

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月13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 7年 4月 3日から 令和 7年 4月10日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月17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 7年 5月 1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 7年 3月13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 所 在 大牟田市八本町
地 番 50番1
地 目 宅地
地 積 342.63平方メートル
共有者 A 持分18462分の9756
共有者 B 持分18462分の8706

2 所 在 大牟田市八本町
地 番 50番4
地 目 宅地
地 積 23.27平方メートル
共有者 A 持分18462分の9756
共有者 B 持分18462分の8706

3 所 在 大牟田市八本町 50番地1
家屋 番号 50番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
(現況)
種 類 物置
所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 大牟田市八本町 50番地

家屋 番号 50番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.71平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約68平方メートル
2階 約28平方メートル

所有者 B

物件明細書

令和 5年10月10日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 寺崎典喜

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者Aの相続人C、D、E及びFが占有している。

【物件番号4】

本件所有者Bの相続人C、D、E、F及びG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 大牟田市八本町
地 番 50番1
地 目 宅地
地 積 342.63平方メートル
共有者 A 持分18462分の9756
共有者 B 持分18462分の8706
- 2 所 在 大牟田市八本町
地 番 50番4
地 目 宅地
地 積 23.27平方メートル
共有者 A 持分18462分の9756
共有者 B 持分18462分の8706
- 3 所 在 大牟田市八本町 50番地1
家屋 番号 50番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
(現況)
種 類 物置
所有者 A



11

物 件 目 録

4 所 在 大牟田市八本町 50番地

家屋 番号 50番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 53.71平方メートル

(現況)

所 在 大牟田市八本町 50番地1

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 約68平方メートル
2階 約28平方メートル

所有者 B



令和 5年(分)第 8号
令和 5年 7月13日受理
令和 5年 8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

物 件 目 録

- 1 所 在 大牟田市八本町
地 番 50番1
地 目 宅地
地 積 342.63平方メートル
共有者 A 持分18462分の9756
共有者 B 持分18462分の8706
- 2 所 在 大牟田市八本町
地 番 50番4
地 目 宅地
地 積 23.27平方メートル
共有者 A 持分18462分の9756
共有者 B 持分18462分の8706
- 3 所 在 大牟田市八本町 50番地1
家屋 番号 50番1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 19.83平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

4 所 在 大牟田市八本町 50番地
家屋 番号 50番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 53.71平方メートル
所有者 B

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|---|----|----|-------|----|-----|-------|------|--|-------|----|---|---|---|
| 不動産の表示 | 「物件目録（物件1～3）」のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | | | | | | | | | | | | | |
| 土地 | 物件1, 2 | | | | | | | | | | | | | |
| 現況地目 | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1, 2） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件） <input type="checkbox"/> | | | | | | | | | | | | | |
| 形状 | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地共有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（Aの相続人ら） 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。 <input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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3 | | | | | | | | | | | | | |
| 種類、構造及び床面積の概略 | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input checked="" type="checkbox"/> 種類：物置 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積： | | | | | | | | | | | | | |
| 物件目録にない附属建物 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table> | | { | 種類： | | 構造： | | 床面積： | | | | | | |
| { | 種類： | | | | | | | | | | | | | |
| | 構造： | | | | | | | | | | | | | |
| | 床面積： | | | | | | | | | | | | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（Aの相続人ら） 上記の者らが本件建物を物置（空き家）として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table> | | [| 地方裁判所 | 支部 | 平成 | 年()第 | 号 | | 保管開始日 | 平成 | 年 | 月 | 日 |
| [| 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1, 2, 4）」のとおり | |
| 住居表示 | (住居表示未実施) | |
| 土地 | 物件1, 2 | |
| 現況地目 | ■宅地（物件1, 2） □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（Bの相続人ら） 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4 | |
| 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：木造瓦葺2階建 ■床面積：1階 約68㎡（約14.29㎡増築） 2階 約28㎡ | |
| 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（Bの相続人ら） 上記の者らが本件建物を 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 | 現在の所在は、大牟田市八本町50番地1である。 | |
| 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 | |

