

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 月 15 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 5 月 27 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。



11*

物 件 目 録

- 1 所 在 伊万里市瀬戸町字長仙坊
 地 番 1 3 1 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 7 8 . 7 5 平方メートル

- 2 所 在 伊万里市瀬戸町字川副新田
 地 番 3 1 3 4 番 4 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 2 6 平方メートル

- 3 所 在 伊万里市瀬戸町字長仙坊 1 3 1 8 番地 9
 伊万里市瀬戸町字川副新田 3 1 3 4 番地 4 4 5
 家屋 番号 1 3 1 8 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9 . 3 4 平方メートル
 2 階 3 0 . 9 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 4 . 7 4 平方メートル
 2 階 3 0 . 9 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 28.98平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3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】

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2】

隣地(国道204号線)との境界が不明確である。

《 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

1 所 在 伊万里市瀬戸町字長仙坊
 地 番 1 3 1 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 7 8 . 7 5 平方メートル

2 所 在 伊万里市瀬戸町字川副新田
 地 番 3 1 3 4 番 4 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1 . 2 6 平方メートル

3 所 在 伊万里市瀬戸町字長仙坊 1 3 1 8 番地 9
 伊万里市瀬戸町字川副新田 3 1 3 4 番地 4 4 5

家屋 番号 1 3 1 8 番 9

種 類 居宅

構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 1 1 9 . 3 4 平方メートル
 2 階 3 0 . 9 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 2 4 . 7 4 平方メートル
 2 階 3 0 . 9 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 2

種 類 車庫

構 造 木造セメントかわらぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 28.98平方メートル



令和6年(ケ)第43号
令和6年12月5日受理
令和7年1月17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 伊万里市瀬戸町字長仙坊
 地 番 1318番9
 地 目 宅地
 地 積 278.75平方メートル

- 2 所 在 伊万里市瀬戸町字川副新田
 地 番 3134番445
 地 目 宅地
 地 積 101.26平方メートル

- 3 所 在 伊万里市瀬戸町字長仙坊1318番地9
 伊万里市瀬戸町字川副新田3134番地445
 家屋 番号 1318番9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき2階建
 床 面 積 1階 119.34平方メートル
 2階 30.92平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 28.98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、2) □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			
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異なる(■主である建物 □附属建物) □種類: □構造: ■床面積: 1階 約124.74㎡ 2階 30.92㎡ (合計 約155.66㎡)		
物件目録にない附属建物	■ない { 種類: □ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅(空家状態)として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり		

(注 チェック項目欄の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者の母	1 本件物件3建物には債務者兼所有者が住んでいましたが、今年（令和6年）4月頃から空家状態です。 債務者兼所有者とは、現在、連絡が付かない状態です。現状では、私や債務者兼所有者の兄弟が、郵便物の処理をしたり、物置（附属建物符号2）の中の物を処分したり、雑草を刈るなどして管理しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 物件3主である建物は、登記記録上昭和48年に建てられているようですが、債務者兼所有者が本件物件を購入したのは平成27年9月ですので、それ以前の増改築等は分かりません。債務者兼所有者が手を付けたのは、主である建物南東側のサンルームくらいです。 3 物件3建物の不具合としては、大きなものは特に気づくことはありません。 ただ、主である建物の屋根裏等を動物が走る音がするというものであり、債務者兼所有者は、イタチやテン等がいるのではないかと言っていました。 また、北東側の洋室の襖が破れた状態になっていますが、孫が1匹猫を飼っていたためです。ただ、ほとんど押入に引きこもっていたため、襖以外にはあまりキズ等は付けていないと思います。 敷地内にお地藏様等はありませんが、物件1土地北西側、北側隣地（1318番7）上、ブロック塀のすぐ脇に、お地藏様があります。 4 水道は、市の上水道を使用しています。井戸はありません。 下水道はなく、トイレは簡易水洗の汲み取りです。 5 境界については、概ねブロック塀や境界標等があります。 6 物件2土地の北側の道路に接する部分について、西側の道路より、物件2土地が北側にはみ出した形状をしています。西側は道路拡張されているため、物件2土地部分の道路幅が狭くなっている状態です。 債務者兼所有者からは、市から、道路として分けて欲しいという話があったと聞いていますが、車庫（附属建物符号2）を一部壊さなければならぬため、そのままになっていたようです。 7 主である建物内にある動産類については、孫が正月に帰ってきた際に、必要なものは持ち出すように言いたいと思います。
■伊万里市役所 都市政策課 道路河川課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（非線引、無指定）です。 2 物件1土地と物件2土地に挟まれた道路は、市道（瀬戸～築港線）です。
■伊万里市役所水道部 担当者	1 物件1土地付近は下水道の供用区域ではありません。 2 物件1土地には、南側の市道から上水道管が配管されています。

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主である建物の敷地等として、物件2土地は物件3附属建物符号2（車庫）の敷地等として利用されている（写真1、27）。

形状は、概ね公図（図面1-1、1-2）及び建物図面（図面2）と同様である。

なお、物件1土地は、道路より多少（0～0.5m程度）高くなっており、塀等もあることから、現状では自動車による出入りはできない状態であり、物件2土地を駐車場として使用している。

【隣接地】

物件1土地と物件2土地は、東側をいずれも国道204号線（幅員10.5m）に接し、物件1土地と物件2土地の間に市道（瀬戸～築港線、幅員約5～7m）が通っている（写真26他）。

物件2南端は、水路（地番3134番268、地目用悪水路、地積1451㎡、所有者伊万里市）に接している（写真28）。

その余を私有地に接している。

【境界】

物件1、2土地と、周囲の私有地、道路等との境界について、概ねブロック塀やフェンス等があり、境界標等も認められた。

物件1土地と、東側の国道204号線との境界には、ブロック塀と、外側にコンクリート擁壁状になっている部分があるが、境界標等は、ブロック塀とコンクリート擁壁との間にあった（写真18、24）。

