

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 21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 5月 12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 3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 宗像市神湊字西口
地 番 419番
地 目 宅地
地 積 967.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

2 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 423番
地 目 宅地
地 積 462.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

3 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 424番
地 目 原野
地 積 234平方メートル

所有者 株式会社山根産業

4 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 425番1
地 目 原野
地 積 920平方メートル

所有者 A



物 件 目 録

5 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 447番1
地 目 雑種地
地 積 236平方メートル

所有者 A

6 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 448番1
地 目 宅地
地 積 166.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

7 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 449番1
地 目 宅地
地 積 1464.82平方メートル

所有者 株式会社山根産業

8 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 449番2
地 目 宅地
地 積 115.31平方メートル

所有者 株式会社山根産業



物 件 目 録

9 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番1
地 目 宅地
地 積 42.22平方メートル

所有者 株式会社山根産業

10 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番8
地 目 宅地
地 積 68.93平方メートル

所有者 株式会社山根産業

11 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番12
地 目 宅地
地 積 61.91平方メートル

所有者 株式会社山根産業

12 所 在 宗像市神湊字西口419番地、423番地、449番地1
家屋 番号 419番
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建



物 件 目 録

床面積	1階	523.55	平方メートル
	2階	752.28	平方メートル
	3階	818.70	平方メートル
	4階	796.69	平方メートル
	5階	118.22	平方メートル

所有者 株式会社山根産業



物件明細書

令和 8年 2月12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1～12】

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1～12】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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1～12】

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

【物件番号1～11】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号9, 11】

本件土地は、売却対象外の土地（地番418番2、同450番13）への通行のため利用されている。

【物件番号12】

本件建物の未登記附属建物として、宿泊用テント及び木造平家建（浴室・トイレ等）が8棟存在する。

《 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 宗像市神湊字西口
地 番 419番
地 目 宅地
地 積 967.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

2 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 423番
地 目 宅地
地 積 462.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

3 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 424番
地 目 原野
地 積 234平方メートル

所有者 株式会社山根産業

4 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 425番1
地 目 原野
地 積 920平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 4 4 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 2 3 6 平方メートル

所有者 A

6 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 4 4 8 番 1
地 目 宅地
地 積 1 6 6 . 0 0 平方メートル

所有者 株式会社山根産業

7 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 4 4 9 番 1
地 目 宅地
地 積 1 4 6 4 . 8 2 平方メートル

所有者 株式会社山根産業

8 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 4 4 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 5 . 3 1 平方メートル

所有者 株式会社山根産業

物 件 目 録

9 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番1
地 目 宅地
地 積 42.22平方メートル

所有者 株式会社山根産業

10 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番8
地 目 宅地
地 積 68.93平方メートル

所有者 株式会社山根産業

11 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番12
地 目 宅地
地 積 61.91平方メートル

所有者 株式会社山根産業

12 所 在 宗像市神湊字西口419番地、423番地、449番地1
家屋 番号 419番
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

物 件 目 録

床 面 積	1階	523.	55平方メートル
	2階	752.	28平方メートル
	3階	818.	70平方メートル
	4階	796.	69平方メートル
	5階	118.	22平方メートル

所有者 株式会社山根産業

令和7年(ケ)第76号
令和7年5月27日受理
令和8年1月8日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 井手 義治

(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 宗像市神湊字西口
地 番 419番
地 目 宅地
地 積 967.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

2 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 423番
地 目 宅地
地 積 462.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

3 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 424番
地 目 原野
地 積 234平方メートル

所有者 株式会社山根産業

4 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 425番1
地 目 原野
地 積 920平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 447番1
地 目 雑種地
地 積 236平方メートル

所有者 A

6 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 448番1
地 目 宅地
地 積 166.00平方メートル

所有者 株式会社山根産業

7 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 449番1
地 目 宅地
地 積 1464.82平方メートル

所有者 株式会社山根産業

8 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 449番2
地 目 宅地
地 積 115.31平方メートル

所有者 株式会社山根産業

物 件 目 録

9 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番1
地 目 宅地
地 積 42.22平方メートル

所有者 株式会社山根産業

10 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番8
地 目 宅地
地 積 68.93平方メートル

所有者 株式会社山根産業

11 所 在 宗像市神湊字西口
地 番 450番12
地 目 宅地
地 積 61.91平方メートル

所有者 株式会社山根産業

12 所 在 宗像市神湊字西口419番地、423番地、449番地1
家屋 番号 419番
種 類 旅館
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建

物 件 目 録

床面積	1階	523.	55平方メートル
	2階	752.	28平方メートル
	3階	818.	70平方メートル
	4階	796.	69平方メートル
	5階	118.	22平方メートル

所有者 株式会社山根産業

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人B	<p>1 私は、破産管財人として物件1～11各土地及び物件12建物を管理しています。</p> <p>2 物件12建物は、破産者山根産業が旅館(神湊グランピングホテル)として使用していました。現在は空き家の状態になっています。 なお、建物内に残置されている備品は破産者山根産業の所有ですが、一部リース品を返還するほかには今後破産管財人において処分する予定はありません。</p> <p>3 物件1～11各土地には、物件12建物の附属建物としてキャンピング用の宿泊用テント及び木造平家建(浴室・トイレ等)8棟が存在します。いずれも未登記です。</p> <p>4 物件1～11各土地について、隣地との境界に争いはありません。</p>
■A	<p>1 物件12建物は1棟のつながった建物ですが、北東側と南西側とは内部で行き来できる通路はありませんので、南西側の建物部分には南西側外階段を使用して出入りしていました。</p>

(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

■ 1 (接道)

物件1～11各土地は、公図のとおり、公道(1500番等)に接道している。なお、物件1～11各土地は一体として物件12建物の敷地として利用されており、現地でその筆界を確認することはできない。ただし、一体とした目的土地内には1か所帯状の里道(1506番2)が介在している。なお一体とした目的土地の西側も接面道路があるものの立入禁止の看板や柵があり雑木^が生い茂っているため確認できない。また、北側進入部分(物件9 450番1, 物件11 450番12)は、隣接する各土地(418番2, 450番13)の所有者が通行の用に供していると思われる。

2 (形状等)

物件1～11各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。しかし、境界と思われる境界付近には、コンクリートブロック等が存在するものの境界標等は確認できず、境界はやや不明瞭である。

3 (占有状況等)

物件12建物の占有状況等については、関係人の陳述、立入調査の結果等から5枚目記載のとおりと認めた。

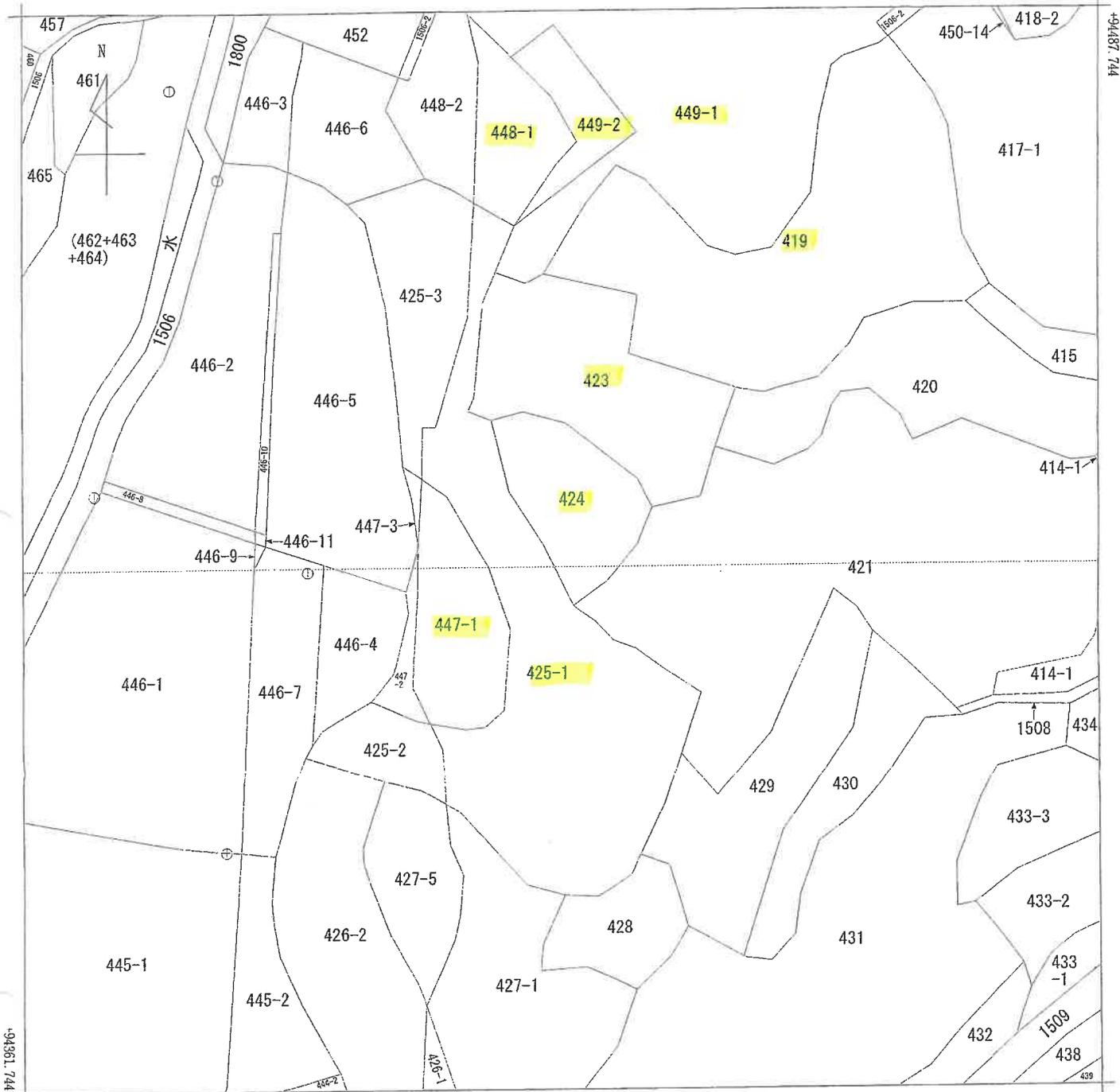
4 (損傷等)

