

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 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 場 所 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 11 月 4 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 9 月 15 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）
1～3	9,564,000 7,651,200	一括	1,912,800	158,293	0
1	4,402,000				
2	921,000				
3	4,241,000				
				</	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 2 0 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 6 平方メートル
2 階 7 0. 8 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 7月14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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

南東側の一部を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。同人所有の売却対象外建物（未登記、種類：店舗、構造：木造モルタル等造形屋根平家建、床面積：（概測）9.72㎡）が本件土地上に存在する。

【物件番号3】

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

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 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 2 0 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 6 平方メートル
2 階 7 0. 8 7 平方メートル |



令和8年(ケ)第8号
令和8年4月8日受理
令和8年5月25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 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 2 0 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 6 平方メートル
2 階 7 0. 8 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 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3		
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: ☐		
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、住居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		

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件１関係）

1	所 在	小城市三日月町長神田 2 0 5 5 番地 6
	家 屋 番 号	☒ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場
	構 造	木造モルタル等造形屋根平家建
	床 面 積（概略）	（概測） 9. 7 2 m ²
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（A） ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 令和 2 年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者（A） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	☒ 上記建物の敷地利用権は、使用借権と思料する。	
2	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☐
	種 類	☐ 物置 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床 面 積（概略）	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		

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	本件不動産は、平成21年8月に新築し、私たち家族が居住してきました。 物件1、2土地は、一体となって本件建物の敷地、駐車スペース等となっています。これらの土地の周囲は、南側はブロックで区分されており、それ以外は、水路で囲まれており、境界の問題はありません。上、下水道は、市の設備を利用しています。西側市道と出入りする橋については、市から占用許可等は不要だと言われました。 本件建物の太陽光発電設備は、建築当初から設置しており、建物の代金に含まれています。現在は故障しています。本件不動産内の構築物も同様です。ただ、7、8年前に蓄電池を設置しましたが、代金は完済していません。その今後の処理については、今は契約書もなく不明です。建物の不具合は、特にないと思います。 本件建物南東側の建物は、妻が、5、6年前に建築代金3百数十万円で建てて、現在も妻が残代金を支払っています。妻がマッサージ業を営んでいる店舗で、建物内の物は、全て妻の物です。私は、この建物には関わっていませんし、建物内に立ち入ることもありません。土地の使用料等金銭の授受はありません。
■ 小城市 都市計画課 建設課 下水道課 担当者	物件1、2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。本件土地が北西側で水路を挟んで接する道路は、市道初田・下江良線です。この北西側は、公図上、地番2056番7、2055番4の土地（いずれも県所有の公衆用道路）と接していますが、現在、付替で、外観のとおり水路に接しています。したがって、物件1、2土地の出入りに使用する橋梁は、市道の一部として取り扱っており、現在は水路の占用許可はありません。道路の占用許可は必要と考えられるため、詳細は、建設課に問い合わせてください。本件土地北側から東側にかけての水路は、小城市が管理する法定外公共物です。 下水道は、物件1土地北西側市道から接続されているようです。
■ 佐賀西部広域水道企業団 担当者	上水道は、物件1土地北西側市道から引き込まれているようです。
■ 蓄電池関係ローン会社 担当者	本件建物の蓄電池は、所有権留保契約はありません。

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、2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。物件1、2土地は一体となって、本件建物の敷地、目的外建物の敷地、駐車スペース等として利用されている（写真1、2）。上、下水道の接続については、4枚目記載のとおりである。

本件土地の周囲は、南側を私有地（地番2055番1、地目宅地、地積330.60㎡、第三者所有）に、北西側を市道初田・下江良線（①地番2056番7、地目公衆用道路、地積69㎡、佐賀県所有、②地番2055番4、地目公衆用道路、地積287㎡、佐賀県所有、幅員約11.5m、現況で直接接するのは水路）に、北側から東側にかけて水路（①地番2056番8、地目用悪水路、地積32㎡、小城市所有、②地番2055番5、地目用悪水路、地積18㎡、小城市所有、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

物件1、2土地は一体となっており、これらの土地間の境界ははっきりしない。一体となった物件1、2土地と隣接地との間は、南側はブロックで区分されており（写真6）、それ以外は、水路で囲まれて区分されている（北西側：写真3、7、北側：写真4、東側：写真5）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成21年8月に新築され、債務者兼所有者家族が居住してきた。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は現在の登記事項とほぼ一致している。外観上、大きな不具合は見られなかった。本件建物南側の外側にデッキが取り付けられている（写真2）。建物内の状況は、写真8ないし14のとおりである。

◇ 目的外建物の状況

本件建物の南東側に建つ、目的外建物（写真15、16）については3枚目記載のとおりである。この建物について、債務者兼所有者は、建築代金を含め全く関わっておらず、債務者兼所有者の妻が建築、所有しているものと考えられる。

