

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月 9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10月21日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
入札期間経過後に取下や取消等の事情により、開札が行われないこともありますので、ご了承下さい。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7, 691, 000 6, 152, 800	一括	1, 538, 200	109, 914	0
1	3, 162, 000				
2	4, 529, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 |
| | 地 番 | 2 4 5 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 2 4 5 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 1 平方メートル
2 階 5 5 . 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 9月 4日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意



味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 |
| | 地 番 | 2 4 5 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 2 4 5 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 1 平方メートル
2 階 5 5 . 8 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第29号
令和7年7月14日受理
令和7年8月19日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 三宅智幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 |
| | 地 番 | 2 4 5 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 2 4 5 8 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 4 5 8 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 8 1 平方メートル
2 階 5 5 . 8 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	☐		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： ☐		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 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 () 上記の者が本件建物を住居 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [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
■ 債務者兼所有者	本件不動産は、平成28年11月新築後、家族で居住してきましたが、今年（令和7年）6月上旬に退居しました。 本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペース、庭などとして利用しています。4、5年前に600万円程かけて外構工事をしました。境界については、きちんとしており、問題や争いはありません。上、下水道については、上水道は町の設備、下水道は、下水はつながず浄化槽を利用しています。 本件建物については、増改築はありません。特に不具合はないと思います。
■ 三養基郡みやき町 まちづくり課 建設課 下水道課 担当者	本件各土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はありません。本件土地が、西側で接する道路は町道千栗団地6号線、南側で接する道路は町道千栗団地5号線です。 下水道については、整備されている地区ですが、本件不動産に公共ますは設置されておらず未接続です。
■ 佐賀東部水道企業団 担当者	本件上水道は、西側町道から接続されています。

その他の事項及び執行官の意見

- ☐ その他の事項
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件土地の状況

本件土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はなく、本件建物の敷地、駐車スペース、庭などとして利用されている（写真1ないし4、9、10）。空き家状態のため、草が茂っている所がある（写真2、3）。ブロックが傷んでいる所があった（写真8）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりで、下水道は浄化槽利用である。

本件土地の周囲は、西側を町道千栗団地6号線（幅員約4.8m）に、南側を町道千栗団地5号線（幅員約4.5m）に、東側を私有地（地番2461番1、地目宅地、地積259.00㎡、第三者所有）に、北側を私有地（①地番2461番3、地目宅地、地積323.83㎡、第三者所有、②地番2458番3、地目宅地、地積330.00㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、北側はブロック壁が、東側は網型フェンスがそれぞれ設置されて区分されている（北側：写真5、6、7、東側：写真9）。南側は、網型フェンスや側溝で区分されている（写真3）。間口である西側町道との間は側溝がある（写真2）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成28年11月の新築後、債務者兼所有者が居住してきたが、令和7年6月上旬に退居し、現在空き家の状態である。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。不具合については、大きなものは見られなかったが、壁に穴が空いている所があった。建物内の状況は、写真11ないし16のとおりである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年7月14日 (月) 16:40 — 16:50	執行官室	家屋見取図交付申請 (みやき町税務課へ郵送)
令和7年7月15日 (火) 15:15 — 15:30	佐賀地方法務局鳥栖出張所 (鳥栖市秋葉町)	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7年7月15日 (火) 16:00 — 16:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年7月25日 (金) 14:15 — 14:25	佐賀東部水道企業団 (みやき町大字東尾)	上水道に関する調査
令和7年7月25日 (金) 14:25 — 14:35	みやき町役場北茂安庁舎 総務課 (みやき町大字東尾)	市街化区域等に関する調査
令和7年7月29日 (火) 16:00 — 16:30	みやき町役場三根庁舎 建設課、下水道課 (みやき町大字市武)	接面道路、接面水路に関する調査 下水道に関する調査
令和7年7月31日 (木) 10:00 — 10:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)

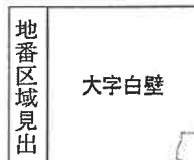
(特記事項)

