

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 目 録

1 所 在 福岡県田川郡糸田町字川原田

地 番 3721番13

地 目 宅地

地 積 213.94平方メートル

2 所 在 福岡県田川郡糸田町字川原田3721番地13

家屋 番号 3721番13

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 63.76平方メートル

2階 56.31平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 4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】

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 | 福岡県田川郡糸田町字川原田 |
| | 地 番 | 3 7 2 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 9 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡糸田町字川原田 3 7 2 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 7 2 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第13号
令和8年1月28日受理
令和8年3月12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 | 福岡県田川郡糸田町字川原田 |
| | 地 番 | 3 7 2 1 番 1 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 3 . 9 4 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡糸田町字川原田 3 7 2 1 番地 1 3 |
| | 家屋 番号 | 3 7 2 1 番 1 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ルーフィングぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 3 . 7 6 平方メートル
2 階 5 6 . 3 1 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		
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	☒ 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			
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が異なる (☐ 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 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」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 令和4年2月14日 現在契約中
■ 所有者	1 本件建物には私と子どもの計2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 2階トイレの横の壁に拳大の穴があいています。 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。

(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

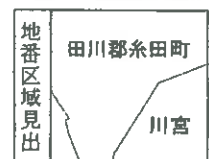
- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番3721-24）に接道している。
- 本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 本件建物の損傷等は関係人の陳述のとおり。
2階の階段を上ったところあたりでは床にビー玉を置くと直ぐ転がる箇所があった。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(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) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 8年 1月29日 (木) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 8年 1月30日 (金) 10:30 - 10:50	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 8年 1月30日 (金) 11:30 - 12:10	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19日 (木) 12:20 - 12:30	執行官室	占有等の調査, 立入調査日の調整 (所有者からの電話)
R 8年 3月10日 (火) 10:15 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
(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 部	所 在					田川郡糸田町字川原田		地 番	3721番13		
出 力 縮 尺	1/500		精 度 分 区	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24年3月					備 付 年 月 日 (原図)	平成25年12月5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：5-1
(1/1)

(6枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：令和4年1月13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

(7枚目)

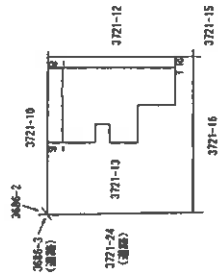
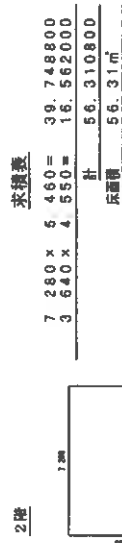
登記官

