

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 9 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 10 月 30 日から 令和 7 年 11 月 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 13 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 11 月 27 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 10 月 9 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, 2	1, 150, 000 920, 000	一括	230, 000	60, 864	4, 176
1	670, 000				
2	480, 000				

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市天領町一丁目

地 番 193 番 2

地 目 宅地

地 積 499.06 平方メートル

共有者 A 持分 299436 分の 13375

共有者 B 持分 299436 分の 40125

共有者 C 持分 299436 分の 13375

共有者 D 持分 299436 分の 13375

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市天領町一丁目 193 番地 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建

床 面 積 1 階 196.85 平方メートル

2 階 196.85 平方メートル

地下 1 階 192.02 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天領町一丁目 193 番 2 の 4

建物の名称 202 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 85.98 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建

床 面 積 地下1階部分 31.85平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年8月12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	1,650,000	1,150,000	一括
1	960,000	670,000	
2	690,000	480,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 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

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 1 9 3 番 4）を通行のため無償で利用している。

本件土地の一部は，売却対象外の土地（地番 1 9 3 番 3）への通行のため無償で利用されている。

《 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

1 所 在 大牟田市天領町一丁目
 地 番 1 9 3 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 9 . 0 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 9 9 4 3 6 分の 1 3 3 7 5
 共有者 B 持分 2 9 9 4 3 6 分の 4.0 1 2 5
 共有者 C 持分 2 9 9 4 3 6 分の 1 3 3 7 5
 共有者 D 持分 2 9 9 4 3 6 分の 1 3 3 7 5

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市天領町一丁目 1 9 3 番地 2
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 2 階建
 床 面 積 1 階 1 9 6 . 8 5 平方メートル
 2 階 1 9 6 . 8 5 平方メートル
 地下 1 階 1 9 2 . 0 2 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天領町一丁目 1 9 3 番 2 の 4
 建物の名称 2 0 2 号
 種 類 居宅
 構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
 床 面 積 2 階部分 8 5 . 9 8 平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建

床 面 積 地下1階部分 31.85平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

令和 6 年(㍺)第 7 号
令和 6 年 1 0 月 3 1 日受理
令和 6 年 1 2 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 大牟田市天領町一丁目

地 番 193番2

地 目 宅地

地 積 499.06平方メートル

共有者 A 持分299436分の13375

共有者 B 持分299436分の40125

共有者 C 持分299436分の13375

共有者 D 持分299436分の13375

2 (一棟の建物の表示)

所 在 大牟田市天領町一丁目 193番地2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建

床 面 積 1階 196.85平方メートル

2階 196.85平方メートル

地下1階 192.02平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 天領町一丁目 193番2の4

建物の名称 202号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 2階部分 85.98平方メートル

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄筋コンクリート造地下1階建

床 面 積 地下1階部分 31.85平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の3

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

(区分所有建物用2)

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)	
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 ☐ 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:		
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	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 居宅(空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 平成 年 月 日現在 管理費 円 修繕積立金 円 円 円 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明		
その他の事項			
土地		物件1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 登記所備置地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(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			
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 ☐ 建物配置図のとおり		

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (申立人)	1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物には、令和3年5月中頃まで、私と私の子及び母が居住していました。私達が、その頃、余所に転居してから空き家です。 3 本件建物は、10年以上前に、台所及び洗面並びに浴室をリフォームしました。 4 本件建物の破損箇所は、床が緩んでいる箇所や雨漏りがあります。雨漏りは、屋上の防水工事を1度行っていますが直っていないようです。本日、久しぶりに本件建物内に入りましたが、雨漏り痕が大きくなっている箇所が増えているようです。白蟻被害はないと思います。 5 本件建物で管理組合等は組織していません。そのため、管理費や修繕積立金もありません。その代わりに、本件建物に存する4戸の住人で管理人を1年毎の交代制で務めています。管理費等がない代わりに共益費月額金1万円をそれぞれ支払っています。 6 生活用水は市の上下水道です。熱源は都市ガスです。 7 駐車場は各戸に1台存在します。地下の倉庫も各戸専用です。 8 本件建物内で、犬1匹、猫1匹を飼っていました。 9 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 10 本件建物が存する地域は、大雨の際に浸水する事がありますが、本件建物が被害を受ける事はありませんでした。
■ 評価人	1 市の水道課で確認した所、本件土地の西側に存する地番193番3土地の市水の引込管は本件土地の引込管から延長されている可能性があるそうです。
■ 102号室居住者	1 本件土地に存する駐車場に進入するために、西側隣地（地番193番3）所有者が所有する宅地（地番193番4）を、本件土地と合わせて使用しています。 2 西側隣地の所有者も本件土地を使用しないと駐車場に進入する事が出来ません。 3 この土地の双方の利用については、双方が了解済みの事であり、利用料の支払は、双方共にありません。無償です。本件土地建物や西側隣地を分譲する際に、そのような前提でなされたそうです。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、建物図面（各階平面図）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及び関係人の陳述等から、共有者らが居宅（空き家）として占有するものと認めた。
- 3 本件土地は、本件建物が存するマンションの敷地として使用され、公衆用道路（無地番）に接道している。

