

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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	5,690,000 4,552,000		1,138,000	18,655	6,662



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉 |
| | 地 | 番 | 166番16 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 231.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 9月11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】

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1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号166番16）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】

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。

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 5 0 平方メートル |



令和7年（ヌ）第31号

注 意 書

佐賀地方裁判所不動産競売係

本件において、今回は物件1土地のみの売却となりますので、現況調査報告書のうち、売却対象外である物件2建物の建物間取図（9枚目）、写真撮影位置方向図（10枚目）及び写真（写真3ないし19）は省略しております。

以 上

令和7年(ヌ)第31号
令和8年5月6日受理
令和8年7月13日提出

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉 |
| | 地 番 | 1 6 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 5 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉 1 6 6 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 番 1 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 7 3 平方メートル
2 階 2 4 . 8 4 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) ☐		
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 上記の者が下記建物を所有し、占有している ☐ 「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 ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	付属の構築物等として、カーポートがある。		
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を居宅 (空家状態) として占有している。 ☐ 「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 ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」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 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		

(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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者Aの被相続人B の叔母C	1 本件物件2建物は、債務者Aの被相続人Bが居住していましたが、同人は急病で亡くなり、その後は空家状態です。 私が葬儀等を行い、遺骨も故人の意向に従って弔おうと思っていましたが、相続関係が分からなかったため、手を付けられずに、そのままにしていました。 なお、Bは仕事先で亡くなっており、本件物件内で亡くなったものではありません。また、警察によれば、事件性はないということでした。 2 本件物件の状態等については、私は居住等したことがないため、よく分かりません。 私は、Bとは生前から付き合いがあり、勝手口の鍵を持っていたことから位牌や遺骨等を室内に置いています。亡くなった後は、それ以外で立ち入ったことはありません。 3 今回、強制競売事件が開始したということですので、位牌や遺骨等については、できれば、故人の意向に従って弔いたいと思っています。
■佐賀市上下水道局 担当者	1 物件1土地付近は下水道の供用区域で、本件物件にも、物件1土地北西端付近に公共ますが設置されています。負担金は納付済みです。 2 物件1土地には、西側の市道から、物件1土地北西端付近に上水道管が配管されています。

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている（写真1）。
形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面3）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、北西側を市道（角目祐徳団地3号線、幅員約4m）に接し、その余を私有地に接している。

【境界】

物件1土地と、周囲の私有地等との境界付近について、いずれもブロック塀がある。

【その他】

ぐるっとさがナビによれば、本件物件は第一種住居地域に含まれている。
また、下水道も、北西端付近に公共ますが設置されているようである。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者Aが居宅（空家状態）として占有している。

なお、本件物件は、実際には、元所有者（被相続人）Bが居住していた状態のままであり、債務者Aが実際に使用した形跡は認められないものの、法律上は、Aが占有しているものと思料する。

なお、本件手続においてはAに特別代理人が付されており、意思能力等がない状態と思われる。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上、昭和48年12月に新築され、平成20年に増築、一部取り壊しの登記がされている。元所有者（被相続人）Bが、平成20年6月に売買により本件物件の所有権を取得していることから、その際に増改築やリフォーム等が行われているようであるが、詳細は不明である。その当時作成された建物図面（図面2）と、現状が異ならないことから、その後は、少なくとも増築はされていないようである。

【不具合等】

物件2建物は、新築後52年程度経過しており、経年に伴う劣化はあるものの、現地調査した限りでは、目立った不具合は認められなかった。

【その他】

- 1 本件土地上（駐車場）には、軽自動車が1台放置された状態で止められており、軽自動車検査協会において車両照会を行ったところ、所有者は、元所有者（被相続人）Bであった。なお、初度検査年月が平成21年12月であり、令和6年12月で有効期間が満了していた。
- 2 本件物件は、2年以上にわたって空家状態であるため、庭には草木が生い茂っており、立ち入ることができなかった。
- 3 本件物件内には、元所有者（被相続人）Bが使用していた家財道具類がそのまま残されているが、亡くなった経緯等からすると、本件物件内の家財道具類が処分等される可能性は低く、買受人は、引渡命令等を取得して、強制執行手続を行う必要性が高いと思われ、相応の費用が生じるものと思われる。なお、放置自動車があることから、土地も対象に含める必要があると思われる。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月14日(木) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所へ郵送）
8年5月20日(水) 12:00 - 12:20	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
8年5月22日(金) 10:20 - 10:25	執行官室	特別代理人（事務員）から電話聴取
8年5月22日(金) 12:40 - 13:00	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
8年6月2日(火) 10:40 - 11:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 （評価人同行）
8年6月19日(金) 9:50 - 10:00	執行官室	債務者の被相続人の叔母から電話聴取
8年7月6日(月) 14:00 - 14:10	執行官室	市街化区域、接面道路等に関する調査 下水道に関する調査 （ぐるっとさがナビによる）
8年7月6日(月) 14:50 - 14:55	佐賀市上下水道局 （佐賀市若宮3丁目）	上下水道に関する調査
8年7月6日(月) 15:05 - 15:10	軽自動車検査協会 佐賀支部	放置自動車に関する調査
—		

