

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 久留米市青峰一丁目
地 番 3 2 1 4 番 2 3 6
地 目 宅地
地 積 4 8 1 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 久留米市青峰一丁目 3 2 1 4 番地 2 3 6
家屋 番号 3 2 1 4 番 2 3 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 9 4 . 4 1 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建



物件明細書

令和 8年 3月23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

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3214番236の2)の登記が存在する。

《 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 久留米市青峰一丁目
地 番 3 2 1 4 番 2 3 6
地 目 宅地
地 積 4 8 1 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 久留米市青峰一丁目 3 2 1 4 番地 2 3 6
家屋 番号 3 2 1 4 番 2 3 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 4 1 平方メートル
2 階 2 6 . 4 9 平方メートル
(現況)
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



令和 7年(分)第29号
令和 7年11月25日受理
令和 8年 1月14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 久留米市青峰一丁目
地 番 3 2 1 4 番 2 3 6
地 目 宅地
地 積 4 8 1 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 久留米市青峰一丁目 3 2 1 4 番地 2 3 6
家屋 番号 3 2 1 4 番 2 3 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 9 4 . 4 1 平方メートル
2階 2 6 . 4 9 平方メートル
- 3 所 在 久留米市青峰一丁目 3 2 1 4 番地 2 3 6
家屋 番号 3 2 1 4 番 2 3 6 の 2
種 類 事務所
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 9 . 8 7 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 2 3 . 1 8 平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件1，2）」のとおり													
住居表示	久留米市青峰一丁目8番3号													
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）。 <input type="checkbox"/> 種類： <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 <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 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														
執行官保管の返処分	<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													

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」のとおり			
住居表示	久留米市青峰一丁目8番3号			
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 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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地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 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3			
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物）。 <input checked="" type="checkbox"/> 不存在 <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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">{</td> <td>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	<input 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 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; padding: 0 5px;">[</td> <td>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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input 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
■所有者	令和7年12月2日電話要旨 1 本件建物には、私が居住しています。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番3223番7)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、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
物件2建物の占有状況については、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。
物件3建物については、建物図面(各階平面図)に記載の位置に建物が存在せず、同位置に建物の基礎や存在した痕跡(コンクリートや砂利)が存する事から、同建物は滅失しており不存在であると認めた。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
床の間が存する和室天井に、原因不明の損傷が見られた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月25日(火) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求(小都市役所)
R7年11月25日(火) 10:50-11:10	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11月26日(水) 14:20-14:50	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12月2日(火) 12:15-12:25	執行官室	所有者から架電(占有状況等確認及び調査期日調整)
R7年12月15日(月) 9:00-9:10	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知書送付
R8年1月8日(木) 13:00-13:30	物件所在地	立入調査, 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 checked="" type="checkbox"/> 令和 8年 1月 8日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人A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。</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>		

