

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 10 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 12 月 23 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 佐賀市白山二丁目
地 番 12 番 1
地 目 宅地
地 積 119.57 平方メートル

(現況)

地 目 駐車場

共有者 A 持分 2 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7年11月26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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

駐車場として使用されている。使用者らの占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市白山二丁目
- 地 番 1 2 番 1
- 地 目 宅地
- 地 積 1 1 9 . 5 7 平方メートル
- (現況)
- 地 目 駐車場
- 共有者 A 持分 2 分の 1



令和7年(ヌ)第17号
令和7年6月20日受理
令和7年8月4日提出
その1（物件1）

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 佐賀市白山二丁目
地 番 12番1
地 目 宅地
地 積 119.57平方メートル
共有者 A 持分2分の1

(土地用)

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			
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☒ 駐車場 (物件 1) ☐				
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 (賃借人 B) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、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 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項					
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■賃借人B	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人B(占有者) ■債務者A)の陳述／■提示文書(駐車場賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年 7月 1日	
最初の契約等	契約日	平成18年 6月26日	
	期間	平成18年 7月 1日から ■平成19年 6月30日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ■自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6年11月 1日から ■令和 7年10月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金55,000円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (☐ 敷金 円 ■保証金 50,000円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者A	1 物件1土地は月極駐車場として使用しています。 賃貸借契約の内容は、3枚目のとおりで、賃借人が一括して借りて、転借しているようですが、実際に使っている人の名前等は教えてもらえません。 2 物件1土地はアスファルト舗装されており、隣地との境界には境界標や縁石があります。 本件土地は、以前は、北側にある地番1番2にあった屋敷の門の前の通路部分でしたが、南側の市道が拡張される際に、半分程度歩道になり、現在の形になっています。 北側の中央付近にカギ状に曲がった部分がありますが、以前あった門の形状からこうなっていると思われるものの、はっきりとは分かりません。 物件1土地の周囲のフェンスは、北側隣地(1番2)所有者である佐賀市が作ったもので、佐賀市の所有になります。担当者からは、カギ状の部分は幅30cm弱程度であり、利用価値がないため、フェンスは直線状に作るということでした。 そのため、この部分は、事実上一体利用している形になっていますが、佐賀市に対しては、地代等、特に支払っていません。 3 物件1土地は西側、北側、東側を、佐賀市の所有する1番2土地に囲まれています。物件1土地の東側の約90cm幅の部分は、以前、溝があったため、細長く残っているのだと思います。 4 本件物件は父から相続したのですが、私の気持ちとしては、兄が全て相続していると思っています。ただ、兄が遠方に住んでいるため、賃貸借契約書は私が署名して作成しています。振込先は、兄名義の口座にしています。 5 本件土地には建物等を建てたことはなく、上下水道の設備等も設置していません。
■賃借人B	1 本件物件1土地は、5台分駐めることができる駐車場ですが、サブリースのような形で、私が一括して借りて、転借するような形で、使用者に駐車させています。駐車させている人との間で、契約書を作成している人もいますが、作成していない人もいます。 2 債務者Aとの賃貸借契約の内容については、賃貸借契約書のとおりです。写しをお渡しします。 当初は、平成18年に債務者Aの亡父から借り、その後、賃料を50,000円から55,000円に上げるということで、令和3年に契約書を作り直しています。 3 駐車している車は付近の店舗や事務所等の方のもので、昼間と夜間で、別の方に貸しています。駐車区画は昼間は放射状に5台駐めるようにしていますが、夜間は直線状に3台駐めています。 駐車区画は一応決まっていますが、もう一か所私が管理している駐車場と併せて、適宜区画を変更しているため、ある程度の期間で区画を変えています。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■佐賀市役所 都市政策課 道路管理課 担当者 ■佐賀市上下水道局 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（市街化区域、商業地域）です。 2 物件1土地が南側で接する道路は、市道（白山呉服元町線）です。 1 物件1土地付近は下水道の供用区域で、本件物件に相当する位置（道路状）に公共ますが設置されているようですが、本件物件のものであるかどうかは、台帳図からは不明です。公共ますを開けて確認すると分かると思います。 2 物件1土地には、上水道管は配管されていませんが、南側の市道には管が埋設されているので、そこから引くことは可能と思われます。

