令和　８年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　２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１１月１８日から 令和　８年１１月２５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月　２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１２月２１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１１月　２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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 480, 000 1, 984, 000	一括	496, 000	69, 737	0
1	1, 440, 000				
2	1, 040, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　福岡県田川市大字奈良

地　　番　１５８７番１４１

地　　目　宅地

地　　積　３６６．８４平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の２
共有者　C　持分４分の１

2　所　　在　福岡県田川市大字奈良１５８７番地１４１

家屋　番号　１５８７番１４１

種　　類　倉庫・事務所

構　　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１１５．６１平方メートル

(現況)

種　　類　店舗・倉庫

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　約１０７．６１平方メートル

(附属建物)

符　　号　1

種　　類　便所

構　　造　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　２．４８平方メートル

(現況)

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

床　面　積　　約4．48平方メートル

共有者　A　持分4分の1
共有者　B　持分4分の2
共有者　C　持分4分の1

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　6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。

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　福岡県田川市大字奈良

地　　番　１５８７番１４１

地　　目　宅地

地　　積　３６６．８４平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の２
共有者　C　持分４分の１

2　所　　在　福岡県田川市大字奈良１５８７番地１４１

家屋　番号　１５８７番１４１

種　　類　倉庫・事務所

構　　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１１５．６１平方メートル

(現況)

種　　類　店舗・倉庫

構　　造　木造瓦葺平家建

床　面　積　約１０７．６１平方メートル

(附属建物)

符　　号　1

種　　類　便所

構　　造　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　２．４８平方メートル

(現況)

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

床　面　積　　約４．４８平方メートル

共有者　Ａ　持分４分の１
共有者　Ｂ　持分４分の２
共有者　Ｃ　持分４分の１

令和８年(ケ)第１０号
令和８年７月　８日受理
令和８年８月　6 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

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　福岡県田川市大字奈良

地　　番　１５８７番１４１

地　　目　宅地

地　　積　３６６．８４平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の２
共有者　C　持分４分の１

2　所　　在　福岡県田川市大字奈良１５８７番地１４１

家屋　番号　１５８７番１４１

種　　類　倉庫・事務所

構　　造　木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床　面　積　１１５．６１平方メートル

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　便所

構　　造　木造ビニール板葺平家建

床　面　積　２．４８平方メートル

共有者　A　持分４分の１
共有者　B　持分４分の２
共有者　C　持分４分の１

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	■土地共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し，占有している □「占有者及び占有権原」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が異なる（■主たる建物　■附属建物） ■種　類：店舗・倉庫＝主たる建物 ■構　造：木造瓦葺平家建＝主たる建物 ■床面積：　約１０７．６１㎡（約３㎡増築，約１１㎡減築）＝主たる建物 約　　４．４８㎡（約２㎡増築）＝附属建物
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	■建物共有者ら　　□その他の者 上記の者らが本件建物を店舗・倉庫（空き家）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

関係人の陳述等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■　田川広域水道事業団企業長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 調査対象物件　田川市大字奈良１５８７番地１４１ 上記の物件については該当がありません。
■　共有者ら A，B，C	1　本件建物は誰にも貸していません。 2　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。
■　評価人	本件建物の建築確認申請は行っていないようです。

（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，田川市所有の道路（地番１５８７－１５８）及び私人所有の道路（地番１５８７－８）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。

（占有等）

■　本件建物の占有状況は，関係人の陳述及び立入調査等の結果から，２枚目のとおりと認めた。

（その他・損傷等）

■　主たる建物の倉庫側の天井は柱が剥き出しになっているが，立入調査時に目視した限り，支柱の設置が適法になされているかは不明である。

■　従物等として看板付支柱が存在する。

■　主たる建物の裏側（東側）には雑草が繁茂しており，詳細な立入調査を実施していない箇所がある。

（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 8年　7月9日　（木） 17:40－17:50	執行官室	ライフライン調査（水道）
R 8年　7月9日　（木） 17:50－18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年　7月11日　（土） 9:00－9:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 8年　7月13日　（月） 10:00－10:20	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 8年　7月13日　（月） 11:00－11:40	物件所在地	現地特定，写真撮影
R 8年　8月4日　（火） 10:20－11:10	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8年8月4日

