

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 令和 8 年 9 月 3 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 10 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 9 月 24 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 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）
1～7	12,520,000 10,016,000	一括	2,504,000	248,168	15,508
1	1,570,000				
2	580,000				
3	30,000				
4	5,020,000				
5	40,000				
6	3,500,000				
7	1,780,000				

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 43 番 1
地 目 宅地
地 積 139.81 平方メートル

所有者 きくやニット株式会社

2 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 48 番 1
地 目 宅地
地 積 51.09 平方メートル

所有者 きくやニット株式会社

3 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 51 番
地 目 宅地
地 積 4.95 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 52 番
地 目 宅地
地 積 827.86 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 大牟田市中白川町一丁目

地 番 53 番

地 目 宅地

地 積 6.61 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大牟田市中白川町一丁目 52 番地

家屋 番号 52 番

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 292.53 平方メートル
2 階 172.17 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大牟田市中白川町一丁目 52 番地

家屋 番号 52 番の 2

種 類 倉庫・休憩所

構 造 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 108.76 平方メートル
2 階 115.60 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 9 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 1～7】

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 1～7】

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】

本件債務者兼所有者きくやニット株式会社が占有している。

【物件番号 6】

本件債務者きくやニット株式会社が占有している。同社の代表者は本物件の所有者である。

【物件番号 7】

有限会社DEVIK DESIGN SYSTEMが占有している。同社の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 6】

債務者きくやニット株式会社に対する引渡命令を申立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 大牟田市中白川町一丁目
地 番 43 番 1
地 目 宅地
地 積 139.81 平方メートル

所有者 きくやニット株式会社

- 2 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 48 番 1
地 目 宅地
地 積 51.09 平方メートル

所有者 きくやニット株式会社

- 3 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 51 番
地 目 宅地
地 積 4.95 平方メートル

所有者 A

- 4 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 52 番
地 目 宅地
地 積 827.86 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 大牟田市中白川町一丁目
 地 番 53 番
 地 目 宅地
 地 積 6.61 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大牟田市中白川町一丁目 52 番地
 家屋 番号 52 番
 種 類 作業場・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 292.53 平方メートル
 2 階 172.17 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大牟田市中白川町一丁目 52 番地
 家屋 番号 52 番の 2
 種 類 倉庫・休憩所
 構 造 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 108.76 平方メートル
 2 階 115.60 平方メートル

所有者 A

令和 6年(ケ)第10号
令和 7年 2月20日受理
令和 7年 4月17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 大牟田市中白川町一丁目
地 番 43 番 1
地 目 宅地
地 積 139.81 平方メートル

所有者 きくやニット株式会社

2 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 48 番 1
地 目 宅地
地 積 51.09 平方メートル

所有者 きくやニット株式会社

3 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 51 番
地 目 宅地
地 積 4.95 平方メートル

所有者 A

4 所 在 大牟田市中白川町一丁目
地 番 52 番
地 目 宅地
地 積 827.86 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 大牟田市中白川町一丁目

地 番 5 3 番

地 目 宅地

地 積 6. 6 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 大牟田市中白川町一丁目 5 2 番地

家屋 番号 5 2 番

種 類 作業場・倉庫

構 造 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 9 2. 5 3 平方メートル
2 階 1 7 2. 1 7 平方メートル

所有者 A

7 所 在 大牟田市中白川町一丁目 5 2 番地

家屋 番号 5 2 番の 2

種 類 倉庫・休憩所

構 造 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 8. 7 6 平方メートル
2 階 1 1 5. 6 0 平方メートル

所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件3～6）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件3～5		
現況地目	☒ 宅地（物件3～5） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☒ 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	目的外物件として電柱及びカーブミラーが存する。		
建物	物件6		
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（ ☐ 主である建物 ☐ 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（債務者） 上記の者が本件建物を 作業所・倉庫 として占有している。 ☒ その他の者（債務者）の占有権原は不明である。		
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	従物等として看板（支柱付）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 }		
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		

不動産の表示	『物件目録（物件3～5，7）』のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件3～5			
現況地目	☒ 宅地（物件3～5） ☐ 公衆用道路（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 ☐ 建物配置図のとおり ☒ 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	目的外物件として電柱及びカーブミラーが存する。			
建物	物件7			
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異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 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（有限会社DEVIK DESIGN SYSTEM） 上記の者が本件建物を 倉庫・休憩所 として占有している。 ☒ 「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	従物等として看板（支柱付）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 }			
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			

不動産の表示	『物件目録（物件1，2）』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 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり			

占有者及び占有権原 (物件7建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社DEVIK DESIGN SYSTEM 	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫・休憩所 ☐	
■関係人(■占有者代表者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ■使用借権 ☐	
占有開始時期		平成17年頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり 	

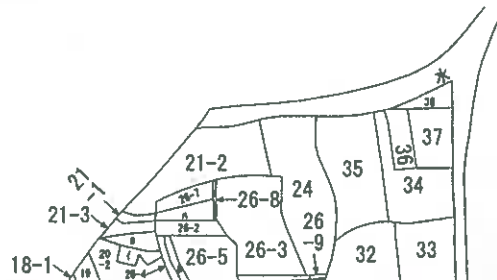
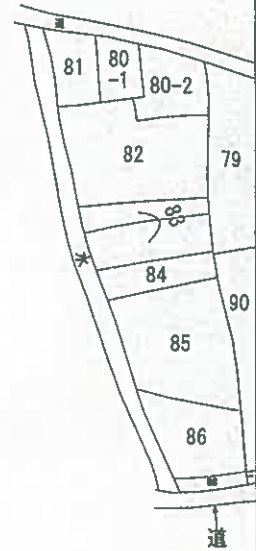
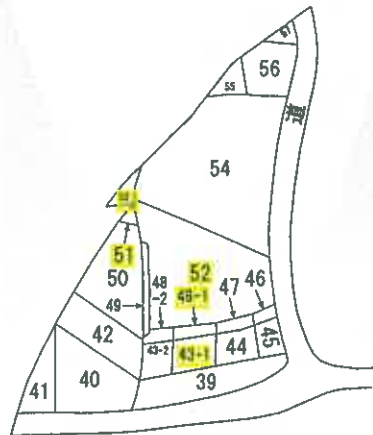
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■物件7建物占有者代表者	令和7年4月8日付書面要旨 1 当社が、現在、物件7建物を使用している。 2 平成17年頃から、事務所や倉庫等として使用している。 3 使用権原は、使用借権である。平成19年頃から、当社の売り上げを債務者に計上することで、実質の家賃負担があった。 4 その他参考事項として、本件建物内には当社所有の商品が存する。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件各建物の占有状況は、物件6建物につき、作業所・倉庫として使用されていた事実等から、債務者が占有権原は不明であるが作業所・倉庫として、物件7建物につき、倉庫・休憩所として使用されていた事実及び関係人の陳述等から、有限会社DEVIK DESIGN SYSTEMが使用借権に基づき倉庫・休憩所として、それぞれ占有するものと認定した。なお、所有者らに対し立入調査通知及び利用状況の照会書を郵送したが立会及び陳述は得られなかった。
- 3 物件4土地は公衆用道路（国道）に、物件1土地は公衆用道路（地番39番・田）に接道している。
- 4 本件各土地には、物件2土地を除き現地復元性を有すると思われる図面が存在しない。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在する。境界標は確認出来なかった。

