

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）
1～5	3,890,000 3,112,000	一括	778,000	70,772	0
1	1,800,000				
2	230,000				
3	500,000				
4	110,000				
5	1,250,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 5. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5. 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0. 8 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 3 2 3 4 番地 1、3 2 3 4 番地 3、3 2 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 245.45平方メートル
2階 99.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約291.45平方メートル
2階 99.20平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 3 月 19 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 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, 3, 4】

隣地（地番 3 2 3 4 番 4 及び里道）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。



11

物件目録

- | | | | |
|---|------|----|--|
| 1 | 所在地 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地番 | 番 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 3 4 5. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所在地 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地番 | 番 | 3 2 3 4 番 3 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 4 3. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所在地 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地番 | 番 | 3 2 3 4 番 5 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 9 5. 6 2 平方メートル |
| 4 | 所在地 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地番 | 番 | 3 2 3 4 番 6 |
| | 地目 | 目 | 宅地 |
| | 地積 | 積 | 2 0. 8 5 平方メートル |
| 5 | 所在地 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 3 2 3 4 番地 1、3 2 3 4 番地 3、3 2 3 4 番地 5 |
| | 家屋番号 | 番号 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 種類 | 類 | 居宅・店舗 |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 245.45平方メートル
2階 99.20平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約291.45平方メートル
2階 99.20平方メートル



令和7年(ケ)第49号
令和7年12月22日受理
令和8年2月17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 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 3 4 5. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 4 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 3. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 4 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 9 5. 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 | 番 | 3 2 3 4 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0. 8 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字天神 3 2 3 4 番地 1、3 2 3 4 番地 3、3 2 3 4 番地 5 |
| | 家屋 | 番号 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 種 | 類 | 居宅・店舗 |
| | 構 | 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 | 積 | 1 階 2 4 5. 4 5 平方メートル
2 階 9 9. 2 0 平方メートル |

(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() 上記の者が、一体となる物件1ないし4土地に下記建物を所有して占有している □「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5	
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) 291.45㎡ 2階 99.20㎡		
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() 上記の者が本件建物を住宅・店舗(空き家)として使用している □「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	□		
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
■ 所有者	本件不動産で、菓子等の製造販売をし、私たち家族が居住してきました。店舗は、令和5年1月22日まで営業し、同年3月に退居し、それ以降空き家の状態です。 物件1ないし4土地は、本件建物の敷地、駐車スペースとなっています。下水道はつなげておらず、浄化槽を利用しています。生活排水は水路に流れています。境界については、北側は国道で、東側から南側は、J Aさんの駐車場でフェンスが設置されており、西側は里道等で、それぞれ区分されていて、周囲との争いはありません。 物件5建物は、先代が昭和40年7月に建てて、数度の増築や改装を経て、平成19年に私が相続し、現在に至っています。不具合については、床が緩かったり、シロアリもいるかもしれません。雨漏りについては、キッチンの天井等（写真20）数カ所あると思います。他の不具合はわかりません。競売で売却された場合に、建物内の動産については、私としては、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。厨房のオープンやミキサーは、3年使っていないので、使えるかどうかわかりません。
■ 鹿島市 都市計画課 建設住宅課 水道課 環境下水道課 担当者	本件不動産の地域は、非線引の都市計画区域内で、用途地域は第二種住居地域です。物件1土地の西側里道は、鹿島市が管理する法定外公共物です。更に、その西側の水路は、鹿島市が管理する法定外公共物です。 本件不動産の上水道は、北側国道から引き込まれています。令和5年4月26日から閉栓になっています。下水道は、物件1土地南側付近に公共ますがありますが、接続はされていません。

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ないし4土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域は第二種住居地域である。これらの土地は、一体となって、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ないし3）。上、下水道については、3枚目記載のとおりである。

一体となる物件1ないし4土地の周囲は、物件1、2土地の東側から物件1土地南側にかけて、私有地（地番3192番、地目宅地、地積9887.06㎡、第三者所有）に、物件1土地の西側を里道（鹿島市が管理する法定外公共物）に、物件3、4土地の西側を私有地（地番3234番4、地目宅地、地積17.72㎡、第三者所有）に、物件2ないし4土地北側を国道に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

一体となる物件1ないし4土地と周囲の土地との間は、北側国道との間は側溝があつて（写真2、5、6）、は東側から南側にかけてはフェンスが設置されて（写真3、4、10、11奥）、区分されている。西側の境界は、物件1土地と里道との間のはっきりしない（写真7ないし9）。また、地番3234番4の土地と里道は一体化しており、物件3、4土地との間もはっきりしない（写真写真6、7）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、昭和40年7月に新築されて、公簿上、昭和51年、昭和58年に増築され、更に、その後も増築されたとのことである。現況床面積については、2枚目記載のとおりである。令和5年3月に、所有者家族は退居し、現在空き家の状態である。多くの動産類が残置している。不具合については、所有者の陳述のとおりと考えられるが、全体として、経年による劣化や空き家であることによる劣化が考えられる。天井の染み（写真20）、床が緩い所（写真21）、天井がない所（写真28）も見られた。建物内の状況は、写真12ないし32のとおりである。

物件1土地南端に、所有者が設置した簡易な物置（動産）が置かれている。

(調査経過用)

