

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 橋 口 聖 史

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7 年 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

2 所	在	久留米市安武町武島字井釜口
地	番	3 1 4 0 番 6
地	目	宅地
地	積	1 9 8 . 5 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年11月15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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記（種類 事務所・倉庫、構造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建、床面積 1階約45平方メートル 2階約30平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号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 その他買受への参考となる事項

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

2 所 在	久留米市安武町武島字井釜口
地 番	3 1 4 0 番 6
地 目	宅地
地 積	1 9 8 . 5 3 平方メートル



令和 6 年(分)第 16 号
令和 6 年 9 月 24 日受理
令和 6 年 10 月 23 日提出
その 2 (物件 2)

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 久留米市安武町武島字井釜口
 地 番 3 1 4 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル

2 所 在 久留米市安武町武島字井釜口
 地 番 3 1 4 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 . 5 3 平方メートル

3 所 在 久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番地 5
 家屋 番号 3 1 4 0 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 2 5 平方メートル
 2 階 7 8 . 2 5 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件2）」のとおり			
住 居 表 示	（住居表示未実施）			
土 地	物件2			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐			
形 状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり ☐			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
そ の 他 の 事 項	目的外物件として電柱が存する。			
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]			
建 物 （ 目 的 外 建 物 ）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件2土地関係)	
所 在	久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番 6
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■事務所・倉庫 □
構 造	木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 4 5 m ² 2 階 約 3 0 m ²
所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
建 築 時 期	■平成13年12月ころ □不明
建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
そ の 他 の 事 項	

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	1 本件土地には、私が、平成13年頃に建てた事務所・倉庫が存します。登記の有無は覚えていません。 2 上記1建物は、私が営む岡村電気工事の事務所等として使用しています。建物に存する看板には有限会社と表示していますが、現在では、有限会社は清算しており、工事業は私個人で営んでいます。 3 上記1建物内で、令和4年5月に、土地共有者であった私の息子が不自然死しています。詳細はお話出来ません。 4 上記1建物は、破損は特にありません。 5 上記1建物では市の水道と電気が使用できます。 6 上記1建物内に存する物は全て私の所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件土地と東側の隣地（地番3140番5）は、私の所有なので境界を明確に区切ることなく使用しています。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地の占有状況は、宅地として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が目的外建物を本件土地上に所有して宅地として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番3140番7）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、境界標が存在した。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。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年9月24日（火） 10：05－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R6年9月24日（火） 10：40－10：50	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9月24日（火） 13：55－14：10	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書等投函及び写真撮影
R6年10月4日（ ^金 火） 13：40－14：00	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
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので，立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，立会人 を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

イ 2445 ハ 2694-2 ホ 2709-2 ニ 5588 リ 5592-8 ル 2723-2
□ 2692 ニ 2695-2 ヘ 3156-3 5592-4 ス 2723-1 つづく (座標値種別：図上測定) -50161.108



-50411.108 (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) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kuamamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	久留米市安武町武島字井釜口				地番	3140番5			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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	昭和36年12月				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9月24日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

7 2724-3
7 2724-4

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9月24日 福岡法務局久留米支局

令和6年9月24日

福岡法務局久留米支局

ଅନ୍ତର୍ଜାତୀୟ

(9枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 9-2

613650

H12.6.5

登記年月日：平成12年6月5日

前 3140 卷·新

地積測量圖

地番

久留米市安武町武島字井釜口

期次	31.40-5	父 配 種	Y 座 標	$Y_{0.5} - Y_{0.1}$	$\bar{X} \cdot (Y_{0.5} - Y_{0.1})$
P1160	32941.530		-50074.388	-5.351	-20921.1657030
P1161	32945.224		-50069.756	-5.691	-20921.1657030
P1162	32949.257		-50059.007	-12.591	-41811.71587
P1163	32947.531		-50057.065	-2.717	-8951.8441727
P1164	32948.875		-50060.724	-6.340	-8958.3246500
P1167	32937.657		-50063.405	-14.254	-44983.2738448
		低 置 埋			399.064626
		高 置 埋			1.95533130
		低 置 埋			1.0052341

