

令和 5年(ケ)第 28号
令和 5年(ヌ)第 23号
(物件8~10, 14~19)

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 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げ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）
8～10, 14～19	11,430,000 9,144,000	一括	2,286,000	138,497	非課税
8	727,000				
9	434,000				
10	2,581,000				
14	1,211,000				
15	496,000				
16	1,095,000				
17	3,308,000				
18	501,000				
19	1,077,000				

物 件 目 録

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

(現況)

地 目 宅地

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

(現況)

地 目 宅地

10 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

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

令和 5 年 (ケ) 第 28 号
令和 5 年 (ヌ) 第 23 号

物 件 目 録

構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建

床 面 積 約 18.00 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建

床 面 積 約 31.77 平方メートル

14 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 773 番 3

地 目 雑種地

地 積 198 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 779 番

地 目 雑種地

地 積 81 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

16 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 780 番

物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 179 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

17 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 782 番

地 目 雑種地

地 積 541 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 784 番 1

地 目 雑種地

地 積 82 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

19 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 785 番

地 目 雑種地

地 積 176 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

(現況)

地 目 宅地

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8～10, 14～19】

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8～10, 14～19】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8～10, 14～19】

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

【物件番号14, 17～19】

隣地(地番783番)との境界が不明確である。

【物件番号17】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号782番)の登記が存在する。

《 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。
- 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

- 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
(現況)
地 目 宅地
- 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
(現況)
地 目 宅地
- 10 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
(未登記附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建
床 面 積 約 18.00 平方メートル

(未登記附属建物)

符 号 2

種 類 倉庫

構 造 木造亜鉛鉄板葺平家建

床 面 積 約 31.77 平方メートル

14 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 773 番 3

地 目 雑種地

地 積 198 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

15 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 779 番

地 目 雑種地

地 積 81 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

16 所 在 鹿島市大字納富分字琴路



令和 5 年 (ケ) 第 2 8 号
令和 5 年 (ヌ) 第 2 3 号

物 件 目 録

地 番 7 8 0 番



物 件 目 録

地 目 雑種地

地 積 179 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

17 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 782 番

地 目 雑種地

地 積 541 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

18 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 784 番 1

地 目 雑種地

地 積 82 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

19 所 在 鹿島市大字納富分字琴路

地 番 785 番

地 目 雑種地

地 積 176 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

(現況)

地 目 宅地



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2（物件8～10、14～19）

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

- | | | | |
|----|----|----|---------------------------|
| 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 |
| | 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 |
| 14 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字琴路 |
| | 地 | 番 | 773番3 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 198平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 鹿島市大字納富分字琴路 |

物 件 目 録

	地	番	779番
	地	目	雑種地
	地	積	81平方メートル
16	所	在	鹿島市大字納富分字琴路
	地	番	780番
	地	目	雑種地
	地	積	179平方メートル
17	所	在	鹿島市大字納富分字琴路
	地	番	782番
	地	目	雑種地
	地	積	541平方メートル
18	所	在	鹿島市大字納富分字琴路
	地	番	784番1
	地	目	雑種地
	地	積	82平方メートル
19	所	在	鹿島市大字納富分字琴路
	地	番	785番
	地	目	雑種地
	地	積	176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 8、9、14～19		
現況地目	☒ 宅地 (物件 8、9、14～19) ☐ 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	登記記録上は、物件 10 建物は物件 8、9 土地上に建っている (建物図面 (図面 2) 参照) が、その後国土調査が行われたためか、現状では、主である建物が物件 8、9、14、18 土地に建ち、附属の構築物 (車庫) が物件 19 土地に、附属建物が物件 16、17 土地に建っている。 物件 15 土地は、附属建物等も建っておらず、物件 10 建物の敷地とはなっていないが、事実上一体利用されている。		
建物	物件 10		
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 (符号 1) (符号 2) ☒ ある { 種類：倉庫 ; 倉庫 構造：木造亜鉛鉄板葺平家建 ; 木造亜鉛鉄板葺平家建 床面積：約 18.00 m ² ; 約 31.77 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者 (所有者 (兼債務者) A) が本建物を居宅として占有しているものと思われる。 ☐ 「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8、9、18、19土地の南西側、水路を挟んで接している道路は市道（辻・吹上線）です。 物件14～16土地の東（南東）側から北東側にかけて（北東側は水路を挟んで）、細い道路がありますが、市道ではありません。 3 本件物件付近は、現時点では下水道は整備されていませんが、令和7年以降の事業認可区域となっています。工事予定等、具体的なことは不明です。 4 上水道は、南東側（物件9土地付近）に配管されているようです。 5 本件物件の南西側に接する水路は法定外公共物であり、市道との間に通行橋が2か所架けられているということですが、2か所合計で11㎡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1980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。

