

## 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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	6,520,000 5,216,000	一括	1,304,000	86,816	0
1	1,080,000				
2	5,440,000				
備考					



## 物 件 目 録

- |   |       |                         |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在   | 久留米市北野町中川字古賀ノ上          |
|   | 地 番   | 9 5 1 番 6               |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 4 5 . 9 7 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 久留米市北野町中川字古賀ノ上9 5 1 番地6 |
|   | 家屋 番号 | 9 5 1 番 6               |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建             |
|   | 床 面 積 | 8 0 . 3 2 平方メートル        |



## 物件明細書

令和 8年 3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   | 久留米市北野町中川字古賀ノ上       |
|   | 地 番   | 951番6                |
|   | 地 目   | 宅地                   |
|   | 地 積   | 145.97平方メートル         |
| 2 | 所 在   | 久留米市北野町中川字古賀ノ上951番地6 |
|   | 家屋 番号 | 951番6                |
|   | 種 類   | 居宅                   |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建          |
|   | 床 面 積 | 80.32平方メートル          |



令和 7年(分)第32号  
令和 7年12月23日受理  
令和 8年 1月30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   | 久留米市北野町中川字古賀ノ上          |
|   | 地 番   | 9 5 1 番 6               |
|   | 地 目   | 宅地                      |
|   | 地 積   | 1 4 5 . 9 7 平方メートル      |
| 2 | 所 在   | 久留米市北野町中川字古賀ノ上9 5 1 番地6 |
|   | 家屋 番号 | 9 5 1 番 6               |
|   | 種 類   | 居宅                      |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき平家建             |
|   | 床 面 積 | 8 0 . 3 2 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															
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; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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 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															
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 style="font-size: 2em;">[</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	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が家族と共に居住しています。</li><li>2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。</li><li>3 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LPガスです。</li><li>4 本件建物内で犬2匹を飼っています。</li><li>5 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。</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 (接道等)  
本件土地は、公図のとおり、一部水路を介して公衆用道路(無地番・道)に接道している。
- 2 (形状等)  
本件土地と隣地との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する。
- 3 (占有状況等)  
本件建物の占有状況については、債務者兼所有者の陳述、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)  
特になし
- 5 (損傷等)  
特になし。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月23日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R7年12月23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12月24日(水) 14:50-15:20	物件所在地	所在確認, 関係人と面談及び写真撮影
R8年1月14日(水) 16:10-16:25	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 ( ) : - :		
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, 解錠技術者に解錠させて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"/>		

