

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 久留米市御井町字宗崎

地 番 2581番17

地 目 宅地

地 積 185.45平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 久留米市御井町字宗崎2581番地17

家屋 番号 2581番17

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 38.50平方メートル

2階 36.43平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物件明細書

令和 8年 3月19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, 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
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, 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】
本件共有者らが占有している。

 - 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 久留米市御井町字宗崎
地 番 2581番17
地 目 宅地
地 積 185.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 久留米市御井町字宗崎2581番地17
家屋 番号 2581番17
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 36.43平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和 7年(分)第36号
令和 8年 1月27日受理
令和 8年 3月10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 久留米市御井町字宗崎
地 番 2581番17
地 目 宅地
地 積 185.45平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 久留米市御井町字宗崎2581番地17
家屋 番号 2581番17
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 38.50平方メートル
2階 36.43平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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2													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を 居宅 として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	平成	年()第	号	{	保管開始日	平成	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■A (債務者兼土地建物共有者)	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物には、共有者である私達夫婦と子供らが居住しています。2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所は特にありません。引き戸が開閉しにくい物がある位です。雨漏りや白蟻被害もありません。3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根には、新築時から太陽光発電システムを設置しています。4 本件土地建物内に存する物は全て私達共有者と家族の所有です。5 本件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 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番2581番9)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、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、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)
太陽光発電システムが存する。
- 5 (損傷等)
特になし。

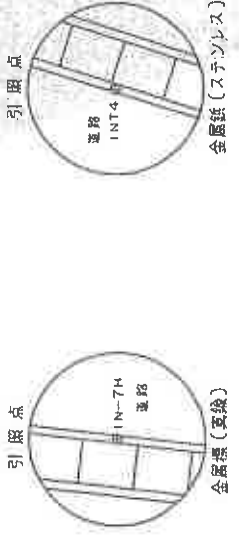
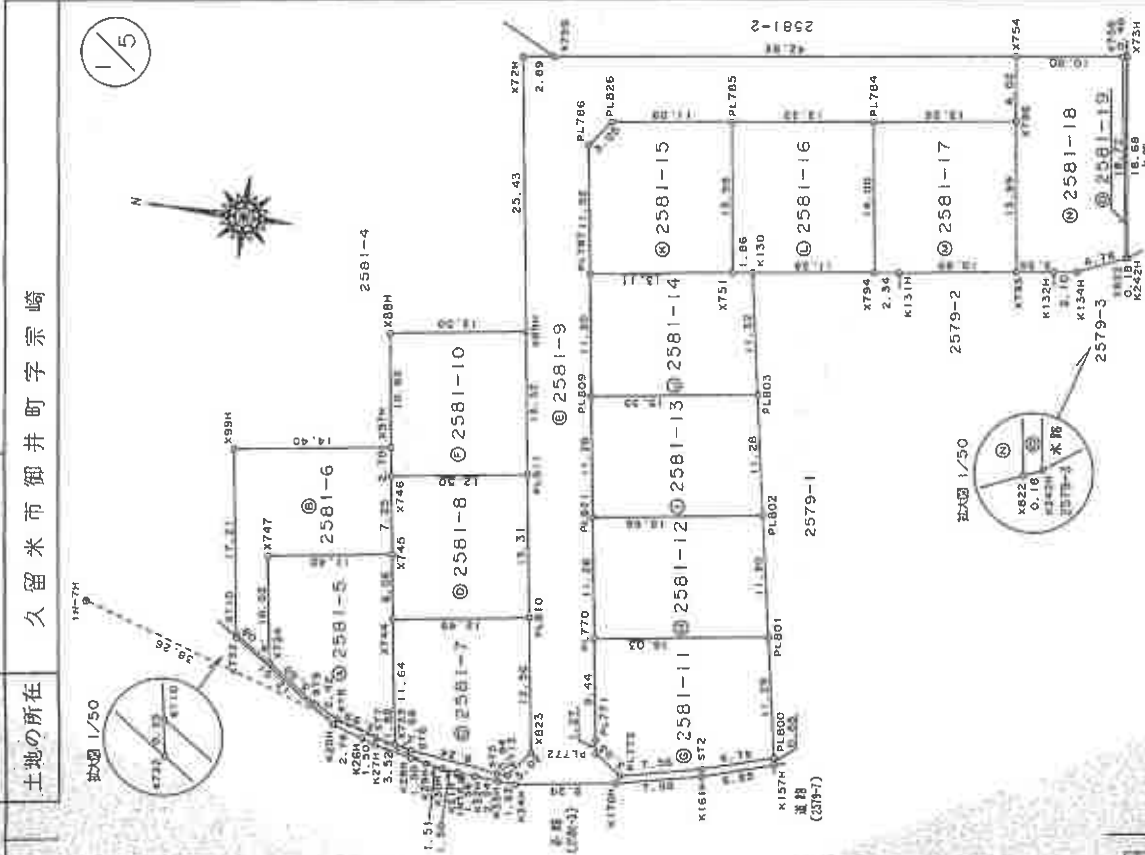
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月27日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R8年1月27日(火) 10:30-10:50	福岡法務局久留米支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年1月28日(水) 15:40-16:10	物件所在地	所在確認, 関係人と面談及び写真撮影
R8年2月10日(火) 9:20-9:40	物件所在地	立入調査, 関係人と面談及び写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

