

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月 6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 8年 1月21日から 令和 8年 1月28日まで
開札期日	日 時 令和 8年 2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 2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 1月 6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）
1～5	1,590,000 1,272,000	一括	318,000	74,253	0
1	60,000				
2	290,000				
3	390,000				
4	210,000				
5	640,000				

物 件 目 録

1 所 在 福岡県田川郡福智町市場

地 番 1 9 4 5 番 2

地 目 宅地

地 積 7 6 . 9 5 平方メートル

2 所 在 福岡県田川郡福智町市場

地 番 1 9 4 6 番 1

地 目 宅地

地 積 3 3 7 . 5 8 平方メートル

3 所 在 福岡県田川郡福智町市場

地 番 1 9 4 6 番 3

地 目 雑種地

地 積 4 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 福岡県田川郡福智町市場 1 9 4 6 番地 1

家屋 番号 1 9 4 6 番 1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 6 6 . 5 0 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 5平方メートル

5 所 在 福岡県田川郡福智町市場1946番地1、1946番
地3、1945番地2

家屋 番号 1946番1の2

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 171.71平方メートル
2階 31.91平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年11月18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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～5】

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1～3】

隣地(地番1913番、1945番1、1945番3、1946番4、1946番5、1946番6)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 福岡県田川郡福智町市場
地 番 1 9 4 5 番 2
地 目 宅地
地 積 7 6 . 9 5 平方メートル

2 所 在 福岡県田川郡福智町市場
地 番 1 9 4 6 番 1
地 目 宅地
地 積 3 3 7 . 5 8 平方メートル

3 所 在 福岡県田川郡福智町市場
地 番 1 9 4 6 番 3
地 目 雑種地
地 積 4 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 福岡県田川郡福智町市場 1 9 4 6 番地 1
家屋 番号 1 9 4 6 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 6 6 . 5 0 平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類	物置
構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	5 平方メートル

5 所 在 福岡県田川郡福智町市場 1 9 4 6 番地 1、1 9 4 6 番地 3、1 9 4 5 番地 2

家屋 番号	1 9 4 6 番 1 の 2
-------	-----------------

種 類	居宅・物置
-----	-------

構 造	木造瓦葺 2 階建
-----	-----------

床 面 積	1 階 1 7 1 . 7 1 平方メートル
	2 階 3 1 . 9 1 平方メートル

令和7年(ケ)第5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 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 1 9 4 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 6 . 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 1 9 4 6 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 7 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 1 9 4 6 番 3 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 1 9 4 6 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 6 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 6 6 . 5 0 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 1 9 4 6 番地 1、1 9 4 6 番地 3、1 9 4 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 6 番 1 の 2 |

物 件 目 録

種 類 居宅・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 171.71平方メートル
2階 31.91平方メートル

(土地・建物用)

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1～3			
現況地目	☒ 宅地(物件1～3) ☐ 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	物件3の土地上に放置自動車が存在する。			
建物	物件4			
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:			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類:物置 構造:木造セメント瓦葺平屋建 床面積:約5㎡			
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(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 ☐ 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

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		
建 物	物件5		
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 :		
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(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		
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		
敷 地	物件1ないし3		
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		
住 居 表 示			
建 物	物件		
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 :		
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 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」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		
敷 地	「目的外土地の概況」のとおり		
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 契約解除年月日 令和6年2月9日
■ 隣地（地番1913）所有者の妻	1 本件建物は1年ほど前から空き家になっています。 2 半年くらい前に、氏名不詳の者が物件3の土地内に不要になったゴミを置いていたので、注意したらその後は誰も来なくなりました。 3 物件5の建物にはAが住んでいましたが、物件4の建物にはAの雇った従業員らしき人が住んでいました。 4 本件土地について、隣地（地番1913）との間で境界に関する紛争はありません。 5 この付近は猪などが出て困ることがあります。

(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、田川郡福智町所有の道路（地番1946-5, 1946-6, ただし登記記録上の所有者は「田川郡赤池町」）に接道している。

(形状等)

- 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するものの、西側のコンクリートブロック塀は本件土地の形状等と異なる形で存在しており、同付近の隣地との境界は不明確である。
なお、物件4の建物は16枚目の建物図面に記載された位置とは異なる位置に存在する。

(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、3, 4枚目のとおりと認めた。
なお、所有者に対し、本件各建物の占有状況等について、郵便で照会したが回答を得られていない。ただし、本件土地建物の占有認定にあたっては、次の1～3の点について検討したので、買受人は、所有者に対し、本件土地建物の引渡しを求める際、B及び株式会社IKEDAに関する事項について留意されたい。

1 物件4の建物の占有等

物件4の建物内には、Bの郵便物等が多数存在しており、物件4の建物内の残置動産等は、Bの所有物であることからBによる占有を完全には可能性を否定できない。
しかしながら、物件4の建物の現況からは、同建物が長期間空き家であったこと、物件4の建物内の残置物はかなり古い電化製品等であり、Bが前記家電等の所有権を放棄して退去し、所有者に対して本件建物の明渡しを終えたと評価することも不自然ではないことから、物件4の建物の占有は本件所有者にあるものと認めた。

2 放置自動車について

放置自動車の登録事項証明書上の所有名義は株式会社IKEDA（旧商号株式会社池田工業、代表者は本件所有者）である。放置自動車は、本件所有者もしくは株式会社IKEDAがかつては使用していたものと認められるものの、株式会社IKEDAの本店は他所にあることや、上記1のとおり、同社の従業員であったと思われるBが転出していること、現在、所有者の土地に放置されていた状況等から、株式会社IKEDAの占有物でなく所有者が占有していた自動車と認めた。

3 物件5の建物の占有等

物件5の建物内には株式会社IKEDAの郵便物等が多数存在しており、同建物内の残置動産等は、所有者と株式会社池田工業の共同占有物であった可能性を否定できない。
しかし、上記2のとおり、同様に物件5の建物の占有は所有者の占有であると認めた。

(その他)

- 物件4の建物の位置は土地建物位置関係図のとおりである。
16枚目の建物図面の位置関係とは異なり、物件4の建物は物件3の土地上に存在する。
- 物件4及び物件5の各建物には、床の弛みや長期に及び維持管理されていなかったことから、経年以外による建物の損傷・老朽化が認められた。

