

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 2 0 日から 令和 7 年 8 月 2 7 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 1 0 時 0 0 分 福岡地方裁判所田川支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 2 2 日 午前 9 時 3 0 分 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）
1～6	4,446,000 3,556,800	一括	889,200	204,793	0
1	810,000				
2	330,000				
3	920,000				
4	280,000				
5	60,000				
6	2,046,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 福岡県田川郡福智町赤池
 地 番 4 7 4 番 2 6
 地 目 雑種地
 地 積 2 9 2 8 平方メートル

- 2 所 在 福岡県田川郡福智町赤池
 地 番 4 7 4 番 3 7
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 0 9 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地

- 3 所 在 福岡県田川郡福智町市場
 地 番 1 0 1 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 1 8 . 6 7 平方メートル

- 4 所 在 福岡県田川郡福智町市場
 地 番 1 0 2 2 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 4 7 1 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市場

地 番 1022番3

地 目 山林

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 福岡県田川郡福智町市場1010番地1、1022番地2、福岡県田川郡福智町赤池474番地37

家屋 番号 1010番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 126.99平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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1～5】

隣地（地番1022番1、1022番6、1022番4、474番36、1022番7、1022番8、474番153、474番43、1010番2、1010番4及び474番27）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 福岡県田川郡福智町赤池
 地 番 4 7 4 番 2 6
 地 目 雑種地
 地 積 2 9 2 8 平方メートル

2 所 在 福岡県田川郡福智町赤池
 地 番 4 7 4 番 3 7
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 福岡県田川郡福智町市場
 地 番 1 0 1 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 1 8 . 6 7 平方メートル

4 所 在 福岡県田川郡福智町市場
 地 番 1 0 2 2 番 2
 地 目 山林
 地 積 1 4 7 1 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市場

地 番 1022番3

地 目 山林

地 積 330平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 福岡県田川郡福智町市場1010番地1、1022番地2、福岡県田川郡福智町赤池474番地37

家屋 番号 1010番1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.64平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 126.99平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約5平方メートル

令和6年(ケ)第10号
令和6年12月18日受理
令和7年4月 1 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 | 福岡県田川郡福智町赤池 |
| | 地 番 | 4 7 4 番 2 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 9 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町赤池 |
| | 地 番 | 4 7 4 番 3 7 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 7 0 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 1 0 1 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 1 8 . 6 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 1 0 2 2 番 2 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 1 4 7 1 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 福岡県田川郡福智町市場 |
| | 地 番 | 1 0 2 2 番 3 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 3 3 0 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 福岡県田川郡福智町市場 1010 番地 1、1022 番地 2、福岡県田川郡福智町赤池 474 番地 37

家屋 番号 1010 番 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 35.64 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 126.99 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Ⅰ					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件Ⅰ） ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が雑草等が繁茂した状態で占有している。 なお、土地の一部は通路として舗装されている。 ☐ 「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

(土地・建物用)

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2～4			
現況地目	☒ 宅地(物件2～4) ☐ 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	目的外物件として電柱が存在する。			
建物	物件6			
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 ☒ ある { 種類: 便所 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: 約5㎡			
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事務所・倉庫・便所(空き家)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 ☐ ある { 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	☐ 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

(4枚目)

(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 5					
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 5） ☐ 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 ☐ 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 ☒ 上記の者が雑草等が繁茂した状態で占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐					
その他の事項						
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
■ 田川広城水道事業 団企業長	照会のあった下記調査対象物件所在の地番では該当がありません。 田川郡福智町市場 1 0 1 0 番地 1

(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、無地番の道路及び田川郡福智町所有の道路（地番474-43）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し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
ただし、本件土地は雑草等が繁茂し、急斜面が多いことから、全ての箇所に立入調査ができず、本件土地と隣地との境界を示す境界等を確認することができなかったため本件土地と隣地との境界は不明確とした。

(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、4枚目のとおりと認めた。
なお、本件建物の占有状況について、所有者及び同法人代表者に対し照会したが、回答を得られなかった（後に上記代表者が1年前に死亡していることが判明した）。
また、本件建物内に所有者以外の占有を窺わせるものはなかった。

(その他)

- 主たる建物及び附属建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 本件土地及び建物内には「特定自主検査工場・法定点検・整備・建設オークション」、「建設荷役車両特定自主検査 登録検査業者」、「福岡県産業廃棄物処理施設工場」の許可証などが存在した。
- 本件土地には、多数の廃材、バール缶、ドラム缶、大型のタイヤ、一般的なタイヤなどが存在する。
- 本件土地で産業廃棄物が処理されていたようであるが、本件土地の土壤汚染等の有無については不明である。
- 本件土地には多数の放置自動車、放置カート、放置コンテナが存在する。
- 附属建物内（倉庫）には機械配置略図のと通りの機械が存在した。
- 本件土地建物所有者は法人であり、同代表者は死亡（本件土地建物内ではない。）し、同法人の関係者とは連絡がとれない状態であった。
このような事情なので本件土地上に存在する目的外動産や自動車等の撤去には相応の費用がかかるものと思われる。

(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 6年 12月20日 (金) 18:20 - 18:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 6年 12月20日 (金) 18:30 - 18:40	執行官室	建物図面請求
R 6年 12月24日 (火) 10:00 - 10:20	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 6年 12月25日 (水) 15:00 - 16:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 6年 12月26日 (木) 16:20 - 16:40	福岡法務局 北九州支局	所有法人の商業登記簿謄本取得のため
R 7年 1月6日 (月) 8:00 - 8:10	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 7年 1月20日 (月) 10:00 - 12:10	物件所在地	全戸不在 (事務所), 立入調査 (外観調査) 写真撮影
(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

(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 2月17日 (月) 8:00 - 8:15	執行官室	放置自動車調査のため (軽自動車検査協会等への郵便照会)
R 7年 3月4日 (火) 10:00 - 11:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 3月11日 (火) 13:50 - 14:10	直方市役所	所有法人代表者の戸籍謄本等の取得のため
R 7年 3月12日 (水) 8:30 - 8:40	執行官室	所有法人代表者の調査 (田川警察署への郵便照会)

(特記事項)

