

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 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

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 8 月 27 日から<br>令和 8 年 9 月 3 日まで                                                                                       |                                                 |
| 開札期日                                                                  | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 9 月 10 日 午前 10 時 00 分<br>福岡地方裁判所大牟田支部売却場 |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時<br>場 所                                                                                                                  | 令和 8 年 9 月 24 日 午前 10 時 00 分<br>福岡地方裁判所大牟田支部    |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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 8 月 6 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   | 大牟田市小浜町                                      |
|   | 地 番   | 9 8 番 1 9                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 4 . 4 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大牟田市小浜町 9 8 番地 1 9                           |
|   | 家屋 番号 | 9 8 番 1 9                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル<br>2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |

## 物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 27 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 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   | 大牟田市小浜町                                      |
|   | 地 番   | 9 8 番 1 9                                    |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 5 4 . 4 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 大牟田市小浜町 9 8 番地 1 9                           |
|   | 家屋 番号 | 9 8 番 1 9                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル<br>2 階 5 7 . 9 6 平方メートル |

令和 8 年(分)第 3 号  
令和 8 年 4 月 9 日受理  
令和 8 年 5 月 **19** 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 | 大牟田市小浜町            |
|   | 地 番 | 9 8 番 1 9          |
|   | 地 目 | 宅地                 |
|   | 地 積 | 2 5 4 . 4 1 平方メートル |
- 
- |   |       |                                              |
|---|-------|----------------------------------------------|
| 2 | 所 在   | 大牟田市小浜町 9 8 番地 1 9                           |
|   | 家屋 番号 | 9 8 番 1 9                                    |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 7 1 . 2 1 平方メートル<br>2 階 5 7 . 9 6 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"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり<br><input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 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<br>上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。<br><br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物)。<br>□種類：<br>□構造：<br>□床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           種類：<br/>           構造：<br/>           床面積：         </div> </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を 居宅 として占有している。<br><br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">           地方裁判所<br/>           保管開始日         </div> </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;">           平成 年 月 日         </div> | 支部 平成 年( )第 号 |
| 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |

| 関 係 人 の 陳 述 等       |                                                                                                                                                                                            |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                  |
| ■債務者兼所有者            | <p>1 本件建物には、私が居住しています。</p> <p>2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所も特にありません。雨漏りや白蟻被害もありません。</p> <p>3 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。</p> <p>4 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。</p> <p>5 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</p> |

## 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98番13・宅地)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塀等が存する。
- 3 (占有状況等)  
本件建物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)  
従物等としてカーポートが存する。
- 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4月9日 (木)<br>10:00-10:10  | 執行官室        | 建物図面請求 (大牟田市役所)         |
| R8年4月9日 (木)<br>12:00-12:30  | 物件所在地       | 所在確認, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影  |
| R8年4月9日 (木)<br>13:00-13:20  | 福岡法務局柳川支局   | 公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領 |
| R8年4月23日 (木)<br>10:20-10:40 | 物件所在地       | 立入調査, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影  |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                         |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                         |
| R 年 月 日 ( )<br>: - :        |             |                         |

(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。

☐

121-1  
124-3



(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。

地番区域見出  
小浜町

|           |      |         |  |                   |                 |     |          |         |     |           |
|-----------|------|---------|--|-------------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----------|
| 請 求 部 分   | 所 在  | 大牟田市小浜町 |  |                   |                 | 地 番 | 98番19    |         |     |           |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明 | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 番 号 又 は 記 号 |                 | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 旧土地台帳附属地図 |
| 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4月9日  
福岡法務局柳川支局  
登記官

請求番号：21-1  
(1/1)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成24年7月30日

これは図面に記載されている内容を基に作成した書類である。  
令和8年4月9日 福岡県福岡市東区 福岡市東区役所 地籍課

登記官

地積測量図

地番 98-1, 98-19  
98-26  
土地の所在 大牟田市小浜町

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

1/2

求積表

| 地番   | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> |
|------|------|----------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 98-1 | PL14 | 2929.781       | -53010.120     | -16.021                             | -67418.651401                       |
|      | PL78 | 2919.483       | -53017.243     | 4.432                               | 13027.700016                        |
|      | PL16 | 2936.014       | -53005.694     | 18.243                              | 53564.639416                        |
|      | PL22 | 2956.406       | -52998.939     | 8.472                               | 13271.280176                        |
|      | PL32 | 2957.124       | -53001.222     | -11.127                             | -32903.918748                       |
|      |      |                |                | 合計                                  | -508.950541                         |
|      |      |                |                | 合計面積                                | 254.475705 m <sup>2</sup>           |

