

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

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 6 月 4 日から<br>令和 7 年 6 月 11 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                   | 日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時 令和 7 年 7 月 2 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 福岡地方裁判所久留米支部                                                                         |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                       | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 5 月 20 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 久留米市上津町字本山  
地 番 2072 番 461  
地 目 宅地  
地 積 215.88 平方メートル

2 所 在 久留米市上津町字本山 2072 番地 461  
家屋 番号 2072 番 461  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 76.08 平方メートル  
2 階 49.94 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 76.08 平方メートル  
2 階 約 63.94 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 約 31 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 18 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

---

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 久留米市上津町字本山  
地 番 2072 番 461  
地 目 宅地  
地 積 215.88 平方メートル

2 所 在 久留米市上津町字本山 2072 番地 461  
家屋 番号 2072 番 461  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 76.08 平方メートル  
2 階 49.94 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 76.08 平方メートル  
2 階 約 63.94 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫  
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床 面 積 約 31 平方メートル

令和 6年(ケ)第37号  
令和 7年 2月25日受理  
令和 7年 4月 1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   | 久留米市上津町字本山                       |
|   | 地 番   | 2072番461                         |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 215.88平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 久留米市上津町字本山2072番地461              |
|   | 家屋 番号 | 2072番461                         |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレート葺2階建                       |
|   | 床 面 積 | 1階 76.08平方メートル<br>2階 49.94平方メートル |



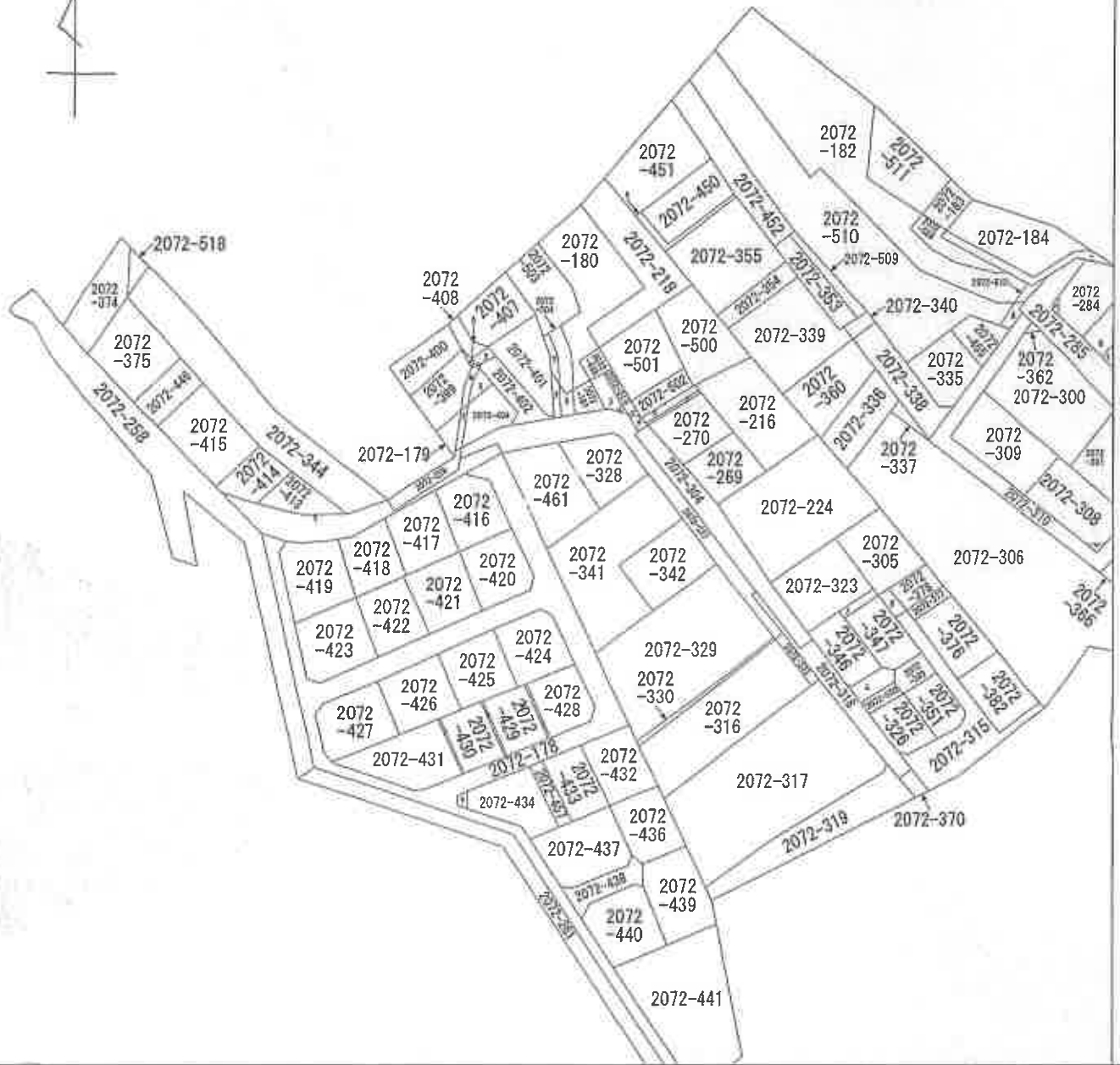
| 関 係 人 の 陳 述 等       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ■債務者兼所有者            | <p>令和7年3月3日付書面回答要旨及び令和7年3月16日電話要旨</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は、現在、空き家です。</li> <li>2 本件建物には、昨年10月迄、私が娘と居住していました。私達が、その頃、余所に転居して以来、空き家です。</li> <li>3 本件建物は、壁や床に汚損があります。壁に穴が空いている箇所もあります。雨漏りが玄関の底部分と風呂場にありますが、白蟻被害は分かりません。北西に傾きがあるとのことですが、普段生活する上では気付きませんでした。</li> <li>4 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はLPGガスが利用可能です。</li> <li>5 本件建物内で犬4頭を飼っていました。</li> <li>6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li> </ol> |

