

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 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 1 1 月 1 8 日から 令和 8 年 1 1 月 2 5 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 2 月 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 2 3 日 午前 1 0 時 1 5 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 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 1 0 月 2 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	1,330,000 1,064,000	一括	266,000	22,113	0
1	570,000				
2	760,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 八女市立花町谷川字元寺 |
| | 地 | 番 | 2 4 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 4 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女市立花町谷川字元寺 |
| | 地 | 番 | 2 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 6 . 7 8 平方メートル |

(注 意)

現況調査報告書及び評価書は、
物件 1 ～ 3 について記載した書面
になっています、

本件は物件 1, 2 (土地) のみの
売却です。

(物件 3 は「不存在」のため売却
対象ではありません)

物 件 明 細 書

令和 7年12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, 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

【物件番号1, 2】

本件土地につき、売却対象外の建物（（主たる建物）種類：居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：約236㎡（附属建物1）種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約66㎡（附属建物2）種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約62㎡（附属建物3）種類：倉庫・居宅 構造：木造瓦葺2階建 床面積：約109㎡（附属建物4）種類：物置 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約24㎡）のために法定地上権が成立する。

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1, 2】

なし

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

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 八女市立花町谷川字元寺 |
| | 地 | 番 | 2 4 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 2 4 . 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女市立花町谷川字元寺 |
| | 地 | 番 | 2 4 7 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 5 5 6 . 7 8 平方メートル |

令和 7 年(又)第 1 号
令和 7 年 9 月 1 8 日受理
令和 7 年 11 月 6 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 | 八女市立花町谷川字元寺 |
| | 地 番 | 2 4 7 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 4. 6 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市立花町谷川字元寺 |
| | 地 番 | 2 4 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 5 6. 7 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八女市立花町谷川字元寺 2 4 7 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 4 7 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 4. 7 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6. 9 4 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル

(土地・建物用)

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 □土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が本件土地上に目的外建物を所有し、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	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。		
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異なる(■主である建物 ■附属建物)。 ■不存在		
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	□建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を 居宅 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		

(目的外建物用〈単独〉)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件1, 2土地関係)	
所 在	八女市立花町谷川字元寺 247番地1, 247番地3
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	木造瓦葺2階建
床 面 積 (概 略)	延床面積 約236㎡
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☒ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 次の附属建物が存する。 附属建物1 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約66㎡ 附属建物2 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約62㎡ 附属建物3 種 類 倉庫・居宅 構 造 木造瓦葺2階建 床面積 約109㎡ 附属建物4 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約24㎡

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 本件建物には、私が家族と居住しています。
■八女市役所建設課職員	1 本件各土地が、公道と接する間に存する水路は八女市が管理する水路です。 2 上記水路に橋を架けてあるとの事ですが、市の台帳上、水路の使用許可申請は見当たりません。 3 水路の使用許可は必要になりますので、競売での買受人は当課にご相談ください。

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添付写真のとおりである。
- 2 一体となった本件各土地に現存する居宅は、登記上、物件3建物と、所在、構造及び床面積が大きく異なり、その外観からも、木造草葺平家建を増改築等した建物であると判断することはできない。また、八女市役所税務課が有する建物図面は現存する建物のみで、同図面からも本件建物の増改築の有無は確認出来ない。よって、物件3建物等を取り壊して、現存する建物（目的外）を建てたものと推測され、物件3建物の主である建物及び各附属建物は不存在と判断した。
- なお、債務者からは、目的外建物の占有の事実の陳述は得られたが、本件建物の現況に関する陳述は得られていない。また、物件所在地には5回臨場したが、債務者と面談出来たのは初回だけである。2回目以降は、債務者は不在であり、建物の概況等から帰来していない模様で、現在では、所在不明と判断した。
- よって、本件土地の占有状況は、目的外建物が存する事実及び債務者の陳述等から、債務者が目的外建物（居宅・倉庫等）を所有して宅地として占有するものと認定した。
- 3 上記2の目的外建物の所有者については、八女市役所税務課が有する建物図面の家屋調査表には、氏名がAと記載され、その他の図面には氏名がBと記載されている部分が存する。また、居宅の表札は、A、Bの2つが存する。Bは、本件土地建物の全部事項証明書上、債務者の父、Aは祖父である事が推測されるので、上記2の目的外建物は、順次、相続が発生し、現在は、債務者が所有者であると認定した。
- 4 本件各土地への敷地利用権は、土地生活用水は井戸水で、下水処理が合併浄化槽処理である。熱源はLPガスが利用可能な模様である。
- 5 本件各土地は水路を介して公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 6 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や境界標は存在しなかった。上記図面の形状等と現地の形状等はほぼ一致する。