執行官の意見

■ 物件 1 土地の状況等

【形状、利用状況等】

- 1 物件 1 土地は、月極駐車場として使用されている。
形状は、概ね公図（図面 1）と同様である。
- 2 占有者については、実際に使用しているのは転借人であるものの、日中と夜間で使用者や区画数が異なったり、事実上駐車区画を近隣の駐車場と融通し合うなど、ある程度寄託契約に近い性質を有し、転借人に独立の占有があると認められないと考えられることから、賃借人 B の占有とした。

いずれにしても、物件 1 土地に賃借権に関する登記がされていないことから、買受人には対抗できないと思料する（ただし、共有物の管理に関する事項はできないことにつき、【その他】参照）。

【隣接地】

物件 1 土地は、南側を市道に、その余は、物件 1 土地を取り囲むように、佐賀市の所有する地番 1 番 2 土地（地目 宅地、地積 2836.97㎡（佐賀商工ビルの敷地、駐車場等になっている。））に接している。

1 番 2 土地が、物件 1 土地の東側で細くなっている部分は、水路（側溝）のようである。

【境界】

物件 1 土地の境界には境界標及びブロック（フェンス）がある（写真 1、2 他）。

ただし、北西側は、ブロック（フェンス）と境界標の位置が一部ずれており（写真 3、4）、また、北東端付近の境界標は 6 cm 程度ずれて、微少な欠けになっているようであって（写真 5）、北側隣地（1 番 2）の一部（北西側の幅約 30 cm 弱程度と北東端の微少な欠け部分）を事実上取り込んで使用している状態である。

