令和　８年（ケ）第　　９号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７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　９年　１月　５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１１月１７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, 2	1, 070, 000 856, 000	一括	214, 000	7, 137	0
1	700, 000				
2	370, 000				
備考	民事執行規則第３０条の３第１項に基づき、職権により売却基準価額変更				

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎

　　地　　番　　１５６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２２．７５平方メートル

２　所　　在　　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎１５６０番地第２

　　家屋　番号　　１５６０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．５７平方メートル
　　２階　２１．４８平方メートル

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月15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
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。

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎

　　地　　番　１５６０番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　２２２．７５平方メートル

2　所　　在　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎１５６０番地第２

　　家屋　番号　１５６０番２

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　７０．５７平方メートル
　　２階　２１．４８平方メートル

令和８年(ケ)第９号
令和８年４月１５日受理
令和８年５月１９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

令和　８年（ケ）第　　９号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎

　　地　　番　　１５６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２２．７５平方メートル

２　所　　在　　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎１５６０番地第２

　　家屋　番号　　１５６０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．５７平方メートル
　　２階　２１．４８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が異なる（□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 □ある　種　類： 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（空き家）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 □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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、昨年（令和７年）夏頃まで、人に貸していましたが、現在は空き家の状態です。 本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペースとなっています。境界について、周囲との争いはありません。 本件建物は、令和５年３月に買受取得しましたが、私は、増改築やリフォームはしていません。前所有者が床の貼替えをしたと聞いています。不具合についてはわかりません。
■佐賀市 都市政策課 建設監理課 建築指導課 担当者	本件土地は、市街化調整区域です。いわゆる既存宅地と考えられます。 本件土地南側の道路は、市道今町村中線です。
■佐賀市東与賀支所南部建設事務所　担当者	本件土地の北側から東側の道路は、里道（佐賀市が管理する法定外公共物）です。
■佐賀東部水道企業団 担当者	本件土地の上水道は、南側市道から引き込まれています。令和７年８月２９日に閉栓されています。
■佐賀市上下水道局 担当者	本件土地の下水道は、北側道路に管が通っており、公共ますが設置されています。

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、市街化調整区域内にあり、本件建物の敷地、駐車スペースとして利用されている（写真１、４、５）。建物が建っていない部分は、草がかなり生い茂っている。上、下水道の接続については、３枚目記載のとおりである。

周囲は、南側を市道今町村中線（幅員約２．５ｍ～３ｍ）に、東側から北側を里道（地番１２６９番３、地目公衆用道路、地積８４８㎡、建設省所有）に、西側を私有地（地番１５６１番１、地目宅地、地積４４６．７２㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇　本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、いずれの側も正確な境界は不明であるが、北側は溝があって（写真６）、東側から南側は、道路のアスファルトと本件土地の草地とで、外観上は、それぞれ区分されている（東側：写真４、南側：写真３）。西側は、南西部分はブロックが並べられ（写真２）、北西部分は溝があって（写真７）、それぞれ区分されている。

◇　本件建物の状況

本件建物は、昭和３２年５月に新築され、令和５年３月に、債務者兼所有者が買受取得している。現在は空き家の状態である。上水道は、令和７年８月２９日に閉栓されており、その頃から空き家状態にあると考えられる。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。債務者兼所有者の陳述のとおり、床の貼替えはなされているようである。本件建物内は、家財道具の残置はないが、玄関内には退居した居住者宛と見られる郵便物がかなり見られた。不具合について、床が緩い所や瓦が波打って見える所があり、経年による劣化は考えられる。玄関入口及び建物内の状況は、写真８ないし１６のとおりである。

（調査経過用）

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20日 （月） 15:00　―　15:10	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所資産税課へ郵送）
令和8年4月22日 （水） 14:20　―　15:00	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22日 （水） 15:15　―　15:25	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30日 （木） 11:30　―　11:50	佐賀市役所 都市政策課、建設監理課、建築指導課	市街化区域等に関する調査 接面道路、建築条件に関する調査
令和8年4月30日 （木） 13:30　―　13:40	佐賀市東与賀支所（南部建設事務所）（佐賀市東与賀町大字下古賀）	接面道路に関する調査
令和8年4月30日 （木） 14:05　―　14:15	佐賀市上下水道局 （佐賀市若宮）	下水道に関する調査
令和8年4月30日 （木） 14:35　―　14:45	佐賀東部水道企業団 （佐賀市兵庫町渕）	上水道に関する調査
令和8年5月13日 （水） 15:00　―　15:15	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 （評価人同行）

