

## 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<br>令和 7 年 9 月 1 0 日まで                                                                                           |
| 開札期日                                                                     | 日 時 令和 7 年 9 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 福岡地方裁判所久留米支部売却場                                                                       |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時 令和 7 年 1 0 月 1 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 福岡地方裁判所久留米支部                                                                          |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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, 2 | 2,410,000<br>1,928,000 | 一括       | 482,000    | 34,726   | 0        |
| 1    | 1,040,000              |          |            |          |          |
| 2    | 1,370,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 久留米市城島町六町原字正作り  
地 番 5 0 7 番 2  
地 目 宅地  
地 積 2 3 0 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 久留米市城島町六町原字正作り 5 0 7 番地 2  
家屋 番号 5 0 7 番 2 の 1  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 7 . 4 7 平方メートル  
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 約 1 3 8 . 4 7 平方メートル  
2 階 約 8 0 . 2 7 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 6 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 5 0 7 番 2 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 久留米市城島町六町原字正作り  
地 番 5 0 7 番 2  
地 目 宅地  
地 積 2 3 0 . 8 9 平方メートル
- 2 所 在 久留米市城島町六町原字正作り 5 0 7 番地 2  
家屋 番号 5 0 7 番 2 の 1  
種 類 居宅・物置  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 9 7 . 4 7 平方メートル  
2 階 2 5 . 2 7 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 1 階 約 1 3 8 . 4 7 平方メートル  
2 階 約 8 0 . 2 7 平方メートル



令和 7 年(文)第 4 号  
令和 7 年 4 月 15 日受理  
令和 7 年 5 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   | 久留米市城島町六町原字正作り                               |
|   | 地 番   | 5 0 7 番 2                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 3 0 . 8 9 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 久留米市城島町六町原字正作り 5 0 7 番地 2                    |
|   | 家屋 番号 | 5 0 7 番 2 の 1                                |
|   | 種 類   | 居宅・物置                                        |
|   | 構 造   | 木造瓦葺 2 階建                                    |
|   | 床 面 積 | 1 階 9 7 . 4 7 平方メートル<br>2 階 2 5 . 2 7 平方メートル |





| 関係人の陳述等           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ■債務者方入室者          | <p>1 私は、債務者の妹です。</p> <p>2 本件建物には、債務者が1人で居住しています。</p> <p>3 本件建物の増築時期は不明です。平成の初期頃に亡き父が増築しました。</p> <p>4 私は、本件建物には居住していませんので、本件建物の詳細については良く知りません。破損箇所が存するかどうかも知りません。雨漏りは、大雨時にあると思います。白蟻被害は分かりません。本件建物の傾きについても知りませんでした。</p> <p>5 生活用水は市の水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はL Pガスです。</p> <p>6 本件土地建物内に存する物は全て債務者の所有です。</p> <p>7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はないと思います。</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、居宅・物置として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者が居宅・物置として占有するものと認定した。
- 3 本件建物は、1階DK、仏間の存する和室及びその間の洋室付近が西側に向かって傾いている。原因は不明である。本件建物の西側には用悪水路（地番515番1）が存する。
- 4 本件土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 5 本件土地には、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た。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 6 本件土地には現存しない下記建物の登記が存する。
- |      |                |        |
|------|----------------|--------|
| 所 在  | 久留米市城島町六町原字正作り | 507番地2 |
| 家屋番号 | 507番2の2        |        |
| 種 類  | 物置             |        |
| 構 造  | 木造瓦葺2階建        |        |
| 床面積  | 1階             | 29.75㎡ |
|      | 2階             | 19.83㎡ |
| 所有者  | A              |        |

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                               | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等            |
| R7年4月15日（火）<br>10：10－10：20                                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室        | 建物図面請求（久留米市役所）         |
| R7年4月15日（火）<br>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4月16日（水）<br>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5月8日（木）<br>13：20－14：10                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 立入調査，債務者方在宅者と面談及び写真撮影  |
| R 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                        |
| R 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                        |
| R 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                        |
| （特記事項）<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |             |                        |



登記年月日：昭和43年1月19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7年4月15日 福岡法務局久留米支局 登記官

