

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 4 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 7 年 8 月 20 日から 令和 7 年 8 月 27 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 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 7 年 9 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 7 年 8 月 4 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	2,730,000 2,184,000		546,000	11,578	0

物 件 目 録

1	所 在	福岡県田川郡川崎町大字田原字公門屋敷
	地 番	1 0 1 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 4 7 . 4 8 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 22 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

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】

隣地（地番 1016-3 及び地番 1017）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	福岡県田川郡川崎町大字田原字公門屋敷
	地 番	1 0 1 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 4 7 . 4 8 平方メートル

令和6年(ヌ)第5号
令和7年 1月21日受理
令和7年 3月 6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	福岡県田川郡川崎町大字田原字公門屋敷
	地 番	1 0 1 6 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 4 7 . 4 8 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) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ 原野 (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 ☐ 上記の者が耕作中の状態で占有している。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐ 執行官意見欄記載のとおり	
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	
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
■ 隣地（地番 1 0 1 5）住民	約 1 年前、本件土地に存在するコンクリート製構築物が設置されました。 誰が設置したかは分かりません。

(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

(接道)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路及び福岡県所有の道路（地番１０１６－３，地目は宅地）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。
本件土地の北側に新設されたコンクリート製構築物のうえには境界等を示す鋳が認められた。
その他の箇所では境界等を示す境界鋳等は見当たらず、本件土地と隣地との境界は不明確と判断した。
なお、地番１０１７の土地と本件土地との境界は、戸隣地の擁壁の法下（新設されたコンクリート製構築物で見えない）付近と思われる。

(占有等)

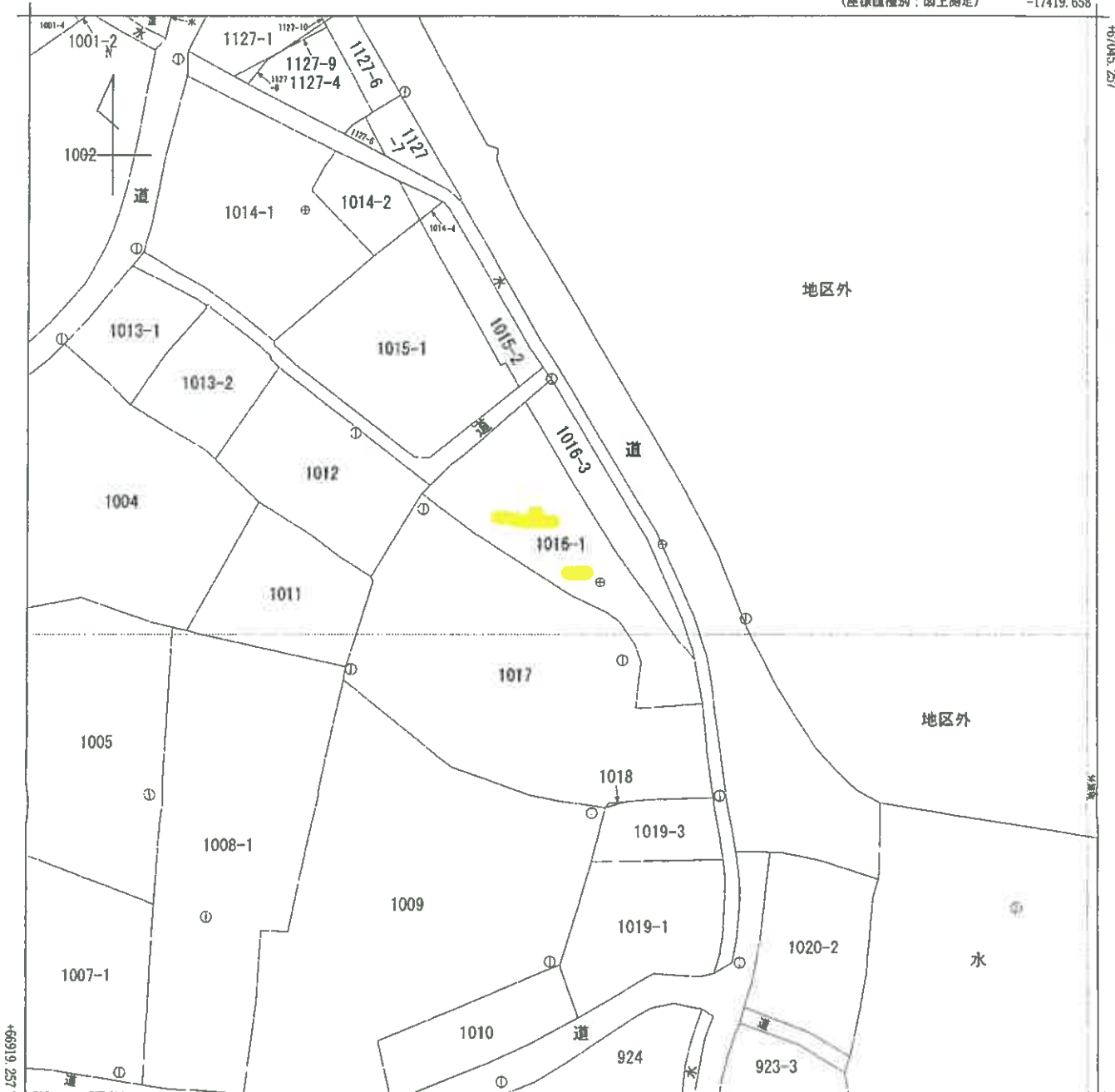
- 本件土地の占有状況等は、第三者が占有していると思われる徴憑は認められず、所有者が占有しているものと認めた。
なお、所有者に対し、本件土地の占有状況等について郵便照会をしたが、所有者からは回答期限内に回答を得られなかった。

