

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 1 8 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 4 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 9 月 1 8 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）
1～3	1,480,000 1,184,000	一括	296,000	15,728	5,544
1	1,070,000				
2	320,000				
3	90,000				
	</				

物 件 目 録

- 1 所 在 久留米市西町字南畑の二
地 番 2 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市西町字南畑の二 2 2 6 番地 1
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 3 7 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建 (一部亜鉛メッキ鋼板葺)
床 面 積 約 7 2 . 7 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町 2 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 5 5 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建 (一部亜鉛メッキ鋼板葺)
床 面 積 約 5 4 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市西町字南畑の二 2 2 6 番地 1

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 59.37 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建 (一部亜鉛メッキ鋼板葺)

床 面 積 約 72.77 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町 2 2 6 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 15.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日 野 航 介

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

本件共有者 A 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 ～ 3】

本件建物及び土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 久留米市西町字南畑の二
地 番 2 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

- 所 在 久留米市西町字南畑の二 2 2 6 番地 1
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 3 7 平方メートル

(現況)

- 構 造 木造セメント瓦葺平家建 (一部亜鉛メッキ鋼板葺)
床 面 積 約 7 2 . 7 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

- 家屋 番号 西町 2 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 5 5 平方メートル

(現況)

- 構 造 木造セメント瓦葺平家建 (一部亜鉛メッキ鋼板葺)
床 面 積 約 5 4 . 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市西町字南畑の二 2 2 6 番地 1

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 59.37 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺平家建 (一部亜鉛メッキ鋼板葺)

床 面 積 約 72.77 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町 2 2 6 番 1 の 2

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 15.39 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

令和 8 年(又)第 6 号
令和 8 年 4 月 21 日受理
令和 8 年 6 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 久留米市西町字南畑の二
地 番 2 2 6 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 4 . 0 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市西町字南畑の二 2 2 6 番地 1
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 3 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町 2 2 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 4 1 . 5 5 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

3 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市西町字南畑の二 2 2 6 番地 1
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 5 9 . 3 7 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 西町 2 2 6 番 1 の 2

(1 枚目)

物 件 目 録

種 類	店舗
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	15.39 平方メートル
共有者	A 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)		
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異なる(■主である建物 □附属建物)。 □種類： ■構造：木造セメント瓦葺・亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ■床面積：約54.95㎡(約13.4㎡増築)		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者(債務者) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明	
その他の事項			
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 登記所備置地図のとおり		
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上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物(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			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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		

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)	
建物	物件3	
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 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 (債務者) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 店舗 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費 円 修繕積立金 円 円 円	令和 年 月 日現在 ☐ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
その他の事項		
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 ☐ 登記所備置地図のとおり	
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上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
上記以外の建物 (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		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 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	