## 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）、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、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、債務者兼所有者が家財道具を残置して居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件建物は、北西方向に向けて傾きが存する。債務者兼所有者は、傾きには気付かなかったと陳述するが、周囲を囲む間知ブロック間に隙間があり、犬走りにも亀裂が存する。また、本件土地の南側に存する隣地との境界付近のコンクリートブロックも破損して隙間が存する。以上から推測すると本件土地が北西方向に沈下又は傾いているものが原因と思われる。
- 4 本件土地は公衆用道路（地番２０７２番１７８）に接道している。
- 5 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しない。なお、隣地（地番２０７２番３２８）の地積測量図に残地として記載がある。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、一部境界標も存する。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                 |
| R7年2月25日（火）<br>10：00－10：10                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室        | 建物図面請求（久留米市役所）              |
| R7年2月25日（火）<br>10：30－11：00                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地       | 所在確認，写真撮影                   |
| R7年2月25日（火）<br>11：10－11：30                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室        | 債務者兼所有者らに対し立入調査期日通知書等を郵送    |
| R7年2月25日（火）<br>13：00－13：20                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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      |
| R7年2月27日（木）<br>11：00－11：05                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室        | 債務者兼所有者から架電（利用状況等確認及び鍵借用依頼） |
| R7年3月11日（火）<br>9：55－10：30                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地       | 立入調査，写真撮影                   |
| R7年3月16日（日）<br>11：30－11：40                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 執行官室        | 債務者兼所有者に架電（本件建物の傾き等確認）      |
| <p>（特記事項）</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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 checked="" type="checkbox"/> 令和 7年 3月11日<br/>目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち会わせ，債務者兼所有者から借用した鍵を用いて解錠して建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                             |

イ 2072-283    ハ 2072-361    ホ 2072-513    ト 2072-271    ナ 2072-332    ニ 2072-287    ニ 2072-260    ヘ 2072-364    チ 2072-331    ナ 2072-403    ル 2072-405



(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     | 久留米市上津町字本山 |  |           |           | 地番 | 2072番461 |      |    |           |
| 出力縮   | 1/1000 | 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2月25日  
福岡法務局久留米支局  
登記官

