

## 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 場 所	令和 8年 4月 22日 午前10時00分 福岡地方裁判所柳川支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 5月 12日 午前10時00分 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 三潞郡大木町大字横溝  
地 番 2 1 0 3 番 2  
地 目 宅地  
地 積 1 0 4 9 . 6 4 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月17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、売却対象外の下記未登記建物のために法定地上権が成立する。  
記

- (1) 種類 居宅  
構造 木造瓦葺2階建  
床面積 1階 約164平方メートル  
2階 不明

- (2) 附属建物  
種類 物置  
構造 鉄骨造鋼板葺平家建  
床面積 約73平方メートル

- (3) 附属建物  
種類 物置  
構造 木造鋼板葺平家建  
床面積 約47平方メートル

---

---

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】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号2103番2）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 | 三潞郡大木町大字横溝    |
|   | 地 | 番 | 2103番2        |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 1049.64平方メートル |



令和 7年(又)第 5号  
令和 7年11月 6日受理  
令和 7年12月15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	三潞郡大木町大字横溝
	地	番	2103番2
	地	目	宅地
	地	積	1049.64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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 目的外物件として電柱及び石仏が存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

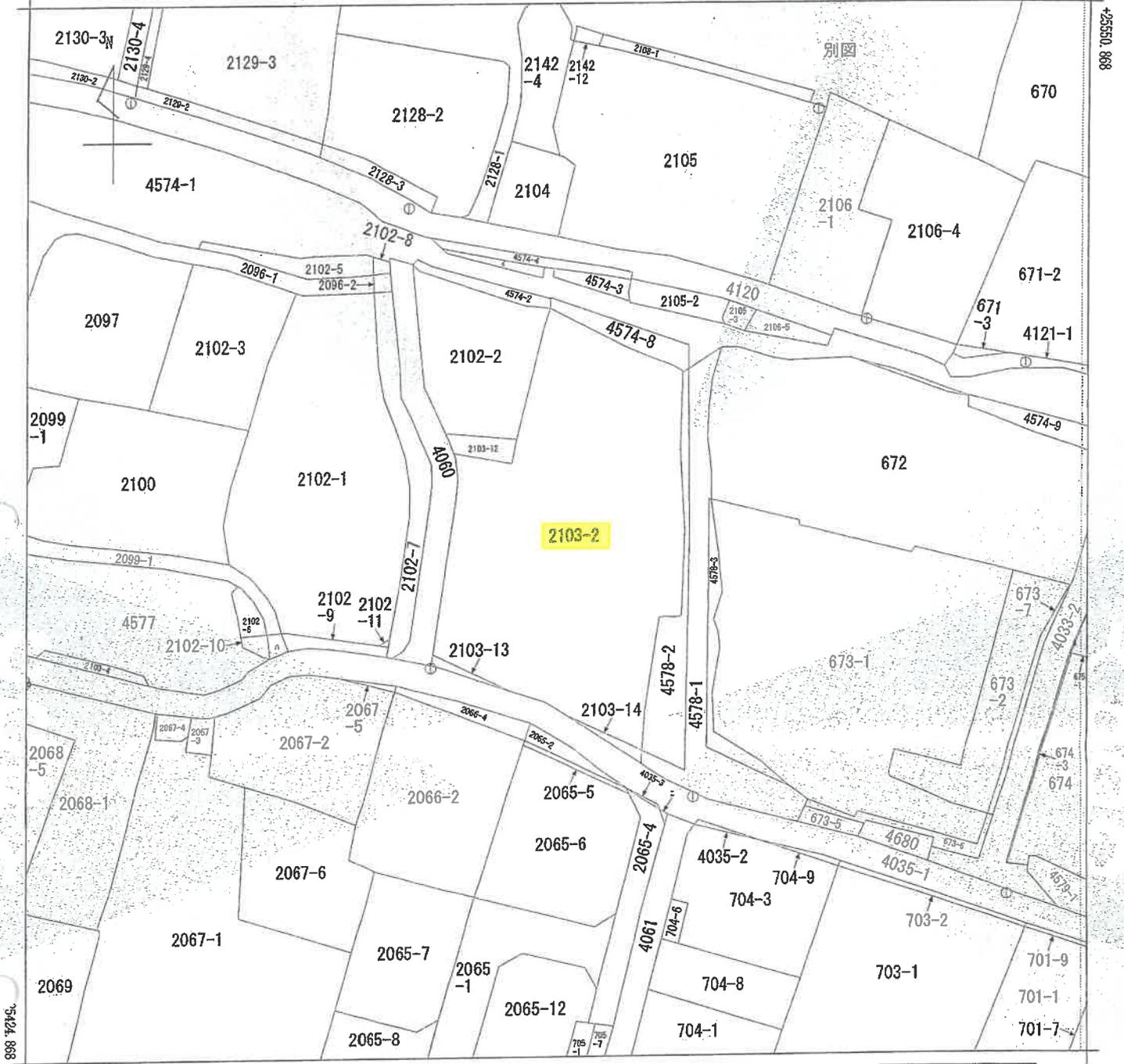
目的外建物の概況(物件1土地関係)	
所在地	三漕郡大木町大字横溝 2103番2
家屋番号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
種類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構造	木造瓦葺2階建
床面積(概略)	1階 約164㎡ 2階 不明
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
建築者	<input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A ) <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	1 下記の未登記附属建物が存する。 (1) 種類 物置 構造 鉄骨造鋼板葺平家建 床面積 約73㎡ (2) 種類 物置 構造 木造鋼板葺平家建 床面積 約47㎡

