

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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

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 9 月 17 日から 令和 7 年 9 月 24 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 30 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 10 月 15 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 9 月 2 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



116

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, 2	10,160,000 8,128,000	一括	2,032,000	41,066	0
1	7,400,000				
2	2,760,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 宗像市平等寺字馬場口

地 番 705番1

地 目 宅地

地 積 1430.71平方メートル

共有者 有限会社レック 持分4分の3

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分24分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

2 所 在 宗像市平等寺字馬場口705番地

家屋 番号 705番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 201.98平方メートル

2階 33.05平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約211.98平方メートル

2階 約 60.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 32.39平方メートル

(現況)



物 件 目 録

床 面 積 約45.00平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.24平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.97平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.97平方メートル
2階 約42.97平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 67.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 牛舎

構 造 レンガ・木造波板鉄板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約16平方メートル

共有者	有限会社レック	持分4分の3
共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分24分の1
共有者	C	持分24分の1
共有者	D	持分24分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24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1, 2】

Eが占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地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 宗像市平等寺字馬場口
地 番 705番1
地 目 宅地
地 積 1430.71平方メートル
共有者 有限会社レック 持分4分の3
共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分24分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1

2 所 在 宗像市平等寺字馬場口705番地
家屋 番号 705番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 201.98平方メートル
2階 33.05平方メートル

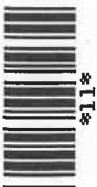
(現況)

床 面 積 1階 約211.98平方メートル
2階 約 60.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 32.39平方メートル

(現況)



11

物 件 目 録

床 面 積 約45.00平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.24平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.97平方メートル

(現況)

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 42.97平方メートル

2階 約42.97平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

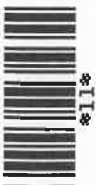
構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 67.76平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 牛舎

構 造 レンガ・木造波板鉄板葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約16平方メートル

共有者	有限会社レック	持分4分の3
共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分24分の1
共有者	C	持分24分の1
共有者	D	持分24分の1



令和7年(ケ)第69号
令和7年5月20日受理
令和7年6月27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 宗像市平等寺字馬場口

地 番 705番1

地 目 宅地

地 積 1430.71平方メートル

共有者 有限会社レック 持分4分の3

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分24分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

2 所 在 宗像市平等寺字馬場口705番地

家屋 番号 705番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 201.98平方メートル
2階 33.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 32.39平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 90.24平方メートル

物 件 目 録

符 号 3

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 42.97 平方メートル

符 号 4

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 67.76 平方メートル

共有者 有限会社レック 持分4分の3

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分24分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

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)		
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 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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	従物等として、井戸・井戸ポンプが存する。		
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(その他の事項のとおり) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある 種類:牛舎 構造:レンガ・木造波板鉄板葺平家建 床面積:約16㎡		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」は執行官の意見のとおり		
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	その他の事項(4枚目)に記載のとおり		
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		
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

そ の 他 の 事 項

■主たる建物

■床面積：1階 約211.98㎡(約10㎡増築)
2階 約60.00㎡(約26.95㎡増築)

■附属建物

符号1 ■床面積：約45.00㎡(約12.61㎡増築)

符号2 ■種 類：倉庫

符号3 ■構 造：木造瓦葺2階建

■床面積：1階 42.97㎡
2階 約42.97㎡(約42.97㎡増築)

(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
■有限会社レック代表者 (債権者兼共有者)	1 御庁令和4年(ヌ)第70号競売事件において、当社がEの持ち分を取得した当時の本件土地・建物の占有者はEであり、現在もEがそのまま居住していると思われますが、Eとはこれまで一切の連絡も取れていません。 2 E及び他の共有者らとの間で何らの話し合いもできておらず、本件土地・建物の現況や占有状況等については把握できていません。
■宗像地区事務組合理事長(書面回答)	1 上水道契約なし 2 本件建物の直近の下水道契約の内容(令和7年6月2日現在)は、次のとおり 契約者名 E 契約 平成11年8月2日～令和4年11月30日(解約)
■福岡法務局福岡出張所職員	本件建物図面は備付けがありません。
■宗像市税務課固定資産税係職員	家屋平面図・間取図等の保管はありません。
■A (共有者：書面回答)	本件建物等は人が住める状態ではなく、誰も住んでいないと思います。

(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

■ (接道について)

本件土地は、公図のとおり、県道（１２５０番）に接面している。

(土地形状等について)

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。境界標は現地で確認できず、塀など境界を徴憑するものが存在しない。隣接地（７００番）との境界と思われる付近には、公図上に記載の無い「水路」が存在し、隣接地（７０２番）との境界と思われる付近は急峻な崖地となっているなど、境界は不明確である。なお、本件土地は「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」に指定されている（評価人回答）。

(本件土地及び建物等の占有状況について)

関係人の陳述、立入調査の結果等から３枚目記載のとおりと認めた。

主たる建物及び附属建物ら（以下、「本件建物」という。）の内部には多数の残置物が存する状況は、当庁令和４年（ヌ）第７０号競売事件の現況報告書に添付されている写真（令和５年２月１８日立入調査時）と殆ど変わっていないと思われる。

ライフライン（電気、下水道）は止まっており、埃が堆積しているなど長期間使用されていない状況が窺えること、共有者Ａの陳述等から本件建物は空き家と認めた。

Ｅの所在は不明であり、共有者らからはＥの占有状況等について明確な回答を得ることができなかったが、主たる建物にはＥの名が記された表札、Ｅ宛の郵便物が存しており、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかったこと、家財等がそのまま放置されている状況からＥが従前の占有を継続していると認めた。なお、Ｅの占有権原については、共有者らとの間において使用に関する合意が存在しないと思われることから、無権原と認めた。

(建物等の管理状況等について)

本件建物の周囲には雑草や蔦が繁茂しており、前述のとおり長期間使用されていない状況が窺えることから、維持管理の状況は極めて劣っている。

築年は不詳であるが、相当な年数を経ていると思われることから老朽化が顕著に窺える。

(主たる建物の損傷状況等について)

多数の残置物が存することから、室内の損傷についての詳細な調査は困難であったが、１階和室各室の床や廊下の板張りは随所で壊れており、建具の一部には破損が見受けられた。

老朽・劣化による雨漏りや汚損、損傷等が随所に存すると思われる。

(附属建物の損傷状況等について)

