令和　８年（ケ）第　　８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	9, 000, 000 7, 200, 000	一括	1, 800, 000	115, 766	0
1	1, 410, 000				
2	7, 590, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　みやま市高田町下楠田字渡瀬

　　地　　番　　２０００番地２３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．３６平方メートル

２　所　　在　　みやま市高田町下楠田字渡瀬２０００番地２３６

　　家屋　番号　　２０００番２３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７７．２０平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　８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　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　みやま市高田町下楠田字渡瀬

　　地　　番　　２０００番地２３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．３６平方メートル

２　所　　在　　みやま市高田町下楠田字渡瀬２０００番地２３６

　　家屋　番号　　２０００番２３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７７．２０平方メートル
　　２階　５２．９９平方メートル

令和　8年(ケ)第　8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　　８号

物　件　目　録

１　所　　在　　みやま市高田町下楠田字渡瀬

　　地　　番　　２０００番地２３６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２３０．３６平方メートル

２　所　　在　　みやま市高田町下楠田字渡瀬２０００番地２３６

　　家屋　番号　　２０００番２３６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７７．２０平方メートル
　　２階　５２．９９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：
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，私が家族と共に居住しています。 2　本件建物は，取得後，増改築等はありません。破損箇所はありません。雨漏りや白蟻被害もありません。 3　生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。 4　本件建物内で猫１匹を飼っています。 5　本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 6　本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。本件土地の南側の境界は，コンクリート擁壁の上，１メートル位の所です。

執　行　官　の　意　見

■　1　（接道等）

本件土地は，公図上，公衆用道路（地番２０００番１７９）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，本件土地と南側隣地（地番９９番１・山林）との間には，コンクリート擁壁が存し，その境界は同擁壁の上部に存する。

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。

4　（従物等）

特になし。

5　（損傷等）

特になし。

（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） 12：30－13：00	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8月6日（木） 9：20－9：40	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） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（みやま市役所）
R8年8月28日（金） 15：45－16：00	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（　） ：　－　：		

