

期間入札の公告

令和 8年 5月 1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 8年 5月 20日から 令和 8年 5月 27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 3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 8年 6月 22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 8年 5月 1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 | 所 在 | 福岡県田川郡大任町大字大行事 |
| | 地 番 | 3951番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 274.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡大任町大字大行事3951番地7 |
| | 家屋 番号 | 3951番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 60.86平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月13日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 田上 昭洋

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

なし

《 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 | 福岡県田川郡大任町大字大行事 |
| | 地 番 | 3951番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 274.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡大任町大字大行事3951番地7 |
| | 家屋 番号 | 3951番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 60.86平方メートル |



令和7年(ケ)第10号
令和7年10月29日受理
令和7年12月8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 | 福岡県田川郡大任町大字大行事 |
| | 地 番 | 3951番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 274.04平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡大任町大字大行事3951番地7 |
| | 家屋 番号 | 3951番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.86平方メートル
2階 60.86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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> （物件 ）												
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>												
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）												
その他の事項	目的外物件として電柱が存在する。												
建物	物件2												
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が異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>	{	種類：		構造：		床面積：						
{	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住居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												
上記以外の敷地（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）												
その他の事項	従物等としてカーポートが存在する。												
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
■ 大任町長	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 令和2年6月1日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と私の子どもの計3人が住んでいます。 2 本件建物内外でペットを飼ったことはありません。 3 2階の部屋の天井・壁クロスに剥がれやひび割れなどがありますが、建物を施工した業者に尋ねたら、雨漏り等はなく、断熱材や壁クロスの不具合から生じたものである旨の説明がなされており、本件建物を任意売却をする際には補修工事をしてくれるような段取りになっています。 4 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。

(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、公衆用道路（地番3951-2）に接道している。
- 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する。
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し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 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。
- 本件建物内では2階の天井及び壁クロスには関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
2階へ上がる階段付近の壁クロスにはひび割れが認められた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

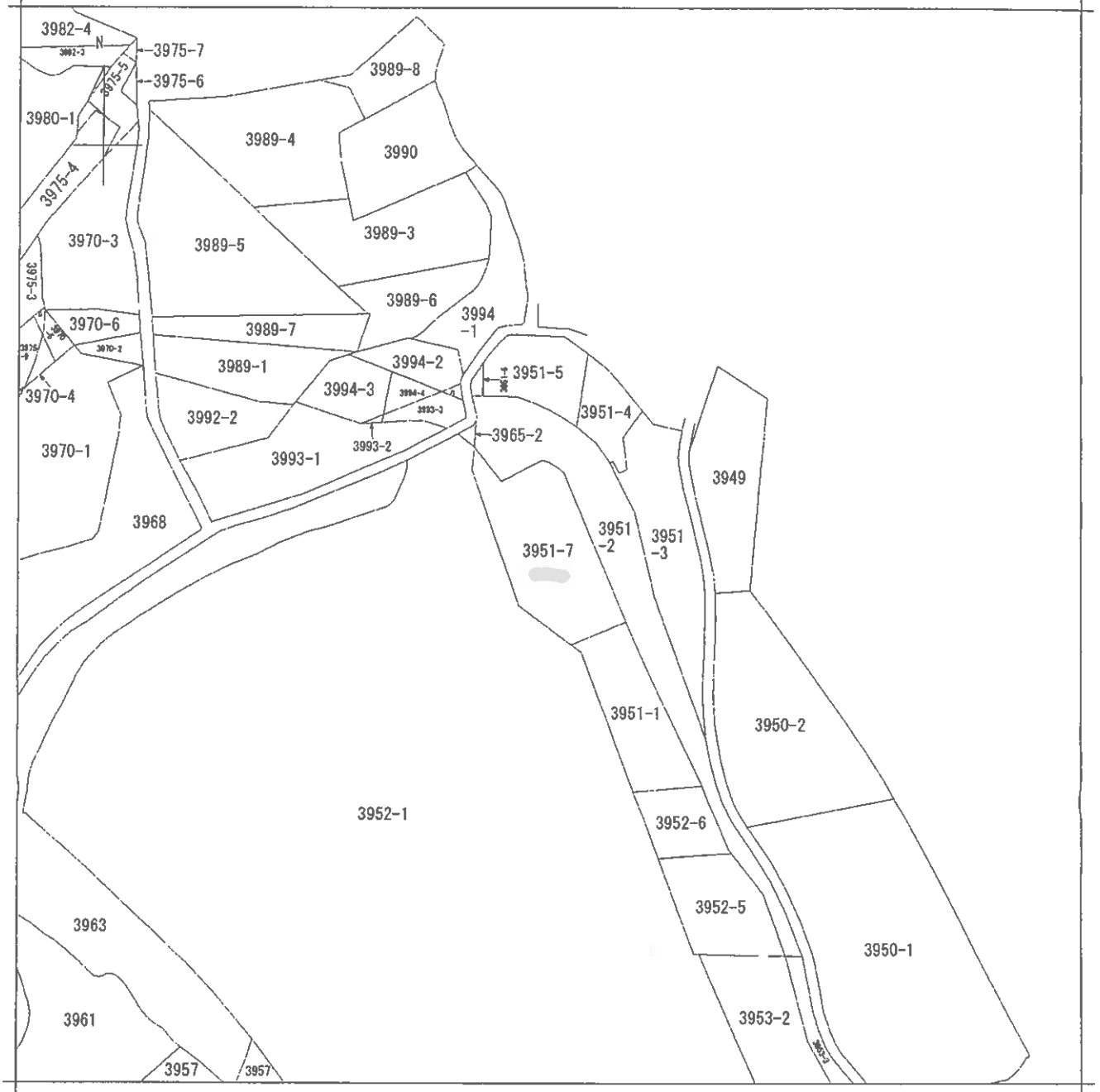
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 7年 10月31日 (金) 17:00 - 17:10	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 10月31日 (金) 17:10 - 17:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 11月5日 (水) 8:00 - 8:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 11月5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 7年 11月10日 (月) 12:45 - 13:05	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (所有者占有者からの電話)
R 7年 12月5日 (金) 14:10 - 14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の母立会い, 所有者への電話)
<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, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</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>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