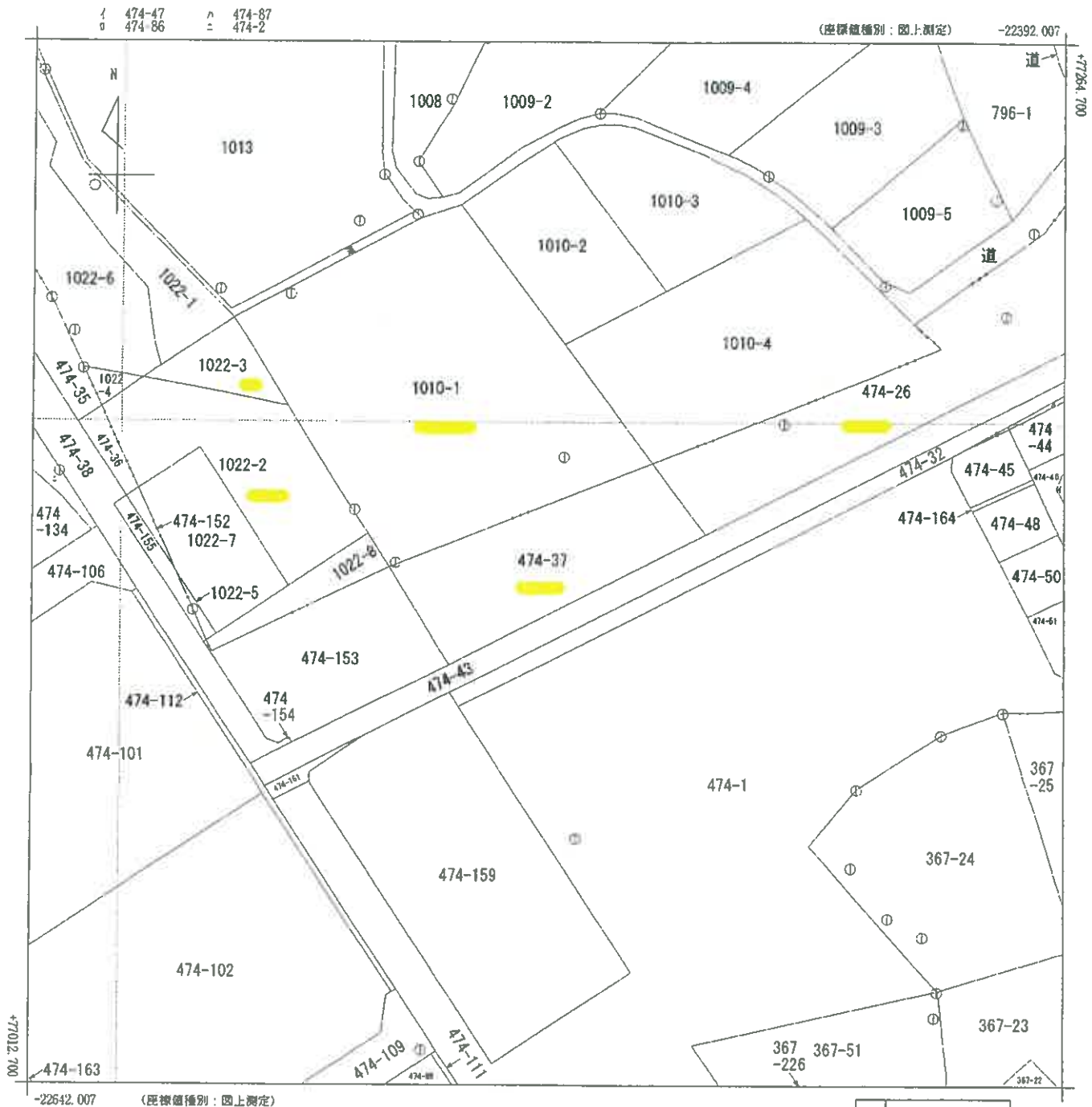
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☒ 令和7年3月4日
目的物件入口は施錠されていたので、立会人Aに立会わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内及び放置自動車の調査を行った。

☐ 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	田川郡福智町赤池				地番	474番37			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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。

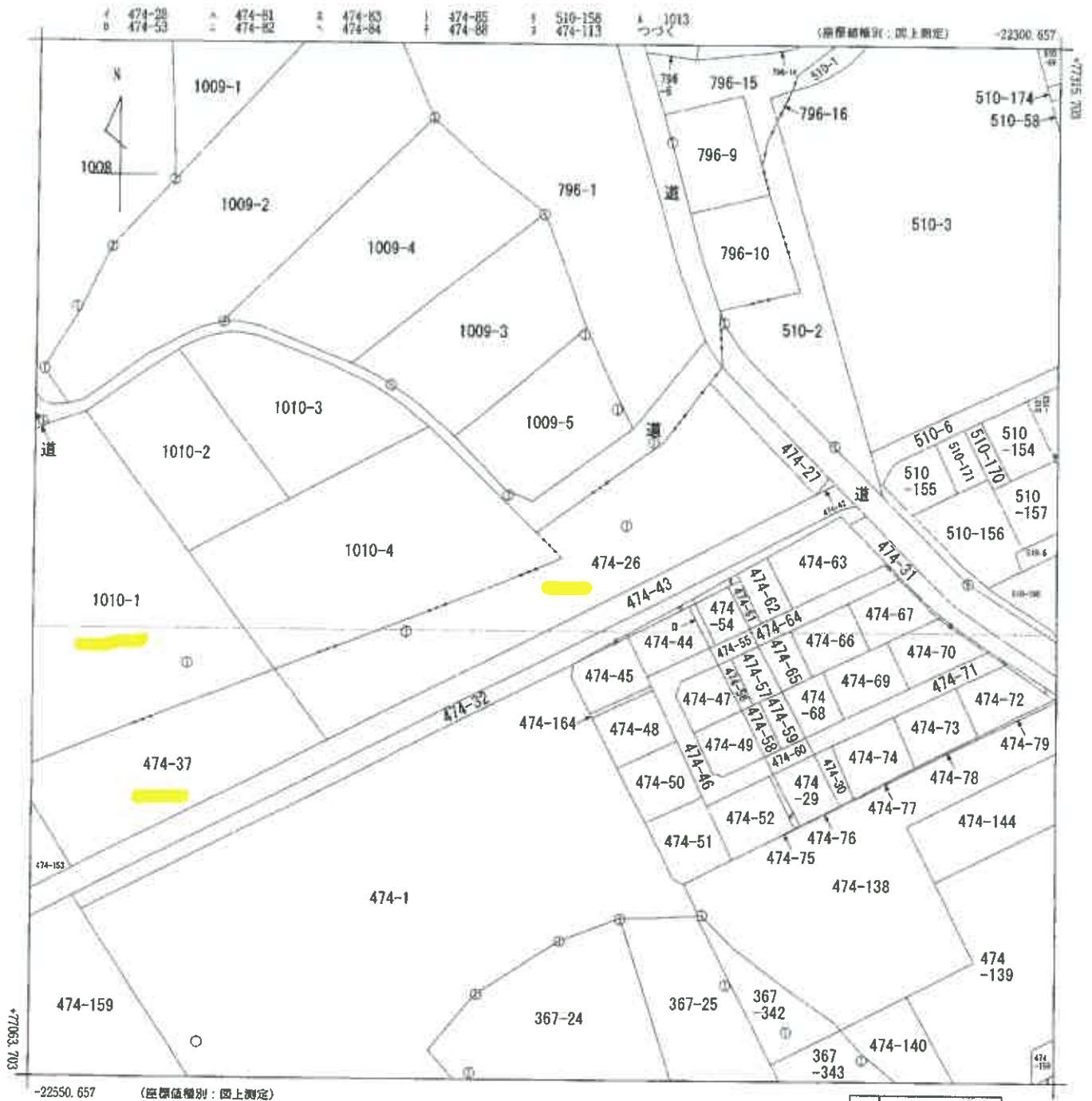
令和6年12月24日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：3-6
(1/1)

(10枚目)

A4判に縮小

公用



請求部分	所在	田川郡福智町赤池				地番	474番26			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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6年12月24日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号: 3-1
(1/2)

(11枚目)

