

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 8 日

福岡地方裁判所大牟田支部

裁判所書記官 小 西 博 文

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|                                                                          |                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入札期間                                                                     | 令和 8 年 1 0 月 2 9 日から<br>令和 8 年 1 1 月 5 日まで                                                                                       |
| 開札期日                                                                     | 日 時 令和 8 年 1 1 月 1 2 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 福岡地方裁判所大牟田支部売却場                                                                     |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時 令和 8 年 1 1 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>場 所 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 3 3 条)                                            | ☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。                                     |
| 一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 0 月 8 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 |                                                                                                                                  |



\*013\*

| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円）  | 令和8年度    |          |
|------|----------------------------|----------|-------------|----------|----------|
|      |                            |          |             | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 7, 230, 000<br>5, 784, 000 | 一括       | 1, 446, 000 | 166, 346 | 10, 396  |
| 1    | 7, 210, 000                |          |             |          |          |
| 2    | 20, 000                    |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          | </          |          |          |



## 物 件 目 録

1 所 在 大牟田市大字歴木字五郎川

地 番 1 4 8 5 番 1

地 目 雑種地

地 積 2 5 1 0 平方メートル

所有者 株式会社HIKARI. T. W

2 所 在 大牟田市大字歴木字五郎川

地 番 1 4 8 5 番 1 3

地 目 公衆用道路

地 積 2 9 1 平方メートル

共有者 株式会社HIKARI. T. W 持分12分の1



## 物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 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

【物件番号 2】

地番 1 4 9 1 番 3 番を承役地とする地役権設定登記がある。

### 《 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 大牟田市大字歴木字五郎川  
地 番 1 4 8 5 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 2 5 1 0 平方メートル

所有者 株式会社HIKARI. T. W

- 2 所 在 大牟田市大字歴木字五郎川  
地 番 1 4 8 5 番 1 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 9 1 平方メートル

共有者 株式会社HIKARI. T. W 持分12分の1

令和 8 年(分)第 4 号  
令和 8 年 7 月 1 6 日受理  
令和 8 年 8 月 **20** 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 大牟田市大字歴木字五郎川  
地 番 1 4 8 5 番 1  
地 目 雑種地  
地 積 2 5 1 0 平方メートル

所有者 株式会社H I K A R I . T . W

- 2 所 在 大牟田市大字歴木字五郎川  
地 番 1 4 8 5 番 1 3  
地 目 公衆用道路  
地 積 2 9 1 平方メートル

共有者 株式会社H I K A R I . T . W 持分 1 2 分の 1

(土地用)

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 不 動 産 の 表 示          | 『物件目録（物件１）』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　）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件　） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件　） <input type="checkbox"/> 山林（物件　）<br><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"/> 土地位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/>                     |
| そ の 他 の 事 項          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <div style="margin-left: 100px;">           地方裁判所 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;">             支部             平成             年（ ）第             号 </div> </div> <div style="margin-left: 60px;">           保管開始日           平成           年           月           日 </div> |
| 建 物<br>（ 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）                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

(土地用)

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|
| 不動産の表示    | 『物件目録（物件2）』のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 住居表示      | （住居表示未実施）                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |  |  |
| 土地        | 物件2                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 現況地目      | <input type="checkbox"/> 宅地（物件　　）　■公衆用道路（物件2　）<br><input type="checkbox"/> 農地（物件　　） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件　　） <input type="checkbox"/> 山林（物件　　）<br><input type="checkbox"/>                                                                                               |  |  |  |  |
| 形状        | <input type="checkbox"/> 公図のとおり　■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"/> 土地位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 占有者及び占有状況 | ■土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><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。<br>■上記の者らが通路として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |  |  |  |  |
| その他の事項    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |  |  |
| 執行官保管の仮処分 | ■ない<br><input type="checkbox"/> ある　〔　　　　　地方裁判所　　　　　支部　平成　年（　）第　号<br>保管開始日　平成　年　月　日〕                                                                                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 建物（目的外建物） | ■ない<br><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                                                                                                                                                                                                      |  |  |  |  |

(3枚目)

(関係人の陳述等用)

| 関係人の陳述等           |                      |
|-------------------|----------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係) | 陳述内容等                |
|                   | ■債務者ら関係人の陳述は得られなかった。 |

