

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

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 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 日 午前 10 時 00 分 場 所 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 12 月 9 日 午前 9 時 50 分 場 所 佐賀地方裁判所民事部
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 21 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。

入札期間経過後に取下や取消等の事情により, 開札が行われないこともありますので, ご了承下さい。

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿
 地 番 丁 1 2 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿
 地 番 丁 1 2 7 3 番
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 3 0 平方メートル

- 3 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿丁 1 2 7 3 番地、丁 1 2 7 2 番地 1
 家屋 番号 丁 1 2 7 3 番
 種 類 工場
 構 造 木造スレート・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 8 1 . 9 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 2 0 7 . 9 7 平方メートル

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	839,000 671,200	一括	167,800	17,386	0
1	261,000				
2	270,000				
3	308,000				
備考					

物 件 明 細 書

令和 7年 6月 6日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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 鹿島市大字山浦字羊鹿
 地 番 丁 1 2 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 5 0 平方メートル

- 2 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿
 地 番 丁 1 2 7 3 番
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 3 0 平方メートル

- 3 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿丁 1 2 7 3 番地、丁 1 2 7 2 番地 1
 家屋 番号 丁 1 2 7 3 番
 種 類 工場
 構 造 木造スレート・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 8 1 . 9 7 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 2 0 7 . 9 7 平方メートル



令和6年(ケ)第53号
令和7年3月17日受理
令和7年4月23日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 橋 口 賢 二

(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 鹿島市大字山浦字羊鹿
 地 番 丁 1 2 7 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 6 2 . 5 0 平方メートル

2 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿
 地 番 丁 1 2 7 3 番
 地 目 宅地
 地 積 1 6 8 . 3 0 平方メートル

3 所 在 鹿島市大字山浦字羊鹿丁 1 2 7 3 番地、丁 1 2 7 2 番地 1

家屋 番号 丁 1 2 7 3 番

種 類 工場

構 造 木造スレート・セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 8 1 . 9 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、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 ☐ 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		
上記以外の建物 (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 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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 207.97 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を工場 (稼働していない) 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	附属の構築物等として、スチール製物置がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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		

(注 チェック項目欄の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■鹿島市役所 都市計画課 上下水道課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域外です。 2 物件1、2土地が北側で接する道路は、市道ではありません。 3 本件物件付近は下水道の供用区域ではありません。 4 物件1、2土地には、北側の里道に上水道管が配管されていますが、本件物件には接続されていません。
■債務者	1 本件物件3建物は、以前は縫製工場でしたが、3か月ほど前から稼働していません。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 物件3建物は、登記記録に昭和39年4月新築、昭和47年5月に増築とされているとのことですが、3回に渡って増築しています。最初からあるのは工場東側、室内にある柱より東側の部分で、増築部分は工場西側の部分と、その西側の物置部分等です。その後、平成25年頃に、西側の小屋等を増築しています。 3 物件3建物の不具合としては、床に傷みがあり、当初からある工場東側部分が、特に床の傷みがひどくなっています。 4 水道は、付近にある所有者の実家から配管していますので、売却されたら止めることになると思います。 下水道はなく、トイレは汲み取りです。 5 本件物件内にあったものは概ね搬出し、今後も整理したいと思っていますが、残った物があれば、買受人において処分してもらって構いません。

執 行 官 の 意 見

■ 物件 1、2 土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件 1、2 土地は、一体として物件 3 建物の敷地等として利用されている（写真 1）。
形状は、概ね公図（図面 1）及び建物図面（図面 2）と同様である。

【隣接地】

物件 1、2 土地は、北側を里道（幅員 現況約 3 m）に接し、その余を私有地（いずれも農地（地番 丁 3 5 1（地目 田、地積 8 5 9 m²）、地番 丁 3 0 0 番 7 4（地目 田、地積 1 2 2 m²））に接している。

【境界】

物件 1、2 土地と、周囲の私有地との境界付近には、ブロック塀等及び水路がある（写真 1 1～1 3）。

■ 物件 3 建物の状況等

【利用状況等】

物件 3 建物は、所有者が工場（ただし、稼働していない）として占有している。

【増改築、附属建物等】

物件 3 建物は、登記記録上、昭和 3 9 年 4 月に新築、昭和 4 7 年 5 月に増築されており、債務者の陳述によれば、平成 2 5 年頃に西側の小屋が増築されているとのことである。ただ、増築部分や趣旨を正確に確認しなかったものの、3 回に渡って増築したということであり、また外観から（写真 1 3）も、昭和 4 7 年 5 月に工場の西側が増築され、その後、西側にある物置等の部分が増築されて、昭和 6 3 年に建物図面が作成された後、平成 2 5 年頃に西側の小屋部分が増築されたという経過をたどっている可能性がある。