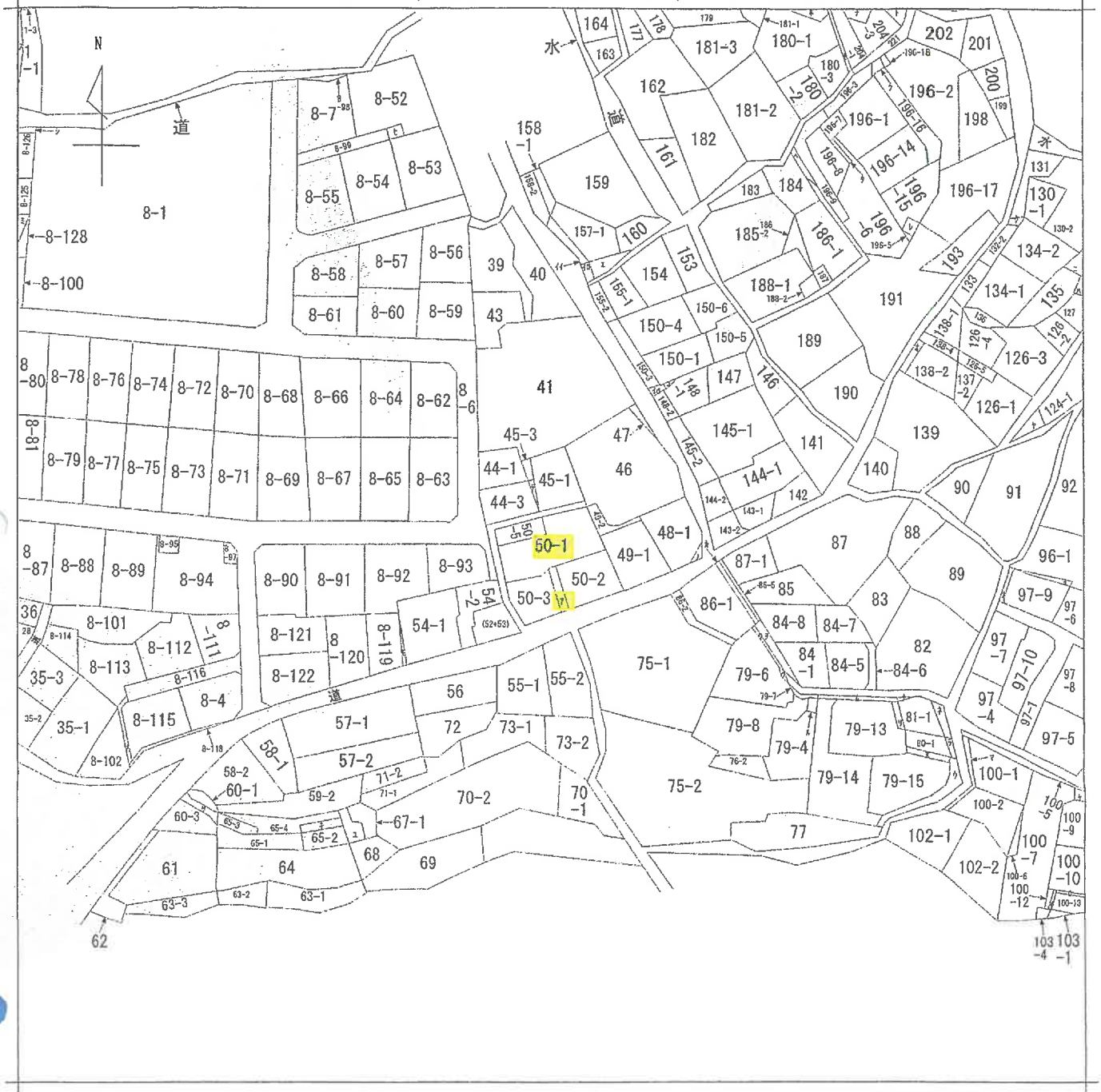
| 関 係 人 の 陳 述 等 | |
|---------------------|---|
| 陳 述 者 (当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等 |
| ■ C (申立人) | <p>1 物件3建物は、以前に存在していた居宅の附属建物でしたが、その主である建物の居宅を取り壊した時に残した物です。以来、物置としています。</p> <p>2 物件4建物は、建物所有者であったBがAと共に平成13年頃まで居住していました。Bが亡くなってからは、平成23年頃までAが居住していました。Aが亡くなってからは空き家となっています。</p> <p>3 物件3、4建物は、それぞれA、Bの所有で、同人らの共有する物件1、2土地上に建っていますが、土地利用の為にそれぞれ賃料等払っていたことはありません。いずれも無償です。それは相続人らの共有になっても同様です。</p> <p>4 物件3、4建物共に経過年数相応の傷み具合です。物件4建物は、玄関の天井に大きな雨漏り痕があります。白蟻被害はないと思います。</p> <p>5 生活用水は市の上水道です。トイレは汲み取りです。物件2土地が接する道路に公共下水が存在しており、下水道負担金は支払い済みです。熱源は都市ガスが利用可能です。物件3建物にもトイレがあります。</p> <p>6 本件各建物内に存する家財道具は、AとBが残した物ですが、本件土地建物が売却される迄には、相続人において必要な物は取り出したいと思います。その後、残した物については、各人、所有権を放棄しますので、買受人において適宜処分して頂いて構いません。</p> <p>7 本件各土地と周囲の土地では境界の紛争は、現在、ありません。以前、北側隣地(地番45番1)との関係で境界の紛争があった様ですが解決しています。物件1土地と同隣地の間には、里道が存しますが、同隣地所有者が里道の中心に沿ってブロックを敷設されています。理由は存じません。</p> |

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、土地建物位置関係図及び間取り図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件各建物の占有状況は、物件3建物につき物置として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、Aの相続人らが物置（空き家）として、物件4建物につき居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、Bの相続人らが居宅（空き家）として、いずれも家財道具を残置して占有している。
- 3 物件2土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 物件1土地は、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する。目的外土地（地番50番5）の地積測量図に残地として記載されている。物件2土地は、現地復元性を有する図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

| 調 査 の 経 過 | | |
|--|-------------|-------------------------|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| R5年7月13日 (木) 10:00-10:10 | 執行官室 | 建物図面請求 (大牟田市役所) |
| R5年7月13日 (木) 13:10-13:40 | 物件所在地 | 所在確認, 写真撮影 |
| R5年7月14日 (金) 8:50-9:00 | 執行官室 | C (申立人) に架電 (占有状況等確認) |
| R5年7月14日 (金) 12:00-12:20 | 福岡法務局柳川支局 | 公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R5年7月26日 (水) 14:40-15:20 | 物件所在地 | 立入調査, C (申立人) と面談及び写真撮影 |
| R 年 月 日 () : - : | | |
| R 年 月 日 () : - : | | |
| (特記事項) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> | | |

イ 100-11 ハ 128 ホ 180-4 ト 203 ヨ 79-11 ル 79-5
 オ 100-17 ニ 129 ヘ 195-1 テ 204-2 ヱ 79-12 ヲ つづく



(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 | 大牟田市八本町 | | | 地番 | 50番1 | | |
| 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5年7月14日
 福岡法務局柳川支局
 登記官

請求番号：13-1
 (1/2)

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用

ヲ 84-2
リ 84-3
カ 86-6
ヨ 96-2
タ 196-11
レ 196-4
ソ 97-11
ツ 86-4
ネ 81-3
ナ 81-2
ラ 80-2
ム 79-10
リ 79-1
ノ 48-2
オ 138-3
ク 132-1
ヤ 125
マ 100-4
ケ 100-3
フ 196-13
コ 149-1
エ 156-1
テ 45-2
ア 50-4
チ 60-2
キ 65-5
ユ 67-2
メ 8-117
ミ 8-124
ソ 8-127
ビ 8-130
モ 8-5
セ 道
ス 3-4
ン 道
イ 157-2
ロ 156-2
ハ 149-2

