

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 6 月 4 日から 令和 7 年 6 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 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 7 月 2 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 5 月 20 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	9,870,000 7,896,000		1,974,000	87,821	20,103
備考					

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番地 3
久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番地 2

建物の名称 アーサー櫛原リベックス

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東櫛原町 4 7 番 3 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 0 . 2 5 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 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 7 3 . 5 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番 2

地 目 宅地

地 積 8 0 5 . 6 7 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 525267分の8025



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 28 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

管理費等の滞納あり。売却基準価額は、滞納管理費等の額を考慮して定められている。

《 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 (一棟の建物の表示)

所 在 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番地 3
久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番地 2

建物の名称 アーサー櫛原リベックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東櫛原町 4 7 番 3 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 0 . 2 5 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 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 7 3 . 5 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番 2

地 目 宅地

地 積 8 0 5 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 525267分の8025



令和 6 年(ケ)第 3 4 号
令和 7 年 2 月 4 日受理
令和 7 年 3 月 1 8 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 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番地 3
久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番地 2

建物の名称 アーサー櫛原リバックス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東櫛原町 4 7 番 3 の 2 0 3

建物の名称 2 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 2 階部分 8 0 . 2 5 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 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 7 3 . 5 3 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番 2

地 目 宅地

地 積 8 0 5 . 6 7 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1 ・ 2

敷地権の種類 所有権

物 件 目 録

敷地権の割合 525267分の8025

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	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 10,000円 修繕積立金 12,720円 駐車場使用料 5,000円	令和 7 年 2 月 7 日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和 7 年 2 月分まで 計 708,846 円 (損害金含む) ☐ 不明
管理会社等	株式会社穴吹ハウジングサービス	
その他の事項		
敷地権	符号 1, 2	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1, 2) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐ 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1, 2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 建物配置図のとおり	

占有者及び占有権原 (物件1建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 作業場 ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者) ■債務者兼所有者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和 4年 7月17日	
最初の	契約日	令和 4年 7月中旬頃	
契約等	期間	令和 4年 7月17日から ■令和 6年 7月16日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和 6年 7月17日から ■令和 8年 7月16日まで2年間	
契約等		☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金50,740円(毎月末日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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
■債務者兼所有者 ■A（占有者）	令和7年2月15日電話要旨 1 本件建物は、現在、第三者が賃貸借契約に基づき居住しています。 1 本件建物には、私が居住しています。 2 私は、所有者との間の賃貸借契約に基づき居住しています。賃貸借契約書を示します。 3 私が、所有者と賃貸借契約を交わしたのは、令和4年7月中旬頃で、知り合いの不動産屋さんから紹介して貰いました。賃貸借契約の内容は大凡契約書のとおりです。賃料は月額金50,000円と記載されていますが、実際に支払っているのは月額金50,740円です。 4 本件建物で破損箇所は特にありません。玄関脇のクロスに傷が入っている位です。雨漏りや水漏れもありません。 5 熱源は都市ガスです。 6 本件建物内に存する物は全て私の所有です。 7 駐車場は1台使用しています。
■株式会社スカイワークス社員	令和7年3月17日電話要旨 1 Aさんとの賃貸借契約当時、当社が、債務者兼所有者との間のサブリース契約に基づき、貸主として、賃貸借契約を結びました。 2 契約後、債務者兼所有者の代理人弁護士が介入して、当社と債務者兼所有者間のサブリース契約を解消しました。そのため、現在では、債務者兼所有者が貸主となっているはずです。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙建物図面（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、占有者Aが賃借権に基づき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（無地番・道）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
R7年2月4日 (火) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (久留米市役所)
R7年2月4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
R7年2月4日 (火) 12:00-12:10	執行官室	債務者兼所有者に対し居住の有無等の照会書を郵送
R7年2月4日 (火) 12:30-13:00	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2月5日 (水) 10:50-11:05	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2月15日 (土) 9:20-9:30	執行官室	債務者兼所有者から架電 (占有状況等確認)
R7年2月28日 (金) 14:50-15:20	物件所在地	立入調査, 占有者と面談及び写真撮影
R7年3月17日 (月) 16:00-16:10	執行官室	株式会社スカイワークスに架電 (サブリースの状況確認)
(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。



請求部	所在	久留米市東柳原町字内牟田				地番	47番3			
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。

