

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月19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10月14日から 令和 8年10月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年10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11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 8年 8月19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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3☆	811,000 648,800	一括	162,200	3,741	0
1	760,000				
2	1,000				
3	50,000				

物 件 目 録

1 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 1 6 3 3 番

地 目 田

地 積 1 7 8 8 平方メートル

共有者 A 持分 5 2 5 分の 1 4 4

共有者 B 持分 5 2 5 分の 1 4 4

共有者 C 持分 5 2 5 分の 1 4 4

共有者 D 持分 5 2 5 分の 9 3

2 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 3 0 5 2 番 3

地 目 用悪水路

地 積 3. 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 田

共有者 A 持分 5 2 5 分の 1 4 4

共有者 B 持分 5 2 5 分の 1 4 4

共有者 C 持分 5 2 5 分の 1 4 4

共有者 D 持分 5 2 5 分の 9 3

3 所 在 三瀨郡大木町大字大角

地 番 3 0 5 2 番 5

地 目 用悪水路

地 積 1 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 田

物 件 目 録

共有者	A	持分525分の144
共有者	B	持分525分の144
共有者	C	持分525分の144
共有者	D	持分525分の93

物 件 明 細 書

令和 8年 6月30日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 中村 はるみ

1. 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～3】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 三潞郡大木町大字大角
 地 番 1 6 3 3 番
 地 目 田
 地 積 1 7 8 8 平方メートル
 共有者 A 持分 5 2 5 分の 1 4 4
 共有者 B 持分 5 2 5 分の 1 4 4
 共有者 C 持分 5 2 5 分の 1 4 4
 共有者 D 持分 5 2 5 分の 9 3

2 所 在 三潞郡大木町大字大角
 地 番 3 0 5 2 番 3
 地 目 用悪水路
 地 積 3. 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 田
 共有者 A 持分 5 2 5 分の 1 4 4
 共有者 B 持分 5 2 5 分の 1 4 4
 共有者 C 持分 5 2 5 分の 1 4 4
 共有者 D 持分 5 2 5 分の 9 3

3 所 在 三潞郡大木町大字大角
 地 番 3 0 5 2 番 5
 地 目 用悪水路
 地 積 1 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 田

物 件 目 録

共有者	A	持分525分の144
共有者	B	持分525分の144
共有者	C	持分525分の144
共有者	D	持分525分の93

令和 7 年(ケ)第 13 号
令和 8 年 3 月 25 日受理
令和 8 年 5 月 **27** 日提出
その 1 (物件 1～3)

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 三潞郡大木町大字大角

地 番 1633番

地 目 田

地 積 1788平方メートル

共有者	A	持分525分の144
共有者	B	持分525分の144
共有者	C	持分525分の144
共有者	D	持分525分の93

2 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 3052番3

地 目 用悪水路

地 積 3.09平方メートル

共有者	A	持分525分の144
共有者	B	持分525分の144
共有者	C	持分525分の144
共有者	D	持分525分の93

3 所 在 三潞郡大木町大字大角

地 番 3052番5

地 目 用悪水路

地 積 125平方メートル

共有者	A	持分525分の144
共有者	B	持分525分の144
共有者	C	持分525分の144
共有者	D	持分525分の93

(土地用)