登記年月日：平成11年9月8日

H11.9.8

029839

前 50-1 後・新

地番 50番5,50-1
土地の所在 大牟田市八本町

地積測量図

求積表

| 地番 | ①50-5 | 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 | Xn | (Yn+1-Yn-1) |
|----|-------|-----|---------|---------|---|----|----------------------|-------------|
| | | S15 | 98.163 | 101.214 | | | -1560.889863 | |
| | | S2 | 103.379 | 100.128 | | | 1453.405361 | |
| | | K55 | 105.902 | 115.273 | | | 1683.947702 | |
| | | K23 | 100.471 | 116.029 | | | -1412.521789 | |
| | | | | 倍面積 | | | 163.941411 | |
| | | | | 面積 | | | 81.9707055 | |
| | | | | 地積 | | | 81.97 m ² | |
| | | | | 坪 | | | 24.79 | |

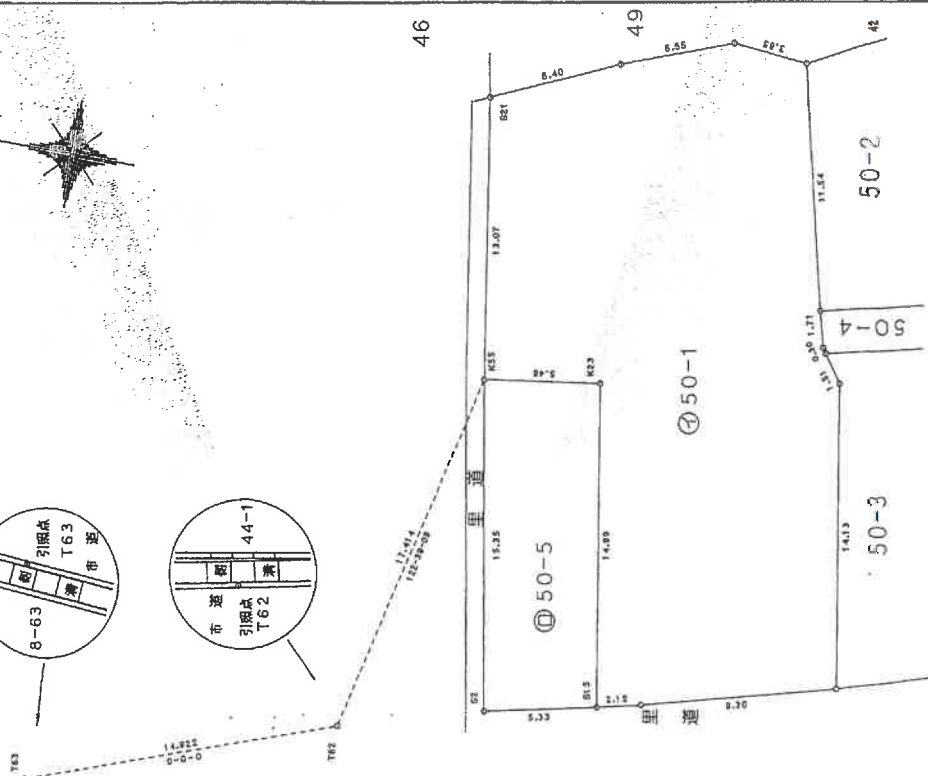
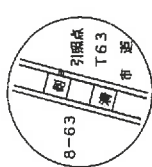
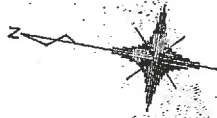
| 地番 | ①50-1 | 面積 | 坪 |
|----|-------|-----------------------|---|
| | | 424.6027 | |
| | | 81.9707055 | |
| | | 342.6319945 | |
| | | 342.63 m ² | |
| | | 103.64 | |

参照点

| 測点名 | 方位角 | 点間距離 | 備考 |
|---------|-----------|--------|-------------|
| 参照点 T62 | | | 金属板 (メチレンス) |
| T63 | | 14.922 | 金属板 (メチレンス) |
| 境界点 S15 | 185-30-42 | 12.117 | 金属板 (真鍮) |
| S2 | 183-56-41 | 6.795 | 金属板 (真鍮) |
| K55 | 122-39-09 | 17.414 | プラスチック板 |
| K23 | 137-24-04 | 20.067 | 金属板 (鉄) |

参照点座標

| 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 | 備考 |
|---------|---------|----|--------|----|-----|
| 参照点 T62 | 109.932 | | 98.332 | | 観測点 |
| T63 | 124.018 | | 93.407 | | 検視点 |