符号１： 外壁の一部や洗面台付近の天井板には破損が見受けられた。

室内には多数の残置物が存しており、その他の損傷状況の詳細は不明であるが、主たる建物と同様に汚損のほか、損傷等が随所に存すると思われる。

符号２： 土壁の一部は剥がれ落ちており、板壁は一部朽ちている。内部は朽廃状況にある。

符号３： 入り口ドア下部が破損しており、内部は埃で満ちている。

符号４： 梁が崩落しているなど朽廃著しく、立ち入ることは困難であった。

(その他：当庁令和４年（ヌ）第７０号競売事件の現況報告書に記載されているＥの同居者の陳述)

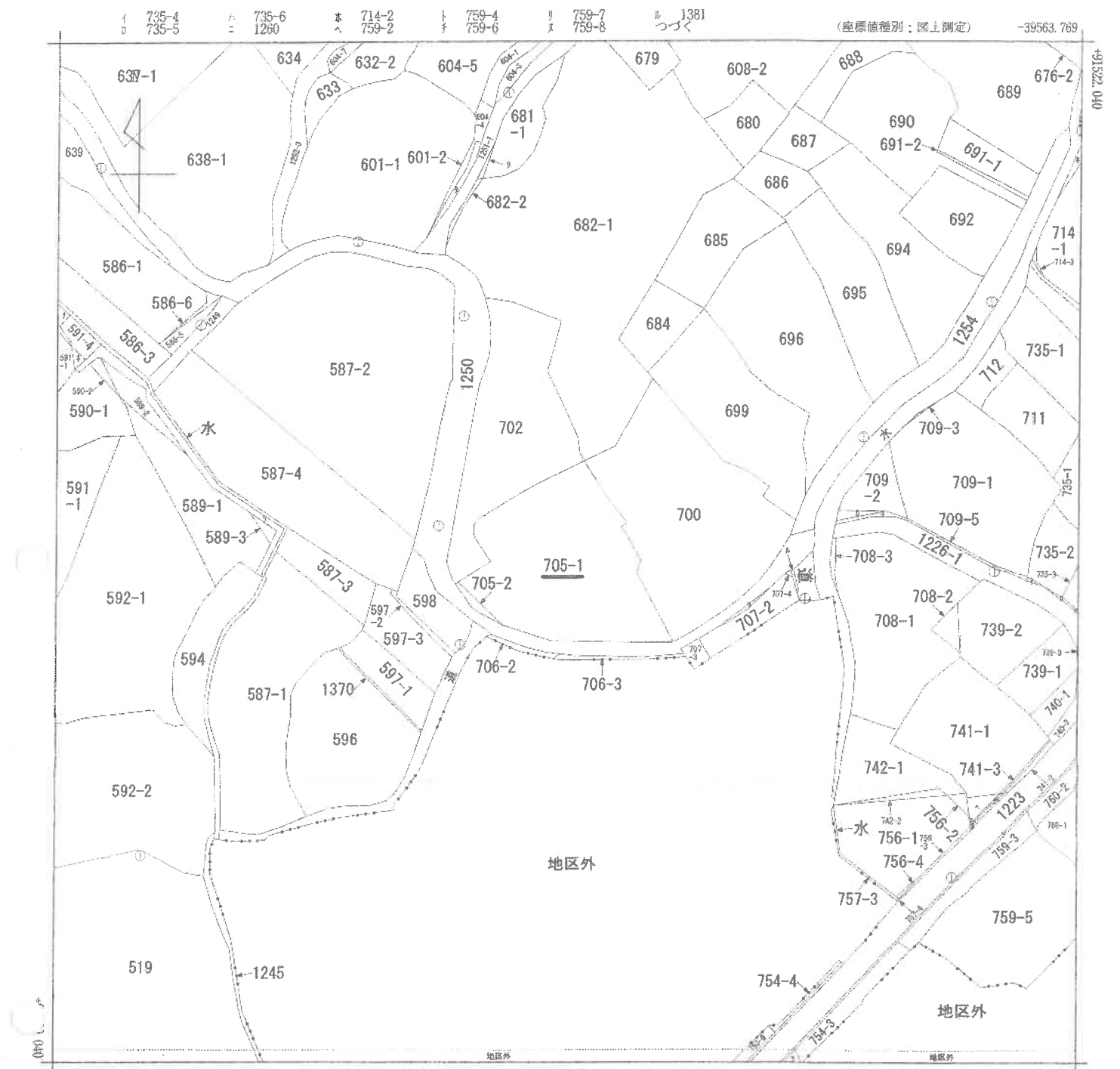
１ 本件土地にある未登記建物はＥが所有しており、以前は牛舎として使っていたが、今は使用していない。

２ 附属建物（符号１）の屋根にはソーラーパネルが設置されている。ただし、設置時期などの詳細は不明である。

(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 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 5月20日 (火) 9:10 - 9:20	執行官室	建物図面請求
R 7年 5月20日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	ライフライン調査 (宗像地区上下水道料金センサー)
R 7年 5月23日 (金) 14:00 - 14:20	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 登記事項要約書交付申請
R 7年 5月23日 (金) 15:25 - 15:50	物件所在地	現地特定, 占有調査, 写真撮影 (不在) 立入調査への協力依頼書投函
R 7年 6月3日 (火) 10:15 - 11:00	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再)
R 7年 6月13日 (金) 11:20 - 11:25	執行官室	占有状況等について(株)レック (債権者兼共有者) 代表者から聴取 (電話)
R 7年 6月15日 (日) 10:35 - 12:50	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 6月17日 (火) 17:45 - 17:55	執行官室	占有状況等について共有者 A 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7年6月15日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 F 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



(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	宗像市平等寺字馬場口				地番	705番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面		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7年5月23日
福岡法務局福岡出張所
登記官

請求番号：8-1
(1/2)

(8枚目)

公用

ラ 681-2
リ 707-5
ロ 709-4
ヨ 709-6
タ 603
レ 1371
リ 1410
ク 753-8
ネ 591-3
ナ 591-5
ラ 1248

