

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 1 0 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 8 月 2 6 日から 令和 8 年 9 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 9 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 9 月 3 0 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 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 8 月 1 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,920,000 2,336,000	一括	584,000	41,618	0
1	850,000				
2	2,070,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 築上郡上毛町大字宇野 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7 . 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字宇野 3 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2 . 7 1 平方メートル
2 階 6 2 . 9 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 13 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, 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, 2】

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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 築上郡上毛町大字宇野
地 番 3 6 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 7 . 7 1 平方メートル
- 2 所 在 築上郡上毛町大字宇野 3 6 5 番地 1
家屋 番号 3 6 5 番 1
種 類 居宅・物置
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 2 . 7 1 平方メートル
2 階 6 2 . 9 2 平方メートル



令和8年(ケ)第6号
令和8年4月20日受理
令和8年5月22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 | 築上郡上毛町大字宇野 |
| | 地 番 | 3 6 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 7. 7 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字宇野 3 6 5 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 6 5 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 2. 7 1 平方メートル
2 階 6 2. 9 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		
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が異なる(☐ 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住居(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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■上毛町建設課上下水道係職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和8年4月27日現在)は、次のとおりです。 契約者 A(所有者) 契約(解約) 令和6年6月2日
■A(所有者:書面,電話回答)	1 私は現在遠方に住んでおり,本件建物は空き家となって2年近く経ちます。 2 室内には,不用物が若干残っています。 3 本件建物には,特段の損傷等はないと思います。 4 隣接地との間で境界争い等はありません。 5 管理のために本件建物には時折訪れていますが,立入調査日には立ち会うことができませんので,鍵は開けておきますので,執行官において適宜立入調査を行ってください。

(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

■ 1 (接道等)

本件土地は、公図のとおり、無地番の公道（公図上は「道」）に接道している。

2 (形状等)

本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。

3 (占有状況等)

本件土地・建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。

4 (損傷等)

本件建物は平成15年1月ころに建築された戸建て住宅である。

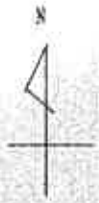
一見して特段の損傷等は見受けられなかったが、経年相当の劣化や汚損は生じていると思われる。

(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 8 年 4月22日 (水) 12:00 - 12:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 4月22日 (水) 13:30 - 13:40	執行官室	ライフライン調査 (行橋市上水道課)
R 8 年 4月24日 (金) 10:10 - 10:20	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
R 8 年 5月1日 (金) 10:00 - 10:20	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 8 年 5月1日 (金) 13:25 - 13:50	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 8 年 5月12日 (火) 12:00 - 12:10	執行官室	占有状況等について所有者から聴取 (電話)
R 8 年 5月13日 (水) 16:00 - 17:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
(特記事項) ■ 令和8年5月13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8年5月13日 目的物件は不在 (未施錠) であったので, 立会人 B を立ち会わせ, 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



362-1

363-1

363-3

白地

道

366-4

366-5

366-3

366-8

366-6

365-1

366-1

366-2

366-7

698-1

水

699-2

699-1

道

367-3

367-7

368-2

368-3

685

道

367-4

367-1

370-1

369-3

376-1

376-3

+14419.952

(座標値種別：測量成果)



請求部	所在	築上郡上毛町大字字野				地番	365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8年5月1日

福岡法務局行橋支局

登記官

請求番号：6-1

(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成18年6月30日

これは図面に記載されている状態を説明した断面である。
令和8年5月1日 福岡法務局・国土院

登記簿

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：52

各階平面図

建物各階平面図

平成18年6月30日登記

登記番号：365番1

建物の所在 福岡県上毛郡大字神野365番地1

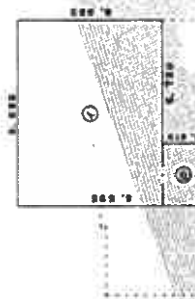
1階



床面積	
①	3.180 x 4.535 = 14.363
②	0.808 x 4.775 = 3.851
③	5.595 x 5.595 = 31.300
計	52.714

