

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月25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 | 久留米市三潞町西牟田字東小路 |
| | 地 番 | 4 5 7 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市三潞町西牟田字東小路4 5 7 3 番地1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7 3 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 9 2 平方メートル
2階 4 5 . 6 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月10日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

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 | 久留米市三潞町西牟田字東小路 |
| | 地 番 | 4 5 7 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市三潞町西牟田字東小路4 5 7 3 番地1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7 3 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 9 2 平方メートル
2階 4 5 . 6 0 平方メートル |



令和 6年(分)第31号
令和 6年12月 3日受理
令和 7年 1月 22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 | 久留米市三潯町西牟田字東小路 |
| | 地 番 | 4 5 7 3 番 1 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 2 . 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市三潯町西牟田字東小路 4 5 7 3 番地 1 7 |
| | 家屋 番号 | 4 5 7 3 番 1 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 2 . 9 2 平方メートル
2階 4 5 . 6 0 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 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"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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></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"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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	従物等として太陽光発電システム(故障)及びカーポートが存する。														
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></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">1 本件建物は、現在、空き家です。2 本件建物には、令和6年3月頃まで私が居住していました。私が、現住所に転居してから空き家です。3 本件建物で破損箇所は特にありません。外壁を6年前に再塗装しています。雨漏りや白蟻被害もありません。屋根に設置している太陽光発電システムですが、エラーメッセージが点灯しており発電していません。原因は不明です。4 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■破産管財人A	<ol style="list-style-type: none">1 私は、債務者兼所有者の破産管財人を務める弁護士です。2 債務者兼所有者の破産手続は、現在、手続中です。3 本件土地建物は、現在、破産財団から放棄はしていません。私が管理しています。

執 行 官 の 意 見

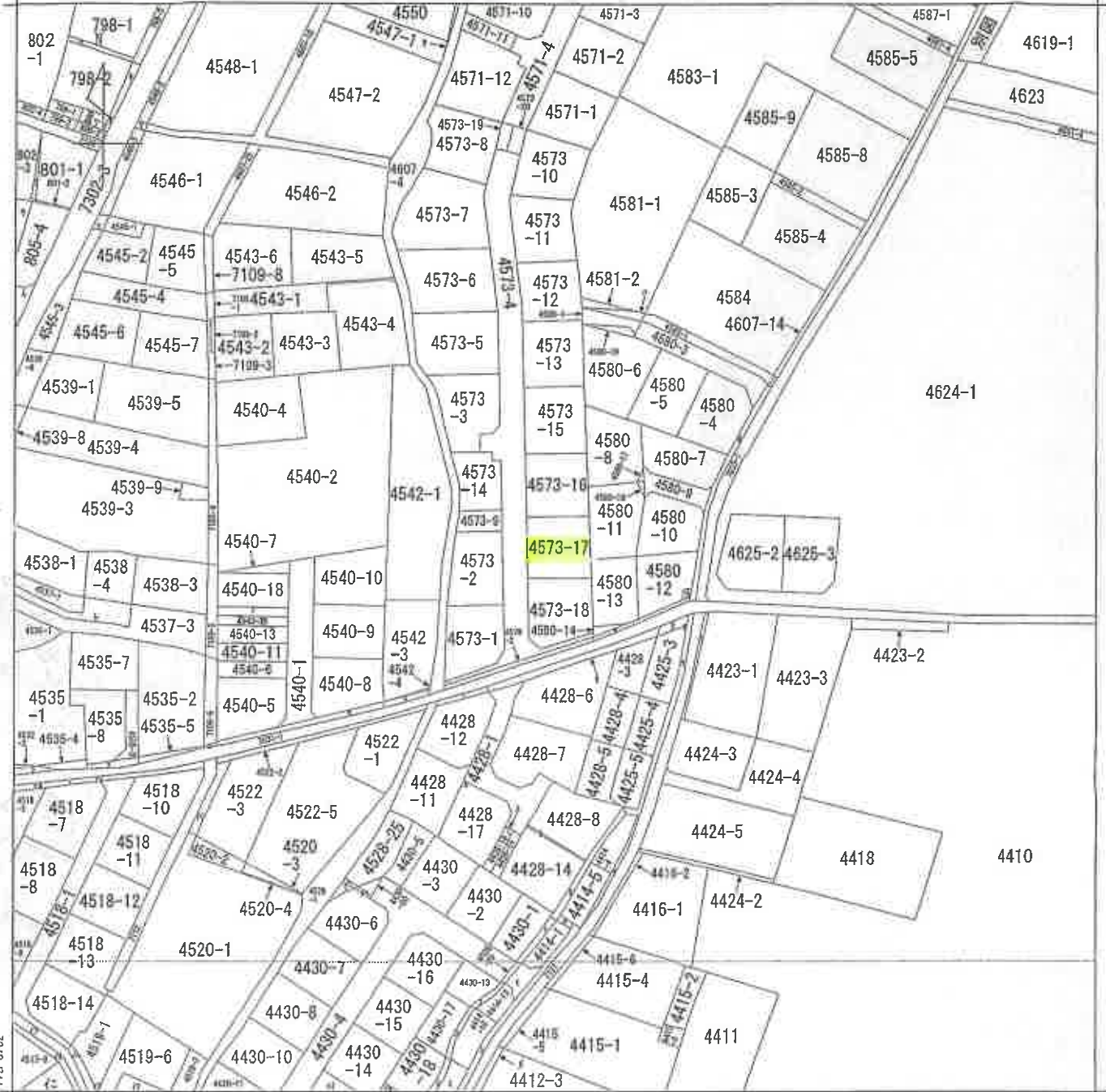
- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者の破産管財人Aが法律上の権限に基づき管理・占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番4573番4）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月3日 (火) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求 (久留米市役所)
R6年12月6日 (金) 10:00-10:20	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
R6年12月6日 (金) 14:30-15:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R6年12月9日 (月) 9:00-9:10	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知書等を郵送
R6年12月24日 (火) 11:50-12:00	執行官室	債務者兼所有者から架電 (立入調査期日調整等)
R7年1月15日 (水) 13:25-13:55	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
R7年1月21日 (火) 15:00-15:10	執行官室	破産管財人Aへ架電 (管財手続状況確認)
(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 4580-15 ヰ 4581-3 ホ 4607-6 ト 4528-28 ヱ 4414-2 カ 4425-1
 D 4580-16 ニ 4585-10 ヘ 4607-9 ナ 4414-16 ケ 4423-4 ク 4425-1