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20日 (木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (大牟田市役所)
R7年2月20日 (木) 11:00-11:20	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
R7年2月26日 (水) 15:30-16:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年2月27日 (木) 8:40-8:55	執行官室	所有者らに対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を郵送
R7年3月13日 (木) 15:00-15:30	物件所在地	立入調査のため臨場するも全戸不在
R7年3月13日 (木) 15:40-15:50	所有者A住所地	立入調査期日通知書投函
R7年3月27日 (木) 13:15-14:00	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R7年3月27日 (木) 15:00-15:20	福岡法務局柳川支局	占有者の履歴事項全部証明書交付申請・受領
R7年3月31日 (月) 13:00-13:10	執行官室	占有者へ利用状況等照会書を郵送
(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 7年 3月27日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人B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。 ☐		

イ 20-1
ロ 20-3 ハ 26-1
ニ 89 ヘ 26-6
ホ 27-1



(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	大牟田市中白川町一丁目				地番	52番			
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7年2月20日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：13-1
(1/1)

(10枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成16年5月10日

公用

令和7年2月20日

福岡法務局柳川支局

登記簿

請求番号：13-5

020613

16.5.10

前 43

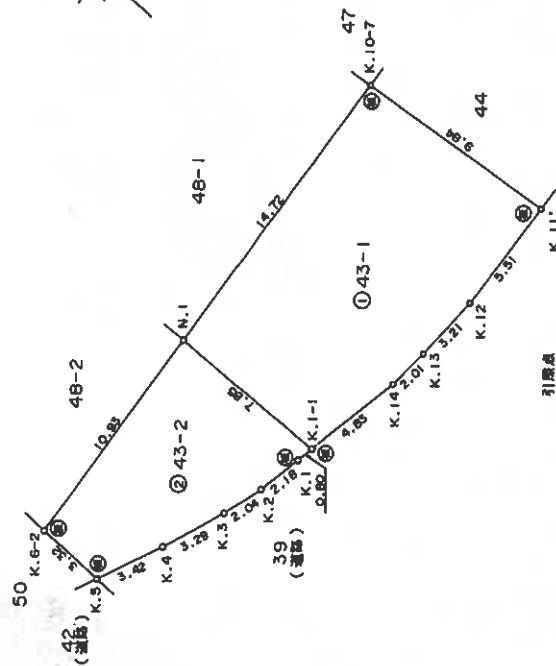
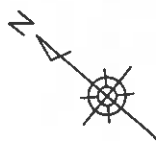
後・新

平成16年5月10日

積測量図

地番 43-2, 43-1

土地の所在 大牟田市中白川町一丁目



測量点	距離	X座標	Y座標
T-3	90.157	1020.183	
T-3-1	994.485	1041.399	

測量点	距離	X座標	Y座標
204.2943935	64.4823150	139.8120785	
		139.81	

測量点	距離	X座標	Y座標
K.1	1004.705	998.373	11085.914970
N.1	1005.404	1009.276	10964.941428
K.2	997.557	1008.280	-778.094460
K.3	997.718	1008.496	-2909.345688
K.4	998.165	1008.164	-4068.20840
K.5	998.178	1004.420	-4934.888776
K.6	998.384	1001.363	-6177.901152
K.7	1001.393	998.242	-2994.141150
			128.964630
			54.4823150
			54.48

