

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 16 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 10 月 1 日から 令和 7 年 10 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 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 7 年 10 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 7 年 9 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	14,580,000 11,664,000	一括	2,916,000	113,193	0
1	3,270,000				
2	90,000				
3	10,000				
4	11,210,000				



物 件 目 録

1 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
地 番 900番3
地 目 宅地
地 積 211.66平方メートル

所有者 A

2 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
地 番 900番8
地 目 宅地
地 積 243.34平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
地 番 900番9
地 目 宅地
地 積 17.50平方メートル

共有者 A 持分7分の1

4 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀900番地3
家屋 番号 900番3
種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 84.46 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 20 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者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 久留米市大善寺町宮本字東古賀
地 番 9 0 0 番 3
地 目 宅地
地 積 2 1 1 . 6 6 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
地 番 9 0 0 番 8
地 目 宅地
地 積 2 4 3 . 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分 7 分の 1

- 3 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
地 番 9 0 0 番 9
地 目 宅地
地 積 1 7 . 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 1

- 4 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀 9 0 0 番地 3
家屋 番号 9 0 0 番 3
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 84.46 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

所有者 A



令和 7 年(分)第 9 号
令和 7 年 5 月 13 日受理
令和 7 年 6 月 **20** 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 久留米市大善寺町宮本字東古賀
 地 番 9 0 0 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 1. 6 6 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
 地 番 9 0 0 番 8
 地 目 宅地
 地 積 2 4 3. 3 4 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

3 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀
 地 番 9 0 0 番 9
 地 目 宅地
 地 積 1 7. 5 0 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 久留米市大善寺町宮本字東古賀 9 0 0 番地 3
 家屋 番号 9 0 0 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 8 4. 4 6 平方メートル
 2 階 6 2. 1 0 平方メートル
 所有者 A (1 枚目)

不動産の表示	「物件目録（物件1，4）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
土地	物件1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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4	
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。 ☐ 「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		
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	

(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 ） ☒ 公衆用道路（物件2 ） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり			
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが通路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項				
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			

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件3）」のとおり	
住居表示	（住居表示未実施）	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者ら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		
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	

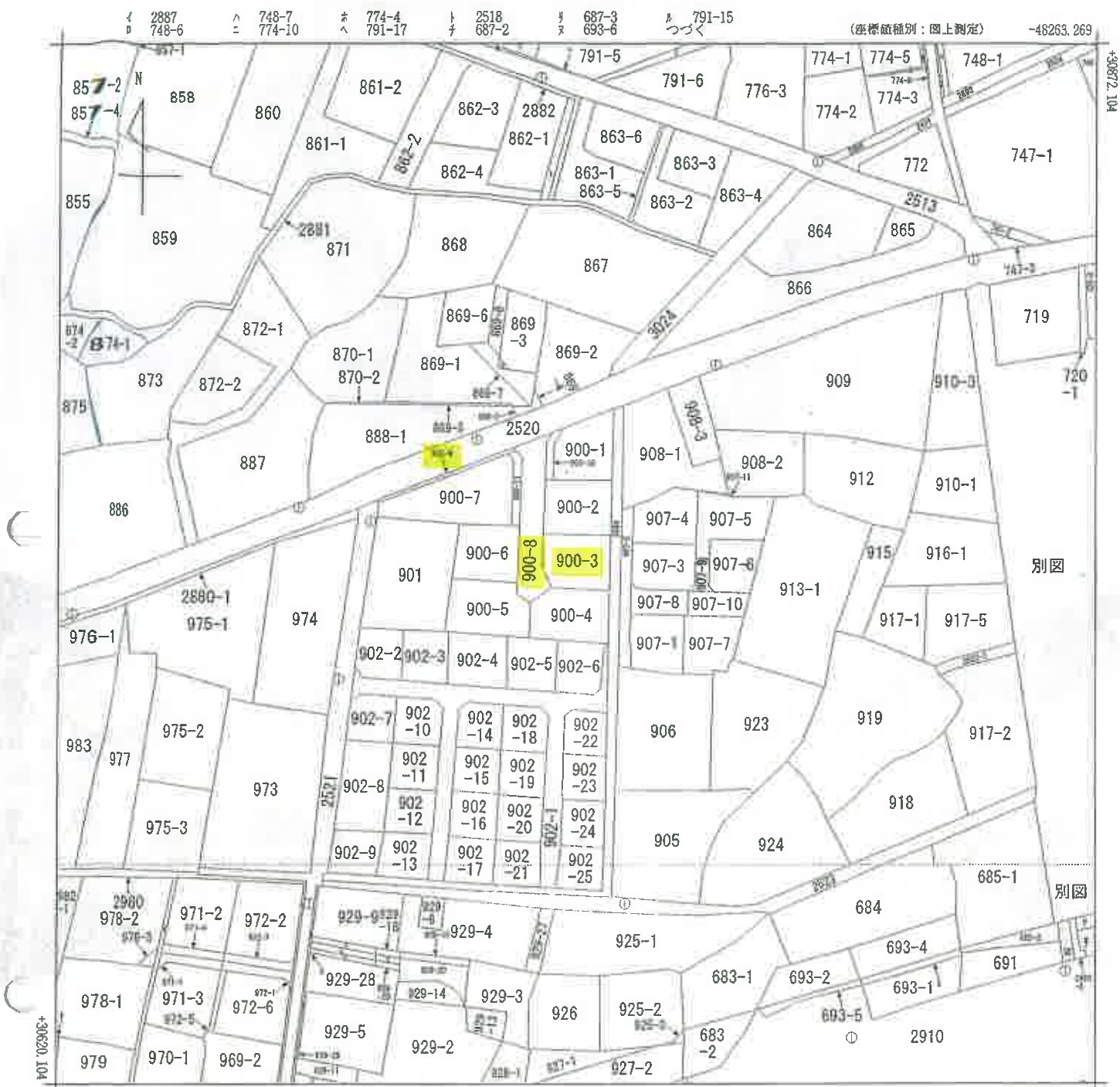
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が配偶者と共に居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。本件建物では、破損箇所は特にありません。室内で犬を飼っているため、若干、壁クロスの傷みがある位です。雨漏りや白蟻被害はありません。 3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。 4 本件建物内で小型犬4匹を飼っています。 5 本件土地建物内に存する物は全て私と配偶者の所有です。 6 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 7 物件2土地の通行に関しては支障はありません。物件3土地が共有物であることやその場所も知りませんでした。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、債務者兼所有者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 物件2、3土地は公衆用道路（地番2520番）に接道している。
- 4 本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀等が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月13日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R7年5月13日(火) 10:20-10:40	福岡法務局久留米支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年5月13日(火) 16:00-16:30	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
R7年5月29日(木) 13:15-13:40	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 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(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。 ☐		