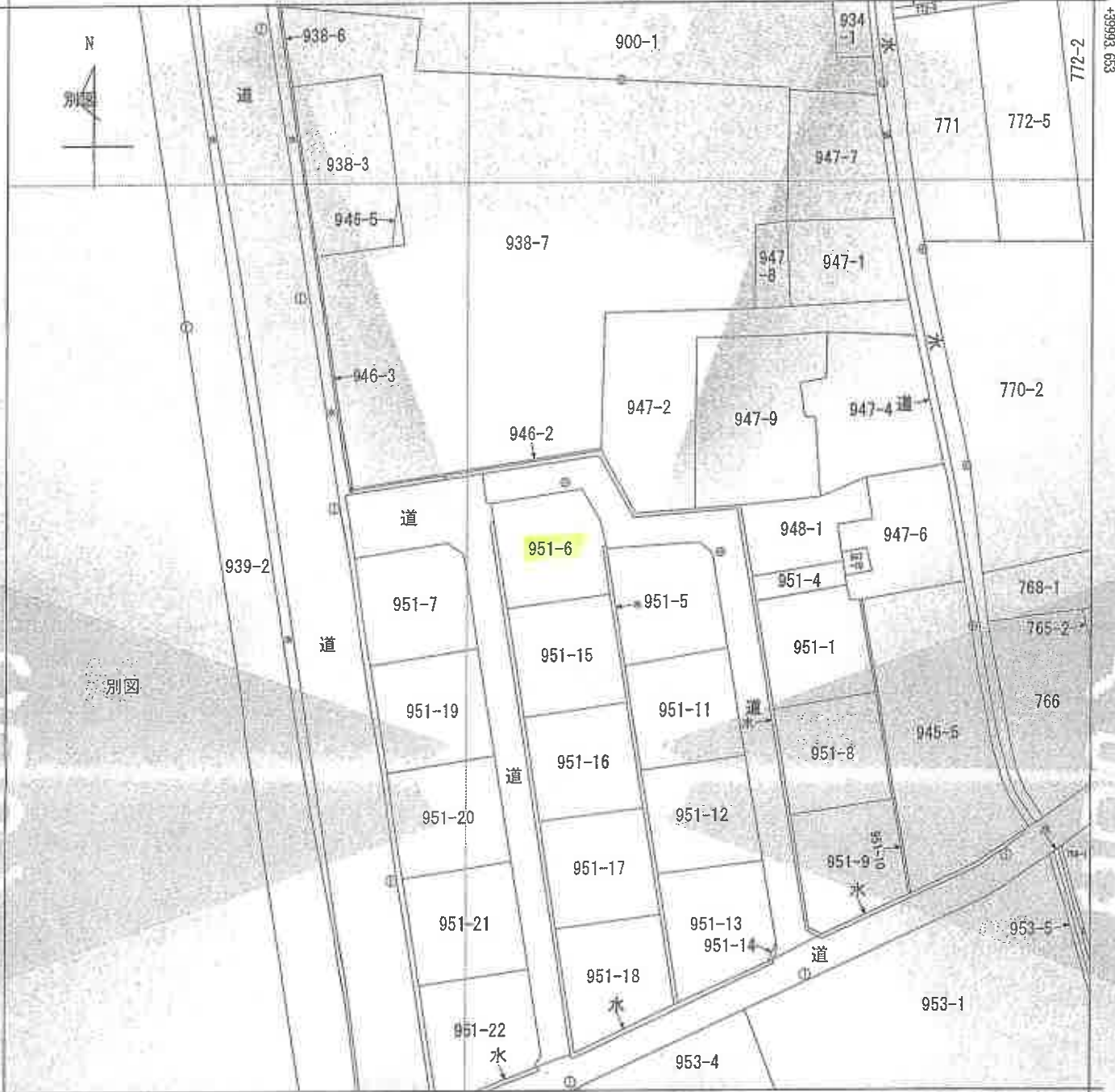
イ 772-3  
ロ 758-7

水 931-2

ホ 946-4  
ヘ 956-1

(座標値種別：図上測定)

-34948.683



-35073.683 (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	北野町中川
--------	-------

請求部	所在	久留米市北野町中川字古賀ノ上				地番	951番6	
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)	
作成年月日	昭和56年3月		備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月23日  
福岡法務局久留米支局  
登記官

請求番号：25-1  
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成8年7月5日

公用

令和7年12月23日

福岡事務所久留米支局

登記官

834900

H 8. 7. 5

前 951-15-6 後・新

地積測量図 (1/2)

951-15-18 9516

土地の所在 久留米市北野町中川 三井物産株式会社

地番	点名	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	距離
951-15	K158	39550.799	-34795.286	14.304	-497711.770944	11.98
	K167	39552.522	-34783.532	-10.715	372705.545380	12.59
	K166	39540.084	-34781.564	-14.304	497515.491456	11.95
	K159	39538.218	-34793.372	10.715	-372810.980980	12.73
	倍面積		301.715088			
面積		150.8575440				
地積		150.95		m <sup>2</sup>		

地番	点名	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	距離
951-16	K159	39538.218	-34793.372	14.006	-487315.968292	11.95
	K166	39540.084	-34781.564	-10.578	367919.383892	12.50
	K165	39527.640	-34779.596	-14.006	487123.021576	12.03
	K160	39526.076	-34791.525	10.578	-368024.751450	12.28
	倍面積		298.314114			
面積		149.1570570				
地積		149.15		m <sup>2</sup>		

