

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 令和 8年 6月 3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 6月24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 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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 13 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 192.97平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.32平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.43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13～15】

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13～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13～15】

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

- | | | | |
|----|------------------|------------------|--|
| 13 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八女市柳島字開名
97番5
宅地
192.97平方メートル |
| 14 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八女市柳島字開名
97番6
宅地
203.32平方メートル |
| 15 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 八女市柳島字開名
97番7
宅地
198.43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4 (物件13~15)

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

- 床面積 251.76平方メートル
- 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
- 13 所 在 八女市柳島字開名
地 番 97番5
地 目 宅地
地 積 192.97平方メートル
- 14 所 在 八女市柳島字開名

物 件 目 録

	地 番	97番6
	地 目	宅地
	地 積	203.32平方メートル
15	所 在	八女市柳島字開名
	地 番	97番7
	地 目	宅地
	地 積	198.43平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件13～15）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件13～15
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件13～15） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 畑（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり（物件15） <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり（物件13, 14） <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地として占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 目的外物件として電柱が存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 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
■所有者	1 一体となった本件各土地は更地です。 2 一体となった本件各土地には、約20数年前まで、和紙製造工場が存在していましたが、台風で倒壊してしまいました。倒壊後、残置物を撤去して以来、空き地です。 3 第三者に使用させていることもありません。
■所有者ら破産管財人弁護士	令和7年9月1日電話要旨 1 私は、所有者らの破産管財人を務める弁護士です。 2 所有者らの破産手続は、当職において、管財手続中です。 3 本件各土地は、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。

執 行 官 の 意 見

- 1 本物件の状況は、別紙公図写し、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地の占有状況は、更地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宅地（更地）として占有するものと認定した。
- 3 物件13、15土地は公衆用道路（市道・公図上は星野川）に接道している。
- 4 本件各土地には、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は存在し、一部境界標等も存する。境界標の設置位置及び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7月23日(水) 16:23-16:30	福岡法務局八女支局	公函, 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) 9:45-10:00	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) 14:45-15:00	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) 11:58-12:00	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 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