製作者 土地

申請人

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5年7月14日 福岡法務局柳川支局 登記官

登記官

(平成11年8月21日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和63年8月23日

029838

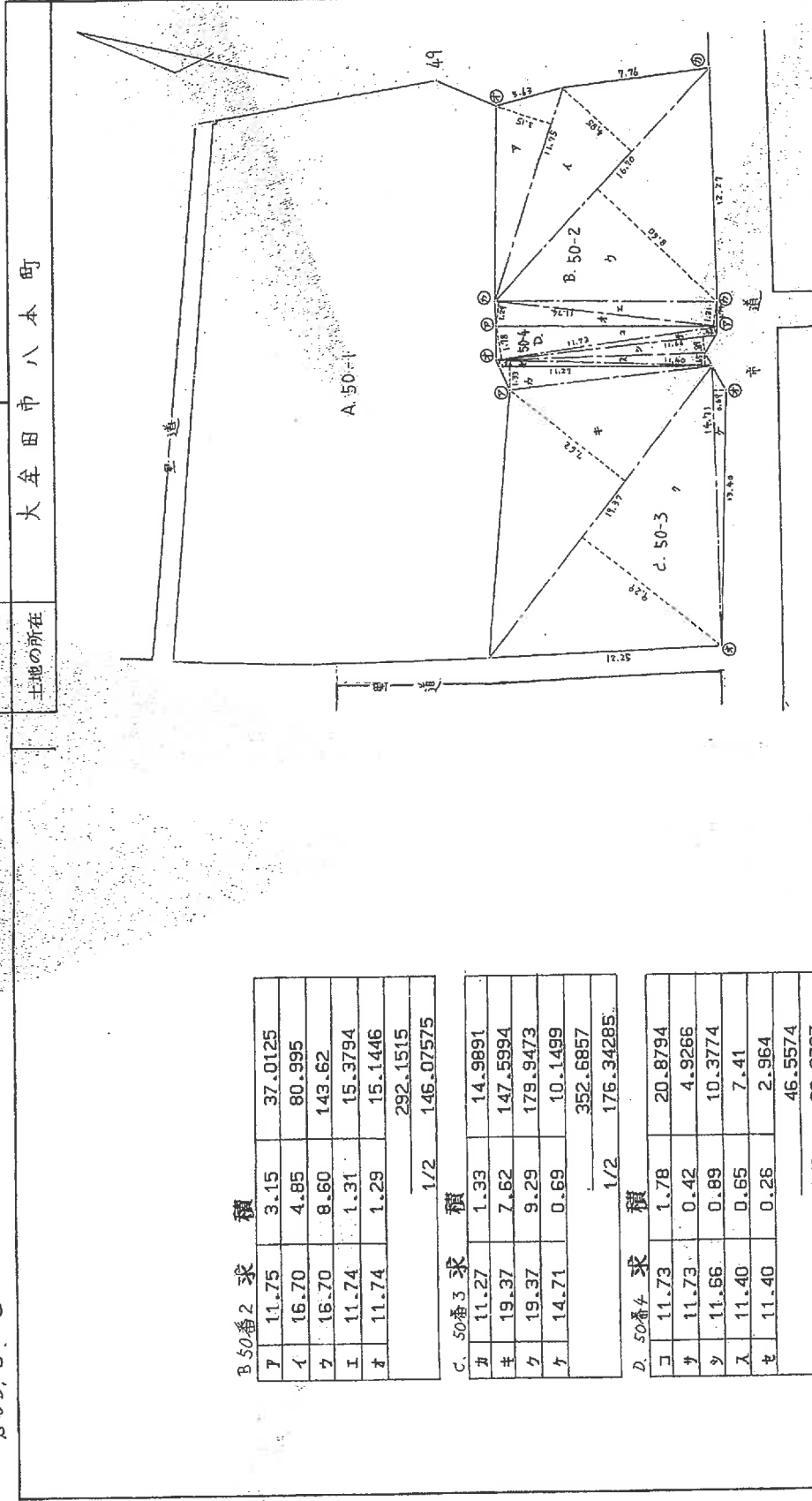
S.63.8.23

前 50 後・新

地番 50-1
50番2.50番3.50番4

土地の所在 大牟田市新本町

地積測量図



| B.50番2 求積 | | |
|-----------|-------|---------------|
| ア | 11.75 | 3.15 |
| イ | 16.70 | 4.85 |
| ウ | 16.70 | 8.60 |
| エ | 11.74 | 1.31 |
| オ | 11.74 | 1.29 |
| | | 292.1515 |
| | | 1/2 146.07575 |
| C.50番3 求積 | | |
| カ | 11.27 | 1.33 |
| キ | 19.37 | 7.62 |
| ク | 19.37 | 9.29 |
| ケ | 14.71 | 0.69 |
| | | 352.6857 |
| | | 1/2 176.34285 |
| D.50番4 求積 | | |
| コ | 11.73 | 1.78 |
| カ | 11.73 | 0.42 |
| ク | 11.66 | 0.99 |
| ケ | 11.40 | 0.55 |
| コ | 11.40 | 0.26 |
| | | 46.5574 |
| | | 1/2 23.2787 |

残地 50番 / 770.30 - 146.07575 - 176.34285 - 23.2787 = 424.6027

| 番号 | 境界線の種類 |
|----|-----------|
| ① | プラスチック板 |
| ② | コンクリート板 |
| ③ | 金網板 |
| ④ | 石積板 |
| ⑤ | 石積ミ(50番側) |
| ⑥ | アクリル板 |

縮尺 1/250

申請人

(昭和63年8月22日作製)

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を証明した簿面である。

令和5年7月14日

福岡法務局柳川支局

登記官

登記年月日：平成7年10月26日

H7.10.26 各階平面図 527576

建物各階平面図

| | |
|-------|--------------|
| 家屋番号 | 50-1 |
| 建物の所在 | 大牟田市八本町50番地1 |

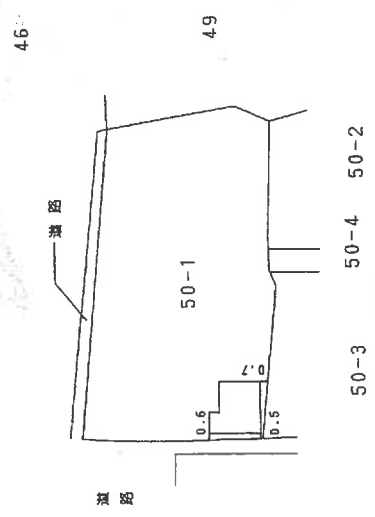
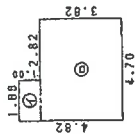