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)  
物件2土地は、公図のとおり、公衆用道路(無地番・道)に接道している。
- 2 (形状等)  
本件各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。物件1土地は、東から西、北から南に向かって低い緩やかな傾斜地勢となっており、高低差は約3メートルである。
- 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、3枚目記載のとおりと認めた。  
なお、債務者兼所有者に対し利用状況等の照会書を送付したが期限迄に回答はなかった。
- 4 (従物等)  
物件2土地上に目的外物件として電柱及び支柱が存する。
- 5 (損傷等)  
特になし。
- 6 物件2土地の権利部(乙区)上には次の要役地地役権が存する。  
順位番号 1  
登記の目的 要役地地役権  
権利者その他の事項  
承役地 大牟田市大字歴木字五郎川1491番3番  
目的 通行  
範囲 南東側4・88平方メートル  
令和6年5月27日登記

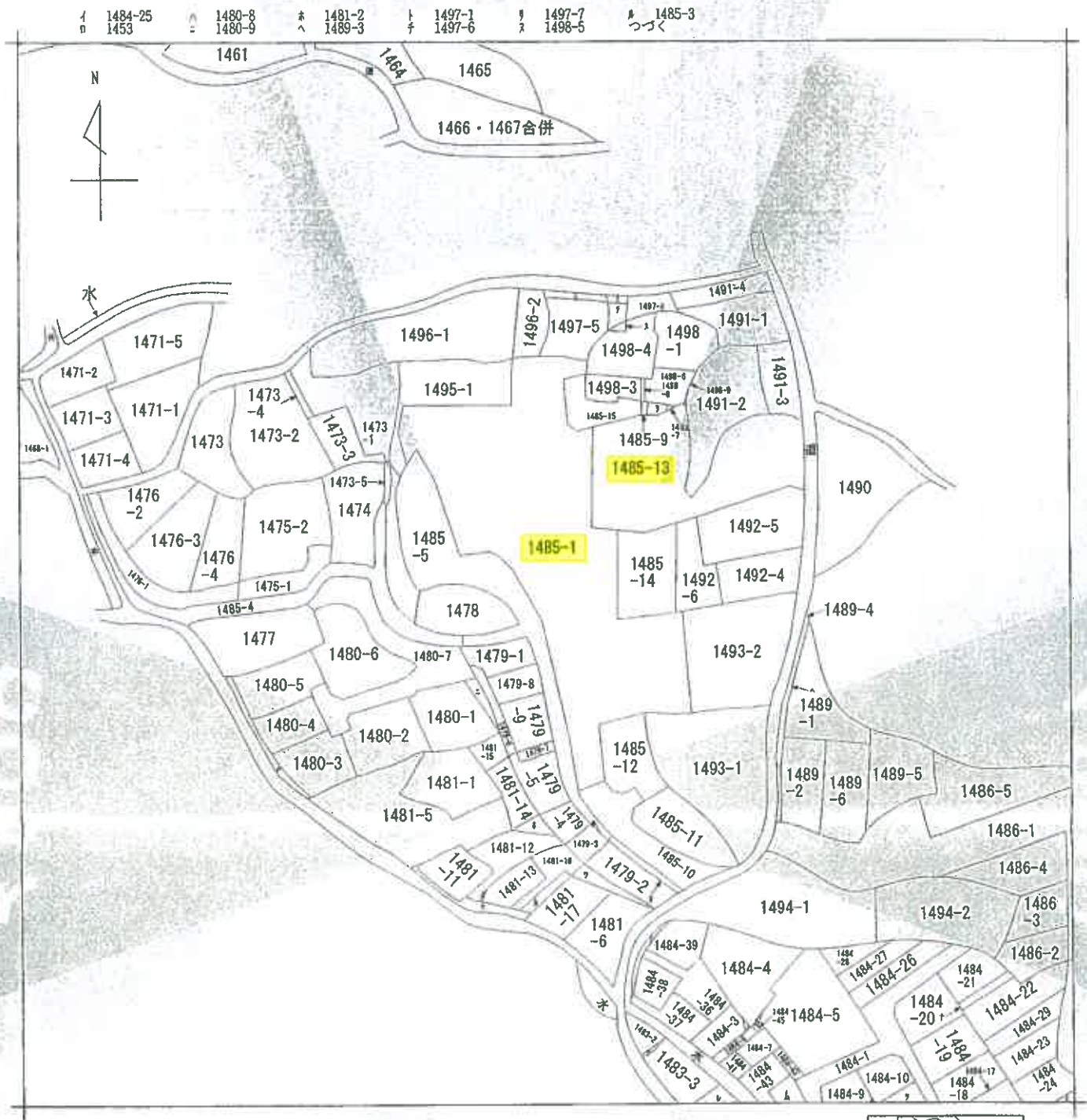
(調査経過用)