（特記事項）

■ 令和 8 年 6 月 2 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人株式会社にしけい（警備会社）従業員を立ち合わせ、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。

□ 令和 年 月 日

武雄支部てん補日に臨場



A3判をA4判に縮小

平成20年8月26日 登記

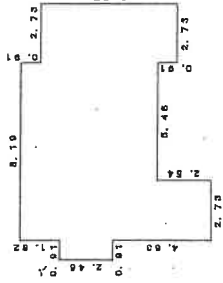
各階平面図

建物図面

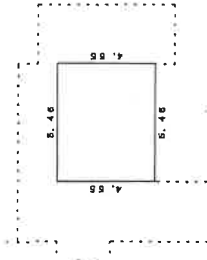
家屋番号 166番16

建物の所在 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉166番地16

1階



2階



(単位：m)

(単位：m)

作成者

年 月 日作成

申請人

縮尺

500

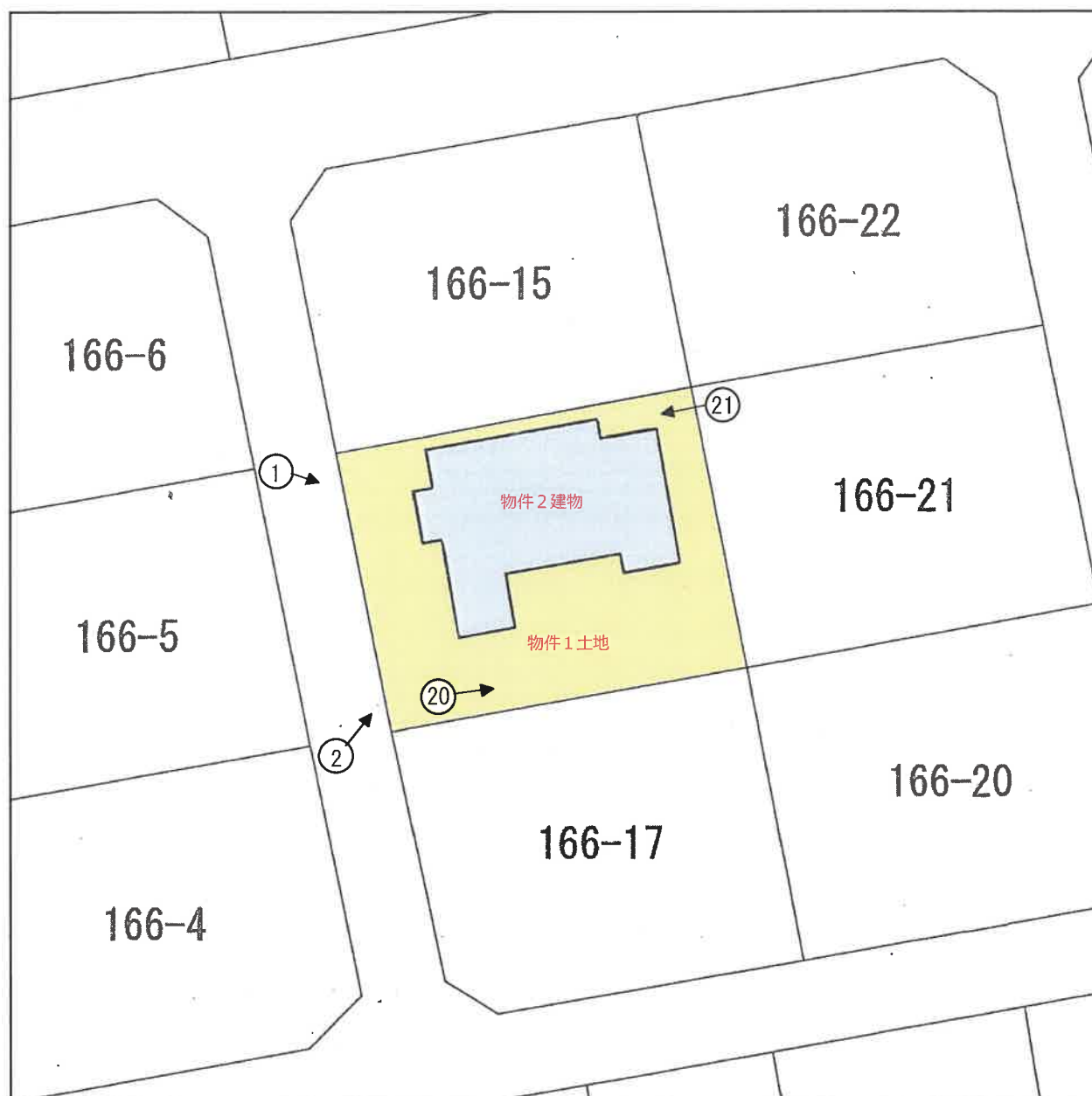
縮尺 250

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)



A3判をA4判に縮小

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

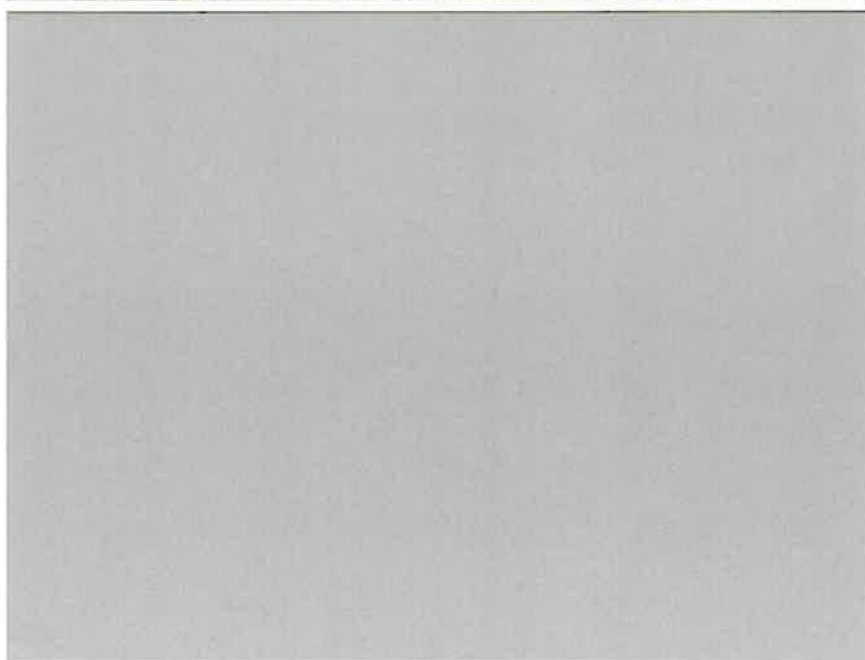
(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



令和7年（又）第 31 号
令和8年6月2日 現地調査
令和8年6月25日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 260602)

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 5,690,000 円

- 1 物件1の評価額は物件1地上に存する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		
番号	特記事項		
1	物件1 地上に次の目的外建物が存する。 【目的外建物】 所 在：佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉166番地16 家屋番号：166番16 種 類：居宅 構 造：木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積：1階 78.73㎡ 2階 24.84㎡		

* 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 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉
地 番 166番16
地 目 宅地
地 積 231.50平方メートル

~~2 所 在 佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉166番地16
