

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月22日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 近 藤 裕 之

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 5月 7日から<br>令和 7年 5月14日まで |                                                                                                                                  |
| 開札期日                                                                   | 日 時<br>場 所                     | 令和 7年 5月21日 午前10時00分<br>福岡地方裁判所久留米支部売却場                                                                                          |
| 売却決定<br>期日                                                             | 日 時<br>場 所                     | 令和 7年 6月 4日 午前10時00分<br>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<br>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<br>4月22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） |
| 1～6  | 2,900,000<br>2,320,000 | 一括       | 580,000    | 40,490   | 12,873   |
| 1    | 620,000                |          |            |          |          |
| 2    | 950,000                |          |            |          |          |
| 3    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 4    | 10,000                 |          |            |          |          |
| 5    | 30,000                 |          |            |          |          |
| 6    | 1,280,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 4 8 4 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 0 4 . 4 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 5 0 5 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 6 0 . 0 9 平方メートル

所有者 A

3 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 4 8 2 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 1 8 . 2 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 5 0 4 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 7 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

## 物 件 目 録

5 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 503番2  
地 目 宅地  
地 積 106.28平方メートル  
共有者 A 持分5分の1

6 所 在 久留米市白山町字横枕三505番地3、484番地4  
家屋 番号 505番3  
種 類 居宅  
構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建  
床 面 積 1階 112.30平方メートル  
2階 18.25平方メートル  
所有者 A

職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年3月4日

| 物件番号  | 前回の売却基準価額 | 今回の売却基準価額 | 一括売却 |
|-------|-----------|-----------|------|
| 1～6   | 4,130,000 | 2,900,000 | 一括   |
| 1     | 880,000   | 620,000   |      |
| 2     | 1,350,000 | 950,000   |      |
| 3     | 20,000    | 10,000    |      |
| 4     | 10,000    | 10,000    |      |
| 5     | 40,000    | 30,000    |      |
| 6     | 1,830,000 | 1,280,000 |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
|       |           |           |      |
| (備 考) |           |           |      |

## 物 件 明 細 書

令和 6年 9月18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1～6】

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1～6】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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3～5】

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 久留米市白山町字横枕三  
地 番 484番4  
地 目 宅地  
地 積 104.43平方メートル  
所有者 A

2 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 505番3  
地 目 宅地  
地 積 160.09平方メートル  
所有者 A

3 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 482番21  
地 目 宅地  
地 積 18.29平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 504番4  
地 目 宅地  
地 積 27.44平方メートル  
共有者 A 持分4分の1



物 件 目 録

5 所 在 久留米市白山町字横枕三

地 番 503番2

地 目 宅地

地 積 106.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

6 所 在 久留米市白山町字横枕三505番地3、484番地4

家屋 番号 505番3

種 類 居宅

構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 112.30平方メートル  
2階 18.25平方メートル

所有者 A



令和 6年(分)第11号  
令和 6年 7月16日受理  
令和 6年 8月**27**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 久留米市白山町字横枕三  
地 番 4 8 4 番 4  
地 目 宅地  
地 積 1 0 4 . 4 3 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 5 0 5 番 3  
地 目 宅地  
地 積 1 6 0 . 0 9 平方メートル  
所有者 A

3 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 4 8 2 番 2 1  
地 目 宅地  
地 積 1 8 . 2 9 平方メートル  
共有者 A 持分2分の1

4 所 在 久留米市白山町字横枕三  
地 番 5 0 4 番 4  
地 目 宅地  
地 積 2 7 . 4 4 平方メートル  
共有者 A 持分4分の1

物 件 目 録

5 所 在 久留米市白山町字横枕三

地 番 503番2

地 目 宅地

地 積 106.28平方メートル

共有者 A 持分5分の1

6 所 在 久留米市白山町字横枕三505番地3、484番地4

家屋 番号 505番3

種 類 居宅

構 造 木造かわら・セメントかわらぶき2階建

床 面 積 1階 112.30平方メートル

2階 18.25平方メートル

所有者 A

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録（物件 1, 2, 6）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 住居表示           | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 土地             | 物件 1, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1, 2） <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<br><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<br><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<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。<br><br><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<br><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 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 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<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/>構造：<br/>床面積： </div> </div>                                                                                                                                   |  |
| 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<br>上記の者が本件建物を 居宅（空き家） として占有している。<br><br><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<br><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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="text-align: right;">地方裁判所</div> <div style="text-align: right;">支部 平成 年 ( ) 第 号</div> <div style="text-align: right;">保管開始日 平成 年 月 日</div> </div> </div> |  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 不動産の表示        | 「物件目録（物件３～５）」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 住居表示          | (住居表示未実施)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 土地            | 物件３～５                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| 現況地目          | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件３～５） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件　）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件　） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件　） <input type="checkbox"/> 山林（物件　）<br><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<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが通路として使用し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                           |  |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 執行官保管の<br>仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある<br><div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; padding-left: 10px; margin-left: 10px;"> <div style="text-align: center;">地方裁判所</div> <div style="text-align: center;">保管開始日</div> </div> <div style="margin-left: 10px;"> <div style="text-align: center;">支部</div> <div style="text-align: center;">平成</div> <div style="text-align: center;">年</div> <div style="text-align: center;">月</div> <div style="text-align: center;">日</div> </div> </div> |  |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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     | <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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

(4枚目)

(関係人の陳述等用)

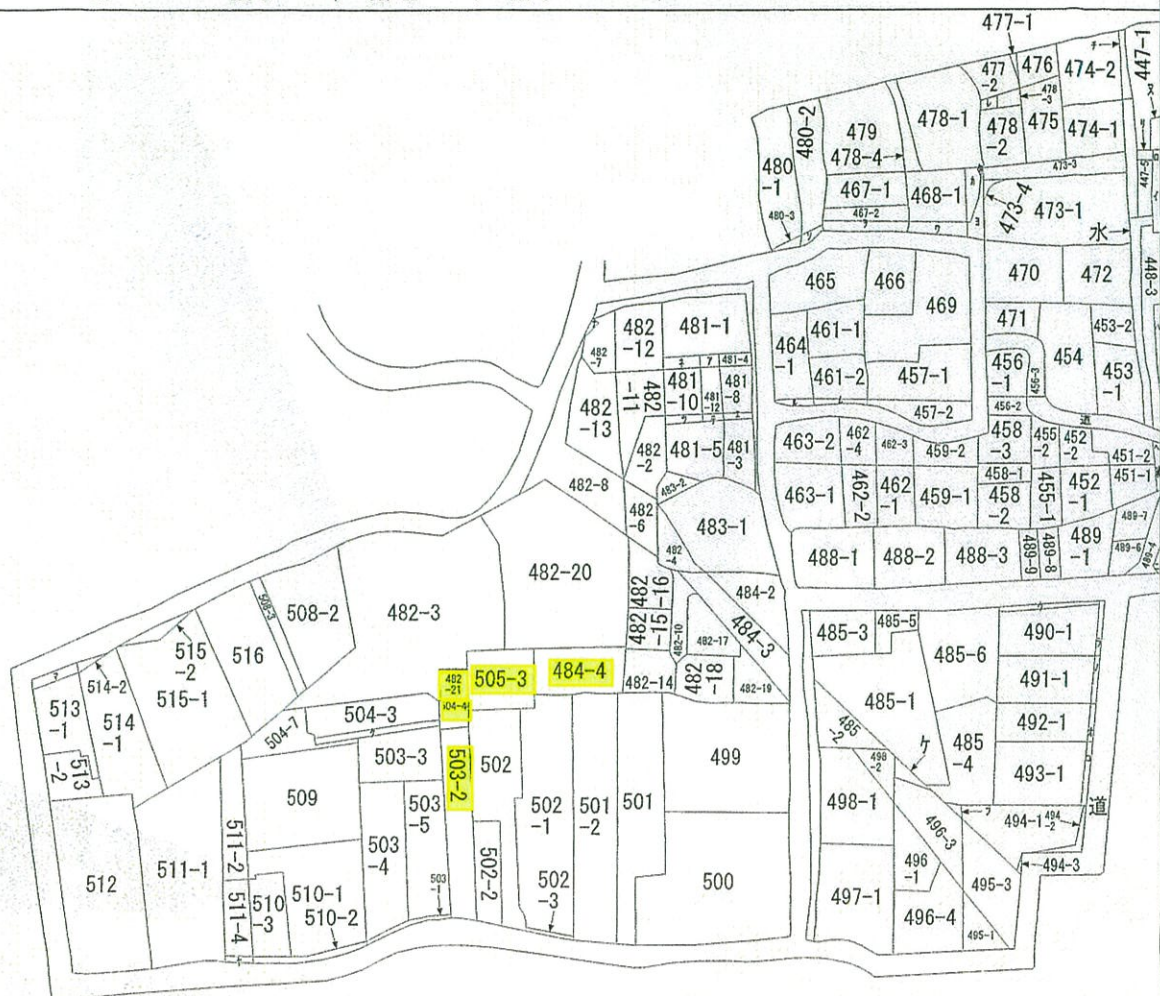
| 関係人の陳述等           |                  |
|-------------------|------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等            |
|                   | 関係人の陳述等は得られなかった。 |