| 地番   | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> |
|------|------|----------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 98-9 | PL22 | 2956.456       | -52998.939     | -13.372                             | -38933.756376                       |
|      | PL16 | 2936.014       | -53005.694     | 4.854                               | 14231.411956                        |
|      | PL17 | 2932.565       | -52994.145     | 17.617                              | 52249.510805                        |
|      | PL23 | 2953.137       | -52987.877     | 1.823                               | 5363.568751                         |
|      | PL31 | 2954.466       | -52992.322     | -11.122                             | -32859.570052                       |
|      |      |                |                | 合計                                  | -308.835916                         |
|      |      |                |                | 合計面積                                | 254.4170380 m <sup>2</sup>          |

| 地番    | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> |
|-------|------|----------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 98-20 | PL23 | 2953.137       | -52987.877     | -10.722                             | -31683.534014                       |
|       | PL17 | 2932.565       | -52994.145     | 5.280                               | 15483.943800                        |
|       | PL18 | 2929.116       | -52982.597     | 17.391                              | 50940.256356                        |
|       | PL24 | 2949.815       | -52976.794     | -0.826                              | -2436.547150                        |
|       | PL30 | 2951.808       | -52983.473     | -11.123                             | -32832.960364                       |
|       |      |                |                | 合計                                  | -508.842932                         |
|       |      |                |                | 合計面積                                | 254.4214660 m <sup>2</sup>          |

| 地番    | NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n+1</sub> - X <sub>n-1</sub> |
|-------|------|----------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 98-21 | PL24 | 2949.815       | -52976.794     | -8.074                              | -23816.505310                       |
|       | PL18 | 2929.116       | -52982.597     | -3.808                              | -11154.073728                       |
|       | PL56 | 2926.508       | -52980.362     | 11.610                              | 34013.405944                        |
|       | PL50 | 2925.079       | -52970.979     | 10.563                              | 30906.059877                        |
|       | PL71 | 2927.448       | -52969.999     | 5.354                               | 15691.194688                        |
|       | PL15 | 2946.491       | -52963.623     | -4.524                              | -13328.925304                       |
|       | PL25 | 2949.150       | -52974.523     | -11.131                             | -32826.888650                       |
|       |      |                |                | 合計                                  | -507.133463                         |
|       |      |                |                | 合計面積                                | 253.5667305 m <sup>2</sup>          |

測量図に使用した併置基準点

| 点     | X座標      | Y座標        |
|-------|----------|------------|
| 50A30 | 3281.919 | -53023.115 |
| 50A31 | 3095.902 | -53060.814 |

| 測量士 | 測量士の所属 |
|-----|--------|
| PL  | 測量士    |
| VK  | 測量士    |
| CK  | 測量士    |
| BK  | 測量士    |

測量年月日：平成24年7月27日

測量番号：1200064号

申請人

作成者

土地家屋調査士

(平成24年7月28日作成)  
福岡市東区役所 地籍課

縮尺 1/500

登記年月日：平成24年7月30日

# 地積測量図

98-1.98-19  
4.98-26

土産の所在

2/2

| NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> - X <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> <sup>2</sup> |
|------|----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| PL40 | 2979.568       | -53003.186     | -7.242                            | -275.76                           | -1762696                      | 76064                       |
| PL14 | 2959.781       | -53010.126     | 1.964                             | 594.3                             | -909884                       | 353164                      |
| PL32 | 2957.124       | -53001.222     | 15.518                            | 43688                             | -600232                       | 190824                      |
| PL28 | 2977.074       | -52994.508     | -1.662                            | -4947                             | -695983                       | 24476                       |
| PL42 | 2979.499       | -53002.894     | -8.578                            | -25536                            | -142422                       | 65216                       |
|      |                |                |                                   | -582.53590                        |                               |                             |
|      |                |                |                                   |                                   | 11                            |                             |
|      |                |                |                                   |                                   | 2777950                       |                             |
|      |                |                |                                   |                                   | 1                             |                             |
|      |                |                |                                   |                                   | 27                            |                             |

|      |                              |
|------|------------------------------|
| 综合面积 | 1977. 7176100 m <sup>2</sup> |
|------|------------------------------|

| 站名   | X 坐标     | Y 坐标       | 高程     | 备注        |
|------|----------|------------|--------|-----------|
| 1137 | 2972.910 | -5296.850  | 48.701 | 80°25'41" |
| 1139 | 2981.725 | -53008.747 |        |           |

