

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 10 月 1 日から<br>令和 8 年 10 月 8 日まで                                                                                      |
| 開札期日                                                                                                                     | 日 時 令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 佐賀地方裁判所売却場                                                                         |
| 売却決定<br>期日                                                                                                               | 日 時 令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 50 分<br>場 所 佐賀地方裁判所民事部                                                                           |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                                                         | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>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） |
| 7, 8 | 7, 870, 000<br>6, 296, 000 | 一括       | 1, 574, 000 | 73, 351  | 0        |
| 7    | 6, 110, 000                |          |             |          |          |
| 8    | 1, 760, 000                |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
|      |                            |          |             |          |          |
| </   |                            |          |             |          |          |



## 物 件 目 録

7 所 在 小城市小城町晴気字一本松

地 番 2 3 番 1

地 目 宅地

地 積 9 4 7 . 7 8 平方メートル

8 所 在 小城市小城町晴気字一本松 2 3 番地 1

家屋 番号 2 3 番 1

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 7 9 . 4 7 平方メートル

2 階 2 8 . 2 8 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 9 1 . 1 1 平方メートル

2 階 2 8 . 2 8 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 2月 3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 7, 8】

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 7, 8】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 7, 8】

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 7】

隣地（地番 23 番 5、同 23 番 7 及び同 28 番並びに小城町畑田 1680 番 18）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

7 所 在 小城市小城町晴気字一本松

地 番 23番1

地 目 宅地

地 積 947.78平方メートル

8 所 在 小城市小城町晴気字一本松23番地1

家屋 番号 23番1

種 類 居宅・店舗

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 79.47平方メートル

2階 28.28平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約91.11平方メートル

2階 28.28平方メートル



令和7年(ケ)第32号  
令和7年8月8日受理  
令和7年10月**24**日提出  
その3（物件7、8）

## 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

- |   |       |                                      |
|---|-------|--------------------------------------|
| 7 | 所 在   | 小城市小城町晴気字一本松                         |
|   | 地 番   | 23 番 1                               |
|   | 地 目   | 宅地                                   |
|   | 地 積   | 947.78 平方メートル                        |
| 8 | 所 在   | 小城市小城町晴気字一本松 23 番地 1                 |
|   | 家屋 番号 | 23 番 1                               |
|   | 種 類   | 居宅・店舗                                |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建                      |
|   | 床 面 積 | 1 階 79.47 平方メートル<br>2 階 28.28 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7        |  |
| 現況地目           | ■宅地(物件7)      □公衆用道路(物件      )      □                                                                                 |            |  |
| 形状             | ■公図のとおり      ■地積測量図のとおり<br>□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<br>□                                                  |            |  |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者      □その他の者<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している。<br>□「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) | ■ない<br>□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8        |  |
| 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。<br>■公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物      □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>■床面積: 1階 約91.11㎡<br>2階 28.28㎡(合計 約119.39㎡) |            |  |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない      { 種類:<br>□ある      { 構造:<br>床面積:                                                                              |            |  |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者      □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅・店舗として占有している(空家状態)。<br>□「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) | ■ない<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                         |            |  |
| その他の事項         | 附属の構築物等として、物置及び保冷库がそれぞれ複数個ある。                                                                                         |            |  |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない      [ 地方裁判所 平成 年( ) 第 号<br>□ある      [ 保管開始日 平成 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                                                                                  |            |  |

(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<br>(当事者等との関係)                            | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p>■小城市役所<br/>都市計画課<br/>建設課<br/>下水道課 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7土地付近には市道がなく、公図上、西側の隣地（29番3他）の西に接する「道」も、市道ではありません。</p> <p>3 本件物件は、下水道区域外です。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>■小城市役所水道課<br/>担当者</p>                     | <p>物件7土地には、西側の隣地（29番3、同番6）の西の里道に上水道管が配管されており、そこから、29番3と同番6の間付近を通して、物件7土地に配管されているようです。また、そのまま、東側の隣地（23番5）等へ配管されています（台帳図による回答）。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>■債務者兼所有者</p>                              | <p>1 本件物件8建物は、9年ほど前から空家状態です。<br/>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 物件8建物は、登記記録にあるように、昭和47年8月に建築されています。南側の勝手口付近が増築されているということですが、昭和49～50年頃に、2階のテラスの下部分に、父が壁を作ったものですので、増築といっても簡易なものです。<br/>その南に下屋と物置があり、さらにその南にカーポート状の屋根がついた下屋と物置があります。そこに冷蔵庫のようなものがあるということですが、以前こんにゃくの配送をしていた際に使用していた保冷庫です。</p> <p>3 物件8建物は、かなり古くから建っていますし、空家にしていた期間も長いので、状態は悪いと思います。</p> <p>4 東側の隣地（23番5、同番7）は、叔母（父の妹）の所有する土地で、境界には鋸等を打っていたと思います。見当たらなかったということであれば、埋もれているのだと思います。</p> <p>5 水道は、市の上水道であり、下水区域ではありませんので、トイレは汲み取りです。<br/>上水道管が、東側隣地（23番5）にも配管されているということですが、配管については把握しておらず、私も詳細は分かりません。</p> <p>6 南側隣地（28番）は私の所有する土地ですが、現状では、草木が生い茂っています。物件7土地との間に、境界を示すようなものはないと思います。<br/>また、28番土地の南側にある水路との関係では、水路脇にコンクリートで通行できる部分についても、28番土地の一部が含まれています。</p> <p>7 物件7土地の南側の、草木が生い茂っている部分について、23番7土地の一部が通路として使用されている形跡があるということですが、私は、現状では特に使用していませんので、詳細は分かりません。</p> <p>8 調査に関しては、私は立ち会えませんので、執行官において調査をしてもらって構いませんが、建物内は整理していないため、立入調査は控えていただき、窓から建物内を見ることができますので、その範囲で調査をお願いします。</p> |

