

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月 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 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 7月 29日から 令和 8年 8月 5日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月 12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 9月 2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 7月 8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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 筑後市大字西牟田字城崎 |
| | 地 | 番 | 3775番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 473.14平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 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 村 上 俊 之

1 不動産の表示

【物件番号1】

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

【物件番地1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 筑後市大字西牟田字城崎 |
| | 地 | 番 | 3775番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 473.14平方メートル |

令和 7年(カ)第11号
令和 8年 2月 4日受理
令和 8年 3月18日提出
その1 (物件1)

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 筑後市大字西牟田字城崎
地 番 3775番1
地 目 宅地
地 積 473.14平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録（物件1）」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（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 <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者） <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"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <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 checked="" type="checkbox"/> その他の者（債務者）の占有権原は不明である。 <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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
	■債務者及び所有者ら関係人からの陳述は得られなかった。

執 行 官 の 意 見

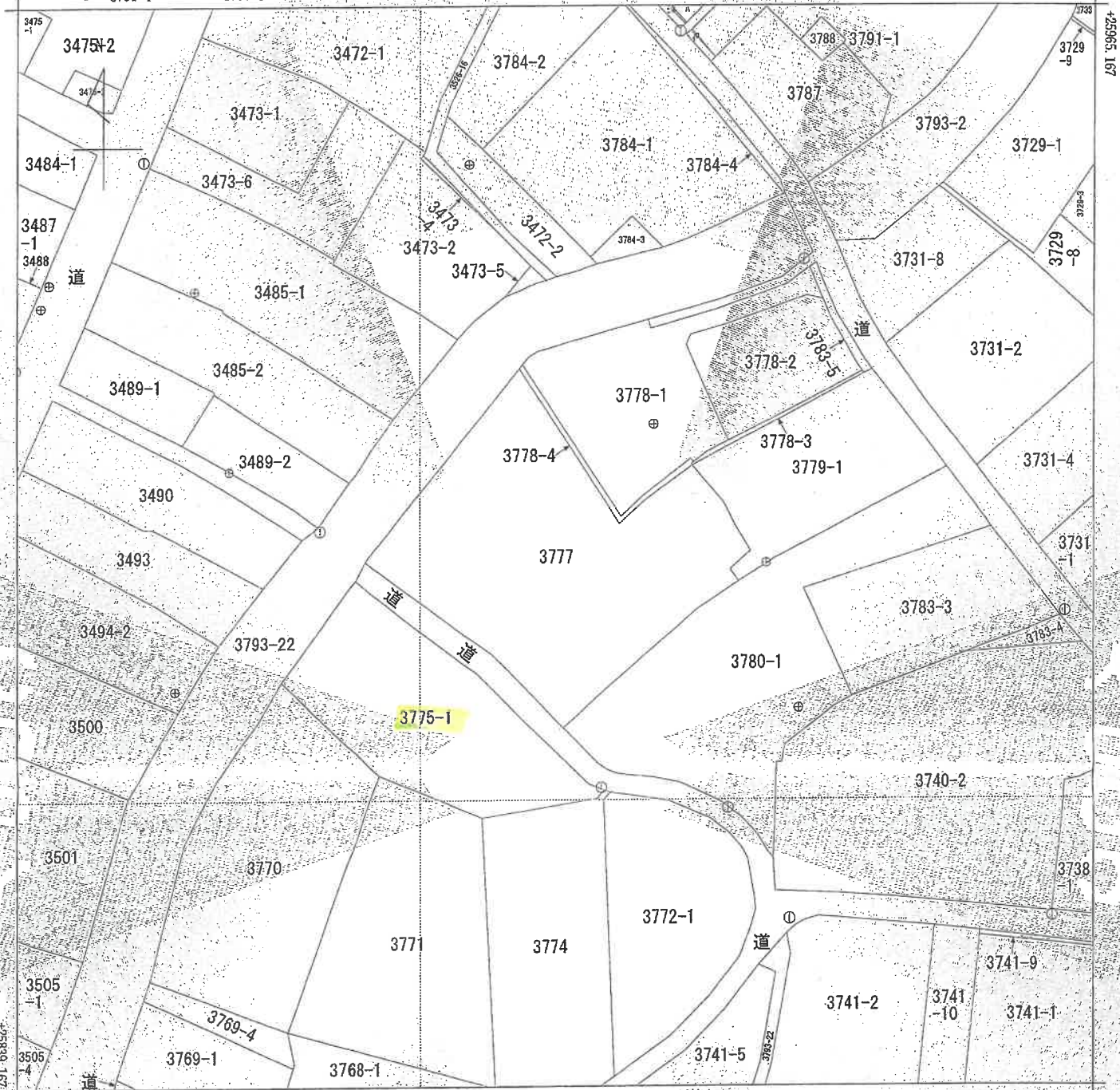
- 1 (接道等)
本件土地は、公図のとおり、公衆用道路(無地番・道)に接道している。
- 2 (形状等)
本件土地と隣地との境界と思われる付近には、コンクリートブロック塀等が存する。
- 3 (占有状況等)
本件土地の占有状況については、立入調査の結果等から、2枚目記載のとおりと認めた。本件土地には、主に債務者の業務上発生したとみられる産業廃棄物等が存したので所有者の占有はないものと認めた。なお、所有者(債務者代表者)に対し、立入調査期日通知書を送付したが、立会は得られなかったため、債務者の占有権原は不明である。
- 4 (従物等)
目的外物件として電柱が存する。
産業廃棄物等と見られるゴミが多数存する。
- 5 (損傷等)
特になし。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年2月4日 (水) 10:20-10:30	福岡法務局八女支局	公図等の閲覧及び写し交付申請・受領
R8年2月4日 (水) 11:00-11:15	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R8年2月5日 (木) 9:30-9:35	執行官室	所有者 (債務者代表者) に対し立入調査期日通知書を郵送
R8年2月24日 (火) 14:30-14:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 年 月 日 () : - :		
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, 解錠技術者に解錠させて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。		

