

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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 7 年 8 月 6 日から 令和 7 年 8 月 13 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 8 月 19 日 午前 9 時 30 分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 3 日 午前 9 時 50 分 福岡地方裁判所第 4 民事部
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。同証明書の交付については、物件所在地の農業委員会にお尋ね下さい。
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 7 年 7 月 22 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



913

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 030, 000 2, 424, 000	一括	606, 000	39, 018	8, 590
1	2, 440, 000				
2	590, 000				



物 件 目 録

1 所 在 宗像市朝野
地 番 222番
地 目 宅地
地 積 304.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宗像市朝野222番地
家屋 番号 222番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 83.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 小 西 智 子

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】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。

- 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 宗像市朝野
地 番 222番
地 目 宅地
地 積 304.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宗像市朝野222番地
家屋 番号 222番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 83.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1

令和7年(ヌ)第23号
令和7年4月28日受理
令和7年5月26日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 馬 場 敏 幸 (印)

(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 宗像市朝野
地 番 222番
地 目 宅地
地 積 304.71平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 宗像市朝野222番地
家屋 番号 222番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 83.63平方メートル
共有者 A 持分2分の1

(土地・建物用)

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	
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
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 種 類 : ☐ ある { 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物共有者A ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居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	従物等としてカーポートが存在する。		
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある { 保管開始日 平成 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
☒ 宗像地区事務組合 組合長	本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。 契約者氏名 B 契約日 昭和55年7月10日 現在契約中
☒ 共有者A	1 本件建物には私が一人で住んでいます。 2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。 3 古い建物なのであちこち傷んでいます。 4 本件土地について、隣地との間で境界に関する紛争はありません。

(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

- 本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番720）に接道している。
- 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しない。
本件土地と隣地との境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 本件建物の占有関係は、関係人の陳述及び立入調査の結果から、2枚目のとおりと認めた。
- 古い建物であり、かなり老朽化が目立つ。
建物内の床は弛む箇所が多々存在した（床が弛む箇所にはガムテープを貼って補強されている。）
天井には雨漏りのあとが認められる箇所があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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 4月28日 (月) 9:40 - 10:00	福岡法務局 福岡出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 4月28日 (月) 10:20 - 11:00	物件所在地	現地特定, 写真撮影 (在宅依頼書投函)
R 7年 4月28日 (月) 16:00 - 16:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月28日 (月) 16:10 - 16:20	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 5月16日 (金) 8:30 - 8:45	執行官室	立入調査日の調整, 占有状況等の調査 (Aからの電話)
R 7年 5月19日 (月) 14:10 - 14:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (A立会い)
(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 目的物件入口は施錠されていたので, 立会人に立会わせて, 解錠技術者に解錠させて本件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

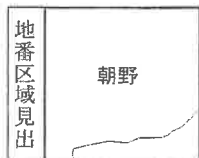
(座標値種別：図上測定)

-39847.019



-39972.019 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	宗像市朝野				地番	222番			
出力縮	1/500	精度分	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			種類	その他
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に準ずる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4月28日
福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：3-1
(1/1)

A 4 判に縮小

(6枚目)