延床面積 52.71 ㎡

2階



床面積	
①	5.595 x 5.595 = 31.300
②	0.808 x 4.775 = 3.851
計	35.151

延床面積 35.15 ㎡



作成者

福岡県土地家屋調査士会

縮尺 1/250

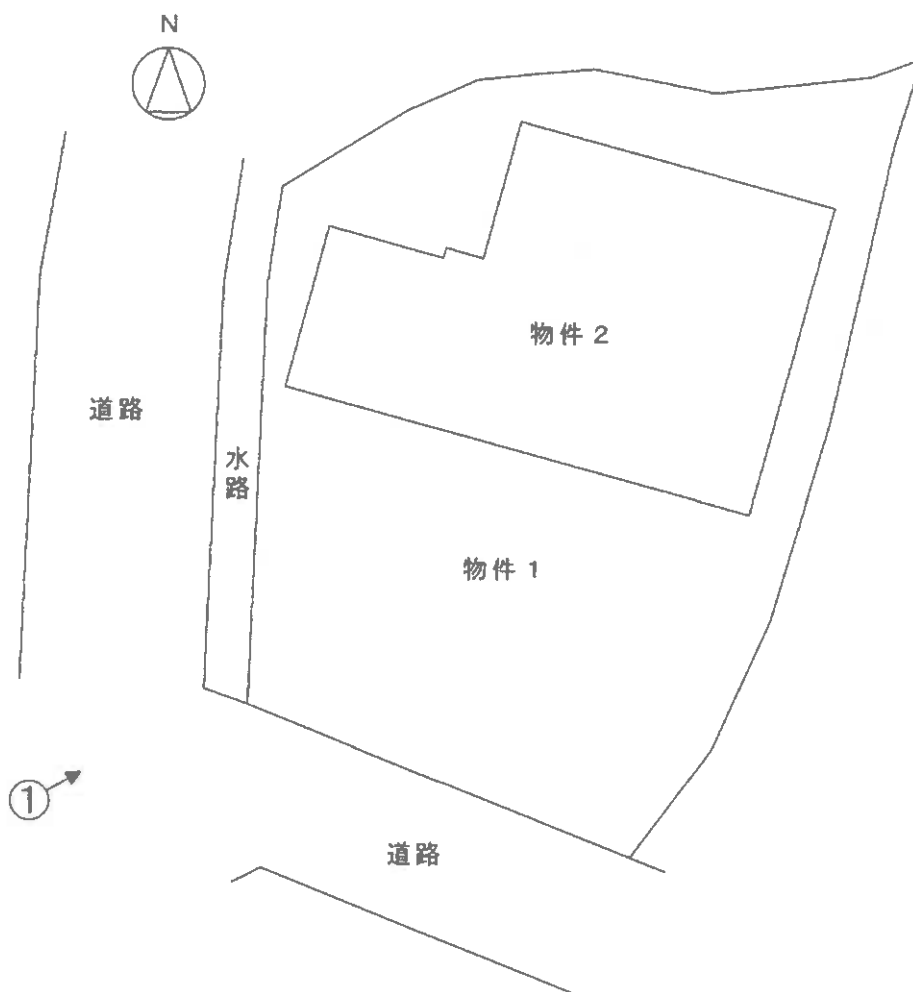
申請人

縮尺 1/500

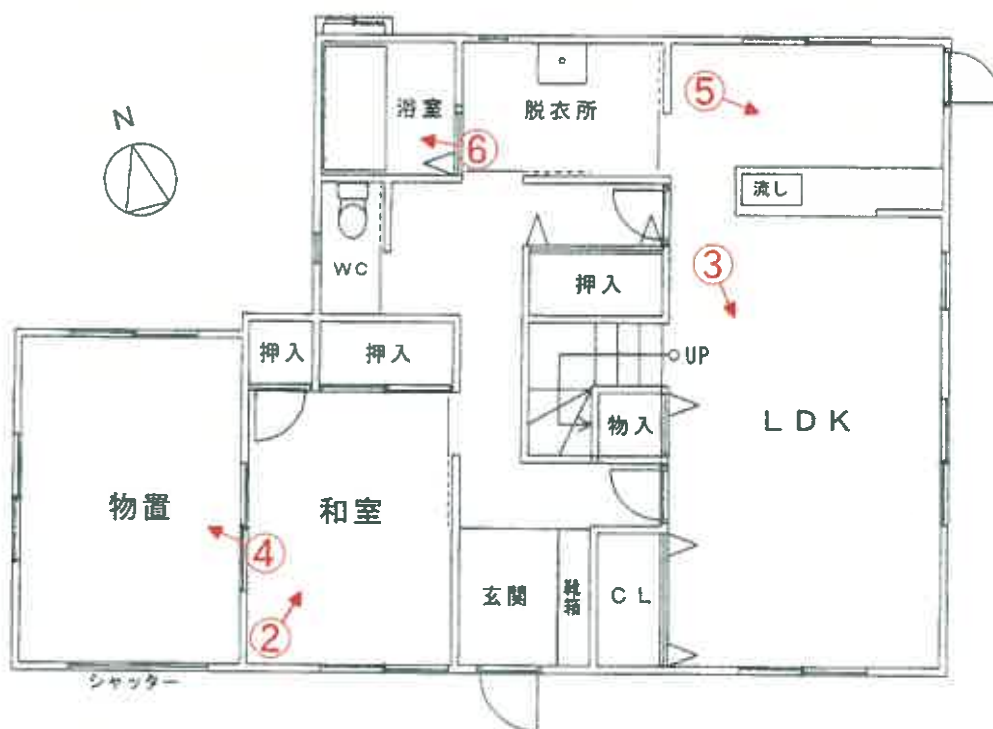
異議

土地建物位置関係図

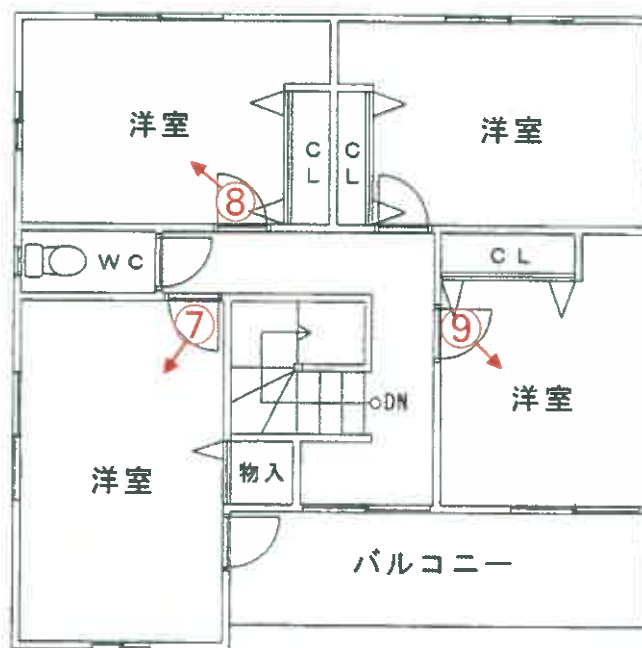
写真撮影位置方向



1階



2階





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

本件建物の室内を撮影



No. 8

同 上



No. 9

同 上

令和8年（ケ）第 6 号
令和8年5月13日 現地調査
令和8年5月21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

山崎 晃尚

印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 2,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 850,000 円
物件 2 (建物)	金 2,070,000 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	築上郡上毛町大字宇野 365 番 1 宅地 267.71 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡上毛町大字宇野 365番地1 365 番 1 居宅・物置 木造瓦葺2階建 1階 92.71 m ² 2階 62.92 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	地積については、地積測量図がなく、また、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、登記及び公図と現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	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)	J R 日豊本線「吉富」駅の南西方、約3.6km。 コミュニティバス「上毛町役場」停留所の南西方、約850m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	物件が所在する地域は、町域北部に位置する農家集落的色彩も残る住宅地域である。上毛町の東側は山国川を介して大分県中津市と接しており、当該地域は日常生活において中津市との結びつきが強い。物件から自動車です約9分の国道10号沿線背後にはイオンモール三光をはじめとする商業施設が立地する等して、買物は総じて中津市側に依存する傾向が認められる。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	準都市計画区域 用途地域の指定無し 70% 200% 防火地域及び準防火地域の指定なし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係	267.71㎡ (登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 約11m 約19m 角地
