

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | うきは市浮羽町朝田字楠名
662番1
宅地
303.40平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | うきは市浮羽町朝田字楠名
663番1
墓地
23平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地
目 | 宅地 | |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | うきは市浮羽町朝田字楠名
663番2
宅地
10.89平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | うきは市浮羽町朝田字楠名
662番2
宅地
158.70平方メートル |
| 5 | 所
在 | うきは市浮羽町朝田字楠名662番地1、662番地
2、663番地1、663番地2 | |



物 件 目 録

家屋 番号	6 6 2 番 1
種 類	店 舗 ・ 居 宅
構 造	木 ・ 鉄 骨 造 瓦 葺 2 階 建
床 面 積	1 階 2 4 8 . 5 9 平 方 メ ー ト ル 2 階 1 4 4 . 1 1 平 方 メ ー ト ル



物件明細書

令和 8年 2月24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1～5】
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1～5】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5】
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 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 662番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 663番1 |
| | 地 目 | 墓地 |
| | 地 積 | 23平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 663番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.89平方メートル |
| 4 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 662番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.70平方メートル |
| 5 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名662番地1、662番地
2、663番地1、663番地2 |



物 件 目 録

家屋 番号	662番1
種 類	店舗・居宅
構 造	木・鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積	1階 248.59平方メートル 2階 144.11平方メートル



※2286

令和 7年(分)第22号
令和 7年10月21日受理
令和 7年12月 2 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 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 662番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 303.40平方メートル |
| 2 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 663番1 |
| | 地 目 | 墓地 |
| | 地 積 | 23平方メートル |
| 3 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 663番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 10.89平方メートル |
| 4 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名 |
| | 地 番 | 662番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.70平方メートル |
| 5 | 所 在 | うきは市浮羽町朝田字楠名662番地1、662番地2、663番地1、663番地2 |
| | 家屋 番号 | 662番1 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |

