

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 黒 瀬 里 香

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 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 10 時 00 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 9 月 22 日 午前 9 時 30 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 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 8 月 4 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）
1～3	1,780,000 1,424,000	一括	356,000	62818	0
1	890,000				
2	130,000				
3	760,000				

物 件 目 録

1 所 在 福岡県田川市大字伊加利
地 番 2 1 8 6 番 2 6
地 目 宅地
地 積 8 5 3 . 2 2 平方メートル

2 所 在 福岡県田川市大字伊加利
地 番 2 1 8 6 番 2 0 2
地 目 雑種地
地 積 1 2 0 平方メートル

(現 況)

地 目 宅地

3 所 在 福岡県田川市大字伊加利 2 1 8 6 番地 2 6
家屋 番号 2 1 8 6 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 3 . 1 5 平方メートル

(附 属 建 物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 3 6 . 4 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 2 日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 黒 瀬 里 香

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 1 ～ 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

【物件番号 1、2】

隣地（地番 1013 番 1、1019 番、2186 番 40、2186 番 43、2186 番 201、2186 番 207、2186 番 186）との境界が不明確である。

《 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 | 福岡県田川市大字伊加利 |
| | 地 番 | 2 1 8 6 番 2 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 3 . 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川市大字伊加利 |
| | 地 番 | 2 1 8 6 番 2 0 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 2 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川市大字伊加利 2 1 8 6 番地 2 6 |
| | 家屋 番号 | 2 1 8 6 番 2 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 3 . 1 5 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 6 . 4 8 平方メートル |

令和7年(ヌ)第3号
令和7年3月10日受理
令和7年4月22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)

執行官 小柳 智 児 (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 福岡県田川市大字伊加利
地 番 2 1 8 6 番 2 6
地 目 宅地
地 積 8 5 3 . 2 2 平方メートル
- 2 所 在 福岡県田川市大字伊加利
地 番 2 1 8 6 番 2 0 2
地 目 雑種地
地 積 1 2 0 平方メートル
- 3 所 在 福岡県田川市大字伊加利 2 1 8 6 番地 2 6
家屋 番号 2 1 8 6 番 2 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 2 3 . 1 5 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 3 6 . 4 8 平方メートル

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	
土地	物件1, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
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上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり	
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	従物等として井戸が存在する。	
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住居として使用している ☐ 「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	

(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
■ 田川広域水道企業 団職員	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29年11月9日 現在契約中

(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

本件土地建物は、馬場敏幸執行官及び小柳智児執行官の共同で調査した。

(接道)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番１０１３－１）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する。

本件土地と隣地との境界付近にはブロック塀は存在しない。

境界と思われる付近の数ヶ所には境界紙が存在したものの、それ以外の箇所では明確に境界を示す微憑は認められず、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、２枚目のとおりと認めた。

なお、立入調査の結果等からは、所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。

(その他)

