

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 3月24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、ご了承ください。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和5年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～9☆	8,220,000 6,576,000	一括	1,644,000	240,382	非課税
3	210,000				
4	30,000				
5	30,000				
6	390,000				
7	340,000				
8	50,000				
9	7,170,000				

物 件 目 録

- | | | |
|----|-------|------------------------------|
| 3 | 所 在 | 武雄市山内町大字宮野字山口 |
| | 地 番 | 2 4 1 2 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| 4 | 所 在 | 武雄市山内町大字宮野字山口 |
| | 地 番 | 2 4 1 2 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 . 0 0 平方メートル |
| | 所有者 | A |
| ☆5 | 所 在 | 武雄市山内町大字宮野字山口 |
| | 地 番 | 2 4 1 2 6 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 通路 |
| | 所有者 | A |
| 6 | 所 在 | 武雄市山内町大字宮野字山口 2 4 1 2 5 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 2 4 1 2 5 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 156.60平方メートル
2階 47.92平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約206.67平方メートル
2階 約47.88平方メートル

所有者 A

7 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23922番2

地 目 宅地

地 積 394.00平方メートル

所有者 A

8 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23823番105

地 目 宅地

地 積 56.62平方メートル

所有者 A

9 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23922番地2、23
823番地105

家屋 番号 23922番2

種 類 事務所・倉庫

物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 180.58平方メートル
2階 217.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 約180.58平方メートル
2階 約250.01平方メートル
3階 約159.35平方メートル

所有者 有限会社田代工務

物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 12 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 3 ～ 9】

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 3 ～ 9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3, 4, 6】

本件所有者が占有している。

【物件番号 5, 7, 8】

有限会社田代工務が占有している。同社の前代表者は本件所有者である。

【物件番号 9】

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 3, 4】

隣地（物件番号 3 ～ 5 土地と物件番号 7 土地で挟まれている里道（以下「目的外里道」という。）との境界が不明確である。

本件土地の一部は売却対象外の土地（地番 23920 番、23823 番 63）への通行のため利用されている。

【物件番号 5】

隣地（目的外里道）との境界が不明確である。

【物件番号 7】

隣地（目的外里道、地番 23923 番、23920 番、23922 番 1）との境界が不明確である。

【物件番号 8】

隣地（地番 23920 番）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

3 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 5 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 3 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 6 番
地 目 畑
地 積 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 通路

所有者 A

6 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口 2 4 1 2 5 番地 2
家屋 番号 2 4 1 2 5 番 2
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 156.60 平方メートル
2 階 47.92 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 206.67 平方メートル
2 階 約 47.88 平方メートル

所有者 A

7 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23922 番 2

地 目 宅地

地 積 394.00 平方メートル

所有者 A

8 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑

地 番 23823 番 105

地 目 宅地

地 積 56.62 平方メートル

所有者 A

9 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑 23922 番地 2、23
823 番地 105

家屋 番号 23922 番 2

種 類 事務所・倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 180.58平方メートル
2階 217.06平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺3階建

床 面 積 1階 約180.58平方メートル
2階 約250.01平方メートル
3階 約159.35平方メートル

所有者 有限会社田代工務



令和5年(ケ)第29号
令和6年1月18日受理
令和6年6月**28**日提出
その2（物件3～9）

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

3 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
 地 番 2 4 1 2 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

4 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
 地 番 2 4 1 2 7 番
 地 目 宅地
 地 積 3 6 . 0 0 平方メートル

所有者 A

5 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
 地 番 2 4 1 2 6 番
 地 目 畑
 地 積 3 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口 2 4 1 2 5 番地 2
 家屋 番号 2 4 1 2 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 6 . 6 0 平方メートル
 2 階 4 7 . 9 2 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

所有者 A

7 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑
地 番 23922番2
地 目 宅地
地 積 394.00平方メートル

所有者 A

8 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑
地 番 23823番105
地 目 宅地
地 積 56.62平方メートル

所有者 A

9 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23922番地2、23
823番地105
家屋 番号 23922番2
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 180.58平方メートル
2階 217.06平方メートル

所有者 有限会社田代工務

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 3、4		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3、4) ☐ 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 6		
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 206.67 m ² 2 階 約 47.88 m ² (合計 約 254.55 m ²)		
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 (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。 (所有者 A 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 (①地番 23922 番 1 (地目 池沼、地積 16 m ² 、所有者 E) のうち約 8 m ² 、②里道のうち約 55 m ²)		
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)