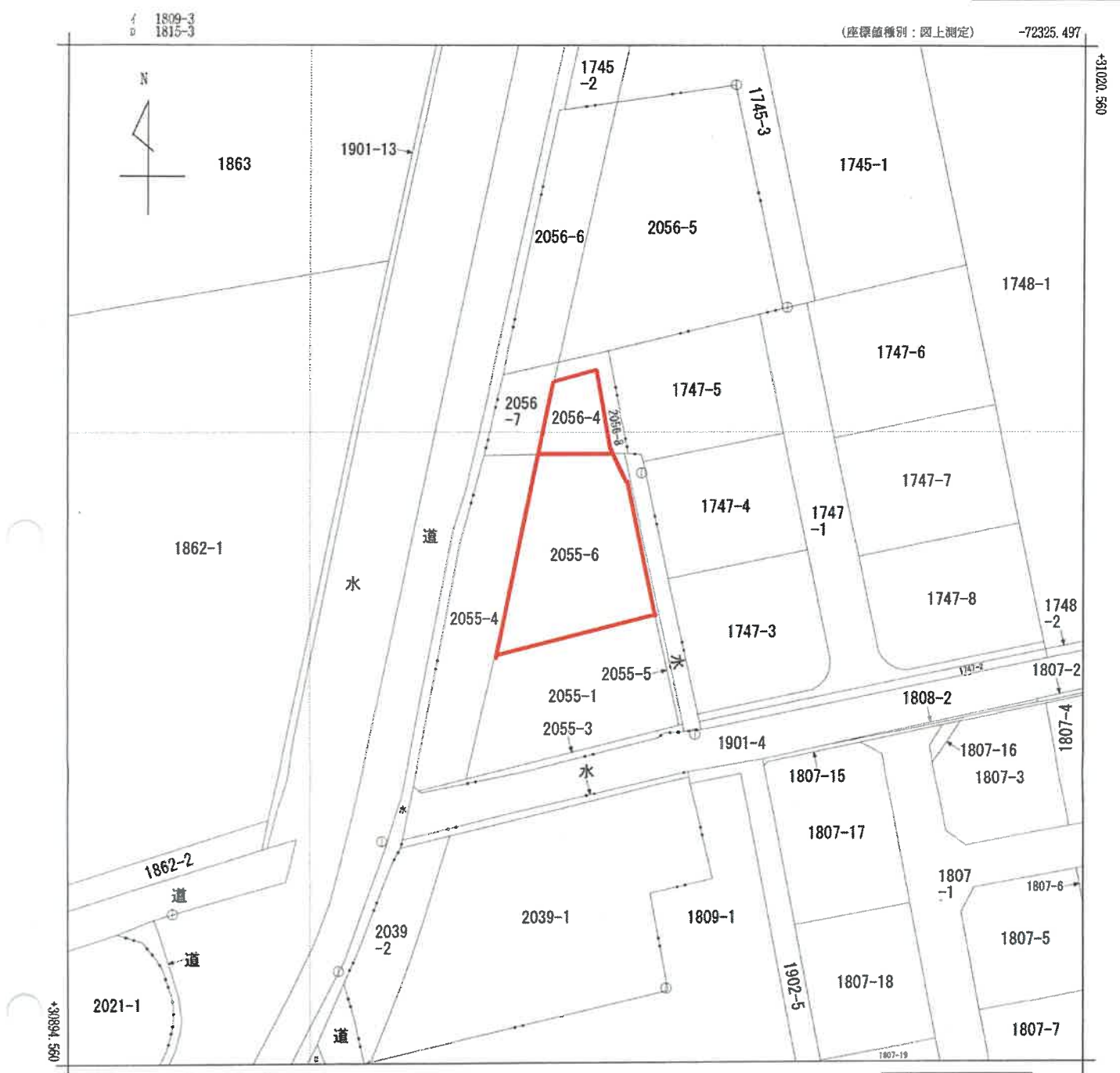
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年4月13日 (月) 11:00 — 11:10	執行官室	家屋見取図交付申請（小城市役所税務課へ郵送）
令和8年4月14日 (火) 11:30 — 11:50	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和8年4月14日 (火) 11:30 — 11:50	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年4月14日 (火) 13:00 — 13:30	小城市役所 都市計画課、建設課、 下水道課 (小城市三日月町長神田)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
令和8年4月14日 (火) 13:40 — 13:50	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年4月14日 (火) 15:05 — 15:10	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
令和8年4月28日 (火) 10:00 — 11:10	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。



地番区域見出
三日月町長神田

請求部	所在	小城市三日月町長神田字四十三坪				地番	2055番6			
出力縮	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		

登記年月日：平成21年3月17日

地積測量図

地番 2055-1, 2055-6

土地の所在 小城市三日月町長神田字四十三坪

旧日本測地系による座標値
求 積 表

地番	① 2055-1	X_n	Y_n	$X_n + (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO.					
L0002		30559.646	-72170.344	789969.849190	10.91
L0003		30583.505	-72164.805	488404.809900	18.01
KR03		30583.597	-72164.354	-77325.900410	0.45
100-2		30577.256	-72157.355	-895848.614792	13.97
100-1		30572.388	-72177.121	-629301.859920	20.37
L-9		30588.768	-72177.919	-64662.940090	3.70
L-10		30582.710	-72178.335	-83818.574580	6.19
P-22		30587.134	-72180.655	27171.035638	5.78
			合計	-661.203244	
			合計面積	330.602620	
			地積	330.80	

