

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月24日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 宮 綾

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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月27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 6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 8年 4月24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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番1
宅地
263.58平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番3
宅地
39.33平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番4
宅地
17.15平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
622番1
宅地
345.13平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
622番2
宅地
24.48平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 築上郡吉富町大字直江
 地 番 623番5
 地 目 宅地
 地 積 27.71平方メートル
- 7 所 在 築上郡吉富町大字直江 621番地1、621番地3
 家屋 番号 621番1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 132.33平方メートル
- 8 所 在 築上郡吉富町大字直江 622番地1、622番地1
 先
 家屋 番号 622番1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 64.79平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 44.22平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 4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1～8】

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1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7、8】

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4、6】

隣地(南側里道)との境界が不明確である。

《 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番1
宅地
263.58平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番3
宅地
39.33平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番4
宅地
17.15平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
622番1
宅地
345.13平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
622番2
宅地
24.48平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 築上郡吉富町大字直江
 地 番 6 2 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 7 1 平方メートル
- 7 所 在 築上郡吉富町大字直江 6 2 1 番地 1、6 2 1 番地 3
 家屋 番号 6 2 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 3 2 . 3 3 平方メートル
- 8 所 在 築上郡吉富町大字直江 6 2 2 番地 1、6 2 2 番地 1
 先
 家屋 番号 6 2 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 4 . 7 9 平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 4 4 . 2 2 平方メートル



令和6年(ケ)第13号
令和6年8月27日受理
令和6年10月4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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番1
宅地
263.58平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番3
宅地
39.33平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
621番4
宅地
17.15平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
622番1
宅地
345.13平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 築上郡吉富町大字直江
622番2
宅地
24.48平方メートル |

物 件 目 録

- 6 所 在 築上郡吉富町大字直江
 地 番 6 2 3 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 . 7 1 平方メートル
- 7 所 在 築上郡吉富町大字直江 6 2 1 番地 1、6 2 1 番地 3
 家屋 番号 6 2 1 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 3 2 . 3 3 平方メートル
- 8 所 在 築上郡吉富町大字直江 6 2 2 番地 1、6 2 2 番地 1
 先
 家屋 番号 6 2 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 4 . 7 9 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 4 4 . 2 2 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 1～6													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1～6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 7													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>		[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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													
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 8													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:</td> </tr> </table>		{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:													
{	構造:													
{	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">日</td> </tr> </table>		{	地方裁判所	支部	令和	年()第	号	{	保管開始日	令和	年	月	日
{	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

目的外土地の概況(その1)(物件 8 関係)		
1	所 在	築上郡吉富町大字直江622番地1先
	地 番	無地番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input checked="" type="checkbox"/> 里道
	地 積	不詳 (<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(吉富町)
	その他の事項	占有開始時期は、附属建物新築の平成31年2月28日と認めた。
2	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
3	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	その他の事項	
4	所 在	
	地 番	番
	地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地 積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	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
<p>■吉富町上下水道課</p> <p>■吉富町建設課</p> <p>■近隣居住者</p>	<p>■物件7関係 現在水道供給契約はありません。 解約年月日 平成27年12月1日</p> <p>■物件8関係 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和6年9月12日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(開始) 平成31年1月4日～継続中</p> <p>■水路について 1 水路上に通路等を設けるには、水路の占用許可申請が必要です。なお、本件土地所有者からの水路占用許可の申請はされていません。 2 土地所有者につき変更がある場合も占用許可申請が必要です。ただし、現在架設されている通路はかなり古いものと思われ、当町が架設したケースも考えられます。架設の経緯については詳細を調査しなければ分かりませんので、占用許可申請の可否については当町に相談してください。</p> <p>■里道について 3 物件4, 6土地の南側には当町が管理する里道が存在しており、里道上に建物等を建てることは認められていません。 4 本件では、明らかに無断使用に当たると考えられます。ただし、里道としての実際の利用状況や利害関係人の存否等によっては、譲渡の可能性も考えられますので、当町に相談してください。</p> <p>所有者が住んでいると思います。</p>

(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)

物件1～6土地(以下、「本件土地」という。)は、一体となった旗竿地を形成しており、物件7、8建物の敷地として使用されている。公図のとおり、南側は里道(公図上は「道」)に接面し西側は水路(公図上は「水」)を介し無地番の公道(公図上は「道」)に接道している。

(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と思われるが、物件4、6につき、南側に存する里道を取り込んでいる状況が認められるため、里道と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、立入調査の結果等から3、4枚目記載のとおりと認めた。なお、所有者からは何らの回答も得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(建物の損傷状況等について)

物件7建物については、築48年近くは経過しており、建物全体には経年による劣化や汚損等が著しく窺われ、維持管理の状況も劣っていると思われる。室内には多数の残置物が存する。

物件8建物については、築38年を経過しており、室内は近年改装されたと思われるが、建物自体には経年による劣化等が存すると思われる。

(その他)