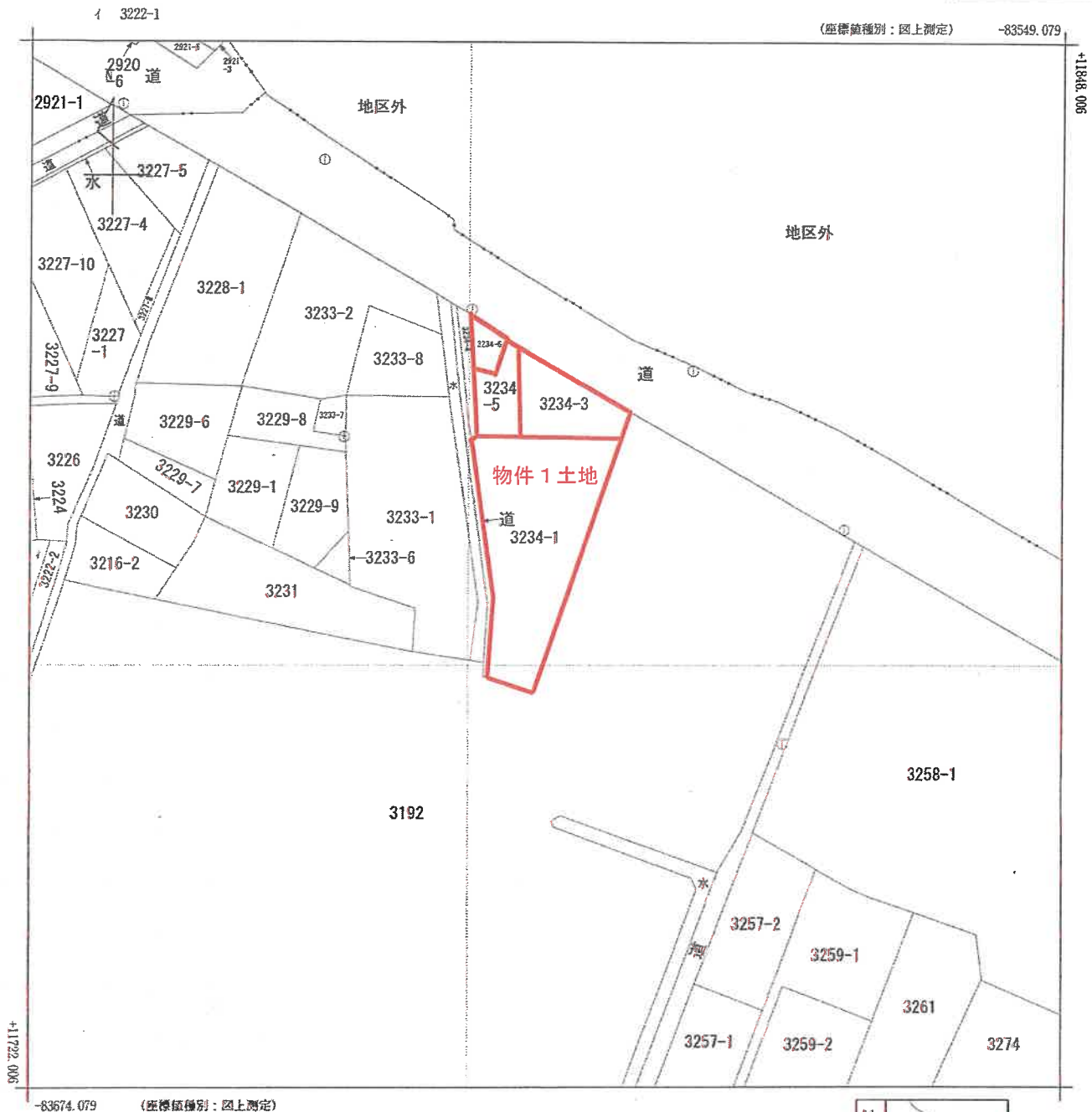
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年1月6日 (火) 15:00 — 15:10	執行官室	家屋見取図交付申請 (鹿島市役所税務課へ郵送)
令和8年1月7日 (水) 10:00 — 10:20	佐賀地方法務局武雄支局 (武雄市大字昭和)	公図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和8年1月7日 (水) 15:10 — 15:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年1月23日 (金) 15:10 — 15:25	鹿島市役所 都市計画課、建設住宅 課、水道課、環境下水道 課 (鹿島市大字納富分)	市街化区域等に関する調査 接面道路、水路に関する調査 上、下水道に関する調査
令和8年1月30日 (金) 13:20 — 15:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (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、立会人を立ち会わ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	鹿島市大字納富分字天神				地番	3234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					備付年月日(原図)			補記事項		

登録年月日：昭和62年2月18日

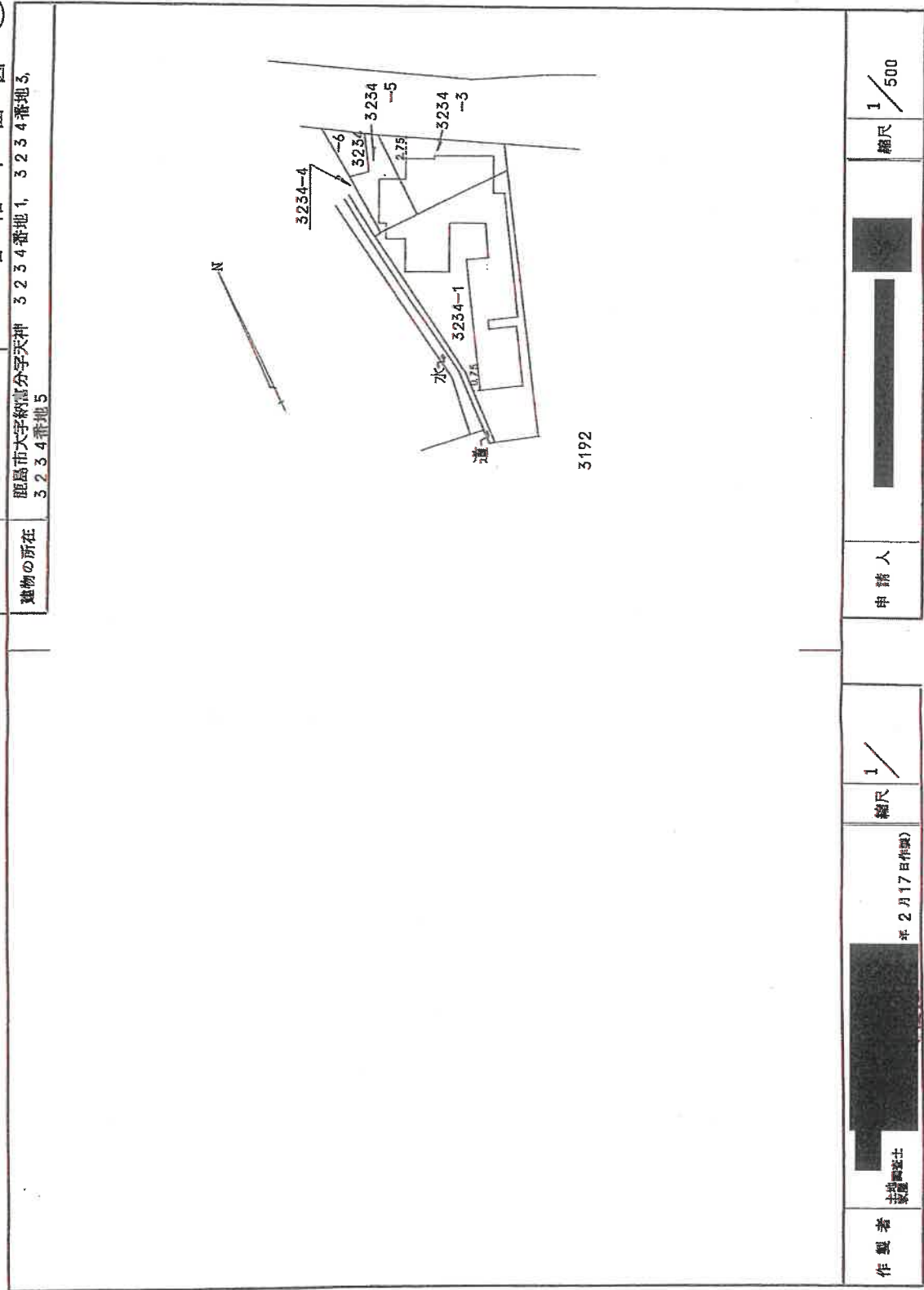
3102071

各階平面図

建築物図面図
各階平面図
1/2

家屋番号 3234番1

建築物の所在 鹿島市大字新富分字天神 3234番地1、3234番地3、
3234番地5



図面 2の1

作製者 佐賀県土地家屋調査士会

年 2月17日作製

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

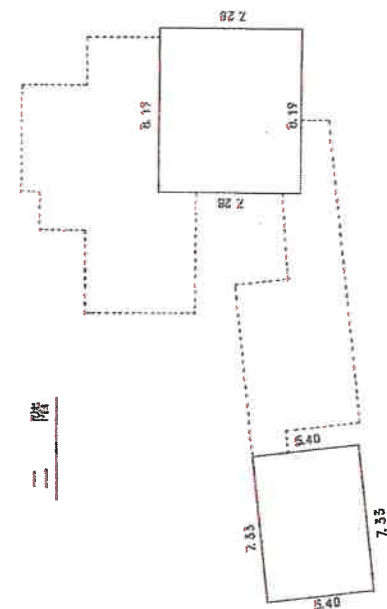
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平成62年2月18日登録