【不具合等】

物件 3 建物は、新築後 6 1 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められ、特に、当初からある工場東側の部分の床は、全般的に傷んでいた（写真 5）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月18日(火) 9:30 — 9:40	執行官室	家屋見取図交付申請(鹿島市役所へ郵送)
7年3月21日(金) 12:40 — 13:00	佐賀地方法務局武雄支局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年3月25日(火) 12:40 — 13:00	鹿島市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
7年3月25日(火) 13:10 — 13:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 所有者と面談、調査立会依頼
7年4月4日(金) 11:00 — 11:45	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 (評価人同行)
—		
—		
—		
—		
—		

(特記事項)

☐ 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

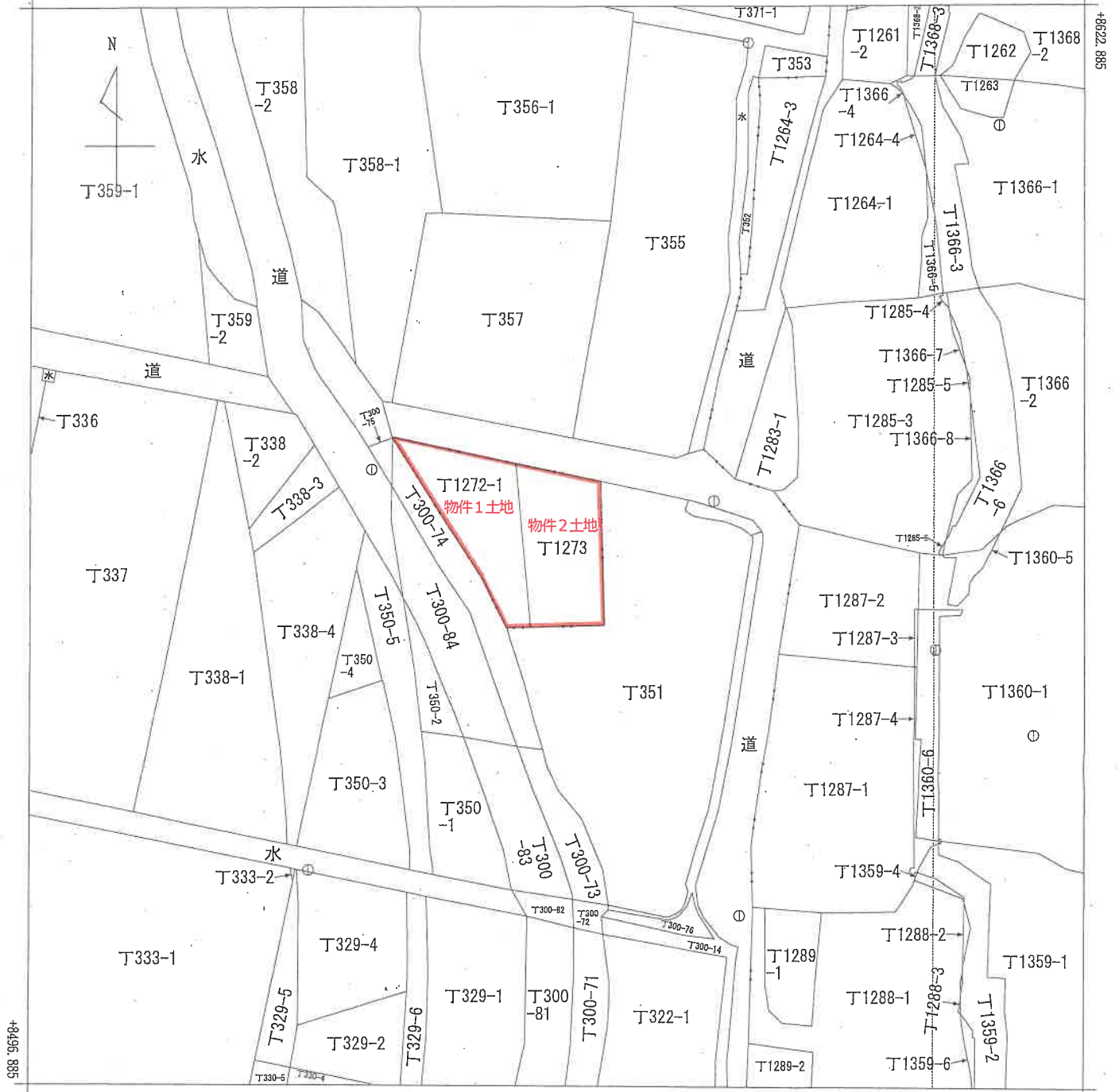
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 7年 3月21日
令和7年(ケ)第7号事件と併せて調査

