

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日 野 航 介

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 6月 3日から 令和 8年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月17日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 7月 1日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所久留米支部
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 5月19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 うきは市浮羽町山北字北原
地 番 774番25
地 目 宅地
地 積 1003.23平方メートル
- 2 所 在 うきは市浮羽町山北字北原774番地25
家屋 番号 774番25
種 類 事務所・車庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 78.53平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.27平方メートル



物件明細書

令和 7年 3月27日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

-
- 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 うきは市浮羽町山北字北原
地 番 774番25
地 目 宅地
地 積 1003.23平方メートル
- 2 所 在 うきは市浮羽町山北字北原774番地25
家屋 番号 774番25
種 類 事務所・車庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 78.53平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.27平方メートル



令和 6年(分)第27号
令和 6年11月19日受理
令和 7年 1月 21日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所久留米支部

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 うきは市浮羽町山北字北原
地 番 774番25
地 目 宅地
地 積 1003.23平方メートル
- 2 所 在 うきは市浮羽町山北字北原774番地25
家屋 番号 774番25
種 類 事務所・車庫
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 72.83平方メートル
2階 78.53平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
種 類 物置
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 25.27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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <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	目的外物件として、プレハブ造の事務所(動産)及びポールが存する。														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <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;"> <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 checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 事務所・車庫 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;"> <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														

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■債務者兼所有者代表者の子</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、債務者兼所有者の代表者の子です。代表者である母は事情により差し支えますので、私が、本件土地建物につき説明します。 2 本件土地建物は、債務者兼所有者が、主に型枠工事業の事務所・車庫として使用していました。債務者兼所有者は、現在、事情により営業を停止しています。 3 物件2建物で破損箇所は特にはないと思います。 4 物件2建物は、一見、南側に隣接する地番774番70上の工場に壁等を接続しているように見えますが合体等している訳ではありません。同工場を、債務者兼所有者が使用していた為に、使用する上で便利なように外壁を接続してあるだけです。物件2建物と同工場は、別々の建物である事は間違いありません。但し、物件2建物の2階部分は、同工場の壁に接していると、物件2建物を工事した大工が述べています。 5 本件土地の北側に存するプレハブ造の事務所は、債務者兼所有者の所有です。同事務所は、今年の11月末まで、第三者に事務所として使用させていましたが、同社との使用契約は終了し、同社は退去しています。現在は空き家です。 6 本件土地での生活用水は、上水が井戸水です。下水は合併浄化槽処理と聞いています。井戸は、本件土地内に存せず、上記4に述べた南側隣地（地番774番70）上に存するそうです。また、合併浄化槽の位置も場所は聞いていませんが本件土地内にあると思います。 7 本件土地建物内に存する物は全て債務者兼所有者の所有です。 8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

