

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 14 日から 令和 8 年 8 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 27 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 9 月 15 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 7 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 214, 000 6, 571, 200	一括	1, 642, 800	112, 608	0
1	2, 393, 000				
2	5, 821, 000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小城市小城町字岡町 |
| | 地 番 | 3 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4. 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市小城町字岡町 3 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 0 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 9 9 平方メートル
2 階 5 2. 1 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 5 月 2 6 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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】

A 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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 小城市小城町字岡町
地 番 3 0 7 番
地 目 宅地
地 積 1 4 4 . 1 1 平方メートル
- 2 所 在 小城市小城町字岡町 3 0 7 番地
家屋 番号 3 0 7 番
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル



令和8年(ケ)第4号
令和8年3月9日受理
令和8年4月21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 | 小城市小城町字岡町 |
| | 地 番 | 3 0 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 4 . 1 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市小城町字岡町 3 0 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 0 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 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」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	☐		
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が異なる (☐ 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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (A) 上記の者が本件建物に居住し、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	☒ Aの占有権原は、使用借権と思料する。		
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
■ 居住者 A	本件不動産は、平成31年1月に本件建物を元夫名義で新築し、現在は私と子供たちが住んでいます。居住について、元夫と金銭のやりとりはなく、使用貸借としています。 本件土地は、本件建物の敷地や駐車スペースなどとして利用しています。上、下水道は、市の上水道は利用していますが、下水道は接続せず、浄化槽を利用しています。周囲との境界は、北側市道側（間口側）は、側溝があって、その他は、3段くらいのブロックで区分されており、争いはありません。 本件建物は、増改築はしていません。2階がリビングで1階が子供部屋等になっています。大きな不具合はないと思いますが、壁に小さな穴が空いたり、床が一部傷んでいる所はあります。
■ 小城市 都市計画課 建設課 下水道課 水道課 担当者	本件土地の地域は、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。本件土地北側の道路は、市道小城公園・本告線、東側の道路は、市道大手町・岡町線です。本件土地西側及び東側の水路は、小城市が管理する法定外公共物です。 下水道は、整備されている地域ですが、利用されていません。 上水道は、本件土地北側市道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にあり、用途地域の指定はない。本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペースとして利用されている（写真1、4）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりで、下水道は接続・利用されていない。

本件土地の周囲は、北側を市道小城公園・本告線（幅員約8m）に、東側を①市道大手町・岡町線（幅員約4m）及び②水路（小城市が管理する法定外公共物）に、南側を私有地（地番306番、地目宅地、地積161.61㎡、第三者所有）に、西側を水路（小城市が管理する法定外公共物）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、北側市道との間は、側溝があって（写真2）、東側、南側、西側は、ブロックが積まれて（東側：写真6、南側：写真5、西側：写真3）、それぞれ区分されている。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成31年1月に新築され、現在、債務者兼所有者の元妻と子供が、使用借権に基づき、居住している。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。建物の不具合については、3枚目居住者Aの陳述のとおりと考えられる。建物内の状況は、写真7ないし14のとおりである。

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年3月19日 (木) 10:30 — 10:40	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8年3月19日 (木) 13:25 — 13:35	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8年3月26日 (木) 14:35 — 14:55	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8年3月26日 (木) 15:05 — 15:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 居住者と面談
令和8年3月26日 (木) 16:15 — 16:25	小城市役所水道課 (小城市小城町)	上水道に関する調査
令和8年4月7日 (火) 9:30 — 10:25	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 居住者と面談 (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。



請 求 部 分	所 在		小城市小城町字岡町				地 番		307番		
出 縮 力 尺	1/500		精 度 分 区	甲三	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 事 記 項		

請求番号：16-1
(1/1)

(6枚目)

A 3判をA 4判に縮小

公用

登記年月日：平成31年1月23日

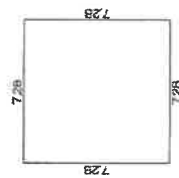
各階平面図

建物図面図

家屋番号 307番

建物の所在 小城市小幡町字岡町 307番地

1階

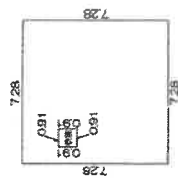


求積表

7280 × 7280 = 529384

床面積 52.93 ㎡

2階

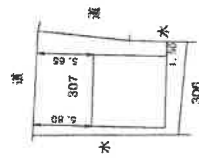


求積表

7280 × 7280 = 529384
0910 × 0910 = 08281

計 52.1703

床面積 52.17 ㎡



作成者 土地家屋調査士

(平成31年1月23日作成)