物 件 目 録

構 造	木・鉄骨造瓦葺2階建
床 面 積	1階 248.59平方メートル 2階 144.11平方メートル

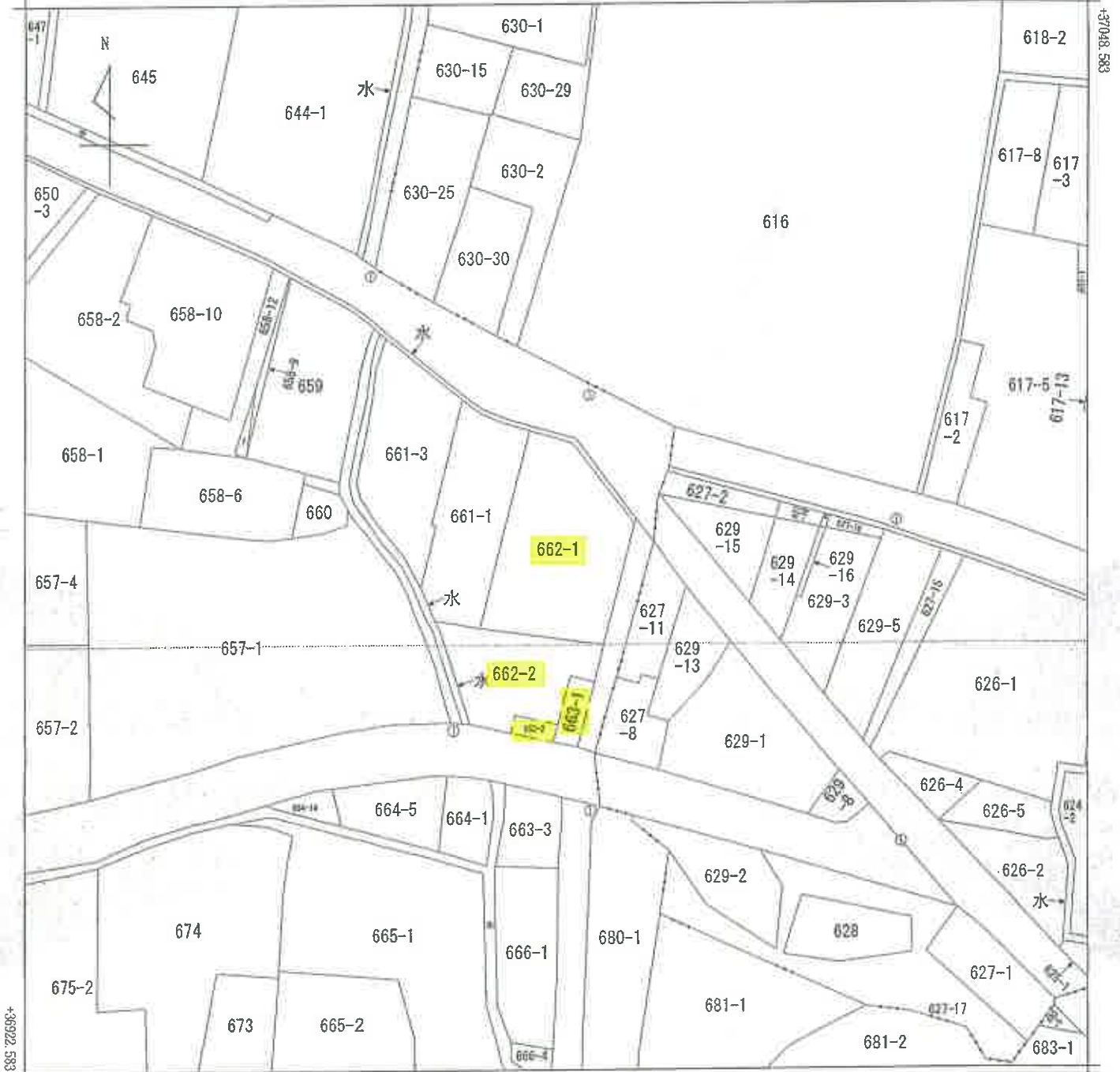
不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	(住居表示未実施)													
土地	物件1～4													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～4) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 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													
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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 目的外物件として電柱及び祠が存する。													
建物	物件5													
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; margin-left: 10px;"> <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 店舗・居宅 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	従物等として看板が存する。 目的外物件として自販機が存する。													
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; margin-left: 10px;"> <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
■債務者兼所有者	<p>1 本件建物の店舗部分は、私方が三寿屋という屋号で酒店を営んでいましたが、8、9年位前に閉店しており、私が物置等として使用しています。</p> <p>2 本件建物の居宅部分は、私が居宅として使用しており、私の姉らと居住しています。</p> <p>3 本件建物は、倉の部分も含めて、私が幼少の頃から、この形です。増改築をしたのは父や祖父だと思えます。2階の一室は、祖母が居住していましたが、私は立ち入ったことはありません。また、現在ある2階部分以外にも部屋らしき箇所があるようですが壁で塞がれていて、祖母が居住していた部分と同様に立入は出来ません。南側に存する倉部分は、私が倉庫として利用しています。この倉部分は明治時代の物らしく、立入は危険なので、1階の一部に酒店で使用していた物品を入れている位です。</p> <p>4 物件2土地は、登記上、墓地となっているとのことですが、同土地には、上記の倉部分が建っていて墓はありません。物件1土地の北東端にえびす様が祀られている祠があります。誰が祀ったかは不明です。以前は、地域の方々が、年2回程、行事をされていたようですが、現在ではそのようなこともありません。</p> <p>5 本件建物は経過年数相応の傷み具合です。家財が多すぎて立ち入れない部屋もあります。雨漏りや白蟻被害もあるかも知れません。</p> <p>6 生活用水は井戸水です。トイレは汲み取りです。熱源はLPガスです。</p> <p>7 本件建物の2階で、一時期、複数の犬を飼っていました。2階は、今でも動物臭が酷いです。</p> <p>8 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。</p> <p>9 一体となった本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</p>

