

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月12日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

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27日から 令和 7年 9月 3日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月 9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 7年 9月24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 7年 8月12日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	





## 物 件 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 宗像市公園通り三丁目                       |
|   | 地 番   | 3454番98                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 324.43平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宗像市公園通り三丁目3454番地98               |
|   | 家屋 番号 | 3454番98                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 67.75平方メートル<br>2階 46.75平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 7年 7月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 藤 本 奈津子

---

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】

地役権

範 囲 南西側15・58平方メートル

要役地 宗像市公園通り三丁目3454番103

設定日 平成26年10月27日

目 的 電気線、電話線、テレビ電波等共同受信施設とその保護管の埋設

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 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

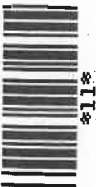
【物件番号1, 2】

管理費等の滞納あり。

### 《 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   | 宗像市公園通り三丁目                       |
|   | 地 番   | 3454番98                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 324.43平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宗像市公園通り三丁目3454番地98               |
|   | 家屋 番号 | 3454番98                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 67.75平方メートル<br>2階 46.75平方メートル |



令和7年(ケ)第46号  
令和7年4月 8日受理  
令和7年5月22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   | 宗像市公園通り三丁目                       |
|   | 地 番   | 3454番98                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 324.43平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 宗像市公園通り三丁目3454番地98               |
|   | 家屋 番号 | 3454番98                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 67.75平方メートル<br>2階 46.75平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	福岡県宗像市公園通り三丁目11番8号
<b>土 地</b>	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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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	目的外物件として支柱が存在する。
<b>建 物</b>	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	従物等として太陽光発電システム等が存在する。
執行官保管の仮処分	■ない □ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 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	<p>本件建物の直近の水道供給契約内容は次のとおりです。</p> <p>契約者氏名 A</p> <p>契約日 平成27年5月7日</p> <p>現在契約中</p>
■ 所有者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には私と私の子どもの2人が住んでいます。</li> <li>2 本件建物内でペットを飼ったことはありません。</li> <li>3 本件建物には大きな損傷等はありません。</li> <li>4 太陽光発電システム等のローンは終了しています。</li> <li>5 この付近は共同アンテナでテレビを見ています。          ですが、共同アンテナは老朽化のため使えなくなり、各戸でアンテナを設置しなければならなくなりました。          本件建物にはアンテナは未設置で、テレビが見られない状態です。</li> <li>6 本件建物を含めてこの近辺の建物で通称「宗像コモン」という団地を構成しています。          同団地の管理費として毎月1,800円と1年に1回、組合費として6,000円を支払うことになっています。          管理費の未払い額は分かりません。管理組合の連絡先も分かりません。</li> <li>7 本件土地の西側の擁壁（電柱がある付近）は本件土地の内側に存在しています。</li> <li>8 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。</li> </ol>

(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3454-45）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する。  
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。  
ただし、本件土地の西側擁壁は本件土地に入り込んだ形で存在している。
- 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。
- 本件建物には経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。
- 管理費等について  
本件土地建物は通称「宗像コモン」という団地の一角に存在している。  
同宗像コモンの管理組合を調査するために、本件土地付近の看板等には管理組合の情報等はなく、近隣住民及びネット上に他の売却物件情報をアップしている不動産業者に対して宗像コモンの管理組合の連絡先を尋ねたが、同管理組合に繋がる情報を得られず、本件土地建物にかかる管理費滞納の調査ができず、本件土地建物にかかる管理費等の滞納額は不明である。
- 本件土地には次の地役権が設定されている。

原因	平成26年10月27日設定
要役地	宗像市公園通り三丁目3454番103 地役権図面第3号
目的	電気線、電話、テレビ電波等共同受信施設とその保護管の埋設
範囲	南西側15.58平方メートル

(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8日 (火) 16:40 - 16:50	執行官室	ライフライン調査(水道)
R 7年 4月8日 (火) 16:50 - 17:00	執行官室	建物図面請求
R 7年 4月8日 (火) 12:00 - 12:20	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8日 (火) 13:00 - 13:40	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 7年 5月13日 (火) 10:40 - 11:35	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (所有者立会い)
R 7年 5月20日 (火) 13:30 - 13:55	物件所在地 付近	宗像コモンの管理組合調査, 近隣住民と面談
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 3466-39    ハ 3454-35  
 ロ 3481-8    ニ 3454-126

(座標値種別：図上測定)

-40998.302



+38218.706

+92036.706

-41248.302

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	宗像市公園通り三丁目			地番	3454番98	
出力縮尺	1/1000	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)
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。

令和7年4月8日  
 福岡法務局福岡出張所  
 請求番号：7-1                      登記官



A 4判に縮小

(1/1)