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約3.8mの舗装町道と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定あり）。西側で幅員約4.9mの舗装町道と幅1m強の水路を介して等高に接面。（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 : 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	・現地調査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。また、周知の埋蔵文化財包蔵地外に存する。 ・西側道路との間には水路が介在しているため、当該道路は目的土地への出入りには利用されていない。また、目的土地の北側には里道があるが、通行には利用されていない。 ・南側道路は2項道路であるため、建て替えに当たってはセットバックを要するが、僅少であるため、特段の減価は不要と判断した。
---------	--

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）：平成15年1月6日 新築 経 過 年 数：約 24 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 1 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張り ほか 天 井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備（浄化槽）、オール電化 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様である。
現況用途等	現況用途：居宅、物置 間 取 り：5LDK、物置付き （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	概ね経年並みの状態であり、保守管理の状態は普通である。
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）

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	8,300	1.01	267.71	0.90	2,020,000

【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「上毛（県）－2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,800\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 8,300\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地（効用無し） 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
1.01 × 1.01 × 1.03 × 1.00 = 1.05

イ 個 別 格 差：角地
1.01

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	166,000	155.63	0.11	2,840,000

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。

$$\text{物件2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.11 \times 1.00 = 0.11$$

項 目	物件区分
R : 残価率	物件2 10%
n : 経過年数	約24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	2,020,000	0.30	法定地上権	610,000