- ・ 本件土地には産業廃棄物と思われる物が放置されている。
- ・ 物件8建物の附属建物が吉富町の管理する「里道」に越境している状況が建物図面及び公簿から認められ、同里道上には本来、建物等は建築できないことから、越境している部分の利用権は認められない。本件建物を競落した者は、同町との協議を要する。
- ・ 水路の占用許可申請の可否につき、吉富町との確認が必要である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

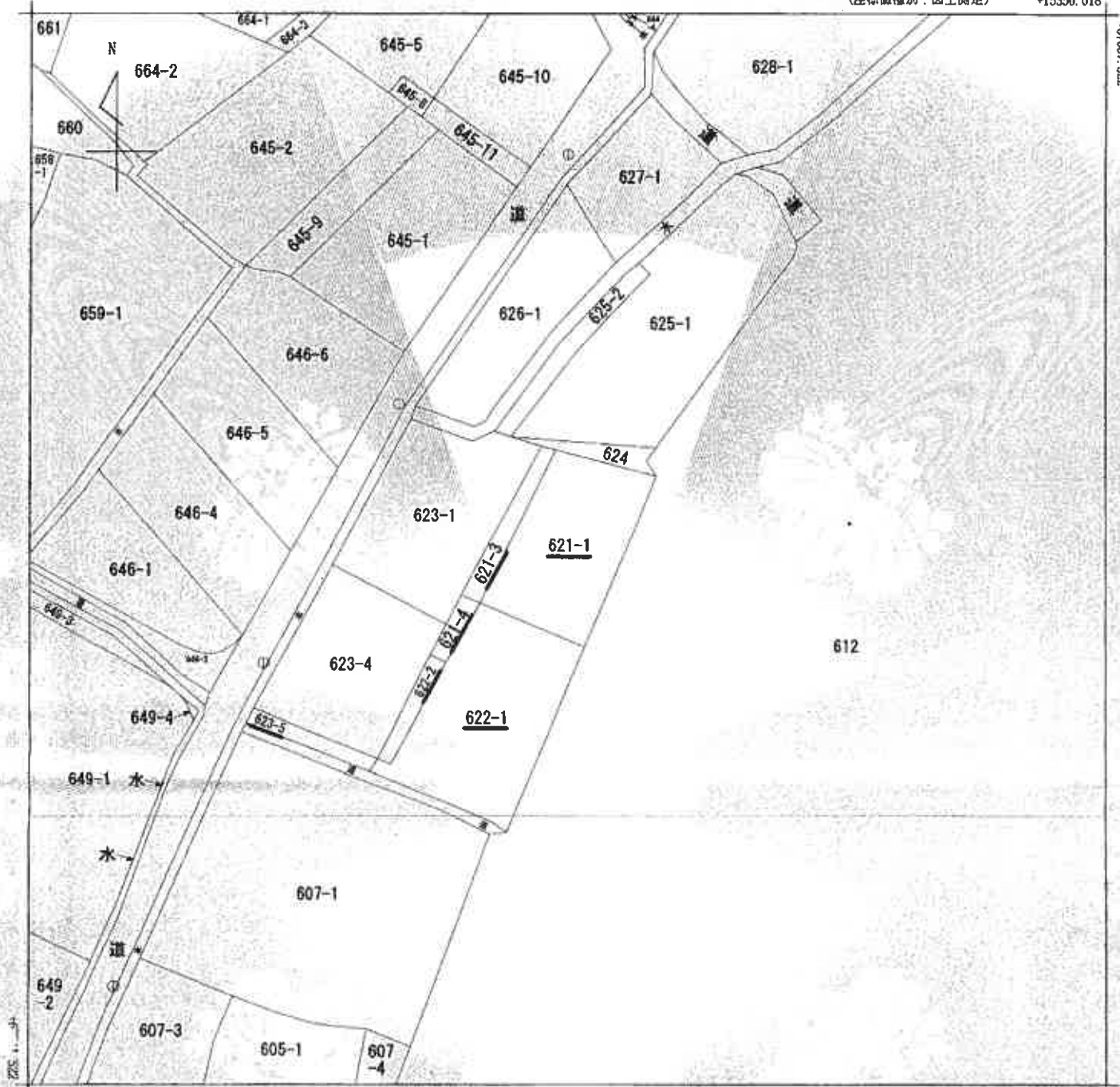
調 査 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 6年 8月28日 (水) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 6年 9月4日 (水) 11:25 - 11:35	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 6年 9月4日 (水) 16:30 - 17:00	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 6年 9月5日 (木) 9:40 - 9:50	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 6年 9月9日 (月) 11:45 - 12:15	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 6年 9月18日 (水) 10:05 - 11:00	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 6年 9月18日 (水) 11:10 - 11:45	吉富町役場	水路・里道等の占用調査
R 6年 9月28日 (土) 12:50 - 14:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影

(特記事項)

- 令和6年9月28日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。
- 令和6年9月28日
目的物件は不在(無施錠)であったので、立会人 B を立ち合わせ、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



+15231.016

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字直江

請求分	所在	築上郡古宮町大字直江			地番	621番1				
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6年9月9日