【スチンレス鋼】  
【スチンレス鋼】

海島(四)

(8枚目)

请求番号: 21-3

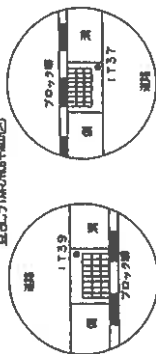
A 3をA 4に縮小

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4月9日 福岡法務局柳川支局

令和8年4月9日

福岡法務局柳川支局

登記引照点詳細図



| NO    | $X_n$    | $Y_n$      | $Y_{n-1} - Y_n$ | $X_n - (Y_{n-1} - Y_n)$ |
|-------|----------|------------|-----------------|-------------------------|
| PL25  | 2969.541 | -52968.866 | -14.238         | -42280.32758            |
| PL29  | 2949.150 | -52974.523 | 3.243           | 9564.09350              |
| PL15  | 2946.491 | -52965.623 | 9.130           | 26901.462830            |
| PL104 | 2947.377 | -52965.393 | 5.338           | 17533.090426            |
| PL43  | 2987.030 | -52960.283 | -3.473          | -10304.493190           |
|       |          |            |                 | -386.165242             |
|       |          |            |                 | 195.0836210             |
|       |          |            |                 | 195.08                  |

| 種別   | ④ | 98-23 | $X_n$    | $Y_n$      | $Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n-1} - Y_n)$ |
|------|---|-------|----------|------------|-----------|-----------------------------|
| PL26 |   |       | 2972.052 | -52977.446 | -14.557   | -43264.160964               |
| PL30 |   |       | 2951.608 | -52983.423 | 0.692     | 2042.651136                 |
| PL24 |   |       | 2949.815 | -52976.754 | 8.900     | 28253.353500                |
| PL29 |   |       | 2948.150 | -52974.523 | 7.888     | 23262.893200                |
| PL25 |   |       | 2969.341 | -52968.866 | -2.923    | -8679.969543                |
|      |   |       |          |            | 合計        | -385.229471                 |
|      |   |       |          |            | 合計        | 192.6147355                 |
|      |   |       |          |            | 合計        | 192.61                      |

| NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> * (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| PL27 | 2974.563       | -52966.027     | -14.876                             | -48249.593188                                           |
| PL31 | 2954.466       | -52992.322     | -1.850                              | -5465.762100                                            |
| PL23 | 2953.137       | -52967.677     | 6.899                               | 26279.966163                                            |
| PL30 | 2931.808       | -52983.423     | 10.431                              | 30790.309248                                            |
| PL26 | 2972.052       | -52977.446     | -2.604                              | -7739.232408                                            |
|      |                | 合計             | 19.804                              | -364.309205                                             |
|      |                | 平均             | 0.396                               | 192.1546425                                             |

| NO   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n1</sub> - Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) |
|------|----------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| PL20 | 2977.074       | -52994.608     | -15.195                            | -84236.659430                                          |
| PL32 | 2957.124       | -53001.222     | -4.391                             | -12984.731484                                          |
| PL22 | 2956.458       | -52998.999     | 8.900                              | 26512.476200                                           |
| PL31 | 2944.466       | -53092.322     | 12.972                             | 38325.352952                                           |
| PL27 | 2974.565       | -52986.027     | -2.286                             | -6799.851018                                           |
|      |                |                |                                    | -583.412780                                            |
|      |                |                |                                    | 191.7063900                                            |
|      |                |                |                                    | 191.70                                                 |

作者

十、地產稅

母語

《平成24年7月28日作成》

圖書上金

12

1

登記年月日：平成25年3月11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4月9日 福岡県福岡市東区 戸籍係 福岡市東区役所

登記簿

(9枚目)