(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9月18日 (木) 9:00-9:10	執行官室	建物図面請求 (八女市役所)
R7年9月18日 (木) 9:30-9:50	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9月18日 (木) 10:00-10:30	物件所在地	所在確認, 債務者と面談及び写真撮影
R7年10月7日 (火) 10:00-10:30	物件所在地	立入調査のため臨場 (全戸不在) 不施錠の附属建物等調査
R7年10月7日 (火) 12:00-12:10	執行官室	債務者に対し立入調査期日通知を郵送
R7年10月20日 (月) 15:50-16:40	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R7年10月22日 (水) 8:40-8:50	八女市役所建設課	水路使用許可申請確認等
(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 を立ち会わせ, 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。 ☐		

I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z AA

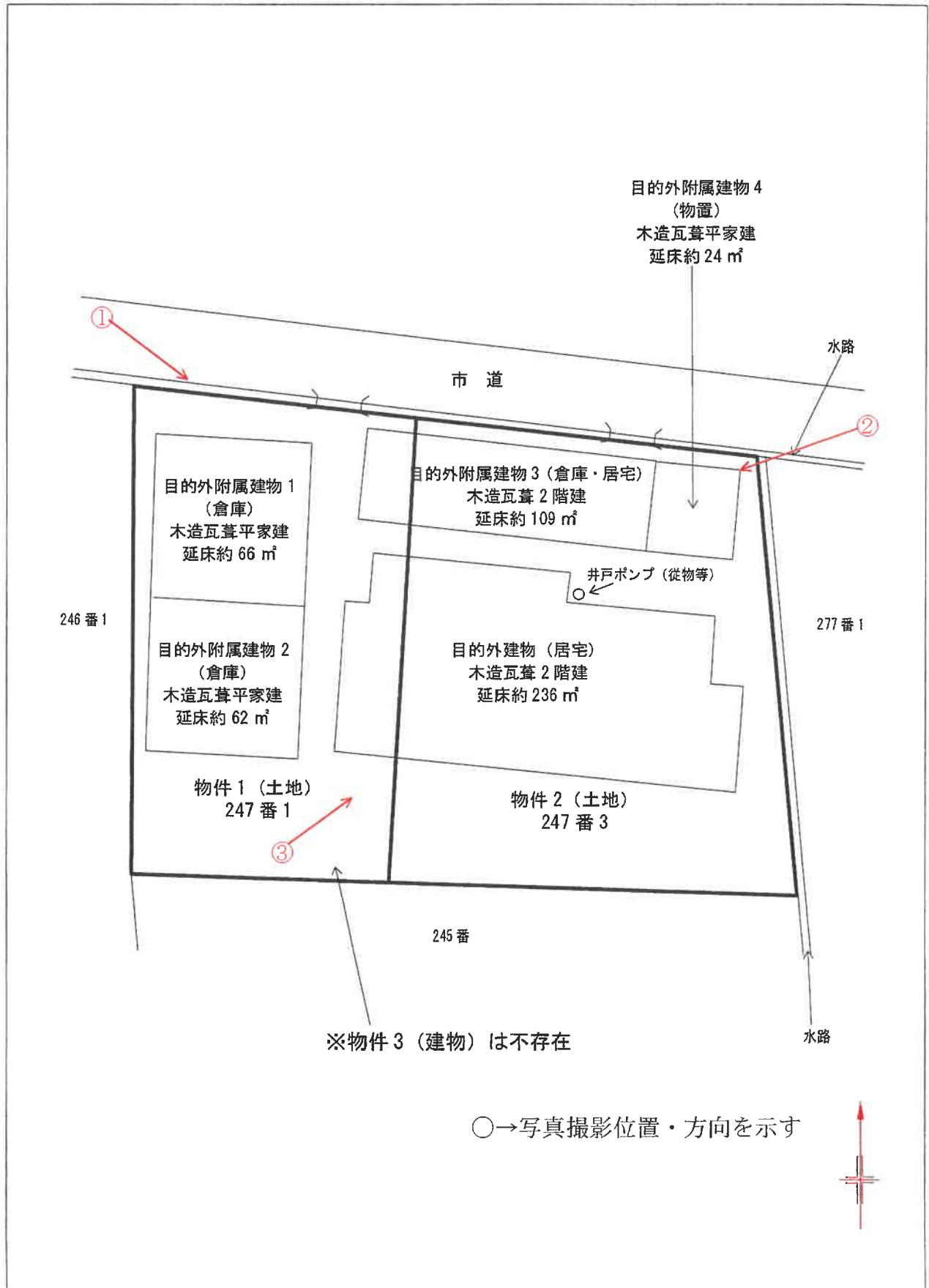
請求番号：2-1
(2/2)

