

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 28 日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで。
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 28 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所行橋支部
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 4 月 28 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	行橋市大字道場寺字岩崎
	地 番	1 6 9 8 番 5 2
	地 目	宅地
	地 積	3 2 4 . 4 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 9月19日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 嶋 二 郎

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

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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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 行橋市大字道場寺字岩崎
地 番 1 6 9 8 番 5 2
地 目 宅地
地 積 3 2 4 . 4 3 平方メートル



令和6年(ケ)第2号
令和6年3月5日受理
その1(物件1)
令和6年3月27日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所行橋支部

執行官 小 柳 智 児

(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 | 行橋市大字道場寺字岩崎 |
| | 地 番 | 1 6 9 8 番 5 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 4 . 4 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		
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) ☐ ☐		
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	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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
■ A (破産管財人)	1 私は本件土地を管理・占有しています。 2 本件土地は、第三者に貸与等はしておらず、更地のままです。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（１６９８番１１８）に接面している。

(土地形状等について)

本件土地は団地として造成、区画された土地であり、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近には、コンクリート擁壁等が存し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

なお、境界標等は確認できなかった。

(本件土地の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

(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 6年 3月7日 (木) 9:35 - 9:55	福岡法務局 行橋支局	公図, 地積測量図等の調査 登記事項要約書交付申請
R 6年 3月7日 (木) 10:40 - 11:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 6年 3月8日 (金) 11:10 - 11:15	執行官室	占有状況等について破産管財人に照会 (電話)
R 6年 3月8日 (金) 14:35 - 14:40	執行官室	占有状況等について破産管財人から聴取 (電話)
R 6年 3月21日 (木) 10:50 - 11:10	物件所在地	立入調査, 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 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて 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。 ☐		