(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5、7、8
現況地目	■宅地(物件7、8) □公衆用道路(物件) ■通路、駐車場(物件5)
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(有限会社田代工務) 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9
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:鉄骨造スレート葺3階建 ■床面積:1階 約180.58㎡ 2階 約250.01㎡ 3階 約159.35㎡(合計 約588.94㎡)
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(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、事実上空事務所状態で、管理・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(地番23920番(地目 宅地、地積 580.50㎡、所有者 A)のうち、約32㎡)
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
■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3土地及び物件4土地（筆界未定地であるため、以下「物件3＋4土地」と表記する。）並びに物件5土地が西側で接する道路は市道（柳原線）です。 なお、公図上、物件3～5土地と、物件7土地で挟まれている道路は里道（以下、「目的外里道」という。）です。 3 本件物件付近は、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、物件3＋4土地西側に量水器が設置されています。
■武雄市農業委員会 担当者	本件物件5土地は、登記地目は畑（農振地域内、農用地区域外）ですが、現状では住宅敷地の一部として利用されています。現時点で原状回復命令を行う予定はありません。 ただ、農地から転用するのに必要な許可は受けられていないため、入札に当たっては農地法5条の買受適格証明書を要します。
■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6建物は、債務者兼所有者有限会社田代工務（以下「債務者兼所有者会社」という。）の前代表者である所有者Aの居宅です。 本件物件9建物は、債務者兼所有者会社の事務所でしたが、現在は稼働していません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者会社 代表者 B	1 本件物件 6 建物は、物件 3 + 4 土地に建っており、私の父である所有者 A の居宅として、家族が居住しています。 物件 9 建物は、物件 7、8 土地上に建っており、債務者兼所有者会社の事務所でしたが、現在は稼働していません。なお、物件 5 土地は、物件 9 建物の進入路及び駐車場等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 物件 6 建物は、登記記録にあるように、昭和 43 年 3 月頃に新築しています。 その後、一部増築をしていますが、増築時期については、公課証明書に昭和 58 年と平成 10 年に増築とあるということですので、その頃だと思います。 建物図面（図面 3-1）と比較すると、北東側と北西側及び南側を増築しているようですが、増築の詳細は不明であるものの、南側の和室が新しいので、それが平成 10 年で、他が昭和 58 年なのだと思います。 3 物件 6 建物は、建物図面（図面 3-1）では、物件 3 + 4 土地及び目的外里道に建っていますが、増築等したため、物件 7 土地及び目的外隣地（23922 番 1）にはみ出しています。 23922 番 1 土地の登記名義人は所有者 A の伯父であり、登記名義人は既に亡くなっていると思われますが、相続関係については私も分かりません。そのため、同隣地の敷地利用に関する権原は分かりません。 4 物件 6 建物が、当初から目的外里道にはみ出して建っている経緯としては、以前、所有者 A の居宅は 23920 番土地の北側にあったのですが、昭和 43 年に大雨が降った際に地滑りが発生し、危険なため、物件 3 + 4 土地に物件 6 建物を建てました。その際に、目的外里道については、他に使用する人がいない状態であったため、目的外里道にはみ出して建ててよいということになったということです。 5 物件 6 建物の不具合等としては、建ててから時間が経っていますので、床に傷みが生じています（写真 19）。 6 物件 6 建物がはみ出している目的外 23922 番 1 土地は、登記地目は池沼ですが、埋め立てているため、現在では場所もはっきりしません。 物件 9 建物の南東端付近にブロックによる池状のがあります（写真 51）が、池を完全に埋めてしまうといけないということでこれを作ったと聞いていましたので、私としては、この池状のものの付近が 23922 番 1 土地だと思っていましたが、今回の調査で概測したところ、池状のものは隣地（23920 番）にあり、それよりも南の、井戸がある場所や、物件 6 建物の北東側の増築部分の敷地となっている部分付近が 23922 番 1 にあたるとのことですので、そうなのだと思います。 なお、この井戸は、現在使用していません。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者会社 代表者 B (続き)	7 物件 9 建物は、登記記録にあるように、平成 7 年 8 月に建築した後、平成 2 7 年頃、2 階南東側を一部増築し、屋根に太陽光発電のパネルを設置しています。そのため、以前の屋上が、現状では屋根裏部屋のような状態になっており、資材等の置場として利用しており、浴室も設置されています(写真 3 7～4 1)。 なお、当該太陽光発電システムは、目的外である、2 3 9 2 0 番土地上の私の居宅の屋根に設置されている太陽光パネル(写真 5 2)と同一のシステムです。発電事業番号も 1 つで登録してますので、分離するのは難しいと思います。 8 物件 9 建物は債務者兼所有者会社が所有しており、建物図面(図面 3-3)では物件 7、8 土地に建っていますが、南東側を増築したため、現状では建物の南東側の一部及び階段部分が 2 3 9 2 0 番土地にはみ出しています(写真 4 4、4 5)。 物件 7、8 土地及び 2 3 9 2 0 番土地は、いずれも所有者 A の所有であり、敷地利用権については賃貸借契約を結んでいました。契約書は残っていないと思いますが、地代は支払っていました。額については覚えていませんが、決算書類を見れば分かると思います。 なお、物件 9 建物への通路及び駐車場等として、物件 5 土地と目的外里道の一部を使用しています(写真 5 4)。 9 物件 9 建物の不具合としては、特に気づくことはありません。 ただ、南東側に設置している、物の上げ下ろしに使用しているチェンブロック(写真 4 2)は、私個人のものですので、撤去する予定です。 なお、敷地である物件 7 土地は、西側を目的外里道に接しているものの、当該目的外里道は建築基準法上の道路に当たりません。物件 9 建物が建った後に、本件物件が都市計画区域に入ったため、現状では、物件 9 建物は接道要件を満たしていないことになります。 10 本件物件 3 + 4 土地の北側半分程度及び物件 5、7、8 土地は、土砂災害警戒区域に入っています。 目的外 2 3 9 2 0 番の北側 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おり、物件 9 建物の南東側増築部分の一部がこれに含まれている可能性があります。また、北側の隣地(2 3 9 2 3 番も土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に含まれており、物件 7 土地の一部(物件 9 建物の北西側付近)が土砂災害特別警戒区域に含まれている可能性があります。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者会社 代表者B (続き)	11 本件物件につき、隣接する目的外23920番土地等及び目的外23823番63土地は、いずれも所有者はAであるため、次のとおり、相互に利用し合うなど、密接に関連しています。 (1) まず、前述しているように、物件9建物は、23920番土地にはみ出して建っています。また、同土地上の建物は私の居宅であり、物件9建物と壁を接するほどの状態にあります(写真44、45、49)。 (2) また、物件3+4土地の南側の進入路が、そのまま23920番土地上の私の居宅への通路につながり(写真47)、更に23823番63への通路になっています。現状では物件3+4土地の進入路を通らなければ両隣地に行くことはできません。 これは、23920番土地が接している目的外里道は、北側約半分は物件6建物の敷地等となっているため通行することができず、南側約半分は23918番1土地のあぜ道のような形で残っているものの、動物避けの柵が設置されているため、現状では通行するのが事実上困難となっているためです(写真52)。 (3) 23920番土地上の建物への上水道管が、物件3+4土地の南西端付近にある量水器から、物件3+4土地の進入路を通して引かれています。また、下水道についても、物件5土地にある公共ますから物件9建物に引かれていた下水管を、23920土地上の建物に延長しています。 なお、現状では、23920番土地上の建物の分も含め、下水道代は私が支払っており、上水道代は所有者Aが支払っています。 (4) 物件9建物の入り口の屋根に太陽光パネルが設置されています(写真24)が、これは私の私物で、23920番土地上の建物に給電されています。 12 物件3～5土地と周囲の土地との境界については、南側で接する24128番2と目的外里道の一部との境界には石垣があります(写真52)が、他の大部分は、目的外里道を事実上一体利用しているため、境界は明瞭ではありません。 物件7、8土地と周囲の土地との境界については、23923番土地との境界にはブロック塀(石垣)や境界鋳があるため、概ね明瞭です(写真54)。 また、23823番63土地との間にも、コンクリート擁壁があります(写真46)。 ただ、23920番、23922番1及び目的外里道は、事実上一体利用しているため、境界は明瞭ではありません(写真48～51)。

執行官の意見

■物件3～5、7、8土地の状況等

【形状、利用状況等】

- 1 物件3+4土地は物件6建物の敷地等として、物件7、8土地は一体として物件9建物の敷地等として、物件5土地は、物件9建物への通路（進入路）及び駐車場等として利用されている（写真1他）。

併せて、物件3+4土地の南側の進入路が、隣地である23920番土地及び23823番63土地への通路として使用されている。

なお、物件5土地は、登記地目は畑であるが、現状では宅地化されている（転用許可がされていない点につき、5枚目のとおり。）。

- 2 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。

【隣接地、境界等】

- 1 物件3+4及び5土地は、西側を市道（柳原線、幅員 約7m）に、北側から東側にかけて目的外里道に接し、南側を私有地（農地（地番 24128番2、地目 田、地積 54㎡））に接している。