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。
 (注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

大善寺町宮本
 地番区域見出

請求部	所在	久留米市大善寺町宮本字東古賀					地番	900番3		
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10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7年5月13日
 福岡法務局久留米支局
 登記官

請求番号: 26-1
 (1/2)

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

929-15
929-16
929-17
929-24
929-26
929-30
929-36
969-55
972-3
972-4
980

登記年月日：平成26年12月1日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月13日 福岡法務局久留米支局 登記官

登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

図

量

積

地

所

在

地

積

所

在

地

積

所

在

地

積

所

在

地

積

所

在

地

積

所

在

地

積

所

在

久留米市大善寺町宮本宇東古賀

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

基準点の名称	X座標	Y座標	標高
久70-3-24	30813.333	-48290.109	真線高
久70-3-29	30592.030	-48468.828	真線高

1/2



県道

(イ)900-1

(ロ)900-2

(ハ)900-3

(ニ)900-4

(ホ)900-5

(ヘ)900-6

(ト)900-7

(チ)900-8

(リ)900-9

2521 (市道)

901

902-3

902-4

902-5

902-6

902-7

902-8

902-9

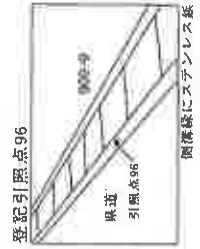
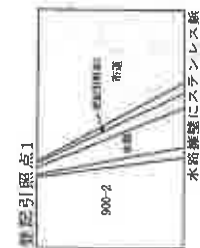
902-10

902-11

902-12

902-13

902-14



申請人

報告書番号 1400065

測量年月日 平成26年7月22日

作成者 土地測量士

作成者 (平成26年11月27日作成)

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号 31-1

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5月13日 福岡法務局久留米支局

令和7年5月13日

福岡法務局久留米支局

製品名

(1 1 枚目)

A 3 を A 4 に縮小

請求番号: 31-1

地積測在圖

地 址	900-1, 900-2, 900-3, 900-4, 900-5 900-6, 900-7, 900-8, 900-9
-----	---

久留米市大善寺町宮本字東古賀

[illegible]

敬告各界

[illegible]

No.	1950-51		Y	X	Y	X
	Y	X				
758	10	10	10	10	10	10
759	10	10	10	10	10	10
760	10	10	10	10	10	10
761	10	10	10	10	10	10
762	10	10	10	10	10	10
763	10	10	10	10	10	10
764	10	10	10	10	10	10
765	10	10	10	10	10	10
766	10	10	10	10	10	10
767	10	10	10	10	10	10
768	10	10	10	10	10	10
769	10	10	10	10	10	10
770	10	10	10	10	10	10
771	10	10	10	10	10	10
772	10	10	10	10	10	10
773	10	10	10	10	10	10
774	10	10	10	10	10	10
775	10	10	10	10	10	10
776	10	10	10	10	10	10
777	10	10	10	10	10	10
778	10	10	10	10	10	10
779	10	10	10	10	10	10
780	10	10	10	10	10	10
781	10	10	10	10	10	10
782	10	10	10	10	10	10
783	10	10	10	10	10	10
784	10	10	10	10	10	10
785	10	10	10	10	10	10
786	10	10	10	10	10	10
787	10	10	10	10	10	10
788	10	10	10	10	10	10
789	10	10	10	10	10	10
790	10	10	10	10	10	10
791	10	10	10	10	10	10
792	10	10	10	10	10	10
793	10	10	10	10	10	10
794	10	10	10	10	10	10
795	10	10	10	10	10	10
796	10	10	10	10	10	10
797	10	10	10	10	10	10
798	10	10	10	10	10	10
799	10	10	10	10	10	10
800	10	10	10	10	10	10
801	10	10	10	10	10	10
802	10	10	10	10	10	10
803	10	10	10	10	10	10
804	10	10	10	10	10	10
805	10	10	10	10	10	10
806	10	10	10	10	10	10
807	10	10	10	10	10	10
808	10	10	10	10	10	10
809	10	10	10	10	10	10
810	10	10	10	10	10	10
811	10	10	10	10	10	10
812	10	10	10	10	10	10
813	10	10	10	10	10	10
814	10	10	10	10	10	10
815	10	10	10	10	10	10
816	10	10	10	10	10	10
817	10	10	10	10	10	10
818	10	10	10	10	10	10
819	10	10	10	10	10	10
820	10	10	10	10	10	10

