

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 3.3 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, 2	8, 670, 000 6, 936, 000	一括	1, 734, 000	88, 988	0
1	1, 060, 000				
2	7, 610, 000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柳川市田脇字沖ノ免 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市田脇字沖ノ免 7 1 7 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 6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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 柳川市田脇字沖ノ免 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市田脇字沖ノ免 7 1 7 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7 . 6 5 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル |



令和 6 年(外)第 16 号
令和 7 年 6 月 3 日受理
令和 7 年 7 月 **14** 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 | 柳川市田脇字沖ノ免 |
| | 地 番 | 7 1 7 番 2 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市田脇字沖ノ免 7 1 7 番地 2 7 |
| | 家屋 番号 | 7 1 7 番 2 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 7. 6 5 平方メートル
2 階 5 4. 6 5 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	従物等として太陽光発電システムが存する。			
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			
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、新築後、増改築はありません。玄関ドアのペアガラスの内側が割れているところがあります。雨樋に破損があるかも知れません。雨漏りや白蟻被害はありません。 3 生活用水は公共上水です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。屋根に太陽光発電システムを設置しています。 4 本件建物内で、5年程前に、犬を飼っていました。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 6 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、建物図面（各階平面図）、土地建物位置関係図及び間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が居宅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（無地番・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等が存在する。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

(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
R7年6月3日（火） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（柳川市役所）
R7年6月3日（火） 16：10－16：30	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
R7年6月4日（水） 11：00－11：30	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
R7年6月30日（月） 12：00－12：40	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（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
（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，不施錠の箇所から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。 ☐		

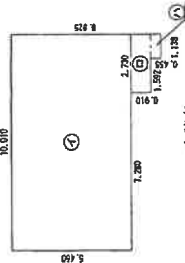
登記年月日：平成27年7月1日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月3日 福岡法務局柳川支局

登記官

請求番号：21-7

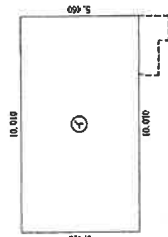
各階平面図



求積表

①	10.010 × 5.460	=	54.654600
②	2.730 × 0.910	=	2.484300
③	1.138 × 0.355	=	0.517790
計			57.656690

床面積 57.65 m²



2階

求積表

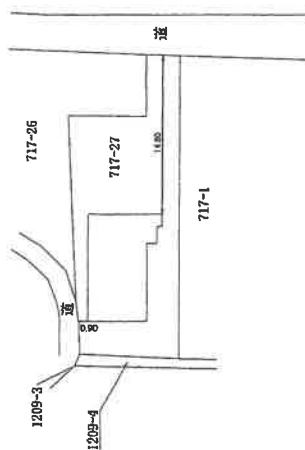
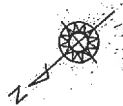
$$\textcircled{1} 10.010 \times 5.460 = 54.654600$$