① $1.88 \times 1.00 = 1.8800$

② $4.70 \times 3.82 = 17.9540$

計 19.8340

床面積 19.83 m²



製作者

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/250 |
|----|-------|

申請人

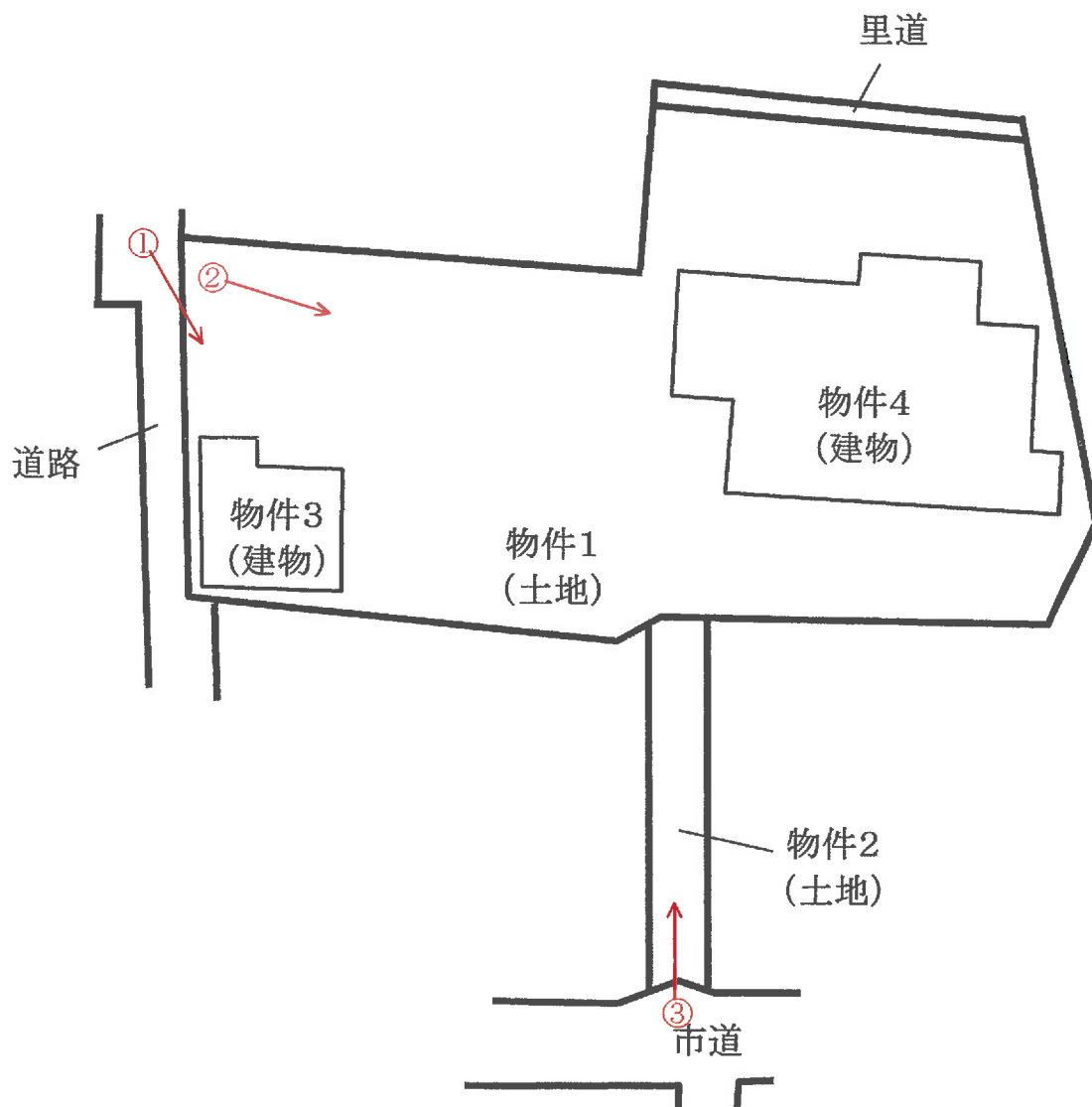
| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(平成7年10月20日作成)

県土地家屋調査士会

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。

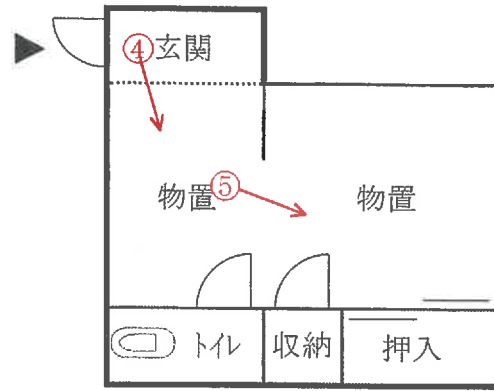
令和5年7月14日 福岡法務局柳川支局 登記官



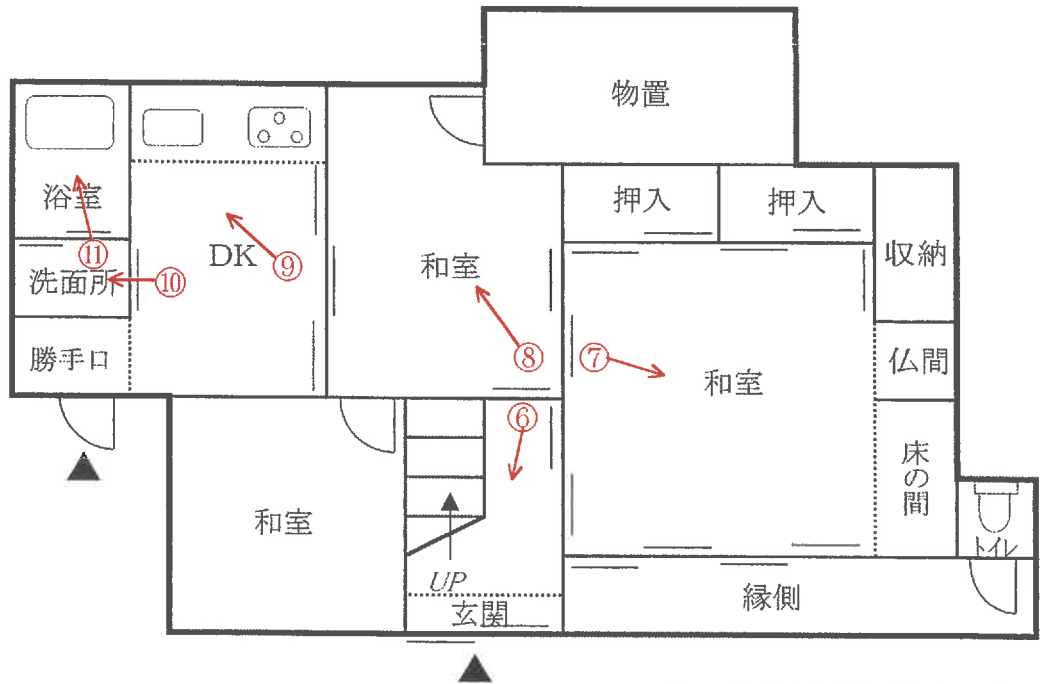
土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