地番	点名	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	距離
951-17	K160	39526.076	-34791.525	14.121	-491291.124525	12.03
	K165	39527.640	-34779.596	-10.977	381775.825292	12.89
	K164	39515.101	-34777.612	-14.121	491094.859052	12.11
	K161	39513.519	-34789.614	10.977	-381885.592878	12.70
	倍面積		306.433059			
面積		153.2165295				
地積		153.21		m <sup>2</sup>		

地番	点名	X座標	Y座標	X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub>	Y <sub>n</sub> (X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	距離
951-18	K161	39513.519	-34789.614	16.034	-557816.870876	12.11
	K164	39515.101	-34777.612	-9.007	513241.951284	10.72
	K163	39504.512	-34775.937	-16.034	557597.373858	12.70
	K162	39499.067	-34787.415	9.007	-513330.246905	14.62
	倍面積		307.592639			
面積		153.7963195				
地積		153.79		m <sup>2</sup>		

符号	面積	用途
△	753.0000000	用地面積
□	150.8575440	951-15 用地面積
○	149.1570570	951-16 用地面積
◇	153.2165295	951-17 用地面積
▽	153.7963195	951-18 用地面積
◇	607.0274500	用地合算
▽	145.9725500	残地面積
△	145.97	残地地積

製作者

平成8年7月1日(作成)

屋敷調査士会

申請人

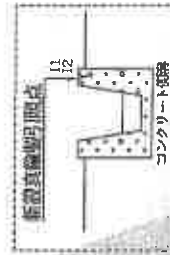
縮尺 1/500

請求番号: 25-2

(1/2)

A3をA4に縮小

(7枚目)



△ - 新設コンクリート杭  
 □ - 新設アルミ製プレート

登記年月日：平成8年7月5日

834901

前 951-6 後・新

951-15-18 951-6

地積測量図 (2/2)

土地の所在 久留米市北野町中川  
三井物産北野町大宇中川字古賀ノ上

測量点表		後測量No 11		後測量No 12	
X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
39541.795	-34794.369	39541.795	-34794.369	39517.622	-34790.707
351.23.8	24.45.5	351.23.8	24.45.5	351.23.8	24.45.5
方位角	距離	方位角	距離	方位角	距離
K158	354.11.5	K158	354.11.5	K158	354.11.5
K167	45.17.32	K167	45.17.32	K167	45.17.32
K166	97.36.39	K166	97.36.39	K166	97.36.39
K165	133.46.34	K165	133.46.34	K165	133.46.34
K164	147.52.54	K164	147.52.54	K164	147.52.54
K163	153.41.35	K163	153.41.35	K163	153.41.35
K162	170.45.22	K162	170.45.22	K162	170.45.22
K161	170.27.15	K161	170.27.15	K161	170.27.15
K160	169.44.36	K160	169.44.36	K160	169.44.36
K159	164.25.32	K159	164.25.32	K159	164.25.32

測量点表		後測量No 11		後測量No 12	
X座標	Y座標	X座標	Y座標	X座標	Y座標
39541.795	-34794.369	39541.795	-34794.369	39517.622	-34790.707
351.23.8	24.45.5	351.23.8	24.45.5	351.23.8	24.45.5
方位角	距離	方位角	距離	方位角	距離
K158	352.6.31	K158	352.6.31	K158	352.6.31
K159	352.37.38	K159	352.37.38	K159	352.37.38
K160	354.28.29	K160	354.28.29	K160	354.28.29
K161	165.5.0	K161	165.5.0	K161	165.5.0
K162	169.56.22	K162	169.56.22	K162	169.56.22
K163	131.35.33	K163	131.35.33	K163	131.35.33
K164	100.53.49	K164	100.53.49	K164	100.53.49
K165	47.57.41	K165	47.57.41	K165	47.57.41
K166	22.8.54	K166	22.8.54	K166	22.8.54
K167	11.37.3	K167	11.37.3	K167	11.37.3

製作者

申請人

(平成8年7月1日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺

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7年12月23日

福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

請求番号：25-2

(2/2)

A3をA4に縮小

登記年月日：令和1年11月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月23日 福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