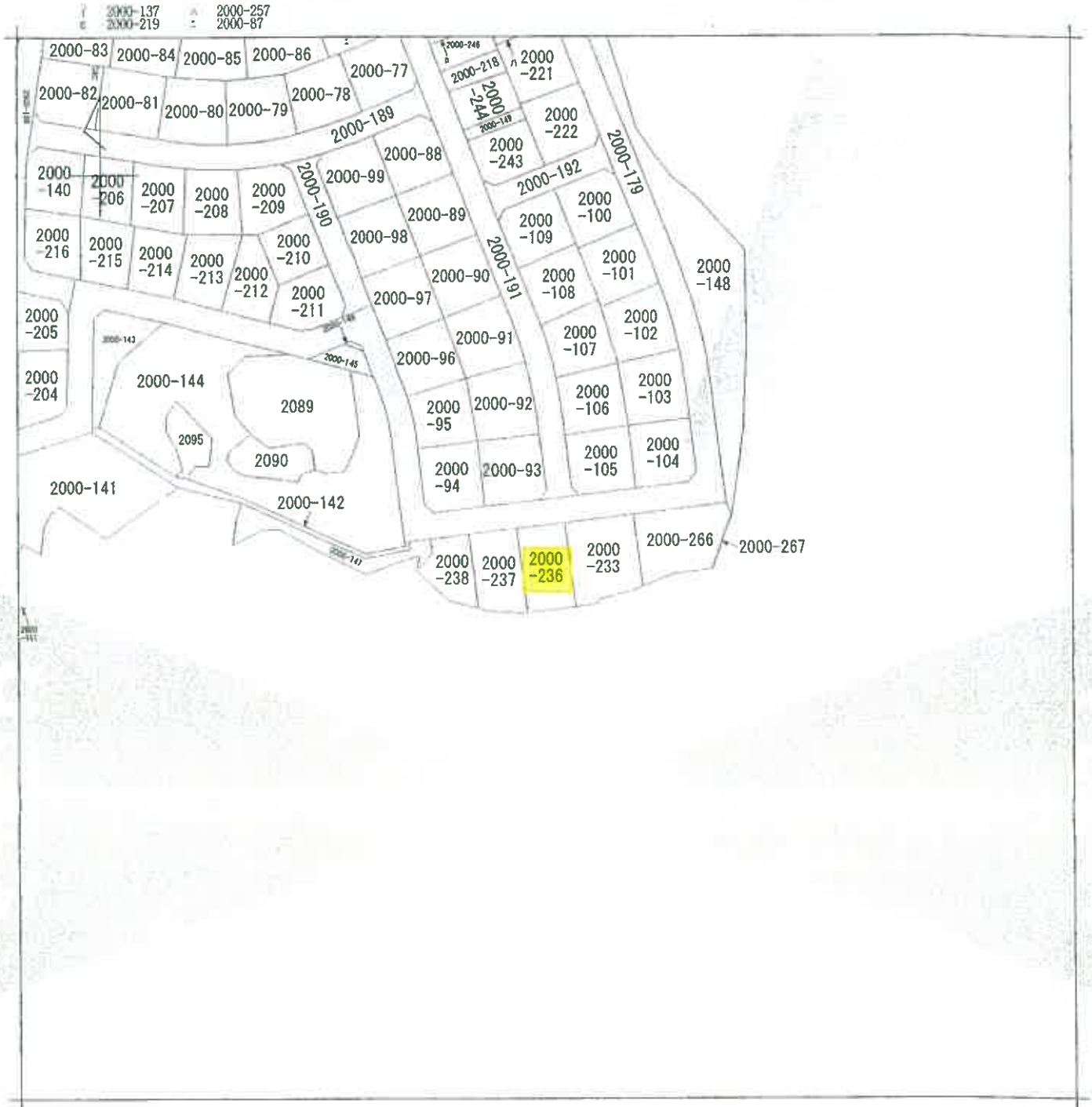
（特記事項）

□　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録した図面です。



請求部分	所在	みやま市高田町下楠田字渡瀬				地番	2000番236		
出力縮尺	1/1000	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	その他
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8月6日
福岡法務局柳川支局
登記官 [redacted]

請求番号：2-1
(1/1)

（6枚目）

A３をA４に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和58年6月16日

315365

S.58.6.16.