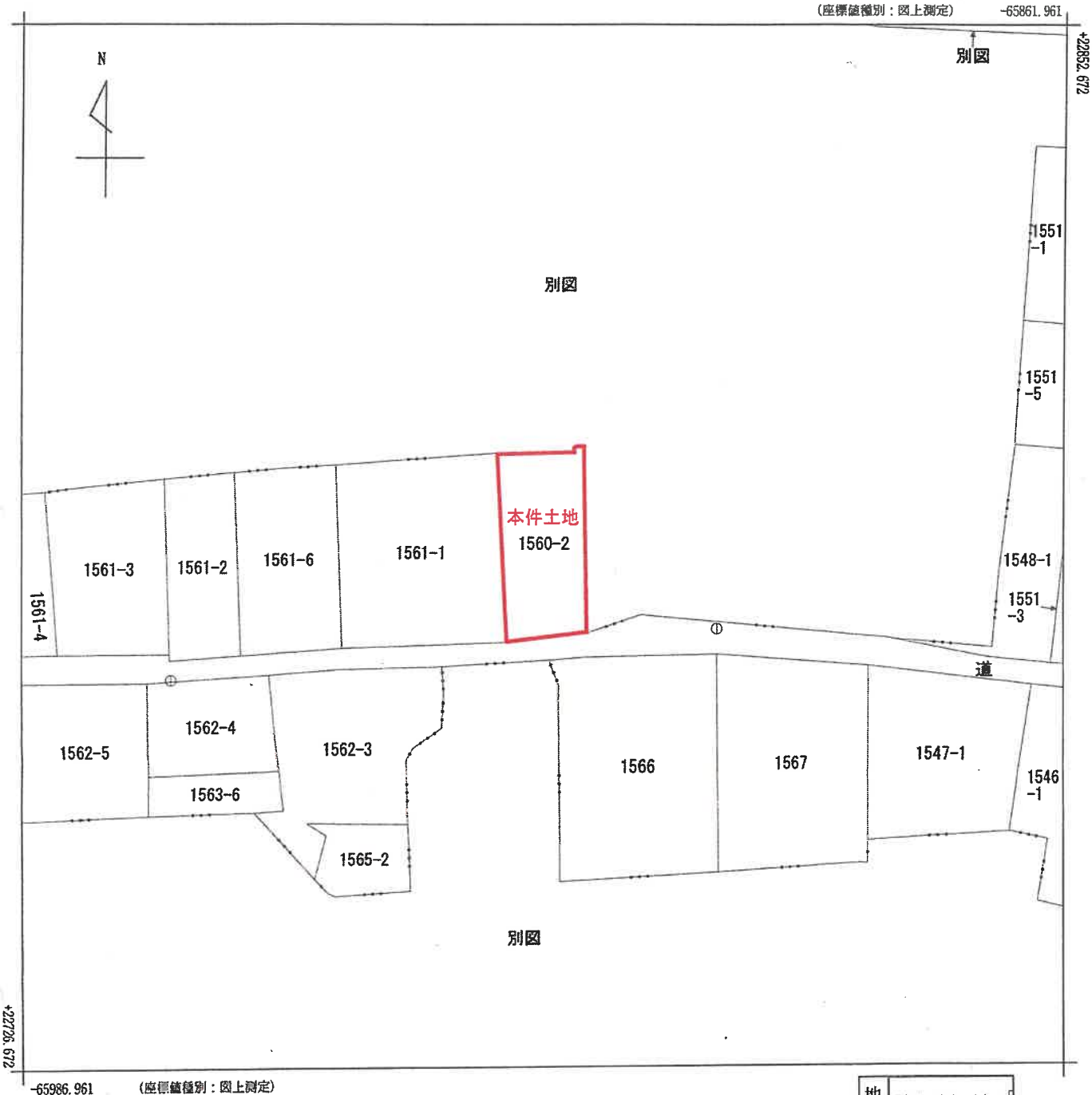
（特記事項）

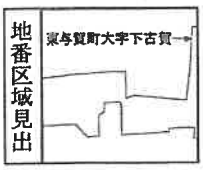
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■　令和８年５月１３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、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。

