

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月 6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10月22日から 令和 7年10月29日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月 5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11月26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10月 6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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～10	10,920,000 8,736,000	一括	2,184,000	435,451	0
1	870,000				
2	3,150,000				
3	640,000				
4	140,000				
5	400,000				
6	2,270,000				
7	2,240,000				
8	330,000				
9	740,000				
10	140,000				
備考					

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 番 | 249番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 880.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 番 | 249番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2984.61平方メートル |
| 3 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 番 | 252番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.01平方メートル |
| 4 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字高畑ケ |
| | 地 番 | 270番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 39.69平方メートル |
| 5 | 所 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字宮ノ前 |
| | 地 番 | 299番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 372.65平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下249番地9、2
49番地1

家屋 番号 249番9の1

種 類 診療所

構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺・陸屋根2階建

床 面 積 1階 478.03平方メートル
2階 74.47平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 8.64平方メートル

7 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下249番地9、2
49番地1

家屋 番号 249番9の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 442.75平方メートル
2階 107.59平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 57.66平方メートル
2階 36.07平方メートル

符 号 8

種 類 物置

構 造 れんが造かわらぶき平家建

床 面 積 22.86平方メートル

符 号 9

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造スレートぶき平家建

床 面 積 51.11平方メートル

符 号 10

種 類 物置

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 33.14平方メートル

8 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下249番地9

家屋 番号 249番9の3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 55.43平方メートル
2階 34.68平方メートル

物 件 目 録

9 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下249番地9、2
99番地1、249番地9先

家屋 番号 249番9の4

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 222.47平方メートル
2階 33.57平方メートル

10 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下299番地1

家屋 番号 299番1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 72.03平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 8 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 ～ 1 0】

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 ～ 1 0】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 1 0】

本件所有者の相続財産清算人が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 2 5 2 番 1）の登記が存在する。

【物件番号 1, 3】

売却対象外の土地（地番 2 5 2 番 3）を通行のため利用している。

《 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 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 | 番 | 2 4 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 0 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 | 番 | 2 4 9 番 9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 8 4 . 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 | 番 | 2 5 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 8 2 . 0 1 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字高畑ケ |
| | 地 | 番 | 2 7 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 9 . 6 9 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 2 9 9 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 7 2 . 6 5 平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 4 9 番地 9、2
4 9 番地 1

家屋 番号 2 4 9 番 9 の 1

種 類 診療所

構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 8 . 0 3 平方メートル
2 階 7 4 . 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 8 . 6 4 平方メートル

7 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 4 9 番地 9、2
4 9 番地 1

家屋 番号 2 4 9 番 9 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 4 2 . 7 5 平方メートル
2 階 1 0 7 . 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 57.66 平方メートル
2 階 36.07 平方メートル

符 号 8

種 類 物置

構 造 れんが造かわらぶき平家建

床 面 積 22.86 平方メートル

符 号 9

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造スレートぶき平家建

床 面 積 51.11 平方メートル

符 号 10

種 類 物置

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 33.14 平方メートル

8 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249 番地 9

家屋 番号 249 番 9 の 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 55.43 平方メートル
2 階 34.68 平方メートル

物 件 目 録

9 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 4 9 番地 9、2
9 9 番地 1、2 4 9 番地 9 先

家屋 番号 2 4 9 番 9 の 4

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 2 2. 4 7 平方メートル
2 階 3 3. 5 7 平方メートル

1 0 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 9 9 番地 1

家屋 番号 2 9 9 番 1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 7 2. 0 3 平方メートル

令和7年(ケ)第2号
令和7年3月25日受理
令和7年6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 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 | 番 | 249番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 880.02平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 | 番 | 249番9 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2984.61平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 |
| | 地 | 番 | 252番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 182.01平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字高畑ケ |
| | 地 | 番 | 270番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 39.69平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 福岡県田川郡添田町大字庄字宮ノ前 |
| | 地 | 番 | 299番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 372.65平方メートル |

物 件 目 録

6 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 4 9 番地 9、2
4 9 番地 1

家屋 番号 2 4 9 番 9 の 1

種 類 診療所

構 造 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺・陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 8. 0 3 平方メートル
2 階 7 4. 4 7 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 8. 6 4 平方メートル

7 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 4 9 番地 9、2
4 9 番地 1

家屋 番号 2 4 9 番 9 の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 4 2. 7 5 平方メートル
2 階 1 0 7. 5 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

物 件 目 録

構 造	木造瓦葺 2 階建
床 面 積	1 階 57.66 平方メートル 2 階 36.07 平方メートル
符 号	8
種 類	物置
構 造	れんが造かわらぶき平家建
床 面 積	22.86 平方メートル
符 号	9
種 類	車庫
構 造	鉄筋コンクリート造スレートぶき平家建
床 面 積	51.11 平方メートル
符 号	10
種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	33.14 平方メートル
8 所 在	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249 番地 9
家屋 番号	249 番 9 の 3
種 類	居宅
構 造	木造スレートぶき 2 階建
床 面 積	1 階 55.43 平方メートル 2 階 34.68 平方メートル

物 件 目 録

9 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 4 9 番地 9、2
9 9 番地 1、2 4 9 番地 9 先

家屋 番号 2 4 9 番 9 の 4

種 類 事務所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 2 2 . 4 7 平方メートル
2 階 3 3 . 5 7 平方メートル

1 0 所 在 福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 2 9 9 番地 1

家屋 番号 2 9 9 番 1

種 類 居宅

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 7 2 . 0 3 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, 2, 5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2, 5) ☐ 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	☒ 亡A相続財産, 相続財産清算人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき, 本件土地を管理・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	本件土地には物件 6 ~ 10 の建物が存在する。 従物等として石灯笼・井戸・電灯・浄化設備が存在する。 目的外物件として電柱・支柱が存在する。		
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 { 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占有者及び占有状況	☒ 亡A相続財産, 相続財産清算人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき, 物件 6 の建物を管理・占有している ☐ 「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

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
建 物	物件 7		
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 ☐ ある	種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 亡A相続財産、相続財産清算人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、物件7の建物を管理・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	相続財産清算人Bは、Cが無償で居住することを認めている。		
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	
敷 地	物件 1, 2, 5 の土地		
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		
住居表示	(住居表示未実施)		付 近
建 物	物件 8		
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 ☐ ある	種 類 : 構 造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 亡A相続財産、相続財産清算人B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、物件8の建物を管理・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	
敷 地	物件 1, 2, 5 の土地		
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

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	
建 物	物件 9			
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	☒ 亡 A 相続財産、相続財産清算人 B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、物件 9 の建物を管理・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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地	物件 1, 2, 5 の土地			
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			
住 居 表 示	(住居表示未実施)		付 近	
建 物	物件 1 0			
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	☒ 亡 A 相続財産、相続財産清算人 B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、物件 1 0 の建物を管理・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 地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日			
敷 地	物件 1, 2, 5 の土地			
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3, 4			
現況地目	☒ 宅地 (物件3, 4) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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	☒ 亡A相続財産, 相続財産清算人B ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に, 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 ☒ 上記の者が法律上の権限に基づき, 更地の状態で管理・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	従物等として焼却炉・電灯が存在する。			
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 相続財産清算人 B	1 本件土地は法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。 2 物件 7 の建物には亡 A の子ども C が住んでいます。 C が物件 7 の主たる建物及び車庫を無償で利用することを認めています。 その余の建物は空き家です。
■ C	1 私は亡 A の子どもです。 2 本件土地には多くの建物が建っています。 3 物件 6 の主たる建物は病院でしたが、令和 5 年 1 2 月末で閉業しています。 附属建物は作業所として利用していました。 物件 6 の建物には白蟻被害があり、1 階の診療所部分のみを駆除しています。なので、2 階は白蟻による大きな被害があります。 物件 6 の建物の 2 階に上る階段及び 2 階の建物内は 2 人以上で入室すると、その重みで危険な状態になると思います。 4 物件 7 の主たる建物は居宅（本宅）として利用していました。 主たる建物は、耐震構造上、問題があります。 予算的な問題があつて、私が出入りする炊事場や和室のみを 1 0 0 万円程度かけて、簡易な耐震対策工事をしています。 大きな地震が発生するとその余の箇所は危険だと思います。 物件 7 の附属建物（符合 1）は看護師の寮として使っていました。 3 0 ～ 4 0 年ほど使っておらず、倒壊の危険性があり、出入りしていません。 物件 7 の附属建物（符合 8、1 0）は物置です。 物件 7 の附属建物（符合 9）は電動シャッター付きの車庫です。 5 物件 8 の建物は最近まで賃貸していましたが、現在は空き家です。 6 物件 9 の建物は私の祖母が製薬会社を営み、院内販売を行っていました。 物件 9 の建物には製剤するための大型の機械が残っています。 物件 9 の建物内で P C B を保管していました。現在は P C B は撤去しています。 7 物件 1 0 の建物は 3 0 年ほど前まで賃貸していましたが、現在は空き家です。建物内に中に入るのは危険だと思います。 8 本件土地には井戸がありますが、3 0 年以上使ったことはありません。 使えるかどうか分かりません。 本件土地にある焼却炉で産業廃棄物などを焼却したことはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 評価人	物件9の建物は、物件2の土地と物件5の土地の間にある水路をまたいで建っているのですが、この水路について、添田町に対し、水路の使用占有許可等を確認したところ次の回答がありました。 1 平成16年度に国から添田町に、上記水路の管理を移管されました。 2 平成16年度以降に上記水路の占有使用許可申請は確認できていません。 平成16年度以前は、県の所轄になるため、水路占有使用許可の有無は不明です。

(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、無地番の道路に接道している。

(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煉瓦造の堀・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、現況は、物件1の土地、目的外土地（地番252-3）、物件3のそれぞれの土地との境界付近にはコンクリートブロック塀等は存在しない。

(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、5～7枚目のとおりと認めた。

(その他)

- 令和7年3月11日以前の本件土地建物位置関係は、27枚目の土地建物位置関係図（旧）のとおりである。

ただし、本件競売開始決定（令和7年3月14日）後の本件土地建物位置関係図は、28枚目の土地建物位置関係図（新）のとおりである。

上記新旧の土地建物位置関係図を比較すると、物件1の土地と物件3の土地の間には、両土地を分断するような形で新たに目的外土地（所在は田川郡添田町大字庄堂ノ下、地番252-3、地目は宅地、地積は35.64㎡、原因及びその日付は令和7年3月11日、錯誤（国土調査修正申出）、所有者は本件土地所有者と同じ）が存在している。

