

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 16 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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 4 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 9 月 16 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4, 6	5,500,000 4,400,000	一括	1,100,000	127,227	非課税
1	1,660,000				
2	200,000				
3	80,000				
4	2,920,000				
6	640,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番2
地 目 宅地
地 積 189.18平方メートル

所有者 有限会社きらく

- 2 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番5
地 目 宅地
地 積 22.11平方メートル

所有者 有限会社きらく

- 3 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番7
地 目 宅地
地 積 9.65平方メートル

所有者 有限会社きらく

- 4 所 在 鹿島市大字高津原字一本松
地 番 3913番1
地 目 宅地
地 積 374.14平方メートル

所有者 有限会社きらく

物 件 目 録

6 所 在 鹿島市大字高津原字五本松 3828番地2、3828番地1

家屋 番号 3828番2

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.21平方メートル
2階 101.84平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 (概測) 156.00平方メートル
2階 101.84平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 15 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 山 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1～4, 6】

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 1～4, 6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4, 6】

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 4, 6】

物件 4 土地から物件 6 建物へ渡る橋については、占用許可が存する。買受人は、同許可の譲渡手続を要する。

《 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 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3 8 2 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 9 . 1 8 平方メートル
所有者 有限会社きらく

2 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3 8 2 8 番 5
地 目 宅地
地 積 2 2 . 1 1 平方メートル
所有者 有限会社きらく

3 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3 8 2 8 番 7
地 目 宅地
地 積 9 . 6 5 平方メートル
所有者 有限会社きらく

4 所 在 鹿島市大字高津原字一本松
地 番 3 9 1 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 4 . 1 4 平方メートル
所有者 有限会社きらく



物 件 目 録

6 所 在 鹿島市大字高津原字五本松 3828 番地 2、382
8 番地 1

家屋 番号 3828 番 2

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 72.21 平方メートル
2 階 101.84 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 (概測) 156.00 平方メートル
2 階 101.84 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第4号
令和6年3月15日受理
令和6年6月**10**日提出
その1（物件1～4、6）

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 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番2
地 目 宅地
地 積 189.18平方メートル

所有者 有限会社きらく

2 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番5
地 目 宅地
地 積 22.11平方メートル

所有者 有限会社きらく

3 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番7
地 目 宅地
地 積 9.65平方メートル

所有者 有限会社きらく

4 所 在 鹿島市大字高津原字一本松
地 番 3913番1
地 目 宅地
地 積 374.14平方メートル

所有者 有限会社きらく

物 件 目 録

6 所 在 鹿島市大字高津原字五本松 3828番地2、382
8番地1

家屋 番号 3828番2

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.21平方メートル
2階 101.84平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

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1～4				
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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(建物所有者の破産管財人) 上記の者が本件土地上に下記建物を管理し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり				
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	☒ 物件1ないし4土地所有者の破産管財人と下記(物件6)建物所有者の破産管財人は同一人				
建物	物件6				
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: 1階 (概測) 156.00㎡ 2階 101.84㎡				
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(所有者の破産管財人) 上記の者が本件建物を管理し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり				
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	☒ 敷地利用権は使用借権と思料する。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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
■ 物件6建物所有者A (物件1～4所有者代表者)	物件1ないし3土地は、物件6建物の敷地、物件4土地は、水路を挟んで駐車スペースとなっています。店舗は、令和4年7月末まで、営業していました。境界については、ブロック、側溝、柵、水路等で囲われ、周囲との争いはありません。 物件6建物は、登記のとおり昭和52年に新築、平成3年に増築をしています。その後、20年くらい前に、1階の北側部分を増築して、店舗にしています。不具合については、南側の店舗入口から入って左側は雨漏りがあると思います。シロアリ等他の不具合はわかりません。本件建物東側下屋の下にある物は、10年以上前に設置した冷凍庫(写真13)ですが、使えるだろうと思います。競売で売却された場合に、本件建物内の動産類を処分する余力はありませんので、買受人に処分してもらいたいと思います。 物件1ないし4土地は会社の所有で、物件6建物は私個人の所有ですが、借地料等の金銭のやりとりはしていません。
■ 物件1ないし4、6 所有者破産管財人B	物件6建物内に残置した動産は、破産財団としても余力はなく処分できませんので、買受人に処分して頂きたいと思います。
■ 鹿島市都市計画課、 建設住宅課、水道課、 下水道課 担当者	物件1ないし4土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域は商業地域です。物件1、4南側道路は、市道205号西牟田・新町線、物件4土地東側は、市道6号乙丸・吹上線です。物件1、2土地と物件4土地間から物件1、3土地北側にかけての水路は、鹿島市が管理する法定外公共物です。 物件1ないし4土地については、南北に貫くように、市道乙丸・吹上線の都市計画道路が策定されていますが、事業実施時期等は未定です。 物件4土地から店舗に入るために渡る橋については、令和8年3月31日までの占用許可を取られています。所有者が変わった場合は、権利の譲渡の手続が必要になります。 本件不動産にかかる上、下水道は、物件1土地南側道路から引き込まれています。

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

本件各土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域は、商業地域である。物件1ないし3土地は、本件建物の敷地（写真1ないし4）、物件4土地は、水路を挟んで駐車スペース（写真7ないし11）となっている。鹿島市担当者の陳述のとおり、都市計画道路の計画がある。

一体となる物件1ないし3土地の周囲は、西側を私有地（地番3827番1、地目雑種地、地積125㎡、第三者所有）に、北側を①水路（鹿島市が管理する法定外公共物）、②私有地（地番3828番6、地目宅地、地積8.01㎡、第三者所有）、③私有地（地番3828番1、地目宅地、地積24.96㎡、第三者所有）に、東側を水路（鹿島市が管理する法定外公共物）に、南側を市道205号西牟田・新町線に、それぞれ接している。

