

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 22 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 8 年 1 月 7 日から 令和 8 年 1 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 21 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 8 年 2 月 10 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 12 月 22 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）
1～4	12,041,000 9,632,800	一括	2,408,200	112,116	0
1	930,000				
2	50,000				
3	1,000				
4	11,060,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 築上郡上毛町大字宇野
 地 番 675 番 12
 地 目 宅地
 地 積 248.17 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 築上郡上毛町大字宇野
 地 番 675 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 219 平方メートル
 共有者 A 持分 620 分の 200

3 所 在 築上郡上毛町大字宇野
 地 番 675 番 11
 地 目 用悪水路
 地 積 7.40 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 築上郡上毛町大字宇野 675 番地 12
 家屋 番号 675 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 113.12 平方メートル



11

物 件 目 録

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年11月 6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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1及び4】

Bが占有している。同人の賃借権は、正常なものとは認められない。

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 | 築上郡上毛町大字宇野 |
| | 地 番 | 6 7 5 番 1 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 1 7 平方メートル |

所有者 A

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字宇野 |
| | 地 番 | 6 7 5 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2 1 9 平方メートル |

共有者 A 持分620分の200

- | | | |
|---|-----|------------|
| 3 | 所在地 | 野字大字毛上郡上築 |
| | 地番 | 11番576 |
| | 地目 | 水路悪用 |
| | 地積 | 7.40平方メートル |

共有者 A 持分7分の1

- | | | | |
|---|-------|--------------------|--------------|
| 4 | 所 在 | 築上郡上毛町大字宇野 | 6 7 5 番地 1 2 |
| | 家屋 番号 | 6 7 5 番 1 2 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 | |
| | 床 面 積 | 1 1 3 . 1 2 平方メートル | |



物 件 目 録

所有者 A



令和6年(ケ)第24号
令和7年1月17日受理
令和7年2月17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 築上郡上毛町大字宇野
 地 番 675 番 12
 地 目 宅地
 地 積 248.17 平方メートル
 所有者 A

2 所 在 築上郡上毛町大字宇野
 地 番 675 番 1
 地 目 公衆用道路
 地 積 219 平方メートル
 共有者 A 持分 620 分の 200

3 所 在 築上郡上毛町大字宇野
 地 番 675 番 11
 地 目 用悪水路
 地 積 7.40 平方メートル
 共有者 A 持分 7 分の 1

4 所 在 築上郡上毛町大字宇野 675 番地 12
 家屋 番号 675 番 12
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 113.12 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

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)		
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 上記の者が本土地及び下記建物を賃借し、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 4		
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、太陽光発電システムが存する。		
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

(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 2					
現 況 地 目		☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2 ） ☐ 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		☒ 土地共有者ら ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☒ 公衆用道路として使用されている ☐ 「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

(5枚目)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 1, 4 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) ■所有者)の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年5月1日	
最初の	契約日	令和6年4月4日	
契約等	期間	令和6年5月1日から ■令和9年4月30日まで 3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	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		月額 金30,000円 (毎 限り 分支払) ■前払 (3年分 金1,080,000円) ■相殺 (前払分のうち金1,000,000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		(特約) 貸主 (所有者) の承諾なくとも構造物を造作, 加工等をして構わない	
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
■ A (所有者)	1 物件1土地及び本件建物は、Bさんに賃貸しており、私は実家に転居しています。 2 賃貸借契約の内容は、6枚目のとおりです。 3 本件建物は築6年程度であり、損傷や不具合等はありません。 4 本件建物内には、未だ幾分かの私の所有物が残っていますが、それらはBさんに貸与している物です。 5 太陽光発電システムは、建物新築時に設置しました。費用は本件住宅ローンに含まれています。 6 物件1土地には九州電力(株)の所有する電柱があります。土地の使用料の授受についてはよく覚えていません。 7 物件2土地は共有土地であり、公衆用道路として使用しています。 8 物件3土地は共有土地であり、水路として使用しています。 9 隣接地との間で境界争い等はありません。
■ B (占有者)	1 物件1土地及び本件建物は、私が所有者から賃借しています。 2 賃貸借契約の内容は、6枚目のとおりです。 3 建物内に残っている家財道具は、私がAさんから借りています。 4 未だ転貸はしていません。

