

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 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 11 月 18 日から 令和 8 年 11 月 25 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 12 月 2 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 12 月 23 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 10 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 260, 000 6, 608, 000	一括	1, 652, 000	99, 842	0
1	2, 970, 000				
2	5, 290, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑後市大字長浜字下八ノ久保 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字長浜字下八ノ久保 5 3 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 4 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 10 月 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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 筑後市大字長浜字下八ノ久保 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字長浜字下八ノ久保 5 3 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 4 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 平方メートル |

令和 8 年(分)第 3 号
令和 8 年 8 月 26 日受理
令和 8 年 10 月 5 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 | 筑後市大字長浜字下八ノ久保 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8. 2 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 筑後市大字長浜字下八ノ久保 5 3 3 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 0. 4 5 平方メートル
2 階 4 9. 6 8 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
■債務者兼所有者	1 本件建物には、私が居住しています。 2 本件建物は、取得後、増改築等はありません。 3 本件建物に破損箇所はありません。強いて挙げるならシステムキッチンの食洗機が故障しています。雨漏りや白蟻被害はありません。 4 生活用水は市の上下水道です。熱源はオール電化です。 5 本件土地建物内に存する物は全て私の所有です。 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 5 3 3 番 1）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)
本件建物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。
- 4 (従物等)
従物等として太陽光発電システムが存する。
- 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8月27日（木） 10：00－10：20	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
R8年8月27日（木） 12：00－12：30	物件所在地	所在確認，立入調査期日通知書投函及び写真撮影
R8年8月28日（金） 10：00－10：10	執行官室	建物図面請求（筑後市役所）
R8年9月15日（火） 9：20－9：40	物件所在地	立入調査，債務者兼所有者と面談及び写真撮影
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
R 年 月 日（ ） ： ー ：		
（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。 ☐		



請求部	所在地	筑後市大字長浜字下八ノ久保				地番	533番7	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号 は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
種類					種類	地籍図		
作成年月日	昭和59年2月				備付年月日 (原図)			補記事項

令和8年8月26日
福岡法務局八女支局
登記官

公用

登記年月日：平成24年3月19日

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8年8月26日 福岡法務局八女支局 登記号

(7枚目)

請求番号：17-2

1/2

地積測量図

533番1
533番5ないし533番8

地番

土地の所在
筑後市大字長浜字下八ノ久保

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ 求積表

地番	(A)533-1	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
R0					
P5	22904.918	-45554.074	-3.213	-73593.501534	
P6	22907.651	-45557.622	-8.242	-18972.439542	
P7	22897.980	-45562.316	-7.522	-17263.385560	
P8	22892.152	-45565.144	0.924	-21143.109448	
K16	22830.024	-45501.392	9.815	224557.435560	
K17	22893.947	-45535.329	6.983	158688.431901	
K18	22898.110	-45554.409	1.255	28737.128050	
合計				-163.222077	
合計面積				81.61	m2

地番	(B)533-5	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
R0					
K3	22925.235	-45554.378	-5.986	-137230.456710	
K9	22921.931	-45558.669	-8.188	-187914.400238	
K10	22916.913	-45562.576	-6.182	-141672.355166	
P3	22913.387	-45564.351	8.905	204043.711235	
P4	22907.959	-45553.671	11.879	272123.644961	
K20	22911.028	-45552.972	0.988	22636.095664	
K4	22911.522	-45552.683	-1.406	-32213.50932	
合計				-227.351186	
合計面積				113.68	m2

地番	(C)533-6	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
R0					
P3	22913.387	-45564.851	-14.023	-321314.425501	
K11	22908.081	-45567.694	-5.094	-130443.737814	
P11	22903.923	-45570.545	10.072	230088.312456	
P6	22907.651	-45571.622	16.471	377147.209621	
P5	22904.918	-45554.074	3.027	53076.137586	
K19	22906.537	-45553.995	0.403	9231.334411	
P4	22907.959	-45553.671	-10.556	-248698.802904	
合計				-303.972545	
合計面積				151.98	m2

地番	(D)533-7	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
R0					
P11	22903.923	-45570.545	-17.316	-396604.330569	
K12	22896.132	-45574.938	-5.549	-127050.636468	
P12	22894.655	-45576.094	12.622	288976.461630	
P7	22897.980	-45562.316	18.472	422786.766560	
P6	22897.651	-45557.622	-8.229	-138424.770079	
合計				-316.509026	
合計面積				159.25	m2

