

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日 野 航 介

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

### 記

入札期間	令和 8年 7月 1日から 令和 8年 7月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月15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 8年 7月29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 8年 6月16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    | 久留米市津福今町字瓢山                      |
|   | 地 番    | 670番3                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 179.21平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 久留米市津福今町字瓢山                      |
|   | 地 番    | 671番9                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 74.39平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 久留米市津福今町字瓢山670番地3、671番地9         |
|   | 家屋 番号  | 670番3                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 88.41平方メートル<br>2階 45.60平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫・物置                            |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 33.06平方メートル<br>2階 33.06平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 3月18日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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    | 久留米市津福今町字瓢山                      |
|   | 地 番    | 670番3                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 179.21平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 久留米市津福今町字瓢山                      |
|   | 地 番    | 671番9                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 74.39平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 久留米市津福今町字瓢山670番地3、671番地9         |
|   | 家屋 番号  | 670番3                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 88.41平方メートル<br>2階 45.60平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫・物置                            |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 33.06平方メートル<br>2階 33.06平方メートル |



令和 7年(カ)第33号  
令和 7年12月 9日受理  
令和 8年 1月20日提出  
その1 (物件1～3)

## 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    | 久留米市津福今町字瓢山                      |
|   | 地 番    | 670番3                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 179.21平方メートル                     |
| 2 | 所 在    | 久留米市津福今町字瓢山                      |
|   | 地 番    | 671番9                            |
|   | 地 目    | 宅地                               |
|   | 地 積    | 74.39平方メートル                      |
| 3 | 所 在    | 久留米市津福今町字瓢山670番地3、671番地9         |
|   | 家屋 番号  | 670番3                            |
|   | 種 類    | 居宅                               |
|   | 構 造    | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積  | 1階 88.41平方メートル<br>2階 45.60平方メートル |
|   | (附属建物) |                                  |
|   | 符 号    | 1                                |
|   | 種 類    | 車庫・物置                            |
|   | 構 造    | 木造かわらぶき2階建                       |
|   | 床 面 積  | 1階 33.06平方メートル<br>2階 33.06平方メートル |

不動産の表示	「物件目録（物件1～3）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件1, 2
現況地目	■宅地（物件1, 2） □公衆用道路（物件） □
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり ■建物図面（各階平面図）のとおり □建物配置図のとおり □
占有者及び占有状況	■破産管財人A □その他の者 破産管財人Aが法律上の権限に基づき、管理・占有している。  □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物（目的外建物）	■ない □ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）
その他の事項	
建物	物件3
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる（□主である建物 □附属建物）。 □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■破産管財人A □その他の者 破産管財人Aが法律上の権限に基づき、管理・占有している。  □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
その他の事項	■Cが上記破産管財人の管理のもとに居住している。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産者)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には、私の次女の配偶者Cが、次女ら家族と共に居住しています。</li> <li>2 本件土地建物の現状については、私は退去してから時間が経ちますので詳細は分かりません。</li> </ol>
■ Cの配偶者 (Bの次女)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物の主である建物には、私の配偶者Cが私達家族と共に居住しています。</li> <li>2 本件建物の附属建物は、1階は車庫、2階は物置です。昨年中頃まで、2階で、母が、美容室を営んでいました。現在では、営業はしていませんので物置になっています。</li> <li>3 本件建物の主である建物は、雨漏りがあり、風雨の強い時には洗面器等の水入れが必要になります。白蟻被害はないと思います。その他、特に破損箇所はありません。</li> <li>4 生活用水は市の上下水道です。熱源はLPガスです。</li> <li>5 本件建物の主である建物内で、以前、犬1匹を飼っていました。</li> <li>6 本件土地建物内に存する物は私達家族の所有です。</li> <li>7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li> </ol>
■破産者B破産管財人弁護士A	<p>令和8年1月15日電話要旨</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 当職は、破産者Bさんの破産管財人を務める弁護士です。</li> <li>2 破産者Bさんの破産手続は、昨年12月に開始決定がなされ、本件土地建物は当職が管理中です。</li> <li>3 本件建物への破産者Bさんの次女の配偶者Cさんらの居住を認めています。賃料を貰っている事はなく無償です。勿論、売却等で退去が必要な場合があることは伝えていきます。</li> </ol>