## 調 査 の 経 過

| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等            |
|----------------------------|-------------|------------------------|
| R8年7月16日（木）<br>10：00－10：30 | 物件所在地       | 所在確認，写真撮影              |
| R8年7月16日（木）<br>11：30－11：50 | 福岡法務局柳川支局   | 公図等の閲覧及び写し交付申請・受領      |
| R8年7月28日（火）<br>9：00－9：10   | 執行官室        | 債務者兼所有者に対し利用状況等の照会書を送付 |
| R8年7月28日（火）<br>14：45－15：00 | 物件所在地       | 立入調査，写真撮影              |
| R 年 月 日（ ）<br>：    ：       |             |                        |
| 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。



(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   | 大牟田市大字歴木字五郎川 |           |           |          | 地番 | 1485番1 |      |    |           |
| 出力縮   | 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7月16日  
福岡法務局柳川支局  
登記官

請求番号：23-1  
(1/2)

A 3 を A 4 に縮小

(7枚目)

公用

ヲ 1485-7  
ヅ 1481-10  
▲ 1481-16  
ヨ 1481-19  
ヲ 1481-7  
レ 1483-5  
ソ 1483-6  
ヅ 1484-11  
ネ 1484-11  
ナ 1484-30  
ヲ 1484-40  
ム 1484-44  
ウ 1484-46  
ノ 1484-47  
オ 1485-2

COPY

COPY

登記年月日：令和6年3月14日

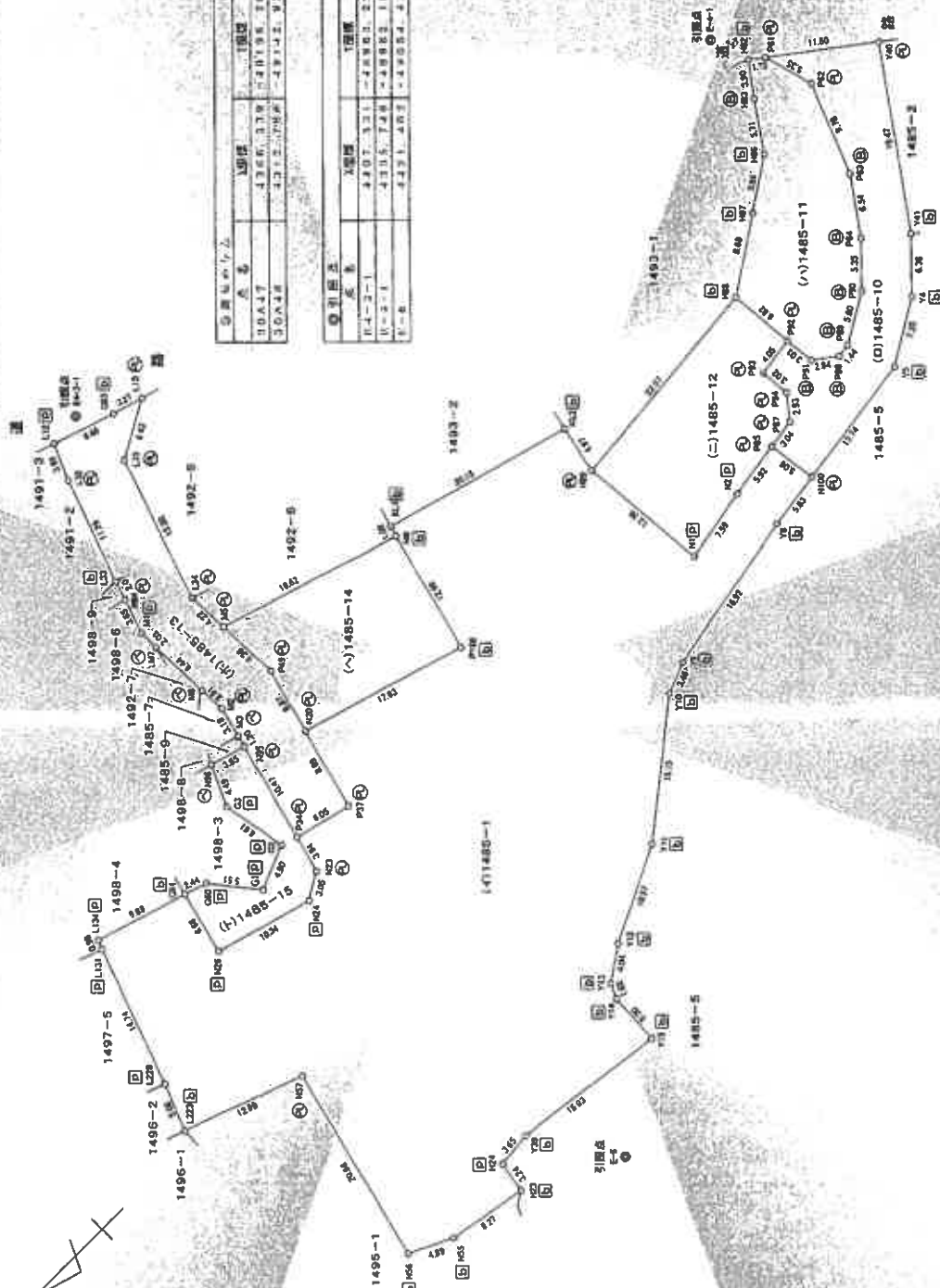
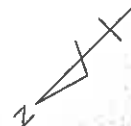
これは図面に記載されている内容を基にした図面である。  
令和8年7月16日 福岡県福岡市東区 登記官