測量点	距離	X座標	Y座標
T-3	0.00.00	21.54	
T-3-1	242.14.04	26.24	
K.1	242.14.04	13.15	
K.2	242.14.04	13.15	
K.3	242.14.04	13.15	
K.4	242.14.04	13.15	
K.5	242.14.04	13.15	
K.6	242.14.04	13.15	
K.7	242.14.04	13.15	
K.8	242.14.04	13.15	
K.9	242.14.04	13.15	
K.10	242.14.04	13.15	
K.11	242.14.04	13.15	
K.12	242.14.04	13.15	
K.13	242.14.04	13.15	
K.14	242.14.04	13.15	
K.15	242.14.04	13.15	
K.16	242.14.04	13.15	
K.17	242.14.04	13.15	
K.18	242.14.04	13.15	
K.19	242.14.04	13.15	
K.20	242.14.04	13.15	
K.21	242.14.04	13.15	
K.22	242.14.04	13.15	
K.23	242.14.04	13.15	
K.24	242.14.04	13.15	
K.25	242.14.04	13.15	
K.26	242.14.04	13.15	
K.27	242.14.04	13.15	
K.28	242.14.04	13.15	
K.29	242.14.04	13.15	
K.30	242.14.04	13.15	
K.31	242.14.04	13.15	
K.32	242.14.04	13.15	
K.33	242.14.04	13.15	
K.34	242.14.04	13.15	
K.35	242.14.04	13.15	
K.36	242.14.04	13.15	
K.37	242.14.04	13.15	
K.38	242.14.04	13.15	
K.39	242.14.04	13.15	
K.40	242.14.04	13.15	
K.41	242.14.04	13.15	
K.42	242.14.04	13.15	
K.43	242.14.04	13.15	
K.44	242.14.04	13.15	
K.45	242.14.04	13.15	
K.46	242.14.04	13.15	
K.47	242.14.04	13.15	
K.48	242.14.04	13.15	
K.49	242.14.04	13.15	
K.50	242.14.04	13.15	
K.51	242.14.04	13.15	
K.52	242.14.04	13.15	
K.53	242.14.04	13.15	
K.54	242.14.04	13.15	
K.55	242.14.04	13.15	
K.56	242.14.04	13.15	
K.57	242.14.04	13.15	
K.58	242.14.04	13.15	
K.59	242.14.04	13.15	
K.60	242.14.04	13.15	
K.61	242.14.04	13.15	
K.62	242.14.04	13.15	
K.63	242.14.04	13.15	
K.64	242.14.04	13.15	
K.65	242.14.04	13.15	
K.66	242.14.04	13.15	
K.67	242.14.04	13.15	
K.68	242.14.04	13.15	
K.69	242.14.04	13.15	
K.70	242.14.04	13.15	
K.71	242.14.04	13.15	
K.72	242.14.04	13.15	
K.73	242.14.04	13.15	
K.74	242.14.04	13.15	
K.75	242.14.04	13.15	
K.76	242.14.04	13.15	
K.77	242.14.04	13.15	
K.78	242.14.04	13.15	
K.79	242.14.04	13.15	
K.80	242.14.04	13.15	
K.81	242.14.04	13.15	
K.82	242.14.04	13.15	
K.83	242.14.04	13.15	
K.84	242.14.04	13.15	
K.85	242.14.04	13.15	
K.86	242.14.04	13.15	
K.87	242.14.04	13.15	
K.88	242.14.04	13.15	
K.89	242.14.04	13.15	
K.90	242.14.04	13.15	
K.91	242.14.04	13.15	
K.92	242.14.04	13.15	
K.93	242.14.04	13.15	
K.94	242.14.04	13.15	
K.95	242.14.04	13.15	
K.96	242.14.04	13.15	
K.97	242.14.04	13.15	
K.98	242.14.04	13.15	
K.99	242.14.04	13.15	
K.100	242.14.04	13.15	

境界線の種類
単位：m
プレート紙(アルミ)

縮尺 1/250

申請人

(平成16年 4月30日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

作製者
土地家屋調査士

(11枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：平成16年5月10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7年2月20日 福岡法務局柳川支局

登記官

020619

平成16年5月10日 登記
番 48-1 48-2
地 積 測 量 図
前 後・新

土地の所在 大牟田市中白川町一丁目

求 積 表

(仕 算 産 額)

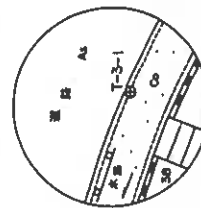
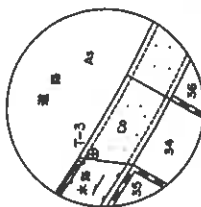
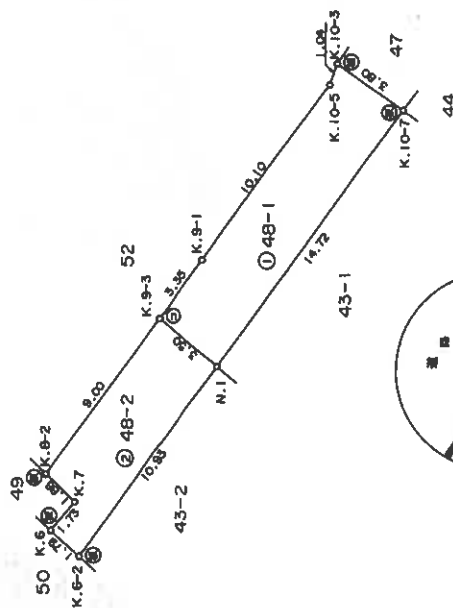
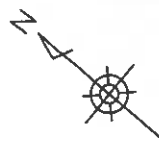
地 積 区 画 番 号	地 積 区 画 名	地 積 区 画 面 積	地 積 区 画 容 積	地 積 区 画 容 積 率
N.1	48-1	1005.404	1009.276	-
K.6-2	48-2	1009.903	1009.274	-
K.9-1	48-1	1009.903	1009.274	-
K.10-5	48-1	1009.903	1009.274	-
K.10-3	48-1	1009.903	1009.274	-
K.10-7	48-1	1009.903	1009.274	-
合 計		1009.903	1009.274	-

地 積 区 画 番 号	地 積 区 画 名	地 積 区 画 面 積	地 積 区 画 容 積	地 積 区 画 容 積 率
K.6-2	48-2	1004.703	998.373	-
K.6	48-2	1006.493	998.443	-
K.9-1	48-1	1006.483	1000.177	-
K.10-5	48-1	1006.483	1000.177	-
K.10-3	48-1	1006.483	1000.177	-
K.10-7	48-1	1006.483	1000.177	-
合 計		1006.483	1000.177	-

合 計 面 積 85.9207160㎡

引 取 点	計 算	計 算 容 積	計 算 容 積 率
T-3	990.157	1020.183	104.1399
T-3-1	994.485	1041.399	

引 取 点	計 算	計 算 容 積	計 算 容 積 率
T-3	990.157	1020.183	104.1399
T-3-1	994.485	1041.399	



境界線の種類
④ プレート板(アルミ)
⑤ コンクリート杭

単位:m

申請人

縮尺 1/250

(平成16年 4月30日作成)

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会)

