

お知らせ

本件は再売却物件のため、職権で売却基準価額を変更しております。評価書記載の評価額は売却基準価額とは異なりますのでご注意ください。

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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	4,560,000 3,648,000	一括	912,000	82,544	0
1	1,710,000				
2	1,400,000				
3	1,450,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 1. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5. 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 0. 9 0 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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1～3】

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1～3】

本件所有者の相続財産清算人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号253番2)の登記が存在する。

《 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 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 1. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5. 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 0. 9 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年3月25日受理
令和7年6月9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 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 1. 3 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5. 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字古川 |
| | 地 番 | 2 5 3 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 5 0. 9 0 平方メートル |

(土地用)

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 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林 （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 ■亡A相続財産、相続財産清算人B ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ■相続財産管理人が法律上の権限に基づき、本件土地を更地の状態で管理・占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項	目的外物件として電柱・電灯・カーブミラーが存在する。 従物等として看板付き支柱が存在する。					
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]					
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）					
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
■ 相続財産清算人B	1 本件土地は法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。 2 本件土地は更地の状態で誰にも賃貸していません。
■ C	1 私は亡Aの子どもです。 2 以前は、本件土地に建物が建っていましたが、今は取り壊して存在しません。本件土地は更地です。 3 本件土地は誰も使っていません。 4 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、無地番の道路に接道している。
- 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フェンス付き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、立入調査の結果から2, 3枚目のとおりと認めた。
- 本件土地上には建物は存在しない。ただし、次の建物が登記記録上は存在している。

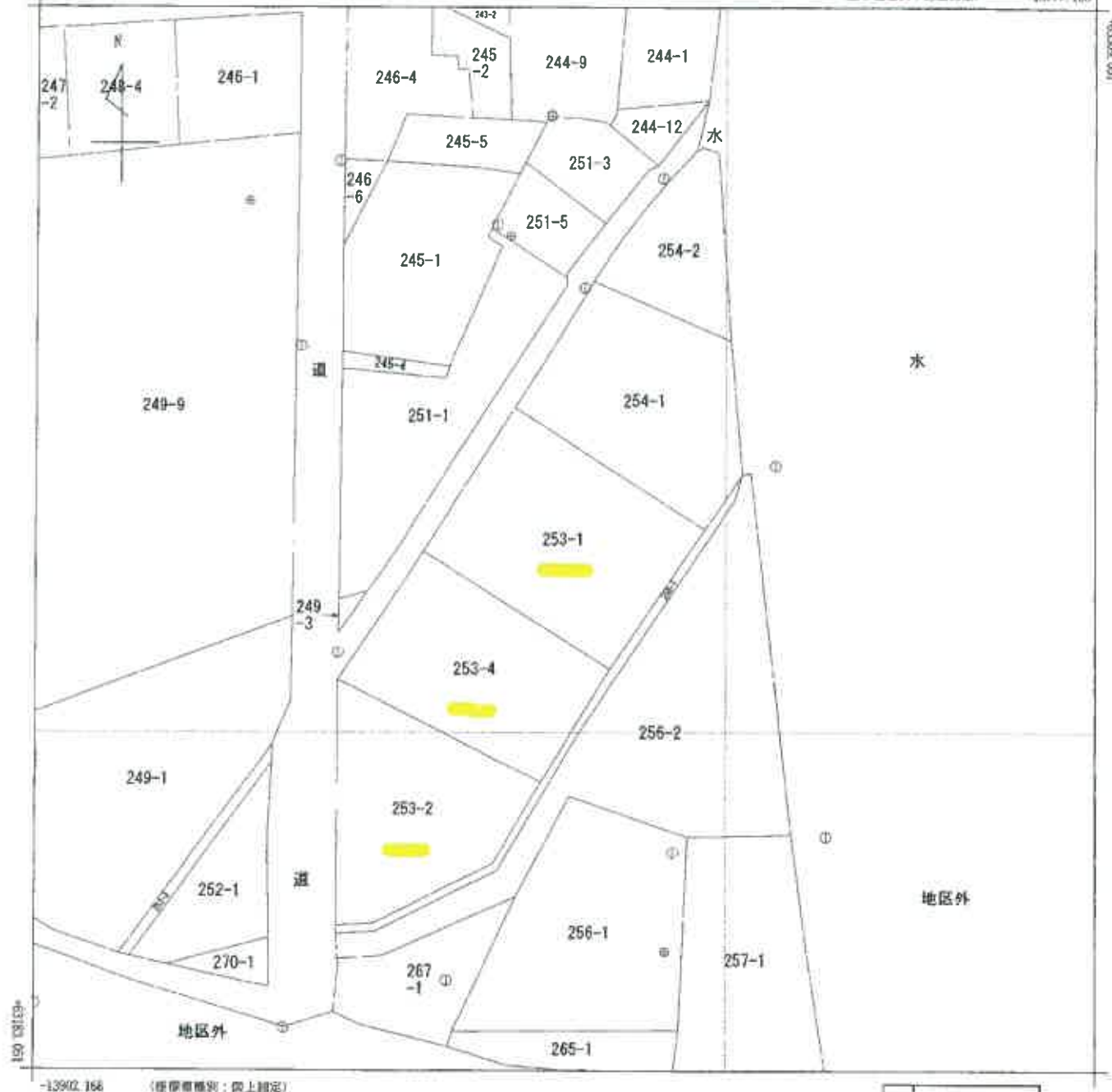
所在	田川郡添田町大字庄字古川 2 5 3 番地 2
家屋番号	2 5 3 番 2
種類	居宅
構造	木造瓦葺平家建
床面積	9 7 . 5 2 m ²