地積測量図 1/2

地番 1485番1、1485番10  
ないし1485番15

土地の所在 大牟田市大字歴木字五郎川

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



| 面積      | 1485番1 | 1485番10 | 1485番15 |
|---------|--------|---------|---------|
| 1485番1  | 434.6  | 37.8    | 2.1     |
| 1485番10 | 431.2  | 7.8     | 0.2     |
| 1485番15 | 431.2  | 7.8     | 0.2     |

| 面積      | 1485番1 | 1485番10 | 1485番15 |
|---------|--------|---------|---------|
| 1485番1  | 434.6  | 37.8    | 2.1     |
| 1485番10 | 431.2  | 7.8     | 0.2     |
| 1485番15 | 431.2  | 7.8     | 0.2     |

| 地番      | 面積    | 所有者  |
|---------|-------|------|
| 1485番1  | 434.6 | 福岡県庁 |
| 1485番10 | 431.2 | 福岡県庁 |
| 1485番15 | 431.2 | 福岡県庁 |

作成者

測量年月日 令和6年2月25日

(土地) 面積 1485番1 1485番10 1485番15

(福岡県土地開発公社) 測量図

縮尺 1/500

登記年月日：令和6年3月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和8年7月16日 福岡法務局郷川支局

登記号

請求番号：23-2

## 地積測量図

1485番1、1485番10  
ないし1485番15

土地の所在 大牟田市大字歴木字五郎川

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

| (イ) 1485-1 |          |           |         | (ロ) 1485-10 |          |            |         |
|------------|----------|-----------|---------|-------------|----------|------------|---------|
| 地番<br>NO   | X        | Y         | 辺長<br>m | 地番<br>NO    | X        | Y          | 辺長<br>m |
| P85        | 4350.333 | 43015.122 | 5.86    | P81         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| M100       | 4359.864 | 43020.140 | 5.83    | Y40         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| Y8         | 4356.440 | 43020.917 | 16.32   | Y41         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| Y9         | 4352.889 | 43023.907 | 3.46    | Y4          | 4359.793 | 43013.653  | 7.26    |
| Y10        | 4355.300 | 43026.199 | 15.15   | Y5          | 4356.043 | 43017.602  | 13.74   |
| N91        | 4357.252 | 43023.601 | 10.10   | M100        | 4359.793 | 43013.653  | 7.26    |
| Y12        | 4356.783 | 43039.110 | 4.04    | P85         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| Y13        | 4410.111 | 44041.188 | 1.62    | P87         | 4357.322 | 43014.711  | 2.93    |
| Y14        | 4410.805 | 44042.831 | 5.30    | P89         | 4355.478 | 43013.653  | 7.26    |
| Y15        | 4411.132 | 44048.118 | 16.03   | P90         | 4353.700 | 43009.402  | 4.02    |
| Y16        | 4412.910 | 44045.933 | 3.65    | P92         | 4351.716 | 43008.858  | 2.04    |
| Y17        | 4430.553 | 44046.221 | 3.24    | P91         | 4351.438 | 43011.852  | 2.84    |
| Y18        | 4431.148 | 44049.410 | 8.27    | P98         | 4349.186 | 43013.653  | 1.44    |
| N55        | 4430.206 | 44047.992 | 4.90    | Y89         | 4347.783 | 43013.653  | 5.60    |
| N56        | 4431.895 | 44045.855 | 20.68   | P90         | 4342.919 | 43016.630  | 3.35    |
| N57        | 4438.517 | 44025.830 | 12.89   | P94         | 4339.171 | 43008.813  | 6.54    |
| Y223       | 4450.830 | 44021.426 | 5.08    | P93         | 4335.354 | 43001.304  | 9.78    |
| Y228       | 4448.106 | 44018.750 | 14.74   | P92         | 4331.664 | 43002.432  | 5.35    |
| Y131       | 4441.858 | 44002.917 | 0.58    | 面積          |          | 273.992355 | ㎡       |
| Y134       | 4443.281 | 44001.999 | 0.58    | 地積          |          | 275.99     | 坪       |
| G61        | 4433.813 | 44004.855 | 6.68    |             |          | 83.48      | 坪       |
| N26        | 4431.559 | 44011.208 | 10.34   |             |          |            |         |
| N24        | 4425.578 | 44013.002 | 3.05    |             |          |            |         |
| N23        | 4422.928 | 44012.482 | 3.94    |             |          |            |         |
| P34        | 4421.893 | 44008.684 | 6.05    |             |          |            |         |
| P37        | 4416.035 | 44010.201 | 8.69    |             |          |            |         |
| N20        | 4413.769 | 44001.808 | 17.83   |             |          |            |         |
| P166       | 4398.720 | 44006.014 | 12.58   |             |          |            |         |
| M8         | 4391.317 | 44003.447 | 1.80    |             |          |            |         |
| K11        | 4390.039 | 44003.440 | 20.13   |             |          |            |         |
| K12        | 4390.039 | 44003.440 | 20.13   |             |          |            |         |
| M100       | 4374.774 | 44003.945 | 13.38   |             |          |            |         |
| M1         | 4373.887 | 44017.264 | 7.59    |             |          |            |         |
| N2         | 4366.200 | 44015.922 | 5.32    |             |          |            |         |
| 面積         |          | 2510.71   | ㎡       |             |          |            |         |
| 地積         |          | 2510.71   | 坪       |             |          |            |         |
| 坪数         |          | 759.49    | 坪       |             |          |            |         |