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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、店舗・居宅として使用されていた事実及び債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が店舗・居宅として占有するものと認定した。なお、建物間取図の斜線部分は、立入が出来ず内部調査が出来なかったものである。
- 3 一体となった本件各土地は北側で水路を介して公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 本件各土地には、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、一部境界標も存在した。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10月21日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(うきは市役所)
R7年10月21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
R7年10月21日(火) 13:00-13:30	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11月4日(火) 10:35-10:45	執行官室	債務者兼所有者から架電(調査期日調整等)
R7年11月19日(水) 15:15-16:30	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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 を立ち合わせ, 不施錠の窓から建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		



-19183.597 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。



請求部	所在	うきは市浮羽町朝田字補名				地番	662番1	
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41年12月		備付年月日(原図)	補事項	

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7年10月21日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：38-1
(1/1)

(7枚目)

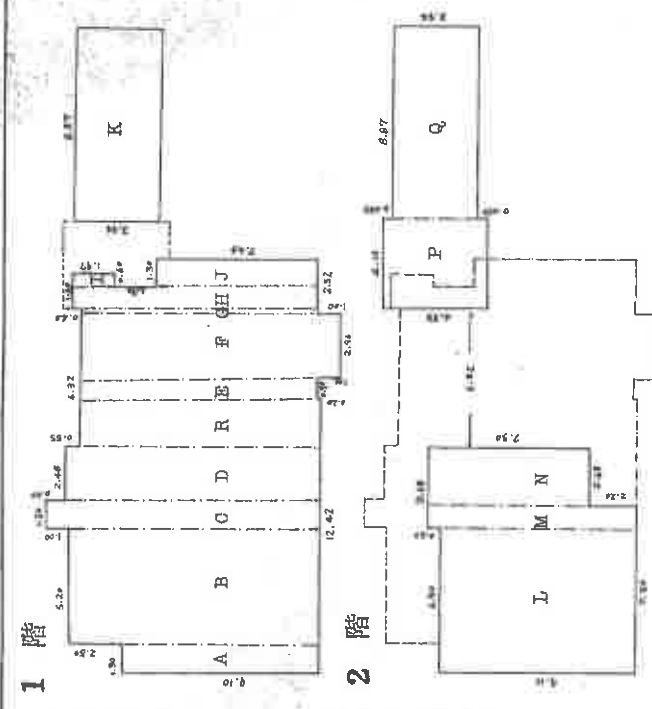
A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和62年4月15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7年10月21日 福岡法務局久留米支局 登記官

600495
 各階平面図



1 階 求積		2 階 求積	
タテ	ヨコ	タテ	ヨコ
A 9.10	X 1.30	L 9.10	X 6.50
B 11.60	X 5.20	M 9.70	X 1.00
C 12.60	X 1.20	N 7.50	X 2.68
D 11.70	X 2.48	P 4.93	X 4.10
E 10.95	X 2.24	Q 3.94	X 8.87
F 11.95	X 0.90	計	144.1108
G 10.95	X 2.96	床面積	144.11m ²
H 11.35	X 2.22		
I 11.97	X 1.22		
J 7.48	X 0.60		
K 3.94	X 1.30		
	X 8.87		
	計		
	248.5988		
	床面積 248.59m ²		