地番	② 2055-6	X_n	Y_n	$X_n + (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	距離
NO.					
100-2		30577.256	-72167.336	483792.107144	20.37
5804		30583.978	-72160.972	-153785.927406	17.11
8806		30586.325	-72162.362	-48660.188125	3.16
8806		30597.273	-72162.497	-4864.958407	0.48
K807		30597.496	-72162.521	-278691.173848	0.13
P. 5.		30597.348	-72171.905	-306646.621658	5.98
1-7		30593.103	-72172.543	-160674.976956	4.34
1-8		30573.574	-72176.857	-139865.821772	20.00
100-1		30572.380	-72177.121	598834.002360	1.23
		合計		-669.520666	
		合計面積		331.783330	m ²
		總面積		331.76	m ²

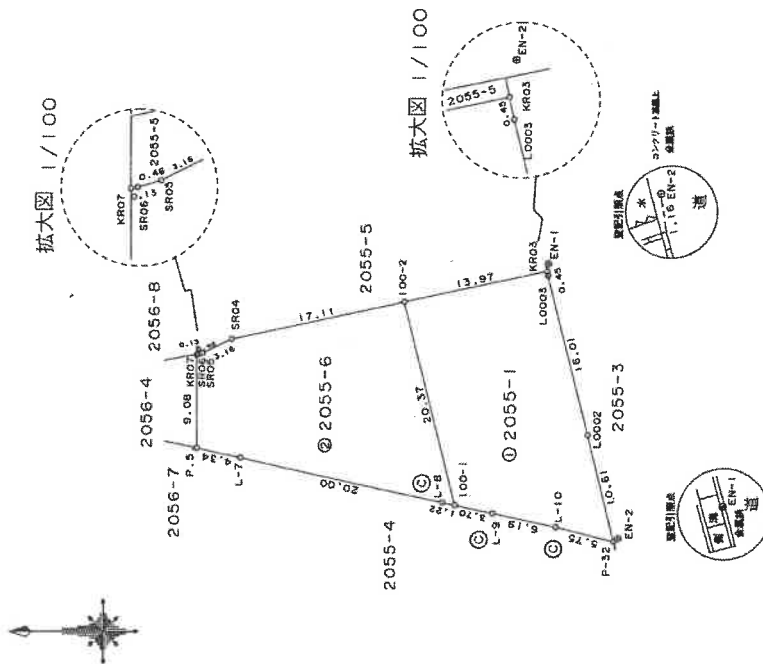
合計面積 662.5709550 m²

地番	面積
① 2055-1	330.602620 m ²
② 2055-6	331.783330 m ²

基座点	X座標	Y座標
基座点	32114.817	-71837.818
基座点	31263.740	-72132.150

列照点・境界点表	座標点	後視点	距離	方向角
列照点 EN-1	30583.472	30558.708	37.558	75° 47' 30"
列照点 EN-2	-72163.638	-72180.353	17.110	75° 47' 30"
列照点 EN-3	30577.256	-72157.355	20.370	75° 47' 30"
列照点 EN-4	30582.710	-72178.336	6.190	75° 47' 30"
列照点 EN-5	30587.134	-72180.665	5.780	75° 47' 30"

列照点・境界点表	座標点	後視点	距離	方向角
列照点 EN-1	30583.472	30558.708	37.558	75° 47' 30"
列照点 EN-2	-72163.638	-72180.353	17.110	75° 47' 30"
列照点 EN-3	30577.256	-72157.355	20.370	75° 47' 30"
列照点 EN-4	30582.710	-72178.336	6.190	75° 47' 30"
列照点 EN-5	30587.134	-72180.665	5.780	75° 47' 30"



境界点	境界線の種類
①	既設コンクリート
②	既設金属板
③	既設金属板
④	既設金属板
⑤	既設金属板

作成者 土地家屋調査士	申請人 [Redacted]	縮尺 1/500
----------------	-------------------	-------------

(平成 21 年 3 月 12 日作成)

(佐賀県土地家屋調査士会印)



登記年月日：平成18年8月9日

30015590

地積測量図

地番 2056-4, 2056-8

土地の所在 小城市三日月町長神田字四十三坪

旧日本測地系による座標値

求積表

地番	① 2056-4					
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離		
P-5	30597.348	-72171.505	-220759.865820	9.98		
KR01	30606.445	-72168.136	220366.404050	9.28		
SR02	30607.698	-72164.405	220834.541070	5.47		
KR07	30597.406	-72162.921	-220301.323200	10.46		
合計			133.780050			
合計面積			69.870250			
合計地積			69.87			m ²

地番	② 2056-8					
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離		
P-4	30606.588	-72163.386	303241.024330	2.18		
Y3	30610.082	-72163.056	252268.366744	6.37		
Y2	30597.417	-72160.784	60338.190324	12.86		
N-5	30597.415	-72161.124	-84883.664765	0.40		
KR07	30597.406	-72162.921	-100350.089088	1.39		
SR02	30607.698	-72164.405	-220834.541070	10.46		
KR01	30606.445	-72169.238	-149660.122498	8.47		
合計			64.188932			
合計面積			32.0944310			
合計地積			32.09			m ²

合計面積 101.9725180 m²

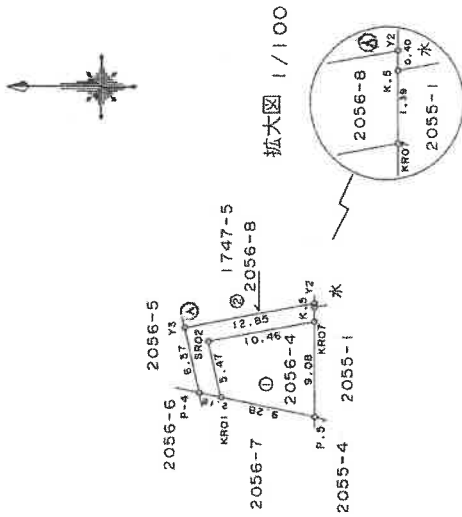
地番	面積
① 2056-4	69.870250 m ²
② 2056-8	32.0944310 m ²