(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)

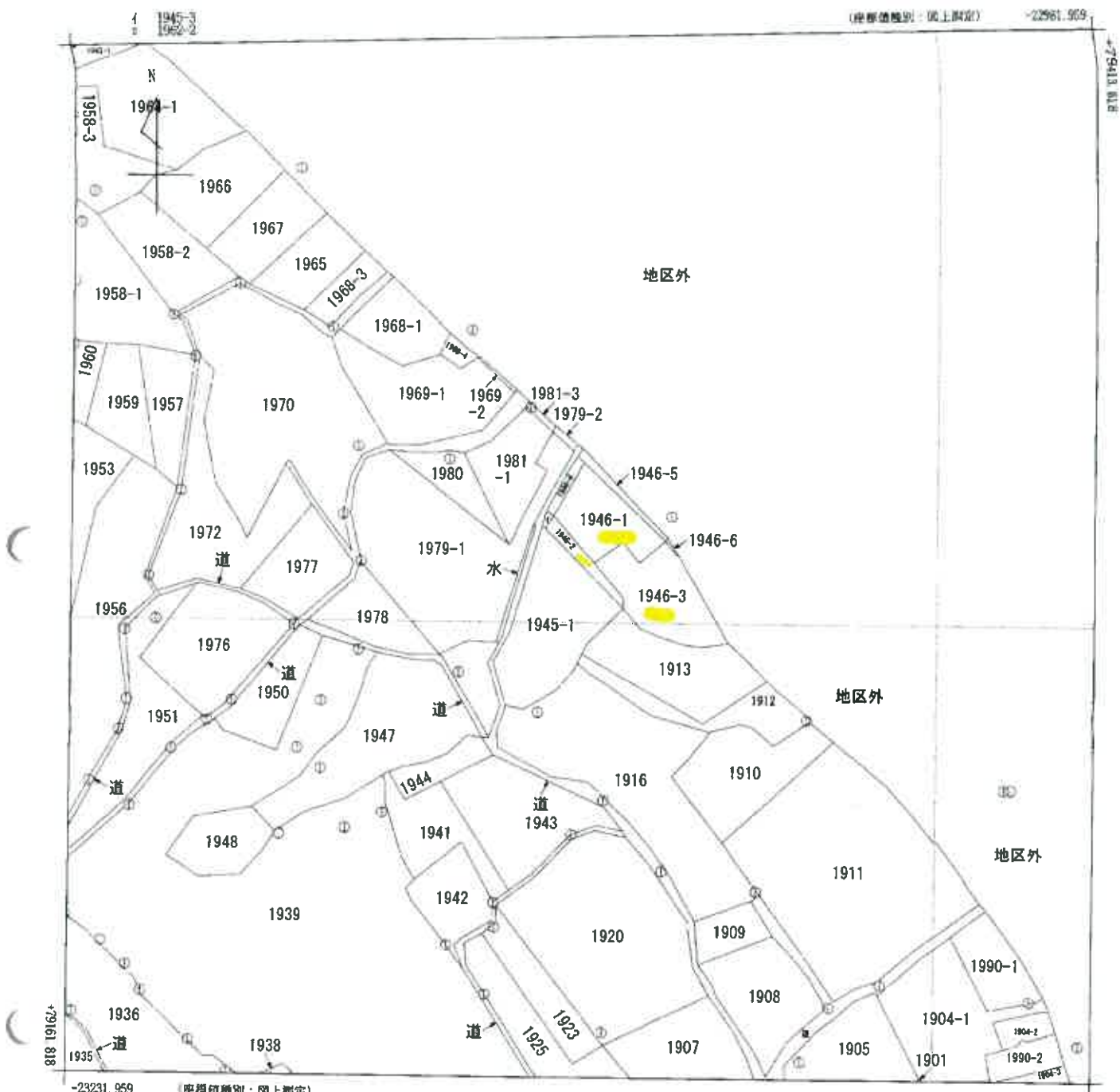
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 7月18日 (金) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 7月18日 (金) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 7月18日 (金) 18:10 - 18:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 7月19日 (土) 15:10 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 7月28日 (月) 12:00 - 12:20	福岡法務局 田川支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 8月22日 (金) 10:00 - 11:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
R 7年 8月25日 (月) 8:00 - 8:10	執行官室	占有等の調査 (放置自動車) 筑豊自動車検査登録事務所への郵便照会
(特記事項) ☒ 令和7年8月22日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和7年8月22日 目的物件は不在で未施錠であったので, 立会人Cに立会わせて, 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

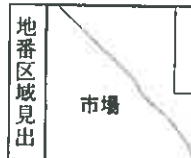
(調査経過用)

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 8月25日 (月) 9:00 - 9:20	福岡法務局 田川支局	占有等の調査 (商業登記簿謄本取得のため)
(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、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



(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	田川郡福智町市場				地番	1945番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
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7月28日

福岡法務局田川支局

登記官

請求番号：3-3

(1/1)

(9枚目)

A 4 判に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和61年4月10日

令和7年7月28日 福岡県福岡市東区
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。

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-4

平成6/年5月26日登記

507312

前 1945 後・新

地 番

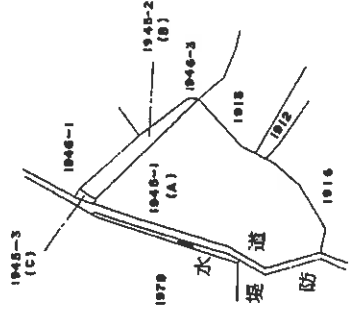
1945-1
-2
-3

土地の所在

田川郡福智町市場
田川郡志賀町大字市場字新

地積測量図
主 地 積 測 量 図

2-1



F-23
F-33

作製者

(昭和61年3月28日作成)

申請人

縮尺 1/1000

(1/2)