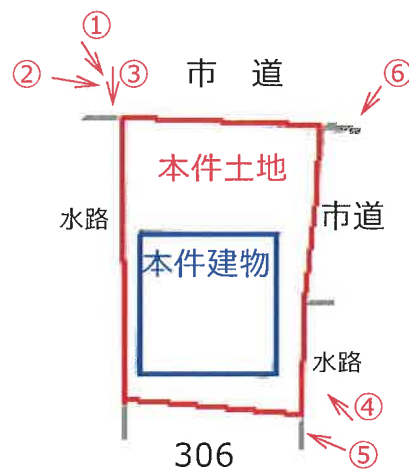
縮尺 1/250

申請人

縮尺

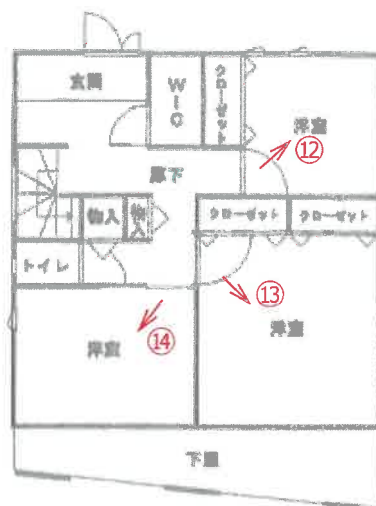
1/500

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

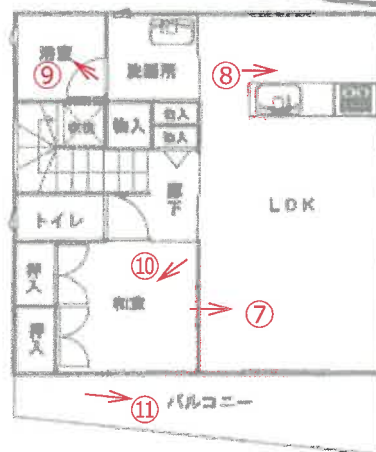


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 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)



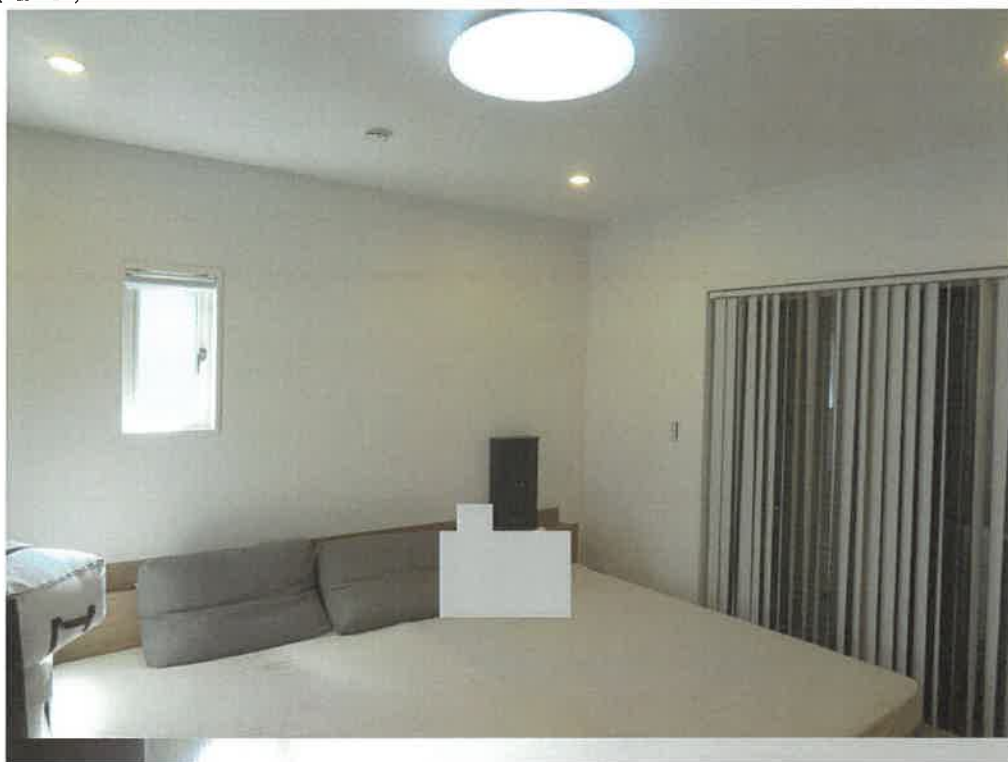
(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



令和8年（ケ）第 4 号
令和8年4月7日現地調査
令和8年4月20日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K 2 6 0 3 - 0 1)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,214,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,393,000 円
物件2 (建物)	金 5,821,000 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。

