

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 7 年 5 月 15 日から 令和 7 年 5 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 月 17 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 7 年 4 月 30 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 目 録

1 所 在 佐賀市諸富町大字諸富津字屋敷副

地 番 339番

地 目 宅地

地 積 188.38平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 佐賀市諸富町大字諸富津字一本杉五 339番地

家屋 番号 339番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 85.12平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 6年 7月 5日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 山 健太郎

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】

本件共有者B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】

北側及び南側の隣地(地番332番6、同334番1、同337番)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。



- 

物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市諸富町大字諸富津字屋敷副
地 番 339番
地 目 宅地
地 積 188.38平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 佐賀市諸富町大字諸富津字一本杉五 339番地
家屋 番号 339番の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 85.12平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第19号
令和6年1月18日受理
令和6年2月16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 佐賀市諸富町大字諸富津字屋敷副

地 番 3 3 9 番

地 目 宅地

地 積 1 8 8 . 3 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 佐賀市諸富町大字諸富津字一本杉五 3 3 9 番地

家屋 番号 3 3 9 番の 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 8 5 . 1 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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 (共有者 B) ☐ その他の者 () 上記の者が本件土地に下記建物を共有し、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 (共有者 B) ☐ その他の者 () 上記の者が本件建物を住居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 { 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
■ 共有者 B	本件不動産には、母が亡くなって以来、私が住んでいます。共有者 A は長年住んでいません。本件土地の境界については、北側は屋根と室外機が、南側は屋根が、それぞれ隣地に越境していると思いますが、争いがあるわけではありません。本件建物については、30、40 年くらい前に、祖母が、トイレの場所を変えるなどの改築をしていると思いますが、その後はありません。雨漏りやシロアリの不具合はありません。
■ 共有者 A	私は、本件不動産には、何十年も住んだことはありません。本件不動産について、共有者 B と金銭の授受はありません。本件建物が建った時期はわかりません。70、80 年前ではないかと思います。
■ 佐賀市 都市政策課 道路管理課 建築指導課 担当者	本件不動産の地域は、市街化区域内で、用途地域は、第一種住居地域になっています。本件土地が、東側で接しているのは、市道諸富 7 号線です。同道路は、建築基準法 42 条 2 項道路です。
■ 佐賀市上下水道局 担当者	上水道は、東側市道から引き込まれています。下水道は、整備されている地域ですが、接続されていません。
■ NTT フィールドテ クノ 担当者	本件土地にかかる電柱（本柱 1 本）設置の土地使用料として、3 年間で 4500 円を共有者 B に支払っています。

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

本件各土地は、市街化区域内で、用途地域は、第一種住居地域である。本件土地は、本件建物の敷地（写真1ないし4）、庭（写真6）などとして利用されている。草や樹木が茂って放置されている部分もある（写真6、7）。上、下水道の利用状況等については、3枚目記載のとおりである。

本件土地の周囲は、東側を市道諸富7号線（幅員約3.3m）に、南側を私有地（①地番337番、地目宅地、地積279.30㎡、第三者所有、②地番334番1、地目宅地、地積281.9㎡、第三者所有）に、西側を私有地（地番332番5、地目宅地、地積141.95㎡、第三者所有）に、北側を私有地（地番332番6、地目宅地、地積55.17㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地の境界関係

本件土地と周囲の土地との間は、外観上、東側市道との間は側溝があって区分されている（写真2）。西側は網型フェンスがあって区分されている（写真6の奥側）。北側及び南側は、上記の網型フェンスがある部分等もあるが、共有者Bの陳述では越境部分もあるとのことで、境界は不明である（北側：写真3、7、8、南側：写真1、6左奥、9、10）。

◇ 本件各建物の状況

本件建物は、70年以上前には建てられていたようであるが、正確な建築年月日は不明である。ここ10年程は、共有者Bが居住している。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。建物の不具合については、経年による老朽化が見られ、床が緩い所、内壁が傷んでる所などが見られる。建物内の状況は、写真11ないし18のとおりである。本件建物北西側に、簡易な物置がある（動産、写真5）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年1月18日 (木) 16:40 — 16:50	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6年1月22日 (月) 11:10 — 11:25	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6年1月24日 (水) 14:30 — 14:45	佐賀市役所 都市政策課、建設監理課	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
令和6年1月24日 (水) 15:10 — 15:20	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮)	上、下水道に関する調査
令和6年1月24日 (水) 16:30 — 16:45	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和6年2月8日 (木) 10:00 — 10:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 共有者Bと面談 (評価人同行)
令和6年2月16日 (金) 12:35 — 12:45	佐賀市役所 建築指導課	接面道路に関する調査

