

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 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 11 月 5 日から 令和 7 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 19 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 12 月 3 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 10 月 21 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 久留米市安武町武島字井釜口
地 番 3 1 4 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル
- 3 所 在 久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番地 5
家屋 番号 3 1 4 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 2 5 平方メートル
2 階 7 8 . 2 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 15 日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

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 久留米市安武町武島字井釜口
地 番 3 1 4 0 番 5
地 目 宅地
地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル
- 3 所 在 久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番地 5
家屋 番号 3 1 4 0 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 2 5 平方メートル
2 階 7 8 . 2 5 平方メートル



令和 6 年(分)第 16 号
令和 6 年 9 月 24 日受理
令和 6 年 10 月 29 日提出
その 1 (物件 1, 3)

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 久留米市安武町武島字井釜口
 地 番 3 1 4 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 9 9 . 5 3 平方メートル

~~2 所 在 久留米市安武町武島字井釜口
 地 番 3 1 4 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 9 8 . 5 3 平方メートル~~

3 所 在 久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番地 5
 家屋 番号 3 1 4 0 番 5
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 7 . 2 5 平方メートル
 2 階 7 8 . 2 5 平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件1，3）」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 ☐		
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	目的外物件として電柱用支線が存する。		
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	☒ 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、私が配偶者と居住しています。 2 本件建物は2世帯が住めるようになっていますが、2階部分に居住者がおらず使用していません。2階に上がる階段は室内にしかありません。 3 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。雨漏りや白蟻被害もありません。1階の洗面台とトイレの水栓が壊れています。 4 生活用水は市の上水道です。下水はトイレが汲み取りになっています。熱源はオール電化です。市水の引込管が1、2階それぞれ個別に存します。 5 本件土地建物内の物は全て私と配偶者の所有です。 6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件土地と西側の隣地（地番3140番6）は、私の所有なので境界を明確に区切ることなく使用しています。

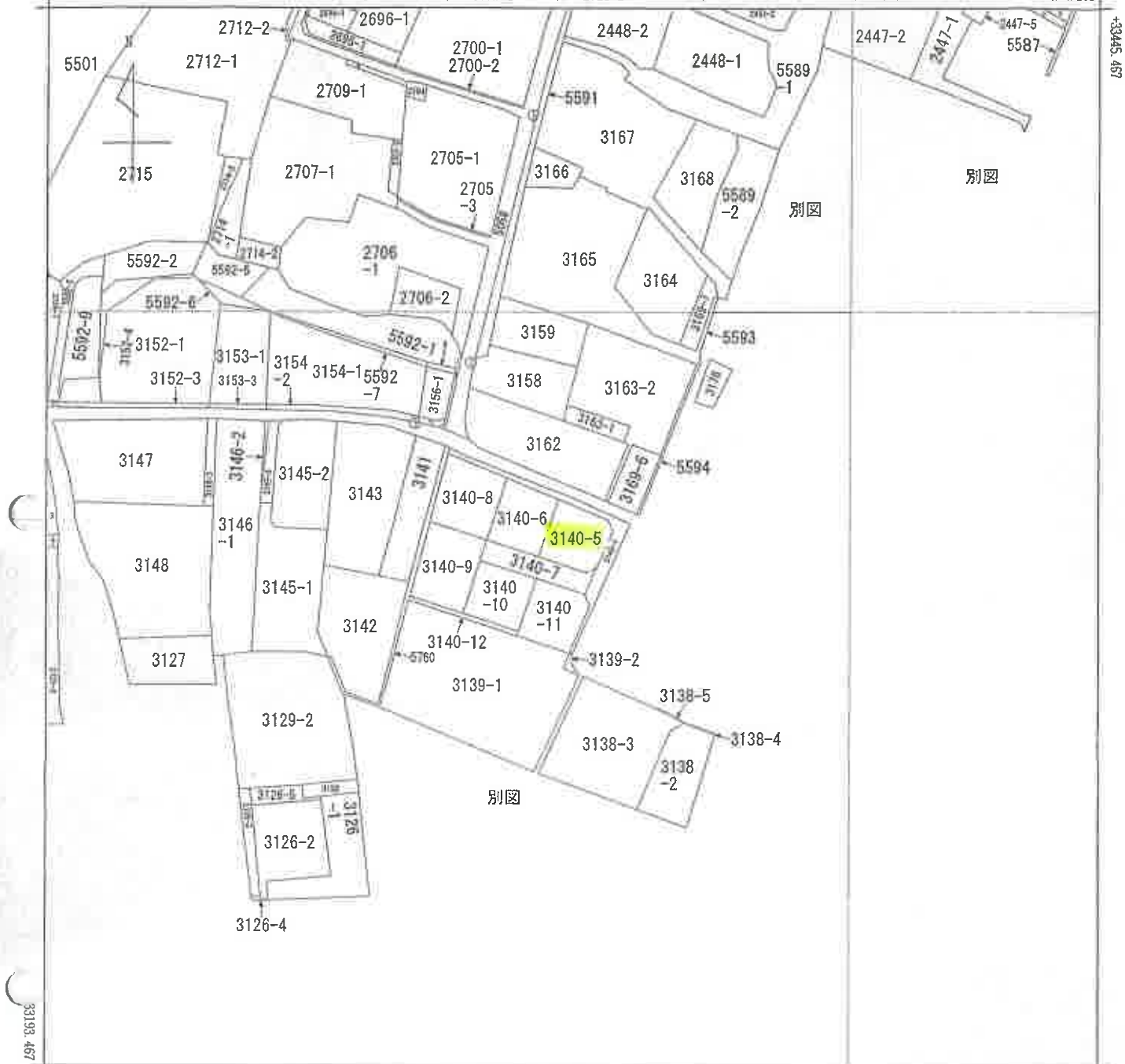
執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、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関係人の陳述等から、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 本件土地は公衆用道路（地番3140番7）に接道している。
- 4 本件土地には、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が存在し、境界標が存在した。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
R6年9月24日（火） 10：00－10：05	執行官室	建物図面請求（久留米市役所）
R6年9月24日（火） 10：30－10：40	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
R6年9月24日（火） 13：40－13：55	物件所在地	所在確認、立入調査期日通知書等投函及び写真撮影
R6年10月4日（火） 13：20－13：40	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（ ） ： － ：		
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 を立ち合わせ、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。 ☐		

