

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 8年 5月20日から 令和 8年 5月27日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 6月 3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 8年 6月24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 8年 4月28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

- 10 所 在 八女市柳島字東名  
地 番 191番  
地 目 宅地  
地 積 358.34平方メートル
- 12 所 在 八女市柳島字東名 191番地  
家屋 番号 .191番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 92.58平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 92.58平方メートル  
2階 約16平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7年10月 2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10, 12】

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10, 12】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号12】

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

- 10 所 在 八女市柳島字東名  
地 番 191番  
地 目 宅地  
地 積 358.34平方メートル
- 12 所 在 八女市柳島字東名 191番地  
家屋 番号 191番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 92.58平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 92.58平方メートル  
2階 約16平方メートル

令和 7年(分)第 7号  
令和 7年 7月23日受理  
令和 7年 9月 9日提出  
その2 (物件10, 12)

# 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

10 所 在 八女市柳島字東名  
地 番 191番  
地 目 宅地  
地 積 358.34平方メートル

~~11 所 在 八女市柳島字東名  
地 番 190番2  
地 目 畑  
地 積 50平方メートル~~

12 所 在 八女市柳島字東名 191番地  
家屋 番号 191番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 92.58平方メートル

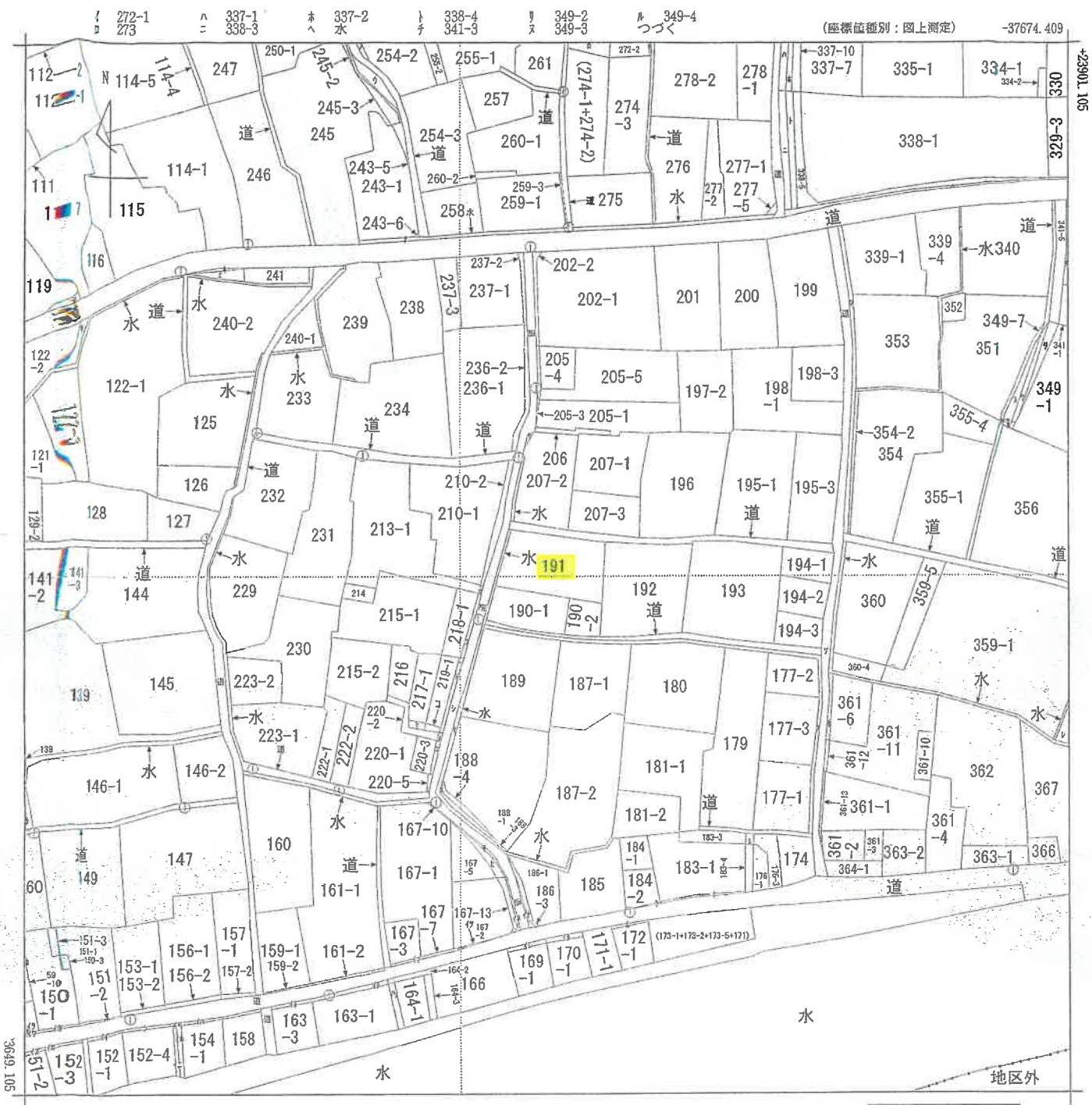