物件3

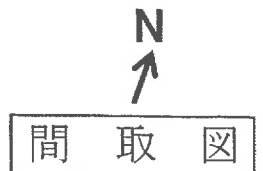
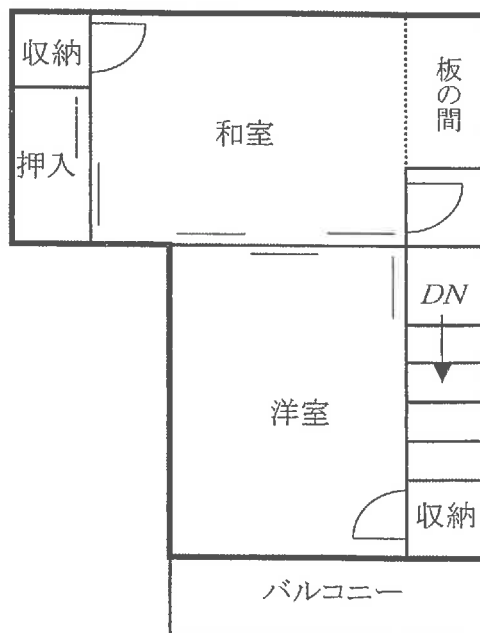


物件4
1階



1階の未登記増築箇所は不明。
2階は全て未登記増築。

2階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



物置 (物件 3 建物)

(写真 ⑤)



物置 (前同)

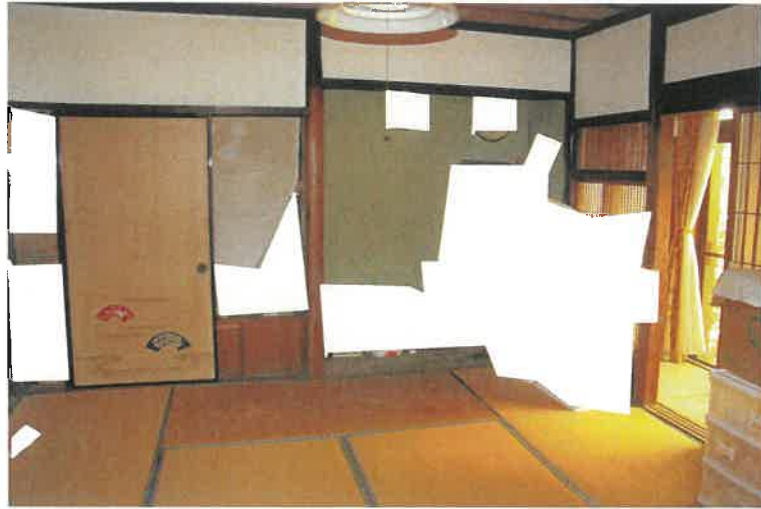
(写真 ⑥)



玄関 (物件 4 建物)

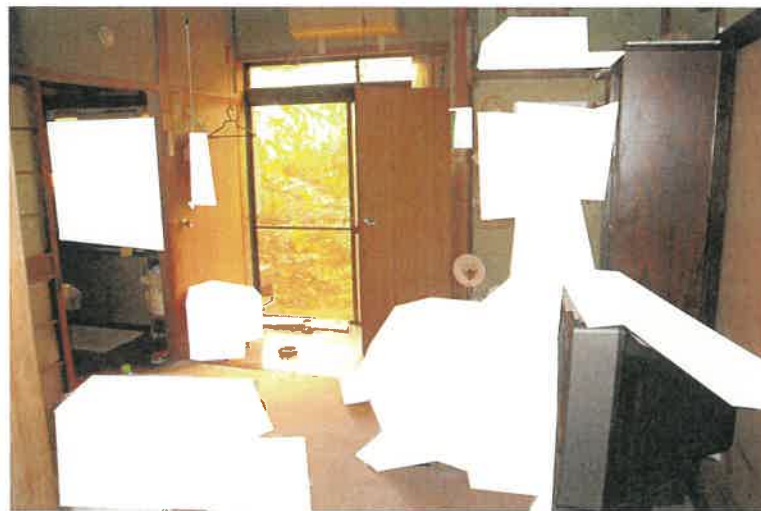
(1 6 枚目)

(写真 ⑦)



和室 (物件4建物)

(写真 ⑧)



和室 (前同)

(写真 ⑨)



DK (前同)

(17枚目)

(写真 ⑩)



洗面所 (物件4建物)

(写真 ⑪)



浴室 (前同)

令和5年(ケ)第8号
令和6年8月31日現地調査
令和6年9月2日評価

福岡地方裁判所大牟田支部 御中

評 価 書 (再)

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------------|-------------|
| 金 1,030,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 830,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 60,000 円 |
| 物件3 (建物) | 金 30,000 円 |
| 物件4 (建物) | 金 110,000 円 |

