

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 場 所	令和 8 年 10 月 15 日 午前 10 時 00 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 4 日 午前 9 時 50 分 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	2,083,000 1,666,400	一括	416,600	123,004	0
1	798,000				
2	408,000				
3	877,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 2 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神甲 1 1 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 1 1 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2 . 7 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 2 2 . 4 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 6 . 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 6 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 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

【物件番号 3】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記、種類：事務所、構造：木・軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積：約 51.41㎡）のために法定地上権が成立する。

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】

本件所有者が占有している。同人所有の売却対象外建物（未登記、種類：物置、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約 6.72㎡）が本件土地上に存在する。

【物件番号 2】

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】

隣地（地番甲 1121 番 3 及び甲 1122 番 3）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

- 1 所 在 鹿島市大字山浦字天神
 地 番 甲 1 1 2 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 8 2 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 鹿島市大字山浦字天神甲 1 1 2 1 番地 1
 家屋 番号 甲 1 1 2 1 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 9 2 . 7 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 2 2 . 4 1 平方メートル

- 3 所 在 鹿島市大字山浦字天神
 地 番 甲 1 1 2 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 5 3 6 . 1 3 平方メートル



令和8年(ケ)第14号
令和8年5月1日受理
令和8年6月11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 | 鹿島市大字山浦字天神 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 2 . 9 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神甲 1 1 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 1 1 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 2 . 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 6 . 1 3 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、3		
現況地目	☒ 宅地(物件1、3) ☐ 公衆用道路(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(破産管財人A) 上記の者が、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☐		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:(概測) 122.41㎡		
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(破産管財人A) 上記の者が、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☐		
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		

目的外建物の概況 (物件1、3関係)		
1	所 在	鹿島市大字山浦字天神甲1121番1 (物件1土地)
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床 面 積 (概 略)	(概測) 6.72㎡
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成25年ころ □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者 () □不明
	そ の 他 の 事 項	法定地上権は成立しないものと思料する。
2	所 在	鹿島市大字山浦字天神甲1122番1 (物件3土地)
	家 屋 番 号	■ない (未登記) □
	種 類	■事務所 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木・軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積 (概 略)	(概測) 51.41㎡
	所 有 者	■土地所有者 □その他の者 () □不明
	建 築 時 期	■平成21年ころ □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
■ 債務者兼所有者破産 管財人A	本件不動産は、2棟の目的外建物とともに、現在当職が、空き家の状態で管理しています。 物件1、3土地は、一体となって、本件建物や目的外建物の敷地、駐車スペース等となっています。 物件1、3土地上や本件建物内には、事業を行っていた瓦を始め動産類が残置していますが、本件不動産を買われた方におかれては、それらの動産を処分してもらえないかと考えています。また、目的外建物については、買われた方に譲り渡すことを検討しています。
■ 鹿島市 建設住宅課 都市計画課 上下水道課 担当者	物件1、3土地は、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。物件3土地南側の公図上の「道」は、里道で、鹿島市が管理する法定外公共物です。 本件不動産にかかる上水道は、南側里道から引き込まれているようです。下水道は整備区域外です。
■ 杵藤土木事務所 担当者	物件1、3土地北方を流れる河川は、県管理の金剛川で、物件1、3土地北側の道路は、その河川管理道路です。この道路を、近隣の人が、通行に使われることは問題ありません。

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及び3土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はない。一体となって、本件建物や目的外建物の敷地、駐車スペース等として利用されている（写真1、8ないし10、15）。上、下水道の接続状況については、4枚目記載のとおりで、下水道は整備されておらず、くみ取りを利用しているようである。

一体となる物件1及び3土地の周囲は、北側を県が管理する河川管理道路（①地番甲1121番3、地目堤、地積56㎡、建設省所有、②地番甲1122番3、地目堤、地積75㎡、建設省所有幅員約3～4m）に、東側を①私有地（地番甲1122番4、地目宅地、地積10.88㎡、第三者所有）及び②水路（鹿島市が管理する法定外公共物）に、南側を私有地（①地番甲1103番1、地目畑、地積121㎡、第三者所有、②地番甲1104番、地目畑、地積354㎡、第三者所有、地番甲1106番、地目畑、地積179㎡、第三者所有）及び里道（鹿島市が管理する法定外公共物、建築基準法42条2項道路）に、西側を水路（鹿島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及び3土地間は、一体となっており境界は不明確、これらの一体地と周囲の土地との間は、北側は、河川管理道路との間は、未舗装の状態で一体化している（写真6、7）。東側は、概ね公図の形状に沿った水路が見られ（写真11）、南側は、里道と接する部分以外は、ブロックが設置され、高低差がある（写真12ないし14）。西側は、畑との間に溝が見られる（写真16）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成18年7月頃新築後、所有者会社の事業用倉庫として利用されてきた。令和6年に破産開始となって、現在は、破産管財人が空き倉庫の状態で管理している。床面積については、固定資産公課証明書によれば、平成18年に増築され、2枚目に記載したとおりとなっている。構造等は登記事項とほぼ一致している。不具合については、経年劣化は考えられる。建物の状況は、写真1ないし5のとおりである。

