

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 18 日 午前 10 時 00 分 福岡地方裁判所行橋支部 売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 9 日 午前 10 時 00 分 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 10 月 19 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



513

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 8 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	990,000 792,000	一括	198,000	48,365	0
1	240,000				
2	750,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 築上郡上毛町大字西友枝
地 番 1 4 7 9 番 3
地 目 宅地
地 積 3 1 6 . 3 5 平方メートル
- 2 所 在 築上郡上毛町大字西友枝 1 4 7 9 番地 3
家屋 番号 1 4 7 9 番 3
種 類 居宅
構 造 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 1 . 4 7 平方メートル
2 階 1 0 2 . 6 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月 9日

福岡地方裁判所行橋支部

裁判所書記官 田 宮 綾

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 | 築上郡上毛町大字西友枝 |
| | 地 番 | 1 4 7 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字西友枝 1 4 7 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 1 . 4 7 平方メートル
2 階 1 0 2 . 6 2 平方メートル |



令和8年(ケ)第9号
令和8年6月23日受理
令和8年8月31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 | 築上郡上毛町大字西友枝 |
| | 地 番 | 1 4 7 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 6 . 3 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 築上郡上毛町大字西友枝 1 4 7 9 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 1 4 7 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 1 . 4 7 平方メートル
2 階 1 0 2 . 6 2 平方メートル |

(2枚目)

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 本件建物は、平成22年8月ころに購入して、その後数年は住んでいましたが、現在は空き家となっています。 2 浴室前の天井には、1、2年前から雨漏りによる損傷があります。 3 本件建物の本体部分は、築100年を越えているようですので床の随所が凹むなどしており、ときどき訪れては、空気の入替えをするなど管理していますが、空き家となって10年くらいは経ちますので、近頃は老朽化が顕著になっています。 4 室内ある残置物は、すべて私の所有するものです。 5 隣接地との間で境界争い等はありません。 6 接面道路の一部を占有しているとの指摘ですが、私が本件土地・建物を購入したときには、既に階段が築かれていました。
■上毛町役場職員	1 本件土地に接道する道路は、当町が管理する道路ですが、道路の一部を使用している現況については把握できていません。 2 本件所有者からの占有使用許可の申請はされていません。 3 競売での買受人は、当町に使用許可の申請をしていただき、道路の占有態様を確認の上、使用許可の可否を含めて協議する必要があります。

(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

■ 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、石垣等が存在する。

接面道路の一部にはみ出して階段状の通路が築かれているなど、接面道路の一部を占用使用している。

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 (従物等)

本件土地・建物の従物等として、古井戸、井戸（井戸ポンプは撤去済み）がある。

5 (損傷等)

本件建物は、大正13年ころに建築されたとされる築古の戸建て住宅であり、その後数回の増改築を経ている。

空き家となって10年近く経つとのことであり、経年による老朽化が顕著に窺え、雨漏りが放置されているなど、維持管理の状況は劣っている。

6 (その他)

