

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月29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 7年11月19日から 令和 7年11月26日まで
開札期日	日 時 令和 7年12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 7年12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 7年10月29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	9, 530, 000 7, 624, 000	一括	1, 906, 000	64, 170	0
1	1, 650, 000				
2	7, 880, 000				

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 八女市馬場字前畑 |
| | 地 番 | 8 9 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市馬場字前畑 8 9 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 9 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 7年 9月30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 | 八女市馬場字前畑 |
| | 地 番 | 8 9 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8 . 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市馬場字前畑 8 9 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 9 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 4 0 . 5 7 平方メートル |

令和 7 年(ケ)第 5 号
令和 7 年 7 月 17 日受理
令和 7 年 9 月 2 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 | 八女市馬場字前畑 |
| | 地 番 | 8 9 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 4 8. 8 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八女市馬場字前畑 8 9 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 8 9 4 番 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 4 0. 5 7 平方メートル |

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		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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下記建物を所有し、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	目的外物件として支柱が存する。		
建物	物件2		
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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物)。 ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
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(空き家) 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		

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 本件建物は、現在、空き家です。私が、今年の1月頃迄、家族と共に居住していましたが、その頃、余所に転居しました。 2 本件建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所也没有ありません。雨漏りや白蟻被害也没有ありません。 3 生活用水は市の上水道です。下水は合併浄化槽処理です。熱源はオール電化です。 4 本件建物内で、猫2匹を飼っていました。 5 本件土地建物内に存する物は全て私と家族の所有です。 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 本物件の状況は、別紙公図写し、地積測量図、建物図面（各階平面図）、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債務者兼所有者の陳述等から、債務者兼所有者が家財道具を残置して居宅（空き家）として占有するものと認定した。
- 3 本件土地は公衆用道路（水路と一体となった無地番・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が存在し、境界標も存する。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17日 (木) 10:00-10:10	執行官室	建物図面請求 (八女市役所)
R7年7月17日 (木) 13:30-13:50	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7月17日 (木) 14:10-14:40	物件所在地	所在確認, 写真撮影
R7年7月18日 (金) 10:50-11:00	執行官室	債務者兼所有者に対し立入期日通知及び利用状況等の照会書を郵送
R7年8月18日 (月) 9:50-10:20	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 () : - :		
R 年 月 日 () : - :		
(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, 不施錠の箇所から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。 ☐		



馬場

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A 3 を A 4 に縮小

(6枚目)

公用

登記年月日：令和4年6月21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4年7月17日 福岡法務局八女支局

登記号

(7枚目)

請求番号：3-2

地積測量図

地番 894-1-894-5

土地の所在 八女市馬場字前畑

引張点の座標値			
点	X座標	Y座標	標高
T5	22566.834	-39791.519	真線標
T6	22554.316	-39870.401	真線標

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
④ 894-1	X1	22587.524	-39805.132	624502.715948	15.46
	X3	22572.084	-39804.256	694425.050176	2.03
	X4	22570.078	-39804.541	165348.063314	2.43
	X6	22567.930	-39805.679	102818.068857	2.00
	X7	22567.495	-39807.633	30253.801080	1.94
	X8	22567.170	-39809.547	17356.962492	2.24
	X9	22567.059	-39811.785	4817.25985	1.30
	X5	22567.049	-39813.080	-258396.889200	6.50
	X4	22573.549	-39812.939	-262247.829193	3.96
	X3	22573.636	-39816.900	-566355.585600	14.14
	X2	22587.773	-39816.592	-552972.829696	11.46
			倍面積	-441.245837	
			面積	220.6229185	m ²
			坪数	220.62	坪

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
⑤ 894-5	K2	22598.930	-39805.780	446501.434260	11.42
	X1	22587.524	-39805.132	444105.857724	11.46
	X2	22587.773	-39816.592	552972.829696	14.14
	X3	22573.636	-39816.900	566355.585600	3.96
	X4	22573.549	-39812.939	262247.829193	6.50
	X5	22567.049	-39813.080	259342.403120	1.95
	K10	22567.035	-39815.027	5534.288753	2.06
	K11	22566.910	-39817.085	23890.251000	3.36
	K12	22566.435	-39820.412	-678659.281716	17.53
	K13	22583.953	-39819.676	-1286414.452856	14.79
	K14	22598.741	-39819.354	-596374.464858	13.58
			倍面積	-497.720084	
			面積	248.8600420	m ²
			坪数	248.86	坪
		合計	463.48	m ²	

