

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 5 日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 10 月 21 日から 令和 8 年 10 月 28 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 11 月 25 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 10 月 5 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）
1～3	1,650,000 1,320,000	一括	330,000	35,045	0
1	150,000				
2	720,000				
3	780,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 |
| | 地 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 1 2 2 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 7 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 8月28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1～3】

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1224-1）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 | 福岡県田川市大字夏吉 |
| | 地 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2. 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 1 2 2 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5. 0 0 平方メートル
2 階 4 9. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 7 7. 0 0 平方メートル |



令和8年(ケ)第4号
令和8年3月 2日受理
令和8年4月 3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 | 福岡県田川市大字夏吉 |
| | 地 番 | 1 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 |
| | 地 番 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 2 . 9 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川市大字夏吉 1 2 2 4 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 4 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 0 0 平方メートル
2 階 4 9 . 0 0 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	☒ 上地所有者 ☐ 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 ☐ 『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 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: 1階 約 77・00 m ² (約 2 m ² 増築) 2階 物件目録記載のとおり	
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 令和5年9月5日 現在契約中
☒ 所有者	1 本件建物には私とその家族の計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。 3 本件建物は傾いていると思います。そのためなのか2階のドアの開閉が悪いです。 外階段の階段が浮き上がっていて危険なところがあります。 浄化槽のコンクリート敷部分にヒビが入っています。浄化槽のパイプも劣化しています。 外の水道蛇口をひねると水が溜まります。配水管が詰まっていると思います。 本件建物にはウッドデッキがあったのですが、白蟻被害があり、撤去しています。本件建物に白蟻による被害はないということでしたので、本件建物の消毒をただけでその他の白蟻対策は講じていません。 1階浴室のバスタブに損傷があります。シャワーなどすると、本件建物の外壁をつたって、外に水たまりができます。 洗面所の床が抜け落ちたので応急措置を施しています。今も床はブヨブヨしています。いつ抜け落ちるのか分からない状態です。 2階のバルコニーには入らない方が良いと思います。危険です。 4 もともと本件建物は二世帯用に建てられたものなので、キッチンが2箇所あります。 5 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、道路（地番１２２３－３、登記記録上の所有者は内務省、地目は田）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する。
本件土地と隣地（地番１２２４－１）の土地との間にブロック塀が存在するが、ブロック塀の外側・中心部・内側のどこが本件土地との境界であるのか判然としない。

(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)

- 本件土地建物の損傷等については関係人の陳述のとおり。
- 本件土地の北西の擁壁には（下から突き上げられたような感じで）隙間が認められた。

(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4日 (水) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 3月4日 (水) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年 3月5日 (木) 11:20 - 12:00	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5日 (木) 12:15 - 12:35	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 3月24日 (火) 13:50 - 14:40	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

登記年月日：昭和62年2月17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8年3月5日 福岡法務局田川支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：5-2