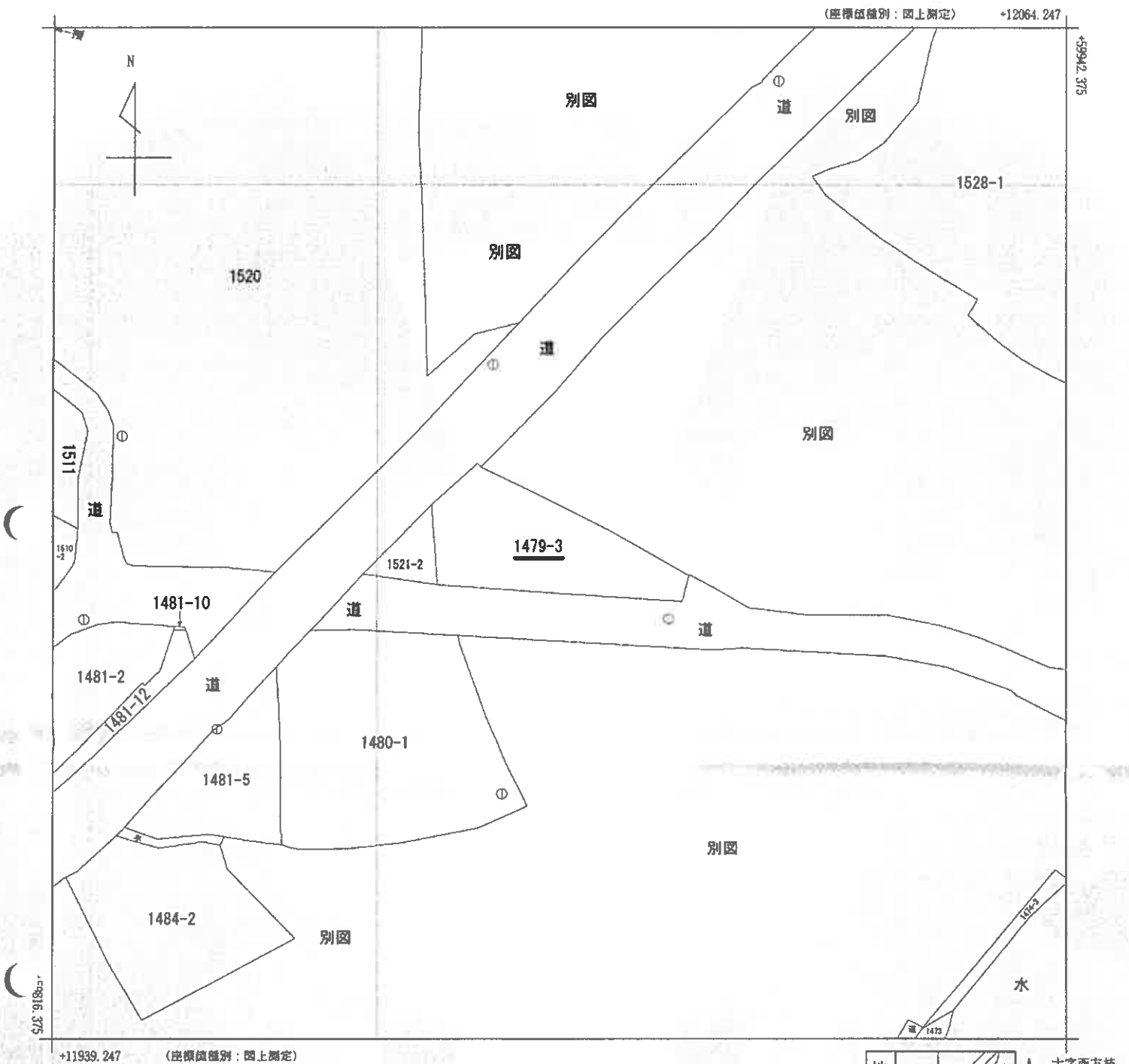
競売での買受人は、接面道路の占用使用につき、上毛町との協議を要する。

(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 6月25日 (木) 12:00 - 12:10	執行官室	建物図面請求
R 8 年 6月30日 (火) 17:50 - 18:00	執行官室	ライフライン調査 (上毛町上水道課)
R 8 年 7月3日 (金) 10:20 - 10:40	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 7月3日 (金) 16:20 - 16:45	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 8 年 7月7日 (火) 17:30 - 17:40	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 8 年 7月27日 (月) 11:10 - 11:40	物件所在地	(不在) 土地形状, 建物外観調査, 写真撮影 近隣居住者と面談
R 8 年 7月27日 (月) 12:10 - 12:25	上毛町役場 (建設課)	道路占用許可の状況について調査 (照会)
R 8 年 7月28日 (火) 14:40 - 14:50	執行官室	道路占用許可の状況等について上毛町役場建設課 職員から聴取 (電話)
R 8 年 7月30日 (木) 14:20 - 14:30	執行官室	立入調査 (解錠) 通知書送付
R 8 年 8月23日 (日) 10:20 - 11:30	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8年8月23日 目的物件は不任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8月23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



請求部	所在	案上郡上毛町大字西友枝				地番	1479番3			
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。