A 4 判に縮小

登記年月日：平成4年9月9日

公用

24735

H4.9.9

新・後 705

地番

土地積測量図

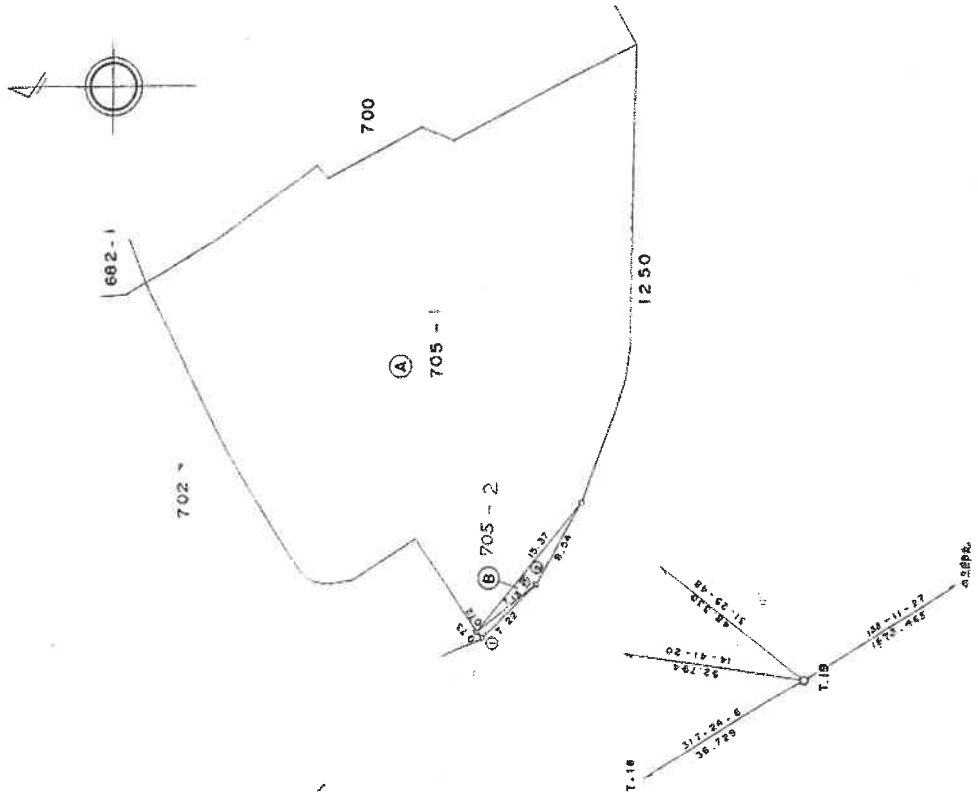
土地の所在

京都市平野寺馬場口

⑤ 705 - 2			
符号	座標	高さ	積面積
1	7.22	0.72	5.1984
2	15.37	1.52	23.3624
合計			28.5608
二階			14.2804

(A) 705-1 1445.00 - 1472.804 = 1472.804 7196

番号	X	Y
T.19	80964.359	-39507.529



申請人

作製者

(平成 4 年 8 月 5 日作製)

縮尺 1/500

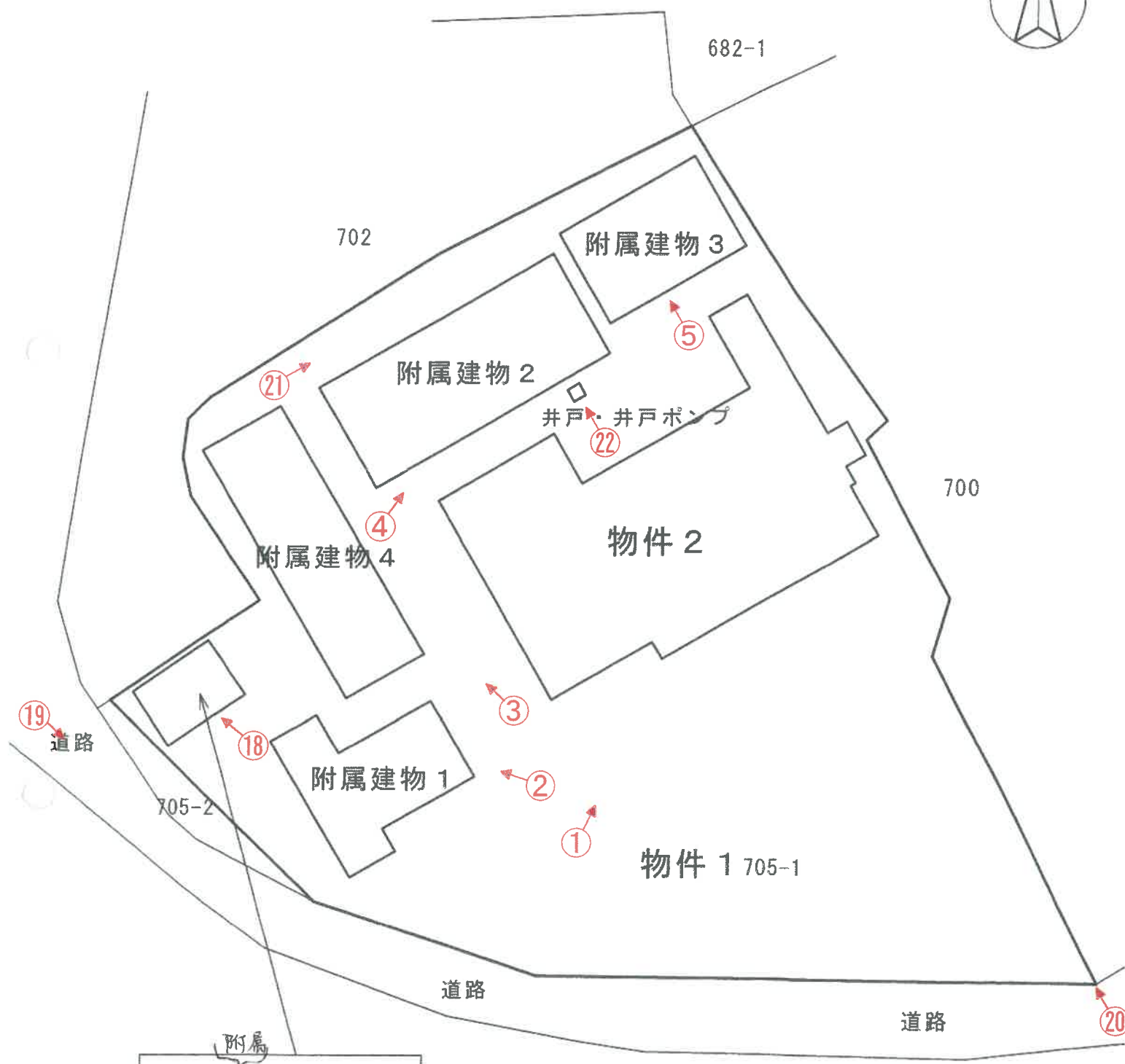
これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和7年5月23日 福岡法務局福岡出張所