## 執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、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から、債務者兼所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 本件建物内に存する郵便物は債務者兼所有者と本件土地建物の前所有者宛の電力会社からの請求書のみであった。その他の第三者の占有を示す郵便やその他の書面はなかった。
- また、債務者兼所有者に対して郵送にて利用者の有無等の照会書を送付したが回答はなかった。
- 3 物件5土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 本件各土地には、一部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。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 5 法務局が有する公図写しは、現地で形状等と照合した結果、方位が逆転して記載されている。

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                               | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                 |
| R6年7月16日（火）<br>10：00－10：10                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室        | 建物図面請求（久留米市役所）              |
| R6年7月16日（火）<br>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      |
| R6年7月17日（水）<br>11：00－11：10                                                                                                                                                                                                                                              | 執行官室        | 債務者兼所有者に対し郵送にて居住者の有無等の照会書送付 |
| R6年7月17日（水）<br>16：10－16：40                                                                                                                                                                                                                                              | 物件所在地       | 所在確認，写真撮影                   |
| R6年8月9日（金）<br>11：20－11：45                                                                                                                                                                                                                                               | 物件所在地       | 立入調査，写真撮影                   |
| R 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| R 年 月 日（ ）<br>： － ：                                                                                                                                                                                                                                                     |             |                             |
| <p>（特記事項）</p> <p><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。</p> <p>■ 令和 6年 8月 9日<br/>目的物件は不在であったが，評価人を立ち会わせ，不施錠の扉から建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                             |

イ 447-2    ハ 448-7    ホ 450-1    ト 450-4    リ 447-6    ネ 464-2  
 ロ 447-7    ニ 449    ヘ 450-2    チ 447-12    ス 447-8    ン 464-2



(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   | 所在   | 久留米市白山町字横枕三 |  |                   |               | 地番 | 505番3    |      |      |           |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度分         |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>(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6年7月17日  
 福岡法務局久留米支局  
 登記官

請求番号：3-1  
 (1/2)

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用

ヲ 467-3  
ワ 468-2  
カ 473-2  
ヨ 473-5  
ク 473-6  
レ 478-2-2  
ソ 480-4  
グ 481-2  
ネ 481-9  
ナ 482-9  
ラム 490-2  
ウ 461-3  
ノ 490-3  
オ 491-2  
ク 492-2  
キ 504-5  
マ 511-3  
ケ 513-3  
486・487合  
計2  
ヲ 496-2  
コ 493-2  
エ 481-7  
テ 481-6  
ア 481-11

登記年月日：昭和43年8月7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6年7月17日 福岡法務局久留米支局

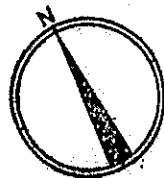
登記官

請求番号：3-2

605387 前 484-1 後・新 484-1、482-3

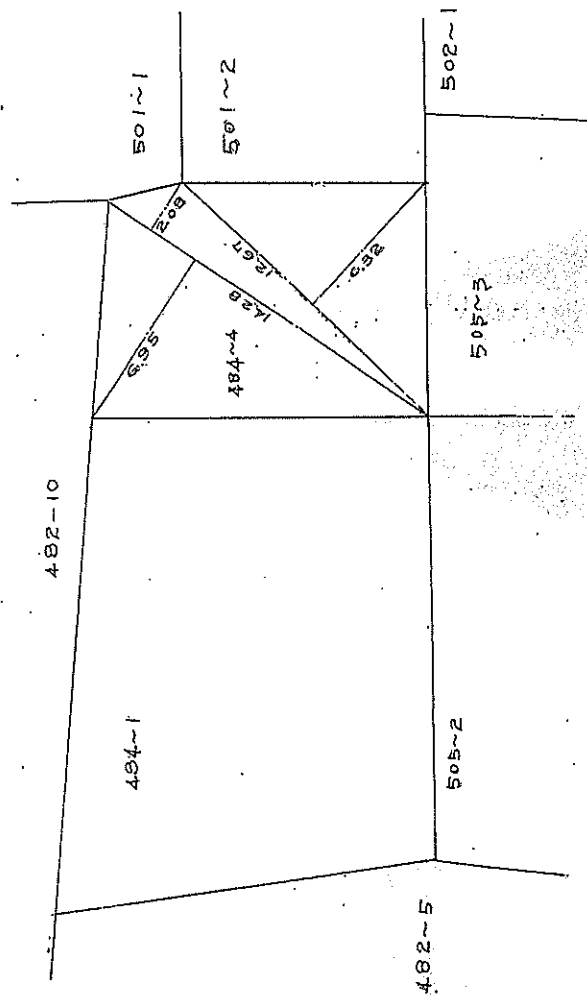
地 積 測 量 図

|       |             |
|-------|-------------|
| 地 番   | 484~4、484-1 |
| 土地の所在 | 久留米市白山町横松>三 |



484~4

$14.27 \times (6.95 + 2.08) = 128.8581$   
 $12.66 \times 6.32 = 80.0122$   
計 除  
208.8703  
104.43



(福岡県土地家屋調査士会)