基準点	X座標	Y座標
M-2	32114.817	-71637.318
17083	31253.740	-72132.150

境界点	概算点	距離	方向角
EN-1	30586.708	27.588	73° 47' 30"
EN-2	-72180.353	-72183.638	
EN-1	30586.708	27.588	255° 47' 30"
EN-2	-72180.353	-72183.638	

引線点・境界点表	概算点 EN-1	概算点 EN-2
X座標	30586.708	30586.708
Y座標	-72180.353	-72183.638
方向角	73° 47' 30"	255° 47' 30"
距離	27.588	27.588
境界点	296° 13' 29"	50.859
KR01		
X座標	30586.708	30586.708
Y座標	-72180.353	-72183.638
方向角	73° 47' 30"	255° 47' 30"
距離	27.588	27.588
境界点	89° 32' 20"	35.077
KR07		
SR02	90° 31' 32"	45.518

境界点	境界線の種類
①	既設コンクリート柵
②	既設金属柵
③	既設金属柵
④	金属柵
⑤	金属柵



作製者

平成18年8月1日作製

申請人

縮尺 1/500

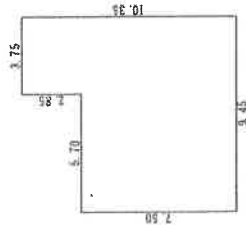
登記年月日：平成21年9月14日

各階平面図

建物図面

家屋番号	2055番6
建物の所在	小城市三日町長神田字四十三坪2055番地6

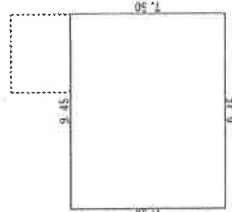
1階



求積表

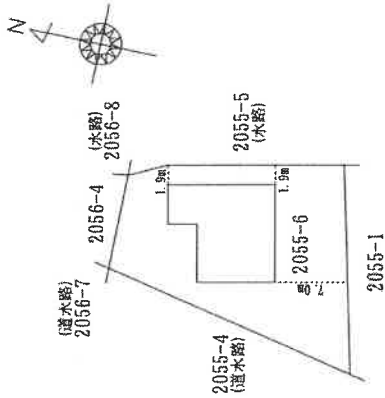
9.45×7.50	$=$	70.8750
3.75×2.85	$=$	10.6875
合計		81.5625
床面積		81.56 m ²

2階



求積表

9.45×7.50	$=$	70.8750
合計		70.8750
床面積		70.87 m ²



図面 4

調査報告書番号 0900106

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

(平成21年9月10日作成)
(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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)



(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)



令和8年（ケ）第 8 号
令和8年4月28日 現地調査
令和8年5月25日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 26005 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,564,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,402,000 円
物件2（土地）	金 921,000 円
物件3（建物）	金 4,241,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり。	
番号	特 記 事 項		
	債務者兼所有者の妻が物件1土地上、物件3建物の南東側に下記の未登記の建物を所有し、占有している。当該建物は本件競売手続の目的外建物である。		
	種 類 構 造 床 面 積		店舗 木造モルタル等造形屋根平家建 9.72㎡（概測）

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 1. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 |
| | 地 番 | 2 0 5 6 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 9. 8 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小城市三日月町長神田字四十三坪 2 0 5 5 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 0 5 5 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 1. 5 6 平方メートル
2 階 7 0. 8 7 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、2一体地）

位 置 ・ 交 通	JR唐津線「小城」駅の南東方・道路距離約3.1km 最寄バス停「大寺」の東方・道路距離約640m（徒歩約8分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、小城市役所の北東方約650m圏内（直線距離）に位置し、市道初田・下江良線沿線の住宅地域内に存する。当該地域は戸建住宅を中心として形成されており、周辺地域では農地等が見られる。	
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 － 60%（指定） 200%（指定） － －
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	401.63㎡ 約34.8m・約18.3m（最深部） 台形 平坦地 －
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約11.5m片側歩道付舗装市道（初田・下江良線、建築基準法42条1項1号）に、幅1m程度の水路を介して等高に面す。出入口部分として有効幅約4.6mの架橋あり（特記事項⑤参照）。	
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（建物まで接続済み） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	① 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。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ③ 債務者兼所有者の妻が物件1土地上、物件3建物の南東側に未登記の建物を所有し、占有している。現況利用の状況等を考慮し、当該建物の土地利用権等は使用借権であり、物件1土地のうち当該建物下及びその周辺のおおよそ17㎡に及ぶものと判断した。なお、当該建物は本件競売手続の目的外建物であるため（物件目録参照）、買受希望者は買い受けに当たって注意が必要である。	

