

## 期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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 8年 3月24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, 開札が行われなくてもありますので, ご了承下さい。	



物 件 目 録

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二                                      |
|   | 地 番   | 9 2 2 番 1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 3 4. 5 0 平方メートル                                 |
| 2 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二 9 2 2 番地 1                           |
|   | 家屋 番号 | 9 2 2 番 1 の 2                                     |
|   | 種 類   | 倉庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺 2 階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 0. 6 8 平方メートル<br>2 階 4 0. 6 9 平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二                                      |
|   | 地 番   | 9 2 2 番 5   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 6. 5 0 平方メートル                                   |
| 4 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二                                      |
|   | 地 番   | 1 0 7 3 番 1                                       |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 2 6 1. 0 7 平方メートル                                 |
| 5 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二 1 0 7 3 番地 1、1 0 7 3 番地 2、1 0 7 4 番地 |



物 件 目 録

家屋 番号 1073番1  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 360.95平方メートル  
2階 139.61平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 360.95平方メートル  
2階 約145平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造金属メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 集塵室  
構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建  
床 面 積 約6平方メートル

6 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 1073番2  
地 目 宅地  
地 積 282.00平方メートル

7 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 1074番



物 件 目 録

地 目 宅地  
地 積 80.66平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月12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1～7】

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1～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2, 5】

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】

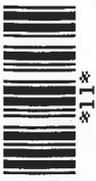
隣地(地番918番1及び922番6)との境界が不明確である。

【物件番号3】

隣地(地番918番3及び922番6)との境界が不明確である。

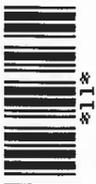
### 《 注 意 書 》

- 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   | 小城市牛津町牛津字牛津二                                      |
|   | 地 番   | 9 2 2 番 1   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 5 3 4. 5 0 平方メートル                                 |
| 2 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二 9 2 2 番地 1                           |
|   | 家屋 番号 | 9 2 2 番 1 の 2                                     |
|   | 種 類   | 倉庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造スレート葺 2 階建                                     |
|   | 床 面 積 | 1 階 8 0. 6 8 平方メートル<br>2 階 4 0. 6 9 平方メートル        |
| 3 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二                                      |
|   | 地 番   | 9 2 2 番 5   |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 6. 5 0 平方メートル                                   |
| 4 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二                                      |
|   | 地 番   | 1 0 7 3 番 1                                       |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 2 6 1. 0 7 平方メートル                                 |
| 5 | 所 在   | 小城市牛津町牛津字牛津二 1 0 7 3 番地 1、1 0 7 3 番地 2、1 0 7 4 番地 |



## 物件目録

家屋 番号 1073番1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 360.95平方メートル  
2階 139.61平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 360.95平方メートル  
2階 約145平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造金属メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 集塵室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 約6平方メートル

6 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二

地 番 1073番2

地 目 宅地

地 積 282.00平方メートル

7 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二

地 番 1074番



物 件 目 録

地	目	宅地
地	積	80.66平方メートル



令和7年(ケ)第18号  
令和7年7月4日受理  
令和7年8月18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 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 9 2 2 番 1  
地 目 宅地  
地 積 5 3 4. 5 0 平方メートル
  
- 2 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二 9 2 2 番地 1  
家屋 番号 9 2 2 番 1 の 2  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 0. 6 8 平方メートル  
2 階 4 0. 6 9 平方メートル
  
- 3 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 9 2 2 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 6. 5 0 平方メートル
  
- 4 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 1 0 7 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 6 1. 0 7 平方メートル
  
- 5 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二 1 0 7 3 番地 1、1 0 7 3  
番地 2、1 0 7 4 番地

## 物 件 目 録

- |       |                                    |
|-------|------------------------------------|
| 家屋 番号 | 1073番1                             |
| 種 類   | 工場                                 |
| 構 造   | 鉄骨造スレート葺2階建                        |
| 床 面 積 | 1階 360.95平方メートル<br>2階 139.61平方メートル |
| 6 所 在 | 小城市牛津町牛津字牛津二                       |
| 地 番   | 1073番2                             |
| 地 目   | 宅地                                 |
| 地 積   | 282.00平方メートル                       |
| 7 所 在 | 小城市牛津町牛津字牛津二                       |
| 地 番   | 1074番                              |
| 地 目   | 宅地                                 |
| 地 積   | 80.66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、3、4、6、7														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3、4、6、7) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本件土地上に下記及び次頁の建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	<input type="checkbox"/>														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) 上記の者が本件建物を倉庫(空き家)として利用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」記載のとおり														
上記以外の敷地	<input checked="" type="checkbox"/> ない														
その他の事項	<input type="checkbox"/>														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示なし)		
建物	物件5		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 360.95㎡ 2階 (概測) 145㎡		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある	(ア) 種類: 倉庫 構造: 鉄骨造金属メッキ鋼板葺平家建 床面積: (概測) 18㎡	(イ) 種類: 集塵室 構造: コンクリートブロック造スレート葺平家建 床面積: (概測) 6㎡
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( ) 上記の者が本件建物を工場(空き家)として利用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地	前頁の物件4、6、7土地		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
住居表示			
建物	物件		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (□主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり		
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある	[ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地	「目的外土地の概況」のとおり		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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
<p>■ 所有者</p>	<p>本件不動産については、物件1、3、4、6、7土地は一体となっており、物件1土地の地上建物である物件2建物（倉庫）で製紙原料商を、物件4、6、7土地の物件5建物（工場）で印刷業を営んできました。これらの事業は、令和5年7月31日で事業停止し、現在は空き家の状態です。</p> <p>物件1、3、4、6、7土地は、工場や倉庫の敷地や資材を置くなどして利用していた事業用の土地です。物件3土地南側の水路については、東側から三分の二程度（東から10m程度）の範囲で橋梁が架かっていますが、占用許可は取っていません。土地取得時から、そういう状態でした。上、下水道は、南側の堤防道路のほうから引き込んでいます。北側県道側は、接続していません。境界については、物件4、6、7土地については、東側がブロック塀、西側が網型フェンスが設置されている所だと思いますが、物件1土地については、東側は、煉瓦塀より東側が境界になり、少し隣地から越境していると思います。この件では、越境分として年間5000円を頂いていましたが、定かではありません。これらの土地の問題としては、今まで、平成2年、令和元年、令和3年の大雨の際は、物件1土地東側ブロック塀（写真15、16のブロック塀）の下から3段辺りまで浸水しました。</p> <p>物件2建物は、古紙の原料の倉庫でした。昭和51年築で古いですが、屋根は、14、5年前、屋根に被せる改装補修をしており、雨漏りもなくなり、全体として不具合はないと思います。</p> <p>物件5建物は、印刷の工場でした。この建物は、昭和57年新築の後、昭和60年、平成元年と増築をしました。工場としてはリフト設備もあり、事務室、食堂は2階に、トイレは1、2階にありました。附属建物として、昭和60年には、建物北側の集塵室を、平成元年の増築の後には、建物北東側の原紙の倉庫を、それぞれ建てました。建物の不具合は、増築した境目等に雨漏りが見られます。また、上記の大雨水害については、床上5cmくらいまで浸かり、機械類は大丈夫でしたが、エアコンの室外機や紙類がだめになりました。建物北西側の電柱は、電力会社等のプレートが見られませんが、変電の設備がありますので、そのための物かもしれません。</p> <p>以上の建物内の機械類は、破産手続内で売却処分され、残っていません。現在、土地上を含め、残っている物は動産類で、破産手続で売却等ができなかった物で、私個人の物となっています。これらの処分は、私には余力がありませんので、買い受けた方に処分してもらいたいと思っています。</p>
<p>■ 小城市 都市計画課 建設課 下水道課 担当者</p>	<p>物件1、3、4、6、7土地の地域は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はありません。</p> <p>物件1土地北側の道路は、県道です。物件3土地南側の水路は、小城市が管理する法定外公共物です。橋梁等を架けて利用する場合は占用許可を取ってもらう必要がありますので、買い受けた方は、当建設課で手続を取ってください。</p> <p>下水道は、北側道路と南側道路からそれぞれ整備されています。南側のみ接続されています。</p>