| (イ) 1485-1 |          |            |         | (ロ) 1485-10 |          |            |         |
|------------|----------|------------|---------|-------------|----------|------------|---------|
| 地番<br>NO   | X        | Y          | 辺長<br>m | 地番<br>NO    | X        | Y          | 辺長<br>m |
| P81        | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   | P85         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| Y40        | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   | Y41         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| Y4         | 4359.793 | 43013.653  | 7.26    | Y5          | 4356.043 | 43017.602  | 13.74   |
| Y5         | 4356.043 | 43017.602  | 13.74   | M100        | 4359.793 | 43013.653  | 7.26    |
| M100       | 4359.793 | 43013.653  | 7.26    | P85         | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   |
| P85        | 4353.609 | 43008.728  | 11.30   | P87         | 4357.322 | 43014.711  | 2.93    |
| P87        | 4357.322 | 43014.711  | 2.93    | P89         | 4355.478 | 43013.653  | 7.26    |
| P89        | 4355.478 | 43013.653  | 7.26    | P90         | 4353.700 | 43009.402  | 4.02    |
| P90        | 4353.700 | 43009.402  | 4.02    | P92         | 4351.716 | 43008.858  | 2.04    |
| P92        | 4351.716 | 43008.858  | 2.04    | P91         | 4351.438 | 43011.852  | 2.84    |
| P91        | 4351.438 | 43011.852  | 2.84    | P98         | 4349.186 | 43013.653  | 1.44    |
| P98        | 4349.186 | 43013.653  | 1.44    | Y89         | 4347.783 | 43013.653  | 5.60    |
| Y89        | 4347.783 | 43013.653  | 5.60    | P90         | 4342.919 | 43016.630  | 3.35    |
| P90        | 4342.919 | 43016.630  | 3.35    | P94         | 4339.171 | 43008.813  | 6.54    |
| P94        | 4339.171 | 43008.813  | 6.54    | P93         | 4335.354 | 43001.304  | 9.78    |
| P93        | 4335.354 | 43001.304  | 9.78    | P92         | 4331.664 | 43002.432  | 5.35    |
| P92        | 4331.664 | 43002.432  | 5.35    | 面積          |          | 273.992355 | ㎡       |
| 面積         |          | 273.992355 | ㎡       | 地積          |          | 275.99     | 坪       |
| 地積         |          | 275.99     | 坪       |             |          | 83.48      | 坪       |

