

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 2 0 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 3 月 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 5 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 4 月 1 5 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 8 年 2 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 行橋市大字下稗田字神田ヶ迫 |
| | 地 番 | 1 6 7 3 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 行橋市大字下稗田字神田ヶ迫 1 6 7 3 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 3 番 4 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 1月22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

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 行橋市大字下稗田字神田ヶ迫
地 番 1 6 7 3 番 4 6
地 目 宅地
地 積 2 0 9 . 9 9 平方メートル
- 2 所 在 行橋市大字下稗田字神田ヶ迫 1 6 7 3 番地 4 6
家屋 番号 1 6 7 3 番 4 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 6 . 0 0 平方メートル
2 階 4 2 . 0 0 平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年8月22日受理
令和7年9月25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神田ヶ迫 |
| | 地 番 | 1 6 7 3 番 4 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 9 . 9 9 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|-------|---------------|------------------|
| 2 | 所 在 | 行橋市大字下稗田字神田ヶ迫 | 1 6 7 3 番地 4 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 7 3 番 4 6 | |
| | 種 類 | 居宅 | |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 6 6 . 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 4 2 . 0 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	(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 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 ☐ 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、カーポート、下屋・下屋物置が存する。	
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 本件建物には、私と妻の二人で住んでいます。 2 本件土地・建物内にある物はすべて私たち夫婦の所有物のみであり、第三者の所有物はありません。 3 本件建物は令和2年12月頃に購入し、入居時に外壁や室内の改築・改装を施しているのに、雨漏りやシロアリ等の被害も無く、その他特段の損傷や不具合等はありませんが、建物自体は築37年近く経ちますので、経年相当の劣化などは生じていると思います。 4 室内では猫を5匹飼っています。引っ掻き傷防止のため、腰板やフィルムなどを壁に貼っていますが、ドアなどの建具や壁の角には引っ掻き傷が随所にあります。 5 下屋物置は私が自作しました。 6 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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（1601番1）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。境界と思われる付近には、コンクリートブロック等が存在し、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について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

(建物の損傷状況等について)