本件競売の担保権者は、当時の公図上では物件1の土地と物件3の土地が一体であったから、両土地が本件各建物の敷地であるものとして本件土地建物の共同担保権を設定したと思われる。

- 物件2の土地と物件5の土地の間には水路が介在している。

買受人は、添田町と水路の占用使用許可申請等の協議を要することになる。

- 本件土地を取り囲む煉瓦造の堀は劣化が認められた。

- 物件6～10の各建物の損傷等は関係人の陳述のとおり損傷が認められた。

同各建物はかなり老朽化しており、経年劣化による損傷等はかなり進行している。

現時点では、物件7の附属建物（符合9の車庫）と物件8の建物が現状での利用が可能と思われる。本件各建物内には、大量のゴミや動産等があったり、ドアの不具合等で詳細に調査できないところがあった。

- 物件7の主たる建物は屋根が外観上、落ちかけているように見えるところがあり、非常に危険である。

物件7の附属建物（符合1）は立ち入ることが危険であったために立入調査を実施していない。

- 物件9の建物は、土地建物位置関係図のとおり、水路上に設置された人工宅盤の上に存在している。物件9の建物内には薬品等が残っている可能性がある。

- 物件10の建物内の天井・壁は落下している箇所があった。

- 物件3の上には建物は存在しない。ただし、次の建物が登記記録上は存在している。

所在	田川郡添田町大字庄	252番地1	家屋番号	252番1	
種類	居宅	構造	木造草葺平家建	床面積	82.64㎡

(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)

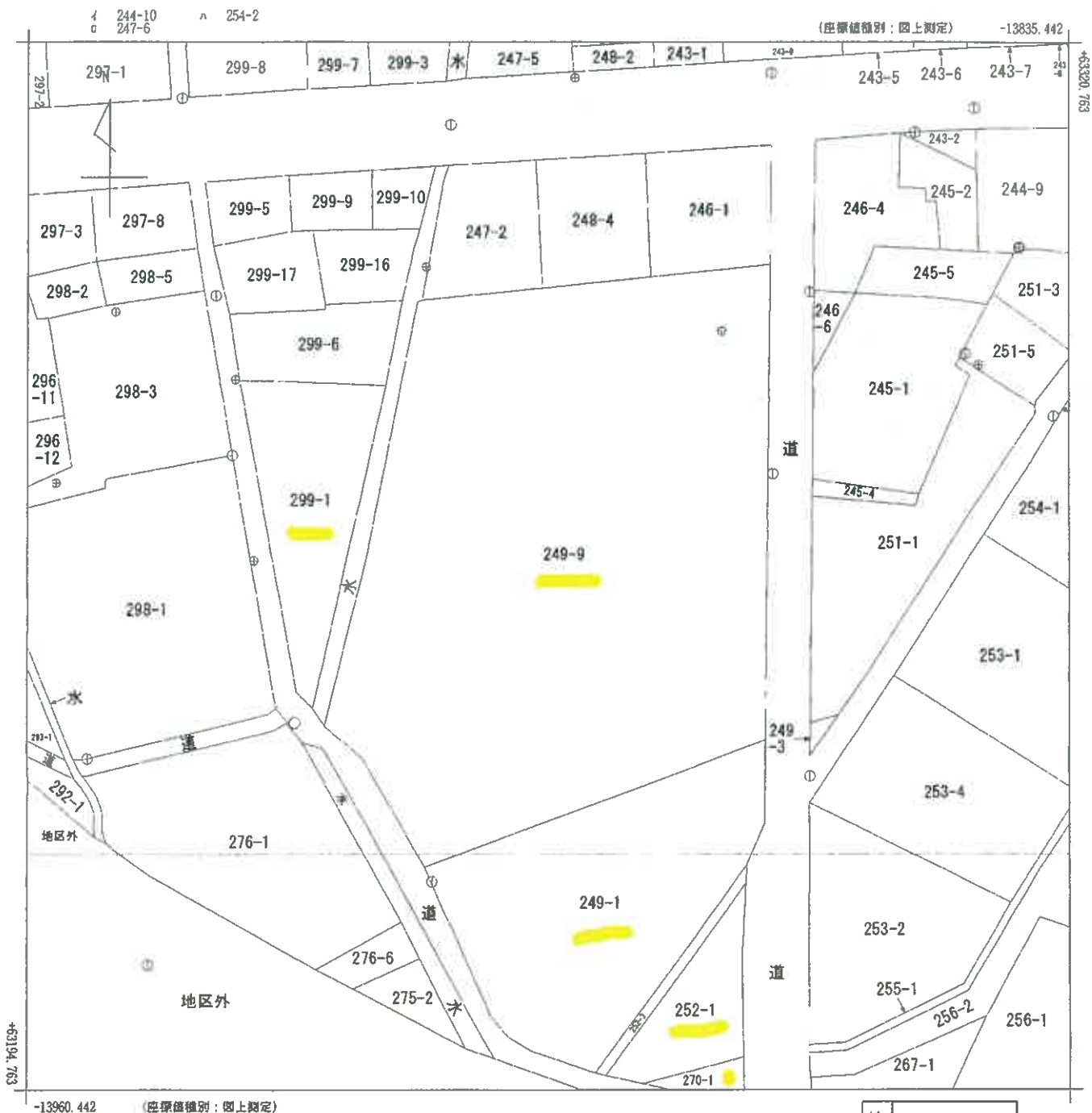
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 3月27日 (木) 18:40 - 18:50	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 3月27日 (木) 18:50 - 19:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 3月28日 (金) 8:50 - 9:10	福岡法務局 田川支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 3月28日 (金) 11:40 - 13:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影
R 7年 3月28日 (金) 11:20 - 11:40	執行官室	占有状況等の調査 (相続財産清算人Bへの電話)
R 7年 3月28日 (金) 11:40 - 12:10	執行官室	占有状況等の調査, 立入調査日の調整 (Cへの電話)
R 7年 4月11日 (金) 14:00 - 14:20	添田町役場	航空図面付き寄せ字図取得のため
(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

(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 5月8日 (木) 9:30 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (相続財産清算人B及びC立会い)
R 7年 6月5日 (木) 9:00 - 9:20	福岡法務局 北九州支局	目的外土地の登記簿謄本等入手のため
(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5月8日 目的物件入口の数ヶ所は施錠されていたので, 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	田川郡添田町大字庄字堂ノ下				地番	249番9		
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)	平成12年4月10日			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。

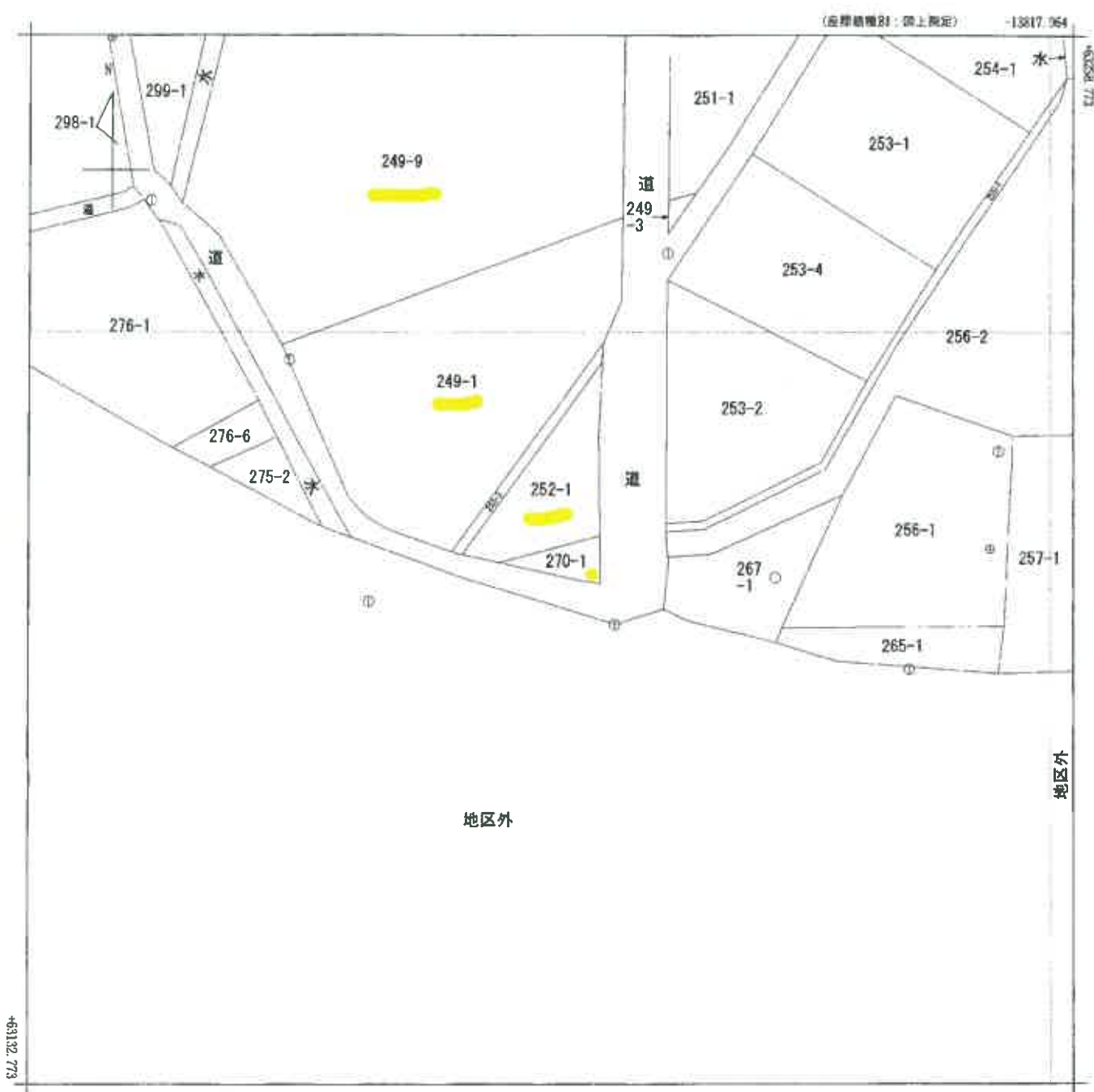
令和7年3月28日
 福岡法務局田川支局
 登記官

請求番号: 2-4
 (1/1)