請求番号:12-2  
(1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

ヲ 2072-406  
リ 2072-409  
カ 2072-410  
コ 2072-411  
タ 2072-464  
レ 2072-497  
ゾ 2072-499  
ヅ 2072-505  
ヅ 2072-506  
ヅ 2072-507  
ラム 2072-496  
ム 2072-324  
ウ 2072-343  
ノ 2072-345  
オ 2072-367  
タ 2072-369  
ヤ 2072-435  
マ 2072-432  
ケ 2072-443  
7 2072-444

登記年月日：平成3年5月29日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した場面である。  
令和7年2月25日 福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

552507

前 2072-328 後・新

地番 2072-328

2072-461

土地の所在 久留米市上津町字本山

H3.5.29

| 地番 | 底辺    | 高さ    | 積算面積      |
|----|-------|-------|-----------|
| 1  | 15.44 | 1.67  | 25.7848   |
| 2  | 18.81 | 9.18  | 172.6758  |
| 3  | 18.81 | 10.54 | 198.2574  |
| 合計 |       |       | 396.7180  |
| 面積 |       |       | 198.35900 |
| 地積 |       |       | 198.35㎡   |
| 坪数 |       |       | 60.00     |

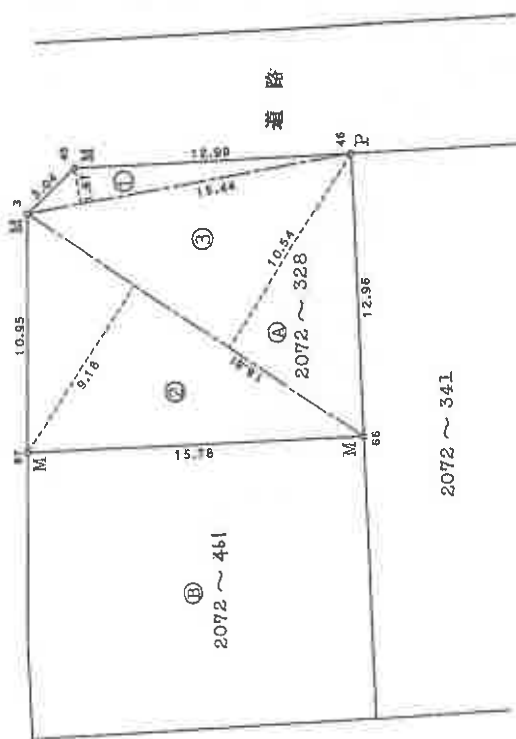
| 地番 | 底辺    | 高さ    | 積算面積      |
|----|-------|-------|-----------|
| 1  | 15.44 | 1.67  | 25.7848   |
| 2  | 18.81 | 9.18  | 172.6758  |
| 3  | 18.81 | 10.54 | 198.2574  |
| 合計 |       |       | 396.7180  |
| 面積 |       |       | 198.35900 |
| 地積 |       |       | 198.35㎡   |
| 坪数 |       |       | 60.00     |

| 境界線の種類   | 符号 |
|----------|----|
| コンクリート標石 | P  |
| プラスチック杭  | P  |
| 鉄        |    |
| ブロック角    | M  |
| 樫        |    |
| ベンキ      |    |
| 権造物      |    |

道路

道路

道路



製作者 土地家屋調査士

(平成3年5月23日作製)

調査士会

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：平成6年2月14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7年2月25日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：12-4

# 各階平面図

113984

家屋番号 2072番461

建物図面図

各階平面図

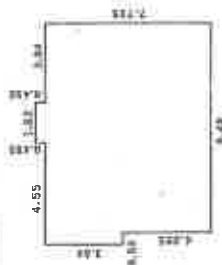
久留米市上津町字本山 2072番地461

建物の所在

## 各階平面図

## 建物図面

1 階



求積表

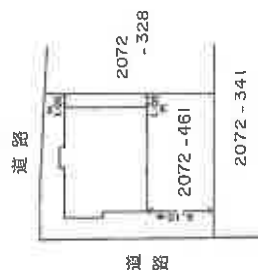
|              |   |                      |
|--------------|---|----------------------|
| 4.095 x 9.48 | = | 38.8206              |
| 3.64 x 10.01 | = | 36.4364              |
| 0.455 x 1.82 | = | 0.8281               |
| 合計           |   | 76.0851              |
| 床面積          |   | 76.08 m <sup>2</sup> |

