

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 1 1 月 4 日から 令和 8 年 1 1 月 1 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 0 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和8年度	
	買受可能価額（円）			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	108,963	25,988
1	3,650,000				
2	200,000				
3	10,000				
4	10,720,000				

物 件 目 録

1 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 9. 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0. 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4. 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 久留米市御井町字長畑 2 4 1 6 番地 8
 家屋 番号 2 4 1 6 番 8
 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 5 6. 0 0 平方メートル
 2 階 5 0. 0 0 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造折版葺平家建

床 面 積 約 16 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8 年 10 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 ～ 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

【物件番号 2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 9. 2 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0. 6 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4. 4 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 久留米市御井町字長畑 2 4 1 6 番地 8
 家屋 番号 2 4 1 6 番 8
 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 5 6. 0 0 平方メートル
 2 階 5 0. 0 0 平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造折版葺平家建

床 面 積 約 16 平方メートル

所有者 A



令和 8 年(分)第 1 6 号
令和 8 年 7 月 1 4 日受理
令和 8 年 8 月 1 9 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 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 6 9 . 2 6 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 2 0 . 6 2 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 3 所 在 久留米市御井町字長畑
 地 番 2 4 1 6 番 7
 地 目 宅地
 地 積 4 . 4 0 平方メートル
 共有者 A 持分 2 分の 1

- 4 所 在 久留米市御井町字長畑 2 4 1 6 番地 8
 家屋 番号 2 4 1 6 番 8
 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 5 6 . 0 0 平方メートル
 2 階 5 0 . 0 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 ☐ 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			
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：車庫 構造：軽量鉄骨造折版葺平家建 床面積：約16㎡		
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（空き家） 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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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２，３）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件２，３
現況地目	☒ 宅地（物件２，３） ☐ 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 ☐
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者らが通路として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「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 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 〕 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