床面積 64.65 m²

建物平面図

家屋番号 717-27

建物の所在 柳川市田縣字沖ノ免 717番地27



作成者

土地家屋調査士

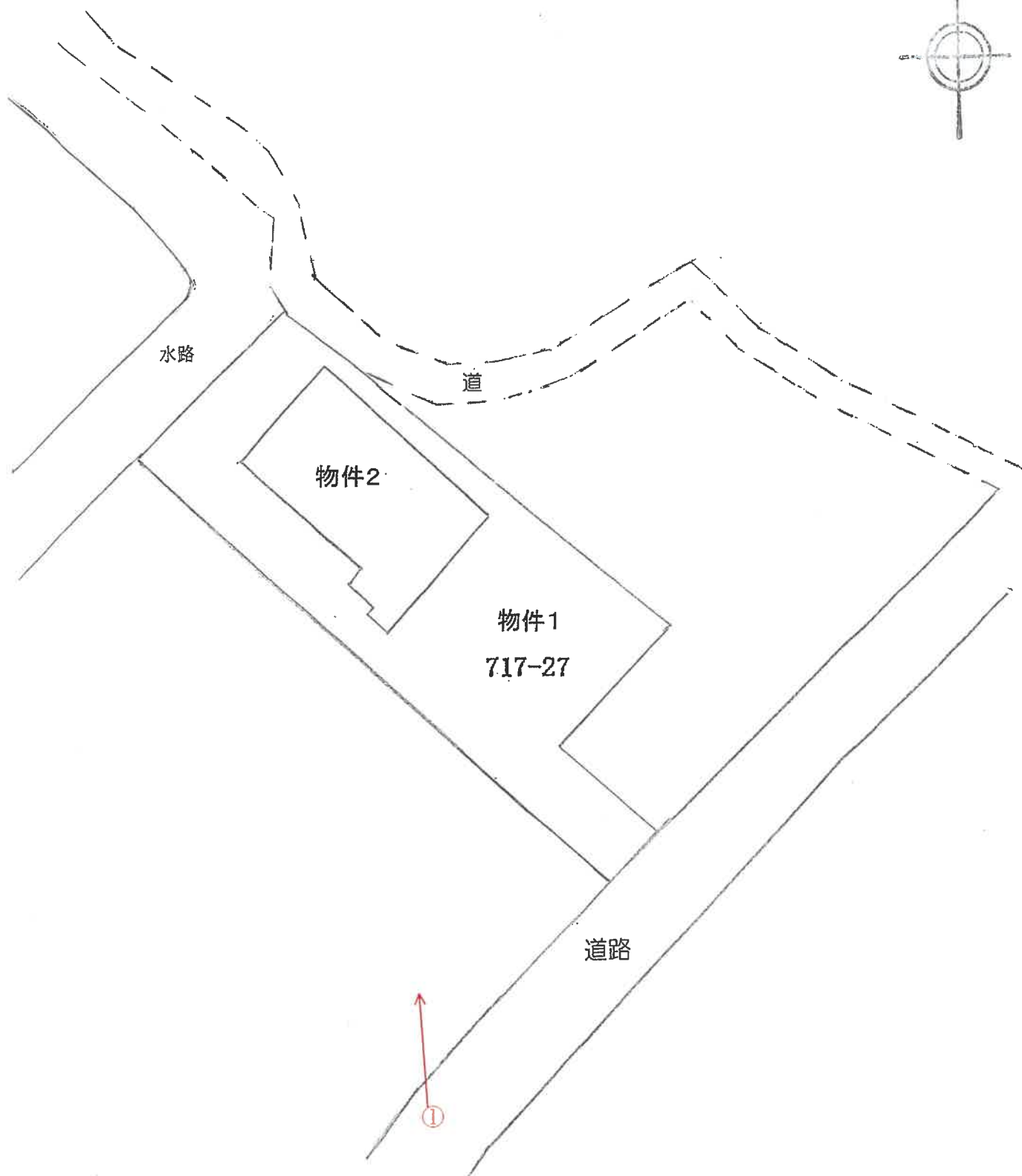
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

福岡県土地家屋調査士会(会専用)
27年(5月30日作成)

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件 2 建物



(写真 ②)



割れている
玄関ガラス

玄関

(写真 ③)



LDK

(1 0 枚目)

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面脱衣室

(写真 ⑦)



浴室

B I T 用

令和6年(ケ)第16号
令和7年6月30日現地調査
令和7年7月7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

一 括 価 格	
金 8,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,060,000 円
物件2（建物）	金 7,610,000 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	柳川市田脇字沖ノ免 717番27 宅地 242.00m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	柳川市田脇字沖ノ免717番地27 717番27 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 57.65m ² 2階 54.65m ²	同 左
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、地積測量図がなく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項図面)があり、同図と現地の状況が概ね符合するので、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1）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、約4km。 西鉄バス「田脇」停留所の西方、約200m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市の中心部である柳川市役所まで約2.9km(直線距離)で、対象地周辺は戸建住宅、農家住宅、農地等が混在する地域である。最寄駅には遠いものの、小学校等の公共施設、商業施設に比較的近い。ただ格別の変動要因もない為、今後と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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定なし
	建 ぺ い 率	70%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
画 地 条 件	地 積	242.00㎡
	形 状	不整形 (別添「公図」参照。)
	間 口	約3m
	奥 行	約29m
	接 道 関 係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	南東側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2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。 ・公図上、対象地は北東端部の一部が「道」に接面している。柳川市都市計画課調査によると当該部分は法外道路のことである。ただ、現況は道路状の土地はなく、北東側隣接地と一体となっている可能性があり、又、本件土地所有者も分からないとの事で判然としない。	

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27年6月22日 新築 経過年数：約 11 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 14 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：上水道、浄化槽、太陽光発電によるオール電化
床面積（現況）	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：3LDK＋クローゼット×2
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 玄関ドアのペアガラスの内側が割れている。 その他詳細は現況調査報告書のとおり。
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。 ・その他詳細は現況調査報告書のとおり

