

令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号
(物件1~7, 13)

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 高 田 翔 太

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 場 所	令和 7年 5月29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 7年 6月17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 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。

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～7, 13	14, 140, 000 11, 312, 000	一括	2, 828, 000	434, 298	非課税
1	1, 603, 000				
2	1, 226, 000				
3	1, 553, 000				
4	847, 000				
5	1, 371, 000				
6	659, 000				
7	6, 172, 000				
13	709, 000				
備考					

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 |

令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号

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、2
83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

令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号

物 件 目 録

床 面 積 147.17平方メートル

13 所 在 鹿島市大字納富分字扇子

地 番 279番1

地 目 宅地

地 積 79平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年11月22日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

1 不動産の表示

【物件番号1～7, 13】

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, 13】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～7, 13】

本件所有者が占有している。

【物件番号7附属建物符号1】

氏名不詳者が、1階を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。



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、2
83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



令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号

物 件 目 録

床 面 積 147.17平方メートル

13 所 在 鹿島市大字納富分字扇子

地 番 279番1

地 目 宅地

地 積 79平方メートル



令和5年(ケ)第28号、令和5年(ヌ)第23号

令和6年2月5日受理

令和6年5月**10**日提出

その1（物件1～7、13）

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		

物 件 目 録

床 面 積 147.17平方メートル

13 所 在 鹿島市大字納富分字扇子

地 番 279番1

地 目 宅地

地 積 79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、13		
現況地目	☒ 宅地(物件1～6、13) ☐ 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、物件13土地を更地の状態で占有している ☐ 「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、13土地の北東側と南西側に細い道路状のものがあるのですが、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ところ、直近の令和2年には正式な更新手続きはされていないようですが、占用使用料（年額1440円）は引き続き支払われています。買受人の方は、権利譲渡の手続きを行う必要があります。 許可が取られている橋の東側の脇に、小さな金属製の鉄板による橋があるのですが、これは許可を取られていないようです。
■2月21日に臨場した際に物件に立ち寄った者	私は、本件債務者兼所有者会社の代表者Aに了解をとって、軽自動車を置くなどしています。

(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、13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。

物件13土地は、地目は宅地であるが、物件3土地とは石垣による段差があり、雑種地状で、特に使用されていない状態である（写真33）。

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、13土地は、南東側を水路を介して国道444号線（幅員約15m）に（写真31）、北東側と南西側を里道に接し（写真32、36）、北側を私有地（農地（田））に接している（写真34、35）。

なお、南西側里道につき、北側（物件4の大部分、物件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、13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33～35）。北東側と南西側の里道との境界についても、境界を示すものは認められなかったが、道路として存在しているため、厳密な意味での境界は不明であるものの、不明瞭とまでは言えないと思われる（写真32、35、36）。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38）の占用許可につき、5枚目のとおり。

写真右側の鉄板製の橋は、占用許可が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。

附属建物符号1の1階に、軽自動車（軽トラック）が駐車され、サンドバッグや自転車数台が駐車されるなどしており（写真26）、複数回臨場した際に概ね駐車等されていたことから、いずれかの者が使用している形跡があるが、関係人から聴取できなかったため、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】

物件7建物は、新築後42～48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（2階倉庫及び1階玄関付近（写真6、18））と北西側（2階事務室（写真15））に雨漏りが認められた。また、3階会議室にも雨漏りと思われる部分があった（写真20）。

長期間放置されていることから、状態は悪くなっており、2階事務室は床に水が溜まっている状態であった（写真15）。

なお、附属建物には、いずれも事務室状のものがあったが、施錠されており、窓ガラス越しに一応内部を確認できたため、外部からの確認にとどめた。

その他にも不具合等がある可能性があるが、詳細については、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A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、臨場する度に、1、2枚程度ずつその数が増えていった。

調査開始後に増えたものについては執行官の立ち入りを牽制する目的である可能性もあるが、大部分が、初回臨場前から存在していることから、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。

