

期間入札の公告

令和 8年 5月28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 6月18日から 令和 8年 6月25日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月 2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 7月16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 5月28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 | 大牟田市旭町三丁目 |
| | 地 番 | 5番5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 106.28平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 6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】
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】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
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 | 大牟田市旭町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.28平方メートル |

令和 8年(分)第 1号
令和 8年 2月19日受理
令和 8年 4月 1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 | 大牟田市旭町三丁目 |
| | 地 | 番 | 5番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 106.28平方メートル |

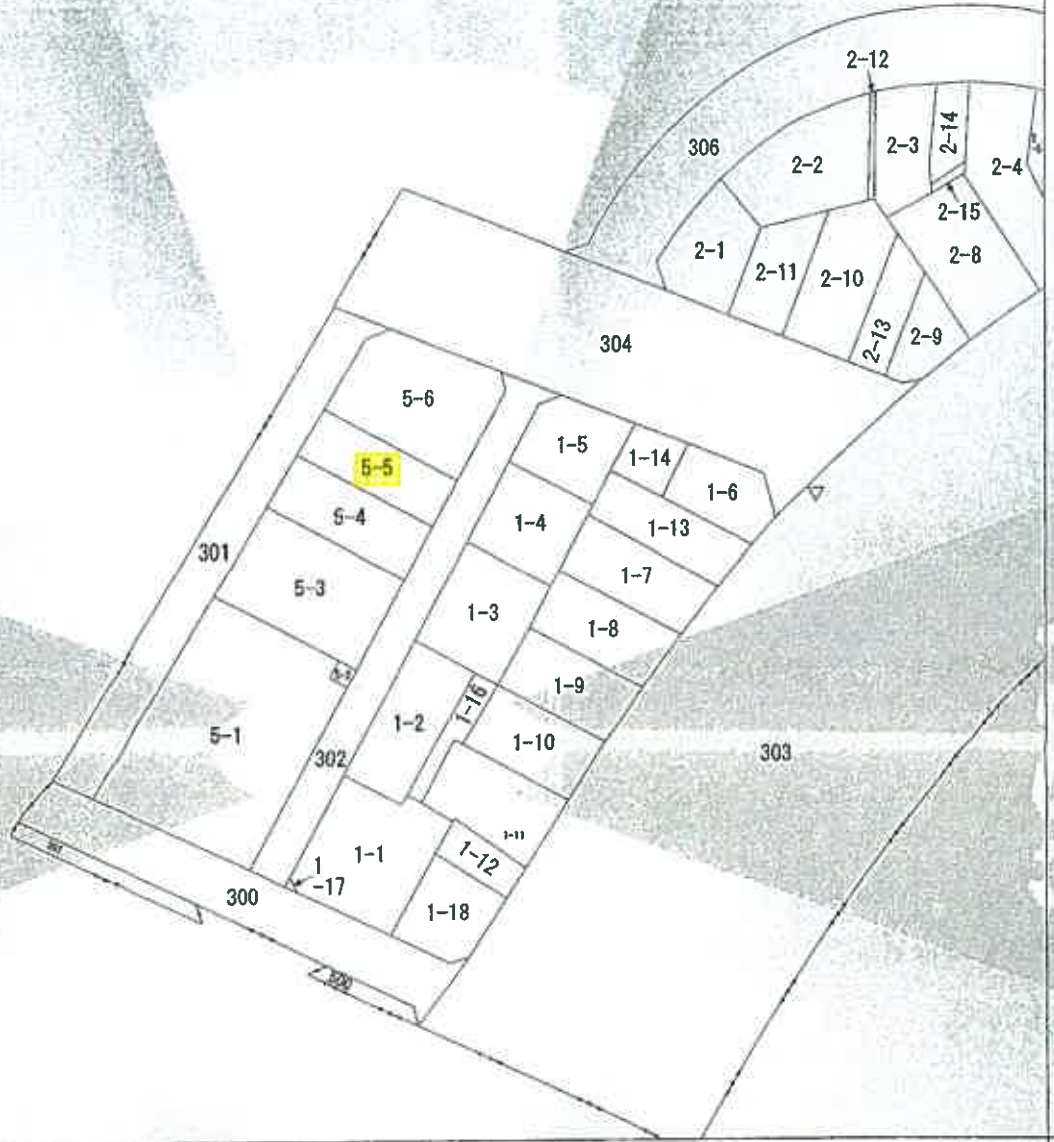
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 農地(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件) <input type="checkbox"/> 山林(物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が雑種地として占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり

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	<ol style="list-style-type: none">1 本件土地は、私が駐車場として使用しています。2 駐車区画は6区画あります。以前は、月極の駐車場として貸し出していましたが、現在は利用者はありません。3 本件土地は、以前、建物が存在していましたので、水道やガスの引込みがあります。4 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番301番等)に接道している。
- 2 (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等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件土地の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
特になし

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月24日(火) 9:30-9:50	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年2月24日(火) 10:30-10:50	福岡法務局柳川支局	公函等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年3月12日(木) 9:50-10:15	物件所在地	立入調査, 所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
R 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, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ, 解錠技術者に解錠させて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>		



+163.065

-51513.816 (座標値種別：図上測定)

(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	大牟田市旭町三丁目		地番	5番5		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系又は記号 II	分類	地図に準ずる図面 (街区成果B)	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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2月24日
福岡法務局柳川支局
登記官

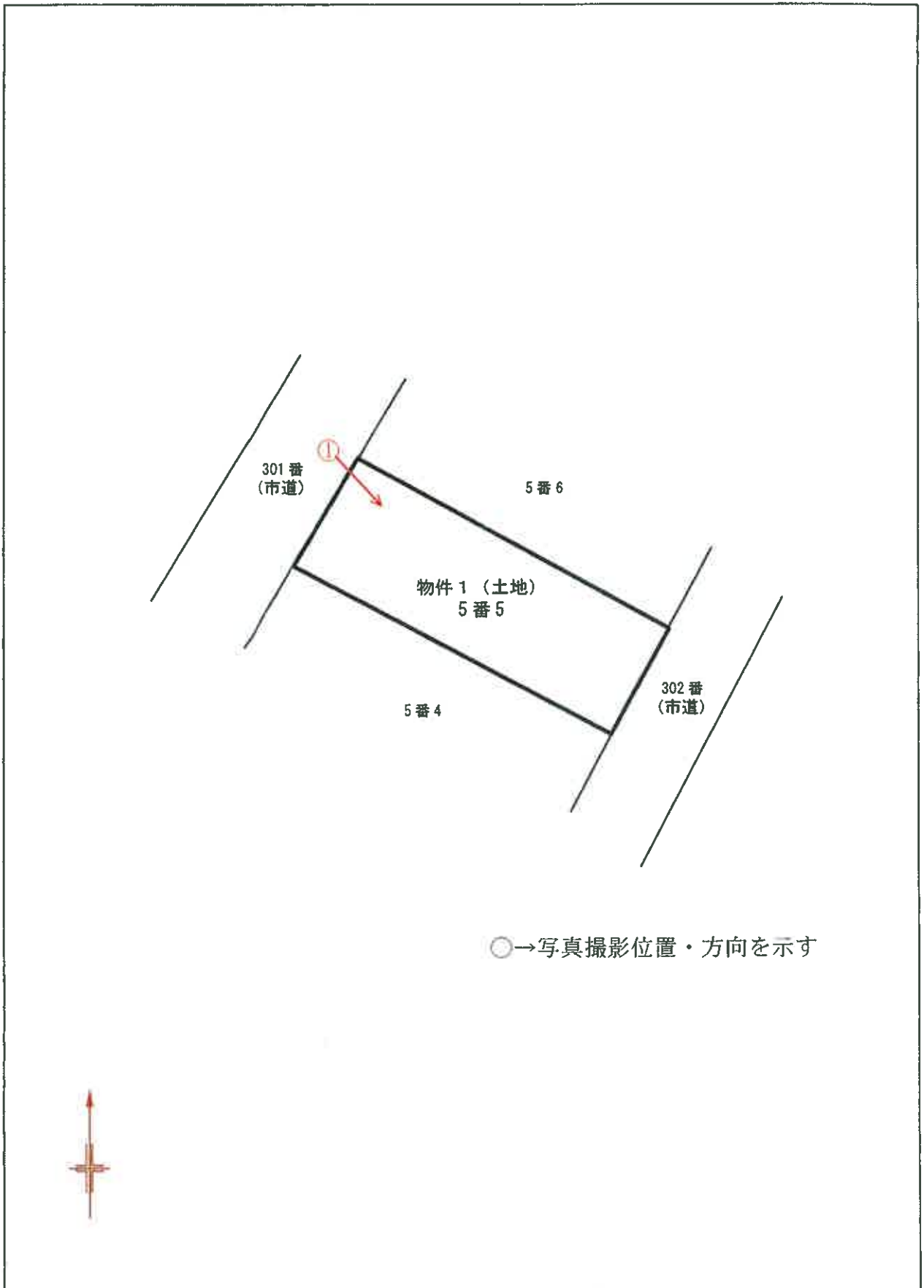
請求番号：3-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

