

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 6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10月22日から 令和 7年10月29日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所田川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月26日 午前 9時30分 場 所 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10月 6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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 140, 000 912, 000	一括	228, 000	11, 341	0
1	580, 000				
2	560, 000				
				</	

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 7. 4 2平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 6 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2. 9 0平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 1 7. 9 0平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9. 9 7平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月 9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、2】

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、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1、2】

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】

隣地(地番677番2、679番、687番2、687番3、688番、689番3)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番687番3)を通行のため利用している。

《 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 6 8 7 番 1
 地 目 宅地
 地 積 6 4 7 . 4 2 平方メートル

- 2 所 在 福岡県田川郡福智町市場 6 8 7 番地 1
 家屋 番号 6 8 7 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 2 . 9 0 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 1 7 . 9 0 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 4 9 . 9 7 平方メートル

令和7年(ケ)第3号
令和7年5月29日受理
令和7年7月 9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 | 6 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 7 . 4 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|------------------------|
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 6 8 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 9 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 9 . 9 7 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	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 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		
建物	物件 2	
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 : 約 117.90 m ² (約 15 m ² 増築)	
物件目録にない附属建物	☒ ない 種 類 : ☐ ある 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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

目的外土地の概況(物件2関係)		
所 在	田川郡福智町市場	
地 番	679番	
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐	
地 積	7.95平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)	
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(福智町)	
その他の事項		
■関係人(■所有者 ■福智町)の陳述/■提示文書(陳述書)の要旨		
占有権原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☒ (不明)	
占有開始時期	昭和33年12月26日	
最初の契約日	(不明)	
契約等期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者()	
当事者借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払	☐ ない ☐ ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	☐ ない ☐ ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	☐ ない ☐ ある()	
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局()	
その他		
執行官の意見	☐ 上記のとおり ☒ 「執行官の意見」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 団企業庁	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23年4月1日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 主たる建物及び附属建物で雨漏りがするところがあります。 4 白蟻による建物被害があり、50万円くらいかけて駆除しました。 白蟻により、建物内の襖の敷居がなかったり、柱を削っているところがあります。 5 主たる建物と附属建物の中間くらいに排水溝が通っています。 この排水溝には隣地（地番688、所有者の親族）の生活用水が流れています。 6 本件建物の敷地として福智町所有の地番679の土地を取り込んでいます。 本件土地の進入路には福智町所有の地番687-3の土地があり、通路として利用しています。 福智町から地代や通行料などの請求を受けたことはありません。 7 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。
■ 福智町	福智町所有の土地（地番679、687-3）の通行料及び地代等は、所有者からもらっていません。