物件7、8は、南西側を目的外里道に接し、その余を私有地（23923番、23920番、23922番1、23823番63）に接している。

（登記情報）

- ・24128番2 （地目 田、地積 54㎡、私有地）
 - ・23923番 （地目 宅地、地積 553.00㎡、私有地）
 - ・23920番 （地目 宅地、地積 580.50㎡、所有者 A）
 - ・23922番1 （地目 池沼、地積 16㎡、所有者 E）
 - ・23823番63（地目 畑、地積 1254㎡、所有者 A）
- 2 公図（図面1）では、目的外里道が、「く」の字を左右反転した形状で、物件3～5土地等を囲むようにして、物件7土地との間に存在している（公図上の幅員は約2.5m）が、この目的外里道の北側約半分は、本件物件と事実上一体利用されており、境界は明瞭でない。

また、物件7、8土地が北東側で接する23823番63との間にはコンクリート擁壁があるものの、南東側で接する23920番及び23922番1土地は一体利用されており、境界は明瞭でない。

その他、物件3+4土地が南側で接する24128番2土地との間には石垣があり、また、物件7土地が北西側で接する23923番土地との間にはブロック塀（石垣）があり、概ね明瞭と思われる。ただし、23923番土地の南西端の出っ張っている部分として示された境界線は、公図と形状が一致していないようにも思われた。

【その他】

- 1 物件7、8土地の南東側の隣地（23920番）には、債務者兼所有者会社代表者Bの居宅があり、その通路として物件3+4土地が使用され、また、上下水道管も、物件3～5、7土地を経由する等、密接に関連している。

また、物件6建物と、23920番土地上の建物を繋ぐように、下屋が設置されている（写真47、48）。

執行官の意見

■物件 6、9 建物の状況等

【利用状況等】

物件 6 建物は、所有者 A 及び債務者兼所有者会社の破産管財人 C が、いずれも、法律上の権限に基づき、管理・占有している（物件 6 建物は、所有者 A が、上記破産管財人の管理のもとに居住し、物件 9 建物は、事実上空事務所状態になっている。）。

【増改築、附属建物等】

物件 6 建物は、登記記録上昭和 43 年 3 月に新築され、その後、昭和 58 年と平成 10 年頃に増築等がされているようである。

物件 9 建物は、登記記録上平成 7 年 8 月に新築され、その後、平成 27 年頃に増築され、屋根に太陽光パネルが設置されている。

なお、物件 9 建物の増築により生じた屋根裏部屋について、その規模や浴室が設置されているといった現状からすると、3 階と評価するのが相当と思われる。

【不具合等】

物件 6 建物は、新築後 56 年程度経過しており、床が傷む等、経年に伴う相応の劣化が認められる。

物件 9 建物は、新築後 29 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。

【その他】

- 1 物件 6 建物は、目的外 23922 番 2 土地及び目的外里道にはみ出しており、物件 9 建物は、目的外 23920 番土地にはみ出している。
- 2 物件 6 建物及び物件 9 建物の、目的外土地の占有権原については、物件 6 建物の 23922 番 1 土地については使用貸借相当、里道については不明（占有権原なし）、物件 9 建物の 23920 番土地については、物件 7 土地について締結されていた賃貸借契約の効力が及ぶとも考えられるが、A が債務者兼所有者会社の前代表者ということからすると、賃貸借契約が否定される関係になるとも思われる。
- 3 物件 6、9 建物は、目的外 23920 番土地上の建物と分離しているものの、物件 6 建物とは下屋で接続されており、物件 9 建物とは外壁が接している等、事実上一体利用されている状態である（写真 45～49）。
- 4 物件 9 建物の屋根に設置されている太陽光パネルにつき、目的外 23920 土地上の建物の西側約半分の屋根に設置された太陽光パネルと一体となった太陽光発電システムを構成しているということであり、所有権の帰趨は不明であるが、所有権を取得とした場合、屋根の使用料を支払う等、何らかの処理を要すると思われる。
- 5 評価人の調査によれば、本件物件付近は、物件 9 建物建築後の平成 24 年 3 月 30 日に都市計画区域に入っており、物件 7 土地が南西側で接する里道は建築基準法上の道路ではないことから、物件 7 建物は既存不適格建築物に当たるとのことである。そのため、現状のままでは、建物の建築等ができない。また、屋根裏部分が建物と考えられることから、不法建築物に該当すると思われるとのことである。
- 6 また、本件物件付近は、北東側が高くなる比較的急な斜面の手前にあり、大部分が土砂災害警戒区域に含まれており、一部、土砂災害特別警戒区域に入っている可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月18日(木) 16:55 - 17:00	執行官室	家屋見取図交付申請(武雄市役所税務課へ郵送)
6年1月22日(月) 12:00 - 12:15	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
6年1月22日(月) 13:45 - 14:00	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
6年1月22日(月) 16:15 - 16:20	執行官室	破産管財人(事務員)から電話聴取
6年2月13日(火) 10:00 - 11:00	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者会社代表者と面談 (評価人同行)
6年2月14日(水) 15:10 - 15:15	執行官室	航空写真交付申請(武雄市役所税務課に郵送による)
6年2月16日(金) 13:35 - 13:40	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
6年2月16日(金) 14:10 - 14:20	武雄市役所	市街化区域等、雪面道路に関する調査 下水道に関する調査 航空写真受領(2月14日申請分)
6年3月18日(月) 13:00 - 13:05	破産管財人事務所 (伊万里市立花町)	契約書写し受領
6年6月24日(月) 9:25 - 9:30	執行官室	債務者兼所有者会社代表者から補充聴取
—		

(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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。



地番区域見出

請求部	所在地	武雄市山内町大字宮野字山口				地番	24125番2			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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		

(12 枚目)