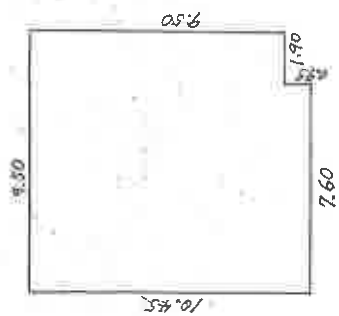
322927

建物各階平面図

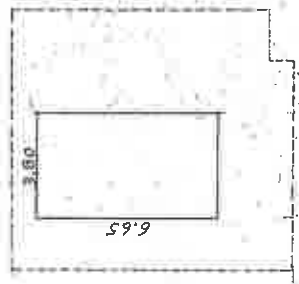
|       |                     |
|-------|---------------------|
| 家屋番号  | 507-2-1             |
| 建物の所在 | 三井郡城島町大字六丁原正作 507-2 |

久留米市城島町六町原

1階



2階



床面積

1階

$$\begin{aligned} 9.50 \times 9.50 &= 90.25 \\ 7.60 \times 0.95 &= 7.22 \\ \hline 97.47 \text{ M}^2 \end{aligned}$$

2階

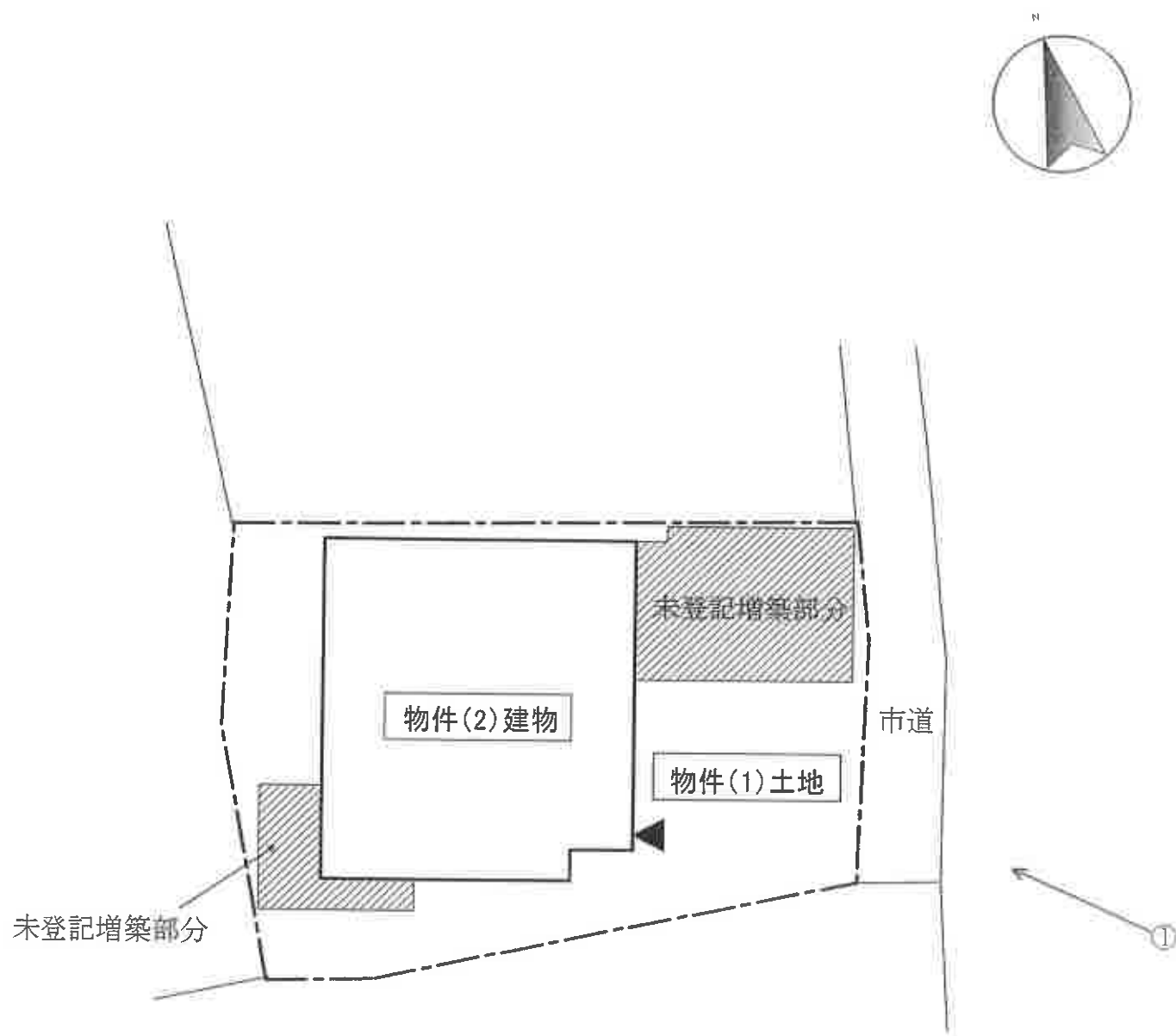
$$3.80 \times 6.65 = 25.27 \text{ M}^2$$