家屋 番号 166番16
種 類 居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 78.73平方メートル
2階 24.84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「佐賀」駅の北西方・道路距離約3700m。 最寄バス停「JA佐賀市せいぶ支所前」の北西方約410m（徒歩約6分）。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に戸建住宅のほかスーパーマーケットなどもみられる生活利便性の良い低層戸建住宅地域である。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する。 (居住の快適性・利便性) 佐賀市役所：約4.2km。 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	市街化区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 無 周知の埋蔵文化財包蔵地である角目遺跡に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	231.50㎡ 長方形の中間画地 約 13.5m ・ 約 17.0m おおむね平坦 一
接面道路の状況等	西側が幅員約4.0mの舗装市道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件1は後記目的外建物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） 下 水 道：あり（建物まで接続済み） 都 市 ガ ス：なし（前面道路に本管なし）	
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。 物件1の敷地内にカーポートが存するが、独立した市場価値はないと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（目的外建物）

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）	昭和48年12月20日新築、ほか下記記載
	経 過 年 数	約 52 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
	外 壁	吹き付け塗装ほか
	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（特記事項に記載）	
現況用途等	現況用途	居宅
	間取り	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状況	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。 不動産登記によると目的外建物は、新築後に構造と床面積を年月日不詳変更、増築し、平成20年6月30日に一部取り壊されている。	