(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 3月28日 (金) 8:30 - 8:50	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 3月28日 (金) 11:10 - 11:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 3月28日 (金) 11:40 - 11:50	執行官室	占有状況等の調査 (相続財産清算人Bへの電話)
R 7年 3月28日 (金) 12:10 - 12:20	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (亡Aの子どもCへの電話)
R 7年 4月11日 (金) 14:20 - 14:25	添田町役場	航空図面付き寄せ字図取得のため
R 7年 5月8日 (木) 15:30 - 16:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (相続財産清算人B及び亡Aの子立会い)
(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



請求部分	所在	田川郡藤田町大字庄字古川				地番	253番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	原簿系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					補付年月日(原簿)	平成12年4月10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3月28日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号: 2-3
(1/1)

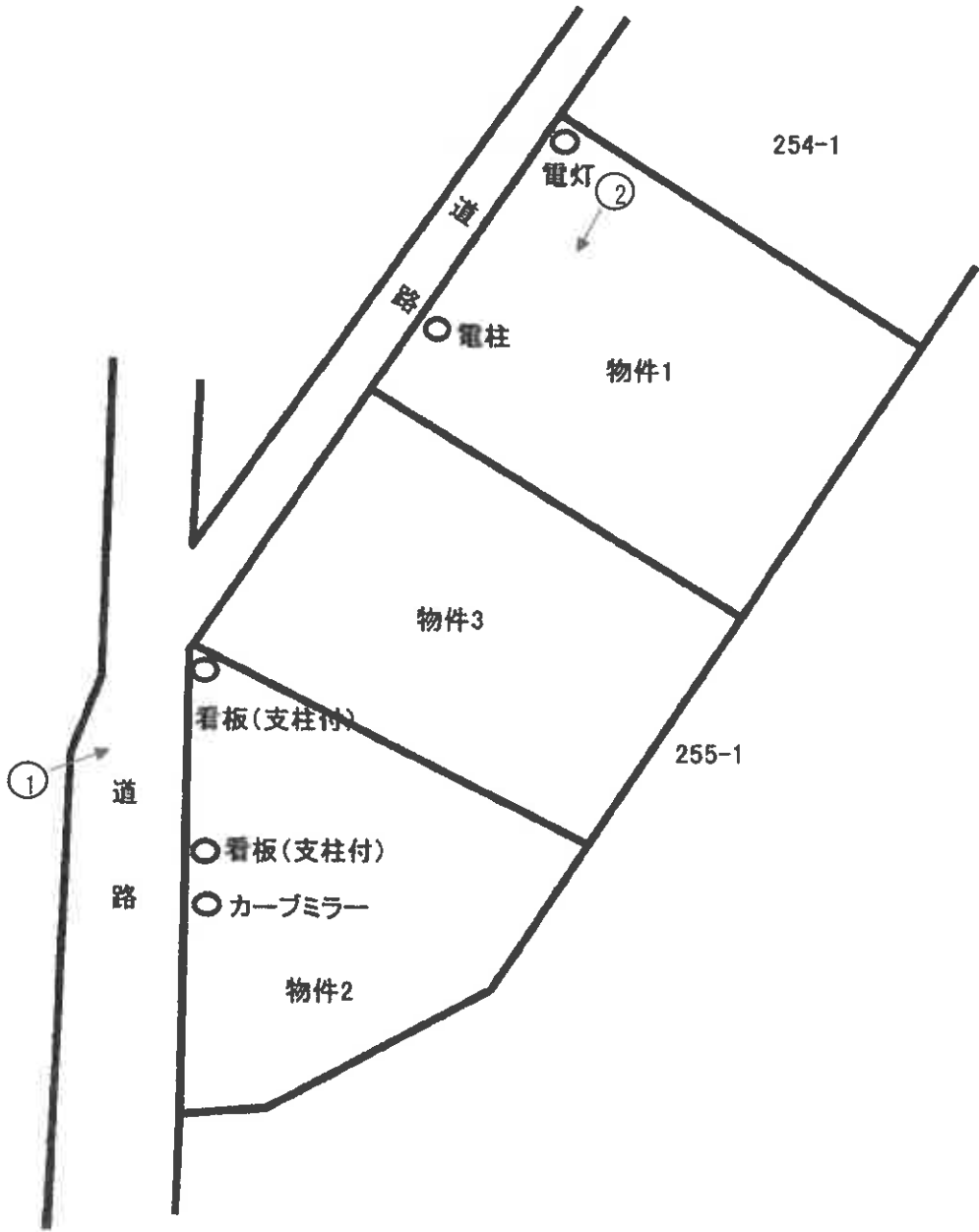
(6枚目)