| (イ) 1485-12 |          |           |         | (ロ) 1485-16 |          |           |         |
|-------------|----------|-----------|---------|-------------|----------|-----------|---------|
| 地番<br>NO    | X        | Y         | 辺長<br>m | 地番<br>NO    | X        | Y         | 辺長<br>m |
| 1088        | 4352.278 | 43002.076 | 6.82    | N95         | 4422.888 | 44007.622 | 3.65    |
| P92         | 4351.716 | 43008.858 | 4.02    | P34         | 4421.893 | 44008.684 | 3.94    |
| P93         | 4359.793 | 43013.653 | 7.26    | N23         | 4422.928 | 44012.482 | 3.05    |
| P94         | 4355.478 | 43012.428 | 2.93    | N28         | 4425.559 | 44011.208 | 6.68    |
| P87         | 4357.322 | 43014.711 | 2.93    | G61         | 4421.813 | 44004.855 | 2.44    |
| P85         | 4353.609 | 43008.728 | 11.30   | G80         | 4421.502 | 44003.634 | 5.51    |
| N2          | 4366.200 | 44015.922 | 5.32    | G1          | 4424.106 | 44003.967 | 4.90    |
| N1          | 4373.887 | 44017.264 | 13.38   | G2          | 4421.547 | 44008.185 | 6.61    |
| 1089        | 4374.774 | 44018.945 | 22.57   | G3          | 4424.861 | 44009.653 | 4.49    |
| 面積          |          | 259.80    | ㎡       | 面積          |          | 101.08    | ㎡       |
| 地積          |          | 259.80    | 坪       | 坪数          |          | 30.37     | 坪       |

| (イ) 1485-14 |          |              |         |
|-------------|----------|--------------|---------|
| 地番<br>NO    | X        | Y            | 辺長<br>m |
| M8          | 4411.105 | 44008.119    | 18.82   |
| M8          | 4411.105 | 44008.119    | 18.82   |
| P66         | 4406.120 | 44007.014    | 7.83    |
| N20         | 4413.769 | 44001.808    | 17.83   |
| P45         | 4411.442 | 44003.678    | 6.36    |
| 面積          |          | 1161.7572560 | ㎡       |
| 地積          |          | 1161.75      | 坪       |
| 坪数          |          | 71.81        | 坪       |

| (イ) 1485-18 |          |           |         |
|-------------|----------|-----------|---------|
| 地番<br>NO    | X        | Y         | 辺長<br>m |
| N95         | 4422.888 | 44007.622 | 3.65    |
| P34         | 4421.893 | 44008.684 | 3.94    |
| N23         | 4422.928 | 44012.482 | 3.05    |
| N28         | 4425.559 | 44011.208 | 6.68    |
| G61         | 4421.813 | 44004.855 | 2.44    |
| G80         | 4421.502 | 44003.634 | 5.51    |
| G1          | 4424.106 | 44003.967 | 4.90    |
| G2          | 4421.547 | 44008.185 | 6.61    |
| G3          | 4424.861 | 44009.653 | 4.49    |
| 面積          |          | 101.08    | ㎡       |
| 坪数          |          | 30.37     | 坪       |