(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
R6年10月31日(木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(大牟田市役所)
R6年10月31日(木) 10:20-10:50	物件所在地	所在確認, 写真撮影 申立人と立入調査期日調整(電話)
R6年10月31日(木) 13:00-13:20	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
R6年11月7日(木) 16:15-16:50	物件所在地	立入調査, 申立人と面談及び写真撮影
R6年11月14日(木) 9:20-9:30	物件所在地	進入路調査
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		

(特記事項)

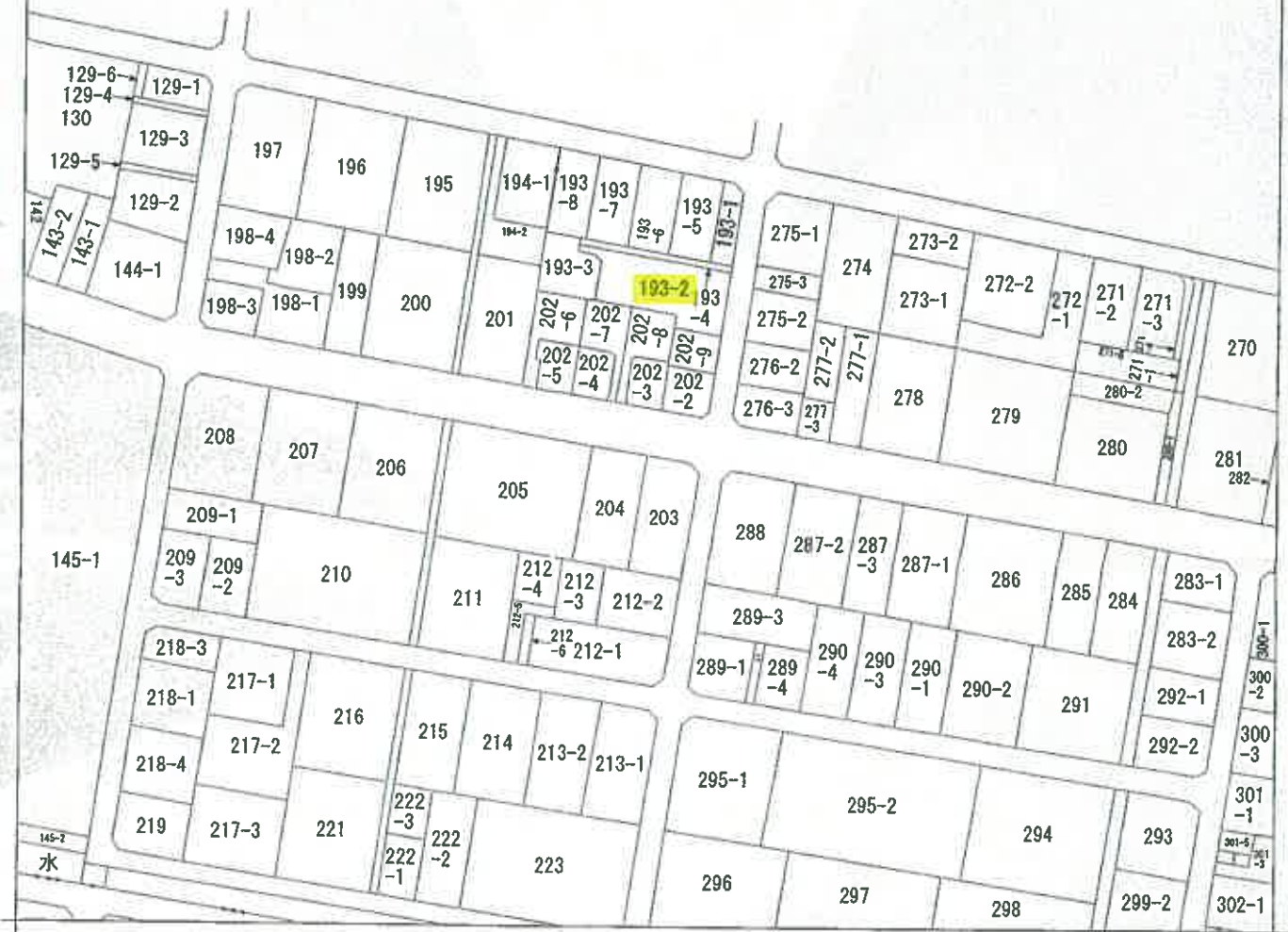
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

