

期間入札の公告

令和 8年 5月 1日

福岡地方裁判所田川支部

裁判所書記官 田上昭洋

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 5月20日から 令和 8年 5月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6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 8年 6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 8年 5月 1日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 番 | 3 5 9 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 番 | 3 5 9 3 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 0 . 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 番 | 3 5 9 3 番 2 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 0 . 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 番 | 3 5 9 3 番 2 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 5 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 番 | 3 5 9 3 番 8 |



物 件 目 録

- | | |
|-------|--------------------------|
| 地 目 | 原野 |
| 地 積 | 1 3 8 3 平方メートル |
| (現況) | |
| 地 目 | 宅地 |
| 6 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| 地 番 | 3 5 9 3 番 2 1 |
| 地 目 | 原野 |
| 地 積 | 5 9 平方メートル |
| (現況) | |
| 地 目 | 宅地 |
| 7 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| 地 番 | 3 6 1 0 番 2 |
| 地 目 | 山林 |
| 地 積 | 1 8 0 平方メートル |
| (現況) | |
| 地 目 | 宅地 |
| 8 所 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 3 5 9 3 番地 7 |
| 家屋 番号 | 3 5 9 3 番 7 |
| 種 類 | 工場 |
| 構 造 | 鉄骨造スレートぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 299.21平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

床 面 積 477.21平方メートル

9 所 在 福岡県田川郡福智町弁城3593番地8、3593番地20

家屋 番号 3593番8

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 602.74平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫



物件明細書

令和 7年12月19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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7】

前田通商株式会社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号8、9】

前田通商株式会社が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～7】

隣地(地番3593番1、3593番19、3593番2、3640番1、3610番1)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番3593番19)を通行のため利用している。

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3593番22の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弁城 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 3 番 7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 3 番 2 0 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 5 3 0 . 6 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 3 番 2 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6 6 0 . 3 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福岡県田川郡福智町弁城 |
| | 地 | 番 | 3 5 9 3 番 2 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3 1 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 宅地 |

物 件 目 録

- 5 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 8
地 目 原野
地 積 1 3 8 3 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 6 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 2 1
地 目 原野
地 積 5 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 7 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 6 1 0 番 2
地 目 山林
地 積 1 8 0 平方メートル
(現況)
地 目 宅地

物 件 目 録

8 所 在 福岡県田川郡福智町弁城3593番地7

家屋 番号 3593番7

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 299.21平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

床 面 積 477.21平方メートル

9 所 在 福岡県田川郡福智町弁城3593番地8、3593番地20

家屋 番号 3593番8

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 602.74平方メートル

(現況)

種 類 工場・倉庫

令和7年(ケ)第6号
令和7年 8月19日受理
令和7年10月22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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福岡県田川郡福智町弁城
3593番7
宅地
903平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福岡県田川郡福智町弁城
3593番20
宅地
1530.64平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福岡県田川郡福智町弁城
3593番22
宅地
660.30平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福岡県田川郡福智町弁城
3593番23
原野
314平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 福岡県田川郡福智町弁城
3593番8
原野
1383平方メートル
(1枚目) |

物 件 目 録

- 6 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 2 1
地 目 原野
地 積 5 9 平方メートル
- 7 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 6 1 0 番 2
地 目 山林
地 積 1 8 0 平方メートル
- 8 所 在 福岡県田川郡福智町弁城 3 5 9 3 番地 7
家屋 番号 3 5 9 3 番 7
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 2 9 9 . 2 1 平方メートル
- 9 所 在 福岡県田川郡福智町弁城 3 5 9 3 番地 8、3 5 9 3 番地 2 0
家屋 番号 3 5 9 3 番 8
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 6 0 2 . 7 4 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, 6, 7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 6, 7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上的下記建物を賃借し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	従物等として水深約1メートルの水槽が存在する。														
建物	物件 8														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類:工場・倉庫 <input type="checkbox"/> 構 造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約477.21㎡(約178㎡増築)														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種 類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構 造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種 類:		構 造:		床面積:						
{	種 類:														
	構 造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を工場として使用している <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

占有者及び占有権原 (物件1～9関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 前田通商株式会社
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 工場
■関係人(■前田通商株式会社代表者(占有者) <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/>)の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和4年6月28日
最初の契約日	令和4年6月28日
契約等期間	令和4年6月28日から 令和5年6月27日まで1年間
更新の種類別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和7年6月28日から 令和8年6月27日まで1年間
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金1,000,000円(毎月10日限り、翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払()分(円) <input type="checkbox"/> 相殺()分(円)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金()円 <input type="checkbox"/> 保証金()円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転賃を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
<p>■ 田川広域水道企業団企業長</p>	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>1 調査対象物件 田川郡福智町弁城3593番地7 契約者氏名 前田通商株式会社 契約日 令和4年7月11日 現在契約中</p> <p>2 調査対象物件 田川郡福智町弁城3593番地8及び3593番地20 「該当なし」</p>
<p>■ 前田通商㈱代表者</p>	<p>1 本件土地建物を所有者から借りています。</p> <p>2 本件土地建物ではペットボトルなどのマテリアルリサイクル（廃棄物を元の素材に戻し新たな製品とすること）を行っています。 本家土地建物ではマテリアルリサイクルに必要な機械等が多く存在します。 所有者から借りているものもありますが、当社が設置しているものも多数あります。 当社が設置したものは7枚目記載のとおりです。</p> <p>3 本件土地建物にかかる賃貸借契約の内容は5枚目のとおりです。</p> <p>4 これまで賃料等の支払いを怠ったことはなく、唐突に競売の話が出ていて驚いています。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

機械一覧表

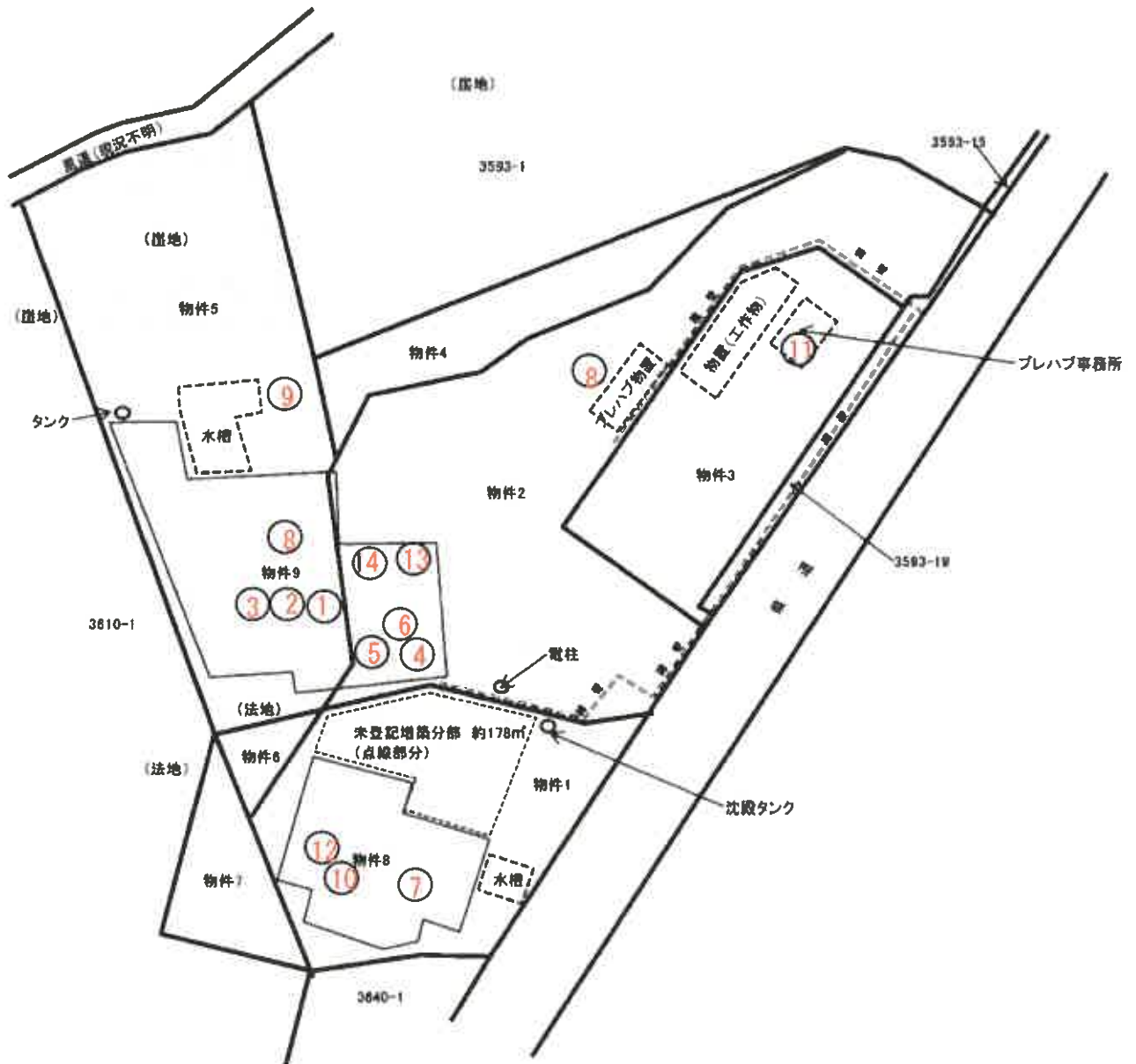
番号	種類 (名称)	型番	製造者	製造番号	製造年月日	個数	設置場所
①	住友フォークリフト	11FD25PAXIII240	住友			1	9
②	トヨタフォークリフトNo997	A8FD25-86104	トヨタ			1	9
③	トヨタフォークリフト	A8FD25-73805	トヨタ	2019/6/6		1	9
④	ペレタイザー一式		特特huate			1	9
⑤	ペレタイザー配電スイッチ一式					3	9
⑥	ペレタイザーコンプレッサー		YL			1	9
⑦	乾燥機一式					1	8
⑧	スポットクーラー		太陽建機			2	9
⑨	バンニング台					1	9
⑩	コンベアーゴム					1	8
⑪	プレハブ事務所		ナガワ			1	9
⑫	電気チェーンブロック1t	F401080FB4-1 8m	象印			1	8
⑬	二軸粉砕機モーター					1	9
⑭	NTNベアリングユニット	UCFS324D1				1	9

