

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 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 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 10 月 14 日 午前 9 時 50 分 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 8 月 26 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, 2	1, 377, 000 1, 101, 600	一括	275, 400	12, 154	0
1	821, 000				
2	556, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鳥栖市神辺町字谷口 |
| | 地 番 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市神辺町字谷口 5 3 9 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 5 6 平方メートル
2 階 2 3. 1 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 18 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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

【物件番号 1】

売却対象外の土地（地番 5 3 8 番 1 5）を通行のため利用している。

《 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 | 鳥栖市神辺町字谷口 |
| | 地 番 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市神辺町字谷口 5 3 9 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2. 5 6 平方メートル
2階 2 3. 1 8 平方メートル |



令和7年(ヌ)第10号
令和7年4月10日受理
令和7年5月**27**日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 三 宅 智 幸

(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 | 鳥栖市神辺町字谷口 |
| | 地 番 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市神辺町字谷口 5 3 9 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 5 6 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 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) ☐ (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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者() 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「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「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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
■ 鳥栖市 都市整備課 維持管理課 上下水道局 税務課 担当者	本件土地は、市街化調整区域内です。 本件土地南東側の道路は市道山留・谷口1号線です。本件土地南西側の道路は、鳥栖市所有の宅地で、近隣の人たちが通行に利用されることは問題ありません。地番539番4土地や同番20土地付近の土砂崩れした部分については、市が応急的に対処していますが、今後補修工事の予定はありません。 市の上水道はありません。下水道は、公共ますが設置されています。 債務者は、よく長期の出張に出て、1、2か月留守にすることはあるようです。
■ 東部土木事務所 担当者	本件土地南西側の道路は、建築基準法42条1項2号道路です。
■ 近隣居住者	近隣の水道については、本件不動産宅を含め8件の共同で、ポンプで水をくみ上げて使っています。使用料は、水は無料で、くみ上げモーターの電気代が月額400円×家族の人数分が必要です。 本件土地から北西方向に見上げた傾斜地が土砂崩れを起こしていますが、これは令和5年7月の大雨の時に起きたもので、地番539番19や同番29の道路となっている土地は、土砂で埋まりました。それより下の家屋への被害はありませんでした。現状は、市が応急処置として、ビニールカバーを掛け、土のうを並べています。完全な改修工事については、市によれば、土砂崩れをした土地は私有地なので、当事者間で話し合っってもらえないと言われています。

その他の事項及び執行官の意見

- その他の事項
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件土地の状況

本件土地は、市街化調整区域内で、県が公開している閲覧システムによれば、土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）である。本件建物の敷地や駐車スペースとして利用されている（写真1ないし4）。本件土地は、公図上、南東側の市道と隣接しているが、高低差があって、同道路と出入りすることはできない。本件土地と公道との出入りは、南西側の鳥栖市所有の宅地（地番538番15）から階段を使うなどして出入りすることになる。本件土地南東側から南西側にかけて、擁壁の上にフェンスがあるが、外れている部分もあり、残っているフェンスも傷んでいることも考えられ、危険な状態である（写真6、7）。上、下水道の状況については、3枚目鳥栖市担当者の陳述のとおりである。市の上水道はなく、近隣地域で、共同の水道を利用しているようである。

本件土地は、南東側を市道山留・谷口1号線（①地番539番8、地目公衆用道路、地積111㎡、鳥栖市所有、②地番539番6、地目公衆用道路、地積181㎡、鳥栖市所有等、幅員約4.5m）に、南西側を市有地（地番538番15、地目公衆用道路、地積115.65㎡、鳥栖市所有、幅員約4m）に、北西側を私有地（①地番539番25、地目宅地、地積275.00㎡、第三者所有、②地番539番39、地目宅地、地積275.66㎡、第三者所有）に、北東側を私有地（地番539番41、地目宅地、地積255.90㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、南東側から南西側にかけて、南西側駐車スペース部分を除き、擁壁があって高低差がある（南東側：写真2、3右、南西側：写真1、3左、4）。北西側は、擁壁が見られる（写真4、5）。北東側は、ブロック塀が設置されて区分されている（写真5右奥、8奥、9左）。