3975-1 3993-4
 3975-10



(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	田川郡大任町大字大行事			地番	3951番7		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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11月5日
 福岡法務局田川支局
 登記官

請求番号：2-3
 (1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：令和1年10月11日

令和7年11月5日 福岡洋務局田川支局 登記官

本図面は、国土調査事業に伴う地籍成果図と相違なきことを証明します、
大任町交番 産業経済課 国土調査係

地積測量図

地番 3951番1, 3951番7
土地の所在 田川郡大任町大字大行事字野添

座標求積表
(世界測地系・平面直角座標系Ⅱ)

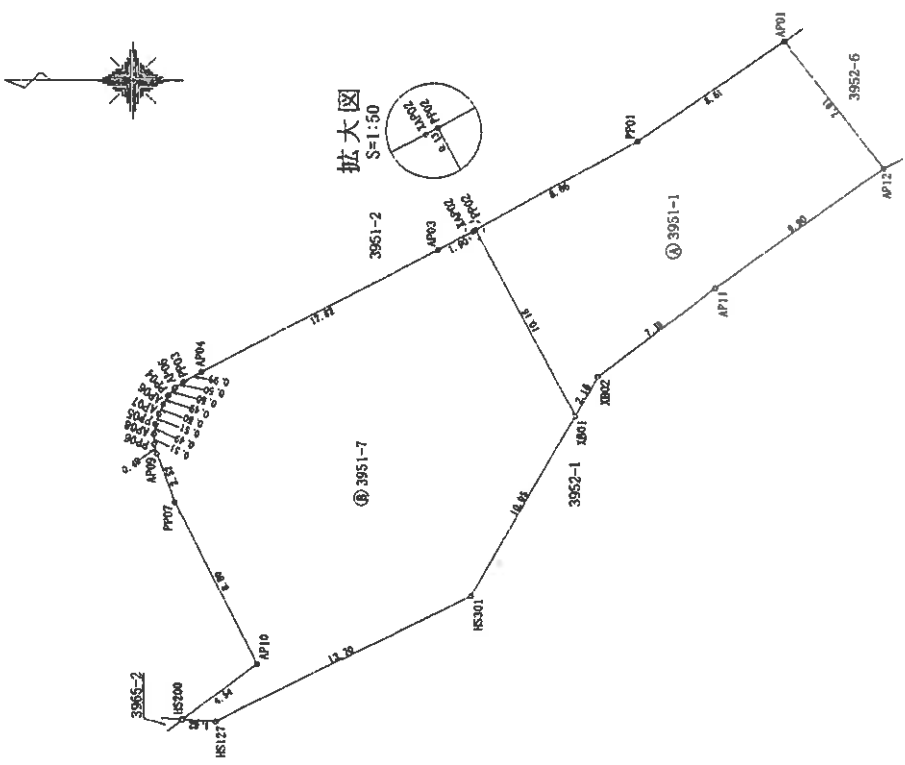
地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1
3951番1	AP01	67530.862	-14200.589	11.910	-169249.619202
	PP01	67531.939	-14205.443	14.873	-211277.533739
	PP02	67546.735	-14209.730	2.962	-42099.220760
	RS01	67546.941	-14218.681	-5.967	83421.001427
	RS02	67539.866	-14216.809	-6.965	97445.385243
	AP11	67534.136	-14212.485	-13.807	196231.780356
	AP12	67523.081	-14208.753	-3.274	46512.903322
		俵面積			301.622668
		地積			150.8113440
					150.84
					m ²