(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、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。

(座標値種別：図上測定) -59325.400

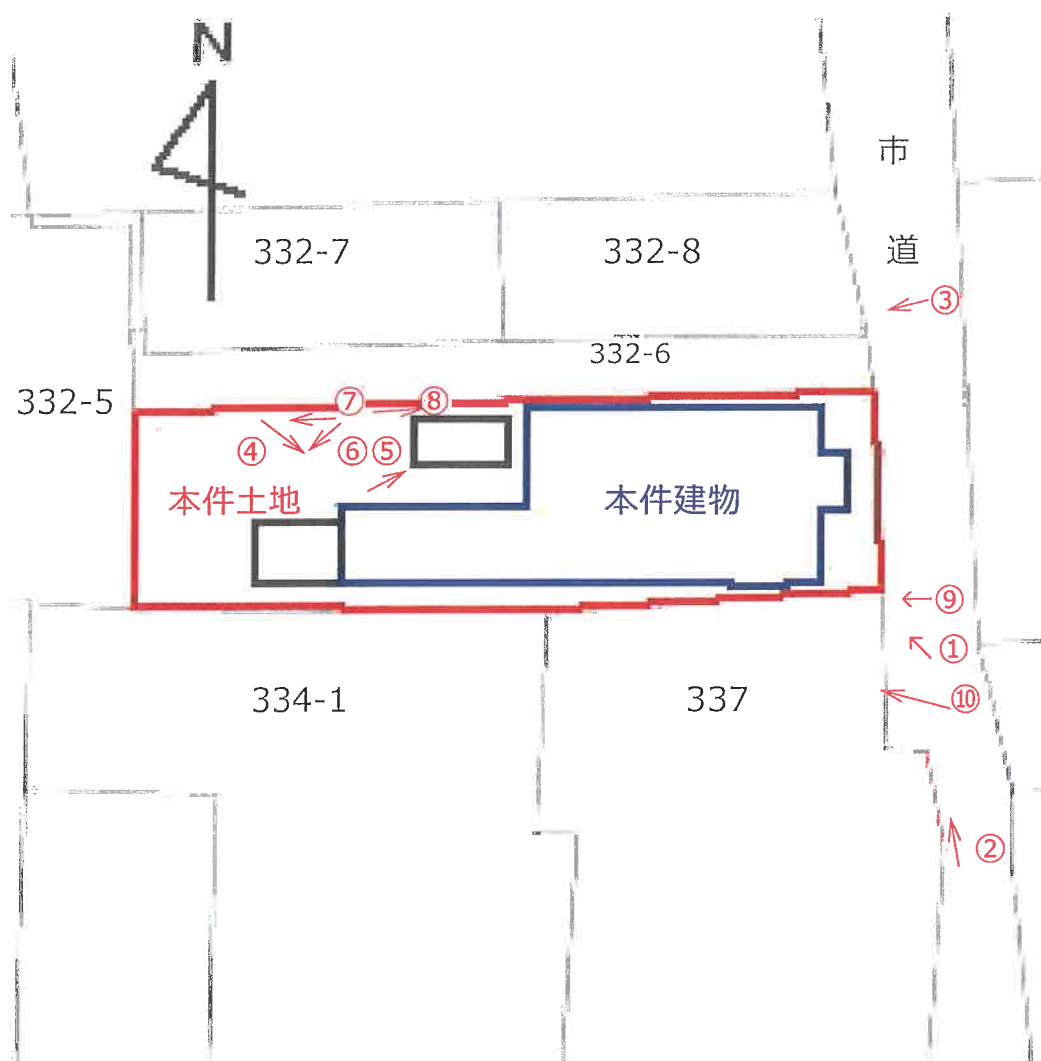


-59450.400 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
諸富町大字諸富津

請求部	所在	佐賀市諸富町大字諸富津字屋敷副				地番	339番		
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)	昭和62年3月2日		補記事項	

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)