(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)

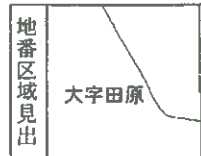
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 1月29日 (水) 10:50 - 11:10	福岡法務局 田川支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 1月29日 (水) 12:20 - 13:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 2月3日 (月) 8:30 - 8:40	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 2月27日 (木) 14:30 - 15:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 隣地住民と面談
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ☐ 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



-17544.658

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	田川郡川崎町大字田原字公門屋敷					地番	1016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					備付年月日(原図)			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1月29日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：平成13年1月22日

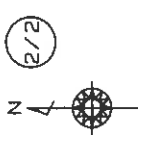
昭和13年1月22日登記

714729

測量図
地積測量図
1016-1
1016-3

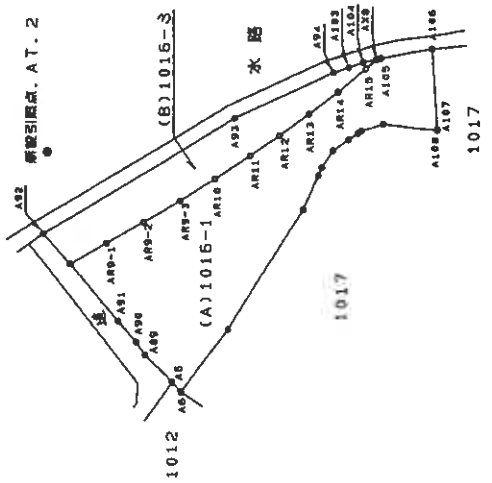
地番

土地の所在
田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷

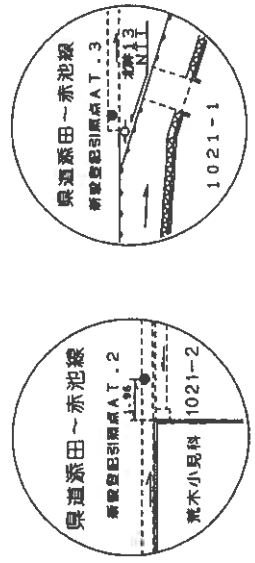


新設引張点 A.T. 3
引張点図

区画番号	面積	所有者	用途	備考
1012	1.12	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1013	1.13	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1014	1.14	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1015	1.15	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1016	1.16	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1017	1.17	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1018	1.18	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1019	1.19	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1020	1.20	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1021	1.21	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1022	1.22	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1023	1.23	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1024	1.24	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1025	1.25	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1026	1.26	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1027	1.27	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1028	1.28	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1029	1.29	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1030	1.30	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1031	1.31	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1032	1.32	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1033	1.33	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1034	1.34	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1035	1.35	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1036	1.36	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1037	1.37	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1038	1.38	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1039	1.39	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1040	1.40	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1041	1.41	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1042	1.42	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1043	1.43	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1044	1.44	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1045	1.45	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1046	1.46	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1047	1.47	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1048	1.48	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1049	1.49	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1050	1.50	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1051	1.51	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1052	1.52	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1053	1.53	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1054	1.54	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1055	1.55	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1056	1.56	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1057	1.57	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1058	1.58	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1059	1.59	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1060	1.60	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1061	1.61	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1062	1.62	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1063	1.63	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1064	1.64	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1065	1.65	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1066	1.66	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1067	1.67	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1068	1.68	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1069	1.69	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1070	1.70	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1071	1.71	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1072	1.72	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1073	1.73	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1074	1.74	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1075	1.75	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1076	1.76	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1077	1.77	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1078	1.78	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1079	1.79	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1080	1.80	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1081	1.81	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1082	1.82	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1083	1.83	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1084	1.84	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1085	1.85	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1086	1.86	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1087	1.87	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1088	1.88	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1089	1.89	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1090	1.90	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1091	1.91	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1092	1.92	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1093	1.93	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1094	1.94	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1095	1.95	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1096	1.96	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1097	1.97	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1098	1.98	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1099	1.99	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	
1100	2.00	田川郡川崎町大芋田原字公門屋敷	農用地	