福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：24-1
(1/1)



(9枚目)

公用

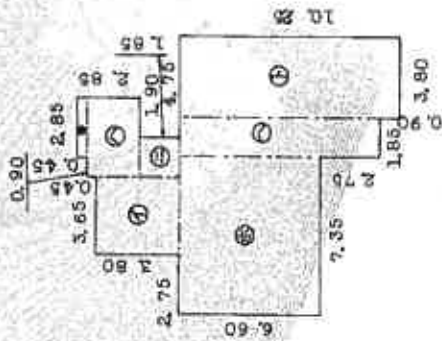
登記年月日：昭和61年7月23日

各階平面図

登記番号 621番 1

建物の所在 東京都葛飾区大字直江 821番地3

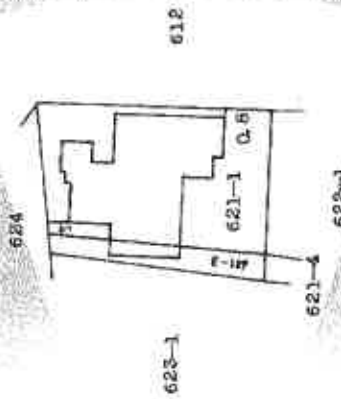
建物平面図



(求積)

- ① 3.80 X 3.65 = 13.8700
- ② 0.45 X 2.85 = 1.2825
- ③ 2.40 X 3.75 = 9.0000
- ④ 1.85 X 1.85 = 3.4225
- ⑤ 6.60 X 7.35 = 48.5100
- ⑥ 9.35 X 1.85 = 17.2975
- ⑦ 10.25 X 3.80 = 38.9500

計 152.3325
床面積 152.33㎡



作成者

縮尺 1/250
昭和61年7月16日

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容と正確に一致する事を保証する。昭和61年9月9日 国土庁建設省

建設省

A4判に縮小

請求番号：24-2

登記年月日：令和1年6月17日

公用

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
 令和5年9月9日 福岡市建設局工務支庁 登記官

登記官

A4判に縮小

請求番号：24-3

建築物図面
各階平面図

案件番号	622-1
建築物の所在	熊上町吉富町大字直江622番地1, 622番地1先

各階平面図

(主)



求積表

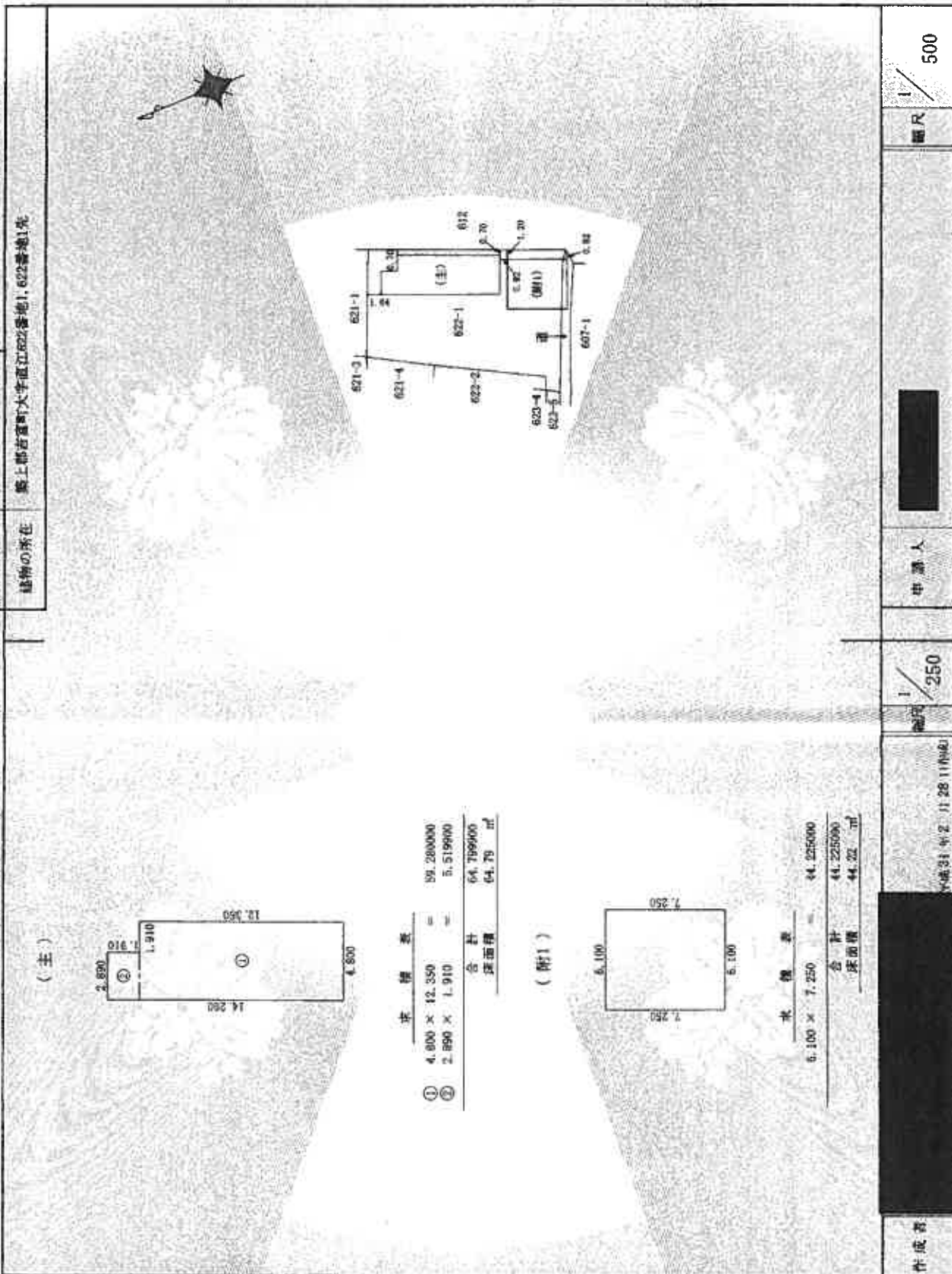
①	4.800 × 12.350	=	59.280000
②	2.890 × 1.910	=	5.519000
合計			64.799000
床面積			64.79 ㎡