執行官の意見

■物件 8、9、14～19 土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件 8、9、14～19 土地は、登記地目は雑種地であるが、一体として、物件 10 建物の敷地等として利用されており（写真 1）、現況は、少なくとも物件 8、9、14、18、19 は宅地となっている。北側の物件 15～17 土地は、草が生い茂っており雑種地的な面もあるが、附属建物が建てられるなど、宅地同様として使用されている。

形状は、概ね公図（図面 1）と同様である。なお、建物図面（図面 2）は、昭和 52 年に国土調査がされる前に作成されたものであるため、敷地の土地の形状・地番等は、公図（図面 1）とは異なっている。

【隣接地】

物件 8、9、14～19 土地は、全体としてみると複雑な形状をしているが、概ね、南西側を市道（辻・吹上線、幅員約 4.8 m）に、南東側を里道（幅員約 1.9 m）に、北東側を水路を介して里道（幅員約 1.3 m）に接し、北西側と南東端を私有地に接している

【境界】

物件 8、9、14～19 土地と、周囲の土地との境界について、概ね塀等がある（写真 20～27）。

しかし、北西側中央に接する 783 番（地目 宅地、地積 388.00 m²、私有地）との境界の一部には塀がない（写真 17）。ただ、少し石による段差があり（783 番土地が低くなっている。）、ある程度は判別できるが、厳密に境界を判別するには測量等を要する可能性がある。

【その他】

- 1 物件 8、9、14～19 土地につき、特に北側の 15～17 土地については、草が生い茂るなどして立ち入れなかった（写真 19）ため、状態等や土地に置かれている動産類の詳細は不明である。強制執行により撤去する物等が存在した場合、本件物件の規模、状態等からすると、土地についても引渡命令が必要と思われる。

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 20、21）の占用許可につき、4 枚目のとおり。

- 2 外側から見る限り、物件 15 土地に井戸及びほころと思われるものがあり（写真 23）、物件 16 土地にほころ状のものがある（写真 24）。物件 16 土地のものについては、付近に立ち入ることができなかったため、詳細は不明であるが、塀越しに見える程の大きさの岩であり、何らかの記念碑の可能性もある。
- 3 物件 17 土地を敷地とする建物登記（主である建物；家屋番号 782 番、種類 居宅、構造 木造杉皮葺平家建、床面積 19.83 m²；附属建物符号 1；種類 工場、構造 木造杉皮葺平家建、床面積 79.33 m²）がある。

昭和 42 年 4 月に所有権権利部に関する登記がされているが、所有者は、当時の物件 17 土地所有者であることから、物件 17 土地と同様に、贈与、相続により、本件所有者（兼債務者）A に所有権が移った可能性がある。

現在の公図（図面 1）は国土調査後のものであり、当時の物件 17 の所在、形状は不明であるが、いずれにしても本件物件内に登記に相当する建物がないことから、登記のみが残っているものと思われる。

執 行 官 の 意 見

■ 物件 10 建物の状況等

【利用状況等】

物件 10 建物は、所有者（兼債務者）A が居宅として占有していると思われる。
同居者等の詳細は不明である。

【増改築、附属建物等】

物件 10 主である建物は、登記記録上、昭和 51 年 7 月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、建築当時に作成された建物図面（図面 2）とは相違がないことから、少なくとも増築はされていないようである。

なお、未登記附属建物 2 個（写真 18）と、構築物（車庫）がある（写真 16）が、いずれも建築年等は不明である。

【不具合等】

物件 10 主である建物は、新築後 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、大きな不具合は認められなかったが、関係人の陳述を得られない上、室内には家財道具等、動産類が大量に置かれ、立ち入れない部分がある（写真 6、12）など、詳細についてを確認できなかったことから、不具合等の詳細は不明である。