(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

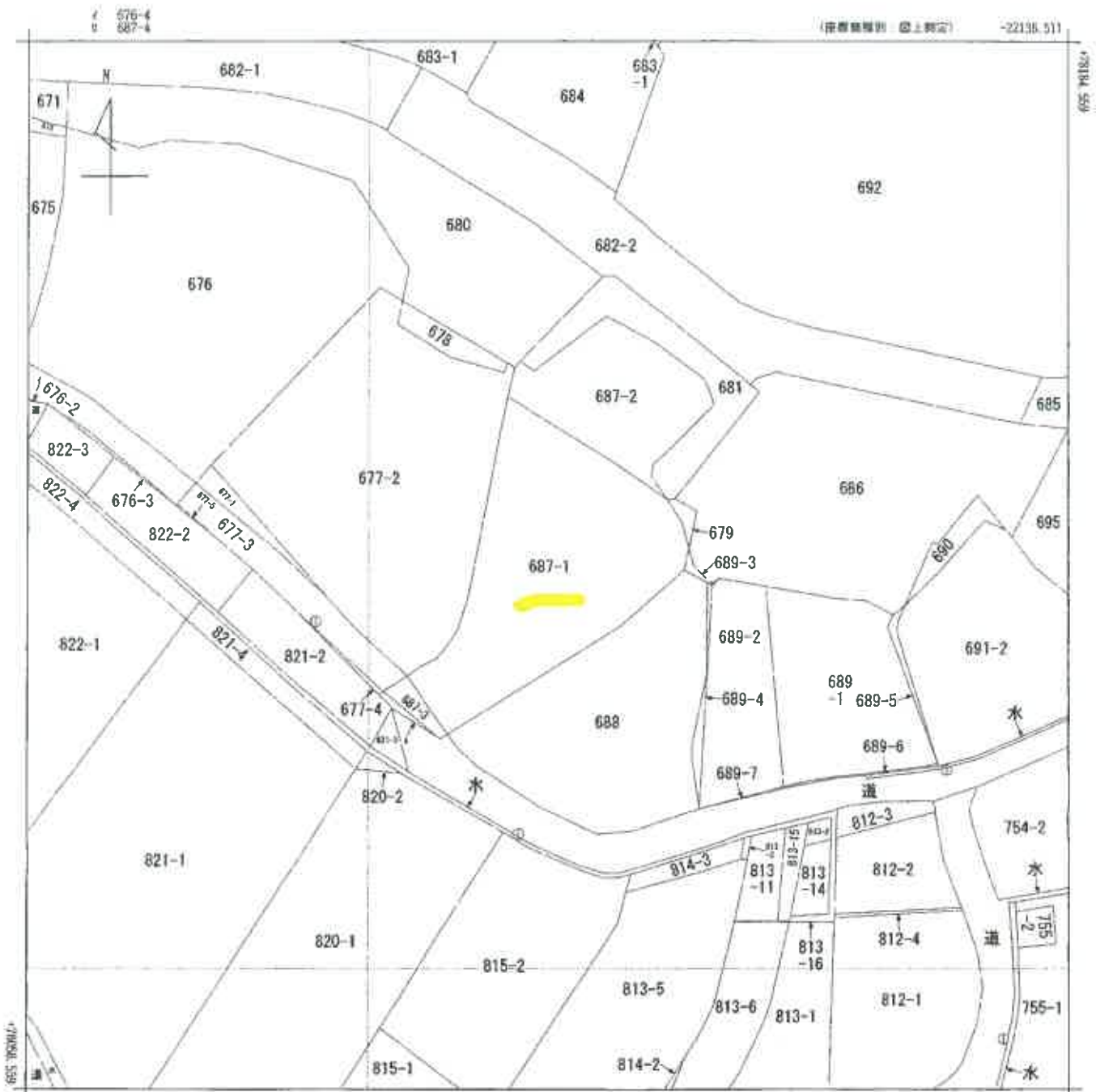
- 本件土地は、公図のとおり、本件土地を囲んでいる他の土地により、公道に通じない土地となっている。現状では、目的外土地（６８７－３）を介して福智町所有の地番６８７－４の道路及び無地番の道路に通じている。
なお、本件土地、本件隣地はいずれも地番６８７の土地から分筆されたものであり、その分筆の経緯から本件土地上に通行権が発生する可能性がある。
- 本件土地には現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀は存在するものの、境界紙等はなく、明確に本件土地と隣地との境界を示す徴憑は存在しないので、本件土地と隣地との境界は不明確である。
- 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。
- 本件建物は古い建物であり、かなりの老朽化が認められる。
また、白蟻被害による原状回復は行われておらず、床の大きな弛みや襖の敷居・柱の損傷等も認められた。
主たる建物及び附属建物の天井では雨漏りのあとが認められた。
- 関係人の陳述のとおり、目的外土地（地番６８７－３、６７９）の利用原因等については不明である。

(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 6月2日 (月) 18:40 - 18:50	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 6月2日 (月) 18:50 - 19:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月4日 (水) 11:45 - 12:25	物件所在地	現地特定、写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 6月10日 (火) 14:40 - 15:00	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 6月25日 (水) 11:10 - 12:10	物件所在地	立入調査、写真撮影 (所有者立会い)
R 7年 6月26日 (木) 8:00 - 8:10	執行官室	目的外土地の調査 (福智町への郵便照会)
(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 年 月 日 目的物件入口は施錠されていたので、立会人に立会わせて、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。 ☐ 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



(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。

地番区域見出し	市場
---------	----

請求分	所在	田川郡福智町市場				地番	687番1			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日					備考年月日(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6月10日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