(附1)



求積表

	6.100 × 7.250	=	44.225000
合計			44.225000
床面積			44.22 ㎡



作成者

令和3年2月28日(押印)

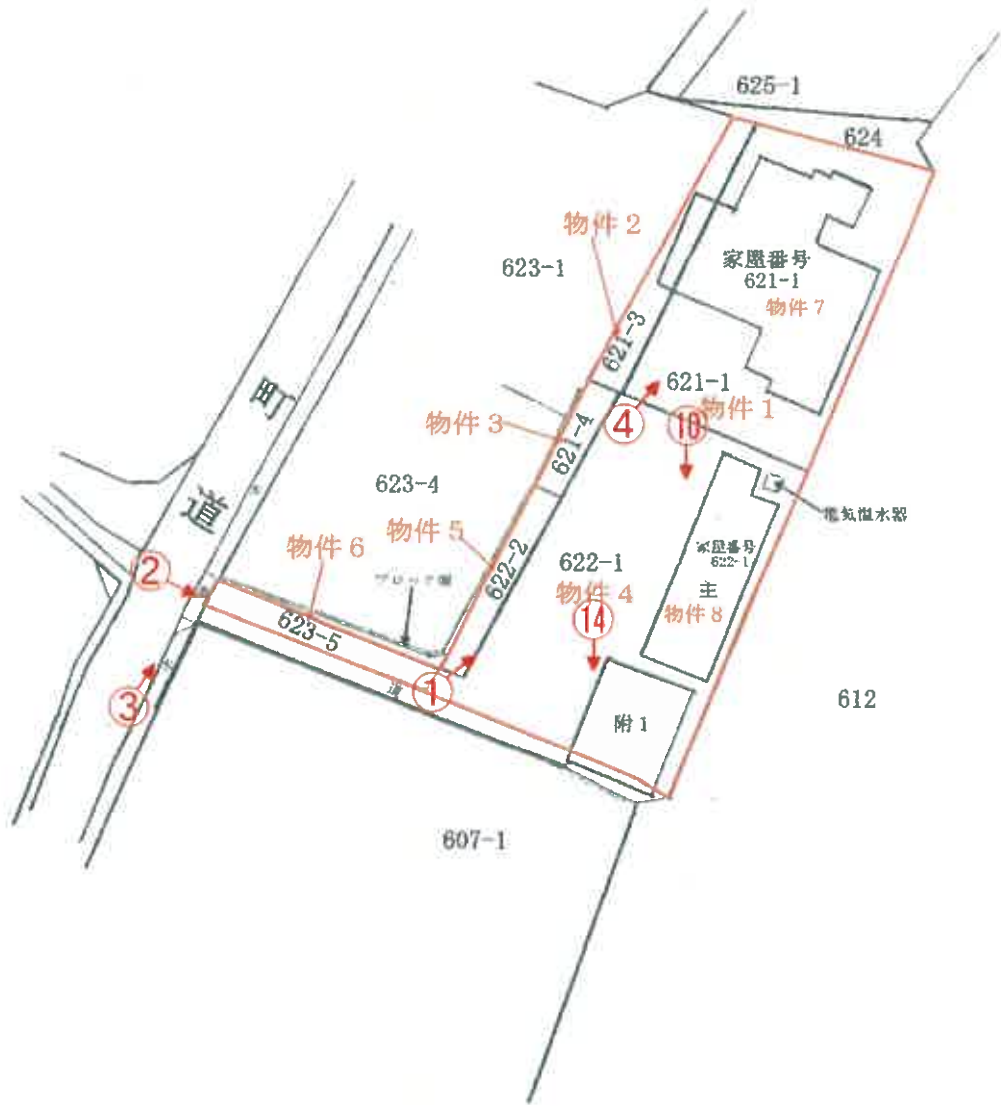
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地審判調査士会用紙)

