

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 2 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 1 4 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 1 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 2 月 2 2 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	1, 240, 000 992, 000	一括	248, 000	19, 885	0
1	620, 000				
2	620, 000				



11

物 件 目 録

1 所 在 行橋市大字下稗田字井無田
地 番 1 3 4 6 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 行橋市大字下稗田字井無田
地 番 1 3 4 6 番 3 3
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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1, 2】

本件債務者及び売却対象外の共有持分を有するB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1, 2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 行橋市大字下稗田字井無田
地 番 1 3 4 6 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 行橋市大字下稗田字井無田
地 番 1 3 4 6 番 3 3
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第1号
令和7年3月28日受理
令和7年4月22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 行橋市大字下稗田字井無田
地 番 1 3 4 6 番 3 2
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 行橋市大字下稗田字井無田
地 番 1 3 4 6 番 3 3
地 目 宅地
地 積 2 0 6 . 0 6 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

(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 1, 2			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1, 2) ☐ 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	☒ 土地共有者 (B) ☐ 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。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項	目的外物件として、立て看板が存する。			
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			
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

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１，２関係）	
所在地	行橋市大字下稗田字井無田１３４６番地３３，１３４６番地３２
家屋番号	☐ ない（未登記） ☒ １３４６番３３
種類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 診療所
構造	木造スレート葺２階建
床面積（概略）	１階 １２５．０４㎡ ２階 ７２．８７㎡
所有者	☒ 土地共有者（Ｂ） ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 昭和６３年５月２日ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	

(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 (土地共有者)	1 物件1, 2土地は, 私と妻Bが共有する土地であり, 両土地にはBが所有する目的外建物が建っています。 2 目的外建物は, 私が経営する整骨院兼居宅となっており, 私たち夫婦と子らの家族で住んでいます。 3 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, 目的外建物の敷地等として使用されており, 公図のとおり, 公衆用道路(1346番1)に接面している。

(土地形状等)

本件土地は, 緩やかな傾斜地に位置し, 物件1, 2土地ともに接面する道路より0~1m高くなっている。

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。隣接地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀・フェンス等が存し, 現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。また, 境界標等は現地で一部確認できた。

(本件土地及び目的外建物等の占有状況)

