

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日

福岡地方裁判所久留米支部

裁判所書記官 水 井 礼 子

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 5月14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 3月25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 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市中央町1番地1

建物の名称 ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町1番1の1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.28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 久留米市中央町1番1

地 目 宅地

地 積 4845.87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 1000000分の2554



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市中央町1番地1

建物の名称 ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 中央町1番1の1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.28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 久留米市中央町1番1

地 目 宅地

地 積 4845.87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 1000000分の2554



令和 6年(分)第28号
令和 6年12月17日受理
令和 7年 1月 **22**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 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市中央町1番地1

建物の名称 ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 . 中央町1番1の1108

建物の名称 1108

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 71.28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 久留米市中央町1番1

地 目 宅地

地 積 4845.87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 1000000分の2554

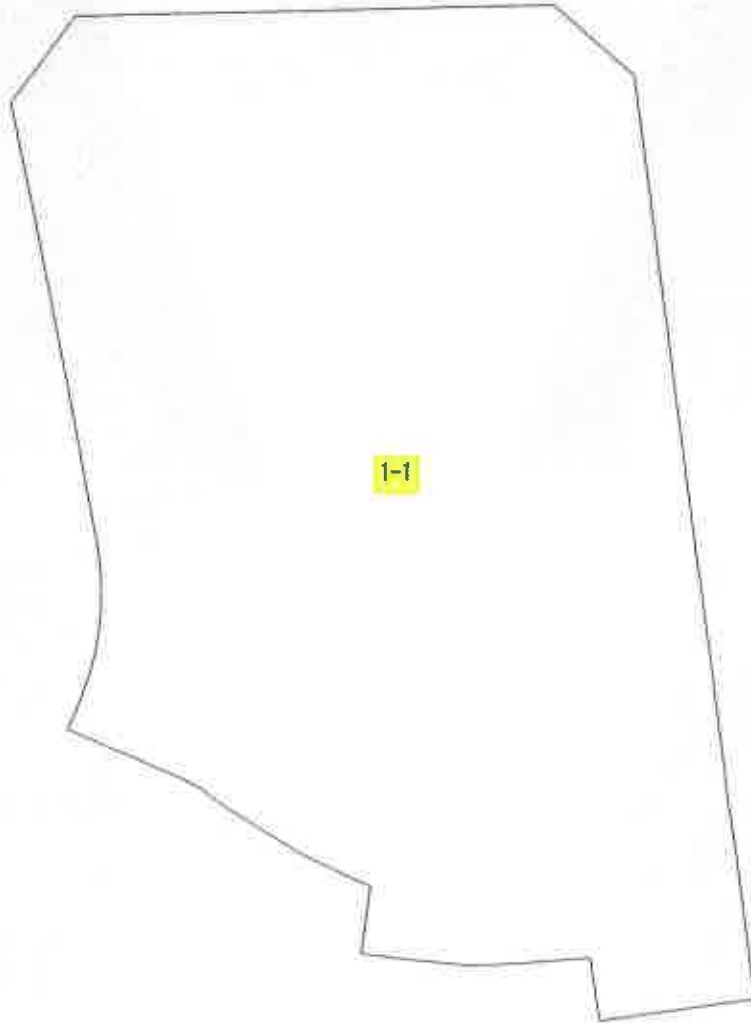
不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	(住居表示未実施)	
建物	物件1	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 として使用している <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 団地管理費 7,800円 団地修繕修繕積立金 150円 住宅管理費 7,200円 住宅修繕積立金 11,320円 自転車置場使用料 200円	令和 6年12月23日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある 令和 6年12月分まで 計 640,080円 <input type="checkbox"/> 不明
管理会社等	株式会社大京アステージ	
その他の事項		
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 type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <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 [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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
■管理人	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、債務者兼所有者がご家族とお住まいです。 2 債務者兼所有者は、本件建物内で、猫を複数飼っておられ、その猫らがベランダをつたって隣戸に侵入するので、近隣の方が迷惑しておられます。
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には、私が家族と共に居住しています。 2 本件建物は、取得後、増改築等はありません。 3 本件建物は、室内で猫を飼っているためクロスの破れが至る所にあります。床下の給排水管が破損したことがあります。先日、温水器の部品交換がありましたが、リモコンのエラーメッセージが点灯したままになっています。使用には差し支えありません。 4 熱源はオール電化です。 5 本件建物内で、猫を10匹飼っています。 6 本件建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 7 駐車場は近隣を利用しています。

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）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めた。
- 3 本件敷地権の目的である土地は、本件建物が存するマンションの敷地として使用され、公衆用道路（地番44番1等）に接道している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月17日(火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(久留米市役所)
R6年12月17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
R6年12月19日(木) 15:15-15:45	物件所在地	所在確認, 管理人と面談及び写真撮影
R6年12月23日(月) 13:20-13:30	執行官室	管理会社に対し管理費等の照会書をFAX送信
R7年1月14日(火) 13:20-13:50	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 () : - :		
<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>		



