

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月 7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 8月 28日から 令和 7年 9月 4日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 9月 11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 7年 9月 25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 7年 8月 7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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	5,850,000 4,680,000	一括	1,170,000	73,714	5,115
1	730,000				
2	2,190,000				
3	2,930,000				

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市大字宮部字田中
地 番 297番5
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大牟田市大字宮部字田中
地 番 297番6
地 目 宅地
地 積 299.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 大牟田市大字宮部字田中297番地6、297番地5
家屋 番号 297番6
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 149.05平方メートル
2階 149.05平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 7年 6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

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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3】

賃借権

範 囲	1階103号室
賃借人	D
期 限	令和8年12月31日まで
賃 料	3万8000円
敷 金	12万0000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借権

範 囲	2階203号室
賃借人	F
期 限	令和7年7月10日まで
賃 料	3万8000円
敷 金	12万0000円

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

別紙占有者目録記載のとおり



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。



物 件 目 録

1 所 在 大牟田市大字宮部字田中
地 番 297番5
地 目 宅地
地 積 99.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大牟田市大字宮部字田中
地 番 297番6
地 目 宅地
地 積 299.07平方メートル

所有者 A

3 所 在 大牟田市大字宮部字田中297番地6、297番地5
家屋 番号 297番6
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 149.05平方メートル
2階 149.05平方メートル

所有者 B



占 有 者 目 録

占有範囲	占有者	備 考
1階101号室	所有者B	
1階102号室	C	同人の賃借権は根抵当権に後れる。 ただし、代金納付の日から6か月間明渡しが猶予される。
2階201号室	E	同人の占有権原は使用借権と認められる。
2階202号室	所有者B	

令和 7年(㍽)第 4号
令和 7年 4月10日受理
令和 7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

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市大字宮部字田中
地 番 2 9 7 番 5
地 目 宅地
地 積 9 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 大牟田市大字宮部字田中
地 番 2 9 7 番 6
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 0 7 平方メートル

所有者 A

3 所 在 大牟田市大字宮部字田中 2 9 7 番地 6、2 9 7 番地 5
家屋 番号 2 9 7 番 6
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨・木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル
2 階 1 4 9 . 0 5 平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

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 , 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 ☐ 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						
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。 ☒ その他の者の占有権原は使用借権である。						
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 3					
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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :						
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者らが本件建物を 共同住宅 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						

(占有関係用(多占))