◇ 目的外建物の状況

目的外建物の状況は、3枚目記載のとおりで、物件1土地上北西角に物置（写真15）が、物件3土地上東端に事務所（写真9、10）が、それぞれ建っている。

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5月11日 (月) 13:00 — 13:10	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5月12日 (火) 9:30 — 9:55	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5月12日 (火) 13:50 — 14:15	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 下水道に関する調査 接面道路、接面水路に関する調査
令和8年5月12日 (火) 14:40 — 15:05	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年6月3日 (水) 10:25 — 10:40	杵藤土木事務所 (武雄市武雄町大字昭和)	河川、接面水路に関する調査
令和8年6月3日 (水) 11:15 — 11:45	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 破産管財人と面談 (評価人同行)

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち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	所在	鹿島市大字山浦字天神				地番	甲1121番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備考付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和56年9月30日

3009602

地番 甲 1121-1 → 甲 1121-3

地積測量図

土地の所在 鹿島市大字 山浦 宇天神

求積

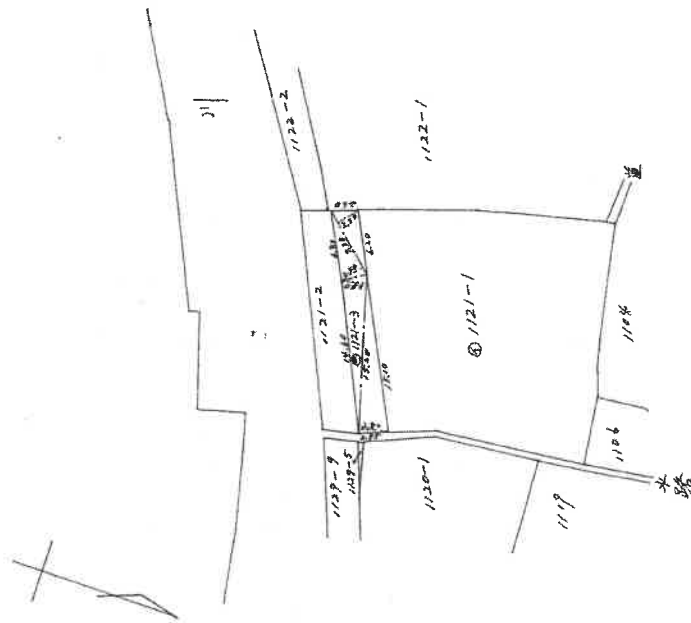
$$\begin{aligned} \textcircled{2} \quad & 15.20 \times 2.80 = 42.5600 \\ & 15.20 \times 2.40 = 36.4800 \\ & 7.20 \times 2.40 = 17.2800 \\ & 7.20 \times 2.20 = 15.8400 \\ & \text{計} \quad 112.1600 \end{aligned}$$

$$\textcircled{2} \quad 112.160 \times \frac{1}{2} = 56.080 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{2} \quad \text{地積} \quad 56 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{1} \quad 539 \text{ m}^2 - 56.08 \text{ m}^2 = 482.92 \text{ m}^2$$