地 号	3140-6	X	Y	$V_{01}-V_{02}$	X_0 (Y ₀₁ -Y ₀₂)
P158		2914.530	-5007.988	-17.371	-5107.30510
P159		3294.525	-5008.093	17.113	-5035.44225
P160		3295.057	-5008.131	17.337	-5035.44009
P161		3295.224	-5008.756	17.113	-5035.16032
佐	面			面	37.06206
地	相			相	1.85301030
					1.85301030

地 区 名 称	03140-7	X	Y	$\bar{Y}_{0-1}-Y_{0-1}$	$X_{0-1}-Y_{0-1}$
烟台	3240.84	-	-500.08	67.6	-3839.25
威海	3244.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
日照	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
临沂	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
德州	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
聊城	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
菏泽	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
济宁	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
泰安	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
莱芜	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
淄博	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
潍坊	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
青岛	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
烟台	3240.84	-	-500.08	67.6	-3839.25
威海	3244.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
日照	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
临沂	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
德州	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
聊城	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
菏泽	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
济宁	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
泰安	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
莱芜	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
淄博	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
潍坊	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25
青岛	3245.54	-	-500.74	99.3	-3839.25

例	変	13140-B	Y	Y ₀ -Y ₀₋₁	X ₀ -(Y ₀ -1-Y ₀₋₁)
1	変	3266	0.47	-0.032	2460.52
2	変	3265	0.55	-0.087	2459.93
3	変	3245	0.77	-0.227	2459.70
4	変	3245	0.91	-0.367	2459.33
5	変	3246	0.74	-0.227	2459.00
6	変	3246	0.74	-0.227	2458.77
7	変	3246	0.74	-0.227	2458.54
8	変	3246	0.74	-0.227	2458.31
9	変	3246	0.74	-0.227	2458.08
10	変	3246	0.74	-0.227	2457.85
11	変	3246	0.74	-0.227	2457.62
12	変	3246	0.74	-0.227	2457.39
13	変	3246	0.74	-0.227	2457.16
14	変	3246	0.74	-0.227	2456.93
15	変	3246	0.74	-0.227	2456.70
16	変	3246	0.74	-0.227	2456.47
17	変	3246	0.74	-0.227	2456.24
18	変	3246	0.74	-0.227	2456.01
19	変	3246	0.74	-0.227	2455.78
20	変	3246	0.74	-0.227	2455.55
21	変	3246	0.74	-0.227	2455.32
22	変	3246	0.74	-0.227	2455.09
23	変	3246	0.74	-0.227	2454.86
24	変	3246	0.74	-0.227	2454.63
25	変	3246	0.74	-0.227	2454.40
26	変	3246	0.74	-0.227	2454.17
27	変	3246	0.74	-0.227	2453.94
28	変	3246	0.74	-0.227	2453.71
29	変	3246	0.74	-0.227	2453.48
30	変	3246	0.74	-0.227	2453.25
31	変	3246	0.74	-0.227	2453.02
32	変	3246	0.74	-0.227	2452.79
33	変	3246	0.74	-0.227	2452.56
34	変	3246	0.74	-0.227	2452.33
35	変	3246	0.74	-0.227	2452.10
36	変	3246	0.74	-0.227	2451.87
37	変	3246	0.74	-0.227	2451.64
38	変	3246	0.74	-0.227	2451.41
39	変	3246	0.74	-0.227	2451.18
40	変	3246	0.74	-0.227	2450.95
41	変	3246	0.74	-0.227	2450.72
42	変	3246	0.74	-0.227	2450.49
43	変	3246	0.74	-0.227	2450.26
44	変	3246	0.74	-0.227	2450.03
45	変	3246	0.74	-0.227	2449.80
46	変	3246	0.74	-0.227	2449.57
47	変	3246	0.74	-0.227	2449.34
48	変	3246	0.74	-0.227	2449.11
49	変	3246	0.74	-0.227	2448.88
50	変	3246	0.74	-0.227	2448.65
51	変	3246	0.74	-0.227	2448.42
52	変	3246	0.74	-0.227	2448.19
53	変	3246	0.74	-0.227	2447.96
54	変	3246	0.74	-0.227	2447.73
55	変	3246	0.74	-0.227	2447.50
56	変	3246	0.74	-0.227	2447.27
57	変	3246	0.74	-0.227	2447.04
58	変	3246	0.74	-0.227	2446.81
59	変	3246	0.74	-0.227	2446.58
60	変	3246	0.74	-0.227	2446.35
61	変	3246	0.7		