請求番号：4-5 (1/2)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

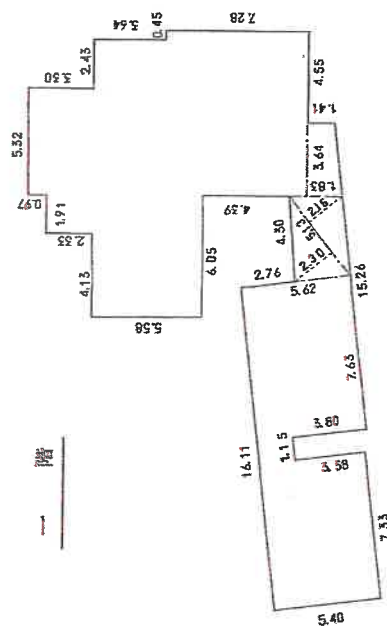


陸

二階求積

6.19	$\times$	7.28	mm	59.6232m ³
7.55	$\times$	5.40	mm	59.5620
		+	mm	99.2052m ³

床面積 98.20 m²



修

一階求積

5.32	×	0.97	≈	51.604 ^m
7.23	×	2.33	≈	168.459
1.779	×	3.64	≈	50.1956
1.424	×	19.4	≈	27.6236
8.19	×	53.4	≈	437.846
(14.1+1.35)	×	3.64 × 0.5	≈	50.968
5.13	×	2.16 × 0.5	≈	55.404
5.13	×	2.50 × 0.5	≈	58.995
7.63	×	5.62	≈	42.8806
1.15	×	1.82	≈	20.920
7.33	×	5.40	≈	39.5820
		+	≈	2454.544 ^m

床面積 245.45m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

申請人



縮尺 $1/250$

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平○昭62年2月18日登記

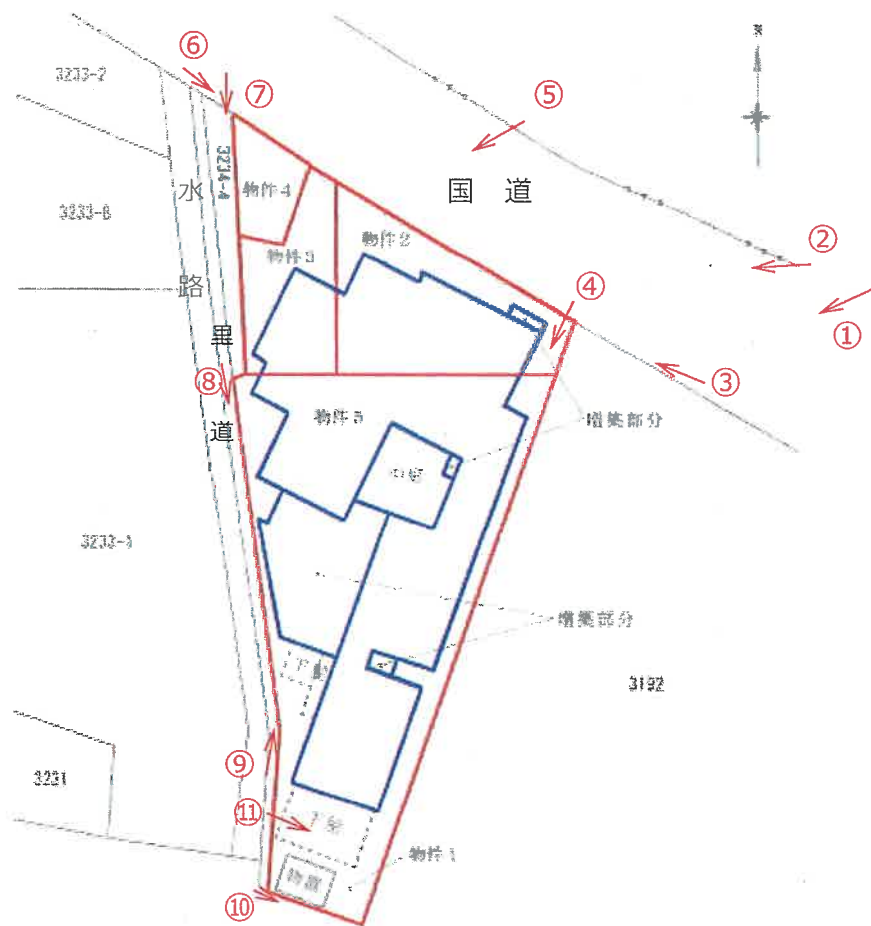
請求番号：4-5

(2/2)

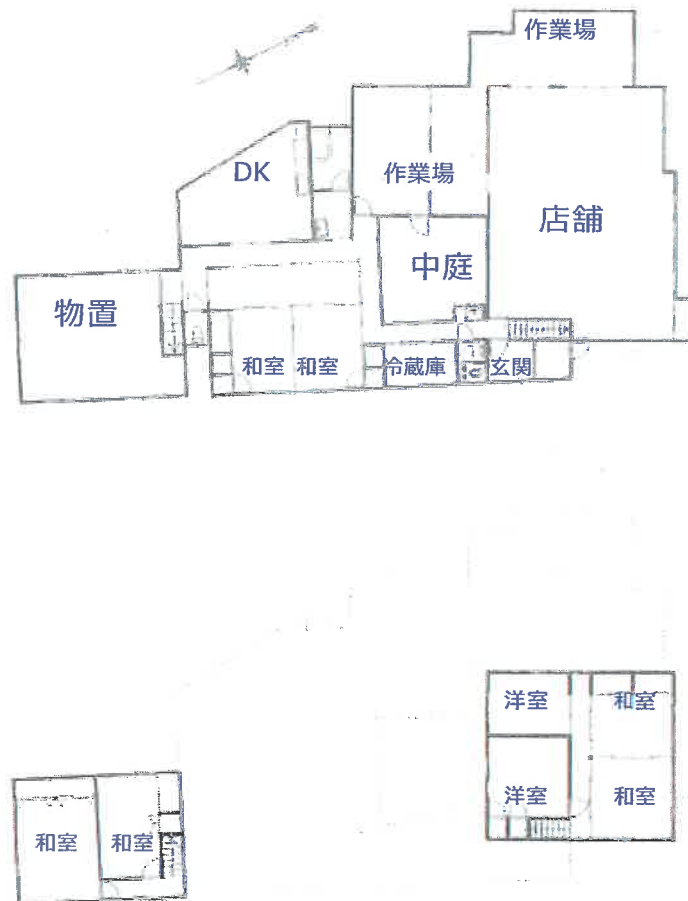
(8枚目)

