

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 7 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 9 月 24 日から 令和 8 年 10 月 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 10 月 7 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 8 年 10 月 26 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 8 年 9 月 7 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8,050,000 6,440,000	一括	1,610,000	106,971	0
1	1,470,000				
2	6,580,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 |
| | 地 番 | 1 3 9 8 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 1 3 9 8 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 8 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 1 9 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 16 日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 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】

買戻特約登記は、本執行手続では抹消しない。ただし、買戻権者から、買戻権の行使をせず、買戻特約登記の抹消登記手続について買受人に協力する旨の申出がある。

《 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 | 福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 |
| | 地 番 | 1 3 9 8 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 1 3 9 8 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 8 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 1 9 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |



令和8年(ケ)第3号
令和8年 3月 6日受理
令和8年 5月 / 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 | 福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 |
| | 地 番 | 1 3 9 8 番 5 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 3 . 0 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 1 3 9 8 番地 5 3 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 8 番 5 3 |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 1 9 平方メートル
2 階 6 4 . 5 9 平方メートル |

(

(

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
☒ 香春町長 ☐	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 平成29年11月30日 現在契約中
☒ 所有者	1 本件建物には私と私の家族の計4人が住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 本件建物には大きな損傷等はありません。 3 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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番1398-44）に接道している。

(形状等)

- 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ている。

(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。

(その他)

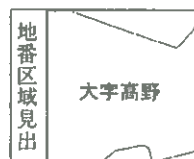
- 本件建物2階でビー玉を床に置くと転がる箇所があった。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(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 8年 3月10日 (火) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 3月10日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月18日 (水) 8:10 - 8:50	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書交付
R 8年 3月18日 (水) 10:50 - 11:10	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 8年 4月7日 (火) 20:00 - 20:15	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 8年 4月8日 (水) 8:45 - 9:00	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 8年 4月28日 (火) 8:00 - 8:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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 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



請求部	所在	田川郡香春町大字高野字松丸				地番	1398番53		
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)国調法19-5指定	種類	その他
作成年月日	平成22年3月				備付年月日(原図)	平成22年3月9日		補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年3月18日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：7-4
(1/1)

