

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 早 田 正 裕

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 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 場 所 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 17 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 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） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 5 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1,2	3,160,000 2,528,000	一括	632,000	112,067	非課税
1	400,000				
2	2,760,000				
		</			

物 件 目 録

1 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23920番

地 目 宅地

地 積 580.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23920番地

家屋 番号 23920番

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造セメントかわらぶき地
下1階付2階建

床 面 積 1階 131.79平方メートル
2階 48.73平方メートル
地下1階 94.69平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約144.32平方メートル
2階 48.73平方メートル
地下1階 94.69平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

所有者 B



物 件 明 細 書

令和 6 年 3 月 27 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, 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】

本件債務者兼所有者 B 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】

売却対象外の土地（地番 2 4 1 2 5 番 2 + 2 4 1 2 7 番）を通行のため利用している。

本件土地と隣地との境界が全て不明確である。

《 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 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23920番

地 目 宅地

地 積 580.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23920番地

家屋 番号 23920番

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造セメントかわらぶき地
下1階付2階建

床 面 積 1階 131.79平方メートル
2階 48.73平方メートル
地下1階 94.69平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約144.32平方メートル
2階 48.73平方メートル
地下1階 94.69平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約18平方メートル

所有者 B



令和5年(ケ)第22号
令和5年11月2日受理
令和5年12月22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 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23920番

地 目 宅地

地 積 580.50平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23920番地

家屋 番号 23920番

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造セメントかわらぶき地
下1階付2階建

床 面 積 1階 131.79平方メートル
2階 48.73平方メートル
地下1階 94.69平方メートル

所有者 B

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 (債務者兼所有者 B) 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が異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 約 1 4 4 . 3 2 m ² 2 階 4 8 . 7 3 m ² 地下 1 階 9 4 . 6 9 m ² (合計約 2 8 7 . 7 4 m ²)		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約 1 8 m ²		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (破産管財人 C) 上記の者が本建物を、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 (債務者兼所有者 B が、上記破産管財人の管理のもとに居住している。) ☐ 「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	附属のスチール製簡易物置等があるが、いずれも使用できない状態とのことである。		
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■武雄市役所 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土地は西側で里道に接していますが、その里道が西側で接する道路は市道（柳原線）です。 3 物件1土地付近は、農業集落排水のエリアです。 下水道に接続していないということであれば、接続する際に、下水道課に届出等をしていただいた上、自費で工事をしていただくことになります。
■佐賀西部広域水道企業 団武雄営業所 担当者	本件物件には、西側の市道に上水道管が配管されており、24125番2+4127番土地西側に量水器が設置されています。
■債務者兼所有者 破産管財人弁護士C (担当事務員)	1 本件物件は、破産管財人Cが法律上の権限に基づき管理・占有しています。 2 本件物件には、債務者兼所有者Bが居住しており、調査には同人が立ち会います。
■債務者兼所有者B	1 本件物件2建物には、私が家族と居住しています 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1土地は父である所有者Aの所有であり、物件1土地上に私（債務者兼所有者B）の所有する物件2建物が建っています。 親子の関係ですので、地代等の金銭のやりとりはありません。 3 物件2建物は、平成3年10月に新築し、平成16年頃に増築等をしています。 建物図面（図面2）は、平成17年に作成されていますので、増改築等を反映させて作っていると思いますが、西側は現状と異なっています。異なっている理由は分かりません。 西側はもう少し増築していると思いますので、隣地（23922番1）にはみ出していると思います。同隣地は、登記地目は池沼ですが、Aが居宅を立てた頃に埋めて、現状では宅地化して一体利用しており、正確な場所は分かりません。 4 物件1土地北東側に、未登記附属建物（物置）がありますが、昭和55年頃に立てました。 その西側にスチール製物置等がありますが、いずれも腐食等しており、使用できない状態です。 5 物件1土地は、物件2建物を建てた後に都市計画区域に入っており、現状では建築基準法の接道要件を満たしていないため、建物の建て替えや、大規模なリフォーム等はできません。 また、物件1土地は、佐賀県が指定する土砂災害警戒区域に含まれており、北側3分の1から半分程度は、土砂災害特別警戒区域に入っています。 以前、土砂災害特別警戒区域に入っている付近にAの居宅があったのですが、昭和43年に大雨が降った際に地滑りがおき、危険なため、現在の場所（24125番2+24127番）に建物を建てました。

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B (続き)	6 物件2建物は、建ててから32年経過していますので、相当程度の不具合が生じています。ベランダは、基礎は概ねコンクリートですが、西端付近はコンクリートでなく木材であり、一部腐食して穴が空く等していますので、危険な状態です。 また、地下は、スタジオ兼物置として使用していましたが、コンクリート壁に土壌から水が染みこんでくるのか、湿気がひどいため、24時間エアコンを稼働させていました。しかし、今年(令和5年)4月からエアコンを停止したため、カビが発生して壁の一部が腐食する等し、機材も壊れてしまっています。 7 物件1土地の境界については、南東側(23918番1、同番2)については、通路との境が境界ですが、他は、全てAが所有する土地又は一体利用している里道に接しているため、いずれも境界杭等の境界を示すものではありません。 8 物件1土地は、公図上、西側を里道に接していますが、この里道は、現状では道路としては利用されていません。 南側約半分程度は23918番1(登記地目 田)の畦のような形で通行することはできますが、物件1土地に接する付近には動物避けの柵が設置されており、通行するのは事実上困難です。 北側約半分は、Aの所有する宅地(24125番2+24127番、23922番2)上の建物の敷地等として一体利用されており、道路としての効用はありません。 実際の通行は、Aが所有する24125番2+24127番土地に通路を設置して、西側の市道に出ています。 この通路は、物件1土地の南側から東側をって物件2建物の玄関に至っています。また、北側の23823番63へ続き、同隣地への通路としても使用されています。同隣地への通路として使用できるのは、この通路のみです。 9 水道は公共の上水道を使用していますが、量水器は24125番2+24127番土地の南西端付近にあり、同土地上の通路をって物件1土地に接続しています。 井戸は、以前使用していた井戸がありますが、23922番2土地西端付近にあり、物件1土地内にはないと思います。 10 下水道にも接続していますが、市道から直接接続することができなかつたため、Aが所有する24126番土地に設置された公共ますから、23922番2土地上の建物(事務所)に接続されていた下水管を、物件1土地まで延長しています。下水道料金はAが支払っています。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者 B (続き)	11 物件 2 建物の屋根の西側約半分に太陽光パネルが載っていますが、23922番 2 土地上の建物に設置してある太陽光発電システムの一部です。 当該建物は、私が代表者をしている有限会社の所有であり、太陽光発電システムも同会社の物になります。金融機関に所有権留保されている可能性もあるものの、いずれにしても私には所有権はありません。 発電事業番号も 1 つで登録してますので分離するのは難しく、取り外すのにも経済産業省の許可が必要です。ですので、本件物件を購入された方は、考えられる方法としては、事実上、屋根を使用するについて賃料的なものの支払いを受ける程度ではないかと思います。 12 物件 1 土地の西側から北西にかけて、23922番 2 土地上の建物及び階段部分等が、一部はみ出しているとのことですが、土地を使用するについて、地代等の金銭のやりとりはありません。

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況、境界等】

- 1 物件1土地は、物件2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）及び建物図面（図面3）と同様であると思われる（境界は大部分が明瞭でないため、外観を見ても、土地の形状ははっきりしない。）。
- 2 事実上、南西側を除く隣地（23922番1、同番2、23823番105、同番63、同番64）及び西側の24125番2+24127番土地は、いずれもAの所有する土地であり、境界は明瞭でない（写真32～35）。