図　面　1





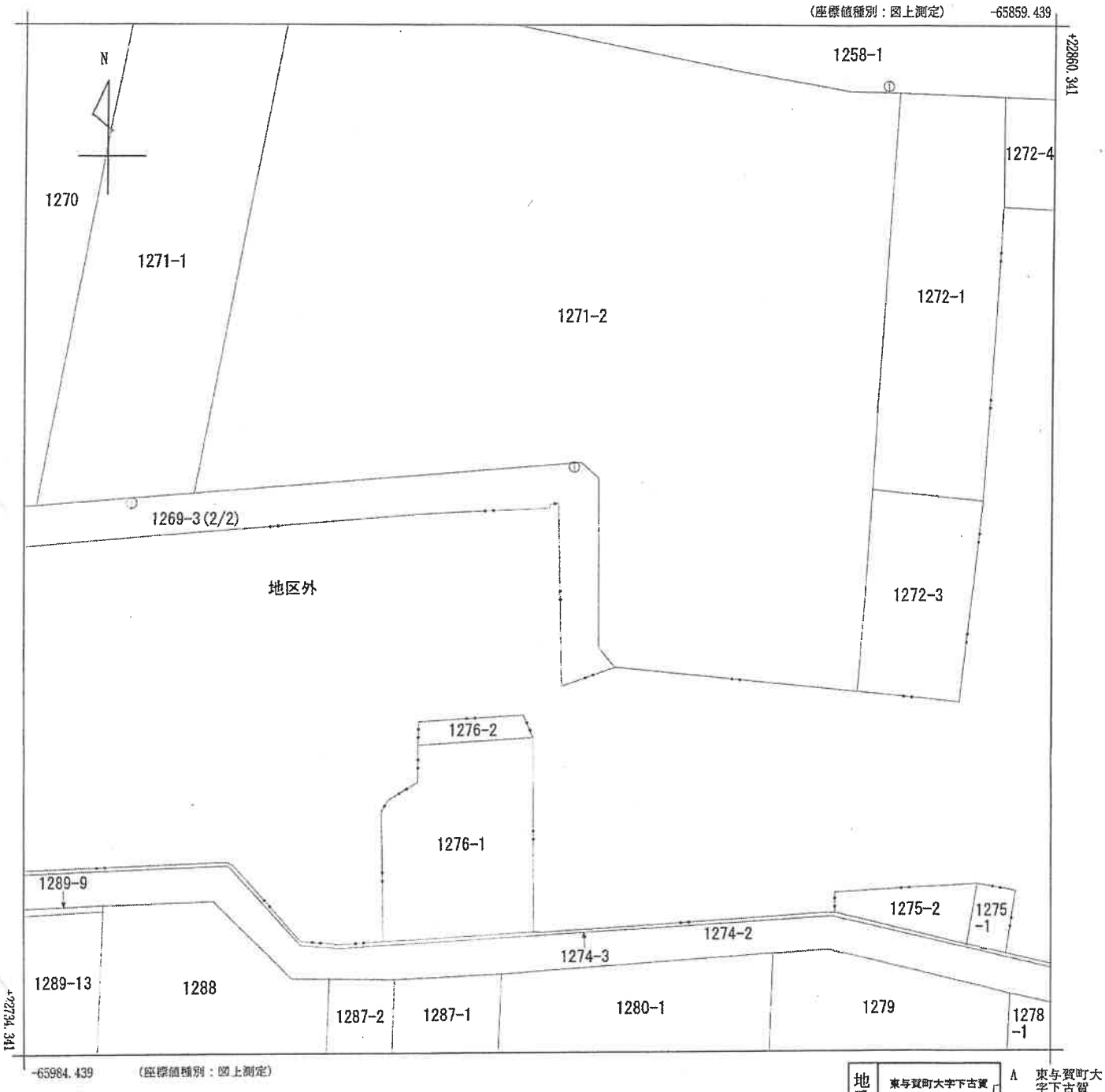
請求部分	所在	佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎				地番	1560番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成3年8月23日			補記事項		