|       |            |
|-------|------------|
| 作製年月日 | 昭和43年1月8日  |
| 作製者   | [Redacted] |

|    |               |
|----|---------------|
| 縮尺 | 1/200 1/500 M |
|----|---------------|

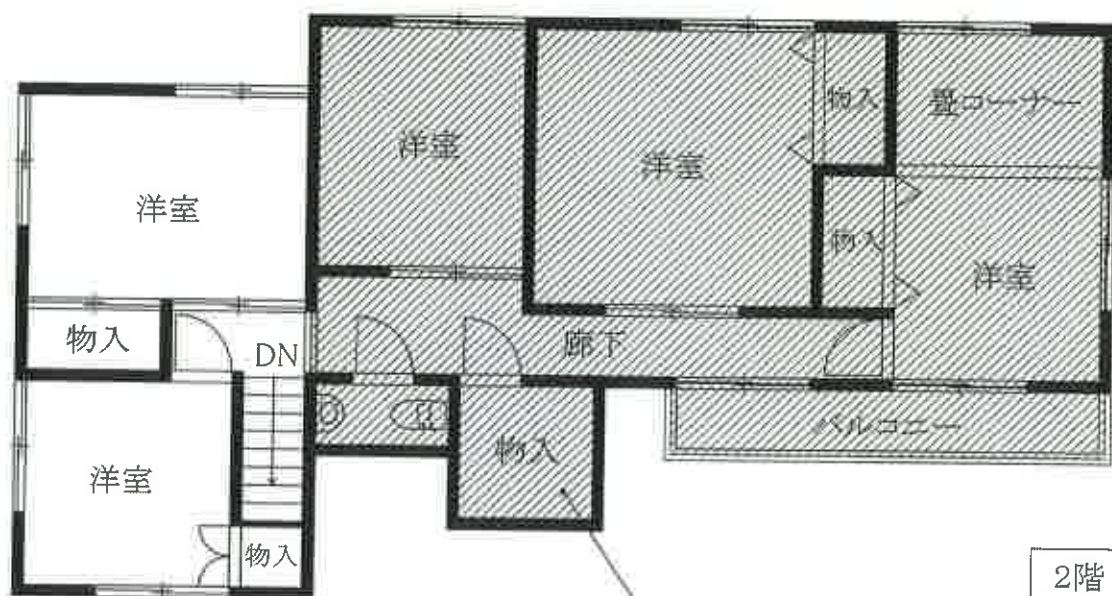
(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

間取図 物件(2) 主である建物



2階

未登記増築部分  
(約55㎡)



1階

未登記増築部分  
(約10㎡)

未登記増築部分  
(約31㎡)

○→写真撮影位置・方向を示す

(9枚目)



(写真 ① )



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



和室

( 1 0 枚目 )



(写真 ④ )



洋室

(写真 ⑤ )



DK

(写真 ⑥ )



洗面所

(写真 ⑦ )



浴室

(写真 ⑧ )



