

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 8 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 7 月 23 日から 令和 7 年 7 月 30 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 6 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 9 月 1 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 7 月 8 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, 2	7,650,000 6,120,000	一括	1,530,000	76,449	0
1	2,570,000				
2	5,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 行橋市東大橋二丁目 |
| | 地 番 | 1868番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 276.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市東大橋二丁目 1868番地11 |
| | 家屋 番号 | 1868番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.50平方メートル
2階 48.90平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月12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, 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 | 行橋市東大橋二丁目 |
| | 地 番 | 1868番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 276.44平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市東大橋二丁目 1868番地11 |
| | 家屋 番号 | 1868番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.50平方メートル
2階 48.90平方メートル |



令和6年(ケ)第21号
令和6年11月13日受理
令和6年12月//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 | 行橋市東大橋二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 6 8 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 6 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市東大橋二丁目 1 8 6 8 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 1 8 6 8 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 5 0 平方メートル
2 階 4 8 . 9 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	行橋市東大橋二丁目11番48号		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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（九州電力(株)所有）が存する。		
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	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（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	従物等として、あずまや（工作物）、スチール製物置が存する。		
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		
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
■所有者	1 本件建物には、令和6年7月頃まで家族と住んでいましたが、現在空き家です。 2 本件建物については、雨漏りやシロアリ等による被害は無く、壁や床などには擦過傷程度の痛みはあると思いますが、その他特段の損傷や不具合等はありません。 3 トイレは4年くらい前に改装しています。 4 下屋、ウッドデッキ、東屋は私が自作した物です。 5 本件土地には、九州電力(株)所有の電柱があり、年額千数百円ほどの土地使用料を受け取っています。 6 電柱を除いて、本件土地及び建物は誰にも貸与等しておらず、第三者の所有物はありません。 7 隣接地との間で境界争い等はありません。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（１８６８番１）に接面している。

(土地形状等について)

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。境界と思われる付近にはコンクリートブロック・フェンス等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

また、境界標等は現地で確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から２枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、築２０年ほど経過しており、経年相当の劣化及び汚損は存すると思われる。

ウッドデッキは経年の劣化による損傷が見受けられた。

(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)

