

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	8,800,000 7,040,000	一括	1,760,000	83,178	35,646
1	1,570,000				
2	6,220,000				
3	1,010,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 久留米市国分町字東 |
| | 地 | 番 | 4 2 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 7. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市国分町字東 |
| | 地 | 番 | 4 2 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 8 1. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市国分町字西村 |
| | 地 | 番 | 4 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5. 0 0 平方メートル |



今回、売却を実施するのは、

物件 1 ～物件 3 までです。

物件 4 については、今回売却を実施

していませんので、ご注意ください。

福岡地方裁判所久留米支部

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 2 8 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

【物件番号 1 ～ 3】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 4 2 2 番 1）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 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 1 ～ 3】

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 | 久留米市国分町字東 |
| | 地 | 番 | 4 2 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 7. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 久留米市国分町字東 |
| | 地 | 番 | 4 2 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 8 1. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 久留米市国分町字西村 |
| | 地 | 番 | 4 8 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5. 0 0 平方メートル |



令和 7 年(ヌ)第 6 号
令和 7 年 4 月 22 日受理
令和 7 年 6 月 6 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 | 久留米市国分町字東 |
| | 地 番 | 4 2 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 7. 2 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市国分町字東 |
| | 地 番 | 4 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 1. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久留米市国分町字西村 |
| | 地 番 | 4 8 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 久留米市国分町字東 4 2 2 番地 1
久留米市国分町字西村 4 8 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 4 2 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 0. 3 2 平方メートル
2 階 4 6. 3 7 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり					
住 居 表 示		(住居表示未実施)					
土 地		物件 1 ～ 3					
現 況 地 目	■宅地(物件 1 ～ 3) □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 附属建物 1 { 種 類 : 居 宅 構 造 : 木 造 折 版 葺 平 家 建 床 面 積 : 約 4 6 m² } 附属建物 2 倉庫 木造鋼板葺平家建 約 1 2 m²						
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		従物等としてカーポートが存する。					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 □ある [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
■債務者	1 本件建物には、私が1人で居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 3 物件1土地は、現在、更地です。同土地には、以前、私方の母屋が建っていました。同建物を取り壊して、物件4建物を建築しています。 4 物件2土地上に存する建物は、離れ（未登記附属建物1）と倉庫（未登記附属建物2）です。離れは、平成28年頃に父が建築しています。倉庫は、時期は不明ですが祖父が建築した物です。 5 生活用水は市の上下水道です。熱源は都市ガスです。離れでも水道は同様ですが、熱源はLPガスを使用していました。 6 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 7 一体となった本件各土地と周囲の土地は、現在は、境界の紛争等はありません。以前、物件1土地と南側隣地（地番421番3）間で、境界について揉めたことがあります。結果、両土地間に存するコンクリートブロックの中心を境界とすることで落ち着きました。

