

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 3日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 河 野 広 和

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 2月18日から 令和 8年 2月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 3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 8年 3月18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 8年 2月 3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	5,780,000 4,624,000		1,156,000	96,780	13,825
備考					



物 件 目 録

1	所	在	宗像市三郎丸一丁目
	地	番	562番28
	地	目	宅地
	地	積	448.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月24日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 広 崎 壮 太

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

接道部分を除く各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 | 宗像市三郎丸一丁目 |
| | 地 | 番 | 562番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 448.83平方メートル |



令和7年（ケ）第132号
令和7年 9月 9日受理
令和7年10月20日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 宗像市三郎丸一丁目 |
| | 地 | 番 | 562番28 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 448.83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	宗像市三郎丸1丁目19番1号付近
土地	物件1
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(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 ☒ 上記の者が本土地在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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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

(2枚目) (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
■ A (所有者会社の別事件代理人弁護士)	(本件土地の利用状況等) 本件各土地は、所有者会社が転売する目的で購入したものです、隣地との間に高低差があり崖条例の関係で買受人が見つからないと代表者が述べています。
■ 宗像市役所維持管理課 担当者	(水路の占用許可) 地番 1 2 6 2 番 1 の公道と本件土地との間に地番 1 7 4 7 番の用悪水路がありますが、同水路は、蓋がされており、道路と一体となっていますので、占用使用許可は不要です。
■ B (隣地(地番 5 6 2 番 2 6)所有者)	(南東側境界) 私の土地(地番 5 6 2 番 2 6)と本件土地との境界は、境界付近の擁壁の下の部分ですので、斜面は私の所有地です。

執行官の意見

■(本件土地の形状等)

本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面がないが、形状は、土地位置関係図記載のとおりであると考えられる。本件土地内及び隣地との間に写真1～3, 5のとおり高低差がある。

■(接面道路)

本件土地は、公図どおり公道(地番1262番1)に接している。なお、同公道と本件土地との間に地番1747の用悪水路があるが、写真1のとおり蓋がされており、道路と一体となっており、占用利用許可は不要である。

(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
令和7年 9月11日 (木) 10:30-10:50	物件所在地	外観調査
令和7年 9月12日 (金) 14:30-14:50	福岡法務局福岡出張所	公図等入手
令和7年 9月13日 (土) 8:40- 9:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
令和7年 9月16日 (火) 9:20- 9:30	執行官室	所有者会社代表者へ照会書送付
令和7年 9月22日 (月) 13:20-13:35	執行官室	所有者会社別事件代理人弁護士Aから電話聴取
令和7年10月13日 (月) 10:00-10:20	物件所在地	隣地(地番562番26)所有者と面談
令和7年10月14日 (火) 14:30-14:45	宗像市役所	維持管理課担当者と面談
令和 年 月 日 () : - :		

(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、解錠技術者を同行して臨場した。

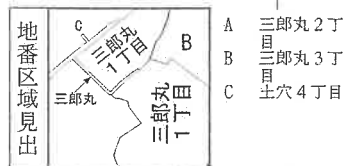
☐ 令和 年 月 日
目的物件は、施錠されていたので技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(5枚目) (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 分	所 在 宗像市三郎丸一丁目					地 番 562番28				
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 是 番 号 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。