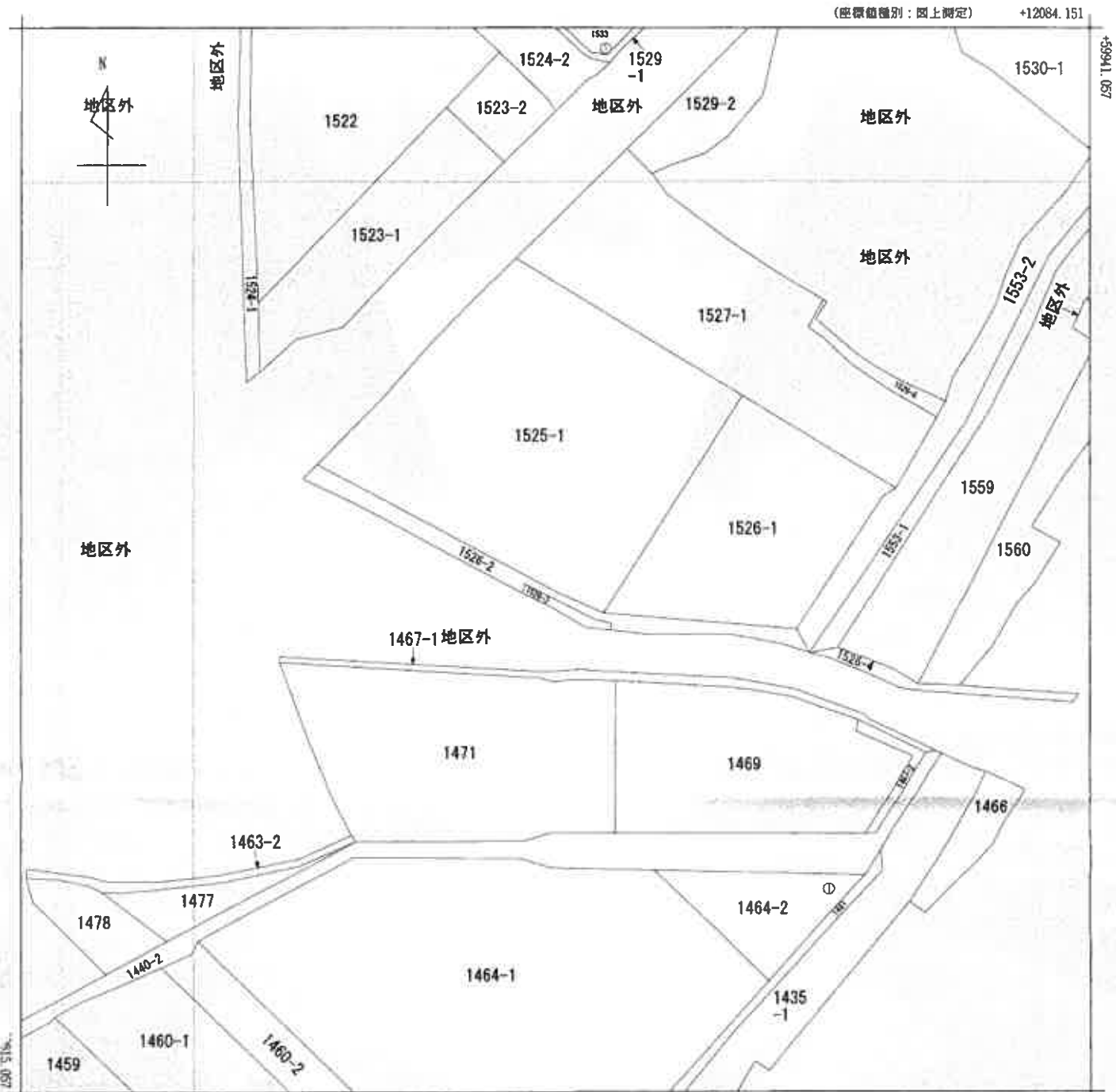
A 4判に縮小

令和8年7月3日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

(6枚目)

公用



•11959.151 (座標値種別：図上測定)



A 大字西友枝
B 大字西友枝

請求部分	所在 築上郡上毛町大字西友枝					地番	1526番2		
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 土地改良所在図
作成年月日	平成5年12月10日			備付年月日(原図)	平成7年2月20日			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8年7月3日
福岡法務局行橋支局
登記官

請求番号：12-3
(1/1)

(7枚目)