(6枚目)

公用

公用

登記年月日：平成10年7月7日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月8日 徳園法務局徳園出張所

登記官

彦

(7枚目)

A4判に縮小

請求番号：7-2

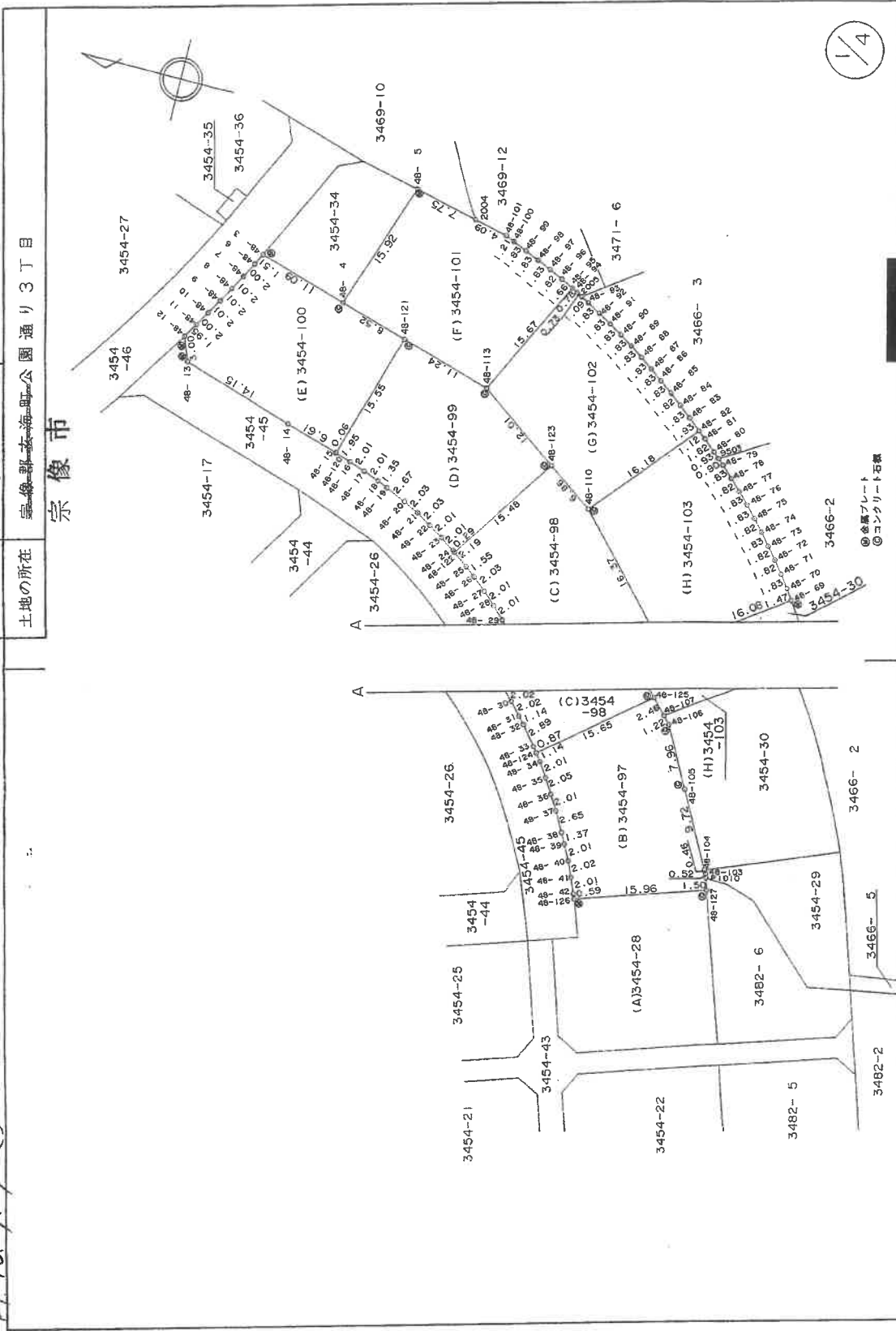
1/4

36311

前 3454-28 後・新

地積測量図

土地の所在  
宗像郡志海町公園通り3丁目  
宗像市



申請人

製作者

(平成10年5月29日作成)

地家屋調査士会

縮尺 1/500

①測量プロット5番  
②コンクリート5番

(1/4)

登記年月日：平成10年7月7日

36312

地積測量図

前 3754-28 後・新

土地の所在 宗像郡志海野公園通り3丁目 宗像市

7.10.7.7 (7/4)

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8日

福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判縮小

(8枚目)