(座標値種別：図上測定)

-47864.214



-48114.214 (座標値種別：図上測定)

(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。

(注) 国土交通省国土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
三潯町西牟田

請求部	所在	久留米市三潯町西牟田字東小路		地番	4573番17			
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
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6年12月6日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：19-5

(1/2)

A3をA4に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成15年5月26日

665421

前 4573- / 後・新

地積測量図

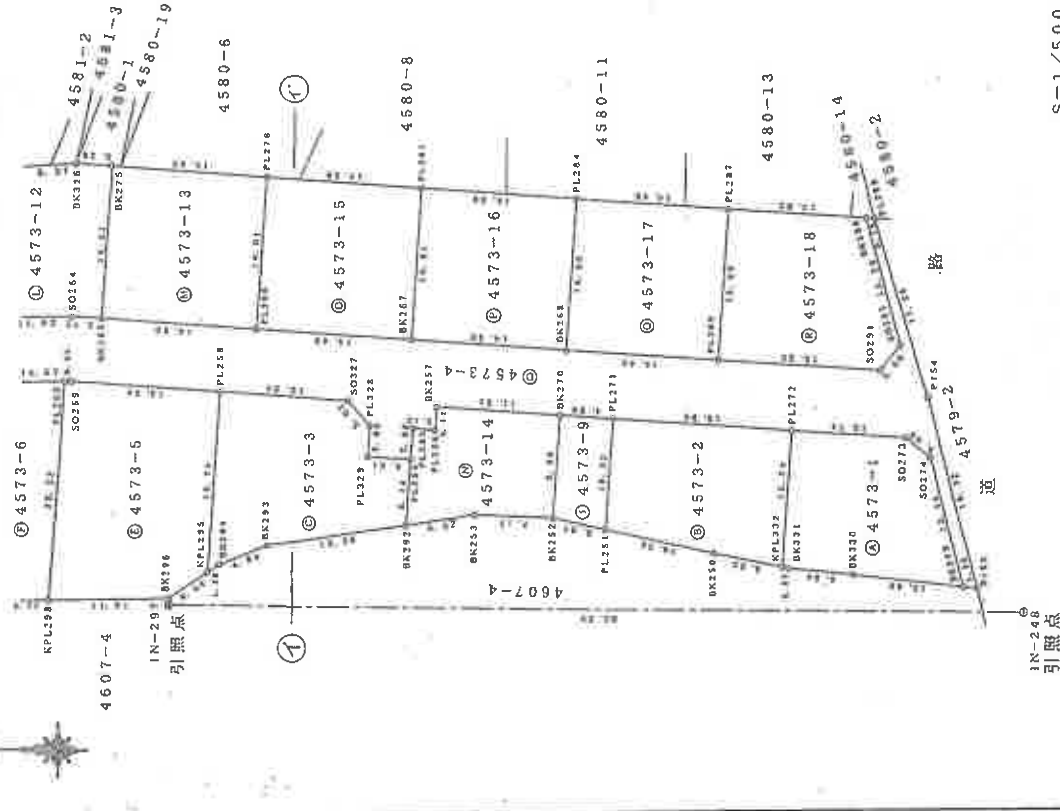
地積測量図 4573-1-18
ないし 1-18

土地の所在

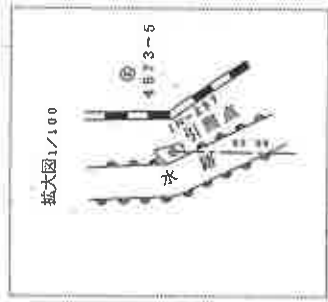
久留米市三瀬町西幸田

猪郡二瀬町大字西幸田字東小路

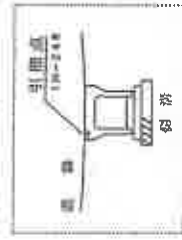
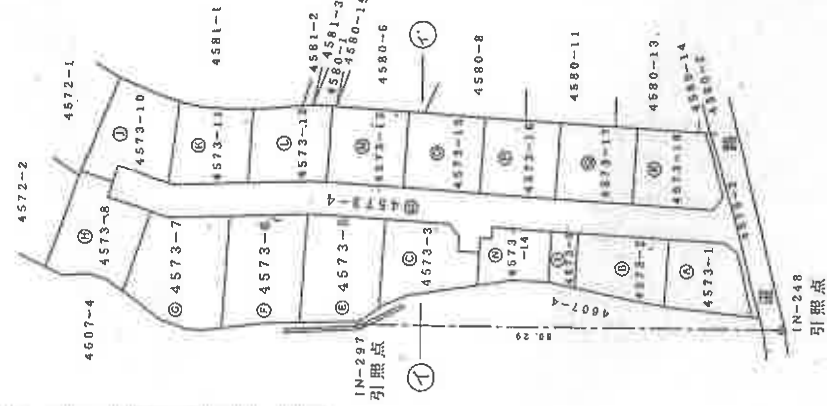
H15.5.26



1/5



全体図



製作者

申請人

(平成15年 5月17日作製)

調査士会

S=1/500

縮尺 1/1000

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6年12月6日

福岡法務局久留米支局

登記官

登記年月日：平成15年5月26日

685425

前 一枚目と同後・新

4573-1
ないし-1.8

地積測量図

土地の所在
三浦郡三浦町大字西傘田字東小路
久留米市三浦町西傘田

5
5

引揚点	積	積	X座標	Y座標	角
IN-248	80.226	80.29	94.387	78.003	0-00-00
IN-297	97.949	21.90	174.877	78.575	26-19-04