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 佐賀西部広域水道企業団 担当者	上水道は、南側道路から引き込まれています。北側は引き込まれていません。
■ 佐賀土木事務所 担当者	物件1土地北側の道路は、建築基準法42条1項1号道路です。 物件4、6、7土地の南側道路は、河川管理道路です。近隣の人たちが通行に使うことは問題ありません。また、この道路は、建築基準法42条2項道路です。

## 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

物件1、3、4、6、7土地は、非線引の都市計画区域内にあり、用途地域の指定はない。これらの土地は、物件3土地南側の水路で区分され（写真14）、物件1土地の北西部分に物件2建物が建ち（写真1、5、6）、物件4、6、7土地に物件5建物が建っている（写真8、9、17ないし19）。利用状況は、水路には橋梁が架かり（写真8、14）、物件1、3、4、6、7土地は一体となって、物件2、5建物の敷地、駐車スペース、資材等置場、通路として、事業に利用されていたようである。水路上の利用は、今後、占用許可の取得を要するとのことである。また、これらの土地は、大雨時にはかなり浸水するとのことである。

上、下水道の接続については、5、6枚目記載のとおりである。

間に上記水路を挟んで一体となる物件1、3、4、6、7土地の周囲は、物件1土地の北側を県道別府牛津停車場線（幅員約6m）に、東側を私有地（地番918番1、地目宅地、地積171.50㎡、第三者所有）に、物件3土地の東側を私有地（地番918番3、地目宅地、地積4.00㎡、第三者所有）に、物件1、3土地の西側を私有地（地番922番6、地目宅地、地積564.50㎡、第三者所有）に、物件4、6、7土地の南側を河川管理道路（幅員約4.5m）に、物件7土地の東側を私有地（①地番1075番1、地目畑、地積160㎡、第三者所有、②地番1075番2、地目宅地、地積174.00㎡、第三者所有）に、物件4土地の西側を私有地（①地番1070番1、地目宅地、地積108.98㎡、第三者所有、②地番1070番4、地目宅地、地積71.95㎡、第三者所有）に、それぞれ接する。

## ◇ 本件土地境界関係

物件1、3土地と物件4、6、7土地との間は、水路があつて区分されている（写真14）。物件1、3土地と隣接する土地の間は、北側県道との間は側溝で区分されている（写真1ないし3）。東側は、煉瓦塀で区分されているが（写真2、5）、公図のように一直線とはなっていない。西側は、物件2建物の西側に溝が見られる（写真1、4）。この東西の境界については、所有者の陳述のとおりと考えられるが、正確な境界ははっきりしない。物件4、6、7土地と隣接する土地の間は、南側道路との間は側溝で（写真17、19）、物件7土地の東側はブロック塀が設置され（写真18）、物件4土地の西側は、網型フェンスが設置され（写真19）、それぞれ区分されている。

## ◇ 本件建物の状況

物件2建物（写真1、5、6）は、昭和51年11月に新築され、古紙の原料の倉庫として利用されてきた。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。不具合は、所有者によれば、特にないとのことであるが、経年による劣化は考えられる。建物内の状況は、写真7のとおりである。

物件5建物（写真8、17ないし19）は、昭和57年9月に新築され、昭和60年9月、平成元年12月と増築されている。その後は、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。通じて、印刷工場として利用されてきた。不具合は、所々に雨漏りがあるとのこと、経年による劣化も考えられる。建物内の状況は、写真20ないし30のとおりである。

物件5建物北東側の建物は、未登記附属建物（符号（ア））で、原紙の倉庫である（写真9、10）。

物件5建物北側の建物は、未登記附属建物（符号（イ））で、集塵室である（写真11、12）。

以上の建物は、令和5年8月以降空き家の状態にある。主に物件2建物内や物件1土地には動産類が残置している。

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7月4日 (金) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請 (小城市役所税務課へ郵送)
令和7年7月8日 (火) 11:30 - 12:05	佐賀地方法務局	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
令和7年7月8日 (火) 12:50 - 13:20	物件所在地	本件土地概観調査, 写真撮影
令和7年7月23日 (水) 14:20 - 15:05	小城市役所 都市計画課, 建設課, 下水道課 (小城市三日月町長神田)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
令和7年7月24日 (木) 10:00 - 11:55	物件所在地	本件土地調査, 写真撮影 所有者と面談 (評価人同行)
令和7年7月28日 (月) 10:50 - 11:25	佐賀土木事務所 (佐賀市八戸二丁目)	建築基準法の道路に関する調査 河川に関する調査
令和7年8月4日 (月) 11:00 - 11:10	佐賀西部広域水道企業 団 (佐賀市久保田町大字 徳万)	上水道に関する調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(座標値種別：図上測定) -74641.285



-74766.285 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 牛津町牛津

請求部分	所在	小城市牛津町牛津字牛津二				地番	922番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和56年6月9日

30022901

平成8年6月9日登記

地積測量図

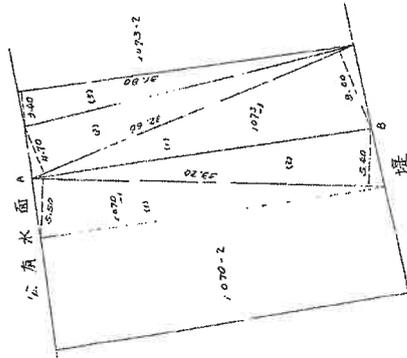
地番 1070-1, 1073-1  
 土地の所在 小城市津町大字牛津字牛津二丁目

1070-1 求積表

番号	長さ	積面積
11	5.50	182.6000
12	5.40	179.2800
計		361.8800
地積		180.9400

1073-1 求積表

番号	長さ	積面積
11	8.00	268.8000
12	4.70	53.2600
13	3.40	108.1400
計		529.1400
地積		261.0700