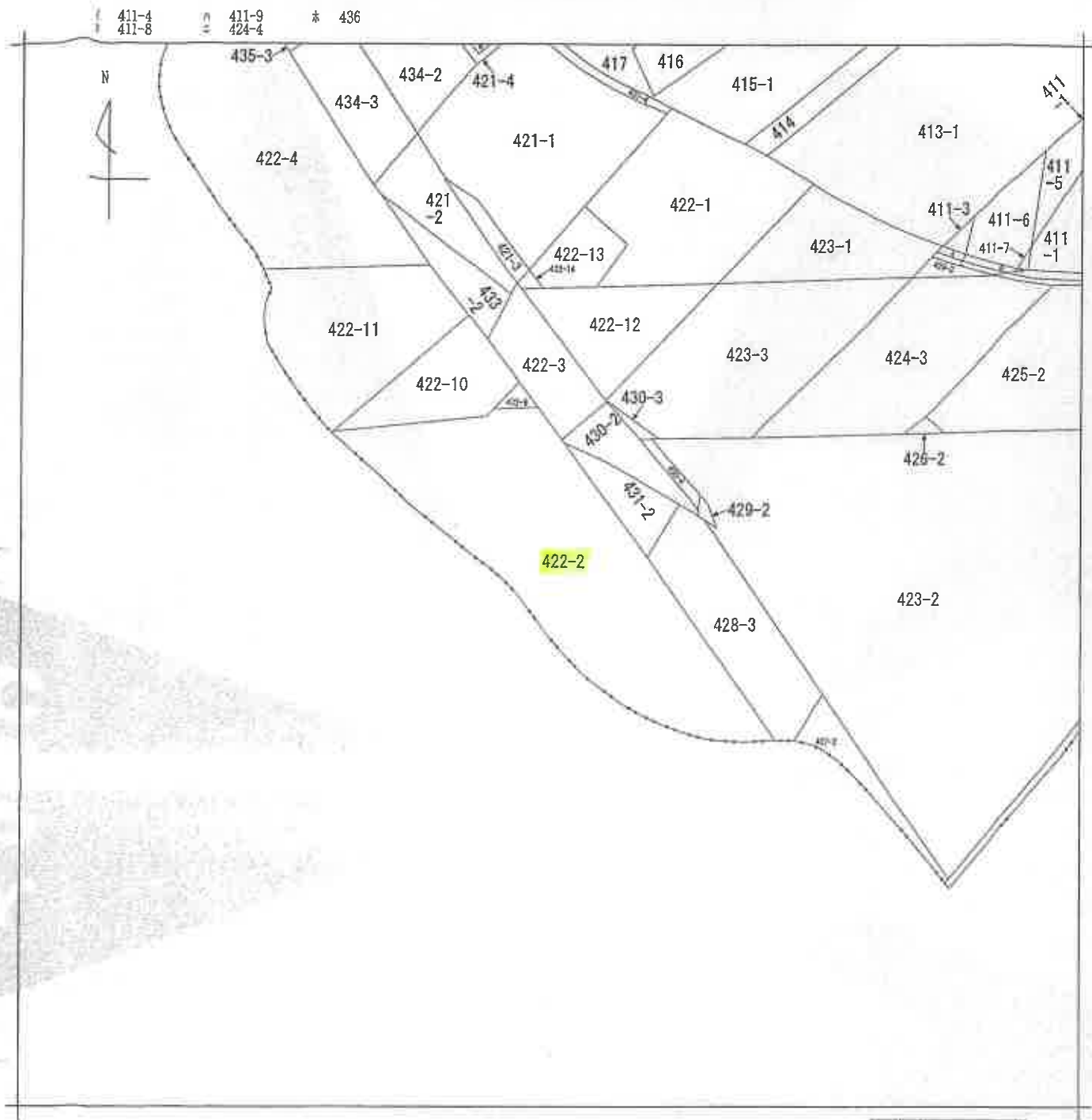
令和7年2月4日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号：28-2
(1/1)

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用



(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。



請求部	所在	久留米市東檜原町字名畑				地番	422番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号		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7年2月4日
福岡法務局久留米支局
登記官

請求番号 : 28-3
(1/1)

(9枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成3年7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7年2月4日 福岡法務局久留米支局