## 執行官の意見

### ■物件7土地の状況等

#### 【形状、利用状況等】

物件7土地は、いわゆる旗竿地の形状（L字型の形状）をしており、現状では、北西側のいわゆる竿の部分には物件8建物や構築物が設置される等して敷地等として利用されている（写真1）が、南側のいわゆる旗の部分は草木に覆われており、特に使用されていない（写真10～12）。さらに、南端付近は、南側隣地（28番）と併せ、樹木が生い茂る等している（写真12、13）。

形状は、一部確認できない部分があったものの、概ね公図（図面1-1）及び地積測量図（図面2）と同様であると思われる（建物図面（図面3）は、23番7の分筆前のもの。）。

#### 【隣接地】

物件7土地は、北側を国道203号線（幅員 約10m）に接し、その余を私有地に接している。なお、南側隣地（28番）は、本件債務者兼所有者の所有する土地である（地目 畑、地積 128㎡）

#### 【境界】

- 1 物件7土地と周囲の私有地との境界付近について、西側にはブロック塀があり（写真14）、いわゆる旗の部分である、南東側に張り出した部分の、北側と西側にはブロック塀があった（写真10）。

しかし、北東側は、隣地（23番5、同番7）との間には境界を示すものは認められず（債務者兼所有者によれば境界鉤等が打たれているとのことであるが、確認できなかった。）、事実上一体利用されている面もあることから、目視上、境界は不明瞭である（写真7～9）。

北東側隣地（23番5、同番7）との境界について、概測したところ、境界と思われる付近にポリバケツが置かれていた（写真8）。

- 2 南側については、隣地（28番）付近に近寄ることはできなかったものの、付近は事実上放置され、物件7土地南端付近を含めて樹木が生い茂っている状態であり（写真11～13）、境界は不明瞭と思われる。

また、物件7土地南東端付近は、南側隣地（28番）ではなく、直接小城町畑田1680番18に接しているため、ブロック塀等が設置されているものと思われるが、確認できなかった。

#### 【その他】

- 1 物件7土地の南側のいわゆる旗の部分について、東側にはブロックが設置され（写真10）、西側は草が生える等して通行できない（写真7）ことから、現状では23番7土地の西側の一部を、事実上、通路として利用している形跡があった（写真9、10）。

- 2 上水道管は、台帳図によると、西側の里道から、西側の隣地である29番3（地目 宅地、地積 335.09㎡、私有地）と29番5（地目 宅地、地積 187.24㎡、私有地）の間付近から、23番6（地目 宅地、地積 33.81㎡、私有地）を通過して、物件8建物の南側付近に配管されているようである（29番3、同番5及び23番6土地所有者は同一人）。

その後、物件7土地中央付近を横断し、23番5土地（地目 宅地、地積 479.88㎡、私有地）を通過した後、その東の22番3、21番4土地まで配管されているようである。

このように配管された経緯等は不明である。

## 執行官の意見

### ■物件 8 建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件 8 建物は、債務者兼所有者が居宅・店舗（空家状態）として占有している。

#### 【増改築、附属建物等】

物件 8 建物は、登記記録上、昭和 47 年 8 月に新築、同年 10 月に増築とされているが、その詳細は不明である。債務者兼所有者によれば、その後、昭和 49～50 年頃に、南側の勝手口付近を増築しているということである（建物内に、外壁が中にある部分がある（写真 6）。）。

当該増築部分の南に下屋があり、物置が設置されている（写真 2）。更に、その南に、カーポート状の構築物があり、物置と保冷库が複数個設置されている（写真 3、7）。

#### 【不具合等】

物件 8 建物は、新築後 53 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる上、長期間空家であることから、経年以上と思われる劣化があるように思われるが、立入調査を行っていないため、詳細は不明である。

| 調 査 の 経 過                   |                    |                                           |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等        | 調 査 の 方 法 等                               |
| 7年8月8日(金)<br>15:25 - 15:30  | 執行官室               | 家屋見取図交付申請(小城市役所へ郵送)                       |
| 7年8月12日(火)<br>16:30 - 16:40 | 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<br>登記事項要約書交付申請・受領 |
| 7年8月19日(火)<br>11:10 - 11:25 | 小城市役所<br>(三日月町長神田) | 市街化区域等に関する調査<br>接面道路に関する調査<br>下水道に関する調査   |
| 7年8月19日(火)<br>11:40 - 11:45 | 小城市水道課<br>(小城市小城町) | 上水道に関する調査                                 |
| 7年8月19日(火)<br>12:05 - 12:15 | 物件所在地              | 本件土地・建物概観調査、写真撮影                          |
| 7年9月17日(水)<br>11:30 - 11:40 | 物件所在地              | 占有状況等調査                                   |
| 7年9月24日(水)<br>11:30 - 12:45 | 物件所在地              | 本件土地・建物調査、写真撮影<br>(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たので、立会人を立ち会わせ、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。