縮 尺 1/200

登記年月日：昭和43年8月7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6年7月17日

福岡法務局久留米支局

登記官

S43.8.7

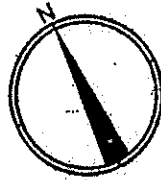
605408

地番 505-2

地積

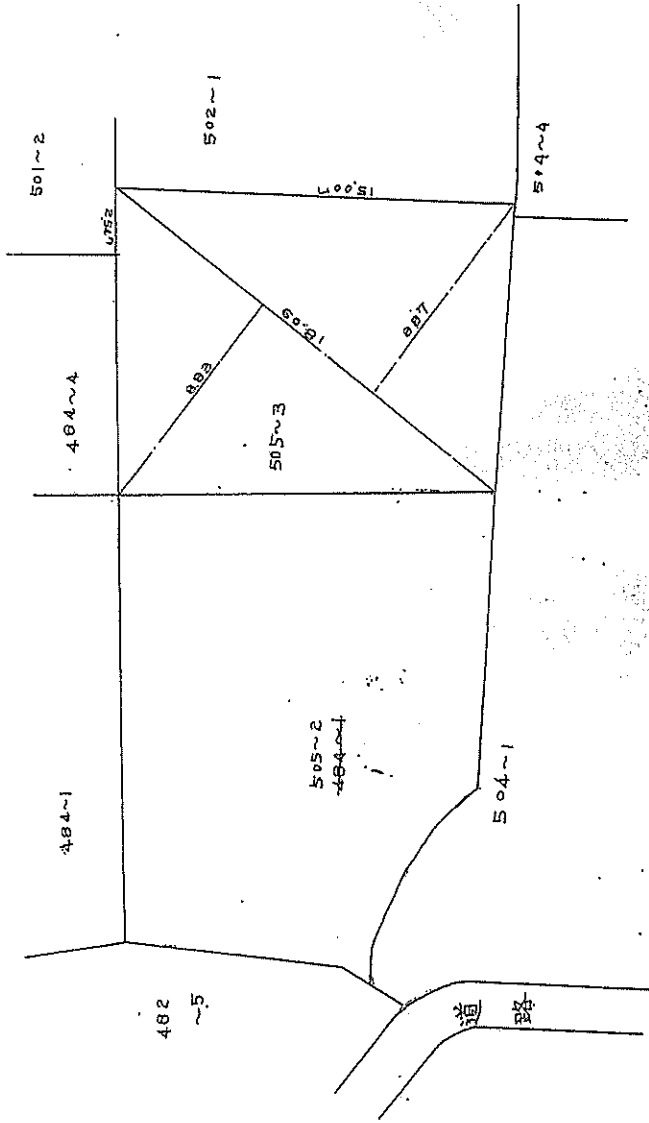
前 505-2 後・新482-3  
測量図

土地の所在 久留米市白小町横松7-2



515-3

18.09×(8.83+8.87)÷2=155.0  
△積 160.89㎡



縮尺 1/200

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人

作製者

昭和43年6月26日  
作製年月日

登記年月日：昭和43年8月7日

S43.8.7

地番 504~4、504~1

土地の所在 白山市 久留米市横枕>五

605405 605405

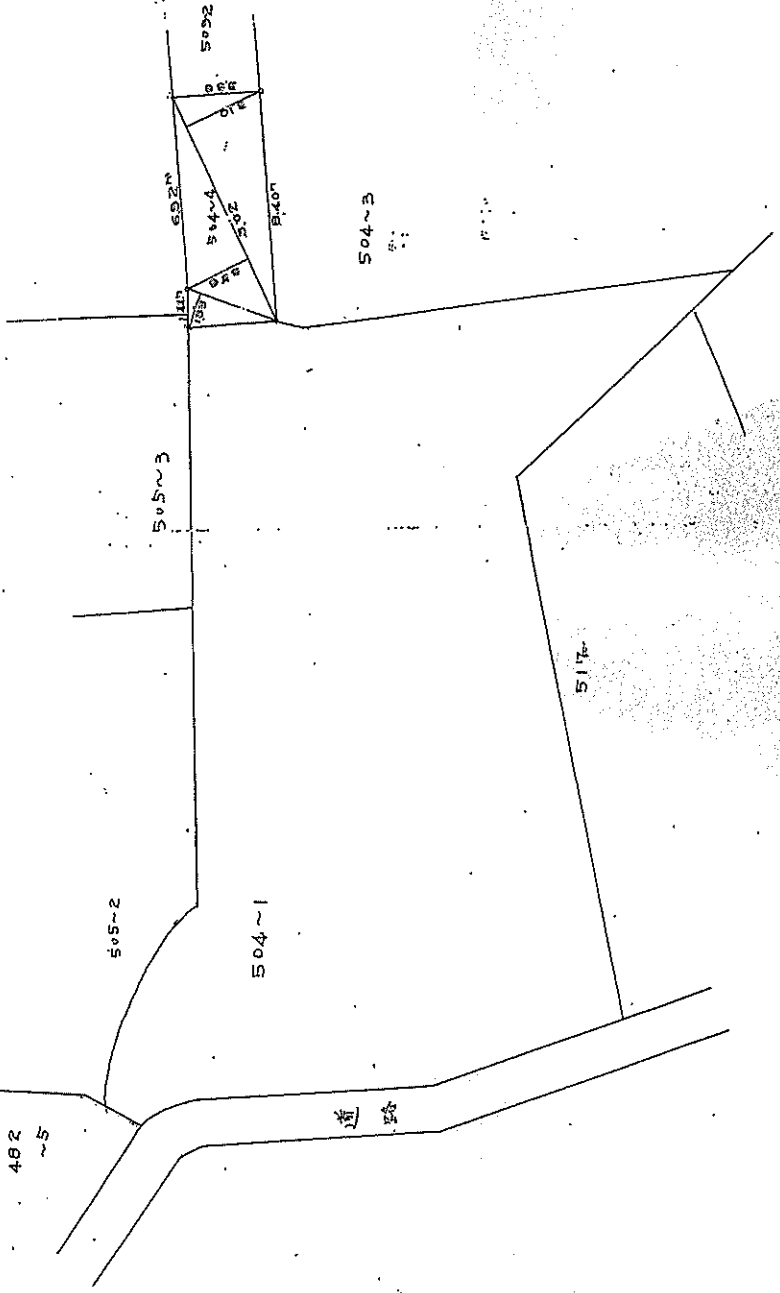
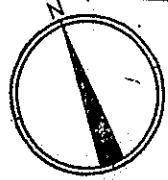
地積

前 504-1 後・新 482-3

測量図

504-4

902 x (310+2.46) = 50.1512  
356 x 1.23 = 4.7348  
計 54.8860  
27.44π



(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200

|       |    |     |     |
|-------|----|-----|-----|
| 作製年   | 月  | 日   | 作製者 |
| 昭和43年 | 6月 | 26日 |     |

昭和四拾三年八月七日

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6年7月17日 福岡法務局久留米支局

登記官

登記年月日：平成15年3月3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6年7月17日 福岡法務局久留米支局

