

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 8 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 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 5 日 午前 1 0 時 1 5 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 3 3 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 1 8 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	1,070,000 856,000	一括	214,000	31,580	0
1	790,000				
2	280,000				

物 件 目 録

1 所 在 筑後市大字上北島字裏山
地 番 987番6
地 目 宅地
地 積 181.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 筑後市大字上北島字裏山 987番地6
家屋 番号 987番6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 58.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 8 年 1 月 2 7 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, 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】

本件所有者及び売却対象外の共有持分を有する株式会社絆アシストが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

本件土地建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 筑後市大字上北島字裏山
地 番 9 8 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 1 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 筑後市大字上北島字裏山 9 8 7 番地6
家屋 番号 9 8 7 番 6
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 5 8 . 0 0 平方メートル
2階 4 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

令和 7 年(ヌ)第 2 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 筑後市大字上北島字裏山

地 番 9 8 7 番 6

地 目 宅地

地 積 1 8 1 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 筑後市大字上北島字裏山 9 8 7 番地 6

家屋 番号 9 8 7 番 6

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 5 8 . 0 0 平方メートル
2 階 4 8 . 0 0 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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 ☐ ある 種類: 構造: 床面積:				
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 居宅・事務所 として占有している。 ☐ 「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
■債務者	1 本件建物は、私が居宅として配偶者と居住すると共に、配偶者が経営する株式会社絆アシストが事務所として使用しています。 2 株式会社絆アシストは、訪問マッサージを実施する会社ですが、現在は営業は特に行っておりません。室内に、マッサージに使用するベッド等が設置してあります。私と同社の間で、双方、家賃のやりとり等はありません。 3 本件建物では、太陽熱温水器を設置した際に、施工不良から温水器の足場の瓦を破損させたために、雨漏りが発生するようになりました。出窓の天井が傷んでいたりするので応急処置をして防いでいます。白蟻被害はないと思います。 4 生活用水は井戸水です。下水は合併浄化槽処理です。熱源は、台所がLPGガスで、お風呂は灯油です。 5 本件土地建物内に存する物は全て私と家族及び上記会社の所有する物です。 6 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

