

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月18日

福岡地方裁判所八女支部不動産執行係

裁判所書記官 栗 原 武 久

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 3月11日から 令和 8年 3月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月25日 午前10時00分 場 所 福岡地方裁判所八女支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 4月15日 午前10時15分 場 所 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 8年 2月18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	35,460,000 28,368,000	一括	7,092,000	354,278	0
1	1,200,000				
2	2,110,000				
3	32,150,000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 |
| | 地 番 | 5 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 9 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 |
| | 地 番 | 5 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 5 8 1 番地 1、5 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 8 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 5. 0 6平方メートル
2階 1 5 1. 7 4平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 1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

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3】

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

【物件番号1, 2】

隣地との境界が一部不明確である。

《 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 | 八女市吉田字丸内 |
| | 地 番 | 5 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 |
| | 地 番 | 5 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 5 8 1 番地 1、5 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 8 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 0 6 平方メートル
2 階 1 5 1. 7 4 平方メートル |

令和 7 年(ㄥ)第 9 号
令和 7 年 1 2 月 3 日受理
令和 8 年 1 月 **22**日提出

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 |
| | 地 番 | 5 8 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 |
| | 地 番 | 5 8 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 5. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市吉田字丸内 5 8 1 番地 1、5 8 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 8 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 0 6 平方メートル
2 階 1 5 1. 7 4 平方メートル |

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, 2				
現況地目	☒ 宅地(物件1, 2) ☐ 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	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 破産管財人A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					
建物	物件3				
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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 破産管財人A ☐ その他の者 破産管財人A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					
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				
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				

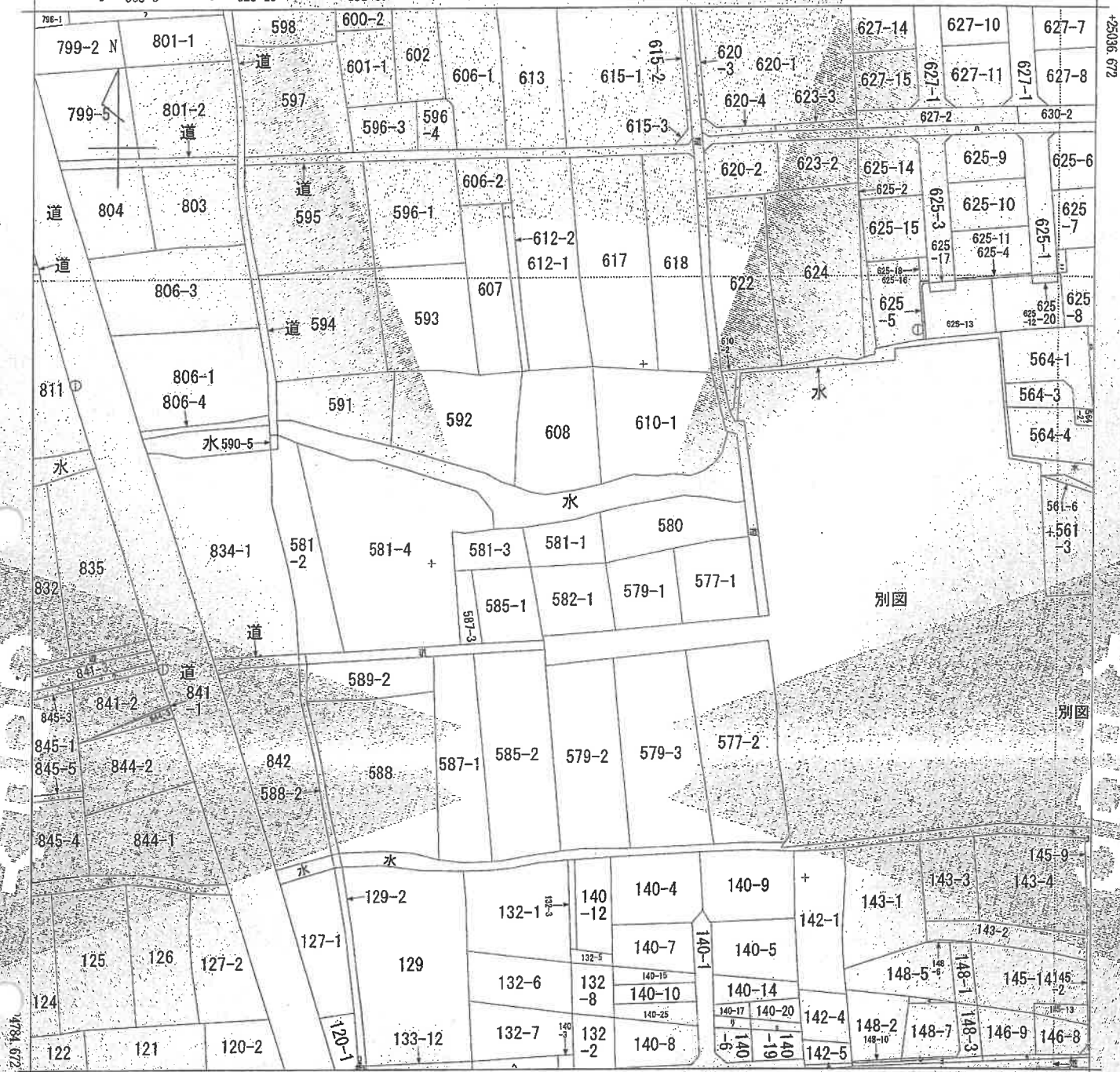
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■破産管財人A	令和7年12月3日電話要旨 1 破産者Bさんの破産事件は、当職において管財手続中です。 2 本件土地建物は、破産財団から放棄等はしていません。 3 本件土地建物は当職が管理しています。破産者Bさんの居住を認めています。
■破産者B	1 本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。雨漏りや白蟻被害はありません。エレベーターが故障しています。 3 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源は、台所が電気で、給湯はLPガスです。1階に電気式の床暖房を設置しています。 4 本件土地建物内に存する物は全て私の所有で、破産管財人Aさんが管理する物です。 5 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。姉が所有する西側隣地（地番581番3及び同585番1）との間には境界を示す擁壁等はありませんが、境界については問題ありません。また、敷地内に駐車場が存在しないので、同西側隣地を利用しています。

