

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 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 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 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 10 月 14 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 8 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
入札期間経過後に取下や取消等の事情により、開札が行われないこともありますので、ご了承下さい。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 8 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 7. 6 2 平方メートル
2 階 2 1 7. 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月15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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

- ・101～103、105及び108号室

株式会社東洋技建が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・107号室

Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・109号室

Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

- ・その余の部分

本件所有者が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 8 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 7. 6 2 平方メートル
2 階 2 1 7. 6 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年2月25日受理
令和7年5月**13**日提出

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 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 8 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 7. 6 2 平方メートル
2 階 2 1 7. 6 2 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、2		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐		
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 (土地所有者) が物件 1 土地に下記建物を所有し、占有している。また、物件 2 土地は、公衆用道路として使用されている。 ☐ 「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	建物図面 (図面 3) は、物件 1、2 土地が分筆される前のものである。		
建物	物件 3		
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 (賃借人) 上記の者 (賃借人) が本建物を居宅として占有している (空室については、建物所有者が占有)。 ☒ 「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	附属の構築物等として、ゴミ置き場及び駐輪場がある (写真 2)。		
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)

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
3	☐ 全部 ☒ 101号室 ----- 株式会社東洋技建	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・9・5 ----- 自 R 6・9・5 至 R 7・9・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	駐車場代 3,300円 (駐車場G 0 2) プラスライフ24 990円 浄水器リース 1,320円 町費 100円
3	☐ 全部 ☒ 102号室 ----- 株式会社東洋技建	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・9・5 ----- 自 R 6・9・5 至 R 7・9・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	駐車場代 3,300円 (駐車場G 0 4) プラスライフ24 990円 浄水器リース 1,320円 町費 100円
3	☐ 全部 ☒ 103号室 ----- 株式会社東洋技建	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・9・5 ----- 自 R 6・9・5 至 R 7・9・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	駐車場代 3,300円 (駐車場G 0 5) プラスライフ24 990円 浄水器リース 1,320円 町費 100円
3	☐ 全部 ☒ 105号室 ----- 株式会社東洋技建	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・9・20 ----- 自 R 6・9・20 至 R 7・9・19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	プラスライフ24 990円 浄水器リース 1,320円 町費 100円
3	☐ 全部 ☒ 108号室 ----- 株式会社東洋技建	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 6・9・5 ----- 自 R 6・9・5 至 R 7・9・4	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 30,000円 ----- ☒ 敷 ☐ 保 60,000円	プラスライフ24 990円 浄水器リース 1,320円 町費 100円

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原									
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等						
			占有開始	占有	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見	
			現在の契約	権原					
3	☐ 全部 ☒ 107号室 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・ 6・21 ----- 自 R 6・ 6・21 至 R 7・ 6・20	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	月 年 30,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	町費 100円	
3	☐ 全部 ☒ 109号室 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R 4・ 4・ 1 ----- 自 R 7・ 4・ 1 至 R 8・ 3・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	月 年 31,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	町費 100円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	月 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円		

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■佐賀市役所 都市政策課 建設管理課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（市街化区域、第一中高層種住居地域）です。 2 物件1、2土地が、北側で接する道路は、市道（東光寺前線）です。
■佐賀市上下水道局 担当者	1 物件1土地には、北側の市道から、物件1土地北西側に上水道管が配管されており、20戸分と、外水栓1個に分岐しています。 2 物件1土地付近は下水道の供用区域で、物件1土地にも公共ますが設置されています。
■株式会社福德不動産 (管理会社) 担当者	1 本件物件は、当社が管理しています。 2 物件3建物は賃貸用のアパートで、1階、2階、それぞれ10室ずつあります。間取りは、いずれも1Kです。 3 現在、本件物件には、101号室から105号室（104号室は欠番）及び107号室から109号室の7室に入居者がいますが、残り13室は空室です。また、駐車区画4台のうち、3台は賃借人に貸しており、1区画は空いています。 契約内容については、契約書の写しをお渡しします（内容は3、4枚目のとおり。）。 なお、プラスライフ24とは、一定の管理業務について、通常の対応時間外に電話連絡できるというものです。 4 101号室から105号室及び108号室は、会社名義で借りられており、従業員等が居住されています。契約書では、これらの部屋の貸主は株式会社ウイングとなっていますが、これは債務者兼所有者Aから委託を受けて賃貸人となっているものです。 また、107号室と109号室は、当社が貸主になっていますが、これも同様です。 5 債務者兼所有者Aとは、昨年末頃から連絡が付かない状態です。
■物件3 107号室 居住者B	(以下、各占有する居室について、いずれも「本件居室」と表記する。) 1 本件居室には、私が居住しています。 契約内容は、契約書のとおりです。 2 本件居室の不具合として、居室部分の入り口付近の床が傷んでおり、ブヨブヨしています（写真72）。他に、網戸の建付けが悪く、左側に寄せるときちゃんと閉まりませんので（写真73）、右側に寄せて使っています。 3 私は、来年3月には退居する予定です。
■物件3 109号室 居住者C	1 本件居室には、私が居住しています。 契約内容は、契約書のとおりです。 2 本件居室の不具合として、居室部分の床が何か所か傷んでいます。 また、網戸や居室入口のドアの建付けが悪く、網戸は動きが悪いですし、居室入口のドアは、開閉の際、ドアの枠等に擦ります。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■賃借人会社 担当者	1 本件物件の101、102、103、105、108号室は、当社が賃借しており、下請け会社の従業員を居住させています。 契約内容については、契約書のとおりです。 2 調査があることについては、居住者に伝えます。
■物件3 101号室	1 本件居室には、私が居住しています。 私は、会社が用意した本件物件に居住しているだけです。契約内容は分かりません。 2 私は、今年の3月中旬から居住し初めましたが、もうしばらくすると(4月中旬頃)、退居する予定です。 3 この部屋の不具合については、特に気づくことはありません。 4 駐車場は全部で3台分借りているということですが、101、102号室で1台分使用していますので、残りの3部屋で2台分使用していると思います。
■物件3 102号室 (4月10日聴取)	1 101号室の1と同様 2 私は、昨年9月から10月に入居していましたが、再度今年1月末から居住し始め、来月末頃には退居する予定と聞いています。会社が請け負っている業務もその頃には終わるのではないかと聞いています。 3 この部屋の不具合については、特に気づくことはありません。 4 101号室の居住者とは同じ会社ですが、他の3室は別の会社の方が住まれています。3室とも、今年4月に入居されたばかりです。
■物件3 105号室	1 101号室の1と同様 2 私は、4月に居住し始めたばかりですが、今年6月末頃には会社の請負業務が終わると聞いていますので、その頃には退居すると思います。 3 この部屋の不具合については、特に気づくことはありませんが強いて言えば、居室入口のドアが、開け閉めする際に擦るくらいです。 4 103号室居住者に電話をしましたが、まだ帰宅していないようです。建物内の詳細は見たことはありませんが、この部屋と同様だと思います。部屋の不具合等について、103号室居住者からは、トイレのタンクを溜める水が止まらないと言っていました。タンク内のフロートを取り替えれば直るようですが、修理依頼は賃借人から直接してくれということでしたので、修理できないままとなり、トイレの使用後に根元の蛇口を閉めているようです。
■物件3 108号室	1 101号室の1と同様 2 私、103号室居住者と同様、4月に居住し始めましたが、今年6月末頃には退居すると思います。 3 この部屋の不具合については、入居した際に、浴室の蛇口が壊れていましたので、自分で修理しました。また、換気扇の音が一般的なものよりうるさいと思いますし、コンロのフードも代用品が使われていると思います(写真76)。