登記年月日：昭和53年5月22日

公用

516666

各階平面図

建物図面

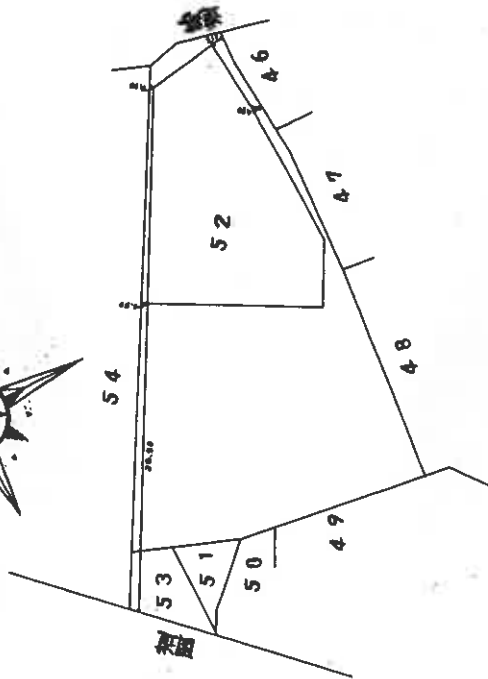
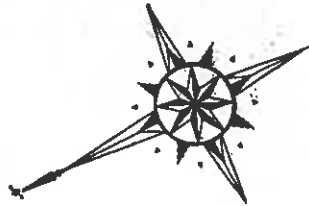
1/2

52番

家屋番号

大牟田市中白川町1丁目52番地

建物の所在



作製者

士

申請人

縮尺

1/

縮尺

1/500

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20日

福岡法務局柳川支局

登記官

(13枚目)

A3をA4に縮小

登記年月日：昭和53年5月22日

公用

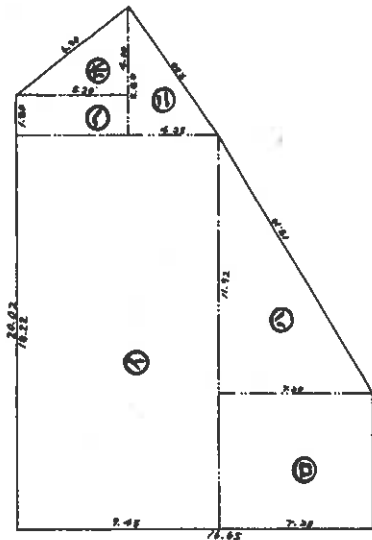
これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年2月20日 福岡法務局柳川支局 登記官

一枚目と同一 各階平面図 516667

建物図面 各階平面図 2/2

家屋番号 52番

建物の所在 大牟田市中白川町1丁目52番地

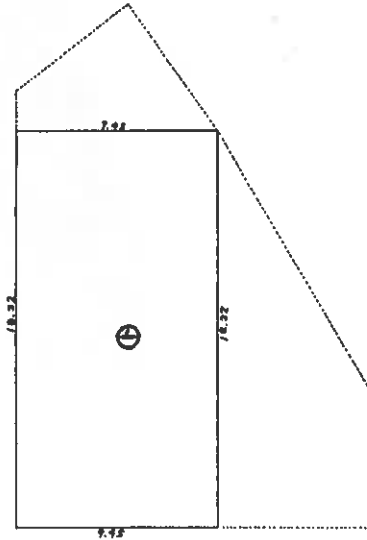


1階 求積

① 18.22 X 8.45 = 172.179000
② 7.20 X 6.30 = 45.360000
③ 11.72 X 7.20 X 1/2 = 42.413000
④ 5.80 X 4.25 X 1/2 = 12.325000
⑤ 5.20 X 4.00 X 1/2 = 10.400000
⑥ 5.20 X 1.80 = 9.360000
合計・292.536000

床面積

292.53



2階 求積

① 18.22 X 9.45 = 172.179000

床面積

172.17

作製者

縮尺

1/50

申請人

縮尺

1/50

作製者

(2/2)

請求番号：13-3

登記年月日：昭和62年1月12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7年2月20日 福岡法務局博川支局

登記官

請求番号：13-4

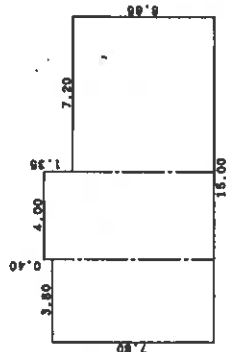
S62.1.12 各階平面図 516668

建物図面

家屋番号 52番の2

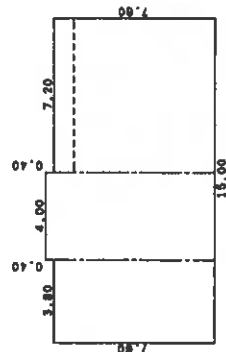
建物の所在 大牟田市中白川町1丁目52番地

1階

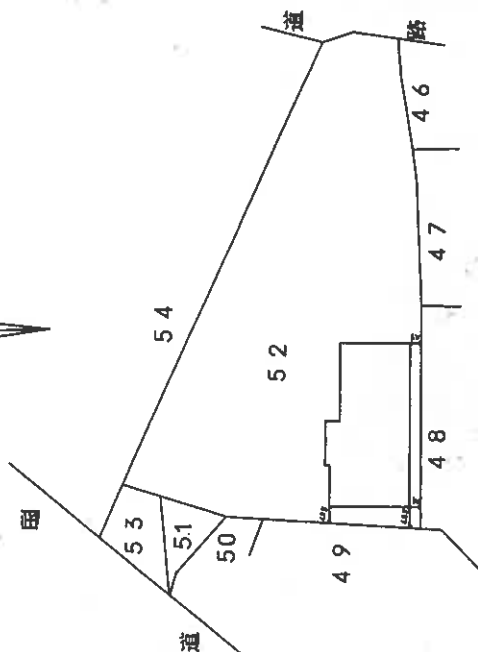
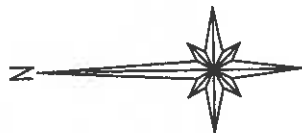


求積表
3.80 x 7.80 = 28.8800
4.00 x 8.00 = 32.0000
7.20 x 6.85 = 47.8800
合計 108.7600
床面積 108.76 m ²

2階



求積表
3.80 x 7.80 = 28.8800
4.00 x 8.00 = 32.0000
7.20 x 7.80 = 54.7200
合計 115.8000
床面積 115.80 m ²