A.T. --- 登記引張点の略



作製者
田川郡

28日作製

申請人

縮尺
1/500

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1月29日 福岡法務局田川支局

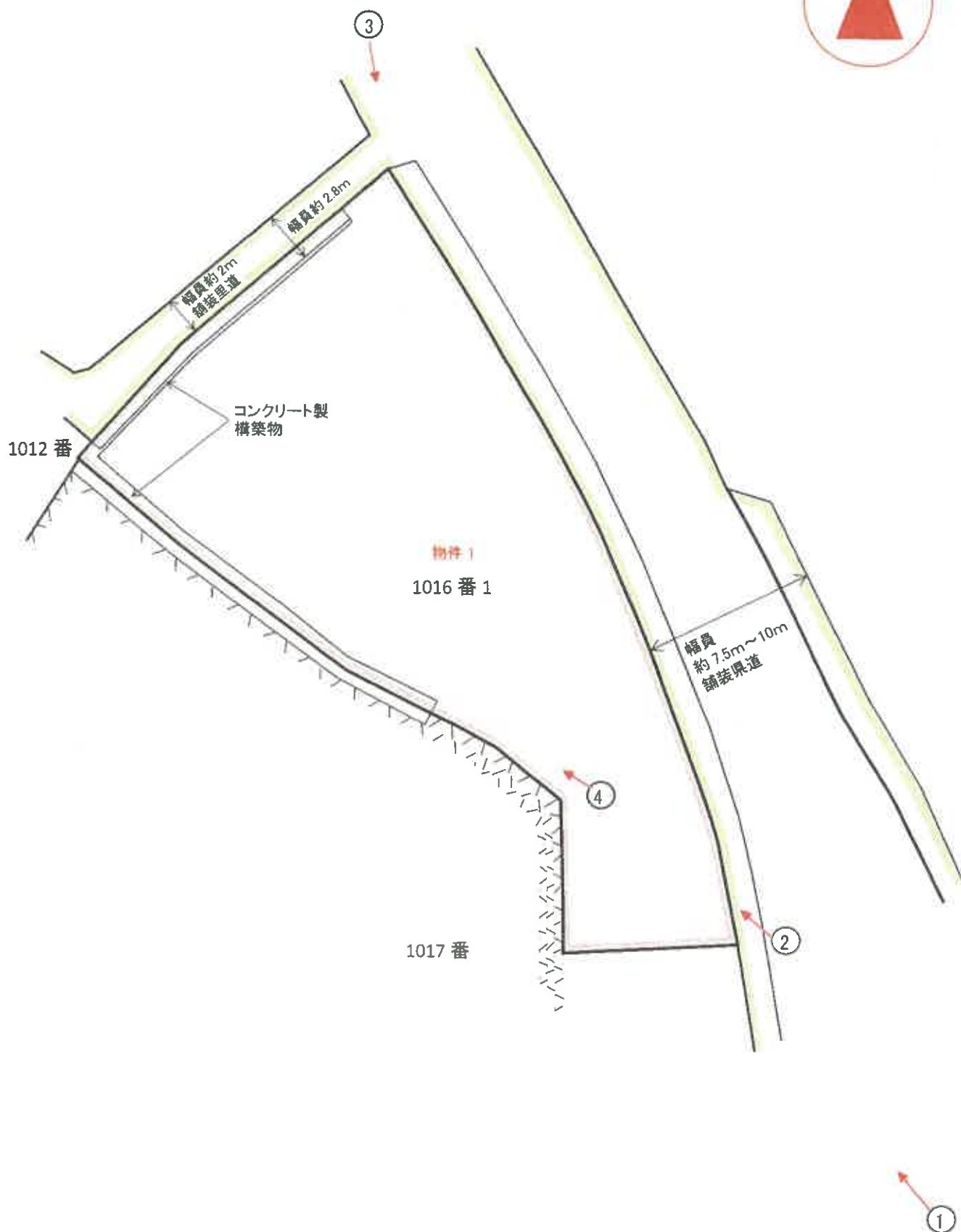
登記官

A 4 判に縮小

(8枚目)

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

本件土地の外観を撮影

本件土地



No. 3

本件土地の外観を撮影

本件土地

コンクリート基礎





No. 4

本件土地の外観を撮影

コンクリート基礎

(法下付近が境界)

No.

No.

令和6年(ヌ)第5号
令和7年2月27日現地調査
令和7年3月5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

物件1（土地）	金 2,730,000 円
---------	---------------

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	福岡県田川郡川崎町大字田原 字公門屋敷 1016 番 1 宅地 347.48 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、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。		
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)	J R日田彦山線「池尻」駅の南東方、約1,200m。 上り「田原」バス停の北西方、近接。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	川崎町の北方、県道添田赤池線沿いに位置する。ほぼ平坦地勢のなか、地域内は医院、事務所、一般住宅等が混在する商業的色彩も窺える住宅地域を形成する。 地域環境等が変化する要因はなく、今後も当分の間、現状維持で推移すると予測される。	
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 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 無指定 70% 200% 地域指定なし 特に無し
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	347.48㎡ やや不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約41m 約16m 角地 特に無し
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約7.5～10m舗装県道、北西側で現況幅員約2.8m舗装里道と接面（県道は建築基準法第42条第1項1号の道路に該当。北西側里道は建築基準法の道路には該当しない）。	
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 (引込可) 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、「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、通常の費用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) 文化財保護法、周知の埋蔵文化財包蔵地「田原遺跡」の隣接地に該当する。従って、建物の新築等により土地を掘削する場合には、文化財保護法に基づき別途協議が必要である。尚、試掘費用は町の負担であるが、本調査が実施された場合の費用は原因者負担となる場合もある（川崎町教育委員会聴取）。 2) 現地調査、関係者等からの聴取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。 3) 北西側里道は町道認定無し。道路幅員としては約2mであるが、本物件の敷地の一部を持ち出した恰好で現況幅員約2.8mほどの部分もある。尚、当該里道は、建築基準法の道路には該当しない。	

