

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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 9 月 24 日から 令和 7 年 10 月 1 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 8 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 10 月 29 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 9 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。



013

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	5, 640, 000 4, 512, 000	一括	1, 128, 000	44, 996	0
1	2, 850, 000				
2	2, 790, 000				
</					



物 件 目 録

- 1 所 在 行橋市北泉二丁目

地 番	1889番7
地 目	宅地
地 積	344.96平方メートル

- 2 所 在 行橋市北泉二丁目 1889番地7

家屋 番号	1889番7
種 類	居宅
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積	1階 64.17平方メートル 2階 41.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 1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

【物件番号1】

各隣地(地番1889番13、1889番17)との境界がいずれも不明確である。

《 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 | 行橋市北泉二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 8 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市北泉二丁目 1 8 8 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第25号
令和7年1月23日受理
令和7年3月18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 | 行橋市北泉二丁目 |
| | 地 番 | 1 8 8 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市北泉二丁目 1 8 8 9 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 8 8 9 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 4 . 1 7 平方メートル
2 階 4 1 . 4 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	行橋市北泉二丁目16番1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、支線 (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 { 種類: ☐ ある { 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、カーポートが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある 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
■行橋市上水道課職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年1月29日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(解約) 令和6年3月5日
■近隣居住者	1 本件建物には、Aさん家族が住んでいましたが、2、3年くらい前には転居したと思います。 2 Aさんが時々来ているとは思いますが、あまり姿を見かけることはありません。 3 境界付近にあるコンクリートブロックを越えて、Aさん方の敷地から雑草が伸びてきます。特に夏場は伸び放題になりますので、大変迷惑しています。
■A(所有者)	本件土地・建物は空き家となっており、私が管理占有しています。

(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

■ (接道について)

本件土地は公図のとおり公衆用道路（１８８９番２：全九開発（株）所有、公簿上は「宅地」）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。本件土地は旗竿地となっており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するが、東側隣接地（１８８９番１３、同番１７）との境界付近に設置されているコンクリートブロック塀の位置が上記図面の形状と一致していないと思われ、この付近の境界は不明確である。

なお、境界標等は現地で確認できなかった。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査等の結果から２枚目記載のとおりと認めた。

(本件建物の損傷状況等について)

