

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23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 8年 1月 7日から 令和 8年 1月 14日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 1月 21日 午前10時00分 福岡地方裁判所久留米支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 2月 4日 午前10時00分 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12月23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 | 久留米市安武町住吉字新貝 |
| | 地 番 | 2 4 1 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 7 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市安武町住吉字新貝 |
| | 地 番 | 2 4 8 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 . 0 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 久留米市安武町住吉字新貝 2 4 1 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 1 1 平方メートル
2 階 5 7 . 4 5 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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】

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 久留米市安武町住吉字新貝
 地 番 241 番 3
 地 目 宅地
 地 積 264.72 平方メートル

- 2 所 在 久留米市安武町住吉字新貝
 地 番 248 番 9
 地 目 宅地
 地 積 32.05 平方メートル

- 3 所 在 久留米市安武町住吉字新貝 241 番地 3
 家屋 番号 241 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 92.11 平方メートル
 2 階 57.45 平方メートル

令和 7 年(ㄥ)第 1 7 号
令和 7 年 8 月 1 9 日受理
令和 7 年 9 月 **30** 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 久留米市安武町住吉字新貝
 地 番 2 4 1 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 7 2 平方メートル

- 2 所 在 久留米市安武町住吉字新貝
 地 番 2 4 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 3 2 . 0 5 平方メートル

- 3 所 在 久留米市安武町住吉字新貝 2 4 1 番地 3
 家屋 番号 2 4 1 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 9 2 . 1 1 平方メートル
 2 階 5 7 . 4 5 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, 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 ☐ 土地建物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	目的外物件として支柱が存する。			
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			

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。破損箇所も特にありません。2階の扉に穴が空いている位です。雨漏りや白蟻被害もありません。 3 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。 4 本件建物内で猫を1匹飼っています。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 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。

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債務者兼所有者の陳述等から、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 一体となった本件各土地は公衆用道路（地番256番2）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8月19日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R7年8月19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8月19日（火） 16：30－17：00	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9月5日（金） 11：25－11：45	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 を立ち合わせ，不施錠の箇所から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。 ☐		

(5枚目)



-49294.716

(座標値種別：図上測定)

(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(kusamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出

安武町住吉

A 安武町武島

請求部	所在地	久留米市安武町住吉字新貝					地番	241番3		
出力縮	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成14年3月18日				備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年8月19日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

イ 363-4 ハ 517-1 ホ 518-4 ト 400-11 ニ 2233-3 ホ 2232
P 339-3 ニ 518-3 ヘ 521-4 テ 400-25 ノ 400-17 つづく

(座標値種別：図上測定)

-49107.240

+32424.663



地区外

+32172.663

-49357.240

(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(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出

安武町住吉

A 安武町住吉

請求部	所在	久留米市安武町住吉字新貝					地番	248番9			
出力縮	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				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8月19日

福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：17-2

(1/2)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

387-3
387-6
393-1
393-4
2240

登記年月日：平成24年8月10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8月19日 福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-3

地積測量図

番 241-3 241-4
土地の所在 久留米市安武町住吉字新貝

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ

測点	経度	緯度	X座標	Y座標
241-3	139°45'00.00"	34°15'00.00"	31941.161	-48906.397
241-4	139°45'00.00"	34°15'00.00"	31941.161	-48906.397

(登記引換点)
基準点詳細図



詳細図A 1:250



B-E189



座標求積表

地番	N	0	座標	X	Y	辺長	測線
(A) 241	14472	(	31928.535	-49003.995			
-3	14473	(	31934.163	-49000.158		6.01	14472-14473
	14474	(	31935.655	-49000.291		1.50	14473-14474
	14475	(	31938.982	-49003.313		4.49	14474-14475
	14490	(	31948.766	-49016.218		16.19	14475-14490
	4	(	31934.090	-49022.483		15.96	14490-4
	3	(	31928.974	-49015.735		8.47	4-3
14472	(	31928.535	-49003.995		11.76	3-14472	
倍面積				529.458830			
面積				264.7294150	㎡	地積	264.72 ㎡
坪数				80.0806			
(B) 241	3	(	31928.974	-49016.735			
-4	4	(	31934.090	-49022.483		8.47	3-4
	14491	(	31928.554	-49024.846		6.02	4-14491
	6267	(	31928.596	-49023.652		1.19	14491-6267
	0604	(	31928.711	-49021.242		2.41	6267-0604
	3	(	31928.974	-49016.735		5.51	0604-3
倍面積				49.565379			
面積				24.7826885	㎡	地積	24.78 ㎡
坪数				7.4967			