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	15,000	0.85	242.00	0.95	2,930,000

【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「柳川(県)ー3」の地価調査価格等と比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価調査価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{107} & = & 15,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査価格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： 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
1.02 × 1.00 × 1.05 × 1.00 = 1.07

イ 個 別 格 差：形状 個別格差
0.85 = 0.85

ウ 地 積：概測数量による。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	190,000	112.30	0.54	11,520,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2：} \quad R \times (1 \pm q) = 0.60 \times 0.90 = 0.54$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約11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	▲10%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）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	2,930,000	0.40	法定地上権	1,170,000

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	2,930,000	－ 1,170,000		1.00	0.60	1,060,000
2	11,520,000	＋ 1,170,000	1.00	1.00	0.60	7,610,000
一 括 価 格 (合 計)						8,670,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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

地 価 公 示 価 格 : 基準地「柳川(県)ー3」

所 在 : 柳川市田脇字村中東888番1

住 居 表 示 : ー

価 格 : 16,200 円/㎡ (対前年変動率 -0.6%)

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 308㎡

地 域 の 概 要 : 一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

接 面 街 路 : 北 側 幅員約 4.5m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道

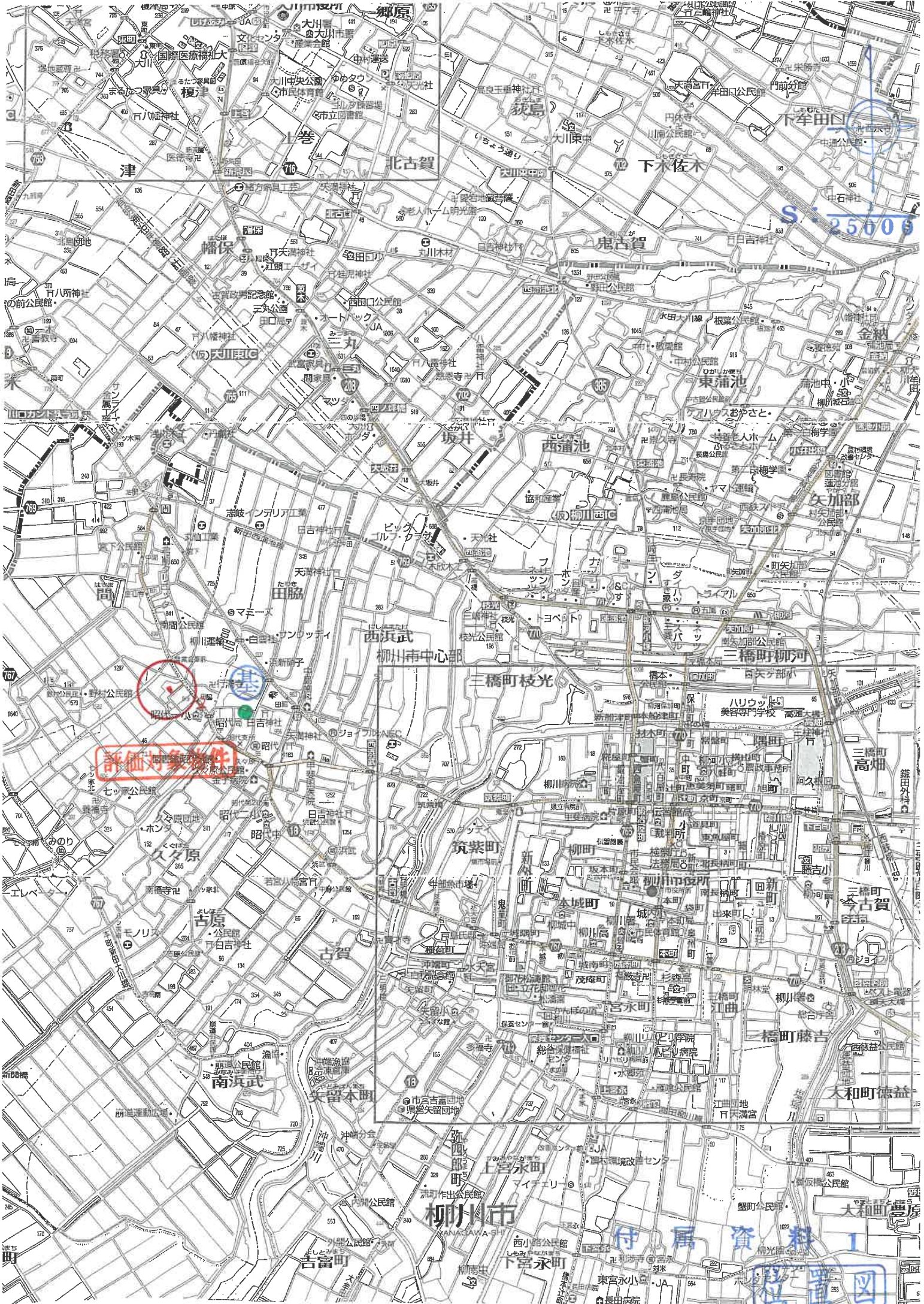
位 置 : 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、道路距離3.9km。

