令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月　５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１１月２６日から 令和　８年１２月　３日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１０日　午前１０時００分 福岡地方裁判所大牟田支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２４日　午前１０時００分 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１１月　５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） 買受可能価額（円）	一括 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	1, 520, 000 1, 216, 000	一括	304, 000	15, 368	1, 528
1	750, 000				
2	770, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市馬込町二丁目

　　地　　番　　１２０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７７．６８平方メートル

２　所　　在　　大牟田市馬込町二丁目１２０番地

　　家屋　番号　　１２０番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　９５．８６平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１０６．８６平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４．９５平方メートル

　　（現況）

　　不存在

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２９日
福岡地方裁判所大牟田支部
裁判所書記官　小　西　博　文

1　不動産の表示
【物件番号１，２】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号１，２】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
本件所有者が占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
本件土地の一部（西側）は，売却対象外の土地（地番１０４番）への通行のため無償で利用されている。
【物件番号１】
西側隣地（無番地）との境界が不明確である。

《　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。

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市馬込町二丁目

　　地　　番　　１２０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７７．６８平方メートル

２　所　　在　　大牟田市馬込町二丁目１２０番地

　　家屋　番号　　１２０番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　９５．８６平方メートル

　　（現況）

　　床　面　積　　約１０６．８６平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４．９５平方メートル

　　（現況）

　　不存在

令和　８年(ケ)第　６号
令和　８年　７月２３日受理
令和　８年　８月**31**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

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市馬込町二丁目

　　地　　番　　１２０番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７７．６８平方メートル

２　所　　在　　大牟田市馬込町二丁目１２０番地

　　家屋　番号　　１２０番の１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　９５．８６平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　４．９５平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件１
現況地目	■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 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。 □「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	
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：約１０６．８６㎡（増築約１１㎡） ■附属建物符号１は不存在である。
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 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

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■債務者兼所有者	1　本件建物には，私が居住しています。 2　本件建物は，取得時に，和室と洋室の床が白蟻の食害を受けていたので張り替えています。他の部屋でも，少し，床の傷み等があります。雨漏りはありません。 3　生活用水は市の上水道です。トイレは汲み取りです。熱源は，台所がＬＰガス，お風呂は灯油です。 4　本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 5　本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件土地の西側の一部分が通路となっています。これは，本件土地の南側に存する隣地（地番１０４番）が袋地であるため，同隣地への囲繞地通行権を保障するためと，取得時に不動産業者から説明を受けました。なお，同通路が全て本件土地に存するのか，西側隣地と出し合っているのかは聞いていません。通行料等はなく無償です。

執　行　官　の　意　見

■　1　（接道等）

本件土地は，公図上，公衆用道路（無地番・道）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。なお，本件土地の西側の一部は通路（通路負担部分最大約２０㎡）となっており，南側隣地所有者ら関係人が通行に使用している。また，本件土地と西側隣地（白地）との境界は不明瞭である。

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。

4　（従物等）

特になし。

5　（損傷等）

床板の傷みが見られる。

（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23日（木） 15：15－15：45	物件所在地	所在確認，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R8年7月23日（木） 16：15－16：35	福岡法務局柳川支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年7月24日（金） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R8年8月7日（金） 13：30－14：00	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R　年　月　日（　） ：　－　：		
R　年　月　日（　） ：　－　：		
R　年　月　日（　） ：　－　：		