登記官

A4判に縮小

請求番号：8-2

土地建物位置関係図



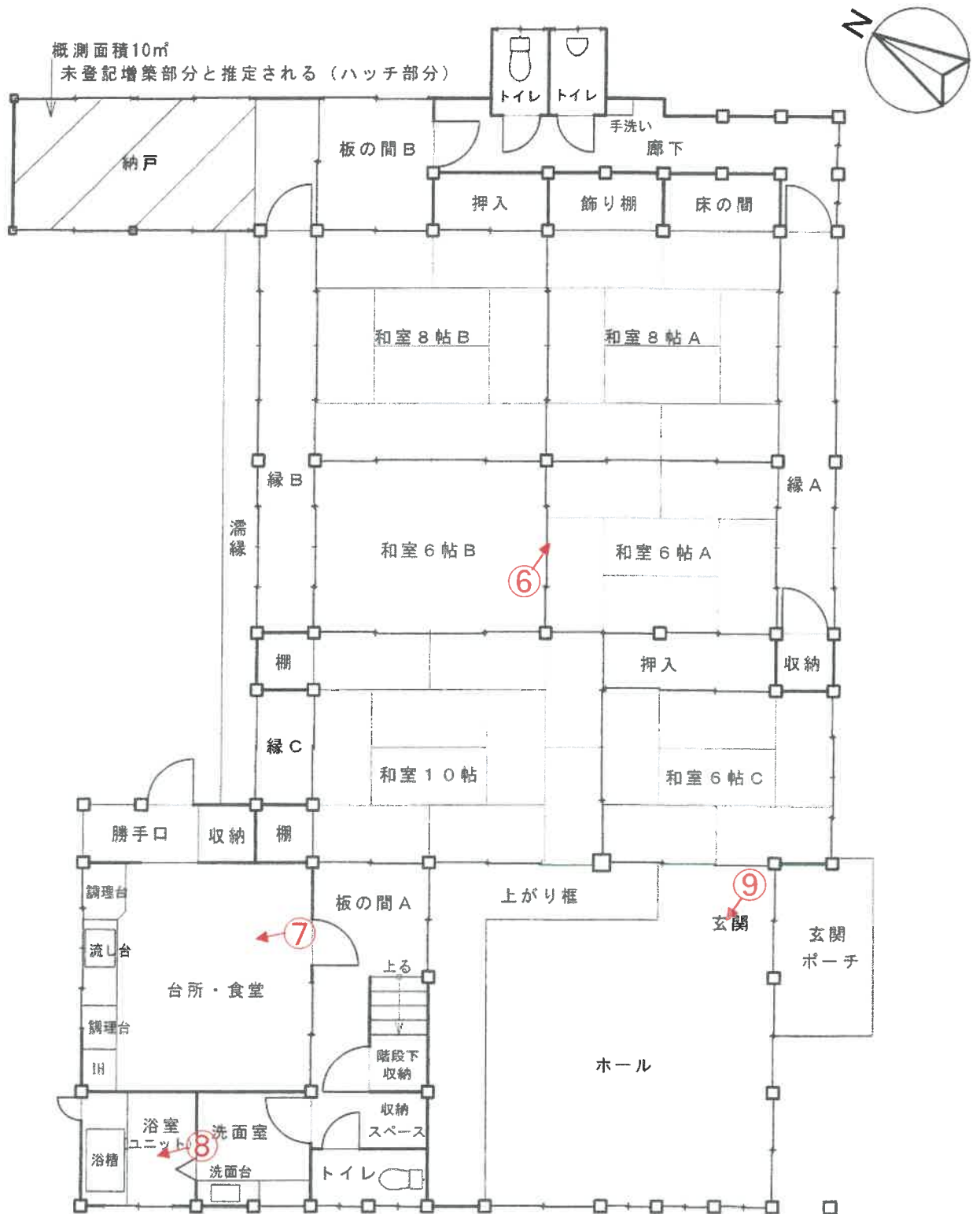
未登記建物

レンガ・木造波板鉄板葺
牛舎 概測床面積16㎡



写真撮影位置方向

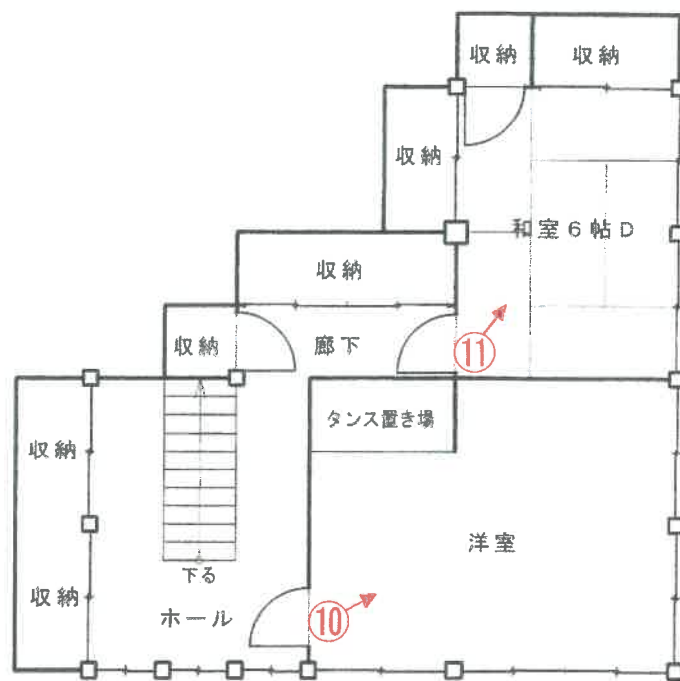
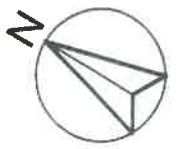
間 取 図