目的物件入口は施錠されていたので，立会人D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。

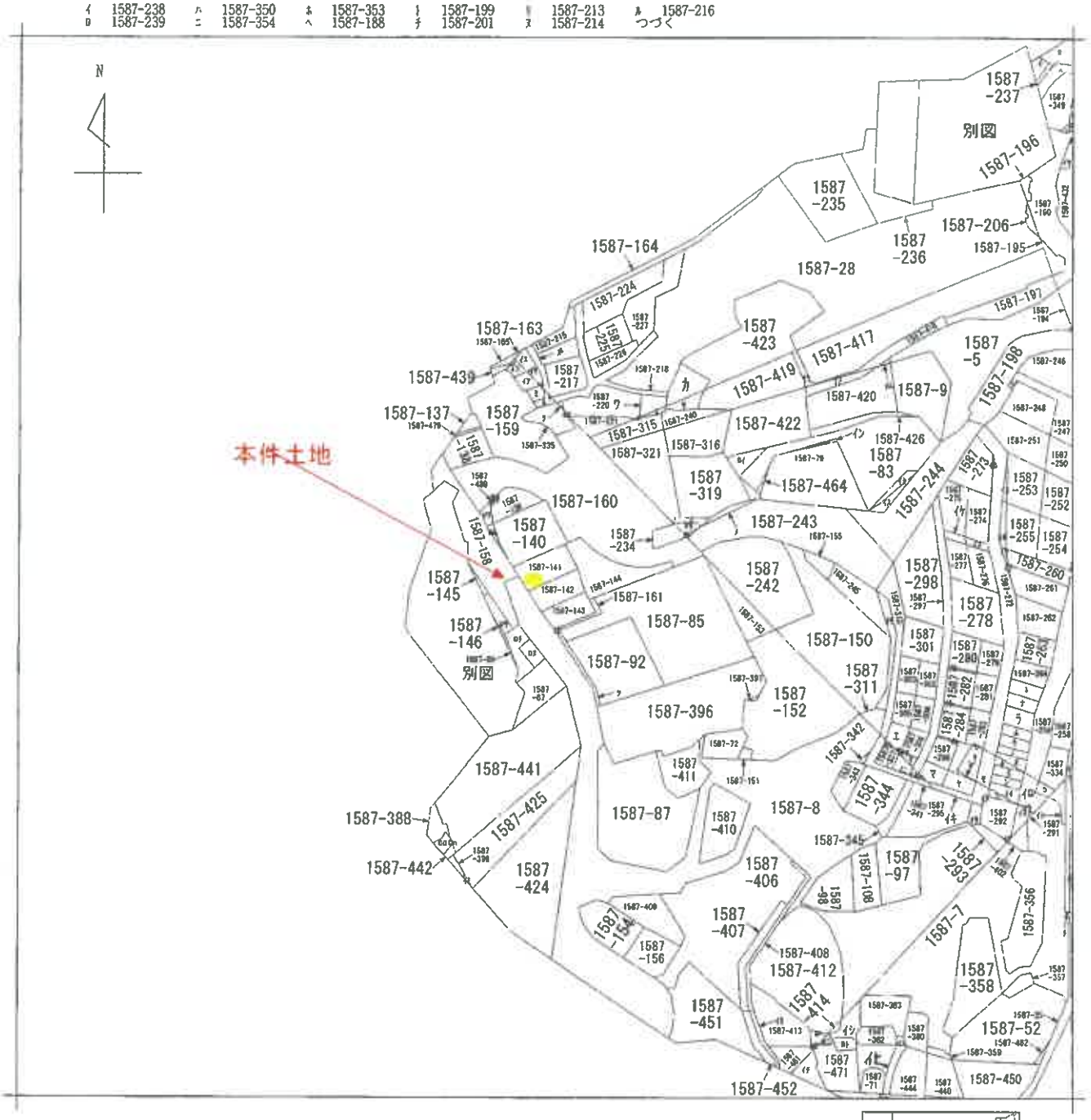
□　令和　年　月　日

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

イ 1587-238　ロ 1587-239　ハ 1587-350　ニ 1587-354　ホ 1587-353　ヘ 1587-188　ト 1587-199　チ 1587-201　リ 1587-213　ヌ 1587-214　ル 1587-216　つづく



（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　大字奈良

請求部分	所在	田川市大字奈良				地番	1587番141		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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8年7月13日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：5-1
(1/2)



（6枚目）

A４判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成6年3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7月13日　福岡法務局田川支局
登記官

