

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月24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14日から 令和 8年 1月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月28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 8年 2月17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12月24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, 2	1, 860, 000 1, 488, 000	一括	372, 000	61, 148	0
1.	1, 120, 000				
2	740, 000				



物 件 目 録

1 所 在 柳川市蒲生字北小路
地 番 6 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市蒲生字北小路 6 5 2 番地 1
家屋 番号 6 5 2 番 1
種 類 集会所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 9 平方メートル
2 階 1 0 8 . 2 9 平方メートル

所有者 株式会社タルミ



物 件 明 細 書

令和 7年12月 2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

【物件番号2】

引渡命令を申し立てる場合は、特別代理人の選任手続を行わなければならないことがある。

《 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 柳川市蒲生字北小路
地 番 6 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 . 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市蒲生字北小路 6 5 2 番地 1
家屋 番号 6 5 2 番 1
種 類 集会所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 9 平方メートル
2 階 1 0 8 . 2 9 平方メートル

所有者 株式会社タルミ



令和 7 年(㍻)第 7 号
令和 7 年 9 月 1 8 日受理
令和 7 年 1 0 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 柳川市蒲生字北小路
地 番 6 5 2 番 1
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 1 1 平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市蒲生字北小路 6 5 2 番地 1
家屋 番号 6 5 2 番 1
種 類 集会所
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 8 . 2 9 平方メートル
2 階 1 0 8 . 2 9 平方メートル

所有者 株式会社タルミ

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	☐ 土地共有者 ☒ その他の者(債務者) 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	目的外物件として電柱が存する。		
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 集会所 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		

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1土地関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■債務者 ☐	
占有状況		■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■所有者 ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		昭和52年 6月20日頃	
最初の	契約日	昭和52年 6月20日頃	
契約等	期間	昭和52年 6月20日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金6,000円 ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」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
■ A (土地所有者)	1 私は、本件土地の所有者です。 2 本件建物は、私が代表取締役を務めていた株式会社タルミが倉庫兼所業所として使用していました。同社は、昨年1月頃に、破産手続開始決定を受けたため、この間まで、同社の破産管財人Bさんが管理されていました。現在では、破産財団から放棄されています。本件建物は、約3、40年位前は集会所として使用していましたが、近年は倉庫兼作業所としていました。 3 本件建物は、私の所有する本件土地上に建っていますが、地代として月に6、000円程貰っていましたので、賃貸借契約に基づく使用です。 4 用水は井戸水だと思います。井戸の場所は不明です。建物内では電気とLPガスが使用可能です。トイレは汲み取りです。 5 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■破産管財人B事務所事務員	1 破産者株式会社タルミの破産事件は係属中です。当事務所の弁護士Bが破産管財人を務めています。 2 本件建物は、破産財団から放棄済みです。
■評価人	1 柳川市役所によれば、本件土地に市水の接続があるようです。

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、集会所として使用されていた事実及び関係人の陳述等から債務者が集会所として占有するものと認めた。
- 3 本件建物の2階には雨漏り痕が存した。
- 4 本件土地は公衆用道路（無地番・道）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塀等が存在し、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。

