

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月27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11月12日から 令和 7年11月19日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月26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12月17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10月27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 行橋市東泉三丁目

地 番 1103番8

地 目 宅地

地 積 196.70平方メートル

所有者 A

2 所 在 行橋市東泉三丁目

地 番 1103番4

地 目 公衆用道路

地 積 395平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 行橋市東泉三丁目 1103番地8

家屋 番号 1103番8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき2階建

床 面 積 1階 64.17平方メートル
2階 54.65平方メートル

所有者 A



物 件 明 細 書

令和 7年 7月18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】

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



11

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 行橋市東泉三丁目

地 番 1 1 0 3 番 8

地 目 宅地

地 積 1 9 6 . 7 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 行橋市東泉三丁目

地 番 1 1 0 3 番 4

地 目 公衆用道路

地 積 3 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 行橋市東泉三丁目 1 1 0 3 番地 8

家屋 番号 1 1 0 3 番 8

種 類 居宅

構 造 木造ルーフィングぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月12日受理
令和7年3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 行橋市東泉三丁目
地 番 1 1 0 3 番 8
地 目 宅地
地 積 1 9 6 . 7 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 行橋市東泉三丁目
地 番 1 1 0 3 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 3 9 5 平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 行橋市東泉三丁目 1 1 0 3 番地 8
家屋 番号 1 1 0 3 番 8
種 類 居宅
構 造 木造ルーフィングぶき2階建
床 面 積 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	行橋市東泉三丁目22番8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			
建物	物件 3		
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			
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	行橋市東泉二丁目22番8号			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
■行橋市上水道課職員	本件建物についての水道供給契約は令和7年1月31日付けで解約されています。

(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)

本件土地は、公図のとおり、物件2土地を介して、無地番の公道（公図上「道」）に接面している。

(土地形状等)

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)

所有者からは何らの回答も得ることができなかったが、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。

(本件建物の損傷等について)

