

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 2 8 日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 田 上 昭 洋

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 5 月 1 4 日から 令和 7 年 5 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所田川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 6 日 午前 9 時 3 0 分 福岡地方裁判所田川支部
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 7 年 4 月 2 8 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）
1～4	2,490,000 1,992,000	一括	498,000	135,513	0
1	90,000				
2	590,000				
3	1,560,000				
4	250,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 9 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 9 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 4 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 9 7 2 番地 2、9 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 0 . 1 7 平方メートル
2 階 4 1 . 7 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 9 7 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 4 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月15日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 橋 口 舜 司

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3, 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】

隣地(地番972番1)との境界が不明確である。

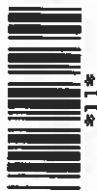
本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番972番1)への通行のため利用されている。

《 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 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 9 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 9 7 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 4 . 7 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 9 7 2 番地 2、9 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 2 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 0 . 1 7 平方メートル
2 階 4 1 . 7 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 9 7 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 7 2 番 2 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 9 5 . 4 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 車庫・倉庫 |



令和6年(ケ)第8号
令和6年9月30日受理
令和6年12月2日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所田川支部

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 福岡県田川郡福智町市場
地 番 9 7 3 番
地 目 宅地
地 積 4 8 . 8 3 平方メートル

- 2 所 在 福岡県田川郡福智町市場
地 番 9 7 2 番 2
地 目 宅地
地 積 3 3 4 . 7 1 平方メートル

- 3 所 在 福岡県田川郡福智町市場 9 7 2 番地 2、9 7 3 番地
家屋 番号 9 7 2 番 2 の 1
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 0、1 7 平方メートル
2 階 4 1 . 7 3 平方メートル

- 4 所 在 福岡県田川郡福智町市場 9 7 2 番地 2
家屋 番号 9 7 2 番 2 の 2 .
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 9 5 . 4 1 平方メートル



(

(建物用〈複数〉)

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)			付近
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異なる (■主たる建物 ☐ 附属建物) ■種類：車庫・倉庫 □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車庫・倉庫として使用している ☐ 「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 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日			
敷地	物件1, 2の土地			
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			
住居表示				
建物	物件			
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 (□主たる建物 ☐ 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 として使用している ☐ 「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 支部 平成 年()第 号 [保管開始日 平成 年 月 日			
敷地	「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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 田川広城水道事業 団企業長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 A 契約日 平成元年11月13日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と母、妹の家族の計3人で住んでいます。 2 本件建物内でペット等を飼ったことはありません。 3 私の部屋（2階北西の洋室）は煙草のヤニで壁クロスが黄ばんでいます。 また、同部屋は雨漏りによって壁紙が剥がれているところがあります。 4 本件土地について、本件土地と隣地との境界についてはよく分かりません。
■ 隣地（地番972 -1）所有者	1 土地建物位置関係図のとおり、私の土地との境界付近に、物件3の建物のコンクリートブロック塀が存在しています。 同ブロック塀の一部は私の土地にはみ出して存在していますし、同ブロック塀の一部は本件土地側の内側に食い込んだ形で存在しています。 私はこの食い込んだ部分（本件土地の一部）を通路として利用しています。 2 これは本件土地建物の前所有者である不動産会社と私、951-1の土地所有者の三者で話し合い、私の土地への進入路を確保しやすいように互いの土地を等価交換で持ち出して、土地建物位置関係図のとおりのような形のコンクリートブロック塀を設置したものです。 なお、互いのはみ出し部分については無償で利用しており、本件土地の現所有者を含めて、これまでトラブルになったことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 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しない。
本件土地と隣地との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するものの、関係人の陳述にあるとおり、コンクリートブロック塀の形状は登記記録上の本件土地の形状と齟齬しており、その他、本件土地と隣地との境界を示す徴憑も認められず、本件土地と隣地との境界は不明確である。

(占有等)

- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、3枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 関係人の陳述のとおり、の損傷が認められた。
その他、本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 関係人の陳述に記載のあるとおり、地番972-1の土地所有者が本件土地の一部を通路（通路部分の面積は約7㎡）として占有している（写真③参照）。
- 関係人の陳述に記載のあるとおり、本件土地の一部が隣地（地番972-1）に約7㎡はみ出して存在している（写真④参照）。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 6年 10月2日 (水) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 10月2日 (水) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 6年 10月9日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 田川支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 6年 10月9日 (水) 10:30 - 11:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 10月24日 (木) 10:10 - 10:45	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (外観のみ調査, 所有者立会い) 隣地住民と面談 (境界等)
R 6年 11月1日 (金) 12:40 - 12:50	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 6年 11月2日 (土) 7:50 - 8:00	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
(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, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件入口は未施錠であったで, 立会人に立会わせて, 本件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)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

(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
R 6年 11月18日 (月) 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の母立会い)
(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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☒ 令和6年11月18日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Bに立会わせ, 解錠技術者に解錠着手中に, 所有者の母が鍵を開けたので本件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)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

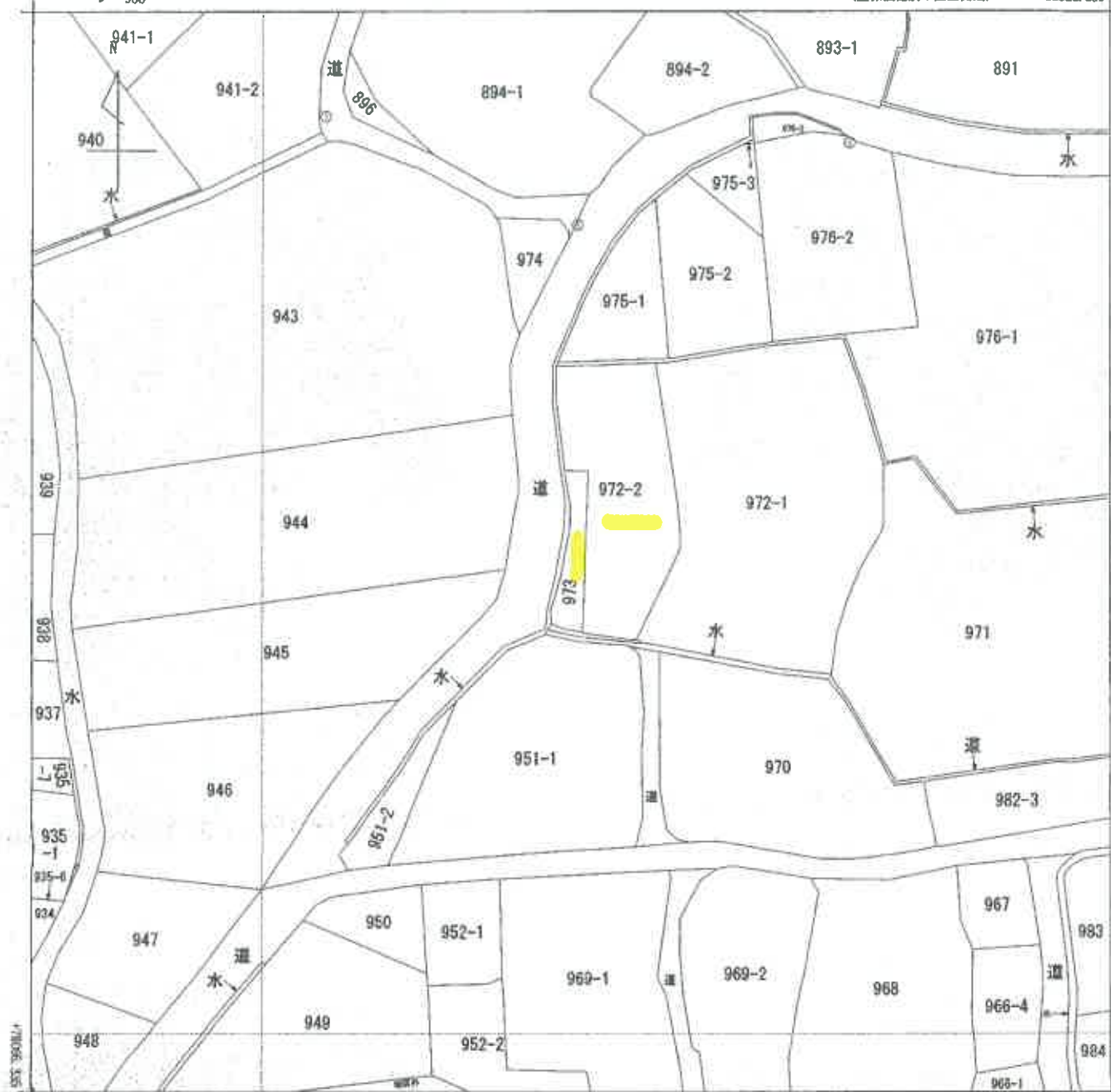
1 975-4
0 933

△ 935-3

(座標値種別：図上測定)