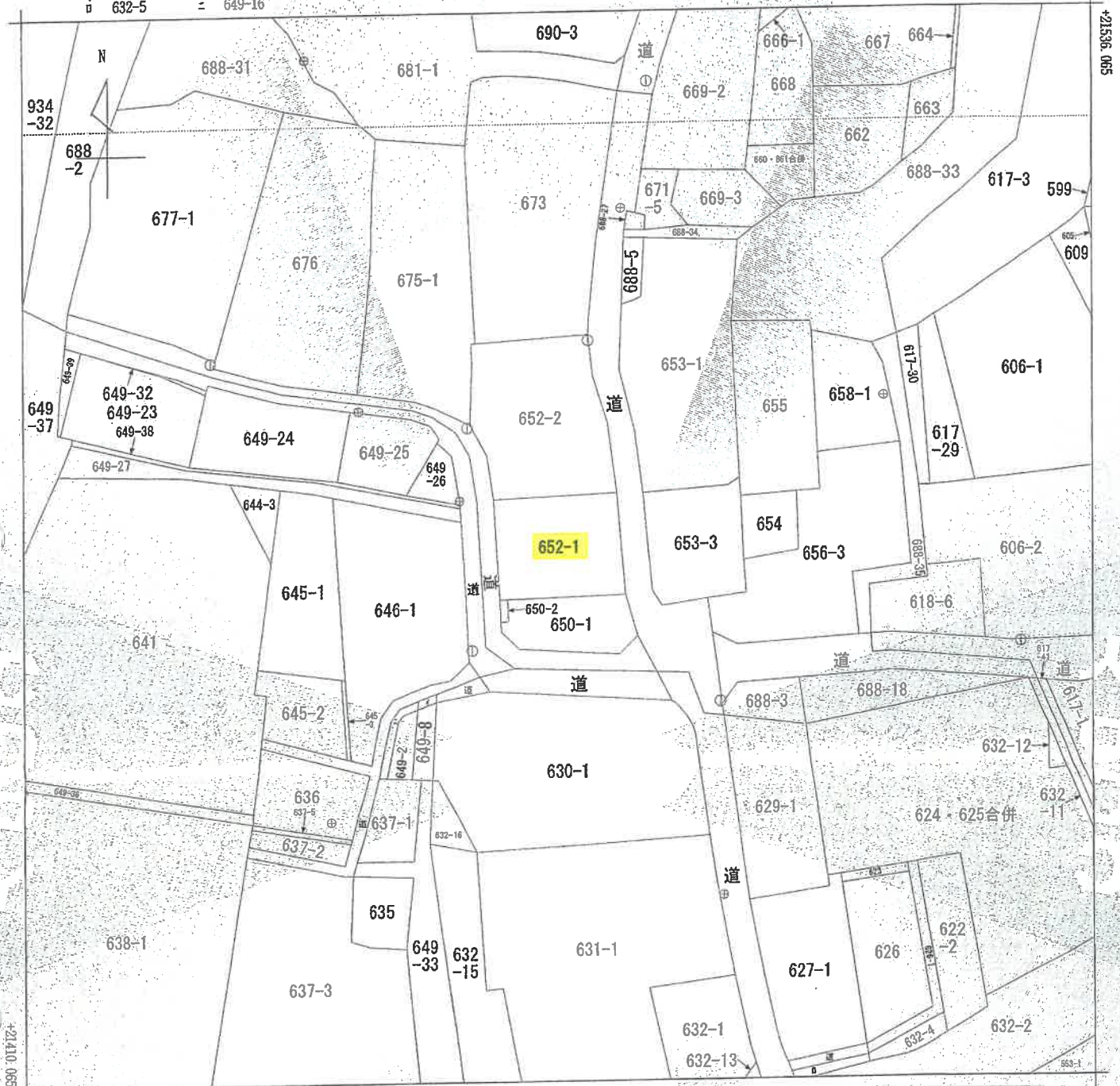
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年9月18日（木） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（柳川市役所）
R7年9月18日（木） 12：00－12：20	福岡法務局柳川支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年9月22日（月） 10：00－10：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年9月22日（月） 12：30－12：40	執行官室	土地所有者に対し立入調査期日通知書等を郵送
R7年10月8日（水） 12：20－12：30	物件所在地	土地所有者と面談及び写真撮影
R7年10月15日（水） 10：50－11：00	破産管財人B事務所	管財手続状況等確認，鍵借用
R7年10月20日（月） 14：10－14：30	物件所在地	立入調査，写真撮影
（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 7年10月20日 目的物件は不在で施錠されていたので，評価人を立ち会わせ，破産管財人B事務所から借用した鍵を用いて解錠し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。 ☐		

1 649-18
0 632-5

△ 638-3
△ 649-16

(座標値種別：測量成果)

-53440.020



-53565.020

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
蒲生

請求部	所在	柳川市蒲生字北小路				地番	652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2年3月			備付年月日(原図)	令和3年12月24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

