

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 8 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 10 月 20 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。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 425, 000 6, 740, 000	一括	1, 685, 000	162, 031	0
1	5, 149, 000				
2	3, 276, 000				



物 件 目 録

1 所 在 鹿島市大字山浦字筒口
地 番 甲1780番1
地 目 宅地
地 積 495.92平方メートル

2 所 在 鹿島市大字山浦字筒口甲1780番地1
家屋 番号 甲1780番1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき地下1階付2階建
床 面 積 1階 120.90平方メートル
2階 69.56平方メートル
地下1階 6.05平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 事務所
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 67.87平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月 4日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

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】

隣地（地番甲 1 7 8 0 番 6）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 鹿島市大字山浦字筒口
 地 番 甲 1 7 8 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5 . 9 2 平方メートル

- 2 所 在 鹿島市大字山浦字筒口甲 1 7 8 0 番地 1
 家屋 番号 甲 1 7 8 0 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき地下 1 階付 2 階建
 床 面 積

1 階	1 2 0 . 9 0 平方メートル
2 階	6 9 . 5 6 平方メートル
地下 1 階	6 . 0 5 平方メートル

- (附属建物)

- 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 6 7 . 8 7 平方メートル



令和8年(ケ)第28号
令和8年6月12日受理
令和8年7月23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 鹿島市大字山浦字筒口
 地 番 甲1780番1
 地 目 宅地
 地 積 495.92平方メートル

- 2 所 在 鹿島市大字山浦字筒口甲1780番地1
 家屋 番号 甲1780番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき地下1階付2階建
 床 面 積 1階 120.90平方メートル
 2階 69.56平方メートル
 地下1階 6.05平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 67.87平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☐		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 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等として使用し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	本件不動産は、平成17年5月に、本件建物を新築し、ずっと私たち家族が居住しています。 本件土地は、附属建物を含む本件建物の敷地、駐車スペース等です。境界については、南東側は、私の土地ですので、一体となっています。北東側（県道側）と南西側は、ブロックが埋められて区分されています。南西側は、隣の人が埋めているので、ブロックの本件土地側が境界になると思います。北西側は、水路があつて区分されています。いずれも、争いはありません。上水道は市の水道、下水は、浄化槽を設置しています。 本件建物（主である建物）について、増改築や未登記の附属建物はありません。ただ、地下の野菜等を入れていた部屋は、水が漏れ入って溜まったため、少しコンクリートで埋め固めました。以前は、大人が立てましたが、今はかがまないと入れませんから、底が1mくらい上がったと思います。建物の不具合については、玄関表側の軒下部分が少し腐食しています（写真12）。雨漏りやシロアリはないと思います。いくらか壁に落書きや穴があるのは、子供たちが小さかった頃に空けたものです。 附属建物の事務所は、平成21年に増築して以来、変更はありません。事務所として使っていましたが、令和7年12月末で閉鎖しました。 これらの建物の間にあるのは、犬小屋で、基礎はなく、置いているだけの物です。
■ 鹿島市 都市計画課 建設住宅課 上水道課 環境下水道課 担当者	本件建物のある地域は、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。本件土地の北西側から北東側につながる水路は、鹿島市が管理する法定外公共物です。ただ、北東側は、県道の一部となっている可能性があります。 本件土地にかかる上水道は、北東側の県道から引き込まれているようです。下水道は、整備地域外です。

その他の事項及び執行官の意見

- その他の事項
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件土地の状況

本件土地は、非線引きの都市計画区域で、用途地域の指定はない。本件土地は、附属建物を含む本件建物の敷地、駐車スペース、通路などとして利用されている（写真1ないし6）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりで、下水道は整備区域外である。

本件土地の周囲は、北東側を県道山浦肥前鹿島停車場線（地番甲1780番3、地目公衆用道路、地積26㎡、佐賀県所有、幅員約13m）に、北西側を水路（鹿島市が管理する法定外公共物）に、南東側を私有地（地番甲1780番6、地目雑種地、地積43㎡、債務者兼所有者所有）に、南西側を私有地（地番甲1780番4、地目雑種地、地積363㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接する土地の間は、南東側は、債務者兼所有者所有の土地で、一体となっており、境界は不明確である（写真6、11）。北東側（県道側）は地先境界ブロックが埋められ区分されている（写真6、7）。北西側は水路があつて、南西側はブロックが埋められて、それぞれ区分されている（北西側：写真8、9、南西側：写真10）。

◇ 本件建物の状況

本件建物（主である建物）は、平成17年5月に新築されて、現在まで債務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、床面積等は登記事項とほぼ一致している。なお、地下1階は、高さが低くなっている（深さが浅くなっている）が、床面積は変わらないものと考えられる。不具合については、債務者兼所有者の陳述のとおりと考えられ、いくらか壁に落書きや穴が見られるが、他には、外観上、特に大きなものは見られなかった。建物内の状況は、写真13ないし24のとおりである。

附属建物は、平成21年9月に増築され、事務所として使われてきたが、令和7年12月末に閉鎖したとのことである。現況は、事務所の状況のままで残されている。建物の状況は、写真25ないし28のとおりである。