-22522.238

+78192.335



-22547.238

(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審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。

地番区域見出

市場

請求部	所在	田川郡福智町市場				地番	973番			
出力尺	1/500	緯度区分	甲二	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					補付年月日(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10月9日

福岡法務局田川支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

A4判に縮小

(8枚目)

公用

登記年月日：平成3年8月30日

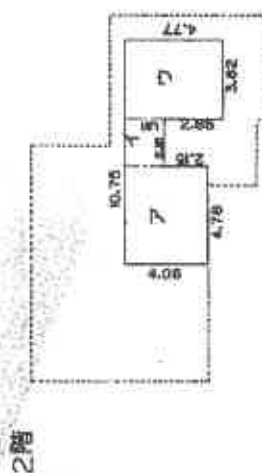
公用

昭3年8月30日登記
各階平面図 603716

建物図面
各階平面図

房屋番号 972番2の1

建物の所在 田川郡福智町市場
田川郡福智町市場972番地2.973番地



1 階
A 9.55 X 8.60 = 82.1300
B 1.91 X 3.82 = 7.2962
C 3.11 X 7.08 = 22.0188
D 5.07 X 7.64 = 38.7348
計 150.1798㎡

2 階
7 4.78 X 4.06 = 19.4068
7 2.15 X 1.91 = 4.1065
7 3.82 X 4.77 = 18.2214
計 41.7347㎡



作成者

田川郡福智町市場
平成3年8月30日登記

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている建物の正確な図面である。

平成3年10月9日

建築士 田川三太郎

調査者

A4判に縮小

(9枚目)

請求番号：2-2

登記年月日：平成29年5月26日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和6年10月9日 福岡県福岡市田川支庁

登記官

A 4 判に縮小

(10枚目)