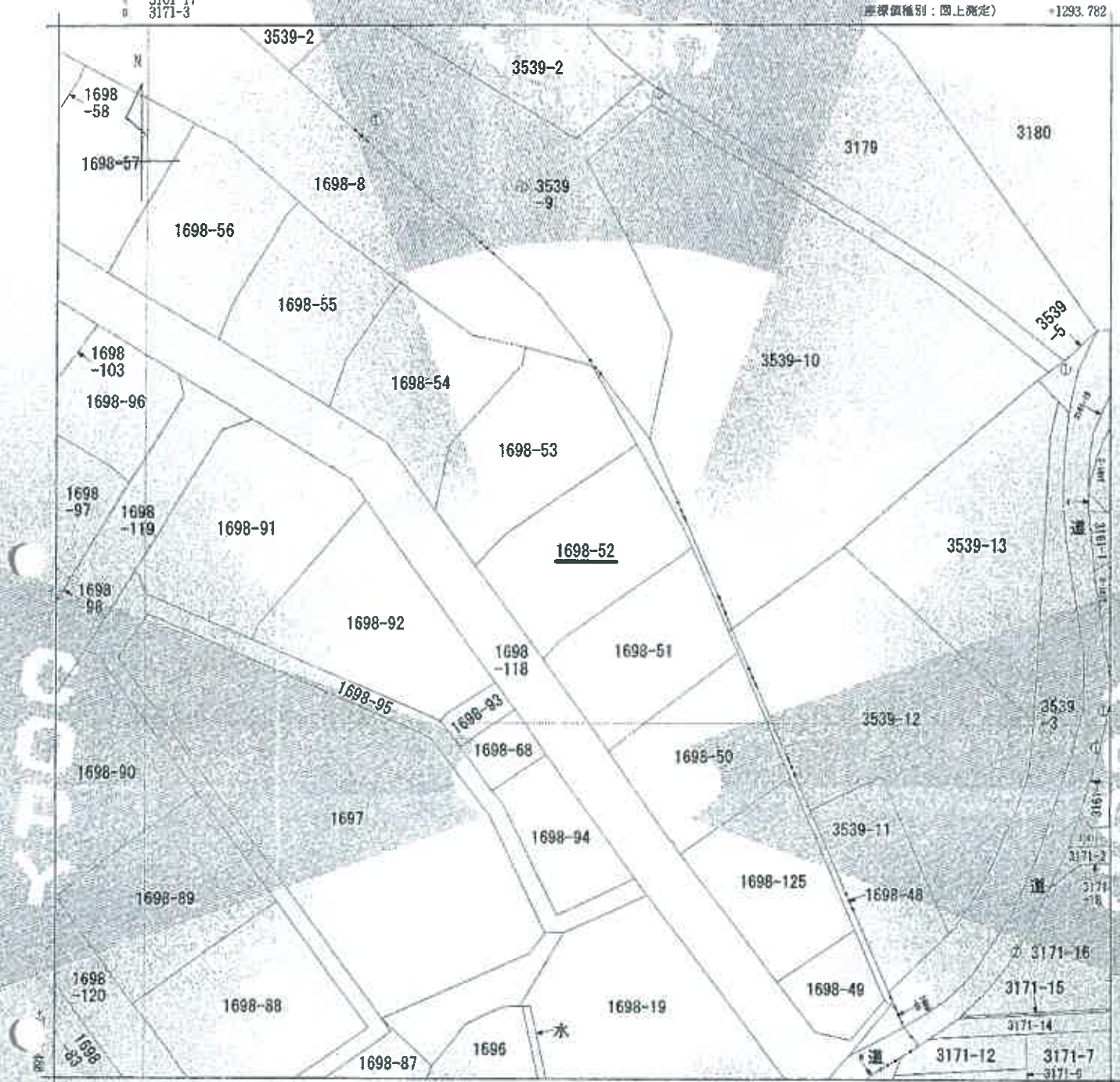
(注)チェック項目中の調査結果は,「■」の箇所の記載のとおり

3161-17
3171-3

座標値種別：図上測定

1293.782

27706.488



1168.782

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	行橋市大字道場寺字岩崎				地番	1698番52		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				

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。

A 4 判に縮小

令和6年3月7日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：2-1

(1/1)

(6枚目)

公用

平 1961 年 2 月 10 日 記

216432

8-869-8

新
經

8-1-28

8-2-83

土地の所在
行橋市大字道場寺字岩崎

福建海軍



作者

昭和60年 7月27日(作製)

人 類 世

氏璽

$$\frac{1}{1000}$$

卷十 藝文十

(2/3)