（7枚目）

A4判に縮小

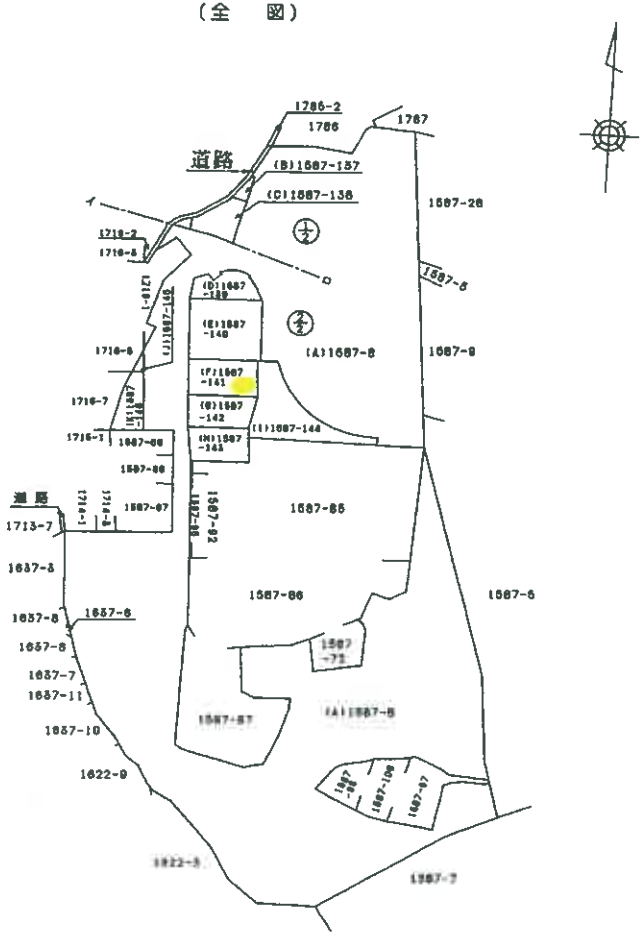
㊥昭6年3月7日登記　118643

前 1587-8　後・新

地番	1587-137ないし 1587-146 1587-8
土地の所在	田川市大字奈良

地積測量図　6-1

（全　図）



作製者	（平成6年2月24日作製）
（福岡県　調査士会）	

申請人	縮尺	1/2000

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成6年3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7月13日　福岡法務局出川支局　登記官

（8枚目）

A4判に縮小

[redacted]

㊐昭6年3月7日登記

118645

前 1587-8 後・新

地番	1587-137ないし 1587-146 1587-8
土地の所在	田川市大字奈良

地積測量図

6-3

(2/2)

(C)1587-138
(D)1587-139
(E)1587-140
(F)1587-141
(G)1587-142
(H)1587-143
(I)1587-144
(J)1587-145
(K)1587-146
(A)1587-8
1716-1
1716-6
1716-7
1716-2
1587-69
1587-68
1587-85
1587-93
Y72, R67, R69, 0924=金属板

作製者	[redacted] 平成6年2月24日作製 （福岡県土地家屋調査士会）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成6年3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2月13日　福岡法務局田川支局　登記官

㊐昭6年3月7日登記

118647

地番	前 1587-8 後 新 1587-137ないし 1587-146 1587-8
土地の所在	田川市大字奈良

地積測量図

6-5

地番；(H)1587-143

測点	X	Y	X－X	Y(X－X)
R72	824.419	1010.867	10.098	10207.734966
R73	833.892	1010.157	13.014	13146.183198
1650	837.433	1009.891	2.931	2959.990521
Y72	836.823	987.002	-1.035	-1021.547070
Y73	836.398	987.034	-13.029	-12860.065986
Y75	823.794	988.899	-11.979	-11846.021121
			合計	586.274508
			面積	293.137254
			地積	293.13㎡

地番；(I)1587-144

測点	X	Y	X－X	Y(X－X)
0924	836.540	1058.873	2.931	3103.556763
0926	836.787	1055.649	0.419	442.316931
0928	836.959	1053.647	0.518	545.789146
0930	837.305	1050.645	0.485	509.562825
0932	837.444	1049.653	0.297	311.746941
0934	837.602	1048.654	0.364	381.710056
0936	837.808	1047.633	0.437	457.815621
0937	838.039	1046.655	0.497	520.187535
0938	838.305	1045.672	0.555	580.347960
0939	838.594	1044.711	0.602	628.916022
0940	838.907	1043.754	0.657	685.746378
0941	839.251	1042.785	0.691	720.564435
0942	839.598	1041.853	0.743	774.096779
0943	839.994	1040.907	0.807	840.011949
0944	840.405	1039.984	0.848	881.906432
0945	840.842	1039.073	0.896	931.009408
0946	841.301	1038.178	1.428	1482.518184
0947	842.270	1036.424	1.481	1534.943944
0948	842.782	1035.536	1.050	1087.312800
0949	843.320	1034.681	1.108	1146.426548
0950	843.890	1033.834	1.162	1201.315108
0951	844.482	1033.005	1.207	1246.837035
0952	845.097	1032.189	1.247	1287.139683
0953	845.729	1031.400	1.306	1347.008400
0954	846.403	1030.631	1.353	1394.443743
0955	847.082	1029.901	2.107	2170.001407
0956	848.510	1028.483	2.164	2225.637212
0957	849.246	1027.795	1.484	1525.247780