建物図面  
各階平面図

951番6

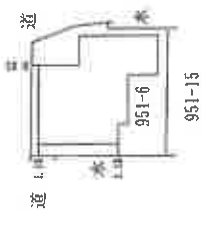
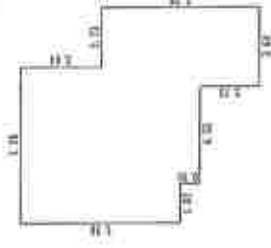
久留米市北野町中川字古賀ノ上951番地6

登録番号

建物の所在



床面積	
7.28 X 3.64	= 26.4992
10.01 X 3.64	= 36.4364
8.18 X 0.91	= 7.4528
3.64 X 2.73	= 9.9372
<b>計</b>	<b>80.3257</b>



作成者

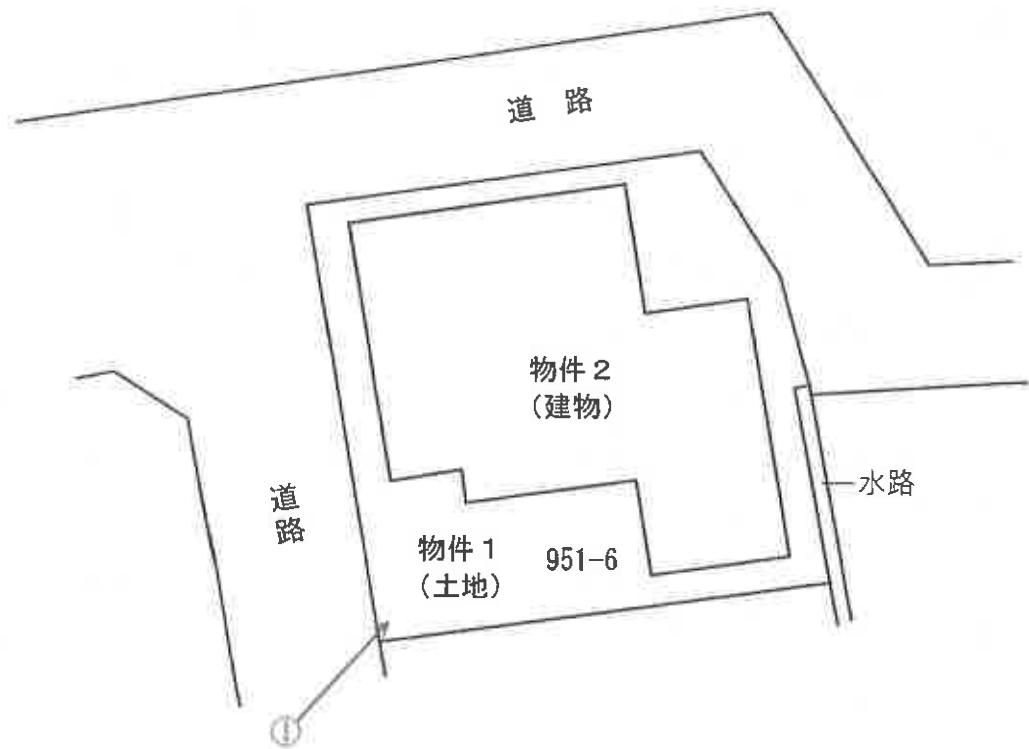
福岡県北野町北野町

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

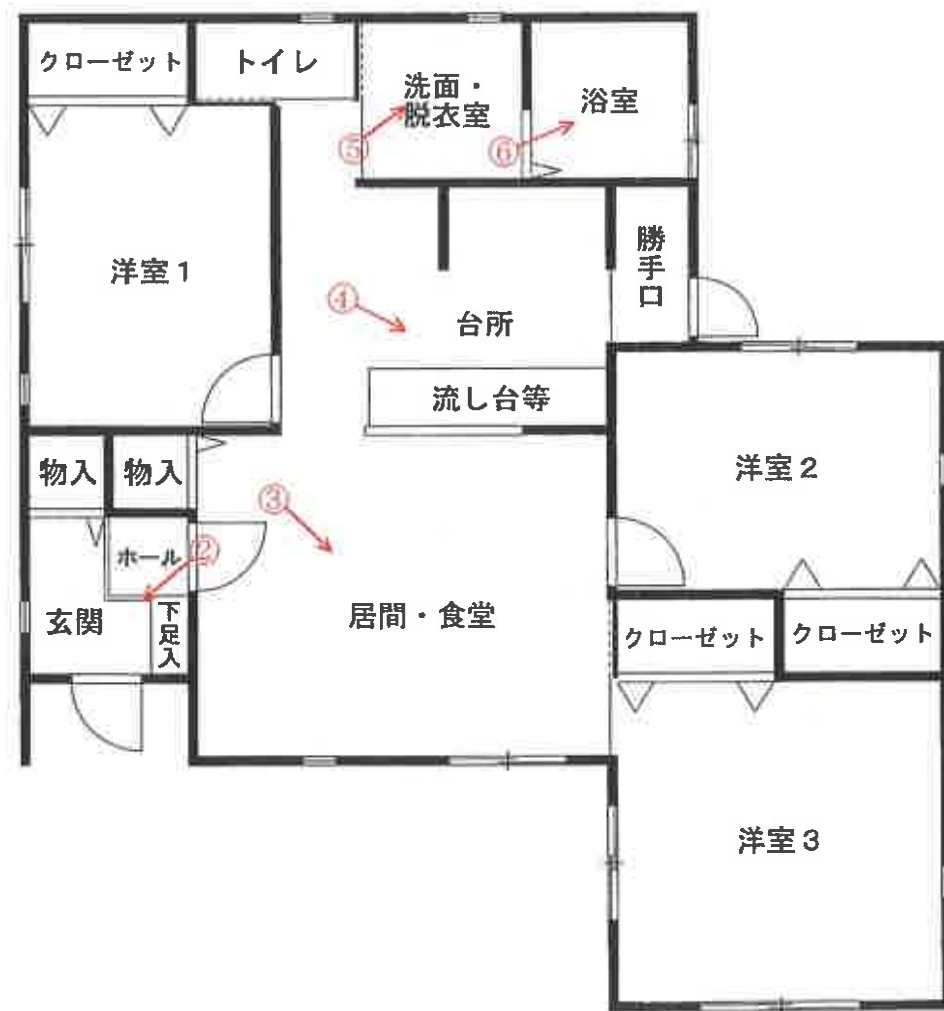
# 土地建物位置関係図



○→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 )



物件 2 建物

(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



居間・食堂

(写真 ④ )



台所

(写真 ⑤ )



洗面・脱衣室

(写真 ⑥ )



浴室

令和7年(ケ)第32号  
令和8年1月14日現地調査  
令和8年1月19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 6,520,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,080,000 円
物件2 (建物)	金 5,440,000 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 地番 地目 地積	久留米市北野町中川字古賀ノ上 951番6 宅地 145.97 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市北野町中川字古賀ノ上 951番地6 951番6 居宅 木造スレートぶき平家建 80.32 m <sup>2</sup>	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、可能な範囲での概測および収集した資料からは、概ね登記数量程度と思われる。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)	西鉄甘木線「金島」駅の北方、約700m。 久留米市コミュニティバス「神代病院」停留所の南方、約80m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	目的物件の存する近隣は、中小規模の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域であるが、周囲には農地が広がっている。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 非線引都市計画区域 用途地域 なし 建ぺい率 70% 容積率 200% 防火規制 なし その他 特定用途制限地域：田園居住地区 屋外広告物条例：第1種許可地域 景観計画地区：東部田園地域 ハザードマップ：浸水想定区域
画地条件	地積 145.97㎡ (登記地積) 形状 やや不整形 (概ね公図のとおり) 間口 約12.4m 奥行 約11.9m 接道関係 準三方路地
接面道路の状況	西側で、幅員約3.9m～約4.0mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第2項の道路)。 北側で、幅員約4.0mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第2項の道路)。 東側で、幅員約3.8m～約4.0mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第2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 : なし  (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	・現地調査及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。なお、文化財保護課によると、目的土地は未調査地であり工事等を行う場合には、埋蔵文化財包蔵の有無の照会が必要とのことである。 ・各接面道路は建築基準法第42条第2項の道路であり、道路の中心から2mのセットバックを要する。 ・東側30m程度の所に墓地がある。