請求番号: 2-2

A 4判に縮小

登記年月日：昭和61年2月10日

公用

これは図面に記録されている内容を証明し、地図である。
令和6年3月7日 福岡法務局行橋支局

平成6/年1月10日登記

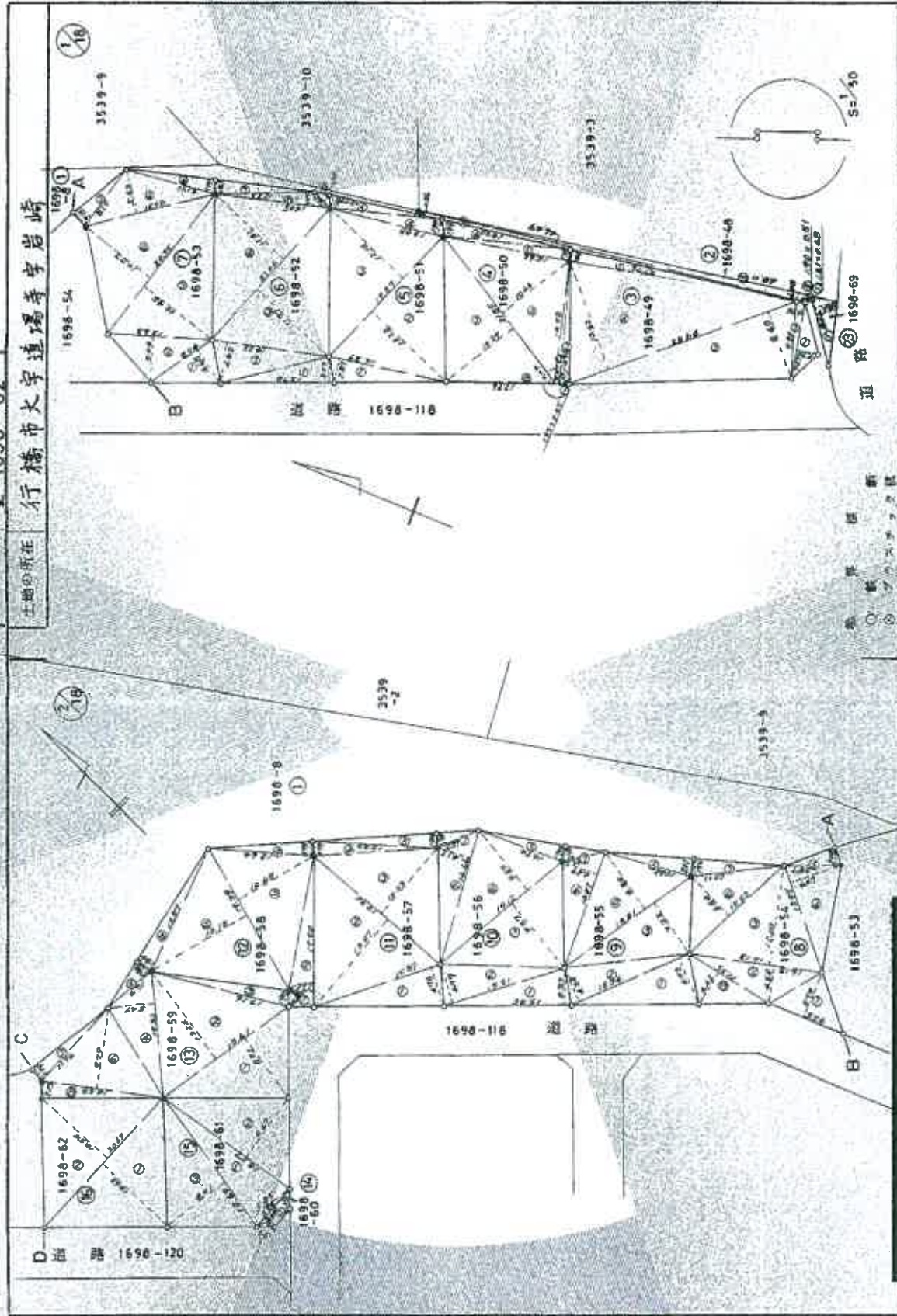
216433

前、698-8 後、新

地番 1698-48
1698-62

土地の所在 行橋市大字道場寺宇岩崎

地積測量図



作製者

(昭和61年7月22日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

出図人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和61年2月10日

平成26年2月10日登記

216443

前1698-0 後・新

求積表
(地積測量図)地番
自 1698-48
至 1698-53土地の所在
行橋市大字道場寺宇岩崎

②

地号
1698-48地号
1698-48

地号	地号	地号	地号	地号
1	1.21	X	0.48	=
2	1.90	X	0.51	=
3	48.11	X	0.98	=
4	46.49	X	0.36	=

③
地号
1698-49

地号	地号	地号	地号	地号
1	9.07	X	2.70	=
2	9.20	X	0.94	=
3	28.84	X	8.48	=
4	28.84	X	13.62	=
5	27.76	X	1.34	=

④
地号
1698-50

地号	地号	地号	地号	地号
1	1.23	X	0.05	=
2	14.50	X	1.23	=
3	14.58	X	0.71	=
4	21.85	X	10.44	=
5	18.66	X	1.35	=
6	15.90	X	1.99	=
7	21.85	X	10.25	=
8	12.96	X	0.07	=