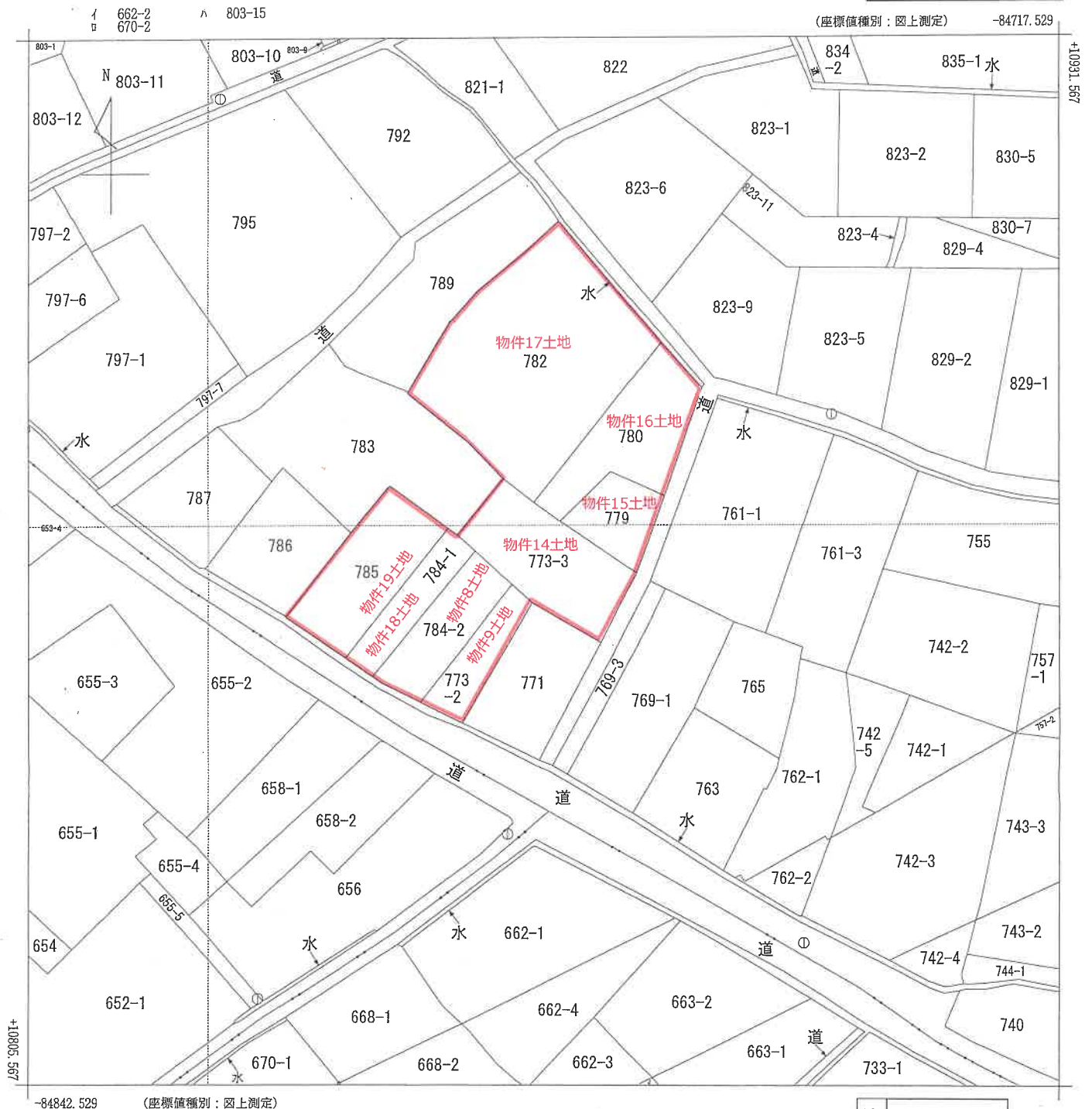
また、未登記附属建物についても、内部を確認することができなかったことから、詳細は不明である。

■ その他

本件所有者 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、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、3 月 27 日に建物内の調査を行った際に、呼鈴等への応答がなかったため、解錠技術者により解錠して調査を行った。その際、2 階の窓のカーテンが動き人の気配がしたため、何らかの者が在室していたと思われるが、室内に入ったところ、隠れていたのか誰にも会うことができず、聴取できなかった。

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) 11:05 ― 11:10	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) 15:35 ― 15:40	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) 15:00 ― 15:15	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
6年2月21日(水) 10:00 ― 10:10	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3月8日(金) 9:50 ― 10:05	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) 10:00 ― 10:50	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16日(火) 15:20 ― 15:30	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30日(火) 14:25 ― 14:30	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) 12:50 ― 13:00	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) 13:30 ― 13:35	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 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 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、技術者に解錠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。		