地番	(E)533-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn - (Yn+1-Yn-1)
R0					
P12	22894.665	-45576.094	-14.337	-325355.545355	
K13	22893.892	-45576.703	-2.088	-47802.446456	
K14	22891.933	-45578.182	-2.434	-55718.964922	
K15	22890.089	-45579.137	13.038	294440.980382	
P8	22892.152	-45565.144	16.321	384900.676792	
P7	22897.980	-45562.316	-10.950	-250623.381000	
合計				-188.675509	
合計面積				94.33	m2
合計面積				599.8720160	m2

測量年月日 平成24年3月15日
報告書番号 1200009

境界点 境界線の種類
⑦ アルミプレート

作成者

申請人

縮尺 1/250

A3をA4に縮小

登記年月日：平成24年3月19日

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8年8月26日 福岡法務局八女支局 登記書

(8枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：17-2

2/2

地番 533番1
533番5ないし533番8

地積測量図

土地の所在 筑後市大字長浜字下八ノ久保

世界測地系・平面直角座標系Ⅱ



基準点座標一覧表

測量の点	点名	X座標	Y座標
筑後市復興基準点-登録点	KOL'1	22983.017	-45455.917
筑後市復興基準点-登録点	L'N'11-31	22976.536	-45489.592
筑後市公共基準点-登録点	L'N'23-1	22938.346	-45493.059
筑後市公共基準点-登録点	L'N'23-2	22914.024	-45450.760
登記基準点-金属板	T1	22867.654	-45567.634
登記基準点-金属板	T2	22842.151	-45529.593
登記基準点-登録点	T3-1	22881.896	-45583.004

作成者

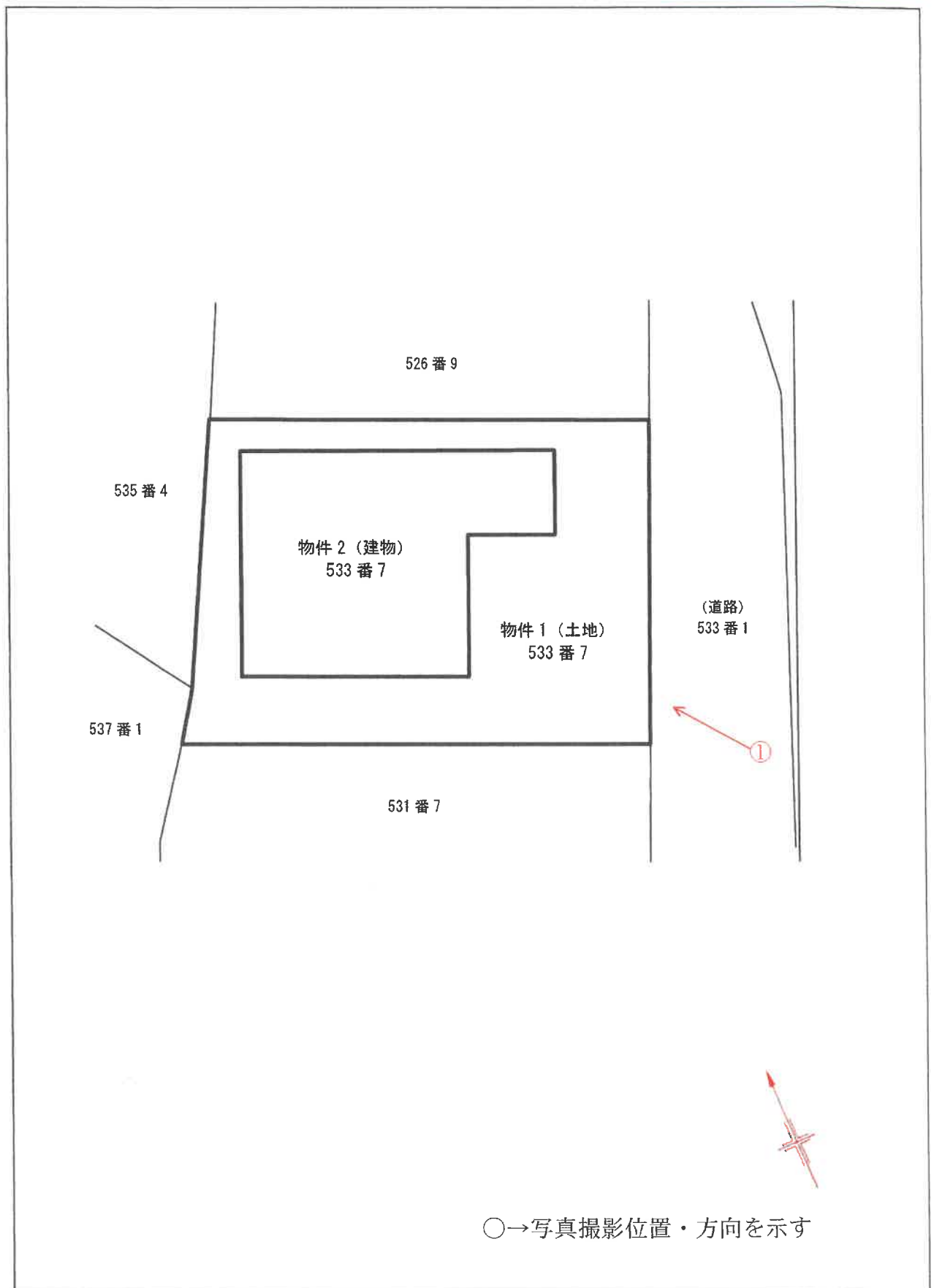
(平成24年3月15日作成)