しかし、境界標等があることから、不明瞭とまではいえないように思われる。

【その他】

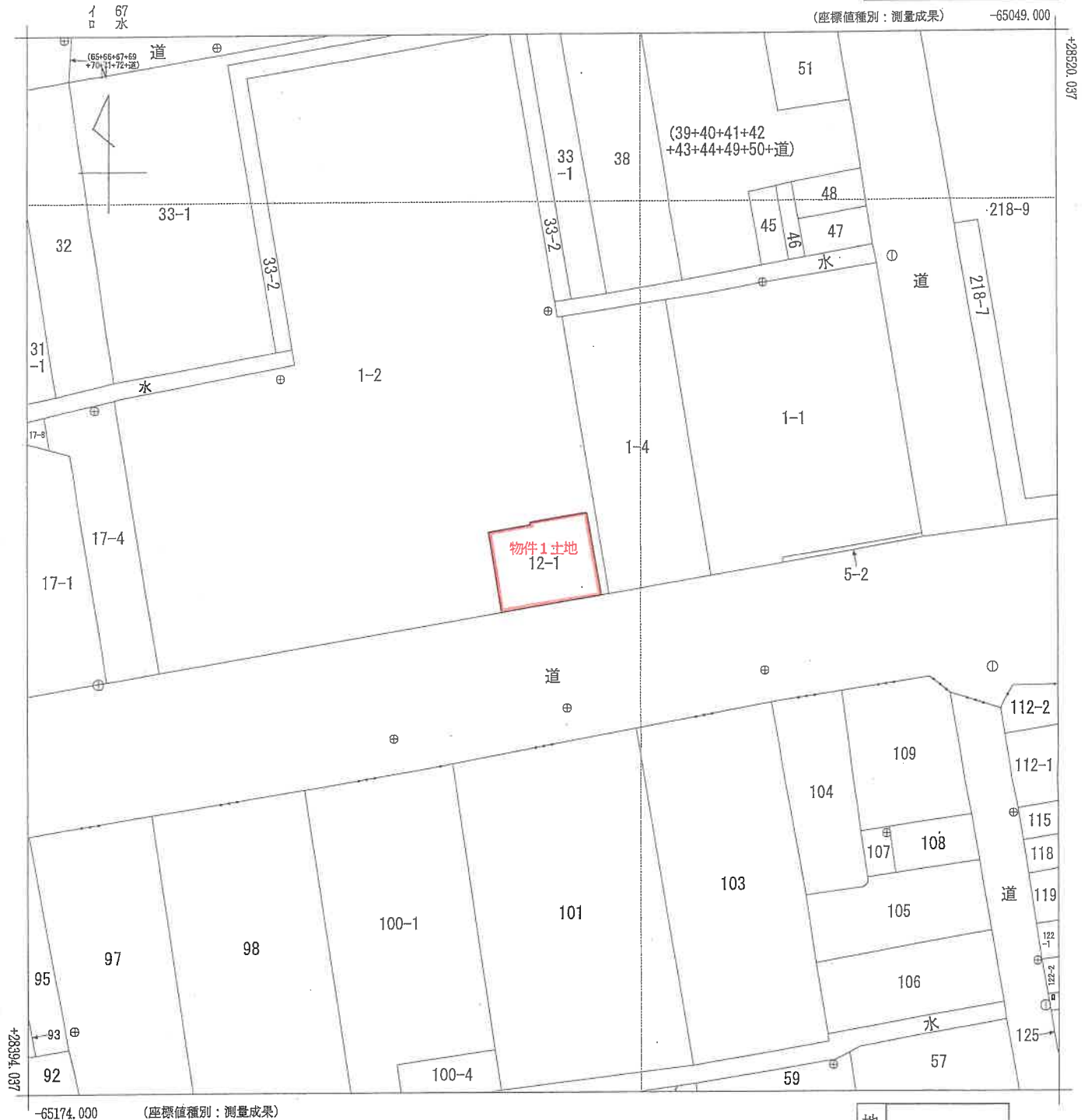
- 1 物件 1 土地南東側の歩道に公共ますと思われるものがあつた（写真 6）が、物件 1 土地用のものかは不明とのことである。
- 2 佐賀市の所有する 1 番 2 土地を事実上利用している部分（北西側の幅約 30 cm 弱程度と北東端の微少な欠け部分）についての占有権原については、使用貸借相当と思われる。
- 3 本件は、持分 2 分の 1 の売却であり、買受人は、本件物件を当然に使用できるとは限らない。
また、過半数でないため、単独では、共有物の管理に関する事項（賃貸借契約の解除等）はできない。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月2日(水) 9:35 － 9:45	佐賀地方法務局	公図等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年7月2日(水) 10:05 － 10:15	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
7年7月2日(水) 11:55 － 12:00	執行官室	賃借人から電話聴取
7年7月3日(木) 14:20 － 14:50	賃借人事務所 (大財1丁目)	賃借人から聴取 契約書写し受領
7年7月8日(火) 14:40 － 14:45	執行官室	債務者から電話聴取
7年7月10日(木) 12:45 － 13:30	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談、調査立会依頼
7年7月11日(金) 15:20 － 15:30	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮3丁目)	上下水道に関する調査
7年7月11日(金) 16:20 － 16:35	佐賀市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
—		
—		

(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 を立ち合わせ、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 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場



