

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 場 所	令和 8 年 10 月 28 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	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 17 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 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）
1,2	4,720,000 3,776,000	一括	944,000	73,229	0
1	2,120,000				
2	2,600,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 大川市大字向島字下中開 |
| | 地 番 | 2 0 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 5. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大川市大字向島字下中開 2 0 6 0 番地 1、2 0 8 1 番地 2、2 0 8 1 番地 1 6
大川市大字向島字町浦 2 1 2 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 木工作業場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 8. 0 0 平方メートル
2 階 1 6 2. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |

物 件 明 細 書

令和 8年 8月 5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, 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 | 大川市大字向島字下中開 |
| | 地 | 番 | 2 0 6 0 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 3 5. 8 6 平方メートル |
-
- | | | | |
|---|------|-----|--|
| 2 | 所 | 在 | 大川市大字向島字下中開 2 0 6 0 番地 1、2 0 8 1
番地 2、2 0 8 1 番地 1 6
大川市大字向島字町浦 2 1 2 1 番地 1 4 |
| | 家屋 | 番号 | 2 0 6 0 番 1 |
| | 種 | 類 | 木工作業場 |
| | 構 | 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 | 面 積 | 1 階 2 8 8. 0 0 平方メートル
2 階 1 6 2. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 種 | 類 | 店舗・居宅 |

令和 8年(外)第 7号
令和 8年 6月 4日受理
令和 8年 7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

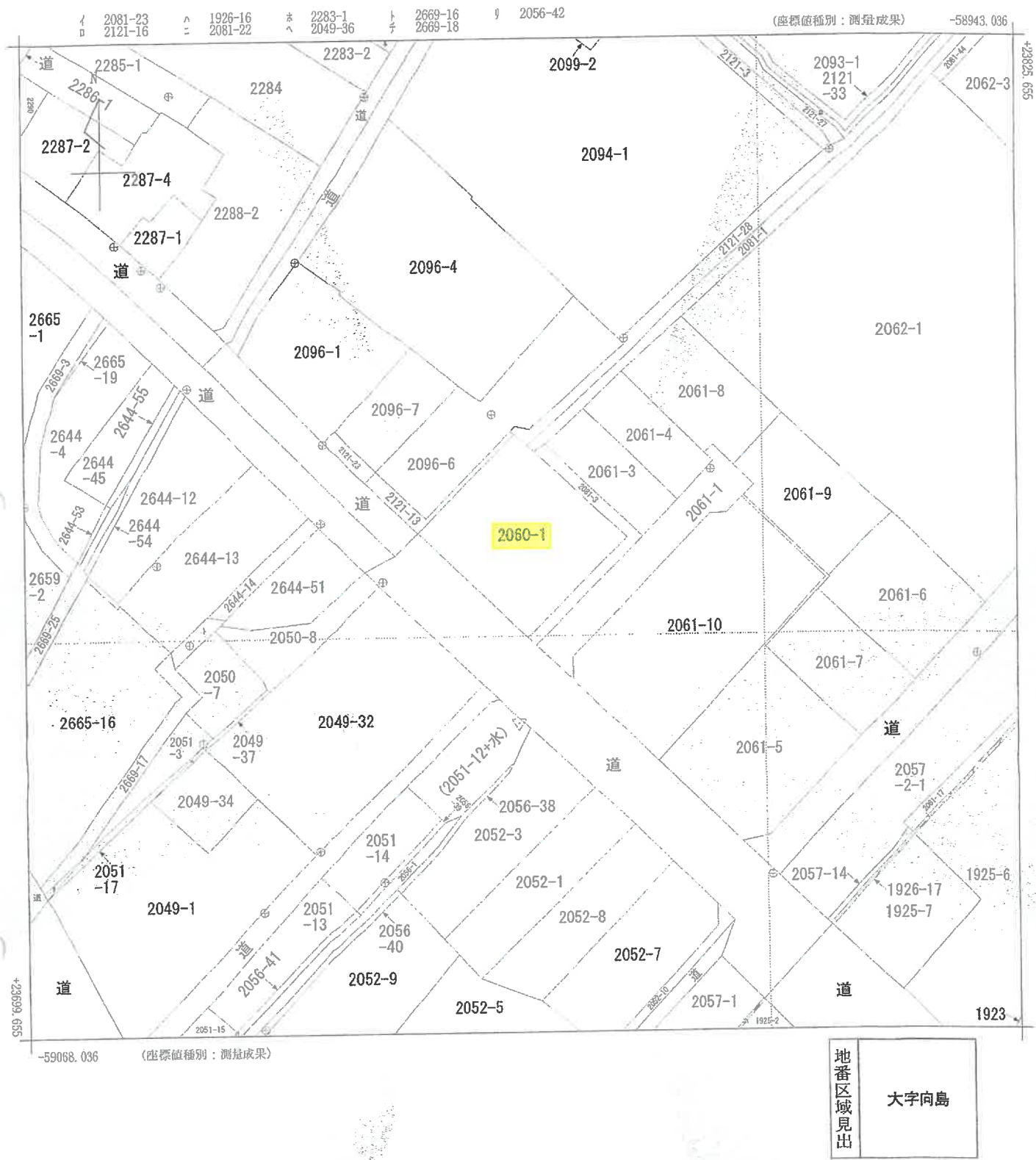
- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 大川市大字向島字下中開 |
| | 地 番 | 2 0 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 5. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 大川市大字向島字下中開 2 0 6 0 番地 1、2 0 8 1
番地 2、2 0 8 1 番地 1 6
大川市大字向島字町浦 2 1 2 1 番地 1 4 |
| | 家屋 番号 | 2 0 6 0 番 1 |
| | 種 類 | 木工作業場 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 8 8. 0 0 平方メートル
2 階 1 6 2. 0 0 平方メートル |

