

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月16日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 中村 はるみ

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9月16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）
1～3	1,702,000 1,361,600	一括	340,400	20,904	0
1	1,680,000				
2	20,000				
3	2,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番9
地 目 雑種地
地 積 216平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番4
地 目 公衆用道路
地 積 215平方メートル

共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番21
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル

共有者 A 持分7分の1

物 件 明 細 書

令和 8年 9月 8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】

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

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 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番9
地 目 雑種地
地 積 216平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番4
地 目 公衆用道路
地 積 215平方メートル

共有者 A 持分7分の1

- 3 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番21
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル

共有者 A 持分7分の1

令和 7年(ケ)第14号
令和 8年 2月17日受理
令和 8年 3月 **25**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 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番9
地 目 雑種地
地 積 216平方メートル

所有者 A

2 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番4
地 目 公衆用道路
地 積 215平方メートル

共有者 A 持分7分の1

3 所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開
地 番 759番21
地 目 公衆用道路
地 積 27平方メートル

共有者 A 持分7分の1

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件１）」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　） ☐ 公衆用道路（物件　） ☐ 農地（物件　） ☒ 雑種地（物件１） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が雑種地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						
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					

(土地用)

不動産の表示	「物件目録（物件2，3）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件2，3			
現況地目	☐ 宅地（物件　　） ☒ 公衆用道路（物件2，3　） ☐ 農地（物件　　） ☐ 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上に，下記目的外建物を所有し，占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが通路として使用し，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				
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
	■債務者兼所有者ら関係人からの陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

- 1 (接道等)
物件3土地は、公図のとおり、公衆用道路(無地番・道)に接道している。
- 2 (形状等)
本件各土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
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、3枚目記載のとおりと認めた。なお、債務者兼所有者に対し、利用状況等の照会書を送付したが、回答は得られなかった。
- 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2月17日 (火) 9:30-9:50	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2月17日 (火) 17:00-17:20	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年3月4日 (水) 9:50-10:15	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R8年3月5日 (木) 10:00-10:10	執行官室	債務者兼所有者に対し利用状況等の照会書を郵送
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。



-53492.296

(座標値種別：測量成果)

A 大和町塩塚
B 大和町塩塚

請 求 部 分	所 在 柳川市大和町塩塚字下内新開					地 番	759番9			
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6年3月				備 付 年 月 日 (原図)	令和7年12月26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2月17日