(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土地は、本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、公衆用道路(物件2土地)を介して、無地番の公道(公図上は「県道」)に接道している。

(土地形状等)

物件1～3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ブロック塀等が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。また、境界標は現地で一部確認できた。

(本件土地及び建物等の占有状況)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から3～5枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷等について)

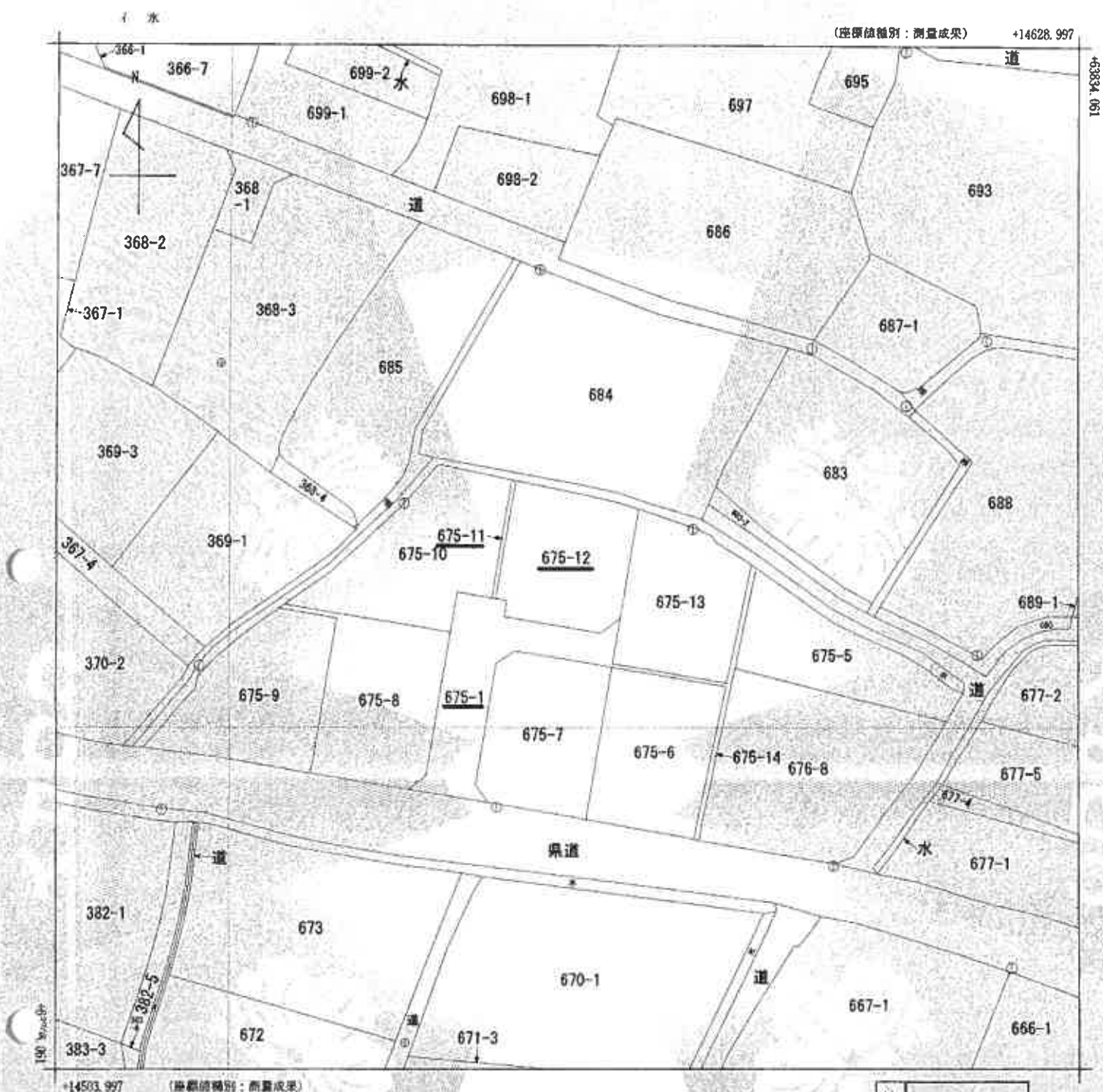
経年相当の汚損等は存すると思われる。

(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 7 年 1月20日 (月) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 1月21日 (火) 12:25 - 12:35	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7 年 1月22日 (水) 9:20 - 9:40	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 7 年 1月22日 (水) 11:00 - 11:25	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 7 年 1月31日 (金) 11:00 - 11:30	物件所在地	(所有者の事情により中止) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 占有状況等について所有者から聴取, 立入調査期日の調整 (電話)
R 7 年 2月7日 (金) 9:50 - 10:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者及び賃借人 (占有者) 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
大字字野