1038339

昭和33年4月/日登

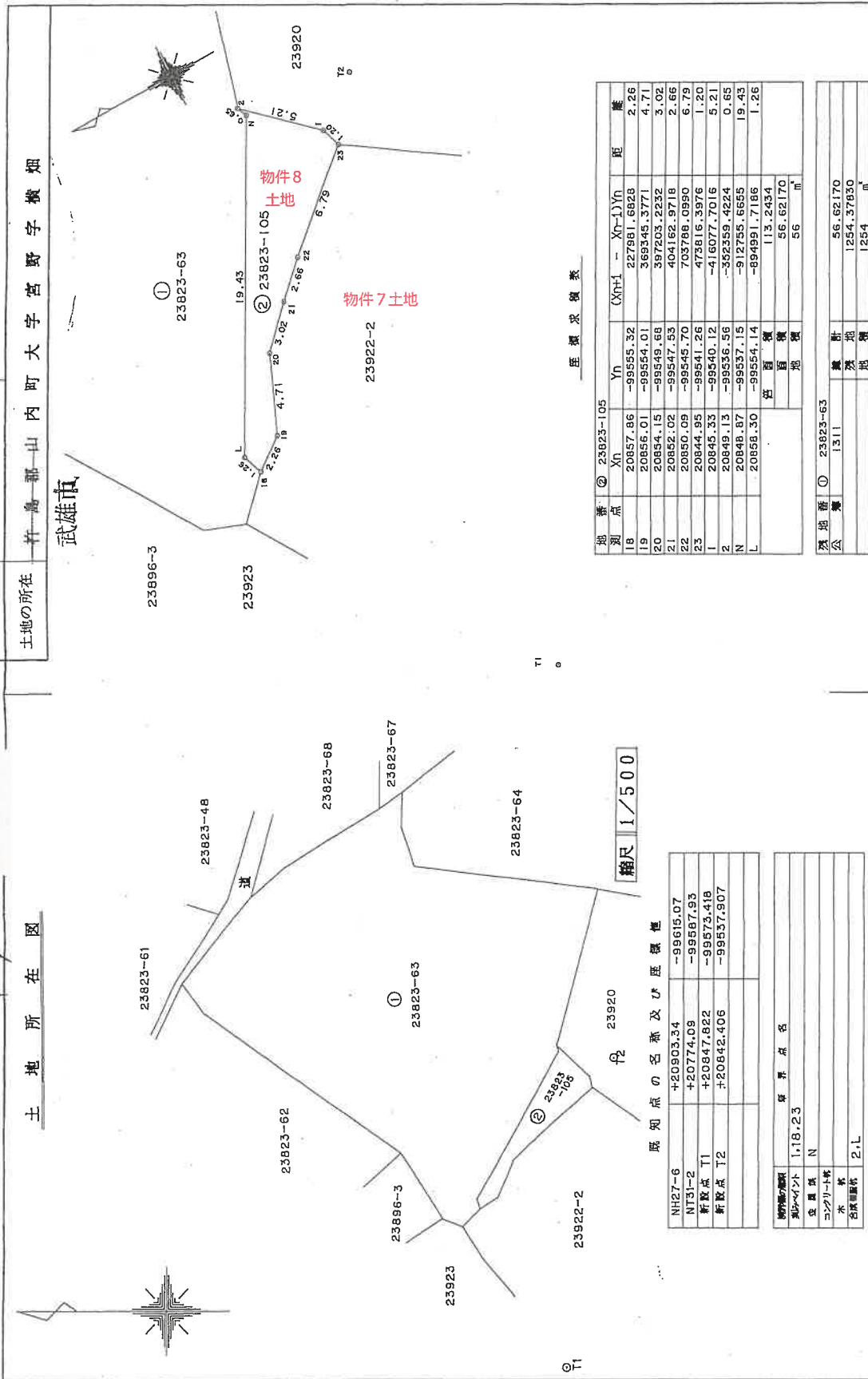
土地所在図

地番 23823番105

地積測量図

土地の所在 竹島郡山内町大字宮野字横畑

武雄市



既知点の名称及び座標値

NH27-6	+20903.34	-99615.07
NH31-2	+20774.08	-99587.93
新設点 T1	+20847.822	-99573.418
新設点 T2	+20842.406	-99537.907

境界点名	
東山ノ内	1,18.23
西ノ内	N
南ノ内	
北ノ内	
合算面積	2.1

座標求積表

地番	② 23823-105	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
18	20857.86	-99555.32	227981.6823	2.26	
19	20856.01	-99554.01	369345.3771	4.71	
20	20854.15	-99549.68	397203.2232	3.02	
21	20852.02	-99547.53	404182.9718	2.66	
22	20850.09	-99545.70	703788.0990	6.79	
23	20844.95	-99541.26	473816.3976	1.20	
1	20845.33	-99540.12	-416077.7016	5.21	
2	20849.13	-99536.56	-352359.4224	0.65	
N	20848.87	-99537.15	-912755.6565	19.43	
L	20858.30	-99554.14	-894991.7186	1.26	
計			113.2434		
			56.62170		
			56	m	

地番	① 23823-63
面積	13.11
地積	56.62170
地積	1254.37830
地積	1254

作製者

申請人

縮尺 1/250

月 8 日作製

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

F7土地
物件7土地

F1土地

建築物各階平面図

作製年月日
昭和四十六年二月二十五日

作製者

申請人

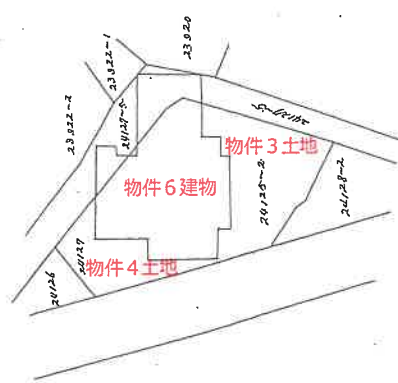
平成46年3月2日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



縮尺	1/500	1/
建築物図面各階平面図		

家屋番号 24125-2
 建物の所在 千葉県山内町大字宮野字山口24125番地2
 武雄市



登記年月日：昭和46年3月2日

1112000

A3判をA4判に縮小

1112001

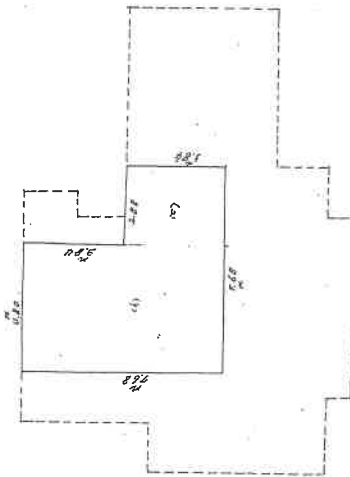
家屋番号 241255~2

建物の所在 井島郡山内町大字宮野字山口241255番地2

武雄市

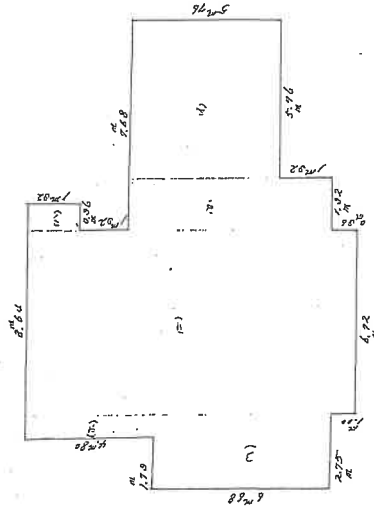
建築物各階平面図

二階



床面積 (1) $4.80 \times 7.68 = 36.864$
 (2) $2.88 \times 3.84 = 11.059$
 合計 47.923 m^2

一階



床面積 (1) $5.96 \times 5.76 = 33.197$
 (2) $7.68 \times 1.92 = 14.745$
 (3) $1.92 \times 0.96 = 1.843$
 (4) $12.48 \times 6.72 = 83.865$
 (5) $4.80 \times 0.96 = 4.608$
 (6) $6.68 \times 2.75 = 18.370$
 合計 156.608 m^2