	$\frac{1}{2}(\mu_1 + \mu_2) - \bar{y}$	$\bar{y}$	y	
10	10	30743.151	-6743.260	7.75
20	20	30743.151	-6743.260	13.0
30	30	30743.151	-6743.260	18.0
40	40	30743.151	-6743.260	23.0
50	50	30743.151	-6743.260	28.0
60	60	30743.151	-6743.260	33.0
70	70	30743.151	-6743.260	38.0
80	80	30743.151	-6743.260	43.0
90	90	30743.151	-6743.260	48.0
100	100	30743.151	-6743.260	53.0
110	110	30743.151	-6743.260	58.0
120	120	30743.151	-6743.260	63.0
130	130	30743.151	-6743.260	68.0
140	140	30743.151	-6743.260	73.0
150	150	30743.151	-6743.260	78.0
160	160	30743.151	-6743.260	83.0
170	170	30743.151	-6743.260	88.0
180	180	30743.151	-6743.260	93.0
190	190	30743.151	-6743.260	98.0
200	200	30743.151	-6743.260	103.0
210	210	30743.151	-6743.260	108.0
220	220	30743.151	-6743.260	113.0
230	230	30743.151	-6743.260	118.0
240	240	30743.151	-6743.260	123.0
250	250	30743.151	-6743.260	128.0
260	260	30743.151	-6743.260	133.0
270	270	30743.151	-6743.260	138.0
280	280	30743.151	-6743.260	143.0
290	290	30743.151	-6743.260	148.0
300	300	30743.151	-6743.260	153.0
310	310	30743.151	-6743.260	158.0
320	320	30743.151	-6743.260	163.0
330	330	30743.151	-6743.260	168.0
340	340	30743.151	-6743.260	173.0
350	350	30743.151	-6743.260	178.0
360	360	30743.151	-6743.260	183.0
370	370	30743.151	-6743.260	188.0
380	380	30743.151	-6743.260	193.0
390	390	30743.151	-6743.260	198.0
400	400	30743.151	-6743.260	203.0
410	410	30743.151	-6743.260	208.0
420	420	30743.151	-6743.260	213.0
430	430	30743.151	-6743.260	218.0
440	440	30743.151	-6743.260	223.0
450	450	30743.151	-6743.260	228.0
460	460	30743.151	-6743.260	233.0
470	470	30743.151	-6743.260	238.0
480	480	30743.151	-6743.260	243.0
490	490	30743.151	-6743.260	248.0
500	500	30743.151	-6743.260	253.0
510	510	30743.151	-6743.260	258.0
520	520	30743.151	-6743.260	263.0
530	530	30743.151	-6743.260	268.0
540	540	30743.151	-6743.260	273.0
550	550	30743.151	-6743.260	278.0
560	560	30743.151	-6743.260	283.0
570	570	30743.151	-6743.260	288.0
580	580	30743.151	-6743.260	293.0
590	590	30743.151	-6743.260	298.0
600	600	30743.151	-6743.260	303.0
610	610	30743.151	-6743.260	308.0
620	620	30743.151	-6743.260	313.0
630	63	433.33094		

[illegible]

	1949	1950	5	X	Y	Z
134	30749.768	-48404.97	1.73	118	134	
135	30741.44	-48418.44	12.69	117	135	
136	30742.11	-48418.44	1.70	118	136	
137	30742.718	-48418.44	1.70	119	137	
138	30742.718	-48418.44	1.70	120	138	
139	30742.718	-48418.44	1.70	121	139	
140	30742.718	-48418.44	1.70	122	140	
141	30742.718	-48418.44	1.70	123	141	
142	30742.718	-48418.44	1.70	124	142	
143	30742.718	-48418.44	1.70	125	143	
144	30742.718	-48418.44	1.70	126	144	
145	30742.718	-48418.44	1.70	127	145	
146	30742.718	-48418.44	1.70	128	146	
147	30742.718	-48418.44	1.70	129	147	
148	30742.718	-48418.44	1.70	130	148	
149	30742.718	-48418.44	1.70	131	149	
150	30742.718	-48418.44	1.70	132	150	
151	30742.718	-48418.44	1.70	133	151	
152	30742.718	-48418.44	1.70	134	152	
153	30742.718	-48418.44	1.70	135	153	
154	30742.718	-48418.44	1.70	136	154	
155	30742.718	-48418.44	1.70	137	155	
156	30742.718	-48418.44	1.70	138	156	
157	30742.718	-48418.44	1.70	139	157	
158	30742.718	-48418.44	1.70	140	158	
159	30742.718	-48418.44	1.70	141	159	
160	30742.718	-48418.44	1.70	142	160	
161	30742.718	-48418.44	1.70	143	161	
162	30742.718	-48418.44	1.70	144	162	
163	30742.718	-48418.44	1.70	145	163	
164	30742.718	-48418.44	1.70	146	164	
165	30742.718	-48418.44	1.70	147	165	
166	30742.718	-48418.44	1.70	148	166	
167	30742.718	-48418.44	1.70	149	167	
168	30742.718	-48418.44	1.70	150	168	
169	30742.718	-48418.44	1.70	151	169	
170	30742.718	-48418.44	1.70	152	170	
171	30742.718	-48418.44	1.70	153	171	
172	30742.718	-48418.44	1.70	154	172	
173	30742.718	-48418.44	1.70	155	173	
174	30742.718	-48418.44	1.70	156	174	
175	30742.718	-48418.44	1.70	157	175	
176	30742.718	-48418.44	1.70	158	176	
177	30742.718	-48418.44	1.70	159	177	
178	30742.718	-48418.44	1.70	160	178	
179	30742.718	-48418.44	1.70	161	179	
180	30742.718	-48418.44	1.70	162	180	
181	30742.718	-48418.44	1.70	163	181	
182	30742.718	-48418.44	1.70	164	182	
183	30742.718	-48418.44	1.70	165	183	
184	30742.718	-48418.44	1.70	166	184	
185	30742.718	-48418.44	1.70	167	185	
186	30742.718	-48418.44	1.70	168	186	
187	30742.718	-48418.44	1.70	169	187	
188	30742.718	-48418.44	1.70	170	188	
189	30742.718	-48418.44	1.70	171	189	
190	30742.718	-48418.44	1.70	172	190	
191	30742.718	-48418.44	1.70	173	191	
192	30742.718	-48418.44	1.70	174	192	
193	30742.718	-48418.44	1.70	175	193	
194	30742.718	-48418.44	1.70	176	194	