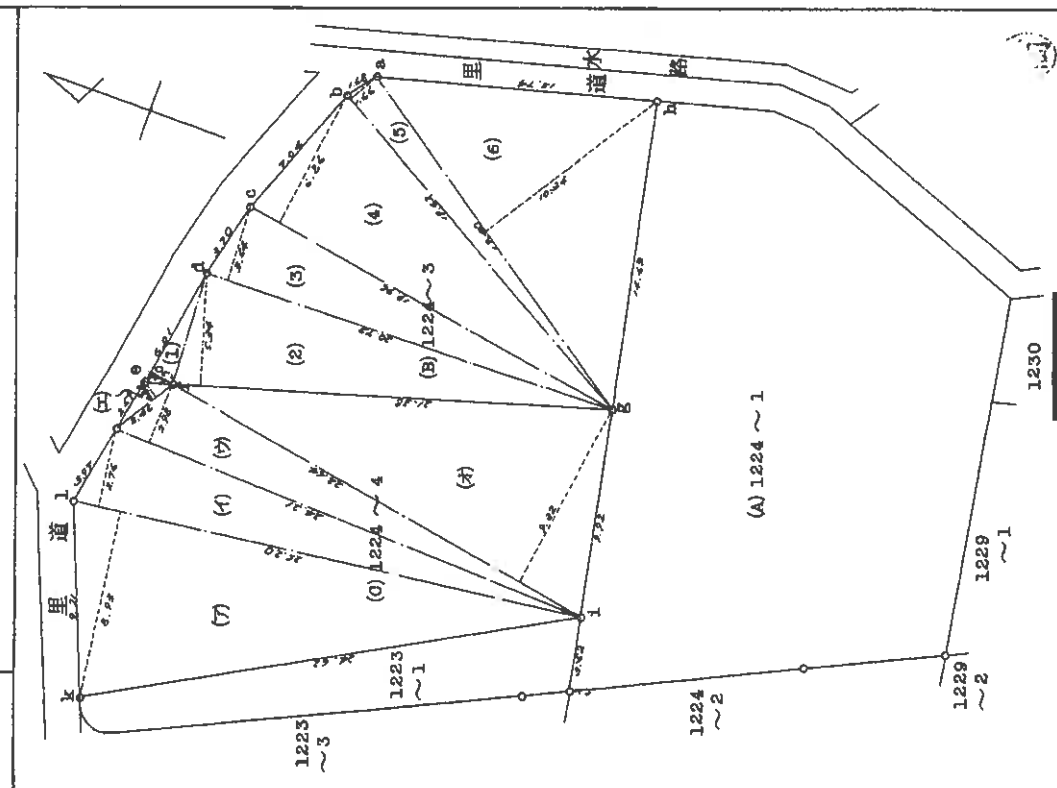
地積測量図

平 昭 62 年 2 月 17 日 登記 114635

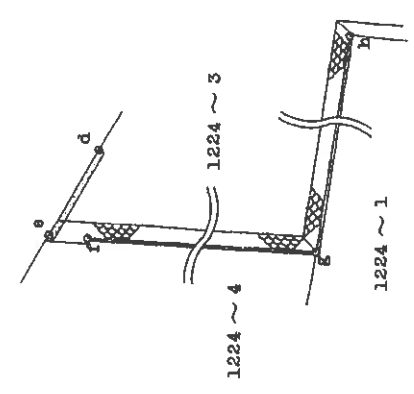
前 1224-1 後・新

地 1224 番 3
1224 番 4

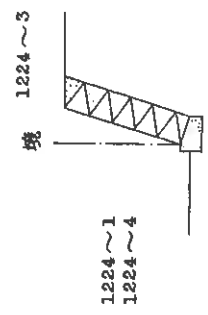
土地の所在 田川市大字夏吉



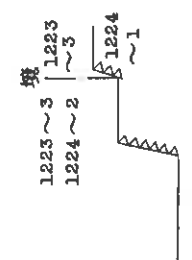
平 面 図



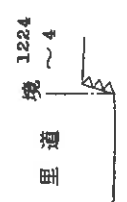
f, g h 断面



j 断面



k l 断面



a, b, c : プラスチック境界標
e, f, g, h, j : 鉄
k, l, j は直線

作製者

土地家屋調査士 (昭和62年2月16日作成)

調査士会 (福岡県)

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：昭和62年2月17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5日 福岡県福岡市田川支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：5-2

前 1224-1 後・新
地 1224番3
1224番4

114636

平成62年2月17日登記

地積測量図

土地の所在 田川市大字夏吉

(B) 1224~3
(1) 6.01 X 1.20 = 7.2120
(2) 21.38 X 5.34 = 114.1692
(3) 20.72 X 3.54 = 73.3488
(4) 19.96 X 6.86 = 136.9256
(5) 19.62 X 1.66 = 32.5692
(6) 19.40 X 10.34 = 200.5960
合 計 564.8208
二 除 2824104