イ 3791-3 △ 3785-1 ※ 3785-5
 ロ 3791-4 □ 3785-4

(座標値種別：図上測定)

-48342.479



-48467.479 (座標値種別：図上測定)

(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
 大字西牟田

請求部	所在	筑後市大字西牟田字城崎				地番	3777番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年3月			備付年月日(原図)	平成11年11月5日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

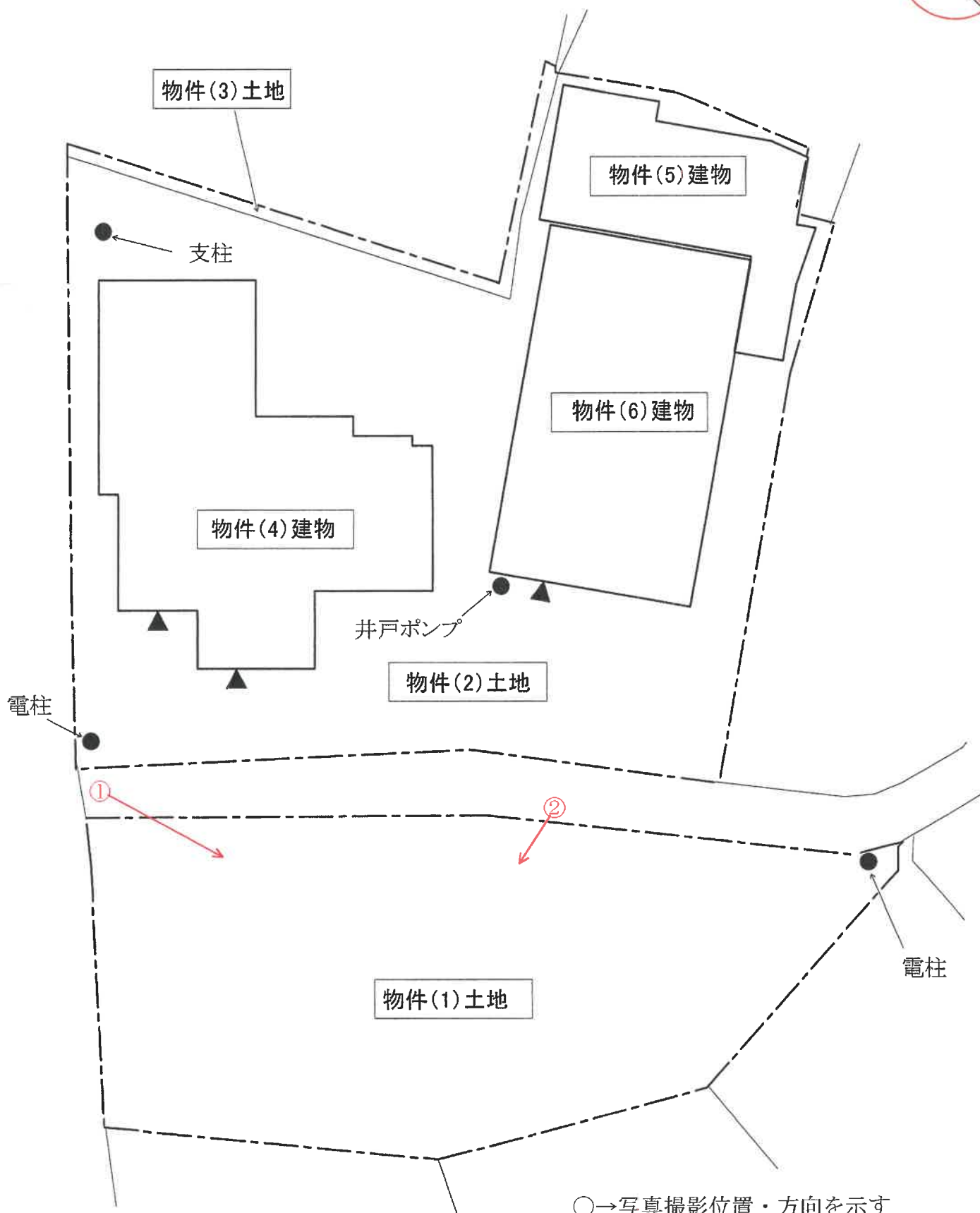
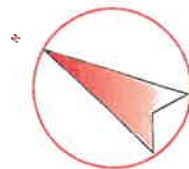
令和8年2月4日
 福岡法務局八女支局
 登記官

請求番号：2-1
 (1/1)

(6枚目)

A3をA4に縮小

公用



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



令和7年(ケ)第11号
令和8年2月24日現地調査
令和8年3月12日評価

福岡地方裁判所八女支部 御中

評 価 書

(その1)

評価人 不動産鑑定士

吉 田 博 之 印

第1 評価額

価	格
物件1（土地）	金 5,710,000 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
1	所在地目積	筑後市大字西牟田字城崎 3775 番 1 宅地 473.14 m 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、公図があり、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)	JR鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、約2.5km。 西鉄バス「町」停留所の南東方、約90m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	久留米市中心部（「西鉄久留米」駅周辺）から9.7km前後に位置する既存の住宅地域である。 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 準工業地域 60% 200% 建築基準法22条区域 大規模集客施設制限地区
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	473.14㎡ (登記地積) やや不整形 (概ね公図のとおり) 約38m 約16m 一方路 -
接面道路の状況	北東側で幅員約3.2mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第2項の道路判定有り）。	
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 (引き込み可) ガス配管 : なし 下水道 : なし (引き込み可) (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、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、埋蔵文化財包蔵・土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・産業廃棄物とみられる残置物が存している。 	

2. 評価額の判定 (内訳価格及び一括価格)

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
1	9,520,000	1.00	0.60	5,710,000

