

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月24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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日 場 所	令和 8年 3月24日 午前 9時30分 福岡地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 4月 8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 8年 2月24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 宗像市池田字櫻町
地 番 3 1 1 6 番 5 1
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 宗像市池田字櫻町 3 1 1 6 番地 5 1
家屋 番号 3 1 1 6 番 5 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 9 . 3 8 平方メートル
2 階 4 1 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 8 分 の 5
共有者 B 持分 8 分 の 3



物 件 明 細 書

令和 8年 2月 2日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 角 勇一朗

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】

本件所有者が占有している。

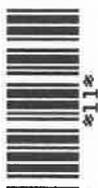
5 その他買受けの参考となる事項

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 宗像市池田字櫻町
地 番 3 1 1 6 番 5 1
地 目 宅地
地 積 2 5 3 . 3 7 平方メートル
共有者 A 持分 2 分 の 1
共有者 B 持分 2 分 の 1
- 2 所 在 宗像市池田字櫻町 3 1 1 6 番 地 5 1
家屋 番号 3 1 1 6 番 5 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 9 . 3 8 平方メートル
2 階 4 1 . 7 0 平方メートル
共有者 A 持分 8 分 の 5
共有者 B 持分 8 分 の 3



令和7年(ケ)第154号
令和7年12月9日受理
令和8年1月14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 宗像市池田字櫻町
地 番 3116番51
地 目 宅地
地 積 253.37平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 宗像市池田字櫻町3116番地51
家屋 番号 3116番51
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 119.38平方メートル
2階 41.70平方メートル
共有者 A 持分8分の5
共有者 B 持分8分の3

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	<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 B</p> <p>契約日 平成12年2月17日</p> <p>現在契約中</p>
■ 共有者A	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私と母であるBの2人が住んでいます。 2 本件建物内でペット（猫2匹）を飼っています。 ところどころにペットによる引っ掻き傷があります。 3 本件建物はやや老朽化が進んでいます。 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

(接道等)

- 本件土地は、公図のとおり、無地番の道路に接道している。

(形状等)

- 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及び境界杭が存在し、現地の形状等と字図との形状等はほぼ一致する。

(占有等)

- 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。

(その他)

