

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 7 年 5 月 14 日から 令和 7 年 5 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 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 7 年 6 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 7 年 4 月 23 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 三潞郡大木町大字上白垣
地 番 7 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 9 . 6 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 三潞郡大木町大字上白垣 7 1 4 番地 1
家屋 番号 7 1 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 7 9 . 2 8 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 3 . 9 3 平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 1日

福岡地方裁判所柳川支部

裁判所書記官 坂 井 義 臣

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 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

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 三潞郡大木町大字上白垣
地 番 7 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 9 . 6 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 三潞郡大木町大字上白垣 7 1 4 番地 1
家屋 番号 7 1 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 7 9 . 2 8 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 3 . 9 3 平方メートル

所有者 B

令和 6 年(分)第 13 号
令和 6 年 12 月 18 日受理
令和 7 年 2 月 4 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 三潞郡大木町大字上白垣
地 番 7 1 4 番 1
地 目 宅地
地 積 6 9 9 . 6 0 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 三潞郡大木町大字上白垣 7 1 4 番地 1
家屋 番号 7 1 4 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 7 9 . 2 8 平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 3 . 9 3 平方メートル

所有者 B

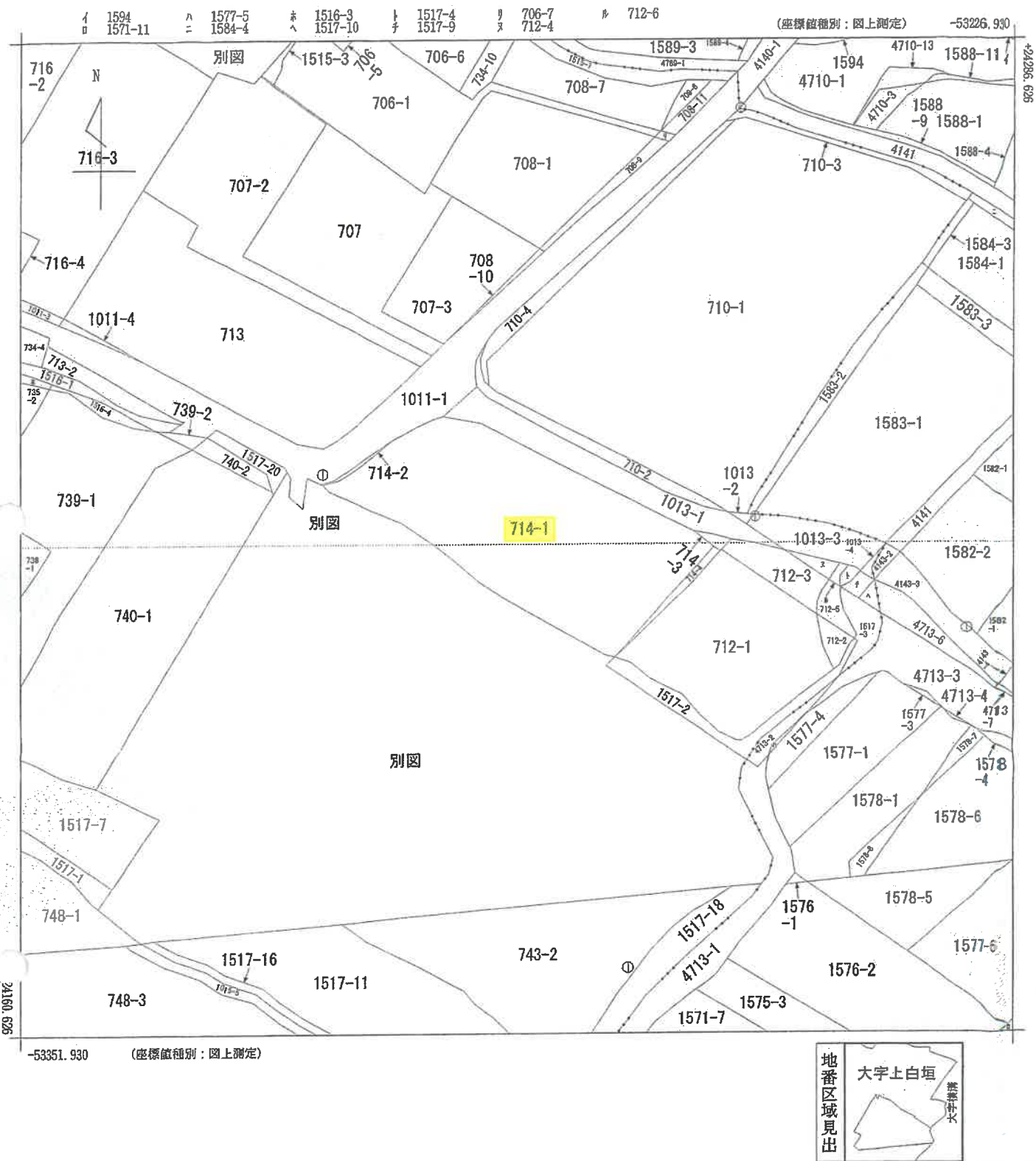
不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 破産管財人C 破産管財人Cが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	目的外物件として電柱2本及びミラーが存する。		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 破産管財人C ☐ その他の者 破産管財人Cが法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	破産者Bが上記破産管財人Cの管理のもとに居住している。 従物等として太陽光発電システムが存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 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
■破産管財人C	令和6年12月24日電話要旨 - 破産者Bさんらの破産事件は、当職において管財手続中です。 - 本件建物は、破産財団から放棄等はしていません。 - 本件土地建物は当職が管理しています。破産者Bさん及び同人の両親の居住を認めています。
■破産者B	- 本件建物には、私と私の両親が居住しています。 - 本件土地は私の父Aの所有です。本件土地上に、破産管財人Cさんが管理する私所有の本件建物を建築するに当たり、父と私の間で賃借権等の土地利用権の設定等はしていません。親子間の事ですので無償で使用しています。 - 本件建物は、新築後、増改築等はありません。本件建物は、白蟻被害が酷く、室内のフローリングを張り替えています。張り替えましたが、未だ緩い部分があります。また、熊本地震の際にクロスに亀裂が何カ所か入りました。 - 生活用水は町の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。屋根に太陽光発電システムを設置していますが、売電用です。月に3, 4万円の売り上げがあります。 - 本件土地建物内に存する物は全て破産管財人Cさんが管理する私の物と両親の所有する物です。 - 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。

