

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月 9日
 福岡地方裁判所第4民事部
 裁判所書記官 原 田 恵

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 6月24日から 令和 8年 7月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 7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 7月22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 6月 9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 | 宗像市日の里四丁目 |
| | 地 番 | 24番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市日の里四丁目24番地3 |
| | 家屋 番号 | 24番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月13日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 白 土 正 之

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 | 宗像市日の里四丁目 |
| | 地 番 | 24番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市日の里四丁目24番地3 |
| | 家屋 番号 | 24番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20平方メートル |



令和8年(ケ)第 23号
令和8年 3月17日受理
令和8年 4月21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 | 宗像市日の里四丁目 |
| | 地 番 | 24番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 241.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市日の里四丁目24番地3 |
| | 家屋 番号 | 24番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 57.96平方メートル
2階 47.20平方メートル |

(土地・建物用)

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」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある 種類： 構造： 床面積：
その他の事項	
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(□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占有している。 □「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	オール電化仕様 従物等として太陽光発電システムがある。
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある □ 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

(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
<input checked="" type="checkbox"/> 所有者	<p>(占有関係)</p> <p>本件建物には、私が住んでいます。</p> <p>(本件建物の傷み等)</p> <p>本件建物内で猫を1匹飼っており、建物内に猫の糞や尿があります。特に2階はひどい状況です。壁には猫のひっかき傷もあります。私が建物内で煙草を吸っていますので壁や天井に煙草による黄ばみがあり、室内には煙草臭が染みついていると思います。その他に壁紙の剥がれもあります。</p> <p>(太陽光発電システム等)</p> <p>本件建物は、オール電化仕様です。</p> <p>太陽光発電システムを設置しており、設置費用は、本件建物の建築料に含まれています。同システムは、本件建物と一体となると考えており、転居する際に持って出るようなことはありません。</p>

(3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

■ 1 (接道関係等)

本件土地は、公図どおり公道(地番103)に接している。

2 (本件土地の形状等)

本件土地は、ブロック塀等により区画されており、形状は、測量図のとおりであると考えられる。

3 (本件建物の占有状況等)

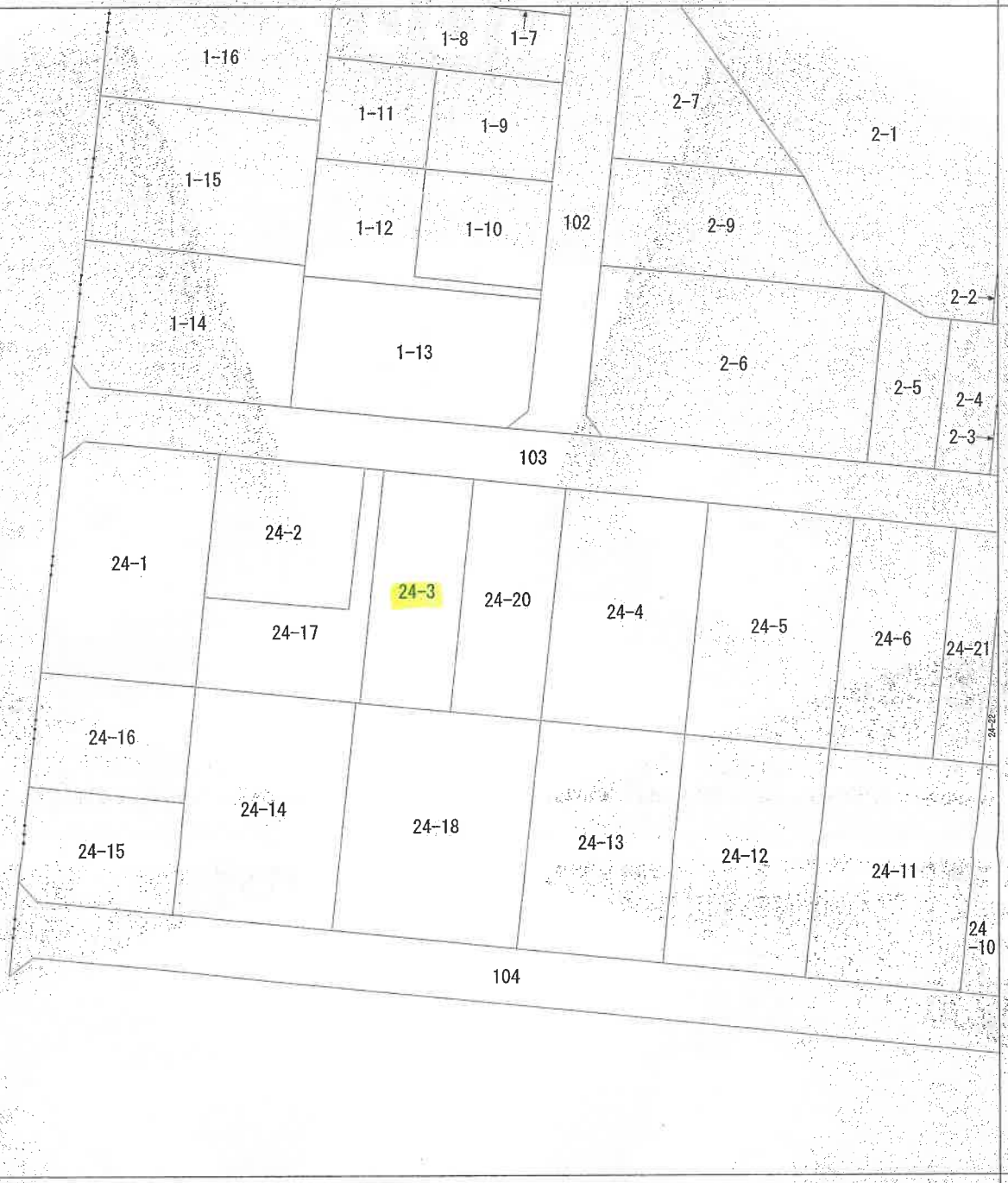
本件建物の占有状況は、関係人の陳述、建物内の状況等から、2枚目記載のとおりと認めた。