地番；(E)1587-140

測点	X	Y	X－X	Y(X－X)
R66	863.283	985.679	-22.588	-22264.517252
R61	863.968	1011.783	0.744	752.766552
1202	864.027	1012.930	23.224	23524.286320
1250	887.192	1012.189	23.190	23472.662910
1301	887.217	1011.992	0.218	220.614256
R59	887.410	1011.907	-0.661	-668.870527
R60	886.556	984.749	-24.127	-23759.039123
			合計	1277.903136
			面積	638.951568
			地積	638.95㎡

地番；(F)1587-141

測点	X	Y	X－X	Y(X－X)
R67	849.346	986.381	-13.354	-13172.131874
1535	849.929	1012.657	14.622	14807.070654
R61	863.968	1011.783	13.354	13511.350182
R66	863.283	985.679	-14.622	-14412.598338
			合計	733.690624
			面積	366.845312
			地積	366.84㎡

地番；(G)1587-142

測点	X	Y	X－X	Y(X－X)
1650	837.433	1009.891	13.106	13235.631446
1535	849.929	1012.657	11.913	12063.782841
R67	849.346	986.381	-13.106	-12927.509386
Y72	836.823	987.002	-11.913	-11758.154826
			合計	613.750075
			面積	306.8750375
			地積	306.87㎡

作製者 [redacted]（平成 6 年 2月24日作製）

（福岡県土地家屋調査士会）

申請人 [redacted]

縮尺 1／

(6枚目)

A4判に縮小 [redacted]

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成14年3月29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7月13日　福岡法務局田川支局
登記官

（10枚目）

A4判に縮小

[redacted]

[redacted]

