

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 2 月 2 4 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 8 年 1 月 1 4 日から 令和 8 年 1 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 8 年 2 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 4 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	420,000 336,000		84,000	3,427	0
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 柳川市大浜町字東ノ切
地 番 1 7 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2.6 3. 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月18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】

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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の未登記建物（種類：居宅、構造：木造スレート葺平家建、床面積：約98平方メートル）のために法定地上権が成立する。

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

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番173番6）を通行のため無償で利用している。

《 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 柳川市大浜町字東ノ切
地 番 1 7 3 番 3
地 目 宅地
地 積 2.6 3. 5 0 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1



令和 7年(ヌ)第 3号
令和 7年 9月18日受理
令和 7年10月**30**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 柳川市大浜町字東ノ切
地 番 173番3
地 目 宅地
地 積 263.50平方メートル
- | | | |
|-----|---|--------|
| 共有者 | A | 持分2分の1 |
| 共有者 | B | 持分2分の1 |

(土地用)

[illegible]

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1土地関係)	
所 在	柳川市大浜町字東ノ切 173番3
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積 (概 略)	約98㎡
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成11年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (C) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■柳川市役所水路課職員	1 本件土地上の住居への通路のために、件外土地（地番173番6）と公道（地番217番1）間に存する用悪水路（地番219番）上に、Cさん名義で水路橋を設置する使用許可申請が許可されています。 2 同申請は、平成11年になされており、現在も継続中です。
■柳川市役所税務課職員	令和7年10月9日電話要旨 1 本件土地上に存する件外建物は、当課では、Cさん所有として課税しています。 2 今年度も、課税対象者に変更はありません。
■Cの義妹	令和7年10月17日電話要旨 1 私は、Cの義妹です。 2 件外土地（地番173番6）の所有者Dは、Cの父です。同人は既に亡くなっています。Cが長男で、私の夫が次男です。 3 Dは、Cに対して、上記件外土地を本件土地への通路等として使用させていたようです。親子間の事なので、使用料等は無く無償だったようです。
■評価人	1 柳川市役所によれば、本件土地への上水道の引込みは、南東側隣地（地番173番4）からなされている模様です。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、土地位置関係図及び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、債務者らが目的外建物を共有して宅地として占有するものと認定した。なお、債務者らに対し郵送にて立入調査期日通知及び利用状況の照会書を送付したが期限迄に回答はなく立会も得られなかった。
- 3 本件土地上に存する建物は、柳川市役所税務課によれば、C名義で課税されていること、柳川市役所水路課に同人名義で公道から本件土地への出入りのために水路橋設置の使用許可が出されていること等から、C所有であったもので同人の死亡により債務者らが相続しているものと認めた。柳川市役所職員らの陳述を裏付ける事実として、同建物の表札はCの名が掲げられていることを確認した。
- 4 本件土地は準袋地であるが、件外土地（地番173番6）を利用して公衆用道路（地番217番1）に接道している。
- 5 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等が存在した。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9月18日（木） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（柳川市役所）
R7年9月18日（木） 12：40－13：00	福岡法務局柳川支局	建物図面，公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年9月22日（月） 12：10－12：20	執行官室	債務者らに対し立入調査期日通知等を郵送
R7年9月22日（月） 16：15－16：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年10月8日（水） 14：50－15：10	物件所在地	立入調査，写真撮影
R7年10月9日（木） 11：50－12：10	柳川市役所水路課	水路使用許可申請確認 税務課に課電（課税状況等確認）
R7年10月14日（火） 16：10－16：20	執行官室	件外土地（地番173番6）所有者に対し土地利用の 照会書等を郵送
R7年10月17日（金） 10：00－10：10	執行官室	件外土地（地番173番6）所有者関係人から架電 （土地利用状況等確認）

(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。



地区外

195-1

222-50

172-1

169-1

172-2

2364

173-3

173-4

172-3

道

173-6

173-1

173-5

173-2

153-1

①

地区外

222-63

-56579.273

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	柳川市大浜町字東ノ切				地番	173番3			
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	昭和59年3月				備付年月日(原図)	平成11年1月25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7年9月18日