2 階



求積表

|              |   |                      |
|--------------|---|----------------------|
| 2.445 x 4.55 | = | 11.12475             |
| 1.65 x 5.46  | = | 9.0090               |
| 3.64 x 8.19  | = | 29.8116              |
| 合計           |   | 49.94535             |
| 床面積          |   | 49.94 m <sup>2</sup> |



製作者

申請人

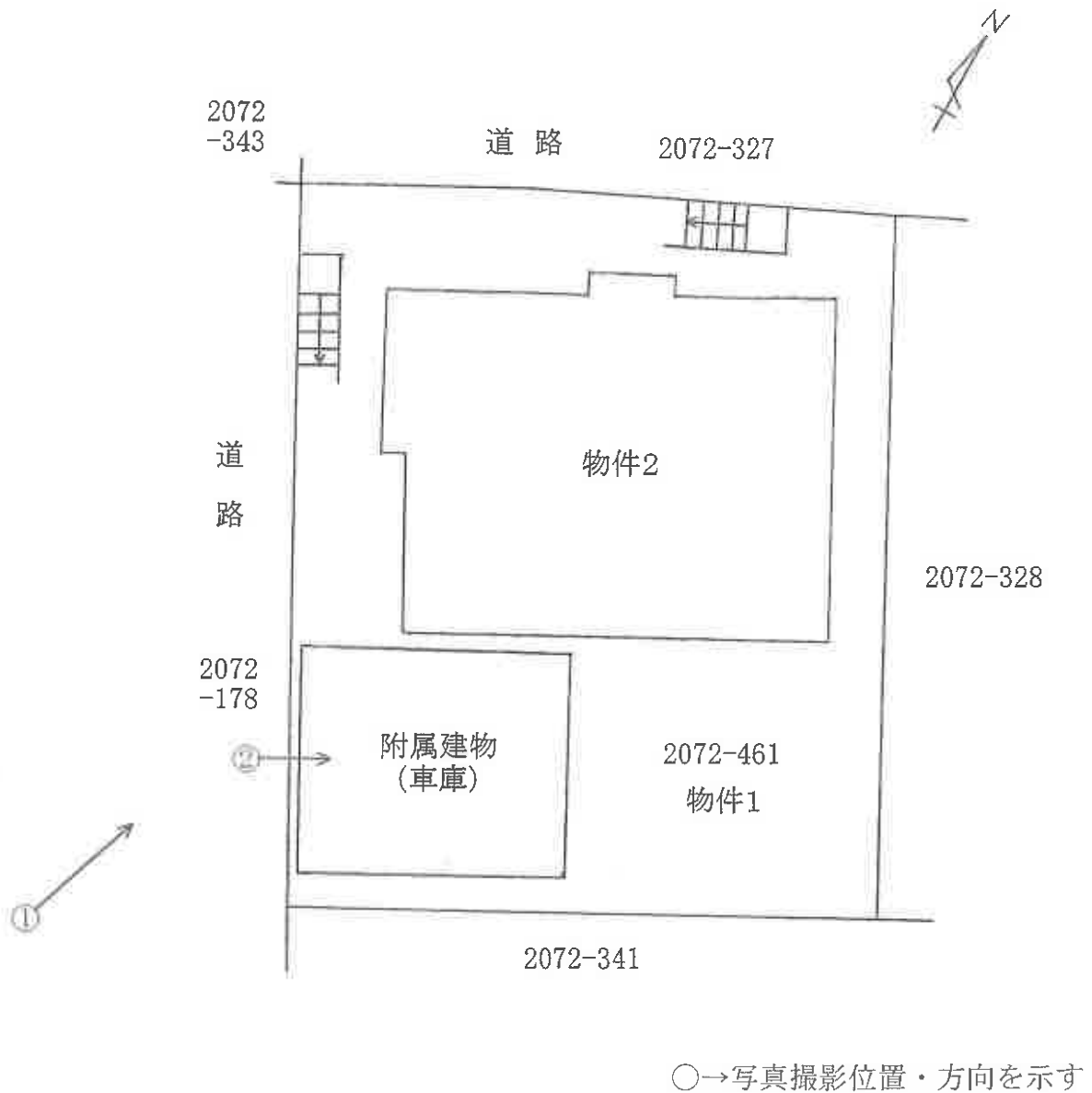
縮尺 1/250

縮尺 1/500

平成6年2月10日(作製)

