

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6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 8年 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8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 6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7年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	4,910,000 3,928,000		982,000	56,668	0
備考					

物 件 目 録

1	所	在	柳川市新船津町
	地	番	10番1
	地	目	宅地
	地	積	359.16平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 3月 26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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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10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 柳川市新船津町
地 番 10番1
地 目 宅地
地 積 359.16平方メートル



令和 7年(分)第10号
令和 8年 1月 9日受理
令和 8年 2月 18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 | 柳川市新船津町 |
| | 地 番 | 10番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 359.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 柳川市新船津町 10番地1、11番地1 |
| | 家屋 番号 | 10番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.50平方メートル
2階 66.00平方メートル |

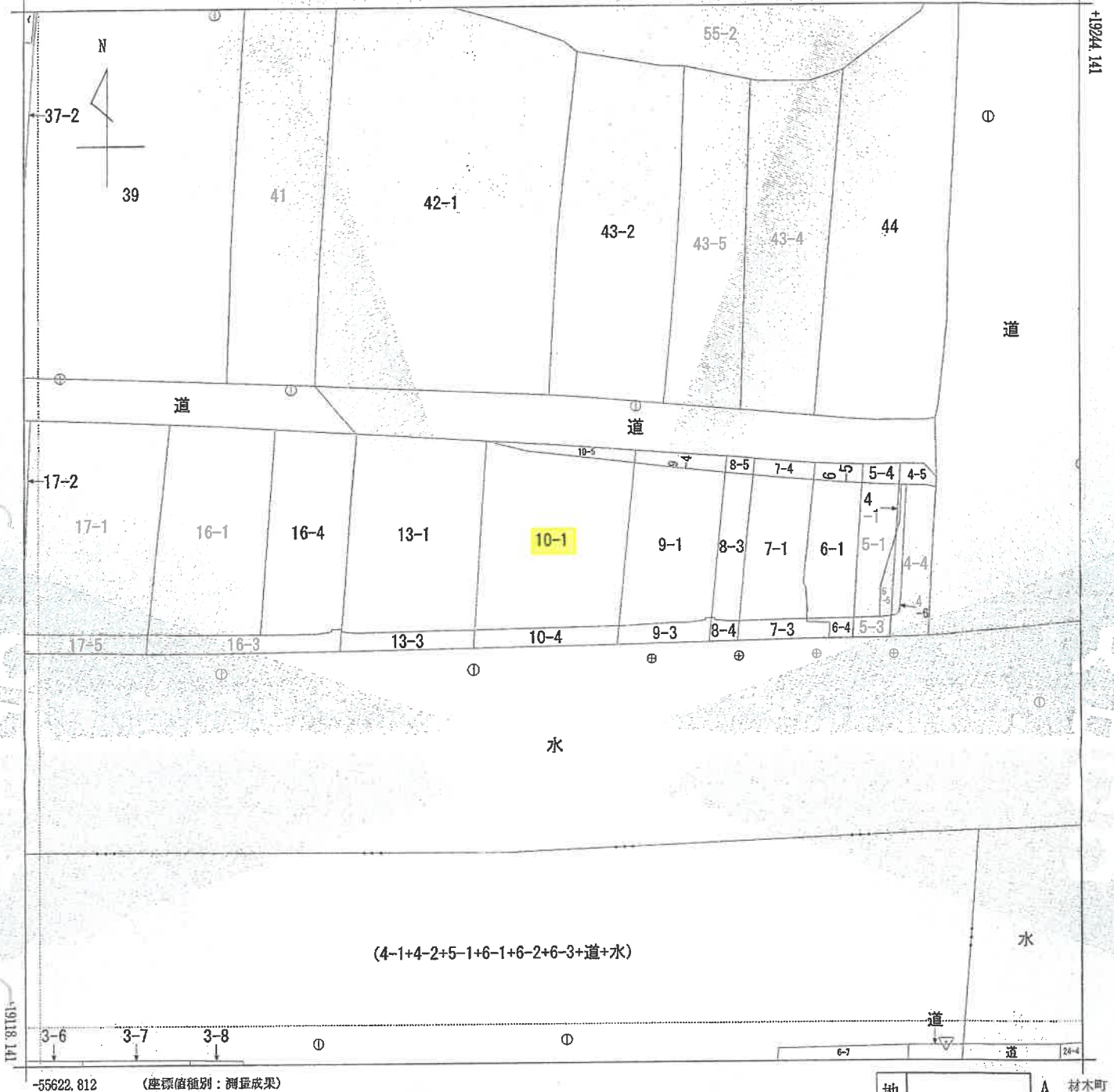
不動産の表示	「物件目録」のとおり																
住居表示	(住居表示未実施)																
土地	物件1																
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>																
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり																
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 上記の者が本件土地を更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input checked="" type="checkbox"/> 不存在																
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>床面積:</td> </tr> </table>					{	種類:	{	構造:	{	床面積:						
{	種類:																
{	構造:																
{	床面積:																
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>					[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	[保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
■柳川市役所税務課固定 資産税係職員	■債務者兼所有者の陳述は得られなかった。 令和8年1月26日電話要旨 1 当市長名で発した「7柳税務第1328号による不動産図面(写し)の 交付申請について(回答)」に記載のH26滅失ですが、滅失理由は通常 による滅失と、当市では把握しています。つまり、通常を取壊によるもの で、火災等による滅失ではありません。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(地番10番5・宅地等)に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との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する。
- 3 (占有状況等)
本件建物は、平成26年に取壊により滅失しており不存在である。本件土地上には、第三者の占有を示す物等は存在せず、本件土地を、債務者兼所有者が更地で占有しているものと認めた。なお、債務者兼所有者に対し、土地利用に関する照会書を送付したが期日までに回答はなかった。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
特になし