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間取図並びに添付写真のとおりである。
- 2 本件建物の占有状況は、居宅として使用されていた事実及び関係人の陳述等から破産管財人Cが法律上の権限に基づき管理・占有するものと認めた。なお、破産者Bが破産管財人Cの管理のもと居住している。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番1011番1等）に接道している。
- 4 本件土地は、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が存在し、境界標等も存する。境界標の設置位置及び現地の形状と上記図面の形状等はほぼ一致する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月18日（水） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（大木町役場）
R6年12月19日（木） 12：20－12：40	福岡法務局柳川支局	公図，建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R6年12月19日（木） 14：40－15：10	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R6年12月24日（火） 11：00－11：15	執行官室	破産管財人C事務所に架電（管財手続状況確認）
R7年1月9日（木） 10：40－11：20	物件所在地	立入調査，破産者Bと面談及び写真撮影
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，評価人を立ち会わせ，破産管財人から借用した鍵を用いて解錠し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。 ☐		



請 求 部	所 在					三潯郡大木町大字上白垣		地 番	714番1	
出 力 縮	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	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	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年12月19日
福岡法務局柳川支局
請求番号: 13-2
(1/1)

登記官

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

登記年月日：昭和63年7月22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6年12月19日 福岡法務局柳川支局 登記官

