令和　８年（ケ）第　　９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	5, 180, 000 4, 144, 000	一括	1, 036, 000	282, 897	17, 680
1	1, 820, 000				
2	3, 360, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市明治町一丁目

　　地　　番　　１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．４６平方メートル

２　所　　在　　大牟田市明治町一丁目１番地１６

　　家屋　番号　　１番１６の４

　　種　　類　　診療所・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　１６８．５２平方メートル
　　２階　１６０．５７平方メートル
　　３階　１４３．２９平方メートル
　　４階　　７．２９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１７３．５２平方メートル
　　２階　　１６０．５７平方メートル
　　３階　　１４３．２９平方メートル
　　４階　　７．２９平方メートル

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年10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

1　不動産の表示
【物件番号1，2】
別紙物件目録記載のとおり

2　売却により成立する法定地上権の概要
なし

3　買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号1，2】
なし

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

5　その他買受けの参考となる事項
なし

《　注　　意　　書　》

1　本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2　記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3　買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は，「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4　対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5　各種「詳細説明」は，閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　　大牟田市明治町一丁目

　　地　　番　　１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．４６平方メートル

2　所　　在　　大牟田市明治町一丁目１番地１６

　　家屋　番号　　１番１６の４

　　種　　類　　診療所・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　１６８．５２平方メートル
　　２階　１６０．５７平方メートル
　　３階　１４３．２９平方メートル
　　４階　　７．２９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１７３．５２平方メートル
　　２階　　１６０．５７平方メートル
　　３階　　１４３．２９平方メートル
　　４階　　７．２９平方メートル

令和　８年(ケ)第　９号
令和　８年　８月　５日受理
令和　８年　９月 **15** 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　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　大牟田市明治町一丁目

　　地　　番　　１番１６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２４．４６平方メートル

２　所　　在　　大牟田市明治町一丁目１番地１６

　　家屋　番号　　１番１６の４

　　種　　類　　診療所・車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　　１階　１６８．５２平方メートル
　　２階　１６０．５７平方メートル
　　３階　１４３．２９平方メートル
　　４階　　７．２９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　）　□雑種地（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	■相続財産清算人Ａ　　□その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき，管理・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：１階　約１７３．５２㎡（約５㎡増築） ２階　１６０．５７㎡ ３階　１４３．２９㎡ ４階　７．２９㎡
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	■相続財産清算人Ａ　　□その他の者 上記の者が、法律上の権限に基づき，管理・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
■相続財産清算人Ａ	1　私は，相続財産清算人を務める弁護士です。 2　本件土地建物は当職が管理しています。 3　本件建物は，現在，空き家です。 4　本件建物内に存する備品等は，歯科に必要な物ばかりですが，年数が経過しており財産的価値はありません。当職において売却を試みましたが，いずれも売却出来ませんでした。

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３００番）に接道している。

2　（形状等）

本件土地と隣地との境界と思われる付近には，コンクリートブロック塀等が存する。

3　（占有状況等）

本件建物の占有状況については，立入調査の結果等から，２枚目記載のとおりと認めた。なお，レントゲン室は施錠されており立入が出来ず内部の確認が出来なかった。

4　（従物等）

特になし。

5　（損傷等）

雨漏り痕が１階から３階に存する。

（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8月5日（水） 10：00－10：10	執行官室	相続財産清算人Ａ事務所に架電（占有状況等確認）
R8年8月5日（水） 11：00－11：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R8年8月6日（木） 9：00－9：20	福岡法務局柳川支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年8月6日（木） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（大牟田市役所）
R8年8月17日（月） 13：10－13：20	相続財産清算人Ａ事務所	本件建物の鍵借用及び利用状況等聴取
R8年8月19日（水） 10：00－10：20	物件所在地	立入調査，写真撮影
R　年　月　日（　） ：　－　：		

