

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）
13～15	3,410,000 2,728,000	一括	682,000	17,887	0
13	1,110,000				
14	1,170,000				
15	1,130,000				

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 13 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 192.97平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.32平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.43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13～15】

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13～15】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号13～15】

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

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 13 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 192.97平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 203.32平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 八女市柳島字開名 |
| | 地 | 番 | 97番7 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 198.43平方メートル |

令和 7 年(ケ)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 4 (物件 13～15)

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

	床 面 積	2 5 1 . 7 6 平方メートル
1 0	所 在	八女市柳島字東名
	地 番	1 9 1 番
	地 目	宅地
	地 積	3 5 8 . 3 4 平方メートル
1 1	所 在	八女市柳島字東名
	地 番	1 9 0 番 2
	地 目	畑
	地 積	5 0 平方メートル
1 2	所 在	八女市柳島字東名 1 9 1 番地
	家屋 番号	1 9 1 番
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積	9 2 . 5 8 平方メートル
1 3	所 在	八女市柳島字開名
	地 番	9 7 番 5
	地 目	宅地
	地 積	1 9 2 . 9 7 平方メートル
1 4	所 在	八女市柳島字開名

物 件 目 録

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

(土地用)

[illegible]

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 一体となった本件各土地は更地です。 2 一体となった本件各土地には、約20数年前まで、和紙製造工場が存在していましたが、台風で倒壊してしまいました。倒壊後、残置物を撤去して以来、空き地です。 3 第三者に使用させていることもありません。
■所有者ら破産管財人弁護士	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 本件各土地は、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、土地位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件各土地の占有状況は、更地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宅地（更地）として占有するものと認定した。
- 3 物件13、15土地は公衆用道路（市道・公図上は星野川）に接道している。
- 4 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は存在し、一部境界標等も存する。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) 16:23-16:30	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) 9:45-10:00	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) 14:45-15:00	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) 11:58-12:00	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 () : - :		
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。

☐

229
240-3

106-5
106-6

水
水

水
道

道
道

道
つつく

(座標値種別：図上測定)

-37879.158

+23970.560

N

地区外

①

水

道

道

249-4

247

114-5

114-4

246

114-1

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

ヲ 85-2
リ 86-3
ル 86-4
ル 103-7
ヲ 103-6
レ 103-8
ソ 123-1
ノ 240-4
キ 道

登記年月日：昭和52年2月16日

公用

前 97-2-後新

039444

地積測量図

地番 (B) 97-5・(C) 97-6 97-2

土地の所在 八女市大字柳島字開名

52.2.16

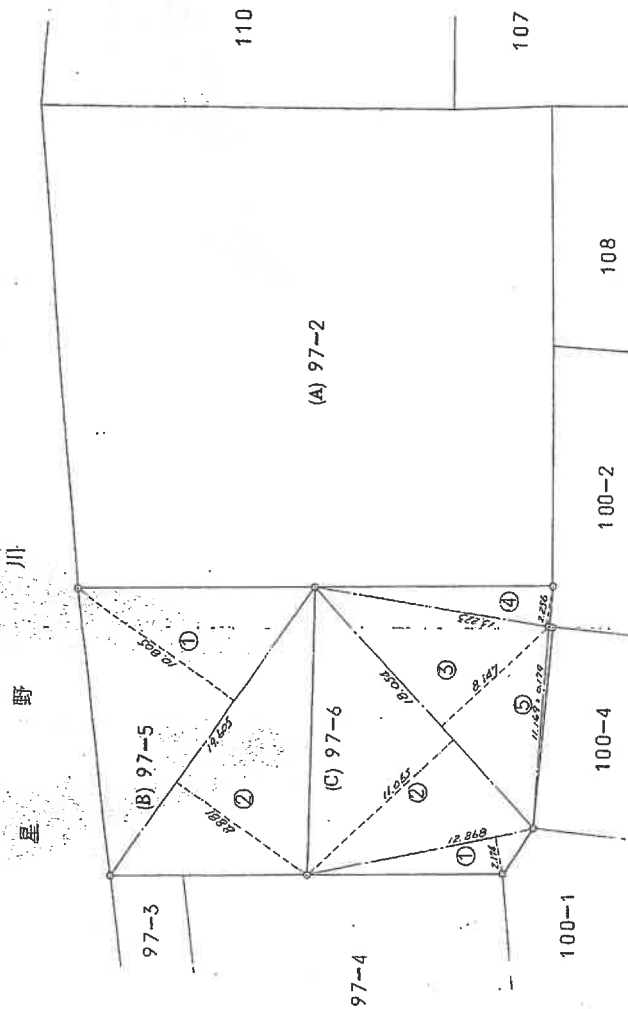
作製年 月 日
昭和 52 年 2 月 15 日

作製者

申請人

申請人

申請人



地番	(B) 97-5	(C) 97-6
①	$12,605 \times 10,805 = 211,8320$	$12,868 \times 2,174 = 27,9750$
②	$12,605 \times 8,881 = 174,1120$	$18,054 \times 1,065 = 19,97675$
③		$18,054 \times 8,147 = 147,0859$
④		$13,223 \times 2,256 = 29,8311$
⑤		$11,169 \times 0,179 = 1,9993$
Σ	385,9440	40,66588
+	192,9720	20,33294
地積	192,97㎡	20,332㎡