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：3-5

605386

前 482-3 後・新

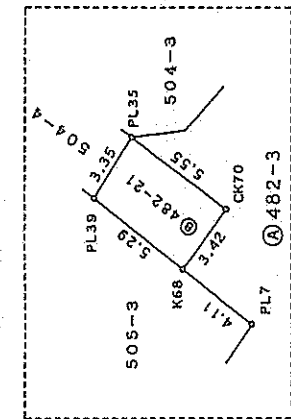
地番 482-3  
④482-21

地積測量図

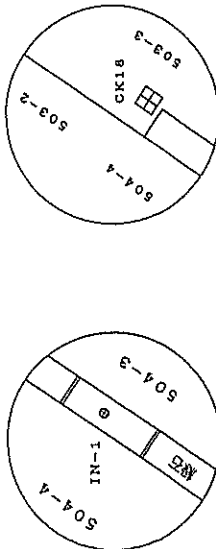
土地の所在 久留米市白山町字横枕三

平成15年参月参日 参画

拡大図 S=1:250



引照点概略図



引照点-真鍮眼30φ コンクリート杭中心

| 測量点  | X       | Y       | 距離     | 方位角       | 面積         | 注 |
|------|---------|---------|--------|-----------|------------|---|
| IN-1 | 100.333 | 101.825 | -6.060 | 214-35-42 | 6.655m     |   |
| CK70 | 102.383 | 99.091  | 0.497  | 215-10-50 | 13.840m    |   |
| K68  | 106.566 | 102.322 | 6.060  | 229-08-29 | 14.157m    |   |
| PL39 | 104.770 | 105.151 | -0.497 | 235-48-45 | 9.038m     |   |
| PL35 |         |         |        | 214-03-42 | 6.298m     |   |
| 合計   |         |         |        |           | 36.585641  |   |
| 面積   |         |         |        |           | 18.2928205 |   |
| 注    |         |         |        |           | 18.29      |   |

| 測量点  | X       | Y       | 距離     | 方位角       | 面積         | 注 |
|------|---------|---------|--------|-----------|------------|---|
| IN-1 | 100.333 | 101.825 | -6.060 | 214-35-42 | 6.655m     |   |
| CK70 | 102.383 | 99.091  | 0.497  | 215-10-50 | 13.840m    |   |
| K68  | 106.566 | 102.322 | 6.060  | 229-08-29 | 14.157m    |   |
| PL39 | 104.770 | 105.151 | -0.497 | 235-48-45 | 9.038m     |   |
| PL35 |         |         |        | 214-03-42 | 6.298m     |   |
| 合計   |         |         |        |           | 36.585641  |   |
| 面積   |         |         |        |           | 18.2928205 |   |
| 注    |         |         |        |           | 18.29      |   |

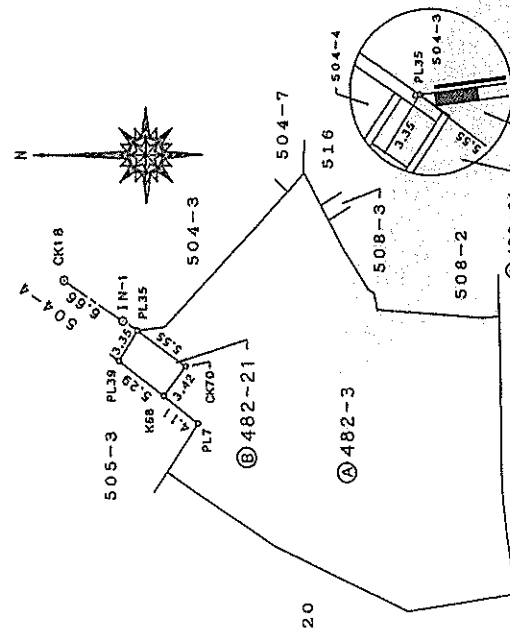
| 測量点  | X       | Y       | 距離     | 方位角       | 面積         | 注 |
|------|---------|---------|--------|-----------|------------|---|
| IN-1 | 100.333 | 101.825 | -6.060 | 214-35-42 | 6.655m     |   |
| CK70 | 102.383 | 99.091  | 0.497  | 215-10-50 | 13.840m    |   |
| K68  | 106.566 | 102.322 | 6.060  | 229-08-29 | 14.157m    |   |
| PL39 | 104.770 | 105.151 | -0.497 | 235-48-45 | 9.038m     |   |
| PL35 |         |         |        | 214-03-42 | 6.298m     |   |
| 合計   |         |         |        |           | 36.585641  |   |
| 面積   |         |         |        |           | 18.2928205 |   |
| 注    |         |         |        |           | 18.29      |   |

| 測量点  | X       | Y       | 距離     | 方位角       | 面積         | 注 |
|------|---------|---------|--------|-----------|------------|---|
| IN-1 | 100.333 | 101.825 | -6.060 | 214-35-42 | 6.655m     |   |
| CK70 | 102.383 | 99.091  | 0.497  | 215-10-50 | 13.840m    |   |
| K68  | 106.566 | 102.322 | 6.060  | 229-08-29 | 14.157m    |   |
| PL39 | 104.770 | 105.151 | -0.497 | 235-48-45 | 9.038m     |   |
| PL35 |         |         |        | 214-03-42 | 6.298m     |   |
| 合計   |         |         |        |           | 36.585641  |   |
| 面積   |         |         |        |           | 18.2928205 |   |
| 注    |         |         |        |           | 18.29      |   |

| 測量点  | X       | Y       | 距離     | 方位角       | 面積         | 注 |
|------|---------|---------|--------|-----------|------------|---|
| IN-1 | 100.333 | 101.825 | -6.060 | 214-35-42 | 6.655m     |   |
| CK70 | 102.383 | 99.091  | 0.497  | 215-10-50 | 13.840m    |   |
| K68  | 106.566 | 102.322 | 6.060  | 229-08-29 | 14.157m    |   |
| PL39 | 104.770 | 105.151 | -0.497 | 235-48-45 | 9.038m     |   |
| PL35 |         |         |        | 214-03-42 | 6.298m     |   |
| 合計   |         |         |        |           | 36.585641  |   |
| 面積   |         |         |        |           | 18.2928205 |   |
| 注    |         |         |        |           | 18.29      |   |

| 境界線の種類 | アルミプレート | PL35・PL39 | コンクリート杭 | CK70 |
|--------|---------|-----------|---------|------|
|        |         |           |         |      |

拡大図 S=1:50



縮尺 1/500

申請人

（平成15年2月28日作製）

地家屋調査士会

作製者

北地測量

登記年月日：令和1年6月3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6年7月17日 福岡法務局久留米支局

登記号

請求番号：3-4

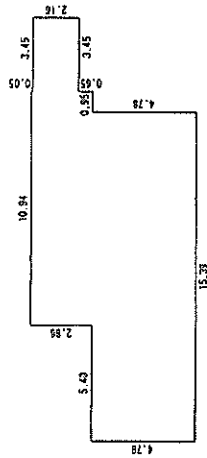
各階平面図

建物図面図

家屋番号 505-3

建物の所在 久留米市白山町字横机三505番地3、484番地4

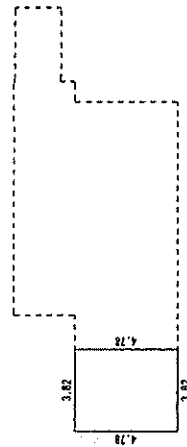
1階



求積表

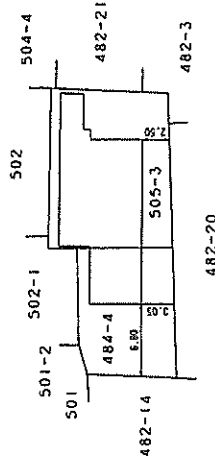
|              |   |                       |
|--------------|---|-----------------------|
| 15.39 × 4.78 | = | 73.5642               |
| 10.94 × 0.65 | = | 7.1110                |
| 14.39 × 2.16 | = | 31.0824               |
| 10.94 × 0.05 | = | 0.5470                |
| 合計           |   | 112.3046              |
| 床面積          |   | 112.30 m <sup>2</sup> |

2階



求積表

|             |   |                      |
|-------------|---|----------------------|
| 3.82 × 4.78 | = | 18.2596              |
| 合計          |   | 18.2596              |
| 床面積         |   | 18.25 m <sup>2</sup> |