昭和46年二月二十五日

作製者

申請人

図面 3-2

平成46年3月2日 登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



縮尺		建物図面	各階平面図
1/200		1/	1/200

A3判をA4判に縮小

1111955

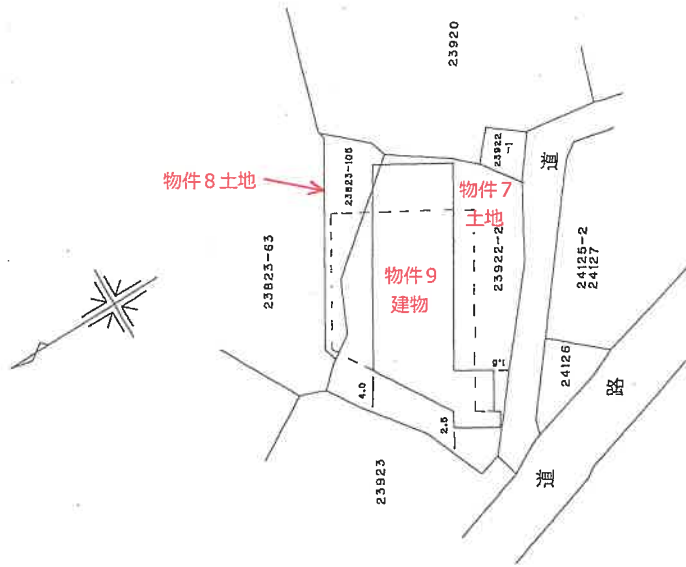
各階平面図

建物図面

家屋番号 23922番2

建物の所在 林島郡山内町大字宮野字横畠 23922番地2・23823番地105

武雄市



図面 3-3

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/

作製者

昭和8年7月26日登記

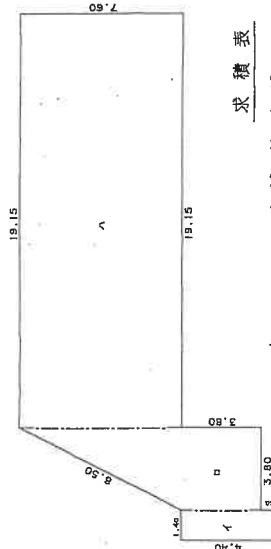
(佐賀県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

1111954

各階平面図

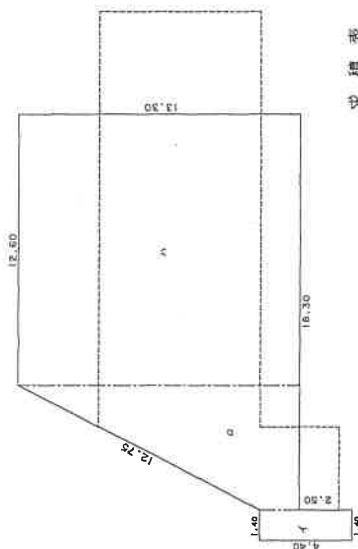
1 階



求積表

イ	4.40 X 1.40	=	6.1600
ロ	(3.80 + 11.40) X 3.80 X 1/2	=	28.8800
ハ	7.60 X 19.15	=	145.5400
合計			180.5800
床面積			180.58 ㎡

2 階



求積表

イ	4.40 X 1.40	=	6.1600
ロ	(1.90 + 13.30) X 5.70 X 1/2	=	43.3200
ハ	13.30 X 12.60	=	167.5800
合計			217.0600
床面積			217.06 ㎡