特 記 事 項	④ 物件３建物玄関付近で庭木等が見られるが、独立した市場価値は認められない。 ⑤ 小城市建設部建設課管理係への照会によると、水路及び橋梁の取扱いについては、以下のとおりである。 (1) 水路は小城市が管理する市道の道路区域内にある。 (2) 橋梁については、記録による確認ができないため、設置の経緯は不明である。 (3) 小城市としては、宅地に出入りするための道路区域内の水路上の橋梁については、地権者が維持管理責任を負う占用物件（工作物）として扱う方針である。したがって、原則として、道路法32条による道路占用許可を取得する必要がある。 (4) 現在、未申請状態となっているが、許可基準が満たされていれば、申請することにより、事後的に許可を受けることが可能である。また、占用料は免除の対象となる。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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	平成21年8月30日新築 約 17 年 8 年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造瓦葺2階建 瓦、屋根材一体型ソーラーパネル タイル クロス等 クロス、木目化粧合板等 フローリング、畳、塩ビ系床材等 電気、給排水、衛生、空調、ヒートポンプ給湯機、太陽 光発電設備、蓄電池等 －
床面積（現況）	「第3目的物件」記載のとおり。	
現 況 用 途 等	現 況 用 途 間 取 り	居 宅 「現況調査報告書」添付資料「建物間取図」のとおり。
品 等	優る	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
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 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。 ② 債務者兼所有者によれば、ヒートポンプ給湯機は故障しているとのことである。そのほかの建物設備については、その動作を確認できないため、正常動作の可否等は不明である。 ③ 南側にウッドデッキが設置されているが、独立した市場価値は認められない。	

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・2一体地）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,700	0.80	331.76	1.00	8,679,000
2	32,700	0.80	69.87	1.00	1,828,000

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 小城（県）-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 30,600 \text{ 円/㎡} & \times & 103.4 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 95 & = & 32,700 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+2%

◇ 地 域 格 差 : 街路条件（幅員-4%、連続性等-2%）、交通・接近条件（中心部等への接近性+1%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.94 & \times & 1.01 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.95 \end{array}$$

イ 個別格差 : 画地条件（形状-10%、規模-5%、水路等-7%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{形状} & & \text{規模} & & \text{水路等} & & \text{個別格差} \\ 0.90 & \times & 0.95 & \times & 0.93 & = & 0.80 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件3）

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。なお、太陽光発電設備、蓄電池については、再調達原価等に含め、建物価格に反映した。

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
3	258,000	152.43	0.12	4,719,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用して求めた現価率を基本とし、これに観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.13 \times 0.90 = 0.12$$

R：残価率 5%

n：経過年数 17年

N：経済的全耐用年数 25年

q：観察減価法による補正率 -10% 建物設備の故障を考慮

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	面積割合 イ		土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	8,679,000	①	0.949	0.20	法定地上権	1,647,000
		②	0.051	0.10	使用借権	44,000
2	1,828,000			0.20	法定地上権	366,000

イ 面積割合：①は物件3建物の土地利用権等が及ぶ面積割合

②は未登記の目的外建物の土地利用権等が及ぶ面積割合

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1①及び物件2については法定地上権、物件1②については使用借権と判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(2) 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる 価格(円) ア	土地利用権等 価格の控除及び 加算(円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	8,679,000	- 1,691,000		0.90	0.70	4,402,000
2	1,828,000	- 366,000		0.90	0.70	921,000
3	4,719,000	+ 2,013,000	1.00	0.90	0.70	4,241,000
一括価格(合計)						9,564,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：目的外建物が存する点を考慮すると、土地建物一体として市場性が劣ると判断されるため、その程度を勘案して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（小城(県)-3）

所 在 小城市三日月町樋口字江利一930番22

価 格：30,600円／ m^2

位 置：JR唐津線「小城」駅の南東方道路距離約3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

道 路 の 状 況：東側幅員約5m舗装私道

地 積：261 m^2

供給処理施設：水道・下水

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ市役所に近い住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法14条1項地図写

