

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月 4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11月19日から 令和 7年11月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 7年12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 7年11月 4日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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	6, 130, 000 4, 904, 000	一括	1, 226, 000	98, 850	0
1	1, 100, 000				
2	5, 030, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字香春字本町山ノ方 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字香春字本町山ノ方 4 2 6 番地
2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 5 0 平方メートル
2 階 5 2 . 2 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

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

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香春字本町山ノ方 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字香春字本町山ノ方 4 2 6 番地
2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 6 . 5 0 平方メートル
2階 5 2 . 2 5 平方メートル |

令和7年(ケ)第4号
令和7年7月10日受理
令和7年8月29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香春字本町山ノ方 |
| | 地 番 | 4 2 6 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡香春町大字香春字本町山ノ方 4 2 6 番地
2 |
| | 家屋 番号 | 4 2 6 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 5 0 平方メートル
2 階 5 2 . 2 5 平方メートル |

(

C

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25年12月15日 現在契約中
■ 所有者の夫	1 本件建物には所有者とその家族の計3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 本件建物に設置された太陽光発電システム等は、本件土地建物の購入時に同時に設置されていました。同システム等の支払いは完了していません。 4 本件建物には大きな損傷等はありません。 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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番426-4）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。
- 本件建物には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 7月18日 (金) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月18日 (金) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月19日 (土) 13:00 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 7月28日 (月) 11:40 - 12:00	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 8月21日 (木) 16:50 - 17:05	執行官室	立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 7年 8月22日 (金) 13:20 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者の夫立会い)
(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 分	所 在	田川郡香春町大字香春字本町山ノ方				地 番	426番2			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は記号	II	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	平成27年3月			備 付 年 月 日 (原図)	令和3年6月29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7年7月28日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：平成24年12月27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7月28日 福岡法務局田川支局

登記官

A4判に縮小

(7枚目)

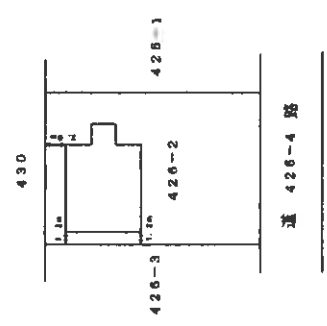
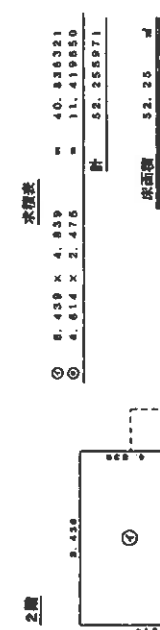
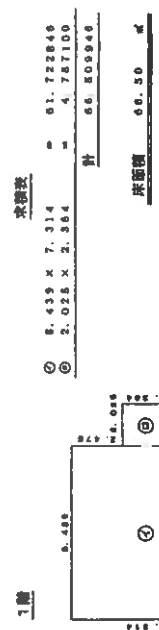
各階平面図