また、物件2土地東側の国道204号線に接する部分にはブロック塀等はなく、境界杭も道路部分より10cm程度西側にあることから、未舗装部分の全てが物件2土地ではなく、物件2土地南端付近のカーブミラー又は電柱付近が境界である可能性がある（写真29）。

その趣旨で、物件2土地東側の境界は、目視上不明瞭と思料する。

■物件3建物の状況等

【利用状況等】

物件3建物は、債務者兼所有者が空家状態のまま占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上昭和48年10月に新築され、その後の増改築の詳細は不明であるが、西側が一部増築されているようである。また、平成27年9月に、本件債務者兼所有者が中古住宅として購入する際に、住宅会社によってリフォームされているようであり、1階北東側の和室（4.5帖）が洋室に、1階南西側が間仕切りをなくす等してリビングルーム（居間）になっており、2階東側も、和室が洋室にされているようである。

南東側のサンルームは、債務者兼所有者が増築しているとのことである。

【不具合等】

物件2建物は、新築後51年程度経過しており、経年に伴う劣化は認められるが、現地調査した限りでは、壁紙に絵が描かれていたり（写真15）、襖が破れていたり（写真8）していた部分があるものの、大きな不具合は認められなかった。

その他、不具合等の詳細は、関係人の陳述（3枚目）のとおりである。

【その他】

債務者兼所有者本人からは聴取することはできなかった。

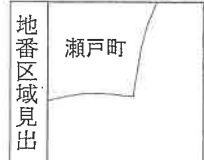
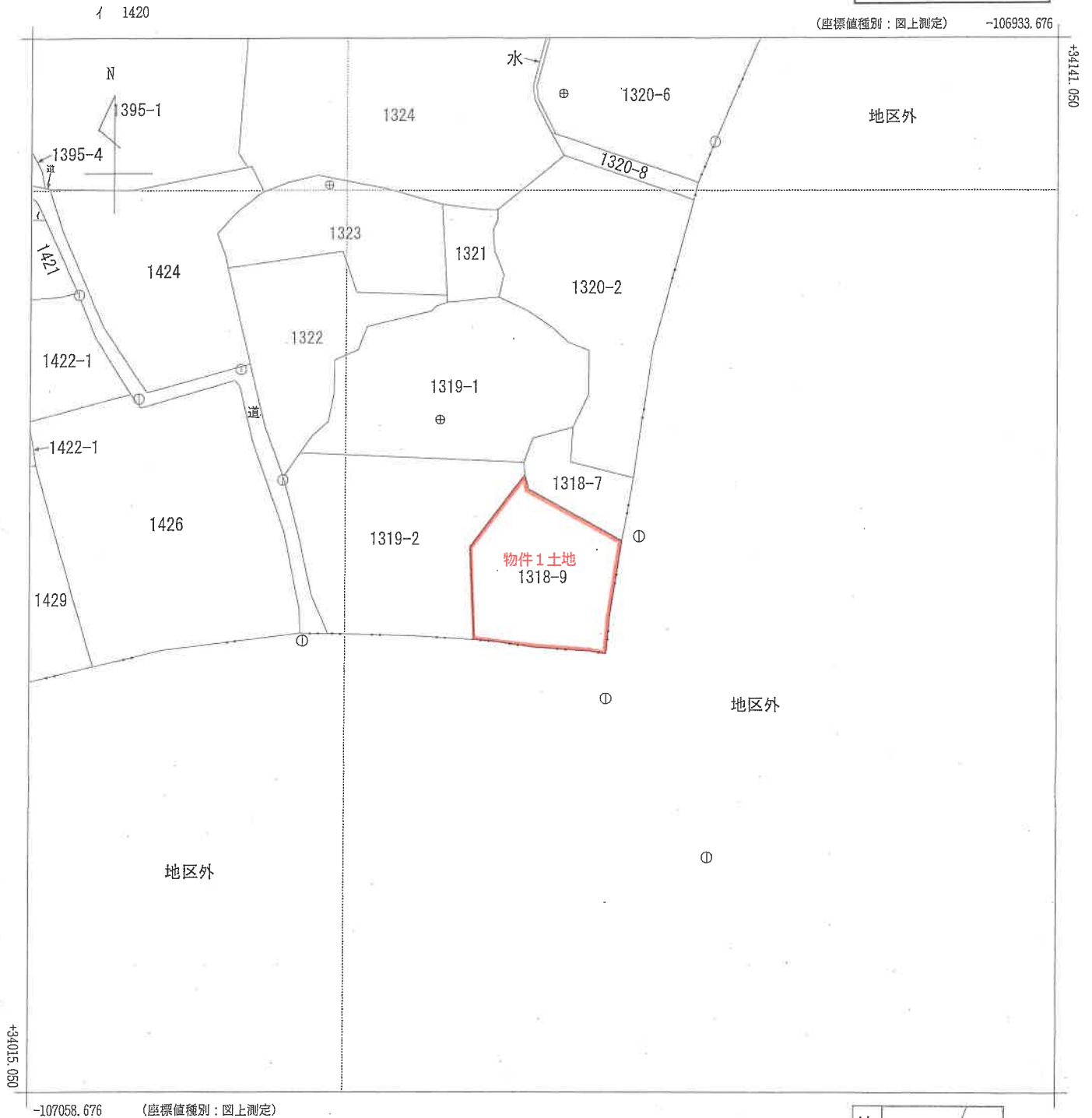
(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月5日(木) 15:10 ― 15:20	執行官室	家屋見取図交付申請（伊万里市役所へ郵送）
6年12月13日(金) 13:50 ― 14:10	佐賀地方法務局伊万里支局	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12月13日(金) 14:40 ― 14:55	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12月13日(金) 15:20 ― 15:35	伊万里市水道部	上下水道に関する調査
6年12月13日(金) 17:15 ― 17:25	執行官室	債務者兼所有者に対し、調査立会依頼書郵送
6年12月24日(火) 11:00 ― 12:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者の母と面談 （評価人同行）
7年1月14日(火) 14:45 ― 15:00	伊万里市役所	都市計画区域等に関する調査 接面道路に関する調査
—		
—		
—		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠さ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。
- ☐ 令和 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場