執行官の意見

■物件１、２土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件１土地は、物件３建物の敷地等として利用されている（写真１、２）。

物件２土地は、公衆用道路として使用されている（写真８９）。

形状は、概ね公図（図面１）、地積測量図（図面２）及び建物図面（図面３）と同様である。

【隣接地】

物件１、２土地は、北側を市道（東光寺前線、幅員約４．４ｍ）に、南側を水路に接し、その余（東西）を私有地に接している。なお、評価人の調査によれば、物件２土地は市道には含まれていないということであり、市道に物件２土地を含めた、実際の道路として使用されている部分の幅員は、約４．９ｍである（物件２土地の幅は約５０ｃｍ）。

【境界】

物件１土地と、周囲の私有地等との境界付近には、いずれもブロック塀等がある。

また、道路側（物件２土地）には、境界標及び境界鋸が認められた（写真８９、９０）。

【その他】

駐車場につき、建物図面（図面３）では物件３建物の北側の壁から道路まで約５ｍあるが、後に物件２土地が分筆されたことから、実測したところ４．２～４．３ｍ程度になっている。

■物件３建物の状況等

【利用状況等】

物件３建物は賃貸用のアパートであり、全２０室のうち、７室を賃借人が居宅として使用・占有し、残る１３室を空室のまま、債務者兼所有者が占有している（ただし、実際の管理は、株式会社福德不動産が行っている。）。契約内容は、３、４枚目のとおり。

【増改築、附属建物等】

物件３建物は、登記記録上、平成９年３月に新築されており、その後、増改築はされていないようである。

【不具合等】

物件３建物は、新築後２８年経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

不具合の詳細は、賃借人が使用している部屋については、５、６枚目のとおりである。

現地調査した限りで確認できたところでは、１階は多くの部屋で床が傷んでおり、北側の棟については１０８号室を除く全ての部屋で、床にブヨブヨする部分があった（１０７号室につき写真７２）。また、居室入口のドアと、収納のドアがぶつかり合うためか、ほとんどの部屋の居室入口のドアにキズが付いていた（写真２３）。

他に、２０２号室には、カビのようなものが生えていた（写真１５）。

２０５号室の玄関ドアに、凹んだ部分があった（写真２７）。

２０９号室のドアは開きにくなっており（写真４６）、２１０号室のドアは半分程度しか空かない状態であり（写真４９）、また、いずれも自然には閉まらない状態であった。

２０７号室については、「清掃済」の紙が台所に置かれていた（写真３６）が、多くの部屋で退居後の補修等がされていないようであり、補修すべき場所を示したと思われるテープが貼られている部屋があった（写真１０、２１、２６、６５他）。

また、共用部分である廊下に、１、２階とも、クラックが複数個認められた（写真４５、８８）。

なお、１０３号室は調査日時に不在であったところ、隣室居住者が不具合等について陳述し、室内の状態についても、他の部屋の状態に比較的ばらつきが少なかったことから、立ち入り調査を行わなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月25日(火) 15:30 - 15:40	執行官室	家屋見取図交付申請 (佐賀市役所へ郵送)
7年2月27日(木) 12:40 - 13:00	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年2月27日(木) 17:00 - 17:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
7年3月6日(木) 17:50 - 18:00	執行官室	管理会社担当者から電話聴取、鍵貸し出し依頼等
7年3月18日(火) 12:20 - 12:30	管理会社事務所 (佐賀市駅前中央1)	管理会社担当者から聴取、契約書写し受領 (鍵は3月26日借り出し、返却)
7年3月19日(水) 17:10 - 17:25	物件所在地	調査立会依頼書投函、109号室居住者と面談 (107号室居住者からは、18:20に電話あり)
7年3月26日(水) 10:00 - 12:30	物件所在地	空き室及び107、109号室調査
7年4月1日(火) 13:50 - 14:10	佐賀市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
7年4月9日(水) 19:25 - 19:40	物件所在地	101、102号室居住者と面談、調査立会依頼
7年4月10日(木) 18:55 - 19:20	物件所在地	101、102号室調査 居住者から聴取
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☒ 令和 7年 4月10日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和7年3月19日、3月26日、4月1日 令和7年(ヌ)第7号と併せて調査を行った。		

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月11日(金) 12:35 - 12:45	佐賀地方法務局	賃借人会社等の商業登記記録交付申請・受領
7年4月11日(金) 14:15 - 14:30	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮3丁目)	上下水道に関する調査
7年4月15日(火) 19:00 - 19:40	物件所在地	105、108号室調査 居住者から聴取
7年5月9日(金) 16:50 - 16:55	執行官室	管理会社担当者から電話により追加聴取
—		
—		
—		
—		
—		
—		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☒ 令和 7年 4月15日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☒ 令和 7年 4月11日
令和7年(ヌ)第7号と併せて調査を行った。

838-3
834-14

834-15

(座標値種別：測量成果)

-66455.313



-66580.313

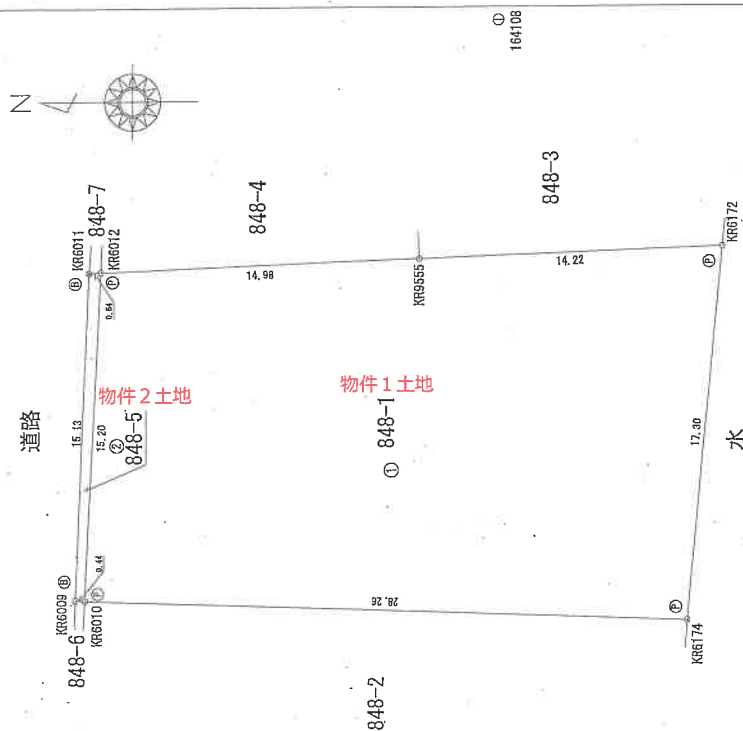
(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

本庄町大字本庄

請求部分	所在地 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉					地番 848番1			
出力尺縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	法務局作成地図
作成年月日	平成30年1月11日				備付年月日(原図)	平成30年2月7日		補記事項	