任意座標

測量年月日 令和4年3月3日

作成者

(令和4年4月7日作成)

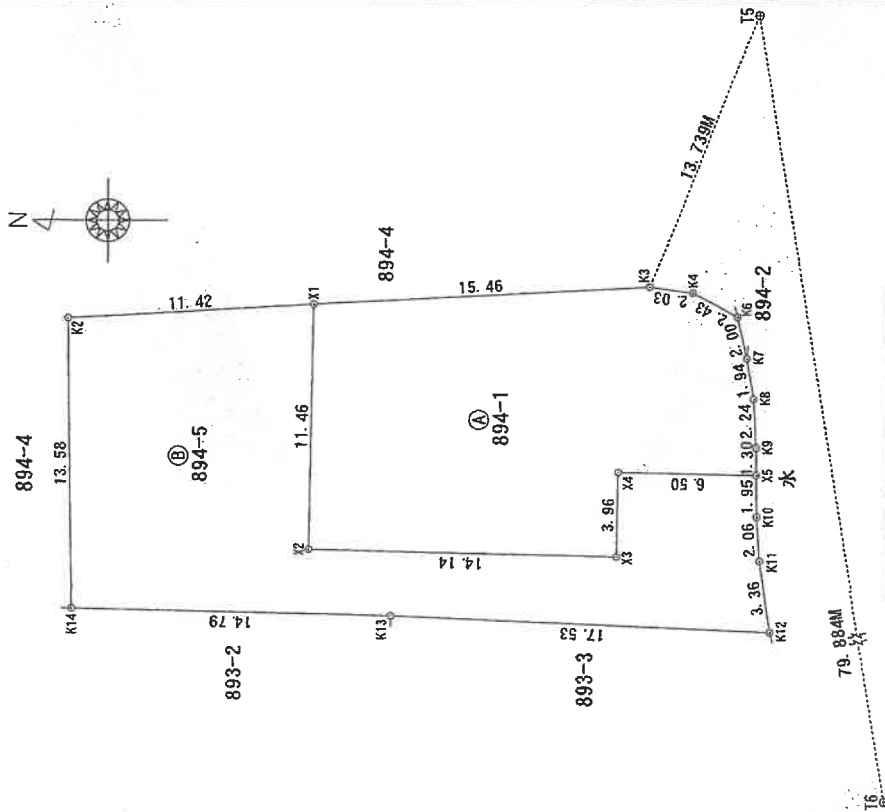
申請人

縮尺 1/250

調査報告書番号 2200211

境界標の種類

金属プレート K2~K4, K6~K14, X1, X2



令和7年7月17日

福岡法務局八女支局

改訂品如

(8枚目)

A 3 を A 4 に縮小

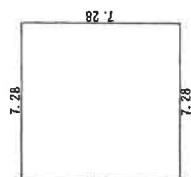
各階平面圖

面圖
面圖
物
建

894 署 5

家屋番町

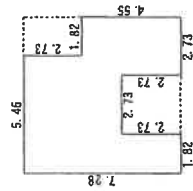
八女市馬場字前畑894番地5



求積表

$7.28 \times 7.28 =$	52.9984
合計	52.9984
床面積	52.99 m ²

2階



· 表 積 求

1.82 ×	4.55	=	8.2810
2.73 ×	4.55	=	12.4215
2.73 ×	1.82	=	4.9686
5.46 ×	2.73	=	14.9058
合 計			40.5769
床面積			40.57 m ²

作成者

(令和5年11月7日作成)