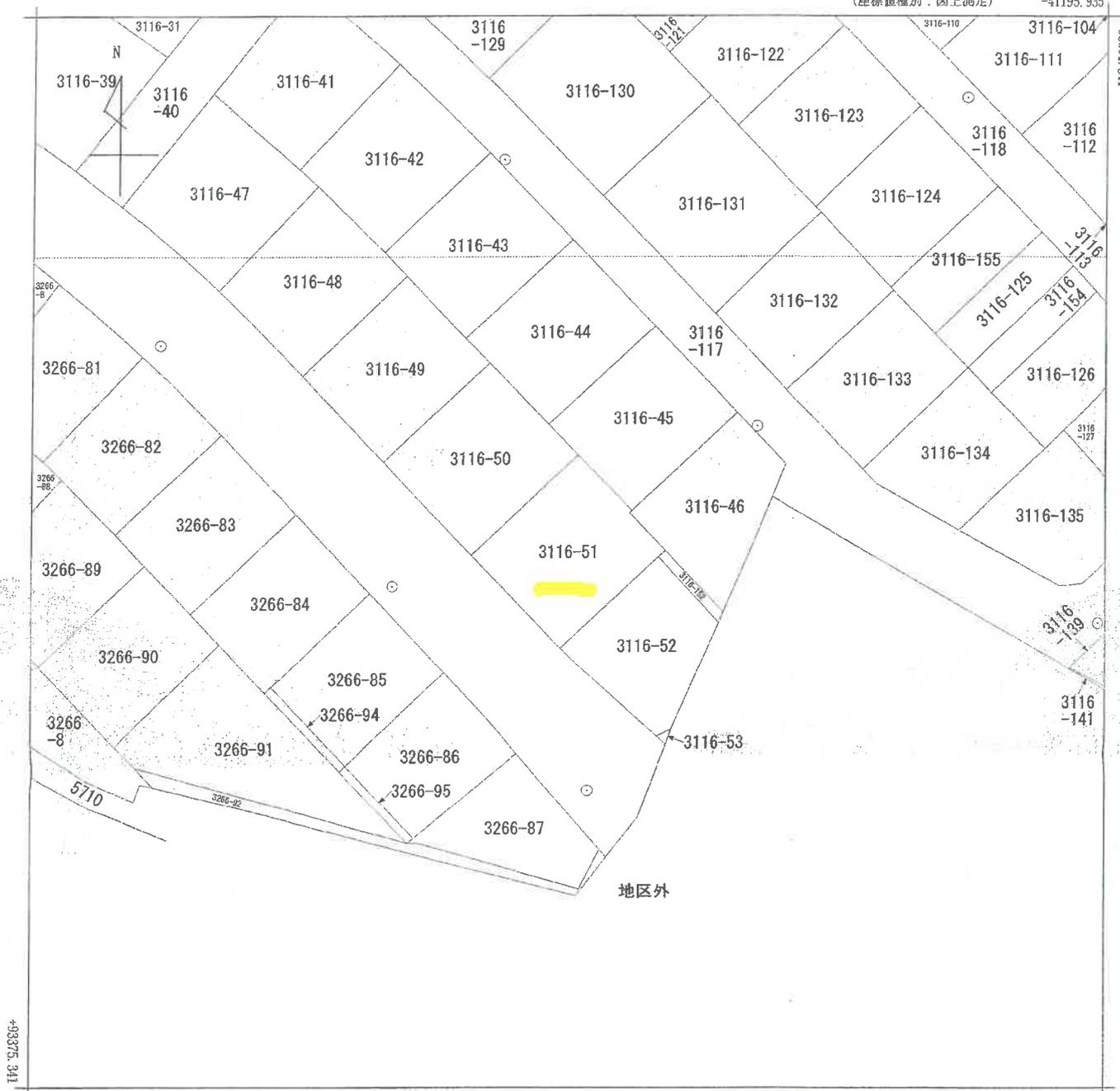
- 本件建物には関係人の陳述のとおり損傷を認めた。
その他、経年劣化以外の大きな損傷等は認められなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

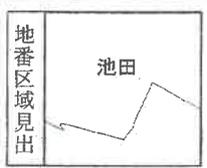
(調査経過用)

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 12月9日 (火) 17:20 - 17:30	執行官室	ライフライン調査 (水道)
R 7年 12月9日 (火) 17:30 - 17:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 12月12日 (金) 10:20 - 10:40	福岡法務局 福間出張所	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査
R 7年 12月12日 (金) 11:30 - 12:10	物件所在地	現地特定, 写真撮影 在宅依頼書投函
R 8年 1月8日 (木) 13:10 - 14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影 (共有者A立会い)
(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



(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在 宗像市池田字櫻町				地番	3116番51			
出縮力尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和57年11月6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12月12日
福岡法務局福岡出張所
登記官



A 4判に縮小

請求番号：5-1
(1/1)

(6枚目)

