

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 8 日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小 西 博 文

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 1 月 29 日から 令和 8 年 2 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所大牟田支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 26 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所大牟田支部
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。
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 1 月 8 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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 790, 000 1, 432, 000	一括	358, 000	47, 876	2, 992
1	140, 000				
2	1, 650, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大牟田市下白川町二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 5 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大牟田市下白川町二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 1 . 8 9 平方メートル |

職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年11月28日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1～2	2,560,000	1,790,000	一括
1	200,000	140,000	
2	2,360,000	1,650,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 4月23日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小 西 博 文

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 | 大牟田市下白川町二丁目 |
| | 地 | 番 | 255番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 26.33平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大牟田市下白川町二丁目 |
| | 地 | 番 | 256番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 301.89平方メートル |



令和 7年(分)第 1号
令和 7年 2月27日受理
令和 7年 4月 10日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所大牟田支部

執行官 吉田保人

(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 | 大牟田市下白川町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 5 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 6 . 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大牟田市下白川町二丁目 |
| | 地 | 番 | 2 5 6 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 0 1 . 8 9 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	(住居表示未実施)
土 地	物件 1 , 2
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1 , 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、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	1 目的外物件として電柱が存する。
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 ☐ 土地位置関係図のとおり

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
	債務者兼所有者ら関係人からの陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙地積測量図、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、現場の状況等から、債務者兼所有者が宅地として占有するものと認定した。なお、債務者兼所有者に対し郵送にて立入調査期日通知及び利用状況の照会書を送付したが期限迄に回答はなく立会も得られなかった。
- 3 物件2土地は公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 4 本件各土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック等が存在し、一部境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(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
R7年2月27日(木) 15:20-15:40	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年2月27日(木) 16:10-16:30	福岡法務局柳川支局	公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年3月6日(木) 10:00-10:10	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知等を郵送
R7年3月14日(金) 9:50-10:10	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 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。		

公用

ヲ 162
リ 道
カ 329
ヨ 332
タ 441
レ 449
ソ 455
ク 457-3
ネ 458
ナ 459
ラ 467-2
ム 194
リ 209
ノ 224-2
オ 229-2
ク 243
ヤ 253
マ 261
ケ 262-3
フ 277
コ 279
エ 281
テ 319-13
ア 319-14
チ 321
キ 322
ユ 327

登記年月日：令和5年5月26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7年2月27日 福岡法務局神川支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：30-2

地積測量図

地番	255番
土地の所在	大牟田市下白川町二丁目

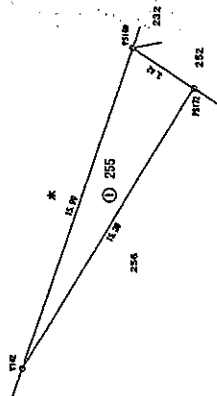


求積表

測点名	地番	① 255	X座標	Y座標	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_{n+1}-Y_n-1$
PS172	ブラスチック板		5098.108	-50787.453	246214.031871	-4.807
PS169	ブラスチック板		5091.990	-50786.604	1.789	-385559.066586
Y142	金網板		5096.837	-50800.731	-2.832	146477.70742
	仮面積				52.866557	
	面積				26.3345286	
	地積				20.33	m ²

点名	X座標	Y座標	備考
44522	5087.904	-50759.335	測区基準点補助点
44524	5041.839	-50824.115	測区基準点補助点

世界測地系	II系
測量年月日	令和5年5月21日



作成者

（福岡県土木地家屋調査士会）
（令和5年5月25日作成）

申請人

縮尺

1/250

登記年月日：令和5年5月26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7年2月27日 福岡法務局柳川支局

登記官

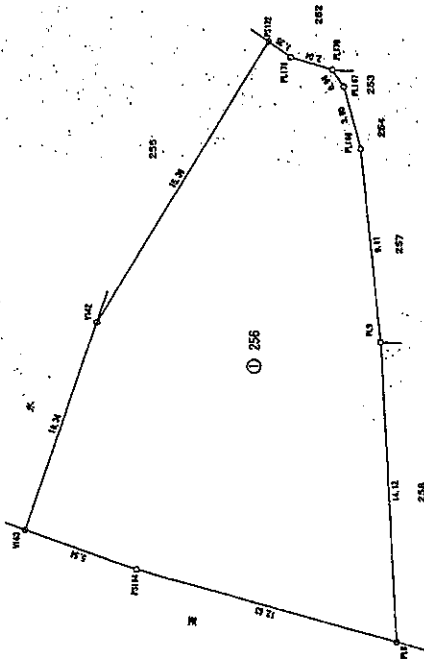
(9枚目)

