

## 期間入札の公告

令和 8年 3月18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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4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 8年 5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 8年 3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 目 録

- |   |   |   |             |
|---|---|---|-------------|
| 1 | 所 | 在 | 柳川市蒲生字北小路   |
|   | 地 | 番 | 650番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 93.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 柳川市蒲生字北小路   |
|   | 地 | 番 | 650番2       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 2.30平方メートル  |





## 物 件 明 細 書

令和 7年10月24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1, 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1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号650番1）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 | 柳川市蒲生字北小路   |
|   | 地 | 番 | 650番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 93.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 柳川市蒲生字北小路   |
|   | 地 | 番 | 650番2       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 2.30平方メートル  |



令和 7年(分)第 4号  
令和 7年 8月 1日受理  
令和 7年 9月 17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 | 650番1       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 93.38平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 柳川市蒲生字北小路   |
|   | 地 | 番 | 650番2       |
|   | 地 | 目 | 宅地          |
|   | 地 | 積 | 2.30平方メートル  |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 一体となった本件各土地は更地です。</li><li>2 一体となった本件各土地には、平成22年頃まで、居宅が存在していました。同居宅は、私が代表を務める会社の社員の所有でした。居宅を取り壊した際に、同社の駐車場として使用するために購入した次第です。</li><li>3 物件2土地に墓があったかどうかは分かりません。</li><li>4 土地に井戸等があったかどうかは分かりません。</li><li>5 一体となった本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li></ol>