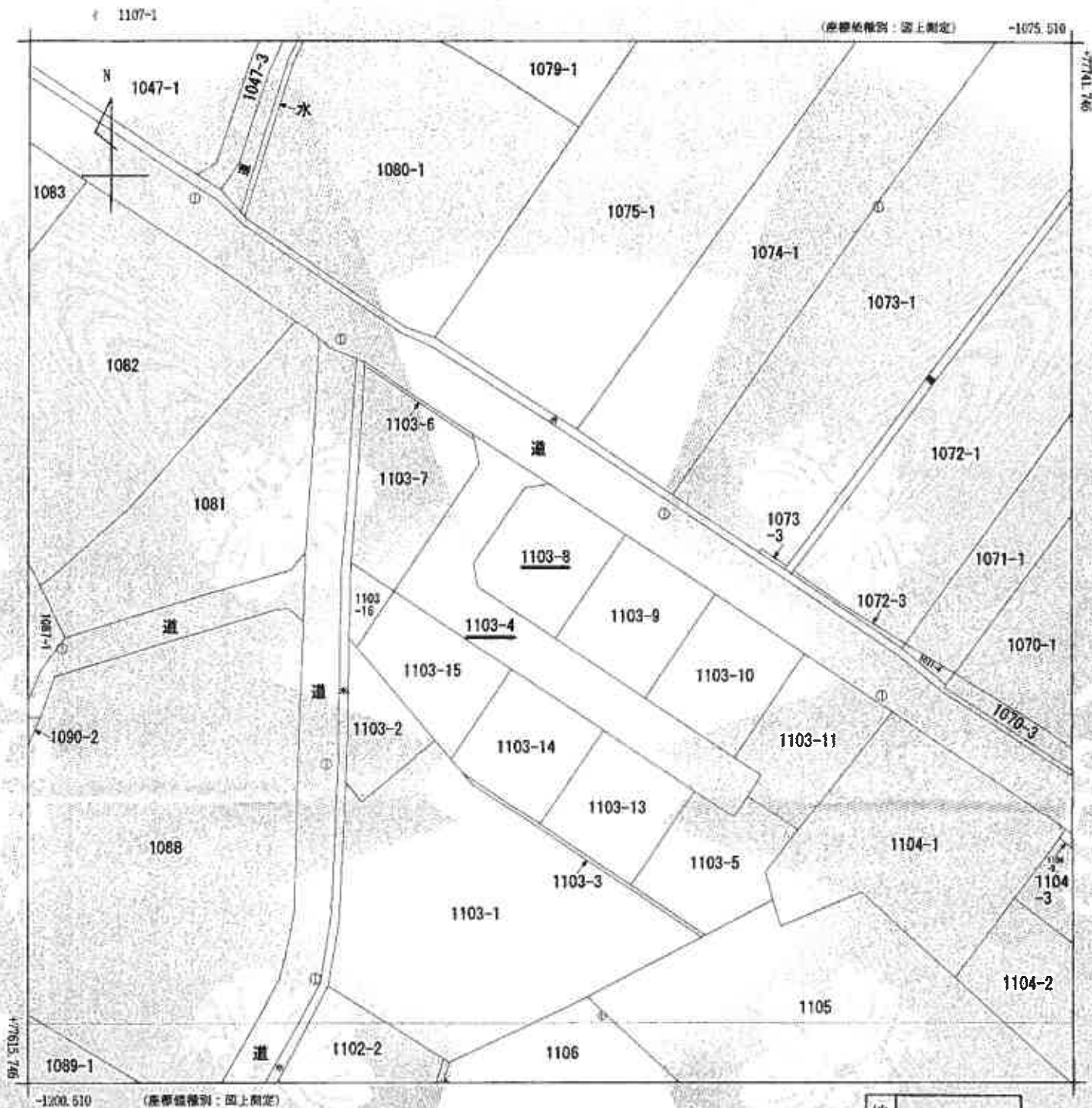
2階ベランダの天井部分に損傷が存する。
経年相当の汚損等は存すると思料する。

(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 2月13日 (木) 14:00 - 14:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 2月13日 (木) 14:55 - 15:05	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7 年 2月20日 (木) 10:55 - 11:15	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 2月20日 (木) 12:20 - 12:45	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
R 7 年 2月25日 (火) 10:05 - 10:15	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7 年 3月6日 (木) 15:15 - 16:15	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7年3月6日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B 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
東泉3丁目

請求部	所在	行橋市東泉三丁目					地番	1103番8		
出力縮尺	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					備考年月日(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2月20日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号: 7-1
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：令和4年11月28日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年2月20日 国土院登記所 発行