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始	占有	更新	賃料 支払時期等	特約等 その他の陳述等	
			現在の契約	権原	貸主	種別	敷金等	執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 1階102号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令02-07-27 ----- 自令06-07-31 至令08-07-30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 33,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	毎月末日翌月分払
3	☐ 全部 ☒ 1階103号室 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平17-01-01 ----- 自令07-01-01 至令08-12-31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 () ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	毎月25日翌月分払 敷引(退去時家賃の 2ヶ月分)
3	☐ 全部 ☒ 2階201号室 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 期間なし	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 () ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
3	☐ 全部 ☒ 2階203号室 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平15-07-11 ----- 自令05-07-11 至令07-07-10	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 38,000円 () ----- ☒ 敷 ☐ 保 120,000円	毎月末日翌月分払 敷引(退去時敷金の 75%)
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 () ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の権利
貸主	所: 所有者	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■E (2階201号室占有者)	1 私は、本件土地建物の所有者らの娘です。 2 所有者らは、本日は、差し支えるので私が説明します。 3 本件建物は、全戸で6戸の共同住宅です。現在、私を含めて4人が居宅として使用しています。1階101号室と2階202号室が空室です。 4 私を除く3人の方々が、それぞれ、所有者である母との賃貸借契約に基づき居住しています。 5 本件各土地と本件建物は、それぞれ両親の所有ですが、本件各土地上に本件建物を建てるに当たっての土地利用権の設定等に関して、父に確認した所、覚えていないそうです。賃料を貰っていないそうなので使用借だと思えます。 6 私は、5年程前から、2階201号室を居宅として使用していました。今年の4月頃に余所に転居して、少し、家財が残っている状況です。私は、所有者らとは親子という間柄ですので、使用に関しては無償です。 7 生活用水は市の上水道です。熱源はLPガスが利用可能です。
■C (1階102号室占有者)	1 私は、102号室に1人で居住しています。 2 所有者との間の賃貸借契約の内容は、契約日は、令和2年7月27日です。期間は同日から令和4年7月30日までの約2年間、賃料は月金30,000円でした。賃料は、去年から月金33,000円になっています。礼金を金6万円支払っています。駐車場を1台分使用しています。駐車場代は賃料に含まれています。 3 102号室では、破損箇所は特にありません。 4 室内で犬を1匹飼っています。
■D (1階103号室占有者) 方入室者	1 私は、103号室にDと共に居住する者です。 2 所有者とD間の賃貸借契約の内容は、契約日は、平成17年1月1日です。期間は同日から平成18年12月31日までの2年間、賃料は月金40,000円でした。賃料は、去年から月金38,000円になっています。敷金を3月分金120,000円支払っています。駐車場はありません。 3 103号室では、雨漏り痕がありますが、現在は雨漏りはないようです。
■F (2階203号室占有者)	1 私は、家族と共に203号室に居住しています。 2 所有者との間の賃貸借契約の内容は、契約日は、平成15年7月11日です。期間は同日から平成17年7月10日までの2年間、賃料は月金40,000円でした。賃料は、1年半位前から月金38,000円になっています。敷金を3月分金120,000円支払っています。 3 203号室では、壁のクロスが剥がれや襖の破れがあります。 4 室内で、犬1匹、猫2匹を飼っています。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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 本件建物の占有状況は、共同住宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、101号室及び202号室を所有者が空室で占有し、その他の部屋を占有者及び占有権原（3頁）記載のとおり、各占有者が共同住宅の1室を居宅として、それぞれ占有するものと認めた。
- 3 物件1土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 物件2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。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
R7年4月10日 (木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (大牟田市役所)
R7年4月10日 (木) 10:30-11:20	物件所在地	所在確認, 居住者らと面談及び立入調査期日通知書投函並びに写真撮影
R7年4月10日 (木) 12:30-12:50	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4月10日 (木) 15:30-15:45	執行官室	建物所有者に対し立入調査期日通知を郵送
R7年5月1日 (木) 13:20-15:10	物件所在地	各室に立入調査, 占有者ら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 を立ち合わせ, 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。 ☐		

249-2-2 249-4 249-5 250-3 251-9 253-3 254-2 279-2 277-1 279-1 280



(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	大牟田市大字宮部字田中				地番	297番6			
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7年4月10日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

ヲ 282
ク 292-2
キ 298-9
コ 256・257合
計 2
ノ 299-3
レ 299-4
ゾ 251-6
ヅ 262-3
ネ 262-2

四

福岡法務局柳川支局

(9枚目)

A 3 を A 4 に縮小

登記年月日：昭和62年6月9日

S 62-6.9

前 297-6 後・新

圖量測地積

●

297-6

大田市大宮部幸田中

作製者

十位愛國志士！

(昭和六年六月一日作)

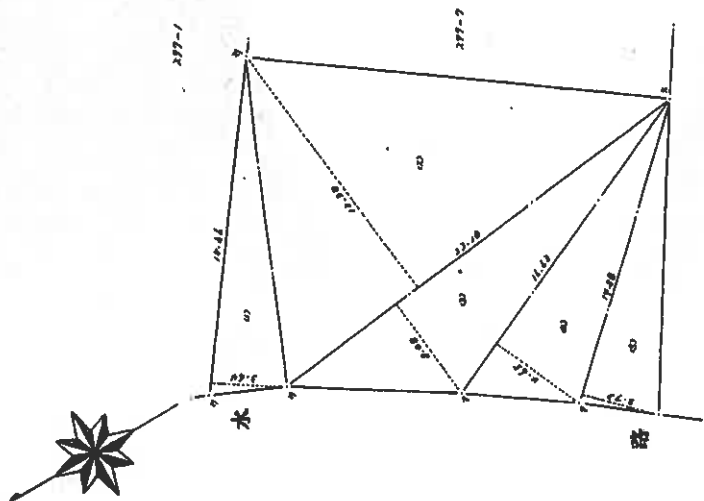
家庭調査士会)

申請人

精尺

積 求

57.0024	57.0024
296.7682	296.7682
12.6744	12.6744
77.3296	77.3296
54.3834	54.3834
598.1581	598.1581
298.07905	298.07905
298.07	298.07