地 名	3140-9	Y	Y ₀₁ -Y ₀₋₁	Y ₀₁ -Y ₀₋₁	Y ₀₁ -Y ₀₋₁
酒 名	X	度 数	度 数	度 数	度 数
1178	3249.91	—0100.10	16.88	55458.25	58348
1179	3245.55	—0087.093	1.434	37496.70	4730
1180	3240.84	—0086.676	—5.73	91496.6	15192
1177	3238.14	—0082.876	—6.124	53097.32	15136
1170	3232.21	—0104.800	—1.105	5597.12	23155
1119	3235.242	—0103.581	4.650	15446.6	24800
			度 数	度 数	度 数
			240.7	55065	575
			度 数	度 数	度 数
			240.7	55065	575

土地家屋調査士
製作者

(平成12年5月29日作製)

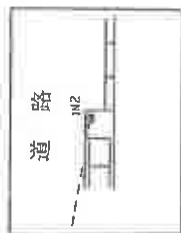
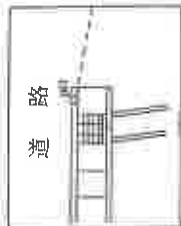
調査士会)

申請人

尺蠖

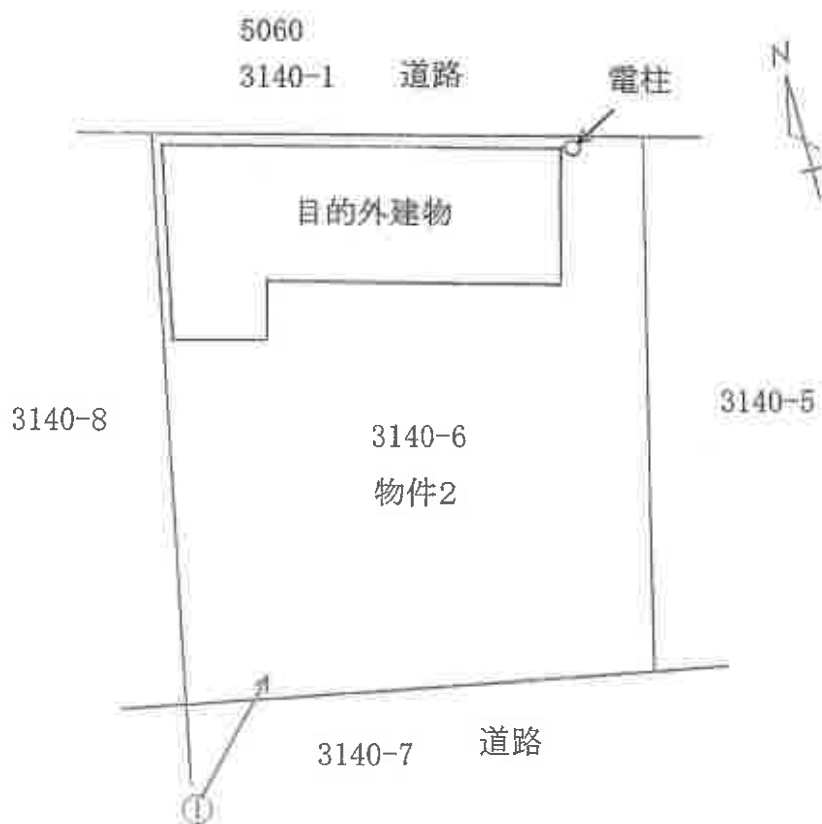
32

引照点 (金屬標真子ウ) 引照点 (金屬標真子ウ)



