

令和 5年(ケ)第 28号  
令和 5年(ヌ)第 23号  
(物件 11, 12)

## 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<br>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<br>場 所 佐賀地方裁判所売却場                                                                                  |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7年 6月17日 午前 9時50分<br>場 所 佐賀地方裁判所民事部                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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<br>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<br>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） |
| 11, 12 | 3, 920, 000<br>3, 136, 000 | 一括       | 784, 000   | 26, 380  | 非課税      |
| 11     | 3, 575, 000                |          |            |          |          |
| 12     | 345, 000                   |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |
|        |                            |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |     |     |              |
|-----|-----|--------------|
| 1 1 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字長円  |
|     | 地 番 | 2 1 3 番      |
|     | 地 目 | 雑種地          |
|     | 地 積 | 2 2 8 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字長円  |
|     | 地 番 | 2 1 5 番 1    |
|     | 地 目 | 雑種地          |
|     | 地 積 | 2 2 平方メートル   |

## 物 件 明 細 書

令和 7年 2月10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11, 12】  
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11, 12】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号11, 12】  
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 5年(ケ)第 28号  
令和 5年(ヌ)第 23号

## 物 件 目 録

- |     |     |              |
|-----|-----|--------------|
| 1 1 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字長円  |
|     | 地 番 | 2 1 3 番      |
|     | 地 目 | 雑種地          |
|     | 地 積 | 2 2 8 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字長円  |
|     | 地 番 | 2 1 5 番 1    |
|     | 地 目 | 雑種地          |
|     | 地 積 | 2 2 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3（物件11、12）

## 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 1 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字長円  |
|     | 地 番 | 2 1 3 番      |
|     | 地 目 | 雑種地          |
|     | 地 積 | 2 2 8 平方メートル |
| 1 2 | 所 在 | 鹿島市大字納富分字長円  |
|     | 地 番 | 2 1 5 番 1    |
|     | 地 目 | 雑種地          |
|     | 地 積 | 2 2 平方メートル   |

(土地用)

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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11、12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 現況地目          | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 )<br><input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件11、12) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>                                                                                                                               |
| 形状            | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |
| 占有者及び占有状況     | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br><input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input type="checkbox"/> |
| その他の事項        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 執行官保管の仮処分     | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号<br>保管開始日 平成 年 月 日                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建物<br>(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 土地建物の位置関係     | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                    |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり  
( 2 枚目)

| 関係人の陳述等                                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                           | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                            |
| <b>■鹿島市役所</b><br>都市計画課<br>水道課<br>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。<br>2 本件物件付近は、下水道地域ではありません。<br>3 上水道は、本件物件には配管されていません。上水道管は、南側の国道444号線の南側に配管されているため、本件物件に上水道管を配管する場合には、国道を横断して配管することになります。<br>配管する際には、新設負担金その他の手数料が生じる他、配管する際の工事費用等は個人負担になります。 |