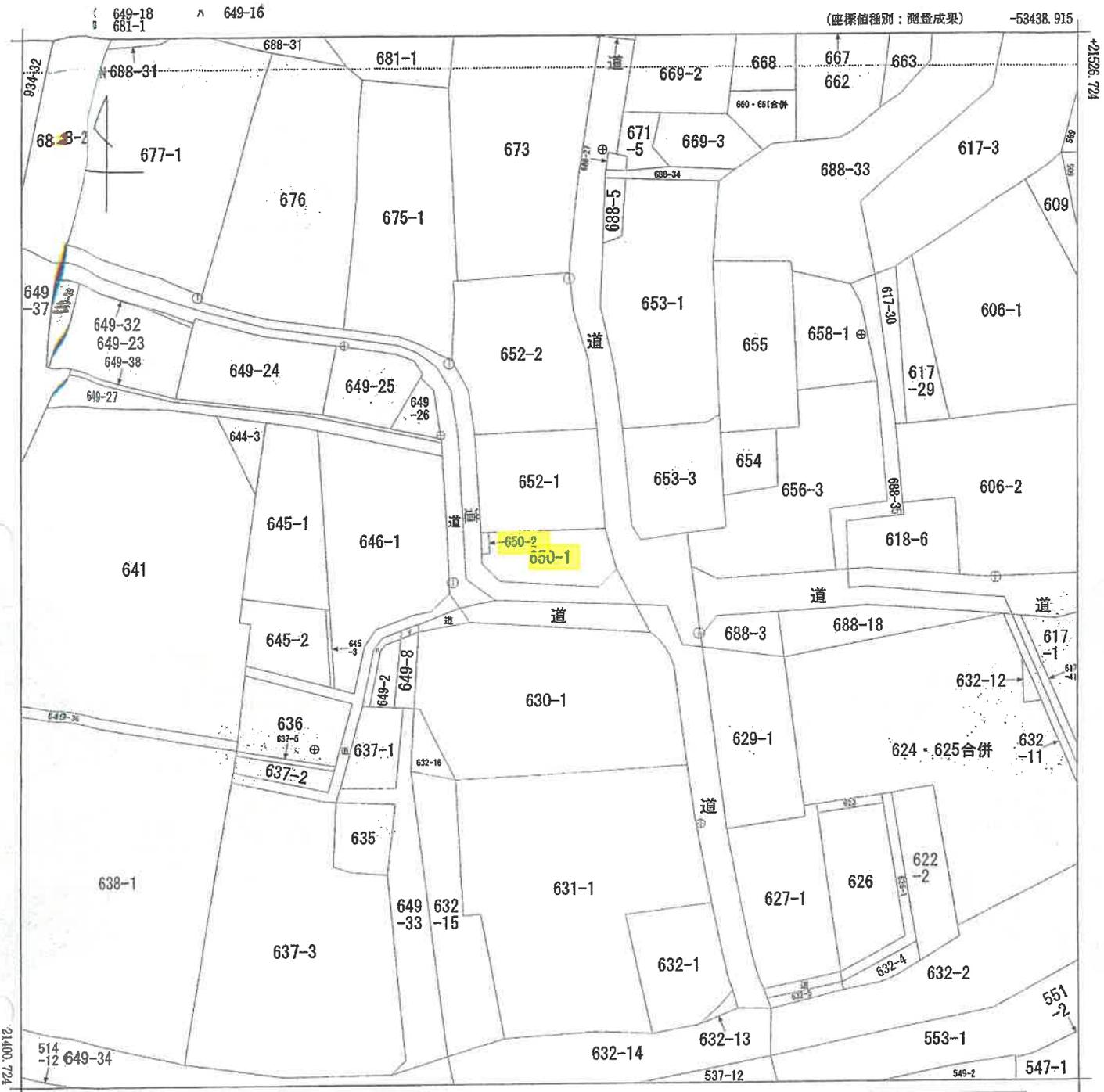
## 執 行 官 の 意 見

- 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 本件各土地の占有状況は、更地として使用されていた事実及び所有者の陳述等から所有者が一体として宅地（更地）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（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は存在し、境界標等も存する。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 物件1土地には現存しない下記建物の登記が存する。

所 在	柳川市蒲生字北小路	650番地1
家屋番号	650番1	
種 類	居宅	
構 造	木造瓦葺2階建	
床面積	1階	108.68㎡
	2階	40.71㎡

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
R7年8月1日(金) 14:00-14:20	福岡法務局柳川支局	公函等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年8月7日(木) 15:00-15:10	執行官室	所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況の照会書を郵送
R7年8月21日(木) 9:10-9:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年8月28日(木) 15:20-15:35	物件所在地	立入調査, 所有者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)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件(物置)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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		



-53563.915 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
蒲生

請求分	所在		柳川市蒲生字北小路		地番	650番1	
出力尺縮	1/500	精度分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
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。

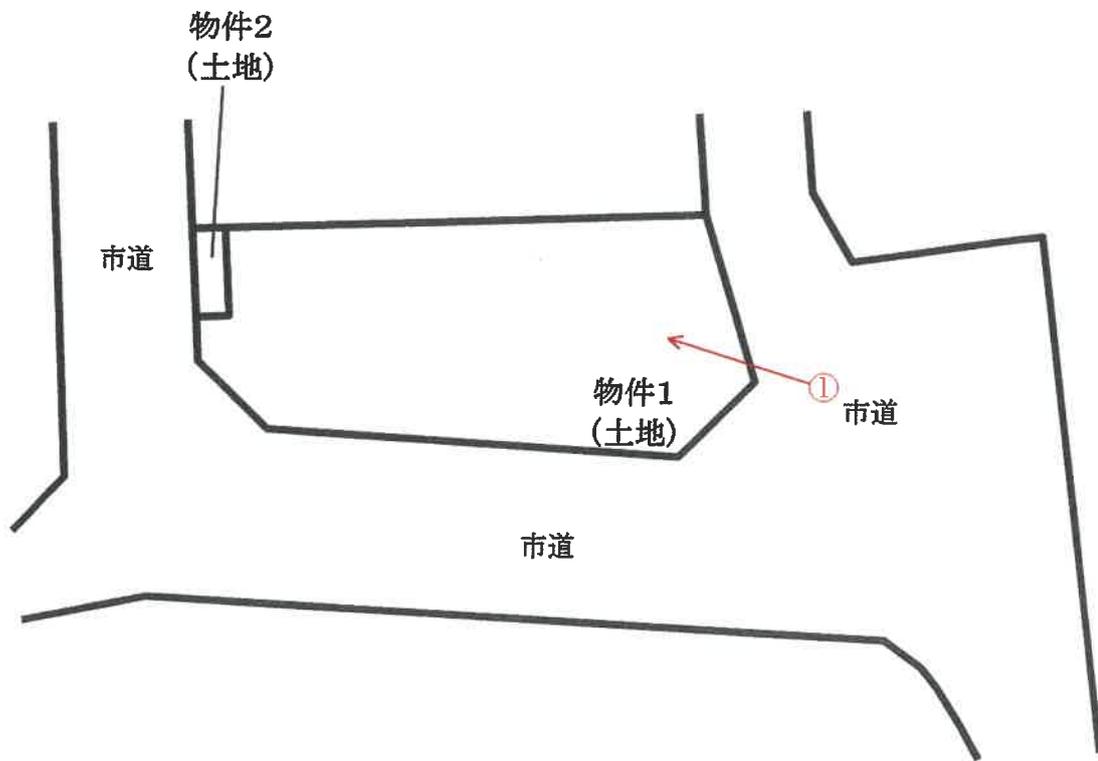
令和7年8月1日  
福岡法務局柳川支局  
登記官

請求番号：26-6  
(1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用



土地位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

物件1, 2土地



( 8 枚目)

令和7年(ケ)第4号  
令和7年8月28日現地調査  
令和7年9月9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 790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 770,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 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。

## 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	所在地目地積	柳川市蒲生字北小路 650 番 1 宅地 93.38 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
2	所在地目地積	柳川市蒲生字北小路 650 番 2 宅地 2.30 m <sup>2</sup>	同上
番号	特記事項		
1、2	・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1、2一体）