地番	測点	Xn	Yn	Xn+1 - Xn-1	Yn+1 - Yn-1
3951番7	PP02	67546.735	-14209.730	4.911	-69783.984030
	AP03	67546.852	-14209.794	1.906	-26662.897964
	AP04	67548.917	-14216.565	12.252	-174181.354308
	PP03	67556.793	-14217.036	1.276	-18169.372089
	AP06	67560.185	-14217.334	0.734	-10453.521156
	PP04	67560.327	-14217.709	0.681	-8260.498229
	AP06	67560.776	-14218.134	0.465	-6611.432310
	AP07	67560.992	-14218.566	0.366	-5232.439648
	PP05	67561.144	-14219.070	0.234	-3327.262300
	AP08	67561.226	-14219.551	0.060	-1137.564989
	PP06	67561.224	-14220.062	-0.146	2076.129652
	AP09	67561.069	-14220.526	-1.032	14675.529232
PP07	67556.172	-14220.711	-0.351	5137.286671	
AP10	67556.801	-14223.403	2.037	-28993.441911	
RS200	67558.209	-14233.500	-13.690	197703.316000	
HS127	67545.941	-14227.401	-17.268	245678.760468	
RS301	67546.941	-14218.681	-0.206	2929.048288	
	俵面積			548.080259	
	地積			274.0401345	
				274.04	
				m ²	

合計面積 424.8814785m²

図面座標点(与点)一覧表
(世界測地系・平面直角座標系Ⅱ)

測点名	X	Y	標高	備考
GJ13-1	67553.029	-14211.789		橋
GJ13-2	67538.904	-14206.940		橋
GJ13-3	67516.616	-14183.658		橋
G4986	67563.112	14233.351		橋



作成者

測量年月日 令和元年9月6日
調査報告書番号 No.1900125号

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会員専用)

登記年月日：令和2年6月1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7年11月5日

福岡法務局山支局

登記官

A4判に縮小

(8枚目)

請求番号：2-5

建築物図面

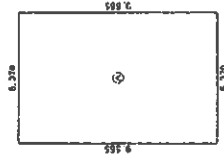
各階平面図

各階平面図

家屋番号 3951番7

建築物の所在 田川郡大任町大字大行専字野添 3951番地7

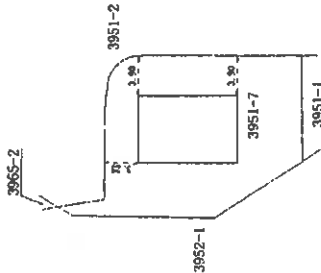
1階、2階
(各階同型)



