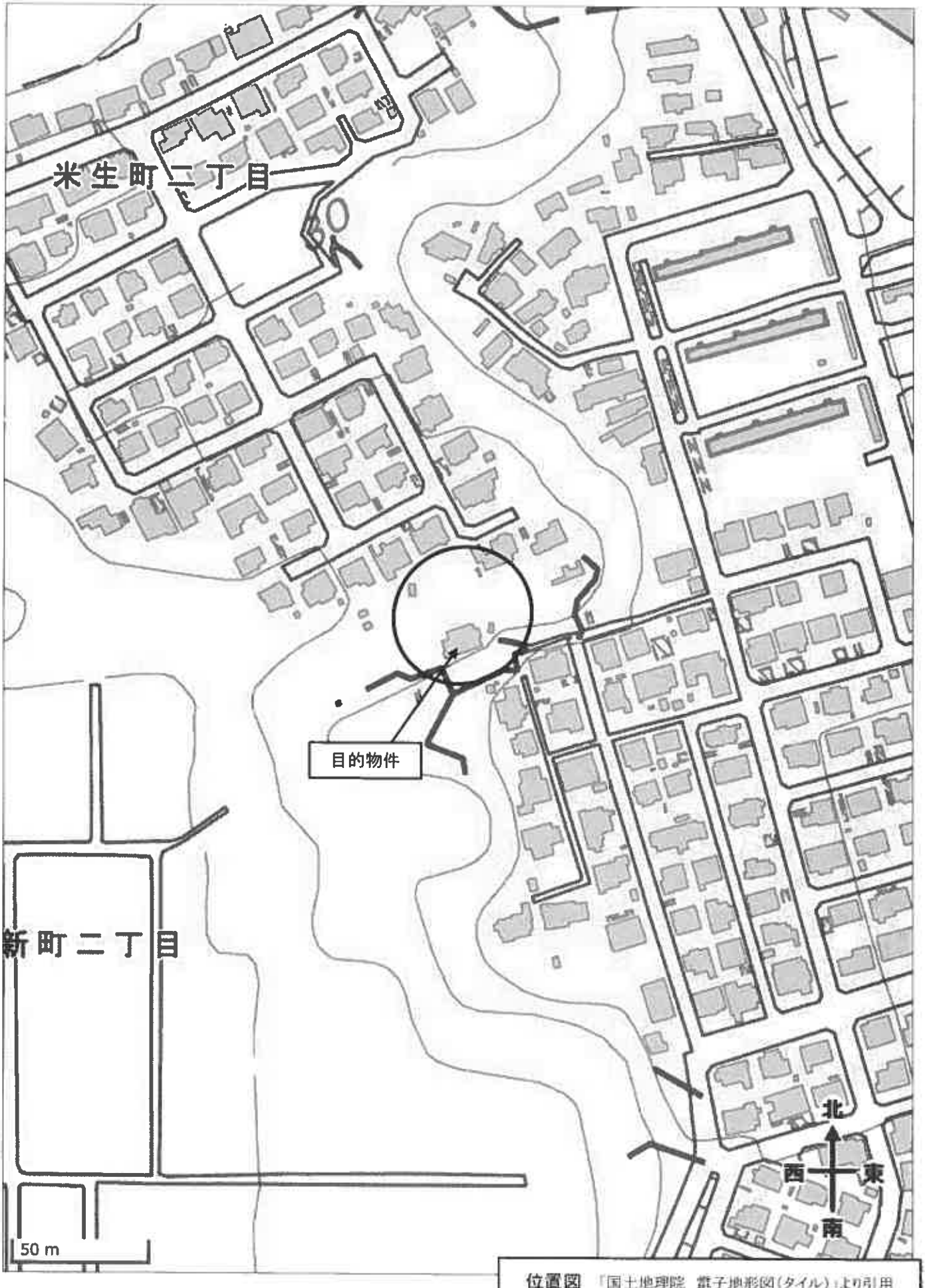
以　上

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