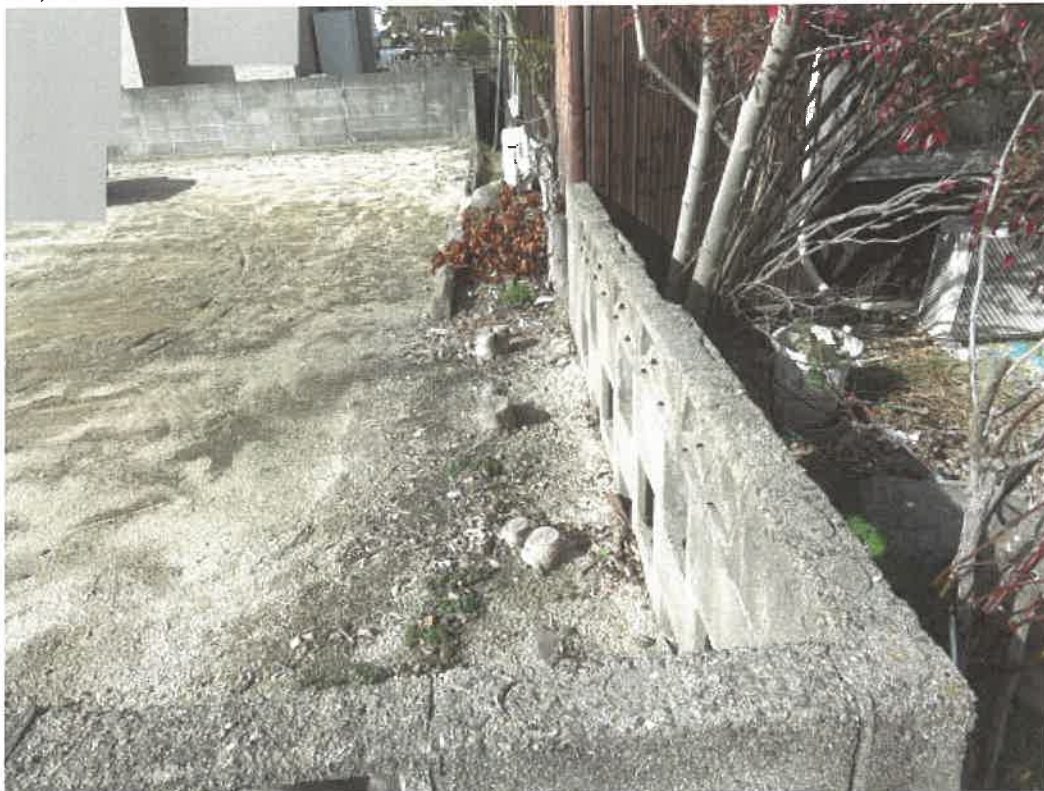
(写真 7)



(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)



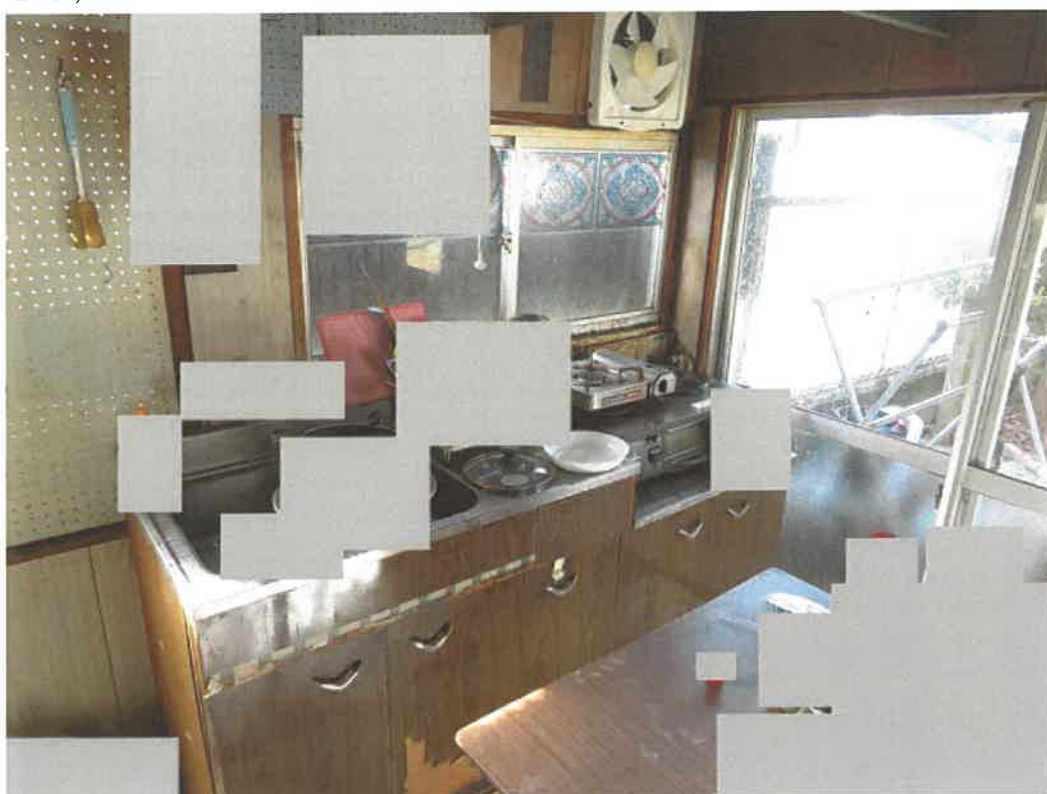
(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



