

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）
1～3	15,410,000 12,328,000	一括	3,082,000	78,691	0
1	1,280,000				
2	220,000				
3	13,910,000				



11

物 件 目 録

- 1 所 在 築上郡上毛町大字安雲
 地 番 4 1 0 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 5 7. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 築上郡上毛町大字安雲
 地 番 4 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 9 5. 5 8 平方メートル

- 3 所 在 築上郡上毛町大字安雲 4 1 0 番地 2
 家屋 番号 4 1 0 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2 4. 2 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

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 築上郡上毛町大字安雲
地 番 410番2
地 目 宅地
地 積 557.96平方メートル
- 2 所 在 築上郡上毛町大字安雲
地 番 411番
地 目 宅地
地 積 95.58平方メートル
- 3 所 在 築上郡上毛町大字安雲 410番地2
家屋 番号 410番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 124.21平方メートル



令和6年(ケ)第20号
令和6年10月16日受理
令和6年11月29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 築上郡上毛町大字安雲
 地 番 4 1 0 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 5 7. 9 6 平方メートル

- 2 所 在 築上郡上毛町大字安雲
 地 番 4 1 1 番
 地 目 宅地
 地 積 9 5. 5 8 平方メートル

- 3 所 在 築上郡上毛町大字安雲 4 1 0 番地 2
 家屋 番号 4 1 0 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 2 4. 2 1 平方メートル

(2枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(公正証書正本)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年8月3日	
最初の 契約等	契約日	令和4年8月3日	
	期間	令和4年8月3日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金30,000円 (毎月末日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■上毛町建設課上下水道係職員 ■B（占有者：所有者の元妻）	本件建物の直近の水道供給契約の内容（令和6年10月23日現在）は、次のとおりです。 契約者 A 契約開始 令和3年3月23日～契約中 水道料金の支払者 B 1 本件建物には、私と子らの家族で住んでいます。 2 所有者である元夫Aとは、本件建物の新築後間もなく別居しましたので本件土地・建物内にあるものは私たち親子の私物のみであり、Aの所有物はありません。 3 Aの所在については何も知らず、現在は全く連絡も取れません。 4 Aとの離婚に際しては本件建物の賃貸について公正証書を交わしており賃貸借契約の内容等は3枚目のとおりです。 5 雨漏りやシロアリ等による被害はありません。 6 本件建物についてはLD壁に凹みが1カ所ありますが、その他に特段の損傷は無いと思います。なお、室内のほとんどのドアについて、ドアノブが緩いと思われます。 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)

物件1, 2土地(以下, 「本件土地」という。)は, 一体の土地として本件建物の敷地として使用されており, 公図のとおり, 無地番の公道(公図上は「道」)に接面している。

(土地形状)

本家土地には, 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。

(占有)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

なお, 所有者Aに対して発送した照会書等は, 「宛所たずねあたらず」を理由として返送されたので, Aからは何らの回答も得ることはできなかった。

(建物の損傷状況等)