請求分	所在	築上郡上毛町大字字野				地番	675番12		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	原簿系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類 地籍図
作成年月日				提出年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A4判に縮小

令和7年1月22日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号: 3-1
(1/1)

(10枚目)

公用

これは図面に記載されている内容と異なる点がある。
令和7年1月22日 無効な登記官の署名

登記官

(1枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-2

(1/6)

(大分県土地家屋調査士会附属)

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成29年6月19日作成)

世界測地系の座標

平成29年6月19日	印
協議済	
上毛町役場 産業振興課 農地課	

地番 675番1、675番6～675番14

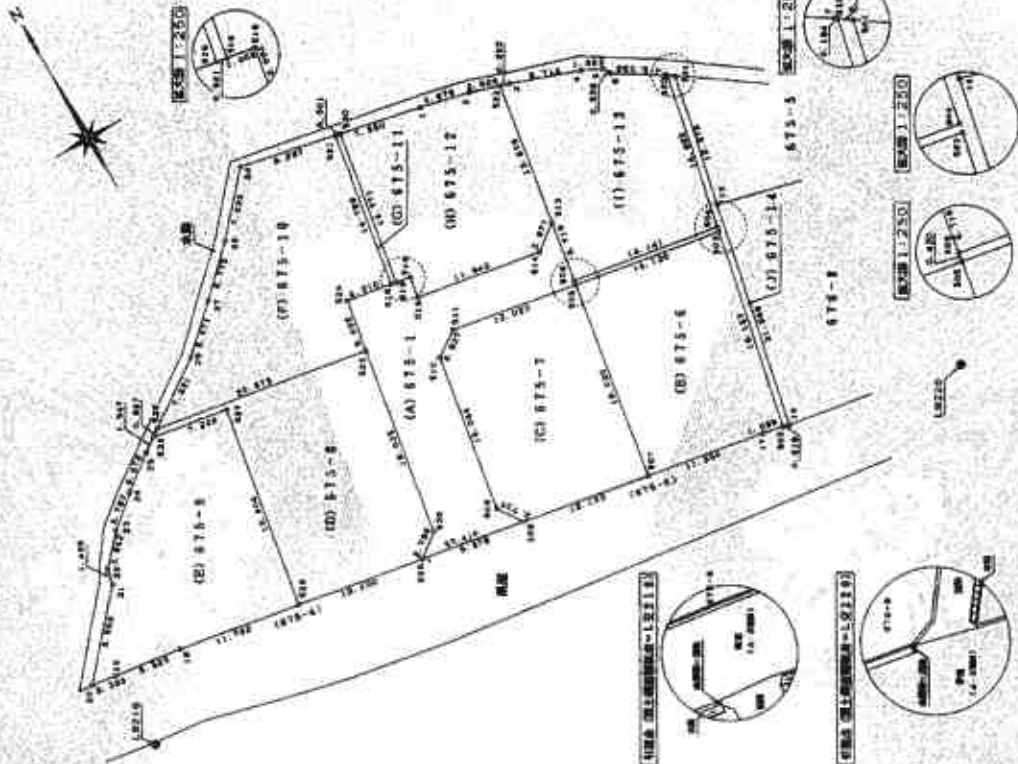
土地の所在 筑上郡上毛町大字野

地積測量図

(1/3)