番 号	・地質課の標頭
⑦	プラスチック板
⑧	コンクリート板
⑨	金属板
⑩	石 柱
⑪	銅ミ()
⑫	

公用

福岡法務局柳川支局

筆記

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 10-3

各階平面図

S. 62, 4. 27

299-6

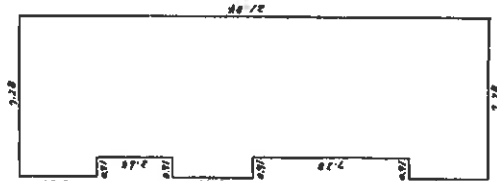
大坂市大宮部 田中 297-6. 297-5

号 碧 匪 麻

建築物の所在

圖 面
圖 平
物 階
建 各

1. 防同型



積
水

6.27 x 71.08 =	449.1208
0.97 x 3.64 =	3.53124
0.97 x 3.64 =	3.53124
0.97 x 3.68 =	3.57124
44	149.0580
	149.058

作者

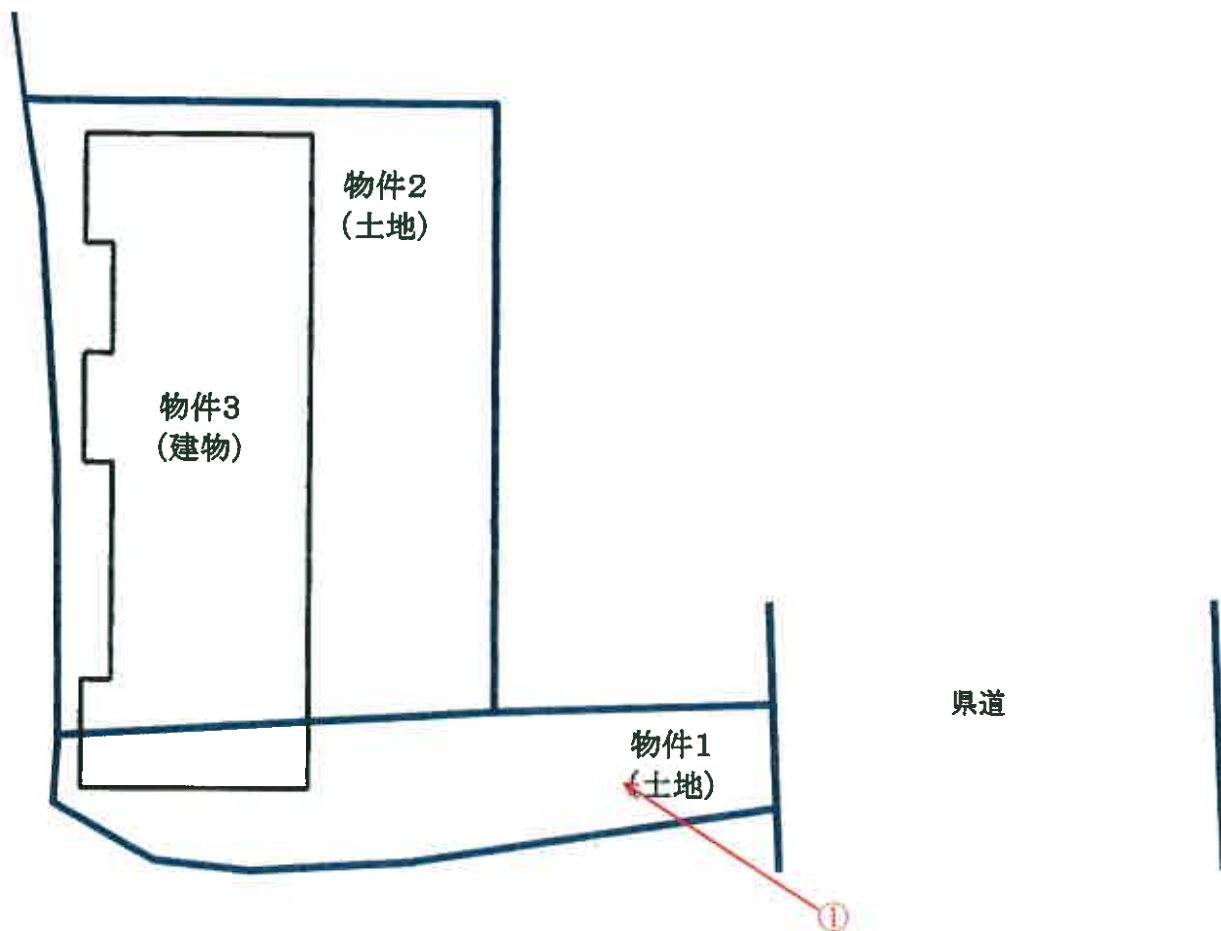
1962年4月26日作証)