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		
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
- | | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小城市小城町字岡町
307番
宅地
144.11平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床
面 | 在
番
号
類
造
積 | 小城市小城町字岡町307番地
307番
居宅
木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
1階 52.99平方メートル
2階 52.17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	J R唐津線「小城」駅の北東方・道路距離約550m。 最寄バス停「本町」の東方・道路距離約100m。	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	144.11㎡ ほぼ長方形 約 10.4m ・ 約 14.2m 概ね平坦 —
接面道路の状況等	北側が幅員約8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号、片側歩道あり）に概ね投稿に、東側が幅員約4mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号）に0～0.6m高位に接面している。	
土地の利用状況等	後記物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（建物まで接続済み） 下 水 道：なし（前面道路に本管あり） 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（小城陣屋町遺跡）である。	

2 建物の概況及び利用状況（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）	平成31年1月14日 新築
	経過年数	約 7 年
	経済的残存耐用年数	約 18 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	そ の 他	オール電化でガスは使用されていない。
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	居宅
	間取り	後記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	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ
1	30,600	×1.02	×144.11	× 0.95	× 100%	=4,273,000

ア 標準画地価格：公示地「小城-1」の公示価格に規準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 33,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{110} & = & 30,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：方位±0

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.92 & \times & 1.00 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.10 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{幅員} & -7 & \\ \text{歩道} & -1 & \\ \hline \text{街路条件の計} & -8 & \\ \text{周辺の土地利用状況} & 20 & \\ \hline \text{環境条件の計} & 20 & \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{方位} & & \text{角地} & & \text{下水接続なし} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.02 & \times & 0.98 & = & 1.02 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 共 有 持 分：完全所有権。

② 物件 2（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	建物価格(円) エ
2	165,000	×105.16	×0.43	=7,461,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.432 \times 1.00 = 0.43$$

項目	物件区分	物件 2
R：残価率		5%
n：経過年数		約7年
N：経済的全耐用年数		約25年
q：観察減価法による補正率		0%

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	4,273,000	×0.20	法定地上権	= 855,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等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

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	(4,273,000	－ 855,000)		×1.00	×0.70	= 2,393,000
2	(7,461,000	＋ 855,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 5,821,000
一括価格 (合計)						8,214,000

ウ 占有減価修正：必要なし(建物の使用借権は買受人に対抗できないため競売市場修正による減価として考慮する。)

エ 市場性修正：必要なし。

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-1)

所 在 : 小城市小城町字東小路159番11

価 格 : 33,400円/㎡ (対前年変動率 2.8%)

位 置 : JR唐津線「小城」駅の北方、道路距離約500m。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 190㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 北側が幅員約4mの舗装私道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定
(指定建蔽率 70% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ利便性の良い住宅地域

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)

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図





請 部 分	所 在	小城市小城市字岡町				地 番	307番		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 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	

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：平成31年1月23日

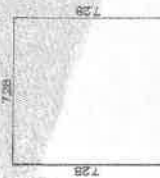
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年12月26日 佐賀地方裁判所