地番 測点	(B)3454-97		Y (X-X)	
	X	Y	X-X	Y (X-X)
48-126	92710.912	-40931.147	-15.402	630421.526094
48-127	92695.731	-40926.211	-14.714	602186.288654
P1010	92696.198	-40924.769	0.630	-25782.617070
48-103	92696.361	-40924.296	0.388	-15878.626848
48-104	92696.566	-40923.900	4.881	-199749.655900
48-105	92701.242	-40915.371	6.462	-346225.669402
48-106	92705.048	-40908.361	4.626	-189242.170506
48-107	92705.868	-40907.479	2.506	-102514.142374
48-125	92707.554	-40905.686	13.781	-563721.258766
48-124	92719.649	-40915.611	11.400	-466437.965400
48-34	92718.954	-40916.519	-1.850	75695.560150
48-35	92717.799	-40918.169	-2.272	92966.079968
48-36	92716.682	-40919.888	-2.164	88550.637632
48-37	92715.635	-40921.605	-2.345	95961.163725
48-38	92714.337	-40925.122	-1.957	80088.105569
48-39	92713.678	-40923.917	-1.587	64948.168614
48-40	92712.750	-40926.905	-1.756	71867.645180
48-41	92711.922	-40928.748	-1.617	66181.765516
48-42	92711.133	-40930.599	-1.010	41339.904990
			倍面積	656.639826
			面積	328.319913
			地積	328.319913

地番 測点	(C)3454-98		Y (X-X)	
	X	Y	X-X	Y (X-X)
48-124	92719.649	-40915.611	-12.618	516273.179598
48-125	92707.554	-40905.686	-0.880	35997.003680
48-110	92718.769	-40893.759	16.858	-689366.989222
48-123	92724.412	-40889.652	14.318	-585460.900936
48-25	92731.327	-40903.972	-3.002	122793.723944
48-26	92730.085	-40904.907	-2.810	114942.786670
48-27	92728.517	-40906.192	-3.068	125500.197056
48-28	92727.017	-40907.532	-2.957	120863.572124
48-29	92725.560	-40908.915	-2.878	117735.857370
48-30	92724.139	-40910.347	-2.790	114139.868130
48-31	92722.770	-40911.827	-2.120	86733.073240
48-32	92722.019	-40912.667	-2.598	106291.160826
48-33	92720.172	-40914.913	-2.370	96968.343810
			倍面積	648.866835
			面積	324.433475
			地積	324.433475

地番 測点	(D)3454-99		Y (X-X)	
	X	Y	X-X	Y (X-X)
48-120	92749.551	-40894.752	2.612	-106817.092224
48-16	92747.693	-40895.341	-3.756	153602.900796
48-17	92745.795	-40896.002	-3.778	154505.095536
48-18	92743.915	-40896.725	-3.126	127843.162350
48-19	92742.669	-40897.244	-3.693	151033.522092
48-20	92740.222	-40898.319	-4.254	173981.449026
48-21	92738.415	-40899.243	-3.542	144865.118706
48-22	92736.680	-40900.301	-3.427	140165.331527
48-23	92734.988	-40901.352	-3.363	137551.347708
48-24	92733.317	-40902.508	-1.901	77755.667708
48-122	92733.087	-40902.677	-8.905	364238.338685
48-123	92724.412	-40889.652	1.202	-49149.602104
48-113	92734.289	-40883.013	20.669	-845010.995697
48-121	92745.061	-40879.662	15.262	-623908.453844
			倍面積	655.790243
			面積	327.8951215
			地積	327.8951215

地番 測点	(E)3454-100		Y (X-X)	
	X	Y	X-X	Y (X-X)
48-120	92749.551	-40894.752	-4.527	185130.542304
48-121	92745.081	-40879.862	3.710	-151664.288020
48-4	92753.261	-40877.474	18.807	-768782.653518
48-3	92763.888	-40874.294	11.326	-462942.253644
48-6	92764.587	-40875.637	1.661	-67894.433057
48-7	92765.549	-40877.395	1.944	-79465.655880
48-8	92766.531	-40879.147	1.974	-80895.436178
48-9	92767.523	-40880.893	2.004	-81925.309572
48-10	92768.535	-40882.625	2.049	-83768.498625
48-11	92769.572	-40884.340	2.052	-85894.665680
48-12	92770.587	-40886.007	-0.081	3311.766567
48-13	92769.491	-40888.795	-14.647	598898.180365
48-14	92755.940	-40892.852	-19.883	813072.576316
48-15	92749.608	-40894.739	-6.389	261276.481082
			倍面積	656.352260
			面積	328.176130
			地積	328.176130