A3判をA4判に縮小



筆界点	境界標の種類
㊶	金属プレート
㊷	金属鋲
㊸	コンクリート杭
㊹	プラスチック杭

座標系：第Ⅱ系
測量年月日：平成29年12月13日

計画機関
佐賀地方方法務局
(.地図:作成作業)

公益社団法人 佐賀県公共嘱託登記土地家屋調査士協会
(平成 30 年 1 月 5 日作成)

求積表

地 帯	① 640-1		Yn	Yn+1-Yn-1		Xn · (Yn+1-Yn-1)
	NO	Xn		Yn+1	Yn-1	
..	R86010	27118.987	-66525.464	16.146	437883.164102	
	R86055	27118.251	-66510.281	15.737	426759.615987	
	R86062	27103.280	-66509.727	1.081	29298.645680	
	R86172	27089.060	-66509.200	-16.700	-452387.302000	
	R86174	27090.738	-66525.427	-16.264	-450603.762832	
			合計		930.660937	
			合計	地 帯	465.3304685	
					455.33	

地番	② 840-5	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$
NO	Y_n			
R86009	27119, 432	-66525, 433	15, 156	411022, 117382
R86011	27119, 799	-66510, 308	15, 152	410904, 024448
R86012	27118, 251	-66510, 281	-15, 156	-411040, 212156
R86010	27118, 997	-66525, 464	-15, 152	-410906, 891024
		合計	15, 05660	15, 05660
		合計	7, 5283300	7, 5283300
		坪数	7, 52	m ²

表 1 点焊基用使

点名	X座標	Y座標	備考
64074	27122.614	-66591.017	4級基準点
64115	27125.157	-66557.428	4級基準点
64109	27137.722	-66501.073	4級基準点
64108	27109.533	-66698.686	4級基準点

登記年月日：平成9年3月24日

平成9年3月24日登記

7055677

各階平面図

家屋番号

848-1

建物図面

建物の所在

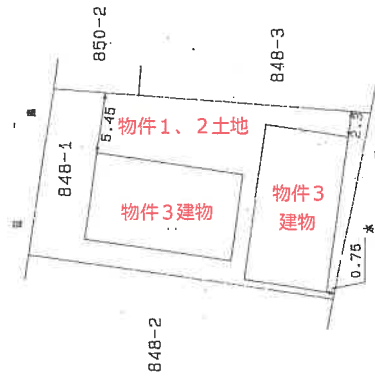
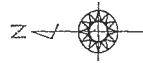
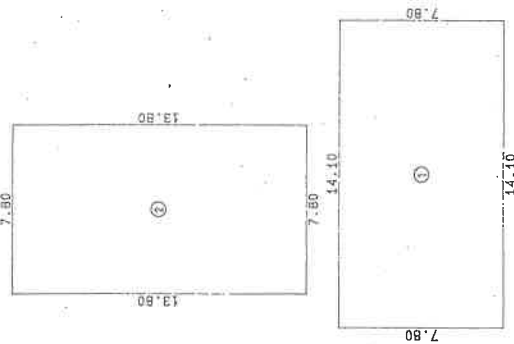
佐賀市本庄町大字本庄五本杉二十四 848番地1

1階2階(各階同型)

床面積

① $14.10 \times 7.80 = 109.9800$
② $7.80 \times 13.80 = 107.6400$
計 217.6200

床面積 217.62㎡



作製者

(平成9年3月24日作製)

縮尺

1/250

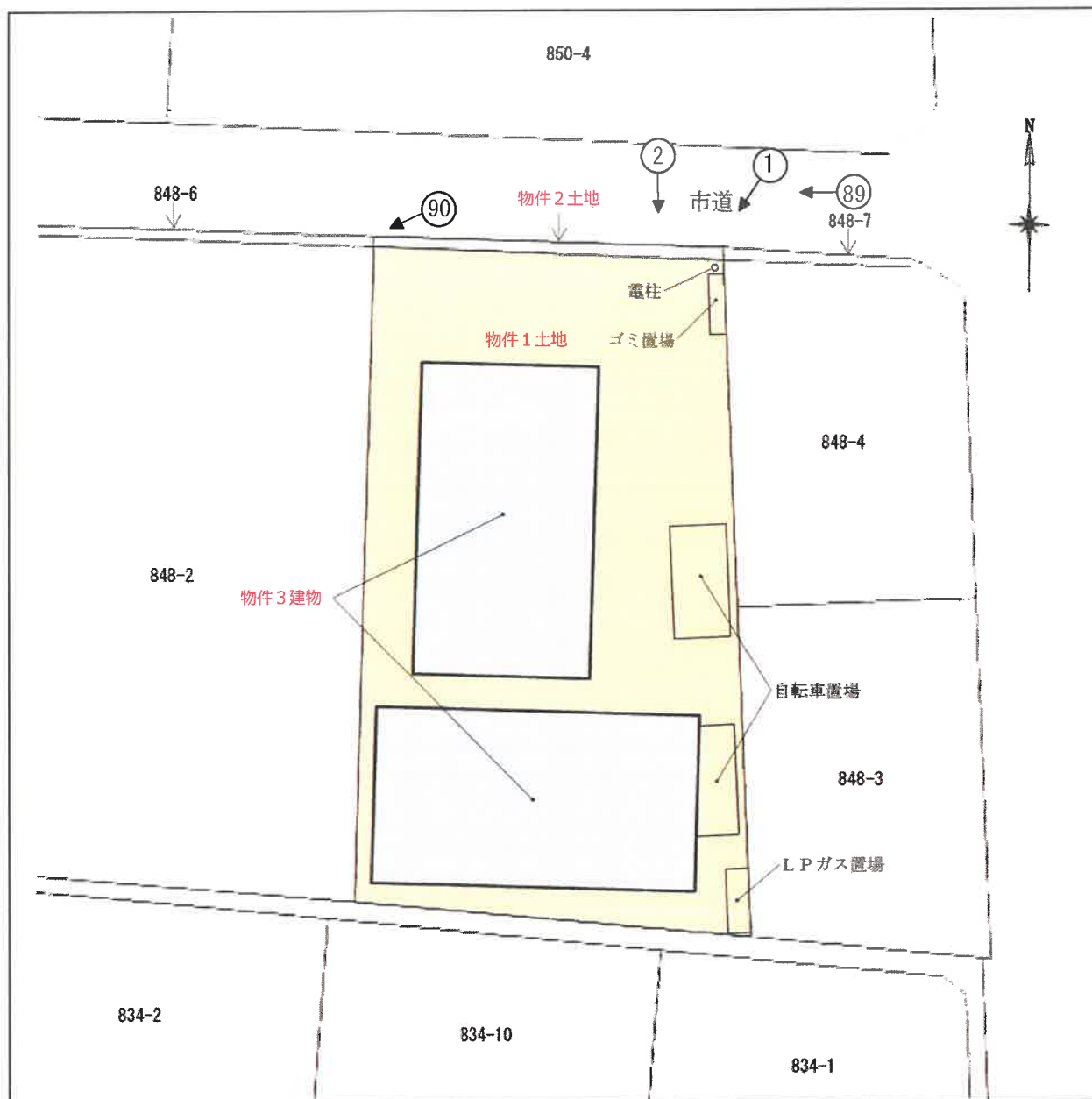
申請人

縮尺

1/500

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)