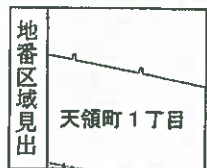
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

1 301-4
2 302-2 199-9
3 289-2



(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。



A 大牟田市

請求部	所在	大牟田市天領町一丁目			地番	193番2		
出力縮尺	縮尺不明	精度分	座標系又は記号	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6年10月31日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：14-1
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：昭和57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6年10月31日 福岡佐務局柳川支局

登記簿

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：14-2

026920

前 193-2 後・新

地 番 193-2 193-4

地積測量図

土地の所在 大牟田市天領町1丁目

57.3.19

(イ) 193~2

1	4.50	X	1.80	=	8.1000
2	36.15	X	2.00	=	72.3000
3	32.20	X	1.08	=	33.8100
4	22.55	X	10.00	=	225.5000
5	31.25	X	13.20	=	412.5000
6	18.50	X	11.25	=	208.1250
7	12.20	X	3.00	=	36.6000
				合	998.1300
				二 除	499.065075

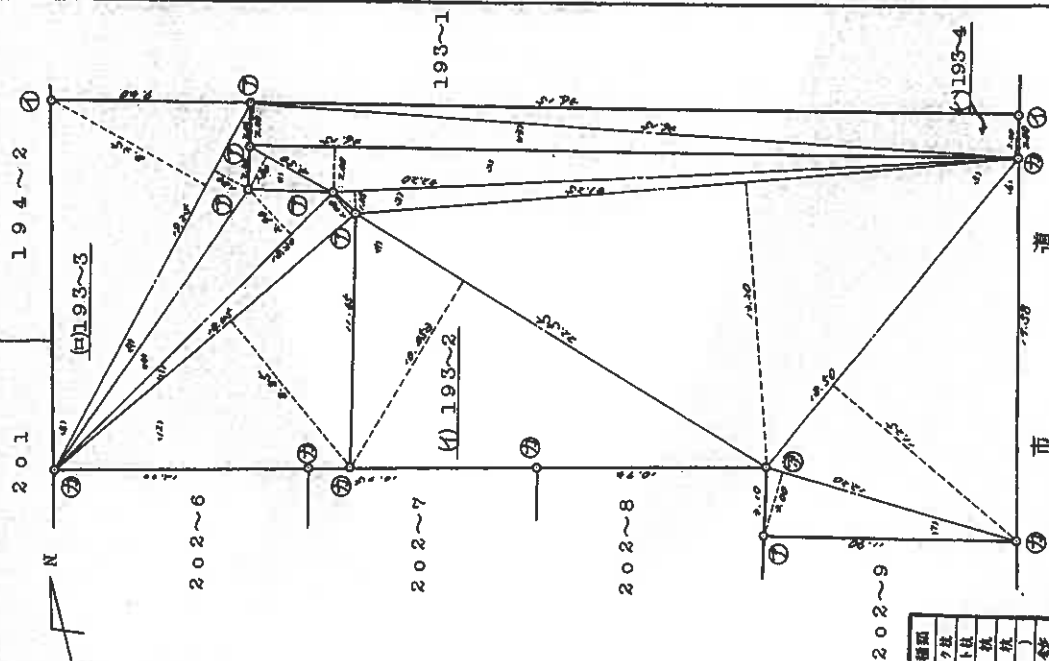
(ロ) 193~3

8	19.25	X	8.35	=	160.7375
9	19.25	X	1.80	=	34.6500
10	18.30	X	2.90	=	53.0700
11	18.45	X	1.40	=	25.8300
12	18.45	X	8.85	=	163.2825
				合	437.5700
				二 除	218.7850

(ハ) 193~4

$$\frac{(8.00 + 2.00)}{2} \times 36.15 = 72.3000$$

(イ) 193~2	499.066㎡
(ロ) 193~3	218.78㎡
(ハ) 193~4	72.30㎡



境界	境界線の種類
①	ガラス板
②	コンクリート
③	金 網
④	石
⑤	木
⑥	土
⑦	金 網

作製者 土地家屋調査士

57年3月12日(印)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和57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図面である。
令和6年10月31日 池田生技部 池田文島