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の義弟	令和7年11月22日電話要旨 1 私は、債務者の義弟です。 2 本件土地上の居宅には、債務者が居住していました。同人は、病気のため入院しています。 3 本件土地上に存する居宅等は、義父つまり債務者の父が建築した物と思います。同建物が未登記であるということは知りませんでした。同建物についても、本件土地と同様に、債務者が相続しているものと思います。 4 私が、債務者らの親族となってからは、本件土地や土地上の建物に変更はありませんので、登記上、本件土地上に存するとされる木造草葺平家建の居宅や附属建物等は存在しないものと思います。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、土地建物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、債務者が目的外建物を所有して宅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（地番4035番1）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等が存在した。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。
- 5 本件土地上には現存しない下記建物の登記が存する。
- 所 在 三瀨郡大木町大字横溝 2103番地2
- 家屋番号 2103番2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造草葺平家建
- 床面積 146.11㎡
- 附属建物
- 符 号 1
- 種 類 倉庫
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 20.49㎡
- 符 号 2
- 種 類 物置
- 構 造 木造草葺平家建
- 床面積 24.79㎡
- 符 号 3
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 19.83㎡
- 符 号 4
- 種 類 物置
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 51.23㎡
- 符 号 5
- 種 類 居宅
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 28.09㎡
- 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11月6日(木) 10:20-10:40	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11月6日(木) 14:00-14:30	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年11月7日(金) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求(大川市役所)
R7年11月13日(木) 9:00-9:10	執行官室	債務者に対し立入調査期日通知書等を送付
R7年11月22日(土) 14:20-14:30	執行官室	債務者関係人から架電(占有状況等確認)
R7年11月27日(木) 13:20-13:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



-52945.278 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 大字横溝

請求分	所在	三瀨郡大木町大字横溝			地番	2103番2	
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)
作成年月日	昭和41年2月			備付年月日(原図)	昭和53年7月1日		補記事項

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年11月6日  
 福岡法務局柳川支局  
 登記官

請求番号：12-3  
 (1/1)