請求番号：26-1
(1/1)

（６枚目）

Ａ３判をＡ４判に縮小　公用

図　面　2



請求部分	所　在	佐賀市東与賀町大字下古賀字二本杉				地　番	1269番3		
出力縮尺	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)国調法19－5指定	種類	土地改良所在図
作成年月日		備付年月日(原図)	昭和62年11月14日			補記事項			

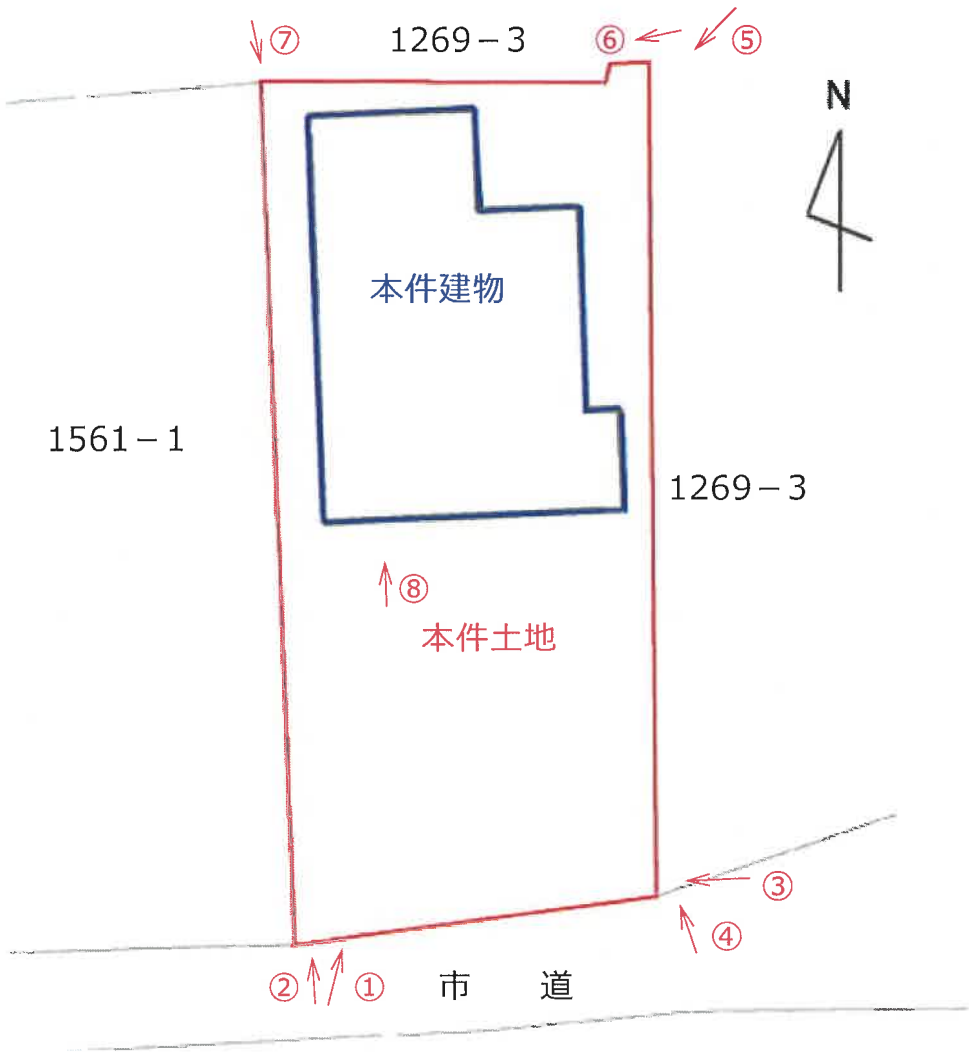
請求番号：28-1
(2/2)