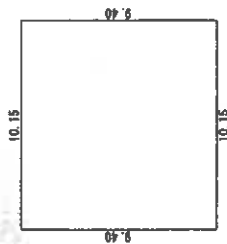
請求番号：2-3

建物図面図

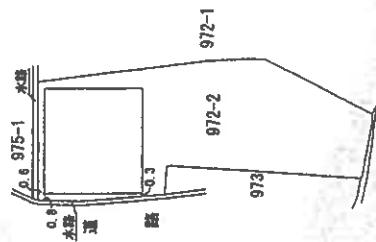
家屋番号 972番2の2

建物の所在 田川郡福智町市場972番地2

各階平面図



求積数
 $10.15 \times 9.40 = 95.4100$
合計 95.4100
床面積 95.41㎡



報告番号 700048

作成者

土地家屋調査士

5月22日作成

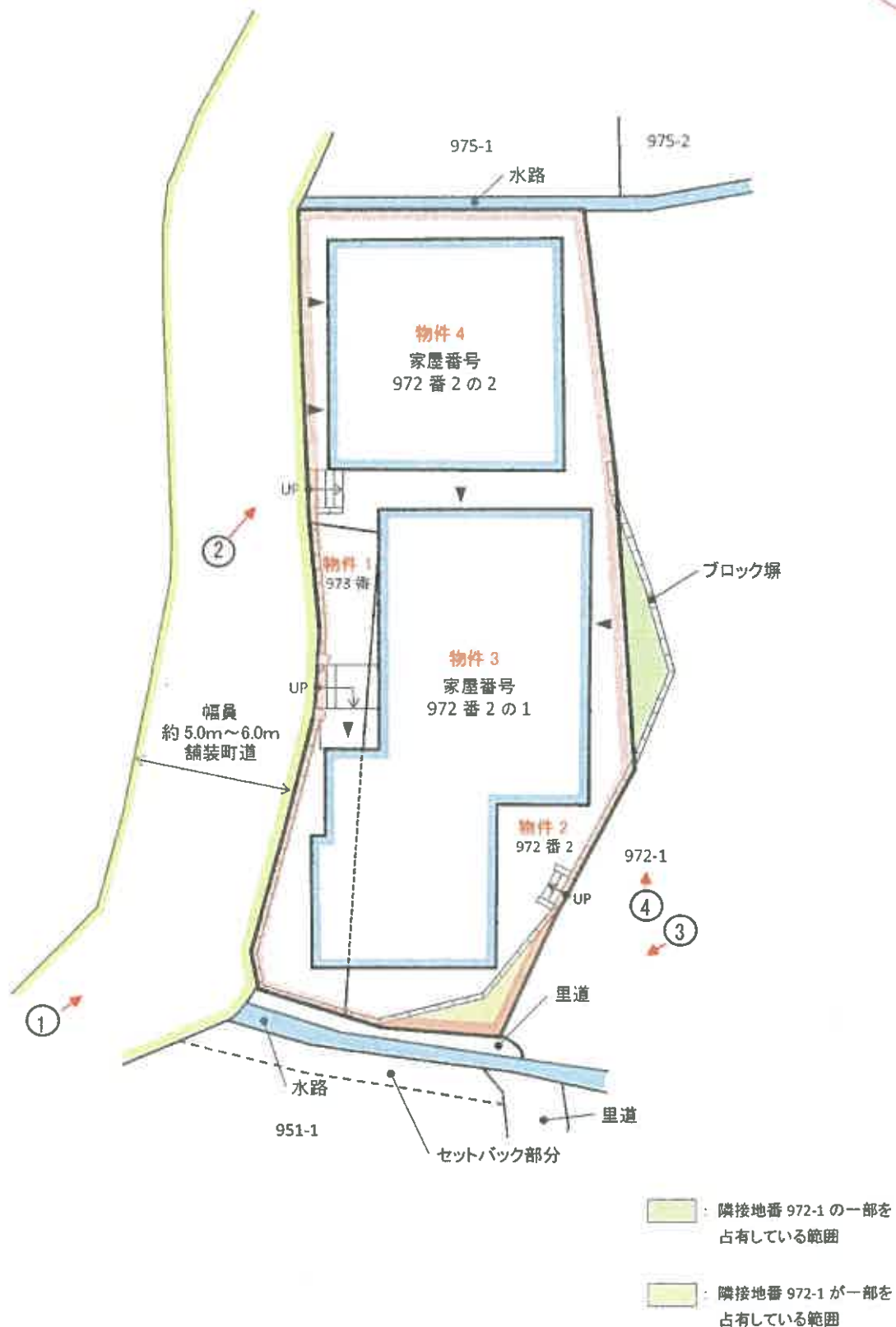
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