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年1月9日 (金) 10:10-10:20	執行官室	建物図面請求 (柳川市役所)
R8年1月9日 (金) 12:10-12:30	福岡法務局柳川支局	公函, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年1月9日 (金) 13:50-14:10	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年1月26日 (月) 9:00-9:10	執行官室	柳川市役所に架電 (滅失の理由確認)
R8年1月26日 (月) 9:40-9:50	執行官室	債務者兼所有者に対し土地利用に関する照会書を郵送
R8年1月26日 (月) 12:00-12:15	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>		



(4-1+4-2+5-1+6-1+6-2+6-3+道+水)

地番区域見出
 新船津町
 糞屋町 A
 A 材木町

請求部分	所在	柳川市新船津町		地番	10番1				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成24年3月			備付年月日(原図)	平成25年8月13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8年1月9日
 福岡法務局柳川支局
 登記官

請求番号：10-1
 (1/1)

(6枚目)

A 3をA 4に縮小

公用

登記年月日：平成26年7月29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8年1月9日 福岡佐務局柳川支局

登記官

(7枚目)

請求番号：14-1

地積測量図

10-1
10-5
土地の所在 柳川市新船津町

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ

座標求積表

地番	(A)10-1	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	面積
F541 (Cadastral)	19192.381	-55566.207	-21.254	1191016.271573	-22.559	22.559	
P17 (C)	19168.890	-55568.827	-22.182	123276.930251	17.07	17.07	
P16 (C)	19170.209	-55552.759	19.713	-109511.591167	19.483	19.483	
P39 (C)	19189.609	-55550.797	20.935	-1162355.935195	12.702	12.702	
CR7 (C)	19191.144	-55563.405	2.788	-154910.73110	4.86	4.86	
面積		718.327590 m ²					359.16 m ²
面積		358.1637950 m ²					
地番	(B)10-5	X	Y	$X_{n+1}-X_n$	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_n(X_{n+1}-X_n)$	面積
P38 (C)	19189.903	-55550.797	-0.008	444.486376	-1.541	-1.541	
P537 (Cadastral)	19191.136	-55550.642	2.216	-123100.22872	8.808	8.808	
F540 (Cadastral)	19189.819	-55559.524	1.255	-89727.202830	8.702	8.702	
F541 (Cadastral)	19192.381	-55566.207	-0.875	37508.599735	4.884	4.884	
CR7 (C)	19191.144	-55563.405	-2.788	154910.773140	12.702	12.702	
面積		36.293943 m ²					18.14 m ²
面積		18.1459745 m ²					