A4判に縮小

請求番号：5-2

各階平面図 建築物図面

家屋番号	3721番13
建築物の所在	田川郡糸田町字川原田3721番地13



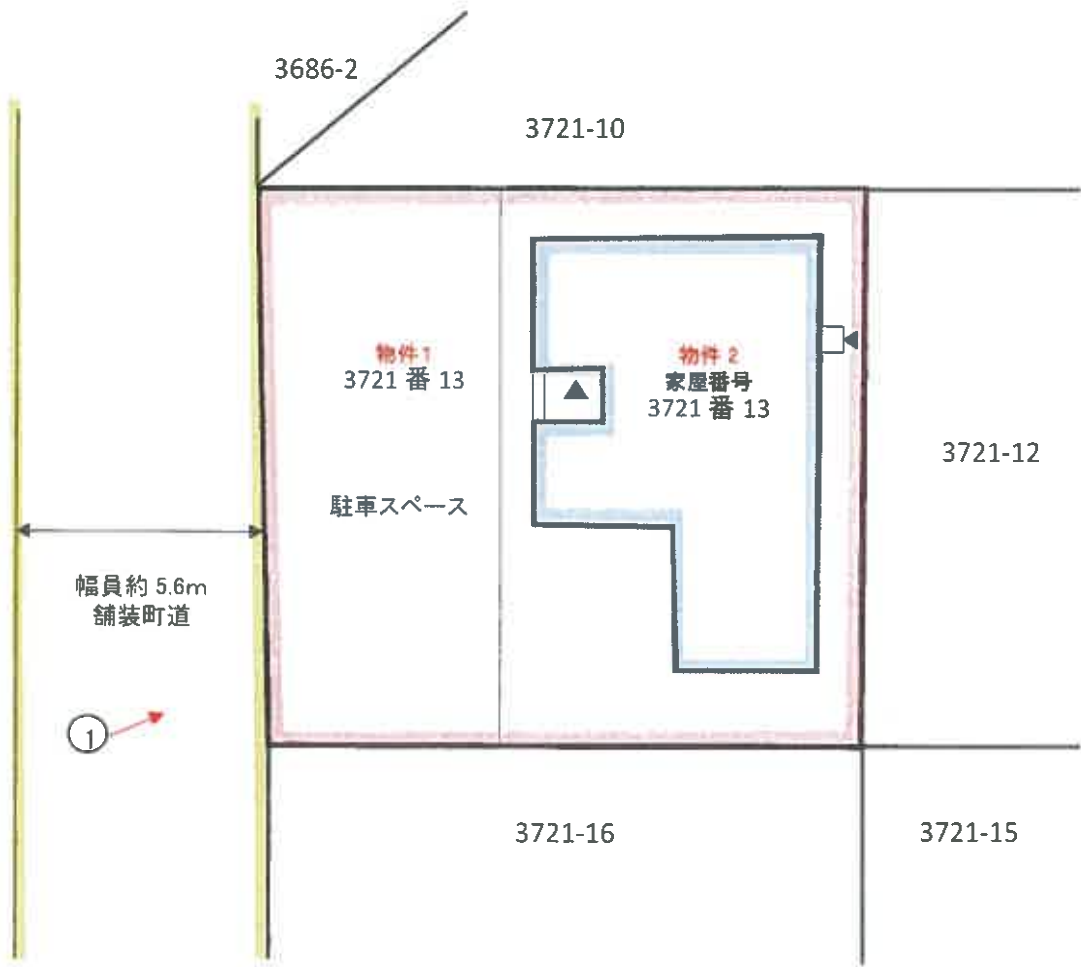
縮小率 2200012

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(福岡県土地家屋調査士会)

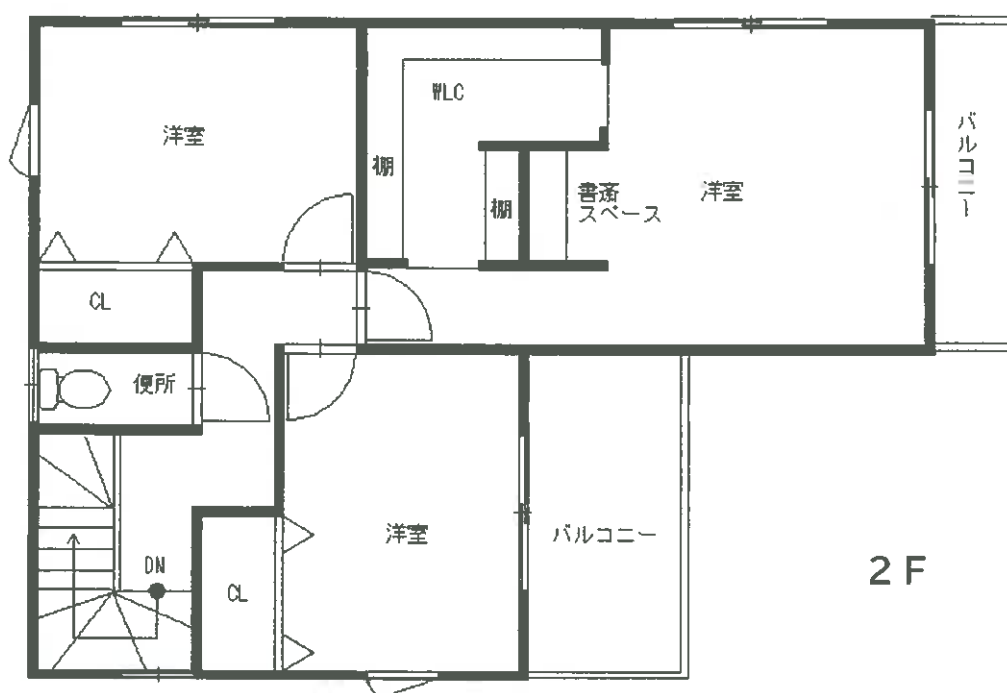
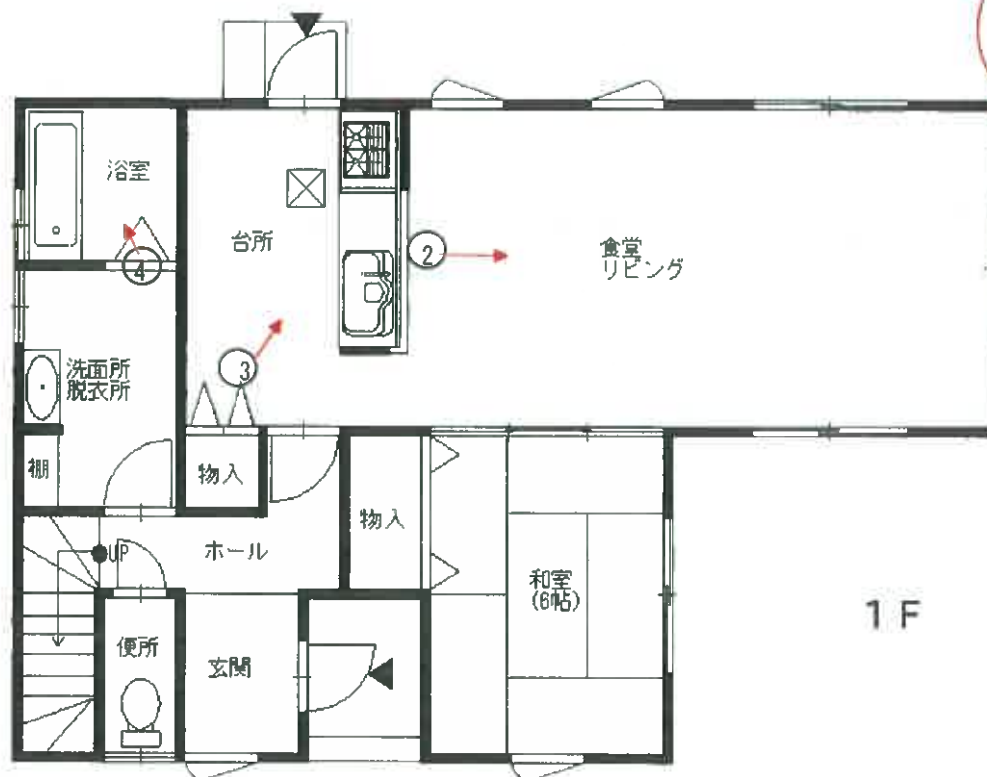
土地建物位置関係図