請求部	所在	伊万里市瀬戸町字長仙坊				地番	1318番9			
出力縮尺	1/500	精度区分	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					備付年月日(原図)			補記事項		

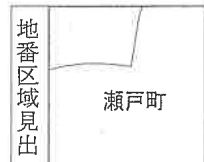
A3判をA4判に縮小

イ 3134-273
ロ 3134-274

(座標値種別：図上測定) -106930.496



-107055.496 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	伊万里市瀬戸町字川副新田				地番	3134番445			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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

各階平面図

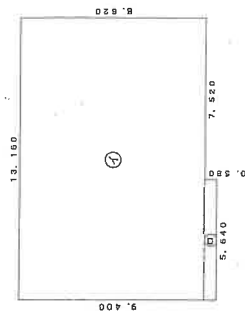
建物図面

家屋番号 1318番9

伊万里市瀬戸町字最仙坊 1318番地9
同所 3134番地445

建物の所在

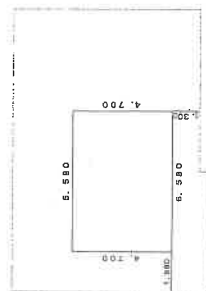
主である建物1階



求積表

①	13.160	×	8.820	=	116.071200
②	5.640	×	0.580	=	3.271200
合計					119.342400
床面積	119.34				m ²

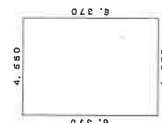
主である建物2階



求積表

②	5.580	×	4.700	=	26.226000
床面積	30.92				m ²

附属建物 (符号2)



求積表

②	6.370	×	4.550	=	28.983500
床面積	28.98				m ²

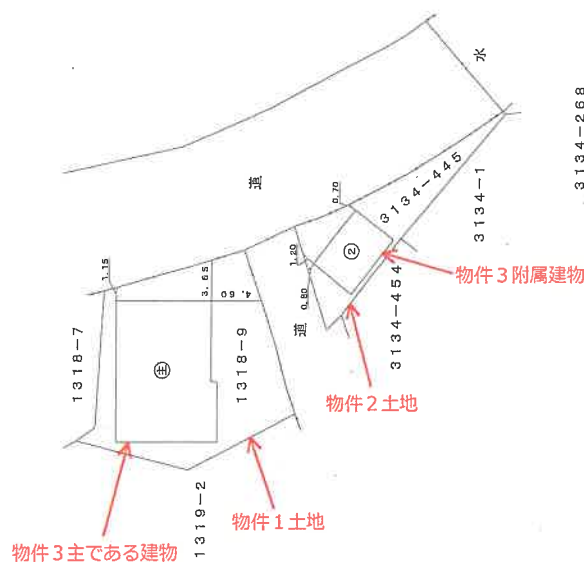
作成者

(平成 27 年 9 月 30 日作成)

