

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 3 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 2 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 3 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 久留米市上津町字久保田

地 番 2022番1

地 目 宅地

地 積 209.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 久留米市上津町字久保田2022番地1

家屋 番号 2022番1

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 58.62平方メートル
2階 53.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年11月28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】

本件共有者B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 久留米市上津町字久保田
地 番 2 0 2 2 番 1
地 目 宅地
地 積 2 0 9 . 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 久留米市上津町字久保田 2 0 2 2 番地 1
家屋 番号 2 0 2 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 8 . 6 2 平方メートル
2 階 5 3 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

令和 7 年(分)第 6 号
令和 7 年 4 月 28 日受理
令和 7 年 6 月 **12** 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 久留米市上津町字久保田
- 地 番 2 0 2 2 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 2 0 9 . 3 8 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
- 共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 久留米市上津町字久保田 2 0 2 2 番地 1
- 家屋 番号 2 0 2 2 番 1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
- 床 面 積 1 階 5 8 . 6 2 平方メートル
- 2 階 5 3 . 0 0 平方メートル
- 共有者 A 持分 2 分の 1
- 共有者 B 持分 2 分の 1

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	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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 ☐				
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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;"> 種類： 構造： 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	☒ 建物共有者(B) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 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 ☐ ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;"> 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 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	☐ 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
■ 共有者 B	1 本件建物には、私が、子供及び母と居住しています。 2 共有者 A は、私の元配偶者です。同人は 5 年程前に余所に転居して行きました。私が本件建物に住むに当たって A に家賃等支払っていることはありません。 3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。猫を飼っているので、壁のクロスが傷んでいます。雨漏りや白蟻被害はありません。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。 5 本件建物内で猫を 1 匹飼っています。 6 本件土地建物内に存する物は全て私と子供、母の所有です。 7 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、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、共有者Bが共有持分権に基づき居宅として占有するものと認定した。なお、共有者Aに対して利用状況等の照会書を郵送したが回答はなかった。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番2022番2・畑等）に接道している。
- 4 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
R7年4月28日(月) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R7年4月28日(月) 10:30-10:50	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4月28日(月) 16:00-16:10	執行官室	債務者兼共有者Aに対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を郵送
R7年4月28日(月) 16:30-17:00	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R7年5月12日(月) 12:00-12:30	物件所在地	立入調査, 債務者兼共有者B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。 ☐		



(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	久留米市上津町字久保田				地番	2022番1			
出力縮	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28日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：37-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成30年7月3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4月28日 福岡法務局久留米支局

登記官

(7枚目)

請求番号：37-2

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 2022-1, 2022-3,
2022-4
土地の所在 久留米市上津町字久保田

世界測地系による盛標施・平面直角盛標系Ⅱ

地番	測点名	X 座標	Y 座標	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-i)$
2022-1						
11259		31504.443	-43699.323	-7.213	-22273.571079	
11315		31505.664	-43699.486	23.160	729571.178240	
321		31501.680	-43678.163	25.352	798630.591380	
388		31513.565	-43674.134	-2.901	-91420.852065	
1558		31513.990	-43679.064	-8.421	-265379.309790	
1588		31513.794	-43682.555	-13.209	-416255.704946	
3320		31511.277	-43692.273	-16.768	-528381.092736	
				積面積	-418.763016	
				積面積	209.3815080	
				積面積	209.38 m ²	

地番	測点名	X 座標	Y 座標	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-i)$
2022-3						
321		31501.680	-43678.163	7.868	251005.386240	
11316		31499.923	-43666.166	15.611	491746.078503	
320		31499.212	-43660.552	7.532	237252.064784	
309		31510.438	-43658.634	-4.528	-142679.263264	
1538		31512.400	-43665.080	-14.408	-454430.659200	
1548		31513.471	-43673.042	-8.054	-485322.966434	
308		31513.565	-43674.134	-3.121	-98353.835365	
				積面積	-383.195736	
				積面積	191.5878650	
				積面積	191.59 m ²	