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(地番575番1)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、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。なお、西側隣地(地番581番3及び同585番1)との間には境界を示す擁壁等はなく、一見、境界は不明瞭である。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。なお、破産者Bが破産管財人Aの管理のもとに居住している。
- 4 (従物等)
特になし
- 5 (損傷等)
関係人の陳述のとおり、エレベーターが故障により作動しない模様である。

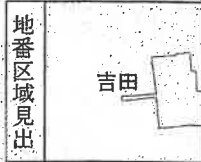
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年12月3日(水) 9:50-9:55	執行官室	破産管財人A事務所に架電(管財手続状況等確認)
R7年12月3日(水) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求(八女市役所)
R7年12月3日(水) 10:30-10:50	福岡法務局八女支局	公図, 建物図面等の閲覧及び写し交付申請・受領
R7年12月3日(水) 11:50-12:20	物件所在地	所在確認, 破産者Bと面談及び写真撮影
R7年12月17日(水) 10:00-10:20	物件所在地	立入調査, 破産者Bと面談及び写真撮影
R 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。 ☐		

イ 563-7 ハ 道 625-19 ホ 道 133-10 ニ 133-11 リ 140-18 ル 142-6
563-6 625-5 133-5 140-21 142-6
(座標値種別：図上測定) -41012.215



-41262.215 (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(kunamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	八女市吉田字丸内			地番	581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		
作成年月日	昭和28年11月			備考年月日(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12月3日
福岡法務局八女支局
登記官

