

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 18 日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 坂 井 義 臣

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 7 年 7 月 9 日から 令和 7 年 7 月 16 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 23 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 12 日 午前 10 時 00 分 場 所 福岡地方裁判所柳川支部
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 7 年 6 月 18 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	3,990,000 3,192,000		798,000	68,232	0

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 大川市大字大野島字渡場 |
| | 地 番 | 2 7 8 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 9 3 . 8 5 平方メートル |

職権により売却基準価額変更

決定年月日 令和7年6月2日

物件番号	前回の売却基準価額	今回の売却基準価額	一括売却
1	5,700,000	3,990,000	
(備 考)			

物 件 明 細 書

令和 7年 3月21日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 坂 井 義 臣

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

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1】

(1) 本件土地の合筆前の地番2788番1上に、現存しない建物（家屋番号2788番1）の登記が存在する。

(2) 本件土地の合筆前の地番2787番3及び2788番6上に、現存しない建物（家屋番号2787番3）の登記が存在する。

《 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 | 大川市大字大野島字渡場 |
| | 地 | 番 | 2787番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 793.85平方メートル |

令和 6 年(分)第 1 2 号
令和 6 年 1 2 月 1 8 日受理
令和 7 年 2 月 4 日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所柳川支部

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	大川市大字大野島字渡場
	地	番	2787番1
	地	目	宅地
	地	積	793.85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) ☐ 田(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が更地として占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	1 目的外物件として電柱が存する。			
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			
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)			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地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
■債務者会社代表者	1 本件土地は、所有者が更地で所有する宅地です。 2 本件土地に関し、第三者が使用している事実はありません。 3 本件土地は、以前は、家があり、筑後川に向かって傾斜する土地でした。堤防工事が行われた際に、土砂を投入して貰い平坦な土地となりました。 4 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、現場の状況及び関係人の陳述等から、所有者が宅地として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（市道）に接道している。
- 4 本件土地には、現地復元性を有すると思われる図面が存在する。境界と思われる付近にはコンクリートブロック塀が存在し、境界標も存する。境界標の設置位置及び現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。
- 5(1) 本件土地への合筆前の地番2788番1上には現存しない下記建物の登記が存する。
- 所 在 大川市大字大野島字渡場 2788番地1
- 家屋番号 2788番1
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 88.59㎡
- 所有者 A
- (2) 本件土地への合筆前の地番2787番3，2788番6上には現存しない下記建物の登記が存する。
- 所 在 大川市大字大野島字渡場 2787番地3，2788番地6
- 家屋番号 2787番3
- 種 類 店舗
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 70.81㎡
- 所有者 A

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月19日（木） 12：00－12：20	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
R6年12月19日（木） 14：00－14：20	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年1月9日（木） 12：30－12：50	所有者宅	債務者会社代表者と面談
R7年1月9日（木） 13：00－13：20	物件所在地	立入調査，写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		