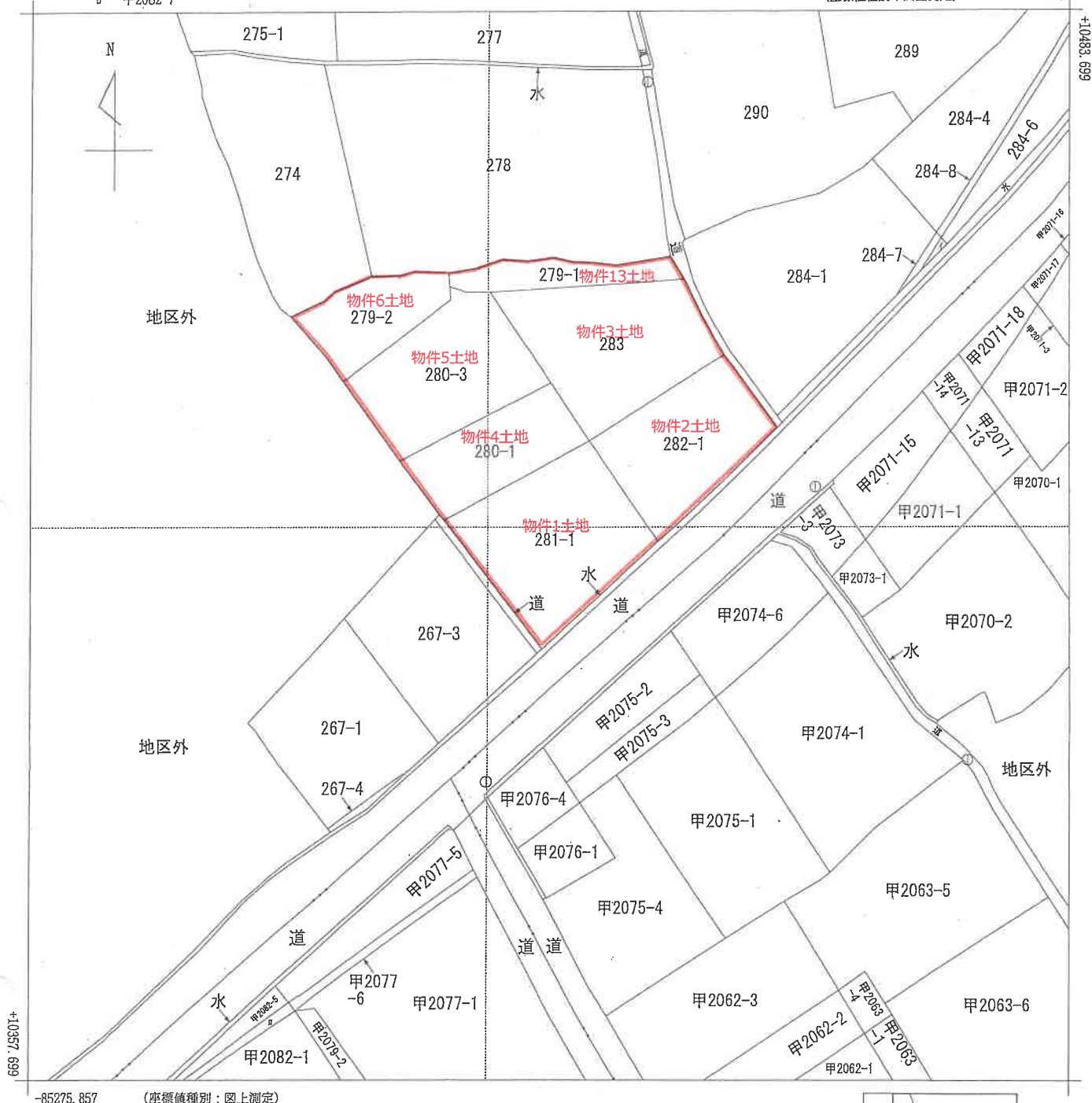
- 2 強制執行を行うにあたり取得する引渡命令については、本件物件の規模、状態からすると、建物のみならず、土地についても必要と思われる。

また、資材等が大量に置かれたままになっている上（写真30）、外国産車も一台放置されたと思われる状態であり（写真2）、場合によっては自動車競売の手続きを要する可能性もあるなど、処理にはかなりの費用、時間がかかる可能性がある。

- 3 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は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、引渡命令は発令されず、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
6年2月6日(火) 11:00 - 11:05	執行官室	家屋見取図交付申請（鹿島市役所税務課へ郵送）
6年2月7日(水) 15:30 - 15:35	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
6年2月13日(火) 15:20 - 15:35	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
6年2月21日(水) 10:15 - 10:45 11:10 - 11:15	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 本件物件に駐車している者に遭遇 （評価人同行、所有者不在）
6年3月8日(金) 10:10 - 10:30	物件所在地 （武雄支部から）	本件土地・建物調査、写真撮影 （評価人同行、所有者不在）
6年3月27日(水) 10:55 - 11:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 （評価人同行、所有者不在）
6年4月3日(水) 16:40 - 16:50	佐賀地方法務局武雄支局	隣地（地区外）の公図閲覧申請・写し受領
6年4月16日(火) 13:55 - 14:00	佐賀地方法務局武雄支局	同隣地の登記事項要約書交付申請・受領
6年4月16日(火) 15:10 - 15:20	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
6年4月24日(水) 14:20 - 14:35	軽自動車検査協会 （佐賀市若楠2）	駐車されていた軽自動車に関する調査
6年4月30日(火) 14:20 - 14:25	執行官室	名寄せ帳交付申請 （鹿島市役所に郵送により申請、5月7日受領）
6年5月8日(水) 13:05 - 13:10	物件所在地 （武雄支部から）	本件土地補充調査、写真撮影
6年5月8日(水) 13:20 - 13:30	鹿島市役所 （武雄支部から）	水路の占用許可に関する調査
(特記事項) ■ 令和 6年 3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、技術者に破綻させて建物内に立ち入った。また、所有者の抵抗の可能性があったため、警察官を立ち会わせた。 破綻により交換した鍵は、4月1日午後5時過ぎに、債務者居宅の郵便受けに投函した。		

イ 284-5
ロ 甲2082-7



大字納富分
大字山浦

請求部	所在地	鹿島市大字納富分字扇子					地番	281番1		
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月					備考 年月日 (原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

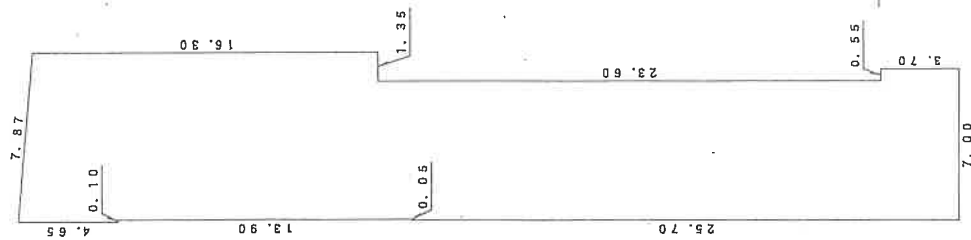
各階平面図

家屋番号 281番1

建物図面

建物の所在 鹿島市大字納富分字屋敷子281番1、279番地2、280番地1、280番地3、281番地1、282番地1、283番地1、283番地2、283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. 4400
0. 55 × 3. 70 / 2 =	2. 0350
(16. 41+16. 30) × 1. 35 / 2 =	22. 07925
計	307. 30375