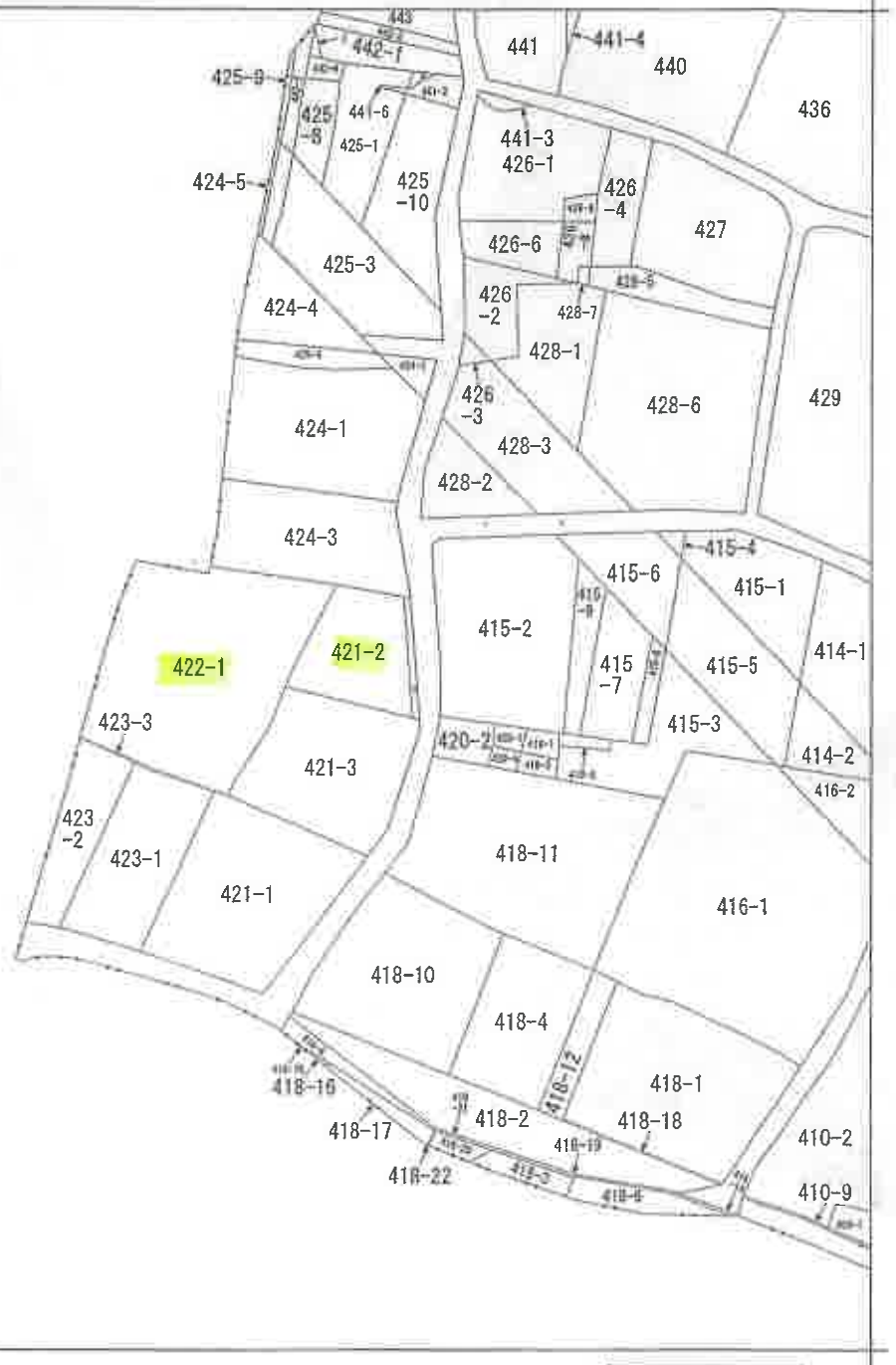
執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、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債務者の陳述等から、債務者が居宅として占有するものと認定した。
- 3 物件1土地は公衆用道路（地番4 2 1 番4）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しない。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、境界標は存在しなかった。

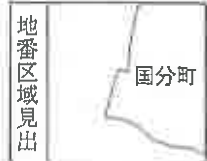
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年4月22日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年4月22日（火） 10：40－11：00	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4月22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22日（木） 11：25－12：20	物件所在地	立入調査，債務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。 ☐		

442-5 421-4
425-11 409-3



(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	久留米市国分町字東				地番	422番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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(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4月22日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号: 12-4
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用



(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	久留米市国分町字西村				地番	484番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	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(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4月22日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：12-5
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小
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4月22日 福岡法務局久留米支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：12-6

(1/2)

地積測量図

421-2, 421-4

地番

土地の所在 久留米市国分町字東

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

求積法：直角座標法

測量書

順番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
421-2	X1	33137.789	-42834.875	8.288	247671.24750
	X2	33132.635	-42834.320	0.869	392191.033920
	X3	33128.633	-42834.006	0.381	253577.315520
	X4	33126.715	-42833.939	0.032	166709.690586
	X5	33124.741	-42833.974	-13.407	-36794.383666
	PL10	33127.574	-42849.346	-14.637	-201049.131432
	X6	33129.433	-42848.611	6.738	-464607.489073
	X7	33138.417	-42842.608	13.736	-357992.832448
合計					-294.545341
合計面積					147.27 m ²

