

期間入札の公告

令和 8年 4月28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 5月14日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月16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 4月28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

家屋 番号 1941番1の3
種 類 事務所・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
床 面 積 178.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 162.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



物件明細書

令和 7年10月10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1～4】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Cが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3, 4】

本件所有者B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(北東側里道, 地番1939番2)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

家屋 番号 1941番1の3
種 類 事務所・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
床 面 積 178.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 162.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3



令和6年(ケ)第55号
令和7年3月7日受理
令和7年4月18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 多久市北多久町大字小侍
地 番 1941番1
地 目 宅地
地 積 981.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 多久市北多久町大字小侍1941番地1
家屋 番号 1941番1の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.59平方メートル
2階 26.73平方メートル

所有者 B

3 所 在 多久市北多久町大字小侍1941番地1
家屋 番号 1941番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.59平方メートル
2階 28.32平方メートル

所有者 B

物 件 目 録

4 所 在 多久市北多久町大字小侍1941番地1、1934番地7

家屋 番号 1941番1の3

種 類 事務所・作業場

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建

床 面 積 178.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 162.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分4分の3

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>				
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input 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 <input type="checkbox"/>				
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者兼所有者B(Aの息子)) 上記の者が下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<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	附属の構築物として、物件1土地南東側(物件4附属建物の南東端付近)にカーポートがあるが、屋根部分が大部分なくなるなどしている(写真10)。				
建物	物件2～4				
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"/> 主である建物 <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 rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td><td>種類:</td></tr> <tr><td>構造:</td></tr> <tr><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"/> 建物所有者(債務者兼所有者B) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(債務者兼所有者Bの弟C) 上記の者(債務者兼所有者B)が物件3建物を居宅(空家状態)、物件4建物を事務所・作業所・倉庫として占有している。 上記の者(債務者兼所有者Bの弟C)が、物件2建物を居宅として占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr><td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td><td>地方裁判所 平成 年 () 第 号</td></tr> <tr><td>保管開始日 平成 年 月 日</td></tr> </table>	[地方裁判所 平成 年 () 第 号	保管開始日 平成 年 月 日	
[地方裁判所 平成 年 () 第 号				
	保管開始日 平成 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				

(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
<p>■ 多久市役所 都市建設課 環境課 担当者</p>	<p>1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（非線引・無指定）です。</p> <p>2 物件1土地が南西側で接する道路は市道（経の峯・柚木原線）で、南南東側で接する道路は市道（鳥井原線）です。市道（鳥井原線）は、物件1土地東端付近で、東に延びています。</p> <p>3 物件1土地付近は下水道の供用区域ではありません。</p>
<p>■ 佐賀西部広域水道企業 団 担当者</p>	<p>上水道管につき、物件1土地へは、250mほど北西側、JAさが本所畜産センターの北側を通る本管から、市道（経の峯・柚木原線）沿いに配管され、1938番1の北側の里道に曲がり、物件1土地北西側に配管されています。</p> <p>なお、市道（鳥井原線）沿いに、東から地番1923番7土地に配管されていますが、これは物件1土地北側、地番1923番3土地の通路を通過してJAさが本所畜産センターへ繋がっており、物件1土地には繋がっていません。</p>
<p>■ 債務者兼所有者B</p>	<p>1 本件物件1土地は、物件2～4建物の敷地であり（写真1）、物件2建物には私の弟C家族が居住していますが、物件3建物は長期間空家です。</p> <p>物件4建物は、事務所・作業所として利用しています。物件4建物は、私と父である所有者Aの共有ですが、父は既に事業から引退しているため、私が使用しています。</p> <p>その他、本件土地建物を第三者に貸すなどはしていません。</p> <p>2 登記記録上、物件2建物は昭和43年7月、物件3建物は昭和45年に建てられたとされていますが、その当時の私の記憶では、いずれの建物も既に古くなっていたと思いますので、登記記録よりだいぶ早く建てられていると思います。</p> <p>物件4建物は、登記記録にあるように、平成4年頃に建てられていると思います。</p> <p>いずれの建物も、増改築等はされていないと思いますが、物件2、3建物は古いので、詳細は分かりません。</p> <p>3 物件2～4建物の不具合としては、物件2、3建物は、かなり古い上、物件3建物は空家で、建具も概ね取り外す等していますので、状態は悪いと思います。特に、物件2、3建物にシロアリが発生し、それが物件4建物にも移ってきたため、全体的にシロアリ被害があります。</p> <p>物件4建物の事務所部分の壁にシロアリの巣が見つかったため、除去しましたが、床などが喰われて傷んでいます（写真6、7）。シロアリについては何度も駆除をしましたが、出てきます。</p> <p>4 物件2建物については、私の弟Cに無償で貸しています。鍵は弟が持っていることもあり、私は開けることができないため、今回の調査では、立ち入り調査を遠慮していただくようお願いします。状態については、物件3建物と同様であり、悪くなっていると思います。</p>

関 係 人 の 陳 述 等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
債務者兼所有者B	<p>5 物件1土地は、私の父である所有者Aが所有しており、物件2、3建物は私が所有者、物件4建物は、所有者Aと私の共有ですが、親子の関係ですので、物件1土地を利用するにつき、地代等のやりとりはありません。</p> <p>6 水道は、公共上水道を使用しています。井戸は、物件1土地の北東側中央付近の法面下にある(写真30)ものを使っていたが、現在は使用していません。 下水道はなく、トイレは、物件2～4建物につき、いずれも汲み取りです。</p> <p>7 境界については、北西側から南西側にかけては、ブロック擁壁となっています(南西側につき写真3)。南東側の市道は舗装されており、側溝までは物件1土地に含まれると思います(写真1、2)。 北東側については、法面の下が境界と思いますが、通路になっている部分の半分くらいと聞いたこともあります(写真29)。 物件1土地の北東側には、幅約1mの里道があるとのことですが、よく分かりません。 法面の下に里道があるとする、井戸は、里道か、その北側の隣地にあるということになるように思われるとのことですが、その点もよく分かりません。ただ、井戸は、現在は半分程度が法面に埋まっている状態ですが、以前は大部分が埋まっておらず、現れている状態でした。</p> <p>8 物件4附属建物の南東側に大きな焼却炉があります(写真3)。これは使えないことはないとは思いますが、県から使用しないように要請されていますので、使用していない状態です。</p> <p>9 本件物件には、資材等が大量にあります(写真8～14他)が、仮に売却されることとなった場合、私の方で撤去等する余力はありませんので、買受人の方で処分等していただきたいと思います。</p>

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、物件2～4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）と同様である。建物図面（図面2-1～4）における敷地の形状も、物件1土地と概ね同様であるが、1934番7土地の合併前のものである。

【隣接地】

物件1土地は、南東側で市道（鳥井原線、幅員約5m、地番1951番5（地目 公衆用道路、地積254㎡、所有者 佐賀県経済農業協同組合連合会））に接し、南西側で市道（経の峯・柚木原線、幅員約5.5m、地番1934番2（地目 公衆用道路、地積2343㎡、所有者 多久市））に、北東側は里道に接している。残る北西側は私有地（地番1939番2（地目 雑種地、地積149㎡、私有地））に接している。

南西側の市道（経の峯・柚木原線）との間には高低差があるため、実際に利用できるのは、南東側の市道（鳥井原線）である。

【境界】

- 1 物件1土地と、周囲の土地との境界について、南西側から北西側にかけては、コンクリート擁壁がある（写真3）。ただし、北西側については、北東側に行くにつれて草木に覆われる等しており、境界を確認できない部分があった。

南東側の市道（鳥井原線）はアスファルト舗装されており、境界には一部側溝がある（写真1、2）。

- 2 北東側の隣地には、JAさが本所畜産センターの通路（幅約6m、地番1923番3（地目 宅地、地積24251.90㎡、所有者 佐賀県経済農業協同組合連合会））があり、当該通路は上っているため、物件1土地とは高低差が生じており、法面部分は舗装等されておらず、法面下には境界を示すものも認められなかった（写真29、30）

- 3 北東側の境界につき、債務者兼所有者Bの陳述からすると、境界は地番1923番3土地の通路の法面下か、物件1土地北東側にある通路の半分と思われる。

公図（図面1）上、物件1土地の南東辺の最も北側付近に、カギ型になっている部分があるが、これが現地において水路が一部桁状（四角形）に広がっている部分と形状が似ていたことから、そこから公図上で算出した2mの位置を概測したところ、付近に境界線と思われるものが認められた（写真29）。この境界線は、物件1土地の北東側の通路部分の半分程度の場所にあり、さらに、その位置から、地番1923番3土地の通路の法面下まで1m強あり、公図における北東側里道の幅（約1m）とも概ね一致した。

これらのことから、地番1923番3土地の通路の法面下が里道との境界であり、そこから物件1土地北東側の通路の一部、幅約1mが里道であり、通路中央付近にある境界線が物件1土地と里道との境界と思われる（物件1土地北東側の一部と里道とが、一体として通路として利用されているものと思われる。）。

ただし、前記境界線を除き、境界を示すものは認められず、また、以前現れていた井戸が現在では半分程度埋まっているとのことであり、法面の土砂により、里道が少しずつ埋まっているといった可能性もあることから、北東側境界は目視上不明瞭と思料する。

【その他】

物件1土地の占有権原につき、物件2、3建物は使用貸借、物件4建物は所有者Aの共有持分権（評価上は法定地上権成立）と思料する。

執行官の意見

■物件2～4建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者Bの弟Cが居宅として使用、占有している。

物件3建物は空家状態で、物件4建物は、事務所・作業場（主である建物）及び倉庫（附属建物符号1）として、いずれも債務者兼所有者Bが占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2、3建物の建築時期につき、登記記録上は昭和43年から昭和45年頃にかけて建てられ、いずれも昭和51年に増築されたとなっている、債務者兼所有者Bの陳述によると、建築時期はこれよりかなり古いとのことであり、物件3建物を現地調査した限りでも、天井が低いなど、登記記録より数十年前に建てられている可能性がある。

増改築等についても、平成15年に作成された建物図面（図面2-1～4）とは概ね一致していることから、それ以後は増築等はされていないようであるが、それ以前については不明である。