製作者

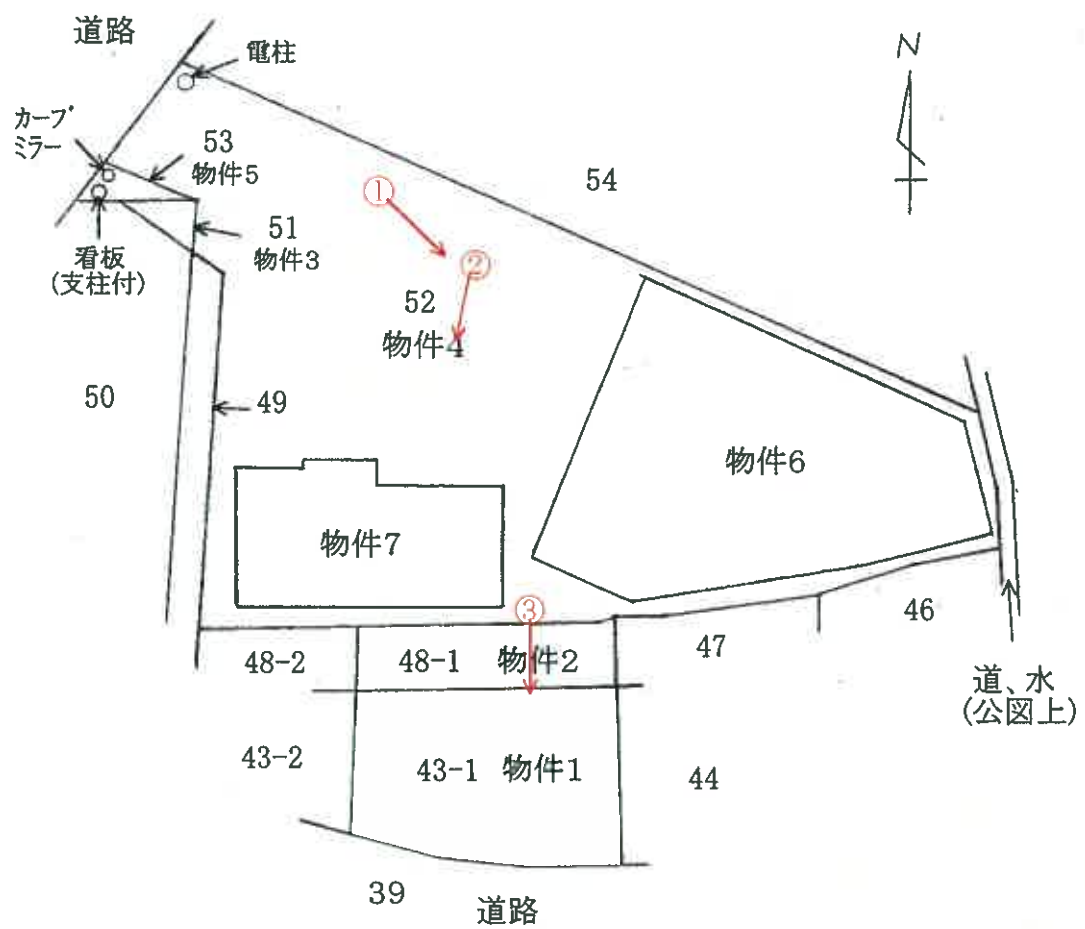
土地家屋

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

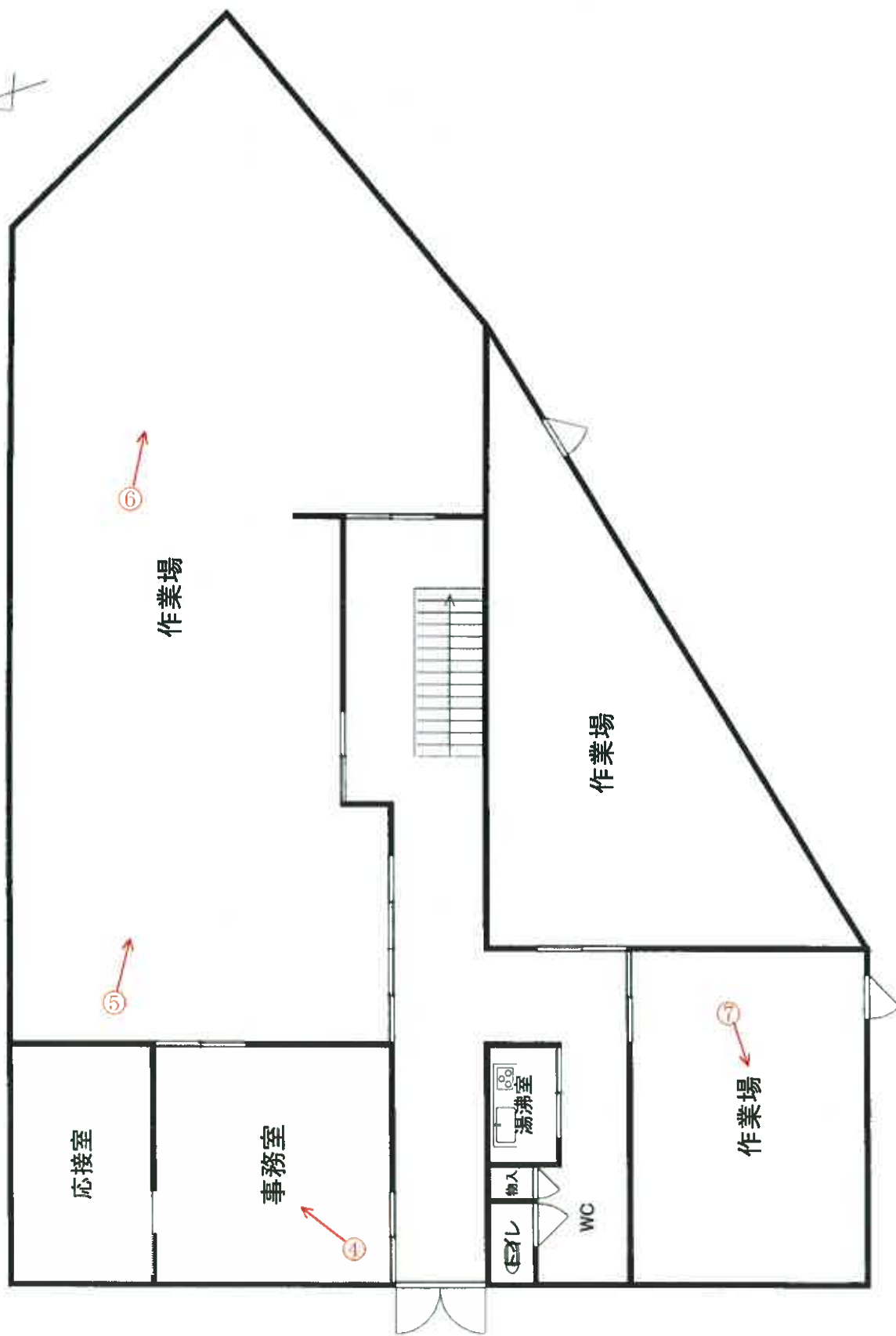
土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