倉庫

令和7年(又)第4号  
令和7年5月8日現地調査  
令和7年5月20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 2,410,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1（土地）       | 金 1,040,000 円 |
| 物件2（建物）       | 金 1,370,000 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                           | 久留米市城島町六町原字正作り<br>507 番 2<br>宅地<br>230.89 m <sup>2</sup>                                                            | 同左                                              |
| 2       | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                              | 久留米市城島町六町原字正作り<br>507番地2<br>507 番 2の1<br>居宅・物置<br>木造瓦葺 2 階建<br>1 階 97.47 m <sup>2</sup><br>2 階 25.27 m <sup>2</sup> | 約138.47 m <sup>2</sup><br>約80.27 m <sup>2</sup> |
| 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、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。                    |                                                                                                                     |                                                 |
| 2       | 下記の未登記増築部分が存する。<br>1階：約41m <sup>2</sup> (31m <sup>2</sup> 、10m <sup>2</sup> )、2階：約55m <sup>2</sup> |                                                                                                                     |                                                 |
| 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<br>(直線距離)                                     | 西鉄天神大牟田線「犬塚」駅の南西方、約2.6km。<br>西鉄バス「城島新町」停留所の南東方、約1.3km。<br>(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11km前後に位置する郊外の住宅地域である。<br>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<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                              | 無し           |                |
|                                                         | 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                                                                                  | 230.89㎡      | (登記地積)         |
|                                                         | 形 状                                                                                  | ほぼ台形         | (別添「公図(写)」参照。) |
|                                                         | 間 口                                                                                  | 約11m         |                |
|                                                         | 奥 行                                                                                  | 約19m         |                |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                              | 一方路          |                |
|                                                         | そ の 他                                                                                | —            |                |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 東側で幅員約2.5m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）。                                          |              |                |
| 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（現状は浄化槽） |                |
|                                                         | (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、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、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。                |              |                |

## 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 | <p>建築年月日（登記記載）：昭和42年12月15日 新築</p> <p>経 過 年 数：約 58 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>                                                                             |
| 仕 様              | <p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：瓦葺</p> <p>外 壁：しっくい塗、板張り ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 ほか</p> <p>設 備：電気、ガス、給排水設備 等</p> <p>そ の 他：特記なし</p> |
| 床面積（現況）          | 未登記の増築（1階：約41㎡、2階：約55㎡）があるほかは、登記上の床面積とほぼ同様である。                                                                                                                                    |
| 現 況 用 途 等        | <p>現況用途：居宅・物置</p> <p>間 取 り：9DK （別添「間取図」参照。）</p>                                                                                                                                   |
| 品 等              | <p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>                                                                                                                                                     |
| 保守管理の状態          | <p>劣る</p> <p>（床の傾きが大きい部屋があるほか、内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）</p>                                                                                                                              |
| 建物の利用状況          | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                  |
| 特 記 事 項          | <p>・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<br/>いため、使用可能かどうか不明である。</p> <p>・1階南西側の増築部分（約10㎡）の増築時期は不明である<br/>が、聞き取りによると50年以上経過していると思われる。その<br/>他の増築部分は、平成初期に増築されたとのこと。</p>                      |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 14,200               | 1.00           | 230.89          | 0.70      | 2,300,000               |

【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）-28」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 14,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 0.99 × 1.05 × 1.00 = 1.04

イ 個 別 格 差：補正要因なし 個別格差  
1.00 = 1.00

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。

土地価格水準に対して、建物解体撤去費用等が大きいため、  
建付減価を▲30%と査定した。



(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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 175,000             | 約218.74            | 0.03     | 1,150,000             |
| 合計 |                     |                    |          | 1,150,000             |

ウ 現価率：（査定）

建物2は、建築後約58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（-40%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\ \text{物件2} & 0.05 & \times (1 - 0.4) & = & & 0.03 & \end{array}$$

## 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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 2,300,000         | 0.35          | 法定地上権 | 810,000                |
| 計   |                   |               |       | 810,000                |

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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の<br>控除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 2,300,000           | － 810,000                    |                 | 1.00            | 0.70             | 1,040,000                   |
| 2               | 1,150,000           | ＋ 810,000                    | 1.00            | 1.00            | 0.70             | 1,370,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 2,410,000                   |

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。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－28」

所 在：久留米市城島町江上字千代島前411番1外

価 格：14,800 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：433 ㎡

地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約 4.5m 市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：西鉄天神大牟田線「大溝」駅の北西方、道路距離2.7 k m。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域（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           | 1 葉 |
| 6 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