主である建物と附属建物の間にある物（犬小屋）は、工作物（動産）である（写真4）。

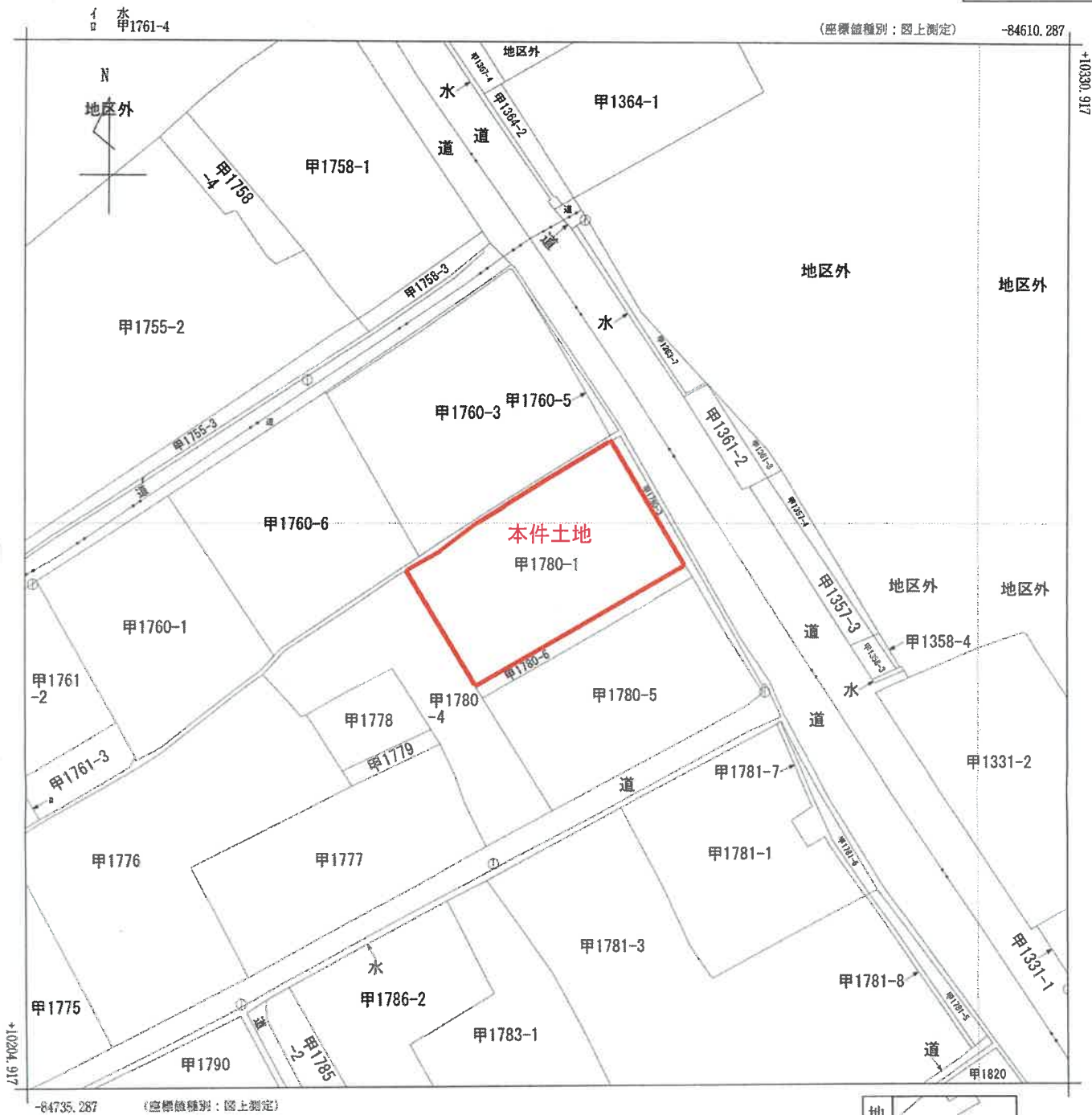
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年6月23日 (火) 13:00 — 13:10	執行官室	家屋見取図交付申請（鹿島市役所税務課へ郵送）
令和8年6月26日 (金) 10:25 — 10:40	佐賀地方法務局武雄支局 (武雄市大字昭和)	公図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和8年7月14日 (火) 9:05 — 9:35	鹿島市役所 都市計画課、建設住宅 課、水道課、環境下水道 課 (鹿島市大字納富分)	市街化区域等に関する調査 下水道に関する調査 接面道路、接面水路に関する調査
令和8年7月14日 (火) 11:00 — 11:45	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
令和8年7月17日 (金) 8:55 — 9:05	物件所在地	本件建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)

(特記事項)

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

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち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
大字山浦

請求部	所在	鹿島市大字山浦字筒口				地番	甲1780番1			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

平成17年2月10日登記 甲1780-1

3009785

地積測量図

旧日本測地系による座標値

求積表

測点	X	Y
29-1	9894.333	-84444.051
40-1	9898.992	-84437.634
76	9894.802	-84435.067
74	9880.102	-84450.294
77	9894.117	-84468.597
24-1	9895.308	-84465.568
25	9896.436	-84464.874
26-1	9899.543	-84460.408
27-1	9901.805	-84456.831
28-1	9905.208	-84451.700
積面積	591.84033	
地面積	495.520165	
地積	495.52	m ²

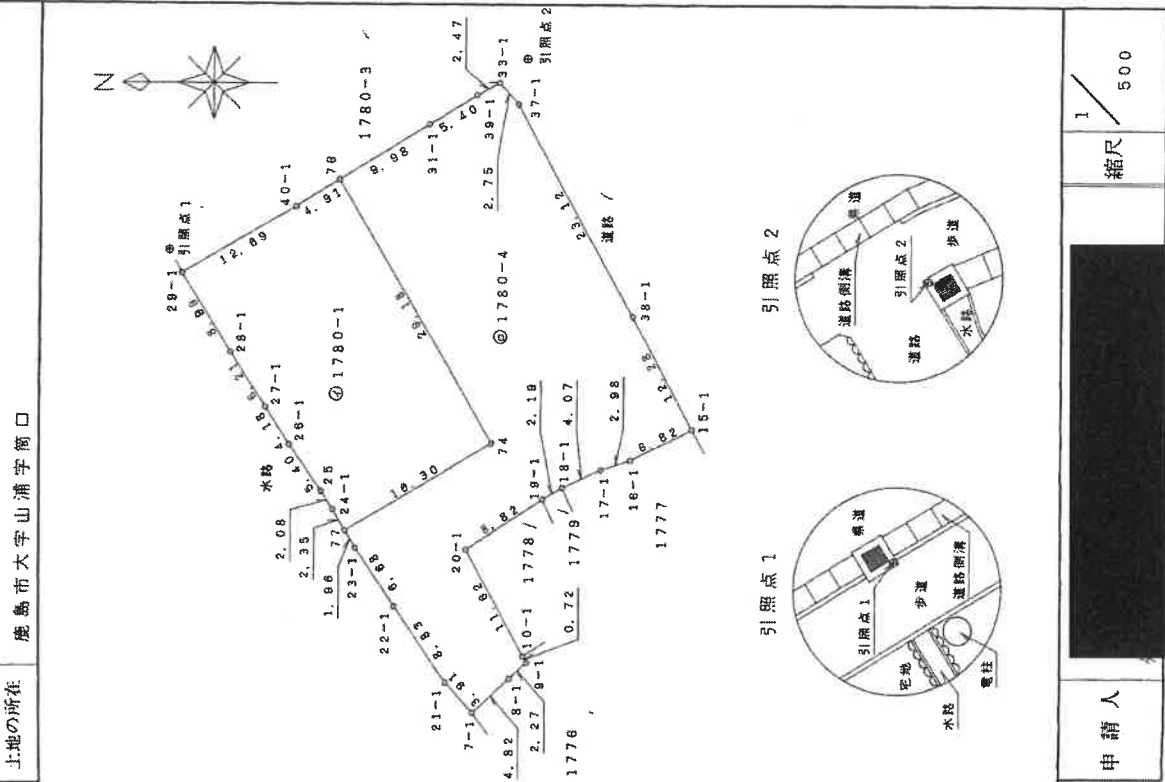
測点	X	Y
74	9894.117	-84468.597
76	9898.102	-84465.067
31-1	9885.289	-84438.850
39-1	9881.581	-84477.078
33-1	9879.509	-84475.859
37-1	9877.677	-84477.915
38-1	9866.588	-84448.200
15-1	9860.762	-84455.005
16-1	9866.718	-84461.897
19-1	9869.552	-84467.826
18-1	9873.254	-84464.315
19-1	9875.140	-84463.650
20-1	9882.533	-84470.434
10-1	9876.962	-84480.633
9-1	9876.611	-84481.259
8-1	9878.291	-84482.791
7-1	9881.830	-84485.048
21-1	9884.489	-84483.167
22-1	9889.421	-84475.845
23-1	9893.129	-84470.284
積面積	762.341212	
地面積	891.470560	
地積	891.47	m ²