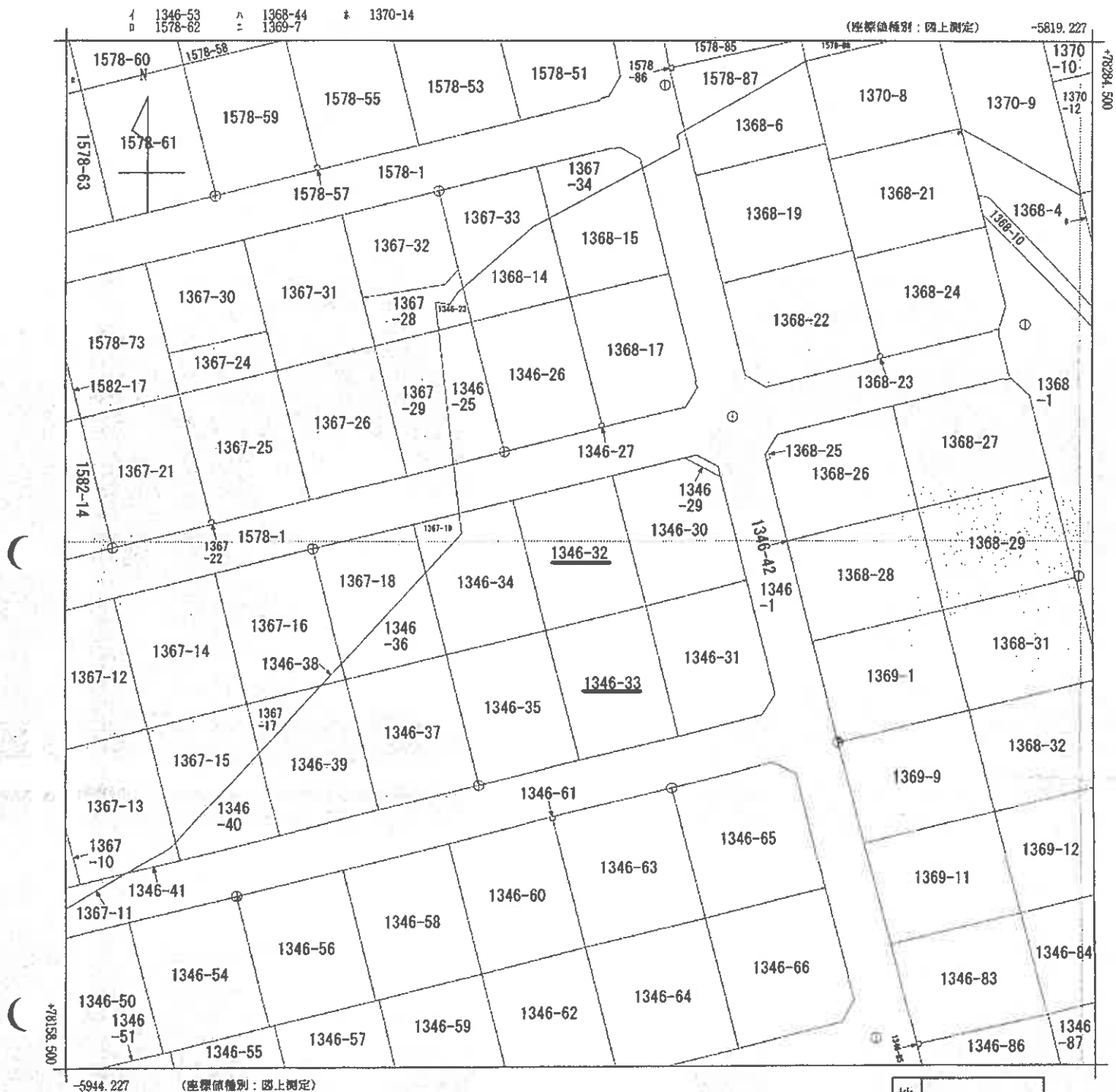
関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(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 7 年 3月31日 (月) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 7 年 4月1日 (火) 16:00 - 16:10	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7 年 4月2日 (水) 15:00 - 15:20	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 4月2日 (水) 16:10 - 16:30	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 4月17日 (木) 11:00 - 11:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影 土地共有者 A 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



納求分	所在	行橋市大字下稗田字井無田				地番	1346番32			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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。

A 4 判に縮小

令和7年4月2日

福岡法務局行橋支局

請求番号：9-1

登記官

(1/1)

(7枚目)