作製者

縮尺 1/250

申請人

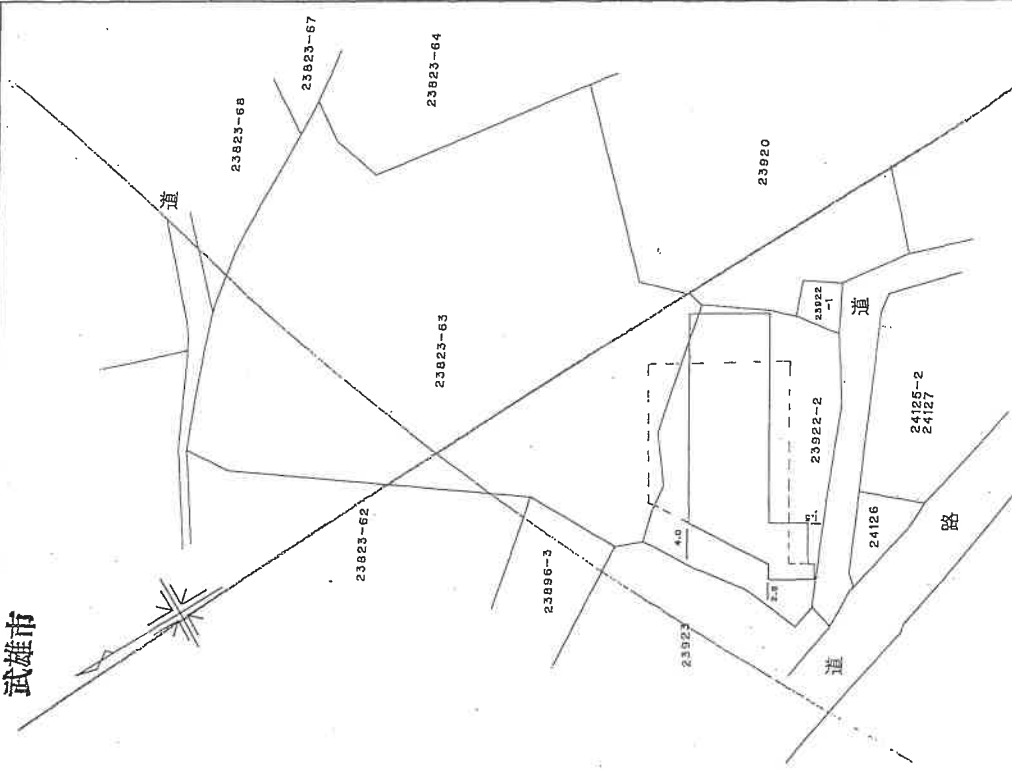
縮尺 1/500

建物図面

家屋番号 23922番2

建物の所在 杵島郡山内町大字宮野字横道2・23823番地63

武雄市

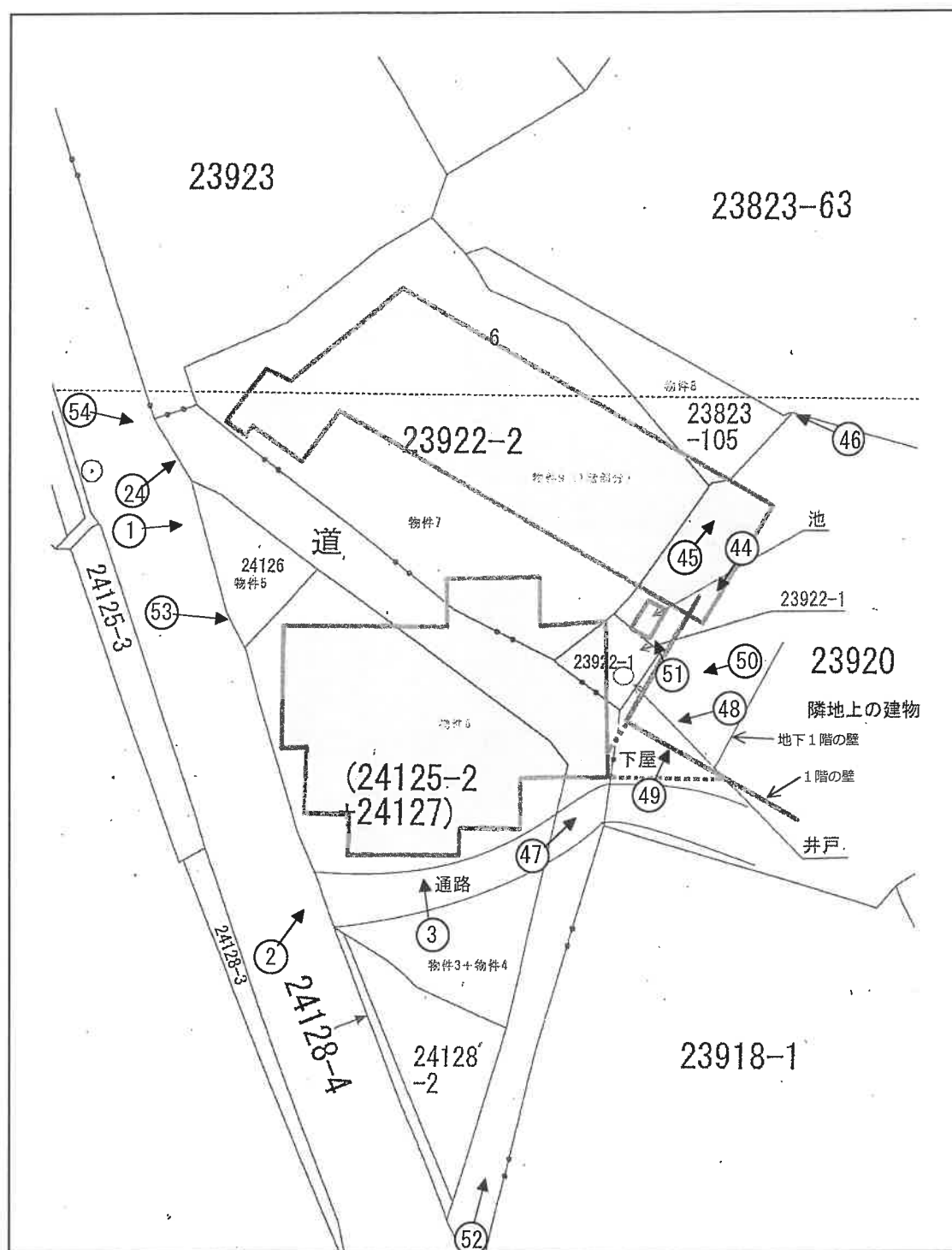


A3判をA4判に縮小

昭和7年9月12日登記

佐賀県土地家屋調査士会(用紙)

土地建物位置関係図 (兼写真撮影位置方向図)



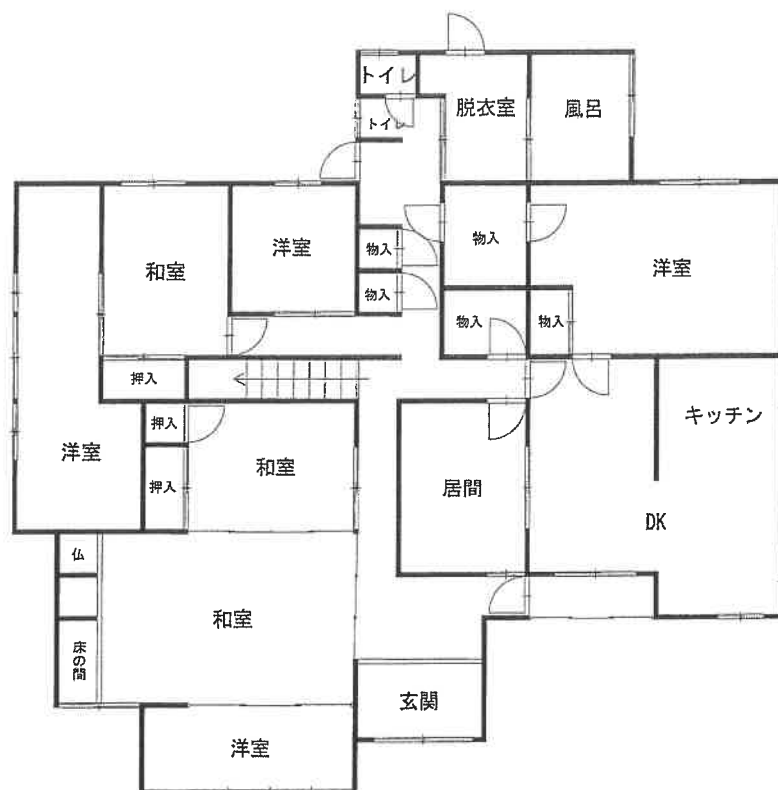
※本図は、公図を基に建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 6 建物