平成63年7月22日登記 227419

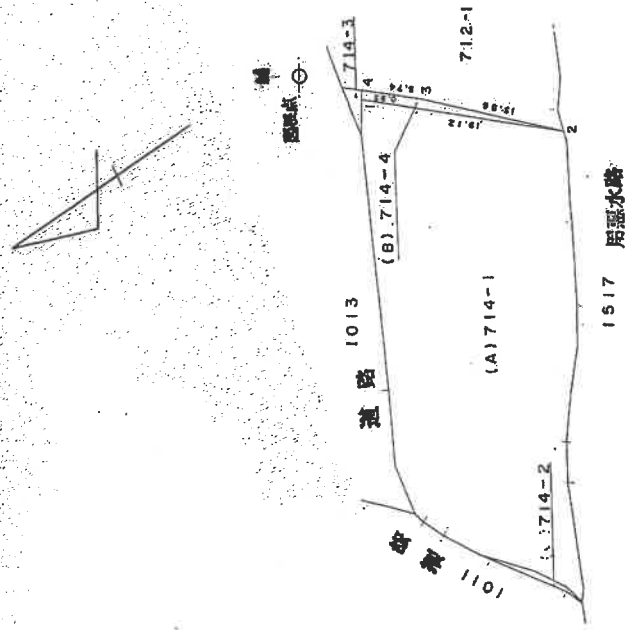
前 714-1 後 新

地積測量図

地番	(8)714-1	地番	4-4	地番	13-5
土地の所在	三浦郡大木町大字 上白垣				

NO.	点	X	Y	X-X	Y(Y-X)
1	48.150	-43.610	-13.600		593.096000
2	34.020	-56.520	-4.780		270.165600
3	43.350	-46.670	13.600		-634.712000
4	47.620	-42.830	4.780		-204.727400
					23.822200
					11.911100

点	1	714-1	714-1
点	711.5163	-	11.911100
点			699.605200



国土調査による図根点
M ~ 4 の方向角 226° 20'
M ~ 4 の距離 6.002

境界の番号 境界線の種類
コンクリート杭
コンクリート杭
合成樹脂杭
金 属 杭
1 ~ 4 木 杭

作製者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

昭和63年7月12日作成

登記年月日：平成17年10月18日

これは図面に記録されている内容を示した書面である。
令和6年12月19日 福岡法務局 柳川支局 登記係

登記係

請求番号：13-4

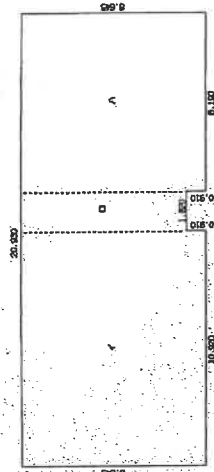
各階平面図

建物平面図

家屋番号	714番1
建物の所在	三郷郡木町大寺土白垣714番地1

平成17年10月18日登記

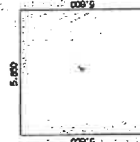
主たる建物平面図



求積表

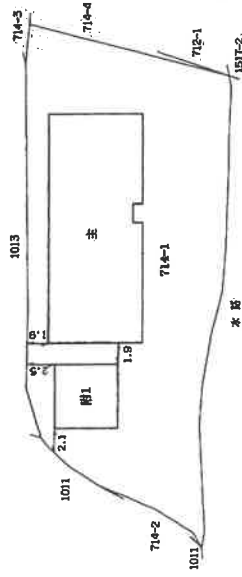
イ	10.520 X 8.645	=	94.403400
ロ	1.820 X 7.735	=	14.077700
ハ	8.150 X 8.645	=	70.802550
計			179.283650
床面積			179.28 m ²