地番区域見出

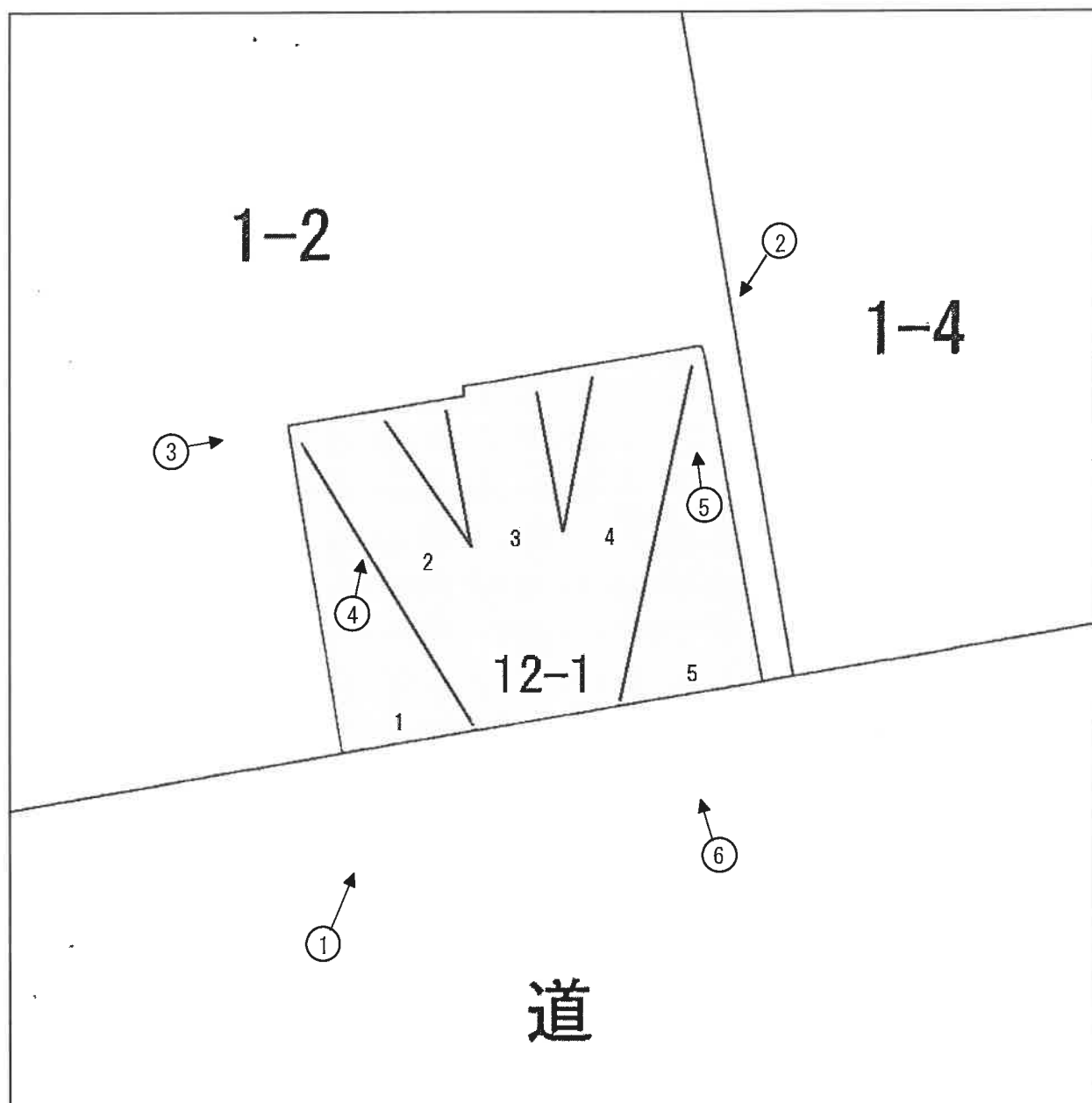
白山2丁目

中央本町

請 求 部	所 在	佐賀市白山二丁目					地 番	12番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)	令和6年11月11日			補 事 記 項	

A3判をA4判に縮小

物 件 概 要 図
(兼写真撮影位置方向図)