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)  
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番670番4等）に接道している。
- 2 (形状等)  
本件土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)  
本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)  
目的外物件として電柱が存する。
- 5 (損傷等)  
関係人の陳述のとおり、雨漏り痕が存する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月9日 (火) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求 (久留米市役所)
R7年12月10日 (水) 9:10-9:20	福岡法務局久留米支局	公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年12月11日 (木) 15:00-15:30	物件所在地	所在確認, 立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R8年1月7日 (水) 13:50-13:55	所有者住所地	破産者Bと面談 (占有状況等確認)
R8年1月7日 (水) 14:55-15:30	物件所在地	立入調査, 関係人と面談及び写真撮影
R8年1月15日 (木) 15:45-15:50	執行官室	破産管財人事務所に架電 (管財手続状況確認)
R 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



670-8  
671-1  
671-10  
671-11  
671-12  
673-27  
673-28  
673-29  
673-30  
673-31  
673-32  
673-33  
673-34  
673-35  
673-36  
675-7  
675-10  
675-30  
675-46  
675-54  
675-39  
675-39  
675-5  
675-38  
675-9  
675-50  
675-50  
675-65  
675-14  
675-20  
675-53  
675-1  
673-53  
673-44  
673-55  
673-58  
673-59  
673-47  
673-52  
673-50  
673-60  
673-70  
669-9  
669-8  
668-23

登記年月日：平成7年10月2日

公用

619371

前番 671-1 後・新  
671-9-671-10 671-1  
671-11-671-12

地積測量図

土地の所在 久留米市津福今町字瓢山

H7.10.2

測点名	X	Y	Y度	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
XC1B2	97.606	75.591	75.591	-20.165	-1968.224990
K157	100.519	75.944	75.944	21.089	2119.845191
XC178	97.892	96.680	96.680	20.165	1973.992180
XC177	93.737	96.109	96.109	-21.089	-1976.819593
			併面積	併面積	
			74.3963940	74.3963940	

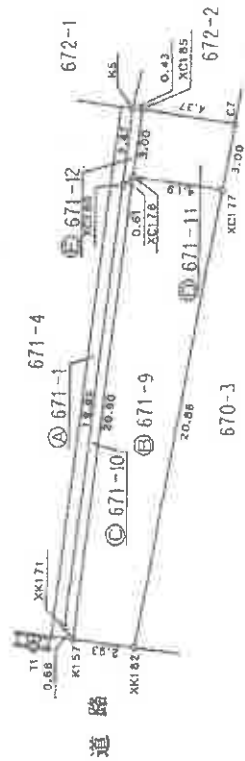
測点名	X	Y	Y度	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
K157	93.737	75.591	75.591	-20.192	-2029.679648
XC171	100.923	76.448	76.448	20.169	2055.700587
XC1B0	98.379	96.313	96.313	20.192	1986.488768
XC178	97.892	96.680	96.680	-20.369	-1993.962148
			併面積	併面積	
			18.527559	18.527559	
			併面積	併面積	
			9.2637795	9.2637795	

測点名	X	Y	Y度	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
XC177	93.737	96.109	96.109	-2.381	-223.187797
XC178	97.892	96.680	96.680	3.547	347.222924
XC1B5	97.515	99.656	99.656	2.381	232.183215
C7	93.181	99.081	99.081	-3.547	-330.513007
			併面積	併面積	
			25.705335	25.705335	
			併面積	併面積	
			12.8526675	12.8526675	

測点名	X	Y	Y度	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
XC178	97.892	96.680	96.680	-3.343	-327.252956
XC1B0	98.379	96.313	96.313	3.035	298.580265
K5	97.942	99.715	99.715	3.343	327.420108
XC1B5	97.515	99.656	99.656	-3.035	-295.958025
			併面積	併面積	
			2.789390	2.789390	
			併面積	併面積	
			1.3946950	1.3946950	