A 3判をA 4判に縮小

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



建物間取図



建物の写真撮影方向図



(写真1)



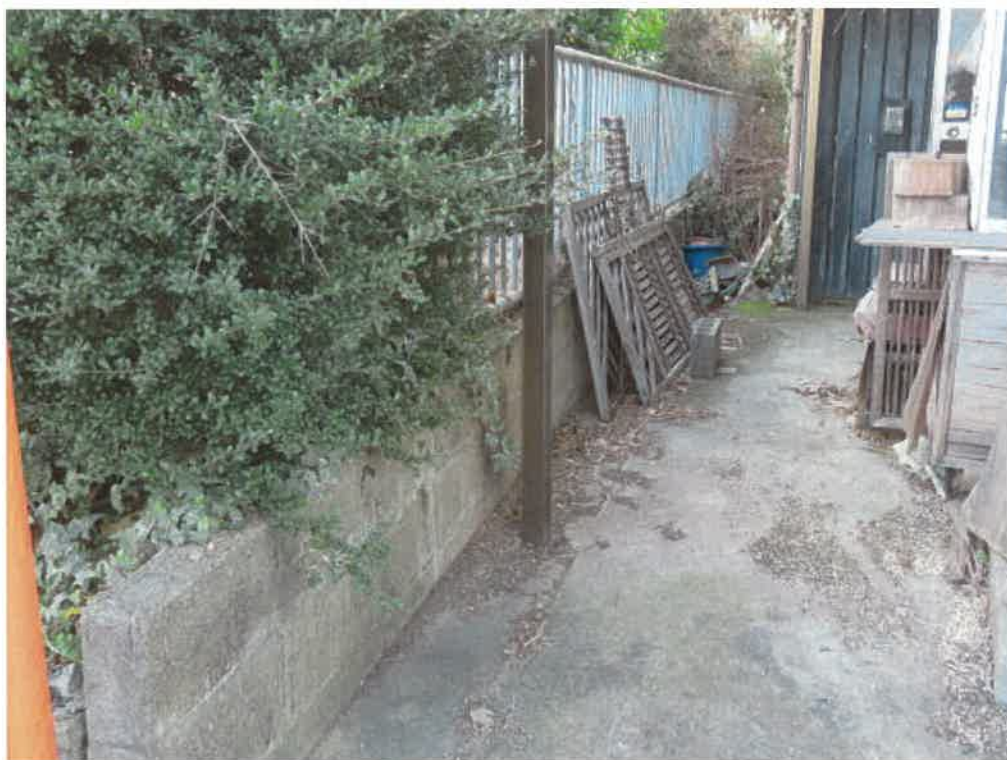
(写真2)



(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 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)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



令和7年（ケ）第 49 号
令和8年1月30日 現地調査
令和8年2月20日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 25016 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,555,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,578,000 円
物件2（土地）	金 327,000 円
物件3（土地）	金 713,000 円
物件4（土地）	金 156,000 円
物件5（建物）	金 1,781,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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1～4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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり。	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり。	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり。	
5	所 家 種 構 在 番 号 類 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり。	1 階 291.45㎡（概測） 2 階 99.20㎡（登記）
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 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 5. 5 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3. 8 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 5. 6 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 |
| | 地 番 | 3 2 3 4 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0. 8 5 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字天神 3 2 3 4 番地 1、3 2 3 4 番地 3、3 2 3 4 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 2 3 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・店舗 |

物 件 目 録

構 造	木造セメント瓦葺2階建		
床 面 積	1階	245.45	平方メートル
	2階	99.20	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1～4一体地）

位 置 ・ 交 通	JR長崎本線「肥前鹿島」駅の南東方・道路距離約1.6km 最寄バス停「鹿島農協入口」バス停の北西方・道路距離約180m（徒歩約3分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、鹿島市役所の東方約500m圏内（直線距離）の国道207号（444号重複）沿線に位置する。周辺では、店舗、事業所のほか、住宅等が見られる。	
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	非線引都市計画区域 第2種住居地域 60%（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	505.84㎡ 約22.7m・約36.5m（最深部） 不整形 平坦地 二方路
接 面 道 路 の 状 況	①北東側で幅員約8.5m片側歩道付舗装国道（207号・444号重複、建築基準法42条1項1号）に等高接面する。 ②西側で幅員0.5m～0.7m程度の里道（建築基準法上の道路ではない）に接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
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 鹿島市教育委員会生涯学習課への照会によれば、物件1、3が周知の埋蔵文化財包蔵地（天神遺跡）に含まれるとのことであった。 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。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。 ③ 物件5建物周りで庭木等が見られるが、独立した市場価値はないと判断した。	

特 記 事 項	④ 国道境界から南西側3m～4m程度の部分が、都市計画道路の区域（予定地）に含まれる。当該部分において建築物を建築する場合には、都市計画法53条に基づく許可が必要となり、階数や構造等に一定の制限を受ける。 ⑤ 下水道は、目的土地内に公共マスが設置されており、受益者負担金も支払い済みだが、建物に接続されていない。 ⑥ 西側隣接地（3234番4）及び里道との境界が不明瞭である。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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40年7月25日新築 約 61 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	木造セメント瓦葺2階建 セメント瓦、メッキ鋼板等 サイディング、メッキ鋼板等 クロス、化粧ボード、プラスター等塗り、化粧合板、砂壁等 クロス、化粧石膏ボード、化粧吸音板、化粧合板等 畳、フローリング、カーペット、塩ビタイル、土間コンクリート等 電気、給排水、衛生等 汚水処理は浄化槽による。
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	居宅 「現況調査報告書」添付資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の 状態	劣る（特記事項④参照）	
建物の利用 状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	① 登記記録上、昭和40年7月の新築後、昭和51年10月及び昭和58年8月に増築され、さらにその後、未登記の増築がなされているが、その時期は不明である。登記の内容、所有者等の陳述及び建物の現況から、1階西側DK、浴室、脱衣室及びその付近の廊下、中庭東側洗面台付近並びに店舗展示部分が未登記増築部分と判断される。評価数量としては、登記床面積に当該未登記増築部分の概測の床面積を加算した概測数量を採用した。 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。 ③ 東側に造り付けの業務用冷蔵庫が設置されているが、扉が開かない状態にある。そのほか、建物設備全般について、正常動作の可否等は不明である。 ④ 天井各所でシミやカビが確認される。所有者陳述のとおり、多くが雨漏りによるものと考えられる。また、廊下部分などの床の一部でたわみが認められる。そのほか、建物各所において、建材の汚れ、剥がれ、破損等が確認される。	