順番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
421-4	X5	33124.741	-42833.974	-0.512	-88880.496050
	X4	33126.715	-42833.939	-0.032	-166709.690586
	X3	33128.633	-42834.006	-0.381	-253577.315520
	X2	33132.635	-42834.320	-0.869	-392191.033920
	X1	33137.789	-42834.875	0.192	-218158.018375
	PE1	33137.726	-42834.128	1.194	164654.388032
	PE2	33133.943	-42833.681	0.577	215496.249111
	PE3	33132.697	-42833.551	0.302	176530.240568
	PE4	33129.777	-42833.379	0.216	167821.178922
	PE5	33128.779	-42833.335	0.037	149402.672480
	PE6	33126.289	-42833.342	-0.063	-157669.531902
	PE7	33125.098	-42833.398	-0.005	-70632.273302
	PE8	33124.640	-42833.427	-0.576	-15291.533439
合計					-18.486697
合計面積					9.24 m ²

総合計面積 156.5180190 m²

測量年月日 平成24年10月16日

報告書番号 1200035

調査士協会社員

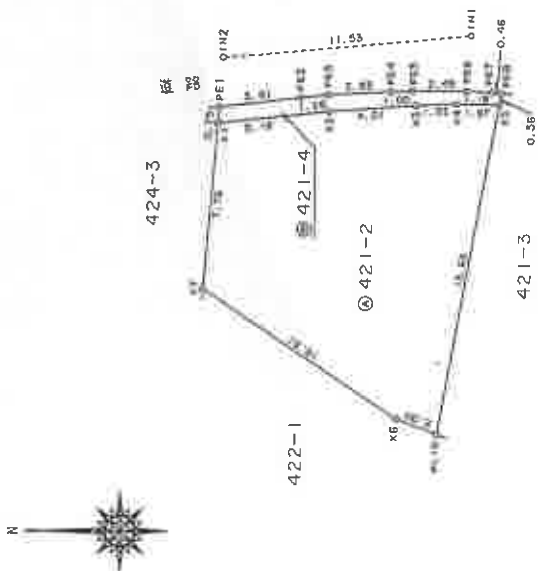
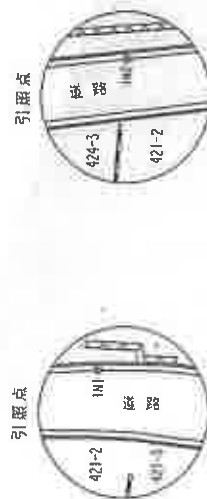
作成者

申請人

平成24年10月17日作成

調査士会

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4月22日 福岡法務局久留米支局

令和7年4月22日

福岡法務局久留米支局

炎明記

(9 枚目)

請求番号: 12-6

作者

員 社 会 協 士 尊

申請人

(平成 24 年 10 月 17 日作成)

家園調查士(空)

(2/2)

附錄

海軍

421-2. 421-4

土地の所在 久留米市国分町字東

②

川	山	名	標	高	X 経度	Y 経緯
10C06			三ツ木-三ツ木 (山)		3314.121	42806.335
2C16B			三ツ木-三ツ木		3314.254	42806.339