（登記情報）

- | | | |
|------------|-----------|----------|
| ・23922番1 | （地目 池沼、地積 | 16㎡） |
| ・23922番2 | （地目 宅地、地積 | 394.00㎡） |
| ・23823番105 | （地目 宅地、地積 | 56.62㎡） |
| ・23823番63 | （地目 畑、地積 | 1254㎡） |
| ・23823番64 | （地目 山林、地積 | 620㎡） |
| ・24125番2 | （地目 宅地、地積 | 264.00㎡） |
| ・24127番 | （地目 宅地、地積 | 36.00㎡） |

その上、24125番2+24127番土地にはAの居宅、23922番2土地にはAの経営していた有限会社の事務所があり、これらと里道の一部は、本件物件1土地と一体利用されている状態である。

そのため、後述するように上下水道や通路等がこれらの隣地に依存し（写真41）、逆に物件1土地が23823番63土地への通路として利用される（写真32）など、周囲の土地と相互依存しており、かなり密接に関連している関係に立っている。

【隣接地】

物件1土地は、南西端付近を里道（公図上の幅員は約2.5m）に接しているが、当該里道は、西側の24125番2+24127番土地上の建物の敷地や下屋及び通路の一部として使用されているため（写真37、41）、北側約半分程度は道路としての効用を失っている。また南側約半分はあぜ道として残っている（写真42）ものの、物件1土地に接する付近では、動物避けの策が設置されている（写真37）ため、通行するのは事実上困難な状態である。

その他はいずれも私有地に接しているが、前述したように南側（23918番1、同番2）を除き、いずれもAが所有する土地で、事実上一体利用されている（又は境界が明瞭でない）状態である。

また、23922番2、23823番105土地上の建物との間を繋ぐように設置されている下屋や扉等（写真37～39）及び23922番2土地上の建物の一部及び階段部分等（写真34、35）が、物件1土地上にはみだしている。

【その他】

- 1 評価人の調査によれば、本件物件付近は、物件2建物建築後の平成24年3月に都市計画区域に入っており、南西端付近で接する里道は建築基準法上の道路の要件を満たさないことから、物件2建物は既存不適格建築物にあたることである。そのため、現状のままでは、建物の建築等ができない。
- 2 また、本件物件付近は、北側が高くなる比較的急な傾斜の斜面上にあり、大部分が土砂災害警戒区域に含まれており、北側は、物件2建物自体は含まれていないようであるが、近接するところまで土砂災害特別警戒区域に含まれているようである。
- 3 西側から北西部分につき、23922番2土地上の建物等がはみ出しているが、敷地利用権は使用貸借相当と思料する。

執行官の意見

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者が居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

1 物件2建物は、登記記録上平成3年10月に新築され、その後、平成16年頃（又は建物図面作成日からすると平成17年頃）に、主に北西側の倉庫や物置が増改築されている。物置内部には、当初の外壁がそのまま残っている部分もある（写真18）。

2 物件2建物は複雑な形状をしている。北側が高くなっている土地を利用し、南側の進入路部分は、地下1階が1階の様相を示しており、出入り口は外に面している（写真2、22）。

また、西側は、1階が下屋状にせり出しているため、この部分は比較的広い空間がある（写真38、39）。

なお、債務者兼所有者Bによれば、建物図面（図面2）より西側を増築しているため、隣地（23922番1）にはみ出しているとのことであるが、現地調査の際に概則した限りでは、建物図面（図面2）と同様と思われる、はみ出していないように思われる。

ただし、建物図面の形状が現状と異なっており、正確性を欠く可能性も残ることから、多少はみ出している可能性もある。

【不具合等】

物件2建物は、新築後32年程度経過しており、経年に伴う相応の劣化が認められる。

現地調査した限りでは、雨漏り等の大きな不具合は認められなかったが、ベランダの一部が腐食したり（写真22）、地下室の壁が腐食しているとのことである。また、地下室は湿気が来やすいということであり、これを防ぐためエアコンを常時運転していたため、相応の費用が生じていたとのことである。

その他、上下水道や通路等、インフラの多くをAの所有する売却対象外の土地（24125番2+24127番土地及び23922番2土地等）に依存しており、これらの使用ができない場合、改めて水道管等を敷設等するとなると、かなりの費用が生じると思われる。

【その他】

1 物件1土地の占有権原は、使用貸借と思われる。

2 物件2建物は、西側（24125番2+24127番及び23922番2）上の建物と分離してはいるものの、事実上一体利用されている状態であり（写真35～39）、軒や下屋は外壁に接している部分がある（写真35）。

3 西側約半分の屋根に太陽光パネルが設置されているが、この所有権はBにないことから、売却条件としては売却対象外となると思われる。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年11月2日(木) 13:10 - 13:20	執行官室	家屋見取図交付申請（武雄市役所税務課へ郵送）
5年11月8日(水) 13:40 - 14:00	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 登記事項要約書交付申請・受領
5年11月8日(水) 11:40 - 11:50	執行官室	破産管財人（事務員）から電話聴取、調査立会依頼
5年11月8日(水) 15:00 - 15:15	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
5年11月8日(水) 16:00 - 16:20	武雄市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
5年11月16日(木) 14:10 - 14:20	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所 （武雄市武雄町武雄）	上水道に関する調査
5年11月16日(木) 16:40 - 16:50	執行官室	航空写真交付申請 （武雄市役所税務課へ郵送により依頼）
5年11月21日(火) 11:00 - 13:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 （評価人同行）
5年11月24日(金) 8:40 - 8:50	佐賀地方法務局	隣地上の建物の建物図面交付申請・受領 隣地事務所を使用している有限会社の全部事項証明の 交付申請・受領
5年11月28日(火) 13:45 - 14:50	物件所在地	隣地上の建物その他の物件について概則

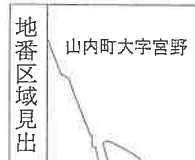
(特記事項)

- ☐ 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。

☐



請 部 分	所 在	武雄市山内町大字宮野字横畑				地 番	23920番			
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 1 4 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