物件4土地の周囲は、西側を水路（鹿島市が管理する法定外公共物）に、北側を私有地（①地番3913番2、地目宅地、地積173.88㎡、第三者所有、②地番3913番4、地目宅地、地積12.32㎡、第三者所有）に、東側を市道6号乙丸・吹上線に、南側を市道205号西牟田・新町線に、それぞれ接している。

上、下水道の接続については、4枚目記載のとおりである。

◇ 本件土地境界関係

本件各土地と隣接地との間は、所有者代表者Aの陳述のとおりと考えられ、道路や水路との間をはじめ、全体として隣接地とは区分されている。物件1土地の西側は、ブロックが1、2段積まれている（写真4、5）。物件1土地の南側、物件4土地の南側から東側にかけては、側溝等が見られる（写真1、4、9、10）。物件4土地北側は、赤っぽい柵が設置されている（写真7奥、11）。物件1ないし3土地と地番3828番1及び同番6土地との間は、塀も設けられているが、はっきりしない所もある（写真13）。

◇ 本件建物の状況

物件6建物は昭和52年11月に新築、平成3年10月に増築され、その後、20年くらい前に増築されている。現況の床面積は3枚目記載のとおりである。物件6建物は店舗として、令和4年7月末まで、営業されていたとのことで、現在は空き家の状態である。店舗内は、飲食店営業にかかる動産類がかなり多く残置している。不具合は、所有者Aの陳述のとおりと考えられ、全体として経年劣化、空き家状態であることによる劣化は考えられる。物件6建物内の状況は、写真14ないし30のとおりである。

調 査 の 経 過			物件 1 ～ 4、6
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等	
令和6年3月15日 (金) 15:30 — 15:40	執行官室	家屋見取図交付申請 (鹿島市税務課へ郵送)	
令和6年3月21日 (木) 11:10 — 11:20	佐賀地方法務局武雄支局 (武雄市武雄町大字昭和)	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	
令和6年3月21日 (木) 14:05 — 14:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影	
令和6年4月4日 (木) 8:35 — 8:55	鹿島市都市計画課、建設住宅課、水道課、下水道課 (鹿島市大字納富分)	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6年4月4日 (木) 10:35 — 11:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 所有者兼所有者代表者、破産管財人と面談 (評価人同行)	

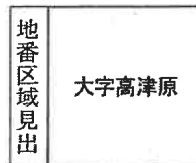
(特記事項)

☐ 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。

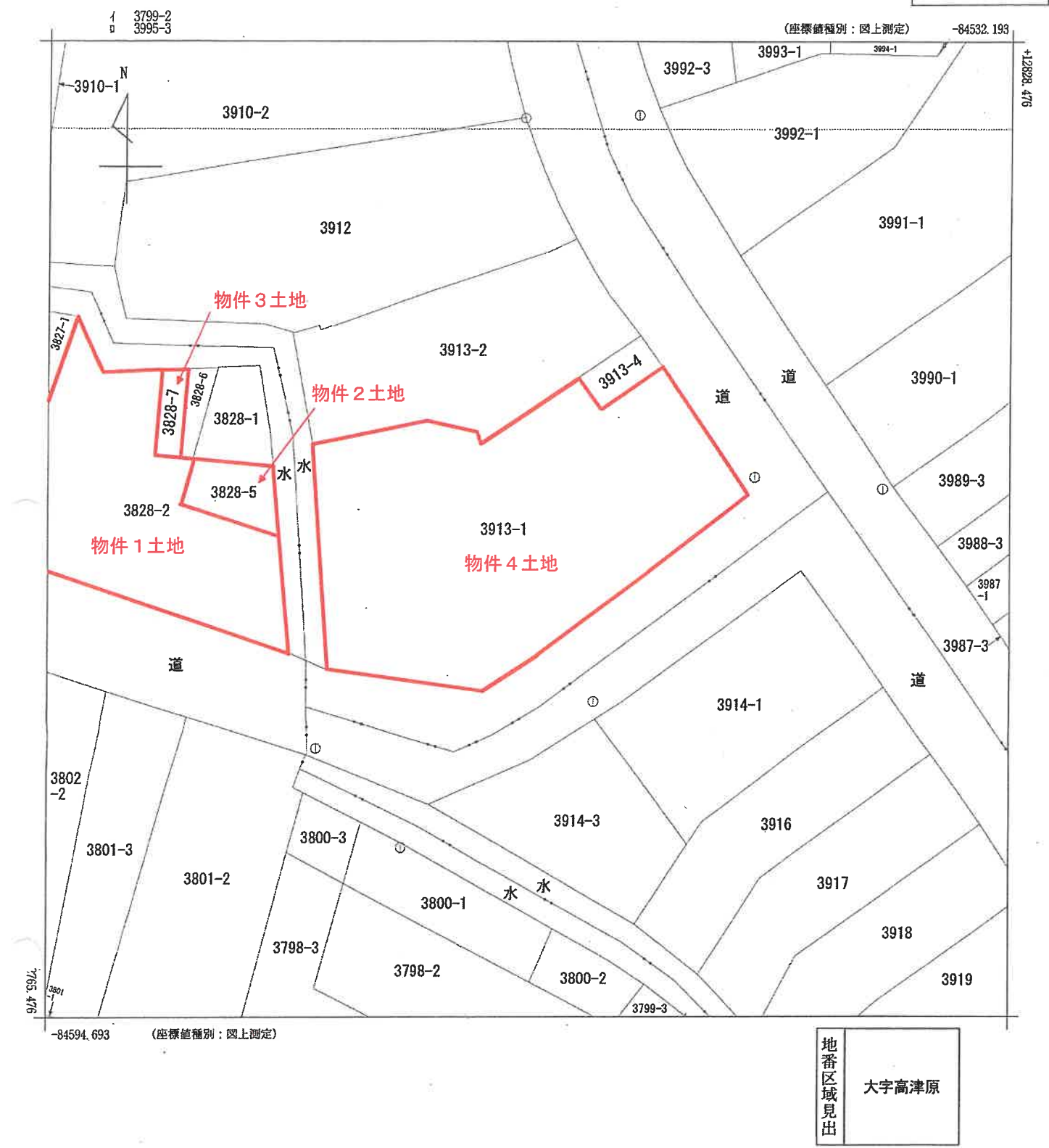
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