- 主たる建物には次のとおりの損傷が認められた。

１ 浴室のタイルの剥がれ

２ １階浴室すぐの南側の洋室の壁の損傷

- 附属建物には屋根裏部屋約３２㎡が存在する。

- 物件２の土地には用途不明の配水管が一部剥き出しで存在している。

また、同土地に存在するコンクリートブロック仕様の擁壁は、土圧で傾いており、修復の必要性がある。

- 前回の強制競売（前回事件は取下で終了）時には、所有者は次のとおり陳述している。

１ 家族が遊びに来ていますが、本件建物は私が一人で使っています。

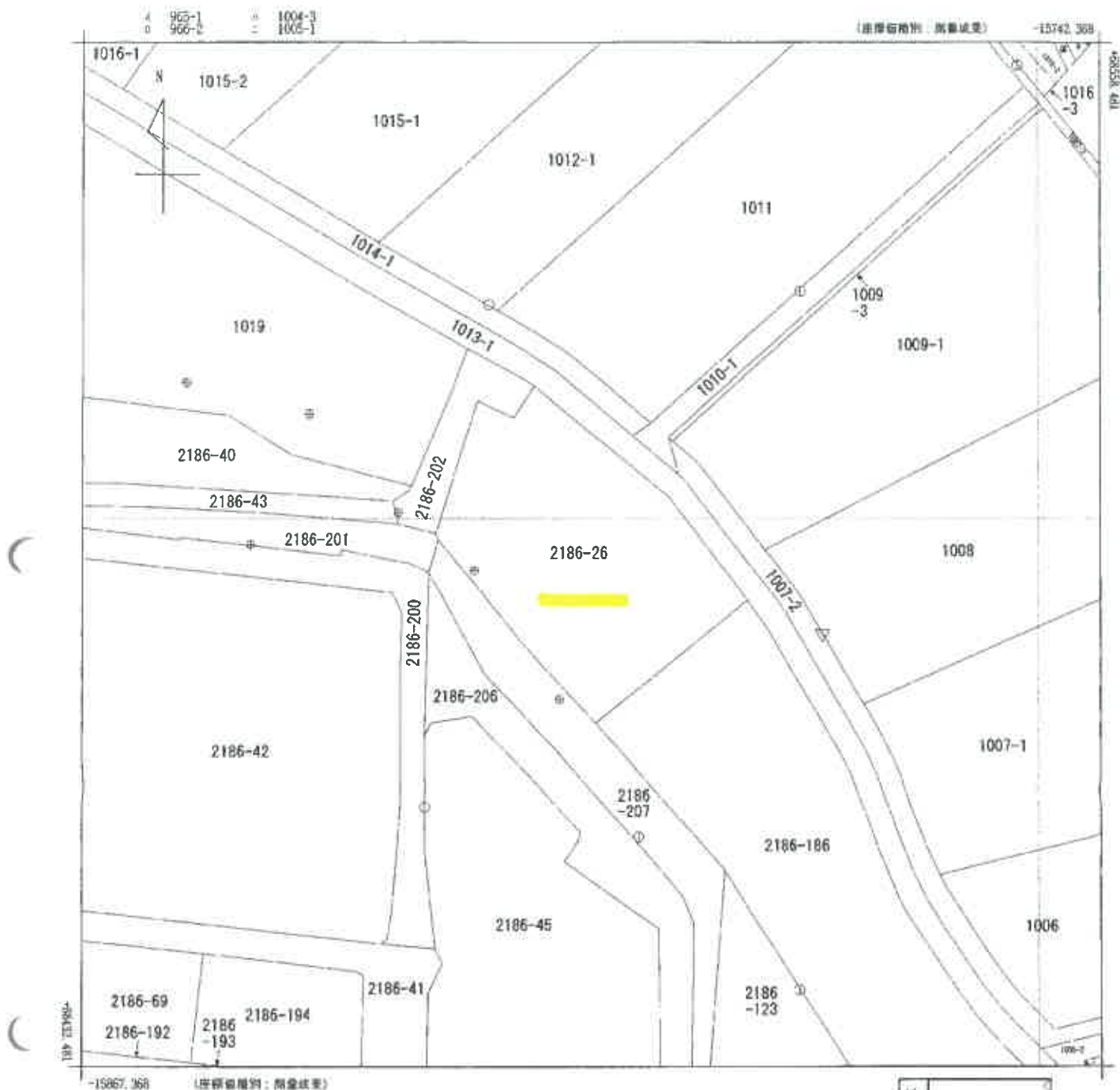
２ 本件土地にある井戸は使ったことがありませんので使えるかどうか分かりません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 7年 3月10日 (月) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月10日 (月) 18:30 - 18:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月18日 (火) 10:25 - 10:55	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 3月18日 (火) 11:25 - 11:45	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 7年 3月27日 (木) 9:30 - 9:40	執行官室	在宅依頼書郵送
R 7年 4月16日 (水) 10:00 - 11:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(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7年4月16日 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人Bに立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った (本件立入調査は小柳執行官の援助を得て実施した。) ☐ 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



地番区域見出
大字伊加利

請求 部分	所在	田川市大字伊加利				地番	2186番26			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	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	平成29年3月			備付 年月日 (原図)	平成31年1月18日			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3月18日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：昭和61年10月13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3月18日

