

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 1 9 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 7 年 9 月 3 日から 令和 7 年 9 月 1 0 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 1 7 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 7 年 1 0 月 1 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 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 8 月 1 9 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	18,507,000 14,805,600	一括	3,701,400	119,305	29,043
1	5,070,000				
2	7,000				
3	13,430,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 久留米市東合川町字中郷
地 番 7 7 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 9 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久留米市東合川町字中郷
地 番 7 7 番 2 4
地 目 宅地
地 積 2 . 8 3 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 久留米市東合川町字中郷 7 7 番地 1 8
家屋 番号 7 7 番 1 8
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 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 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 ～ 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 3】

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 2】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 久留米市東合川町字中郷
地 番 77 番 18
地 目 宅地
地 積 163.98 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久留米市東合川町字中郷
地 番 77 番 24
地 目 宅地
地 積 2.83 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 久留米市東合川町字中郷 77 番地 18
家屋 番号 77 番 18
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 57.13 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

所有者 A

令和 7 年(分)第 1 号
令和 7 年 3 月 4 日受理
令和 7 年 4 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 久留米市東合川町字中郷
地 番 7 7 番 1 8
地 目 宅地
地 積 1 6 3 . 9 8 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 久留米市東合川町字中郷
地 番 7 7 番 2 4
地 目 宅地
地 積 2 . 8 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 久留米市東合川町字中郷 7 7 番地 1 8
家屋 番号 7 7 番 1 8
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 7 . 1 3 平方メートル
2 階 4 6 . 3 7 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件1、3）」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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 「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 { 種類： 構造： 床面積： }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ 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 { 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		

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件2）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]			
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）			
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			

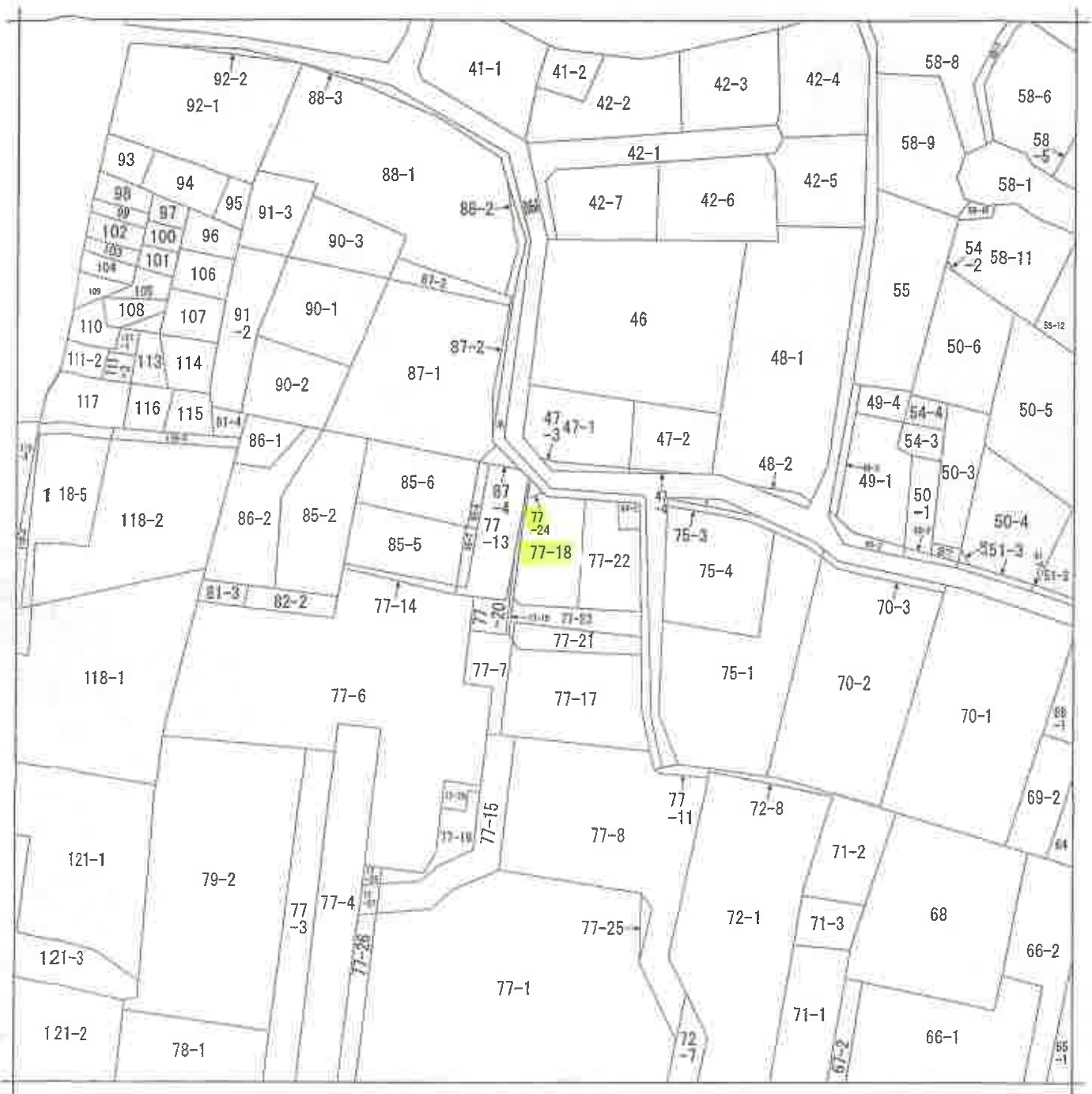
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者方居室者	1 私は、債務者兼所有者の兄です。 2 本件建物には、債務者兼所有者が母ら家族と共に居住しています。 3 本件建物は、新築後、増改築等はありません。 4 本件建物は、破損箇所は特にはないと思います。雨漏りや白蟻被害もありません。 5 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。 6 本件土地建物内に存する物は全て債務者兼所有者と家族の所有です。 7 物件2土地の使用に支障はありません。 8 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、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 本件各土地は公衆用道路（水路及び無地番・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、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 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月4日（火） 10：20－10：30	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年3月5日（水） 9：20－9：40	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3月5日（水） 12：20－12：50	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3月24日（月） 15：50－16：20	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者方入室者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
（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。