計算方法：面積=Σ(Xn(Yn+1)-Yn(Xn+1))/2

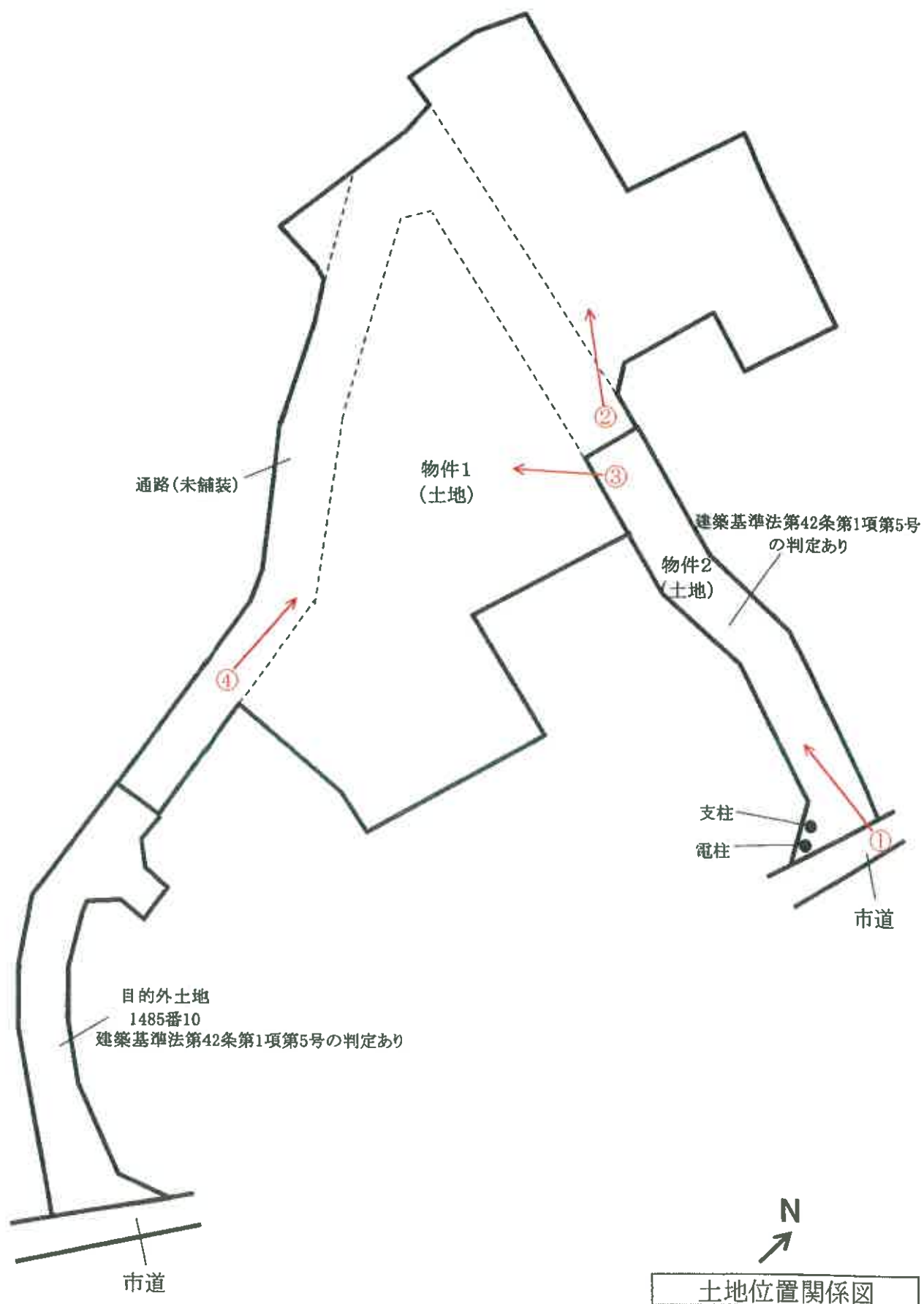
総合面積 3097.3204975 ㎡

作成者

申請人

縮尺

1/



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )



(写真 ② )



(写真 ③ )



(写真 ④ )



( 13 枚目)

令和 8 年（ケ）第 4 号  
令和 8 年 7 月 28 日 現地調査  
令和 8 年 8 月 6 日 評 価

福岡地方裁判所大牟田支部 御中

## 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典

印

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 7,230,000 円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1（土地）       | 金 7,210,000 円 |
| 物件2（土地）       | 金 20,000 円    |

- ① 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については、原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号      | 所 在 等                                                                             | 登 記                                                                   | 現 況      |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| 1       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                          | 大牟田市大字歴木字五郎川<br>1485 番 1<br>雑種地<br>2510 m <sup>2</sup>                | 特記事項のとおり |
| 2       | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                          | 大牟田市大字歴木字五郎川<br>1485 番 13<br>公衆用道路<br>291 m <sup>2</sup><br>持分 1/2分の1 | 同上       |
| 番号      | 特 記 事 項                                                                           |                                                                       |          |
| 1、2     | ・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、地積測量図があり、同図と現地における状況がおおむね符合するので、登記地積を採用して評価した。 |                                                                       |          |
| 住 居 表 示 | 住居表示未実施                                                                           |                                                                       |          |

