

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 18 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 18 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 久留米市三潞町西牟田字東京 |
| | 地 番 | 8 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 4. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市三潞町西牟田字東京 8 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 0. 8 1 平方メートル
2 階 8 2. 5 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 日 野 航 介

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

【物件番号2】

売却対象外の土地(地番825番5)につき、本件建物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, 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 | 久留米市三潞町西牟田字東京 |
| | 地 番 | 8 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 4 . 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市三潞町西牟田字東京 8 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 0 . 8 1 平方メートル
2 階 8 2 . 5 3 平方メートル |



令和 7 年(ㄥ)第 4 1 号
令和 8 年 2 月 3 日受理
令和 8 年 3 月 1 0 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 | 久留米市三潯町西牟田字東京 |
| | 地 番 | 8 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 5 4. 9 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 久留米市三潯町西牟田字東京 8 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 8 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 9 0. 8 1 平方メートル
2 階 8 2. 5 3 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				
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 雑種地(物件) ☐				
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 相続財産清算人Aが法律上の権限に基づき、管理・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2				
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が異なる(☐ 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	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 相続財産清算人Aが法律上の権限に基づき、管理・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				

(目的外土地用〈单独〉)

目 的 外 土 地 の 概 況 (物件2建物関係)

所	在	久留米市三潞町西牟田字東京	
地	番	8 2 5 番 5	
地	目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地	積	1 1 . 0 5 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約	平方メートル)
所	有	者	☒ 相続財産清算人A ☐ その他の者 ()
そ の 他 の 事 項			

■関係人(■相続財産清算人A(建物所有者) ())の陳述／□提示文書()の要旨

占有権原		■所有権 □地上権 □賃借権 □使用借権 □			
占有開始時期		年 月 日			
最初の	契約日	年 月 日			
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新			
現在の	期間	年 月 日から □平成 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし			
契約等	貸主	□土地所有者 □その他の者 ()			
当事者	借主	□建物所有者 □その他の者 ()			
地代・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払)			
地代前払		□ない □ある (金 円 分まで)			
敷金・保証金		□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)			
特約等					
地代滞納		□ない □ある (平成 年 月 日現在 金 円)			
契約解除		□ない □ある ()			
訴訟提起等		□ない □ある [□係属中 □終局 (地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号)			
その他					