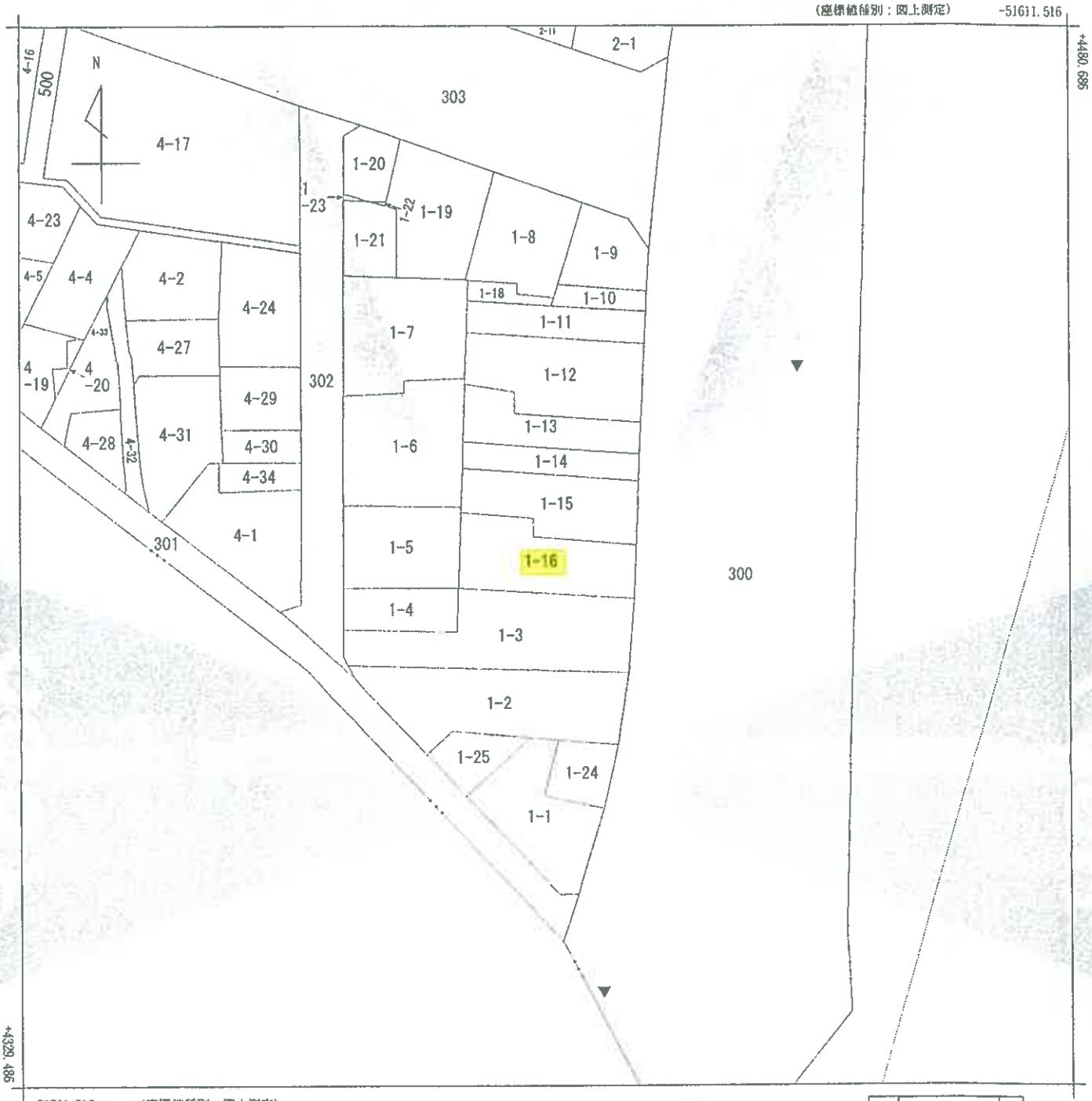
（特記事項）

□　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。

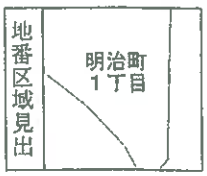
■　令和　８年　８月１９日
目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち会わせ，相続財産清算人から借用した鍵を用いて解錠し建物内に立ち入った。

□　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	大牟田市明治町一丁目				地番	1番16		
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成21年3月23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8月6日
福岡法務局柳川支局
登記官 [redacted]