測点名	X	Y	Y度	併面積
XC177-9	107.5235875	102.372	102.372	107.5235875
合計面積	97.0075360	130.801	130.801	97.0075360
併面積	9.6160515	100.923	100.923	9.6160515
併面積	9.161	97.942	97.942	9.161

測点名	X	Y	Y度	併面積	方向	距離
T1	102.372	75.520	75.520	102.372		
T2	130.801	79.113	79.113	130.801	7-00-17	28.64
XC171	100.923	76.488	76.488	100.923	149-04-37	1.69
K5	97.942	99.715	99.715	1100-25-04	24.50	



○ ——— コンクリート杭埋設線  
K ——— 金属プレート埋設線(アーカー式)

申請人

(平成 7 年 9 月 28日作成)

製作者

縮尺 1/250

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 12 月 10 日

福岡支局 久留米支局

登記官

登記年月日 令和元年5月27日

公用

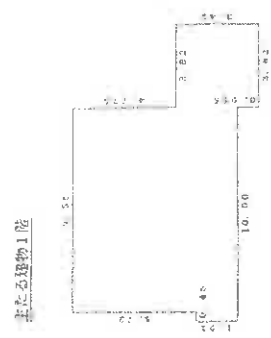
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年12月10日 福岡法務局久留米支局 登記官

# 各階平面図

家屋番号 670番3

建築物の所在 久留米市津福今町字瓢山670番地3、671番地9

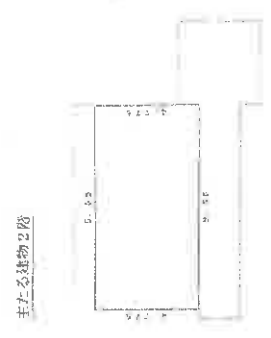
建築物平面図



水積算

0.500 x 1.910	=	0.95500
9.550 x 7.940	=	72.95300
3.320 x 3.820	=	14.59240
計		88.49940