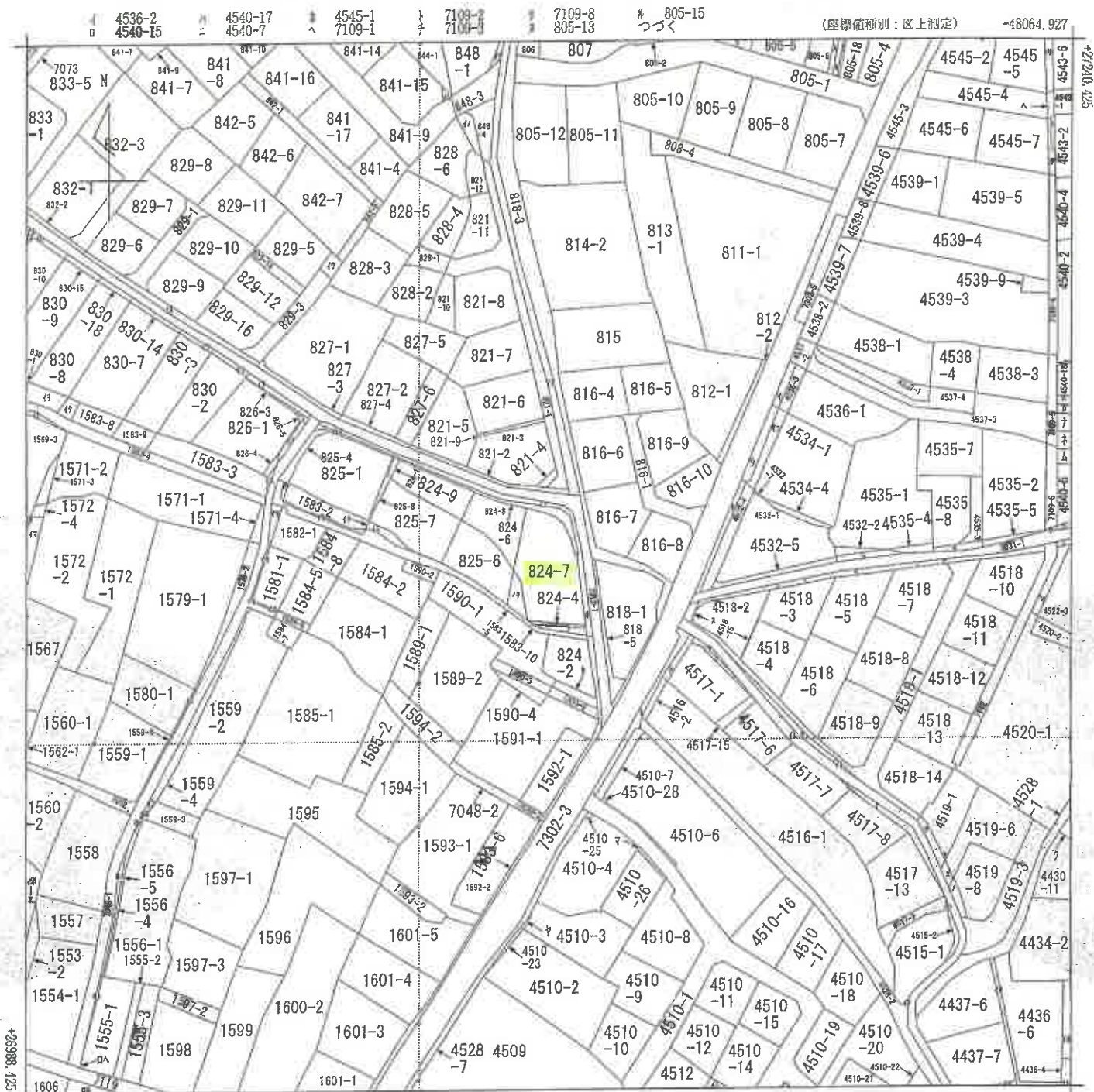
執行官の意見 ■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 亡B相続財産清算人A	1 私は、亡B相続財産の清算人を務める弁護士です。 2 本件土地建物は、私が管理しています。 3 本件建物には、Bさんが亡くなるまで居住していたようです。本件建物は、以降、現在まで空き家です。 4 本件競売事件の対象は、本件土地建物ですが、底地としては、当職が管理する目的外土地（地番825番5・宅地）が存します。その土地の登記事項を確認すると、本件競売事件の実行抵当権が登記されておらず、単に担保漏れとなっているようです。同土地は、現に底地として利用していますので、本件競売事件の買受人に、本件土地と同じ金額か相当額で売却したいと考えています。 5 本件建物内には、亡Bさんの家財道具が一式残っています。同家財道具は、当職において換価が不能な物なので、所有権を放棄しますので、本件土地建物の買受人において処分して貰って構いません。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図上、用悪水路(地番902番7)を介して公衆用道路(地番7013番1)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)
従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。
- 5 (損傷等)
廊下等に床の撓みや傾きが存する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月3日 (火) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求 (久留米市役所)
R8年2月3日 (火) 11:00-11:20	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2月4日 (水) 11:30-12:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年2月19日 (木) 14:00-14:10	相続財産清算人事務所	相続財産清算人と面談及び鍵借用 (調査後返還済み)
R8年2月24日 (火) 13:20-13:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
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 8年 2月24日 目的物件は不在で施錠されていたので, 評価人を立ち会わせ, 相続財産清算人から借用した鍵を用いて解錠し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。 ☐		



-48314.927 (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
 三瀬町西牟田

請求 部	所在	久留米市三瀬町西牟田字東京			地番	824番7		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	座標系 番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		
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8年2月3日
 福岡法務局久留米支局
 登記官