イ 229
ロ 240-3

ハ 106-5
ニ 106-6

ホ 水
ヘ 水

ト 水
チ 道

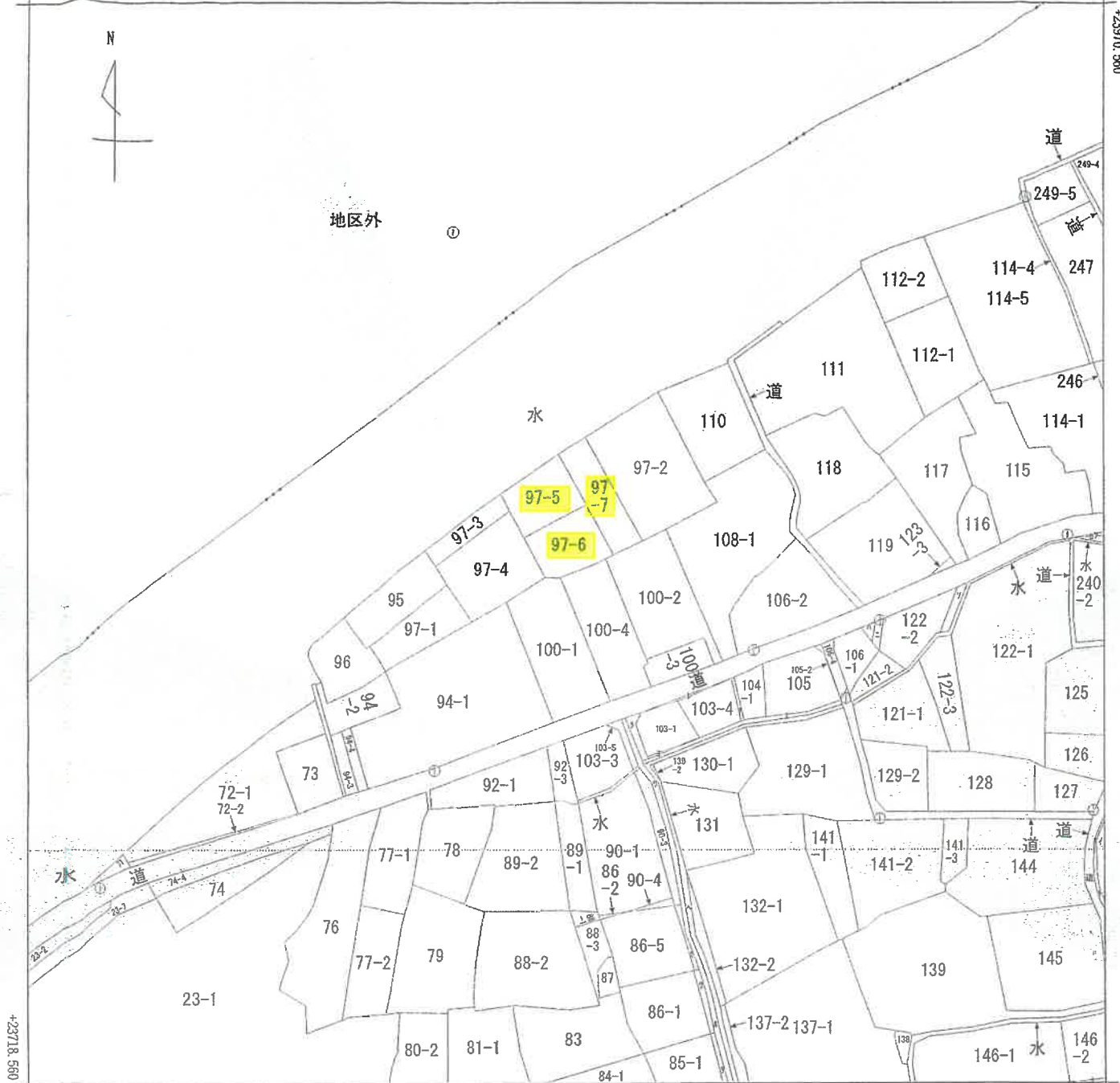
リ 道
ヌ 道

ル 道
ツ 道

(座標値種別：図上測定)

-37879.158

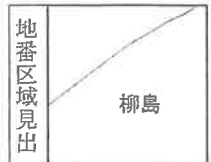
+23970.560



-38129.158 (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	八女市柳島字開名		地番	97番6	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系又は記号	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：5-2
(1/2)

(7枚目)

A 3 を A 4 に縮小

公用

7
ワ
カ
ヨ
ク
レ
ソ
ソ
ネ

85-2
86-3
86-4
103-7
103-6
103-8
123-1
240-4
遊

登記年月日：昭和52年2月16日

前番 97-2-後新

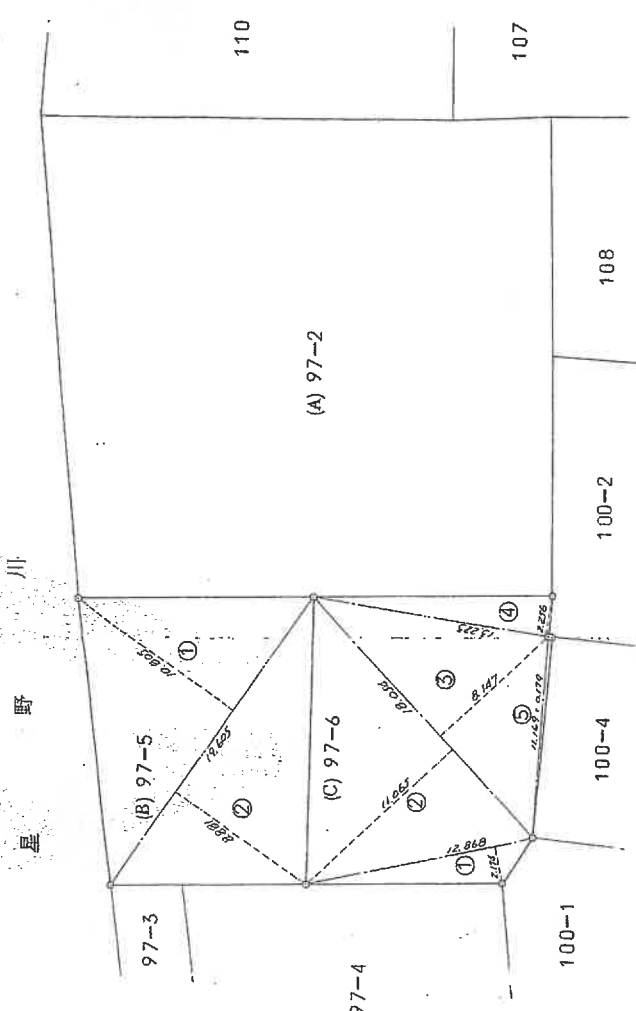
039444

地積測量図

52-2-16

地番	(B) 97-5・(C) 97-6 97-2
土地の所在	八女市大字柳島字開名

昭和52年2月15日	作製年月日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



地番	(B) 97-5	(C) 97-6
①	$19,605 \times 10,805 = 211,8320$	$12,868 \times 2,174 = 27,9750$
②	$19,605 \times 8,881 = 174,1120$	$18,054 \times 1,065 = 19,27675$
③		$18,054 \times 8,147 = 147,0859$
④		$13,223 \times 2,256 = 29,8311$
⑤		$11,169 \times 0,179 = 1,9993$
Σ	385,9440	406,6588
+	19,29720	203,3294
地積	192,97 m ²	203,32 m ²