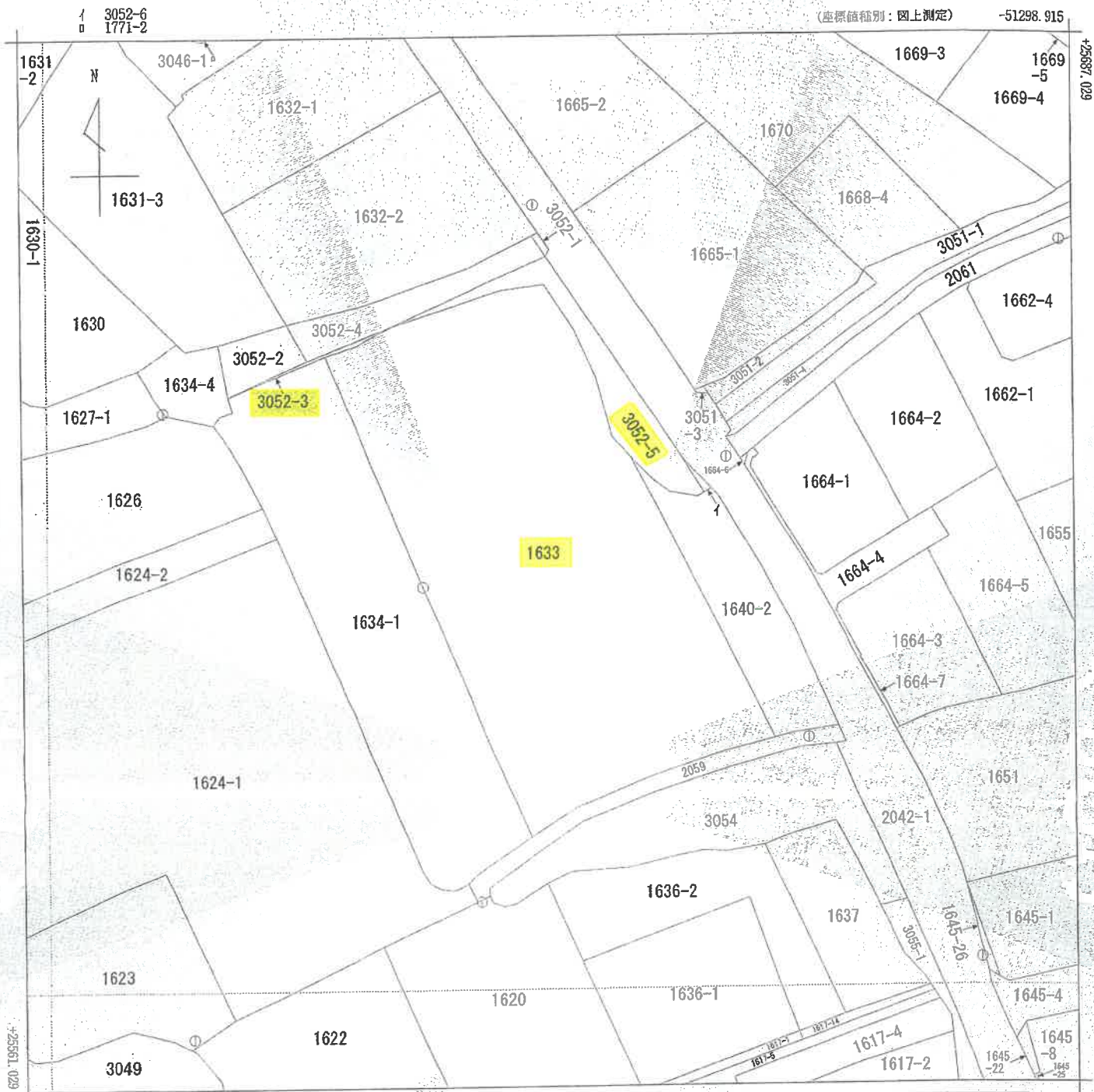
不動産の表示	「物件目録（物件１～３）」のとおり				
住居表示	（住居表示未実施）				
土地	物件１～３				
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☐ 公衆用道路（物件　　） ☒ 田（物件１～３　） ☐ 雑種地（物件　　） ☐ 山林（物件　　） ☐				
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が田（休耕田）として占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	１　大木町農業委員会からの裁判所に対する農地等の現状に係る回答要旨 (1) 物件１土地につき ① 土地の現況　農地 ② 転用許可の有無　なし（許可を得る必要がない） ③ 永小作権、賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出　なし ④ 買受適格証明書の要否　必要 ⑤ その他参考事項 都市計画法関係　未線引都市計画（用途地域外） 農振法関係　農振地域内（農用地区域外）				
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]				
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）				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地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
■ D (共有者)	1 本件各土地は、亡父が所有する目的外土地（地番1640番2・田）と一体となった田です。 2 本件田は、現在は休耕田となっています。管理のために、たまに耕す程度です。 3 物件2，3土地は、登記上は用悪水路です。何時の頃からと明確に憶えていませんが、物件1土地と一体として田と利用していました。物件2，3土地が水路だった記憶はあります。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
一体となった本件各土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 2 0 4 2 番 1）に接道している。
- 2 (形状等)
一体となった本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、畦等が存する。
- 3 (占有状況等)
一体となった本件各土地の占有状況については、立入調査の結果等から、2 枚目記載のとおりと認めた。
- 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3月25日（水） 9：30－9：40	福岡法務局柳川支局	公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年3月26日（木） 10：00－10：30	物件所在地	所在確認，共有者Dと面談及び写真撮影
R8年4月8日（水） 12：45－13：00	物件所在地	立入調査，共有者Dと面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
R 年 月 日（ ） ： － ：		
（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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		