境界線

A線~B線まで777陸

作製者

(昭和56年6月9日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和52年8月12日

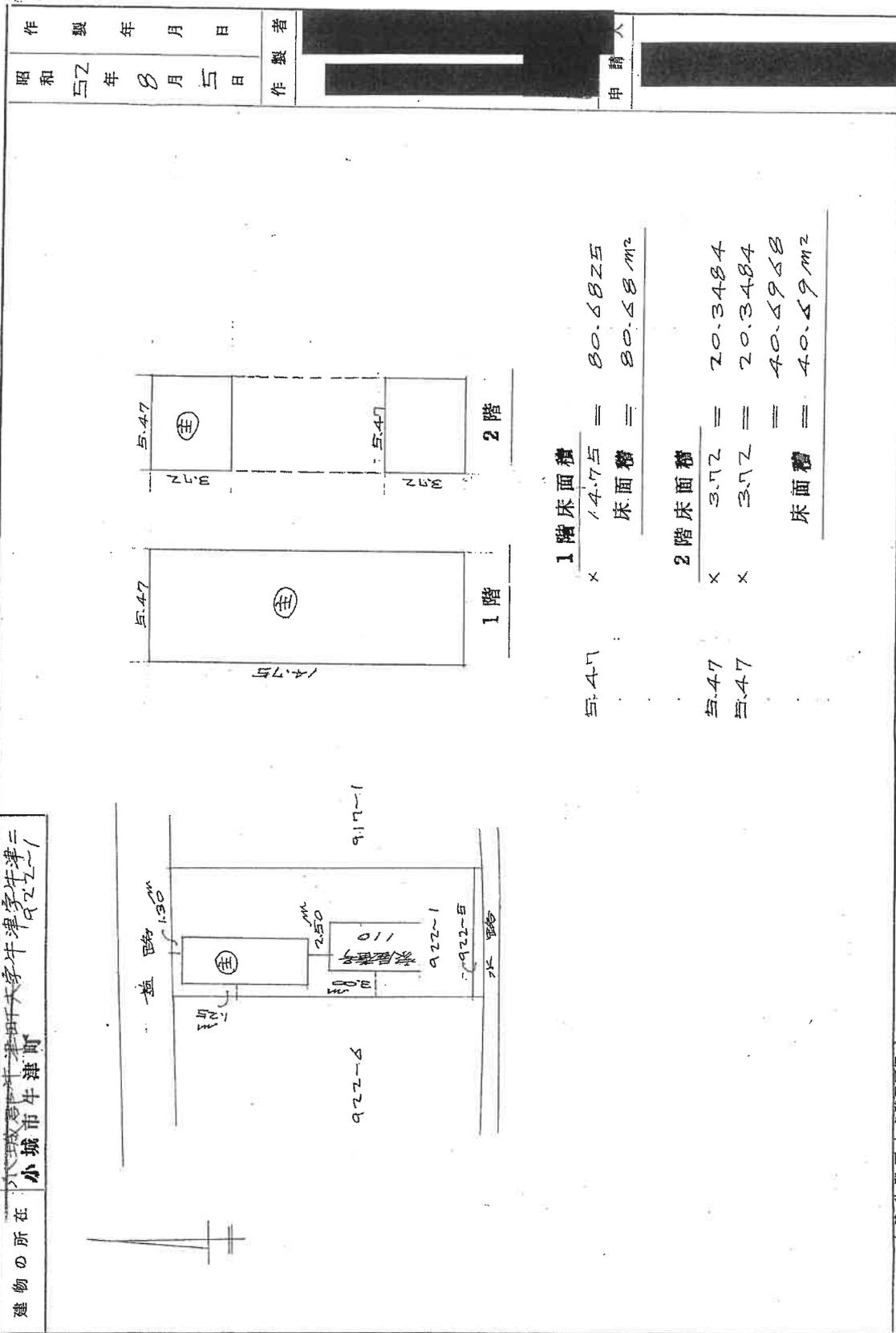
平昭52年8月12日登記 9205957 建各

家屋番号 9222-102

建物の所在 小城市牛津町 9222-1

物階平面図

図面縮尺



昭和52年8月5日

製作年月日

製作者

申請人

縮尺	1/500
建物図面	1/500
各種平面図	1/200



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

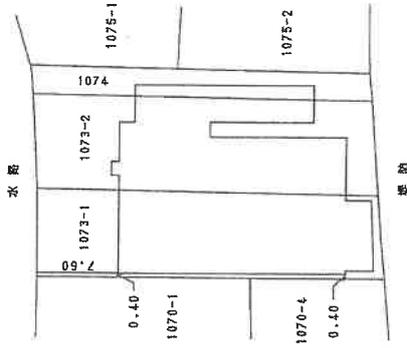
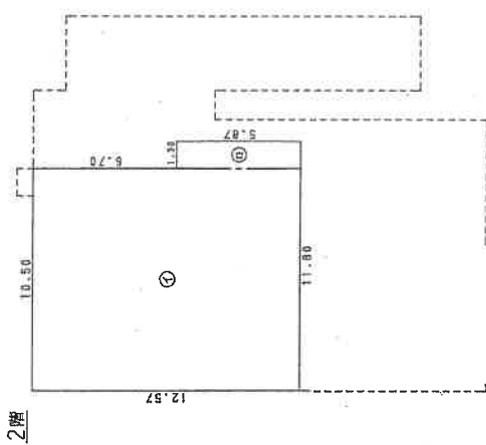
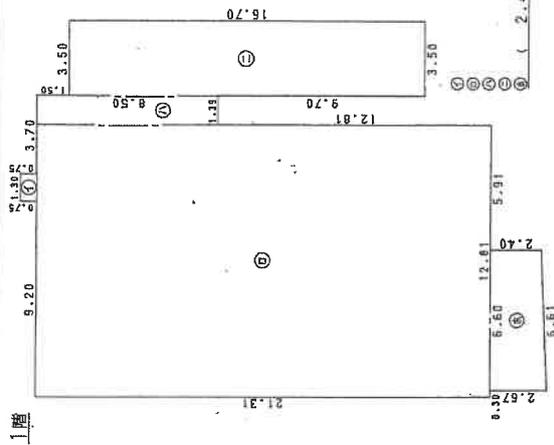
登記年月日：平成9年4月9日