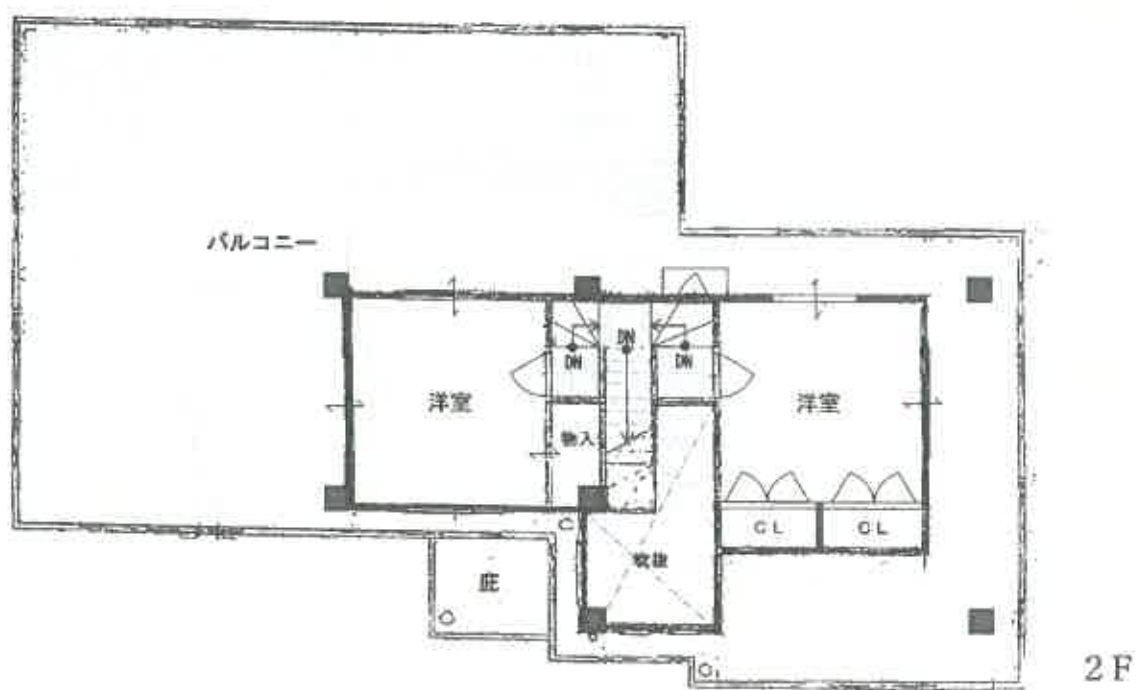
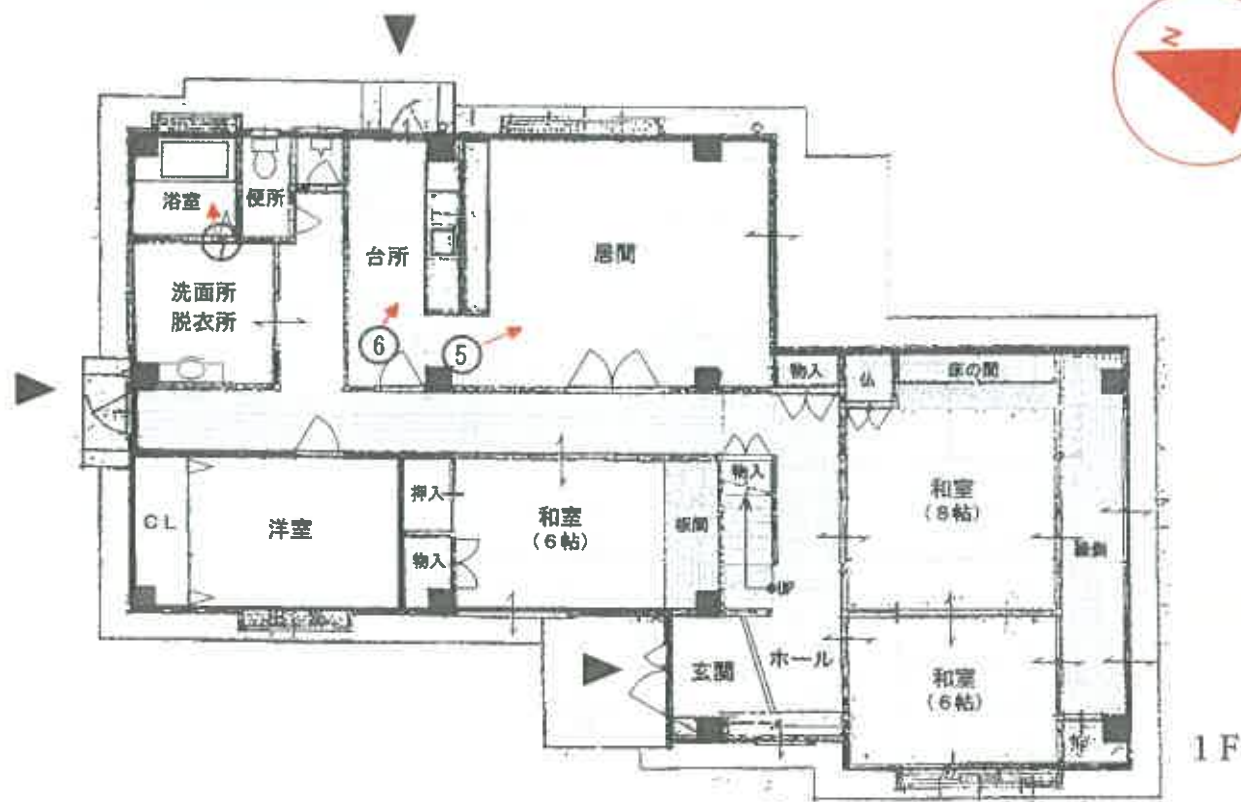
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向