地番区域見出
大字大角

請求部	所在	三潞郡大木町大字大角					地番	1633番		
出力尺	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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年1月				備付年月日(原図)	昭和53年7月1日			補記事項	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

登記年月日：昭和61年10月1日

令和8年3月25日 福岡法務局柳川支局 登記官

225388

平成61年10月1日登記

前 3052 後 新

地積測量図

地番 3052-2-3-4
3052-1-5-6

土地の所在 三潯郡大木町大字大角

図面番号 Ⅱ13-3

(B) 3052-2	
11.20 x 4.80	= 53.7600
11.20 x 4.60	= 51.5200
12.50 x 0.40	= 5.0000
2.10 x 0.30	= 0.6300
計	110.9100
1/2	55.4550

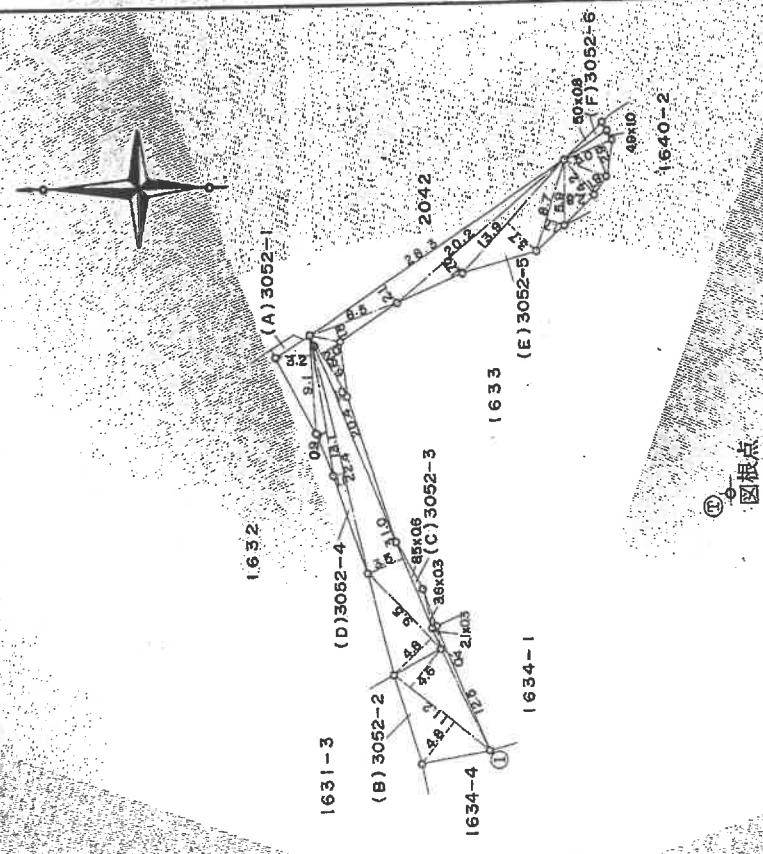
(C) 3052-3	
3.60 x 0.30	= 1.0800
8.50 x 0.60	= 5.1000
計	6.1800
1/2	3.0900