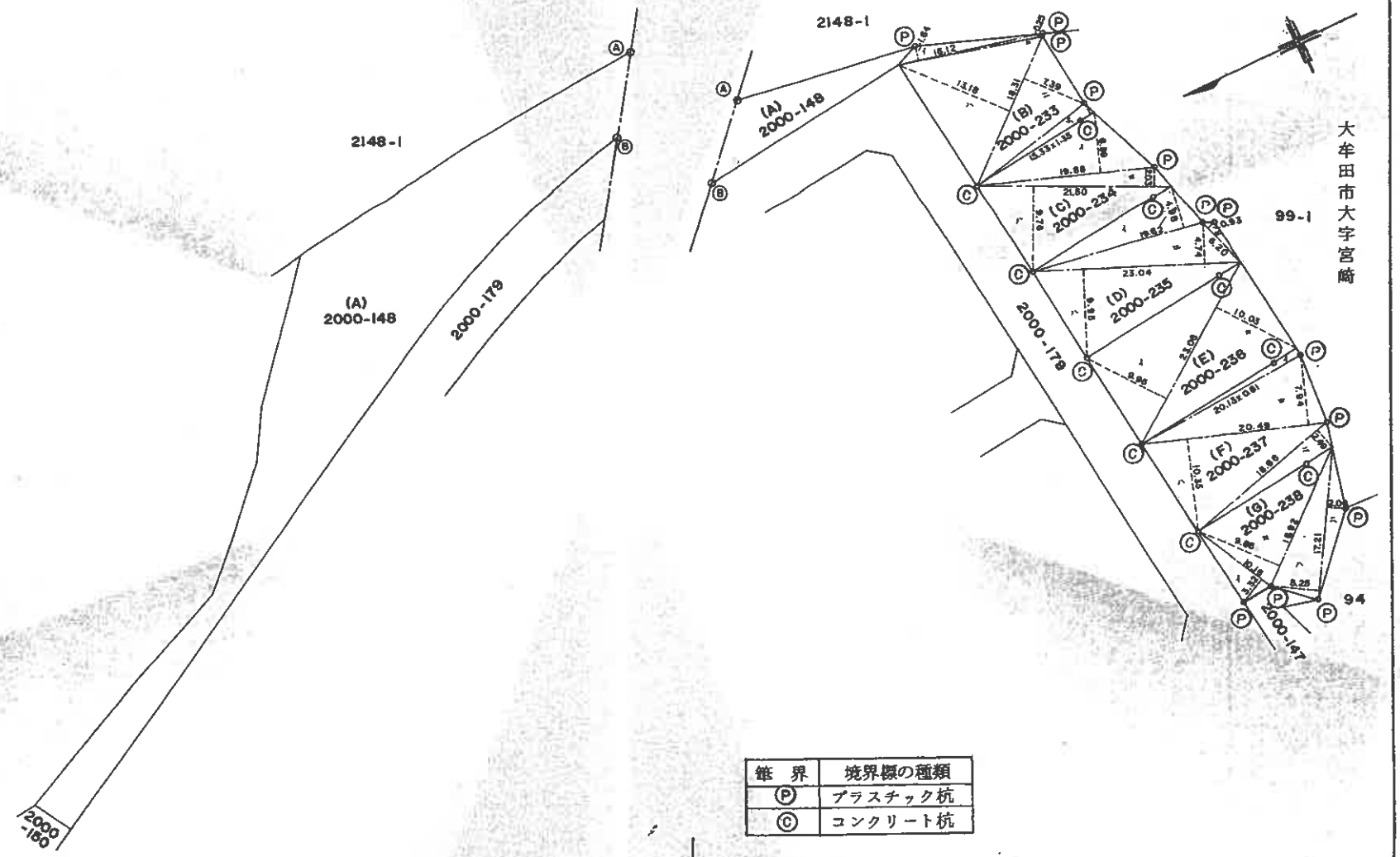
前 2000－148 後・新

地番	2000-233 ないし 2000-148・2000-238

地積測量図

土地の所在	~~三池郡高田町~~ みやま市高田町 大字下楠田字渡瀬

1/2



筆界	境界標の種類
Ⓟ	プラスチック杭
Ⓒ	コンクリート杭

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(昭和58年 6月 15日作製)	申請人 [redacted]	縮尺 1/500

地 家屋調査士会)

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]

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：2-3

公用

登記年月日：昭和58年6月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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

315366

前 ―枚目と同― 後・新

―枚目と同―

地積測量図

地番	2000-233 ないし 2000-238
土地の所在	~~三池郡高田町~~ みやま市高田町大字下楠田字渡瀬

2/2

求積表

地番	符号	算式		地積面積
(B) 2000-233	イ	16.12	1.64	26.4368
	ロ	16.12	0.25	4.0300
	ハ	18.31	13.18	241.3258
	ニ	18.31	7.39	135.3109
	ホ	15.33	1.35	20.6955
		計		427.7990
		½		213.8995㎡
(C) 2000-234	イ	19.88	6.89	136.9732
	ロ	21.50	2.03	43.6450
	ハ	21.50	9.76	209.8400
		計		390.4582
		½		195.2291㎡
(D) 2000-235	イ	19.62	4.98	97.7076
	ロ	23.04	4.74	109.2096
	ハ	23.04	9.95	229.2480
	ニ	6.20	0.93	5.7660
		計		441.9312
		½		220.9656㎡
(E) 2000-236	イ	23.06	9.95	229.4470
	ロ	23.06	10.03	231.2918
		計		460.7388
		½		230.3694㎡
(F) 2000-237	イ	20.13	0.81	16.3053
	ロ	20.49	7.94	162.6906
	ハ	20.49	10.35	212.0715
	ニ	18.66	2.49	46.4634
		計		437.5308
		½		218.7654㎡
(G) 2000-238	イ	10.16	3.32	33.7312
	ロ	16.92	9.85	166.6620
	ハ	17.21	5.25	90.3525
	ニ	17.21	2.06	35.4526
		計		326.1983
		½		163.0991㎡