4 (本件建物の傷み等)

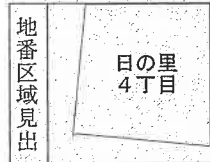
本件建物には、所有者の陳述のとおり傷みがある。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年 3月18日(水) 14:00-14:30	物件所在地	外観調査, 在宅依頼書投函
令和8年 3月18日(水) 14:40-14:55	宗像市役所	間取図受領
令和8年 3月18日(水) 15:15-15:35	福岡法務局福岡出張所	公図等入手
令和8年 3月30日(月) 15:20-15:40	物件所在地	評価人とともに建物外観, 敷地調査(所有者不在のため立ち入り中止)
令和8年 4月 1日(水) 15:00-15:20	執行官室	ライフライン調査依頼書送付(電気・水道)
令和8年 4月13日(月) 12:45-13:20	物件所在地	立入調査, 所有者と面談, 写真撮影
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() : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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, 解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年 4月13日 目的物件は当初, 応答がなかったので立会人 A を立ち合わせ, 技術者に解錠させていた(器具を差し込んで作業を開始した)ところ, 建物内にいた所有者が対応したので, 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

(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	宗像市日の里四丁目		地番	24番3	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	
種類	土地区画整理所在図					
作成年月日			備付年月日(原図)	昭和46年3月20日		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8年3月18日
福岡法務局福岡出張所
登記官

6~8枚目A3版からA4版に縮小)

請求番号: 14-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成30年9月18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8年3月18日 福岡法務局 福間出張所 登記官