所有者の述べたとおり。

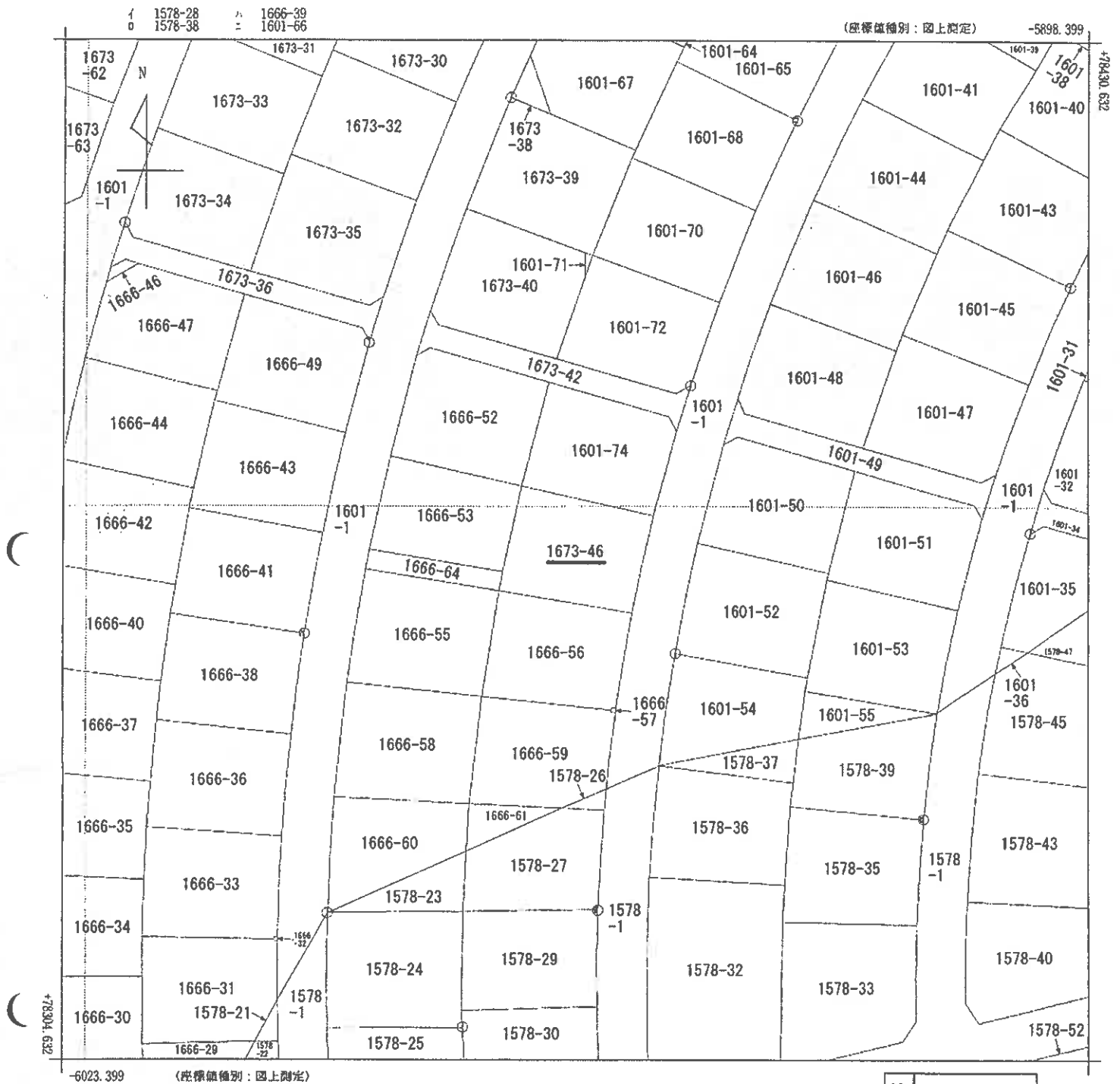
経年相当の劣化等が生じている可能性は存すると思われる。

(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 8月26日 (火) 14:00 - 14:10	執行官室	建物図面請求
R 7 年 8月27日 (水) 12:20 - 12:30	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7 年 9月1日 (月) 9:05 - 9:25	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 9月1日 (月) 14:00 - 14:35	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 所有者と面談, 立入調査への協力依頼
R 7 年 9月17日 (水) 11:15 - 12:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
() -		
(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
大字下稗田

請求分	所在	行橋市大字下稗田字神田ヶ迫				地番	1673番46			
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9月1日

