

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 10 月 29 日から 令和 8 年 11 月 5 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 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 11 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 10 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8年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	11,740,000 9,392,000	一括	2,348,000	161,863	10,986
1	3,110,000				
2	8,630,000				
	</				

物 件 目 録

1 所 在 大牟田市大字白銀字宮ノ西
地 番 775番4
地 目 宅地
地 積 308.00平方メートル

所有者 A

2 所 在 大牟田市大字白銀字宮ノ西775番地4
家屋 番号 775番4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 71.00平方メートル
2階 63.00平方メートル

所有者 B

物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 10 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】

本件物件 1 の所有者 A が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。
ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 大牟田市大字白銀字宮ノ西
地 番 7 7 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大牟田市大字白銀字宮ノ西 7 7 5 番地 4
家屋 番号 7 7 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル

所有者 B

令和 8 年(分)第 5 号
令和 8 年 6 月 24 日受理
令和 8 年 7 月 **29** 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 大牟田市大字白銀字宮ノ西
地 番 7 7 5 番 4
地 目 宅地
地 積 3 0 8 . 0 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 大牟田市大字白銀字宮ノ西 7 7 5 番地 4
家屋 番号 7 7 5 番 4
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 1 . 0 0 平方メートル
2 階 6 3 . 0 0 平方メートル

所有者 B

不動産の表示	『物件目録』のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐		
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(B) 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☒ その他の者(B)の占有権原は使用借権である。		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 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(A) 上記の者が本件建物を 居宅 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			
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		

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2建物関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(占有者・土地所有者) ☐ ()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		令和6年夏頃	
最初の	契約日	令和6年夏頃	
契約等	期間	令和6年夏頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ■A・B間の末子が20歳になるまで	
更新の種別		☐ 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		毎月金10万円(毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☒ 相殺(A・B間の子らの養育費等 月金10万円)	
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
■ A (土地所有者)	1 本件建物には、私が子らと居住しています。 2 本件建物は、私の元配偶者Bの所有です。Bは、現在、余所に居住しています。私とBが離婚した際に、私が子らを連れて余所に転居したのですが、同人が約束した養育費を払えないと言うので、私と子らが本件建物に住むことになりました。家賃は月金10万円で、子らの養育費等月10万円と相殺しています。賃貸期間は末子が20歳(平成20年2月18日生)になる時までという約束です。 3 本件土地は私の所有で、本件建物はBの所有ですが、本件建物建築時は夫婦という間柄でしたので土地の地代等はありません。使用貸借です。 4 本件建物に破損箇所は特にありません。子供部屋として使用していた2階の洋室で壁に穴がある程度です。雨漏りや白蟻被害はありません。 5 生活用水は公共の上下水道です。熱源はオール電化です。 6 本件建物内で犬3匹を飼っています。 7 本件土地建物内に存する物は全て私と子ら及びBの所有です。現在、競売になったことで、転居する予定で荷物を搬出しています。搬出できなかった物は所有権を放棄しますので、買受人で処分して貰いたいと思います。 8 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。土地の形状は公図と違っており、建物図面(各階平面図)のとおりです。