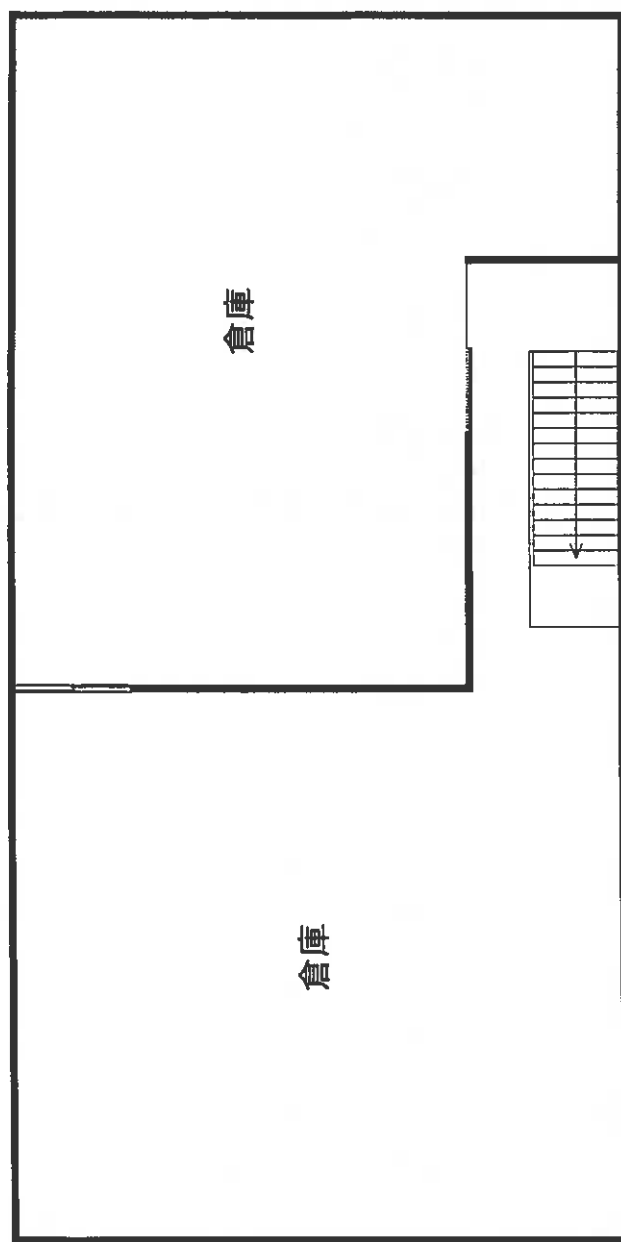
物件6 間取図

1階平面図



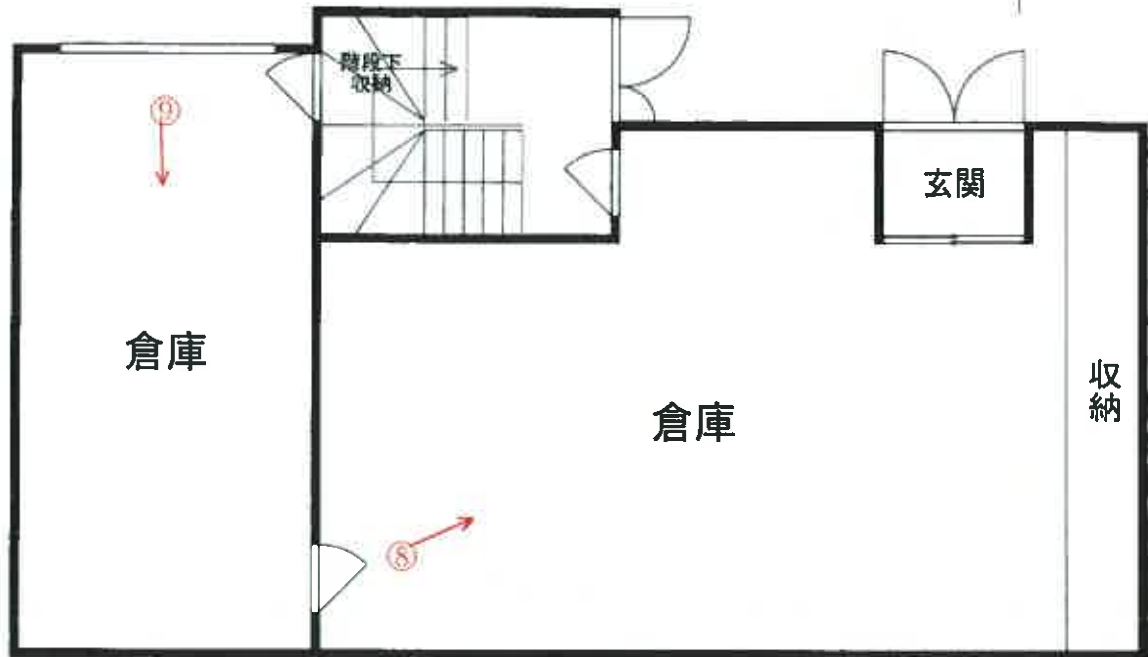
○→写真撮影位置・方向を示す

2階平面図

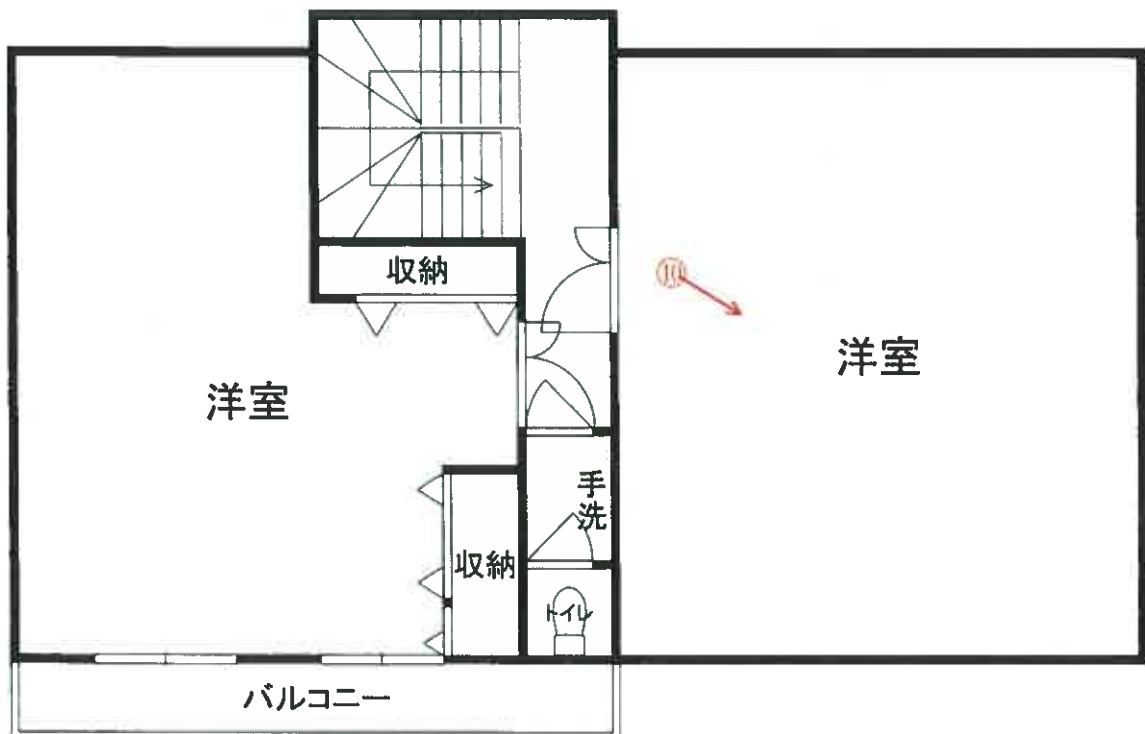


物件7

1階平面図



2階平面図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



(2 0 枚目)

(写真 ④)



事務室 (物件 6 建物)

(写真 ⑤)



作業場 (物件 6 建物)

(写真 ⑥)



作業場 (物件 6 建物)
(2 1 枚目)

(写真 ⑦)



作業場 (物件 6 建物)

(写真 ⑧)



倉庫 (物件 7 建物)

(写真 ⑨)



倉庫 (物件 7 建物)

(2 2 枚目)

(写真 ⑩)



洋室 (物件 7 建物)

令和 6 年（ケ）第 1 0 号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 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

川 崎 耕 二 印

第 1 評価額

一括価格	
金12,520,000円	
内訳価格	
物件 1 (土地)	金1,570,000円
物件 2 (土地)	金580,000円
物件 3 (土地)	金30,000円
物件 4 (土地)	金5,020,000円
物件 5 (土地)	金40,000円
物件 6 (建物)	金3,500,000円
物件 7 (建物)	金1,780,000円

- ① 一括価格は、物件 1 ～ 7 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 3 ～ 5 の内訳価格は物件 6，7 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 6，7 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に付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	大牟田市中白川町一丁目 43番1 宅地 139.81㎡	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市中白川町一丁目 48番1 宅地 51.09㎡	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市中白川町一丁目 51番 宅地 4.95㎡	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市中白川町一丁目 52番 宅地 827.86㎡	特記事項のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	大牟田市中白川町一丁目 53番 宅地 6.61㎡	特記事項のとおり