公用

登記年月日：平成8年6月20日

昭和8年6月20日登記

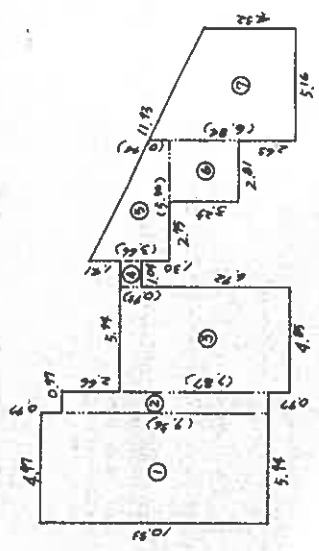
各階平面図 713529

家屋番号 1479番3

建築物図面

建築物の所在 築上郡大平町大字西友校字田尾前 1479番地3

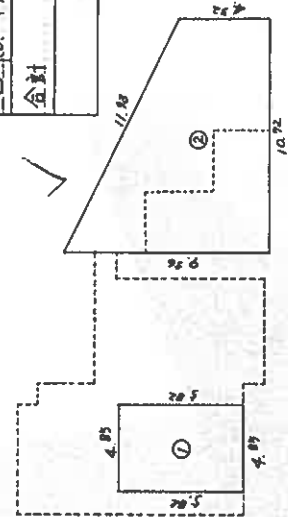
築上郡上毛町



一階床面積求積表

①	$10.53 \times 4.97 = 52.3341$
②	$9.56 \times 0.97 = 9.2732$
③	$7.87 \times 4.85 = 38.1695$
④	$0.95 \times 1.04 = 0.9880$
⑤	$(3.66 + 0.95) \times 5.96 \times \frac{1}{2} = 12.7980$
⑥	$3.25 \times 2.81 = 9.1325$
⑦	$(0.84 + 4.85) \times 5.16 \times \frac{1}{2} = 28.7928$
合計	151.47 m ²

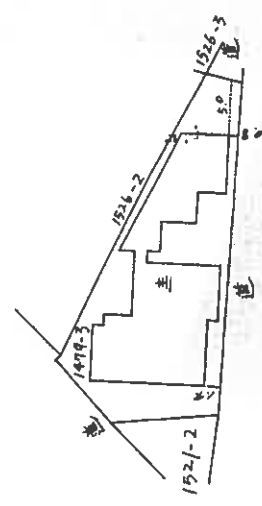
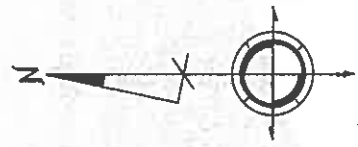
1 階



二階床面積求積表

①	$5.82 \times 4.85 = 28.2270$
②	$(9.84 + 4.85) \times 10.72 \times \frac{1}{2} = 74.3968$
合計	102.6238 m ²

2 階



M21-4

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(大分県土地家屋調査士会印)