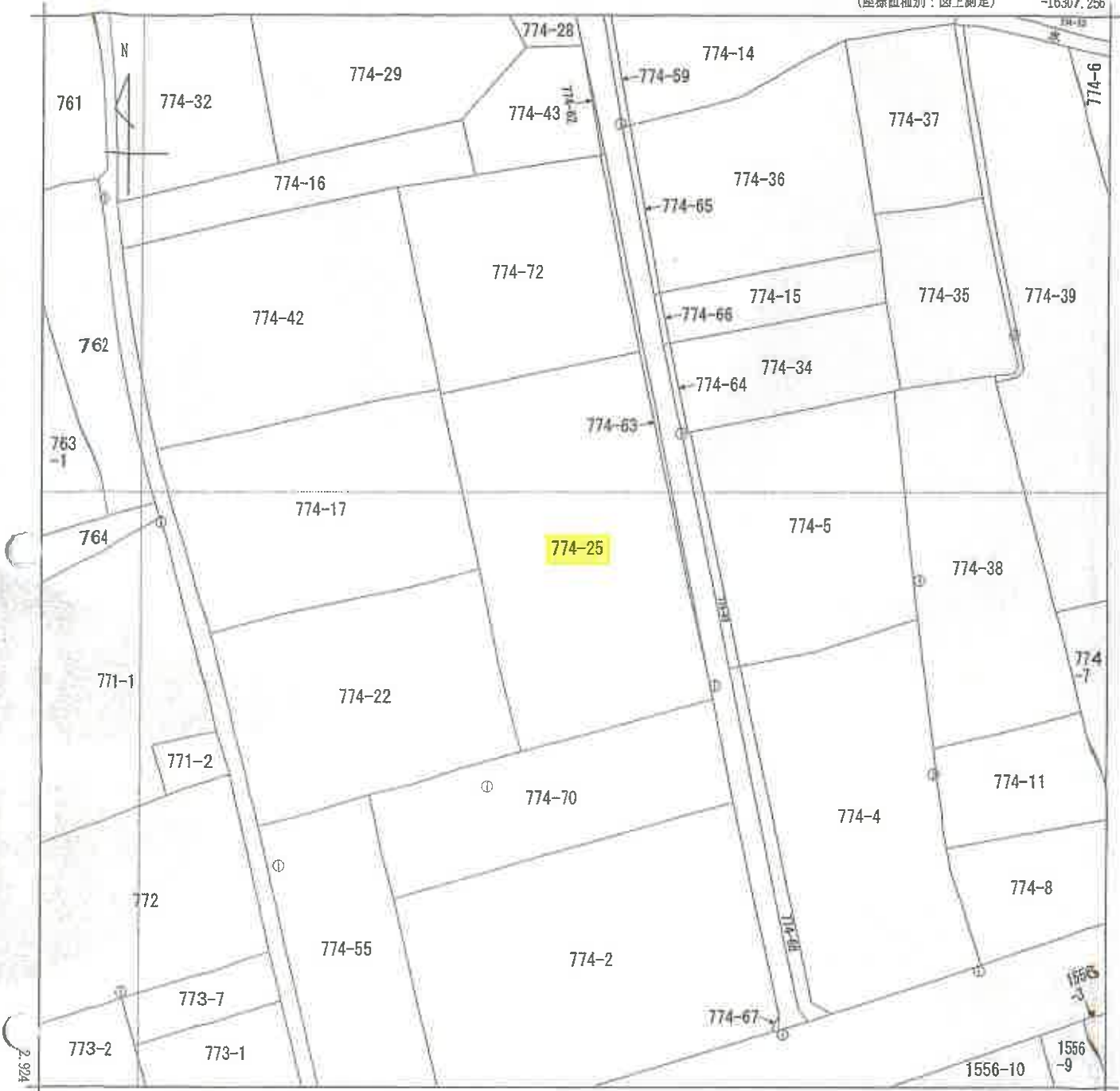
- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、事務所・車庫として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が事務所・車庫として占有するものと認定した。
- 3 物件2建物は、外観からすると、物件1土地の南側隣地（地番774番70）上の工場（家屋番号774番70）に壁が接続され一体となっているように見受けられるが、関係人の陳述や市保有の図面（家屋評価台帳）によれば、別の建物であると認められる。なお、評価人が現地で概測した結果、2階が同隣地上に約3㎡程度はみ出している可能性がある。
- 4 合併浄化槽の位置は、立入調査においては確認出来なかった。
- 5 本件土地は公衆用道路（地番774番63）に接道している。
- 6 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た。境界標は確認出来なかった。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
R6年11月19日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(うきは市役所)
R6年11月19日(火) 10:20-10:40	福岡法務局久留米支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年11月19日(火) 16:45-17:15	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R6年11月20日(水) 12:30-12:40	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知等を郵送
R6年11月29日(金) 10:50-11:20	物件所在地	立入調査のため臨場(全戸不在) 周辺調査
R6年12月25日(水) 13:20-13:50	物件所在地	立入調査, 関係人と面談及び写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(座標値種別：図上測定)

-16307.256

+37328.924



-16432.256 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
浮羽町山北

請求部分	所在	うきは市浮羽町山北字北原			地番	774番25			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年11月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年11月19日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小