機械の設置場所は土地建物位置関係図及び間取図記載の場所

土地建物位置関係図



前田通商株式会社の機械器具を記載したもの（数字は7枚目の番号に対応する数字）

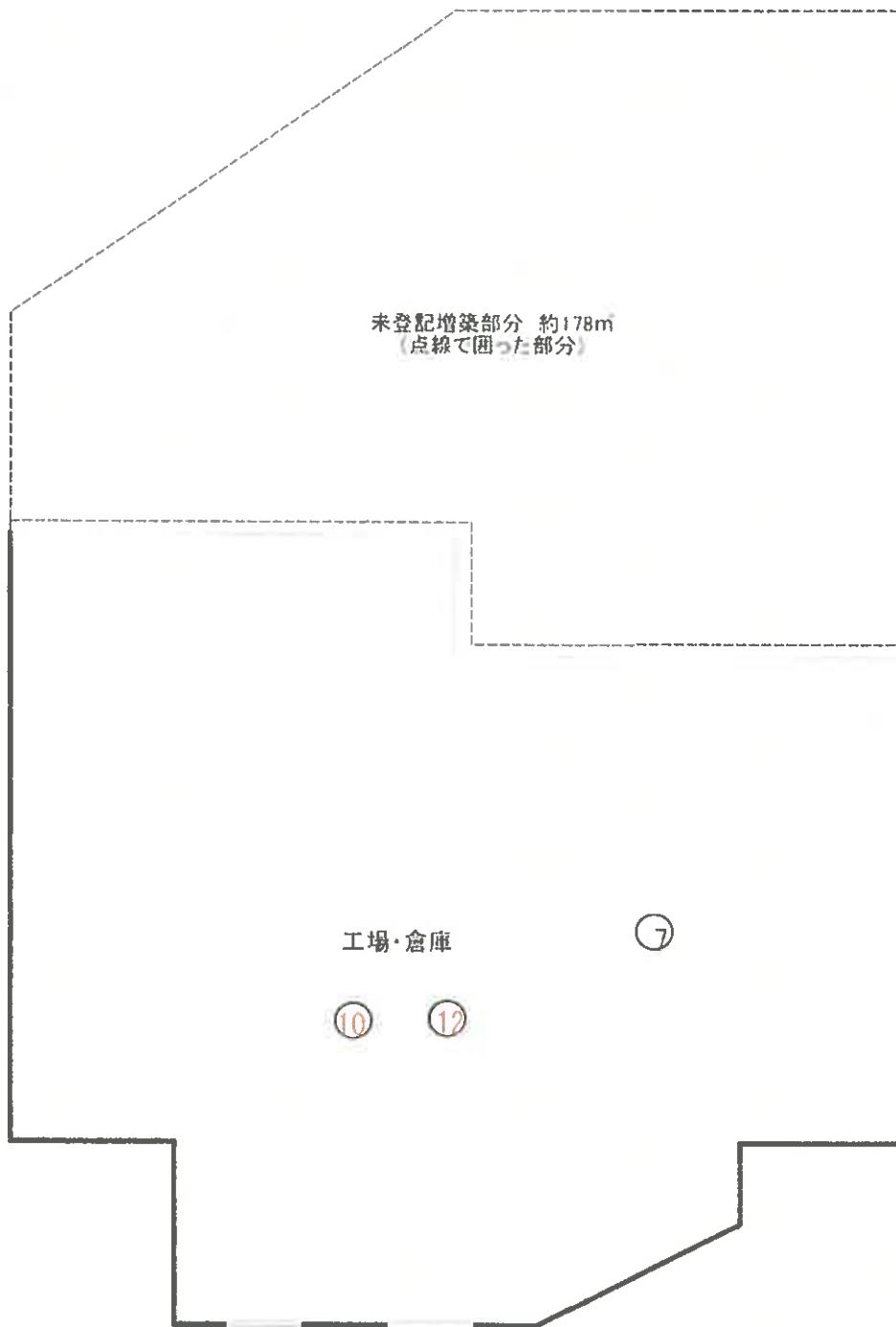


間取り図



物件8

前田通商株式会社の機械器具を記載したもの（数字は7枚目の番号に対応する数字）

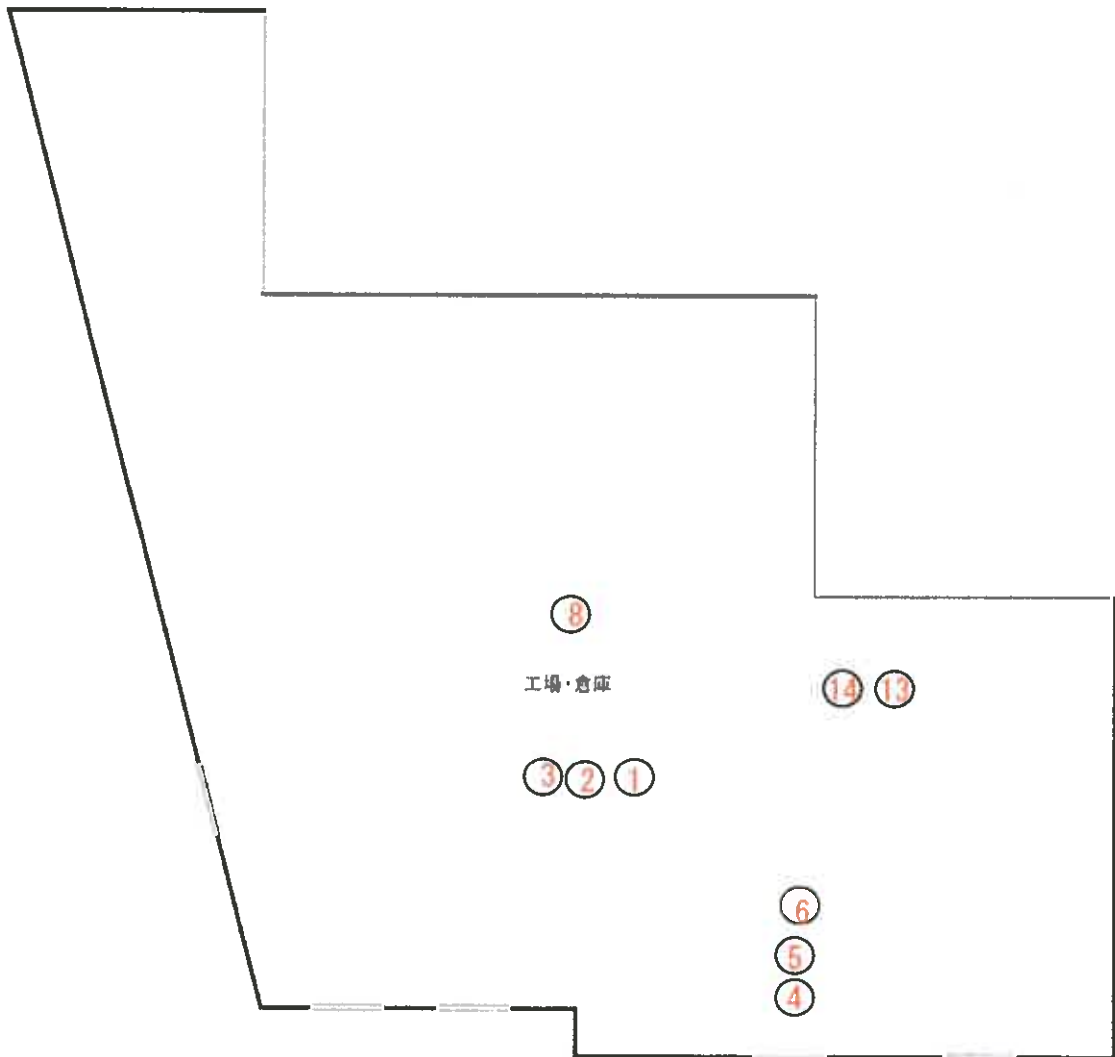


間取り図



前田通商株式会社の機械器具を記載したもの（数字は7枚目の番号に対応する数字）

物件9



(10枚目)

執行官の意見

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番3593-2）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の一部には側溝、擁壁、フェンスなどが存在しているものの、これらは必ずしも境界を示すものとは認められず、それ以外に本件土地と隣地との境界を示すものは認められないので、本件土地と隣地との境界は不明確とした。
- 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。
- 本件建物には外壁の破損なども認められ、経年劣化以上の老朽化（損傷）が認められた。
- 本件土地及び本件建物内には大量の機械器具やプラスチック廃材等・物置（工作物）・プレハブ物置・プレハブ事務所（動産）・タンク・沈殿タンクがする。
- 北西側では土地と土地をブルーシートで覆っている箇所があるが、その段差は約10メートルの段差であった。
- 物件5の土地の地目を「宅地」と記載したが、現況は一部の土地では崖地（山林）である。
- 南東側では本件土地に目的外土地（地番3593-19）を取り込んで本件土地の擁壁が存在している。また、同目的外土地の一部を通路として利用している。
なお、上記擁壁には劣化が認められ、補修工事の必要性がある。
- 本件土地及び本件建物内には12枚目の別紙設備（機械装置等）一覧表の機械器具が存在する。
購入時期は不明である。
なお、機械器具は賃借人前田通商株式会社所有の機械と混在する形で本件土地及び本件建物内に存在しており、立入調査時、所有者の機械器具のみを特定するのは困難であった。
（前田通商株式会社が所有を主張する器具は7枚目のとおりである。）
- 物件5、6の土地には擁壁等が設けられていないので危険な箇所がある。
- 本件土地上には本件建物以外は存在しない。ただし、次の建物が登記記録上は存在している。