縮尺	1/300	地図番号	(福岡県土地家屋調査士会)
----	-------	------	---------------

これは図面に記録されている内容を証明した発面である。

令和7年7月23日 福岡法務局八女支局

登記官

公用

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：8-2

登記年月日：昭和52年11月18日

前番 97-2-後新

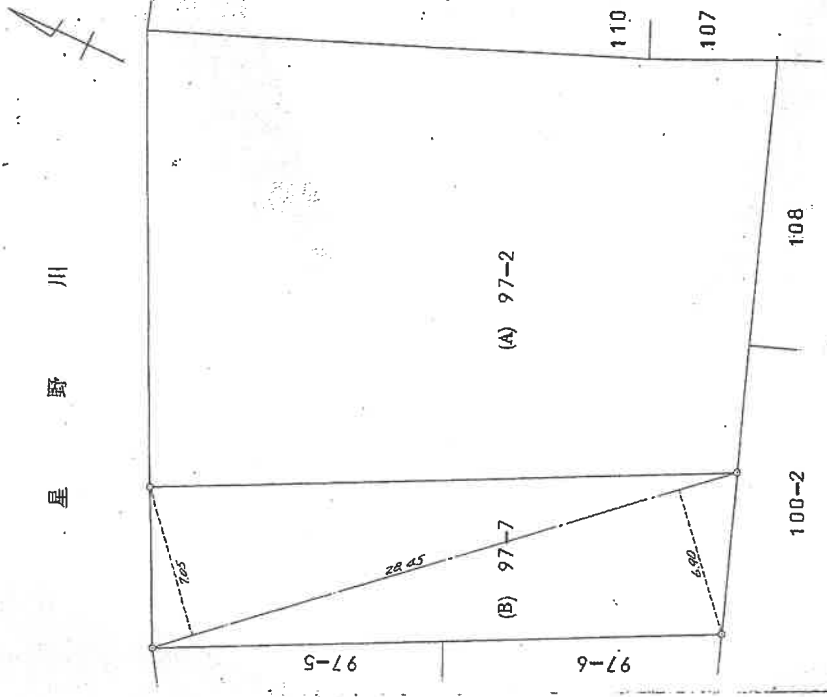
039445

地積測量図

52-11-18

地番	97-7-97-2
土地の所在	八女市夫學柳島字開名

昭和52年11月14日	作製年月日
申請人	作製者



求積 $(6.90 + 7.05) \times 28.45 = 396.8775$
 $+ 198.4387$

地積 = 198.43 m^2

8:1/250

縮尺	1/250	地図番号	
----	-------	------	--

(福岡県土地家屋調査士会)