測点名	積	積	X座標	Y座標	角
BI55	98.802	80.226	80.29	0-00-00	
PI54	103.439	97.949	21.90	26-19-04	
PL289	108.499	114.561	39.18	68-29-04	
PL287	122.292	115.421	46.67	52-82-40	
PL284	136.744	116.333	57.12	41-44-05	
PL281	151.221	117.248	69.06	34-13-04	
PL278	165.696	118.163	81.84	28-58-46	
PL283	183.854	85.759	40.22	10-42-36	
PL272	115.245	94.967	27.67	37-24-25	
PL271	133.203	96.065	42.81	24-32-44	
PL256	149.812	94.979	57.95	16-37-16	
PL255	151.936	95.104	60.03	16-08-30	
PL254	152.122	92.245	59.46	13-25-56	
PL329	156.123	92.495	63.41	12-48-09	
PL328	155.938	95.332	63.94	15-18-57	
PL258	169.954	98.365	78.26	14-40-21	
PL260	184.426	99.235	92.51	12-51-37	
PL310	213.650	99.434	121.18	9-46-41	
PL311	221.848	102.023	129.70	10-15-51	
PL312	220.923	104.878	129.36	11-34-58	
PL313	219.998	107.736	129.08	12-54-33	
PL316	210.644	104.776	119.30	12-33-38	
PL259	195.665	104.901	104.79	14-27-56	
PL266	166.554	104.173	76.76	19-31-27	
PL269	123.151	101.450	37.11	38-46-38	
IN-297	IN-248	80.29	0-00-00		
BI55	98.802	80.226	75.89	358-20-43	
PI54	103.439	97.949	73.82	344-22-40	
PL289	108.499	114.561	75.33	331-03-20	
PL287	122.292	115.421	64.04	324-28-14	
PL284	136.744	116.333	59.52	314-43-28	
PL281	151.221	117.248	45.23	300-49-47	
PL278	165.696	118.163	40.59	282-22-26	
PL271	133.854	85.759	41.45	349-36-41	
PL272	116.245	94.967	60.58	343-55-17	
PL271	133.203	96.065	45.01	336-43-35	
PL256	149.812	94.979	29.79	326-10-42	
PL255	151.936	95.104	28.11	323-34-51	
PL254	152.122	92.245	26.37	328-22-23	
PL329	156.123	92.495	23.19	322-42-47	
PL328	155.938	95.332	25.14	317-47-16	
PL258	169.954	98.365	20.34	283-00-53	
PL260	184.426	99.235	22.84	244-19-49	
PL310	213.650	99.434	44.21	207-44-32	
PL311	221.848	102.023	52.67	206-01-24	
PL312	220.923	104.878	53.29	209-13-18	
PL313	219.998	107.736	53.89	212-21-00	
PL316	210.644	104.776	44.50	215-39-51	
PL283	195.665	104.901	33.67	231-01-44	
PL266	166.554	104.173	26.85	287-11-52	
PL269	123.151	101.450	56.37	335-39-11	

計算公式：面積=Σ [Xn (Yn+1 - Yn-1)] / 2

総合面積 4392.6619470 m²

地番	積	X座標	Y座標
PL269	123.151	101.450	
SO291	107.883	100.484	
SO393	105.991	102.811	
BK288	109.286	114.602	
PL287	122.292	115.421	
巻面積	-426.584710		
面積	213.2923559		
地積	213.29		

地番	積	X座標	Y座標
BK267	152.085	103.265	
BK268	137.611	102.360	
PL284	136.744	116.333	
PL281	151.221	117.248	
巻面積	-406.252288		
面積	203.1261440		
地積	203.12		

地番	積	X座標	Y座標
BK268	137.611	102.360	
PL269	123.151	101.450	
PL287	122.292	115.421	
PL284	136.744	116.333	
巻面積	-406.530930		
面積	202.7654250		
地積	202.76		

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6年12月6日

福岡法務局久留米支局

登記官

作製者

申請人

(平成15年5月7日作成)