令和 5年（ケ）第 19号
令和 6年 2月 8日 現地調査
令和 6年 2月19日 評 価
令和 6年 2月19日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 山 丸 亮 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 9 7 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 5 2 5, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4 5 3, 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1～2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 地 地 地 在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
国土調査は終了しているが境界が不明瞭で、物件2の軒先やエアコン室外機などが隣接地に越境している可能性がある。また南側隣接地のブロック塀が物件1に0.5m程度越境している模様である。物件1の北東端に電柱があり、北西部にはスチール製簡易物置がある。			

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 佐賀市諸富町大字諸富津字屋敷副
地 番 3 3 9 番
地 目 宅地
地 積 1 8 8 . 3 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 佐賀市諸富町大字諸富津字一本杉五 3 3 9 番地
家屋 番号 3 3 9 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 8 5 . 1 2 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

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	本件はＪＲ長崎本線「佐賀」駅の南東方約8.9km(道路距離)、「諸富橋」バス停の北東方約350m、諸富支所の東方約1kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は旧諸富町中心部の背後に位置する低層住宅地域で、旧来からの住宅を中心として、小規模な開発も散見される。諸富町の不動産取引は減少傾向にあり、地価は弱い下落傾向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	市街化区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件1 地積 : 188.38㎡ 間口 : 約7.0m 奥行 : 約26.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高	
接面道路の状況	東側約3.3m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当)	
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(プロパン) 下水道 : あり(建物へは未接続) (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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	佐賀市環境保全課によれば、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	佐賀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	築年不詳で経済的残存耐用年数はないものと判断
仕 様	構造 木造セメント瓦葺平家建 屋根 セメント瓦葺 外壁 亜鉛メッキ鋼板 内壁 ビニールクロス、漆喰、板張り 天井 石膏ボード、ビニールクロス 床 畳、フローリング、塩ビシート、タイル
床面積（現況）	85.12m ² 計 85.12m ²
現況用途等	階層 地上1階建て 現況用途 居宅
品 等	劣る
保守管理の状態	根太の傷みや内壁の損傷箇所があり、保守管理は劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	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）

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	24,100	0.75	188.38	0.80		2,724,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐賀-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $25,800\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/107 = 24,100\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.40%を補正 ($1-0.004 \div 12 \times 14 = 1$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件（道路の系統・連続性+3 道路の幅員+4） $1+0.03+0.04 \div 1.07$

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲15 セットバック▲1 境界不確定▲10 電柱有り▲1
 $0.85 \times 0.99 \times 0.9 \times 0.99 = 0.75$

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	120,000	85.12		0.01	102,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%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

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	2,724,000	0.20	法定地上権	545,000

イ 土地利用権等割合：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	2,724,000	-545,000		1.00	0.70	1,525,000
2	102,000	+545,000	1.00	1.00	0.70	453,000
一括価格（合計）						1,978,000