A 3 を A 4 に縮小

805-17
 805-3
 1591-3
 4528-6
 4532-3
 4532-6
 4534-2
 4535-6
 4540-11
 4540-13
 4540-3
 4540-6
 7109-7
 824-5
 902-7
 4430-10
 4510-24
 4510-27
 4517-10
 4517-11
 4517-12
 4517-14
 4517-4
 4517-5
 4519-4
 4519-5
 4519-7
 4519-9
 4522-2
 4522-4
 4523-2
 4526-2
 4527-2
 4527-3
 4527-4
 4528-14
 4515-3
 4517-16
 4534-3
 4436-5
 4437-1
 4437-3
 4437-4
 4510-13
 4513-1
 7028-1
 823-2
 823-2
 823-4
 830-11
 830-12
 830-13
 830-16
 830-17
 834-1
 834-2
 835-1
 841-18
 848-2
 848-5
 1553-1
 1569-2
 1569-4
 1572-3
 1583-14
 824-3
 825-2
 825-3
 825-5
 7014
 1552-1
 1583-15
 7048-4
 826-6
 1583-12
 1583-11
 1582-4
 1582-2
 1581-3
 1581-2
 1580-2
 1556-3
 1559-7
 1556-2
 1559-6
 1602-5
 1555-5
 1555-4

登記年月日：平成4年9月2日

公用

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2月3日 福岡法務局久留米支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

前 824-1 後・新
824-1-7, 824-1

664472

H4.9.2

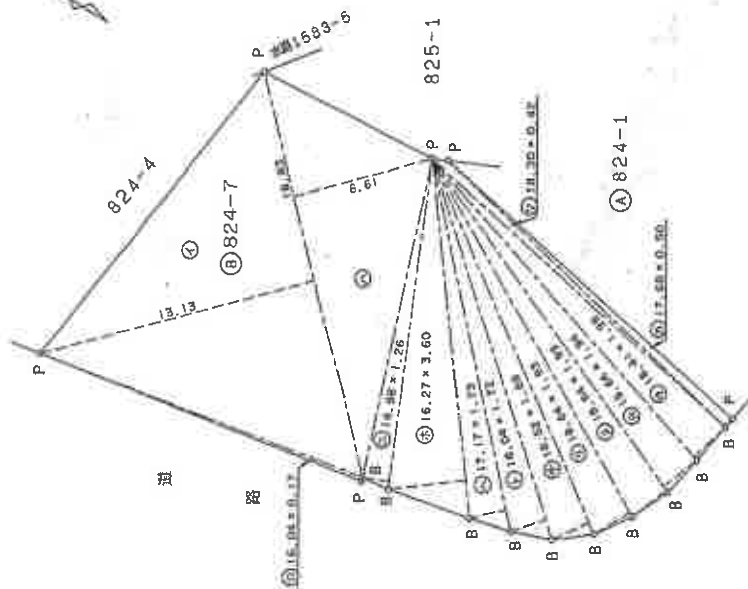
地積測量図

三潞郡三潞町大字西牟田字東京

久留米市三潞町西牟田

土地の所在

土地所在図 S=1/1000



境界線の距離

P... 測量点
B... 境界点

三潞求積表

地番	⑧ 824-7	⑨ 824-1	⑩ 902-7
NO.	1	2	3
辺長	18.83	13.13	247.2379
面積	16.04	0.17	2.7268
面積	18.83	6.61	124.4663
面積	14.98	1.26	18.8748
面積	16.27	3.60	58.5720
面積	17.17	1.73	29.7041
面積	18.04	1.72	31.0288
面積	18.52	1.88	34.8176
面積	18.64	1.93	35.9752
面積	18.64	1.99	37.0936
面積	18.41	1.99	36.1616
面積	18.30	0.42	36.6359
面積	17.68	0.50	7.6860
面積	17.68	0.50	8.8400
面積	17.68	0.50	709.8206
面積	17.68	0.50	354.91030
面積	17.68	0.50	354.91

地番	⑧ 824-7	⑨ 824-1	⑩ 902-7
公積	615.65725	615.65725	354.91030
残地			260.74695
面積			260.74

作製者

(平成4年8月31日作製)

調査士会

申請人

縮尺 1/250

請求番号：24-4

登記年月日：平成28年11月2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2月3日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：24-5