- ① 一括価格は、物件1～4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3、4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3、4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 地目 地積 | 大牟田市八本町 50 番 1 宅地 342.63 m ² | 特記事項のとおり |
| 2 | 所在地 地目 地積 | 大牟田市八本町 50 番 4 宅地 23.27 m ² | 同上 |
| 3 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 大牟田市八本町 50番地1 50 番 1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 19.83 m ² | 同上 |
| 4 | 所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 | 大牟田市八本町 50番地 50 番 居宅 木造瓦葺平家建 53.71 m ² | 同上 |
| 番号 | 特記事項 | | |
| 1、2 | ・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。 | | |
| 3 | ・現況の種類は「物置」である。 | | |
| 4 | <p>・現況の所在は「大牟田市八本町50番地1」である。</p> <p>・現況の構造は「木造瓦葺2階建」である。</p> <p>・現況床面積（概測）は、延約96m²（1階約68m²、2階約28m²）である。登記面積との差異が生じた時期や増築箇所等の詳細については不明である。</p> <p>・目的建物は、建物図面・各階平面図の法務局備付がない。</p> | | |
| 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、2一体）

| | | |
|--|--|---|
| 位置・交通 (直線距離) | 西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の東方、約1.1km。 西鉄バス「瓦町四ツ角」停留所の北西方、約200m。 (別添「位置図」参照) | |
| 付近の状況 | 大牟田市役所の北東方約1.6km前後に位置する、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 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 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 第1種住居地域 60% 200% 地域指定なし 特になし |
| 画地条件 | 地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他 | 365.90㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「土地・建物位置関係図」参照) 約2m (南側接面道路沿い) 約28m 二方路 特になし |
| 接面道路の状況 | 南側で幅員約3.0mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に、西側で幅員約1.4～4.0mの舗装道路（市道認定なし。建築基準法上の道路ではない）に、それぞれほぼ等高に接面する。 | |
| 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 : あり 下水道 : なし（引き込み可） (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。 | |

| | |
|----------------|--|
| <p>特 記 事 項</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・南側接面市道は「2項道路」であるため、建替等にあたってはセットバックが必要となる。 ・北側隣地との間に里道が存する。 ・現地での概測及び地積測量図からは、南側の間口の長さは約2mであり、建築基準法上の接道義務を満たしているとみられるが、厳密には買受希望者において十分に確認を要する。また、間口が4m未満であるため、福岡県建築基準法施行条例により、共同住宅等の特殊建築物は原則として建築できない。なお、仮に南側間口が2mに満たない場合でも、西側接面道路について建築基準法第43条第2項第2号の許可が得られれば、一戸建ての住宅等の建築が可能となるが、協議の結果、許可が得られない可能性もあるため、十分な注意が必要である（大牟田市都市整備部建築住宅課への聴取）。 ・上水道については南側市道に埋設された水道管から取り込みが行われている。継続して使用するには問題ないが、設置時期がかなり古いため、建替等を行う場合は交換が必要となり、費用は自費となるとのこと（大牟田市上水道課への聴取）。 ・物件1は、西側から東側に向かってやや低くなっている。 |
|----------------|--|

2. 建物の概況及び利用状況

(物件3)

| | |
|------------------|---|
| 区分 | 主である建物 |
| 建築時期及び経済的残存耐用年数等 | <p>建築年月日(登記記載) : 不詳</p> <p>経過年数 : 約 70 年以上 (推定)</p> <p>経済的全耐用年数 : 約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数 : 約 0 年</p> |
| 仕様 | <p>構造 : 木造平家建</p> <p>屋根 : セメント瓦葺</p> <p>外壁 : 木板 ほか</p> <p>天井 : 合板 ほか</p> <p>床 : 合板 ほか</p> <p>内壁 : 合板 ほか</p> <p>設備 : 給排水設備はあるものの長期間使用されていない。</p> <p>その他 : 特記なし</p> |
| 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 | <p>現況用途 : 物置</p> <p>間取り : 別添「間取図」参照。</p> |
| 品等 | <p>使用資材 : やや劣る</p> <p>施工状態 : やや劣る</p> |
| 保守管理の状態 | <p>劣る</p> <p>(内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照)</p> |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり。 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築時期不詳であるが、固定資産税公課証明書には「昭和29年」との記載がある。老朽化が著しく、経済的全耐用年数は既に経過済みと判断される。 ・ 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4)

| | |
|------------------|--|
| 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) : 不詳 経過年数 : 約 100 年以上 (推定。特記事項参照) 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 2 階建 屋根 : 瓦葺 外壁 : サイディング ほか 天井 : 合板 ほか 床 : タタミ、フローリング ほか 内壁 : 塗り壁、砂壁 ほか 設備 : 電気、ガス、給排水設備(トイレは汲み取り式)等 その他 : 特記なし |
| 床面積(現況) | 現況床面積(概測)は、延約96㎡(1階 約68㎡、2階 約28㎡)である。登記面積との差異が生じた時期や増築箇所等の詳細については不明である。 |
| 現況用途等 | 現況用途 : 居宅 間取り : 5DK (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 | 劣る (内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照) |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり。 |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築時期不詳であるが、固定資産税公課証明書には「大正11年」との記載がある。建築後に増築、減築等が行われていると推定され、当初の建築部分が現存するかは判然としないが、現存部分についても老朽化が著しく、経済的全耐用年数は既に経過済みと判断される。 ・ 玄関の天井に大きな雨漏り跡がある。 ・ 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。 |

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、2)

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 | 23,500 | 0.53 | 342.63 | 0.80 | 3,410,000 |
| 2 | 23,500 | 0.53 | 23.27 | 0.80 | 230,000 |

【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」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 23,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.04 × 接近条件 1.00 × 環境条件 1.02 × 行政的条件 1.00 = 1.06

イ 個 別 格 差：間口狭小・不整形 0.70 × 接道が劣る 0.90 × 二方路 1.01 × 規模 0.90
敷地内高低差 0.95 × 上水道の状態 0.98 × セットバックを要する 0.99 = 0.53

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
(土地価格総額が小さいため、解体費用の割合が相対的に高くなることに留意した)。

(2) 建物価格 (物件 3、4)

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/㎡) | 現況延床面積 (㎡) | 現価率 | 建物の価格 (円) |
|----|----------------|---------------|------|--------------|
| | ア | イ | ウ | ア×イ×ウ |
| 3 | 100,000 | 19.83 | 0.01 | 20,000 |
| 4 | 130,000 | 96 | 0.01 | 120,000 |
| | | | 合計 | 140,000 |

ウ 現価率：(査定)

物件 3、4 ともに経済的全耐用年数は既に満了しており、さらに、空家の状態で長期間が経過するなど保守管理の状態も劣ることから、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、各物件につき-80%)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 3 | 0.05 | $\times (1 - 0.8)$ | = 0.01 |
| 物件 4 | 0.05 | $\times (1 - 0.8)$ | = 0.01 |