公用

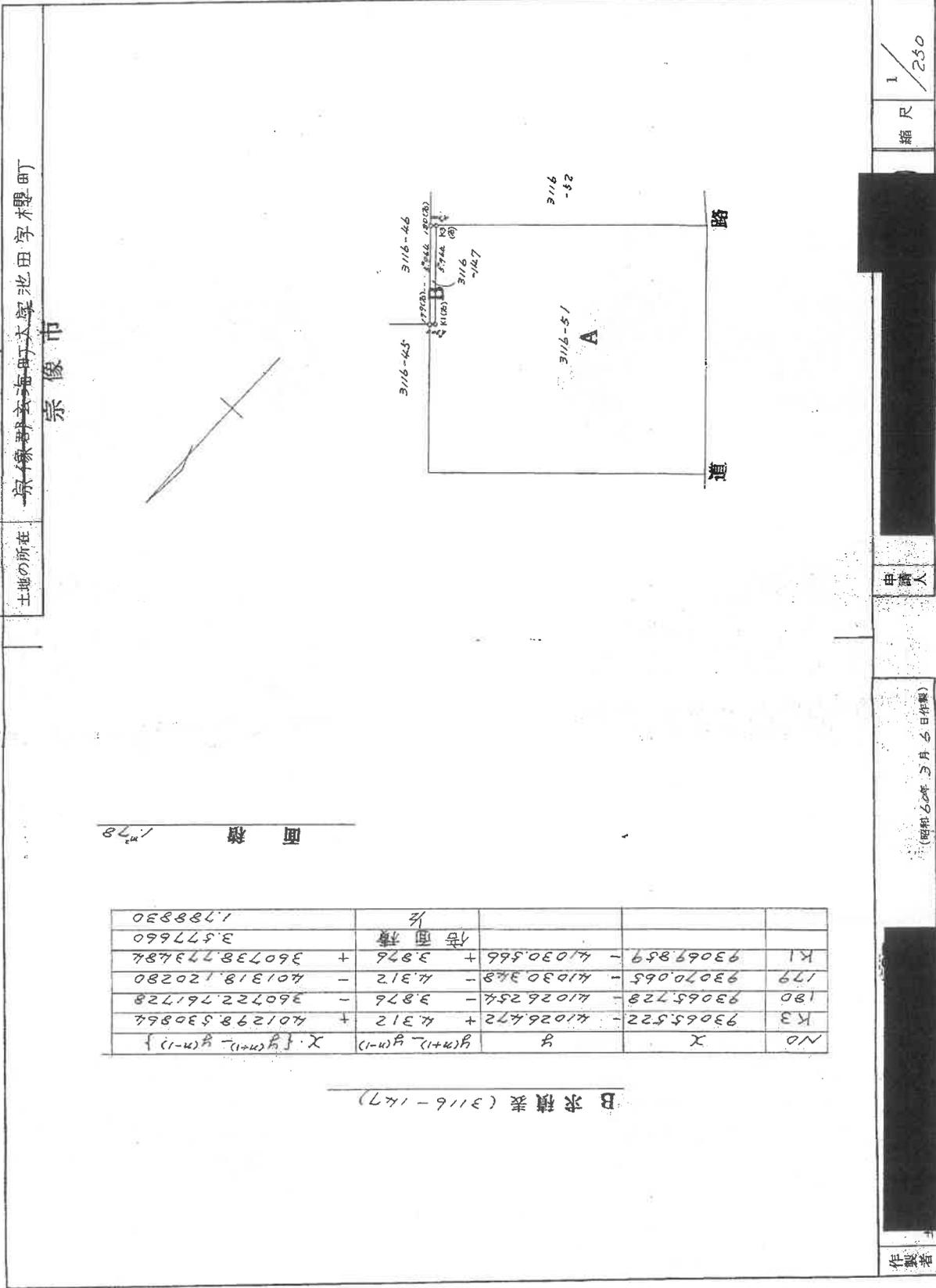
登記年月日：昭和60年3月8日

平 昭 60年 3月 8日 登記

33620

前 昭 3116-51 後 新 3116-51, 3116-46
地 積 測 量 図

土地の所在
京 像 郡 本 郷 町 本 郷 池 田 字 本 郷 田
宗 像 市



作製者

申請人

縮尺 1/250