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	51,500	×1.01	×231.50	× 1.00		=12,041,000

ア 標準画地価格：地価公示地「佐賀-11」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\
 50,700\text{円/㎡} & \times & \frac{102.5}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & = & 51,500\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位+1

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

イ 個 別 格 差：1.01

方位+1

よって、個別格差は1.01

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建付減価なし。

オ 共 有 持 分：完全所有権である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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	12,041,000	×0.25	法定地上権	= 3,010,000

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25%と査定した。

② 評価額

物件 番号	基 礎 と なる価格 (円) ア	土地利用権等 価格 の 控除 (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	(12,041,000	－ 3,010,000)		×0.90	×0.70	= 5,690,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市 場 性 修 正 : この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、目的外建物が存する土地であるため市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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 (佐賀-11)

所 在 : 佐賀県佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉 1 6 6 番 2 9

価 格 : 50,700円/㎡ (対前年変動率 5.0%)

位 置 : J R長崎本線「佐賀」駅の北西方、道路距離約3200m。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 248㎡

供給処理施設 : 上水道・下水道がある

接 面 街 路 : 西側が幅員約4.0mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種住居地域
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図 (写)

以 上

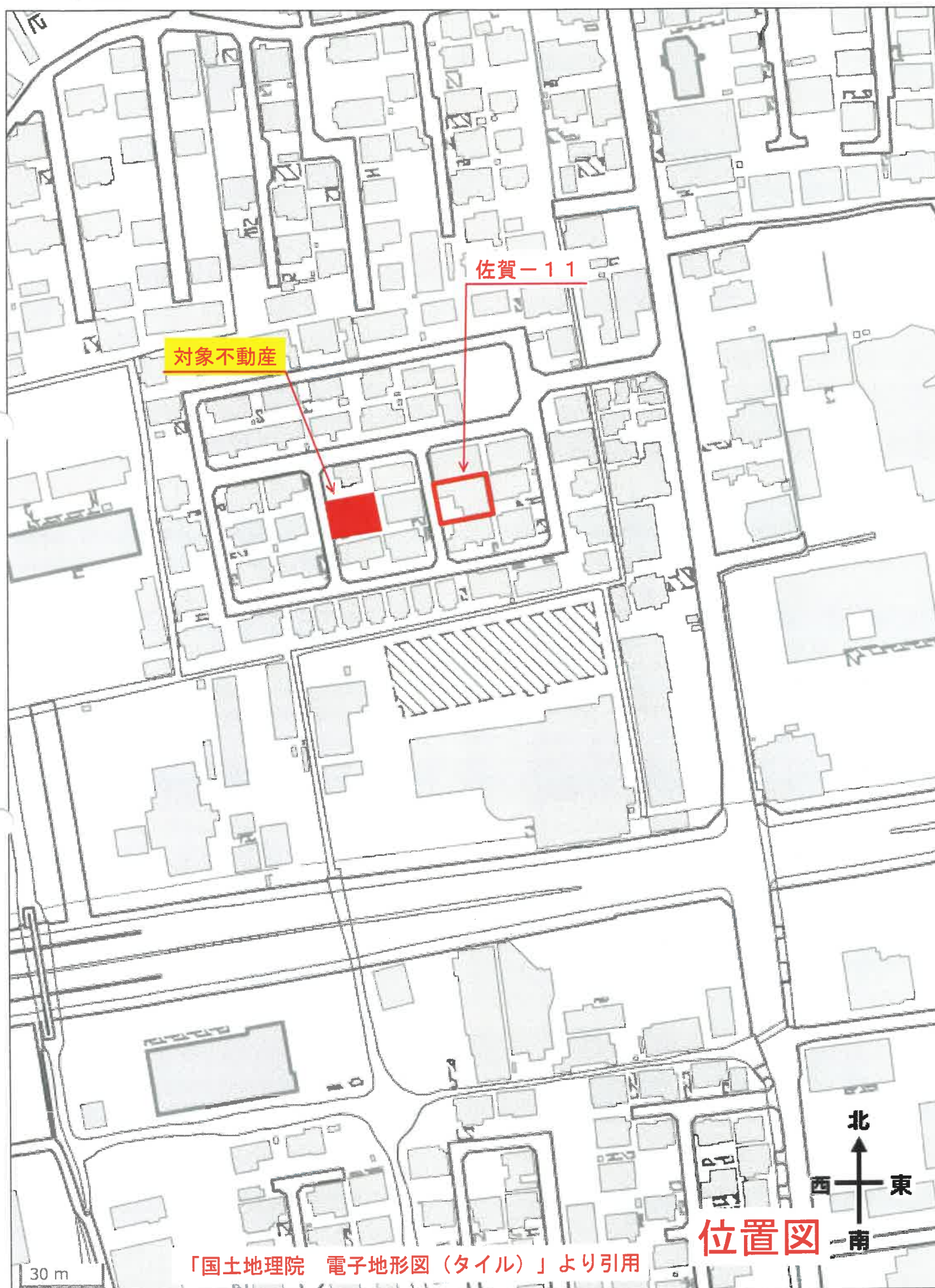
地理院地図

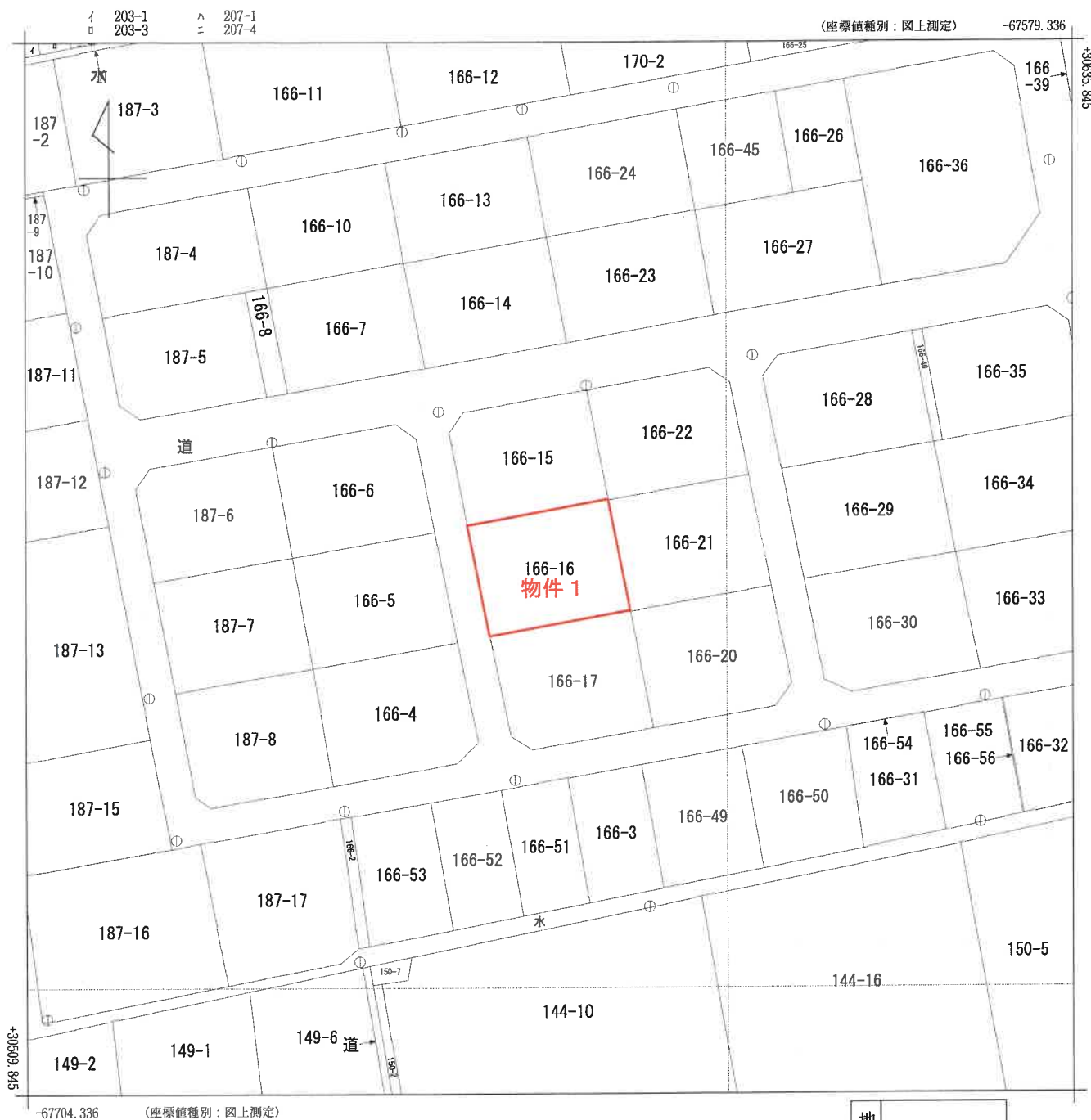
GSI Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図





地番区域見出
鍋島町大字八戸溝

請求部	所在	佐賀市鍋島町大字八戸溝字四本杉				地番	166番16			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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)	平成1年5月1日		補記事項		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写