縮尺

1 / 250
縮尺

申請人

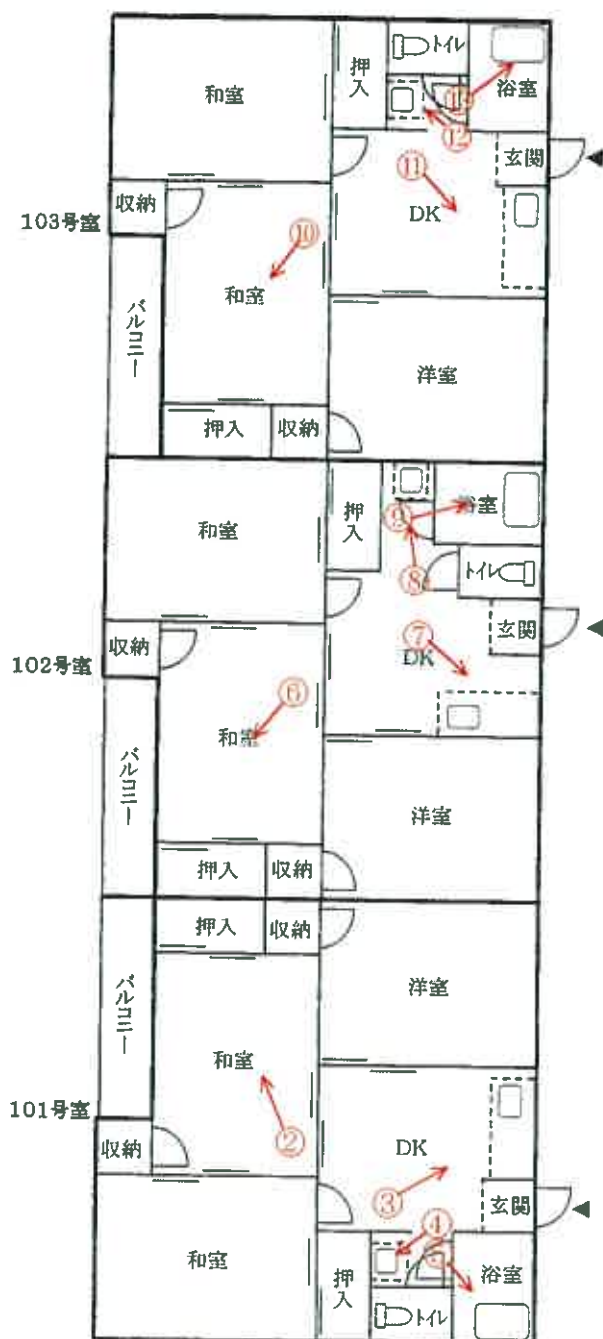
直尺	$\frac{1}{100}$
----	-----------------