6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	大牟田市中白川町一丁目 52番地 52番 作業場・倉庫 鉄骨造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 292.53㎡ 2階 172.17㎡	特記事項のとおり
7	所 在 家屋番号	大牟田市中白川町一丁目 52番地 52番の2	特記事項のとおり

	種 類	倉庫・休憩所	
	構 造	鉄骨造セメント瓦葺 2 階建	
	床面積	1 階 1 0 8 . 7 6 m ²	
		2 階 1 1 5 . 6 0 m ²	
番号	特 記 事 項		
1～5	①数量については、現地の状況や建物の配置等により正確に確認できないが、地積測量図や建物図面等と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
	②その他はほぼ登記どおりである。		
6	①ほぼ登記どおりである。		
7	①ほぼ登記どおりである。		
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1～5一体）

位置・交通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の北東方、約970m。 西鉄バス「白川橋」停留所の南西方、約160m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	対象物件の所在する近隣は、国道沿いにガソリンスタンドや店舗、事業所等が多い商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他	市街化区域 近隣商業地域 80% 200% 準防火地域 ・立地適正化計画の居住誘導区域内、都市機能誘導区域内 ・都市計画道路(3・4・21-8大牟田高田線、対象地前面計画幅員30m)の指定がある(計画決定のみの段階)。大牟田市役所都市計画課での聴取では、対象地側へは現在の道路端より概略6～7m程度入ったところまで拡張される計画のようだとのことである。
画地条件	規模 形状 間口 奥行 接道関係	1030.32㎡(合計登記地積) 不整形(別添「土地建物位置関係図」参照) 約9.5m 約54m(最深部) 二方路
接面道路の状況	・北西側で幅員約12mの舗装国道とほぼ等高に接面(建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)。 ・南側で幅員約5m(広狭あるが対象地前面で約5～7m)の舗装市道と等高～0.8m程度高位に接面	