請求部	所在地	鹿島市大字高津原字五本松				地番	3828番2			
出力尺縮	1/250	精度区	甲三	座標系 番号 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					備考 付年月日 (原図)			補記事項		



請求部分	所在	鹿島市大字高津原字一本杉				地番	3913番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成14年4月23日

3004608

平成14年4月23日登記 3828-2

地積測量図

地番 3828第2 3828第7

土地の所在 鹿島市 大字 高津原 字 五本松

求積表

1881年測量図に基き算出

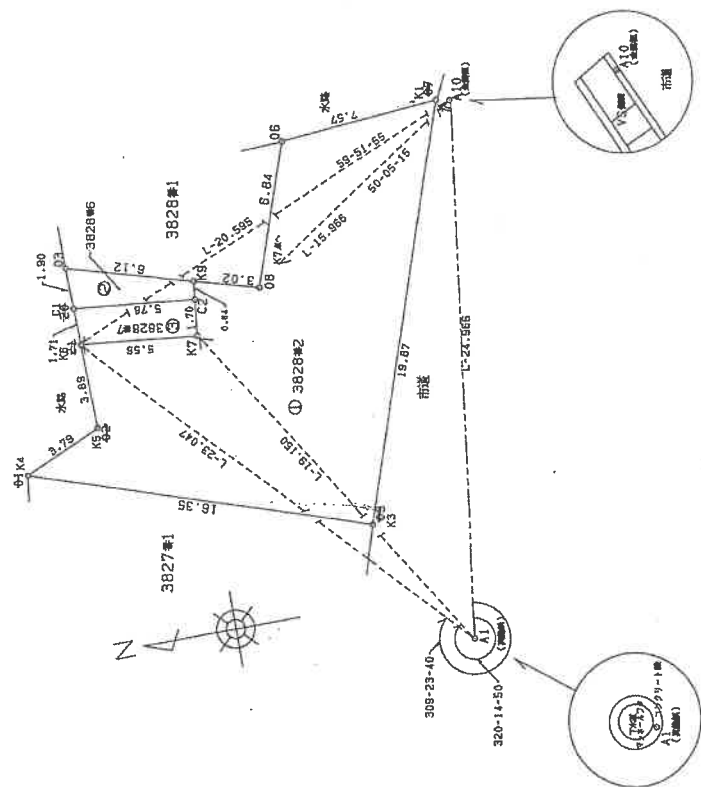
地番	測点	X	Y	辺長
3828第2	K6	12434.472	-84366.274	5.56
	K5	12434.377	-84370.172	3.89
	K4	12437.797	-84371.823	3.79
	K3	12422.246	-84376.872	15.35
	K1	12415.035	-84357.890	19.87
	06	12423.576	-84358.572	7.57
	08	12425.760	-84355.150	6.84
	K9	12428.667	-84364.332	3.02
	C2	12428.757	-84365.169	0.84
	K7	12428.937	-84366.860	1.70
合計			-378.375823	
面積			189.1879115	m ²
地積			189.18	m ²

地番	測点	X	Y	辺長
3828第6	03	12434.560	-84362.553	6.12
	C1	12434.514	-84364.559	1.90
	C2	12428.757	-84365.169	5.78
	K9	12428.667	-84364.332	0.84
	合計		-16.028333	
面積			8.0141655	m ²
地積			8.01	m ²

地番	測点	X	Y	辺長
3828第7	C1	12434.514	-84364.559	5.78
	K6	12434.472	-84366.274	1.71
	K7	12428.937	-84365.860	5.56
	C2	12428.757	-84365.169	1.70
	合計		-19.312800	
面積			9.6564000	m ²
地積			9.65	m ²

* 使用機種：BLUE-TREND 測地計算システム

* 計算式：面積 = $\sum |Y_i(X_{i+1} - X_{i-1})| / 2$ (i=1, 2, 3, ..., N)



引張点	X	Y
A1 (補綴)	12418.584	-84362.970
A10 (補綴)	12415.530	-84358.191
D013-13 (補綴)	12288.020	-84317.750
D013-14B (補綴)	12280.380	-84300.870

申請人 縮尺 1/250

作製者 土地家屋調査士 4月15日作製

(佐賀県土地家屋調査士会)