特 （ 記 統 事 き 項 ）	4) 前記持ち出し道路部分から敷地境界南西側に沿って逆L字状にコンクリート製構築物が現存する。 5) 敷地境界は目視ではやや不明瞭であるが、地積測量図が備わっている。 6) 敷地南西側から西側隣接地は本件敷地よりも約2.5～3.5m高く擁壁が配置されている。重大な劣化等は確認できなかったが、福岡県崖地条例等に抵触する可能性も否定できず、県土整備事務所建築指導課等に相談を要する。 7) 川崎町ハザードマップでは河川洪水による浸水深0.5m未満が想定されているエリアとなっている。
--------------------------------------	--

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）

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	15,600	0.84	347.48	4,550,000

【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「川崎(県)5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{136} & = & 15,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
1.00 × 1.01 × 1.35 × 1.00 ≒ 1.36

イ 個 別 格 差 :

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{角地} & & \text{形状} & & \text{隣接地} & & \text{包蔵地隣接} & & \text{個別格差} \\ & & & & & \text{高低差} & & & & \\ \text{物件1} & 1.01 & \times & 0.95 & \times & 0.90 & \times & 0.97 & \rightleftharpoons & 0.84 \end{array}$$

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	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
1	4,550,000	1.00	0.60	2,730,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

ウ 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「川崎（県）5-1」
所在：田川郡川崎町大字田原字八反田1158番1外
住居表示：－
価格：21,200 円/㎡（対前年変動率 ±0.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：1,735 ㎡
地域の概要：県道沿いに沿道サービス型の店舗等が多く見られる商業地域
接面街路：北東側幅員約 10 m 県道
供給処理施設：水道
位置：ＪＲ日田彦山線「池尻」駅の南東方、道路距離650m。
用途指定等：（都）（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）	2 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 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