イ 2445 2692 ハ 2694-2 2695-2 ホ 2709-2 3156-3 ト 5588 5592-4 ニ 5592-8 2723-1 2723-2 (座標値種別：図上測定) -50161.108



-50411.108 (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。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。



A 安武町武島
B 安武町武島
C 安武町武島
D 安武町武島

請求部	所在	久留米市安武町武島字井釜口				地番	3140番5			
出力縮尺	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12月				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6年9月24日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：9-1
(1/2)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

7 2724-3
7 2724-4

登記年月日：平成12年6月5日

令和6年9月24日 福岡法務局久留米支局

登記官

請求番号：9-2

613650

H12. 6. 5

新・第3140番地

地番 3140-5 なし

地積測量図

土地の所在 久留米市安武町武島字井釜口

地番	測点	X	Y	Y ₀₋₁ -Y	X ₀₋₁ -Y ₀₋₁
3140-5					
PL158	32841.530	-50074.988	-6.351	-20921.1637030	
PL159	32845.224	-50060.798	18.961	558612.656744	
PL160	32840.257	-50066.067	12.977	418171.711387	
PL161	32847.631	-50067.952	-2.517	-89318.441727	
PL162	32848.875	-50060.774	-6.340	-70832.487500	
PL167	32831.657	-50063.405	-14.284	-485932.739448	
			面積	399.084616	
			地積	199.5330	

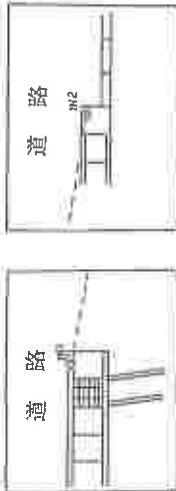
地番	3140-6	X	Y	Y ₀₋₁ -Y ₀₋₁	X ₀₋₁ -Y ₀₋₁
測点					
PL168		32841.530	-50074.988	-17.337	-571107.305610
PL169		32845.224	-50060.798	-7.143	-235330.242225
PL170		32840.257	-50066.067	17.337	571435.443098
PL171		32847.631	-50067.952	7.143	253399.165032
PL172		32848.875	-50060.774		397.080206
				面積	198.5301030
				地積	198.53 m ²

地番	3140-7	X	Y	Y ₀₋₁ -Y ₀₋₁	X ₀₋₁ -Y ₀₋₁
測点		測点			
PL170		32840.824	-50084.976	-1.953	-35928.303720
PL171		32841.530	-50084.983	1.953	450959.030600
PL172		32847.631	-50074.988	2.508	780218.362540
PL173		32848.875	-50066.405	14.284	459822.139448
PL174		32840.257	-50067.952	-0.111	-5632.547625
PL175		32845.224	-50060.774	-3.007	-35026.378057
PL176		32841.530	-50063.405	-11.862	-35064.520104
PL177		32836.416	-50074.988	-24.945	-821598.897120
			面積		271.886052
			地積		135.8930310