請求番号：12-1
(1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

145-4
146-4
146-5
148-4
148-8
148-9
150-4
153-3
114-3
120-7
795
812
841-4

ヲ
ワ
カ
コ
タ
レ
ソ
ツ
ネ
ナ
ラ
ム
ウ

COPY

COPY

登記年月日：平成29年6月21日

これは図面に記載されている内容を証明する書面である。
令和7年12月3日 徳田法務局八女支局

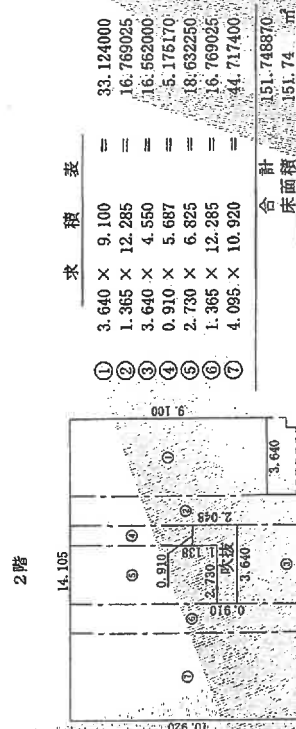
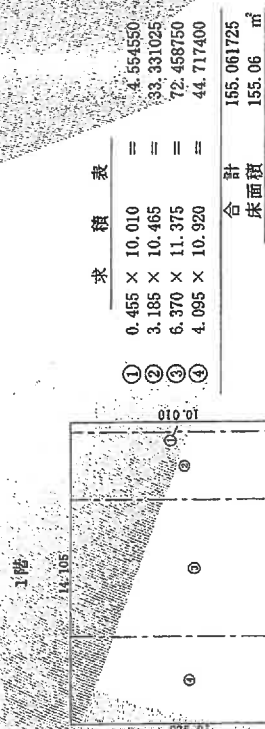
登記官