福岡法務局柳川支局
登記官

A3をA4に縮小

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9月18日 福岡法務局柳川支局

令和7年9月18日

福岡法務局柳川支局

改訂品如

請求番号: 11-3

地積測量區

前 173-3 後·新
備 173-3
173-4

柳川市大字大浜町字東ノ切

土地の所在

表積求

地番	173-3 (B)	測点	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	(Y _{n+1} -Y _{n-1})X _n
地番	173-3 (A)	K-1	13547.871	-56263.021	13.837	187465.891027
		K-2	13533.980	-56270.794	-28.971	-392090.327190
		K-3	13545.420	-56291.992	-13.837	-187427.976540
		K-4	13559.626	-56284.631	28.971	3923835.924846
				倍面積		779.532143
				面積		389.7560715
				地積		389.75 m ²

地番	173-3 (A)
公簿面積	653.2649395
	-389.7560715
面積	263.508868
地積	263.50 m ²

引照点处理表

引照点	材質	距離	交角
引照点T1(SV12-15)既設カブリト杭 (国調基準点)	T2	73.81	0°-00'-00
引照点T2(SV12-16)既設カブリト杭 (国調基準点)	T1	22.70	196°-15'-19
	K1	38.31	4180°-29'-51
	K2	48.74	218°-39'-56
	K3	38.01	234°-31'-02
	K4	73.81	0°-00'-00
	T2	95.81	3°-48'-06
	K1	111.78	3°-14'-31
	K2	115.94	15°-13'-36
	K3	100.75	17°-53'-29
	K4		