【不具合等】

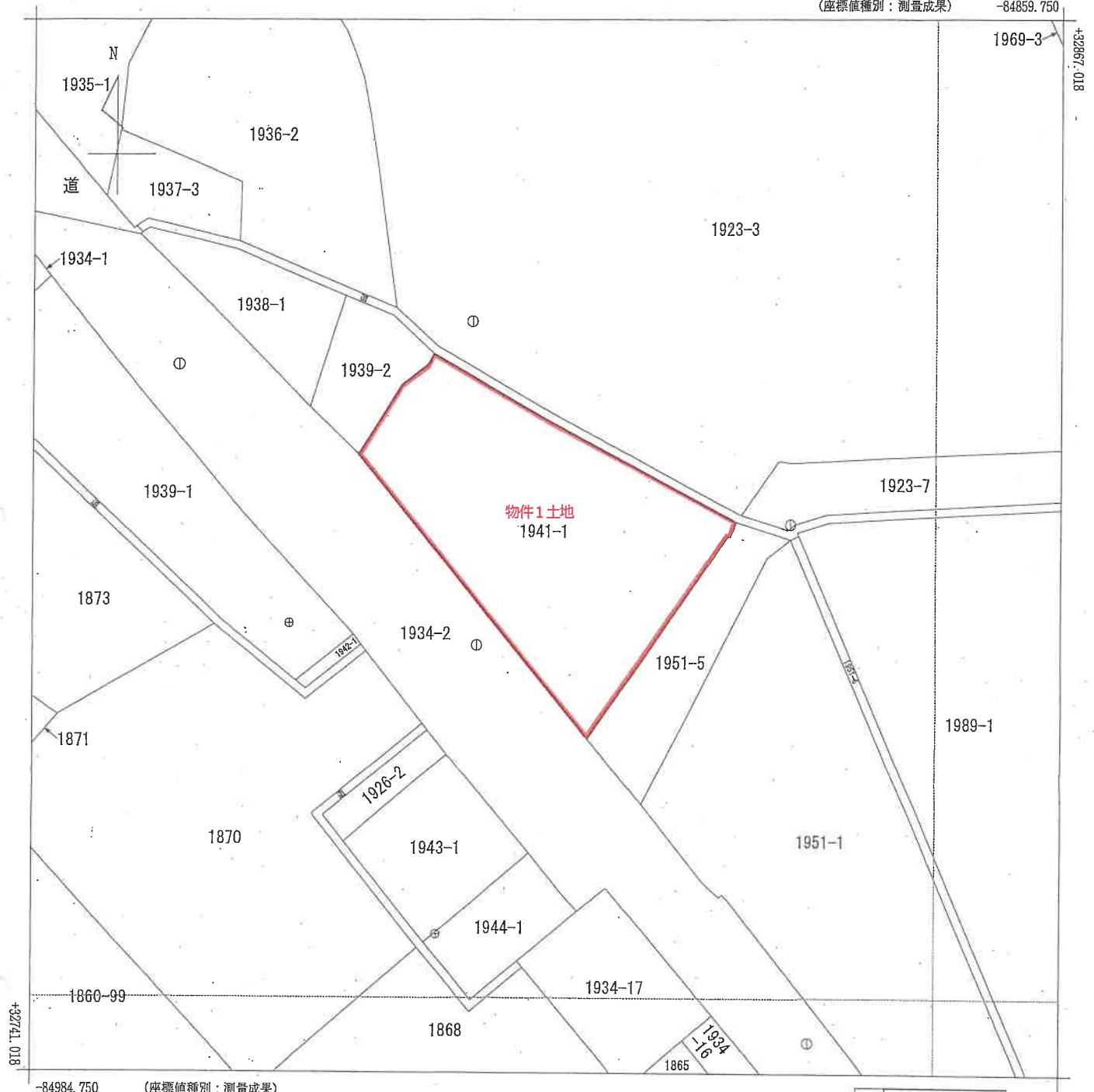
物件2、3建物は、いずれも建築後60年程度以上経過している可能性があり、経年に伴う劣化に加え、シロアリの被害もひどいようである。物件3建物は現在使用されておらず、建物内を確認したところ、建具等はほぼ全て取り外されて建物外に置かれており（写真18）、玄関付近の床には、動物のものと思われる足跡が多数あった（写真21）ことから、隙間等から入っているものと思われる。

物件4建物についても、シロアリの被害がひどい部分があり、事務所の壁にはシロアリの巣の跡があり、床にもシロアリに喰われて傷んでいる部分があった（写真6、7）。

【その他】

- 1 物件2建物の占有権原は、使用貸借相当と思量する。
なお、物件2建物の内部については、確認することができなかった。
- 2 物件2建物の南東側に、下屋（バイクが置かれており、カーポートとしても使用されているようである。）及びスチール製物置があった（写真17）が、占有者であるCが設置した可能性もあることから、売却対処外と思われる。
- 3 物件4建物内には、大量の資材等が置かれており（写真8～15他）、また、物件3建物の外には、建具等が置かれたままになっている（写真18）。これらについて、債務者兼所有者Bが廃棄等の処理をすることは困難と思われるので、かなりの処分費用が生じるものと思われる。

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7日(金) 16:15 - 16:25	執行官室	家屋見取図交付申請(多久市役所へ郵送)
7年3月10日(月) 11:20 - 11:40	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
7年3月14日(金) 11:55 - 12:25	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3月14日(金) 13:10 - 13:35	多久市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
7年3月24日(月) 11:10 - 11:20	佐賀西部広域水道企業団 (佐賀市久保田町徳万)	上水道に関する調査
7年3月27日(木) 10:00 - 11:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
7年4月14日(月) 11:45 - 11:50	執行官室	債務者兼所有者から追加聴取
—		
—		
—		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 武雄支部てん補日に臨場		



地番区域見出
北多久町大字小侍

請求部	所在	多久市北多久町大字小侍				地番	1941番1		
出力縮尺	1/500	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	平成18年3月			備付年月日(原図)	平成20年3月17日		補記事項		

A3判をA4判に縮小

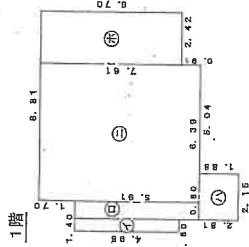
建築物平面図

各階平面図 9001661

家屋番号 1941番101

建築物の所在 多都市北多久町大字小侍 1941番地1

平成15年3月26日登記



求積表

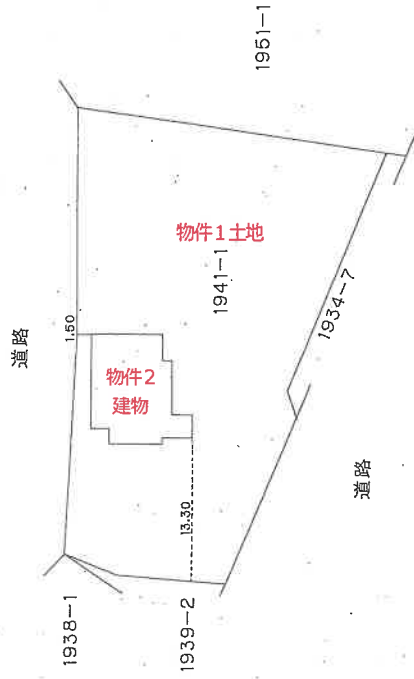
①	0.60	X	4.95	=	2.9680
②	0.80	X	5.91	=	4.7280
③	2.15	X	1.88	=	4.0420
④	6.39	X	7.91	=	48.6279
⑤	2.42	X	6.70	=	16.2140
⑥					
計					76.5999

2階



求積表

⑦	5.40	X	4.95	=	26.7300
計					26.7300



作製者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成15年3月26日

各階平面図

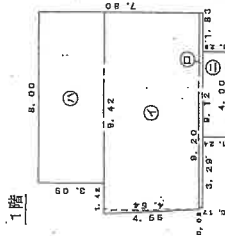
9001662

建物各階平面図

家屋調査士 941番102

建築物の所在 多久市北多久町大字小侍 1941番地1

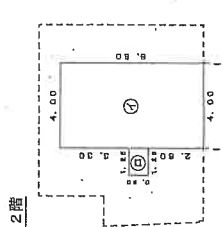
平成15年3月26日



求積表

①	(9.42	+9.20)	X	4.54	/	2	=	42.28740
②	9.12	X	0.17	=	1.5504			
③	8.00	X	3.09	=	24.7800			
④	(1.29	+1.24)	X	4.00	/	2	=	6.08000
計								73.69780

2階

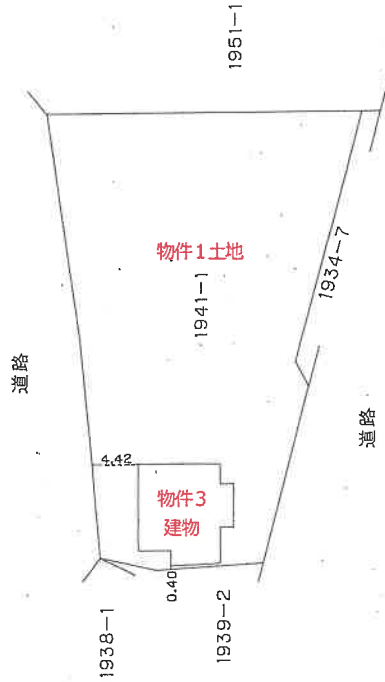


求積表

①	4.00	X	6.80	=	27.2000
②	1.25	X	0.90	=	1.1250
計					28.3250

床面積 28.32 m²

道路



物件1 土地

物件3 建物

作製者

日(作製)

申請人

縮尺

1/500

縮尺

1/250

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成15年3月26日

各階平面図 9001663

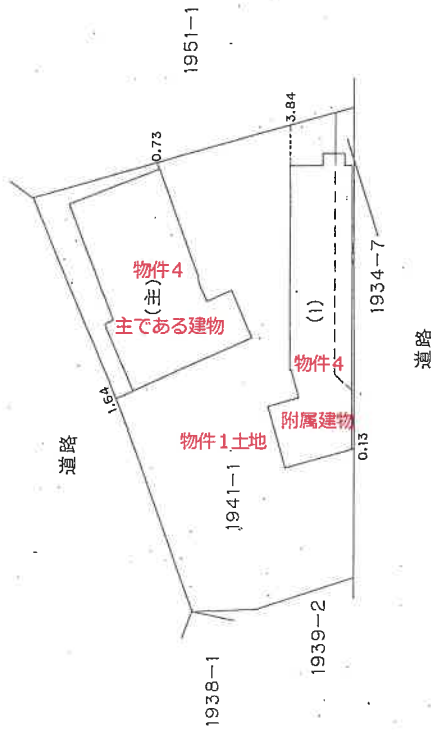
1941番103

建築物の所在 多久市北多久町大字小侍 1941番地1・1934番地7

建築物各階平面図

1/2

平成15年3月26日登記



作製者

1:1(作製)