床面積 307. 30 m²

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

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号

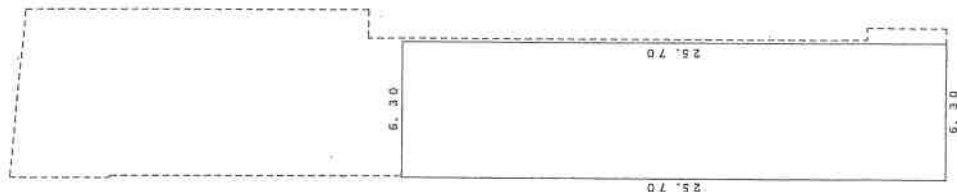
281番1

建築物の所在

鹿島市大字納富分字梶子281番1、279番地2、280番地1、280番地3、282番地1、283番地

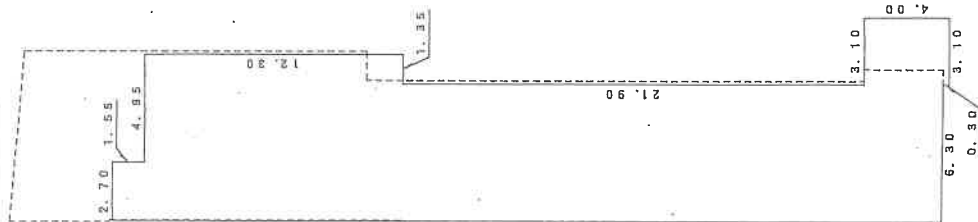
主である建物2階

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 × 37.90 = 238.77000
3.10 × 4.00 = 12.40000
計 271.96000

床面積 271.96 m²

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印)



A3判をA4判に縮小

各階平面図

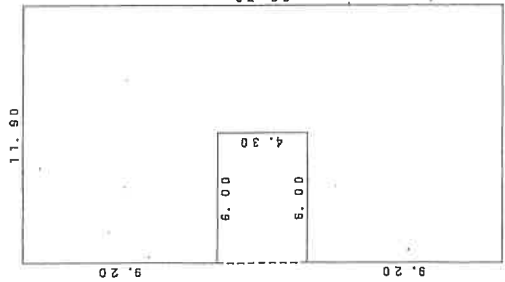
281番1

家屋番号

建物図面

各階平面図

附属建物 (符号1) 2階

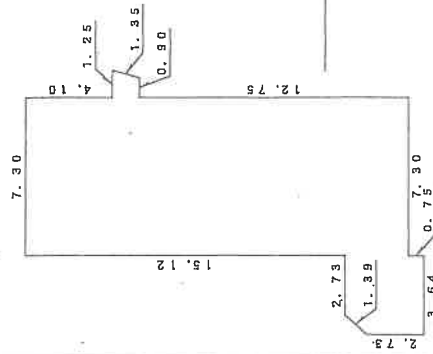


求積表

11.90	×	9.20	=	109.48000
5.90	×	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

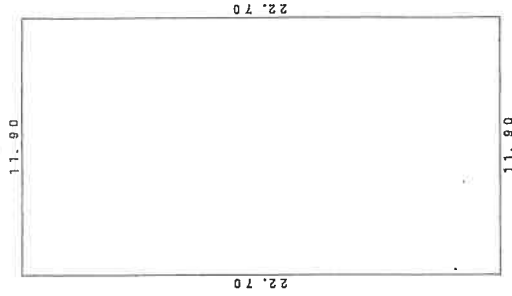
7.30	×	18.15	=	132.49500	
(1.25+0.90)	×	1.30	/	2 =	1.37500
2.73	×	3.78			10.39400
(2.73+3.78)	×	0.91	/	2 =	2.96205
計				147.17395	