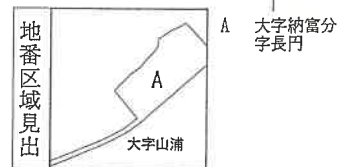
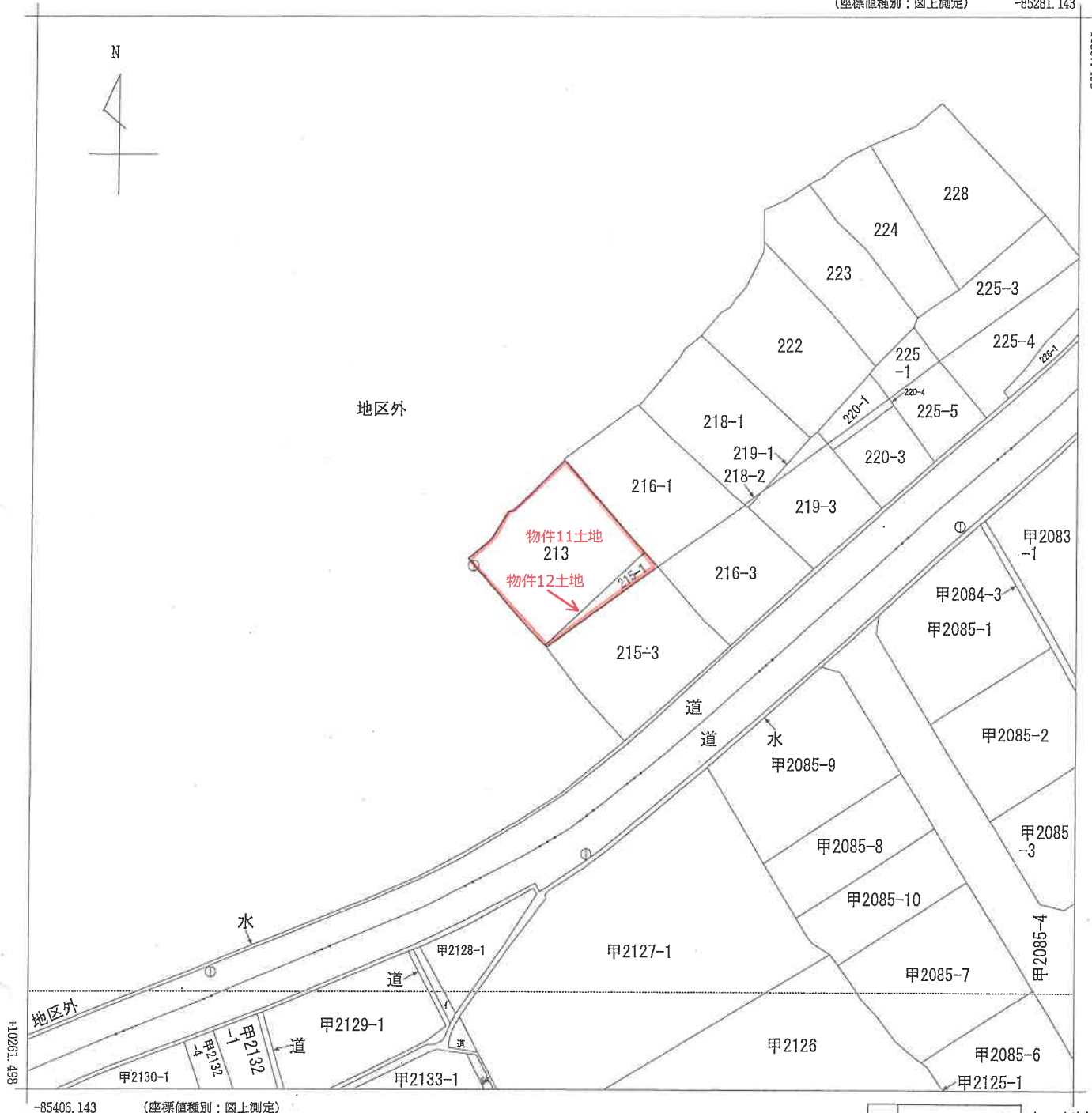
| 執行官の意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>■物件11、12土地の状況等</b><br><b>【形状、利用状況等】</b><br>物件11、12土地は、一体として、更地のまま放置された状態で、所有者が占有しているものと思われる。形状は、概ね公図（図面1）、地積測量図（図面2）と同様である。<br>なお、北東側は帯状にコンクリート舗装されている（写真2、6）が、それ以外は草等が生い茂っている状態である（写真1、3）。また、資材等が放置された状態で置かれている（写真5）。<br><b>【隣接地】</b><br>物件11、12土地は、南東側を国道444号線（地番 215番3（地目 畑、地積 224㎡、所有者 国土交通省）。これに隣接する212番2、216番3も、地目はいずれも田又は畑であるが、所有者はいずれも国土交通省であり、国道444号線の一部となっている。）に接し、北西側を水路（地番 229番1（地目 用悪水路、地積 675㎡、所有者（旧）建設省）、地番 229番2（地目 用悪水路、地積 92㎡、所有者 鹿島市）に接し、その余（北東及び南西）をいずれも私有地に接している。<br><b>【境界】</b><br>物件11、12土地と、周囲の私有地との境界付近には、南西側から北西側にかけてはブロック擁壁があり、また、北東側の宅地との間には多少の段差と溝がある。<br><b>【その他】</b><br>1 本件土地上は、地目は雑種地であり、上水道管も配管されていないものの、コンクリート舗装された部分があり、廃材等が置かれたままになっているなど、以前、建物等が建っていた可能性がある。本件の別売却単位（その2）の物件8、9、14～19土地は、地目は雑種地であるものの、本件債務者兼所有者会社代表者の居宅の敷地となっていることから、建物が建てられていた可能性は残る。ただし、関係人から聴取することができなかったこともあり、詳細は不明である。<br>2 南東端に電柱（本柱1本他）がある（写真2）。<br><b>■その他</b><br>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。 |