地番	3140-8	種	面積	Y	Y ₀₋₁ -Y ₀₋₁	X ₀₋₁ -Y ₀₋₁
測点	X	Y				
PL178	32860.457	-50082.131	8.709	287052.620013		
PL179	32845.224	-50087.093	-17.979	-582328.492925		
PL180	32849.921	-50100.110	-8.709	-286960.861089		
PL181	32866.244	-50095.802	17.979	582700.100876		
			面積	463.165575		
			地積	231.8820875		

地番	3140-9				
測点	X	Y	Y ₀₋₁ -Y ₀₋₁	X ₀₋₁ -Y ₀₋₁	
PL182	32841.530	-50100.110	18.868	35431.621416	
PL183	32845.224	-50087.093	11.934	32831.043550	
PL184	32840.257	-50066.067	-2.753	-10446.63191	
PL185	32847.631	-50063.405	-16.113	-30932.182326	
PL186	32848.875	-50060.774	-11.103	-35712.91122	
PL187	32831.657	-50063.405	4.690	-12440.841655	
			面積	461.250095	
			地積	230.7751471	

引照点 (金属標真チュウ) 引照点 (金属標真チュウ)



3139

作製者

土地家屋調査士

(平成12年 5月29日作製)

調査士会

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成13年12月17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6年9月24日 福岡佐務局久留米支局

登記官

縮尺番号：9-3

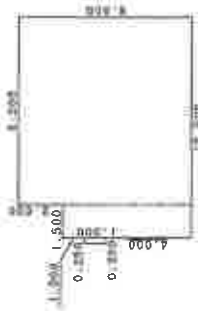
412.12.17 各階平面図 211785

建物図面 各階平面図

家屋番号 3140番5

建物の所在 久留米市安武町武島寺井釜口 3140番地5

1 階

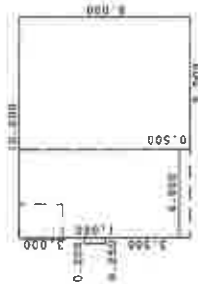


求 積 表

$1,000 \times 0.250 = 0.250000$
 $6,000 \times 1.500 = 9.000000$
 $8,000 \times 8.500 = 68.000000$

合 計 77.250000
床面積 77.25 m²

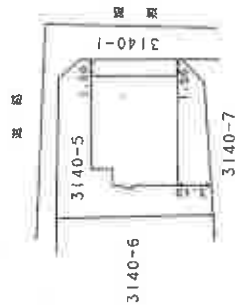
2 階



求 積 表

$1,000 \times 0.250 = 0.250000$
 $7,500 \times 4.000 = 30.000000$
 $8,000 \times 6.000 = 48.000000$

合 計 78.250000
床面積 78.25 m²



製作者

縮尺 1/250
13年12月14日(製)

申請人

縮尺 1/500

€



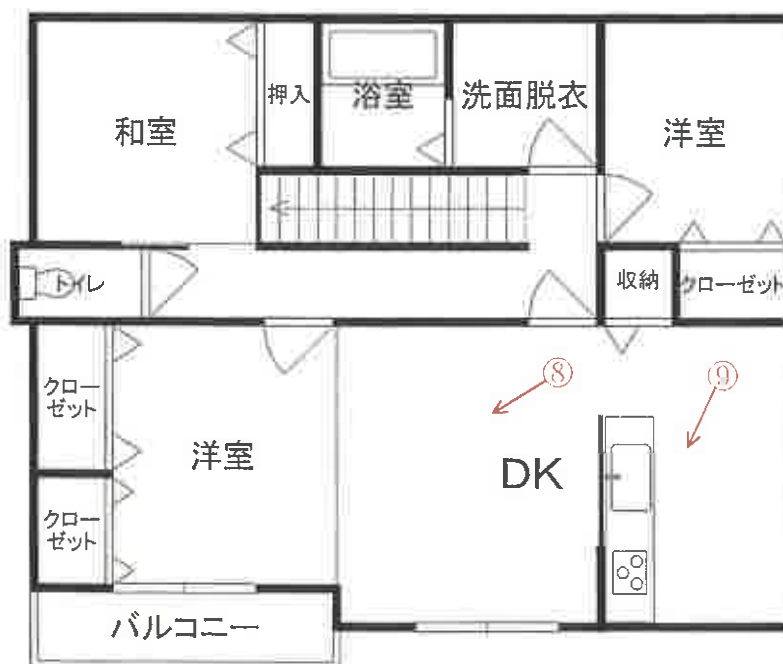
間 取 図



1階平面図



2階平面図



○→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)