境界線の種類 K 1 = 既設金属杭、K 2 = 既設プラスチック杭、K 3 = 新設プラスチック杭、K 4 = 新設金属杭

製作者

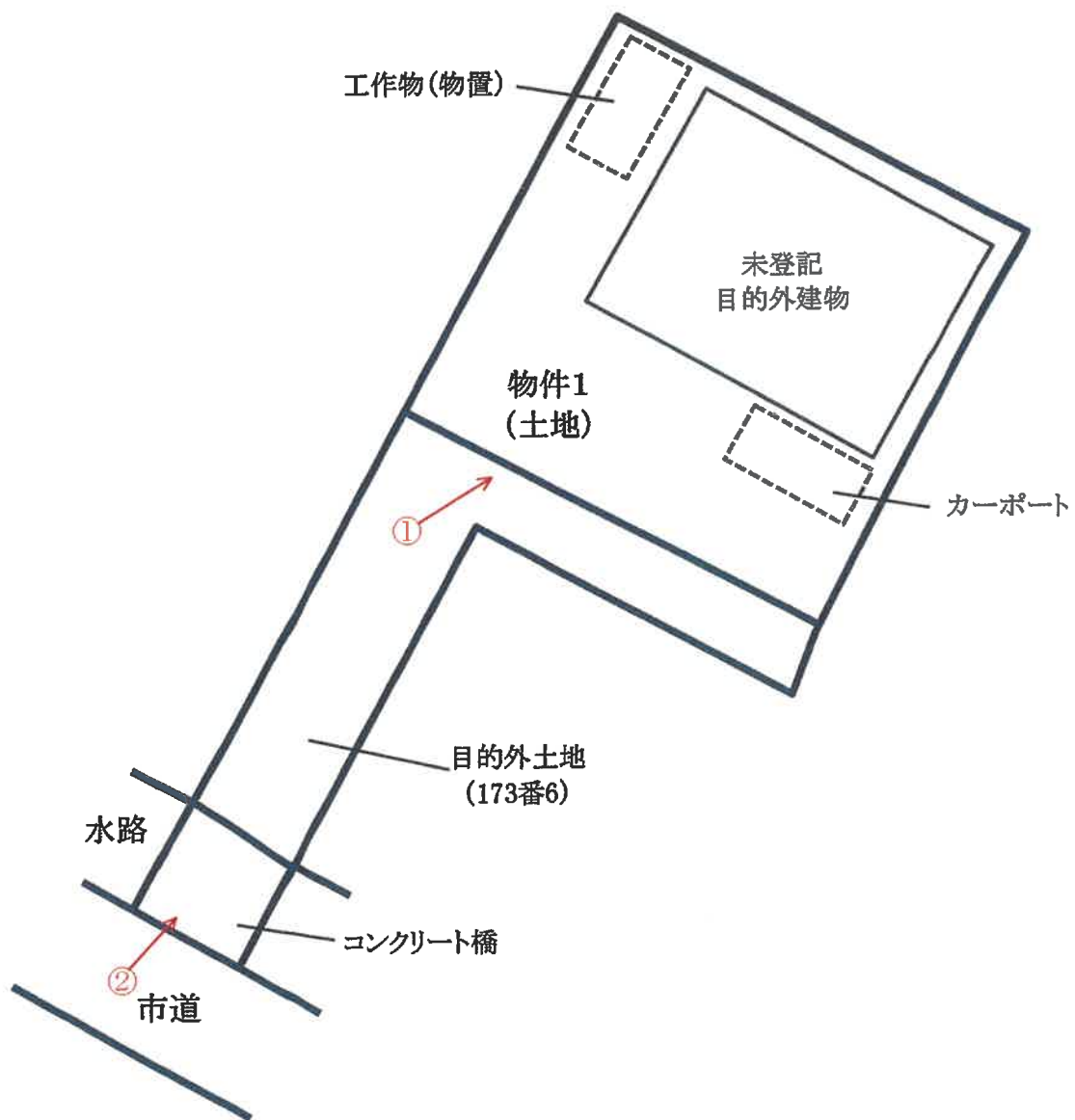
十一、密爾頓·艾倫

申請人

縮尺 1/500

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小



N

土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



令和7年(ヌ)第 3 号
令和7年10月8日現地調査
令和7年10月23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

徳永 大典 印

第1 評価額

物件1（土地）	金 420,000 円
---------	-------------

上記評価額は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市大浜町字東ノ切 173 番 3 宅地 263.50 m ²	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。 ・目的土地上には、以下の未登記目的外建物が1棟存する。 種類 居宅 構造 木造スレート葺平家建 床面積（概測） 約98m² 建築年 平成11年頃（推定） この他、目的外物件としてカーポート及び工作物（物置）が存する。		
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「塩塚」駅の南西方、約4.0km。 市コミュニティバス「東ノ切西」停留所の南西方、約170m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の南方約4.5km（直線距離）に位置する、農地の中に農家住宅、一般住宅、事業所等が散見される地域である。 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	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	263.50㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ長方形 (別添「土地・建物位置関係図」参照)
	間 口	約17m (北西～南東方向の長さ)
	奥 行	約16m (北東～南西方向の長さ)
	接 道 関 係	接面道路なし（特記事項参照）
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	無道路地であり、南西側で目的外土地（地番173番6）及び幅約4mの水路（架橋あり）を介して幅員約4.5mの舗装市道（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。目的外土地の利用関係や水路の占用使用の状況については、現況調査報告書記載のとおりである。	
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（特記事項参照） 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、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。 ・前記のとおり、目的土地は無道路地であることから、原則として、単独では建物の建築等はいできない。建物を建築するためには、目的外土地所有者等との協議が必要となると思われることから、買受希望者は十分な注意が必要である。 ・上水道は、南東側隣接地（地番173番4）を通して目的土地内に引き込みが行われているとみられる（柳川市上下水道課への聴取）。買受人が引き続き利用するためには、当該隣接地所有者との協議が必要となると思われることから、買受希望者は十分な注意が必要である。 ・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

(1) 土地価格（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	建付減価 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	9,710	0.67	263.50	0.90	1,540,000

【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：県基準地「柳川(県)-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,200\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 9,710\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 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
1.01 × 1.04 × 1.00 × 1.00 = 1.05

イ 個 別 格 差：無道路 上水道の状態 個別格差
0.70 × 0.95 = 0.67

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. 評価額の判定

前記により求めた土地価格から、目的外建物に係る土地利用権等価格を控除し、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	1,540,000	0.35	法定地上権	540,000
計				540,000

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±イ)×ウ×エ×オ
1	1,540,000	－ 540,000		0.70	0.60	420,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 売却対象が土地のみであることを考慮した。