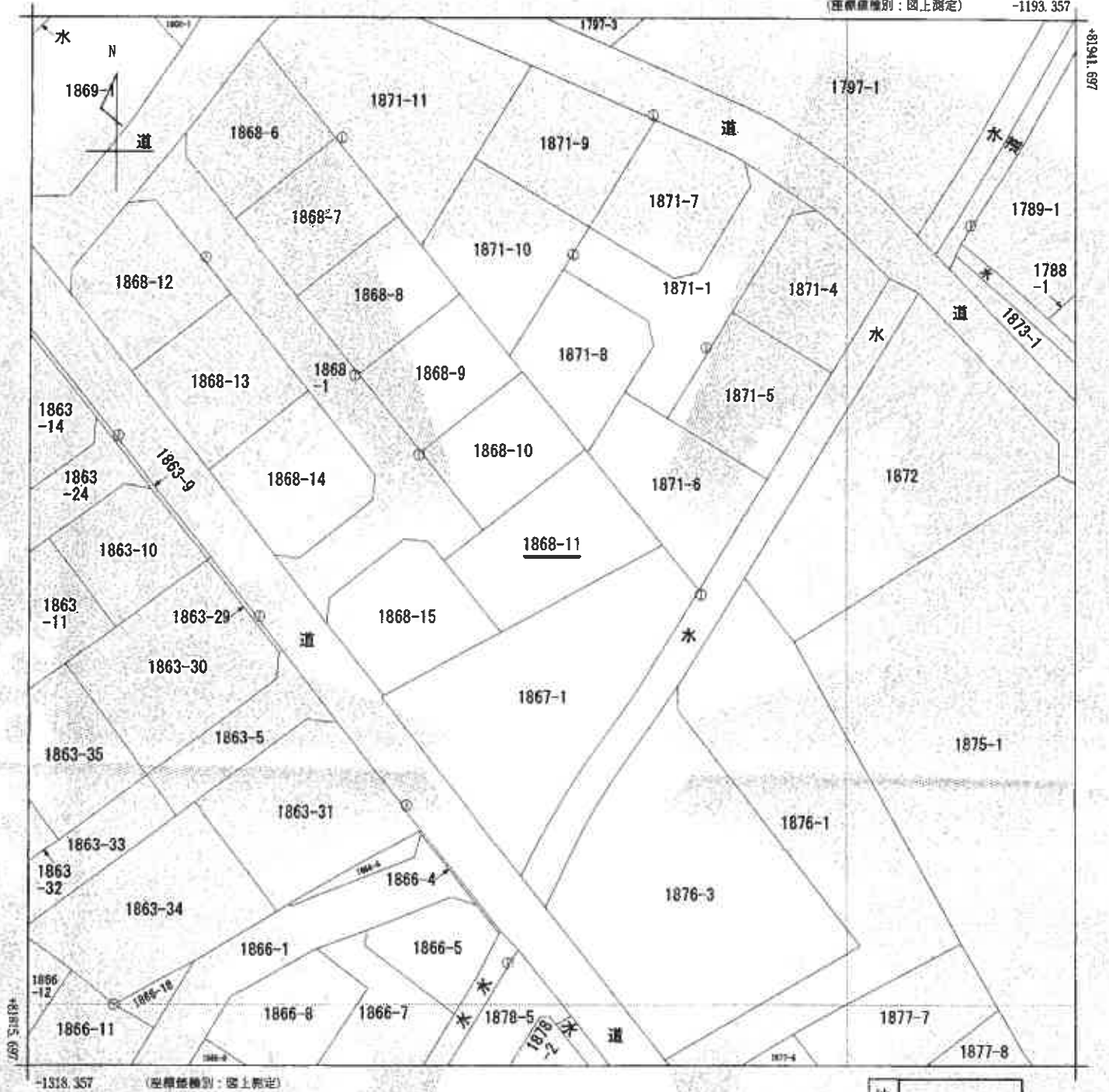
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 11月14日 (木) 14:40 - 14:50	執行官室	建物図面請求
R 6 年 11月14日 (木) 15:40 - 15:50	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 6 年 11月14日 (木) 16:50 - 17:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 11月16日 (土) 11:20 - 11:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函, 近隣居住者と面談
R 6 年 11月21日 (木) 12:50 - 12:55	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話) 立入調査への協力依頼
R 6 年 11月21日 (木) 15:15 - 15:35	福岡法務局 行橋支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 6 年 11月29日 (金) 14:15 - 15:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談

(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



地番区域見出
東大橋2丁目

請求 部分	所在	行橋市東大橋二丁目				地番	1868番11			
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。

A4判に縮小

令和6年11月21日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：23-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成16年10月5日

公用

これは図面に記録されている内容を説明した図面である。
令和6年11月21日 福岡市建設局 建築課

登記官

(7枚目)

A4判に縮小

図面番号：23-2

各階平面図

116872

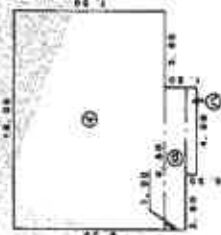
平成16年10月5日 登記

変更番号 11868番11

建築物の所在 行橋市東大橋二丁目1868番地11

建築物各階平面図

1階



床面積

①	10.00 x 7.00	=	70.0000
②	8.00 x 3.00	=	24.0000
③	4.00 x 3.00	=	12.0000
計			106.0000
床面積			74.96 m ²

2階



床面積

①	1.50 x 2.50	=	3.7500
②	1.50 x 2.50	=	3.7500
③	2.50 x 2.50	=	6.2500
計			13.7500
床面積			88.71 m ²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