請求番号：12-4

建物図面

各階平面図

家屋番号	581番1
建物の所在	八女市吉田字丸内 581番地1, 582番地1



調査報告書 1700015

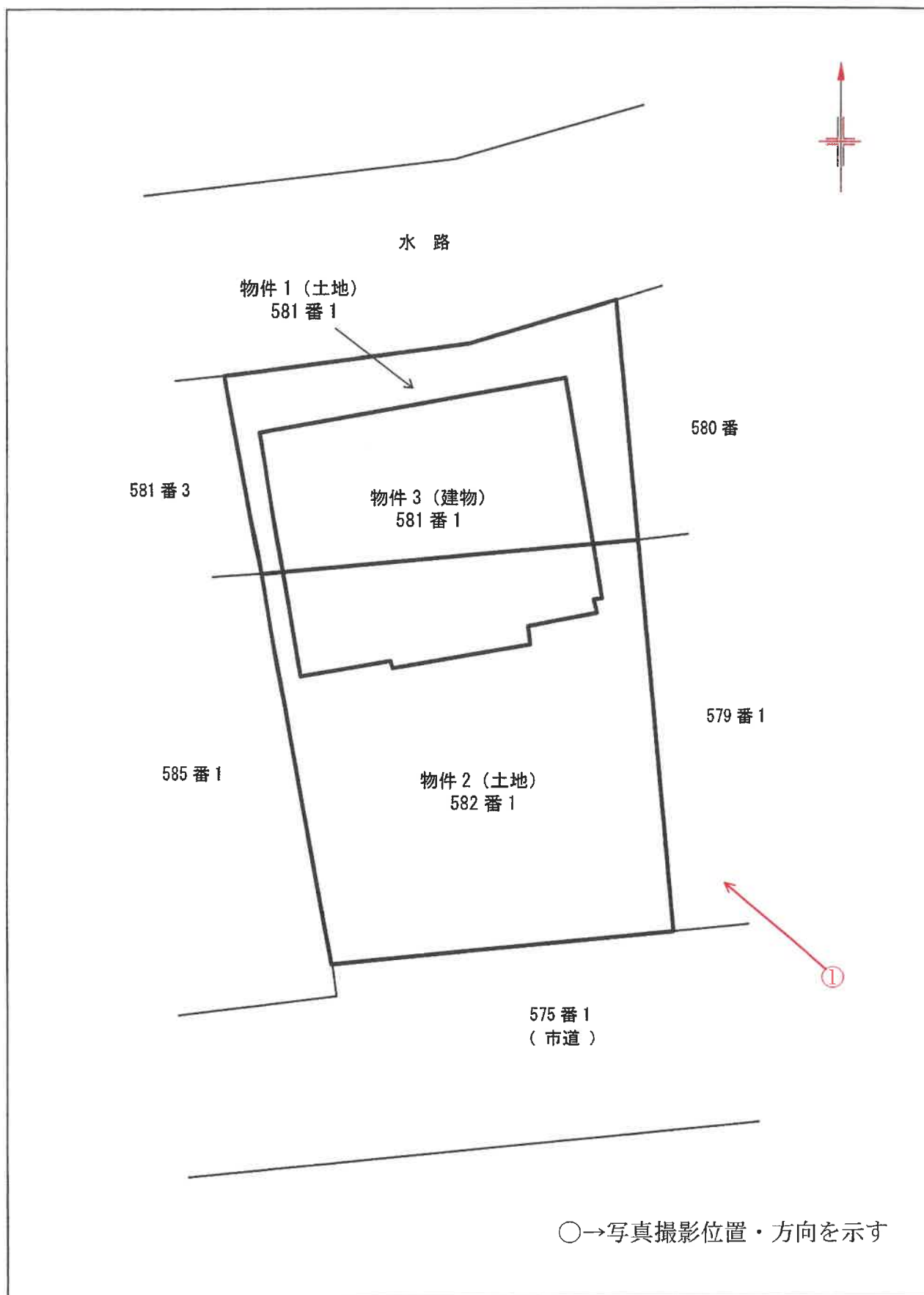
作成者
土地家

縮尺
1/250

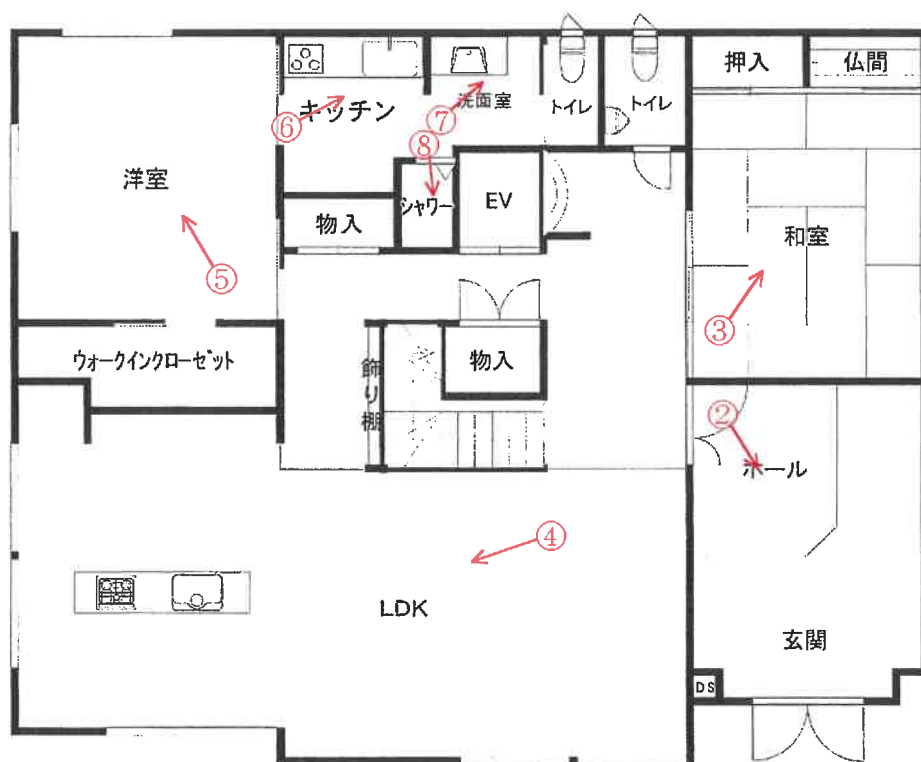
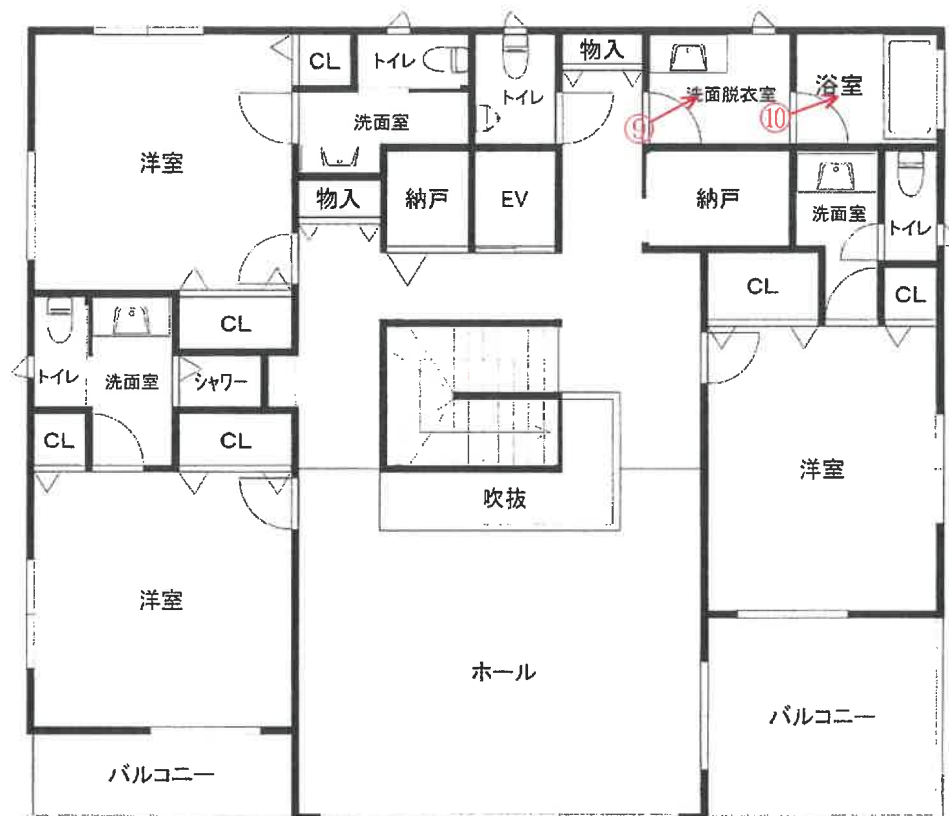
申請人