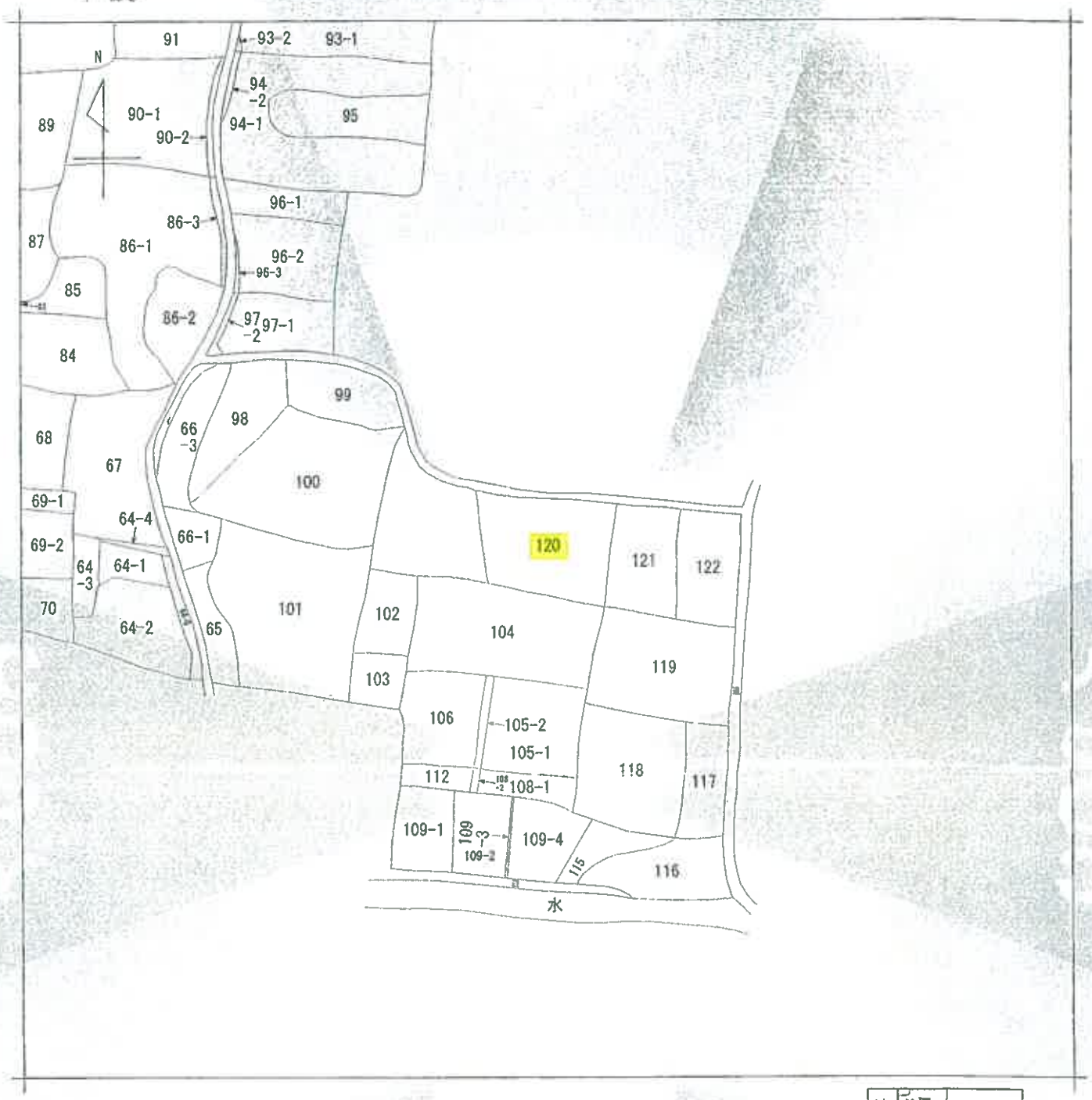
（特記事項）

□　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。

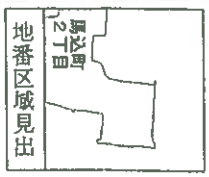
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので，立会人　を立ち会わせ，解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□



(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。



請求部分	所在	大牟田市馬込町二丁目				地番	120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8年7月23日
福岡法務局柳川支局
登記官 [redacted]

