

期 間 入 札 の 公 告

令和 6 年 3 月 26 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 金 澤 美 紀

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 6 年 6 月 5 日から 令和 6 年 6 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 6 年 6 月 18 日 午前 9 時 30 分 場 所 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6 年 7 月 3 日 午前 9 時 50 分 場 所 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 6 年 3 月 26 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2年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	930,000 744,000	一括	186,000	4,437	0
1	410,000				
2	340,000				
3	180,000				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 宗像市武丸字小浦
 地 番 2406番1
 地 目 田
 地 積 1328平方メートル
 (現況)
 地 目 畑
- ☆2 所 在 宗像市武丸字小浦
 地 番 2406番4
 地 目 田
 地 積 1112平方メートル
 (現況)
 地 目 畑
- ☆3 所 在 宗像市武丸字小浦
 地 番 2406番6
 地 目 畑
 地 積 597平方メートル



職権により売却基準価額変更

決定年月日

令和6年3月7日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～3	1,320,000	930,000	一括
1	580,000	410,000	
2	480,000	340,000	
3	260,000	180,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 4 年 2 月 21 日

福岡地方裁判所第 4 民事部

裁判所書記官 小 松 信 義

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】

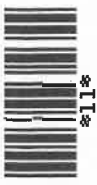
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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 宗像市武丸字小浦
 地 番 2406番1
 地 目 田
 地 積 1328平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆ 2 所 在 宗像市武丸字小浦
 地 番 2406番4
 地 目 田
 地 積 1112平方メートル

(現況)

地 目 畑

☆ 3 所 在 宗像市武丸字小浦
 地 番 2406番6
 地 目 畑
 地 積 597平方メートル



令和3年(ケ)第26号
その1(物件1～3)
令和3年3月23日受理
令和3年8月31日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

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 | 宗像市武丸字小浦 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 6 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 3 2 8 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宗像市武丸字小浦 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 1 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 宗像市武丸字小浦 |
| | 地 | 番 | 2 4 0 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 5 9 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)	付近
土地	物件 1～3	
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 畑 (物件 1～3) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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。 ☒ 上記の者が畑として耕作し、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	1 本件土地は、私が耕作しています。第三者に対して、貸与等はしていません。 2 物件1, 2の地目は登記簿上は「田」となっていますが、私が買い受けたときには、既に「畑」となっていました。 3 物件2, 3は一体の畑として使用しており、一段下がった場所に物件1の畑があります。 4 本件土地は、南北を竹林に挟まれており、その竹林によって日照が遮られ、日中ほとんどの時間で土地面積の3～5割程度は日陰となるなど、農地としては、恵まれた土地とは言えません。 5 本件土地は、隣地との間で境界に関する争いはありません。
■宗像市農業委員会職員 (書面・電話回答)	(回答要旨) 本件土地については、次のとおり調査結果を報告します。 1 現地調査日 令和2年8月16日 2 土地の表示及び現況 : 農地 3 転用許可の有無 : 無 4 設定されている権利 : 物件1, 2につき、使用貸借(令和3年6月10日から同13年6月9日まで)設定の許可あり 5 使用借人 : A 6 その他 : 農業振興地域内の農用地 7 買受適格証明書の要否 : 要

(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)

本件土地は、公図のとおり、用悪水路(2407番4)を介し、公衆用道路(2407番3)に接道している。

(形状について)

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。

物件2, 3は、ほぼ一体の土地となっており、物件1との境界と思われる付近には、段差が存し物件1と隣接する土地(2405番)との境界付近にも段差が存する。

(占有状況について)

本件土地の占有状況については、関係人の陳述及び立入調査の結果等から2枚目記載のとおりと認めた。

なお、物件1, 2につき、平成24年6月10日から10年間(令和3年6月10日更新)、所有者の妻に対し、使用貸借の設定が認められているが、所有者からは、所有者自身が耕作している旨の陳述を得たので、占有者は所有者と認めた。

(買受けの要件)