No.	500-g				Σ	Y	Σ	Σ	Σ
	+	0	-	Σ					
124	1	0	0	0	20740	716	-18402	307	15.54
125	1	0	0	0	39748	428	-18416	291	15.72
127	1	0	0	0	39748	483	-18416	679	15.37
118	1	0	0	0	40358	693	-18416	424	15.73
	4	0	0	0	120358	1510	-73684	1416	116.34

№	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(27)	(28)	(29)	(30)	(31)	(32)	(33)	(34)	(35)	(36)	(37)	(38)	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(44)	(45)	(46)	(47)	(48)	(49)	(50)	(51)	(52)	(53)	(54)	(55)	(56)	(57)	(58)	(59)	(60)	(61)	(62)	(63)	(64)	(65)	(66)	(67)	(68)	(69)	(70)	(71)	(72)	(73)	(74)	(75)	(76)	(77)	(78)	(79)	(80)	(81)	(82)	(83)	(84)	(85)	(86)	(87)	(88)	(89)	(90)	(91)	(92)	(93)	(94)	(95)	(96)	(97)	(98)	(99)	(100)	(101)	(102)	(103)	(104)	(105)	(106)	(107)	(108)	(109)	(110)	(111)	(112)	(113)	(114)	(115)	(116)	(117)	(118)	(119)	(120)	(121)	(122)	(123)	(124)	(125)	(126)	(127)	(128)	(129)	(130)	(131)	(132)	(133)	(134)	(135)	(136)	(137)	(138)	(139)	(140)	(141)	(142)	(143)	(144)	(145)	(146)	(147)	(148)	(149)	(150)	(151)	(152)	(153)	(154)	(155)	(156)	(157)	(158)	(159)	(160)	(161)	(162)	(163)	(164)	(165)	(166)	(167)	(168)	(169)	(170)	(171)	(172)	(173)	(174)	(175)	(176)	(177)	(178)	(179)	(180)	(181)	(182)	(183)	(184)	(185)	(186)	(187)	(188)	(189)	(190)	(191)	(192)	(193)	(194)	(195)	(196)	(197)	(198)	(199)	(200)	(201)	(202)	(203)	(204)	(205)	(206)	(207)	(208)	(209)	(210)	(211)	(212)	(213)	(214)	(215)	(216)	(217)	(218)	(219)	(220)	(221)	(222)	(223)	(224)	(225)	(226)	(227)	(228)	(229)	(230)	(231)	(232)	(233)	(234)	(235)	(236)	(237)	(238)	(239)	(240)	(241)	(242)	(243)	(244)	(245)	(246)	(247)	(248)	(249)	(250)	(251)	(252)	(253)	(254)	(255)	(256)	(257)	(258)	(259)	(260)	(261)	(262)	(263)	(264)	(265)	(266)	(267)	(268)	(269)	(270)	(271)	(272)	(273)	(274)	(275)	(276)	(277)	(278)	(279)	(280)	(281)	(282)	(283)	(284)	(285)	(286)	(287)	(288)	(289)	(290)	(291)	(292)	(293)	(294)	(295)	(296)	(297)	(298)	(299)	(300)	(301)	(302)	(303)	(304)	(305)	(306)	(307)	(308)	(309)	(310)	(311)	(312)	(313)	(314)	(315)	(316)	(317)	(318)	(319)	(320)	(321)	(322)	(323)	(324)	(325)	(326)	(327)	(328)	(329)	(330)	(331)	(332)	(333)	(334)	(335)	(336)	(337)	(338)	(339)	(340)	(341)	(342)	(343)	(344)	(345)	(346)	(347)	(348)	(349)	(350)	(351)	(352)	(353)	(354)	(355)	(356)	(357)	(358)	(359)	(360)	(361)	(362)	(363)	(364)	(365)	(366)	(367)	(368)	(369)	(370)	(371)	(372)	(373)	(374)	(375)	(376)	(377)	(378)	(379)	(380)	(381)	(382)	(383)	(384)	(385)	(386)	(387)	(388)	(389)	(390)	(391)	(392)	(393)	(394)	(395)	(396)	(397)	(398)	(399)	(400)	(401)	(402)	(403)	(404)	(405)	(406)	(407)	(408)	(409)	(410)	(411)	(412)	(413)	(414)	(415)	(416)	(417)	(418)	(419)	(420)	(421)	(422)	(423)	(424)	(425)	(426)	(427)	(428)	(429)	(430)	(431)	(432)	(433)	(434)	(435)	(436)	(437)	(438)	(439)	(440)	(441)	(442)	(443)	(444)	(445)	(446)	(447)	(448)	(449)	(450)	(451)	(452)	(453)	(454)	(455)	(456)	(457)	(458)	(459)	(460)	(461)	(462)	(463)	(464)	(465)	(466)	(467)	(468)	(469)	(470)	(471)	(472)	(473)	(474)	(475)	(476)	(477)	(478)	(479)	(480)	(481)	(482)	(483)	(484)	(485)	(486)	(487)	(488)	(489)	(490)	(491)	(492)	(493)	(494)	(495)	(496)	(497)	(498)	(499)	(500)	(501)	(502)	(503)	(504)	(505)	(506)	(507)	(508)	(509)	(510)	(511)	(512)	(513)	(514)	(515)	(516)	(517)	(518)	(519)	(520)	(521)	(522)	(523)	(524)	(525)	(526)	(527)	(528)	(529)	(530)	(531)	(532)	(533)	(534)	