測 点	名	X 座 標	Y 座 標	交 角	点間距離	標 識
引張点	IN1	33126.087	-42830.764			金属 (スタンレス)
引張点	IN2	33137.553	-42831.826		11.53	金属 (スタンレス)
境界点	X1	33137.789	-42834.875	345° 55' 50"	12.40	金属 (スタンレス)
境界点	X2	33132.635	-42834.320	336° 46' 56"	7.45	金属 (旧鉄)
境界点	X3	33128.633	-42834.006	313° 25' 49"	4.12	金属 (旧鉄)
境界点	X4	33126.715	-42833.939	286° 28' 32"	3.24	金属 (旧鉄)
境界点	X5	33124.741	-42833.974	232° 32' 18"	3.48	金属 (旧鉄)
境界点	PL10	33127.574	-42849.346	279° 51' 45"	18.64	金属 (旧鉄)
境界点	X6	33129.433	-42848.611	265° 54' 21"	18.16	金属 (旧鉄)
境界点	X7	33138.417	-42842.608	321° 26' 20"	17.10	金属 (旧鉄)
境界点	PE1	33137.728	-42834.128	349° 10' 09"	12.12	金属 (旧鉄)
境界点	PE2	33133.945	-42833.681	344° 55' 18"	8.38	金属 (旧鉄)
境界点	PE3	33132.697	-42833.551	342° 25' 31"	7.17	金属 (旧鉄)
境界点	PE4	33128.777	-42833.379	329° 57' 47"	4.52	金属 (旧鉄)
境界点	PE5	33126.779	-42833.335	321° 36' 15"	3.72	金属 (旧鉄)
境界点	PE6	33126.209	-42833.342	279° 46' 03"	2.59	金属 (旧鉄)
境界点	PE7	33125.098	-42833.398	254° 42' 26"	2.81	金属 (旧鉄)
境界点	PE8	33124.640	-42833.427	246° 46' 08"	3.03	金属 (旧鉄)
測 点	名	X 座 標	Y 座 標	交 角	点間距離	標 識
引張点	IN2	33137.563	-42831.826			金属 (スタンレス)
引張点	IN1	33126.087	-42830.764		11.53	金属 (スタンレス)
境界点	X1	33137.789	-42834.875	99° 31' 35"	3.06	金属 (旧鉄)
境界点	X2	33132.635	-42834.320	32° 07' 50"	5.52	金属 (旧鉄)
境界点	X3	33128.633	-42834.006	19° 00' 22"	9.19	金属 (旧鉄)
境界点	X4	33126.715	-42833.939	16° 18' 34"	11.05	金属 (旧鉄)
境界点	X5	33124.741	-42833.974	14° 47' 51"	13.00	金属 (旧鉄)
境界点	PL10	33127.574	-42849.346	65° 55' 52"	20.17	金属 (旧鉄)
境界点	X6	33129.433	-42848.611	69° 26' 37"	18.65	金属 (旧鉄)
境界点	X7	33138.417	-42842.608	99° 48' 57"	10.82	金属 (旧鉄)
境界点	PE1	33137.728	-42834.128	99° 25' 13"	2.31	金属 (旧鉄)
境界点	PE2	33133.945	-42833.681	32° 25' 55"	4.07	金属 (旧鉄)
境界点	PE3	33132.697	-42833.551	24° 48' 24"	5.16	金属 (旧鉄)
境界点	PE4	33129.777	-42833.379	16° 34' 03"	7.94	金属 (旧鉄)
境界点	PE5	33128.779	-42833.335	15° 02' 06"	8.91	金属 (旧鉄)
境界点	PE6	33126.209	-42833.342	12° 56' 45"	11.38	金属 (旧鉄)
境界点	PE7	33125.098	-42833.398	12° 28' 50"	12.56	金属 (旧鉄)
境界点	PE8	33124.640	-42833.427	12° 20' 58"	13.02	金属 (旧鉄)

登記年月日：平成5年8月13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7年4月22日 福岡法務局久留米支局

登記官

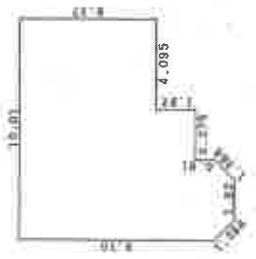
H.S.P. 各階平面図 120301

建築物各階平面図

422番1

建築物の所在 久留米市国分町字東422番地1・国分町字西村484番地1

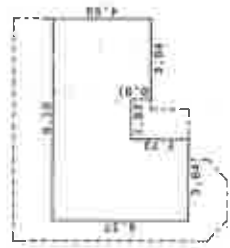
1 階



求積表

1.82×3.64	
$0.91 \times 0.91 / 2 =$	2.48430
$0.91 \times 3.64 =$	3.3124
$1.82 \times 5.915 =$	10.76530
$6.37 \times 10.01 =$	63.7637
合計	80.325700
床面積	80.32 m ²

2 階



求積表

$3.64 \times 6.37 =$	23.1868
$1.82 \times 3.64 =$	6.6348
$3.64 \times 4.55 =$	16.5620
合計	46.3736
床面積	46.37 m ²



