

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）
1～9	6,800,000 5,440,000	一括	1,360,000	152,618	0
1	560,000				
2	170,000				
3	720,000				
4	40,000				
5	520,000				
6	1,120,000				
7	250,000				
8	2,490,000				
9	930,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|------|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 205番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.60平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 205番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.93平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 205番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 335.35平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 206番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 18平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 207番1 |

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 245 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 八女市柳島字東名

地 番 207 番 2

地 目 宅地

地 積 292.84 平方メートル

7 所 在 八女市柳島字東名 205 番地 4

家屋 番号 205 番 4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 51.34 平方メートル
2 階 48.72 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

8 所 在 八女市柳島字東名 205 番地 5

家屋 番号 205 番 5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 201.81 平方メートル

物 件 目 録

2階 111.33平方メートル

9 所 在 八女市柳島字東名 205番地1、207番地1、206番地

家屋 番号 205番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 251.76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1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

本件所有者が占有している。

【物件番号7～9】

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

【物件番号1, 4～6】

隣地との境界が不明確である。

【物件番号1～3】

本件土地上に現存しない建物(種類:なし 構造:木造瓦葺2階建 床面積:1階 76.03㎡ 2階 26.44㎡)の登記が存在する。

《 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 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 205番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 261.60平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 205番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 77.93平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 205番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 335.35平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 206番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 18平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 5 | 所 | 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 | 番 | 207番1 |

物 件 目 録

地 目 畑

地 積 245平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 八女市柳島字東名

地 番 207番2

地 目 宅地

地 積 292.84平方メートル

7 所 在 八女市柳島字東名 205番地4

家屋 番号 205番4

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 51.34平方メートル
2階 48.72平方メートル

(現況)

種 類 事務所・倉庫

8 所 在 八女市柳島字東名 205番地5

家屋 番号 205番5

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 201.81平方メートル

物 件 目 録

2 階 111.33 平方メートル

9 所 在 八女市柳島字東名 205 番地 1、207 番地 1、206 番地

家屋 番号 205 番 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 251.76 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 1 (物件 1～9)

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 八女市柳島字東名
地 番 2 0 5 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 1 . 6 0 平方メートル
- 2 所 在 八女市柳島字東名
地 番 2 0 5 番 4
地 目 宅地
地 積 7 7 . 9 3 平方メートル
- 3 所 在 八女市柳島字東名
地 番 2 0 5 番 5
地 目 宅地
地 積 3 3 5 . 3 5 平方メートル
- 4 所 在 八女市柳島字東名
地 番 2 0 6 番
地 目 畑
地 積 1 8 平方メートル
- 5 所 在 八女市柳島字東名
地 番 2 0 7 番 1
地 目 畑
地 積 2 4 5 平方メートル

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 6 | 所 在 | 八女市柳島字東名 |
| | 地 番 | 207番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 292.84平方メートル |
| 7 | 所 在 | 八女市柳島字東名 205番地4 |
| | 家屋 番号 | 205番4 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 48.72平方メートル |
| 8 | 所 在 | 八女市柳島字東名 205番地5 |
| | 家屋 番号 | 205番5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 201.81平方メートル
2階 111.33平方メートル |
| 9 | 所 在 | 八女市柳島字東名 205番地1、207番地1、206番地 |
| | 家屋 番号 | 205番1 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |

物 件 目 録

床 面 積 251.76平方メートル

不動産の表示	「物件目録（物件2，7）」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件2			
現況地目	☒ 宅地（物件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				
建物	物件7			
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：事務所・倉庫 ☐ 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 事務所・倉庫 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			

不動産の表示	「物件目録（物件3，8）」のとおり	
住居表示	（住居表示未実施）	
土地	物件3	
現況地目	☒ 宅地（物件3） ☐ 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		
建物	物件8	
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 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 保管開始日 { 平成 年 月 日 支部 平成 年（ ）第 号	
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	

不動産の表示	「物件目録（物件1，4，5，9）」のとおり			
住居表示	（住居表示未実施）			
土地	物件1，4，5			
現況地目	☒ 宅地（物件1，4，5） ☐ 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	目的外物件として電柱が存する。			
建物	物件9			
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 工場 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			

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録（物件6）」のとおり			
住 居 表 示	（住居表示未実施）			
土 地	物件6			
現 況 地 目	☒ 宅地（物件6 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 土地位置関係図のとおり ☒ 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に、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
そ の 他 の 事 項	1 目的外物件として電柱及び外灯支柱が存する。			
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			
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）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地位置関係図のとおり			