家屋番号 426番2

建物の所在 田川郡香春町大字香春字本町山ノ方426番地2

建物図面

各階平面図

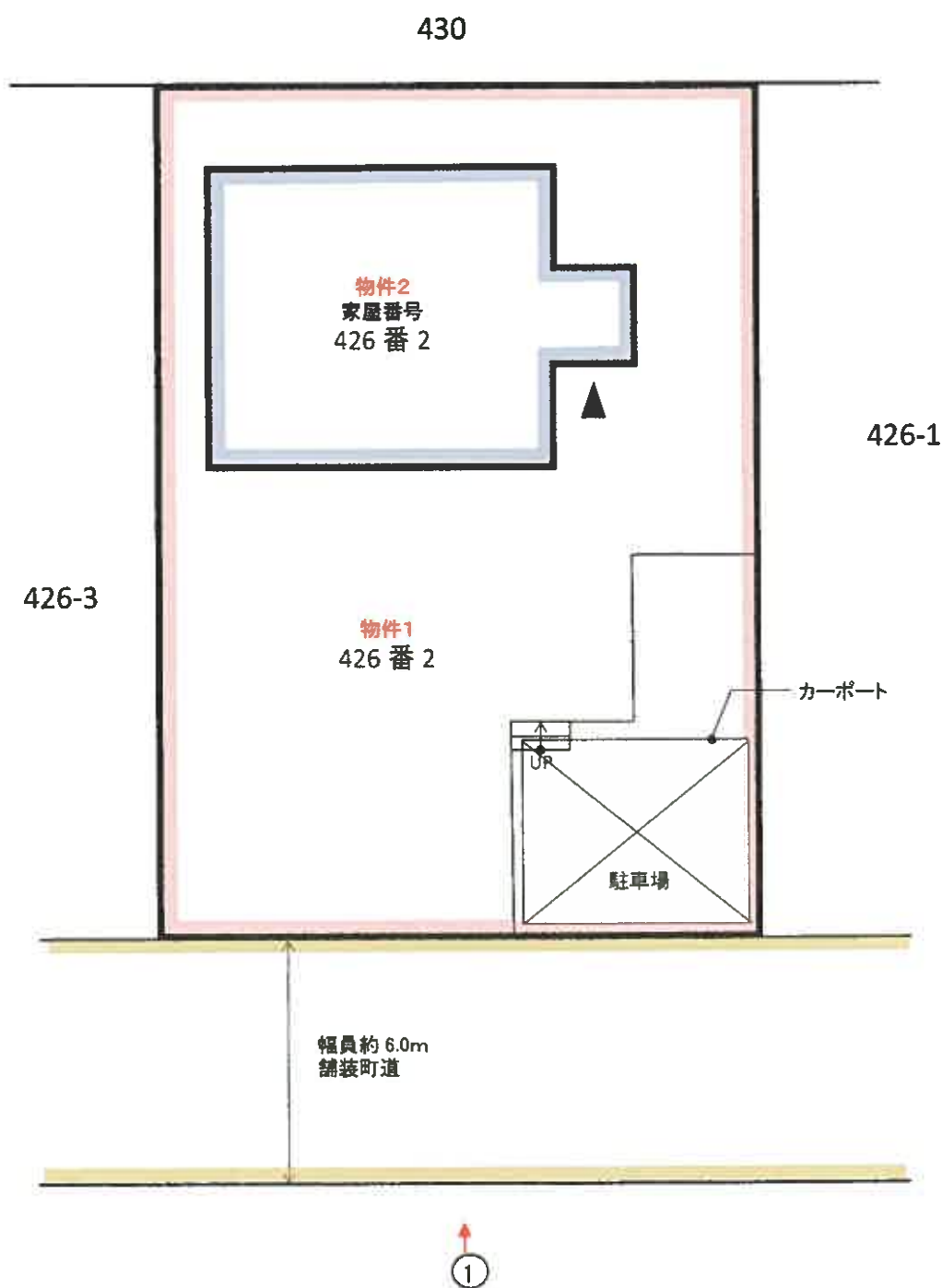


作成者 土地家屋調査士 田川 隆夫
24年12月13日作成