登記証

(9枚目)

A3をA4に縮小

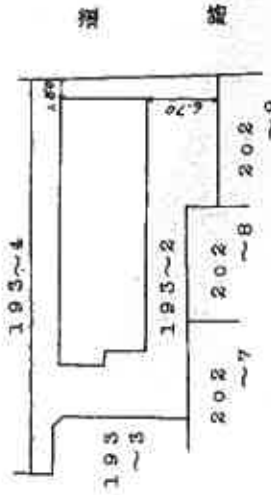
請求番号：14-3

S.57.3.19 各階平面図 522794

建物図面
各階平面図

家屋番号 49-2-2/192-2-2
192-2-2/192-2-2
192-2-2/192-2-2

建物の所在 大牟田市天領町1丁目193番地2



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

昭和57年3月18日(第1次)

素士(会)

作製者

登記年月日：昭和57年3月19日

522798

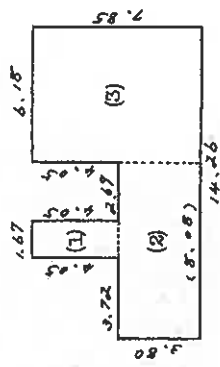
S57.3.19各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 村上天領町1丁目
193番地の4

建物の所在 大牟田市天領町1丁目193番地2

主たる建物



求 積

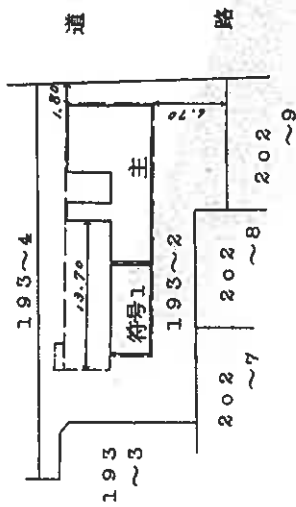
- (1) $4.05 \times 1.67 = 6.7635$
 - (2) $3.80 \times 8.08 = 30.7040$
 - (3) $7.85 \times 6.18 = 48.5130$
- 計 85.9805
- 床面積 85.98㎡