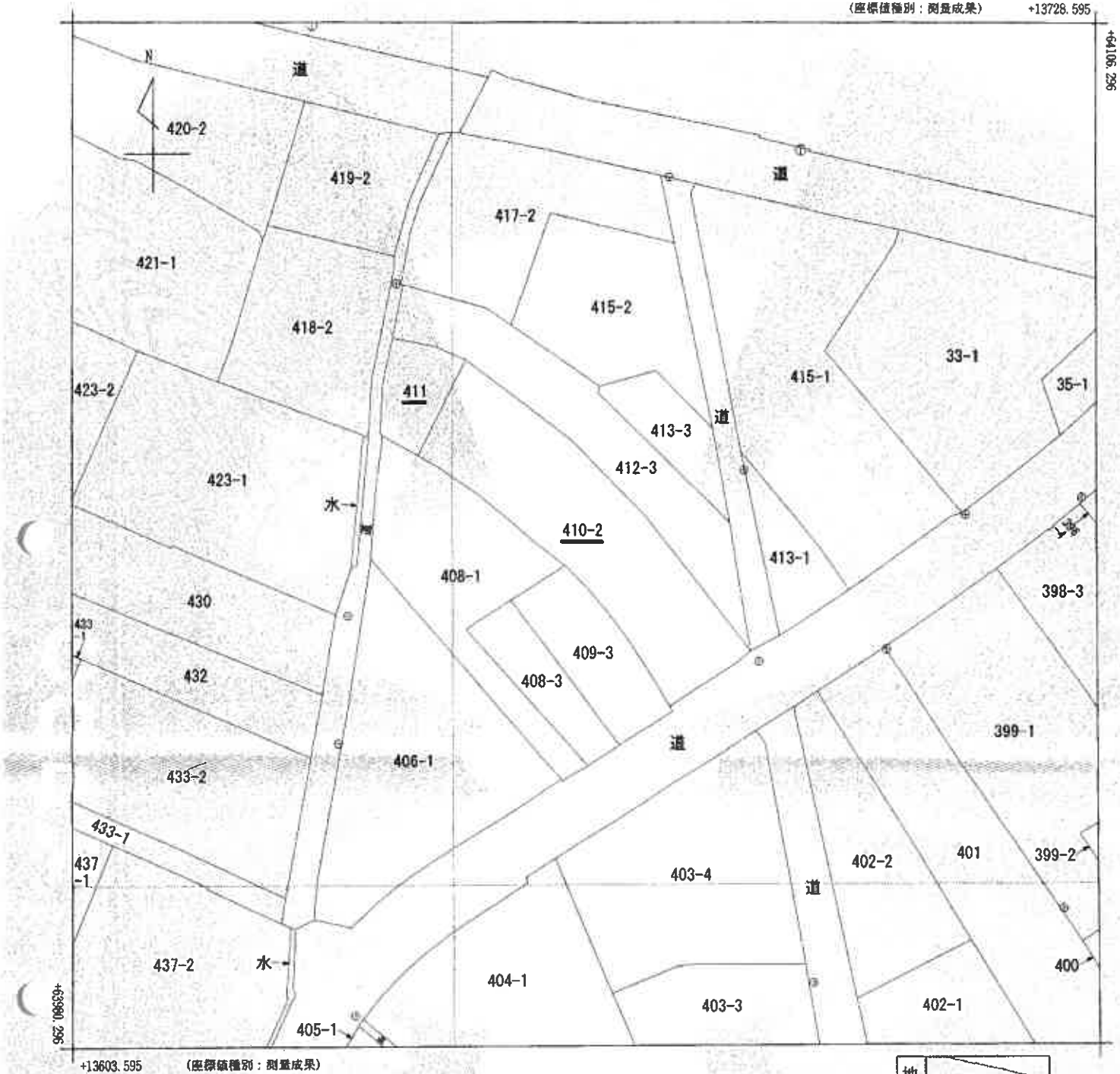
経年相当の汚損等は存すると思われる。

(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)

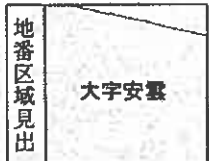
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6 年 10月17日 (木) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 6 年 10月18日 (金) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (上毛町上水道課)
R 6 年 10月23日 (水) 17:10 - 17:20	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R 6 年 10月30日 (水) 12:20 - 12:40	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 6 年 10月30日 (水) 14:00 - 14:20	福岡法務局 行橋支局	公図, 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13日 (水) 9:45 - 10:45	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 6 年 11月14日 (木) 9:35 - 9:45	執行官室	占有状況等について居住者から聴取, 立入調査への協力依頼 (電話)
R 6 年 11月22日 (金) 15:40 - 16:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影 居住者と面談
(特記事項) ☒ 令和6年11月22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



+13603.595

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	築上郡上毛町大字安雲				地番	410番2			
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					補付年月日(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10月30日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：25-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：令和3年5月14日