土地建物位置関係図



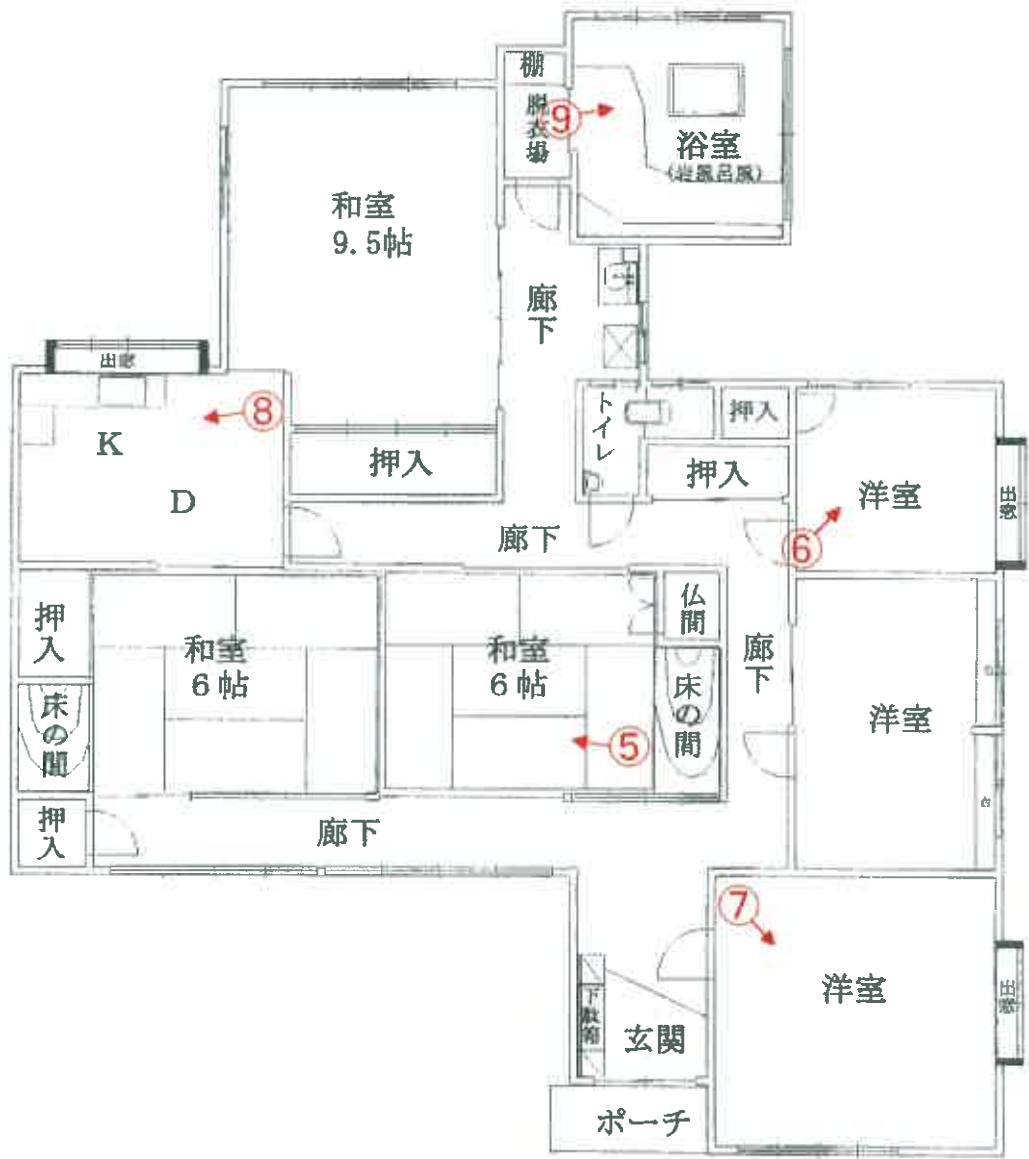
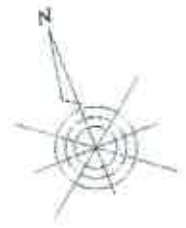
↑ 写真撮影位置方向

上記図面は、評価人が公図(写), 建物図面(写)等に基づき作製した概略図である

間取図

(家屋番号:621番1)

