

## 期間入札の公告

令和 8年 6月29日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 成 清 一 彦

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 7月15日から 令和 8年 7月22日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月29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 8月19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 6月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



4513\*



## 物 件 目 録

- |   |       |                    |                  |
|---|-------|--------------------|------------------|
| 1 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ       |                  |
|   | 地 番   | 3 2 6 番 3          |                  |
|   | 地 目   | 宅地                 |                  |
|   | 地 積   | 1 8 4 . 5 3 平方メートル |                  |
| 2 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ       |                  |
|   | 地 番   | 3 2 7 番 4          |                  |
|   | 地 目   | 宅地                 |                  |
|   | 地 積   | 6 4 . 1 2 平方メートル   |                  |
| 3 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ       | 3 2 6 番地 1       |
|   | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 の 2      |                  |
|   | 種 類   | 居宅                 |                  |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建       |                  |
|   | 床 面 積 | 1 階                | 6 6 . 2 4 平方メートル |
|   |       | 2 階                | 4 6 . 3 7 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月 8日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 成 清 一 彦

---

---

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1】

本件土地の一部は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。その余の部分を本件所有者が占有している。

【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

【物件番号1, 2】

- 1 各隣地（地番326番1、同327番1）との境界が、いずれも不明確である。
- 2 売却対象外の各土地（地番326番1、同327番1）を通行のため利用している。



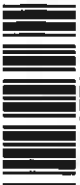
### 《 注 意 書 》

- 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 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ                                 |
|   | 地 番   | 3 2 6 番 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 4 . 5 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ                                 |
|   | 地 番   | 3 2 7 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 4 . 1 2 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ 3 2 6 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 の 2                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル<br>2 階 4 6 . 3 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号  
令和7年6月10日受理  
令和7年7月10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   | 行橋市大字中津熊字シブミ                                 |
|   | 地 番   | 3 2 6 番 3                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 8 4 . 5 3 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ                                 |
|   | 地 番   | 3 2 7 番 4                                    |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 6 4 . 1 2 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 行橋市大字中津熊字シブミ 3 2 6 番地 1                      |
|   | 家屋 番号 | 3 2 6 番 1 の 2                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造スレート葺 2 階建                                 |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 6 . 2 4 平方メートル<br>2 階 4 6 . 3 7 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)														
<b>土地</b>	物件 1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <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 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、その他の者が一部を駐車場として使用占有している <input checked="" 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															
<b>建物</b>	物件 3														
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 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 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



占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (「土地建物位置関係図」に記載の駐車区画部分)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (株)明善住宅	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> (株)明善住宅代表者(占有者) <input checked="" type="checkbox"/> 所有者)の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成22年6月29日	
最初の契約日	平成22年6月29日	
契約等	期間	平成22年6月29日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■行橋市土木課職員	<p>1 本件土地の西側に位置する水路は当市が管理しており、同水路上に橋など架ける際には、水路占用許可申請が必要です。なお、占用使用料は減免措置により無料です。</p> <p>2 本件については、土地所有者Aからの占用使用許可申請が令和2年4月1日付けでされていますが、同許可の有効期限は5年間であり、有効期限が切れています。現在、更新の催促について対応中ですが、所有者Aとは連絡が取れていません。</p> <p>3 許可者等に変更がある場合は、水路占用使用許可について改めて申請が必要です。</p>
■行橋市上下水道局職員	<p>1 本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年6月16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8年3月26日</p> <p>2 本件調査に該当する住所は「中津熊327番地1」のみであり、「中津熊326番地3」には該当する契約は存在しません。</p>
■A(所有者)	<p>1 本件建物には、私がひとりで住んでいます。</p> <p>2 本件建物内にある物は、すべて私の所有物です。</p> <p>3 本件建物は、築30年近く経っており、その間に改修等を全く行っていないため、外壁の継ぎ目のコーキングの劣化により生じた隙間から雨水がしみ込んでいると思われます。また、雨樋や破風板の一部が腐食しているので、どこか雨漏りがしているかも知れません。</p> <p>4 時折、羽蟻を見かけますので、シロアリ等による被害が発生しているかも知れません。</p> <p>5 床下換気扇は故障しており、使用できません。</p> <p>6 室内の壁や床、天井には特段の損傷は見当たりませんが、経年による劣化は生じていると思います。</p> <p>7 隣接地との間で境界争い等はありません。</p> <p>8 物件1土地の一部は、隣接地(326番1)所有者である(株)明善住宅に対し、同隣地上に建つアパートの駐車場の一部として無償で貸与しています。</p> <p>9 本件建物の所在は「中津熊326番地3」ですが、住民票上の住所では「中津熊327番地1」となっています。</p>
■(株)明善住宅代表者 (326番1, 327番1所有者 : 電話回答)	<p>1 本件土地に隣接する326番1土地等は、平成22年6月29日にAさんから同土地上のアパートとともに購入しました。</p> <p>2 購入時、既に物件1土地及び326番1に跨って駐車区画(5台分)が存在しており、上記アパートの駐車場として使用されていました。</p> <p>3 Aさんからは駐車区画を無償で借りることを条件に購入しましたので、そのまま引き継いで使用しています。</p> <p>4 使用期間の定めはありません。なお、使用借に関する契約書は作成していません。</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土地は、本件建物の敷地として使用されており、公図のとおり、物件2土地及び水路を介して無地番の公道(公図上は「道」)に接道している。