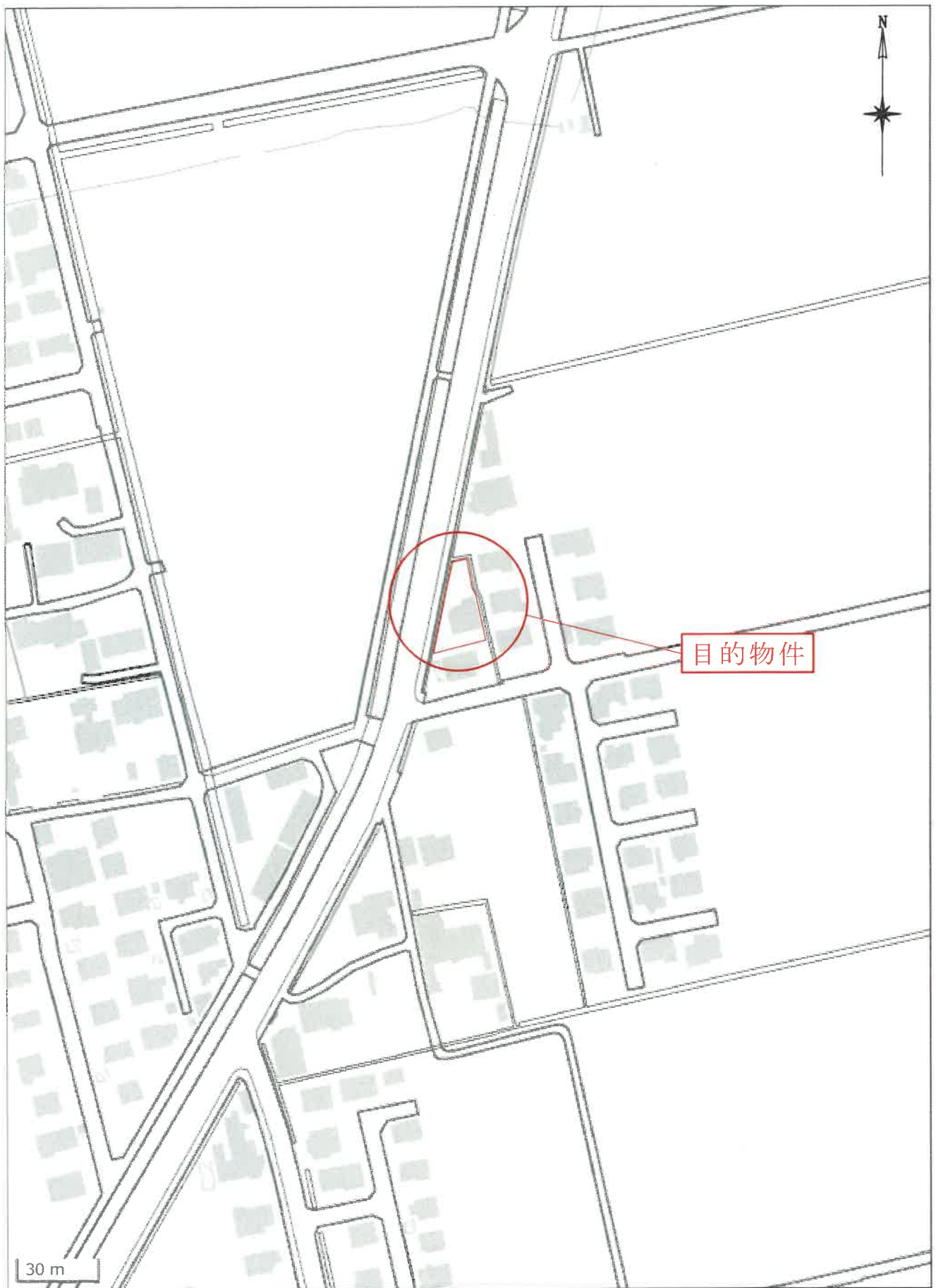
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

