

## 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

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市宮ノ陣四丁目413番地1

建物の名称 アルカディアタワーズ宮ノ陣五番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮ノ陣四丁目413番1の5の1301

建物の名称 5-1301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 84.07平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 久留米市宮ノ陣四丁目413番1

地 目 宅地

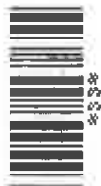
地 積 9825.51平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1868236分の8930



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月18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  
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

### 4 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市宮ノ陣四丁目413番地1

建物の名称 アルカディアタワーズ宮ノ陣五番館

### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮ノ陣四丁目413番1の5の1301

建物の名称 5-1301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 84.07平方メートル

### (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 久留米市宮ノ陣四丁目413番1

地 目 宅地

地 積 9825.51平方メートル

### (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1868236分の8930



令和 7年(ケ)第33号  
令和 7年12月 9日受理  
令和 8年 1月20日提出  
その2 (物件4)

# 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

## 4 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市宮ノ陣四丁目413番地1

建物の名称 アルカディアタワーズ宮ノ陣五番館

## (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 宮ノ陣四丁目413番1の5の1301

建物の名称 5-1301号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 13階部分 84.07平方メートル

## (敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 久留米市宮ノ陣四丁目413番1

地 目 宅地

地 積 9825.51平方メートル

## (敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1868236分の8930

不動産の表示	「物件目録（物件4）」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件4	
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（ <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 種類：</li> <li>— 構造：</li> <li>— 床面積：</li> </ul>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人A <input type="checkbox"/> その他の者 破産管財人Aが法律上の権限に基づき、管理・占有している。  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	<input checked="" type="checkbox"/> 次のとおり 管理費 9,900円 修繕積立金 17,900円 駐車場使用料 4,700円 バルコニー使用料 200円	令和 7年12月19日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある 令和 年 月分まで 計 円（損害金含む） <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	株式会社東急コミュニティ	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 破産者（所有者）Bが上記破産管財人の管理のもとに居住している。	
敷地権	符号1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（符号1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権（符号1） <input type="checkbox"/> 地上権（符号 ） <input type="checkbox"/> 賃借権（符号 ） <input type="checkbox"/> （符号 ）	
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 <ul style="list-style-type: none"> <li>— 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号</li> <li>— 保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>	
敷地権以外の土地（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）	
土地建物の位置関係	<input checked="" 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	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (破産者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、破産管財人の許可のもと、私が1人で居住しています。</li><li>2 本件建物は、取得後、増改築等はありません。購入時に、キッチンの窓を増やす等のリフォームをしています。破損箇所は特にありません。雨漏りや水漏れもありません。本件建物が存するマンションは、5、6年前に外壁塗装工事をしていました。</li><li>3 熱源は都市ガスです。</li><li>4 本件建物内に存する物は全て私の所有です。</li><li>5 駐車場は1台分敷地内で使用しています。</li></ol>
■破産者B破産管財人弁護士A	<p>令和8年1月15日電話要旨</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 当職は、破産者Bさんの破産管財人を務める弁護士です。</li><li>2 破産者Bさんの破産手続は、昨年12月に開始決定がなされ、本件土地建物は当職が管理中です。</li><li>3 本件建物への破産者Bさんの居住を認めています。</li></ol>

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)  
本件建物の底地は、公図のとおり、公衆用道路（地番413番44）に接道している。
- 2 (形状等)  
本件建物の底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)  
本件建物の占有状況については、関係人の陳述、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)  
特になし
- 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
R7年12月9日 (火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (久留米市役所)
R7年12月10日 (水) 9:00-9:10	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12月11日 (木) 16:00-16:30	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12月19日 (金) 15:50-16:00	執行官室	管理会社に対し管理費等の照会書をFAX送信
R8年1月7日 (水) 13:20-13:50	物件所在地	立入調査, 破産者Bと面談及び写真撮影
R8年1月15日 (木) 15:40-15:45	執行官室	破産管財人A事務所に架電 (管財手続状況確認)
R 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