(14枚目)

A 4 判に縮小

公用



大字庄
地番区域見出

請求部分	所 在 田川郡添田町大字庄字高畑ケ					地 番	270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)	平成12年4月10日			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3月28日
福岡法務局田川支局
登記官

請求番号：2-5
(1/1)

A 4 判に縮小

(15枚目)

公用

登記年月日：平成29年6月2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7年3月28日 福岡法務局田川支局

(16枚目)

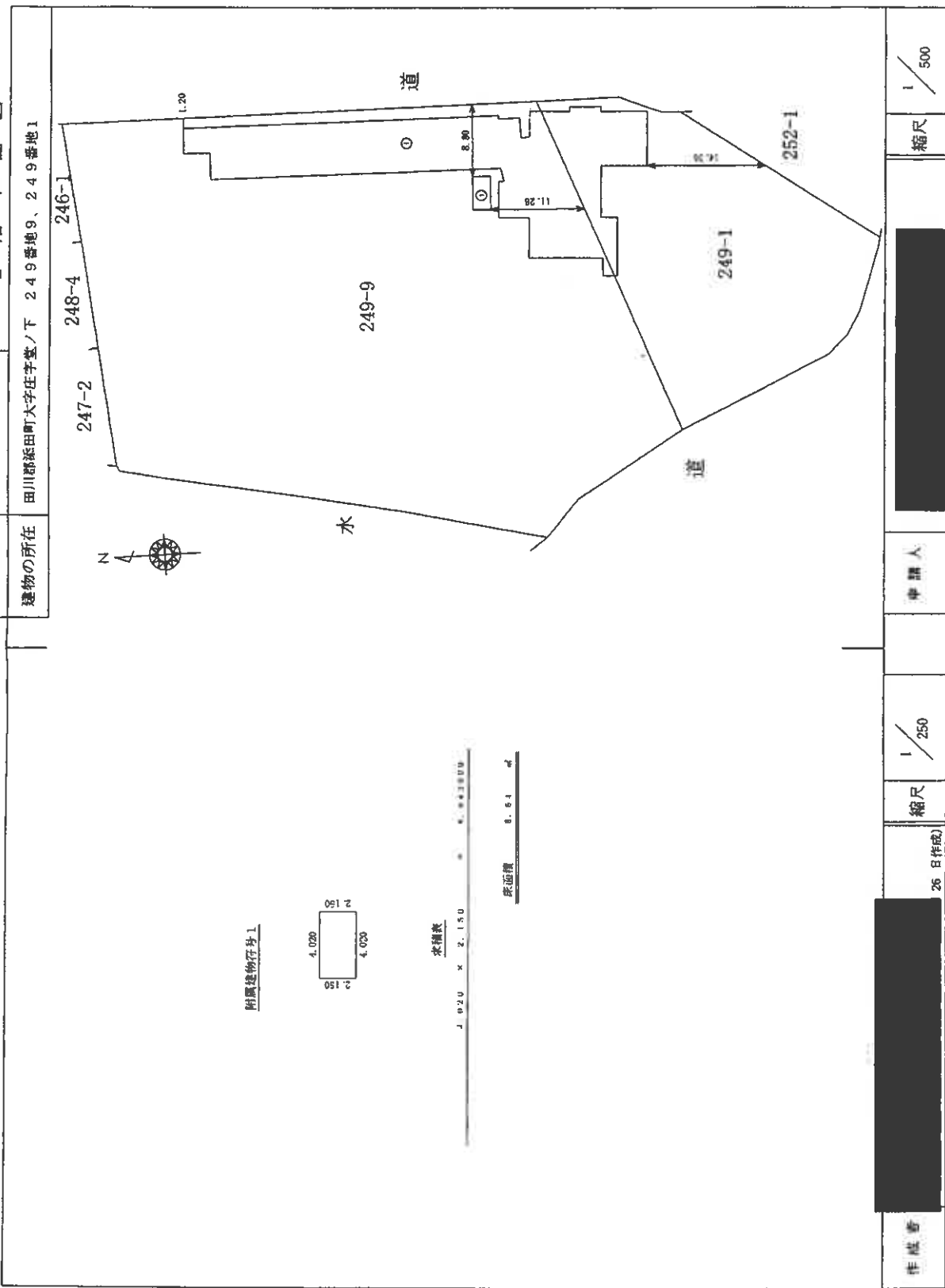
A 4 判に縮小

図面番号：2-11

建物図面
各階平面図

家屋番号	249番9の1
建物の所在	田川郡糸田町大字庄字堂ノ下 249番地9、249番地1

各階平面図



登記年月日：平成9年11月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

これは閉鎖された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3月28日

福岡県福岡市田川支局

登記官

A 4 判に縮小

(17枚目)

請求番号：2-6

(1/4)

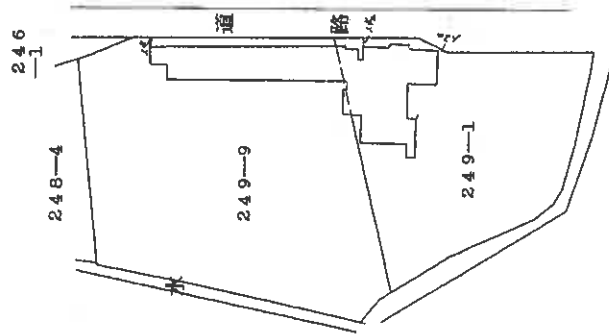
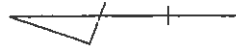
A

各階平面図
平成9年11月21日登記
800336

家屋番号
249番1

建物図面
各階平面図

建物の所在
由川郡添田町大字庄字堂ノ下249番地1、同番地9



作製者

申請人

縮尺

1/1000

縮尺
1/1000

福岡県土地家屋調査士会

(1) 平成29年6月2日
本図面は閉鎖済みである。

A 4 判に縮小

(18枚目)

登記年月日：平成9年11月21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7年3月28日 福岡法務局田川支局

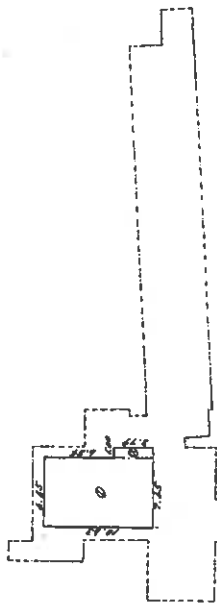
平成9年11月21日登記
各階平面図 800337

建築物図面
各階平面図

家屋番号 第9番ノ

建築物の所在 出川郡添田町大字庄字堂ノ下249番地ノ、同番地ノ

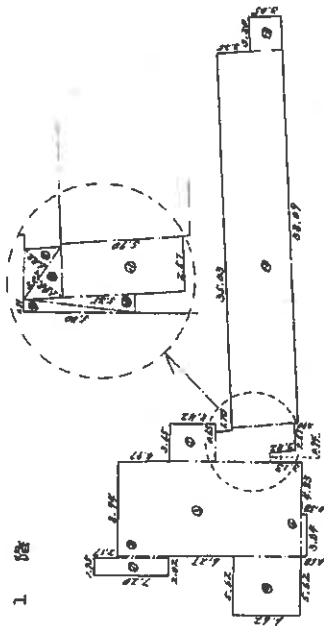
2 階



求積表

1	10.63 × 6.65	=	70.6895
2	3.79 × 1.00	=	3.7900
計			74.4795
床面積			74.47 m ²

1 階



求積表

1	7.20 × 1.75	=	12.6000
2	5.03 × 0.27	=	1.3581
3	17.92 × 8.67	=	155.3664
4	6.62 × 5.62	=	37.2044
5	4.42 × 3.65	=	16.1330
6	0.58 × 3.84	=	2.2272
7	3.07 × 1.33 ÷ 2	=	2.04155
8	3.07 × 1.48 ÷ 2	=	2.2718
9	5.40 × 0.59 ÷ 2	=	1.5930
10	5.35 × 0.94 ÷ 2	=	2.5145
11	5.90 × 2.57	=	15.1630
12	6.30 × 34.89	=	219.8070
13	3.05 × 3.20	=	9.7600
計			478.03995
床面積			478.03 m ²

作製者

申請人

縮尺

縮尺

（昭和9年11月/白作製）
（福岡県土地家屋調査士会）

(1) 平成29年6月5日
家屋番号の表記について
「249番9の1」と変更。

A 4 判に縮小

登記年月日：平成29年6月2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7年3月28日 福岡法務局田川支局 登記官

(21枚目)

A4判に縮小

請求番号：2-7

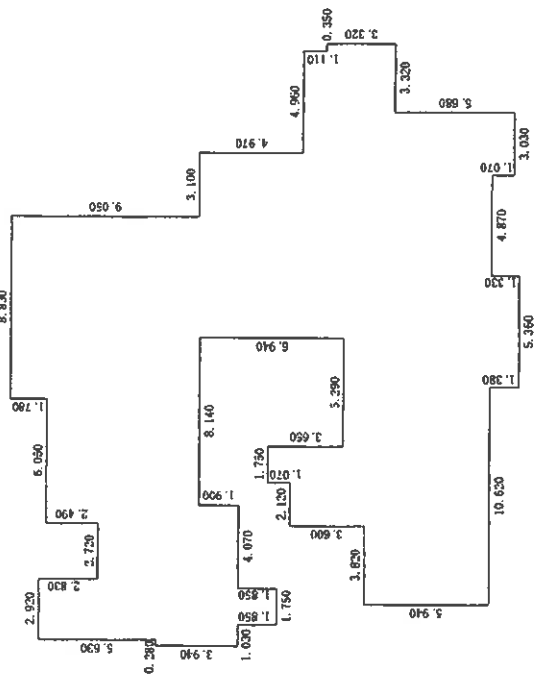
建物図面 1/3
各階平面図

家屋番号 249番9の2

建物の所在 田川郡浜田町大字庄字城ノ下 249番地9、249番地1

各階平面図

主である建物1階



求積表

20.500	×	1.980	=	41.184000
23.900	×	0.000	=	1.431000
6.850	×	1.900	=	13.015000
2.920	×	2.800	=	8.296000
20.520	×	2.800	=	57.456000
1.750	×	1.850	=	3.237500
3.820	×	6.940	=	26.509800
3.870	×	2.580	=	9.983800
10.040	×	6.980	=	69.879200
14.940	×	2.430	=	36.285100
4.740	×	1.070	=	5.072500
13.510	×	0.050	=	0.675500
5.240	×	1.350	=	7.128000
8.810	×	4.310	=	37.951100
10.800	×	2.010	=	21.708000
3.020	×	1.020	=	3.080400
2.970	×	4.910	=	14.682700
0.350	×	3.310	=	1.162050
計			442.75	㎡