附属建物1



求 積

- $8.34 \times 8.34 = 69.5556$
- 床面積 69.56㎡



作成者

縮 尺 1/250

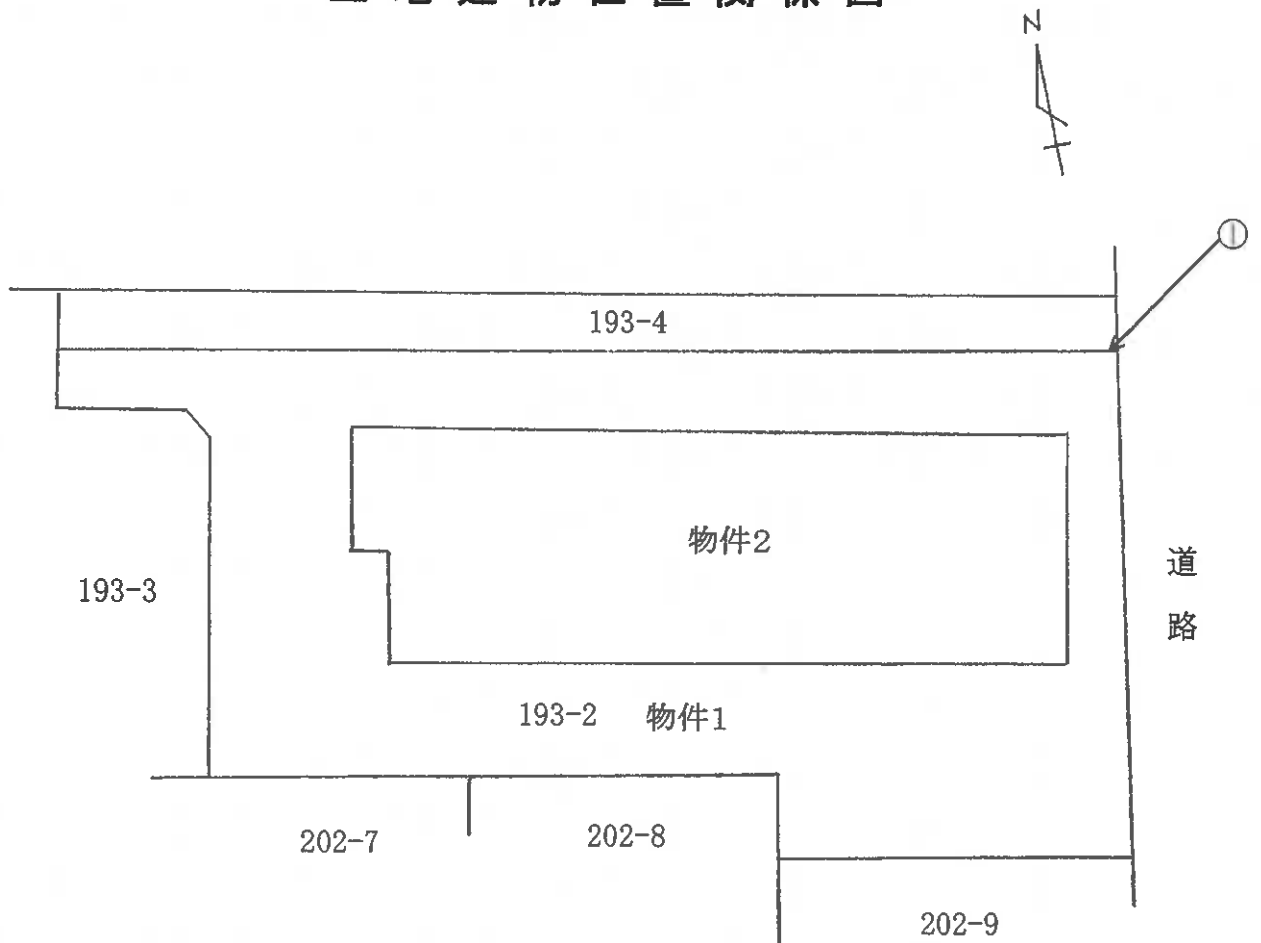
申請人

縮 尺 1/500

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6年10月31日 福岡法務局柳川支局

登記官

土地建物位置関係図

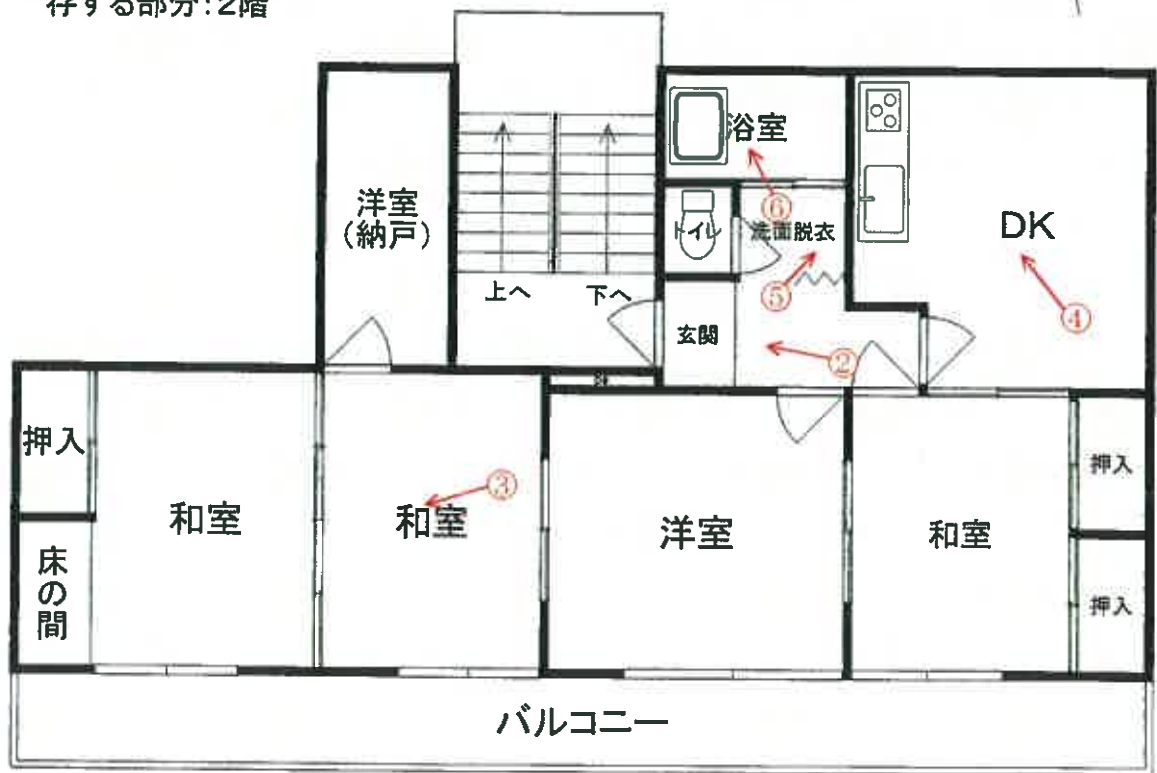


○→写真撮影位置・方向を示す

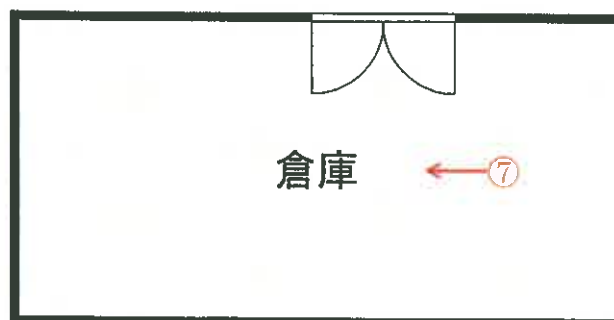
間取図

物件2

専有部分の建物の
存する部分:2階



附属建物



附属建物の存する部分:地下1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(12枚目)

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(写真 ④)



DK

(写真 ⑤)



(写真 ⑥)



(写真 ⑦)



令和 6 年（ケ）第 7 号
令和 6 年 11 月 7 日 現地調査
令和 6 年 11 月 25 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

川 崎 耕 二 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金2,360,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金1,370,000円
物件 2 (建物)	金990,000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 6 1 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に付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 5 8 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	登記上	現況
1	所在 地番 地目 地積 共有者	大牟田市天領町一丁目 193番2 宅地 499.06㎡ 持分299436分の80250	特記事項の とおり
2	(一棟の建物の表示) 所在 構造 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	大牟田市天領町一丁目 193番地2 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 1階 196.85㎡ 2階 196.85㎡ 地下1階 192.02㎡ 天領町一丁目 193番2の4 202号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 2階部分 85.98㎡ 1 倉庫 鉄筋コンクリート造地下1階建 地下1階部分 31.85㎡	特記事項の とおり
番号	特記事項		
1	①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、地積測量図があり、その図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ②その他はほぼ登記どおりである。		