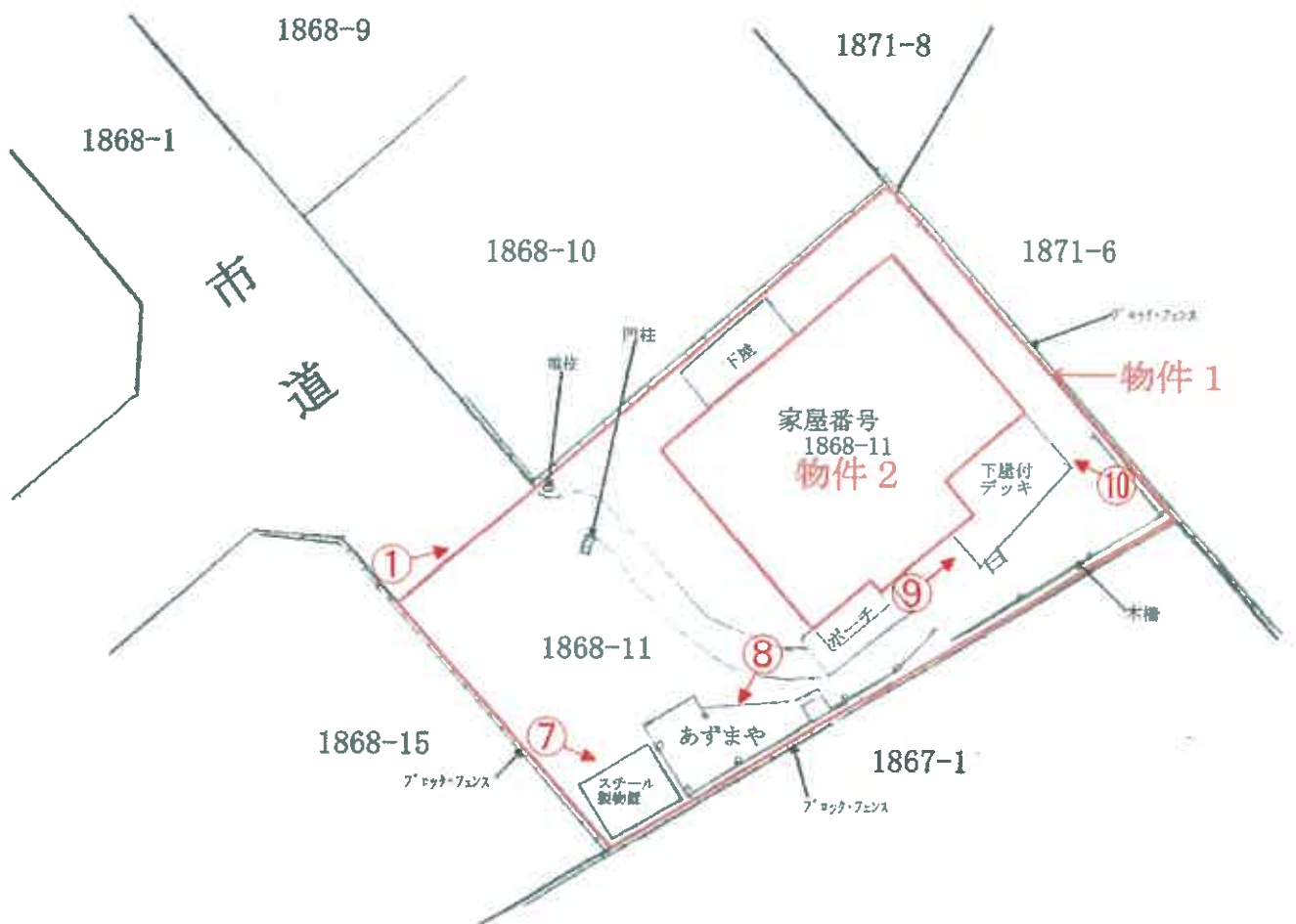
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