築４２年を経っており、おそらく所有者が購入した平成３０年頃に室内は改装されていると思われるが、経年による劣化等は生じていると思料する。

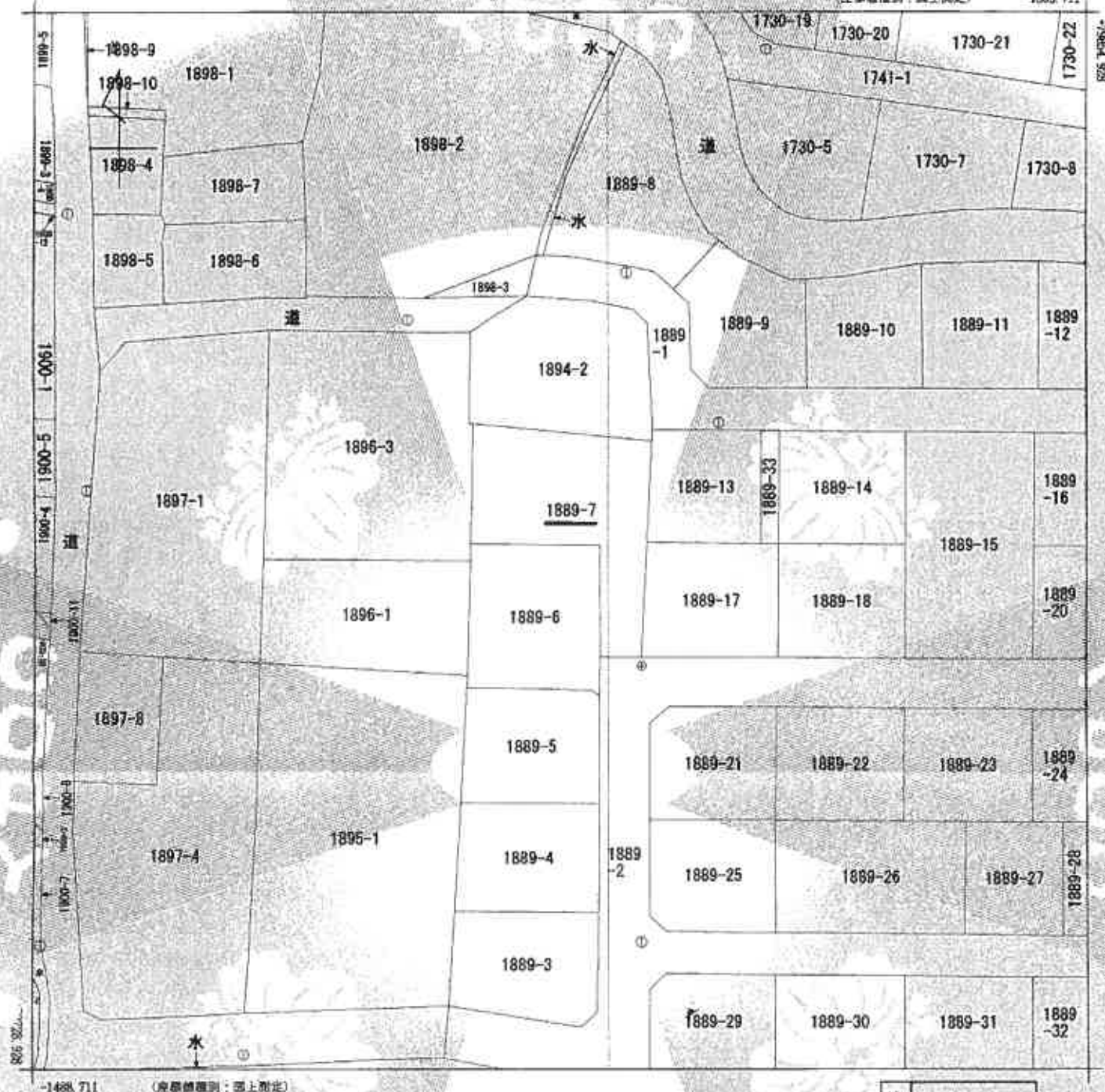
１階ＬＤ及び２階東側洋室の床が体感的に傾いていると感じられたため、ビー玉を床に置いたところ、１階ＬＤでは北西方向に、２階東側洋室では南西方向に勢いよく転がった。その他ビー玉を置いた位置によっては転がり方や方向にばらつきがあったため、改装の際の床の張り替えによって生じた不具合に起因するものと考えられるが、原因については不明である。

(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24日 (金) 13:00 - 13:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 1月27日 (月) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7 年 1月29日 (水) 9:30 - 9:40	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 1月31日 (金) 14:00 - 14:35	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 7 年 1月31日 (金) 15:30 - 15:50	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) 13:15 - 13:50	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 (電話)
R 7 年 2月28日 (金) 17:10 - 17:20	執行官室	立入調査につき, 所有者に期日通知書送付
R 7 年 3月13日 (木) 9:50 - 11:00	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13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

北泉2丁目

請求 区分	所在	行橋市北泉二丁目				地番	1889番7			
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7年1月31日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：17-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：昭和58年3月26日

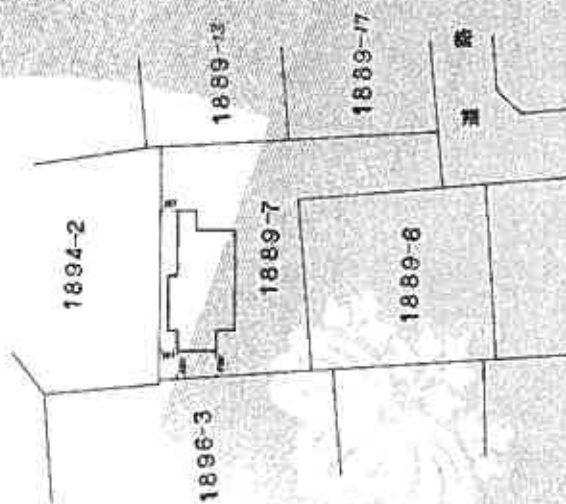
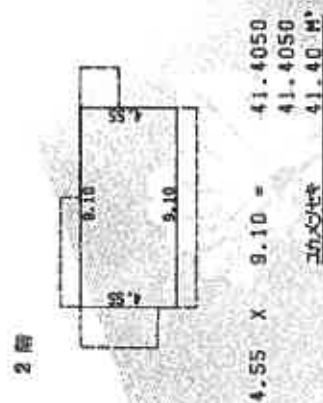
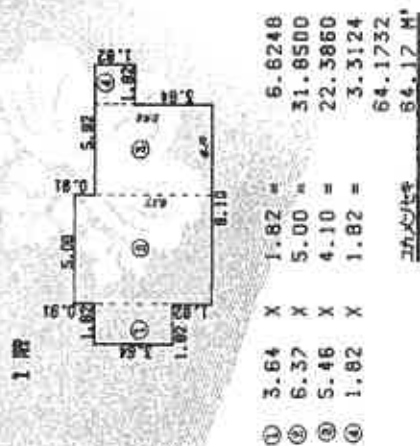
平成10年3月26日登記