公用

登記年月日：昭和61年4月10日

これは図面に記載されている内容を確認した書面である。
令和7年7月28日 福岡地務局田川支局 登記官

平成61年5月26日登記

507313

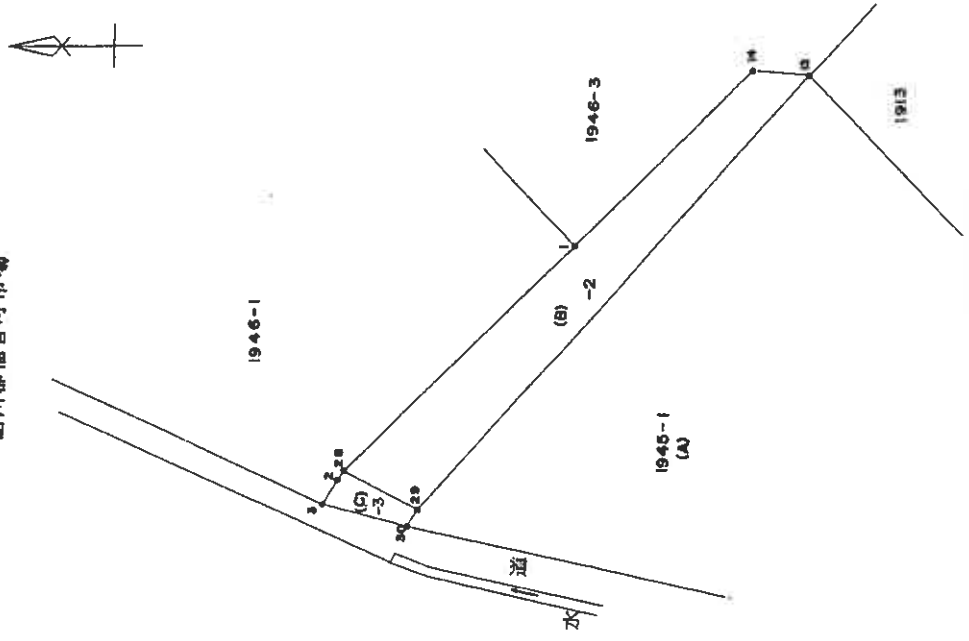
前 1945-1 後・新 1945-2 地積測量図 2-2

土地の所在 田川郡福智町市場

1945-2(B)			
ソクテン	Xザヒヨウ	Yザヒヨウ	Y-Y
(1)	66.104	107.378	-18.938
(14)	57.455	115.691	-8.161
(13)	54.834	115.539	20.496
(29)	73.667	95.195	18.786
(28)	77.233	96.753	-12.183
ゴウケイ		ハイメンセキ=	
		メンセキ=	
			76.9557600
			61.60

1945-3(C)			
ソクテン	Xザヒヨウ	Yザヒヨウ	Y-Y
(3)	78.364	95.325	-2.127
(2)	77.586	96.440	-1.428
(28)	77.233	96.753	1.245
(29)	73.667	95.195	2.440
(30)	74.132	94.313	-0.130
ゴウケイ		ハイメンセキ=	
		メンセキ=	
			-11.207631
			5.6038155
			11.05

境界 3~2~28~1まで
14・鋼ピン
28・29・30・木杭
13・プラスチック杭



作製者

(昭和61年3月2日作成)

申請人

縮尺 1/250

公用

登記年月日：昭和61年7月15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 福岡支庁田川支局 登記官

前(946-1)後・新

平成61年7月15日登記

507314

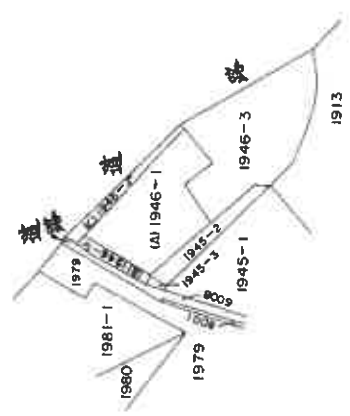
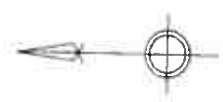
土地の所在 田川郡福智町大字市場字

地積測量図 2-1

地番 1946番

土地の所在

田川郡福智町市場



作製者

年 月 日 (制作日)

申請人

縮尺 1/1,000

A4判に縮小

(12枚目)

請求番号：3-5

(1/2)

登記年月日：昭和61年7月15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7年7月28日 福岡法務局田川支局 登記官

平成61年7月15日登記

507315

前 1946-1 後・新

地積測量図 2-2

地積番号
1946番々

土地の所在
田川郡福智町大字市場字

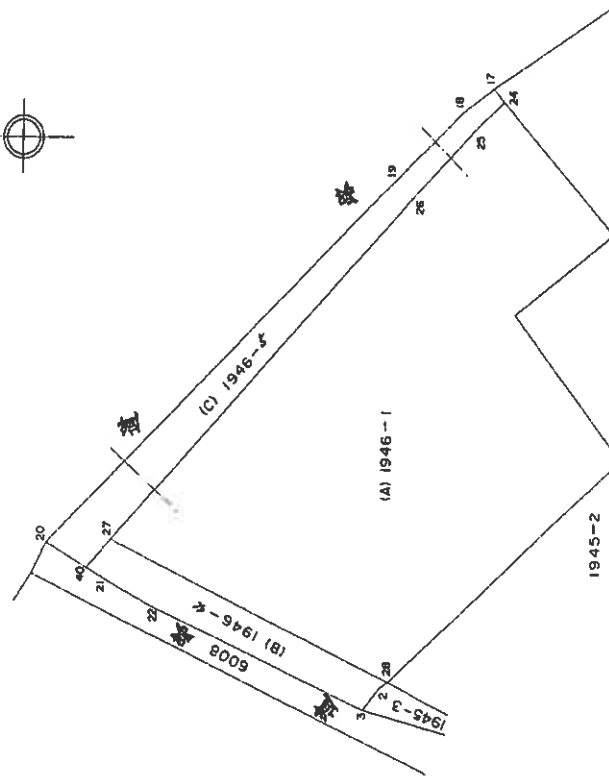
田川郡福智町市場

(B) 1946-4				
ソクゴ	X(Y-Y)	Y-Y	Y(Y-Y)	ソクゴ

(2)	77.586	1.428	110.792808	0.47
(3)	78.364	-3.430	-268.788520	1.35
(22)	88.647	-5.843	-517.964421	11.24
(21)	91.132	-1.767	-161.030244	2.80
(40)	92.004	-1.780	-163.767120	0.99
(27)	90.860	4.884	443.760240	1.73
(28)	77.233	6.508	502.632364	14.96
ソクゴ	合計 =		-54.364893	
			27.1824665	33.54