請求番号：5-3

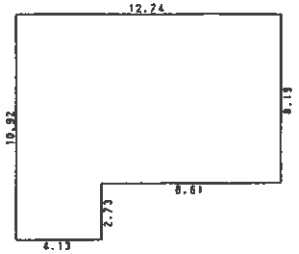
平成14年3月29日

各階平面図　307330

建物図面
各階平面図

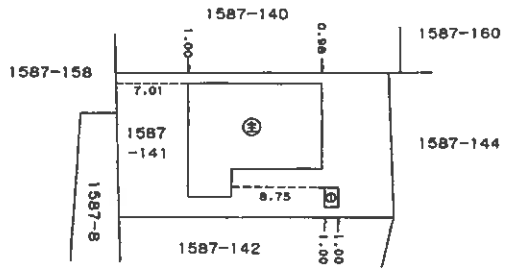
家屋番号	1587番141
建物の所在	田川市大字奈良　1587番地141

（主）



求積表

10.92 X 4.13	=	45.0996
8.19 X 8.61	=	70.5159
合計		115.6155
床面積		115.61 ㎡



（附1）



求積表

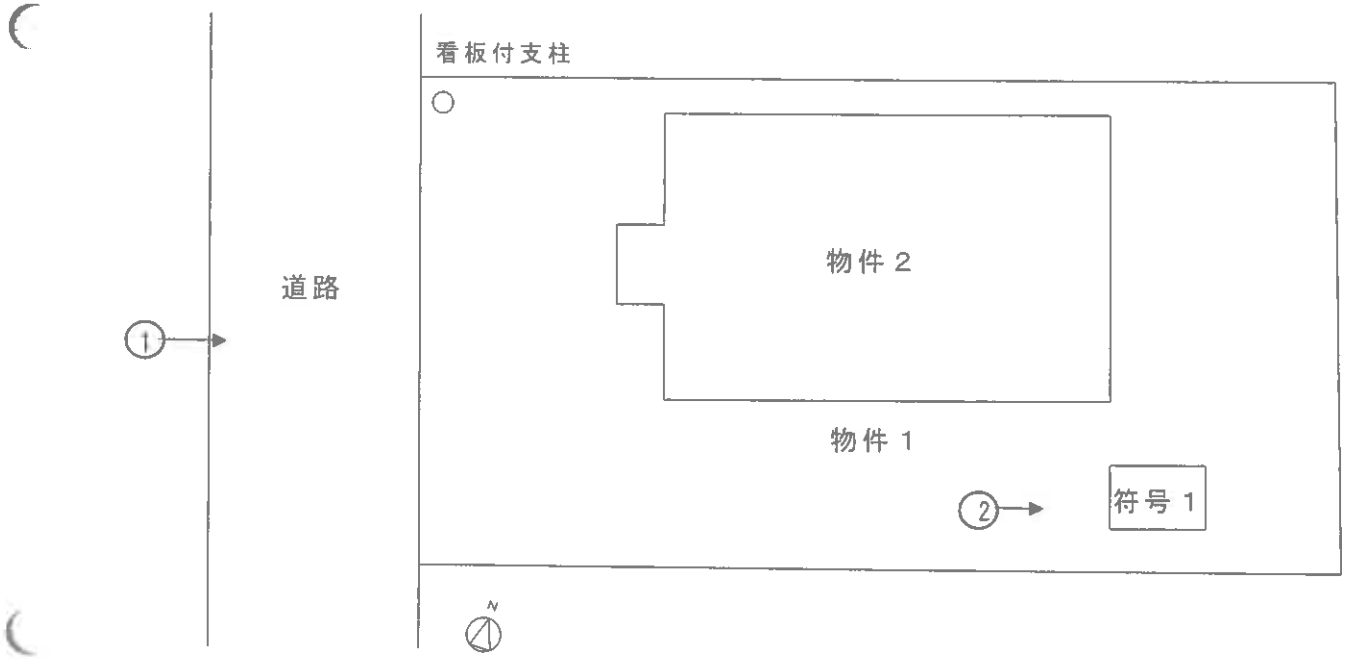
1.91 X 1.30	=	2.4830
		2.4830
床面積		2.48 ㎡

作製者	[redacted] 土地家屋調査士	縮尺	1/250
	（平成14年3月18日作製）		
	（福岡県土地家屋調査士会）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

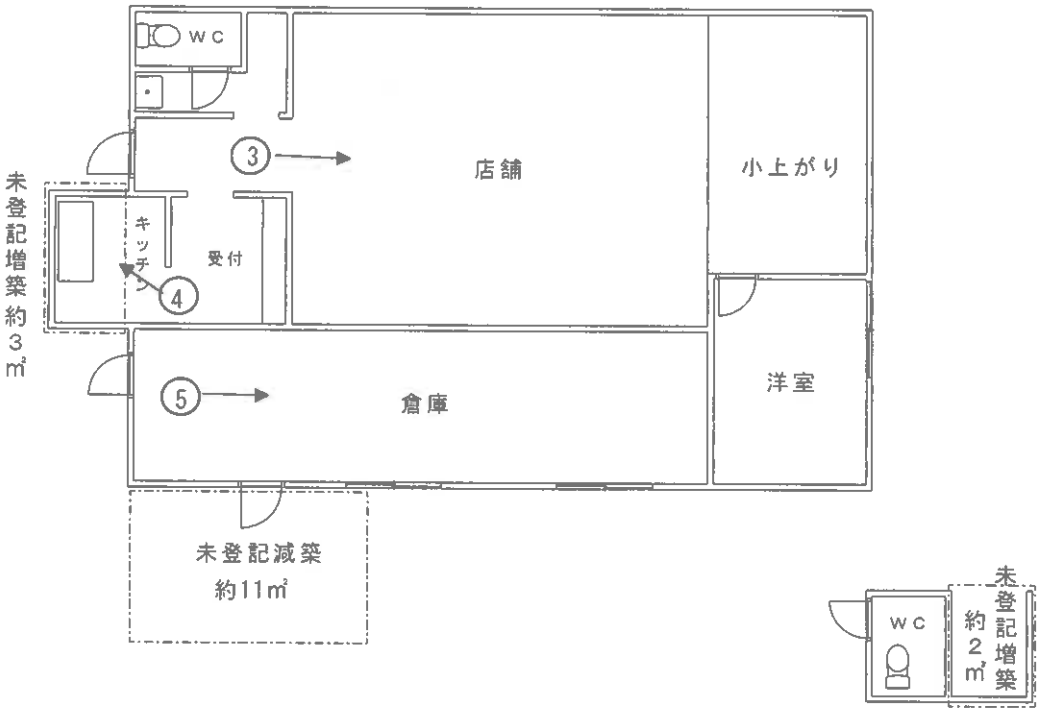
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

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

主たる本件建物

看板付き支柱



No. 2

附属建物の外観を撮影

附属建物



No. 3

主たる建物の室内を撮影



No. 4

主たる建物の室内を撮影



No. 5

主たる建物の室内を撮影

No.