作製者 土地家屋調査士 [redacted]

(昭和58年6月15日作製)

(福岡県土地家屋調査士会)

申請人 [redacted]

縮尺 1/

調求番号：2-3

(2/3)

A

(8枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：平成26年9月22日

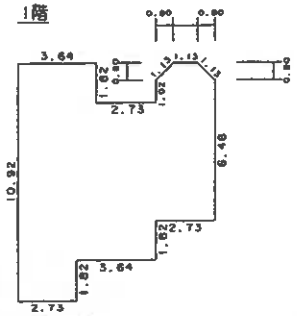
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年8月6日　福岡法務局柳川支局
登記官

各階平面図

家屋番号	2000番236
建物の所在	みやま市高田町下楠田字渡瀬２０００番地２３６

建物図面
~~各階平面図~~

1階

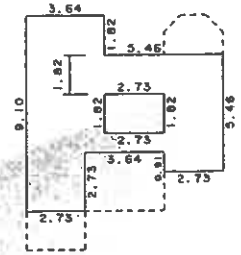


求積表

3.64	×	1.82	=	6.6248
(1.13 +2.73)	×	0.80	/ 2 =	1.54400
2.73	×	6.48	=	17.6904
6.37	×	7.28	=	46.3736
2.73	×	1.82	=	4.9686
			計	77.20140

床面積　77.20 ㎡

2階

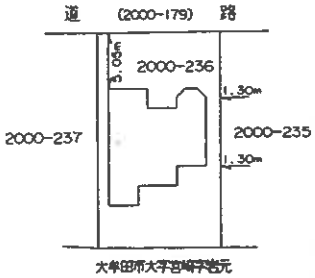


求積表

3.64	×	1.82	=	6.6248
9.10	×	4.55	=	41.4050
2.73	×	0.91	=	2.4843
2.73	×	2.73	=	7.4529
2.73	×	1.82	=	-4.9686
			計	52.9984

床面積　52.99 ㎡





報告書番号　1400076　号

作成者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

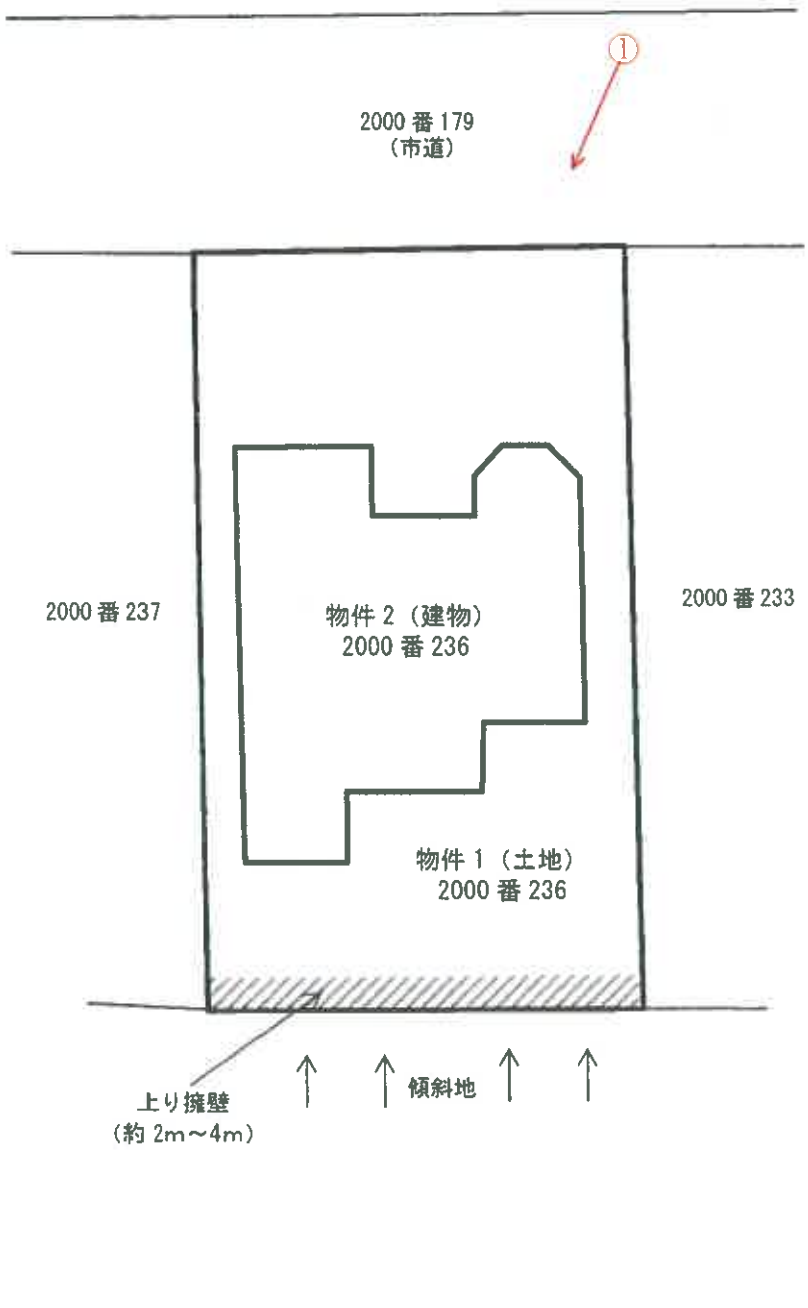
[redacted]