### (土地形状等について)

物件1, 2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一部存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

境界標等は現地で確認できたが、物件1土地の一部及び物件2土地は、隣接地(326番1, 327番1)とほぼ一体になっており、駐車場及び通路として使用されていることから、同隣接地との目視上の境界は不明確である。

### (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, 3枚目記載のとおり認めた。

### (建物の損傷状況等について)

所有者の陳述のとおり。

室内は雑多に物で溢れており、足の踏み場も無いほどであったため、床部分の損傷等については詳細に調査することはできなかったが、築30年近くを経ていることから経年による劣化や汚損等は存するものと思われる。

### (その他)

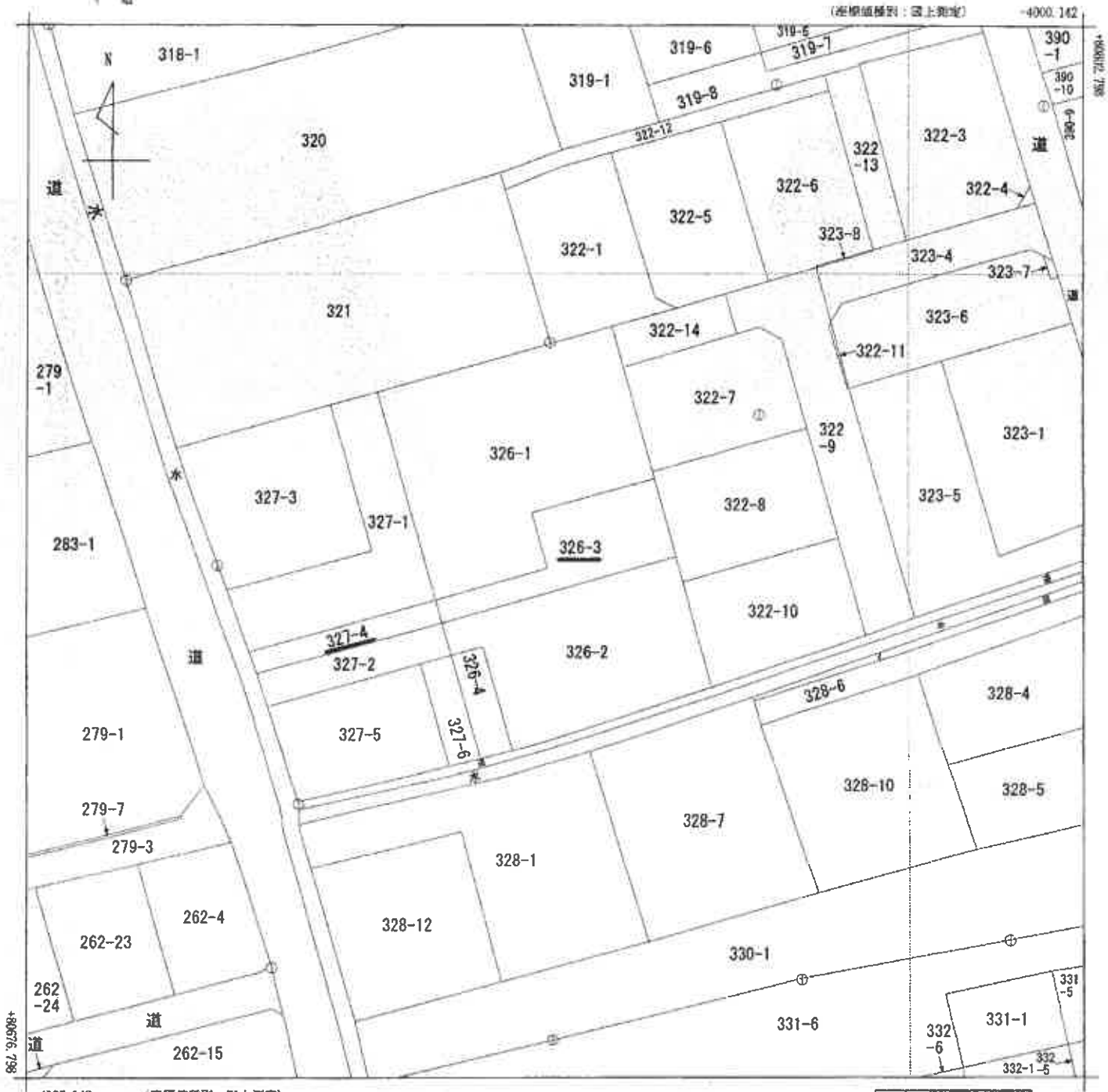
- ・ 本件建物北西側の軒先が隣接地(326番1)上に若干越境していると思われる。
- ・ 本件建物への上水道管は近隣土地(327番3)及び隣接地(326番1, 327番1)の地中を経由して配管されていると思われる。

(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 の 経 過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 6月11日 (水) 11:30 - 11:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 6月13日 (金) 16:50 - 17:00	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 7年 6月13日 (金) 17:00 - 17:10	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 6月23日 (月) 10:35 - 10:55	物件所在地	現地特定, 占有調査  (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 6月23日 (月) 11:05 - 11:45	行橋市役所	上水道調査, 水路占用使用について調査  航空写真及び地番図の交付申請
R 7年 6月23日 (月) 11:55 - 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 7年 6月30日 (月) 11:30 - 11:50	福岡法務局  行橋支局	隣接地(326番1)の登記事項証明書交付申請  商業登記事項証明書交付申請
R 7年 6月30日 (月) 12:30 - 13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影, 所有者と面談  占有会社代表者から占有状況について聴取 (電話)
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></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



地番区域見出  
大字中津熊

請求部分	所在 行橋市大字中津熊字シブミ				地番	326番3			
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。

A 4判に縮小

令和7年6月23日  
福岡法務局行橋支局  
登記官

請求番号：5-1  
(1/1)



(8枚目)