地番	測点名	X 座標	Y 座標	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$(Y_{n+1}-Y_n-i)$
2022-4						
320		31499.212	-43660.552	7.032	221502.458784	
11317		31497.998	-43651.602	15.634	492439.700732	
11318		31497.506	-43644.918	15.572	490479.163432	
11319		31497.087	-43636.030	9.581	301773.686357	
1518		31502.022	-43635.337	-18.520	-583417.447440	
1528		31509.185	-43654.550	-23.297	-734049.715915	
308		31510.438	-43658.634	-6.002	-189125.648478	
				積面積	-417.802926	
				積面積	208.9014630	
				積面積	208.90 m ²	

総計面積 809.880390 m²

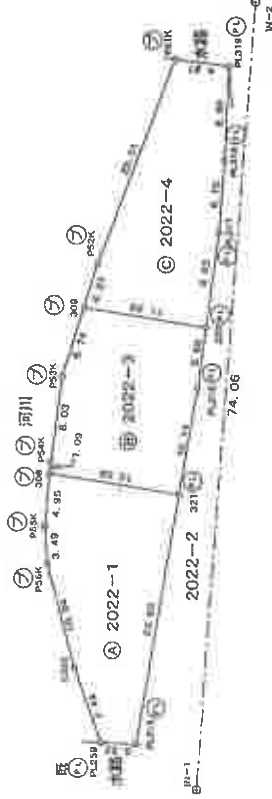
管理者のバリエーション

測点名	座標	X 座標	Y 座標
10F14	黄旗(街区多角点)	31435.738	-43640.482
1A288	金旗(街区多角点)	31504.836	-43702.082

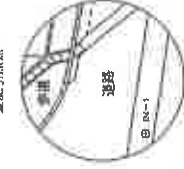
測量年月日 平成30年6月27日

(福岡県土地家屋調査士会)

(平成30年7月2日作成)



(ステンレス線) IN-1 登記引張点



(ステンレス線) IN-2 登記引張点



境界線の種類
① プレート
② プラスチック杭

縮尺 1/500

登記年月日：平成30年7月3日

地籍

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4月28日 福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

2/2

地番 2022-1, 2022-3,
2022-4

土地の所在 久留米市上津町字久保田

測点名	X座標	Y座標	方位角	点間距離
起算点 IN-1	31500.160	-43703.820		
境界点 IN-2	31494.664	-43629.964		74.060
境界点 308	31513.565	-43674.134	331°26'32"	32.572
境界点 309	31510.438	-43658.634	342°55'47"	46.340
境界点 320	31499.212	-43660.552	358°59'54"	43.274
境界点 321	31501.680	-43676.183	352°35'54"	27.689
境界点 C320	31511.277	-43692.273	311°49'52"	16.029
境界点 P51K	31502.022	-43635.337	354°11'12"	68.508
境界点 P52K	31509.195	-43654.550	345°21'10"	56.032
境界点 P53K	31512.400	-43665.046	338°12'36"	40.628
境界点 P54K	31513.471	-43673.042	332°21'23"	33.533
境界点 P55K	31513.990	-43679.064	326°33'15"	28.357
境界点 P56K	31513.784	-43682.555	323°04'42"	25.260
境界点 P1259	31508.883	-43699.323	293°01'00"	9.814
境界点 P1315	31505.884	-43699.446	303°57'43"	7.009
境界点 P1316	31499.973	-43666.166	356°01'43"	37.654
境界点 P1317	31497.998	-43651.602	358°06'54"	52.263
境界点 P1318	31497.506	-43646.918	358°19'27"	58.952
境界点 P1319	31497.097	-43636.030	358°19'52"	62.859
起算点 IN-2	31494.664	-43629.964		
境界点 308	31513.565	-43674.134	18°54'39"	74.060
境界点 309	31510.438	-43658.634	24°33'48"	48.044
境界点 320	31499.212	-43660.552	4°12'05"	32.723
境界点 321	31501.680	-43676.183	4°22'46"	30.924
境界点 C320	31511.277	-43692.273	4°22'46"	46.729
境界点 P51K	31502.022	-43635.337	10°40'24"	64.486
境界点 P52K	31509.195	-43654.550	48°36'23"	9.111
境界点 P53K	31512.400	-43665.046	26°19'42"	28.559
境界点 P54K	31513.471	-43673.042	22°32'28"	39.341
境界点 P55K	31513.990	-43679.064	19°19'45"	47.004
境界点 P56K	31513.784	-43682.555	17°13'44"	52.767
境界点 P1259	31508.883	-43699.323	15°43'59"	55.982
境界点 P1315	31505.884	-43699.446	7°19'47"	70.801
境界点 P1316	31502.022	-43666.166	4°44'07"	70.387
境界点 P1317	31499.973	-43651.602	4°05'14"	36.589
境界点 P1318	31497.998	-43646.918	4°30'12"	21.893
境界点 P1319	31497.506	-43644.918	6°30'18"	15.222
境界点	31497.097	-43636.030	17°35'57"	6.536