地番区域見出
東合川町

請求部	所在	久留米市東合川町字中郷				地番	77番18			
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	方位不明	

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3月5日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：12-4
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

任意座標

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3月5日 福岡法務局久留米支局

登記官

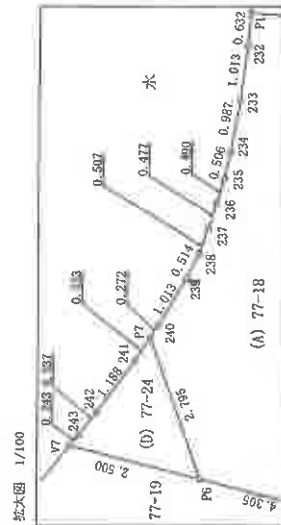
地積測量図

地番 (A) 77番18, (B) 77番22,
(C) 77番23, (D) 77番24
土地の所在 久留米市東合川町字中郷

求積表

地番	境界標	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P1	新設金属標	35108.50155	-42231.72535	-16.42418	69588.60499		
P2		35092.13682	-42231.19762	-15.51538	65523.00132		
P4		35092.58617	-42240.75595	1.92847	-81538.98207		
P5		35093.55829	-42241.54552	12.24083	-81707.52661		
P6	既設金属標	35105.22106	-42223.47150	15.33881	-54194.55641		
P7	既設金属標	35109.38010	-42228.40533	5.11427	-21618.67127		
P8	既設金属標	35110.34127	-42235.77194	0.70290	-33488.78329		
P9	既設金属標	35110.19700	-42235.55100	-0.66927	28146.26565		
P10	既設金属標	35109.67880	-42234.68880	-0.75500	31857.18400		
P11	既設金属標	35109.43100	-42234.22400	-0.40700	17180.35168		
P12	既設金属標	35109.26880	-42233.71600	-0.31700	13388.67482		
P13	既設金属標	35109.12000	-42233.29300	-0.28600	12078.72198		
P14	既設金属標	35108.95000	-42232.82200	-0.25400	10727.17742		
P15	既設金属標	35108.80600	-42232.33000	-0.35900	18668.69800		
P16	既設金属標	35108.65000	-42231.35000	-0.31100	13133.52840		
P17	既設金属標	35108.55500	-42229.35500	-0.18046	1620.47640		
地積					-327.97939		
面積					163.98		m ²