(C) 1946-4				
ソクゴ	X(Y-Y)	Y-Y	Y(Y-Y)	ソクゴ

(20)	94.034	-18.565	-1745.741210	2.30
(19)	77.404	-20.676	-1600.405104	24.12
(18)	74.312	-4.412	-327.864544	4.45
(17)	72.861	-0.625	-45.538125	1.88
(24)	72.247	1.947	140.664909	0.84
(25)	73.636	4.661	343.217396	1.94
(26)	76.541	19.719	1509.511979	4.59
(27)	90.860	17.731	1611.038660	21.78
(40)	92.004	0.220	20.240880	1.73
ソクゴ	合計 =		-95.075159	
			47.5375795	63.43



境界

作製者

申請人

年 月 日 (作製)

縮尺 1/250

A 4 判に縮小

登記年月日：昭和61年7月15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7年7月28日 福岡法務局田川支局

登記官

A 4 判に縮小

(14枚目)

前 (946-3) 後・新

507316

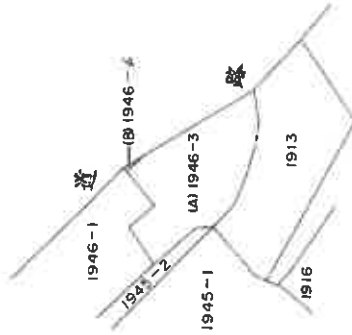
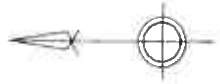
平成 61 年 7 月 15 日 登記

地 番 1946 番 6

土地積測量

田川郡福智町市場

田川郡福智町市場



作製者

年 月 日 作製

申請人

縮尺 1/1,000

登記年月日：昭和61年7月15日

令和7年7月28日

福岡法務局田川支局

登記官

A 4 判に縮小

(15枚目)

請求番号：3-6

(2/2)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

平 66.7.15 登記

507317

前 1946.3 後・新

地 積 測 量 図 2-2

1946 番 4

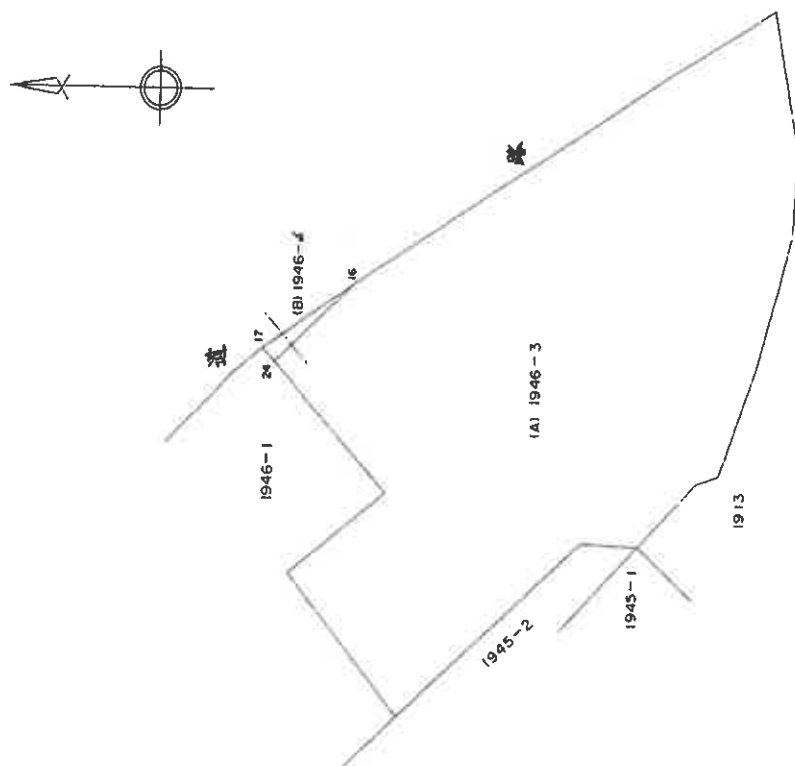
地 番

田川郡福智町市場

土地の所在

ソチツ
(17)
(16)
(24)
コソツ

(B) 1946-6
X*Y*
72.861
68.397
72.247
Y*Y*
124.614
127.709
124.029
Y-Y
-3.680
0.585
3.095
X*(Y-Y)
-268.128480
40.012245
223.604465
-4.511770
2.2558850 m²
ソチツ
0.84
5.43
5.32
11.59



作製者

年 月 日 (作製)

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：昭和53年12月19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

横国法務局田川支局

登記官

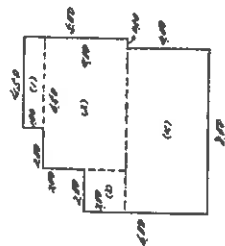
A 4 判に縮小

(16枚目)

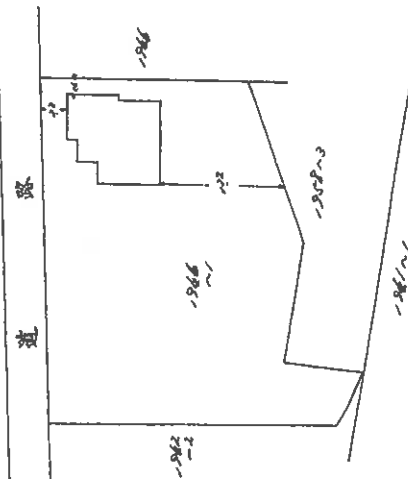
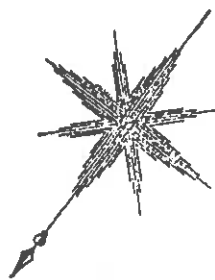
平 53 年 12 月 19 日 登記
各 階 平 面 図 603770

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家屋番号	1966番1
建物の所在	田川郡福智町市場 1966番1



- (1) 4.50 x 2.00 = 9.000
- (2) 4.50 x 2.00 = 9.000
- (3) 4.50 x 2.00 = 9.000
- (4) 4.50 x 2.00 = 9.000
- 計 44.500 m²