平 昭 9 年 4 月 9 日 登 記 9206022 各 階 平 面 図

建 物 各 階 平 面 図

家 庭 番 号 1073-1

建物の所在 小坂町牛津津二丁目1番地1, 1073番地2, 1074番地



作 製 者

年 4 月 3 日 作 製

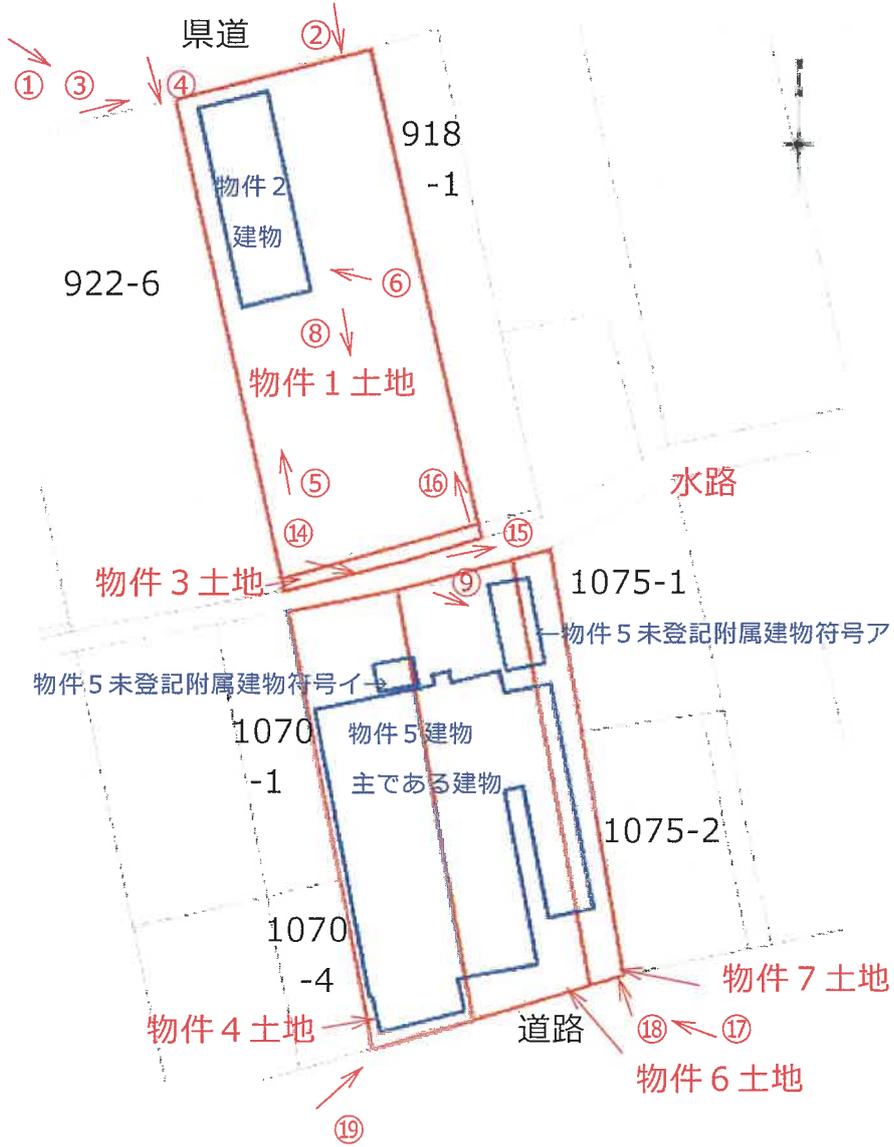
縮 尺 1/250

申 請 人

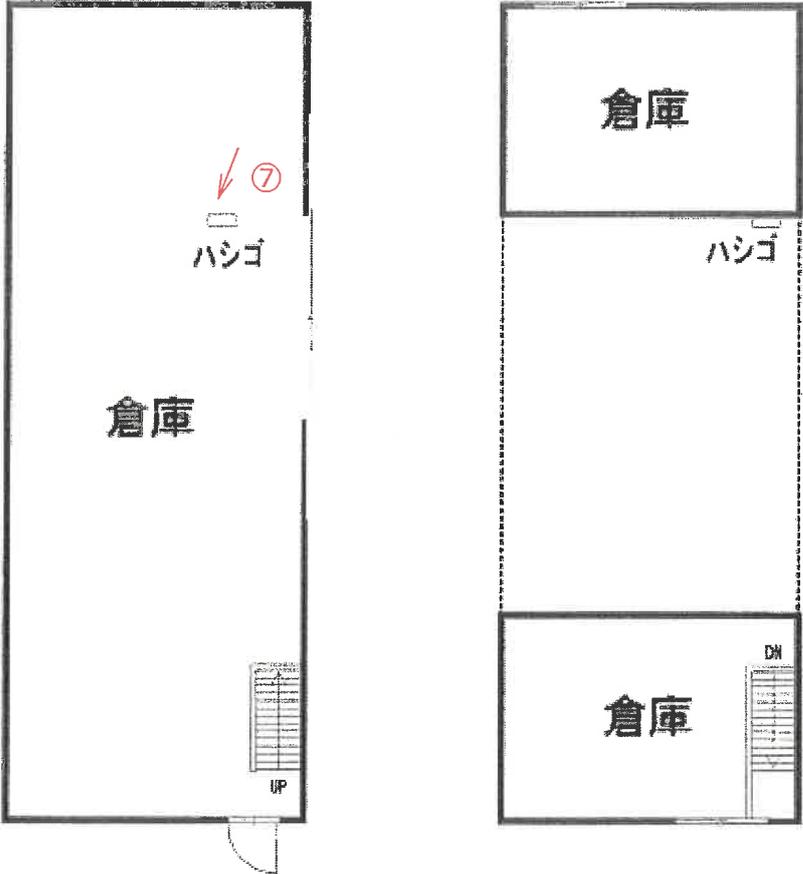
縮 尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品紙)

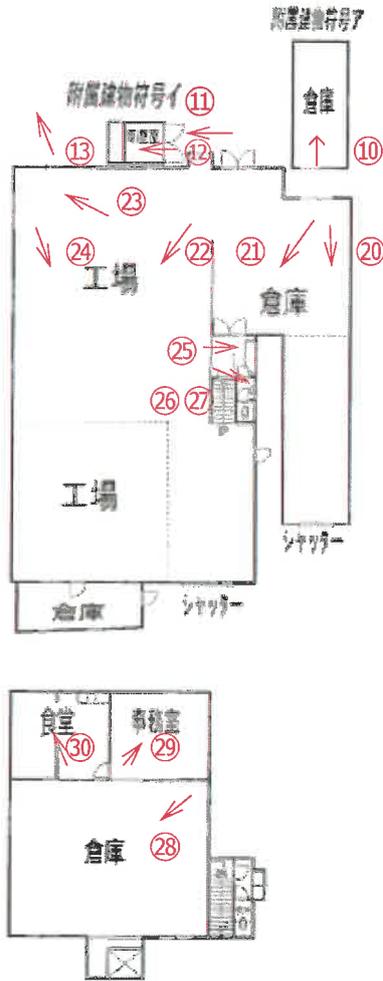
土地建物位置関係図  
(兼写真撮影方向図)



間取図  
(兼写真撮影方向図)  
(物件 2 建物)



間取図  
(兼写真撮影方向図)  
(物件 5 建物)



(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15)



(写真16)

煉瓦塀



(写真17)



(写真18)



(写真19)



(写真20)



(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 29)



(写真 30)



令和7年（ケ）第 18 号  
令和7年7月24日 現地調査  
令和7年8月18日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 清 原 雅 利  
( SKK 第 25011 号 )

## 第1 評価額

一括価格	
金 8,658,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,286,000 円
物件2 (建物)	金 1,041,000 円
物件3 (土地)	金 101,000 円
物件4 (土地)	金 1,182,000 円
物件5 (建物)	金 1,407,000 円
物件6 (土地)	金 1,276,000 円
物件7 (土地)	金 365,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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、3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。また、物件4、6、7の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地積	後掲物件目録記載のとおり。	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	後掲物件目録記載のとおり。	
3	所在地 地積	後掲物件目録記載のとおり。	
4	所在地 地積	後掲物件目録記載のとおり。	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	主である建物 後掲物件目録記載のとおり。	1階 360.95㎡（登記） 2階 145㎡（概測）
	符 種類 構造 床面積	未登記附属建物	ア 倉庫 鉄骨造金属メッキ鋼板葺平家建 18㎡（概測）
	符 種類 構造 床面積	未登記附属建物	イ 集塵室 コンクリートブロック造スレー ト葺平家建 6㎡（概測）

6	所 地 地 地	在 番 目 積	後掲物件目録記載のとおり。	
7	所 地 地 地	在 番 目 積	後掲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 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 9 2 2 番 1  
地 目 宅地  
地 積 5 3 4 . 5 0 平方メートル
  
- 2 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二 9 2 2 番地 1  
家屋 番号 9 2 2 番 1 の 2  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 0 . 6 8 平方メートル  
2 階 4 0 . 6 9 平方メートル
  
- 3 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 9 2 2 番 5  
地 目 宅地  
地 積 1 6 . 5 0 平方メートル
  
- 4 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二  
地 番 1 0 7 3 番 1  
地 目 宅地  
地 積 2 6 1 . 0 7 平方メートル
  
- 5 所 在 小城市牛津町牛津字牛津二 1 0 7 3 番地 1、1 0 7 3  
番地 2、1 0 7 4 番地

物 件 目 録

家屋 番号	1073番1
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 360.95平方メートル 2階 139.61平方メートル
6 所 在	小城市牛津町牛津字牛津二
地 番	1073番2
地 目	宅地
地 積	282.00平方メートル
7 所 在	小城市牛津町牛津字牛津二
地 番	1074番
地 目	宅地
地 積	80.66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

#### (1) 物件1、3一体地

位置・交通	J R長崎本線「牛津」駅の西方・道路距離約290m 最寄バス停「牛津駅前」バス停の南西方・道路距離約330m（徒歩約5分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	物件1、3一体地は、小城市役所の南西方約3.4km圏内（直線距離）に位置し、県道別府牛津停車場線沿線の地域に存する。周辺は低層戸建住宅を中心に、店舗、事業所等も混在するが、近時は閉店等が進んでいる。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 －
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	551.00㎡ 約15.1m・約36.5m ほぼ長方形 平坦地 －
接面道路の状況	北側で幅員約6m舗装県道（別府牛津停車場線、建築基準法42条1項1号）に概ね等高接面。	
土地の利用状況	「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 あり（建物へは未接続） （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 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ② 土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。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。	