3004607

平成14年4月23日登記 3828-1

地積測量図

地番	3828番1 3828番5
土地の所在	鹿島市 大字 高津原 字 五本松

求積表

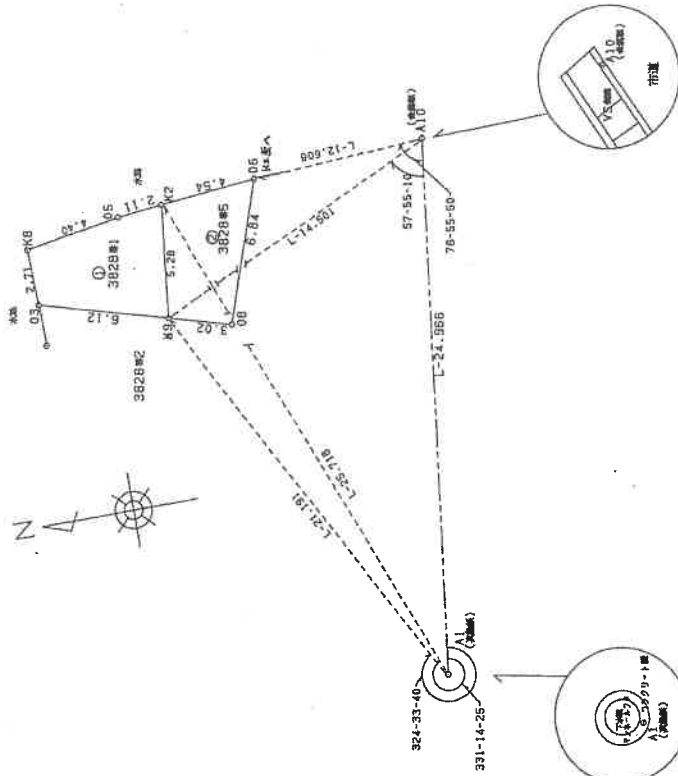
旧日本測地系による座標値

地番： 3828番1			
測点	X	Y	辺長
K8	12434.561	-84359.943	4.40
03	12434.560	-84362.653	2.71
K3	12428.667	-84364.332	6.12
K2	12428.107	-84358.080	5.28
05	12430.212	-84359.276	2.11
計			-49.933110
合 面 積			24.966550 m ²
合 地 積			24.96 m ²

地番： 3828番5			
測点	X	Y	辺長
K9	12428.667	-84364.332	5.28
08	12425.760	-84365.160	3.02
06	12423.576	-84358.672	6.84
K2	12428.107	-84359.080	4.54
計			-44.237300
合 面 積			22.1186500 m ²
合 地 積			22.11 m ²

* 使用機種：BLUE-TREND 測量計算システム

* 計算式：面積=Σ{Y_i(X_{i+1}-X_{i-1})} / 2 | i=1, 2, 3, ..., N



引 張 点	X	Y
A1 (地籍点)	12418.584	-84362.970
A10 (地籍点)	12415.530	-84358.191
DD13-13 (地籍点)	12288.020	-84317.760
DD13-14B (地籍点)	12280.360	-84300.870

縮尺 1/250

申請人

平成14年4月15日(作製)

(佐賀県土地家屋調査士)

土地家屋調査士

作製者

登記年月日：平成4年1月20日

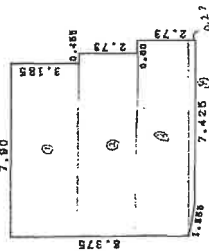
昭44年/月/日登記
各階平面図

3104559

建物平面図

家屋番号	3828-2
建物の所在	鹿島市大字高津原字五本松3828番地2, 3828番地

1階

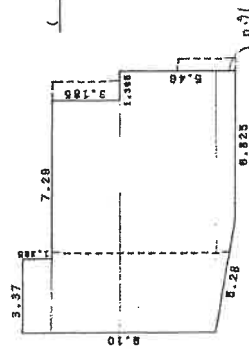


求積表

①	7.90 x 3.185	=	25.1815
②	8.385 x 2.73	=	22.8982
③	8.885 x 2.46	=	22.0283
④	(7.425 + 8.955) x 0.27 / 2	=	2.21130
計			72.21130

床面積 72.21m²

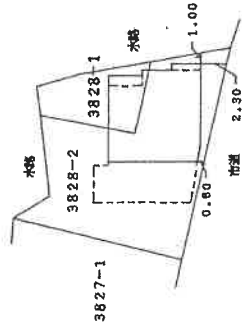
2階



求積表

①	3.37 x 1.385	=	4.66745
②	10.60 x 3.185	=	33.95900
③	12.025 x 4.58	=	54.71350
④	(6.825 + 12.025) x 0.81 / 2	=	6.57675
計			101.84270

床面積 101.84m²



作製者 土地家屋調査士

(平成

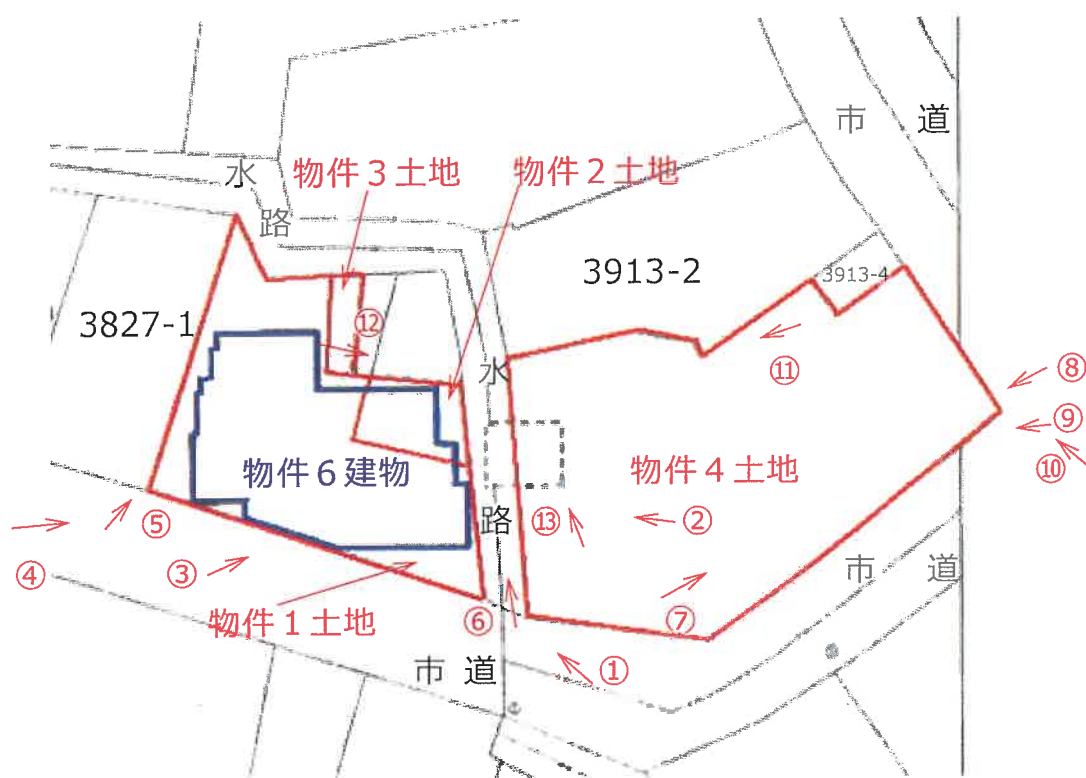
15日作製)