(昭和60年3月5日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

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12月12日 福岡法務局福岡出張所

登記官

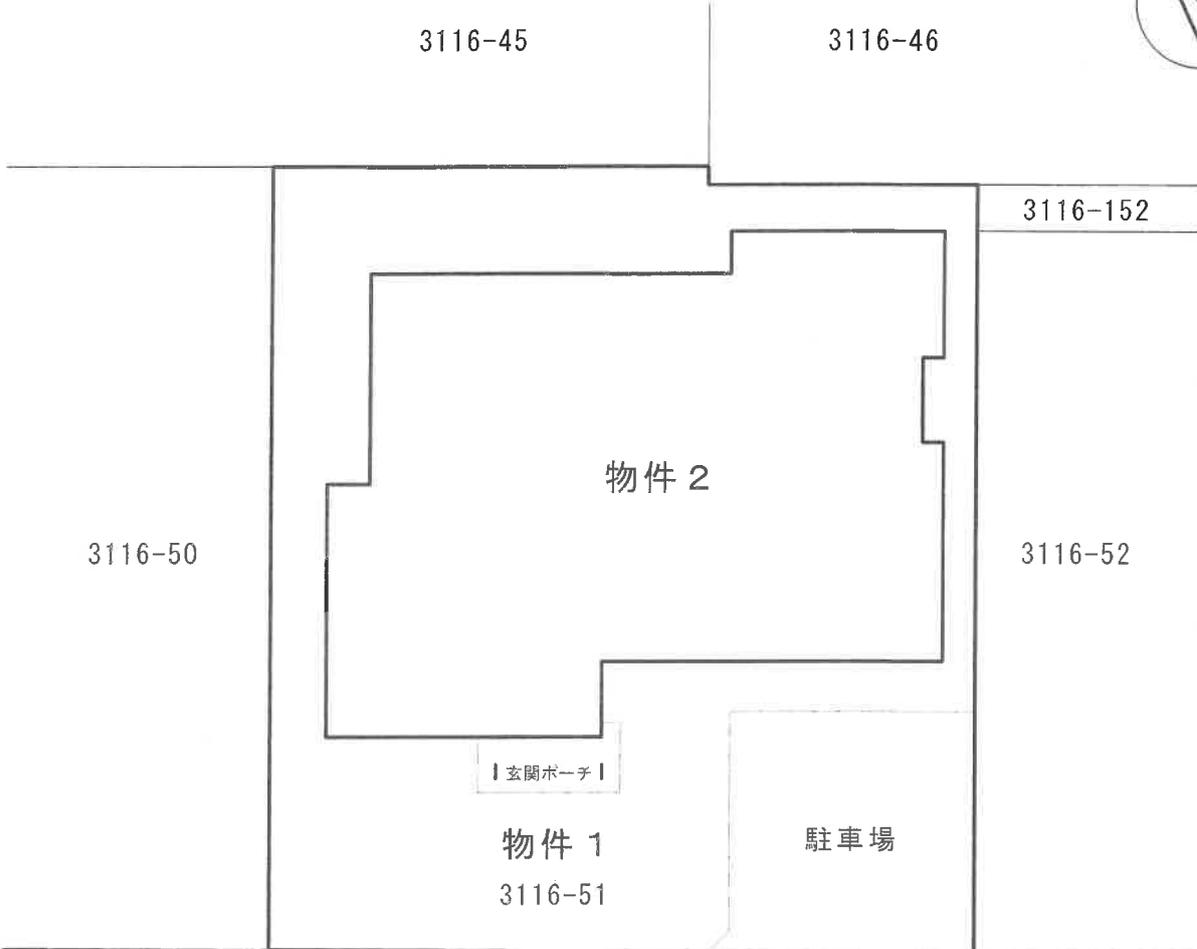
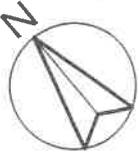
A4判に縮小

(7枚目)

