

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 3 月 25 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 永 久美子

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 4 月 10 日から 令和 7 年 4 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 4 月 24 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 5 月 13 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 3 月 25 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、入札の取り下げ取消等の
事情により、入札が取り消されることが
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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,212,000 1,769,600	一括	442,400	38,854	非課税
1	1,222,000				
2	181,000				
3	809,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠
 地 番 3 5 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 3 5. 9 5 平方メートル

- 2 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5
 家屋 番号 3 5 7 6 番 5 の 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 4 5. 6 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 0 7 平方メートル

- 3 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5
 家屋 番号 3 5 7 6 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2. 2 1 平方メートル
 2 階 3 7. 1 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 6. 2 3 平方メートル
 2 階 3 7. 1 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 1 月 30 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 山 健太郎

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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番 3 5 7 6 番 1 1）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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 1 ～ 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 1】

隣地（地番 3 5 7 6 番 1 1 及び北側里道）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 小城市芦刈町永田字北竜王籠
 地 番 3 5 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 3 5. 9 5 平方メートル

- 2 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5
 家屋 番号 3 5 7 6 番 5 の 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 4 5. 6 3 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 0 7 平方メートル

- 3 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5
 家屋 番号 3 5 7 6 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2. 2 1 平方メートル
 2 階 3 7. 1 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 1 6. 2 3 平方メートル
 2 階 3 7. 1 1 平方メートル



令和6年(ヌ)第22号
令和6年10月17日受理
令和6年11月18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 | 小城市芦刈町永田字北竜王籠 |
| | 地 番 | 3 5 7 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 5. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 5 7 6 番 5 の 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 5. 6 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 3 5 7 6 番 5 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 2. 2 1 平方メートル
2 階 3 7. 1 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) ☐		
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 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異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 約 1 0 7 m ²		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 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倉庫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	南側に下屋が作られており、中に水槽が設置されている。		
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)

(土地・建物用)

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1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □
形状	■公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □ ■地積測量図のとおり □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116.23㎡ 2階 37.11㎡ (合計 約153.34㎡)
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	小城市芦刈町永田字北竜王籠		
地 番	3 5 7 6 番 1 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 0 9 . 6 9 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
そ の 他 の 事 項			
☒ 関係人(☒ 債務者(建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	年 月 日		
最 初 の 契 約 日	年 月 日		
契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☐ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☐ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■小城市役所 都市計画課 建設課 下水道課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（非線引、無指定）です。 2 物件1土地が東側で接する道路は、市道（住の江東線）です。 3 物件1土地付近は下水道の供用区域ですが、物件1土地には公共ますは設置されていません。設置する際には負担金等が生じますが、詳細はお問い合わせください。
■佐賀西部広域水道企業団 担当者	物件1土地には、東側の市道から、物件1土地北東端付近に上水道管が配管されています。
■債務者	1 本件物件2建物は倉庫として、物件3建物は私の居宅として使用しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 私が本件物件を購入したのは、平成24年12月ですので、それ以前に増改築されているかについては、よく分かりません。 物件3建物は、購入時にリフォームしており、1階東側の2室（リビングルーム）と、二階西側の1室を、和室から洋室にしています。 リフォームの際、建物の西側が沈んでいましたので、50cm程度上げています。 物件2建物には特に手を付けていませんが、下屋を作って、水槽を設置する等しています。 3 物件3建物の不具合としては、雨漏りがひどく、1階北西側の部屋は、それほど強くない雨でも雨漏りします。他にも、1階北東側の部屋から台所にかけてと、南西側の和室の床の間付近も雨漏りしています。 また、購入時のリフォームの後にも沈んでいるのか、建物に歪みが生じているようで、南東側の部屋の窓が開けにくくなっています。 4 水道は、公共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、トイレは汲み取りです。 5 境界については、今回申し立てがあつている土地は3576番5（物件1土地）のみということですが、3576番11も私の所有する土地で、物件1土地と一体利用していますので、3576番11土地との境界を示すものではありません。 また、物件1土地の北側の水路との間に、公図（図面1）上、幅50cm程度の里道があるとのことですが、意識していませんでした。

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、目的外3576番11土地と一体として、物件2、3建物の敷地等として利用されている（写真1他）。

形状は、概ね公図（図面1）と同様である。地積測量図（図面2（昭和61年11月作成））は、3576番8を分筆した際の残置であるが、形状は公図（図面1）と概ね一致している。

しかし、建物図面（図面3、4（いずれも昭和50年10月作成））における物件1土地の形状は、現状とは一致していない。昭和49年8月に国土調査による登記がされていることから、国土調査の前後で形状が異なっている可能性があるが、詳細は不明である。

【隣接地】

物件1土地は、東側を市道（住の江東線、幅員約3.1m）に接し（写真1、2）、北側を、里道を介して水路に接し（写真25～27）、その余を私有地（目的外3576番11土地）に接している（写真23、24）。

【境界】

物件1土地と、周囲の土地との境界について、東側の市道との境界は概ね明瞭であるものの、目的外3576番11土地は事実上一体利用されているため境界は不明瞭である（写真23、24）。