A 4 判に縮小

公用

登記年月日：昭和61年7月22日

平 昭和61年7月22日登記

506960

前 1022-1 後・新

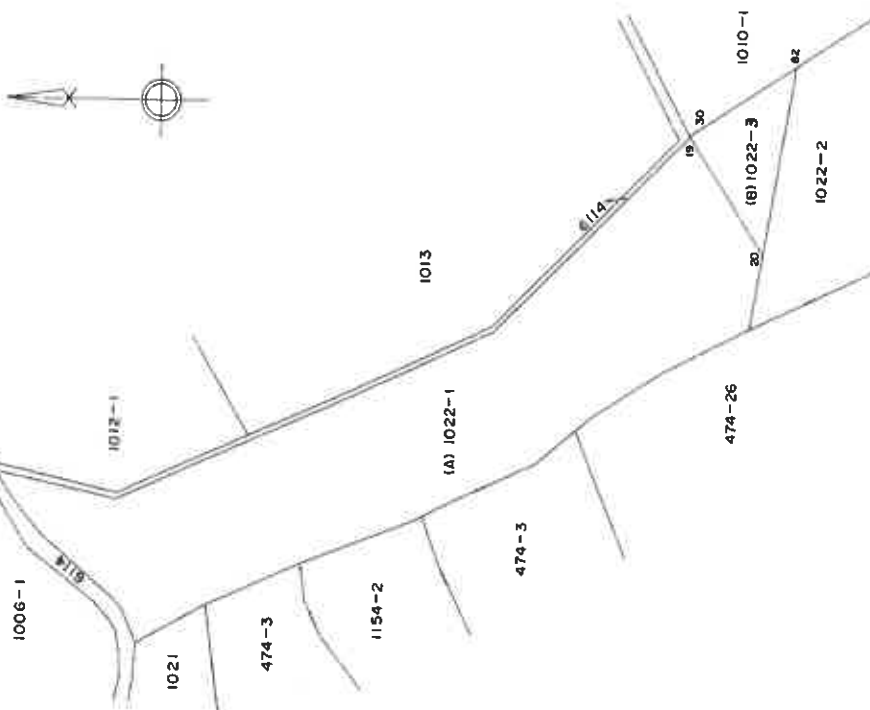
地 番 1022 番 3

地 積 測 量 図 2-2

田川郡福智町市場

土地の所在

田川郡福智町市場



(B) 1022-3

ソツツ
(20) 76810.146
(19) 76824.800
(30) 76822.800
(82) 76803.885
コソツツ
Y*Y
-22394.878
-22372.900
-22371.400
-22359.516
Y*Y
13.384
-23.478
-13.384
23.478
Y*Y
1028026.994064
-1803692.654400
-1028196.555200
1803201.612030
Y*Y
-660.403506
330.2017530
ソツツ
35.91
26.41
2.50
22.33
87.15

作製者

申請人

縮尺 1/1000

年 月 日 作製

登記年月日：昭和61年7月22日

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6年12月24日 福岡法務局旧川支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：3-4

(2/2)

前 1022-1 後 新 506961

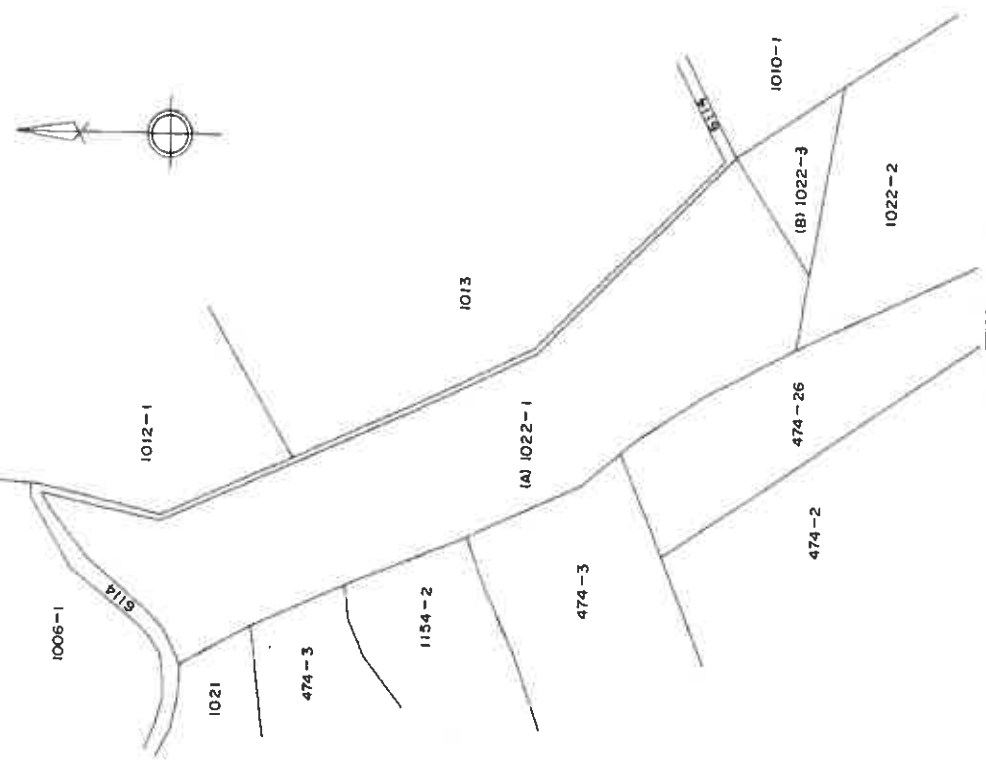
平成61年7月22日登記

地 番 1022 番 3

土地の所在 田川郡福智町市場

田川郡福智町市場 田川郡福智町市場 田川郡福智町市場

田川郡福智町市場



作製者

申請人

年 月 日 (作製)

縮尺 1/1,000

登記年月日：平成7年9月7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6年12月24日 福岡法務局田川支局

506965 前 1022-2 後 新 昭7年9月7日登記

1022-2 1022-9 土地積測量図
(B) 1022-7
(C) 1022-8

田川郡福智町市島

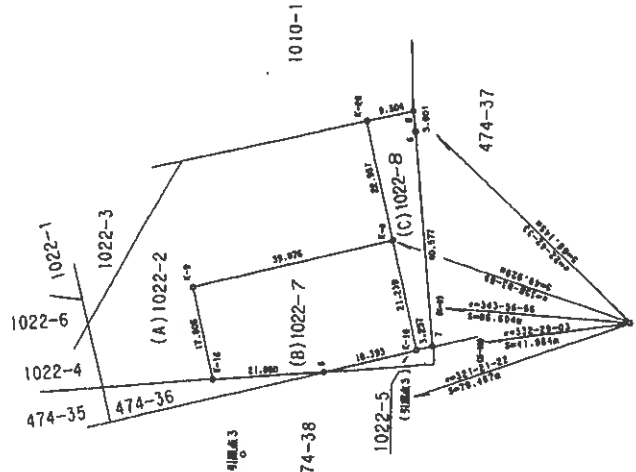
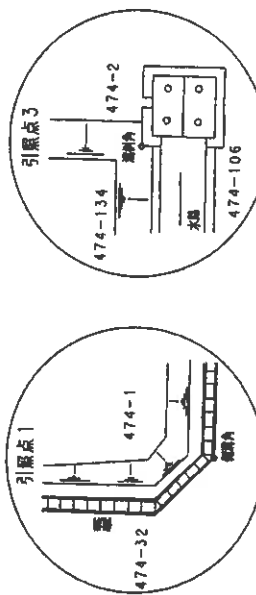
座標求積表

地番点	(B) 1022-7	(C) 1022-8
K-9	76793.430	76772.682
K-16	76783.632	76780.064
8	76763.728	76748.380
K-18	76748.380	76745.662
K-8	76750.064	76764.800
	倍面積	倍面積
	1624.196196	557.094368
	地積	地積
	812.090980	278.5471840

地番点	(B) 1022-7	(C) 1022-8
K-9	76793.430	76772.682
K-16	76783.632	76780.064
8	76763.728	76748.380
K-18	76748.380	76745.662
K-8	76750.064	76764.800
	倍面積	倍面積
	1624.196196	557.094368
	地積	地積
	812.090980	278.5471840

※使用機器：MZ-6500B AISAN WING 測量計算システム
※計算式：面積 = $\sum (X_i + 1 - X_i - 1) Y_i / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$

(A) 1022-2
2562.3443240m² - 812.0980980m² - 278.5471840m² = 1471.6990420m²



地番点	X	Y
KM12-5	76635.268	-22062.853
MM12-9	76564.320	-22124.238

地番点	X	Y
引張点1	76711.163	-22357.447
引張点3	76773.222	-22407.066

申請人
縮尺 1/1000
作製者

登記年月日：平成7年9月7日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和6年12月24日 福岡法務局田川支局

