

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月27日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

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 9月17日から 令和 7年 9月24日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月 1日 午前10時00分 福岡地方裁判所八女支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年10月22日 午前10時15分 福岡地方裁判所八女支部不動産執行係
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 8月27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

8 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1089番22

地 目 山林

地 積 188平方メートル

(現況)

地 目 宅地

物 件 明 細 書

令和 7年 7月15日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 村 上 俊 之

1 不動産の表示

【物件番号8】

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8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

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

8 所 在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地 番 1 0 8 9 番 2 2

地 目 山林

地 積 1 8 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

令和 7 年(ケ)第 2 号
令和 7 年 5 月 1 4 日受理
令和 7 年 6 月 2 3 日提出
その 3 (物件 8)

現況調査報告書

福岡地方裁判所八女支部

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

6	所	在	八女郡広川町大字藤田字国分寺
	地	番	1089番19
	地	目	山林
	地	積	225平方メートル
7	所	在	八女郡広川町大字藤田字国分寺
	地	番	1089番20
	地	目	山林
	地	積	3.39平方メートル
8	所	在	八女郡広川町大字藤田字国分寺
	地	番	1089番22
	地	目	山林
	地	積	188平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件８）」のとおり		
住居表示	（住居表示未実施）		
土地	物件８		
現況地目	☒ 宅地（物件８） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ 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 ☒ 上記の者が更地として占有している。 ☐ 上記の者がその他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		

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 本件土地は登記上は山林ですが、宅地造成されています。 2 宅地造成を行ったのは、私の父であり、時期は昭和63年頃だったと思います。一帯を分譲宅地として開発し、本件土地が売れ残っている次第です。 3 本件土地の西側で接する間知ブロック擁壁は、土地内に存します。 4 本件土地が東側で接する公衆用道路（地番1089番12）に公共上水が存します。公共下水はありません。 5 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、地積測量図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件土地は、現場の状況及び債務者兼所有者の陳述等から債務者兼所有者が宅地として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（地番１０８９番１２）に接道している。
- 4 本件土地には、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た。境界標は確認出来なかった。現地の形状等と上記図面の形状等はほぼ一致する。