特記事項	<p>③ 物件1、3一体地と物件4、6、7一体地との間には、幅1.5m～2m程度の水路が介在する。現況、10m程度の範囲で架橋等されており、物理的には両一体地間で行き来できる。ただし、小城市役所建設課での聴聞では、当該水路の占用許可を受けていないとのことであった。評価上は、水路北側の物件1、3一体地と南側の物件4、6、7一体地とを区分する。</p> <p>④ 境界について、東側の現況が公図と一致していない。西側は、所有者の陳述によると溝の中心との話もあるが、正確には不明である。</p> <p>⑤ 物件1、3一体地上に市場価値のない雑物等が見られる。所有者の陳述によると残置される可能性が高い。</p> <p>⑥ 所有者の陳述によると、過去の大雨の際、ブロック塀の下から3段辺り（60cm程度）まで浸水があったとのことである。</p>
------	---

(2) 物件4、6、7一体地

位置・交通	JR長崎本線「牛津」駅の西方・道路距離約330m 最寄バス停「牛津駅前」バス停の南西方・道路距離約450m（徒歩約6分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	物件4、6、7一体地は、小城市役所の南西方約3.4km圏内（直線距離）に位置し、県道別府牛津停車場線南側背後の牛津江川右岸の地域に存する。周辺では低層戸建住宅が多く見られる。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 70%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 ー
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	623.73㎡ 約19.4m・約32.2m ほぼ長方形 平坦地 ー
接面道路の状況	南側で幅員4.5m前後の舗装道路に概ね等高接面。当該道路は、河川管理道路であり、建築基準法42条2項の道路に該当する。なお、幅員4m以上の部分も含めて認定されており、目的物件においては、セットバックは不要と考えられる。	
土地の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり（建物まで接続済み） ガス配管 なし 下水道 あり（建物まで接続済み） （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 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ② 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。なお、厳密な土壌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。 ③ 物件1、3一体地と物件4、6、7一体地との間には、幅1.5m～2m程度の水路が介在する。現況、10m程度の範囲で架橋等されており、物理的には両一体地間で行き来できる。ただし、小城市役所建設課での聴聞では、当該水路の占用許可を受けていないとのことであった。評価上は、水路北側の物件1、3一体地と南側の物件4、6、7一体地とを区分する。	

特記事項	④ 物件4、6、7一体地の北西側付近で植栽が見られるが、独立した市場価値はない。 ⑤ 所有者の陳述によると、過去の大雨の際、ブロック塀の下から3段辺り（60cm程度）まで浸水があったとのことである。
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況

### (1) 物件2

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和51年11月20日新築 約 49 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造スレート葺2階建 スレート等 スレート等 現し 現し 土間コンクリート等 電気等 －
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 間 取 り	倉庫 添付資料「建物間取図」のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の状況	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	<p>① 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。</p> <p>② 便所はない。また、ホイストクレーン等が設置されているが、別途、独立した価値は認められない。なお、設備等については、動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。</p> <p>③ 各所でスレートの破損等が見られる。</p> <p>④ 物件2建物内に市場価値のない雑物等が見られる。所有者の陳述によると残置される可能性が高い。</p>	

## (2) 物件5

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和57年9月8日新築（特記事項①参照） 約 43 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造スレート葺2階建 スレート、金属メッキ鋼板等 スレート等 化粧・塗装ボード、有孔ボード、クロス等 化粧石膏ボード等 塩ビシート、塗床、フローリング、畳等 電気、給排水、衛生等 -
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 間 取 り	工場 添付資料「間取図」のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の 状 態	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	<p>① 登記記録上、昭和57年9月に新築され、その後、昭和60年9月と平成元年12月に増築等されている。所有者の陳述、建築計画概要書等から、当初建築部分が1階南西側工場部分であり、昭和60年9月増築部分が1階の大半と2階部分、平成元年12月増築部分が1階東側部分と判断した。詳細は間取図を参照のこと。なお、2階南側及び階段東側部分が登記記録（各階平面図）と異なるが、詳細は不明である。所有者の陳述によれば、昭和60年9月に増築等を行った部分とのこと。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 設備については、動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。</p> <p>④ 各所で建材の破損等が見られる。また、天井各所でシミ・カビ等が確認される。所有者の陳述では、雨漏りがあるとのことであったため、その多くが雨漏りによるものだと考えられる。</p> <p>⑤ 物件5主である建物外の北西側付近にキュービクル式高圧受電設備等が設置されているが、独立した市場価値はない。</p>	

区 分	附属建物符号ア	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	特記事項①参照 特記事項①参照 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造金属メッキ鋼板葺平家建 金属メッキ鋼板等 金属メッキ鋼板等 石膏ボード、合板等 化粧石膏ボード 合板等 電気等 —
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 間 取 り	倉庫 添付資料「間取図」のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の 状 態	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	<p>① 未登記建物であるため、登記記録はない。所有者の陳述によれば、主である建物の平成元年12月の増築以降に設置されたとのことなので、築後最大で約36年経過していることになる。現地調査の結果も踏まえ、経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 設備については、動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。</p>	

区 分	附属建物符号イ	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	特記事項①参照 特記事項①参照 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	コンクリートブロック造スレート葺平家建 スレート等 コンクリートブロック モルタル仕上げ等 モルタル仕上げ等 土間コンクリート等 集塵設備等 －
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 間 取 り	集塵室 添付資料「間取図」のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の状 態	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	<p>① 未登記建物であるため、登記記録はない。所有者の陳述によれば、主である建物の昭和60年9月の増築等と同時期に設置されたとのことなので、築後約40年経過していることになる。現地調査の結果も踏まえ、経済的耐用年数はほぼ満了していると判断した。</p> <p>② 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。</p> <p>③ 設備については、動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。</p>	

## 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、3、4、6、7）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	19,800	0.88	534.50	0.90	8,382,000
3	19,800	0.88	16.50	0.90	259,000
4	16,400	0.88	261.07	0.70	2,637,000
6	16,400	0.88	282.00	0.70	2,849,000
7	16,400	0.88	80.66	0.70	815,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

#### 物件1、3一体地

##### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小城-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 121 & = & 19,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：方位+3%

◇ 地域格差：街路条件（系統・連続性等-5%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性+2%）、環境条件（周辺環境等+25%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.95 & \times & 1.02 & \times & 1.25 & \times & 1.00 & = & 1.21 \end{array}$$

イ 個別格差：環境条件（上水道等-2%）、画地条件（規模-10%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{環境条件} & & \text{画地条件} & & \text{個別格差} \\ 0.98 & \times & 0.90 & = & 0.88 \end{array}$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

物件4、6、7一体地

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 小城-3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,700 \text{ 円/m}^2 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 103 & \times & 100 & / & 146 & = & 16,400 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：方位+3%

◇ 地域格差：街路条件（幅員+4%、系統・連続性等+5%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性+3%）、環境条件（周辺環境等+30%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.09 & \times & 1.03 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.46 \end{array}$$

イ 個別格差：画地条件（規模-12%）

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2、5）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ	
2	70,000	121.37	0.03	255,000	
5	主である建物	80,000	505.95	0.03	1,214,000
	附属建物符号ア	50,000	18	0.03	27,000
	附属建物符号イ	60,000	6	0.03	11,000
	小計				1,252,000

物件2

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03 \end{array}$$

物件5主である建物

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03 \end{array}$$

物件5附属建物符号ア

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03 \end{array}$$

物件5附属建物符号イ

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

残価率 観察減価法による補正 現価率

$$0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

## 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求めた。

### (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
1	8,382,000	0.20	法定地上権	1,676,000
3	259,000	0.20	法定地上権	52,000
4	2,637,000	0.20	法定地上権	527,000
6	2,849,000	0.20	法定地上権	570,000
7	815,000	0.20	法定地上権	163,000

イ 土地利用権等割合：物件2のために物件1及び3に、物件5のために物件4、6及び7にそれぞれ法定地上権が成立すると判定し、その割合を上記のとおり査定した。

### (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) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,382,000	- 1,676,000	/	0.70	0.70	3,286,000
2	255,000	+ 1,728,000	1.00	0.75	0.70	1,041,000
3	259,000	- 52,000	/	0.70	0.70	101,000
4	2,637,000	- 527,000	/	0.80	0.70	1,182,000
5	1,252,000	+ 1,260,000	1.00	0.80	0.70	1,407,000
6	2,849,000	- 570,000	/	0.80	0.70	1,276,000
7	815,000	- 163,000	/	0.80	0.70	365,000
一括価格 (合計)						8,658,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