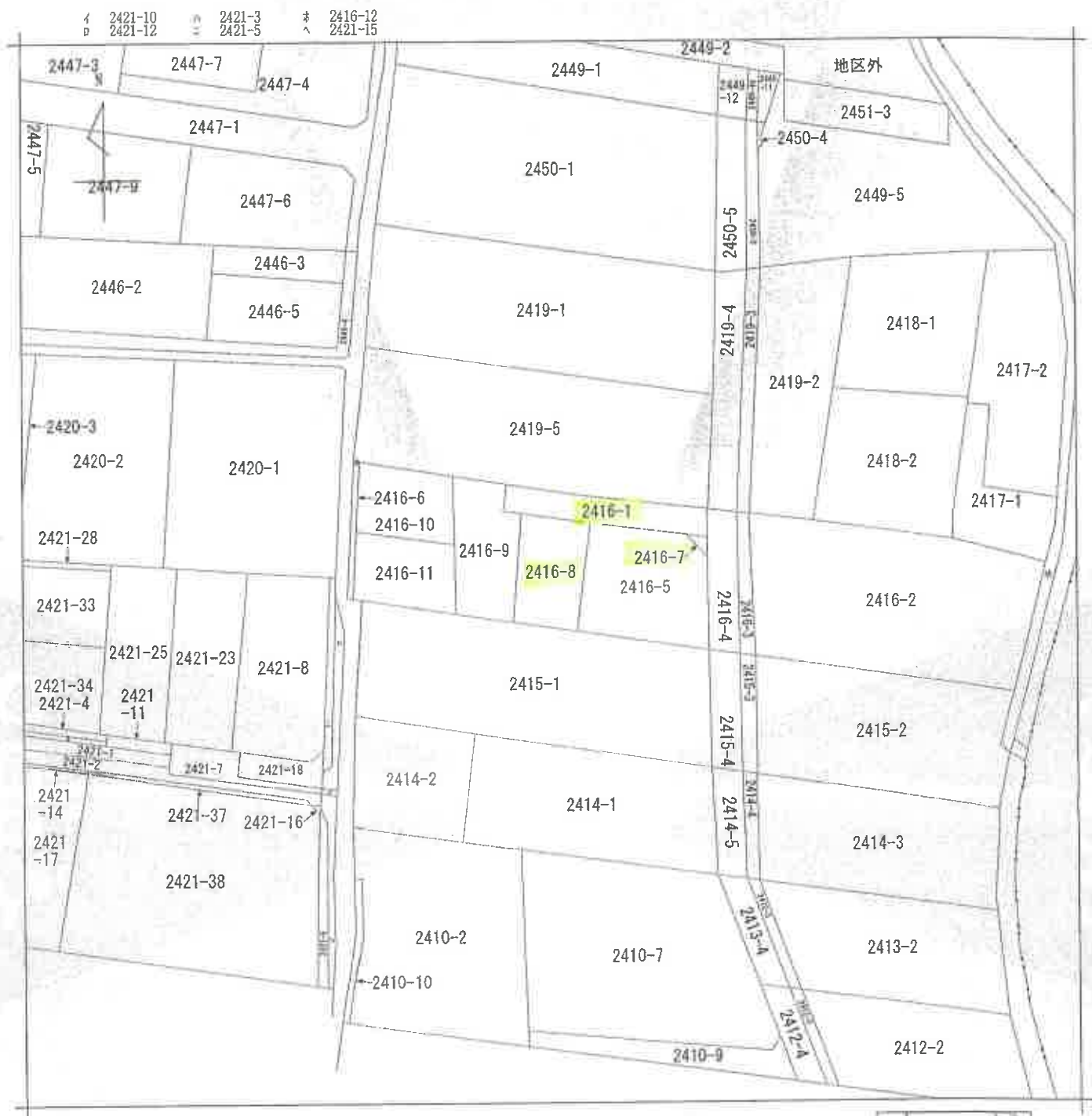
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者	1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物には、昨年12月まで、私が家族と共に居住していました。 3 本件建物は、新築後、増改築はありません。破損箇所はありません。雨漏りや白蟻被害也没有ありません。 4 未登記の車庫は、本件建物の新築時とほぼ同時期に私が建てました。 5 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。屋根には太陽光発電システムを、屋外に蓄電池を設置しています。 6 本件建物内で犬2匹を飼っていました。 7 本件建物内の家財は殆ど搬出しており残置物はありません。 8 物件2, 3土地の通行に支障はありません。 9 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 (接道等)
物件2, 3土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番2416番4)に接道している。
- 2 (形状等)
本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件土地建物の占有状況については、債務者兼所有者の陳述、立入調査の結果等から、2, 3枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
従物等として太陽光発電システムが存する。
目的外物件として電柱及び支柱が存する。
- 5 (損傷等)
特になし。

(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
R8年7月14日（火） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R8年7月14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7月14日（火） 15：50－16：20	物件所在地	所在確認、写真撮影
R8年7月17日（金） 9：00－9：10	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況等の照会書送付
R8年7月31日（金） 13：20－13：35	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 ：		
（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。

地番区域見出
御井町

請求部	所 在	久留米市御井町字長畑				地 番	2416番8			
出力縮尺	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8年7月14日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：21-1
(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成30年12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8年7月14日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：21-2

(9枚目)