* 使用座標系 ニコン・トリプル システム

* 公式 $A=1/2E(Y_n(X_{n+1}-X_n))$

地番	面積
(A)10-1	358.1637950M
(B)10-5	18.1459745M
合計面積	377.3107695M

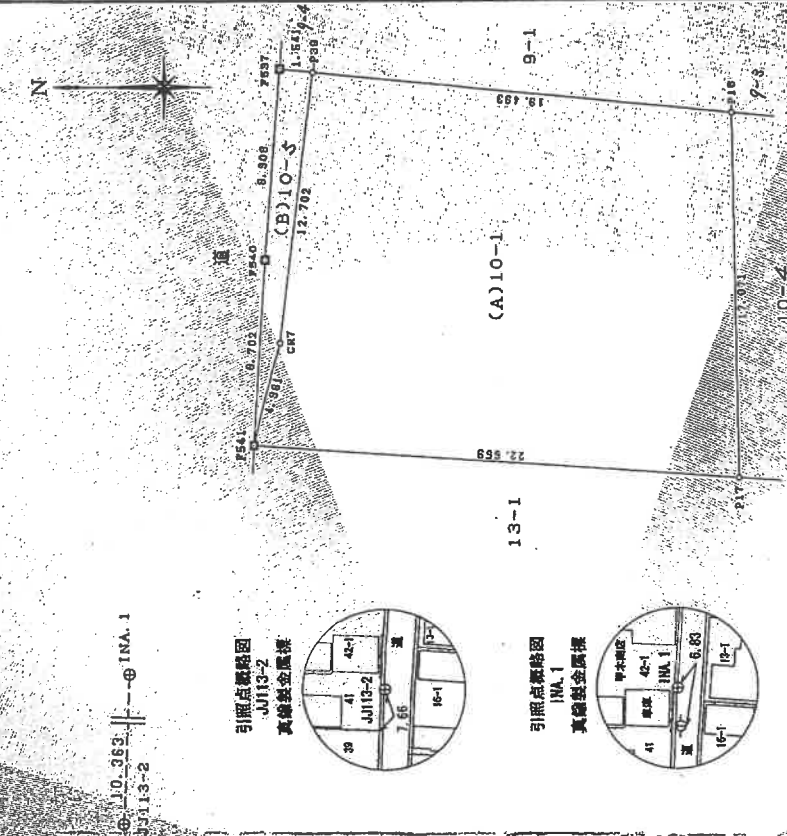
復元の与点

与点名	X座標	Y座標	備考
測量点	17997.882	-55554.817	二等点
測量点	18906.492	-55184.125	二等点

参照点座標一覧表

参照点名	X座標	Y座標
JJ113-2	18198.681	-55591.249
INA.1	19198.211	-55580.897

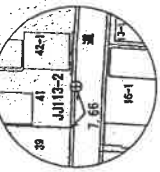
点名	X座標	Y座標	面積
JJ113-2	18198.681	-55591.249	0.0000
INA.1	19198.211	-55580.897	0.0000
F541	19192.381	-55566.207	0.0000
P17	19168.890	-55568.827	0.0000
P16	19170.209	-55552.759	0.0000
P39	19189.609	-55550.797	0.0000
CR7	19191.144	-55563.405	0.0000
F540	19189.819	-55559.524	0.0000
CR7	19191.144	-55563.405	0.0000