1111952

各階平面図

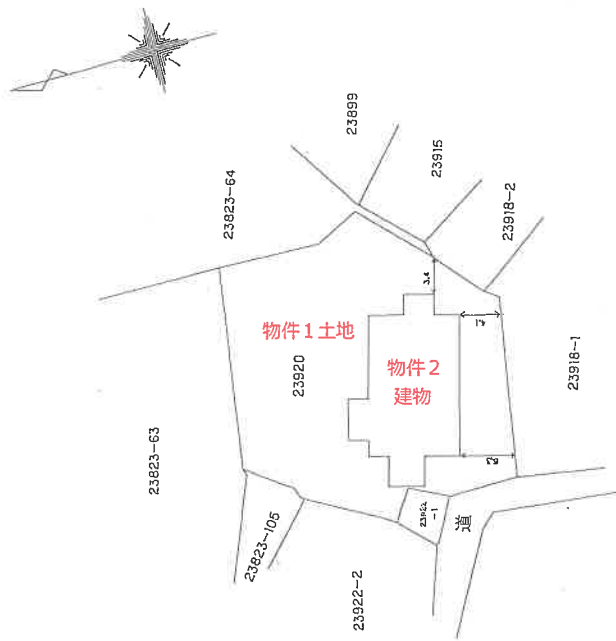
平成17年8月31日登記 /

家屋番号 23920番

建物の所在 佐賀県杵嶋郡山内町大字宮野字横畠23920番地

武雄市

建物図面
各階平面図



作製者

(平成17年8月22日作製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

1111953

各階平面図

平成17年8月31日登記

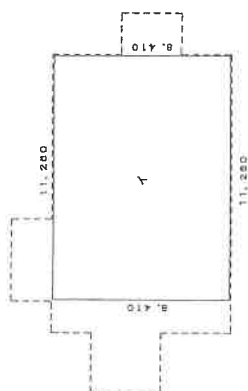
建物図面

家屋番号 23920番

建物の所在 佐賀県杵島郡山内町大字宮野字横道23920番地

武雄市

地下 1階

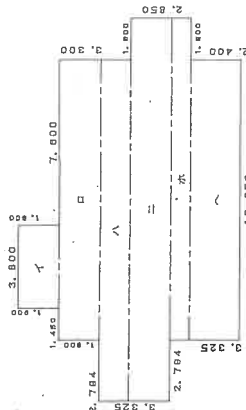


求積表

イ 11.280 × 8.410 = 84.080000

床面積 84.08 m²

1階

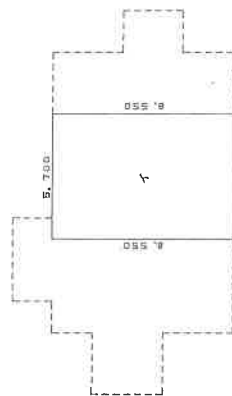


求積表

イ 3.800 × 1.900 = 7.220000
 ロ 12.850 × 1.900 = 24.415000
 ハ 15.844 × 1.400 = 21.901600
 ニ 17.544 × 1.925 = 33.772200
 ホ 14.750 × 0.925 = 13.643750
 計 131.792550

床面積 131.79 m²

2階



求積表

イ 5.700 × 8.550 = 48.735000

床面積 48.73 m²

作製者

(平成17年8月22日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

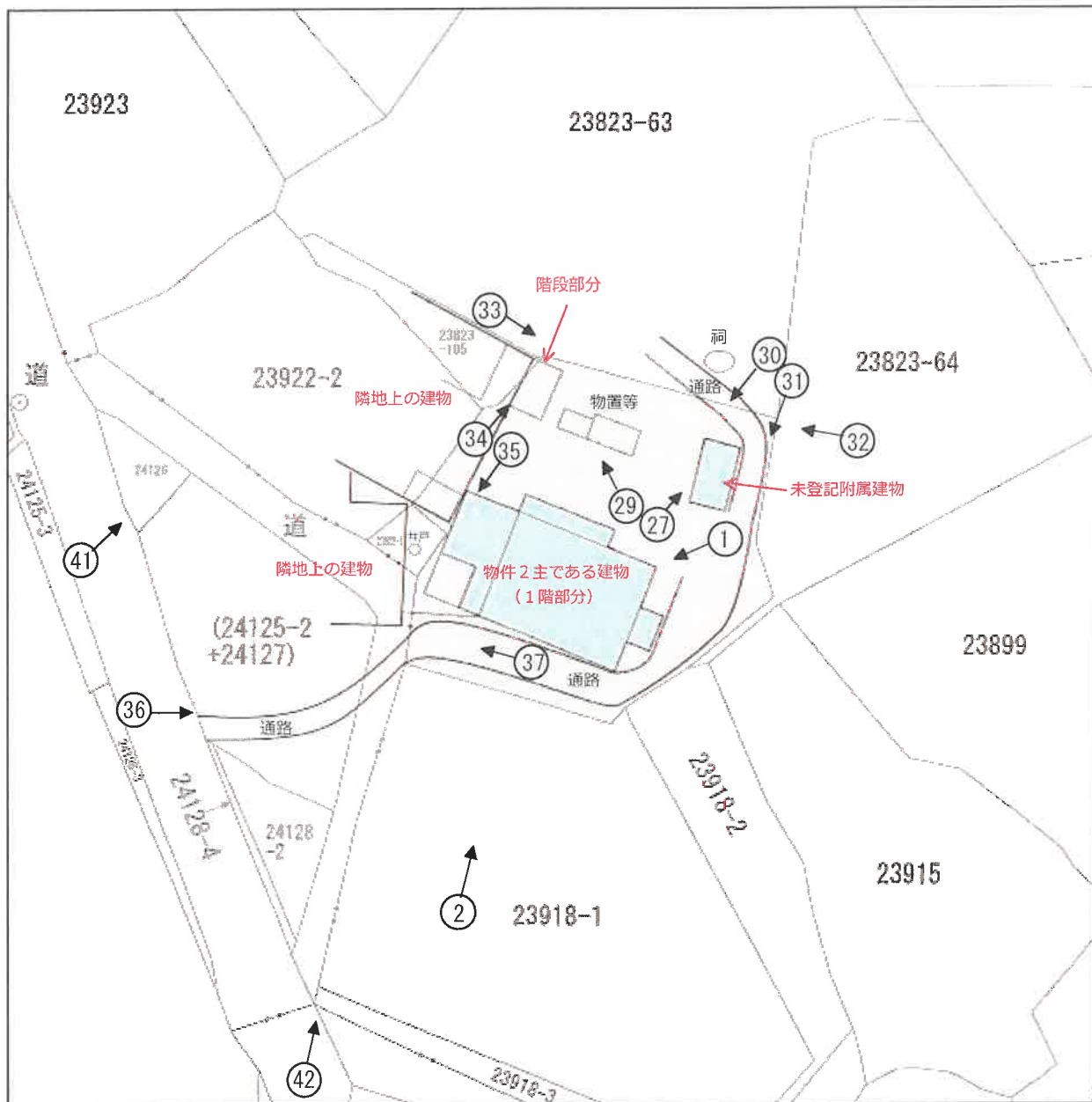
縮尺 1/250

図面 3

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)

(地下1階部分を除く)