申請人

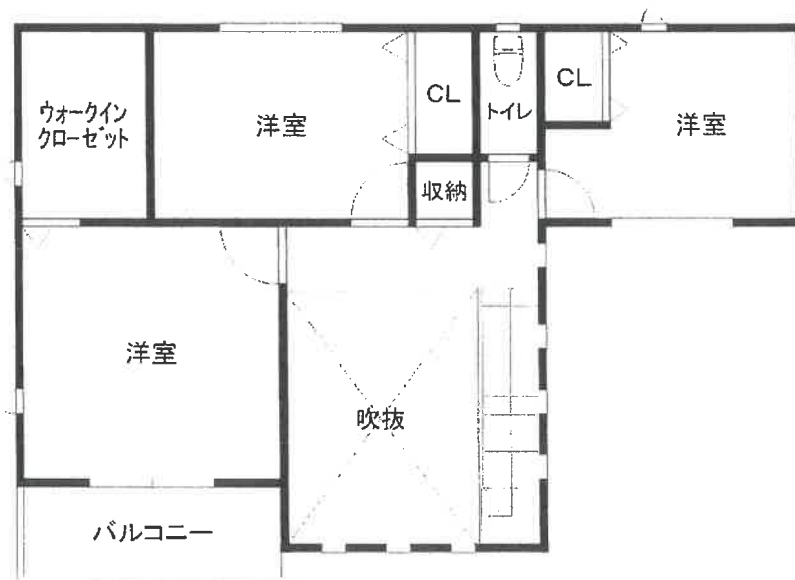
縮尺

1/

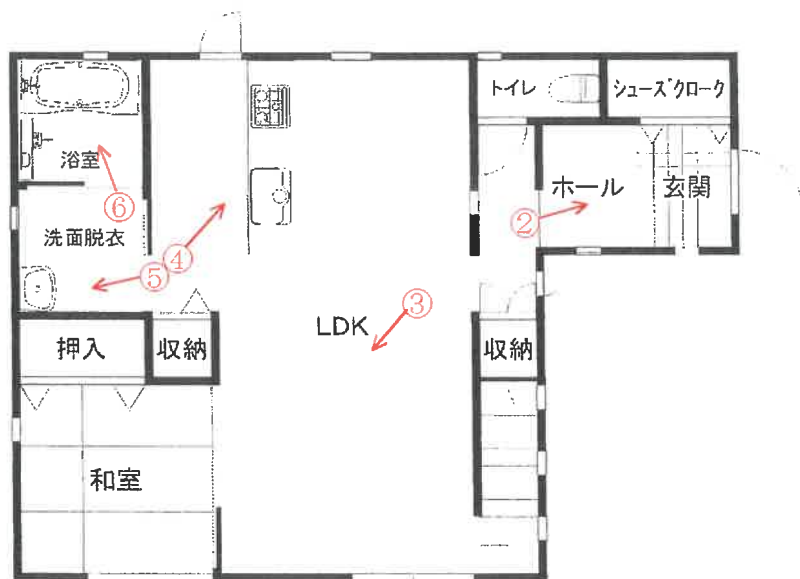
土地建物位置関係図



間取図



2F



1F



○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



玄関

(写真 ③)



LDK

(写真 ④)



キッチン

(写真 ⑤)