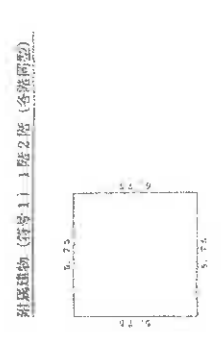
床面積 88.49 m<sup>2</sup>



水積算

9.550 x 4.775	=	45.60125
---------------	---	----------

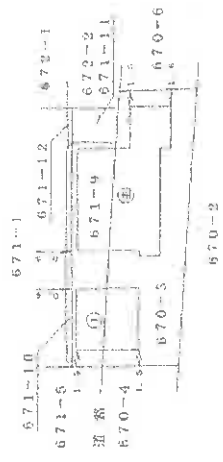
床面積 45.60 m<sup>2</sup>



水積算

5.750 x 5.750	=	33.06250
---------------	---	----------

床面積 33.06 m<sup>2</sup>



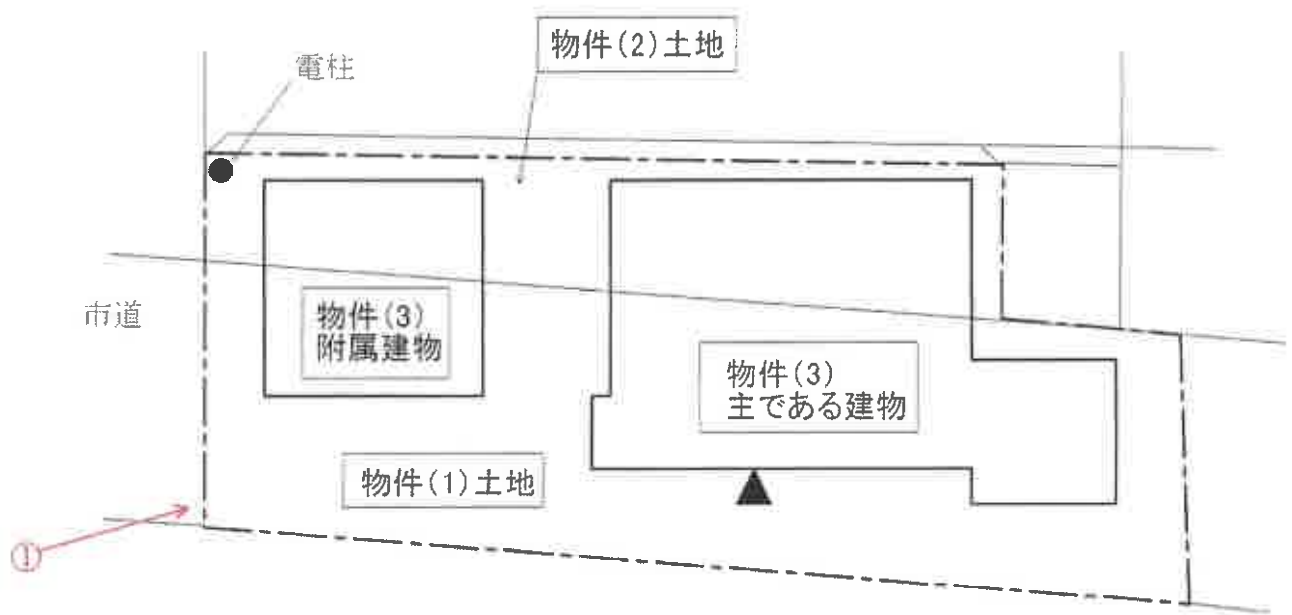
作成者

(令和31年 5月23日作成)

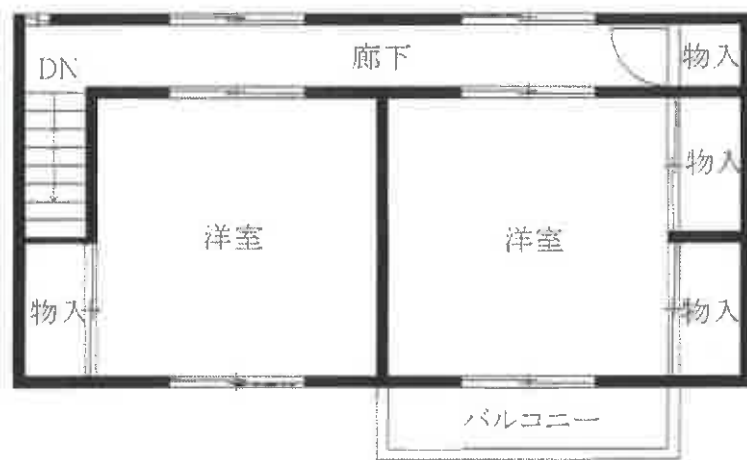
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



2階

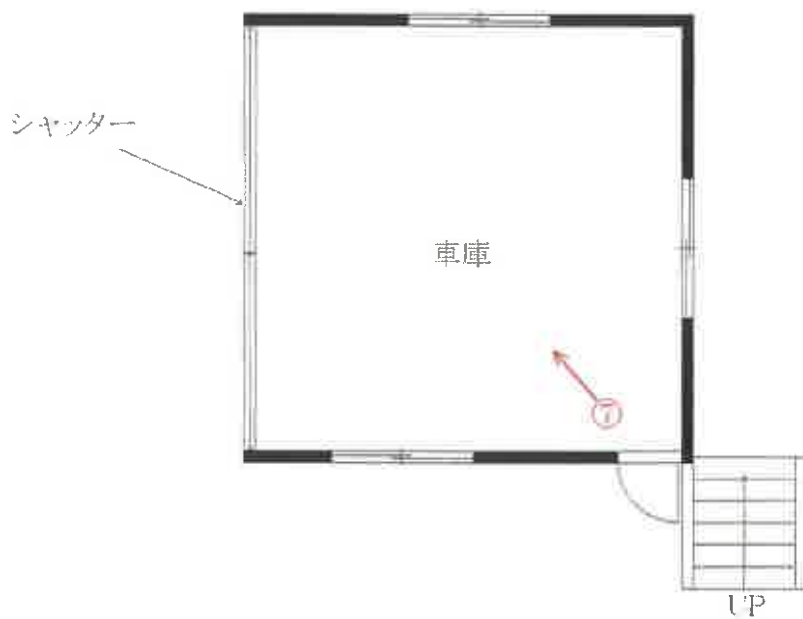


1階

○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

(1 2 枚目)