105680

各階平面図

建物図面

家屋番号	1889-7
建物の所在	千葉県大網町大字大網1889番地7



作成者	土地調査士	縮尺	1/500
調査者	土地調査士	縮尺	1/250
調査年月日	昭和58年3月25日		
調査場所	千葉県大網町大字大網1889番地7		

(福岡県土地家屋調査士会)

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
 令和7年1月31日 福岡県土地家屋調査士会

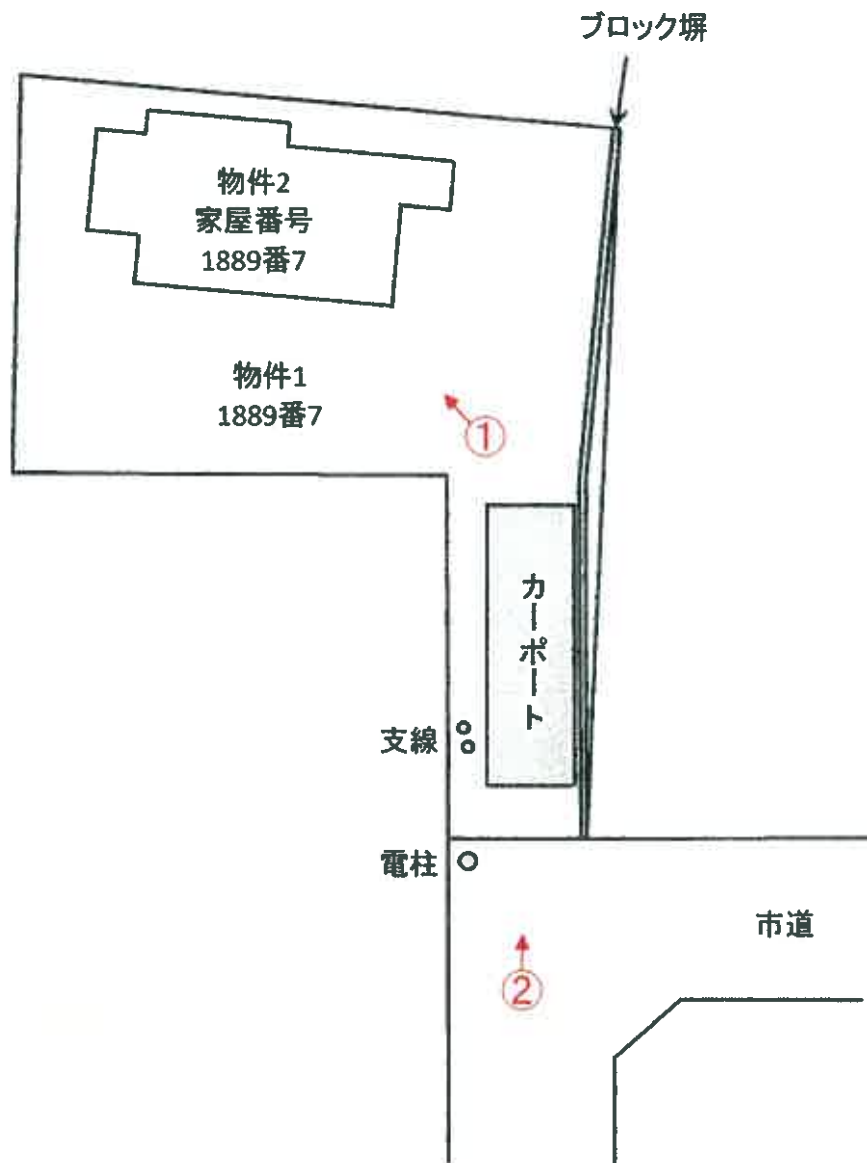
調査員

A4判に縮小

請求番号：17-2

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



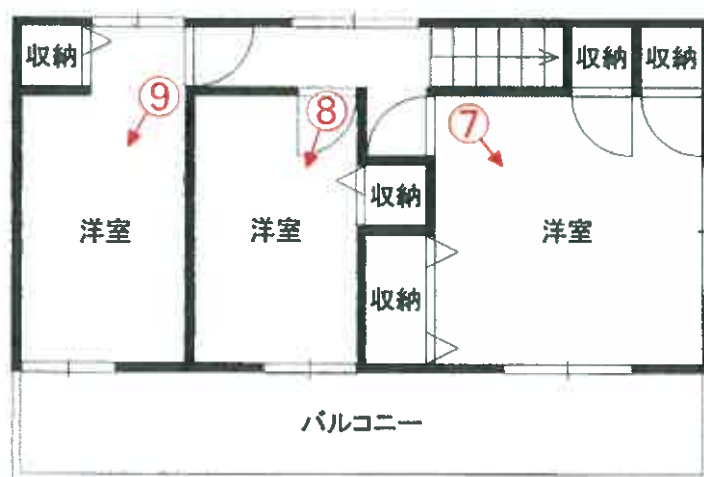
間取図

↑ 写真撮影位置方向

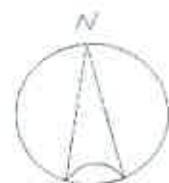
(物件2) 家屋番号:1889番7



1階



2階





No. 1

本件土地及び建物を撮影



No. 2

同 上



No. 3

本件建物の室内を撮影



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25号
令和7年3月13日現地調査
令和7年3月19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 5,640,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,850,000 円
物件2（建物）	金 2,790,000 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	行橋市北泉二丁目 1889 番 7 宅地 344.96 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	行橋市北泉二丁目1889番地7 1889 番 7 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.17 m ² 2階 41.40 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	・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。		
住 居 表 示	「行橋市北泉二丁目16番1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 の 南 東 方 、 約 1.7km。 J R 日 豊 本 線 「 南 行 橋 」 駅 の 北 東 方 、 約 500m。 太 陽 交 通 バ ス 「 羽 根 木 」 停 留 所 の 北 西 方 、 約 350m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	行橋市北泉二丁目地内に主として一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。 地価は近年安定的に推移しており、地域環境等にも大きな変化は認められず、今後も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	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特記なし
画 地 条 件	地 積	344.96㎡ (登記地積)
	形 状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約5m
	奥 行	約26m
	接 道 関 係	下記のとおり、中間画地。
	そ の 他	特記なし
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）に等高に接面。	