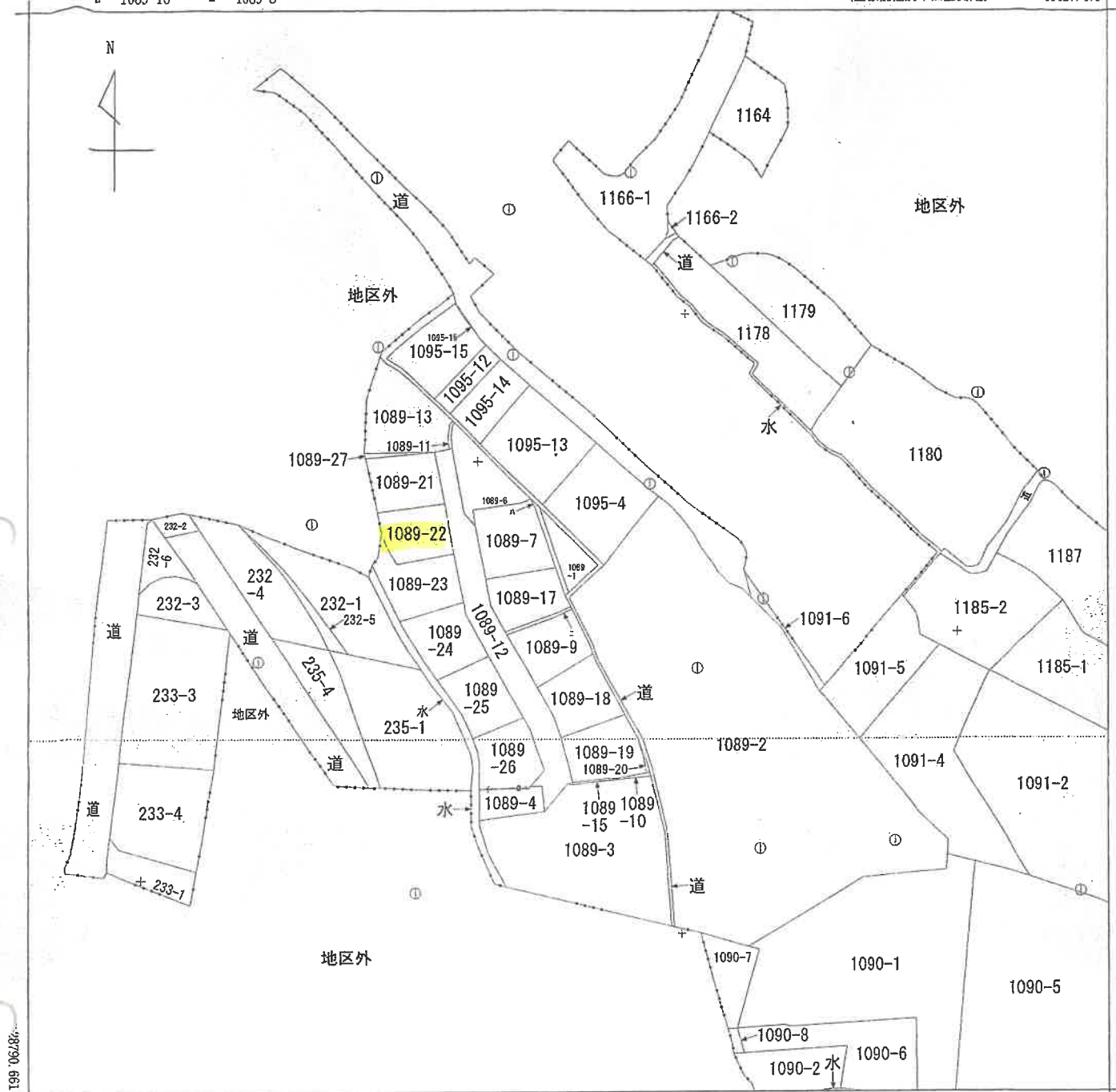
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月14日（水） 9：46－9：50	執行官室	債務者兼所有者に対し立入調査期日通知及び利用の有無等の照会書を郵送
R7年5月14日（水） 11：33－11：40	福岡法務局八女支局	公図等の閲覧及び写し交付等申請・受領
R7年5月14日（水） 14：10－14：30	物件所在地	所在確認，写真撮影
R7年5月19日（月） 13：31－ 14 ：05 14	執行官室	債務者兼所有者から架電（占有状況等確認及び立入調査期日調整）
R7年6月12日（木） 10：40－11：00	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ー ；		
R 年 月 日（ ） ： ー ；		
（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。 ☐		

イ 1089-14 ハ 1089-5
ロ 1089-16 ニ 1089-8

(座標値種別：図上測定)

-45427.479

+29042.661



-45677.479 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	八女郡広川町大字藤田字国分寺				地番	1089番1				
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図	-
作成年月日	昭和38年10月				備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年5月14日
福岡法務局八女支局
登記官

請求番号：22-1
(1/1)

(6枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

登記年月日：平成14年4月7日

公用

令和7年5月14日 福岡法務局八女支局

登記官

(7枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：24-8

(1/2)