地積測量図

地番 24-3
24-20

土地の所在 宗像市日の里四丁目

世界測系：平面直角座標系2

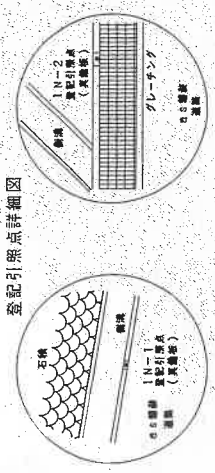
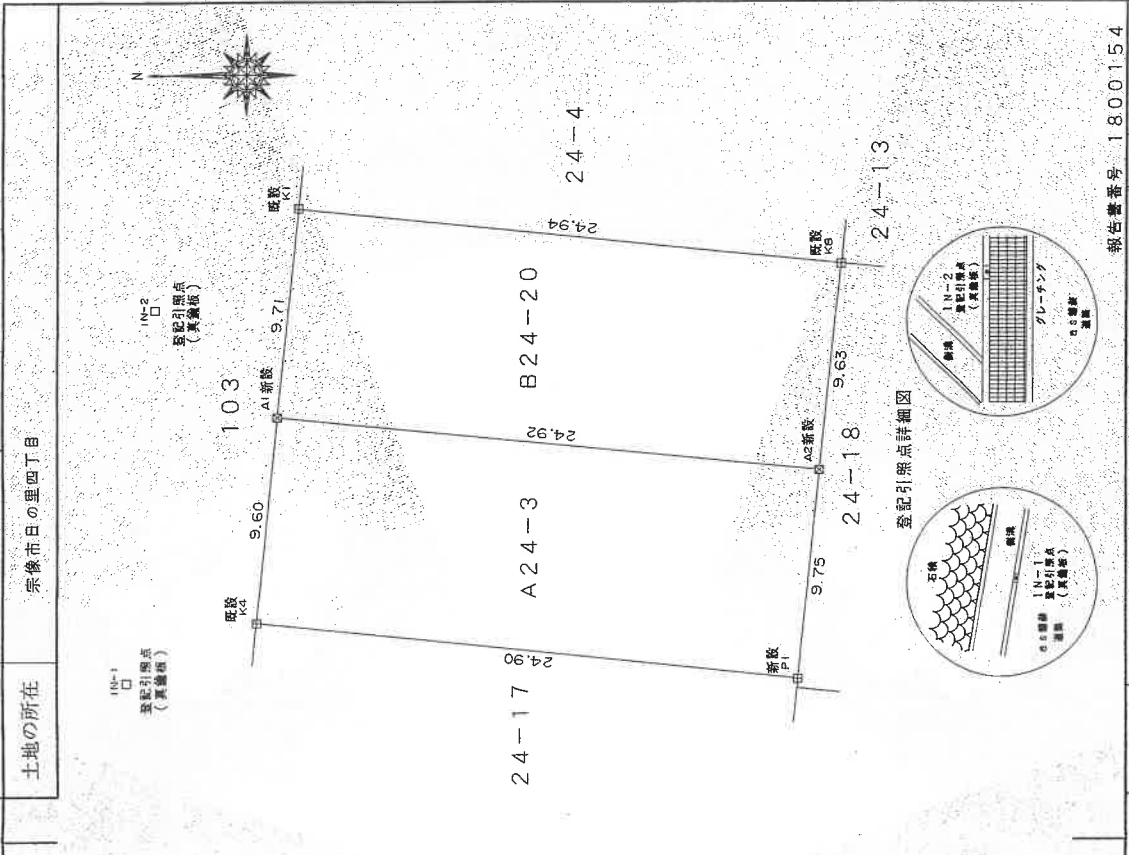
地点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
PI	88323.567	-42723.570	-7.048	-622504.500216
K4	88348.328	-42720.917	2.202	1078026.298256
A1	88347.366	-42711.368	7.048	622672.235568
A2	88322.569	-42713.869	-12.202	-107771.986938
		借面積	482.046670	
		地積	241.0233350	
		坪数	241.02	
		坪数	72.90	

地点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$
A2	88322.569	-42713.869	-7.076	-624970.499244
A1	88347.366	-42711.368	2.158	1074127.275828
K1	88346.392	-42701.711	7.076	625139.069792
K8	88321.583	-42704.292	-12.158	-1073813.806114
		借面積	482.041262	
		地積	241.0206310	
		坪数	241.02	
		坪数	72.90	

測点名	角度	点間距離	標高
引照点 IN-1		17.350m	登記引照点(真鍮板)
境界点 PI	85-13-31	30.750m	登記引照点(真鍮板)
K4	60-29-24	6.608m	コンクリート杭
A1	24-52-28	14.164m	金属板
A2	68-15-50	33.238m	金属板
K1	15-17-47	23.382m	コンクリート杭
K8	54-48-32	38.060m	コンクリート杭

測点名	角度	点間距離	標高
引照点 IN-2		17.350m	登記引照点(真鍮板)
境界点 K4	295-45-52	34.026m	コンクリート杭
A1	337-48-18	15.223m	コンクリート杭
A2	307-03-49	7.466m	金属板
K1	279-16-22	31.284m	金属板
K8	229-50-54	8.070m	コンクリート杭
K8	261-36-58	31.440m	コンクリート杭