登記年月日：平成7年9月18日

H.7.9.18

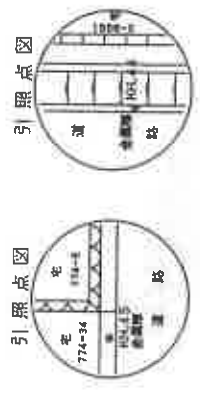
214122

前 774-25後新

地積測量図

地番 774-72

土地の所在 ちまほ市 浮羽郡浮羽町大字山北字北原



地点名	X	Y	Y _{n-1} -Y _n	X _n -(Y _{n-1} -Y _n)
107	36911.638	-16164.954	-23.146	-154366.49396
103	36912.192	-16165.083	-5.927	-204013.68114
109	36934.810	-16170.481	3.888	41789.63780
110	36937.215	-16161.245	24.219	89462.41005
100	36939.499	-16146.262	17.839	68815.89325
101	36923.511	-16143.410	4.325	18694.30150
108	36916.432	-16141.937	-21.534	-79537.61100
合 計			0	1154.452452
面積			577.22	m ²

公共座標第2系を使用。

土地774-25	150.465974
土地774-72	977.262180
合 計	1003.237480
面積	1003.23 m ²

土地774-25	1003.23 m ²
土地774-72	577.22 m ²

土地774-25	150.465974
土地774-72	977.262180
合 計	1003.237480
面積	1003.23 m ²

土地774-25	1003.23 m ²
土地774-72	577.22 m ²

製作者 土地測量士 北原富雄

申請人 [Redacted]

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11月19日 福岡法務局久留米支局

登記官

登記年月日：平成8年8月2日

公用

H0.8.2 各階平面図 610164

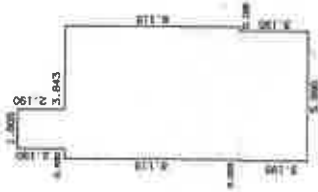
建築物各階平面図

774-25

家屋番号

建築物の所在
千葉県山北町大字山北字北原774番地25

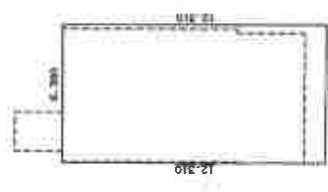
1階



求積表

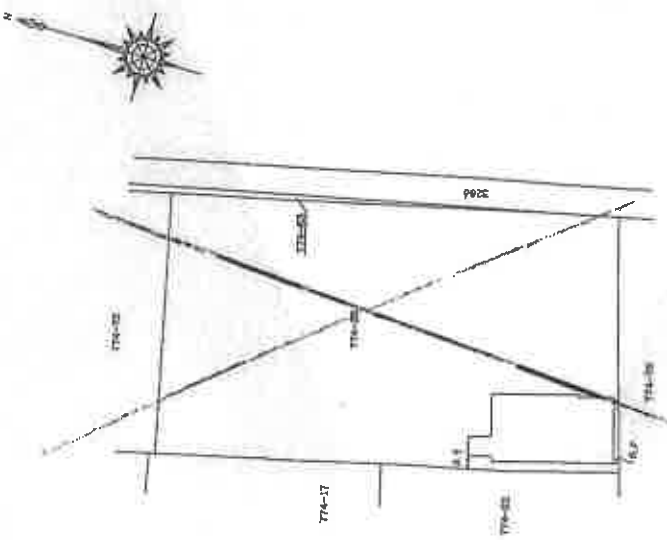
0.065 X 3.195	=	0.207675
9.128 X 8.115	=	49.728720
3.195 X 5.930	=	18.946350
2.190 X 1.805	=	3.952950
計		72.835695
床面積		72.83 m ²

2階



求積表

6.380 X 12.310	=	78.537800
計		78.537800
床面積		78.53 m ²



製作者

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説明した書面である。
令和6年11月19日 福岡県務局久留米支局 登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-3