申請人

作製者

(平成10年5月29日作製)

地家屋調査士会

(2/4)

縮尺 1/

2/4

登記年月日：平成10年7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8日 福岡法務局福岡出張所 登記官

36313

地積測量図

前 3454-28 後・新

地積測量番号 (A)3454-28 (F)3454-101 (G)3454-102 (H)3454-103

土地の所在 宗像郡玄海町公園通り3丁目 宗像市

H10.7.7 (7)

地番 測点	(H)3454-103 X	Y	X-X	Y (X-X)
48-69	92692.818	-40898.079	-12.176	497975.009904
48-70	92693.692	-40896.895	2.001	-81834.686895
48-71	92694.819	-40895.457	2.265	-92628.210105
48-72	92695.957	-40894.031	2.299	-94015.372669
48-73	92697.118	-40892.623	2.343	-95811.415689
48-74	92698.300	-40891.230	2.402	-98220.734460
48-75	92699.520	-40889.873	2.469	-100957.096437
48-76	92700.769	-40888.535	2.526	-103284.439410
48-77	92702.046	-40887.231	2.568	-104998.409208
48-78	92703.337	-40885.952	2.615	-106916.764480
48-79	92704.661	-40884.683	1.972	-80624.594876
9503	92705.309	-40884.061	1.317	-53844.308337
48-80	92705.978	-40883.416	2.038	-83320.405884
48-81	92707.347	-40882.213	2.236	-91412.628268
48-82	92708.214	-40881.499	1.422	-466948.481578
48-110	92718.769	-40893.759	-0.660	26989.880940
48-125	92707.554	-40905.686	-12.901	527724.255066
48-107	92705.868	-40907.479	-14.736	602812.610544
				借面積
				面積
				地積
				342.101789
				342.10㎡

地番	(A)3454-28 公簿
	2656.512787
	合計 2328.149949
	面積 328.362837
	地積 328.36㎡

地番 測点	(F)3454-101 X	Y	X-X	Y (X-X)
48-95	92727.260	-40869.009	-5.524	225760.405716
48-96	92728.765	-40868.313	3.168	-129470.815564
48-97	92730.428	-40867.565	3.337	-136375.064405
48-98	92732.102	-40866.835	3.355	-137108.231425
48-99	92733.783	-40866.123	3.377	-138004.897371
48-100	92735.479	-40865.442	2.822	-115322.277324
48-101	92736.605	-40864.994	5.112	-208901.849328
2004	92740.591	-40864.098	11.546	-471816.875908
48-5	92748.151	-40862.398	12.670	-517726.582660
48-4	92753.261	-40877.474	-3.070	125493.845180
48-121	92745.081	-40879.862	-18.972	775572.741864
48-113	92734.289	-40883.013	-17.821	728576.174673
				借面積
				面積
				地積
				676.573828
				338.286914
				338.28㎡

地番 測点	(G)3454-102 X	Y	X-X	Y (X-X)
48-82	92708.214	-40881.499	-9.048	368895.802952
48-83	92709.721	-40880.295	2.948	-120515.109660
48-84	92711.162	-40879.168	2.877	-117609.366336
48-85	92712.598	-40878.044	2.915	-119159.498260
48-86	92714.077	-40876.960	2.974	-121568.079040
48-87	92715.572	-40875.907	3.010	-123036.480070
48-88	92717.087	-40874.872	3.048	-124556.609856
48-89	92718.620	-40873.871	3.100	-126709.000100
48-90	92720.187	-40872.922	3.147	-128627.085534
48-91	92721.767	-40872.003	3.168	-129482.505904
48-92	92723.355	-40871.095	3.196	-130624.019620
48-93	92724.963	-40870.231	2.569	-104995.623439
2005	92725.924	-40869.714	1.608	-65718.500112
48-94	92726.571	-40869.366	1.336	-54601.472976
48-95	92727.260	-40869.009	7.718	-315427.011462
48-113	92734.289	-40883.013	-2.848	116434.821024
48-123	92724.412	-40889.852	-15.520	634610.503040
48-110	92718.769	-40893.759	-16.198	662397.108282
				借面積
				面積
				地積
				677.873329
				338.9366645
				338.93㎡

3/4

申請人

作成者

(平成10年5月29日作製)

土地家屋調査士会

(3/4)

請求番号：7-2

A4判に縮小

(9枚目)