請求番号：3-1
(1/1)

（6枚目）

A３をA４に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和52年11月28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8月6日
福岡法務局柳川支局
登記官

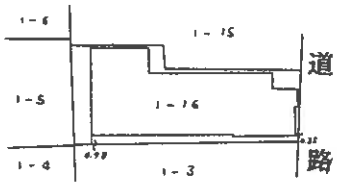
S52. 11. 28

535735

建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号	1番16の4
建物の所在	大牟田市明治町1丁目1番地16



作製年月日
昭和 昭和五弐年拾月弐日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

単位 m

縮尺	1/600 1/

（福岡県土地家屋調査士会）

[redacted]

（7枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：3-2

公用

登記年月日：昭和52年11月28日

535736

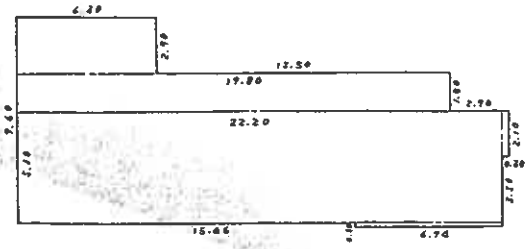
一枚目と同一

建物図面
各階平面図

2/2

家屋番号	１番１６の４
建物の所在	大牟田市明治町１丁目１番地１６

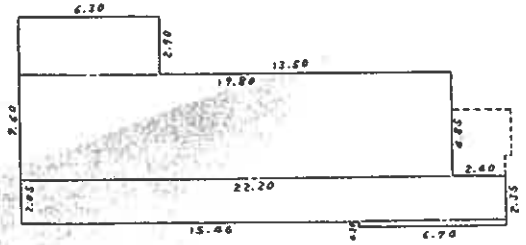
１階



求積

6.30	×	2.70	=	17.0100
19.80	×	1.80	=	35.6400
22.20	×	5.10	=	113.2200
6.74	×	0.30	=	2.0220
2.10	×	0.30	=	0.6300
				168.5220 (m²)

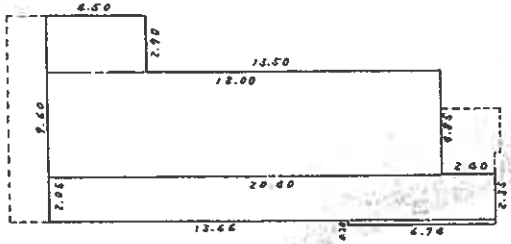
２階



求積

6.30	×	2.70	=	17.0100
19.80	×	4.85	=	96.0300
22.20	×	2.05	=	45.5100
6.74	×	0.30	=	2.0220
				160.5720 (m²)

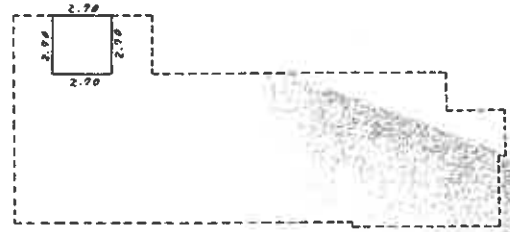
３階



求積

4.50	×	2.70	=	12.1500
18.00	×	4.85	=	87.3000
20.40	×	2.05	=	41.8200
6.74	×	0.30	=	2.0220
				143.2920 (m²)

４階



求積

2.70 × 2.70 = 7.2900 (m²)

単位 m

縮尺	1/250 1/

（福岡県土地家屋調査士会）

昭和 昭和五弐年 月 弐日

作製年月日

作製者

[redacted]

申請人

[redacted]