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

以 上



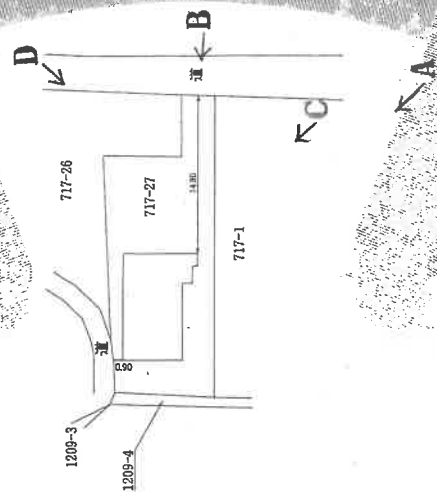
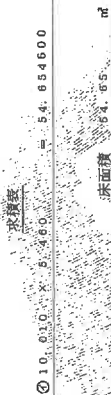
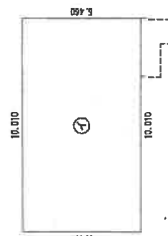
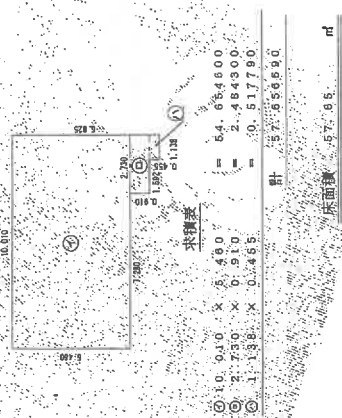
評価対象物件



