

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）
1～7	9,580,000 7,664,000	一括	1,916,000	262,396	0
1	1,150,000				
2	880,000				
3	1,120,000				
4	610,000				
5	990,000				
6	470,000				
7	4,360,000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 281番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 318.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 282番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 283番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 309.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 280番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 168.55平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 280番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 272.83平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
地 番 279 番 2
地 目 宅地
地 積 131.00 平方メートル

7 所 在 鹿島市大字納富分字扇子 281 番地 1、279 番地 2、
280 番地 1、280 番地 3、282 番地 1、283
番地

家屋 番号 281 番 1

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 307.30 平方メートル
2 階 271.96 平方メートル
3 階 161.91 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 270.13 平方メートル
2 階 244.33 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 147.17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7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1～7】

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1～7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

- ・本件所有者が占有している。
- ・主である建物の車庫及び附属建物符号1の1階を、氏名不詳者が駐車場等として使用している。建物賃貸借契約による場合は、明渡猶予制度の適用が考えられ、抵当権設定より以前の契約の場合は、買受人に対抗できる。

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 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 281番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 318.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 282番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 283番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 309.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 280番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 168.55平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 280番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 272.83平方メートル |



11

物 件 目 録

6 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
地 番 2 7 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 3 1 . 0 0 平方メートル

7 所 在 鹿島市大字納富分字扇子 2 8 1 番地 1、2 7 9 番地 2、
2 8 0 番地 1、2 8 0 番地 3、2 8 2 番地 1、2 8 3
番地

家屋 番号 2 8 1 番 1

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨造鋼板葺 3 階建

床 面 積 1 階 3 0 7 . 3 0 平方メートル
2 階 2 7 1 . 9 6 平方メートル
3 階 1 6 1 . 9 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 7 0 . 1 3 平方メートル
2 階 2 4 4 . 3 3 平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 1 4 7 . 1 7 平方メートル



令和7年(ケ)第51号
令和8年1月19日受理
令和8年3月30日提出
その1（物件1～7）

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 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 281番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 318.80平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 282番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 244.00平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 283番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 309.00平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 280番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 168.55平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字扇子 |
| | 地 | 番 | 280番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 272.83平方メートル |

物 件 目 録

6	所 在	鹿島市大字納富分字扇子
	地 番	279番2
	地 目	宅地
	地 積	131.00平方メートル
7	所 在	鹿島市大字納富分字扇子281番地1、279番地2、 280番地1、280番地3、282番地1、283 番地
	家屋 番号	281番1
	種 類	事務所・車庫
	構 造	鉄骨造鋼板葺3階建
	床 面 積	1階 307.30平方メートル 2階 271.96平方メートル 3階 161.91平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレートぶき2階建
	床 面 積	1階 270.13平方メートル 2階 244.33平方メートル
	符 号	2
	種 類	倉庫
	構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
	床 面 積	147.17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 ～ 6		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 6) ☐ 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、物件 1 ～ 6 土地に下記建物を所有して占有している ☐ 「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 7		
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空事務所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 平成 年 () 第 号 ☐ 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 鹿島市役所 都市計画課 建設住宅課 水道課 環境下水道課 担当者	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。 2 物件1～6土地の北東側と南西側に細い道路状のものがあるとのことですが、市道ではありません。 3 本件物件付近は、下水道区域ではありません。 4 上水道は、南東側の国道444号線に埋設されており、本件物件の南西端付近に配管されています。 5 本件物件の南東側に接する水路は法定外公共物であり、国道444号線との間に通行橋が架けられているということですが、8㎡の橋を架けることで許可が取られています。 許可は5年毎に更新の手続きを行うべきところ、令和2年の更新時期以降、更新手続きはされていないようです。買受人の方は、権利譲渡の手続きを行う必要があります。占用使用量は、年額1,440円です。 なお、許可が取られている橋以外にも、コンクリートや石製の小さな橋や、金属製の鉄板が架けられている部分があるとのことですが、これらは許可を取られていないようです。

(注 チェック項目欄の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり)

執行官の意見

■物件1～6土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1～6土地は、一体として、物件7建物の敷地等として利用されている。
形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面2-1）と同様である。

【隣接地】

物件1～6土地は、南東側を水路を介して国道444号線（幅員約15m）に、北東側と南西側を里道に接し（写真42、46、47）、北側を私有地（農地：地番278番（地目 田、地積 880㎡）、地番274番（地目 田、地積 404㎡）に接している（写真43、44）。

北東側で接する地番279番1は、債務者兼所有者会社の所有する土地（地目宅地、地積79.00㎡）であるところ、物件3土地他とは石垣による段差があって一段低くなっており、雑種地状で、特に使用されていない状態である（写真45）。

なお、南西側里道につき、北側（物件4、5、6に接する部分）は、268番2と地番が付いているが、地目が公衆用道路、所有者は（旧）建設省であることから、里道同様と思われる。

【境界】

物件1～6土地と、周囲の土地との境界について、北側は石垣があり比較的明瞭である（写真43～45）。

北東側と南西側の里道との境界についても、境界標等、厳密な意味での境界を示すものは認められないものの、道路として存在しているため、不明瞭とまでは言えないと思われる（写真42、46、47）。南東側の水路との境界も、比較的明瞭である。

【その他】

本件物件の南東側に接する水路に架けられている通行橋（写真48）の占用許可につき、4枚目のとおり。

この通行橋以外にも、3か所、コンクリートや石製の細い橋や、鉄板が架けられている部分がある（写真42、47、48）が、いずれも占用許可は取られていないようである。

■物件7建物の状況等

【利用状況等】

物件7建物は、債務者兼所有者会社が事務所として占有している。

関係人から陳述を得られなかったため、詳細は不明であるが、現地調査した限りでは、長期間閉鎖された状態と思われたので、事実上、空事務所として占有しているものと思われる。

主である建物1階車庫の南端付近に普通自動車（外国産車）が1台駐まっている（写真2）が、当職が、先行事件（令和5年（ケ）第28号、令和5年（ヌ）第23号）における現地調査をした際にも同様に駐車されており、ナンバープレートも付いておらず、長期間放置された状態である。

また、2月27日の調査の際に、当該車庫の北側に軽自動車（軽トラック）が駐車されていた（写真2）が、2年前の先行事件の調査の際に、附属建物の1階に駐車されていた車と同じナンバーであり、前回の調査におけるように、債務者兼所有者から了解を得て駐車しているものと思われるものの、権原等は不明である。