関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、本件土地建物の所有者であり、破産者株式会社秋山食品の元代表者です。</li><li>2 本件建物は、現在、空き家です。</li><li>3 本件建物は、昭和58年頃に、私が取得して、一時期、私が居住した事がありました。大体が空き家です。</li><li>4 本件建物の増改築等の経緯は知りません。私が取得した当時から、この形です。床が腐って抜け落ちていたり、雨漏りがあります。人が住める状態ではありません。</li><li>5 生活用水は井戸水です。井戸ポンプが使用できるかどうかは不明です。熱源はLPガスが使用可能と思います。</li><li>6 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。</li><li>7 本件土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。</li></ol>
■所有者ら破産者破産管財人弁護士	<p>令和7年9月1日電話要旨</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1 私は、所有者らの破産管財人を務める弁護士です。</li><li>2 所有者らの破産手続は、当職において、管財手続中です。</li><li>3 本件土地建物は、当職においての換価手続が不能に終わったので、令和7年8月18日付けで、破産裁判所に対して、破産財団から放棄する旨の許可申請を行い、放棄の許可を得ています。そのため、本件土地建物は、当職が管理する物件ではなく、所有者が所有管理する物件です。</li></ol>

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所有者が居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は水路と一体となった公衆用道路（無地番・道）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は存在しない。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。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月23日(水) 10:05-10:10	執行官室	建物図面請求(八女市役所)
R7年7月23日(水) 16:08-16:16	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7月28日(月) 9:15-9:30	物件所在地	所在確認, 所有者と面談及び写真撮影
R7年8月20日(水) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査, 所有者と面談及び写真撮影
R7年9月1日(月) 11:53-11:56	執行官室	所有者ら破産者破産管財人弁護士に架電(管財手続状況等確認)
R 年 月 日 ( ) : - :		
R 年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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, 不施錠の箇所から建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



-37924.409 (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。

地番区域見出  
 柳島

請求部	所在	八女市柳島字東名		地番	191番	
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			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7月23日  
 福岡法務局八女支局  
 登記官

請求番号：5-1  
 (1/2)

(6枚目)