昭和四十八年七月六日

作製年月日
昭和四十八年七月六日
作製者

新・後-236-14/32

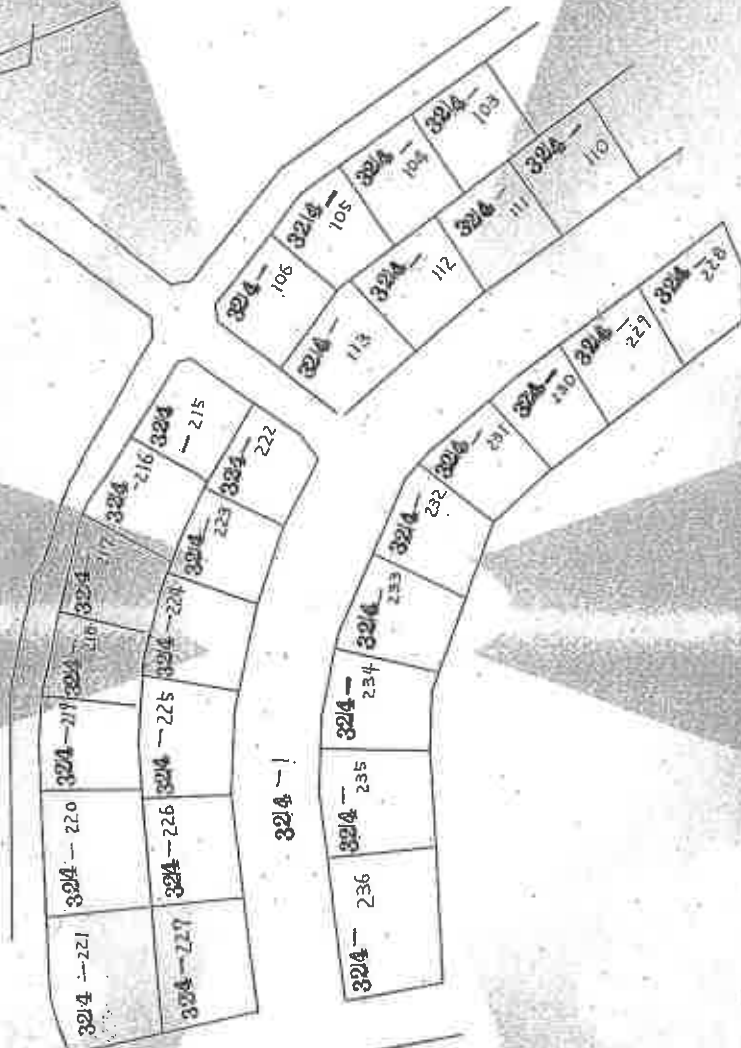
測量図

60854/1
60854/1

地積

地番	3214-236
土地の所在	久留米市高島町字小延

久留米市高島町字小延



縮尺	1/500
----	-------

1/2

請求番号: 18-2

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和7年11月25日 福岡法務局 久留米支庁

登記官

公用

(5枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和48年7月26日

令和7年11月25日

福岡佐賀県久留米市

登記号



A3をA4に縮小

(9枚目)

請求番号：18-2

(2/2)

前一枚目と同一様

測量図

地積

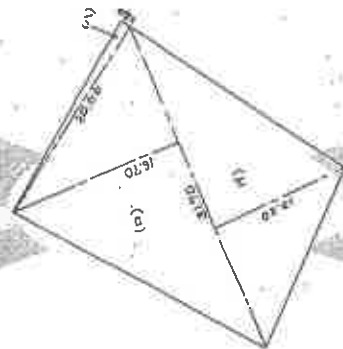
地

地番 3214-236

土地の所在 久留米市高良町大字

久留米市高良町大字

久留米市高良町大字



地積計算式

(1)	31.70 x 13.20	418.44
(2)	31.70 x 16.70	529.39
(3)	20.00 x 6.80	136.00
計		1083.83