（9枚目）

A3をA4に縮小

請求番号：2-4

土地建物位置関係図

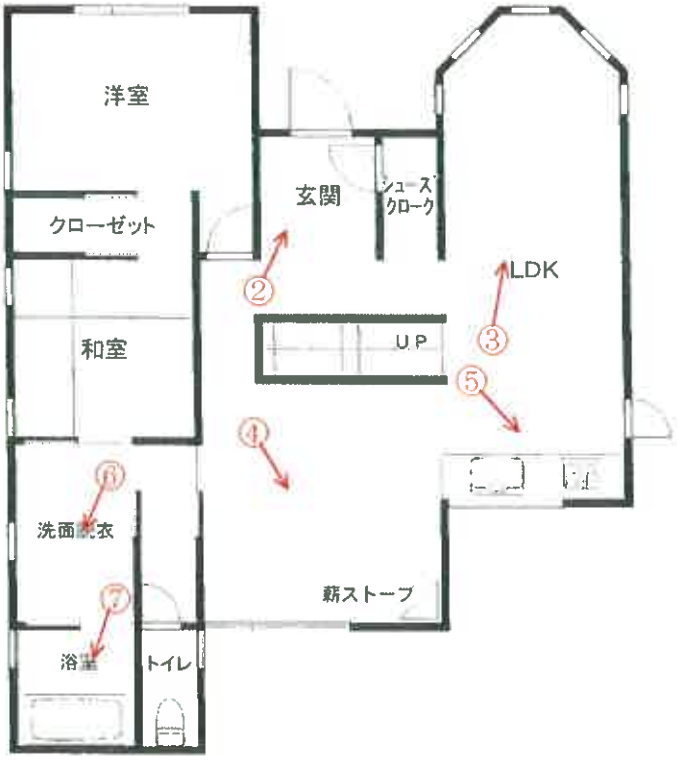


◯→写真撮影位置・方向を示す

間取図



2階



1階

N

○→写真撮影位置・方向を示す

（写真　①　）

物件２建物



(写真　②　)



玄関

（写真　③　）



ＤＫ

（写真 ④ ）



リビング

(写真 ⑤)