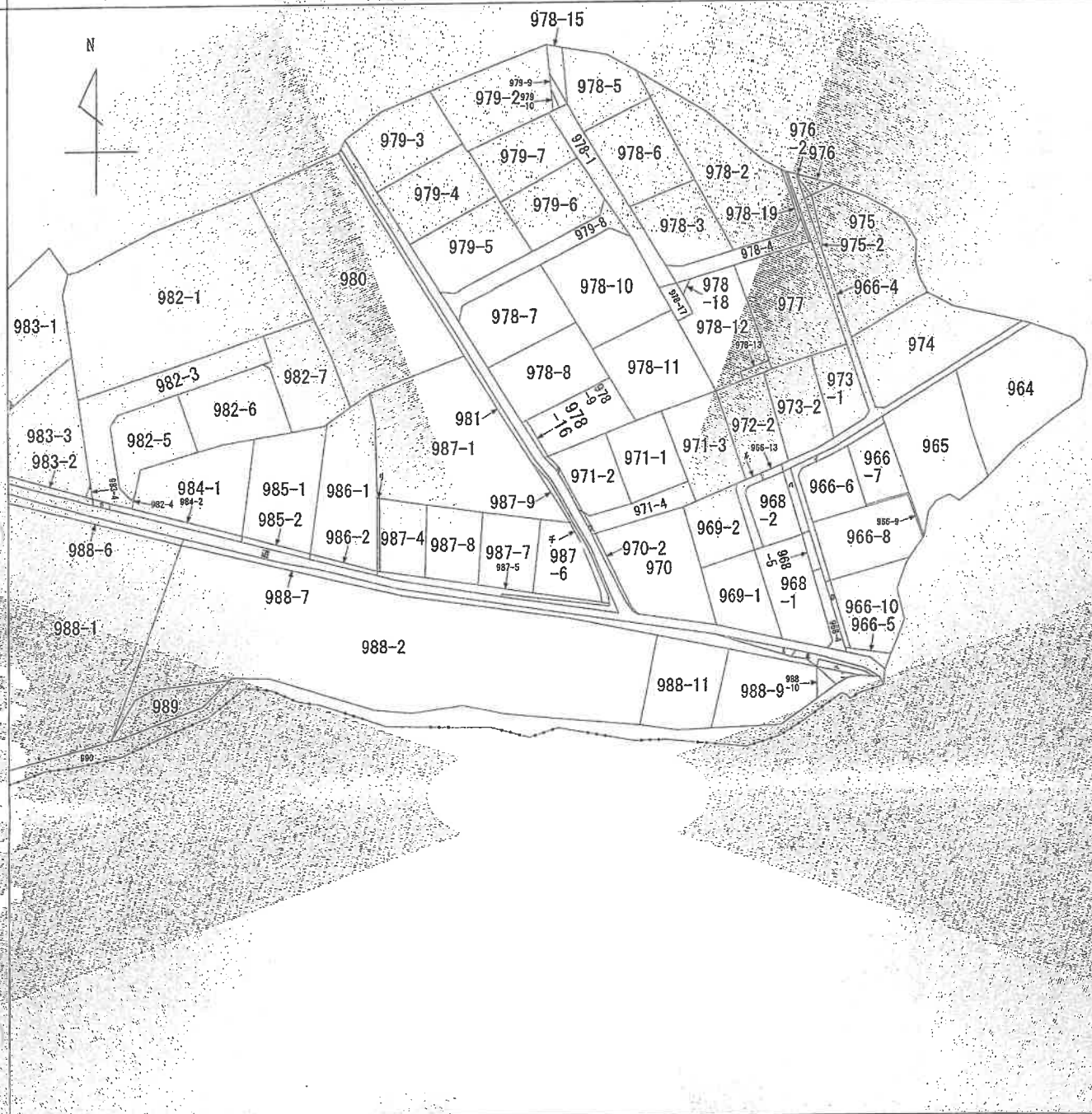
- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路（地番 9 8 7 番 2 等）に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界と思われる付近には、擁壁やコンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件建物の占有状況については、関係人の陳述、立入調査の結果等から、2 枚目記載のとおりと認めた。なお、相共有者株式会社絆アシストの現在事項全部証明書上は、令和 7 年 1 2 月 1 1 日会社法第 4 7 2 条 1 項の規定により解散となった旨の登記が存する。
- 4 (従物等)
従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。
- 5 (損傷等)
関係人の陳述のとおり、応急処置済みの雨漏りが存する模様である。

(調査経過用)

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） 10：10－10：20	執行官室	建物図面請求（筑後市役所）
R7年12月3日（水） 10：50－11：10	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） 12：45－13：15	物件所在地	所在確認，債務者と面談及び写真撮影
R7年12月16日（火） 15：20－15：50	物件所在地	立入調査，債務者と面談及び写真撮影
R7年12月23日（火） 9：00－9：20	福岡法務局久留米支局	共有者の現在事項全部証明書交付申請・受領
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。 ☐		

(5枚目)

イ 966-1
ロ 966-2
ハ 968-6
ニ 988-3
ホ 988-5
ヘ 988-8
ト 983-5
チ 987-2
リ 987-3
ヌ 988-4
ル 966-11
つく



(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。



請求部	所在	筑後市大字上北島字裏山				地番	987番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成年月日				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12月3日
福岡法務局八女支局
登記官