公用

登記年月日：平成10年7月7日

H. 10. 7. 7

36314

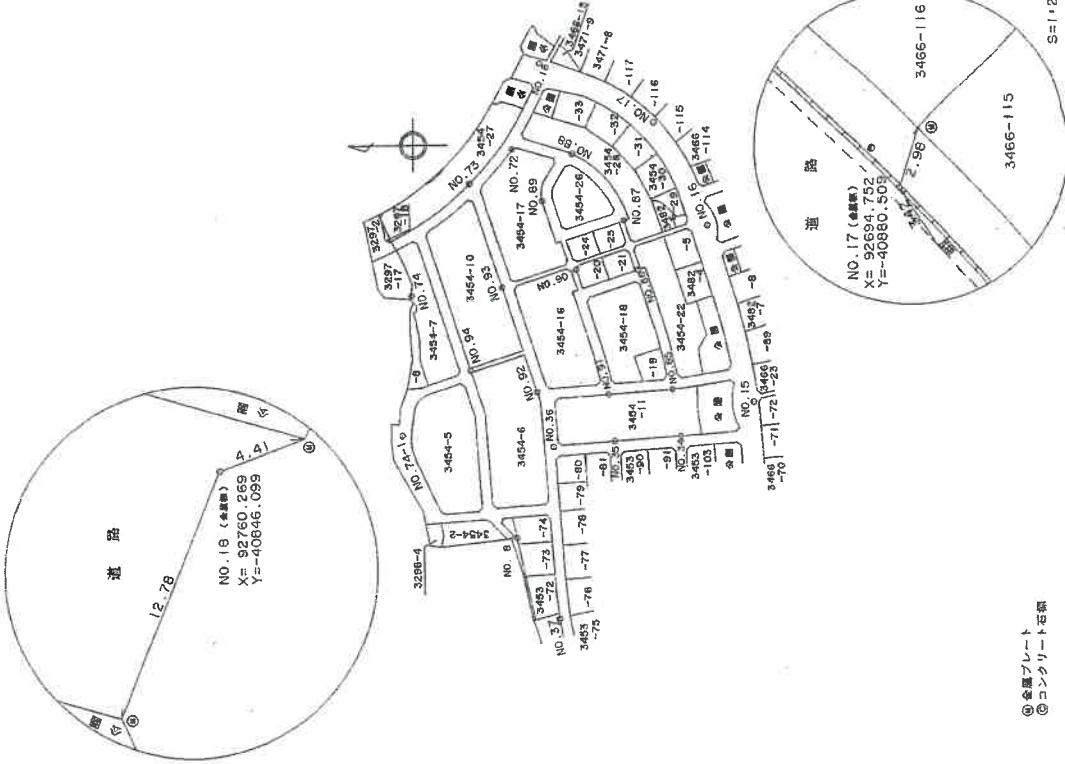
前 3477-28 後・新

地 番 (B)3454-27-3477-28 (H)3454-103

土地の所在 島根県浜田市公園通り3丁目

# 地積測量図

## 宗 像 市



引照点	境界点	方向角	来 角	距 離
NO. 17	NO. 18	27-42-32	0-00-00	74.00
	48-12	355-51-12	328-08-40	76.03
	48-13	353-40-25	325-57-53	75.20
	48-120	345-25-50	317-43-18	56.62
	48-122	329-57-38	302-15-06	44.28
	48-124	305-20-50	277-38-18	43.03
	48-126	287-41-58	259-59-26	53.15
	48-127	271-13-38	243-31-06	45.71
	48-104	272-25-13	244-42-41	43.43
	48-107	292-23-58	264-41-26	29.17
	48-69	263-43-07	236-00-35	17.68
	48-82	355-47-38	328-05-06	13.50
	48-95	19-28-54	351-46-22	34.48
	48-5	18-44-06	351-01-34	56.39
NO. 18	48-4	2-58-10	335-15-38	58.59
	48-121	0-44-11	333-01-39	50.33
	48-3	5-08-13	337-25-41	69.41
	48-113	356-22-34	328-40-02	39.62
	48-123	342-30-55	314-48-23	31.10
	48-110	331-06-53	303-24-21	27.43
	48-12	207-42-32	0-00-00	74.00
	48-13	284-29-46	76-47-14	41.22
	48-120	282-11-18	74-28-46	43.68
	48-122	257-34-35	49-52-03	49.82
48-124	244-20-20	36-37-48	62.77	
48-126	239-41-59	31-59-27	80.51	
48-127	239-52-18	32-09-46	98.33	
48-121	231-08-43	23-26-11	102.87	
48-104	230-41-54	22-59-22	100.54	
48-107	228-26-58	20-44-26	82.02	
48-69	217-37-09	9-54-37	85.16	
48-82	214-13-04	6-30-32	62.95	
48-95	214-45-46	7-03-14	40.18	
48-5	233-22-12	25-39-40	20.31	
48-4	257-24-32	49-42-00	32.15	
48-121	245-46-47	38-04-15	37.02	
48-3	277-18-51	69-36-19	28.43	
48-113	234-51-44	27-09-12	45.14	
48-123	230-39-51	22-57-19	56.57	
48-110	228-57-08	21-14-36	63.20	