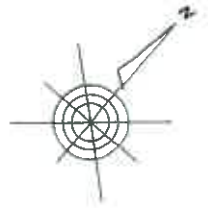
上記図面は、評価人が公図(写), 建物図面(写)等に基づき作製した概略図である

写真撮影位置方向

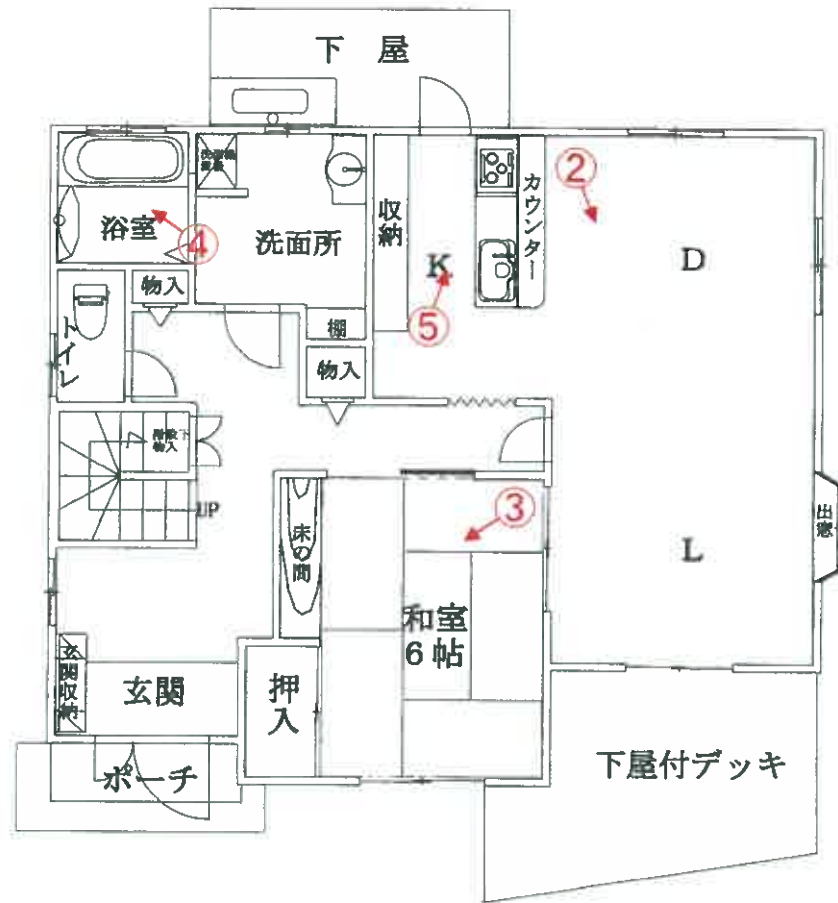
間 取 図

(家屋番号:1868番11)

物件 2

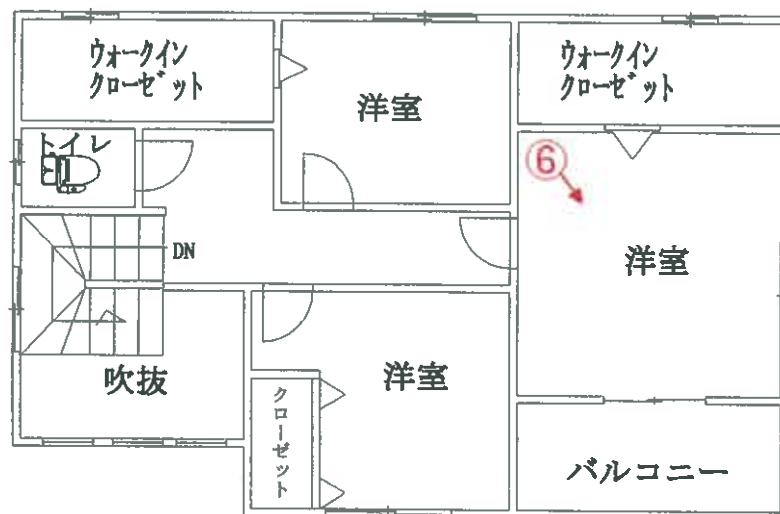


1 階



↑ 写真撮影位置方向

2 階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

スチール製物置を撮影



No. 8

あずまやを撮影



No. 9

下屋付きウッドデッキを
撮影



No. 10

ウッドデッキの損傷状況

を撮影

No. _____

No. _____

令和 6年（ケ）第 21 号
令和 6年11月29日 現地調査
令和 6年12月18日 評 価

福岡地方裁判所行橋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

土 手 栄 治

(S-24033)