土地位置関係図



(写真 ①)

物件 1 土地



(8 枚目)

令和8年(ケ)第1号
令和8年3月12日現地調査
令和8年3月31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

楨 由 紀 印

第1 評価額

物件1（土地）	金 1,920,000 円
---------	---------------

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	大牟田市旭町三丁目 5 番 5 宅地 106.28 m ²	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<ul style="list-style-type: none"> 地積については、現地の状況等により正確に確認できない。地積測量図はないが、公図と現地の状況が概ね符合し、また、現地での計測、航空写真による概測でも、登記地積と大きな差異がないことから、登記地積を採用して評価した。 		
住居表示	住居表示未実施		

(以下余白)

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)	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の南西方、約160m。 西鉄バス「旭町」停留所の南西方、約90m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の南西方約160m(直線距離)付近に位置し、小規模の飲食店舗等が建ち並ぶ商業地域である。線路の東側に近接し、隣接する踏切を渡って駅へは徒歩圏内である。周辺商業地は、近年は業種を問わず閉鎖店舗が目立つ。市の人口減少や大型店への顧客流出等から、商況に大きな改善は見込み難く、今後も現状程度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 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火規制 準防火地域 その他の規制 駐車場付置義務条例適用区域(商業地区) 立地適正化計画: 居住誘導区域内、 都市機能誘導区域内(中心市街地周辺) 景観計画区域(商業区域)
画地条件	地積 106.28㎡ (登記地積) 形状 ほぼ長方形 (概ね公図のとおり。) 間口 約6m 奥行 約18m 接道関係 二方路 その他 特になし
接面道路の状況	南東側: 幅員約3.9mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条2項の道路) 北西側: 幅員約4.5mの舗装市道と等高接面。 (建築基準法第42条1項1号の道路)
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(引き込み可) 下水道: なし(引き込み可) (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(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は認められなかった。 大牟田市企画総務部世界遺産・文化財室にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 大牟田市防災ハザードマップによれば、高潮浸水想定(5m以上10.0m未満)、洪水・内水浸水想定区域(0.5m以上3.0m未満)に該当。 目的土地に接する南東側道路は、幅員が3.9m程度であるため、建築等に当たっては、中心線から2mのセットバックを要する。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	29,500	1.02	106.28	3,200,000

【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5-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,500\text{円/m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{117} & = & 29,500\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：なし 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
1.08 × 1.02 × 1.00 × 1.06 = 1.17

イ 個 別 格 差 1.02 … 二方路
※セットバック面積はわずかなため、セットバックによる減価は不要と判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

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	3,200,000	1.00	0.60	1,920,000

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。

(以下余白)

第6 参考価格資料

地価公示価格：標準地「大牟田5-1」
所在：大牟田市新栄町20番2
住居表示：未実施
価格：34,500 円/㎡（対前年変動率 -0.9%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：154 ㎡
地域の概要：中低層の店舗、事務所が多い駅前の商業地域
接面街路：南側幅員約15m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の北西方、道路距離約120m
用途指定等：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
準防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 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