登記官

各階平面図 302312

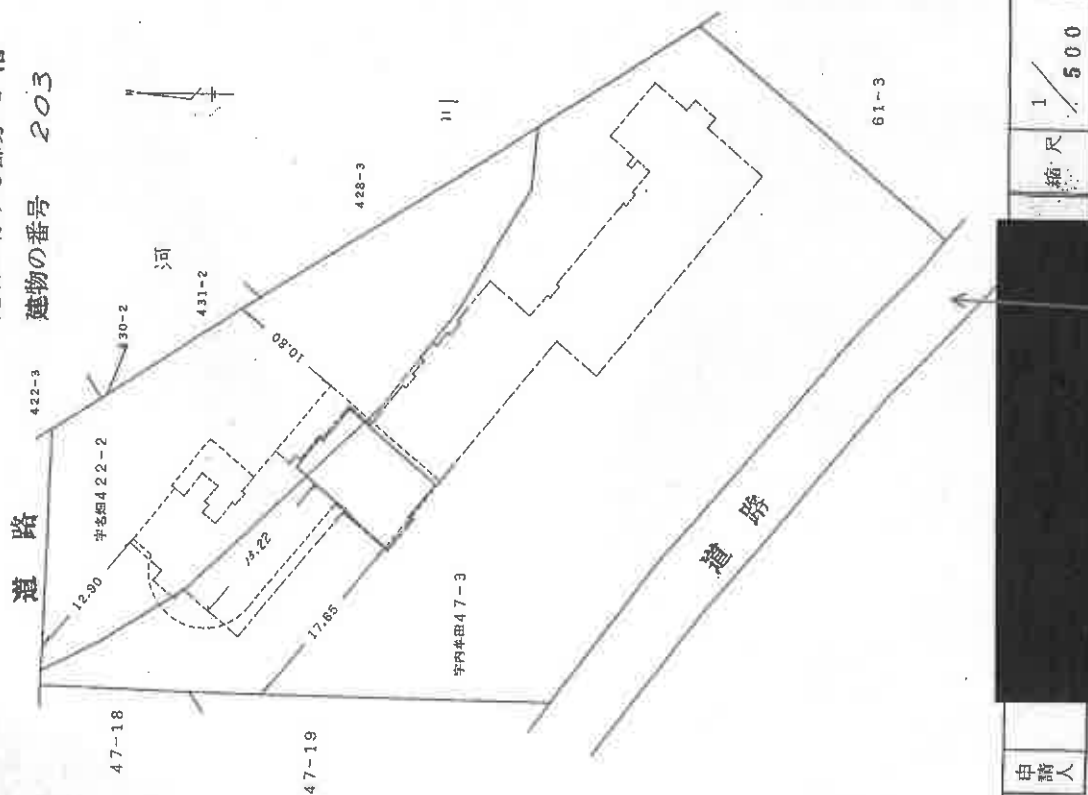
平成 3. 7. 8

建物図面 各階平面図

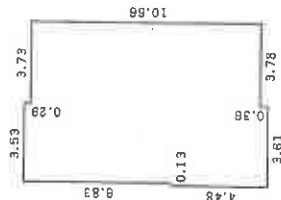
建物図面 47番3の 203

家屋番号 建物図面 47番3の 203
建物の所在 久留米市東瀬原町字内牟田47番地3・同所字名畑422番地2

建物の存する部分 2階
建物の番号 203



○→写真撮影位置・方向を示す



求積表			
0.13	x	4.48	= 0.5824
3.48	x	11.31	= 39.3588
0.05	x	10.95	= 0.5475
3.73	x	10.66	= 39.7618
合計			80.2505
床面積			80.25㎡

作成者

土地家屋調査士

縮尺

1/250

7月2日(作製)

申請人

縮尺 1/500

間取図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



リビング

(写真 ④)



DK

(写真 ⑤)



洗面脱衣

(写真 ⑥)