各階平面図

建物各階平面図

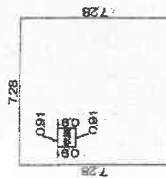
建物番号	307号
建物の所在	小城市小瀬町字段間 307番地

1階



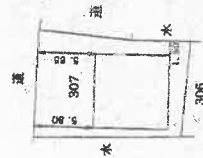
床面積	52.941
床面積	52.941

2階



床面積	52.941
床面積	52.941

床面積	52.17
-----	-------



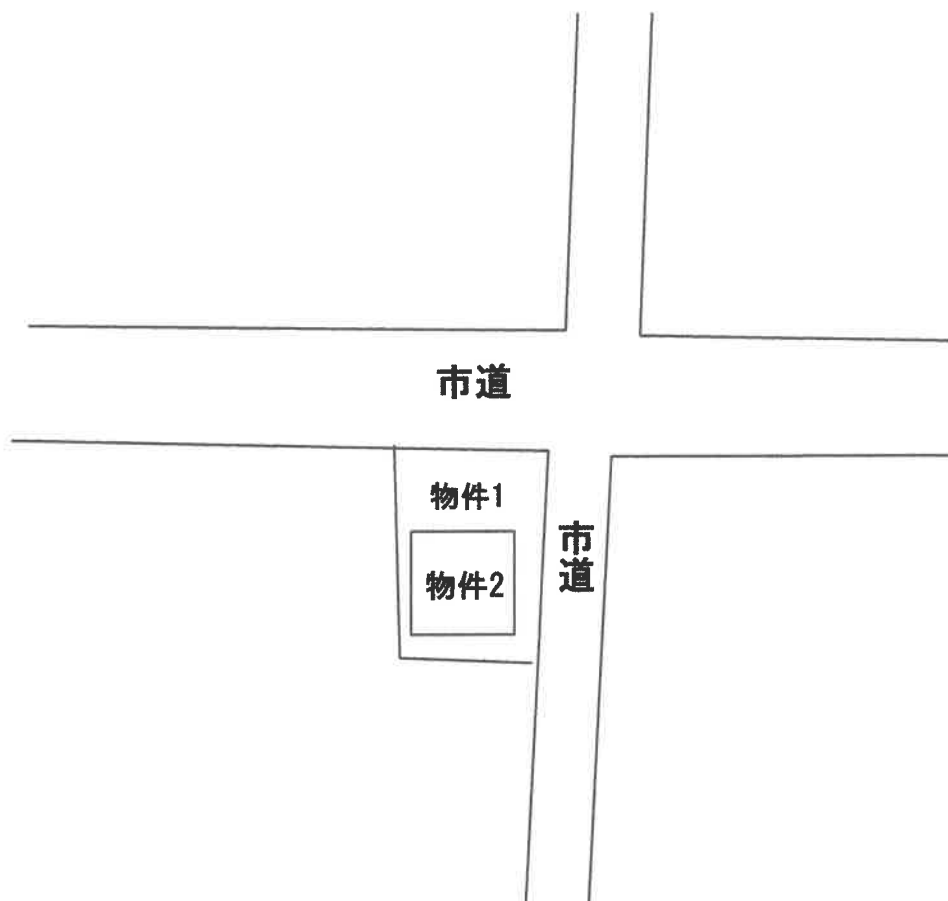
作成者

図尺 1/250

申請人

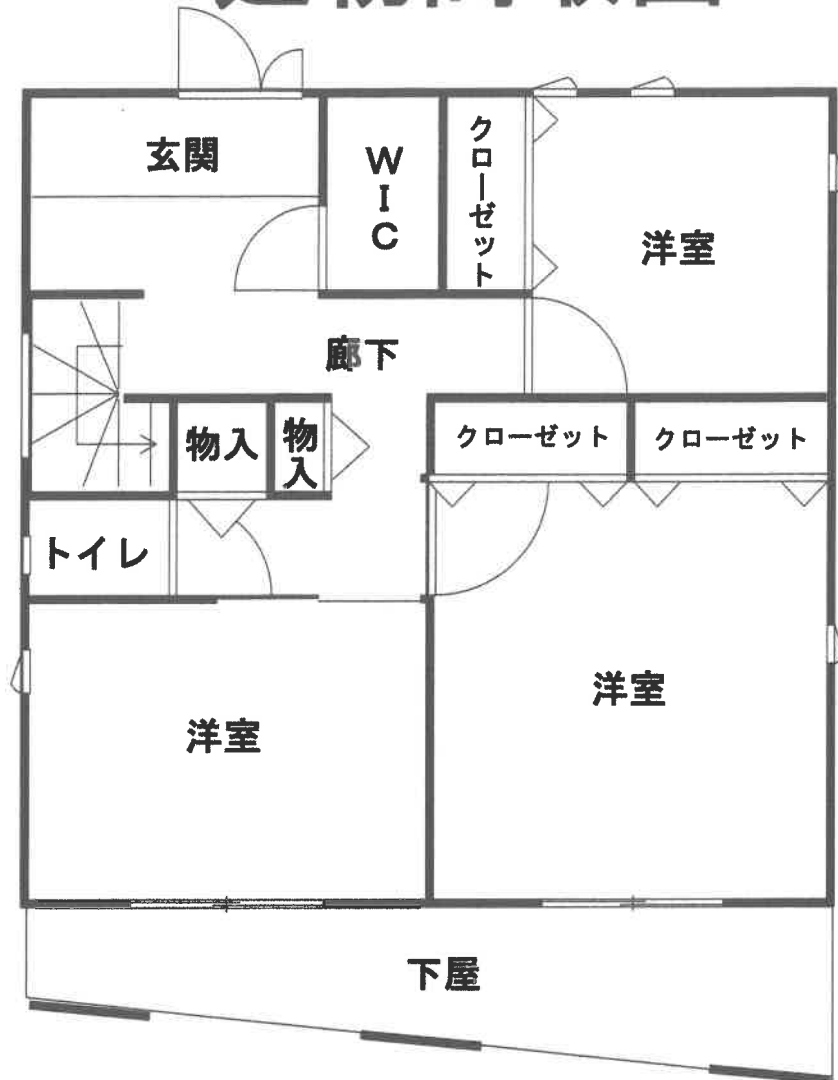
図尺 1/500

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