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



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和7年(ケ)第13号
令和8年3月10日現地調査
令和8年3月18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 9,170,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,090,000 円
物件2（建物）	金 8,080,000 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	福岡県田川郡糸田町字河原田 3721 番 13 宅地 213.94 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	福岡県田川郡糸田町字河原田3721番 地13 3721 番 13 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 63.76 m ² 2階 56.31 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)	平成筑豊鉄道糸田線「糸田」駅の北東方、約50m。 「日吉町口」バス停の南西方、約1,000m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	平成筑豊鉄道糸田線の東側背後、町営宮床団地に近接して位置する。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	準都市計画区域
	用 途 地 域	無指定
	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	宅地造成等工事規制区域
画 地 条 件	地 積	213.94㎡
	形 状	長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約14m
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	中間画地
	そ の 他	特に無し
接面道路の状況	南西側で幅員約5.6m舗装町道より約0～0.6m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 : あり ガス配管 : なし 下 水 道 : 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) 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 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認められなかった。 3) 糸田町のハザードマップでは、河川洪水による浸水深3.0m～5.0m未満が想定されているエリアとなっているほか、家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）にも想定されている。	

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）：令和3年8月31日 新築 経過年数：約 5 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 20 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィング葺 外 壁：サイディング張ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：畳、フリーリングほか 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：特に無し
床面積（現況）	延床面積：120.07㎡ 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：4LDK （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	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) 約4台分の駐車スペースが確保されている。

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	13,800	1.00	213.94	0.95	2,800,000

【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「糸田(県)ー1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 13,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} \rightleftharpoons 13,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 0.97 × 1.02 × 1.00 $\rightleftharpoons$ 1.01

イ 個 別 格 差 : 標準的 1.00

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	200,000	120.07	0.520	12,490,000
合計				12,490,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.55 \times 0.95 \approx 0.52$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約5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		-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	2,800,000	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	2,800,000	－ 980,000		1.00	0.60	1,090,000
2	12,490,000	＋ 980,000	1.00	1.00	0.60	8,080,000
一 括 価 格 (合 計)						9,170,000

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「糸田(県)－1」
所在：田川郡糸田町川宮字沸ノ膝1861番8
住居表示：「-」
価格：13,900 円/㎡ (対前年変動率 ±0.0%)
価格時点：令和7年7月1日
地積：401 ㎡
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 8.5 m町道
供給処理施設：水道
位置：筑豊鉄道糸田線「糸田」駅へ道路距離800m
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

(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