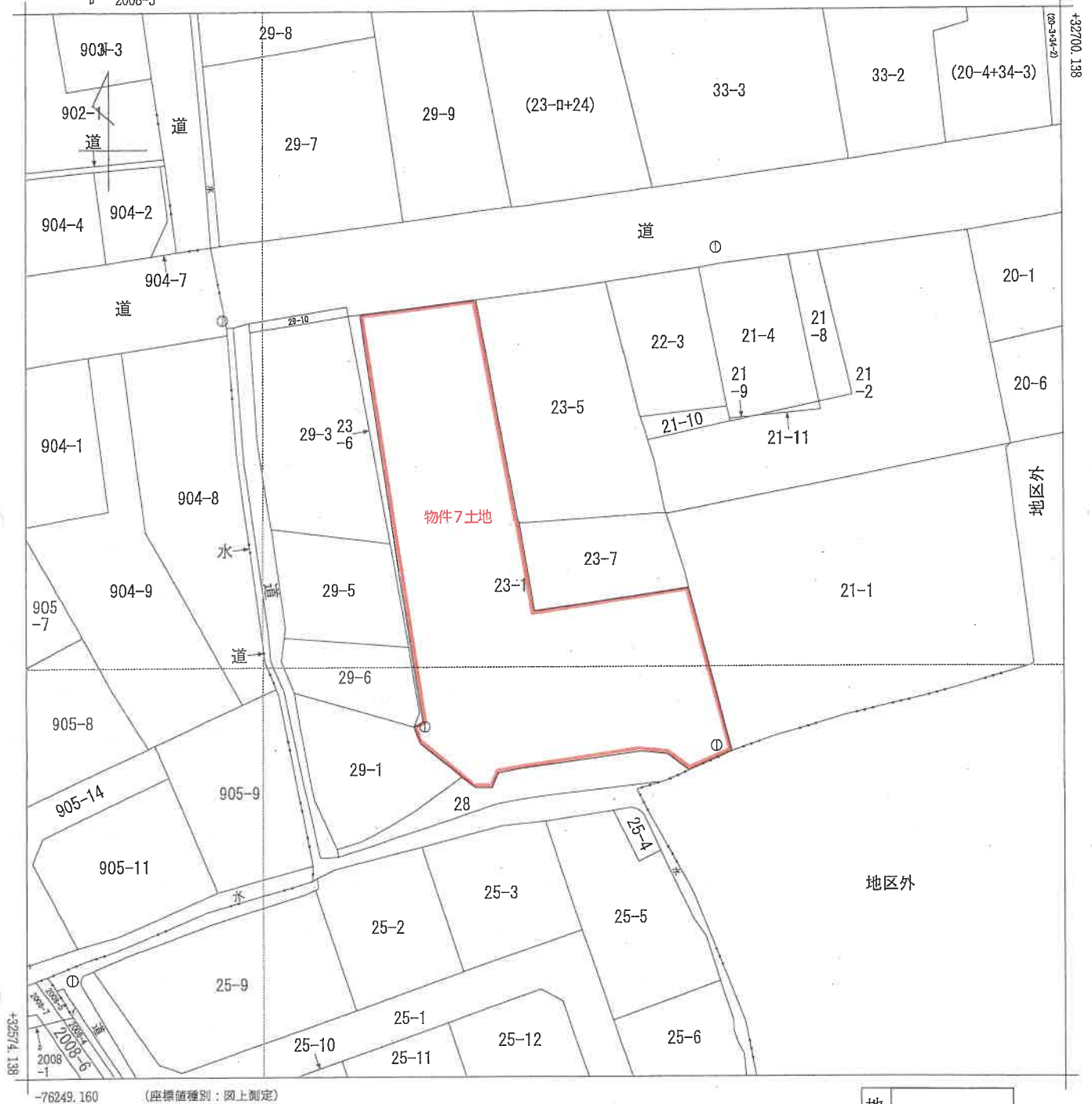
■ 債務者兼所有者からは、令和7年9月2日に面談し、本件物件1～4について聴取を行ったが、それ以降も、本件物件について、電話により数回に分けて聴取を行った。

イ 水  
2008-3

ハ 905-12

(座標値種別：図上測定)

-76124.160



地番区域見出  
小城町晴気  
小城町畑田

|       |       |              |    |           |           |    |              |      |        |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|--------|
| 請求部   | 所在    | 小城市小城町晴気字一本松 |    |           |           | 地番 | 23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 |        |

A3判をA4判に縮小



|       |       |              |    |           |           |    |              |      |    |     |
|-------|-------|--------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部   | 所在    | 小城市小城町畑田字出二本 |    |           |           | 地番 | 1680番18      |      |    |     |
| 出力尺   | 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 |    |     |

A3判をA4判に縮小

30005384

平成9年10月1日登記

地積測量図

23-6, 23-7

小城市小城市

土地の所在

求積表

| 地番   | ②         | 23-6       | X              | Y              | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) | 距離 |
|------|-----------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----|
| N65  | 32291.455 | -75989.656 | 120156.504055  | 1.33           |                |                |                                                         |    |
| M31  | 32264.475 | -75984.617 | 236046.899100  | 27.44          |                |                |                                                         |    |
| M30  | 32252.246 | -75982.340 | 114430.966808  | 12.43          |                |                |                                                         |    |
| M65  | 32244.618 | -75981.069 | 17250.870630   | 7.73           |                |                |                                                         |    |
| M28  | 32242.866 | -75981.605 | 11607.431760   | 1.90           |                |                |                                                         |    |
| B14  | 32243.485 | -75980.709 | -9634.282925   | 1.25           |                |                |                                                         |    |
| C12  | 32252.373 | -75982.110 | -246053.353617 | 8.99           |                |                |                                                         |    |
| A10  | 32291.636 | -75988.338 | -243672.685256 | 39.75          |                |                |                                                         |    |
| 合計   |           |            | -67.627445     |                |                |                |                                                         |    |
| 合計面積 |           |            | 33.81          | m <sup>2</sup> |                |                |                                                         |    |

| 地番   | ③         | 23-7       | X              | Y              | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) | 距離 |
|------|-----------|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----|
| M42  | 32265.994 | -75969.085 | 505333.393034  | 10.56          |                |                |                                                         |    |
| M7   | 32268.017 | -75951.433 | 640520.137450  | 17.56          |                |                |                                                         |    |
| M40  | 32261.429 | -75949.235 | 92977.438378   | 6.94           |                |                |                                                         |    |
| Z05  | 32259.283 | -75948.551 | -576118.535097 | 2.25           |                |                |                                                         |    |
| M70  | 32256.520 | -75967.094 | -662355.381680 | 18.74          |                |                |                                                         |    |
| 合計   |           |            | 357.052085     |                |                |                |                                                         |    |
| 合計面積 |           |            | 178.52         | m <sup>2</sup> |                |                |                                                         |    |