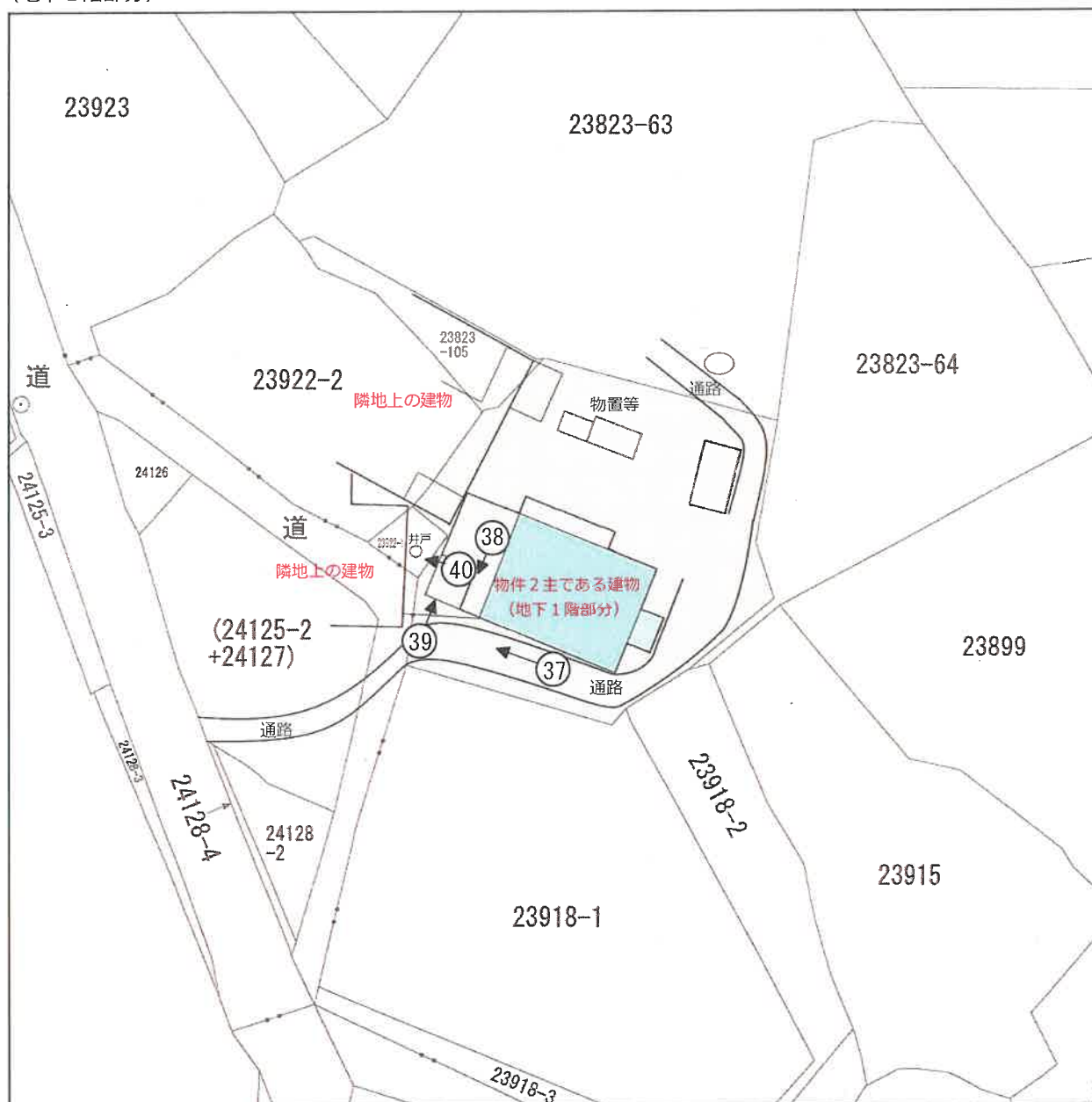


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

土地建物位置関係図 (兼写真撮影位置方向図)

(地下1階部分)



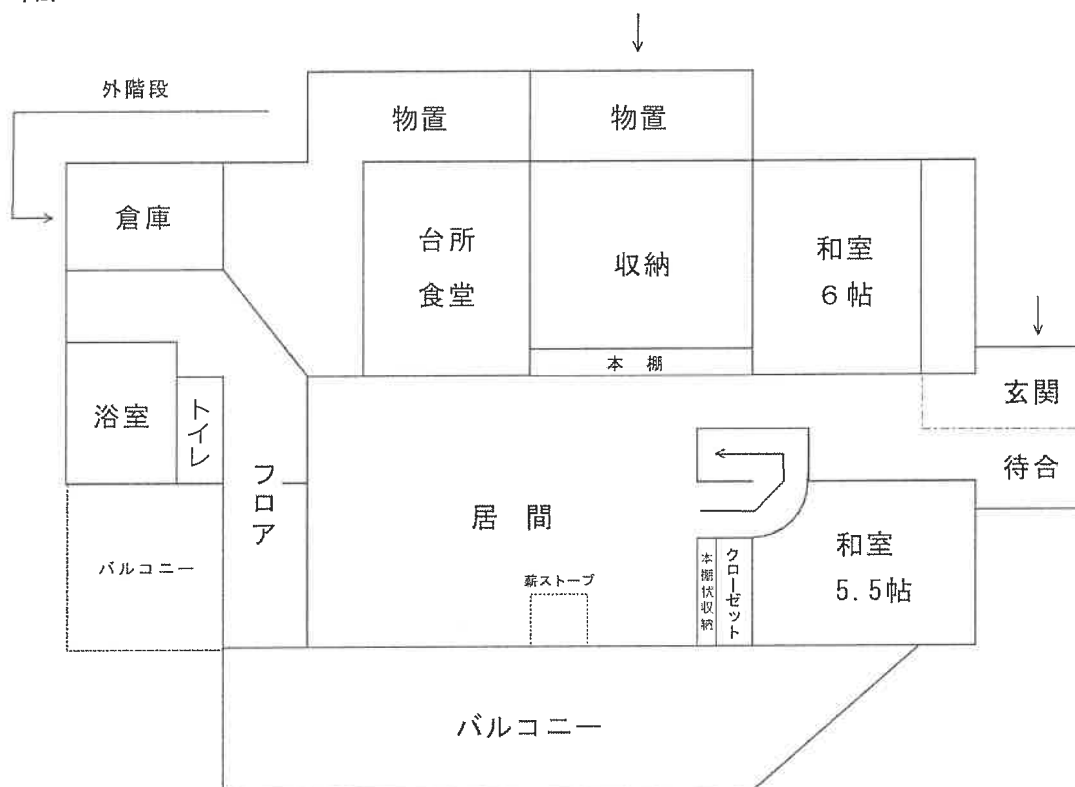
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