引照点	境界点	方向角	来 角	距 離
NO. 18	NO. 17	207-42-32	0-00-00	74.00
	48-12	284-29-46	76-47-14	41.22
	48-13	282-11-18	74-28-46	43.68
	48-120	257-34-35	49-52-03	49.82
	48-122	244-20-20	36-37-48	62.77
	48-124	239-41-59	31-59-27	80.51
	48-126	239-52-18	32-09-46	98.33
	48-121	231-08-43	23-26-11	102.87
	48-104	230-41-54	22-59-22	100.54
	48-107	228-26-58	20-44-26	82.02
	48-69	217-37-09	9-54-37	85.16
	48-82	214-13-04	6-30-32	62.95
	48-95	214-45-46	7-03-14	40.18
	48-5	233-22-12	25-39-40	20.31
48-4	257-24-32	49-42-00	32.15	
48-121	245-46-47	38-04-15	37.02	
48-3	277-18-51	69-36-19	28.43	
48-113	234-51-44	27-09-12	45.14	
48-123	230-39-51	22-57-19	56.57	
48-110	228-57-08	21-14-36	63.20	

4/4

縮尺 1/3000

申請人

製 作 者  
(平成10年5月29日作製)

地家屋調査士会

(4/4)

請求番号：7-2

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8日

国土院法務局 届出出張所

登記簿

A4判に縮小

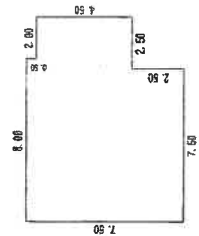
(10枚目)

登記年月日：平成27年4月21日

各階平面図 建築物図面 各階平面図

家屋番号 3454番98  
建築物の所在 宗像市公園通り三丁目3454番地98

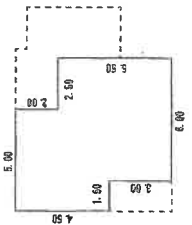
1階



求積表

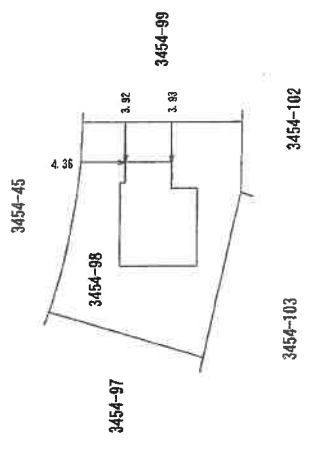
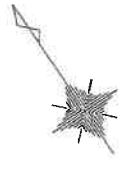
7.500 × 7.500	=	56.250000
2.500 × 4.500	=	11.250000
0.500 × 0.500	=	0.250000
合計		67.750000
床面積		67.75 m <sup>2</sup>

2階



求積表

6.000 × 5.500	=	33.000000
1.500 × 2.500	=	3.750000
5.000 × 2.000	=	10.000000
合計		46.750000
床面積		46.75 m <sup>2</sup>