合計面積 212.3397650 m<sup>2</sup>

| 地番 | ①       | 23-1 | X           | Y           | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) | 距離 |
|----|---------|------|-------------|-------------|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----|
| 公算 | 1160.12 |      | 212.3397650 | 947.7802350 |                |                |                                                         |    |
| 合計 |         |      | 212.3397650 | 947.78      |                |                |                                                         |    |

| 地番 | ②    | 23-6 | X           | Y | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n</sub> - (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n-1</sub> ) | 距離 |
|----|------|------|-------------|---|----------------|----------------|---------------------------------------------------------|----|
| ①  | 23-1 |      | 947.7802350 |   |                |                |                                                         |    |
| ②  | 23-6 |      | 33.8137225  |   |                |                |                                                         |    |
| ③  | 23-7 |      | 178.5260425 |   |                |                |                                                         |    |

| 境界点    | X座標       | Y座標        | 距離     | 方向角        |
|--------|-----------|------------|--------|------------|
| VV21-1 | 32529.330 | -75939.210 | 48.079 | 170°00'38" |
| VV21-2 | 32481.980 | -75930.870 |        |            |
| T04    | 32289.571 | -76003.529 | 88.814 | 346°46'22" |
| T03    | 32376.029 | -76023.851 |        |            |
| T10    | 32245.099 | -75971.300 | 48.809 | 2°01'44"   |
| T06    | 32293.877 | -75969.572 |        |            |

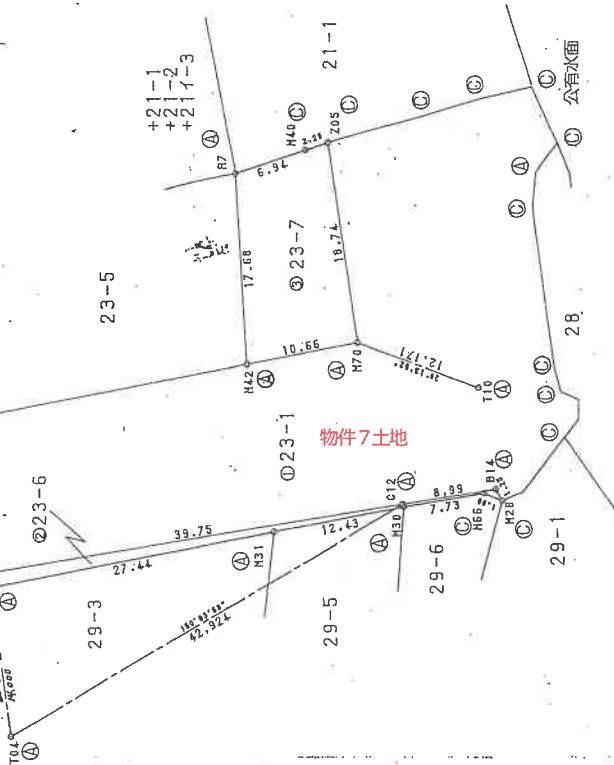
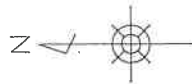
| 境界点 | X座標       | Y座標        | 距離     | 方向角        |
|-----|-----------|------------|--------|------------|
| T04 | 32291.636 | -75988.338 | 15.331 | 82°15'32"  |
| T04 | 32252.373 | -75982.110 | 42.924 | 150°03'58" |
| T04 | 32243.485 | -75980.709 | 51.426 | 153°39'26" |
| T10 | 32256.520 | -75967.094 | 12.171 | 20°13'02"  |
| T10 | 32259.283 | -75948.551 | 26.809 | 58°03'23"  |

作製者

申請人

縮尺

500



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| ①   | 石       |
| ②   | 金       |
| ③   | 金       |
| ④   | コンクリート杭 |
| ⑤   | プラスチック杭 |