公用

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10月30日 福岡法務局行橋支局

各階平面図

建物図面

家屋番号 410番2

建物の所在 築上郡上毛町大字安雲410番地2

求積表

①	0.910 x 3.640 =	3.312400
②	15.925 x 7.280 =	115.934000
③	0.910 x 1.385 =	1.242150
④	0.910 x 4.095 =	3.726450
計		124.215000
延面積		124.21㎡



作成者

土地測量士

(令和3年5月11日作成)

縮尺

1/250

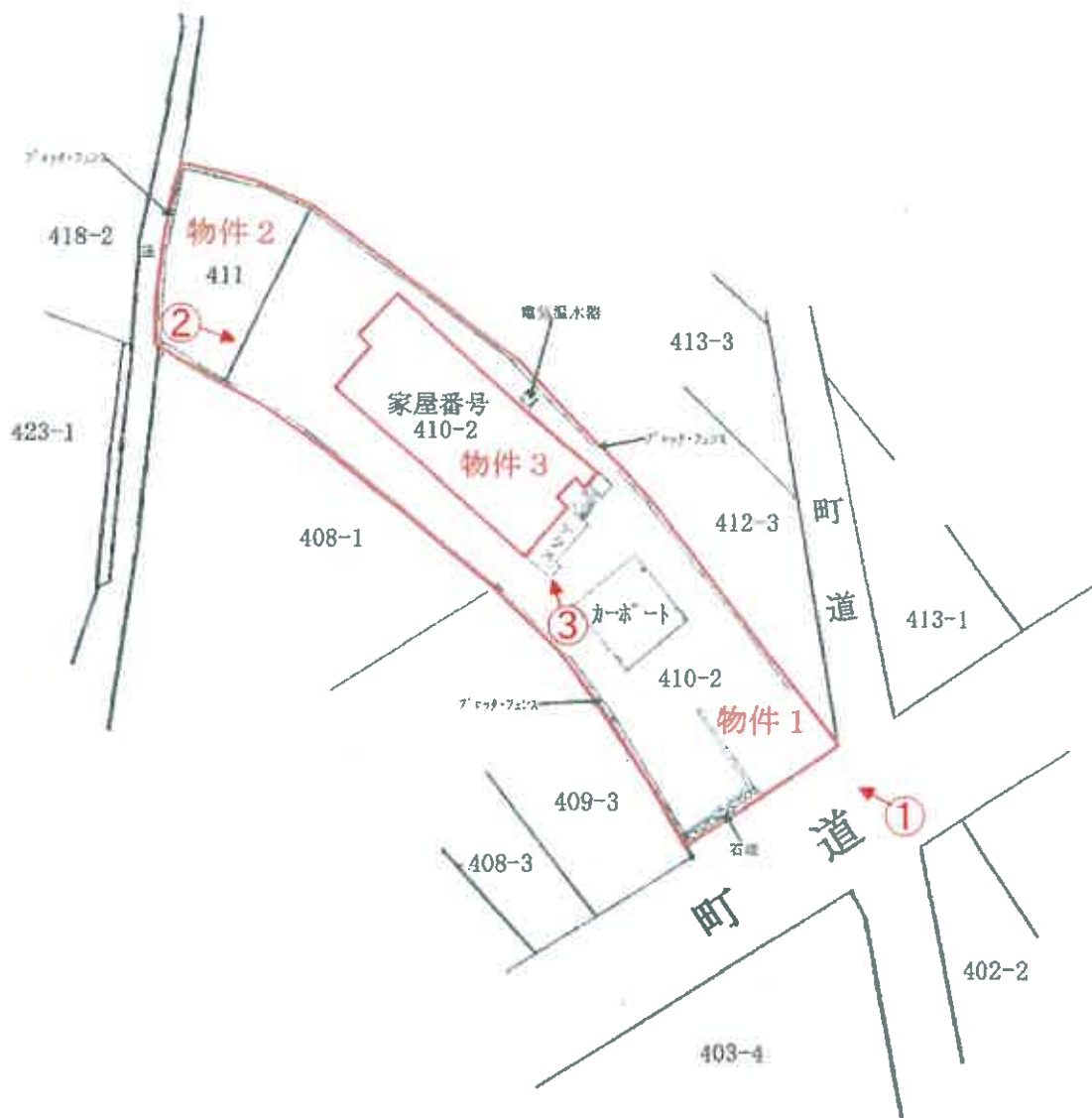
申請人

縮尺

1/500

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