（７枚目）

A３判をA４判に縮小　公用

図面　3

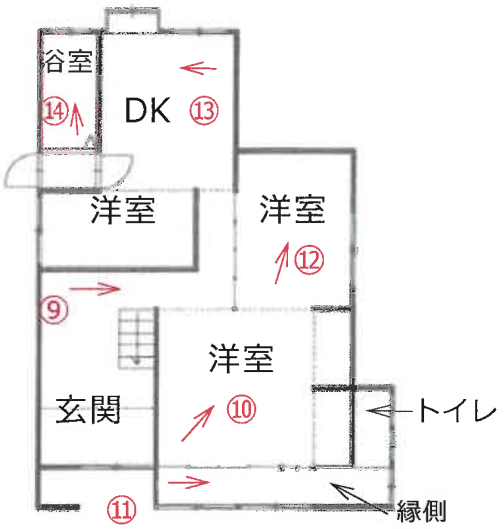
土地建物位置関係図
（兼写真撮影方向図）



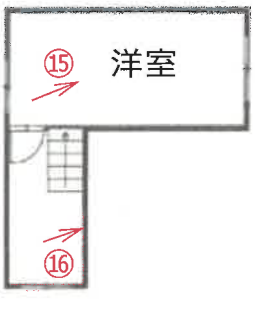
図面　4

建物間取図
（兼写真撮影方向図）

＜1階＞



＜2階＞



（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１１）



（写真１２）



（写真１３）



（写真１４）



（写真１５）



（写真１６）



令和 8年（ケ）第　　9号
令和 8年 5月13日　現地調査
令和 8年 5月16日　評　　価

佐賀地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人
有吉　寛

第１　評価額

一　括　価　格	
金 １，５４１，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，００６，０００円
物件２（建物）	金　５３５，０００円

１　一括価格は、物件1乃至物件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合計価格である。
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。
５　物件1乃至物件2は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第３　目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

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 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

令和　8年（ケ）第　　9号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎

　　地　　番　　１５６０番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２２２．７５平方メートル

2　所　　在　　佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎１５６０番地第２

　　家屋　番号　　１５６０番２

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　７０．５７平方メートル
　　２階　２１．４８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	ＪＲ長崎本線「佐賀」駅の南方・道路距離・約7.7km 「東与賀郵便局前」停留所の東方・道路距離・約700m	
付近の状況	対象物件は、一般住宅や農家住宅の建ち並びが見られる住宅地域に存している。 日用品店舗：マックスバリュ東与賀店まで約850m 小学校　　：佐賀市立東与賀小学校まで約1.0km 公共施設　：佐賀市役所東与賀支所まで約900m ※いずれも道路距離	
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	市街化調整区域
	用途地域	無
	建ぺい率	60%（指定）
	容積率	100%（指定）
	防火規制	無
	その他規制	無
画地条件	地積：222.75㎡　　形状：ほぼ整形 間口：約9.5m　平均奥行：約22m 地勢：ほぼ平坦　　その他：三方路	
接面道路の状況	・南側にて幅員約2.5～3mの舗装市道（今町村中線：建築基準法42条2項道路）に対し、等高に接面。 ・東側及び北側にて幅員約4mの舗装道路（市道ではない：建築基準法42条1項3号道路）に対し、等高に接面。	
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 下水道　：あり 都市ガス：なし （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）がとおっており、通常の費用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。	

特　記　事　項	・土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ・物件1はいわゆる既存宅地である。 ・佐賀市のハザードマップによると、内水氾濫による浸水深「0.3～0.5m」の範囲に包含されている。 ・佐賀市のハザードマップによると、令和元年8月豪雨による浸水実績がある。 ・南側道路は幅員4m未満であり、セットバックを要する。

2　建物の概況及び利用状況（物件２）

区　　分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　昭和32年 5月20日新築 経過年数　約69年 躯体経済的残存耐用年数　0年 設備経済的残存耐用年数　0年
仕　　様	構　造：木造瓦葺2階建 外　壁：木版、トタン波板 内　壁：化粧板ほか 天　井：化粧板ほか 　床　：フローリング 設　備：電気、水道、給湯ほか その他：なし
床面積（現況）	「第３　目的物件」に記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り　：附属資料「建物間取図」のとおり
品　　等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特記事項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。

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）

物件１の更地価格を算出し，建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1	8,870	1.01	222.75	0.90		1,796,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　佐賀(県)-25