測点	X	Y
74	9894.117	-84468.597
76	9898.102	-84465.067
31-1	9885.289	-84438.850
39-1	9881.581	-84477.078
33-1	9879.509	-84475.859
37-1	9877.677	-84477.915
38-1	9866.588	-84448.200
15-1	9860.762	-84455.005
16-1	9866.718	-84461.897
19-1	9869.552	-84467.826
18-1	9873.254	-84464.315
19-1	9875.140	-84463.650
20-1	9882.533	-84470.434
10-1	9876.962	-84480.633
9-1	9876.611	-84481.259
8-1	9878.291	-84482.791
7-1	9881.830	-84485.048
21-1	9884.489	-84483.167
22-1	9889.421	-84475.845
23-1	9893.129	-84470.284
積面積	762.341212	
地面積	891.470560	
地積	891.47	m ²

測点	視準点	測角	方向角	距離
引照点1	引照点2	0°00'00"	151°48'09"	38.869
74	76	89°45'42"	239°33'49"	31.727
74	76	58°56'13"	210°44'20"	36.105
16	15	5°44'02"	157°32'09"	17.673
29-1	28-1	89°58'03"	241°46'10"	2.539
引照点2	引照点1	0°00'00"	331°48'07"	38.869
76	74	319°06'52"	290°54'59"	48.338
74	76	303°13'43"	235°04'50"	36.972
76	74	335°15'45"	377°03'52"	21.378
29-1	28-1	356°15'52"	378°03'59"	38.971

点名	X座標	Y座標	備考
BNN128-1	9890.532	-844574.066	改良図根点
BNN128-2	9896.440	-84316.834	改良図根点
BNN125-1	9892.783	-84389.064	改良図根点
ANN140-1	9789.830	-84314.918	改良図根点
引照点1	9911.134	-84443.820	金属板
引照点2	9878.860	-84423.444	金属板

計算式 面積 = $\{Y_n (X_{n+1} - Y_{n-1})\} / 2$



縮尺 1/500

申請人

作製者

(平成17年2月4日作製)

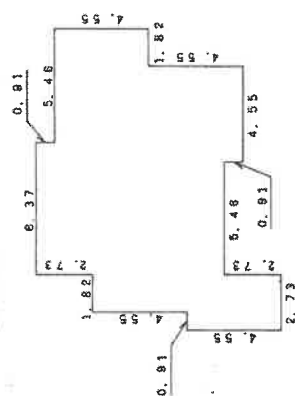
(佐賀県土地家屋調査士会)

各階平面圖

3107794

圖
庫
平
陸
名

すたる建博！階



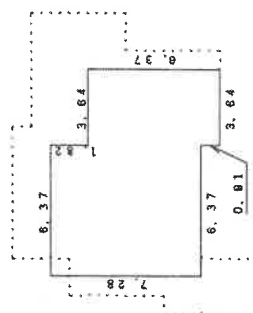
求積發

0.91	x	4.55	4.140500
1.82	x	9.10	16.562000
46	x	10	49.686000
0.91	x	0.01	9.109100
3.64	x	9.10	33.124000
1.82	x	4.55	8.281000
			120.902800

14 120 902800

床面積	120.90	㎡
-----	--------	---

主たる建物2階

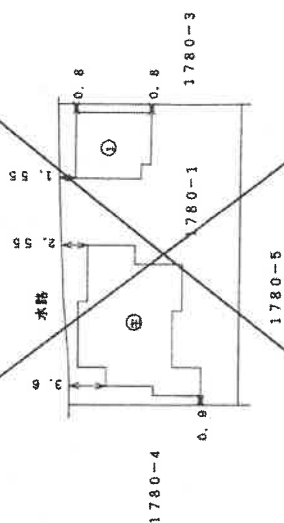
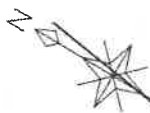


求積表

3 64	x	6 37	=	23 186800
6 37	x	7 28	=	46 373600
				計 69 560400

69. 560400

床通積 69.56 ㎡



土地家屋調査士
製作者

佐賀県土地家屋調査士会(用紙)

縮尺 250

人中

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 8-3

(1/2)

(8枚目)