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

■ 令和7年7月31日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わせて、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。

☐



請求部	所在	三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡				地番	2458番4			
出力縮尺	1/500	精度区	乙一	座標系又は 番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和52年3月				備付年月日 (原図)	昭和61年5月1日		補記事項		

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	2458番4
建物の所在	三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡2458番地4

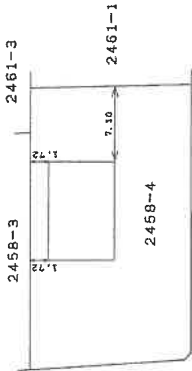
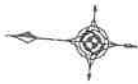
1階、2階（名階同型）



求積表

9.12 X 21.9 = 56.8144

床面積 56.81 m²



作成者

土地家屋調査士

縮尺 1/250

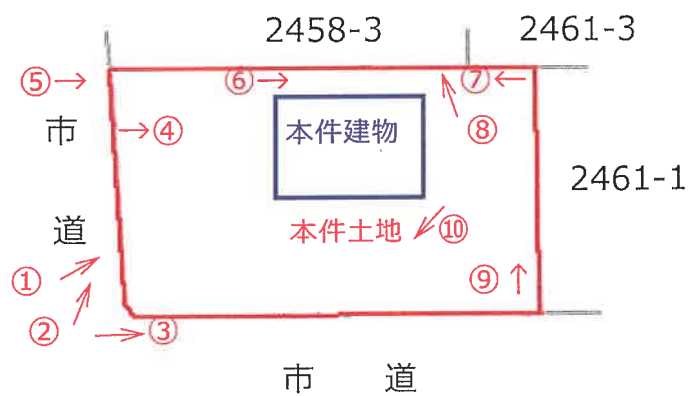
申請人



縮尺 1/500

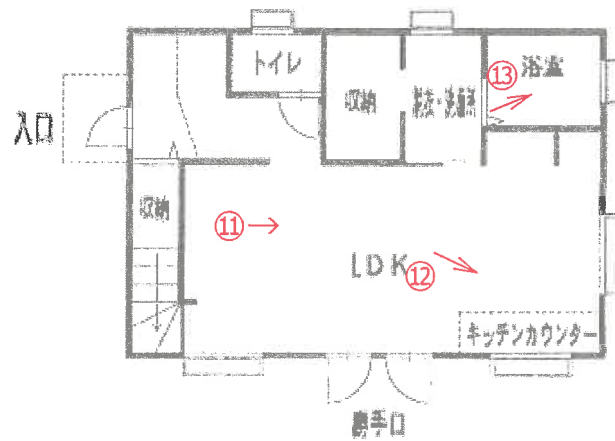
(平成28年12月21日作成)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