(535)	(536)	(537)	(538)	(539)	(540)	(541)	(542)	(543)	(544)	(545)	(546)	(547)	(548)	(549)	(550)	(551)	(552)	(553)	(554)	(555)	(556)	(557)	(558)	(559)	(560)	(561)	(562)	(563)	(564)	(565)	(566)	(567)	(568)	(569)	(570)	(571)	(572)	(573)	(574)	(575)	(576)	(577)	(578)	(579)	(580)	(581)	(582)	(583)	(584)	(585)	(586)	(587)	(588)	(589)	(590)	(591)	(592)	(593)	(594)	(595)	(596)	(597)	(598)	(599)	(600)	(601)	(602)	(603)	(604)	(605)	(606)	(607)	(608)	(609)	(610)	(611)	(612)	(613)	(614)	(615)	(616)	(617)	(618)	(619)	(620)	(621)	(622)	(623)	(624)	(625)	(626)	(627)	(628)	(629)	(630)	(631)	(632)	(633)	(634)	(635)	(636)	(637)	(638)	(639)	(640)	(641)	(642)	(643)	(644)	(645)	(646)	(647)	(648)	(649)	(650)	(651)	(652)	(653)	(654)	(655)	(656)	(657)	(658)	(659)	(660)	(661)	(662)	(663)	(664)	(665)	(666)	(667)	(668)	(669)	(670)	(671)	(672)	(673)	(674)	(675)	(676)	(677)	(678)	(679)	(680)	(681)	(682)	(683)	(684)	(685)	(686)	(687)	(688)	(689)	(690)	(691)	(692)	(693)	(694)	(695)	(696)	(697)	(698)	(699)	(700)	(701)	(702)	(703)	(704)	(705)	(706)	(707)	(708)	(709)	(710)	(711)	(712)	(713)	(714)	(715)	(716)	(717)	(718)	(719)	(720)	(721)	(722)	(723)	(724)	(725)	(726)	(727)	(728)	(729)	(730)	(731)	(732)	(733)	(734)	(735)	(736)	(737)	(738)	(739)	(740)	(741)	(742)	(743)	(744)	(745)	(746)	(747)	(748)	(749)	(750)	(751)	(752)	(753)	(754)	(755)	(756)	(757)	(758)	(759)	(760)	(761)	(762)	(763)	(764)	(765)	(766)	(767)	(768)	(769)	(770)	(771)	(772)	(773)	(774)	(775)	(776)	(777)	(778)	(779)	(780)	(781)	(782)	(783)	(784)	(785)	(786)	(787)	(788)	(789)	(790)	(791)	(792)	(793)	(794)	(795)	(796)	(797)	(798)	(799)	(800)	(801)	(802)	(803)	(804)	(805)	(806)	(807)	(808)	(809)	(810)	(811)	(812)	(813)	(814)	(815)	(816)	(817)	(818)	(819)	(820)	(821)	(822)	(823)	(824)	(825)	(826)	(827)	(828)	(829)	(830)	(831)	(832)	(833)	(834)	(835)	(836)	(837)	(838)	(839)	(840)	(841)	(842)	(843)	(844)	(845)	(846)	(847)	(848)	(849)	(850)	(851)	(852)	(853)	(854)	(855)	(856)	(857)	(858)	(859)	(860)	(861)	(862)	(863)	(864)	(865)	(866)	(867)	(868)	(869)	(870)	(871)	(872)	(873)	(874)	(875)	(876)	(877)	(878)	(879)	(880)	(881)	(882)	(883)	(884)	(885)	(886)	(887)	(888)	(889)	(890)	(891)	(892)	(893)	(894)	(895)	(896)	(897)	(898)	(899)	(900)	(901)	(902)	(903)	(904)	(905)	(906)	(907)	(908)	(909)	(910)	(911)	(912)	(913)	(914)	(915)	(916)	(917)	(918)	(919)	(920)	(921)	(922)	(923)	(924)	(925)	(926)	(927)	(928)	(929)	(930)	(931)	(932)	(933)	(934)	(935)	(936)	(937)	(938)	(939)	(940)	(941)	(942)	(943)	(944)	(945)	(946)	(947)	(948)	(949)	(950)	(951)	(952)	(953)	(954)	(955)	(956)	(957)	(958)	(959)	(960)	(961)	(962)	(963)	(964)	(965)	(966)	(967)	(968)	(969)	(970)	(971)	(972)	(973)	(974)	(975)	(976)	(977)	(978)	(979)	(980)	(981)	(982)	(983)	(984)	(985)	(986)	(987)	(988)	(989)	(990)	(991)	(992)	(993)	(994)	(995)	(996)	(997)	(998)	(999)	(1000)
---	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

[illegible]

No.	(1) 3000-9				Σ	Σ ²	Σ ³
	X	Y	XY	Y ²			
137	30773	418	-12763	174624	119	137	
119	30753	750	-41240	30481	84	119	
120	30753	100	-30753	10000	120	120	
98	30751	140	-42464	19600	98	98	
121	30751	100	-30751	10000	121	121	
122	30746	616	-41456	379456	122	122	
Σ	3075116	28	-142168	528480	590	590	
Σ ²	3075116	28	-142168	528480	590	590	

17-50	1996.012.007	分封	1996.012.007	分封
-------	--------------	----	--------------	----