| 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7日(水)<br>15:40 — 15:45  | 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<br>登記事項要約書交付申請・受領 |
| 6年2月13日(火)<br>15:35 — 15:50 | 物件所在地       | 本件土地概観調査、写真撮影                             |
| 6年2月21日(水)<br>10:50 — 11:05 | 物件所在地       | 本件土地調査、写真撮影<br>(評価人同行、所有者不在)              |
| 6年3月27日(水)<br>11:45 — 11:55 | 物件所在地       | 本件土地補充調査、写真撮影<br>(評価人同行、所有者不在)            |
| 6年4月3日(水)<br>16:50 — 17:00  | 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)<br>14:00 — 14:05 | 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)<br>15:30 — 15:40 | 鹿島市役所       | 市街化区域等に関する調査<br>接面道路に関する調査<br>上下水道に関する調査  |
| 6年4月30日(火)<br>14:30 — 14:35 | 執行官室        | 名寄せ帳交付申請<br>(鹿島市役所に郵送により申請、5月7日受領)        |
| —                           |             |                                           |
| —                           |             |                                           |
| —                           |             |                                           |

(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。



|       |       |             |    |         |           |    |              |      |        |
|-------|-------|-------------|----|---------|-----------|----|--------------|------|--------|
| 請求部   | 所在    | 鹿島市大字納富分字長門 |    |         |           | 地番 | 213番         |      |        |
| 出力縮尺  | 1/500 | 精度区分        | 乙一 | 座標系又は記号 | 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

土地所在図  
地積測量図

地番 215-1  
215-3

土地の所在 鹿島市大字納富分字長門

測地成果2000  
による座標値

| 地番 ① 215-1 |   |           |            |                   |        |
|------------|---|-----------|------------|-------------------|--------|
| NO         | 杭 | $X_n$     | $Y_n$      | $X_{n+1}-Y_{n-1}$ | 距離     |
| 046        |   | 10313.374 | -85344.831 | 139447.129854     | 16.319 |
| 045        |   | 10322.859 | -85331.552 | 120147.755901     | 2.435  |
| 041K       |   | 10324.059 | -85333.192 | -139599.714339    | 16.178 |
| K2421      |   | 10313.678 | -85345.073 | -120040.898242    | 0.389  |
|            |   | 合計        |            | -45.726926        |        |
|            |   | 合計面積      |            | 22.6634130        | m2     |
|            |   |           |            | 22.66             |        |

| 地番 ② 215-3 |   |           |            |                   |        |
|------------|---|-----------|------------|-------------------|--------|
| NO         | 杭 | $X_n$     | $Y_n$      | $X_{n+1}-Y_{n-1}$ | 距離     |
| 640K       |   | 10316.078 | -85325.921 | 87454.479406      | 4.150  |
| 1493K      |   | 10313.658 | -85323.075 | -99298.899224     | 16.890 |
| K2416      |   | 10302.211 | -85335.549 | -174399.843488    | 6.672  |
| K2419      |   | 10307.299 | -85340.003 | -63620.586347     | 2.816  |
| K2420      |   | 10308.499 | -85341.722 | -49774.116932     | 4.991  |
| 046        |   | 10313.374 | -85344.831 | 104857.013580     | 16.319 |
| 045        |   | 10322.859 | -85331.552 | 195205.263590     | 8.361  |
|            |   | 合計        |            | 449.311265        |        |
|            |   | 合計面積      |            | 224.9556425       | m2     |
|            |   |           |            | 224.96            |        |