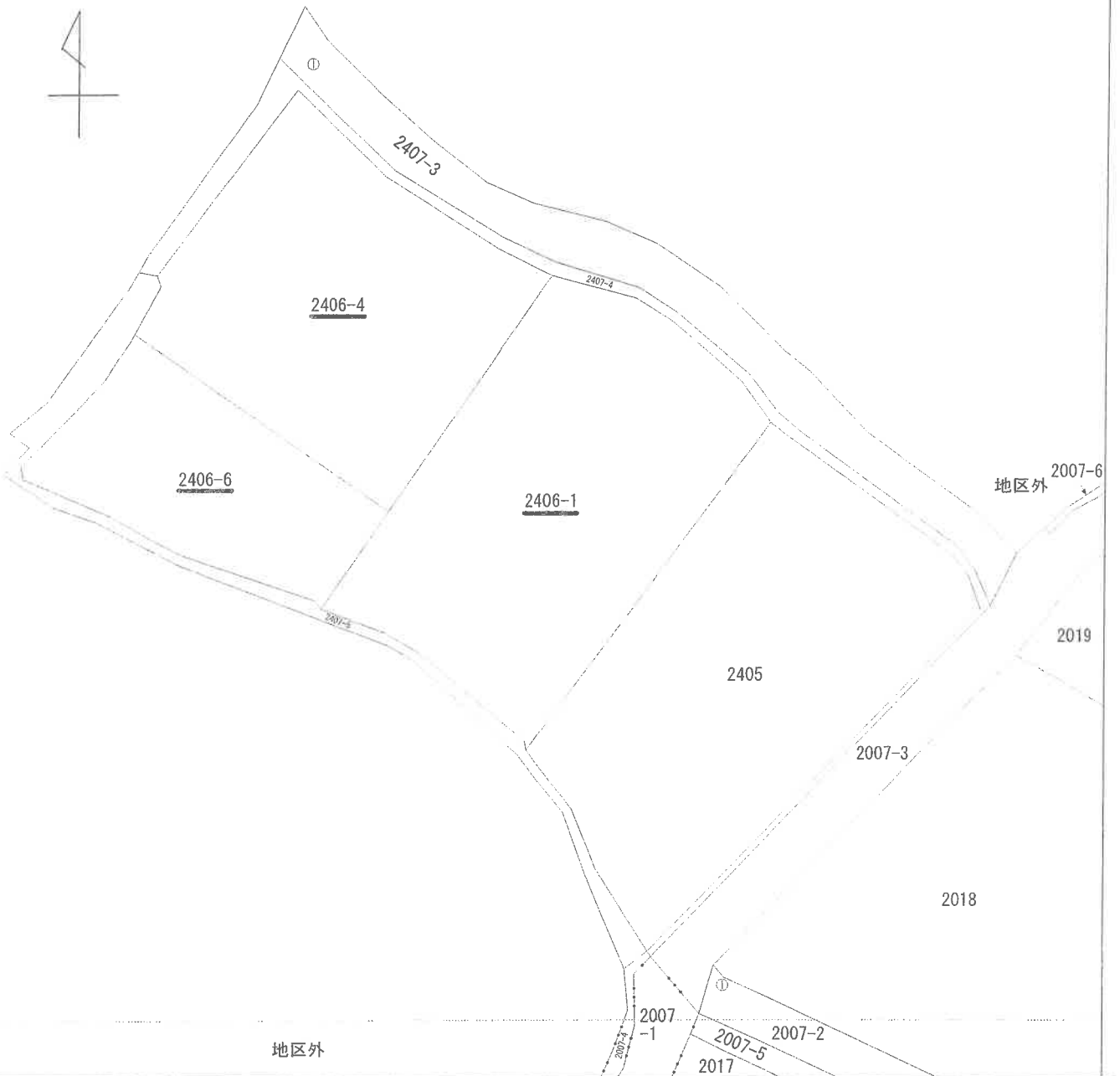
本件土地については、この競売手続きで買受申出をする際には、農業委員会から買受適格証明書の交付を受けて、これを提出する必要がある。

(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 3 年 3月23日 (火) 13:55 - 14:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 占有状況等について所有者から聴取, 立入調査への協力依頼 (電話)
R 3 年 3月23日 (火) 14:30 - 14:35	宗像市役所 維持管理課	航空写真及び地番図の交付申請
R 3 年 3月23日 (火) 15:15 - 15:25	福岡法務局 福岡出張所	公図等の調査 登記事項要約書交付申請
R 3 年 4月10日 (土) 13:15 - 13:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 所有者と面談
() -		
R 3 年 () -		
R 3 年 () -		
(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



-36806.054 (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。



A 石丸4丁目

請求部	所在	宗像市武丸字小浦				地番	2406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	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成7年2月10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。