A3をA4に縮小

2/2

地積測量図

2416-1,2416-8,2416-9,
2416-10,2416-11,2416-12

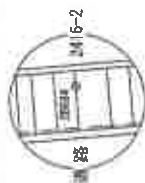
土地の所在 久留米市御井町字長畑

世界測地系 平面直角座標 II系

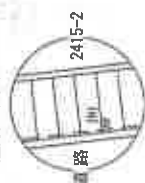
PatchJGD kumamoto2016 ver.1.0 パラメータ—使用

測点名	X座標	Y座標	夾角	点間距離
器械点 2B684	33459.084	-41589.669		
IN1	33430.872	-41588.733		28.228
境界点 PK518	33463.470	-41626.885	98° 37' 31"	37.454
境界点 X182	33467.439	-41626.270	104° 45' 32"	37.542
境界点 PL24	33463.069	-41597.016	120° 22' 32"	8.388
境界点 PL23	33458.961	-41596.732	90° 54' 09"	7.064
境界点 W120	33459.406	-41599.704	93° 44' 17"	10.040
境界点 I119	33461.373	-41612.857	97° 32' 17"	23.301
境界点 PK517	33462.077	-41622.914	98° 24' 33"	33.461
境界点 V621	33445.003	-41624.135	69° 40' 41"	37.231
境界点 PL101	33443.832	-41615.483	81° 00' 21"	30.094
境界点 X181	33443.894	-41617.141	62° 57' 39"	31.392
境界点 V622	33448.359	-41632.801	75° 27' 47"	44.970
境界点 PL519	33457.399	-41632.896	89° 40' 05"	43.260
境界点 V613	33468.441	-41626.989	104° 40' 32"	38.267
境界点 PL514	33467.546	-41648.000	92° 31' 11"	58.364
境界点 X187	33469.715	-41648.118	103° 04' 42"	59.579
境界点 X185	33470.634	-41648.119	103° 08' 12"	59.592
境界点 PL71	33470.086	-41647.941	81° 50' 11"	59.183
境界点 PK60	33448.742	-41647.142	81° 34' 40"	58.419
境界点 PK184	33448.616	-41649.130	103° 02' 12"	60.802
境界点 X186	33470.889	-41649.130	103° 05' 39"	60.514
境界点 PL70	33470.851	-41649.130		
器械点 IN1	33430.872	-41588.733		
2B684	33459.084	-41589.669		28.228
境界点 PK518	33463.470	-41626.885	312° 25' 35"	50.167
境界点 X182	33467.439	-41626.270	316° 09' 01"	52.404
境界点 PL24	33463.069	-41597.016	347° 28' 24"	33.245
境界点 PL23	33468.961	-41596.732	346° 00' 17"	29.206
境界点 W120	33459.406	-41599.704	340° 59' 09"	30.570
境界点 I119	33461.373	-41612.857	323° 33' 32"	38.888
境界点 PK517	33462.077	-41622.914	315° 01' 02"	46.826
境界点 V621	33445.003	-41624.135	293° 39' 36"	38.118
境界点 PL101	33443.832	-41615.483	297° 23' 37"	29.647
境界点 X181	33443.894	-41617.141	296° 31' 36"	31.250
境界点 V622	33448.359	-41632.801	291° 15' 49"	46.710
境界点 PL519	33457.399	-41632.896	302° 53' 31"	51.517
境界点 V613	33468.441	-41632.994	314° 13' 30"	58.056
境界点 PL514	33467.546	-41636.989	315° 41' 27"	52.995
境界点 X187	33469.715	-41648.000	297° 50' 21"	65.940
境界点 X185	33470.634	-41648.118	305° 42' 18"	71.467
境界点 PL71	33470.086	-41648.119	305° 44' 45"	71.503
境界点 PK60	33448.742	-41647.941	288° 41' 42"	61.846
境界点 PK184	33448.616	-41647.142	288° 41' 54"	61.045
境界点 X186	33470.789	-41649.130	308° 21' 41"	72.396
境界点 PL70	33470.851	-41649.130	305° 24' 08"	72.430

2B684 (概略図：1/250)
種類：都市再生街区補助点



IN1 (概略図：1/250)
種類：真鍮製板



測量年月日 平成30年12月4日

申請人

(平成30年12月7日作成)

地家屋調査士会)

縮尺

1/250

登記年月日：平成30年10月2日

令和8年7月14日 横岡法務局久留米支局

世界測地系 平面直角座標 II系

PatchJGD Kumatoto2016 ver 1.0 パラメータ使用

求積表

地番	① 2415-5	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$
測点名	W20	33459.406	-41599.704	16.328	546325.18163	
	W21	33455.963	-41596.529	3.532	118166.461316	
	PL103	33460.680	-41596.172	0.403	13480.62040	
	C22	33450.180	-41596.126	1.066	35657.891880	
	PL102	33440.452	-41596.106	-19.367	-647641.233884	
	PL101	33443.632	-41615.493	-17.751	-593657.911532	
	119	33461.373	-41612.857	15.799	528321.618297	
			管面積		652.631185	
			地積		326.31 m ²	

地番	② 2416-7	X座標	Y座標	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n)$	$(Y_{n+1} - Y_n) \cdot X_n$
測点名	W20	33459.406	-41599.704	-0.203	-692.259418	
	PL23	33458.961	-41596.732	3.176	106232.201195	
	W21	33455.963	-41596.529	-2.972	-89431.122036	
			管面積		8.819721	
			地積		4.4098605	
			地積		4.40 m ²	