總計面積 247.5190555 m<sup>2</sup>

| 點名   | 緯緯度          | 測角           | 方向角    | 距離 |
|------|--------------|--------------|--------|----|
| E. 3 | 0° 00' 00"   | 52° 29' 30"  | 55.545 |    |
| E. 4 | 312° 32' 48" | 5° 02' 18"   | 30.243 |    |
| 045  | 280° 18' 32" | 332° 46' 02" | 23.214 |    |
| 046  | 0° 00' 00"   | 232° 29' 30" | 55.545 |    |
| E. 3 | 32° 24' 37"  | 284° 54' 07" | 41.570 |    |
| 046  | 23° 57' 31"  | 256° 27' 01" | 56.251 |    |

| 點名   | X座標       | Y座標        | 備考      |
|------|-----------|------------|---------|
| 算出点  | 11816.202 | -85321.827 | 三輪三角点   |
| 資料点  | 11365.360 | -85269.977 | 四輪三角点   |
| E. 3 | 10292.733 | -85334.206 | 引張点(其地) |
| E. 4 | 10326.553 | -85290.146 | 引張点(其地) |

使用機器：PC9801 複写コンピュータ プレートレンフWIN  
計算式：面積＝Σ(X<sub>n</sub>(Y<sub>n+1</sub> - Y<sub>n-1</sub>))/2  
n=1, 2, 3, ...