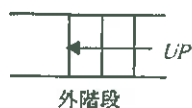
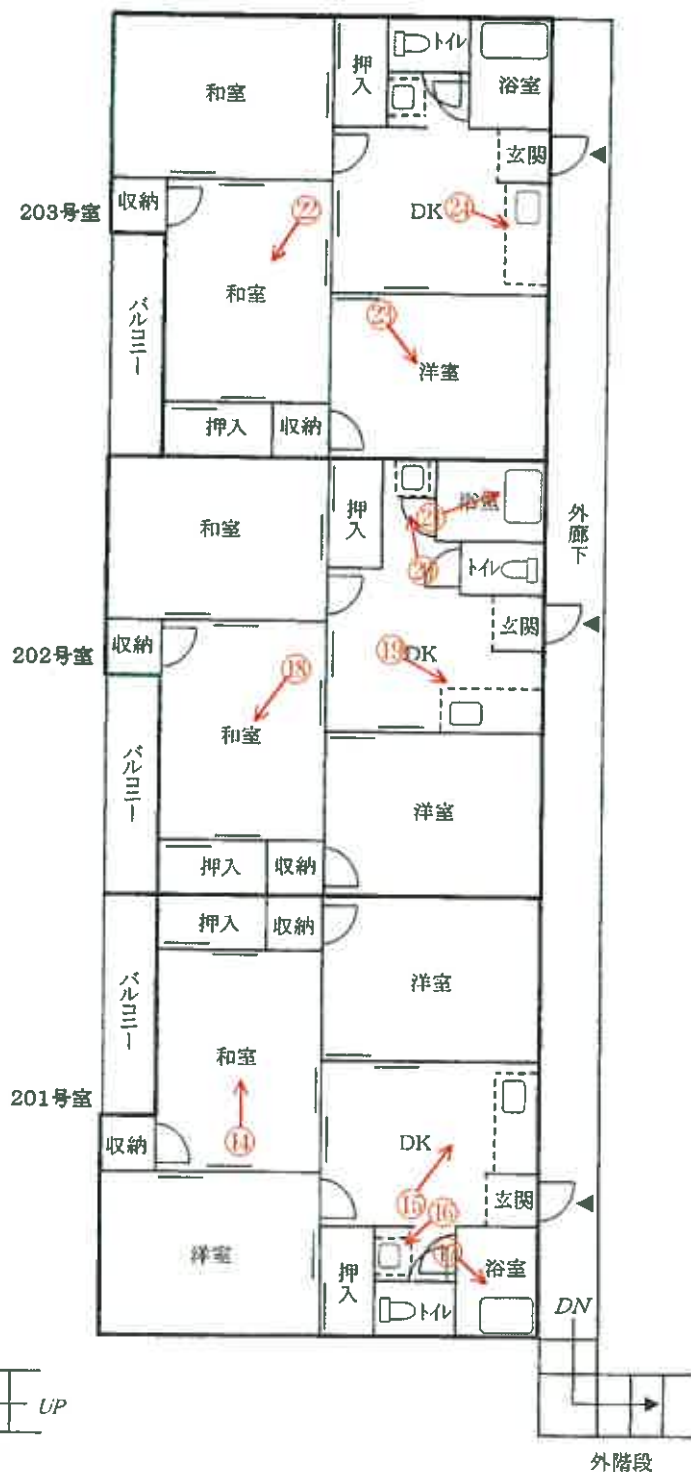
土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

1階



2階



間取図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



和室 (101号室)

(写真 ③)



DK (101号室)

(13枚目)

(写真 ④)



洗面 (101号室)

(写真 ⑤)



浴室 (101号室)

(写真 ⑥)



和室 (102号室)

(14枚目)

(写真 ⑦)



DK (102号室)

(写真 ⑧)



洗面 (102号室)

(写真 ⑨)



浴室 (102号室)

(写真 ⑩)



和室 (103号室)

(写真 ⑪)



DK (103号室)

(写真 ⑫)



洗面 (103号室)

(16枚目)

(写真 ⑬)



浴室 (103号室)

(写真 ⑭)



和室 (201号室)

(写真 ⑮)



DK (201号室)

(17枚目)

(写真 ⑯)



洗面 (201号室)

(写真 ⑰)



浴室 (201号室)

(写真 ⑱)



和室 (202号室)

(18枚目)

(写真 ⑱)



DK (202号室)

(写真 ⑳)



洗面 (202号室)

(写真 ㉑)



浴室 (202号室)

(19 枚目)

(写真 ㉒)



和室 (203号室)

(写真 ㉓)



洋室 (203号室)

(写真 ㉔)



DK (203号室)

(20枚目)