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
(A)675	529	(座標)	63742.335	14546.923		
-1	508	(座標)	63740.624	14556.757	9.975	1529.1508
	508	(座標)	63742.944	14555.242	2.737	1508.509
	511	(座標)	63757.773	14557.779	15.044	506.510
	511	(座標)	63758.399	14560.091	2.927	510.1531
	508	(座標)	63757.377	14571.943	12.023	1511.1505
	508	(座標)	63757.801	14572.014	0.430	1505.1506
	513	(座標)	63762.441	14572.962	5.719	1506.1513
	514	(座標)	63761.672	14570.587	2.977	1513.514
	515	(座標)	63763.677	14568.795	11.942	514.1515
	515	(座標)	63765.646	14558.133	2.000	1515.1516
	518	(座標)	63765.885	14557.751	1.402	1516.1518
	519	(座標)	63765.970	14557.257	0.501	1518.1519
	524	(座標)	63766.697	14553.000	4.310	1519.1524
	525	(座標)	63761.754	14552.189	5.009	1524.1525
	530	(座標)	63743.987	14540.120	16.038	1525.530
	529	(座標)	63742.335	14546.923	2.756	530.1528
計面積 438.902278 m ² 地積 219.40 m ²						
(B)675	502	(座標)	63736.299	14591.918		
-6	503	(座標)	63755.031	14585.853	19.123	1502.503
	505	(座標)	63757.377	14571.943	14.120	503.1505
	507	(座標)	63738.622	14588.778	18.020	1505.1507
	17	(座標)	63736.720	14579.968	11.350	1507.17
	502	(座標)	63736.299	14591.918	1.995	17.1502
計面積 522.595815 m ² 地積 261.20 m ²						
(C)675	507	(座標)	63738.622	14568.778		
-7	505	(座標)	63757.377	14571.943	19.020	1507.1509
	511	(座標)	63759.399	14560.091	12.023	1506.1511
	510	(座標)	63757.773	14557.779	2.827	1511.510
	509	(座標)	63742.944	14555.242	15.044	510.508
	508	(座標)	63740.624	14556.757	2.737	509.1508
	507	(座標)	63738.622	14568.778	12.193	1508.1507
計面積 528.849884 m ² 地積 263.43 m ²						
(D)675	520	(座標)	63742.335	14546.923		
-8	530	(座標)	63743.987	14549.129	2.756	1529.530
	525	(座標)	63761.764	14552.166	18.039	530.1525
	526	(座標)	63765.167	14531.776	20.875	1526.1526
	533	(座標)	63764.936	14531.073	0.957	1526.533
	527	(座標)	63762.493	14530.241	7.268	533.1527
	528	(座標)	63744.363	14534.964	19.404	1527.1528
	529	(座標)	63742.335	14546.923	12.100	1528.1529
計面積 565.375758 m ² 地積 282.68 m ²						



(1) 令和4年2月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(12枚目)

A 4 判に縮小

登記年月日：平成29年6月20日

次頁に図面に掲げる変更内容を示す。

世界測地系の座標

地積測量図

(2/3)

築上郡上毛町大字野

土地の所在

地番
675番1
675番6 ~ 675番14

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	面積
(1) 675 -13	522 (座標)	63776.925	14575.243	13.576	1522-1513	
	513 (座標)	63763.441	14572.962	6.719	1513-1506	
	506 (座標)	63757.801	14572.014	14.141	1506-1504	
	504 (座標)	63755.432	14585.955	14.945	1504-1532	
	532 (座標)	63770.073	14599.054	0.184	1532-7	
	7 (座標)	63770.178	14586.903	5.038	7-6	
	6 (座標)	63772.853	14594.634	0.836	6-5	
	5 (座標)	63773.580	14594.232	1.993	5-4	
	4 (座標)	63774.439	14592.431	8.714	4-3	
(2) 675 -14	501 (座標)	63776.925	14576.094	0.892	3-1522	
	計面積 513.030579 ㎡ 面積 256.5152895 ㎡ 面積 256.51 ㎡					
	501 (座標)	63768.666	14589.637	0.711	501-1512	
	532 (座標)	63770.073	14599.054	14.065	1512-504	
	504 (座標)	63755.432	14585.955	14.141	504-1506	
	506 (座標)	63757.801	14572.014	0.430	1506-1505	
	505 (座標)	63757.377	14571.943	14.120	1505-503	
	503 (座標)	63755.011	14585.953	19.123	503-1502	
	502 (座標)	63736.259	14591.918	0.818	1502-15	
(3) 675 16	16 (座標)	63736.168	14582.522	21.566	15-15	
	15 (座標)	63757.264	14587.003	12.079	15-501	
	501 (座標)	63759.666	14589.637	56.166148	28.08 ㎡	
	計面積 56.166148 ㎡ 面積 28.0830740 ㎡ 面積 28.08 ㎡					
	(A) 675	1 面積	212.4011330			
(B) 675	6 面積	261.2978075				
(C) 675	7 面積	263.4246420				
(D) 675	8 面積	282.6878790				
(E) 675	9 面積	284.6230575				
(F) 675	10 面積	305.6236715				
(G) 675	11 面積	7.4064940				
(H) 675	12 面積	248.1741590				
(I) 675	13 面積	256.5152895				
(J) 675	14 面積	28.0830740				
(A) + ... + (J)	-	合計面積	2157.2376130			2157.23 ㎡