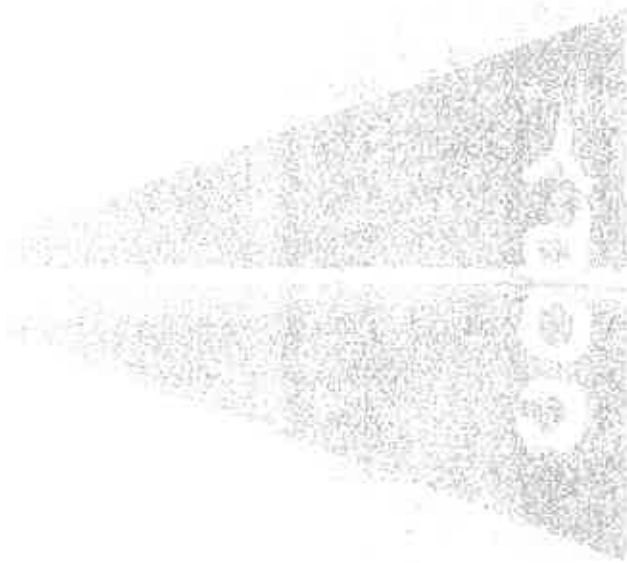
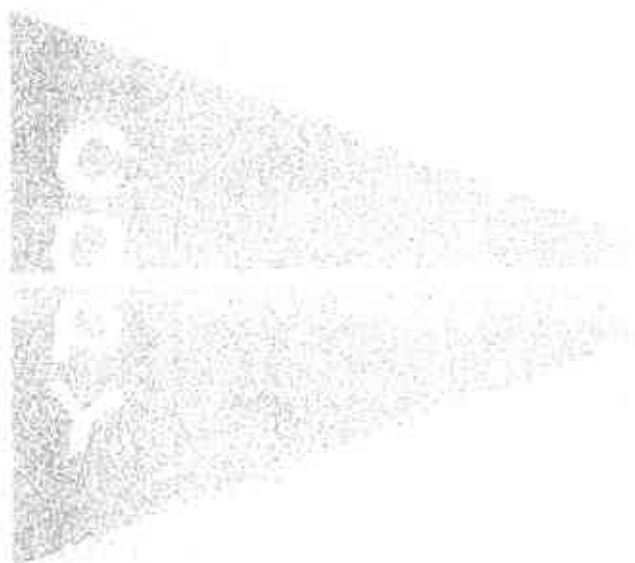
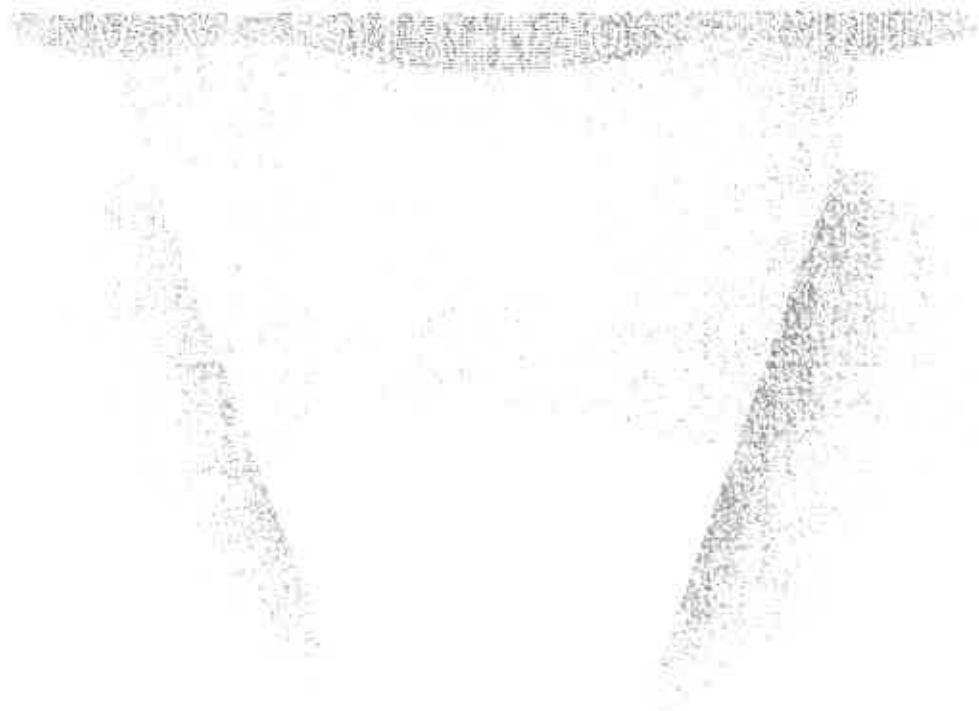
執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 7 7 7 番 2 5）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。その形状は建物図面（各階平面図）のとおりである。
- 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。なお、債務者兼建物所有者 B に対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を送付したが、立会はなく期限迄に回答はなかった。
- 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6月24日（水） 13：45－14：15	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R8年6月24日（水） 15：00－15：20	福岡法務局柳川支局	公函，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年6月29日（月） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R8年6月30日（火） 9：00－9：10	執行官室	Bに対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を送付
R8年7月17日（金） 15：50－16：10	物件所在地	立入調査，Aと面談及び写真撮影
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 980-2
ワ 980-5
カ 980-7
コ 981-3
タ 982-2
レ 983-3
ソ 983-6
ク 799-10
ネ 799-13
ナ 799-2
フ 799-4
ム 799-7
リ 777-21