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	1/300	地図番号
----	-------	------

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 福岡地務局八女支局

登記官

(9枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：8-2

登記年月日：昭和52年11月18日

公用

前 97-2-後新

039445

地積測量図

地番 97-7 97-2

土地の所在 八女市大字柳島字開名

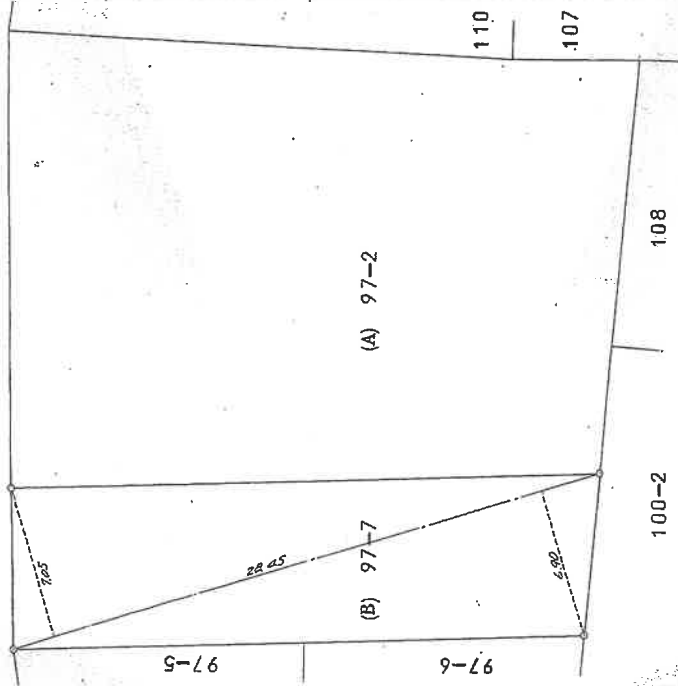
52.11.18

昭和52年11月14日
作製年月日

作製者

申請人

星野川



求積 $(690 + 705) \times 28.45 = 396.8775$
+ 198.4387

地積 = 198.43 m^2

S: 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/250 地図番号

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

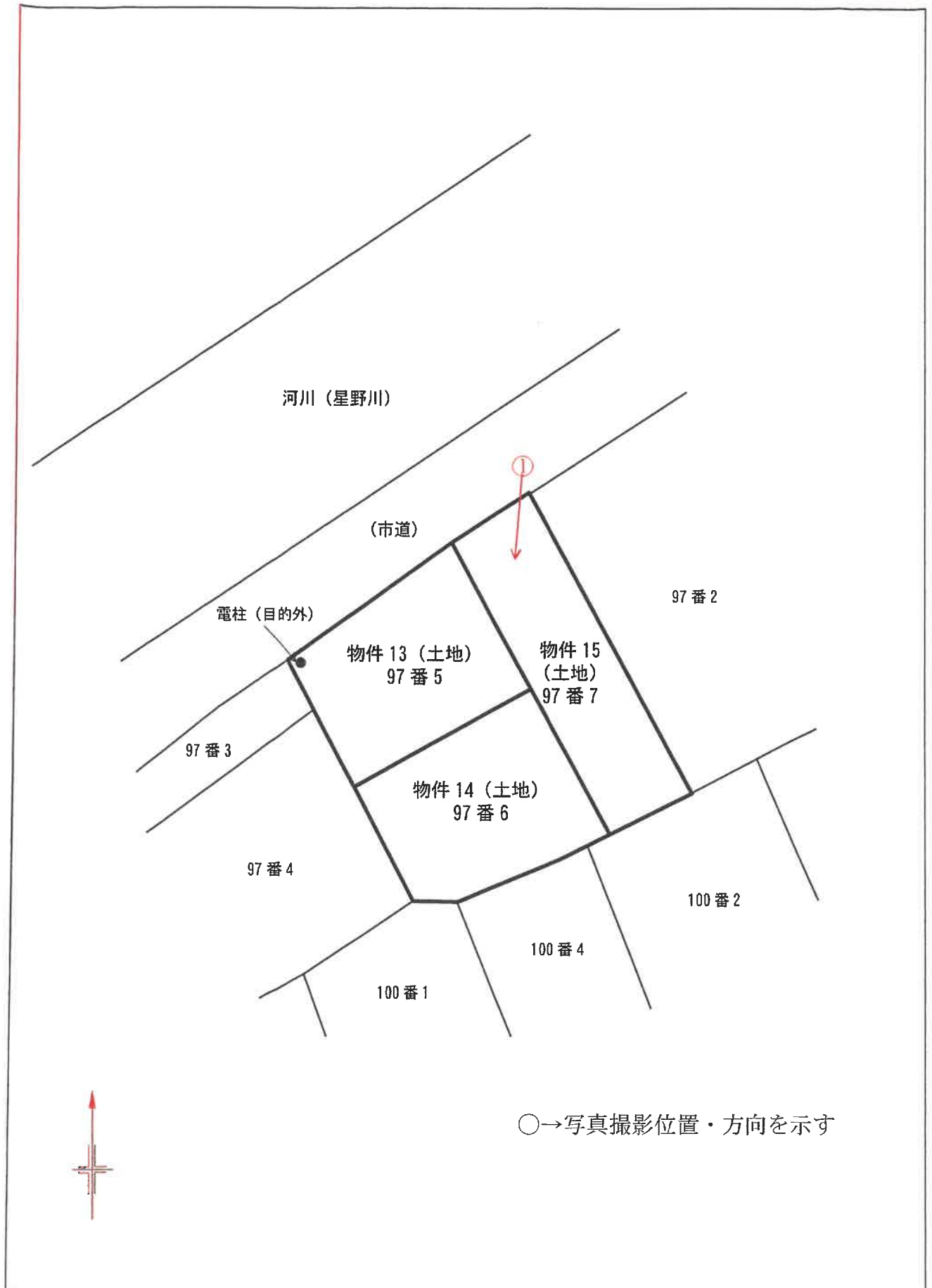
登記官

(10枚目)

A3をA4に縮小

請求番号：7-1

土地位置関係図



(写真 ①)

物件13～15土地



(1 2 枚目)

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 4（物件 13～15）

評価人 不動産鑑定士

楨 由 紀 印

第1 評価額

一括価格	
金 3,410,000 円	
内訳価格	
物件13（土地）	金 1,110,000 円
物件14（土地）	金 1,170,000 円
物件15（土地）	金 1,130,000 円

- ① 一括価格は、物件13～15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。

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
13	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字開名 97 番 5 宅地 192.97 m ²	特記事項のとおり
14	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字開名 97 番 6 宅地 203.32 m ²	特記事項のとおり
15	所 在 地 番 地 目 地 積	八女市柳島字開名 97 番 7 宅地 198.43 m ²	特記事項のとおり
番号	特 記 事 項		
13 ～15	・地積については、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、同図と現況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。 ・目的外物件として、電柱1本が存する。		
住 居 表 示	住居表示未実施		

(以下余白)

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件13～15一体）

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	J R鹿児島本線「羽犬塚」駅の東方、約8.8km。 堀川バス「後ノ江四ツ角」停留所の南東方、約1.0km。 (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、八女市役所の北東方約3.2km(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 594.72㎡ (合計登記地積) 形 状 ほぼ整形 (別添「地積測量図(写)」参照。) 間 口 約23m 奥 行 約25m 接 道 関 係 一方路 そ の 他 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北西側：幅員約6.7mの舗装市道と等高接面 (建築基準法第42条1項の道路)