所在	田川郡福智町弁城3593番地22
家屋番号	3593番22の2
種類	事務所
構造	木造スレート葺平家建
床面積	54.77㎡

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

設備(機械装置等)一覧表

機械類	①造粒機		
	イ) ホットカットライン	8年使用 (台湾製) 一式	
	ロ) ホットカットライン	1年 (中国製) 一式	
	ハ) スtrandライン	1年 (中国製) 一式	
	②バレット破碎・粉碎ライン(自動投入装置付)		
	イ) 大型二軸破碎機ライン(台湾製) 一式		
		自動投入機⇒二軸破碎機⇒一軸粉碎機⇒比重選別槽⇒脱水機⇒フレコン詰	
		(110kw) (75kw) (2.2kw×3台) (22kw)	
	③ダンゴ類破碎・粉碎機		
	イ) 中型二軸破碎機・粉碎ライン(中国製 + タナカ製)		
		(37kw×2台) (45kw)	
		二軸破碎機⇒一軸粉碎機⇒ブローア⇒フレコン詰	
	④成形不良品粉碎機		
	イ) 硬質BOX等粉碎機 大型粉碎機 (台湾製) 1台	55kw	(75kw使用可)
	ロ) ダンゴ類粉碎機 粉碎機 (タナカ製ステンレス) 1台	15kw	
	⑤減容機 PP用 (台湾製) 1台	90kw	
	⑥小型粉碎機 (台湾製) 1台	22kw	
	⑦大型脱水機 1台	22kw	
	⑧大型切断機 (ギロチン) 1台		
	⑨受電装置 (キュービクル)	1200kw一式	220kv×900kw 440kv×300kw
	⑩フオークソフト(中占2.5t, 中占1.5t) 各1台		
II. 予備品	①モーター	110kw	1台
	②モーター	90kw	1台
	③モーター	75kw	1台
	④モーター	22kw	1台
III. 施設	①沈殿槽	2ヶ所	(90t)
	②貯水槽	2ヶ所	(120t)
	③予備水槽 (プラスチック製タンク)	10t×3ヶ所	

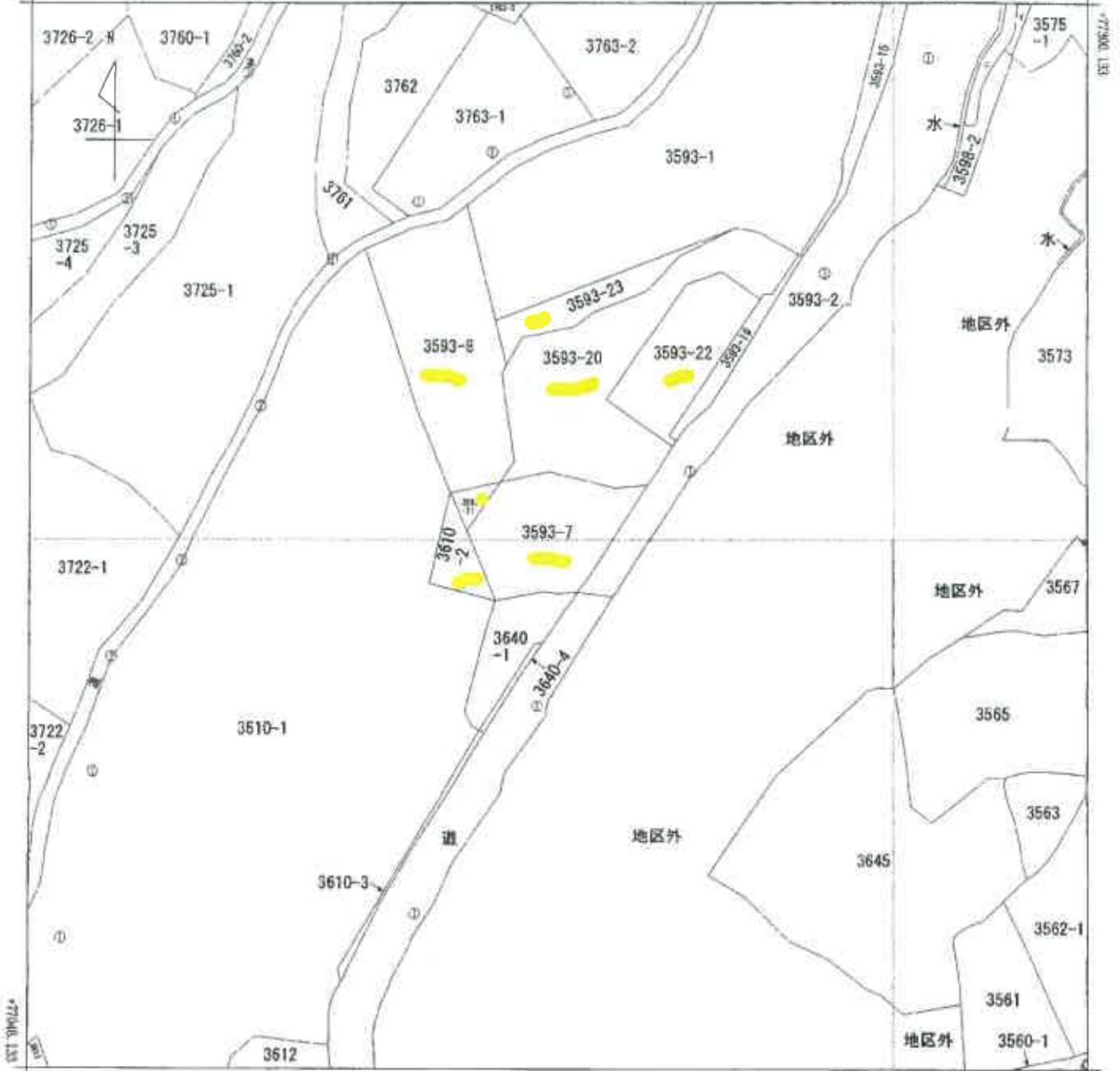
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月21日 (木) 17:30 - 17:40	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 8月21日 (木) 17:40 - 17:50	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月25日 (月) 11:30 - 12:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 賃借人前田通商株式会社代表者と面談
R 7年 9月3日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 田川支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 9月3日 (水) 12:00 - 12:20	福智町役場	航空図面付き寄せ字図取得のため
R 7年 9月16日 (火) 14:30 - 16:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 賃借人前田通商株式会社代表者への電話
R 7年 9月22日 (月) 8:00 - 8:10	執行官室	目的外物件 (目的外機械器具) の調査 賃借人前田通商株式会社への郵送
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 3575-3
2 地区外
A 3590-2
C 3575-2

(図形種類別：図上決定)

-19775.239



-20025.239

(原簿種類別：図上決定)



請求部分	所在 田川郡福智町弁城				地番	3593番7			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	原簿系番号又は記号	II	分類	地籍(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				編付年月日(原簿)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A 4判に縮小

令和7年9月3日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：2-9
(1/1)

(14枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和62年6月29日

平成6年6月29日登記

512971

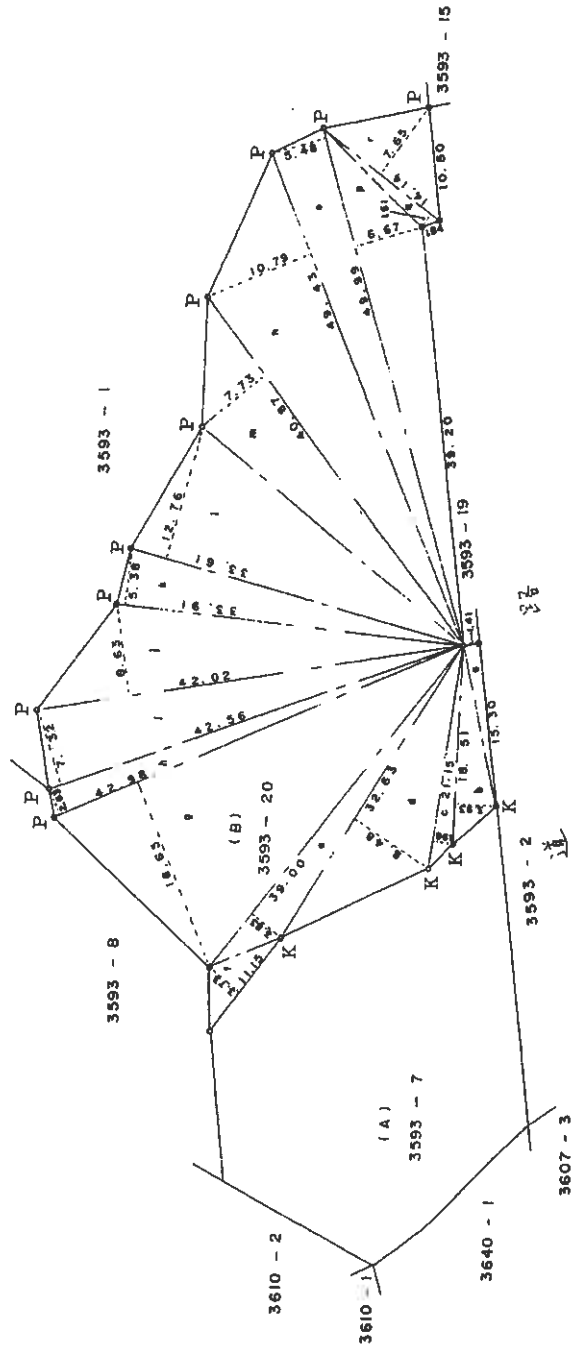
前 3593-7 後 3593-7

地 番 3593-7
3593番20

地積測量図

土地の所在
田川郡方城町大字方城字黒呂→谷
田川郡福智町弁城

1/2



P - プラスチック杭
K - 金属鉄

作製者

昭和62年6月26日作製

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

令和7年9月3日 福岡法務局田川支局

登記官

A4判に縮小

(15枚目)