基準価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
10,200円／㎡	×	99.1／100×	100／100×	100／114	＝ 8,870円／㎡

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件＋6 交通・接近条件▲2 環境条件＋10

イ　個別格差：画地条件(三方路＋3)その他条件(セットバック▲2)

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）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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
2	110,000	92.05		0.04	405,000

ア　再調達原価　：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ　現況延床面積：登記数量による。

エ　現　価　率

経過年数69年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▲20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・　現価率＝0.050×(1－20%)≒0.04

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、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

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
1	1,796,000	0.20	法定地上権	359,000

イ　土地利用権等割合：物件１に係る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) 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	1,796,000	−359,000		1.00	0.70	1,006,000
2	405,000	＋359,000		1.00	0.70	535,000
一括価格（合計）						1,541,000

ウ　占有減価修正：必要なし
エ　市場性修正　　：必要なし
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　佐賀(県)-25

所　　在：佐賀市東与賀町大字下古賀字大明神2046番1
地　　目：宅地
価　　格：10,200円／㎡（対前年変動率 -1.00%）
位　　置：JR長崎本線「佐賀」駅の南方・約9.0km（道路距離）
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：519㎡
供給処理施設：上水道、下水道あり
接面街路：南側が幅員4m舗装市道に等高接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率100%）
地域の概要：農家住宅、漁家住宅が見られる住宅地域