調査士会

縮尺 1/

登記年月日：平成15年12月15日

公用

各階平面図 227697

建物各階平面図

家屋番号	4573番17
建物の所在	千葉県千葉市中央区新大塚町字東小路 4573-17 久留米市三浦町西幸田

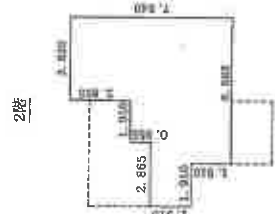
平成15年12月15日登記



求積表

3.820 X 7.640	29.18480
1.910 X 4.775	9.12025
2.865 X 8.595	24.62467
計	62.92972

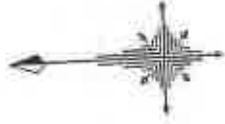
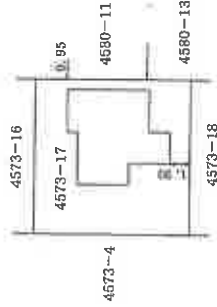
床面積 62.92 ㎡



求積表

1.910 X 1.910	3.64810
0.955 X 3.820	3.64810
5.730 X 4.775	27.56075
3.820 X 2.865	10.94430
計	45.60125

床面積 45.60 ㎡



製作者

縮尺



申請人

縮尺



(平成15年12月15日作製)
土地家屋調査士会

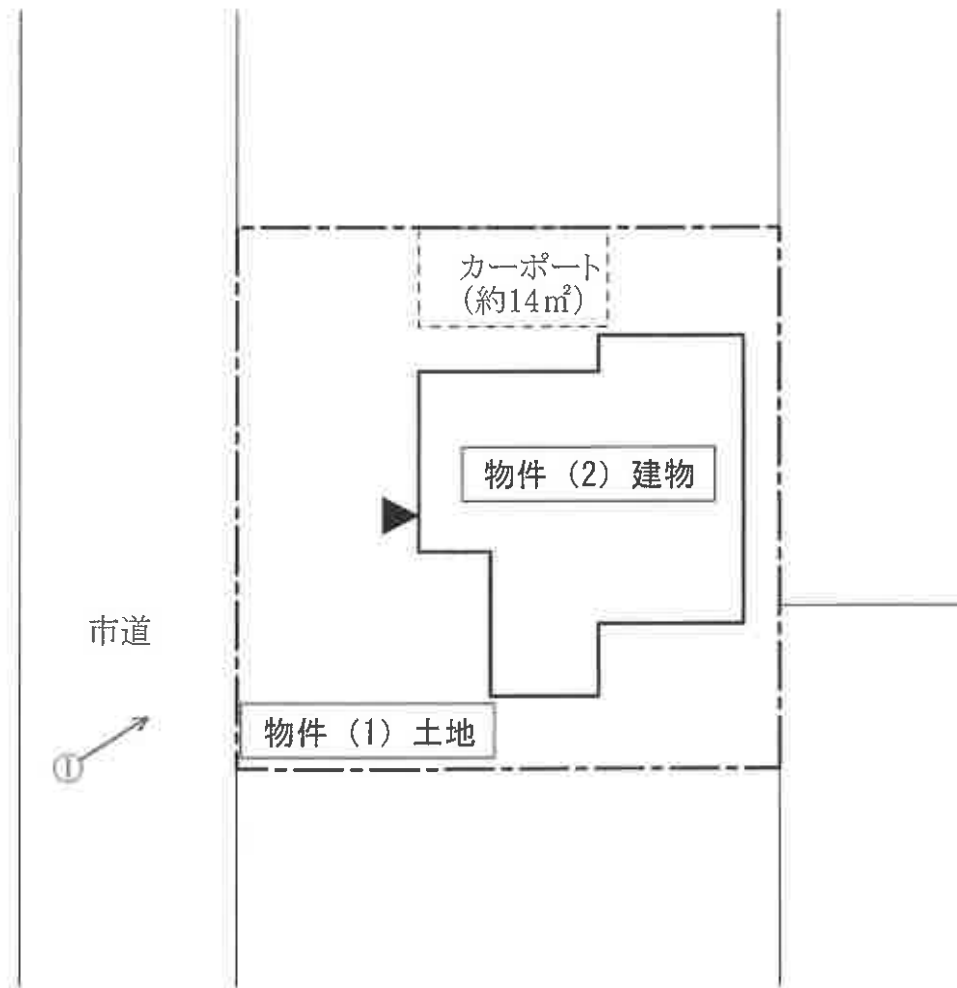
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和6年12月6日