縮 尺

申請人

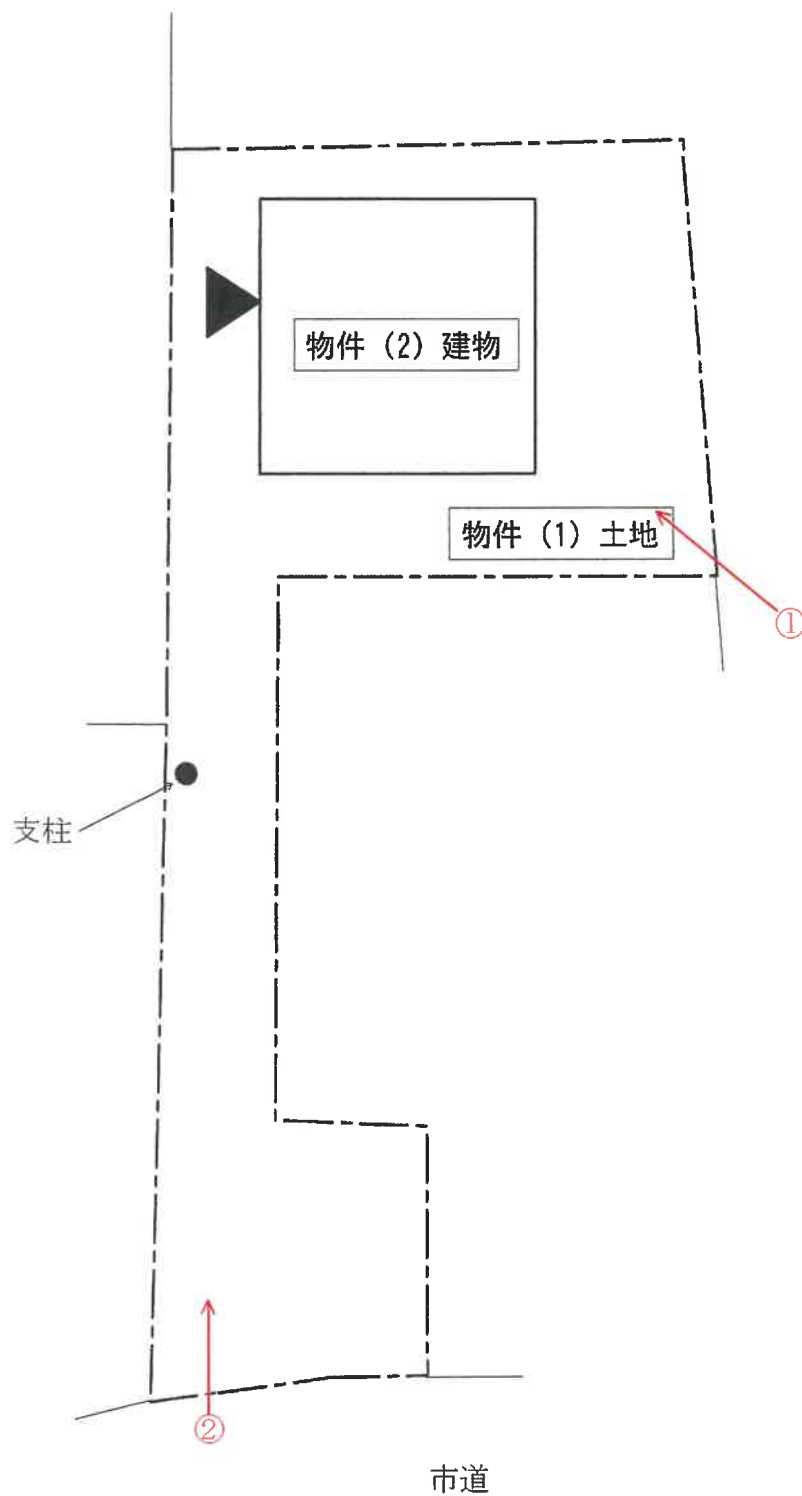
縮尺

$$\frac{1}{500}$$

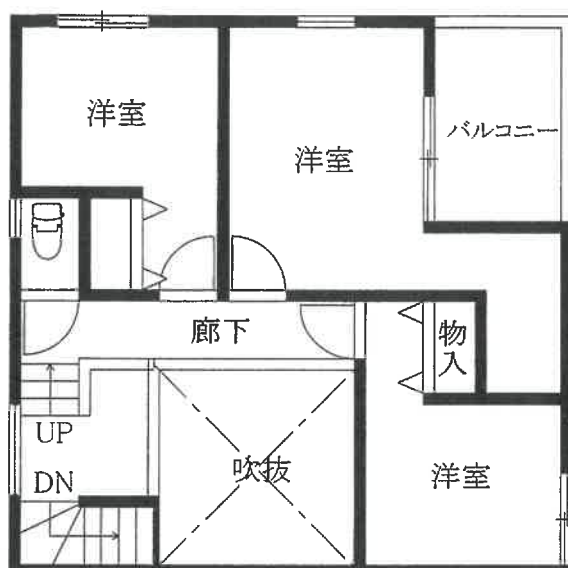
調查報告書番号 2300333

福岡県土地家屋調査士会会員専用)