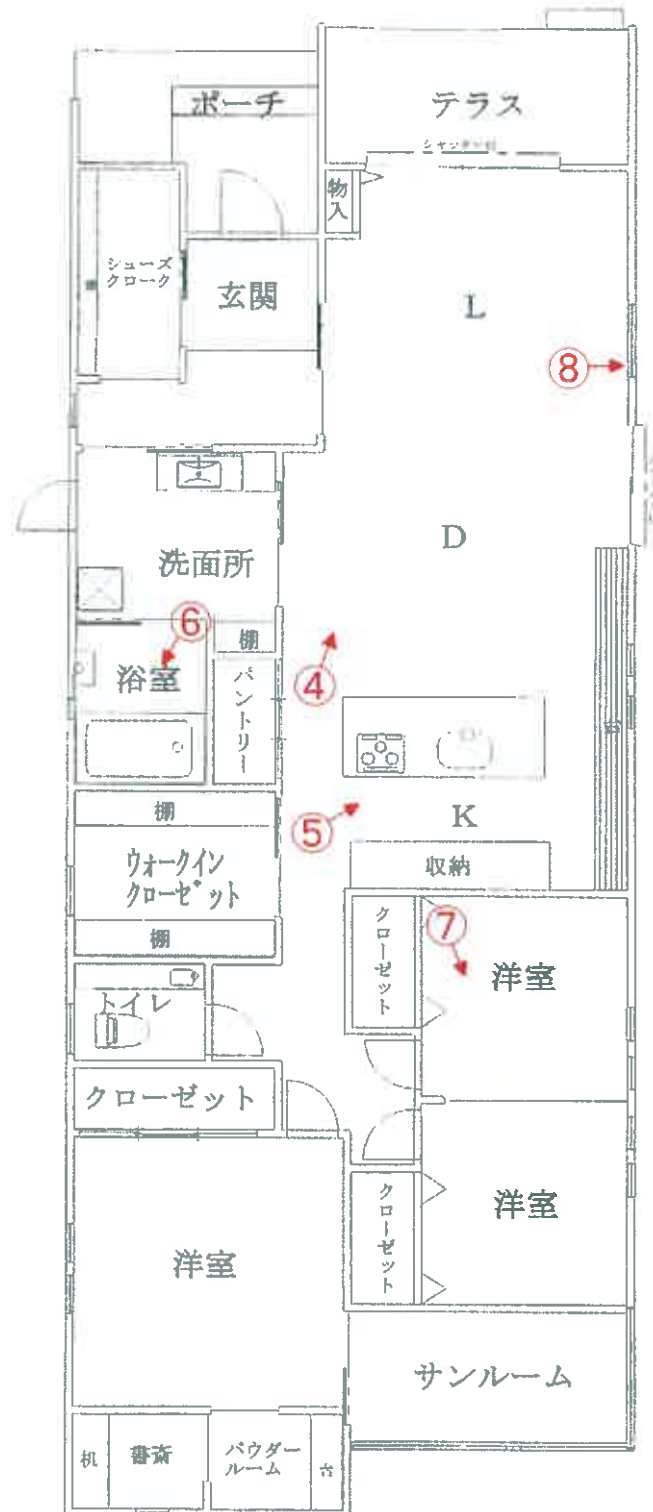


上記図面は、評価人が公図(写), 建物図面(写)等に基づき作製した概略図である

間 取 図

(家屋番号:410番2)

物件 3



↑ 写真撮影位置方向



No. 1

物件 1 土地及び本件建物

を撮影



No. 2

物件 2 土地及び本件建物

を撮影



No. 3

本件建物を撮影



No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

同 上



No. 7

本件建物の室内を撮影



No. 8

壁の損傷等の状況

No. _____

令和 6年（ケ） 第 20 号
令和 6年11月22日 現地調査
令和 6年11月30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-24030)