【増改築、附属建物等】

物件7建物は、登記記録上、主である建物と附属建物符号2は昭和57年、附属建物符号1は昭和51年に新築とされており、その後の増改築等は不明である。ただし、平成24年6月に作成された建物図面（図面2）とは相違がないことから、これ以降は増築はされていないようである。

執行官の意見

■ 物件 7 建物の状況等（続き）

【不具合等】

- 1 物件 7 建物は、新築後 44～50 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。
現地調査した限りでは、主である建物の南側と北側に雨漏りが認められた。
南側については、1 階玄関付近（写真 3、4）と中 2 階倉庫（写真 20）に雨漏りが認められ、中 2 階倉庫の床にはシロアリの死骸と思われるものが多数落ちていた（写真 21）。
北側については、2 階北側の事務室に雨漏りが認められ（写真 14、16）、床に水が溜まって奥の方まで浸水していた（写真 15）。
3 階南側会議室にも雨漏りと思われる部分があった（写真 23）。
前回の調査から 2 年程度経過しており、長期間放置されていることから、状態は更に悪くなっているように思われた。
- 2 附属建物には、符号 1、2 いずれにも事務室状のものがあったが、施錠されており、窓ガラス越しに外部からの確認にとどまったため、詳細は不明である。
その他にも不具合等がある可能性があるが、関係人からの聴取ができなかったため不明である。

■ その他

- 1 本件債務者兼所有者会社代表者に対し、調査立会依頼書及び連絡するよう求める書面を数回にわたって郵送等したものの、調査への立会も、連絡もなかったため、聴取することができなかった。
なお、本件物件内に、物件内に立ち入らないように求める看板等が多数設置されており、物件内への立ち入り等に関し、何らかの紛争等が起こっている可能性があるものの、詳細は不明である。
- 2 強制執行を行うにあたり取得する引渡命令については、本件物件の規模、状態からすると、建物のみならず、土地についても必要と思われる。
また、資材等が大量に置かれたままになっている上（写真 39 他）、自動車も一台放置された状態であり（写真 2）、処理にはかなりの費用、時間がかかる可能性がある。
- 3 主である建物（前回の調査では附属建物符号 1）を駐車場等として使用している者について、建物賃貸借契約による場合も否定できない。
明渡猶予制度の適用が考えられるが、抵当権設定（平成 24 年 8 月 1 日）より以前の契約の場合は買受人は対抗できず、契約を引き継ぐことになり、任意に解決できないときには訴訟等による解決が求められる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年1月19日(月) 16:00 - 16:05	執行官室	家屋見取図交付申請 (鹿島市役所へ郵送)
8年1月30日(金) 14:10 - 14:25	佐賀地方法務局武雄支局	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1月30日(金) 15:05 - 15:15 15:35 - 15:45	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 洗車をしていた人物から聴取、調査立会依頼書投函
8年2月5日(木) 10:20 - 10:30	物件所在地	本件土地・建物外観調査、写真撮影 (評価人同行)
8年2月5日(木) 10:50 - 11:05	鹿島市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
8年2月17日(火) 16:50 - 16:55	執行官室	債務者兼所有者に対し、調査立会依頼書郵送
8年2月27日(金) 14:00 - 15:00	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
8年3月26日(木) 16:00 - 16:15	鹿島市役所	水路の占用許可に関する調査
—		
—		

(特記事項)

■ 令和 8年 2月27日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人鹿島市役所税務課職員を立ち会わせ、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。

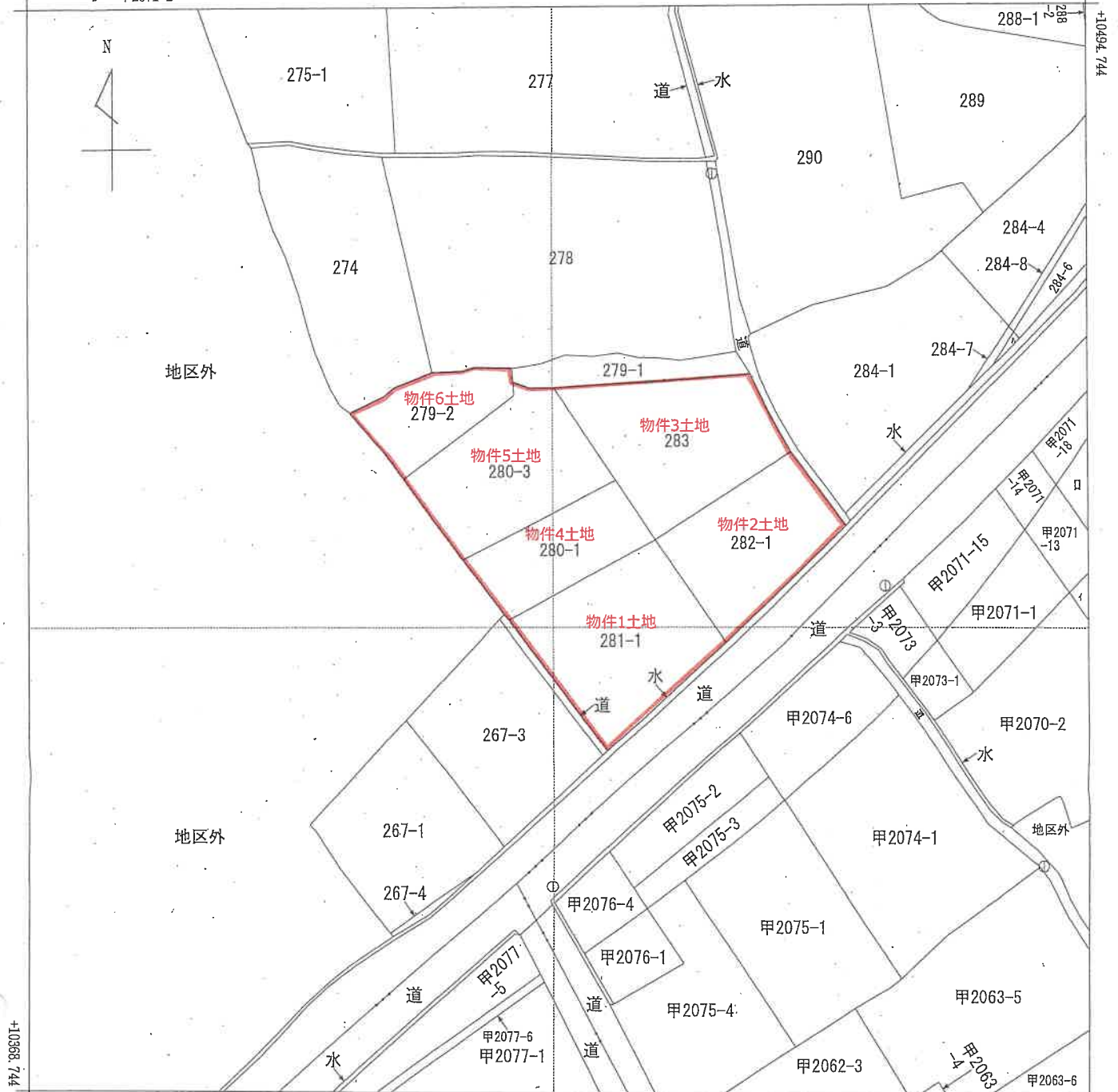
□ 令和 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場