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7年4月2日 福岡法務局行機文局

令和7年4月2日

福岡法務局行儀支局

登記官

A 4 判に縮小

需求番号: 9-2

平陽 63年 8月 2 日登記

平 昭 63 年 8 月 2 日 登記

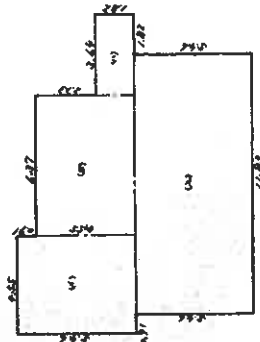
109524

面圖
面圖
物平
階平
建各

1346番83

家 歷 番 号

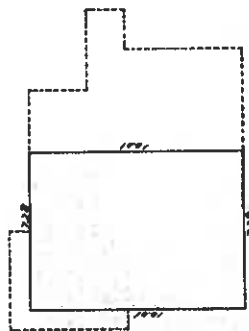
建設物の所在
行橋市大字下碑田字井無田1346番地33,1346番地32



1階求積

(4)	4.55	×	54.6	=	24.8430
(5)	6.87	×	455	=	289835
(6)	8.64	×	182	=	6.6248
(7)	1.83	×	546	=	645918
			Σ	=	1250431

床面積 125.04㎡



2 階求積

$$7.28 \times 10.01 = 72.8728$$

床面積 72.87㎡

作製者

圖分年分月一日作製

1/250
尺 縮

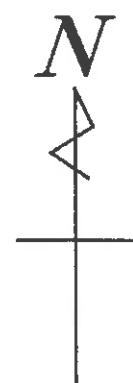
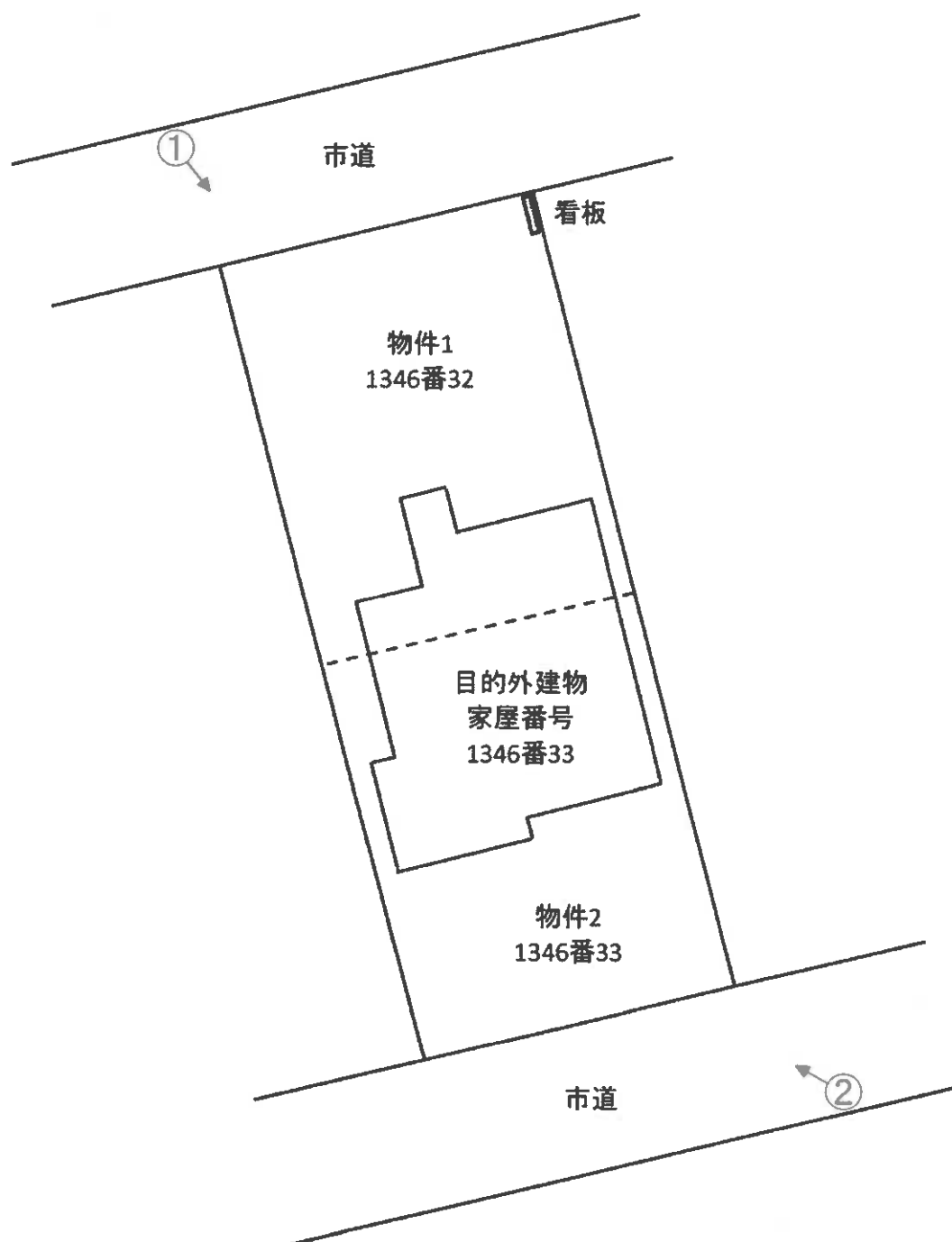
申請人