作成者

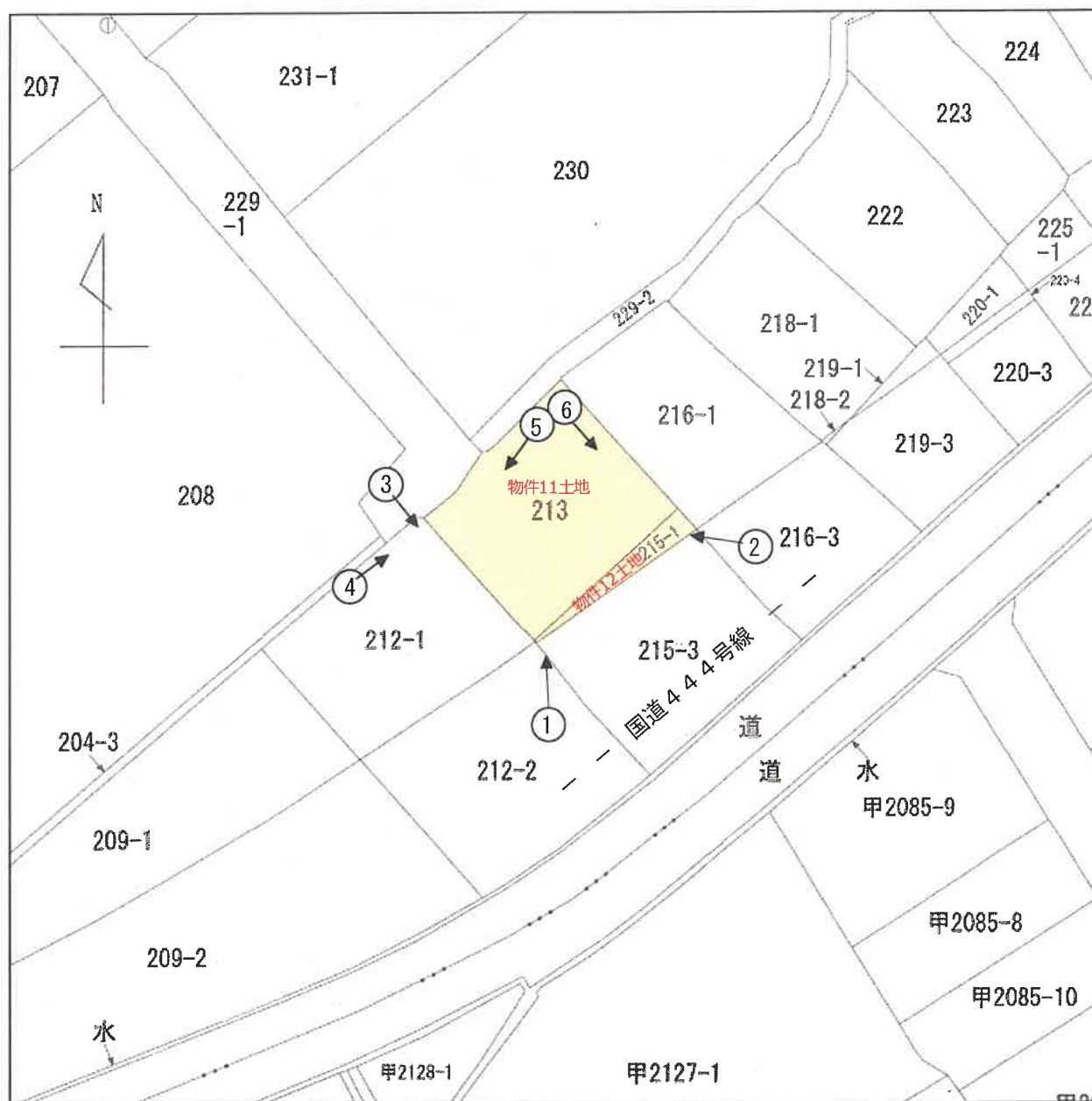
平成 年 月 日作成

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

# 物 件 概 要 図 (兼写真撮影位置方向図)



※本図は、公図（図面1）基本として、参考までに近隣の公図を合成したものである。

↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



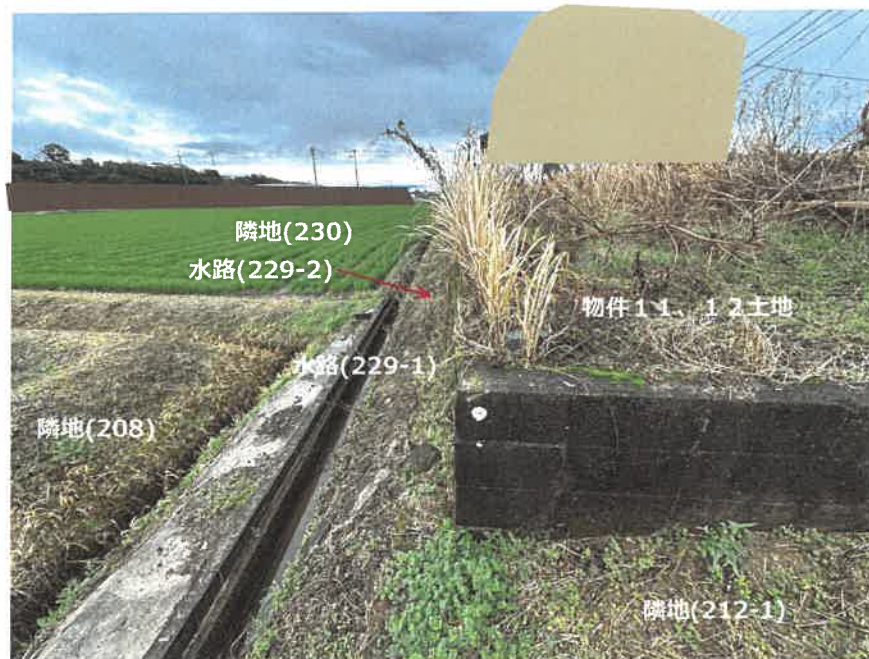
(写真2)



(写真3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



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240503)

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 3,920,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件11 (土地)     | 金 3,575,000 円 |
| 物件12 (土地)     | 金 345,000 円   |

- 1 一括価格は、物件11及び物件12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。

## 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 1 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 次頁物件目録記載のとおり |
| 1 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 次頁物件目録記載のとおり |
| 番号  | 特 記 事 項          |                  |              |
| 1 1 |                  |                  |              |
| 1 2 |                  |                  |              |