令和 7 年（ケ）第 4 号
令和 7 年 5 月 1 日 現地調査
令和 7 年 5 月 23 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 5,850,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 730,000 円
物件2（土地）	金 2,190,000 円
物件3（建物）	金 2,930,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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	大牟田市大字宮部字田中 297 番 5 宅地 99.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市大字宮部字田中 297 番 6 宅地 299.07 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大牟田市大字宮部字田中 297番地6、297番地5 297 番 6 共同住宅 鉄骨・木造スレート葺2階建 1階 149.05 m ² 2階 149.05 m ²	同左
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。		
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「東甘木」駅の東方、約1.7km。 西鉄バス「久福木郵便局前」停留所の北方、約230m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	大牟田市役所の北東方約4.7km（直線距離）に位置する、郊外の県道沿いに一般住宅、アパート、事業所等が建ち並ぶ地域である。 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2種低層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	100%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	敷地面積の最低限度180㎡、絶対高さ10m
画地条件	地積	398.07㎡ (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3.4m
	奥行	約23.5m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	東側で幅員約14mの舗装県道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）にほぼ等高に接面。	
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 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」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。 ・目的土地の接道部分の長さは約3.4mである。福岡県建築基準法施行条例によると、床面積200㎡超の共同住宅等の特殊建築物は原則として間口4m以上の土地でなければ建築できない。目的土地上の建物は延床面積が200㎡を超える共同住宅であるが、建替にあたっては、条例に適合させる必要があり、現状の用途・規模の建物建築は原則不可となるため（大牟田市都市整備部建築住宅課への聴取）、買受希望者において十分な留意が必要である。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・接面道路は目的土地に接面する部分付近のみが広がっており（幅員約14m）、標準的な道路幅員は8m程度である。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：昭和62年4月26日 新築 経 過 年 数：約 39 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨・木造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：タタミ、フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼、合板 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：エレベータなし。オートロックではない。
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：全6戸の賃貸共同住宅（各階 3戸） 間 取 り：3DK 各住戸の面積 全戸とも約50㎡ （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 （全体的に経年劣化に伴う内外装の汚れ、摩耗等が観察される。下記、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	・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。 ・102号室で犬が1匹、203号室で犬1匹と猫2匹が、それぞれ飼育されている。 ・103号室の和室の天井に雨漏りの跡が認められるが、占有者によると、現在は雨漏りはないとのことである。また、203号室では、壁のクロスの剥がれや襖の破れが認められた。

第5 評価額算出の過程

I 積算価格

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	20,300	0.69	99.00	0.90	1,250,000
2	20,300	0.69	299.07	0.90	3,770,000

【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-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 20,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：間口 形状 ※1 個別格差
0.85 × 0.95 × 0.85 = 0.69

※1 再建築の際、用途、規模等が制限される

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3）

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	180,000	298.10	0.08	4,290,000

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約40年近くが経過し経済的全耐用年数はすでに満了しているが、一定の維持管理のうえ賃貸共同住宅として機能している点を考慮し、残価率10%を基本に観察減価法による補正（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件3} & & 0.10 & \times (1 - & 0.20) & = & 0.08
 \end{array}$$

2. 積算価格の判定

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、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等の価格

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	1,250,000	0.10	場所的利益	130,000
2	3,770,000	0.10	場所的利益	380,000
計				510,000

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、その割合を10%と査定した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 (円) イ	積算価格 (円) ア+イ	価 格 割 合
1	1,250,000	－ 130,000	1,120,000	12%
2	3,770,000	－ 380,000	3,390,000	36%
3	4,290,000	＋ 510,000	4,800,000	52%
計	9,310,000	計	9,310,000	100%

Ⅱ 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下表のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
2,568,000	1.00	17.0%	0.80	12,080,000

ア 総収益 : 賃貸部分は現行の賃料を採用し、空室及び使用借部分は現行の賃料・類似賃貸物件の賃料水準を基に想定して査定した賃料により算定した。

イ 家賃等補正 : 必要ない。

ウ 粗利回り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正 : 専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を勘案して査定した。

《総収益の内訳》

賃貸状況	全戸数	6戸	入居戸数	4戸	空室率	33%
現況賃料 (空室及び 使用借部分 は想定賃料)	住戸ごとの 月額賃料	101 空室	35,000円			
		102 入居	33,000円			
		103 入居	38,000円			
		201 入居	35,000円			
		202 空室	35,000円			
		203 入居	38,000円			
		駐車場	賃料に含む			
	月額賃料収入		214,000円			
	年間賃料収入		2,568,000円			

Ⅲ 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおりウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下記のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	9,310,000	1.00	9,310,000	50%
② 収益価格	—		12,080,000	50%
調整後の価格	10,700,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	10,700,000	12%	1,280,000
2		36%	3,850,000
3		52%	5,560,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正等を施して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	その他の控除 減価 (敷金 等) エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ(ーエ)
1	1,280,000	0.95	0.60		730,000
2	3,850,000	0.95	0.60		2,190,000
3	5,560,000	0.95	0.60	240,000	2,930,000
一括価格 (合計)					5,850,000