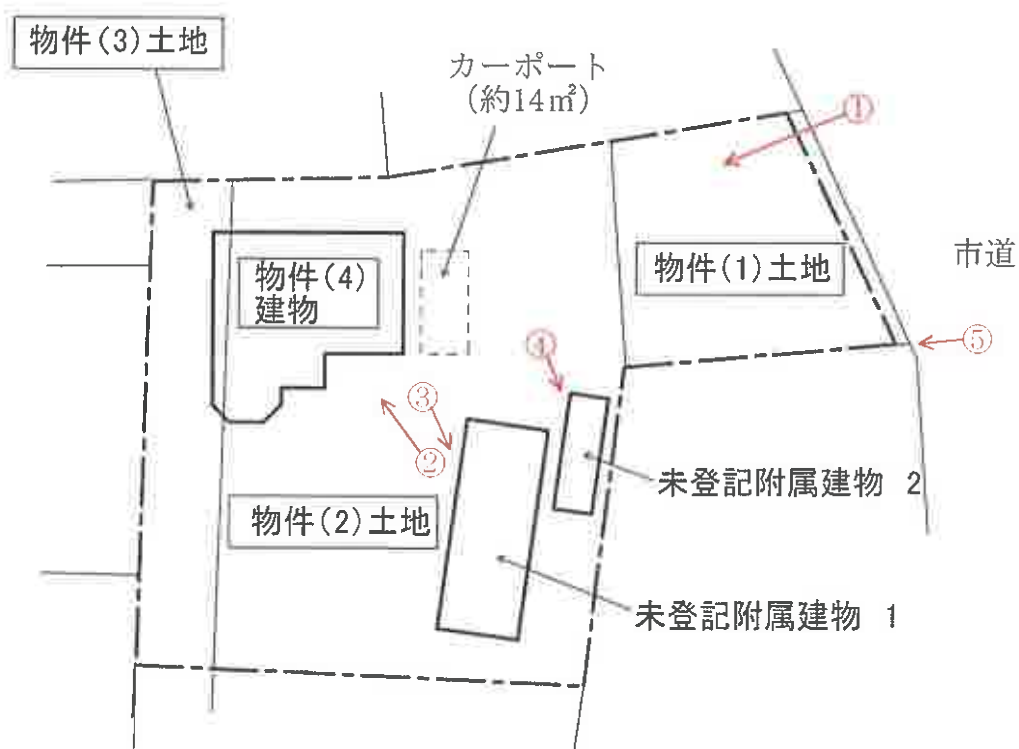
作製者

5年8月12日(作製)

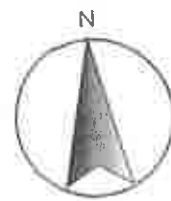
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



○→写真撮影位置・方向を示す

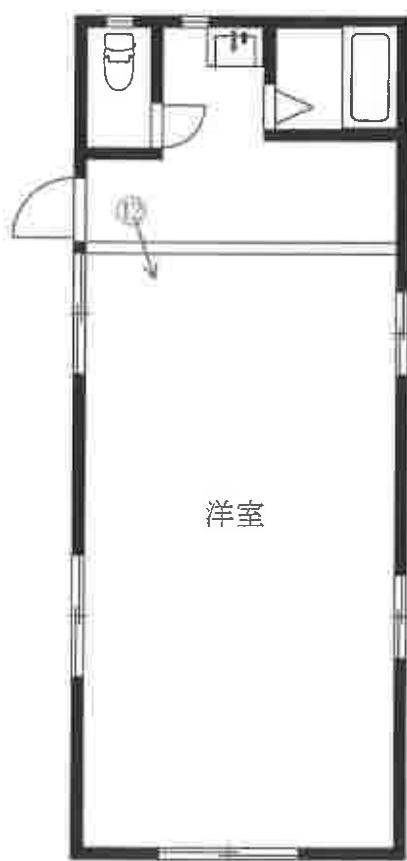


2階



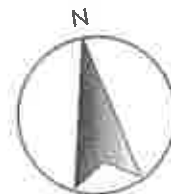
1階

○→写真撮影位置・方向を示す



未登記附属建物 1
木造折版葺 平家建
居宅 約46㎡

○→写真撮影位置・方向を示す



未登記附属建物 2
木造鋼板葺 平家建
倉庫 約12㎡

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(写真 ④)



(写真 ⑤)



(写真 ⑥)



玄関

(写真 ⑦)



LD

(写真 ⑧)



和室

(写真 ⑨)



キッチン

(写真 ⑩)



洗面所

(写真 ⑪)



浴室

(写真 ⑫)



未登記附属建物 1

(1 8 枚目)