◇ 本件建物の状況

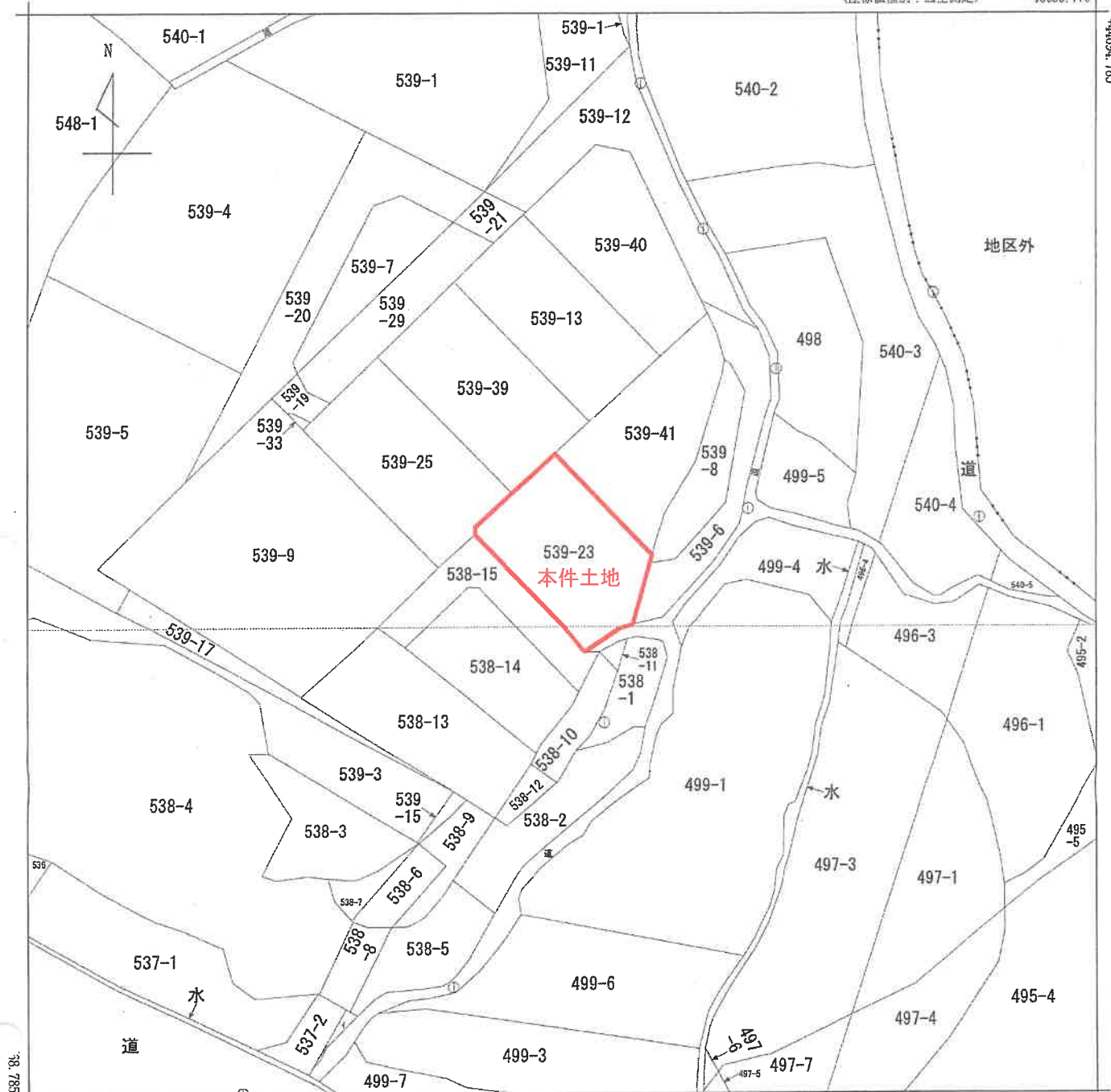
本件建物は、公簿に基づけば、昭和54年12月に新築され、債務者が、令和3年3月に買受取得し、現在まで居住しているものと考えられる。本件建物内は、家財道具が配置され、日常生活用品が見られるが、郵便物はたまるなどしており、しばらく不在にしていることが窺われる。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項とほぼ一致している。ただ、時期は不明であるが、居室内はリフォームされている。その他には、経年相応の劣化は考えられる。本件建物内の状況は、写真10ないし14のとおりである。以上に記載した他は、債務者の協力が得られないため不明である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年4月10日 (木) 13:45 — 13:55	執行官室	家屋見取図交付申請（鳥栖市役所税務課へ郵送）
令和7年4月14日 (月) 15:00 — 15:10	佐賀地方法務局鳥栖出張所 (佐賀市秋葉町)	公図、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
令和7年4月14日 (月) 15:15 — 15:45	鳥栖市役所 都市計画課、維持管理課、上下水道局 (鳥栖市宿町)	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
令和7年4月14日 (月) 16:00 — 16:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年4月21日 (月) 9:40 — 10:00	東部土木事務所 (鳥栖市元町)	接面道路等に関する調査
令和7年4月21日 (月) 10:05 — 10:25	鳥栖市役所税務課 (鳥栖市宿町)	債務者の居住状況等に関する調査
令和7年5月1日 (木) 10:00 — 10:15	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年5月9日 (金) 15:00 — 15:20	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年5月12日 (月) 14:25 — 14:35	佐賀地方法務局鳥栖出張所 (佐賀市秋葉町)	登記事項要約書交付申請・受領
令和7年5月12日 (月) 14:45 — 15:10	物件所在地	地域の上水道調査
令和7年5月12日 (月) 15:20 — 15:45	鳥栖市役所維持管理課 (鳥栖市宿町)	隣接道路の調査等
(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7年5月9日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者を同行、解錠して、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。		