縮尺 1/500

昭和48年7月26日

作製年月日 昭和48年7月25日

作製者

申請人



1/2

YB000

YB000

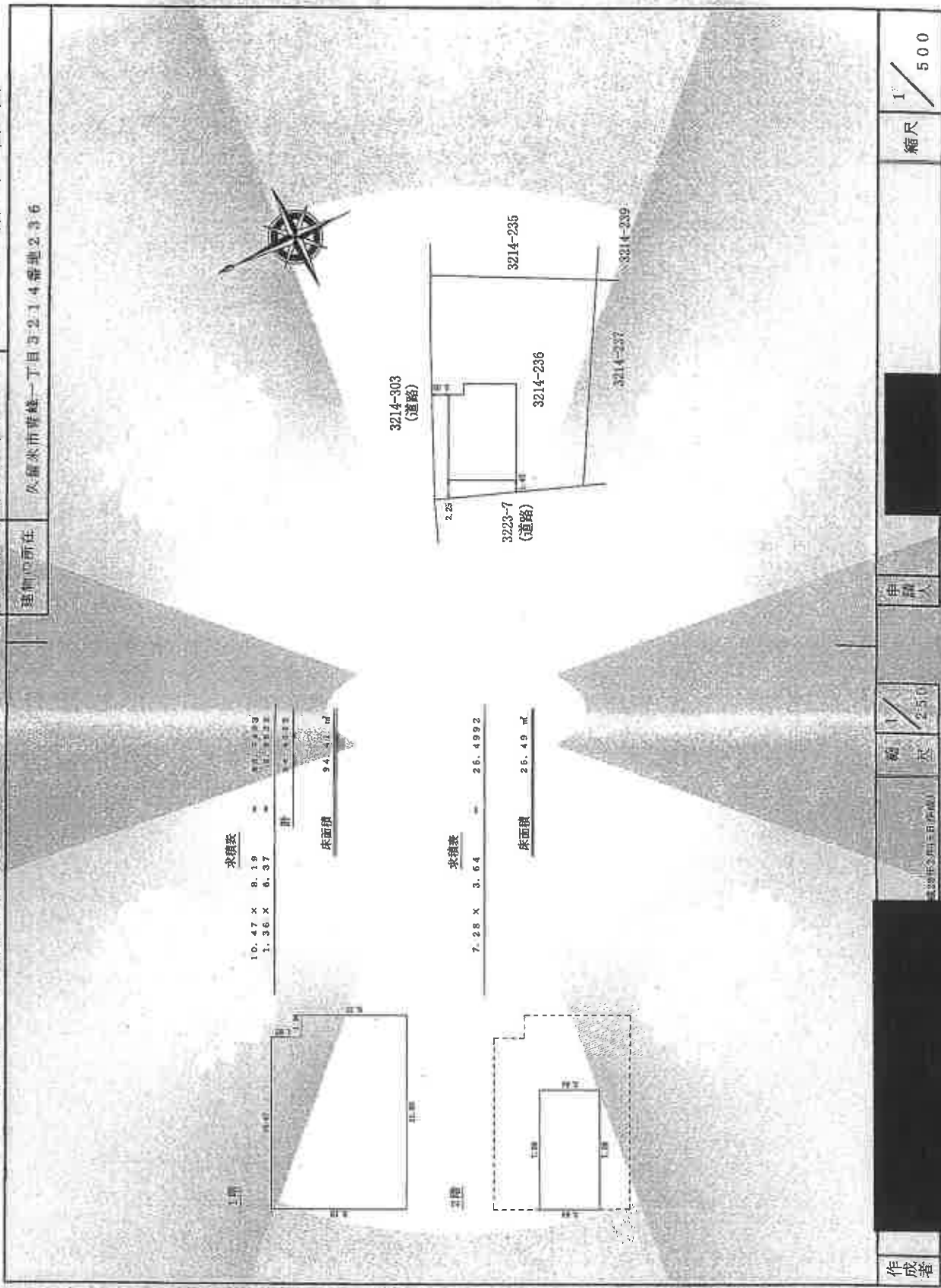
これは図面に記載されている内容を正確とした図面である

登記年月日：平成28年2月16日

建築物図面
各階平面図

申請番号
3214番236
建物所在地
久高米市青峰一丁目3-214番地236

各階平面図



これは図面に記録されている内容を正確に写した書面とする。

令和7年11月25日

福岡法務局 登記課

登記簿

作成者

申請人

縮尺 1/500

建築士(国土) 3214番236

YD000

登記年月日：平成28年2月16日

これは図面に記載された内容と必ずしも一致するものではありません。
令和7年11月25日 福岡市建設局 建築課 発行

登記簿

請求番号：18-4