DK

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面脱衣

(写真 ⑦)



浴室

(写真 ⑧)



DKから洋室（2階）

(写真 ⑨)



キッチン（2階）

（ 1 4 枚目）

令和 6 年（ケ）第 1 6 号
令和 6 年 10 月 4 日 現地調査
令和 6 年 10 月 29 日 評 価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

評 価 書

その 1（物件 1， 3）

評価人 不動産鑑定士

川 崎 耕 二 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金2,700,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金860,000円
物件 3 (建物)	金1,840,000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 6 1 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 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に付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 5 8 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	久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番 5 宅地 1 9 9 . 5 3 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	久留米市安武町武島字井釜口 3 1 4 0 番地 5 3 1 4 0 番 5 居宅 木造スレート瓦葺 2 階建 1 階 7 7 . 2 5 m ² 2 階 7 8 . 2 5 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ②その他はほぼ登記どおりである。		
3	①ほぼ登記どおりである。		
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「安武」駅の北西方、約3.0km。 西鉄バス「安武学校前」停留所の北西方、約1.6km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、市街化調整区域内にあって平成12, 3年頃に開発された6区画からなるミニ分譲住宅地である。4区画は未だ空地のままである。周辺は農家住宅からなり農地が広がっている地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化調整区域 用途指定なし 70% 200% なし 立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係	199.53㎡(登記地積) ほぼ長方形(別添「地積測量図(写)」参照) 約15m 約14m 三方路
接面道路の状況	・北東側で幅員約4.3mの舗装市道と0.8～1m程度高位に接面(建築基準法第42条第2項の道路に該当)。 ・南東側で幅員約5mの舗装道路と1m程度高位に接面 ・南西側で幅員約5mの舗装道路と0.6～1m程度高位に接面(南東側・南西側のいずれの道路も建築基準法第43条第2項2号の許可通路に該当)	
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 : あり（ただし、物件3建物の排水は未接続である） （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、「なし（引き込み可）」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。
特記事項	・現地調査、過去の住宅地図、登記事項、官公署における公表資料等を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財関係については、開発の際に調査済みであり遺跡がないことを確認している。したがって、土木工事等に当たっての手続は不要とのことである。 ・隣地との境界の状況は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・南東側・南西側の道路は市所有であるが、市道認定はされていない。 ・北東側市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、前面幅員が4m以上でありセットバックは生じないと判断される。 ・目的土地はいわゆる既存宅地の要件に該当しているようであり、開発行為を伴わないものは第二種住居専用地域内で建築できるものが建築可能である。詳細は久留米市建築指導課で確認を要する。 ・現況の駐車場は高低差の関係から1台分のみ確保されている。

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13年12月13日新築 経過年数：約23年 経済的全耐用年数：約25年 経済的残存耐用年数：約2年
仕様	構造：木造2階建 屋根：スレート葺 外壁：サイディングほか 天井：ビニールクロス貼、敷目張天井ほか 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（簡易水洗で汲み取り）等 その他：オール電化（太陽光発電システムはない）
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：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 （1階のトイレは水栓が壊れて水漏れがしているとのことで、床にタオルが置かれていた。便座もひび割れがあるようで、テープで簡易な補修がなされていた。1階洗面台は水栓が壊れて給水ができない状態とのことで、洗濯機用の水栓からホースで給水されていた。）
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。 ・久留米市建築指導課での聴取では、建物の建築確認、完

了検査のいずれもなされている。

- ・ 目的建物は2世帯が住めるようになっているが、2階に上がる階段は室内にしかない。上水道は1階と2階に別々の量水メーターが設置されており、名義も別々とのことである。

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	15,700	0.93	199.53	0.90	2,620,000

【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。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 101 & & 100 & & 100 & & \\
 22,200\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{143} & = & 15,700\text{円}/\text{㎡}
 \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 1.05 & \times & 1.05 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.43
 \end{array}$$

イ 個別格差：三方路+3、高低差（駐車場）-10

$$\text{従って、} 1.03 \times 0.90 = 0.93$$

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	160,000	155.50	0.11	2,740,000

ウ 現価率

減価修正に当たっては、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（保守管理の状態等を考慮）を施して建物の現価率を査定した。

$$\text{物件3} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.12 \times (1 - 0.10) = 0.11$$

項目	物件区分	物件3
R：残価率		10%
n：経過年数		約23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%

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	2,620,000	0.35	法定地上権	920,000