地番	境界標	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P1	新設金属標	35108.50155	-42229.72535	-16.21018	69451.44274		
P2		35092.13682	-42231.19762	-17.28936	70150.28237		
P3	新設金属標	35091.21219	-42228.58317	1.41718	-55834.67622		
P4	既設金属標	35093.54600	-42220.72200	12.05591	-51021.62415		
P5	新設7m分杭	35103.29800	-42219.67900	9.88006	-41028.03430		
P6		35103.40800	-42224.03600	4.76500	-20157.53150		
P7	既設金属標	35103.05300	-42223.92500	4.93300	-20890.62035		
P8	既設金属標	35103.34100	-42227.83400	0.43855	-18319.01601		
地積					302.28208		
面積					151.11		m ²



作成者

(令和元年5月30日作成)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和5年5月31日

令和7年3月5日 福岡法務局久留米支局

任意標

地積測量図

2/2

(A) 77番18, (B) 77番22,
(C) 77番23, (D) 77番24

地番

土地の所在 久留米市東台川町字中郷

地番	(C) 77番23	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P3	境界標	35091.21219	-42220.94317	4.76832	-20.006.31663
P2	新設公算標	35092.13552	-42231.19262	1.77588	-74911.291094
P4		35092.98517	-42240.73595	1.92847	-81459.992657
P5		35094.06929	-42241.51952	-4.01217	169480.277738
P6	既設公算標	35088.97400	-42242.19660	-7.46929	31521.452948
P7		35086.59000	-42248.76100	1.87600	-75376.399919
P8		35090.85100	-42239.94700	0.78600	-27947.14260
P9	既設公算標	35087.37600	-42221.30700	0.35919	135.191442
停止面積					67.550710
面積					67.55 m ²

地番	(D) 77番24	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
P6	境界標	35109.39910	-42238.40383	-1.48073	65543.679107
P7	新設公算標	35110.34127	-42235.77794	1.24090	-55155.962178
P8	新設公算標	35110.63400	-42236.22500	0.99173	-41886.929435
P9	既設公算標	35111.33500	-42237.18400	1.03500	-41631.011072
P10	既設公算標	35111.66700	-42237.68500	0.49500	-20854.168345
P11	既設公算標	35111.82200	-42237.79200	-2.36700	95791.088477
停止面積					5.676653
面積					2.830255
地積					2.83 m ²

測量基準

点名	X座標	Y座標	備考
2A15	35090.68100	-42127.72200	既設公算標
10A77	35054.12000	-42139.93000	既設公算標

引張点

点名	X座標	Y座標	備考
IN1	35115.65700	-42240.76100	既設公算標
IN2	35108.11900	-42218.19300	既設公算標

測量年月日	令和元年 5月14日
図面系	任意図系

作成者

申請人

(令和元年 5月30日作成)

登記官

登記年月日：令和3年7月26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3年3月5日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号 12-6