床面積 147.17 m²

建物の所在

鹿島市大字和富分字厨子281番1、279番地2、280番地1、282番地1、283番地

附属建物 (符号1) 1階



求積表

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

床面積 270.13 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

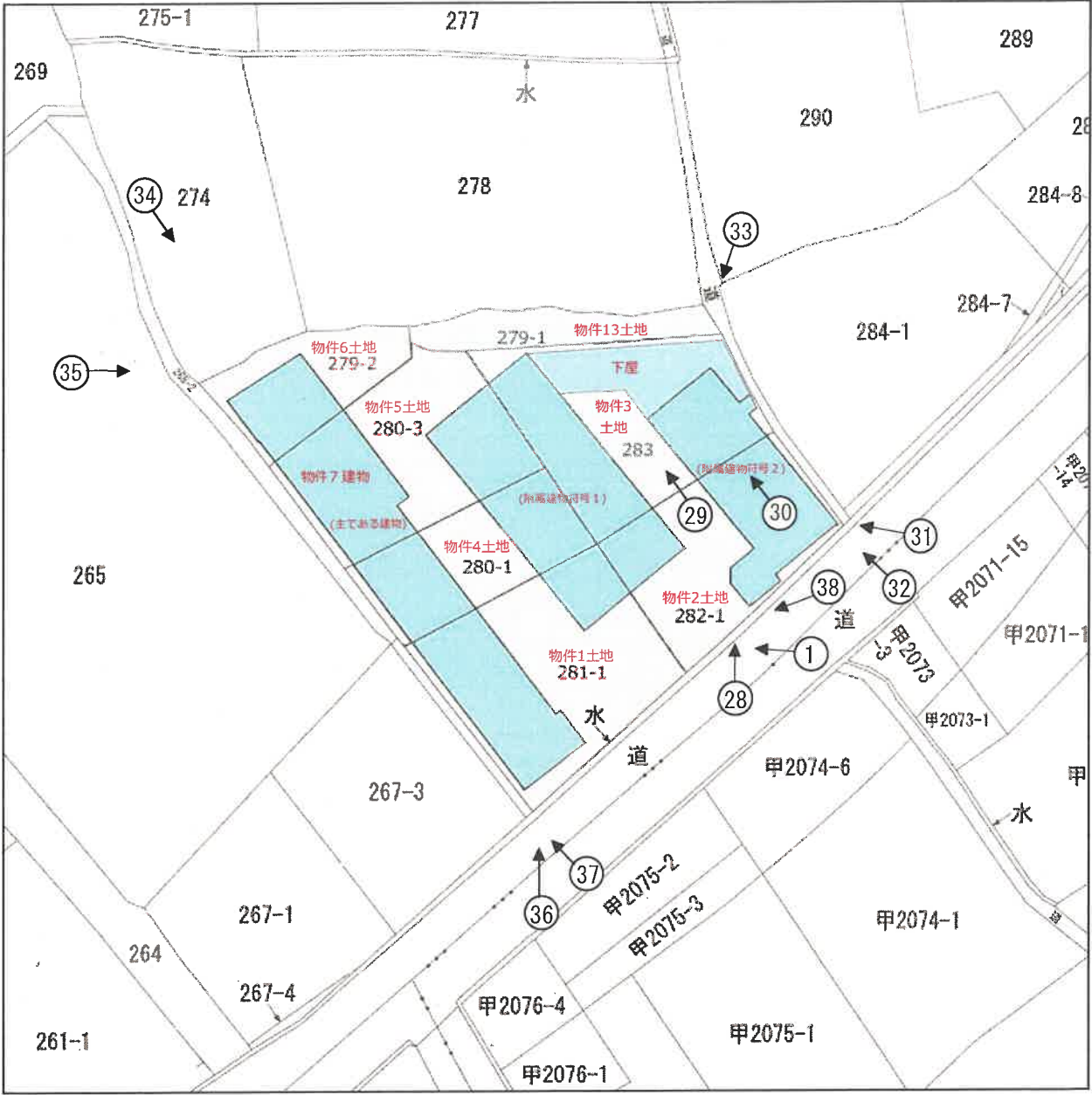
縮尺 1/250

(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)

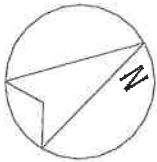


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

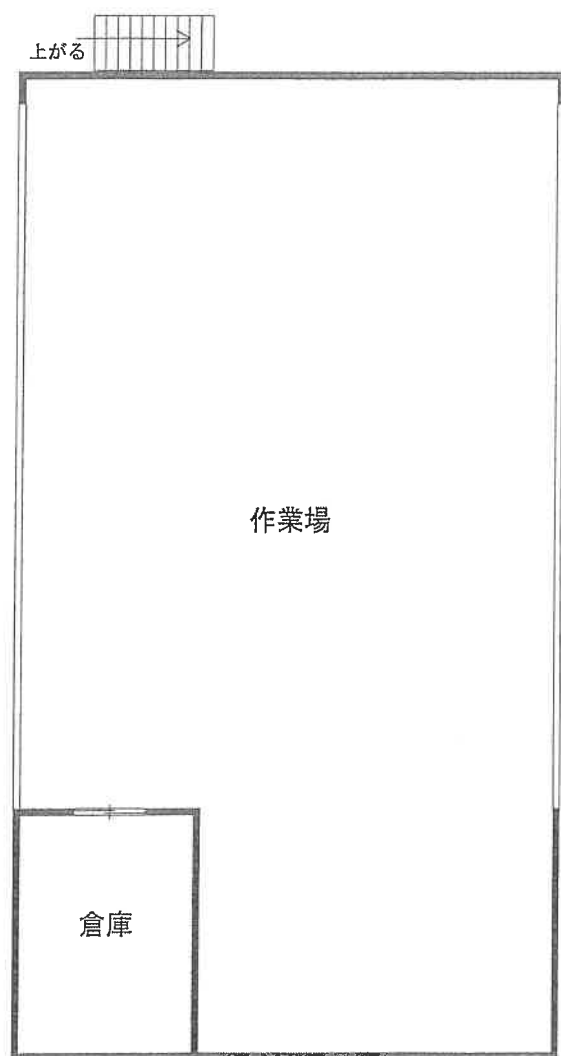
物件 7 建物



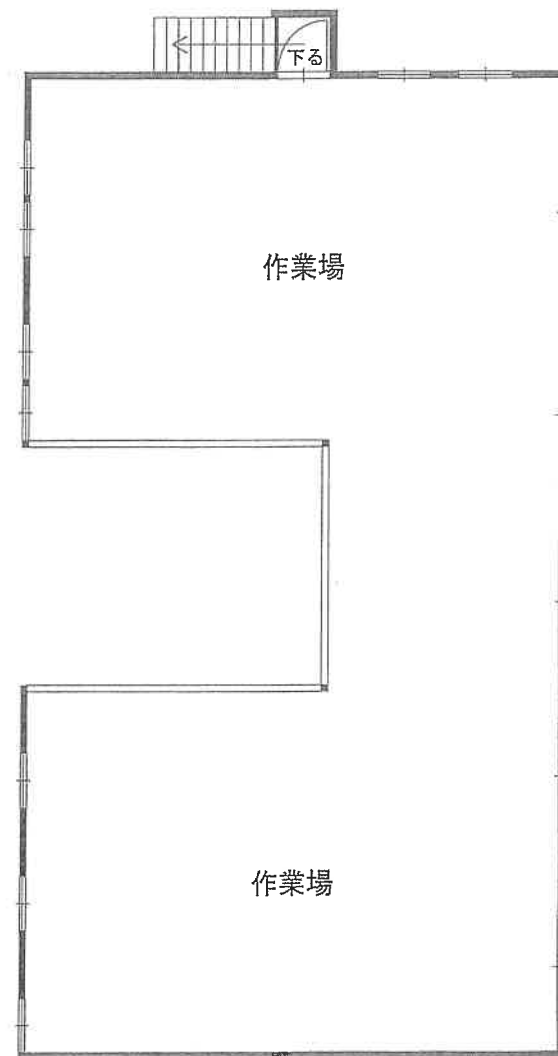
建物間取図

物件 7 建物 (附属建物符号 1)