報告書番号 1400065

測量年月日 平成26年7月22日

作製者

(平成26年11月27日作成)

中 國

縮尺

登記年月日：平成28年3月10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5月13日 福岡法務局久留米支局 登記官

(12枚目)

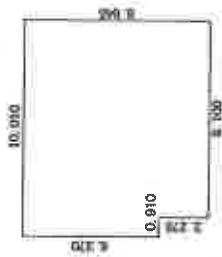
A3をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号 900番3

建物の所在 久留米市大善寺町宮本字東古賀 900番地3

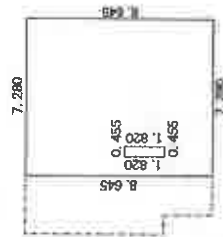
1階



求積表

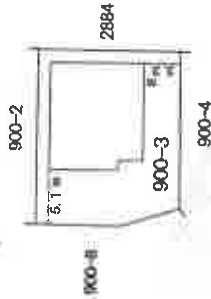
0.910 X 6.370	=	5.796700
9.100 X 8.645	=	78.669500
計		84.466200
床面積		84.46 m ²

2階



求積表

7.280 X 8.645	=	62.935600
0.455 X 1.820	=	-0.828100
計		62.107500
床面積		62.10 m ²



製作者

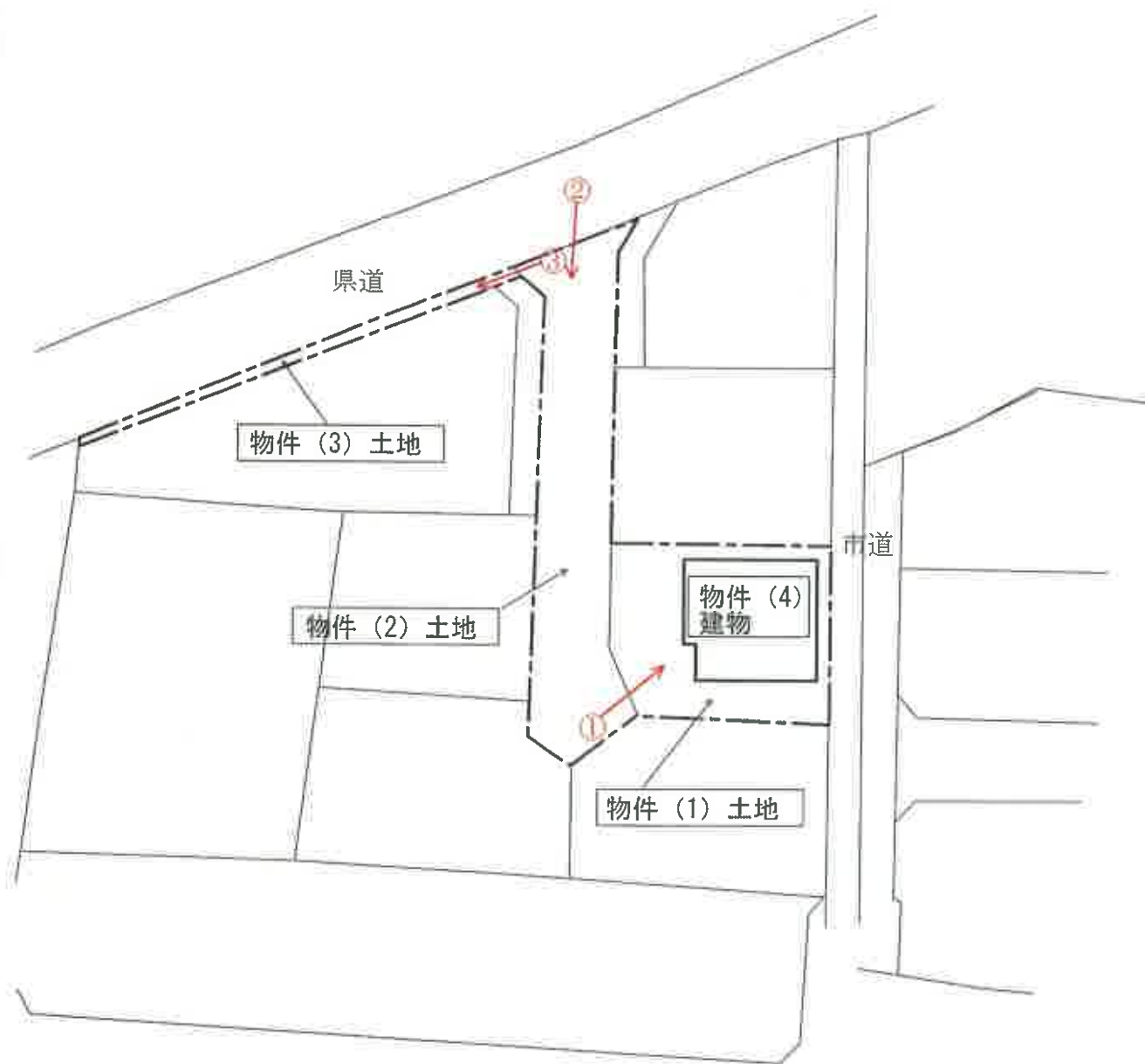
申請人

縮尺 1/250

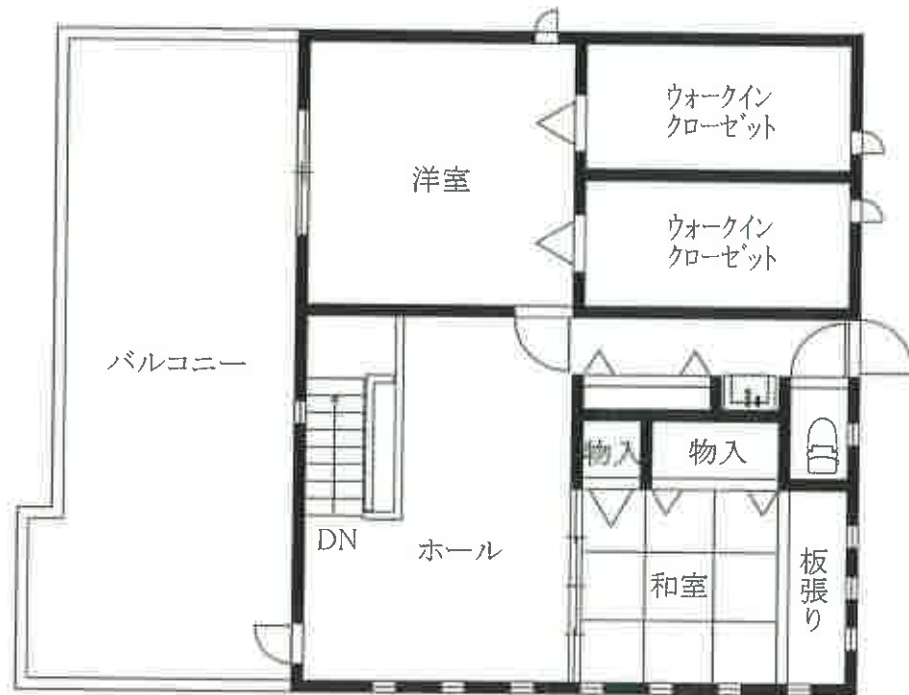
縮尺 1/500

28年3月10日作成
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

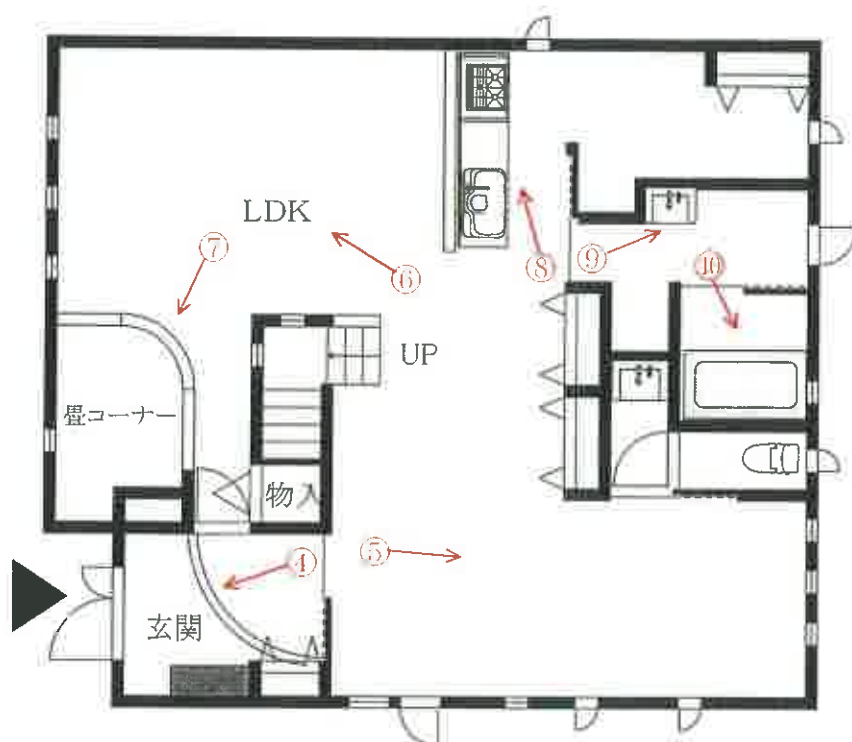
図表番号：31-2



○→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

(14枚目)

(写真 ①)

物件4建物



(写真 ②)

物件2土地



(写真 ③)

物件3土地



(写真 ④)



玄関

(写真 ⑤)



洋室

(写真 ⑥)



リビング

(写真 ⑦)



畳コーナー

(写真 ⑧)



キッチン

(写真 ⑨)



洗面所

(写真 ⑩)



浴室

令和7年（ケ）第 9 号
令和7年5月29日現地調査
令和7年6月2日評価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 14,580,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,270,000 円
物件2（土地）	金 90,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（建物）	金 11,210,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 番 地 目 地 積	久留米市大善寺町宮本字東古賀 900 番 3 宅地 211.66 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	久留米市大善寺町宮本字東古賀 900 番 8 宅地 243.34 m ² 1 / 7	公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	久留米市大善寺町宮本字東古賀 900 番 9 宅地 17.50 m ² 1 / 7	