A3判をA4判に縮小

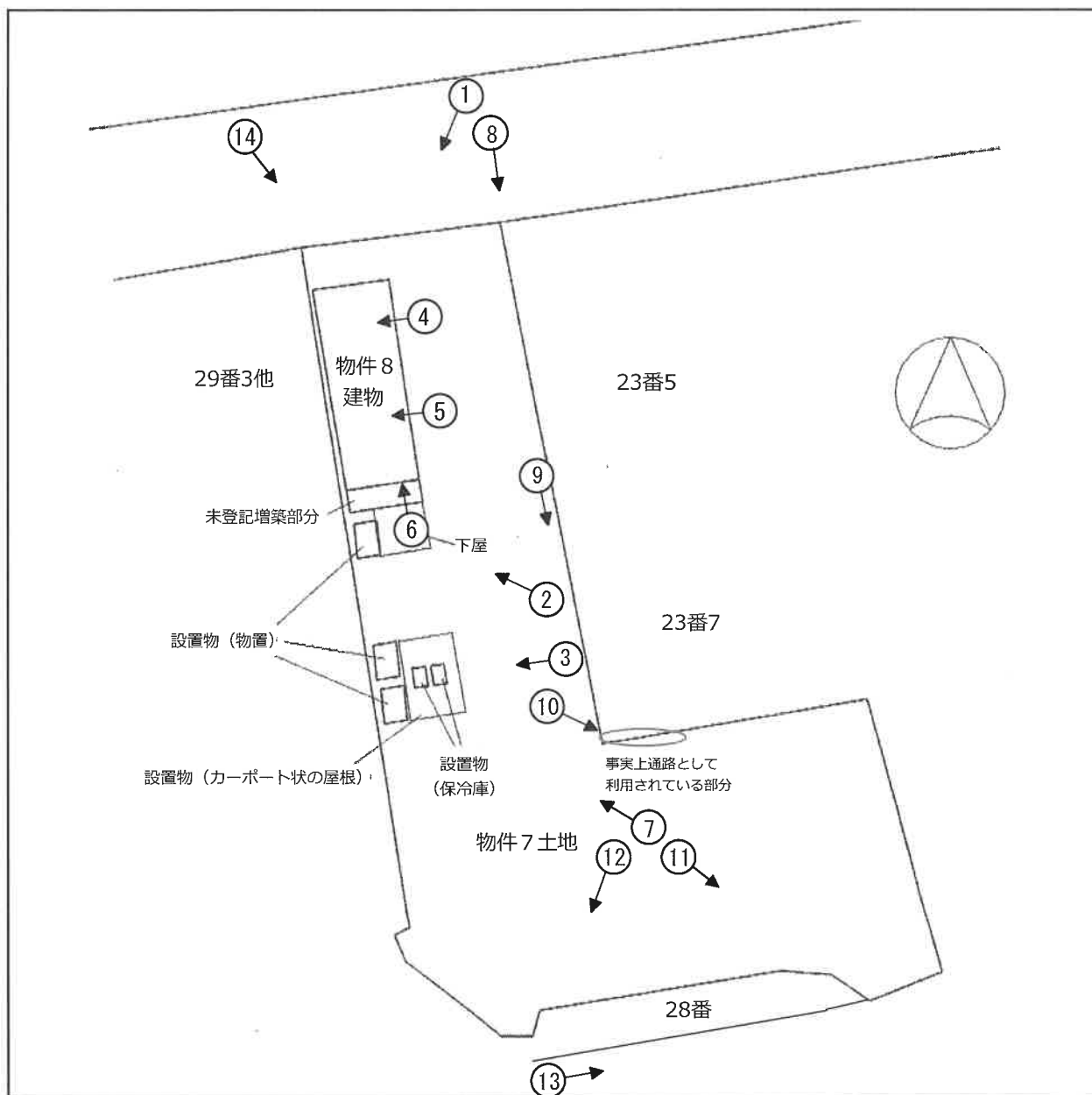
人請申

$$75 \times 16 = 1200$$

(日)本土地家屋調査士会連合会(紙)

請求番号：33-9

# 土地建物位置関係図 (兼写真撮影位置方向図)



※本図は、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

(写真1)



(写真2)



(写真3)



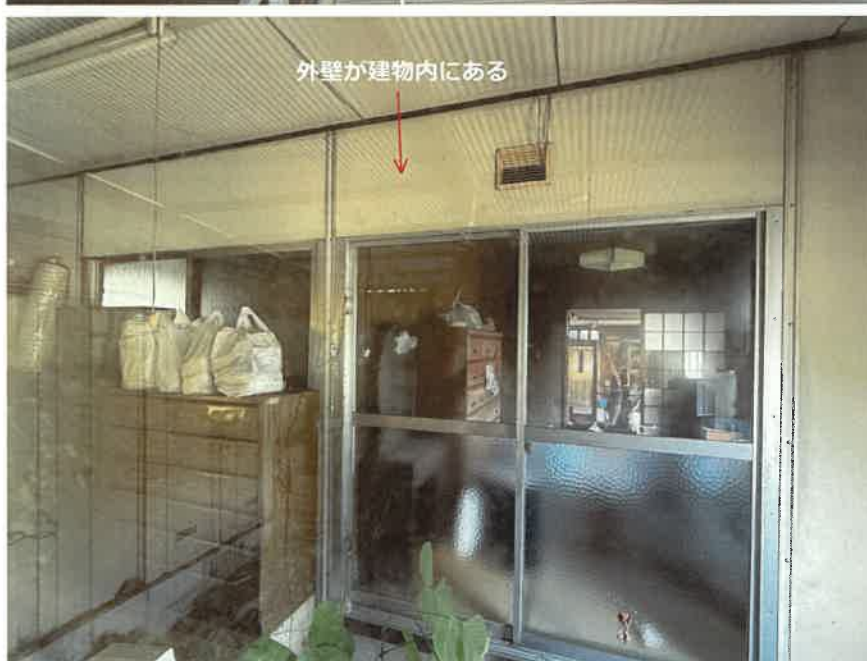
(写真4)



(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)



令和7年（ケ）第 32 号  
令和7年9月24日現地調査  
令和7年10月17日評 価

佐賀地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 松 本 修 二  
(K2508-03)

## 第1 評価額

| 一括価格           |               |
|----------------|---------------|
| 金 11,249,000 円 |               |
| 内訳価格           |               |
| 物件7 (土地)       | 金 8,728,000 円 |
| 物件8 (建物)       | 金 2,521,000 円 |

- 1 一括価格は、物件7乃至8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7の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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                                    |
|----|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 7  | 所在地<br>地積                     | 次頁物件目録記載<br>のとおり |                                       |
| 8  | 所在<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 次頁物件目録記載<br>のとおり |                                       |
|    |                               |                  | (概測) 1階 91.11平方メートル<br>2階 28.28平方メートル |
| 番号 | 特記事項                          |                  |                                       |
| 8  | 1階南部分に未登記増築あり。                |                  |                                       |