求積数

① $6.370 \times 9.555 = 60.868350$

床面積 60.86㎡



調査報告書番号 No.2000073

作成者

5月27日作成

縮尺 1/250

申請人

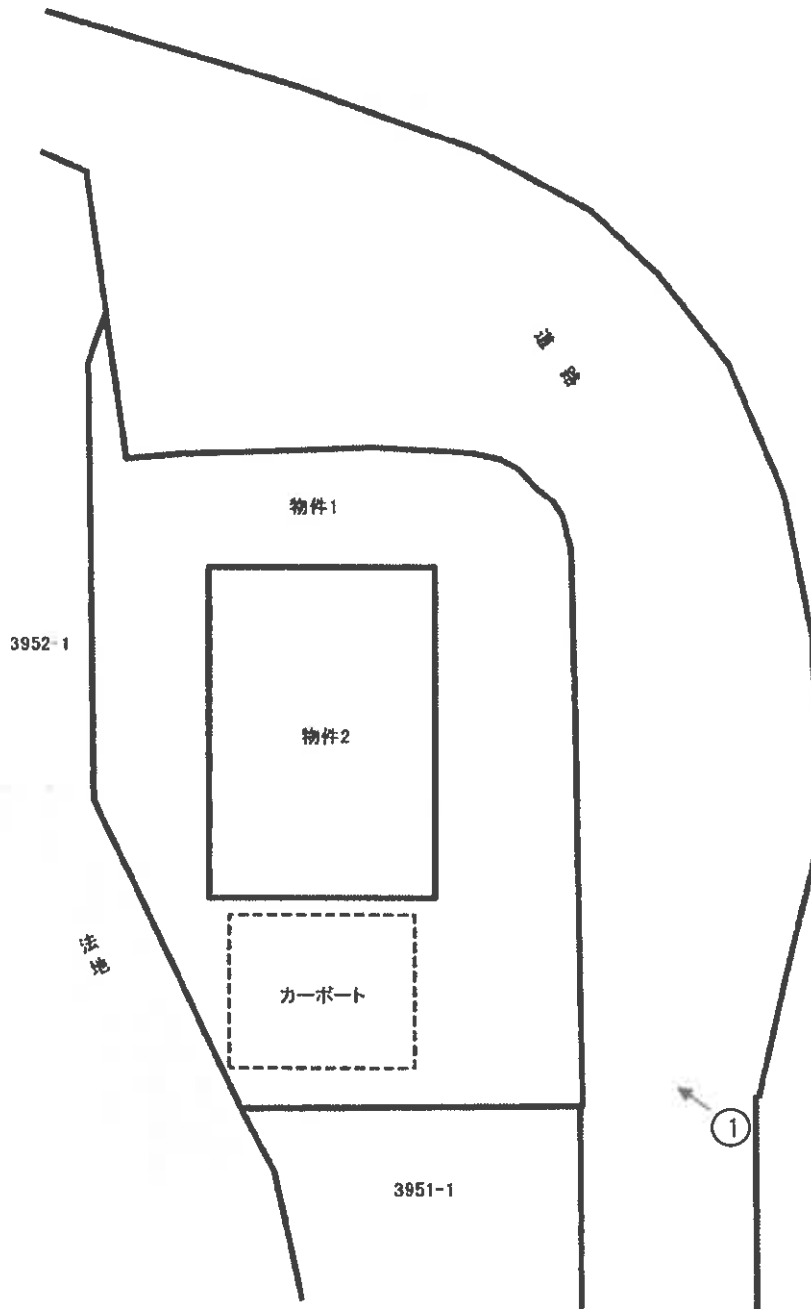
縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

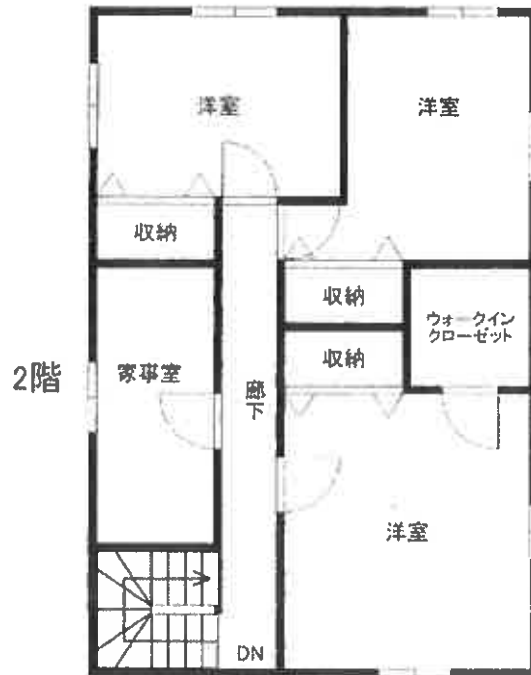
土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