4 537-3

(座標値種別：図上測定)

-46059.770



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
神辺町

請求部	所在	鳥栖市神辺町字谷口				地番	539番23			
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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和42年				備付年月日(原図)	平成6年3月28日		補記事項		

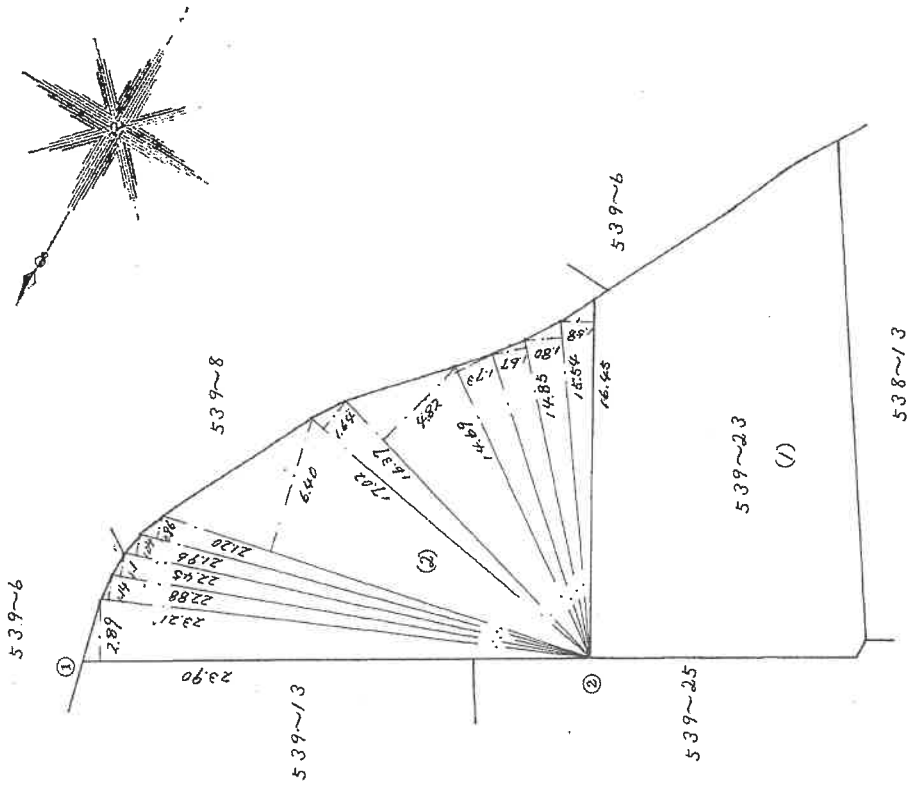
登記年月日：昭和55年4月23日

0007572

平成55年4月23日登記

前539-23 後-23,-41 新
地 積 測 量 図

地番	539-23 539-41
土地の所在	鳥栖市神辺町字谷口



1645×158=	259910	5118004
1554×180=	279720	2559002
1485×167=	247995	
1469×173=	254137	
1637×482=	789034	
1702×184=	279128	
2120×640=	1356800	
2196×096=	210816	
2245×104=	233480	
2288×110=	251680	
2321×114=	264594	
2390×289=	690710	