請求番号：2-5 (1/2)

登記年月日：昭和62年6月29日

平成6年6月9日登記

512972

前3593-7 後・新

地番 3593-7

3593番20

地積測量図

田川郡方城町大字方城字黒呂ヶ谷

田川郡福智町弁城

土地の所在

2/2

求積表

a	15.30	x	1.41	=	21.5730
b	18.51	x	3.93	=	72.7443
c	21.15	x	1.96	=	41.4540
d	32.63	x	8.48	=	276.7024
e	39.00	x	3.63	=	141.5700
f	11.15	x	3.73	=	41.5895
g	42.98	x	18.65	=	801.5770
h	42.98	x	2.63	=	113.0374
i	42.56	x	7.32	=	311.5392
j	42.02	x	8.63	=	362.6326
k	33.91	x	5.38	=	182.4358
l	33.61	x	12.76	=	428.8636
m	40.87	x	7.73	=	315.9251
n	49.43	x	10.79	=	533.3497
o	49.99	x	5.48	=	273.9452
p	49.99	x	6.67	=	333.4333
q	14.14	x	1.51	=	21.3514
r	14.14	x	7.65	=	108.1710
合 計					
4381.8945					
除					
2190.94725㎡					

作製者

(昭和62年6月26日作製)

申請人

縮尺 1/

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

公用

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9月3日 福岡法務局田川支局 登記簿

(16枚目)

A 4判に縮小

請求番号：2-5

(2/2)

公用

登記年月日：平成5年2月22日

昭5年2月22日登記

512975

前 3593-1 後・新

土地積測量図

土地の所在
田川郡方崎町大字方崎字原白ノ下

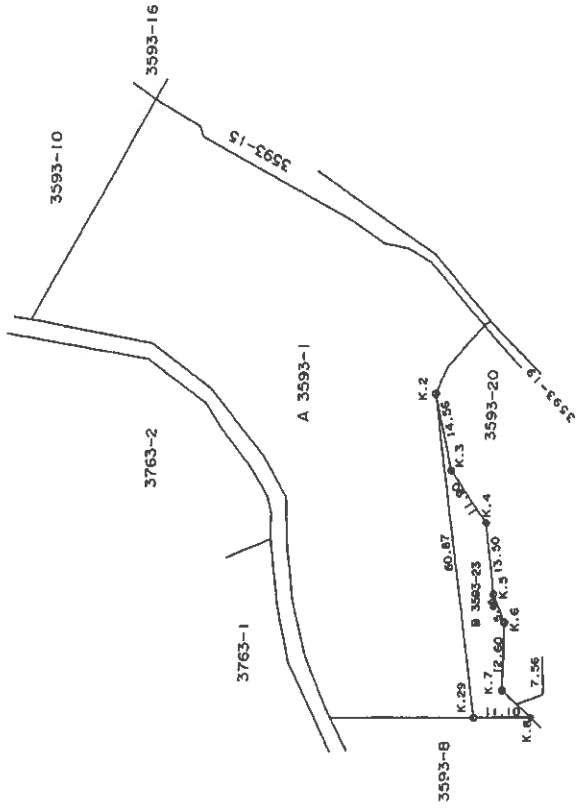
田川郡方崎町方崎
田川郡方崎町方崎

座標求積表

地番	測点	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$
B 3593-23	K.2	216.000	238.200	-4.898	-1166.703600
	K.29	207.902	177.869	-19.201	-3415.262669
	K.8	196.799	178.015	-5.502	-979.438530
	K.7	202.400	193.100	5.301	970.613100
	K.6	202.100	195.700	1.900	371.850000
	K.5	204.300	200.900	3.800	763.420000
	K.4	205.900	214.300	8.500	1821.550000
	K.3	212.800	224.000	10.100	2262.400000
					倍面積
				面積	314.2041505

地番	A 3593-1 残地計算
A 3593-1	公積 4346.000000
B 3593-23	残地面積 314.2041505
	残地面積 4031.7958495

境界名	境界の種類
K.2	木杭
K.7, K.8	金属線
K.29	プラスチック杭



製作者

5年2月12日作製

申請人

縮尺

1/1000

請求番号：27

(18枚目)

A 4判に縮小

登記年月日：昭和62年6月29日

平成62年6月19日登記

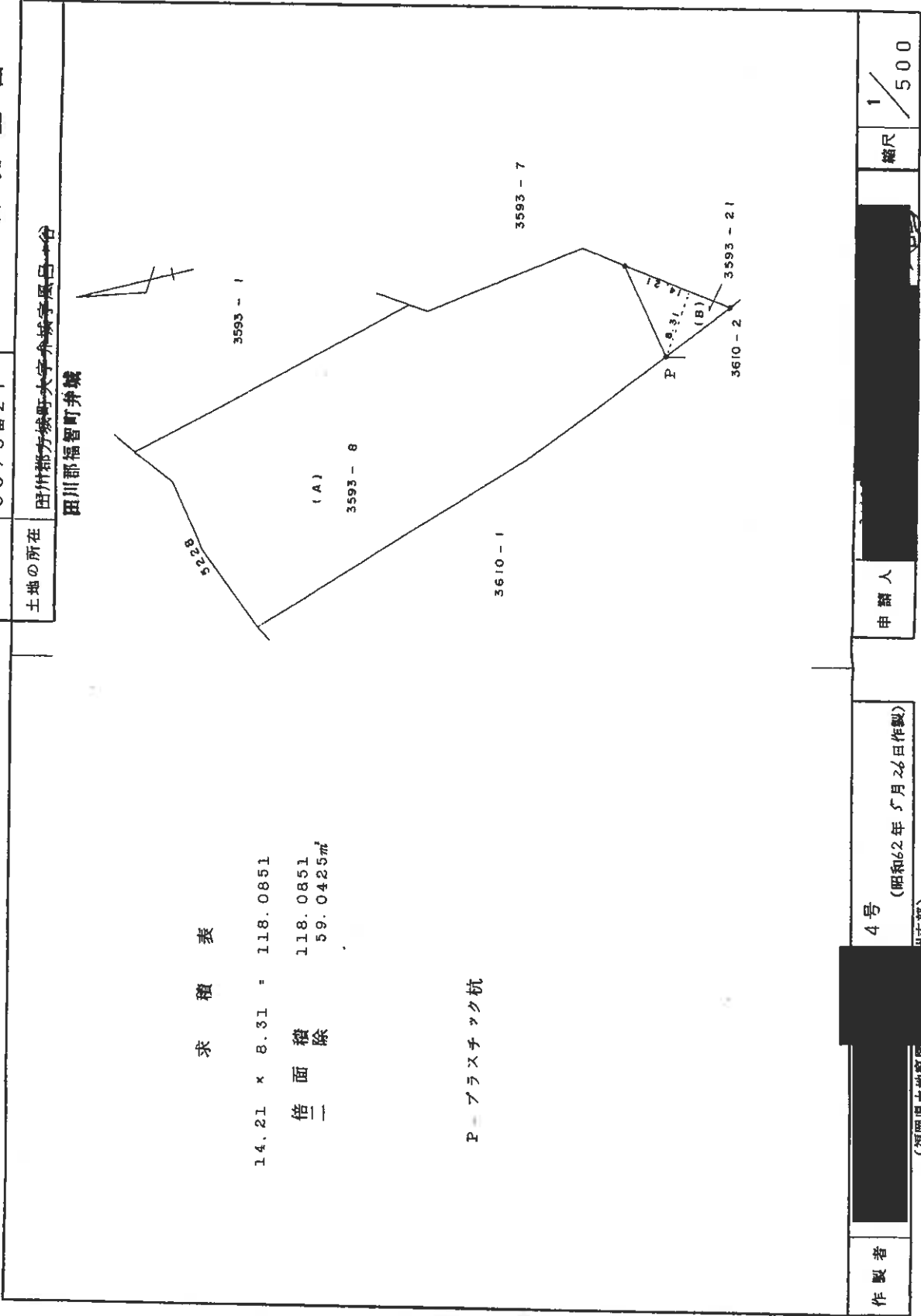
512973

地積測量図

前番 3573-8 後番 3593-8

地番 3593番21

土地の所在 田川郡方絲野大字赤城字黒石谷
田川郡福智町井城



求積表

$14.21 \times 8.31 = 118.0851$
 倍面積除 118.0851
 $59.0425m^2$

P = プラスチック杭

作製者

4号

(昭和62年5月26日作製)

申請人

縮尺

1/500

(福岡県土地家屋調査士会 福岡支部)

公用

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9月3日 福岡法務局田川支局

登記官

(19枚目)