※本図は、公図（図面 1）を基に作成したものである。

写真撮影位置方向

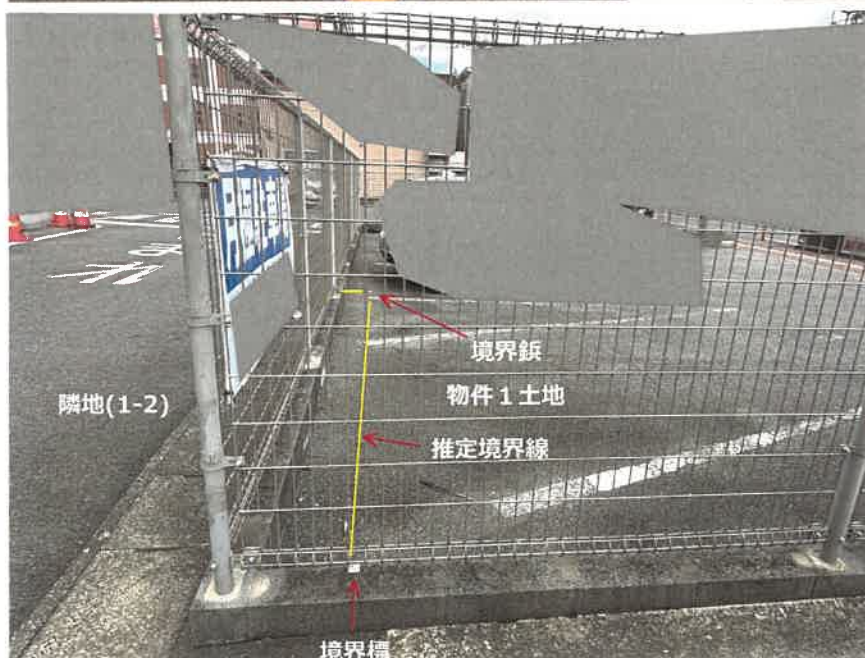
(写真1)



(写真2)



(写真3)



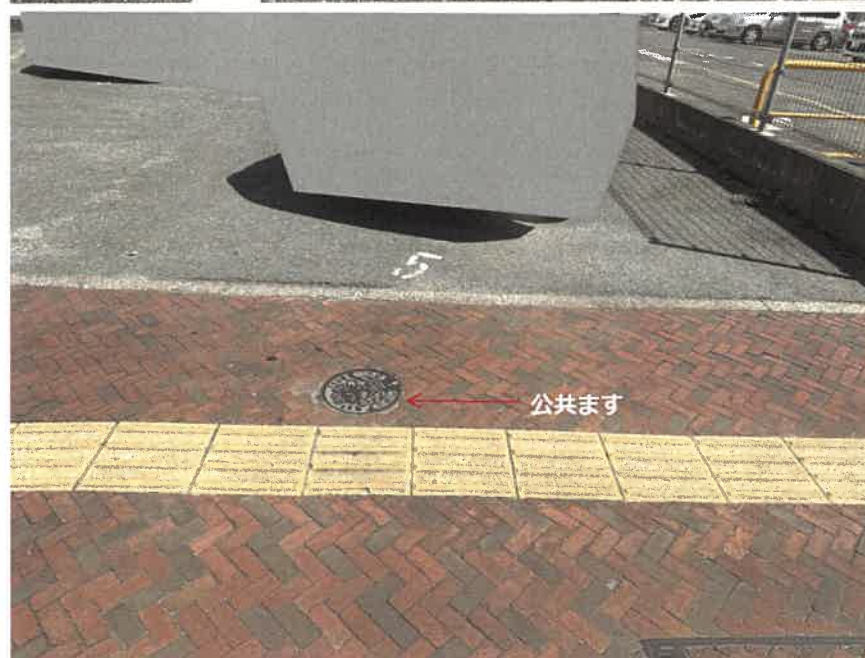
(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



令和7年（ヌ）第 17 号
令和7年7月10日 現地調査
令和7年8月4日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