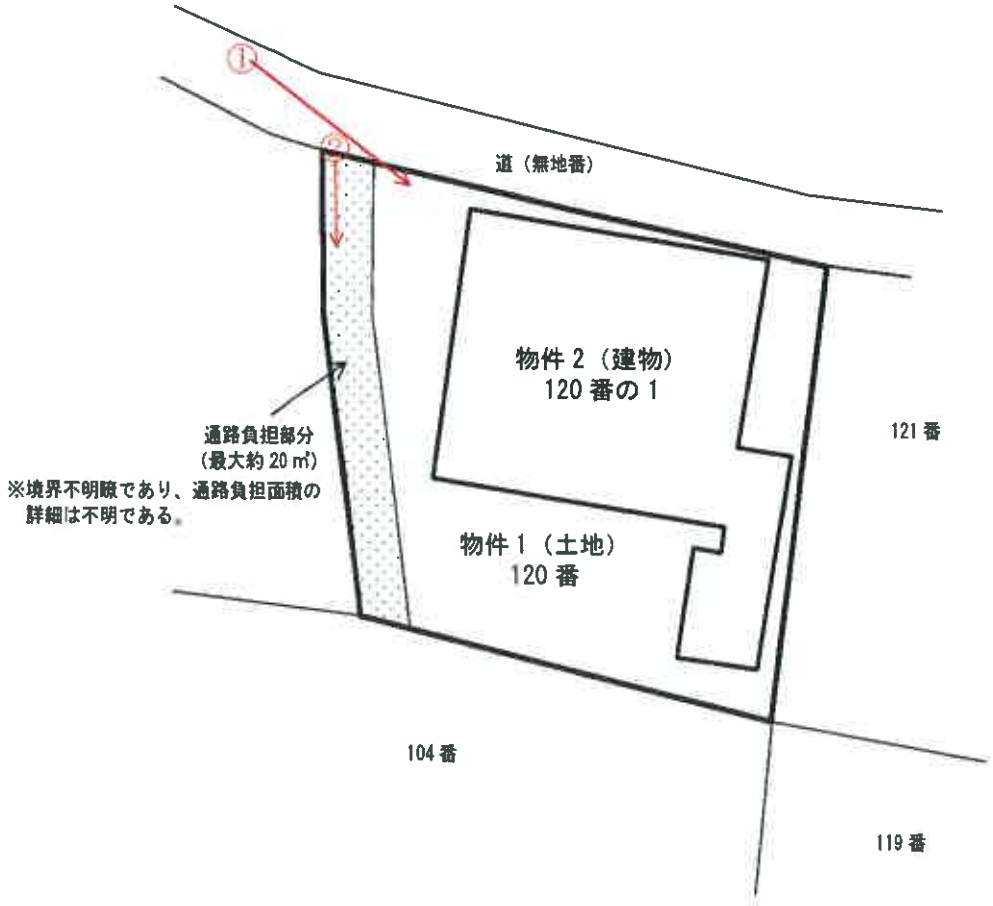
請求番号：42-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