A4判に縮小

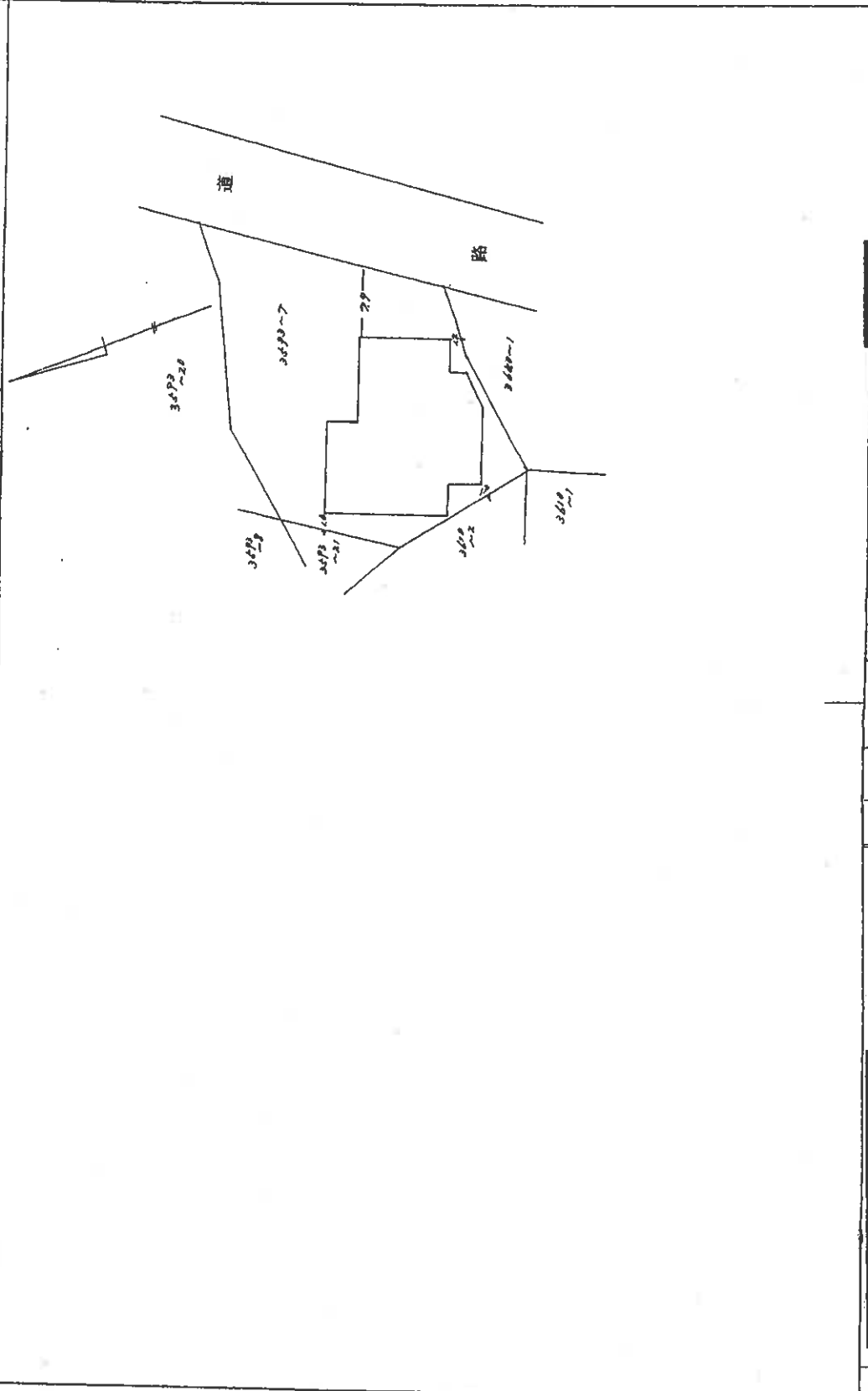
請求番号：2-8

登記年月日：平成25年7月8日

各階平面図

建築物平面図

3593番7
田川郡福智町金城 3593番地7



家屋番号
3593番7
建物の所在
田川郡福智町金城 3593番地7

申請人
[Redacted]

製作者
[Redacted]

縮尺
1/500

平成25年7月8日(作製)
(福岡県土地家屋調査士会)

公用

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。

令和7年9月3日 福岡県福岡市田川支局

登記官

A4判に縮小

(20枚目)

請求番号：2-3 (1/2)

登記年月日：平成25年7月8日

各階平面図

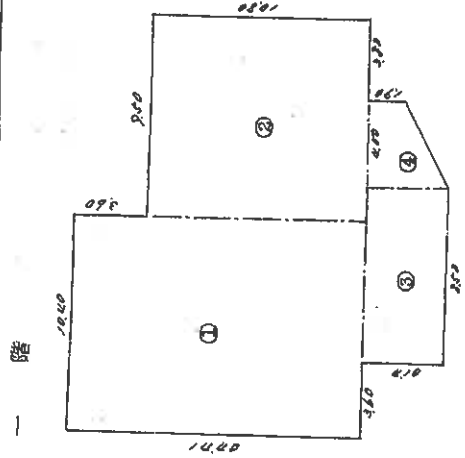
2-2

建物平面図

登録番号 3593番

田川郡福徳町弁城 3593番地7

建物の所在



階	面積	延床面積
①	10.40 × 14.40	= 149.7600
②	9.50 × 10.80	= 102.6000
③	8.50 × 4.10	= 34.8500
④	4.00 × (4.10+1.90) × 2	= 12.0000
計		299.2100㎡

作製者

平成25年7月4日(制作)

縮尺 1/250

申請人

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/

1

公用

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9月3日 福岡県筑前田川支局 登記官

(21枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-3

(2/2)

登記年月日：平成25年7月8日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

令和7年9月3日 福岡県務局田川支局

登記簿

A4判に縮小

(22枚目)

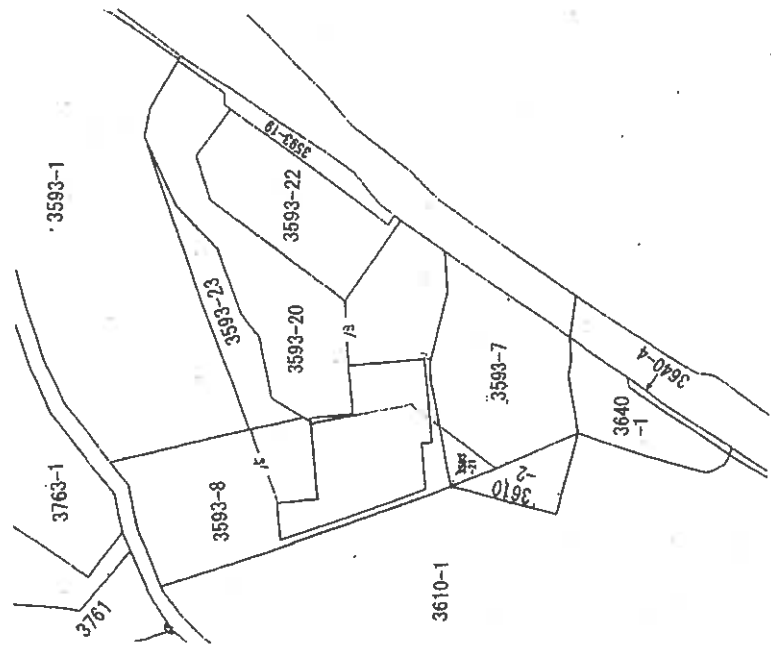
請求番号：2-4

(1/2)

各階平面図

建築物図面

登録番号	3593番 8
建築物の所在	田川郡福智町弁城 3593番地8、3593番地20



作製者

平成25年7月8日
 (福岡県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

縮尺 1/1000

登記年月日：平成25年7月8日

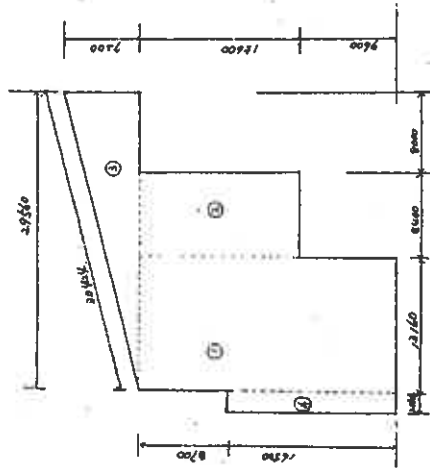
公市

建築物図面
各階平面図

3593番 8

田川郡福智町弁城 3593番地8、3593番地20

各階平面図



求積表

- ① $(16.5+8.7) \times 13.16 = 331.632$
- ② $8.4 \times 15.6 = 131.04$
- ③ $7.2 \times 29.56 \div 2 = 106.416$
- ④ $2.04 \times 16.5 = 33.66$

合計 602.748

床面積 602.74 m²

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺

平成25年7月4日作成
(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を説明した図面である。
令和7年9月3日 福岡県田川支庁