地区外

地区外

1251-2

1251-5

413-44

1251-1

1251-4

413-1 (1/2)

413-45

1282-2

1282-6

1282-5

413-4

413-37

413-6

-43501.351 (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(kumamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	
	宮ノ陣 4丁目

請求部	所在	久留米市宮ノ陣四丁目				地番	413番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和53年1月			備付年月日(原図)				補事項		

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12月10日  
福岡法務局久留米支局  
登記官

請求番号：2-2  
(1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用



-43376.351 (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(kumamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番 区域 見出	宮ノ陣4丁目
----------------	--------

請求部	所在	久留米市宮ノ陣四丁目			地番	413番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和53年1月			備付年月日 (原図)		補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年12月10日  
福岡法務局久留米支局  
登記官

請求番号: 2-2  
(2/2)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用



登記年月日 平成15年3月11日

# 各階平面図 315503

# 建物各階平面図

所在地 久留米市宮ノ陣四丁目413番地1

登記番号 宮ノ陣四丁目413番1  
の5の1301

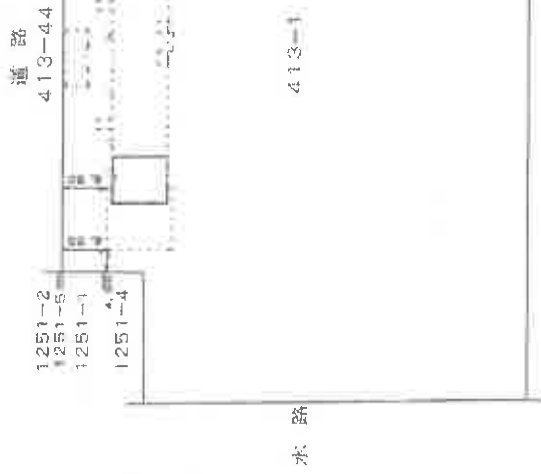
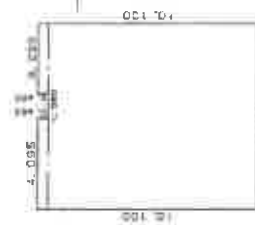
平成 15 年 3 月 11 日 登記



○→写真撮影位置・方向を示す

面積表

3.220 × 0.480	1.5456
4.095 × 0.480	1.9656
8.375 × 9.620	80.5675
計	84.0787



建物の存する部分 1/3縮

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

平成15年3月3日(取組)  
地事屋調査士(会)

公用

本図は図面に記載されている内容を証明した建図である。  
令和7年12月10日 福岡県業務局久留米支局 登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件4建物が存するマンション



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



LD

( 1 1 枚目 )

(写真 ④ )



キッチン

(写真 ⑤ )



(写真 ⑥ )



令和7年(ケ)第33号  
令和8年1月7日現地調査  
令和8年1月13日評価

福岡地方裁判所久留米支部 御中

# 評 価 書

(その2)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

## 第1 評価額

番号	評価額
4	金 14,540,000 円

## 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	登記上	現況
4	(一棟の建物の表示)		「特記事項」欄参照
	所 在	久留米市宮ノ陣四丁目413番地1	
	建物の名称	アルカディアタワーズ宮ノ陣五番館	
	(専有部分の建物の表示)		
	家屋番号	宮ノ陣四丁目413番1の5の1301	
	建物の名称	5-1301号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	13階部分 84.07 m <sup>2</sup>	
	(敷地権の目的である土地の表示)		
	土地の符号	1	
	所在及び地番	久留米市宮ノ陣四丁目413番1	
	地目	宅地	
	地積	9,825.51 m <sup>2</sup>	
(敷地権の表示)			
土地の符号	1		
敷地権の種類	所有権		
敷地権の割合	8,930 / 1,868,236		
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (96.46m<sup>2</sup>) を採用した。</li> <li>・ 敷地権の目的である土地の数量は現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、地積測量図があり同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記記載の地積に基づき評価した。</li> </ul>			
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