(7枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和63年9月20日

平成63年9月20日登記

234483

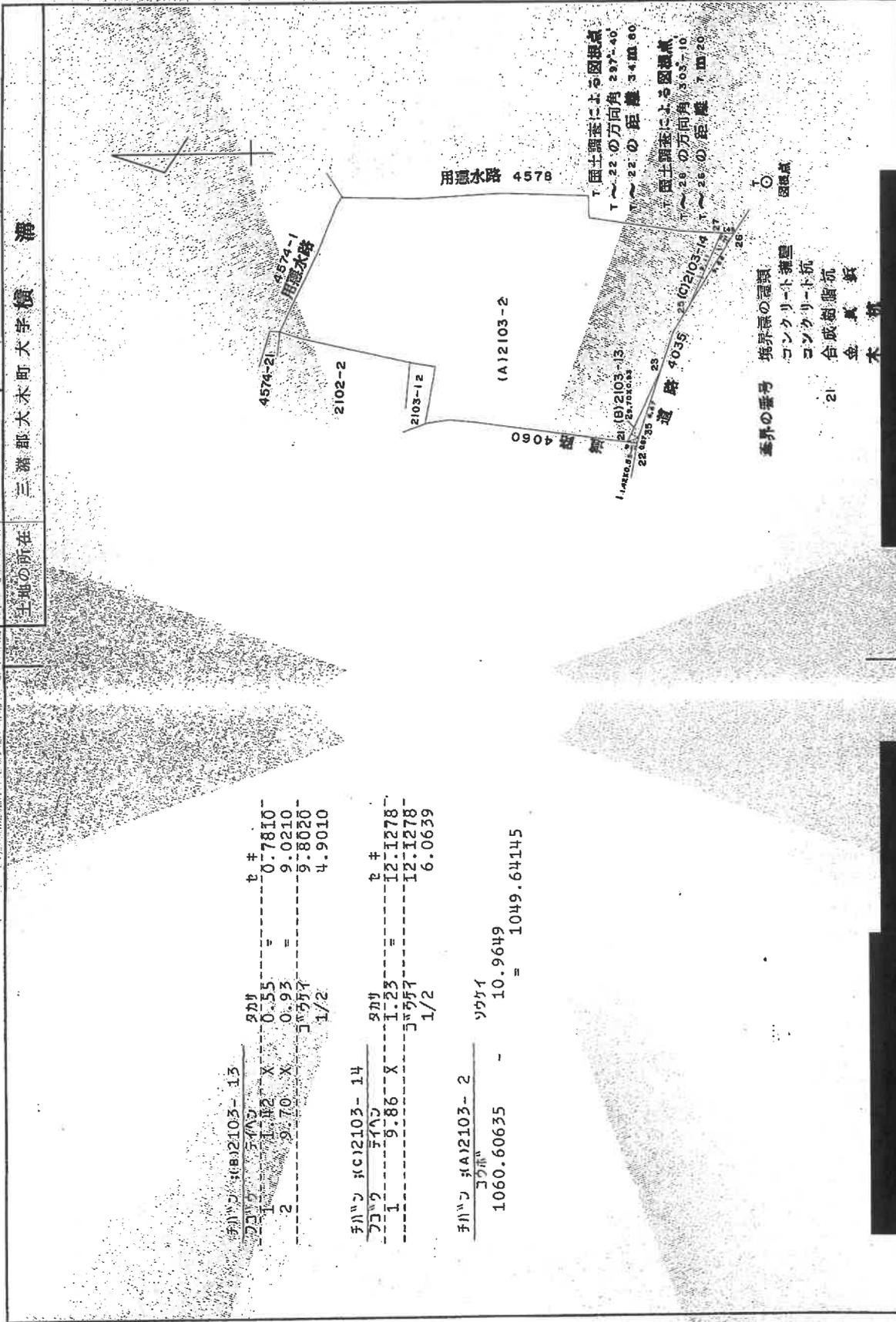
前(2103-2) 後(新)