床面積 442.75 ㎡

作成者

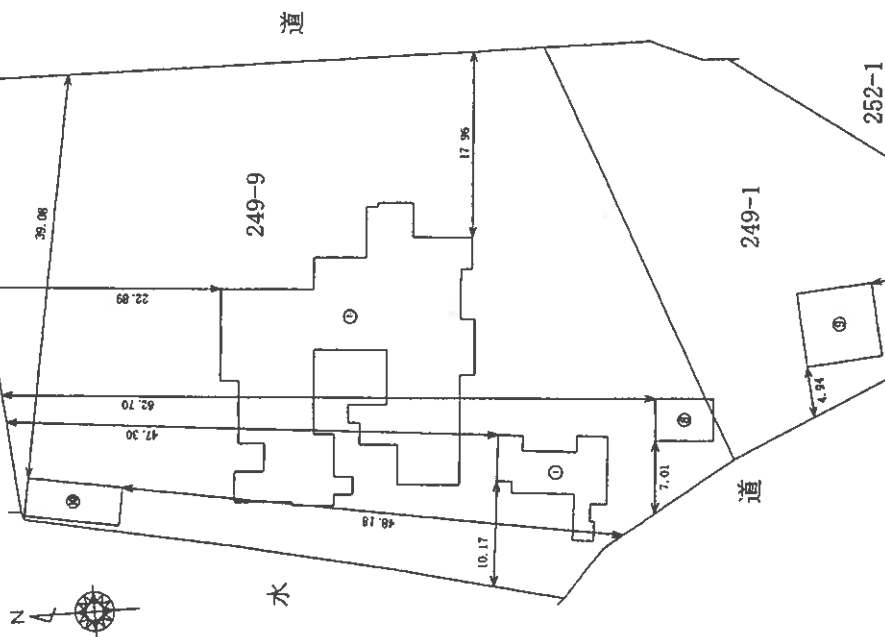
3

月 26 日 (作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



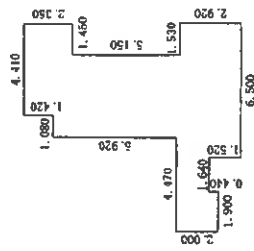
登記年月日：平成29年6月2日

建	物	面		$\frac{2}{3}$
各	階	平	面	圖

家屋番号	249番9の2
建物の所在	田川郡添田町大字庄字堂

各階平面図

附属建物符号 1 階

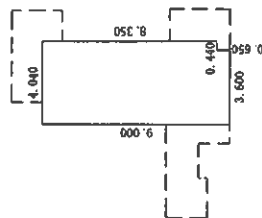


来源

K	D	120	=	30.	742200
x	2	350	=	3.	40500
x	3	000	=	9.	720000
x	2	000	=	3.	800000
x	1	560	=	2.	55400
x	3	080	=	2.	86400
x	2	920	=	4.	46800
				\$†	57. 681100

床面積 57.66

附属建物符号 1 2 階



我細米

7 040	x	5. 350	=	37. 734 000
3 000	x	0. 850	=	2. 550 000
				<u>40. 284 000</u>

床面積	36.07	m ²
-----	-------	----------------

作者

月 26 日作成)

~~1/250~~

申請人

箱尺 $\frac{1}{250}$

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3月28日 福岡法務局田川支局

2008年12月

A 4 判に縮小

登記年月日：平成29年6月2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7年3月28日 福岡法務局田川支局

(23枚目)

登記官

A4判に縮小

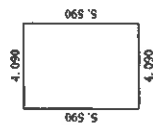
請求番号：2-7

各階平面図 建築物図面 3/3

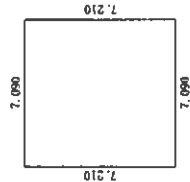
家屋番号 249番9の2

建築物の所在 田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249番地9、249番地1

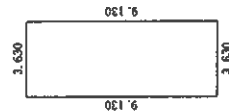
附属建物番号8



附属建物番号9



附属建物番号10



作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

(3/3)

登記年月日：平成29年6月2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7年3月28日 福岡法務局田川支局

(24枚目)

登記官

A 4 判に縮小

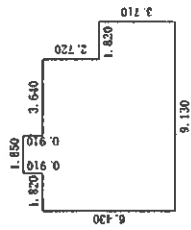
請求番号：2-8

建物図面
各階平面図

家屋番号	249番9の3
建物の所在	田川郡糸田町大字字堂ノ下 249番地9

各階平面図

1 階

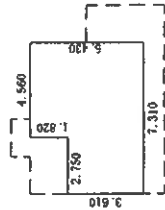


求積表

5.430 x 7.310	=	47.003300
0.910 x 1.850	=	1.683500
3.710 x 1.820	=	6.752200
計		55.439000

床面積 55.43 ㎡

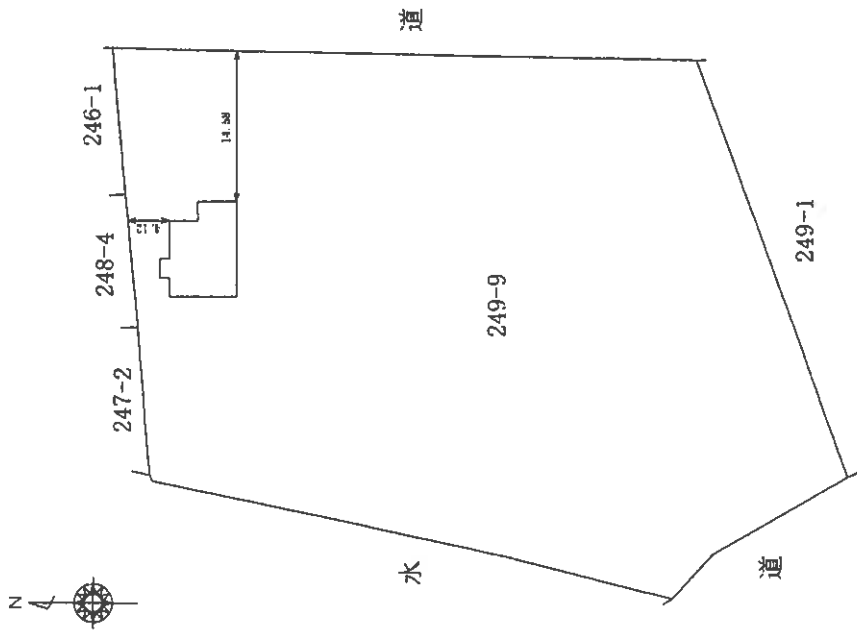
2 階



求積表

3.610 x 2.720	=	9.827500
5.430 x 4.560	=	24.760800
計		34.588300

床面積 34.58 ㎡



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

登記年月日：平成29年6月2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7年3月28日 福岡地務局田川支局

(25枚目)

登記官

A 4 判に縮小

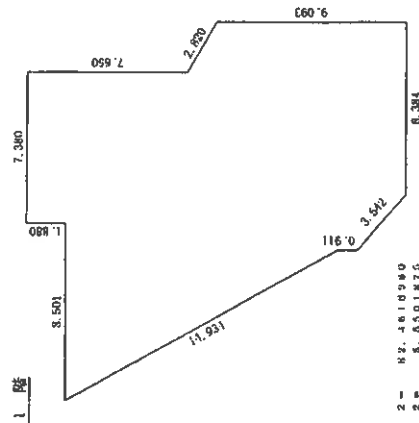
請求番号：2-9

建物図面
各階平面図

家屋番号 249番9の4

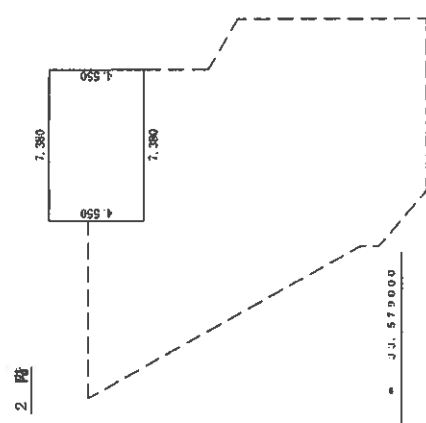
建物の所在 田川郡糸田町大字庄字栗ノ下 249番地9、299番地1、249番地9先

各階平面図



求積表

(2.891 × 9.941) × 12.084	2 = 42.4810940
(3.214 × 0.911) × 2.891	2 = 8.5501875
7.380 × 1.880	= 13.874400
5.940 × 10.270	= 60.843800
(9.093 × 10.800) × 3.414	2 = 23.9426480
計	222.472795



求積表

7.380 × 4.550	= 33.579000
---------------	-------------

床面積 33.57 m²

縮尺 1/500

縮尺 1/250

目作成

作成者

申請人

登記年月日：平成29年6月2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7年3月28日 福岡法務局田川支局

(26枚目)

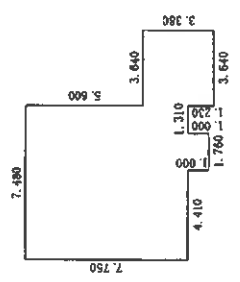
登記官

A 4 判に縮小

請求番号：2-10

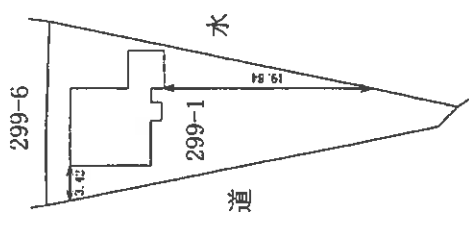
各 階 平 面 図 建 物 図 面 各 階 平 面 図

家屋番号	299番1
建物の所在	田川郡添田町大字庄字堂ノ下 299番地1



求積表	
7.480 × 7.750	= 57.970000
1.760 × 1.000	= 1.760000
3.640 × 3.380	= 12.303200
計	72.033200