(D) 3052-4	
9.50 x 4.80	= 45.6000
31.00 x 3.50	= 108.5000
22.40 x 1.10	= 24.6400
13.10 x 0.90	= 11.7900
9.10 x 3.20	= 29.1200
計	219.6500
1/2	109.8250

(E) 3052-5	
20.40 x 1.00	= 20.4000
6.60 x 2.00	= 13.2000
8.50 x 1.50	= 12.7500
28.30 x 2.10	= 59.4300
20.20 x 1.75	= 35.3500
13.90 x 3.70	= 51.4300
8.70 x 1.70	= 14.7900
5.90 x 2.80	= 16.5200
4.20 x 1.90	= 7.9800
5.00 x 2.90	= 14.5000
4.90 x 1.00	= 4.9000
計	251.2500
1/2	125.6250

(F) 3052-6	
5.00 x 0.80	= 4.0000
計	2.0000

(A) 3052-1	
31.00	= 55.4550
-3.0900	= 109.8250
-125.6250	= 2.0000
	= 5.0050



凡 例	
⊙	コンクリート杭
⊗	合成樹脂杭
⊙	金 属 標
⊙	刻 み ()
⊙	

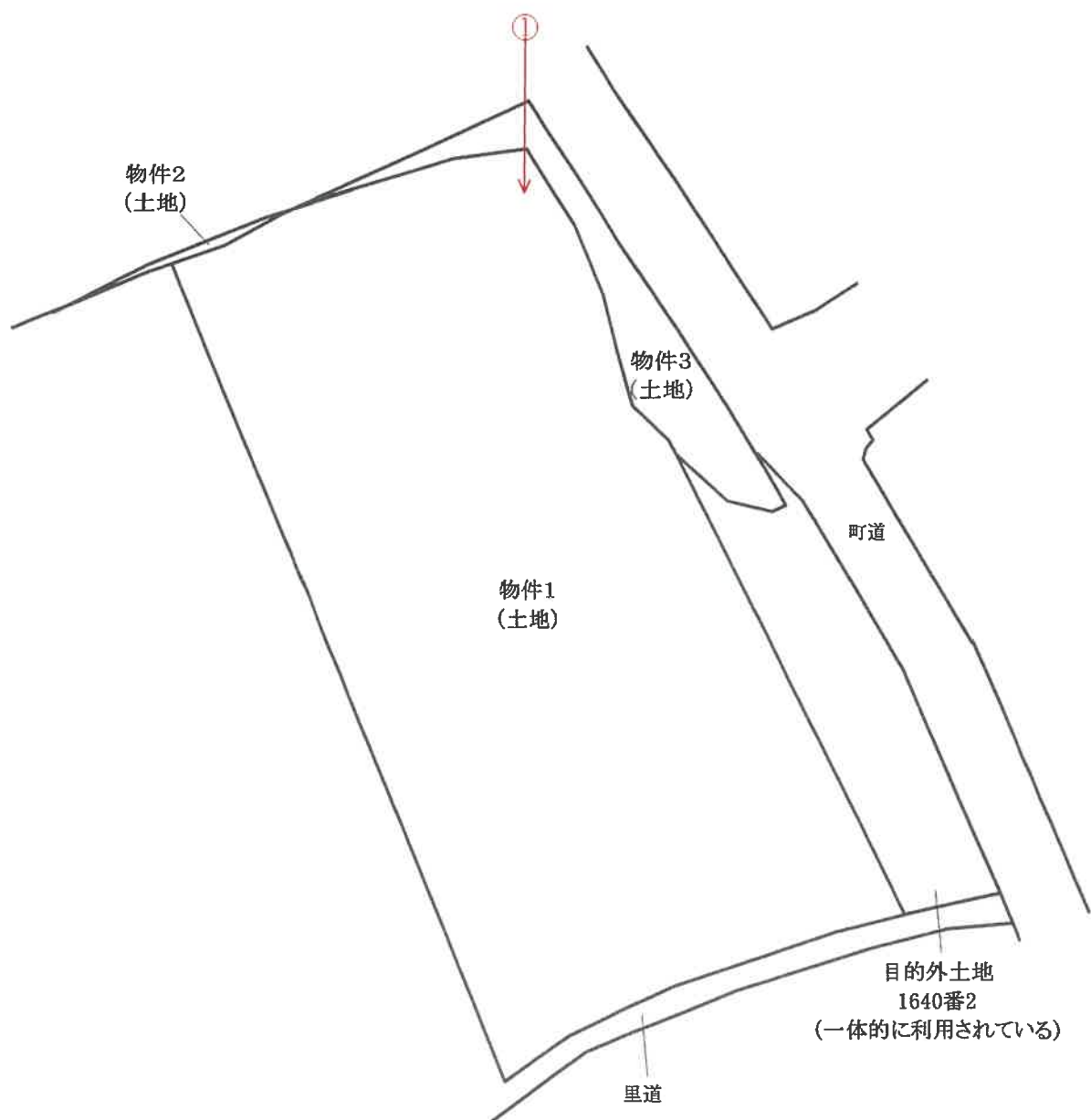
実地境界	
①	国土調査成果図根点
① → ①	の方向角 315°00'
① → ①	の距離 32.4750