\*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

- |   |                        |                                 |                                                                                       |
|---|------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 7 | 所<br>地<br>地<br>地       | 在<br>番<br>目<br>積                | 小城市小城町晴気字一本松<br>23番1<br>宅地<br>947.78平方メートル                                            |
| 8 | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床 | 在<br>番<br>号<br>類<br>造<br>面<br>積 | 小城市小城町晴気字一本松23番地1<br>23番1<br>居宅・店舗<br>軽量鉄骨造スレート葺2階建<br>1階79.47平方メートル<br>2階28.28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7）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R唐津線「小城」駅の北西方・道路距離約2.2km。<br>最寄バス停「天山宮前」の東方・道路距離約300m。                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                     |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道沿いに店舗、住宅等が混在する地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 非線引都市計画区域<br>無指定<br>60% (指定)<br>200% (指定)<br>無<br>居住誘導区域内、都市機能誘導区域外 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 947.78㎡<br>不整形<br>約 14.3m ・ 約 55.3m (最大)<br>概ね平坦<br>特になし            |
| 接面道路の状況等                                                        | 北側が幅員約10mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号、歩道あり）に概ね等高に接面している。                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |
| 土地の利用状況等                                                        | 後記物件8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）<br>下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了）<br>都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |
| 特 記 事 項                                                         | <p>土壤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、土壤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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地（散三本遺跡）である。</p> <p>画地内の土地は大部分が未舗装で南部分は雑草等が生い茂っている。</p> <p>隣地との境界は不明瞭である。</p> <p>水道管は西側の私有地（地番29番3、29番6）を經由して建物まで接続されている。当該水道管の使用について当該私有地の所有者等の承諾が必要になるものと思料する。</p> <p>画地内の西部に複数の設置物（物置・冷蔵庫と推定される物）、構築物（カーポート状の屋根付の物）等が存する（土地建物位置関係図参照）。</p> |                                                                     |

## 2 建物の概況及び利用状況（物件8）

| 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）                                                                                                                                                                   | 昭和47年8月12日 新築 |
|                 | 経 過 年 数                                                                                                                                                                       | 約 53 年        |
|                 | 経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                     | 約 0 年         |
| 仕 様             | 構 造                                                                                                                                                                           | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
|                 | 外 壁                                                                                                                                                                           | モルタルほか        |
|                 | 内 壁                                                                                                                                                                           | —             |
|                 | 天 井                                                                                                                                                                           | —             |
|                 | 床                                                                                                                                                                             | —             |
|                 | 設 備                                                                                                                                                                           | —             |
|                 | そ の 他                                                                                                                                                                         | —             |
| 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・店舗（閉鎖中）    |
|                 | 間取り                                                                                                                                                                           | —             |
| 品 等             | 劣る                                                                                                                                                                            |               |
| 保守管理の状況         | 劣る                                                                                                                                                                            |               |
| 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         | <p>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。</p> <p>1 階南部分に未登記増築がある（土地建物位置関係図参照）。</p> <p>昭和47年10月30日変更、増築登記あり。</p> |               |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 物件7（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有<br>持分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>カ |
|----------|----------------------|---------------|-----------------|-----------|---------------|-------------------|
| 7        | 25,700               | ×0.79         | ×947.78         | × 0.90    | × 100%        | =17,318,000       |

ア 標準画地価格：公示地「小城5-1」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 35,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.5}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{137} & = & 25,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：なし。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.03 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.37 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{幅員} & 2 & \text{駅距離} & 3 & \text{周辺の利用状況} & 30 \\ \text{街路条件の計} & 2 & \text{接近条件の計} & 3 & \text{環境条件の計} & 30 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{形状} & & \text{隣地境界} & & \text{大部分が未舗} & & \text{水道管私} & & \text{個別格差} \\ & & & & \text{不明瞭} & & \text{装で南部は雑} & & \text{有地經由} & & \\ & & 0.90 & \times & 0.99 & \times & 0.90 & \times & 0.99 & = & 0.79 \end{array}$$

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 8（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<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格(円)<br>エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|--------------|
| 8        | 150,000             | ×119.39            | ×0.03    | =537,000     |

イ 現況延床面積：概測数量による。

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。

$$\text{物件 8} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.60 = 0.03$$

| 項目            | 物件区分 | 物件 8 |
|---------------|------|------|
| R：残価率         |      | 5%   |
| n：経過年数        |      | 約53年 |
| N：経済的全耐用年数    |      | 約53年 |
| q：観察減価法による補正率 |      | -40% |

q：閉鎖中であり保守管理の状態が劣ることを考量し、40%減価した。

## 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<br>番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ=ウ |
|----------|---------------|---------------|-------|----------------------|
| 7        | 17,318,000    | ×0.20         | 法定地上権 | = 3,464,000          |

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<br>番号  | 基 礎 と<br>なる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|---------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|--------------|
| 7         | ( 17,318,000              | － 3,464,000 )                   |                 | ×0.90           | ×0.70            | = 8,728,000  |
| 8         | ( 537,000                 | ＋ 3,464,000 )                   | ×1.00           | ×0.90           | ×0.70            | = 2,521,000  |
| 一括価格 (合計) |                           |                                 |                 |                 |                  | 11,249,000   |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：用途が混在し、需要者が限定されることを考慮した。

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5-1 )

所 在 : 小城市小城町字北小路251番18

価 格 : 35,000円/㎡ ( 対前年変動率 0.6% )

位 置 : JR唐津線「小城」駅の北方、道路距離約1.1km。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 274㎡

供給処理施設 : 上水道がある。

接 面 街 路 : 北側が幅員約16mの舗装国道に接面。

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 : 小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