-46337.022 (座標値種別：測量成果)

(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。

(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。

地番区域見出し

中央町

請求部分	所在	久留米市中央町				地番	1番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	その他
作成年月日	平成19年7月27日			備付年月日(原図)	平成19年8月8日		補事項		

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12月17日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：16-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成19年8月8日

H19.8.8

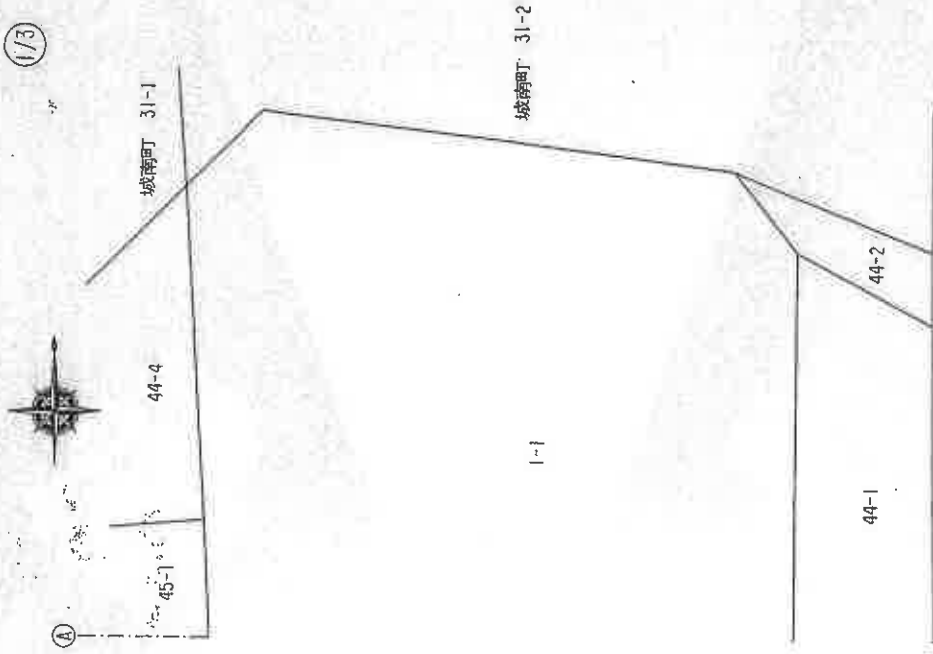
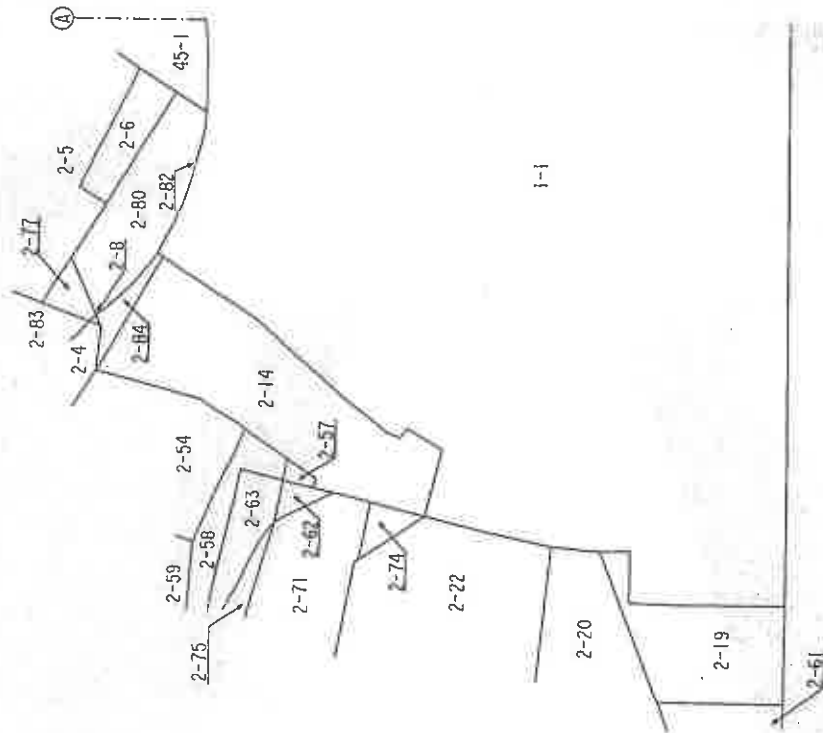
616657

平成19年8月8日 登記

前1-1 後・新
地積測量図

地番	1-1
土地の所在	久留米市中央町

土地所在図



作成者
土地家屋調査士
[Redacted]