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。

第6 参考価格資料

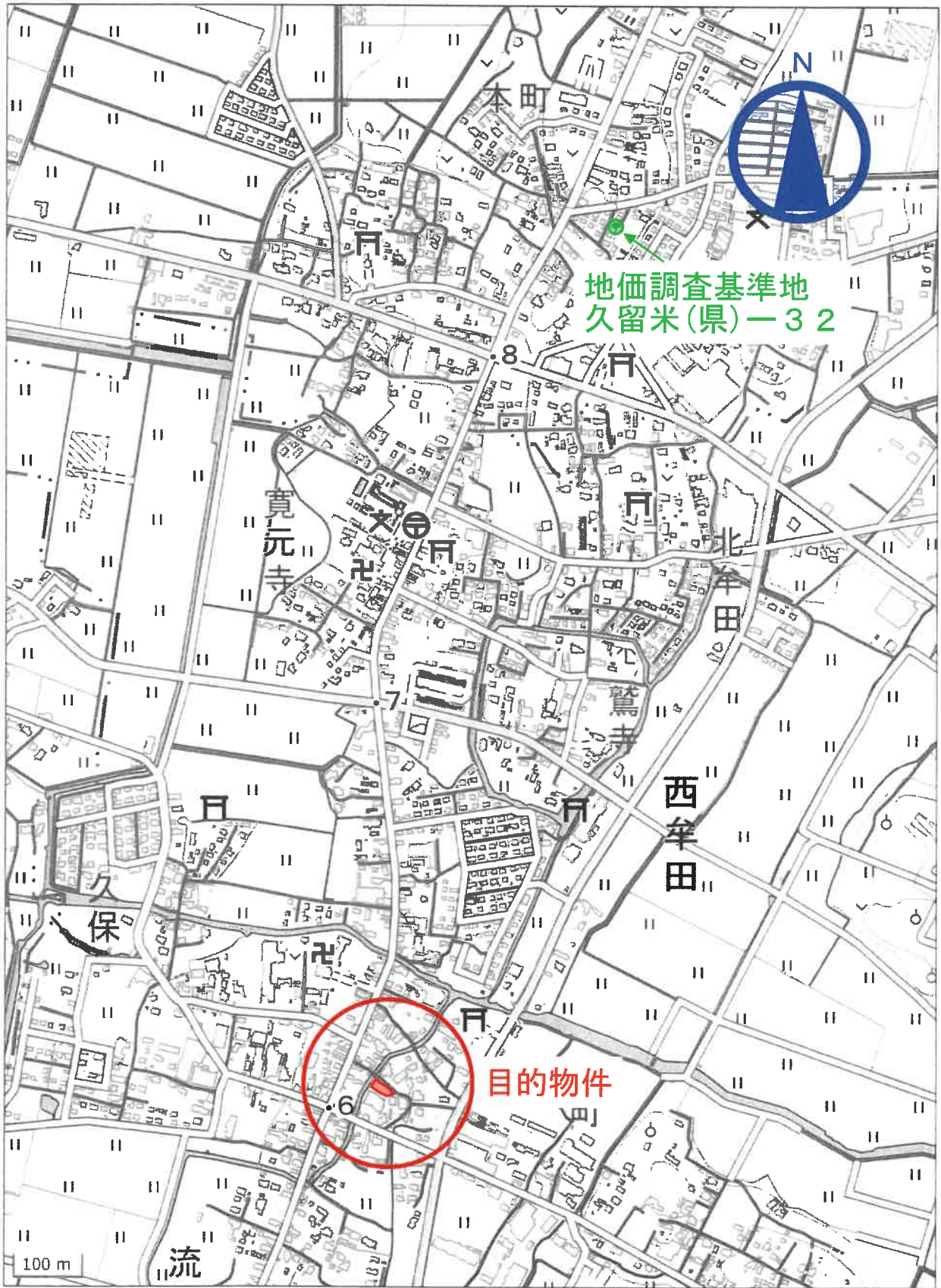
基準地標準価格：基準地「久留米（県）－32」
所 在：久留米市三潞町西牟田字古賀4518番12
価 格：26,300 円/m²（対前年変動率 1.2%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：186 m²
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い住宅地域
接 面 街 路：北西側幅員約4m市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：JR鹿児島本線「西牟田」駅の南西方、道路距離1.8km。
用 途 指 定 等：第2種低層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 80%）

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 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