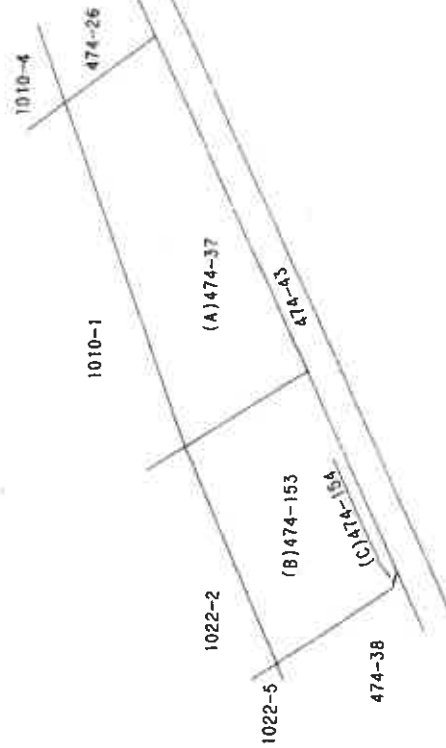
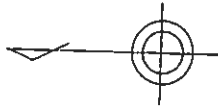
前 474-37 後・新 500553 昭 7 年 9 月 7 日 登記

地番	474-37 (B)474-153 (C)474-154	土地の所在	田川郡赤池町大字赤池字聚々谷
----	------------------------------------	-------	----------------

土地積測量図 2-1

田川郡福智町赤池

全体図 S=1:1000



縮尺 1/1000

申請人

作製者

登記年月日：平成7年9月7日

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6年12月24日 福岡県務局田川支局

登記官

A4判に縮小

(17枚目)

請求番号：3-7

(3/4)

前474-38 後・新474-155(甲) 474-153, 474-38 500555 昭7年9月7日登記

地番 474-38

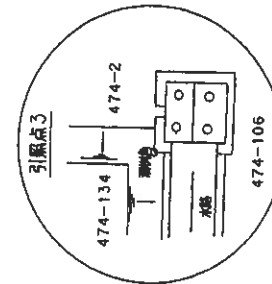
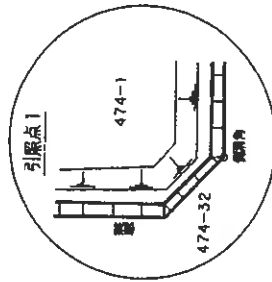
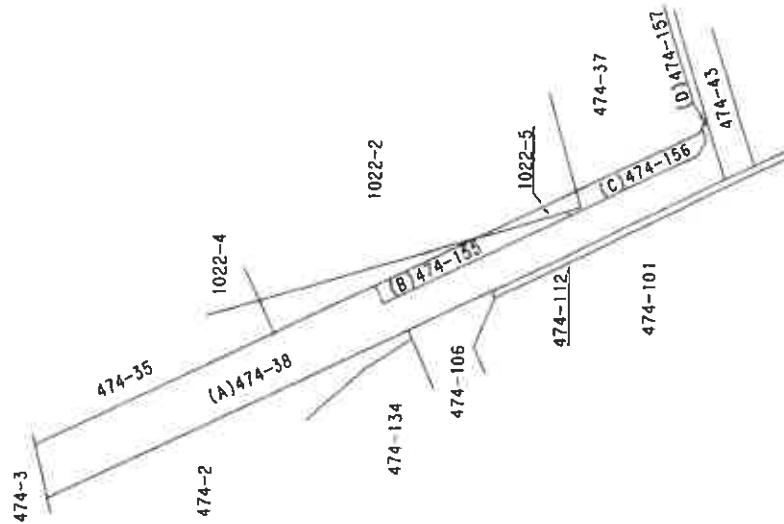
(B)474-155(D)474-157
(C)474-156

土地の所在 田川郡赤池町大字赤池宇瀬谷

地積測量図 2-1

田川郡赤池町赤池

全体図 S=1:1000



作製者

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：平成7年9月7日

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6年12月24日 福岡法務局田川支局

登記官

(18枚目)

請求番号：3-7

(4/4)

前 474-38 後・新 474-155 昭 7 年 9 月 7 日 登記
474-153 474-153 に 対 する 地 積 測 量 図 2-2

地 番 (B)474-155 (D)474-157
(C)474-156

土地の所在 田川郡赤池町大字赤池字黒ヶ谷

田川郡黒崎町赤池

座標式、積算

地番	座標	(B)474-155	(C)474-156	(D)474-157
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
K-17	76781.736	22398.862	357396.242072	21.580
K-10	76779.684	22401.975	793388.346600	3.728
K-11	76746.320	22379.961	734465.560098	39.972
K-19	76746.866	22379.132	178585.473360	0.992
13	76754.300	22382.700	377417.087400	8.246
8	76763.728	22386.970	614208.908920	10.350
		倍面積	246.194946	
		面積	123.0974730	
		地積	123.09 m ²	

(C) 474 - 156		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) yn	距	座
地番	測点					
	K 19	76746.866	22379.132	-45205.846640	2.847	
	K 11	76746.320	22379.961	535798.646301	0.992	
	K 1	76722.925	22364.524	546521.872988	28.029	
	K 22	76721.883	22361.721	5858.770902	2.991	
	K 4	76722.663	22360.217	-25714.249550	1.694	
	K 14	76723.033	22359.504	12521.322240	0.803	
	26	76723.223	22360.221	-505989.441009	0.742	
	7	76745.662	22375.039	471598.697003	26.890	
	12	76744.300	22377.900	-26942.991600	3.169	
			倍面積	206.742149		
			面積	103.3710745		
			地積	103.37 m ²		

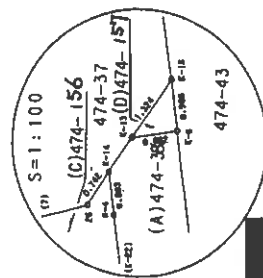
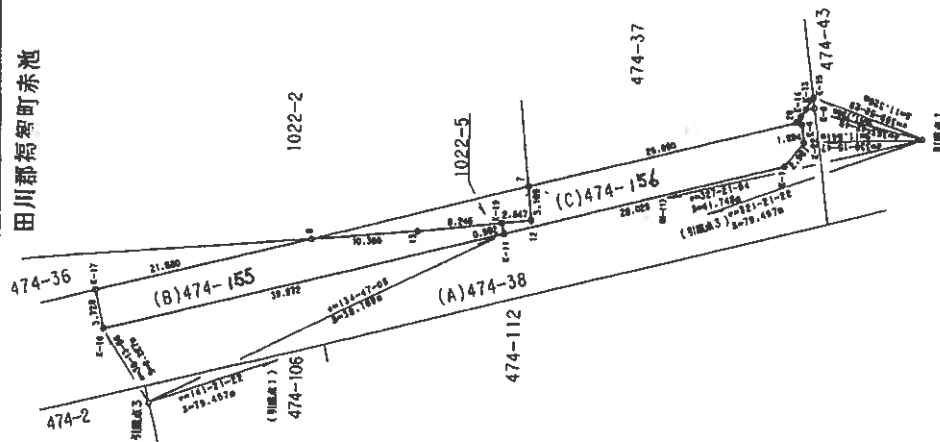
地番	點	(D)474-157			
		Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
測	K 13	76722.828	22358.732	9770.765884	1.324
湖	K 6	76722.052	22358.314	7579.468446	0.882
K 15		76722.489	22357.452	17349.382752	0.966
			倍面積	0.851578	
			面積	0.4257890	
			地積	0.42 m ²	

※使用機種：MZ-6500B AISAN WING 測量計算システム
※計算式：面積 = $\sum (X_{i+1} - X_{i-1}) Y_i / 2$ $i=1, 2, 3, \dots, N$
(A)474-38
1412.6891835m²-123.0974730m²-103.3710745m²-0.4257890m²=1185.7948470m²

作製者

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6年12月24日 福岡法務局田川支局

令和6年12月24日

福岡法務局田川支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号: 3-2

500492

平 6月7日 記

前 474-26 後・新
474-26

474番 35 38 39

東華山漢水臨城臨王田

田川郡福岡町赤池

地 番

土地の所在

人 謝 申

年 月 日(作製)

智製作

縮尺 $\frac{1}{1,000}$

$$\frac{1}{(1/I)}$$

(19枚目)

登記年月日：昭和61年7月17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6年12月24日 福岡法務局田川支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：3-2