測点名	標高	X座標	Y座標
1340037	宗像市基準点	88241.897	-42775.458
1340030	宗像市基準点	88353.288	-42763.901
IN-1	登記引照点(真鍮板)	88354.317	-42723.709
IN-2	登記引照点(真鍮板)	88352.951	-42706.413



報告書番号 1800154

縮尺 1/250

申請人

測量年月日 平成30年9月12日

作成者

平成30年9月18日作成

登記年月日：平成31年3月19日

公用

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8年3月18日 福岡法務局福岡出張所 登記官

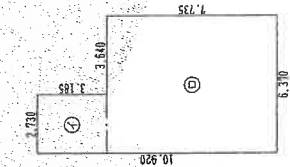
各階平面図

家屋番号 24番3

建物の所在 宗像市日の里四丁目24番地3

建物図面

1階

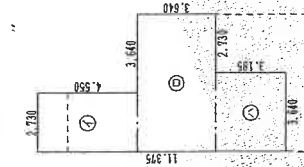


求積表

①	2.730 × 3.185	=	8.6951
②	6.370 × 7.735	=	49.2720
計			57.9671

床面積 57.96 m²

2階



求積表

①	2.730 × 4.550	=	12.4215
②	6.370 × 3.640	=	23.1868
③	8.640 × 3.185	=	11.5934
計			47.2017

床面積 47.20 m²



103

24-3

1.05

24-17

1.05

24-20

0.8

24-18

報告書番号 1900020

作成者

縮尺 1/250
平成31年 3月18日作成

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

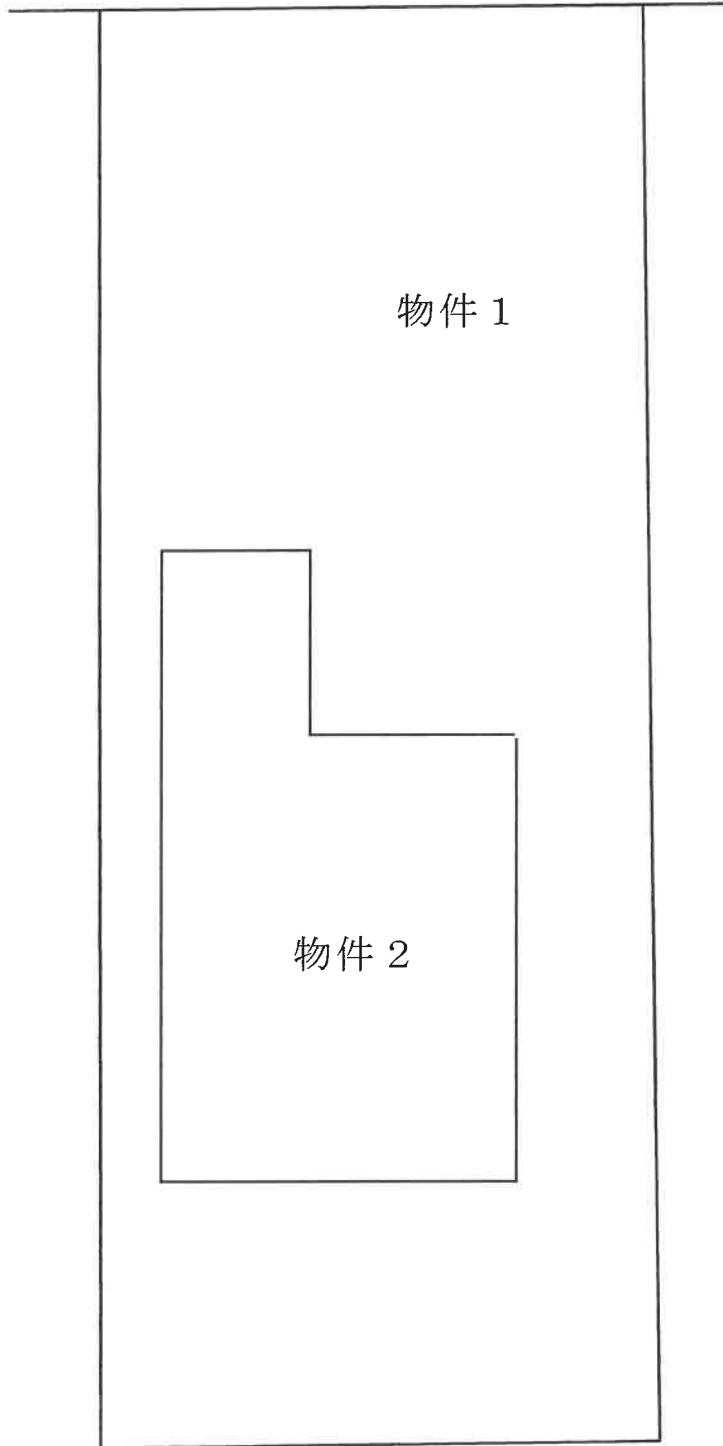
請求番号：14-3

(8枚目)