令和7年9月12日
福岡法務局福岡出張所
登記官

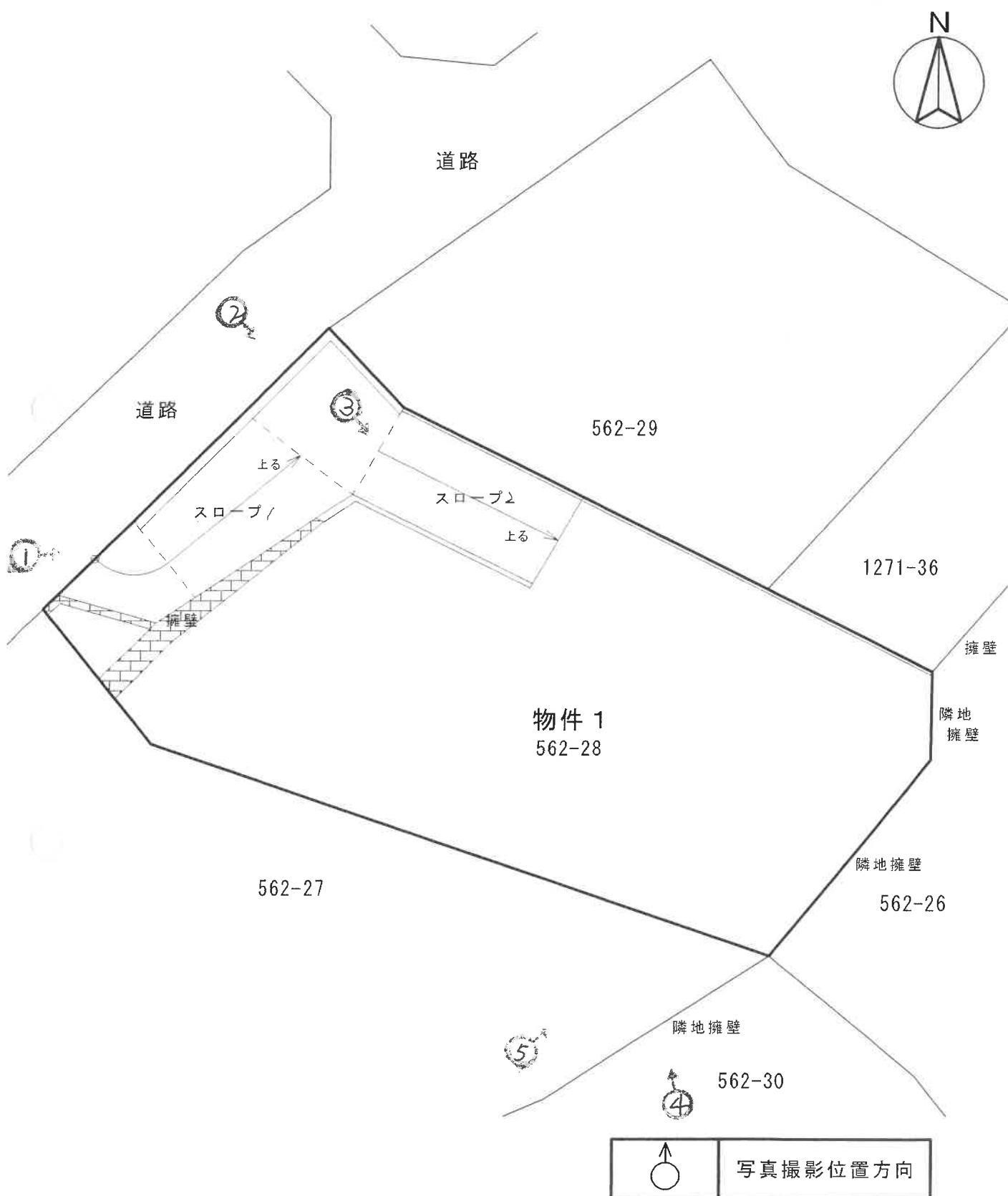
請求番号：22-2
(1/2)

(6 枚目)

公用

ヲ 735-44
ワ 830-19
カ 589-128
コ 589-25
タ 589-28
レ 589-32
ソ 598-10
ヅ 598-11
ネ 598-13
ナ 605-4
ラ 589-46
ム 589-54
ウ 1216-16
ノ 1262-37

土地位置関係図



1 本件土地(接面道路からの入口付近)

出入り口付近の擁壁

スロープ1



2 スロープ2付近



3 スロープ2付近の本件土地内の高低差

北西側隣地との高低差



4 本件土地の宅盤部分



5 本件土地の東側付近の
隣地との高低差

本件土地



令和7年(ケ)第132号
令和7年 9月 9日受理
令和7年 12月 10日提出

現況調査報告書

(補 充)

福岡地方裁判所

執行官 濱 崎 賢 治

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■C (隣地(地番562番27)所有者)	(南西側境界等) 1 本件土地付近は、以前は山林の中の池があったところで、地盤が弱く、本件土地内の接面道路から見えている擁壁の補修は、そのために亀裂ができて補修したものです。 2 私の土地と本件土地との間にブロック塀等がありますが、私の土地内のコンクリートの叩きに南西側から北東側に2mmくらいの亀裂がありますので、ブロック塀等は、少なくとも2mmくらいは、本件土地側にずれていると思います。

(1枚目) (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

(本件土地の形状等)

本件土地には、土地位置関係図記載のとおり境界標があるが、写真1, 2のとおり擁壁に大規模な補修の跡があり、南西側隣地所有者の陳述等から本件土地及び付近の地盤が弱くそのために地盤が沈下し、擁壁等に亀裂が出ている可能性があることから全体に境界は不明瞭と考えられる。

(2枚目) (注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇C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
令和7年11月29日(土) 11:00-11:30	物件所在地	南西側隣地所有者と面談
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
令和 年 月 日() : - :		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は施錠されていたので 立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて立ち入った。 て立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