物件 2 1 階



間 取 図



物件 2 2 階

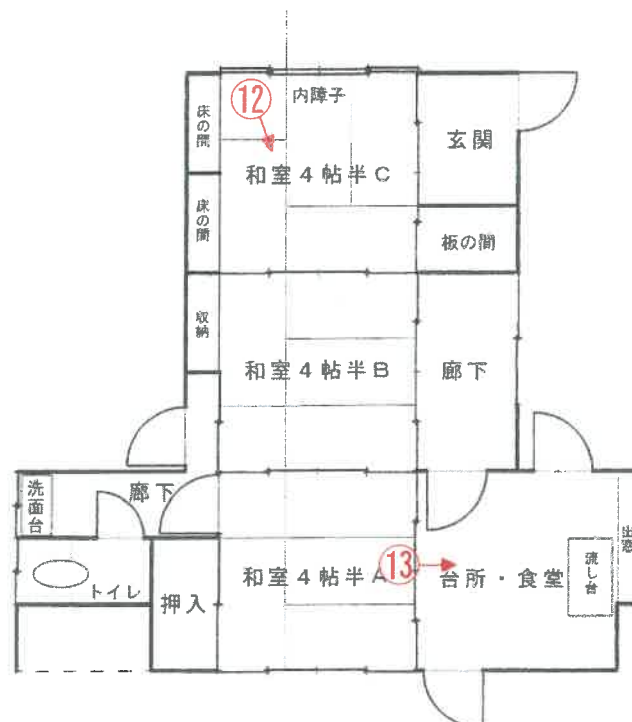
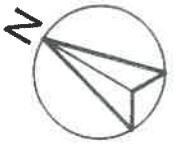
登記面積 33.05㎡

現況面積（概測）60㎡

増築箇所 不明



間 取 図



附属建物 1

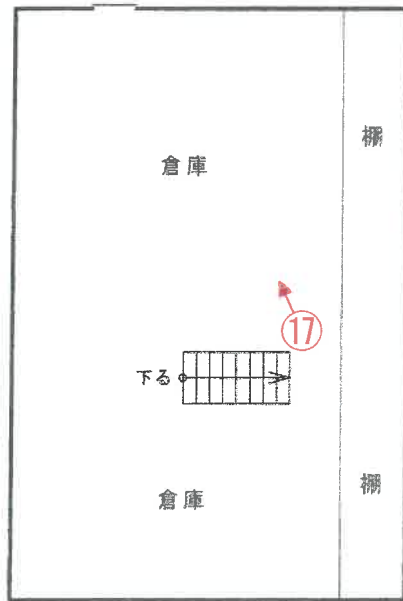
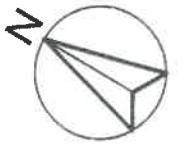
登記面積 32.39㎡

現況面積（概測）45㎡

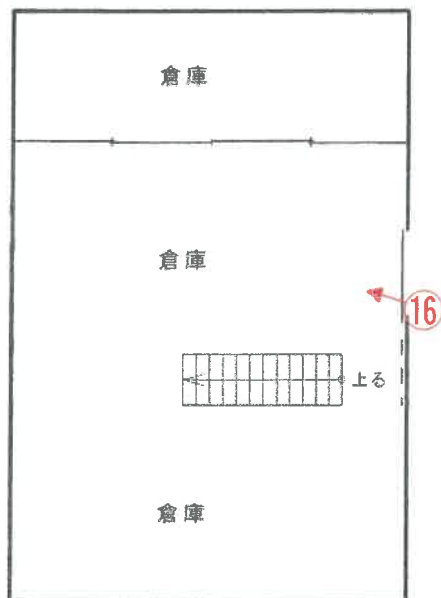
増築箇所 不明



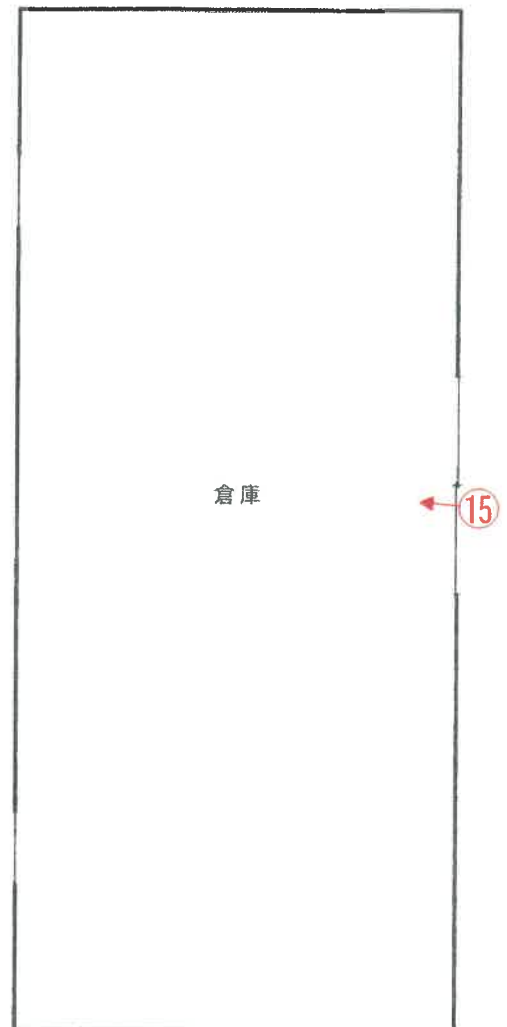
間 取 図



附属建物 3 2階



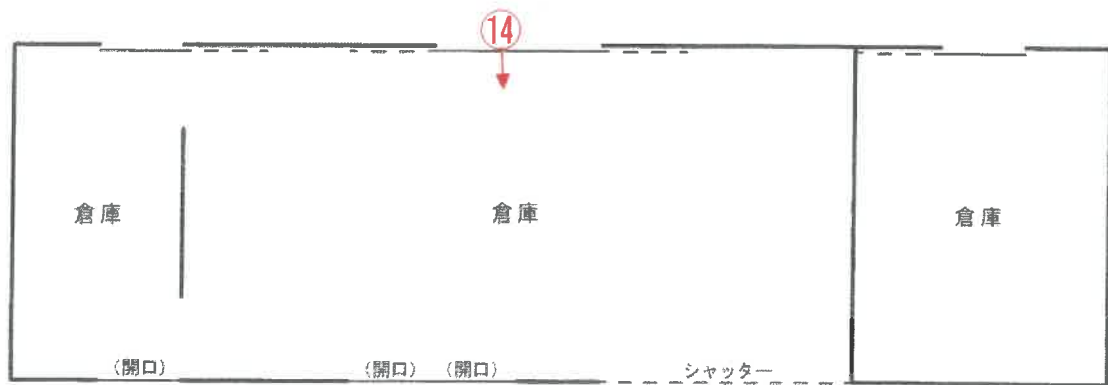
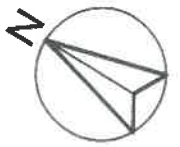
附属建物 3 1階