請求番号：13-1
(1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和52年6月24日

平昭52年6月24日登記
602372

家屋番号 652-1

建物の所在 柳川市八雲南生字北11路 652番地1

図面
図面
平面図

作製年月日
昭和52年6月23日

作製者

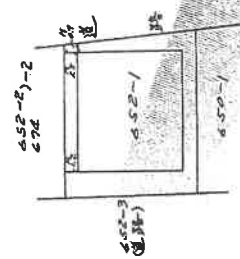
申請人

階：2階同型



$1105 \times 980 = 108.2900$

床面積 108.29

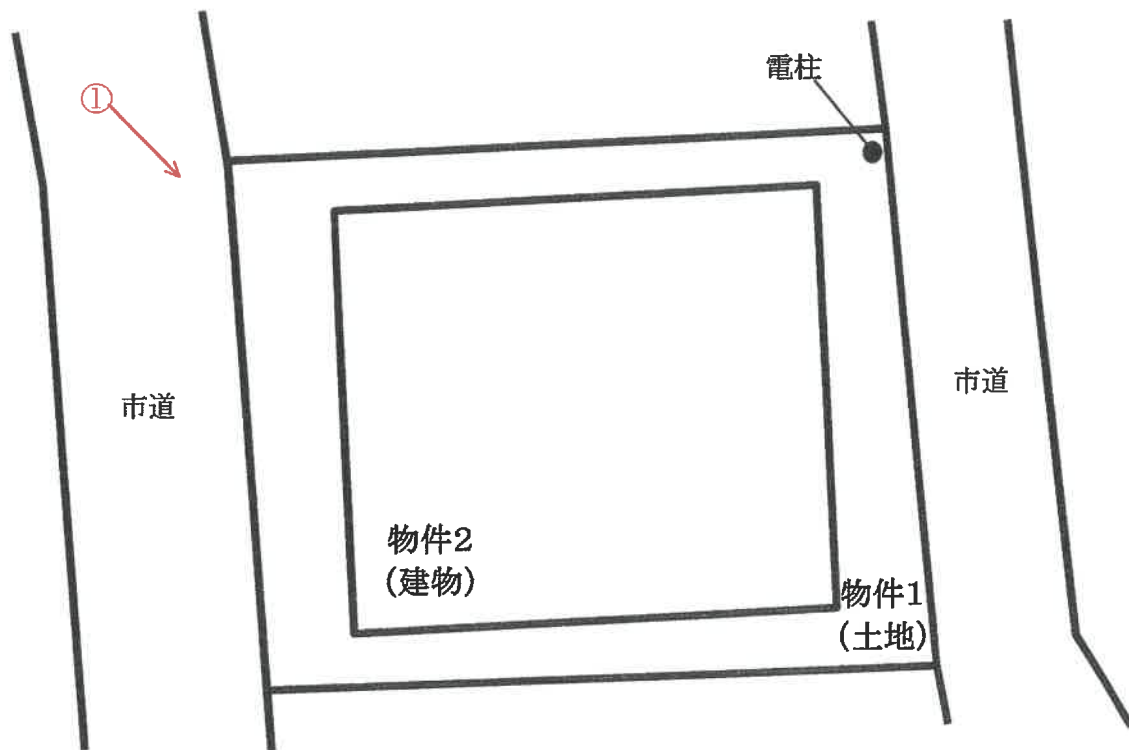


(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

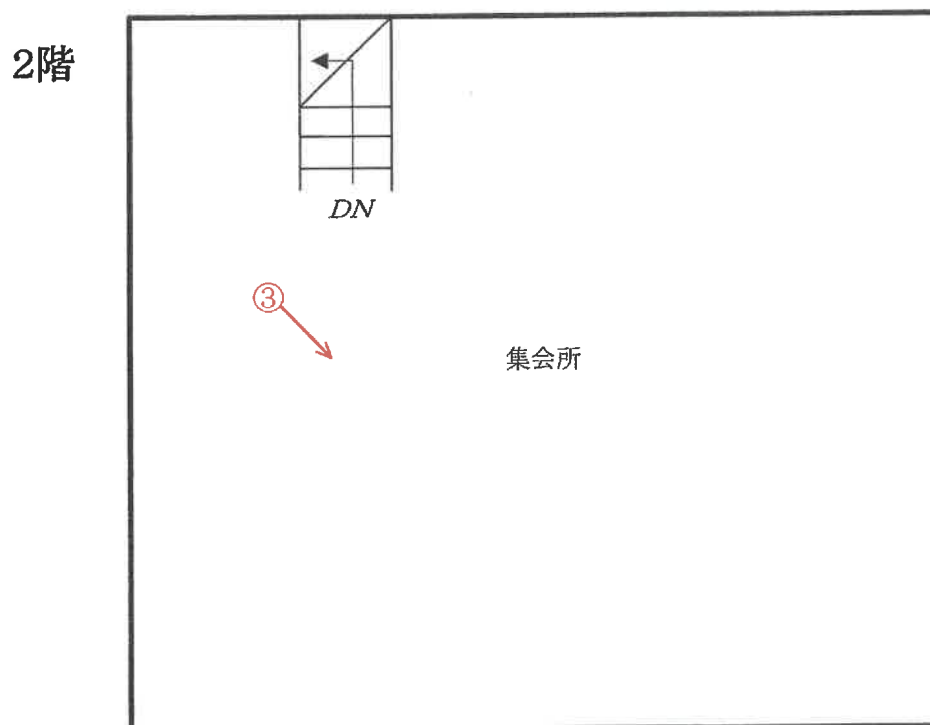
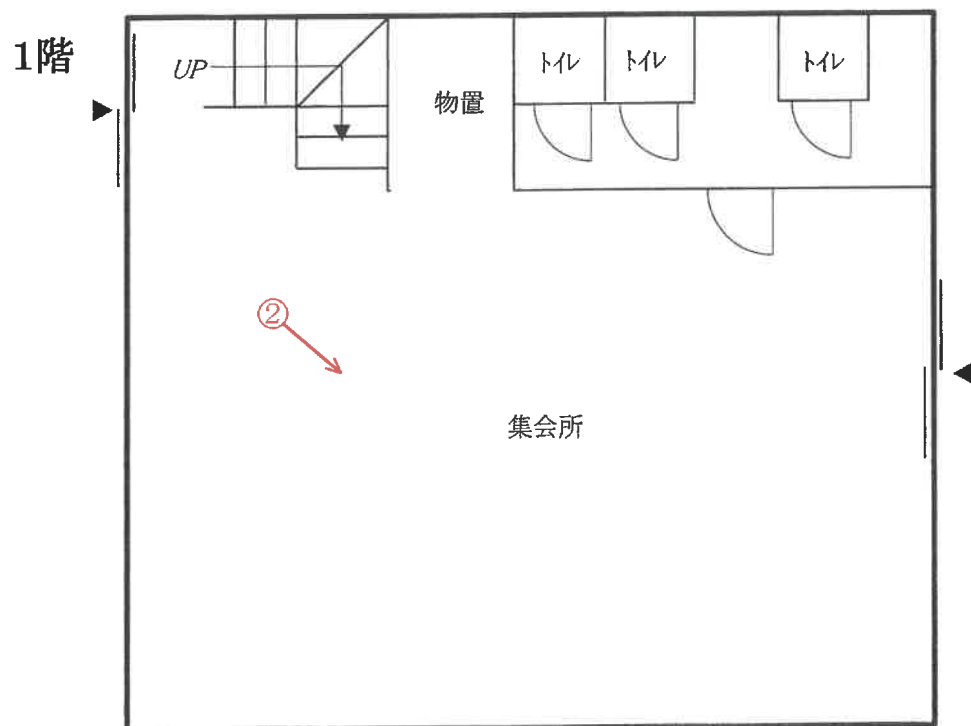
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年9月18日 福岡法務局柳川支局