縮尺 1/250

申請人

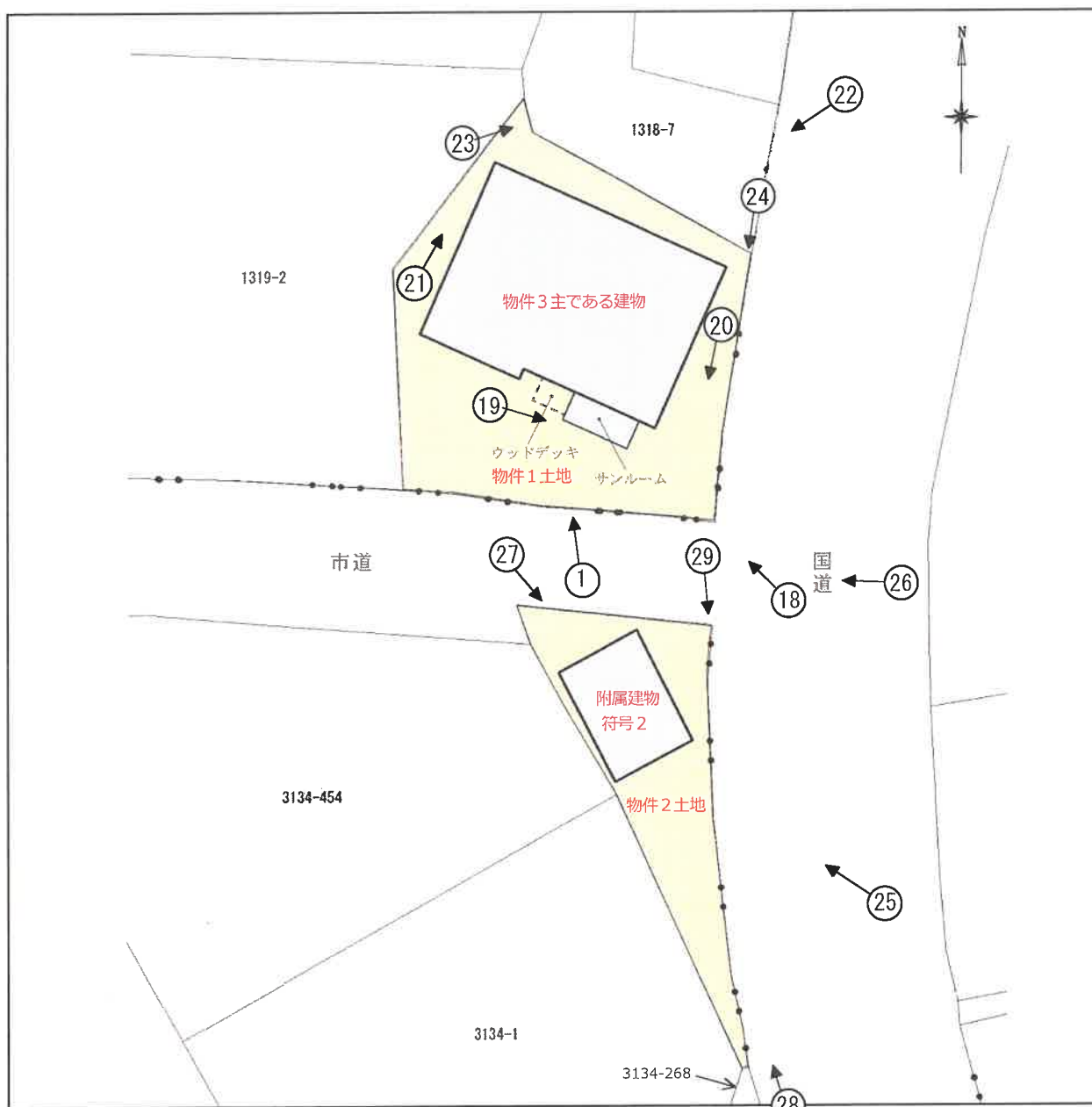
縮尺 1/500



3134-268

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)