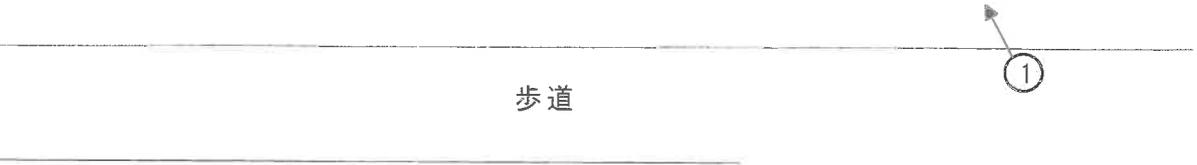
請求番号：5-2

土地建物位置関係図

写真撮影位置方向

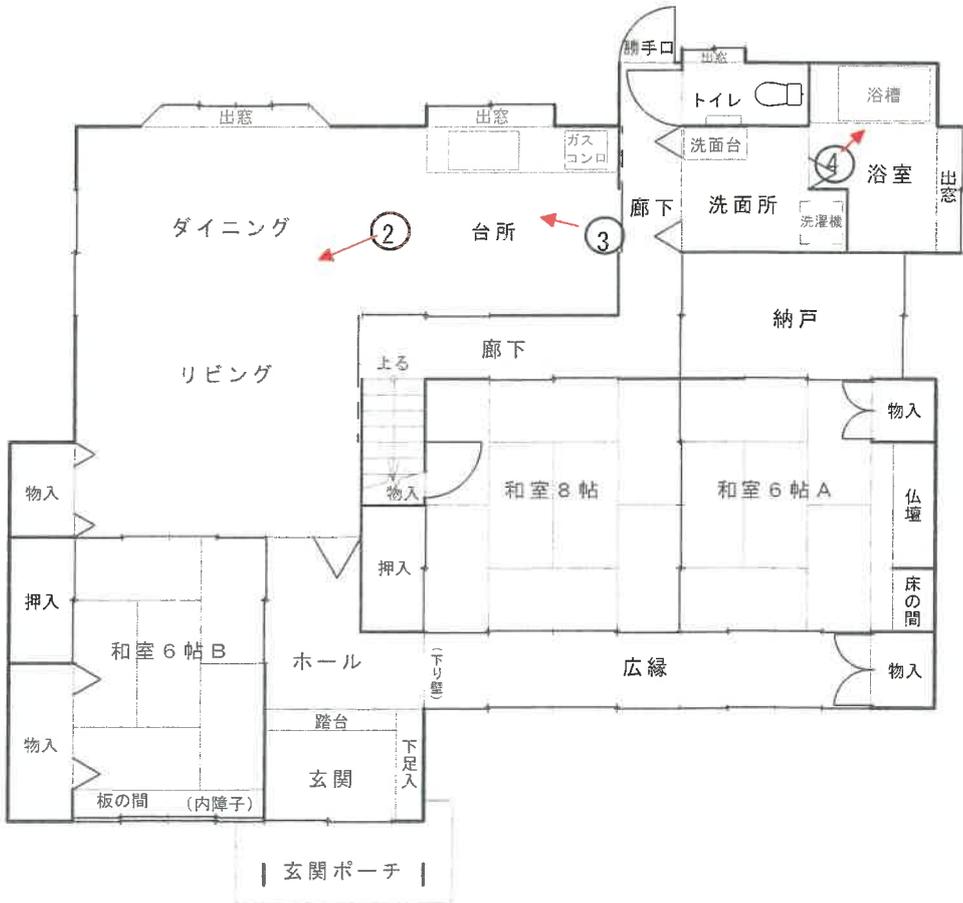
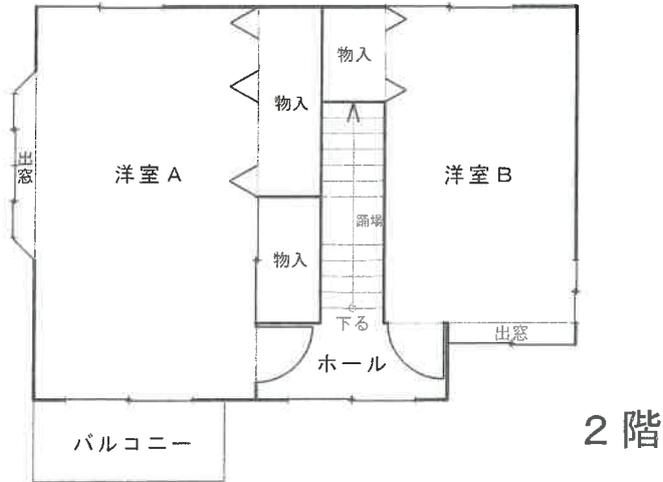
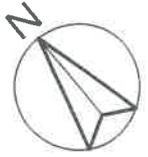