物件12建物については、関係人の陳述のほか、全体的に経年に伴う老朽化が進んでおり、外壁や窓ガラス等の複数箇所に大きな損傷が見受けられた。また、建物内部の複数箇所にハトが入り込んでおり、その死骸やフンが室内に散乱している。

(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 27日(火) 10:00 - 10:10	執行官室	建物図面請求
R 7年 5月 27日(火) 10:30 - 11:00	執行官室	占有状況等について破産管財人Bから電話聴取
R 7年 5月 29日(木) 11:40 - 12:00	福岡法務局	公図, 地積測量図等の調査
R 7年 6月 24日(火) 10:30 - 13:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 8月 8日(金) 12:00 - 12:30	物件所在地	占有状況等についてAから電話聴取
R 7年 8月 26日(火) 14:00 - 15:30	物件所在地	立入調査, 写真撮影
<p>(特 記 事 項)</p> <p>■ 令和7年6月24日 目的物件は不在で施錠されていたので立会人Cを立ち合わせ, Bから借用した鍵を使用して解錠し, 建物内に立ち入った。</p> <p>■ 令和7年8月26日 目的物件は不在で施錠されていたので立会人Cを立ち合わせ, Bから借用した鍵を使用して解錠し, 建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり



-47798.259

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	神湊
--------	----

請求部	所在	宗像市神湊字西口			地番	425番1				
出力縮尺	1/500	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)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年5月29日

福岡法務局

請求番号：6-3

(1/1)

(10枚目)

A4判に縮小

公用

登記年月日：平成1年4月3日

公用

令和7年5月29日 福岡法務局

37392

H1.4.3

前地番 425-1

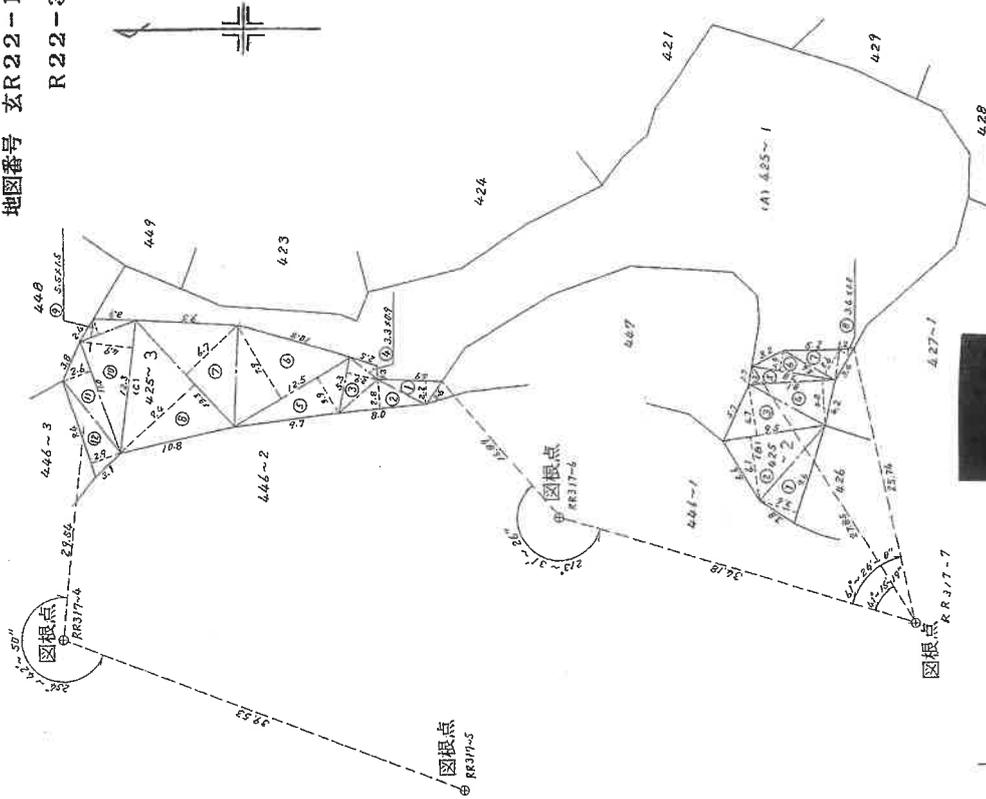
後・新地番 425-2, 425-3

宗像郡玄海町大字神凌字西口

宗像市

土地の所在

地図番号 玄R22-1
R22-3



求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
(B) 425-2	1	9.6	3.6	34.56
	2	9.5	6.1	57.95
	3	9.5	4.7	44.65
	4	8.1	4.0	32.40
	5	8.1	1.6	12.96
	6	7.8	1.9	14.82
	7	5.6	2.6	14.56
	8	3.4	1.0	3.40
合計				215.30
面積				107.650

(C) 425-3	1	5.9	2.2	12.98
	2	8.0	2.8	22.40
	3	5.3	2.9	15.37
	4	3.3	0.9	2.97
	5	12.5	3.9	48.75
	6	12.5	7.9	98.11
	7	13.3	6.7	89.11
	8	13.3	9.4	125.02
	9	5.5	1.5	8.25
	10	12.3	4.9	60.27
	11	11.0	2.6	28.60
	12	9.4	2.9	27.26
合計				539.73
面積				269.865

RR317-4 X = 94.075.36, Y = -47.556.94
 RR317-5 X = 94.050.51, Y = -47.569.25
 RR317-6 X = 94.049.44, Y = -47.544.32
 RR317-7 X = 94.016.63, Y = -47.553.90

作製者

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。

(福岡法務局福岡出張所発給)

A4判に縮小

(11枚目)

請求番号：6-4

登記年月日：平成1年4月3日

公用

令和7年5月29日 福岡法務局

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。

(福岡法務局福岡出張所発)

37408

H1.4.3

新447

後・新

地番 447-2, 447-3

地積測量図

土地の所在 宗像郡玄海町大字神漢字西口

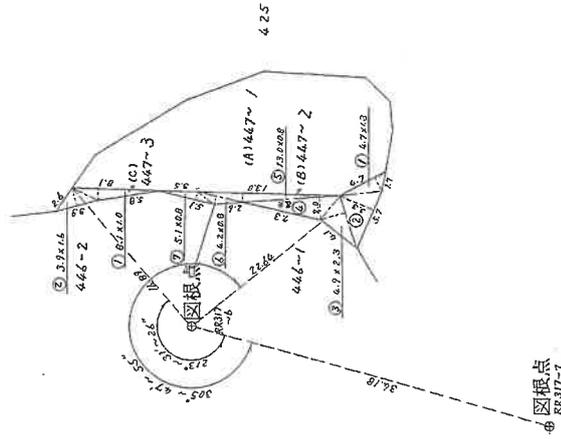
宗像市

地図番号 玄R22-1

R22-3

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
(B) 447-2	1	4.7	X	6.11
	2	5.7	X	18.81
	3	4.9	X	11.27
	4	8.9	X	17.80
	5	13.0	X	10.40
	6	4.2	X	3.36
	7	5.1	X	4.08
合計				71.83
面積				35.915
地積				35㎡
(C) 447-3	1	8.1	X	8.10
	2	3.9	X	6.24
合計				14.34
面積				7.170
地積				7.17㎡