土地・建物位置関係図



道路側



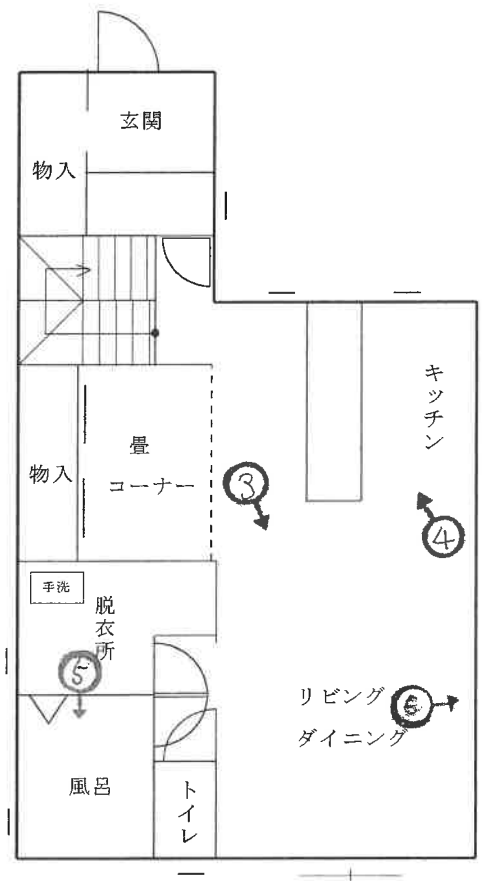
写真撮影位置方向



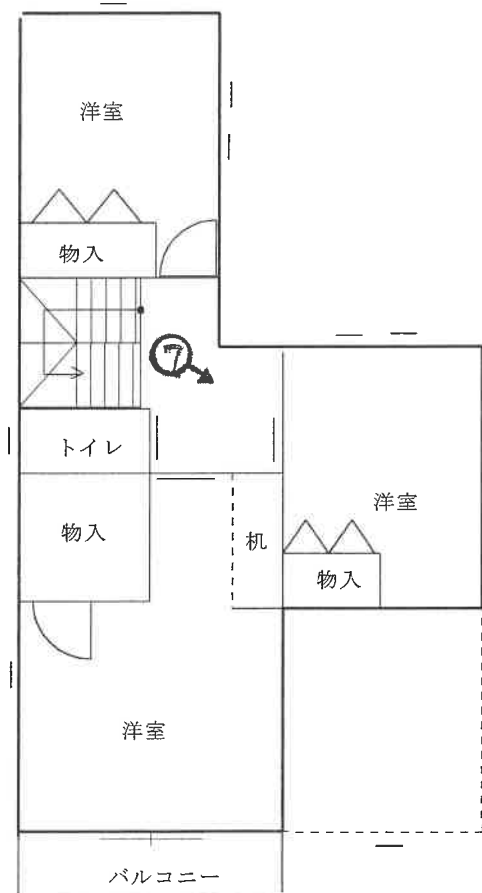
(9 枚目)

間取図

【1階】



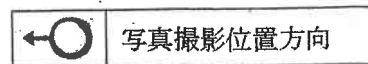
【2階】



【物件2】



(10枚目)