登記簿

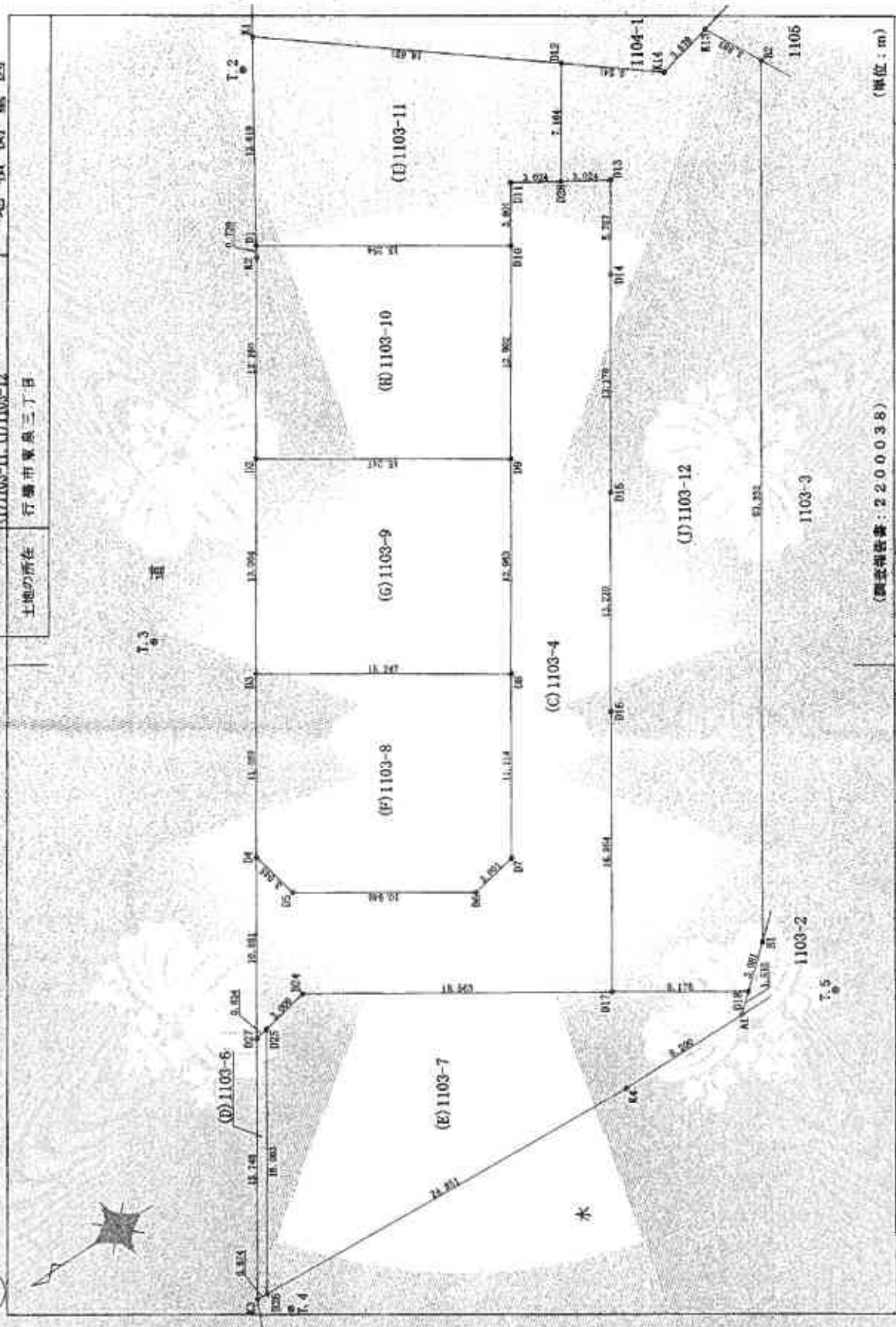
A4判に縮小

請求番号：7-2

1/3

地積測量図

地 番	(C)1103-4, (D)1103-5, (E)1103-7, (F)1103-8, (G)1103-9, (H)1103-10, (I)1103-11, (J)1103-12
土地の所在	行橋市草島三丁目



(調査報告書：2200038)

(単位：m)

作成者	申請人	縮尺	250
(単位：m)			

登記年月日：令和4年11月26日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

これは図面に記録されている内容を説明した書面である。
令和7年2月20日 福岡市地籍課 行務支局 登記官

3/3

地積測量図

地番 (G)1103-4, (D)1103-6, (B)1103-7, (E)1103-8, (C)1103-9, (H)1103-10, (J)1103-11, (I)1103-12
土地の所在 行橋市東条三丁目

地番	点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	面積	備考
01	77667.647	-1107.331	0.739	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
02	77668.044	-1107.954	12.160	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
03	77674.815	-1118.055	15.247	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
04	77642.160	-1108.560	12.902	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
05	77654.955	-1115.831	15.254	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
06	77667.647	-1107.331					
計算方法							2F=Σ(XnDn+1 - Xn-1Dn) / 2
面積(m ²)							202.273000
面積(m ²)							196.635000
面積(m ²)							196.63