丁1261-1 丁1359-5
丁1287-5

(座標値種別：図上測定)

-84403.081



-84528.081

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大字山浦

請求部	所在	鹿島市大字山浦字羊鹿				地番	丁1273番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)			
作成年月日					備付年月日(原図)					補事項

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和63年3月16日

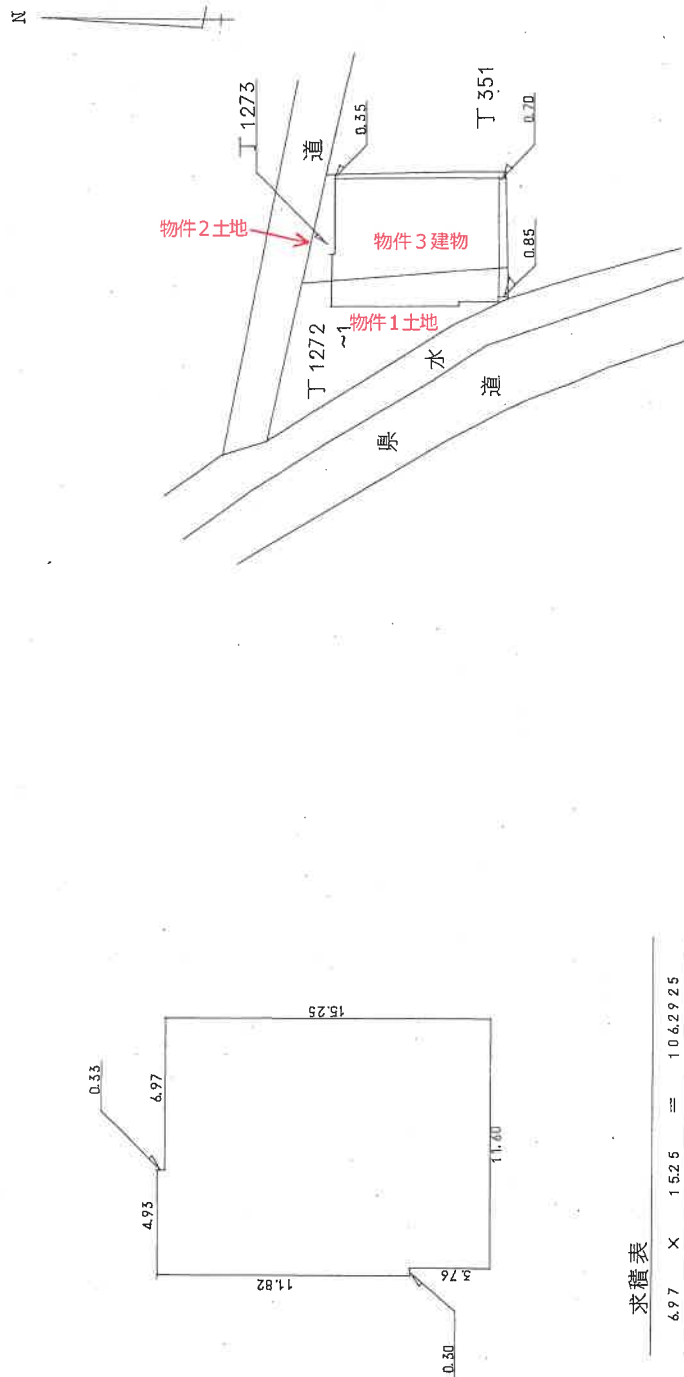
3107991

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図

家屋番号 丁 1 2 7 3

建物の所在 鹿島市大字山浦字羊鹿丁 1 2 7 3 番地 丁 1 2 7 2 番地



求積表

6.97	X	15.25	=	106.2925
4.63	X	15.58	=	72.1354
0.30	X	11.82	=	3.5460
計				181.9739
床面積				181.97㎡

図面 2

縮尺 1/500

縮尺 1/250

3月15日(作製)