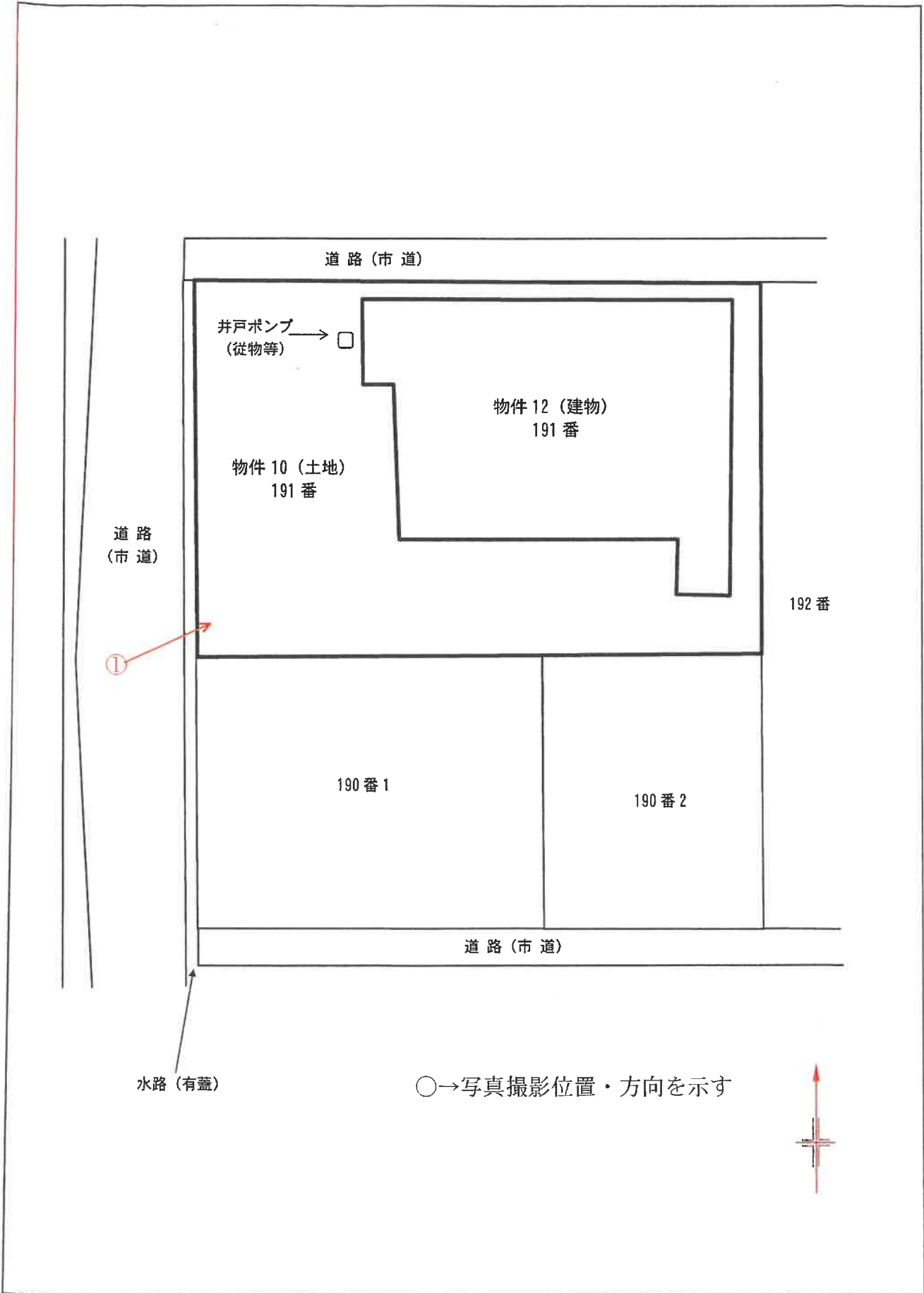
A3をA4に縮小

公用

349-5  
349-6  
349-8  
361-14  
361-15  
369  
道  
水  
183-5  
183-2  
184-3  
172-2  
254-1  
254-4  
水  
137-1  
207-4  
213-2  
217-2  
218-2  
219-3  
240-3  
123-3  
水  
123-1  
240-4  
220-6  
220-4  
219-2  
道  
167-14  
167-12  
水  
188-2  
152-10  
152-8  
152-9  
154-2  
154-3  
154-4  
154-5  
163-4  
163-5  
164-4  
51-3  
59-1  
59-11  
59-6  
59-8  
150-2  
170-2  
169-2  
167-8  
167-9  
167-11  
186-2