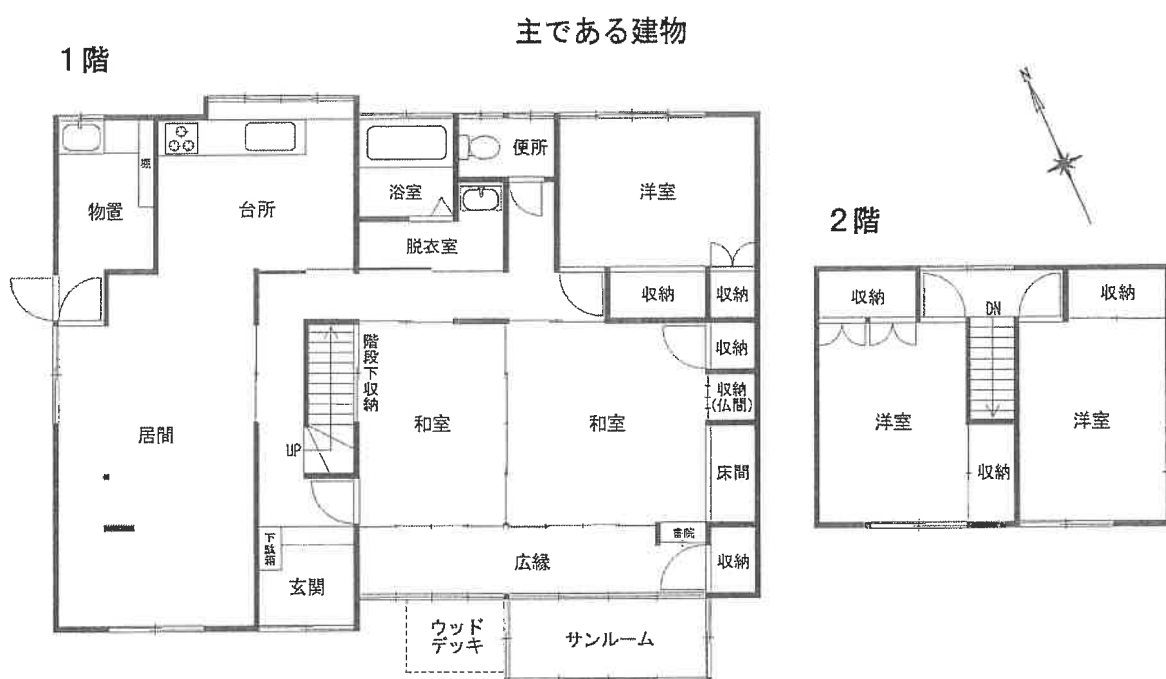


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2 建物

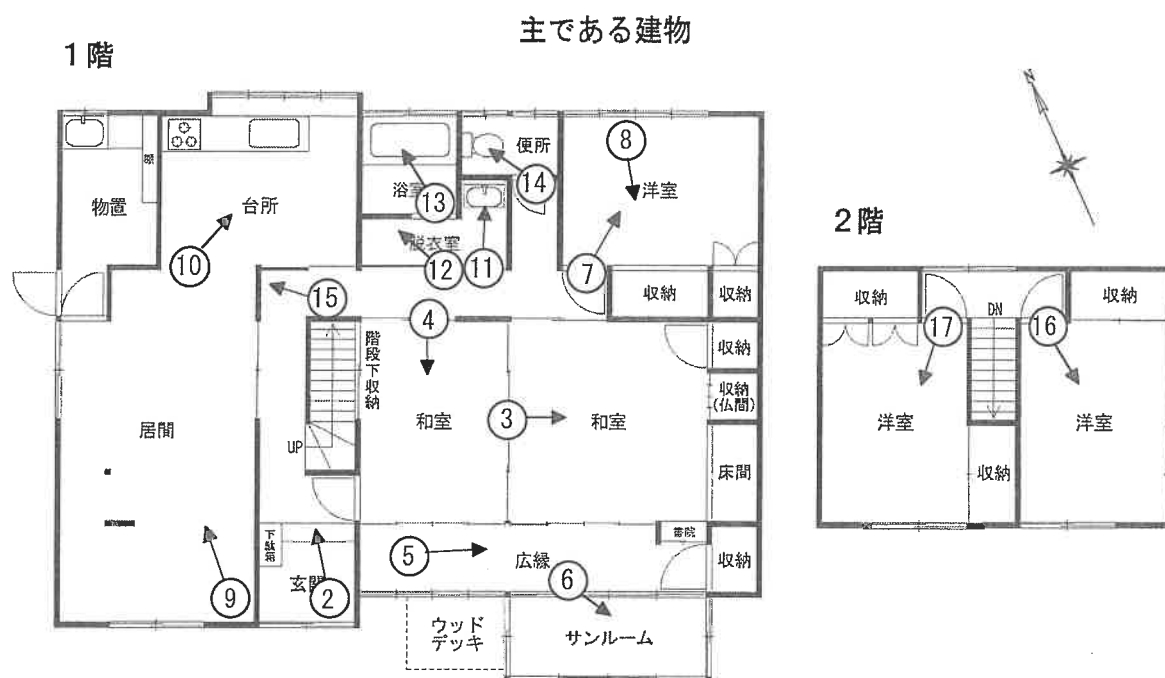


附属建物符号 2



写真撮影位置方向図

物件 2 建物



附属建物符号 2



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



令和6年（ケ）第 43 号
令和6年12月24日 現地調査
令和7年1月20日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 24011 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,073,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,348,000 円
物件2（土地）	金 339,000 円
物件3（建物）	金 1,386,000 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の内訳価格は物件3主である建物のための土地利用権等価格を、物件2の内訳価格は物件3附属建物符号2の土地利用権等価格をそれぞれ控除した価格であり、物件3の内訳価格は物件1、2の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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり。	
3	所 家 種 構 床 在 番 号 類 造 面 積	主である建物 次頁物件目録記載のとおり。	1 階 124.74m ² (概測) 2 階 30.92m ²
	符 種 構 床 号 類 造 面 積	附属建物 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 伊万里市瀬戸町字長仙坊
 地 番 1 3 1 8 番 9
 地 目 宅地
 地 積 2 7 8. 7 5 平方メートル

- 2 所 在 伊万里市瀬戸町字川副新田
 地 番 3 1 3 4 番 4 4 5
 地 目 宅地
 地 積 1 0 1. 2 6 平方メートル

- 3 所 在 伊万里市瀬戸町字長仙坊 1 3 1 8 番地 9
 伊万里市瀬戸町字川副新田 3 1 3 4 番地 4 4 5
 家屋 番号 1 3 1 8 番 9
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 9. 3 4 平方メートル
 2 階 3 0. 9 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 2 8. 9 8 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）

位 置 ・ 交 通	J R筑肥線「伊万里」駅の北西方・道路距離約4.5km 最寄バス停「本瀬戸」の南方・道路距離70m（徒歩約1分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、伊万里市役所の北西方約5km圏内（直線距離）に位置し、国道204号西側の住宅地域内に存する。当該地域では、低層戸建住宅が多く見られる。	
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	非線引都市計画区域 — 60%（指定） 200%（指定） — —
画 地 条 件	（物件1） 地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	278.75m ² 約16.0m・約20.3m（最深部） 不整形 平坦地 —
	（物件2） 地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	101.26m ² 約10.0m・約22.0m（最深部） 不整形 平坦地 —
接 面 道 路 の 状 況	（物件1） ①南側で幅員5～7m程度の舗装市道（瀬戸～築港線、建築基準法42条1項1号）に0～0.5m程度高く接面。一部開渠部分が存する。 ②東側で幅員10.5m前後の片側歩道付舗装国道（204号、建築基準法42条1項1号）に0.5m前後高く接面。 高低差、塀等により、どちらの道路からも、現状、物件1には自動車による出入りができない。	
	（物件2） ①北側で幅員5～7m程度の舗装市道（瀬戸～築港線、建築基準法42条1項1号）に概ね等高接面。一部開渠部分が存する。 ②東側で幅員10.5m前後の片側歩道付舗装国道（204号、建築基準法42条1項1号）に概ね等高接面。ガードパイプ等により、現状、当該道路から物件2には自動車による出入りができない。	
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（特記事項④参照） ガス配管 なし 下水道 なし （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 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ② 土壤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、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤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。 ③ 物件１南側で庭木等が見られるが、単独での市場価値は認められない。 ④ 上水道は、物件３主である建物に接続する。物件２への引き込み、物件３附属建物への接続はない。 ⑤ 物件２東側の境界は、目視上、不明瞭である。

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件3（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	昭和48年10月20日新築 約 51 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	木造2階建 セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板等 吹付け仕上げ、亜鉛メッキ鋼板等 クロス等 クロス、木目化粧合板等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、給排水、衛生等 便所は汲み取りによる。
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	居宅 「現況調査報告書」添付資料「間取図」のとおり。
品 等	普通	
保守管理の 状 態	普通	
建物の利用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	① 登記記録上、昭和48年10月20日に新築され、その後、増築されているが、年月日不詳である。固定資産税関連の資料から、現在の1階北西側物置及び居間の一部がその際の増築部分と考えられる。また、債務者兼所有者の母の陳述によれば、平成27年9月に債務者兼所有者が目的物件を取得し、1階南東側にサンルームを増築しているとのことであり、現況と一致する。なお、当該サンルームは未登記の増築部分（概測5.4㎡）である。評価数量については、登記記載数量に当該増築部分の床面積を加算した概測数量を採用した。 ② 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。 ③ 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。 ④ 1階南側外にウッドデッキが設置されている。単独での市場価値は認められない。 ⑤ 1階台所入口付近の内壁に絵が描かれている。1階北東側洋室内の襖が破損している。1階北東側外壁で仕上げが施されていない箇所が存する。	