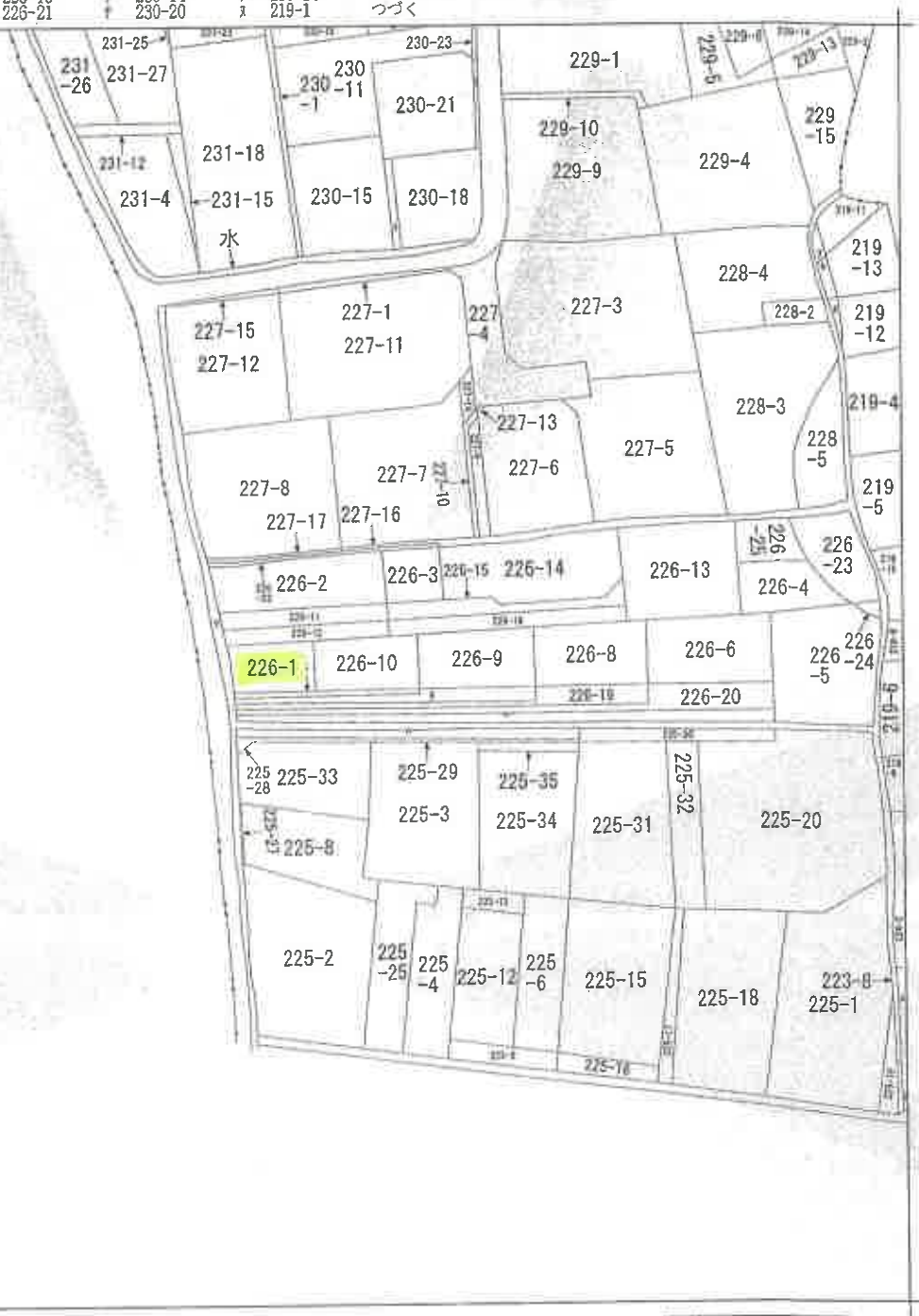
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	1 物件2建物には、私が居住しています。 2 物件3建物は、登記上は店舗です。亡き母が美容室を営んでいました。現在は、私が倉庫（資材置場）として使用しています。 3 物件2、3建物共に、私の兄との共有物ですが、私が1人で使用するに当たって、兄に家賃等を支払っていることはありません。私の持分により使用しています。 4 本件各建物は、年数が経過していますので、それなりの破損はあると思います。現在では、雨漏りや白蟻被害はないと思います。増築した時期は覚えていません。 5 生活用水は市の上下水道です。熱源は都市ガスです。 6 本件建物内で猫を1匹飼っています。 7 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■共有者（B）	令和8年5月7日書面要旨 1 本件各建物は、債務者が使用している。 2 その権原は所有権である。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は公衆用道路(地番226番17)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)
本件各建物の占有状況については、立入調査の結果等から、3、4枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
経過年数相応の損傷等が見られる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年4月21日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R8年4月21日（火） 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
R8年4月24日（金） 10：10－10：40	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
R8年4月24日（金） 11：00－11：10	執行官室	相共有者に対し利用状況等の照会書を郵送
R8年5月20日（水） 10：00－10：20	物件所在地	立入調査，債務者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。 ☐		

イ 223-6 224-3
ロ 225-24 226-17
ハ 225-18 226-21
ニ 230-14 230-20
ホ 230-24 219-1
ヘ 219-10
ツ 219-10



(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 分	所 在	久留米市西町字南畑の二				地 番	226番1			
出 力 縮 尺	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。