登記官

A4判に縮小

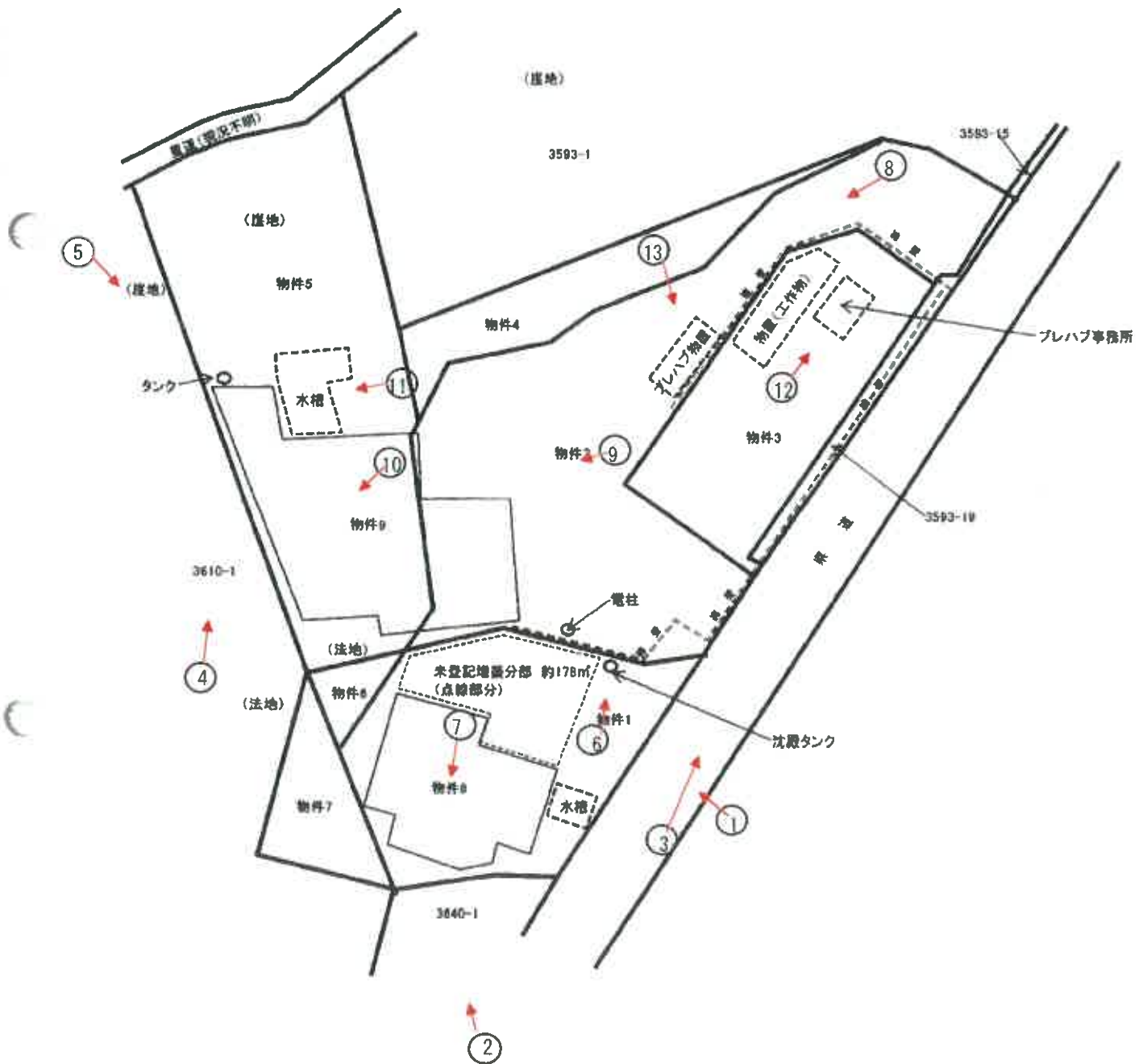
(23枚目)

図面番号：2-4

(2/2)

土地建物位置関係図

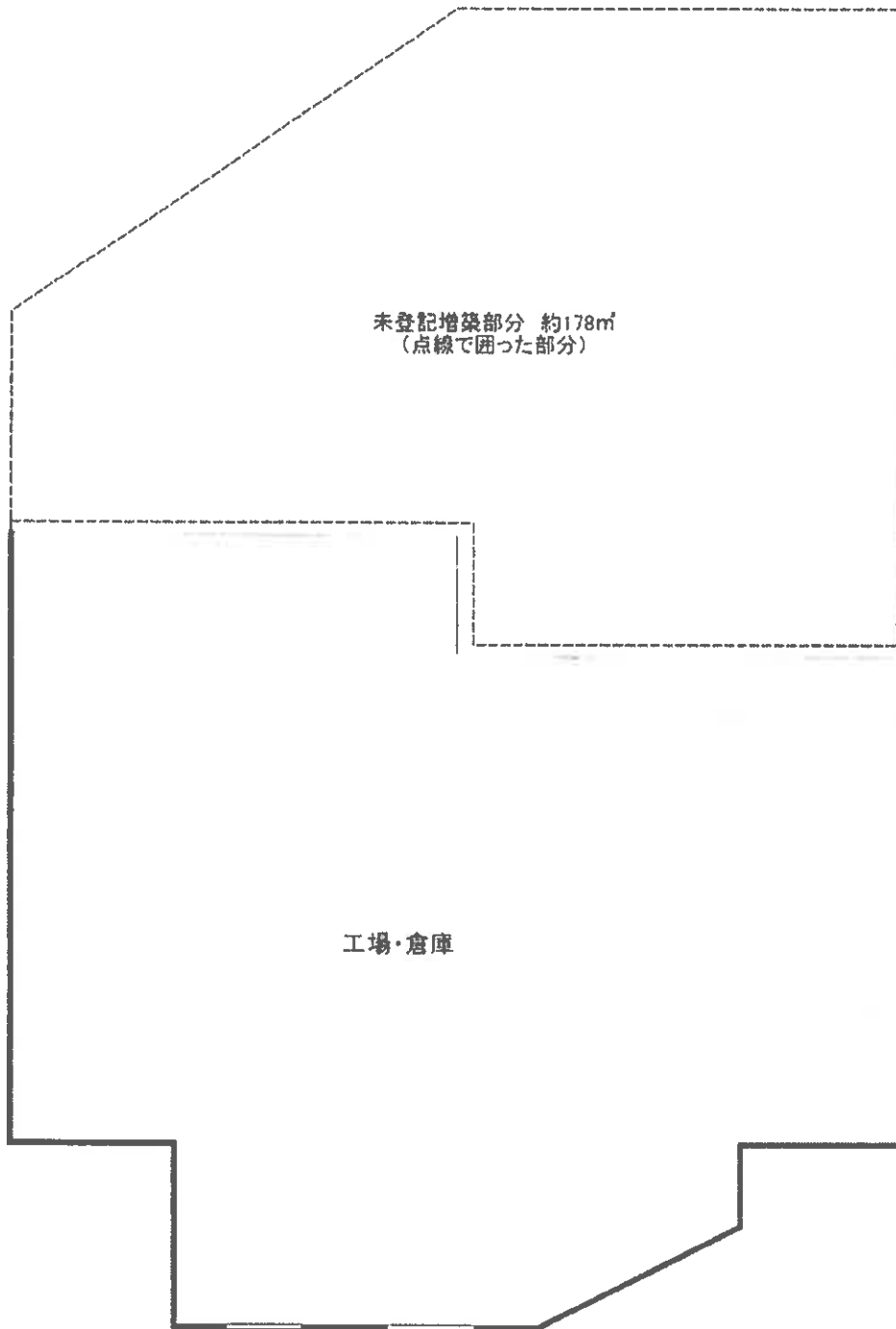
↑ 写真撮影位置方向



間取り図



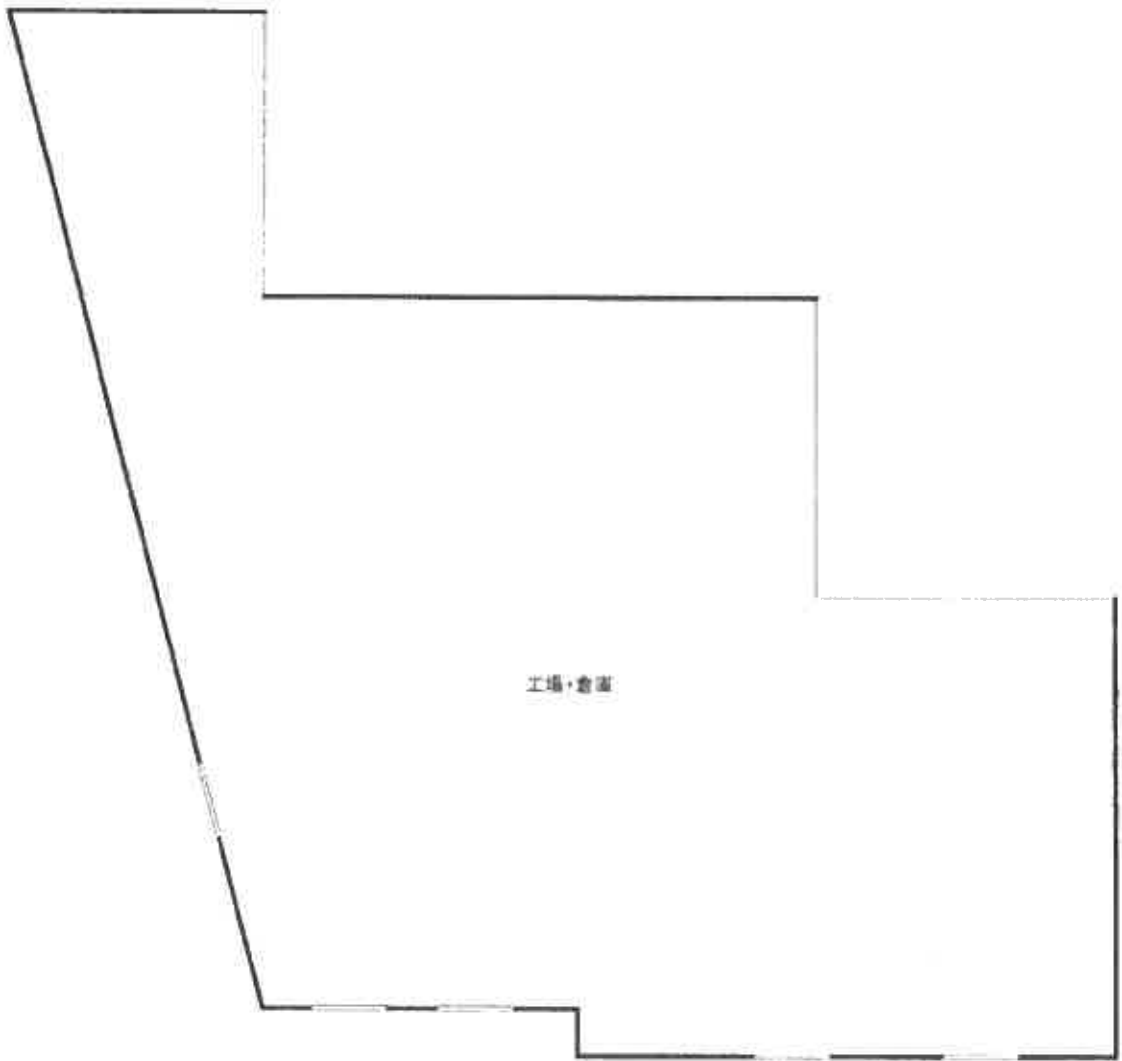
物件8



間取り図



物件9





No. 1

物件 8 の建物の外観を撮影

物件 8 の建物



No. 2

物件 8 の建物の外観を撮影

物件 8 の建物



No. 3

本件土地の外観を撮影

本件土地の擁壁

(地番 3 5 9 3 - 1 8 付近)