(C) 1224~4
(7) 25.20 X 8.93 = 225.0360
(8) 25.20 X 3.76 = 94.7520
(9) 24.21 X 2.98 = 72.1458
(10) 34.6 X 0.88 = 30.448
(11) 22.64 X 9.32 = 211.0048
合 計 605.9834
二 除 3029917

(A) 1224~1
1021- (2824104+3029917) = 4355979

地 積

(A) 1224~1 435m²
(B) 1224~3 282m²
(C) 1224~4 302m²

作製者

(昭和62年2月16日作成)

(福岡県土地測量院調査士会)

申請人

縮尺

1/

(2/2)

登記年月日：昭和63年1月7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8年3月5日 福岡法務局田川支局

登記官

A4判に縮小

(9枚目)

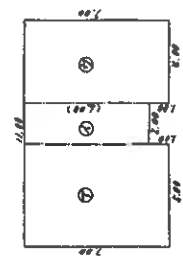
平 面 図
各 階 平 面 図
建 物 図 面 図

平成26年1月7日登記

305694

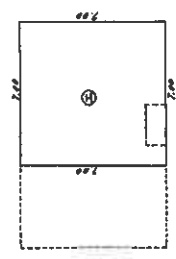
図面番号	1224番4
建物の所在	田川市大字夏吉

1224番地4



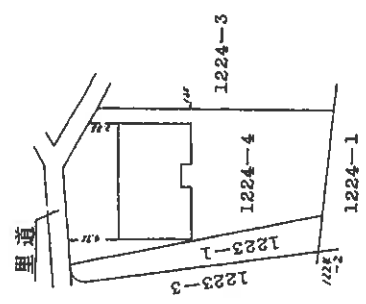
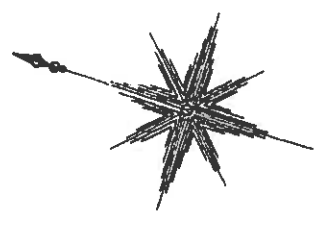
1階 求 積

- ㊦ 5.00×7.00=35.0000
 - ㊧ 2.00×6.00=12.0000
 - ㊨ 4.00×7.00=28.0000
 - 合計 75.0000
- 床面積 75.00㎡