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8年7月3日

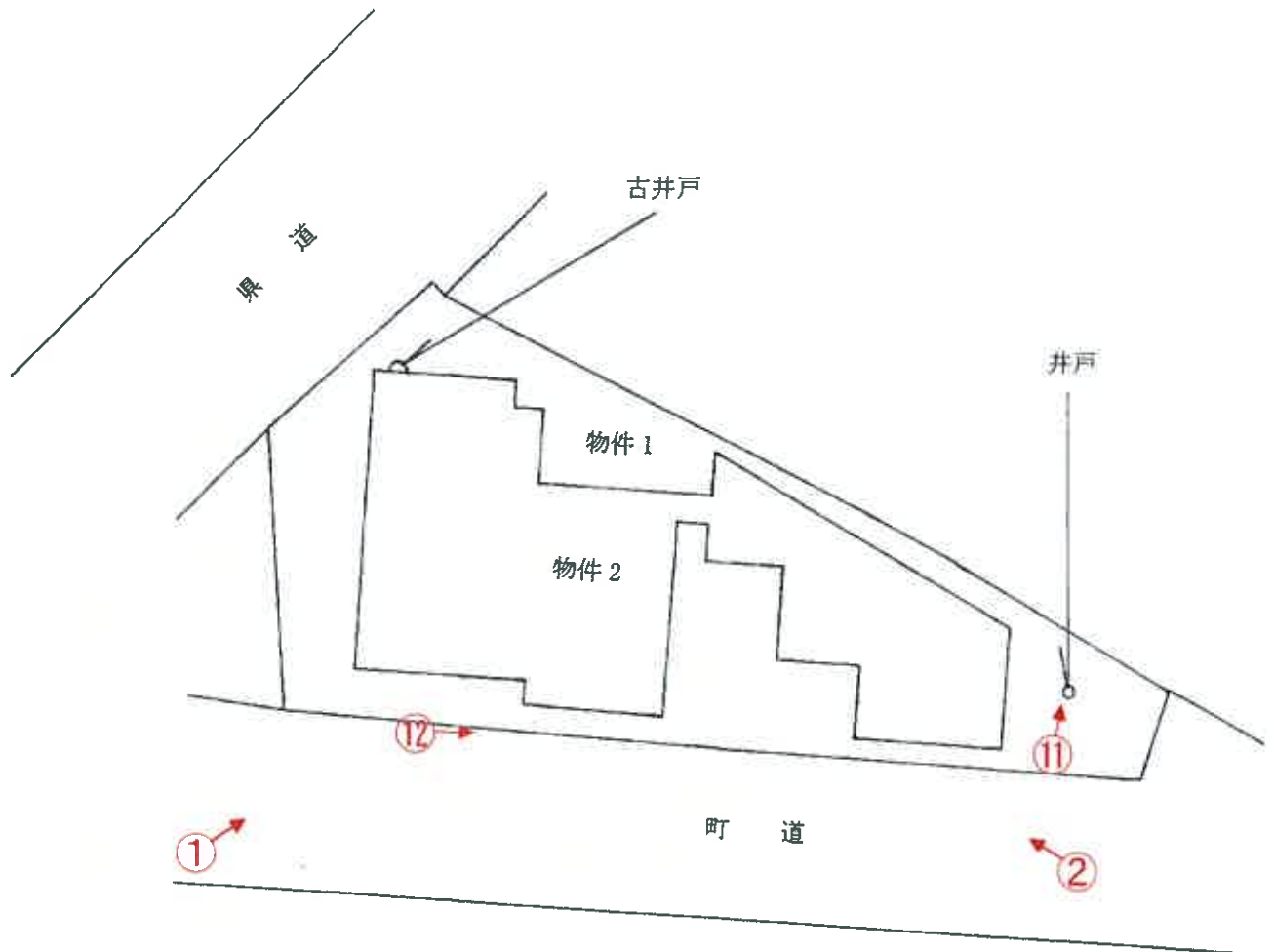
福岡法務局行庫支局

登記官

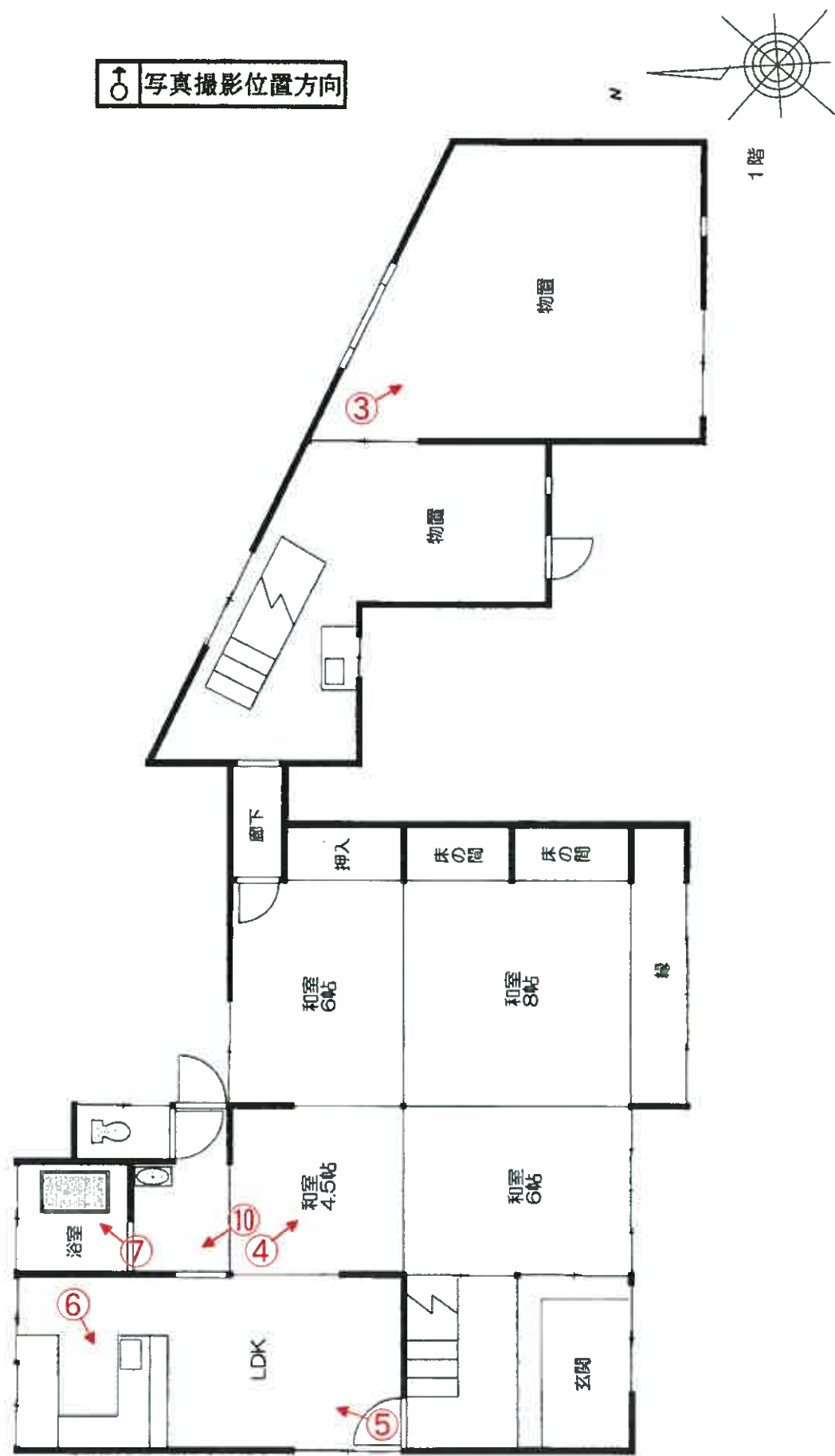