また、北側の里道は、水路の一部を含めて、物件1土地と事実上一体利用されているものと思われる、これも境界不明瞭である（写真25～27）。

■物件2、3建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は債務者が倉庫として、物件3建物は債務者が居宅として、使用、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50年7月に変更、一部取り壊しの登記があるものの、新築時期は不明である。建物図面（図面3）と比較すると、位置及び大きさが大きく異なっており、増築されているとともに、移設等されている可能性もある。

物件3建物は、登記記録上、昭和50年10月に新築登記がされており、平成24年12月に本件債務者が所有権を取得した際にリフォームがされているようであるが、その他の増改築等の詳細は不明である。建物図面（図面4）と現状を比較すると、1階北側（台所の流し部分）と南東側（板の間部分）が増築されているようである。

【不具合等】

物件2建物は、建築後、少なくとも50年程度以上経過していると思われ、経年に伴う劣化があるものの、現地調査した限りでは、目立った不具合は認められなかった。

物件3建物は、新築後、49年程度経過しており、経年に伴う劣化に加え、数カ所で雨漏りがしていた（写真6、10、12）

その他、関係人の陳述（5枚目）のとおり。

【その他】

物件2建物の西側約半分程度以上は、目的外一体利用土地（3576番11）にはみ出している。この部分の敷地利用権としては、法定地上権が成立するものと思われる。

なお、概測したところによれば、物件2建物北西側は水路ギリギリに建っているような状態であり、水路にはみ出している可能性もある（写真27）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月17日(木) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(小城市役所へ郵送)
6年10月21日(月) 13:40 - 14:00	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
6年10月24日(木) 15:20 - 15:40	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10月29日(火) 14:10 - 14:30	小城市役所 (三日月町長神田)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
6年10月31日(木) 9:40 - 9:50	佐賀西部広域水道企業団 (佐賀市久保田町徳万)	上水道に関する調査
6年10月31日(木) 10:20 - 12:10	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 (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 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

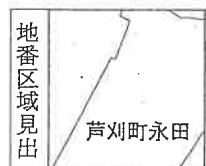
☐ 令和 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場

1 3608-7

(座標値種別：図上測定) -74148.095



(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	小城市芦刈町永田字北竜王籠				地番	3576番5			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

平 昭 62 年 4 月 20 日 登記

30011225

3576-5-7-3576-5
地 番 3576-5-8

土地積測量図

佐賀県小城市大字永田字北竜王竜

求 積

③ 3576-8

$$3.90 \times 0.50 = 1.95$$

$$\frac{1}{2} 0.975$$

④ 3576-5

$$436.93 - 0.975 = 435.955$$

地 積

④ 3576-5 435.955

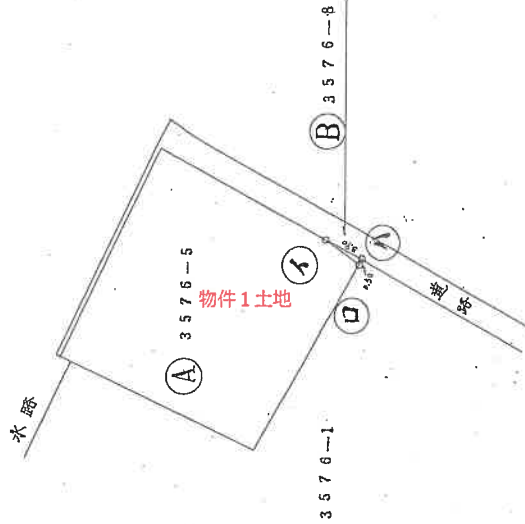
③ 3576-8 0.97

凡 例

④ ③ ④ ④

合成樹脂杭

N



作製者

(昭和61年11月25日作製)

申請人

縮尺 1/500

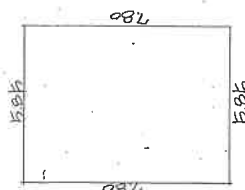
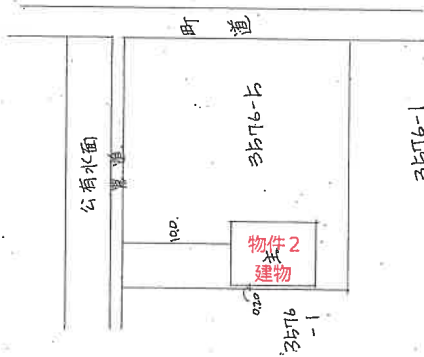
平成50年10月30日登記

9209459

建 各 階 平 面 図

家屋番号 3576-16-1

建物の所在 小城市芦刈町 小城市芦刈町大字永田字北色玉籠 3576-16-1



$$5.85 \times 7.80 = 45.63 \text{ m}^2$$

作 製 年 月 日
昭和50年10月12日

作 製 者

昭和五〇年〇〇月〇〇日

図面 3



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮 尺	建物図面	各種平面図
1/500	1/500	1/200