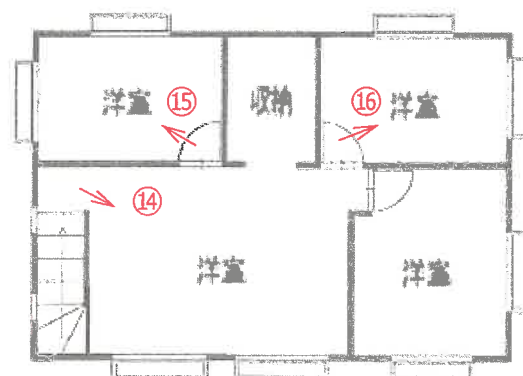


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 階 >



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



令和 7年（ケ）第 29号
令和 7年 7月31日 現地調査
令和 7年 8月 2日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 6 9 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 1 6 2, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4, 5 2 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の合計価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は、物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。
- 5 物件1乃至物件2は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡 |
| | 地 番 | 2458番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 389.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 三養基郡みやき町大字白壁字七ノ幡2458番地4 |
| | 家屋 番号 | 2458番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 55.81平方メートル
2階 55.81平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「久留米」駅の北西方・道路距離・約3.1km	
付 近 の 状 況	対象物件は、みやき町東部、福岡県との県境付近にあって、一般住宅を中心とした建ち並びが見られる住宅地域である。 日用品店舗：ハイパーモールメルクス北茂安まで約1.0km 公共施設：みやき町役場まで約3.1km ※いずれも道路距離	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 指定 60% 基準 70% 指定 200% 基準 200% なし
画 地 条 件	地積：389.00㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約14m 平均奥行：約26m 地勢：ほぼ平坦 その他：角地	
接面道路の状況	・西側にて、幅員約4.8mの舗装町道「千栗団地6号線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し等高に接面 ・南側にて、幅員約4.5mの舗装町道「千栗団地5号線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し約0～1m高く接面	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・周知の埋蔵文化財包蔵地「千栗遺跡」に包含されており、開発の際は届出や試掘調査を要するが、当該要因の評価額への影響は顕在化しないと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 躯体経済的残存耐用年数 設備経済的残存耐用年数 平成28年11月28日新築 約9年 16年 6年
仕 様	構造 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他 木造スレートぶき2階建 サイディングほか ビニールクロスほか ビニールクロスほか フローリング 電気、給湯ほか なし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、または非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,200	0.84	389.00	0.90		5,646,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 みやき-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/157 = 19,200\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+2 交通・接近条件+10 環境条件+40

イ 個別格差：角地+2 方位+3 規模▲20

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	165,000	111.62		0.29	5,341,000

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

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数9年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，

残価率5%とした定率法(0.323)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.323 \times (1 - 10\%) \div 0.29$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	5,646,000	0.20	法定地上権	1,129,000

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) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,646,000	-1,129,000		1.00	0.70	3,162,000
2	5,341,000	+1,129,000		1.00	0.70	4,529,000
一括価格（合計）						7,691,000