(2/4)

474-26 前474-26 後・新
474番95
88
地積測量図 4-2

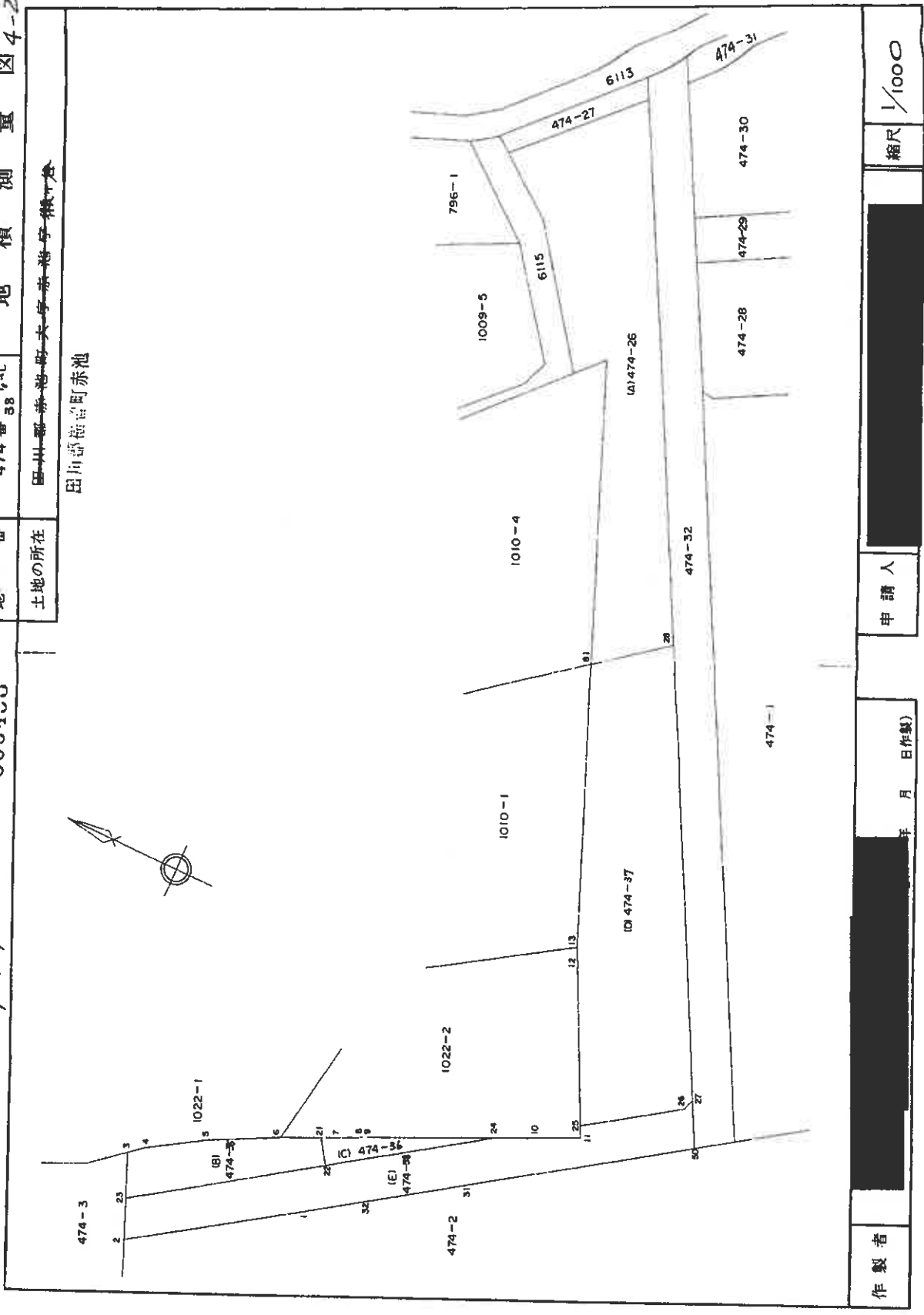
500433

平成61年7月7日登記

地番

土地の所在

田川郡赤池町大字赤池字御池
田川郡赤池町赤池



作製者

年 月 日作製

申請人

縮尺 1/1000

登記年月日：昭和61年7月17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6年12月24日 福岡法務局田川支局

登記官

A4判に縮小

(22枚目)

請求番号：3-2

(4/4)

474-26 前	474番37	地積測量	4-4
地番	土地の所在	田川郡福智町赤池	

田川郡福智町赤池

500435

平成26年7月17日登記

(D) 474-37				
***	ソチ	ソチ	ソチ	ソチ
(25)	76745.662	-22375.039	Y-Y	-21.821
(12)	76763.100	-22338.400	X*(Y-Y)	-1674667.090502
(13)	76764.800	-22335.000		-3073517.760900
(81)	76790.384	-22270.458		-67.942
(28)	76773.100	-22257.214		-5973216.809824
(27)	76722.454	-22357.321		86.863
(26)	76723.223	-22360.221		6668741.785300
コウ				21.77
				112.18
				3.00
				277.63

(E) 474-38				
***	ソチ	ソチ	ソチ	ソチ
(2)	76838.000	-22448.000	Y-Y	15.571
(23)	76841.868	-22438.571	X*(Y-Y)	1196444.498000
(22)	76799.617	-22410.670		-37.330
(24)	76763.728	-22386.970		-2868506.932440
(10)	76754.300	-22382.700		-3962937.036817
(11)	76744.300	-22377.900		-2147081.472160
(25)	76745.662	-22375.039		-696161.501000
(26)	76723.223	-22360.221		-587938.082300
(27)	76722.454	-22357.321		-1356786.558498
(50)	76717.002	-22368.097		-1359382.065114
(31)	76765.300	-22400.000		604266.047704
(32)	76786.900	-22414.100		3274204.928358
(1)	76800.000	-22423.000		3531434.095900
コウ				23.000
				1766098.700000
				25.79
				15.83
				315.35

作製者	申請人	縮尺
		1/

登記年月日：平成21年6月8日

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6年12月24日 福岡法務局田川支局

登記官

A 4 判に縮小

請求番号：3-5

各階平面図

家庭番号 1010番1

建物図面

建物の所在 田川郡福智町市場1010番地1、赤池474番地37、市場1022番地2

主たる建物

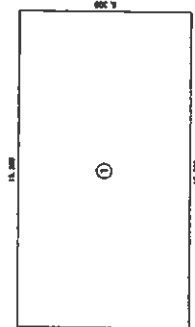


床面積

①	0.850	×	1.720	=	1.118000
②	7.188	×	4.804	=	34.531152
計					35.649152

床面積 35.64 m²

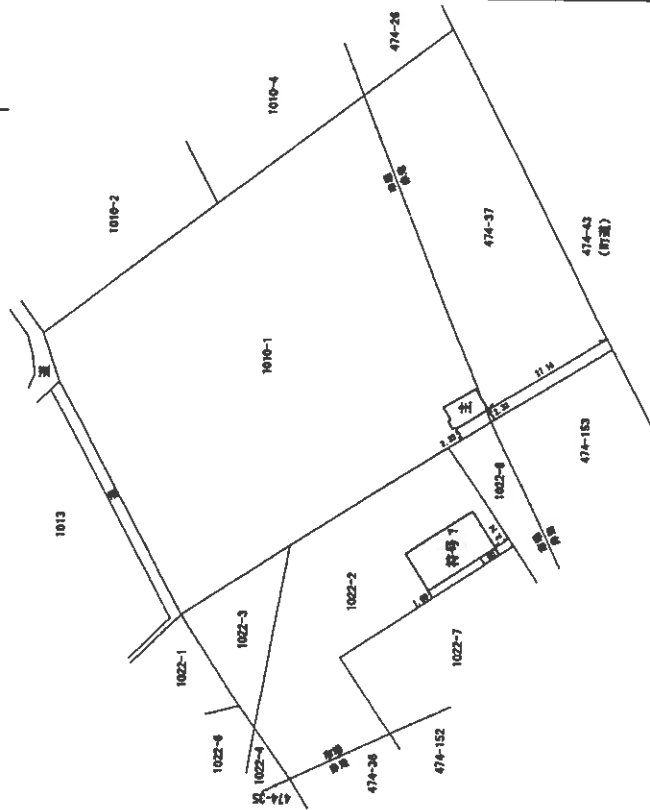
附属建物（番号1）



床面積

①	16.300	×	8.300	=	128.990000
---	--------	---	-------	---	------------

床面積 128.99 m²



報告書番号09000007

(単位m)