A4判に縮小

公用

土地位置関係図

↑ 写真撮影位置方向





No. 1

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 2

本件土地を撮影

本件土地

No. _____

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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 6,510,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,440,000 円
物件2（土地）	金 2,000,000 円
物件3（土地）	金 2,070,000 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。

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	福岡県田川郡添田町大字庄字古川 253 番 1 宅地 531.31 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡県田川郡添田町大字庄字古川 253 番 2 宅地 435.32 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	福岡県田川郡添田町大字庄字古川 253 番 4 宅地 450.90 m ²	同上
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、登記及び公図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。 ・ 目的外物件として、電柱、電灯、カーブミラーが存在する。 ・ 従物等として看板付支柱が存在する。		
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1～3 一体)

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR日田彦山線「西添田」駅の南東方、約450m。 西鉄バス「宮城病院」停留所の南方、約100m。 (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、主要地方道添田赤池線の背後に戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	1,417.53㎡ (登記地積) やや不整形 (別添「公図(写)」参照) 約29m 約50m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員 約 7.5 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) 北西側で幅員 約 2.5 m の舗装 里道 と概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当するかどうかは未判定)	
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 : なし (引き込み可) 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、「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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「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、土壤汚染をうかがわせる事実認められない。なお、所有者によれば30年位前まで入院病棟の建物が存在したとのことである。 ③北西側で接面する道路は建築基準法上の道路に該当するかどうかは未判定であるが、建築基準法第42条第2項の道路に該当する可能性も十分にあるので、その場合には道路中心線から2mのセットバックが必要となる。 ④目的物件は、洪水浸水想定区域内及び家屋倒壊等氾濫想定区域に存するため買受希望者において添田町防災ハザードマップを再度確認頂きたい。 ⑤所有者によれば以前は目的土地内に井戸があったが、埋め立てたとのことである。
---------	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格 (物件1～3 一体)

目的土地の更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	基礎となる価格 (円) ア×イ×ウ
1	11,200	0.76	531.31	4,520,000
2	11,200	0.76	435.32	3,710,000
3	11,200	0.76	450.90	3,840,000

ア 標準画地価格： 基準地 「添田(県)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,400\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 11,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 1.00 × 接近条件 1.02 × 環境条件 0.90 × 行政的条件 1.00 = 0.92

イ 個 別 格 差： やや不整形 0.98 × 規模大 0.80 × 角地 1.02 × セットバックの可能性 0.98

× 軌道近接 0.99 × 上水道引込なし 0.98 = 0.76

個別格差

ウ 地 積： 登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,520,000	1.00	0.90	0.60	2,440,000
2	3,710,000	1.00	0.90	0.60	2,000,000
3	3,840,000	1.00	0.90	0.60	2,070,000
一括価格(合計)					6,510,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 規模が大きい土地で需要が劣ることを考慮した。

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「 添田(県)-1 」

所 在：田川郡添田町大字庄字ハタイ913番1外

住 居 表 示：－

価 格：10,400 円/㎡ (対前年変動率 -1.0%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：288㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかに農地等が見られる駅に近い住宅地域

接 面 街 路：西 側 幅員 約5.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR日田彦山線「西添田」駅の南東方、道路距離160m。

用 途 指 定 等：指定なし (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 土地位置関係図	1 葉
4 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