第 1 評価額

一 括 価 格	
金15,410,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,280,000円
物件 2 (土地)	金 220,000円
物件 3 (建物)	金13,910,000円

- ① 一括価格は、物件 1～3 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・2 の内訳価格は、物件 3 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 3 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 番 地 目 地 積	築上郡上毛町大字安雲 4 1 0 番 2 宅地 5 5 7 . 9 6 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	築上郡上毛町大字安雲 4 1 1 番 宅地 9 5 . 5 8 m ²	同 上
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡上毛町大字安雲 4 1 0 番地 2 4 1 0 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1 2 4 . 2 1 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1・2	・地積については現地で間口等を概測した結果、公図(法第14条第1項の地図)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。		
3	・増築等はなく、登記記載のとおりである。		
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)

位置・交通 (直線距離)	J R日豊本線「吉富」駅 南西方 約3.9km 築上東部乗合タクシー「宇野」停留所 西方 約1170m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、一般住宅や農家住宅のほか農地が多い住宅地域である。街路は幅員3～8mの舗装道路が配置され、街路の幅員・連続性は普通である。小学校まで徒歩5分程度、町役場・日用品店舗まで1.5～3kmを要し、接近条件は中程度である。地勢はほぼ平坦地で、日照等の居住環境は普通である。需要者は当地区に地縁のある者に限られる傾向があり、需要は弱い。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	準都市計画区域 無指定 70% 200% 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	653.54㎡(合計登記地積) 細長い台形状(別添「公図(写)」参照) 約12m 約55m 一方路 西側に幅約1.5mの未舗装里道が存するが、雑草が茂って効用はない。
接面道路の状況	南東側で幅員約7.5mの舗装町道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)と0～1m高く接面する。	
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：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	・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3)

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) : 令和3年5月11日新築 経 過 年 数 : 約 4 年 経済的全耐用年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 約 21 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 防火サイディングボード貼ほか 天 井 : ビニールクロス貼ほか 床 : フローリングほか 内 壁 : ビニールクロス貼ほか 設 備 : 電気, 上水道, 電気温水器, 個別浄化槽等 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 : 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 (内壁等に少し損傷があるが、特別な損傷等は観察されない。占有者の陳述によると、室内の殆どのドアについて、ドアノブが緩いとのことである。)
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。 ・従物等としてカーポートが存する。

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・2）

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	7,340	0.88	557.96	0.99	3,570,000
2	7,340	0.88	95.58	0.99	610,000

[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「上毛(県)ー3」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,050\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 7,340\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差} & \text{：街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.01 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & = & 0.96 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & \text{：形状} & \text{間口と奥行} & & \text{個別格差} \\ & & \text{とのバランス} & & \\ 0.98 & \times & 0.90 & = & 0.88 \end{array}$$

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3）

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
3	251,000	124.21	0.69	21,510,000

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。

$$\text{物件3} : R^{\frac{n}{N}} \times (1 \pm q) = 0.69 \times 1.00 = 0.69$$

項 目 \ 物件区分	物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約 4年
N : 経済的全耐用年数	約25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	3,570,000	0.40	法定地上権	1,430,000
2	610,000	0.40	〃	240,000
計				1,670,000

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	3,570,000	－1,430,000		1.00	0.60	1,280,000
2	610,000	－240,000		1.00	0.60	220,000
3	21,510,000	＋1,670,000	1.00	1.00	0.60	13,910,000
一 括 価 格 (合 計)						15,410,000

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「上毛(県)－3」

所 在：築上郡上毛町大字成恒 688番5

住 居 表 示：住居表示未実施

価 格：7,050円／㎡（対前年変動率－0.7%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：373㎡

地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

接 面 街 路：南東側幅員約 8m舗装町道

供給処理施設：水道

位 置：JR日豊本線「中津」駅の南西方、道路距離約7km。

用 途 指 定 等：準都市計画区域、無指定(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)	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

(B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書参照。)

以 上