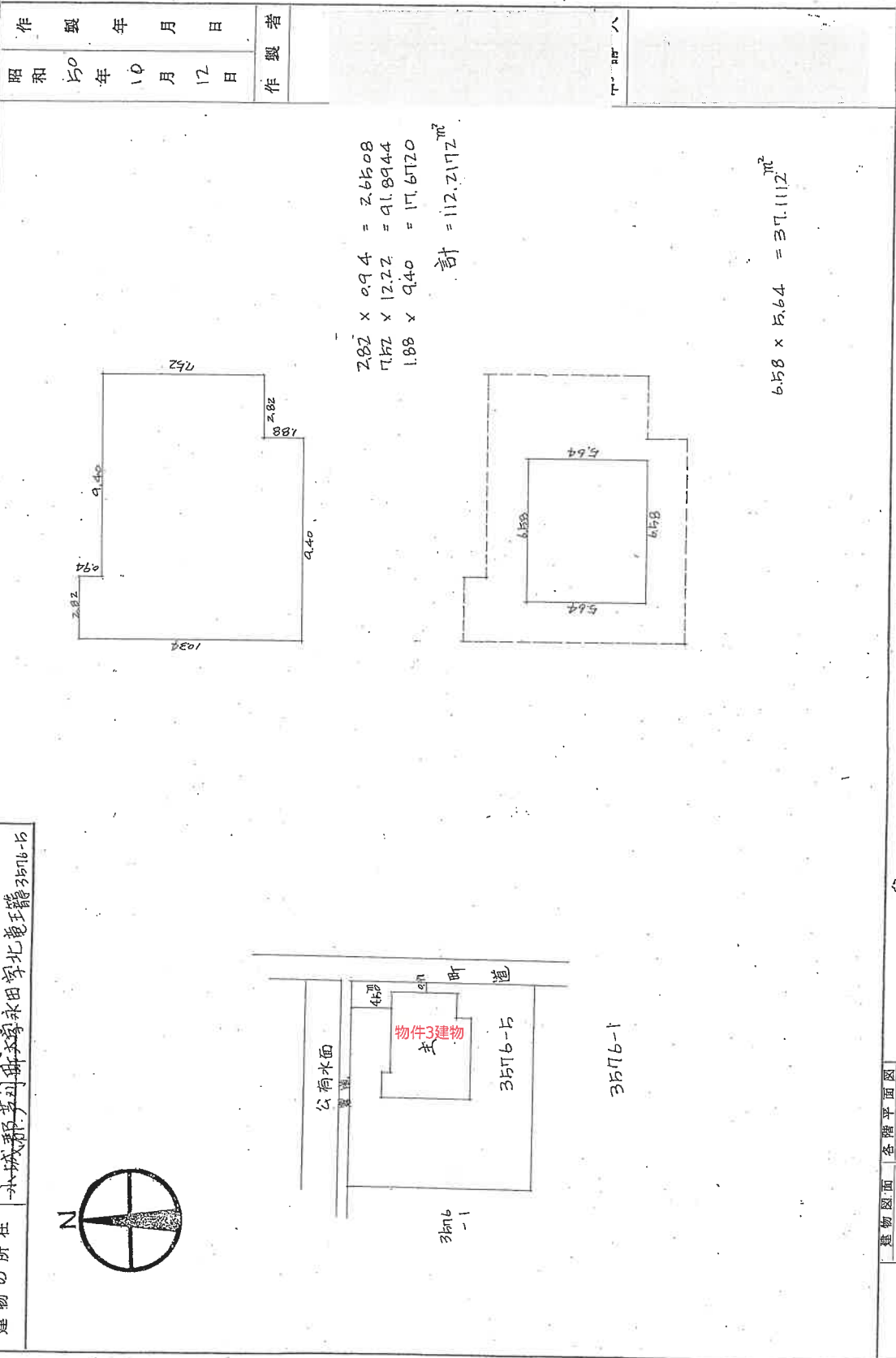
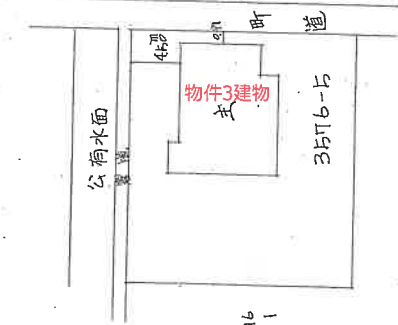
A3判をA4判に縮小