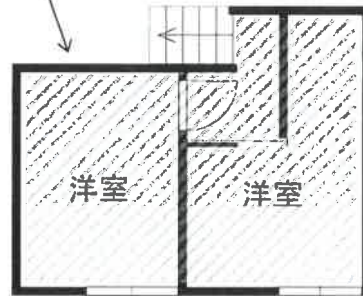
土地建物位置関係図



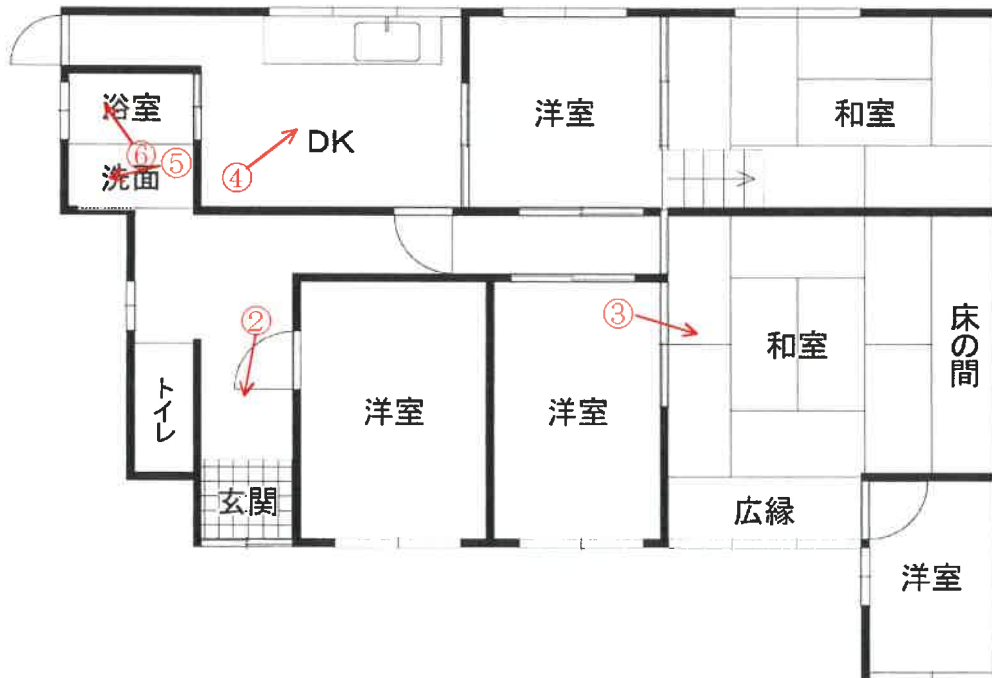
間取図

(物件12)

未登記増築箇所 約 16㎡



2F



1F

○→写真撮影位置・方向を示す



(写真 ① )

物件 1,2 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

(写真 ⑥ )



浴室

令和7年(ケ)第7号  
令和7年8月20日現地調査  
令和7年9月8日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

## 評 価 書

その2 (物件10・12)

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 950,000 円	
内 訳 価 格	
物件10 (土地)	金 600,000 円
物件12 (建物)	金 350,000 円

- ① 一括価格は、物件10・12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10の内訳価格は物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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																
10	所在地目地積	八女市柳島字東名 191 番 宅地 358.34 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり																
12	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八女市柳島字東名191番地 191 番 居宅 木造瓦葺平家建 92.58 m <sup>2</sup>	特記事項のとおり																
番号	特記事項																		
10	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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が、現地での概測及び航空写真での概測数量と登記地積に大きな差異は認められなかったことから、登記地積を採用して評価した。</li> <li>・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。</li> </ul>																		
12	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未登記の増築がある。</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">登記床面積</th> <th style="text-align: center;">未登記概測床面積</th> <th style="text-align: center;">現況概測床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1階</td> <td style="text-align: center;">92.58m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">=</td> <td style="text-align: center;">92.58m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>2階</td> <td></td> <td style="text-align: center;">+ 約16m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">= 約16m<sup>2</sup></td> </tr> <tr style="border-top: 1px solid black;"> <td>合計</td> <td style="text-align: center;">92.58m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">+ 約16m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">= 約108.58m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>・現況用途は、木造瓦葺2階建（居宅）である。</li> </ul>				登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積	1階	92.58m <sup>2</sup>	=	92.58m <sup>2</sup>	2階		+ 約16m <sup>2</sup>	= 約16m <sup>2</sup>	合計	92.58m <sup>2</sup>	+ 約16m <sup>2</sup>	= 約108.58m <sup>2</sup>
	登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積																
1階	92.58m <sup>2</sup>	=	92.58m <sup>2</sup>																
2階		+ 約16m <sup>2</sup>	= 約16m <sup>2</sup>																
合計	92.58m <sup>2</sup>	+ 約16m <sup>2</sup>	= 約108.58m <sup>2</sup>																
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10）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、約9.0km。 堀川バス「後ノ江四ツ角」停留所の南東方、約1.2km。 (別添「位置図」参照。)
付近の状況	対象不動産が所在する地域は、八女市役所の東方約3.4km(直線距離)付近に位置し、星野川と矢部川に挟まれた集落地域である。農家住宅を中心に一般住宅や農地、事業所等が混在して存する。外部からの参入は少なく、地域環境等が変化する要因も乏しいため、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 非線引都市計画区域 用途地域 指定無し 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 358.34 (登記地積) 形状 ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。) 間口 約13m 奥行 約25m 接道関係 角地 その他 特になし
接面道路の状況	西側：幅員約3.0～3.1mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条2項の道路に該当) 北側：幅員約1.7mの舗装市道と等高接面 (建築基準法の道路種別は未判定)
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、通常のコストで敷地内へ引き込むことが可能な場合である。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。</li> <li>・周知の埋蔵文化財包蔵地「柳島遺跡群」内に該当する。建て替え等に当たっては、文化財保護法に基づく届出等が必要となる。(八女市文化振興課文化財係での調査による)。</li> <li>・八女市防災ハザードマップによると、目的土地は、洪水浸水想定区域(0.5m～3.0m未満)に該当する。</li> <li>・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。</li> <li>・西側道路が建築基準法第42条第2項の道路に該当するため、建て替え等に当たっては、道路中心から2mのセットバックが必要となる。</li> <li>・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。</li> </ul>