第 1 評価額

一 括 価 格	
金7,650,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金2,570,000円
物件 2 (建物)	金5,080,000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 6 1 条本文)を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 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 5 8 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	所在地目地積	行橋市東大橋二丁目 1868番11 宅地 276.44㎡	特記事項のとおり
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	行橋市東大橋二丁目1868番地11 1868番11 居宅 木造瓦葺2階建 1階 78.50㎡ 2階 48.90㎡	同上
番号	特記事項		
1	・地積については現地で各辺長を概測した結果、公図(法第14条第1項)とほぼ符合するため登記数量と大きな開差はないと判断し、本件評価は登記数量を採用した。		
2	・増築等はなく、登記記載のとおりである。		
住居表示		行橋市東大橋二丁目11番48号	

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「行橋」駅 北東方 約1850m 西鉄バス「京町」停留所 東方 約950m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件の所在する近隣は、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。街路は幅員約6mの舗装道路が配置され、街路の幅員・連続性は普通である。日用品店舗・小学校等まで1～2kmを要し、接近条件は劣る。行橋市ハザードマップによると、洪水浸水想定区域内に位置し、災害発生の危険性がある。需要者は市内居住者を中心とし、需要は物件によって差が大きい。今後とも、当分 現状のまま推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域(非線引) 第二種低層住居専用地域 50% 100% なし 高さ制限:10m, 外壁後退:1m, 最低敷地:165㎡, 建築基準法第22条(屋根)規制
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	276.44㎡ 台形状(別添「公図(写)」参照) 約6m 約11m 一方路 目的外物件として電柱が存するが、減価は要しない。 木柵の施工が雑で一部倒れかけており、外構等が劣る。
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)と等高に接面する。	
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 : あり (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	・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、埋蔵文化財包蔵及び土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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16年10月5日新築 経 過 年 数 : 約 21 年 経済的全耐用年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 9 年
仕 様	構 造 : 木造2階建 屋 根 : 瓦ぶき 外 壁 : 耐火ボード貼ほか 天 井 : ビニールクロス貼, 敷目張天井ほか 床 : 畳, フローリングほか 内 壁 : ビニールクロス貼ほか 設 備 : 電気, 上下水道, LPガス等 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じである。
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	普通 (内壁, 天井等に汚れがあるが、特別な損傷等は観察されない。)
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、動作確認まではできないため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として下屋付デッキ, あずまや, スチール製物置等が存するが、経済的市場価値はないと判断した。

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	30,200	0.92	276.44	0.93	7,140,000

[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)－2」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 30,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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
0.96 × 1.20 × 0.97 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差：街路の連続性 間口狭小 外構等が劣る 個別格差
0.98 × 0.97 × 0.97 = 0.92

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	220,000	127.40	0.20	5,610,000

ウ 現価率：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。

$$\text{物件2} : R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.20 \times 1.00 = 0.20$$

項 目	物件区分	物件2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約21年
N : 経済的全耐用年数		約30年
q : 観察減価法による補正率		±0%

*観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮のうえ査定。

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	7,140,000	0.40	法定地上権	2,860,000

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40%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	7,140,000	-2,860,000		1.00	0.60	2,570,000
2	5,610,000	+2,860,000	1.00	1.00	0.60	5,080,000
一 括 価 格 (合 計)						7,650,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：修正の必要はない。

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「行橋(県)－2」

所 在：行橋市大橋2丁目2999番2

住 居 表 示：大橋2－7－30

価 格：33,800円/㎡(対前年変動率0.3%)

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：141㎡

地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路：東側幅員約4m舗装市道

供給処理施設：水道、下水

位 置：JR日豊本線「行橋」駅の北東方、道路距離約1km。

用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)、
第一種住居地域(建ぺい率60%、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	間取図	1 葉
5	土地建物位置関係図	1 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参照。)		

以 上