↑ 写真撮影位置方向

間取図





No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和7年(ケ)第10号
令和7年12月5日現地調査
令和7年12月11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
福 山 道 和

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,590,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 930,000 円
物件2 (建物)	金 7,660,000 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	所在地目地積	福岡県田川郡大任町大字大行事 3951 番 7 宅地 274.04 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	福岡県田川郡大任町大字大行事 3951番地7 3951 番 7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 60.86 m ² 2階 60.86 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	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。 ・ 従物等としてカーポートが存する。		
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)	JR日田彦山線「豊前川崎」駅の北東方、約2.6km。 大任町コミュニティバス「安永」停留所の南西方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象不動産の所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。 今後とも地域の状況に変化はなく、現状を維持するものと思われる。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	準都市計画区域 無し 70% 200% 地域指定なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	274.04㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照) 約18m 約16m 一方路 特になし
接面道路の状況	北東側で幅員約6.6mの舗装町道と概ね等高に接面。 (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。	

<p>特 記 事 項</p>	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。</p> <p>②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い。</p> <p>③大任町水道課で調査したところ、同町備付の「上水道配管図」によれば既に建物解体済の南西側隣地の水道管が目的土地を横切っている可能性がある。隣地の水道管が建物解体時に撤去された可能性もあるが、現在も埋設されたままの状態である可能性は否定出来ない。</p> <p>④目的土地の南西側隣地は法地となっている。当該法地は、角度30度を超え、かつ高さ3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。しかしながら、福岡県田川県土整備事務所で目的建物の建築計画概要書を閲覧したところ、当該法地について下記の記載があり適法に建築されているので問題ないと思われる。詳細は、買受希望者において福岡県田川県土整備事務所に改めて確認する必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法面コンクリート吹付補強 ・ 下部地盤硬質岩盤（こうばい80度） ・ 崩壊の恐れ無し ・ 法面工事施行-大任町事業課にて ・ 硬質地盤であることの確認済 ・ よって擁壁等の設置の必要無し
----------------	---

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) : 令和2年5月24日 新築 経過年数 : 約 6 年 経済的全耐用年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 19 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディング ほか 天 井 : ビニールクロス貼 ほか 床 : フローリング、タタミ 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
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 : 専用住宅 間 取 り : 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	概ね普通 大きな損傷等は見られないが、2階の天井・壁クロスに染み・剥がれ・ひび割れ等が見られるほか、階段付近の壁にもひび割れが見られる。所有者によれば、雨漏り等はなく、同損傷等は断熱材や壁クロスの不具合が原因とのことである。
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。

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	9,660	0.90	274.04	1.00	2,380,000

【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「大任(県)-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,850\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 9,660\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.02 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差：隣地水道管 埋設可能性 不整形 個別格差
0.95 × 0.95 = 0.90

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	121.72	0.56	11,930,000

ウ 現価率：(定率法)

物件2の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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.58 \times 0.97 = 0.56$$

項目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,380,000	0.35	法定地上権	830,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,380,000	- 830,000		1.00	0.60	930,000
2	11,930,000	+ 830,000	1.00	1.00	0.60	7,660,000
一 括 価 格 (合 計)						8,590,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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「大任(県)-4」

所 在：福岡県田川郡大任町大字大行事4005番3外

住 居 表 示：－

価 格： 9,850 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：507㎡

地 域 の 概 要：中小規模の一般住宅が建ち並ぶ県道沿いの住宅地域

接 面 街 路：北西側 幅員 約7.0m 県道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR日田彦山線「豊前川崎」駅の北東方、道路距離約3.1km。

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	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	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