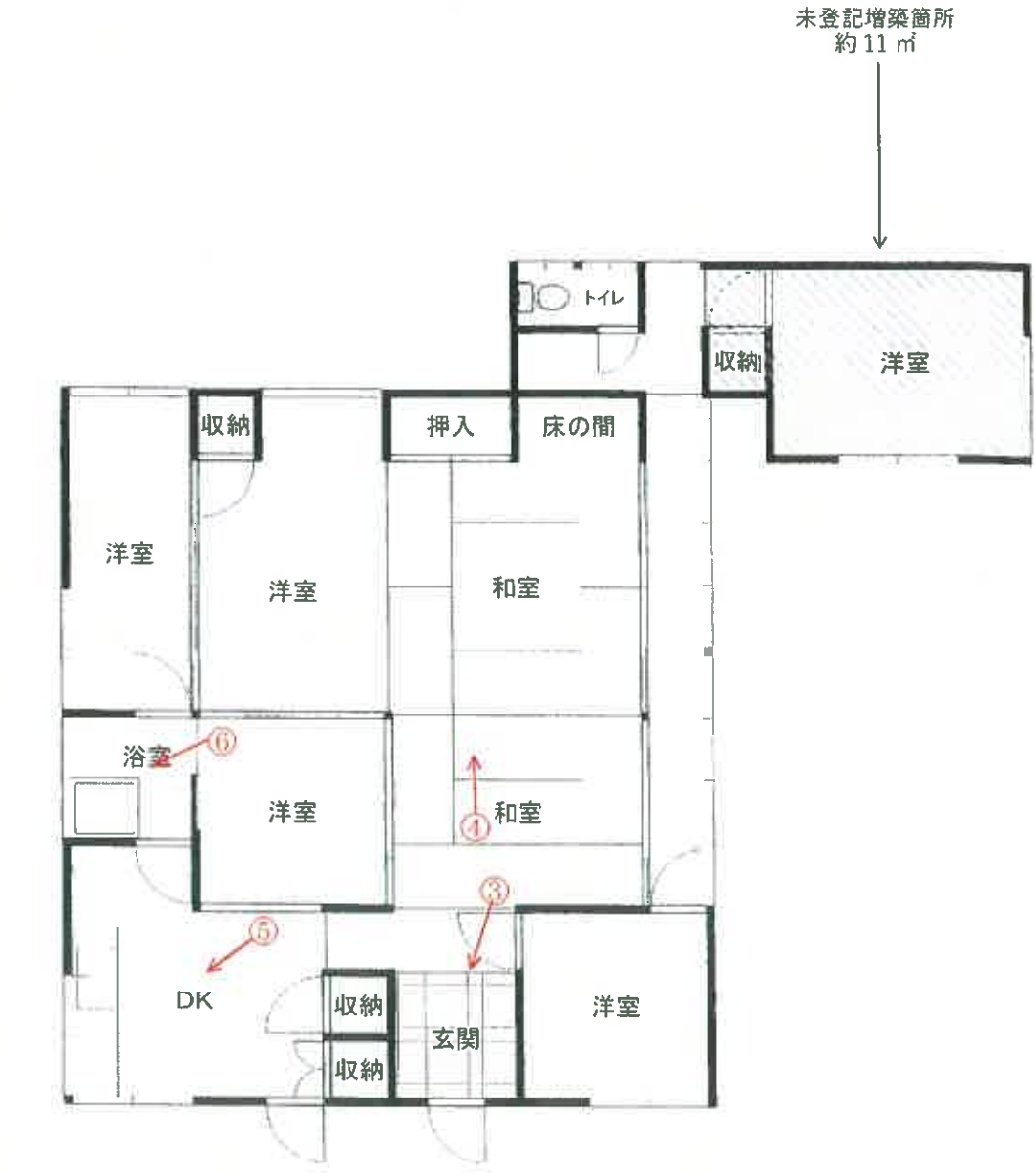
公用

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

間取図



○→写真撮影位置・方向を示す

（写真　①　）

物件２建物



(写真　②　)

通路負担部分



（写真　③　）



玄関

（写真 ④ ）



和室

(写真 ⑤)



DK

（写真 ⑥ ）



浴室

令和８年（ケ）第　６　号
令和８年８月７日現地調査
令和８年９月１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 1,520,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 750,000 円
物件２（建物）	金 770,000 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	大牟田市馬込町二丁目 120　番 宅地 277.68　㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （附属建物） 符号 種類 構造 床面積	大牟田市馬込町二丁目 120番地 120　番の1 居宅 木造瓦葺平家建 95.86㎡ 1 物置 木造瓦葺平家建 4.95㎡	特記事項のとおり

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。 地積測量図はないが、公図と現地の状況が概ね符合し、また、現地での計測、航空写真による概測でも、登記地積と大きな差異がないことから、登記地積を採用して評価した。
2 （主建物）	・公簿上の記載と以下の点が異なる。 未登記増築箇所が認められる。 登記床面積　未登記概測床面積　現況概測床面積 95.86㎡ ＋ 約11㎡ ＝ 約106.86㎡
（附属建物）	附属建物符号1は不存在である。

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）

位置・交通 （直線距離）	ＪＲ鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、約2.3km。 西鉄バス「一部橋」停留所の南東方、約400m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	大牟田市役所の南東方約2.3km（直線距離）付近、諏訪川の北岸に形成された既成住宅地域である。街路が細く入り組んでおり、画地配置は不規則である。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。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	第１種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
	その他の規制	景観計画区域（住宅区域）
画地条件	地積	277.68㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ台形　（概ね公図のとおり。）
	間口	約19m
	奥行	約15m
	接道関係	角地
	その他	特になし
接面道路の状況	北東側：幅員約1.9mの舗装道路と等高接面。 （建築基準法第42条2項の道路に該当。） 西　側：幅員約1.3mの舗装通路と等高接面。 （建築基準法の道路か否か未判定）	
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　：なし（引き込み可） （注）敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「なし」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、通常の費用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、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は認められなかった。 ・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外である。 ・大牟田市防災情報マップによれば、諏訪川水系浸水想定区域（浸水深0.5m以上3.0m未満）、内水浸水想定区域（浸水深0.5m以上3.0m未満）、有明海沿岸高潮浸水想定（浸水深0.3m未満）に指定されている。	