参照点概略図

JJ113-2

真鍮製金属標



参照点概略図

INA.1

真鍮製金属標



縮尺 1/250

申請人

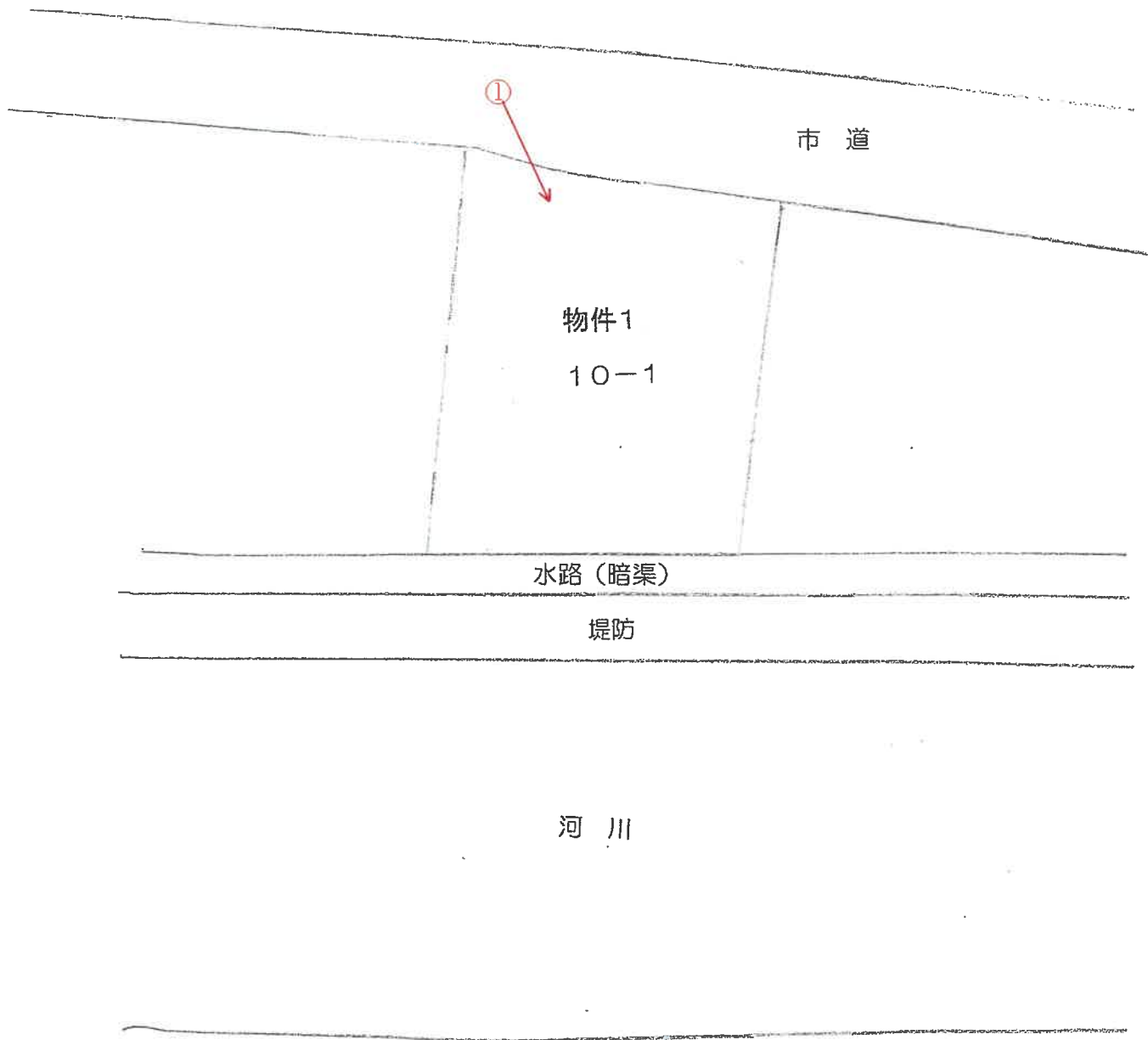
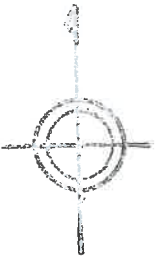
縮尺 1/250

作成

測量年月日：平成25年11月26日

36年7月10日(作図)

土地位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件1土地



(9 枚目)

BIT 用

令和7年(ケ)第10号
令和8年1月26日現地調査
令和8年2月17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 4,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4,910,000 円
物件2 (建物)	—

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	柳川市新船津町 10番1 宅地 359.16㎡	特記事項のとおり
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	柳川市新船津町10番地1、11番地1 10番1 居宅 木造瓦葺2階建 1階 103.50㎡ 2階 66.00㎡	取壊しによるとみられる 滅失のため、建物は不存在 である。
番号	特記事項		
1	・数量については、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の状況が符合するので、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1.6km。 西鉄バス「柳川上町」停留所の北西方、約320m。 (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960m(直線距離)で、対象地周辺は沖端川至近の戸建住宅のほか、事業所や倉庫、一部店舗等も混在する地域である。柳川市の市街地にも近く、公共施設や商業施設に比較的近いため利便性にも比較的恵まれている。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	第一種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	地域指定なし
画地条件	地積	359.16㎡
	形状	概ね長方形 (概ね「公図」のとおり。)
	間口	約18m
	奥行	約22m
	接道関係	一方路地
接面道路の状況	北側で幅員約7~7.5mの舗装市道と等高に接面(建築基準法第42条第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"> ・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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地(新船津町遺跡)内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には、埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。なお、試掘は必要ないが、くい工事により本掘が必要となったときの費用は、個人住宅では柳川市が負担するが、事業用建物では事業者負担となる。 ・対象地は、南側で幅員約0.8mの暗渠となった水路と接面している。又、その南側は河川の堤防の簡易舗装された道路状の土地となっている。 	

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	23,500	0.97	359.16	8,190,000

【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：公示地「柳川-2」の地価公示価格と規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地価公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 26,300\text{円}/\text{m}^2 & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 23,500\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

時 点 修 正：地価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： ない : 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
0.95 × 1.10 × 1.07 × 1.00 = 1.12

イ 個 別 格 差： 埋蔵文化財
包蔵地 個別格差
(物件1) 0.97 = 0.97

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

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	占有減 価修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,190,000		1.00	0.60	4,910,000