キッチン

（写真 ⑥ ）



洗面脱衣

（写真 ⑦ ）



浴室

令和8年（ケ）第　8　号
令和8年8月28日現地調査
令和8年9月12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 9,000,000 円	
内訳価格	
物件１（土地）	金 1,410,000 円
物件２（建物）	金 7,590,000 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	みやま市高田町下楠田字渡瀬 2000　番 236 宅地 230.36　㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	みやま市高田町下楠田字渡瀬 2000番地236 2000　番 236 居宅 木造ルーフィングぶき２階建 １階　77.20 ㎡ ２階　52.99 ㎡	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が、地積測量図があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、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）

位置・交通 （直線距離）	西鉄天神大牟田線「西鉄渡瀬」駅の北東方、約390m。 コミュニティバス「渡瀬南」停留所の北東方、約280m。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	西鉄天神大牟田線「西鉄渡瀬」駅の北東方約390m（直線距離）付近に位置し、国道208号(同209号と重複区間)背後の高台に形成された既成住宅地域である。開発造成された住宅地であり、街路は区画整然としている。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	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	特になし
画地条件	地積	230.36㎡　（登記地積）
	形状	ほぼ長方形　（概ね地積測量図のとおり）
	間口	約11.5m
	奥行	約20.5m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	北側：幅員約6.0mの舗装市道と等高接面。 （建築基準法第42条第1項の道路）	
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 （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は認められなかった。 ・みやま市教育委員会社会教育課文化財係にて調査したところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。ただし、当該地は埋蔵文化財の包含の有無が確認されていない地域であるため、開発行為等によって掘削する場合は事前審査（試掘調査及び工事立会等）が必要となり、その際には別途協議を願いたいとのこと。詳細については、買受希望者による調査等を要する。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・南側隣地（大牟田市大字宮崎99番1）との間には、ブロック積み擁壁が存し、その境界は同擁壁のさらに上部に存する。隣地との高低差は約2～4mとなっている。 ・福岡県砂防課が公開する土砂災害警戒区域等マップによれば、目的土地は、土砂災害警戒区域及び同特別警戒区域には該当しない。	

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）：平成26年9月15日　新築 経過年数：約 12 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 13 年
仕　　様	構　　造：木造2階建 屋　　根：ルーフィングぶき 外　　壁：サイディング張、一部レンガ調タイル張 ほか 天　　井：しっくい塗り、ビニールクロス貼 ほか 床　　：無垢材フローリング張、石材タイル ほか 内　　壁：しっくい塗り、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、薪ストーブ及び煙突
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：５ＬＤＫ＋ｳｫｰｸｲﾝｸﾛｰｾﾞｯﾄ＋ｼｭｰｽﾞｸﾛｰｸ （別添「間取図」参照。）
品　　等	使用資材：やや優る 施工状態：普通
保守管理の状態	普通程度 （目立った損傷箇所は認められず、概ね経年相応の損耗の程度と判断される。 なお、室内で猫を1匹飼育しているとのことであるが、これに伴う損傷、ペット臭等は感じられなかった。）
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	17,400	0.90	230.36	1.00	3,610,000

【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「みやま（県）-9」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

$$17,600\text{円/㎡} \times \frac{99}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 17,400\text{円/㎡}$$

◇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
0.96	×	1.06	×	0.98	×	1.00	＝	1.00

イ　個別格差：

南側に擁壁含む		個別格差
0.90	＝	0.90

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	265,000	130.19	0.33	11,390,000

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。

物件２：　$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.33 \times 1.00 = 0.33$

項　目 ＼ 物件区分	物件２
R　：残価率	10%
n　：経過年数	約12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	3,610,000	0.35	法定地上権	1,260,000

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	3,610,000	－　1,260,000		1.00	0.60	1,410,000
2	11,390,000	＋　1,260,000	1.00	1.00	0.60	7,590,000
一　括　価　格　（　合　計　）						9,000,000

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

基準地標準価格	：	基準地「みやま（県）-9」
所在	：	みやま市高田町下楠田字渡瀬1669番5
住居表示	：	住居表示未実施
価格	：	17,600 円/㎡　（対前年変動率　-1.1%　）
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	194 ㎡
地域の概要	：	一般住宅の中に事務所等がみられる住宅地域
接面街路	：	西　側 幅員約4.8m市道
供給処理施設	：	水道
位置	：	西鉄天神大牟田線「西鉄渡瀬」駅の北方、道路距離約370m
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