公用

公用

登記年月日：昭和55年5月17日

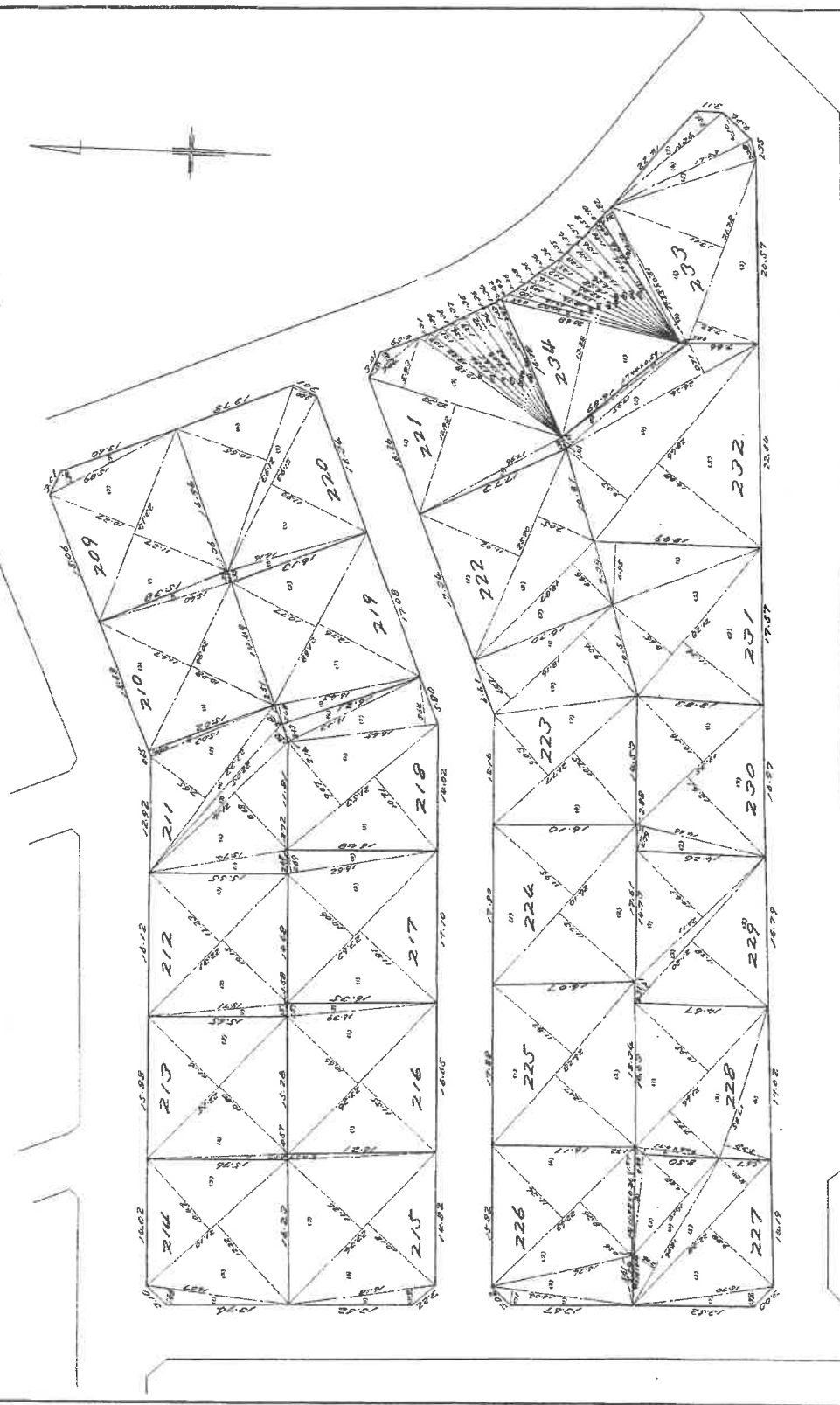
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年4月28日 福岡法務局福岡出張所 登記官

前 111 後・新
地 番 209 ~ 220
221 ~ 234

1249

地積測量図

土地の所在 京都市 東山区 新町



作製者 土地家屋調査士

（昭和55年4月25日作成）

申請人

縮尺 1/500

（福岡県土地家屋調査士会）

請求番号：3-2

(1/3)

A4判に縮小

(7枚目)

公用

登記年月日：昭和55年5月17日

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4月28日 福岡法務局 福岡出張所 登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：3-2

面積計算表
地積測量図

前 211 後・新

1250

55.3.17

209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220

土地の所在		宗像市		宗像市	
番		一宗像市宗像町朝野		一宗像市宗像町朝野	
212		212		212	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
213		213		213	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
214		214		214	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
215		215		215	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
216		216		216	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
217		217		217	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
218		218		218	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
219		219		219	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25
220		220		220	
NO	面	NO	面	NO	面
1	15.76	1	15.76	1	15.76
2	22.25	2	22.25	2	22.25
3	22.25	3	22.25	3	22.25

作製者
土地家屋調査士
（昭和55年4月25日作成）
縮尺 1/

公用

登記年月日：昭和55年8月7日

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4月28日 福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：3-3

建物図面
各階平面図

402025

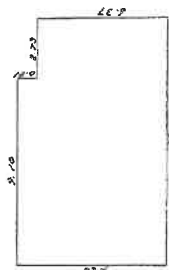
S.55.8.7 各階平面図

222

家屋番号

建築物の所在 宗像郡京島町朝野 222 番地

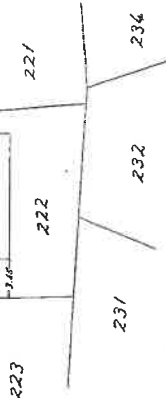
宗像市



求積算式

$$\begin{aligned} 9.10 \times 7.28 &= 66.2480 \\ 6.37 \times 2.73 &= 17.3901 \\ \hline \text{合計} &83.6381 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