福岡法務局田川支局

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

平 電 61 年 10 月 13 日 登記
各 階 平 面 図 301129

建 物 図 面
各 階 平 面 図

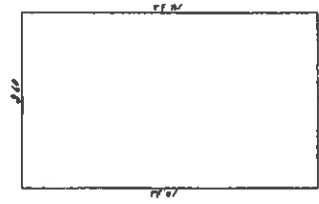
家庭番号 2186番26

建物の所在

田川市大字伊加利

2186番地26

主たる建物

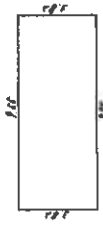


求積

$$8.60 \times 14.32 = 123.1520$$

床面積 123.15㎡

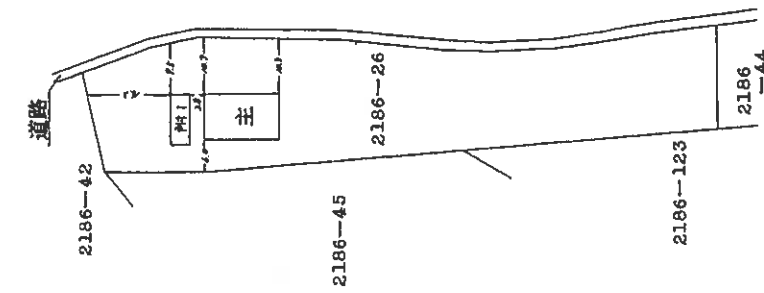
附属建物符号1



求積

$$9.55 \times 3.82 = 36.4810$$

床面積 36.48㎡



作製者

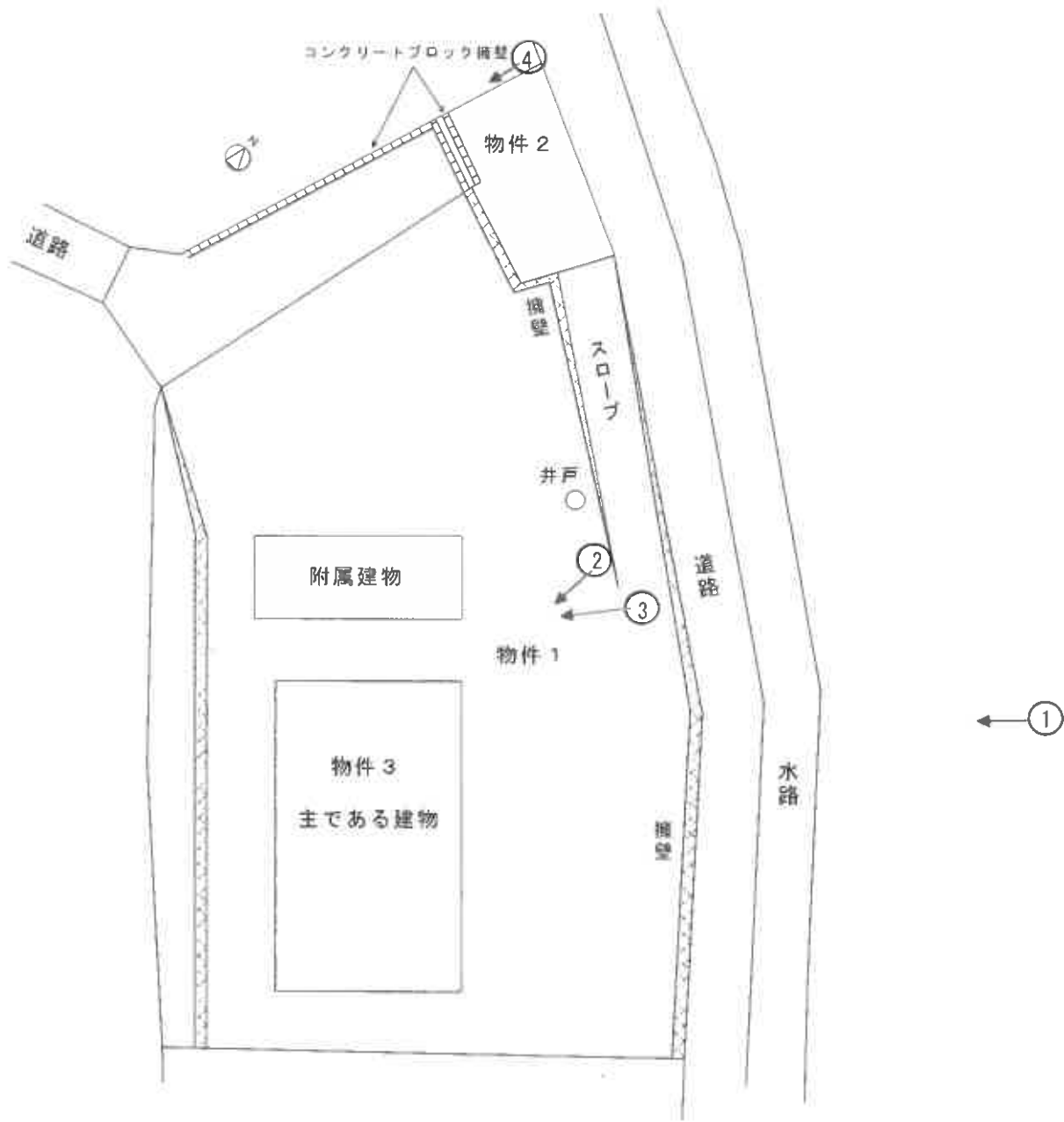
(昭和61年10月2日作製)

