

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 南 昭 江

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10月 8日から 令和 7年10月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月22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11月11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 9月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

4 所 在 柳川市下宮永町字西三町
地 番 310番8
地 目 宅地
地 積 228.97平方メートル

所有者 A

5 所 在 柳川市下宮永町字西三町
地 番 310番6
地 目 宅地
地 積 74.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 7月30日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 松 寄 龍 寿

1 不動産の表示

【物件番号4, 5】

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4, 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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。



11

物 件 目 録

4 所 在 柳川市下宮永町字西三町
地 番 310番8
地 目 宅地
地 積 228.97平方メートル

所有者 A

5 所 在 柳川市下宮永町字西三町
地 番 310番6
地 目 宅地
地 積 74.44平方メートル

共有者 A 持分2分の1



令和 6年(ケ)第14号
令和 7年 3月17日受理
令和 7年 4月28日提出
その2（物件4、5）

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

4 所 在 柳川市下宮永町字西三町
地 番 3 1 0 番 8
地 目 宅地
地 積 2 2 8 . 9 7 平方メートル

所有者 A

5 所 在 柳川市下宮永町字西三町
地 番 3 1 0 番 6
地 目 宅地
地 積 7 4 . 4 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件4）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件4			
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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。 ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 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				
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			

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件5）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件5			
現況地目	☒ 宅地（物件5） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが通路として使用し、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				
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
■ 隣地居住者（地番310番7）	1 物件4土地は、更地のようです。 2 関係者から、20年以上、更地である旨聞いたことがあります。 3 物件5土地は、所有者が私の配偶者と共有する土地です。 4 同土地は通路として使用しています。使用に支障はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地は、現場の状況等から、物件4土地につき、所有者が宅地（更地）として、物件5土地は所有者及び共有者が宅地（通路）として、それぞれ占有するものと認定した。なお、所有者に対し、立入調査期日通知を郵送したが、立会はなかった。
- 3 物件5土地は公衆用道路（地番310番9・宅地）に接道している。
- 4 本件各土地には、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等が存在し、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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年3月17日(月) 10:40-10:50	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
R7年3月18日(火) 14:10-14:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年3月26日(水) 9:45-9:50	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知を郵送
R7年4月9日(水) 13:20-14:00	物件所在地	立入調査, 関係人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。 ☐		

登記年月日：平成30年8月2日

公用

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7年3月17日 福岡法務局柳川支局 登記官

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：14-4

地積測量図

地番 310-1, 310-8, 310-7, 310-6

土地の所在 柳川市下宮永町字西三町

求積表

地番	① 310-1	X	Y	距	備
測点					
K61	15825.240	-55362.740	3.00		
K62	15829.140	-55361.967	11.00		
K63	15826.601	-55351.261	2.86		
K64	15828.093	-55348.819	9.90		
K65	15837.705	-55346.458	5.76		
K66	15842.592	-55343.403	1.12		
K67	15842.304	-55342.322	1.88		
K68	15840.759	-55341.248	5.23		
K69	15836.771	-55344.628	12.71		
K70	15824.430	-55347.659	1.72		
K71	15822.773	-55348.123	1.09		
K72	15823.025	-55348.184	13.93		
併面積			168.891444		
地積			84.447220		
坪数			25.54		

地 番	② 310-6	X	Y	距 離
測 点	K69	15846.320	-55357.386	6.00
	K70	15852.118	-55355.840	10.25
	K71	15849.476	-55346.933	3.65
	K72	15846.171	-55344.396	6.02
	K73	15841.433	-55340.677	0.88
	K74	15840.759	-55341.248	1.88
	K75	15842.004	-55342.322	1.12
	K76	15842.592	-55343.403	14.47
併面積			160.395685	
面 積			80.197825	
坪 数			80.19	坪

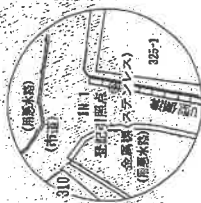
地 番	③ 310-7	X	Y	距 離
測 点	K62	15829.140	-55361.967	3.00
	K61	15826.240	-55362.740	14.04
	K67	15829.479	-55376.399	6.78
	K37	15836.158	-55375.253	6.66
	K38	15843.013	-55376.244	1.12
	K52	15842.397	-55374.127	8.90
	K54	15851.609	-55372.294	4.73
	K51	15856.229	-55371.260	15.96
	K70	15852.118	-55355.840	6.00
	K69	15846.320	-55357.386	17.78
併面積			825.59672	
面 積			412.798360	
坪 数			412.79	m ²
地 積			124.87	

地番	④ 310-8	X	Y	距離
測点	K62	15829.140	-55361.967	17.78
	K69	15846.320	-55362.740	14.47
	K66	15842.592	-55343.403	5.76
	K65	15837.705	-55346.458	9.90
	K64	15828.093	-55348.819	2.86
	K63	15826.601	-55351.261	11.00
併面積			457.955449	
地積			228.9782245	
坪数			69.26	坪

合計面積 806.4201750 m²

引張点・境界点表	IN.1	後視点	IN.2
X座標	15836.932		15804.520
Y座標	-55332.946		-55339.755
方位	0° 00' 00"	距離	32.992
境界点		方位	
K65		81° 47' 11"	13.540

測量年月日	平成30年 6月21日
図様系	任意図様 (旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ)