附属建物平面図



求積表

イ	5.850 X 8.300	=	33.930000
計			33.930000
床面積			33.93 m ²



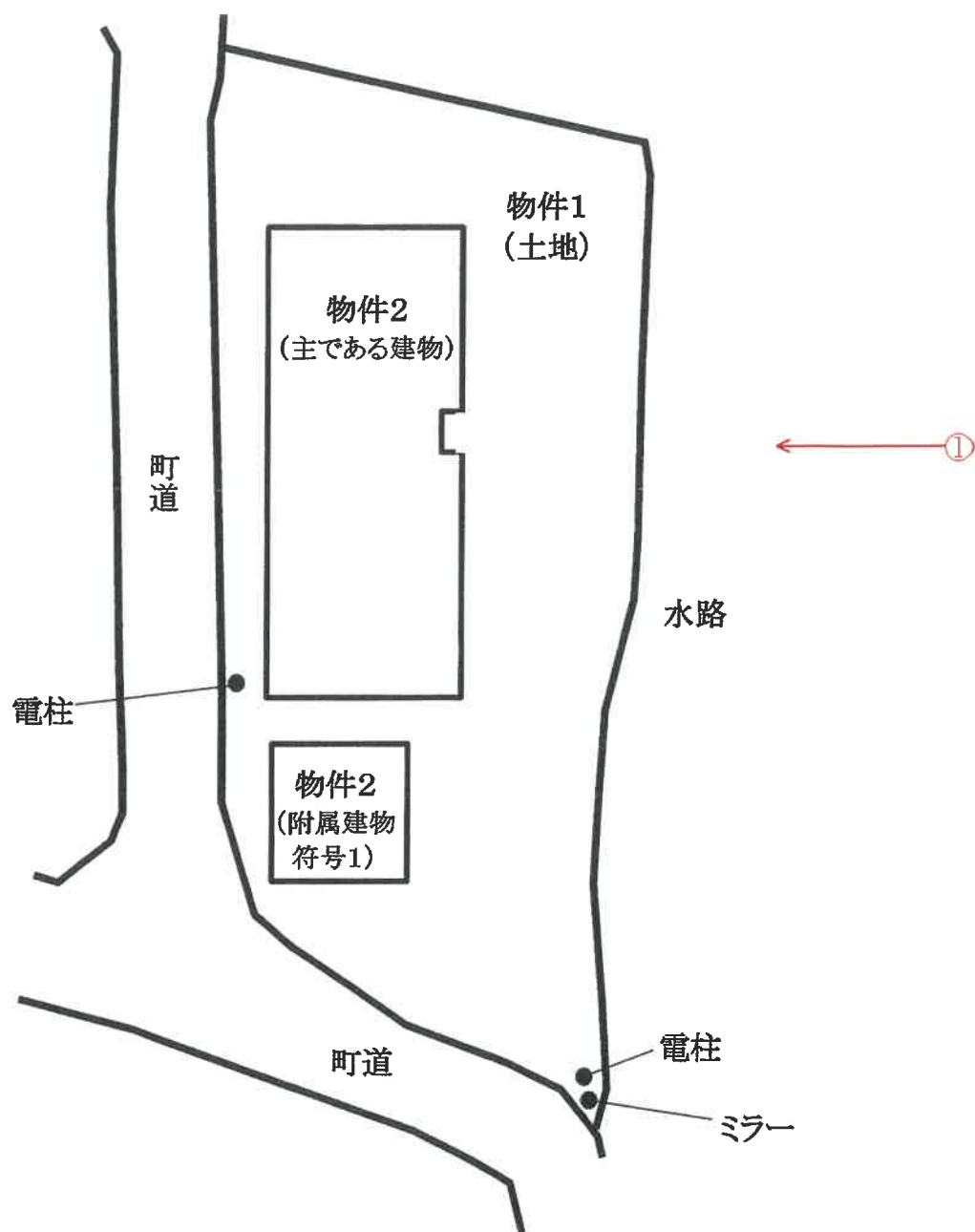
作製者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