写真撮影位置方向

建物間取図

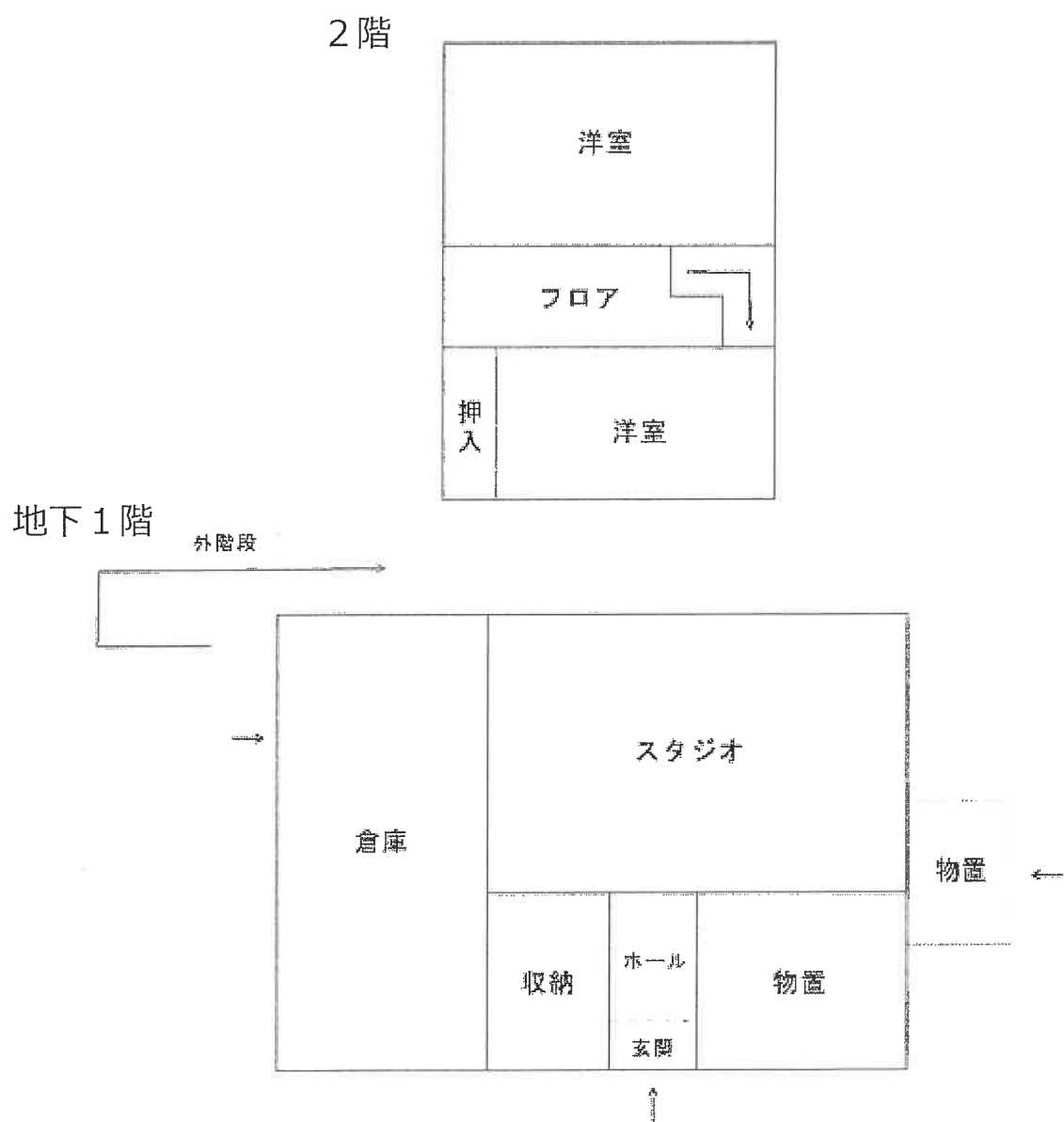
物件 2 建物

1 階



建物間取図

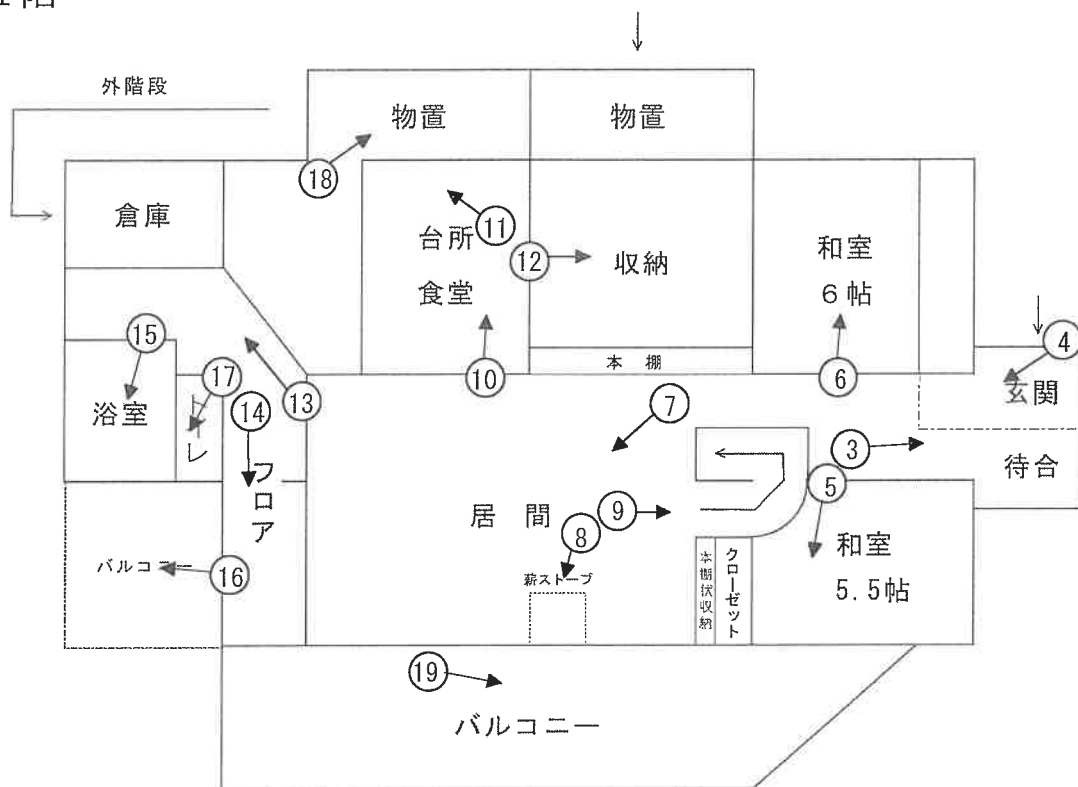
物件 2 建物



写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1 階

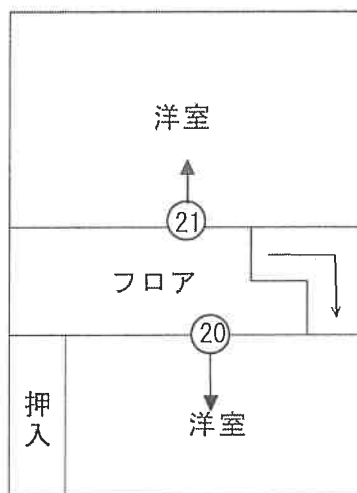


↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

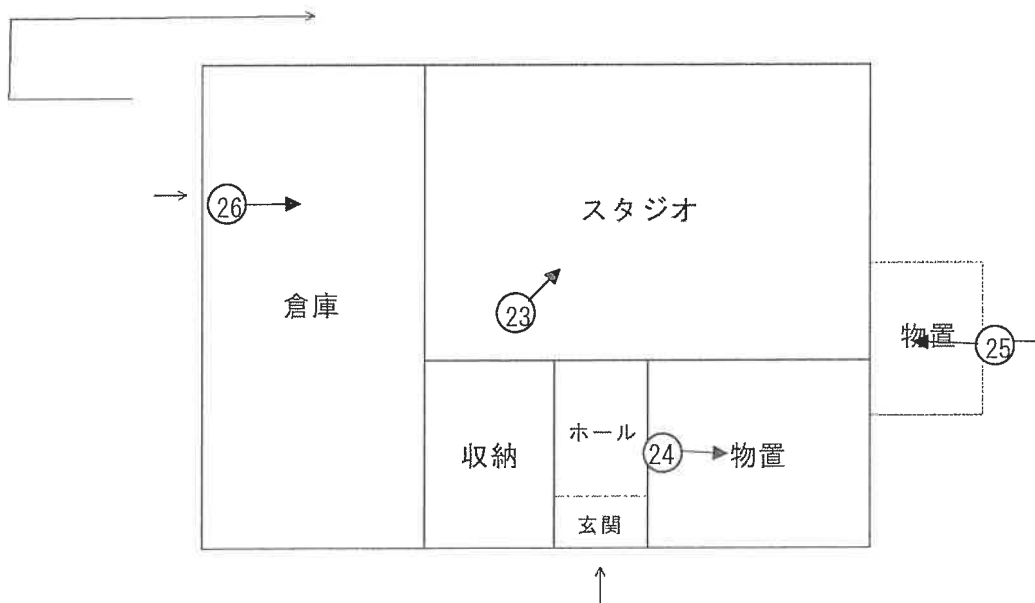
物件 2 建物

2 階



地下 1 階

外階段



↑ 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)



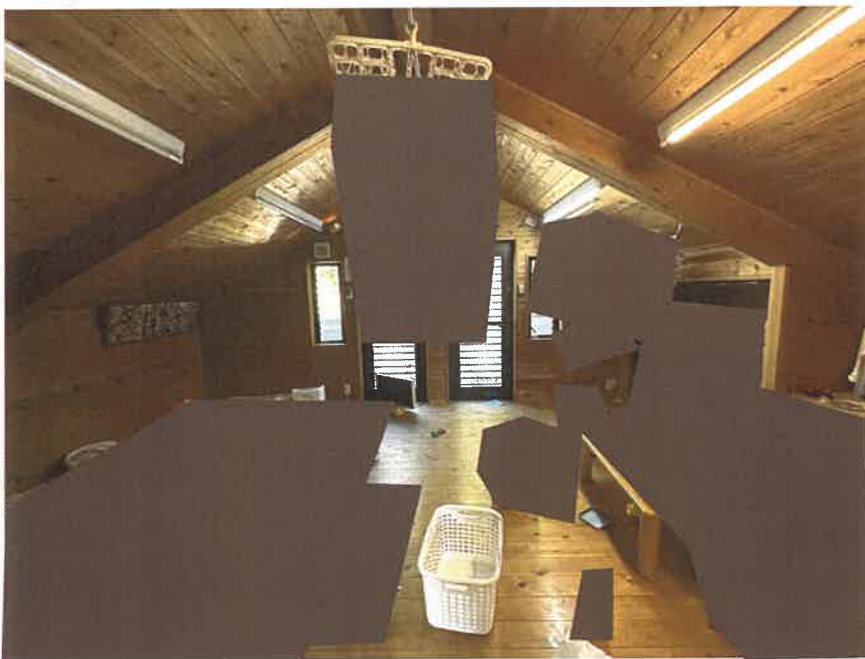
(写真 1 9)