平成50年(0月30日登記

9209460

建物 階 平面図

家屋番号	3576-1の2
建物の所在	小城市荒刈町 永城郡芳野町大字永田字北巻玉籠3576-1



3576-1

3576-1

10/14

図面 4

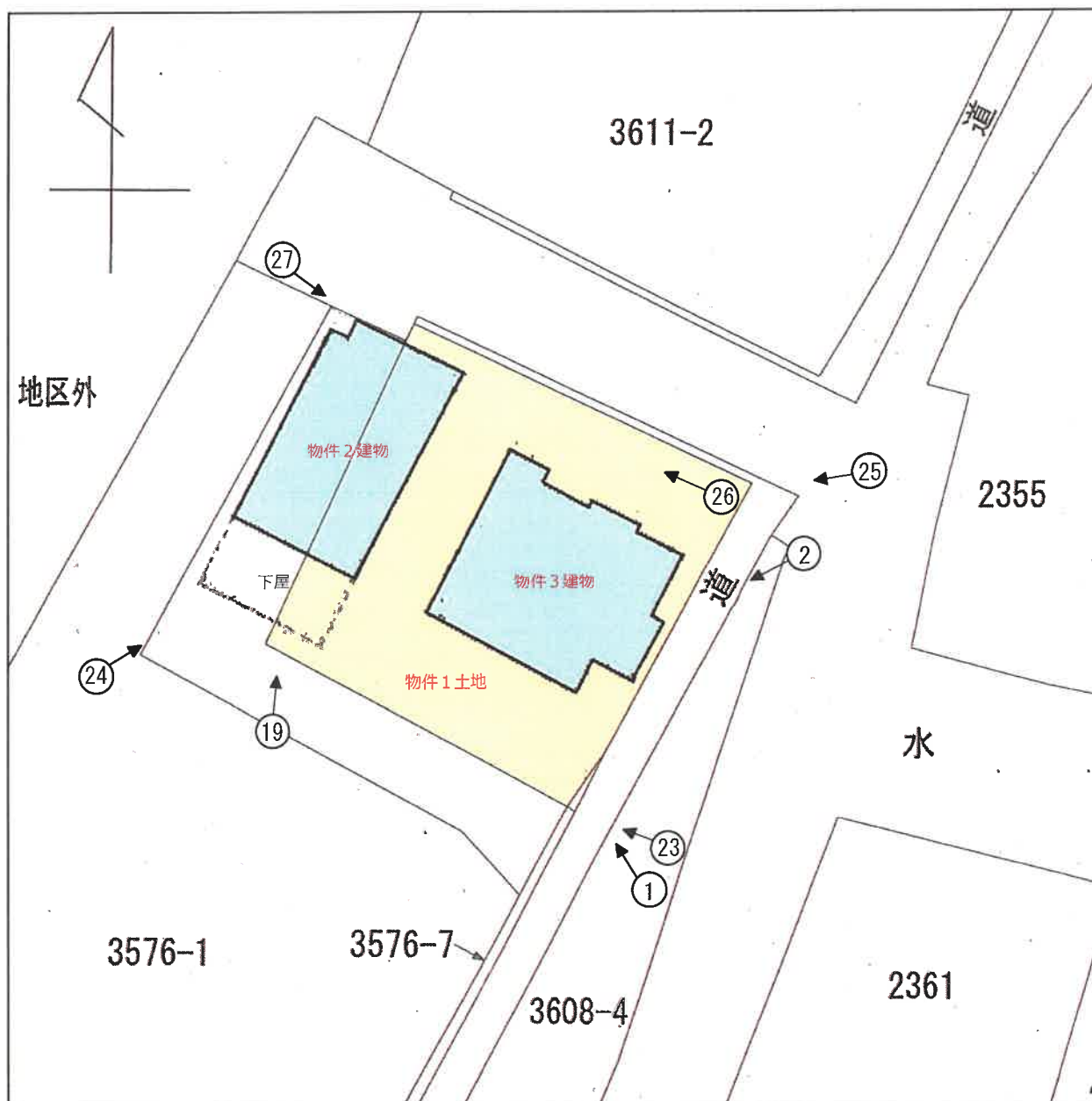
縮尺	1/100
建物図面	1/100
各階平面図	1/200



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

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

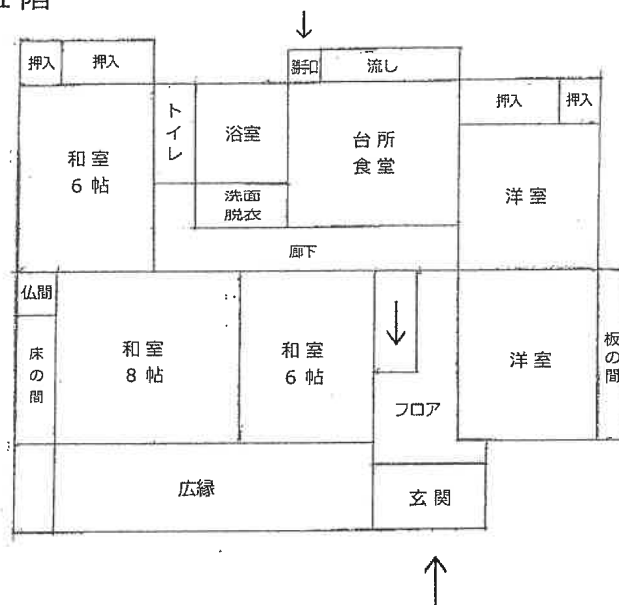
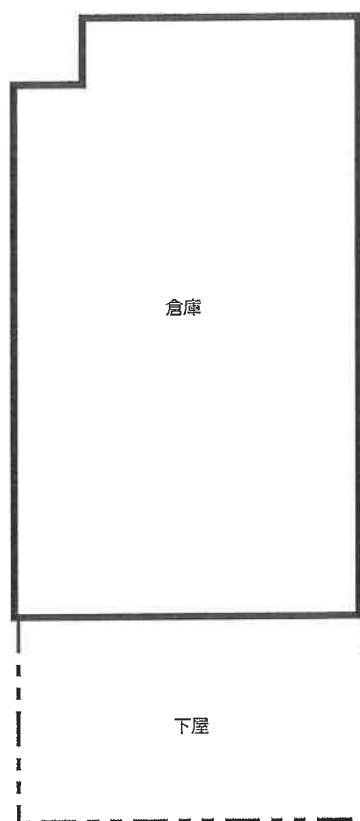
建物間取図