2階 求 積

- ㊩ 7.00×7.00 49.0000
- 床面積 49.00㎡



作製者

(昭和63年1月7日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

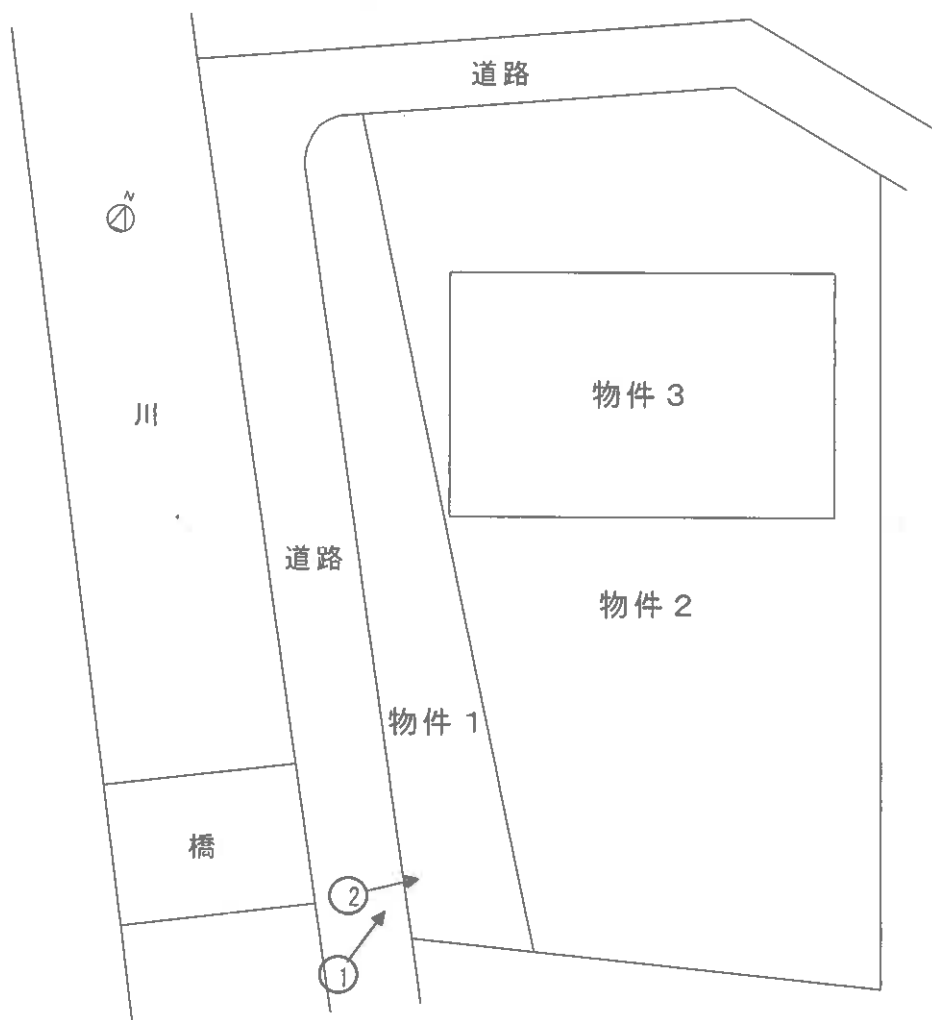
縮 尺 1/250

申請人

縮 尺 1/500

土地建物位置関係図

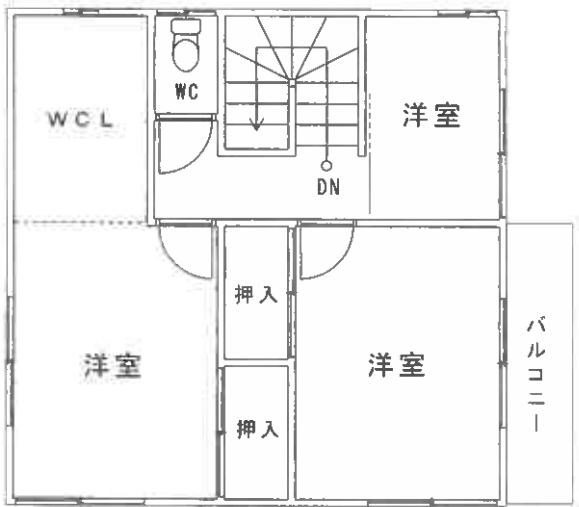
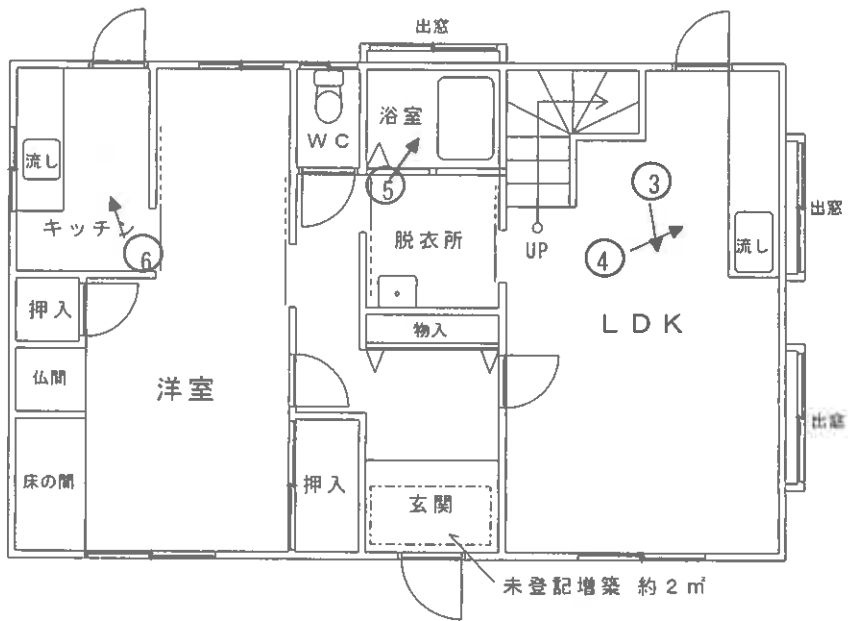
写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向