特 記 事 項	⑤ 建物内には、業務用冷蔵庫、オーブン、ミキサー等の機械器具類のほか、什器備品、生活用品等の雑多な動産類が多数存する。所有者の陳述では、多くが約３年間使用されておらず、使用の可否等は不明である。また、処分困難との事情により、そのまま残置される蓋然性が高い。なお、機械器具類については、いずれも独立した市場価値はないと判断した。 ⑥ １階DK及び物置の南側、玄関北側にそれぞれ下屋が設置されている。また、物件１土地南側にスチール製物置が存する。いずれも独立した市場価値はないと判断した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

1(1) 建付地価格（物件1～4）

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	24,600	0.76	345.56	0.80	5,168,000
2	24,600	0.76	43.81	0.80	655,000
3	24,600	0.76	95.62	0.80	1,430,000
4	24,600	0.76	20.85	0.80	312,000

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）

地価調査 鹿島(県)5-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 23,000 \text{ 円/㎡} & \times & 97.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 91 & = & 24,600 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件（歩道-1）、交通・接近条件（中心部等への接近性-6%）、環境条件（下水道-2%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.99 & \times & 0.94 & \times & 0.98 & \times & 1.00 & = & 0.91 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 画地条件（形状等-20%）、行政的条件（都市計画道路予定地部分-5%）

$$\begin{array}{ccccc} \text{画地条件} & & \text{行政的条件} & & \text{個別格差} \\ 0.80 & \times & 0.95 & = & 0.76 \end{array}$$

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。

(2) 建物価格（物件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
5	165,000	390.65	0.02	1,289,000

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（-60%）を施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

$$0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02$$

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	5,168,000	0.25	法定地上権	1,292,000
2	655,000	0.25	法定地上権	164,000
3	1,430,000	0.25	法定地上権	358,000
4	312,000	0.25	法定地上権	78,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等は法定地上権であると判定し、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	5,168,000	- 1,292,000		0.95	0.70	2,578,000
2	655,000	- 164,000		0.95	0.70	327,000
3	1,430,000	- 358,000		0.95	0.70	713,000
4	312,000	- 78,000		0.95	0.70	156,000
5	1,289,000	+ 1,892,000	1.00	0.80	0.70	1,781,000
一括価格（合計）						5,555,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地については西側境界が不明瞭である点を、建物については動産類が残置される蓋然性が高い点等を考慮し、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

地価調査価格（鹿島(県)5-2)

所 在：鹿島市大字井手字二の谷384番

価 格：23,000円／㎡

位 置：JR長崎本線「肥前鹿島」駅の北東方道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

道 路 の 状 況：北西側幅員約8.5m舗装国道

地 積：2,652㎡

供給処理施設：水道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

準工業地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：低層自動車関連店舗、飲食店等が建ち並ぶ路線商業地域