A3をA4に縮小

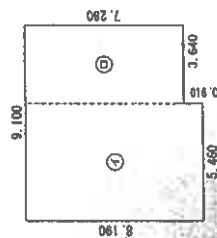
建物図面図  
各階平面図

家屋番号 98番19

建物の所在 大牟田市小浜町98番地19

建物の所在

1 階

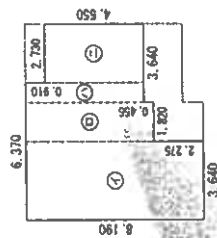


求積表

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| ① | 5.460 × 8.190 | = | 44.7174 |
| ② | 3.640 × 7.280 | = | 26.4992 |
| 計 |               |   | 71.2166 |

床面積 71.21 m<sup>2</sup>

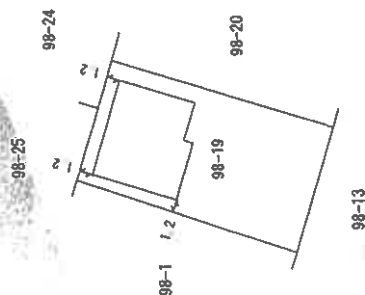
2 階



求積表

|   |               |   |         |
|---|---------------|---|---------|
| ① | 3.640 × 8.190 | = | 29.8116 |
| ② | 1.820 × 5.915 | = | 10.7663 |
| ③ | 0.910 × 5.460 | = | 4.9886  |
| ④ | 2.730 × 4.550 | = | 12.4215 |
| 計 |               |   | 57.9879 |

床面積 57.98 m<sup>2</sup>



作成者

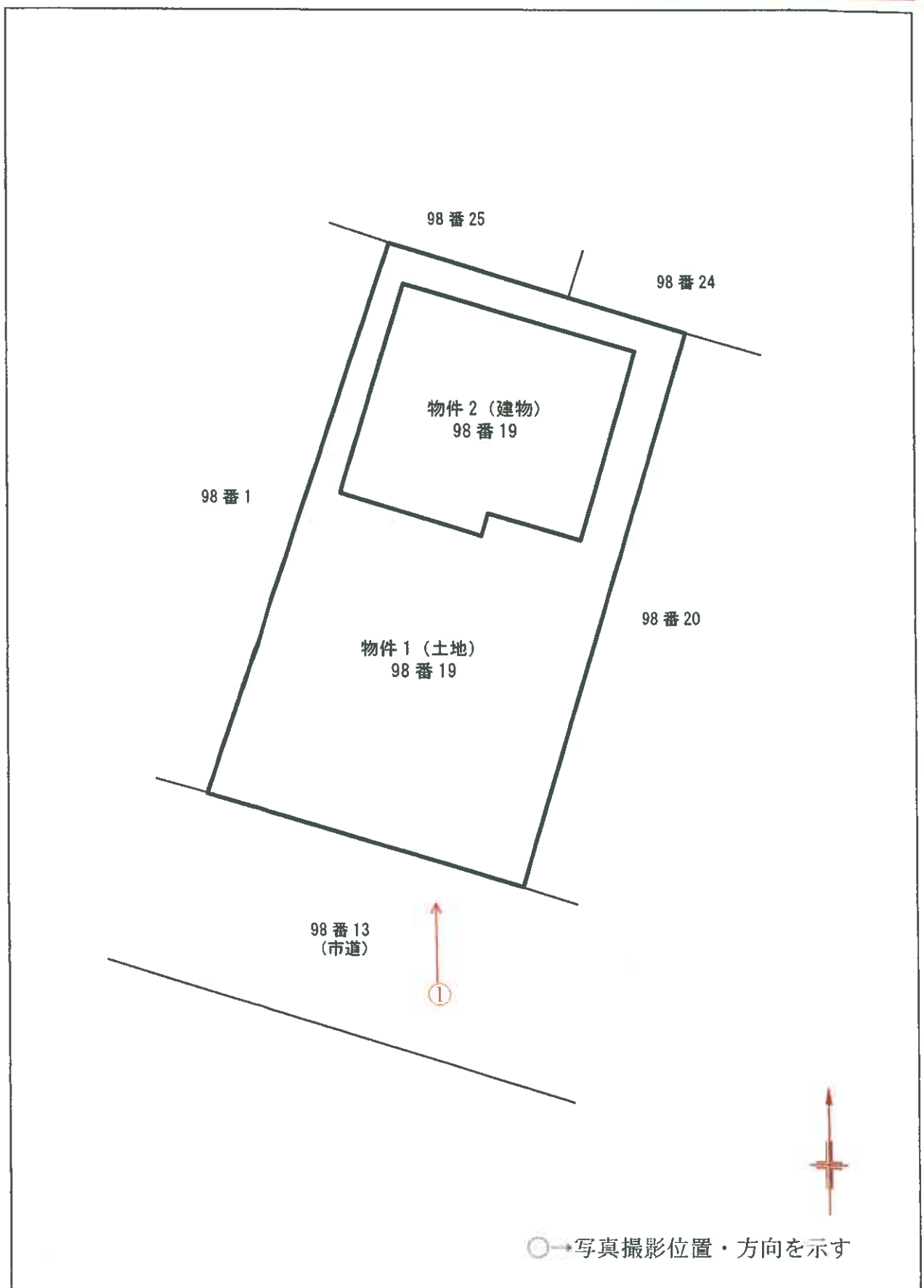
25年 3月 9日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