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「宮の陣」駅の北東方、約430m。 西鉄バス「久留米大橋」停留所の北東方、約750m。 (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2.5km前後に位置する共同住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 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	規模 形状 間口・奥行 接道関係 その他	9,825.51㎡ ほぼ長方形(概ね地積測量図のとおり) 約78m・約85m 四方路 -
接面道路の状況	北側で幅員約22mの舗装市道と等高に接面、南側で幅員約9mの舗装市道と等高に接面、西側で幅員約7.4mの舗装市道と等高に接面、東側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面。(各道路は、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	土地利用の状況は「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 : あり 下水道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みがある場合である。	
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

### (1) 一棟の建物の概要

マンション名	アルカディアタワーズ宮ノ陣五番館
建物の用途	共同住宅 (総戸数 210 戸)
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15年3月1日 新築 経過年数 約 23 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根地下1階付15階建 合計床面積 9,691.36 m <sup>2</sup> (登記上)
仕様	外壁 タイル張り及び吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 -
設備等	エレベータ 2基 駐車場 219台分 集会所 あり (N棟) 管理人室 あり (N棟、管理人常駐) その他 オートロックシステム
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	「現況調査報告書」記載のとおり。
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守状態は普通である。
特記事項	・大規模修繕は行われているもよう。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	13階部分の角部屋（南面・西面採光）
床 面 積	登記記載 84.07㎡ 固定資産税評価証明書上 96.46㎡
間 取 り	4LDK、バルコニー約35㎡ (別添「間取図」参照。)
仕 様	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、ガス、給排水設備 等 その他 特記すべき仕様等はない。
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「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、その動作を確認出来ない ので、使用可能かどうかについては不明である。

## 第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

#### (1) 建物の価格

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。

再調達原価(円/㎡)	床面積(㎡)	現価率	建物価格(円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
280,000	96.46	0.48	12,960,000

【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 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用(マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。)等と秤量して査定した。

#### イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

#### ウ 現価率(定額法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.48 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 0.48$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 23 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 0% (保守管理の状態等を考慮)

## (2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地積 (㎡)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
79,600	1.05	9,825.51	1.00	8,930 / 1,868,236	3,930,000

ア 標準画地価格・・・標準地「久留米-31」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 72,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 79,600\text{円/㎡} \end{array}$$

\*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：補正要因無し 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
0.97	× 1.00	× 1.00	× 0.95	= 0.92

イ 個別格差・・・四方路  

1.05	=	1.05
------	---	------

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等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

## (3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
12,960,000	3,930,000	1.08	18,240,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の効用格差等を考量して査定した。

## 2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
200,000	1.08	84.07	18,160,000

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 積算価格と同様
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

### 3 評価額の判定

#### (1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとおり  
のウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定  
した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 (円) ア×イ	調整割合
① 積算価格	18,240,000	1.00	18,240,000	20%
② 比準価格	18,160,000	1.00	18,160,000	80%
調整後の価格	18,180,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

#### (2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並  
びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価 (敷金等) オ	評 価 額 (円) (ア×イ×ウ×エ)ーオ
4	18,180,000円	1.00	0.80	1.00	0	14,540,000円

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

## 第6 参考価格資料

地価公示価格：標準地「久留米-31」  
所在地：久留米市宮ノ陣4丁目413番22  
価格：72,500 円/㎡（対前年変動率 0.6%）  
価格時点：令和7年1月1日  
地積：240 ㎡  
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域  
接面街路：北側幅員約6m市道  
供給処理施設：水道、ガス、下水  
位置：西鉄天神大牟田線「宮の陣」駅の北東方、道路距離650m。  
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 間取図	1 葉
3 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



←○ 現況写真方向

位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用