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 みやき-1

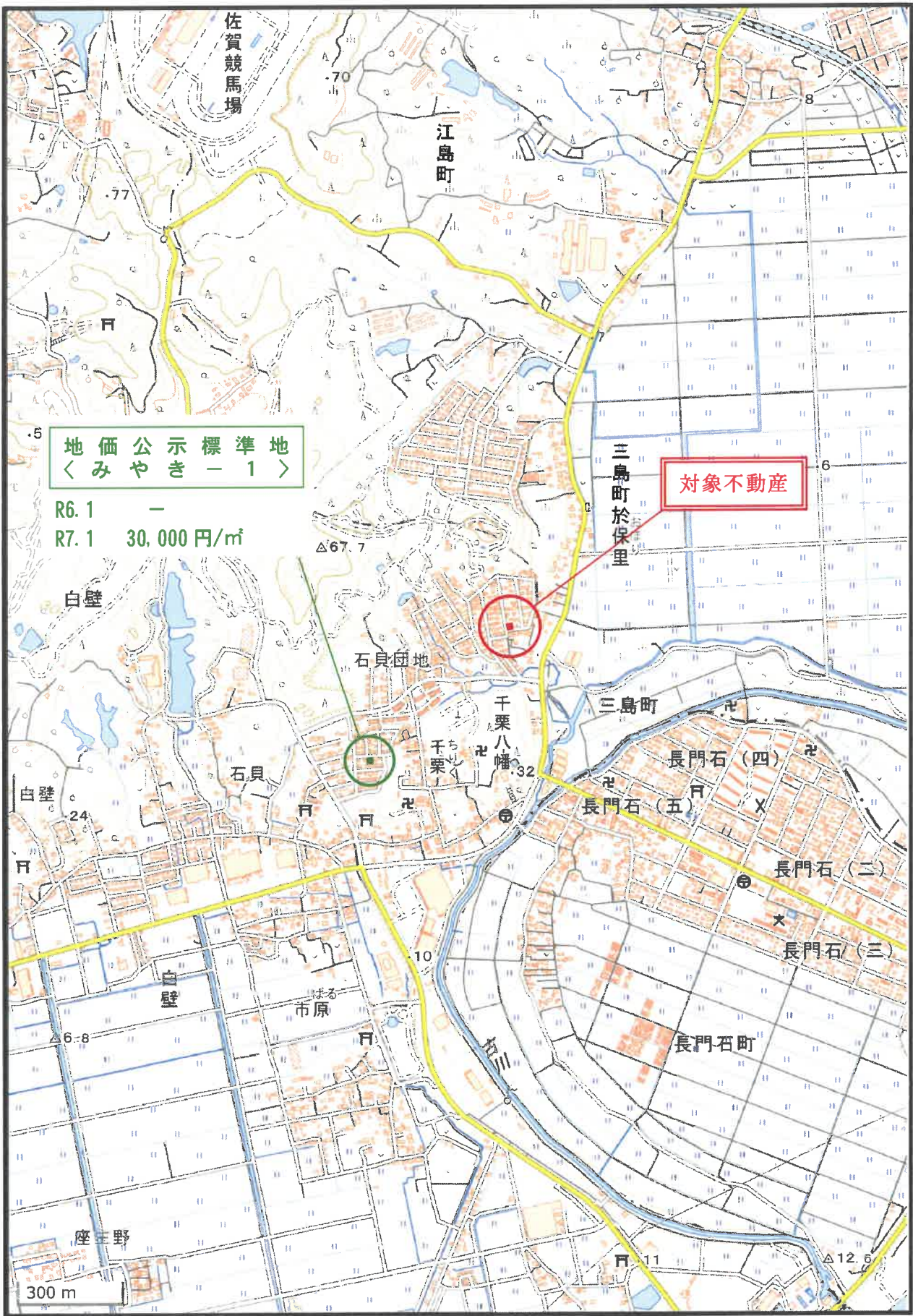
所 在：三養基郡みやき町大字白壁字六ノ幡2605番29
地 目：宅地
価 格：30,000円／㎡
位 置：JR鹿児島本線「久留米」駅の北西方・約3.4km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：237㎡
供給処理施設：上水道、下水道あり
接 面 街 路：北側が幅員5m舗装町道に等高接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定なし（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