作製者

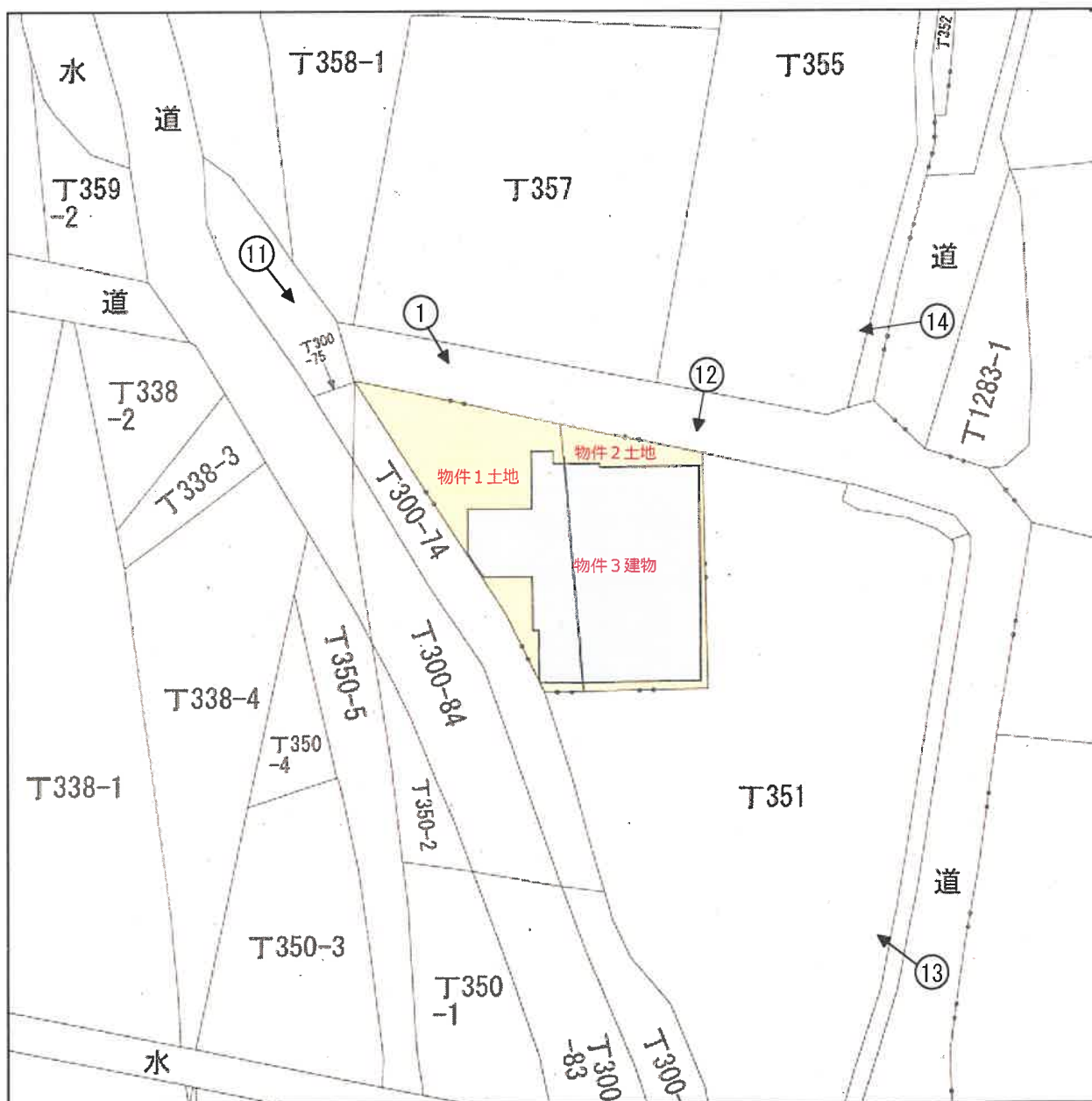
申請人

平成63年3月16日登記

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図 (兼写真撮影位置方向図)