令 和 8 年 （ケ）第　10　号
令 和 8 年 8 月 4 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 14 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
山﨑　晃尚　　印

第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金 2,480,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 1,440,000 円
物件２（建物）	金 1,040,000 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	田川市大字奈良	
	地番	1587　番 141	特記事項のとおり
	地目	宅地	
	地積	366.84　㎡	
2	所在	田川市大字奈良1587番地141	
	家屋番号	1587　番 141	
	種類	倉庫・事務所	
	構造	木造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	床面積	115.61　㎡	同上
	（附属建物）		
	符号	1	
	種類	便所	
	構造	木造ビニール板葺平家建	
	床面積	2.48　㎡	

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	主である建物には未登記の増築及び減築、符号１には未登記の増築がある。 主　登記面積 115.61㎡ ＋ 未登記増築床面積 3㎡ ＋ 未登記減築床面積 -11㎡ ＝ 現況床面積 107.61㎡ 符号１　2.48㎡ ＋ 2㎡ ＋ 0㎡ ＝ 4.48㎡
2	主である建物の現況の種類（用途）は店舗・倉庫で、屋根は瓦葺である。

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）

位置・交通（直線距離）	ＪＲ日田彦山線「田川後藤寺」駅の南東方、約380m。 コミュニティバス「藤下医院前」停留所の北方、約50m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	田川後藤寺駅の南東方400m前後に位置し、戸建住宅の中に診療所や小規模店舗等も介在する地域である。駅接近性が優れるものの、店舗や事務所等が集まる田川後藤寺駅の西側一帯に比べると、利便性や車通りは少ない。	
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	第１種住居地域
	建ぺい率	60%
	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	366.84㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ長方形　（概ね公図のとおり）
	間口	約14m
	奥行	約26m
	接道関係	一方路
接面道路の状況	西側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面（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	・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。 ・接面道路の西側を平行して走るように都市計画道路「後藤寺上伊田西線」が計画されていて、接面区間は令和9年度に工事完了予定であるが、遅延する可能性もある。 ・画地の北西端に看板付支柱が存する。 ・東側隣地より4m程度低く、境界沿いには擁壁が存するが、コンクリート造とブロック積みの異なる構造から成る積み増し擁壁である。よって、現行の基準に合致せず、がけ条例も踏まえると、建物の建替えに当たっては、擁壁の改修が必要になる可能性がある。なお、目的土地の東側境界付近は土砂災害警戒区域に含まれている。

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）：平成1年9月20日　　新築 経　過　年　数：約　37　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：サイディングボード張り 天　　井：ビニールクロス貼、あらわし　ほか 床　　：ＣＦシート、土間コンクリート　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼、あらわし　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3㎡、未登記の減築約11㎡があって、現況床面積は約107.61㎡である。
現況用途等	現況用途：店舗・倉庫 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	劣る （外壁にクラックが認められるなど、保守管理の状態は劣っている。）
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。 ・田川県土整備事務所建築指導課にて調査したが、建築確認を受けた履歴を確認することはできなかったことから、建築基準法に違反している可能性が高い。 ・附属建物符号１には未登記の増築約2㎡があり、現況床面積は約4.48㎡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	22,100	0.63	366.84	0.90	4,600,000

【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)-1」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$25,000円/㎡ \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{114} = 22,100円/㎡$$

◇ 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

1.00 × 1.04 × 1.10 × 1.00 ＝ 1.14

イ 個別格差 ： 隣地との高低差等　擁壁の状態　個別格差

0.90 × 0.70 ＝ 0.63

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 主	128,000	107.61	0.04	550,000
符号1				10,000
			合計	560,000

ウ　現価率：（査定）

物件２（主）は、建築後約37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（-30%）を施して現価率を査定した。附属建物符号１は、規模や構造を勘案し、建物価格を上記のとおり査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件２（主）	0.05	×（１－	0.3	） ＝	0.04