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件3 附属建物符号1 物件3 主である建物



(写真 ② )



(写真 ③ )



(写真 ④ )



(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )



(写真 ⑦ )



(写真 ⑧ )



令和7年(ケ)第33号  
令和8年1月7日現地調査  
令和8年1月13日評価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

(その1)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,450,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,450,000 円
物件2 (土地)	金 1,440,000 円
物件3 (建物)	金 3,560,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	久留米市津福今町字瓢山 670 番 3 宅地 179.21 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 地目 地積	久留米市津福今町字瓢山 671 番 9 宅地 74.39 m <sup>2</sup>	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積  (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	久留米市津福今町字瓢山 670番地3、671番地9 670 番 3 居宅 木造瓦葺 2階建 1階 88.41 m <sup>2</sup> 2階 45.60 m <sup>2</sup>  1 車庫・物置 木造かわらぶき 2階建 1階 33.06 m <sup>2</sup> 2階 33.06 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		
1・2	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。		
住居表示	住居表示未実施		

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1・2一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「津福」駅の南東方、約1.1km。 西鉄バス「津福新堀」停留所の南西方、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2.8km前後に位置する郊外の住宅地域である。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	建築基準法22条区域
	その他の規制	—
画地条件	地積	253.60㎡ (合計登記地積)
	形状	ほぼ整形 (概ね建物図面のとおり)
	間口	約10m
	奥行	約26m
	接道関係	一方路
	その他	—
接面道路の状況	西側で幅員約4.2m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 : あり (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「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。 ・電柱が存する。	

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成8年4月9日 新築 経過年数：約 30 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：サイディングボード張りほか 天井：化粧合板張り ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：特記なし
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：5DK （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	劣る （雨漏り跡、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	・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。

## 2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	附属建物
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10年月日不詳 新築 経過年数：約 28 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 外壁：サイディングボード張りほか 天井：化粧石膏ボード、あらわし ほか 床：フローリング、タタミ、コンクリート ほか 内壁：ビニールクロス貼、あらわし ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：特記なし
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：車庫・物置 間取り：（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 （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	・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。

## 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・2）

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	56,400	1.00	179.21	0.75	7,580,000
2	56,400	1.00	74.39	0.75	3,150,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。（以下同じ）

ア 標準画地価格：標準地「久留米-36」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,300\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 56,400\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇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  
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

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。  
建物解体費と土地価格との関係から、減価率を▲25%と査定した。

(2) 建物価格 (物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	175,000	134.01	0.04	940,000
附属建物	120,000	66.12	0.05	400,000
合計				1,340,000

ウ 現価率：(査定)

物件3 (主である建物) は、建築後約30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 (-30%) を施して現価率を査定した。

附属建物は、建築後約28年を経過し経済的全耐用年数はすでに満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正 (-10%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ \text{物件3} & 0.05 & \times (1 - 0.3) & = & 0.04 \end{array}$$

附属建物

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ & & & & \text{現価率} \\ & 0.05 & \times (1 - 0.1) & = & 0.05 \end{array}$$

## 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 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,580,000	0.35	法定地上権	2,650,000
2	3,150,000	0.35	法定地上権	1,100,000
計				3,750,000

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 (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	7,580,000	－ 2,650,000		1.00	0.70	3,450,000
2	3,150,000	－ 1,100,000		1.00	0.70	1,440,000
3	1,340,000	＋ 3,750,000	1.00	1.00	0.70	3,560,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						8,450,000

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

地価公示価格：標準地「久留米-36」  
所在：久留米市津福今町字新堀213番5外  
価格：55,300 円/㎡（対前年変動率 1.5%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：208 ㎡  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域  
接面街路：東側幅員約4m市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：西鉄天神大牟田線「津福」駅の南東方、道路距離1.1km。  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

## 第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 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