福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成29年9月3日

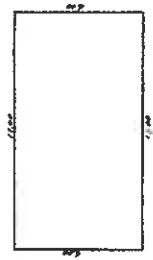
昭和29年9月3日登記

各階平面図 109983

建築物各階平面図

家屋番号 1673番46

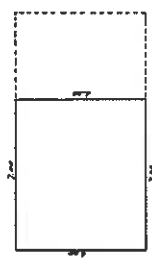
建物の所在 行橋市大字下神田字神田ケ迫1673番地46



1階求積

$11.00 \times 6.00 = 66.0000$

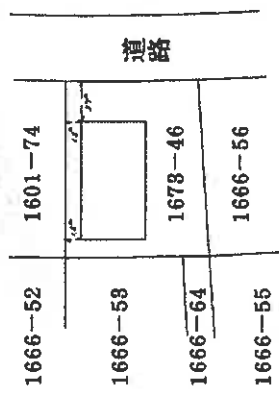
床面積 66.00㎡



2階求積

$7.00 \times 6.00 = 42.0000$

床面積 42.00㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

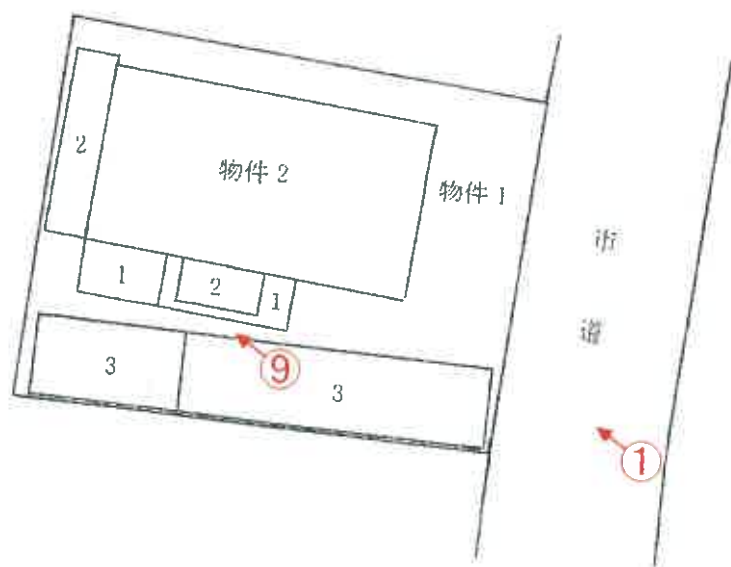
縮尺 1/500

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9月1日 福岡法務局行橋支局 登記官

A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

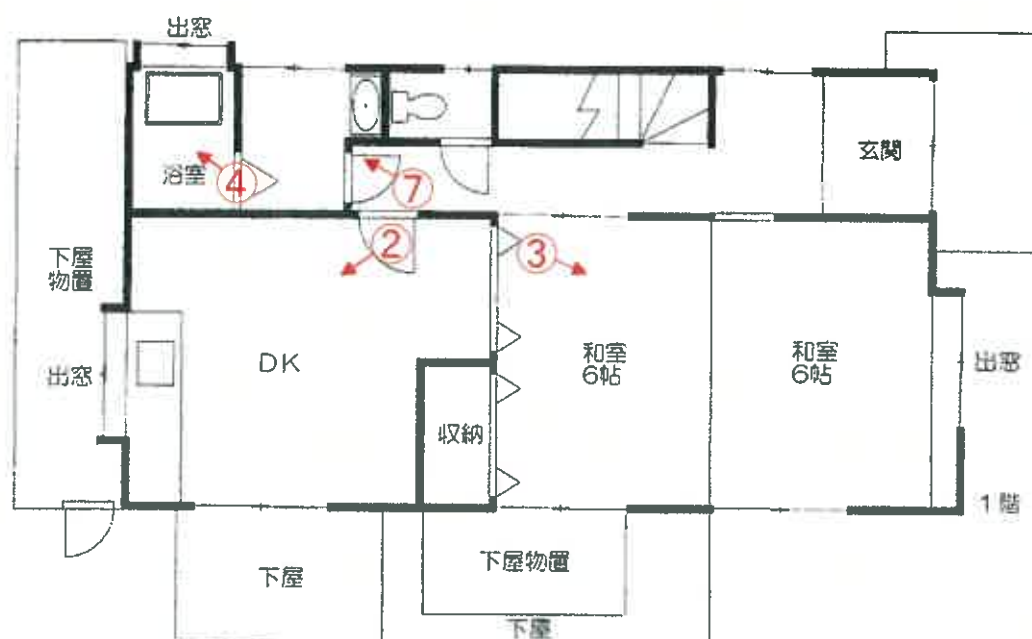
↑ 写真撮影位置方向



- 1 下屋
- 2 下屋物置
- 3 カーポート

間 取 図

写真撮影位置方向





No. 1

本件土地及び建物を撮影



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

損傷状況を撮影



No. 8

同 上



No. 9

下屋物置を撮影

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 9 月 17 日 現地調査
令和 7 年 10 月 2 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 2,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,190,000 円
物件 2 (建物)	金 1,310,000 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 6 1 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 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	行橋市大字下稗田字神田ヶ迫 1673番46 宅地 209.99 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	行橋市大字下稗田字神田ヶ迫 1673番地46 1673番46 居宅 木造瓦葺2階建 1階 66.00 m ² 2階 42.00 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1	数量については、形状、規模及び利用の状況等より、現地での詳細な測定ができなかったが、法第14条第1項地図が存しており、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。		
2	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		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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	平成筑豊鉄道「今川河童」駅の西方、約2.79km。 太陽交通バス「宮の杜中央」停留所の西方、約140m。 (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、行橋市西部に位置する大規模住宅団地「行橋ニュータウン宮の杜」に存している。戸建住宅に、空地等が見られる。各画地の地積、形状等は均衡がとれ、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	非線引都市計画区域	
	用 途 地 域	無し	
	建 ぺ い 率	70%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	防火地域と準防火地域の指定なし	
	そ の 他 の 規 制	特になし	
画 地 条 件	地 積	209.99㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ整形	(別添「公図(写)」参照。)
	間 口	約12.3m	
	奥 行	約16.5m	
	接 道 関 係	一方路地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	東側で幅員約6.0mの舗装市道とほぼ等高～約0.7m高位接面(建築基準法第42条第1項の道路に該当)		