作成者
[Redacted]
(平成19年7月27日作成)

申請人
[Redacted]

縮尺
1/500

公用

これは図面に記録されている内容を証明した番面である。
令和6年12月17日 福岡法務局久留米支局 登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：16-2

(1/3)

登記年月日：平成19年8月8日

一、枚目と同一

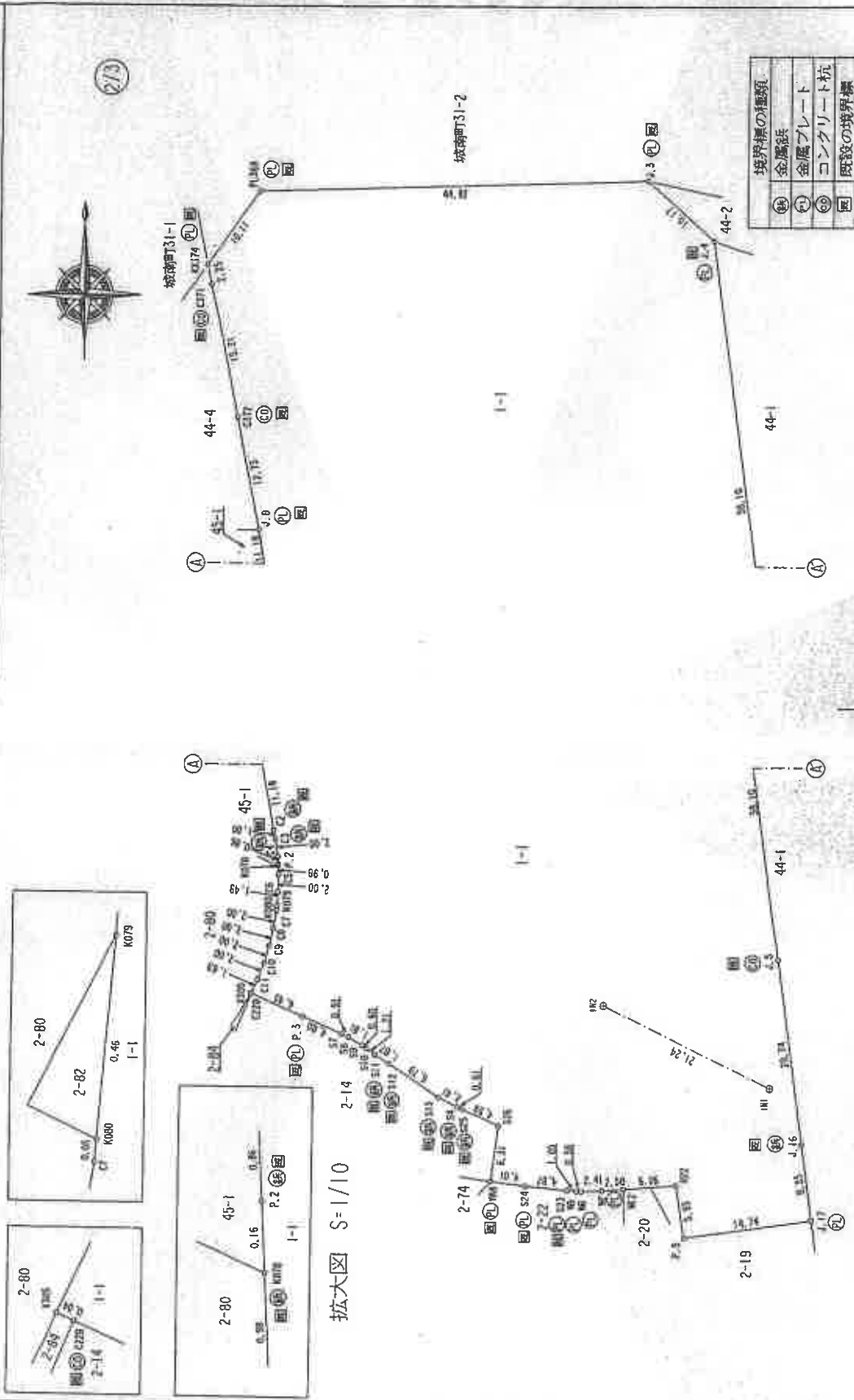
616658

前、枚目と同一、後、新

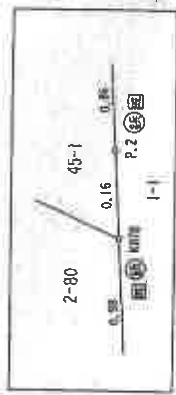
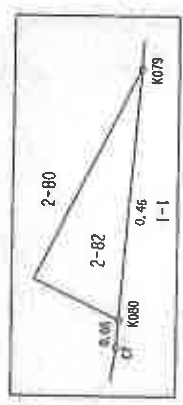
地番 1-1