A3をA4に縮小

地積測量図

地番 256番

土地の所在 大牟田市下白川町二丁目



求積表

地番	① 256	文座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}
測量点					
P15	測量点	5082.621	-50815.538	-11.219	570993.59622
P16	測量点	5083.622	-50801.455	2.109	-107140.27004
P17	測量点	5084.730	-50792.415	1.982	-96654.71820
P18	測量点	5085.884	-50785.535	1.395	-76992.19660
P19	測量点	5086.126	-50785.740	2.495	-126768.65540
P20	測量点	5088.090	-50788.172	2.962	-151450.32894
P21	測量点	5090.108	-50787.453	8.817	-44792.57331
P22	測量点	5095.897	-50800.731	10.990	-55792.05350
P23	測量点	5100.088	-50810.565	-2.066	-10466.62656
P24	測量点	5094.911	-50812.329	-17.467	88738.92663
併面積					603.731942
面積					301.859710

点名	X座標	Y座標	備考
44322	5087.904	-50799.335	街区基点補助点
44324	5041.839	-50824.115	街区基点補助点

世界測地系	Ⅱ系
測量年月日	令和5年5月21日

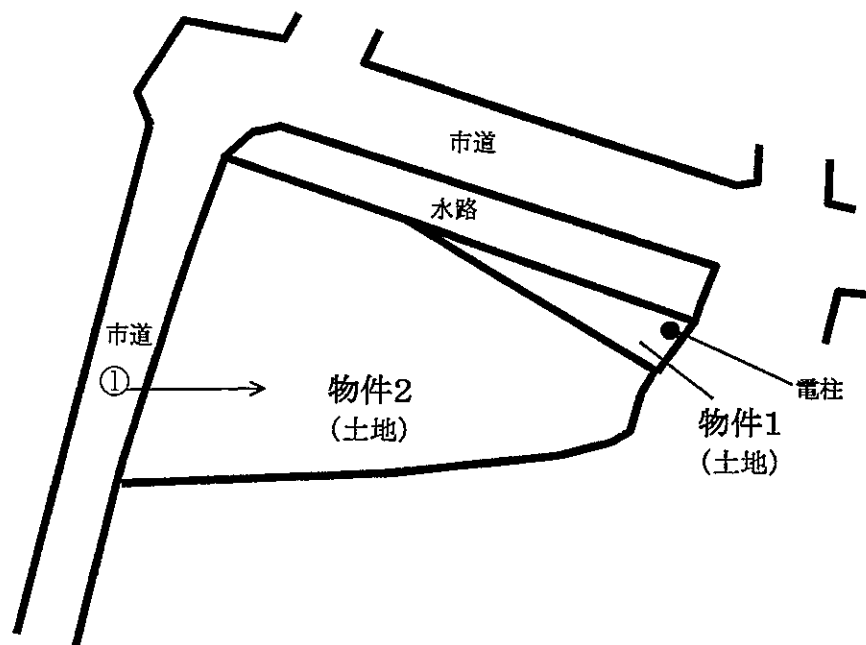
作成者

申請人

(令和5年5月25日作成)

(福岡県土木地家屋調査士会)

縮尺 1/250



○→写真撮影位置・方向を示す

N
↑

土地位置関係図

(写真 ①)

物件1、2土地



令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 14 日 現地調査
令和 7 年 3 月 19 日 評 価

福岡地方裁判所大牟田支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,660,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 290,000 円
物件2（土地）	金 3,370,000 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。

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	大牟田市下白川町二丁目 255 番 宅地 26.33 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市下白川町二丁目 256 番 宅地 301.89 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～2	・数量については、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		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、2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄銀水」駅の南西方、約800m。 西鉄バス「白川橋」停留所の西方、約210m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大牟田市役所の北東方約2km（直線距離）に位置する、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域である。 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	第一種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他 の 規 制	特になし
画 地 条 件	地 積	328.22㎡ (合計登記地積)
	形 状	ほぼ台形 (別添「地積測量図(写)」参照)
	間 口	約18m
	奥 行	約26m (最大)
	接 道 関 係	一方路（下記、「接面道路の状況」参照）
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約2.6～3.3mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）にほぼ等高に接面。 なお、北側には幅員約4.1mの舗装市道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）が存するが、目的土地との間には幅約1.4mの水路が介在している。	
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認められなかった。 ・西側接面市道は建築基準法第42条第2項の道路に該当することから、道路の中心線から2mのセットバックが必要となる。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的外物件として、電柱が1本存する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

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	21,100	0.88	26.33	490,000
2	21,100	0.88	301.89	5,610,000

【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：標準地「大牟田-4」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 21,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.01 × 接近条件 1.02 × 環境条件 1.05 × 行政的条件 1.00 = 1.08

イ 個 別 格 差：形状 0.95 × セットバック 0.97 × 規模 0.95 = 0.88

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

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	490,000	1.00	0.60	290,000
2	5,610,000	1.00	0.60	3,370,000
一 括 価 格 （ 合 計 ）				3,660,000

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殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「大牟田－4」
所 在 : 大牟田市椿黒町6 2 番 7
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 22,800 円/㎡ (対前年変動率 0.4%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 232 m²
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ幹線道路背後の住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : 西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の北方、道路距離1.1km。
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 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	2 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 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