洗面脱衣

(写真 ⑥)



浴室

令和 8 年（ケ）第 3 号
令和 8 年 9 月 15 日 現地調査
令和 8 年 10 月 5 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

楨 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,260,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,970,000 円
物件2（建物）	金 5,290,000 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	筑後市大字長浜字下八ノ久保 533 番 7 宅地 158.25 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	筑後市大字長浜字下八ノ久保 533番地7 533 番 7 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 60.45 m ² 2階 49.68 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	・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、地積測量図があり、同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。		
2	・従物等として、太陽光発電システム(蓄電池あり)が存する。		
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「羽犬塚」駅の南東方、約1.3km。 堀川バス「長浜」停留所の南西方、約500m。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	筑後市役所の南東方約1.2km（直線距離）付近に位置し、農地も残る中に小規模開発により一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。九州自動車道八女 I.C. からも約1.0km（直線距離）であり、利便性は良好である。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	第1種住居地域
	建 ぺ い 率	60%
	容 積 率	200%
	防 火 規 制	地域指定なし
	そ の 他	立地適正化計画（居住誘導区域内）
画 地 条 件	地 積	158.25m ² （登記地積）
	形 状	ほぼ長方形（概ね地積測量図のとおり。）
	間 口	約11m
	奥 行	約15m
	接 道 関 係	一方路
	そ の 他	特になし
接 面 道 路 の 状 況	南東側：幅員約4.5mの舗装道路と等高接面。 (建築基準法第42条第1項第5号の道路) ※筑後市所有の公衆用道路であるが、市道認定はない。	
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 ： あり ガ ス 配 管 ： なし 下 水 道 ： あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合、「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、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・ 筑後市社会教育課での調査によれば、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。 ・ 筑後市ハザードマップによれば、浸水した場合に想定される浸水深は0.5m未満の地域である。	

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）：平成25年1月11日 新築 経 過 年 数：約 14 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 11 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード張 ほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床：フローリング張、畳 ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備、ヒートポンプ式給湯器 等 そ の 他：太陽光発電システム（蓄電池あり）、オール電化
床面積（現況）	建物部分に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＋ウォークインクローゼット＋シューズクロー （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	概ね普通 以下の点を除き、目立った損傷は認められず、概ね経年相応の損耗と認められる。 ・所有者の陳述によると、システムキッチンの食洗器が故障している。 ・LDKはフローリングの上にフロアタイルが敷き詰めてあるが、所有者の陳述によると、子供が傷をつけたからとのことである。フロアタイルの敷詰範囲が広く、傷の状態の目視確認はできなかった。
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。 ・従物等として、太陽光発電システム（蓄電池あり）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）

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	48,100	1.00	158.25	1.00	7,610,000

【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）-7」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 49,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 48,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：補正要因なし … 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	× 1.02	× 1.00	× 1.00	= 1.04

イ 個 別 格 差： 1.00

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。
本件では建物の築年が浅く、建付減価は不要と判断した。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ
2	207,000	110.13	0.27	6,160,000

* 再調達原価は、太陽光発電システム（蓄電池あり）が存することを考慮して査定した。

ウ 現価率：（定率法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{物件2: } R \frac{n/N}{\times (1 \pm q)} = 0.28 \times 0.95 = 0.27$$

項 目	物件区分 物件 2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約14年
N : 経済的全耐用年数	約25年
q : 観察減価法による補正率	-5%

* 保守管理の状態を考慮した。

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	7,610,000	0.35	法定地上権	2,660,000

イ 土地利用権等割合： 建物の敷地範囲を物件1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35%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	7,610,000	－ 2,660,000		1.00	0.60	2,970,000
2	6,160,000	＋ 2,660,000	1.00	1.00	0.60	5,290,000
一 括 価 格 (合 計)						8,260,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。

エ 市場性修正： 修正の必要は無い。

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 調 査 価 格 : 基準地「筑後(県)-7」
所 在 : 筑後市大字長浜字野中2437番23
住 居 表 示 : 住居表示未実施
価 格 : 49,500 円/㎡ (対前年変動率 2.1%)
価 格 時 点 : 令和8年7月1日
地 積 : 254 ㎡
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅にアパート等も見られる住宅地域
接 面 街 路 : 西 側 幅員約6m市道
供 給 処 理 施 設 : 水道、下水
位 置 : J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の南東方、道路距離約1.1km
用 途 指 定 等 非線引都市計画区域
第1種住居地域 (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 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