\*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

~~家屋 番号 784番2~~

~~種 類 居宅~~

~~構 造 木造1軒ト瓦葺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弱子~~

~~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11・物件12）

物件11及び物件12が一体利用画地と査定した。

|                                                                 |                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R長崎本線「肥前鹿島」駅の南西方道路距離約3.3km<br>最寄バス停「川原入口」の南西方道路距離約380m<br>(徒歩約5分)<br><br>(別添位置図参照)              |                                                                                                                                                                                                                 |
| 付 近 の 状 況                                                       | 国道沿いに農地の中に住宅や事業所なども見られる住宅地である。                                                                    |                                                                                                                                                                                                                 |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                        | 非線引都市計画区域内<br>用途無指定<br>60% (指定)<br>200% (指定)<br>なし<br>—                                                                                                                                                         |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口<br>奥 行<br>地 勢<br>その他                                                            | 250㎡<br>概ね整形地<br>約16m<br>約15m<br>概ね平坦地<br>—                                                                                                                                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 南東側が幅員約20mの舗装国道（注1）に等高接面している。<br>（注1）上記国道は建築基準法第42条1項1号道路である。                                     |                                                                                                                                                                                                                 |
| 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<br>ガ ス 配 管<br>下 水 道                                                                         | なし<br>なし<br>なし<br><br>(注) 供給処理施設における「あり」とは、対象物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、対象物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は本件敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。 |
| 特 記 事 項                                                         | ・ 水質汚濁防止法による特定施設等により土壌が汚染された状態にはない。（杵藤保健福祉事務所 環境保全課）<br>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当（長円遺跡）する。<br>(鹿島市役所教育委員会) |                                                                                                                                                                                                                 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

目的土地（物件11・物件12）の更地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 更 地 価 格              |               | 地 積<br>(㎡) | 建付減価 | 更地価格<br>(円) |
|----------|----------------------|---------------|------------|------|-------------|
|          | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ |            |      |             |
| 11       | 22,400               | ×1.00         | ×228       |      | = 5,107,000 |
| 12       | 22,400               | ×1.00         | ×22        |      | = 493,000   |

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して求めた。

地価調査 鹿島（県）－4

（公示価格等） （時点修正） （標準化補正） （地域格差） （規準価格）

20,600 円/㎡ × 100.0/100 × 100/100 × 100/92 = 22,400 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：なし

◇地域格差：地価調査の所在地は、対象地に比して、道路条件で劣り－10、接近条件は同じ、環境条件で優れ＋2、行政的条件は同じ。

（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 × 1.02 × 1.00 = 0.92

イ 個別格差：なし 登記地目は雑種地であるが、現況から格差なしと査定した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 占有減<br>価修正<br>イ | 市場性<br>修 正<br>ウ | 競売市場<br>修 正<br>エ | 評価額<br>(円)<br>オ |
|----------|---------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 11       | 5,107,000           |                 | ×1.0            | ×0.7             | = 3,575,000     |
| 12       | 493,000             |                 | ×1.0            | ×0.7             | = 345,000       |
| 合 計      |                     |                 |                 |                  | = 3,920,000     |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：なし。

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

### 1. 地価調査地

地 価 調 査 地 鹿島（県）－4  
所 在：佐賀県鹿島市大字山浦字松原甲1459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5年7月1日  
地 積：236㎡  
供給処理施設：上水道  
接 面 街 路：北東側幅員5m市道  
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、用途無指定  
建蔽率60%、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

