

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 令和 8 年 11 月 18 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 12 月 9 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 10 月 19 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, 3	1, 250, 000 1, 000, 000	一括	250, 000	21, 873	0
1	980, 000				
3	270, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 築上郡築上町大字築城 |
| | 地 | 番 | 9 4 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 築上郡築上町大字築城 |
| | 地 | 番 | 9 5 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 7 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 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, 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, 3】

隣地(地番 9 5 1 番 1)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 | 築上郡築上町大字築城 |
| | 地 番 | 9 4 2 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 2 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 築上郡築上町大字築城 |
| | 地 番 | 9 5 1 番 2 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 6 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第16号
その1 (物件1, 3)
令和7年12月11日受理
令和8年1月30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 | 築上郡築上町大字築城 |
| | 地 | 番 | 9 4 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 4 3 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 築上郡築上町大字築城 |
| | 地 | 番 | 9 5 1 番 2 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 6 7 平方メートル |

(土地用)

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)	付 近
土 地		物件 1, 3	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1, 3) ☐ 山林 (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, 下記目的外建物を所有し, 占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し, 占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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	
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)	
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	(物件1, 3土地の占有関係等について文書照会をしたが, 期限までに回答を得られなかった。)

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ 1 (接道等)

物件 1, 3 土地 (以下, 「本件土地」という。) は, ほぼ一体の土地となっており, 公図のとおり公衆用道路 (9 4 2 番 2 : 築上町所有, 公簿上は「田」) 及びに無地番の公道 (公図上は「道」) に接道している。

ただし, 物件 1 土地と上記接道付近の路肩との間には若干の高低差があり, 9 4 1 番 3 土地 (築上町所有, 公簿上は「田」), 9 4 3 番土地 (第三者所有の私道) 及び上記無地番の公道を通して出入りする形態となっている。

2 (形状等)

本件土地と隣地である 9 5 1 番 1 との境界付近を見ると, 境界を明示するものが見当たらない。本件土地と 9 5 1 番 1 の土地との境界は不明確である。

3 (占有状況等)

本件土地の占有状況については, 立入調査の結果等から 2 枚目のとおりと認めた。

なお, 廃材等が存するが, 第三者の占有を明示するものは見当たらなかった。

4 (従物等)