各階平面図

建築物図面

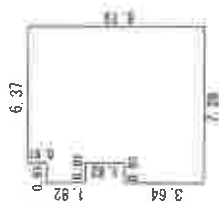
77番18

家屋番号

久留米市東合川町字中郷77番地18

建物の所在

1 階



求積表

0.91 x 3.64 = 3.3124
0.91 x 1.82 = 1.6562
6.37 x 8.19 = 52.1703

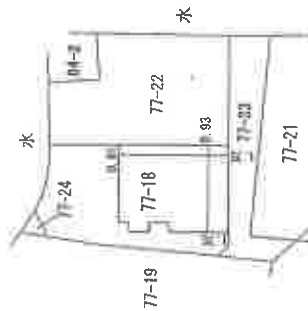
合計 57.1389
床面積 57.13 m²

2 階



求積表

6.37 x 7.28 = 46.3736
床面積 46.37 m²



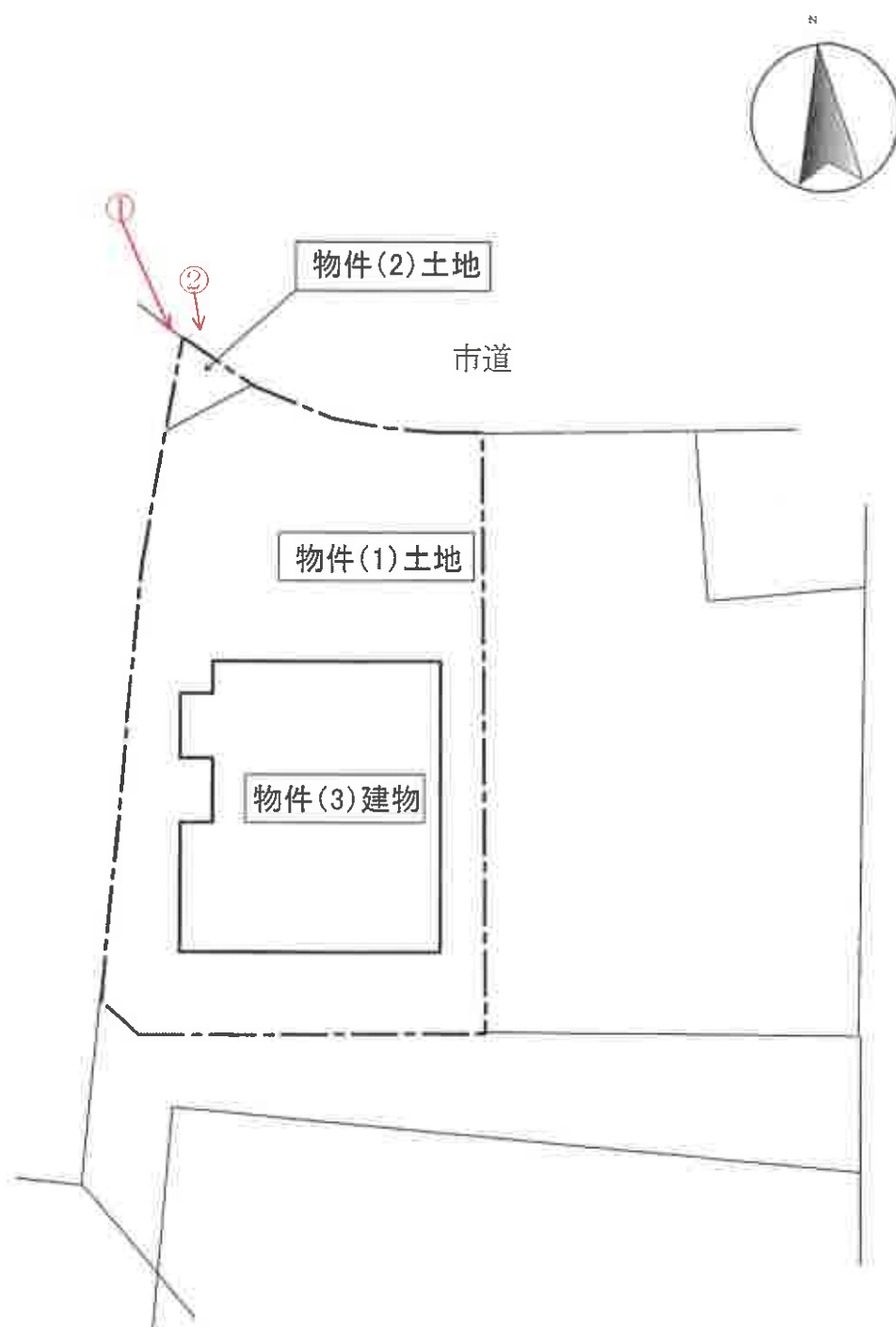
作製者

縮尺 1/250

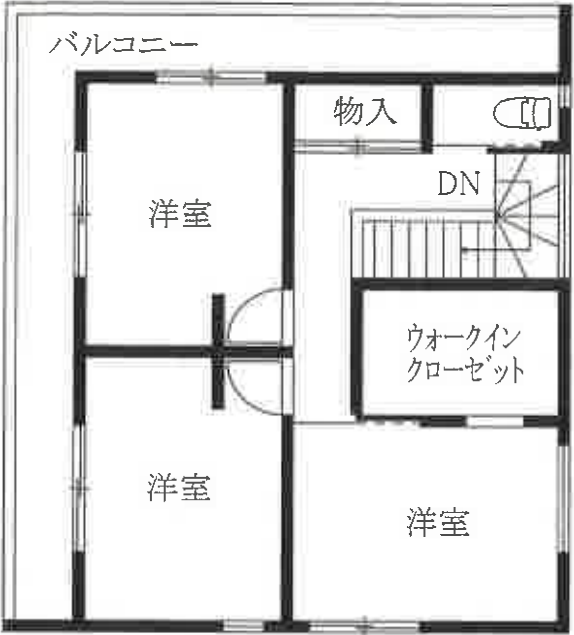
申請人

縮尺 1/500

2023年7月10日(作成) 家屋調査士会



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



リビング

(写真 ⑤)



ダイニング

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面所

(写真 ⑧)



浴室

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査
令和 7 年 3 月 27 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 18,507,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,070,000 円
物件2（土地）	金 7,000 円
物件3（建物）	金 13,430,000 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	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市東合川町字中郷 77 番 18 宅地 163.98 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	久留米市東合川町字中郷 77 番 24 宅地 2.83 m ² 1 / 2	同左
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市東合川町字中郷 77番地18 77 番 18 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.13 m ² 2階 46.37 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、地積測量図があり、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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の北東方、約2.4k m。 西鉄バス「Tジョイ・ゆめタウン入口」停留所の南東方、 約600m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	久留米市中心部（「西鉄久留米」駅周辺）から2.4km前後に位置 するミニ開発された郊外の住宅地域である。 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	市街化区域	
	用 途 地 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22条区域	
	そ の 他 の 規 制	—	
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積	163.98㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約9m	
	奥 行	約17m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他	画地内に約1.5mの高低差がある。	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2 項の道路判定あり）。西側の道路状の部分は、隣地であり建築基 準法上の道路ではない。		
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	： 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「筑後国 府跡」内に存する。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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2年8月6日 新築 経 過 年 数：約 5 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 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：4LDK （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	普通