縮尺 1/250

申請人

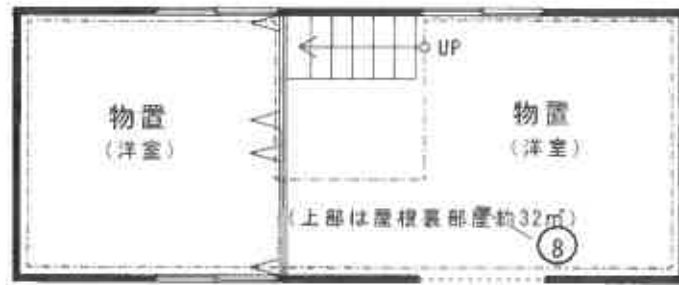
縮尺 1/1000

写真撮影位置方向

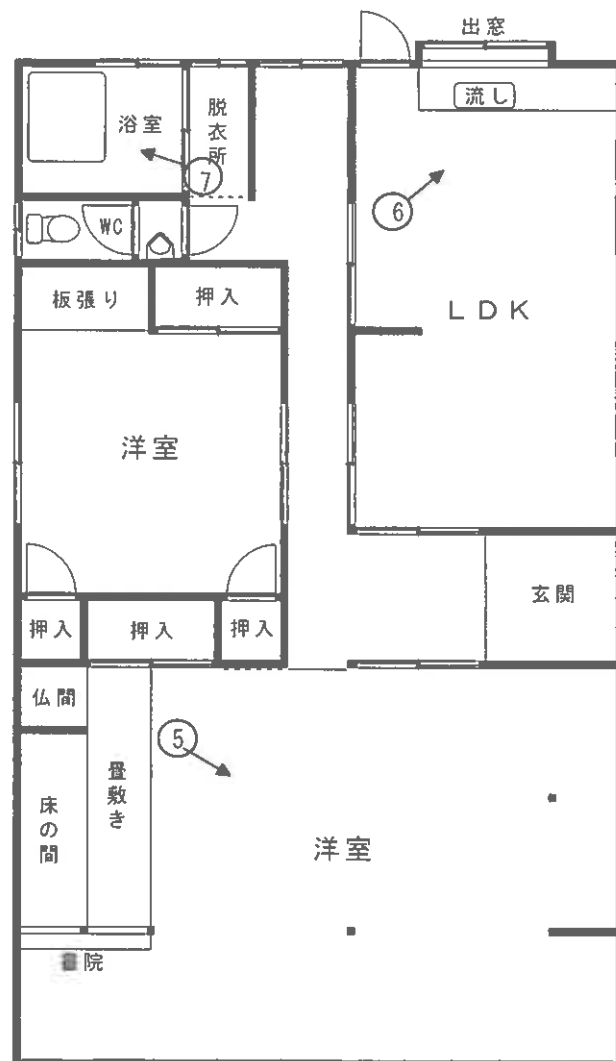


間取図

写真撮影位置方向



附属建物



主である建物



No. 1



本件建物の外観を撮影

附属建物

主たる建物

No. 2



本件建物の外観を撮影

附属建物

主たる建物

No. 3



本件建物の外観を撮影

附属建物

主たる建物

(10枚目)



No. 4

物件2の土地の擁壁を撮影

修復が必要な擁壁

(この色違いの擁壁が土圧により傾いている)

用途不明な配水管



No. 5

主たる建物の室内を撮影



No. 6

主たる建物の室内を撮影

No. 7



主たる建物の室内を撮影

No. 8



附属建物の室内を撮影

No. _____

令和 7 年（又）第 3 号
令和 7 年 4 月 16 日 現地調査
令和 7 年 4 月 26 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