3139

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



令和 6 年（ケ）第 1 6 号
令和 6 年10月4日現地調査
令和 6 年10月31日評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

その 2（物件 2）

評価人 不動産鑑定士

川 崎 耕 印

第 1 評価額

物件 2 (土地)	金 570,000 円
-----------	-------------

上記評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番 6 宅地 1 9 8 . 5 3 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
2	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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ②目的土地には下記の未登記目的外建物がある。 種 類 事務所・倉庫 構 造 木・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 床面積 1 階 約 4 5 m² 2 階 約 3 0 m² ③その他は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2）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「安武」駅の北西方、約3.0km。 西鉄バス「安武学校前」停留所の北西方、約1.6km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、市街化調整区域内にあって平成12, 3年頃に開発された6区画からなるミニ分譲住宅地である。4区画は未だ空地のままである。周辺は農家住宅からなり農地が広がっている地域である。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 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	規模 形状 間口 奥行 接道関係	198.53㎡(登記地積) ほぼ長方形(別添「地積測量図(写)」参照) 約13m 約15m 二方路
接面道路の状況	・南西側で幅員約5mの舗装道路と等高～0.6m程度高位に接面(建築基準法第43条第2項2号の許可通路に該当)。 ・北東側で幅員約4.3mの舗装市道と1m弱程度高位に接面(建築基準法第42条第2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(引き込み可)	

	(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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。
特 記 事 項	・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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財関係については、開発の際に調査済みであり遺跡がないことを確認している。したがって、土木工事等に当たっての手續は不要とのことである。 ・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。 ・南西側の道路は市所有であるが、市道認定はされていない。 ・北東側市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、前面幅員が4 m以上でありセットバックは生じないと判断される。 ・目的土地はいわゆる既存宅地の要件に該当しているようであり、開発行為を伴わないものは第二種住居専用地域内で建築できるものが建築可能である。詳細は久留米市建築指導課で確認を要する。 ・目的土地上には第3目的物件の特記事項欄記載の未登記目的外建物がある。所有者は土地所有者で、建築時期は平成13年12月頃である。なお、同建物内で令和4年5月に不自然死があったとのことである。詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・目的土地内には下水道の公共ますは設置されていない。公共ますの設置については久留米市下水道整備課との協議を要する。(久留米市下水道整備課で聴取) ・上水道は目的土地内に引き込まれているが、目的外建物には供給されていないようだとのことである。(久留米市上水道整備課で聴取)

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
2	15,400	1.01	198.53	0.90	2,780,000

【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「久留米ー18」の公示価格等を規準として査定した。なお、本件では南西側道路から出入りしているので、標準画地を南西側道路沿いに想定して、その標準画地価格を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 101 & & 100 & & 100 & & \\
 22,200\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{146} & = & 15,400\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 1.07 & \times & 1.05 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.46
 \end{array}$$

イ 個別格差：二方路+1

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
2	2,780,000	0.35	法定地上権	970,000

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 価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
2	2,780,000	-970,000		0.45	0.70	570,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：対抗力のある土地利用権が付着する「底地のみ」の売却であること(-30)、目的外建物内で不自然死がまっていること(-20)、市街化調整区域内の物件で市場流通性に劣ること(-20)、を考慮した市場性修正を行った。