物件 2 , 3 建物

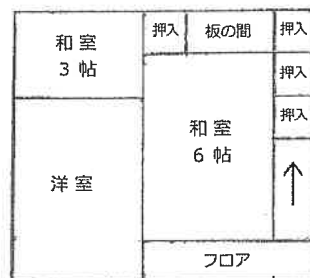
物件 3 建物

1 階

物件 2 建物



2 階

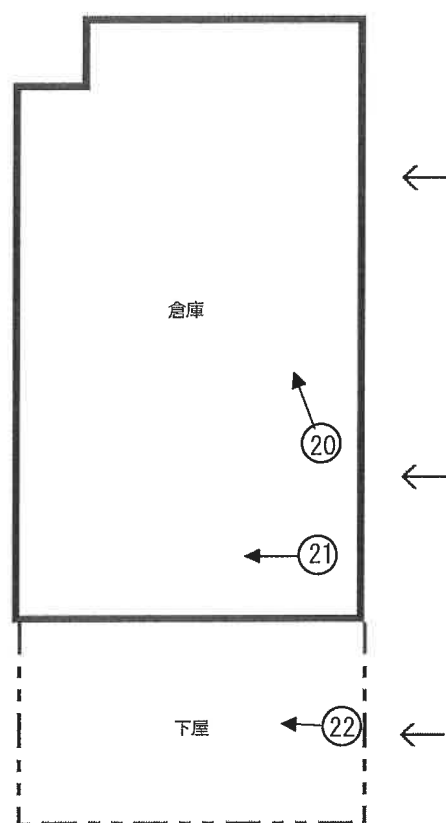


写真撮影位置方向図

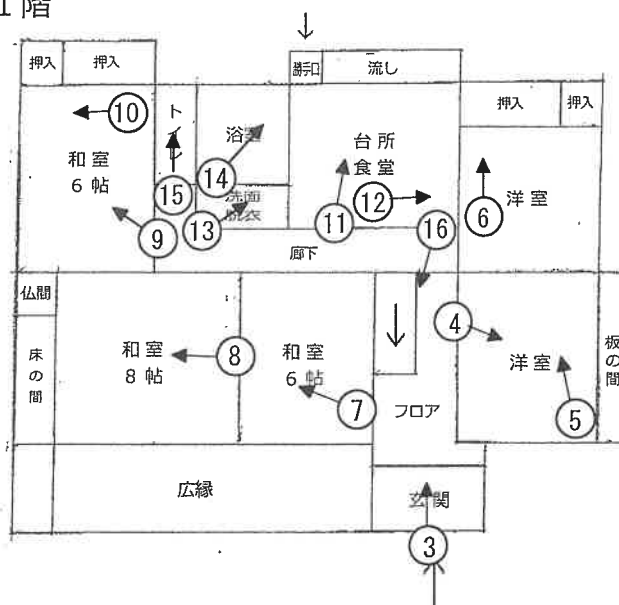
物件 2 , 3 建物

物件 3 建物

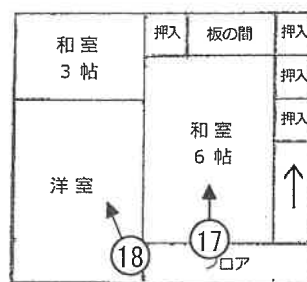
物件 2 建物



1 階



2 階



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



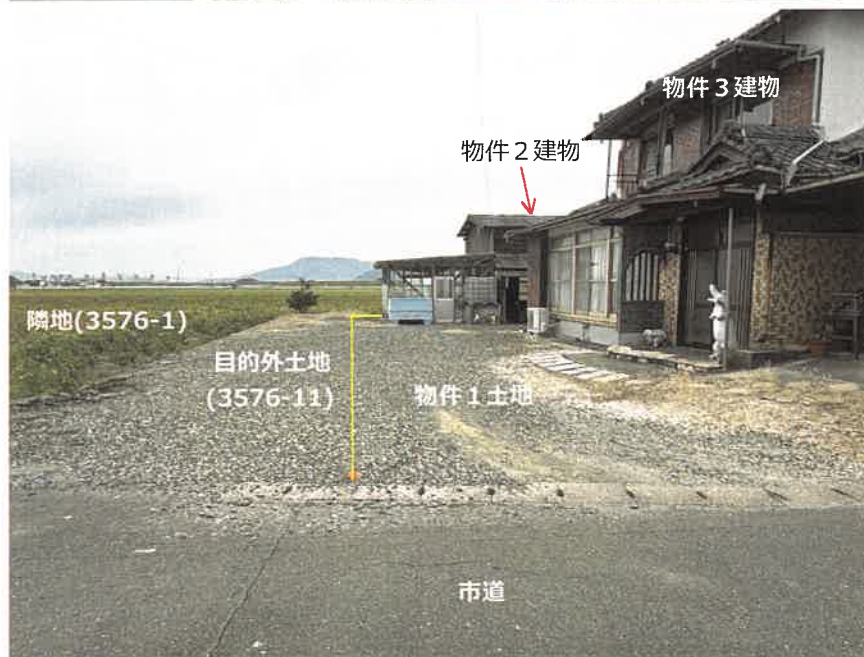
(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