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市大善寺町宮本字東古賀 900番地3 900 番 3 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 84.46 m ² 2 階 62.10 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1～3	数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等（物件1～3 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大善寺」駅の北東方、約800m。 西鉄バス「御塚」停留所の南東方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	久留米市中心部（「西鉄久留米」駅周辺）から5.5km前後に位置するミニ開発された住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化調整区域 — 70% 200% 地域指定なし 目的物件は、市街化調整区域内に存するが、都市計画法43条のいわゆる既存宅地に該当し、建築がなされている。よって、建物の再築は、第2種低層住居専用地域に建築できるものと同用途、建ぺい率：70%、容積率：200%、高さ12m以下の建築制限内で可能である。
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	211.66㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約14m 約16m 二方路 —
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約4.8mの舗装市道と幅約0.7mの水路を介し、0.5m程度高位に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。西側で幅員約6mの舗装私道（物件2）と等高に接面し、事実上はこの私道（物件2）より出入りしているが、建築基準法上は、物件2は道路ではなく、隣地扱いである。なお、現状では、東側市道からは出入りできない。	
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 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「古賀遺跡」内に存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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28年3月7日 新築 経 過 年 数：約 10 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 15 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：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：2LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：優る 施工状態：普通
保守管理の状態	普通
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1～3）