A 3判をA 4判に縮小

図面 3 の 1

平城17年6月1日
780番1

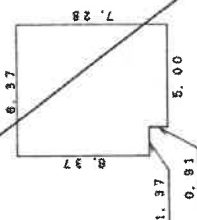
3107795

圖
面
平
臨
各

家屋番号 甲1780番1

鹿島市大字山浦字衙口甲1780番地1

主たる建物地下1階



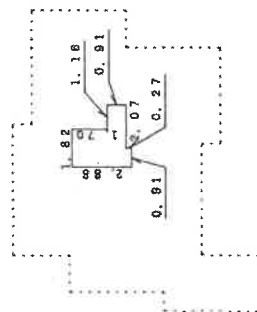
廣州風塵錄 (附錄 1)

1.37	5.00
0.91	

定價表

5.00	0.91	=	4.550000
6.37	6.37	=	40.576900
		=	45.126900

床面精 15.12 m



求積表

1.82	x	1.70	=	3.094000
2.98	x	0.91	=	2.711800
0.91	x	0.27	=	0.245700
計				6.051500

床面積	6.05	m ²
-----	------	----------------

製作者

縮尺	250
----	-----

申請人

縮尺 250

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：8-3

(2/2)

(9枚目)

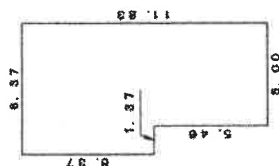
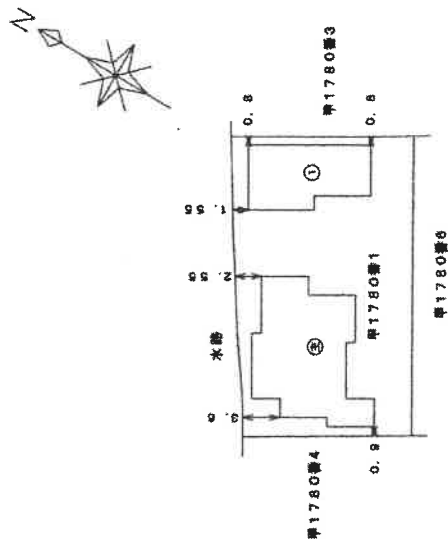
A 3判をA 4判に縮小

図面 3 の 2

建各階平面圖

圖
面
平
階
各

家屋番号	甲1780番1
建物の所在	鹿島市大字山浦字筒



求積表

5.00	x	5.48	=	27.30000
6.37	x	6.37	=	40.57690
計				67.87690

床面積 67.87 m²

作者

申請人

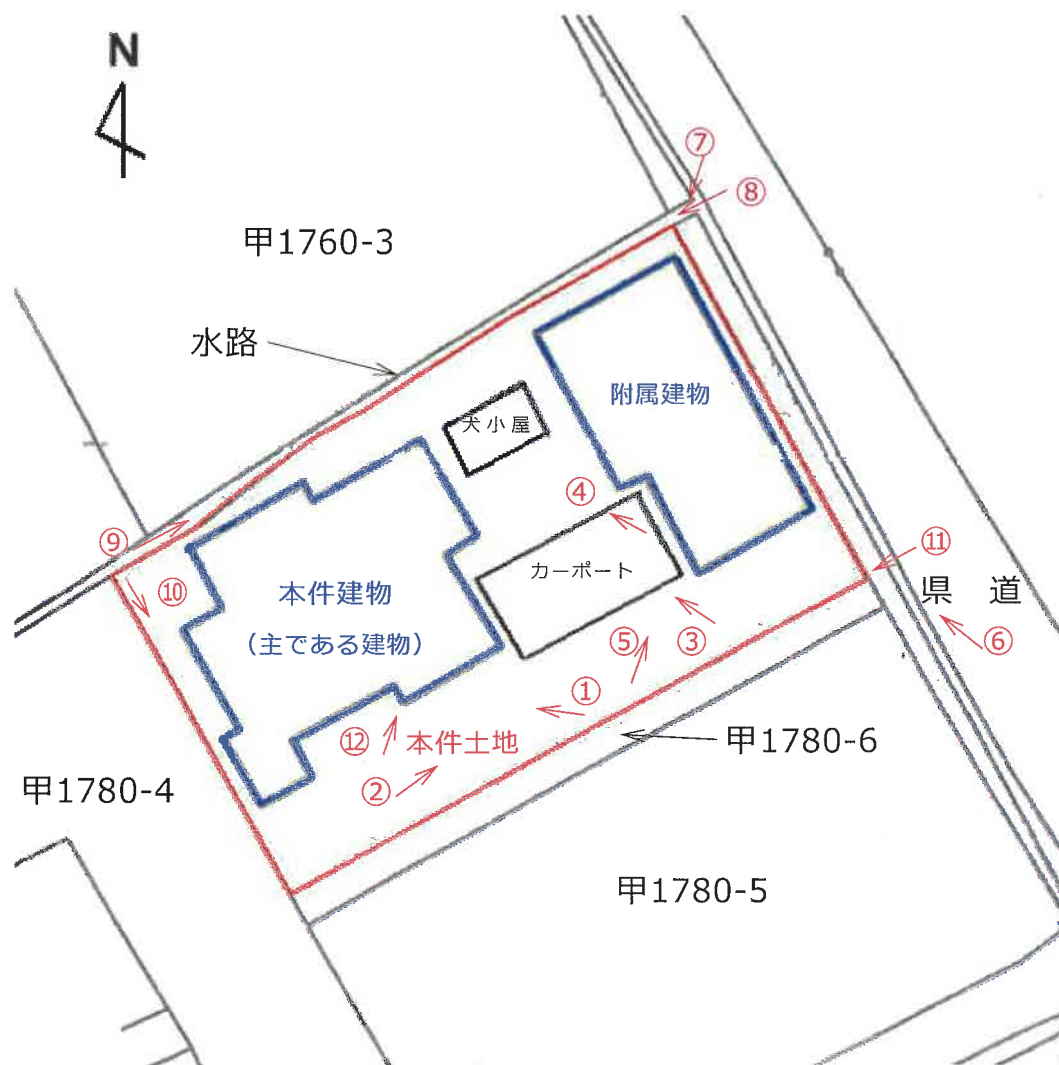
縮尺 1/250

縮尺 500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

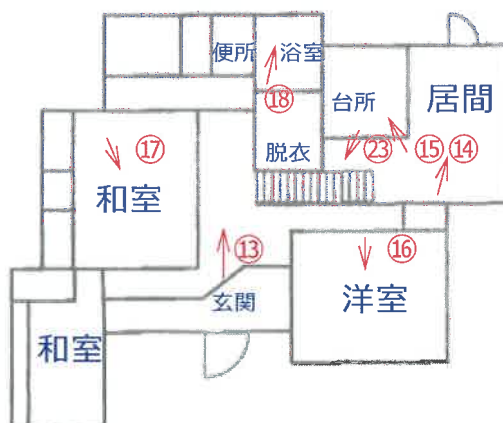


土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

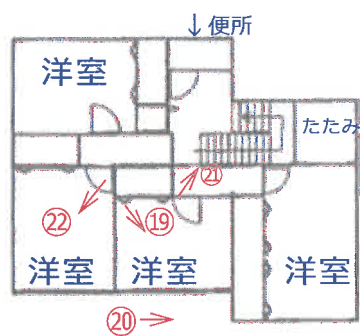


建物間取図
(兼写真撮影方向図)
(主である建物)