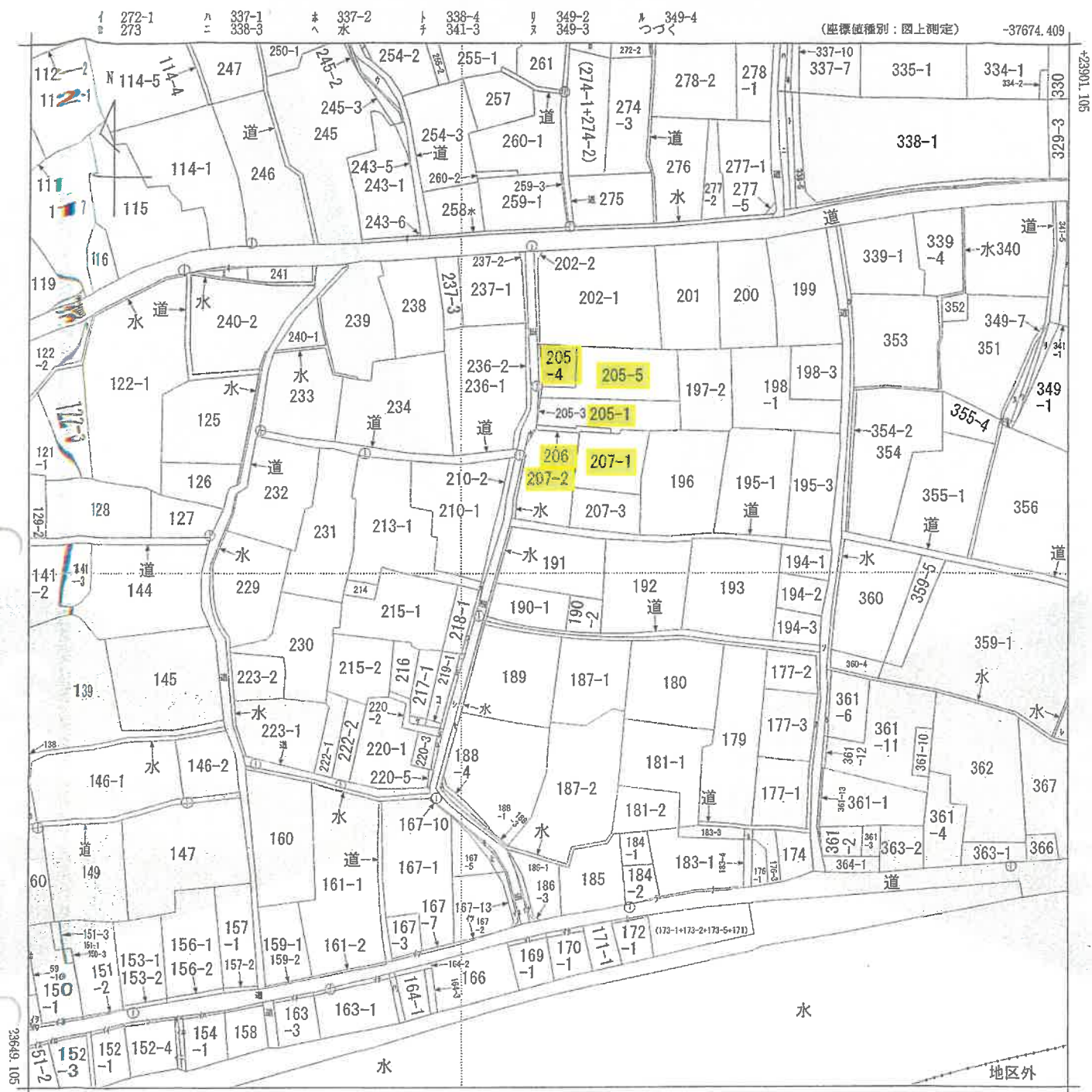
関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■所有者	1 私は、本件土地建物の所有者であり、破産者株式会社秋山食品の元代表者です。 2 物件7建物は、昭和63年頃から、破産者株式会社秋山食品が、事務所・倉庫と使用していました。物件9建物は、同様に、同社が工場として使用していました。物件7、9建物双方とも、同社が、平成10年頃に、余所に工場を新設したので、以降、特に使用することなく、私が事務所・倉庫及び工場として使用していました。 3 物件8建物は、私が家族と共に居住しています。 4 物件7、9建物は、経過年数相応の傷み具合で、どちらも雨漏りがあります。物件9建物は、屋根や鉄骨の破損が酷く、雨漏りもたくさんあります。鉄骨が錆びているので修理もままなりません。白蟻被害もあると思います。 5 物件8建物は、新築後、増改築等はありません。破損箇所や雨漏りはありません。白蟻被害はあると思います。 6 生活用水は市の上水道です。物件7～9建物に給水していますが、引込みは1箇所です。下水は合併浄化槽処理です。物件8建物での熱源はオール電化です。物件7、9建物にトイレや熱源はありません。 7 物件7建物内で猫8匹を飼っています。 8 物件6土地は更地です。たまに駐車場として使用しています。 9 本件各土地と周囲の土地で境界の紛争等はありません。
■所有者ら破産者破産管財人弁護士	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 本件土地建物は、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、本件土地建物は、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、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 物件7建物の占有状況は、事務所・倉庫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事務所・倉庫として、物件8建物の占有状況は、居宅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居宅として、物件9建物の占有状況は、工場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工場として、それぞれ占有するものと認定した。
- 3 物件6土地は、更地で所有者が占有しているものと認定した。
- 4 物件1～3土地は公衆用道路（地番205番3）に接道している。物件6土地は水路と一体となった公衆用道路（無地番・道）に接道している。
- 5 物件2, 3土地は、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た。境界標は確認出来なかった。現地の形状と上記図面の形状等はほぼ一致する。物件1, 4～6土地には、現地復元性を有すると思われる図面は存在しない。
- 6 八女市農業委員会からの物件4, 5土地の裁判所に対する農地等の現状に係る回答要旨
- (1) 土地の現況 非農地
- (2) 転用許可の有無 なし（許可を得る事が必要がない案件であるが、非農地証明願いの申請が必要）
- (3) 原状回復命令が発生^せられる見込みの有無 原状回復命令を行わない。
- (4) 買受適格証明書の要否 不要
- (5) その他参考事項
- 都市計画法関係 未線引都市計画（用途地域外）
- 農振法関係 農振地域内（農用地区域外）
- 7 執行裁判所が定める記載事項
- 別紙物件目録記載の不動産につき工場抵当法が適用されると認められるときは、土地又は建物に備え付けられている機械、器具及びその他工場の用に供する物（種類・構造・個数・製作者・製造年月日・記号番号・配置場所）の現況
- (1) 物件1, 4, 5, 9の不動産は工場抵当法が適用される工場であると認められる。
- (2) 機械、器具類の現況
- 不存在である。
- 8 分筆前の地番205番上には現存しない下記建物の登記が存する。
- 主である建物
- 所 在 八女市大字柳島字東名 205番地
- 家屋番号 なし
- 種 類 なし
- 構 造 木造瓦葺2階建
- 床面積 1階 76.03㎡
- 2階 26.44㎡
- 附属建物
- 符 号 1
- 種 類 土蔵
- 構 造 木造瓦葺平家建
- 床面積 28.92㎡
- 所有者 秋山 某