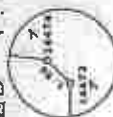
*公 式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$
合計 289.5121045㎡

測量年月日：平成24年6月28日
報告書番号 1200143

測点の種類

* P杭	プラスチック杭
* プ	金属プレート

詳細図B 1:250



登記引換点詳細図



作成者
土地家屋調査士

作成者
(平成24年7月17日印)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年8月10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8月19日 福岡県土家屋調査士会会員専用

登記官

地積測量図

地番 248-5, 248-9
土地の所在 久留米市安武町住吉字新員

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ

測点	経緯	X座標	Y座標
B-E189	ナースタック杭	31805.672	-49069.536
登記引張点(IN1)	金剛鋼(320)	31841.251	-48896.397
宗地	宗地	宗地	宗地
1	IN1	31.428	0-00-00
2	B-E189	34.376	331-50-12
3		21.486	331-14-12
4		22.912	353-29-12
5		27.835	358-07-00
6		26.816	330-20-50
7		23.834	331-19-44
8		18.608	331-05-33
9		13.972	328-51-29
10	B-E189 (IN1)	31.428	0-00-00
11		53.535	17-36-30
12		53.538	17-27-31
13		45.582	13-38-30

地番	N	0	横断	X	Y	辺長	測線
(A) 248	1	(	)	31913.422	-49016.564	7.60	1-14469
-5	14469	(	)	31919.143	-49011.559	3.01	14469-14470
14470	2	(	)	31921.836	-49010.208	2.35	14470-
3	(	)	)	31923.731	-49008.819	8.68	2-3
0604	(	)	)	31928.974	-49015.735	5.51	3-0604
13878	(	)	)	31928.711	-49021.242	13.05	0604-13878
1	(	)	)	31916.266	-49025.225	9.12	13878-
				31913.422	-49016.564		1
				322.458121			
				161.2290605			
				48.7717			
(B) 248	2	(	)	31923.731	-49008.819	2.89	2-14471
-8	14471	(	)	31926.051	-49007.117	4.68	14471-14472
14472	3	(	)	31929.535	-49003.995	11.75	14472-
3	(	)	)	31928.974	-49016.735	8.68	3-2
2	(	)	)	31923.731	-49008.819		
				64.119424			
				32.0597120			
				9.6980			

座標求積表

*公式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) \cdot (Y_1 + Y_2)$

合計 193.2887725㎡

測量年月日 平成24年6月28日
報告書番号 1200143

測点の種類

* P杭	プラスチック杭
* フ	金属プレート

申請人

縮尺 1/500

作成者 土家屋調査士

(平成24年7月17日作成)

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：平成25年7月3日

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8月19日 福岡法務局久留米支局 登記官

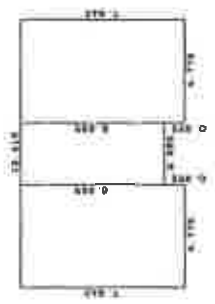
(11枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図