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、その割合を上記のように査定した。

(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	2,620,000	-920,000		0.72	0.70	860,000
3	2,740,000	+920,000	1.00	0.72	0.70	1,840,000
計	5,360,000	一括価格 (合計)				2,700,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：2世帯住宅で一般的な市場性にやや劣る物件であること(-10)、市街化調整区域内の物件で市場流通性に劣ること(-20)を考慮した市場性修正を行った。(0.90×0.80=0.72)

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 7 6 6 番 2

住居表示：住居表示未実施

価格：22,200円/㎡（対前年変動率 0.9%）

価格時点：令和6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：上水道あり、下水道あり、ガス配管なし

位置：西鉄天神大牟田線「安武」駅の北西方、道路距離約1.8km

用途指定等：市街化調整区域

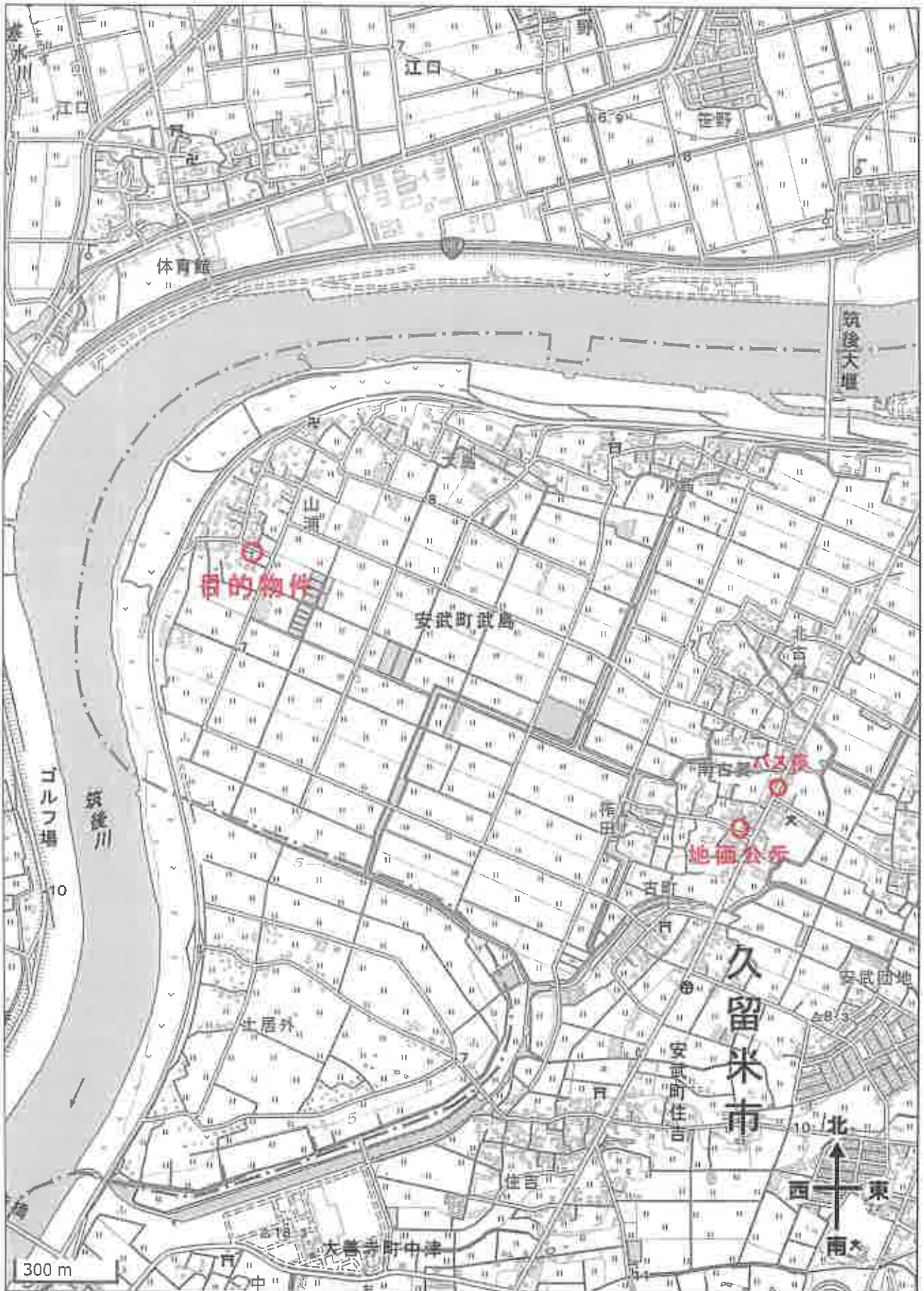
用途指定なし（建蔽率 70%、容積率 200%）

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）	1 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	3 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