(7枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和62年11月2日

これは図面に記録されている内容を証明した簿面である。
令和7年6月10日 福岡法務局田川支局

平成62年11月2日登記

506820

前 687-1 後・新

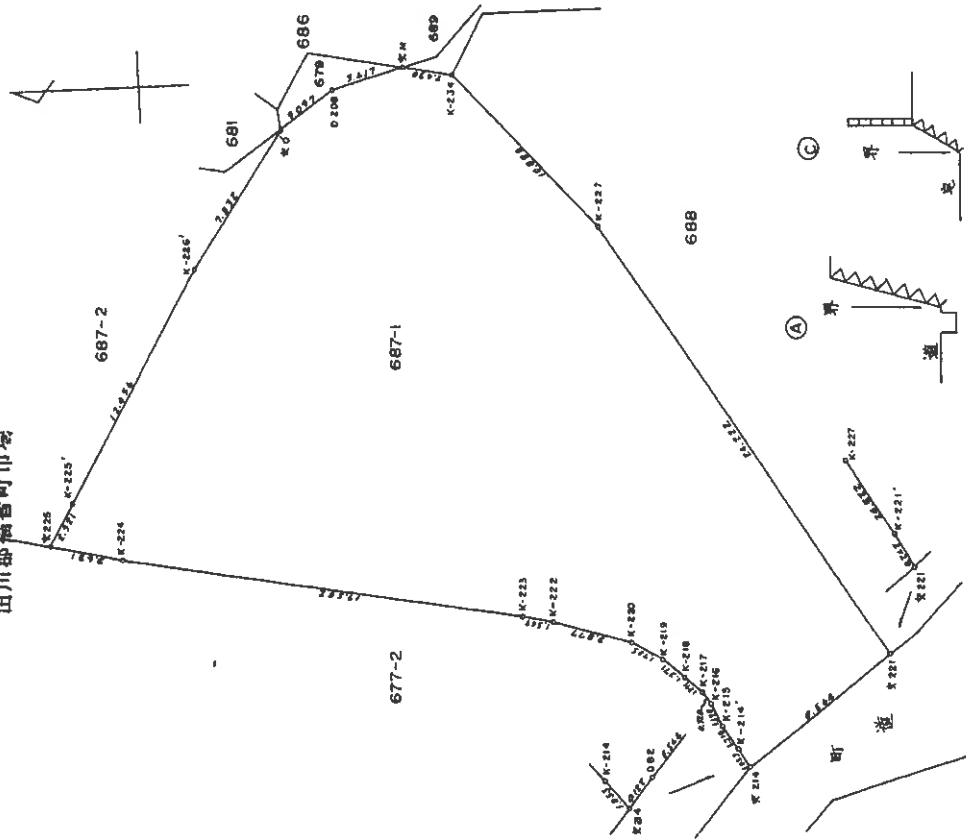
地積測量図 687-1

地積測量図

土地の所在 田川郡福智町市場

田川郡福智町市場

NO	X	Y	X-X	Y-Y
2022: 687-1				
77225	77768.640	-21983.164	-2.321	-51022.923644
◎ K-225	77767.425	-21981.186	-7.734	170002.492524
◎ K-226	77760.906	-21970.572	-11.094	243741.525768
770	77756.331	-21964.215	-7.174	157571.278410
◎ 0208	77753.732	-21962.531	-6.100	133971.439100
770M	77750.231	-21961.621	-5.882	129178.254722
◎ K-234	77747.850	-21962.109	-9.071	199218.290739
◎ K-227	77741.160	-21969.659	-19.598	430561.377082
◎ K-221	77728.252	-21990.155	-13.037	286685.650735
77221	77728.123	-21990.360	6.888	-151469.599680
◎ 082	77735.140	-21995.270	7.099	-156144.421730
77214	77735.222	-21995.360	0.645	-14187.007200
◎ K-214	77735.785	-21994.470	1.263	-27779.015610
◎ K-215	77736.485	-21993.363	1.179	-25930.174977
◎ K-216	77736.964	-21992.265	0.848	-18649.440720
◎ K-217	77737.333	-21991.647	1.175	-25840.185225
◎ K-218	77738.139	-21990.911	1.857	-40837.121727
◎ K-219	77739.190	-21990.030	2.523	-55480.845690
◎ K-220	77740.652	-21989.170	5.168	-113640.030560
◎ K-222	77744.358	-21987.998	5.203	-114403.553594
◎ K-223	77745.865	-21987.638	20.746	-456155.537948
◎ K-224	77765.104	-21983.987	22.775	-500685.303921
			ハイツ田川 メモ	-1294.853151 647.426571



作製者

年7月3日(作製)

申請人

細尺

1/250

登記官

A4判に縮小

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6月10日 福岡法務局田川支局

令和7年6月10日

福岡法務局田川支局

(9枚目)