縮尺 1/250

申請人 [Redacted]
縮尺 1/500

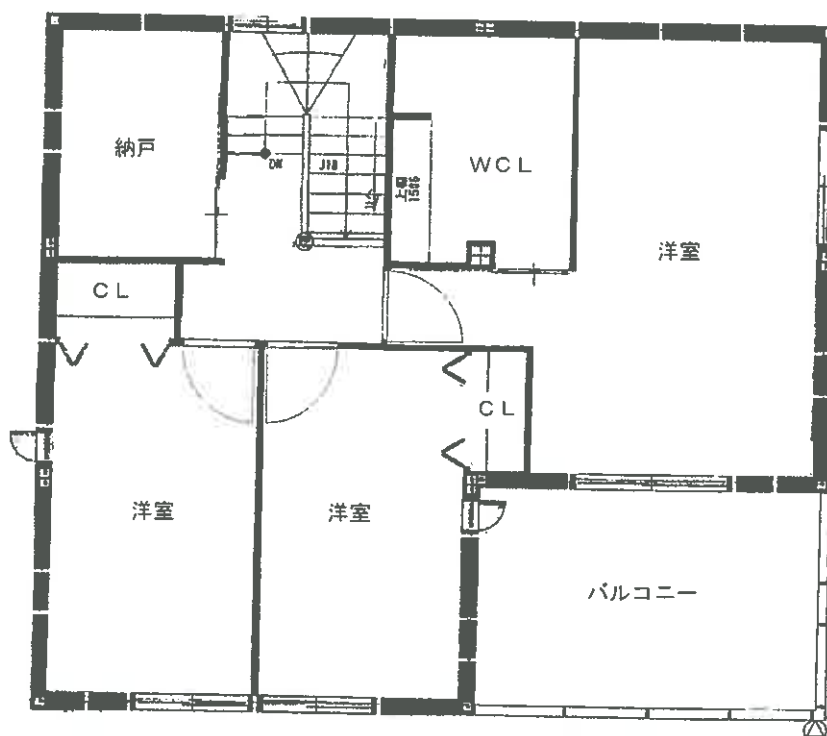
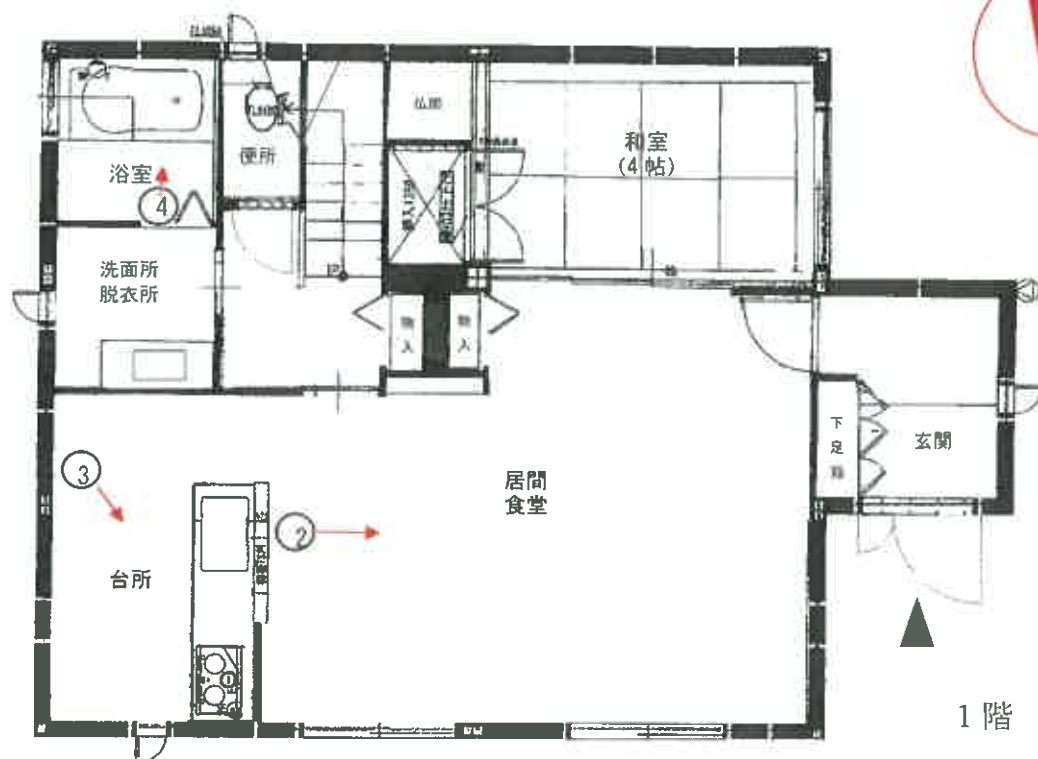
土地建物位置関係図