（物件1）

評価人 清 原 雅 利

（SKK 第 25010-1 号）

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 3,818,000 円

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 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

*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 佐賀市白山二丁目
地 番 12 番 1
地 目 宅地
地 積 119.57 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1

~~2 所 在 佐賀市白山二丁目
地 番 19 番 7
地 目 宅地
地 積 70.12 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1~~

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	J R長崎本線「佐賀」駅の南方・道路距離約1.3km 最寄バス停「エスプラッツ前」の西方・道路距離約110m（徒歩約2分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、佐賀市役所の南方約1km圏内（直線距離）に存し、主要地方道佐賀停車場線（通称中央大通り）東側、市道白山呉服元町線沿線の商業地域内に存する。周辺では、店舗、事務所ビル、駐車場等が見られる。	
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 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 80%（指定） 400%（指定） 準防火地域 －
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	119.57㎡ 約12.2m・約9.8m ほぼ長方形 平坦地 －
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約16.5m両側歩道付舗装市道（白山呉服元町線、建築基準法42条1項1号）に概ね等高で接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。 駐車場として利用されている。	
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（特記事項④参照） 下 水 道 なし（特記事項⑤参照） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	① 物件目録のとおり目的物件は共有持分2分の1である。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ③ 土壤汚染対策法の有害物質使用特定施設のあった土地に該当しない。加えて、現地での外観調査からも、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。 ④ 前面道路の南側歩道に本管の埋設がある。	

特 記 事 項	⑤ 佐賀市上下水道局での聴聞によれば、受益者負担金支払い済みであるとのこと。なお、同局で徴求した図面と現地の状況を照合した結果、公共マスは物件 1 の敷地外にあたる前面道路の歩道部分に設置されているが、本物件に帰属するものかどうかは不明である。詳細は事前に同局で確認のこと。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

目的土地の土地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有 持分 エ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	109,000	0.93	119.57	1/2	6,060,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐賀5-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 80,300 \text{ 円/㎡} & \times & 100.9 & / & 100 & \times & 100 & / & 105 & \times & 100 & / & 71 & = & 109,000 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

◇ 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 : 画地条件（角地+5%）

◇ 地 域 格 差 : 街路条件（幅員-2%、連続性等-2%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性-2%）、環境条件（繁華性等-25%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.96 & \times & 0.98 & \times & 0.75 & \times & 1.00 & = & 0.71 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 環境条件（上下水道等-2%）、画地条件（規模過小-5%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{上下水道等} & & \text{規模過小} & & \text{個別格差} \\ 0.98 & \times & 0.95 & = & 0.93 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定（物件1）

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	6,060,000	1.00	0.90	0.70	3,818,000

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：共有持分のみの土地である点を考慮すると、市場性が劣ると判断されるため、その程度を勘案して上記のとおり減価を行った。