A 4 判に縮小

請求番号：8-3

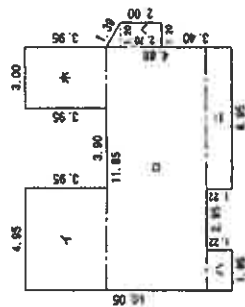
圖面階各

面
圖
物
建

687番1

田川郡福智町市場687番地1

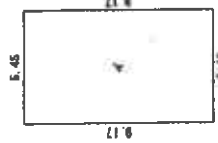
主である建物



4. 95	x	3. 95	=	19. 525
1. 85	x	4. 85	=	57. 8250
1. 85	x	1. 32	=	2. 3780
5. 85	x	1. 32	=	2. 4780
3. 00	x	3. 95	=	11. 8500
(2. 00+2. 70)	x	1. 20	2 =	2. 9200
合 計				102. 9085

床面積 102.90 m²

附属建物（符号1）


$$\begin{array}{r} 5.46 \times 9.17 = 49.9765 \end{array}$$
床面積 49.97 m²

報告書番号 1600025

作成者

1/250
縮尺

咸豐二十八年五月二十六日作成)

地家壁調査士会会員専用)

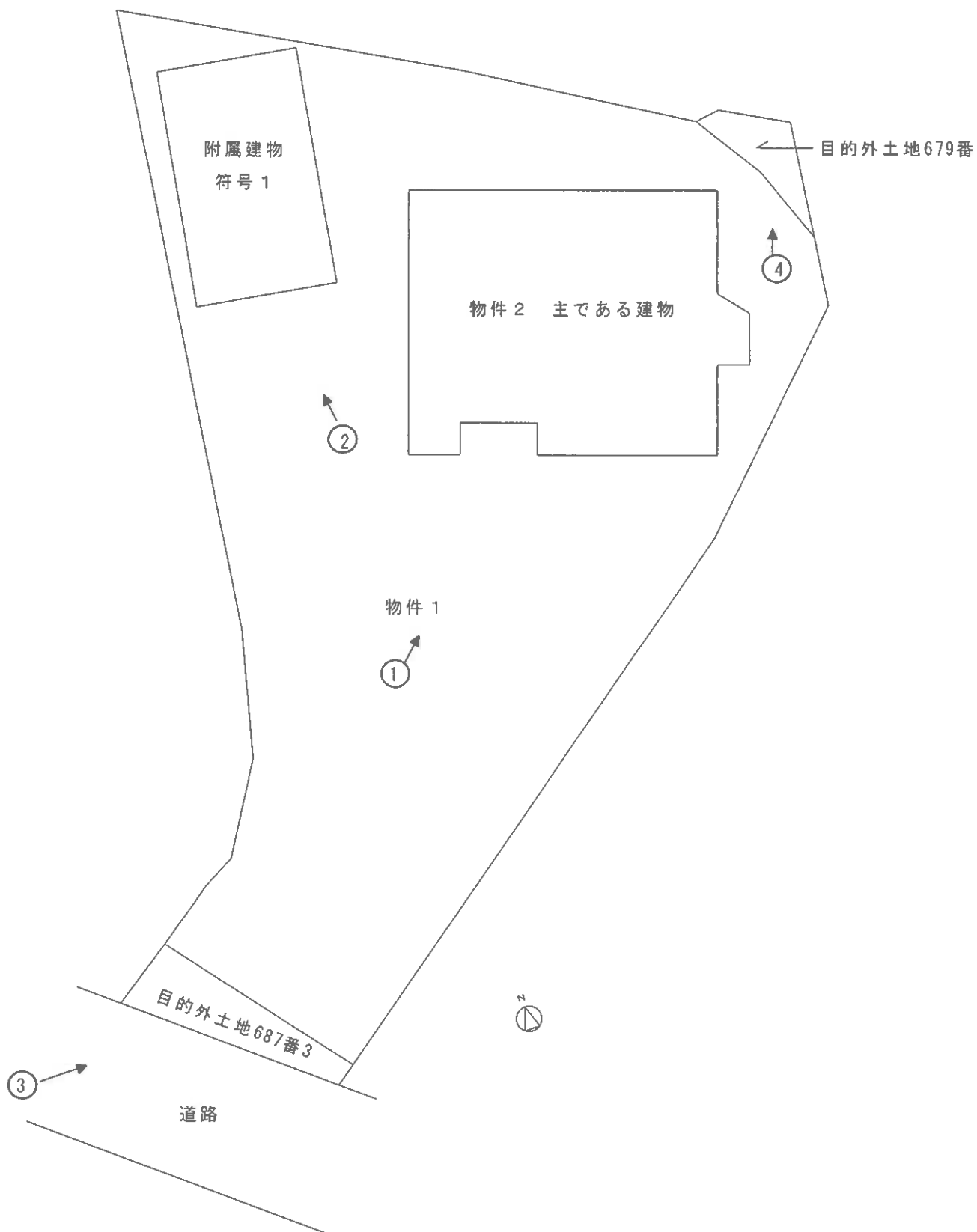
申請人

尺蠖

005

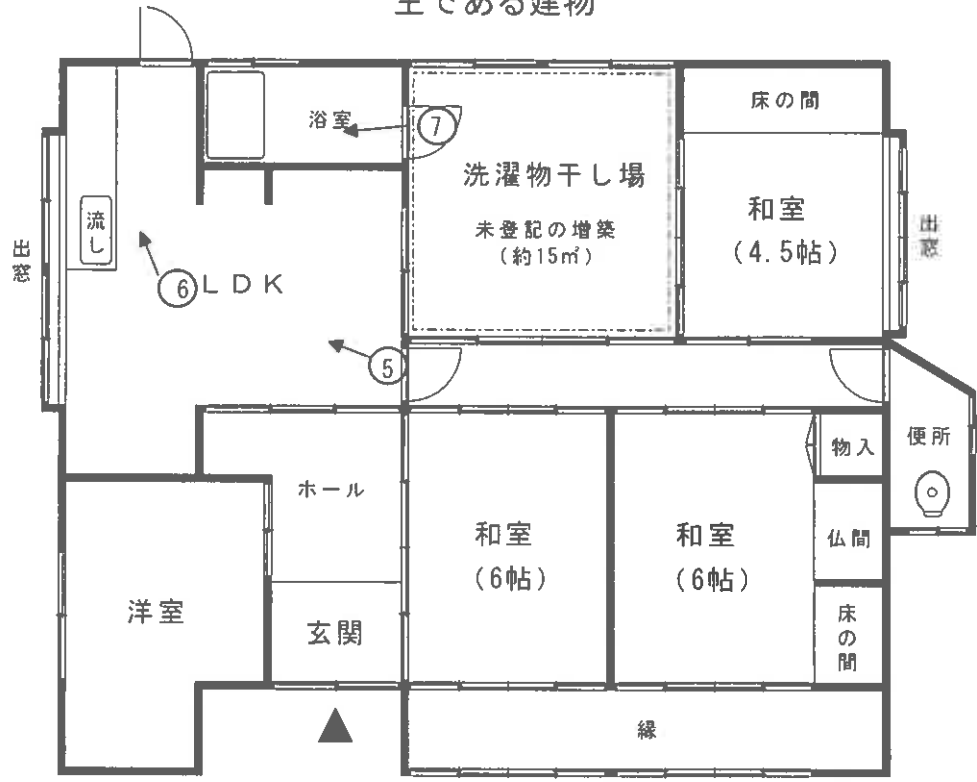
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

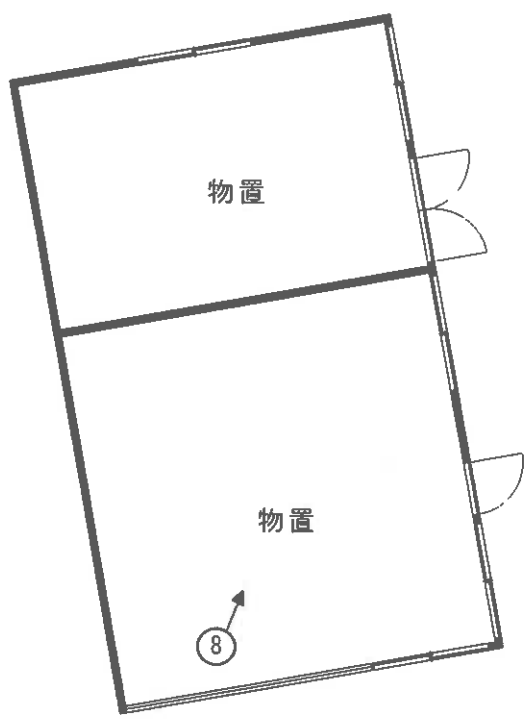


写真撮影位置方向

主である建物



附属建物符号 1



No. 1

本件建物の外観を撮影



主たる建物

No. 2

本件建物の外観を撮影



附属建物

No. 3

本件土地への進入路付近を撮影



目的外土地（地番 6 8 7 - 3）付近

本件土地付近

(12枚目)