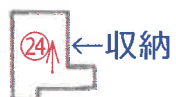
1 階



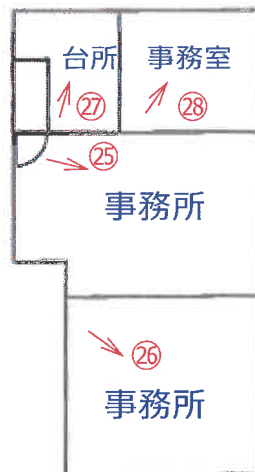
2 階



地下 1 階



建物間取図
(兼写真撮影方向図)
(附属建物)



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



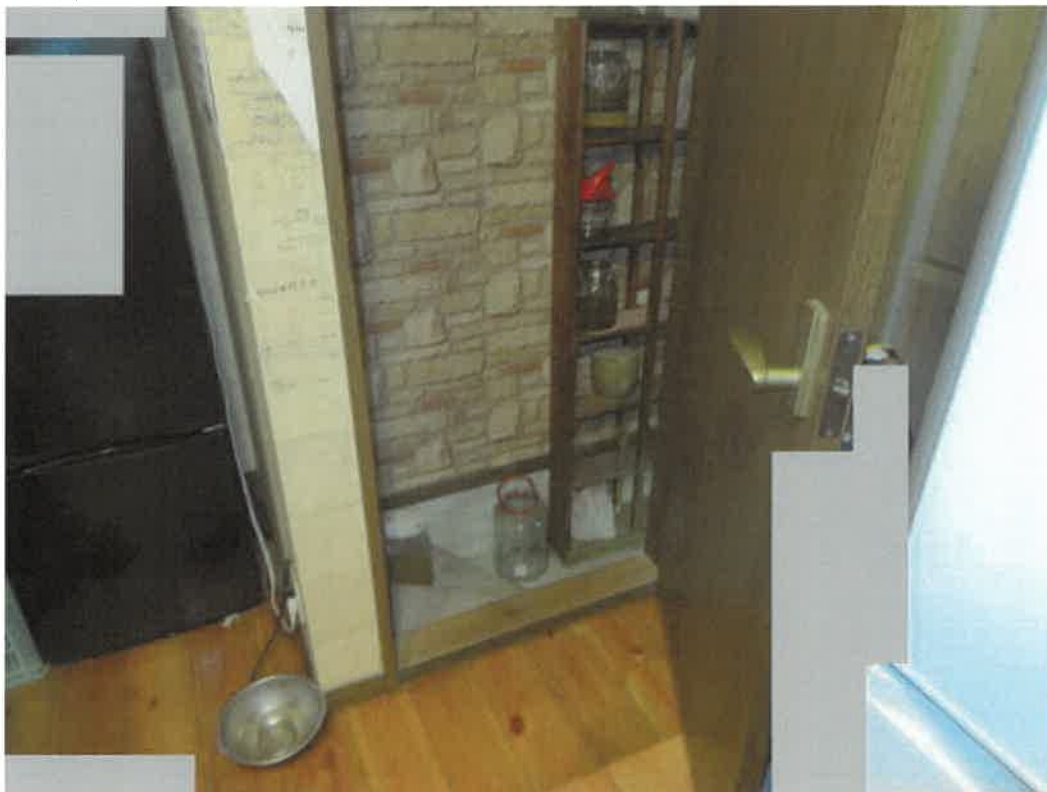
(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



令和8年（ケ）第 28 号
令和8年7月14日 現地調査
令和8年7月21日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 260702)

第1 評価額

一括価格	
金 8,425,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,149,000 円
物件2 (建物)	金 3,276,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
1			
2	数年前に、主たる建物の地下1階の壁や床から水がしみ出て水が溜まった状態となったことから地下1階の床全体にコンクリートを流し入れて床を高くしたため、地下の北西部分約3.94㎡は高さが約95cmとなった。		

* 現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 所 在 鹿島市大字山浦字筒口
 地 番 甲 1 7 8 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 5 . 9 2 平方メートル

2 所 在 鹿島市大字山浦字筒口甲 1 7 8 0 番地 1
 家屋 番号 甲 1 7 8 0 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき地下 1 階付 2 階建
 床 面 積
 1 階 1 2 0 . 9 0 平方メートル
 2 階 6 9 . 5 6 平方メートル
 地下 1 階 6 . 0 5 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 6 7 . 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）

位 置 ・ 交 通	J R 長崎本線「肥前浜」駅の南西方・道路距離約3500m。 最寄バス停「農協前」の南東方約520m（徒歩約7分）。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、鹿島市内において新たな戸建分譲住宅も多く見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものと考ええる。 (居住の快適性・利便性) 鹿 島 市 役 所：約2400m。 日 照 ・ 通 風：普通。	
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	非線引き都市計画区域 用途無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 周知の埋蔵文化財包蔵地である筒口遺跡に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	495.92㎡ 長方形 約 17.5m ・ 約 29.0m おおむね平坦である。 —
接面道路の状況等	北東側が幅員約13mの舗装県道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	物件1は後記物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（建物に接続済か否か不明） 下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査、現地調査の結果、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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17年5月27日 新築
	経過年数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	木造かわらぶき地下1階付2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼りほか
	天 井	クロス貼りほか
	床	フローリング、畳、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	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
	間取り	7LDK
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
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	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。 建物の壁に落書きが多数見られ、壁やドアなどが壊されて穴が見られ、玄関表側の軒下部分が少し腐食している。 数年前に、主たる建物の地下1階の壁や床から水がしみ出て水が溜まった状態となったことから地下1階の床全体にコンクリートを流し入れて床を高くしたため、地下の北西部分約3.94㎡は高さが約95cmとなった。	