作製者

(昭和61年10月2日作製)

嘱託者

縮尺 1/500



土地位置関係図

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)

物件1～3土地



(9 枚目)

令和 7 年（ケ）第 13 号
令和 8 年 4 月 8 日 現地調査
令和 8 年 5 月 25 日 評 価

福岡地方裁判所柳川支部 御中

評 価 書
その 1 （物件 1 ～ 3）

評価人 不動産鑑定士
徳永 大典 印

第1 評価額

一括価格	
金 811,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 760,000 円
物件2（土地）	金 1,000 円
物件3（土地）	金 50,000 円

- ① 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	三潞郡大木町大字大角 1633 番 田 1788 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	三潞郡大木町大字大角 3052 番 3 用悪水路 3.09 m ²	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	三潞郡大木町大字大角 3052 番 5 用悪水路 125 m ²	同上
番号	特 記 事 項		
1～3	・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。 ・物件1～3の現況地目は田である。		
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1～3）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「大溝」駅の北西方、約260m。 (徒歩圏内にバス停はない。) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大木町役場の北方2.3km前後に位置する、県道背後の農地の中に住宅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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 農 振 法 上 の 規 制 そ の 他 の 規 制	準都市計画区域 無し 70% 200% 農振地域内（農用地区域外） 特になし
画 地 条 件	地 形 間 奥 接 道 関 係 そ の 他	積 1916.09㎡ (合計登記地積) 状 やや不整形 (別添「公図(写)」参照) 口 約33m 行 約34m 二方路 特になし
自 然 的 条 件	地 日 水 土 壌 の 肥 沃 度 耕 作 の 難 易	勢 平坦 照 普通 量 普通 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	北東側で幅員約5.0mの舗装町道（建築基準法第42条第1項の道路に該当）、南側で幅約2.0mの未舗装里道（建築基準法上の道路ではない）に接面。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
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認められなかった。 ・接面道路との大きな高低差はなく、道路との出入りは比較的容易である。 ・大木町農業委員会によると、買受適格証明書が必要な物件である。 ・目的外土地（地番1640番2）と一体的に利用されている。 ・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

当該地域の地価水準を考量し、対象近隣地域における標準的画地の標準価格を査定し、次に目的土地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり査定した。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 補正率 エ	市場性 修正率 オ	競売市場 修正率 カ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	1,000	0.88	1,788	1.00	0.80	0.60	760,000
2	1,000	0.88	3.09	1.00	0.80	0.60	1,000
3	1,000	0.88	125	1.00	0.80	0.60	50,000
一 括 価 格 (合 計)							811,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。なお、計算結果が1万円未満となる場合は、千円未満を四捨五入した。

ア 標準画地価格：取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個 別 格 差：形状 目的外土地と一体利用 二方路 個別格差
 $0.97 \times 0.90 \times 1.01 = 0.88$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 占有減価補正率：修正の必要は無い。