道路



作製者

昭和55年8月4日作成

縮尺 1/550

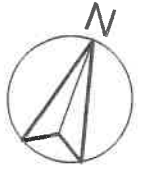
申請人

縮尺 1/500

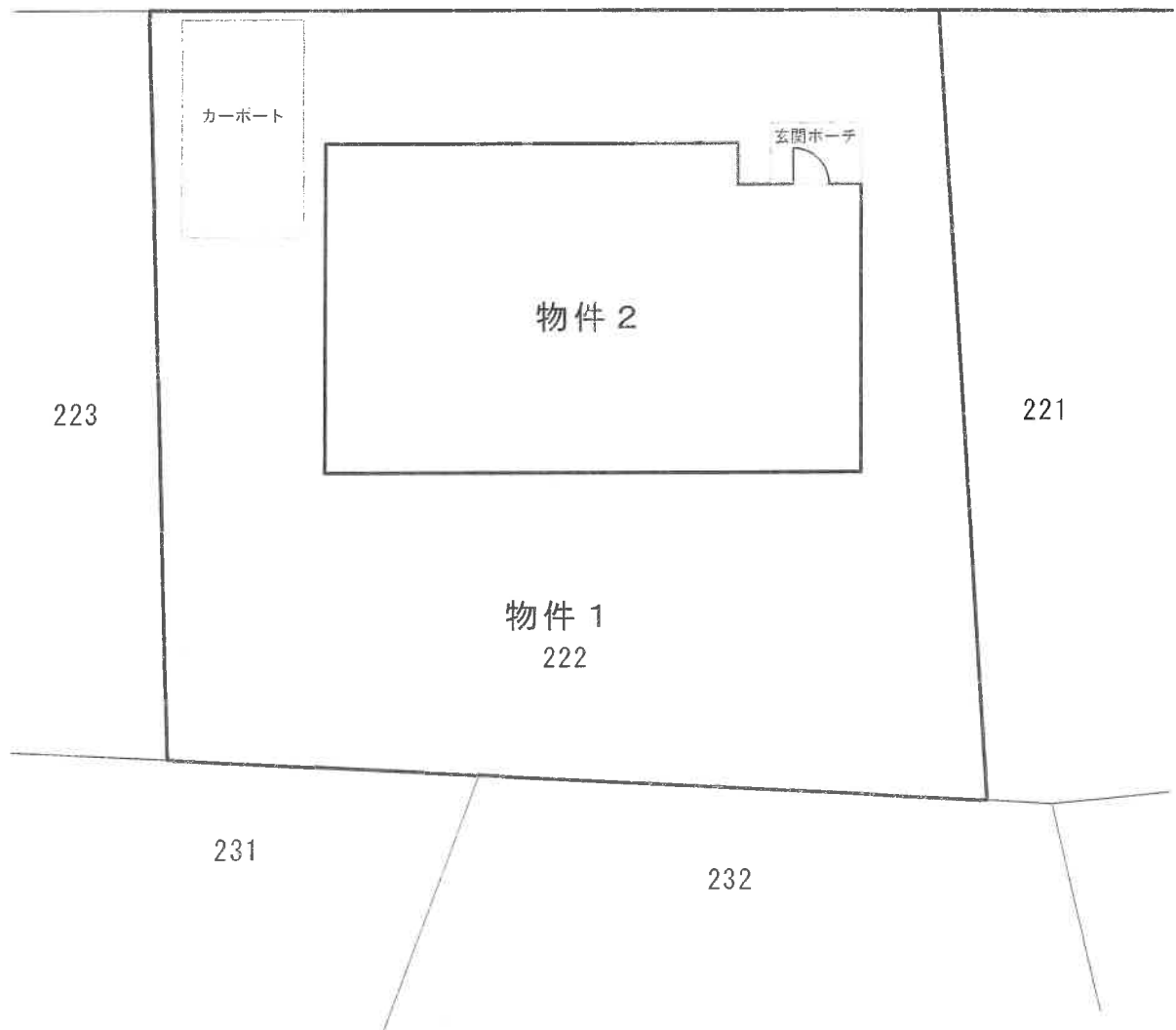
(福岡県土地家屋調査士会)

土地建物位置関係図

↑ 写真撮影位置方向



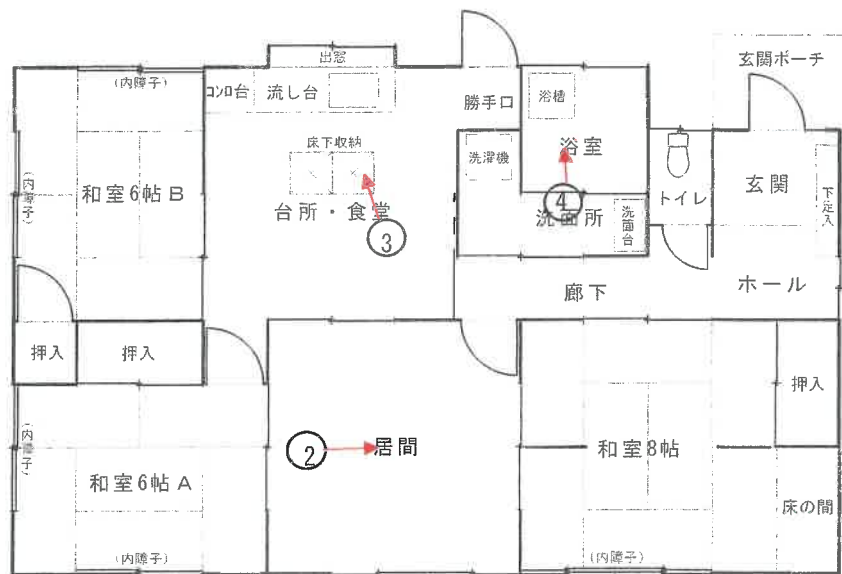
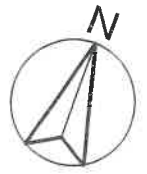
上り勾配
道路