公用

登記年月日：平成10年6月2日

昭10年6月2日登記

216859

前 326-1 後・新

地積測量図

地番 326-1  
326-3

土地の所在 行橋市大字中津熊字シブミ

NN18-1 (国土院測量部) プラスチック状

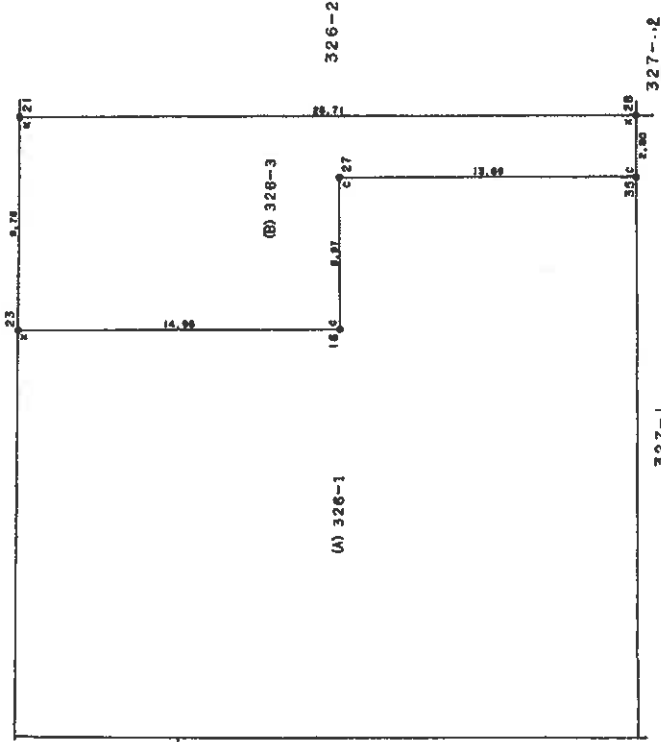
X=80383.055  
Y=3817.757

N7 (国土院測量部) 測量部

X=80350.750  
Y=3816.127



325



322-1

座標表

座標点	Xm	Ym	CXm+1 - Xm-1	CYm-1 - Ym-1	面積
15	80376.917	-3828.284	-78888.891328		14.98
16	80371.474	-3824.704	41871.318672		6.97
17	80374.759	-3824.404	40241.843406		13.86
18	80381.094	-3815.185	8481.488856		3.88
19	80384.384	-3815.309	-10884.411860		22.71
20	80380.082	-3827.756	-6687.184058		8.78
合計			289.075028		
面積			104.83751		
面積			134.93		㎡

面積	(A) 326-1	面積	(B) 328-3
合計	104.83751		134.93
面積	104.83751		
面積	104.83751		
面積	104.83751		

記号	名	株
K1	埋設金	埋設
P1	埋設プラスチック板	
K	埋設金	埋設
C	埋設コンクリート板	

縮尺 1/250

申請人

10年5月26日(作製)

作製者

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

公用

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6月22日 福岡法務局行橋支局 登記官

(9枚目)

A4判に縮小

請求番号:5-2

登記年月日：平成10年6月2日

昭10年6月2日登記

216861

角327-1 後・新

地積測量図

327-1  
327-4

行橋市大字中津熊字シブミ

地番

土地の所在

N7 (国土院測量所) 金網線

X=80350.330  
Y=3816.127

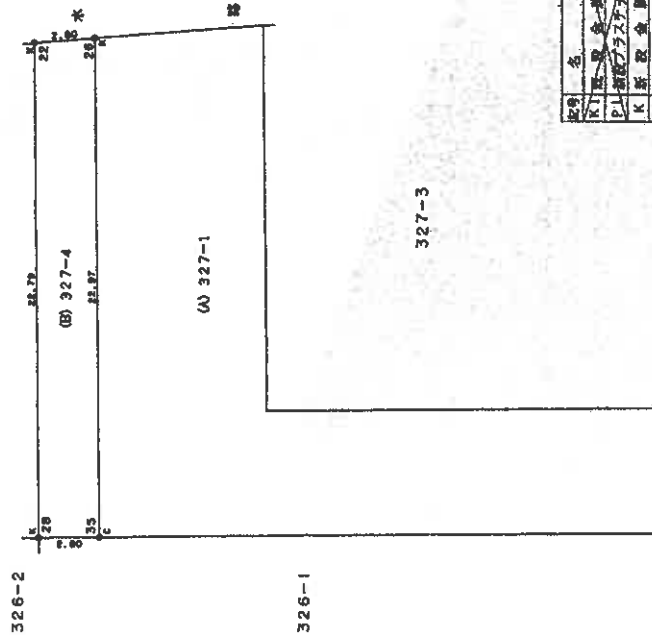
座標求積表

地番	(B) 327-4	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
35	00361.002	-3856.155	13600.65005		22.97
26	00354.777	-3876.373	34408.92856		2.90
22	00352.130	-3877.340	-13875.37816		22.79
28	00355.304	-3855.385	-34205.07312		2.80
		塔面面積	128.245249		
		地積	64.12	m <sup>2</sup>	