エ 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

地価公示価格（佐賀5-5）

所 在：佐賀市中央本町153番（住居表示「中央本町4-1」）

価 格：80,300円／㎡

位 置：JR長崎本線「佐賀」駅の南方道路距離約1.4kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

道 路 の 状 況：南側幅員約10m両側歩道付舗装市道、西側道

地 積：297㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

用 途 指 定 等：市街化区域

商業地域（指定建蔽率80%、指定容積率400%）

準防火地域

地 域 の 概 要：小売店舗、飲食店等が建ち並ぶ既成商業地域

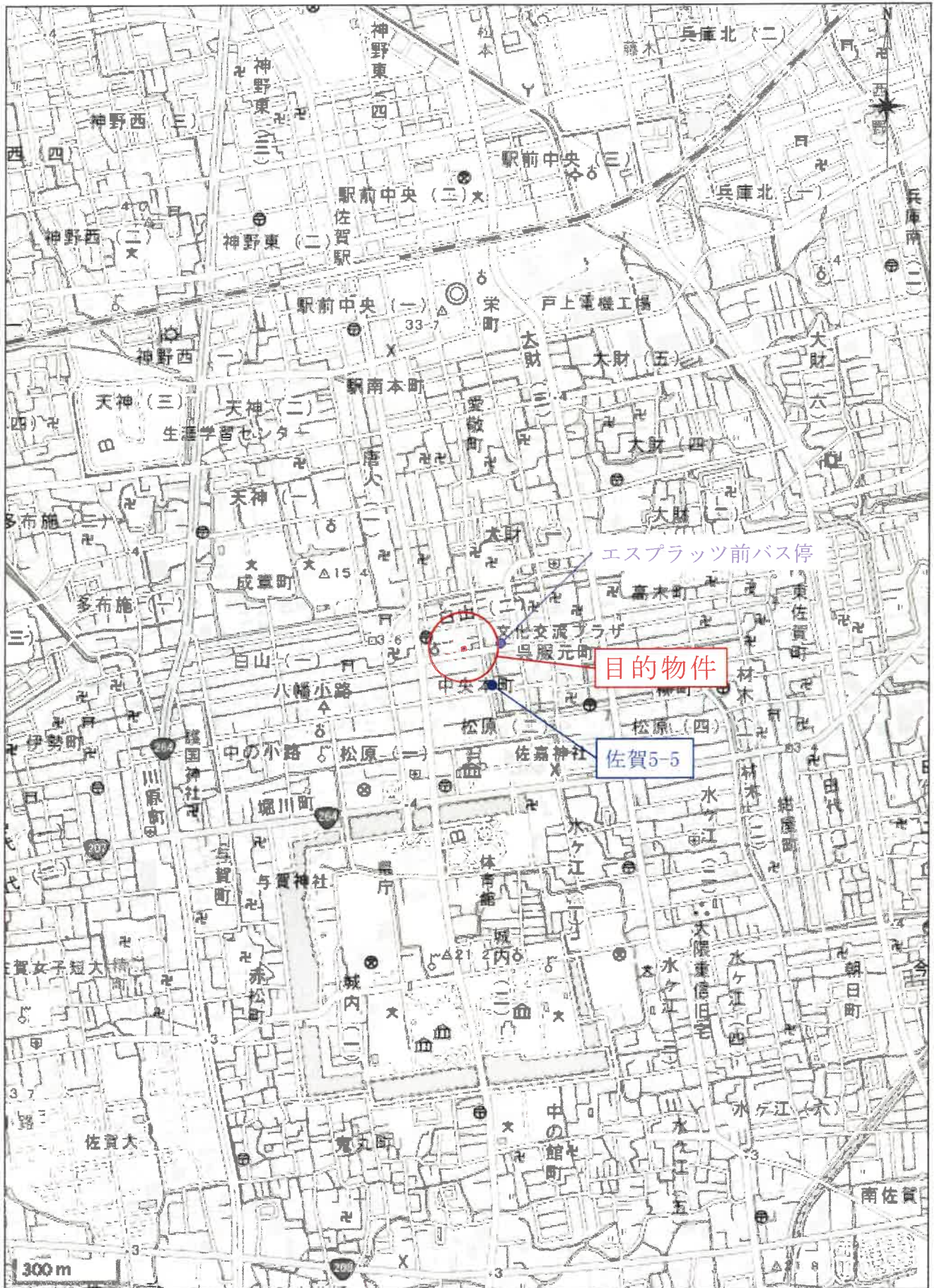
第7 附属資料

位置図