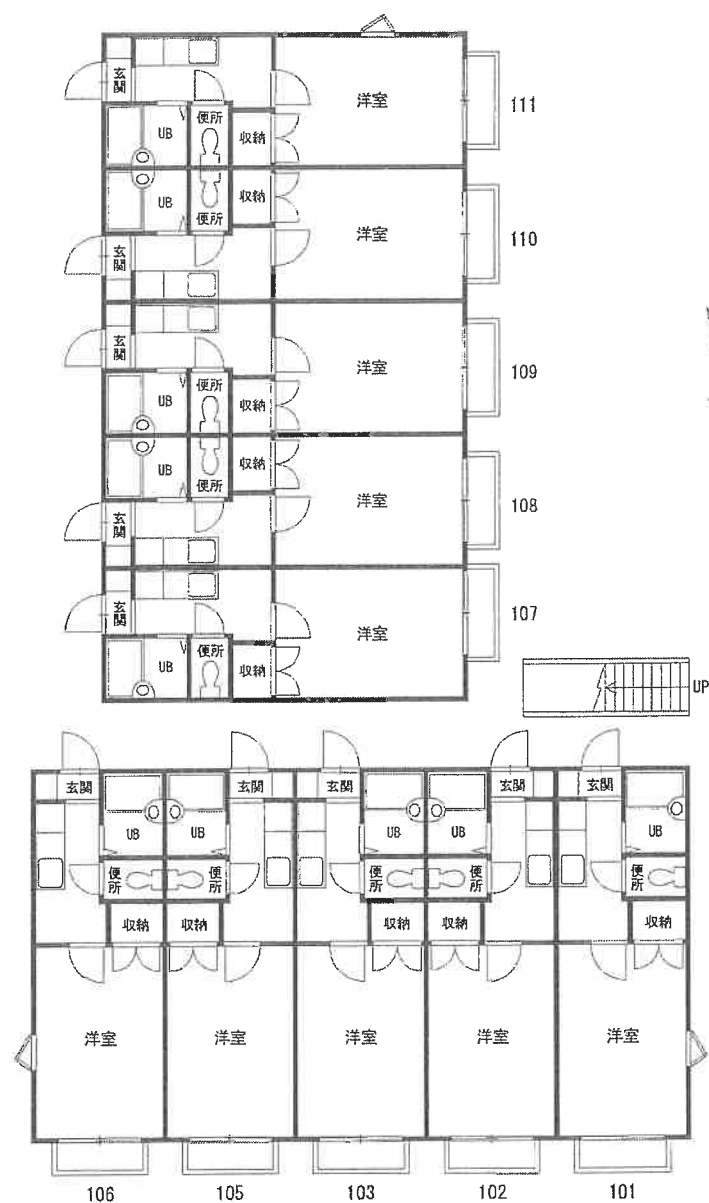


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

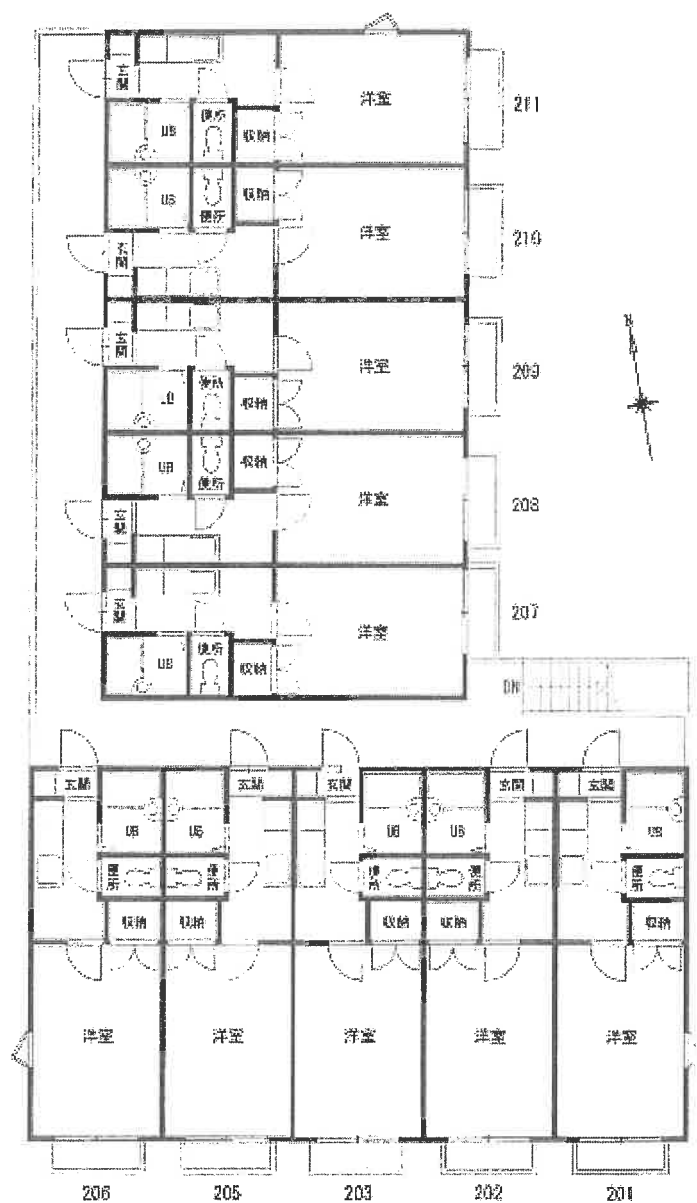
建物間取図

物件 3 建物



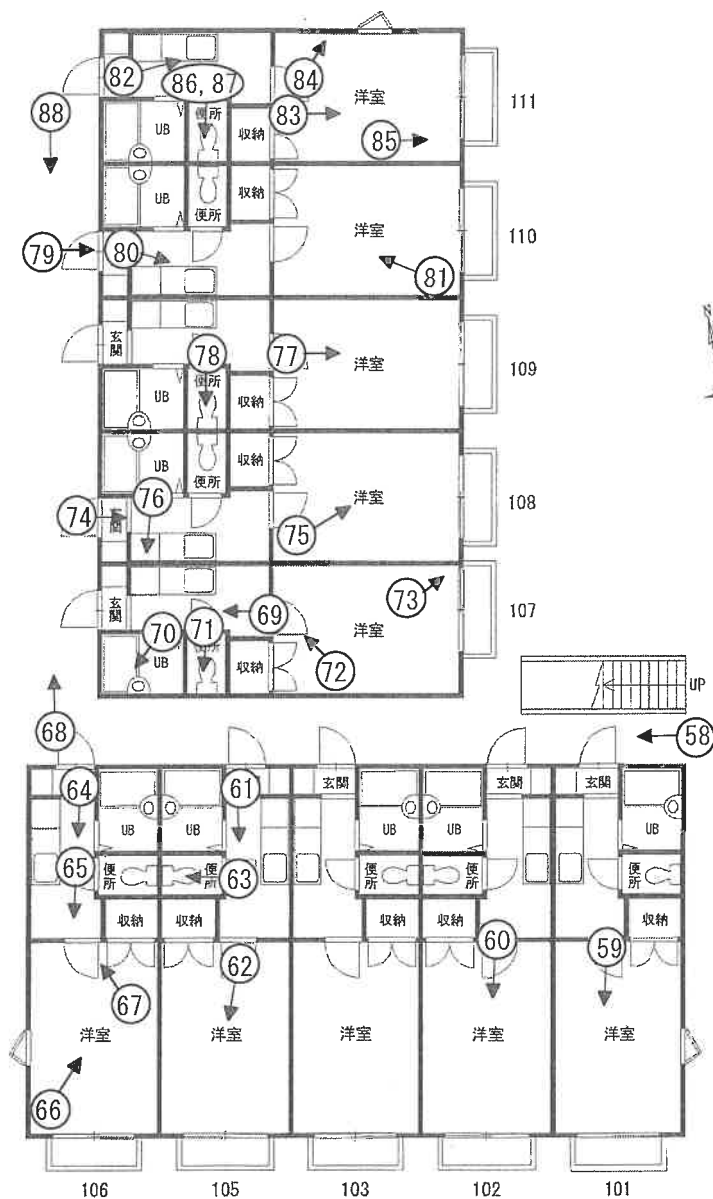
建物間取図

物件 3 建物



写真撮影位置方向図

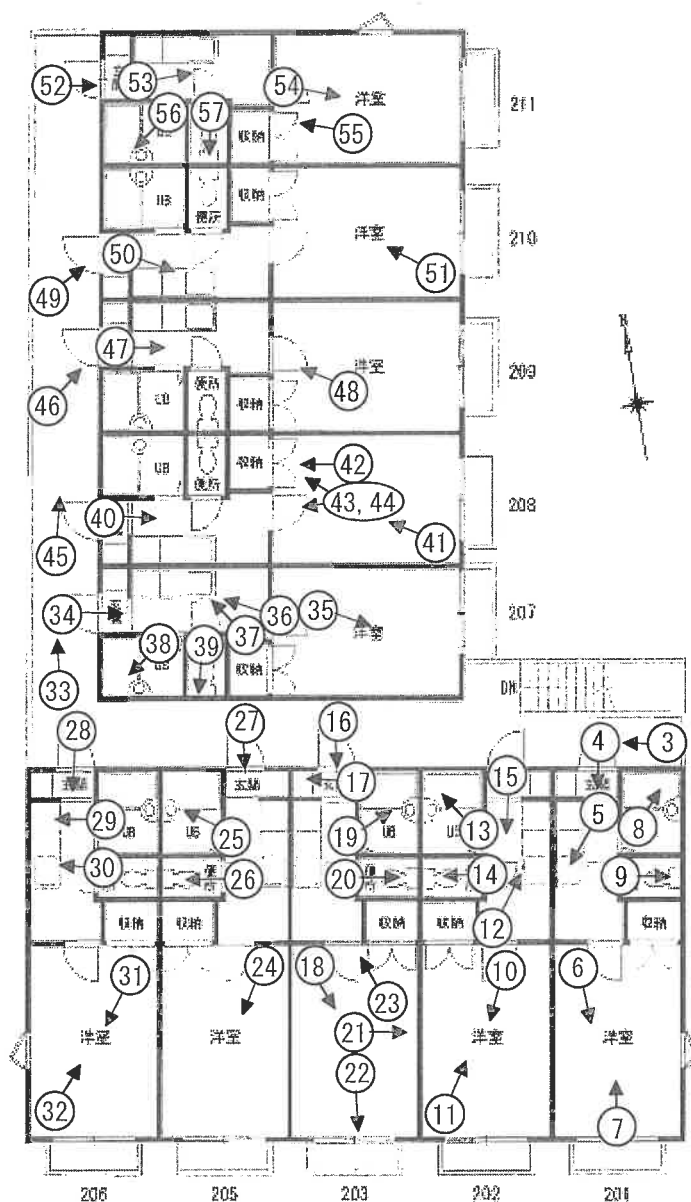
物件 3 建物



↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

物件 3 建物



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)
201号室



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)
202号室



(写真11)



(写真12)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



カビ状のもの

(写真 1 6)
203号室



(写真 1 7)



(写真 1 8)



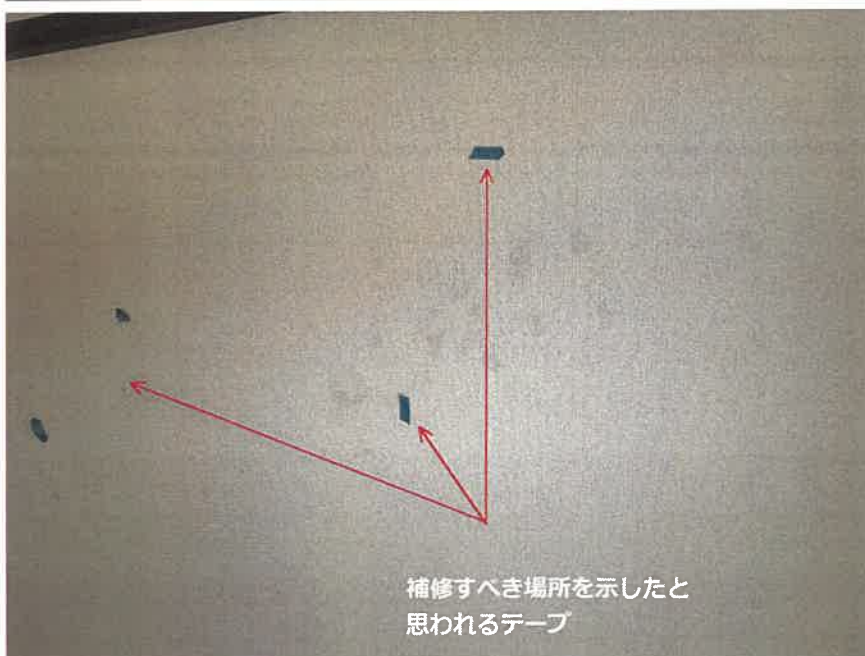
(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)
205号室



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)
206号室



(写真 2 9)



(写真 3 0)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



(写真 3 3)



(写真 3 4)
207号室



(写真 3 5)



(写真 3 6)



(写真 3 7)



(写真 3 8)



(写真 3 9)



(写真 4 0)
208号室



(写真 4 1)



(写真 4 2)



(写真 4 3)



(写真 4 4)



(写真 4 5)



(写真 4 6)
209号室



(写真 4 7)



(写真 4 8)



(写真 4 9)
210号室



(写真 5 0)



(写真 5 1)



(写真 5 2)
211号室



(写真 5 3)



(写真 5 4)



(写真 5 5)



(写真 5 6)



(写真 5 7)



(写真58)



(写真59)
101号室



(写真60)
102号室



(写真 6 1)
105号室



(写真 6 2)



(写真 6 3)



(写真 6 4)
106号室



(写真 6 5)



(写真 6 6)



(写真 6 7)



(写真 6 8)



