

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 3 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 8 月 19 日から 令和 8 年 8 月 26 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 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 9 月 18 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 8 月 3 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, 2	11,960,000 9,568,000	一括	2,392,000	127,796	0
1	2,140,000				
2	9,820,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 福岡県田川市大字弓削田
地 番 938番1
地 目 宅地
地 積 345.58平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 福岡県田川市大字弓削田938番地1
家屋 番号 938番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 74.65平方メートル
2階 53.58平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 3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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 福岡県田川市大字弓削田
地 番 938番1
地 目 宅地
地 積 345.58平方メートル

所有者 A

2 所 在 福岡県田川市大字弓削田938番地1
家屋 番号 938番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積. 1階 74.65平方メートル
2階 53.58平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第14号
令和8年1月27日受理
令和8年3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 福岡県田川市大字弓削田
地 番 938番1
地 目 宅地
地 積 345.58平方メートル

所有者A

- 2 所 在 福岡県田川市大字弓削田938番地1
家屋 番号 938番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 74.65平方メートル
2階 53.58平方メートル

所有者B

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	☒ 建物所有者 ☐ 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			
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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(土地所有者A) 上記の者が本件建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は「執行官の意見」記載のとおり		
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 団企業庁	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 B 契約日 平成30年4月13日 現在契約中
■ 土地所有者A	1 本件建物には私と子どもの2人が住んでいます。 本件建物所有者のBは私の子どもです。 Bは令和6年9月に結婚して、他所に住んでいます。 Bとは親子ですから本件土地の地代などは支払っていません。 私がBに本件建物の家賃などを支払ったことはありません。 2 Bが本件建物内でペット（犬1匹）を飼っていましたが、Bが転居する際、 ペットを連れて行きました。 ペットによる損傷等はありません。 3 本件建物を建てた時から建具の開閉等に具合があります。 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。 写真②のとおり、本件土地の一部が道路に取り込まれています。 本件建物のフェンス付きブロック塀は本件土地の内側に存在しています。

(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、公衆用道路（地番 9 3 8 - 2, 9 3 7 - 1）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フェンス付きコンクリートブロック塀等が存在している。

ただし、写真②のとおり、本件土地東側のフェンス付きブロック塀は本件土地内側に存在している。

(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、2枚目のとおりと認めた。

なお、AはBとの使用貸借により、令和6年9月ころから本件建物を占有している。

- 本件建物所有者Bは、使用貸借により、本件土地所有者Aから本件土地を借りている。

(その他)