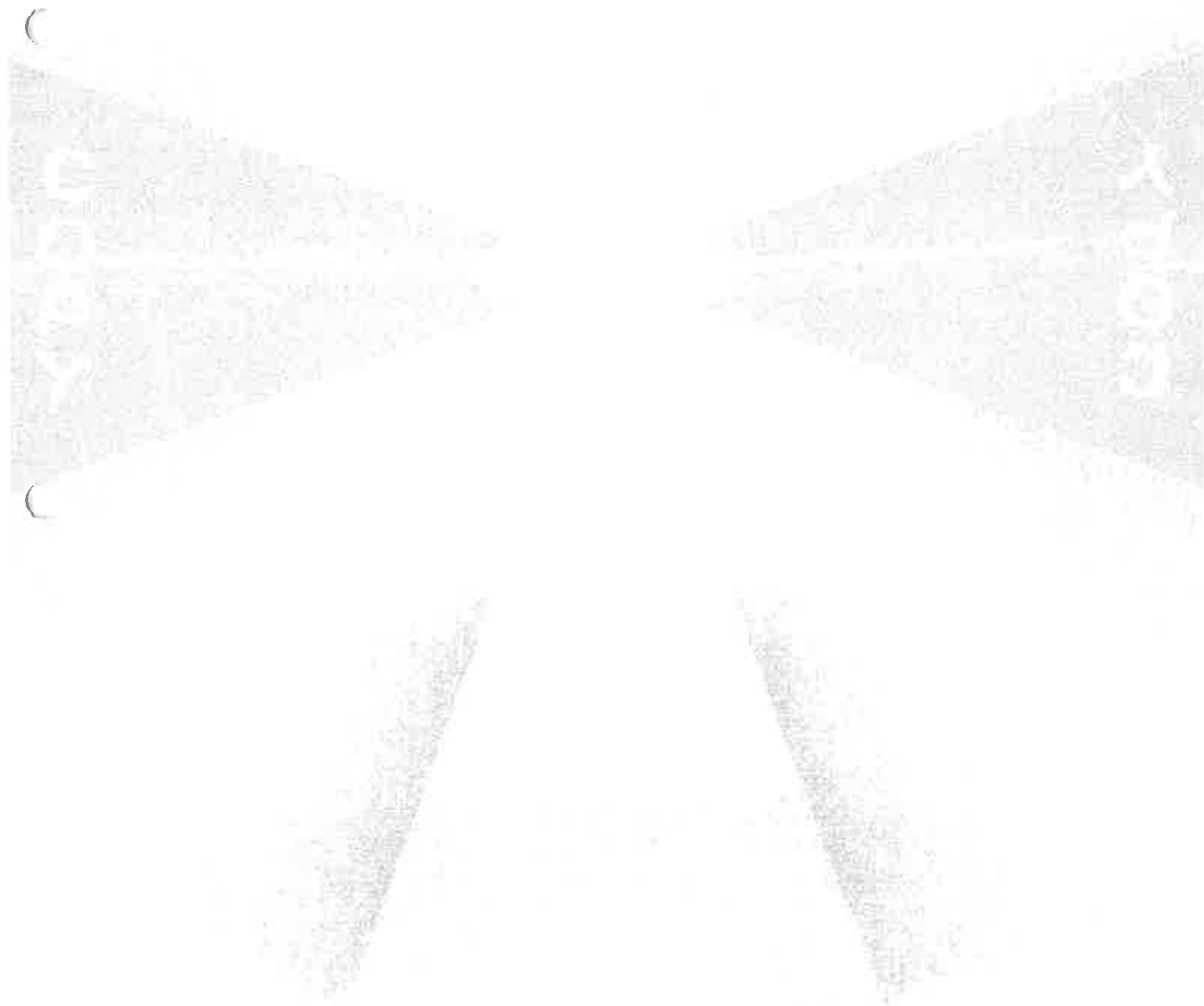
令和8年4月21日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：10-1
(1/2)

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用



登記年月日：昭和44年12月16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8年4月21日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号 10-2

224506

建物 各階平面図

544、12、16

家屋番号

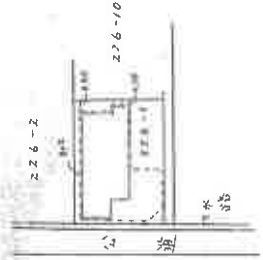
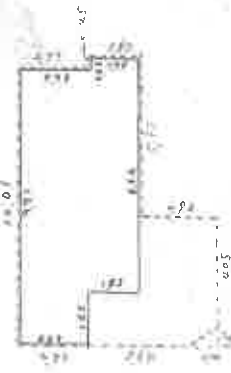
226-1