作製者	田川郡福智町市場 1966番1	縮尺	1/500
申請人	田川郡福智町市場 1966番1	縮尺	1/500

登記年月日：昭和61年10月23日

公用

平成6/年10月23日登記

各階平面図 603771

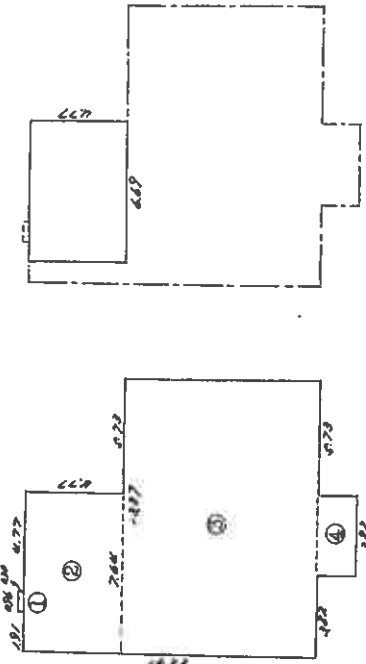
建物図面図

家屋番号 1946番1の2

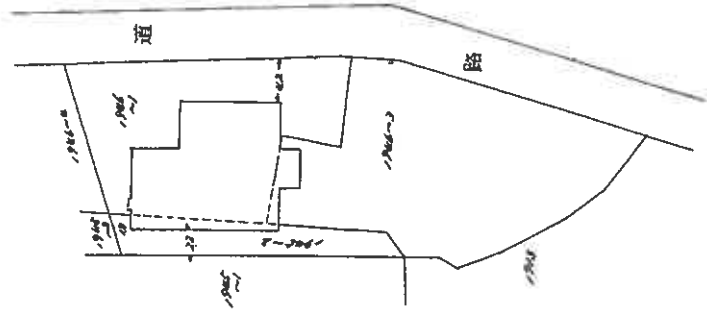
建物の所在 田川郡福智町大字市場字南ノ端
1946番地1、同番地3、1945

田川郡福智町市場

二階



- 一階
- ① $0.96 \times 0.30 = 0.2880$
 - ② $7.64 \times 4.77 = 36.4428$
 - ③ $13.37 \times 9.55 = 127.6835$
 - ④ $3.82 \times 1.91 = 7.2962$
- 計 171.7105m^2
- 二階
- $6.69 \times 4.77 = 31.9113\text{m}^2$



製作者

昭和61年10月21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)

図面番号：11-8

登記官

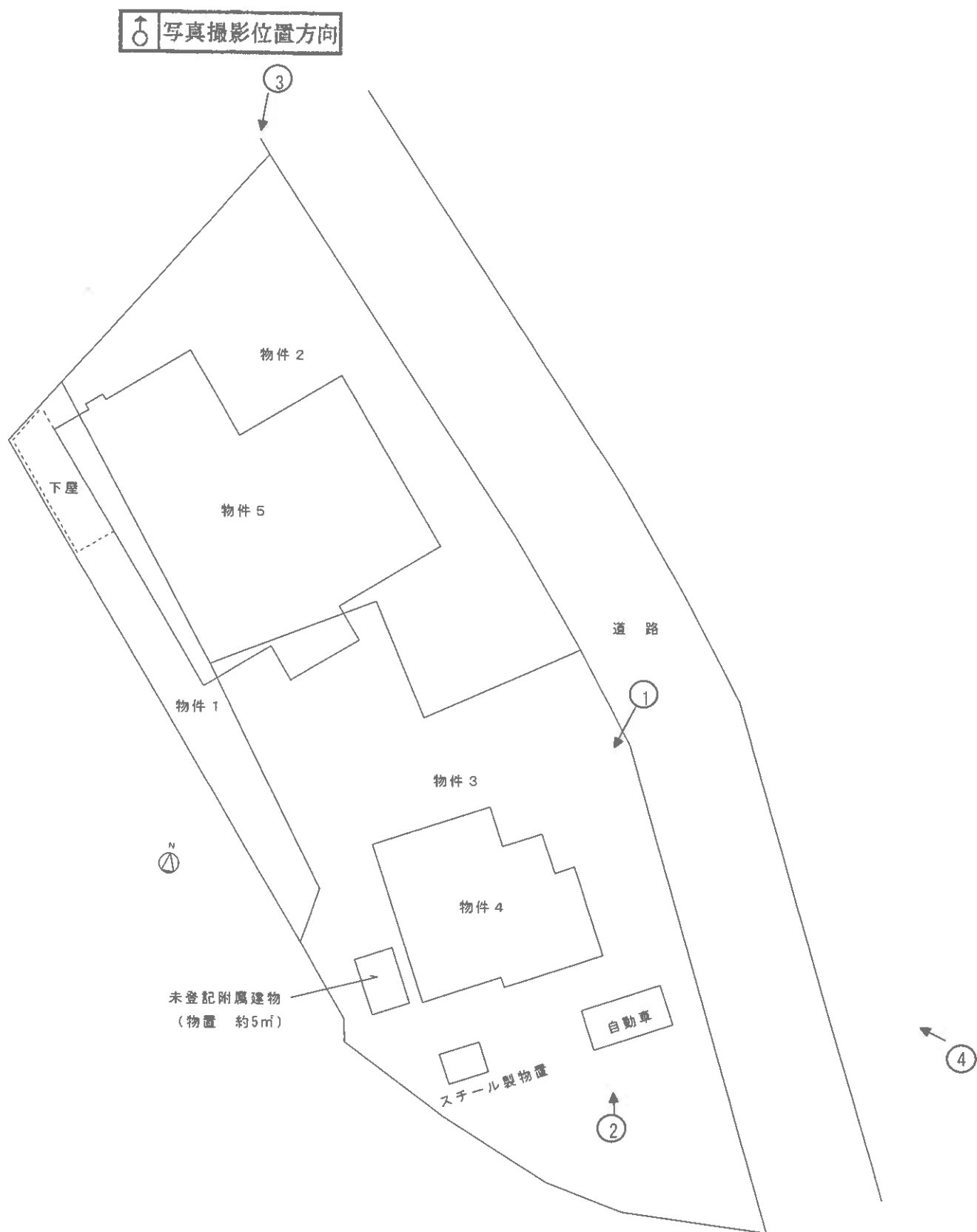
A4判に縮小

(17枚目)

