

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 4 日から 令和 8 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 17 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 12 月 2 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 10 月 20 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11, 670, 000 9, 336, 000	一括	2, 334, 000	74, 785	21, 366
1	1, 940, 000				
2	9, 730, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------|
| 1 | 所 在 | 宗像市光岡字辻ノ園 |
| | 地 番 | 945番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市光岡字辻ノ園945番地4 |
| | 家屋 番号 | 945番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 107.44平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月18日

福岡地方裁判所第4民事部

裁判所書記官 牧 山 利 春

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 | 宗像市光岡字辻ノ園 |
| | 地 番 | 9 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市光岡字辻ノ園 9 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 4 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 7 . 4 4 平方メートル |

令和8年（ケ）第62号
令和8年6月30日受理
令和8年9月16日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所

執行官 田 中 知 之

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 宗像市光岡字辻ノ園 |
| | 地 番 | 9 4 5 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 4 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宗像市光岡字辻ノ園 9 4 5 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 9 4 5 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 7 . 4 4 平方メートル |

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(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
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 ☐ 種類: ☐ ある ☐ 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			
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	本件建物は私が家族と住んでいます。 隣地境界について争いはありません。 本件建物について、大きな損傷等はありません。 本件建物内でペットの飼育はありません。
■九州電力（株）社員	本件建物の電気供給契約の内容は次のとおりです。 ・契約名義 所有者 ・契約日 2023年10月23日 ・現在契約中

(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 (接道等)
本件土地は、公図のとおり公道（無地番、公図上の表記は「道」）に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界付近には、ブロック塀、フェンス等が存在する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況は、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目のとおりと認めた。
- 4 (損傷等)
本件建物には、特に大きな損傷等は見受けられなかった。

(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
R8年 6月30日 (火) 9:00 - 9:10	執行官室	建物図面請求
R8年 7月1日 (水) 11:15 - 11:35	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
R8年 7月1日 (水) 11:45 - 12:05	物件所在地	現地特定、写真撮影、在宅依頼書面投函
R8年 7月21日 (火) 13:50 - 14:15	物件所在地	立入調査（占有者不在のため延期） 立入調査期日調整、在宅依頼書投函
R8年 7月23日 (木) 15:20 - 15:25	執行官室	占有状況について所有者に架電（不通）
R8年 7月23日 (木) 15:25 - 15:35	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会
R8年 8月7日 (金) 13:50 - 14:30	物件所在地	立入調査（占有者不在、解錠不能のため調査中止）

(特記事項)

■ 令和8年8月7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解錠に着手したが、目的物件入口は特殊錠で施錠されており、解錠技術者が解錠不能と判断したため建物内に立ち入ることができなかった。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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