## 第4 目的物件の位置・環境等

### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1に関して。物件2については特記事項参照）

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                |                           |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 位 置 ・ 交 通<br>(直線距離)                                     | 西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の東方、約2.3km。<br>西鉄バス「平の山」停留所の北方、約400m。<br>(別添「位置図」参照)                                                                                                                                             |                           |
| 付 近 の 状 況                                               | 大牟田市役所の北東方約2.9km(直線距離)に位置する、一般住宅が建ち並ぶ中に未利用地も残る既成の住宅地域である。<br>なお、地域環境等が変化する要因はなく、今後も現状維持で推移すると予測される。                                                                                                            |                           |
| 主 な 公 法 上<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種中高層住居専用地域              |
|                                                         | 建 ぺ い 率                                                                                                                                                                                                        | 60%                       |
|                                                         | 容 積 率                                                                                                                                                                                                          | 150%                      |
|                                                         | 防 火 規 制                                                                                                                                                                                                        | 地域指定なし                    |
|                                                         | そ の 他 の 規 制                                                                                                                                                                                                    | 特になし                      |
| 画 地 条 件                                                 | 地 積                                                                                                                                                                                                            | 2510m <sup>2</sup> (登記地積) |
|                                                         | 形 状                                                                                                                                                                                                            | 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照)      |
|                                                         | 間 口                                                                                                                                                                                                            | 約6m                       |
|                                                         | 奥 行                                                                                                                                                                                                            | 約42m                      |
|                                                         | 接 道 関 係                                                                                                                                                                                                        | 二方路                       |
|                                                         | そ の 他                                                                                                                                                                                                          | 特になし                      |
| 接 面 道 路 の 状 況                                           | 東側の一部で幅員約6mの舗装私道(物件2に相当。建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当)、南側の一部で幅員約5mの舗装私道(目的外土地。建築基準法第42条第1項第5号の道路に該当)に、それぞれほぼ等高に接面。いずれの私道も、舗装市道(建築基準法第42条第2項の道路に該当)に接続している。なお、北西端部の一部で里道(市道認定なし。建築基準法上の道路ではない)にも接面しているが、高低差があり出入りはできない。 |                           |
| 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 : なし(引き込み可)<br>ガス配管 : なし<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」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 | <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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。</li> <li>・物件1は、もともと池沼であった土地を宅地に造成する途中の雑種地であるが開発許可の履歴はない。大牟田市都市整備部建築住宅課によると、接道の状況等から開発許可が受けられなかったため、開発許可不要の開発（いわゆる「ミニ開発」）に切り替えて事業が進められ、現在、5区画の分譲が済んだ状態にある（目的外土地1485番11、1485番12等が該当）。物件1は、下水道設備や一部に擁壁等の設置は行われているものの、区画割り、道路舗装、上水道の引き込み等は行われておらず、分譲を行うためには工事が必要となる。また、先行して行われた分譲と一体と見なされないためには期間が3年経過することを要し（具体的には令和9年3月30日以降に新たな分譲が可能となる）、開発許可不要の要件を満たすためには、今後、数次に分けて事業を行わなければならない可能性があるなど、事業時期や期間の面でもリスクを伴うことから、買受希望者において十分な注意が必要である。</li> <li>・物件1は、前記のとおり2本の私道に接続しているが、東側私道の持分は12分の1、南側私道については持分を有していないことから、工事等を行うにあたっては他の共有者や所有者との協議が必要になると思われる。</li> <li>・物件1は、東から西、北から南に向かって低い緩やかな傾斜地勢となっており、高低差は約3mである。</li> <li>・物件2は、物件1から市道に至る公衆用道路（建築基準法第42条第1項第5号の「位置指定道路」、令和6年3月29日 第73号）である。幅約6m、長さ約46mで、接面する市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）の幅員は約2.1mである。また、物件2には地役権（要役地）の設定がある。</li> <li>・物件2上に、目的外物件として電柱及び支柱が存する。</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> </ul> |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 持分<br>割合 | 更地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×持分 |
|----|----------------------|----------------|-----------------|----------|-------------------------|
| 1  | 18,000               | 0.38           | 2,510           | 1 / 1    | 17,170,000              |
| 2  | 18,000               | 0.10           | 291             | 1 / 12   | 40,000                  |

【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）-11」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{121} & = & 18,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標 準 化 補 正：補正要因なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.05 × 接近条件 1.05 × 環境条件 1.10 × 行政的条件 1.00 = 1.21

イ 個 別 格 差：物件1 要造成 0.75 × 形状・規模 0.70 × 開発に制限がある 0.80 × 接道が劣る 0.90 = 0.38

物件2については、共有の私道としての価値を標準価格の10%と査定。

ウ 地 積：登記数量による。

## 2. 評価額の判定（内訳価格及び一括価格）

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

| 番号             | 基礎となる価格（円）<br>ア | 市場性<br>修 正<br>イ | 競売市場<br>修 正<br>ウ | 評 価 額（円）<br>ア×イ×ウ |
|----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 1              | 17,170,000      | 0.70            | 0.60             | 7,210,000         |
| 2              | 40,000          | 0.70            | 0.60             | 20,000            |
| 一 括 価 格（ 合 計 ） |                 |                 |                  | 7,230,000         |

イ 市場性修正：郊外に存する造成未完了の雑種地及び公衆用道路であり、需要が制限される点を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

## 第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「大牟田（県）－11」  
所在：大牟田市大字歴木字平野山1807番983  
住居表示：住居表示未実施  
価格：21,800 円/㎡（対前年変動率 0.0%）  
価格時点：令和7年7月1日  
地積：225 ㎡  
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域  
接面街路：東側幅員約 5.0m 市道  
供給処理施設：水道、下水  
位置：西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の東方、道路距離2.6km。  
用途指定等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 150%）

## 第7 附属資料の表示

|            |     |
|------------|-----|
| 1 位置図      | 2 葉 |
| 2 公図（写）    | 1 葉 |
| 3 地積測量図（写） | 2 葉 |
| 4 土地位置関係図  | 1 葉 |
| 5 現況写真     | 1 葉 |

（ＢＩＴ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