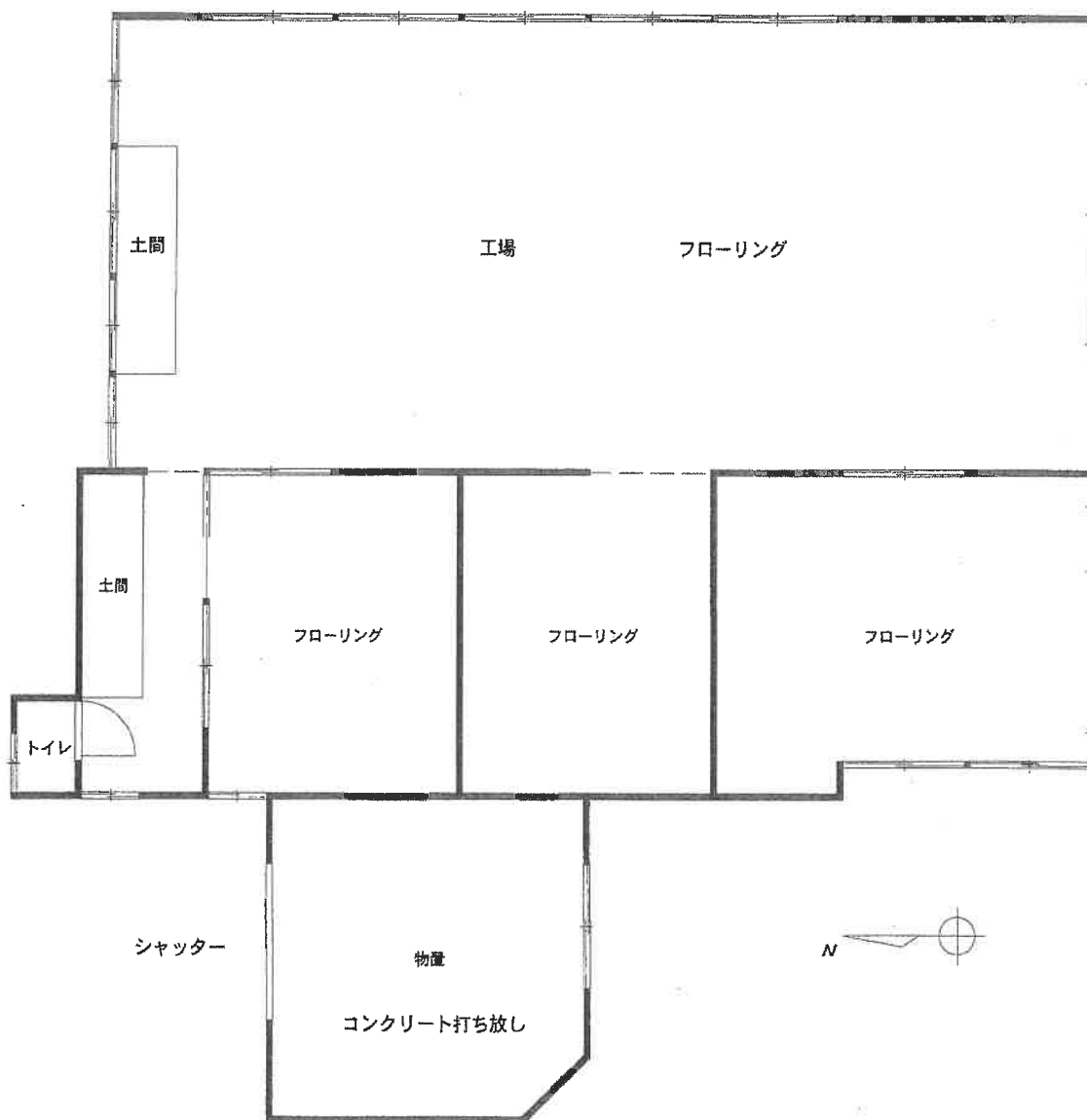


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

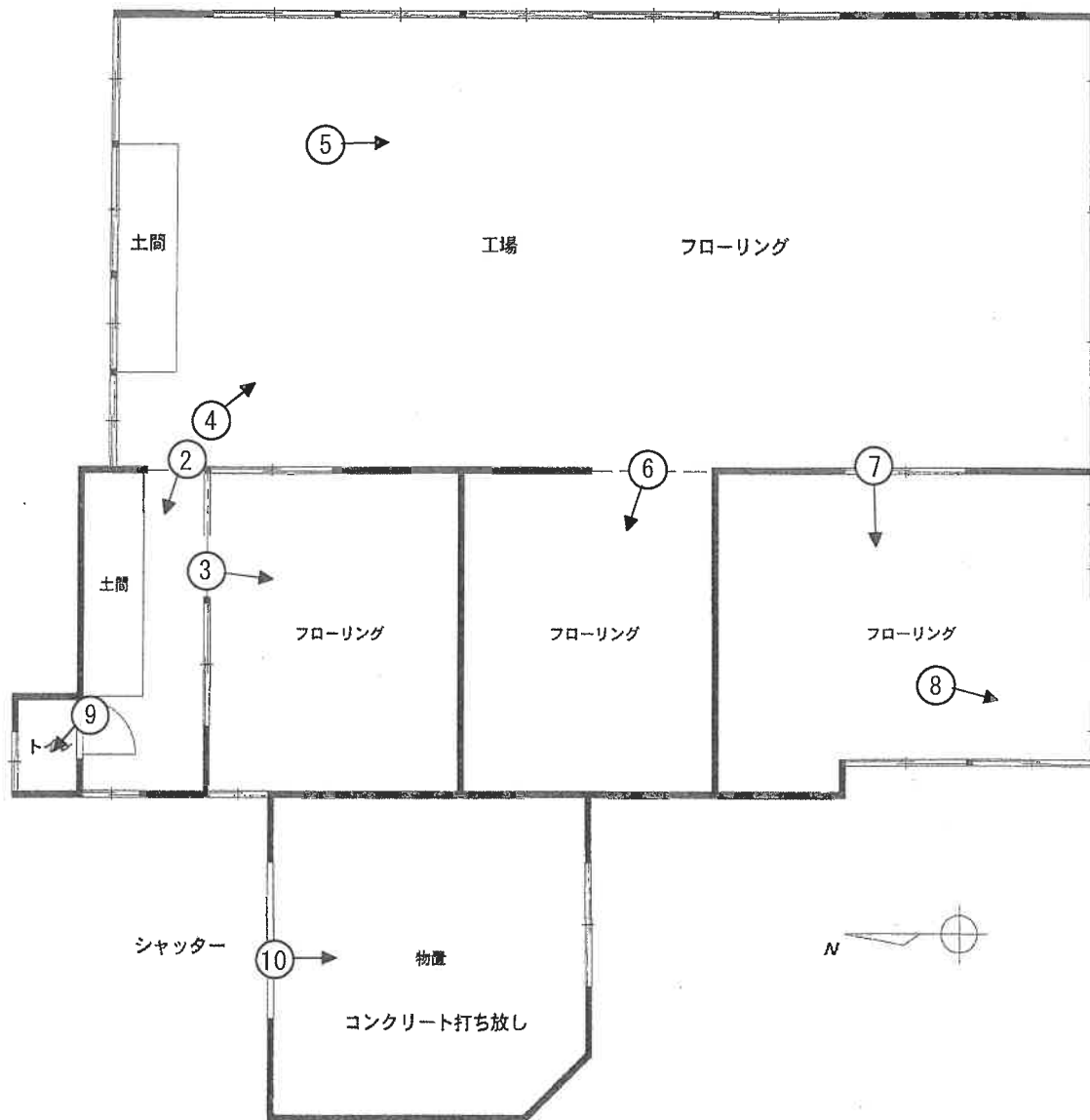
建物間取図

物件 3 建物



写真撮影位置方向図

物件 3 建物



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



令和 6年（ケ）第 53号
令和 7年 4月 4日 現地調査
令和 7年 4月11日 評 価
令和 7年 4月11日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 前丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8 3 9 , 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	2 6 1 , 0 0 0 円
物件2 (土地)	金	2 7 0 , 0 0 0 円
物件3 (建物)	金	3 0 8 , 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1～3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、配当等の判断の為に一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1・2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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に付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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	約207.97m ²
特記事項			
現在上水道は北東方の自宅から分岐して引いているので、新たに申請を行い引き直す必要がある。物件2の北東端に電柱がある。			

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字羊鹿 |
| | 地 番 | 丁1272番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 162.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字羊鹿 |
| | 地 番 | 丁1273番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.30平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字羊鹿丁1273番地、丁1272番地1 |
| | 家屋 番号 | 丁1273番 |
| | 種 類 | 工場 |
| | 構 造 | 木造スレート・セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 181.97平方メートル |



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）

位 置 ・ 交 通	本件はＪＲ長崎本線「肥前浜」駅の南西方約3.9km(道路距離)、「久保山」バス停の南西方約2.3km、市役所の南方約4.5kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、鹿島市山浦地区に位置する農家住宅地域で、県道沿い及びその背後に農家住宅が建ち並んでいる。スーパーや駅、市役所等からは距離があり、生活上の利便性はやや悪い。人口も減少傾向で今後も地価は下落傾向で推移するものと予測する。	
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	都市計画区域外 本件土地の東側半分程度はイエローゾーンの指定を受けている
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 330.80㎡ 間口 : 約25.0m 奥行 : 約19.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高	
接面道路の状況	北側約3.0m舗装里道	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : なし（前面道路に本管あり） ガス配管 : なし 下水道 : なし（下水道設置対象区域外） （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	杵藤保健福祉事務所によれば、土壌汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地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。	