(27枚目)



No. 4

物件9の建物の外観を撮影

物件9の建物



No. 5

物件9の建物の外観を撮影

物件9の建物

本件土地（崖地）



No. 6

物件8の建物付近のタンクを撮影

沈殿タンク

(28枚目)



No. 7

物件8の建物内を撮影



No. 8

物件2, 3の土地上を撮影

物件3の土地

物件2の土地



No. 9

物件9の建物付近を撮影

物件9の建物



No. 10

物件9の建物内を撮影



No. 11

物件9の建物の横にあるタンクを撮影

タンク

水槽



No. 12

プレハブ事務所を撮影

(30枚目)

No. 13

プレハブ物置を撮影



No. _____

No. _____

令和7年(ケ)第6号
令和7年 1月 15日受理
令和8年 1月 23日提出

現況調査報告書 (追加)

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弁城
地 番 3 5 9 3 番 7
地 目 宅地
地 積 9 0 3 平方メートル
- 2 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 2 0
地 目 宅地
地 積 1 5 3 0 . 6 4 平方メートル
- 3 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 2 2
地 目 宅地
地 積 6 6 0 . 3 0 平方メートル
- 4 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 2 3
地 目 原野
地 積 3 1 4 平方メートル
- 5 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 8
地 目 原野
地 積 1 3 8 3 平方メートル
(1枚目)

物 件 目 録

- 6 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 5 9 3 番 2 1
地 目 原野
地 積 5 9 平方メートル
- 7 所 在 福岡県田川郡福智町弁城
地 番 3 6 1 0 番 2
地 目 山林
地 積 1 8 0 平方メートル
- 8 所 在 福岡県田川郡福智町弁城 3 5 9 3 番地 7
家屋 番号 3 5 9 3 番 7
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 2 9 9 . 2 1 平方メートル
- 9 所 在 福岡県田川郡福智町弁城 3 5 9 3 番地 8、3 5 9 3 番地 2 0
家屋 番号 3 5 9 3 番 8
種 類 工場
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
床 面 積 6 0 2 . 7 4 平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 前田通商(株)代表者	<p>1 以前、執行官にお話したとおり、直接、本件土地建物を本件土地建物所有者である株式会社リバースプラから借りていることに間違いありません</p> <p>2 執行官から、「有限会社共栄工業から令和7年8月1日付けの、株式会社リバースプラから有限会社共栄工業への賃貸借契約書、有限会社共栄工業から前田通商株式会社への転貸借契約書の写し2通が裁判所に提出されています。</p> <p>令和7年8月25日、執行官との最初の面談の際には、前田通商株式会社は株式会社リバースプラから直接借りている旨の陳述とこれにかかる賃貸借契約書を提出されているのですが、本件土地建物の賃貸借契約について、転借等の事実はあるのですか」とお尋ねですので、次のとおり回答いたします。</p> <p>(回答)</p> <p>3 昨年(令和7年)10月過ぎごろに、株式会社リバースプラ代表者と有限会社共栄工業の代表者から、「こういうのを(上記1の転貸借契約書)作成したので、印鑑をくれ」と頼まれて印鑑を押したことがあります。</p> <p>その話が出たのは、絶対に令和7年8月ころではありません。</p> <p>私としては本件土地建物の貸主はあくまでも株式会社リバースプラです。</p> <p>これまでの月額賃料は株式会社リバースプラに遅滞なく支払っています(ただし、先月1回分だけは、両者から、有限会社共栄工業に支払ってくれと言われて同共栄工業に支払っています。)</p> <p>4 執行官に対する虚偽の陳述をしたときは罰則があることは承知いたしましたが、これまで執行官に対して虚偽の陳述をしたことはありません。</p> <p>5 株式会社リバースプラ代表者とはなかなか連絡がとれません。</p>
■ (有)共栄工業代表者	<p>6 令和7年8月1日、本件土地建物を、株式会社リバースプラから当社が賃借し、これを前田通商株式会社に転貸しました。この事実は間違いありません。</p> <p>株式会社前田通商に確認して下さい。</p> <p>7 「先ほど、有限会社共栄工業にお尋ねする前に、株式会社前田通商代表者に対して転貸等の事実の確認をしたところですが、株式会社前田通商代表者は転貸借の事実はありません、と回答されているのですが、その点はどうですか」とお尋ねですが、当社の立場としては、当社が主張する転貸借契約の</p>

(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
	<p>事実には相違ありません。</p> <p>8 これまでの転貸賃料を前田通商株式会社からもらったことはありません。</p> <p>執行官から、「転貸するのであれば、有限会社共栄工業はなんらかの利益、例えば転貸料などをもらわなければ、わざわざ、新たに転貸借契約を締結することのメリットがなさそうなのですがいかがですか」とお尋ねですが、もともとは、本件土地建物を株式会社リバースプラから当社が買受ける約束をしていたので、こういう形（転貸借契約）をとったものです。</p> <p>株式会社リバースプラとは株式会社前田通商からの賃料を50万、50万で折半することになっていたのですが、これまで株式会社前田通商から転貸料をもらったことはありません。</p> <p>株式会社リバースプラからももらったことはありません。</p> <p>9 当社は株式会社リバースプラに債権は持っていません。</p> <p>債権回収目的で転貸借契約等を締結したものではありません。</p> <p>10 執行官に対して虚偽の陳述をすると罰則があることは承知いたしました。</p>

(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

■ 令和7年10月22日に提出した現況調査報告書に対して、令和8年1月15日、本件土地建物の占有者及び占有状況等について追加して現況調査をするよう求められたので、次のとおり追加して報告する。

なお、先に提出した現況調査時における同報告書の訂正等はない。

- 1 令和7年8月1日付けで、本件土地建物所有者から有限会社共栄工業は本件土地建物を賃借し、これをさらに前田通商株式会社に転貸した旨を令和8年1月7日に福岡地方裁判所田川支部に届けた。
- 2 令和8年1月21日、当職は関係人に対し、架電する方法で占有等の調査を実施した。
- 3 本件占有等についての調査の結果は次のとおりである。
 - ア 本件土地建物の占有等については、先に提出した現況調査報告書記載のとおりであり変更すべきことはない。
 - イ 有限会社共栄工業の陳述及び作成された契約書の作成時期は本件競売手続きが開始された時期であること、前田通商株式会社代表者の陳述には矛盾がなく、当職への陳述は現況調査当初から矛盾がないこと、その態度も誠実であったこと、そもそも仮に転貸借契約が成立していたのであれば、前田通商株式会社が、転貸料を有限会社共栄工業に支払っているはずであるがこのような事実がないこと、などから株式会社リバースプラから有限会社共栄工業への賃貸借契約を認めることは相当ではない。

なお、株式会社リバースプラ代表者に架電するも通話することができなかった。

- 4 よって、本件土地建物についての占有等について差押時の現況には変更はなく、前田通商株式会社が本件土地所有者から賃借していたものと認められる。

なお、追加現況調査時において、前田通商株式会社の占有権原が、株式会社リバースプラからの賃借に基づくものか、有限会社からの転借に基づくものなのか不明である（前田通商株式会社代表者が述べているように一度だけは、月額賃料を有限会社共栄工業に支払っており、これが転貸借を偽装するために株式会社リバースプラの指示により支払ったものなのか、真実、転貸借に基づくものなのかは不明である。）。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 8年 1月21日 (水) 10:20 - 10:40	執行官室	占有状況等の調査 (前田通商株式会社代表者への電話)
R 8年 1月21日 (水) 11:20 - 11:55	執行官室	占有状況等の調査 (有限会社共栄工業代表者への電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(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7年(ケ)第6号
令和7年9月16日現地調査
令和7年10月22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 7,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 740,000 円
物件2 (土地)	金 1,260,000 円
物件3 (土地)	金 540,000 円
物件4 (土地)	金 260,000 円
物件5 (土地)	金 1,140,000 円
物件6 (土地)	金 50,000 円
物件7 (土地)	金 150,000 円
物件8 (建物)	金 1,200,000 円
物件9 (建物)	金 2,390,000 円

- ① 一括価格は、物件1～9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1～7の内訳価格は物件8・9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8・9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 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593 番 7 宅地 903.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593 番 20 宅地 1530.64 m ²	同上
3	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593 番 22 宅地 660.30 m ²	同上
4	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593 番 23 原野 314 m ²	同上
5	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593 番 8 原野 1383 m ²	同上
6	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593 番 21 原野 59 m ²	同上
7	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡福智町弁城 3610 番 2 山林 180 m ²	同上
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593番地7 3593 番 7 工場 鉄骨造スレートぶき平家建 299.21 m ²	同上
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡福智町弁城 3593番地8、3593番地20 3593 番 8 工場 鉄骨造スレートぶき平家建 602.74 m ²	同上

番号	特記事項										
1～7 4～7 2 1・5 8 9 8・9	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 現況は宅地である。但し、物件5の北側の一部は山林（崖地）である。 ・ 目的外物件として電柱が存する。 ・ 従物等として水深約1mの水槽が存する。 ・ 未登記の増築がある。 <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <table style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 0 10px;">登記面積</td> <td></td> <td style="padding: 0 10px;">増築概測面積</td> <td></td> <td style="padding: 0 10px;">現況床面積</td> </tr> <tr> <td style="padding: 0 10px;">299.21㎡</td> <td style="padding: 0 10px;">+</td> <td style="padding: 0 10px;">約178㎡</td> <td style="padding: 0 10px;">=</td> <td style="padding: 0 10px;">約477.21㎡</td> </tr> </table> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。 ・ 現況は工場・倉庫である。 	登記面積		増築概測面積		現況床面積	299.21㎡	+	約178㎡	=	約477.21㎡
登記面積		増築概測面積		現況床面積							
299.21㎡	+	約178㎡	=	約477.21㎡							
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1～7一体)