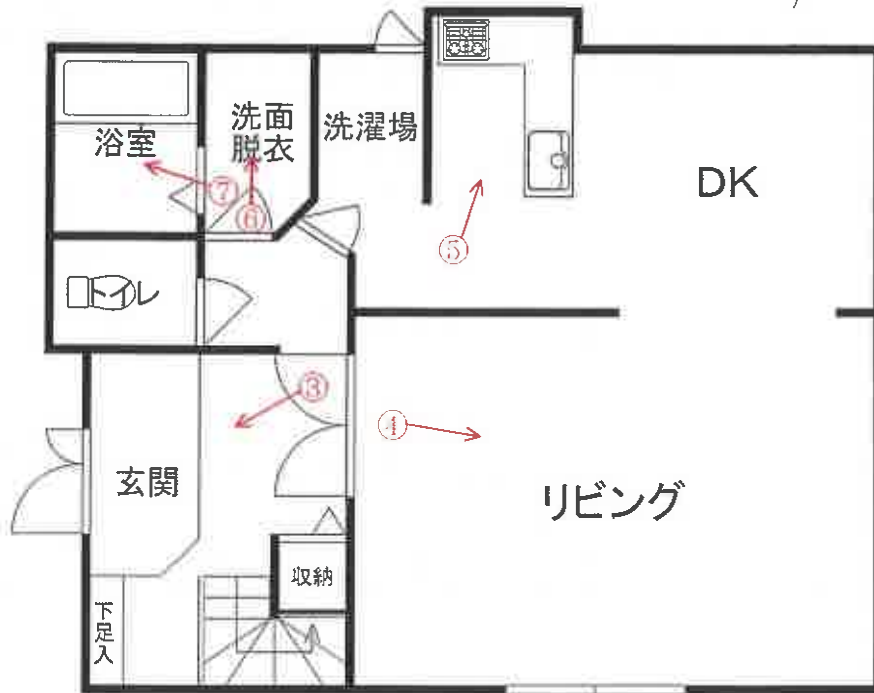
地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図



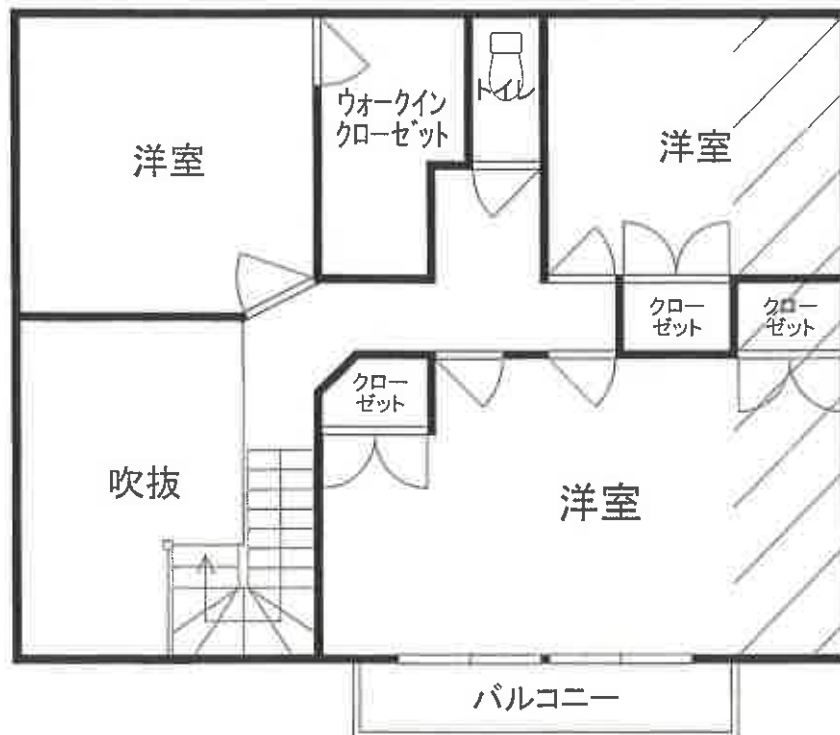
# 間取図

1階平面図



2階平面図

(凡例)斜線部・・・増築部分



(写真 ① )