登記年月日：令和2年4月22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6月24日 福岡県福岡市東区 福岡市東区川崎町

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

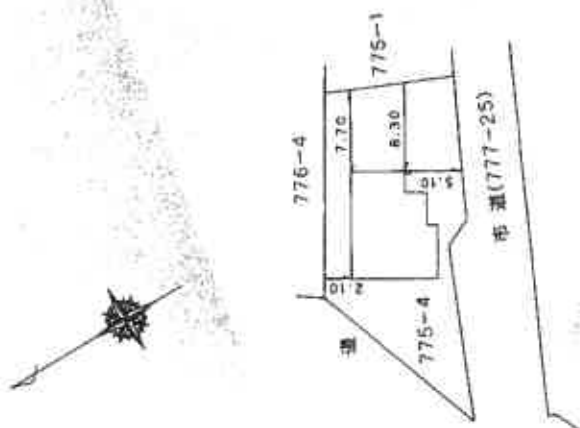
請求番号：20-2

各階平面図

家屋番号 775番4

建物名 775番4
大牟田市大字白鷺字西ノ西775番地4

建物の所在



作成者

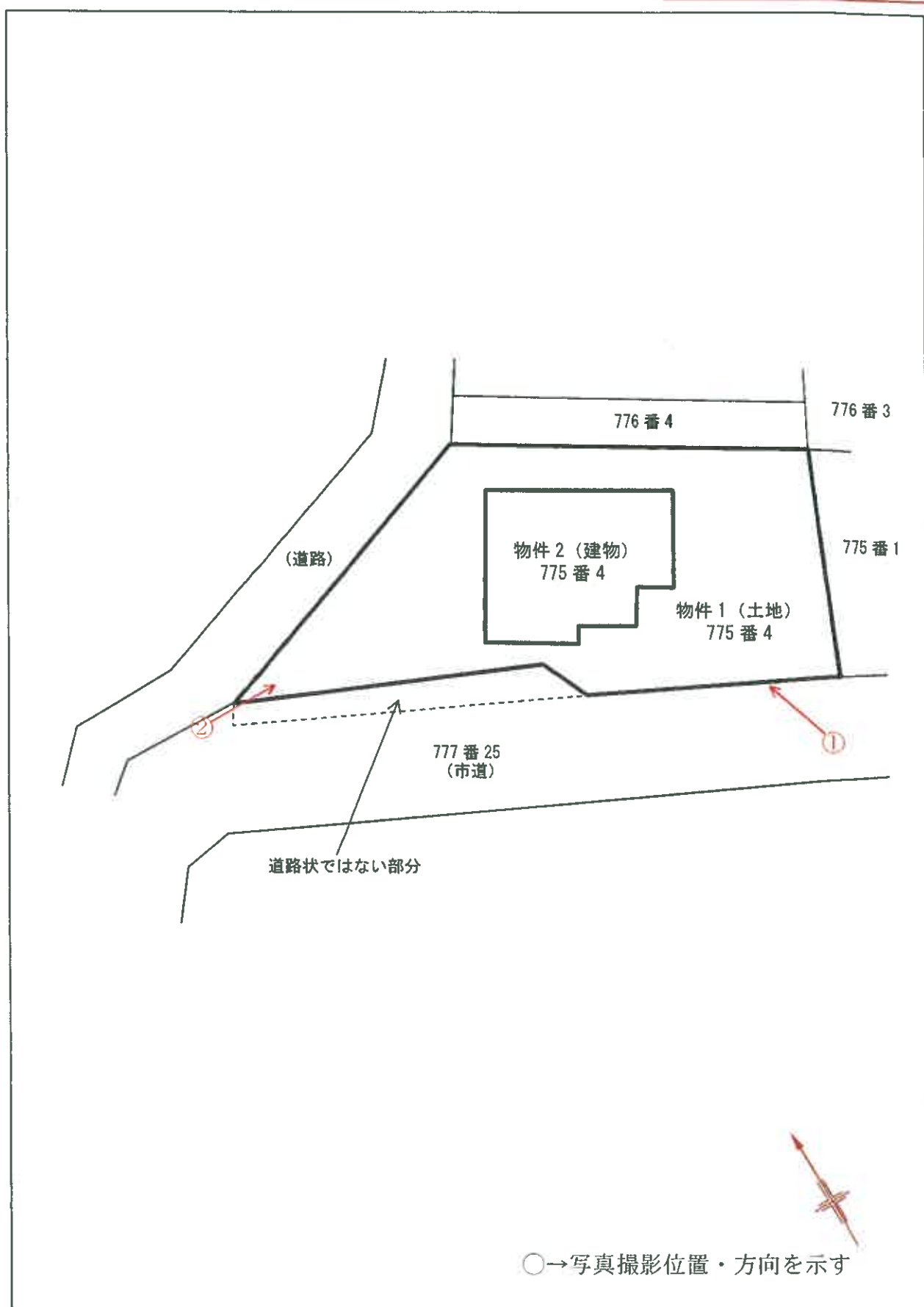
縮尺 1/250

申請人