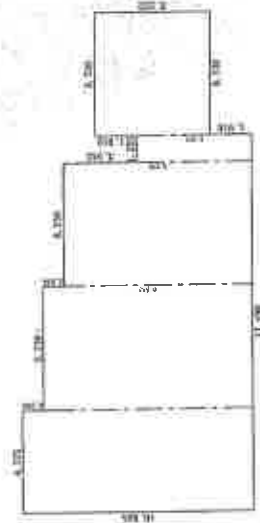
(10枚目)

A3をA4に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号	824番7
建築物の所在	久留米市三瀬町西牟田字東京824番地7

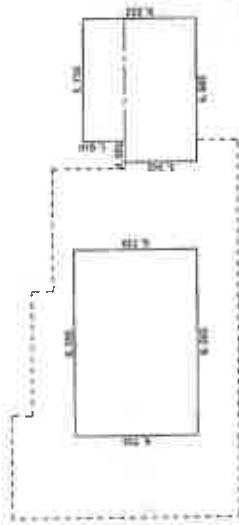
1階



求積表

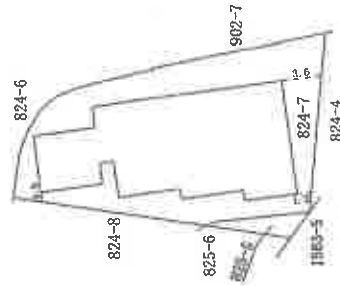
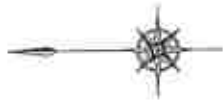
4.775×10.505	$= 50.161375$
5.730×9.550	$= 54.721500$
5.730×8.595	$= 49.249350$
1.255×5.252	$= 6.591260$
5.730×5.252	$= 30.093960$
合計	190.817445
床面積	190.81 m ²

2階



求積表

8.595×5.730	$= 49.249350$
6.685×3.342	$= 22.341270$
5.730×1.910	$= 10.944300$
合計	82.534920
床面積	82.53 m ²



作成者

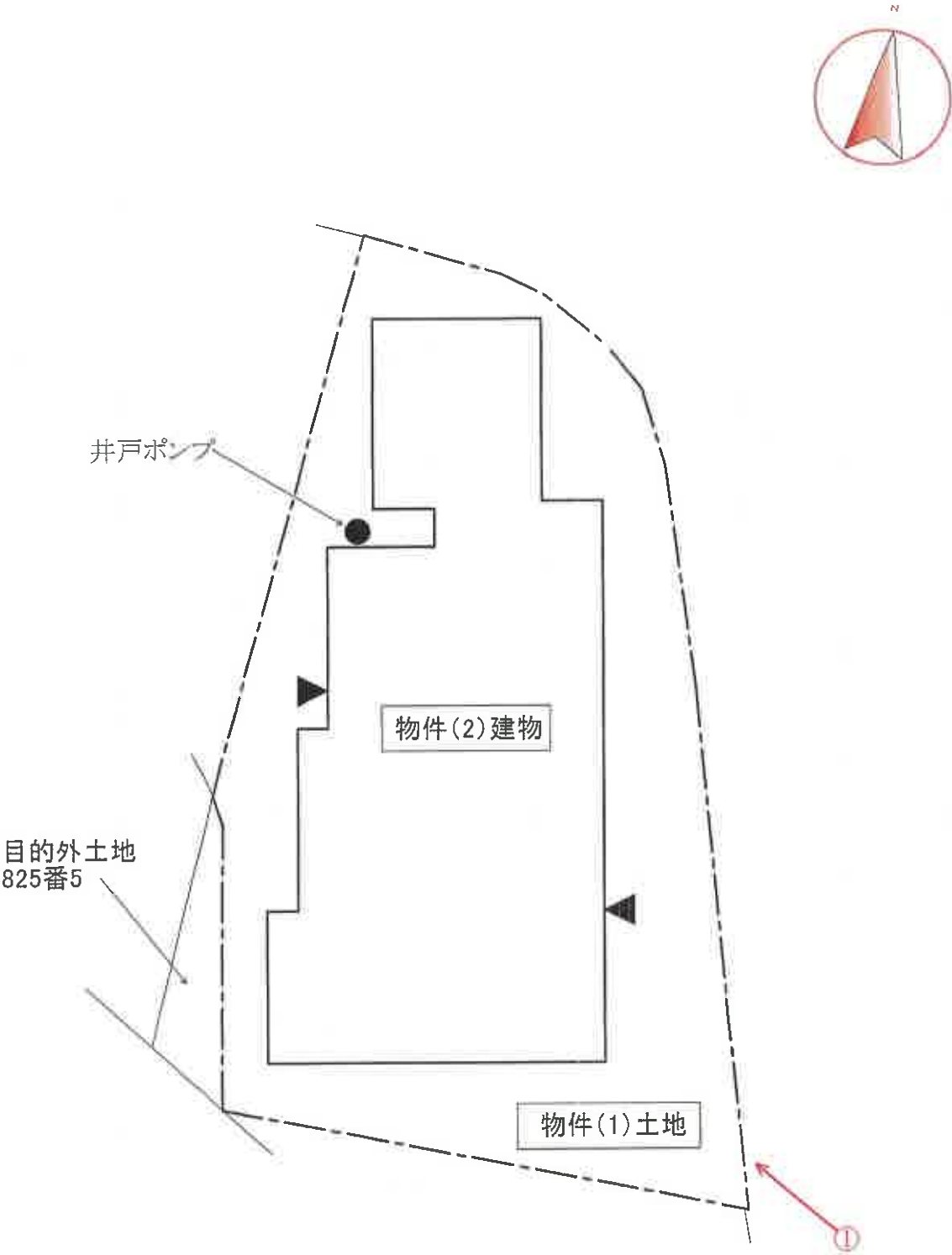
11月1日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