1 階

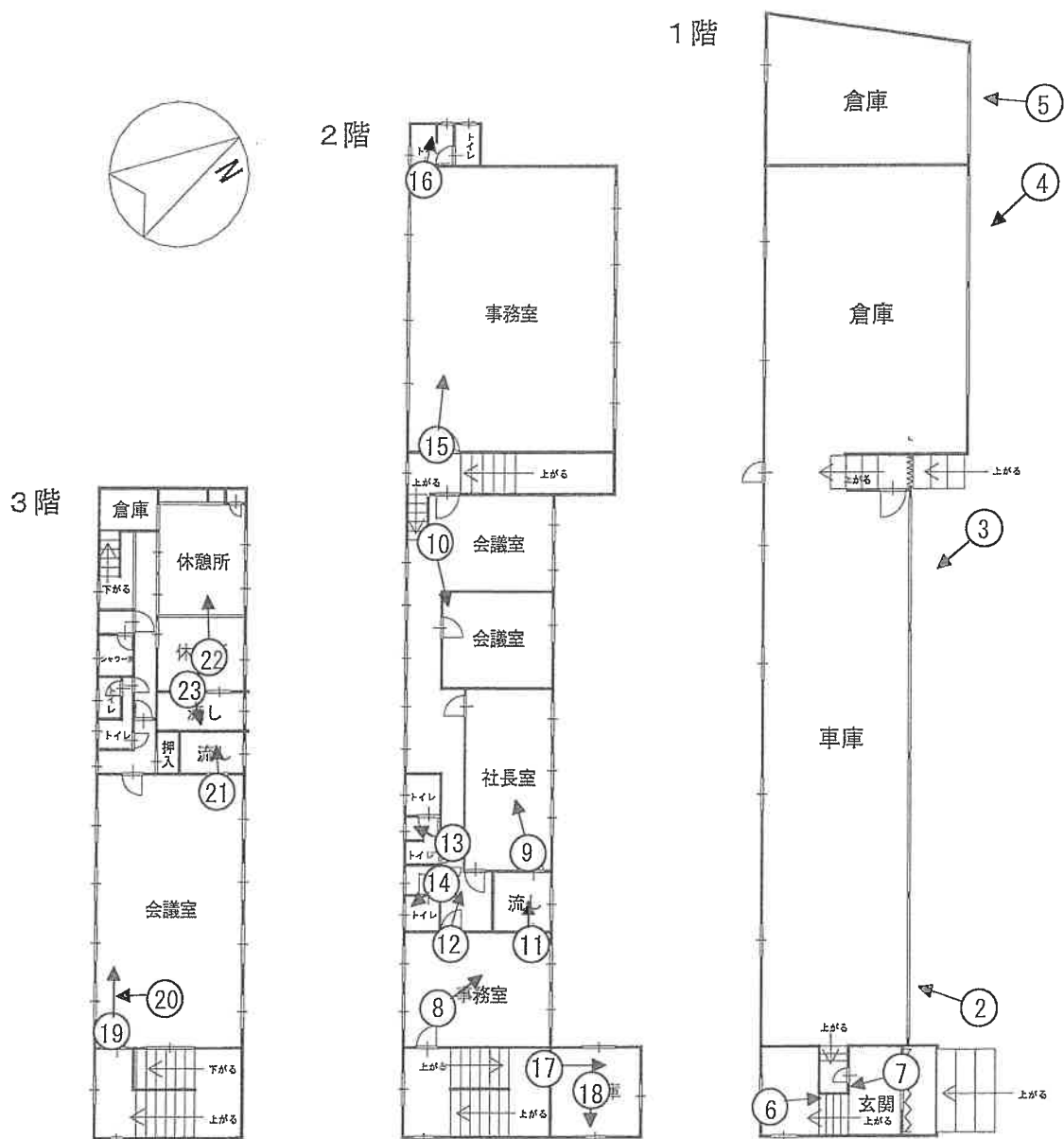


2 階



写真撮影位置方向図

物件 7 建物 (主である建物)