登記年月日：平成22年8月24日

平成22年8月24日登記

各階平面図

610165

774-25

建物図面

うきは市浮羽町山北字北原774番地25

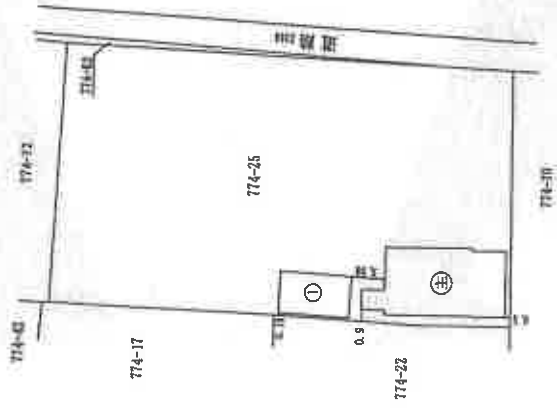
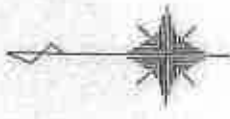
家屋番号

建物の所在

附属建物符号1



床面積	=	25.270000
3.800 × 6.650		
合計		25.270000
床面積		25.27 m ²



作成者

年月日(作成) 家屋調査士会

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

公用

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11月19日 福岡法務局久留米支局

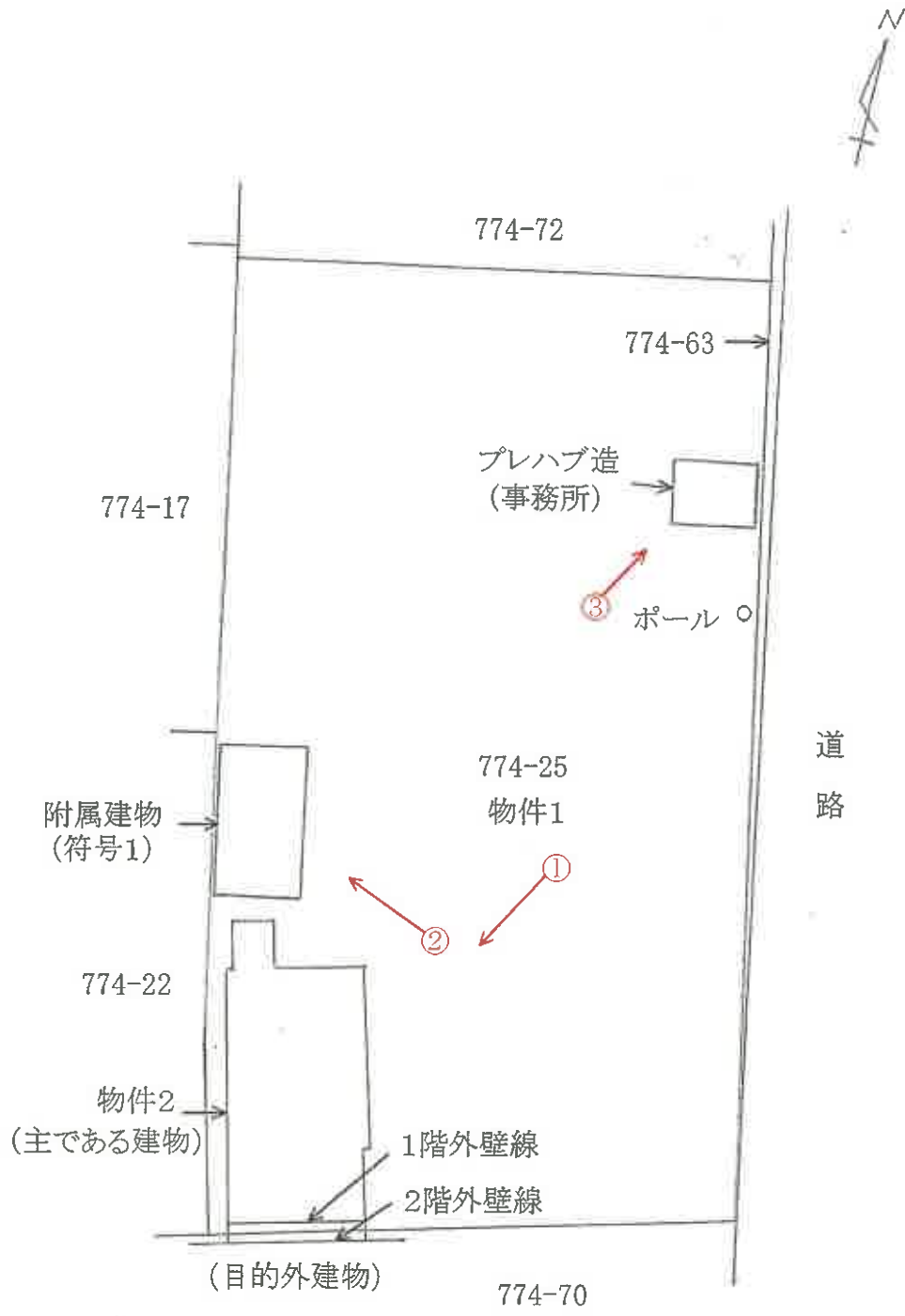
登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