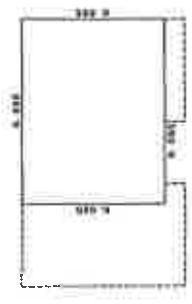
建物図面

家屋番号	241番3
建物の所在	久留米市安武町住吉字新貝 241番地3



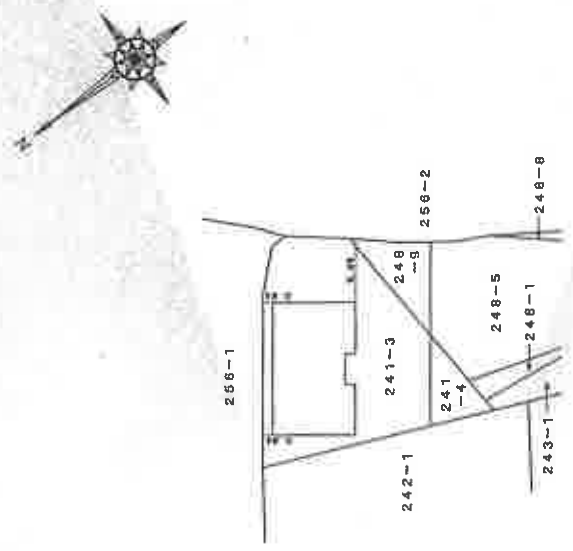
1 階 求 積 表

$4.776 \times 7.640 = 36.481000$
$2.866 \times 6.685 = 19.152526$
$4.775 \times 7.640 = 36.481000$
合 計 82.114526
床面積 92.11 m ²