請求番号：11-1
(1/2)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用

7 971-5
7 971-6
7 982-2

COPY

COPY

登記年月日：昭和59年8月27日

公用

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7年12月3日 福岡法務局八女支局

登記官

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：11-2

103696

59.8.27

前 987-4 後・新

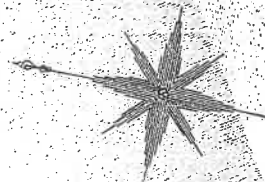
987番6

地 番

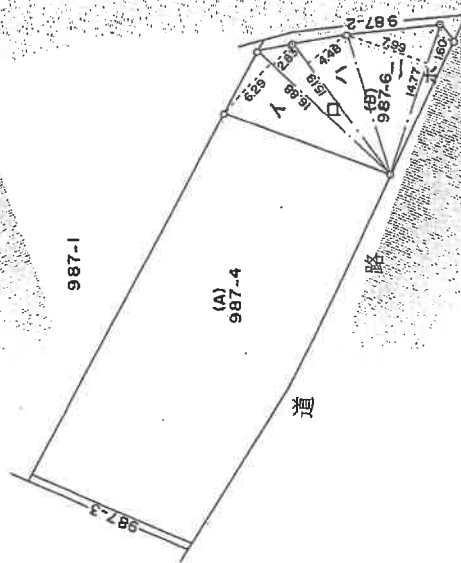
筑後市大字上北島字裏山

土地の所在

地積測量図



算 式 (B) 987 番 6		
イ	16.88	6.29
ロ	16.88	2.83
ハ	15.19	4.48
ニ	14.77	7.99
ホ	14.77	1.60
計		363.6411
1/2		181.82055m ²



作製者

土地家

申請人

(昭和59年8月25日作成)

調査士会

縮尺

1/500

登記年月日：昭和60年3月25日

公用

各階平面図

104313

建物図面

987-6

筑後市大字上北島字裏山987番地6

家屋番号

建物の所在

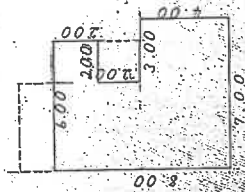
計算式

$$4.00 \times 2.00 = 12.00$$

$$7.00 \times 4.00 = 28.00$$

$$4.00 \times 2.00 = 8.00$$

合計 48.00 m²



2階平面図

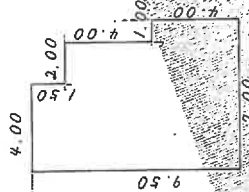
計算式

$$4.00 \times 1.50 = 6.00$$

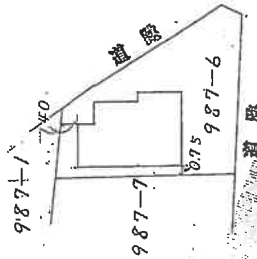
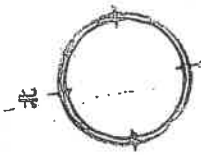
$$6.00 \times 4.00 = 24.00$$