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8月6日
福岡法務局柳川支局
登記官

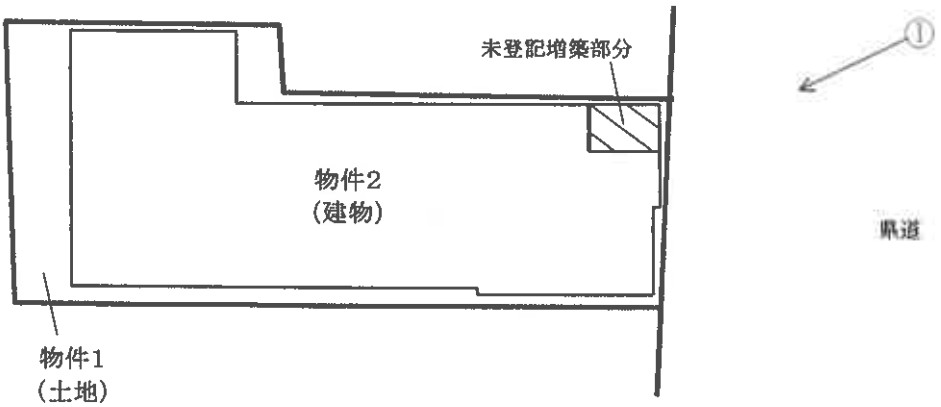
[redacted]

（8枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：3-2

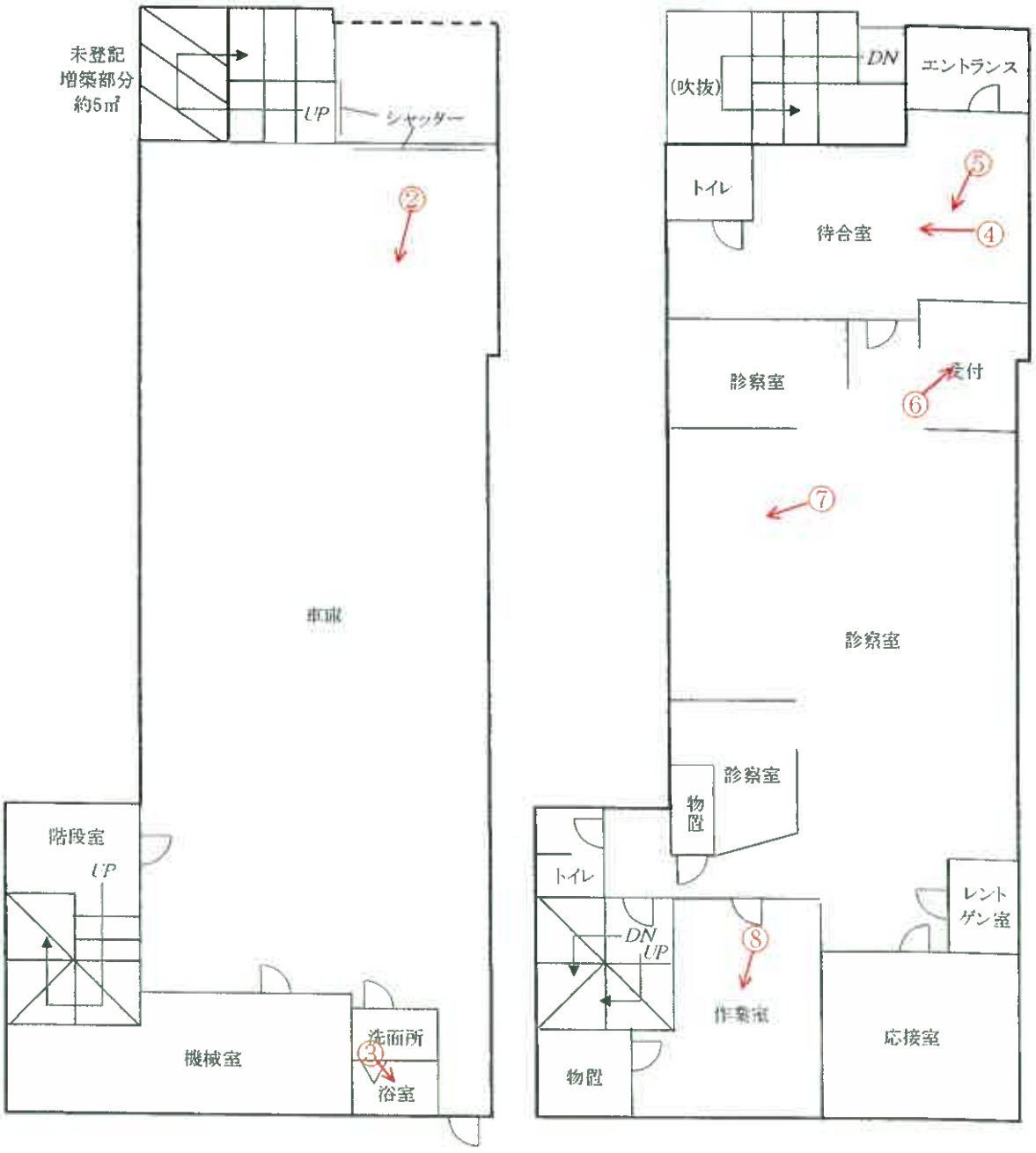
(2/2)