⑤
地号
1698-51

地号	地号	地号	地号	地号
1	14.27	X	2.97	=
2	19.57	X	12.22	=
3	19.57	X	12.10	=
4	13.88	X	1.98	=
5	13.77	X	1.60	=

⑥
地号
1698-52

地号	地号	地号	地号	地号
1	13.78	X	3.07	=
2	14.22	X	4.83	=
3	21.06	X	11.77	=
4	21.06	X	11.41	=
5	14.05	X	1.75	=
6	2.62	X	1.05	=
7	12.23	X	1.83	=

⑦
地号
1698-53

地号	地号	地号	地号	地号
1	8.94	X	4.68	=
2	12.63	X	5.44	=
3	20.75	X	10.45	=
4	20.75	X	10.03	=
5	15.98	X	5.43	=
6	11.13	X	1.79	=
7	8.29	X	2.19	=

作成者

申請人

縮尺

1/

これは図面に記載されている内容と説明した範囲である
令和6年3月7日 地籍課 地籍課長 佐藤 誠

(9枚目)

A4判に縮小

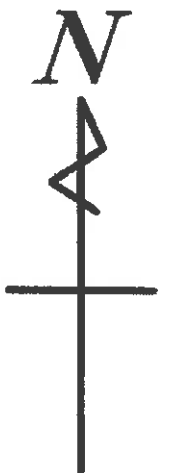
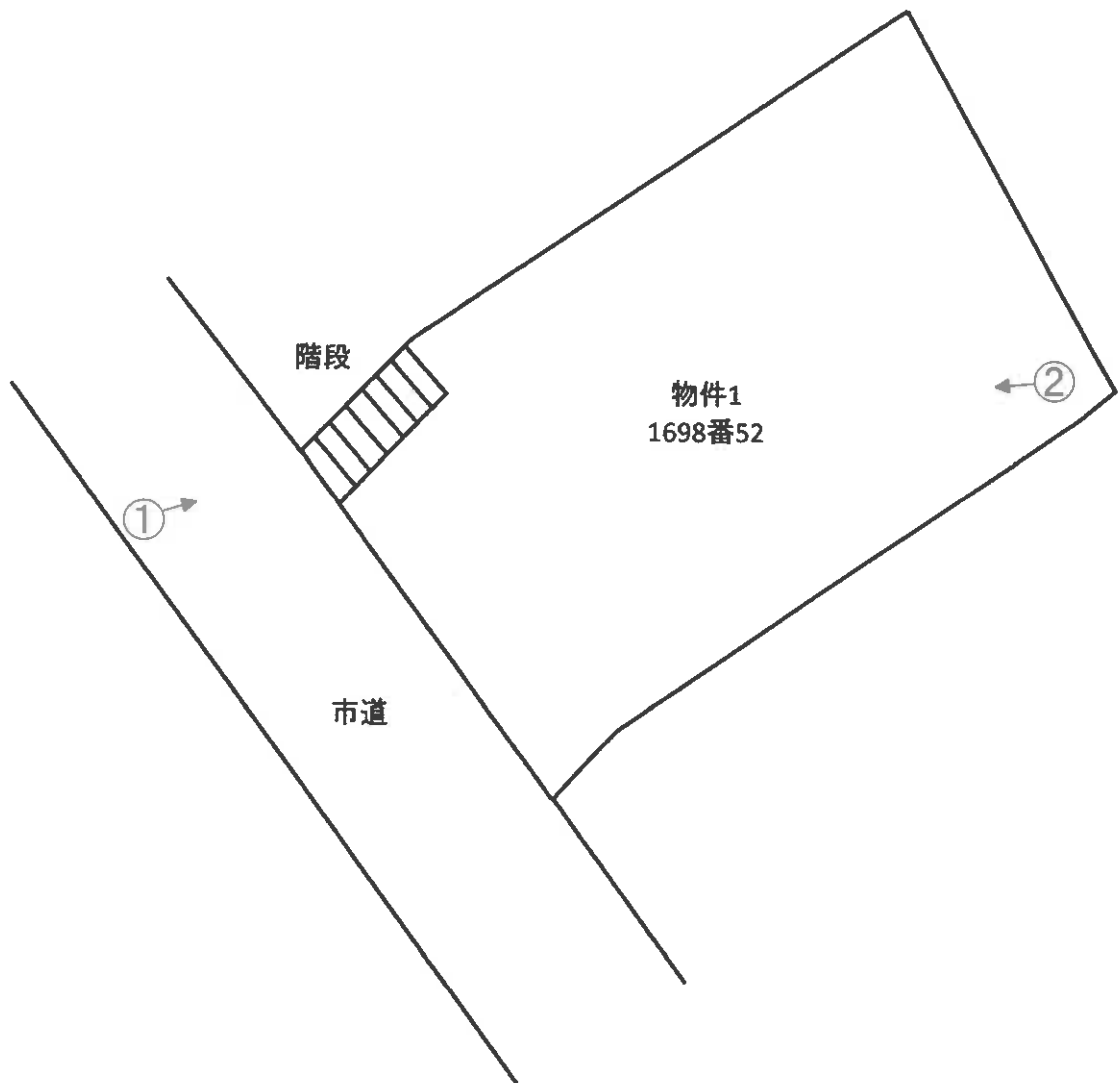
図書番号：2-2