- ① 鉋
- ② コンクリートブロック壁中心

作製者	土地家屋調査士	申請人	縮尺	1/250
-----	---------	-----	----	-------

(昭和55年4月22日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

登記年月日：昭和54年12月4日

公用

0114369

平成54年12月4日登記

各階平面図

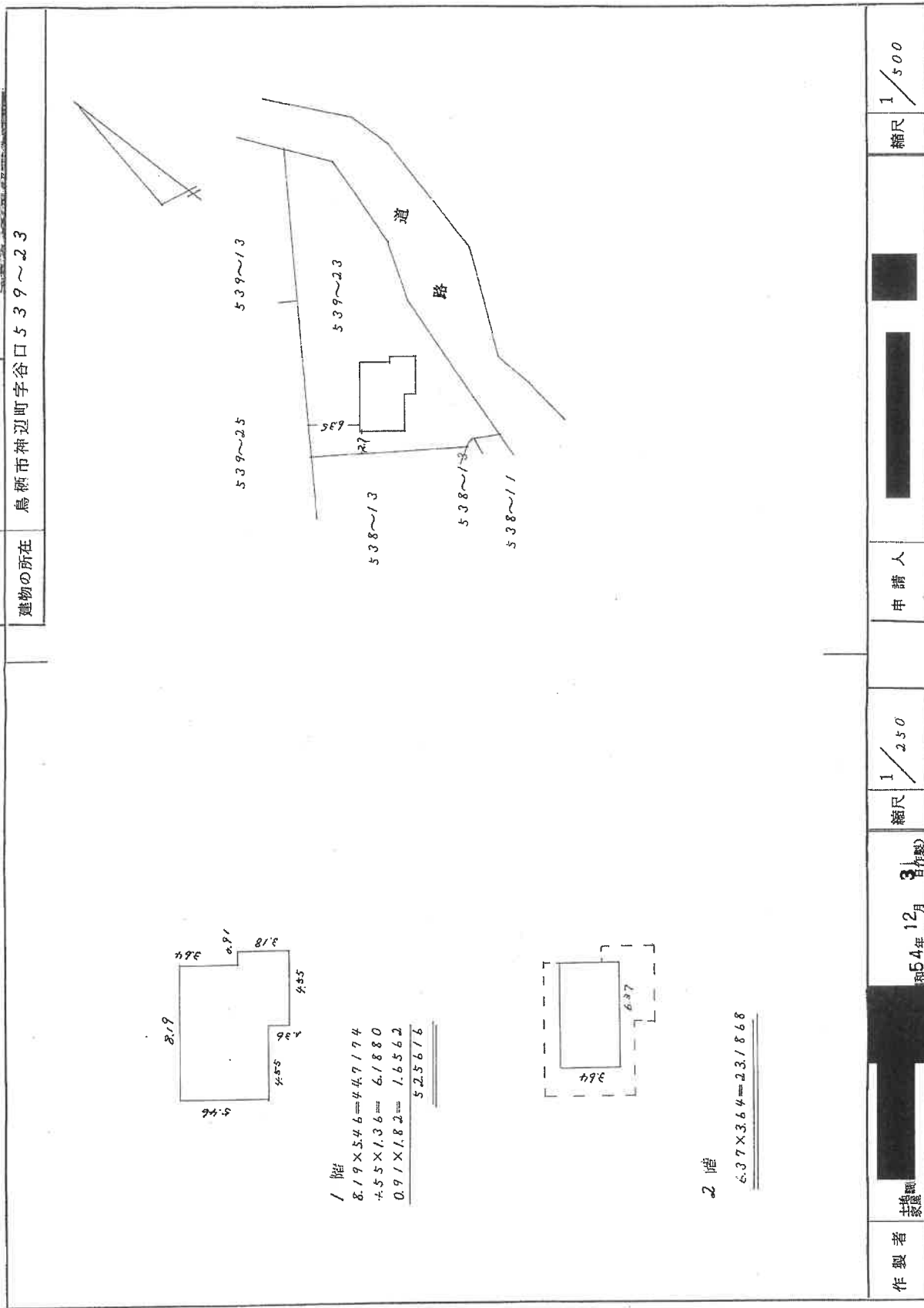
539~23

家屋番号

鳥額市神辺町字谷口539~23

建物の所在

建物図面
各階平面図



作製者
土地調査士
家屋

昭和54年12月3日
（作製）

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

（佐賀県土地家屋調査士会）

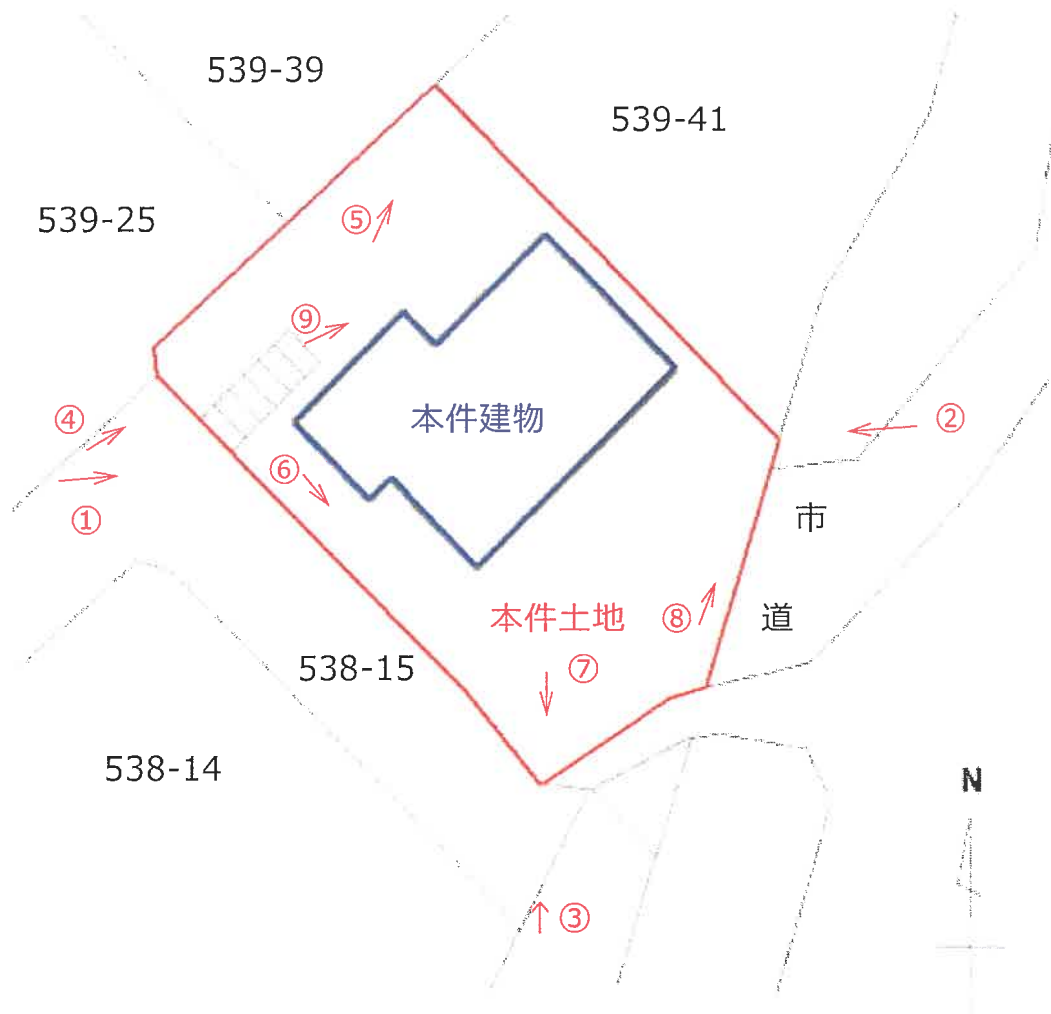


請求番号：14-3

(8枚目)

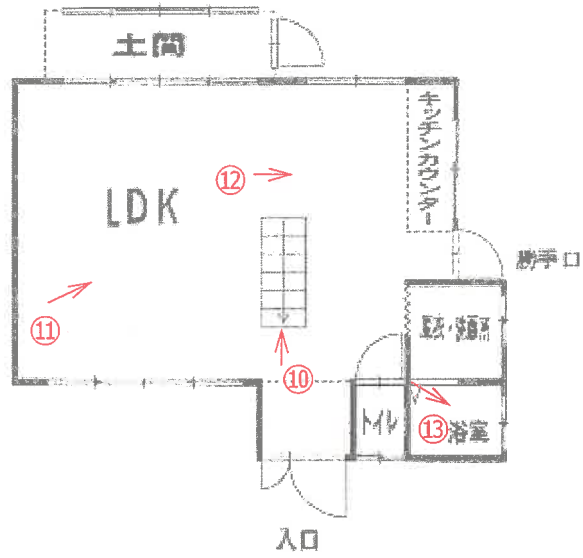
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

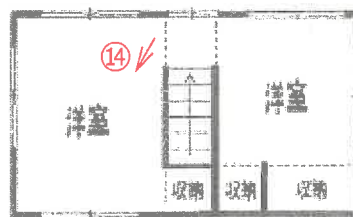


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 階 >



(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 10)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



令和 7年（ヌ）第 10号
令和 7年 5月 1日 現地調査
令和 7年 5月 9日 現地調査
令和 7年 5月14日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 3 7 7, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	8 2 1, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	5 5 6, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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合計価格である。
- 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。
- 5 物件1乃至物件2は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鳥栖市神辺町字谷口 |
| | 地 番 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 0 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市神辺町字谷口 5 3 9 番地 2 3 |
| | 家屋 番号 | 5 3 9 番 2 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 5 6 平方メートル
2 階 2 3 . 1 8 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）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鳥栖」駅の北西方・道路距離・約4.9km	