総合計面積 330.7254530 m²

測点名	X座標	Y座標	夾角	点間距離
端点名 IN1	33430.872	-41589.669		28.228
境界点 W20	33430.872	-41588.733	93° 41' 17"	10.040
境界点 W21	33459.406	-41599.704	67° 26' 13"	7.337
境界点 PL101	33455.963	-41596.529	9° 31' 50"	10.028
境界点 C22	33450.180	-41596.126	37° 30' 57"	10.955
境界点 PL102	33440.452	-41596.106	18° 10' 05"	19.209
境界点 PL101	33443.632	-41615.493	61° 00' 21"	30.094
境界点 119	33461.373	-41612.857	97° 32' 11"	23.201
端点名 PL23	33458.961	-41596.732	80° 54' 09"	1.084
測点名	X座標	Y座標	夾角	点間距離
端点名 IN1	33430.872	-41588.733		28.228
境界点 W20	33430.872	-41589.669	340° 52' 09"	30.570
境界点 W21	33459.406	-41599.704	344° 36' 23"	26.274
境界点 PL103	33455.963	-41596.529	341° 18' 59"	21.149
境界点 C22	33450.180	-41596.126	340° 56' 55"	20.676
境界点 PL102	33440.452	-41596.106	327° 18' 01"	11.145
境界点 PL101	33443.632	-41615.493	297° 23' 37"	28.647
境界点 119	33461.373	-41612.857	323° 33' 32"	26.333
境界点 PL23	33458.961	-41596.732	346° 00' 17"	23.208

測点名	座標	X座標	Y座標
IN1	端点	33430.872	-41588.733
25684	端点	33459.406	-41599.704

測量年月日 平成30年9月25日

(平成 30 年 10 月 1 日作成)

県土地家屋調査士会)

地積測量図

地番 2416-5、2416-7

土地の所在 久留米市御井町字長畑

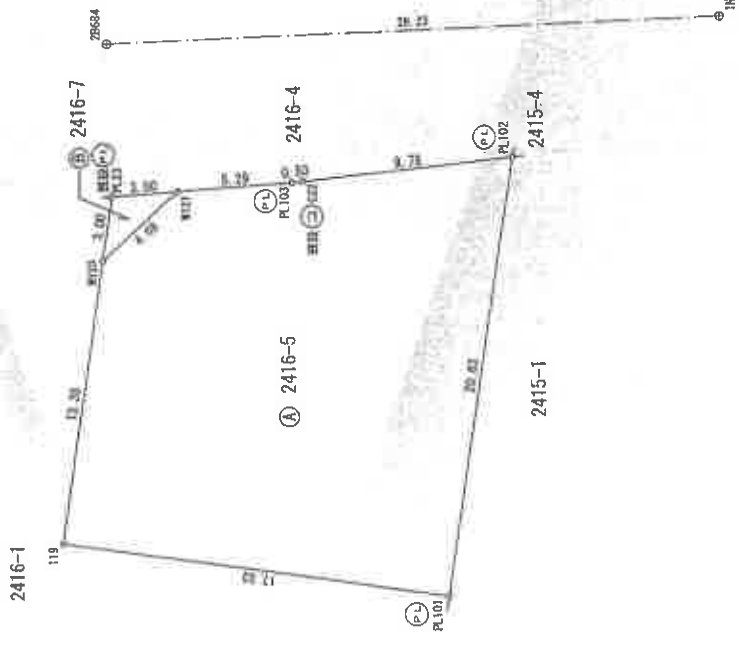
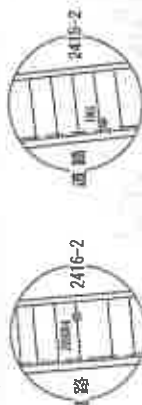
IN1 (概略図：1/250)

種類：夏編製紙

25684 (概略図：1/250)