下り勾配 道路 (車道)



間 取 図

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



No. 4

本件建物の室内を撮影

No. _____

No. _____

令和7年(ケ)第154号
令和8年1月8日現地調査
令和8年1月14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 4,920,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,920,000 円
物件2 (建物)	金 3,000,000 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	宗像市池田字櫻町 3116 番 51 宅地 253.37 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宗像市池田字櫻町 3116番地51 3116 番 51 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 119.38 m ² 2階 41.70 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、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。		
2	数量については、登記数量とほぼ同じ。		
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)	J R鹿児島本線「赤間」駅の北西方、約3.8km 西鉄バス「上大王寺」停留所の南東方、約130m (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閑静な住宅地域である。地勢は北西方へ下り傾斜となっている。 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 市街化調整区域 用途地域 無し 建蔽率 50% 容積率 80% 防火規制 地域指定なし その他の規制 大王寺・玄海ニュータウン地区地区計画
画地条件	地積 253.37㎡ 形状 ほぼ整形 (概ね公図のとおり) 間口 約14m 奥行 約16m 接道関係 一方路 その他 特になし
接面道路の状況	南西側で幅員約12mの舗装県道と等高～0.8m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 : あり (集中プロパン) 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 上記建蔽率、容積率は地区整備計画によるもの。その他、地区整備計画による制限として、建築物等の用途の制限、敷地面積の最低限度(200㎡)、壁面の位置の制限(1m)、建築物等の高さの最高限度(20m)等がある。 ・ 宅盤は北西隣地(3116-50)より0.8mほど高く、北側隣地(3116-45)より0.2mほど高く、南東側隣地(3116-52)より0.8mほど低い。

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	<p>建築年月日（登記記載）：平成9年2月18日 新築</p> <p>経過年数：約 29 年</p> <p>経済的全耐用年数：約 25 年</p> <p>経済的残存耐用年数：約 0 年</p>
仕様	<p>構造：木造2階建</p> <p>屋根：セメント瓦葺</p> <p>外壁：リシン吹付</p> <p>天井：ビニールクロス貼、化粧合板 ほか</p> <p>床：フローリング、タタミ ほか</p> <p>内壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設備：電気、ガス（集中プロパン）、給排水設備 等</p> <p>その他：特記なし</p>
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	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：5LDK （別添「間取図」参照）</p>
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・全体的に保守管理が行き届いていない。

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	22,100	1.02	253.37	0.80	4,570,000

【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。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,800\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & = & 22,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 北西 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
0.98 × 0.98 × 1.00 × 1.00 = 0.96

イ 個 別 格 差：方位 南西 個別格差
1.02 = 1.02

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	161.08	0.08	2,450,000
			合計	2,450,000

ウ 現価率：(査定)

建物2は、建築後約29年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率10%を基本に観察減価法による補正(-20%)を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ & & & & & & \\ \text{物件2} & & 0.10 & \times & (1 - 0.2) & = & 0.08 \end{array}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,570,000	0.40	法定地上権	1,830,000
計				1,830,000

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)	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	4,570,000	－ 1,830,000		1.00	0.70	1,920,000
2	2,450,000	＋ 1,830,000	1.00	1.00	0.70	3,000,000
一 括 価 格 (合 計)						4,920,000