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 (団地内の集中プロパンガスの配管) 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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 境界は、東側が公図とブロック塀の位置が一致しておらず当該部分は不明瞭である。 ・ 目的外物件として、電柱の支線が存する。	

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）：昭和58年3月24日 新築 経過年数：約 42 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボードの上吹付塗装ほか 天 井：クロス貼ほか 床：フローリング、タタミほか 内 壁：クロス貼ほか 設 備：電気、ガス、給排水設備等 そ の 他：平成30年頃改装と思料される
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：住宅 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	やや劣る（目視可能な範囲内では、特記すべき大きな損傷等は認められなかったが、「現況調査報告書」記載のとおり、一部の床に傾きが認められる。）
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、動作確認までは出来ないため、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（市場価値なしと判定）。

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	31,500	0.81	344.96	0.90	7,920,000

【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-2」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$33,400\text{円/㎡} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{106} = 31,500\text{円/㎡}$$

◇ 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

$$0.99 \times 1.05 \times 1.02 \times 1.00 = 1.06$$

イ 個 別 格 差：形状 境界一部
不明瞭

$$0.85 \times 0.95 = 0.81$$

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	175,000	105.57	0.08	1,480,000

ウ (物件2) 現価率：(査定)

・物件2は、建築後約42年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了していると認められる。従って、残価率10%を基本に保守管理の状態を考慮して観察減価法による補正(-20%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.10 & \times & (1 - 0.20) & = & 0.08 \end{array}$$

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	7,920,000	0.40	法定地上権	3,170,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	7,920,000	－ 3,170,000		1.00	0.60	2,850,000
2	1,480,000	＋ 3,170,000		1.00	1.00	0.60
一 括 価 格 (合 計)						5,640,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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