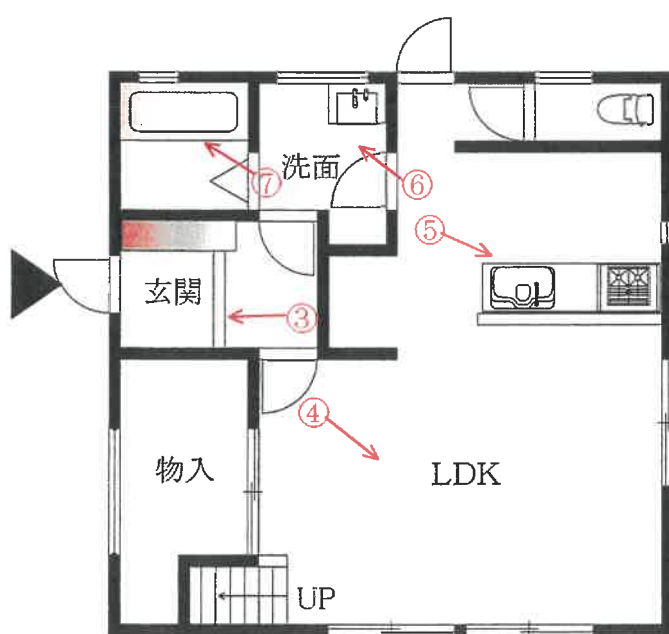
請求番号：3-3



○→写真撮影位置・方向を示す



2階



1階

○→写真撮影位置・方向を示す

(写真 ①)



(写真 ②)



(写真 ③)



玄関

(写真 ④)



LD

(写真 ⑤)



キッチン

(写真 ⑥)



洗面

(写真 ⑦)



浴室

令和7年（ケ）第 5 号
令和7年8月18日現地調査
令和7年8月29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

吉 田 博 之 印

第1 評価額

一括価格	
金 9,530,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,650,000 円
物件2（建物）	金 7,880,000 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	八女市馬場字前畑 894 番 5 宅地 248.86 m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市馬場字前畑 894番地5 894 番 5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 52.99 m ² 2階 40.57 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、地積測量図があり、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)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、約6.8km。 堀川バス「馬場」停留所の南西方、約270m。 (別添「位置図」参照)	
付近の状況	八女市役所から1.3km前後に位置するミニ開発された郊外の住宅地域である。 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 — 70% 200% 地域指定なし —
画地条件	地積 形状 間口 奥行 接道関係 その他	248.86㎡ (登記地積) 不整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 約7m 約32m 一方路 —
接面道路の状況	南側で幅員約5.5mの舗装市道と等高に接面（建築基準法第42条第1項の道路に該当）。	
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 : なし（浄化槽） (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」とは引き込みが無い場合である。	
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。 ・埋蔵文化財包蔵については、周知の埋蔵文化財包蔵地「南馬場遺跡群」内に存する。 ・支柱が存する。	

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）： 令和4年9月6日 新築 経 過 年 数： 約 4 年 経済的全耐用年数： 約 25 年 経済的残存耐用年数： 約 21 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード張りほか 天 井：ビニールクロス貼 ほか 床 ：フローリング ほか 内 壁：ビニールクロス貼 ほか 設 備：電気、給排水設備 等 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	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：3LDK （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	普通
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 いたため、使用可能かどうか不明である。

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	20,500	0.90	248.86	1.00	4,590,000

【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-2」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{111} & = & 20,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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
0.98 × 1.03 × 1.10 × 1.00 = 1.11

イ 個 別 格 差：不整形 個別格差
0.90 = 0.90

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。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	175,000	93.56	0.69	11,300,000
合計				11,300,000

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。

$$\frac{n}{N}$$

$$\text{物件2: } R \times (1 \pm q) = 0.69 \times 1.00 = 0.69$$

項 目	物件2
R : 残価率	10%
n : 経過年数	約4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	0%

* 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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,590,000	0.40	法定地上権	1,840,000
計				1,840,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%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	4,590,000	－ 1,840,000		1.00	0.60	1,650,000
2	11,300,000	＋ 1,840,000	1.00	1.00	0.60	7,880,000
一 括 価 格 (合 計)						9,530,000

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 公 示 価 格 : 標準地「八女-2」

所 在 : 八女市高塚字南桶田498番6外

価 格 : 22,500 円/㎡ (対前年変動率 0.9%)