2 階 求 積 表

$6.585 \times 6.685 = 57.457575$
合 計 57.457575
床面積 57.45 m ²



報告番号 1300123

作成者
土地家屋調査士

平成25年 6月10日

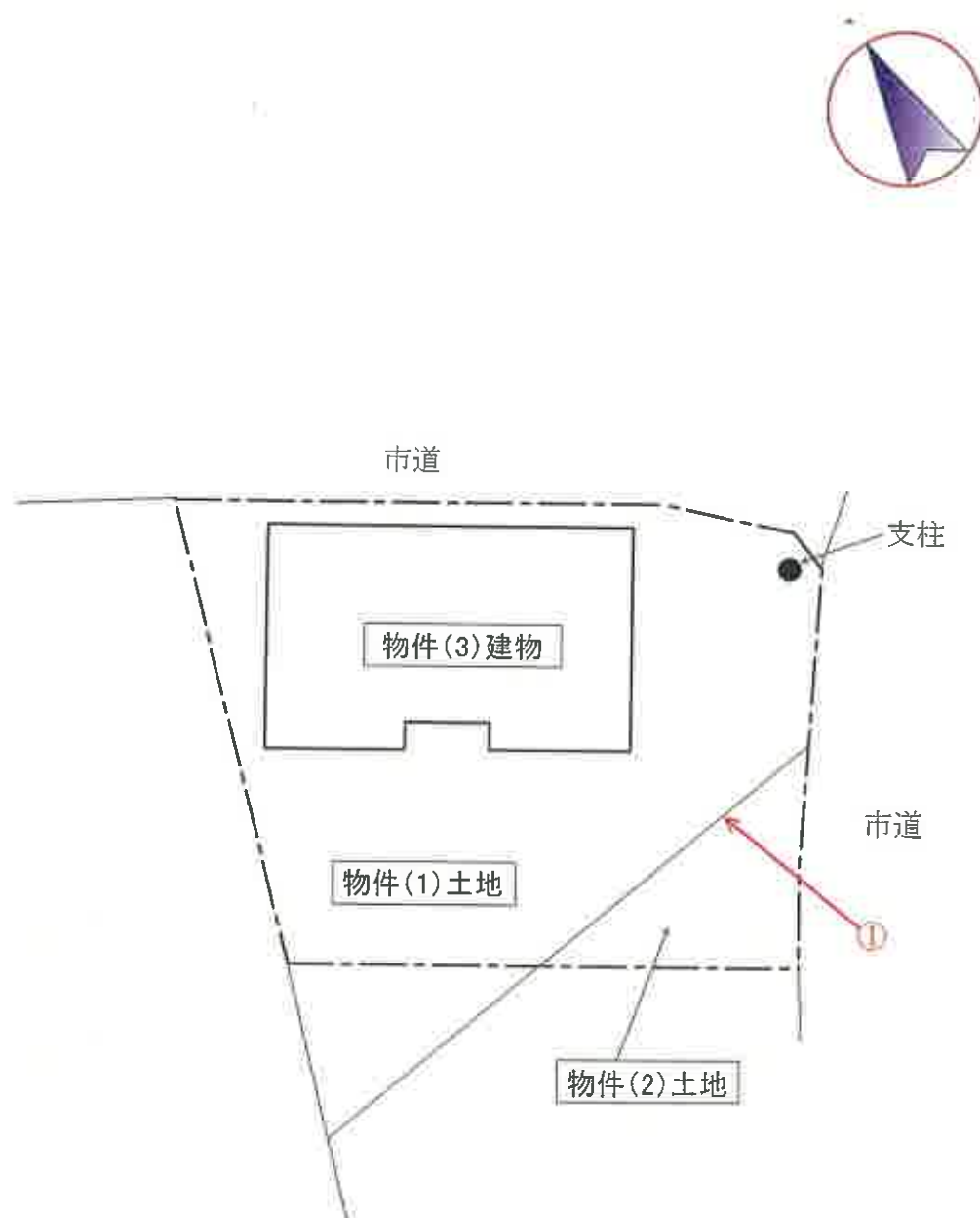
縮 1/250

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)



○→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(1 4 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和7年（ケ）第 17 号
令和7年9月5日現地調査
令和7年9月8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 9,360,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,360,000 円
物件2（土地）	金 290,000 円
物件3（建物）	金 6,710,000 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 番 地 目 地 積	久留米市安武町住吉字新貝 241 番 3 宅地 264.72 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	久留米市安武町住吉字新貝 248 番 9 宅地 32.05 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市安武町住吉字新貝 241番地3 241 番 3 居宅 木造かわらぶき2階建 1 階 92.11 m ² 2 階 57.45 m ²	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、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・2一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「安武」駅の北西方、約1.7km。 西鉄バス「古町」停留所の北西方、約250m。 (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5.2km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	市街化調整区域	
	用途地域	—	
	建ぺい率	70%	
	容積率	200%	
	防火規制	地域指定なし	
	その他の規制	—	
画地条件	地積	296.77㎡	(合計登記地積)
	形状	ほぼ整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間口	約22m	
	奥行	約15m	
	接道関係	角地	
	その他	—	
接面道路の状況	北東側で幅員約6mの舗装市道と等高～0.5m高位に接面。南東側で幅員約4.8mの未舗装市道と等高に接面。(両道路は、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	なし(浄化槽)	
	(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。 ・市街化調整区域内の土地であり、現状の建物は分家住宅として建築が許可されたものだが、許可後5年が経過しており、適法に居住もされてきたため、使用者変更の手続きにより、属人性のある建築物の使用者変更が可能である。建物の建て替えは、自己用住宅に限定されるが、同規模同用途の建物について可能と判断される。ただし、これは、一般的なケースについて久留米市都市計画課の窓口担当者から聴取した見解に基づく判断であるため、個別の具体的な建築の可否等については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・支柱が存する。		

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25年7月3日 新築 経過年数：約 13 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 12 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 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：3LDK （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 （内装の若干の汚れ等が観察される。）
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	20,800	1.02	264.72	1.00	5,620,000
2	20,800	1.02	32.05	1.00	680,000

【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-18」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 20,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.03 × 1.01 × 1.05 × 1.00 = 1.09

イ 個 別 格 差：角地 個別格差
1.02 = 1.02

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	149.56	0.27	7,070,000
合計				7,070,000

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。

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

$$\text{物件3：} R \times (1 \pm q) = 0.30 \times 0.90 = 0.27$$

項 目	物件区分 物件 3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約13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	-10%

* 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	5,620,000	0.40	法定地上権	2,250,000
2	680,000	0.40	法定地上権	270,000
計				2,520,000

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	5,620,000	－ 2,250,000		1.00	0.70	2,360,000
2	680,000	－ 270,000		1.00	0.70	290,000
3	7,070,000	＋ 2,520,000	1.00	1.00	0.70	6,710,000
一 括 価 格 (合 計)						9,360,000

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-18」
所 在 : 久留米市安武町武島字北火焼四766番2
価 格 : 22,400 円/㎡ (対前年変動率 0.9%)
価 格 時 点 : 令和7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 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「安武」駅の北西方、道路距離1.8km。
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 (建ぺい率 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)	2 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

(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



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