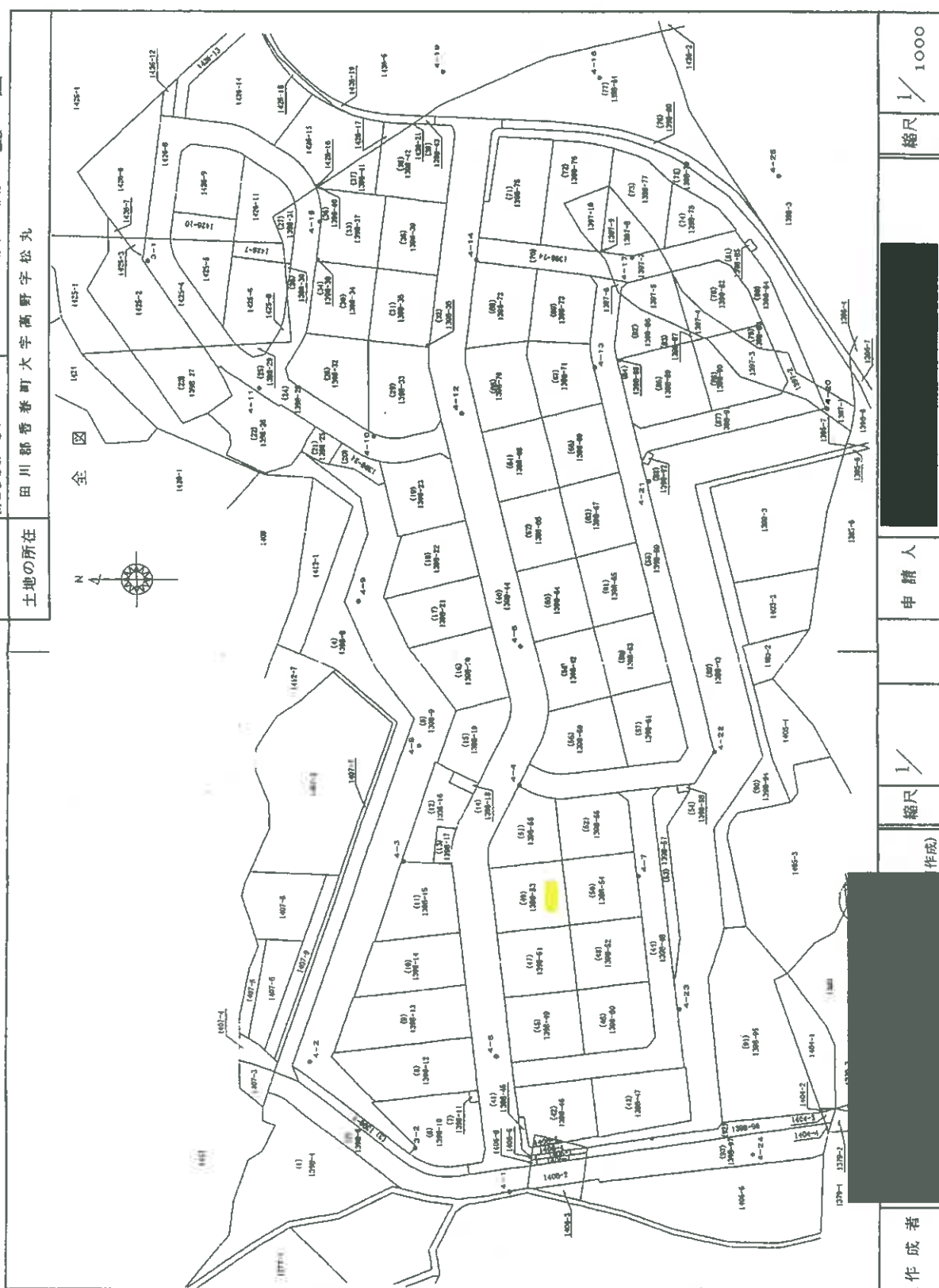
(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