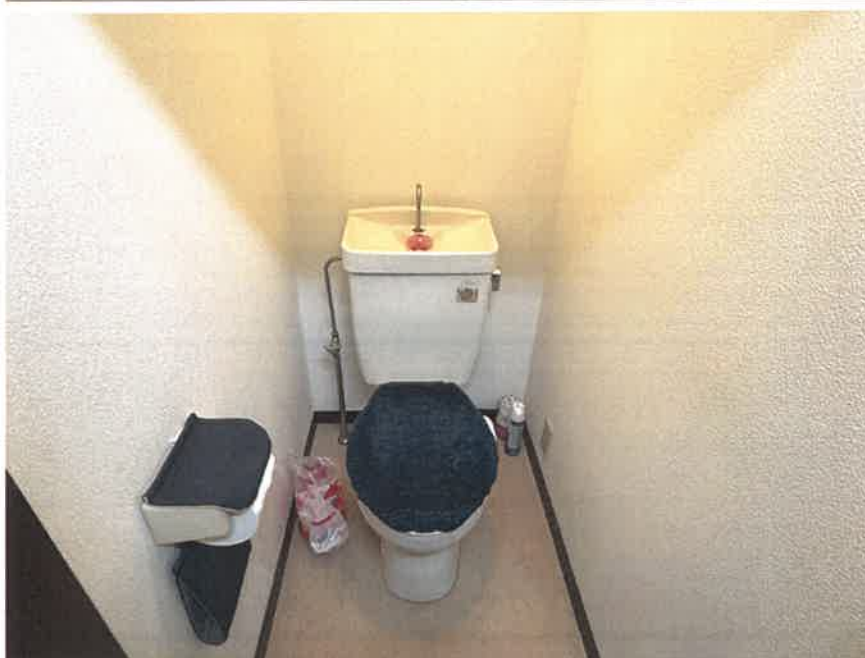
(写真 6 9)
107号室



(写真 7 0)



(写真 7 1)



(写真 7 2)



(写真 7 3)



(写真 7 4)
108号室



(写真 7 5)



(写真 7 6)



(写真 7 7)
109号室



(写真 7 8)



(写真 7 9)
110号室



(写真 8 0)



(写真 8 1)



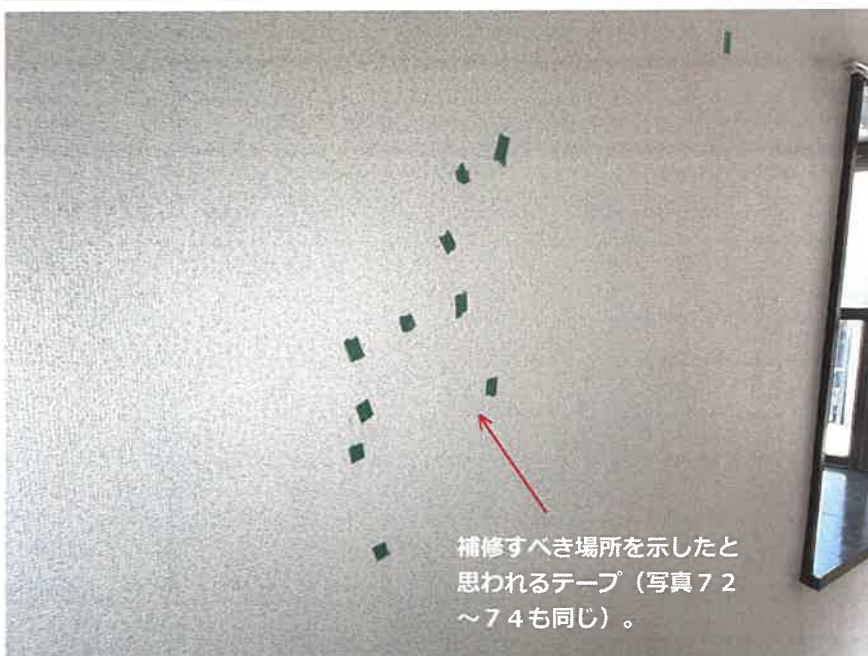
(写真 8 2)
111号室



(写真 8 3)



(写真 8 4)



(写真 8 5)



(写真 8 6)



(写真 8 7)



(写真 8 8)



(写真 8 9)



(写真 9 0)



令和7年（ケ）第 1 号
令和7年4月10日 現地調査
令和7年4月30日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 25005 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,115,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,637,000 円
物件2（土地）	金 172,000 円
物件3（建物）	金 6,306,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
3	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。	
番号	特 記 事 項		
	特にない		

*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。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 6 5. 3 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 |
| | 地 番 | 8 4 8 番 5 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 7. 5 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市本庄町大字本庄字五本杉 8 4 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 8 4 8 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 1 7. 6 2 平方メートル
2 階 2 1 7. 6 2 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、2一体地）

位 置 ・ 交 通	JR長崎本線「佐賀」駅の南西方・道路距離約3.4km 最寄バス停「旭学園通り南」の南方・道路距離約240m（徒歩約3分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、佐賀市役所の南西方約2.7km圏内（直線距離）に位置し、佐賀大学本庄キャンパス西側の住宅地域内に存する。周辺には、低層一般住宅のほか、共同住宅等も見られる。	
主な公法上の規制等（道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 －
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	472.85㎡ 約15.1m・約29.7m（最深部） ほぼ整形 平坦地 －
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員約4.4m舗装市道（東光寺前線、建築基準法42条1項1号）に等高接面する。物件1と当該市道との間に物件2が存し、市道と物件2とは、外観上、アスファルト舗装され、一体的に道路を構成している（境界標により判別は可能）。市道と物件2を合わせた幅員は約4.9mである（特記事項①参照）。	
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（建物まで接続済み） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 あり（建物まで接続済み） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は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	① 佐賀市建設部建設監理課での聴聞によれば、物件2は市道の道路区域には含めない方針とのこと。また、都市戦略部建築指導課での聴聞等から、市道と物件2とで42条1項1号以外の何らかの建築基準法上の道路にも該当しないと考えられる。ゆえに、接道義務を満たすには、物件2も建物の敷地の一部と見る必要があるため、本件では、物件1、2一体地として評価を行う。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地（寺小路遺跡）の範囲に含まれる。	

特 記 事 項	③ 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壌汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壌汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。 ④ 物件1北東端付近に電柱があり、その南側にゴミ置場が設置されている。また、東側境界中央付近と物件3建物南棟と東側境界の間に自転車置場が2カ所設置されており、南東端付近にLPガス置場がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区分	主である建物	
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 経済的残存耐用年数	平成9年3月24日新築 約 28 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	鉄骨造セメント瓦葺 2 階建 セメント瓦等 サイディング等 クロス、タイル等 クロス等 フローリング、塩ビシート等 電気、給排水、衛生等 ー
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 間取り	共同住宅 「現況調査報告書」添付資料「建物間取図」のとおり。
品等	普通	
保守管理の態	普通（特記事項③参照）	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。 単身者向けのアパートとして賃貸の用に供されている。全20室のうち空室が13室と空室率が極端に高いため、本件では「第5評価額算出の過程」において収益還元法は適用しない。	
特記事項	① 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 設備については、その動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。 ③ 概ね経年相応の劣化であるが、屋外共用部分の廊下床でクラックが複数確認された。室内床、建具等に傷み、軋み等が確認された。特に、床の傷み等は1階の部屋で多く確認された。なお、105号室には立ち入りできなかったが、周辺部屋の状態、隣接居住者の陳述内容等から、他の部屋と概ね同程度の保守管理の状態と判断した。	

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、2一体地）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	51,500	0.89	465.33	1.00	21,328,000
2	51,500	0.89	7.52	1.00	345,000

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（公示価格等からの規準）

地価公示 佐賀-14

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 45,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 88 & = & 51,500 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 交通・接近条件（利便施設等への接近性-2%）、環境条件（住環境等-10%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 0.98 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.88 \end{array}$$