種類：都市再生街区補助点

境界線の種類
① ブレート
② コンクリート杭



縮尺 1/250

申請人

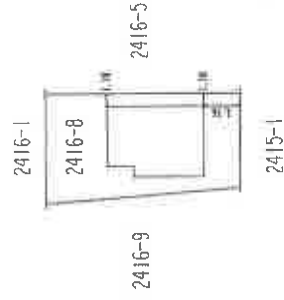
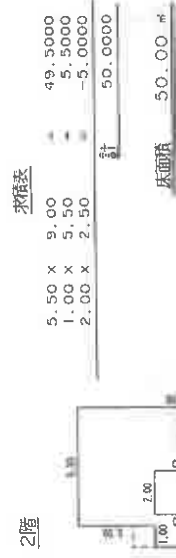
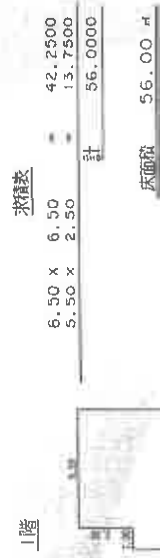
登記年月日：令和1年10月24日

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7月14日 福岡法務局久留米支局 登記官

各階平面図

建物図面

家屋番号	2416番8
建物の所在	久留米市御井町字長畑2416番地8



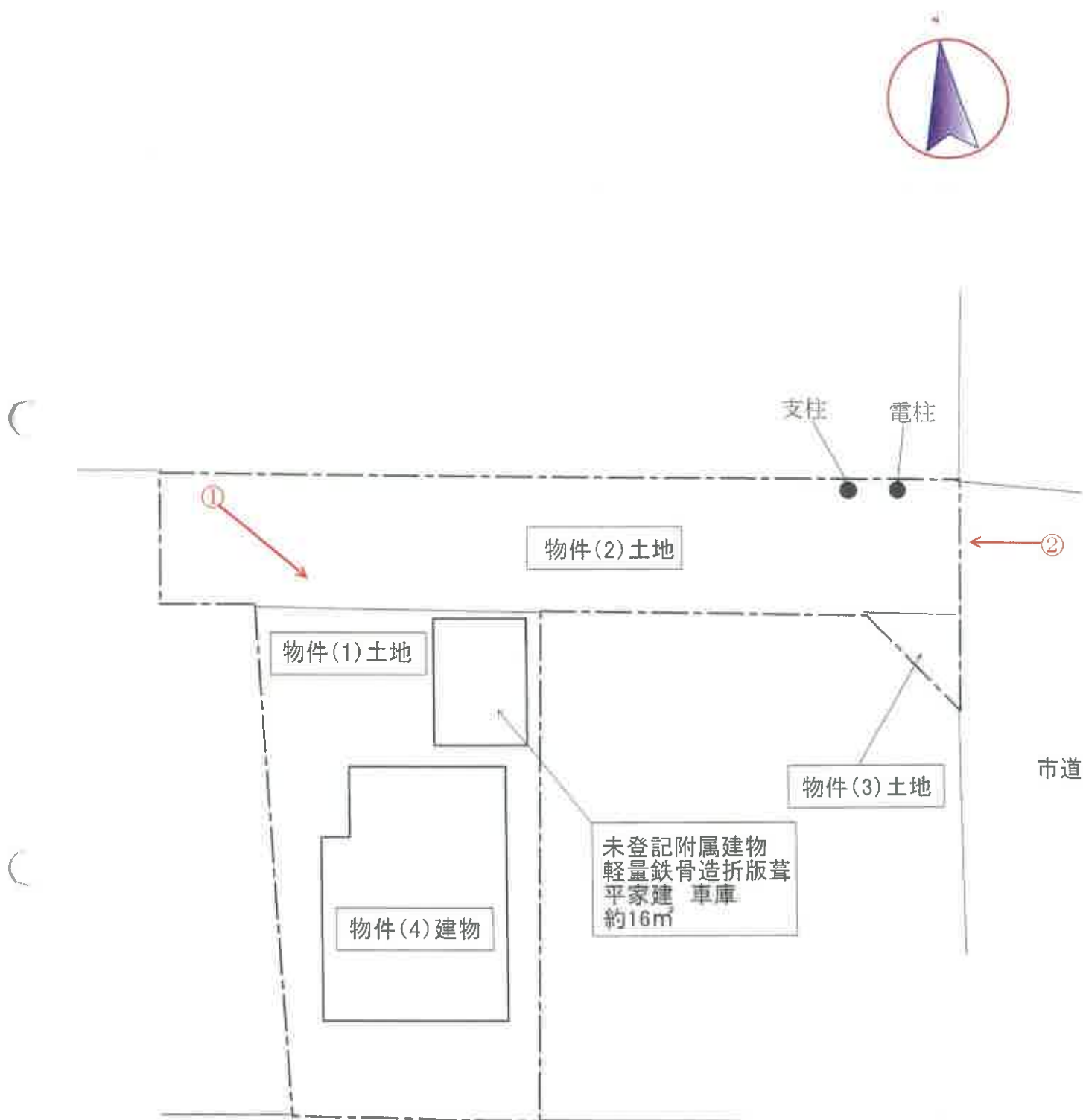
作成者
土地家屋調査士

縮尺
1/250

(令和元年10月24日作成)
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

申請人

縮尺
1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



○→写真撮影位置・方向を示す



未登記附属建物
軽量鉄骨造折版葺
平家建 車庫
約16㎡

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



LDK

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面脱衣室

(写真 ⑦)



浴室

(写真 ⑧)



車庫

令和 8 年（ケ）第 16 号
令和 8 年 7 月 31 日 現地調査
令和 8 年 8 月 4 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 3,650,000 円
物件2（土地）	金 200,000 円
物件3（土地）	金 10,000 円
物件4（建物）	金 10,720,000 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	久留米市御井町字長畑 2416 番 8 宅地 169.26 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	久留米市御井町字長畑 2416 番 1 宅地 120.62 m ² 1 / 2	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積 持 分	久留米市御井町字長畑 2416 番 7 宅地 4.40 m ² 1 / 2	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	久留米市御井町字長畑 2416番地8 2416 番 8 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 56.00 m ² 2階 50.00 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。		
4	下記の未登記附属建物が存する。 軽量鉄骨造折版葺平家建車庫 約16m 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3.2km。 西鉄バス「矢取」停留所の北東方、約150m。 (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3.2km前後に位置する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種住居地域 60% 200% 建築基準法22条区域 —
画 地 条 件 (物 件 1)	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	169.26㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (概ね公図のとおり) 約10m 約18m 一方路 (物件2・3を接面道路として) —
接 面 道 路 の 状 況	物件2及び3は、建築確認申請では敷地延長部分となっており、東側で幅員約7.5mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項1号の道路に該当）。なお、物件2は幅約4m。	