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	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	95.68㎡ (合計登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照)
	間口	約5m (東側市道沿い)
	奥行	約15m
	接道関係	三方路
	その他	特になし
接面道路の状況	東側で幅員約7.5mの舗装市道、南側で幅員約4.0mの舗装市道、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 : 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・東側接面道路は目的土地に接面する部分付近のみが広がっており(幅員約7.5m)、標準的な道路幅員は3.5m程度である。</li> <li>・境界に関しては現況調査報告書記載のとおりである。</li> </ul>	

## 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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	15,000	0.92	93.38	1.00	1,290,000
2	15,000	0.92	2.30	1.00	30,000

【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）-1」の公示価格等を規準として査定した。

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

◇ 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：三方路 規模 個別格差  
1.02 × 0.90 = 0.92

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：更地のため必要なし。

## 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
1	1,290,000	1.00	0.60	770,000
2	30,000	1.00	0.60	20,000
一括価格（合計）				790,000

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

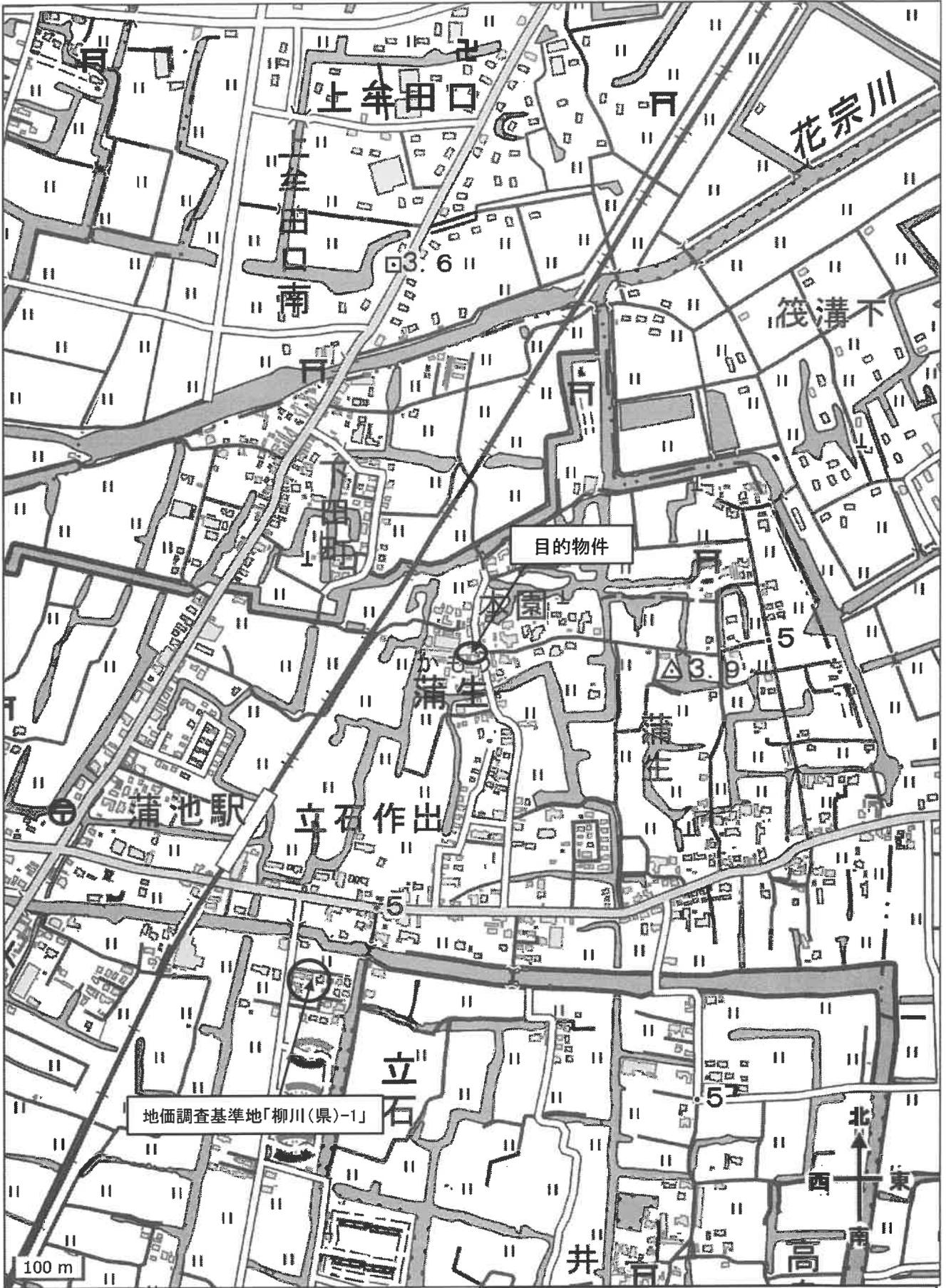
基準地標準価格：基準地「柳川（県）－1」  
所在：柳川市立石字新堀919番6  
住居表示：住居表示未実施  
価格：20,300 円/㎡（対前年変動率 0.0%）  
価格時点：令和6年7月1日  
地積：215 ㎡  
地域の概要：一般住宅の中に農地、空地が見られる郊外の住宅地域  
接面街路：北東側幅員約4.2m私道  
供給処理施設：水道  
位置：西鉄天神大牟田線「蒲池」駅の南東方、道路距離250m。  
用途指定等：非線引都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）  
用途無指定