地番区域見出
大字納富分

請求部	所在	鹿島市大字納富分字琴路				地番	773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)			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

登記年月日：昭和51年8月7日

3100966

建物各階平面図

家屋番号	784~2
建物の所在	鹿島市大字納富分字琴路784番地2 773番地2

製作年月日	昭和五十年八月貳日
製作者	
申請人	

第一階 (First Floor) 面積計算表:

区画	幅	長さ	面積
1	1.40	8.80	12.3200㎡
2	0.50	10.90	5.4500
3	1.90	12.60	23.9400
4	0.95	12.60	11.9700
5	2.85	1.545	4.40325
6	2.30	1.310	3.01300
7	1.50	4.75	7.1250
合計			134.8675㎡

第二階 (Second Floor) 面積計算表:

区画	幅	長さ	面積
1	0.50	5.95	2.9750㎡
2	1.90	8.80	16.7200
3	1.90	7.85	14.9150
4	3.80	8.78	33.3640
合計			67.9740㎡

平成51年8月7日登記
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

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)

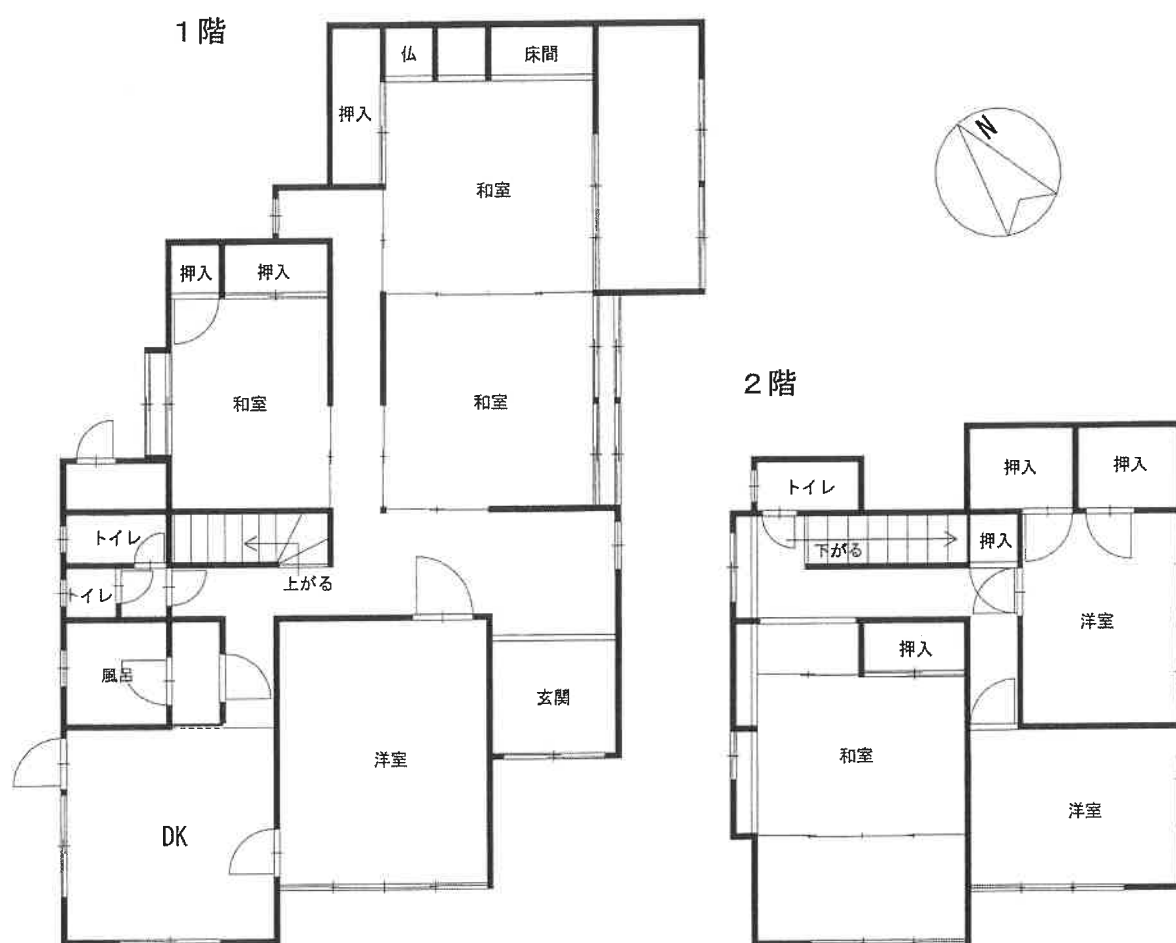


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

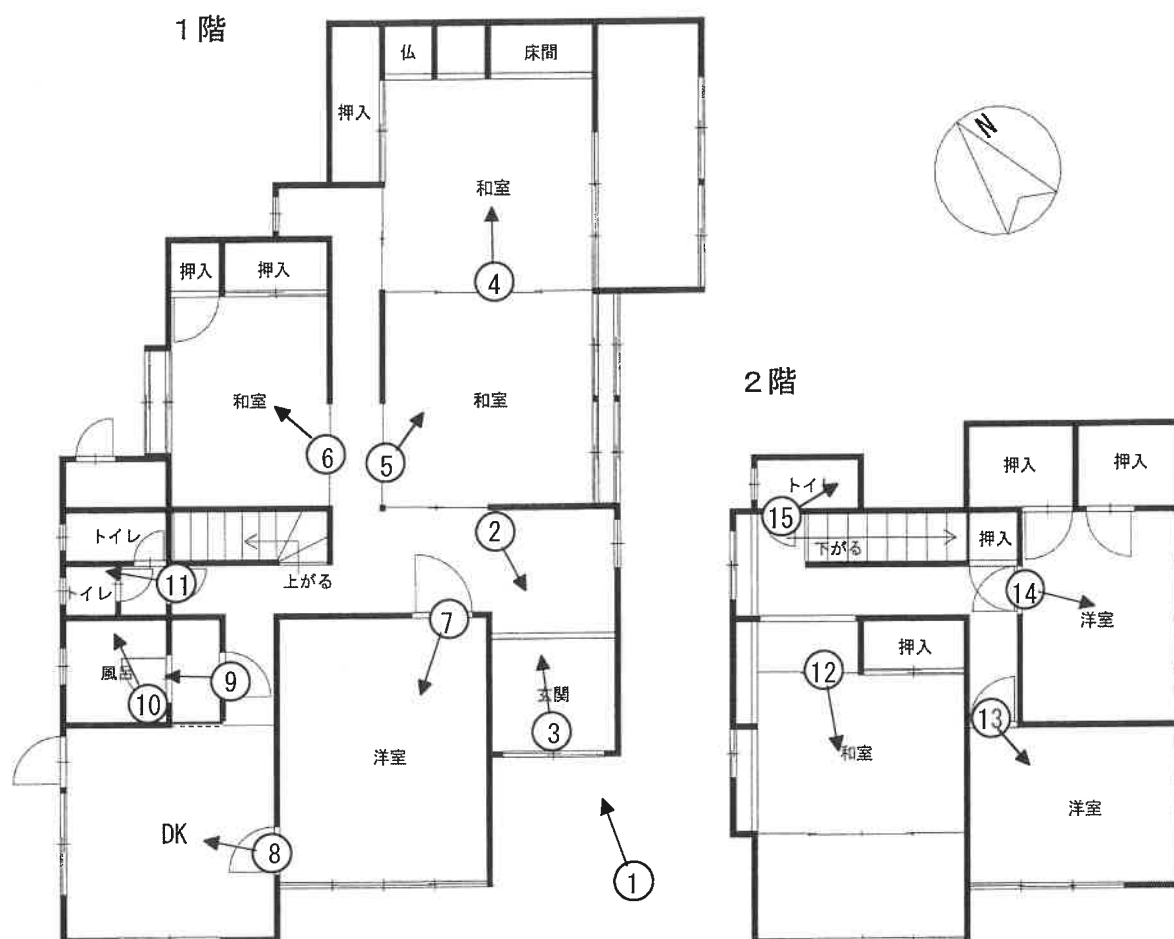
建物間取図

物件 1 0 建物 (主である建物)



写真撮影位置方向図

物件 10 建物 (主である建物)



↑ 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)



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 240502)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件 8 (土地)	金 727,000 円
物件 9 (土地)	金 434,000 円
物件 1 4 (土地)	金 1,211,000 円
物件 1 5 (土地)	金 496,000 円
物件 1 6 (土地)	金 1,095,000 円
物件 1 7 (土地)	金 3,308,000 円
物件 1 8 (土地)	金 501,000 円
物件 1 9 (土地)	金 1,077,000 円
物件 1 0 (建物)	金 2,581,000 円