(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7月23日(水) 10:00-10:05	執行官室	建物図面請求(八女市役所)
R7年7月23日(水) 16:00-16:08	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28日(月) 9:00-9:15	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) 13:30-14:00	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) 11:50-11:53	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 () : - :		
(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。 ☐		



-37924.409 (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 (kumamoto2016_BL.par) による修正がされています。

地番区域見出
 柳島

請 求 部	所 在				八女市柳島字東名		地 番	191番		
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分		座 標 系 又 是 記 号	II	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
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

請求番号：5-1

登記官

(1.1枚目)

A3をA4に縮小

公用

ヲ 349-5
リ 349-6
カ 349-8
ヨ 361-14
タ 361-15
レ 369
ソ 道
ク 水
ニ 183-5
ナ 183-2
ア 184-3
ム 172-2
リ 254-1
ノ 254-4
オ 水
ク 137-1
キ 207-4
マ 213-2
ケ 217-2
フ 218-2
コ 219-3
エ 240-3
テ 123-3
ア 水
サ 123-1
キ 240-4
ユ 220-6
メ 220-4
ミ 219-2
ツ 道
ビ 167-14
モ 167-12
セ 水
ス 188-2
ン 152-10
イ 152-8
ロ 152-9
ハ 154-2
ニ 154-3
ハ 154-4
ニ 154-5
ハ 163-4
ハ 163-5
ハ 164-4
ハ 51-3
ハ 59-1
ハ 59-11
ハ 59-6
ハ 59-8
ハ 150-2
ハ 170-2
ハ 169-2
ハ 167-8
ハ 167-9
ハ 167-11
ハ 186-2

登記年月日：平成5年4月20日

公用

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

(13枚目)

請求番号：6-3

作成者
土地家屋調査士

平成15年4月19日(作製)

調査士(会)

申請人

縮尺 1/250

099477

前 205-1 後・新

地番 205-1、205-5

土地の所在 八女市大字柳島字東名

地積測量図

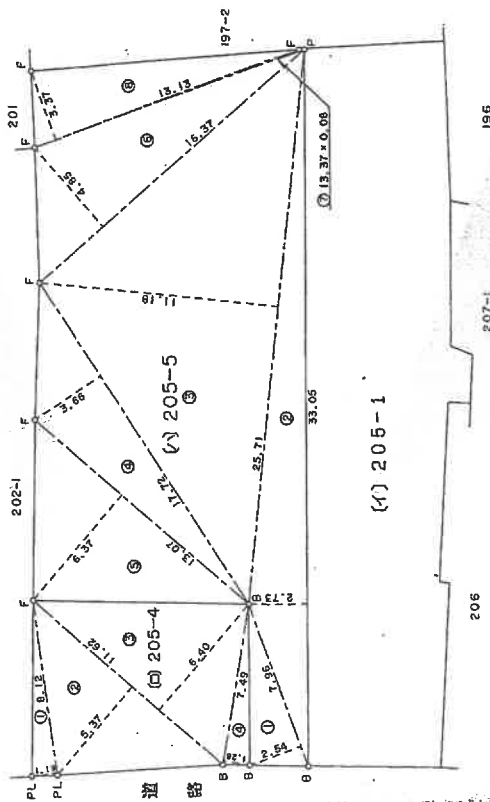


三斜求積表

地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	8.12	1.19		9.6628
2	11.62	5.37		62.3994
3	11.62	6.40		74.3680
4	7.49	1.26		9.4374
		倍面積		155.8676
		面積		77.93360
		地積		77.93 m ²

地番 NO.	底辺	高さ	倍	面積
1	7.96	2.54		20.2184
2	33.05	2.73		90.2265
3	25.71	11.18		287.4378
4	17.72	3.66		64.8552
5	13.07	6.37		83.2559
6	16.37	4.85		79.3945
7	13.37	0.08		1.0696
8	13.13	3.37		44.2481
		倍面積		670.7060
		面積		335.35300
		地積		335.35 m ²

地番	底辺	高さ	倍	面積
205-1	674.89			413.28680
205-5				261.60320
				261.60 m ²



F=境界
B=傾
PL=レベル
P=アラスチック杭

登記年月日：平成5年5月17日

公用

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

(14枚目)

A3をA4に縮小

図求番号：6-6

各階平面図

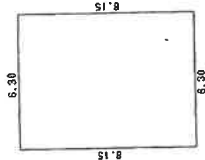
040003

15-5-17

家屋番号 205番4

建物の所在 八女市大字柳島字東名205番地4

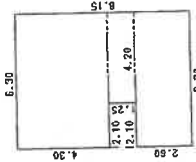
建物平面図



1 階

求積表

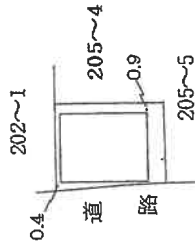
6.30 X 8.15 =	51.3450
床面積	51.34 m ²



2 階

求積表

6.30 X 4.30 =	27.0900
4.20 X 1.25 =	5.2500
6.30 X 2.60 =	16.3800
合計	48.7200
床面積	48.72 m ²



作製者

縮尺 1/250
(平成5年5月14日作成)
地家屋調査士会

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年4月23日

公用

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

(15枚目)