No. 1

本件建物の外観を撮影

物件 3 の建物

物件 4 の建物

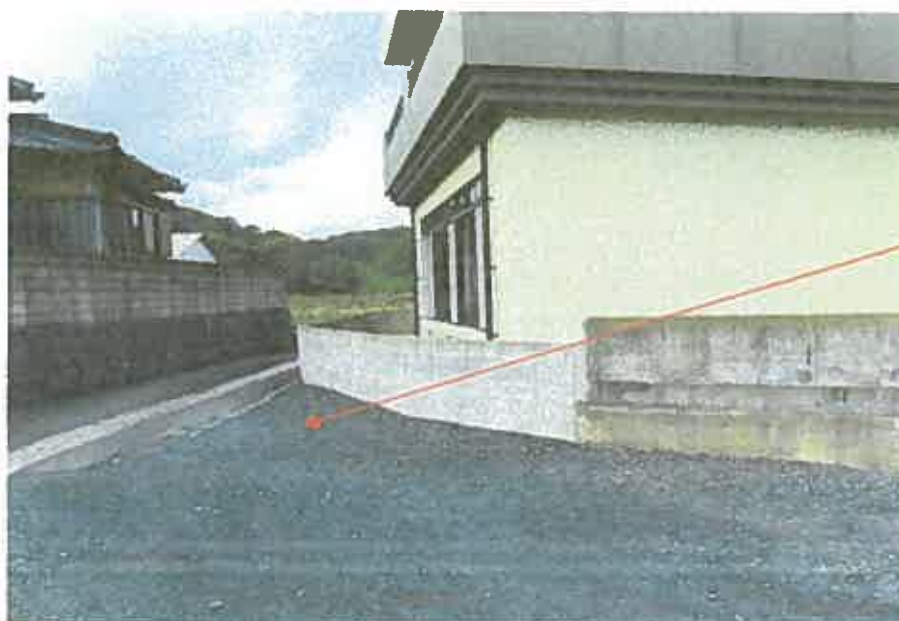


No. 2

本件建物の外観を撮影

物件 3 の建物

物件 4 の建物



No. 3

本件土地と隣地との境界付近を撮影

(地番 9 7 1 - 2 所有者が占有している箇所を撮影)



No. 4

本件土地と隣地との境界付近を撮影

(物件3の建物のコンクリートブロック塀がはみ出して占有している箇所を撮影)

隣地土地側

物件3の建物



No. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

本件建物の室内を撮影



No. 7

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和6年(ケ)第8号
令和6年11月18日現地調査
令和6年11月28日評価

福岡地方裁判所田川支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

井 上 真 輔

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,490,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 90,000 円
物件2 (土地)	金 590,000 円
物件3 (建物)	金 1,560,000 円
物件4 (建物)	金 250,000 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・2の内訳価格は物件3・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3・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	福岡県田川郡福智町市場 973 番 宅地 48.83 m ²	「特記事項」欄記載のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡県田川郡福智町市場 972 番 2 宅地 334.71 m ²	同 上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡福智町市場972番地2、 973番地 972 番 2の1 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根・瓦葺2階建 1階 150.17 m ² 2階 41.73 m ²	同 上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡福智町市場972番地2 972 番 2の2 倉庫 鉄骨造陸屋根平家建 95.41 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1～4	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、公図（写）及び建物図面から、その図面と現地土地の状況が異なっていたが、その部分を除きおおむね符合するので登記数量を採用して評価した。尚、公図（写）と現況が異なる部分については、個別的要因にて把握することとした。		
4	現況車庫・倉庫として利用されている。		
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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道伊田線「市場」駅の南西方、約500m。 「市場駅前」停留所の南西方、約350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福智町の北東部、旧赤池町に位置する。概ね平坦地勢のなか、地域内は中小規模の一般住宅、農家住宅等が混在するなか、農地も多く介在する既成住宅地域を形成する。地域要因に大きな変動要因は無く、当分の間、現状のまま推移することが予測される。	
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	準都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	無し
画 地 条 件	地 積	383.54㎡
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約30m
	奥 行	約12m
	接 道 関 係	角地
	そ の 他	特に無し
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約5.0～6.0m舗装町道より約0～0.7m高く接面（当該町道は建築基準法第42条第1項1号に該当）。南側で有効幅約3.3m（無番地里道部分約0.9m）舗装より約0～0.7m高く接面（当該道路は同法の道路に該当しない）。	
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 : なし (浄化槽) (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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
特 記 事 項	1) 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 2) 現地調査及び当事者等からの聴取等の範囲では、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。 3) 町道との境界部分を除いて、その敷地境界は全般的に不明瞭である。特に敷地南東側及び東側との境界が不明瞭となっている。公図(写)等及び現況から、南東側は本件敷地の一部(概測約7㎡)を隣接地番972番1の進入路敷地として利用されているのに対し、逆に東側隣接地972番1の一部(概測約7㎡)を敷地として利用しているものと判断している。	