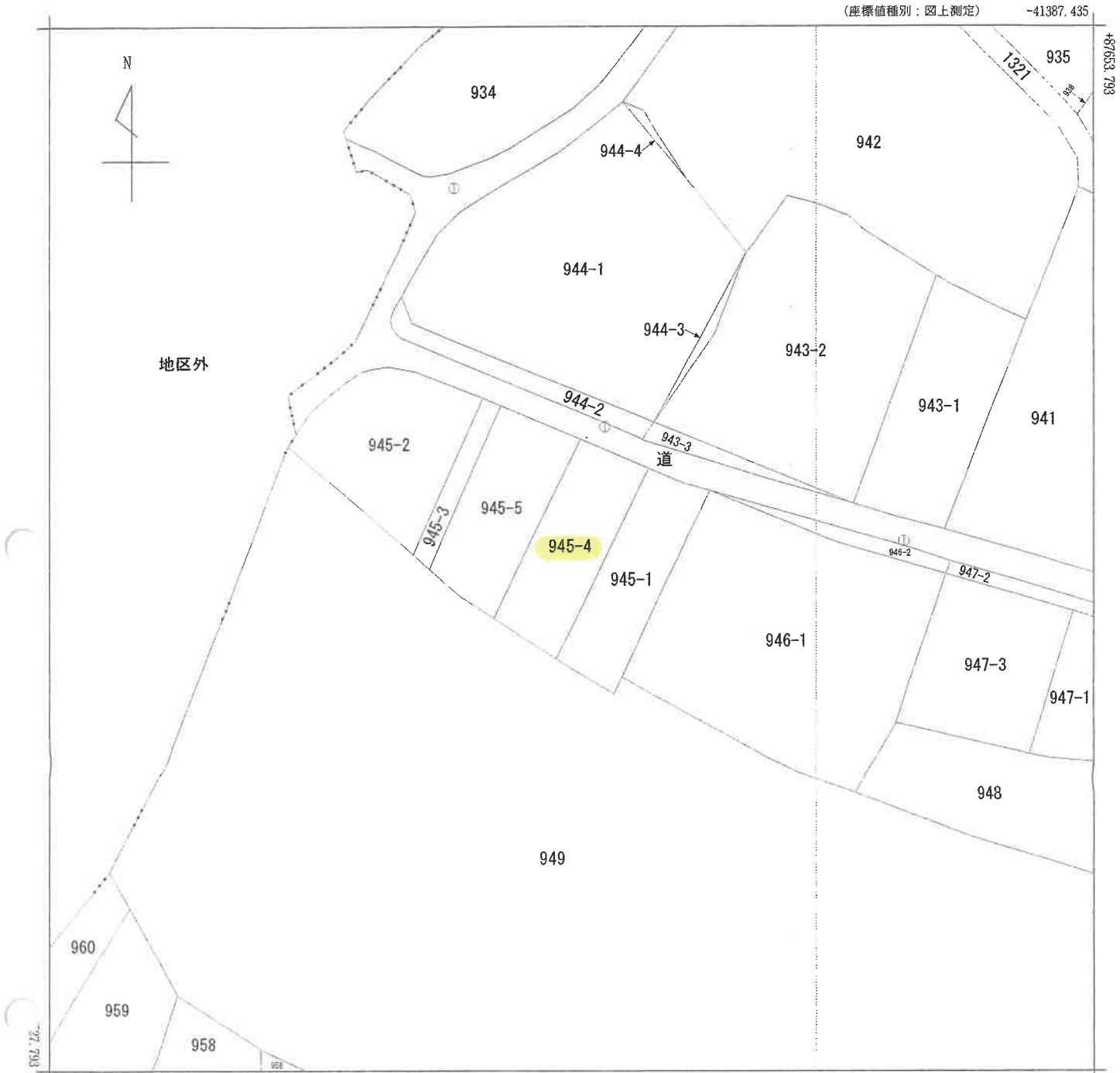
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(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
R8年 8月10日 (月) 16:00 - 16:10	執行官室	ライフライン調査 (九電)
R8年 8月10日 (月) 16:25 - 16:40	執行官室	占有状況等について所有者に電話照会
R8年 8月26日 (水) 16:05 - 16:20	執行官室	所有者により立入調査期日変更要望 評価人、所有者と電話により期日調整
R8年 9月7日 (月) 18:00 - 18:20	物件所在地	立入調査、写真撮影

(特記事項)
☐ 平成 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。
☐ 平成 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
☐ 平成 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



(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 宗像市光岡字辻ノ園				地番 945番4	
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号 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。

令和8年7月1日
福岡法務局福岡出張所
請求番号：10-1
(1/1)
登記官

A 4 判に縮小
(7枚目)

公用

登記年月日：令和3年12月13日

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8年7月1日 福岡法務局福岡出張所

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：10-2

地積測量図

地番 945-1、945-4、945-5

土地の所在 宗像市光岡字辻ノ園

求積表(世界測地系Ⅱ系)測量日 令和3年12月8日

地番	(A)945-1	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Xn-1-Yn-1)
P5	97600.546	-41440.949	-15.160	-132924.27760	
P6	97577.602	-41451.501	-9.931	-869733.18562	
P7	97577.097	-41456.780	6.535	55074.03895	
P8	97572.926	-41444.868	6.883	60264.44958	
P9	97575.072	-41443.897	11.503	100375.35305	
P10	97597.700	-41433.363	7.556	66188.22100	
P11	97598.652	-41436.341	-7.486	-865763.50872	
合計				-418.879205	
合計面積				209.436025	m ²

地番	(B)945-4	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Xn-1-Yn-1)
P1	97603.993	-41449.055	-18.062	-1581427.28136	
P2	97582.796	-41459.901	-2.446	-210227.40456	
P3	97577.602	-41451.501	18.052	150860.871304	
P4	97600.546	-41440.949	2.446	214270.95516	
合計				-432.99372	
合計面積				216.494890	m ²

地番	(C)945-5	Xn	Yn	Yn-1-Yn-1	Xn-(Xn-1-Yn-1)
P1	97608.009	-41458.617	-17.828	-1561875.58452	
P2	97589.037	-41466.883	-4.576	-400807.43312	
P3	97585.793	-41463.193	7.982	690109.79976	
P4	97582.796	-41459.901	14.138	1238245.42468	
P5	97603.993	-41449.055	0.284	248730.54012	
合計				-448.255556	
合計面積				224.127790	m ²