A3をA4に縮小

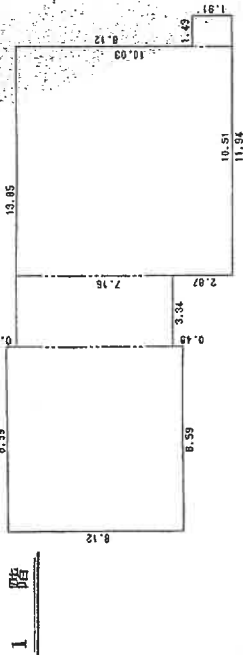
15-4.23 各階平面図

040004

建物各階平面図

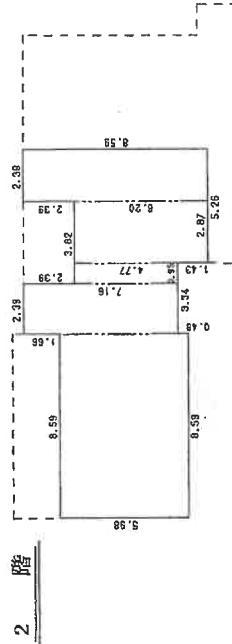
家屋番号 205番5

建物の所在 八女市大字柳島字東名205番地5



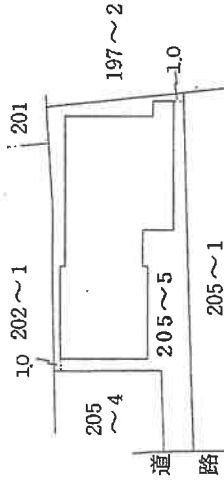
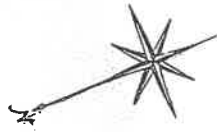
求積表

8.12 X 8.59 =	69.7508
7.16 X 3.34 =	23.9144
10.03 X 10.51 =	105.4153
1.91 X 1.43 =	2.7313
合計	201.8118
床面積	201.81 m ²



求積表

5.98 X 8.59 =	51.3682
7.16 X 2.39 =	17.1124
4.77 X 0.95 =	4.5315
6.20 X 2.87 =	17.7940
8.59 X 2.39 =	20.5301
合計	111.3362
床面積	111.33 m ²



作製者 土地家屋

縮尺 1/250
平成5年4月23日作成
土地家屋調査士(会)

申請人

縮尺 1/500

請求番号：6-7

福岡法務局八女支局

(16枚目)

A 3をA 4に縮小

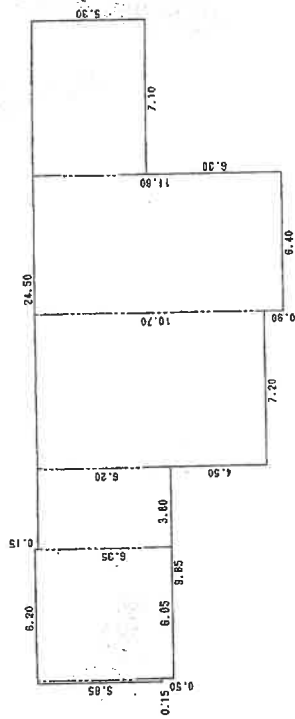
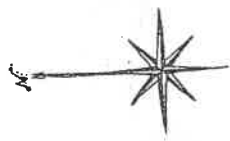
040002

205 雜 1

号
番
屋
家

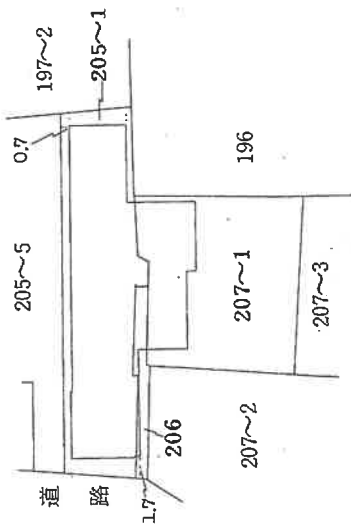
八女市大字柳島字東名205番地1・207番地1・206番地

建物の所在



求積表

5.85 X	0.15 =	0.8775
6.35 X	6.05 =	38.4175
6.20 X	3.80 =	23.5600
10.70 X	7.20 =	77.0400
11.60 X	6.40 =	74.2400
5.30 X	7.10 =	37.6300
合計		251.7650
東海側		251.76 m ²