1 階



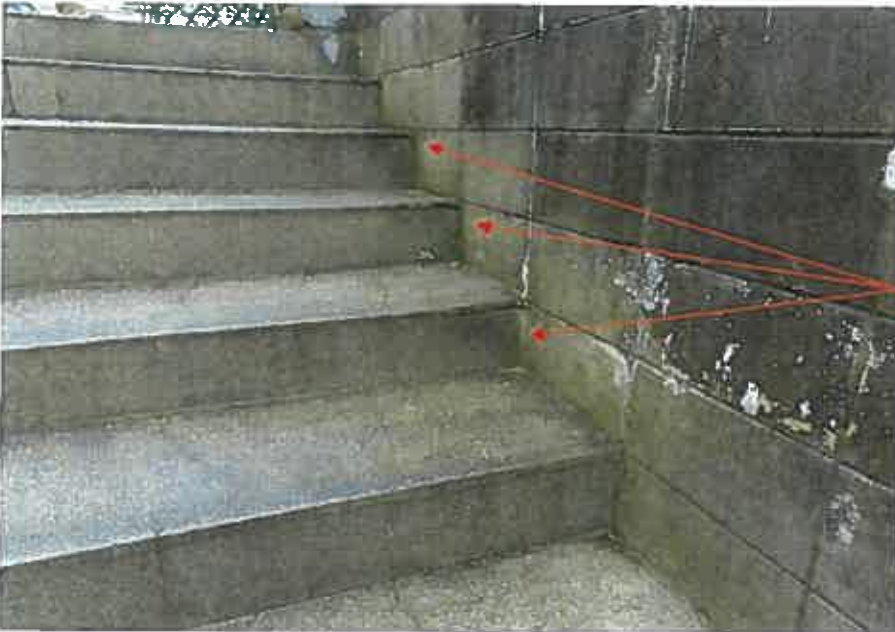
2 階



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

階段を撮影

浮き出ている階段箇所



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. 5

本件建物の室内を撮影



No. 6

(13枚目)

令和 8 年（ケ）第 4 号
令和 8 年 3 月 25 日 現地調査
令和 8 年 4 月 2 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 1,650,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 150,000 円
物件2（土地）	金 720,000 円
物件3（建物）	金 780,000 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	所在地番地目積	田川市大字夏吉 1223 番 1 宅地 62.00 m ²	特記事項のとおり																				
2	所在地番地目積	田川市大字夏吉 1224 番 4 宅地 302.99 m ²	同上																				
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	田川市大字夏吉1224番地4 1224 番 4 居宅 軽量鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 1 階 75.00 m ² 2 階 49.00 m ²	同上																				
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、物件2の地積測量図があり、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。																						
3	1階に未登記の増築がある。 <table><tr><td></td><td>登記面積</td><td>未登記概測床面積</td><td></td><td>現況床面積</td></tr><tr><td>1階</td><td>75.00m²</td><td>+</td><td>2m²</td><td>= 77.00m²</td></tr><tr><td>2階</td><td>49.00m²</td><td>+</td><td>0m²</td><td>= 49.00m²</td></tr><tr><td>合計</td><td>124.00m²</td><td>+</td><td>2m²</td><td>= 126.00m²</td></tr></table>				登記面積	未登記概測床面積		現況床面積	1階	75.00m ²	+	2m ²	= 77.00m ²	2階	49.00m ²	+	0m ²	= 49.00m ²	合計	124.00m ²	+	2m ²	= 126.00m ²
	登記面積	未登記概測床面積		現況床面積																			
1階	75.00m ²	+	2m ²	= 77.00m ²																			
2階	49.00m ²	+	0m ²	= 49.00m ²																			
合計	124.00m ²	+	2m ²	= 126.00m 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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道田川線「上伊田」駅の北西方、約1.3km。 コミュニティバス「夏吉」停留所の北東方、約60m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	国道201号の夏吉交差点から、南方に延びる県道金田夏吉伊田線の東側沿線背後に広がる既成住宅地域である。地域内には戸建住宅が建ち並ぶが、空地も見受けられる利用状況にある。なお、地域環境等が変化する要因はなく今後も現状維持で推移すると予測される。		
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	非線引き都市計画区域	
	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	364.99㎡	(合計登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(概ね地積測量図のとおり)
	間 口	約23m	
	奥 行	約15m	
	接 道 関 係	準角地	
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約2.5mの未舗装道路と2m程度高位に接面。北側で幅員約1.8mの未舗装道路と0.5～2m程度高位に接面。(いずれの道路も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	・ 接面道路は建築基準法上の道路に該当しないため、建替え等に当たっては、同法第43条の許可が必要になる。但し、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。 ・ 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。 ・ 北西角の擁壁やコンクリートブロックに隙間やクラックが見られる。また、敷地内の階段等にもクラックが見られ、地盤に難がある可能性があるが、詳細は不明である。 ・ 境界については一部不明瞭な箇所があり、詳細は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 西側道路の対面は河川であり、道路沿いを南北に流れている。
---------	--