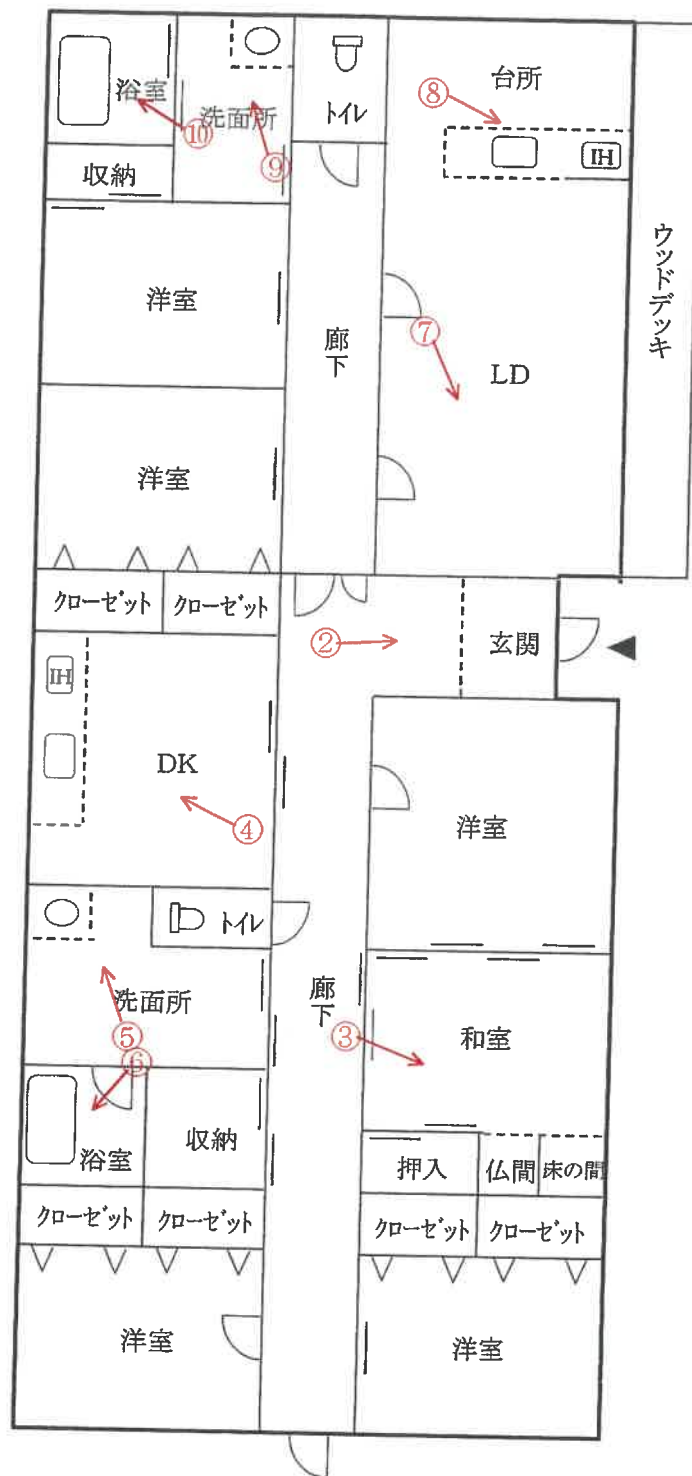


○→写真撮影位置・方向を示す

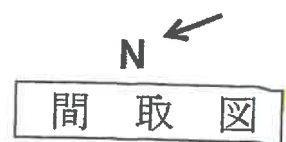


土地・建物位置関係図

主である建物



附属建物 符号1



(写真 ①)

物件2 附属建物符号1

物件2 主である建物



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(1 1 枚目)

(写真 ④)



DK

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

(写真 ⑦)



LD

(写真 ⑧)



台所

(写真 ⑨)



洗面所

(写真 ⑩)