イ 個別格差 : 画地条件（規模-10%、道路部分-1%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{規模} & & \text{道路部分} & & \text{個別格差} \\ 0.90 & \times & 0.99 & = & 0.89 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件3）

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	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	165,000	435.24	0.05	3,591,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用して求めた現価率を基本とし、これに観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.05 \times 1.00 = 0.05$$

R：残価率 5%

n：経過年数 28年

N：経済的全耐用年数 28年 経済的全耐用年数はほぼ満了している。

q：観察減価法による補正率 0% 概ね経年相応と判断した。

2 評価額の判定

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

(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
1	21,328,000	0.25	法定地上権	5,332,000
2	345,000	0.25	法定地上権	86,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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） (ア±イ) × ウ × エ × オ
1	21,328,000	- 5,332,000		0.95	0.70	10,637,000
2	345,000	- 86,000		0.95	0.70	172,000
3	3,591,000	+ 5,418,000	1.00	1.00	0.70	6,306,000
一括価格（合計）						17,115,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地が周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれる点を考慮し、物件1、2について上記のとおり減価を行った。

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

地価公示価格（佐賀-14）

所 在：佐賀市末広1丁目411番17、「末広1-11-57」

価 格：45,100円／㎡

位 置：JR長崎本線「佐賀」駅の南西方道路距離約3.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

道 路 の 状 況：北側幅員約5.0m舗装道路

地 積：177㎡

供給処理施設：水道、下水

用 途 指 定 等：市街化区域

第1種住居地域（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法14条1項地図写

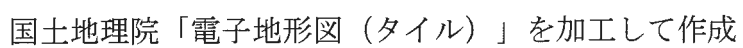
地積測量図写

建物図面・各階平面図写

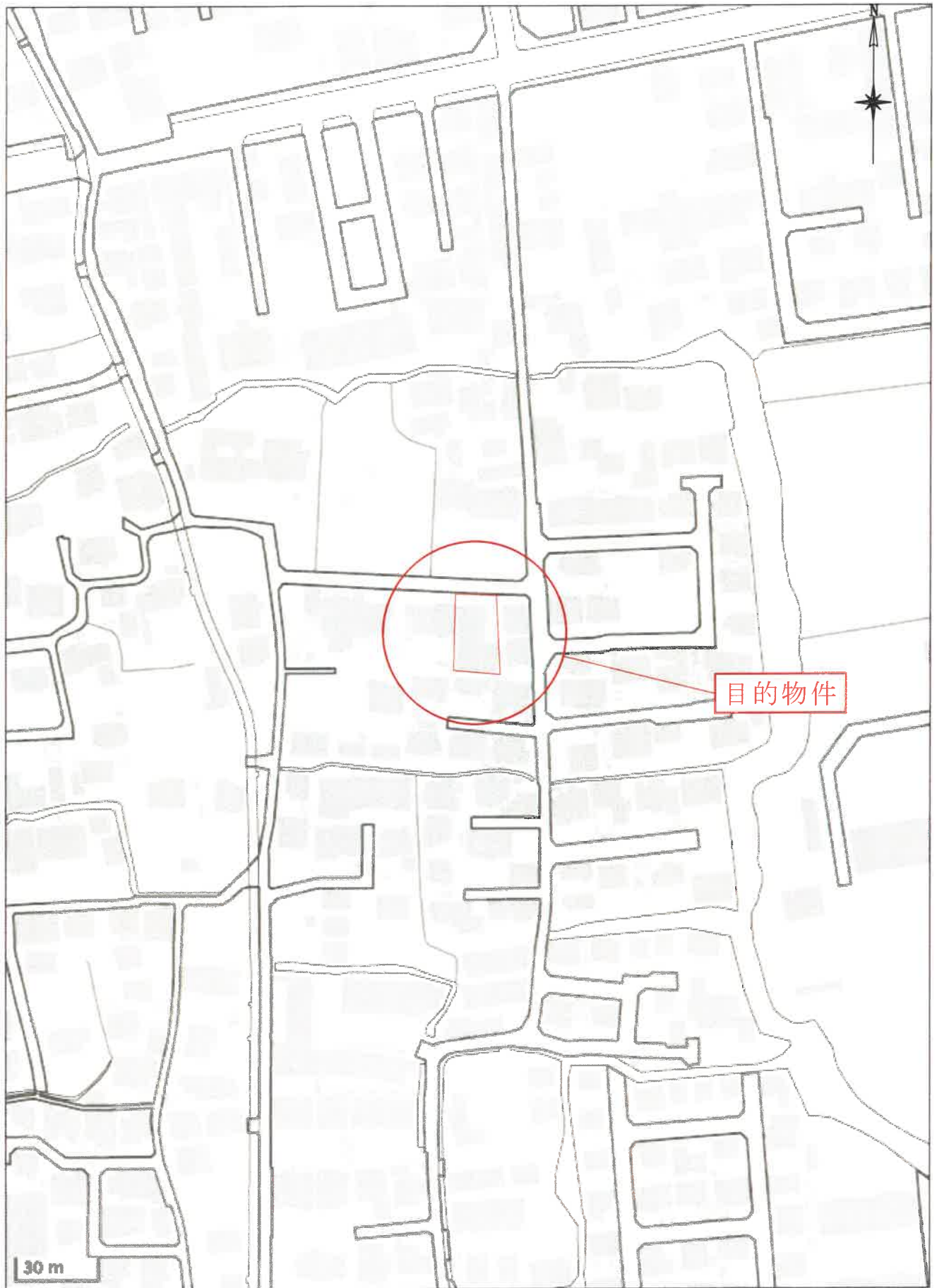
土地建物位置関係図

以 上

GSI Maps



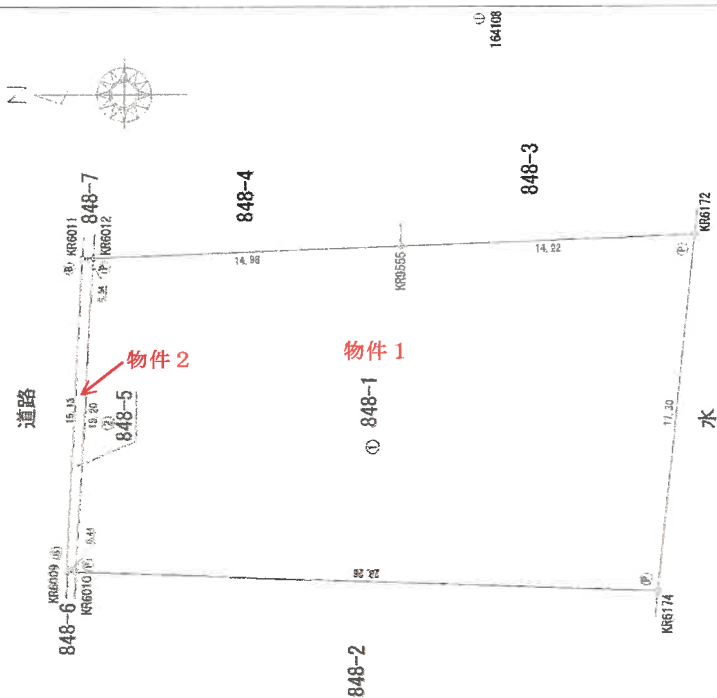
位置図



也 848-1, 848-5

佐賀市本庄町大字本庄字五本杉
土地の所在

① 164115



筆界点	境界標の種類
(P)	金属プレート
(B)	金属鉦
(C)	コンクリート杭
(F)	プラスチック杭

座標系：第Ⅱ系 平成29年12月13日
測量年月日

圖面機關

足

250

地 名	13 848-1		Yn		Yn-1-Yn-1		Xn	Xn · (Yn-1-Yn-1)	世界海地系
	NO	Xn	Yn	Yn-1	Yn-1				
KR6010		27118.987	-65525.464	16.146		437583.164102			
KR6012		27118.251	-65510.281	16.737		426156.915987			
KR6055		27103.280	-65509.727	1.081		29398.645680			
KR6172		27088.060	-65509.200	-16.700		-452387.302000			
KR6314		27080.738	-65526.427	-16.264		-440053.762832			
				合 計		930.660937			
				合 計	塊 積	465.3304685		m	