- エ 市場性修正：物件1、3一体地については、一部境界が不明である。加えて、物件1、3一体地上や物件2建物内に雑物等が残置される可能性がある。さらに、各建物の用途・汎用性、一括した土地の地積等を考慮すると、目的物件全体として市場性の減退が認められる。以上の諸点を勘案し、上記のとおり減価を行った。
- 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

地価公示価格（小城－3）

所 在：小城市牛津町勝字一本松1323番10

価 格：24,700円／㎡

位 置：JR長崎本線「牛津」駅の北方道路距離約550m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6m舗装道路

地 積：217㎡

供給処理施設：水道、下水

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

不動産登記法14条1項地図写

地積測量図写

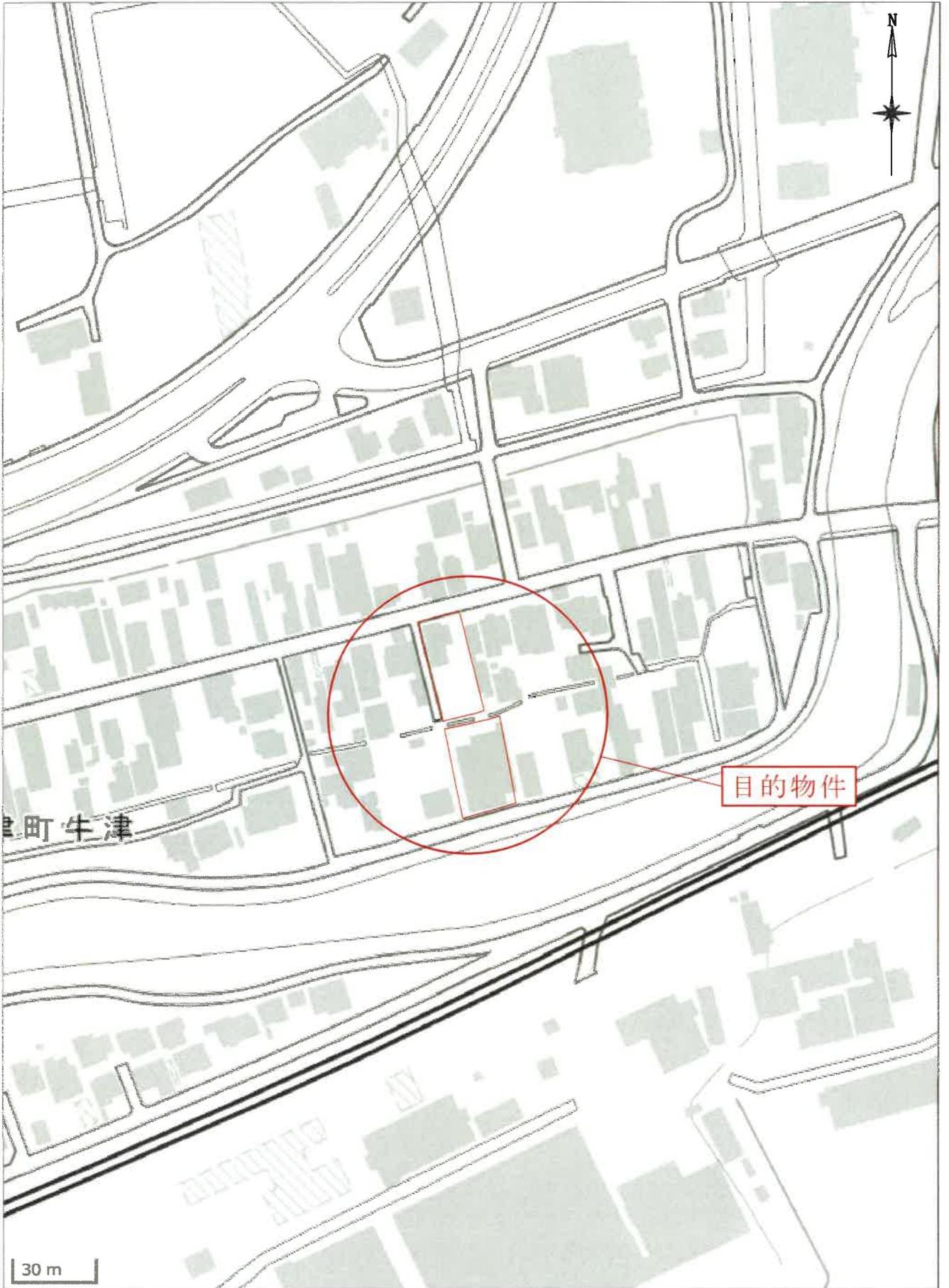
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

間取図

以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別：図上測定) -74641.285



-74766.285 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
 牛津町牛津

請求部分	所在 小城市牛津町牛津字牛津二				地番	922番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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)			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。

令和7年2月26日  
 佐賀地方務局

請求番号：13-2  
 (1/1)

登記官



14条1項地図写

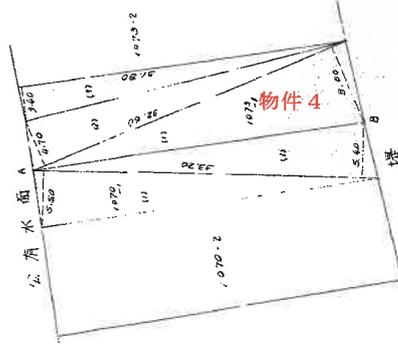
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

地番 1070-1, 1073-1  
土地の所在 小城市津島町本字牛津字津島

30022901

056 6 11 日 登記



1070-1 米積表

区分	長さ	積面積
(1)	5.50	102.6000
(2)	5.40	79.8000
計		36.18000
二 除		180.7400
地 積		180.96

1073-1 米積表

番号	辺 長	積面積
(1)	8.00	240.8000
(2)	4.70	151.8000
(3)	3.40	108.1000
計		522.1600
二 除		261.0700
地 積		261.07

作製者

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：昭和56年6月9日

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2月26日 佐賀地方方法務局

登記官

地積測量図写

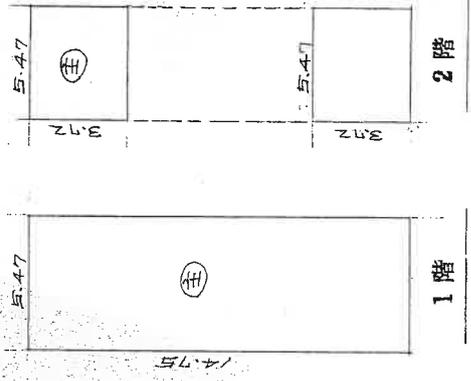
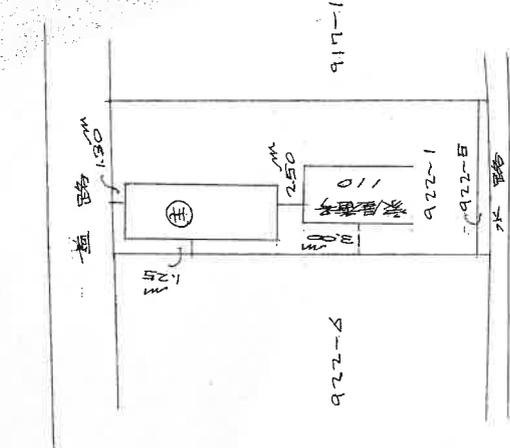
請求番号：13-3