令和6年（又）第 22 号
令和6年10月31日 現地調査
令和6年11月15日 評 価

佐賀地方裁判所 御 中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 於 保 繁 樹 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 2 1 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 2 2 2, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 1 8 1, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 8 0 9, 0 0 0 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及び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2及び物件3の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、民事執行法第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 地 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	小城市芦刈町永田字北竜王 籠3576番地5、同番11 107m ² (概測)
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	 153m ² 34(概測)
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠
 地 番 3 5 7 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 4 3 5. 9 5 平方メートル

- 2 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5
 家屋 番号 3 5 7 6 番 5 の 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 4 5. 6 3 平方メートル

- 3 所 在 小城市芦刈町永田字北竜王籠 3 5 7 6 番地 5
 家屋 番号 3 5 7 6 番 5 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 2. 2 1 平方メートル
 2 階 3 7. 1 1 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	長崎本線「牛津」駅の南方・道路距離約5.8km 最寄バス停「牛津本町」の南方・約5.4km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	芦刈町南西端、六角川河畔の国道背後の農家・漁家集落が多く見られる住宅地域である。住環境に影響を与える価格形成要因に特別の変動はなく当分の間、現状を維持するものと予測する。地価は都市部等を中心に上昇傾向にあるが、地方圏の中でも人口の過疎化・高齢化等が著しい農家集落は依然として大半が下落傾向で推移している。当分の間、現状を維持するものと思料する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 —— 60% 200% 特になし
画 地 条 件	規 模：435㎡95 間 口：約22.0m 奥 行：約20.0m 形 状：ほぼ正方形地	
接面道路の状況	南東側及び北西側が幅員(注1)約3.1m及び(注2)約0.5mの市道に各々等高に接面する。 (注1)当該市道は建築基準法42条2項道路に該当する (注2)当該市道は建築基準法上の道路に該当しない。 また、特定が不可能であった。 ※地域内の標準的な道路を幅員3.0mの市道と判断した。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2及び物件3の敷地として利用されている。周囲の境界は北西の前掲市道側及び件外土地間が明瞭ではない。 なお、物件3は上記の件外土地上の一部に跨がっている。	
供給処理施設	上 水 道 あり 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、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。	
特 記 事 項	埋蔵文化財包蔵地及び土壌汚染の特定施設には該当していない。物件3の玄関付近に高さ約1mの石造等がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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)：不詳 増築年月日：昭和50年7月30日 経 過 年 数：不詳 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造 木造スレート葺平家建 屋 根 スレート等 外 壁 タキロン、トタン等 内 壁 天 井 床 コンクリート等 設 備 その他
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間 取 り：
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る（鍵がされていない）
建物の利用状況	建物の占有者、利用状況等は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	金魚(ランチュウ)を飼育している。増築の経緯は不明である。南西端部分(4.5m×8.0m)は外壁が非堅固等のため床面積に不算入と判断した。北西方の件外土地3576番11に跨がっている。目的外土地の占有権原は現況調査報告書記載のとおり。

※件外土地3576番11の概要

所 在：小城市芦刈町永田字北竜王籠
 地 番：3576番11
 地 目：宅 地
 地 積：209㎡69
 形 状：L型地
 所 有 者 物件1～3の所有者と同様
 接面状況：L型地下部分の南東側が幅員約3.4mの市道に等高に接面

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和50年10月28日 増築年月日：不詳 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺2階建 屋 根 セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板等 外 壁 吹き付け、トタン、タイル等 内 壁 クロス、タイル、塗り壁、合板等 天 井 クロス、合板、ボード、石膏ボード 床 フローリング、タイル、カーペット、畳 軟質クッションフロア等 設 備 その他
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：8DK
品 等	普 通
保守管理の状態	劣 る（複数の部屋の雨漏り等）
建物の利用状況	建物の占有者、利用状況等は現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	増築の経緯は不明である。 物件3の玄関付近に高さ約1mの石造等がある。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	8,690	0.96	435.95	0.50	1,818,000

総額(円)については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小城－6

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 8,900 \text{ 円/㎡} & \times 99.6/100 & \times 100/100 & \times 100/102 & = 8,690 \text{ 円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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）道路の幅員＋9 計＋9

（接近条件）最寄り駅への接近性＋3、公共施設への接近性＋3 計＋6

（環境条件）住環境 計－12 計－12

合計 $100/109 \times 100/106 \times 100/88 = 100/102$

（小数点以下第1位四捨五入）

イ 個別格差：（画地条件）境界不明瞭－2、セットバック－2 計－4 －0.04に換算

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－50 －0.50に換算

建物と敷地との適応の状態及び将来の取り壊しの可能性等を考慮した。

※件外土地1の価格の査定

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=オ
件外1	8,690	0.47	209.69	0.50	428,000