建物の概況及び利用状況（附属建物符号1）

区 分	附属建物符号 1		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	平成17年5月27日 新築	
	経 過 年 数	約 21 年	増築は特記事項参照
	経済的残存耐用年数	約 4 年	
仕 様	構 造	木造かわらぶき平家建	
	外 壁	サイディングほか	
	内 壁	クロス貼りほか	
	天 井	クロス貼りほか	
	床	フローリング、塩化ビニル製床材ほか	
	設 備	電気設備、給排水設備ほか	
	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	事務所	
	間 取 り	3K	
品 等	普通		
保守管理の 状 態	普通		
建 物 の 利 用 状 況	建物の占有者、利用状況等は「現況調査報告書」記載のとおり。		
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。		
	平成21年9月22日に増築されている。		

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ
1	20,600	×0.90	×495.92	× 1.00		=9,194,000

ア 標準画地価格：基準地「鹿島（県）-4」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 20,600\text{円/㎡} \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & = & 20,600\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：標準価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

道路幅員	-3	公共施設接近性	0	住環境	5
系統連続性	-2	商業接近性	0		
街路条件の計	-5	接近条件の計	0	環境条件の計	5

イ 個 別 格 差：

地積過大-10

よって、個別格差は0.90

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 共 有 持 分：完全所有権である。

② 物件 2（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有 持分 エ	建物価格(円) オ
2	165,000	×196.51	×0.06		=1,945,000
附属建 物符号 1	165,000	×67.87	×0.08		=896,000
合計					=2,841,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

【物件 2】

経過年数約21年であり経済的全耐用年数約25年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝0.08×0.80＝0.06

【附属建物符号 1】

経過年数約21年であり経済的全耐用年数約25年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝0.08×1.00＝0.08

項目 \ 物件区分	物件 2	附属建物符号 1
残価率	5%	5%
経過年数	約21年	約21年
経済的全耐用年数	約25年	約25年
観察減価法による補正率	-20%	補正なし

観察減価法による補正率の内容

- ・物件 2 は建物の壁に落書きが多数見られ、壁などが壊されて穴が見られたことなどから-20%の減価補正を査定した。
- ・附属建物符号 1 は補正なし。

エ 共有持分：完全所有権。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を決定した。

① 土地利用権等価格

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
1	9,194,000	×0.20	法定地上権	= 1,839,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基 礎 と なる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評 価 額 (円)
1	(9,194,000	－ 1,839,000)		×1.00	×0.70	= 5,149,000
2	(2,841,000	＋ 1,839,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 3,276,000
一括価格 (合計)						8,425,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : なし。

オ 競売市場修正 : 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (鹿島(県) - 4)

所 在 : 佐賀県鹿島市大字山浦字松原甲 1 4 5 9 番 4

価 格 : 20,600円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

位 置 : JR長崎本線「肥前鹿島」駅の南西方、道路距離約2700m。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 236㎡

供給処理施設 : 上水道がある

接 面 街 路 : 北東側が幅員約5.0mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域内 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 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