2. 建物の概況及び利用状況（物件12）

区分	主である建物																
建築時期及び経済的残存耐用年数等	<p>建築年月日（登記記載）：新築年月日不詳</p> <p>：昭和42年11月10日変更、一部取毀</p> <p>：平成年月日不詳取毀</p> <p>経過年数：約58年以上（推定）</p> <p>経済的全耐用年数：約25年</p> <p>経済的残存耐用年数：約0年</p>																
仕様	<p>構造：木造平家建</p> <p>屋根：瓦葺</p> <p>外壁：モルタル塗、板張り等</p> <p>天井：ベニヤ、化粧石膏ボード等</p> <p>床：畳、カーペット等</p> <p>内壁：砂壁、木目合板等</p> <p>設備：電気、給排水設備等</p> <p>その他：トイレ（汲み取り）</p>																
床面積（現況）	<p>未登記の増築箇所が認められる。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">登記床面積</th> <th style="text-align: center;">未登記概測床面積</th> <th style="text-align: center;">現況概測床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1階</td> <td style="text-align: center;">92.58㎡</td> <td></td> <td style="text-align: center;">= 92.58㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2階</td> <td></td> <td style="text-align: center;">約16㎡</td> <td style="text-align: center;">= 約16㎡</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">92.58㎡</td> <td style="text-align: center;">+ 約16㎡</td> <td style="text-align: center;">= 約108.58㎡</td> </tr> </tbody> </table>		登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積	1階	92.58㎡		= 92.58㎡	2階		約16㎡	= 約16㎡	合計	92.58㎡	+ 約16㎡	= 約108.58㎡
	登記床面積	未登記概測床面積	現況概測床面積														
1階	92.58㎡		= 92.58㎡														
2階		約16㎡	= 約16㎡														
合計	92.58㎡	+ 約16㎡	= 約108.58㎡														
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：8DK+広縁（別添「間取図」参照。）</p>																
品等	<p>使用資材：普通</p> <p>施工状態：普通</p>																
保守管理の状態	<p>相当に劣る</p> <p>〔 ・雨漏りが随所に発生している。 ・床の腐食、天井の剥離等、損傷の程度が著しい。 〕</p>																
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。																
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2階増築部分の建築時期は不明である。</li> <li>・所有者の陳述によると、昭和58年に取得後、一時期居住した経歴はあるものの、ほぼ空家として管理されている。</li> <li>・目的建物においては、毀損・滅失はないものの、室内は荒廃している。一部、屋外から雑草等が進入してきている箇所も確認された。</li> </ul>																

## 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10）

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
10	10,100	0.98	358.34	0.50	1,770,000

【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：基準地「八女（県）-5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 10,100\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：なし 1.00

◇ 地 域 格 差：街路条件 1.02 × 接近条件 0.98 × 環境条件 1.20 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.20

イ 個 別 格 差：角地 1.01 × セットバック 0.98 × 包蔵地内 0.99 = 個別格差 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。なお、建物解体費用に対して土地価格水準が低い点を勘案して減価割合を査定した。

## (2) 建物価格 (物件 1 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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
12	175,000	108.58	0.01	190,000

イ 現況延床面積： 物件 1 2 (主建物) は、登記床面積に未登記増築概測床面積を加算した現況概測床面積を採用。

ウ 現価率： (査定)

物件 1 2 は、建築後約 58 年以上 (推定) 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 (-80%) を施して現価率を査定した。

$$\begin{array}{rcccl} & \text{残価率} & & \text{観察減価法} & & \text{現価率} \\ \text{物件 1 2} & 0.05 & \times & (1 - 0.80) & = & 0.01 \end{array}$$

※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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
10	1,770,000	0.30	法定地上権	530,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件10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30%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)	土地利用権等価格の控 除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修 正	競売市場 修 正	評 価 額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
10	1,770,000	－ 530,000		0.80	0.60	600,000
12	190,000	＋ 530,000	1.00	0.80	0.60	350,000
一 括 価 格 ( 合 計 )						950,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 郊外の集落地域に存する老朽化した戸建住宅であり、外部からの参入が少ない地域であることに加え、建物損傷の程度が著しいことなどによる市場性の減退が働く点を考慮した。

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)-5」  
所 在：八女市山内字志ノ江300番21  
住 居 表 示：住居表示未実施  
価 格：12,400 円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 -1.6%)  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：254 m<sup>2</sup>  
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域  
接 面 街 路：南 側 幅員約4.3m 市道  
供 給 処 理 施 設：水道  
位 置：J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、道路距離約11km  
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域  
無し (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 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



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