土地所積測量図

地番 1398-4
1398-6
1398-97
土地の所在 田川郡香春町大字高野字松丸



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/

作成

作成者

これは図面の写しである。

令和8年 3月 19日

福岡法務局田川支局

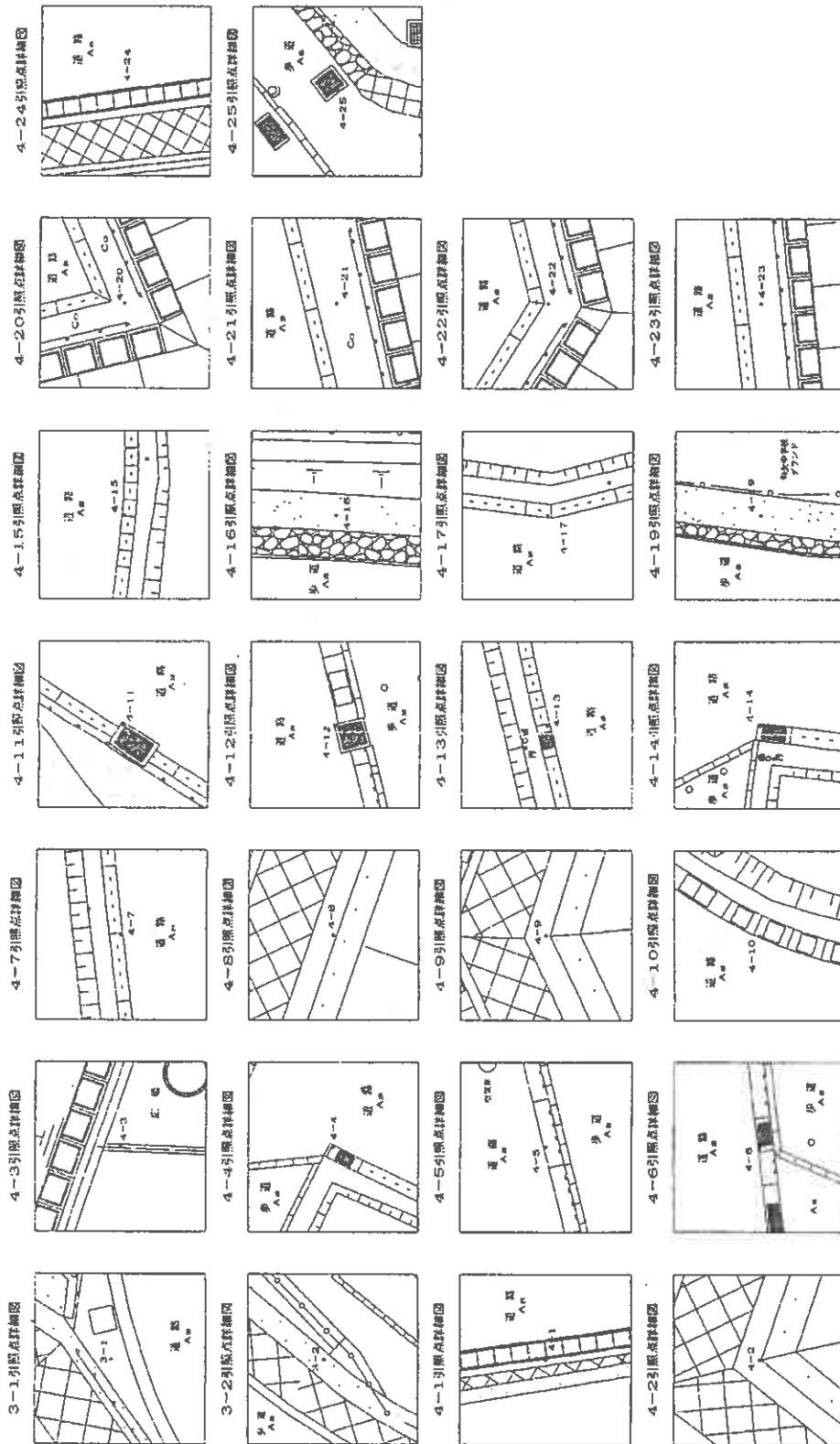
登記官

(7枚目)

A 4 判に縮小

公

引 照 点 詳 細 図



作成者

月22日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

A. 4 判に縮小

土地所在測量図

地番 1398-53
1398-54

土地の所在 田川郡香春町大字高野字松丸

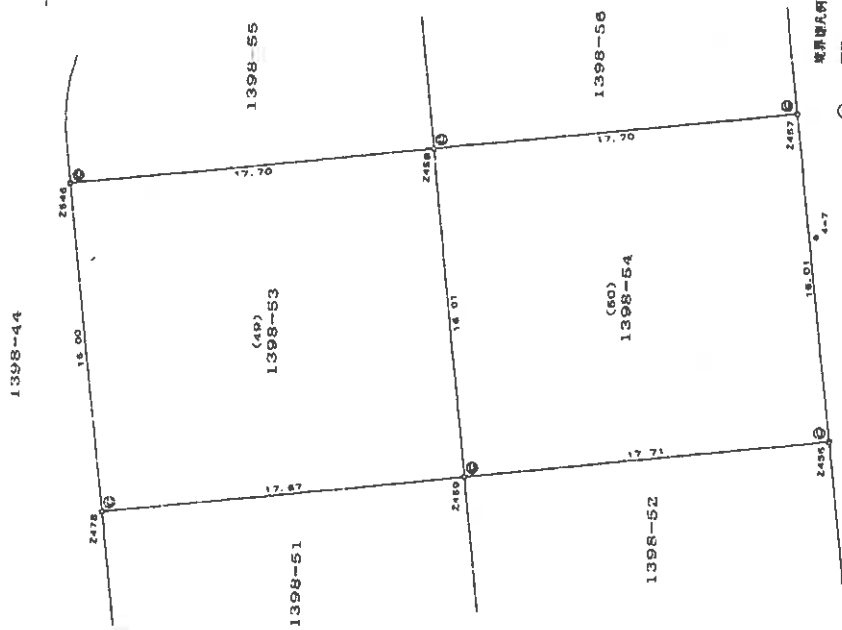
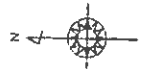
座標求積表