縮尺 $\frac{1}{500}$

和60年2月1日作製)

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地を撮影



No. 2

同 上

No. _____

令和7年（ヌ）第 1 号
令和7年4月17日現地調査
令和7年4月28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
江 本 庸 時

第1 評価額

一括価格	
金 1,240,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 620,000 円
物件2（土地）	金 620,000 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の内訳価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除後の評価額である。

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 番 地 目 地 積	行橋市大字下稗田字井無田 1346 番 32 宅地 206.37 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	行橋市大字下稗田字井無田 1346 番 33 宅地 206.06 m ²	同上
目的外建物	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	行橋市大字下稗田字井無田 1346番地33, 1346番地32 1346 番 33 居宅・診療所 木造スレート葺2階建 1階 125.04 m ² 2階 72.87 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	・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、概測により登記地積と同程度と判断されるので登記地積を採用して評価した。 ・持分1/2が評価の対象である。		
目的外建物	・物件1・2上に上記目的外建物が存するが、建物内には立ち入っていないため登記と現況との異同等については詳細には確認できなかった。		
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・2）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R日豊本線「行橋」駅の南西方、約4.0km。 太陽交通「宮の杜中央」停留所の南西方、約130m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	行橋市大字下稗田地内に一般住宅が建ち並ぶほか空地も見られる大規模分譲住宅団地である。 地価は、近年弱含み横ばい傾向に推移しているが、地域環境等に大きな変化は認められず、今後も当分の間は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	412.43㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約12.5m
	奥 行	約33m
	接 道 関 係	下記のとおり、二方路地。
	そ の 他	特記事項参照
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）に0～約1m高く接面。 ・南東側で幅員約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1m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 : あり ガス配管 : あり（集中プロパン） 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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・目的外建物のほか、目的外物件として立て看板が存する。	

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	18,900	0.93	206.37	0.90	3,260,000
2	18,900	0.93	206.06	0.90	3,260,000
				合計	6,520,000

【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：標準地「行橋-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 18,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.00 × 行政的条件 1.00 = 1.05

イ 個 別 格 差：規模 0.90 × 二方路 1.03 = 0.93

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. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	3,260,000	0.10	場所的利益	330,000
2	3,260,000	0.10	場所的利益	330,000
合計				660,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	持分 ウ	占有減 価修正 エ	市場性 修 正 オ	競売市場 修 正 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	3,260,000	－ 330,000	1/2		0.70	0.60	620,000
2	3,260,000	－ 330,000	1/2		0.70	0.60	620,000
一括価格(合計)							1,240,000

ウ 持分： 登記記載の持分による

エ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

オ 市場性修正： 対抗力のない敷地利用権の付着する土地の持分1/2のみが売却の対象である点を考慮した。

カ 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

地価公示価格：標準地「行橋一4」

所在：行橋市大字前田字高来迫1980番186

住居表示：「未実施」

価格：19,800 円/㎡（対前年変動率 0.0%）

価格時点：令和7年1月1日

地積：225 ㎡

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる住宅団地

接面街路：北西側幅員約6m市道

供給処理施設：水道、ガス、下水

位置：JR日豊本線「行橋」駅の南西方、道路距離4km。

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 建物図面・各階平面図（写） | 1 葉 |
| 4 土地建物位置関係図 | 1 葉 |
| 5 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