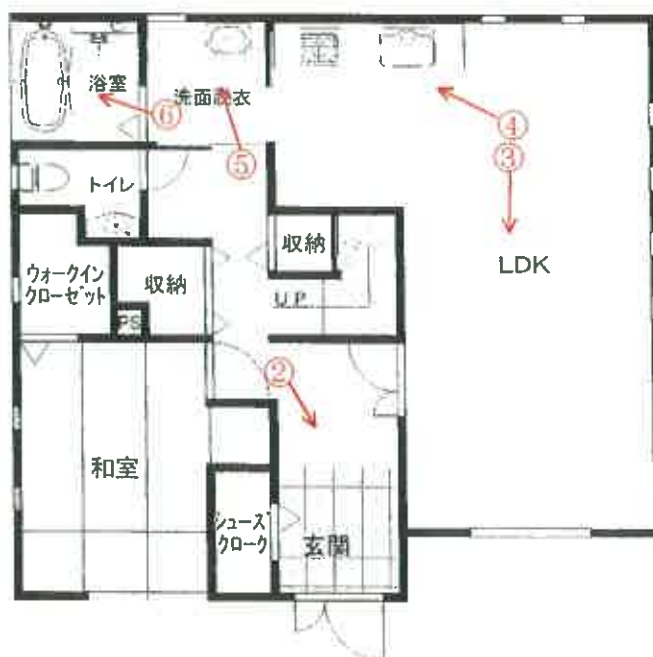
土地建物位置関係図



間取図



2階



1階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )



(写真 ② )



玄関

(写真 ③ )



LD

(写真 ④ )



キッチン

(写真 ⑤ )



洗面脱衣

(写真 ⑥ )



浴室

令和 8 年（ケ）第 3 号  
令和 8 年 4 月 23 日 現地調査  
令和 8 年 5 月 15 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

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 8,890,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件 1 (土地)     | 金 2,990,000 円 |
| 物件 2 (建物)     | 金 5,900,000 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 6 1 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 の内訳価格は物件 2 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 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 5 8 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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                    | 大牟田市小浜町<br>98 番 19<br>宅地<br>254.41 m <sup>2</sup>                                                       | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br>家 屋 番 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                       | 大牟田市小浜町<br>98番地19<br>98 番 19<br>居宅<br>木造スレートぶき2階建<br>1階 71.21 m <sup>2</sup><br>2階 57.96 m <sup>2</sup> | 同左       |
| 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、同図と現地の状況がほぼ符合するので、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）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                    |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | J R鹿児島本線・西鉄天神大牟田線「大牟田」駅<br>の南西方、約1.1km。<br>西鉄バス「白金町」停留所の北西方、約330m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                                                                                               |                                    |
| 付 近 の 状 況                                               | J R・西鉄「大牟田」駅の南西方約1.1km(直線距離)付近に位置し、宅地開発により形成された区画整然とした住宅地域である。スーパー等の生活利便施設は徒歩圏内にあり、平坦な地勢から、利便性、快適性ともに良好である。地域環境等が変化する要因も見られず、今後も現状維持で推移すると予測される。                                                                                                                                                |                                    |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br><br>(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                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 地域指定なし                             |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 立地適正化計画区域(居住誘導区域内)<br>景観計画区域(住宅区域) |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 254.41㎡ (登記地積)                     |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ほぼ長方形 (地積測量図のとおり)                  |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 約12m                               |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 約21.5m                             |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 一方路                                |
|                                                         | そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 特になし                               |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 南西側：幅員約6mの舗装市道と等高接面。<br>(建築基準法第42条第1項の道路)                                                                                                                                                                                                                                                       |                                    |
| 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<br>ガ ス 配 管 : なし(引き込み可)<br>下 水 道 : あり<br><br>(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"> <li>・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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。</li> <li>・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。</li> <li>・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・大牟田市防災ハザードマップによれば、有明海沿岸高潮浸水想定(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。</li> </ul> |                                    |