縮尺

申請人

縮尺

1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)



(1/2)

A3判をA4判に縮小

各階平面図

9001864

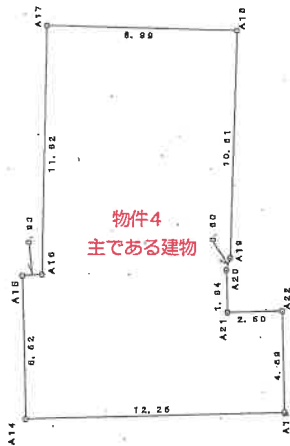
建築物各階平面図

新潟県新潟市 1941番103

建築物の所在 多久市北多久町大字小侍 1941番地1・1934番地7

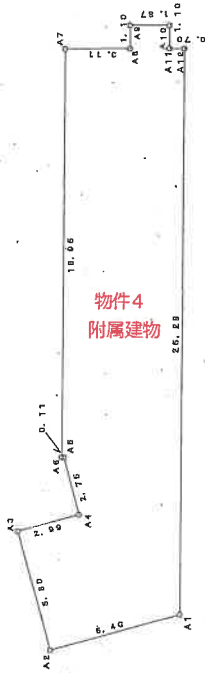
2/2

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n	(Y _{n+1} -Y _n -1)
A13	17.554	39.680	-9.209	-161.654786	
A14	28.787	34.738	1.159	33.364133	
A15	31.442	40.809	6.473	203.324056	
A16	30.598	41.211	11.243	344.024957	
A17	34.798	52.052	14.009	487.485192	
A18	26.380	55.220	-6.762	-178.381560	
A19	22.644	45.290	-10.628	-238.396032	
A20	22.597	44.692	-2.384	-53.871248	
A21	21.816	42.906	-0.746	-16.252320	
A22	19.433	43.947	-3.250	-53.273348	
合計					178.28
床面積					㎡



NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n	(Y _{n+1} -Y _n -1)
A1	8.125	29.110	-28.008	-227.640625	
A2	14.224	27.404	3.884	55.517856	
A3	15.839	32.994	6.387	101.183659	
A4	12.957	33.791	3.448	44.875756	
A5	13.690	36.442	2.651	35.292190	
A6	13.808	36.442	18.952	261.689216	
A7	13.808	55.384	18.981	261.775568	
A8	10.695	55.403	1.109	11.860756	
A9	10.695	56.508	1.105	11.817975	
A10	8.825	56.508	-1.095	-9.653375	
A11	8.825	56.408	-1.099	-9.658875	
A12	8.125	55.409	-26.298	-213.671250	
合計					324.219102
床面積					162.1095510
㎡					102.10

物件4 附属建物



平成15年3月26日登記

作製者

縮尺 1/250

申請人

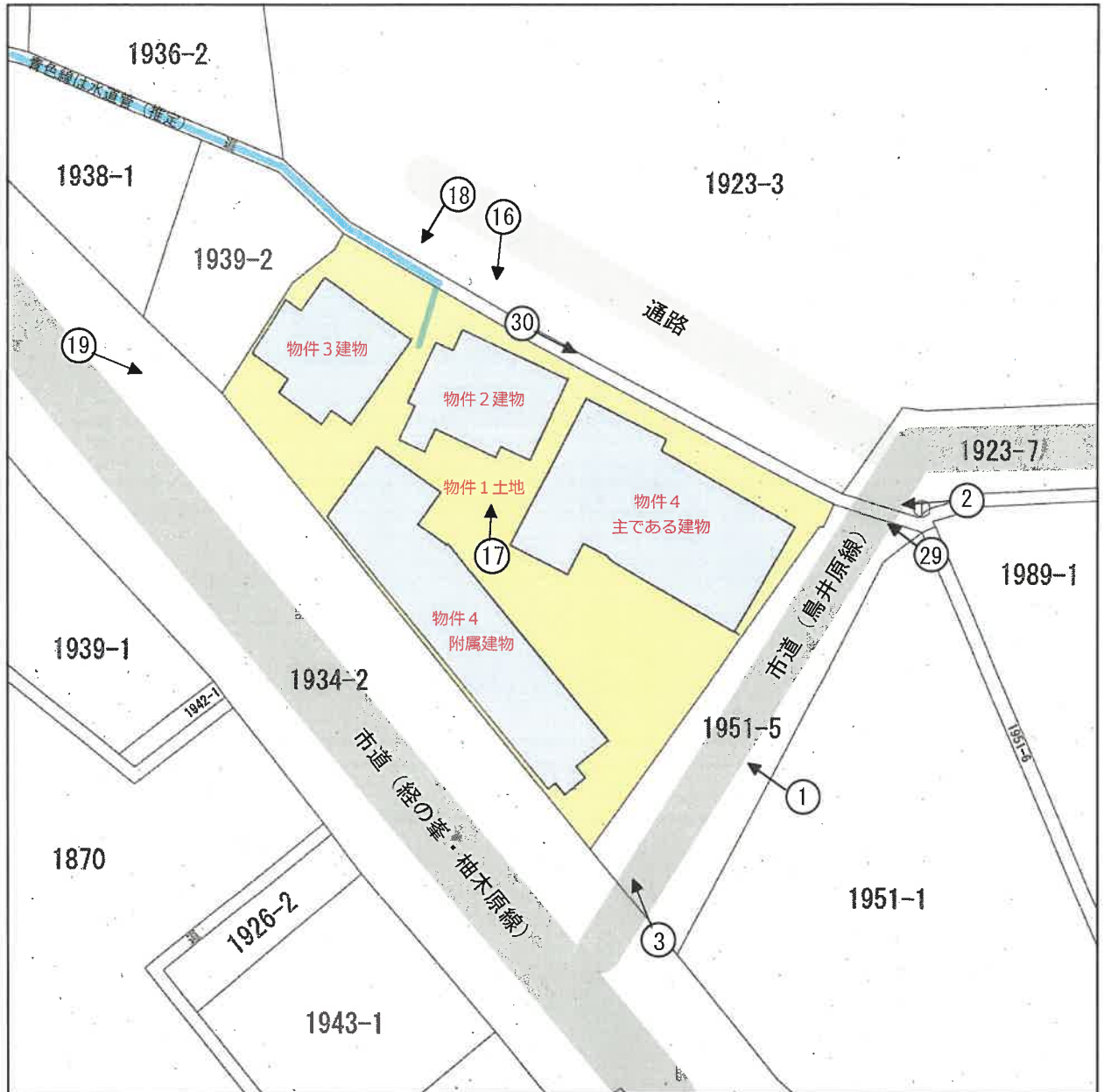
縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会用品)



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)