*公 式 $A = 1/2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_1 + Y_2)$

点番	座標	X	Y
10220	座標	63732.903	14590.145
10215	座標	63736.780	14516.870
10210	座標	63738.941	14516.712

平成29年6月17日
協議済
上毛町役場 建築課 測量係

作成者
測量年月日 平成29年6月17日

作成者

申請人

縮尺 1/

(大分県土地家屋調査士会館)

令和4年2月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(14枚目)

A4判に縮小

登記年月日：平成29年6月20日

次頁に図面に關する要項内容を示す。

世界測地系の座標

引 座 点			
点名及び座標	X	Y	
L8219 (旧市街地中心)	63739.780	14516.870	
L8220 (旧市街地中心)	63732.993	14599.145	
角 度 及び 距離			
路線点	距離	角 度	備 考
L8220	0-00-00	92.554	
27	302-04-47	41.977	
26	300-30-33	36.209	
520	312-06-28	59.438	
522	322-48-50	68.189	
2	320-54-45	67.346	
1	317-50-22	64.277	
504	342-31-07	70.836	
522	332-31-05	78.293	
7	332-24-16	76.184	
6	329-16-08	75.404	
5	328-38-03	75.369	
4	327-25-15	74.159	
3	323-22-27	68.767	
501	332-37-21	78.685	
16	358-26-57	65.751	
15	341-17-09	72.280	

地 積 測 量 図

地 番 675番1
675番6 ~ 675番14

土地の所在 坂上郡上毛町大字野

引 座 点			
点名及び座標	X	Y	
L8219 (旧市街地中心)	63739.780	14516.870	
L8220 (旧市街地中心)	63732.993	14599.145	
角 度 及び 距離			
路線点	距離	角 度	備 考
L8220	0-00-00	82.554	
502	358-20-51	65.141	
503	343-50-04	70.054	
605	337-33-52	57.818	
607	356-33-44	51.921	
17	358-03-38	63.172	
511	330-52-11	47.425	
510	331-32-34	44.691	
509	350-34-14	36.902	
500	354-00-52	38.887	
529	360-28-28	30.161	
506	337-11-13	58.014	
513	332-24-47	60.876	
514	333-06-13	57.988	
515	325-36-05	48.257	
516	323-48-52	49.561	
518	322-43-21	48.505	
519	322-19-18	46.135	
524	318-38-17	45.062	
525	323-22-03	41.682	
530	341-51-14	32.532	
526	295-41-02	26.467	
533	294-58-08	28.880	
527	307-18-39	31.922	
528	341-05-36	18.694	
23	293-34-27	27.201	
24	288-26-04	23.649	
23	284-57-01	20.288	
22	280-14-36	16.961	
21	280-26-04	15.492	
20	249-01-30	8.104	
19	265-30-28	7.434	
18	310-01-31	9.233	
521	311-42-37	59.151	
29	303-38-49	54.406	
28	303-11-59	47.386	

平成 29 年 6 月 19 日 印
協 議 済
上毛町役場 産業課 測量係 役場

作成者

申請人

縮尺 1/

(平成29年 6月19日作成)

(大分県土地家屋調査士会印紙)

A 4 判に縮小

(1) 令和4年2月16日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

(16枚目)

A4判に縮小

登記年月日：令和7年7月22日

公用

これは図面に記載されている内容を印刷した縮小図である。
令和7年1月22日 福岡市役所 打掃支局 登記官

登記官

(17枚目)

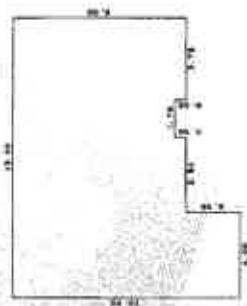
A4判に縮小

縮小番号：3-3

各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	675番12
建物の所在	築上郡上毛町大字野675番地12