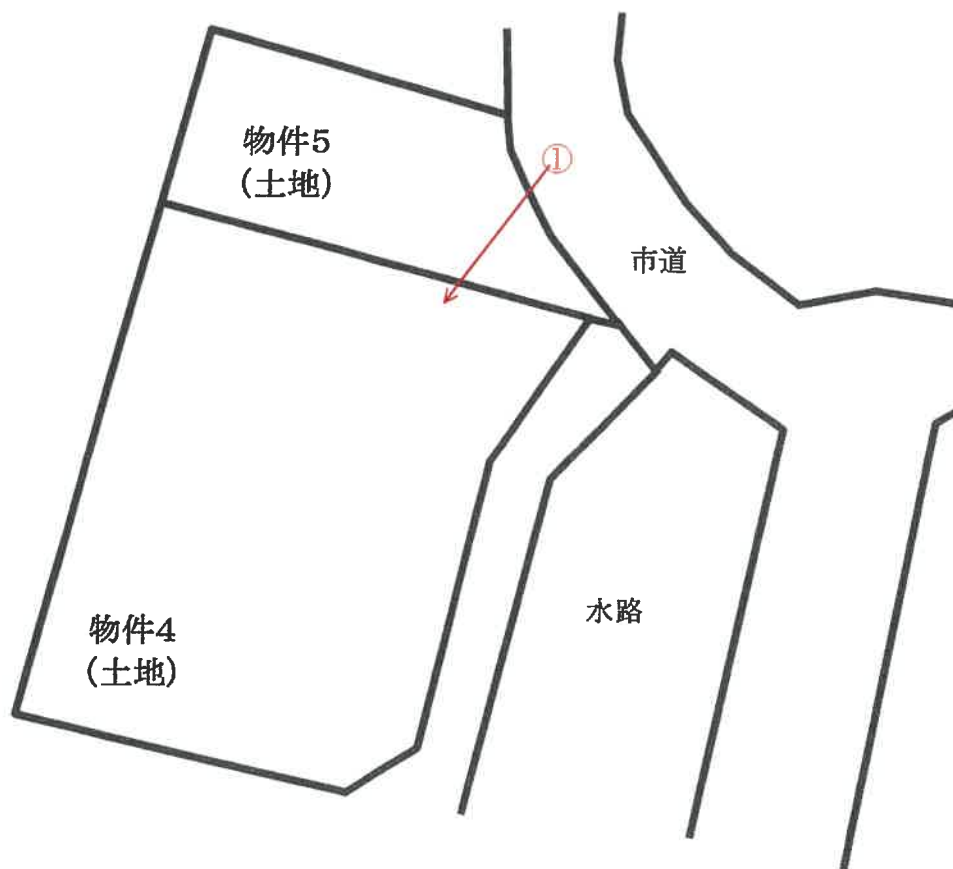
境界線の概観
(旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ)

境界点・引張点	種別	X座標	Y座標
測量点	種別	X座標	Y座標
QT39-3		15634.160	-55430.820
QT37-2		15671.110	-55335.290

作成者

(平成30年6月21日作成)

縮尺 1/500



○→写真撮影位置・方向を示す



土地位置関係図

(写真 ①)



令和6年(ケ)第14号
令和7年4月9日現地調査
令和7年4月23日評価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書
その2 (物件4、5)

評価人 不動産鑑定士

徳永 大典

印

第1 評価額

一括価格	
金 2,000,000 円	
内訳価格	
物件4（土地）	金 1,960,000 円
物件5（土地）	金 40,000 円

- ① 一括価格は、物件4、5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
4	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市下宮永町字西三町 310 番 8 宅地 228.97 m ²	特記事項のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市下宮永町字西三町 310 番 6 宅地 74.44 m ² 持分 2分の1	同上
番号	特 記 事 項		
4、5	・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、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。		
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4に関して。物件5については特記事項参照）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「徳益」駅の南西方、約2.4km。 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の南西方、約2.6km。 市コミュニティバス「対米公民館」停留所の北西方、約220m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の南方約2km（直線距離）に位置する、一般住宅が建ち並ぶ既成の地域である。 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	非線引都市計画区域
	用 途 地 域	無し
	建 ぺ い 率	70%
	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	228.97㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約14m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅約6mの共有の宅地（通路として使用。物件5に相当）を介して、北東側で幅員約3.0～3.2mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）にほぼ等高に接面。	
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 : なし（引き込み可） 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、「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	・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。 ・物件5は、物件4が北側で接面する共有の宅地（通路）である（幅約6m、最大長さ約15m）。物件5は、物件4所有者を含む2者の共有であり、北東側で幅員約3.0～3.2mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に接面している。建築基準法上の道路に有効に接面する幅約6mの通路の持分2分の1を有していることから、物件4上への建物の建築は可能と思われるが、他の共有者との協議が必要となる可能性もある。なお、これらは、一般的なケースについて、福岡県南筑後県土整備事務所建築指導課の窓口担当者から聴取した見解に基づく判断であるため、個別の具体的な建物への建て替えの可否については、買受希望者において改めて確認する必要がある。 ・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。
---------	---

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 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	持分 割合	更地価格 (円) ア×イ×ウ×持分
4	15,800	0.90	228.97	1 / 1	3,260,000
5	15,800	0.10	74.44	1 / 2	60,000

【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「柳川-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,800\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{163} & = & 15,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
1.05 × 1.15 × 1.35 × 1.00 = 1.63

イ 個 別 格 差：接道が劣る 個別格差
物件4 0.90 = 0.90

物件5については、共有の通路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） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額（円） ア×イ×ウ
4	3,260,000	1.00	0.60	1,960,000
5	60,000	1.00	0.60	40,000
一 括 価 格（合 計）				2,000,000

イ 市場性修正：修正の必要は無い。

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

地価公示価格：標準地「柳川－3」
所在：柳川市上宮永町字南馬場207番1
住居表示：住居表示未実施
価格：25,800 円/㎡（対前年変動率 0.4%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：354 ㎡
地域の概要：一般住宅、農家住宅に店舗等も見られる住宅地域
接面街路：北東側幅員約6m市道、北西側道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の南西方、道路距離3.4km。
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 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