A4判に縮小

土地建物位置関係図（概略）

写真撮影位置方向



間取図

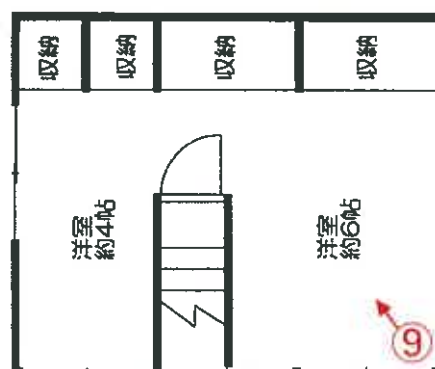
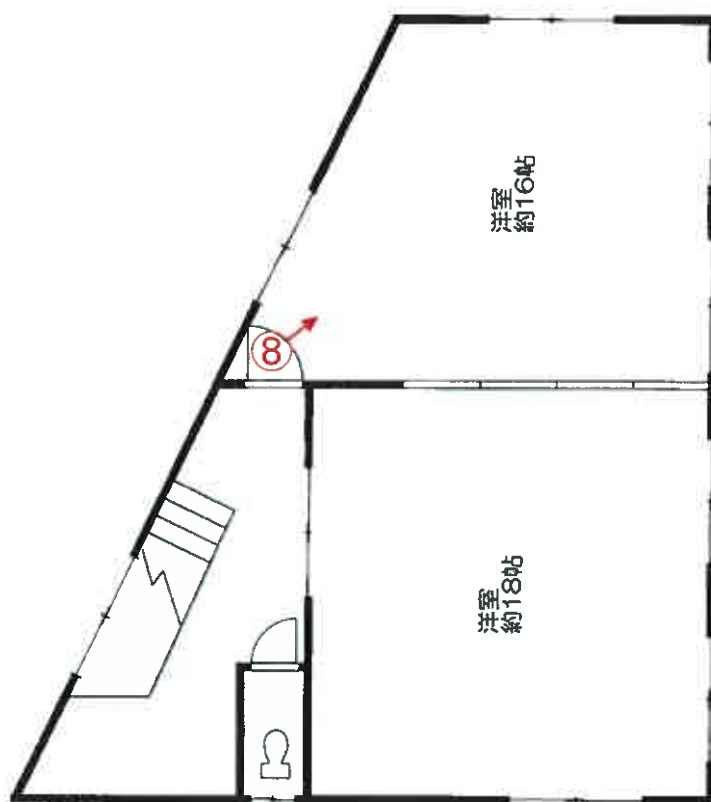