作成者

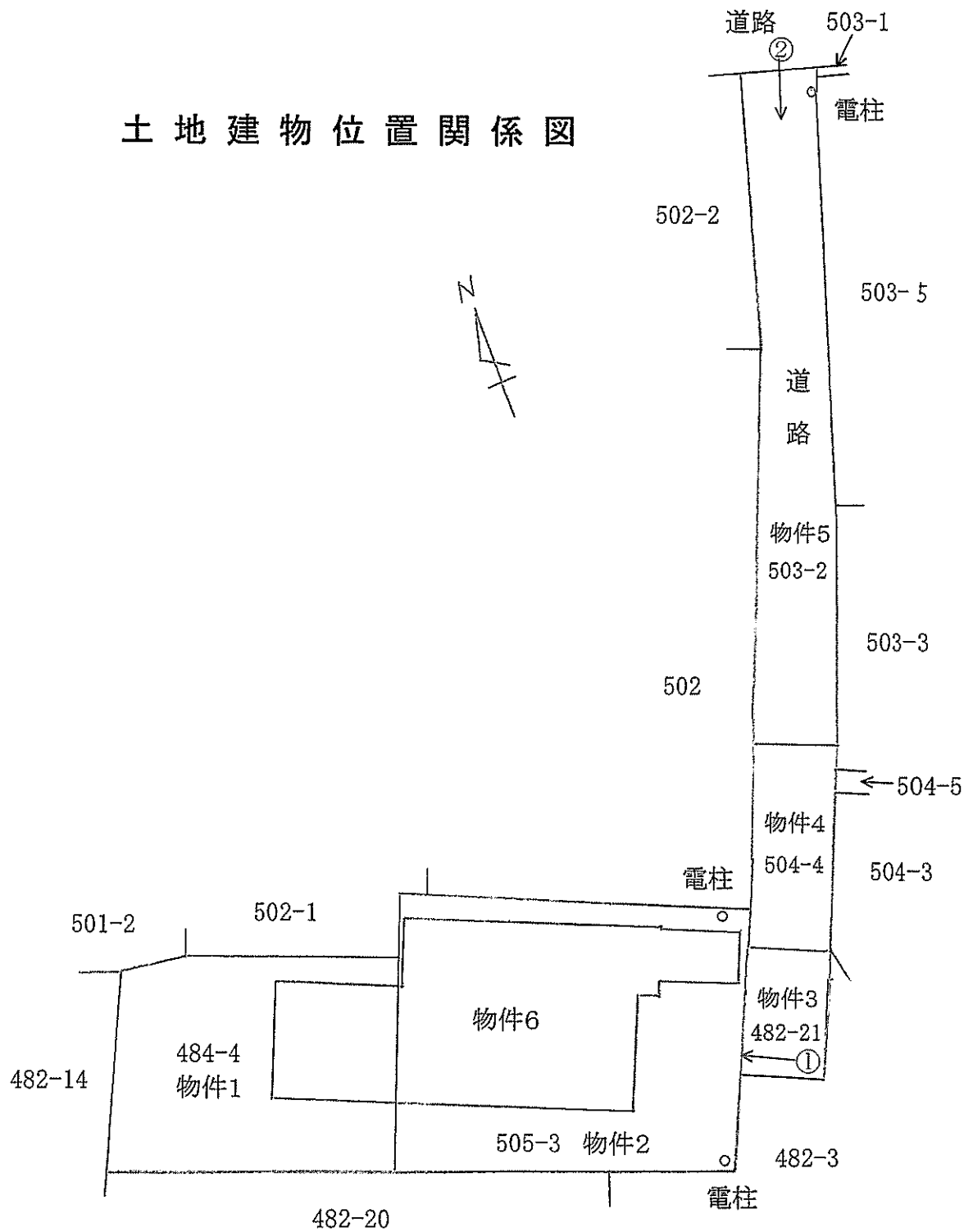
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

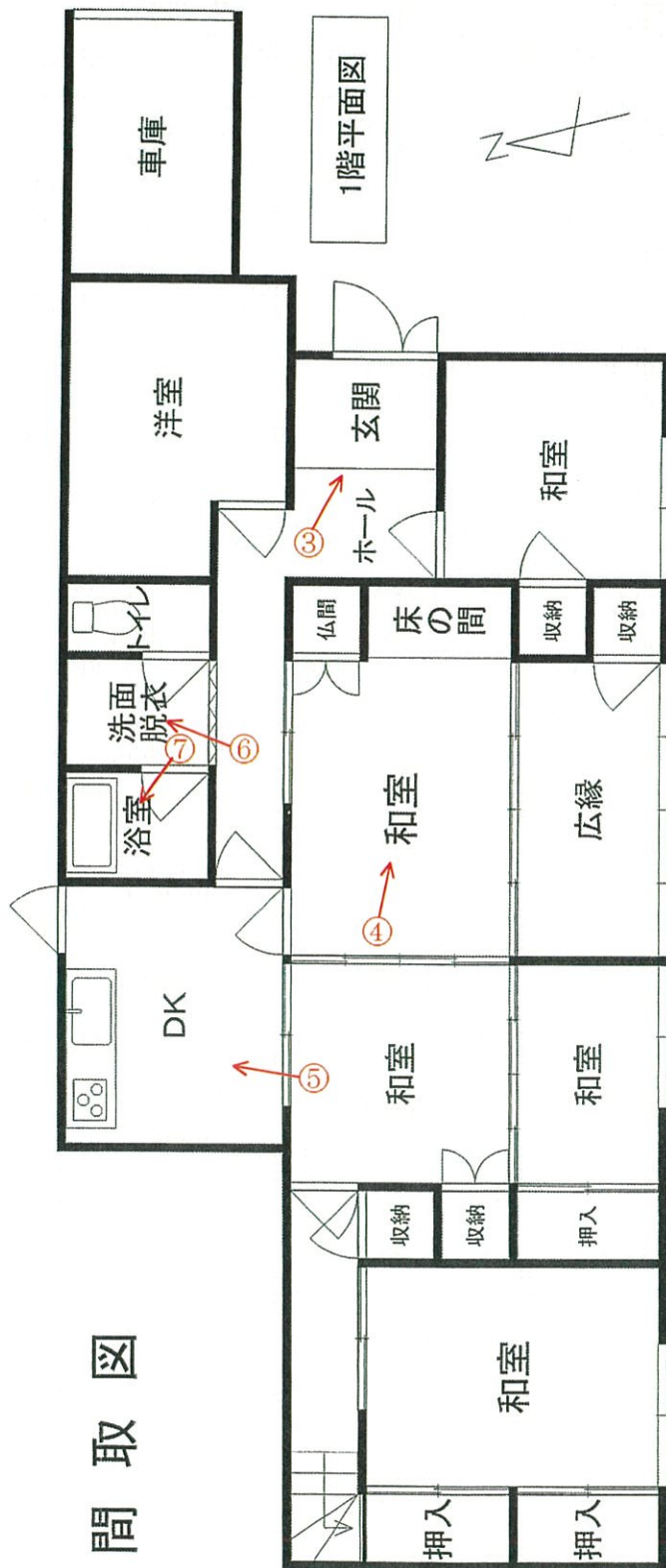
(福岡県土地家屋調査士会)