令和7年（ヌ）第 6 号
令和7年5月22日現地調査
令和7年5月28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 22,880,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,250,000 円
物件2（土地）	金 8,880,000 円
物件3（土地）	金 1,450,000 円
物件4（建物）	金 10,300,000 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1～3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	久留米市国分町字東 421 番 2 宅地 147.27 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市国分町字東 422 番 1 宅地 581.81 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市国分町字西村 484 番 1 宅地 95.00 m ²	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市国分町字東422番地1 久留米市国分町字西村484番地1 422 番 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 80.32 m ² 2 階 46.37 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、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。		
4	下記の未登記附属建物が存する。 1 木造折版葺 平家建 居宅 約46m ² 2 木造鋼板葺 平家建 倉庫 約12m ²		
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「西鉄久留米」駅の南東方、約2.4km。 堀川バス「国分小学校前」停留所の南東方、約80m。 (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2.4km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種住居地域
	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	824.08㎡ (合計登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約13m
	奥 行	約39m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	—
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約3.3mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定あり）。	
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 : あり 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である。	
特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件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5年8月11日 新築 経 過 年 数：約 32 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：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 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：5LDK （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 （内外装の傷み、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ため、使用可能かどうか不明である。 ・カーポート（約14㎡）が存する。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	未登記付属建物 1
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10月1日 新築（推定） 経過年数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 16 年
仕 様	構造：木造平家建 屋根：折版葺 外壁：サイディングボード張りほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング 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：特記なし
床面積（現況）	約46㎡（概測による）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：1R （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや劣る 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。

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	未登記付属建物 2
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5年8月11日 新築（推定） 経過年数：約 32 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：木造平家建 屋根：鋼板葺 外壁：鋼板張り ほか 天井：あらわし 床：モルタル 内壁：あらわし 設備：なし その他：特記なし
床面積（現況）	約12㎡（概則による）
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る （内外部の傷み等が観察される）
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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	56,100	0.72	147.27	0.90	5,350,000
2	56,100	0.72	581.81	0.90	21,150,000
3	56,100	0.72	95.00	0.90	3,450,000

【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-9」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 57,200\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 56,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.00 × 行政的條件 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：不整形 0.90 × 地籍過大 0.80 = 0.72

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	175,000	126.69	0.04	890,000
未登記附属建物1	90,000	約46	0.44	1,820,000
未登記附属建物2	30,000	約12	0.05	20,000
合計				2,730,000

ウ 現価率：（査定）

物件4は、建築後約32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。

未登記附属建物2は、建築後約32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。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件4} & 0.05 & \times (1 - 0.3) & = & 0.04 \end{array}$$

未登記附属建物2

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

現価率：（定率法）

未登記附属建物1の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。

$$\begin{array}{l} \text{未登記附属} \\ \text{建物1: } R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.44 \times 1.00 = 0.44 \end{array}$$

項目	物件区分 未登記附属建物1
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	5,350,000	0.40	法定地上権	2,140,000
2	21,150,000	0.40	法定地上権	8,460,000
3	3,450,000	0.40	法定地上権	1,380,000
計				11,980,000

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	5,350,000	－ 2,140,000		1.00	0.70	2,250,000
2	21,150,000	－ 8,460,000		1.00	0.70	8,880,000
3	3,450,000	－ 1,380,000		1.00	0.70	1,450,000
4	2,730,000	＋ 11,980,000	1.00	1.00	0.70	10,300,000
一 括 価 格 (合 計)						22,880,000

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-9」

所 在 : 久留米市国分町字浦川原1259番33

価 格 : 57,200 円/㎡ (対前年変動率 1.8%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 165 ㎡

地 域 の 概 要 : 一般住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地域

接 面 街 路 : 南東側 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「西鉄久留米」駅の南東方、道路距離2.6km。

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 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	3 葉
6 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

地理院地図

GSI Maps



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

令和7年（ヌ）第 6 号
令和7年5月22日現地調査
令和7年5月28日評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

補 充 書 2

(物件1～3の土地のみを売却する場合)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

「令和7年（ヌ）第6号」において、物件1～3（土地）のみを売却することを前提とした場合につき、補充いたします。

一 括 価 格	
金 8,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,570,000 円
物件2（土地）	金 6,220,000 円
物件3（土地）	金 1,010,000 円

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	5,350,000	0.40	法定地上権	2,140,000
2	21,150,000	0.40	法定地上権	8,460,000
3	3,450,000	0.40	法定地上権	1,380,000
計				11,980,000

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	5,350,000	－ 2,140,000		0.70	0.70	1,570,000
2	21,150,000	－ 8,460,000		0.70	0.70	6,220,000
3	3,450,000	－ 1,380,000		0.70	0.70	1,010,000
一 括 価 格 (合 計)						8,800,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 土地のみの売却による市場性の減退。

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。