作成者

(平成21年1月27日作成)

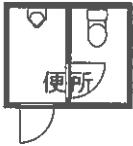
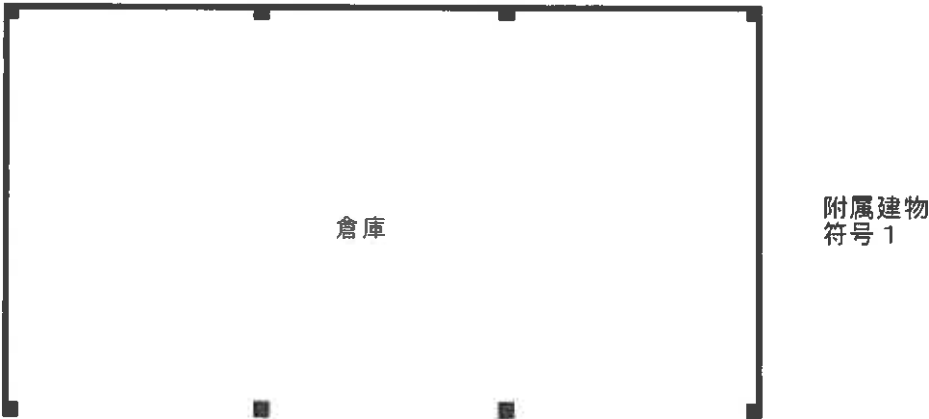
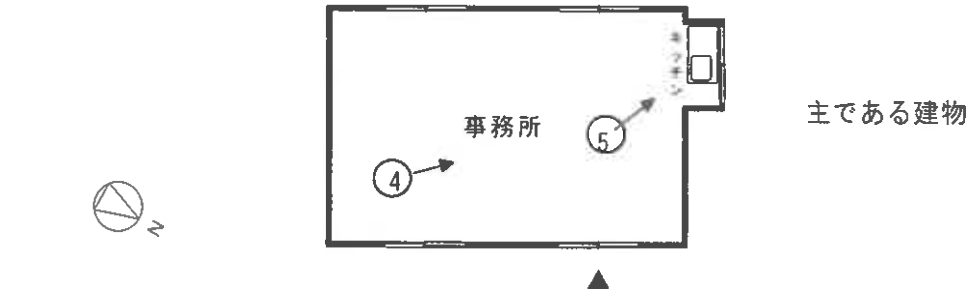
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

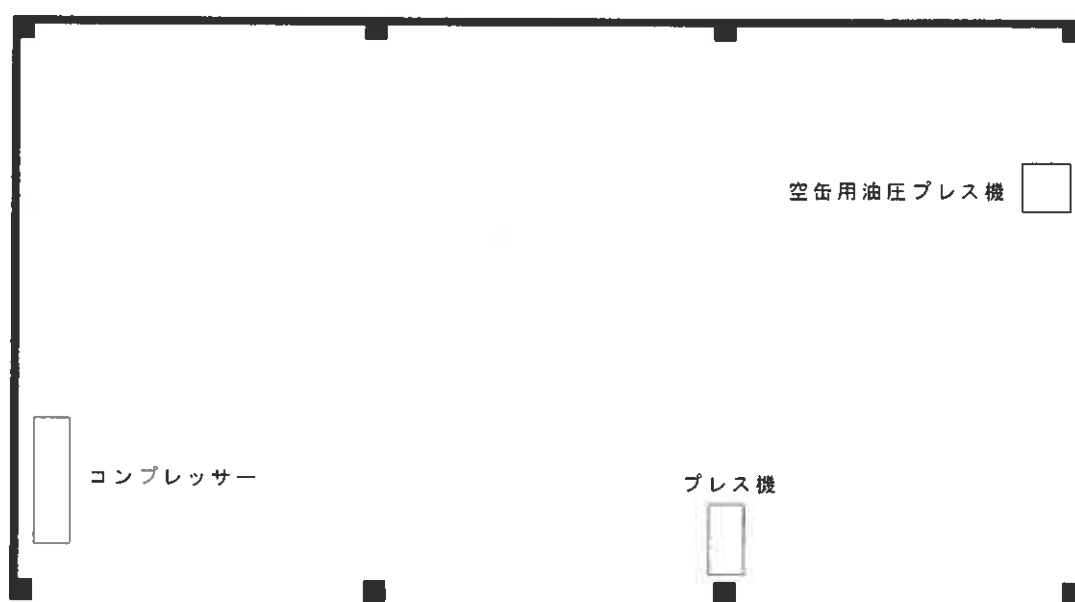
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

写真撮影位置方向



未登記附属建物
軽鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
便所約5㎡

機械配置略図



No. 1



本件建物の外観を撮影

附属建物（倉庫）

主たる建物

No. 2



本件建物の外観を撮影

主たる建物

未登記附属建物（便所）

No. 3



本件建物の外観を撮影

主たる建物



No. 4

主たる建物の室内を撮影



No. 5

主たる建物の室内を撮影



No. 6

附属建物（倉庫）を撮影

放置コンテナ

(28枚目)



No. 7

本件土地を撮影

本件土地



No. 8

未登記附属建物を撮影

未登記附属建物（便所）

放置カート



No. 9

本件土地上の動産を撮影
（中身は焼却物が存在）



No. 10

本件土地上の大型（巨大）タイヤを撮影



No. 11

本件土地を撮影

本件土地

放置自動車



No. 12

本件土地の油槽を撮影

(30枚目)



No. 13

本件土地を撮影

本件土地

No. _____

No. _____

令和6年(ケ)第10号
令和7年3月4日ほか現地調査
令和7年4月3日評価

福岡地方裁判所田川支部 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
山崎 晃尚 印

機械類の評価額について、次のとおり報告いたします。

1. 機械目録

番号	品名	型式	製造番号 (製造年月日)	製造元
①	コンプレッサー	W-40	90C008 (不明)	株式会社富士 コンプレッサー製作所
②	プレス機	不明	不明	不明
③	空缶用油圧プレス 機	CP-17N3型	不明	株式会社日本ボトラーズ (販売者)