建物の所在 久留米市西町字南畑二

226番地-1

昭和44年12月11日
製作年月日

製作者



2.63 + 1.82 = 4.4566
2.45 + 2.09 = 4.54
0.45 + 1.72 = 2.17
計 4.1866

申請人

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/500 1/200

登記年月日：昭和63年2月10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8年4月21日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：10-3

§63.2.10 各階平面図 224507

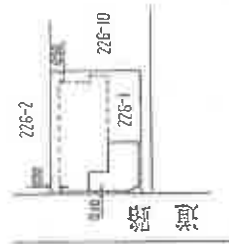
建物図面
各階平面図

家屋番号	226-1-2
建物の所在	久留米市西町字南畑2-226-1



求積表

$(3.580 + 4.630) \times 0.450 / 2$	$= 1.847250$
1.270×4.630	$= 5.890100$
2.730×2.810	$= 7.671300$
合計	15.398650
床面積	15.39 ㎡



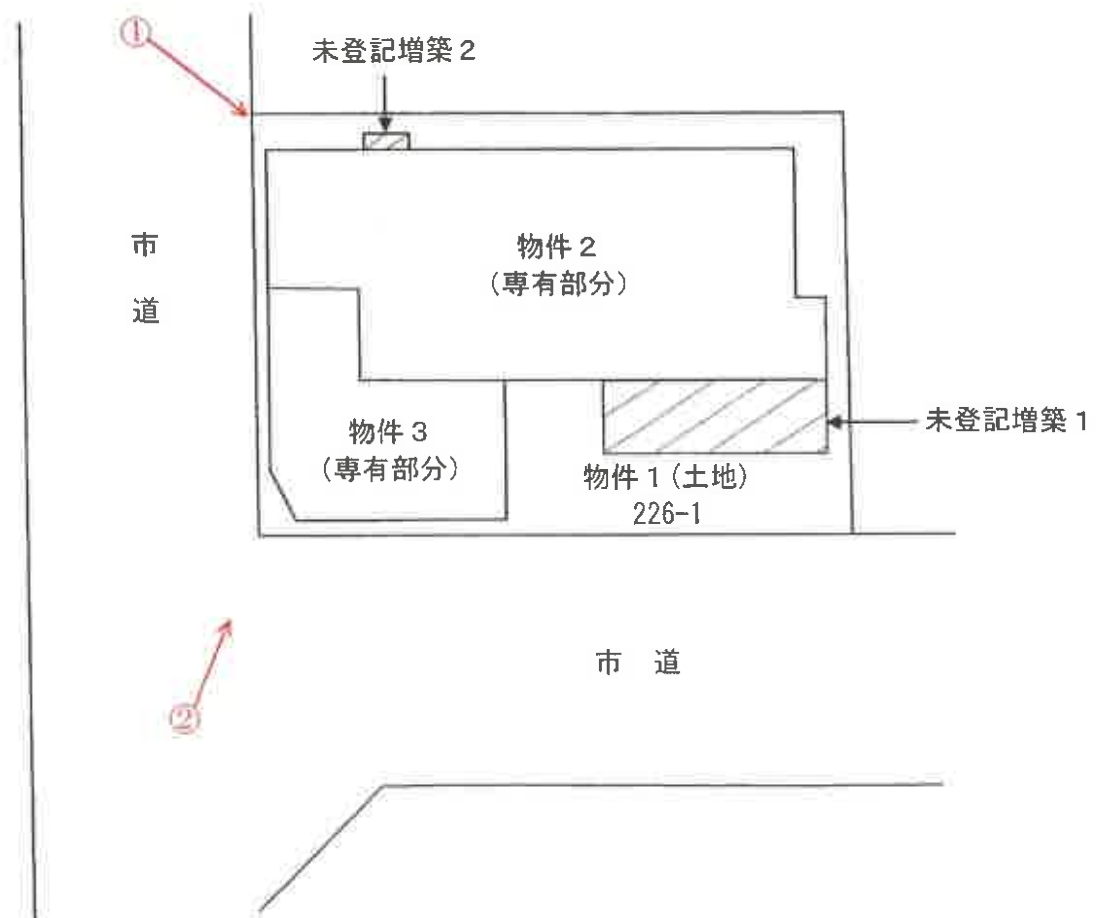
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