2	①建物の評価に当たっては、登記記載の床面積を採用した。なお、専有部		

分及び附属建物の登記床面積と固定資産税評価証明書記載の床面積は同じである。 ②その他はほぼ登記どおりである。	
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 (直線距離)	J R 鹿児島本線「大牟田」駅の南西方、約1.6km。 西鉄バス「天領小前」停留所の北東方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、低層の共同住宅等が混在する区画整然とした既成の住宅地域である。	
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である。)	都市計画区分 用途地域 建 蔽 率 容 積 率 防火規制 そ の 他	市街化区域 第一種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域内（天領地区）
画 地 条 件	規 模 形 状 間 口 奥 行 接道関係	499.06㎡（登記地積） 不整形（別添「地積測量図（写）」参照） 約17.5m 約12～36m 一方路
接面道路の状況	東側で幅員約6mの舗装市道と等高～0.8m程度高位に接面 (建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)	
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（都市ガス） 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、「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、通常の費用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、過去の住宅地図、官公署における公表資料等	

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。

- ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。

- ・隣地との境界の状況は「現況調査報告書」記載のとおりである。

- ・当該地域は大雨の際に浸水することがあるが、目的建物が被害を受けることはなかったとのことである。大牟田市のハザードマップによれば、令和2年7月豪雨の浸水区域で0.0m以上～0.5m未満の表示がある。

- ・目的土地に存する駐車場に進入するために、西側隣地（地番193番3）所有者が所有する宅地（地番193番4）を、目的土地と合わせて使用している。西側隣地の所有者も目的土地を使用しないと駐車場に進入することができず、この土地の双方の利用については、双方が了解済みであり、利用料の支払いはなく無償とのことである。詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。

- ・上水道は口径40mmで目的土地に引き込まれている。更に西側隣地（地番193番3）への市水の引込管は、目的土地の引込管から延長されているようだとのことである。量水メーターは個別に設置されている。（大牟田市上水道課で聴取）