第7 附属資料

位置図

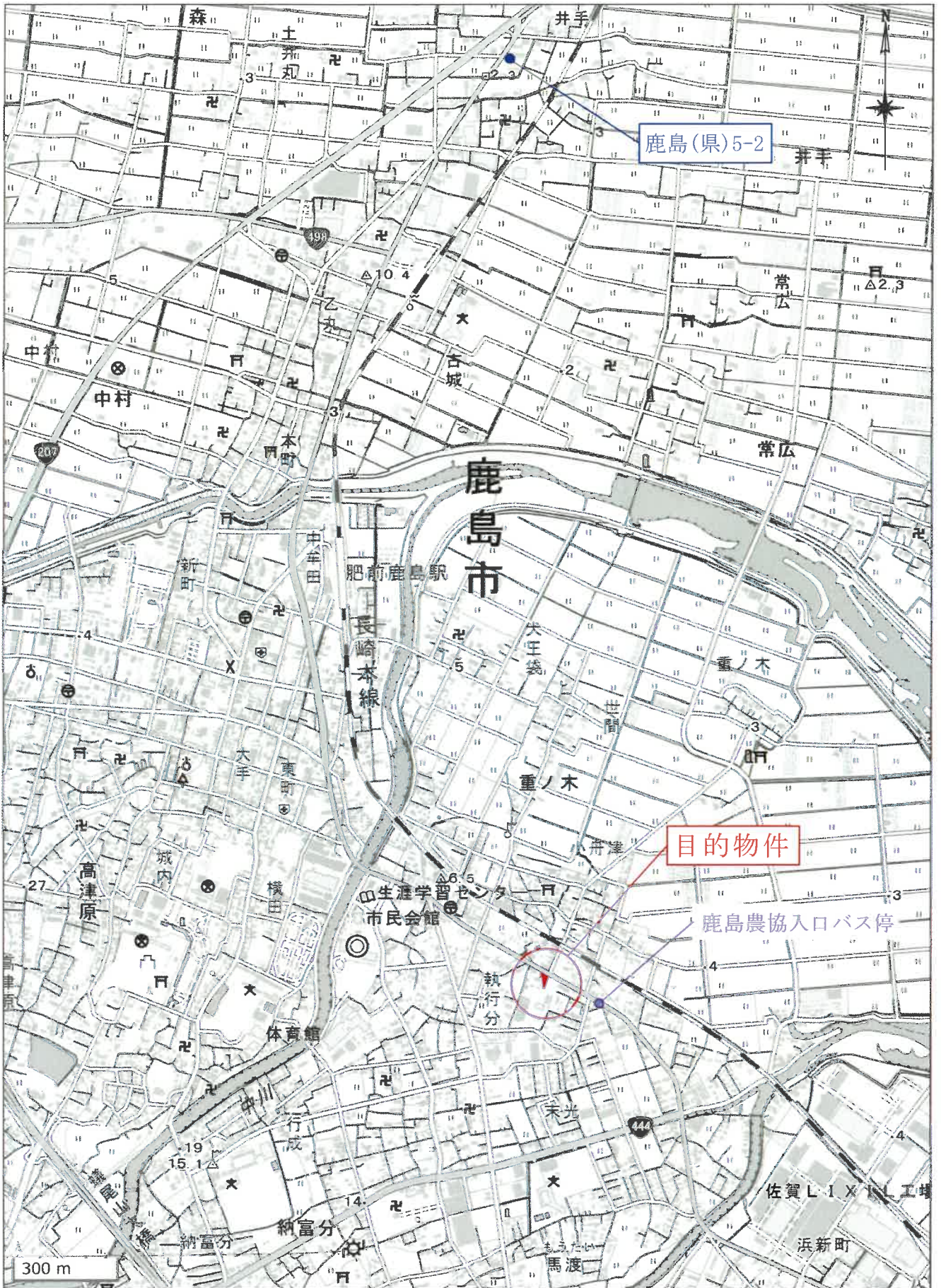
不動産登記法14条1項地図写

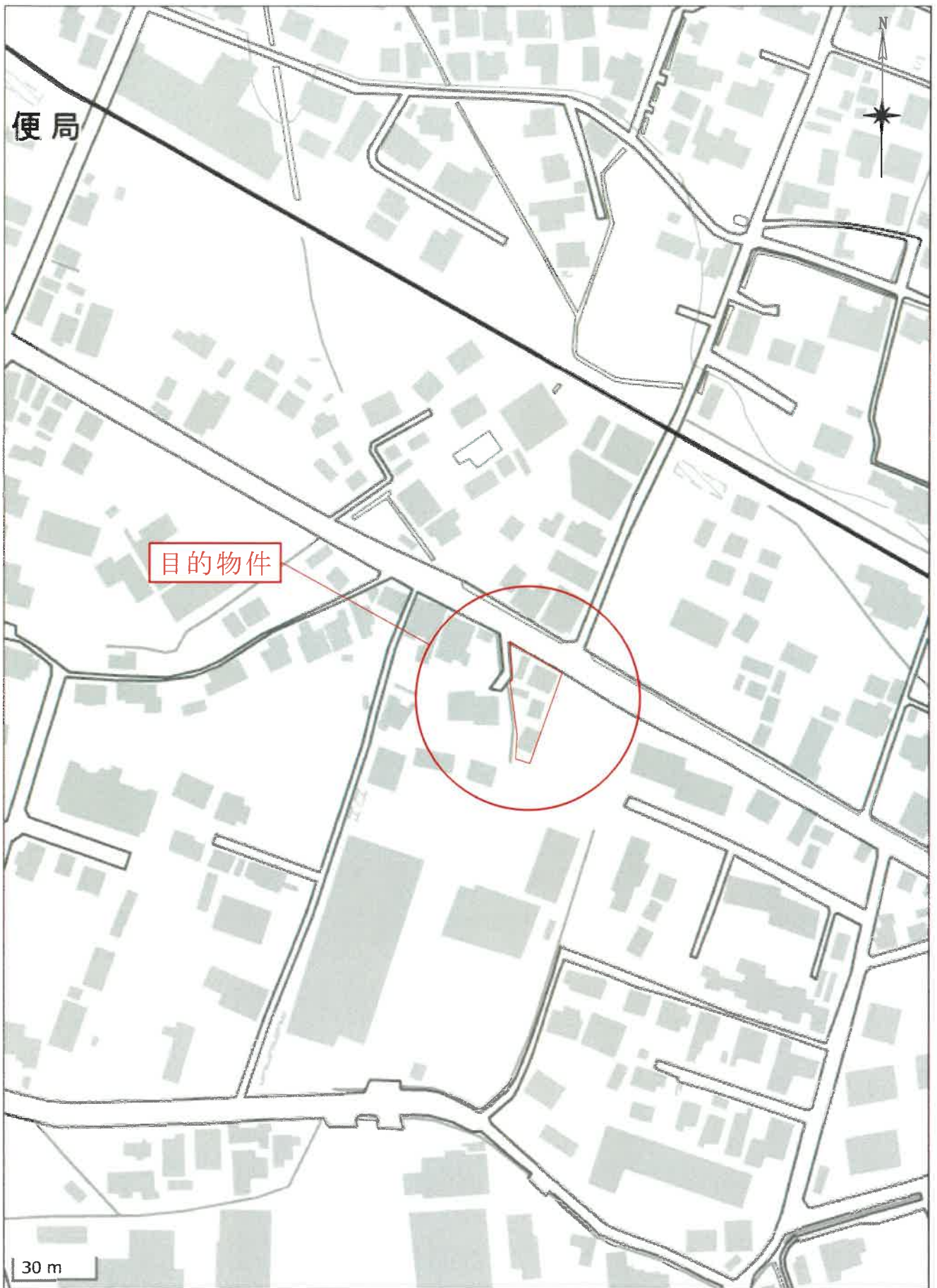
建物図面・各階平面図写

間取図

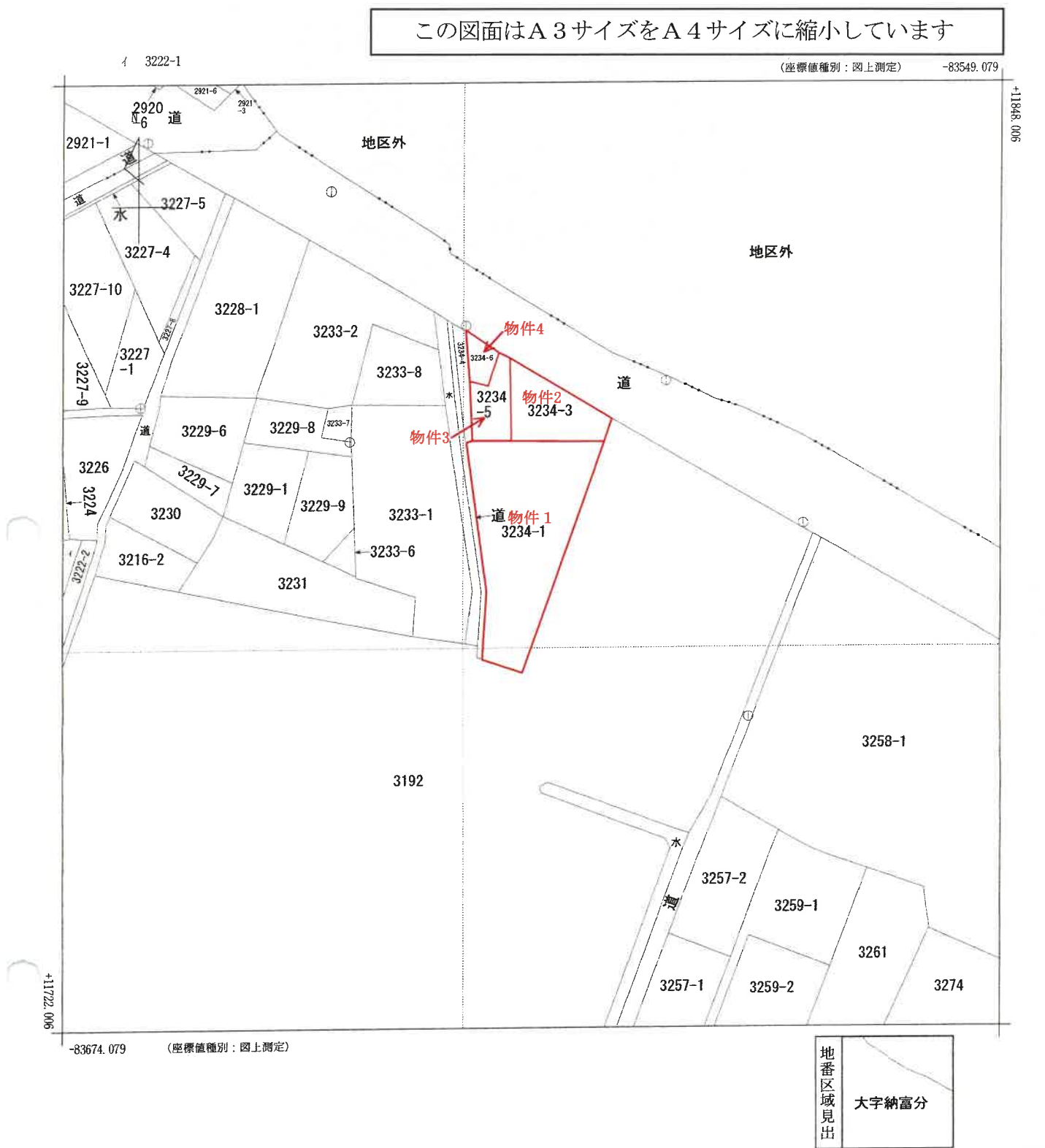
土地建物位置関係図

以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部	所在地	鹿島市大字納富分字天神					地番	3234番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