位置図

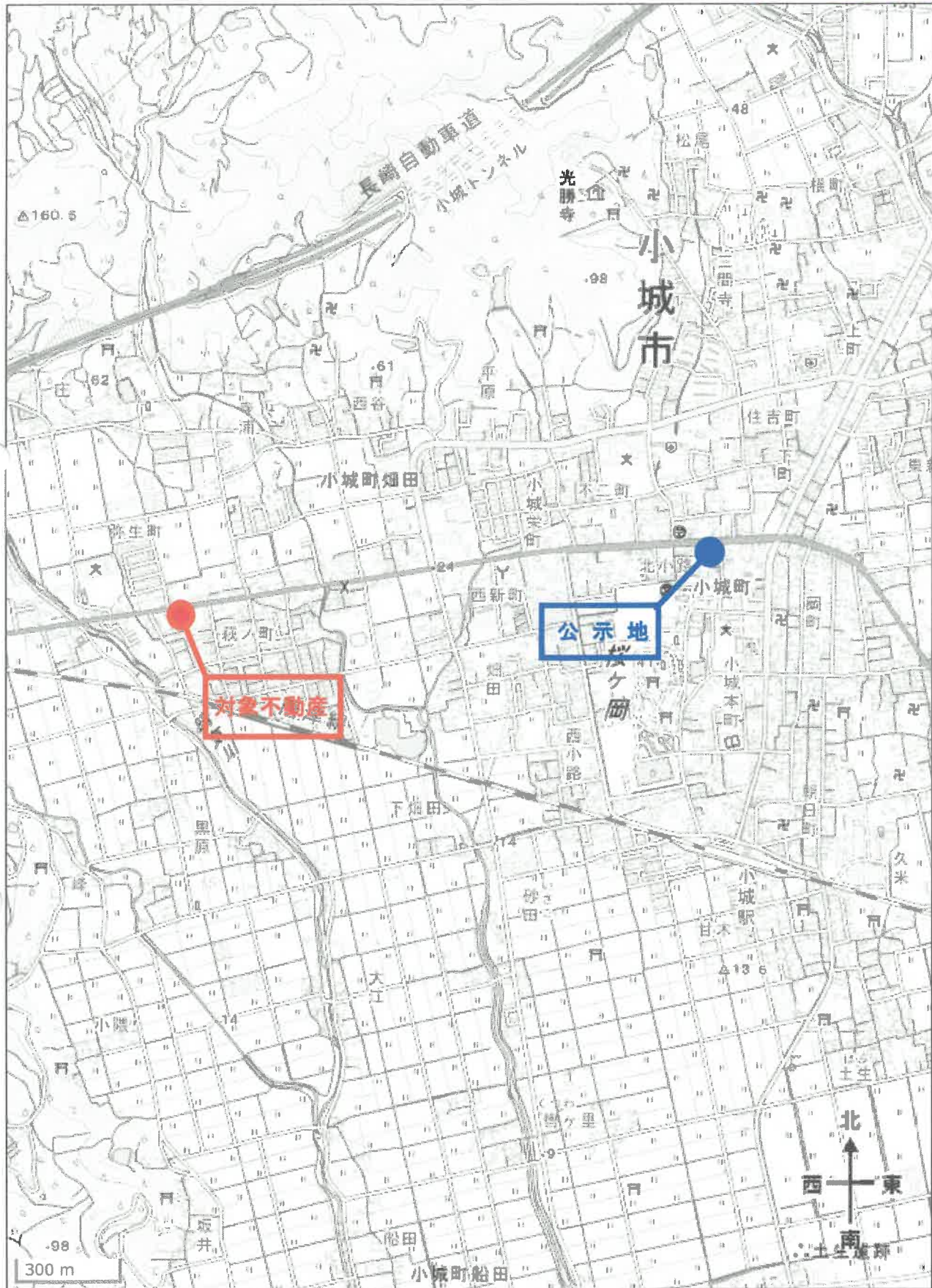
不動産登記法第14条第1項地図(写)