N

土地・建物位置関係図

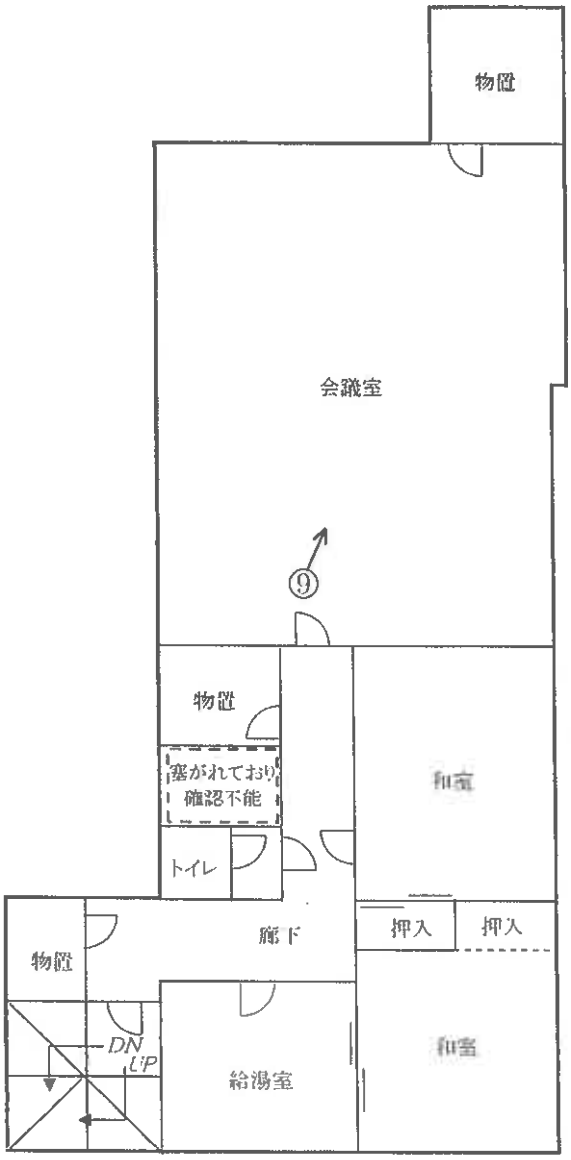
○→写真撮影位置・方向を示す



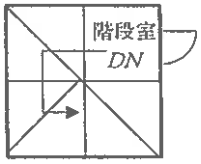
←N

間　取　図

○→写真撮影位置・方向を示す



3階



4階

←N

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　）



車庫

（写真　③　）



浴室

（写真 ④ ）



待合室

(写真 ⑤)



待合室

（写真 ⑥ ）



受付

（写真 ⑦ ）



診察室

(写真 ⑧)



作業室

（写真 ⑨ ）



会議室

令 和 8 年 （ケ）第　9　号
令 和 8 年 8 月 19 日 現地調査
令 和 8 年 8 月 28 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 5,180,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金 1,820,000 円
物件２（建物）	金 3,360,000 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	大牟田市明治町一丁目 1　番 16 宅地 224.46　㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大牟田市明治町一丁目 1番地16 1　番 16の4 診療所・車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根４階建 1階　168.52　㎡ 2階　160.57　㎡ 3階　143.29　㎡ 4階　7.29　㎡	同上