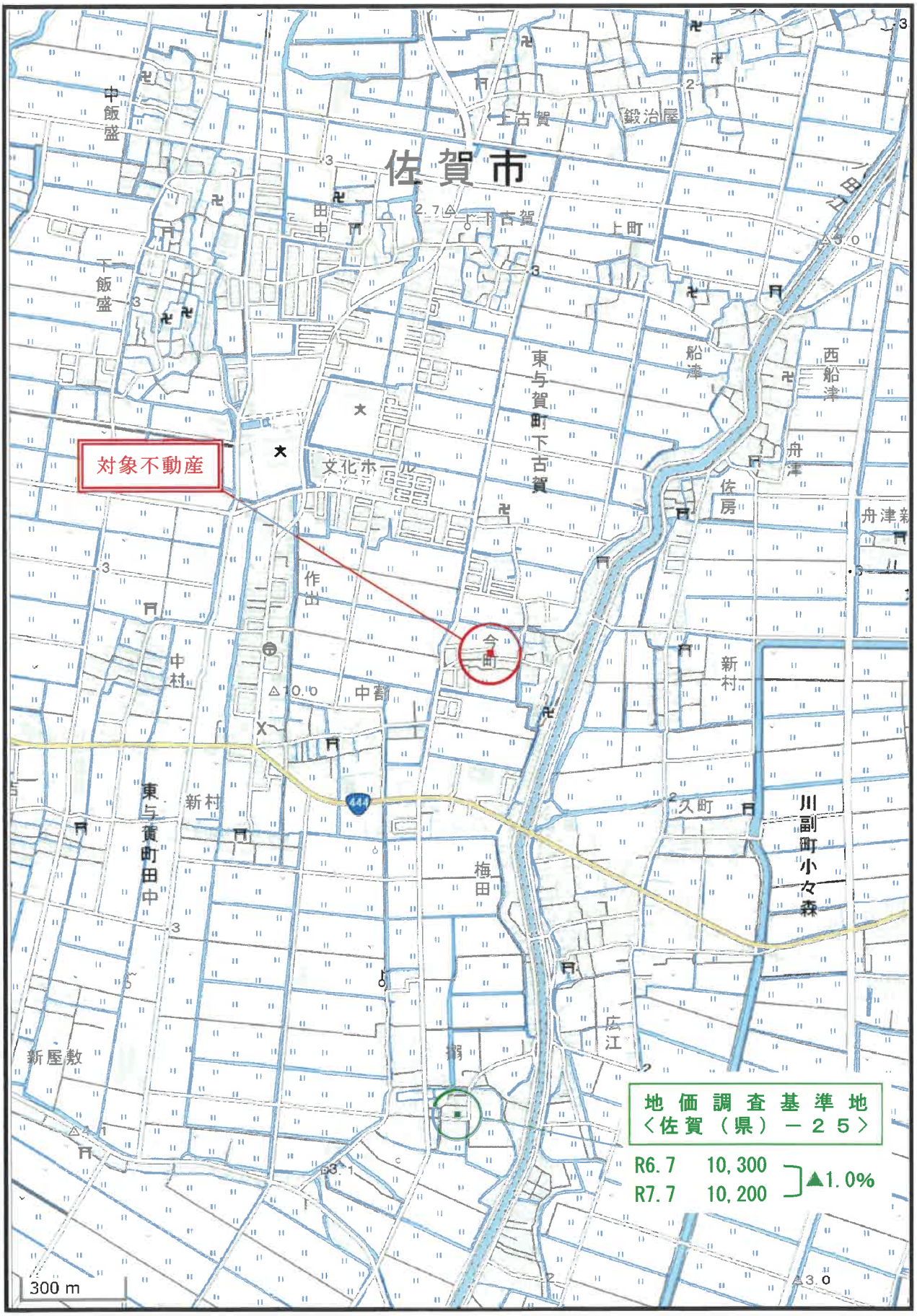
第７　附属資料

１　位置図
２　公図（写し）
３　建物間取図

以　上

資 料 1

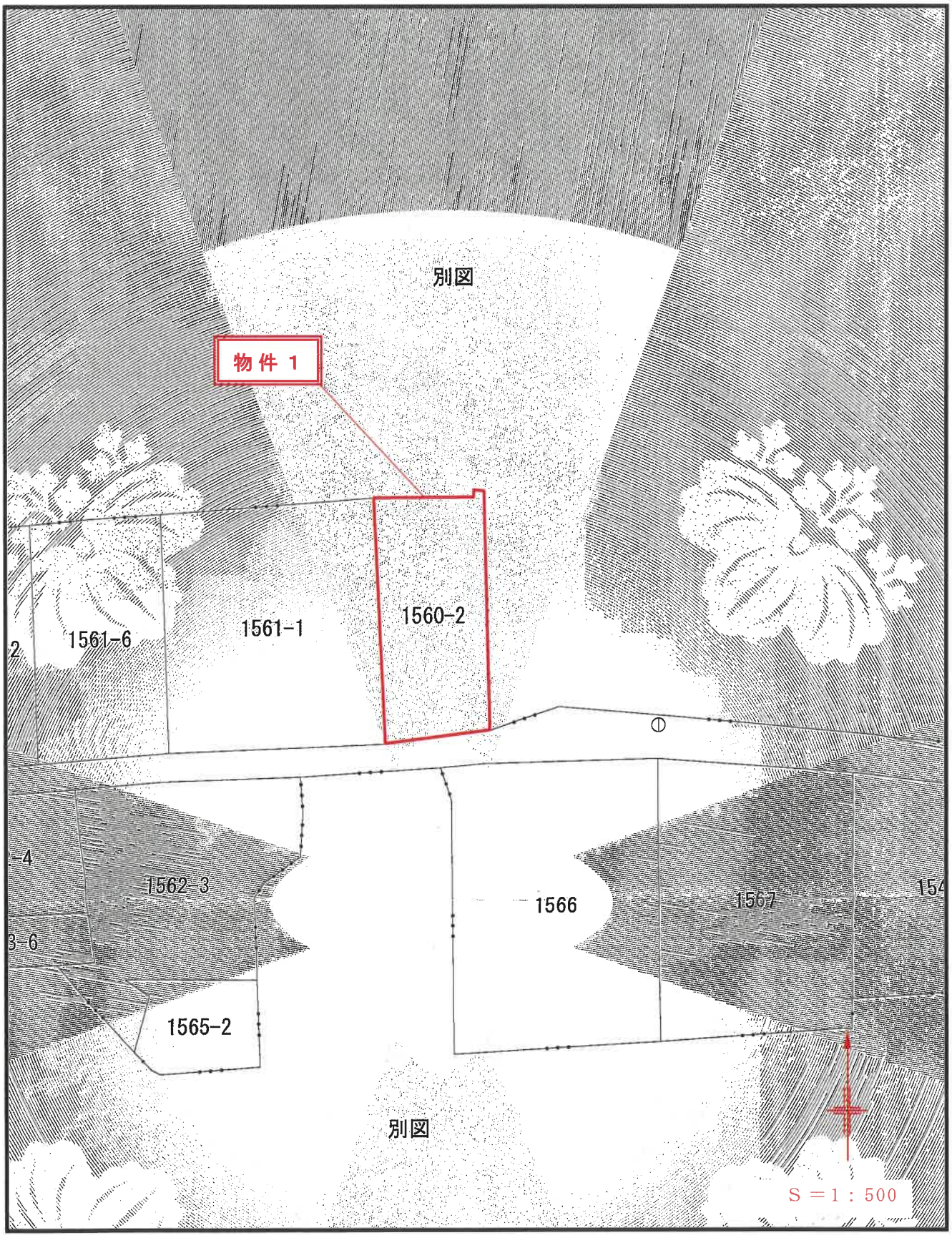
位置図



単位：円/㎡

資 料 2

公 図 （ 写 し ）