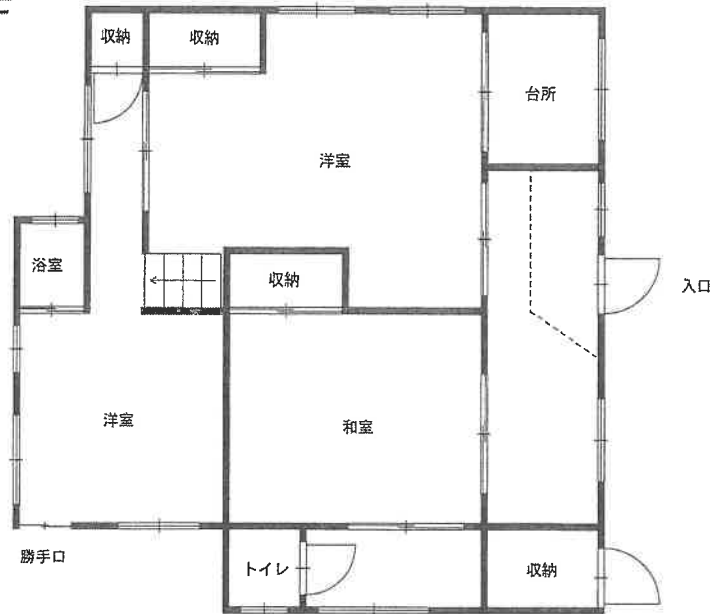
※本図は、公図に建物図面を合成して、建物等の概略位置等を示したものである。

♂ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 3 建物

1 F

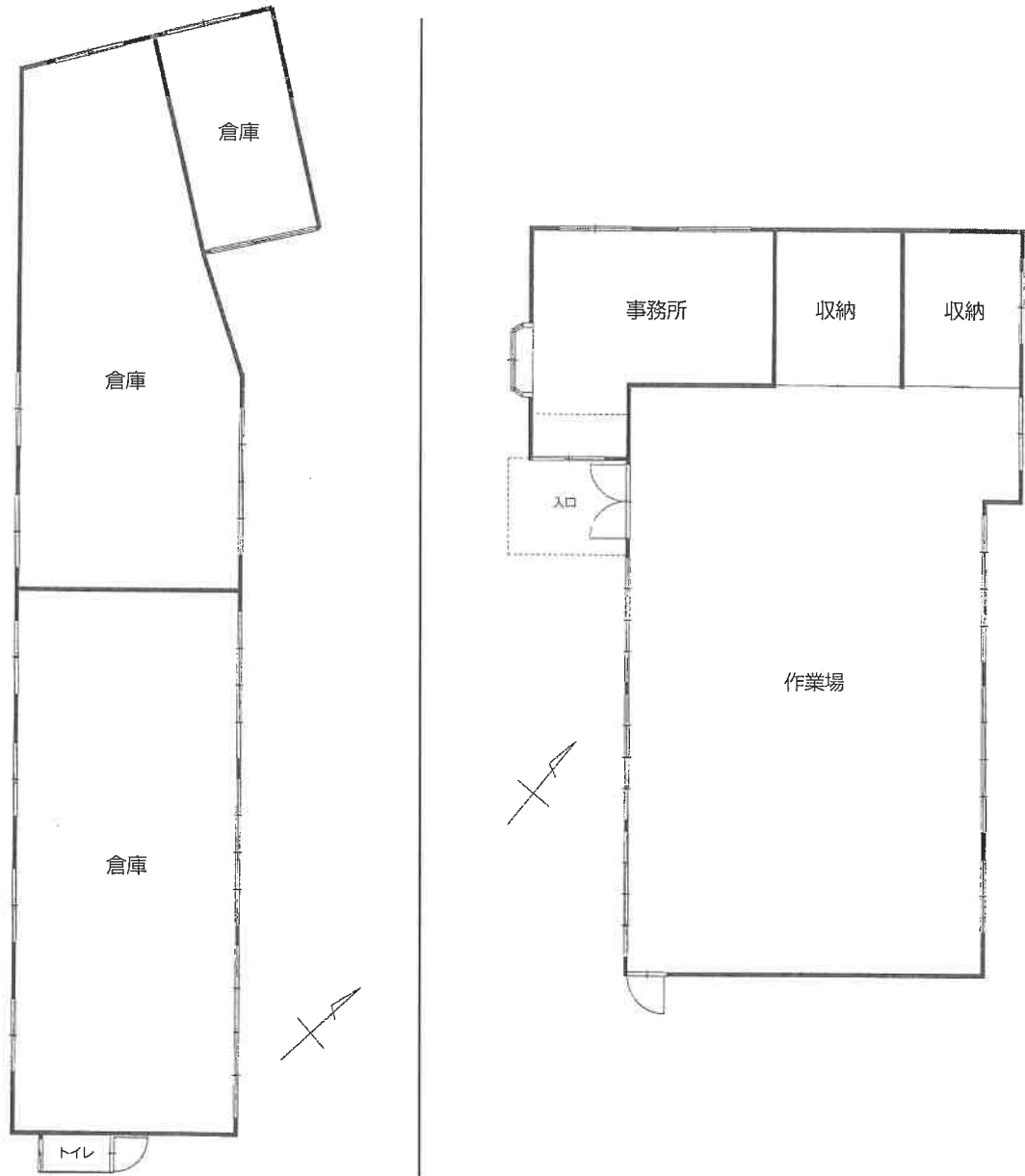


2 F



建物間取図

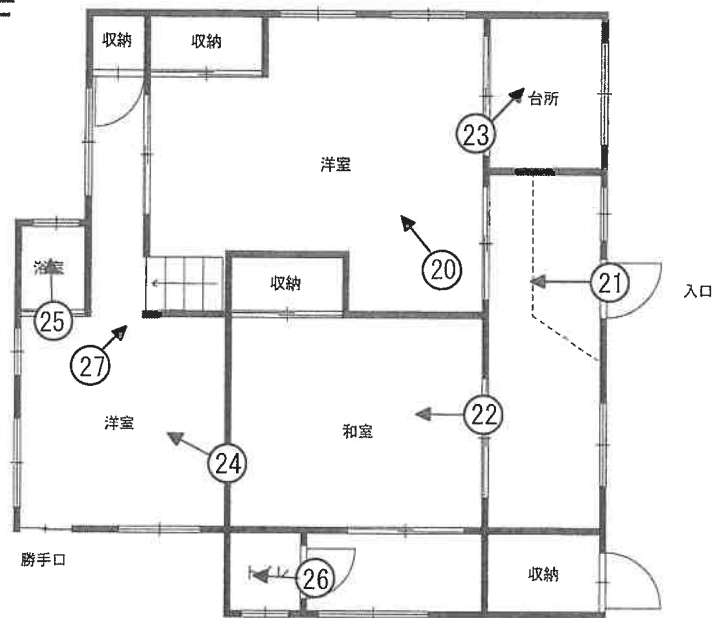
物件 4 建物



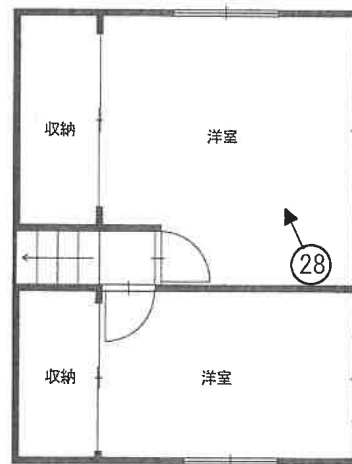
写真撮影位置方向図

物件 3 建物

1 F



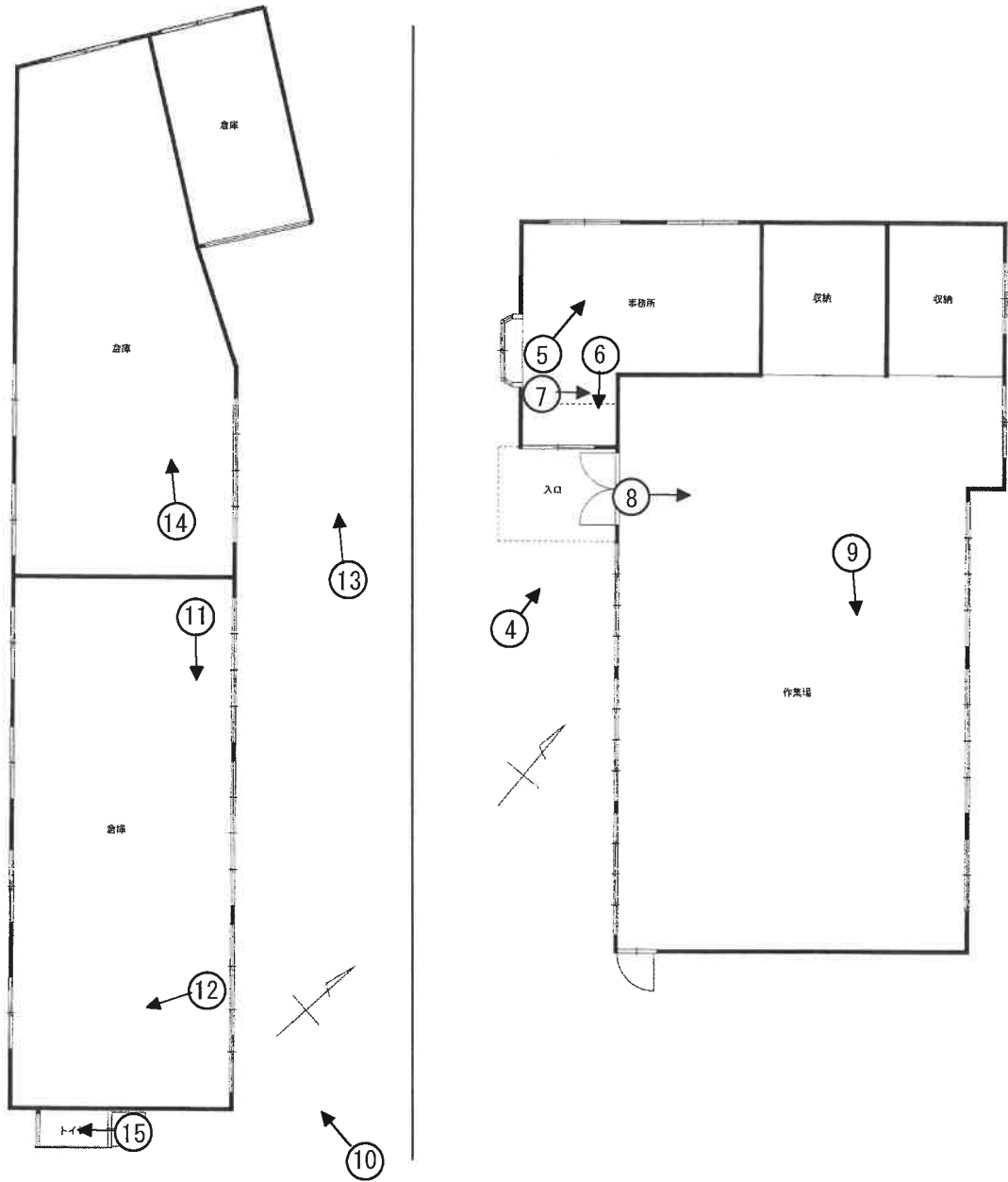
2 F



♂ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

物件 4 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)



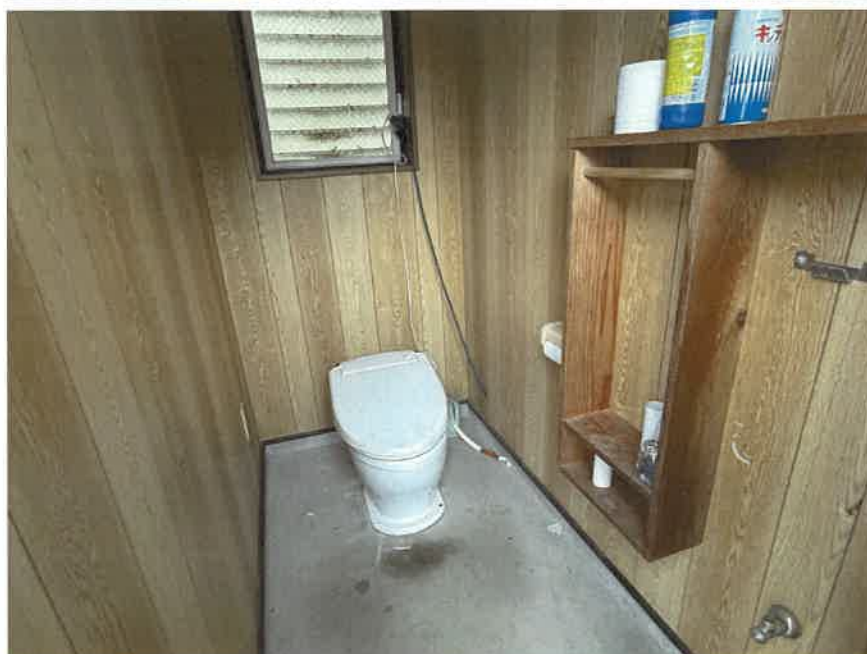
(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(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28)



(写真29)



(写真30)



令和 6年 (ケ) 第 55号
令和 7年 3月27日 現地調査
令和 7年 4月 4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 4, 1 2 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 2, 5 8 5, 0 0 0 円
物件 2 (建物)	金 3 9 8, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3 1 4, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 8 2 7, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至4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乃至4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4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 地 地 地	在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり
2	所 家 種 構 床	屋 番 号 類 造 積 面	次頁物件目録記載のとおり
3	所 家 種 構 床	屋 番 号 類 造 積 面	次頁物件目録記載のとおり
4	所 家 種 構 床	屋 番 号 類 造 積 面	次頁物件目録記載のとおり
	符 種 構 床	号 類 造 積 面	(附属建物) 1 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 多久市北多久町大字小侍
地 番 1941番1
地 目 宅地
地 積 981.24平方メートル

所有者 A

2 所 在 多久市北多久町大字小侍1941番地1
家屋 番号 1941番1の1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 76.59平方メートル
2階 26.73平方メートル

所有者 B

3 所 在 多久市北多久町大字小侍1941番地1
家屋 番号 1941番1の2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 73.59平方メートル
2階 28.32平方メートル

所有者 B

4 所 在 多久市北多久町大字小侍1941番地1、1934番地7

物 件 目 録

家屋 番号 1941番1の3
種 類 事務所・作業場
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建
床 面 積 178.28平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 162.10平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分4分の3