不動産登記法14条1項地図写

以 上

GS Maps

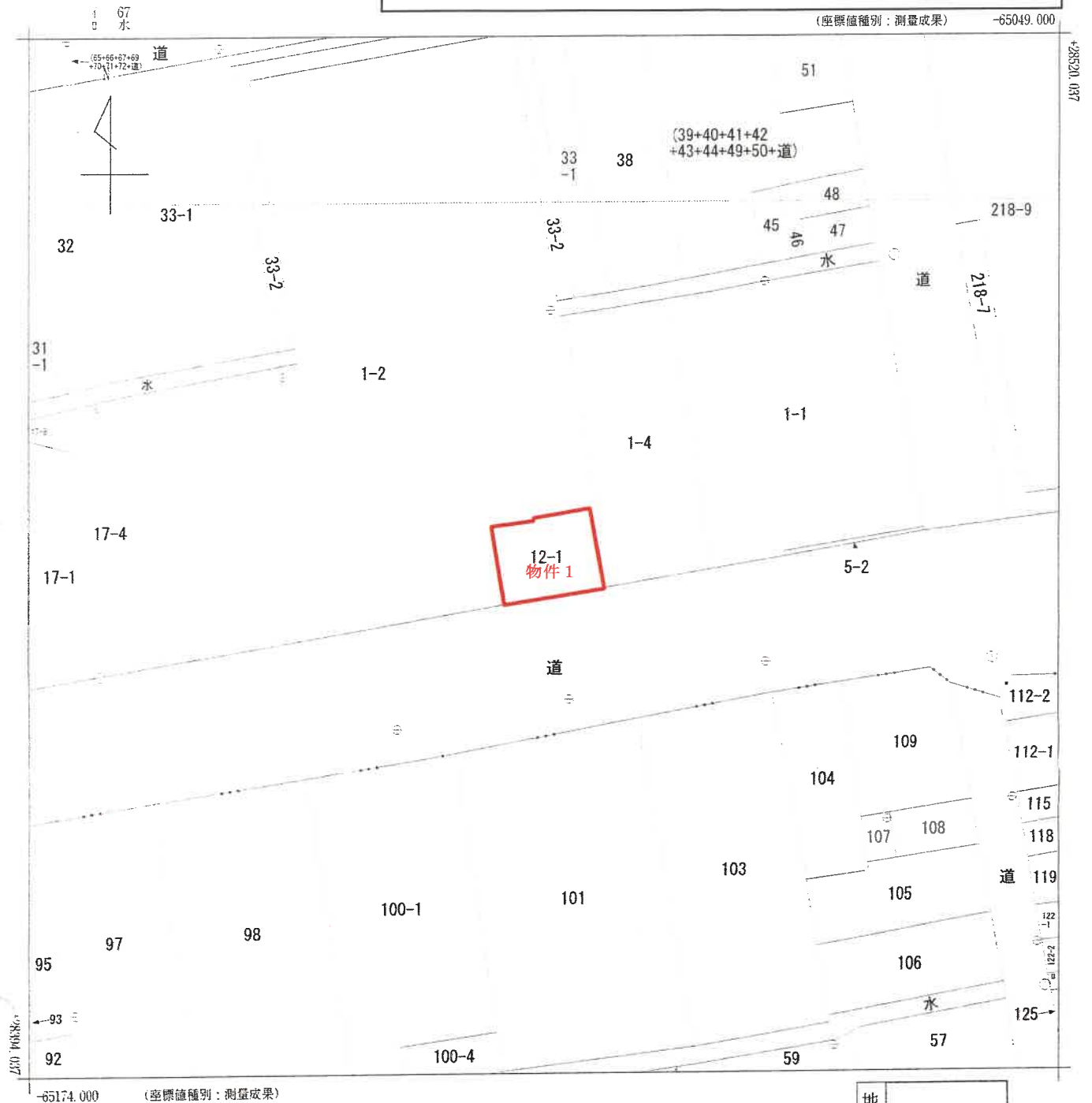


国土地理院「電子地形図（タイル）」を加工して作成

位置図



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出
白山2丁目
中央本町

請求部	所在	佐賀市白山二丁目				地番	12番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	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)	令和6年11月11日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(佐賀地方法務局管轄)

令和7年1月27日
大阪法務局

請求番号: 28-2
(1/1)

登記官

14条1項地図写