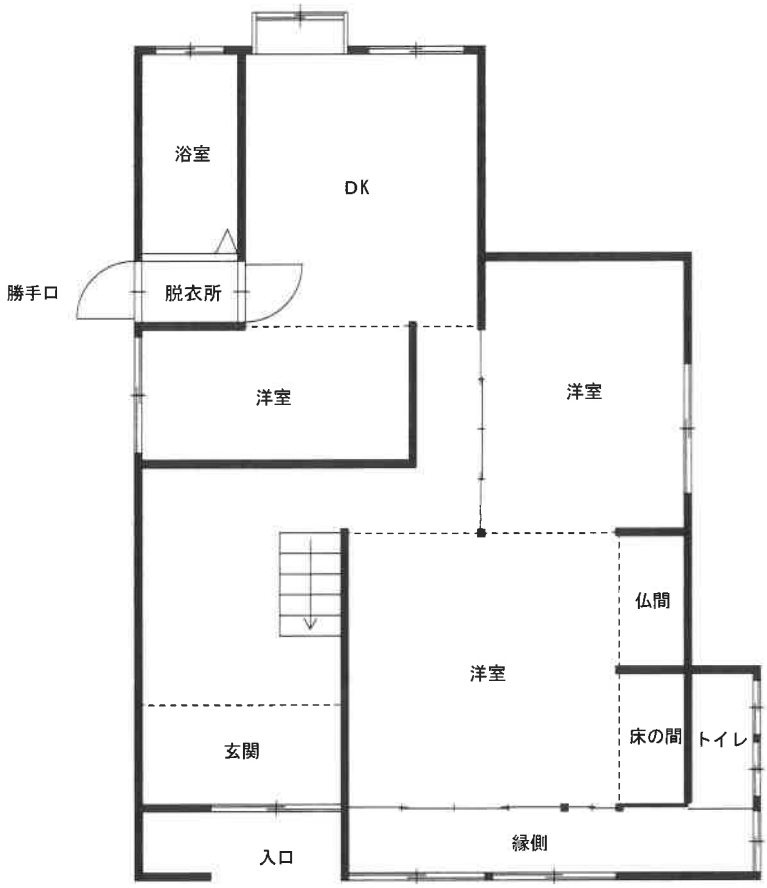


※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

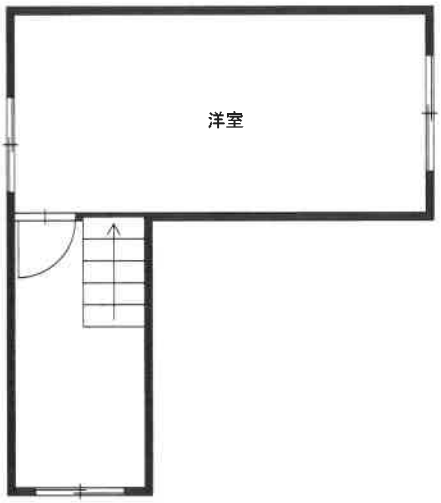
資料３

建 物 間 取 図

物件２　居宅
１Ｆ　70.57㎡



物件２　居宅
２Ｆ　21.48㎡





1/100