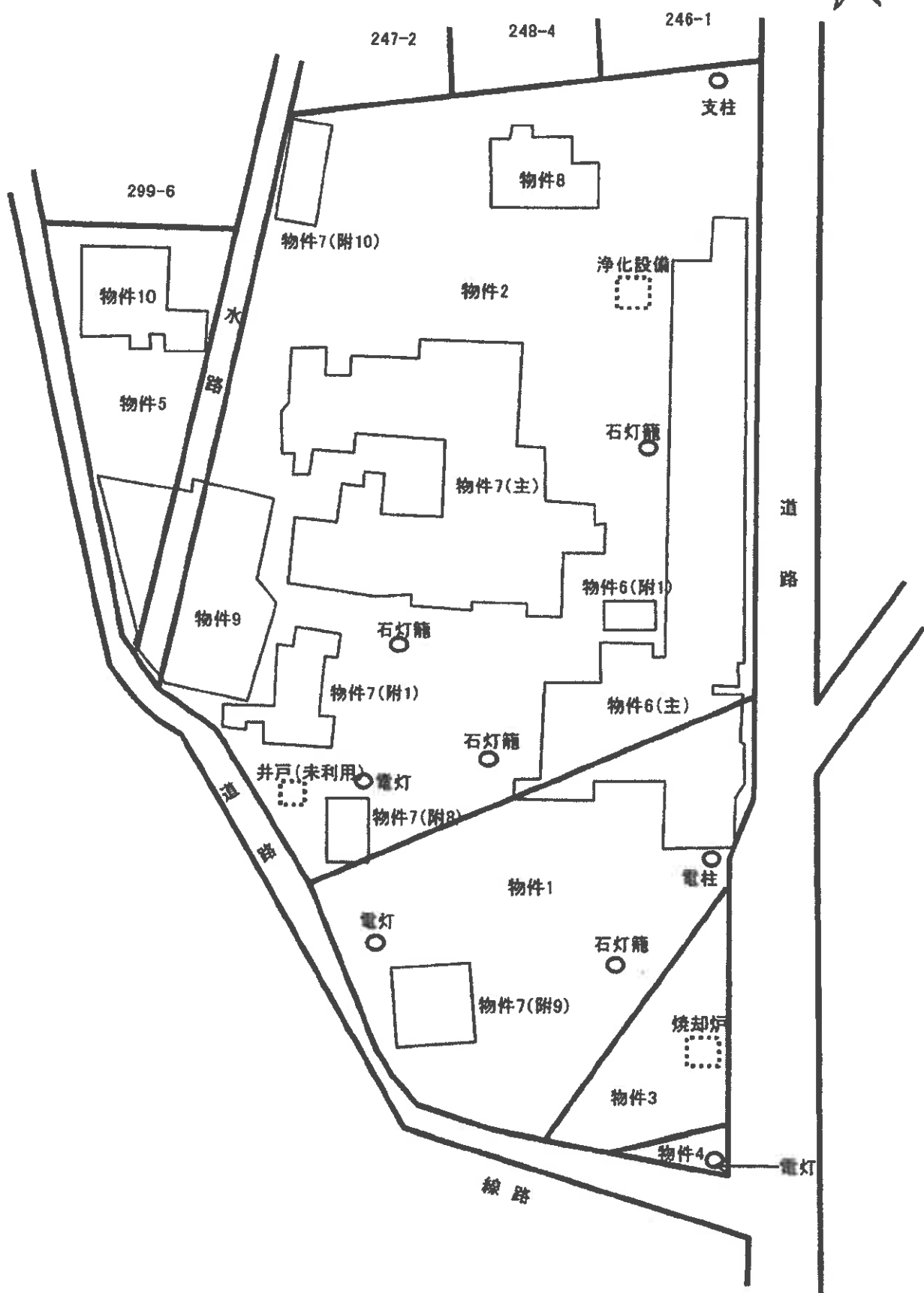
床面積 72.03 ㎡



作成者	申請人	縮尺	1 / 500
月 26 日作成	縮尺	1 / 250	

土地建物位置関係図

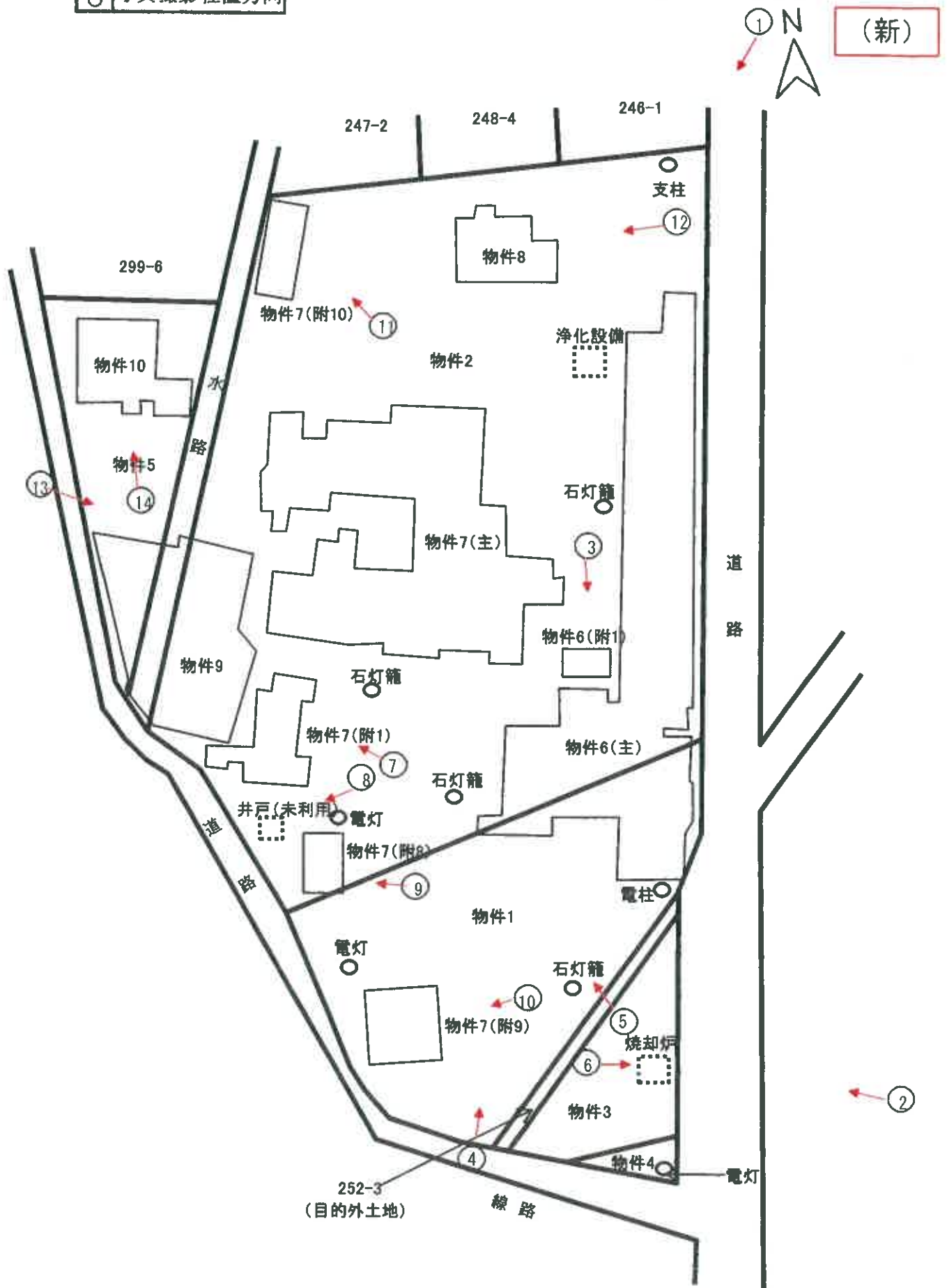
(旧)



写真撮影位置方向

土地建物位置関係図

(新)

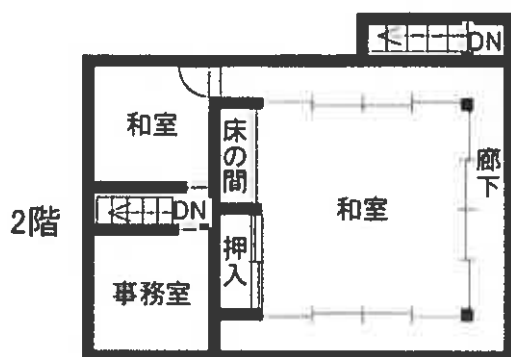
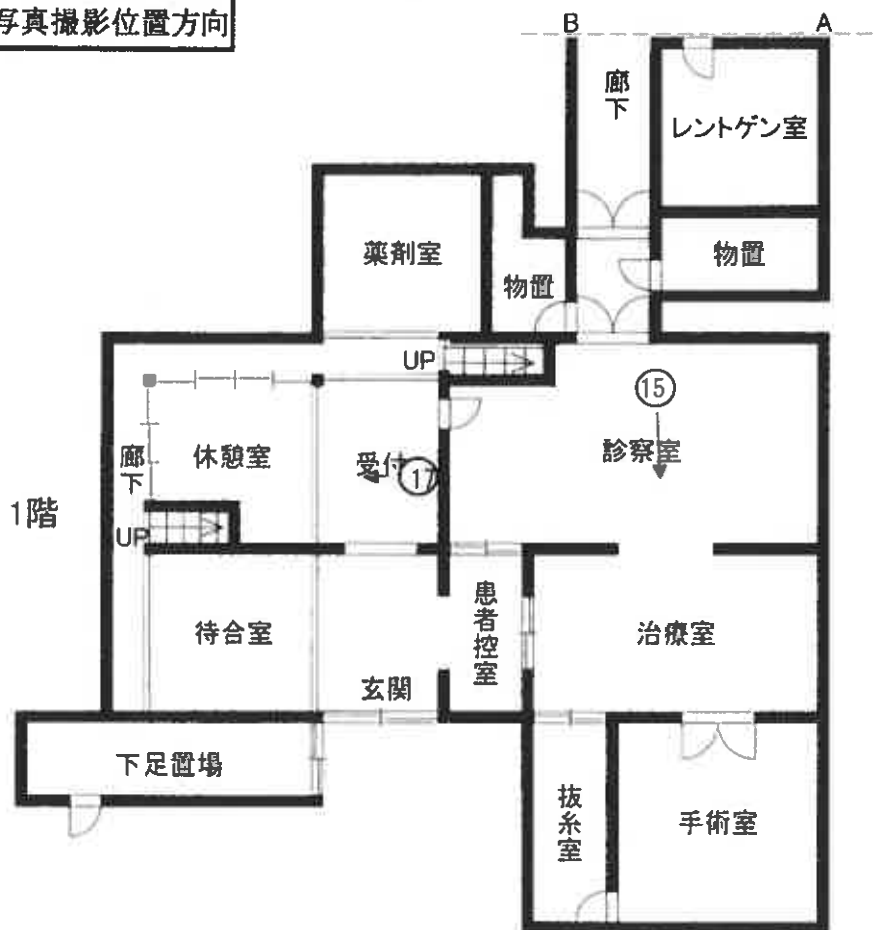