(写真 ② )



車庫

(写真 ③ )



玄関

(写真 ④ )



リビング

(写真 ⑤ )



キッチン

(写真 ⑥ )



洗面脱衣

(写真 ⑦ )



浴室

令和 6 年（ケ）第 3 7 号

令和 7 年 3 月 11 日 現地調査

令和 7 年 3 月 24 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4,440,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件 1（土地）    | 金2,400,000円 |
| 物件 2（建物）    | 金2,040,000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                                                                                                                                   | 現 況      |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1    | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                              | 久留米市上津町字本山<br>2 0 7 2 番 4 6 1<br>宅地<br>2 1 5 . 8 8 m <sup>2</sup>                                                                     | 特記事項のとおり |
| 2    | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積                                                  | 久留米市上津町字本山<br>2 0 7 2 番地 4 6 1<br>2 0 7 2 番 4 6 1<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1 階 7 6 . 0 8 m <sup>2</sup><br>2 階 4 9 . 9 4 m <sup>2</sup> | 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（残地）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現況の床面積は次のとおりである。                                                                     |                                                                                                                                       |          |
|      | 1 階 7 6 . 0 8 m <sup>2</sup>                                                          |                                                                                                                                       |          |
|      | 2 階 約 6 3 . 9 4 m <sup>2</sup> （約 1 4 m <sup>2</sup> 増築）                              |                                                                                                                                       |          |
|      | ②下記の未登記の附属建物がある。                                                                      |                                                                                                                                       |          |
|      | 種 類 車庫                                                                                |                                                                                                                                       |          |
|      | 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建                                                                   |                                                                                                                                       |          |
|      | 床面積 約 3 1 m <sup>2</sup>                                                              |                                                                                                                                       |          |
|      | ③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<br>(直線距離)                          | 西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南方、約3.4km。<br>西鉄バス「上津町」停留所の南西方、約460m。<br>(別添「位置図」参照)                                        |                                                                                                                                |
| 付近の状況                                    | 対象物件の所在する近隣は、北西方へ下り緩傾斜する地勢にあって一般住宅からなる住宅地域である。                                                               |                                                                                                                                |
| 主な公法上の規制等<br>(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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制<br>その他                                                                  | 市街化区域<br>第一種低層住居専用地域<br>50%<br>80%<br>建築基準法第22条指定区域<br>・外壁の後退距離：1m<br>・高さの限度：10m<br>・最低敷地面積：165㎡<br>・立地適正化計画の居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 |
| 画地条件                                     | 規模<br>形状<br><br>間口<br>奥行<br>接道関係                                                                             | 215.88㎡（登記地積）<br>ほぼ長方形（別添「地積測量図（写）」参照）<br>約16m<br>約13.5m<br>角地                                                                 |
| 接面道路の状況                                  | ・南西側で幅員約6mの舗装市道と2.8～3m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）。<br>・北西側で幅員約6mの舗装市道と2.5～3m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<br>ガス配管：なし                                                                                            |                                                                                                                                |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>下 水 道   ：   あり（ただし、物件２建物の排水は未接続である）</p> <p>（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、通常で費用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 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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認められなかった。</li> <li>・埋蔵文化財関係については、未調査地域であり、土木工事等に当たっては事前に照会を要する。</li> <li>・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。</li> <li>・擁壁に隙間があり建物の犬走りも亀裂が存する。目的土地の南側に存する隣地との境界付近のコンクリートブロックも破損して隙間が存する。</li> </ul> |