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	36,800	1.00	211.66	1.00	1 / 1	7,790,000
2	36,800	0.10	243.34	1.00	1 / 7	130,000
3	36,800	0.10	17.50	1.00	1 / 7	10,000

【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-35」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{95} & = & 36,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.95 × 1.01 × 0.90 × 1.10 = 0.95

イ 個 別 格 差：二方路 個別格差
(物件1) 1.00 1.00
道路敷等
(物件2・3) 0.10 0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	220,000	146.56	0.40	12,900,000
合計				12,900,000

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件4: } R \times (1 \pm q) = 0.40 \times 1.00 = 0.40$$

項 目	物件区分 物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約10年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

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

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	7,790,000	0.40	法定地上権	3,120,000
計				3,120,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) 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
1	7,790,000	－ 3,120,000		1.00	0.70	3,270,000
2	130,000	－		1.00	0.70	90,000
3	10,000	－		1.00	0.70	10,000
4	12,900,000	＋ 3,120,000	1.00	1.00	0.70	11,210,000
一 括 価 格 (合 計)						14,580,000

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「久留米ー35」

所 在 : 久留米市大善寺町宮本字村西1345番3

価 格 : 35,000 円/㎡ (対前年変動率 0.3%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 429 ㎡

地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域

接 面 街 路 : 南 側 幅員約 3.2m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

位 置 : 西鉄天神大牟田線「大善寺」駅の北西方、道路距離700m。

用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (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 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 現況写真	1 葉

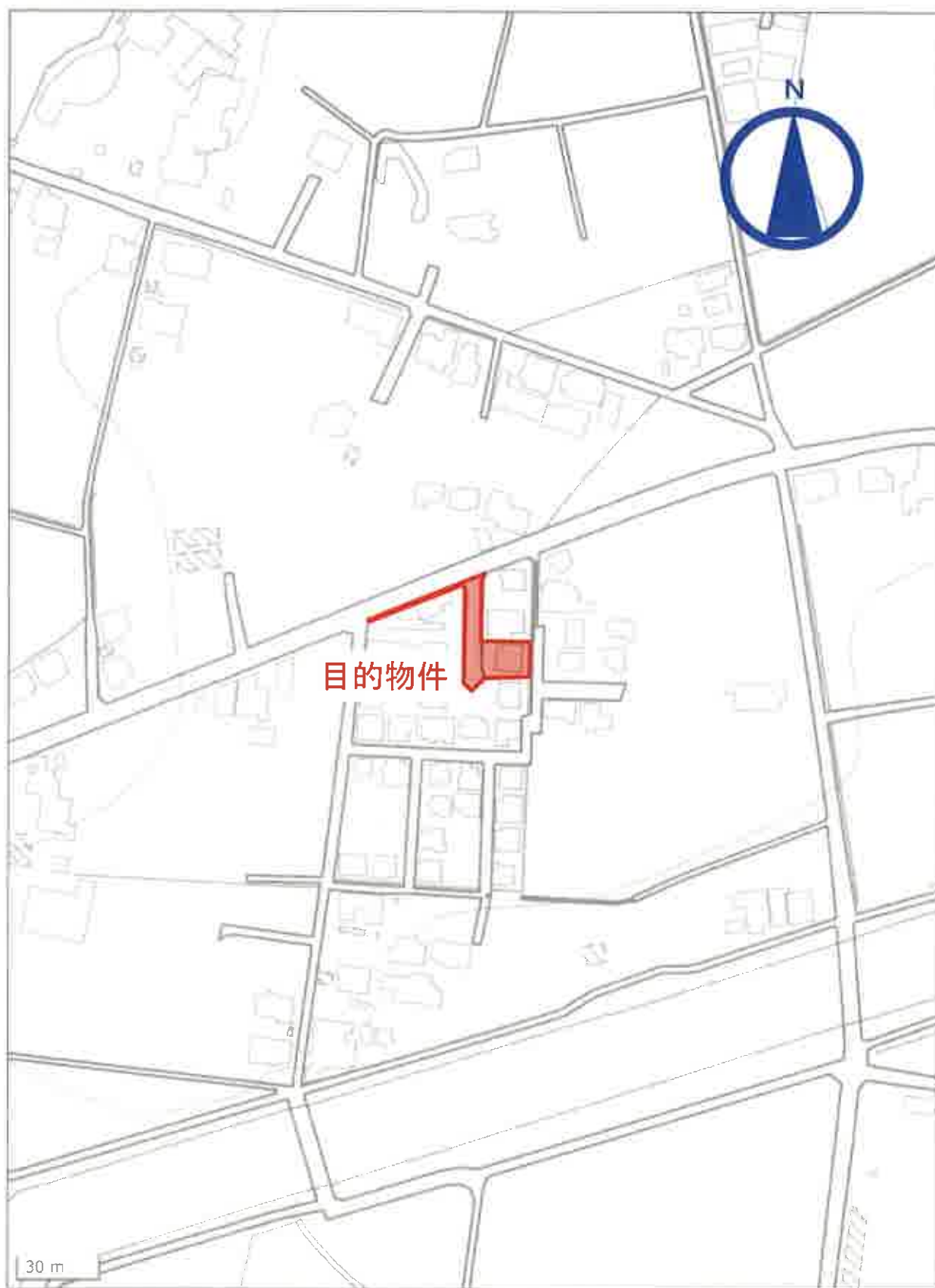
(BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用