A 3 を A 4 に縮小

(9枚目)

公用

土地建物位置関係図



(写真 ①)

目的外建物（倉庫・居宅） 目的外建物（倉庫）



(写真 ②)

目的外建物（物置） 目的外建物（倉庫・居宅）



(写真 ③)

目的外建物（居宅）



(1 1 枚目)

令和7年（ヌ）第 1 号
令和7年10月20日現地調査
令和7年10月30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

槇 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,900,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 820,000 円
物件2（土地）	金 1,080,000 円
物件3（建物）	

- 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3は不存在である。
- ④ 物件1・2の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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	八女市立花町谷川字元寺 247 番 1 宅地 424.67 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市立花町谷川字元寺 247 番 3 宅地 556.78 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市立花町谷川字元寺 247番地1 247 番 1 居宅 木造草葺平家建 134.71 m ² 1 倉庫 木造瓦葺平家建 26.94 m ² 2 物置 木造瓦葺平家建 23.14 m ²	特記事項のとおり
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が、公図（法第14条第1項地図）があり、当該地図と現地の状況がほぼ符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。		

番号	特 記 事 項
1・2	・目的土地上に以下の未登記目的外建物、未登記目的外附属建物が存する。 (主たる建物) 所 在 八女市立花町谷川字元寺247番地1, 247番地3 家屋番号 なし 種 類 居宅 構 造 木造瓦葺2階建 床面積 約236㎡ (附属建物1) 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約66㎡ (附属建物2) 種 類 倉庫 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約62㎡ (附属建物3) 種 類 倉庫・居宅 構 造 木造瓦葺2階建 床面積 約109㎡ (附属建物4) 種 類 物置 構 造 木造瓦葺平家建 床面積 約24㎡
3	・不存在である。（「現況調査報告書」記載のとおり。）
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」駅の東方、約9.9km。 堀川バス「光友農協前」停留所の北東方、約1.0km。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	J R羽犬塚駅の東方約9.9km(直線距離)付近、周辺に農地が広がる中、農家住宅が見られる農家集落地域である。外部からの参入が乏しい地域で、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	非線引都市計画区域
	用途地域	指定無し
	建ぺい率	60%
	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	981.45㎡ (合計登記地積)
	形状	ほぼ長方形 (別添「公図(写)」参照。)
	間口	約36m
	奥行	約27m
	接道関係	一方路
	その他	特になし
接面道路の状況	北側：幅員約3.9mの舗装市道と約0.5m水路を介して等高接面。 (建築基準法第42条第2項の「道路」に該当する。)	
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	・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。 ・八女市文化振興課での調査によると、周知の埋蔵文化財包蔵地外である。 ・八女市防災ハザードマップによれば、洪水浸水想定区域(0.5～3.0m未満)に該当している。 ・目的土地と前面道路の間には約0.5m水路(八女市管理)が介在しており、出入りのための架橋がされている。なお、それに伴う占有許可申請はなされていない。詳細については、買受希望者において関係箇所への調査を要する。 ・目的土地東側は、公図上は「道」に接するが、現況は里道等ではなく、水路に接している。里道が取り込まれている可能性もあるが、現地復元性を有すると思われる図面があるため、復元可能と判断される。 ・境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。 ・従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。	

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	6,730	0.98	424.67	1.00	2,800,000
2	6,730	0.98	556.78	1.00	3,670,000
				合計	6,470,000

【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：標準地「八女-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,200\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{150} & = & 6,730\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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 × 1.05 × 1.40 × 1.00 = 1.50

イ 個 別 格 差：水路介在 … 0.98

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：補正不要

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、目的外建物のための土地利用権等価格を控除し、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	2,800,000	0.30	法定地上権	840,000
2	3,670,000	0.30	法定地上権	1,100,000
計				1,940,000

イ 土地利用権等割合： 目的外建物の敷地を物件1・2と判定したうえで、土地利用権等を法定地上権と判定し、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) ア	土地利用権等価格 の控除 (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	2,800,000	－ 840,000		0.70	0.60	820,000
2	3,670,000	－ 1,100,000		0.70	0.60	1,080,000
一 括 価 格 (合 計)						1,900,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 法定地上権（対抗力のある敷地利用権）が付着する「底地のみ」の売却であり、市場性が劣ることを考慮した。

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

地 価 公 示 価 格 : 標準地「八女-7」
所 在 : 八女市立花町谷川字上町1704番2
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 10,200 円/㎡ (対前年変動率 -1.0%)
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 570 ㎡
地 域 の 概 要 : 農家住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
接 面 街 路 : 北 側 幅員約4.2m 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 10km
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、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 土地建物位置関係図	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