# 土地建物位置関係図

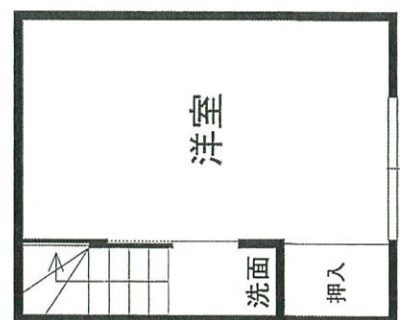


○→写真撮影位置・方向を示す

# 間取図



## 2階平面図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件 6 建物

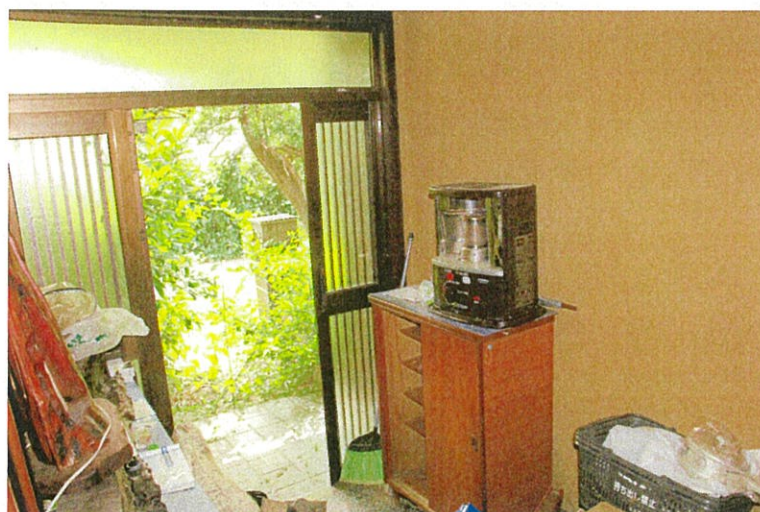


(写真 ② )

物件 3, 4, 5 土地



(写真 ③ )



玄関

(写真 ④ )



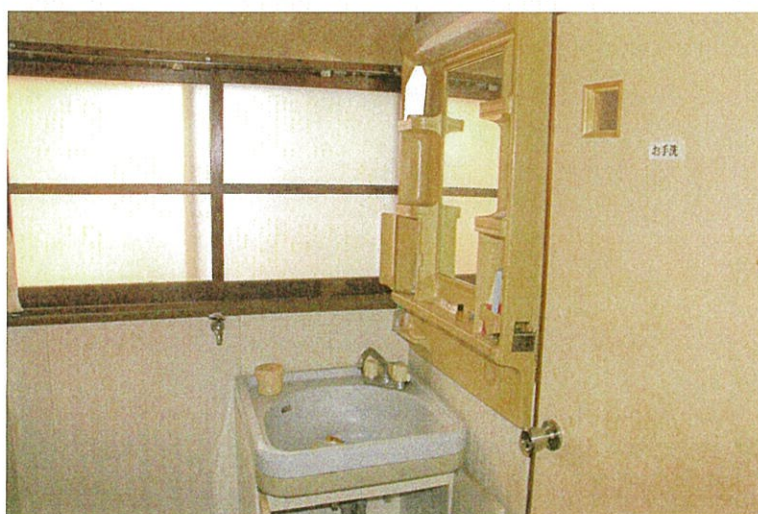
和室

(写真 ⑤ )



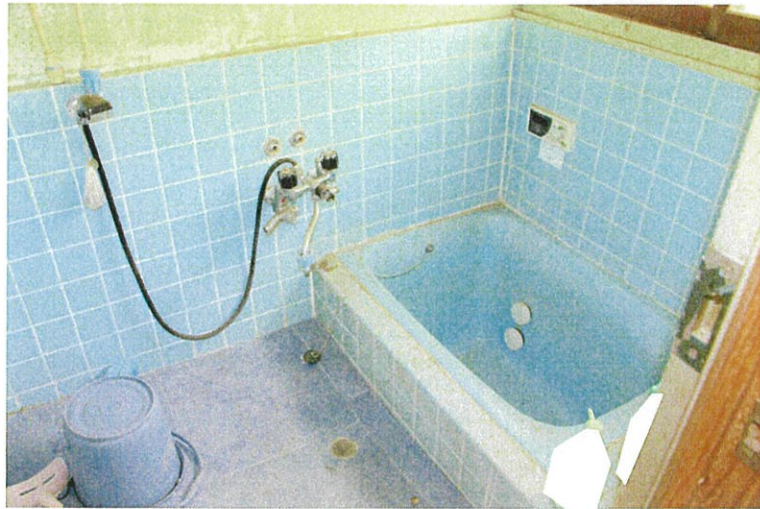
DK

(写真 ⑥ )



洗面脱衣

(写真 ⑦ )



浴室

令和 6 年（ケ）第 1 1 号  
令和 6 年 8 月 9 日 現 地 調 査  
令和 6 年 8 月 16 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

川 崎 耕 二 印

## 第 1 評価額

| 一 括 価 格     |             |
|-------------|-------------|
| 金5,910,000円 |             |
| 内 訳 価 格     |             |
| 物件 1 (土地)   | 金1,260,000円 |
| 物件 2 (土地)   | 金1,930,000円 |
| 物件 3 (土地)   | 金30,000円    |
| 物件 4 (土地)   | 金20,000円    |
| 物件 5 (土地)   | 金60,000円    |
| 物件 6 (建物)   | 金2,610,000円 |

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 6 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 , 2 の内訳価格は物件 6 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6 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に付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        | 久留米市白山町字横枕三<br>4 8 4 番 4<br>宅地<br>1 0 4 . 4 3 m <sup>2</sup>                    | 特記事項のとおり |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積        | 久留米市白山町字横枕三<br>5 0 5 番 3<br>宅地<br>1 6 0 . 0 9 m <sup>2</sup>                    | 特記事項のとおり |
| 3  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>共有者 | 久留米市白山町字横枕三<br>4 8 2 番 2 1<br>宅地<br>1 8 . 2 9 m <sup>2</sup><br>持分 2 分の 1       | 特記事項のとおり |
| 4  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>共有者 | 久留米市白山町字横枕三<br>5 0 4 番 4<br>宅地<br>2 7 . 4 4 m <sup>2</sup><br>持分 4 分の 1         | 特記事項のとおり |
| 5  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積<br>共有者 | 久留米市白山町字横枕三<br>5 0 3 番 2<br>宅地<br>1 0 6 . 2 8 m <sup>2</sup><br>持分 5 分の 1       | 特記事項のとおり |
| 6  | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造   | 久留米市白山町字横枕三<br>5 0 5 番地 3、4 8 4 番地 4<br>5 0 5 番 3<br>居宅<br>木造かわら・セメントかわらぶき 2 階建 | 特記事項のとおり |

|      |                                                                                                                               |                         |  |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--|
|      | 床面積                                                                                                                           | 1階 112.30㎡<br>2階 18.25㎡ |  |
| 番号   | 特 記 事 項                                                                                                                       |                         |  |
| 1～5  | 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、物件1, 2, 3, 4は地積測量図があり、その図面等と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。<br>②物件3～5は私道（共有持分）として利用されている。 |                         |  |
| 6    | ①ほぼ登記どおりである。                                                                                                                  |                         |  |
| 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1～5一体）

|                                          |                                                                      |                                                                                              |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位置・交通<br>(直線距離)                          | J R 鹿児島本線「久留米」駅の南方、約840m。<br>西鉄バス「本町四丁目」停留所の西方、約670m。<br>(別添「位置図」参照) |                                                                                              |
| 付近の状況                                    | 対象物件の所在する近隣は、一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域である。                                  |                                                                                              |
| 主な公法上の規制等<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<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防火規制<br>そ の 他                    | 市街化区域<br>準工業地域<br>60%<br>200%<br>建築基準法第22条指定区域<br>・大規模集客施設制限地区<br>・立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 |
| 画 地 条 件                                  | 物件1, 2は物件6建物の敷地で、物件3～5はこれに至る私道（共有持分）である。<br>物件1, 2の画地条件は下欄のとおりである。   |                                                                                              |
|                                          | 規 模<br>形 状<br>間 口<br>奥 行<br>接道関係                                     | 264.52㎡（合計登記地積）<br>不整形（別添「土地建物位置関係図」参照）<br>約6.5m<br>約26.5m<br>一方路                            |
| 接面道路の状況                                  | ・南東側で物件3～5からなる幅員約2.8～3.3mの舗装私道（共有持分）とほぼ等高に接面（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<br>ガス配管 : あり<br>下 水 道 : あり                                |                                                                                              |