RR317-6 X=94049.44 Y=-47544.32
RR317-7 X=94016.63 Y=-47553.90

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

登記年月日：平成1年4月3日

公用

令和7年5月29日

福岡法務局

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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

前 448 後・新

37409

H1.4.3

地積測量図

宗像市

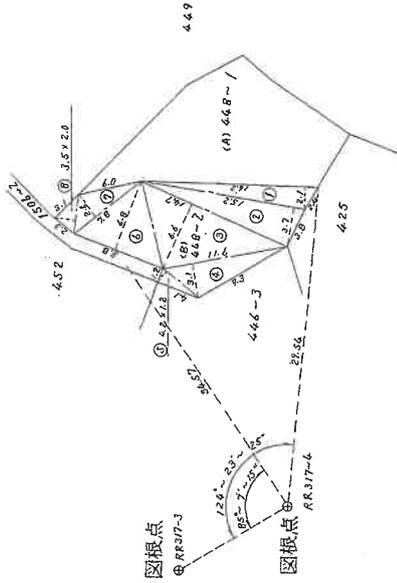
宗像郡玄海町大字神湊字西口

地図番号 玄R22-1

地番	448-1 448-2
土地の所在	宗像郡玄海町大字神湊字西口

求積表

地番	符号	底辺	高さ	倍面積
(B) 448-2	1	16.2	X	34.02
	2	15.2	X	56.24
	3	14.7	X	97.02
	4	11.6	X	35.96
	5	4.2	X	5.04
	6	8.8	X	59.84
	7	7.8	X	20.28
	8	3.5	X	7.00
合計				315.40
面積				157.700
地積				157㎡



RR 317-3 X = 94 105.62 , Y = -47 560.50

RR 317-4 X = 94 095.36 , Y = -47 554.94

縮尺 1/500

申請人

作製者

請求番号：6-6

A4判に縮小

登記年月日：平成8年2月1日

公用

令和7年5月29日 福岡法務局

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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

37410

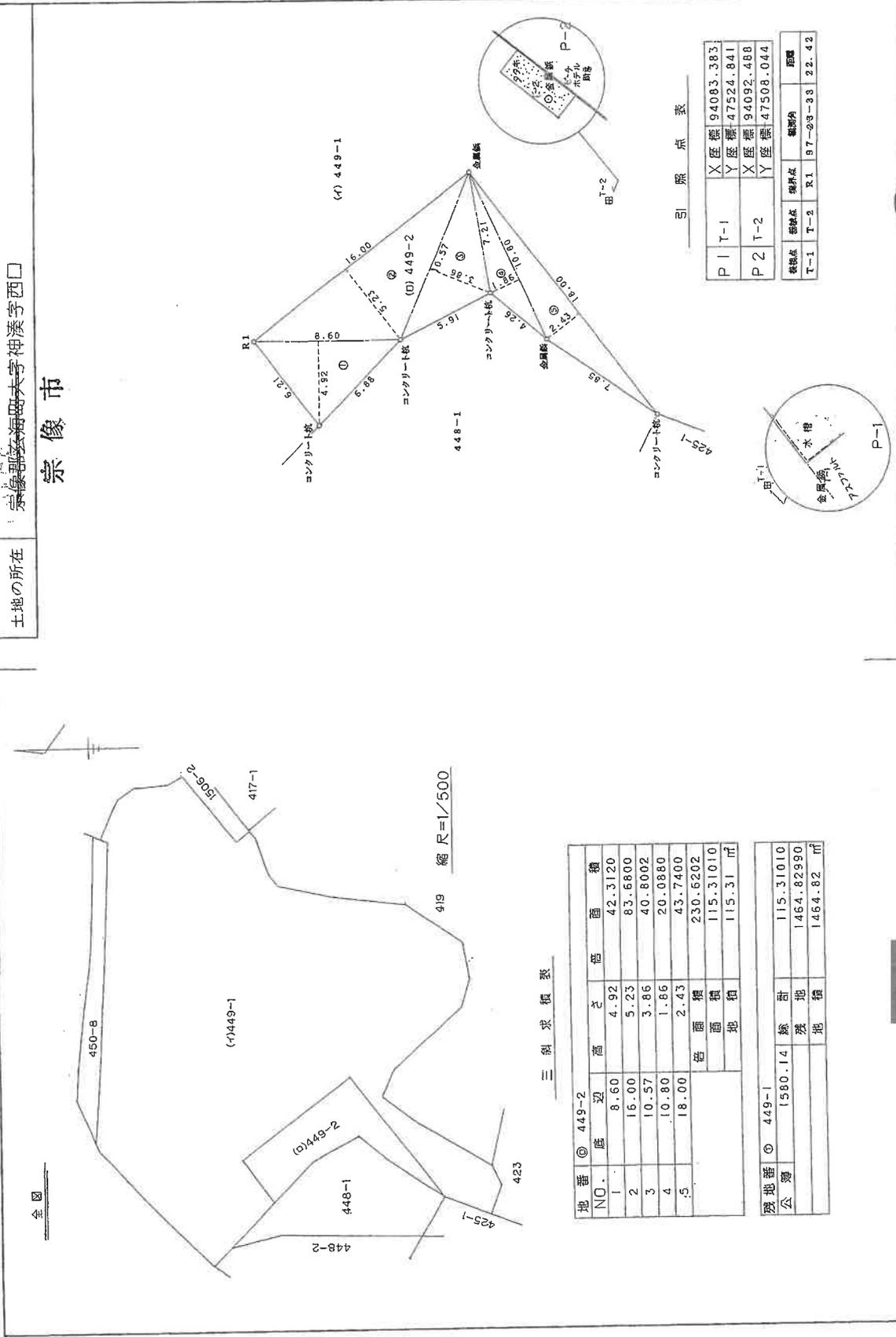
H.C.2.1

前地番 449-1
後・新 449-2

地積測量図

土地の所在 宗像郡玄海町大字神湊字西口

宗像市



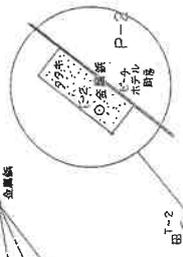
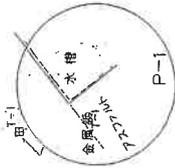
三斜求積表

地番	①	②	③	高さ	底辺	面積	積
1	8.60	4.92	42.3120				
2	16.00	5.23	83.6800				
3	10.57	3.86	40.8002				
4	10.80	1.66	20.0880				
5	18.00	2.43	43.7400				
		啓面積	230.6202				
		地積	115.31010				
		地積	115.31				

残地番	①	②	③	高さ	底辺	面積	積
1	1580.14	115.31010					
2		1464.82990					
3		1464.82					

引照点表

点番	種類	座標	距離
P1	T-1	X 座標 94083.383	
		Y 座標 47524.841	
P2	T-2	X 座標 94092.488	
		Y 座標 47508.044	



製作者

申請人

縮尺 1/250

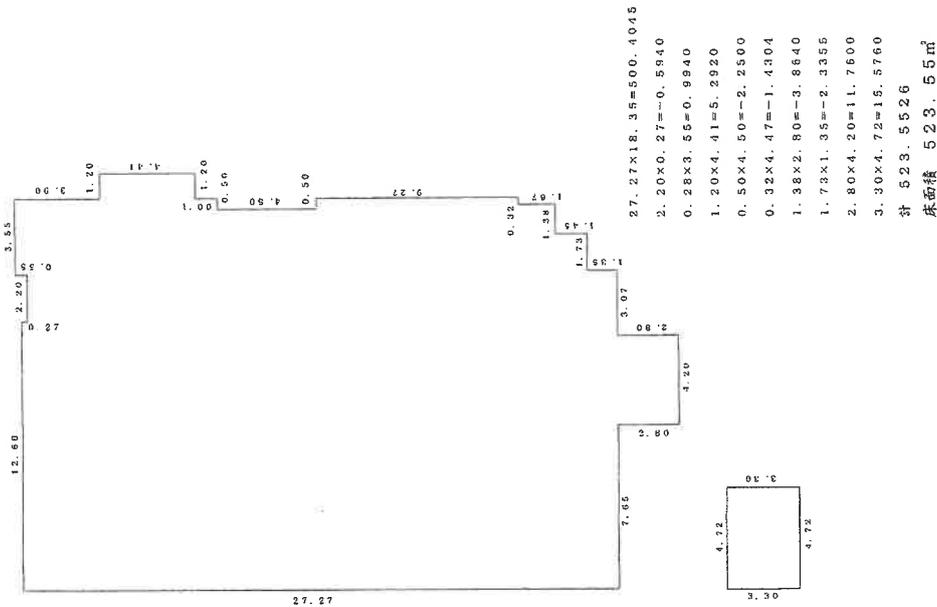
(福岡県土地家屋調査士会)