浴室

令和6年（ケ）第 13 号
令和7年1月9日現地調査
令和7年1月16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 7,100,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,340,000 円
物件2（建物）	金 2,760,000 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。
- ③ 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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	三潞郡大木町大字上白垣 714 番 1 宅地 699.60 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	三潞郡大木町大字上白垣 714番地1 714 番 1 居宅 木造かわらぶき平家建 179.28 m ² (附属建物) 1 物置 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 33.93 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	数量については、現地の状況や建物の配置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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の北西方、約1.2 k m。 西鉄バス「下八丁牟田」停留所の北方、約820m。 (別添「位置図」参照)		
付 近 の 状 況	大木町役場の北西方約1.2km前後に位置する、国道背後に一般住宅、農家住宅が見られる郊外の住宅地域であり、周囲には農地が広がっている。 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	準都市計画区域	
	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	699.60㎡	(登記地積)
	形 状	ほぼ台形	(別添「公図(写)」参照)
	間 口	約37m	(北東側)
	奥 行	約18m	
	接 道 関 係	角地	
	そ の 他	特になし	
接面道路の状況	北西側で幅員約4.4～6.0mの舗装町道に、北東側で幅員約3.9～4.4mの舗装町道に、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	： 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」とは引き込みが有る場合、「なし」とは引き込みがない場合である。		
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、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。 ・接面道路は建築基準法第42条第2項の道路に該当するが、目的物件が接面する部分で幅員4m未満の箇所はごくわずかであることから、特段の減価要因とはならないと判断した。 ・目的外物件として、電柱2本及びミラーが存する。		

2. 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成17年7月1日 新築 経 過 年 数：約 20 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 5 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：瓦葺 外 壁：吹付材 ほか 天 井：ビニールクロス貼、合板 ほか 床 ：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気（オール電化）、ガス、給排水設備 等 そ の 他：特記なし
床面積（現況）	未登記の増築並びに滅失部分はなく、登記上の床面積とほぼ同様である。
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：6LDK及びDK（別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	劣る （特記事項参照。）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に付属する各種設備については、動作確認までは出来ないため、使用可能かどうか不明である。 ・従物等として、太陽光発電システムが存する。 ・二世帯住宅仕様であり、台所、浴室、洗面所等が2箇所存する。 ・白蟻被害によるものとみられる床の緩い部分が確認された。また、居住者によると、地震の際に壁のクロスに数箇所の亀裂が生じたとのことである。 ・附属建物 符号1の内容はP2の通り。登記上の建築時期は平成17年2月2日である。保守管理の状態は普通である。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1）

目的土地の建付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	13,900	0.92	699.60	0.90	8,050,000

【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)-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 20,000\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{142} & = & 13,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.02 × 接近条件 1.03 × 環境条件 1.35 × 行政的条件 1.00 = 1.42

イ 個別格差：角地 1.02 × 規模 0.90 = 0.92

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) 建物価格 (物件 2)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2 主である 建物	175,000	179.28	0.11	3,450,000
2 附属建物 符号1	55,000	33.93	0.18	340,000
合計				3,790,000

ウ 現価率：(定率法)

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件 2 主：} R \times (1 \pm q) = 0.16 \times 0.70 = 0.11$$

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件 2 附1：} R \times (1 \pm q) = 0.18 \times 1.00 = 0.18$$

項 目 \ 物件区分	物件 2 主	物件 2 附 1
R : 残価率	10%	5%
n : 経過年数	約20年	約20年
N : 経済的全耐用年数	約25年	約35年
q : 観察減価法による補正率	-30%	0%

* 観察減価法による補正率は、保守管理の状態等を考慮。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番 号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	8,050,000	0.10	場所的利益	810,000
計				810,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	8,050,000	－ 810,000		1.00	0.60	4,340,000
2	3,790,000	＋ 810,000	1.00	1.00	0.60	2,760,000
一 括 価 格 (合 計)						7,100,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

オ 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「大木（県）－2」
所在：三潞郡大木町大字上八院1045番1外
住居表示：住居表示未実施
価格：20,000 円/㎡（対前年変動率 -1.0%）
価格時点：令和6年7月1日
地積：241 ㎡
地域の概要：農家住宅と一般住宅が混在する住宅地域
接面街路：東側幅員約5m町道
供給処理施設：水道
位置：西鉄天神大牟田線「八丁牟田」駅の北西方、道路距離1.1km。
用途指定等：準都市計画区域（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 建物図面・各階平面図（写）	1 葉
4 土地・建物位置関係図	1 葉
5 間取図	1 葉
6 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