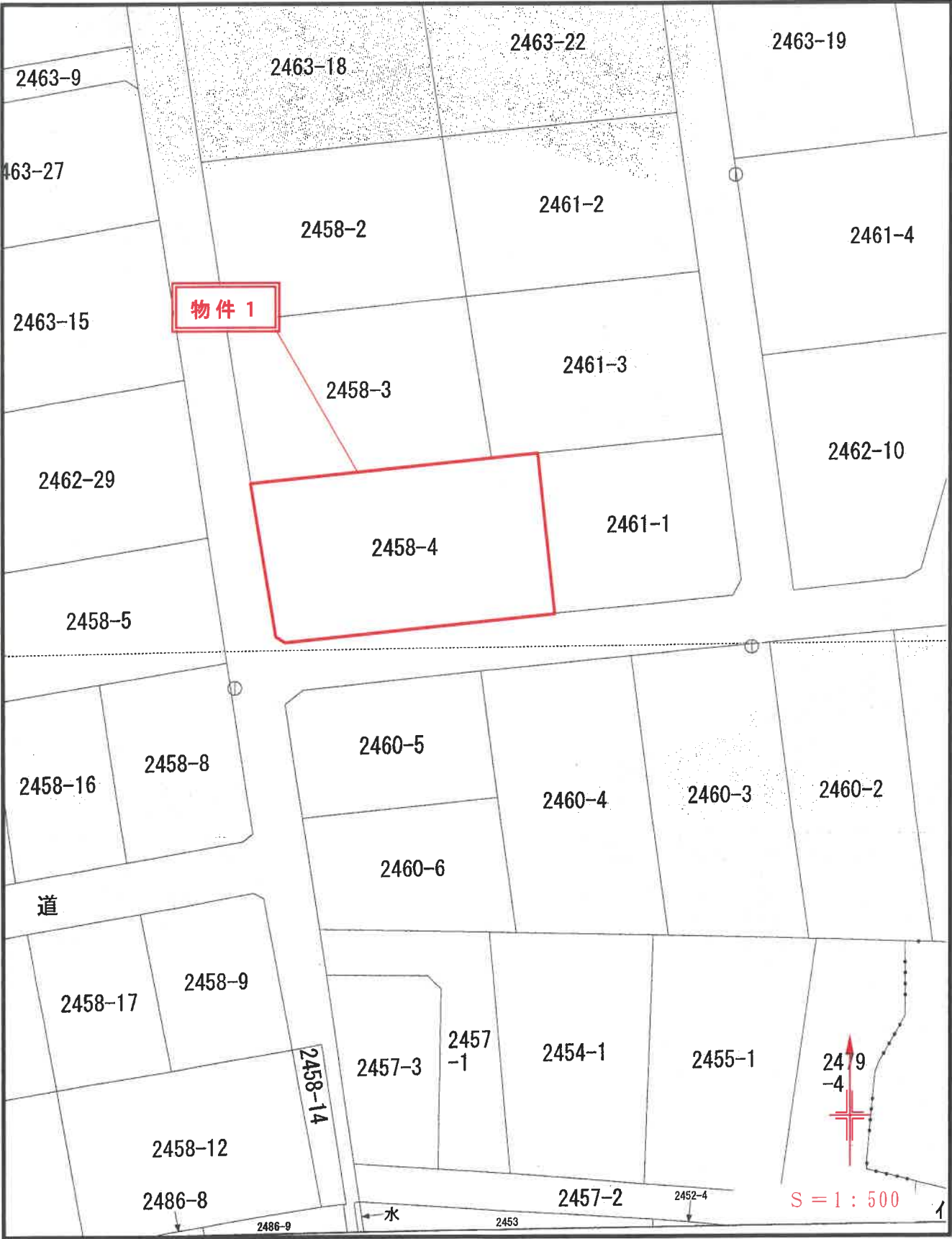
- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 建物間取図