特 記 事 項	鹿島市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。
---------	-------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 昭和39年 4月28日新築 その後数度増築 経過年数 61年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕 様	構 造 木造スレート・セメント瓦葺平家建 屋 根 スレート・セメント瓦葺 外 壁 サイディングボード、スレート 内 壁 ベニヤ 天 井 石膏ボード 床 フローリング、コンクリート打ち放し 設 備 電気設備
床面積（現況）	1階約207.97㎡ 計 約207.97㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 工場
品 等	やや劣る
保守管理の状態	根太に傷みがあり、保守管理の状態はやや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
1	4,480	0.80	162.50	0.80		466,000
2	4,480	0.80	168.30	0.80		483,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿島(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $6,600\text{円}/\text{㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/146 = 4,480\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.90%を補正 ($1-0.019 \div 12 \times 9 = 0.99$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員+6 道路の系統・連続性+3)

交通・接近条件(駅への接近性+3 バス停への接近性+1 公共施設への接近性▲1)

環境条件(居住環境+30) $(1+0.06+0.03) \times (1+0.03+0.01-0.01) \times (1+0.3) \div 1.46$

イ 個別格差：形状▲15 電柱有り▲1 水道引込要す▲5 $0.85 \times 0.99 \times 0.95 = 0.8$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

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/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ÷オ
3	120,000	207.97		0.01	250,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%と判断した。

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決定した。

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) $ア \times イ = ウ$
1	466,000	0.20	法定地上権	93,000
2	483,000	0.20	法定地上権	97,000

土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を20%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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	466,000	-93,000		1.00	0.70	261,000
2	483,000	-97,000		1.00	0.70	270,000
3	250,000	+190,000	1.00	1.00	0.70	308,000
一括価格（合計）						839,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

1 地価調査価格 鹿島(県)-2

所 在：鹿島市大字音成字搦乙4056番
地 目：宅地
価 格：6,600円／m²（対前年変動率 -1.90％）
位 置：J R長崎本線「肥前七浦」駅北西方約1.8km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：456m²
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：北西側4m市道 南西側道
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60％，容積率200％）
地域の概要：農家住宅が見られる国道背後の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以 上