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唐津線「多久」駅の北西方・道路距離・約1.1km 「苮原北町」停留所の南方・道路距離・約300m	
付近の状況	対象物件は、多久市郊外にあって、一般住宅や事務所等が見られる地域である。 日用品店舗：HIヒロセスーパーコンボ多久店まで約1.8km 小学校：多久市立東原摩舎中央校まで約3.3km 公共施設：多久市役所まで約2.3km ※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	非線引都市計画区域 指定なし 指定 60% 基準 70% 指定 200% 基準 200% なし
画地条件	地積：981.24㎡ 形状：整形 間口：約31.5m 平均奥行：約31m 地勢：ほぼ平坦 その他：三方路	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南東側にて、幅員約5mの舗装市道「鳥井原線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し等高に接面 ・南西側にて、幅員約5.5mの舗装市道「経の峯・柚木原線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し低く接面 ・北東側にて、幅員約6mの舗装道路（市道ではない：建築基準法上、未判定の道路）に対し低く接面 	
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：あり 下水道：なし 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。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 土壤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、土壤汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。・ 物件1は、物件2乃至4の敷地として利用されている。
---------	--

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	<table> <tr> <td>建築年月日(登記記載)</td> <td>昭和43年 7月30日新築</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>約57年</td> </tr> <tr> <td>躯体経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> <tr> <td>設備経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> <tr> <td>建築年月日(登記記載)</td> <td>昭和51年月日不詳増築</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>約49年</td> </tr> <tr> <td>経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> </table>	建築年月日(登記記載)	昭和43年 7月30日新築	経過年数	約57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	建築年月日(登記記載)	昭和51年月日不詳増築	経過年数	約49年	経済的残存耐用年数	0年
建築年月日(登記記載)	昭和43年 7月30日新築														
経過年数	約57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														
建築年月日(登記記載)	昭和51年月日不詳増築														
経過年数	約49年														
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 木板ほか 設備 電気、水道、ガス給湯ほか ※内部調査不可のため詳細不明														
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	劣る														
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る														
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり														
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・使用借人が居住しており、内部調査不可のため外観調査のみ実施した。 ・物件2の南東端にカーポート及びスチール製の物置が存するが、いずれも価値なしと判断した。 														

(物件3)

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45年月日不詳新築 経過年数 約55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 建築年月日(登記記載) 昭和51年月日不詳増築 経過年数 約49年 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 木板ほか 内 壁 木板ほか 天 井 化粧合板ほか 床 畳、フローリング 設 備 電気、水道、ガス給湯ほか その他 特になし
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	劣る
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、現在空き家であり、破損箇所が多く見られる。

(物件4)

区分	主たる建物																
建築時期及び経済的残存耐用年数	<table> <tr> <td>建築年月日(登記記載)</td> <td>平成4年月日不詳新築</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>約33年</td> </tr> <tr> <td>躯体経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> <tr> <td>設備経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> <tr> <td>建築年月日(登記記載)</td> <td>平成13年1月日不詳増築</td> </tr> <tr> <td>経過年数</td> <td>約24年</td> </tr> <tr> <td>躯体経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> <tr> <td>設備経済的残存耐用年数</td> <td>0年</td> </tr> </table>	建築年月日(登記記載)	平成4年月日不詳新築	経過年数	約33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	建築年月日(登記記載)	平成13年1月日不詳増築	経過年数	約24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
建築年月日(登記記載)	平成4年月日不詳新築																
経過年数	約33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																
建築年月日(登記記載)	平成13年1月日不詳増築																
経過年数	約24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	<table> <tr> <td>構造</td> <td>木造垂鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td>外壁</td> <td>サイディングほか</td> </tr> <tr> <td>内壁</td> <td>ビニルクロスほか</td> </tr> <tr> <td>天井</td> <td>化粧合板ほか</td> </tr> <tr> <td>床</td> <td>土間、フローリング</td> </tr> <tr> <td>設備</td> <td>電気、水道ほか</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>特になし</td> </tr> </table>	構造	木造垂鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建	外壁	サイディングほか	内壁	ビニルクロスほか	天井	化粧合板ほか	床	土間、フローリング	設備	電気、水道ほか	その他	特になし		
構造	木造垂鉛メッキ鋼板・スレート葺平家建																
外壁	サイディングほか																
内壁	ビニルクロスほか																
天井	化粧合板ほか																
床	土間、フローリング																
設備	電気、水道ほか																
その他	特になし																
床面積(現況)	「第3 目的物件」に記載のとおり																
現況用途等	<table> <tr> <td>現況用途</td> <td>事務所・作業場</td> </tr> <tr> <td>間取り</td> <td>附属資料「建物間取図」のとおり</td> </tr> </table>	現況用途	事務所・作業場	間取り	附属資料「建物間取図」のとおり												
現況用途	事務所・作業場																
間取り	附属資料「建物間取図」のとおり																
品等	普通																
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る																
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり																
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、シロアリによる腐食、破損箇所が見られる。 																

(附属建物1)

区 分	従たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成14年 4月25日新築 経過年数 約23年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外 壁 サイディングほか 床 土間 設 備 電気ほか その他 特になし
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：倉庫 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・南東端にカーポートが存するが、価値なしと判断した。

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/m ²) ア	個別格差 イ	地積 (m ²) 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	8,260	0.61	981.24	0.90		4,450,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 多久-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{m}^2 \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/168 = 8,260\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+4 交通・接近条件+8 環境条件+50

イ 個別格差：規模▲40 三方路+2

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, 3, 4）

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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	110,000	103.32		0.04	455,000

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

(新築時部分) 経過年数57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%，構成割合90%

(増築部分) 経過年数49年，経済的全耐用年数25年，構成割合10%

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(保守管理の状態が劣る▼20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.050 \times (1 - 20\%) \doteq 0.04$

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
3	110,000	101.91	/	0.03	336,000

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

(新築時部分) 経過年数55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%, 構成割合90%

(増築部分) 経過年数49年, 経済的全耐用年数25年, 構成割合10%

残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法 (保守管理の状態が劣る▼40%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	55,000	178.28	/	0.03	294,000

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

(新築時部分) 経過年数33年, 躯体経済的全耐用年数20年, 躯体割合90%, 設備経済的全耐用年数15年, 設備割合10%, 構成割合80%

(増築部分) 経過年数24年, 躯体経済的全耐用年数20年, 躯体割合90%, 設備経済的全耐用年数15年, 設備割合10%, 構成割合20%

残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法 (保守管理の状態が劣る▼40%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積 (㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	55,000	162.10	/	0.04	357,000

カ 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。

キ 現況延床面積 : 登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数23年, 経済的全耐用年数20年,

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(保守管理の状態が劣る▼20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-20%)≒0.04

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サシ
4	294,000	357,000	651,000

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	4,450,000	0.17	法定地上権等	757,000

イ 土地利用権等割合：物件2及び物件3に係る土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定、物件4に係る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。さらに、それぞれの建築面積割合（物件2：15%、物件3：15%、物件4：70%）応じて加重平均し、土地利用権割合を17%と査定した。最後に、物件2、物件3、物件4の建築面積割合に応じて加算額を按分した。

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	4,450,000	-757,000	/	1.00	0.70	2,585,000
2	455,000	+114,000	/	1.00	0.70	398,000
3	336,000	+113,000	/	1.00	0.70	314,000
4	651,000	+530,000	/	1.00	0.70	827,000
一括価格（合計）						4,124,000