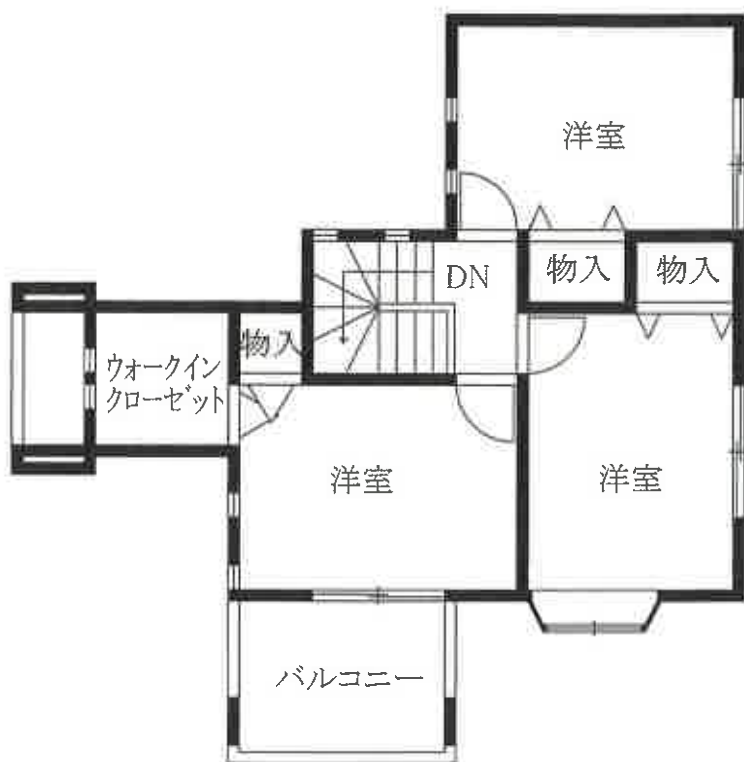
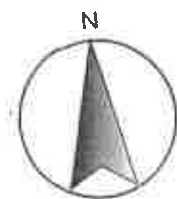
福岡法務局久留米支局

登記官

土地建物位置関係図



○→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)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和6年(ケ)第31号
令和7年1月15日現地調査
令和7年1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 5,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,280,000 円
物件2 (建物)	金 3,250,000 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	久留米市三潞町西牟田字東小路 4573 番 17 宅地 202.76 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市三潞町西牟田字東小路 4573番地17 4573 番 17 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.92 m ² 2階 45.60 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）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、約1.6km。 西鉄バス「本町四ツ角」停留所の北東方、約400m。 (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8.3km前後に位置する郊外のミニ開発された住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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 非線引都市計画区域 用途地域 第2種低層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 80% 防火規制 建築基準法22条区域 その他の規制 ー
画地条件	地積 202.76㎡ (登記地積) 形状 長方形 (別添「公図(写)」参照。) 間口 約15m 奥行 約14m 接道関係 一方路 その他 ー
接面道路の状況	西側で幅員約6m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	「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（合併浄化槽） (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	建築年月日（登記記載）：平成15年12月12日 新築 経過年数：約 22 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 3 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 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	やや劣る （若干の内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
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め、使用可能かどうか不明である。 ・カーポート（約14㎡）及び太陽光発電システム（故障）が存する。

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	26,500	1.01	202.76	1.00	5,430,000

【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）-32」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & = & 26,500\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.99 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.99

イ 個 別 格 差：方位 個別格差
1.01 = 1.01

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) 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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	108.52	0.13	2,470,000
			合計	2,470,000

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。

$$\text{物件 2 : } R \times \left(1 \pm q \right)^{\frac{n}{N}} = 0.13 \times 0.97 = 0.13$$

項目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約22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	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	5,430,000	0.40	法定地上権	2,170,000
計				2,170,000

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	5,430,000	－ 2,170,000	/	1.00	0.70	2,280,000
2	2,470,000	＋ 2,170,000	1.00	1.00	0.70	3,250,000
一 括 価 格 (合 計)						5,530,000

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）－32」
所 在：久留米市三潞町西牟田字古賀4518番12
価 格：26,000 円/㎡（対前年変動率 2.0%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：186 ㎡
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約4m市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、道路距離1.8km。
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 80%）

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

（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



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