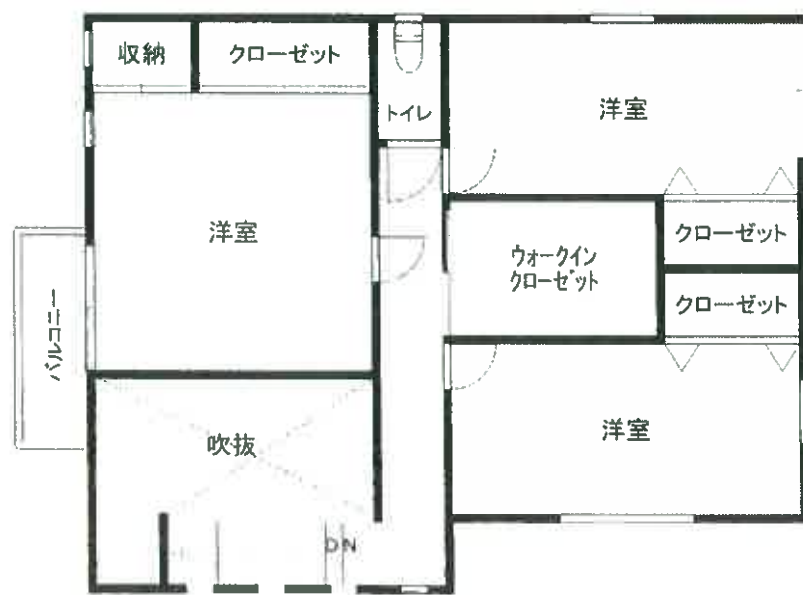
縮尺 1/500

地家屋調査士会

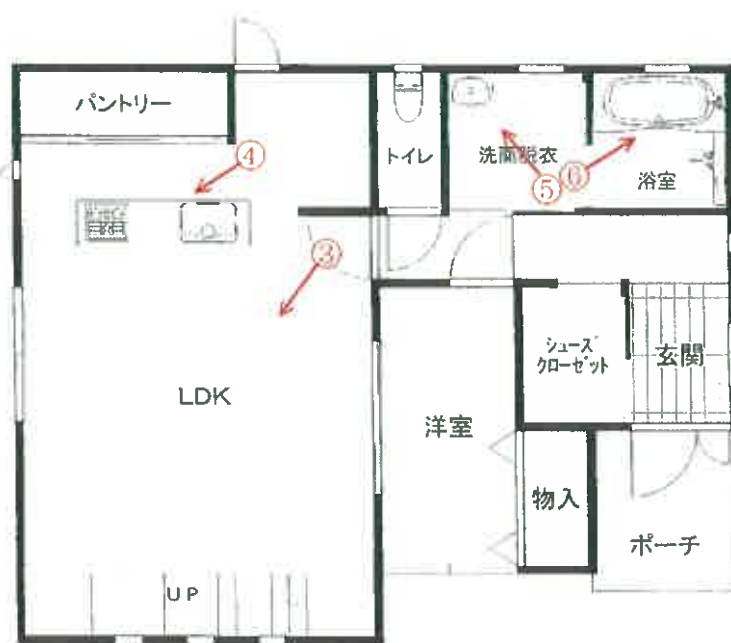
土地建物位置関係図



間取図



2階



1階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(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 5 号
令和 8 年 7 月 17 日 現地調査
令和 8 年 8 月 3 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