$$\textcircled{1} \quad \text{地積} \quad 482 \text{ m}^2$$



恒久的地物 無

図面 2

作製者

昭和56年7月10日作製

申請人

縮尺 1/500

昭和56年9月30日登記

登記年月日：昭和57年6月16日

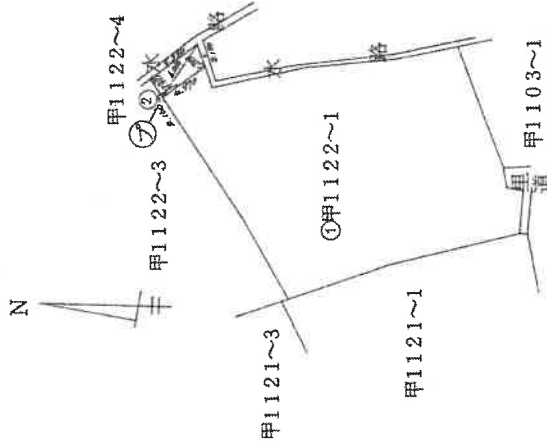
3009605

地積測量図

甲1122-1 → 甲1122-1

地番	甲1122~4
土地の所在	鹿嶋市大字山浦 字天神

求積計算
 $6.000 \times 1.700 = 10.200$
 $6.000 \times 1.927 = 11.562$
計 21.762
合 $\times 0.5 = 10.881$



基準、界	境界標の種類
㊦	プラスチック製 (コンクリート根差)

地積 10.88㎡

作製者 土地家屋調査士	申請人	縮尺 1/500
----------------	-----	-------------

昭和57年6月12日作製

平成57年6月6日登記

(佐賀県土地家屋調査士会)

登記年月日：平成18年7月25日

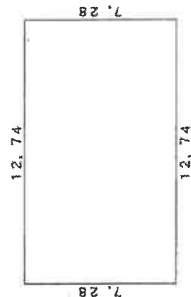
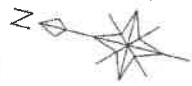
3107695