物件 7



写真撮影位置方向

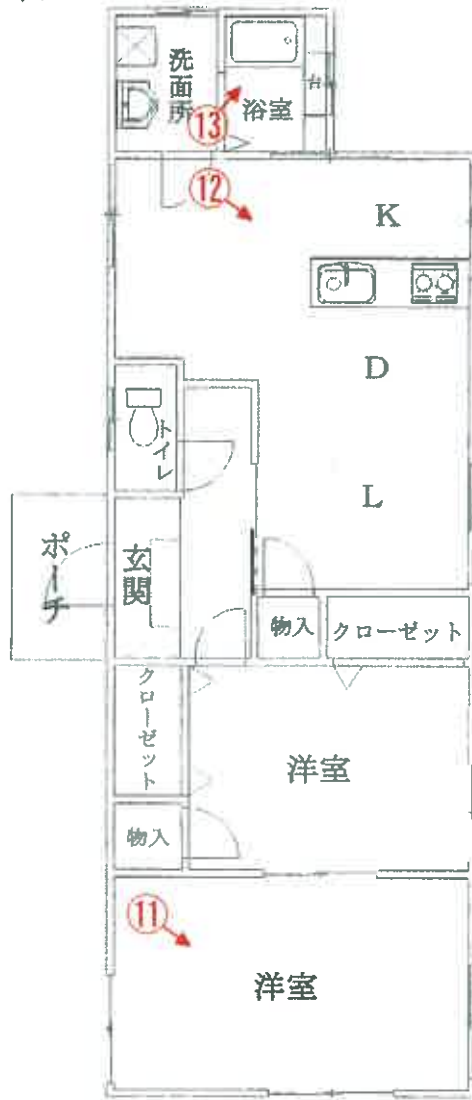
間取図

(家屋番号:622番1)

物件 8

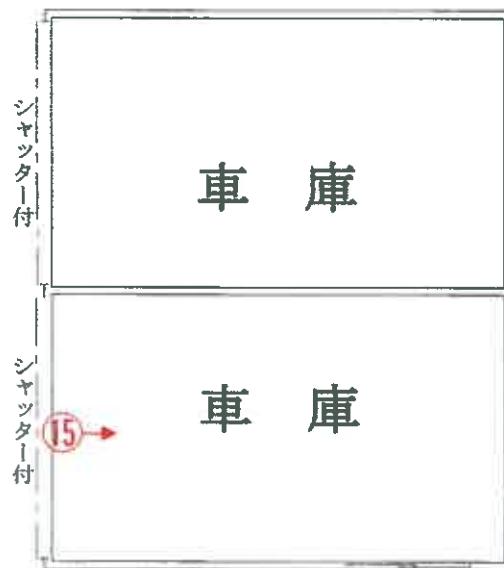


○主である建物



○附属建物符号 1

↑ 写真撮影位置方向



(14枚目)



No. 1

本件土地を撮影



No. 2

同上



No. 3

接道付近を薩英



No. 4

物件7建物を撮影



No. 5

物件7建物の室内を撮影



No. 6

同上



No. 7

物件7建物の室内を撮影



No. 8

同上



No. 9

同上

No. 10

物件 8 建物を撮影



No. 11

物件 8 建物の室内を撮影



No. 12

同 上



(18枚目)



No. 13

物件8建物の室内を撮影



No. 14

附属建物を撮影



No. 15

附属建物の内部を撮影

令和 6年（ケ）第 13 号
令和 6年 9月28日 現地調査
令和 6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

土 手 栄 治

(S-24026)

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 220, 000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 380, 000 円
物件 2 (土地)	金 60, 000 円
物件 3 (土地)	金 20, 000 円
物件 4 (土地)	金 500, 000 円
物件 5 (土地)	金 40, 000 円
物件 6 (土地)	金 40, 000 円
物件 7 (建物)	金 480, 000 円
物件 8 (建物)	金 700, 000 円

- ① 一括価格は、物件 1～8 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合計価格である。
- 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 1～6 の内訳価格は、物件 7, 8 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 7, 8 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 地積	所在 番目 積 築上郡吉富町大字直江 621番1 宅地 263.58m ²	特記事項のとおり
2	所在地 地積	所在 番目 積 築上郡吉富町大字直江 621番3 宅地 39.33m ²	同上
3	所在地 地積	所在 番目 積 築上郡吉富町大字直江 621番4 宅地 17.15m ²	同上
4	所在地 地積	所在 番目 積 築上郡吉富町大字直江 622番1 宅地 345.13m ²	同上
5	所在地 地積	所在 番目 積 築上郡吉富町大字直江 622番2 宅地 24.48m ²	同上
6	所在地 地積	所在 番目 積 築上郡吉富町大字直江 623番5 宅地 27.71m ²	同上

番号	所在等	登 記	現 況
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡吉富町大字直江 6 2 1 番地 1、 6 2 1 番地 3 6 2 1 番 1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 1 3 2. 3 3 m ²	特記事項のとおり
8	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡吉富町大字直江 6 2 2 番地 1、 6 2 2 番地 1 先 6 2 2 番 1 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 6 4. 7 9 m ² 1 車庫 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 4 4. 2 2 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1~6	・地積については形状等により現地で概測することが困難であるが、国土調査が実施されているため、登記数量と大きな開差はないと判断し、本件評価は登記数量を採用した。		
7	・増築等はなく、登記記載のとおりである。		
8	・増築等はなく、登記記載のとおりである。		
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・2・3・4・5・6)