位置図

地理院地図
GSI Maps

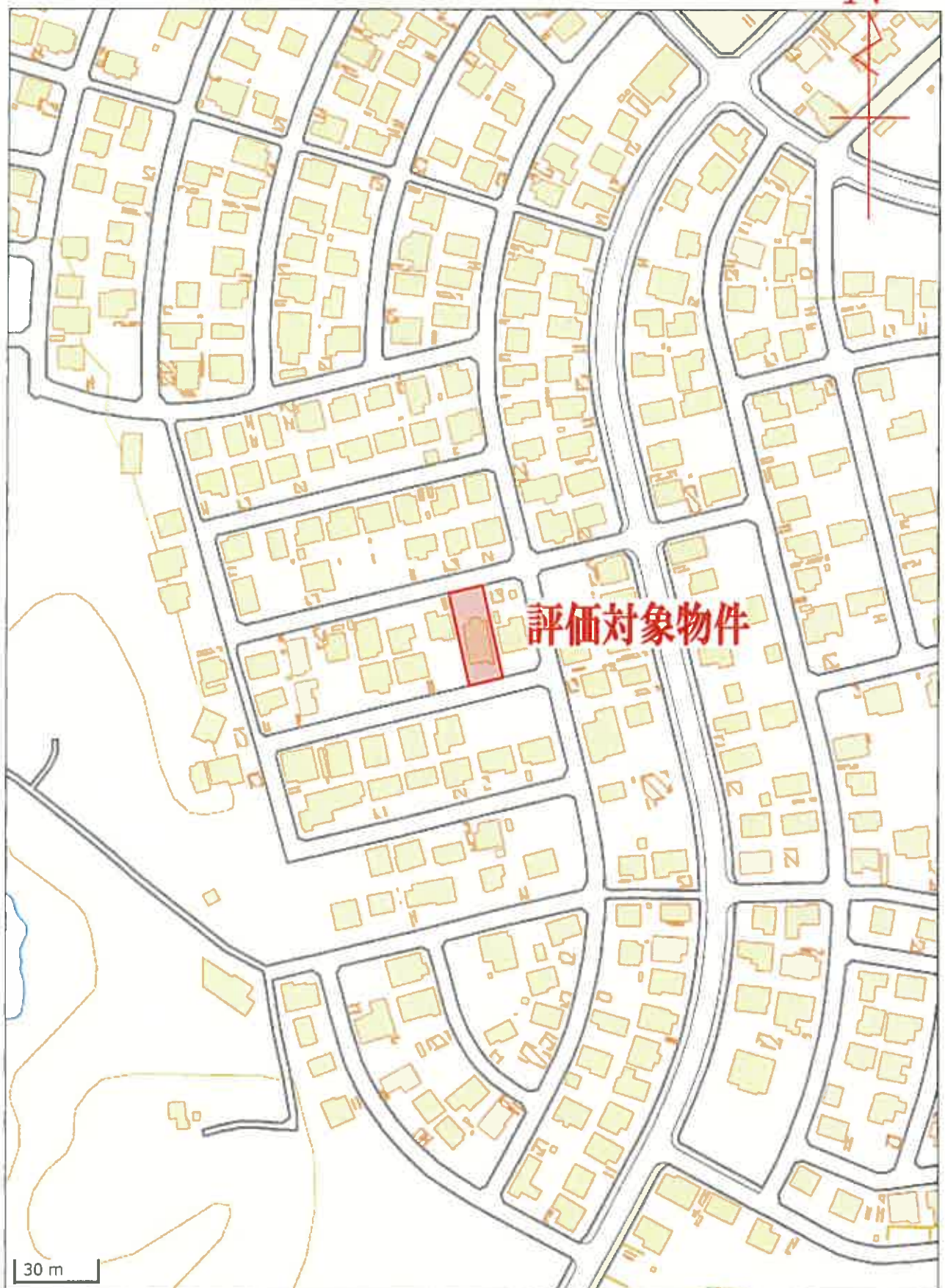


「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	公示地

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