## 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 | <p>建 築 年 月 日（登 記 記 載）： 平成25年3月7日      新築</p> <p>経 過 年 数： 約 14 年</p> <p>経 済 的 全 耐 用 年 数： 約 25 年</p> <p>経 済 的 残 存 耐 用 年 数： 約 11 年</p>                                                |
| 仕 様              | <p>構 造：木造2階建</p> <p>屋 根：スレートぶき</p> <p>外 壁：サイディング張 ほか</p> <p>天 井：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>床：フローリング張、琉球畳 ほか</p> <p>内 壁：ビニールクロス貼 ほか</p> <p>設 備：電気、給排水設備、ヒートポンプ式給湯器 等</p> <p>そ の 他：オール電化</p> |
| 床面積（現況）          | 建物部分に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        | <p>現 況 用 途：居宅</p> <p>間 取 り：4LDK+ウォークインクローゼット+シューズクローク</p> <p style="text-align: right;">（別添「間取図」参照。）</p>                                                                           |
| 品 等              | <p>使 用 資 材：普通</p> <p>施 工 状 態：普通</p>                                                                                                                                                |
| 保守管理の状態          | <p>普通程度</p> <p style="font-size: 1.2em;">〔 経年に伴う軽微な損耗は見られるが、目立った損傷等は認められない。概ね経年相応の状態と認められる。 〕</p>                                                                                  |
| 建物の利用状況          | 「現況調査報告書」記載のとおり。                                                                                                                                                                   |
| 特 記 事 項          | <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・関係人の陳述によれば、新築から現在に至るまでリフォームは実施していないとのこと、また、建物の不具合箇所も特段ないとのことである。</li> </ul>        |

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 30,100               | 1.00           | 254.41          | 1.00      | 7,660,000               |

【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：基準地「大牟田（県）-15」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,100\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 30,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.06 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.11 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：1.00 … なし

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<br>(円/㎡) | 現況延床面積<br>(㎡) | 現価率  | 建物の価格<br>(円) |
|----|----------------|---------------|------|--------------|
|    | ア              | イ             | ウ    | ア×イ×ウ        |
| 2  | 198,000        | 129.17        | 0.28 | 7,160,000    |

### 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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{100} \times (1 \pm q) = 0.28 \times 1.00 = 0.28$$

| 項 目             | 物件区分<br>物件2 |
|-----------------|-------------|
| R : 残価率         | 10%         |
| n : 経過年数        | 約14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%          |

\* 保守管理の状態を考慮した。

## 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

| 番 号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|-----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1   | 7,660,000         | 0.35          | 法定地上権 | 2,680,000              |

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格の控<br>除及び加算 (円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|-----------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------------------|
| 1               | 7,660,000           | － 2,680,000                  |                 | 1.00            | 0.60             | 2,990,000                   |
| 2               | 7,160,000           | ＋ 2,680,000                  | 1.00            | 1.00            | 0.60             | 5,900,000                   |
| 一 括 価 格 ( 合 計 ) |                     |                              |                 |                 |                  | 8,890,000                   |

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

基準地標準価格：基準地「大牟田（県）-15」  
所 在：大牟田市小浜町36番8  
住 居 表 示：住居表示未実施  
価 格：33,100 円/㎡（対前年変動率 0.9%）  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：279 ㎡  
地 域 の 概 要：一般住宅、大型店舗等が混在する商住混在地域  
接 面 街 路：南 側 幅員約6.7m市道  
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水  
位 置：J R ・ 西 鉄 「大牟田」 駅の西方、道路距離約700m  
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