イ 甲2070-1
ロ 甲2071-2

ハ 284-5

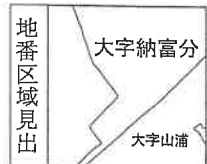
(座標値種別：図上測定)

-85157.686



-85282.686

(座標値種別：図上測定)



請求部	所 在	鹿島市大字納富分字扇子					地 番	280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 付 年月日 (原図)			補 記 事 項		

A3判をA4判に縮小

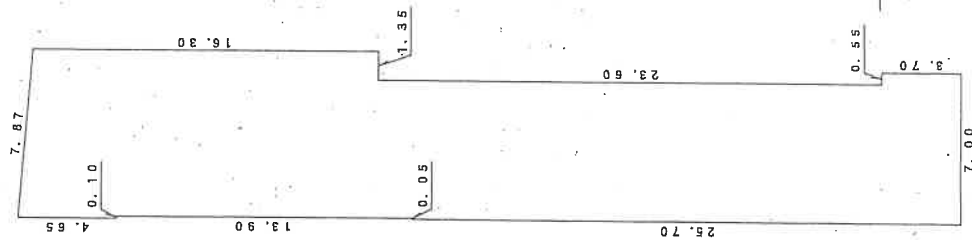
各階平面図

家屋番号 281番1

建物図面

建物の所在 鹿島市大字船富分字園子281番1、280番地1、280番地2、280番地3、281番地1、281番地2、281番地3番地

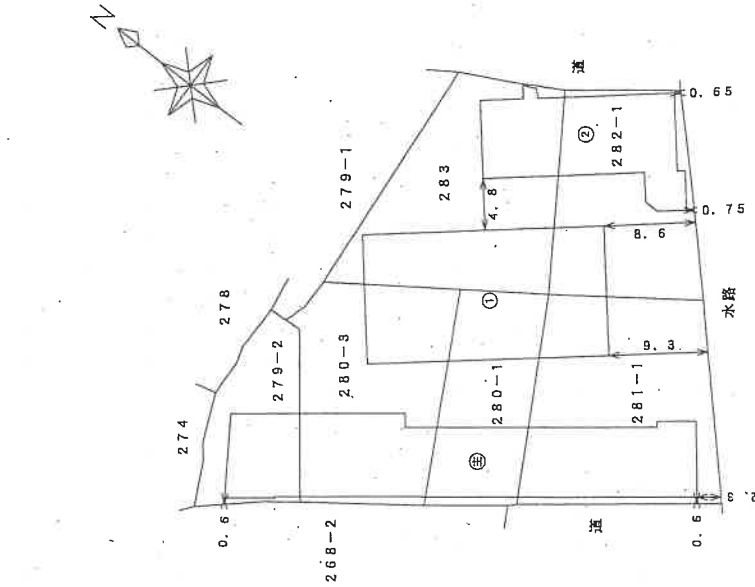
主である建物1階



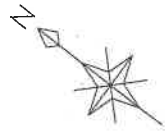
求積表

(4. 65+4. 64) × 0. 10	/	2 =	0. 4645
0. 05 × 25. 70	/	2 =	1. 2850
(44. 24+43. 71) × 6. 40	/	2 =	281. 0560
0. 65 × 3. 70	/	2 =	2. 0585
(16. 41+16. 30) × 1. 35	/	2 =	22. 07925
計			307. 80375

床面積 307. 80 m²



1/3



作成者

(平成24年 6月 21日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建築物図面

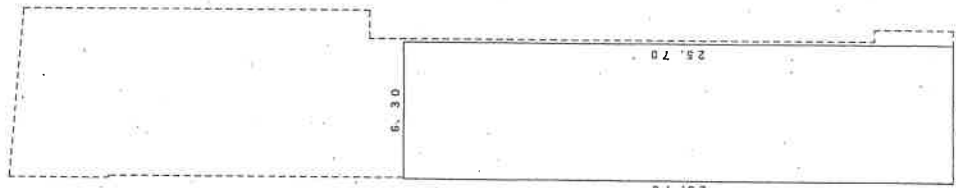
各階平面図

家屋番号 281番1

建築物の所在 鹿島市大字納富分字鷹子281番1、279番地2、280番地1、280番地3、282番地1、283番地

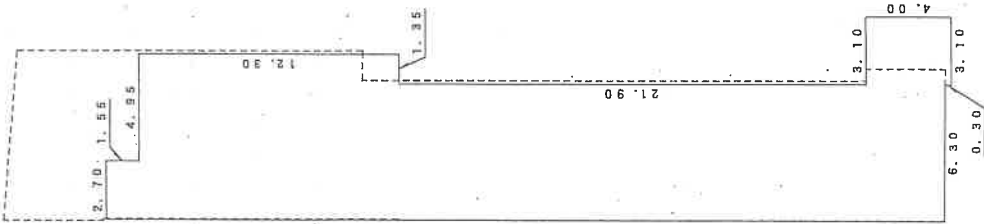
主である建物2階

主である建物3階



求積表
6.30 × 25.70
= 161.91000

床面積 161.91 m²



求積表
2.70 × 1.55
= 4.18500
1.35 × 12.30
= 16.60500
6.30 × 37.80
= 238.77000
3.10 × 4.00
= 12.40000
計 271.96000