- 1 一括価格は、物件 8 から物件 1 0 まで及び物件 1 4 から物件 1 9 までの各不動産について、一括売却（民事執行法 6 1 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 8 及び物件 9 並びに物件 1 4 から物件 1 9 までの内訳価格は物件 1 0 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 1 0 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 5 8 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
8	次頁物件目録記載のとおり		
9	次頁物件目録記載のとおり		
14	次頁物件目録記載のとおり		
15	次頁物件目録記載のとおり		
16	次頁物件目録記載のとおり		
17	次頁物件目録記載のとおり		
18	次頁物件目録記載のとおり		
19	次頁物件目録記載のとおり		
10	次頁物件目録記載のとおり		・未登記附属建物符号1 種類：倉庫 構造：木造亜鉛鉄板葺平家建 1階：約18.00㎡ ・未登記附属建物符号2 種類：倉庫 構造：木造亜鉛鉄板葺平家建 1階：約31.77㎡
番号	特 記 事 項		
8	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
9	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
14	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
15	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
16	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
17	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
18	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
19	土地の一画地内に井戸とほこらが存する。		
10	未登記附属建物符号1及び未登記附属建物符号2が存する。		

* 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

~~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



物 件 目 録

14 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 773番3
地 目 雑種地
地 積 198平方メートル

15 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 779番
地 目 雑種地
地 積 81平方メートル

16 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 780番
地 目 雑種地
地 積 179平方メートル

17 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 782番
地 目 雑種地
地 積 541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

18 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 784番1
地 目 雑種地
地 積 82平方メートル

19 所 在 鹿島市大字納富分字琴路
地 番 785番
地 目 雑種地
地 積 176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8及び物件9並びに物件14から物件19までを一体画地と査定した。）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「肥前鹿島」駅の南西方道路距離約2.6km。 最寄バス停「辻宿」の北西方道路距離約150m。 (徒歩約2分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	古くからの住宅地に位置し、住宅のほかに事業所や保育園なども見られる地域である。 (居住の快適性・利便性) 鹿島市役所：約1.7km。 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	1,447m ² 不整形の三方路面地 約 25.2m ・ 約 59m ほぼ平坦 —
接面道路の状況等	南西側が幅員約4.8mの舗装市道（注1）に接面している。但し、市道との間に幅約1mの水路が介在している。南東側に通路があるが市道ではなく、建築基準法上は未判定道路である。北東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) 上記市道は建築基準法第42条第2項道路に該当している。	
土地の利用状況等	後記物件10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琴路遺跡に含まれる。 敷地内に井戸とほこらが存在する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件10）

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51年7月31日新築
	経 過 年 数	約 47 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	外 壁	砂壁、化粧ブロックほか
	内 壁	クロス張り、タイルほか
	天 井	和風天井、合板、クロス張りほか
	床	フローリング、畳、軟質クッションフロア等
	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	居宅
品 等	普通	
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。 建物に家財道具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 10（未登記附属建物符号 1）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（未登記）	年月日不詳新築
	経過年数	約 0 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造亜鉛鉄板葺平家建
	屋 根	亜鉛鉄板
	外 壁	金属系サイディング
	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。	

区 分	建物 10（未登記附属建物符号2）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（未登記）	昭和61年月日不詳新築と査定
	経過年数	約 38 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造亜鉛鉄板葺平家建
	屋 根	亜鉛鉄板
	外 壁	サイディング
	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件8及び物件9並びに物件14から物件19まで（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
8	21,000	×0.52	×119.00	×1.00		=1,299,000
9	21,000	×0.52	×71.00	×1.00		=775,000
14	21,000	×0.52	×198.00	×1.00		=2,162,000
15	21,000	×0.52	×81.00	×1.00		=885,000
16	21,000	×0.52	×179.00	×1.00		=1,955,000
17	21,000	×0.52	×541.00	×1.00		=5,908,000
18	21,000	×0.52	×82.00	×1.00		=895,000
19	21,000	×0.52	×176.00	×1.00		=1,922,000

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(規準価格)} \\ 20,600\text{円/㎡} \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{98} & = & 21,000\text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地域格差} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{道路の幅員} & +1 & \\ \text{系統連続性} & -1 & \\ \text{街路条件の計} & \underline{\underline{0}} & \\ \text{住環境} & -2 & \\ \text{環境条件の計} & \underline{\underline{-2}} & \end{array}$$