報告書番号 1500267

作成者

作成者

縮尺 1/250

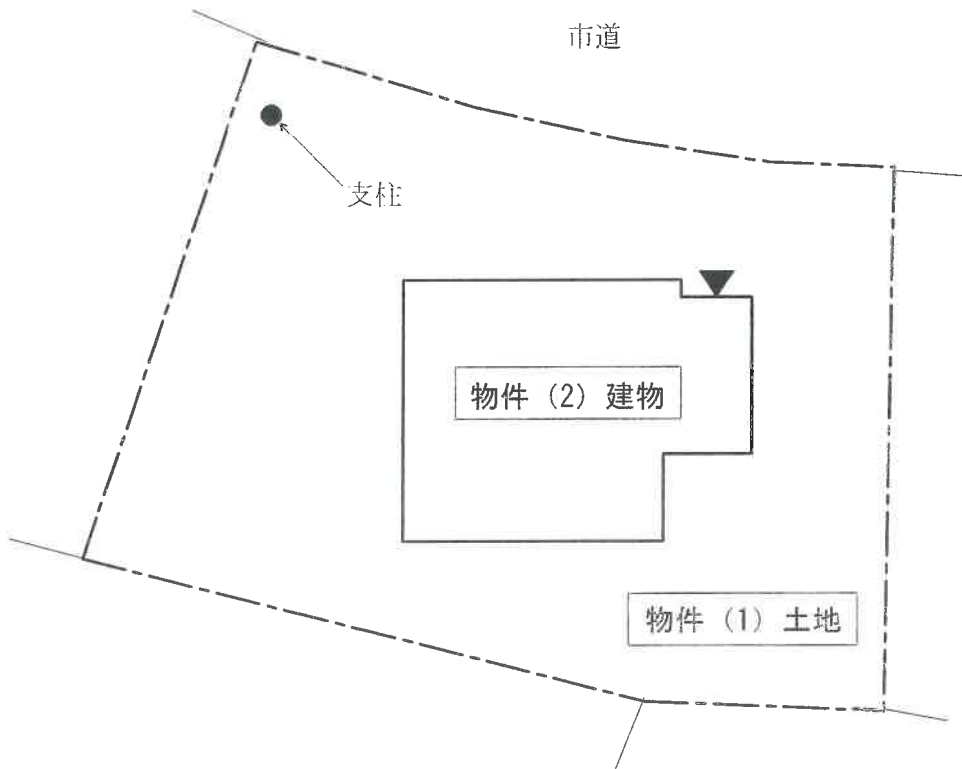
申請人

縮尺 1/500

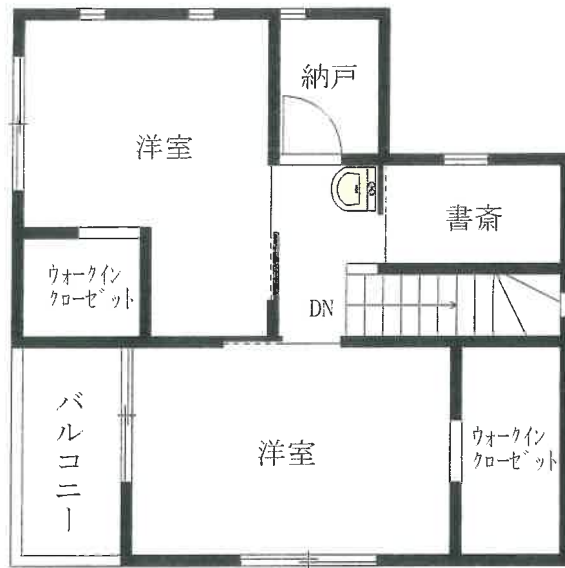
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和7年4月8日 福岡法務局簿冊出張所 登記官