2. 建物の概況（物件2）

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グレイス天領（現地における表示による）
建物の用途	共同住宅（総戸数4戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（閉鎖登記簿記載） 昭和40年6月15日新築 経過年数 約60年 経済的全耐用年数 約40年 経済的残存耐用年数 約0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付2階建 合計床面積 585.72㎡（登記上）
仕様	外壁：吹付タイルほか 屋根：陸屋根（塗膜防水）
設備等	エレベータ なし 駐車場 あり（各戸に1台） 集会所 なし 管理人室 なし その他 オートロックシステムなし 倉庫（地下）が各戸専用で付属している。
建物の品等	使用資材：普通 施工状態：普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理は普通である。
特記事項	大牟田市建築住宅課での聴取では、建物の建築確認、完了検査のいずれもなされていた。

(2) 専有部分の概要

区 分	主である建物
構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	2 階部分の角部屋（南面採光（別添「間取図」参照））
床 面 積	登記記載 85.98㎡ 固定資産税評価証明書上 85.98㎡
間 取 り	4 D K ・ 納 戸 付（別添「間取図」参照） バルコニーあり
仕 様	天 井 敷目張天井、ビニールクロス貼、化粧石膏ボードほか 床 タタミ、フロアパネル、クッションフロアほか 内 壁 砂壁、合板、ビニールクロス貼ほか 設 備 電気、都市ガス、給排水設備等
保守管理の状態	劣る （西側の和室二間と洋室の天井が雨漏りで損傷を受けている。屋上の防水工事は一度実施されたが、直っていないようだとのことである（雨漏り痕が大きくなっていたり、箇所が増えているようだとのことである）。床が緩んでいる箇所がある。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり
専有部分の利用状況等	「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。 ・ 以前、室内で猫一匹・犬一匹を飼育していたとのことである。 ・ 10 年以上前に、台所、洗面、浴室がリフォームされている。

	・修繕積立金等がなく、共用部分に係る修繕等の合意形成に困難を要することが予測される。
--	--

区 分	附属建物
構 造	鉄筋コンクリート造地下1階建
位 置	地下1階部分
床面積	登記記載 31.85㎡ 固定資産税評価証明書上 31.85㎡
間 取 り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井 コンクリート 床 コンクリート 内 壁 コンクリート、コンクリートブロック 設 備 電気
保守管理の状態	普通
専有部分の利用状況等	「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。 ・雨水が入り込んだりはしないとのことで、調査時も室内は乾燥していた。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

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	共有持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,700	0.86	499.06	0.90	80250/299436	2,760,000

【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：基準地「大牟田（県）－14」の公示価格等を規準として
査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & \\
 25,400\text{円/㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{95} & = & 26,700\text{円/㎡}
 \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.95
 \end{array}$$

イ 個別格差：形状-5、規模-10

したがって、 $0.95 \times 0.90 = 0.86$

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。

オ 共有持分：登記上の共有持分割合による。

(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	区分	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
2	専有部分	220,000	85.98	0.06	1,130,000
	附属建物	220,000×0.60	31.85	0.09	380,000
物件2合計					1,510,000

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用等と秤量して査定した。なお、附属建物は専有部分との仕様等の相違を考慮して査定した。

イ 床面積

登記記載の面積（固定資産税評価証明書記載の面積と同じ）を採用した。

ウ 現価率

物件2建物は築後約60年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（経済的全耐用年数満了後の経過年数、保守管理の状態等を考慮）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
専有部分	0.10	×	(1-0.40)	=	0.06
附属建物	0.10	×	(1-0.10)	=	0.09

2. 積算価格

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、個別格差を勘案のうえ、下記のとおり積算価格を求めた。

(1) 土地利用権等価格

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	2,760,000	0.10	場所的利益	280,000

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、その割合を上記のように査定した。

(2) 積算価格

番号	基礎となる 価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	個別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ) × ウ
1	2,760,000	-280,000	1.02	2,530,000
2	1,510,000	+280,000	1.02	1,830,000
合 計				4,360,000

ウ 個別格差：一棟の建物内における専有部分の基準階を1階とし、これと階層・位置・品等々の効用格差を考慮して査定した。

3. 評価額の判定

積算価格に、市場性修正並びに競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	積算価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市 場修正 エ	滞納管理費等 相当額の減価 オ	その他の控除減価 (敷金等、円) カ	評価額 (円) (ア×イ×ウ×エ×オ) - カ
1	2,530,000		0.90	0.60	1.00	0	1,370,000
2	1,830,000	1.00	0.90	0.60	1.00	0	990,000
一括価格(合計)							2,360,000