間取図

写真撮影位置方向



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



No. 10

雨漏りによる損傷状況を

撮影



No. 11

井戸（ポンプ跡）を撮影



No. 12

接面道路の占用使用状況

を撮影

令和 8 年（ケ）第 9 号
令和 8 年 8 月 23 日 現地調査
令和 8 年 8 月 30 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 990,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 240,000 円
物件2（建物）	金 750,000 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 地 目 地 積	築上郡上毛町大字西友枝 1479番3 宅地 316.35 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	築上郡上毛町大字西友枝1479番地3 1479番3 居宅 木・鉄骨造瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 151.47 m ² 2階 102.62 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により、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)	J R日豊本線「吉富」駅の南西方、約8.3km。 上毛町コミュニティバス「西友枝」停留所の東方、約50m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	目的物件の所在する近隣地域は、山間を流れる友枝川に沿って配置されている県道福土吉富線沿いの農家集落地域である。川に近接して農家住宅と農地があり、その背後には山林が広がっている。		
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	都市計画区域外	
	用 途 地 域	—	
	建 ぺ い 率	—	
	容 積 率	—	
	防 火 規 制	—	
	そ の 他 の 規 制	特になし	
画 地 条 件	地 積	316.35㎡	(登記地積)
	形 状	不整形	(概ね公図のとおり)
	間 口	約30m	
	奥 行	約10m	
	接 道 関 係	二方路地	
	そ の 他	特になし	
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約6.0mの舗装町道（一部未舗装）とほぼ等高～約0.5m低位に接面する（都市計画区域外・建築基準法の道路判定無し）。 北西側で有効幅員約7.4mの舗装県道と約0.5m低位に接面する（都市計画区域外・建築基準法の道路判定無し）。		
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	： なし	
	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、「なし」とは引き込みがない場合である。		
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、土壌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外。 ・ 井戸（井戸ポンプは撤去されている）と古井戸が存している。 ・ 町道の一部にはみ出して階段状の通路が築かれている。		

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(固定資産公課証明書記載) : 大正13年新築 昭和55年12月増築、平成8年6月11日 構造変更、増築（登記記載） 経 過 年 数 : 約 102 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・鉄骨造2階建 屋 根 : 瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 : 杉板、土壁、サイディング材 ほか 天 井 : 杉板、化粧合板 ほか 床 : 畳、フローリング、クッションフロア ほか 内 壁 : 漆喰、ビニールクロス貼り ほか 設 備 : 電気、井戸（ポンプ撤去）、浄化槽、ガス（個別） 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 : 8LDK、物置2(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（1階の浴室前天井に雨漏りによる破損がある。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。

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	2,900	0.92	316.35	0.90	760,000

【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）－4」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,450\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{186} & = & 2,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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	行政的条件	地域格差
1.06	× 1.30	× 1.35	× 1.00	= 1.86

イ 個 別 格 差：

二方路	道路高低差	不整形	個別格差
1.02	× 0.97	× 0.93	= 0.92

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	210,000	254.09	0.03	1,600,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

ウ 現価率：（査定）

本件建物は、建築後約102年を経過し、経済的全耐用年数をすでに満了している。保守管理状態に劣り、天井の一部に雨漏りによる破損がある等の状況にある。したがって、残価率5%を基本に、観察減価法による補正（－40%）を施して、建物の現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ 0.05 & \times (1 - & 0.40 &) = & 0.03 \end{array}$$

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	760,000	0.25	法定地上権	190,000

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25%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	760,000	－ 190,000		0.70	0.60	240,000
2	1,600,000	＋ 190,000	1.00	0.70	0.60	750,000
一 括 価 格 (合 計)						990,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 目的物件は過疎地域に存する保守管理状態に劣る古い居宅と敷地であること、町道の一部にはみ出して階段状の通路が築かれていること、古井戸が存していること等により、市場性に劣るため、－30%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

基準地標準価格：基準地「上毛（県）－4」
所在：築上郡上毛町大字下唐原555番1
住居表示：－
価格：5,450 円/㎡（対前年変動率 －0.9%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：608 ㎡
地域の概要：農家住宅等のほかに農地が見られる住宅地域
接面街路：北東側幅員8m県道 三方路
供給処理施設：無し
位置：JR日豊本線「中津」駅の南西方、道路距離4km。
用途指定等：準都市計画区域
用途地域無し（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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	2 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