間取図



物件6(主)

↑ 写真撮影位置方向



物件6(附1)



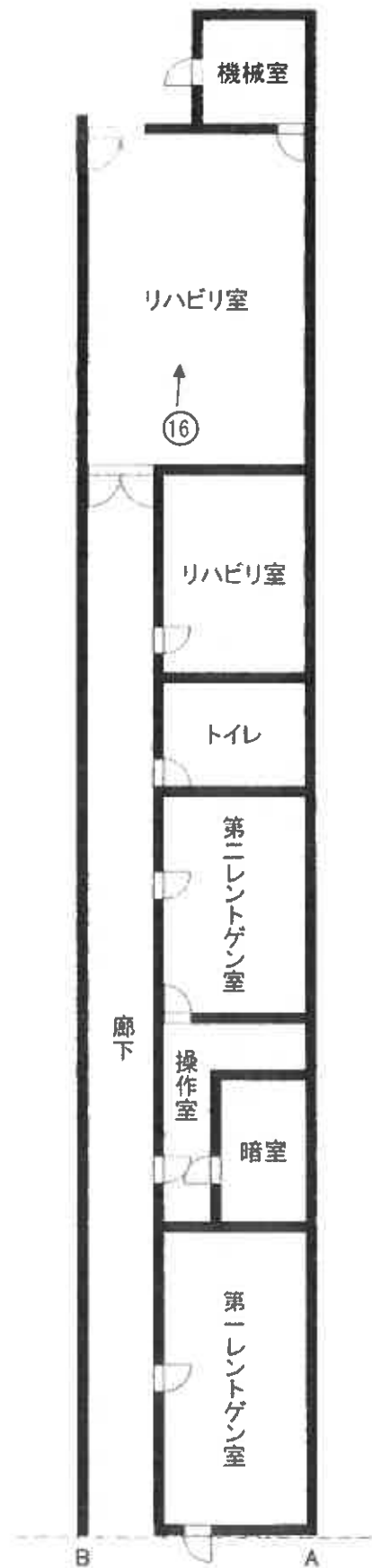
間取図

物件6(主)

↑ 写真撮影位置方向



1階



(30枚目)

間取図

写真撮影位置方向

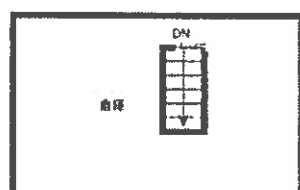


物件7(主)

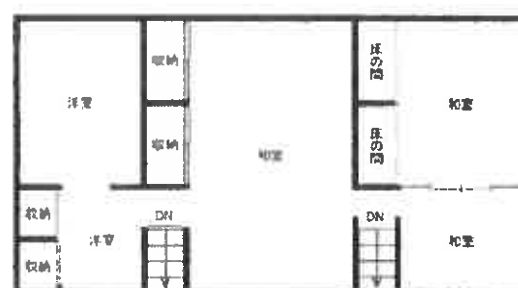


1階

2階



2階

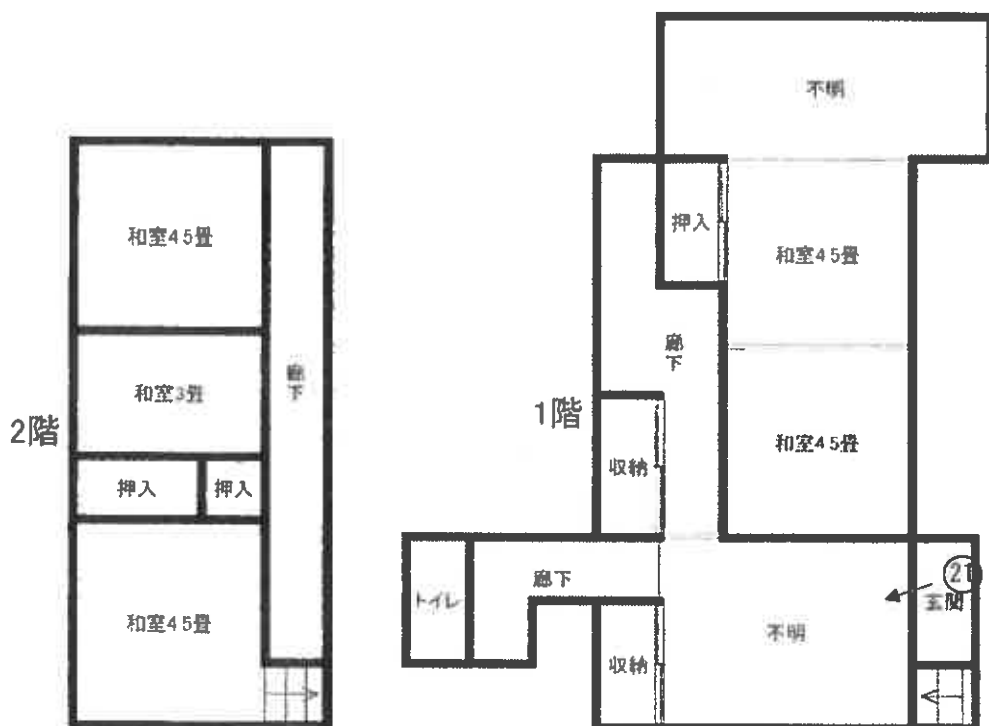


間取図

↑ 写真撮影位置方向



物件7(附1)

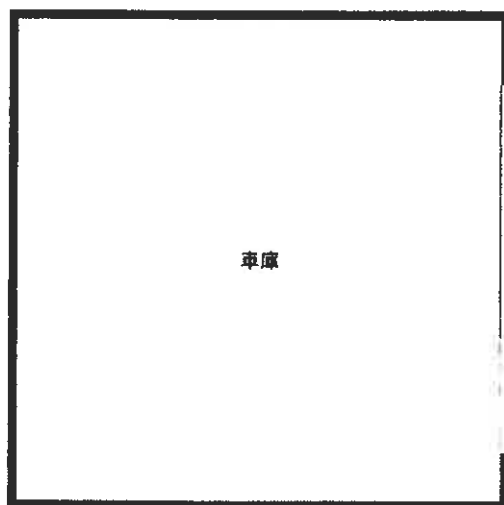


※朽廃しており倒壊の危険があるため
内部への立ち入り調査が出来なかった。
上記間取りは推定による。

間取図



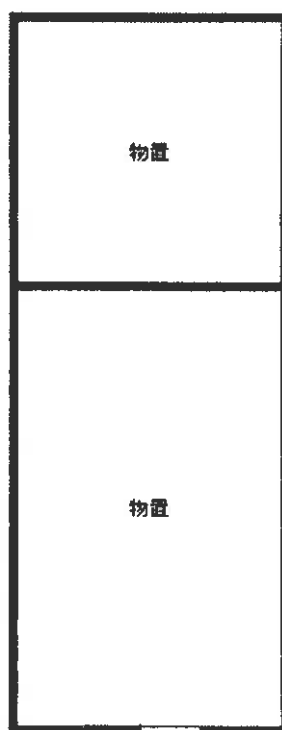
物件7(附9)



物件7(附8)



物件7(附10)



間取図



↑ 写真撮影位置方向

物件8

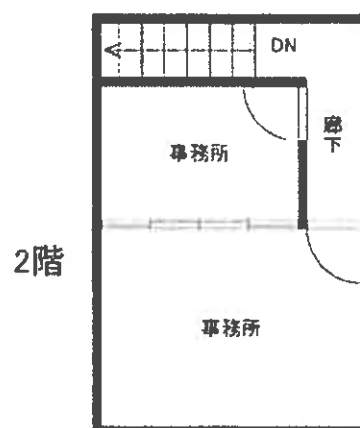
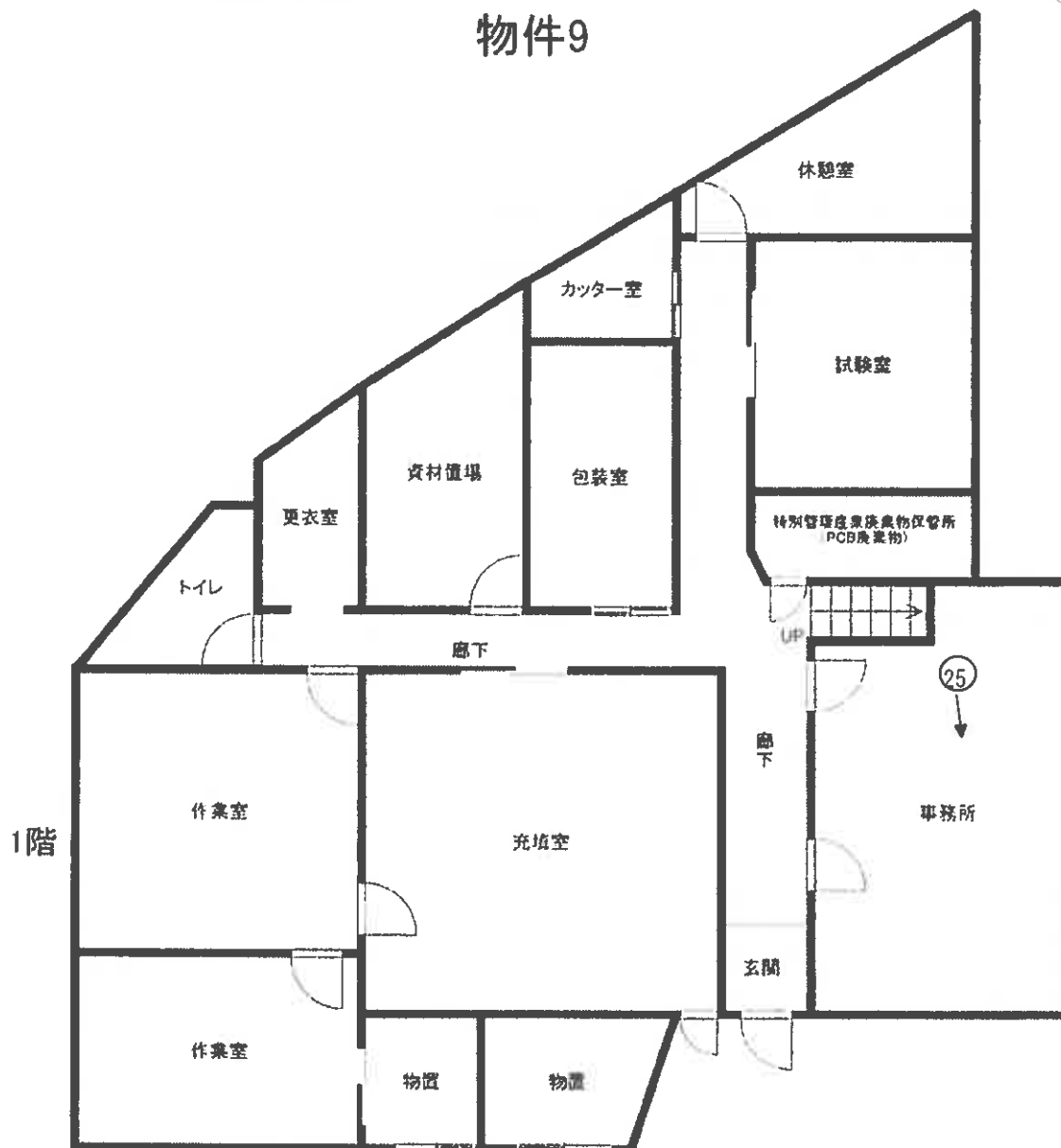