付 近 の 状 況	対象物件は、鳥栖市郊外にあって、一般住宅のほか農家住宅も見られる住宅地域である。 日用品店舗：アスタロピスタ鳥栖店まで約2.2km 小学校：鳥栖市立若葉小学校まで約2.9km 公共施設：鳥栖市役所まで約3.8km ※いずれも道路距離	
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	市街化調整区域 指定なし 指定 60% 基準 70% 指定 100% 基準 100% なし
画 地 条 件	地積：230.00m² 形状：整形 間口：約14m 平均奥行：約16.5m 地勢：ほぼ平坦 その他：角地、高低差あり	
接面道路の状況	・南東側にて、幅員約4.5mの舗装市道「山留・谷口1号線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し約3～4m高く接面 ・南西側にて、幅員約4mの道路（建築基準法第42条1項2号道路）に対し約0～4m高く接面	
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 下水道：あり 都市ガス：なし （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。	

特 記 事 項	・土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地外。 ・土砂災害防止法に規定する土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に包含されている。 ・市街化調整区域に存するため、土地の造成や建物の建て替え、増築等に際しては特定行政庁の許可を要する。 ・地盤面が前面道路より高い位置にあるため入出に難がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
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54年12月 1日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺2階建 外 壁 モルタル塗りほか 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 ビニールクロスほか 床 フローリング 設 備 電気ほか その他 内装はりフォーム工事実施済（時期は不明）
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：附属資料の建物間取図のとおり
品 等	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	・本件建物について、吹付アスベスト等、または非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,800	0.82	230.00	0.90		1,833,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鳥栖-13

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $18,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/172 = 10,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件+6 環境条件+62