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 地価公示価格 多久-1

所 在：多久市北多久町大字小侍301番12

地 目：宅地

価 格：13,900円/m²（対前年変動率 -0.70%）

位 置：JR唐津線「多久」駅の北東方・約500m（道路距離）

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：233m²

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：西側が幅員6m舗装市道に等高接面

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 建物間取図

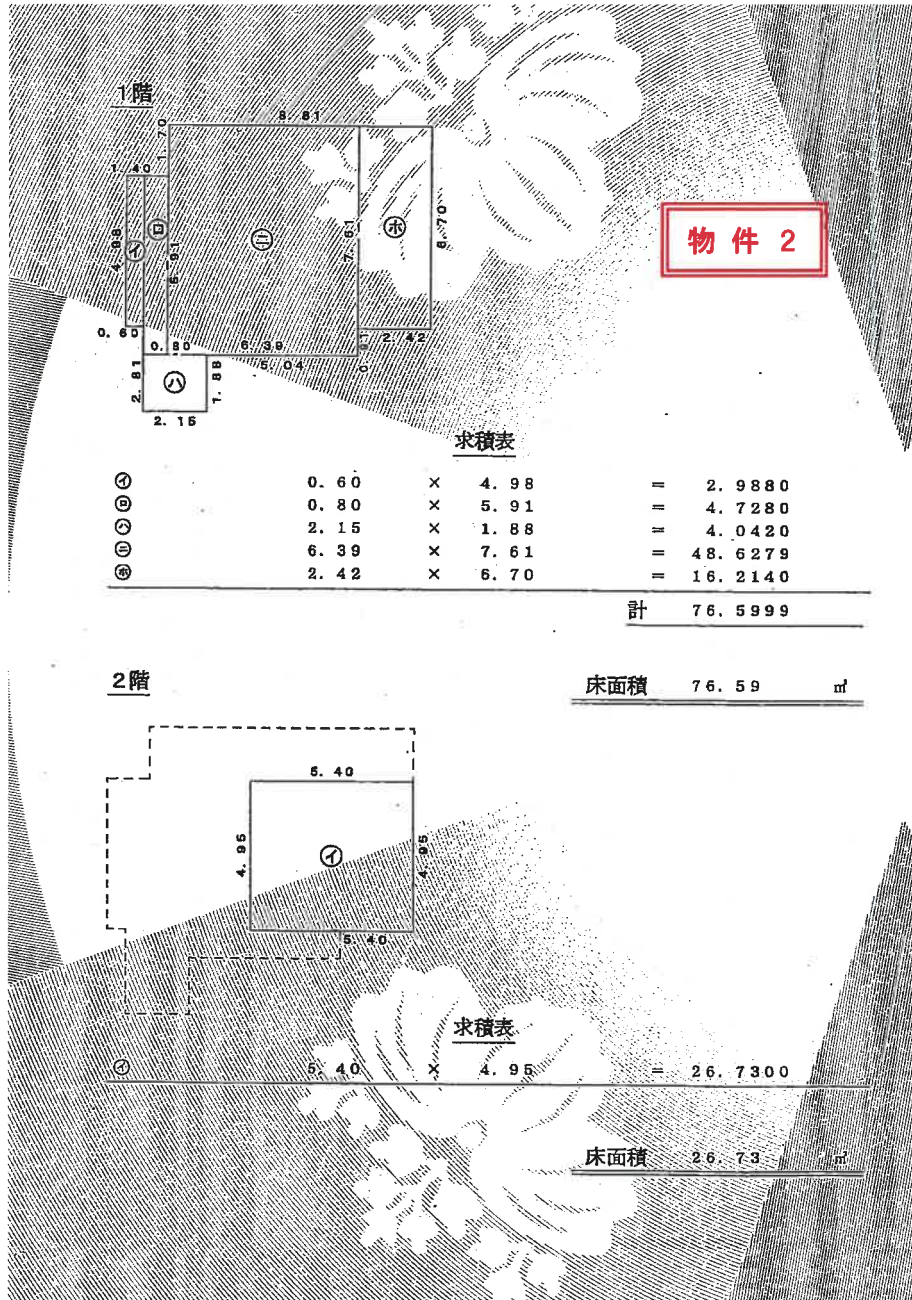
以 上

位置図



単位：円/㎡

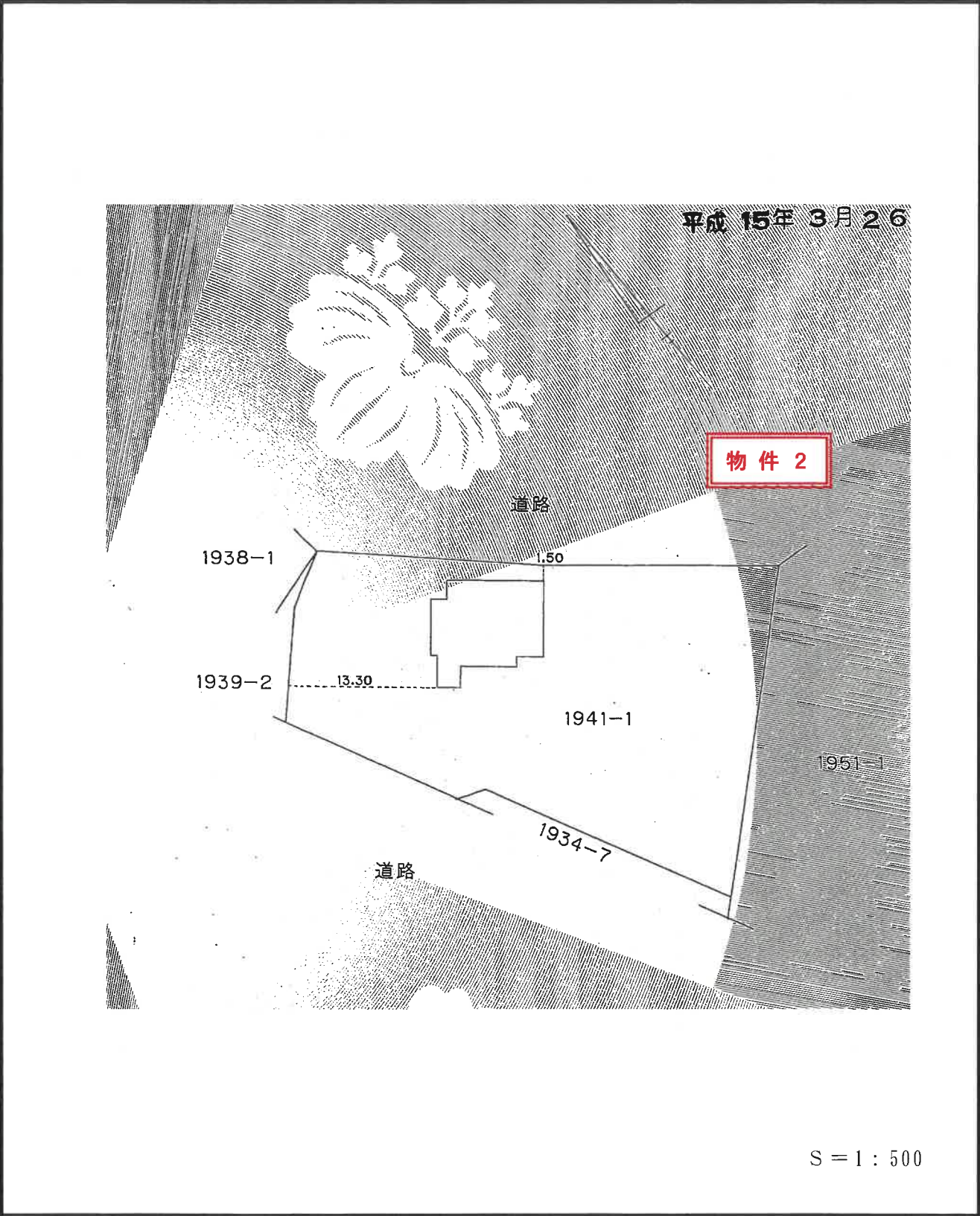
建物図面及び各階平面図（写し）



S = 1 : 250

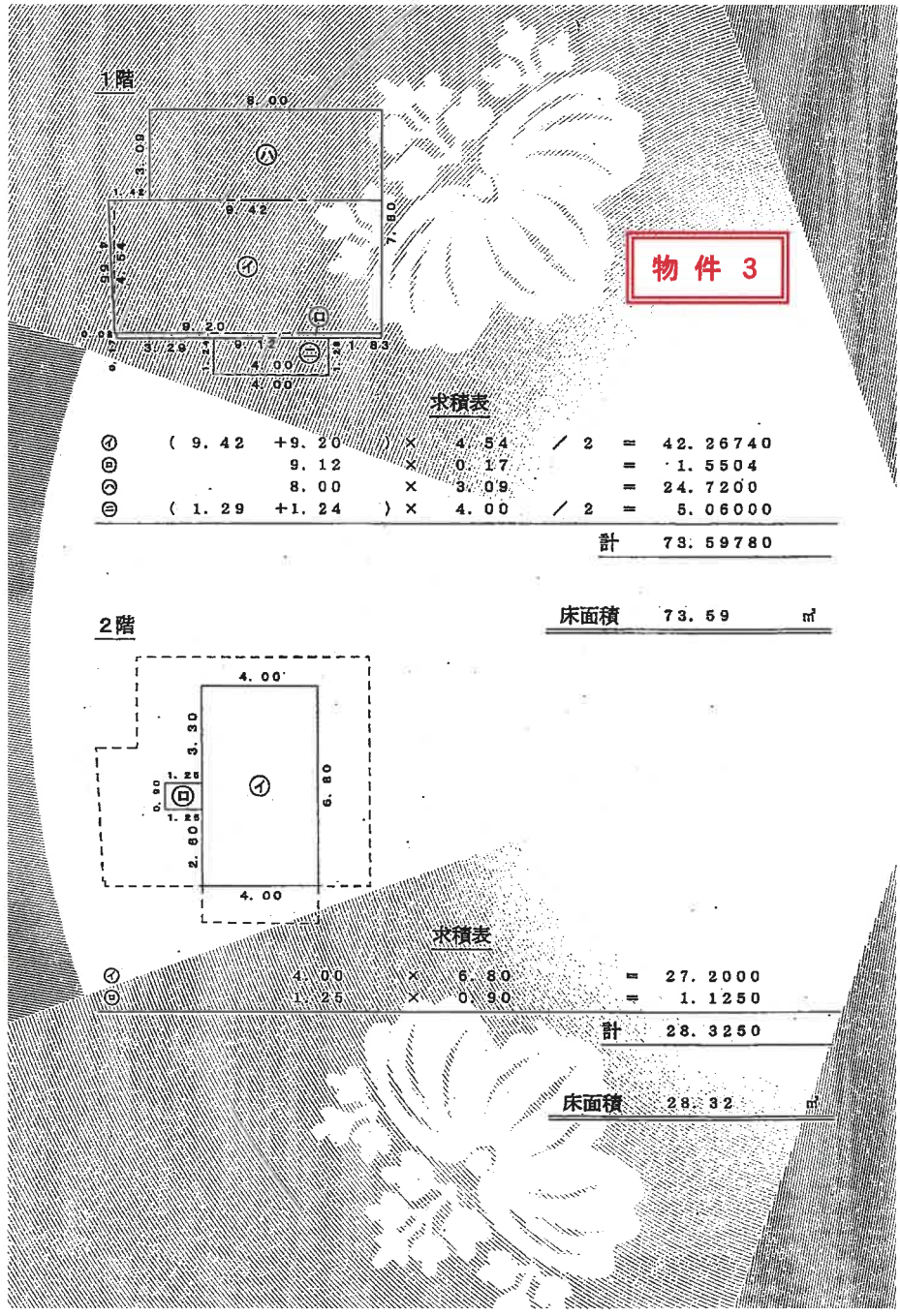
※本資料は、平成 15 年 3 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 15 年 3 月時点の建物図面の写しであり、現況と概ね一致している。