イ 個別格差（物件8及び物件9並びに物件14から物件19までを一体利用として個別格差を査定した）

地積過大-20、不整型-10、奥行長大-20、井戸とほこら-10

$$\text{式：} 0.80 \times 0.90 \times 0.80 \times 0.90 = 0.52$$

よって個別格差は-48

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：いずれも完全所有権。

② 物件10（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1 0	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	165,000	×202.83	×0.04	=1,339,000
未登記 附属建 物符号1	55,000	×18.00	×0.04	=40,000
未登記 附属建 物符号2	55,000	×31.77	×0.04	=70,000
計				=1,449,000

イ 現況延床面積：主である建物は登記数量による。未登記附属建物1及び未登記附属建物2は現況概測数量による。

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47年であり経済的全耐用年数約47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。

$$\cdot \text{現価率} = \{1 - (1 - 0.05) \times 47/47\} \times 0.8 = 0.04$$

（未登記附属建物符号1）

経過年数は不明であることから、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。

$$\cdot \text{現価率} = \{1 - (1 - 0.05)\} \times 0.8 = 0.04$$

（未登記附属建物符号2）

経過年数約38年であり経済的全耐用年数約38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。

$$\cdot \text{現価率} = \{1 - (1 - 0.05) \times 38/38\} \times 0.8 = 0.04$$

項目 \ 物件区分	主である建物	未登記附属 建物符号1	未登記附属 建物符号2
残価率	5%	5%	5%
経過年数	約47年	未判定	約38年
経済的全耐用年数	約47年	未判定	約38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、主である建物及び未登記附属建物符号1並びに未登記附属建物符号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
8	1,299,000	×0.20	法定地上権	= 260,000
9	775,000	×0.20	法定地上権	= 155,000
14	2,162,000	×0.20	法定地上権	= 432,000
15	885,000	×0.20	法定地上権	= 177,000
16	1,955,000	×0.20	法定地上権	= 391,000
17	5,908,000	×0.20	法定地上権	= 1,182,000
18	895,000	×0.20	法定地上権	= 179,000
19	1,922,000	×0.20	法定地上権	= 384,000
合 計				3,160,000

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)
8	(1,299,000	－ 260,000)		×1.00	×0.70	= 727,000
9	(775,000	－ 155,000)		×1.00	×0.70	= 434,000
14	(2,162,000	－ 432,000)		×1.00	×0.70	= 1,211,000
15	(885,000	－ 177,000)		×1.00	×0.70	= 496,000
16	(1,955,000	－ 391,000)		×1.00	×0.70	= 1,095,000
17	(5,908,000	－ 1,182,000)		×1.00	×0.70	= 3,308,000
18	(895,000	－ 179,000)		×1.00	×0.70	= 501,000
19	(1,922,000	－ 384,000)		×1.00	×0.70	= 1,077,000
10	(1,449,000	＋ 3,160,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 2,581,000
一括価格 (合計)						11,430,000

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、建物に家財道具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 2.7 km
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。