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）：令和1年11月10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：木造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 天 井：ビニールクロスほか 床 : フローリングほか 内 壁：ビニールクロスほか 設 備：電気、給排水設備、浄化槽等
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	普通、目立った損傷等は認められない。 なお、室内で犬が2匹飼われていることから、隠れた軽微な損傷等がある可能性があるが、これによるリスクは7頁「競売市場修正」において考慮した。
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。 ・建築確認番号:H31確認建築福住セ筑00372 完了検査番号:H31確済建築福住セ筑00932 (建築指導課調査)

## 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	17,200	0.99	145.97	1.00	2,490,000

【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)－24」の公示価格等より比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,900\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 17,200\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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： 補正不要 1.00

◇ 地域格差： 街路条件 1.00 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & & \text{※1} & & \text{※2} & & \text{※3} & & \text{個別格差} \\ 0.97 & \times & 0.99 & \times & 1.03 & = & 0.99 \end{array}$$

※1 形状

※2 セットバックを要する。

※3 準三方路地

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	175,000	80.32	0.52	7,310,000
			合計	7,310,000

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。

$$R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

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	0%

## 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	2,490,000	0.35	法定地上権	870,000
計				870,000

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)	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	2,490,000	－ 870,000	/	0.95	0.70	1,080,000
2	7,310,000	＋ 870,000	1.00	0.95	0.70	5,440,000
一括価格(合計)						6,520,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 東側30m程度のところに墓地がある。

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

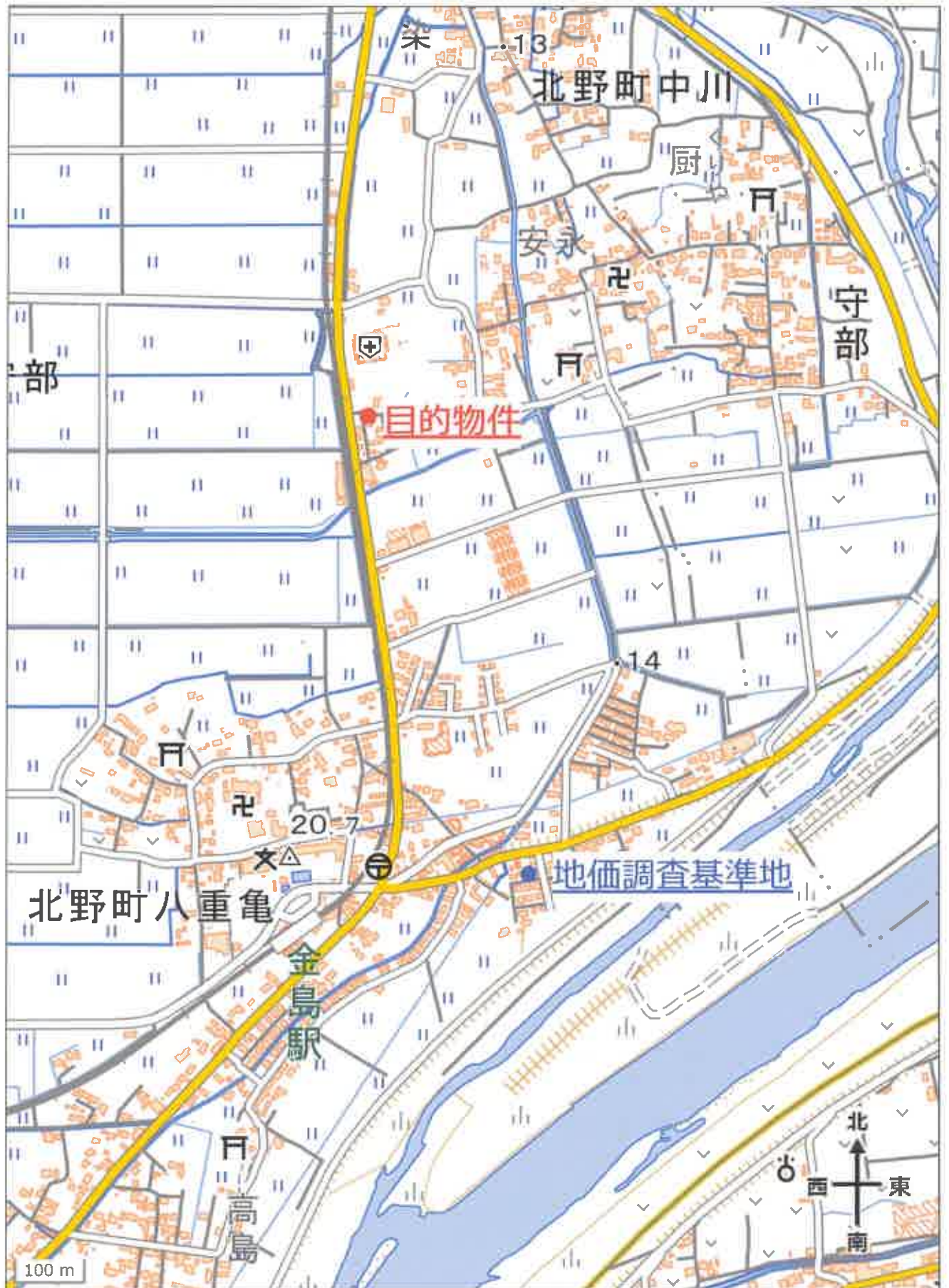
基準地標準価格 : 基準地「久留米(県)－24」  
所 在 : 久留米市北野町中川字下川原2306番21  
住 居 表 示 : 住居表示未実施  
価 格 : 19,900 円/㎡ (対前年変動率 0.0% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 176 ㎡  
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が多い郊外の住宅地域  
接 面 街 路 : 南 側 幅員約4.0m 市道  
供 給 処 理 施 設 : 水道  
位 置 : 西鉄甘木線「金島」駅の東方、道路距離450m。  
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	1 葉