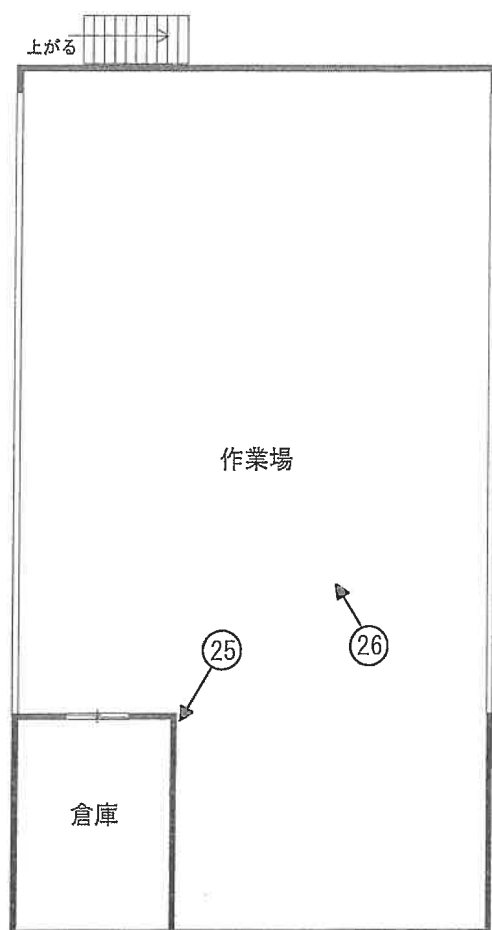


↑ 写真撮影位置方向

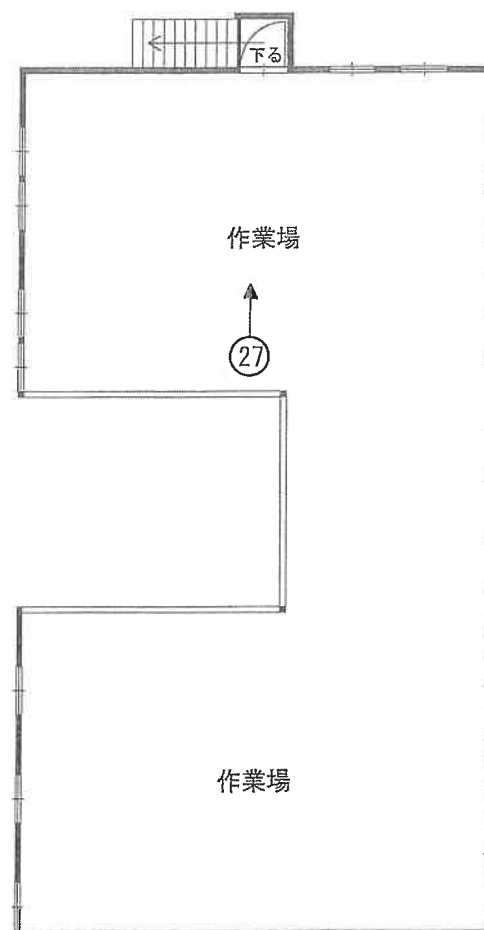
写真撮影位置方向図

物件 7 建物 (附属建物符号 1)

1 階



2 階



↑ 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)



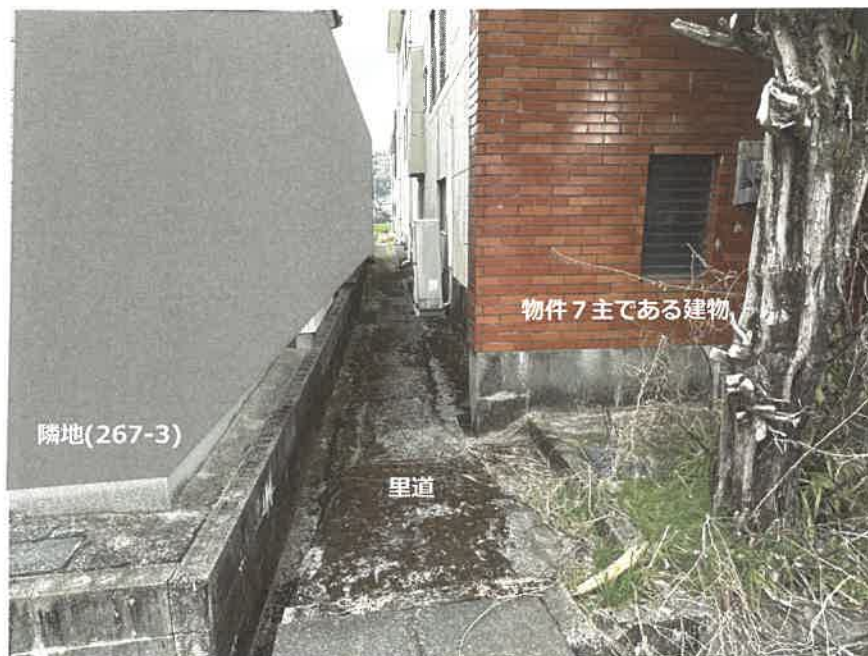
(写真 3 5)



(写真 3 6)



(写真 3 7)



(写真 3 8)



令和5年（ケ）第 28 号
令和5年（ヌ）第 23 号
令和6年3月27日 現地調査
令和6年5月8日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 240501)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 14,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,603,000 円
物件2 (土地)	金 1,226,000 円
物件3 (土地)	金 1,553,000 円
物件4 (土地)	金 847,000 円
物件5 (土地)	金 1,371,000 円
物件6 (土地)	金 659,000 円
物件13 (土地)	金 709,000 円
物件7 (建物)	金 6,172,000 円

- 1 一括価格は、物件1から物件7まで及び物件13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		
13	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			
13			
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。

令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号

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 木下建設株式会社

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平方メートル

所有者 木下建設株式会社

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平方メートル

所有者 木下建設株式会社

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 木下建設株式会社



令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号

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 木下建設株式会社

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平方メートル

所有者 木下建設株式会社

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、2
83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



令和 5年(ケ) 第 28号
令和 5年(ヌ) 第 23号

物 件 目 録

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

所有者 木下建設株式会社

8 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

9 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 773番2
地 目 雑種地
地 積 71平方メートル

10 所 在 鹿島市大字納富分字琴路 784番地2、773番地
2



令和 5年(ケ) 第 28号
令和 5年(ヌ) 第 23号

物 件 目 録

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

11 所 在 鹿島市大字納富分字長円

地 番 213番

地 目 雑種地

地 積 228平方メートル

所有者 木下建設株式会社

12 所 在 鹿島市大字納富分字長円

地 番 215番1

地 目 雑種地

地 積 22平方メートル

所有者 木下建設株式会社

13 所 在 鹿島市大字納富分字扇子

地 番 279番1

地 目 宅地

地 積 79平方メートル

所有者 木下建設株式会社



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及び物件13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	1,523.18㎡ 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。 物件13は、物件1から物件6までの土地より、約2m低く位置してい 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 41 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	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。 雨漏り等が認められ、本件建物の状況については「現況調査報告書」記載のとおりである。 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 48 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）		

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 42 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及び物件13（土地）

目的土地の建付地価格及び更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・更地価格 (円) カ
1	22,900	×0.70	×318.80	× 0.70		=3,577,000
2	22,900	×0.70	×244.00	× 0.70		=2,738,000
3	22,900	×0.70	×309.00	× 0.70		=3,467,000
4	22,900	×0.70	×168.55	× 0.70		=1,891,000
5	22,900	×0.70	×272.83	× 0.70		=3,061,000
6	22,900	×0.70	×131.00	× 0.70		=1,470,000
13	22,900	×0.70	×79.00			=1,266,000