手洗い

(写真 ⑦)



浴室

(写真 ⑧)



車庫

令和 7 年（ケ）第 41 号
令和 8 年 2 月 24 日 現地調査
令和 8 年 3 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 7,080,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,710,000 円
物件2（建物）	金 3,370,000 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 番 地 目 地 積	久留米市三潞町西牟田字東京 824 番 7 宅地 354.91 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市三潞町西牟田字東京 824番地7 824 番 7 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 190.81 m ² 2 階 82.53 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)	J R鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、約1.7 k m。 西鉄バス「本町四ツ角」停留所の北東方、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8.5km前後に位置する既存の住宅地域である。 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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 第1種住居地域・第2種低層住居専用地域 60% 200%, 80% 建築基準法22条区域 —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	354.91㎡ (登記地積) ほぼ台形 (概ね公図のとおり) 約26m 約15m 角地 —
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面。北側で幅員約4.3mの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。 ・隣接する目的外土地(825番5)を一体的に利用している。本件土地が競売に付された際には、同目的外土地が無道路地となり、それによる通行権が本件土地に設定される可能性がある。 ・井戸ポンプが存する。	

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5年8月22日 新築 経 過 年 数：約 33 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 平成27年1月15日 増築
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：リシン吹付 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：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：8LDK （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 （内外装の汚れ、床の傾きやたわみ等が観察される。）
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）

目的土地及び一体利用している目的外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	25,300	1.03	354.91	0.90	8,320,000
目的外土地 (825㎡)	25,300	1.03	11.05	0.90	260,000

【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：基準地「久留米（県）-32」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 25,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.05

イ 個 別 格 差：角地 個別格差
1.03 = 1.03

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	273.34	0.04	1,910,000
合計				1,910,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約33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（-20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & & 0.05 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.04 \end{array}$$

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	8,320,000	0.35	法定地上権	2,910,000
目的外土地 (825番5)	260,000	0.35	法定地上権	90,000
計				3,000,000

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	8,320,000	－ 2,910,000		0.98	0.70	3,710,000
2	1,910,000	＋ 3,000,000	1.00	0.98	0.70	3,370,000
一 括 価 格 (合 計)						7,080,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 目的外土地による通行権が設定される可能性があること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。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「久留米（県）－32」

所 在：久留米市三潞町西牟田字古賀4518番12

価 格：26,300 円/㎡（対前年変動率 1.2%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：186 ㎡