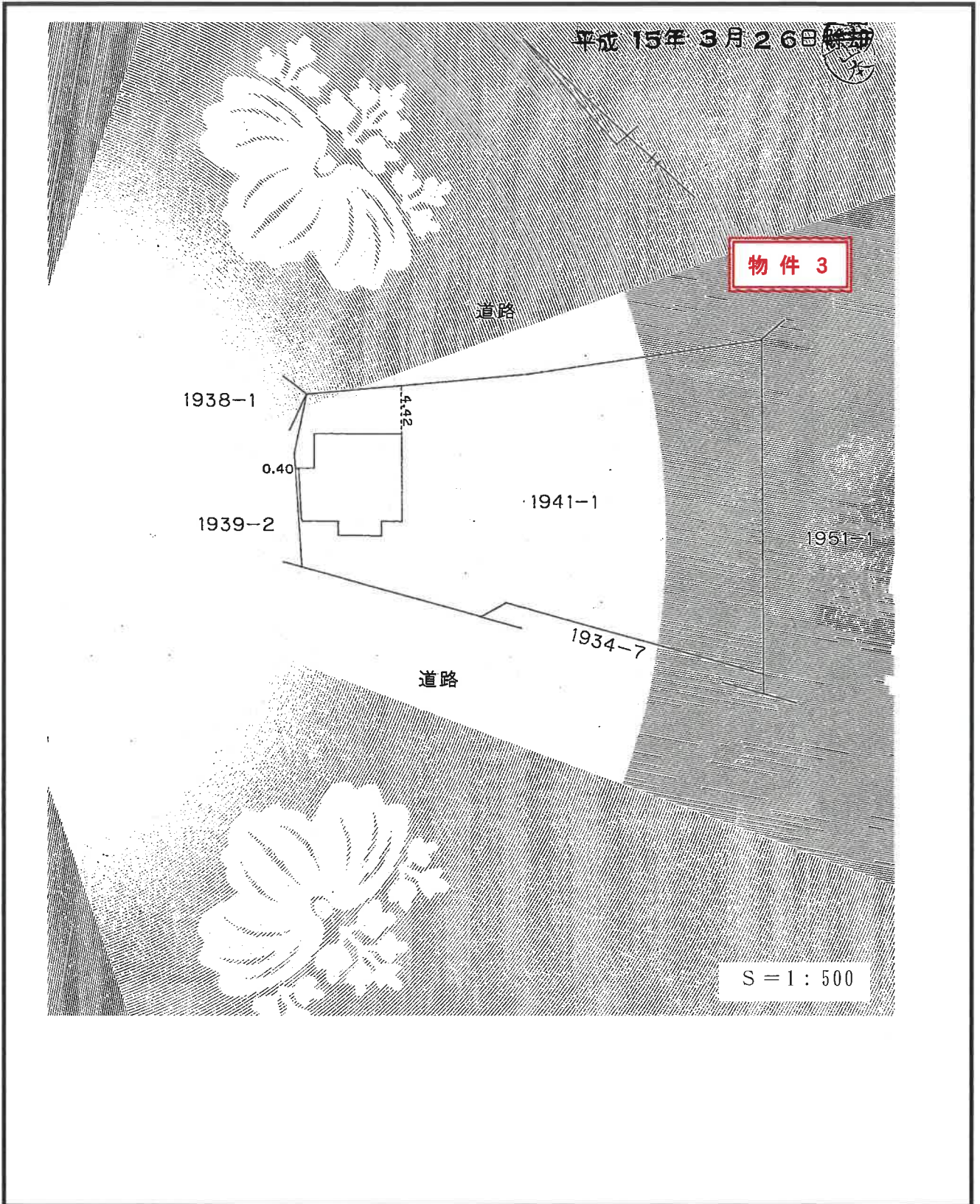
建物図面及び各階平面図（写し）



S = 1 : 250

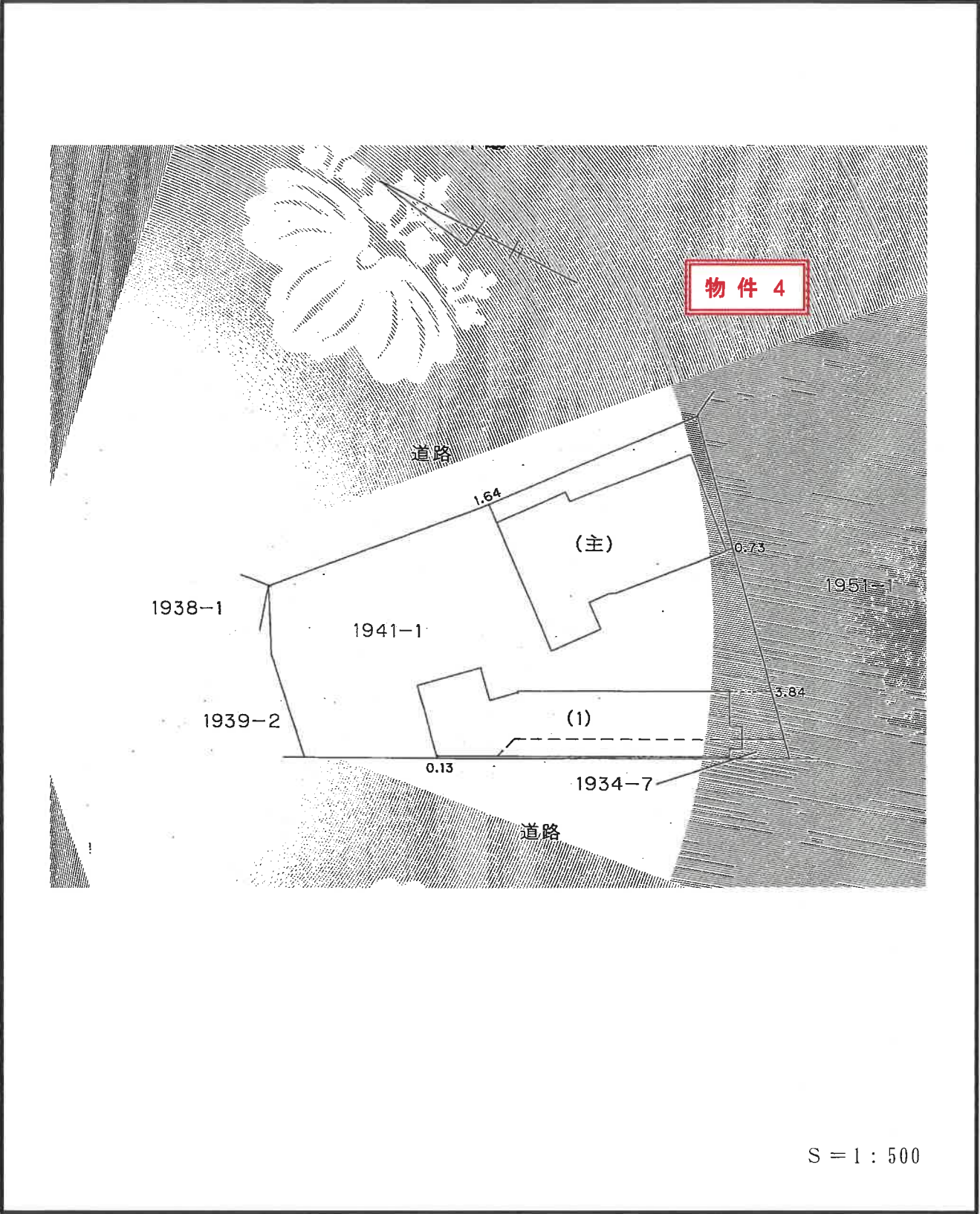
※本資料は、平成 15 年 3 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 15 年 3 月時点の建物図面の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）

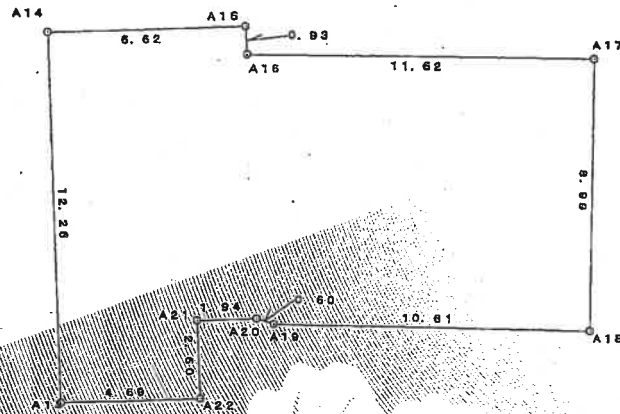


※本資料は、平成 15 年 3 月時点の建物図面の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）

NO	主たる建物	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
A13		17.554	39.650	-9.209	-161.654786
A14		28.787	34.738	1.159	33.364133
A15		31.442	40.809	6.478	203.624066
A16		30.599	41.211	11.243	344.024557
A17		34.798	52.052	14.009	487.485182
A18		26.380	55.220	-6.762	-178.981560
A19		22.644	45.290	-10.528	-238.396032
A20		22.597	44.692	-2.384	-53.671248
A21		21.816	42.906	-0.745	-16.252920
A22		19.433	43.947	-3.256	-63.273848
合計					356.567544
合計面積					178.2837720
床面積					178.28 m ²

物件 4



S = 1 : 250

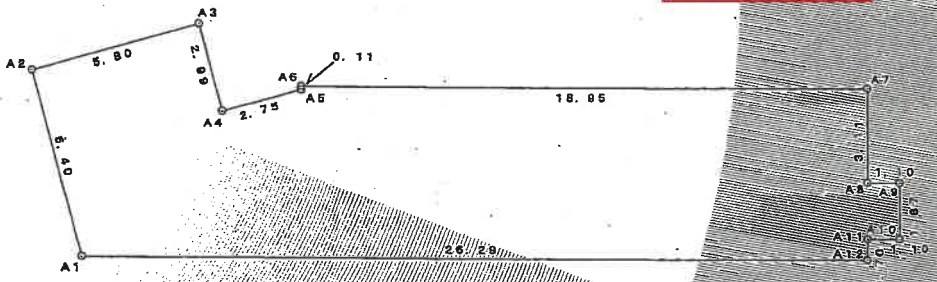
※本資料は、平成 15 年 3 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）

2/2

NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
A1	8.125	29.110	-28.905	-227.540625
A2	14.294	27.404	3.884	55.517896
A3	15.839	32.984	6.387	101.163593
A4	12.957	33.791	3.448	44.875736
A5	13.690	36.442	2.651	36.292190
A6	13.808	36.242	18.952	261.689216
A7	13.806	55.394	18.961	261.775566
A8	10.695	55.403	1.109	11.860755
A9	10.695	56.503	1.105	11.817375
A10	8.825	56.508	-1.095	-9.663375
A11	8.825	55.408	-1.099	-9.696675
A12	8.125	55.409	-26.298	-213.671250
合計				324.219102
合計面積				162.1095510
床面積				162.10 m

物件 4
(附属建物)