写真撮影位置方向



間取図

写真撮影位置方向





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

(10枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和7年（ケ）第 4 号
令和7年8月22日現地調査
令和7年8月29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

井 上 真 輔 印

第1 評価額

一括価格	
金 6,130,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,100,000 円
物件2（建物）	金 5,030,000 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香春字本町山ノ方 426 番 2 宅地 307.03 m ²	「特記事項」欄記載のとおり。
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香春字本町山ノ方426番地2 426 番 2 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66.50 m ² 2階 52.25 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、公図（写）及び建物図面があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記数量を採用して評価した。		
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)	J R 日田彦山線「香春」駅の北東方、約800m。 「香春本町」バス停の西方、約70m。 (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	香春町役場の北方、国道322号の西側背後に位置する。ほぼ平坦地勢のなか、地域内は中小規模の一般住宅が多い住宅地域を形成する。地域要因に大きな変動要因は無く、当分の間、現状のまま推移することが予測される。
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 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 無指定 70% 200% 地域指定なし 土砂災害警戒区域に指定
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他 307.03㎡ 長方形 (別添「公図(写)」参照。) 約15m 約21m 中間画地 特に無し
接面道路の状況	南側で幅員約6.0m舗装町道より約0～0.5m高く接面（当該町道は建築基準法第42条第1項1号に該当）。
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 ガ ス 配 管 下 水 道 : あり : なし : なし (浄化槽) (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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。
特 記 事 項	1) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「藩庁跡」に該当する。従って、建物の新築等により土地を掘削する場合には、文化財保護法に基づき別途協議が必要である。尚、試掘費用は町の負担であるが、本調査が実施された場合の費用は原因者負担となる場合もある（香春町教育委員会聴取）。 2) 現地調査及び当事者等からの聴取等の範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 3) 香春町のハザードマップでは河川洪水による浸水深0.5m～3.0m未満が想定されているエリアとなっている。

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2
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24年12月12日 新築 経 過 年 数：約 13 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング張ほか 天 井：ビニールクロス貼、格天井 ほか 床：畳、クッションフロアほか 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：オール電化仕様
床面積（現況）	延床面積：118.75㎡ 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 間 取 り：4S LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：若干優る 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	1) 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。 2) 従物等として太陽光発電システム等・カーポートが現存する。

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	11,900	0.81	307.03	0.95	2,810,000

【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)ー1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99.2}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \div & 11,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 標準的 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
1.01 × 0.99 × 1.02 × 1.00 ≒ 1.02

イ 個 別 格 差 : 周知の包蔵地 土砂災害警戒区域 個別格差
物件1 0.95 × 0.85 ≒ 0.81

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	240,000	118.75	0.260	7,410,000
合計				7,410,000

イ 現況延床面積： 登記記載の合計床面積

ウ 現価率：（定率法）

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.27 \times 0.95 \div 0.26$$

項目	物件区分	物件2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約13年
N : 経済的全耐用年数		約30年
q : 観察減価法による補正率		-5%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等（磨耗箇所等）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	2,810,000	0.35	法定地上権	980,000
計				980,000

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	2,810,000	－ 980,000		1.00	0.60	1,100,000
2	7,410,000	＋ 980,000	1.00	1.00	0.60	5,030,000
一 括 価 格 (合 計)						6,130,000

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：田川郡香春町大字高野字砂尾909番81

住居表示：「-」

価格：12,200 円/㎡ (対前年変動率 △0.8%)

価格時点：令和6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 5.0 m町道

供給処理施設：水道

位置：JR日田彦山線「香春」駅へ道路距離1,300m

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 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