附属建物 2



間 取 図



附属建物 4



未登記建物

レンガ・木造波板鉄板葺平家建
牛舎 概測床面積16㎡



写真撮影位置方向



No. 1

主たる建物を撮影



No. 2

附属建物 1 を撮影



No. 3

附属建物 4 を撮影



No. 4

附属建物 2 を撮影



No. 5

附属建物 3 を撮影



No. 6

主たる建物の室内を撮影



No. 7

主たる建物の室内を撮影



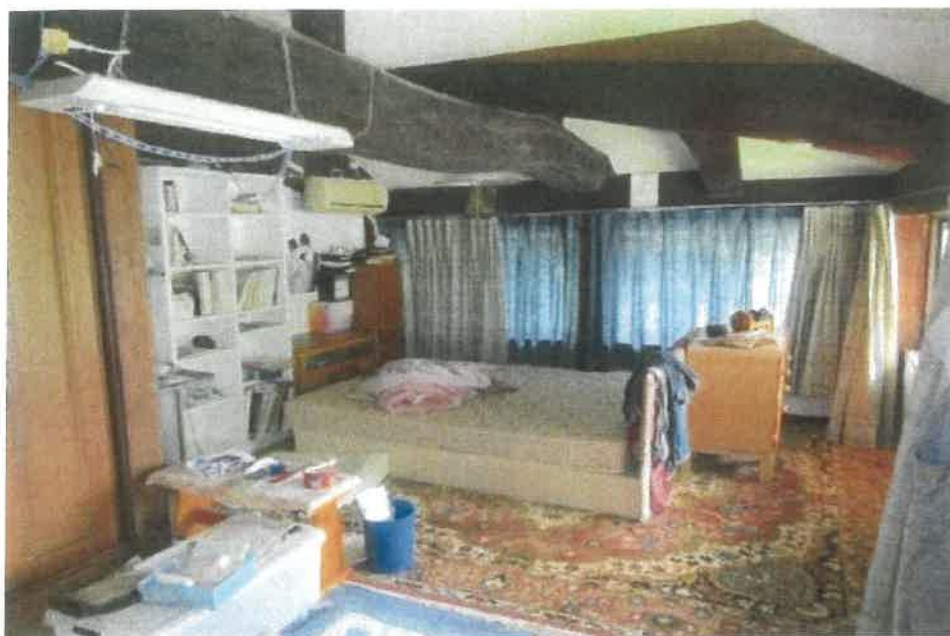
No. 8

同 上



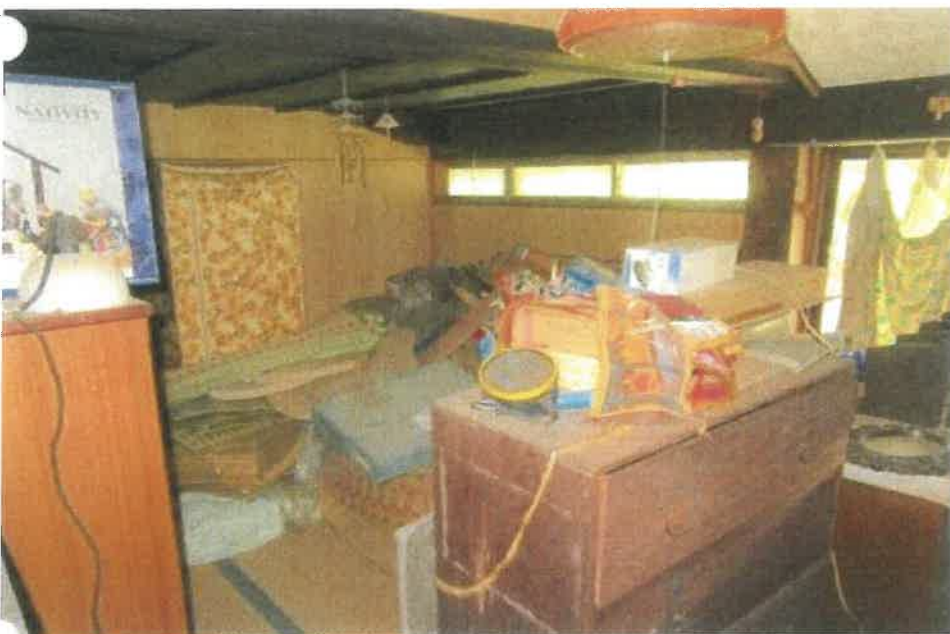
No. 9

同 上



No. 10

主たる建物の室内を撮影



No. 11

同上



No. 12

附属建物1の室内を撮影



No. 13
附属建物 1 の室内を撮影



No. 14
附属建物 4 の内部を撮影

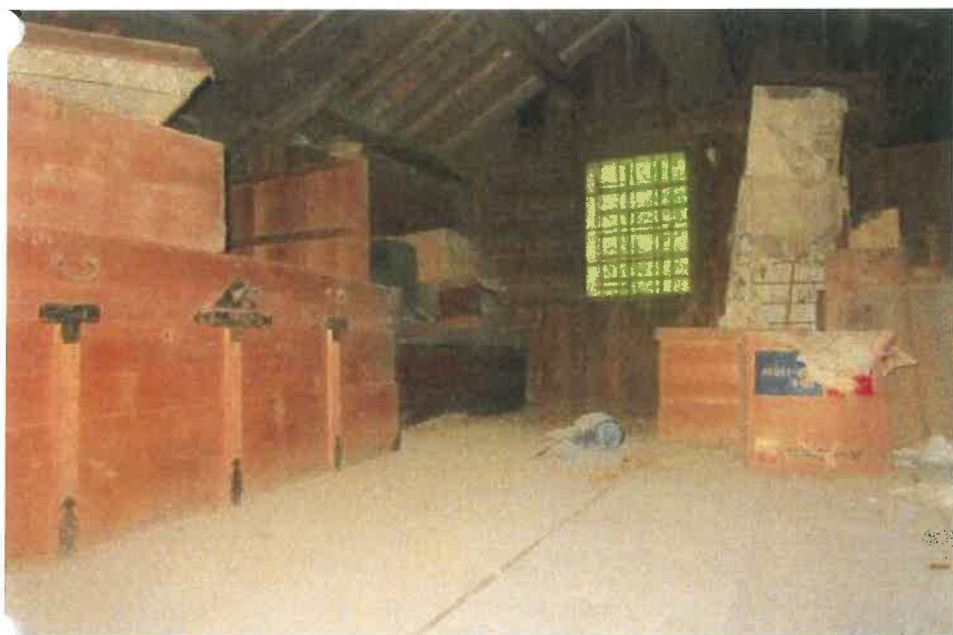


No. 15
附属建物 2 の内部を撮影



No. 16

附属建物 3 の内部を撮影



No. 17

同 上



No. 18

未登記附属建物を撮影



No. 19

接道付近を撮影



No. 20

隣接地（700番）との

境界付近を撮影



No. 21

隣接地（702番）との

境界付近を撮影



No. 22

井戸・井戸ポンプを撮影

No. _____

No. _____

令和 7 年（ケ）第 69 号
令和 7 年 6 月 15 日 現地調査
令和 7 年 6 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 10,160,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,400,000 円
物件2（建物）	金 2,760,000 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	宗像市平等寺字馬場口 705 番 1 宅地 1430.71 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	宗像市平等寺字馬場口 705番地 705 番 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 201.98 m ² 2 階 33.05 m ² 1 居宅 木造瓦葺平家建 32.39 m ² 2 物置 木造瓦葺平家建 90.24 m ² 3 倉庫 木造瓦葺平家建 42.97 m ² 4 倉庫 木造瓦葺平家建 67.76 m ²	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。 ・従物等として井戸、井戸ポンプがある。
2	・数量等については、「2. 建物の概況及び利用状況（物件2）特記事項」参照。 ・未登記建物がある（「2. 建物の概況及び利用状況（物件2）特記事項」参照）。 ・ソーラーパネル（附属建物1の屋根上）があるが、所有関係の詳細は不詳である。
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」駅の北方、約1.7km コミュニティバス「平等寺公民館前」停留所の北西方、約140m (別添「位置図」参照)
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、農家住宅等が立ち並ぶ市街化調整区域内の住宅地域である。 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 市街化調整区域 用 途 地 域 無し 建 蔽 率 60% 容 積 率 200% 防 火 規 制 地域指定なし そ の 他 の 規 制 特になし
画 地 条 件	地 積 1430.71㎡ 形 状 不整形 (別添「公図(写)」参照) 間 口 約40m 奥 行 約42m 接 道 関 係 中間画地 そ の 他 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約3.2mの舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法上の道路であるか否かについては未判定の道路）。