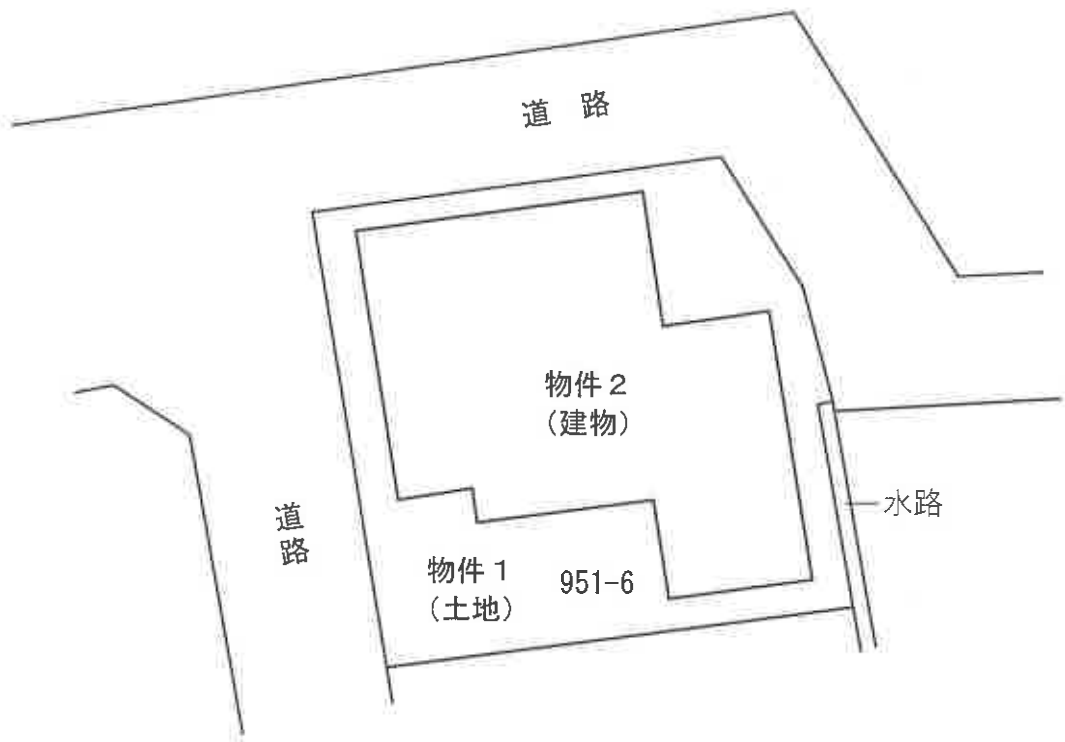
(BIT用は「位置図」のみ添付。その他は「現況調査報告書」を参照。)