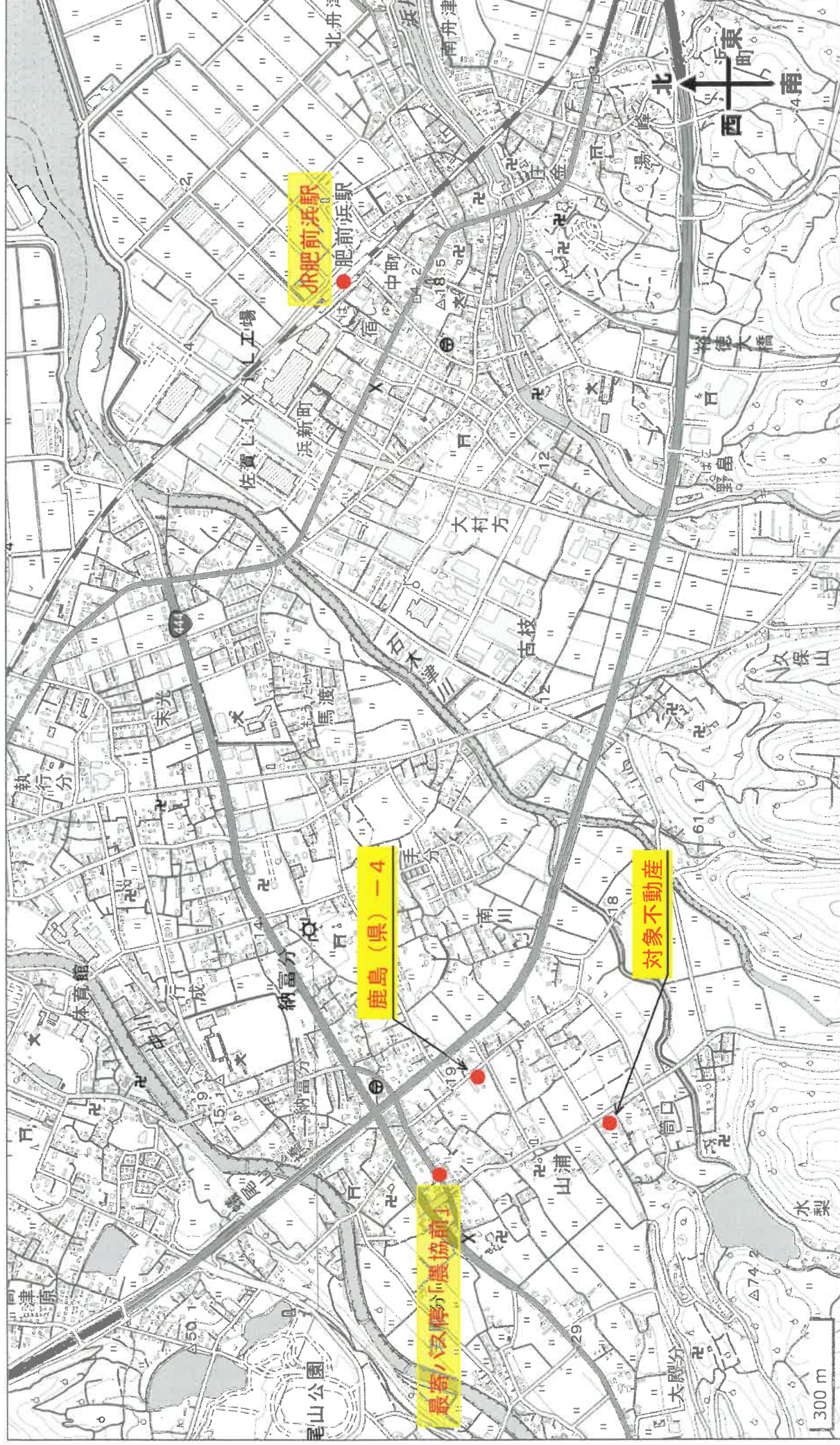
第7 附属資料

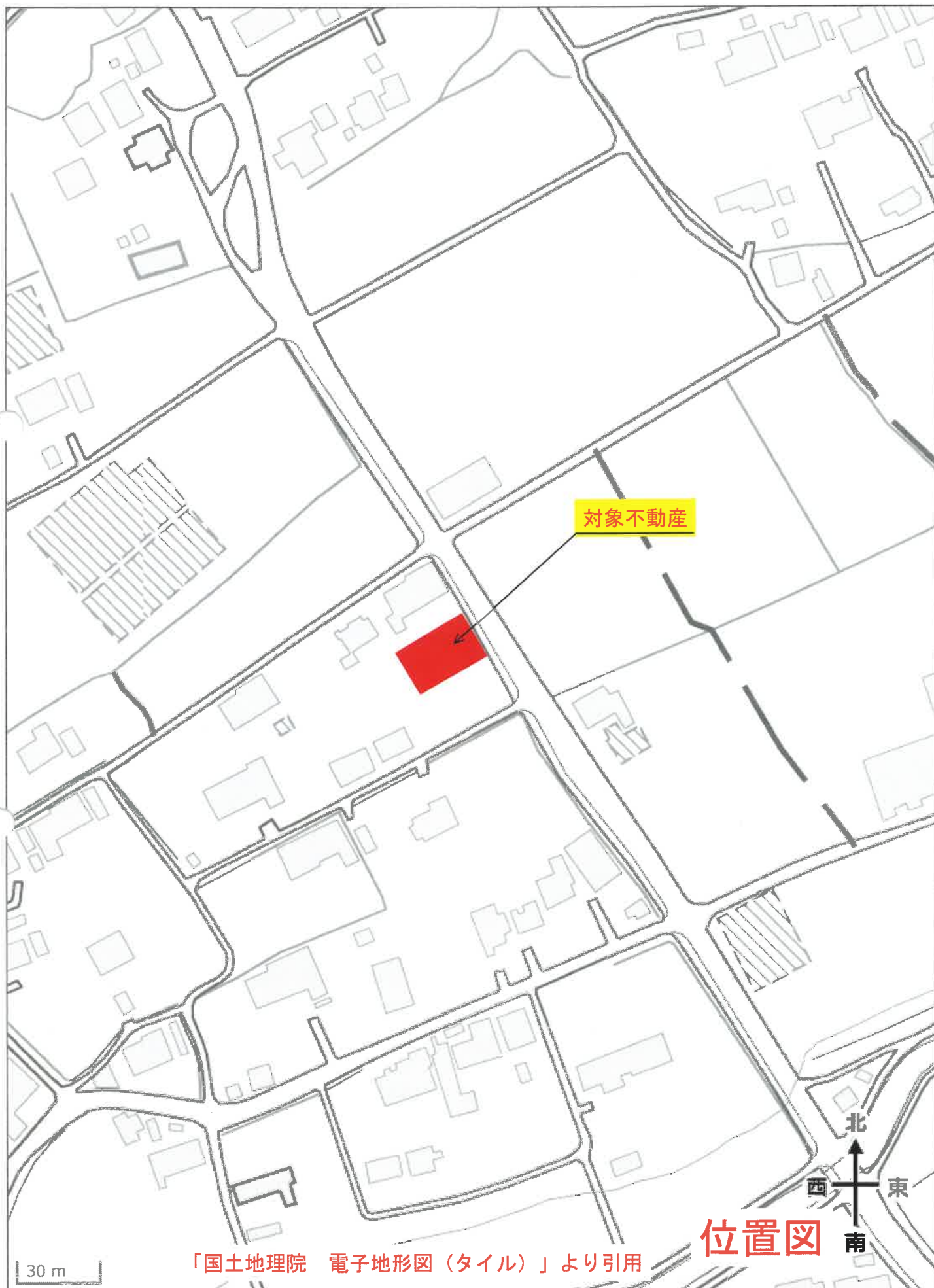
位置図

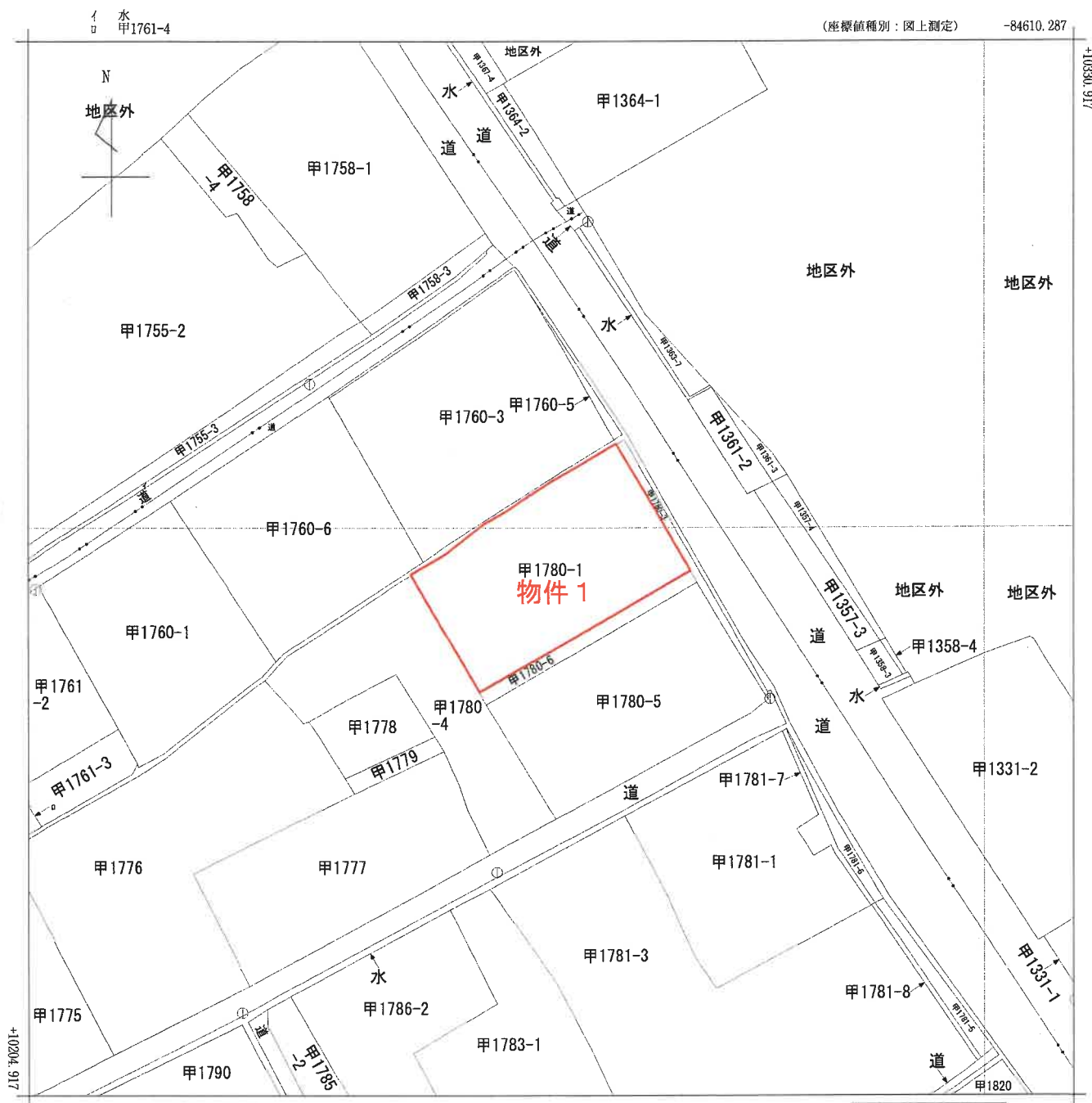
不動産登記法第14条第1項地図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上







地番区域見出
大字山浦

請求部	所在	鹿島市大字山浦字筒口				地番	甲1780番1			
出力縮	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					備付年月日(原図)			補記事項		

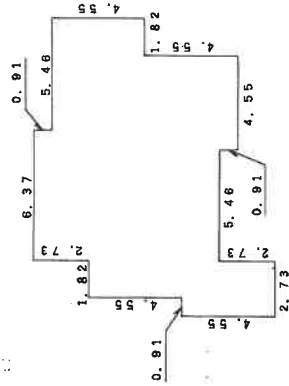
A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

3107794

圖面階各

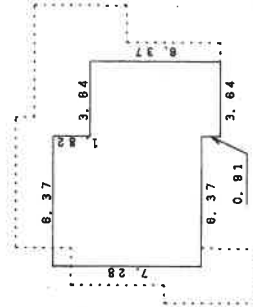
主たる建物1階



求積表

0.91	x	4.55	=	4.140500
1.82	x	9.10	=	16.562000
5.46	x	10	=	49.686000
0.91	x	0.01	=	9.109100
3.64	x	10	=	33.124000
1.82	x	4.55	=	8.281000
			≠	120.902600

主たる建物2階



求積表

3 64	x	6 37	=	23 186800
6 37	x	7 28	=	46 373600
				計 69 560400

床面積	69.56	m ²
-----	-------	----------------