土地の所在 久留米市中央町

地積測量図



拡大図 S=1/10



境界標の種類	
○	金属板
△	金属プレート
◇	コンクリート杭
■	既設の境界標

縮尺 1/500

申請人

作成者 土地家屋調査士 菅野 隆夫 (平成19年7月27日作成)

これは図面に記録されている内容を証明した複写面である。
令和6年12月17日 福岡法務局久留米支局

登記官

公印

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：16-2 (2/3)

登記年月日：平成19年8月8日

一枚目と同一

616659

一枚目と同一

地番

土地の所在

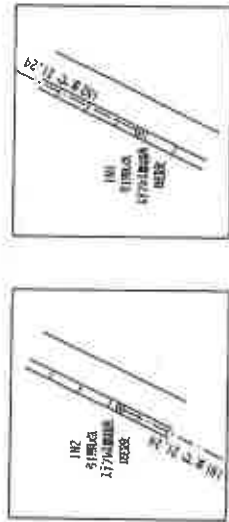
久留米市中央町

地積測量図

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12月17日 福岡県務局久留米支局 登記官

点名	X座標	Y座標
IN1	35564.427	-46244.378
IN2	35573.021	-46203.522
利用上のみ	X座標	Y座標
10088	35041.458	-46334.241
1A225	35070.395	-46250.704

※測地成果2000による座標値



引照点詳細図 S=1/100

地番	I-I	X _n	Y _n	Y _{n+1}-Y_n}	X _{n+1}-X_n}	(Y _{n+1}-Y_n)(X_{n+1}-X_n)}}
J-3		35642.950	-46248.600	32.468	1870114.306000	
J-4		35636.788	-46230.938	5.298	541956.363744	
J-5		35578.658	-46243.352	10.241	364361.036578	
J-16		35558.097	-46240.697	3.819	145196.372443	
J-17		35549.618	-46239.573	-13.486	-499422.148548	
P-5		35547.676	-46254.183	-5.509	-551508.907084	
H2		35553.556	-46233.082	-6.945	-246919.306520	
W		35553.107	-46263.624	-8.542	-303694.639994	
W		35532.867	-46266.617	-2.993	-106409.942404	
W		35562.901	-46267.658	5.868	-57666.805422	
S2		35563.483	-46272.305	-8.822	-313652.821026	
S24		35544.023	-46276.490	-3.124	-111070.774100	
Y4B		35560.276	-46275.629	-3.327	-118308.038252	
S25		35562.177	-46279.807	-4.725	-168031.286325	
S4		35562.447	-46280.354	-2.680	-95307.397960	
S13		35563.569	-46282.487	-1.627	-57001.566504	
S12		35567.260	-46288.181	-7.261	-278356.094653	
S11		35568.275	-46289.748	-2.542	-139414.395050	
S10		35568.992	-46290.723	-1.462	-73130.581544	
S9		35569.349	-46291.210	-2.056	-106409.942404	
S8		35570.258	-46292.778	-2.408	-146292.778	
S7		35570.588	-46293.618	-5.243	-186496.646314	
P-3		35572.489	-46298.022	-10.329	-367428.300855	
G2B		35575.053	-46303.947	-5.964	-212169.616092	
X305		35575.070	-46303.996	0.710	28258.299700	
C11		35576.590	-46303.237	1.499	53329.308410	
C9		35578.444	-46302.487	1.364	48528.997616	
C8		35580.347	-46301.873	1.088	38771.417536	
C7		35582.230	-46301.899	0.806	28679.325740	
K080		35584.313	-46301.067	0.047	11956.312032	
K079		35584.769	-46301.020	0.183	1672.462711	
C6		35586.254	-46300.860	0.183	6512.012727	
K078		35588.253	-46300.637	-0.008	6512.284482	
P-2		35589.394	-46300.888	-0.009	-289.706024	
C4		35590.250	-46300.896	-0.052	-2099.764806	
C3		35592.235	-46301.940	-0.292	-10582.365000	
C2		35593.216	-46301.188	-0.444	-15802.932340	
J-B		35604.203	-46301.457	-2.269	-80761.001044	
G72		35616.886	-46306.911	-4.527	-161180.226981	
C371		35631.589	-46308.980	-5.923	-196711.012008	
K374		35633.788	-46309.434	-3.523	-125550.088047	
PL369		35641.908	-46303.406	5.574	196622.734312	
	合計			50.834	181820.751272	
	地積				969.791221	
	面積				4848.8156105	

作成者

申請人

(平成19年7月17日作成)
久留米市中央町

縮尺 1/

登記年月日：平成22年2月8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12月17日 徳島法務局久留米支局