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）

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	73,600	1.00	163.98	1.00	1 / 1	12,070,000
2	73,600	0.10	2.83	1.00	1 / 2	10,000

ア 標準画地価格：公示地「久留米-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 78,000\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 73,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：標準的 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 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.07

イ 個 別 格 差：標準的 個別格差
(物件1) 1.00 = 1.00

道路敷き
(物件2) 0.10 = 0.10

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。

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	12,070,000	0.40	法定地上権	4,830,000
計				4,830,000

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) 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	12,070,000	－ 4,830,000		1.00	0.70	5,070,000
2	10,000			1.00	0.70	7,000
3	14,350,000	＋ 4,830,000	1.00	1.00	0.70	13,430,000
一 括 価 格 (合 計)						18,507,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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。

(2) 建物価格（物件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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	220,000	103.50	0.63	14,350,000

ウ 現価率：（定率法）

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件3：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.63 \times 1.00 = 0.63$$

項 目	物件区分 物件3
R：残価率	10%
n：経過年数	約5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%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 公示地「久留米-7」
所 在 : 久留米市東合川町字上132番11
価 格 : 78,000 円/㎡ (対前年変動率 3.3%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 132 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約 5m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、ガス、下水
位 置 : J R 久 大 本 線 「 久 留 米 大 学 前 」 駅 の 北 西 方 、 道 路 距 離 1 k m 。
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 公図 (写)	1 葉
3 地積測量図 (写)	1 葉
4 建物図面・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

(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



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