(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)



未登記附属建物内部

(写真 28)



(写真 29)



(写真 30)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



(写真 3 3)



(写真 3 4)



(写真 3 5)



(写真 3 6)



(写真 3 7)



(写真 3 8)



(写真 3 9)



(写真 4 0)



(写真 4 1)



(写真 4 2)



令和5年(ケ) 第 22 号
令和5年11月21日 現地調査
令和5年12月 3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

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1及び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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
2 主 たる、 建物	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		居 宅 ・ 倉 庫 ・ 音 楽 室 1 階 1 4 4 . 3 2 m ² (概 測)
2 未 登 記 附 属 建物	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積		倉 庫 木 造 瓦 葺 平 家 建 1 階 1 8 m ² (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 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23920 番

地 目 宅地

地 積 580.50 平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23920番地

家屋 番号 23920 番

種 類 居宅

構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造セメントかわらぶき地
下1階付2階建

床 面 積 1階 131.79 平方メートル
2階 48.73 平方メートル
地下1階 94.69 平方メートル

所有者 B

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	J R 佐世保線「三間坂」駅の南西方・道路距離約 2.3 km 最寄バス停「三間坂駅前」の南西方・約 2.3 km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	山内町南西方にある事業所等も見られる農家集落である。殆どの利便施設は徒歩圏外にある。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、当分の間は現状を維持するものと予測する。地価は都市部や地方の拠点都市及び当該都市への通勤圏内にある都市まで上昇基調に転じている。一方、農家住宅や生活利便性の劣る地域の住宅等は、過疎化が進行し、需要は弱く、地価は下落傾向が続いている。	
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 な し 60% 200% 土砂災害(特別)警戒区域
画 地 条 件	規 模 : 580㎡50 間 口 : 約 12.0 m 奥 行 : 約 30.0 m 形 状 : ほぼ五角形地	
接面道路の状況	14条地図上では西側が幅約 2.5 m の(注)舗装里道に等高に接面する。現況では当該里道部分は、件外土地と一体利用されていたり、里道上に件外建物が建っていたりと特定が困難である。単独では公道に接面しない。 (注)当該里道は建築基準法上の道路ではない。 ※地域内の標準的な道路を幅員 5.0 m の市道と判断した。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として利用されている。北～東側は法地である。北東方に未登記建物及び北西方にコンテナ(約 1.5 m × 4 m と 1.5 m × 2 m)がある。境界は南方を除き不明瞭である。南方に沿いに幅約 4 m の進入路がある。形状も不明瞭。	
供給処理施設	上 水 道 あり(件外建物を經由) ガス配管 なし 下 水 道 あり(件外建物を經由) (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	土壌汚染の特定施設及び埋蔵文化財包蔵地には該当しない。イエローゾーンは南西方を除き、レッドゾーンは北東方に含まれている。件外建物と屋根が繋がっており、当該部分等が本件土地上に跨がっている可能性がある。敷地内高低差有。	

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：平成3年10月16日新築 増築年月日：平成3年12月20日 ：平成17年8月21日 経 過 年 数：32年 経済的残存耐用年数：18年
仕 様	構 造 木・鉄筋コンクリート・鉄骨造セメント瓦葺 地下1階付2階建 屋 根 セメント瓦等 外 壁 吹き付け、板張り等 内 壁 クロス、タイル等 天 井 クロス、合板等 床 タイル、フローリング、カーペット、畳等 設 備 電気、水道、キッチン、浴室、トイレ等 その他 暖炉
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・倉庫・音楽室 間 取 り：4LDK
品 等	やや上位
保守管理の状態	やや劣る（ベランダの一部や地下室の壁が腐食）
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	1階南側並びに2階南側及び北側にベランダがある。 レッドゾーンに建築している可能性が高い。新築当時は建築基準法を遵守していたが、都市計画区域内編入により現在は既存不適格建築物である。建築基準法上の道路に接面していないので、建築には障害を伴う。土木事務所等に相談されたい。本件建物の屋根等、また、件外建物の下屋等が相互に各々の土地から越境している可能性がある。本件建物屋根の西側に他人の太陽光パネルが積載されている

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 : 昭和 5 5 年頃 増築年月日 : 経 過 年 数 : 4 3 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕 様	構 造 木造瓦葺平屋建 屋 根 瓦等 外 壁 合板等 内 壁 合板等 天 井 合板等 床 コンクリート等 設 備 なし その他 なし
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：物置 間 取 り：
品 等	下 位
保守管理の状態	劣 る（使用されていない）
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	レッドゾーンに建築している可能性が高い。前掲のコンテナと共に使用不可の状態にある。

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	8,010	0.57	580.50	0.50	1,325,000

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 武雄－8

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & & \\ 9,300 \text{ 円/㎡} & \times 99.9/100 & \times 100/100 & \times 100/116 & = 8,010 \text{ 円/㎡} & & \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} & & \end{array}$$

◇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：接近条件：最寄駅への接近性＋1、商業施設への接近性＋5
公共施設への接近性＋4 計＋10

環境条件：集落密度＋5 計＋5

$$\text{合計 } 100/110 \times 100/105 = 100/116$$

イ 個別格差：(環境条件)供給処理施設－5 計－5 －0.05に換算

(画地条件)法地(高低差を含む)がある－10、境界・形状不明瞭－10
相互の建物の屋根同士(太陽光パネルを含む)等が跨がる可能性
－5、無道路地に準ずる－5、計－30 －0.30に換算

(行政条件)レッドゾーンに入る－5、建築基準法の道路に接面しない
－10 計－15 －0.15に換算

$$\text{合計 } 0.95 \times 0.70 \times 0.85 = 0.57$$

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。

・主である建物

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	200,000	287.74	0.14	8,057,000

ウ 現価率

- ・経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 18 年、残価率 5 %とした定率法（現価率 0.15）と観察減価法（保守管理の状況[やや劣る]による補正-5 %と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 = $0.15 \times (1-0.05) = 0.14$

・未登記附属建物

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	40,000	18	0.04	29,000

ウ 現価率

- ・経過年数 43 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 = $0.05 \times (1-0.20) = 0.04$

・主である建物＋未登記附属建物

$$\begin{array}{rcl} \text{主である建物} & \text{未登記附属建物} & \\ 8,057,000\text{円} & + & 29,000\text{円} \\ & & = 8,086,000\text{円} \end{array}$$

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	1,325,000	0.10	使用借権	133,000
合 計				133,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

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	1,325,000	-133,000		0.8	0.6	572,000
2	8,086,000	+133,000	1.00	0.8	0.6	3,945,000
一括価格（合計）						4,517,000

ウ 占有減価修正：なし。

エ 市場性修正：農村物権－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。－40%

第6 参考価格資料

地価調査価格（武雄－8）

所 在：武雄市山内町大字三間坂字鶴ノ原甲15866番1

価 格：9,300円／m²

位 置：佐世保線「三間坂」駅の南東方、道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：宅地・576m²

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：南側が5.0mの市道に接面、西側道

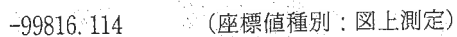
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、建ぺい率60%、容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅、農家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
4	建物間取図	1 葉
5	建物配置図	1 葉
6	現況写真	7 葉