縮尺 1/250

申請人

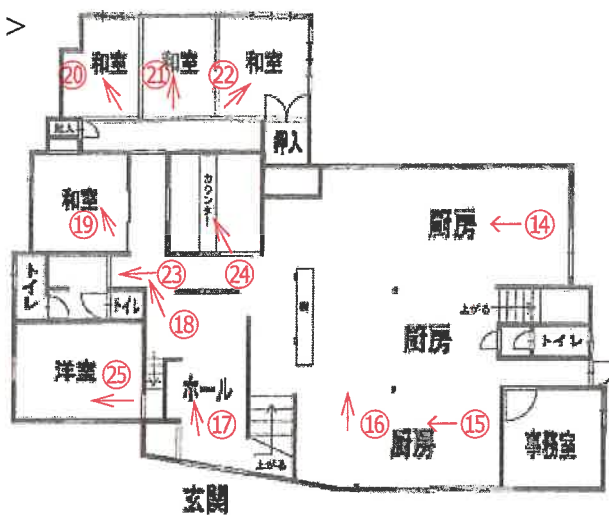
縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

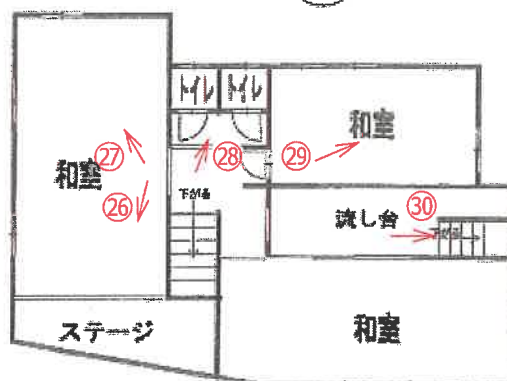


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 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)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



令和6年（ケ）第 4 号
令和6年4月4日現地調査
令和6年6月12日評価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 240601)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,215,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 3,387,000 円
物件2 (土地)	金 396,000 円
物件3 (土地)	金 173,000 円
物件4 (土地)	金 5,954,000 円
物件6 (建物)	金 1,305,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至6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6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		床面積が公簿上の記載と異なる 床面積：1階：156.00㎡ 2階：101.84㎡
番号	特 記 事 項		
1			
2			
3			
4			
6	平成3年10月18日に増築しているが、その後にも1階部分を未登記で増築している。（「現況調査報告書」記載のとおり）		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番2
地 目 宅地
地 積 189.18平方メートル

所有者 有限会社きらく

2 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番5
地 目 宅地
地 積 22.11平方メートル

所有者 有限会社きらく

3 所 在 鹿島市大字高津原字五本松
地 番 3828番7
地 目 宅地
地 積 9.65平方メートル

所有者 有限会社きらく

4 所 在 鹿島市大字高津原字一本松
地 番 3913番1
地 目 宅地
地 積 374.14平方メートル

所有者 有限会社きらく

物 件 目 録

~~5 所 在 鹿島市大字高津原字四本松~~

~~地 番 3711番9~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 97.02平方メートル~~

~~所有者 A~~

6 所 在 鹿島市大字高津原字五本松 3828番地2、3828番地1

家屋 番号 3828番2

種 類 店舗

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 72.21平方メートル
2階 101.84平方メートル

所有者 A

~~7 所 在 鹿島市大字高津原字四本松 3711番地9~~

~~家屋 番号 3711番9~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造スレート葺2階建~~

~~床 面 積 1階 46.90平方メートル
2階 54.65平方メートル~~

~~所有者 A~~

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・物件2・物件3・物件4の一体利用画地）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「肥前鹿島」駅の南西方・道路距離約600m。 最寄バス停「鹿島新町」の北西方約220m（徒歩約3分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、古くからの商業地として位置づけられ利用されている地区に存するが、新幹線が武雄市経由となり商業利用としての位置も変化しつつある状況である。 （居住の快適性・利便性） 鹿 島 市 役 所：約1.2km。 日 照 ・ 通 風：普通。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引き都市計画区域 商業 80%（指定） 400%（指定） 準防火地域内 都市計画道路にかかっている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	595.08㎡ 角地で水路介在による不整形 約 51.0m ・ 約 11.7m ほぼ平坦 －
接面道路の状況等	北東側が幅員8.0mの舗装市道（注1）及び南側が幅員5.0～6.0mの舗装市道（注2）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当。 （注2）上記道路は建築基準法第42条1項1号道路に該当。	
土地の利用状況等	物件1～物件3は後記物件6の敷地として利用されている。物件4は、物件6の店舗駐車場として利用されている。（「現況調査報告書」記載のとおり）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：物件1はあり（建物まで接続済み）但し、物件4は一時金支払いが必要である。 下 水 道：あり（建物まで接続済み） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査、現地調査の結果、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと判断した。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。常広城下町遺跡に該当。 都市計画道路にかかっているが、事業実施時期等は未定とのことである。（「現況調査報告書」記載のとおり） 水路介在の利用状況については、「現況調査報告書」記載のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