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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「宗崎遺跡」内に存する。 ・物件2に電柱、支柱が存する。	

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）： 令和1年10月19日 新築 経 過 年 数： 約 7 年 経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 18 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
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：4LDK （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	未登記附属建物
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）：令和1年10月19日 新築（推定） 経 過 年 数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 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：あらわし 床：モルタル 内 壁：あらわし 設 備：－ そ の 他：－
床面積（現況）	約16㎡
現 況 用 途 等	現 況 用 途：車庫 間 取 り：（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	47,400	1.00	169.26	1.00	1 / 1	8,020,000
2	47,400	0.10	120.62	1.00	1 / 2	290,000
3	47,400	0.10	4.40	1.00	1 / 2	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-16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 46,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 47,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 環境条件 0.95 × 行政的条件 1.00 = 0.97

イ 個 別 格 差：標準的 1.00 個別格差 1.00
(物件1)
道路状
(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	106.00	0.52	12,130,000
未登記附属建物	45,000	約16	0.52	370,000
合計				12,500,000

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。

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

$$\text{物件4：} \quad R \times \left(1 \pm q \right)^{\frac{n}{N}} = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

$$\text{未登記附属建物：} \quad R \times \left(1 \pm q \right)^{\frac{n}{N}} = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

物件区分		物件4	未登記附属建物
項 目			
R : 残価率		10%	10%
n : 経過年数		約7年	約7年
N : 経済的全耐用年数		約25年	約25年
q : 観察減価法による補正率		0%	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	8,020,000	0.35	法定地上権	2,810,000
計				2,810,000