2. 機械類の評価額

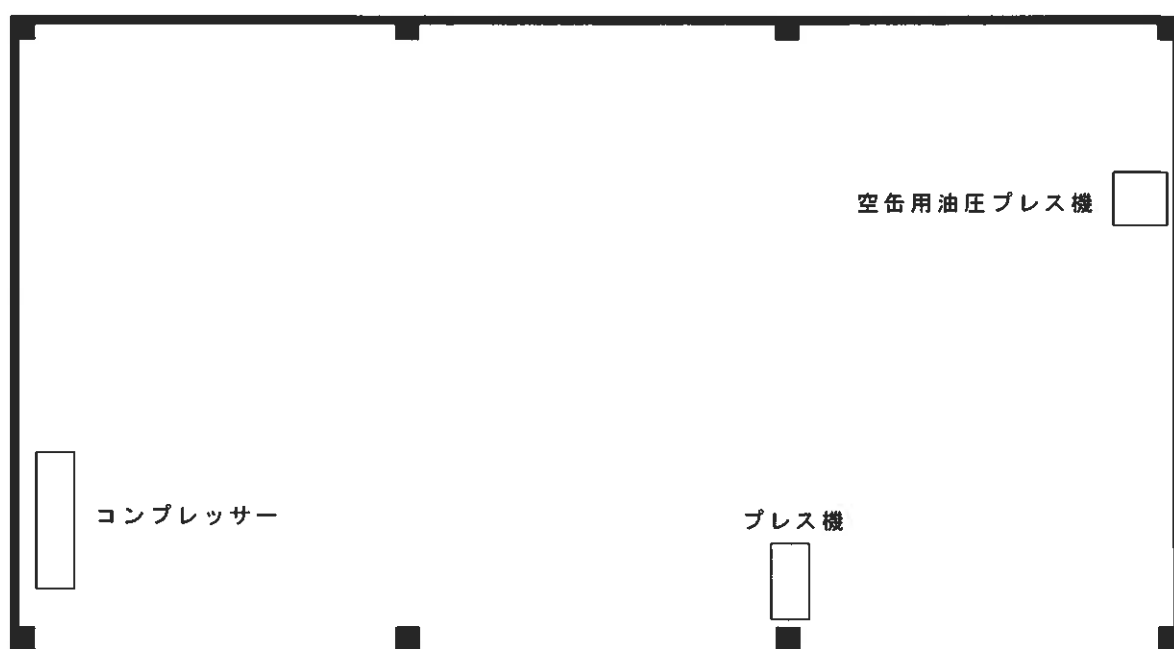
機械類については、製造年月日は不詳であるが、相当年数が経過しているものと思われ、いずれの機械も錆が認められ、特に①②は錆付きが顕著である。稼働可能か否かは不明であり、可能であったとしても十分なメンテナンスが必要と判断されることから、中古機械としての市場価格はきわめて低いものと判断される。よって、残材価値も考慮のうえ、機械類の価格を一式で10,000円と査定し、これに競売市場修正率0.6を乗じて、機械類の評価額を6,000円と求めた。

3. 附属資料の表示

1 機械配置略図 1 葉

以 上

機械配置略図



令和6年（ケ）第10号
令和7年3月4日ほか現地調査
令和7年4月3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

山崎 晃尚

印



第1 評価額

一括価格	
金 4,440,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 810,000 円
物件2（土地）	金 330,000 円
物件3（土地）	金 920,000 円
物件4（土地）	金 280,000 円
物件5（土地）	金 60,000 円
物件6（建物）	金 2,040,000 円

- ① 一括価格は、物件1～6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2～5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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	田川郡福智町赤池 474 番 26 雑種地 2,928 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	田川郡福智町赤池 474 番 37 雑種地 1,709 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	田川郡福智町市場 1010 番 1 宅地 4,818.67 m ²	同上
4	所 在 地 番 地 目 地 積	田川郡福智町市場 1022 番 2 山林 1,471 m ²	同上
5	所 在 地 番 地 目 地 積	田川郡福智町市場 1022 番 3 山林 330 m ²	同上

6	所 在	田川郡福智町市場1010番地1、1022番地2、田川郡福智町赤池474番地37	同上
	家 屋 番 号	1010 番 1	
	種 類	事務所	
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	
	床 面 積	35.64 m ²	
	(附 属 建 物)		
	符 号	1	
	種 類	倉庫	
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建		
床 面 積	126.99 m ²		
番号	特 記 事 項		
1～5	地積については、物件5以外は地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況及び地勢並びに規模が大きいこと等により正確に確認できないが、登記及び公図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2・4	物件2及び物件4の現況地目は宅地である。		
5	物件5の現況地目は雑種地である。		
6	下記の未登記附属建物が存する。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建便所 約5m ²		
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1～5一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道伊田線「ふれあい生力」駅の南西方、約900m。 コミュニティバス「赤池郵便局入口」停留所の西方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	福智町北西部に位置する工業地域である。隣接する赤池工業団地は街区が整然とした工業団地で、工場や倉庫が建ち並ぶ利用状況にあるが、物件が所在する地域は、資材置場や重機置場のほか、未利用地も見られるところである。	
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	準都市計画区域 用途地域の指定無し 70% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし
画 地 条 件	地 形 間 口 奥 行 接 道 関 係	積 11,256.67㎡ (合計登記地積) 状 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 口 約202m 行 約99m 二方路 ※ただし、背面道の位置や行き止りであることを考慮し、二方路としての効用増はないものと判断した。また、北東方の町道との間には道路区域外の町所地(法地)が介在しており、三方路ではなく二方路とした。)
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約6mの舗装町道と1.5～3.5m程度高位に接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)。北東端で幅員約5mの舗装道路(里道)と概ね等高に接面(建築基準法上の道路には該当しないと推定)。	
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 : 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	・ 目的土地及びその周辺は起伏のある土地であり、南東側道路沿いや物件3の北東側及び北西側等は法地となっており、特に物件3の北東側及び北西側は隣地より最大で7～8m高いと推定されるが、法地に雑草雑木が繁茂するため接近できず、高低差や傾斜等の詳細は不明である。ただし、隣地からの遠望等の限りであるが、当該部分は自然の法地とみられ、がけ条例の適用を受ける可能性がある。目的土地は上記のように法地等が多く存することから、平坦地は西側部分に限られている（別添「土地建物位置関係図」参照）。 ・ 目的土地では過去に産業廃棄物処理（中間処理）業の許可を受け廃棄物の処理が行われていたが、平成26年頃に処理施設は廃止されている（福岡県環境部廃棄物対策課に聴取）。なお、目的建物に掲示されている事業の範囲を示した看板によると、廃棄物の種類は木くず・プラスチック類・紙くず・繊維くず・ゴムくずで、処分の方法は破砕となっている。 ・ 目的土地においては、上記処理業のほか、重機の点検・整備等が行われていたものと思われ、目的土地上にはタイヤ、ペール缶・ドラム缶、廃材が入ったコンテナ、仮設トイレ、油槽、焼却跡等が放置されている。なお、目的土地の外周は雑草が生い茂っており、廃材の詳細を確認することはできない。また、画地内に起伏や地表にコンクリート片が見受けられる箇所もあることから、部分的に残土やコンクリートガラを受け入れている可能性があるものの上記同様、詳細は不明である。 ・ 目的土地は、土壤汚染対策法の要措置区域等の指定はなく、上記のとおり、産業廃棄物処理施設は廃止の手続きが取られている。ただし、地上にペール缶・ドラム缶のほか油染みが散見され、さらに、多種の廃材等が存することから、土壤汚染の可能性を否定することはできない。なお、土壤汚染の有無と範囲を正確に把握するには、専門機関による詳細な土壤汚染調査を実施する必要がある。 ・ 九州経済産業局資源・燃料課に聴取したところ、目的土地の直下で石炭採掘の事跡があるが、深さは不明とのことである。 ・ 境界については不明瞭な箇所があり、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・ 電柱が存する。また、普通自動車及び軽自動車並びにカートが放置されている。
---------	--

2. 建物の概況及び利用状況（物件6）

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20年8月10日 新築 経 過 年 数：約 17 年 経 済 的 全 耐 用 年 数：約 30 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：約 13 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディングボード張り 天 井：ビニールクロス貼 床：CFシート 内 壁：ビニールクロス貼 設 備：電気、給排水設備 等
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：事務所 間 取 り：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	概ね経年並みの状態
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。 ・建築時期や構造等から判断すると、吹付けアスベストが使用 されている可能性を完全に否定できないが、使用の有無につい て正確に把握するには、専門業者による調査を要する。但し、 符号1のアラワシとなっている鉄骨周りを目視調査したところ 吹付けアスベストらしき耐火被覆材は見当たらなかった。 ・附属建物符号1の概要は次のとおりである。 - 構造 鉄骨造平家建 - 種類 倉庫 - 床面積 126.99㎡ - 仕様 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺、外壁：鋼板張り 天井：アラワシ、床：土間コンクリート 内壁：アラワシ - その他 屋内にプレス機等の機械類が存するほか、ポリタ ンク、スプレー缶、ペール缶のほか、重機の整備 等に使用していたと思われる機材が残置されてい る。なお、当該建物の建築確認の事跡は確認でき ない。 ・附属建物符号1のほかに次の未登記附属建物が存する。 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、便所、約5㎡
---------	---