1 階



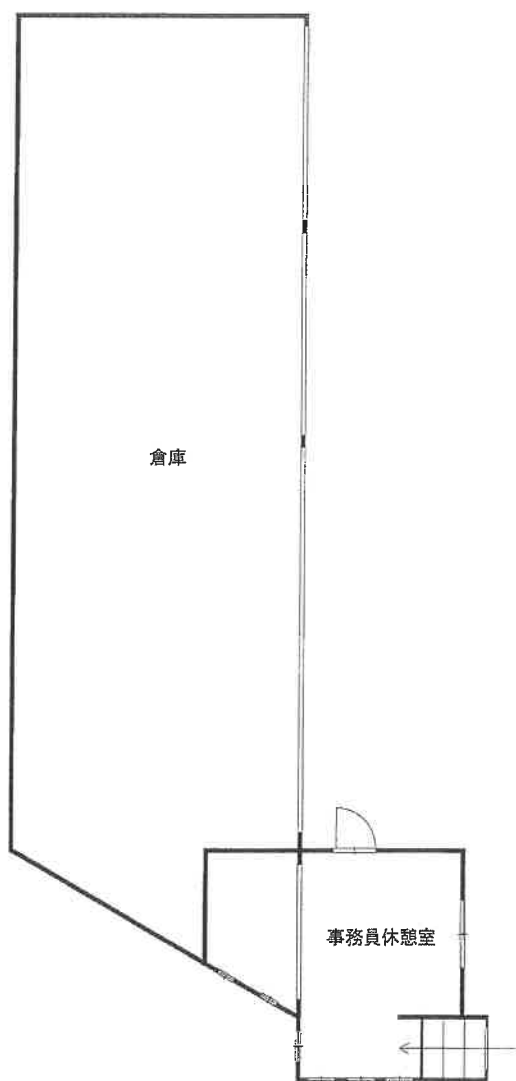
2 階



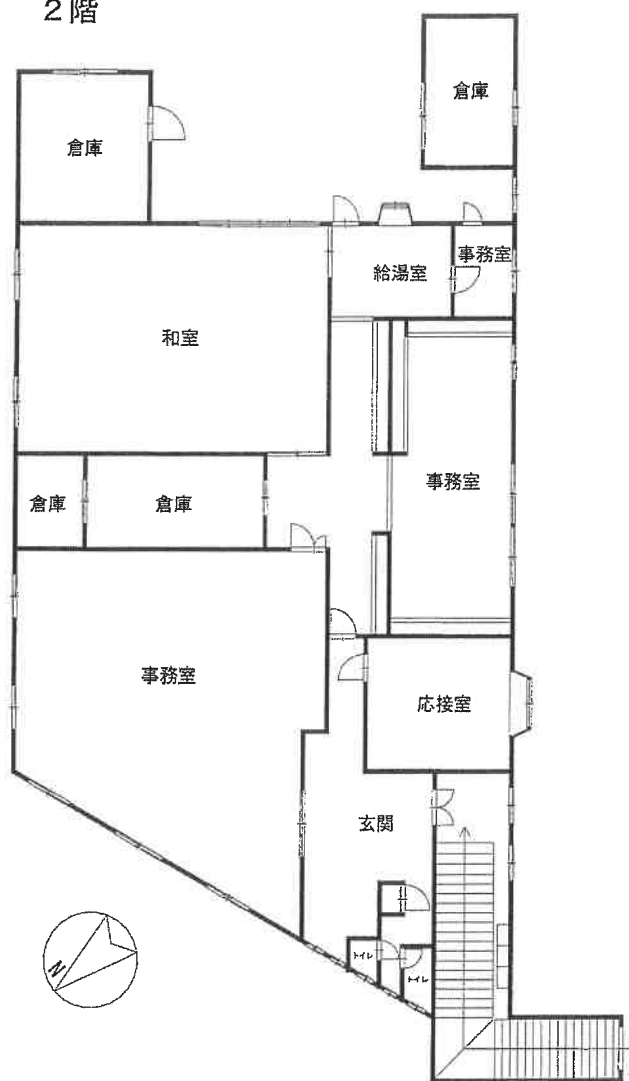
建物間取図

物件 9 建物

1 階



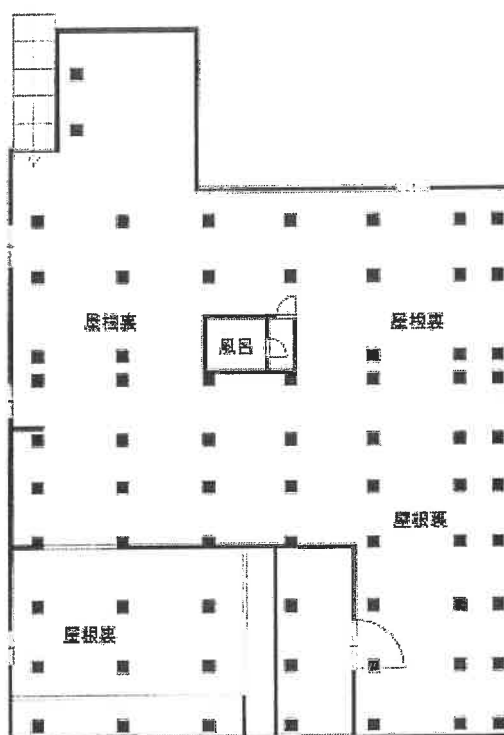
2 階



建物間取図

物件 9 建物

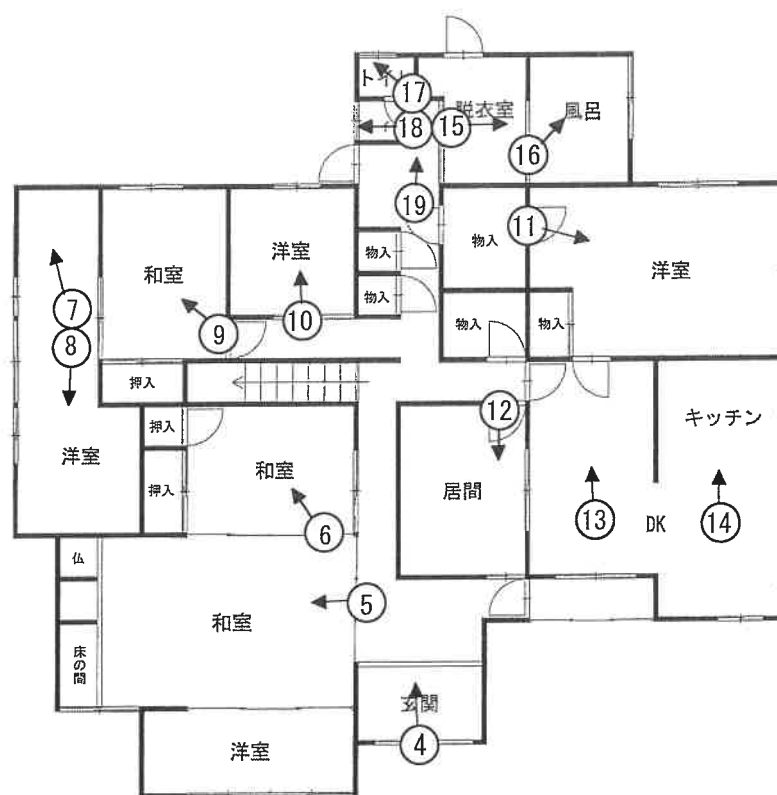
3階



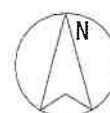
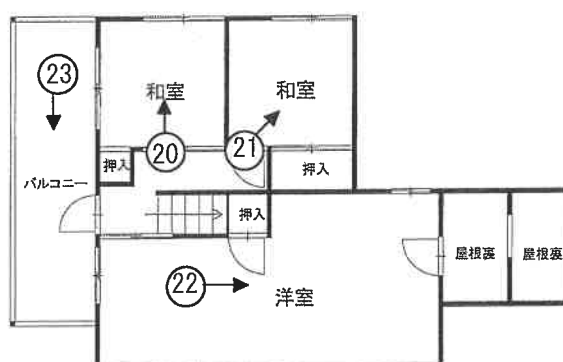
写真撮影位置方向図