地番	点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	面積	備考
07	77660.860	-1096.692	12.619	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
08	77667.647	-1107.331	16.354	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
09	77684.895	-1115.837	3.301	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
10	77632.878	-1115.673	3.024	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
11	77650.322	-1114.289	7.164	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
12	77646.332	-1108.340	11.621				
計算方法							2F=Σ(XnDn+1 - Xn-1Dn) / 2
面積(m ²)							412.213000
面積(m ²)							206.1047450
面積(m ²)							206.10

地番	点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	面積	備考
13	77646.332	-1108.340	7.164	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
14	77650.322	-1114.289	3.024	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
15	77641.463	-1115.447	3.378	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
16	77665.654	-1142.856	16.954	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
17	77675.077	-1156.690	8.176	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
18	77668.266	-1101.173	3.081	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
19	77665.910	-1109.108	53.332	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
20	77636.183	-1114.592	3.987	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
21	77637.976	-1111.447	3.378	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
22	77641.463	-1112.246	6.241	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
計算方法							2F=Σ(XnDn+1 - Xn-1Dn) / 2
面積(m ²)							1064.346648
面積(m ²)							512.123140
面積(m ²)							512.17

地番	点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	面積	備考
23	77646.332	-1108.340	7.164	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
24	77650.322	-1114.289	3.024	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
25	77641.463	-1115.447	3.378	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
26	77665.654	-1142.856	16.954	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
27	77675.077	-1156.690	8.176	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
28	77668.266	-1101.173	3.081	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
29	77665.910	-1109.108	53.332	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
30	77636.183	-1114.592	3.987	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
31	77637.976	-1111.447	3.378	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
32	77641.463	-1112.246	6.241	境界線(金庫)	境界線	T.S.測量	
計算方法							2F=Σ(XnDn+1 - Xn-1Dn) / 2
面積(m ²)							1064.346648
面積(m ²)							512.123140
面積(m ²)							512.17

基本三角点測図表

点名	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	境界線種別	面積	備考
2346-4	77661.094	-1091.340		境界線(金庫)		
2346-5	77664.313	-1064.851		境界線(金庫)		
2346-6	77634.413	-1046.001		境界線(金庫)		
2346-7	77662.443	-1091.052		境界線(金庫)		
2346-8	77686.079	-1123.781		境界線(金庫)		
2346-9	77701.713	-1161.425		境界線(金庫)		
2346-10	77663.804	-1154.043		境界線(金庫)		
2346-11	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-12	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-13	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-14	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-15	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-16	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-17	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-18	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-19	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-20	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-21	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-22	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-23	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-24	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-25	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-26	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-27	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-28	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-29	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-30	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-31	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-32	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-33	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-34	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-35	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-36	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-37	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-38	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-39	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-40	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-41	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-42	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-43	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-44	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-45	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-46	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-47	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-48	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-49	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-50	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-51	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-52	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-53	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-54	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-55	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-56	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-57	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-58	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-59	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-60	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-61	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-62	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-63	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-64	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-65	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-66	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-67	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-68	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-69	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-70	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-71	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-72	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-73	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-74	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-75	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-76	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-77	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-78	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-79	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-80	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-81	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-82	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-83	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-84	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-85	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-86	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-87	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-88	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-89	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-90	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-91	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-92	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-93	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-94	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-95	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-96	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-97	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-98	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-99	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		
2346-100	77632.302	-1168.285		境界線(金庫)		

(調査報告書: 2200038)

(単位: m)

作成者 申請人 地積 250

(3/4)

請求番号: 7-2

A

(1) 令和5年1月16日
「1103番12は1103番5に合算。
(令和4年12月20日登記)」

登記年月日：令和5年9月14日

公明

これは図面に記載されている内容と異なることを認めたもの。
令和7年2月20日 建築法務局に提出

図面紙

(12枚目)