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建物各階平面図

製作年月日 昭和52年8月5日  
 製作者  
 申請人

平昭52年8月12日登記  
 9205957  
 家屋番号 9222-102  
 建物の所在 小城市牛津町 9222-1



1階床面積  
 5.47 × 14.75 = 80.6825  
 床面積 = 80.68 m<sup>2</sup>

2階床面積  
 5.47 × 3.72 = 20.3484  
 5.47 × 3.72 = 20.3484  
 床面積 = 40.6968 m<sup>2</sup>

縮尺 1/500  
 建物図面 1/m<sup>2</sup>  
 各階平面図 1/100



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

令和7年2月26日 佐賀地方建設局 登記官  
 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。

建物図面・各階平面図写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建築物図面各階平面図

1073-1

家屋番号

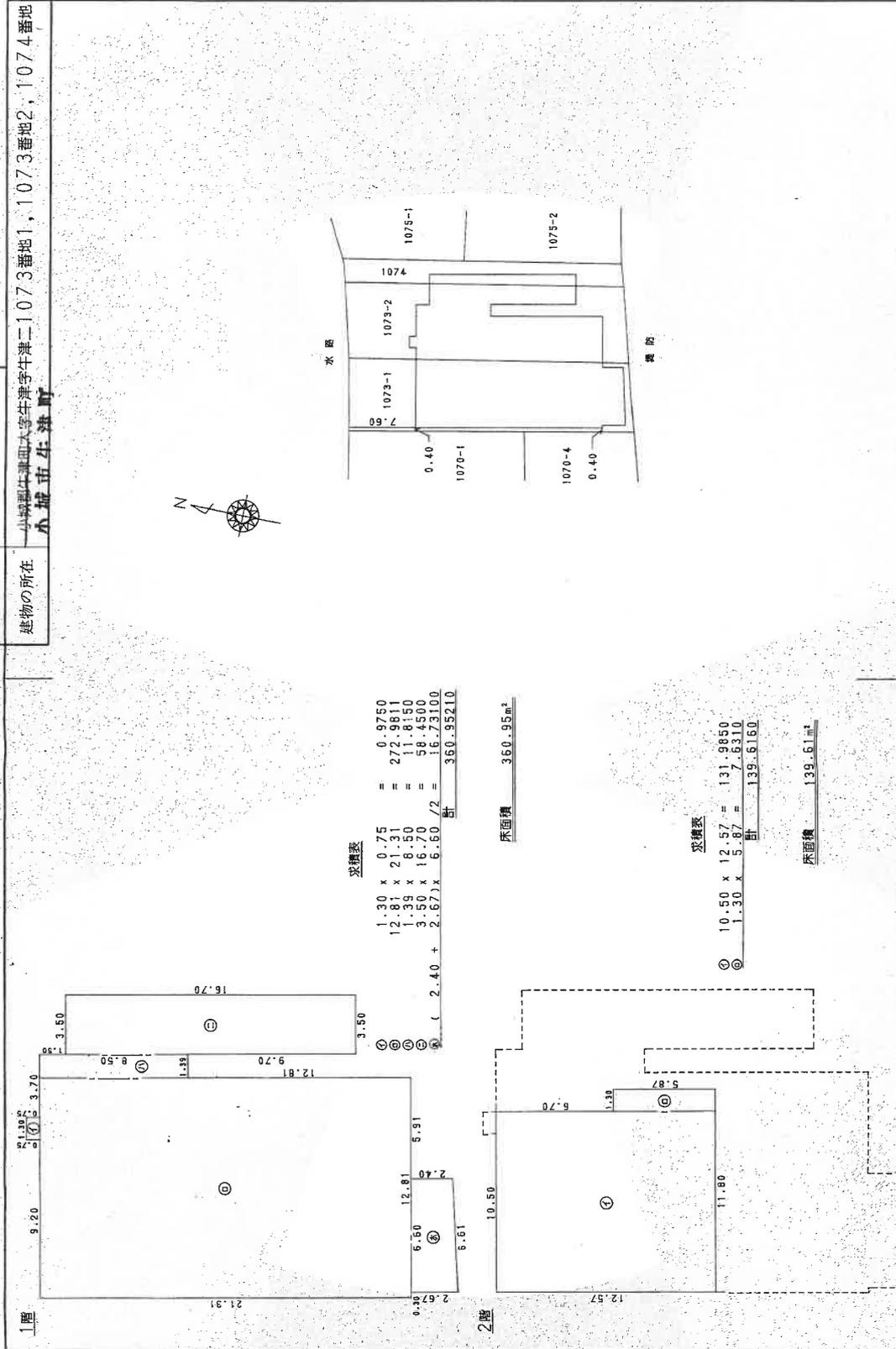
建築物の所在  
小物部は津田大等生津字牛津二1073番地1, 1073番地2, 1074番地

9206022

各階平面図

平成9年4月9日登記

登記年月日：平成9年4月9日



申請人

縮尺 1/250

作製者

(佐賀県土地家屋調査士会印)