- 本件建物の床にビー玉を置くと転がる箇所が何ヶ所か存在した。

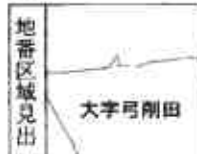
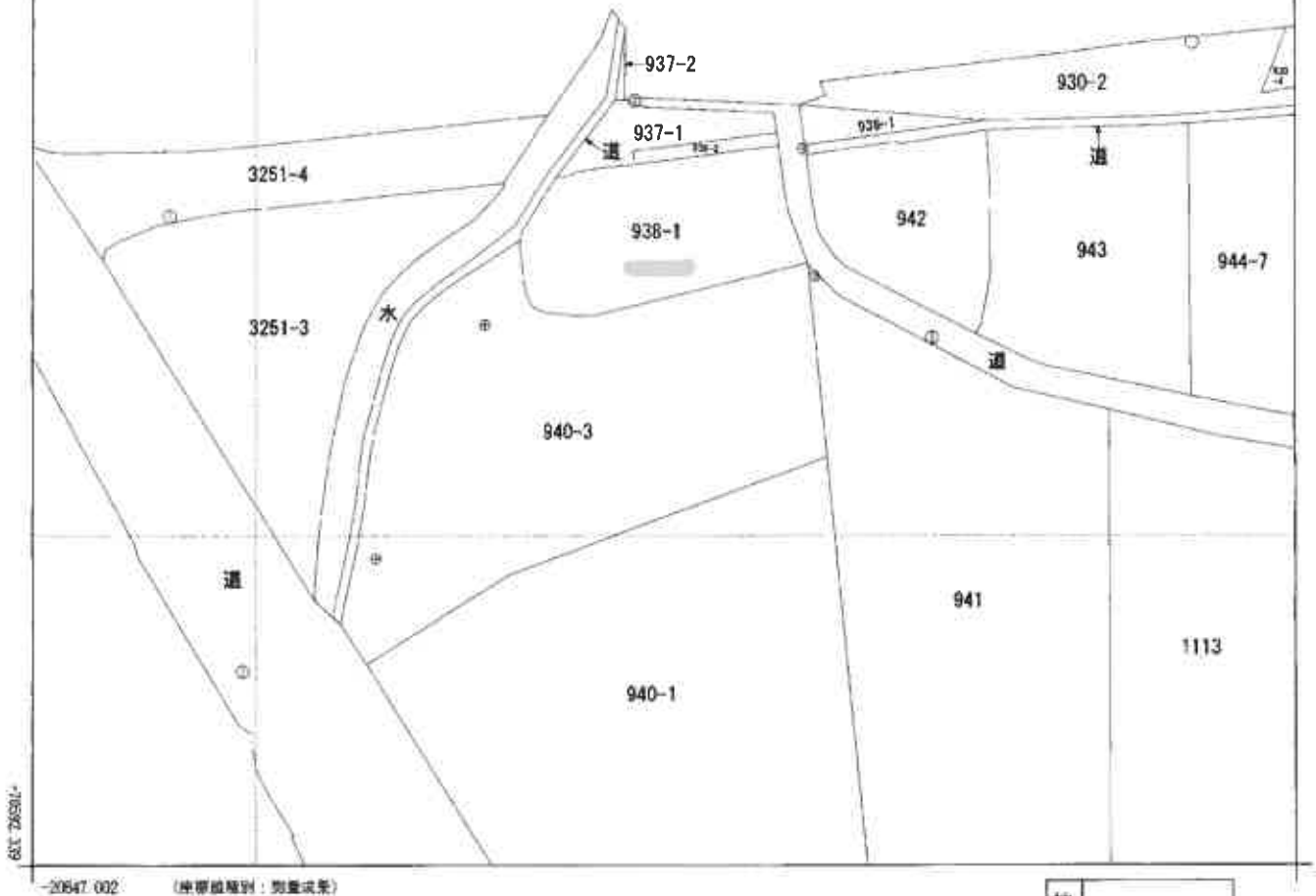
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(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 8年 1月29日 (木) 17:40 - 17:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 1月29日 (木) 17:50 - 18:00	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月30日 (金) 10:50 - 11:10	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 1月30日 (金) 14:50 - 15:30	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 2月27日 (金) 9:40 - 10:25	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (A立会い)
R 8年 2月28日 (土) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等についてBに文書照会
(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 部分	所在	田川市大字弓削田				地番	938番1			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲三	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28年3月			備付 年月日 (原図)	平成29年3月30日			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。

令和8年1月30日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：5-3
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成30年3月30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8年1月30日 福岡法務局田川支局

登記官

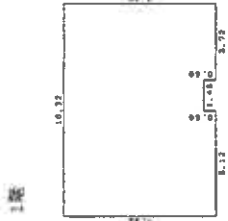
(7枚目)

A4判に縮小

各階平面図 建物図面図

家屋番号 938番1

建物の所在 田川市大字弓削田938番地1

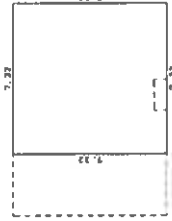


求積表

10.32	×	6.72	=	69.3504
8.12	×	0.80	=	6.4960
10.32	×	0.60	=	6.1920
計				82.0384

床面積 82.04 m²

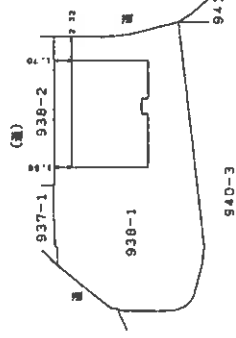
2階



求積表

10.32	×	8.12	=	83.8024
-------	---	------	---	---------

床面積 83.80 m²



作成者

(平成30年3月30日作成)