地番 (49) 1398-53	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点				
2459	73568.542	-13955.910	220182.392070	16.01
2458	73570.327	-13940.000	-270045.680000	17.70
2546	73587.914	-13941.964	-219962.681568	16.00
2478	73586.104	-13957.880	270392.051300	17.67
積面積			566.081862	
面積			283.0409310	
地積			283.04	m

地番 (60) 1398-54	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
測点				
2456	73550.938	-13953.930	220527.909720	16.01
2457	73552.738	-13938.026	-270244.386114	17.70
2458	73570.327	-13940.000	-220307.760000	16.01
2459	73568.542	-13956.910	270591.136980	17.71
積面積			566.902696	
面積			283.4512980	
地積			283.45	m

坐標点の座標一覽表 (世界測地系)

測点名	X	座標	Y	座標
三島測量点3-1	73671.639		-13792.563	
三島測量点3-2	73606.391		-14010.475	



- 境界線凡例
- ① ... 既設コンクリート状
- ② ... 既設金属線
- ③ ... 新設コンクリート状
- ④ ... 新設金属線
- ⑤ ... 新設金属線

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

月 22日 (作成)

土地所
地積測量図

地番
1398-53
1398-54

土地の所在
田川郡香春町大字高野字松丸

引照点表

引照点	村	区	X	Y	座標
4-7	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
4-4	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
境界点	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
4-4	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
4-7	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2456	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2457	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2458	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2459	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2478	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2480	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	

引照点	村	区	X	Y	座標
4-4	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
4-7	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
境界点	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
4-4	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
4-7	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2456	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2457	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2458	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2459	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2478	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	
2480	新設金屋	新設金屋	73551.709	-13944.021	

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

A 4判に縮小

土地積測量図

地番 1398-4
自1398-6
至1398-97

土地の所在 田川郡香春町大字高野字松丸

地番	面積	地積	地番	面積	地積
1398-52	283.1552805 m ²		1398-4	777.0591075 m ²	
1398-53	283.0406310 m ²		1398-6	388.6476916 m ²	
1398-54	283.4512090 m ²		1398-7	117.1750740 m ²	
1398-55	254.0581390 m ²		1398-8	1110.5046920 m ²	
1398-56	283.0371500 m ²		1398-9	1533.1287236 m ²	
1398-57	143.0465910 m ²		1398-10	342.0146190 m ²	
1398-58	4.7851040 m ²		1398-11	6.0780695 m ²	
1398-59	993.3085005 m ²		1398-12	394.1270720 m ²	
1398-60	320.3042860 m ²		1398-13	401.3739265 m ²	
1398-61	281.4451315 m ²		1398-14	318.5269520 m ²	
1398-62	267.0590770 m ²		1398-15	302.8578930 m ²	
1398-63	268.6806010 m ²		1398-16	198.2088240 m ²	
1398-64	265.8302490 m ²		1398-17	37.8372105 m ²	
1398-65	268.9577230 m ²		1398-18	19.4779360 m ²	
1398-66	265.7489070 m ²		1398-19	227.6921385 m ²	
1398-67	268.6748760 m ²		1398-20	313.5927165 m ²	
1398-68	245.6724515 m ²		1398-21	294.8538260 m ²	
1398-69	266.7825745 m ²		1398-22	285.5762060 m ²	
1398-70	301.7188790 m ²		1398-23	300.5316950 m ²	
1398-71	258.4139070 m ²		1398-24	59.6579535 m ²	
1398-72	293.0616390 m ²		1398-25	60.6599545 m ²	
1398-73	266.2422230 m ²		1398-26	342.0430215 m ²	
1398-74	191.6862065 m ²		1398-27	264.9189845 m ²	
1398-75	355.0114440 m ²		1398-28	646.0746955 m ²	
1398-76	294.4636640 m ²		1398-29	18.0459270 m ²	
1398-77	212.7008840 m ²		1398-30	4.9287285 m ²	
1398-78	153.0181485 m ²		1398-31	46.0182480 m ²	
1398-79	536.5180120 m ²		1398-32	314.9105075 m ²	
1398-80	210.1985165 m ²		1398-33	358.2060885 m ²	
1398-81	1031.3802090 m ²		1398-34	266.5964865 m ²	
1398-82	213.9830320 m ²		1398-35	265.9431420 m ²	
1398-83	33.1248475 m ²		1398-36	0.4927150 m ²	
1398-84	301.0549630 m ²		1398-37	271.8838620 m ²	
1398-85	4.8554990 m ²		1398-38	0.4920310 m ²	
1398-86	160.2400355 m ²		1398-39	268.4056820 m ²	
1398-87	4.1124845 m ²		1398-40	0.2083900 m ²	
1398-88	0.4915735 m ²		1398-41	99.3322220 m ²	
1398-89	337.2073265 m ²		1398-42	308.3643670 m ²	
1398-90	157.4717765 m ²		1398-43	7.9268640 m ²	
1398-91	257.5447615 m ²		1398-44	2418.2015835 m ²	
1398-92	4.6576180 m ²		1398-45	14.7606530 m ²	
1398-93	2226.6776995 m ²		1398-46	251.2273430 m ²	
1398-94	466.6202100 m ²		1398-47	316.6047475 m ²	
1398-95	844.8007085 m ²		1398-48	634.4710905 m ²	
1398-96	166.8792220 m ²		1398-49	282.6262375 m ²	
1398-97	416.4922450 m ²		1398-50	281.0590360 m ²	
合計	30360.0111000 m ²		1398-51	282.6108920 m ²	