請求番号：6-8

登記年月日：令和4年11月7日

各階平面図

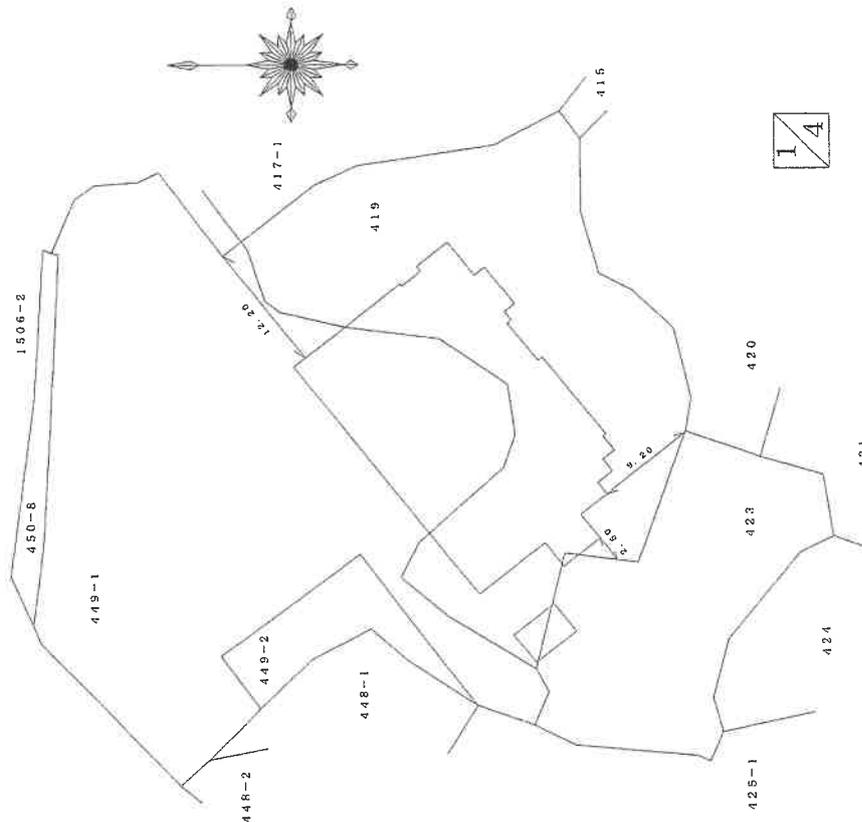
1階



建物図面

家屋番号 419番

建物の所在 宗像市神湊字西口419番地、423番地、449番地、448番地、424番地、421番地、420番地、415番地



製作者

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。

(福岡法務局福岡出張所管轄)

令和7年5月29日 福岡法務局

公用

登記年月日：令和4年11月7日

令和7年5月29日 福岡法務局
(福岡法務局福岡出張所管轄)

各階平面図

家屋番号 419番
建築物の所在 宗像市神湊字西口419番地、423番地、449番地1

2～5階共通

$(4.00 \times 4.00) \times 2.3.3578 \div 360$
 $-(4.00 \times 4.00) \times \sin 23.3578 \div 2 \times 2 = 0.1791$
 $(2.05 + 2.38) \times 1.60 \div 2 \times 2 = 7.0880$
 $1.80 \times 1.01 \times 2 = 3.6360$
計 10.9031

2～4階共通

$(1.50 + 3.00) \times 1.30 \div 2 = 2.9250$

2階

床積計 13.8281
24.25 × 18.35 = 444.9875
0.52 × 0.28 = 0.1456
4.50 × 6.50 = 29.2500
2.20 × 11.51 = 25.3220
2.20 × 5.05 = 11.1100
0.32 × 3.12 = 0.9984
1.38 × 1.45 = 2.0010
1.00 × 7.80 = 7.8000
0.10 × 17.70 = 1.7700
4.95 × 5.10 = 25.2450
18.35 × 9.90 = 181.6650
4.72 × 3.00 = 14.1600
計 752.2838
床面積 752.28㎡

作製者

申請人

縮尺

1/250

(16枚目)

A4判に縮小

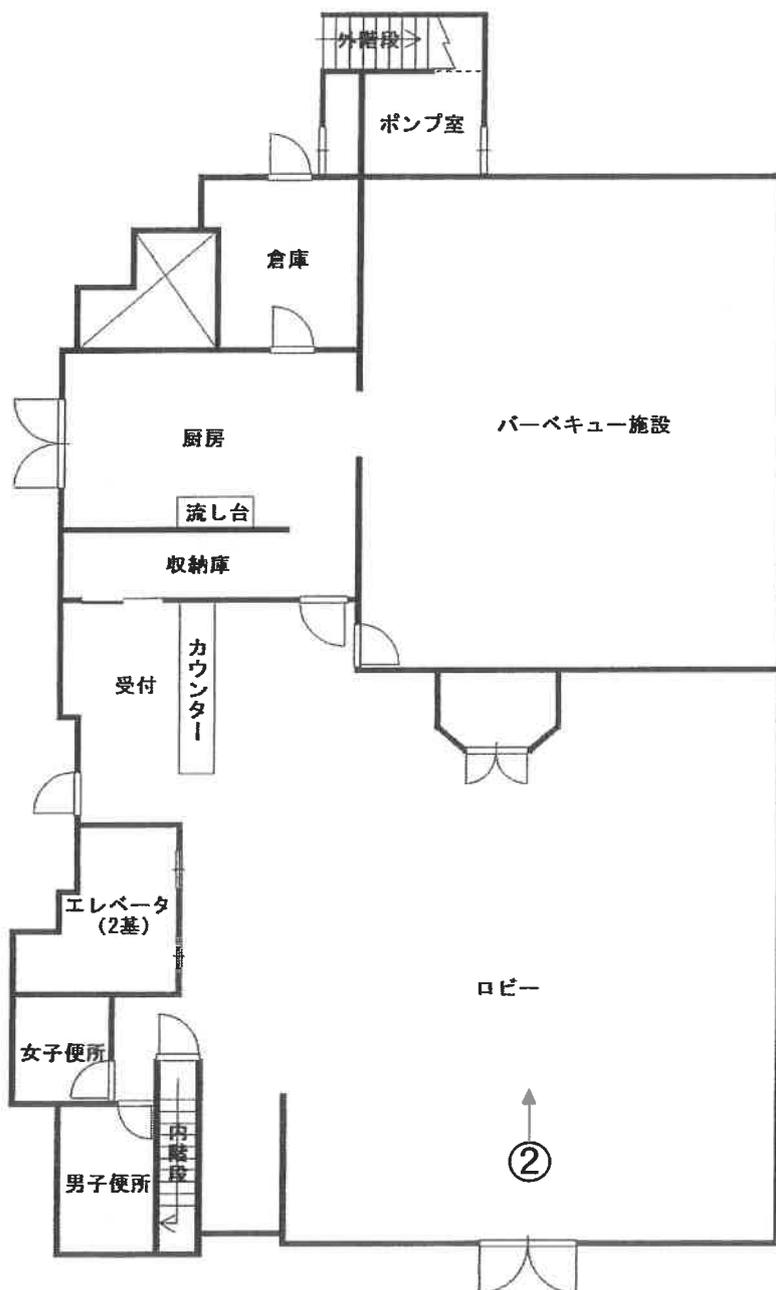
請求番号：6-2 (2/4)