## 第7 附属資料の表示

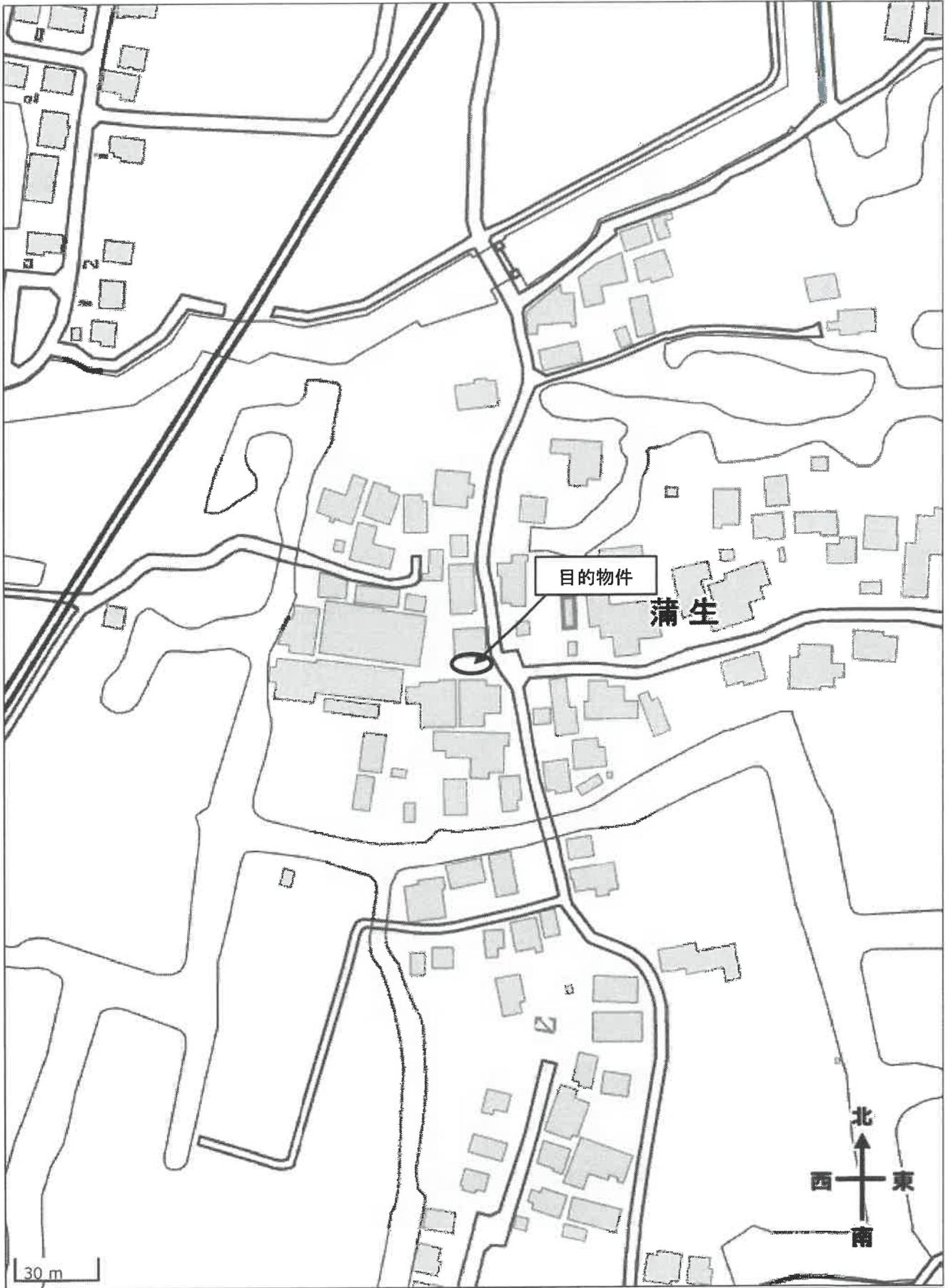
1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 土地位置関係図	1 葉
4 現況写真	1 葉

（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



位置図 「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用