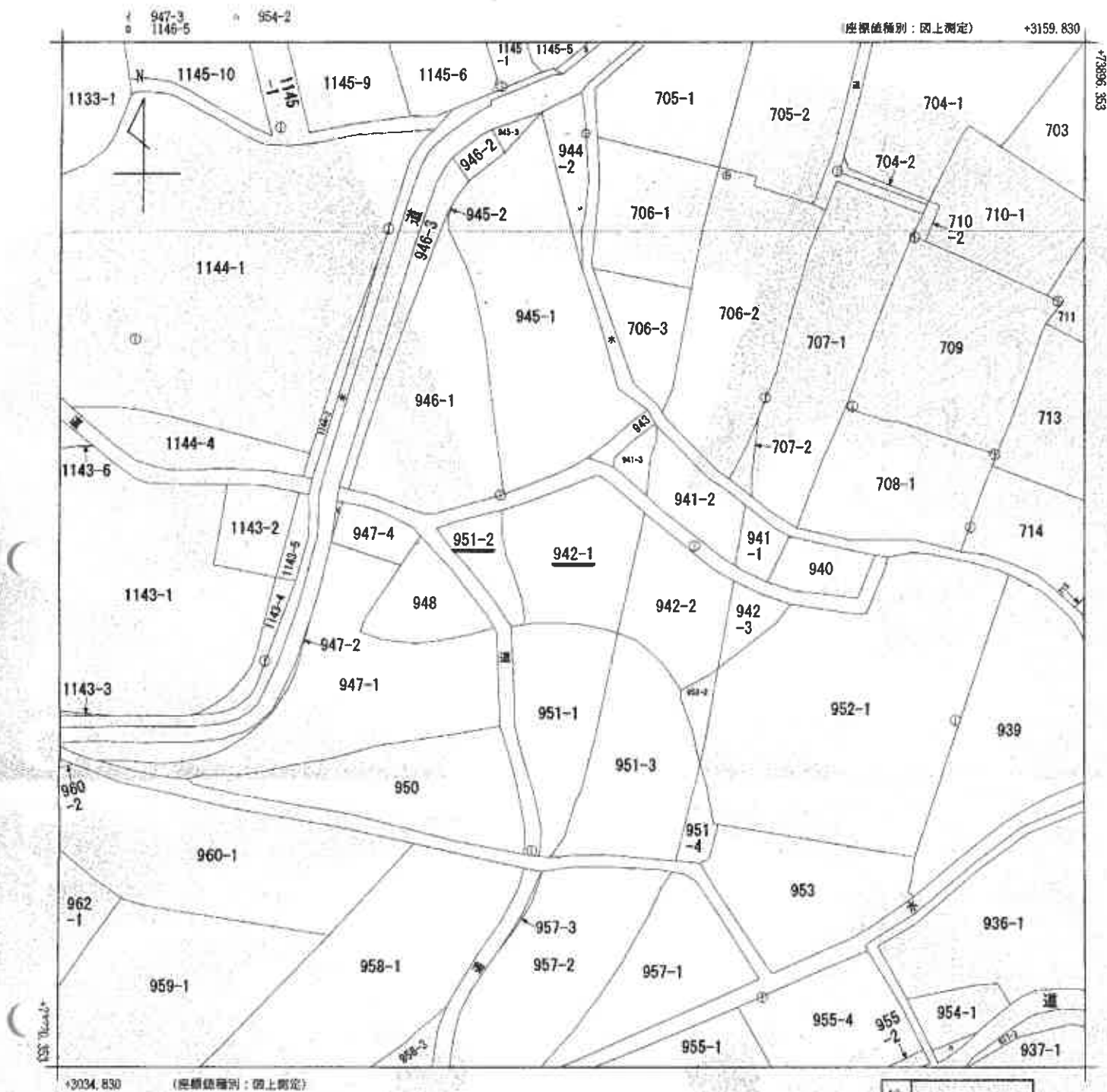
目的外物件として, 北東側境界付近に電柱 1 本がある。

(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 12月15日 (月) 16:55 - 17:10	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影
R 7 年 12月24日 (水) 9:00 - 9:10	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 12月24日 (水) 12:45 - 13:00	築上町役場	航空写真及び地番図の交付申請
R 7 年 12月24日 (水) 13:35 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7 年 12月25日 (木) 17:55 - 18:00	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
() -		
() -		
(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



請求部分	所在 築上郡築上町大字築城					地番	942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。

A 4 判に縮小

令和7年12月24日
福岡法務局行橋支局
登記官

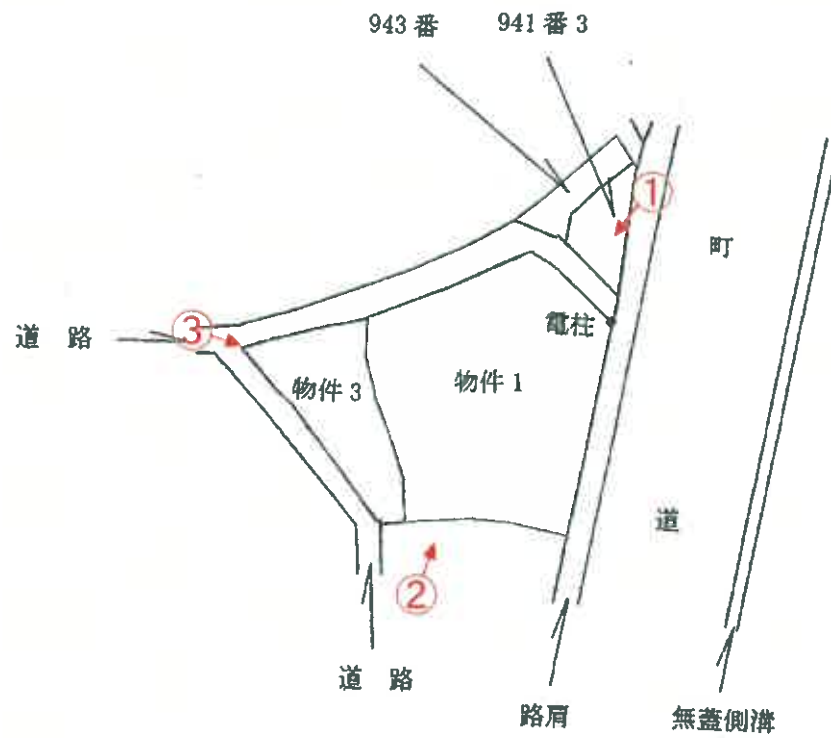
請求番号: 2-2
(1/1)