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 195 ㎡

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

接 面 街 路 : 東 側 幅員約 3.5m 市道

供 給 処 理 施 設 : 水道、下水

位 置 : JR鹿児島本線「羽犬塚」駅の南東方、道路距離6.5km。

用 途 指 定 等 : 第2種低層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 100%)

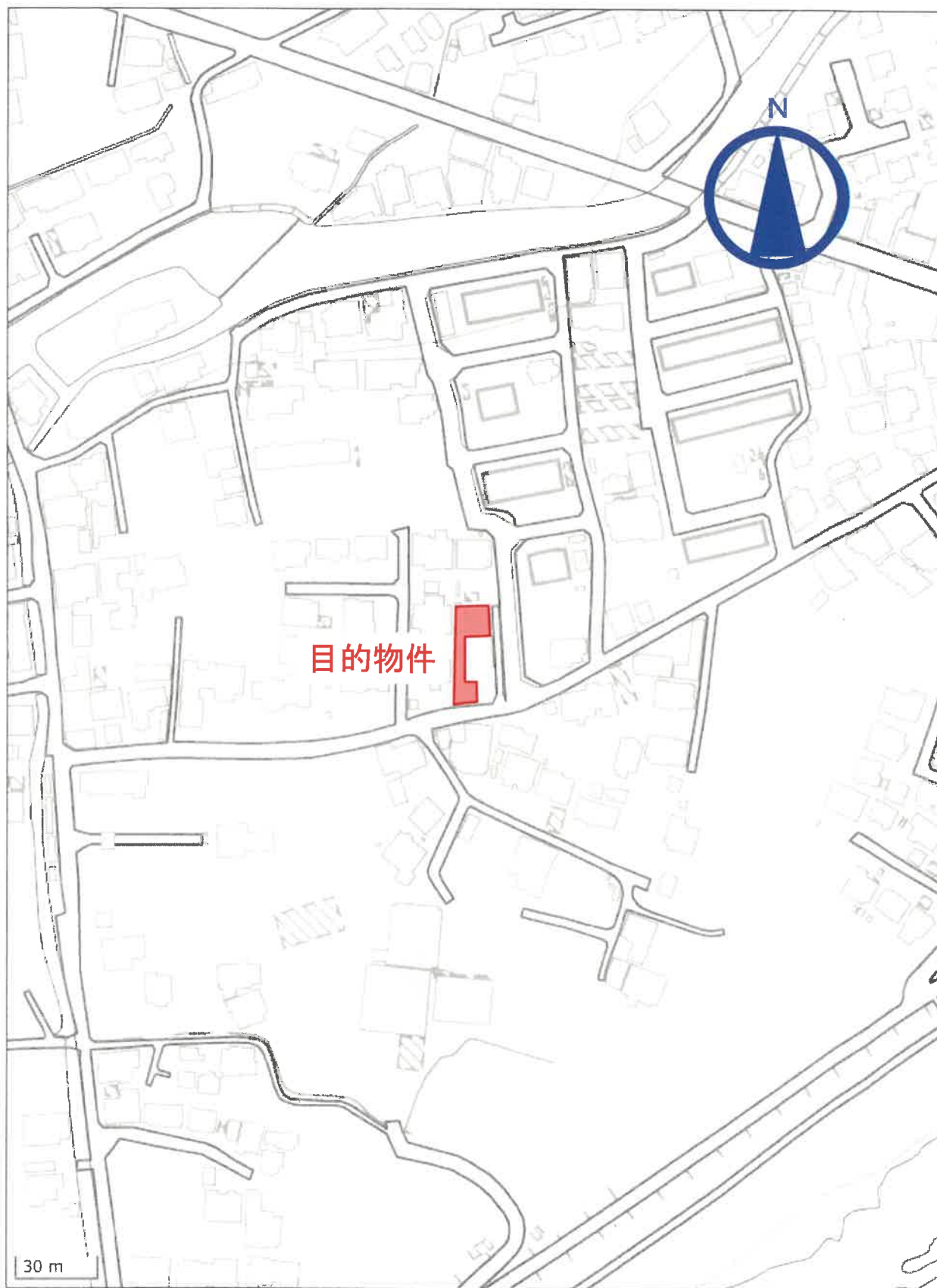
第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図(写)	1 葉
3 地積測量図(写)	1 葉
4 建物図面・各階平面図(写)	1 葉
5 土地・建物位置関係図	1 葉
6 間取図	1 葉
7 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



位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用