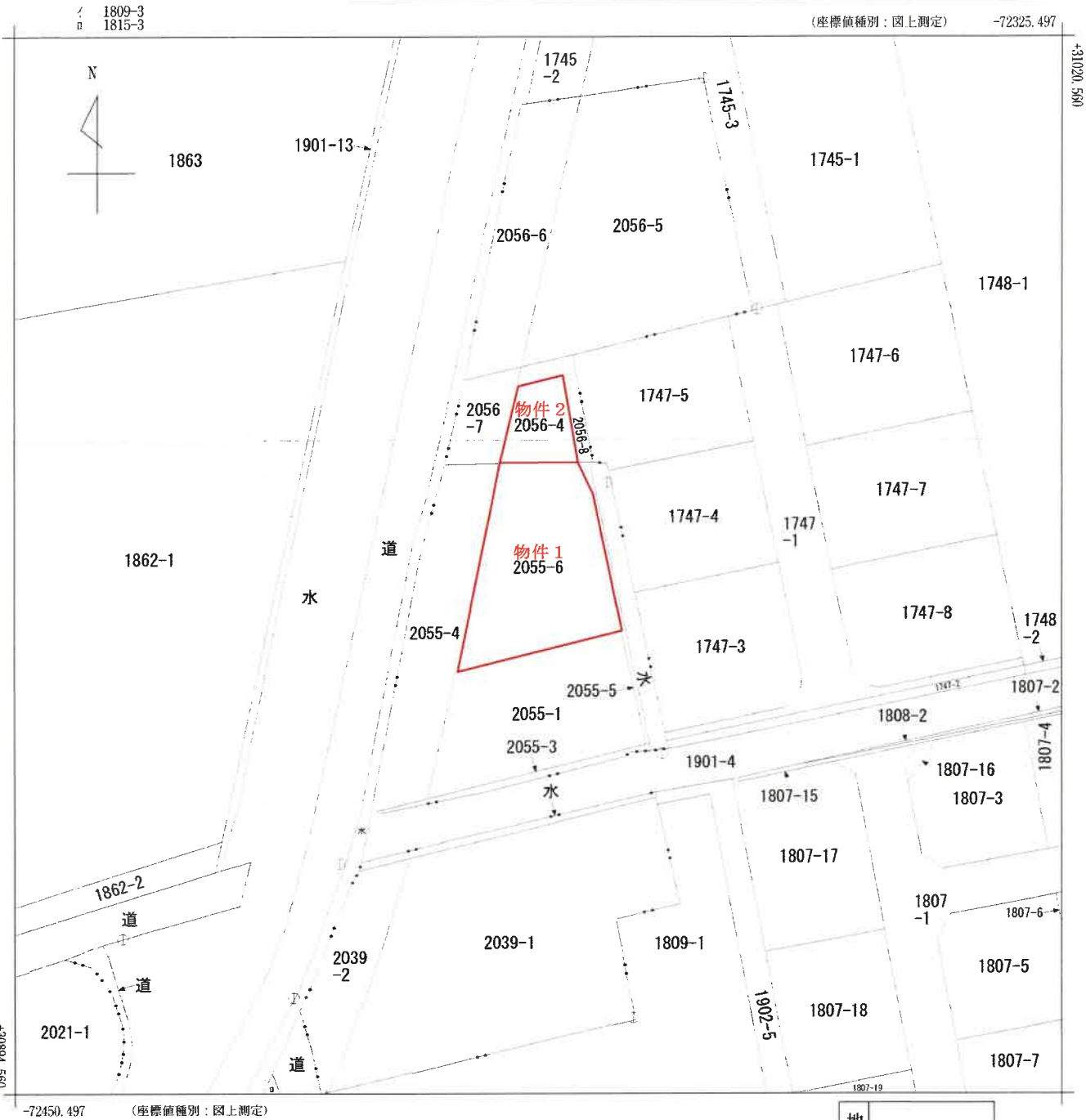
土地建物位置関係図

以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出
三日月町長神田

請求部	所在	小城市三日月町長神田字四十三坪				地番	2055番6			
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		

登記年月日：平成21年3月17日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月26日 佐賀地方裁務局 登記官

地積測量図

地番 2055-1, 2055-6

土地の所在 小城市三日月町長神田字四十三坪

旧日本測地系による座標値
求積表

地番	① 2055-1	X _n	Y _n	X _n = (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離
NO.	X				
L0002	30560.648	-72170.344	793369.843100	10.61	
L0003	30563.595	-72154.895	484494.209887	16.51	
K003	30563.597	-72154.384	-72325.800470	0.43	
100-4	30577.256	-72157.335	532049.814782	13.37	
100-1	30572.380	-72177.121	-62301.809320	30.37	
L-10	30569.786	-72177.918	-64052.840090	8.70	
L-19	30562.710	-72179.230	-83616.574560	8.19	
P-23	30567.634	-72180.656	271716.035828	5.75	
合計			-881.308344		
合計面積			330.802828		

地番	③ 2055-6				
NO.	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
100-2	30577.256	-72157.338	483732.107194	29.37	
S004	30583.978	-72160.972	-153785.327408	17.11	
S005	30596.825	-72162.362	-45060.188155	3.16	
S006	30597.373	-72182.487	-48454.964507	0.46	
K007	30597.406	-72182.521	-376881.173848	3.13	
P-8	30587.348	-72171.606	-302848.321058	9.08	
L-7	30583.103	-72172.643	-180674.376958	4.34	
L-8	30573.574	-72176.857	-139866.981772	20.00	
100-1	30573.380	-72177.121	598825.002360	1.22	
合計			-863.636868		
合計面積			331.708150		

合計面積 863.3709850 m²

地番	面積
① 2055-1	330.802828 m ²
② 2055-6	331.568330 m ²

基点	X座標	Y座標
基点1	31114.817	-71837.918
基点2	31283.749	-72132.150

引揚点・集約点	集約点 EN-1	集約点 EN-2	集約点 EN-3
X座標	30563.472	30568.708	30568.708
Y座標	-72162.638	-72180.182	-72180.182
方向角	85° 47' 30"	距離 25.552	距離 25.552
100-1	34° 58' 52"	35.118	35.118
100-2	80° 11' 40"	14.271	14.271

基点	集約点	集約点	集約点	方向角
基点1	30568.708	30563.472	30563.472	75° 47' 30"
基点2	30568.708	30563.472	30563.472	75° 47' 30"
基点3	30568.708	30563.472	30563.472	75° 47' 30"

境界点	境界線の種類
①	既設コンクリート塀
②	既設金属柵
③	既設金属柵
④	新設金属柵

作成者

申請人

縮尺 1/500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図写

地図整理番号：M09804

登記年月日：平成18年8月9日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月26日 佐賀地方方法務局 登記官

30015590

地積測量図

地番 2056-4, 2056-8

土地の所在 小城市三日町長神田幸四十三坪

旧日本測地系による座標値
式 換 算

地番	NO.	① 2056-4			
		X ⁿ	Y ⁿ	X ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁺¹	距離
P-4	2056-4	30497.348	-72171.683	-22074.335	5.98
	PK01	30497.348	-72189.739	-22086.400	3.18
	SK02	30497.898	-72184.405	-21084.405	5.47
	SK03	30497.496	-72182.831	-21080.343	10.46
合計		合計面積		138.780899	
合計面積		合計面積		99.8780256	
合計面積		合計面積		69.87	m ²

地番	NO.	② 2056-8			
		X ⁿ	Y ⁿ	X ⁿ⁺¹ - Y ⁿ⁺¹	距離
P-4	2056-8	30497.348	-72189.739	-22086.400	3.18
	PK01	30497.348	-72189.739	-22086.400	3.18
	SK02	30497.898	-72184.405	-21084.405	5.47
	SK03	30497.496	-72182.831	-21080.343	10.46
合計		合計面積		138.780899	
合計面積		合計面積		99.8780256	
合計面積		合計面積		69.87	m ²