登記年月日：平成26年8月5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8年1月27日 福岡県国土審判委員会 登記官

地積測量図

地番 2581-5、2581-6、2581-19
土地の所在 久留米市御井町字宗崎



地番	面積
2581-5	165.3857975
2581-6	169.2596340
2581-7	166.4610010
2581-8	166.3939510
2581-9	683.3078690
2581-10	168.4814250
2581-11	198.9433750
2581-12	178.6116685
2581-13	174.5983600
2581-14	171.0507010
2581-15	182.6429365
2581-16	185.0007850
2581-17	185.4532025
2581-18	199.7085895
2581-19	5.3682155
合計面積	2996.0945520

世界測地系 平面直角座標系 II による座標値

測点名	経度	緯度	X座標	Y座標
10857 標高角点(夏線)	33691.753	-41570.569		
10858 面角点(夏線)	33530.328	-41601.261		
10893 面角点(夏線)	33380.258	-41525.547		

測量年月日 平成26年8月5日

報告書番号 1400090

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成26年8月5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8年1月27日

福岡法務局 久留米支局

登記官

地積測量図

番 2581-5, 2581-6, 2581-19

土地の所在 久留米市御井町字宗崎

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn(Yn+1-Yn-1). Includes sub-tables for 2581-5, 2581-6, and 2581-7.

2/5

求積法：直角匯線法

求積表

Table with columns: 地番, Xn, Yn, Yn+1-Yn-1, Xn(Yn+1-Yn-1). Includes sub-tables for 2581-9 and 2581-8.

作成者 土地家産調査士

調査士会 (平成26年8月31日作成)

申請人

縮尺 1/

登記年月日：平成26年8月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年1月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

地積測量図

地番 2581-5
2581-6の1と2581-19

土地の所在 久留米市御井町字宗崎

3/5

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-14	PL787	33388.077	41395.988	13.002	434141.777154
	X751	33375.095	41394.173	2.072	69153.196840
	K130	33373.256	41393.916	-10.897	-363668.370632
	PL803	33371.354	41405.070	-13.259	-442470.782886
	PL809	33386.511	41407.175	9.082	303216.292902
	合計				-342.113578
	合計面積				171.057890
	地積				171.05

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-15	PL786	33389.724	41384.180	14.250	478803.567000
	PL826	33387.899	41381.738	3.869	129177.781231
	PL785	33376.900	41380.311	-12.435	-415041.751500
	X751	33375.095	41394.173	-15.677	-523221.364315
	PL787	33388.077	41395.988	9.993	333647.053461
	合計				-365.285877
	合計面積				182.6429385
	地積				182.64

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-16	PL785	33376.900	41380.311	15.576	519878.594400
	PL784	33363.788	41378.597	-12.170	-406037.299960
	X794	33361.963	41392.481	-15.319	-511071.911197
	K130	33373.256	41393.916	-1.692	-56467.549152
	X751	33375.095	41394.173	13.605	454068.167475
	合計				-370.001566
	合計面積				185.0007830
	地積				185.00

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-17	PL784	33363.788	41378.597	15.601	520508.456588
	X796	33350.644	41376.880	-12.155	-405377.077820
	X795	33348.841	41390.752	-15.305	-510404.011505
	K131H	33359.638	41392.185	-1.729	-57678.814102
	X794	33361.963	41392.481	13.588	453322.333244
	合計				-370.906405
	合計面積				185.4532025
	地積				185.45

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-10	X746	33403.857	41416.920	0.946	31600.048722
	X974	33404.230	41414.246	13.189	440568.389470
	X88H	33405.698	41403.731	12.244	409019.566312
	X89H	33393.318	41402.002	-11.461	-382720.817596
	PL811	33391.475	41415.192	-14.918	-498134.024050
	合計				-332.962856
	合計面積				166.4814280
	地積				166.48

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-11	PL770	33383.395	41429.522	11.553	385678.362435
	PL801	33367.520	41427.315	-8.913	-297404.705760
	PL800	33365.596	41438.435	-13.038	-435020.640648
	SF2	33372.114	41440.353	-3.506	-117002.631684
	PL773	33379.502	41441.941	0.225	7510.387950
	PL772	33381.929	41440.128	3.073	102582.667817
	PL771	33382.090	41438.868	10.606	354050.446540
	合計				-393.886650
	合計面積				196.9433250
	地積				196.94