地番	(A) 327-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
公積	351.04			84.12282	
				207.51738	
				207.51	m <sup>2</sup>

N116-1 (国土院測量所) プラスチック杖

X=80383.052  
Y=3817.957



図名	縮尺
K1 測量 金網線	1/250
P1 測量 プラスチック杖	
K 測量 金網線	
C 測量 コンクリート杖	

申請人

平成10年5月26日(作製)

製作者

(10)国土院測量所測量士芸士(北川文彦)

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6月23日 福岡法務局行橋支局

登記官

(10枚目)

A4判に縮小

請求番号：5-3

登記年月日：平成8年7月9日

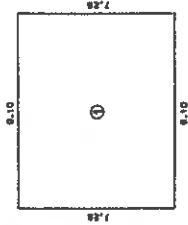
昭和8年7月9日登記  
各階平面図

113382

建築物各階平面図

家屋番号	326-1-2
建物の所在	行橋市大字中津原字シブミ326番地1

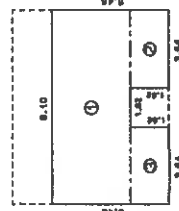
1階



求積表

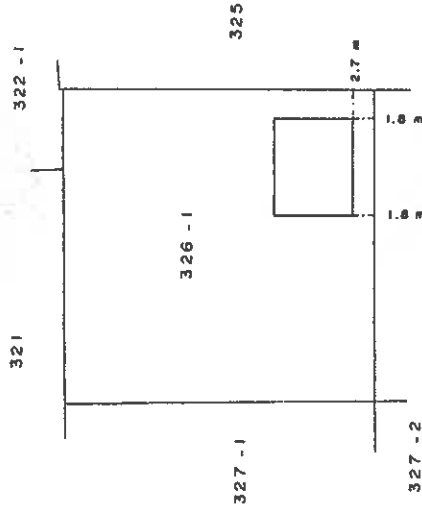
1)	7.28 x 9.10 =	66.2480
床面積		66.24㎡

2階



求積表

1)	3.64 x 9.10 =	33.1240
2)	1.82 x 3.64 =	6.6248
3)	1.82 x 3.64 =	6.6248
合計		46.3736
床面積		46.37㎡