区 分	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52年11月5日	新築（平成3年10月18日に増築し、その後にも増築している。）
	経 過 年 数		約 46 年	
	経済的残存耐用年数		約 0 年	
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺2階建		
	外 壁	窯業系サイディングほか		
	内 壁	クロス貼りほか		
	天 井	クロス貼りほか		
	床	畳、フローリングほか		
	設 備	電気設備、給排水設備ほか		
	そ の 他	－		
床 面 積（現 況）	第 3 目的物件記載のとおり			
現 況 用 途 等	現況用途	店舗		
	間 取 り	飲食店舗利用の間取りで、現況通り。		
品 等	やや劣る			
保守管理の 状 態	劣る			
建 物 の 利 用 状 況	建物の占有者、利用状況等は「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場調査を行った結果、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。			
	平成3年10月18日に増築しているが、その後にも1階部分を未登記で増築している。（「現況調査報告書」記載のとおり）			
	雨漏りもみられる。（「現況調査報告書」記載のとおり）			

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1～4を一画地として一体利用するものと査定した。(土地)

目的土地の建付地価格及び更地価格を各一筆ごとに次のとおり求めた。

物件 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 オ	建付地・更地価格 (円) カ
1	29,300	×0.97	×189.18	× 1.00		=5,377,000
2	29,300	×0.97	×22.11	× 1.00		=628,000
3	29,300	×0.97	×9.65	× 1.00		=274,000
4	29,300	×0.97	×374.14			=10,633,000

ア 標準画地価格：基準地「鹿島（県）5-1」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 29,600\text{円/㎡} & \times & \frac{99.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 29,300\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：標準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。

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

イ 個 別 格 差：

物件1～物件4：角地+3、水路介在-2、不整形-2、
都市計画道路にかかっている-2

$$1.03 \times 0.98 \times 0.98 \times 0.98 \div 0.97 \quad \text{全体の個別格差は-3である。}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 共 有 持 分：完全所有権である。

② 物件 6（建物）

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有 持分 エ	建物価格(円) オ
6	165,000	×257.84	×0.04		=1,702,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現 価 率：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建物の現価率を査定した。
経過年数約46年であり経済的全耐用年数約46年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。
・現価率＝0.05×0.80＝0.04

項目	物件区分	物件 6
残価率		5%
経過年数		約46年
経済的全耐用年数		約46年
観察減価法による補正率		-20%

観察減価法による補正率の内容

・現地調査の結果、雨漏りなどがあり建物の保守管理状態が悪く、観察減価法による補正率を-20%と査定した。

エ 共有持分：完全所有権。

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

物件 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=ウ
1	5,377,000	×0.10	使用借権	= 538,000
2	628,000	×0.10	使用借権	= 63,000
3	274,000	×0.10	使用借権	= 27,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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)
1	(5,377,000	－ 538,000)		×1.00	×0.70	= 3,387,000
2	(628,000	－ 63,000)		×1.00	×0.70	= 396,000
3	(274,000	－ 27,000)		×1.00	×0.70	= 173,000
4	10,633,000			×0.80	×0.70	= 5,954,000
6	(1,702,000	＋ 628,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 1,305,000
一括価格 (合計)						11,215,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、物件4は「現況調査報告書」記載のとおり敷地内に残置される動産類（10年以上前に設置した冷凍庫等）は買い受け人が処分する必要があるためこの市場減価を査定し、物件6は「現況調査報告書」記載のとおり建物内に残置される動産類は買い受け人が処分する必要があるためこの市場減価を査定した。

オ 競売市場修正：「第2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

地価調査価格 (鹿島(県)5-1)
所 在 : 佐賀県鹿島市大字高津原字二本柳竈 3 9 8 7 番 3
価 格 : 29,600円/㎡ (対前年変動率 -1.3%)
位 置 : JR長崎本線「肥前鹿島」駅の南西方、道路距離約560m
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 140㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道がある
接 面 街 路 : 南西側が幅員約8.0mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域内 商業地域
(指定建蔽率 80% ; 指定容積率 400%)
地 域 の 概 要 : 小規模低層店舗が建ち並ぶ既成商業地域