縮尺 1

申請人

(平成30年7月2日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

作成者

土地家屋

請求番号：37-2 (2/2)

令和7年4月28日

福岡法務局久留米支局

登品官

(9枚目)

請求番号：37-3

A 3 を A 4 に縮小

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面

久留米市上津町字久保田2022番地1

2022第1

家屋番号

各階平面図

2022第1

家屋番号

1階

2階

1階

求積表

0.50 x 1.00 =	0.5000
3.00 x 8.00 =	24.0000
4.50 x 7.00 =	31.5000
0.50 x 5.25 =	2.6250
計	58.6250
床面積	58.62㎡

2階

求積表

8.50 x 4.00 =	34.0000
3.00 x 2.00 =	6.0000
8.00 x 1.00 =	8.0000
2.50 x 2.00 =	5.0000
計	53.0000
床面積	53.00㎡

2022-1

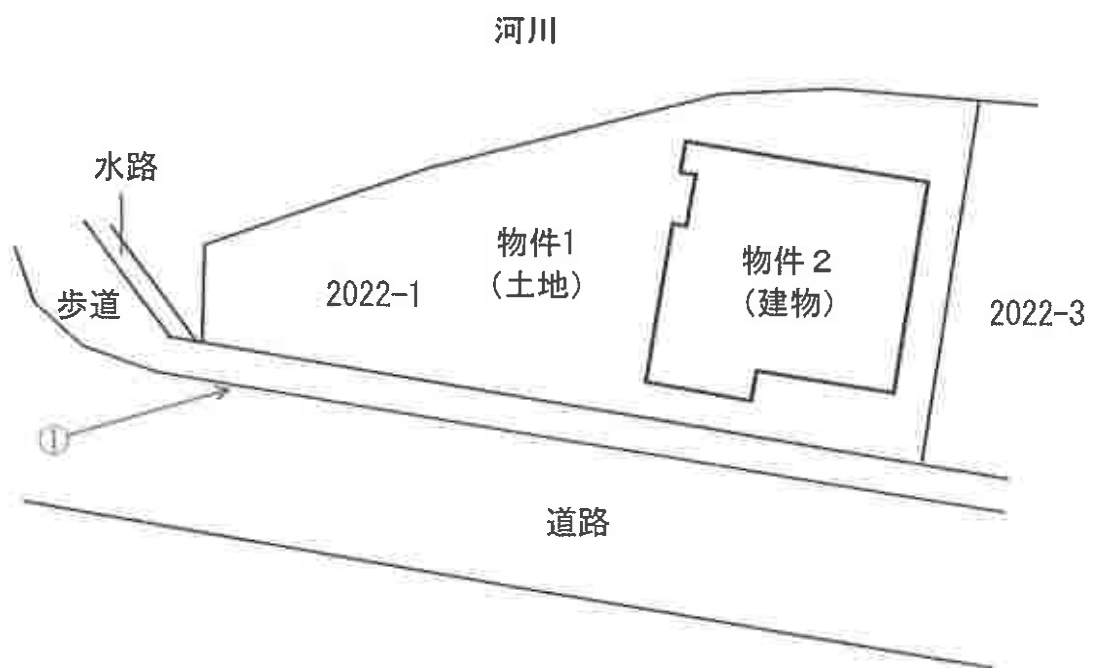
2022-2

2022-3

水路

河川

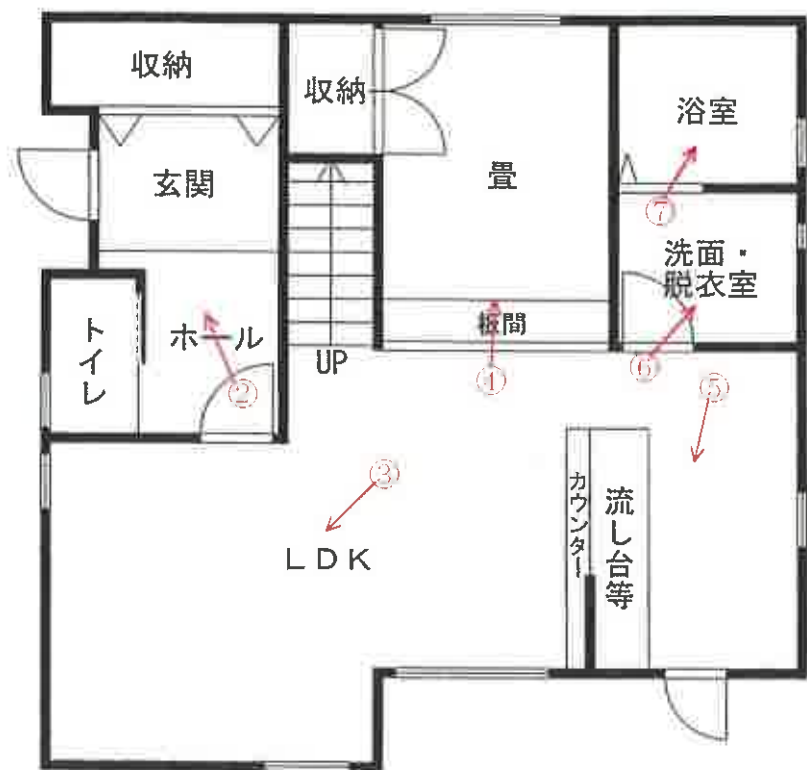
土地建物位置関係図



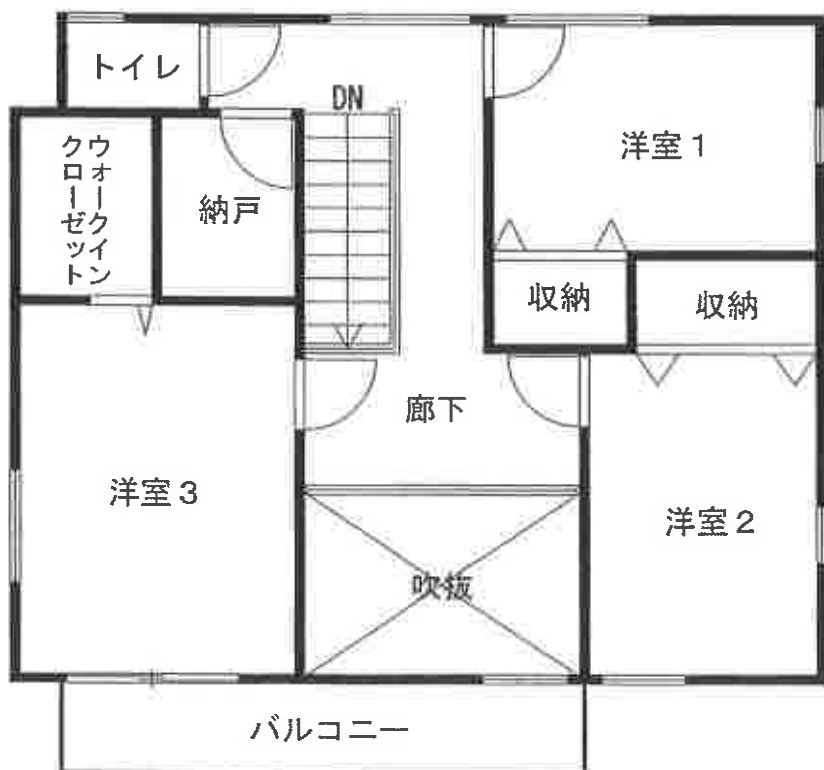
○→写真撮影位置・方向を示す



間取図



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



畳

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面・脱衣室

(写真 ⑦)



浴室

令和7年（ケ）第 6 号
令和7年5月12日 現地調査
令和7年5月21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
山 内 浩 幸

第1 評価額

一括価格	
金 13,090,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,060,000 円
物件2（建物）	金 9,030,000 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	久留米市上津町字久保田 2022番1 宅地 209.38 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市上津町字久保田2022番地1 2022番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 58.62 m ² 2階 53.00 m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