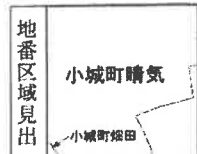
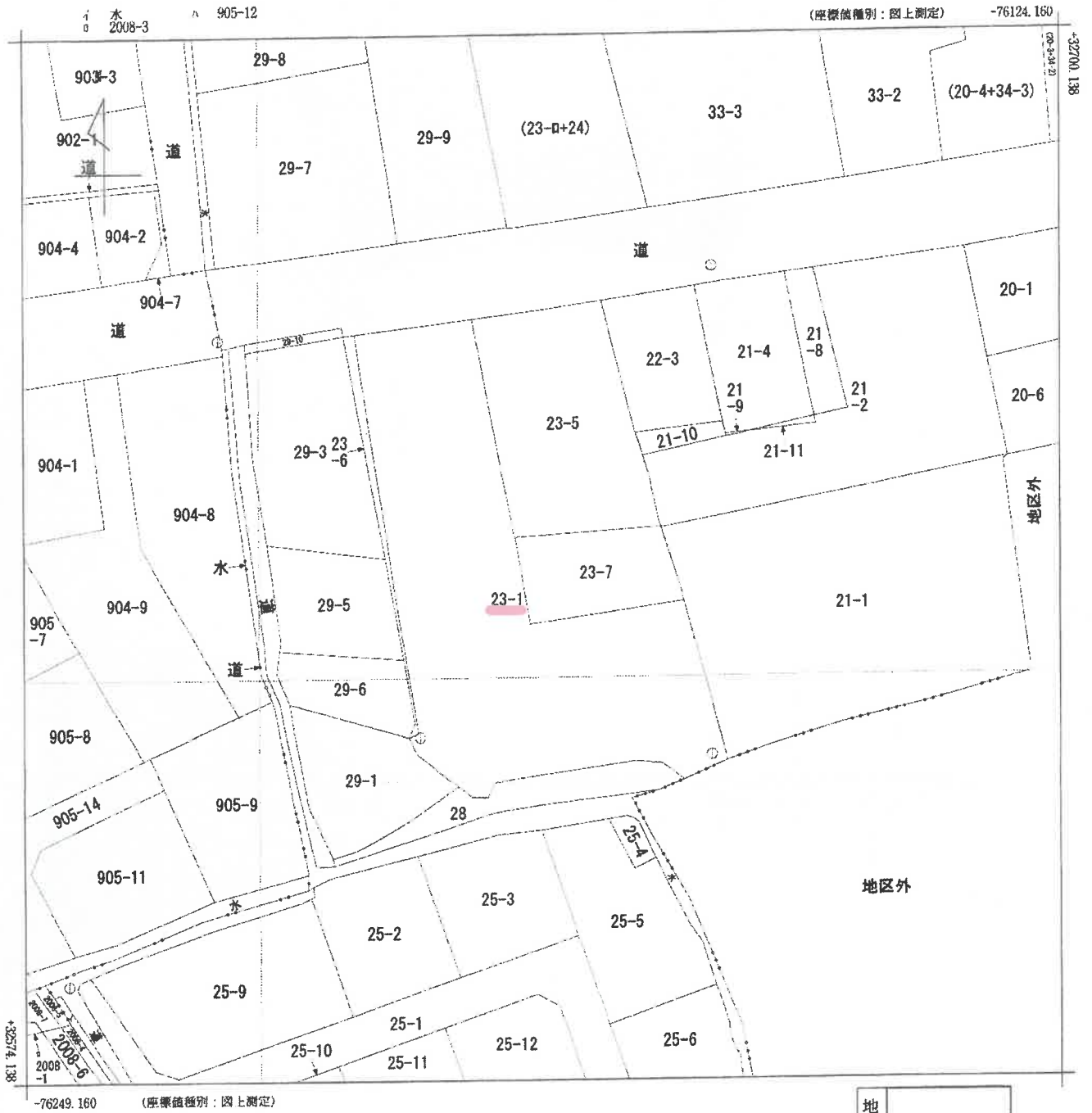
建物図面・各階平面図(写)

土地建物位置関係図

以 上

# 位置図





|              |       |              |    |                   |                      |     |              |            |     |     |
|--------------|-------|--------------|----|-------------------|----------------------|-----|--------------|------------|-----|-----|
| 請 求 部        | 所 在   | 小城市小城町晴気字一本松 |    |                   |                      |     | 地 番          | 23番1       |     |     |
| 出 力 縮 尺      | 1/500 | 精 度 区 分      | 甲三 | 座標系<br>番号又は<br>記号 | II                   | 分 類 | 地図(法第14条第1項) |            | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |       |              |    |                   | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |     |              | 補 記<br>事 項 |     |     |

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(佐賀地方法務局管轄)

令和7年6月2日

福岡法務局

地図整理番号：M72636

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和47年11月9日

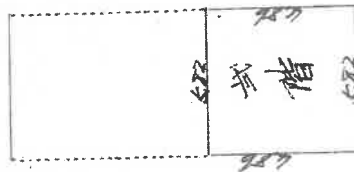
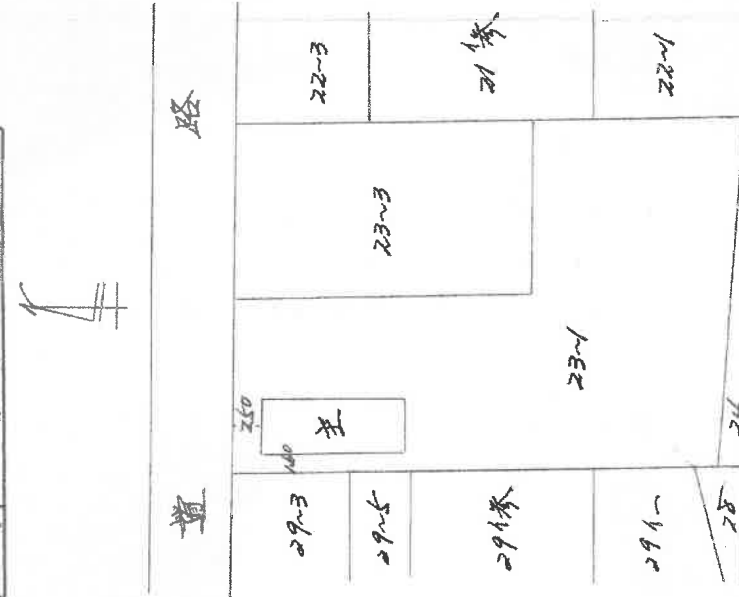
これは図面に記録されている内容を説明した書面である。  
(佐賀地方裁判所審判部)  
令和7年6月2日 福岡法務局 登記官

9203558

平成47年11月9日登記

建物各階平面図

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 家屋番号  | 23~1            |
| 建物の所在 | 小城市小島町大字崎交子本坂23 |



床面積  
 $5.82 \times 4.76 = 2.76862$



床面積  
 $5.82 \times 4.76 = 2.76862$

|            |     |   |
|------------|-----|---|
| 昭和47年11月9日 | 作製者 |   |
| 47         | 11  | 9 |

|     |
|-----|
| 申請人 |
|-----|

|     |
|-----|
| 申請人 |
|-----|

|    |       |       |
|----|-------|-------|
| 縮尺 | 1/500 | 1/200 |
|----|-------|-------|



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

地図整理番号：M72637

# 土地建物位置関係図



国道

物件  
8

物件8の1階未登記増築部分

下屋

設置物（物置）

物件  
7

構築物（カーポート状の屋根付）

設置物（冷蔵庫と推定）