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

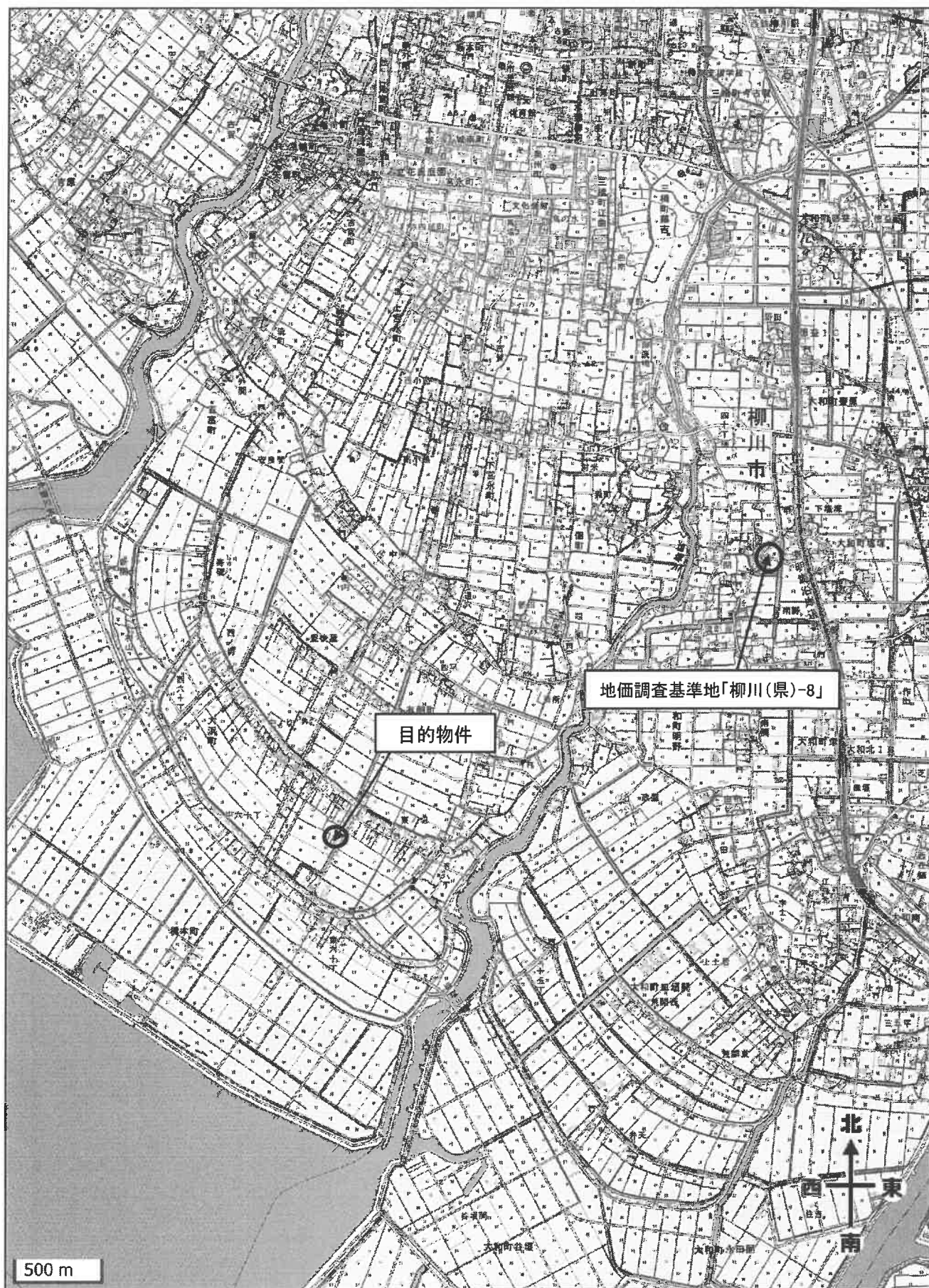
基準地標準価格：基準地「柳川（県）－8」
所在地：柳川市大和町塩塚字明官1148番1外
住居表示：住居表示未実施
価格：10,200 円/㎡（対前年変動率 -1.0%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：674 ㎡
地域の概要：農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域
接面街路：南側幅員約 5.5m 市道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「塩塚」駅の南西方、道路距離1.8km。
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）
用途無指定

第7 附属資料の表示

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

（B I T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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