登記官

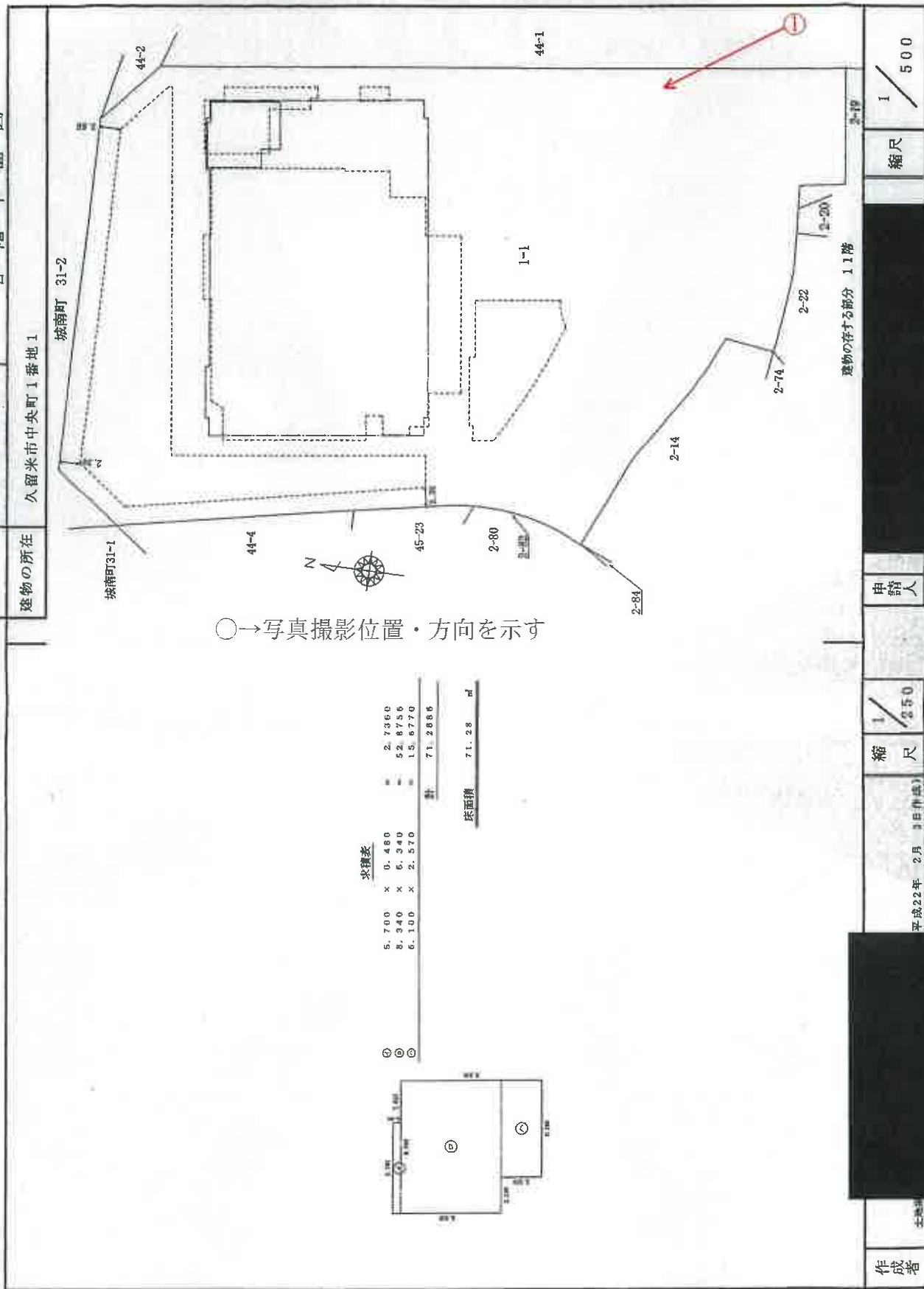
請求番号：16-3

各階平面図

家屋番号
中央町1番1の1108

建物の所在
久留米市中央町1番地1

建物各階平面図



求積表

①	5.700 x 0.480	2.7360
②	8.340 x 6.340	52.8756
③	6.100 x 2.570	15.6770
計		71.2886