井手分

若殿分

南川

久保山

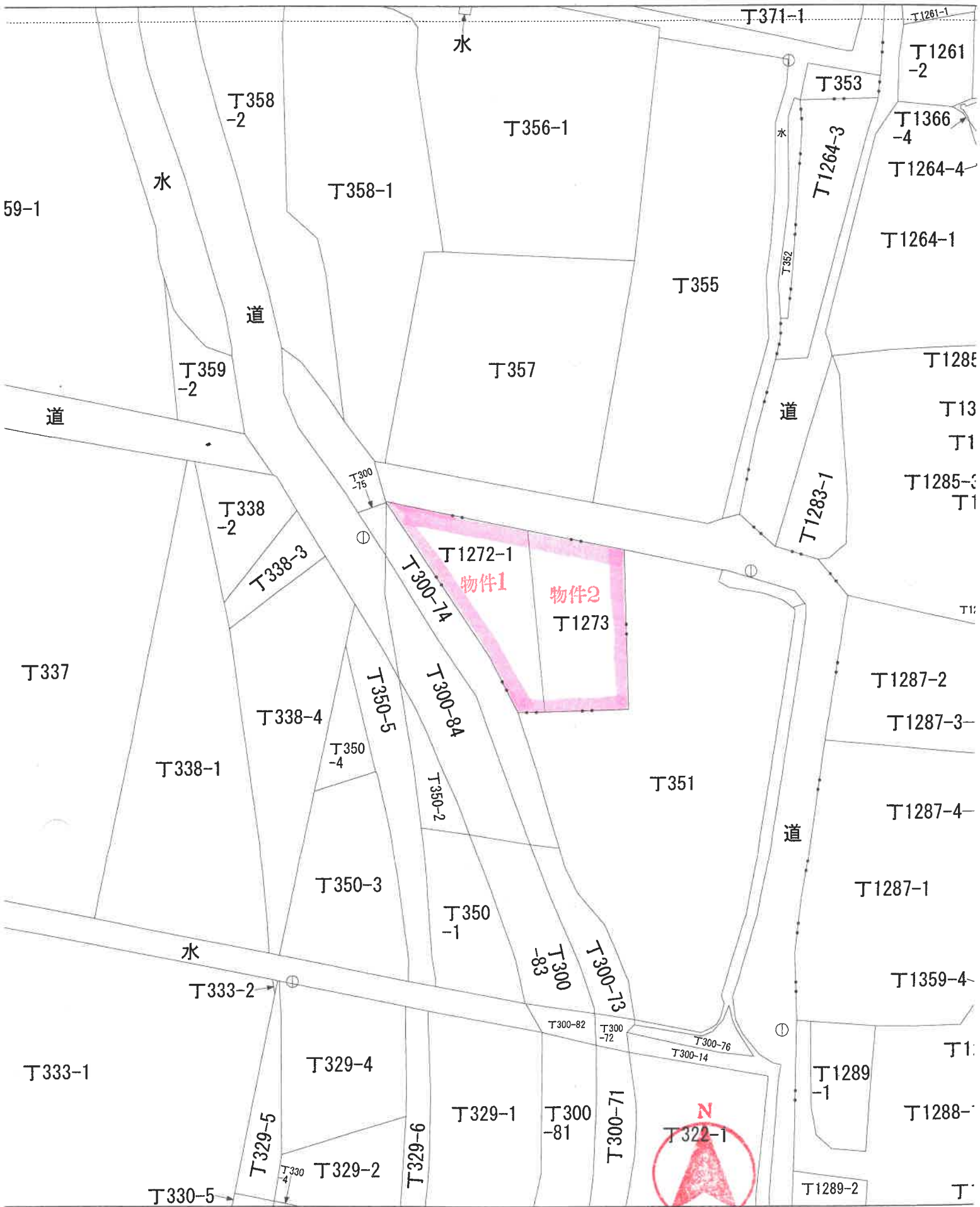
山浦

対象不動産

N

10000

位置図



座標値種別：図上測定)

公 図 写
1
5 0 0

地番区域見

大字山浦

登記年月日：昭和63年3月16日

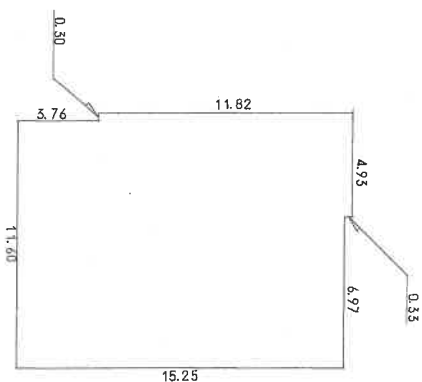
3107991

各階平面図

家屋番号 丁1273

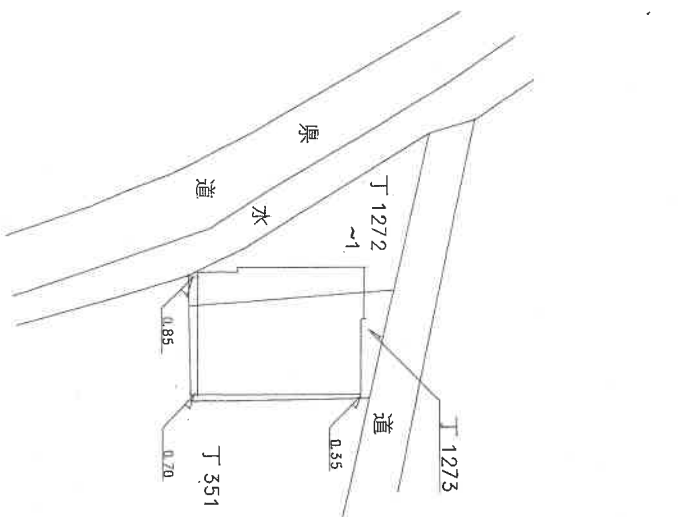
建物各階平面図

建物の所在 鹿島市大字山浦字羊鹿丁1273番地丁1272番地



求積表

6.97	×	15.25	=	106.2925
4.63	×	15.58	=	72.1354
0.30	×	11.82	=	3.5460
計				181.9739
床面積				181.97㎡



作製者
土地家屋調査士

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(佐賀県土地家屋調査士用紙)

平成63年3月16日登記