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | <p>(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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常で費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 特 記 事 項 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・現地調査、過去の住宅地図、登記事項、官公署における公表資料等を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実とは認められなかった。</li> <li>・埋蔵文化財関係については、未調査地域であり、土木工事等にあたっては事前の照会を要する。</li> <li>・隣地との境界の状況は「現況調査報告書」記載のとおりである。</li> <li>・物件3～5からなる私道(共有持分)は、既述のように建築基準法上の道路ではない。なお、当該私道は北側で幅員約4mの舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路に該当)に接続されている。当該私道の建築基準法第43条第2項2号に基づく許可通路としての可能性(以下、法第43条通路判定と記載)について、久留米市建築指導課での聴取内容は次のとおりである。過去に法第43条通路判定がなされたことがある。許可を得るためには将来、幅員が4m以上になることが確実と見込まれることが必要となるが、過去のケースでは、当該私道の喉元部分(市道との接続部分)の画地(503番5等)について、幅員を4mとすることの承諾が得られていない。従って、建築審査会の同意(個別審査)を得る必要があるとのことである。詳細は買受希望者において、久留米市建築指導課で確認を要する。</li> </ul> |

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

| 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45年10月9日新築<br/>昭和55年構造変更・増築<br/>平成23年構造変更</p> <p>経過年数：約54年<br/>経済的全耐用年数：約25年<br/>経済的残存耐用年数：約0年</p>                         |
| 仕様               | <p>構造：木造2階建<br/>屋根：和瓦・セメント瓦葺<br/>外壁：モルタルリシン吹付ほか<br/>天井：敷目張天井、竿縁天井ほか<br/>床：タタミ、クッションフロアほか<br/>内壁：繊維壁、砂壁、ビニールクロス貼ほか<br/>設備：電気、都市ガス、給排水設備等</p> |
| 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            | <p>現況用途：居宅（空き家）<br/>間取り：別添「間取図」参照</p>                                                                                                       |
| 品等               | <p>使用資材：普通<br/>施工状態：普通</p>                                                                                                                  |
| 保守管理の状態          | <p>劣る</p> <p>（築後約54年を経過し老朽化している。廊下やタタミの床にたわみを感じられるところが多い。雨樋、雨戸等に破損が見られる等。）</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いため、使用可能かどうか不明である。</p> <p>・久留米市建築指導課での聴取では、建築当初の建築確認はあるが、その完了検査及びその後の増築時の建築確認等は見当たらないとのことである。</p>            |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 建付地等価格（物件1～5）

目的土地の建付地等価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地等価格<br>(円)<br>7×イ×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|---------|----------------------------|
| 1  | 42,600               | 0.75            | 104.43          | 0.90      | —       | 3,000,000                  |
| 2  | 42,600               | 0.75            | 160.09          | 0.90      | —       | 4,600,000                  |
| 3  | 42,600               | 0.10            | 18.29           | —         | 1/2     | 40,000                     |
| 4  | 42,600               | 0.10            | 27.44           | —         | 1/4     | 30,000                     |
| 5  | 42,600               | 0.10            | 106.28          | —         | 1/5     | 90,000                     |

【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）－15」の公示価格等を規準として  
査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ & & 100 & & 100 & & 100 & & \\ 53,700\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & = & 42,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

\*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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.10 & \times & 1.02 & \times & 1.10 & \times & 1.02 & = & 1.26 \end{array}$$

イ 個別格差：物件1,2…建替等にあたって建築基準法第43条通路判定の許可を得る必要があること及びその許可の取得リスクが存することの考慮-20、形状-3、間口狭小-3  
従って、 $0.80 \times 0.97 \times 0.97 = 0.75$

物件3～5…私道（共有持分）であることの考慮-90

ウ 地 積 ：登記数量による。

エ 建付減価 ：物件1，2は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6）

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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 6  | 175,000             | 130.55             | 0.03     | 690,000               |

ウ 現価率：

建物は築後約54年を経過しており、既に経済的全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（経済的全耐用年数満了後の経過年数、保守管理の状態等を考慮）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\ \text{物件6} & 0.05 & \times & (1-0.40) & = & 0.03 \end{array}$$

## 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  | 3,000,000         | 0.40          | 法定地上権 | 1,200,000              |
| 2  | 4,600,000         | 0.40          | 法定地上権 | 1,840,000              |
|    |                   |               | 計     | 3,040,000              |

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、その割合を上記のように査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号 | 基礎となる<br>価格 (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<br>場修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|----------------------|------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------|
| 1  | 3,000,000            | －1,200,000                   |                 | 1.00           | 0.70            | 1,260,000                 |
| 2  | 4,600,000            | －1,840,000                   |                 | 1.00           | 0.70            | 1,930,000                 |
| 3  | 40,000               | －                            | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 30,000                    |
| 4  | 30,000               | －                            | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 20,000                    |
| 5  | 90,000               | －                            | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 60,000                    |
| 6  | 690,000              | ＋3,040,000                   | 1.00            | 1.00           | 0.70            | 2,610,000                 |
| 計  | 8,450,000            | 一括価格(合計)                     |                 |                |                 | 5,910,000                 |

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：修正の必要はない。

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）－１５」

所在：久留米市京町字 7 丁目 2 6 4 番 9 外

住居表示：住居表示未実施

価格：53,700 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価格時点：令和 5 年 7 月 1 日