床面積

71.28 m²

作成者

申請人

縮尺

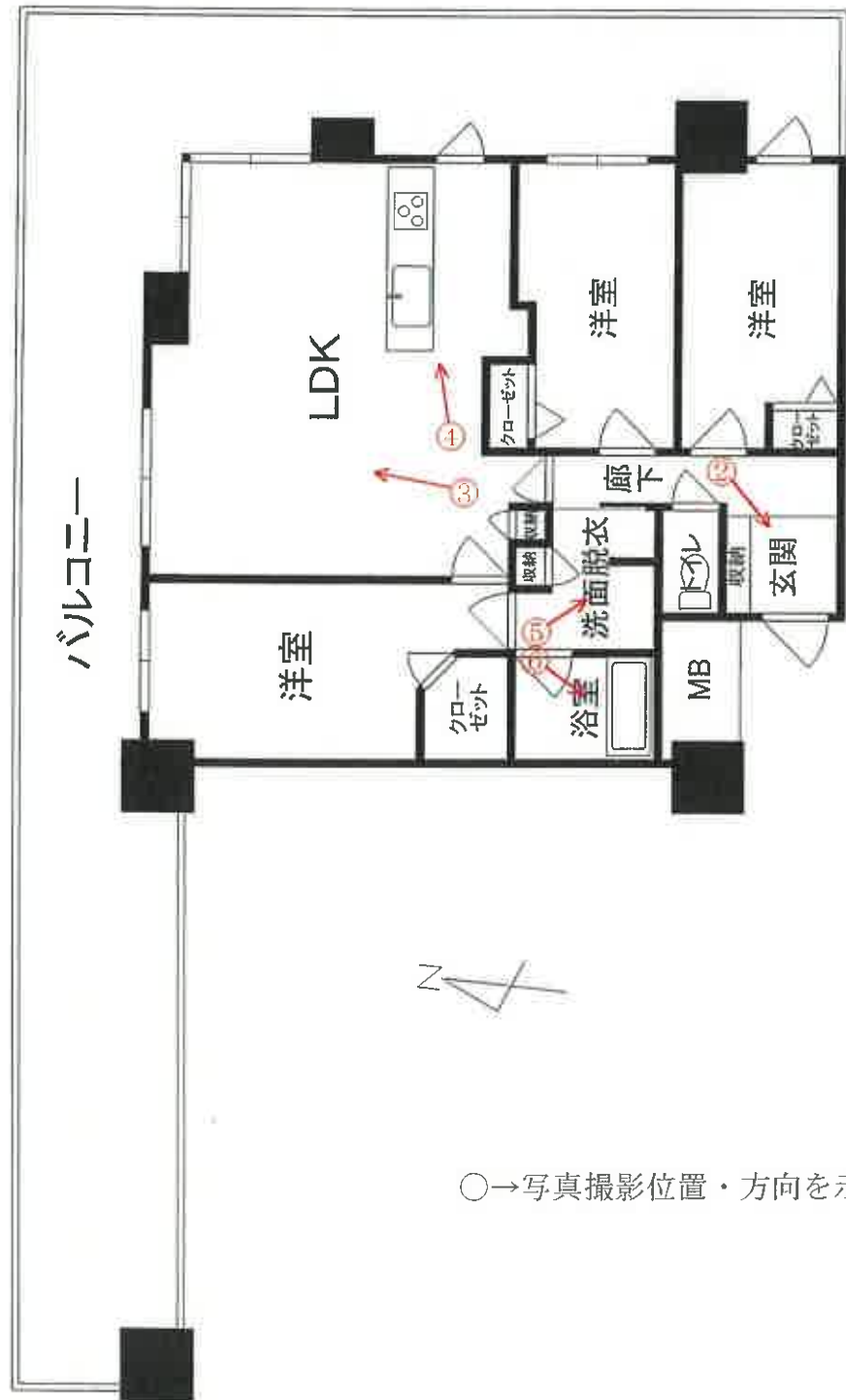
1/500

縮尺

1/250

平成22年2月8日(作成)
地家屋調査士会(会員専用)

間取図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件1 建物が存するマンション



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



リビング

(1 2 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面脱衣

(写真 ⑥)



浴室

(13 枚目)

令和6年(ケ)第28号
令和7年1月14日 現地調査
令和7年1月20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

川崎 耕 二 印

第1 評価額

番号	評価額
1	金17,310,000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
1	(一棟の建物の表示) 所在 久留米市中央町 1番地1 建物の名称 ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー (専有部分の建物の表示) 家屋番号 中央町 1番1の1108 建物の名称 1108 種類 居宅 構造 鉄筋コンクリート造1階建 床面積 11階部分 71.28㎡ (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 久留米市中央町1番1 地目 宅地 地積 4845.87㎡ (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 1000000分の2554		「特記事項」欄参照
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・建物の評価に当たっては、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(119.45㎡)を採用した。 ・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、その図面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。 			
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)	J R 鹿児島本線「久留米」駅の東方、約140m。 西鉄バス「J R 久留米駅前」停留所の東方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R 久留米駅の駅前広場を含む地域で、飲食店舗、小売店舗に事務所等も混在する商業地域である。	
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である。)	都市計画区分 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 商業地域 80% 500% 防火地域 ・ 駐車場整備地区 ・ 高度利用地区 (特記事項欄参照) ・ 立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 (中心拠点)
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係	4845.87㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図 (写)」参照) 約58m 約95m (最深部) 三方路
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・ 北側で幅員約25mの舗装県道とほぼ等高に接面 ・ 東側で幅員約25mの舗装市道とほぼ等高に接面 ・ 西側で幅員約15mの舗装県道とほぼ等高に接面 (いずれも、建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)。	
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 : あり (都市ガス。ただし、店舗部分にあって、住居部分にはない。) 下水道 : あり	