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1～5）

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	3,580	0.36	2,928	0.95	3,580,000
2	3,580	0.36	1,709	0.95	2,090,000
3	3,580	0.36	4,818.67	0.95	5,900,000
4	3,580	0.36	1,471	0.95	1,800,000
5	3,580	0.36	330	0.95	400,000

【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)9-1』の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,400\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{124} & = & 3,580\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：四方路1.03 規模0.97 標準化補正 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
1.03 × 1.00 × 1.20 × 1.00 = 1.24

※環境条件の格差は、基準地は物件に隣接する地域に存するものの、当該隣接地域は区画造成された整然とした工業団地であり、地域の様相を異にすることを勘案した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{形状} & & \text{法地を} & & \text{境界} & & \text{個別格差} \\ & & & & \text{含む} & & \text{不明瞭} & & \\ 0.80 & \times & 0.50 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & = & 0.36 \end{array}$$

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6）

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
6 主	120,000	35.64	0.27	1,150,000
6 符号1	85,000	126.99	0.33	3,560,000
6 未登記				10,000
計				4,720,000

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。未登記建物については、簡易な構造で規模も小さいこと、相当年数が経過していると推定されることから、建物価格を上記のとおり査定した。

$$\text{主である建物} \quad R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.27 \times 1.00 = 0.27$$

$$\text{符号1} \quad R \times \left(\frac{n}{N} \right) \times (1 \pm q) = 0.33 \times 1.00 = 0.33$$

項 目	物件区分	主である建物	符号1
R : 残価率		10%	10%
n : 経過年数		約17年	約17年
N : 経済的全耐用年数		約30年	約35年
q : 観察減価法による補正率		0%	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

経済的全耐用年数は各建物の構造等を勘案した。

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	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,580,000	物件6 0.15	0.35	法定地上権	190,000
2	2,090,000	物件6 1.00	0.35	法定地上権	730,000
3	5,900,000	物件6 1.00	0.35	法定地上権	2,070,000
4	1,800,000	物件6 1.00	0.35	法定地上権	630,000
5	400,000	物件6 1.00	0.35	法定地上権	140,000
計					3,760,000

イ 敷地割合 : 進入路や建物の配置、建物の用途等より査定した。

ウ 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	3,580,000	－ 190,000		0.40	0.60	810,000
2	2,090,000	－ 730,000		0.40	0.60	330,000
3	5,900,000	－ 2,070,000		0.40	0.60	920,000
4	1,800,000	－ 630,000		0.40	0.60	280,000
5	400,000	－ 140,000		0.40	0.60	60,000
6	4,720,000	＋ 3,760,000	1.00	0.40	0.60	2,040,000
一 括 価 格 (合 計)						4,440,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 多数の廃材等や残置物が存するほか土壌汚染のリスクを否定できないこと、放置自動車があること、残土等を受け入れている可能性があること、法地部分の詳細や石炭採掘による地盤への影響の有無が不明であること、建物が建築基準法に抵触している可能性があること、規模や用途から物件は需要が限定されること、吹付けアスベストが使用されている可能性は低いものの完全には否定できないこと等を考慮した。

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

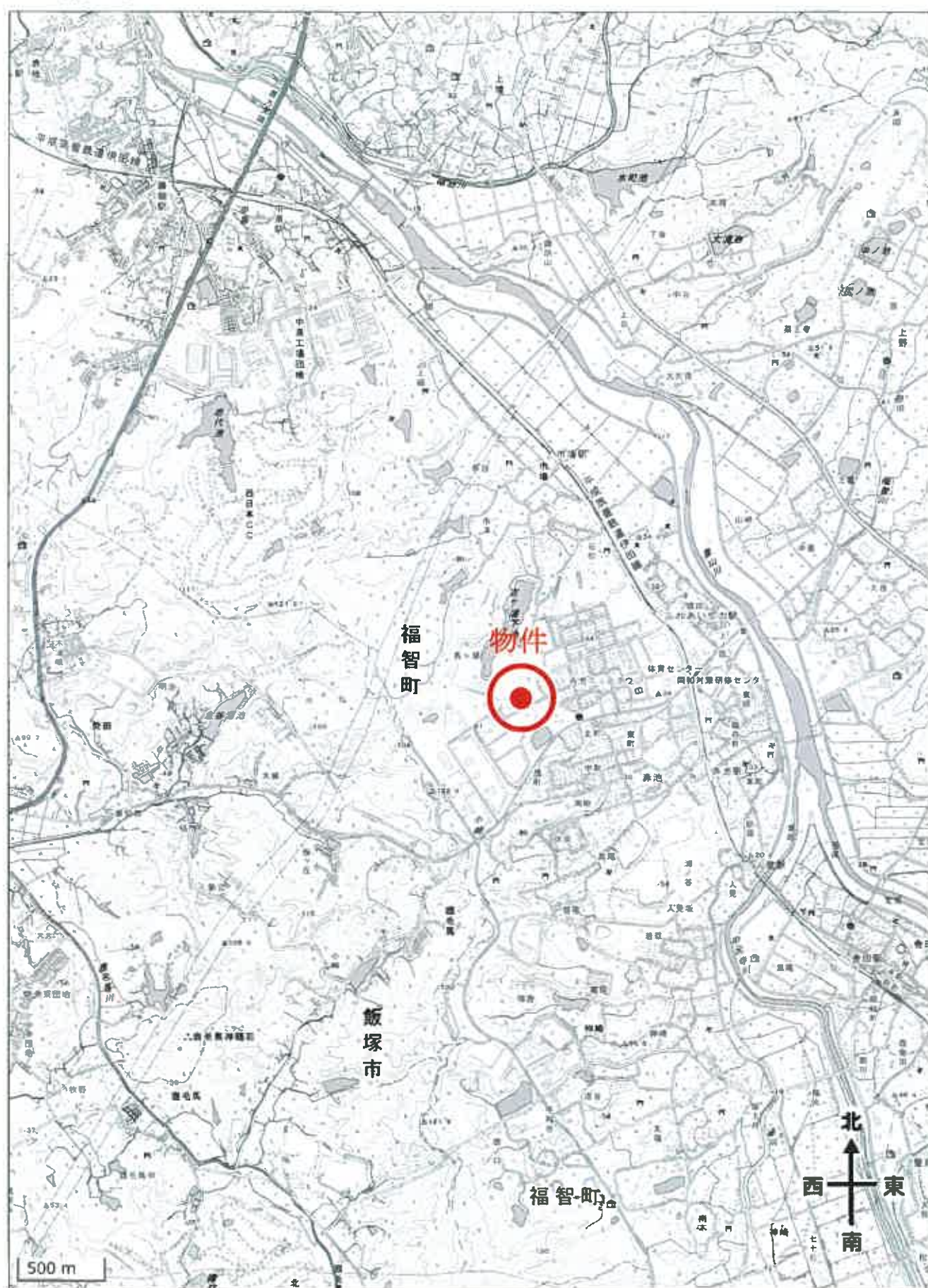
基準地標準価格：基準地「福智（県）9－1」
所 在：田川郡福智町赤池474番100外
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：4,400 円/㎡（対前年変動率 1.1%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：21,744 ㎡
地 域 の 概 要：中規模工場が建ち並ぶ街区整然とした内陸工業地域
接 面 街 路：北西側幅員約10m町道、四方路
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：平成筑豊鉄道伊田線「赤池」駅の西方、道路距離2km
用 途 指 定 等：準都市計画区域
用途地域の指定無し（建ぺい率 70%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 写真撮影位置図	1 葉
8 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





『国土地理院 電子地形図（タイル）』より引用