第7 附属資料

位置図

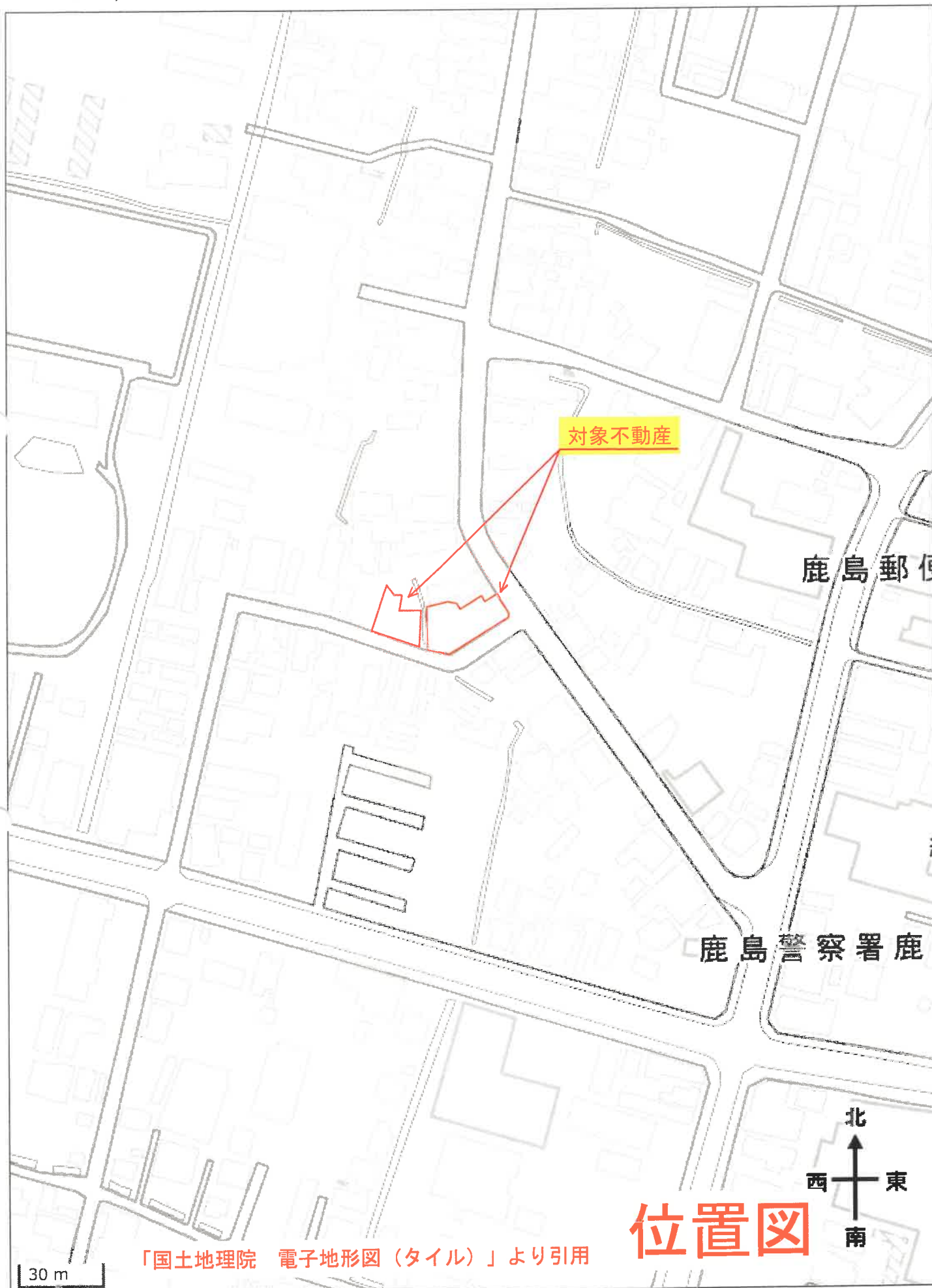
不動産登記法第14条第1項地図(写)

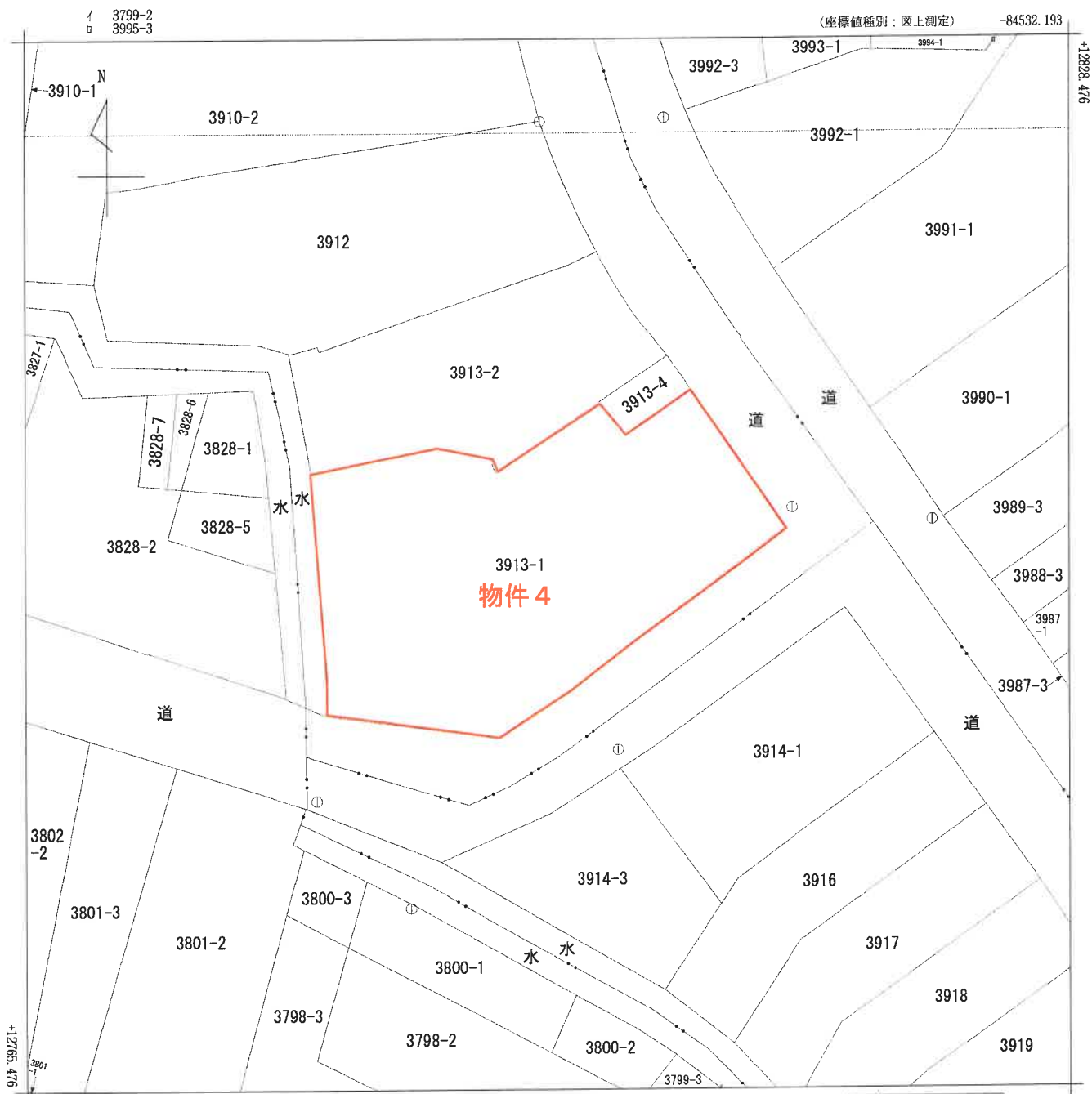
建物図面・各階平面図(写)