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-12	PL821	33384.954	41418.350	13.338	445288.516452
	PL802	33369.442	41416.184	-8.965	-299157.047530
	PL801	33367.520	41427.315	-13.338	-445055.981760
	PL770	33383.395	41429.522	8.965	299282.136175
	合計				-357.623337
	合計面積				178.8116685
	地積				178.81

地番	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn(Yn+1-Yn-1)
2581-13	PL809	33386.511	41407.175	13.280	443372.866080
	PL803	33371.354	41405.070	-9.009	-300642.528186
	PL802	33369.442	41416.184	-13.280	-443146.189760
	PL821	33384.954	41418.350	9.009	300765.050586
	合計				-349.198720
	合計面積				174.5993600
	地積				174.59

作成者 土地家屋調査士

申請人 [Redacted] (平成26年8月3日作成) 三調堂士会

縮尺 1/

登記年月日：平成26年8月5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8年1月27日

福岡法務局久留米支局

登記官

作成者 土地家屋調査士

申請人 (平成26年8月3日作成) 調査士(会)

請求番号：16-2 (5/5)

地積測量図

地番 2581-5, 2581-6, 2581-19

土地の所在 久留米市御井町字宗崎



Table with columns: 測量点 (Measurement Point), X座標 (X-coordinate), Y座標 (Y-coordinate), 支角 (Angle), 距離 (Distance), 備註 (Remarks). Contains data for points 1N74 to 422N.

Table with columns: 測量点 (Measurement Point), X座標 (X-coordinate), Y座標 (Y-coordinate), 支角 (Angle), 距離 (Distance), 備註 (Remarks). Contains data for points 1N74 to 422N.

縮尺 1/

(1:0枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成27年5月15日

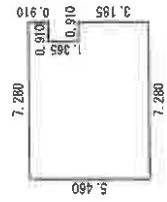
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月27日 福岡法務局久留米支局 登記官

建築物図面

家屋番号 2581番17
建物の所在 久留米市御井町字宗崎2581番地17

各階平面図

1階

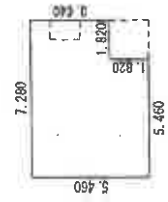


求積表

6.370	x	5.460	=	34.780000
0.910	x	0.910	=	0.828100
0.910	x	3.185	=	2.898350
計				38.506650

床面積 38.50 m²

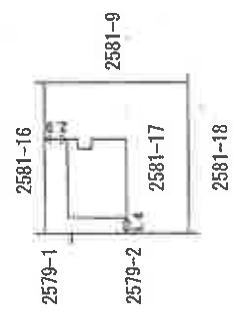
2階



求積表

1.820	x	3.640	=	6.624800
5.460	x	5.460	=	29.811600
計				36.436400

床面積 36.43 m²



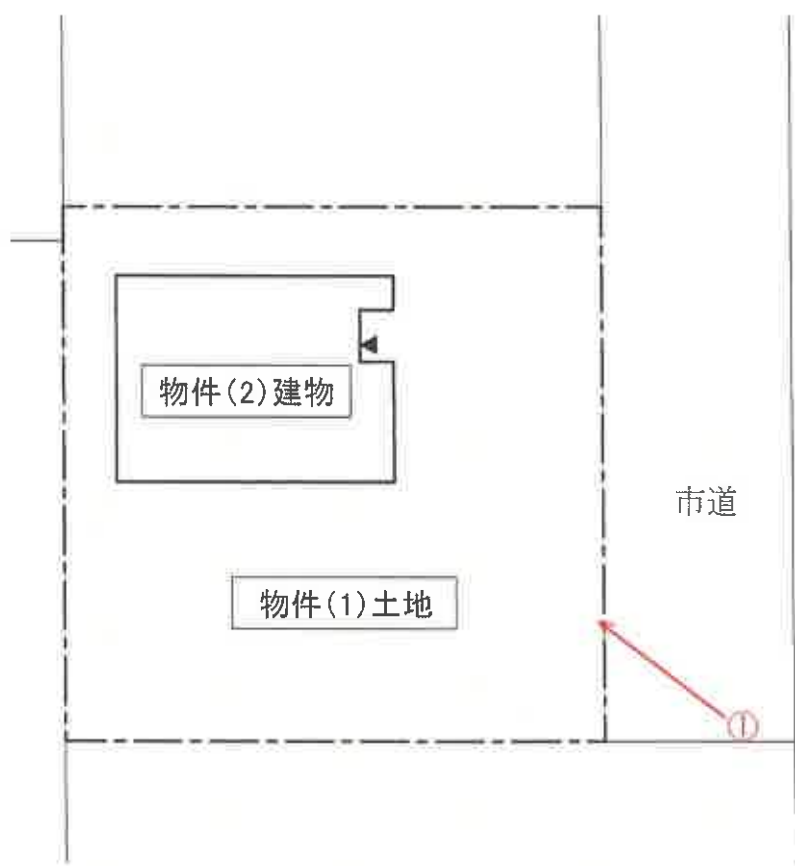
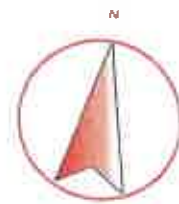
作成者