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、別添「地積測量図」があり、同図と現地における状況が概ね符合する。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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR久大本線「久留米高校前」駅の南東方、約2.2km。 JR久大本線「南久留米」駅の南方、約2.2km。 西鉄バス「二軒茶屋」停留所の北西方、約330m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件の存する近隣は、主に戸建住宅により形成された住宅地域である。今後とも地域の状況に大きな変化はなく、概ね現状を維持するものと思われる。	
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1種低層住居専用地域
	建 ぺ い 率	50%
	容 積 率	80%
	防 火 規 制	建築基準法第22条区域
	そ の 他	外壁の後退距離1m、高さの最高限度10m 最低敷地面積165㎡ 景観計画地区（周辺市街地地域） 屋外広告物条例（第1種許可地域） 浸水想定区域（久留米市ハザードマップ）
画 地 条 件	地 積	209.38㎡（登記地積）
	形 状	不整形（別添「地積測量図」参照）
	間 口	約23.7m
	奥 行	最大約12.1m
	接 道 関 係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	南側で、幅員約6.5mの舗装市道と概ね等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路）。	
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	・周知の埋蔵文化財包蔵地内には存していない。（市文化課調査） ・接面道路を挟んで南西側に高圧線の鉄塔があり、また前面道路上空を高圧線が通っている。	

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31年3月4日 新築 経過年数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング、畳ほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、給排水設備、ヒートポンプ給湯器等 そ の 他：オール電化
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：居宅 間取り：3LDK
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る。猫によるものと思われる、ビニールクロス等の損傷が所々に認められる。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	・建物に附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。 ・建築確認：H30確認建築福住セ筑00850、H30.10.17 完了検査：H30確済建築福住セ筑01398、H31.3.4 (建築確認台帳記載事項証明書記載)

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	47,400	0.90	209.38	1.00	8,930,000

【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」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,100\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 47,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 ： 補正不要 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
0.97	1.00	1.00	1.00	0.97

イ 個 別 格 差：

※1	※2	個別格差
0.95	0.95	0.90

※1 形状が劣る。

※2 接面道路を挟んで高圧線の鉄塔があり、また前面道路上空を高圧線が通っている。

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	175,000	111.62	0.50	9,770,000
			合計	9,770,000

ウ 現価率：

減価修正にあたっては、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現価率を査定した。

$$R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.52 \times 0.97 = 0.50$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7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	-3%

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,930,000	0.35	法定地上権	3,130,000
計				3,130,000

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35%と査定した。

(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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	8,930,000	－ 3,130,000		1.00	0.70	4,060,000
2	9,770,000	＋ 3,130,000	1.00	1.00	0.70	9,030,000
一括価格(合計)						13,090,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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)ー11」
所在地	久留米市上津町字蔵の町1817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	水道、下水
位置	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、道路距離3.9km。
用途指定等	第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 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)	2 葉
4 建物図面及び各階平面図写	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