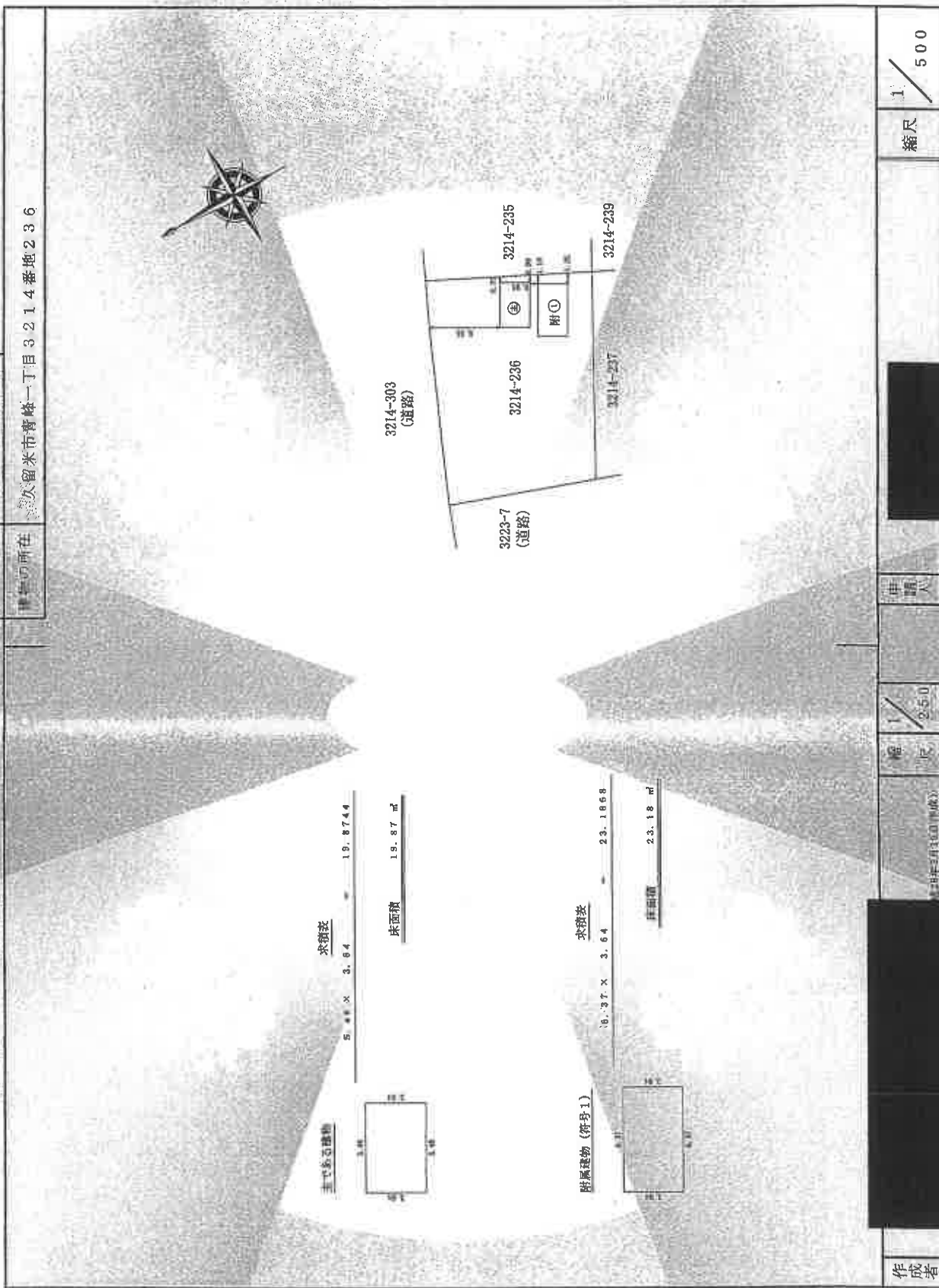
A3をA4に縮小

建築物各階平面図

3214番地23002

所在地：福岡県福岡市東区青峰一丁目3214番地236

各階平面図



縮尺 1/500

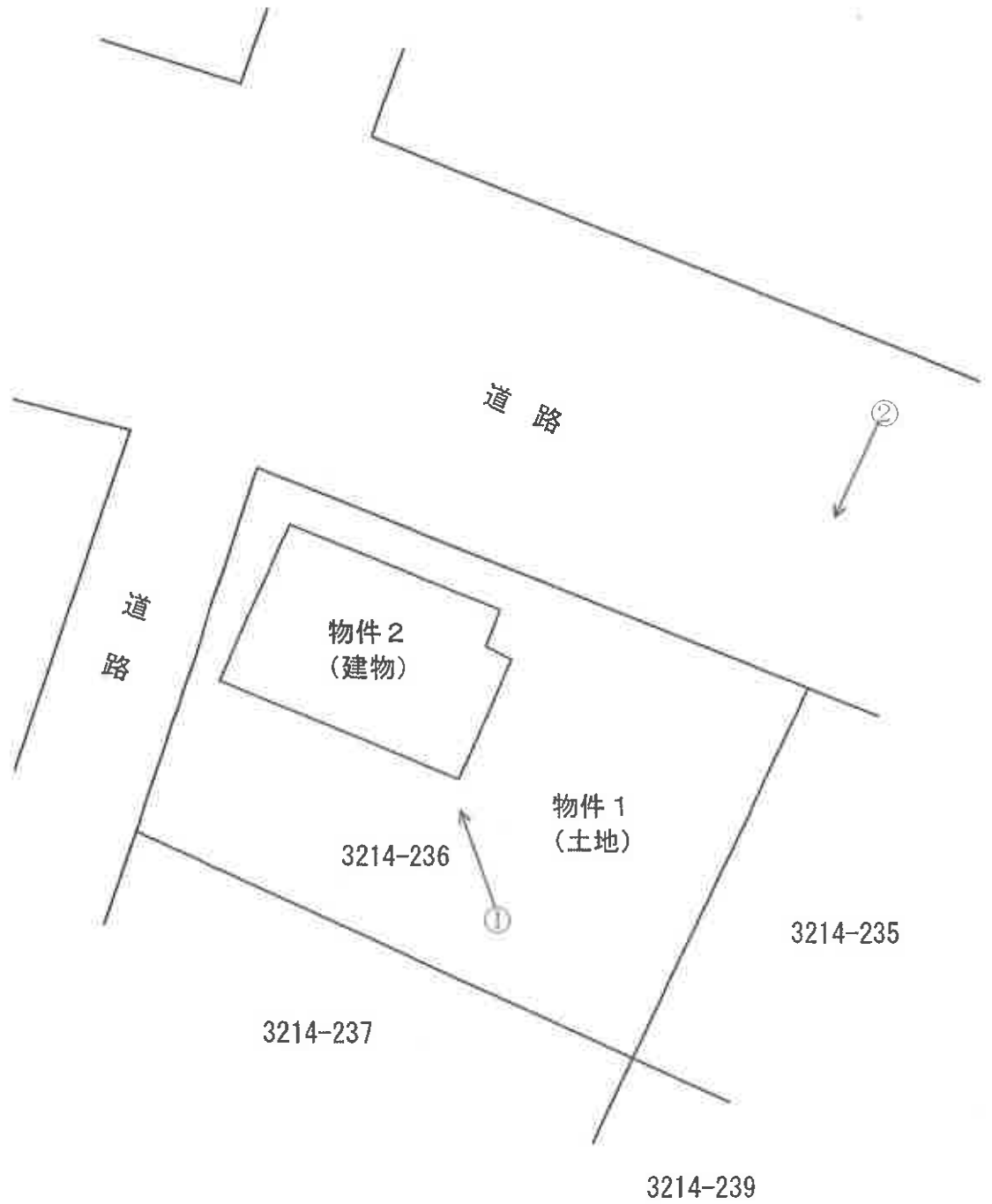
縮尺 1/250

作成者

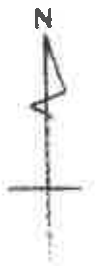
申請人

2024年3月31日現在作成

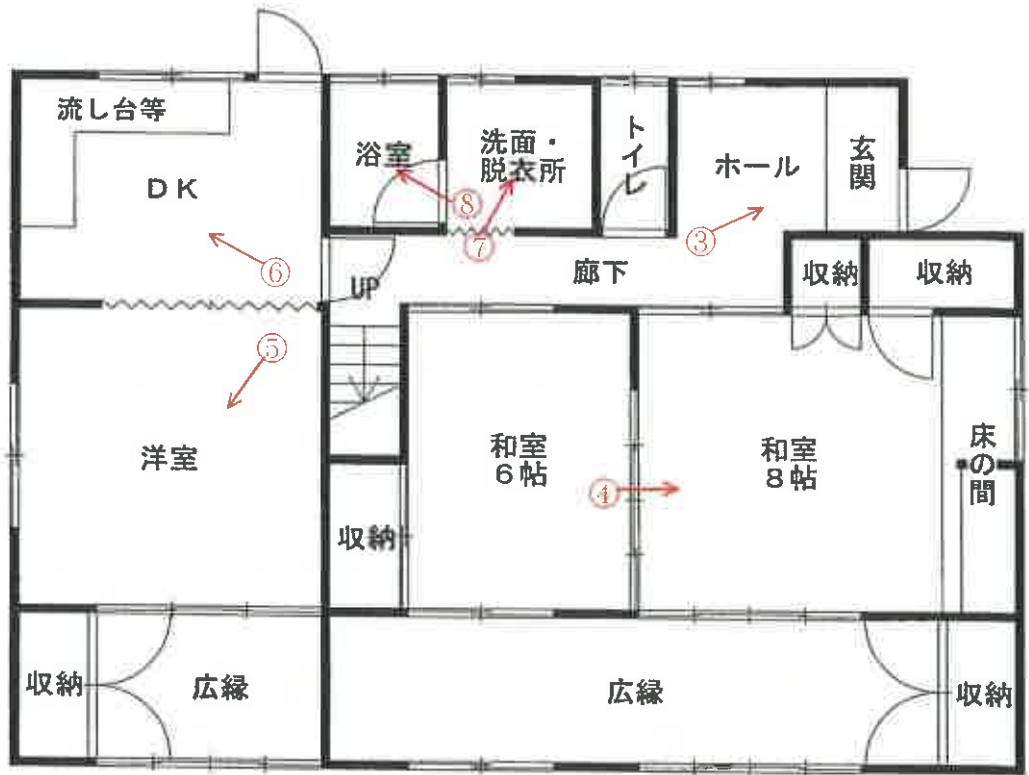
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す



間取図



1 F

○→写真撮影位置・方向を示す



2 F

(写真 ①)



(写真 ②)

物件3建物が
図面上存在した
部分



(写真 ③)



(写真 ④)



和室 8帖

(写真 ⑤)



洋室

(写真 ⑥)



DK

(写真 ⑦)



洗面・脱衣室

(写真 ⑧)



浴室

令和7年(ケ)第29号
令和8年1月8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 13,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 7,520,000 円
物件2 (建物)	金 5,680,000 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	所在地目地積	久留米市青峰一丁目 3214番236 宅地 481.91 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市青峰一丁目3214番地236 3214番236 居宅 木造スレート葺2階建 1階 94.41 m ² 2階 26.49 m ²	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符合 種類 構造 床面積	久留米市青峰一丁目3214番地236 3214番236の2 事務所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 19.87 m ² 1 物置 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 23.18 m ²	同上
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。		
2	現況の屋根は、スレート葺及び亜鉛メッキ鋼板葺である。		
3	滅失しており不存在である。		
住居表示	久留米市青峰一丁目8番3号		