縮尺 1/250

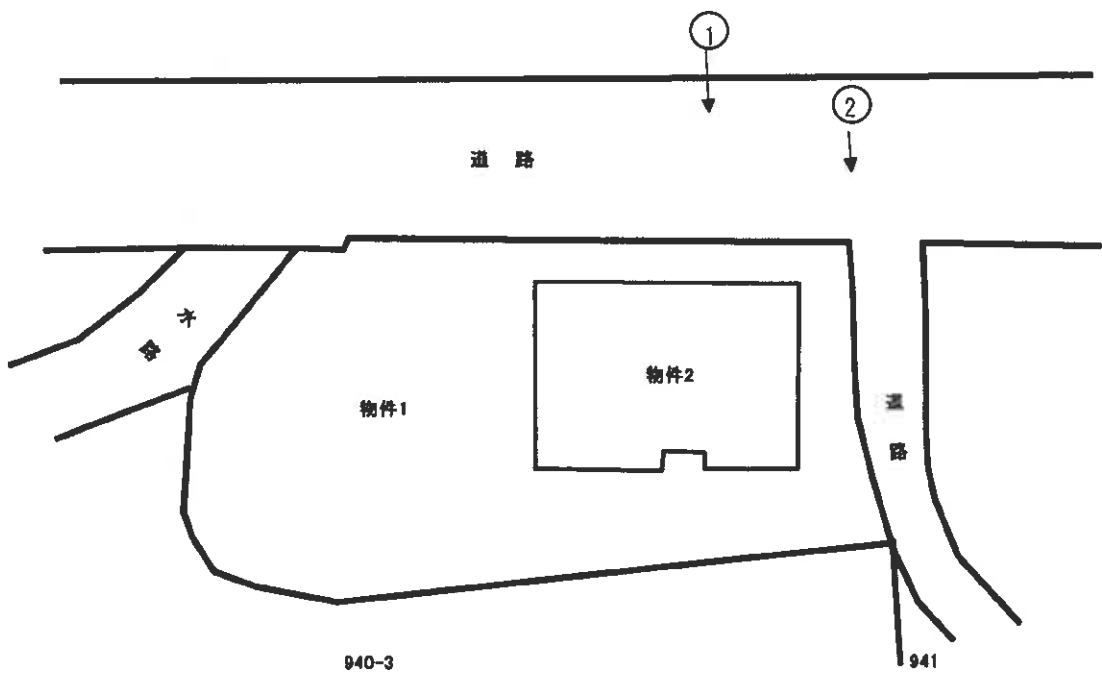
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置方向



↑ 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

本件土地の外観を撮影

本件土地（フェンス付きブロック塀の外側のコンクリート敷までが本件土地）



No. 3

本件建物の室内を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

本件建物の室内を撮影

No. _____

令和7年（ケ）第14号
令和8年2月27日現地調査
令和8年3月11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 11,960,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,140,000 円
物件2（建物）	金 9,820,000 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 地 地 地 番 目 積	福岡県田川市大字弓削田 938 番 1 宅地 345.58 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川市大字弓削田 938番地1 938 番 1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 74.65 m ² 2階 53.58 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、地積測量図がなく、また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。		
2	・ ほぼ登記記載の数量のとおりである。		
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」駅の北西方、約2.3km。 西鉄バス「見立」停留所の北東方、約50m。 (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を中心として共同住宅等が混在する住宅地域である。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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	無し	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	地域指定なし	
	その他の規制	特になし	
画 地 条 件	地 積	345.58㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(概ね公図のとおり)
	間 口	約22m	
	奥 行	約14m	
	接 道 関 係	角地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員 約 6.5 m の舗装 市道 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) 東側で幅員 約 2.5 m の舗装 里道 と等高～0.3m程度高位に接面。 (建築基準法第42条第2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	①周知の埋蔵文化財包蔵地（弓削田原C遺跡）に存することから、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められない。 ③南側及び西側にある間知石積擁壁が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。なお、福岡県田川県土整備事務所で目的建物の建築計画概要書を閲覧したところ、「敷地内の既存擁壁は安全上支障無し」の記載がある。 ④東側で接面する里道は、幅員が4m未満であるため、道路中心線から2mのセットバックが必要である。現状はセットバック済でセットバック線に沿ってフェンス付ブロック塀が築造されている。 ⑤公図上では西側に里道があるが現況では見当たらない。
---------	--

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30年3月29日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：かわらぶき 外壁：木質パネル、サイディング ほか 天井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング 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：スウェーデンハウス(株)の設計・施工
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：専用住宅 間取り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：普通
保守管理の状態	概ね普通 経年劣化のほか軽微な損傷が見られ、現況調査報告書に記載の損傷等がある。
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。

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	13,500	0.85	345.58	1.00	3,970,000

【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)-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 14,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 13,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.98 × 1.00 × 1.10 × 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差：角地 セットバック 擁壁劣化 規模大
1.03 × 0.97 × 0.90 × 0.95
埋蔵文化財包蔵地 個別格差
× 0.99 = 0.85

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	265,000	128.23	0.47	15,970,000

ウ 現価率：(定率法)

物件2の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。

$$\text{物件2: } R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 0.97 = 0.47$$

項 目 \ 物件区分	2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約8年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-3%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

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	3,970,000	0.10	場所的利益	400,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	3,970,000	－ 400,000		1.00	0.60	2,140,000
2	15,970,000	＋ 400,000	1.00	1.00	0.60	9,820,000
一 括 価 格 (合 計)						11,960,000

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「田川（県）-2」

所 在：福岡県田川市大字弓削田1528番13外

住 居 表 示：－

価 格：14,400 円/㎡（対前年変動率 1.4%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：251㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の住宅地域

接 面 街 路：南西側 幅員 約4.0m 市道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR日田彦山線「田川後藤寺」駅の西方、道路距離約2.3km。

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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 葉
4 現況写真	2 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