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	4,600,000	0.35	法定地上権	1,610,000

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	4,600,000	－　1,610,000		0.80	0.60	1,440,000
2	560,000	＋　1,610,000	1.00	0.80	0.60	1,040,000
一　括　価　格　（　合　計　）						2,480,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　建築基準法に違反している可能性が高いことを考慮した。

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)-1」
所在	：	田川市大黒町９７５番５外
住居表示	：	大黒町９－４８
価格	：	25,000　円/㎡　　(対前年変動率　　1.2%　)
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	187㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路	：	北側 幅員約5.5m市道
供給処理施設	：	水道
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「田川後藤寺」駅の南西方、道路距離400m。
用途指定等	：	非線引き都市計画区域
		第１種住居地域　　(建蔽率60%、容積率200%)

第７　附属資料の表示

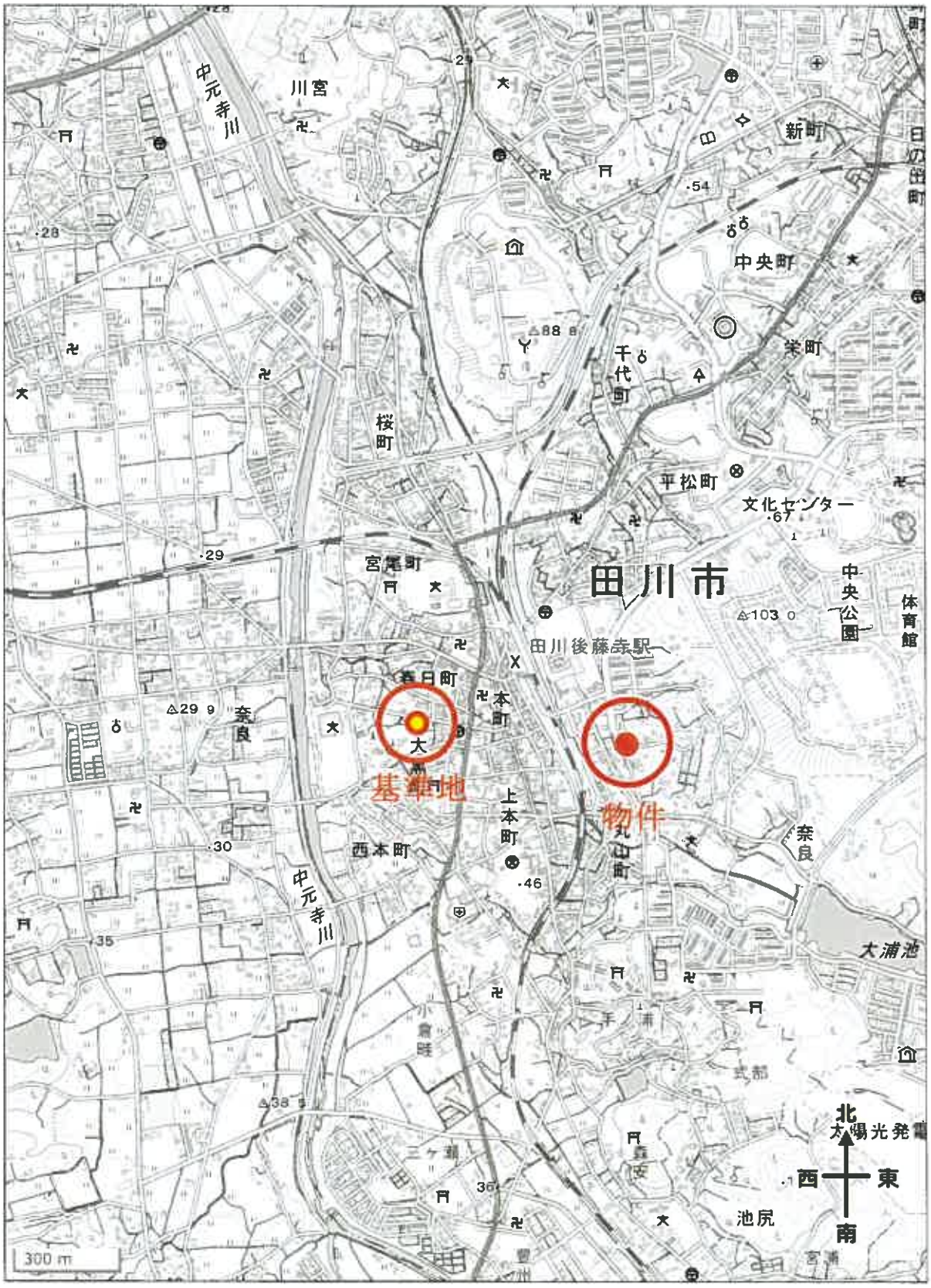
1	位置図	2 葉
2	土地・建物位置関係図	1 葉
3	間取図	1 葉
4	写真撮影位置図	1 葉
5	現況写真	1 葉