番号	特記事項
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、公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。
2	・未登記の増築部分があり、登記と現況の数量が異なる。 現況床面積は以下のとおりである。 登記床面積　未登記増築床面積（概測）　現況床面積 1階　168.52㎡　＋約5㎡　=約173.52㎡ 2階　160.57㎡　=　160.57㎡ 3階　143.29㎡　=　143.29㎡ 4階　7.29㎡　=　7.29㎡ 計　479.67㎡　＋約5㎡　=約484.67㎡

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）	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の西方、約280m。 西鉄バス「新栄町南通り」停留所の北西方、約100m。 （別添「位置図」参照）		
付近の状況	大牟田市役所の北方約900mに位置する、県道沿いに店舗、事務所ビル、駐車場等が混在する地域である。 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	商業地域	
	建ぺい率	80%	
	容積率	400%	
	防火規制	準防火地域	
	その他の規制	特になし	
画地条件	地積	224.46㎡	（登記地積）
	形状	不整形	（別添「公図（写）」参照）
	間口	約8m	
	奥行	約25m	
	接道関係	一方路地	
	その他	特になし	
接面道路の状況	東側で幅員約30mの舗装県道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）とほぼ等高に接面。		
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 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、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。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。		

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）：昭和52年11月18日 経　過　年　数：約　49　年 経済的全耐用年数：約　40　年 経済的残存耐用年数：約　0　年
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート造４階建 屋　　根：陸屋根 外　　壁：吹付材　ほか 天　　井：ジプトーン、ビニールクロス貼　ほか 床　　：コンクリート、塩ビシート、合板、タタミ　ほか 内　　壁：ビニールクロス貼、合板　ほか 設　　備：電気、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記増築部分があり、現況床面積は、約484.67㎡（概測）である。各階の現況床面積はP2を参照。
現況用途等	現況用途：診療所・車庫 間取り：別添「間取図」参照。 （1階 車庫、2階 診察室、3階 会議室ほか）
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 （内外装の汚れ、摩耗等が観察される。特記事項も参照。）
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。 ・旧耐震基準（昭和56年6月以前の耐震基準）による設計であると思われる。 ・建築時期、構造、種類等から判断して、アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ・1階から3階に、雨漏り痕が存する。 ・2階レントゲン室は施錠されており内部の確認ができなかった。また、3階のトイレと物置の間のスペースは壁で塞がれており内部の確認ができなかった（浴室の跡と推定される）。

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	34,900	0.95	224.46	0.85	6,330,000

【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5-1」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

$$34,500円/m^2 \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} = 34,900円/m^2$$

◇ 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 ： 補正要因なし　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

0.95 × 1.03 × 1.00 × 1.00 = 0.98

イ 個別格差 ： 形状　個別格差

0.95　= 0.95

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	230,000	484.67	0.04	4,460,000
			合計	4,460,000

ウ　現価率：（査定）

物件２は、建築後50年近くを経過しており、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（保守管理の状態を考慮のうえ-30%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法			現価率
物件２	0.05	×（1 −	0.30	）	＝	0.04

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	6,330,000	0.40	法定地上権	2,530,000
			計	2,530,000

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40%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±イ)×ウ×エ×オ
1	6,330,000	－　2,530,000		0.80	0.60	1,820,000
2	4,460,000	＋　2,530,000	1.00	0.80	0.60	3,360,000
一括価格（合計）						5,180,000

ウ　占有減価修正：　修正の必要は無い。

エ　市場性修正　：　旧耐震基準による設計、アスベスト使用の可能性を考慮した。

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

地価公示価格	：	標準地「大牟田５－１」
所在	：	大牟田市新栄町２０番２
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	34,500 円/㎡　（対前年変動率　-0.9% ）
価格時点	：	令和8年1月1日
地積	：	154　㎡
地域の概要	：	中低層の店舗、事務所が多い駅前の商業地域
接面街路	：	南 側 幅員約 15m 市道
供給処理施設	：	水道、ガス、下水
位置	：	西鉄天神大牟田線「新栄町」駅の北西方、道路距離120m。
用途指定等	：	商業地域　（建ぺい率　80% 、容積率　400% ） 準防火地域