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63年1月4日 新築 経 過 年 数：約 39 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：軽量鉄骨造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：モルタル吹付け 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 等
床面積（現況）	1階に未登記の増築約2㎡があり、延床面積は約126㎡である。
現 況 用 途 等	現 況 用 途：居宅（2世帯住宅風） 間 取 り：4LDK、ウォークインクローゼット付き （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 一部の床に撓みや傾斜、破損がある。また、バスタブから水漏れがある。屋外では、外壁の一部に若干のクラック等がある。また、浄化槽の上蓋が割れ、内部のパイプが破損しているとのことである。
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 いたため、使用可能かどうか不明である。 ・建築確認の事跡は確認できたが、完了検査の事跡は確認でき ない。

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	12,900	0.65	62.00	0.90	470,000
2	12,900	0.65	302.99	0.90	2,290,000

【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「田川（県）-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & = & 12,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.07	× 1.05	× 1.10	× 1.00	= 1.24

イ 個 別 格 差：

準角地	道路の 系統等	道路の舗 装の状態	法外道路	
1.01	× 0.97	× 0.95	× 0.80	
		河川隣接	一部境界 不明瞭	個別格差
		× 0.90	× 0.97	= 0.65

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	175,000	126.00	0.03	660,000

ウ 現価率：（査定）

物件3は、建築後約39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。

	残価率		観察減価法		現価率
物件3	0.05	×	$(1 - 0.5)$	=	0.03

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	470,000	0.35	法定地上権	160,000
2	2,290,000	0.35	法定地上権	800,000
計				960,000

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	470,000	－ 160,000		0.80	0.60	150,000
2	2,290,000	－ 800,000		0.80	0.60	720,000
3	660,000	＋ 960,000	1.00	0.80	0.60	780,000
一括価格 (合 計)						1,650,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 擁壁に隙間や階段にクラックが見られ地盤に難がある可能性があること、完了検査の事跡を確認できないことを考慮した。

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「田川（県）－3」

所在：田川市大字夏吉197番44

住居表示：住居表示未実施

価格：16,000 円/㎡（対前年変動率 0.6%）

価格時点：令和7年7月1日

地積：263 ㎡

地域の概要：一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

接面街路：北側幅員約4.5m市道

供給処理施設：水道

位置：JR日田彦山線「田川伊田」駅の北東方、道路距離1.7km。

用途指定等：非線引き都市計画区域

第1種住居地域（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 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 現況写真	1 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