地積測量図

地番 (B)2103-13  
(C)2103-14 0 24-1-1

土地の所在 三浦郡大木町大字横溝

手帳番 (B)2103-13	面積	0.55	0.7810
1	1.42	X	9.0210
2	9.70	X	9.8020
	1/2		4.9010
手帳番 (C)2103-14	面積	1.23	12.1278
1	9.86	X	12.1278
	1/2		6.0639
手帳番 (A)2103-2	面積	10.9649	1049.64145
1060.60635			



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11月6日 福岡法務局柳川支局

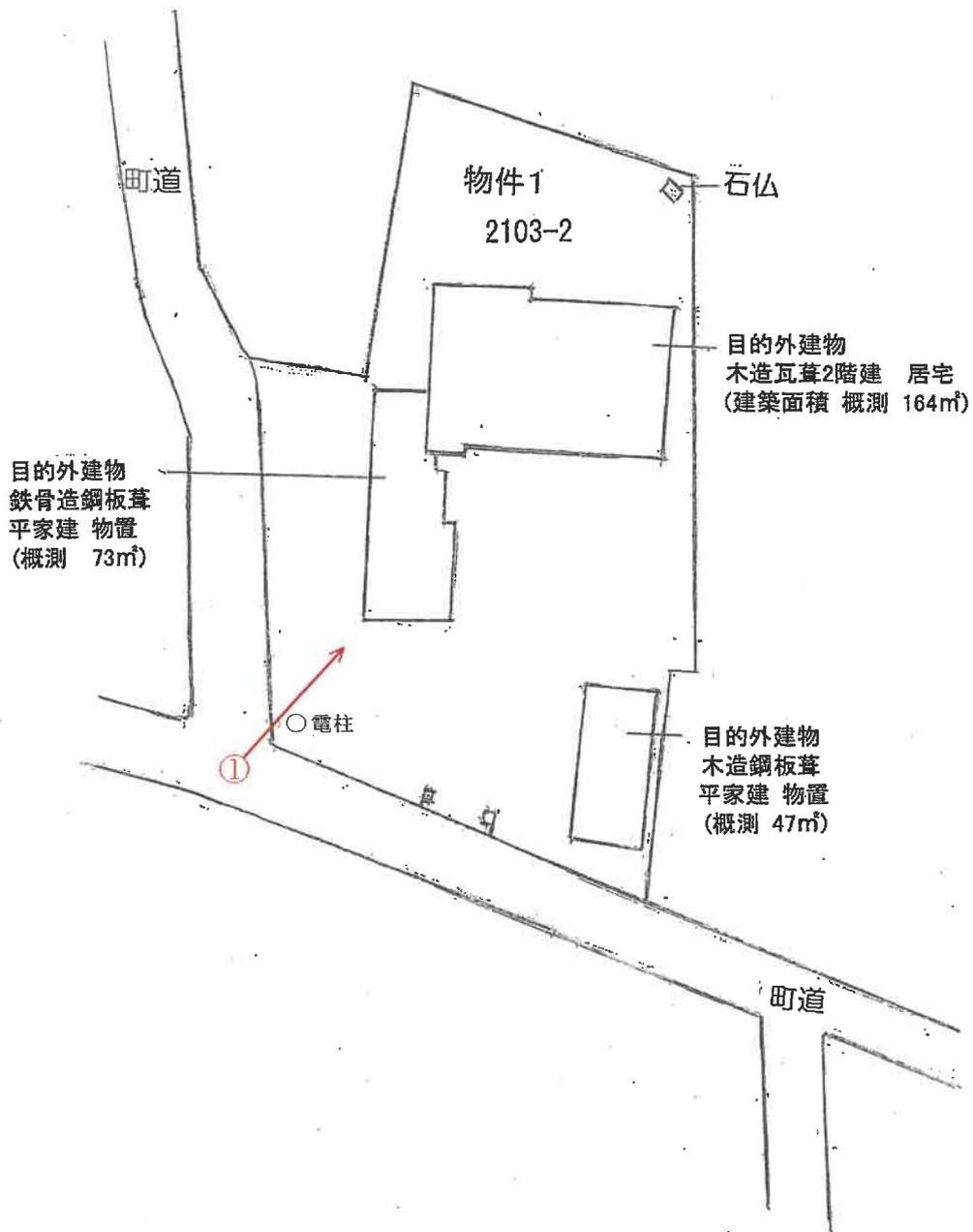
登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：12-5