作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/
-----	-------	-----	-------

登記年月日：平成29年12月14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8年3月18日 福岡法務局田川支局

(12枚目)

登記官

A4判に縮小

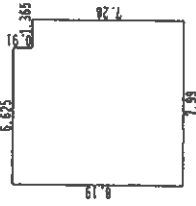
請求番号：7-5

各階平面図 建物図面図

家屋番号 1398番53

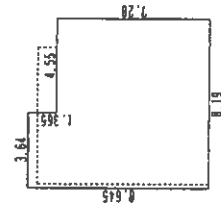
建物の所在 田川郡香春町大字高野字松丸1398番地53

1階

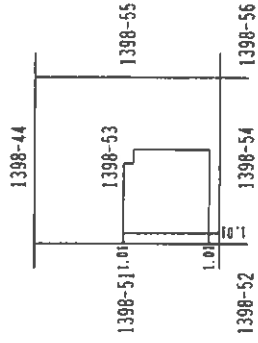


次層表			
6.625 ×	0.190	=	54.25075
1.365 ×	7.200	=	9.93720
計			64.15595
床面積			64.19 m ²

2階



次層表			
3.640 ×	0.645	=	31.46700
4.550 ×	7.200	=	33.12000
計			64.59100
床面積			64.59 m ²



作成者

縮尺 1/250

2月12日作成

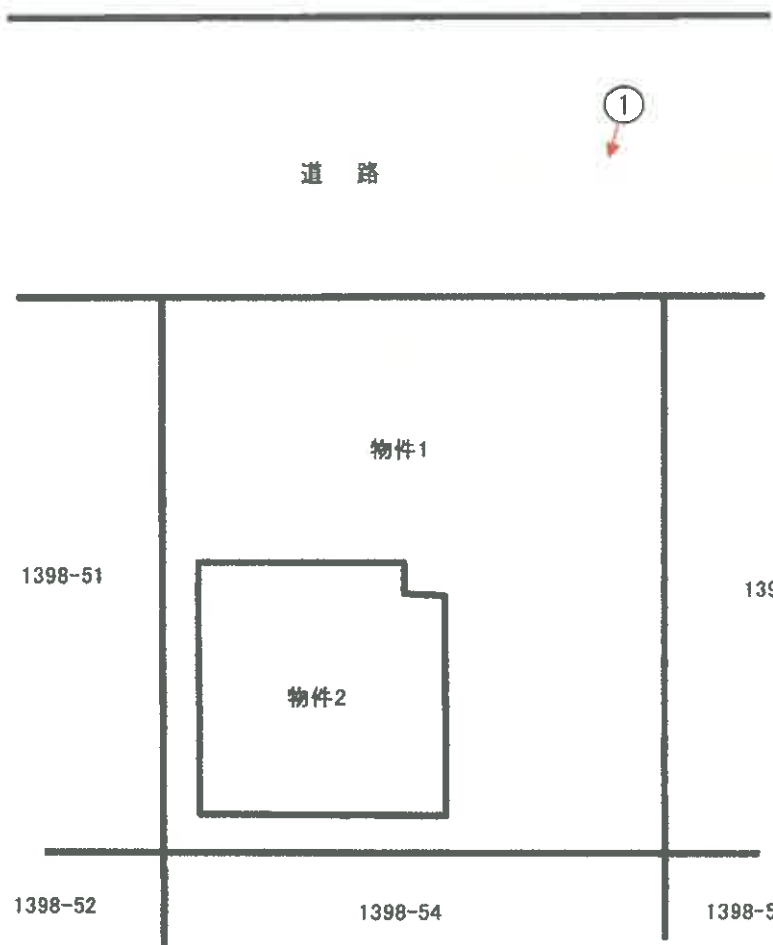
申請人

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

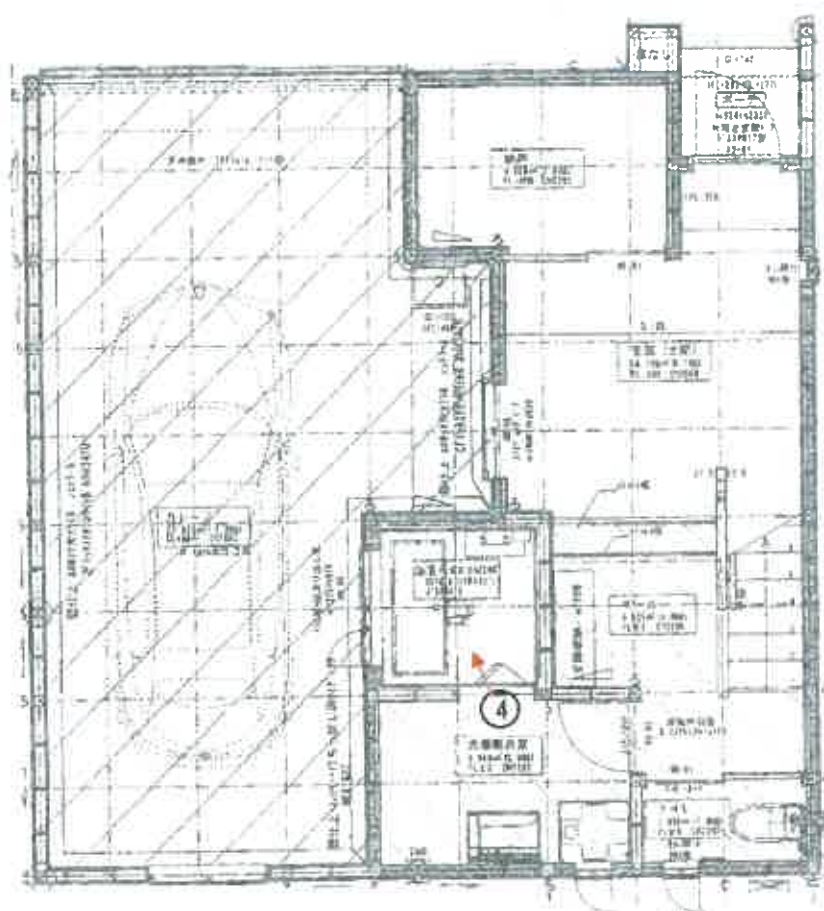


間取図

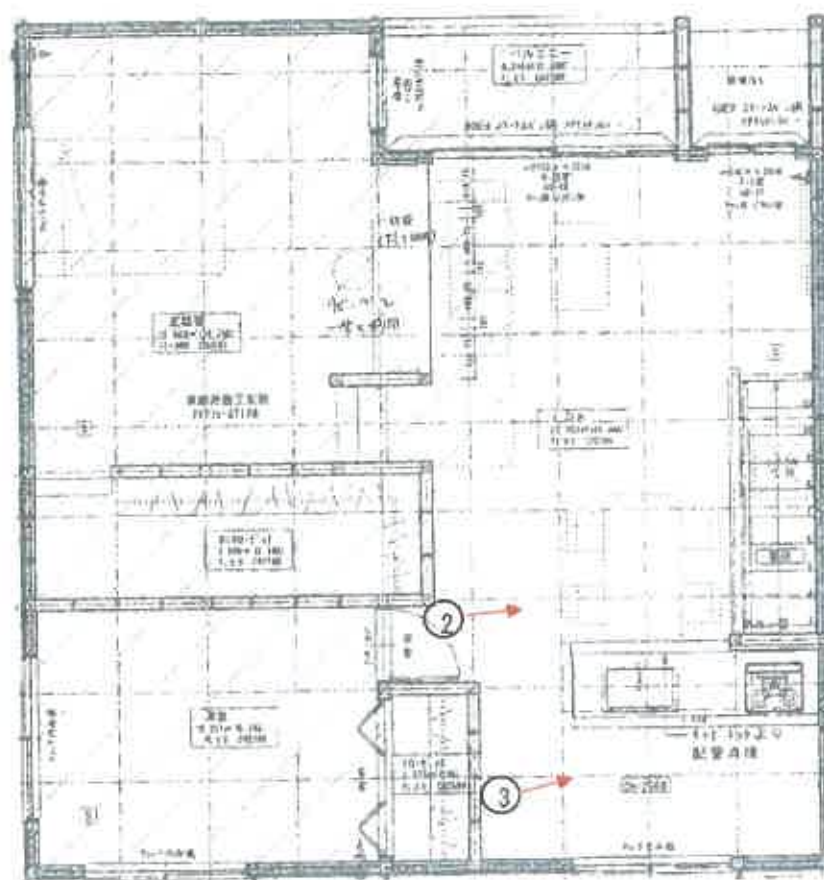
写真撮影位置方向



1階



2階



(14枚目)

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 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 4 月 28 日 現地調査
令和 8 年 5 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 8,050,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,470,000 円
物件2（建物）	金 6,580,000 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	福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 1398 番 53 宅地 283.04 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡香春町大字高野字松丸 1398番地53 1398 番 53 居宅・車庫 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 64.19 m ² 2階 64.59 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。 ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