間取図

写真撮影位置方向

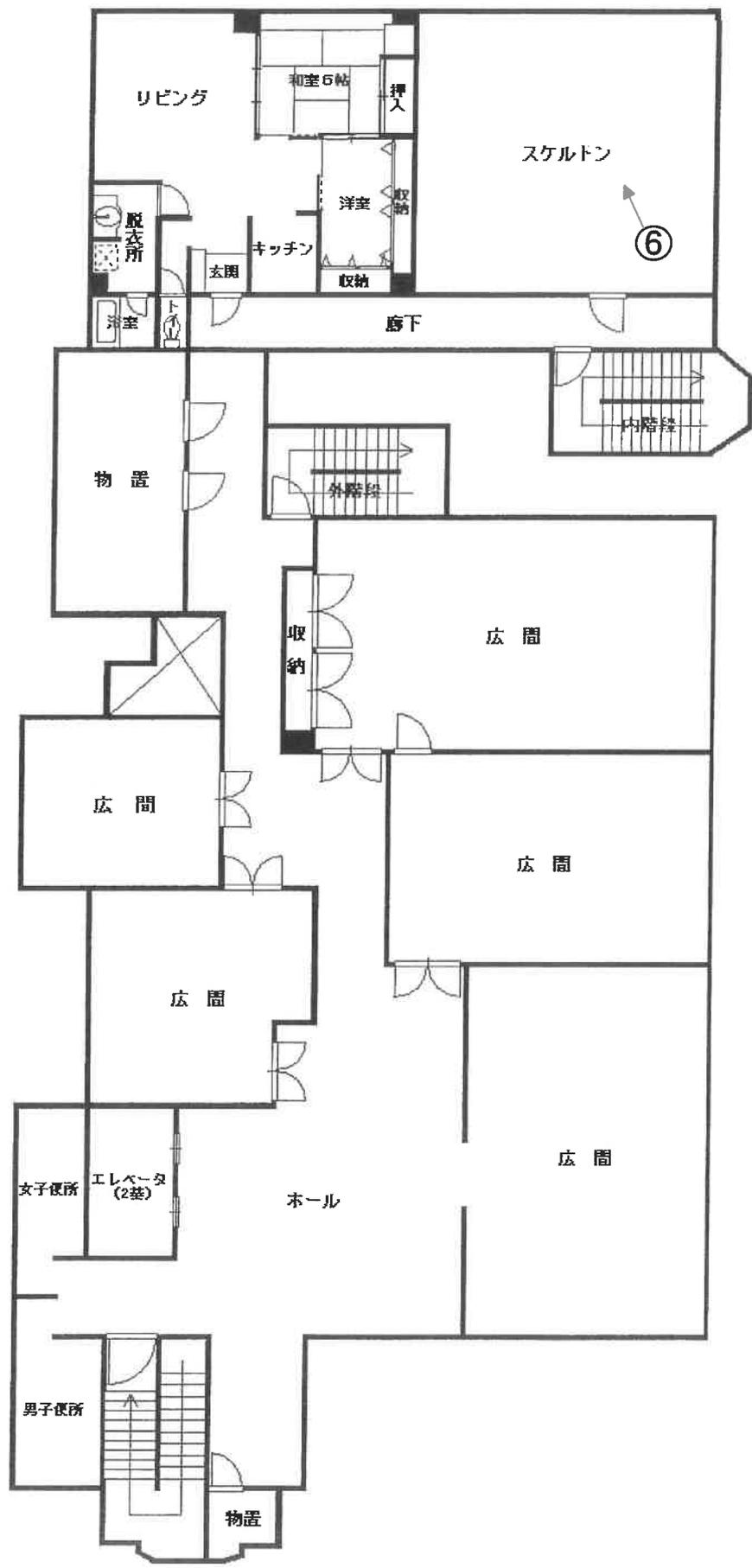


1階



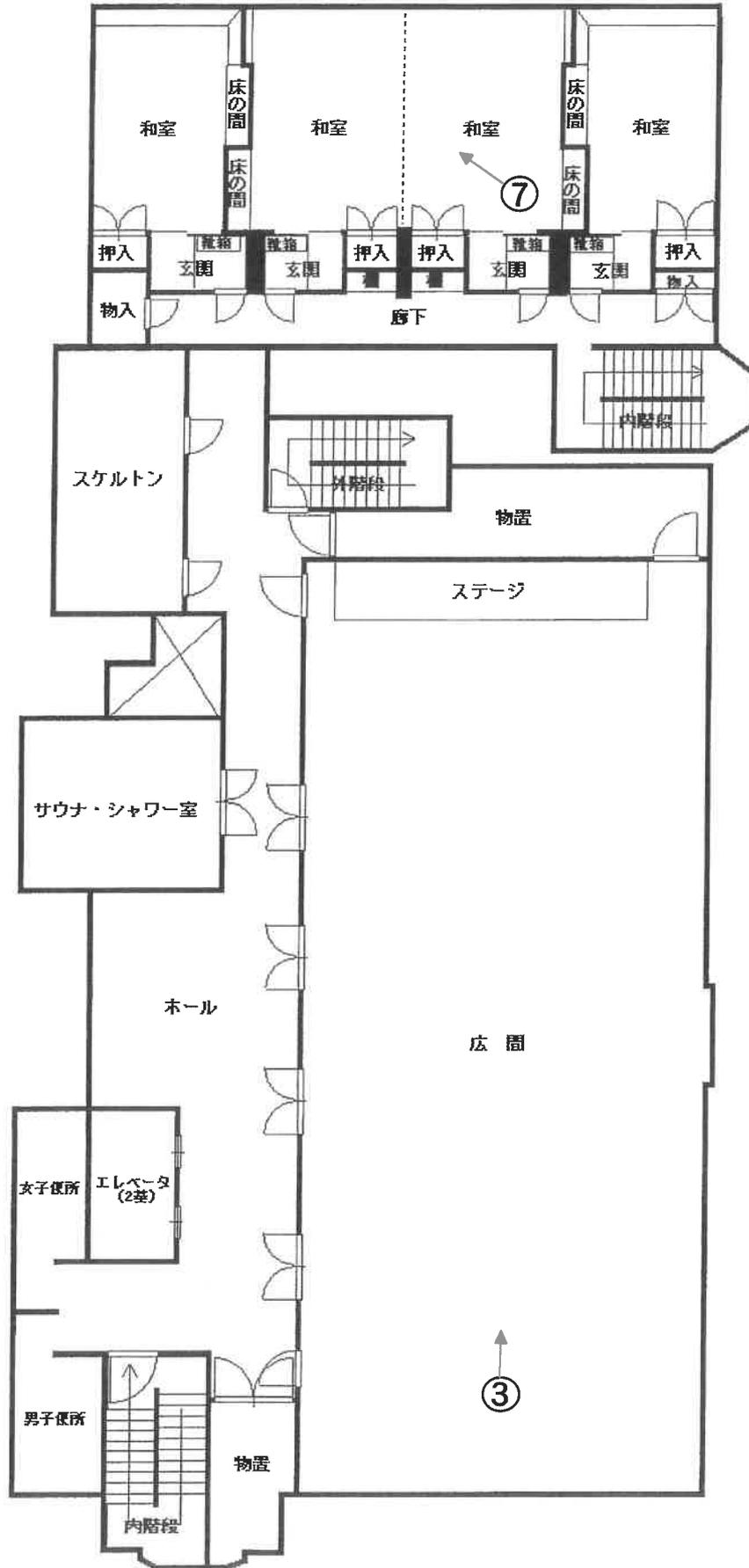


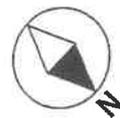
2階



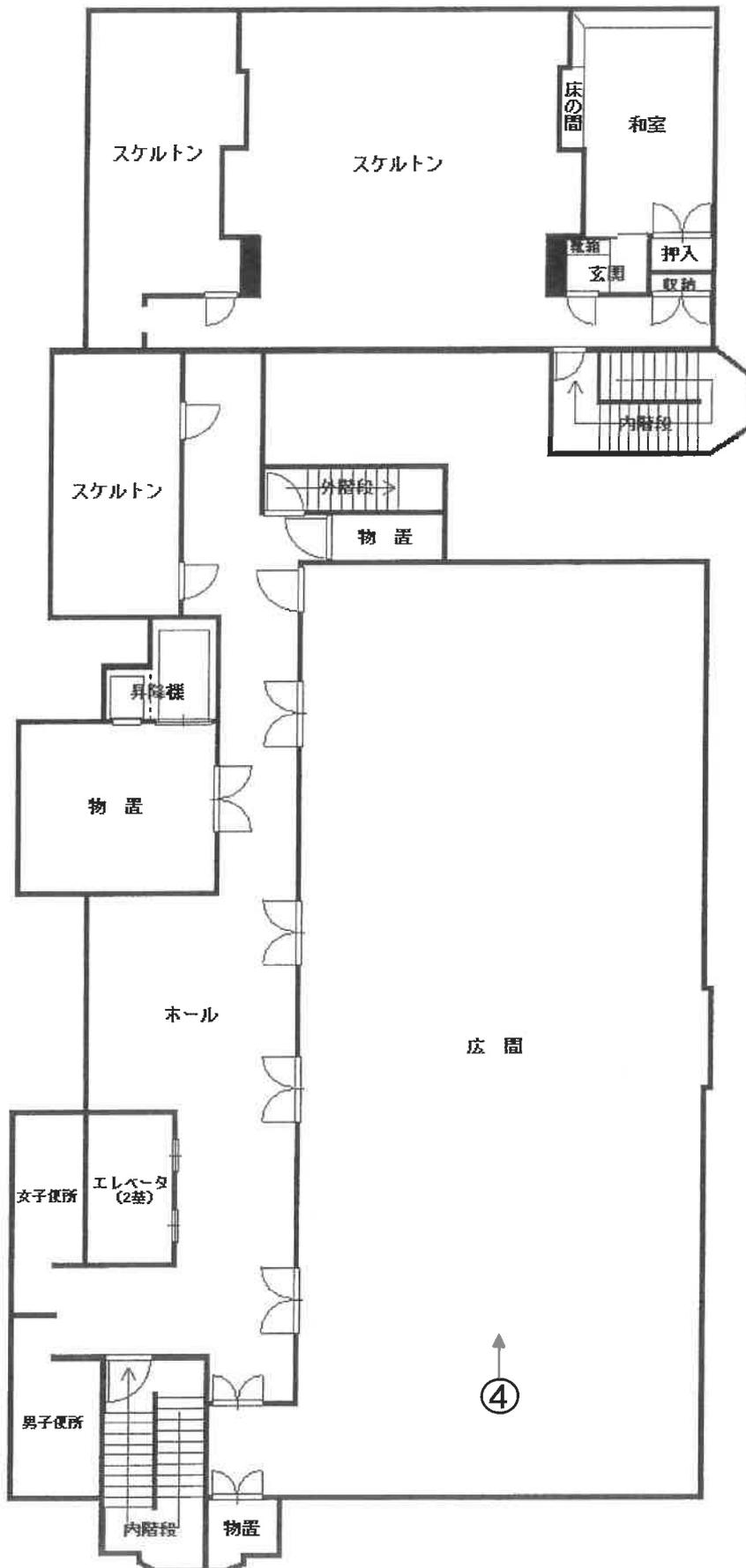


3階



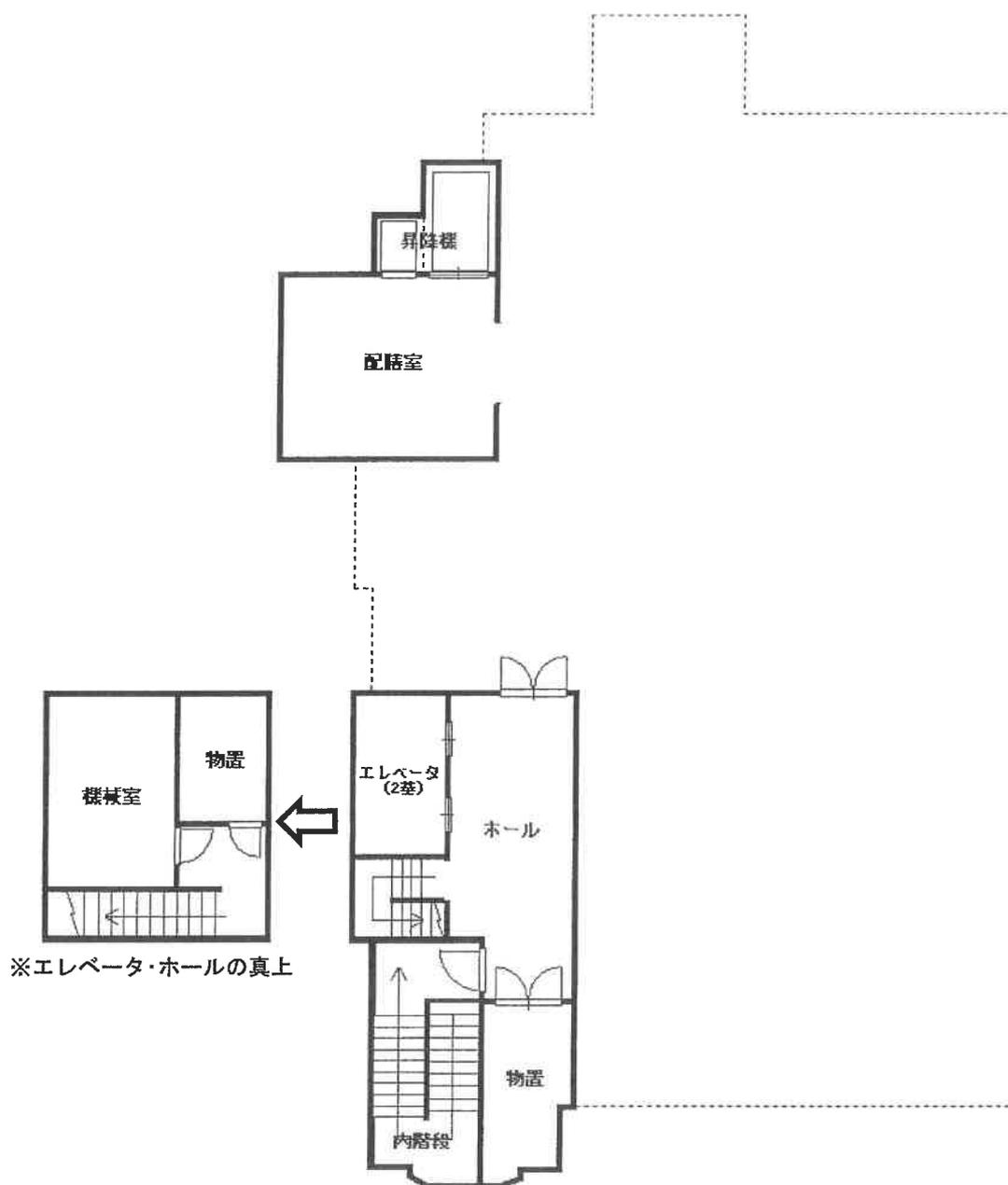


4階





5階 (屋上階)





No. 1

物件 1 ~ 1 1 各土地及物件

1 2 建物を撮影



No. 2

物件 1 2 建物の室内を撮影



No. 3

物件 1 2 建物の室内を撮影



No. 4

物件 1 2 建物の室内を撮影



No. 5

物件 1 ~ 1 1 各土地及物件
1 2 建物を撮影



No. 6

物件 1 2 建物の室内を撮影



No. 7

物件 1 2 建物の室内を撮影



No. 8

未登記附属建物を撮影



No. 9

未登記附属建物の内部を撮影

令和 7 年 (ケ) 第 76 号
令和 7 年 8 月 26 日 現地調査
令和 7 年 12 月 26 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 稔 印

第1 評価額

一括価格		金 9,730,000 円
内訳価格	物件 1	金 848,000 円
	物件 2	金 405,000 円
	物件 3	金 205,000 円
	物件 4	金 1,037,000 円
	物件 5	金 266,000 円
	物件 6	金 146,000 円
	物件 7	金 1,284,000 円
	物件 8	金 101,000 円
	物件 9	金 37,000 円
	物件 10	金 60,000 円
	物件 11	金 54,000 円
	物件 12	金 5,287,000 円

- ① 一括価格は、物件1～12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1～11(土地)の内訳価格は物件12(建物)のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
1	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 419 番 宅地 967.00m ²	「特記事項」欄参照。
2	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 423 番 宅地 462.00m ²	「特記事項」欄参照。
3	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 424 番 原野 234m ²	「特記事項」欄参照。
4	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 425 番 1 原野 920m ²	「特記事項」欄参照。
5	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 447 番 1 雑種地 236m ²	「特記事項」欄参照。
6	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 448 番 1 宅地 166.00m ²	「特記事項」欄参照。
7	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 449 番 1 宅地 1464.82m ²	「特記事項」欄参照。
8	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 449 番 2 宅地 115.31m ²	「特記事項」欄参照。
9	所 地 地 地	在 番 目 積 宗像市神湊字西口 450 番 1 宅地 42.22m ²	「特記事項」欄参照。