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

ウ 市場性修正：修繕積立金等がなく、共用部分に係る修繕等の合意形成に困難を要することが予測される物件であることを考慮した。

エ 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。

オ 滞納管理費等相当額の減価：なし

カ その他の控除減価（敷金等）：なし

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「大牟田（県）－14」

所在：大牟田市諏訪町2丁目123番

住居表示：住居表示未実施

価格：25,400円/㎡（対前年変動率 0.4%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：271 ㎡

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

接面街路：北側幅員約4m市道

供給処理施設：上水道あり、下水道あり、ガス配管（都市ガス）あり

位置：JR鹿児島本線「大牟田」駅の南西方、道路距離約2.1km

用途指定等：市街化区域

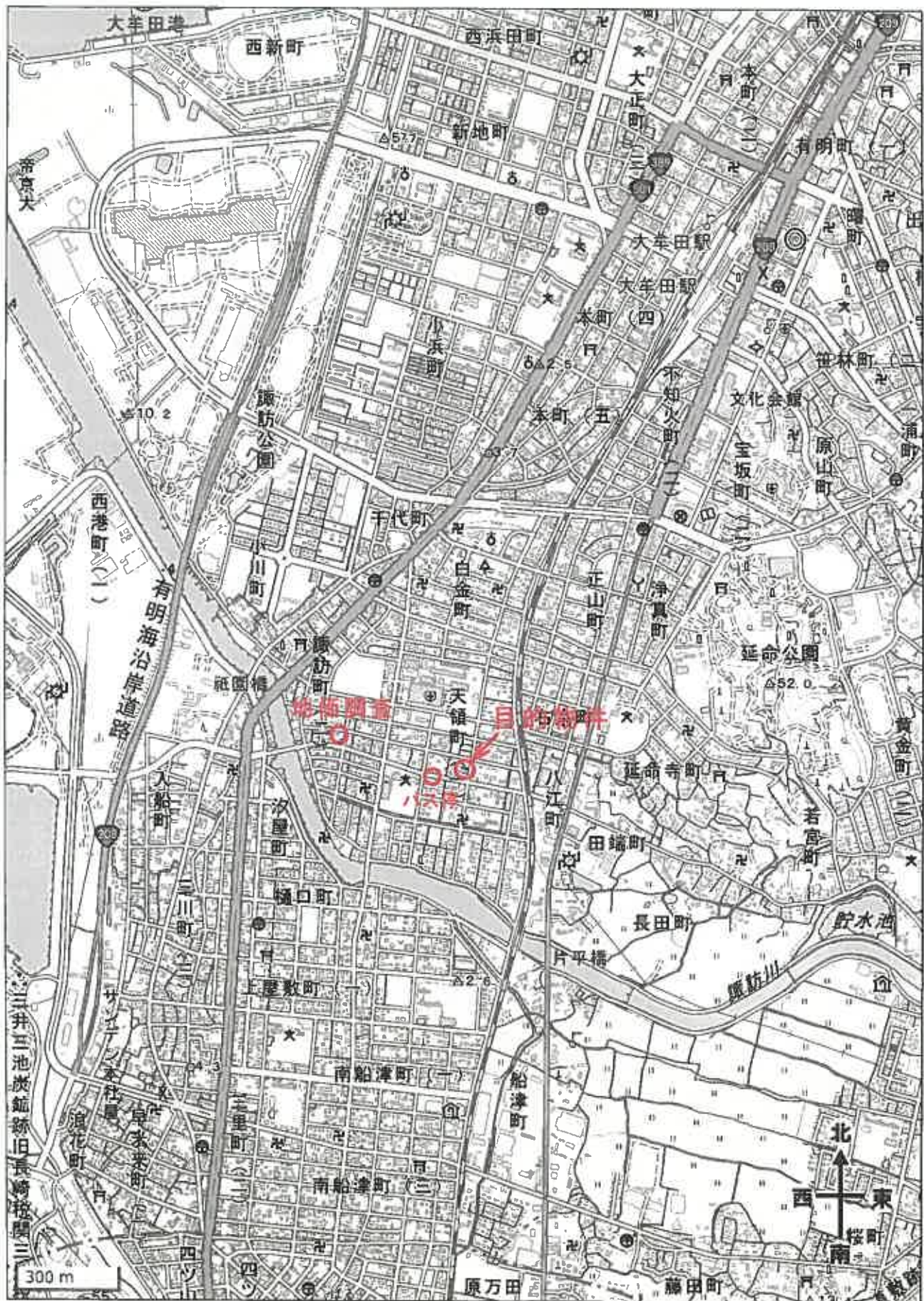
第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

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）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	2 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	2 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用