合計面積 101.925160 m²

地番	面積
① 2056-4	69.8780260 m ²
② 2056-8	32.0471340 m ²

基準点	X座標	Y座標
SK-1	31269.740	-72132.150
SK-2	31269.740	-72132.150

界址点	座標点	距離	方向角
EN-1	SK-1	27.528	72° 47' 30"
EN-2	SK-2	27.528	72° 47' 30"
EN-3	SK-3	27.528	72° 47' 30"
EN-4	SK-4	27.528	72° 47' 30"

印刷点・境界点表	座標点	座標点	座標点
X座標	Y座標	X座標	Y座標
SK-1	SK-2	SK-3	SK-4
31269.740	-72132.150	31269.740	-72132.150
31269.740	-72132.150	31269.740	-72132.150
31269.740	-72132.150	31269.740	-72132.150
31269.740	-72132.150	31269.740	-72132.150

作製者

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

地図管理番号：M09802

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

各階平面圖

房屋番号 2055番6

建各階平面圖

建物の所在
小城市三日月町長神田字四十三坪2055番地6



求 積 表		
$9.45 \times$	7.50	$= 70.8750$
$3.75 \times$	2.85	$= 10.6875$
合 計		81.5625
床面積		81.56 m^2



求 積 表	
9.45×7.50	$= 70.8750$
合 計	70.8750
床面積	70.87 m^2



調查報告號 0900106

申請人

縮尺 $\frac{1}{250}$

作成者

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

登記年月日：平成21年9月14日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年1月26日 佐賀地方方法務局

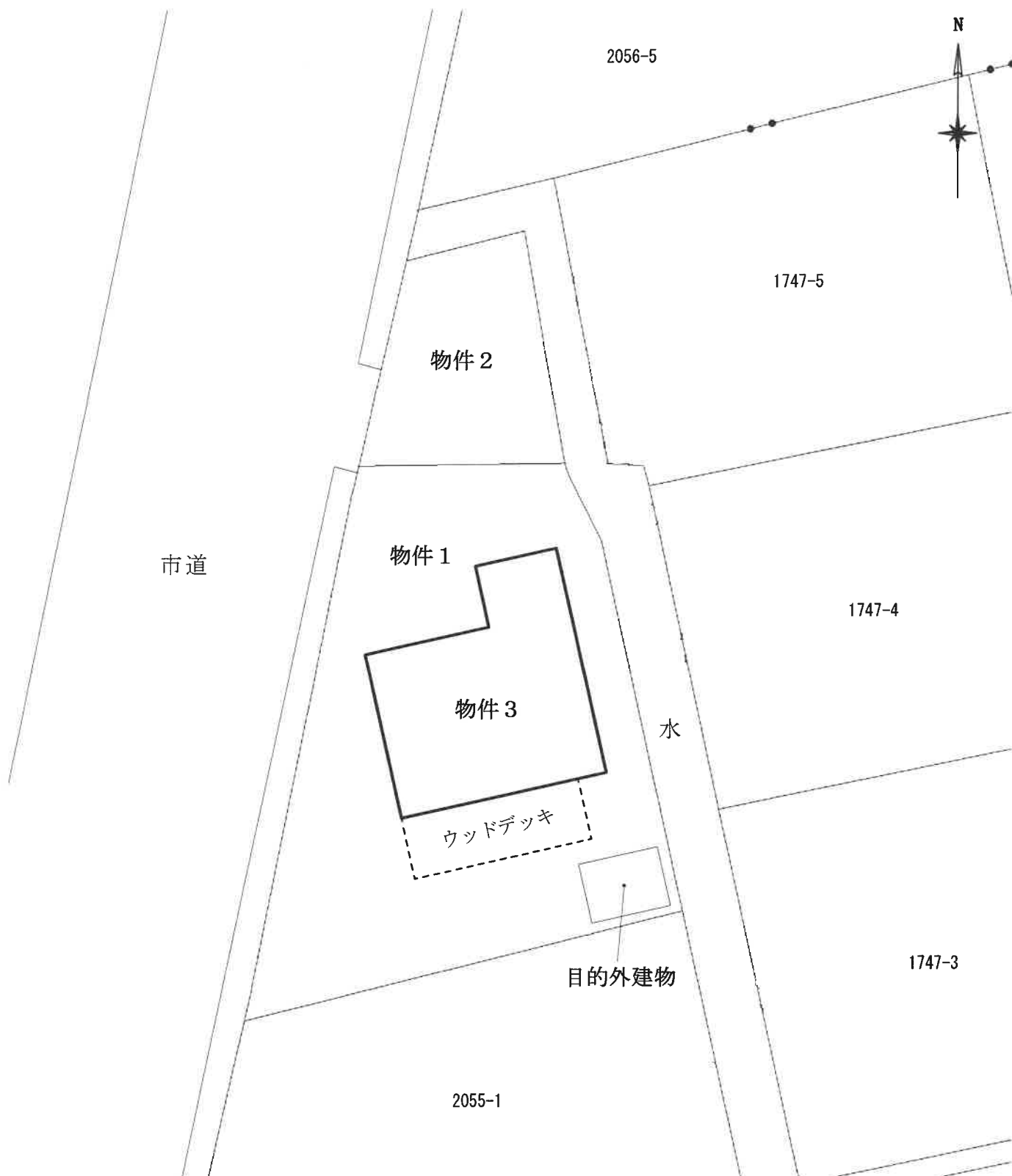
令和8年1月26日

佐賀地方法務局

2008년 12월 10일

建物図面・各階平面図写

地区整理番号: M09805



※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