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 : なし 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、通常の費用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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵地である。 ・物件1の北部の一部が土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊）及び同警戒区域（同）に含まれている。 ・境界は不明瞭である。 ・当該地域において都市計画法の線引きが行われたのは、昭和49年7月16日であり、この時点で物件2は存在しているので、同規模、同用途、同敷地であれば原則として建て替えは可能である。詳細は買受希望者が担当窓口（福岡県都市計画課）にて確認する必要がある。

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	建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 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2階建 屋根：瓦葺 外壁：漆喰 ほか 天井：杉板 ほか 床：タタミ、板張り ほか 内壁：漆喰、化粧合板 ほか 設備：電気、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	次の未登記の増築が認められる（間取図参照）。 1階：201.98㎡（登記）+10㎡（未登記）=211.98㎡ 2階：60㎡（概測面積）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：8DK （別添「間取図」参照）
品 等	使用資材：優る （物件2は、新建材や設備を多用した近年の高気密、高断熱、高耐久建築物といった概念からほど遠いが、大径木の柱や梁が豊富に使用されている。これら資材は、現在市場では調達困難で、調達できたとしても高額となるため上記のとおり判断した） 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施錠・開閉等可能かどうか不明である。しかしながら、調査において必要な範囲で開閉を試みたところ、開閉困難又は開閉不能の箇所が多数であった。 ・電気（照明）がない中の調査であり、また多くの残置物（動産）があったため目視調査には限界があった（天井の雨漏りによる染み等）。 ・床の不陸箇所が多く認められる（湿気による束、根太等の腐食が原因と思われる）。 ・浴室やトイレについては改築が行われているがその時期等については不詳である。 ・附属建物の概要は次のとおり。 附属建物1：木造瓦葺平家建、居宅、概測床面積45㎡、築年不詳、経済的残耐用年数0年、杉板（天井）、塗壁（壁）、タタミ（床）、電気水道、使用資材：普通、施行状態：普通、保守管理の状態は劣る 附属建物2：木造瓦葺平家建、倉庫、床面積は登記面積とほぼ同じ、築年不詳、経済的残耐用年数0年、野地板表し（天井）、荒壁表し（壁）、土（床）、設備なし、使用資材：普通、施行状態：普通、保守管理の状態は著しく劣る 附属建物3：木造瓦葺2階建、倉庫、1階床面積は登記面積とほぼ同じ、2階床面積は1階床面積とほぼ同じ、築年不詳、経済的残耐用年数0年、野地板表し（天井）、荒壁表し（壁）、土（床）、設備なし、使用資材：普通、施行状態：普通、保守管理の状態は著しく劣る 附属建物4：木造瓦葺平家建、倉庫、床面積は登記面積とほぼ同じ、築年不詳、経済的残耐用年数0年、野地板表し（天井）、荒壁表し（壁）、土（床）、設備なし、使用資材：普通、施行状態：普通、保守管理の状態は著しく劣る 未登記附属建物：レンガ・木造波板鉄板葺平家建、牛舎、概測床面積16㎡、築年不詳、経済的残耐用年数0年、仕上げなし（屋根材表し；天井）、仕上げなし（レンガ表し；壁）、土（床）、設備なし、使用資材：普通、施行状態：普通、保守管理の状態は著しく劣る
----------------	--