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	1 本件建物は、現在、空き家です。 2 本件建物は、1階では、私が整骨院を営んでいました。令和7年3月頃に廃業しました。2階には、私が家族と共に居住していました。令和7年11月頃に、現住所に転居しました。それ以来、本件建物は1、2階とも空き家になっています。 3 本件建物は、昭和63年頃に、事情があつて私名義では取得出来なかったので兄名義で取得して貰いました。その頃、現在の形に改築しています。 4 本件建物は、経過年数相応に傷みがあると思います。1階の整骨院のフローリングには傾きが見られますし、2階の台所では雨漏りがあります。白蟻被害はないかと思っています。 5 生活用水は市の上水道です。トイレは汲み取りです。熱源はLPガスが利用可能です。 6 本件建物内に存する物は全て私の所有です。 7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。 8 本件土地に接する大川市の水路（地番2081番3）に、コンクリートの蓋をして使用していますが、大川市での占用許可申請は済んでいます。
■大川市クリーク課職員	1 債務者兼所有者が述べる水路の占用許可がなされている事は間違いありません。 2 同許可に基づく使用料は年間金2,700円です。 3 競売で取得された方が、現在と同じように利用される場合には名義変更が必要になります。当課にご相談願います。

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（無地番・道）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)
1階フローリングに傾きが存し、2階台所に雨漏りが存する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年6月4日 (木) 10:30-10:50	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
R8年6月5日 (金) 10:20-10:30	執行官室	建物図面請求 (大川市役所)
R8年6月5日 (金) 11:30-12:00	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年6月10日 (水) 8:30-8:40	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知及び利用状況等の照会書を送付
R8年7月1日 (水) 13:20-14:00	物件所在地	立入調査, 債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R8年7月1日 (水) 14:20-14:30	大川市役所	水路の占用許可申請確認等
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 を立ち合わせ, 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。 ☐		



請求部	所在	大川市大字向島字下中開				地番	2060番1		
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3年3月			備付年月日(原図)	令和4年7月19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6月4日
福岡法務局柳川支局
登記官

請求番号：18-4
(1/1)

(6枚目)