令和7年（ケ）第 132 号
令和7年9月13日現地調査
令和7年10月10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 5,780,000 円

- ① 一括価格は、物件1の不動産について、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。

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	宗像市三郎丸一丁目 562 番 28 宅地 448.83 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	数量については、現地の状況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。		
住 居 表 示		三郎丸1-19-1付近	

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)	J R鹿児島本線「赤間」駅の北東方、約580m コミュニティバス「城ヶ谷公民館前」停留所の東方、約160m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件が所在する近隣は、主として戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。地勢は南西方に緩やかな下り傾斜である。 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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 地域指定なし 外壁後退距離の限度1.0m 建築物の高さの最高限度10m 敷地面積の最低限度200㎡
画 地 条 件	地 形 間 奥 接 道 関 係 そ の 他	積 448.83㎡ 状 やや不整形 (別添「公図(写)」参照) 口 約15m 行 約30m 中間画地 特記事項欄参照
接 面 道 路 の 状 況	北西側で幅員約4.2mの舗装市道とほぼ等高～1.6m程度高位に接面(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 : 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。 ・接道部分を除く北東側、南東側及び南西側の境界は不明瞭である。 ・昭和43年6月施行の現都市計画法による開発行為（都市計画法29条）の記録はない(福岡県庁 開発・盛土指導課調査)。それ以前については不詳。 ・物件1内に複数の擁壁がある。築造が古いもの、また新しいもの、擁壁が継ぎ足されたものが混在している。また、南東側隣接地の擁壁に面している。 ・道路側のコンクリート擁壁（外観上、築造からあまり時間が経過していない）、及び物件1内のスロープに面する擁壁は水抜き穴等の設置がなく、また、擁壁の継ぎ足しが行われており、現行の擁壁構造基準を満たしていないおそれがある。 ・現在更地であるが、今後、建築物を建築する場合は、いわゆるがけ条例（福岡県建築基準法施行条例第5条）の適用を受ける可能性がある。また、建築確認（建築基準法6条）にあたっては、その敷地（物件1）についても確認の対象となり、現在の擁壁について安全性等を立証することができない場合等においては、現行基準を満足した擁壁へ造り替える必要性に迫られる。本件については、買受希望者等は担当窓口にて詳細を確認する必要がある。 ・幅員4m程度の未舗装の斜路（スロープ）がL字状にある。道路面と宅盤面との高低差は4mを超える。 ・斜路を上り切った部分は概ね平坦である。現在、雑草が覆い茂っている。 ・擁壁が設置されているが、築造前に建築確認の手続きが取られているのかは不明である（高さ2mを超える擁壁は確認の対象となる）。 ・石積擁壁部分はいたるところに修復の跡が見られる（目視調査）。 ・北東側隣接地（東側部分）は、目的物件（宅盤部分）より約1.8m低い。コンクリートブロック擁壁が築かれているが、大きく傾いている。 ・南東側隣接地は、目的物件（宅盤部分）より約6m高い。隣接地には擁壁（現行基準を満足するものか不詳）が築かれ、その上部はモルタル等により法面が保護されている。この崖による物件1へのがけ条例による建築制限のおそれがある。本件についても、買受希望者等は担当窓口にて詳細を確認する必要がある。 ・南西側隣接地（東側部分）は、目的物件（宅盤部分）とほぼ等高である。 ・物件1上に存在していた建物（木造平家建て居宅）は、令和5年4月に取り壊されている。その建物の新築年月は、昭和41年3月とされていることから、擁壁についても、その当時に築造されたものと推測される。
----------------	--

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 更地価格（物件1）

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	38,300	0.48	448.83	8,250,000

【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）－7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,000\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{88} & = & 38,300\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.01

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.04 × 接近条件 0.94 × 環境条件 0.90 × 行政的条件 1.00 = 0.88

イ 個 別 格 差：道路との高低差 0.90 × 不整形 0.98 × 境界不明瞭 0.98 × 南東隣接地との高低差 0.80 ×

擁壁 0.70 個別格差 = 0.48

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定 (一括価格)

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	8,250,000	1.00	0.70	5,780,000
一括価格				5,780,000

イ 市場性修正 : 修正の必要は無い。

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）－7」

所 在：宗像市陵巖寺2丁目2番32外

住 居 表 示：陵巖寺2-5-11

価 格：34,000 円/㎡（対前年変動率 1.5%）

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：214 ㎡

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

接 面 街 路：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「教育大前」駅の西方、道路距離950m

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 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	10 葉
5 写真方向撮影図	1 葉

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）