地積：206 ㎡

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

接面街路：南西側幅員約 4.2m 市道

供給処理施設：上水道あり、下水道あり、ガス配管（都市ガス）あり

位置：ＪＲ 鹿児島本線「久留米」駅の南西方、道路距離約 500m

用途指定等：市街化区域

第一種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

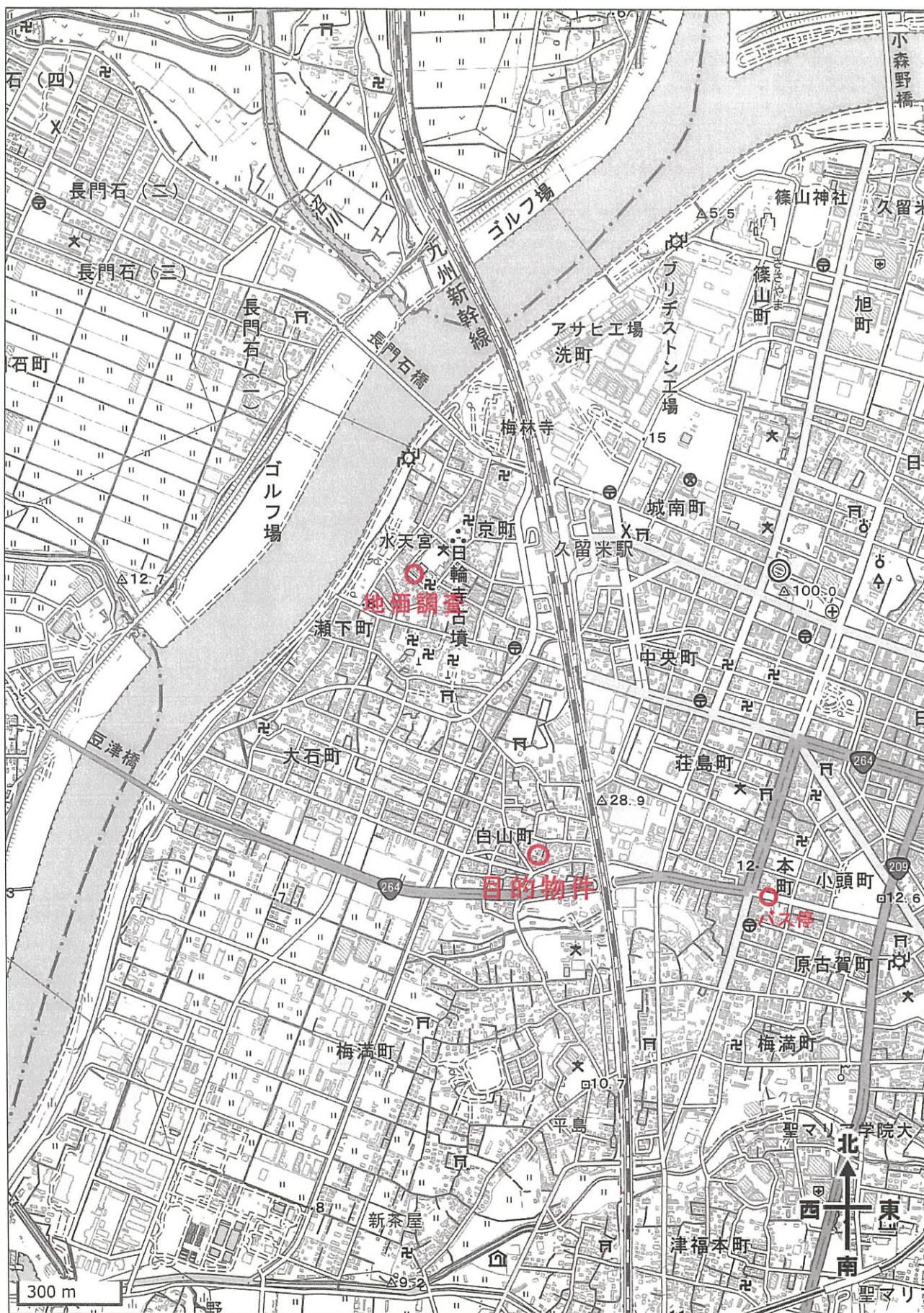
準防火地域

## 第 7 附属資料の表示

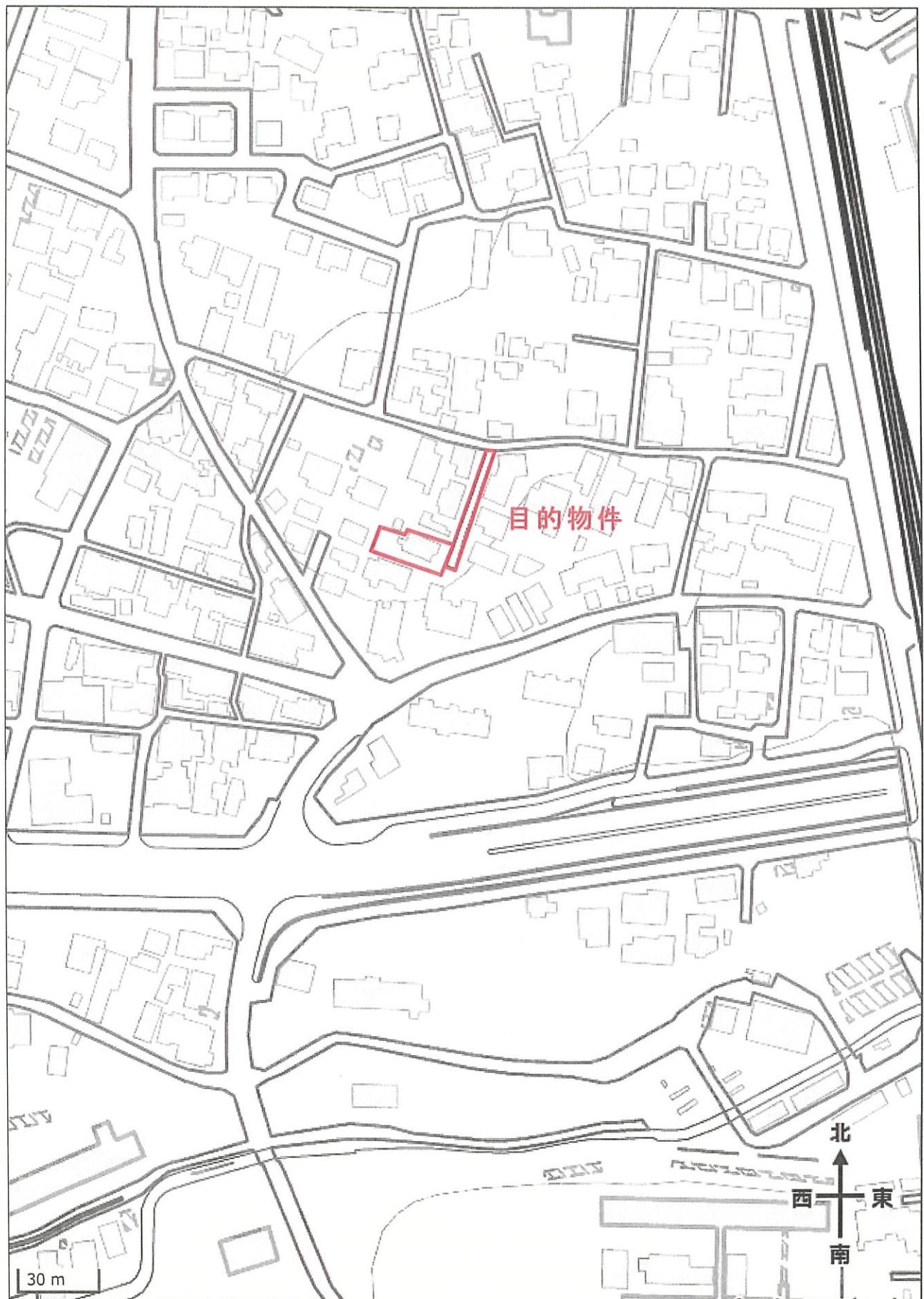
|                 |     |
|-----------------|-----|
| 1 位置図           | 2 葉 |
| 2 公図（写）         | 2 葉 |
| 3 地積測量図（写）      | 4 葉 |
| 4 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 5 土地建物位置関係図     | 1 葉 |
| 6 間取図           | 1 葉 |
| 7 現況写真          | 3 葉 |

（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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用