区 分	物件 3（附属建物符号 2）	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成2年月日不詳新築 約 35 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	木造平家建 セメント瓦 亜鉛メッキ鋼板等 現し 現し コンクリート現し ー 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	車庫 「現況調査報告書」添付資料「間取図」のとおり。
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
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。	

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）

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	土地（建付地）価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	10,100	0.95	278.75	0.90	2,407,000
2	10,100	0.73	101.26	0.90	672,000

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）

地価調査 伊万里（県）-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 13,700 \text{ 円/㎡} \times 100.4 \div 100 \times 100 \div 100 \times 100 \div 136 = & 10,100 \text{ 円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : なし

◇ 地 域 格 差 : 街路条件（幅員等-4%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性+5%）、環境条件（住環境等+35%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.96 \times 1.05 \times 1.35 \times 1.00 = & 1.36 \end{array}$$

イ 個別格差

① 物件1 : 角地+3%、形状-8%、

$$\begin{array}{ccccccc} \text{角地} & & \text{形状} & & \text{個別格差} \\ 1.03 \times 0.92 = & 0.95 \end{array}$$

② 物件2 : 角地+3%、形状-25%、規模-5%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{角地} & & \text{形状} & & \text{規模} & & \text{個別格差} \\ 1.03 \times 0.75 \times 0.95 = & 0.73 \end{array}$$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	主である建物	165,000	155.66	0.05	1,284,000
	附属建物符号2	55,000	28.98	0.05	80,000
	合計				1,364,000

物件3（主である建物）

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、保守管理の状態等を考慮し、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。

$$\text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.00) = 0.05$$

物件3（附属建物符号2）

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、保守管理の状態等を考慮し、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。

$$\text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.00) = 0.05$$

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	2,407,000	0.20	法定地上権	481,000
2	672,000	0.20	法定地上権	134,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等として、物件1及び物件2で法定地上権が成立するものと判定し、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		2, 407, 000	- 481, 000		1. 00	0. 70	1, 348, 000
2		672, 000	- 134, 000		0. 90	0. 70	339, 000
3	主である建物	1, 284, 000	+ 481, 000	1. 00	1. 00	0. 70	1, 236, 000
	附属建物符号 2	80, 000	+ 134, 000	1. 00	1. 00	0. 70	150, 000
	小計						1, 386, 000
一括価格（合計）							3, 073, 000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2について、境界の一部が不明瞭である点を考慮し、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