特　記　事　項	・所有者の陳述によれば、西側に面する通路は目的土地内部にあり、囲繞地である南側隣地の所有者らが通行に使用しているとのことである。また、目的建物の玄関も西側通路から進入する配置となっている。 ・西側通路と建物敷地部分はブロック塀により仕切られているが、通路の全部あるいは一部のみが目的土地に含まれるのかは定かではなく、現地においても判然としなかった。なお、通路幅、奥行から概測すると、通路負担面積は最大で約20㎡となる。 ・上記西側通路については、境界が不明瞭なため、詳細調査のためには、別途、専門家による境界確定が必要と思われる。 ・目的土地は北東側で幅員4m未満の建築基準法第42条第2項の道路に接面するため、建て替え等にあたっては道路中心線から2mまでセットバックが必要となる。（約20㎡）

（以 下 余 白）

2．建物の概況及び利用状況

区　　分	主である建物（物件２）
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）：年月日不詳　　新築 経過年数：約 76 年以上　　推定 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年 ※経過年数は大牟田市固定資産公課証明書記載の建築年より推定
仕　　様	構　　造：木造平家建 屋　　根：瓦葺 外　　壁：サイディング張ほか 天　　井：目透かし天井 ほか 床　　：フローリング、畳、クッションフロア ほか 内　　壁：しっくい壁、化粧合板 ほか 設　　備：電気、給排水設備、ガス設備（ＬＰＧ）等 そ の 他：トイレは汲み取り
床面積（現況）	以下の未登記増築箇所が認められる。 登記床面積　未登記概測床面積　現況概測床面積 95.86㎡ ＋ 約11㎡ ＝ 約106.86㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：７ＤＫ　　（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	やや劣る 経年相応の老朽化に加え、以下の点が指摘できる。 ・所有者の陳述では、平成31年の物件取得時に白アリ被害があったため、和室と洋室1室の床を張り替えたとのこと。 ・その他の部屋は、床に撓みが認められる。 ・水回り設備等は全体的に旧式化が認められる。
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。 ・大牟田市住宅都市局建築指導課で調査したところ、本件主建物及び附属建物について、建築確認の履歴は確認できなかった。 ・附属建物符号1は不存在である。

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	16,600	0.75	277.68	0.70	2,420,000

【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）-2」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$25,800円/m^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{155} = 16,600円/m^2$$

◇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：特になし　1.00

◇地域格差：

街路条件		接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
1.03	×	1.04	×	1.45	×	1.00	＝	1.55

※ 地域の標準的街路を4m市道と想定した。

イ　個別格差：

街路条件		角地		通路負担あり		セットバック		境界不明瞭		個別格差
0.90	×	1.01	×	0.94	×	0.93	×	0.95	＝	0.75

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。なお、目的物件は土地単価が低く、将来の解体費用等の割合が相対的に大きくなる点を考慮した。

（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 (主建物)	175,000	106.86	0.04	750,000

※物件２附属建物は不存在である。

イ　現況延床面積：登記床面積に未登記概測床面積を加算した現況概測床面積を採用。

ウ　現価率：（査定）

物件２（主建物）は、新築後約76年以上（推定）が経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5％を基本に観察減価法による補正（△20％）を施して現価率を査定した。

また、物件２（附属建物）については、現地調査時には不存在であったため査定から除外した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件２： (主建物)	0.05	×（１－	0.2	）＝	0.04

＊　観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

（以 下 余 白）

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	2,420,000	0.35	法定地上権	850,000

イ　土地利用権等割合：　物件2の敷地範囲を物件1と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、その割合を35％と査定した。

（2）内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格（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) (アｴイ)×ウ×エ×オ
1	2,420,000	－　850,000		0.80	0.60	750,000
2	750,000	＋　850,000	1.00	0.80	0.60	770,000
一　括　価　格　（　合　計　）						1,520,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　街路条件が劣る古くからの住宅地に存し、老朽化した家屋と敷地であること、通路負担や境界不明瞭等、需要が限定的となることを考慮して市場性修正（△20％）を施した。

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）-2」
所在	：	大牟田市宮原町2丁目66番38
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	25,800 円/㎡　（対前年変動率　±0％）
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	265 ㎡
地域の概要	：	中規模一般住宅が多い既成住宅地域
接面街路	：	南東 側 幅員約6m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	ＪＲ鹿児島本線「大牟田」駅の南東方、道路距離約1.8km
用途指定等	：	第１種住居地域　（建ぺい率　60％ 、容積率　200％）