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)	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の南東方、約4.6km。 JR久大本線「南久留米」駅の南東方、約3.2km 西鉄バス「団地入口」停留所至近。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の存する近隣は、中規模一般住宅と中層共同住宅等が混在する住宅地域である。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 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200% 防火規制 建築基準法第22条指定区域 その他 立地適正化改革（居住誘導区域） 景観計画地区（周辺市街地地域） 屋外広告物条例（第2種許可地域）
画地条件	地積	481.91㎡（登記地積）
	形状	ほぼ整形（「土地建物位置関係図」参照）
	間口	約27m
	奥行	最大約20m
	接道関係	角地
接面道路の状況	・北側で、幅員約16mの舗装市道と等高から約1.7m高く接面（建築基準法第42条第1項の道路）。 ・西側で、幅員約7mの舗装市道より約1.7m～約2m高く接面（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	: あり
	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。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・北側、西側及び南側に、最大の高さが約2mの石積擁壁があり、上部にはコンクリートブロック塀及びフェンスが設置されている。当該擁壁は老朽化しており、隙間が散見される。また、コンクリートブロック塀との間にも隙間が生じている箇所があり、建て替え時又はそれ以前において、築造替え等が必要になる可能性がある。・都市計画図によると、北側道路に沿って都市計画道路(本町高良内線)が通っているが、都市計画課によると当該都市計画道路は整備済みとのことである。・南側隣地の塀が、目的土地の擁壁部分に僅かに越境しているが、これによる減価は行うほどではないと考える。
---------	---

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）：昭和52年8月6日 新築 経過年数：約 49 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：木造2階建 屋根：スレート葺、亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：モルタルほか 天井：化粧ボード、化粧合板、ビニールクロスほか 床：化粧合板、畳ほか 内壁：ビニールクロス、化粧合板ほか 設備：電気、ガス、給排水設備等
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：5DK （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。経年相当の老朽化のほかに、主に次のような状態が認められた。 ・床の間付近の天井や壁に損傷がある。雨漏りが原因と推定されるが、現在雨漏りがあるか否かは不明である。 ・亜鉛メッキ鋼板葺の屋根に錆が生じている。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・新築時及び増築時における「建築確認」の記録を見つけることはできなかった（建築指導課調査）。 ・昭和56年に新耐震基準が定められる以前に建てられている。 ・登記によると、昭和58年に1階が21.53㎡増築されている。 ・建築時期からアスベスト含有材が使用されている可能性は否定できない。アスベスト使用の詳細については、専門機関の分析調査を要する。

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 (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	47,300	0.97	481.91	0.90	19,900,000

【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 :

標準地「久留米-12」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{82} & = & 47,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 : 方位 1.01

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 0.95 × 接近条件 0.96 × 環境条件 0.90 × 行政的条件 1.00 = 0.82

イ 個 別 格 差 : ※1 1.02 × ※2 0.95 = 個別格差 0.97

※1 角地

※2 石積擁壁による有効面積の減少。

※3 擁壁等の築造替え等が必要になる可能性があることによる減価は8頁「市場性修正」において考慮した。

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格(円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	120.90	0.05	1,060,000
			合計	1,060,000

ウ 現価率：(査定)

建築後約49年を経過しており、経済的全耐用年数を大きく超過している。また、保守管理の状態は劣っている。更に、新耐震基準が定められる以前に建てられているなど、市場価値は殆どないと考えられるが、居宅として機能していることを考慮して、当該建物の再調達原価の5%を持って建物の価格とした。

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	19,900,000	0.40	法定地上権	7,960,000
			計	7,960,000

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	19,900,000	- 7,960,000		0.90	0.70	7,520,000
2	1,060,000	+ 7,960,000	1.00	0.90	0.70	5,680,000
一括価格(合計)						13,200,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 建て替え時又はそれ以前において、擁壁等の築造替え等が必要になる可能性がある。 (-10%)

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

地価公示価格：標準地「久留米-12」
所在：久留米市高良内町字花の谷2347番175
住居表示：住居表示未実施
価格：39,200 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：270 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が多い丘陵地の住宅地域
接面街路：北東側幅員約4.8m 市道
供給処理施設：水道、ガス、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5.7km。
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（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