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30%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	2,020,000	－ 610,000		1.00	0.60	850,000
2	2,840,000	＋ 610,000	1.00	1.00	0.60	2,070,000
一 括 価 格 (合 計)						2,920,000

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

基準地標準価格：基準地「上毛（県）－2」
所 在：築上郡上毛町大字八ツ並253番1外
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：8,800 円/㎡（対前年変動率 -1.1%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：518 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域
接 面 街 路：南東側幅員約4m町道、南西側道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR日豊本線「中津」駅の南西方、道路距離5km。
用 途 指 定 等：準都市計画区域
用途地域の指定無し（建ぺい率 70%、容積率 200%）

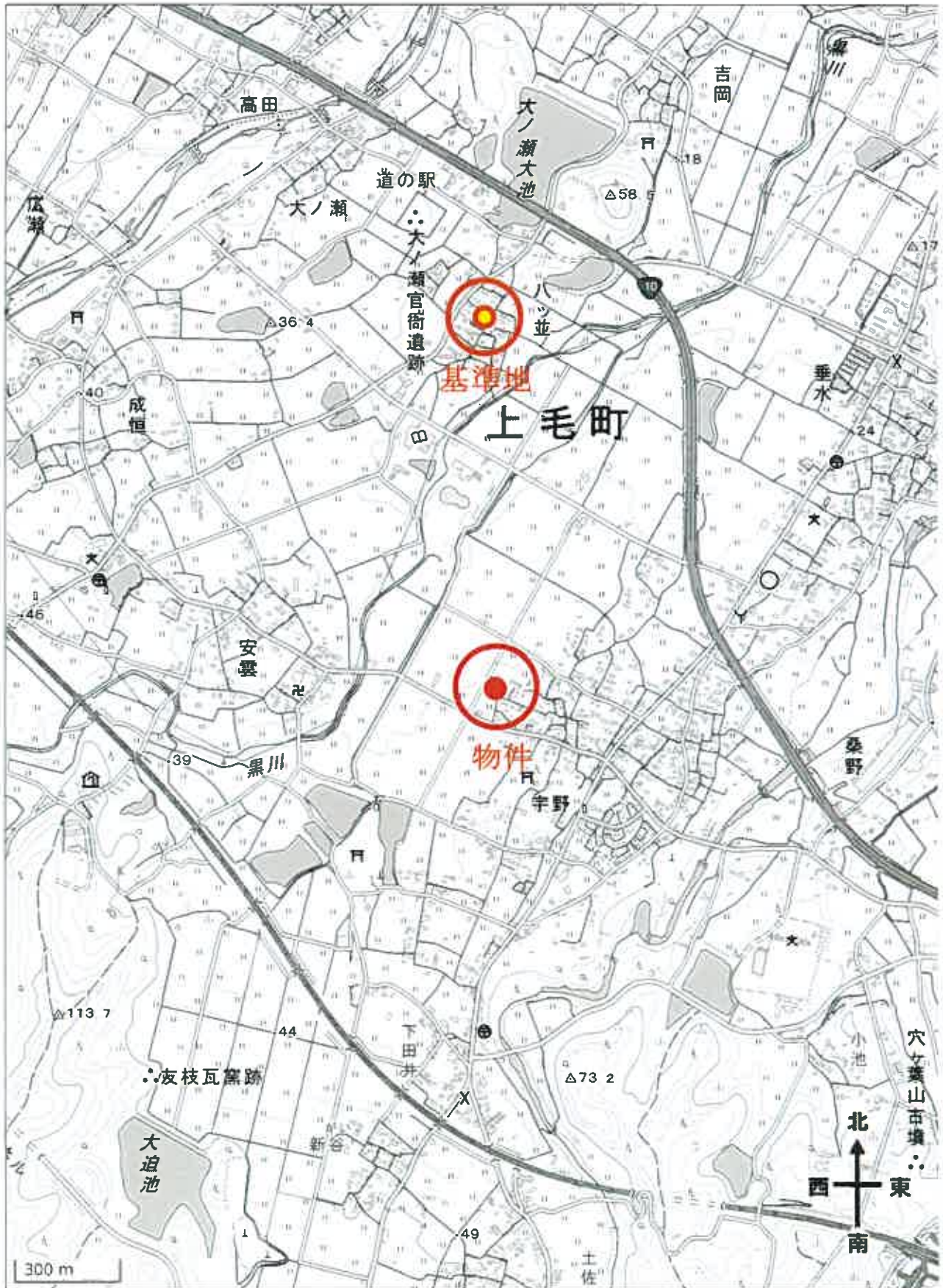
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 写真撮影位置図	1 葉
5 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

地理院地図
GSI Maps



地理院地図
GSI Maps