製作者

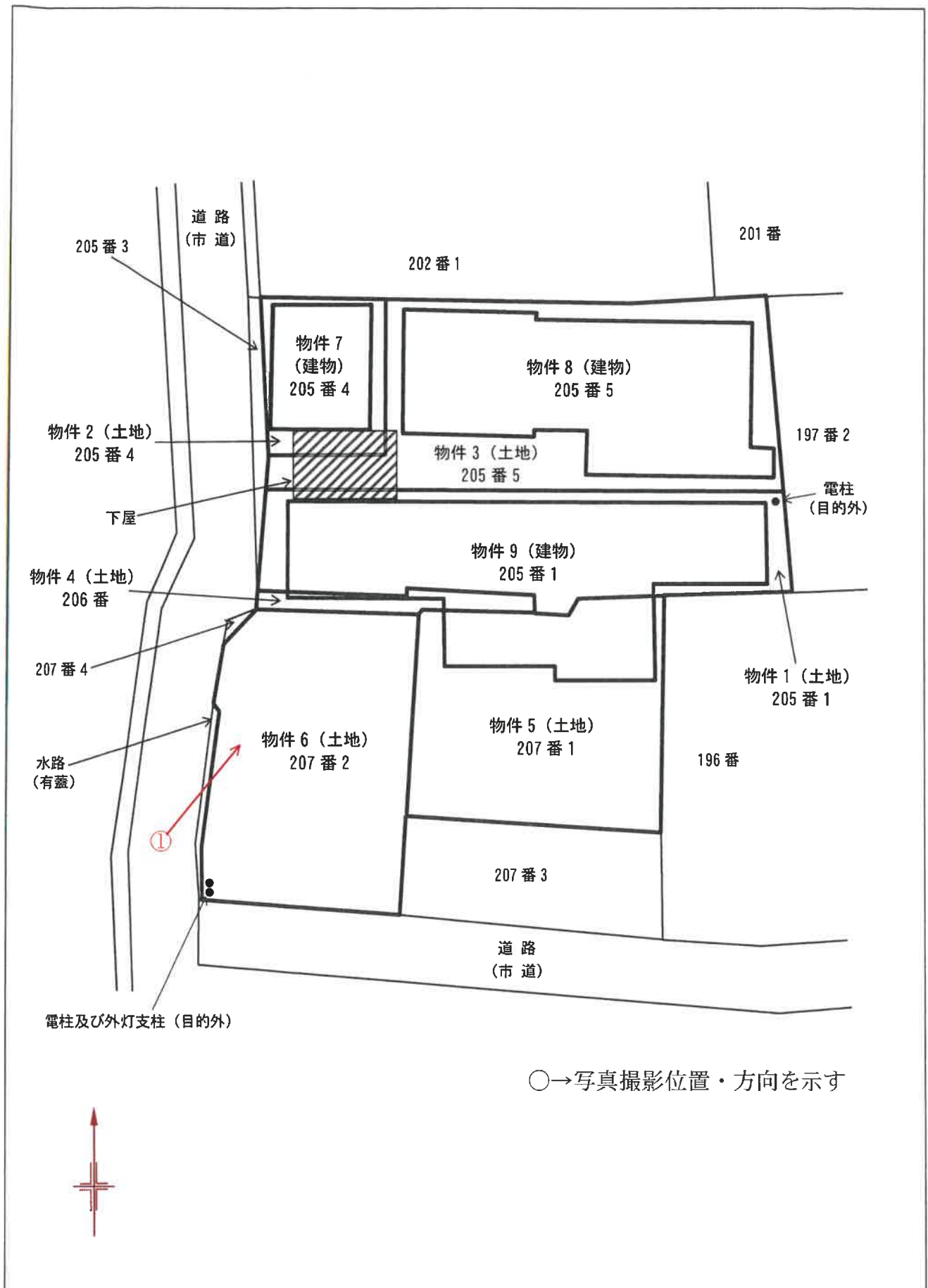
平成5年5月14日(作製)

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人

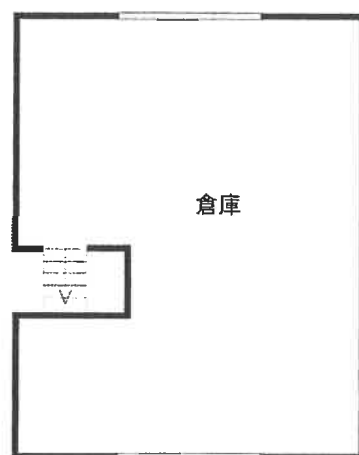
縮尺	$\frac{1}{500}$
----	-----------------

土地建物位置関係図

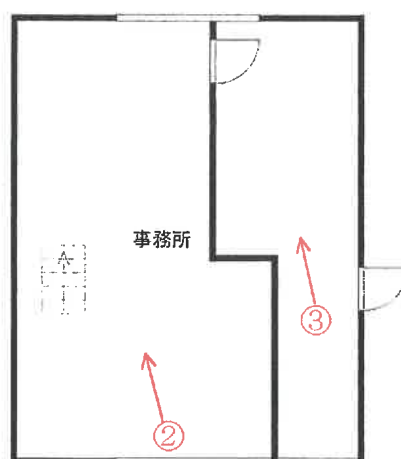


間取図

(物件7)