床面積 271.96 m²

2
3

作成者

申請人

縮尺 1/250

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

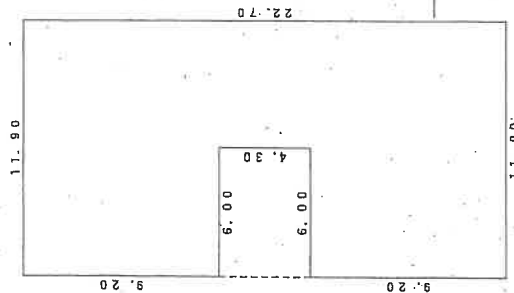
各階平面図

家屋番号 281番1

建築物図面

各階平面図

附属建物 (符号1) 2階

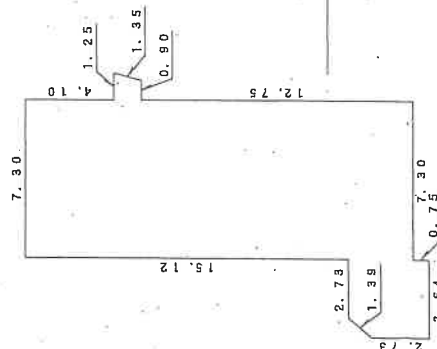


求積表

11.90	×	9.20	=	109.48000
6.90	×	4.30	=	25.37000
11.90	×	9.20	=	109.48000
計				244.33000

床面積 244.33 m²

附属建物 (符号2)



求積表

7.30	×	18.15	=	132.49500
(1.25+0.90)	×	1.30	2 =	1.39750
2.73	×	3.78	2 =	10.31940
(2.73+3.78)	×	0.91	2 =	2.96205
計				147.17395

床面積 147.17 m²

求積表

11.90	×	22.70	=	270.13000
-------	---	-------	---	-----------

床面積 270.13 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

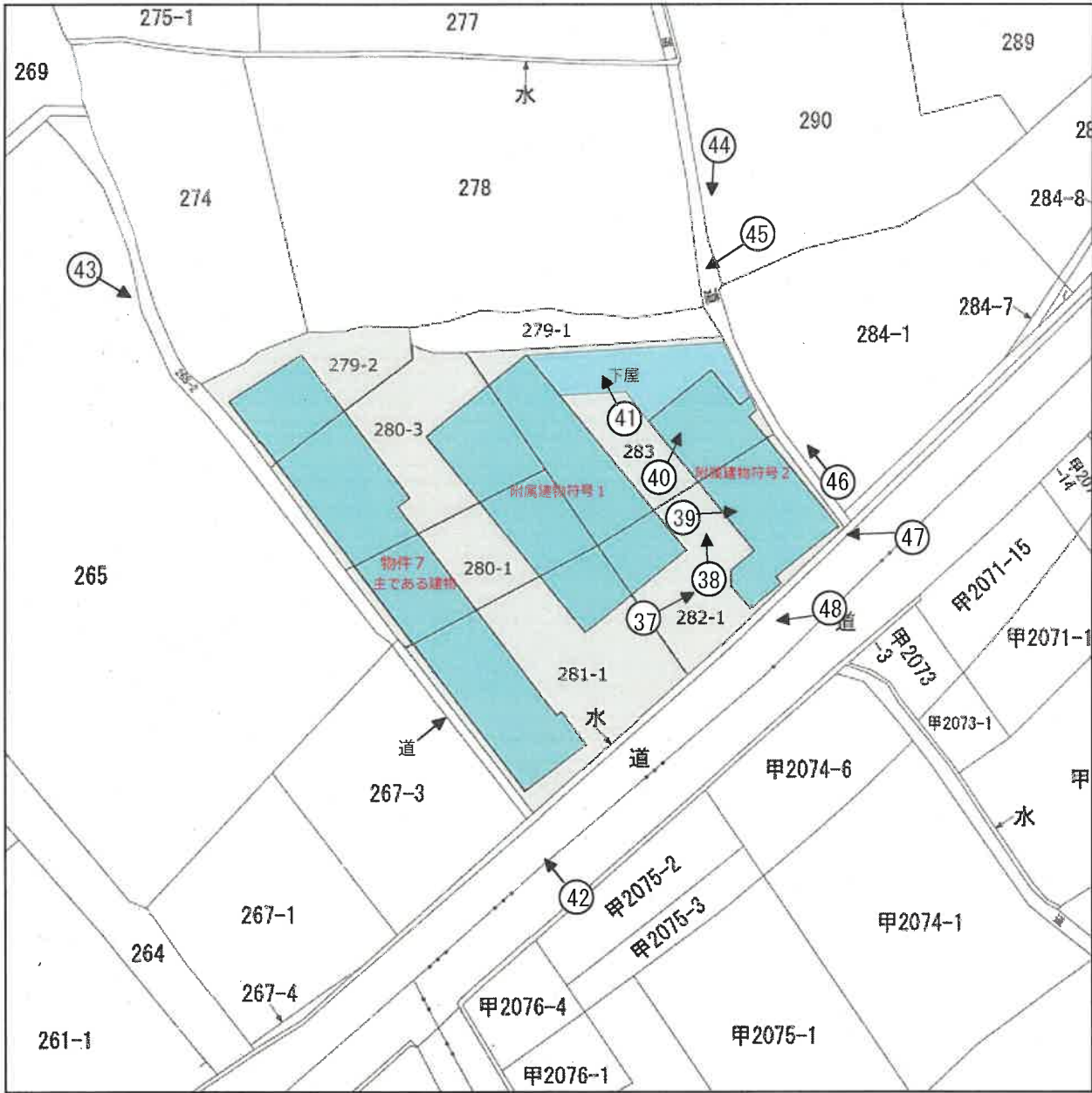
縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会利用紙)



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)