総合面積 650.0520675 m²

引照点表

X座標	GN1	後視点	GN2	照準点	GN2	後視点	GN1
Y座標	-41441.280	-41461.671	-41441.280	87614.393	-41461.671	87606.157	
後視点	0° 00' 00"	距離	21.991	後視点	0° 00' 00"	距離	21.991
傾角点	角度	距離	傾角点	角度	距離	傾角点	距離
P1	344° 06' 13"	17.436	P1	42° 26' 26"	7.077		
P2	304° 14' 12"	30.799	P2	79° 37' 18"	25.886		
P3	322° 27' 10"	8.071	P3	17° 30' 24"	16.350		
P4	265° 01' 17"	29.269	P4	62° 59' 51"	31.728		
P5	243° 36' 48"	5.628	P5	11° 37' 51"	25.006		
P6	267° 43' 02"	30.329	P6	52° 33' 14"	38.171		
P7	214° 39' 27"	8.084	P7	9° 51' 52"	29.833		
P8	204° 53' 42"	11.584	P8	8° 32' 01"	22.883		
P9	262° 48' 33"	31.255	P9	43° 42' 53"	43.288		
P10	254° 09' 55"	33.424	P10	46° 56' 43"	44.743		
P11	266° 06' 33"	30.573	P11	51° 43' 39"	38.854		
P12	295° 06' 16"	29.914	P12	71° 03' 08"	28.640		

既知点の種類及び座標値 (GNSS測量による)

点名	X座標	Y座標	種類
古賀	81159.871	-48486.310	電子基準点
藤井	82705.194	-23204.362	電子基準点
北九州1	103142.449	-25862.993	電子基準点

報告書番号 2000078

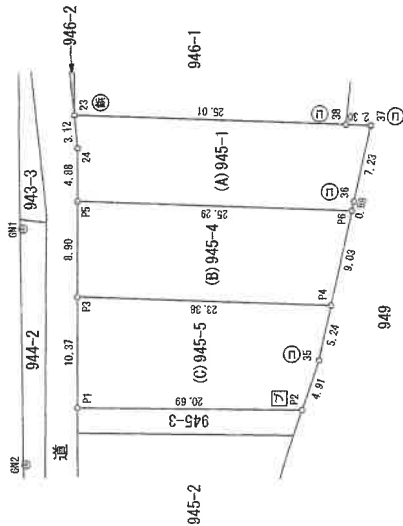
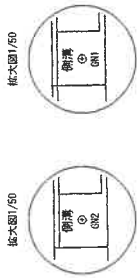
作成者

(令和3年12月13日作成)

申請人

縮尺

1/500



凡例(外図は既存、内図は新設)

①	コンクリート杭
②	プラスチック杭
③	金属プレート
④	金属杭

登記年月日：令和5年10月23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7月1日 福岡法務局福岡出張所

登記官

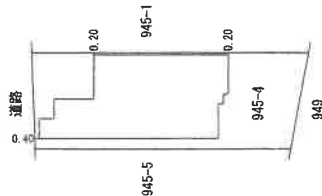
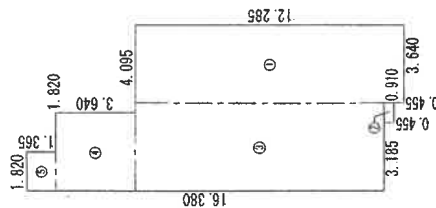
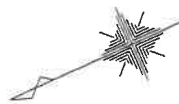
A4判に縮小

請求番号：10-3

各階平面図 建物図面

家屋番号 945番4

建物の所在 宗像市光岡字辻ノ園945番地4



求積表

①	3.640 × 12.285	=	44.717400
②	0.910 × 0.455	=	0.414050
③	4.095 × 11.375	=	46.580625
④	3.640 × 3.640	=	13.249600
⑤	1.820 × 1.365	=	2.484300

合計	107.445975
床面積	107.44 m ²

作製者

10月18日(作製)