	(建築基準法第42条第1項1号の道路に該当)。
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：あり（ガス管は南側道路から本件土地内に引き込まれているが、本件建物への引き込みはなされていないとのことである（大牟田ガスで聴取）） 下水道：あり（ただし、本件建物の排水は未接続である） （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、「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	・現地調査、過去の住宅地図、登記事項、官公署における公表資料等を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実とは認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・隣地との境界の状況は「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・公図によれば物件4土地の東側は「道」と「水」となっているが現地でそのような状況は確認できず、外観上は宅地となっている。大牟田市役所土木管理課での聴取では、過去の立会の資料によれば水路となっており、公図の記載内容との相違については当課では不明とのことであった。

2. 建物の概況及び利用状況（物件 6， 7）

※物件 6

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）：昭和50年7月10日新築 昭和53年4月20日構造変更、増築 経過年数：約50年 経済的全耐用年数：約30年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：ガルバリウム鋼板、サイディングほか 天井：フレキシブルボード、ビニールクロス貼、合板ほか 床：フローリング、カーペット、モルタルほか 内壁：合板、ビニールクロス貼、フレキシブルボードほか 設備：電気、プロパンガス、給排水設備等（合併浄化槽と推定）
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：作業場・倉庫 間取り：別添「間取図」参照
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通程度
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。 ・大牟田市役所建築住宅課での聴取では、増築に係る建築確認は2件あるがその他は見当たらなかった。

※物件 7

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）：昭和61年5月31日新築 経過年数：約39年 経済的全耐用年数：約30年 経済的残存耐用年数：約0年
仕様	構造：鉄骨造2階建 屋根：セメント瓦葺 外壁：タイル貼、サイディングほか 天井：合板、化粧石膏ボードほか 床：カーペット、塩化ビニルタイル（Pタイル）ほか 内壁：合板、ビニールクロス貼ほか 設備：電気、給排水設備等（合併浄化槽と推定）
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：倉庫・休憩所 間取り：別添「間取図」参照
品等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	普通程度
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。 ・大牟田市役所建築住宅課での聴取では、増築部分と思われる建築確認は1件あるがその他は見当たらなかった。 ・プロパンガスは引き込まれていないように思われた。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地等価格（物件1～5）

目的土地の建付地等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	建付地等価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,500	0.72	139.81	—	3,270,000
2	32,500	0.72	51.09	—	1,200,000
3	32,500	0.72	4.95	0.90	100,000
4	32,500	0.72	827.86	0.90	17,430,000
5	32,500	0.72	6.61	0.90	140,000

【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）5－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} \\ & & 101 & & 100 & & 100 \\ 40,600\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} \\ & & & & & & \\ & & & & & & \text{標準画地価格} \\ & & & & & & \\ & & & & & & = 32,500\text{円/㎡} \end{array}$$

*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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{*地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.04 & \times & 1.10 & \times & 1.05 & = & 1.26 \end{array}$$

イ 個別格差：形状-20、奥行価格補正-10、二方路+1、都市計画道路指定あり-1

$$\text{したがって、} 0.80 \times 0.90 \times 1.01 \times 0.99 = 0.72$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件3～5については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 6， 7）

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
6	95,000	464.70	0.05	2,210,000
7	110,000	224.36	0.07	1,730,000
			計	3,940,000

ウ 現価率

物件 6 建物は建築後約 50 年、物件 7 建物は建築後約 39 年を経過しており、既に経済的全耐用年数を満了している。したがって、残価率 10% を基本に観察減価法による補正（経済的全耐用年数満了後の経過年数、保守管理の状態等を考慮）を施して建物の現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件 6	0.10	$\times (1 - 0.50)$	$= 0.05$
物件 7	0.10	$\times (1 - 0.30)$	$= 0.07$

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
3	100,000	0.40	法定地上権	40,000
4	17,430,000	0.40	法定地上権	6,970,000
5	140,000	0.40	法定地上権	60,000
計				7,070,000

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、その割合を上記のように査定した。

(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	3,270,000	—	1.00	0.80	0.60	1,570,000
2	1,200,000	—	1.00	0.80	0.60	580,000
3	100,000	－40,000		0.80	0.60	30,000
4	17,430,000	－6,970,000		0.80	0.60	5,020,000
5	140,000	－60,000		0.80	0.60	40,000
6	2,210,000	＋5,090,000	1.00	0.80	0.60	3,500,000
7	1,730,000	＋1,980,000	1.00	0.80	0.60	1,780,000
計	26,080,000	一括価格 (合計)				12,520,000

イ 土地利用権等価格：各建物の有する土地利用権等価格については、各建物の建築面積で案分する方法により次のように求めた。

物件 6： $7,070,000\text{円} \times \{292.53\text{m}^2 \div (292.53\text{m}^2 + 115.60\text{m}^2) = 0.72\} = 5,090,000\text{円}$

物件 7： $7,070,000\text{円} \times \{115.60\text{m}^2 \div (292.53\text{m}^2 + 115.60\text{m}^2) = 0.28\} = 1,980,000\text{円}$

ウ 占有減価修正：修正の必要はない。

エ 市場性修正：国道沿いの商業地域内に存する老朽化した作業場と倉庫からなる物件で、需要者が限定的で一般的な市場性に劣ることを考慮した市場性修正。

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） 5－1」

所在：大牟田市日出町 1 丁目 1 番 3

住居表示：住居表示未実施

価格：40,600円/㎡（対前年変動率 1.0%）

価格時点：令和6年7月1日

地積：148㎡

地域の概要：低層の店舗等が多い国道沿いの商業地域

接面街路：南東側幅員約30m国道

供給処理施設：上水道あり、ガス配管あり（都市ガス）、下水道あり

位置：西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の東方、道路距離約550m。

用途指定等：市街化区域

商業地域（建蔽率 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 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	3 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	3 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	3 葉
7 現況写真	3 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



資料番号 1