A4判に縮小

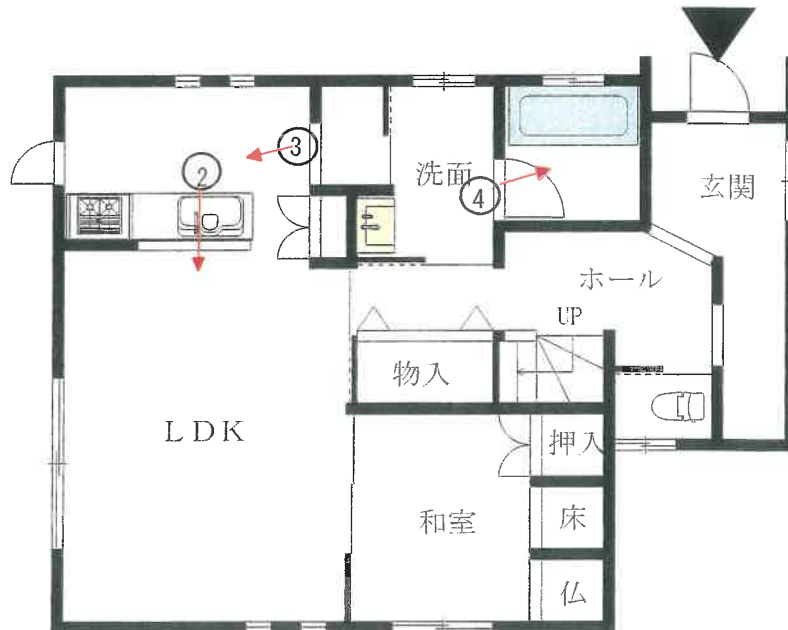
↑ 写真撮影位置方向



写真撮影位置方向



2階



1階



No. 1

本件建物の外観を撮影

本件建物



No. 2

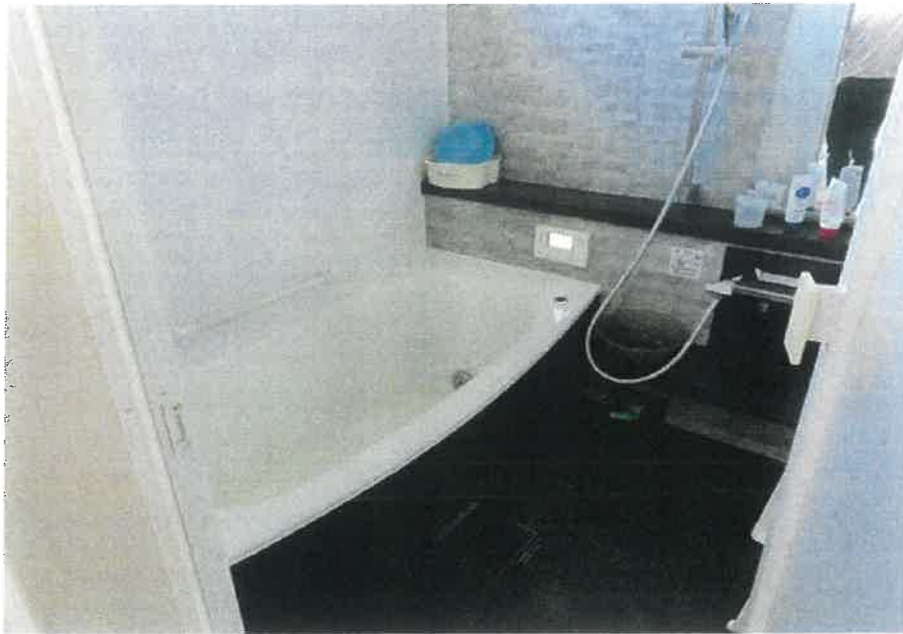
本件建物の室内を撮影



No. 3

本件建物の室内を撮影





No. 4

本件建物の室内を撮影

No. \_\_\_\_\_

No. \_\_\_\_\_

令和7年(ケ)第46号  
令和7年5月13日現地調査  
令和7年5月21日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,380,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,540,000 円
物件2 (建物)	金 7,840,000 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	所在地目地積	宗像市公園通り三丁目 3454 番 98 宅地 324.43 m <sup>2</sup>	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宗像市公園通り三丁目 3454番地98 3454 番 98 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 67.75 m <sup>2</sup> 2階 46.75 m <sup>2</sup>	同左
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、地積測量図があり、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。		
住居表示	宗像市公園通り三丁目11番8号		

## 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」駅の北西方、約3.6km。 西鉄バス「公園通り三丁目」停留所の北方、約50m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	宗像市役所から4km前後に位置する郊外に大規模開発された住宅地域である。分譲住宅地であるため、街路配置が整然としている。 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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	市街化調整区域 — 60% 200% 地域指定なし 公園通り地区地区計画（低層住宅地区A）、建ぺい率：50%、容積率：80%、外壁後退1m、建築物の最高高さ10m、敷地の最低面積200㎡
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	324.43㎡（登記地積） ほぼ台形（別添「地積測量図（写）」参照。） 約19m 約15m 一方路 —
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道と等高に接面（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：あり（現状はオール電化） 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である。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・市街化調整区域内であるが、地区計画により建物の再築が可能である。</li> <li>・画地南西側15.58㎡に電気線等の施設とその保護管の埋設のための地役権が設定されている。</li> <li>・支柱（1本）が存する。</li> <li>・本件土地建物は、通称「宗像コモン」という団地内に存し、同団地の管理費として毎月1,800円及び組合費として年1回6,000円を支払うことになっているが、滞納額が不明であるため、評価においては考慮外とした。</li> </ul>	

## 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27年4月16日 新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：スレートぶき 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 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 等 その他：オール電化、太陽光発電システム
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	普通
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	26,200	0.99	324.43	1.00	8,420,000

【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）-14」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,000\text{円/㎡} & \times & \frac{110}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{84} & = & 26,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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  
1.00 × 0.99 × 0.85 × 1.00 = 0.84

イ 個 別 格 差：地役権 個別格差  
0.99 = 0.99

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	190,000	114.50	0.36	7,830,000
			合計	7,830,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2： } R \times (1 \pm q) = 0.36 \times 1.00 = 0.36$$

項目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約11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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,420,000	0.40	法定地上権	3,370,000
計				3,370,000

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40%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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,420,000	－ 3,370,000	/	1.00	0.70	3,540,000
2	7,830,000	＋ 3,370,000	1.00	1.00	0.70	7,840,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						11,380,000

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「宗像（県）-14」  
所 在：宗像市池田字白土3100番211  
価 格：20,000 円/㎡（対前年変動率 11.1%）  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：217 ㎡  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ中に空地もみられる住宅地域  
接 面 街 路：北西側幅員約6m市道  
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水  
位 置：JR鹿児島本線「赤間」駅の北西方、道路距離5.6km。  
用 途 指 定 等：市街化調整区域（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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 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



## 位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用





## 位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用