縮尺

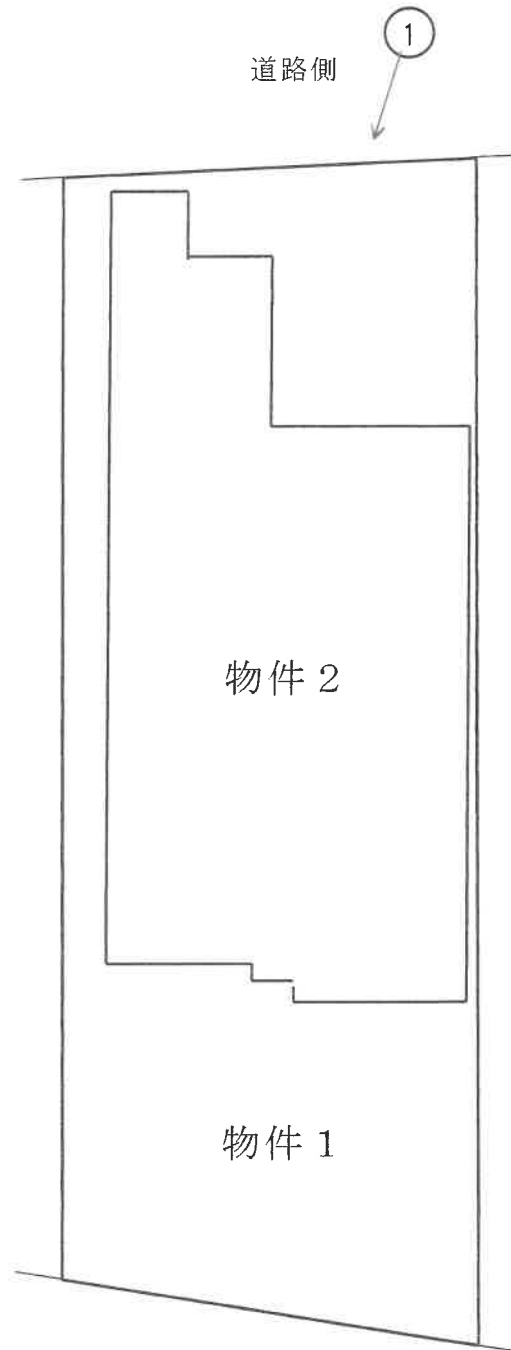
250

申請人

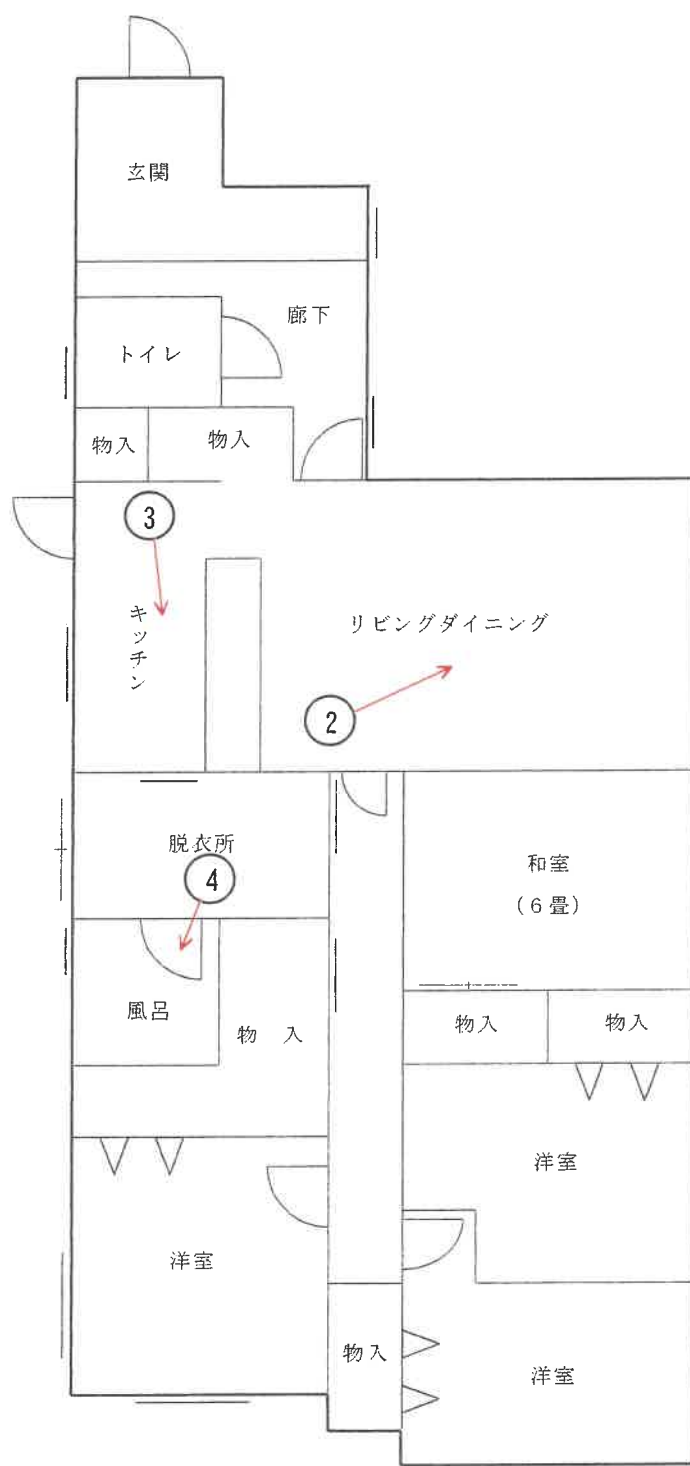
縮尺

500

土地・建物位置関係図



間 取 図



【物件 2】

No. 1

本件建物の外観を撮影



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



令和 8 年（ケ）第 62 号
令和 8 年 9 月 7 日 現地調査
令和 8 年 9 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

岩 隈 良 弘 印

第1 評価額

一括価格	
金 11,670,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,940,000 円
物件2（建物）	金 9,730,000 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 番 地 目 地 積	宗像市光岡字辻ノ園 945 番 4 宅地 216.48 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宗像市光岡字辻ノ園 945番地4 945 番 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 107.44 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	特に無し。		
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」駅の南東方、約2.2km。 宗像市ふれあいバス「宗像ユリックス」停留所の南東方、約460m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	当該地域は宗像ユリックスの南東方に存する住宅地域である。 当該画地は数件のミニ開発の住宅地であるが、周辺は既存集落で 街路及び画地配置は雑然としており、西側には広域的に農地が存 する。全体的には土地利用度が低い地域である。南側には光岡八 幡宮が存する丘陵地が近接し、日照・眺望等に劣る。従って、土 地利用度が低い地域である事と相俟って、市場性にやや劣る地域 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	市街化区域	
	用 途 地 域	第1種住居地域	
	建 ぺ い 率	60%	
	容 積 率	200%	
	防 火 規 制	無し	
	そ の 他 の 規 制	無し	
画 地 条 件	地 積	216.48	m ² (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (「地積測量図参照」。)	
	間 口	約8.9m	
	奥 行	約24.0m	
	接 道 関 係	一方路	
	そ の 他		
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約5.2m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、当事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認められな かった。なお、宗像市世界遺産課文化財係によると、光岡辻ノ園 遺跡に指定されており、建物の新築等の際には発掘の届出等が必要 である。		

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）： 令和5年10月17日 新築 経 過 年 数： 約 3 年 経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 25 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 22 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：吹付タイル、ボード ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 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、ガス、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：4LDK （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：やや優る 施工状態：普通