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、通常の費用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。 ・ 八女市文化振興課文化財係での調査によれば、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。 ・ 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(3.0mから5.0m未満)に該当する。 ・ 所有者の陳述によれば、二十数年前まで和紙製造工場が存していたが、台風で倒壊して以来、空地の状態が続いているとのことである。 ・ 物件13地上には、電柱(目的外物件)が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
13	10,600	1.00	192.97	2,050,000
14	10,600	1.00	203.32	2,160,000
15	10,600	1.00	198.43	2,100,000

【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)ー5」の公示価格等を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円/㎡} & \times & \frac{98}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 10,600\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：特になし 1.00

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 0.98 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.15 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：1.00 … 概ね標準的

ウ 地 積：登記数量による。

2. 評価額の判定

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
13	2,050,000	0.90	0.60	1,110,000
14	2,160,000	0.90	0.60	1,170,000
15	2,100,000	0.90	0.60	1,130,000
一括価格(合計)				3,410,000

イ 市場性修正 : 外部からの参入が少ない集落地域に属し、市場性がやや劣ると判断し、市場性修正を施した。

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。

(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/㎡（対前年変動率 -1.6%）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：254 ㎡
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：JR鹿児島本線「羽犬塚」駅の北東方、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）	2 葉
4 土地位置関係図	1 葉
5 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