各階平面図

建築物平面図

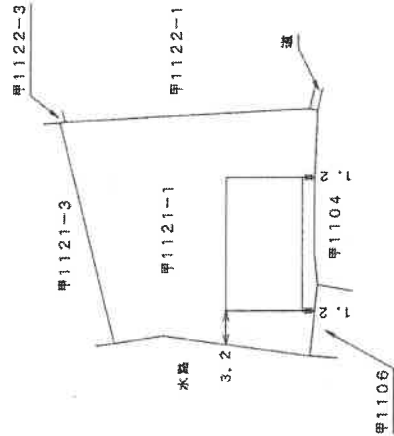
家屋番号 甲1121番1

建築物の所在 鹿島市大字山浦字天神甲1121番地1



求積表
12.74 x 7.28 m 92.74720

床面積 92.74 m²



作成者 土地家屋調査士

(平) 月 24 日作成

縮尺 1/250

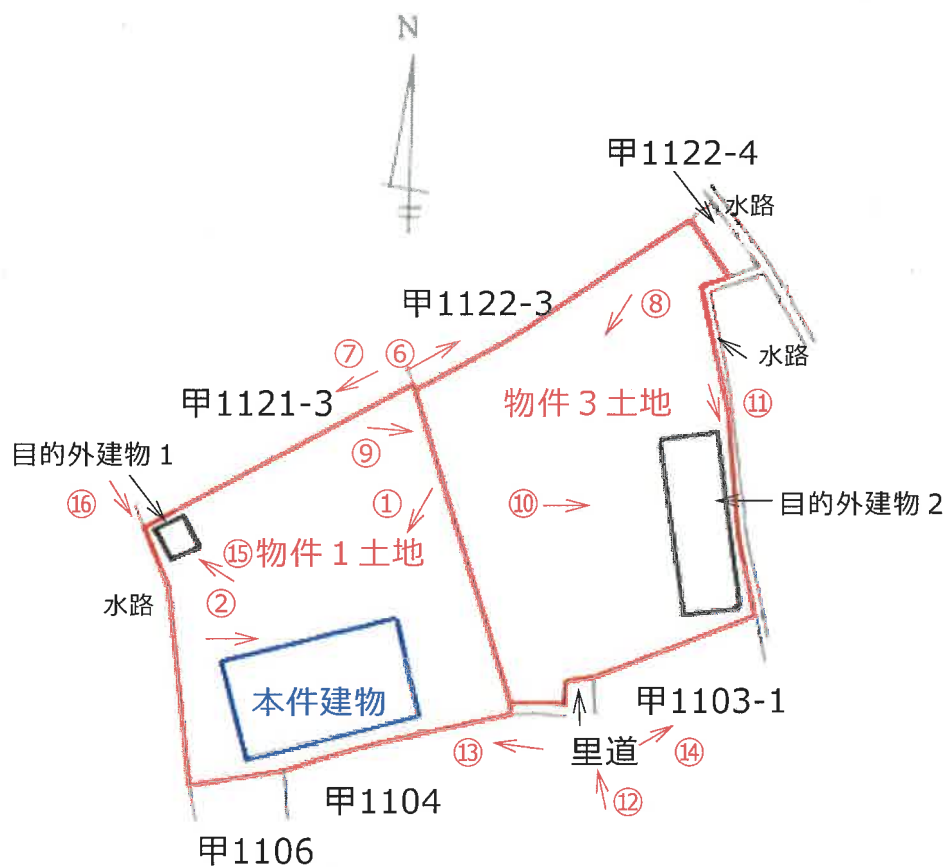
申請人

縮尺 1/500

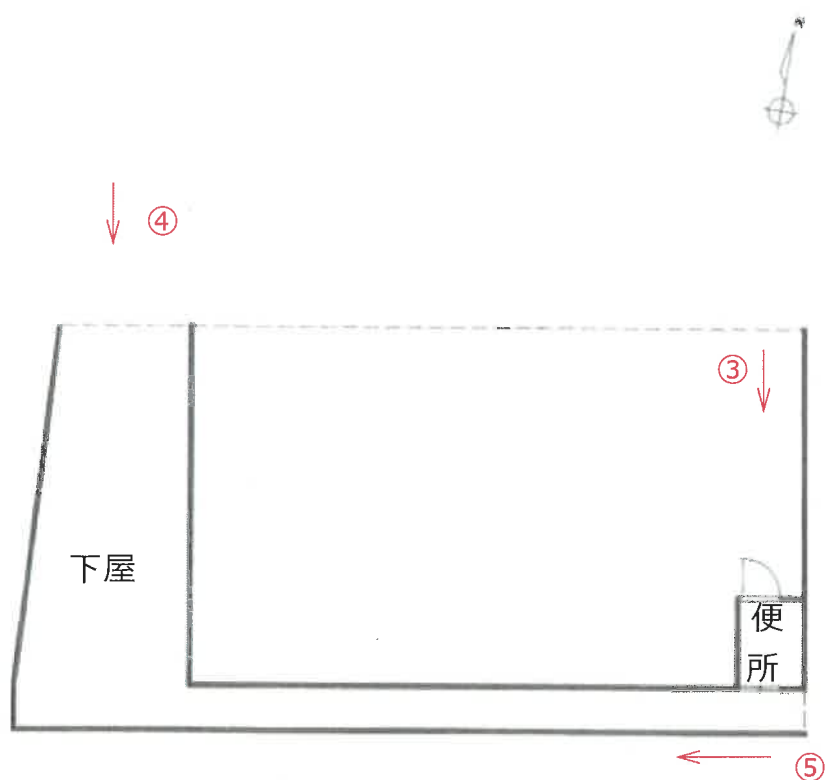
(佐賀県土地家屋調査士会)

平成18年7月25日登記

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 10)



(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 14号
令和 8年 6月 3日 現地調査
令和 8年 6月15日 評 価
令和 8年 6月15日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 前丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格		
金 2, 0 8 3, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	7 9 8, 0 0 0 円
物件3（土地）	金	8 7 7, 0 0 0 円
物件2（建物）	金	4 0 8, 0 0 0 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、配当等の判断の為に一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③物件1・3の内訳価格は物件2及び目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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原則として考慮していない。
- 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	約122.41㎡
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1の北西端に目的外建物（木造瓦葺平家建約6.72㎡敷地利用権が及ぶ範囲は37.93㎡）があり、物件3の南東端に同じく目的外建物（木・軽量鉄骨造スレート葺平家建約51.41㎡敷地利用権が及ぶ範囲は290.18㎡）がある。それぞれの敷地利用権の及ぶ範囲については、建築面積により按分した。$1019.05\text{㎡} \times 122.41\text{㎡} / 180.54\text{㎡} \div 690.94\text{㎡}$（物件2の敷地利用権が及ぶ範囲）敷地内には瓦や廃材等の残置物が多い。 （木造瓦葺平家建約6.72㎡敷地利用権が及ぶ範囲：$1019.05\text{㎡} \times 6.72\text{㎡} / 180.54\text{㎡} \div 37.93\text{㎡}$ 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建約51.41㎡敷地利用権が及ぶ範囲：$1019.05\text{㎡} \times 51.41\text{㎡} / 180.54\text{㎡} \div 290.18\text{㎡}$）			