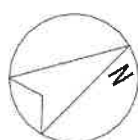


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑	写真撮影位置方向
---	----------

建物間取図

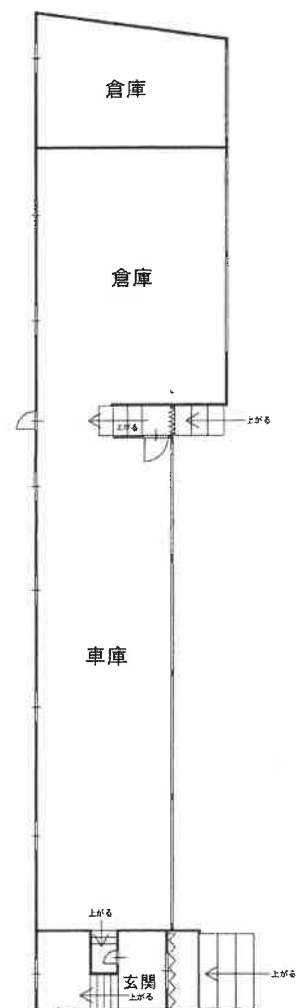
物件 7 建物



3階



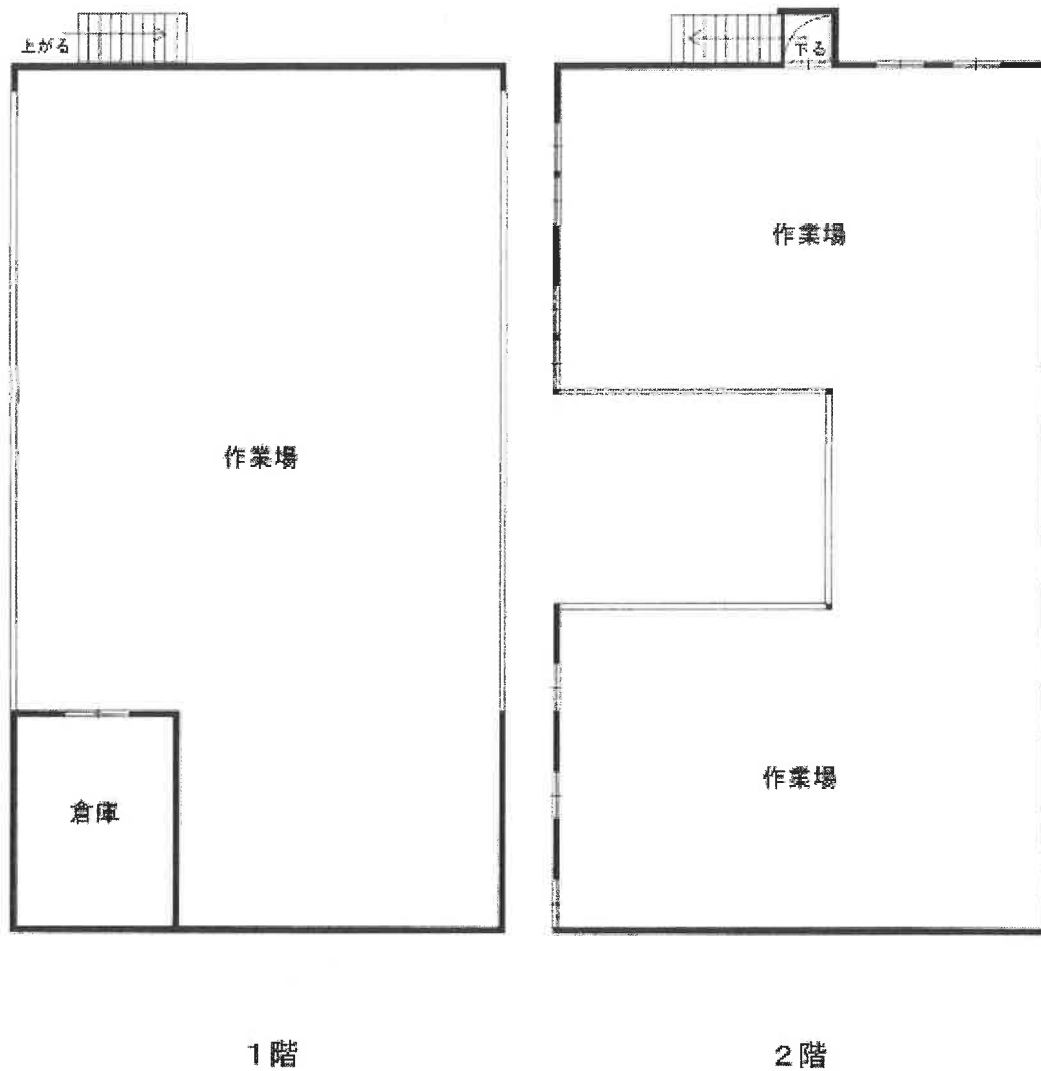
2階



1階

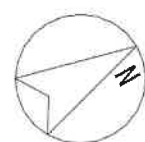
建物間取図

物件 7 建物