（福岡県土地家屋調査士会）

平成
（昭和）元年3月30日作製

申請人

作製者
土地

221792

H1.4.7

地積測量図 1/2

新・後1089-13前

地番 1089-21+26
1401

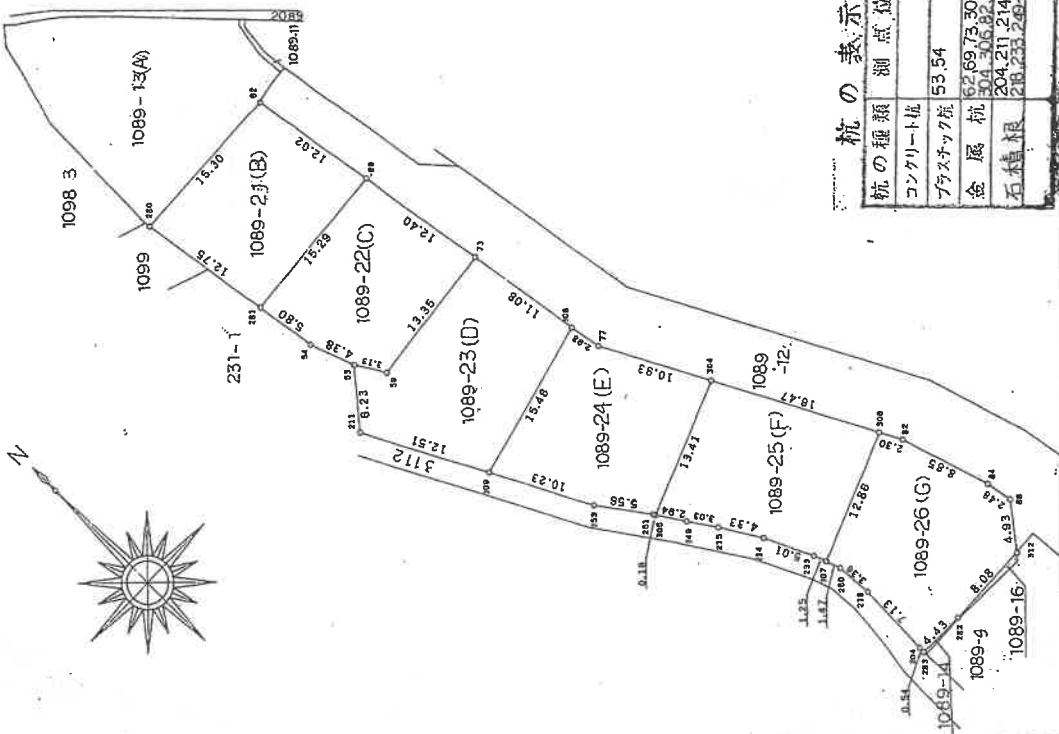
土地の所在 八女郡広川町大字藤田字国分寺

地番 田 1089-21			
測点 No	X 座標	Y 座標	積算面積
62	197.252	106.827	3398.257456
69	185.386	108.764	-2465.263028
281	184.041	93.529	-3170.658348
280	196.643	91.536	2614.958614
積算面積			377.294694
積算面積			188.6473470
積算面積			188.64 m ²

地番 田 1089-22			
測点 No	X 座標	Y 座標	積算面積
69	185.386	108.764	3196.796184
73	173.143	110.773	-1946.127320
59	171.495	97.524	-2552.360085
53	174.167	95.890	-537.827696
54	178.305	94.436	-420.978105
281	184.041	93.529	2636.939448
積算面積			376.442426
積算面積			188.2212130
積算面積			188.22 m ²

地番 田 1089-23			
測点 No	X 座標	Y 座標	積算面積
73	173.143	110.773	2607.360437
308	162.207	112.583	-2134.481913
309	158.327	97.614	-3284.988596
211	169.429	91.835	-282.085596
53	174.167	95.890	990.836063
59	171.495	97.524	2552.360085
積算面積			439.010480
積算面積			219.5052400
積算面積			219.50 m ²

地番 田 1089-24			
測点 No	X 座標	Y 座標	積算面積
308	162.207	112.583	2507.233599
77	159.261	113.071	887.880075
304	149.581	118.158	-1101.963227
305	144.585	105.704	-1815.409260
251	144.742	105.602	-487.056830
253	149.252	102.339	-1192.224976
309	158.327	97.614	1621.901788
積算面積			420.361169
積算面積			210.1805845
積算面積			210.18 m ²



杭の表示

杭の種類	測点位置
コンクリート杭	53.54
プラスチック杭	62.69, 73.30, 77.30, 80.82, 84.89, 282
金属杭	204.211, 214.215
石積根	282.233, 282.251, 283