間取図



写真撮影位置方向

物件9

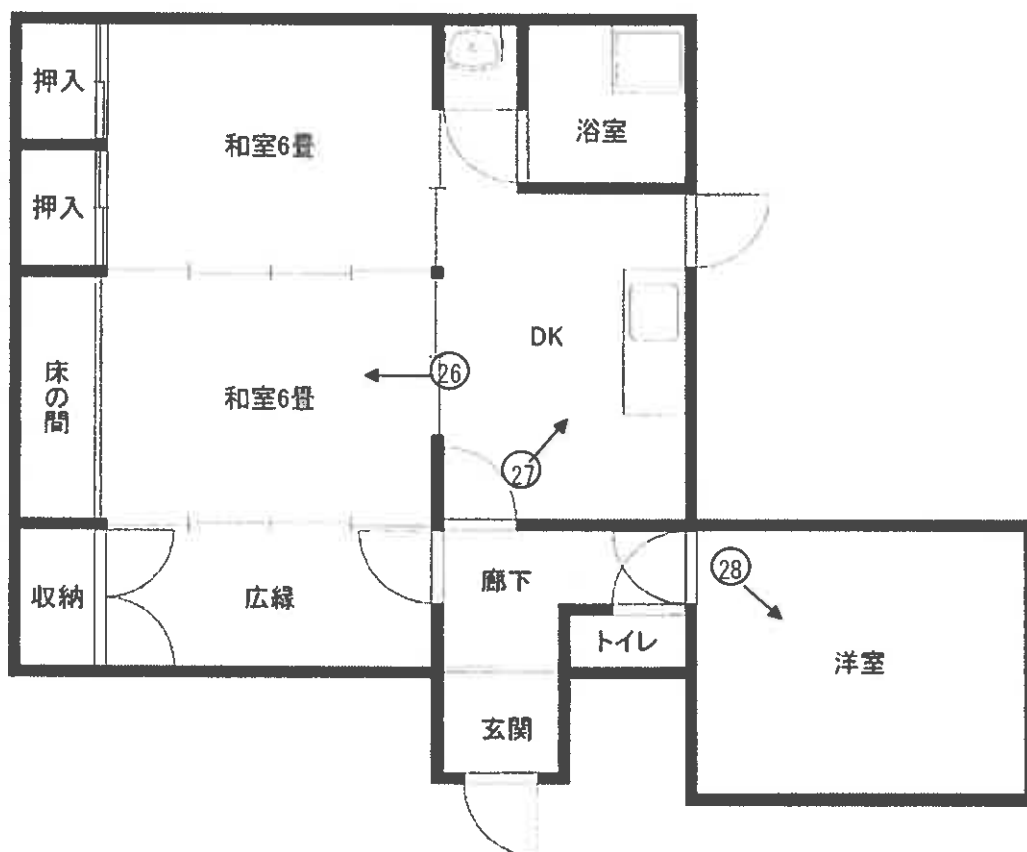


間取図



写真撮影位置方向

物件10





No. 1

物件6の建物の外観を撮影

物件7の主たる建物

物件6の主たる建物



No. 2

物件6の建物の外観を撮影

物件6の主たる建物

物件7の附属建物（符合8）



No. 3

物件6の附属建物（符合1）
を撮影

符合1



No. 4

本件建物を撮影

物件6の主たる建物

物件7の主たる建物

焼却炉



No. 5

本件建物を撮影

物件6の主たる建物

物件7の主たる建物



No. 6

焼却炉を撮影

焼却炉



No. 7

物件7の附属建物（符合1）
を撮影

符合1の建物

（2階屋根の中央部分が陥没
している）



No. 8

井戸を撮影

井戸



No. 9

物件7の附属建物（符合8）
を撮影

符合8



No. 10

物件 7 の附属建物（符合 9）
を撮影

符合 9



No. 11

物件 7 の附属建物（符合 1
0）を撮影

符合 1 0



No. 12

物件 8 の建物を撮影

物件 8 の建物

(40枚目)

No. 13



物件9の建物を撮影

物件9の建物

No. 14



物件10の建物を撮影

物件10の建物

No. 15



物件6の主たる建物の室内を
撮影



No. 16

物件6の主たる建物の室内を
撮影



No. 17

物件6の主たる建物の室内を
撮影



No. 18

物件7の主たる建物の室内を
撮影



No. 19

物件7の主たる建物の室内を
撮影



No. 20

物件7の主たる建物の室内を
撮影



No. 21

物件7の主たる附属建物（符
合1）の室内を撮影

(43枚目)



No. 22

物件 8 の建物の室内を撮影



No. 23

物件 8 の建物の室内を撮影



No. 24

物件 8 の建物の室内を撮影



No. 25

物件 9 の建物の室内を撮影



No. 26

物件 10 の建物の室内を撮影



No. 27

物件 10 の建物の室内を撮影



No. 28

物件10の建物の室内を撮影

天井の損傷箇所

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 5 月 8 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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 10,920,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 870,000 円
物件2（土地）	金 3,150,000 円
物件3（土地）	金 640,000 円
物件4（土地）	金 140,000 円
物件5（土地）	金 400,000 円
物件6（建物）	金 2,270,000 円
物件7（建物）	金 2,240,000 円
物件8（建物）	金 330,000 円
物件9（建物）	金 740,000 円
物件10（建物）	金 140,000 円

- ① 一括価格は、物件1～10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・2・5の内訳価格は物件6～10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6～10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	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249 番 1 宅地 880.02 m ²	特記事項のとおり
2	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249 番 9 宅地 2984.61 m ²	同上
3	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 252 番 1 宅地 182.01 m ²	同上
4	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡添田町大字庄字高畑ケ 270 番 1 宅地 39.69 m ²	同上
5	所 地 地 地 在 番 目 積	福岡県田川郡添田町大字庄字宮ノ前 299 番 1 宅地 372.65 m ²	同上
6	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249番地9、249番地1 249 番 9の1 診療所 木・鉄筋コンクリート造セメント瓦葺・陸屋根2階建 1階 478.03 m ² 2階 74.47 m ² 1 作業所 木造セメントかわらぶき平家建 8.64 m ²	同上

7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附 属 建 物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249番地9、249番地1 249 番 9の2 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 442.75 m² 2階 107.59 m² 1 居 宅 木造瓦葺2階建 1階 57.66 m² 2階 36.07 m² 8 物 置 れんが造かわらぶき平家建 22.86 m² 9 車 庫 鉄筋コンクリート造スレートぶき平家建 51.11 m² 10 物 置 木造セメントからわぶき平家建 33.14 m²	同上
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249番地9 249 番 9の3 居 宅 木造スレートぶき2階建 1階 55.43 m² 2階 34.68 m²	同上
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 249番地9、299番地1、249番地9先 249 番 9の4 事 務 所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 222.47 m² 2階 33.57 m²	同上
10	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	福岡県田川郡添田町大字庄字堂ノ下 299番地1 299 番 1 居 宅 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 72.03 m²	同上

番号	特 記 事 項
1～5	・ 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。
1・2・5	・ 従物等として石灯籠・井戸・電灯・浄化設備が存する。
	・ 目的外物件として電柱・支柱が存する。
3・4	・ 従物等として焼却炉・電灯が存する。
6～10	・ 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・2・5一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR日田彦山線「西添田」駅の南東方、約420m。 西鉄バス「宮城病院」停留所の南西方、約90m。 (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が建ち並ぶ住宅地域である。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	4,237.28㎡ (合計登記地積)
	形 状	やや不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約71m
	奥 行	約53m
	接 道 関 係	二方路
	そ の 他	画地内に水路が介在する。
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員 約 5.2 m の舗装 町道 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) 南西側で幅員 約 3.5 m の舗装 里道 と概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当するかどうかは未判定)	
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。	