2			
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「香春」駅の南東方、約380m。 西鉄バス「新道」停留所の南東方、約470m。 (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、戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ閑静な住宅地域である。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	準都市計画区域
	用 途 地 域	無し
	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	特になし
画 地 条 件	地 積	283.04㎡ (登記地積)
	形 状	長方形 (概ね公図のとおり)
	間 口	約16m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 9.0 m 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。	
特 記 事 項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 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認められない。	

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) : 平成29年12月7日 新築 経 過 年 数 : 約 9 年 経済的全耐用年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 16 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 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 : 居宅・車庫 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	普通 経年相応の状態で大きな損傷等は見られない。
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	13,000	1.00	283.04	0.95	3,500,000

【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「香春(県)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 13,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
0.96 × 1.00 × 0.96 × 1.00 = 0.92

イ 個 別 格 差：補正要因
なし
1.00
個別格差
= 1.00

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	175,000	128.78	0.44	9,920,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n/N}{1 \pm q} = 0.44 \times 1.00 = 0.44$$

項 目	物件区分 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9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	0%

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,500,000	0.30	法定地上権	1,050,000

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30%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	3,500,000	－ 1,050,000		1.00	0.60	1,470,000
2	9,920,000	＋ 1,050,000	1.00	1.00	0.60	6,580,000
一 括 価 格 (合 計)						8,050,000

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「香春（県）-1」

所 在：福岡県田川郡香春町大字高野字砂尾909番81

住 居 表 示：－

価 格：12,100 円/㎡（対前年変動率 -0.8%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：287㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：東 側 幅員 約5.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR日田彦山線「香春」駅の南東方、道路距離約1.3km。

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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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