$$7.00 \times 4.00 = 28.00$$

合計 58.00 m²



1階平面図



製作者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

昭和60年3月20日作成

縮尺 1/250

土地家屋調査士

縮尺 1/500

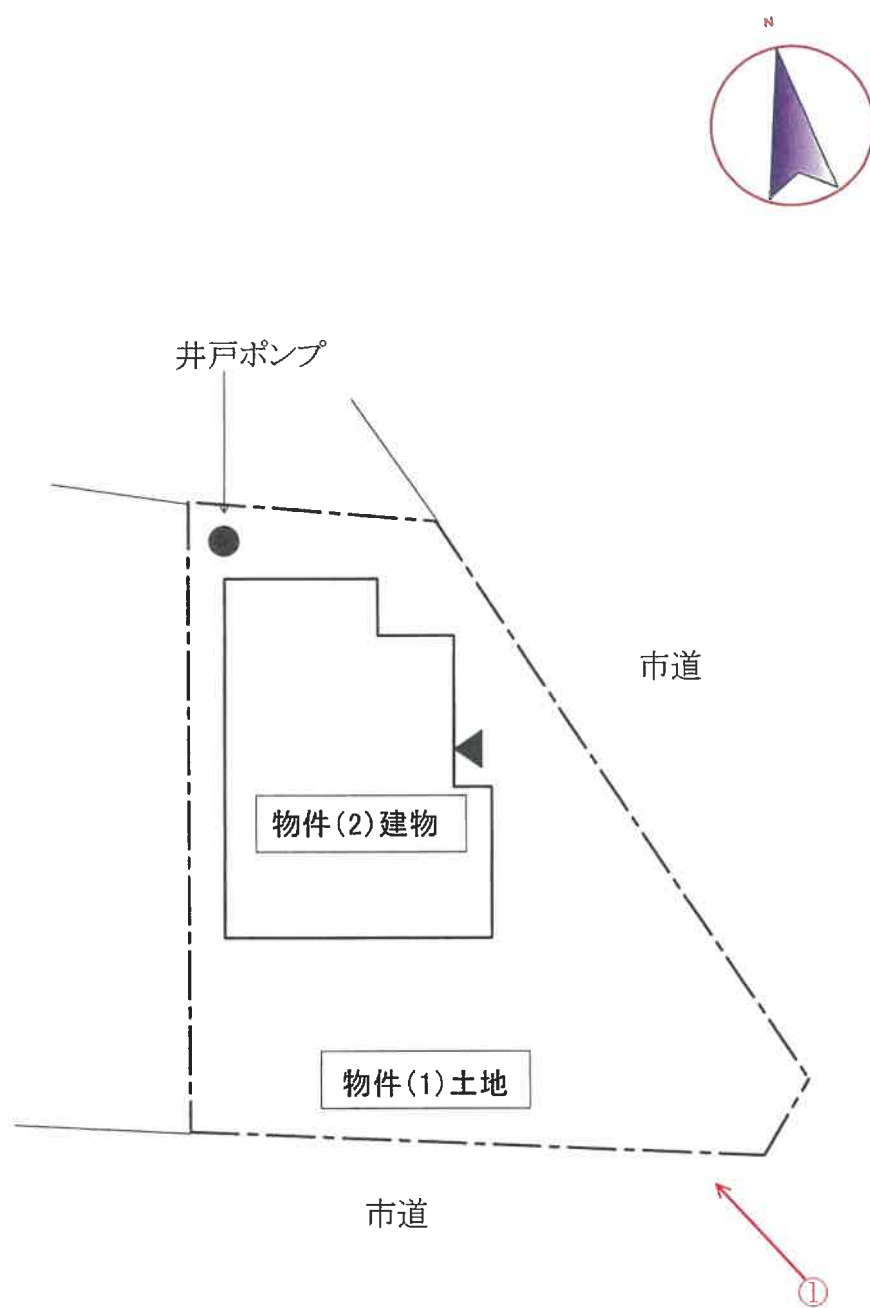
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年12月3日 福岡法務局八女支局

登記簿

(9枚目)