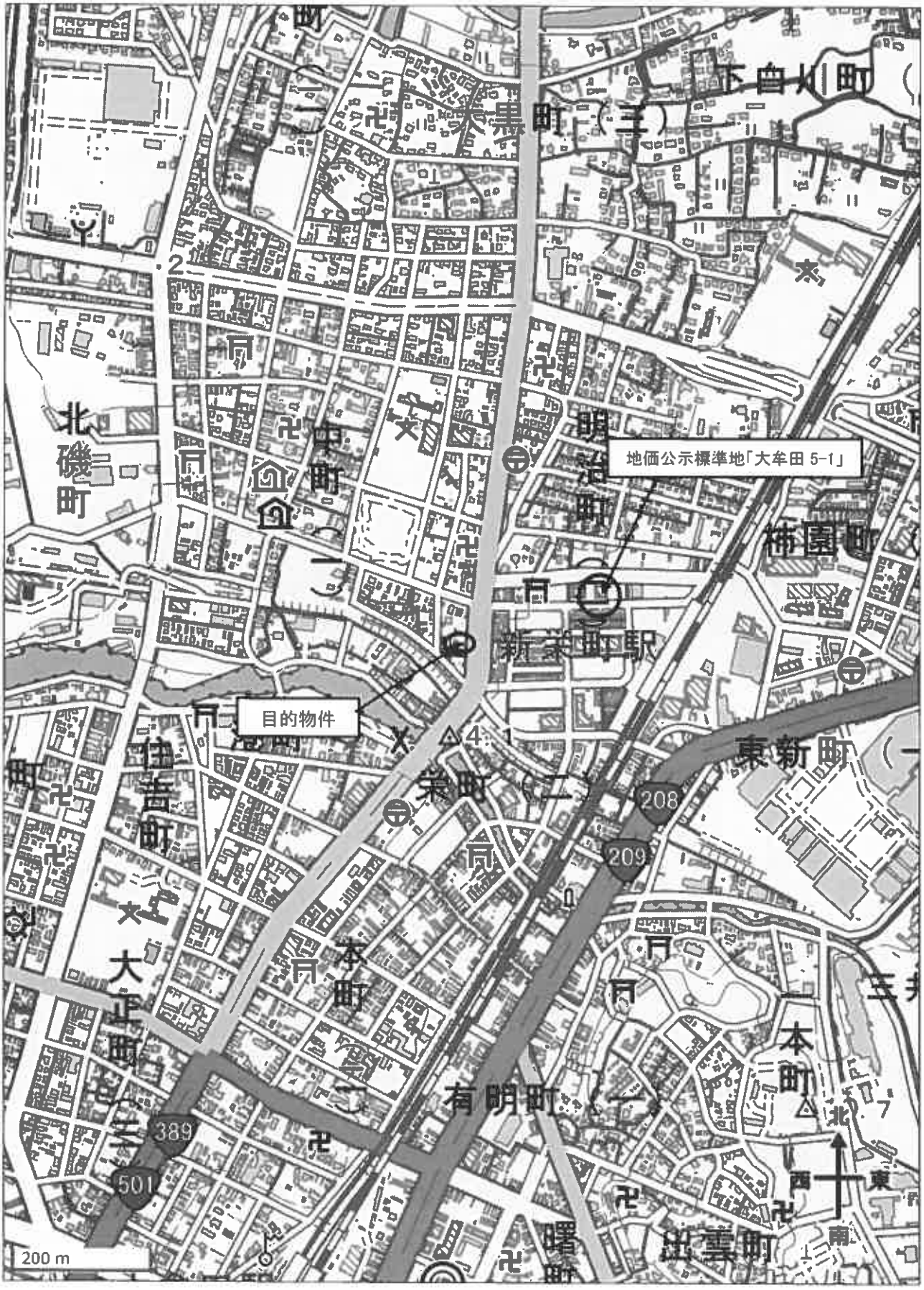
第７　附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	建物図面・各階平面図（写）	2 葉
4	土地・建物位置関係図	1 葉
5	間取図	2 葉
6	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