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 0.90 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.90 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{道路の幅員} & -5 \\ \text{系統連続性} & -5 \\ \text{街路条件の計} & -10 \\ \text{用途の多様性} & -2 \\ \text{住環境} & +2 \\ \text{環境条件の計} & 0 \end{array}$$

イ 個 別 格 差（物件1から物件6及び物件13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、物件13の高低差－3

$$\text{式：} 0.85 \times 0.85 \times 0.97 = 0.70$$

よって個別格差は－30

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。

$$\cdot -30 \quad (-0.30\text{に換算})$$

※物件13は、更地と査定した。

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41年であり経済的全耐用年数約41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 = $\{1 - (1 - 0.05) \times 41/41\} \times 0.8 = 0.04$

（附属建物符号1）

経過年数約48年であり経済的全耐用年数約48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 = $\{1 - (1 - 0.05) \times 48/48\} \times 0.8 = 0.04$

（附属建物符号2）

経過年数約42年であり経済的全耐用年数約42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 = $\{1 - (1 - 0.05) \times 42/42\} \times 0.8 = 0.04$

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41年	約48年	約42年
経済的全耐用年数	約41年	約48年	約42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	3,577,000	×0.20	法定地上権	= 715,000
2	2,738,000	×0.20	法定地上権	= 548,000
3	3,467,000	×0.20	法定地上権	= 693,000
4	1,891,000	×0.20	法定地上権	= 378,000
5	3,061,000	×0.20	法定地上権	= 612,000
6	1,470,000	×0.20	法定地上権	= 294,000
合 計				3,240,000

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	(3,577,000	－ 715,000)		×0.80	×0.70	= 1,603,000
2	(2,738,000	－ 548,000)		×0.80	×0.70	= 1,226,000
3	(3,467,000	－ 693,000)		×0.80	×0.70	= 1,553,000
4	(1,891,000	－ 378,000)		×0.80	×0.70	= 847,000
5	(3,061,000	－ 612,000)		×0.80	×0.70	= 1,371,000
6	(1,470,000	－ 294,000)		×0.80	×0.70	= 659,000
13	1,266,000			×0.80	×0.70	= 709,000
7	(7,781,000	+ 3,240,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 6,172,000
一括価格 (合計)						14,140,000

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 : J R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5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

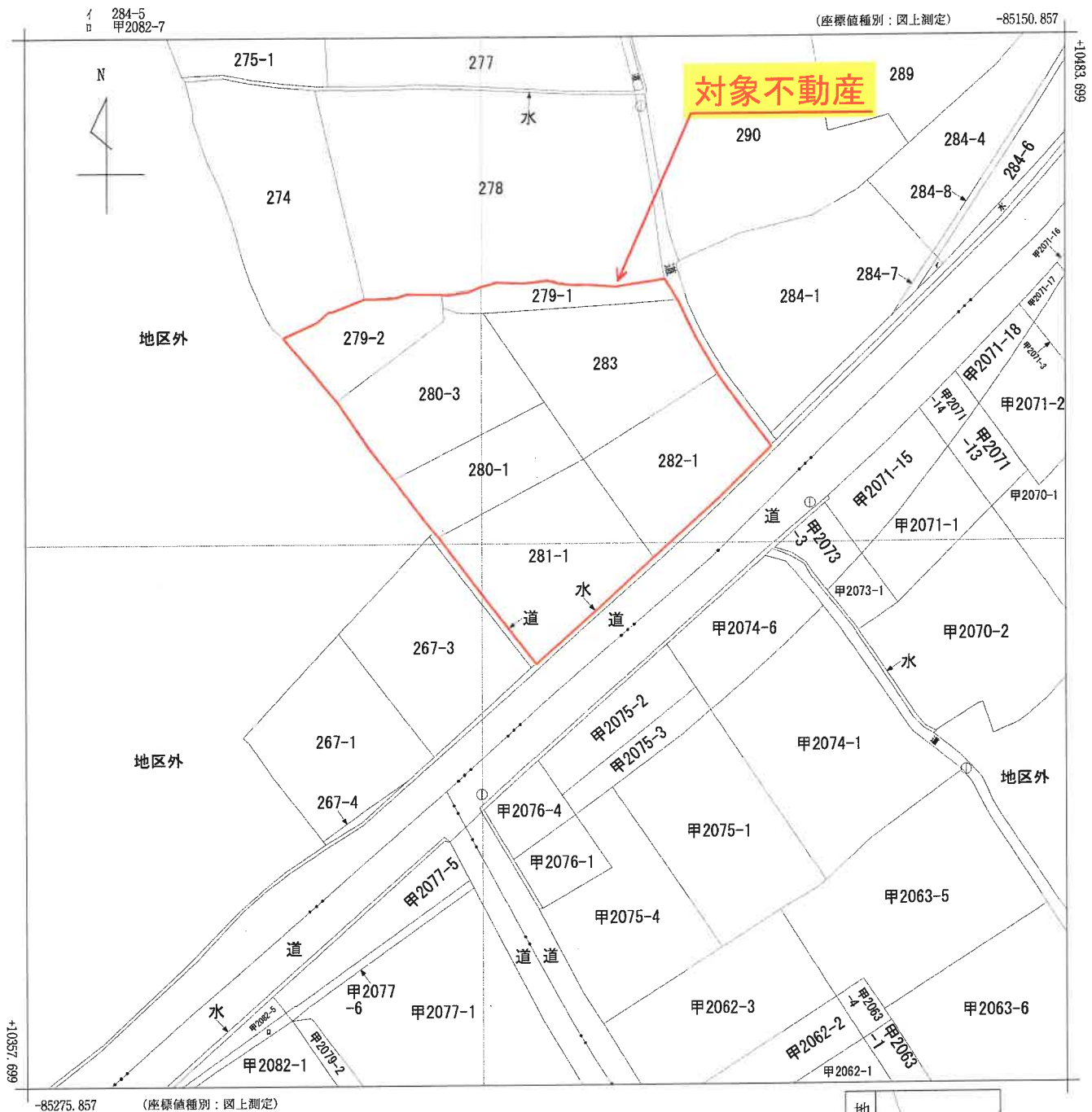
不動産登記法第14条第1項地図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上