位置・交通 (直線距離)	J R日豊本線「吉富」駅 北西方 約950m 吉富町巡回バス「直江西」停留所 北西方 約230m (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、中規模一般住宅のほか農地も見受けられる住宅地域である。街路は幅員3~4mの舗装町道が存し、街路の幅員・連続性はやや劣る。日用品店舗・小学校等まで1~1.5kmを要し、接近条件は中程度である。吉富町ハザードマップによると佐井川洪水浸水想定区域内に位置し、災害発生の危険性がある。需要者は当地区に地縁のある者に限られる傾向が強く、需要は弱い。今後とも、当分 現状のまま推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域(非線引) 無指定 60% 200% なし 特になし
画地条件	地積形状 間口 奥行 接道関係 その他	717.38㎡(合計登記地積) 不整形 約1.8m 約33m 一方路 前面町道との間に幅約1mの水路が介在し、出入りのためコンクリート蓋が設置されている(次頁特記事項参照)。前面道路は2項道路であり、道路の中心線より2mセットバックを要するが、減価は要しない。物件4,6と南側里道との境界が不明確である。本物件内に外構等が殆ど無く、雑草等が茂って管理不良である。
接面道路の状況	北西側で幅員3.5~4mの舗装町道(建築基準法第42条第2項の道路に該当)と、幅約1mの水路を挟み ほぼ等高である。	
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(次頁特記事項参照) 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」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みが無い場合である。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 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、埋蔵文化財包蔵をうかがわせる事実は認められなかった。なお、土壌汚染については、本物件内に産業廃棄物である自動車解体部品等が放置され、地面が変色している箇所があることから、一部土壌汚染の可能性があると判断した。 ・ 敷地延長部分である物件6は、公図及び昭和51年2月26日作製の地積測量図等から判断して幅2mに満たないと思われ、建築基準法第43条第2項に該当しなければ、建物再建築不可の可能性はある。 ・ 水路の占用許可及び里道については、現況調査報告書記載のとおりである。 ・ 吉富町上水道課職員の陳述によると、上水道は西側町道ではなく南側県道から中学校の敷地を通過して物件内に引き込まれているとのことである。 ・ 本物件の北部や東部については、建物が敷地いっぱい建てられ雑草等が茂って立ち入ることが出来ない状況である。
---------	---

2. 建物の概況及び利用状況(物件7, 8)

区 分	物件7
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51年12月17日新築 経過年数 : 約48年 経済的全耐用年数 : 約30年 経済的残存耐用年数 : 約0年
仕 様	構造 : 木造平家建 屋根 : セメント瓦ぶき 外壁 : モルタル塗りシン吹付ほか 天井 : 化粧石膏ボード貼ほか 床 : 畳, ビニールシートほか 内壁 : ビニールクロス貼, 繊維壁ほか 設備 : 電気, 上水道, 汲み取りほか その他 : 太陽熱温水器等
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じである。
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 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	劣る (建具のない箇所が多く、床が撓む。長期にわたって居住されていない状況で汚れや埃が多く、廃屋化しつつある。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に附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。 ・本物件内には大量の残置物が存する。 ・上記建物は敷地いっぱい建てられ、庇等の一部が西側隣地へはみ出ている可能性がある。

区 分	物件 8 の主である建物
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61年5月3日新築 経 過 年 数 : 約 39 年 経済的全耐用年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 0 年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造平家建 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : 亜鉛メッキ鋼板ほか 天 井 : ビニールクロス貼ほか 床 : フローリングほか 内 壁 : ビニールクロス貼ほか 設 備 : 電気, 上水道, 電気温水器, 汲み取りほか 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じである。
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅 間 取 り : 別添「間取図」参照
品 等	使用資材 : 普通 施工状態 : 劣る
保守管理の状態	劣る (内壁に大小の穴が数箇所見受けられる。浴室の汚れがひどく、玄関ドアの破損が大きい。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・建物に附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。 ・福岡県京築県土整備事務所建築指導課職員の陳述によると、本件建物は建築確認台帳に記載されていないとのことである。よって、上記建物は違法建築物の可能性がある。

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建 築 年 月 日 : 平成31年2月28日新築 経 過 年 数 : 約 6 年 経済的全耐用年数 : 約 30 年 経済的残存耐用年数 : 約 24 年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 : メッキ鋼板ほか 天 井 : メッキ鋼板現し 床 : コンクリート敷ほか 内 壁 : メッキ鋼板現し 設 備 : 電気のみ 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じである。
現 況 用 途 等	現況用途 : 車庫 間 取 り : 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 (汚れが少なく、特別な損傷等は観察されない。)
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・福岡県京築県土整備事務所建築指導課職員の陳述によると、本件建物は建築確認台帳に記載されていないとのことである。よって、上記建物は違法建築物の可能性がある。 ・上記建物の一部が南側里道にはみ出ている。 ・上記建物内部には塗料缶等が存し、塗料臭がある。

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・3・4・5・6）

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	11,200	0.74	263.58	0.90	1,970,000
2	11,200	0.74	39.33	0.90	290,000
3	11,200	0.74	17.15	0.90	130,000
4	11,200	0.74	345.13	0.90	2,570,000
5	11,200	0.74	24.48	0.90	180,000
6	11,200	0.74	27.71	0.90	210,000