	<p>(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。</p>
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査、登記事項、過去の住宅地図、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。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(京限侍屋敷遺跡)地内にあり、土木工事等を計画する場合は、事前に「埋蔵文化財発掘の届出」及び「埋蔵文化財包蔵の有無について(照会)」を要する。 ・対象地は高度利用地区内にあつて、建蔽率の最高限度70%(防火地域については90%)、容積率の最高限度650%・最低限度300%、建築物の建築面積の最低限度200㎡となっている。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ザ・ライオンズ久留米ウェリスタワー
建物の用途	共同住宅277戸、店舗16戸、ゲストルームほか4戸（総戸数297戸）…パンフレット記載による
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載） 平成22年1月21日新築</p> <p>経過年数 約15年</p> <p>経済的全耐用年数 約40年</p> <p>経済的残存耐用年数 約25年</p>
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付35階建 合計床面積 44490.93㎡（登記上）
仕様	<p>外壁： タイル、吹付タイル</p> <p>屋根： 陸屋根（アスファルト断熱防水）</p>
設備等	<p>エレベータ 住居用4基</p> <p>駐車場 あり（ただし、管理会社による回答日現在、駐車場の空きなし）</p> <p>集会所 あり</p> <p>管理人室 あり</p> <p>その他 オートロックシステム、ゲストルーム、スカイラウンジ、オーナーズラウンジほか</p>
建物の品等	<p>使用資材：優る</p> <p>施工状態：優る</p>
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、保守管理は普通である。
特記事項	・一棟の建物は、登記地積と登記床面積により計算すると、高度利用地区で定められた最高限度の容積率を超過しているが、建築基準法の規定（駐車場・共用部分等による緩和）を考慮すると、超過ではないものと

判断される。

・久留米市役所建築指導課での聴取では、建物の建築確認、中間検査、完了検査のいずれもなされている。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階部分の角部屋（東面・北面採光）
床面積	登記記載 71.28㎡ 固定資産税評価証明書上 119.45㎡
間取り	3LDK（別添「間取図」参照） バルコニー面積56.22㎡（パンフレット記載面積による）
仕 様	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
保守管理の状態	劣る （猫10匹を飼育しており、クロス壁等の破れ・損傷が至るところにある。室内はペット臭が感じられた。温水器のリモコンのエラーメッセージが点灯したままになっているが、使用に差し支えはないとのことである。その他は「現況調査報告書」記載のとおりである。）
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、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

本件においては、積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、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
330,000	119.45	0.59	23,260,000

【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 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(マンション分譲業者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。)等を秤量して査定した。

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

減価修正に当たっては、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(保守管理の状態等を考慮)を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.66 \times (1 - 0.10) = 0.59$$

R : 残価率	10%
n : 経過年数	約15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	-10%

(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
228,000	1.01	4845.87	1.00	2554/1000000	2,850,000

ア 標準画地価格：基準地「久留米(県)5-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 & & 105 & & 100 & & 100 & & \\
 200,000\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{100} & \times & \frac{\quad}{92} & = & 228,000\text{円}/\text{m}^2
 \end{array}$$

*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

*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

$$0.97 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 = 0.92$$

イ 個別格差：三方路+7、形状-1、埋蔵文化財包蔵地内-5

$$\text{したがって、} 1.07 \times 0.99 \times 0.95 = 1.01$$

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) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
23,260,000	2,850,000	0.89	23,240,000

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慮して査定した。

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
400,000	0.80	71.28	22,810,000

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：積算価格の個別格差に加えて、保守管理の状態を考慮して査定した。

ウ 専有面積：登記の専有面積（内法）による。

3 収益価格の試算（粗利回り法の適用）

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,740,000	1.00	0.07	0.90	22,370,000

ア 総 収 益：本件においては現在自用のため、賃貸を想定してその総収益を近隣の類似賃貸物件の賃料水準を基に査定した。

イ 家賃等補正：賃貸を想定した想定総収益を計上しているため、家賃等補正は不要である。

ウ 粗利回り：近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を考慮して査定した。

エ その他補正：専有部分の維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性、空室率等を考慮して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格・収益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	23,240,000	1.00	23,240,000	10%
②比準価格	22,810,000	1.00	22,810,000	70%
③収益価格	—	—	22,370,000	20%
調整後の価格	22,770,000円			