A 4判に縮小

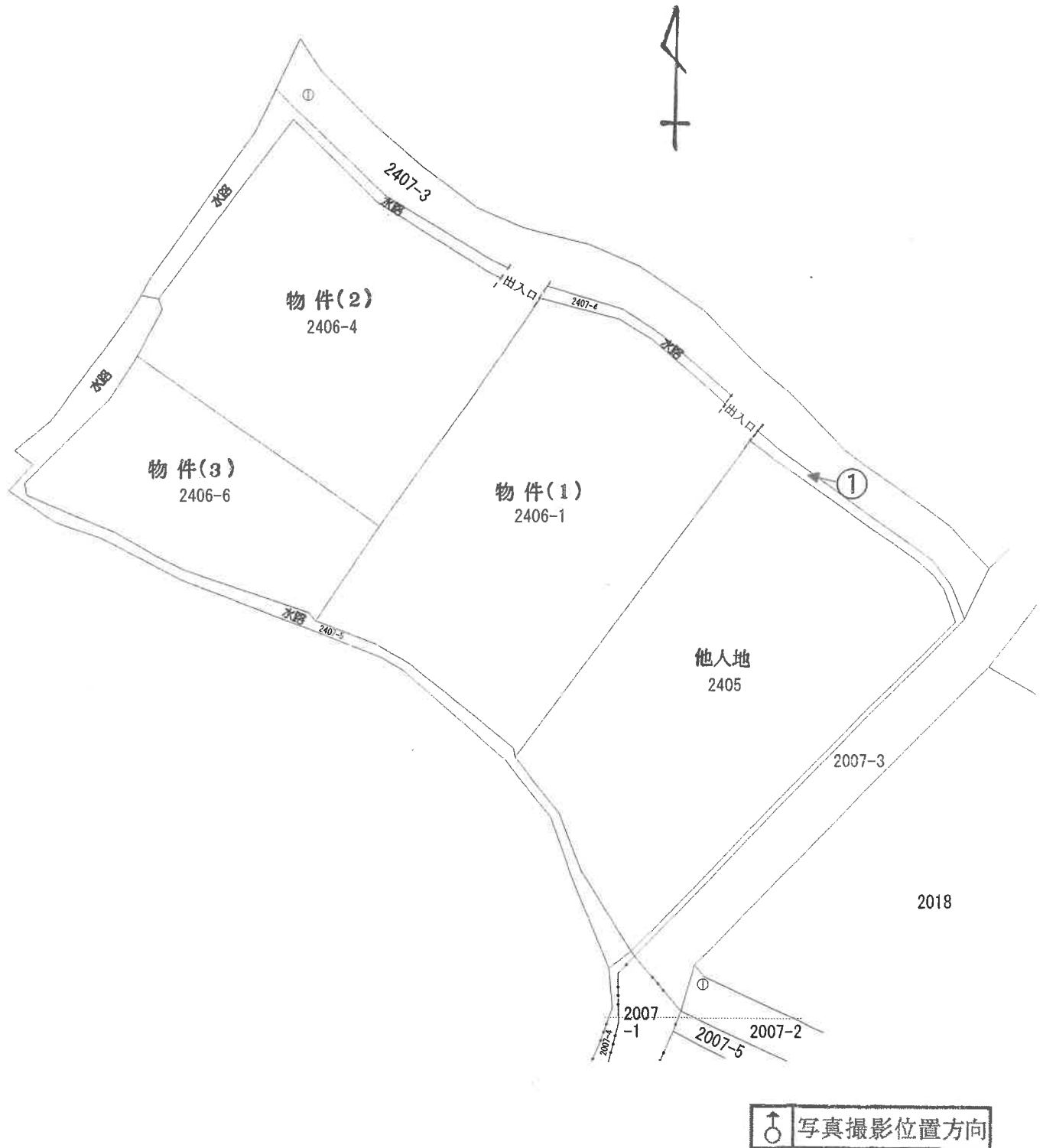
令和3年3月23日
福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：32-1
(1/1)

(6枚目)

公用

土地位置関係図



No. 1

本件土地 (物件 1 ～ 3) を撮影



物件 2, 3

物件 1

隣接地 (2 4 0 5 番)

No. _____

No. _____

令和3年（ケ）第 26 号
令和3年4月10日現地調査
令和3年10月29日評 価
その1：物件1～3

福岡地方裁判所 御中

評 価 書
(その1:物件1～3)