以 上



$\frac{1}{500}$ 第14条地図写

建物図面写

登記年月日：平成17年8月31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。
(佐賀地方方法務局武雄支局管轄)
令和5年9月13日 佐賀地方方法務局

登記官



各階平面図



1111952

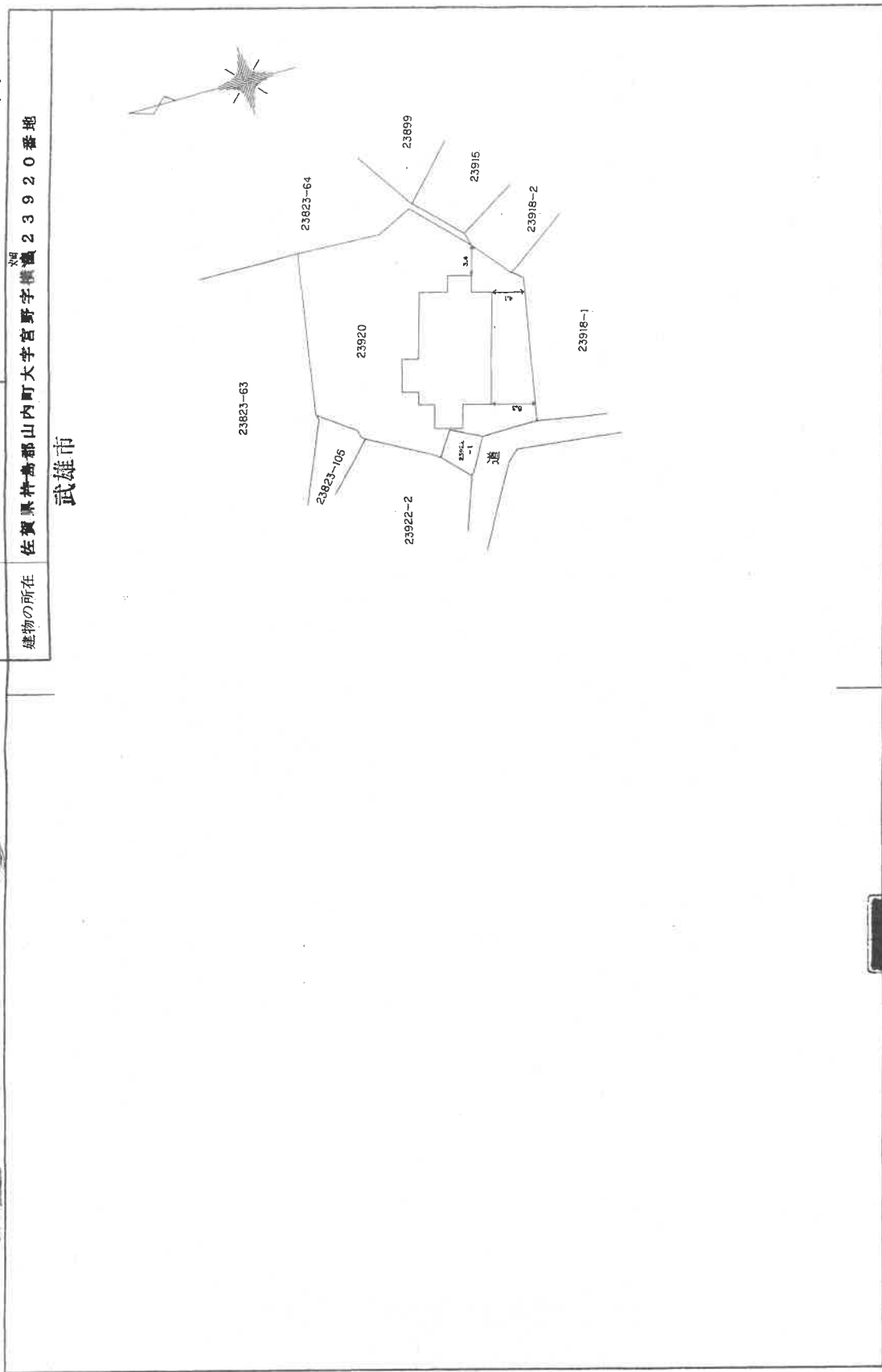
平成17年8月31日登記 /

家屋番号 23920番

建物図面
各階平面図

建物の所在 佐賀県杵築郡山内町大字宮野字横縄 23920番地

武雄市



土地家屋
調査士

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(平成17年8月22日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図写

登記年月日：平成17年8月31日

1111953

各階平面図



平成17年8月31日登記

家屋番号 23920番

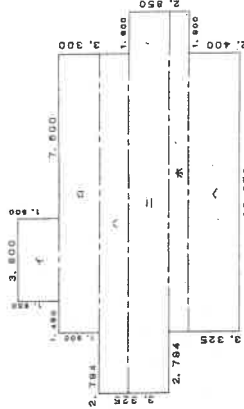
建物平面図

建物の所在 佐賀県杵臼郡山内町大字宮野字横通23920番地

武雄市

1 階

地下 1 階

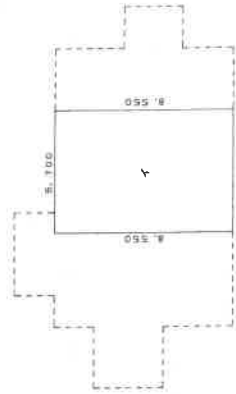


求 積 表	
イ	3.800 x 1.900 = 7.220000
ロ	12.850 x 1.900 = 24.415000
ハ	15.644 x 1.400 = 21.901600
ニ	17.544 x 1.825 = 33.772200
ホ	14.750 x 0.925 = 13.643750
ヘ	12.850 x 2.400 = 30.840000
計	131.782550

求 積 表
イ 11.200 x 8.410 = 94.096000

床面積 94.09 m²

2 階



求 積 表	
イ	5.700 x 8.550 = 48.735000

床面積 48.73 m²

作製者 土地家屋調査士

(平成17年 8 月 22日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

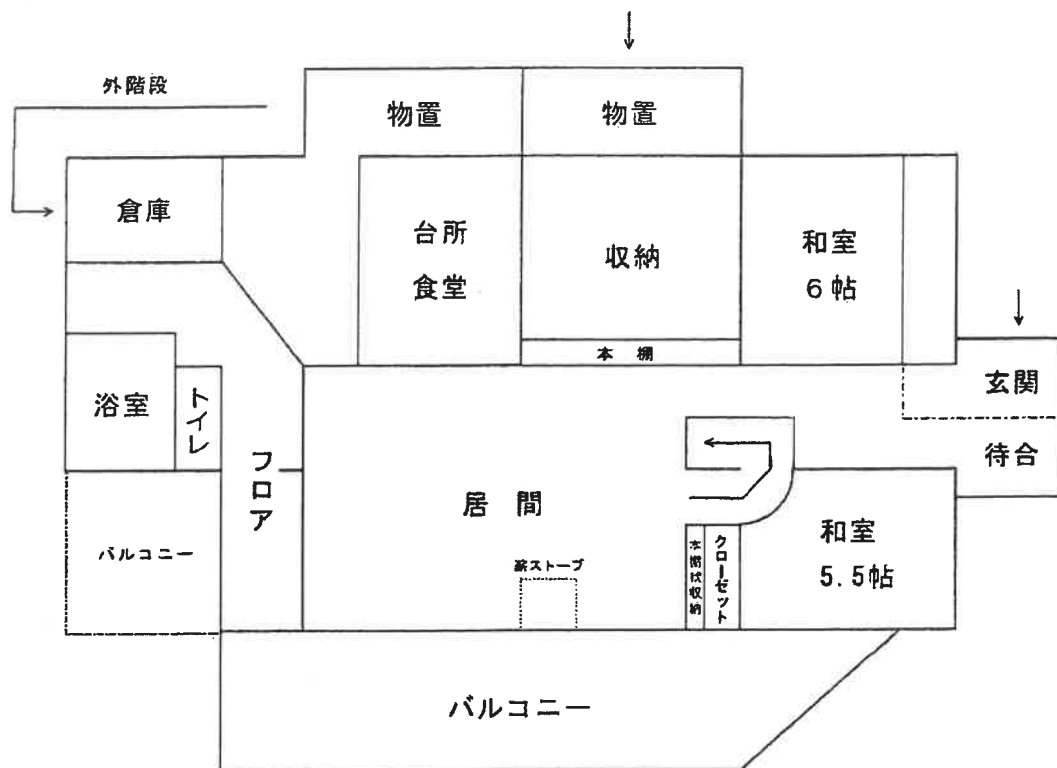
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(佐賀県地方事務局 武雄支局管轄)