オ 市場性修正率：買受適格証明書が必要な農地であることを考慮した修正率

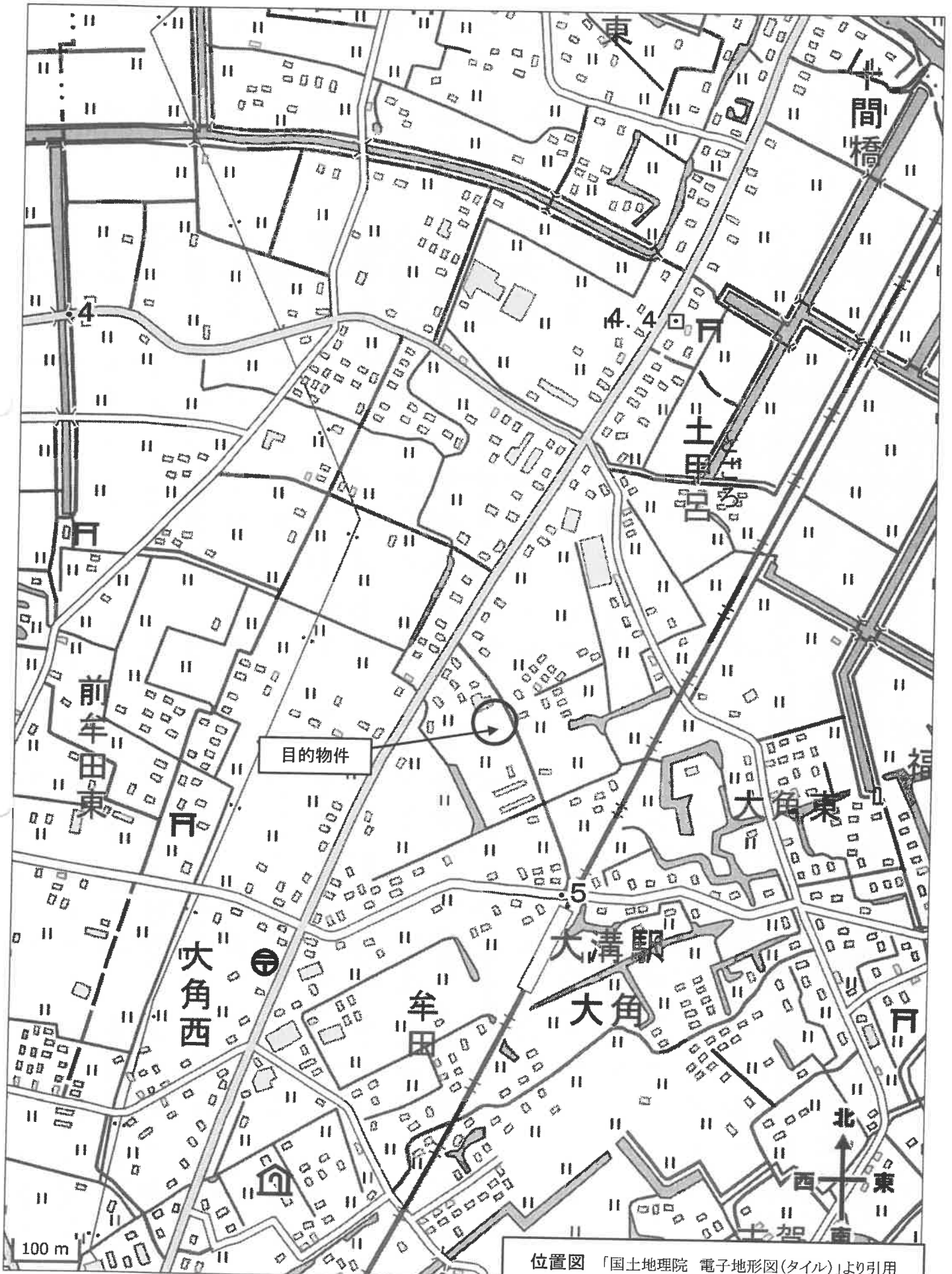
カ 競売市場修正率：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