2F



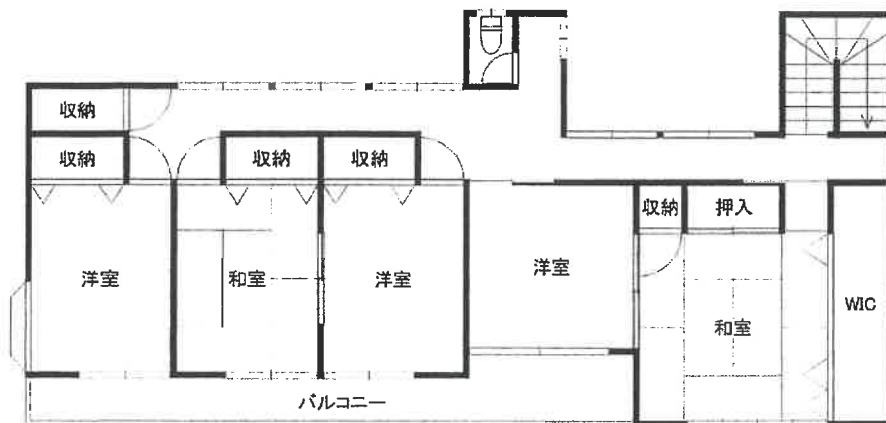
1F

○→写真撮影位置・方向を示す

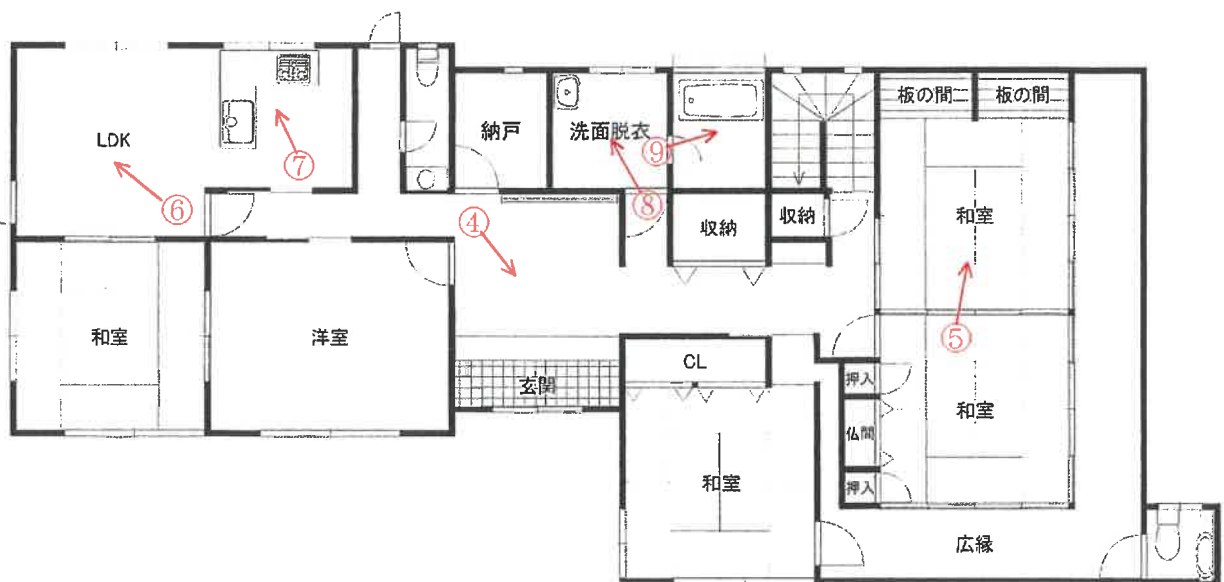


間取図

(物件 8)



2F



1F



○→写真撮影位置・方向を示す

間取図

(物件9)

工場



手動シャッター



○→写真撮影位置・方向を示す

手動シャッター

(20枚目)

(写真 ①)



(写真 ②)



事務所 (物件7建物)

(写真 ③)



事務所 (同)

(写真 ④)



玄関（物件 8 建物）

(写真 ⑤)



和室（同）

(写真 ⑥)



LD（同）

（ 2 2 枚目）

(写真 ⑦)



キッチン (物件 8 建物)

(写真 ⑧)



洗面脱衣 (同)

(写真 ⑨)



浴室 (同)

(写真 ⑩)



工場（物件9建物）

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 1（物件 1～9）

評価人 不動産鑑定士

榎 由 紀 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,800,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 560,000 円
物件2（土地）	金 170,000 円
物件3（土地）	金 720,000 円
物件4（土地）	金 40,000 円
物件5（土地）	金 520,000 円
物件6（土地）	金 1,120,000 円
物件7（建物）	金 250,000 円
物件8（建物）	金 2,490,000 円
物件9（建物）	金 930,000 円

- ① 一括価格は、物件1～9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1～6の内訳価格は物件7～9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7～9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。

(以下余白)

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字東名 205 番 1 宅地 261.60 m ²	特記事項のとおり
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字東名 205 番 4 宅地 77.93 m ²	特記事項のとおり
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字東名 205 番 5 宅地 335.35 m ²	特記事項のとおり
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字東名 206 番 畑 18 m ²	特記事項のとおり
5	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字東名 207 番 1 畑 245 m ²	特記事項のとおり
6	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字東名 207 番 2 宅地 292.84 m ²	特記事項のとおり
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市柳島字東名205番地4 205 番 4 倉庫 鉄骨造セメント瓦葺2階建 1 階 51.34 m ² 2 階 48.72 m ²	特記事項のとおり

番号	所 在 等	登 記	現 況
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市柳島字東名205番地5 205 番 5 居宅 木造瓦葺2階建 1 階 201.81 m ² 2 階 111.33 m ²	同左
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八女市柳島字東名205番地1、 207番地1、206番地 205 番 1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 251.76 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
1～6	・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。また、全筆の地積測量図はないが、公図及び建物図面と現地の状況がほぼ符合すること、航空写真を用いた机上での概測の結果、登記数量と大きな乖離がないことなどから、登記地積を採用して評価した。 ・物件1上に、目的外物件として電柱1本が存する。 ・物件6上に、目的外物件として電柱及び外灯支柱各1本が存する。		
1～3	・分筆前の地番205番上には、現存しない下記建物の登記が存する。 所 在 八女市大字柳島字東名205番地 家屋番号 なし、種類 なし 構 造 木造瓦葺2階建 床 面 積 1階 76.03m²、2階 26.44m² 所 有 者 秋山 某		
4・5	・現況地目は、宅地である。		
7	・現況用途は、事務所・倉庫である。		
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1～6 一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R 鹿兒島本線「羽犬塚」駅の東方、約9.0km。 堀川バス「後ノ江四ツ角」停留所の南東方、約1.2km。 (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、八女市役所の東方約3.4km(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 1,230.72m ² (合計登記地積) 形 状 不整形 (別添「公図(写)」参照。) 間 口 約43m 奥 行 約34m 接 道 関 係 角地 そ の 他 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西 側：幅員約2.8～3.8mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条2項の道路に該当) 南 側：幅員約1.7mの舗装市道と等高接面 (建築基準法の道路種別は未判定)
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 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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「柳島遺跡群」内に該当する。建て替え等にあたっては、文化財保護法に基づく届出等が必要となる。 (八女市文化振興課文化財係での調査による)。 ・ 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(0.5m～3.0m未満)に該当する。ただし、所有者によれば、これまで家屋に被害が及ぶような浸水の履歴はないとのことである。 ・ 境界に関しては、現況調査報告書記載のとおりである。