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3・4一体）

位置・交通 (直線距離)	JR日田彦山線「西添田」駅の南東方、約450m。 西鉄バス「宮城病院」停留所の南西方、約120m。 (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が建ち並ぶ住宅地域である。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 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	221.70㎡ (合計登記地積) 不整形 (別添「公図(写)」参照) 約31m 約16m 角地 特になし
接面道路の状況	東側で幅員 約 7.5 m の舗装町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) 南側で幅員 約 3.0 m の舗装里道と概ね等高に接面。 (建築基準法の道路に該当するかどうかは未判定)	
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 : なし(引き込み可) 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、「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、通常で費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合、「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の指定はない。 ②目的物件は病院として利用されていたが、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、水質汚濁防止法等に基づく特定事業場等の届出（有害物質使用特定施設を含む）もない。目的土地内に焼却炉、PCB廃棄物保管庫、浄化設備等があり深刻な土壤汚染はないものと思われるが、土壤汚染の可能性は完全には否定出来ない。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物件2と物件5の間に水路が介在するが、簡易な橋を架けて一体利用している。また、同水路上に物件9の建物が建っている。添田町役場道路整備課で調査したところ、水路の管理は平成16年度に添田町に移管されているが水路占用許可の記録は見当たらなかった。なお、平成16年度以前は福岡県の所管になるため水路占用許可の有無は不明である。 ④南側でJRの線路に近接しているため列車の騒音がある。 ⑤物件3・4の南側及び物件1・2・5の南西側の道路は建築基準法上の道路に該当するかどうかは未判定であるが、建築基準法第42条第2項の道路に該当する可能性も十分にあるので、その場合には道路中心線から2mのセットバックが必要となる。 ⑥道路側にある煉瓦造りの塀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。 ⑦目的物件は、洪水浸水想定区域内に存するため買受希望者において添田町防災ハザードマップを再度確認頂きたい。 ⑧物件2の南西側に井戸があるが、所有者によれば長期間に渡って使用されていない。 ⑨物件1、目的外土地（252番3）、物件3のそれぞれの土地の境界は目視では確認出来なかった。したがって、境界は不明瞭である。
---------	--

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) : 昭和42年11月23日 構造変更 経過年数 : 約 58 年 経済的全耐用年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕様	構造 : 木・鉄筋コンクリート造2階建 屋根 : セメント瓦葺・陸屋根 外壁 : モルタル・板張り ほか 天井 : ボード、合板 ほか 床 : タイル・板・タタミ ほか 内壁 : ボード ほか 設備 : 電気、給排水設備 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 : 診療所 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 全般的に経年に伴う老朽化が進行している。
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所有者によれば白蟻の被害があり、1階の診療所のみ駆除したが、2階は白蟻による大きな被害がある。 ③附属建物符号1については、老朽化しており維持管理の状態は悪い。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件7)

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37年6月21日 所有権移転 経 過 年 数： 約 64 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り、モルタル ほか 天 井：板・ボード ほか 床：板・タタミ ほか 内 壁：じゅらく・ボード ほか 設 備：電気、給排水設備 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：専用住宅 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 全般的に経年に伴う劣化が著しく、損傷箇所が多数見られる。老朽化に伴って耐震性に問題がある。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	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附属建物符号1については、朽腐しており、倒壊の危険があるため立ち入ることが出来なかった。 ③附属建物符号8については、老朽化が著しく管理状態は悪い。 ④附属建物符号9については、特段の損傷箇所は見られず、管理状態は普通である。 ⑤附属建物符号10については、老朽化が進行しており、管理状態は悪い。

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57年月日不詳 新築 経 過 年 数： 約 44 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレーぶき 外 壁：モルタル ほか 天 井：ジプトーン、化粧合板 ほか 床 : 板・タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく ほか 設 備：電気、給排水設備 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：専用住宅 間 取 り：別添「間取図」参照
品 等	使用資材：やや劣る 施工状態：やや劣る
保守管理の状態	やや劣る 全体的に経年に伴う劣化が見られるほか、下記の軽微な損傷等がある。 ①壁クロスの汚れ・剥がれ等が見られる。 ②2階洋室の天井に雨漏り跡が見られる。 ③床のたわみ・軋みが複数箇所ある。
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。

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)： 昭和54年月日不詳 新築 経 過 年 数： 約 47 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：モルタル ほか 天 井：ジプトーン、板張り ほか 床：モルタル、タイル、板 ほか 内 壁：ビニールクロス貼、ボード、板 ほか 設 備：電気、給排水設備 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：事務所 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 全般的に経年に伴う老朽化が進行しており、損傷箇所が複数見られる。
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特別管理産業廃棄物保管所(PCB廃棄物保管所)があるほか、大型の工作機械、ドラム缶が放置されている。なお、現在はPCBは撤去されている。 ③建物の下を水路が通っている。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件10)

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36年月日不詳 新築 経 過 年 数 : 約 65 年 経済的全耐用年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : コンクリートブロック造平家建 屋 根 : スレートぶき 外 壁 : モルタル ほか 天 井 : 化粧合板 ほか 床 : タタミ ほか 内 壁 : じゅらく ほか 設 備 : 電気、給排水設備 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 : 専用住宅 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著しく、激しく損傷している。
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天井が崩落しており立ち入れない箇所があった。

2. 建物の概況及び利用状況 (物件6～10共通)

特 記 事 項	①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。 ②白蟻の被害について詳細は不明である。
---------	--

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1～5)

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	11,200	0.64	880.02	0.60	3,780,000
2	11,200	0.64	2,984.61	0.60	12,840,000
3	11,200	0.75	182.01	1.00	1,530,000
4	11,200	0.75	39.69	1.00	330,000
5	11,200	0.64	372.65	0.60	1,600,000

【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「添田(県)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,400\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 11,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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 × 1.02 × 0.90 × 1.00 = 0.92

イ 個 別 格 差

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{やや不整形} & & \text{規模大} & & \text{水路介在} & & \text{煉瓦造塀劣化} \\ \text{物件1・2・5} & : & 0.95 & \times & 0.70 & \times & 0.98 & \times & 0.98 \\ & & \text{境界一部不明瞭} & & \text{軌道近接} & & \text{二方路} & & \text{セットバックの可能性} & & \text{個別格差} \\ & \times & 0.99 & \times & 0.99 & \times & 1.03 & \times & 0.99 & = & 0.64 \end{array}$$

			不整形		煉瓦造塀劣化		軌道近接		上水道引込なし	
物件3・4	:	0.80	×	0.98	×	0.99	×	0.98		
				境界一部不明瞭		角地		セットバックの可能性		個別格差
			×	0.99	×	1.03	×	0.97	=	0.75

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 ～ 10)

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)	140,000	552.50	0.03	2,320,000
6 (附1)		8.64		10,000
7 (主)	110,000	550.34	0.03	1,820,000
7 (附1)		93.73		10,000
7 (附8)		22.86		10,000
7 (附9)		51.11		300,000
7 (附10)		33.14		50,000
8	145,000	90.11	0.04	520,000
9	110,000	256.04	0.03	840,000
10	100,000	72.03	0.01	70,000
合計				5,950,000

ウ 現価率：(査定)

物件6 (主) ・ 7 (主) ・ 8 ・ 9 ・ 10は、相当な年数を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%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を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
6 (主) :	0.05	$\times (1 - 0.5)$	= 0.03
7 (主) :	0.05	$\times (1 - 0.5)$	= 0.03
物件8 :	0.05	$\times (1 - 0.3)$	= 0.04
物件9 :	0.05	$\times (1 - 0.5)$	= 0.03
物件10 :	0.05	$\times (1 - 0.9)$	= 0.01

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態を考慮。

エ 附属建物：

物件6及び7の附属建物は簡易な構造で規模が小さいことから、保守管理の状態も考慮のうえ、上記のとおり査定した。

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。土地について、各建物の敷土地利用権等が及ぶ範囲は、各建物の配置・現況の床面積・接道の状況・土地利用の状況・建ぺい率・容積率を勘案し、下記の床面積等割合のとおり査定した。

(1) 土地利用権等価格

①各土地から控除する土地利用権価格等

土地 番号	建付地価格 (円) ア	建物 番号	床面積 等割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,780,000	6 (主)	0.65	0.45	法定地上権	1,110,000
		7 (附8)	0.02	0.40	法定地上権	30,000
		7 (附9)	0.33	0.45	法定地上権	560,000
2	12,840,000	6 (主)	0.33	0.45	法定地上権	1,910,000
		6 (附1)	0.01	0.40	法定地上権	50,000
		7 (主)	0.40	0.40	法定地上権	2,050,000
		7 (附1)	0.05	0.40	法定地上権	260,000
		7 (附8)	0.02	0.40	法定地上権	100,000
		7 (附10)	0.03	0.40	法定地上権	150,000
		8	0.05	0.40	法定地上権	260,000
		9	0.11	0.40	法定地上権	560,000
3	1,530,000	—	—	—	—	0
4	330,000	—	—	—	—	0
5	1,600,000	9	0.58	0.40	法定地上権	370,000
		10	0.42	0.40	法定地上権	270,000
					計	7,680,000

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、その割合を非堅固建物については40%、堅固建物については45%と査定した。

②各建物に加算する土地利用権価格等

建物 番号	土地利用権等価格 (円)	土地 番号
6	3,070,000	1、2
7	3,150,000	1、2
8	260,000	2
9	930,000	2、5
10	270,000	5
計	7,680,000	

(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	3,780,000	－ 1,700,000		0.70	0.60	870,000
2	12,840,000	－ 5,340,000		0.70	0.60	3,150,000
3	1,530,000	－ 0		0.70	0.60	640,000
4	330,000	－ 0		0.70	0.60	140,000
5	1,600,000	－ 640,000		0.70	0.60	400,000
6	2,330,000	＋ 3,070,000	1.00	0.70	0.60	2,270,000
7	2,190,000	＋ 3,150,000	1.00	0.70	0.60	2,240,000
8	520,000	＋ 260,000	1.00	0.70	0.60	330,000
9	840,000	＋ 930,000	1.00	0.70	0.60	740,000
10	70,000	＋ 270,000	1.00	0.70	0.60	140,000
一 括 価 格 (合 計)						10,920,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 現況建物付の需要が限定されること、土壤汚染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、石灯籠等の工作物及び建物内残置物等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「 添田(県)-1 」

所 在：田川郡添田町大字庄字ハタイ913番1外

住 居 表 示：－

価 格：10,400 円/㎡ (対前年変動率 -1.0%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：288㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかに農地等が見られる駅に近い住宅地域

接 面 街 路：西 側 幅員 約5.0m 町道

供 給 処 理 施 設：水道

位 置：JR日田彦山線「西添田」駅の南東方、道路距離160m。

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 公図(写)	1 葉
3 建物図面・各階平面図(写)	9 葉
4 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	8 葉
6 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