(昭和63年2月5日作成)
土地家屋調査士会

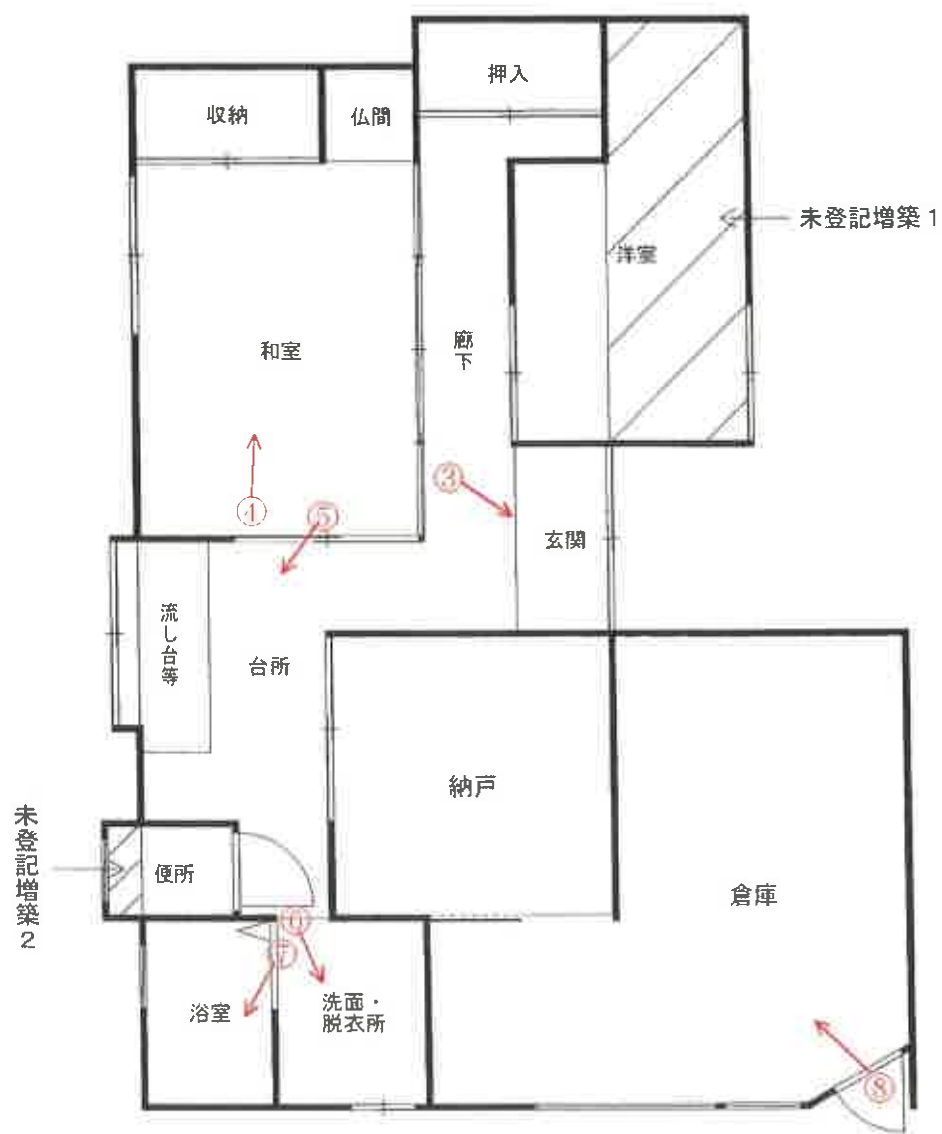
土地建物位置関係図



○→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)



(写真 ③)



玄関 (物件2建物)

(写真 ④)



和室 (物件 2 建物)

(写真 ⑤)



台所 (物件 2 建物)

(写真 ⑥)



洗面・脱衣所 (物件 2 建物)
(1 5 枚目)

(写真 ⑦)



浴室（物件2建物）

(写真 ⑧)