特 記 事 項	・ 物件4・5について、 「農地等の現状に係る照会に対する調査結果」では、 ・ 現況調査日…令和7年7月28日 ・ 現況は「非農地」 ・ 転用許可等はなされていない。 - 許可を得る必要がない案件であるが、非農地証明願の申請が必要である。 ・ 原状回復命令を行わない。 ・ 使用収益を目的とする権利の設定に関する許可等はなされていない。 ・ 買受適格証明書は不要な案件である。 ・ 農振法上の規制…農振地域内の農用地区域外 以上の内容等の詳細については、買受希望者において関係行政機関に確認する必要がある。 ・ 西側道路が建築基準法第42条第2項の道路に該当するため、建て替え等に当たっては、道路中心から2mのセットバックが必要となる。 ・ 物件1上に、目的外物件として電柱1本が存する。 ・ 物件6上に、目的外物件として電柱及び外灯支柱各1本が存する。
---------	---

(以下余白)

2. 建物の概況及び利用状況（物件7）

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）：昭和45年10月1日 新築 経過年数：約 55 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：鉄骨造2階建 屋根：セメント瓦葺 外 壁：金属製外壁パネルほか 天井：鉄骨あらわし、石膏ボード等 床：土間コンクリート、板張りほか 内 壁：コンクリートブロックあらわし、木質ボードほか 設備：電気、手動シャッター等 その他：特になし
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：事務所・倉庫 間取り：1階：事務所、2階：倉庫（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	普通程度 ・調査時点で、1階で猫を8匹飼育しているほか、倉庫等として使用されている。 ・所有者の陳述によれば、雨漏りがあるとのことであるがこれに伴う大きな損傷箇所は確認できなかった。 ・このほか、概ね経年相応の老朽化が認められる。
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。 ・物件7と物件9の間に下屋が存する。

3. 建物の概況及び利用状況（物件8）

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5年4月12日 新築 経過年数：約 33 年 経済的全耐用年数：約 25 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構造：木造2階建 屋根：瓦葺 外壁：モルタルリシン吹付 天井：ビニールクロス貼、目透かし天井ほか 床：フローリング張、畳ほか 内壁：ビニールクロス貼、じゅらく壁ほか 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：10LDK＋広縁（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	普通程度 〔所有者の陳述によれば、雨漏りは無いが、シロアリを見かけたことがあるとのこと。現地調査でも雨漏り痕は認められなかった。シロアリの被害の有無は、不明である。このほか、概ね経年相応の老朽化と認められる。〕
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。 ・所有者によれば、建物の新築以降、リフォームを行った履歴はないとのことである。

4. 建物の概況及び利用状況（物件9）

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）：昭和63年7月31日 新築 経過年数：約 38 年 経済的全耐用年数：約 30 年 経済的残存耐用年数：約 0 年
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：波板スレート 天 井：鋼板製天井パネルほか 床：エポキシ樹脂塗装床 内 壁：あらわし 設 備：電気、給排水設備等 そ の 他：手動シャッター
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：工場 間取り：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	劣る ・屋根の損傷が酷く、雨漏りが随所で発生している。また、天井材が剥離し、ぶら下がっている状態である。 ・床の樹脂塗装は劣化している。 ・鉄骨にも錆が多く発生している。
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。 ・工場内の機械、器具類は全て取り除かれており、一部動産が残置されている状態である。 ・物件9と物件7の間に下屋が存する。

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1～6）

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	10,100	0.79	261.60	0.80	1,670,000
2	10,100	0.79	77.93	0.80	500,000
3	10,100	0.79	335.35	0.80	2,140,000
4	10,100	0.79	18	0.80	110,000
5	10,100	0.79	245	0.80	1,560,000
6	10,100	0.79	292.84	1.00	2,340,000

【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）－5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 10,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：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	× 0.98	× 1.20	× 1.00	= 1.20

イ 個 別 格 差：

規模	形状	角地	セットバック
0.90	× 0.90	× 1.01	× 0.98

包蔵地内 個別格差
× 0.99 = 0.79

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7～9）

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
7 主建物	75,000	100.06	0.05	380,000
8 主建物	145,000	313.14	0.10	4,540,000
9 主建物	75,000	251.76	0.05	940,000
合計				5,860,000

ウ 現価率：（査定）

建物7～9は、建築後それぞれ約55年、約33年、約38年を経過しており、全てが既に経済的耐用年数を満了している。従って、大きく耐用年数を超過した物件7は残価率5%、物件8及び9は残価率10%を基本に観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

	残価率	観察減価法	現価率
物件7	0.05	$\times (1 - 0.00)$	= 0.05
物件8	0.10	$\times (1 - 0.00)$	= 0.10
物件9	0.10	$\times (1 - 0.50)$	= 0.05

※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	1,670,000	0.30	法定地上権	500,000
2	500,000	0.30	法定地上権	150,000
3	2,140,000	0.30	法定地上権	640,000
4	110,000	0.30	法定地上権	30,000
5	1,560,000	0.30	法定地上権	470,000
計				1,790,000