地 點	NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)
	R6009	27119.432	-66526.333	15.156	41.022 111 392
	R6010	27118.799	-66510.308	16.152	-41.004 024 448
	K80012	27118.251	-66510.281	-15.156	-41.004 024 217 156
	K80010	27118.987	-66525.464	-16.152	-41.0096 89 024
				合計	15.056690
				合計	7.52533200
				總 頻 率	7.52

表 1 基本點一覽表

点 名	X座標	Y座標	備 考
164074	27122.614	-66591.017	4級基準点
164115	27125.157	-66557.428	4級基準点
164109	27137.722	-66501.073	4級基準点
164108	27089.531	-66492.586	4級基準点

問 業 機 關

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(佐賀地方法律局管轄)
令和7年1月6日 東京法律局豊島出張所

登記官

地圖整理番号: M32540

地積測量図写

登記年月日：平成9年3月24日

平成9年3月24日登記

7055677

各階平面図

建物図面

家屋番号 848-1

建物の所在

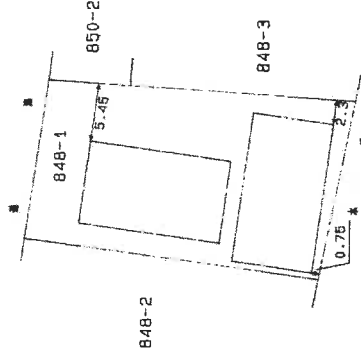
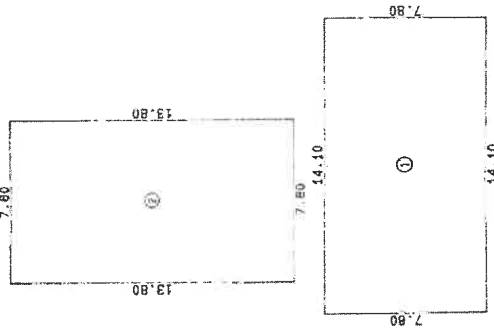
佐賀市本庄町大字本庄字五本杉二十四 848番地1

1階2階（各階平面図）

3階平面図

① $14.10 \times 7.80 = 109.9800$
② $7.80 \times 13.80 = 107.6400$
計 217.6200

床面積 217.62㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

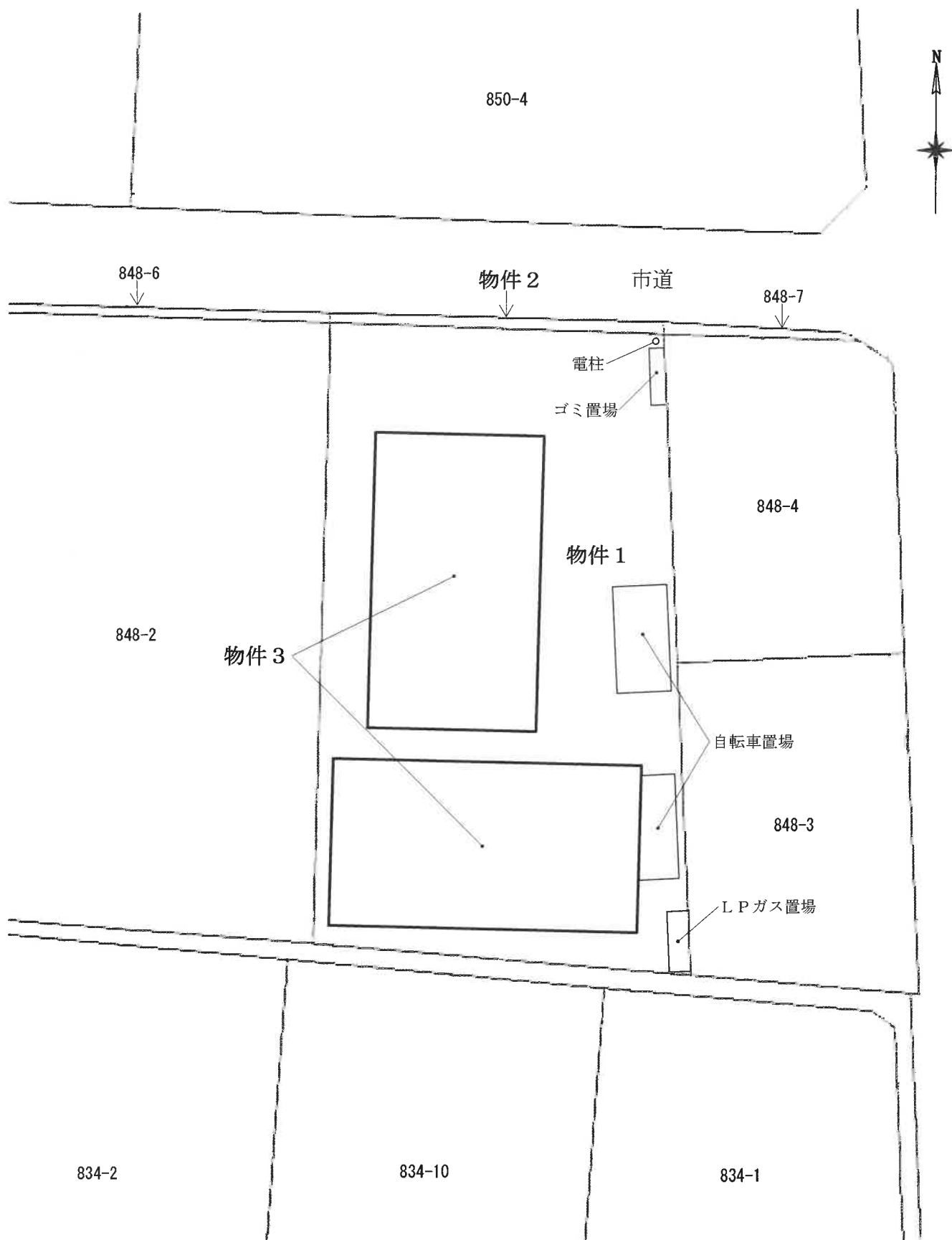
この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(佐賀地方税務局管轄)
令和7年1月6日 東京法務局豊島出張所

登記官

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M32542



※本図は、公図、建物図面、航空写真等を参考として、各物件等の概略的な位置を示したものであり、実際の境界や建物等の確定的な位置を保証するものではない。

土地建物位置関係図