保守管理の状態	普通
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	24,600	1.00	216.48	1.00	5,330,000

【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－7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,700\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{123} & = & 24,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 0.98 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.23 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{補正要因} & & & & & & & & \text{個別格差} \\ & & \text{無し} & & & & & & & & \\ & & 1.00 & & & & & & & = & 1.00 \end{array}$$

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	107.44	0.76	15,510,000
			合計	15,510,000

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。

$$\text{物件 2: } R \times \frac{n}{N} \times (1 \pm q) = 0.76 \times 1.00 = 0.76$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約3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	0%

* 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	5,330,000	0.35	法定地上権	1,870,000
計				1,870,000

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35%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	5,330,000	－ 1,870,000		0.80	0.70	1,940,000
2	15,510,000	＋ 1,870,000	1.00	0.80	0.70	9,730,000
一 括 価 格 (合 計)						11,670,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 対象地域は、全般的に土地利用度が低い既存の集落であり、日照等に劣り、西側には農地が広域的に広がり、総じて外部からの流入が比較的少なく、長期にわたる市場滞留期間を前提として成立している事から、上記の通り市場修正を行った。

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

地 価 公 示 価 格 : 公示地「宗像一7」
所 在 : 宗像市光岡字上長尾36番36
住 居 表 示 : 一
価 格 : 29,700 円/㎡ (対前年変動率 2.4%)
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 275 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域
接 面 街 路 : 南西側幅員約6.7m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : JR鹿児島本線「赤間」駅の南西方、道路距離3.3km。
用 途 指 定 等 : 第1種住居地域 (建ぺい率 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	1 葉

(B I T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