# 土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ① )

目的外建物 (物置)

物件 1 土地



( 1 0 枚目)

BIT 用

令和7年(又)第5号  
令和7年11月27日現地調査  
令和7年12月12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

物件1（土地）	金 5,240,000 円
---------	---------------

## 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	三潞郡大木町大字横溝 2103 番 2 宅地 1,049.64m <sup>2</sup>	特記事項のとおり
番号	特記事項		
1	<p>・ 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、地積測量図及び法務局の国土調査図面（国土調査による法第14条第1項地図）があり、これらの図面と現地における状況が符合するので概ね登記数量程度と思われる。よって評価においては登記記載の地積を採用して評価した。</p> <p>・ 下記の未登記建物が存する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 木造瓦葺2階建居宅 建築面積(概測)164m<sup>2</sup></li> <li>・ 附属建物               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1)鉄骨造鋼板葺平家建物置 (概測)73m<sup>2</sup></li> <li>(2)木造鋼板葺平家建物置 (概測)47m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>		
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「大溝」駅の西方約1.6km。 西鉄バス「下八町牟田」停留所の北東方約2.1km。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	大木町の中心部である大木町役場まで約2.1km(直線距離)で、対象地周辺は木工業関係の工場、倉庫、事務所等のほかに一般住宅、農地等も混在する。格別の変動要因もない為、今後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 準都市計画区域 用途地域 指定なし 建ぺい率 70% 容積率 200% その他 特になし
画地条件	地積 1,049.64㎡ (登記地積) 形状 やや不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間口 約28m 奥行 約50m 接道関係 角地
接面道路の状況	南西側で幅員約5mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条1項の道路に該当)。 北西側で幅員約5.3mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条1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	<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>・北東側境界付近に石仏が存する。</li> <li>・南西側境界付近に電柱1本がある。</li> <li>・敷地内には未登記建物3棟が建っている。 (詳細は現況調査報告書記載のとおり。)</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格(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	15,100	0.97	1,049.64	0.90	13,840,000

【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「大木(県)ー4」の地価調査価格と比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,700\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{103} & = & 15,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇ 時 点 修 正：地価調査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： 角 地： 1.02

◇ 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  
1.00 × 1.03 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個 別 格 差： 角地 <sup>やや</sup>不整形 個別格差  
(物件1) 1.02 × 0.95 = 0.97

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

前記により求めた価格から目的外の建物の随伴すると考えられる土地利用権等の価格を控除し、さらに、競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番 号	土地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	13,840,000	0.35	法定地上権	4,840,000

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) 評 価 額

番 号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 (円)	市場性 修正率	競売市場 修正率	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	(ア-イ)×ウ×エ
1	13,840,000	- 4,840,000	0.97	0.60	5,240,000

ウ 市場性修正： 敷地内に石仏がある為、▲3%と査定。

エ 競売市場修正率： 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「大木(県)ー4」  
所 在 : 三潞郡大木町大字横溝912番1  
住 居 表 示 : ー  
価 格 : 15,700 円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 +1.9% )  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 673m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域  
接 面 街 路 : 南 側 幅員約5m町道、東側道  
供 給 処 理 施 設 : 上水道  
位 置 : 西鉄天神大牟田線「大溝」駅の南西方、道路距離1.9km。  
用 途 指 定 等 : 準都市計画区域  
(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	地積測量図(写)	1	葉
4	土地建物位置関係図	1	葉
5	現況写真	1	葉

以 上



詳細の家物件

1/30,000→141%に拡大

「昭文社『福岡県道路地図』2011年3版8刷」より引用

村属資料