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。

(佐賀地方法務局武雄支局管轄)

令和7年9月22日

福岡法務局

地図整理番号：M77260

登記官

(1/1)

14条1項地図写

登記年月日：昭和62年2月18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。
(佐賀県地方事務局長 武雄支局 菅野)

令和7年9月22日 福岡法務局

登記官

2/2

建物図面 各階平面図

家屋番号 3234番1

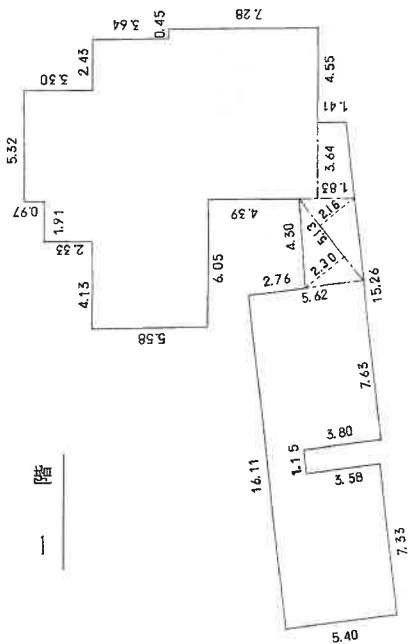
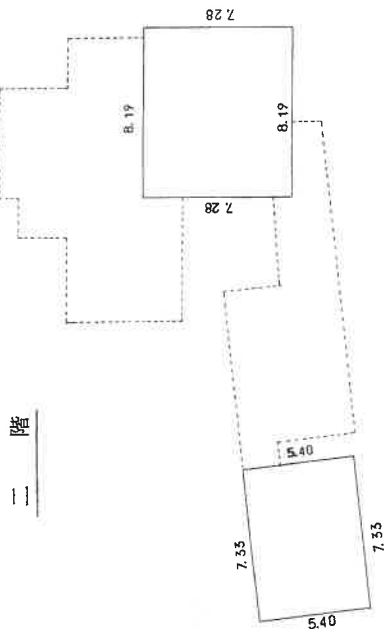
建物の所在 鹿島市大字納富分子天押 3234番地1, 3234番地3, 3234番地5

各階平面図

3102072

二階

一階



二階求積

8.19 X 7.28 = 59.6232㎡
7.33 X 5.40 = 39.5820
+ = 99.2052㎡

床面積 99.20㎡

一階求積

5.32 X 0.97 = 5.1604㎡
7.23 X 2.33 = 16.8459
13.79 X 3.64 = 50.1956
14.24 X 1.94 = 27.6256
8.19 X 5.34 = 43.7346
(14.1+1.83) X 3.64 X 0.5 = 58.968
5.13 X 2.16 X 0.5 = 5.5404
5.13 X 2.30 X 0.5 = 5.8995
7.63 X 5.62 = 42.8806
1.15 X 1.82 = 2.0930
7.33 X 5.40 = 39.5820
+ = 245.4544㎡

床面積 245.45㎡

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平成62年2月18日 登記

(2/2)

地図整理番号：W77261

建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和62年2月18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。
(佐賀地方法律局武雄支局管轄)
令和7年9月22日 福岡法律局