作者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

建筑物平面·各階平面·剖面图

3107795

各階平面図

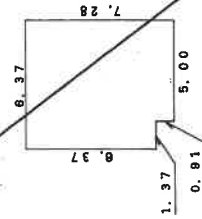
平成17年6月1日 建物図面

家屋番号 甲1780番1

建物の所在 鹿島市大字山浦字筒口甲1780番地1

2/2

附属建物（符号1）

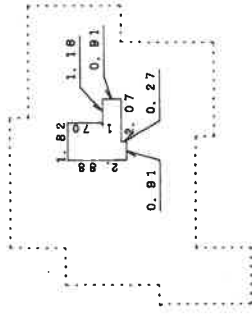


求積表

5.00	×	0.91	=	4.550000
6.37	×	6.37	=	40.576900
			計	45.126900

床面積 45.12 m²

主たる建物の地下1階



求積表

1.82	×	1.70	=	3.094000
2.98	×	0.91	=	2.711800
0.91	×	0.27	=	0.245700
			計	6.051500

床面積 6.05 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成21年10月28日

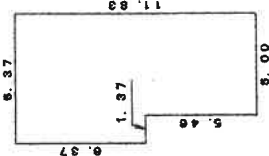
各階平面図

家屋番号 甲1780番1

建物の所在 鹿島市大字山浦字筒口甲1780番地1

建物図面 各階平面図

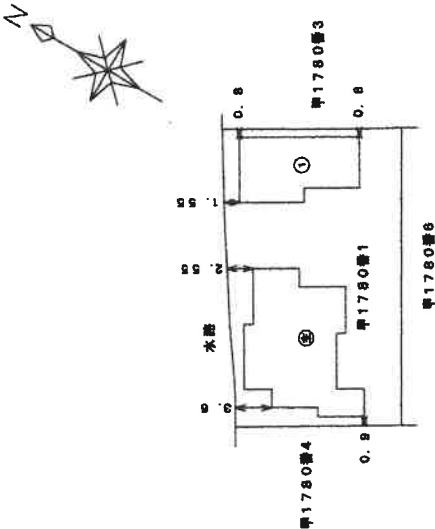
附属建物(特号1)



求積表

5.00 x 5.46 = 27.30000
6.37 x 6.37 = 40.57690
計 67.87690

床面積 67.87 ㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写