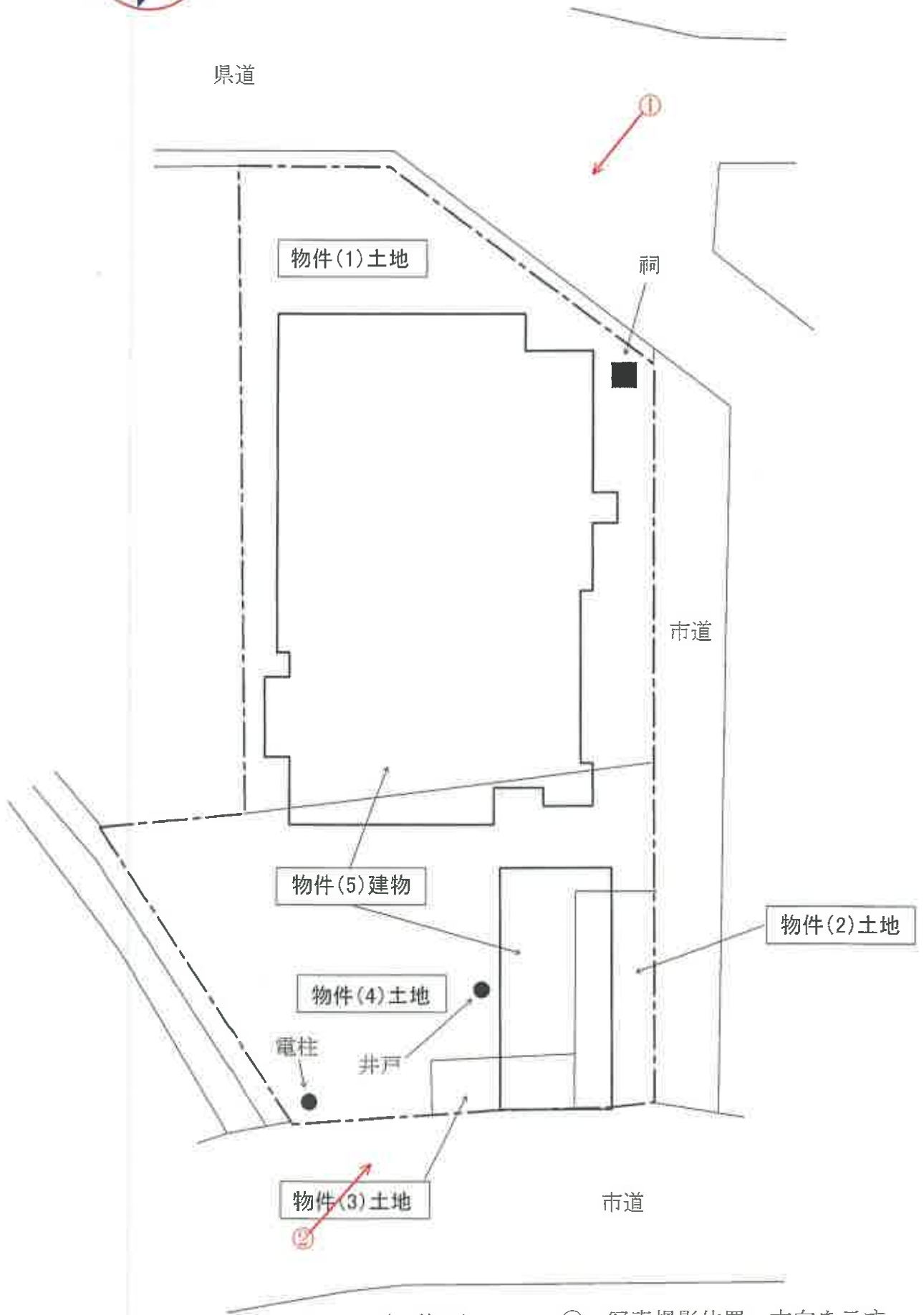
662-1-1
 2550市
 建築物の所在
 福岡県春日町大字朝田字梅名 662番地1、662番地2、663番地1、663番地2

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250
 32.412(坪)
 家屋調査士(会)

製作者





内部調査ができなかった部分



内部調査ができなかった部分

1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(10枚目)



2階

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



店舗

(1 2 枚目)

(写真 ④)



店舗

(写真 ⑤)



土間

(写真 ⑥)



洋室

(写真 ⑦)



和室

(写真 ⑧)



洗面

(写真 ⑨)



浴室

令和7年(ケ)第22号
令和7年11月19日現地調査
令和7年12月2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