登記証

建物図面・各階平面図写

3102071

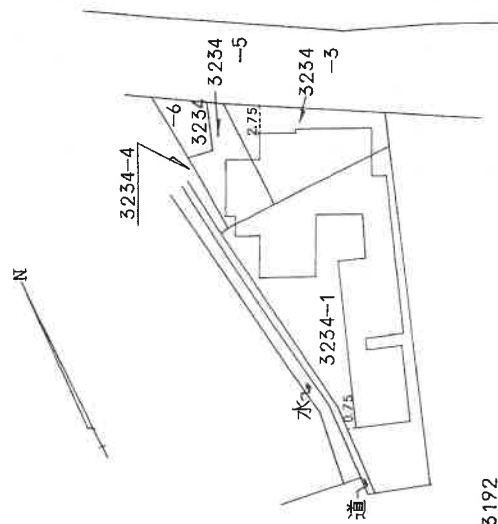
各階平面図

建物図面
各階平面図

1/2

家屋番号 3234番1

建物の所在 鹿島市大字納富分子天神 3234番地1, 3234番地3,
3234番地5



3192

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

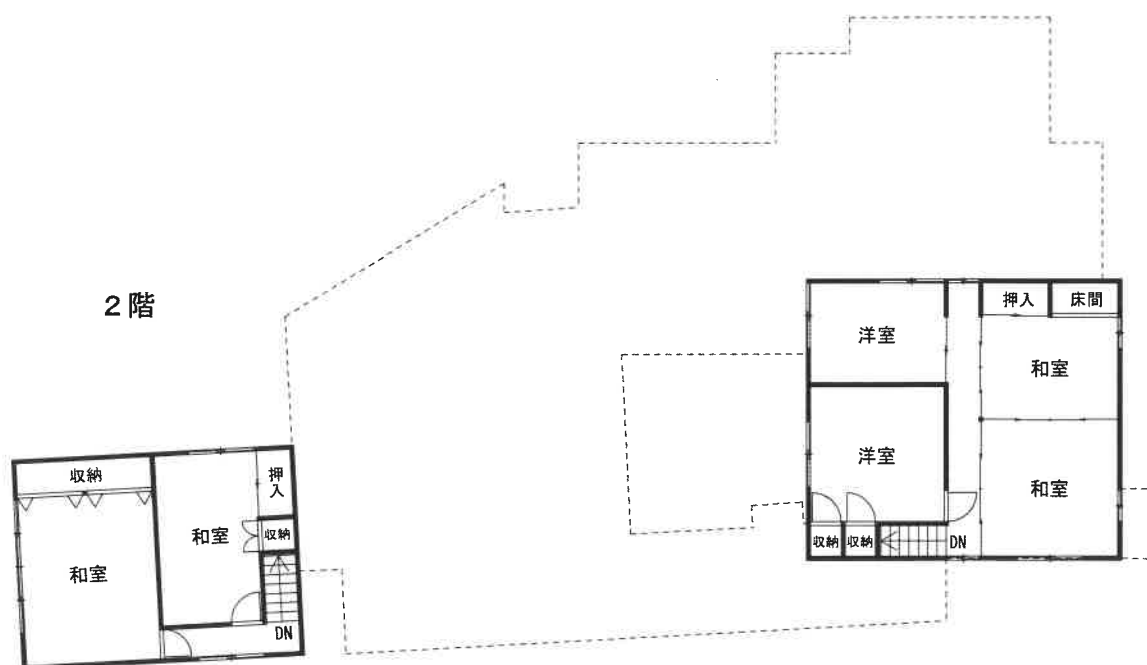
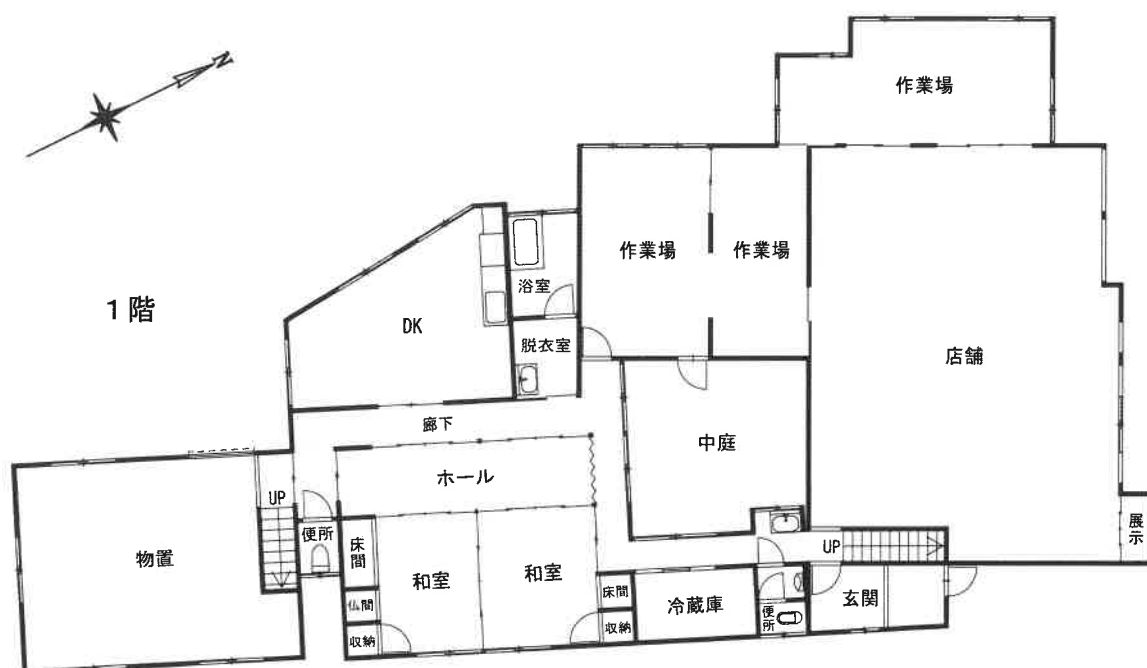
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平(昭)62年2月18日登

地図整理番号：M77261

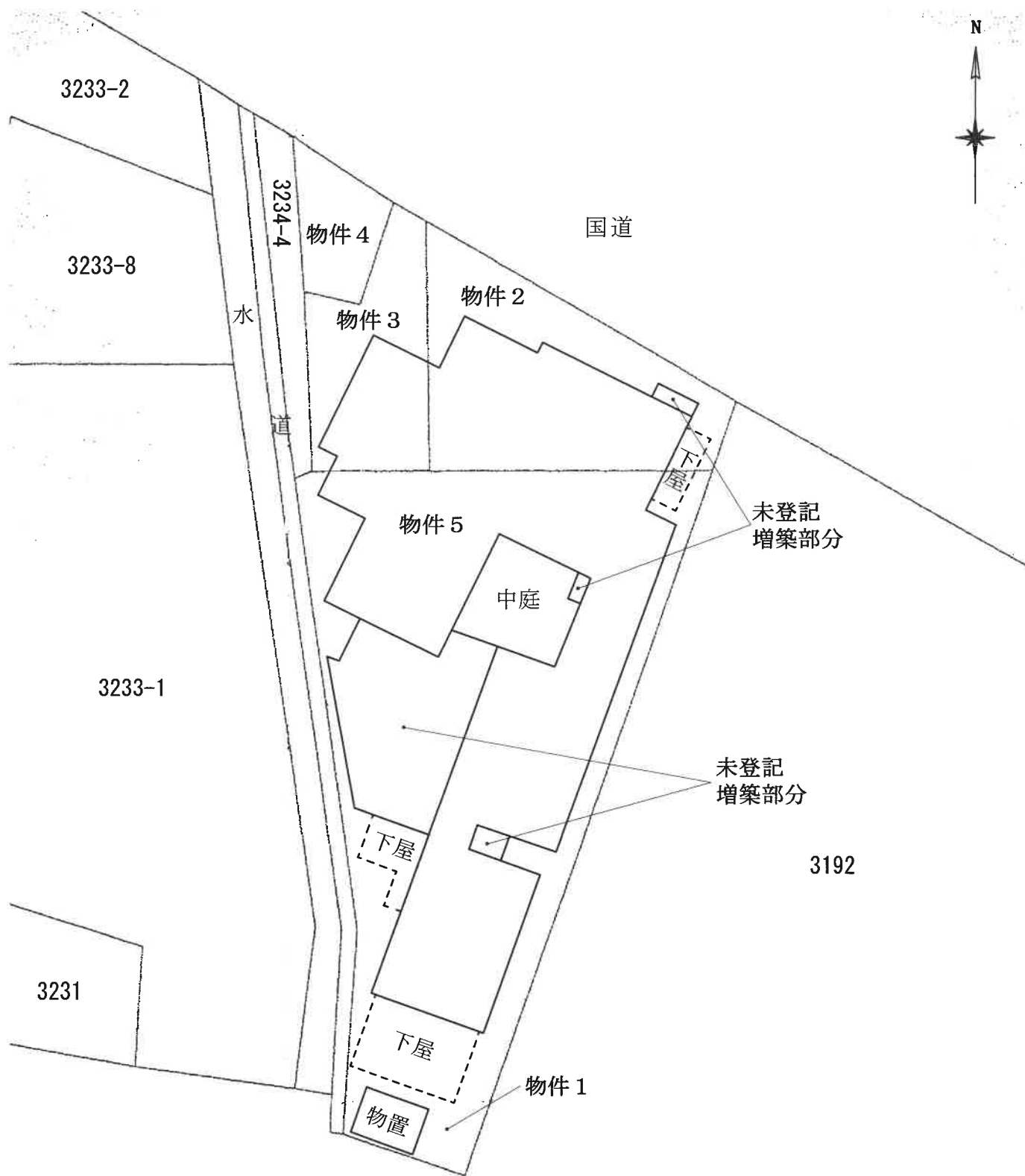
(1/2)

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。

間取図



※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