建物図面図

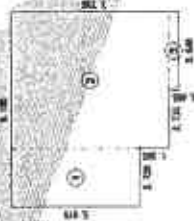
各階平面図

家屋番号 1103番8

建物の所在 行橋市東条三丁目1103番地8

1階平面図

①	9.730 × 9.915 =	15.147980
②	6.370 × 7.280 =	46.373600
③	9.840 × 0.458 =	1.866208
合計		64.17750
延面積		64.17㎡



2階平面図

①	9.100 × 5.460 =	49.686000
②	2.730 × 1.820 =	4.968600
合計		54.654600
延面積		54.65㎡



作成者

(特記 5 年 0 月 14 日付)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

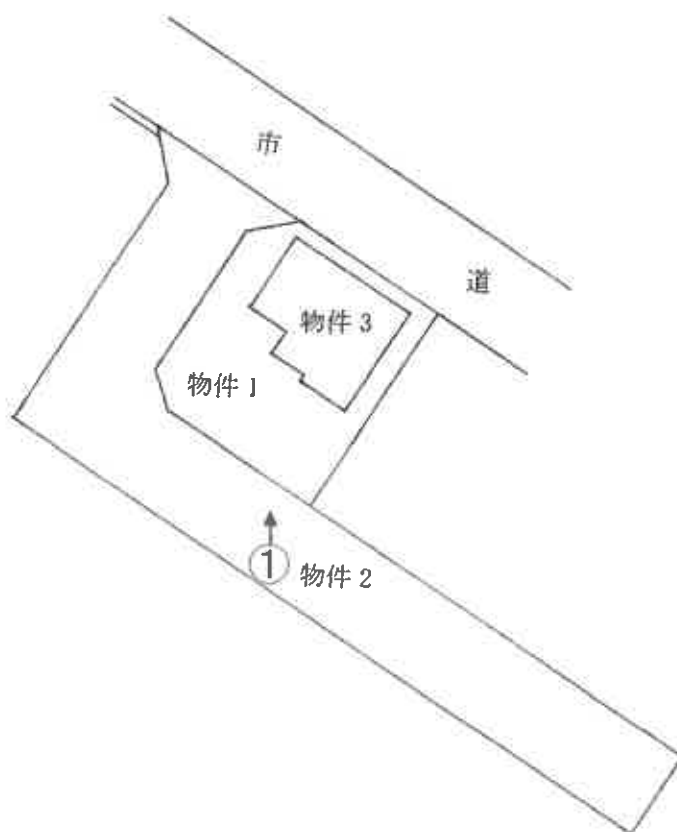
1/500

A4判に縮小

図面番号：7-3

土地建物位置関係図（概略）

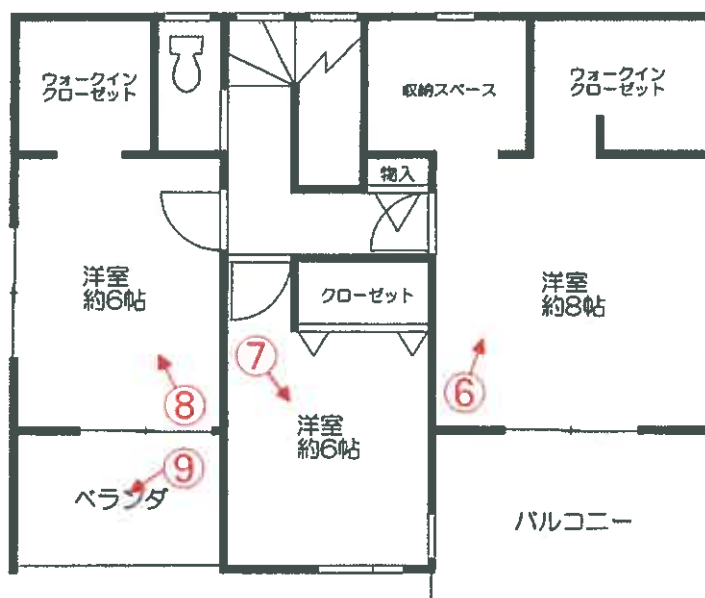
写真撮影位置方向



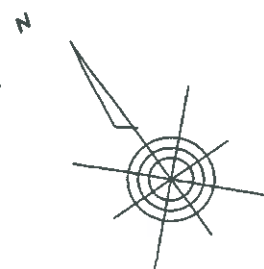
間 取 図



1階



2階





No. 1

物件 1, 2 土地及び本件

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

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

ベランダ天井部分の損傷
を撮影

令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 6 日 現地調査
令和 7 年 3 月 23 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 12,400,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,200,000 円
物件2（土地）	金 40,000 円
物件3（建物）	金 11,160,000 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 地目 地積	行橋市東泉三丁目 1103番8 宅地 196.70 m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地目 地積 共有持分割合	行橋市東泉三丁目 1103番4 公衆用道路 395 m ² 9分の1	同上
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	行橋市東泉三丁目 1103番地8 1103番8 居宅 木造ルーフィングぶき2階建 1階 64.17m ² 2階 54.65m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1・2	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。		
3	現況は、2階建の居宅であり、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		行橋市東泉三丁目22番18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・2）

位置・交通 (直線距離)	J R 日豊本線「南行橋」駅の南方、約1.8km。 太陽交通バス「福原」停留所の東方、約810m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件の所在する近隣地域は、行橋市南部の小規模な住宅開発団地であり、戸建住宅に更地が見られる。周囲には、戸建住宅、農家住宅等と農地が混在している。各画地の地積、形状等は不均衡であり、配置はやや整然としている。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の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	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 洪水浸水想定区域
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	物件1：196.70㎡（登記地積） 物件2：395㎡（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13m 物件1：約15m 物件1：三方路地 物件2は、小規模住宅開発団地内の公衆用道路として主に当該団地住民の通行の用に供されている。
接面道路の状況	物件1は、南西側で幅員約6.0mの舗装共有私道（物件2）とほぼ等高接面、北西側で幅員約6.0mの舗装共有私道（物件2）と約0.4m高位接面、北東側で幅員約6.1mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）と約0.4m高位接面する。 物件2は、建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当する公衆用道路であり、北東方で幅員約6.1mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当）に接続している。	