請求番号：11-3

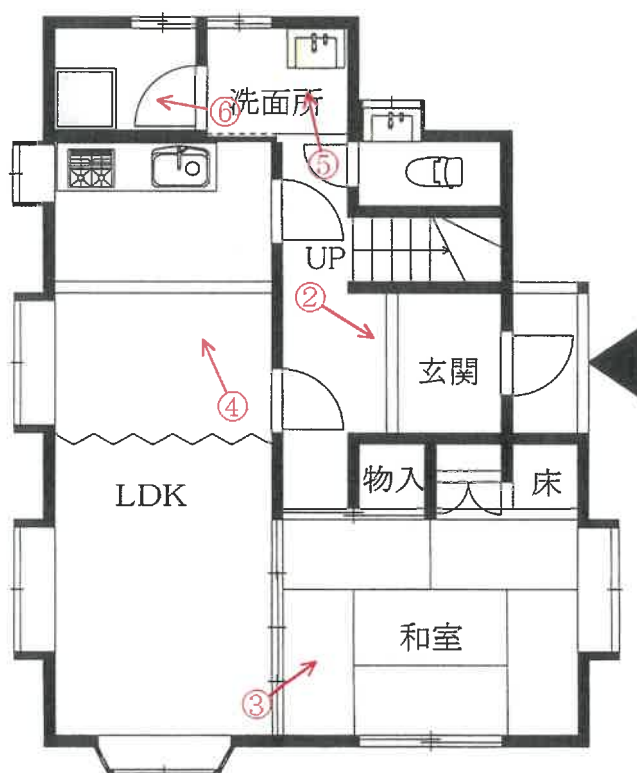
A3をA4に縮小



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(11枚目)

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



和室

(1 2 枚目)

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面所

(写真 ⑥)



浴室

令和7年（ヌ）第2号
令和7年12月16日現地調査
令和7年12月24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

吉田博之 印

第1 評価額

一括価格	
金 1,070,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 790,000 円
物件2（建物）	金 280,000 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 持 分	筑後市大字上北島字裏山 987 番 6 宅地 181.82 m ² 1 / 2	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 持 分	筑後市大字上北島字裏山 987番地6 987 番 6 居宅 木造瓦葺2階建 1階 58.00 m ² 2階 48.00 m ² 1 / 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、地積測量図があり、その図面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)	J R鹿児島本線「筑後船小屋」駅の北東方、約1.8 k m。 西鉄バス「尾島」停留所の北西方、約280m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑後市役所から2.2km前後に位置するミニ開発された郊外の住宅地域である。 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 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% — —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	181.82㎡ (登記地積) ほぼ三角形 (概ね地積測量図のとおり) 約13m 約16m 角地 —
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約4.2mの舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条第1項の道路に該当) 北東側で幅員約4mの舗装市道と等高に接面。(建築基準法第42条2項の道路判定あり)	
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 (井戸水) ガス配管 : なし 下 水 道 : なし (浄化槽) (注) 敷地内への引き込みを基準とし、「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、土壤汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「裏山遺跡」内に存する。	

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）：昭和60年3月17日 新築 経 過 年 数：約 41 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：瓦葺 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング、タタミ ほか 内 壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁 ほか 設 備：電気、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：4LDK （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	やや劣る （雨漏りによる一部腐食等がみられる）
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。

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	26,000	0.98	181.82	0.90	1 / 2	2,080,000

【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「筑後（県）-3」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,200\text{円/㎡} & \times & \frac{102}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{134} & = & 26,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：標準的 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 × 1.01 × 1.30 × 1.00 = 1.34

イ 個 別 格 差：角地 形状 個別格差
1.03 × 0.95 = 0.98

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	持分	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
2	175,000	106.00	0.05	1 / 2	460,000

ウ 現価率：（査定）

物件2は、建築後約41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（-10%）を施して現価率を査定した。

	残価率		観察減価法		現価率
物件2	0.05	×	(1 - 0.1)	=	0.05

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	2,080,000	0.10	場所的利益	210,000
計				210,000

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	2,080,000	－ 210,000		0.70	0.60	790,000
2	460,000	＋ 210,000	1.00	0.70	0.60	280,000
一 括 価 格 (合 計)						1,070,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 持分のみの売却であることによる市場性の減退。