縮尺
1/500

土地建物位置関係図



間取図



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(写真 ④)



LDK

(写真 ⑤)



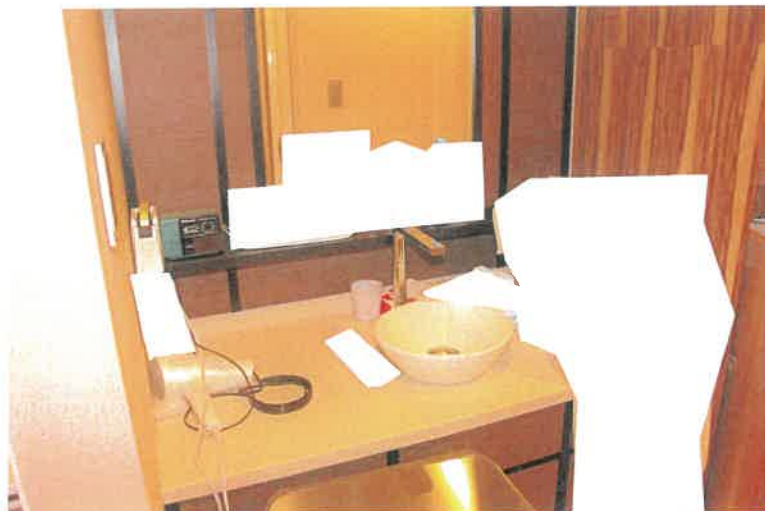
洋室

(写真 ⑥)



キッチン

(写真 ⑦)



洗面室

(写真 ⑧)



シャワー

(写真 ⑨)



洗面脱衣室

(写真 ⑩)