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 482.92 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神甲 1 1 2 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 甲 1 1 2 1 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 92.74 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿島市大字山浦字天神 |
| | 地 番 | 甲 1 1 2 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 536.13 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, 3）

位 置 ・ 交 通	本件はＪＲ長崎本線「肥前浜」駅の南西方約3.1km（道路距離）、 「農協前」バス停の南方約800m、市役所の南方約2.7kmに位置する。 （別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は鹿島市中心部の南方に隣接する低層住宅地域で、旧来からの住宅や農家住宅が混在している。鹿島市の不動産取引は停滞しており、地価は弱含みで推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 なし 指定 60％ 指定 200％
画 地 条 件	物件1-イ, 1-ロ, 3-ハ, 3-ニ 地積 : 1,019.05㎡ 間口 : 約2.0m 奥行 : 約24.0m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路より約0.8m高い	
接面道路の状況	南側約2.5m未舗装里道（建築基準法第42条第2項道路に該当） セットバック約1.5mを要す。 北側約3.0m未舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず。河川管理道路で、幅員は3m～4m）	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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 : なし（下水道設置対象区域外） （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）が通っており、通常で敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	杵藤保健福祉事務所によれば、土壤汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査した範囲では土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

特 記 事 項	鹿島市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。
---------	-------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 平成18年 7月 1日新築 同年に一部増築 経過年数 20年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕 様	構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板 外 壁 亜鉛メッキ鋼板 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 コンクリート打ち放し 設 備 電気設備、上水道
床面積（現況）	約122.41㎡
現 況 用 途 等	階層 地上1階建て 現況用途 倉庫（南東端にトイレ有り）
品 等	普通
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	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。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ, 3-ハ, 3-ニ）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1-イ	11,100	0.47	37.93	0.80		158,000
1-ロ	11,100	0.47	444.99	0.80		1,857,000
3-ハ	11,100	0.47	245.95	0.80		1,026,000
3-ニ	11,100	0.47	290.18	0.80		1,211,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿島（県）-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,600\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/186 = 11,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件（道路の幅員+14 道路の系統・連続性+3 道路の舗装の状態+2）
 交通・接近条件（最寄駅接近性+1 最寄バス停接近性+1 公共施設接近性+2）
 環境条件（居住環境+50）

$(1+0.14+0.03+0.02) \times (1+0.01+0.01+0.02) \times (1+0.5) \approx 1.86$

イ 個別格差：規模▲10 間口・奥行の関係▲20 形状▲10 二方路+3 廃材等有り▲30
 $0.9 \times 0.8 \times 0.9 \times 1.03 \times 0.7 = 0.47$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	70,000	122.41		0.03	257,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を3%と判断した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については物件2及び目的外建物の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、さらに市場性修正及び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

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ=ウ
1-イ	158,000	0.10	場所的利益	16,000
1-ロ	1,857,000	0.20	法定地上権	371,000
3-ハ	1,026,000	0.20	法定地上権	205,000
3-ニ	1,211,000	0.20	法定地上権	242,000

イ 土地利用権等割合：物件1-イ 土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。物件1-ロ、物件3-ハ、物件3-ニ 土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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-イ	158,000	-16,000		0.70	0.70	70,000
1-ロ	1,857,000	-371,000		0.70	0.70	728,000
3-ハ	1,026,000	-205,000		0.70	0.70	402,000
3-ニ	1,211,000	-242,000		0.70	0.70	475,000
2	257,000	+576,000	1.00	0.70	0.70	408,000
一括価格（合計）						2,083,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物有り▲30

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿島(県)-4

所 在：鹿島市大字山浦字松原甲1 4 5 9 番4

地 目：宅地

価 格：20,600円／m²

位 置：J R長崎本線「肥前鹿島」駅南方約2.7km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：236m²