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	8,020,000	－ 2,810,000		1.00	0.70	3,650,000
2	290,000	－		1.00	0.70	200,000
3	10,000	－		1.00	0.70	10,000
4	12,500,000	＋ 2,810,000	1.00	1.00	0.70	10,720,000
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－16」
所 在 : 久留米市高良内町字下川原2777番17
価 格 : 46,000 円/㎡ (対前年変動率 0.4%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 163 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域
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	2 葉
4 現況写真	1 葉

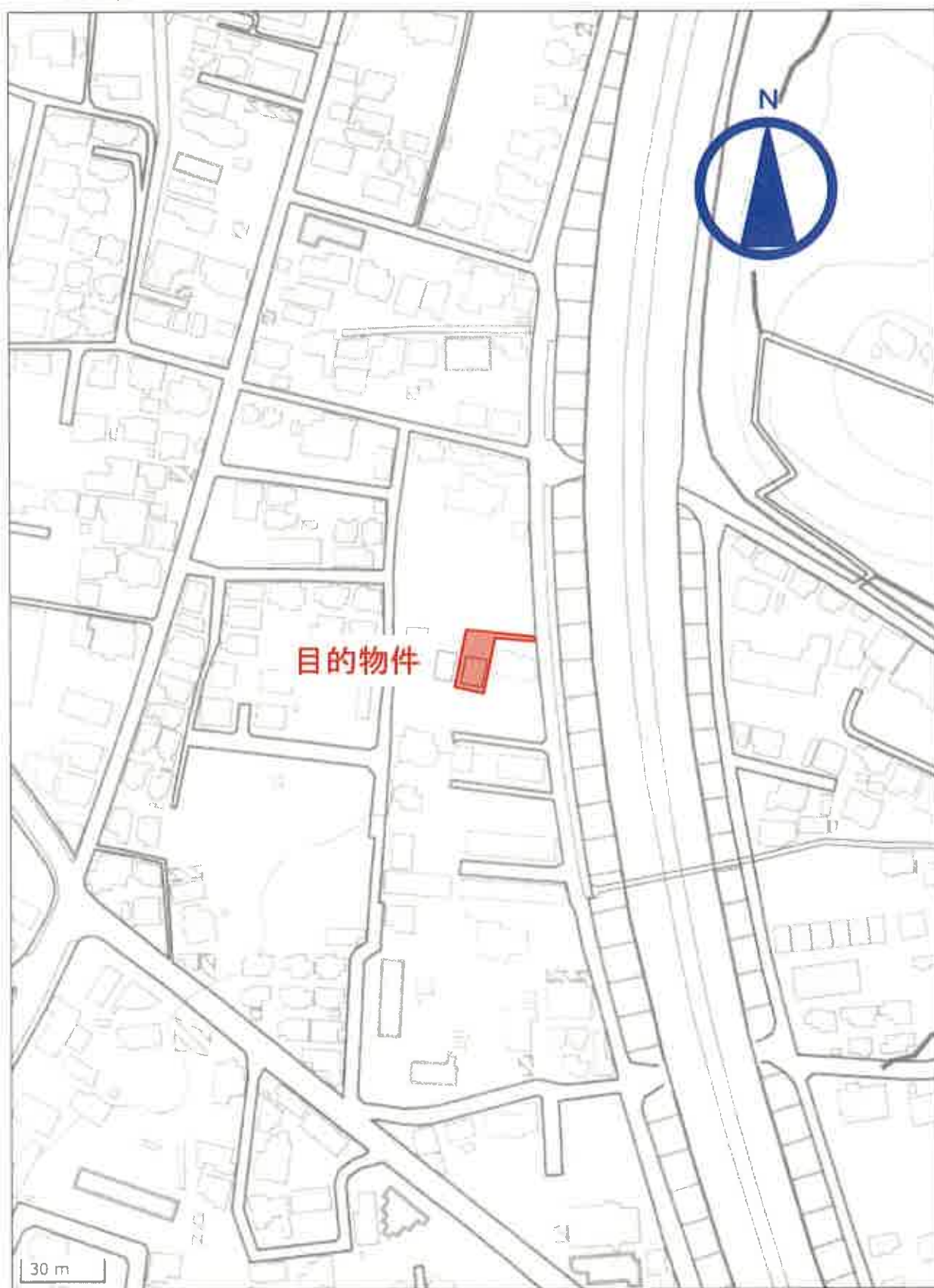
(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照)

以 上



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