以 上

GS Maps







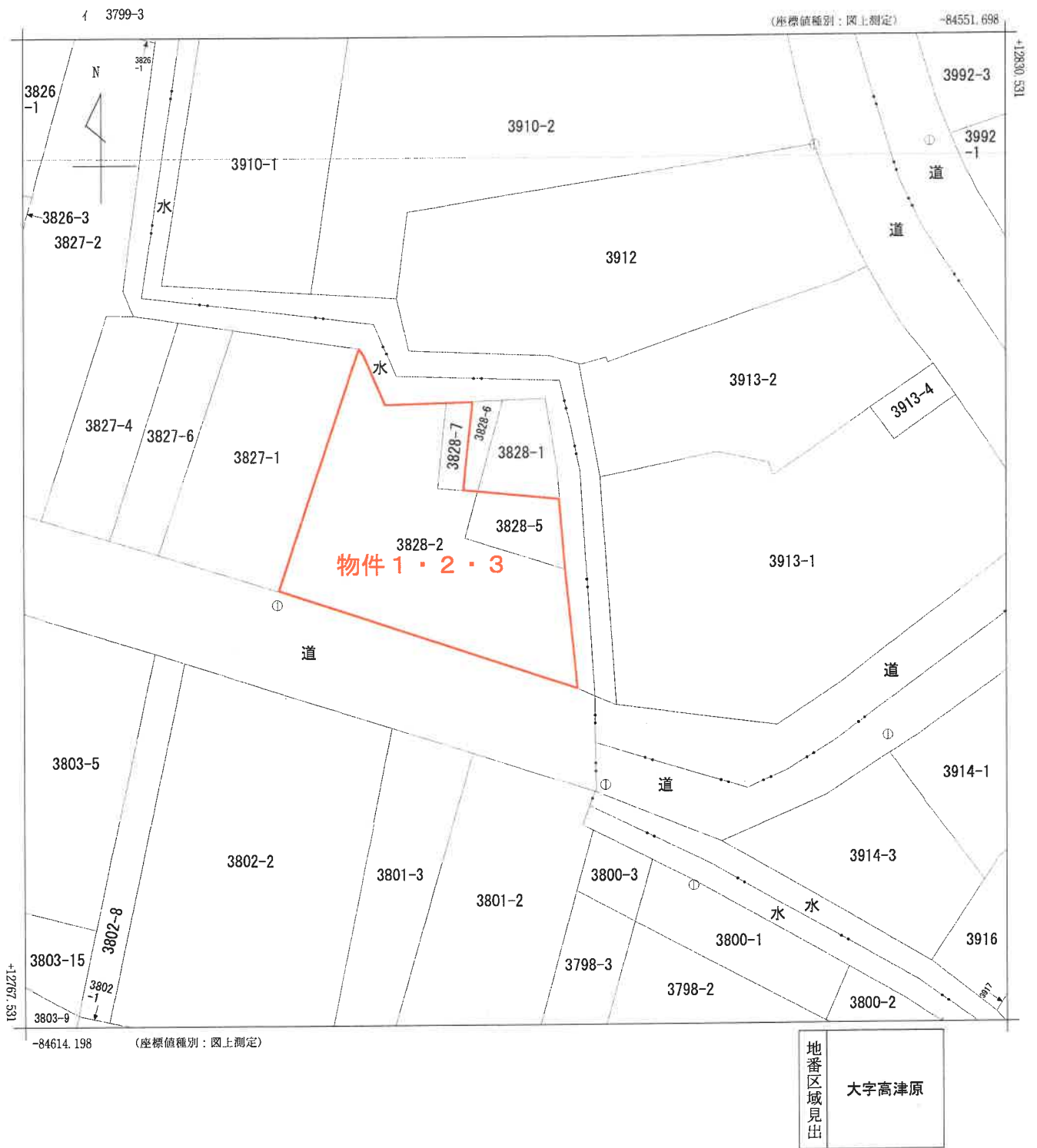
-84594.693 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大字高津原

請求部分	所在地	鹿島市大字高津原字一本杉					地番	3913番1		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

第14条地図写



請求部	所在	鹿島市大字高津原字五本松				地番	3828番5			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			補記事項		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：平成4年1月20日

昭和4年1月20日登記

3104559

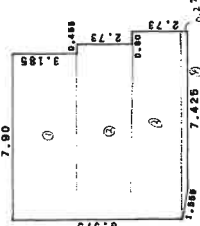
各階平面図

建築物各階平面図

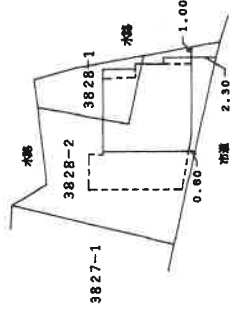
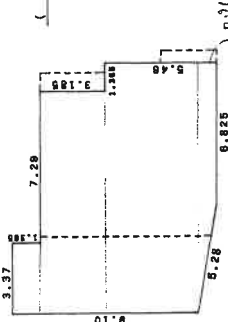
家屋番号 3828-2

建物の所在 鹿島市大字高津原字五本松3828番地2, 3828番地

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A 3判をA 4判に縮小

建物図面・各階平面図写