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北東側5m市道

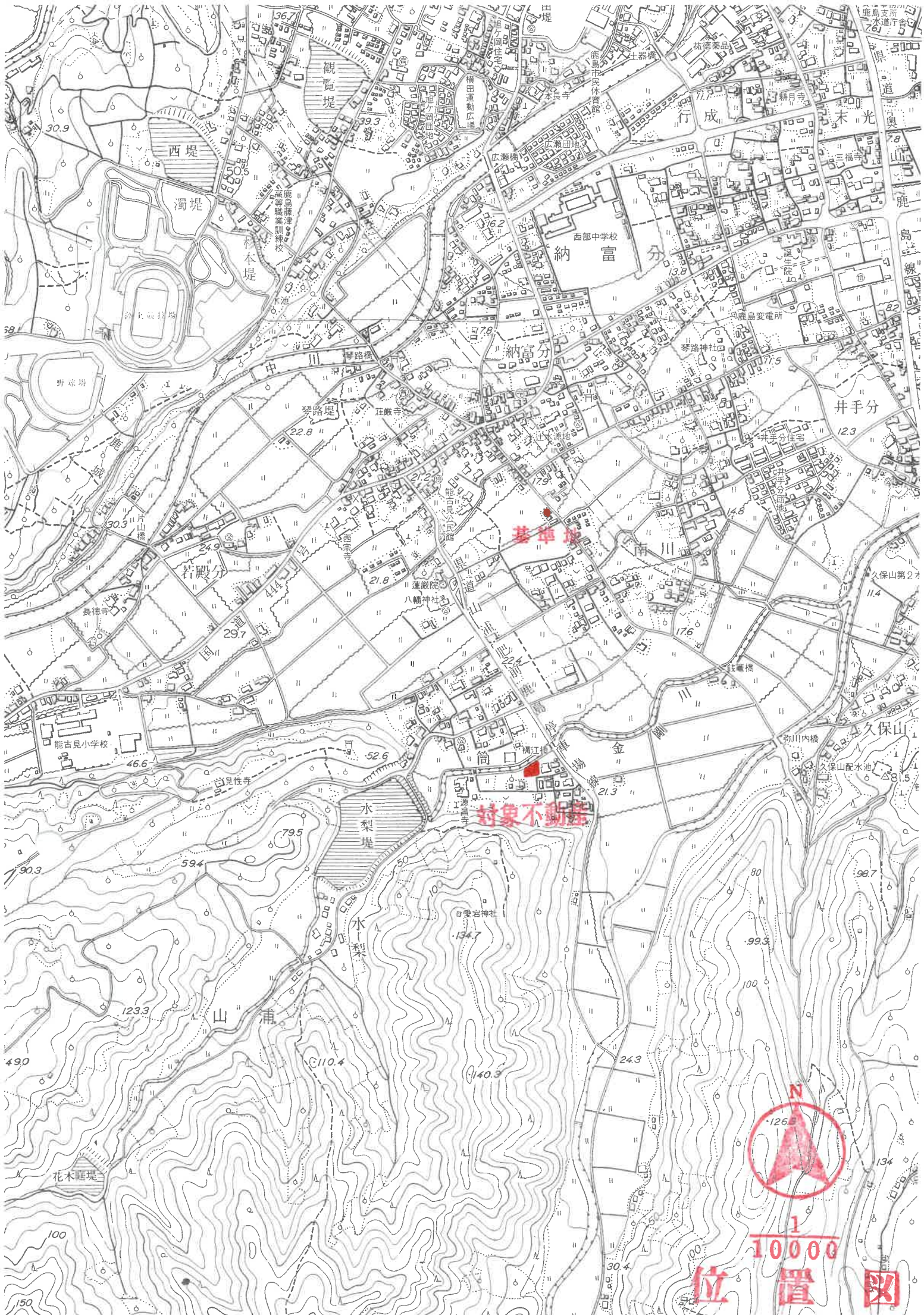
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%、容積率200%）