以 上

位置図

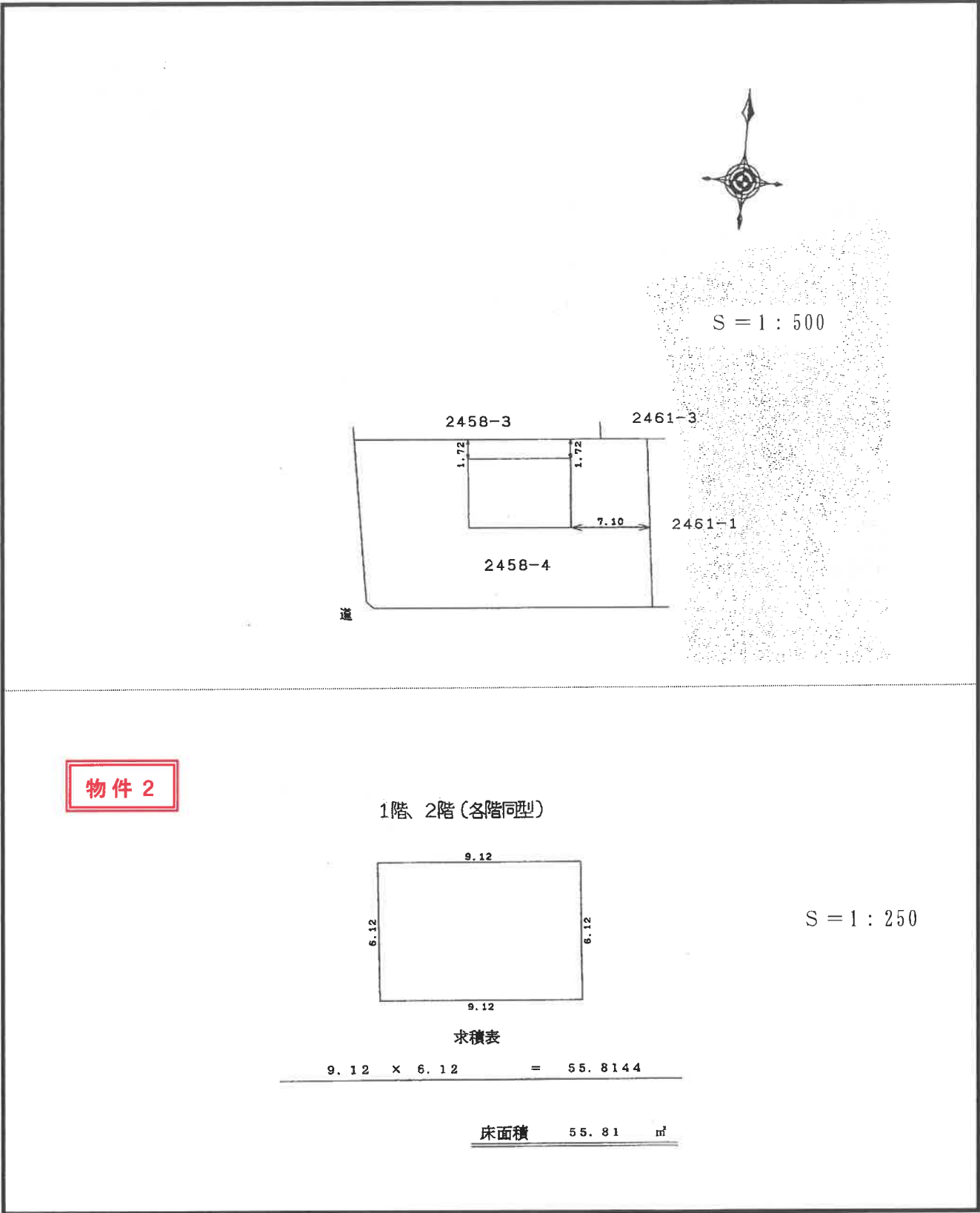


公 図 （ 写 し ）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

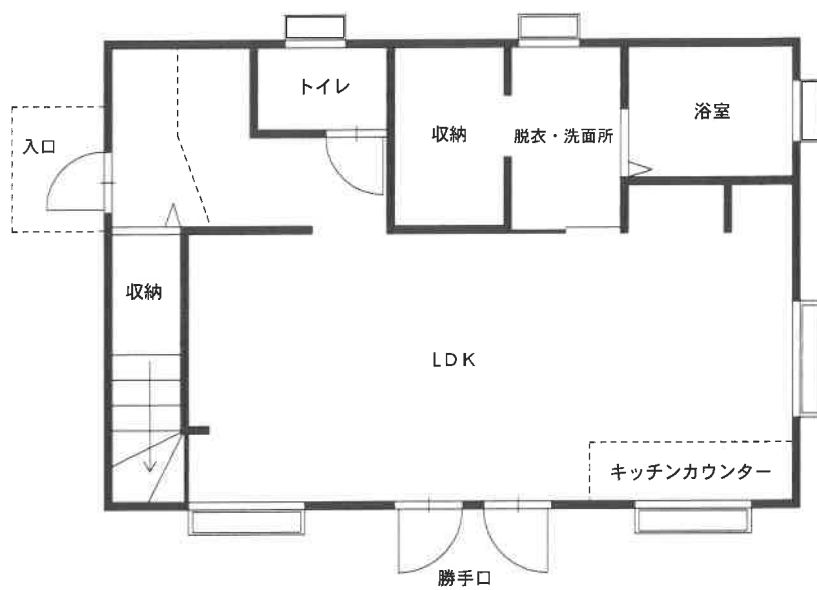
建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 28 年 12 月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。いずれも現況と概ね一致している。

建 物 間 取 図

物件 2 居宅
1 F 55.81㎡



物件 2 居宅
2 F 55.81㎡