地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域

接 面 街 路：北西側幅員約4m市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、道路距離1.8km。

用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、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

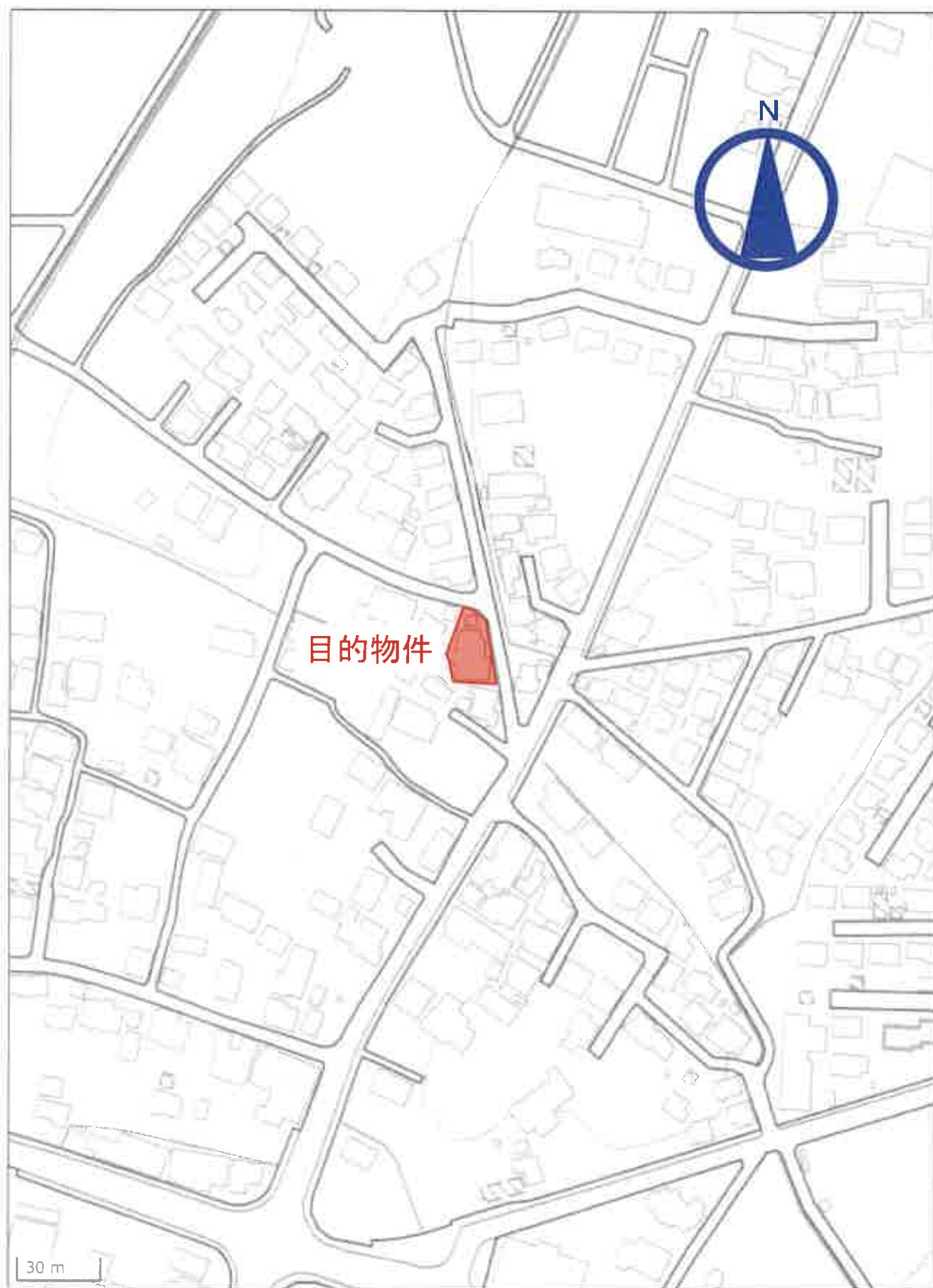
（BIT用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照）

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