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

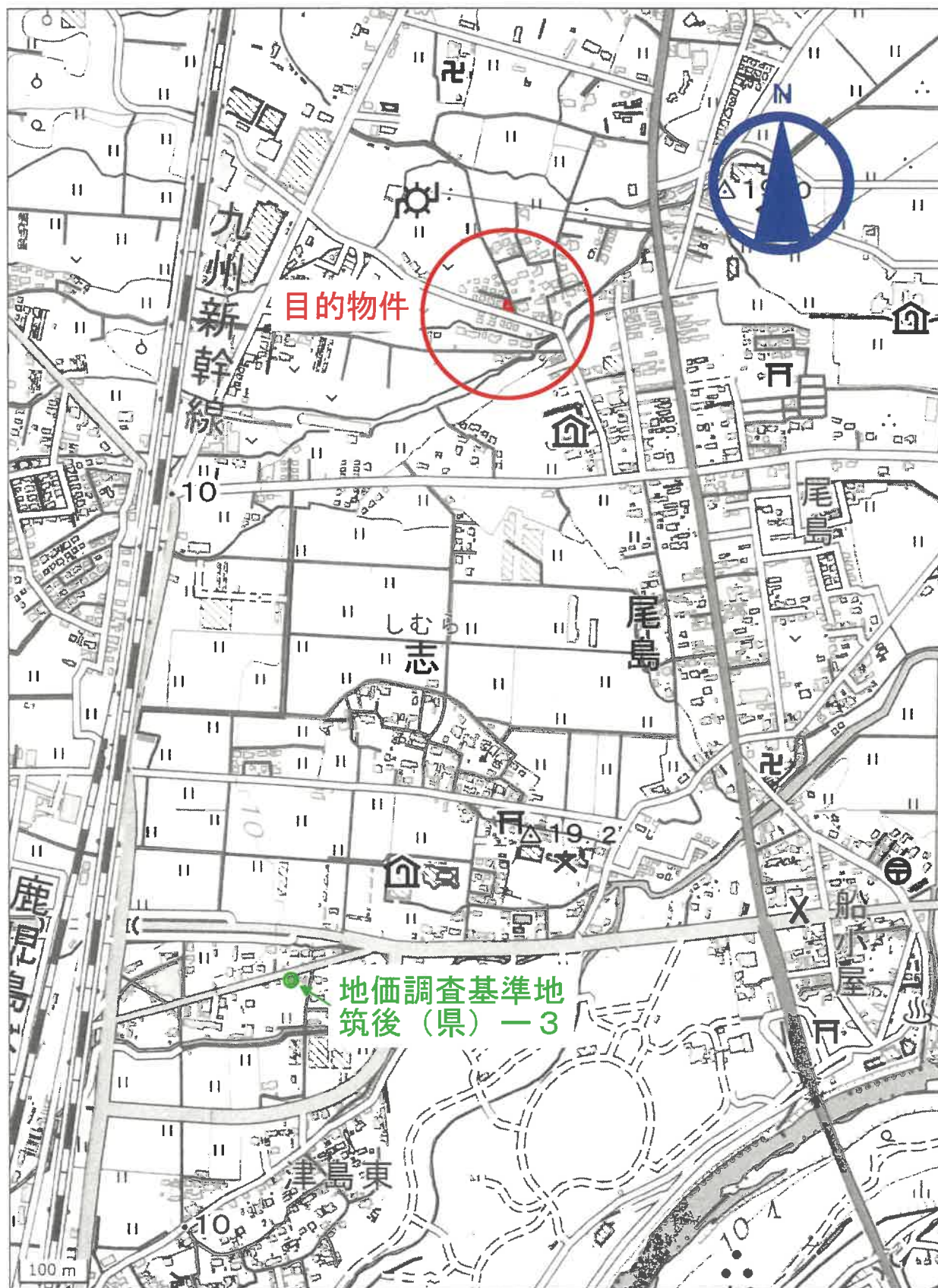
基準地標準価格：基準地「筑後（県）－3」
所 在：筑後市大字津島字下峠526番2外
価 格：34,200 円/㎡（対前年変動率 4.6%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：361 ㎡
地 域 の 概 要：一般住宅のほか店舗兼住宅等も見られる住宅地域
接 面 街 路：北 側 幅員約 6.5m 市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：J R 鹿児島本線「筑後船小屋」駅の北東方、道路距離950m。
用 途 指 定 等：－（建ぺい率 70%、容積率 200%）

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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用