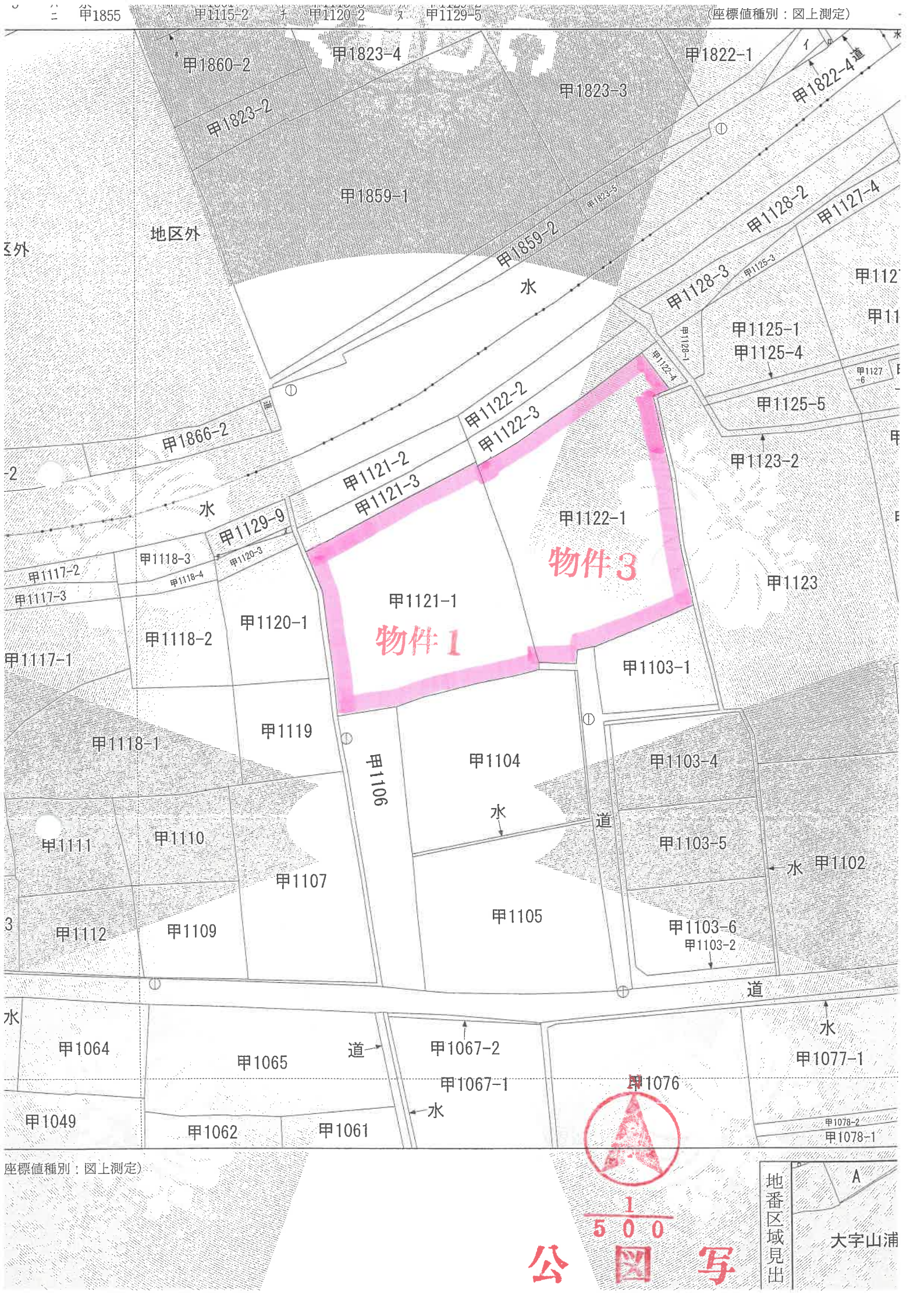
地域の概要：一般住宅の中に農家住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以 上





(座標値種別：図上測定)

区外

地区外

水

水

水

水

水

水

(座標値種別：図上測定)



1
500

公图写

地番区域見出

大字山浦

登記年月日：平成18年7月25日

3107695

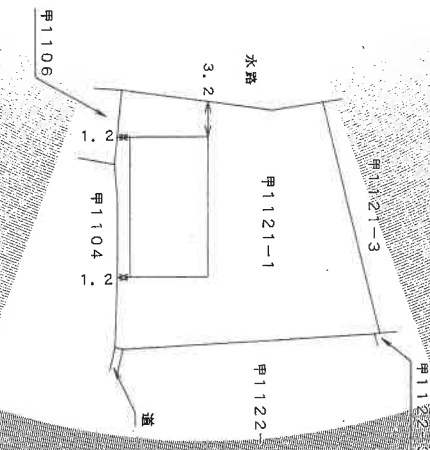
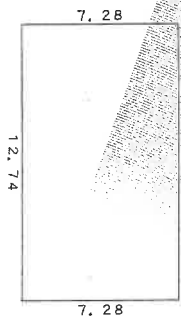
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 甲1121番1
建物の所在 鹿島市大字山浦字天神甲1121番地1

令和8年2月13日
(佐賀地方支務局武雄支局管轄)
佐賀地方支務局

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。



作成者	土地	縮尺	1/250	申請人	有代	縮尺	1/500
-----	----	----	-------	-----	----	----	-------

(佐賀県土地家屋調査士会印)