イ 個別格差：（画地条件）形状－40、間口対奥行の関係－10、境界不明瞭－2

セットバック－1 計－53 －0.53に換算

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：－50 －0.50に換算

建物と敷地との適応の状態及び将来の取り壊しの可能性等を考慮した。

② 物件 2（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ=エ
2	50,000	107	0.05	268,000

ウ 現価率

- ・経過年数不詳、経済的残存耐用年数0年、残価率5%とした定率法（現価率0.05）と観察減価法（保守管理の状況[劣る]による補正-10%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 = $0.05 \times (1-0.10) = 0.05$

③ 物件 3（建物）

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

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価額 (円) ア×イ×ウ=エ
3	180,000	153.34	0.04	1,104,000

ウ 現価率

- ・経過年数49年、経済的残存耐用年数0年、残価率5%とした定率法（現価率0.05）と観察減価法（保守管理の状況[劣る]による補正-20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 = $0.05 \times (1-0.20) = 0.04$

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＝ウ
1	1,818,000	0.012	物件2からの 法定地上権	22,000
		0.028	物件3からの 法定地上権	51,000
件外	428,000	0.08	法定地上権	34,000

イ 土地利用権等割合

物件1：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

(注) 物件2及び物件3が物件1に対して有する法定地上権の及ぶ範囲 14%及び6%
物件1に占める物件2及び物件3の建築面積等により判断した。

$$\begin{array}{llll}
 \text{物件1の物件2からの敷土地利用権等割合} & & \text{法定地上権} & \text{範囲} \\
 0.012 & = & 0.20 & \times 0.06 \\
 \text{物件1の物件3からの敷土地利用権等割合} & & \text{法定地上権} & \text{範囲} \\
 0.028 & = & 0.20 & \times 0.14
 \end{array}$$

件外1：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%、物件2が件外土地1に対して有する法定地上権の及ぶ範囲を40%と査定した。

$$\begin{array}{llll}
 \text{件外土地の物件2からの敷土地利用権等割合} & & \text{法定地上権} & \text{範囲} \\
 0.08 & = & 0.20 & \times 0.40
 \end{array}$$

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	1,818,000	-73,000		1.00	0.7	1,222,000
2	268,000	+56,000	1.00	0.80	0.7	181,000
3	1,104,000	+51,000	1.00	1.00	0.7	809,000
一括価格 (合計)						2,212,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2 建物が件外土地に越境している－10、
倉庫を含む－10 計－20%

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。－30%

第6 参考価格資料

地価調査価格（小城－6）

所 在：小城市芦刈町道免字松籠207番3

価 格：8,900円/m²

位 置：長崎本線「牛津」駅の南東方、道路距離約2.8kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：495m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側6.0m市道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、建ぺい率60%、容積率200%