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7年7月28日

福岡法務局田川支局



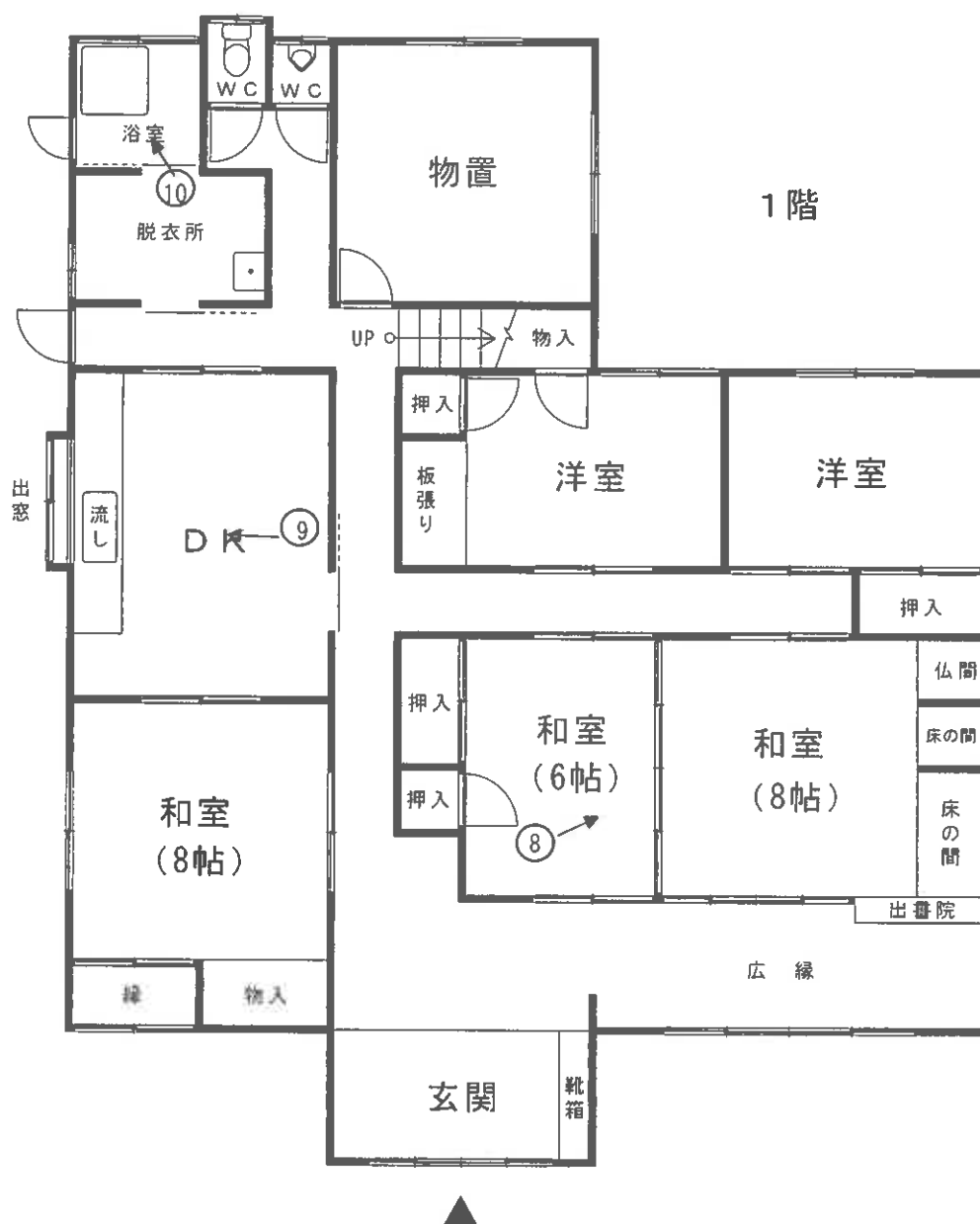
写真撮影位置方向

物件 4



↑ 写真撮影位置方向

物件 5



2 階



(20枚目)



No. 1

物件4の建物の外観を撮影

物件4の建物



No. 2

物件3の土地上に存在する放置自動車を撮影

放置自動車

No. 3

物件5の建物の外観を撮影

物件5の建物



(2/枚目)



No. 4

物件4及び物件5の建物の位置関係を撮影

物件5の建物

物件4の建物



No. 5

物件4の建物の室内を撮影



No. 6

物件4の建物の室内を撮影



No. 7

物件4の建物の室内を撮影



No. 8

物件5の建物の室内を撮影



No. 9

物件5の建物の室内を撮影

(23枚目)



No. 10

物件5の建物の室内を撮影

No.

No.

令和 7 年（ケ）第 5 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 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 1,590,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 60,000 円
物件2（土地）	金 290,000 円
物件3（土地）	金 390,000 円
物件4（建物）	金 210,000 円
物件5（建物）	金 640,000 円

- ① 一括価格は、物件1～5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1～3の内訳価格は物件4・5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4・5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	田川郡福智町市場 1945 番 2 宅地 76.95 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	田川郡福智町市場 1946 番 1 宅地 337.58 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	田川郡福智町市場 1946 番 3 雑種地 450 m ²	同上
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	田川郡福智町市場 1946番地1 1946 番 1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 66.50 m ²	同上
5	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	田川郡福智町市場 1946番地1、1946番地3、1945番地2 1946 番 1の2 居宅・物置 木造瓦葺2階建 1階 171.71 m ² 2階 31.91 m ²	同左