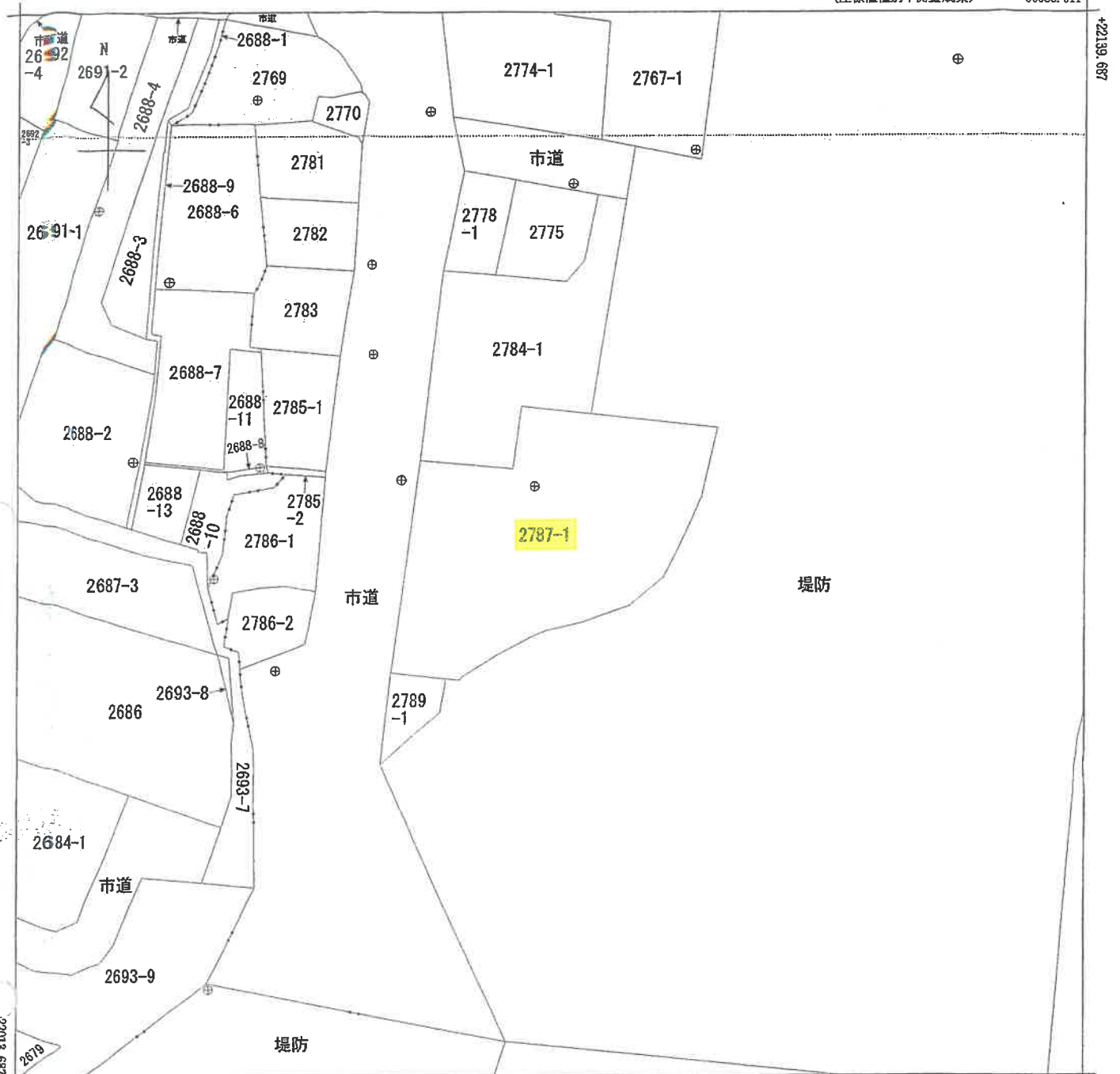
(特記事項)

☐ 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
目的物件は施錠されて鍵が存在しなかったため，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。

☐



地番区域見出

大字大野島

請求部	所在	大川市大字大野島字渡場				地番	2787番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	令和5年3月			備考年月日(原図)	令和6年8月27日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月19日
福岡法務局柳川支局
登記官