イ 個別格差：角地+2 高低差▲20

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2）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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
2	165,000	75.74		0.05	625,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 $=0.050 \times (1-0\%) = 0.05$

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、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	1,833,000	0.20	法定地上権	367,000

イ 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) 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	1,833,000	-367,000		0.80	0.70	821,000
2	625,000	+367,000		0.80	0.70	556,000
一括価格（合計）						1,377,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：市街化調整区域、土砂災害警戒区域内に存するため市場参加者が限定

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 地価公示価格 鳥栖-13

所 在：鳥栖市神辺町字土井内980番

地 目：宅地

価 格：18,600円／㎡

位 置：JR鹿児島本線「鳥栖」駅の北西方・約3.0km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：642㎡

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：東側が幅員4.5m舗装市道に等高接面

用途指定等：市街化調整区域 指定なし（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：農家住宅の中に一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図（写し）

3 地積測量図（写し）

4 建物図面及び各階平面図（写し）

5 建物間取図

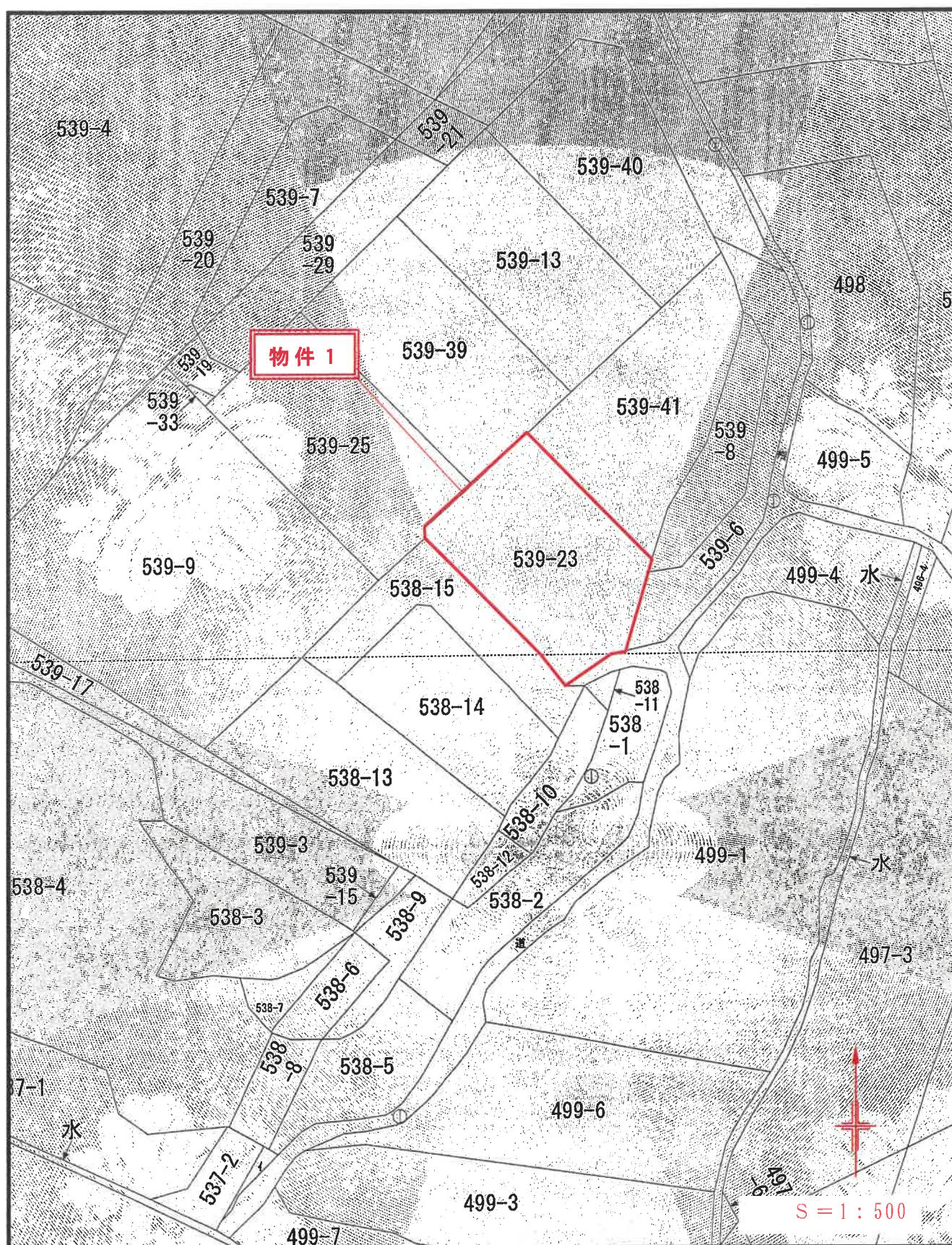
以 上

位置図



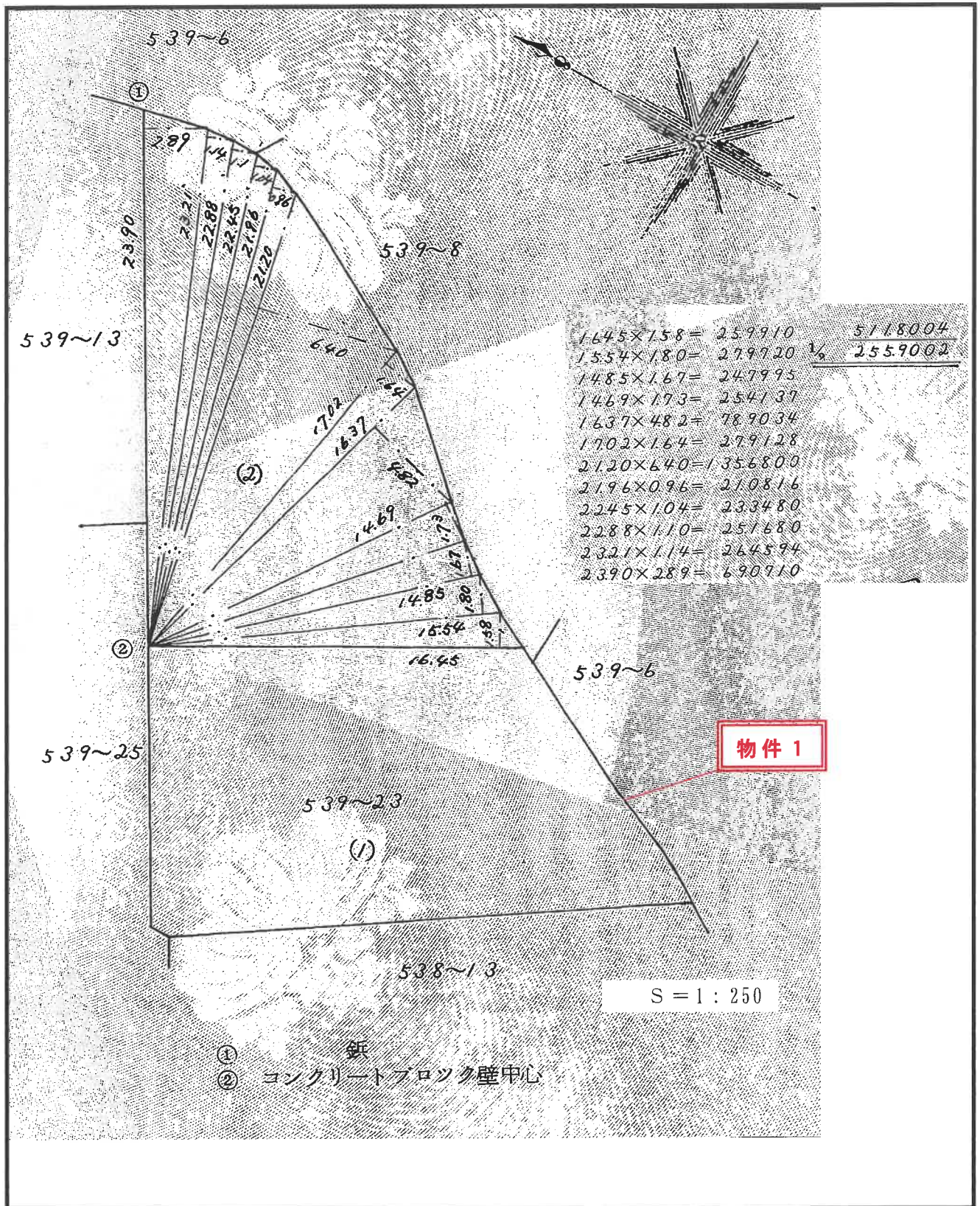
単位：円/㎡

公図（写し）



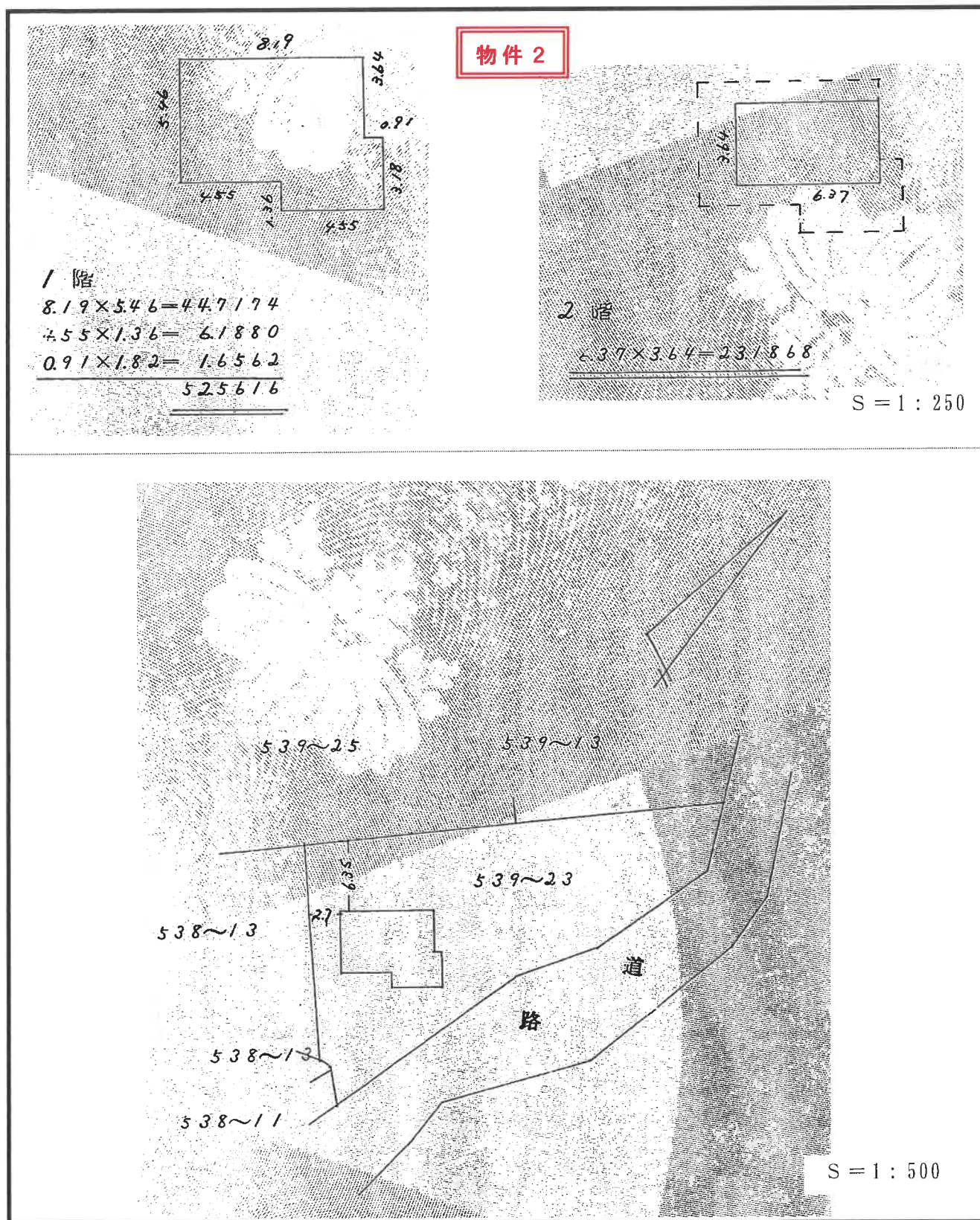
※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

地積測量図（写し）



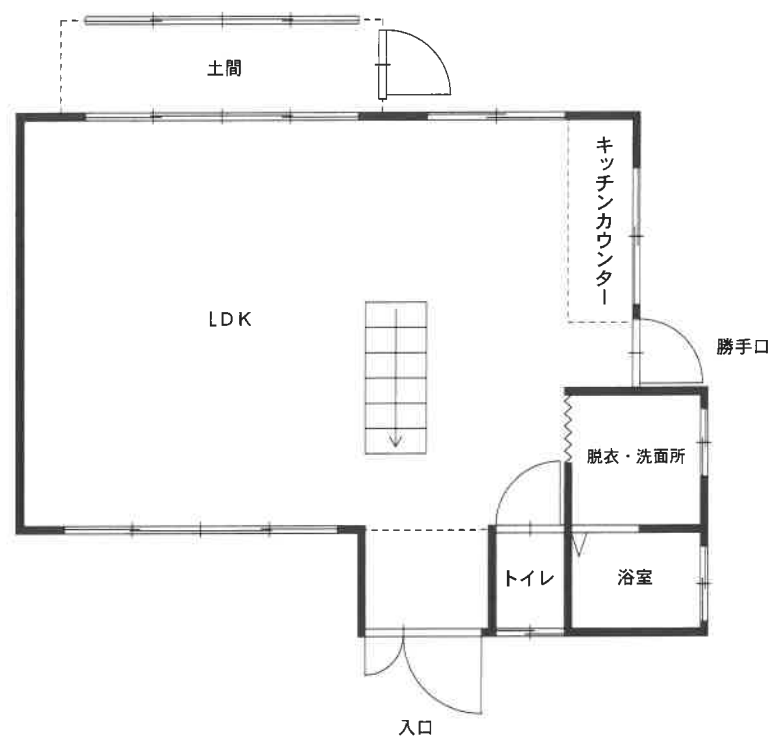
※本資料は、昭和 55 年 4 月時点の地積測量図（一部抜粋）の写しであり、物件 1 の形状が現況と一致していない。

建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、昭和 54 年 12 月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。各階平面図は、現況と概ね一致している。建物図面は、物件 1（539 番 23）の形状及び物件 2 の配置が現況と異なる。

建 物 間 取 図

物件 2 居宅
1 F 52.56m²物件 2 居宅
2 F 23.18m²