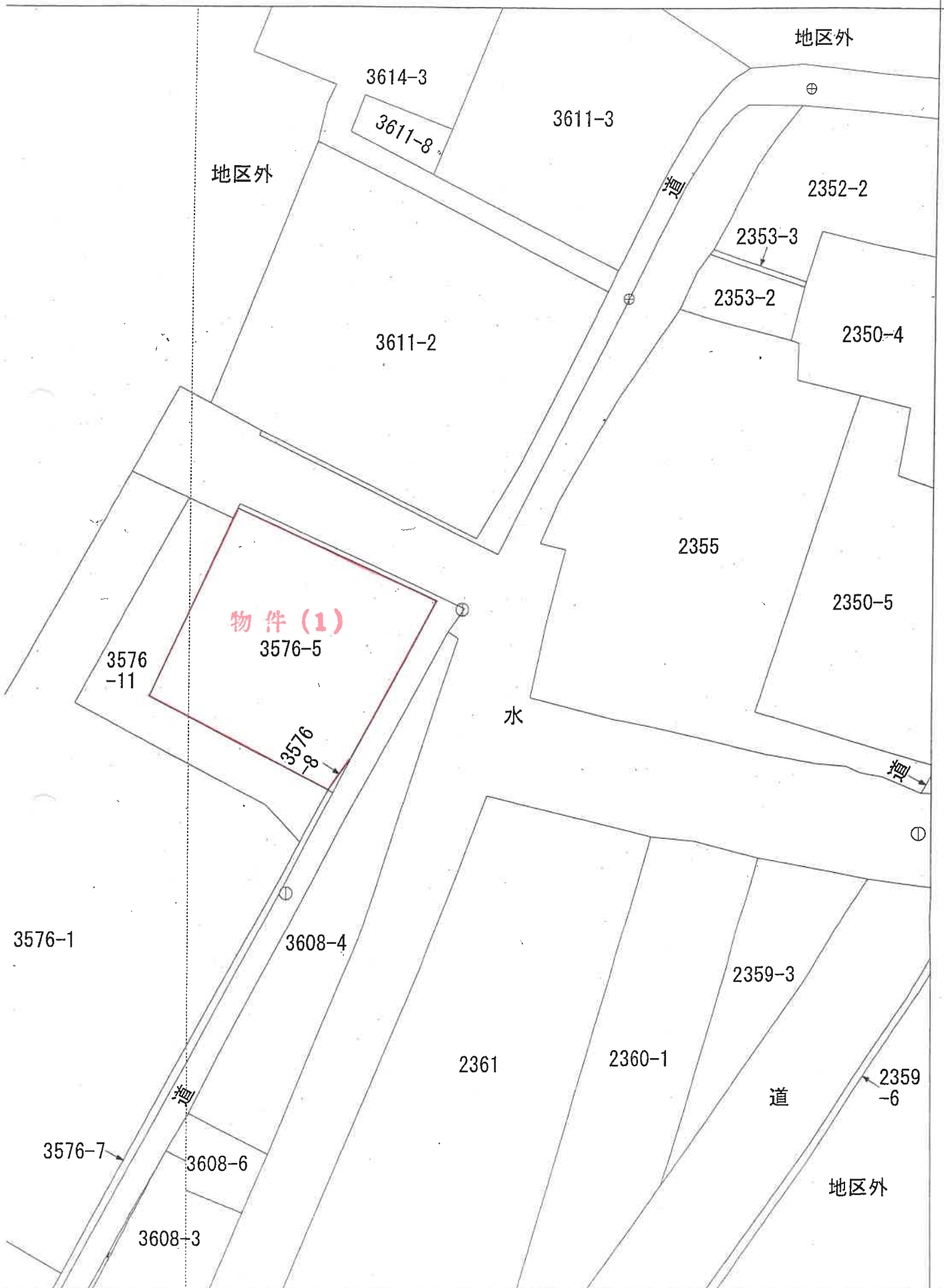
地 域 の 概 要：農家住宅のほかに

一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- | | |
|------------------|-----|
| 1 所在位置略図 | 1 葉 |
| 2 不動産登記法第14条地図写し | 1 葉 |
| 3 建物図面・各階平面図写し | 2 葉 |

以 上



登記年月日：昭和50年10月30日

平成50年10月30日登記

9209459

建各

階平

図面

図面

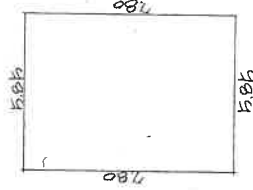
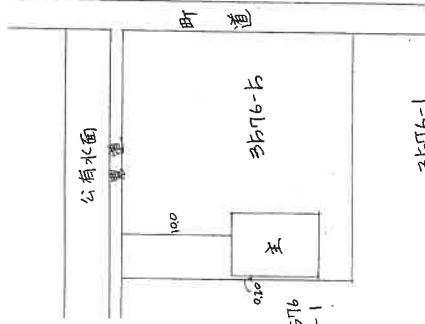
物件(2)

家屋番号

3576-1-1

建物の所在

小城市芦刈町
小城市芦刈町大字永田字北竜玉箱3576-1-1



$$5.85 \times 7.80 = 45.63 \text{ m}^2$$

昭和50年10月12日

製作年月日

土地家屋調査士

製作者

昭和50年10月12日

縮尺	建物図面		各階平面図	
	1/500	1/100	1/100	1/100



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

建物図面写

各階平面図写

登記年月日：昭和50年10月30日

平成50年(0月30日登記

9209460

建 各

物

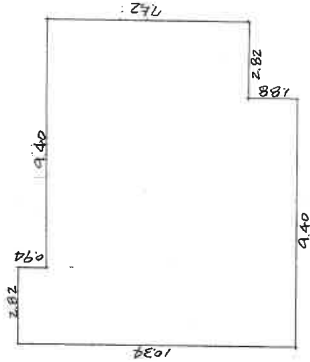
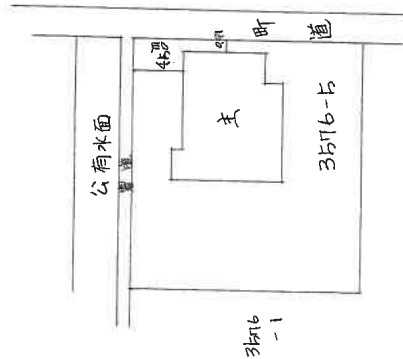
階 平

図 面

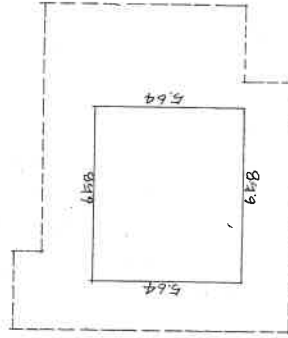
図 面

物件(3)

家屋番号	3576-1-02
建物の所在	小城市芦刈町 小城市芦刈町永田字北巻地番3576-1



$$\begin{aligned} 2.82 \times 9.4 &= 26.508 \\ 7.52 \times 12.22 &= 91.8944 \\ 1.88 \times 9.40 &= 17.6720 \\ \text{計} &= 112.2172 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



$$6.58 \times 5.64 = 37.1112 \text{ m}^2$$

昭和50年10月12日
製作年月日

製作者

土地家屋調査士

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

建物図面 各階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面写

各階平面図写