したがって、 $0.70 \times 0.80 \times 0.80 = 0.45$

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－１８」

所在：久留米市安武町武島字北火焼四 7 6 6 番 2

住居表示：住居表示未実施

価格：22,200円/㎡（対前年変動率 0.9%）

価格時点：令和6年1月1日

地積：430㎡

地域の概要：農家住宅を主に一般住宅もみられる住宅地域

接面街路：南側幅員約5.3m市道

供給処理施設：上水道あり、下水道あり、ガス配管なし

位置：西鉄天神大牟田線「安武」駅の北西方、道路距離約1.8km

用途指定等：市街化調整区域

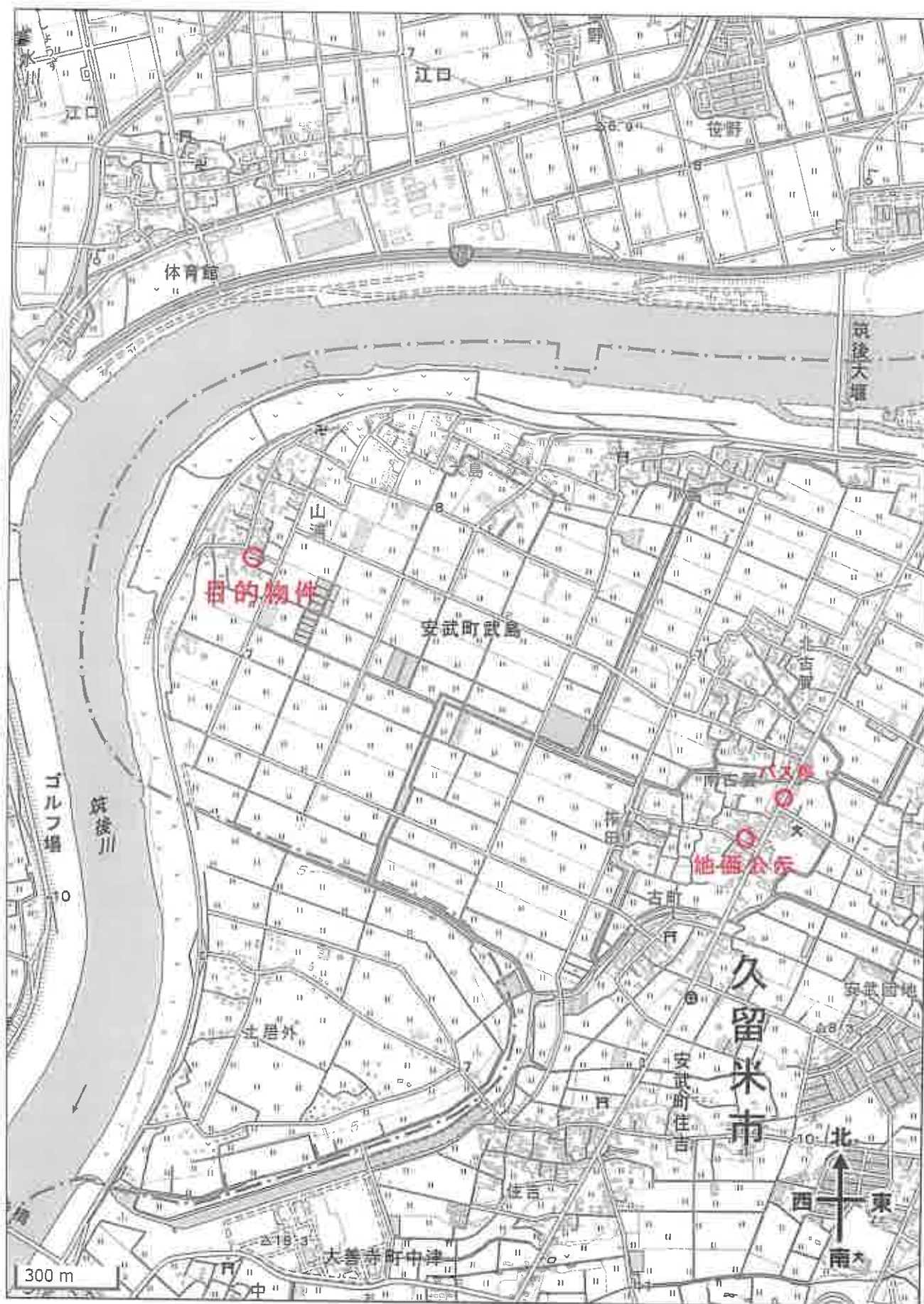
用途指定なし（建蔽率 70%、容積率 200%）

第 7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 現況写真	3 葉

（B I T用は位置図のみ添付。その他は「現況調査報告書」を参照）

以 上



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