縮尺番号：24-1

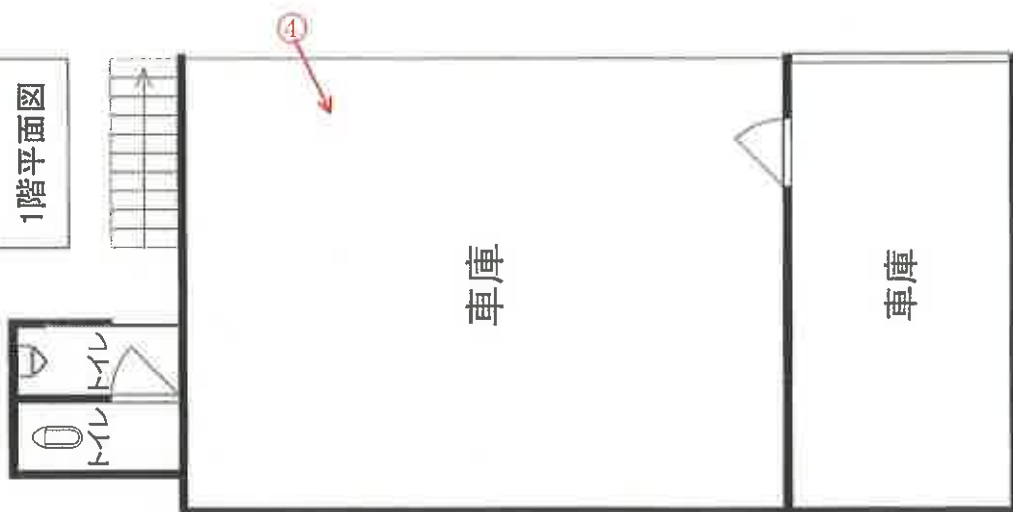
土地建物位置関係図



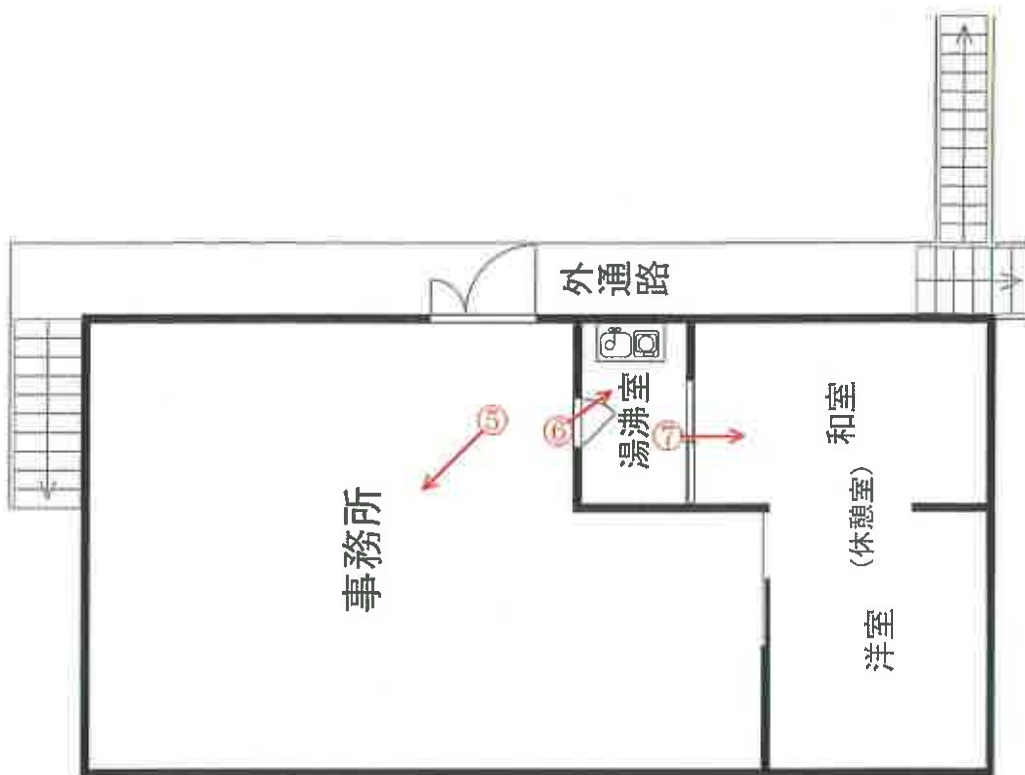
○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

1階平面図

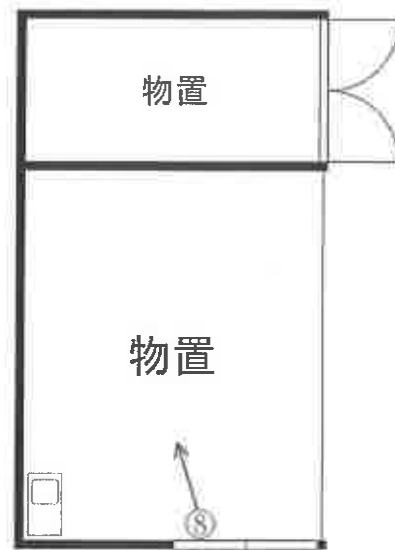


2階平面図



○→写真撮影位置・方向を示す

附属建物
(符号1)



プレハブ造(動産)
(事務所)



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

隣地774番
70上の建物

物件2主である建物



(写真 ②)

物件2附属建物符号1



(写真 ③)

目的外プレハブ造(事務所)



(1 3 枚目)

(写真 ④)



車庫

(写真 ⑤)



事務所

(写真 ⑥)



湯沸室

(写真 ⑦)



休憩室

(写真 ⑧)



物置

令和6年(ケ)第27号
令和6年12月25日現地調査
令和7年1月10日評 価

福岡地方裁判所久留米支部 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4,240,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金2,600,000円
物件2（建物）	金1,640,000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	うきは市浮羽町山北字北原 774番25 宅地 1003.23㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	うきは市浮羽町山北字北原 774番地25 774番25 事務所・車庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 72.83㎡ 2階 78.53㎡ 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 25.27㎡	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、国土調査が完了しており、その後の分筆には地積測量図があり、その公図等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建物の一部が目的外土地（地番774番70）にはみ出している可能性がある（詳細は本文参照）。		
	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久大本線「筑後大石」駅の南東方、約1.5km。 西鉄バス「松本」停留所の東方、約2.2km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、農家住宅が多い地域で周辺は果樹園も多く見られる状況にある。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制	準都市計画区域 用途指定なし 70% 200% 指定なし
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係	1003.23㎡（登記地積） 長方形（別添「公図（写）」参照） 約42m 約24m 一方路
接面道路の状況	東側で幅員約4mの舗装市道と等高～0.9m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：なし（井戸、特記事項欄参照） ガス配管：なし 下水道：あり（但し、物件2建物の排水は未接続である） (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、通常のコスト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、登記事項、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（山春遺跡）内である。土木工事等を計画する場合は、事前に「埋蔵文化財包蔵の有無について（照会）」及び「埋蔵文化財発掘の届出」の提出を要する。