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(集中プロパンガス) 下 水 道 : あり(集中浄化槽) (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、土壤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「下稗田遺跡」内に存しているが、調査は終了している。 ・周囲の境界と思われる付近には、ブロック積み、側溝、擁壁等が存している。 ・街並み保存協定があり、建物の位置、用途、緑化等に一定の制限がある。 ・ガスは、宮の杜ガス㈱が供給している。 ・集中浄化槽(汚水処理施設)の利用受付は、ニッセンホームサービス㈱が行っており、団地居住者は一定の費用負担をして利用している。		

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63年12月12日 新築 経過年数：約 37 年 経済的全耐用年数：約 35 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：サイディング材 ほか 天井：ビニールクロス、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内壁：ビニールクロス ほか 設備：電気、上水道、集中浄化槽、集中プロパンガス等 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：5DK （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（約5年前に外壁や室内の改装等が実施されているが、室内で猫5匹が飼われており、主にドアなどの建具や内壁の角に引っ掻き傷がある。等）
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。 ・1階に下屋、下屋物置が存している。 ・従物等としてカーポートが存するが、経済的価値はない。

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	19,400	1.00	209.99	0.90	3,670,000

【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」の公示価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & = & 19,400\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 行政的條件 地域格差
1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.02

イ 個 別 格 差：増減価要
因なし 個別格差
1.00 = 1.00

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	108.00	0.05	950,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

物件2は、新築後約37年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。約5年前に外壁や室内の改装等が実施されているが、室内で猫5匹が飼われており、主にドアなどの建具や内壁の角に猫の引っ掻き傷があるため、保守管理状態は普通であり、経年相当の老朽化等が発生している。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（±0%）を考慮して、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{lcl} \text{物件2：} & \text{残価率} & \text{観察減価法} & \text{現価率} \\ & 0.05 & \times (1 - 0.00) & = 0.05 \end{array}$$

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	3,670,000	0.40	法定地上権	1,470,000

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	3,670,000	－ 1,470,000		0.90	0.60	1,190,000
2	950,000	＋ 1,470,000	1.00	0.90	0.60	1,310,000
一 括 価 格 (合 計)						2,500,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 対象不動産は、郊外の住宅団地に存する築約37年の居宅とその敷地であり、市場性に劣るため、▲10%の市場性修正を行う。

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「行橋一4」
所在：行橋市大字前田字高来迫1980番186
住居表示：一
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4km（道路距離）
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 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 写真撮影位置図	1 葉
7 現況写真	1 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