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。 ・現時点で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、側溝、ブロック積み等が存する。 ・物件2は、周囲の境界と思われる付近に、側溝等が存する。 ・物件2は、令和5年3月8日付第4京整第27-7号で特定行政庁の道路位置指定を受けている。	

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5年4月28日 新築 経 過 年 数： 約 2 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 23 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：ルーフィングぶき 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、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（2階ベランダの天井部分に隙間が生じているが、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。 ・2階にベランダとバルコニーが存する。

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・2）

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	17,000	1.05	196.70	0.95	3,340,000

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	17,000	0.10	395	1 / 9	70,000

【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）－3」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 17,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & = & 17,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差：物件1

$$\begin{array}{ccc} \text{三方路地} & & \text{個別格差} \\ 1.05 & = & 1.05 \end{array}$$

物件2

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

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	175,000	118.82	0.83	17,260,000

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。

$$\text{物件3: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.83 \times 1.00 = 0.83$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約2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	3,340,000	0.40	法定地上権	1,340,000

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	3,340,000	－ 1,340,000		1.00	0.60	1,200,000
2	70,000			1.00	0.60	40,000
3	17,260,000	＋ 1,340,000	1.00	1.00	0.60	11,160,000
一 括 価 格 (合 計)						12,400,000

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）-3」
所 在：行橋市大字道場寺字徳永畦1003番12
住 居 表 示：—
価 格：17,500 円/㎡（対前年変動率 -0.6%）
価 格 時 点：令和6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4.5m市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR日豊本線「新田原」駅の西方、道路距離400m。
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
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）	4 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