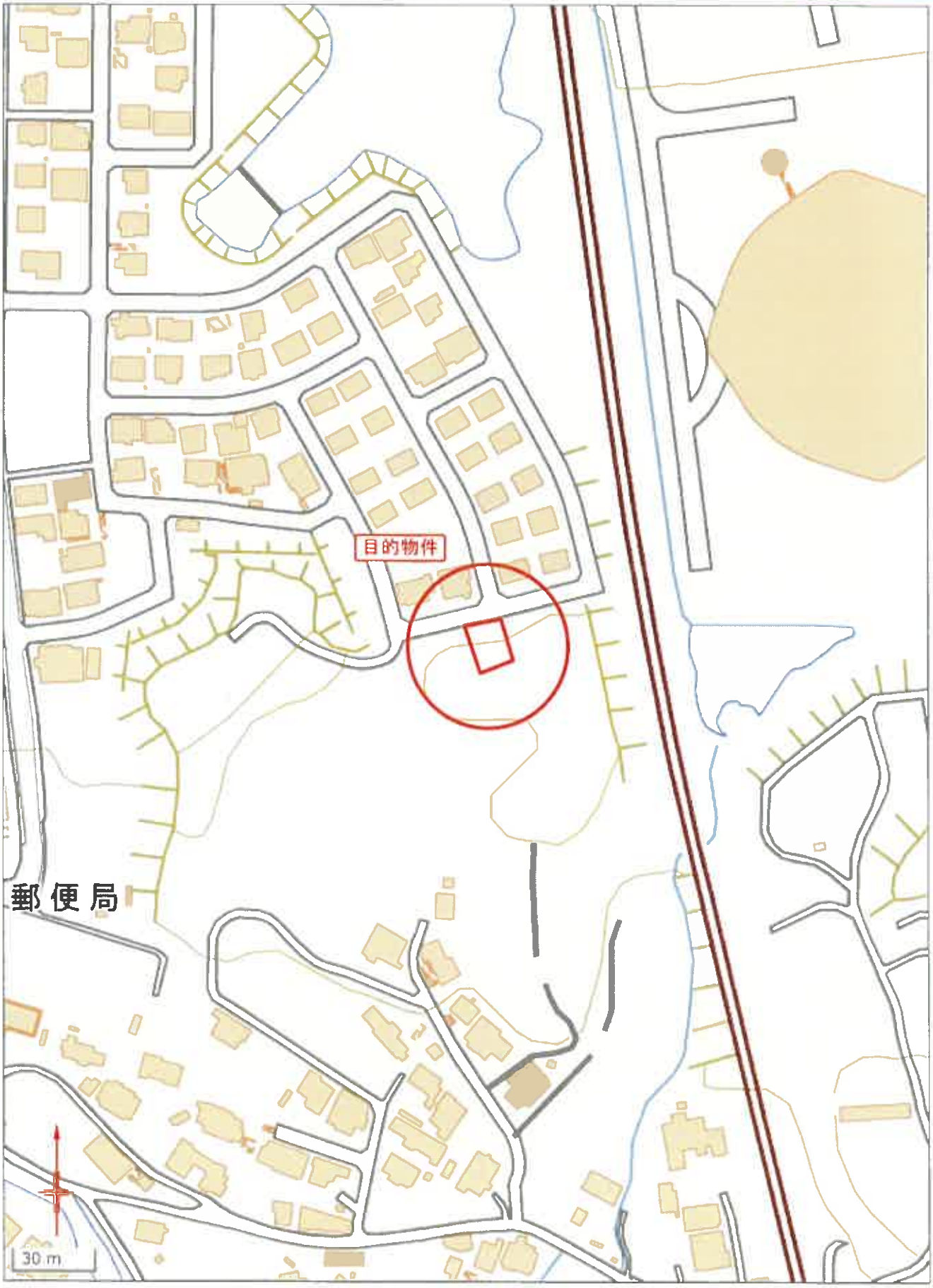
位置図



「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