A 3をA 4に縮小

公用

公用

登記年月日：昭和63年6月1日

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8年6月4日 福岡法務局 柳川支局

登記官

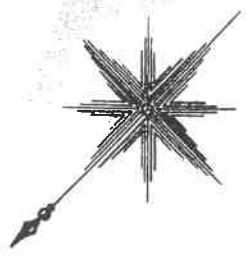
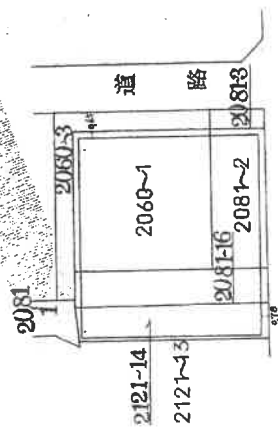
711337
各階平面図

平成63年6月 / 日登記

建物図面
各階平面図

家屋番号 2060番1

建物の所在 大川市大字向島字 下中間 2060番地1・2081番地2・2081番地16
町 2141番地14



作製者

土地家屋調査士

5月28日作製

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：18-5

土地建物位置関係図



○→写真撮影位置・方向を示す

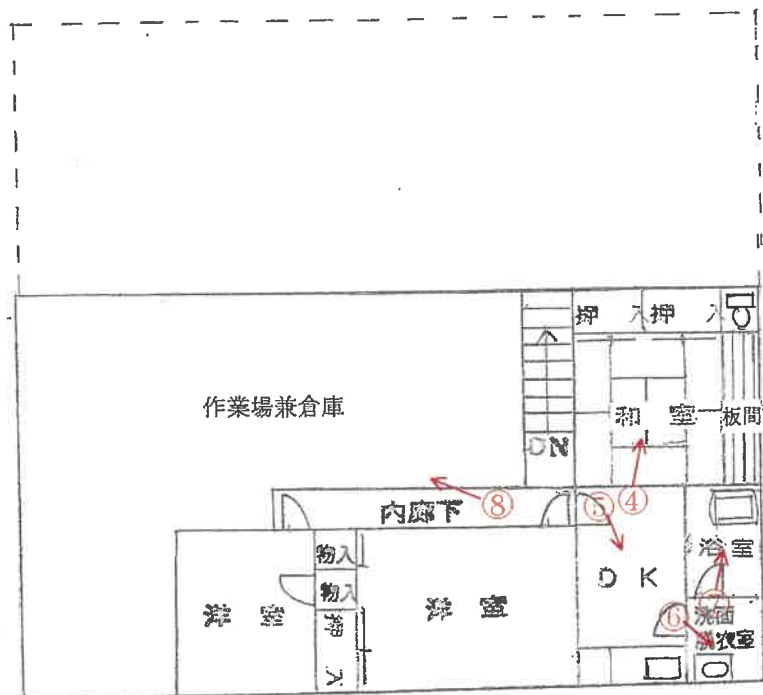
(8枚目)

物件2

1階



2階



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



治療室

(写真 ③)



事務室

(写真 ④)



和室

(写真 ⑤)



DK

(写真 ⑥)



洗面脱衣室

(写真 ⑦)



浴室

(写真 ⑧)