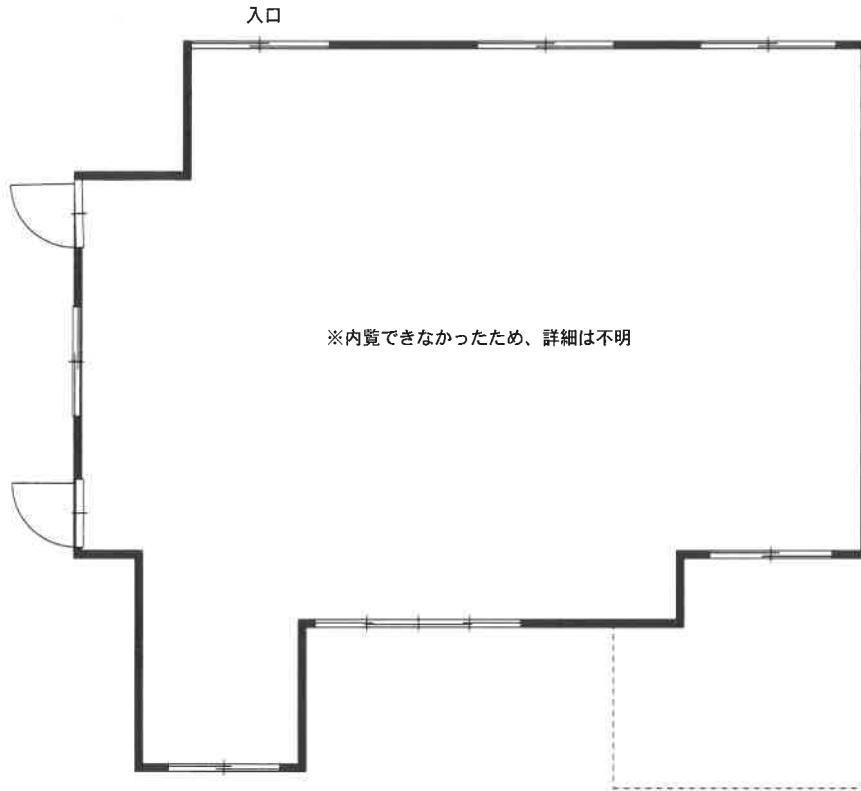


S = 1 : 250

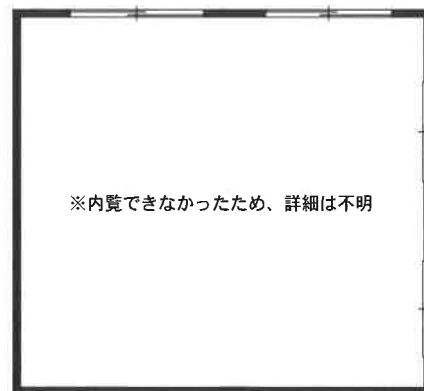
※本資料は、平成 15 年 3 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

建物間取図

物件 2 居宅
1 F 76.59㎡

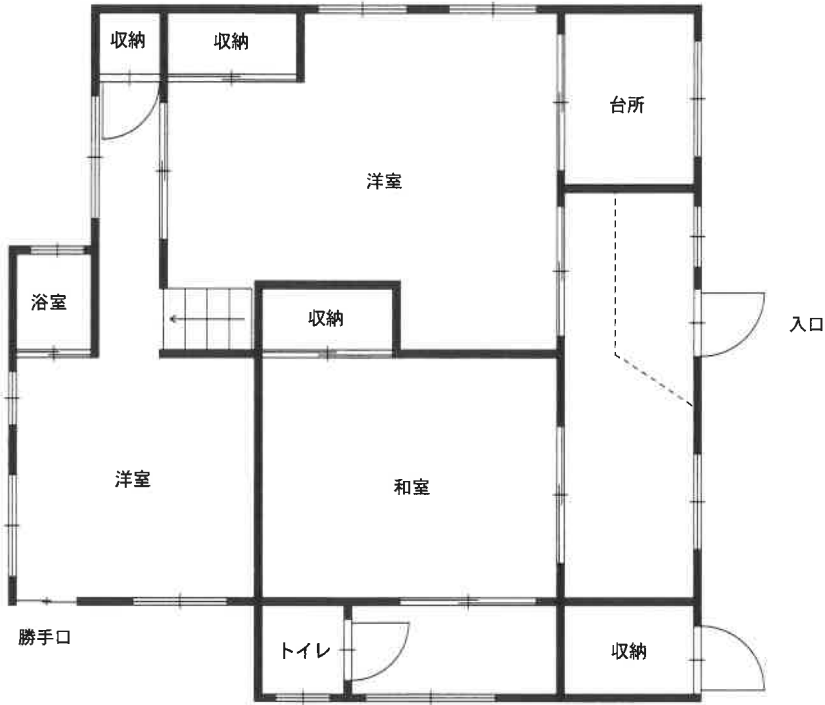


物件 2 居宅
2 F 26.73㎡

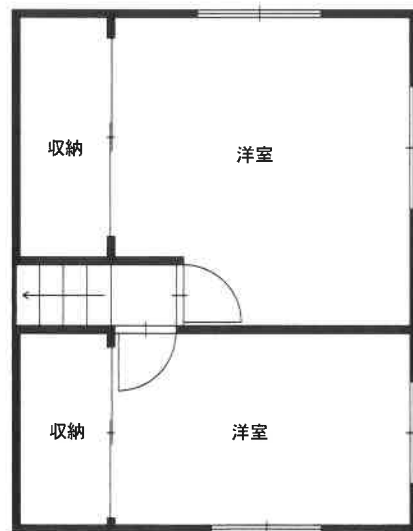


建物間取図

物件 3 居宅
1 F 73.59㎡

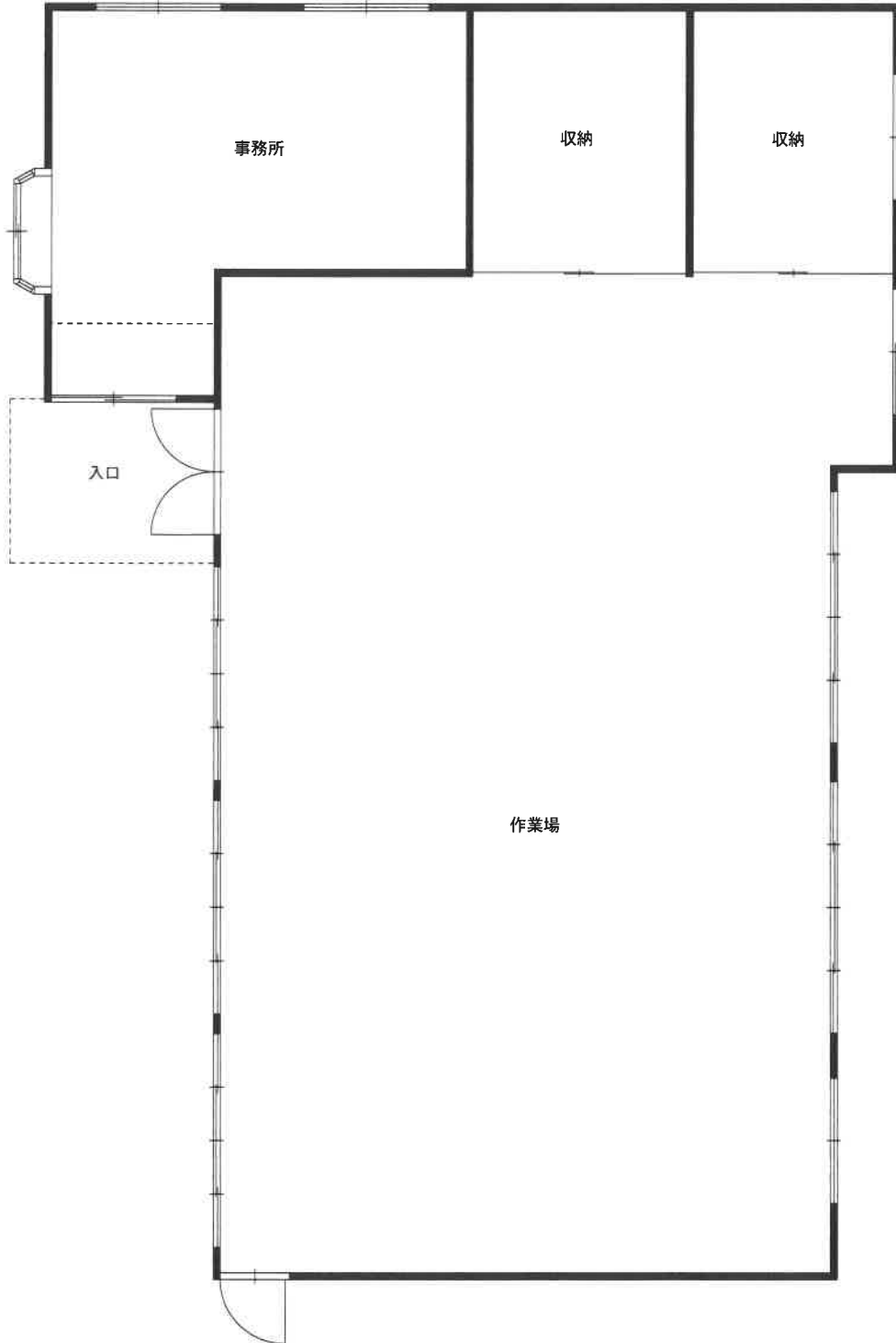


物件 3 居宅
2 F 28.32㎡

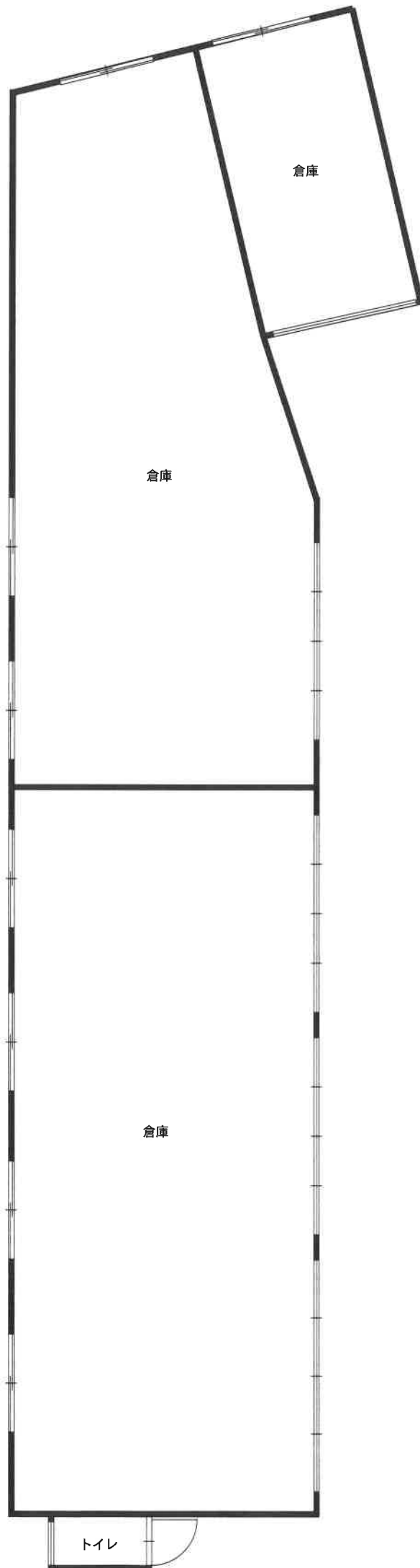


建物間取図

物件 4 事務所・作業場
1 F 178.28㎡



建物間取図



物件 4 (附属建物 1) 倉庫
1 F 162.10m²