地価調査価格（伊万里(県)－2）

所 在：伊万里市東山代町里字蕨野368番4

価 格：13,700円／㎡

位 置：MR西九州線「里」駅の北西方道路距離約670mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

道 路 の 状 況：北東側幅員約4.5m舗装市道

地 積：462㎡

供給処理施設：水道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

第7 附属資料

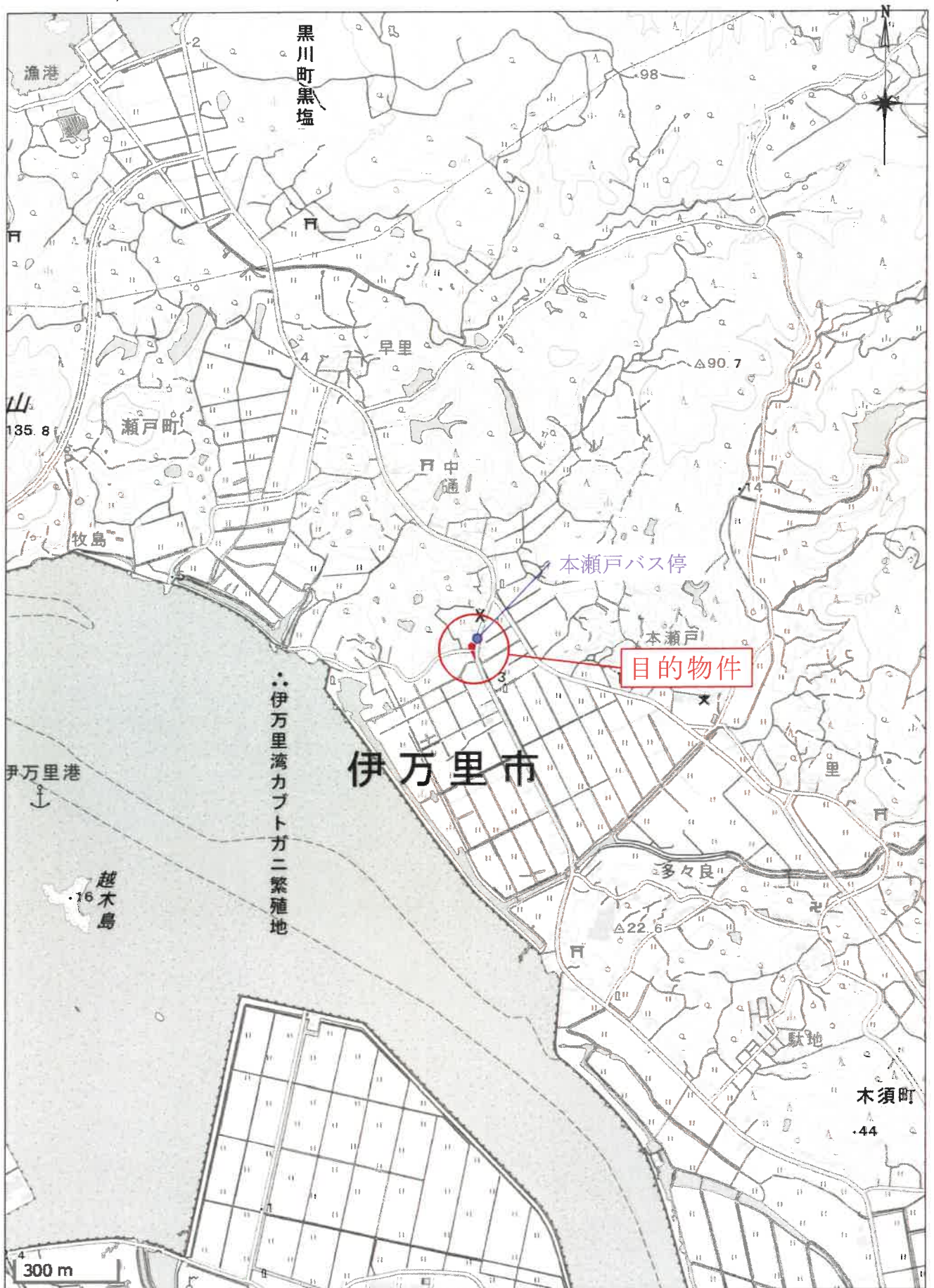
位置図

不動産登記法14条1項地図写（合成図）

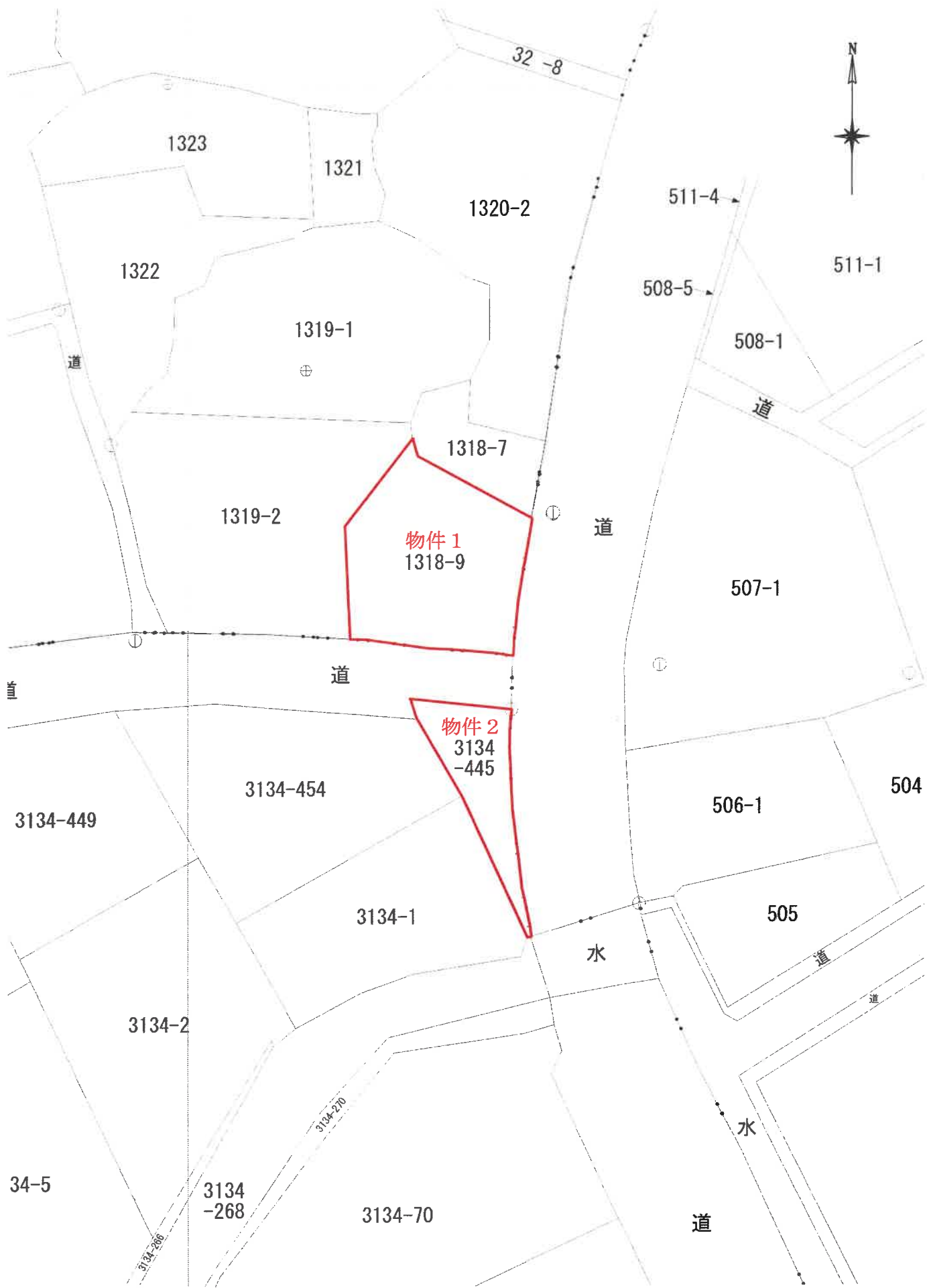
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図

以 上







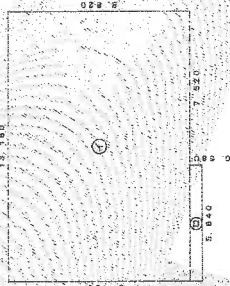
14条1項地図写（合成図）

登記年月日：平成27年10月7日

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。
令和6年10月10日 佐賀地方広務局伊万里支局 登記官