イ 占有減価修正：修正の必要はない。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正並びに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、円) オ	評価額(円) (ア×イ×ウ×エ)-オ
1	22,770,000	1.00	0.80	0.95	0円	17,310,000

イ 市場性修正：修正の必要はない。

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）：なし

第6 参考価格資料

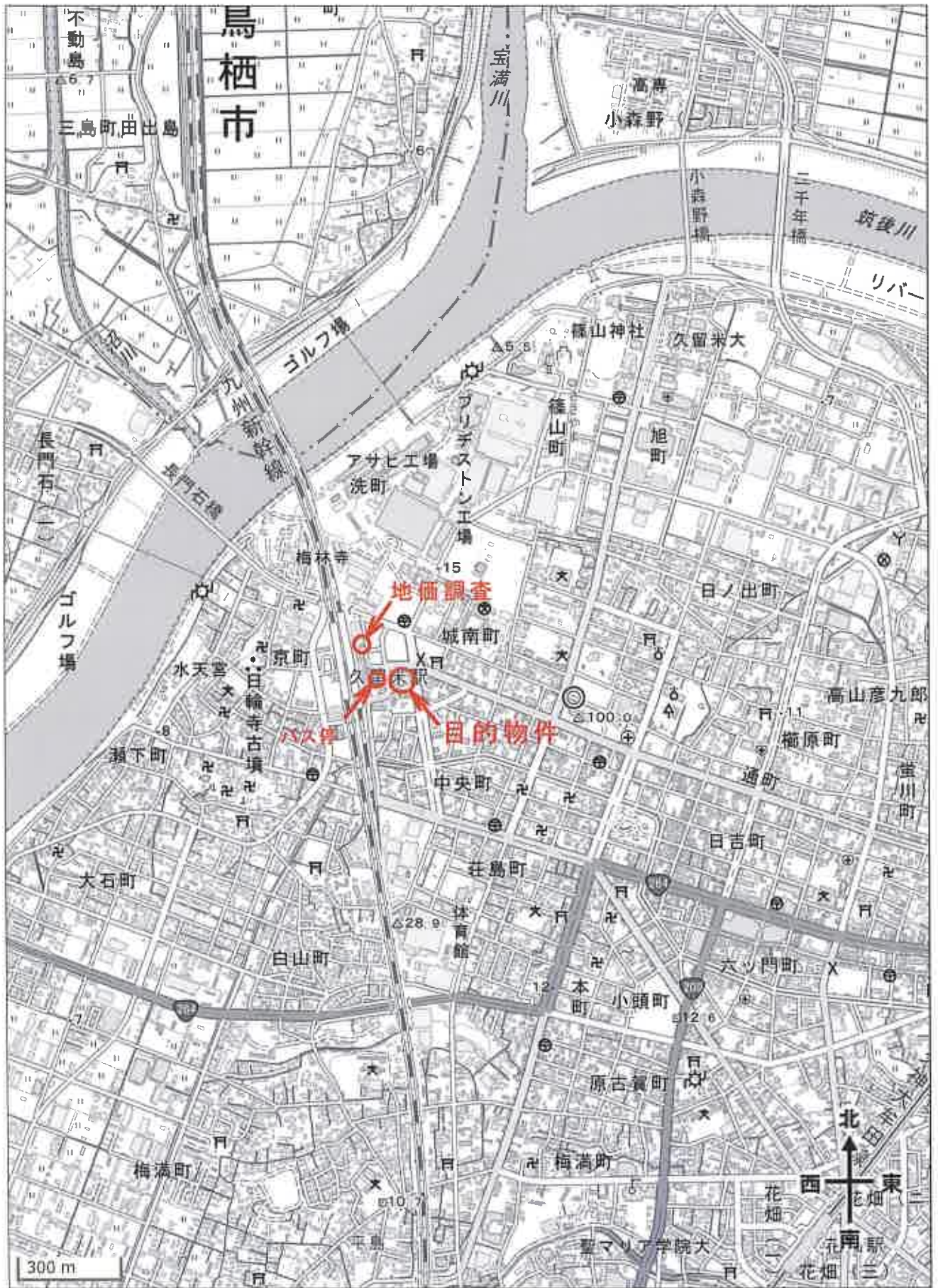
地価調査価格：基準地「久留米（県）5－4」
所在：久留米市城南町2番30
住居表示：住居表示未実施
価格：200,000円/㎡（対前年変動率+8.1%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：142㎡
地域の概要：飲食店舗・事務所ビル等が混在する駅前の商業地域
接面街路：南側駅前広場市道
供給処理施設：上水道あり、下水道あり、ガス配管あり（都市ガス）
位置：JR鹿兒島本線「久留米」駅の北方、道路距離約70m
用途指定等：市街化区域
商業地域（建蔽率80%、容積率400%）、防火地域
駐車場整備地区

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）	3 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 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