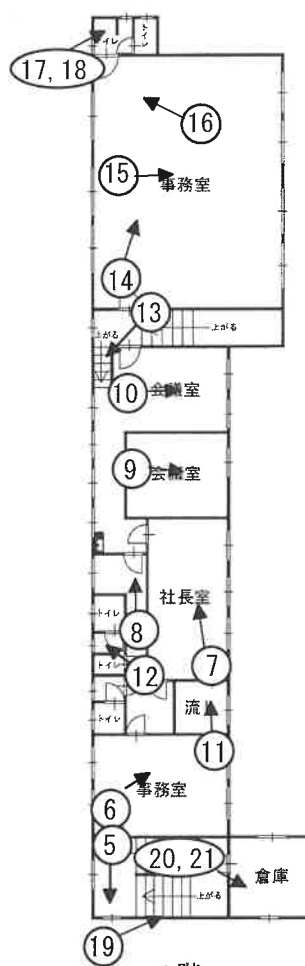


写真撮影位置方向図

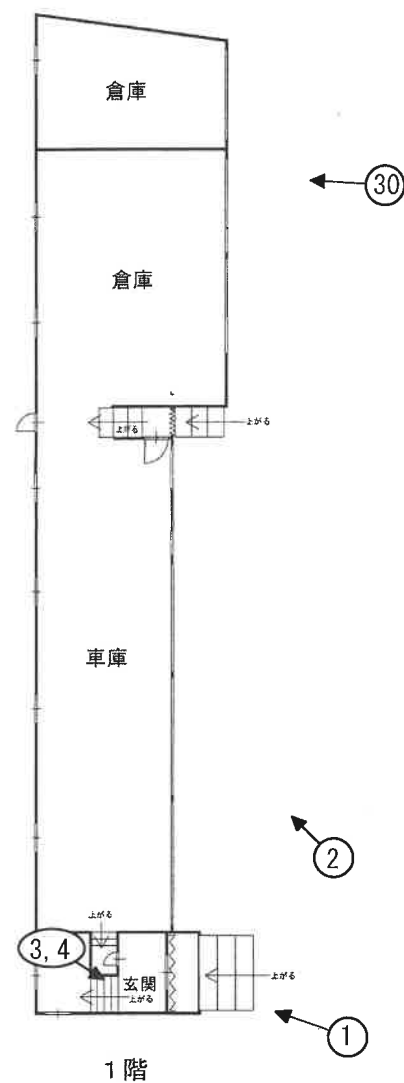
物件 7 建物



3階



2階

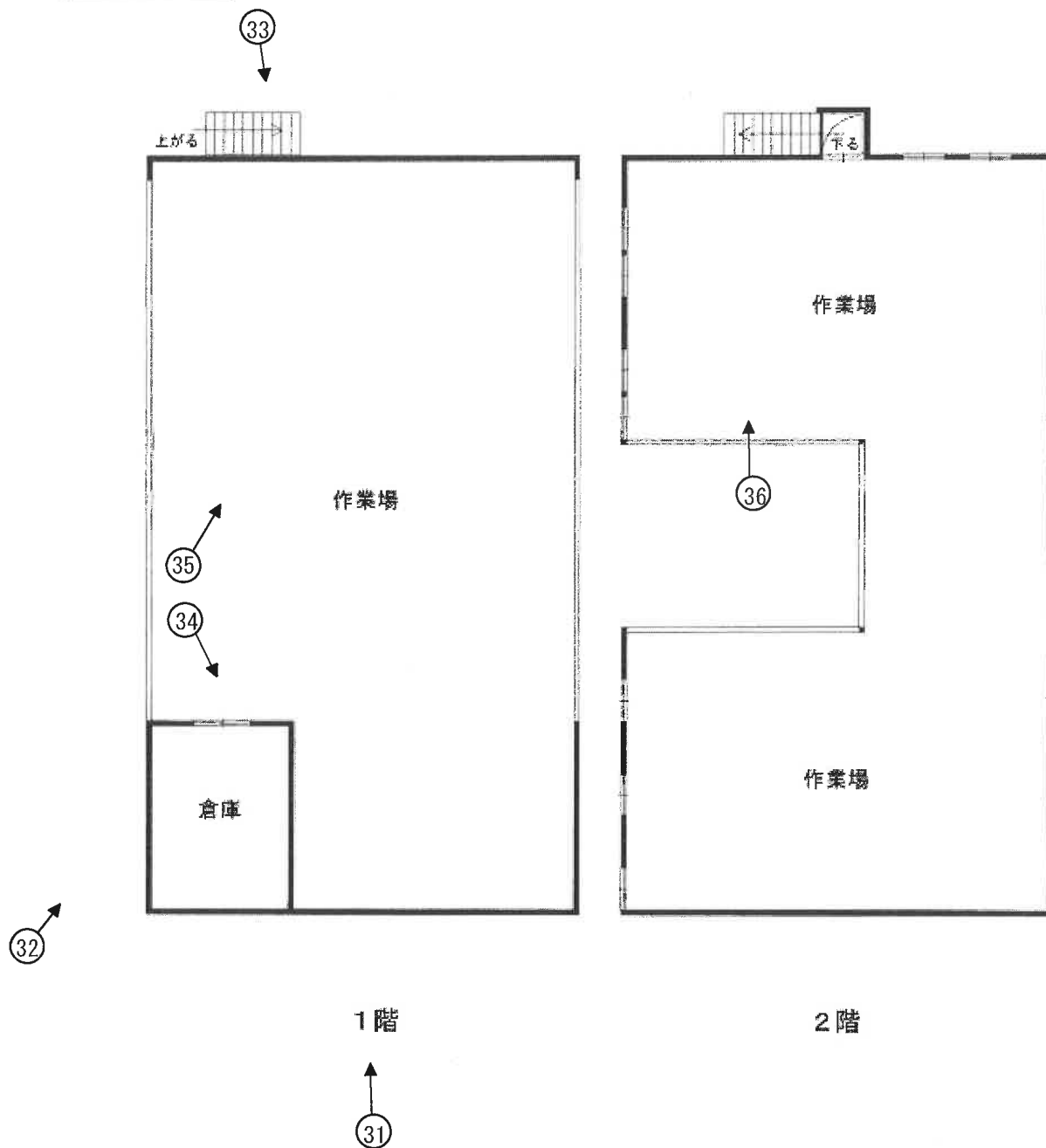


1階

↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

物件 7 建物



↑ 写真撮影位置方向

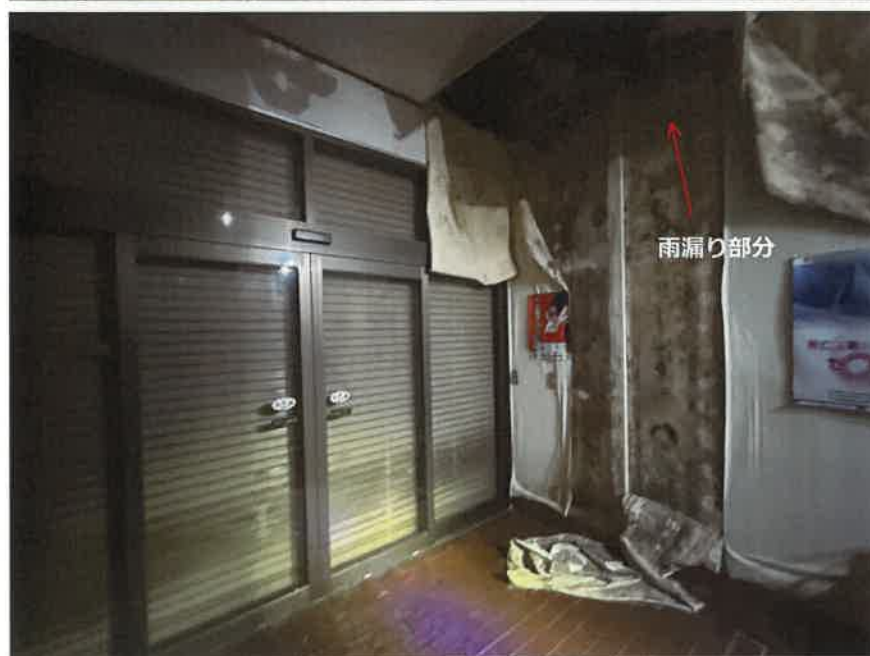
(写真1)