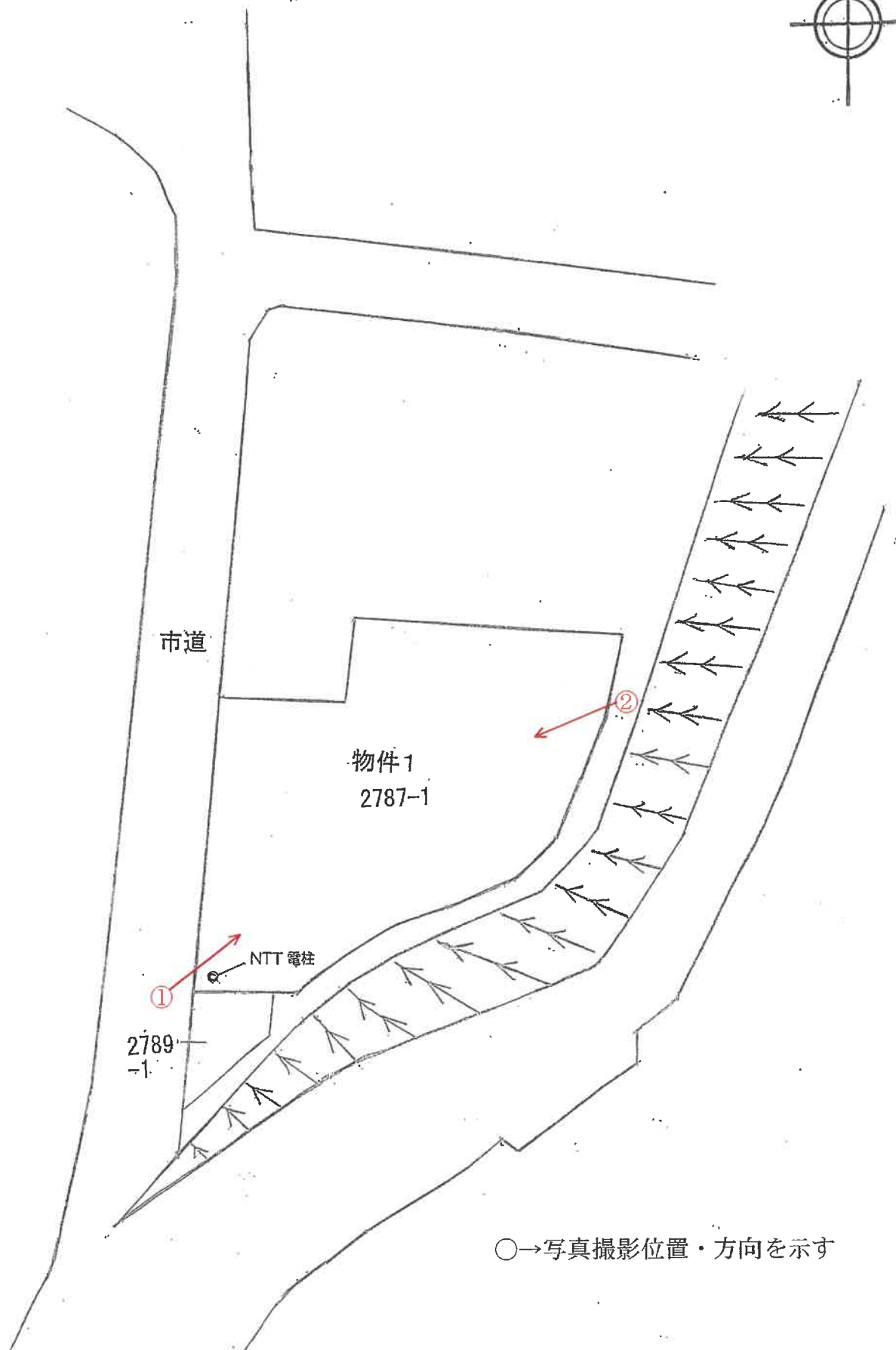
請求番号：13-1
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

土地位置関係図



(写真 ①)



(写真 ②)



B I T 用

令和6年(ケ)第12号
令和7年1月9日現地調査
令和7年2月3日評価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
税 田 健 司

第1 評価額

物件1（土地）	金 5,700,000 円
---------	---------------

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	大川市大字大野島字渡場 2787 番 1 宅地 793.85㎡	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、現地の状況等により正確に確認できないが、法務局の国土調査図面（国土調査による法第14条第1項地図）があり、この図面と現地における状況が符合するので概ね登記数量程度と思われる。よって評価においては登記記載の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「蒲池」駅のほぼ西方、約6.4km。 西鉄バス「大野島小学校前」停留所の北東方約280m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大川市役所の南西方約2.9km（直線距離）に位置する、幹線道路背後で、筑後川堤防至近の一般住宅や事業所、店舗等が混在する地域である。繁華性は低く、周辺には農地も介在する。格別の変動要因はなく、今後も概ね現状維持で推移するものと予測する。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 そ の 他	非線引都市計画区域 指定なし 70% 200% 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	793.85㎡ (登記地積) 不整形 (別添「土地位置関係図」参照。) 約25m 約33m 一方路 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約5.5mの舗装市道とほぼ等高に接面（建築基準法第42条1項の道路に該当）。	
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」とは引き込みがある場合、「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、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。 ・ 目的外物件として、敷地の南西端付近にNTTの電柱が存する。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格(物件1)

目的土地の土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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	12,600	0.95	793.85	9,500,000

【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「大川(県)ー2」の地価調査価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{118} & = & 12,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時 点 修 正：地価調査価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地：1.01

◇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
1.00 × 1.05 × 1.12 × 1.00 = 1.18

イ 個 別 格 差：不整形 個別格差
(物件1) 0.95 = 0.95

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

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) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,500,000		1.00	0.60	5,700,000