槇 由 紀

印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,740,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,110,000 円
物件2（建物）	金 8,630,000 円

- ① 一括価格は、物件1・2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1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	大牟田市大字白銀字宮ノ西 775 番 4 宅地 308.00 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大牟田市大字白銀字宮ノ西 775番地4 775 番 4 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 71.00 m ² 2階 63.00 m ²	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。地積測量図はなく、公図の精度も低い。建物図面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」		

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)	JR鹿児島本線「吉野」駅の東方、約1.4km。 JR九州新幹線「新大牟田」駅の北西方、約720m。 西鉄バス「吉野」停留所の北東方、約110m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	JR九州新幹線「新大牟田」駅の北西方約720m（直線距離）付近に位置し、公営住宅団地に近接して戸建住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。地域環境等が変化する要因は特に認められず、今後も現状維持で推移すると予測される。	
主 な 公 法 上 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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 40% 60% 地域指定なし 外壁後退距離1m、絶対高さ10m、敷地面積の最低限度200㎡ 立地適正化計画区域[居住誘導区域内・都市機能誘導区域（吉野地域）内]
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	308.00㎡ (登記地積) 不整形 (概ね建物図面のとおりに) 約32m 約12m 角地 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側：幅員約6.3mの舗装市道と0～0.8m高く接面。※一部带状の市有地を介して接面（建築基準法第42条第1項の道路） 北西側：幅員約2.5mの舗装道路と約1m高く接面。 （建築基準法の道路に該当しない）	
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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。 ・ 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。ただし、周辺に「白銀宮ノ西遺跡」があり、開発等にあたっては試掘の協力をお願いする地域である旨の回答を得た。 ・ 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、内水浸水想定区域（0.5m以上3.0m未満）に該当する。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：令和2年4月19日 新築 経 過 年 数：約 7 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 18 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング張 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング張、フロアタイル ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備、ヒートポンプ式給湯器 等 そ の 他：オール電化
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	現 況 用 途：居宅 間 取 り：4LDK＋ウォークインクローゼット＋シューズクローゼット （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	概ね普通 以下の軽微な損傷及び経年に伴う損耗は見られるが、目立った損傷等は認められない。 ・2階居室の内壁に穴が空いている。 ・室内で犬を3匹飼育していたため、ペット臭が感じられる。 ・建具に細かい傷が認められる。
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。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,900	0.94	308.00	1.00	5,760,000

【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5-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{118} & = & 19,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：角地 … 1.03

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.02 & = & 1.18 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{角地} & & \text{形状} & & & & \text{個別格差} \\ & 1.02 & \times & 0.92 & & & = & 0.94 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態、将来発生する解体費用等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	198,000	134.00	0.52	13,800,000

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。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{100} \times (1 \pm q) = 0.52 \times 1.00 = 0.52$$

項 目	物件区分 物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約7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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,760,000	0.10	場所的利益	580,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を場所的利益と判定の上、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,760,000	－ 580,000		1.00	0.60	3,110,000
2	13,800,000	＋ 580,000		1.00	1.00	0.60
一 括 価 格 (合 計)						11,740,000

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

地価公示価格：標準地「大牟田5-2」
所在：大牟田市大字吉野字茶屋ヶ浦877番11
住居表示：住居表示未実施
価格：24,200 円/㎡（対前年変動率 -0.4%）
価格時点：令和8年1月1日
地積：190 ㎡
地域の概要：小規模の小売店舗等が建ち並ぶ近隣商業地域
接面街路：東側幅員約15m市道
供給処理施設：水道、下水
位置：JR鹿児島本線「吉野」駅の東方、道路距離約1.9km
用途指定等 近隣商業地域（建ぺい率 80%、容積率 200%）
準防火地域

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