（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

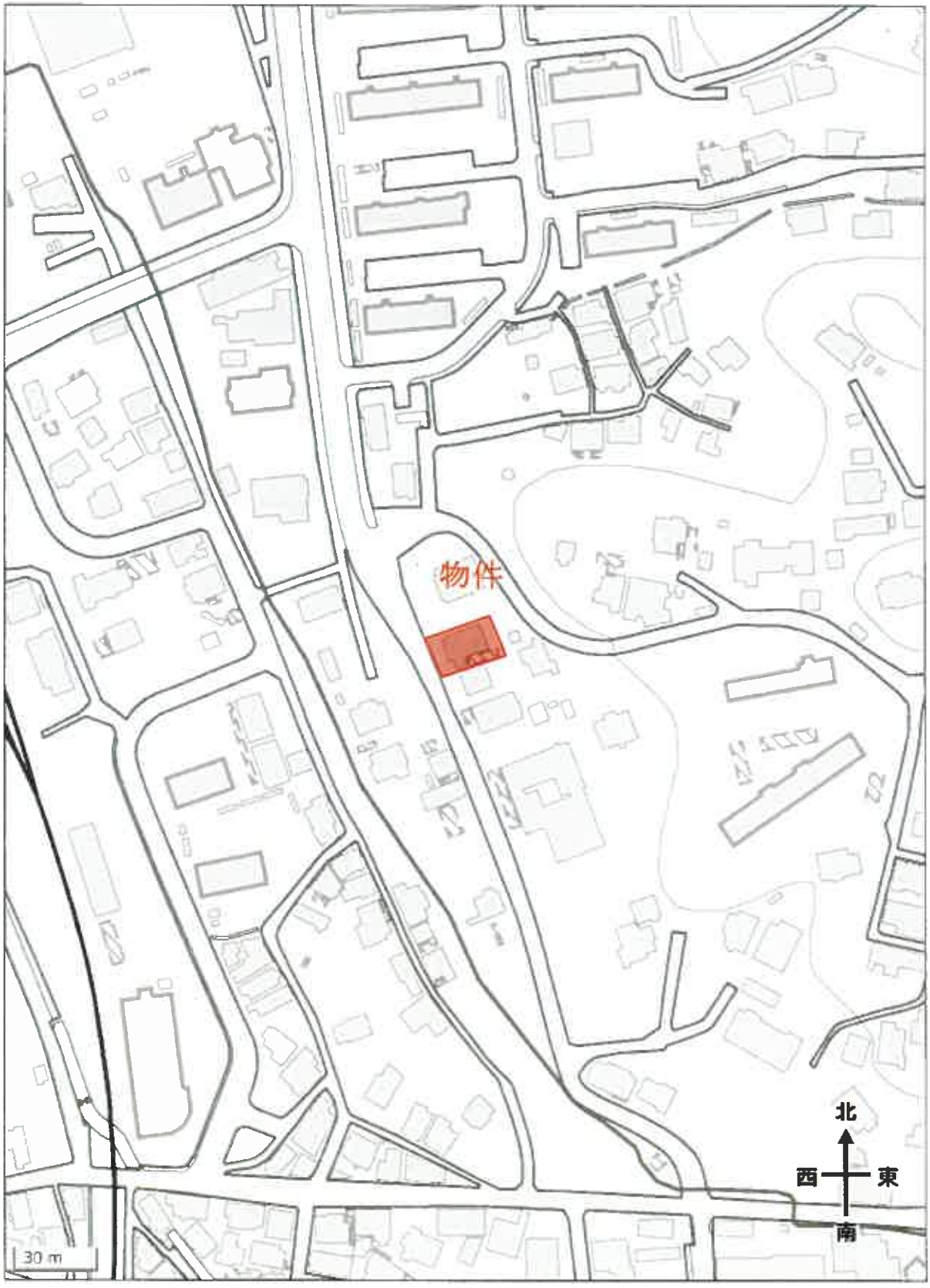
地理院地図

GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用