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

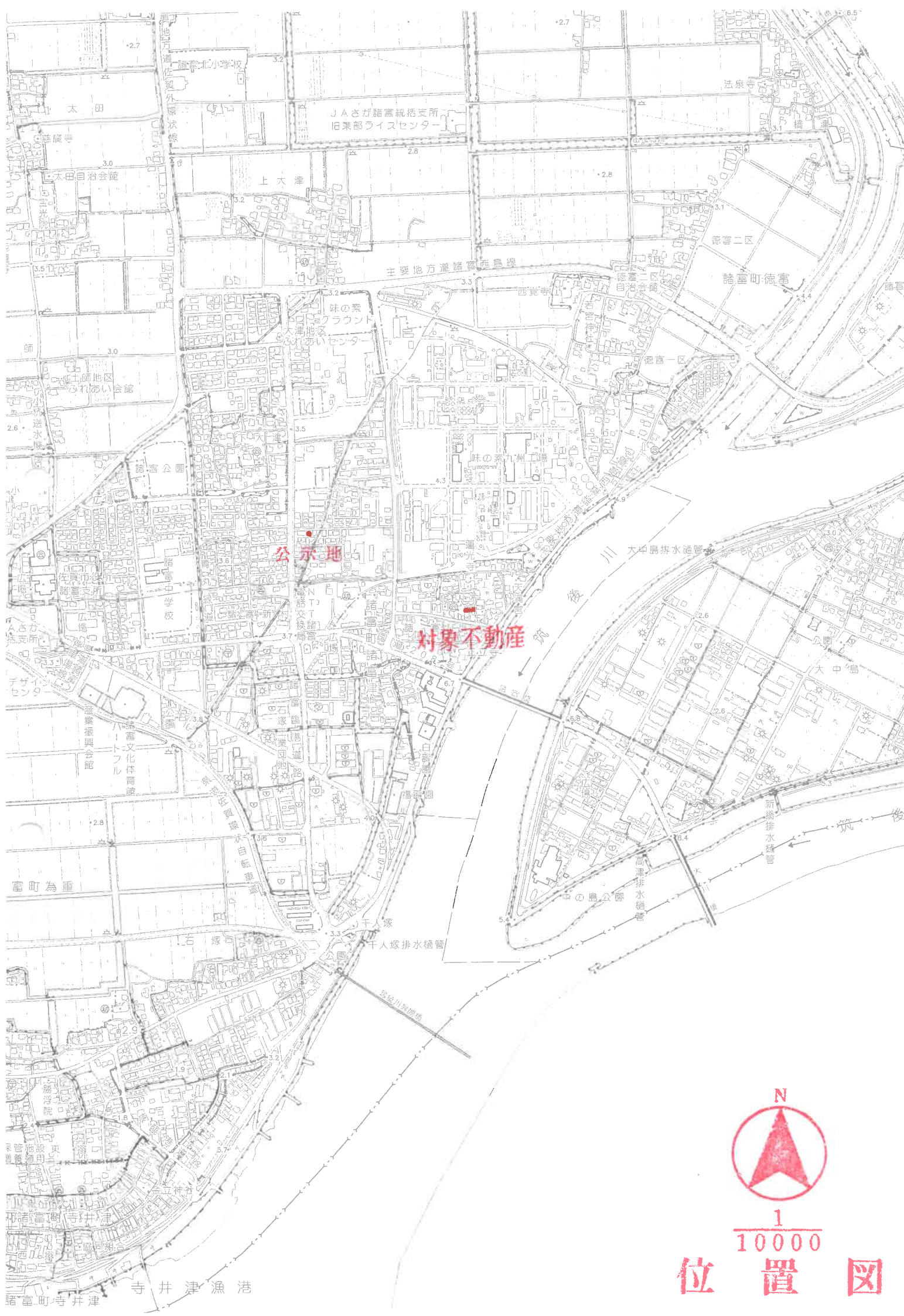
1 地価公示価格 佐賀-19

所在地 在：佐賀市諸富町大字徳富字三本黒木六2024番16
地目：宅地
価格 格：25,800円／㎡（対前年変動率 -0.80%）
位置 置：J R長崎本線「佐賀」駅南東方約8.9km
価格時点：令和5年1月1日
地積：175㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道
接面街路：北側4m市道
用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

第7 附属資料

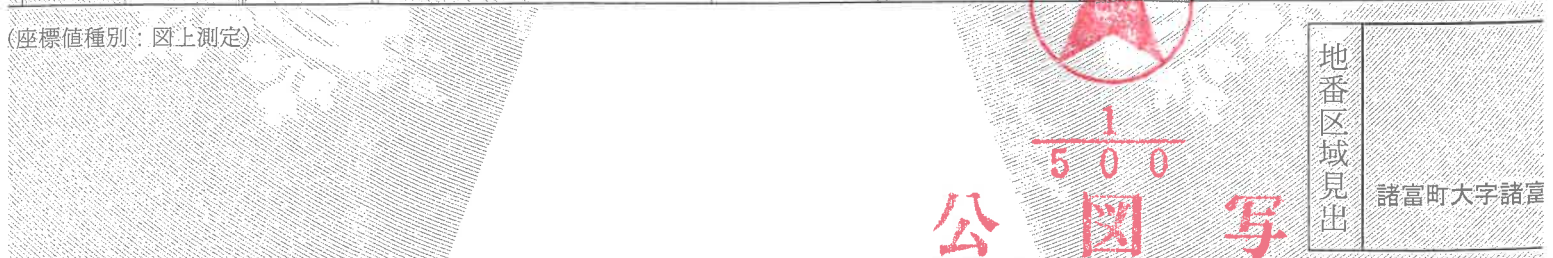
- 1 位置図
- 2 公図写

以 上



1
10000

位置図



地番 339番