作業場兼倉庫

令和 8 年（ケ）第 7 号
令和 8 年 7 月 2 日 現地調査
令和 8 年 7 月 14 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 4,720,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,120,000 円
物件2（建物）	金 2,600,000 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	大川市大字向島字下中開 2060番1 宅地 335.86㎡	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	大川市大字向島字下中開 2060番地1、 2081番地2、2081番地16 大川市大字向島字町浦 2121番地14 2060番1 木工作業場 木造スレート葺 2階建 1階 288.00㎡ 2階 162.00㎡	店舗・居宅
番号	特 記 事 項		
1	・ 数量については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できないが、法務局の土地調査図面(国土調査による法第14条1項地図)があり、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。		
2	・ 種類は店舗・居宅で、現在は空き家となっている。		
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）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	西鉄天神大牟田線「蓮池」駅の北西方、約5.8km。 西鉄天神大牟田線「西鉄柳川」駅の北西方約7.2km。 西鉄バス「大川橋」停留所の南西方、約450m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	大川市の中心部である大川市役所まで約2km(直線距離)で、対象地付近は県道水田大川線沿いの商住混在の地域。昔は低層店舗が連たんする賑やかな商業地域であったが、現在は店舗も減り、一般住宅や木工関係の事業所に店舗が一部混在する地域となっている。付近では有明海沿岸道路の整備と、同道路につながる新設道路の整備が行われている。ただ、対象地付近はこうした街路整備により利便性の向上はあるものの、地域としては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	近隣商業地域
	建 ぺ い 率	80%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	準防火地域
画 地 条 件	地 積	335.86㎡
	形 状	ほぼ正方形 (概ね「公図」のとおり。)
	間 口	約19m
	奥 行	約18m
	接 道 関 係	一方路地
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約8mの舗装県道と等高に接面（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	・ 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。 ・ 本件土地南東側には大川市の水路(地番2081番3)があるが、本件土地所有者が現在大川市から占用許可を得て、年間2,700円の使用料で道路接面部から幅1.4m、奥行6.8mのコンクリートの蓋をして占有使用している。 又、これに関連し、更に南東側の地番2061番1の位置指定の私道敷道路の利用(当該土地所有者の支障にならない程度)もなされている。 ・ 南西側道路は「若津新茶屋線」として都市計画道路ともなっている。 対象地道路接面部から北西側が奥行1.55m、南東側奥行2.03m、約34㎡の範囲がこの道路予定地となっており、都市計画制限を受けることとなる。
----------------	---

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）：昭和40年8月4日 新築 経 過 年 数：約 61 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート，モルタルコンクリートほか 天 井：クロス貼り、合板、スレートほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：クロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備、ガス 等
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 品 等	現 況 用 途：診療所店舗・居宅 間 取 り：5DK＋治療室＋作業場兼倉庫＋駐車場 使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	やや劣る 新築後、約60年以上経過し、途中整骨院の診療所兼居宅への改装等がなされているが、全体に経年相応の老朽化や傷みが認められる。1階診療室の床のフローリングには傾きが認められ、2階台所には雨漏りがある。
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。 ・その他詳細は現況調査報告書のとおり

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	20,500	0.95	335.86	0.90	5,890,000

【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「大川(県)－4」の地価調査価格等を比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地価調査価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,100\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 20,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因： 1.00

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 0.90 & \times & 1.05 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = 1.04 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差：} & \text{都市計画道路予} & & & & & \\ & \text{定地含む} & & \text{個別格差} & & & \\ & 0.95 & = & 0.95 & & & \end{array}$$

ウ 地 積：概測数量による。

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	現況床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	110,000	450.00	0.04	1,980,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約61年を経過しており、既に経済的耐用年数を満了している。従って、残価率5%を基本に観察減価法による補正（▲20%）を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} & \\ \text{物件 2} & 0.05 & \times (1 - & 0.2) & = & 0.04 & \end{array}$$

* 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（物件1）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	5,890,000	0.40	法定地上権	2,360,000

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40%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	5,890,000	－ 2,360,000		1.00	0.60	2,120,000
2	1,980,000	＋ 2,360,000	1.00	1.00	0.60	2,600,000
一 括 価 格 (合 計)						4,720,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要はない。

エ 市場性修正： 修正の必要はない。

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

地 価 調 査 価 格 : 基準地「大川(県)ー4」
所 在 : 大川市大字向島字下九反割1761番3
住 居 表 示 : ー
価 格 : 21,100 円/㎡ (対前年変動率 1.0%)
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 245㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に営業所等が混在する既成住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約 4m 市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、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7.7km。
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、準工業地域
(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・建物位置関係図	1 葉
3 間取図	1 葉
4 現況写真	1 葉

以 上



1/16,000→200%に拡大

「昭文社『都市地図 福岡市』2005年4月5版4刷」より引用

位置図