(6枚目)

公用

土地位置関係図（概略）

写真撮影位置方向





No. 1

物件 1 土地を撮影



No. 2

同 上



No. 3

物件 3 土地を撮影

令和7年（ケ）第 16 号
令和7年12月24日現地調査
令和8年1月29日評 価
その1（物件1・3）

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 1,250,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 980,000 円
物件3（土地）	金 270,000 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。

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 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字築城 942番1 雑種地 243㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	築上郡築上町大字築城 951番2 雑種地 67㎡	同上
番号	特 記 事 項		
1・3	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（物件1・物件3）と残地としての地積測量図（物件1）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。		
住 居 表 示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1・3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 日 豊 本 線 「 築 城 」 駅 の 南 方 約 910m。 コ ミ ュ ニ テ ィ バ ス 「 本 町 四 辻 」 停 留 所 の 南 西 方 約 160m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	築城地区の住宅地域であり、低層一般住宅、農家住宅等が見られ、農地地域に隣接している。地勢は概ね平坦である。築城飛行場の航空機音がある。	
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 そ の 他 の 規 制	準都市計画区域 無し 60% 200% 防火地域と準防火地域の指定はない。 洪水浸水想定区域ほか
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	310㎡ (登記地積合計) 不整形 (概ね公図のとおり) 約15.0m 約20.0m 三方路地(増価を要する効用増はない。) 田に盛土が施されているが、土羽があり、表土にコンクリート片等が見られることから、造成の程度が劣る。
接面道路の状況	東側で幅員約10mの舗装町道と路肩を介してほぼ等高～若干低位に接面する(建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当)。 北側で幅員約1.8mの舗装部分と未舗装部分がある道路と約1m高位に接面する(建築基準法の道路に該当するか未確定)。 南西側で幅員約1.8mの未舗装道路と約1m高位に接面する(建築基準法の道路に該当するか未確定)。	
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、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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周囲の境界と思われる付近には、土羽等が存している。現地における目視上の明確な境界は不明確であるが、法第14条第1項地図(物件1・物件3)と残地としての地積測量図(物件1)が存しており、個別格差の減価の必要はないと判断する。 ・現時点で周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・平成28年7月25日に、転用目的を資材置場として、現所有者が農地法第5条の許可を受けている。(築上町農業委員会から聴取) ・東側町道から941番3(所有者:築上町)と943番(所有者:近隣住所の個人)を通して出入りする構造になっている。東側町道の目的物件接道部分付近には、車道より高いブロックが設置されており、車両の出入りが困難である。 ・廃材等が残されている。 ・上下水道は、西方の町道に配管があるが、引き込みはない。 ・北東側境界付近に、目的外物件の電柱が存する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	12,000	0.70	243	2,040,000
3	12,000	0.70	67	560,000

【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「築上（県）－6」の公示価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,500\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 12,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 1.01 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.11

イ 個 別 格 差：造成の程
度が劣る 0.80 × 街路構造 0.96 × 上下水道 0.98 × 不整形 0.93 = 0.70

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評価額(円) ア×イ×ウ
1	2,040,000	0.80	0.60	980,000
3	560,000	0.80	0.60	270,000
一括価格 (合計)				1,250,000

イ 市場性修正 : 人口減少地域の資材置場であること、廃材等が残されていること等により、買主が限定され、市場性に劣るため、▲20%の市場性修正を行う。

ウ 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「築上（県）－6」
所 在：築上郡築上町大字下別府1314番3外
住 居 表 示：—
価 格：13,500 円/㎡（対前年変動率－2.2%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：629 ㎡
地 域 の 概 要：中規模農家住宅等が多い県道沿いの住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員7.7m県道
供 給 処 理 施 設：水道、下水
位 置：JR日豊本線「築城」駅の西方、道路距離800m。
用 途 指 定 等：準都市計画区域
用途地域無し（建ぺい率60%、容積率200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 写真撮影位置図	1 葉
4 現況写真	1 葉

（B I T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