各 階 平 面 図

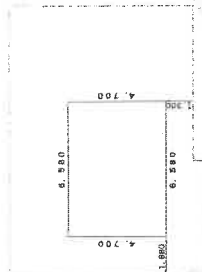
主である建物1階



求 積 表

①	12,165	×	6,820	＝	116,071,300
②	5,940	×	0,580	＝	9,271,200
合 計				119,342,400	
床面積				119.34	m ²

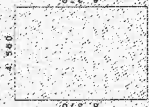
主である建物2階



求 積 表

①	4,700	×	4,700	＝	30,925,000
床面積				30.92	m ²

附属建物（番号2）



求 積 表

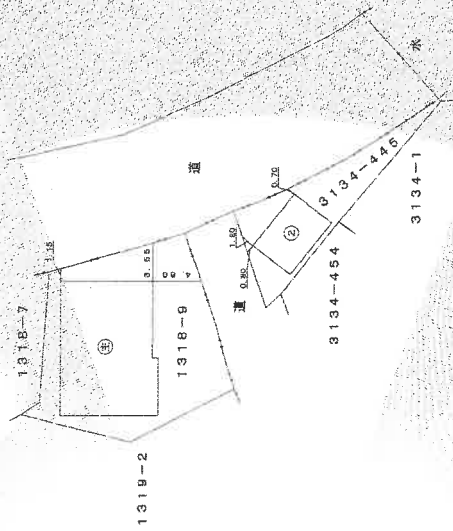
①	4,360	×	4,500	＝	23,883,500
床面積				23.88	m ²

建 物 図 面 図

家屋番号 1318番9

建築物の所在

伊万里市瀬戸町字長仙坊 3134番地9
同 所 3134番地445



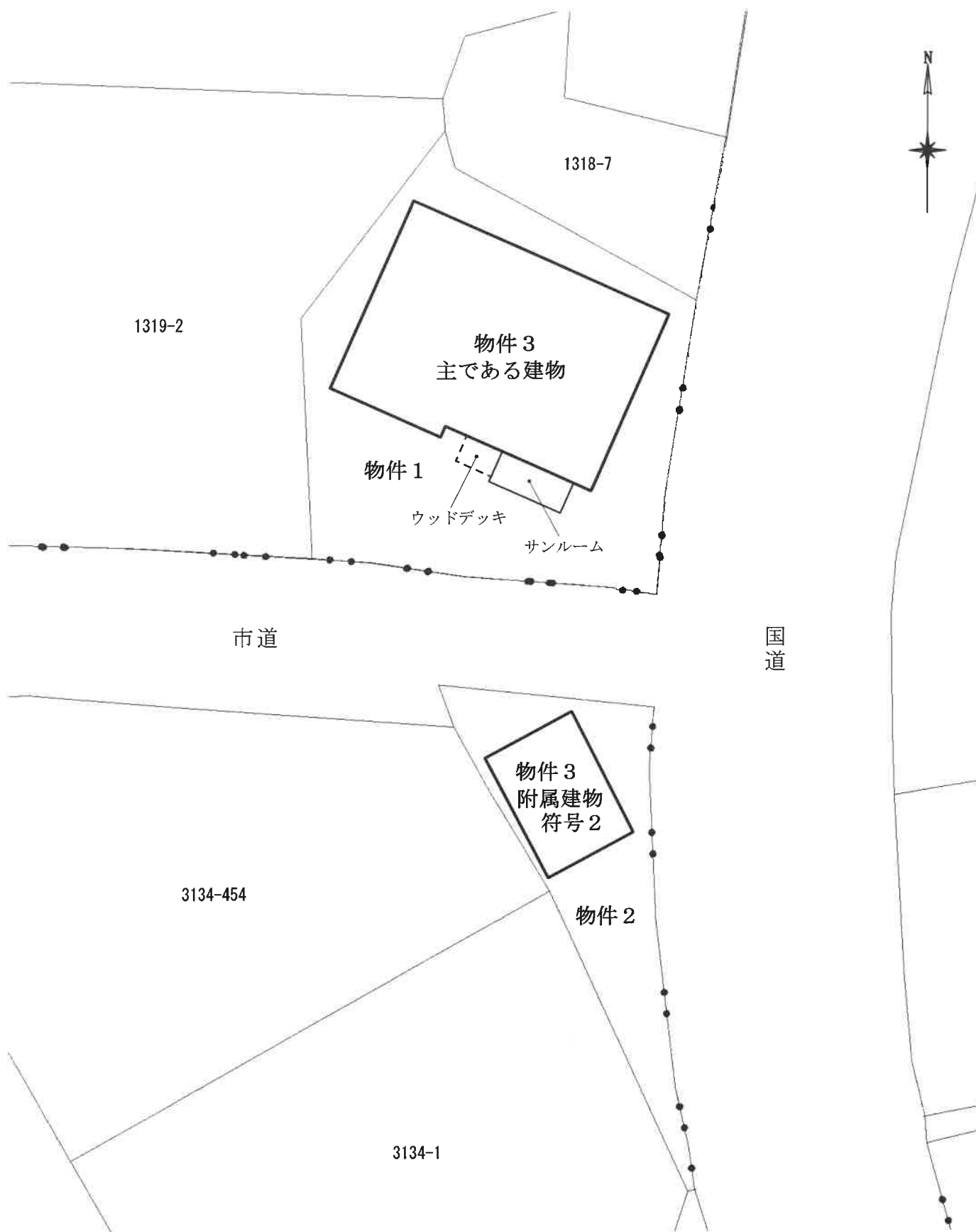
作成者

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



※本図は、公図、建物図面等を参考として、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