浴室

令和 7 年（ケ）第 9 号
令和 7 年 12 月 17 日 現地調査
令和 8 年 1 月 6 日 評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 35,460,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,200,000 円
物件2（土地）	金 2,110,000 円
物件3（建物）	金 32,150,000 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。
- ③ 物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	八女市吉田字丸内 581 番 1 宅地 161.98 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市吉田字丸内 582 番 1 宅地 285.00 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市吉田字丸内 581番地1、582番地1 581 番 1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 155.06 m ² 2階 151.74 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1・2	・地積については、建物が存する現地の状況等により正確に確認できない。地積測量図はないが、公図、建物図面と現地の状況が概ね符合し、また、現地での計測、航空写真による概測でも、登記地積と大きな差異がないことから、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・2一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の北東方、約5.8km。 西鉄バス「柳病院前」停留所の北東方、約140m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	八女市役所の北方約1.4km(直線距離)付近、国道3号背後に一般住宅、アパート等が混在し、農地も多く残された地域である。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 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	非線引都市計画区域 無し 70% 200% 地域指定なし 立地適正化計画：居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	446.98㎡ (合計登記地積) ほぼ整形 (概ね公図のとおり。) 約17m 約28m 一方路 特にない
接 面 道 路 の 状 況	南側：幅員約4.7mの舗装市道と約0.5m高く接面。 (建築基準法第42条1項1号の道路に該当)	
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」とは引き込みが無い場合である。	
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認められなかった。 ・八女市文化振興課での調査によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地「上吉田遺跡群」に該当する。このため、建て替え等にあたっては、文化財保護法に基づく届出が必要となる。 ・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(地番581番1)の北側は水路(八女市管理)と接している。 ・目的土地(地番582番1)の一部は、樹木を中心とする庭園が造成されている。ただし、庭園への価値観は多様なため、市場価値は認められないと判断した。 ・駐車スペースは設置されていないため、駐車場を設置するためには、外構や庭を一部解体する必要がある。	

2. 建物の概況及び利用状況（物件3）

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29年6月7日 新築 経 過 年 数：約 9 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 21 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：かわらぶき 外 壁：サイディング張 天 井：ビニールクロス貼ほか 床：人造大理石タイル、フローリング、畳ほか 内 壁：ビニールクロス貼ほか 設 備：電気、給排水設備（浄化槽）等 そ の 他：床暖房（1階）、ホームエレベーター
床面積（現況）	建築部分に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：5LDK＋ホール （別添「間取図」参照。）
品 等	使用資材：優る 施工状態：優る
保守管理の状態	普通程度 ・全体的に使用感は少なく、経年に比して損耗の程度は小さいと判断される。 ・ホームエレベーターは、故障しているため使用できない状態とのことである。
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。 ・日常的に使用しているのは1階で、2階の各室は特に使用感が少ない。 ・2階居室は各部屋にトイレが設置され、うち1室にはシャワー室が付属している。 ・1階洋室には、専用キッチン、トイレ、シャワー室が付属している。 ・なお、目的建物内には、上記を含めトイレが6箇所、シャワー室が2箇所、キッチンが2箇所、浴室が1箇所存する。

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・2一体）

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	21,100	0.90	161.98	1.00	3,080,000
2	21,100	0.90	285.00	1.00	5,410,000

【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「八女（県）－1」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} & \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,300\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{78} & = & 21,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
1.02 × 0.95 × 0.80 × 1.00 = 0.78

イ 個別格差：0.90 … 駐車スペースが設置されていない。

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3）

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
3	330,000	306.80	0.50	50,620,000

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。

$$\text{物件3：} \quad R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.50 \times 1.00 = 0.50$$

項 目	物件区分 物件3
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約9年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	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	3,080,000	0.35	法定地上権	1,080,000
2	5,410,000	0.35	法定地上権	1,890,000
計				2,970,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1・2と判断し、土地利用権等を法定地上権と判定の上、その割合を35%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	3,080,000	－ 1,080,000		1.00	0.60	1,200,000
2	5,410,000	－ 1,890,000		1.00	0.60	2,110,000
3	50,620,000	＋ 2,970,000	1.00	1.00	0.60	32,150,000
一 括 価 格 (合 計)						35,460,000

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「八女（県）-1」
所在地：八女市吉田字辺田ノ上1312番1外
住居表示：未実施
価格：16,300 円/㎡（対前年変動率 2.5%）
価格時点：令和7年7月1日
地積：727 ㎡
地域の概要：一般住宅の中に農家、農地も見られる住宅地域
接面街路：西側幅員約6m 市道
供給処理施設：水道
位置：J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の北東方、道路距離約6.5km
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 土地建物位置関係図	1 葉
3 間取図	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



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