以 上

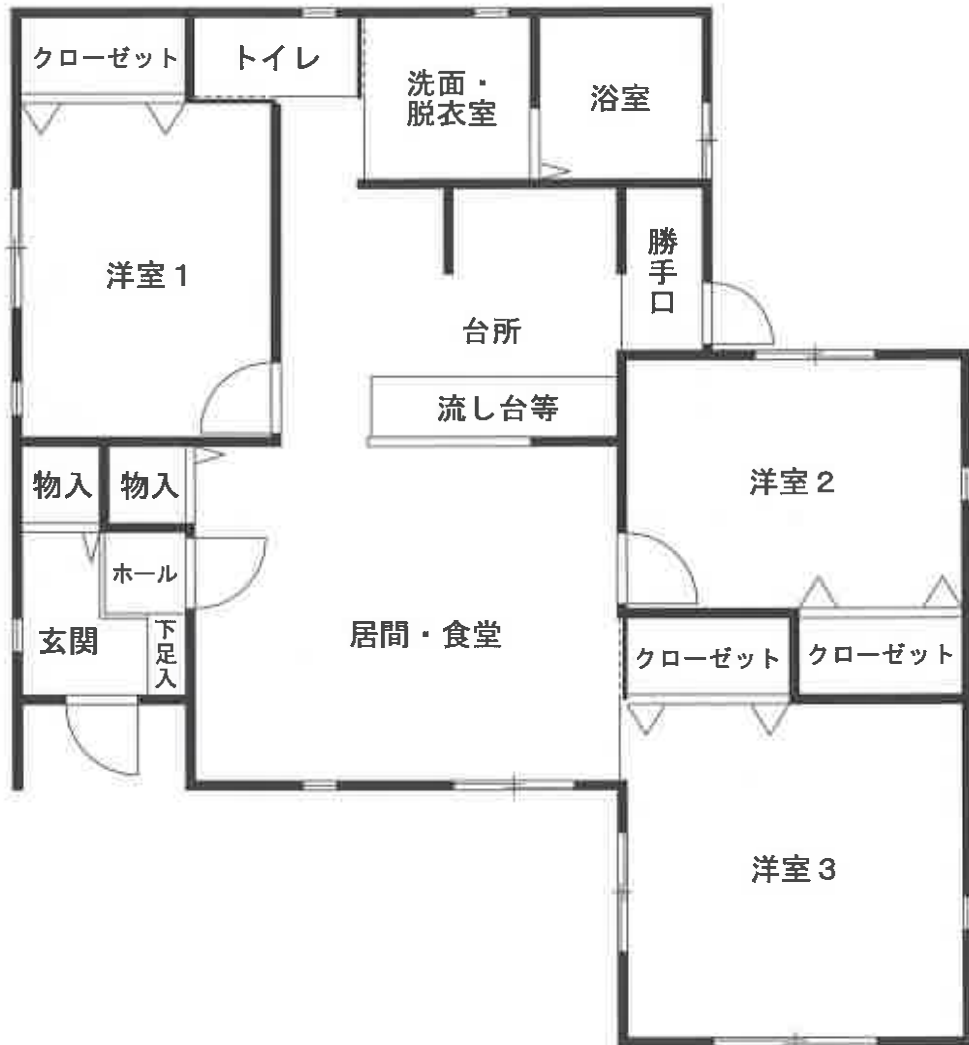




# 土地建物位置関係図



# 間取図



# 現況写真