第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	土地建物位置関係図	1 葉
3	間取図	1 葉
4	現況写真	1 葉

（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

地理院地図
GSI Maps

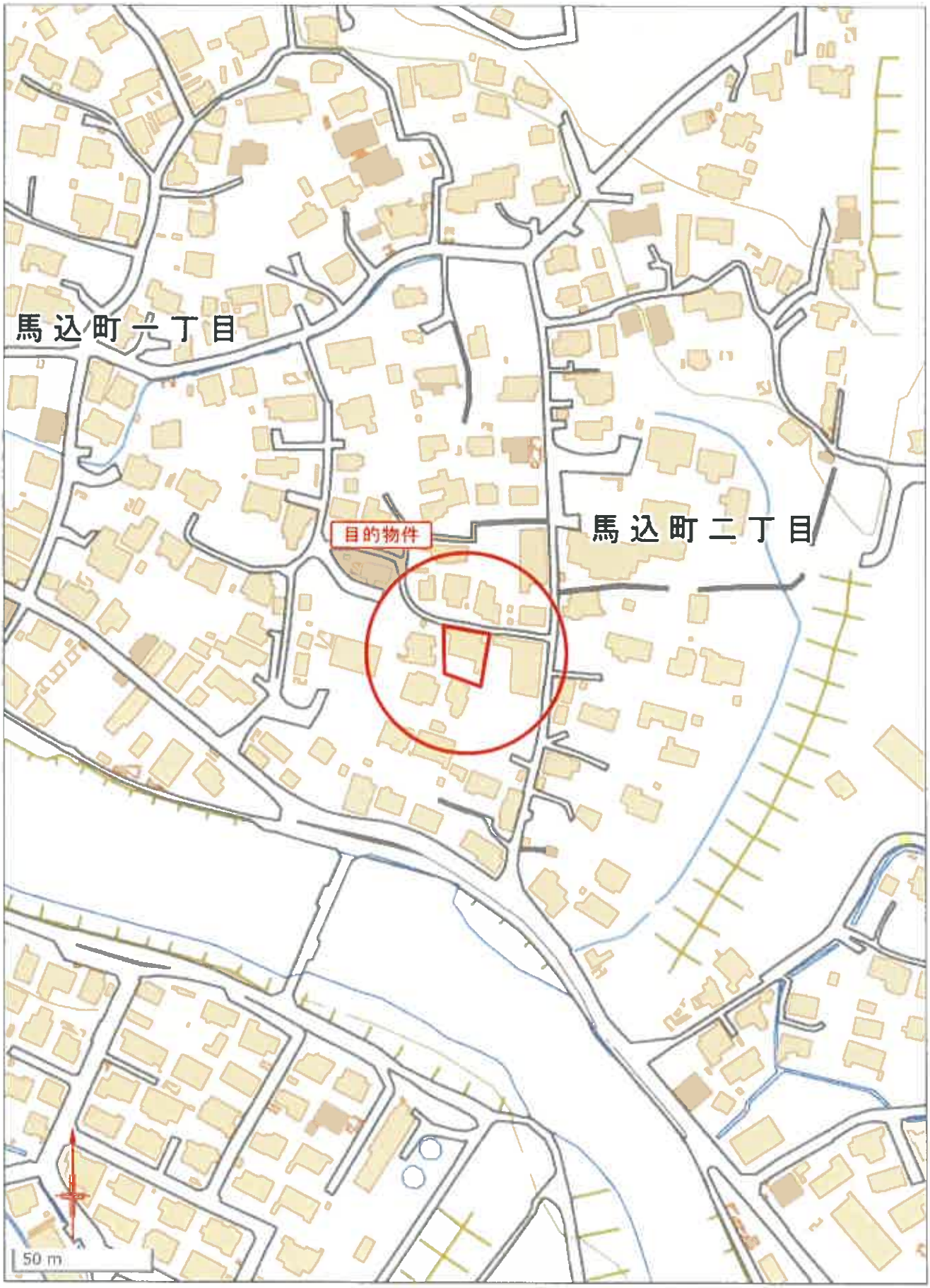
位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用

地理院地図
GSI Maps

位置図



「国土地理院　電子地形図（タイル）」より引用