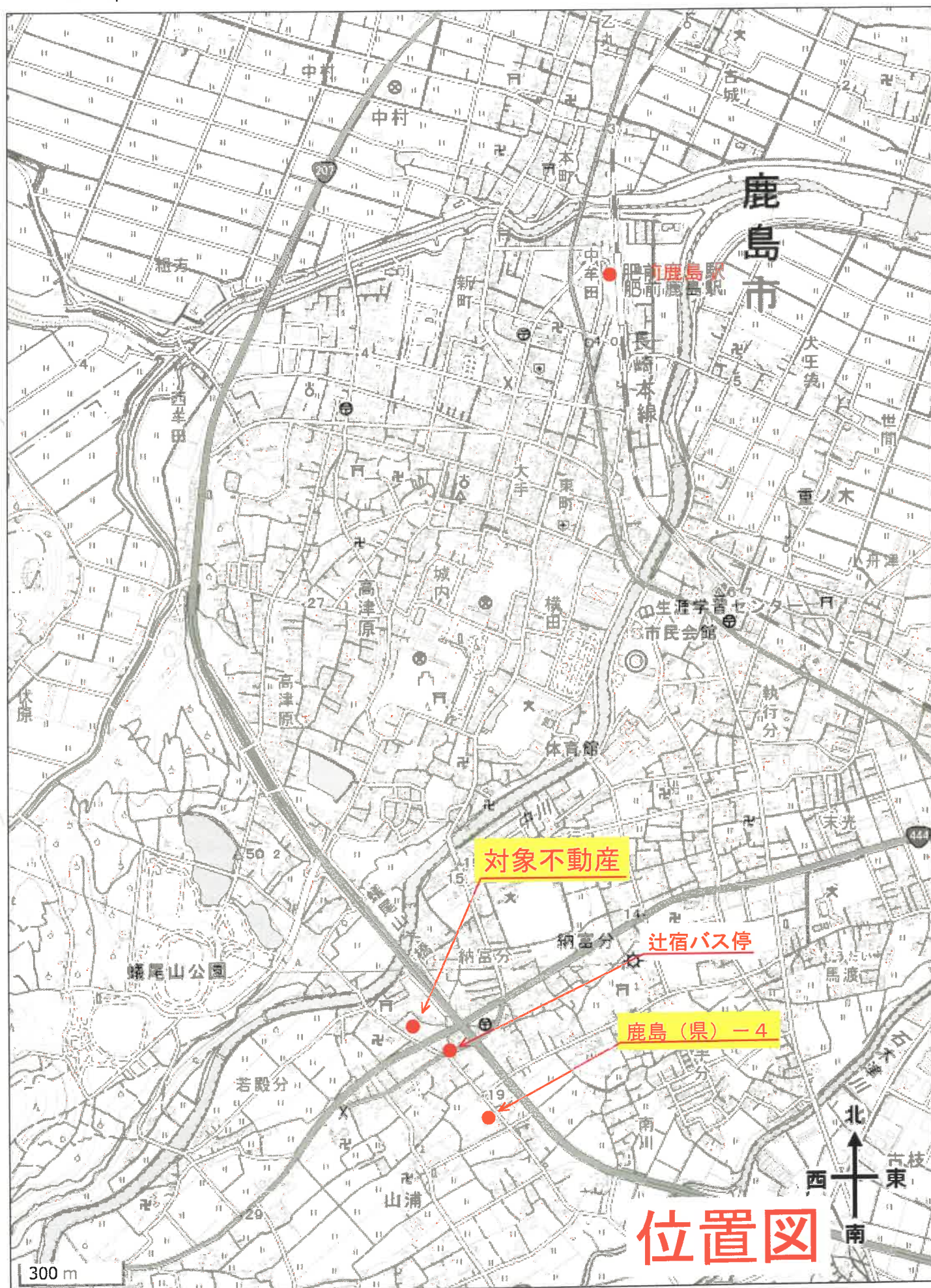
第7 附属資料

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)

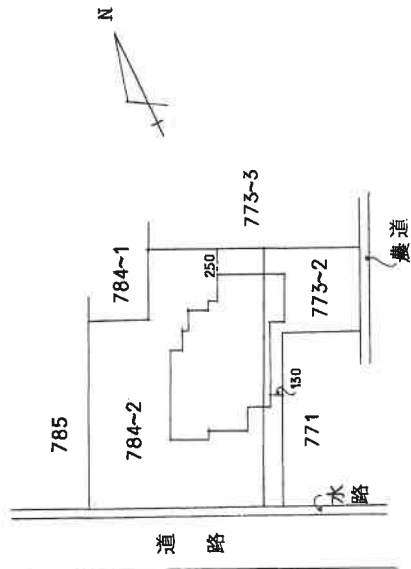
以 上





3100966

各建 階物 平圖 面圖



卷 階	1.4 0	X	8.8 0	=	1 2 3 2 0 0 m
	0.5 0	X	10.0 0	=	5 3 5 0 0
	1.9 0	X	12.6 0	=	2 3 9 4 0
	0.9 5	X	12.6 0	=	1 1 9 7 0 0
	2.8 5	X	15.4 5	=	4 4 0 3 2 5
	2.3 0	X	13.1 0	=	3 0 1 3 0 0
	1.5 0	X	4.7 5	=	7 1 2 5 0
				+	1 3 4 8 6 7 5 m

貳階	0.50 X	5.95	=	2.9750圓
	1.90 X	8.80	=	1.67200
	1.90 X	7.85	=	1.49150
	3.80 X	8.78	=	3.33640
			+	6.79740圓

縮尺	1/500	1/200	各階平面図
----	-------	-------	-------



(日本土地家屋調査会連合会(紙))

平國51年8月7日登記

建筑物图面·各階平面図写

A3判をA4判に縮小