(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

作製者 北園謙士

縮尺 1/250

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6月23日 福岡法務局行橋支局 登記官

A4判に縮小

請求番号：5-4

# 土地建物位置関係図

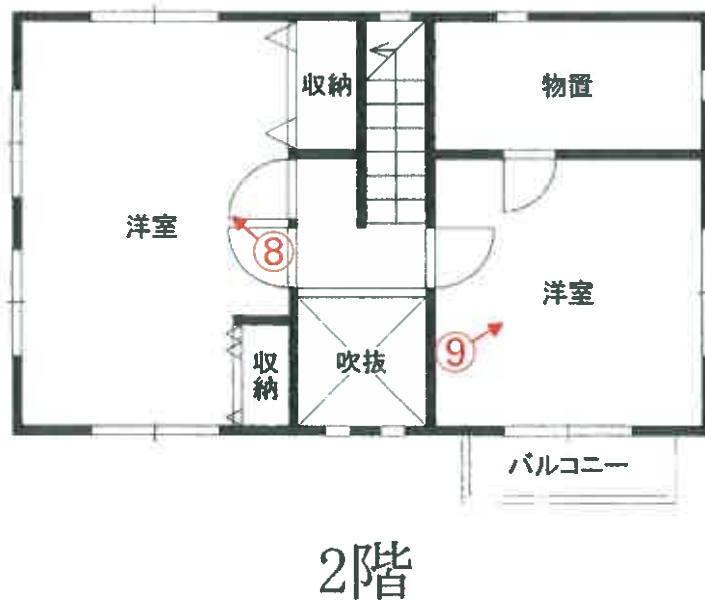
写真撮影位置方向



# 間取図

写真撮影位置方向

(物件3)家屋番号:326番1の2





No. 1

物件 1, 2 土地及び本件

建物を撮影



No. 2

本件建物を撮影



No. 3

物件 1 土地の利用状況を

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7年(ケ)第4号  
令和7年6月30日現地調査  
令和7年7月8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 3,030,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,760,000 円
物件2 (土地)	金 610,000 円
物件3 (建物)	金 660,000 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・2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	所在地目地積	行橋市大字中津熊字シブミ 326 番 3 宅地 184.53 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地目地積	行橋市大字中津熊字シブミ 327 番 4 宅地 64.12 m <sup>2</sup>	同上
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	行橋市大字中津熊字シブミ326番地1 326 番 1の2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 66.24 m <sup>2</sup> 2階 46.37 m <sup>2</sup>	同左
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、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
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)	JR日豊本線「行橋」駅の西方、約1.3km。 太陽交通バス「中津熊」停留所の南方、約100m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	行橋市大字中津熊地内に一般住宅、アパート、事業所等が存する住宅地域である。 地価は近年やや上昇傾向に推移している。地域環境等に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	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	特記なし
画地条件	地積	248.65㎡ (登記地積)
	形状	不整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口	約2.8m
	奥行	約52m
	接道関係	下記のとおり、中間画地。
	その他	特記事項参照
接面道路の状況	南西側で幅員約7.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項の道路に該当)に幅2mの水路敷(要占用許可)を介して等高に接面。	
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(但し、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"> <li>・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。</li> <li>・隣接地との間に以下の問題点が認められる。</li> <li>①物件1・2の進入路部分は目的外土地326番1、327番1とほぼ一体となっており目視上の境界は不明瞭である。また、物件1の進入路部分は、隣接するアパートの駐車場として利用されている。</li> <li>②物件3建物の軒先が326番1に若干越境していると見られる。</li> <li>③上水道管は目的外土地326番1、327番1、327番3の地中を經由して配管されている可能性がある。</li> </ul> <p>(評価上は、上記事項を一括して市場性修正にて考慮する。)</p>	

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）：平成8年6月28日 新築 経 過 年 数：約 30 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：スレート葺 外 壁：サイディングボードほか 天 井：クロス貼、合板ほか 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：特記なし
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：3LDKほか （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（室外は外壁の汚損・コーキングの劣化、雨樋の一部腐食、床下換気扇の故障等が見られる。室内は物で溢れ足の踏み場もないような状況であり詳細には確認できなかった。）
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。

## 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	29,600	0.78	184.53	0.90	3,830,000
2	29,600	0.78	64.12	0.90	1,330,000
				合計	5,160,000

【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)ー5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{87} & = & 29,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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  
0.97 × 1.00 × 0.90 × 1.00 = 0.87

イ 個別格差：形状 水路介在 個別格差  
0.80 × 0.97 = 0.78

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	175,000	112.61	0.04	790,000

ウ (物件3) 現価率：(査定)

・物件3は、建築後約30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5%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。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times & (1 - 0.20) & = & 0.04 \end{array}$$

## 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	3,830,000	0.10	場所的利益	380,000
2	1,330,000	0.10	場所的利益	130,000
合計				510,000

イ 土地利用権等割合： 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	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	3,830,000	－ 380,000		0.85	0.60	1,760,000
2	1,330,000	－ 130,000		0.85	0.60	610,000
3	790,000	＋ 510,000	1.00	0.85	0.60	660,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						3,030,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 隣接地との間に複数の問題点がある点を考慮した。

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。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「行橋（県）－5」  
所 在：行橋市大字中津熊字六ツ折347番19  
住 居 表 示：「未実施」  
価 格：25,500 円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 1.2%）  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：225 m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の多い既成住宅地域  
接 面 街 路：南側幅員約4.5m 市道  
供 給 処 理 施 設：水道  
位 置：JR日豊本線「行橋」駅の南西方、道路距離1.3km  
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 地積測量図（写）	2 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 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

N



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

	評価対象物件
	基準地

# 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