山崎 晃尚

印

第1 評価額

一括価格	
金 1,780,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 890,000 円
物件2（土地）	金 130,000 円
物件3（建物）	金 760,000 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	田川市大字伊加利 2186 番 26 宅地 853.22 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	田川市大字伊加利 2186 番 202 雑種地 120 m ²	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	田川市大字伊加利2186番地26 2186 番 26 居宅 木造瓦葺平家建 123.15 m ² 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 36.48 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	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、国土調査が実施済みであり、公図と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	登記地目は雑種地であるが、現況は宅地である。		
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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R日田彦山線「田川後藤寺」駅の南東方、約3.1km。 コミュニティバス「平原公民館」停留所の南方、約150m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	田川市郊外に位置し、一般住宅のほか、農地や未利用地等が見られる既成住宅地域である。駅やスーパーマーケット等から遠く、利便性が劣っており、不動産需要は低迷している。		
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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	用途地域の指定無し	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	防火地域及び準防火地域の指定なし	
画 地 条 件	地 積	973.22㎡	(合計登記地積)
	形 状	やや不整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約48m	
	奥 行	約24m	
	接 道 関 係	二方路	
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約2.5mの舗装道路と等高から3m強程度高位に接面 (建築基準法第42条第2項の道路判定有り)、北西端で幅員約2mの舗装道路と等高に接面(建築基準法上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	
	(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である。		

特 記 事 項	・現地調査及び官公署における公表資料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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・目的土地は入口部分を除き、道路との高低差が約3m強あって道路沿いには擁壁が設置され、敷地内にスロープを設けて北東側道路から出入りしている。道路沿いの擁壁は間知ブロック積擁壁であるが、物件2の北東部分及び北西側境界沿いはコンクリートブロック積擁壁である。当該コンクリートブロック積擁壁は粗雑な造りであり、特に北東部分については土圧で傾いており改修の必要性が高い。 ・北東側道路が2項道路であるため、建替え等に当たってはセットバックを要するが、対向地が水路であるため、中心線からのセットバックではなく、一方的なセットバックになるものと考えられる。また、セットバックに伴い擁壁の再築が必要となる可能性がある。ただし、目的土地は道路と高低差があること及び擁壁の築造年時次第では、セットバックの範囲が緩和される可能性があるものの、本件評価では、一般的なケースについて行政庁の窓口担当者から聴取した見解に基づき記載しているため、具体的な利用に当たっては買受人において改めて確認する必要がある。 ・物件2に用途不明の配管やマンホール等がある。 ・目的土地は南西側隣地よりも低く、境界付近は一部擁壁の法地となっているが、雑木が生い茂るため高低差や擁壁の構造等の詳細は不明である。 ・境界については「現況調査報告書」記載のとおり不明瞭である。 ・井戸が存するが使用可能か否かは不明である。
---------	--

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）：昭和60年11月15日 新築 経 過 年 数：約 40 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：漆喰 ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 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、ガス、給排水設備（個別浄化槽と推定）等
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：2LDK （別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：普通 施工状態：やや劣る（簡素な間取変更や補修跡が見られる。）
保守管理の状態	劣る （経年相応に老朽化しているほか、脱衣所タイルの剥がれ等が見られる。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・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。 ・下記の附属建物符号1が存する。 木造セメント瓦葺平家建物置、床面積36.48㎡。 屋根裏部屋約32㎡有り、保守管理は劣る。

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	9,650	0.62	853.22	0.90	4,590,000
2	9,650	0.62	120	0.90	650,000

【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「田川-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{169} & = & 9,650\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位（南） 1.03

◇ 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
1.15 × 1.05 × 1.40 × 1.00 = 1.69

※ 環境条件は、土地利用度や居住環境等を考慮のうえ、判定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{地積過大} & & \text{道路等との高低差} & & \text{境界不明瞭} \\ & & 0.98 & \times & 0.80 & \times & 0.90 & \times & 0.95 \\ & & & & & & & & \text{セットバック} & \text{個別格差} \\ & & & & & & & & \times & 0.93 & = & 0.62 \end{array}$$

※ 二方路については、接面及び利用の状況を考慮し、特段の効用増はないものと判断した。

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 (主)	165,000	123.15	0.03	610,000
(附属)	60,000	36.48	0.03	70,000
			合計	680,000

ウ 現価率：（査定）

物件3（主である建物）は、建築後約40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（-40%）を施して現価率を査定した。附属建物は、簡易な構造であり、主である建物と同様に老朽化していることから、保守管理の状態を考慮のうえ、現価率を下記のとおり査定した。

主である建物

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

附属建物

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

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	4,590,000	0.35	法定地上権	1,610,000
2	650,000	0.35	法定地上権	230,000
				1,840,000

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	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	4,590,000	－ 1,610,000		0.50	0.60	890,000
2	650,000	－ 230,000		0.50	0.60	130,000
3	680,000	＋ 1,840,000	1.00	0.50	0.60	760,000
一 括 価 格 (合 計)						1,780,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 物件2のコンクリートブロック積擁壁は改修の必要性が高いこと、セッ
トバックに伴い擁壁の再築が必要となる可能性があること、用途不明
の配管等があること等を考慮した。