福岡法務局柳川支局

登記官

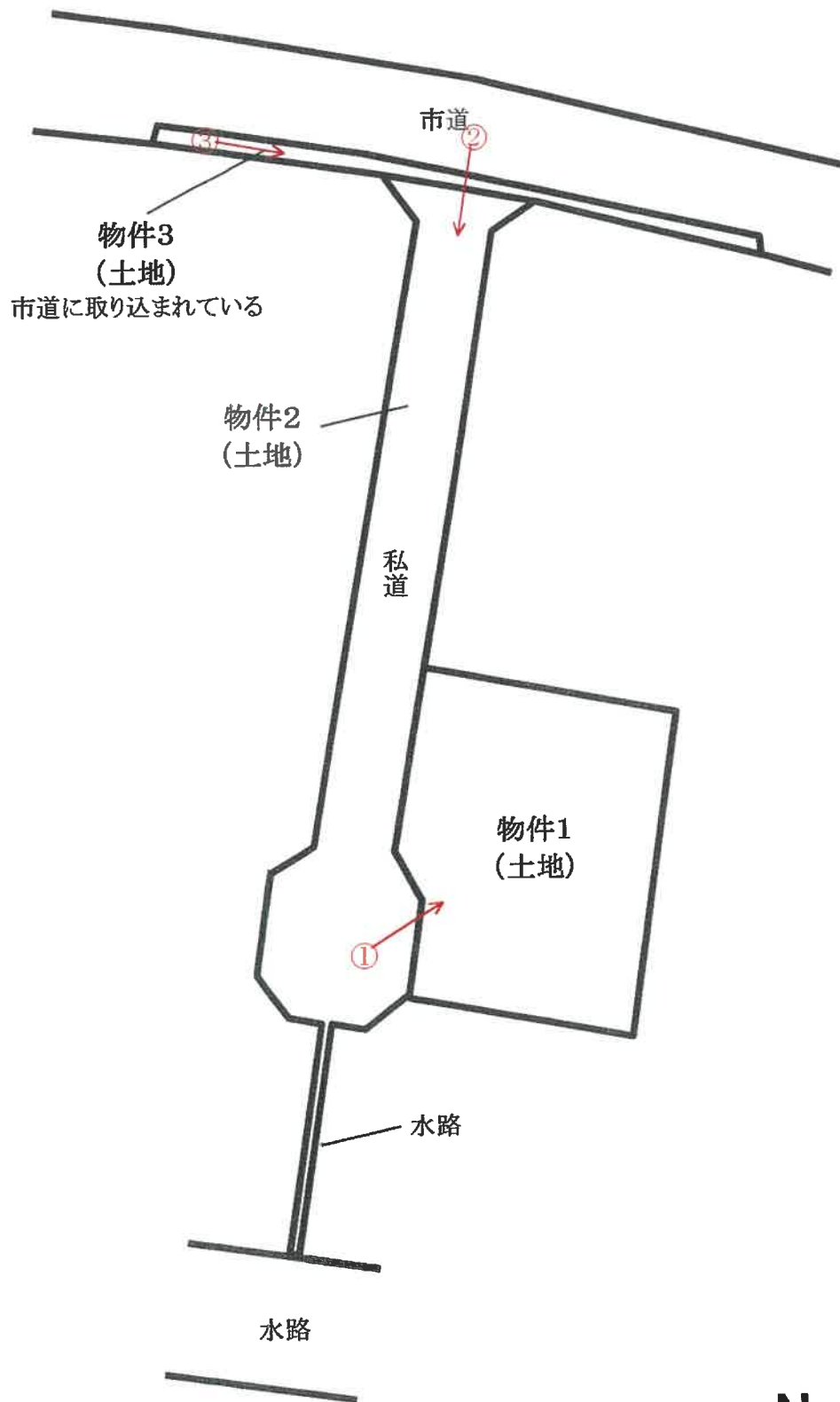
請求番号：6-1

(1/1)

(7枚目)

A 3 を A 4 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)



(写真 ②)



(写真 ③)



令和 7 年（ケ）第 14 号
令和 8 年 3 月 4 日 現地調査
令和 8 年 3 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 1,702,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,680,000 円
物件2（土地）	金 20,000 円
物件3（土地）	金 2,000 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	柳川市大和町塩塚字下内新開 759 番 9 雑種地 216 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市大和町塩塚字下内新開 759 番 4 公衆用道路 215 m ² 持分 7分の1	同上
3	所 在 地 番 地 目 地 積	柳川市大和町塩塚字下内新開 759 番 21 公衆用道路 27 m ² 持分 7分の1	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。		
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に関して。物件2、3については特記事項参照）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「塩塚」駅の南西方、約400m。 市コミュニティバス「四十丁公民館前」停留所の南方、約320m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	柳川市役所の南東方約3.1km（直線距離）に位置する、一般住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域であり、周囲には農地も多く見られる。 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	216㎡ (登記地積)
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間 口	約17.5m
	奥 行	約13.5m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅約4mの私道（建築基準法第42条1項5号の道路に該当。物件2に相当）を介して、北側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当。市道の一部は物件3に相当）にほぼ等高に接面。	
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、通常の費用で敷地内へ引き込むことが可能な場合である。	

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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・物件２は、物件１が西側で接面する共有の私道である（私道は幅約4m、最大長さ約43m。南側に転回場部分があり、そのさらに南側に水路の部分が存する）。北側で幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第2項の道路に該当）に接面している。私道部分は、建築基準法第42条1項5号（位置指定道路）の指定を受けている（昭和57年1月13日 第154号）。 ・物件３は、物件２が北側で接面する市道の一部であり、現況は、全部が市道に取り込まれた状態となっている。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、近くに包蔵地が存するため、開発行為等を行う場合は事前調査が必要となる（柳川市教育委員会文化財保護係への聴取）。 ・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

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	持分 割合	更地価格 (円) ア×イ×ウ×持分
1	13,100	0.99	216	1 / 1	2,800,000
2	13,100	0.10	215	1 / 7	40,000
3	13,100	0.05	27	1 / 7	3,000

【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。(以下同じ)

ア 標準画地価格：基準地「柳川(県)-8」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,200\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{78} & = & 13,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.00 × 0.97 × 0.80 × 1.00 = 0.78

イ 個 別 格 差：文化財包蔵地
近接 個別格差
物件1 0.99 = 0.99

物件2は、共有の私道としての価値を標準画地価格の10%と査定。

物件3は、市道の一部を構成する道路としての価値を標準画地価格の5%と査定。

ウ 地 積：登記数量による。

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	2,800,000	1.00	0.60	1,680,000
2	40,000	1.00	0.60	20,000
3	3,000	1.00	0.60	2,000
一 括 価 格（合 計）				1,702,000

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）－8」
所 在：柳川市大和町塩塚字明官1148番1外
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：10,200 円/㎡（対前年変動率 -1.0%）
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：674 ㎡
地 域 の 概 要：農家住宅、漁家住宅が多い住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員約 5.5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：西鉄天神大牟田線「塩塚」駅の南西方、道路距離1.8km。
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