求積表

1	10.50 × 4.00 =	42.0000
2	8.00 × 3.50 =	28.0000
3	7.50 × 1.75 =	13.1250
4	8.00 × 3.75 =	30.0000
	合計	113.1250
	求積値	113.12㎡



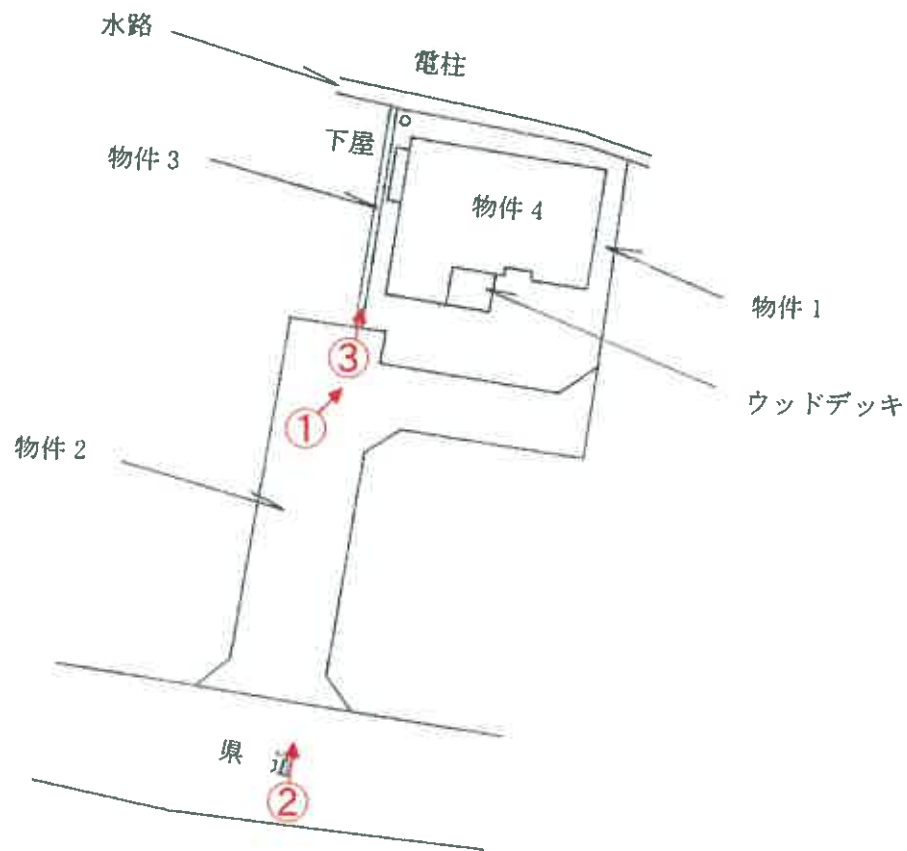
作成者	令和7年7月22日(作成)	縮尺	250
-----	---------------	----	-----

申請人	縮尺	500
-----	----	-----

(大分県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



↑ 写真撮影位置方向





No. 1

物件 1, 2 土地及び本件

建物を撮影



No. 2

物件 2 土地を撮影



No. 3

物件 3 土地を撮影



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

同 上



No. 9

同 上

令和6年（ケ）第24号
令和7年2月7日現地調査
令和7年2月16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
境 達 司

第1 評価額

一括価格	
金 12,041,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 930,000 円
物件2（土地）	金 50,000 円
物件3（土地）	金 1,000 円
物件4（建物）	金 11,060,000 円

- ① 一括価格は、物件1～4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の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	所在地目積	築上郡上毛町大字宇野 675番12 宅地 248.17 m ²	特記事項のとおり
2	所在地目積 共有持分割合	築上郡上毛町大字宇野 675番1 公衆用道路 219 m ² 620分の200	同上
3	所在地目積 共有持分割合	築上郡上毛町大字宇野 675番11 用悪水路 7.40 m ² 7分の1	同上
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	築上郡上毛町大字宇野 675番地12 675番12 居宅 木造スレートぶき平家建 113.12 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	数量については、形状、規模及び利用の状況等により、現地での詳細な測定ができなかったが、地積測量図が存しており、現地調査の結果、現況数量と登記数量に大きな差異があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
4	現況は、平家建の居宅であり、登記内容とほぼ一致している。数量については、建物図面があり、現地調査の結果、増築等があるとは把握されなかったので、評価は登記数量により行った。		
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1～3）