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「田川-2」

所 在 : 田川市大字奈良 1 5 2 9 番 1 9 6

住 居 表 示 : 住居表示未実施

価 格 : 16,800 円/㎡ (対前年変動率 1.2%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 241 ㎡

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 : 南 側 幅員約 5m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道

位 置 : J R 日 田 彦 山 線「田川後藤寺」駅の南東方、道路距離1.7km。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

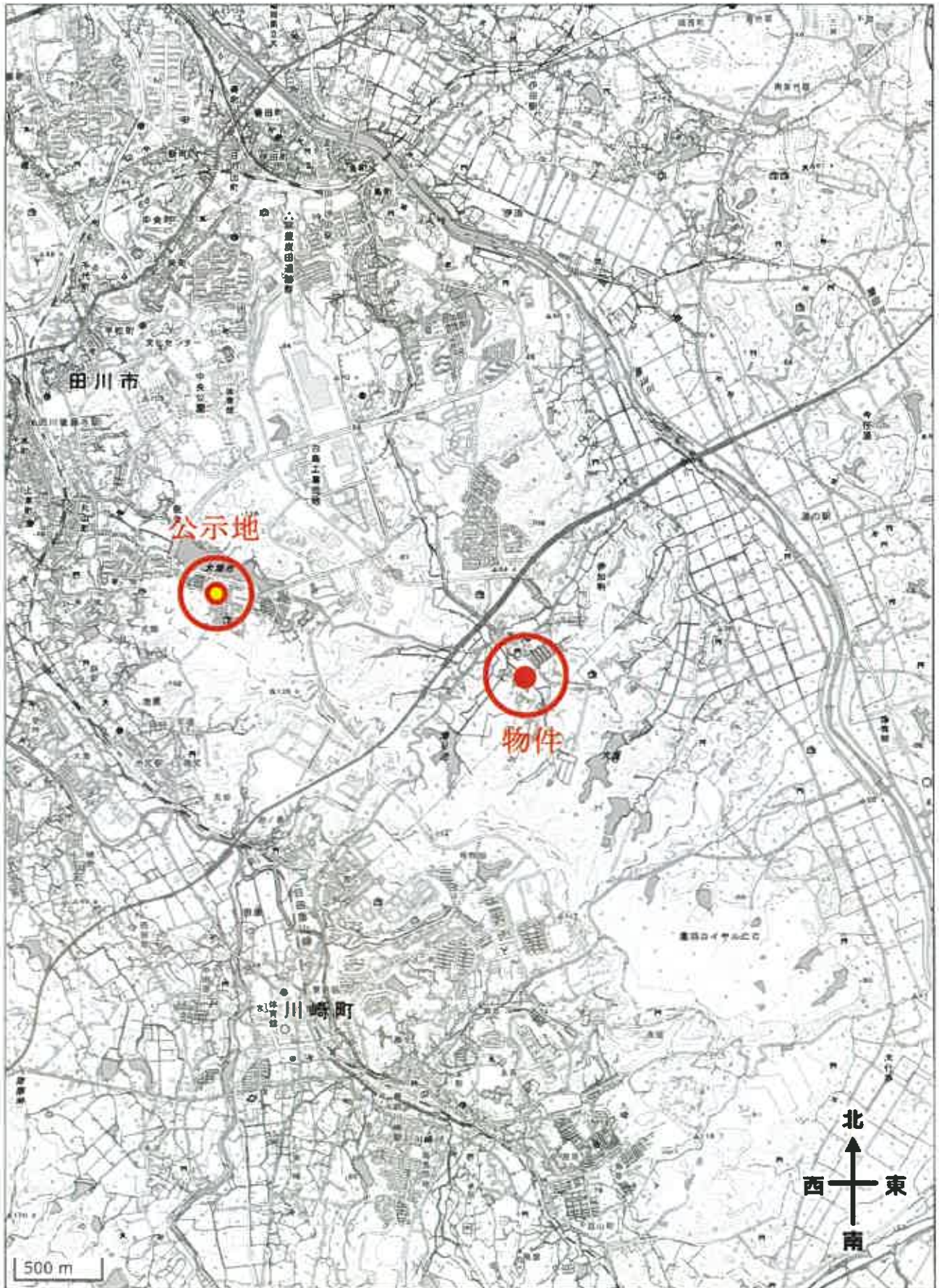
第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 写真撮影位置図	1 葉
7 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



地理院地図
GSI Maps