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 修正の必要は無い。

エ 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

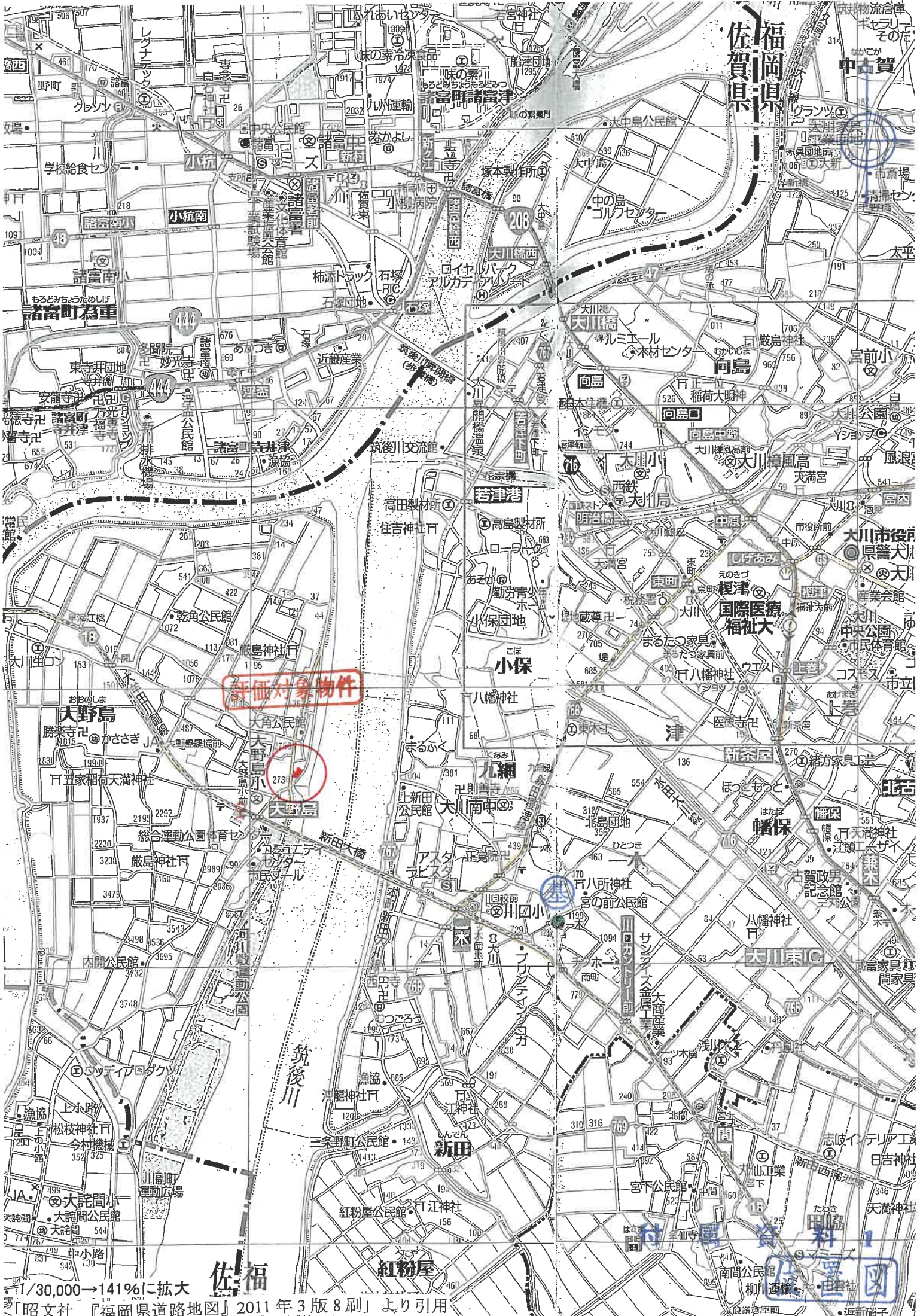
基準地標準価格：基準地「大川（県）－2」
所在：大川市大字一木字宮ノ前ノ三1162番1
住居表示：－
価格：15,000 円/㎡（対前年変動率 ±0.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：416㎡
地域の概要：中規模の一般住宅が多い既存住宅地域
接面街路：北側幅員約4.5m市道、西側道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、道路距離6.3km。
用途指定等：非線引都市計画区域
(建ぺい率 70%、容積率 200%)

第7 附属資料の表示

1 位置図	3 葉
2 公図（写）	1 葉
3 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	2 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



評価対象物件

佐福