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

物件 番号	所 在 等	登 記 上 の 表 示	現 況
10	所 在 等 地 番 目 地 積	宗像市神湊字西口 450 番 8 宅地 68.93m ²	「特記事項」欄参照。
11	所 在 等 地 番 目 地 積	宗像市神湊字西口 450 番 12 宅地 61.91m ²	「特記事項」欄参照。
12	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宗像市神湊字西口419番地、423番地、449番地1 419 番 旅館 鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 1階 523.55m ² 2階 752.28m ² 3階 818.70m ² 4階 796.69m ² 5階 118.22m ² 合計 3,009.44m ²	左記のとおり
物件 番号	特 記 事 項		
1～11	・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、法務局 据え付けの公図（法第14条第1項）があり、同図と現況が概ね符合するので、登記 地積を採用して評価した。		
12	・特記なし		
住 居 表 示		未実施	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 目的土地（物件1～11一体として）の概況及び利用状況等

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「東郷」駅の北西方、約7.4km。 「神湊西口」バス停の西方、約160m。 (別添位置図参照)	
付近の状況	北側接面街路沿いに、旅館・ホテルのほか、低層店舗及び駐車場等が存する地域である。当面は現状維持と予測する。	
主な公法上の規制等 (幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制である。)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他	市街化調整区域 － 70% 200% なし 景観重点区域Ⅱ 物件
画地条件 (規模、形状等)	規模 形状 間口 奥行 接道関係 その他	4,738.19㎡ (符号1～11一体) 不整形 (別添「公図」参照。) 北側約10m 約140m (最大) 二方路地 (但し、西側県道より約2.5～3m高位に接面) なし
接面道路	北側幅員約7.5m舗装市道 (建築基準法第42条第1項道路) 西側幅員約16m舗装県道 (建築基準法第42条第1項道路)	
土地の利用状況及び隣地の状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。 北側隣地は併用住宅・低層住宅及び福祉施設等であり、東側から南側の隣地は雑種地及び山林・原野となっている。	
供給処理施設	上水道 都市ガス 下水道	あり なし 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である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・現地調査等から、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・一体とした目的土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地内である。 ・一体とした目的土地内には、1ヶ所帯状の里道(地番:1506番2)が介在している。 ・一体とした目的土地の北側進入路部分は、隣接する地番:418番2、450番13の所有者が通行の用に供している。 ・目的土地全体の概ね15%が傾斜地及び法地である。 ・目的土地の西側進入路部分は、立入り禁止の看板や柵があり、調査時現在は出入りはできない。 ・法14条1項の地図が存するが、境界はやや不明瞭である。 	

2. 目的建物（物件12）の概況及び利用状況

区 分	主たる建物	
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）	昭和41年7月15日新築 昭和51年7月15日増築、変更 昭和52年7月10日増築 昭和58年4月5日一部取毀 昭和58年9月16日変更、増築 平成3年3月30日変更、増築 平成20年2月15日構造変更、一部取毀 平成20年4月26日増築 令和4年4月10日変更、一部取壊し
	経過年数	約 40年（公課証明書上の平均）
	経済的全耐用年数	約 40年
	経済的残存耐用年数	約 0年
仕 様	軸 部	鉄筋コンクリート造
	屋 根	陸屋根
	外 壁	吹付タイル
	内 壁	クロスほか
	床	絨毯、塩ビシート、コンクリートほか
	天 井	モルタル吹付ほか
	設 備	電気設備・給排水設備・空調設備等
	そ の 他	特記なし
現 況 床 面 積	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	用 途	ホテル
	間 取 り	別添「間取図」参照
建 物 の 品 等	使用資材	普通
	施工状態	普通
保守管理の状況	劣る（特記事項参照）	
建物利用状況	「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。	

	<ul style="list-style-type: none">・物件12建物は、旅館（神湊グランピングホテル）として使用されていたが、現在は空き家の状態である。・物件12建物には、未登記附属建物として、宿泊用テント及び木造平家建（浴室・トイレ等）が8棟存する。・物件12建物は、全体的に経年に伴う老朽化が進んでおり、外壁や窓等の複数箇所に大きな損傷等が認められた。また、建物内の複数箇所にハトが入り込んでおり、その死骸やフンが散乱している。
--	---

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 目的土地（物件1～11）

物件1～11の更地価格を算出し、これに建付減価の補正を行って建付地価格を求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価 補 正 率	建付地価格 (円)
	ア				イ
1	14,600	0.35	967.00	0.50	2,471,000
2	14,600	0.35	462.00	0.50	1,180,000
3	14,600	0.35	234.00	0.50	598,000
4	14,600	0.35	920.00	0.50	2,351,000
5	14,600	0.35	236.00	0.50	603,000
6	14,600	0.35	166.00	0.50	424,000
7	14,600	0.35	1,464.82	0.50	3,743,000
8	14,600	0.35	115.31	0.50	295,000
9	14,600	0.35	42.22	0.50	108,000
10	14,600	0.35	68.93	0.50	176,000
11	14,600	0.35	61.91	0.50	158,000
				合 計	12,107,000

ア 標準画地価格 : 県基準地「宗像(県)－15」の標準価格を比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{県基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,100\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{83} & \div & 14,600\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

* 時点修正 : 基準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 : $\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.97 & \times & 0.95 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & \div & 0.83 \end{array}$

イ 個別格差 : $\begin{array}{cccc} \text{形状} & & \text{規模大} & & \text{奥行長大} & & \text{地勢} \\ 0.85 & \times & 0.60 & \times & 0.80 & \times & 0.90 \end{array}$

$\begin{array}{cccc} & & \text{里道介在} & & \text{境界不明瞭} & & \text{個別格差} \\ & & \times & 0.99 & \times & 0.97 & \div & 0.35 \end{array}$

ウ 地 積 : 登記記載の地積。

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て
▲50%とした。(解体費用が更地価格に対して多額になるため)

(2) 建 物 (物件12)

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。

物件番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
12	255,000	3009.44	0.01	7,670,000
未登記附属建物 8棟分	—	256.00	—	80,000 ※
			合計	7,750,000

ウ 現価率：(査定)

物件12は、経済的全耐用年数はすでに満了している。
従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正(▲80%)を施して現価率を査定した。

$$\text{物件12} \quad \text{残価率} \quad 0.05 \quad \times \quad (1 - \text{観察減価率} \quad 0.8) \quad = \quad \text{現価率} \quad 0.01$$

(保守管理の状態等を考慮)

※ 未登記附属建物(宿泊テント・浴室・トイレ棟)については、
経年及び現実の状況等を考慮の上、1棟あたり10,000円と査定した。

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

物件 番号	建付地価格 (円)	敷土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,471,000	0.30	法定地上権	741,000
2	1,180,000	0.30	法定地上権	354,000
3	598,000	0.30	法定地上権	179,000
4	2,351,000	0.10	場所的利益	235,000
5	603,000	0.10	場所的利益	60,000
6	424,000	0.30	法定地上権	127,000
7	3,743,000	0.30	法定地上権	1,123,000
8	295,000	0.30	法定地上権	89,000
9	108,000	0.30	法定地上権	32,000
10	176,000	0.30	法定地上権	53,000
11	158,000	0.30	法定地上権	47,000
		合 計		3,040,000

イ 土地利用権等割合： 4及び5を除く物件に対する土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。
4及び5の物件に対する土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 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 補正率 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
	ア	イ					(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	2,471,000	—	741,000		0.70	0.70	848,000
2	1,180,000	—	354,000		0.70	0.70	405,000
3	598,000	—	179,000		0.70	0.70	205,000
4	2,351,000	—	235,000		0.70	0.70	1,037,000
5	603,000	—	60,000		0.70	0.70	266,000
6	424,000	—	127,000		0.70	0.70	146,000
7	3,743,000	—	1,123,000		0.70	0.70	1,284,000
8	295,000	—	89,000		0.70	0.70	101,000
9	108,000	—	32,000		0.70	0.70	37,000
10	176,000	—	53,000		0.70	0.70	60,000
11	158,000	—	47,000		0.70	0.70	54,000
12	7,750,000	+	3,040,000	1.00	0.70	0.70	5,287,000
計	19,857,000				一括価格		9,730,000

- ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。
- エ 市場性修正： 目的物件は郊外の旅館でしかも荒廃しているため市場性が劣る点につき▲30%。
- 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。

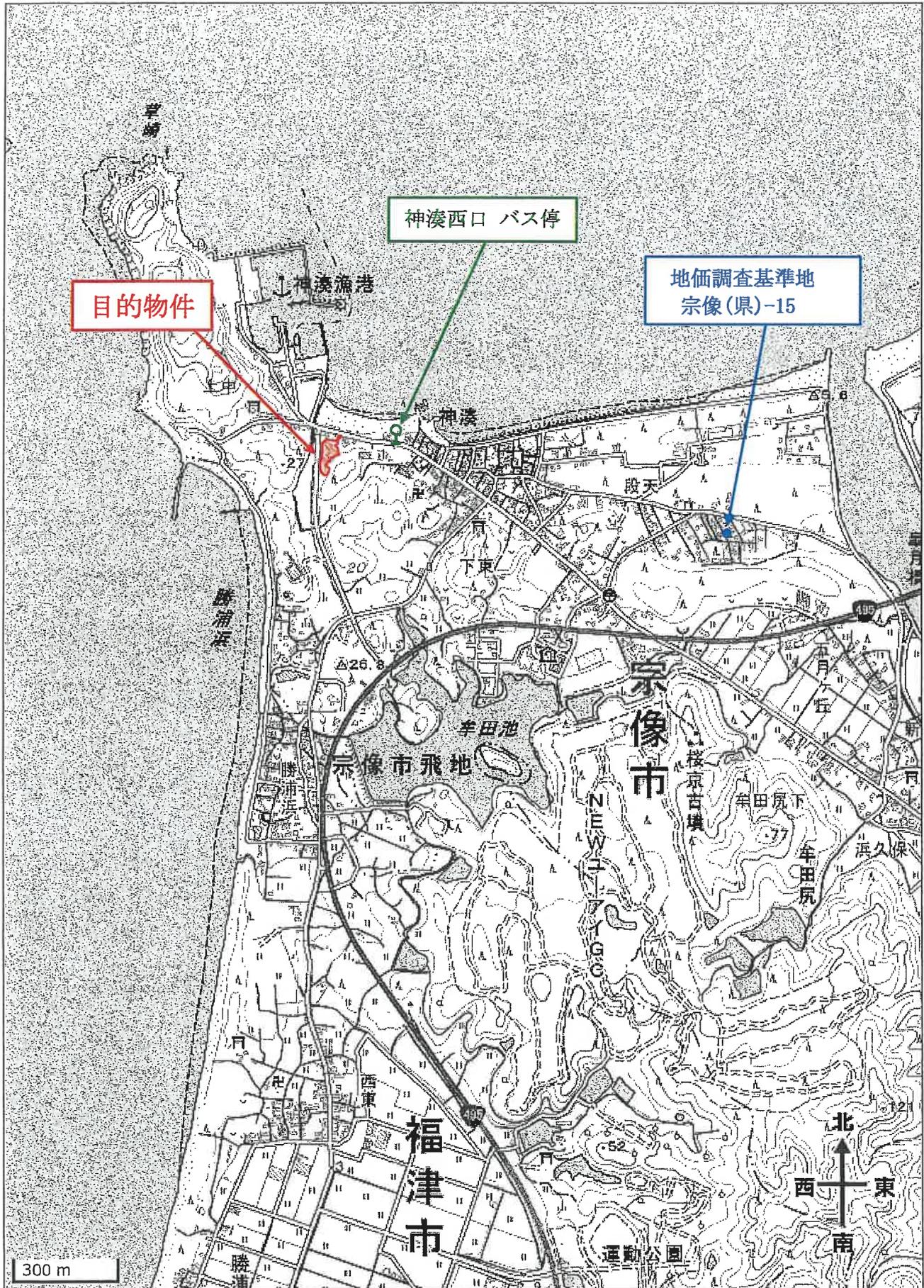
第6 参考価格資料

県基準地価格 : 「宗像(県) - 15」
所 在 : 宗像市神湊字上灘1242番225外
住 居 表 示 : 未施行
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
価 格 : 12,100円/m² (対前年変動率 0.0%)
地 積 : 213m²
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域。
接 面 街 路 : 南西側幅員約4.5m舗装市道に接面。
供給処理施設 : 水道・下水
位 置 : JR鹿児島本線「東郷」駅の北西方、道路距離約8km。
用途指定等 : 市街化調整区域
(建ぺい率70%、容積率200%)

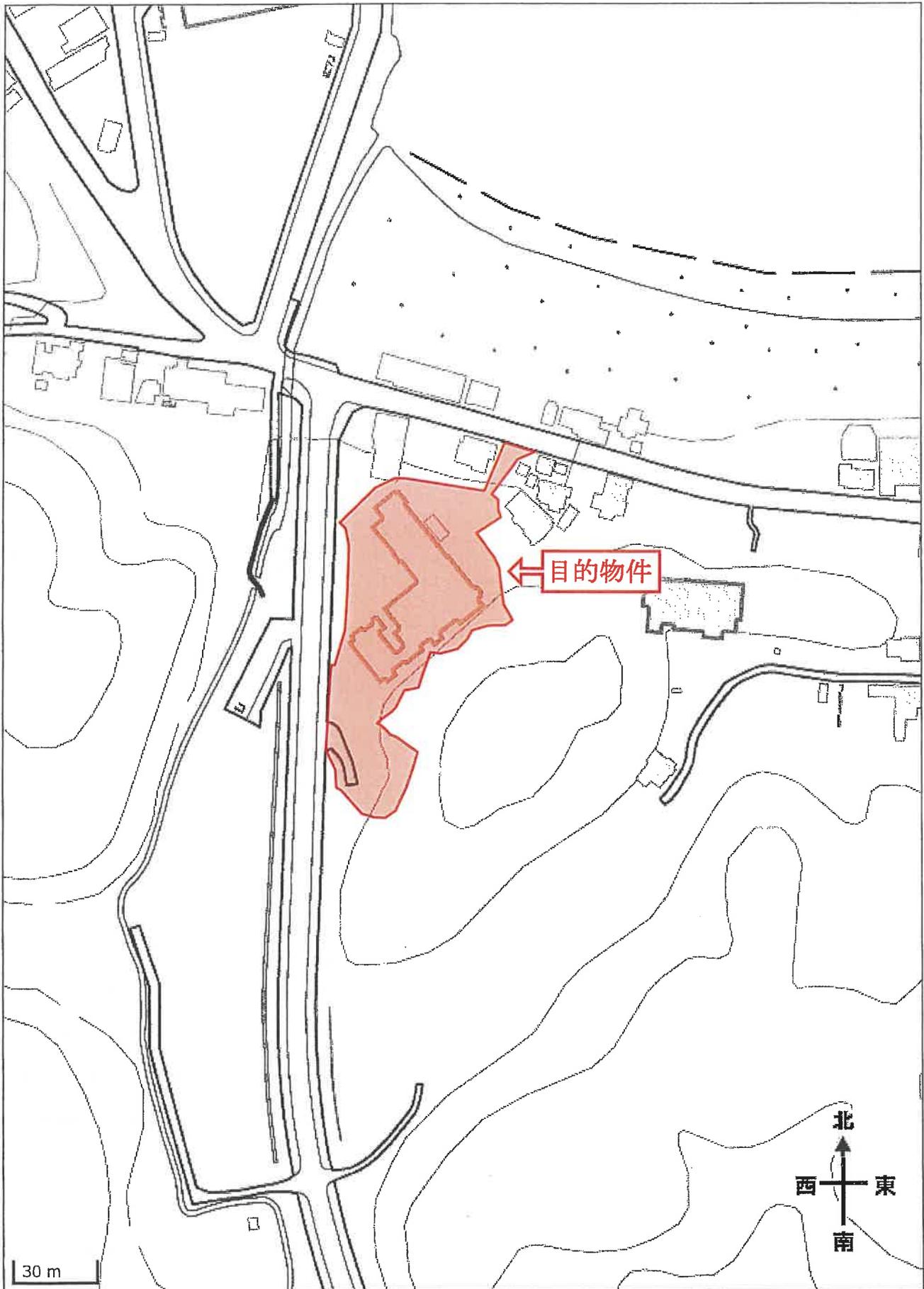
第7 附属資料の表示

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)	4	葉
5	土地建物位置関係図	1	葉
6	間取図	5	葉
7	現況写真	6	葉

以 上



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用