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,760,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,210,000 円
物件2 (土地)	金 90,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円
物件4 (土地)	金 630,000 円
物件5 (建物)	金 1,780,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地目 地積	うきは市浮羽町朝田字楠名 662 番 1 宅地 303.40 m ²	同左
2	所在地 地目 地積	うきは市浮羽町朝田字楠名 663 番 1 墓地 23 m ²	宅地
3	所在地 地目 地積	うきは市浮羽町朝田字楠名 663 番 2 宅地 10.89 m ²	同左
4	所在地 地目 地積	うきは市浮羽町朝田字楠名 662 番 2 宅地 158.70 m ²	同左
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	うきは市浮羽町朝田字楠名 662番地1、662番地2、663番地1、 663番地2 662 番 1 店舗・居宅 木・鉄骨造瓦葺2階建 1階 248.59 m ² 2階 144.11 m ²	同左
番号	特記事項		
1~4	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、公図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
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1～4一体）

位置・交通 (直線距離)	JR久大本線「うきは」駅の南東方、約550m。 西鉄バス「中千足」停留所の南東方、約500m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	うきは市役所から4km前後に位置する古くからの店舗・住宅が混在する地域である。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	準都市計画区域
	用途地域	—
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	—
画地条件	地積	495.99㎡ (合計登記地積)
	形状	やや不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約15m
	奥行	約33m
	接道関係	三方路
	その他	—
接面道路の状況	北東側で幅員約7mの舗装県道と、南側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面(両道路は、建築基準法第42条第1項の道路に該当)。東側で幅員約2.2mの舗装市道と等高に接面。西側で幅約0.7mの水路を介して幅員約1.3mの里道と等高に接面(両道路は、建築基準法上の道路でない)。	
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(井戸水) ガス配管 : なし 下水道 : なし(引き込み可:汲み取り) (注)敷地内への引き込みを基準とし、「なし」とは引き込みが無い場合である。「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、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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「限上・朝田原遺跡」内に存する。 ・井戸、井戸ポンプ、祠、電柱が存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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49年頃 新築（推定） 経過年数：約 52 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕様	構造：木・鉄骨造2階建 屋根：瓦葺 外壁：板張り ほか 天井：板張り、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：特記なし
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：店舗・居宅 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	劣る （内外装の傷み等が観察される。）
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。

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1～4)

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	21,100	0.95	303.40	0.50	3,040,000
2	21,100	0.95	23	0.50	230,000
3	21,100	0.95	10.89	0.50	110,000
4	21,100	0.95	158.70	0.50	1,590,000

【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)5-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 28,600\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{134} & = & 21,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 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
1.02 × 1.01 × 1.30 × 1.00 = 1.34

イ 個 別 格 差：三方路 不整形 個別格差
1.05 × 0.90 = 0.95

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。

建物解体費の水準を考慮し、建付減価を▲50%と査定した。

(2) 建物価格 (物件5)

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
5	175,000	392.70	0.01	690,000
合計				690,000

ウ 現価率：(査定)

物件5は、建築後約52年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(-80%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件5} & & 0.05 & \times & (1 - 0.8) & = & 0.01 \end{array}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,040,000	0.40	法定地上権	1,220,000
2	230,000	0.40	法定地上権	90,000
3	110,000	0.40	法定地上権	40,000
4	1,590,000	0.40	法定地上権	640,000
			計	1,990,000

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40%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,040,000	－ 1,220,000		0.95	0.70	1,210,000
2	230,000	－ 90,000		0.95	0.70	90,000
3	110,000	－ 40,000		0.95	0.70	50,000
4	1,590,000	－ 640,000		0.95	0.70	630,000
5	690,000	＋ 1,990,000	1.00	0.95	0.70	1,780,000
一 括 価 格 (合 計)						3,760,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 敷地内に祠が存すること、地目が墓地の部分が存すること等による市場性の減退。

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）5-2」
所 在：うきは市浮羽町朝田字走り下588番6外
価 格：28,600 円/㎡（対前年変動率 -1.4%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：301 ㎡
地 域 の 概 要：小売店舗等が建ち並ぶ路線商業地域
接 面 街 路：北側幅員約9m 国道
供 給 処 理 施 設：下水
位 置：JR久大本線「うきは」駅の南東方、道路距離350m。
用 途 指 定 等：準都市計画区域（建ぺい率 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 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	2 葉
6 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用