地価公示価格：標準地「行橋-2」
所在：行橋市北泉4丁目2016番6外
住居表示：「北泉4-16-2」
価格：33,400 円/㎡（対前年変動率 0.3%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：191 ㎡
地域の概要：中小規模一般住宅が建ち並ぶ分譲住宅地域
接面街路：東側幅員約5m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：JR日豊本線「南行橋」駅の北東方、道路距離240m
用途指定等：非線引都市計画区域、第1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 土地建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

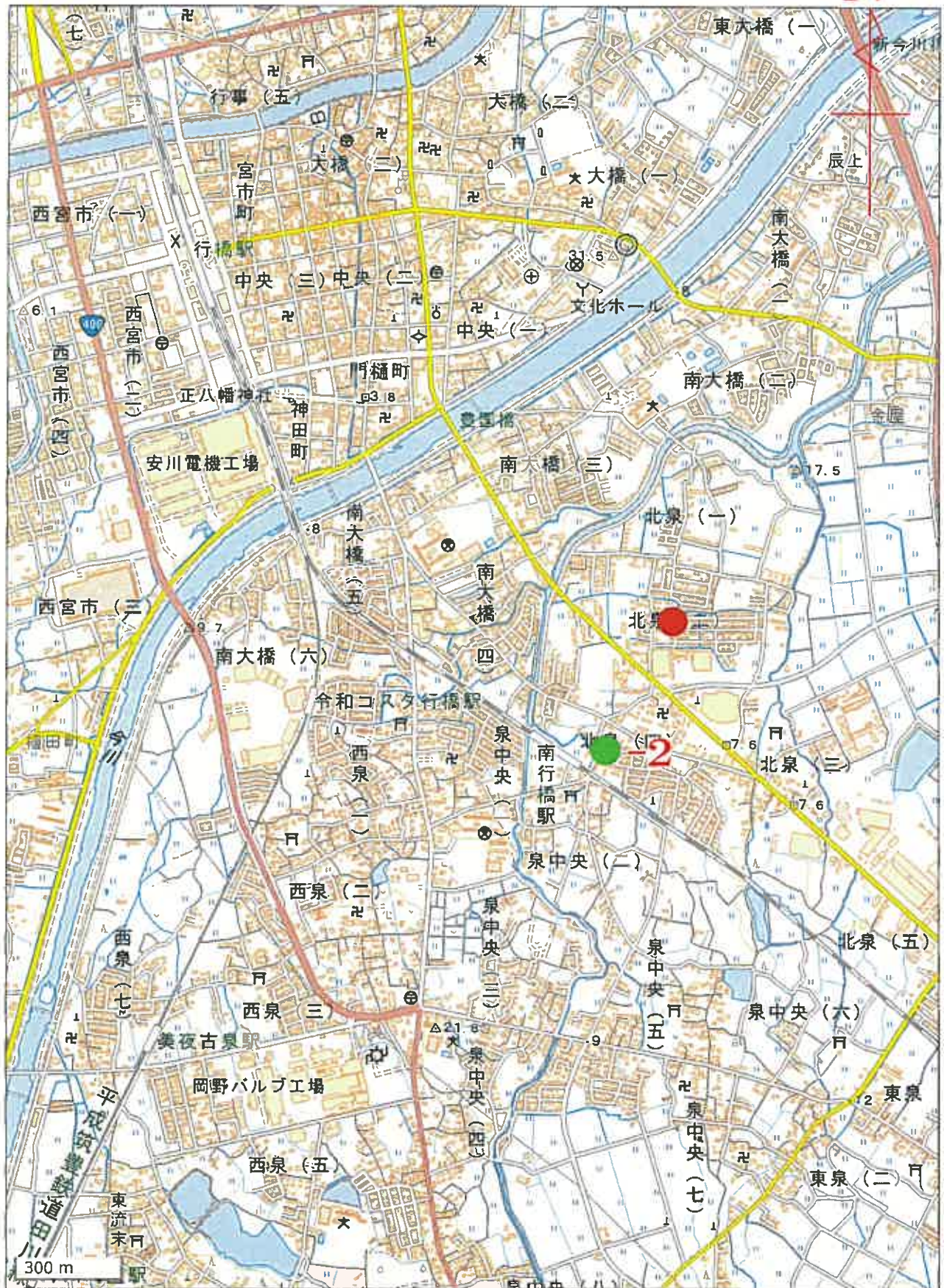
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



「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

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用