店舗（物件3建物）

令和 8 年（ヌ）第 6 号
令和 8 年 5 月 20 日 現地調査
令和 8 年 5 月 29 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 1,480,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,070,000 円
物件2（建物）	金 320,000 円
物件3（建物）	金 90,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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2～3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2～3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 上	現 況
1	所 在 地 目 地 積 共 有 者	久留米市西町字南畑の二 226番1 宅地 104.03 m ² 持分2分の1	「特記事項」欄参照
2	(一棟の建物の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 者 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	久留米市西町字南畑の二226番地1 木造セメント瓦葺平家建 59.37 m ² 西町226番1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 41.55 m ² 持分2分の1	同 上
3	(一棟の建物の表示) 所 在 地 目 地 積 共 有 者 構 造 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	久留米市西町字南畑の二226番地1 木造セメント瓦葺平家建 59.37 m ² 西町226番1の2 店舗 木造セメント瓦葺平家建 15.39 m ² 持分2分の1	同 上
番号	特 記 事 項		
1	現地で可能な範囲で概測を行った結果から推定される数量は、登記面積より少なくなった。ただし、現地の状況等により正確に確認できないことや登記地積と概測数量の乖離の程度は15%程度と推定されることから、評価にあたっては登記数量を採用した。		
2・3	各物件の数量は、登記床面積と固定資産税公課証明書記載の床面積に違いがあるが、法務局備え付けの「建物図面・各階平面図」と現況が概ね一致することから、登記床面積を採用した。 なお、物件2には未登記増築が約13.4m ² (未登記増築1：約13m ² 、未登記増築2：約0.4m ²)あることからこれを加算して、一棟の建物の現況床面積は約72.77m ² 、物件2の現況床面積は約54.95m ² になる。		
2	(一棟の建物) 現況の構造は、一部が亜鉛メッキ鋼板葺である。 (専有部分の建物) 現況の構造は、一部が亜鉛メッキ鋼板葺である。		
3	(一棟の建物) 現況の構造は、一部が亜鉛メッキ鋼板葺である。		
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 (直線距離)	JR久大本線「久留米高校前」駅の南方、約260m。 西鉄天神大牟田線「花畑」駅の南方、約1.1km。 西鉄バス「西町」停留所の西方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件が存する近隣は、一般住宅と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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種住居地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 立地適正化計画(居住誘導区域、都市機能誘導区域) 景観計画(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	規模 形状 間口・奥行 接道関係	104.03㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「土地建物位置関係図」参照) 約8.1m・約11m 角地
接面道路の状況	西側で、幅員約3.9mの舗装市道と等高に接面。 (建築基準法第42条第2項の道路に該当。) 南側で、幅員約5.4mの舗装市道と等高に接面。 (建築基準法第42条第1項の道路に該当。)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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。 ・西側道路が建築基準法第42条第2項の道路であるので、道路の中心から2mのセットバックを要する。 ・塗装や防水作業に必要な業務用の溶剤等の資材等が多数置かれていた。 ・個別的な規制を考慮した建ぺい率は70%になる。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

建物の用途	居宅・店舗
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記上) 昭和41年4月25日 経過年数 約 61 年 経済的全耐用年数 約 25 年 経済的残存耐用年数 約 0 年
構造	木造セメント瓦葺平家建(一部、亜鉛メッキ鋼板葺)
床面積	登記記載 59.37 m ² 未登記増築面積 約 13.4 m ² 計 約 72.77 m ²
仕様	外壁 サイディングボード・モルタルほか 屋根 セメント瓦(一部、亜鉛メッキ鋼板葺)
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
保守管理の状態	劣る。外壁は塗り替えられており綺麗な状態であったが、屋根等に目立った損傷等が散見された。
特記事項	・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(建築指導課窓口セルフ検索システム調査)。よって、「建築確認」が行われていない可能性、建築基準法に抵触している可能性がある。 ・建築時期より、旧耐震基準による設計と考えられる。

(2) 専有部分の概要(物件2)

建物の用途	居宅
構造	木造セメント葺平家建(一部、亜鉛メッキ鋼板葺)
位置	別添「土地建物位置関係図」参照
床面積	登記記載 41.55 m ² 未登記増築面積 約 13.4 m ² 計 約 54.95 m ² 固定資産税公課証明書上 37.95 m ²
間取り	別添「間取図」参照