番号	特 記 事 項
1～3	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、残地として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	登記地目は雑種地であるが、現況地目は宅地である。
4	登記上の所在は、1946番地1であるが、現況は1946番地3である。
4	下記の未登記附属建物が存する。 木造セメント瓦葺平家建物置 約5㎡
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1～3一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道伊田線「市場」駅の北西方、約1.1km。 コミュニティバス「草場」停留所の南東方、約40m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福智町北西部の直方市に隣接するところに位置し、軌道沿いに一般住宅や農家住宅が見られる既成住宅地域である。地域内や周辺には農地が見られ、農家集落的な色彩を有するところで、不動産需要は多くない。なお、地域環境等が変化する要因は見当たらず、今後も現状の利用状況が継続するものと予測する。	
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	準都市計画区域 用途地域の指定なし 70% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	積 864.53m ² (合計登記地積) 状 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 約60m 約19m 一方路 画地内に段差があり、北西側は南東側より約0.5m高い。
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約5.7mの舗装町道と等高～1m程度高位に接面（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。 ・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。 ・目的土地には家財や廃材のほか、自動車1台も放置されている。	

2-1. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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53年10月27日 新築 経 過 年 数：約 47 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：セメント瓦葺 外 壁：モルタル吹付け ほか 天 井：化粧合板 ほか 床：フローリング ほか 内 壁：ジュラク壁 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：2DK （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 （床の撓みが見られるほか、家財が残置され、総じて老朽化している。）
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。 ・下記の未登記附属建物が存する。 木造セメント瓦葺平家建、物置、約5㎡ ・スチール製物置が存する。

2-2. 建物の概況及び利用状況（物件5）

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61年8月5日 新築 経過年数：約 40 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2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタル吹付け ほか 天井：化粧合板、アラワシ ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ジュラク壁、漆喰 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・物置 間取り：7DK （別添「間取図」参照） 物置付
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （床の撓みが見られるほか、家財が残置され、総じて老朽化している。）
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。 ・下屋が存する。

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1～3）

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	6,600	0.63	76.95	0.70	220,000
2	6,600	0.63	337.58	0.70	980,000
3	6,600	0.63	450	0.70	1,310,000

【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「福智（県）－6」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,800\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 6,600\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

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

イ 個 別 格 差：地積過大 0.80 × 形状 0.90 × 一部境界不明瞭 0.95 × 画地内段差 0.97

軌道近接 0.95 × 個別格差 = 0.63

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件4は、建築後約47年、物件5は建築後約40年を経過し両建物は老朽化しているので、建物と敷地との適応の状態及び将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件4・5）

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
4 (主)	150,000	66.50	0.03	300,000
4 (附属)				10,000
			計	310,000
5	158,000	203.62	0.03	970,000

ウ 現価率：（査定）

物件4は、建築後約47年、物件5は建築後約40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（-40%）を施して現価率を査定した。物件4の未登記附属建物は、規模が小さいことや建築後相当年数が経過していると判断されることから、建物価格を上記のとおり査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件4 (主)} & 0.05 & \times (1 - 0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & \\ \text{物件5} & 0.05 & \times (1 - 0.4) & = & 0.03 \end{array}$$

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	220,000	物件4	0.30	法定地上権	20,000
		0.26			
		物件5	0.30	法定地上権	50,000
		0.74			
2	980,000	物件4	0.30	法定地上権	80,000
		0.26			
		物件5	0.30	法定地上権	220,000
		0.74			
3	1,310,000	物件4	0.30	法定地上権	100,000
		0.26			
		物件5	0.30	法定地上権	290,000
		0.74			

イ 敷地割合 : 建物の1階床面積比より査定した。

物件4 : 物件5 = 71.50㎡ : 203.62㎡

ウ 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。

以上より、物件4・5に随伴する土地利用権等価格を次のとおり求めた。

番号	土地利用権等価格合計 (円)
4	200,000
5	560,000

(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	220,000	－ 70,000		0.70	0.60	60,000
2	980,000	－ 300,000		0.70	0.60	290,000
3	1,310,000	－ 390,000		0.70	0.60	390,000
4	310,000	＋ 200,000	1.00	0.70	0.60	210,000
5	970,000	＋ 560,000	1.00	0.70	0.60	640,000
一 括 価 格 (合 計)						1,590,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 建物規模が大きく需要が限定的であること、屋内外に家財や廃材が残置され、放置自動車も存することを考慮した。

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

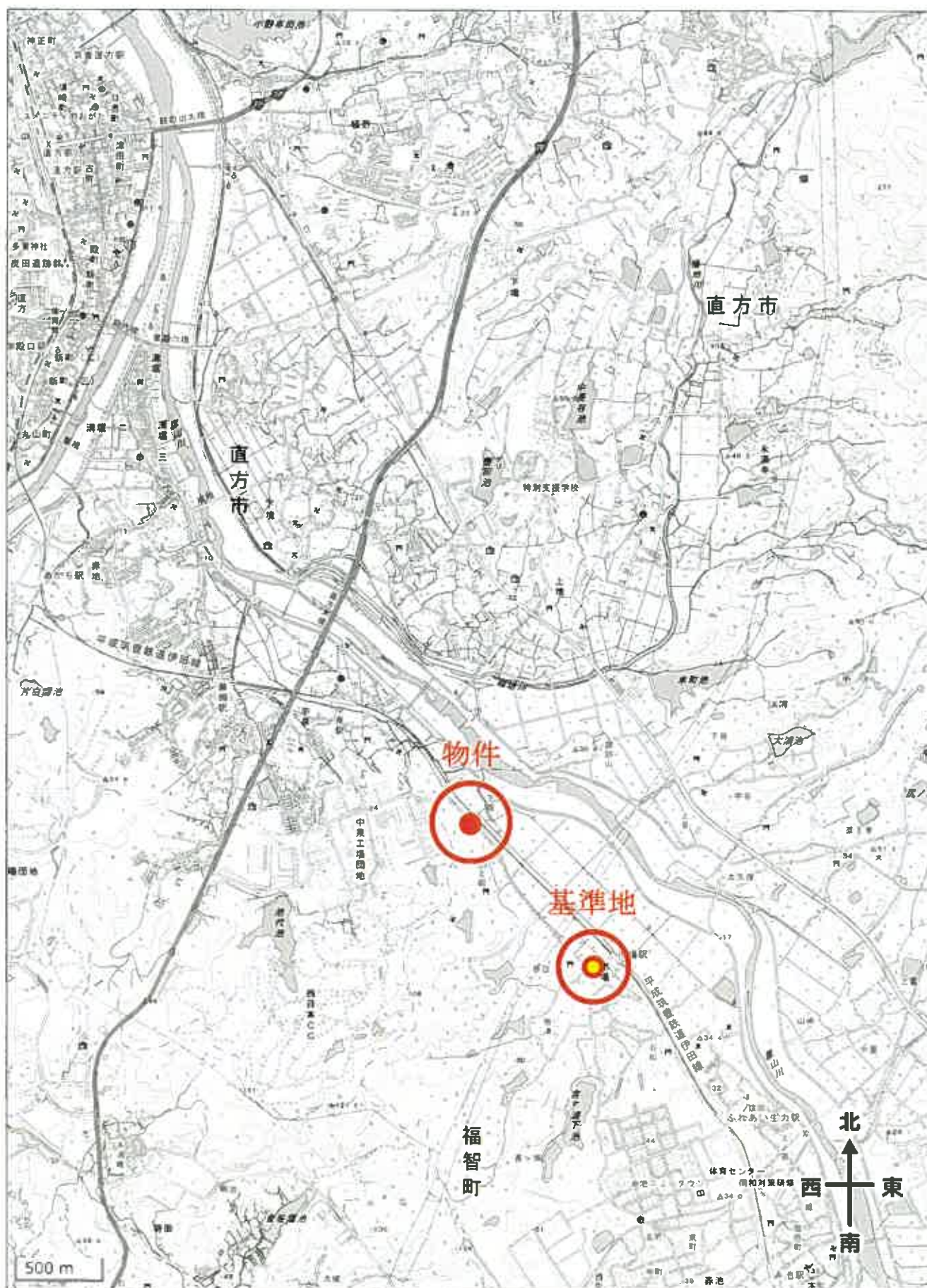
基準地標準価格：基準地「福智（県）－6」
所 在：田川郡福智町市場567番2外
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：6,800 円/㎡（対前年変動率 -0.7%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：540 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅が農地の中に散在する住宅地域
接 面 街 路：南西側幅員約5.5m町道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：平成筑豊鉄道伊田線「市場」駅の西方、道路距離300m。
用 途 指 定 等：準都市計画区域 用途地域の指定無し
(建ぺい率 70%、容積率 200%)