イ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

ウ 市場性修正： 修正の必要は無い。

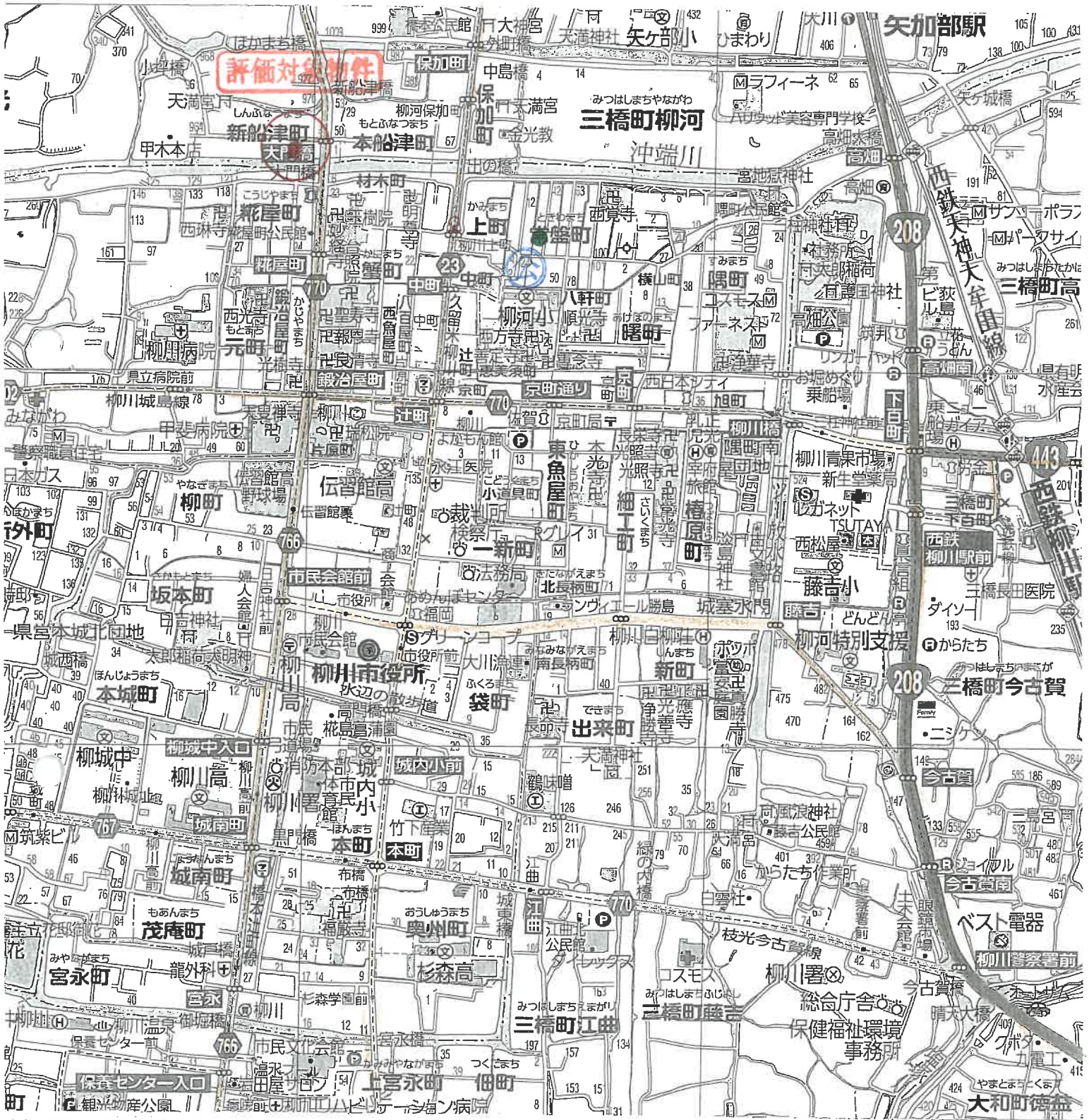
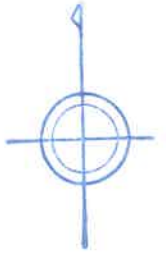
エ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格：公示地「柳川-2」
所在：柳川市常葉町48番1
住居表示：—
価格：26,300 円/m²（対前年変動率 0.0%）
価格時点：令和7年1月1日
地積：291m²
地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接面街路：西側幅員約 3.3m 市道
供給処理施設：水道、ガス、下水
位置：西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方、道路距離1.3km。
用途指定等：非線引都市計画区域
第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 土地位置関係図	1 葉
3 現況写真	1 葉



1/16,000→160%に拡大

「昭文社『ライトマップル福岡県道路地図』2024年7月5版5刷」より引用

付 属 資 料 1

位置図