(3/3)

土地位置関係図

その1

↑ 写真撮影位置方向



No. 1

本件土地を撮影



No. 2

同 上



No. _____

令和6年（ケ）第 2 号
その1

令和6年3月19日現地調査

令和6年3月28日評価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

物件1（1 / 2 分冊）

評価人 不動産鑑定士

江 本 庸 時

第1 評価額

物件1（土地）	金 1,000,000 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	行橋市大字道場寺字岩崎 1698 番 52 宅地 324.43 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概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
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 豊 本 線「新田原」駅の北東方、約700m。 太陽交通バス「仲津小学校」停留所の北西方、約400m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	行橋市大字道場寺地内に一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地価は近年弱含みに推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も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	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	築城基地飛行場に係る第1種区域
画 地 条 件	地 積	324.43㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約14m
	奥 行	約23m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	南西側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に0～約4m高く接面。	
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 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」とは引き込みが無い場合である。尚、上水道は前面道路には配管があり引き込みは可能であるが高低差のため通常以上の多額の費用を要すると見込まれるため事実上「なし」とした。	
特 記 事 項	・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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実とは認められなかった。 ・土地の北西側は雑草等が生い茂っている（要整地として減価）。 ・南西側の道路及び北東側の擁壁との高低差が3mを超えているため建物の新築時等には福岡県建築基準法施行条例第5条のいわゆる「がけ条例」の適用を受ける可能性があるが、具体的内容等詳細については関係当局に確認を要する。 ・車庫がなく不便であるが、堀車庫を造成するには多額の費用を要すると見込まれる（上水道を含め利便性劣るとして減価）。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	15,300	0.48	324.43	2,380,000

【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「行橋(県)ー3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 15,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
0.99 × 1.06 × 1.10 × 1.00 = 1.15

イ 個 別 格 差：要整地 高低差 利便性劣る かけ条例適用
の可能性 個別格差
0.95 × 0.80 × 0.70 × 0.90 = 0.48

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	2,380,000	0.70	0.60	1,000,000

イ 市場性修正 : 現実的な有効活用の方法が難しく市場競争力が弱い点を考慮して査定した。

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「行橋（県）－3」
所 在：行橋市大字道場寺字徳永畦1003番12
住 居 表 示：「未実施」
価 格：17,600 円/㎡（対前年変動率 -0.6%）
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：237 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心とした既成住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約4.5m市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR日豊本線「新田原」駅の南西方、道路距離400m
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途指定なし
(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 地積測量図（写）	3 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 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

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	基準地

位置図

地理院地図
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用