[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「吉富(県)－2」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 11,200\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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
0.95 × 1.01 × 1.15 × 1.00 = 1.10

イ 個別格差：形状が劣る 外構が劣る 境界不明確 管理不良 個別格差
0.80 × 0.95 × 0.98 × 0.99 = 0.74

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7, 8）

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並びに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
7		190,000	132.33	0.02	500,000
8	主	159,000	64.79	0.04	410,000
	附1	47,000	44.22	0.55	1,140,000

ウ 現価率：物件7, 8主は建築後約48年, 約39年を経過し、経済的全耐用年数はすでに満了している。前記のとおり、保守管理の状態はいずれも劣る。したがって、残価率5%を基本に観察減価法による補正(物件7:▲60%, 物件8主:▲30%)を施して建物の現価率を査定した。物件8の附属建物の現価率は、定率法を採用して求めた現価率に観察減価法による補正を施して査定した。

$$\begin{aligned}
 & \text{物件7} \quad : \text{残価率} \times \text{観察減価法} = \text{現価率} \\
 & \quad \quad \quad : 0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02 \\
 & \text{物件8主} \quad : 0.05 \times (1 - 0.30) = 0.04 \\
 & \text{物件8附1} \quad : R \frac{n/N}{\quad} \times (1 \pm q) = 0.55 \times 1.00 = 0.55
 \end{aligned}$$

項目	物件区分
	物件8附1
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約6年
N : 経済的全耐用年数	約30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のうえ査定。

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	範 囲		土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
		イ		ウ		
1	1,970,000	物件7	1.00	0.35	法定地上権	690,000
2	290,000	物件7	1.00	0.35	〃	100,000
3	130,000	物件7	0.55	0.35	〃	30,000
		物件8	0.45	0.35	〃	20,000
4	2,570,000	物件7	0.22	0.35	〃	200,000
		物件8	0.78	0.35	〃	700,000
5	180,000	物件7	0.55	0.35	〃	30,000
		物件8	0.45	0.35	〃	30,000
6	210,000	物件7	0.55	0.35	〃	40,000
		物件8	0.45	0.35	〃	30,000

イ 範 囲：各建物の敷地利用状況等を考慮し、物件1,2は物件7の敷地と判断した。物件3,5,6については物件7と物件8の床面積比を採用し、物件4については物件7の通路部分を約76㎡と求めて、各々下記のとおり査定した。なお、里道部分については僅少であるため、考慮外とした。

・物件3,5,6

$$\begin{aligned} & \text{(物件7床面積)} \quad \text{(物件7床面積)} \quad \text{(物件8床面積)} \\ \text{物件7} & : 132.33\text{m}^2 \div (132.33\text{m}^2 + 64.79\text{m}^2 + 44.22\text{m}^2) = 0.55 \\ \text{物件8} & : 1 - 0.55 = 0.45 \end{aligned}$$

・物件4

$$\begin{aligned} & \text{(通路部分)} \quad \text{(物件4地積)} \\ \text{物件7} & : 76\text{m}^2 \div 345.13\text{m}^2 = 0.22 \\ \text{物件8} & : 1 - 0.22 = 0.78 \end{aligned}$$

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を建物の老朽化等に鑑み、35%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	その他の 控除減価 (敷金等) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ× エ×オーカ
1	1,970,000	-690,000		0.50	0.60		380,000
2	290,000	-100,000		0.50	0.60		60,000
3	130,000	-50,000		0.50	0.60		20,000
4	2,570,000	-900,000		0.50	0.60		500,000
5	180,000	-60,000		0.50	0.60		40,000
6	210,000	-70,000		0.50	0.60		40,000
7	500,000	+1,090,000	1.00	0.50	0.60	0	480,000
8	1,550,000	+780,000	1.00	0.50	0.60	0	700,000
一 括 価 格 (合 計)							2,220,000

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：本物件は、土地について建物再建築不可の可能性があり、土壌汚染の可能性があり、一部立ち入ることができない箇所があること、建物について2棟は違法建築物の可能性があり、1棟が里道にはみ出ていること、大量の残置物が存し多額の処分費用を要すること等を考慮した。

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。

カ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引き受けとなるべき敷金等の預り金はない。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「吉富(県)－2」

所 在：築上郡吉富町大字土屋483番外

住 居 表 示：住居表示未実施

価 格：12,400円／㎡（対前年変動率－3.1%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：722㎡

地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域

接 面 街 路：南東側幅員約3.3m舗装町道、南西側道

供給処理施設：水道、下水

位 置：JR日豊本線「吉富」駅の西方、道路距離約1.6km。

用 途 指 定 等：都市計画区域(非線引)、
第一種低層住居専用地域(建ぺい率50%、容積率80%)

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)	1葉
4	建物図面・各階平面図(写)	2葉
5	間取図	2葉
6	土地建物位置関係図	1葉
7	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参照。)

以 上

位置図



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

位置図