(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)



(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)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



(写真 3 3)



(写真 3 4)



(写真 3 5)



(写真 3 6)



(写真 3 7)



(写真 3 8)



(写真 3 9)



(写真 4 0)



(写真 4 1)



(写真 4 2)



(写真 4 3)



(写真 4 4)



(写真 4 5)



(写真 4 6)



(写真 4 7)



(写真 4 8)



令和7年（ケ）第 51 号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月23日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 260301)

第1 評価額

一 括 価 格		
金 13,692,000 円		
内 訳 価 格		
物件1	(土地)	金 1,648,000 円
物件2	(土地)	金 1,262,000 円
物件3	(土地)	金 1,598,000 円
物件4	(土地)	金 871,000 円
物件5	(土地)	金 1,411,000 円
物件6	(土地)	金 678,000 円
物件7	(建物)	金 6,224,000 円

- 1 一括価格は、物件1から物件7まで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から物件6までの内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		
7	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

* 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 鹿島市大字納富分字扇子
地 番 281番1
地 目 宅地
地 積 318.80平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
地 番 282番1
地 目 宅地
地 積 244.00平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
地 番 283番
地 目 宅地
地 積 309.00平方メートル

所有者 A

4 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
地 番 280番1
地 目 宅地
地 積 168.55平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

5 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
 地 番 280番3
 地 目 宅地
 地 積 272.83平方メートル

所有者 A

6 所 在 鹿島市大字納富分字扇子
 地 番 279番2
 地 目 宅地
 地 積 131.00平方メートル

所有者 A

7 所 在 鹿島市大字納富分字扇子281番地1、279番地2、
 280番地1、280番地3、282番地1、283
 番地

家屋 番号 281番1

種 類 事務所・車庫

構 造 鉄骨造鋼板葺3階建

床 面 積 1階 307.30平方メートル
 2階 271.96平方メートル
 3階 161.91平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 270.13平方メートル
2階 244.33平方メートル

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 147.17平方メートル

所有者 A

8 所 在 鹿島市大字納富分字琴路784番地2、773番地2

家屋 番号 784番2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 134.86平方メートル
2階 67.97平方メートル

所有者 B

9 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 784番2

地 目 雑種地

地 積 119平方メートル

所有者 B

10 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

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から物件6を一体利用地と査定した。）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「肥前鹿島」駅の南西方道路距離約3.1km。 最寄バス停「川原入口」の南西方道路距離約210m。 (徒歩約3分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	国道沿いに位置し、農地の中にも住宅や事業所なども見られる住宅地である。 (居住の快適性・利便性) 鹿 島 市 役 所：約2.3km。 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	非線引都市計画区域 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,444.18㎡ 概ね台形の三方路画地 約 38.6m ・ 約 39m ほぼ平坦 北東側と南西側に通路があるが市道ではなく、 建築基準法外道路である。
接面道路の状況等	南東側が幅員約15mの舗装国道（注1）に接面している。但し、 国道との間に幅約1mの水路が介在している。北東側と南西側に 通路があるが市道ではなく、建築基準法外道路である。 （注1）上記国道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当してい る。	
土地の利用状況等	後記物件7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：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。 周知の埋蔵文化財包蔵地である堤遺跡に含まれる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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57年10月30日新築 平成6年9月30日増築	
	経過年数	約 43 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	鉄骨造鋼板葺 3 階建	
	外 壁	吹付ほか	
	内 壁	クロス張り、塗壁、タイルほか	
	天 井	化粧石膏吸音ボード、和風天井、合板、クロス張りほか	
	床	フロアタイル、畳、クッションフロアほか	
	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・車庫
品 等		劣る	
保守管理の状況		劣る	
建物の利用状況		雨漏り等が認められ、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。 建物に資材等が大量に置かれたままになっており、処理にはかなりの費用、時間がかかる可能性がある。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

区 分	建物 7（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（登記記載）	昭和51年月日不詳新築
	経 過 年 数	約 50 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造スレートぶき 2 階建
	屋 根	スレート
	外 壁	波形スレートほか
	内 壁	—
	天 井	—
	床	—
	設 備	なし
	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	倉庫
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	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ないものと査定した。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。 建物に資材等が大量に置かれたままになっており、処理にはかなりの費用、時間がかかる可能性がある。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

区 分	建物 7（附属建物符号 2）	
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57年月日不詳新築
	経 過 年 数	約 44 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
	屋 根	スレート
	外 壁	波形スレートほか
	内 壁	－
	天 井	－
	床	－
	設 備	なし
	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	倉庫
品 等	劣る	
保守管理の状態	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ないものと査定した。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。 建物に資材等が大量に置かれたままになっており、処理にはかなりの費用、時間がかかる可能性がある。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1から物件6（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	22,900	×0.72	×318.80	× 0.70		=3,679,000
2	22,900	×0.72	×244.00	× 0.70		=2,816,000
3	22,900	×0.72	×309.00	× 0.70		=3,566,000
4	22,900	×0.72	×168.55	× 0.70		=1,945,000
5	22,900	×0.72	×272.83	× 0.70		=3,149,000
6	22,900	×0.72	×131.00	× 0.70		=1,512,000

ア 標準画地価格：地価調査地「鹿島（県）－4」の基準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(規準価格)} \\ 20,600\text{円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} & = & 22,900\text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：補正なし

地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.90 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 0.90

道路の幅員	-5	用途の多様性	-2
系統連続性	-5	住環境	+2
街路条件の計	-10	環境条件の計	0

イ 個 別 格 差（物件1から物件6までを一体利用として個別格差を査定した）

地積過大－15、奥行長大－15

式：0.85×0.85＝0.72

よって個別格差は－28

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態及び将来の取壊の可能性等を考慮した。

・－30 （－0.30に換算）

オ 共 有 持 分：いずれも完全所有権。

② 物件7（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7	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
主である建物	200,000	×741.17	×0.04	=5,929,000
附属建物 符号1	70,000	×514.46	×0.04	=1,440,000
附属建物 符号2	70,000	×147.17	×0.04	=412,000
計				=7,781,000