評価人

不動産鑑定士

重 松 英 和 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,890,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 830,000 円
物件2(土地)	金 690,000 円
物件3(土地)	金 370,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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	宗像市武丸字小浦 2406 番 1 田 1328 m ²	特記事項のとおり。
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宗像市武丸字小浦 2406 番 4 田 1112 m ²	同 上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	宗像市武丸字小浦 2406 番 6 畑 597 m ²	同 上
番号	特 記 事 項		
1	・数量については、現地の状況や地積測量図がないこと等により正確に確認できないが、国土調査済みであり、また、土地改良法による換地処分が終了した地域であるので、公図(土地改良所在図)を基に現地の状況を確認したところ、概ね符合するので登記地積を採用して評価した。 ・物件1の現況地目は畑である。		
2・3			
住居表示		住居表示未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「教育大前」駅の北東方、約1.1 k m。 (別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	受命物件が存する地域は、平成7年頃に土地改良事業の換地処分が終了した地域で、緩やかなひな壇状の農地地域である。当面、現状維持で推移すると予測する。	
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 農地法上の規制 その他の規制	市街化調整区域内 指定なし 60% 200% 農業振興地域内で、かつ、農用地域内である。 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	土地改良事業 規 模 形 状 接道関係 その他	実施済み 1,328 m ² ほぼ長方形（間口約29m、奥行約46m） 一方路 北東側及び南西側に水路がある。
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	平坦、標高約22m(国土地理院地図より) 南側の竹林により日陰になるため、日照は劣る。 普通 普通 普通
接 面 道 路	・北東側が幅員約3mの未舗装の農道に、ほぼ等高から約1m低く接面する(市道認定はなく、建築基準法の道路ではない(市都市計画課))。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	・現況調査報告書記載のとおり。 ・隣地の状況：農地や山林(竹林)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、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。 ・物件1の南西部の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ・物件1は農業経営基盤強化促進法に基づく使用貸借が設定されている。 ・買受希望者は買受適格証明書が必要である。	

○土地の概況び利用状況等（物件2・3の一体画地）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	物件1とほぼ同じ	
付 近 の 状 況	物件1とほぼ同じ	
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 農地法上の規制 その他の規制	市街化調整区域内 指定なし 60% 200% 農業振興地域内で、かつ、農用地区域内である。 特になし
画 地 条 件 (規模、形状等)	土地改良事業 規 模 形 状 接道関係 その他	実施済み 1,709 m ² (2筆合計) ほぼ長方形（間口約35m、奥行約48m） 一方路 北東側、北西側及び南西側に水路がある。
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 水 量 土壌の肥沃度 耕作の難易	平坦、標高約23m(国土地理院地図より) 南側の竹林により日陰になるため、日照は劣る。 普通 普通 普通
接 面 道 路	・北東側が幅員約3mの未舗装の農道に、ほぼ等高から約2m低く接面する(市道認定はなく、建築基準法の道路ではない(市都市計画課))。	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	・現況調査報告書記載のとおり。 ・隣地の状況：農地や山林(竹林)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、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。 ・物件2・3は土砂災害警戒区域の指定はない。 ・物件2は農業経営基盤強化促進法に基づく使用貸借が設定されている。物件3には設定されていない(市農業委員会)。 ・買受希望者は買受適格証明書が必要である。	

第5 評価額算出の過程

○ 物件1～3

当該地域の地価水準を考慮し、対象近隣地域における標準画地価格を査定し、対象地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	占有減価 補正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	1,500	0.87	1,328	0.80	0.60	1.00	830,000
2	1,500	0.86	1,112	0.80	0.60	1.00	690,000
3	1,500	0.86	597	0.80	0.60	1.00	370,000
合計							1,890,000

【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 : 周辺農地の取引事例を参考に査定した。
なお、農地の公示地・基準地はない。

イ 個 別 格 差

物件1	日照が劣る 0.90	×	農道との 高低差 0.98	×	一部土砂災害警 戒区域・土砂災 害特別警戒区域 内 0.99	=	個別格差 0.87
物件2・3(一体 画地を前提)	日照が劣る 0.90	×	農道との 高低差 0.95			=	個別格差 0.86

※物件1と物件2・3との間に高さ約1～1.5mの段差があるが、特に減価するほどではない。

ウ 地 積 : 登記地積を採用。

エ 市場性修正 : 買受適格証明書を要し、買受希望者は限定される。

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 占有減価補正 : 必要なし

第6 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)	0	葉
4	土地位置関係図	1	葉
5	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

地理院地図
GSI Maps

位置図



地理院地図
GSI Maps

位置図