- ・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。

- ・井戸は物件1土地内に存せず、南側隣地目的外土地（地番774番70）上に存するとのことである。

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）：平成8年4月20日新築 経過年数：約29年 経済的全耐用年数：約30年 経済的残存耐用年数：約1年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：スレート葺 外壁：スレート、サイディングほか 天井：ビニールクロス貼、現しほか 床：フローリング、クッションフロア、カーペット、コンクリートほか 内壁：ビニールクロス貼、合板ほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備等（合併浄化槽）
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：事務所（2階）・車庫（1階） 間取り：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	概ね普通程度
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"> ・建物に付属する各種設備については、動作確認までできないため、使用可能かどうか不明である。 ・物件2建物及び南側に隣接する目的外建物の建物図面・各階平面図や現地の状況等からすれば、2階の南側部分約3㎡程度が、南側の隣地（地番774番70）上にはみ出している可能性がある。 ・物件2建物は、一見、南側に隣接する地番774番70

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	8,040	0.81	1003.23	0.90	5,880,000

【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「うきは（県）-6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & \\
 11,900\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{148} & = & 8,040\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{cccccc}
 *地域格差 & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{景観条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 0.97 & \times & 1.05 & \times & 1.45 & \times & 1.00 & = & 1.48
 \end{array}$$

イ 個別格差：埋蔵文化財包蔵地内-5、地積大-10、
井戸が目的外土地上にある-5
したがって、 $0.95 \times 0.90 \times 0.95 = 0.81$

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	100,000	151.36	0.05	760,000
附属建物	30,000	25.27	0.11	80,000
			計	840,000

ウ 現価率

減価修正に当たっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件2} \quad R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.06 \times (1 - 0.20) = 0.05$$

$$\text{附属建物} \quad R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.11 \times (1 - 0) = 0.11$$

項目	物件区分	物件2	附属建物
R：残価率		5%	5%
n：経過年数		約29年	約15年
N：経済的全耐用年数		約30年	約20年
q：観察減価法による補正率		-20% (※1)	0%

(※1) 保守管理の状態、目的外土地に一部はみ出していること等を考慮

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1土地については土地利用権等価格を控除し、物件2建物については物件1土地及び目的外土地に対して有する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 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	5,880,000	0.30	法定地上権	1,760,000
目的外土地	20,000	0.10	場所的利益	2,000
			計	1,762,000

ア 建付地価格：物件2建物が目的外土地にはみ出している部分の面積を約3㎡と認定し、それに係る目的外土地の建付地価格を次のように求めた。

$$8,040\text{円}/\text{m}^2 \times 0.95 (\%1) \times 3\text{m}^2 \times 0.90 (\text{建付減価}) = 20,000\text{円}$$

(%1) 埋蔵文化財包蔵地内-5

イ 土地利用権等割合：物件1土地の土地利用権等を法定地上権、目的外土地の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) 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	5,880,000	-1,760,000		0.90	0.70	2,600,000
2	840,000	+1,762,000	1.00	0.90	0.70	1,640,000
計	6,720,000		一括価格(合計)			4,240,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：農家住宅・果樹園が多い地域内に存する事務所・車庫からなる物件であり、一般的な需要が形成されにくい物件であることを考慮した市場性修正。

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

基準地標準価格：基準地「うきは（県）－6」
所在：うきは市浮羽町高見字桑ノ木879番
住居表示：住居表示未実施
価格：11,900円/㎡（対前年変動率0.8%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：456㎡
地域の概要：農家住宅、一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：西側幅員約3.5m市道
供給処理施設：上水道なし、下水道あり、ガス配管なし
位置：JR久大本線「筑後大石」駅の北西方、道路距離約1km
用途指定等：準都市計画区域
用途指定なし（建蔽率70%、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（残地、参考）	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	2 葉
7 現況写真	3 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用