建物図面

各階平面図

家屋番号	717-27
建物の所在	柳川市田原字沖ノ免 717番地



評価対象物件

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

（平成27年6月30日作成）
福岡県土地審判委員会専用

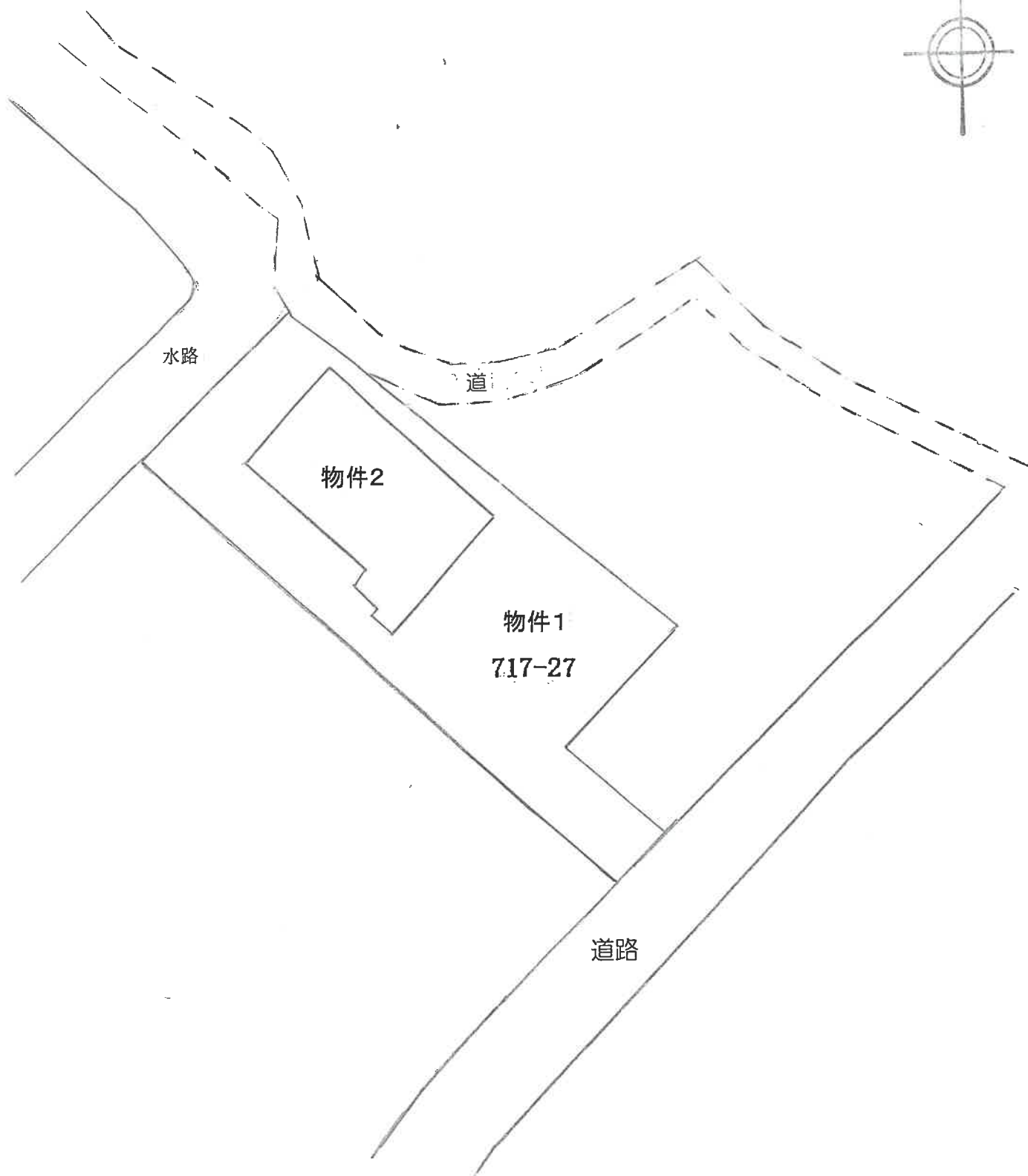
属付

資料 3

写真撮影方向図

建物図面

土地建物位置関係図



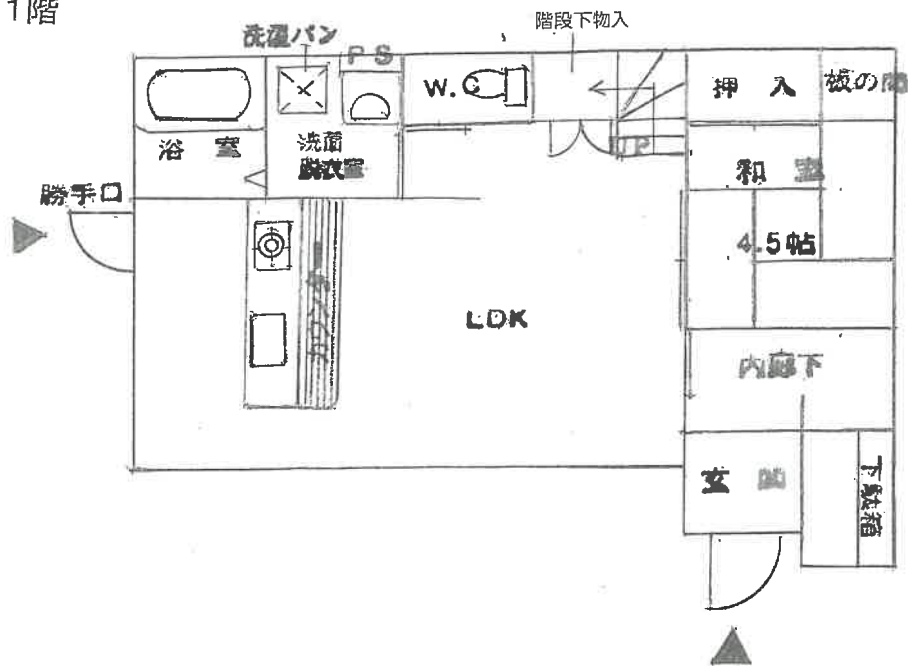
付 属 資 料 4

土地建物位置関係図

物件2



1階



2階