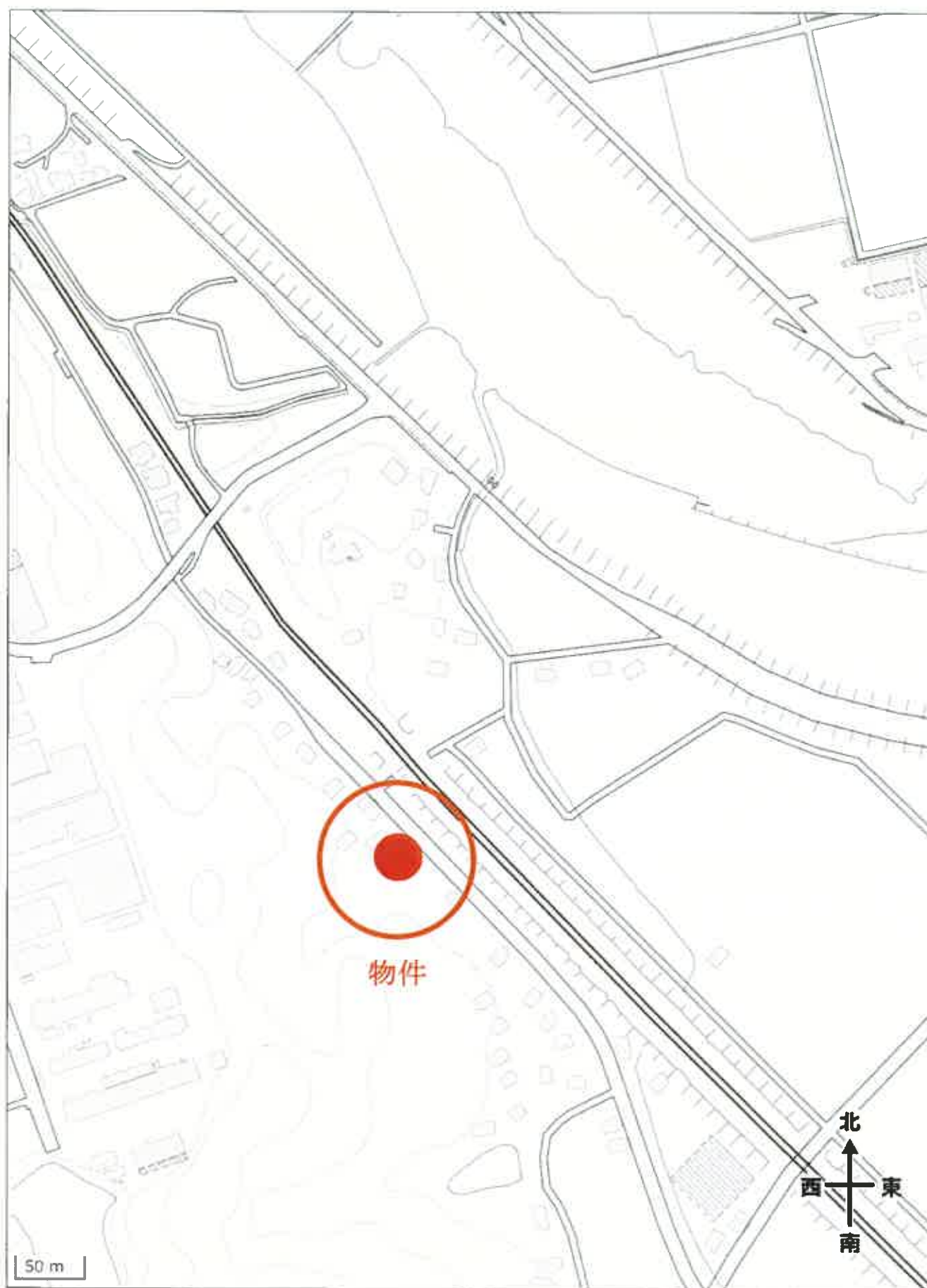
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	3 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	2 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	2 葉
7 写真撮影位置図	2 葉
8 現況写真	1 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





「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用