縮尺 1/500

登記年月日：平成1年4月7日

令和元年5月14日 福岡法務局八女支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

一枚目と同一

221793

1089-21~26

地積測量図

前一枚目と同一後・新

八女郡広川町大字藤田字国分寺

地積	番	(F) 1089-25		座標	面積
地積	點 №	X	座標	Y	座標
304		149.581	118.158		3009.569720
306		134.994	125.824		-576.964356
307		130.204	113.884		-1611.534908
233		131.385	113.447		-341.863770
214		135.904	111.282		-603.413760
215		139.599	109.007		-555.045624
249		142.109	107.306		-469.386027
305		144.585	105.704		1569.036420
				座標	面積
					420.397695
					210.1988475
					210.19 m ²

地	番	(G) 1089-26	座	X	Y	座標	面積
測	点	No					
	306			134.994	125.824	1756.541928	
	82			132.954	126.896	483.021882	
	84			124.481	129.457	375.434696	
	88			122.037	129.912	-316.563978	
	312			118.156	126.863	-1314.367344	
	282			117.803	118.788	-1473.362121	
	283			117.781	114.356	-521.063144	
	204			118.326	114.364	31.238064	
	218			125.461	114.620	4.014752	
	250			128.823	114.398	-94.813728	
	307			130.204	113.884	1487.971312	
					面積		
					418.032319		
					209.0261595		
					209.02 m ²		

地積	番	1089-13
合計面積		1524.378166
面積		1225.7793915
地積		298.5987745
		298.59 m ²

作製者
土地家

平成
(昭和元年 3月 30日作製)

申請人

縮尺
1

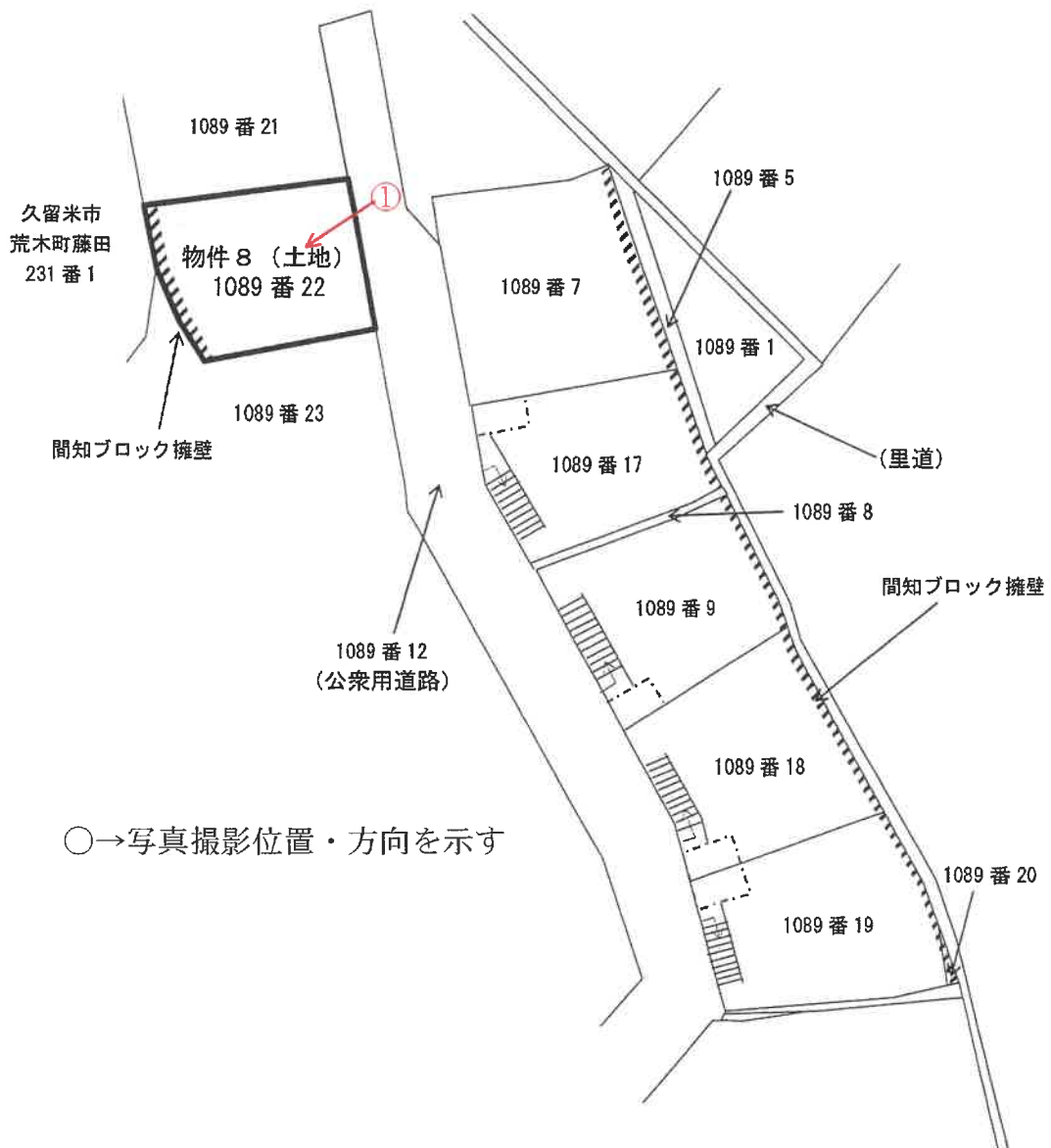
(福岡県土地家屋調査士会)