イ 市場性修正：郊外に存する空室率の高い収益物件である点を考慮した。

ウ 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。

エ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

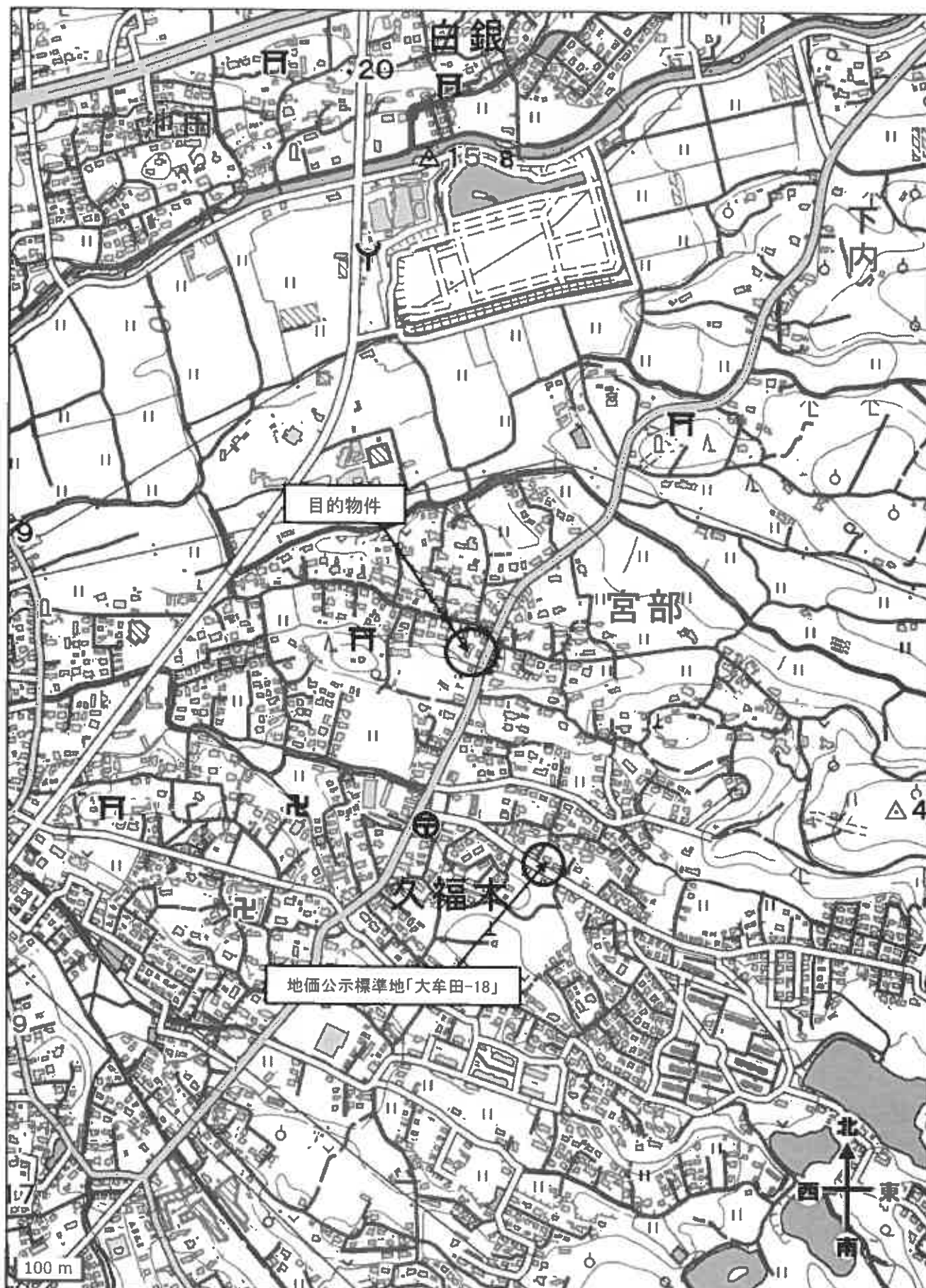
地 価 公 示 価 格 : 標準地「大牟田－18」
所 在 : 大牟田市大字久福木字後田484番5外
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 20,300 円/㎡ (対前年変動率 1.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 345 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約7.0m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「銀水」駅の東方、道路距離2.4km。
用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 100%)