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7月23日 福岡法務局八女支局 登記官

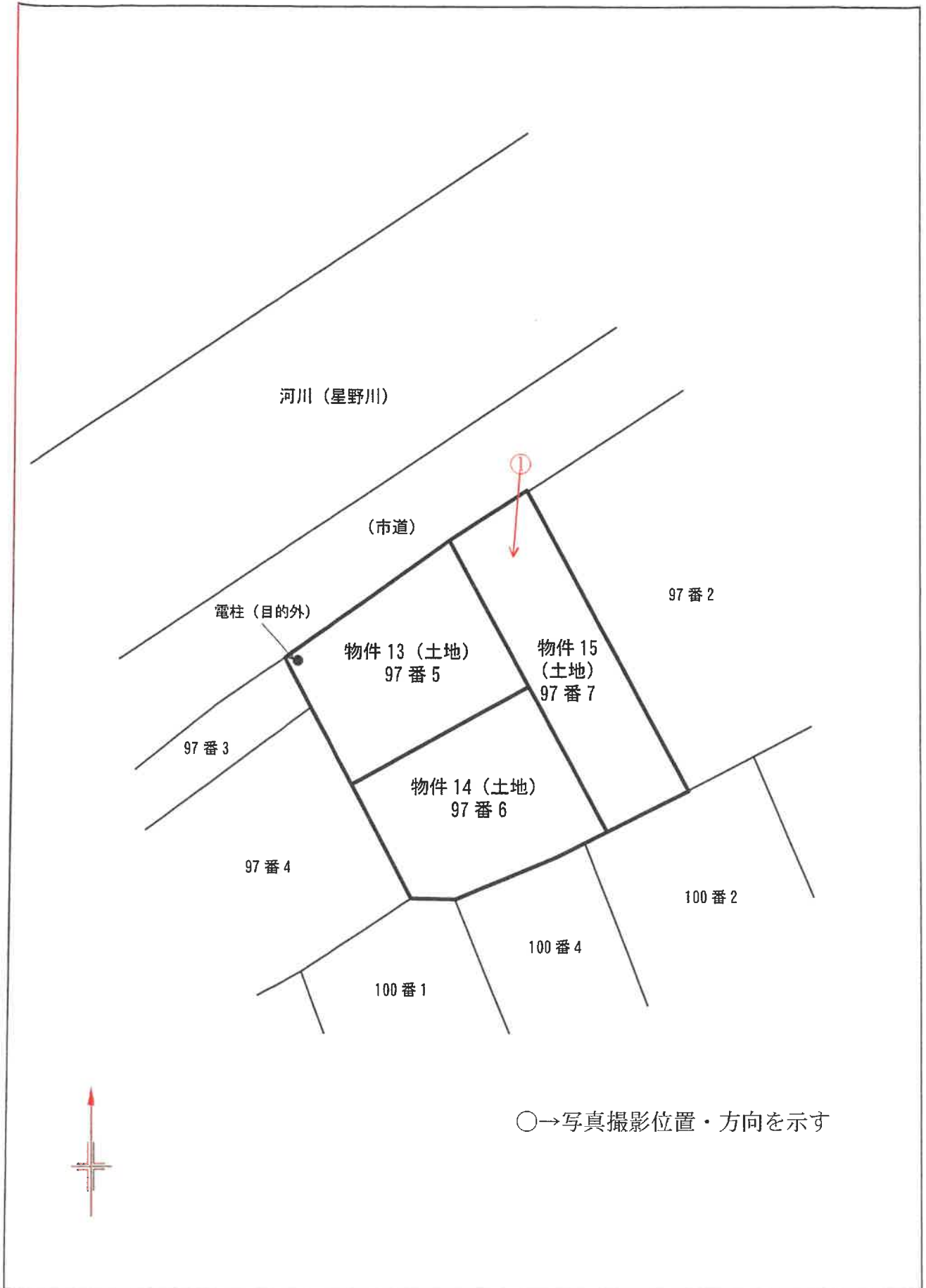
公用

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-1

土地位置関係図



(写真 ①)

物件13～15土地



(1 2 枚目)

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4 (物件13~15)

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 3 (土地)	金 1,110,000 円
物件 1 4 (土地)	金 1,170,000 円
物件 1 5 (土地)	金 1,130,000 円

- ① 一括価格は、物件 1 3～1 5 の各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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。

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 5 8 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
13	所在地目地積	八女市柳島字開名 97 番 5 宅地 192.97 m ²	特記事項のとおり
14	所在地目地積	八女市柳島字開名 97 番 6 宅地 203.32 m ²	特記事項のとおり
15	所在地目地積	八女市柳島字開名 97 番 7 宅地 198.43 m ²	特記事項のとおり
番号	特記事項		
13 ～15	<ul style="list-style-type: none"> ・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、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・目的外物件として、電柱1本が存する。 		
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

土地の概況及び利用状況等（物件13～15一体）

位置・交通 (直線距離)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、約8.8km。 堀川バス「後ノ江四ツ角」停留所の南東方、約1.0km。 (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、八女市役所の北東方約3.2km(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 594.72㎡ (合計登記地積) 形状 ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間口 約23m 奥行 約25m 接道関係 一方路 その他 特になし
接面道路の状況	北西側：幅員約6.7mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条1項の道路)
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"> 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。 八女市文化振興課文化財係での調査によれば、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。 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(3.0mから5.0m未満)に該当する。 所有者の陳述によれば、二十数年前まで和紙製造工場が存していたが、台風で倒壊して以来、空地の状態が続いているとのことである。 物件13地上には、電柱(目的外物件)が存する。

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
13	10,600	1.00	192.97	2,050,000
14	10,600	1.00	203.32	2,160,000
15	10,600	1.00	198.43	2,100,000

【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)ー5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円/m}^2 & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 10,600\text{円/m}^2 \end{array}$$

◇ 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：特になし 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
0.98 × 0.98 × 1.20 × 1.00 = 1.15

イ 個別格差：1.00 概ね標準的

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
13	2,050,000	0.90	0.60	1,110,000
14	2,160,000	0.90	0.60	1,170,000
15	2,100,000	0.90	0.60	1,130,000
一括価格(合計)				3,410,000

イ 市場性修正 : 外部からの参入が少ない集落地域に属し、市場性がやや劣ると判断し、市場性修正を施した。

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

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/m² (対前年変動率 -1.6%)
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 254 m²
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 北 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 地積測量図(写)	2 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