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 | 3,410,000 | 0.10 | 物件3のための 場所的利益 | 0.25 | 90,000 |
| | | 0.10 | 物件4のための 場所的利益 | 0.75 | 260,000 |
| 2 | 230,000 | 0.10 | 物件4のための 場所的利益 | 1.00 | 20,000 |
| | | | | 計 | 370,000 |

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、土地利用権等割合を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 |
|-----------|---------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1 | 3,410,000 | － 350,000 | | 0.45 | 0.60 | 830,000 |
| 2 | 230,000 | － 20,000 | | 0.45 | 0.60 | 60,000 |
| 3 | 20,000 | ＋ 90,000 | 1.00 | 0.45 | 0.60 | 30,000 |
| 4 | 120,000 | ＋ 280,000 | 1.00 | 0.45 | 0.60 | 110,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,030,000 |

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： ・接道状況が劣り、かつ、築年が経過した複数の建物を含む物件であり、需要が制限される。 0.70

・維持管理がなされない状態で長期間が経過している。 0.80

・前回の入札期間において買受けの申出がなく、さらなる市場性修正が必要と判断される。 0.80

以上を踏まえ、次式により修正率を査定。

$$0.70 \times 0.80 \times 0.80 = 0.45$$

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」
所在地：大牟田市八本町8番77
住居表示：住居表示未実施
価格：25,200 円/㎡（対前年変動率 -0.8%）
価格時点：令和6年1月1日
地積：270 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ高台の住宅地域
接面街路：南側幅員約6.0m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」駅の東方、道路距離1.4km。
用途指定等：第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

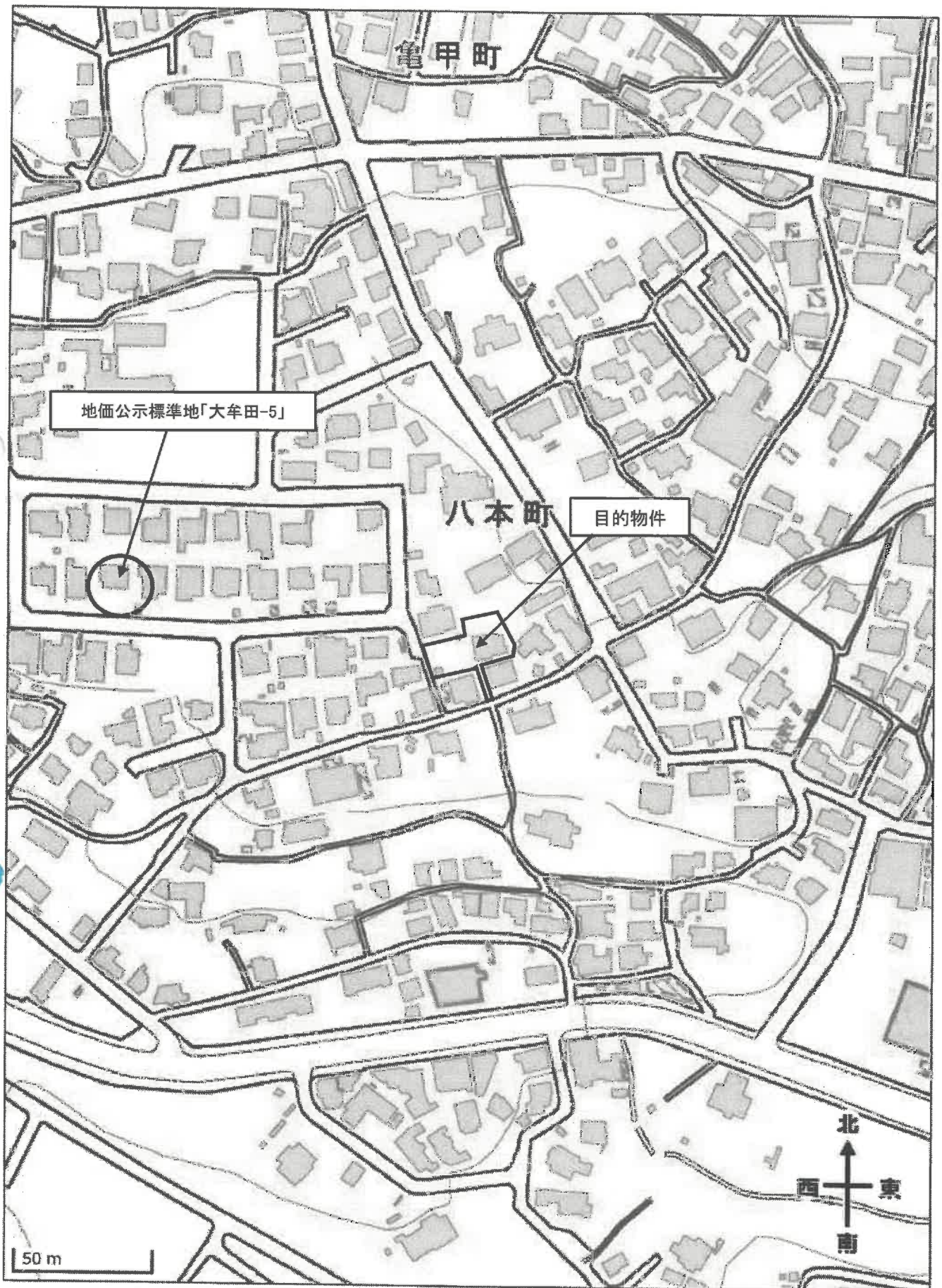
| | |
|-----------------|-----|
| 1 位置図 | 2 葉 |
| 2 公図（写） | 1 葉 |
| 3 地積測量図（写） | 2 葉 |
| 4 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 5 土地・建物位置関係図 | 1 葉 |
| 6 間取図 | 1 葉 |
| 7 現況写真 | 1 葉 |

（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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用