↑ 写真撮影位置方向

間 取 図

↑ 写真撮影位置方向



1 階

↑ 写真撮影位置方向

No. 1

本件建物の外観を撮影



本件建物

No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影



(13枚目)



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ヌ）第 23 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 5 月 27 日 評 価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮 崎 浩

第1 評価額

一括価格	
金 3,030,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,440,000 円
物件2（建物）	金 590,000 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 番 地 目 地 積 共 有 者	宗像市朝野 222 番 宅地 304.71 m ² 持分2分の1	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者	宗像市朝野 222番地 222 番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 83.63 m ² 持分2分の1	同上
番号	特 記 事 項		
1	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、公図があり、その図面と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・数量については、登記数量とほぼ同じ。 ・従物等としてカーポート、太陽熱温水器がある。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	JR鹿児島本線「赤間」駅の南方、約2.7km コミュニティバス「朝野」停留所の東方、約120m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、戸建住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域である。地勢は南側に登り傾斜である。 なお、地域環境等が変化する要因はなく、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	市街化区域
	用 途 地 域	第1種低層住居専用地域
	建 蔽 率	40%
	容 積 率	60%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	外壁後退距離の限度1m、建築物の敷地面積の最低限度200㎡、建築物の高さの限度10m
画 地 条 件	地 積	304.71㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約18m
	奥 行	約17m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約6mの舗装市道と0.5～1.2mほど高位に接面（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 : あり 下 水 道 : あり (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、「なし(引き込み可)」とは、接面道路付近に供給処理施設の配管が有り、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合、「不明」とは、所有者等へのヒアリングが出来ない場合、市役所等の管理者での確認事項に疑義がある場合等で、確認・調査が困難な場合である。	
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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染・土砂災害をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 南側隣接地(231、232)の宅盤は、目的物件1の地盤より約3mほど高い。 ・ 庭木が生い茂っており、古タイヤ等の廃材も散見される。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

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55年5月14日 新築 経過年数：約 46 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：木造平家建 屋根：セメント瓦葺 外壁：リシン ほか 天井：化粧石膏ボード、化粧合板 ほか 床：フローリング、タタミ、タイル貼 ほか 内壁：塗り壁、クロス貼、化粧合板、タイル貼 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 （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。 ・建物に付属する建具については、そのすべてについて動作確認を行っていないので支障なく開閉・施錠等が可能かどうか不明である。 ・床は全面的に痛んでおり、きしみや凹み、不陸などがみられる。 ・天井に雨漏り跡がみられる。

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	38,000	0.93	304.71	0.90	1 / 2	4,850,000

【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「宗像（県）－10」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,500\text{円/㎡} & \times & \frac{108}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & = & 38,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 北東 1.01

◇ 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
1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差：方位 南側隣接 規模 個別格差
1.00 × 0.98 × 0.95 = 0.93

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	持分	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ
2	190,000	83.63	0.07	1 / 2	560,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約46年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。したがって、残価率10%を基本に観察減価法による補正（30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccc} \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件2} & 0.10 & \times (1 - 0.3) & = & 0.07 \end{array}$$

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	4,850,000	0.10	場所的利益	490,000
計				490,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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	引受債務相 当額 (円) カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ×カ
1	4,850,000	－ 490,000		0.80	0.70	－	2,440,000
2	560,000	＋ 490,000		0.80	0.70	－	590,000
一 括 価 格 (合 計)							3,030,000

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1及び2が各々共有持分であることを考慮した。

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 引受債務相当額： 修正の必要はない。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「宗像（県）－10」

所 在：宗像市朝野173番

住 居 表 示：－

価 格：35,500 円/㎡（対前年変動率 8.6%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：244 ㎡

地 域 の 概 要：区画整然とした中規模一般住宅が多い住宅地域

接 面 街 路：北東側幅員約6m市道

供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水

位 置：鹿児島本線「赤間」駅の南方、道路距離3.2km

用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 60%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

以 上

位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）