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	12,800	0.89	1,430.71	0.80	13,040,000

【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）－16」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 10,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{78} & = & 12,800\text{円/㎡}
 \end{array}$$

◇ 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：角地 1.01

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.02 × 接近条件 0.90 × 環境条件 0.85 × 行政的条件 1.00 = 0.78

イ 個 別 格 差：不整形 0.95 × 土砂災害警戒区域等 0.95 × 境界不明瞭 0.99 = 0.89

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	290,000	271.98	0.03	2,370,000
附属建物1	190,000	45.00	0.03	260,000
附属建物2	60,000	90.24	0.03	160,000
附属建物3	60,000	85.94	0.03	150,000
附属建物4	60,000	67.76	0.03	120,000
未登記 附属建物	40,000	16.00	0.03	20,000
			合計	3,080,000

ウ 現価率：（査定）

建物2は、新築年不詳であるが目視調査により既に経済的耐用年数を満了していると判断した。したがって、残価率5%を基本に観察減価法による補正（-40%）を施して現価率を査定した。附属建物1～4及び未登記建物についても同様である。

	残価率	観察減価法	現価率
物件2	0.05	$\times (1 - 0.4) =$	0.03
附属1	0.05	$\times (1 - 0.4) =$	0.03
附属2	0.05	$\times (1 - 0.4) =$	0.03
附属3	0.05	$\times (1 - 0.4) =$	0.03
附属4	0.05	$\times (1 - 0.4) =$	0.03
未登記 附属建物	0.05	$\times (1 - 0.4) =$	0.03

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	13,040,000	0.10	場所的利益	1,300,000
計				1,300,000

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	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	13,040,000	－ 1,300,000		0.90	0.70	7,400,000
2	3,080,000	＋ 1,300,000	1.00	0.90	0.70	2,760,000
一 括 価 格 (合 計)						10,160,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 大量の残置物が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。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「宗像（県）－16」

所 在：宗像市池田字木原1145番1

住 居 表 示：－

価 格：10,200 円/㎡（対前年変動率 －1.0%）

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：895 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅も介在する農地に囲まれた農家住宅地域

接 面 街 路：南 側 幅員約 5m 市道、南東側道

供 給 処 理 施 設：水道、下水

位 置：J R 鹿児島本線「赤間」駅の北西方、道路距離6.3km

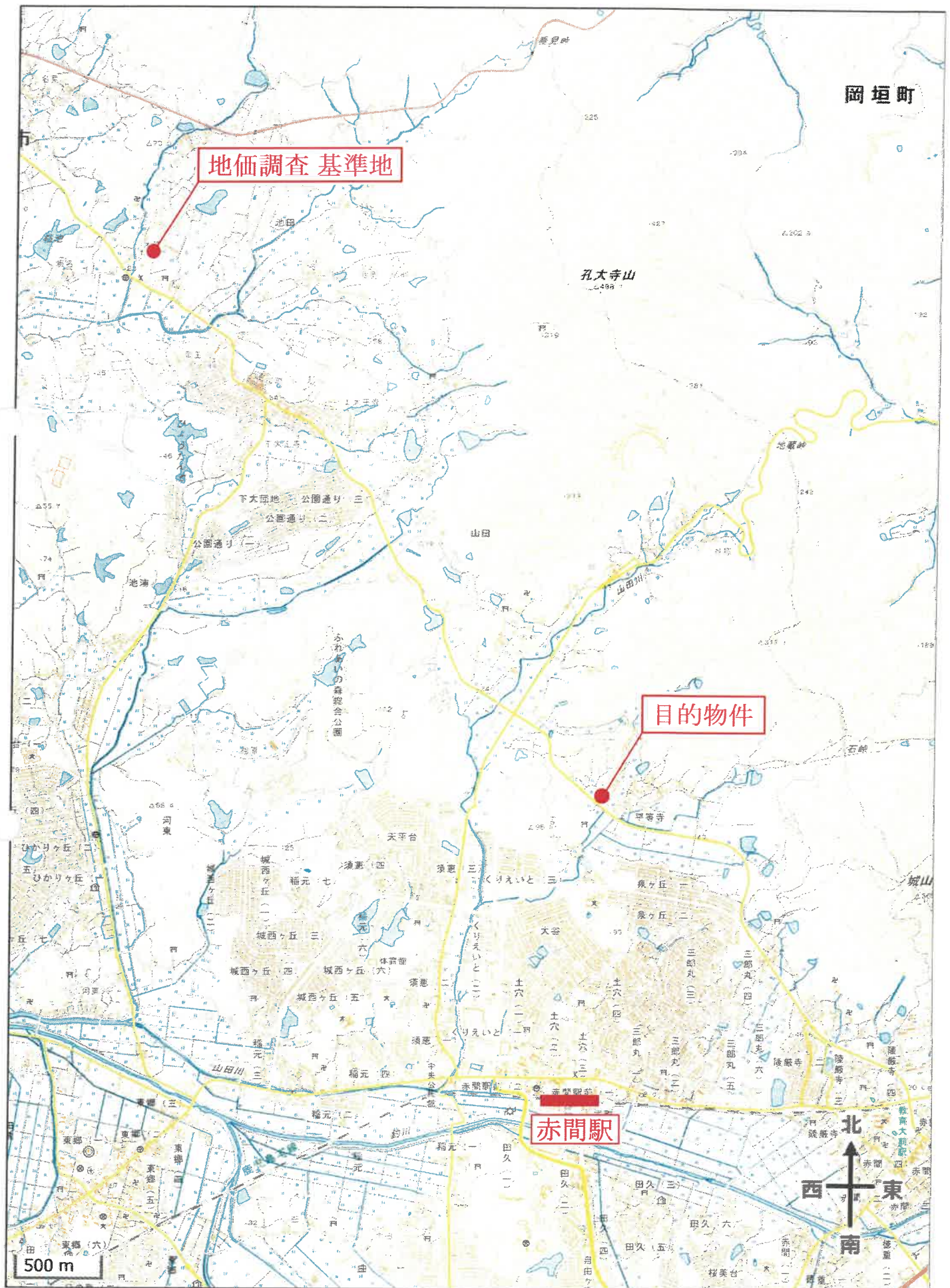
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	2 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	5 葉
6 現況写真	8 葉

以 上

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）