登記官



土地・建物位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す



間 取 図

○→写真撮影位置・方向を示す

(10枚目)

(写真 ①)



(写真 ②)



1 階

(写真 ③)



2 階

令和 7 年（ケ）第 7 号
令和 7 年 10 月 20 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

一括価格	
金 1,860,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,120,000 円
物件2（建物）	金 740,000 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	柳川市蒲生字北小路 652 番 1 宅地 174.11 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	柳川市蒲生字北小路 652番地1 652 番 1 集会所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 108.29 m ² 2階 108.29 m ²	同左
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。		
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」駅の北東方、約480m。 市コミュニティバス「本園公民館」停留所の西方、約10m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の北東方約3.7km（直線距離）に位置する、一般住宅、倉庫、作業所等が混在する地域である。 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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 地域指定なし 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	174.11㎡ (登記地積) ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照) 約12m (東側接面道路沿い) 約14m 二方路 特になし
接面道路の状況	東側で幅員約3.0mの舗装市道に、西側で幅員約4.0mの舗装市道に、それぞれほぼ等高に接面（いずれも建築基準法第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」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みがない場合である。	
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とは認められなかった。 ・ 目的外物件として、電柱が1本存する。	

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）：昭和52年6月20日 新築 経過年数：約 49 年 経済的全耐用年数：約 35 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：鉄骨造2階建 屋根：亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：サイディング ほか 天井：ジプトーン 床：合板 ほか 内壁：ボード ほか 設備：電気、ガス、給排水設備 等 その他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とはほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：集会所 間取り：別添「間取図」参照。
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （全体的に経年劣化に伴う内外装の汚れ、摩耗等が観察されるほか、天井の一部には雨漏り跡も認められた。）
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。 ・建築時期、構造等から判断して、アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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	15,000	0.98	174.11	0.90	2,300,000

【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)-1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,300\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{135} & = & 15,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 1.10 × 1.20 × 1.00 = 1.35

イ 個 別 格 差：二方路 セットバック 個別格差
1.02 × 0.96 = 0.98

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	75,000	216.58	0.07	1,140,000
			合計	1,140,000

ウ 現価率：（査定）

物件2建物は経済的全耐用年数は既に満了しており、保守管理の状態も劣ることから、残価率10%を基本に、観察減価法による補正（保守管理の状態を考慮して-30%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\
 \text{物件2} & & 0.10 & \times (1 - & 0.3 &) & = & 0.07
 \end{array}$$

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	2,300,000	0.10	賃借権	230,000
計				230,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を10%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	2,300,000	－ 230,000		0.90	0.60	1,120,000
2	1,140,000	＋ 230,000	1.00	0.90	0.60	740,000
一 括 価 格 (合 計)						1,860,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： アスベスト使用の可能性を考慮した。

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）－1」
所 在：柳川市立石字新堀919番6
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：20,300 円/㎡（対前年変動率 0.0%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：215 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅の中に農地、空地が見られる郊外の住宅地域
接 面 街 路：北東側幅員約4.2m 私道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：西鉄天神大牟田線「蒲池」駅の南東方、道路距離250m。
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 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	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