イ 土地利用権等割合： 物件7の敷地範囲を物件2、物件8の敷地範囲を物件3、物件9の敷地範囲を物件1、4、5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	1,670,000	－ 500,000		0.80	0.60	560,000
2	500,000	－ 150,000		0.80	0.60	170,000
3	2,140,000	－ 640,000		0.80	0.60	720,000
4	110,000	－ 30,000		0.80	0.60	40,000
5	1,560,000	－ 470,000		0.80	0.60	520,000
6	2,340,000			0.80	0.60	1,120,000
7	380,000	＋ 150,000	1.00	0.80	0.60	250,000
8	4,540,000	＋ 640,000	1.00	0.80	0.60	2,490,000
9	940,000	＋ 1,000,000	1.00	0.80	0.60	930,000
一 括 価 格 (合 計)						6,800,000

- ウ 占有減価修正： 修正の必要は無い。
- エ 市場性修正： 郊外の集落地域に存する事務所・倉庫、居宅、工場であり、外部からの参入が少ない地域であることに加え、用途が特殊なことによる市場性の減退が働く点を考慮した。
- 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。

(以下余白)

第6 参考価格資料

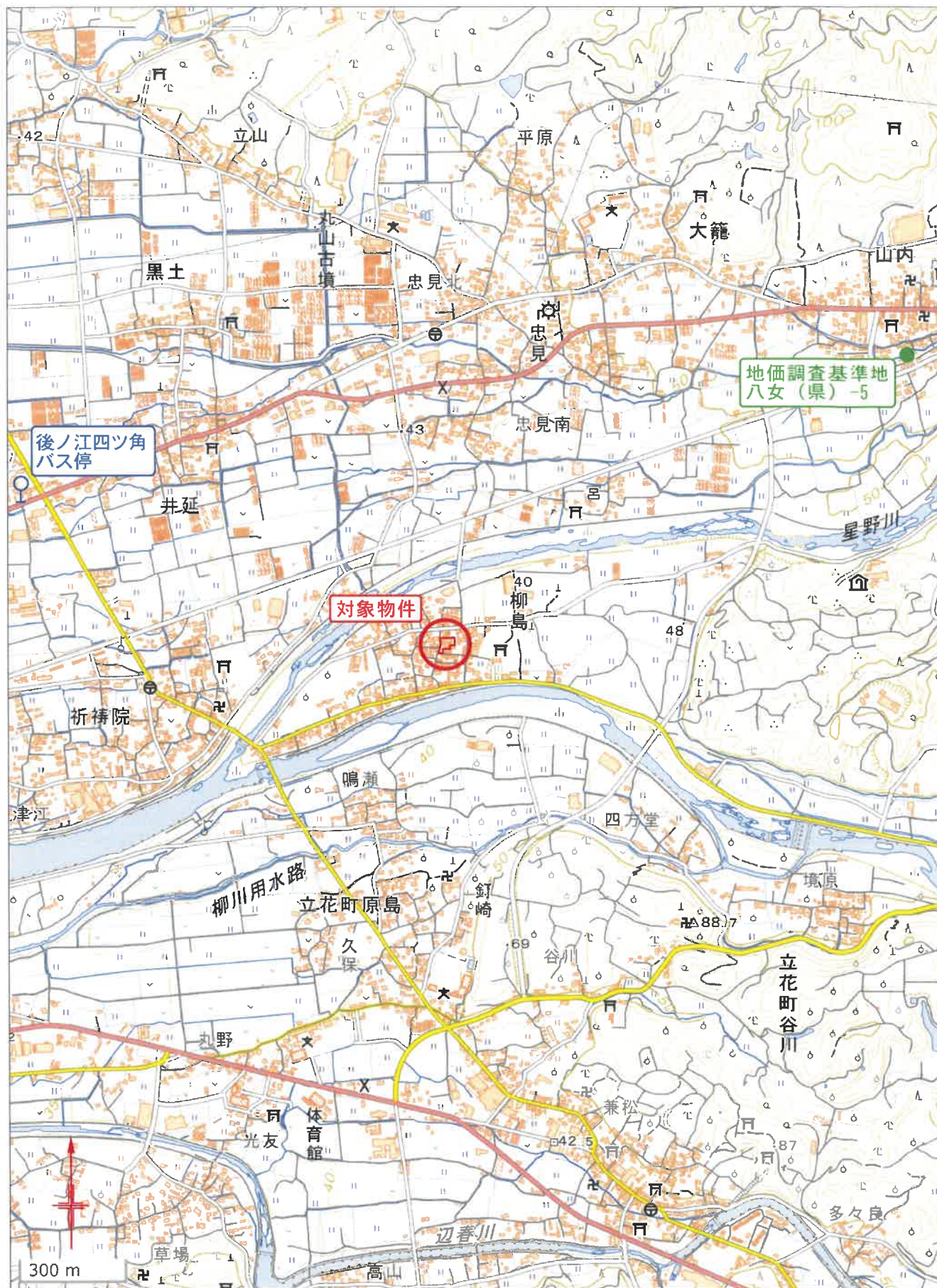
基準地標準価格：基準地「八女（県）-5」
所 在：八女市山内字志ノ江300番21
住 居 表 示：住居表示未実施
価 格：12,400 円/m²（対前年変動率 -1.6%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：254 m²
地 域 の 概 要：中規模一般住宅の中に空地も見られる郊外の住宅地域
接 面 街 路：南 側 幅員約4.3m 市道
供 給 処 理 施 設：水道
位 置：J R 鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、道路距離約11km
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
無し（建ぺい率 70%、容積率 200%）

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）	3 葉
4 建物図面・各階平面図（写）	3 葉
5 土地建物位置関係図	1 葉
6 間取図	3 葉
7 現況写真	2 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