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。

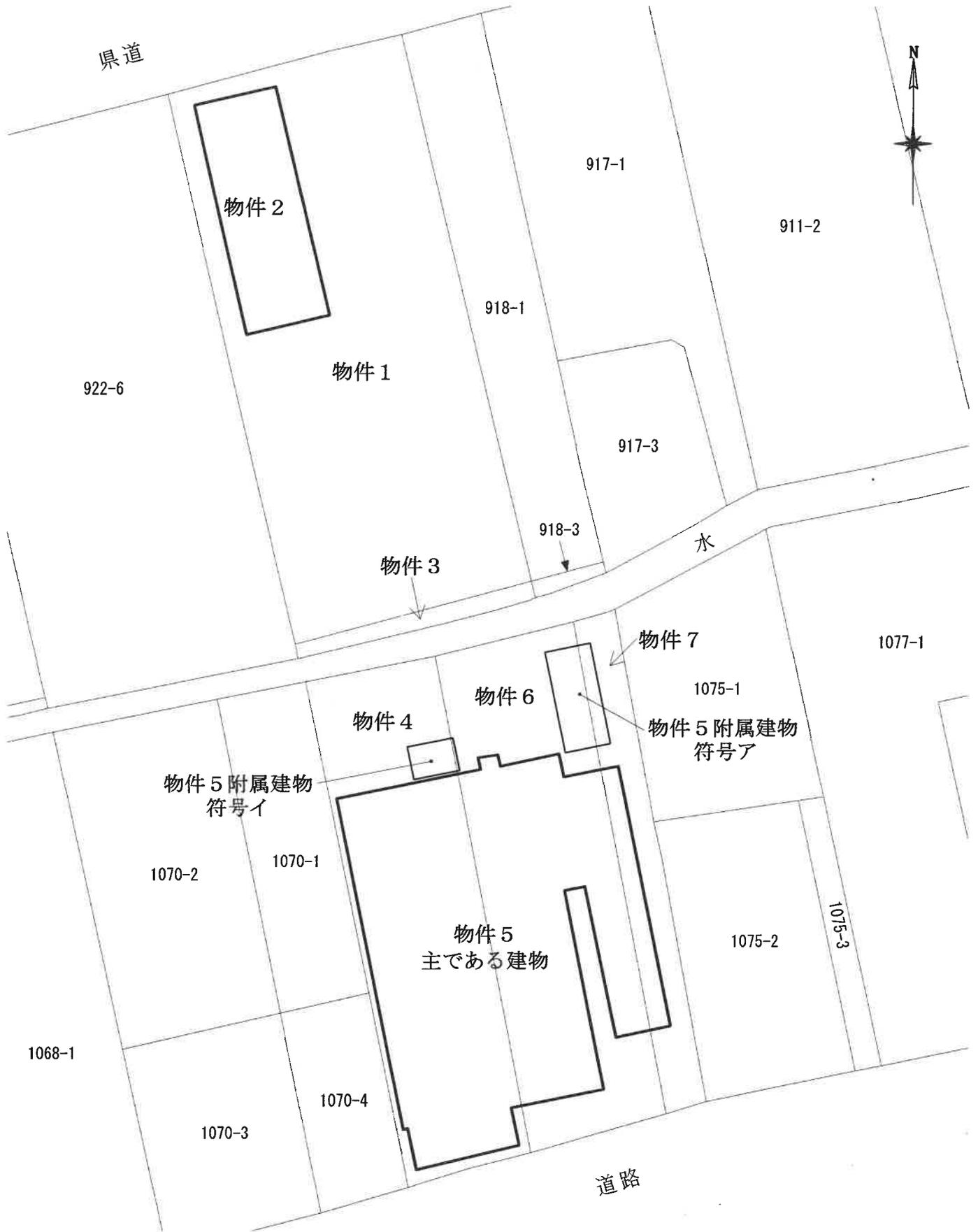
令和7年2月26日

佐賀県地方経済局

登記官

建築物図面・各階平面図写

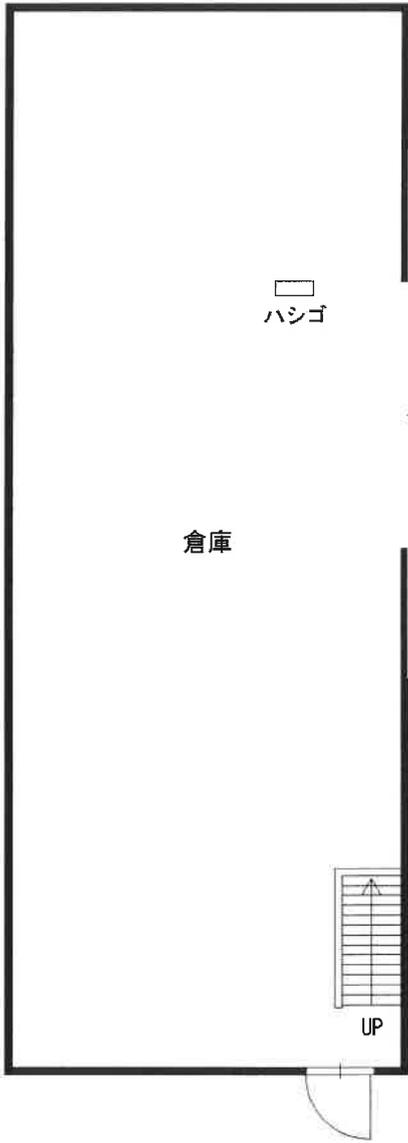
請求番号：13-4



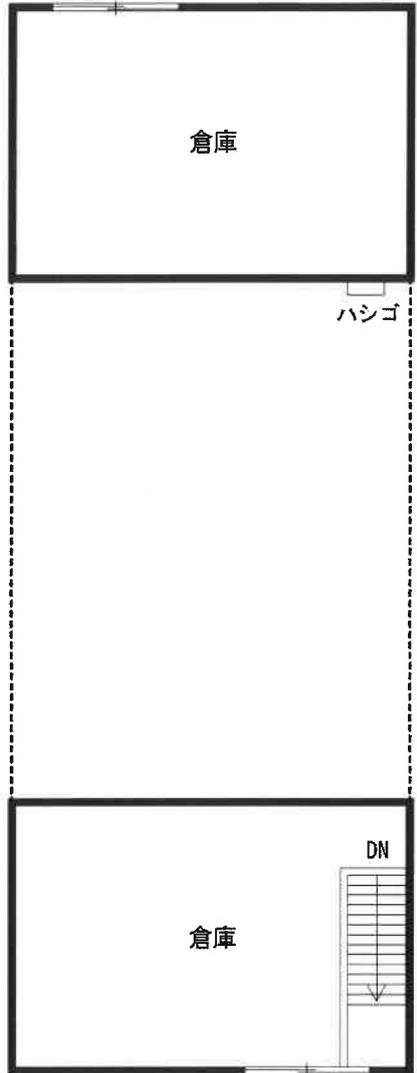
※本図は、公図、建物図面、航空写真等を参考として、各物件等の概略的な位置を示したものであり、実際の境界や建物等の確定的な位置を保証するものではない。

土地建物位置関係図

物件 2



1階

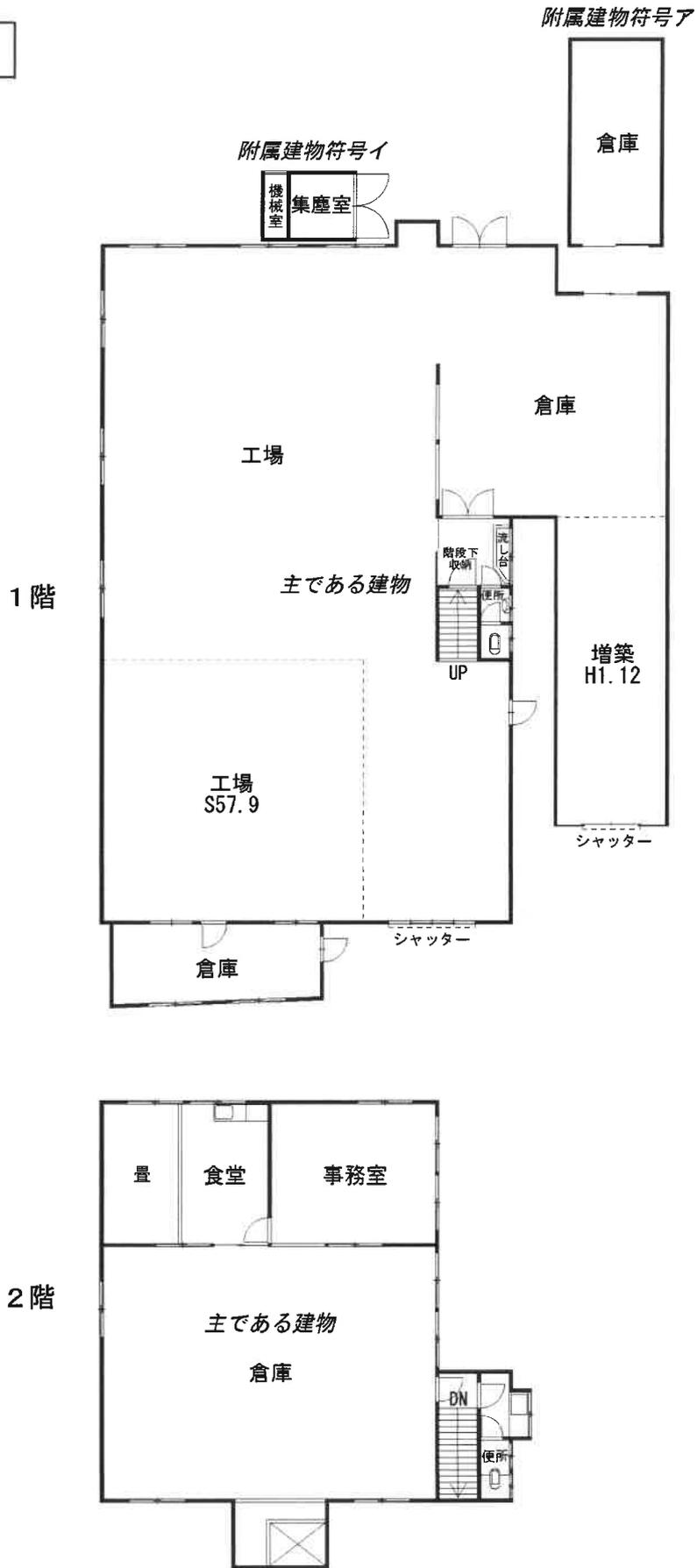


2階

※本図は、各部屋の配置等を概略的に表示したものである。

間取図

物件 5



※本図は、各部屋の配置等を概略的に表示したものである。