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

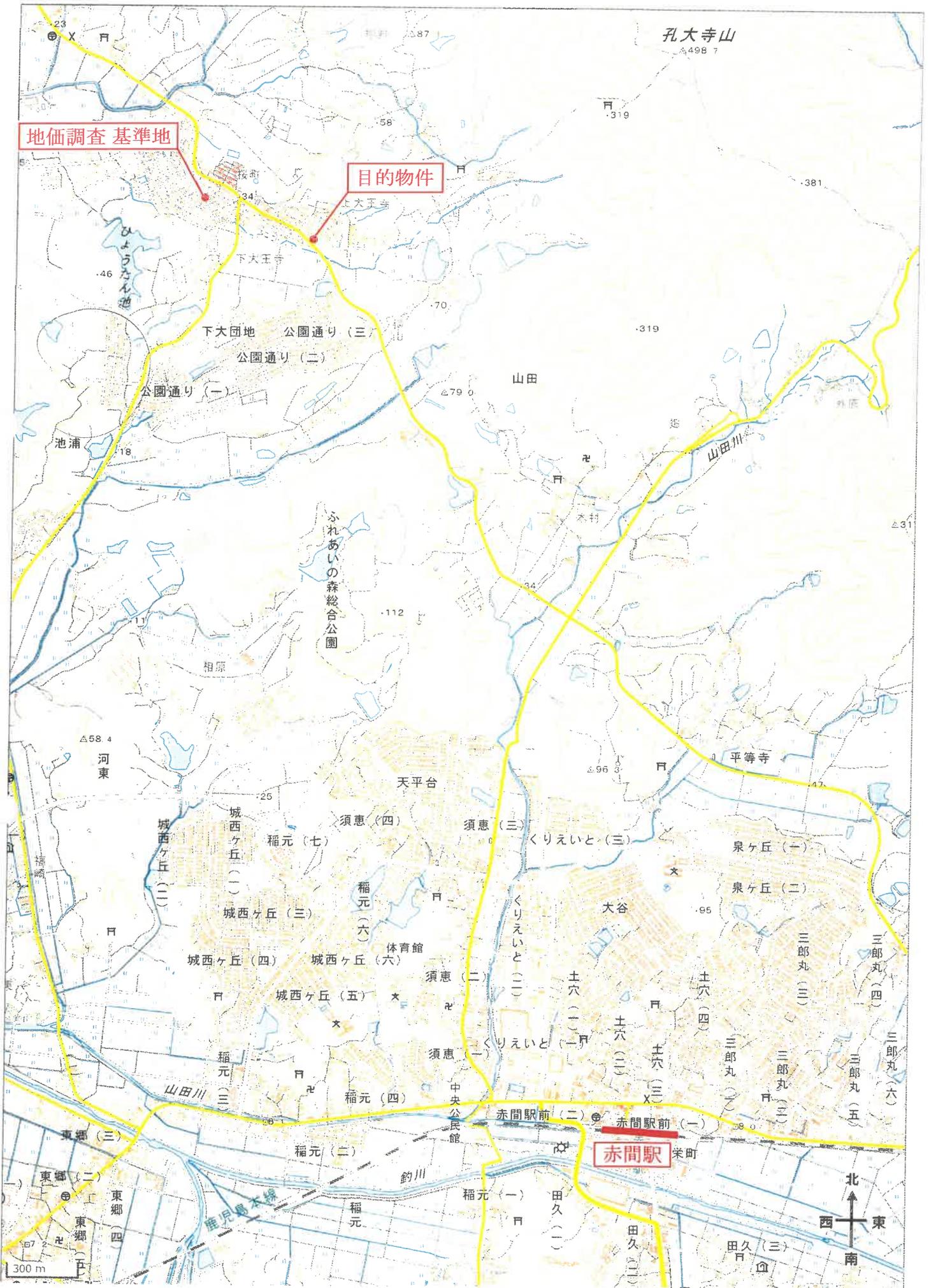
基準地標準価格：基準地「宗像（県）－14」
所 在：宗像市池田字白口3100番211
住 居 表 示：－
価 格：20,800 円/㎡（対前年変動率 4.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：217 ㎡
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ中に空地も見られる住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：JR鹿児島本線「赤間」駅の北西方、道路距離5.6km
用 途 指 定 等：市街化調整区域（建蔽率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 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）



位置図（「国土地理院『電子地形図(タイル)』」より引用）