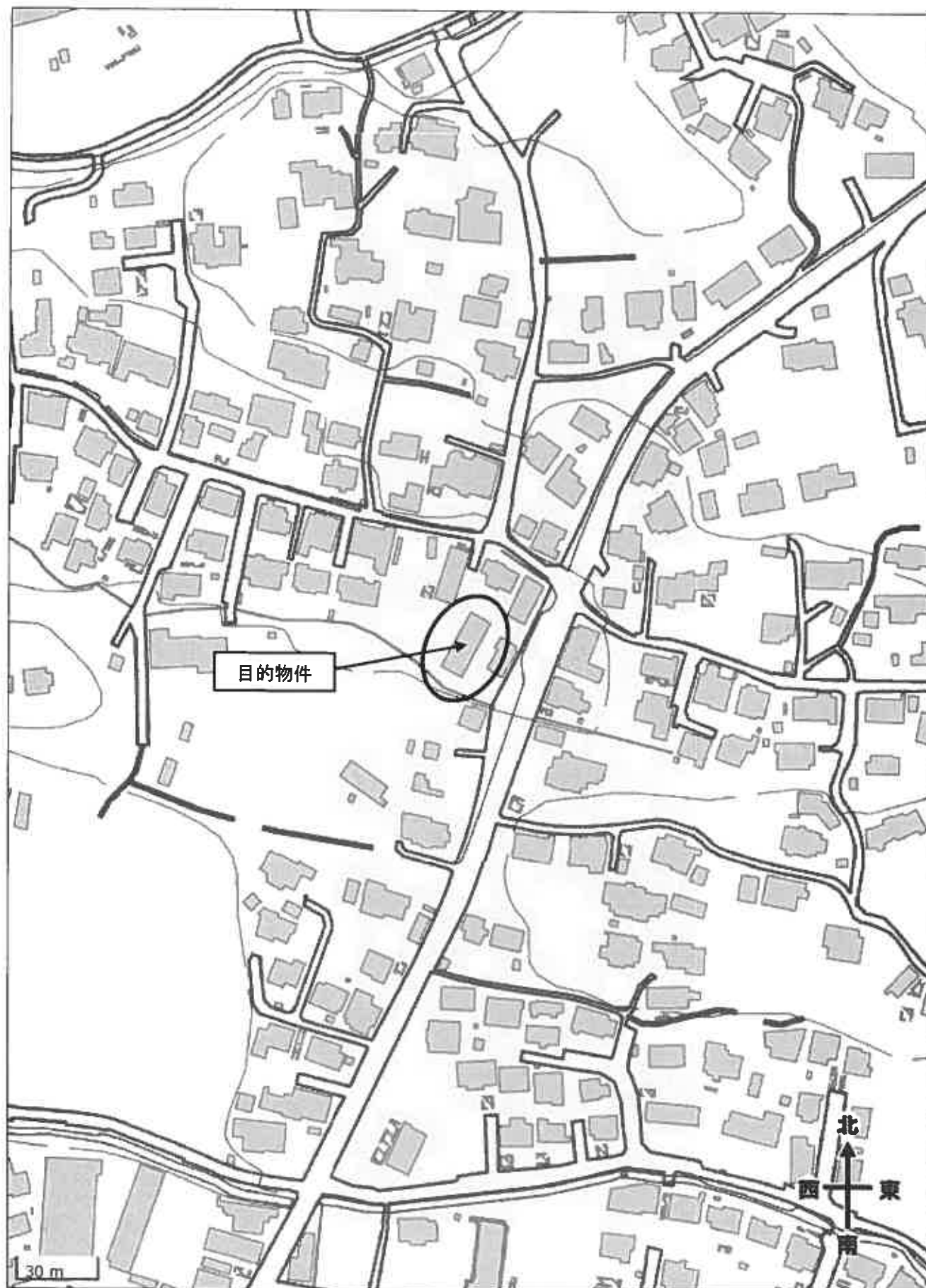
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	1 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





位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用