1 本件建物



2 太陽光発電のパネル



3 LDK



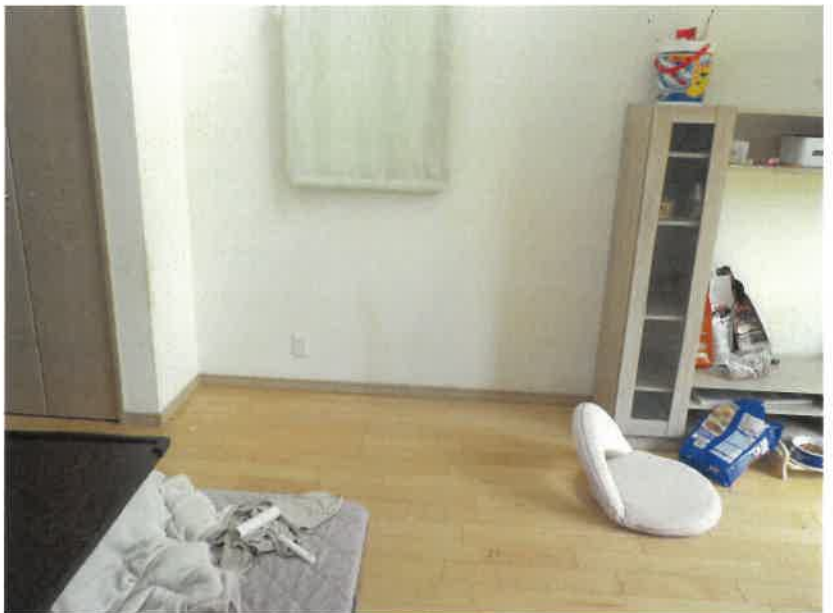
4 同(キッチン付近)



5 浴室



6 猫の尿による壁の汚れ



7 猫の糞と尿による汚
れ



令和8年(ケ)第23号
令和8年4月13日現地調査
令和8年4月20日評価

福岡地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,690,000 円
物件2 (建物)	金 10,720,000 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（土地）の内訳価格は物件2（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2（建物）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	宗像市日の里四丁目 24 番 3 宅地 241.02 m ²	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宗像市日の里四丁目 24番地3 24 番 3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.96 m ² 2階 47.20 m ²	同上
番号	特記事項		
1	地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現況が符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・住物等として、太陽光発電システムが存する。		
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)	J R鹿児島本線「東郷」駅の東方、約880m。 宗像市ふれあいバス「日の里東小学校」停留所の北方、約300m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	当該地域はJR「東郷」駅の東方に存する住宅地域である。戸建住宅を主体とする大規模住宅団地で、街路配置は概ね整然としている。 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	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 無し 高さの限度(10m)、外壁後退(1m)、敷地面積の最低限度(200㎡)
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	241.02 ㎡ (登記地積) 整形 (地積測量図参照) 約9.6m 約24.9m 一方路 -
接面道路の状況	北側で幅員約6.0m (側溝含む) 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 : 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・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・画地内に約1.0～1.5mの高低差の段差があるが、等段の減価要因では無い。	

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31年1月16日 新築 経過年数：約 8 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 17 年
仕様	構造：木造2階建 屋根：合金メッキ鋼板ぶき 外壁：ボード ほか 天井：ビニールクロス貼 床：フローリング、畳 ほか 内壁：ビニールクロス貼 ほか 設備：電気、オール電化、給排水設備 等 その他：特記なし
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：やや優る 施工状態：やや優る
保守管理の状態	劣る （現況調査報告書に記載の損傷等が存する。）
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。

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	46,300	1.00	241.02	1.00	11,160,000

【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：公示地「宗像-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,500\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 46,300\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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 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 × 1.05 × 1.15 × 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：補正要因 無し 個別格差
1.00 = 1.00

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	240,000	105.16	0.43	10,850,000
			合計	10,850,000

イ 現況延床面積： 登記数量による。

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。

$$\text{物件 2: } R \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.48 \times 0.90 = 0.43$$

項目	物件区分	物件 2
R : 残価率		10%
n : 経過年数		約8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		-10%

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	11,160,000	0.40	法定地上権	4,460,000
計				4,460,000

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) 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	11,160,000	－ 4,460,000	/	1.00	0.70	4,690,000
2	10,850,000	＋ 4,460,000	1.00	1.00	0.70	10,720,000
一 括 価 格 (合 計)						15,410,000

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

地価公示価格：公示地「宗像－1」
所在：宗像市日の里1丁目21番3
住居表示：－
価格：55,500 円/㎡（対前年変動率 4.1%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：347 ㎡
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域
接面街路：北側幅員約 6.0m 市道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR鹿児島本線「東郷」駅の南東方、道路距離500m。
用途指定等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率 40%、容積率 60%）

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	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