No. 4

目的外土地（地番 6 7 9）付近を撮影

目的外土地（地番 6 7 9）付近



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

附属建物内を撮影

No. _____

令和 7 年（ケ）第 3 号
令和 7 年 6 月 25 日 現地調査
令和 7 年 7 月 10 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 1,140,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 580,000 円
物件2（建物）	金 560,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	田川郡福智町市場 687 番 1 宅地 647.42 m ²	特記事項のとおり
2	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	田川郡福智町市場 687番地1 687 番 1 居宅 木造瓦葺平家建 102.90 m ² 1 物置 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 49.97 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	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、地積測量図があり、その図面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	主である建物に未登記の増築がある。 登記面積 未登記概測床面積 現況床面積 $102.90\text{m}^2 + \text{約}15\text{m}^2 = \text{約}117.90\text{m}^2$		
2	物件2は、物件1のほか目的外土地（679番）も敷地として使用している。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道伊田線「市場」駅の南方、約430m。 コミュニティバス「市場集会所」停留所の東方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福智町北西部に位置し、農家住宅の中に一般住宅も見られる既存住宅地域である。最寄り駅から徒歩圏に所在するものの、地域内や周辺には農地が見られ、農家集落的な色彩を有するところで、不動産需要は多くない。なお、地域環境等が変化する要因は見当たらず、今後も現状の利用状況が継続するものと予測する。	
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	準都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 接 道 関 係	積 647.42㎡ (登記地積) 状 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約8.5m 約38m 一方路
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約5.5mの舗装町道と1m程度高位に接面（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	「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	・ 目的土地と接面道路の間には福智町所有の目的外土地687番3が介在し、敷地への入口（通路）として利用されている。また、目的土地の北東端には福智町所有の目的外土地679番が存するが、目的土地に取り込まれ敷地として利用されている。これらの目的外土地について福智町との間に土地使用に係る契約はない。 ・ 北側隣地687番2からの排水路が目的土地の西側部分を南北に通っている。 ・ 目的土地は北側隣地より約2.5m低いが、隣地に立ち入り調査できないので、正確な高さについては、不明である。なお、境界沿いは間知ブロック積み擁壁となっている。 ・ 境界については不明瞭であり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 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。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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33年12月26日 新築 経 過 年 数：約 67 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：亜鉛メッキ鋼板 天 井：ボード、化粧合板 ほか 床：木質フロア、タタミ ほか 内 壁：漆喰、ジュラク壁 ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備 等
床面積（現況）	未登記の増築約15㎡があり、現況床面積は約117.90㎡となっている。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （雨漏り跡、シロアリによる食害、床の撓みが随所で観察され、老朽化している。）
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。 ・未登記の増築部分は簡易な構造で、洗濯物干し場として利用されている。 ・下記の附属建物（符号1）が存する。 軽量鉄骨造スレート葺平家建、物置、49.97㎡ 平成2年月日不詳新築、雨漏り跡有り

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、目的外土地）

目的土地及び目的外土地（679番）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	6,540	0.67	647.42	0.70	1,990,000
目的外 土地	6,540	0.67	7.95	0.70	20,000

【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）―6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 6,540\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.00 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：形状 0.90 × 境界不明瞭 0.90 × 隣地からの排水路 0.85 × 隣地との高低差 0.97 = 0.67

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：主である建物が建築後約67年を経過していることから、建物と敷地との適応の状態及び将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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
2 (主)	158,000	約117.90	0.03	560,000
2 (附)	85,000	49.97	0.04	170,000
合計				730,000

ウ 現価率：（査定）

物件2主である建物は、建築後約67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（-50%）を施して現価率を査定した。附属建物は、建築後約35年以上を経過しており、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（-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件2} & & & & \\ \text{(主)} & 0.05 & \times (1 - 0.5) & = & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件2} & & & & \\ \text{(附)} & 0.05 & \times (1 - 0.3) & = & 0.04 \end{array}$$

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	1,990,000	0.30	法定地上権	600,000
目的外土地 679番	20,000	0.10	場所的利益	2,000

【注】目的外土地（679番）の計算結果は1万円未満につき、千円未満を四捨五入した。

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件1は法定地上権と判定し、その割合を30%、目的外土地（679番）は場所的利益と判定し、その割合を10%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	1,990,000	－ 600,000		0.70	0.60	580,000
2	730,000	＋ 602,000	1.00	0.70	0.60	560,000
一 括 価 格 (合 計)						1,140,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 接面道路との間に目的外土地が介在すること及び敷地に目的外土地を含むことを考慮した。

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

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：住居表示未実施
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5.5m町道
供給処理施設：水道
位置：平成筑豊鉄道伊田線「市場」駅の西方、道路距離300m
用途指定等：準都市計画区域 用途地域の指定無し
(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 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 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