(2/2)

請求番号：24-8

土地位置関係図

(その3)



(写真 ①)



(10 枚目)

令和7年（ケ）第2号
令和7年6月12日現地調査
令和7年6月24日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評価書

その3（物件8）

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

物件8（土地）	金 1,660,000 円
---------	---------------

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
8	所 在 地 番 地 目 地 積	八女郡広川町大字藤田字国分寺 1089 番 22 山林 188 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
8	・地積については、現地の状況等により正確に確認できないが、地積測量図があり、同図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・地目の現況は宅地である。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

(以下余白)

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8）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「荒木」駅の南東方、約2.0km。 西鉄バス「相川」停留所の南東方、約130m。 (別添「位置図」参照)
付近の状況	広川町役場の北西方約4.3km(直線距離)付近、久留米市及び筑後市との行政区付近に位置し、県道久留米筑後線の背後に形成された住宅地域である。開発による戸建住宅地域であるが、周辺は農地や未利用地が残されている。地域環境等の変化に乏しく、今後も現状程度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 なし その他の規制 なし
画地条件	地積 188㎡ (登記地積) 形状 ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口 約12m 奥行 約15m 接道関係 一方路 その他 なし
接面道路の状況	東側：幅員約6mの舗装道路と約0～0.8m高く接面。 (建築基準法第42条1項2号の道路)
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。 ・広川町生涯学習課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・目的土地は、昭和62年4月に開発許可(S61-3-192号)を受けて宅地造成された住宅地のうちの1区画である。なお、昭和63年4月22日付で検査済証(第4-1号)が発行されている。 ・目的土地は西側隣接地より約3m高く、境界には間知ブロック擁壁が設置されている。当該擁壁は、目的土地に含まれているが、目視の限りでは、目立った損傷箇所は認められなかった。設置時期は宅地造成時期と同時期と思料されるため、経年による一定の老朽化が生じていると思われる。

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
8	18,200	0.81	188	2,770,000

【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：標準地「広川-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,700\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 18,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 1.00 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.10 × 行政的條件 1.00 = 地域格差 1.08

イ 個 別 格 差：背後擁壁を含む 0.90 × 擁壁等の老朽化 0.90 = 個別格差 0.81

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	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ
8	2,770,000	1.00	0.60	1,660,000

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。

(以 下 余 白)

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 : 標準地「広川-2」
所 在 : 八女郡広川町大字藤田字前峯384番29
住 居 表 示 : 未実施
価 格 : 19,700 円/㎡ (対前年変動率 0.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 287 ㎡
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約4.7m 道路
供 給 処 理 施 設 : 水道
位 置 : J R 鹿児島本線「荒木」駅の南東方、道路距離約3.3km
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
用途無指定 (建ぺい率 70%、容積率 200%)

第7 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用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。)

以 上