大字納富分
大字山浦

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：平成24年6月22日

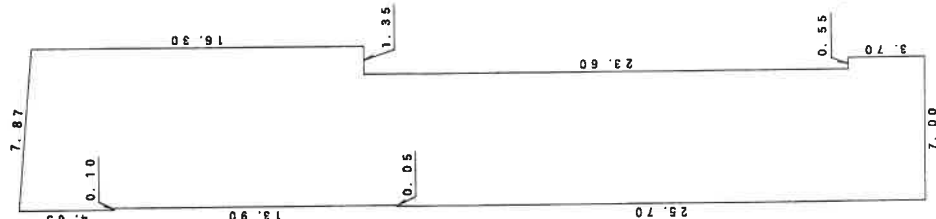
面圖

家屋番号 281番1

鹿島市大字納富分字 280番地1、280番地3、 281番地1、279番地2	建築物の所在
--	--------

圖面階各

主である建物1階



求積表

(4. 65+4. 64) × 0. 10	/	2 = 0. 4645
0. 05 × 25. 70	/	= 1. 2850
(44. 24+43. 71) × 6. 40	/	2 = 281. 4400
0. 55 × 3. 70	/	2 = 2. 0350
(16. 41+16. 30) × 1. 35	/	2 = 22. 07925
		計 307. 30375

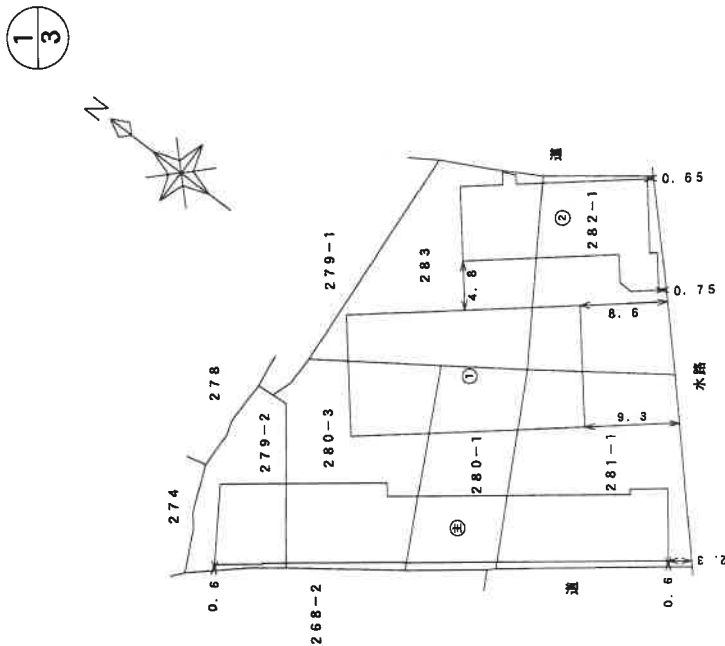
床面積 307.30 m²

作者

縮尺 250

申請人

縮尺 500



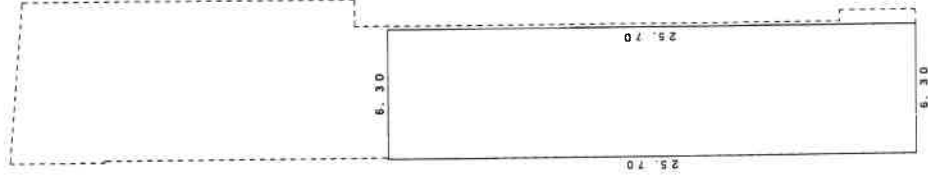
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

寫圖平面·各階平面寫物建物

A3判をA4判に縮小

各階平面図

主である建物3階



求積表
6.30 × 25.70
= 161.91000

床面積 161.91 m²

作成者

縮尺 1/250

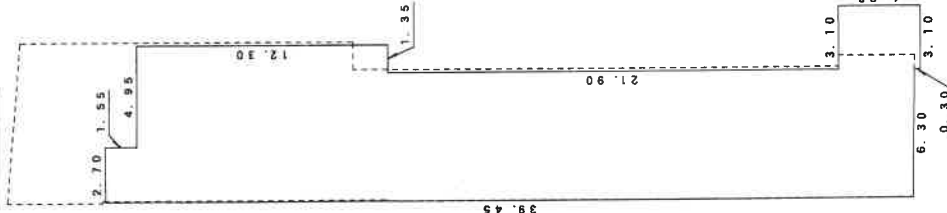
申請人

縮尺 1/250

家屋番号 281番1

建物の所在 鹿島市大字約富分字厩子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2階



求積表
2.70 × 1.55
= 4.18500
1.35 × 12.30
= 16.60500
6.30 × 37.90
= 238.77000
3.10 × 4.00
= 12.40000
計 271.96000

床面積 271.96 m²

建物図面
各階平面図

2/3

(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

建各階平面圖

家屋番号	281番1
------	-------

[illegible]

求積表

床面積 270.13 m²

7. 30	×	18. 15	=	132. 49500
(1. 25+0. 90)	×	1. 30	÷	1. 3750
2. 73	×	3. 78	=	10. 3940
(2. 73+3. 78)	×	0. 91	÷	2. 96205
				147. 17395

計 147. 17395

人請申

縮尺 250

縮尺 250

A3判をA4判に縮小

各階平面図写