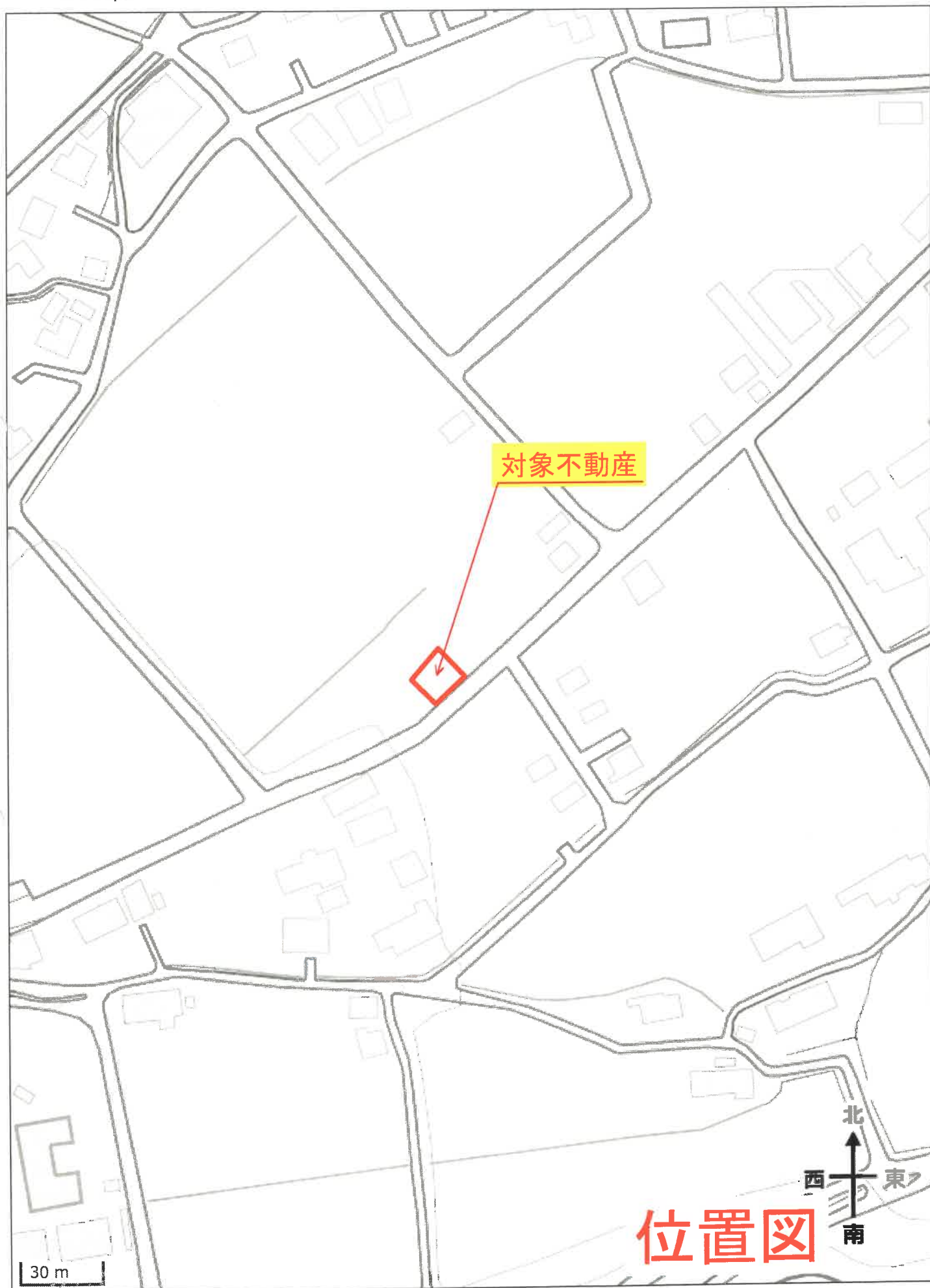
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 第14条地図写

以 上

**GSI Maps**







|              |       |             |    |                  |                      |    |                   |            |    |     |
|--------------|-------|-------------|----|------------------|----------------------|----|-------------------|------------|----|-----|
| 請 求 部 分      | 所 在   | 鹿島市大字納富分字長門 |    |                  |                      |    | 地 番               | 213番       |    |     |
| 出 力 縮 尺      | 1/500 | 精 度 区 分     | 乙一 | 座標系<br>番号<br>は記号 | Ⅱ                    | 分類 | 地図(法第 1 4 条第 1 項) |            | 種類 | 地籍図 |
| 作 成<br>年 月 日 |       |             |    |                  | 備 付<br>年 月 日<br>(原図) |    |                   | 補 記<br>事 項 |    |     |

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写