特 記 事 項	4) 南側道路は町道認定無し。無番地里道と水路及び地番951番1のセットバック部分から構成されている。 5) 福智町のハザードマップでは、洪水による浸水深0.5～1.0mが想定されているエリアとなっている。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況（物件3・4）

区 分	物件3
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3年8月26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
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造2階建 屋 根：陸屋根・瓦葺 外 壁：モルタル吹付ほか 天 井：ビニールクロス貼、格天井 ほか 床 ：フローリング 畳ほか 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：特に無し
床面積（現況）	延床面積：191.90㎡ 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：6LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：若干優る 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	1) 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) 1階仏間は折上格天井、欄干等、仕様に凝った内装となっ ている。

区 分	物件4
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）：昭和56年10月15日 新築 経 過 年 数：約 44 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル吹付ほか 天 井：コンクリート ほか 床：土間コンクリート 内 壁：外壁現し ほか 設 備：電気 等 そ の 他：特に無し
床面積（現況）	延床面積：95.41㎡ 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：車庫・倉庫 間 取 り：-
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	1) 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。 2) 車輛2台分の車庫として利用されている。

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・2）

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	6,280	0.90	48.83	0.90	250,000
2	6,280	0.90	334.71	0.90	1,700,000

【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 *基準地「福智(県)ー6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & \div & 6,280\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 角地 1.00

◇地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.03 × 1.05 × 1.00 ÷ 1.08

イ 個 別 格 差 : 境界不明瞭 0.90

*角地としての効用増は無いものと判断している。

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・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
3	180,000	191.90	0.070	2,420,000
4	100,000	95.41	0.025	240,000
合計				2,660,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 物件3・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。

$$\text{物件3: } R = \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.08 \times 0.90 = 0.07$$

項目	物件区分	物件3
R : 残価率		5%
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		-10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）を考慮

エ 物件4・現価率：（査定）

物件4の建物は、建築後約44年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正として主たる建物は△50%を施して現価率を査定した。

$$\text{物件4: } \text{残価率} \quad \text{観察減価法} \quad \text{現価率}$$

$$\text{物件4: } 0.05 \times (1 - 0.50) = 0.025$$

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	250,000	0.35	法定地上権	90,000
2	1,700,000	0.35	法定地上権	600,000
計				690,000

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	配分比 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ×ウ)×エ×オ×カ
1	250,000	－ 90,000			0.90	0.60	90,000
2	1,700,000	－ 600,000			0.90	0.60	590,000
3	2,420,000	＋ 690,000	66.8%	1.00	0.90	0.60	1,560,000
4	240,000	＋ 690,000	33.2%	1.00	0.90	0.60	250,000
一括価格(合計)							2,490,000

ウ 配分比： 物件3建物及び物件4建物の敷地利用権の配分は各建物の延べ床面積比に拠った。

	延床面積		合計延床面積		配分比
物件3：	191.90㎡	/	287.31㎡	÷	66.8%
物件4：	95.41㎡	/	287.31㎡	÷	33.2%
小計：	287.31㎡				100.0%

エ 占有減価修正： 修正の必要は無い

オ 市場性修正： 敷地境界等の確認確定を考慮

カ 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

基準地標準価格：基準地「福智(県)－6」
所在：田川郡福智町市場567番2外
住居表示：「－」
価格：6,800 円/㎡ (対前年変動率 △0.7%)
価格時点：令和6年7月1日
地積：540 ㎡
地域の概要：農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域
接面街路：南西側幅員約 5.5 m市道
供給処理施設：水道
位置：平成筑豊鉄道伊田線「市場」駅へ道路距離300m
用途指定等：準都市計画区域 (建ぺい率 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 建物図面・各階平面図(写)	2 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