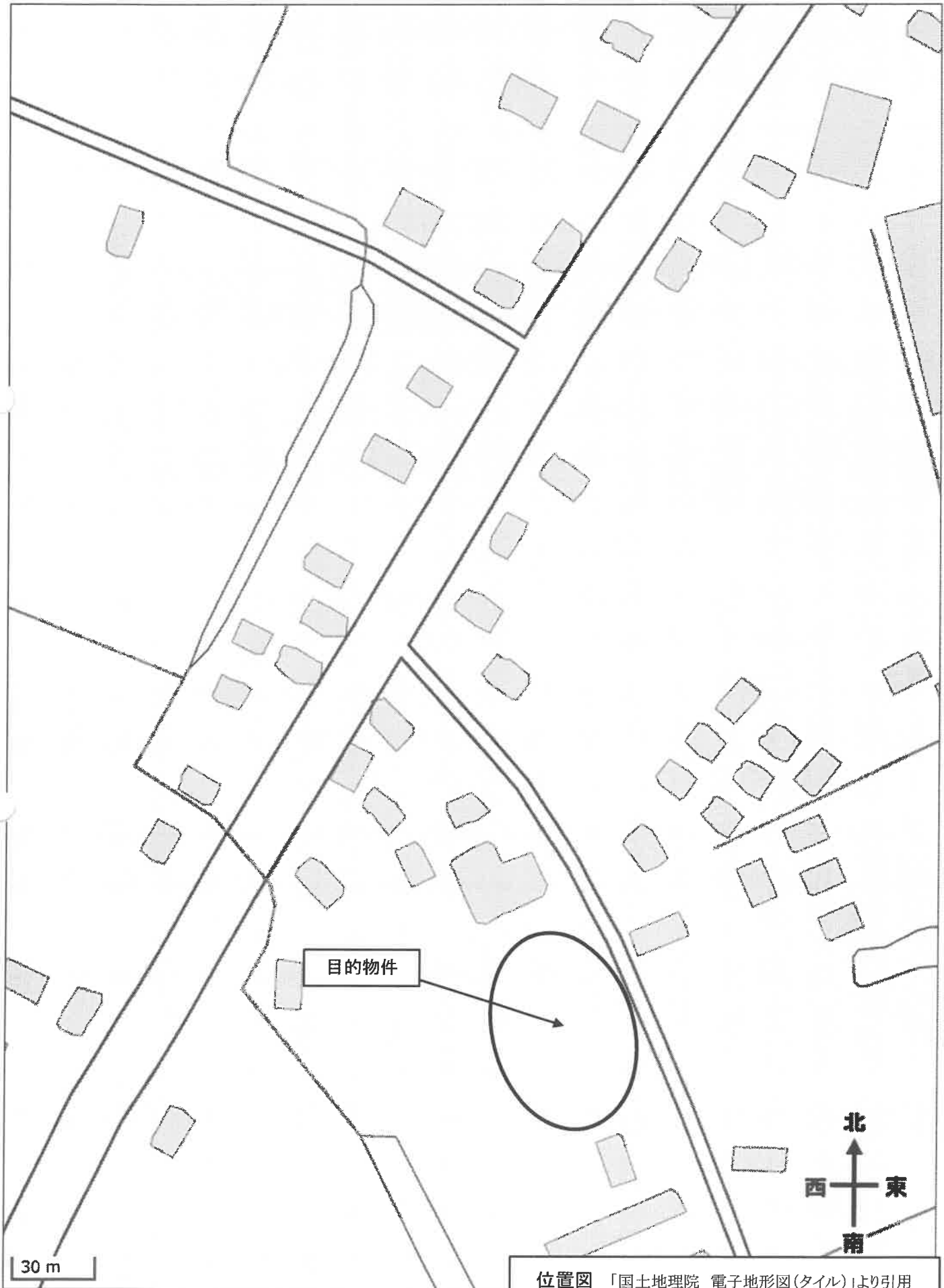
第 6 附属資料の表示

1	位置図	2 葉
2	公図（写）	1 葉
3	地積測量図（写）	1 葉
4	土地位置関係図	1 葉
5	現況写真	1 葉

（B I T用は位置図及び現況写真のみ添付。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