浴室

令和 6 年（ケ）第 3 4 号

令和 7 年 2 月 28 日 現地調査

令和 7 年 3 月 13 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9,870,000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 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番地 3 久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番地 2 建物の名称 アーサー櫛原リバックス (専有部分の建物の表示) 家屋番号 東櫛原町 4 7 番 3 の 2 0 3 建物の名称 2 0 3 種 類 居宅 構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 床面積 2 階部分 8 0 . 2 5 m² (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 久留米市東櫛原町字内牟田 4 7 番 3 地 目 宅地 地 積 2 1 7 3 . 5 3 m² 土地の符号 2 所在及び地番 久留米市東櫛原町字名畑 4 2 2 番 2 地 目 宅地 地 積 8 0 5 . 6 7 m² (敷地権の表示) 土地の符号 1 ・ 2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 5 2 5 2 6 7 分の 8 0 2 5		「特記事項」欄参照
特 記 事 項			
・ 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（88.77㎡）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、公図・建物図面等と現地の状況がおおむね符合するので、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)	西鉄天神大牟田線「櫛原」駅の北西方、約590m。 西鉄バス「吉原」停留所の南西方、約80m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	自動車販売店、ガソリンスタンド、飲食店舗等が建ち並ぶ路線商業地域で、その背後は一般住宅や共同住宅が多い地域である。	
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 準工業地域 60% 200% 建築基準法第22条指定区域 ・立地適正化計画の居住誘導区域外、都市機能誘導区域外 ・大規模集客施設制限地区
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係	2979.20㎡(合計登記地積) 不整形(別添「建物図面・各階平面図(写)」参照) 約24m 約83m(最深部) 二方路
接面道路の状況	・北西側で幅員約25mの舗装市道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)。 ・南側で幅員約6mの舗装市道とほぼ等高に接面(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) 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、「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、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外である。

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	アーサー櫛原リベツクス
建物の用途	共同住宅（総戸数72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	建築年月日 平成3年6月30日新築 経過年数 約34年 経済的全耐用年数 約40年 経済的残存耐用年数 約6年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建 合計床面積 5915.12㎡（登記上）
仕 様	外 壁： タイル貼ほか 屋 根： 陸屋根（アスファルト防水）
設 備 等	エレベータ 1基 駐車場 あり（72台） 集会所 あり 管理人室 あり 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、保守管理は普通である。
特記事項	久留米市役所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。

(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	2 階部分の中間区画（南面採光）
床 面 積	登記記載 80.25㎡ 固定資産税評価証明書上 88.77㎡
間 取 り	4 L D K、バルコニー約10.68㎡（パンフレット記載の面積による） （別添「間取図」参照）
仕 様	天 井 ビニールクロス貼ほか 床 ウッディーフローアー、タタミほか 内 壁 ビニールクロス貼ほか 設 備 電気、都市ガス、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	ウッディーフローアーに浮きが感じられた。玄関脇のクロス壁の一部に引っ掻き傷が見られた。その他は保守管理の状態としてはおおむね普通程度である。
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、動作確認まではできないため、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
280,000	88.77	0.23	5,720,000

【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（定額法）

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。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.24 \times (1 - 0.03) = 0.23$$

R：残価率	10%
n：経過年数	約34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	~3%

(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
126,000	0.96	2979.20	1.00	8025/525267	5,510,000

ア 標準画地価格：基準地「久留米（県）5-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$124,000\text{円/㎡} \times \frac{\text{公示価格等}}{100} \times \frac{\text{時点修正}}{103} \times \frac{\text{標準化補正}}{100} \times \frac{\text{地域格差}}{100} = 126,000\text{円/㎡}$$

*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：形状-2、三方路+3

したがって、 $0.98 \times 1.03 = 1.01$

$$\text{*地域格差} = \frac{\text{街路条件}}{1.00} \times \frac{\text{接近条件}}{1.00} \times \frac{\text{環境条件}}{1.00} \times \frac{\text{行政的条件}}{1.00} = 1.00$$

イ 個別格差：形状（間口・奥行の関係含む）-5、二方路+1

したがって、 $0.95 \times 1.01 = 0.96$

ウ 地 積：土地の符号1・2の合計登記数量による。

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
5,720,000	5,510,000	0.96	10,780,000

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
180,000	0.96	80.25	13,870,000

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、保守管理の状態等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 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、次表のと通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	10,780,000	1.00	10,780,000	10%
②比準価格	13,870,000	1.00	13,870,000	90%
調整後の価格	13,560,000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	13,560,000	1.00	0.80	0.91	0円	9,870,000

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

地価調査標準価格：基準地「久留米（県） 5 - 1 1」

所在：久留米市東櫛原町字高太郎 9 3 0 番 1

住居表示：住居表示未実施

価格：124,000円/㎡（対前年変動率 4.2%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：3543 ㎡