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額法を採用し、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。

（主である建物）

経過年数約43年であり経済的全耐用年数約43年であることから、残価率5%とした定額法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $\{1 - (1 - 0.05) \times 43/43\} \times 0.8 = 0.04$

（附属建物符号1）

経過年数約50年であり経済的全耐用年数約50年であることから、残価率5%とした定額法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $\{1 - (1 - 0.05) \times 50/50\} \times 0.8 = 0.04$

（附属建物符号2）

経過年数約44年であり経済的全耐用年数約44年であることから、残価率5%とした定額法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $\{1 - (1 - 0.05) \times 44/44\} \times 0.8 = 0.04$

項目 \ 物件区分	主である建物	附属建物符号1	附属建物符号2
残価率	5%	5%	5%
経過年数	約43年	約50年	約44年
経済的全耐用年数	約43年	約50年	約44年
観察減価法による補正率	80%	80%	80%

観察減価法による補正率の内容

観察減価法による補正については、主である建物及び附属建物符号1並びに附属建物符号2のいずれも保守管理の状況が劣ることから上記のように査定した。

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 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	3,679,000	×0.20	法定地上権	= 736,000
2	2,816,000	×0.20	法定地上権	= 563,000
3	3,566,000	×0.20	法定地上権	= 713,000
4	1,945,000	×0.20	法定地上権	= 389,000
5	3,149,000	×0.20	法定地上権	= 630,000
6	1,512,000	×0.20	法定地上権	= 302,000
合 計				3,333,000

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	(3,679,000	－ 736,000)		×0.80	×0.70	= 1,648,000
2	(2,816,000	－ 563,000)		×0.80	×0.70	= 1,262,000
3	(3,566,000	－ 713,000)		×0.80	×0.70	= 1,598,000
4	(1,945,000	－ 389,000)		×0.80	×0.70	= 871,000
5	(3,149,000	－ 630,000)		×0.80	×0.70	= 1,411,000
6	(1,512,000	－ 302,000)		×0.80	×0.70	= 678,000
7	(7,781,000	＋ 3,333,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 6,224,000
一括価格（合計）						13,692,000

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、建物及び土地に資材等が大量に置かれたままになっており、処理にはかなりの費用、時間がかかる可能性があること等から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2.7km
に位置する。

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5mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定
(指定建蔽率 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)

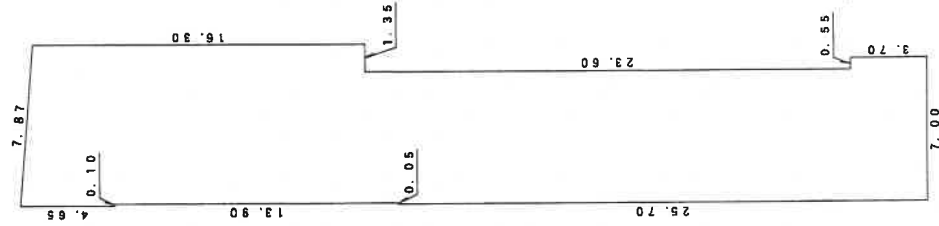
以 上

GSI Maps





家屋番号 281番1

[illegible]

(4. 65+4. 64)	× 0. 10	/	2 =	0. 4645
	× 0. 05	× 25. 70	=	1. 2850
(4. 4. 24+4. 3. 71)	× 6. 40	/	2 =	283. 4400
	× 0. 55	× 3. 70	=	2. 0350
(16. 41+16. 30)	× 1. 35	/	2 =	22. 07925
計				307. 30375

床面積 307.30 m²

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

建筑物图义：各階平面图义写

A3判をA4判に縮小

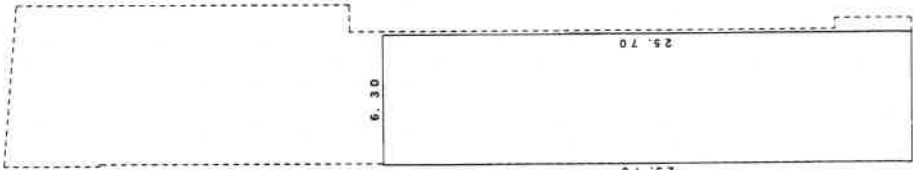
各階平面図

家屋番号 281番1

建物図面
各階平面図

建物の所在 鹿島市大字和富分字厩子281番1、279番地2、280番地1、280番地3、282番地1、283番地

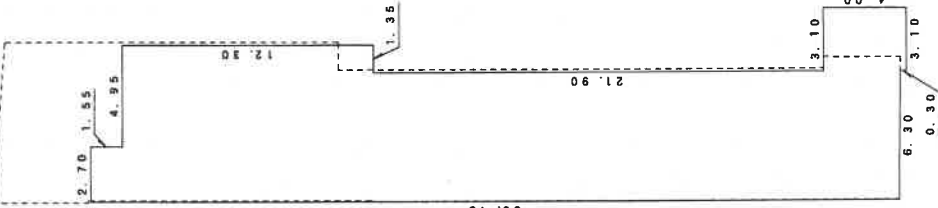
主である建物3階



求積表
6.30 × 25.70
= 161.91000

床面積 161.91 m²

主である建物2階



求積表
2.70 × 1.55
= 4.18500
1.35 × 12.50
= 16.87500
6.30 × 37.90
= 238.77000
3.10 × 4.00
= 12.40000
計 271.96000

床面積 271.96 m²

作成者

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

各階平面図写

建 物 圖 面
各 階 平 面 圖

各階平面圖

281番1

家屋番号

附属建物（符号1）2階

[illegible]

終焉

11. 90	X 9. 20	= 109. 48000
5. 90	X 4. 30	= 25. 37000
11. 90	X 9. 20	= 109. 48000

244 244 33000

244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213

附属建物 (符号2)

20

求積表

$(1.25 + 0.90) \times$	$7.30 \times$	18.15	$=$	132.49500
$2.73 \times$	3.78	$2 =$	1.3950	
$(2.73 + 3.78) \times$	0.91	$2 =$	10.31940	
			$2 =$	2.96205
				147.17395

147. 17395

中面積 147.17 m²

30.

[illegible]

1

人讀串

250
R

縮尺 250

(佐智惠十地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

寫圖平面階各