位置・交通 (直線距離)	平成筑豊鉄道伊田線「金田」駅の北東方、約1.6km。 西鉄バス「赤池工業団地」停留所の北東方、約3.0km。 (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、県道方城金田線沿いに戸建住宅、工場、寺院等が点在する地域で建物の集積度は低い。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	準都市計画区域 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	5029.94㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約95m 約85m 一方路 画地内に高低差がある他、北東側の県道からの進入路付近から南西側に向かって緩やかな上り傾斜があり、敷地内及び隣地に崖地・法地がある。
接面道路の状況	南東側で幅員約9.9mの舗装県道と等高～7m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、「なし」とは引き込みが無い場合、「あり」とは引き込みが有る場合である。	

特 記 事 項

- ①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。
- ②目的物件はプラスチックリサイクル工場として利用されているが、土壤汚染対策法の要措置区域や形質変更時要届出区域の指定はなく、水質汚濁防止法等の特定事業場等の届出もない。リサイクル業であることから深刻な土壤汚染はないものと思われるが、敷地内及び工場内には大量の資材等が山積みされており、大きなタンクも存することから土壤汚染の可能性は否定出来ない。土壤汚染の有無とその範囲を正確に把握するには、専門業者による詳細な土壤汚染調査を実施する必要がある。
- ③過去も工場として利用されていたことから工作物、配管、タンク等の地下埋設物が残存する可能性がある。地表からの目視のみでは調査に限界があることから正確に地下埋設物の有無を判定するにはボーリング調査等が必要である。
- ④全体的に隣地との境界が不明瞭である。
- ⑤公図上、北側で里道に接面しているが、現況は不明である。
- ⑥南東側の県道との間に存する3593番19（福岡県所有地）の一部を目的土地が取り込んでいると思われる。また、当該土地の一部を通して出入りしていると思われるが、福岡県田川県土整備事務所で調査したところ道路占用許可等の記録は見当たらなかった。
- ⑦目的土地内の物件5と物件6の間付近は法地となっている。また、物件5の北側は崖地である。目的土地の北側隣地及び西側隣地は法地・崖地となっている。当該法地及び崖地は、角度30度を超え、かつ高さ3mを超えるものと推定されることから、福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるものと判断される。建て替え等に当たっては、当該法面に対する何らかの防災工事（法面保護）やその他の措置が必要になる可能性があるものと判断されるので、買受希望者においては関係当局に改めて確認する必要がある。
- ⑧目的土地内の擁壁が相当劣化しているため補修・補強・築造替え等の措置が必要となる可能性がある。
- ⑨現在、目的土地に土砂災害警戒区域等の指定はないが、新たな調査箇所の指定を受けている。
- ⑩目的土地及び目的建物内には大量の機械器具やプラスチック廃材等、物置（工作物）、プレハブ物置、プレハブ事務所（動産）、タンク、沈殿タンク等がある。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件8)

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41年12月24日 新築 経過年数 : 約 59 年 経済的全耐用年数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕様	構造 : 鉄骨造平家建 屋根 : スレートぶき 外壁 : スレート ほか 天井 : 仕上なし 床 : コンクリート ほか 内壁 : 仕上なし 設備 : 電気 等 その他 : 特になし
床面積(現況)	未登記の増築があり、現況の床面積は、「第3 目的物件」の特記事項に記載のとおりである。
現況用途等	現況用途 : 工場・倉庫 間取り : 別添「間取図」参照
品等	使用資材 : 劣る 施工状態 : 劣る
保守管理の状態	劣る 全体的に経年に伴う劣化が進行しており、破損部分等が散見される。
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(機械器具含む)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未登記増築の時期は不詳である。 ③外観からは吹付アスベスト等の使用の有無を把握することは出来ないが、建築時期や構造等から判断すると、吹付アスベスト等が一部使用されている可能性は否定出来ない。正確に把握するには専門業者の調査を要する。 ④福岡県田川県土整備事務所で調査したところ目的建物の建築確認の記録は見当たらなかった。なお、福智町は平成20年以前は都市計画区域外であったが、目的建物の規模では建築確認が必要とのことである。目的建物が適法に建築されたものかどうか不明である。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件9)

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)：年月日不詳 新築 経過年数：約 - 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 - 年
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：スレートぶき 外壁：スレート・鋼板 ほか 天井：仕上なし 床：コンクリート ほか 内壁：仕上なし 設備：電気等 その他：特になし
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：工場・倉庫 間取り：別添「間取図」参照
品等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	劣る 全体的に経年に伴う劣化が進行しており、破損部分等が散見される。
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(機械器具含む)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固定資産(土地家屋)公課証明書によれば、建築年は昭和61年となっているが、相当な年数が経過していると思われることから実際の新築年は不詳である。 ③外観からは吹付アスベスト等の使用の有無を把握することは出来ないが、建築時期や構造等から判断すると、吹付アスベスト等が一部使用されている可能性は否定出来ない。正確に把握するには専門業者の調査を要する。 ④福岡県田川県土整備事務所で調査したところ目的建物の建築確認の記録は見当たらなかった。なお、福智町は平成20年以前は都市計画区域外であったが、目的建物の規模では建築確認が必要とのことである。目的建物が適法に建築されたものかどうか不明である。

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1～7一体)

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	5,680	0.48	903.00	0.90	2,220,000
2	5,680	0.48	1,530.64	0.90	3,760,000
3	5,680	0.48	660.30	0.90	1,620,000
4	5,680	0.48	314	0.90	770,000
5	5,680	0.48	1,383	0.90	3,390,000
6	5,680	0.48	59	0.90	140,000
7	5,680	0.48	180	0.90	440,000

【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)9-2 」 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

$$3,600\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{64} = 5,680\text{円}/\text{m}^2$$

◇ 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： 三方路+2、形状△2 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

$$0.94 \times 0.98 \times 0.70 \times 1.00 = 0.64$$

イ 個 別 格 差： 不整形 境界不明瞭 地勢(法地等) 擁壁等劣化

$$0.90 \times 0.95 \times 0.70 \times 0.90$$

高低差 県有地介在 個別格差

$$\times 0.90 \times 0.98 = 0.48$$

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8)

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。

建物内に存する機械器具類（現況調査報告書12枚目に記載されている「設備（機械装置等）一覧表」）については、賃借人所有の機械器具と混在する形で目的土地及び目的建物内に存在しており、立入調査時、所有者の機械器具のみを特定することは困難であった。目的土地及び目的建物内にある機械器具の製造年は不明であるが、相当の年数が経過しているものと思われる。また、用途が特殊で修理に多額の費用を要する場合もあり、むしろ障害物としての側面を有し撤去費用の発生も考えられる。したがって、機械器具類は無価値と判断した。なお、賃借人が所有する機械器具（現況調査報告書7枚目に記載されている「機械一覧表」①～⑭）の位置は現況調査報告書添付資料の土地建物位置関係図及び間取図に記載のとおりである。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
8	70,000	約477.21m	0.05	1,670,000
9	70,000	602.74	0.05	2,110,000
合計				3,780,000

ウ 現価率：(査定)

物件8・9は、建築後相当の年数が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を勘案した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	×	(1 -	観察減価法)	=	現価率
物件8：	0.10	×	(1 -	0.5)	=	0.05
物件9：	0.10	×	(1 -	0.5)	=	0.05

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,220,000	0.30	法定地上権	670,000
2	3,760,000	0.30	法定地上権	1,130,000
3	1,620,000	0.30	法定地上権	490,000
4	770,000	0.30	法定地上権	230,000
5	3,390,000	0.30	法定地上権	1,020,000
6	140,000	0.30	法定地上権	40,000
7	440,000	0.30	法定地上権	130,000
計				3,710,000

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30%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,220,000	－ 670,000		0.80	0.60	740,000
2	3,760,000	－ 1,130,000		0.80	0.60	1,260,000
3	1,620,000	－ 490,000		0.80	0.60	540,000
4	770,000	－ 230,000		0.80	0.60	260,000
5	3,390,000	－ 1,020,000		0.80	0.60	1,140,000
6	140,000	－ 40,000		0.80	0.60	50,000
7	440,000	－ 130,000		0.80	0.60	150,000
8	1,670,000	＋ 840,000	1.00	0.80	0.60	1,200,000
9	2,110,000	＋ 2,870,000	1.00	0.80	0.60	2,390,000
一 括 価 格 (合 計)						7,730,000

(注) 物件8に物件1・6・7の土地利用権等価格を加算し、物件9に物件2～5の土地利用権等価格を加算した。

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 郊外の工場・倉庫で需要が乏しいこと、土壌汚染の可能性があること、がけ条例が適用される可能性があること、違法建築の可能性があること、アスベスト使用の可能性があること、地下埋設物がある可能性があること、目的物件内の残置物の撤去費用が発生する可能性があること、機械器具類の撤去費用が発生する可能性があること等を考慮した修正率。

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)9-2 」

所 在：田川郡福智町伊方4735番6

住 居 表 示：－

価 格：3,600 円/㎡ (対前年変動率 1.4%)

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：10,384㎡

地 域 の 概 要：住宅地域内に開発された中小工業団地

接 面 街 路：西 側 幅員 約10.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：平成筑豊鉄道伊田線「金田」駅の北東方、約2.3km。

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	地積測量図(写)	3	葉
4	建物図面・各階平面図(写)	4	葉
5	土地建物位置関係図	1	葉
6	間取図	2	葉
7	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