形状：（台形）1.2:1

地域の概要：店舗、給油所等が建ち並ぶ路線商業地域

接面街路：北西側幅員約25m市道、三方路

供給処理施設：上水道あり、ガス配管あり（都市ガス）、下水道あり

位置：西鉄天神大牟田線「西鉄久留米」駅の北方、道路距離約1.7km

用途指定等：市街化区域

準工業地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

第 7 附属資料の表示

1 位置図 2 葉

2 公図（写） 2 葉

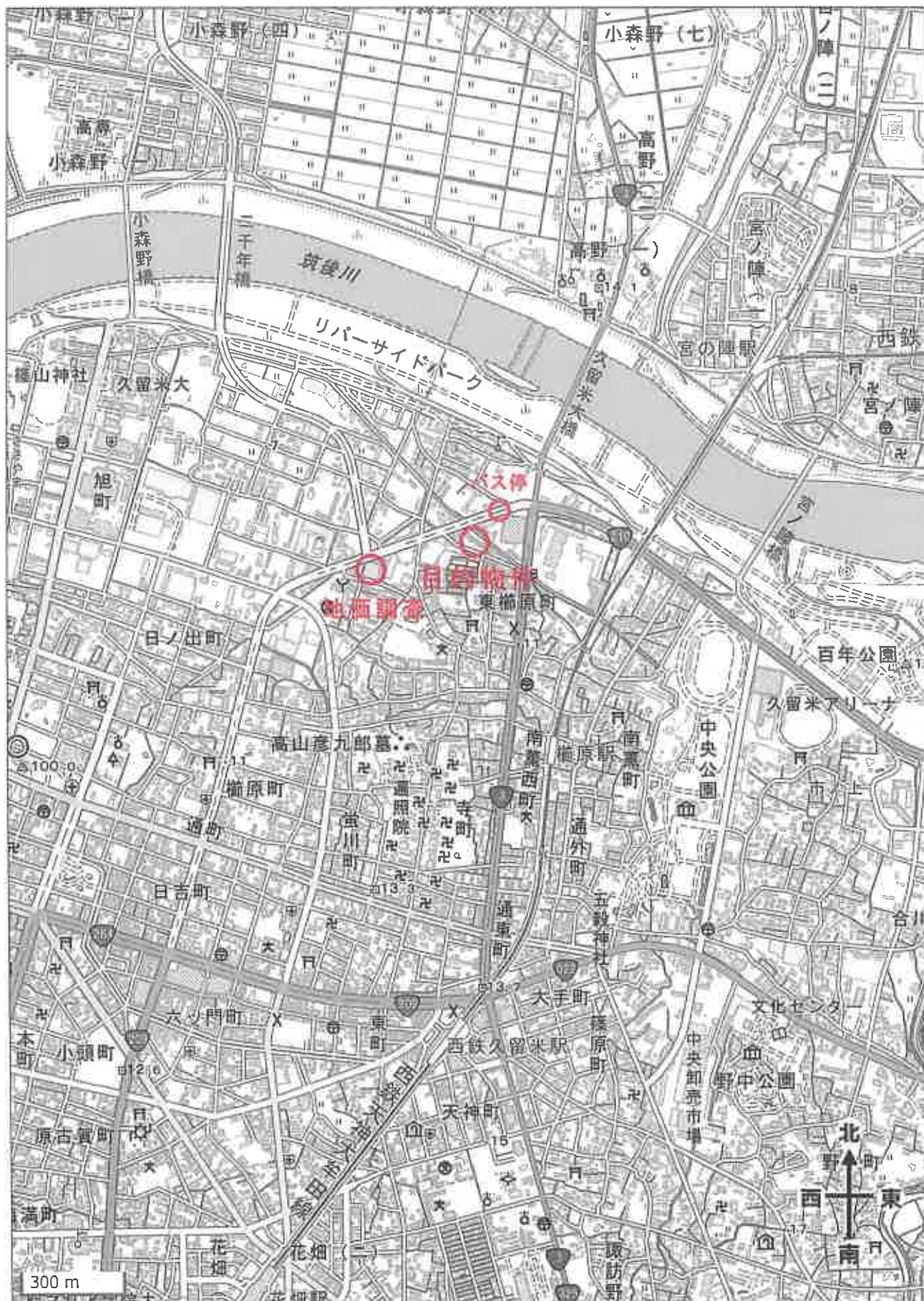
3 建物図面・各階平面図（写） 1 葉

4 間取図 1 葉

5 現況写真 2 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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