## 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 | <p>建築年月日（登記記載）：平成6年2月7日新築</p> <p>経過年数：約32年（切上整数表示）</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2階建</p> <p>屋根：スレート葺</p> <p>外壁：サイディングほか</p> <p>天井：ビニールクロス貼ほか</p> <p>床：フローリングほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼ほか</p> <p>設備：電気、プロパンガス、給排水設備等（合併浄化槽）</p> |
| 床面積（現況）          | 未登記の増築部分があり、現況の床面積は第3目的物件の特記事項欄記載のとおりである。                                                                                                        |
| 現況用途等            | <p>現況用途：居宅（空き家）</p> <p>間取り：3LDK（別添「間取図」参照）</p>                                                                                                   |
| 品等               | <p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>                                                                                                                    |
| 保守管理の状態          | <p>相当劣る</p> <p>（室内全体の床の汚損、損傷が大きく、特にLDKにおいてその程度は著しい。クロス壁に汚損があり、剥がれや穴あきも見られる。建物内で犬4頭が飼われていたとことで、ペット臭が感じられた。玄関の底部分や浴室に雨漏り痕があり、浴室はカビが発生している。）</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             | <p>・建物に付属する各種設備については、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。</p> <p>・久留米市役所建築指導課での聴取では、建物の建築確</p>                                                           |

認、完了検査のいずれもなされている。

- ・ 建物は北西方向に向けて傾きが存するように感じられる。これが、土地の概況欄で記載のとおり地盤の不具合の影響なのか、建物そのものにあるのか、その複合的なものか等、目視による調査の限りでは判然としない。原因を特定するには、専門業者による調査が必要である。その他は「現況調査報告書」記載のとおりである。

- ・ 未登記の附属建物として、鉄筋コンクリート造の掘車庫がある。築後32年以上は経過していると推定される。車庫の陸屋根部分が南側隣地との境界付近のコンクリートブロックにつながっており、そのコンクリートブロックは破損して隙間が存する。また、老朽化してコンクリートの劣化等が見られ、保守管理の状態に劣る建物である。

## 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）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 41,100               | 1.02           | 215.88          | 0.90      | 8,150,000               |

【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「久留米（県）－11」の公示価格等を規準として  
査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 102 & & 100 & & 100 & & \\
 45,100\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 41,100\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

\*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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & \text{;} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政利用条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 0.97 & \times & 1.00 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.12
 \end{array}$$

イ 個別格差：角地+2

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|------|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2    | 175,000             | 140.02             | 0.03     | 740,000               |
| 附属建物 | 100,000             | 31                 | 0.05     | 160,000               |
|      |                     |                    | 計        | 900,000               |

### 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（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）を施して建物の現価率を査定した。なお、観察減価法による補正については、建物等の傾きについては土地・建物のいずれに起因するものであるかがはっきりしないため、これに対する減価は市場性修正で対応することとし、これを除いた保守管理の状態を観察減価の対象として考慮した。

$$\text{物件2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.10 \times (1 - 0.70) = 0.03$$

| 項目              | 物件区分 | 物件2  |
|-----------------|------|------|
| R : 残価率         |      | 10%  |
| n : 経過年数        |      | 約32年 |
| N : 経済的全耐用年数    |      | 約25年 |
| q : 観察減価法による補正率 |      | -70% |

附属建物については建築後32年以上は経過していると推定され、既に経

済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正（保守管理の状態等を考慮）を施して建物の現価率を査定した。

|      | 残価率  | 観察減価法               | 現価率      |
|------|------|---------------------|----------|
| 附属建物 | 0.10 | $\times (1 - 0.50)$ | $= 0.05$ |

## 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

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 8,150,000         | 0.40          | 法定地上権 | 3,260,000              |

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<br>価格 (円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 8,150,000            | －3,260,000                   |                 | 0.70           | 0.70            | 2,400,000                 |
| 2  | 900,000              | ＋3,260,000                   | 1.00            | 0.70           | 0.70            | 2,040,000                 |
| 計  | 9,050,000            | 一括価格(合計)                     |                 |                |                 | 4,440,000                 |

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：物件1土地の擁壁については亀裂が、その上の物件2建物については傾きが感じられることから、物件1，2一体で市場性修正が必要と判断した。

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

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－ 1 1」

所在：久留米市上津町字蔵の町 1 8 1 7 番 6

住居表示：住居表示未実施

価格：45,100円/㎡（対前年変動率 3.0%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：232㎡