位置・交通 (直線距離)	J R日豊本線「吉富」駅の南方、約3.7km。 築上東部乗合タクシー「宇野」停留所の西方、約240m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣地域は、上毛町北部の平野部に存する住宅地域である。戸建住宅が建つ小規模開発地であり、周辺には農地等が見られる。各画地の配置は整然としている。地域環境等が大きく変化する要因はなく、土地利用は、現状維持程度で推移すると予測する。	
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 無し 70% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 無し
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	物件1: 248.17㎡ (登記地積) 物件2: 219㎡ (登記地積)、物件3: 7.40㎡ (登記地積) 物件1: ほぼ整形 (別添「地積測量図 (写)」参照) 物件1: 約15.4m 物件1: 約16.2m 物件1: 一方路地 物件1は北側に約2mの崖地を内包し、崖地に擁壁等が設置されている。擁壁等の上部は、コンクリートブロック2段積みである。 物件2は共有の私道、物件3は共有の排水路として利用されている。
接面道路の状況	物件1は、南側で幅員約4.0m乃至約6.2mの舗装共有私道 (物件2) とほぼ等高接面し、物件2は、南方で幅員約8.1mの舗装県道 (建築基準法第42条第1項該当) に接続している。物件2は、建築基準法の道路ではなく、物件4建物、物件2の中に幅2.0m乃至幅2.2mの建物敷地路地状部分があるものとして敷地延長で建築基準法第43条第1項の接道義務を満たし、建築確認を受けている。	
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」とは引き込みがある場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
特記事項	・現地調査、当事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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・物件1は、周囲の境界と思われる付近に、縁石、ブロック積み、擁壁等が存する。 ・物件2は、周囲の境界と思われる付近に、縁石、ブロック積み、側溝等が存する。 ・物件3は、周囲の境界と思われる付近に、ブロック積み等が存する。 ・物件1に目的外物件の電柱が存する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件4）

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1年7月20日 新築 経 過 年 数：約 6 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング材 ほか 天 井：ビニールクロス ほか 床：畳、フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス ほか 設 備：電気、上水道、浄化槽 等 そ の 他：オール電化、太陽光発電システム 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：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（老朽化等の発生の程度は、経年相当である。）
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。 ・ウッドデッキが存する。 ・下屋が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格等（物件1～3）

目的土地の建付地価格等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	11,800	0.93	248.17	0.95	2,590,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 割 合	更地価格 (円) ア×イ×ウ×共有持分割合
2	11,800	0.10	219	200 / 620	80,000
3	11,800	0.10	7.40	1 / 7	1,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。1万円未満は千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）－1」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,600\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{97} & = & 11,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	1.01	1.00	1.00	0.97

イ 個 別 格 差：物件1

$$\begin{array}{ccccc} \text{街路条件} & & \text{崖地内包等} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & \times & 0.98 & = & 0.93 \end{array}$$

物件2

$$\begin{array}{ccccc} \text{共有私道等} & & \text{個別格差} \\ 0.10 & = & 0.10 \end{array}$$

物件3

$$\begin{array}{ccccc} \text{共有排水路等} & & \text{個別格差} \\ 0.10 & = & 0.10 \end{array}$$

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4）

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
4	265,000	113.12	0.58	17,390,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件4: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.58 \times 1.00 = 0.58$$

項 目	物件区分 物件4
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約6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。

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	2,590,000	0.40	法定地上権	1,040,000

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	2,590,000	－ 1,040,000		1.00	0.60	930,000
2	80,000			1.00	0.60	50,000
3	1,000			1.00	0.60	1,000
4	17,390,000	＋ 1,040,000	1.00	1.00	0.60	11,060,000
一 括 価 格 (合 計)						12,041,000

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）-1」
所在：築上郡上毛町大字垂水1342番8
住居表示：—
価格：11,600 円/㎡（対前年変動率 -1.7%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：368 ㎡
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域
接面街路：北西側幅員4m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4.5km。
用途指定等：準都市計画区域
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）	6	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	1	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