令和5年9月13日 佐賀県地方事務局

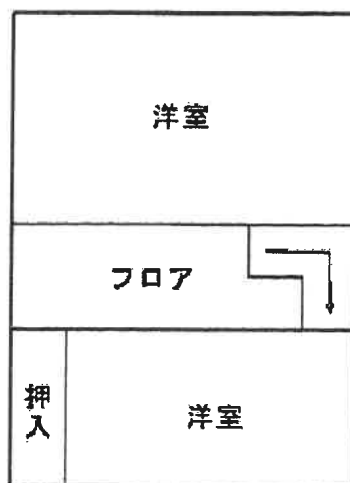
登記書

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

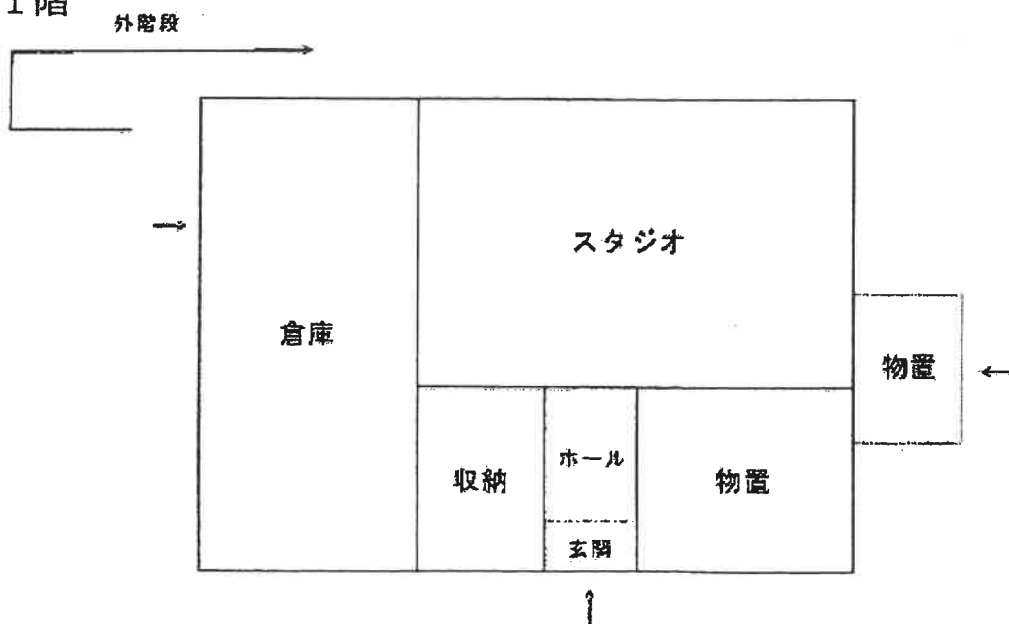
1階

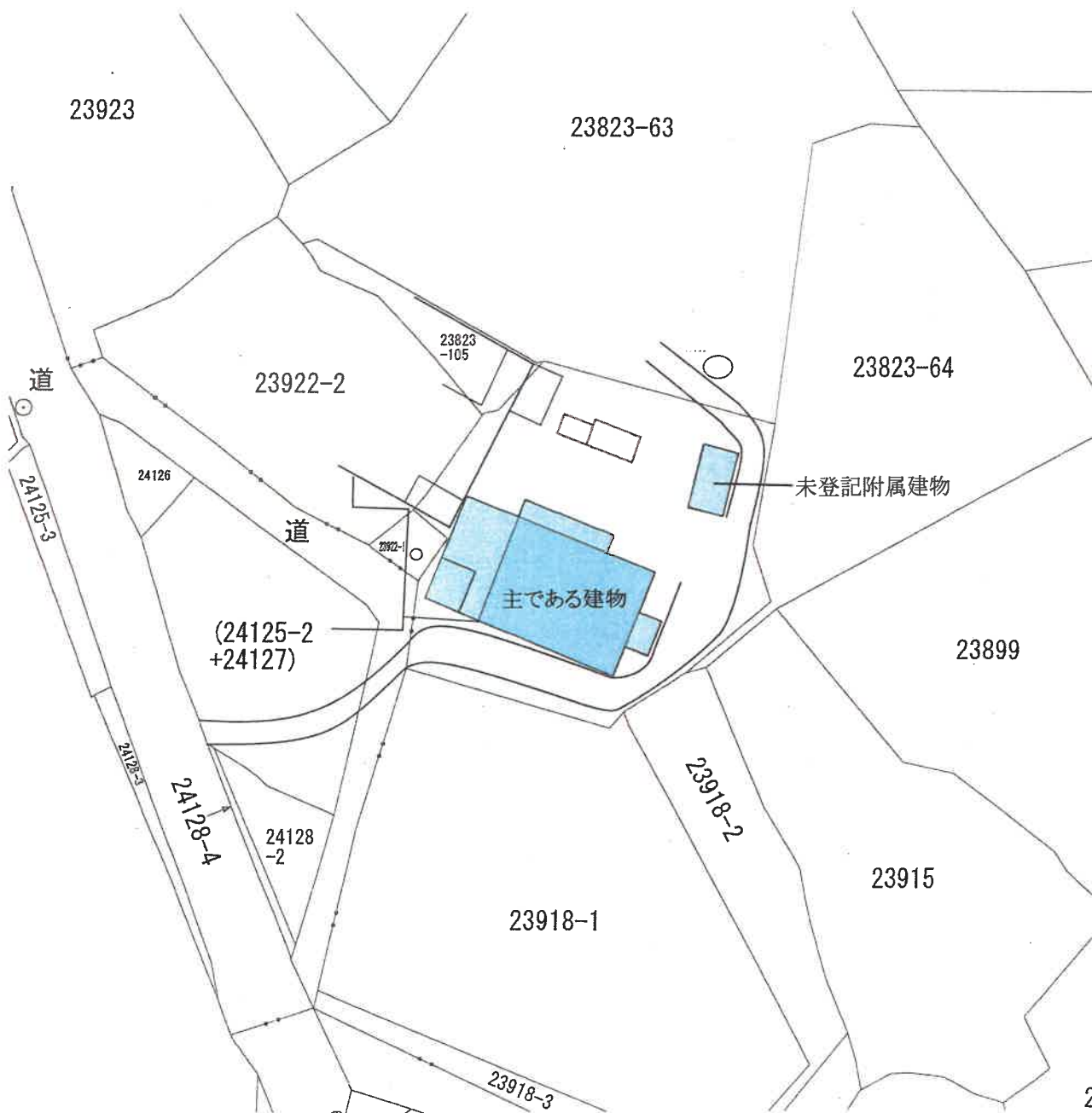


2階



地下1階





建物配置図



現況写真



現況写真



現況写真



現況写真