地域の概要：一般住宅の中に農地も見られる住宅地域

接面街路：南側幅員約4m市道

供給処理施設：上水道あり、ガス配管なし、下水道あり

位置：西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、  
道路距離約3.9km

用途指定等：市街化区域

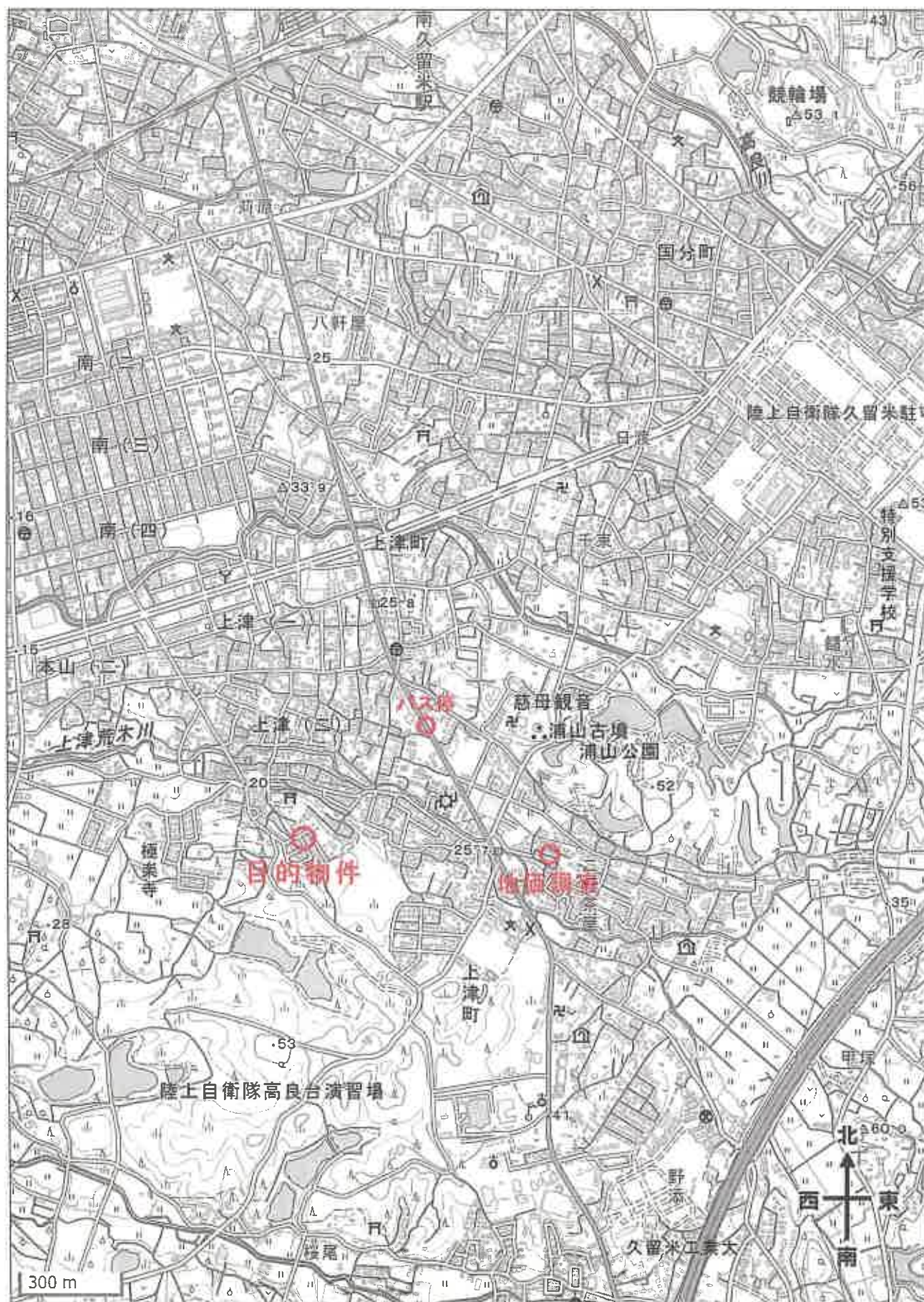
第一種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 80%）

## 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）（残地）  | 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          | 3 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