仕 様	天 井 クロス、化粧合板、化粧ボードほか 床 化粧合板、畳ほか 内 壁 クロスほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等
保守管理の状態	劣る。目立った損傷等は認められなかったが、軽微な損傷等が散見された。また、室内で猫が飼われており、動物臭があった。
専有部分の 利用状況等	「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、その動作を確認出来ないで、使用可能かどうかについては不明である。 ・建築時期等から、アスベスト含有建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。 ・未登記増築の増築時期は不明である。

(3) 専有部分の概要 (物件3)

建物の用途	店舗（但し、倉庫として利用されている。）
構造	木造セメント瓦葺平家建
位置	別添「土地建物位置関係図」参照
床面積	登記記載 15.39 m ² 固定資産税公課証明書上 15.67 m ²
間取り	別添「間取図」参照
仕 様	天 井 化粧ボード 床 クッションフロア 内 壁 クロス 設 備 電気等
保守管理の状態	普通。塗装や防水作業に必要な業務用の溶剤等の資材等が多数置かれており、内部の状況はほとんど確認できなかったが、目視できた範囲では損傷等は認められなかった。
専有部分の 利用状況等	「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、その動作を確認出来ないで、使用可能かどうかについては不明である。 ・建築時期等から、アスベスト含有建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	共 有 持 分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	61,800	0.99	104.03	0.80	1/2	2,550,000

【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-19」の公示価格等を規比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 60,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 61,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.00 × 0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.98

イ 個 別 格 差 : ※ 個別格差
0.99 = 0.99

※ セットバックを要する。

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、将来の取り壊し費用、土地総額が低額であること等を考慮した。

オ 共 有 持 分 : 登記記載の持分による。

(2) 建物価格（物件2～3）

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/㎡)	現況床面積 (㎡)	現価率	共有持分	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	175,000	54.95	0.10	1/2	480,000
3	175,000	15.39	0.10	1/2	130,000

ウ 現価率（査定）

（物件2）

一棟の建物は建築後約61年を経過しており、既に経済的全耐用年数を大きく超過している。また、①一棟の建物の保守管理の状態は劣っており、②旧耐震基準による設計と考えられ、③新築時等に「建築確認」が行われていない可能性、建築基準法に抵触している可能性がある。更に、物件2は保守管理の状態が劣っている。

従って、市場価値はほとんど無いと考えられるが、居宅として機能していることを考慮して、残価率10%をもって現価率とした。

（物件3）

一棟の建物は建築後約61年を経過しており、既に経済的全耐用年数を大きく超過している。また、物件3の保守管理の状態は普通であるが、①一棟の建物の保守管理の状態は劣っており、②旧耐震基準による設計と考えられ、③新築時等に「建築確認」が行われていない可能性、建築基準法に抵触している可能性がある。

従って、市場価値はほとんど無いと考えられるが、倉庫として機能していることを考慮して、残価率10%をもって現価率とした。

エ 登記記載の持分による。

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	2,550,000	0.10	場所的利益	260,000
計				260,000

イ 土地利用権等割合：敷土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

○土地利用権等価格を、登記床面積(増築面積含む)割合により配分した。

土地利用権等価格 (円)	番号	登記床面積 (㎡)	面積割合	配分額 (円)
260,000	2	54.95	0.78	200,000
	3	15.39	0.22	60,000

(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±イ)×ウ×エ×オ
1	2,550,000	－	260,000		0.67	0.70	1,070,000
2	480,000	＋	200,000	1.00	0.67	0.70	320,000
3	130,000	＋	60,000	1.00	0.67	0.70	90,000
一括価格(合計)							1,480,000

ウ 占有減価修正 修正の必要は無い。

エ 市場性修正 ・何れの物件も共有持分の売却である。(各物件-30%)

・物件1及び物件3に、塗装・防水作業に必要な業務用の溶剤等の資材等が多数置いてある。(各物件-5%)

※一括売却であることを考慮して、物件2についても修正を行った。

$$(1 - 0.30) \times (1 - 0.05) = 0.67$$

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-19」
所在	：	久留米市津福今町字南出口283番12
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	60,000 円/㎡ （対前年変動率 2.0% ）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	209 ㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い既存住宅地域
接面街路	：	北側幅員約4.0m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	西鉄天神大牟田線「聖マリア病院前」駅の南方、道路距離850m。
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

（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