(平成27年5月15日 登記)

縮尺 1/250

申請人

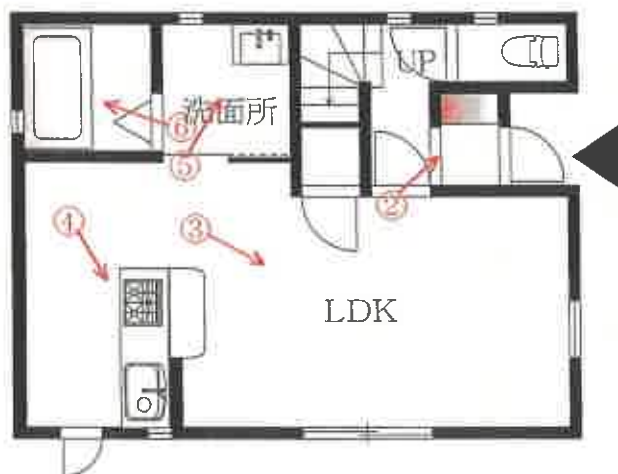
縮尺 1/500



○→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

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LD

(写真 ④)



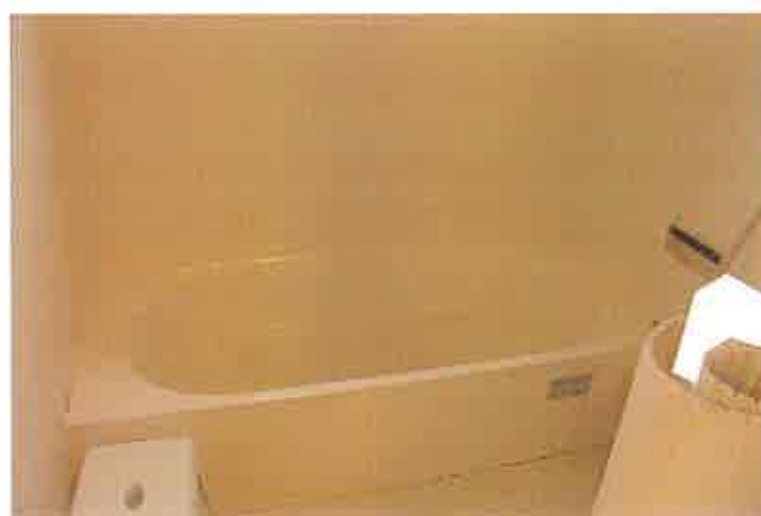
キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和7年(ケ)第36号
令和8年2月10日現地調査
令和8年2月10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 8,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,540,000 円
物件2 (建物)	金 5,210,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地目地積	久留米市御井町字宗崎 2581 番 17 宅地 185.45 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	久留米市御井町字宗崎 2581番地17 2581 番 17 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 38.50 m ² 2階 36.43 m ²	同左
番号	特記事項		
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）

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3.5km。 西鉄バス「大学稲荷前」停留所の北東方、約220m。 (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3.5km前後に位置する郊外のミニ開発された住宅地域である。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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% 建築基準法22条区域 最高高さ10m、敷地の最低面積165㎡、土砂災害警戒区域
面地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	185.45㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約13m 約14m 一方路 -
接面道路の状況	東側で幅員約6m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 ガス配管 下水道	: あり : なし : 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。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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27年5月9日 新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 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、太陽光発電システム
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	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）

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	43,200	0.97	185.45	1.00	7,770,000

【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-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{106} & = & 43,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 1.01 × 1.05 × 1.00 = 1.06

イ 個別格差：行止り 個別格差
0.97 = 0.97

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2)

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
2	175,000	74.93	0.36	4,720,000
			合計	4,720,000

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。

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

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.36 \times 1.00 = 0.36$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約11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	7,770,000	0.35	法定地上権	2,720,000
計				2,720,000

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) 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	7,770,000	－ 2,720,000		1.00	0.70	3,540,000
2	4,720,000	＋ 2,720,000	1.00	1.00	0.70	5,210,000
一 括 価 格 (合 計)						8,750,000

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-16」

所在：久留米市高良内町字下川原2777番17

価格：45,800 円/㎡（対前年変動率 0.4%）

価格時点：令和7年1月1日

地積：163 ㎡

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ規成住宅地域

接面街路：南側幅員約 5.5m 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4km。

用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 50%、容積率 80%）

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	1 葉
4 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

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