物件 6 建物

1 階



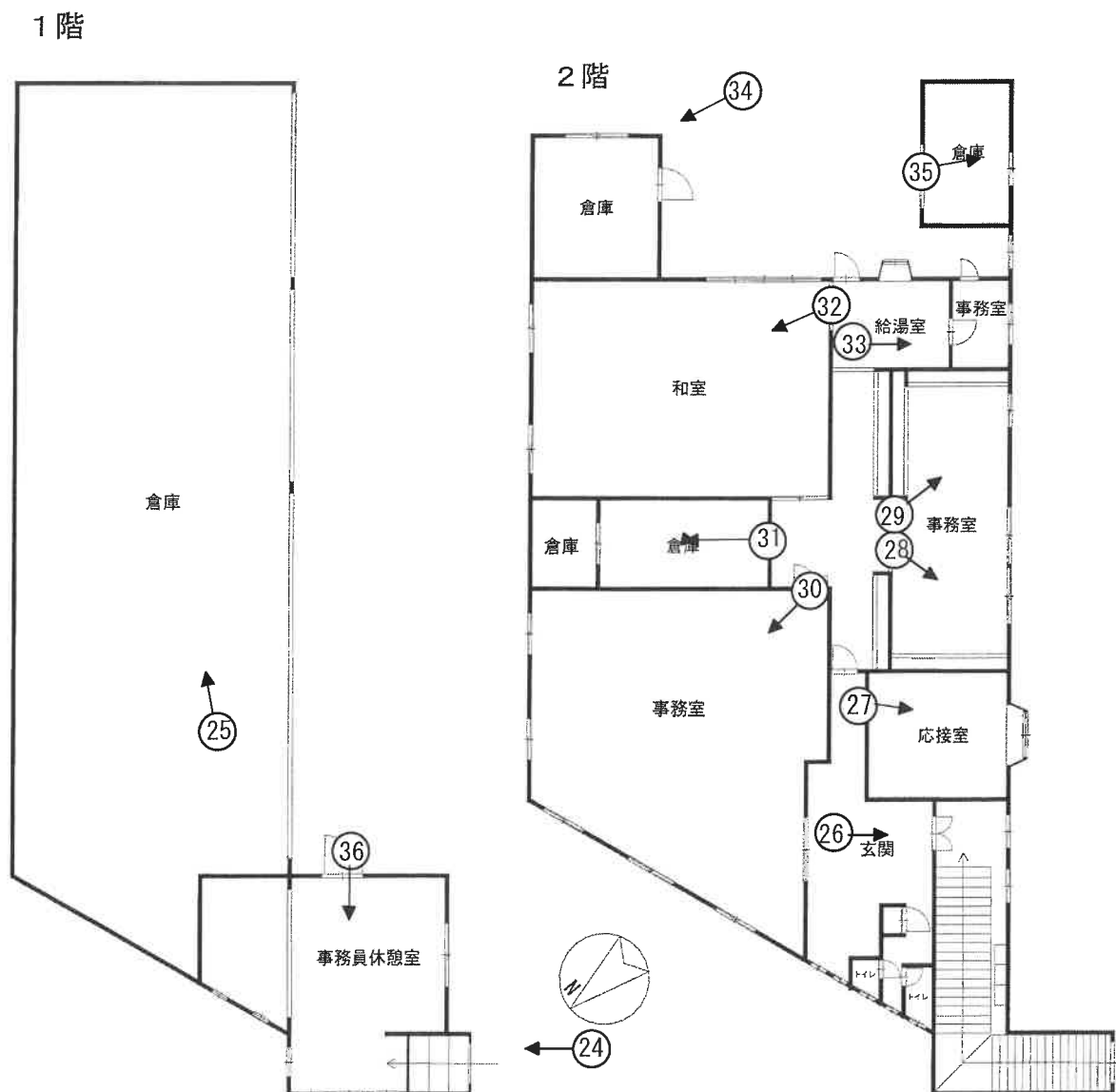
2 階



↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

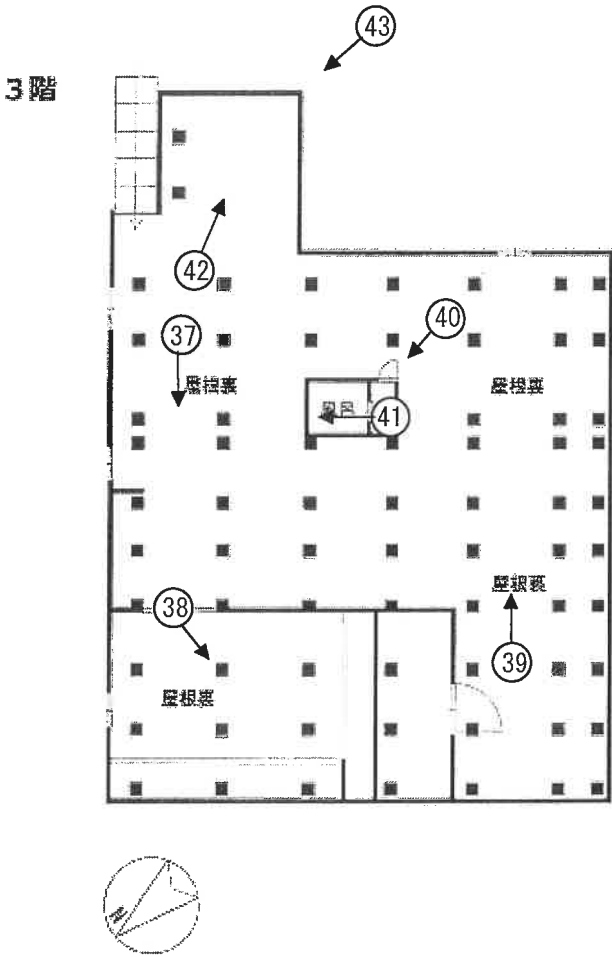
物件 9 建物



↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

物件 9 建物



↑ 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)



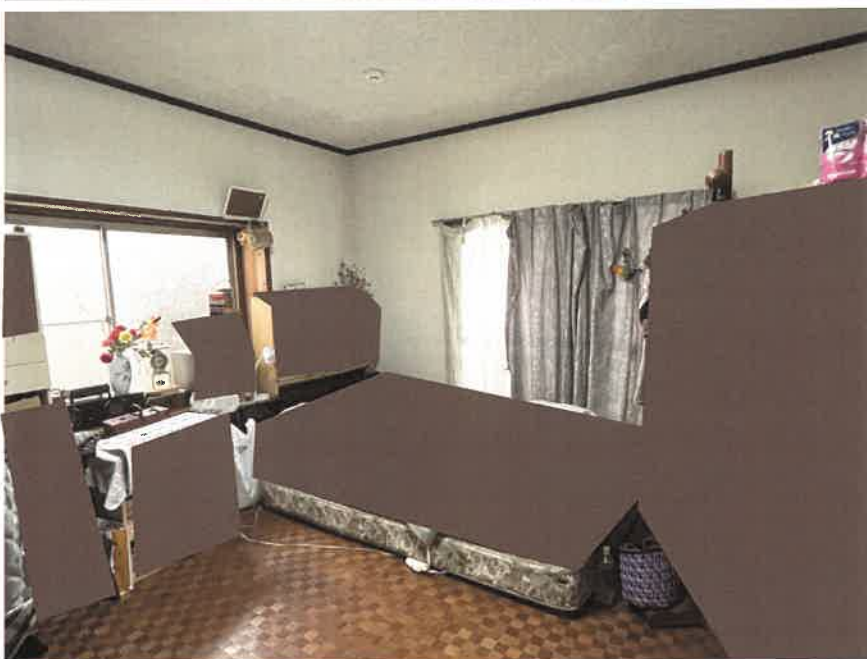
(写真 9)



(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)



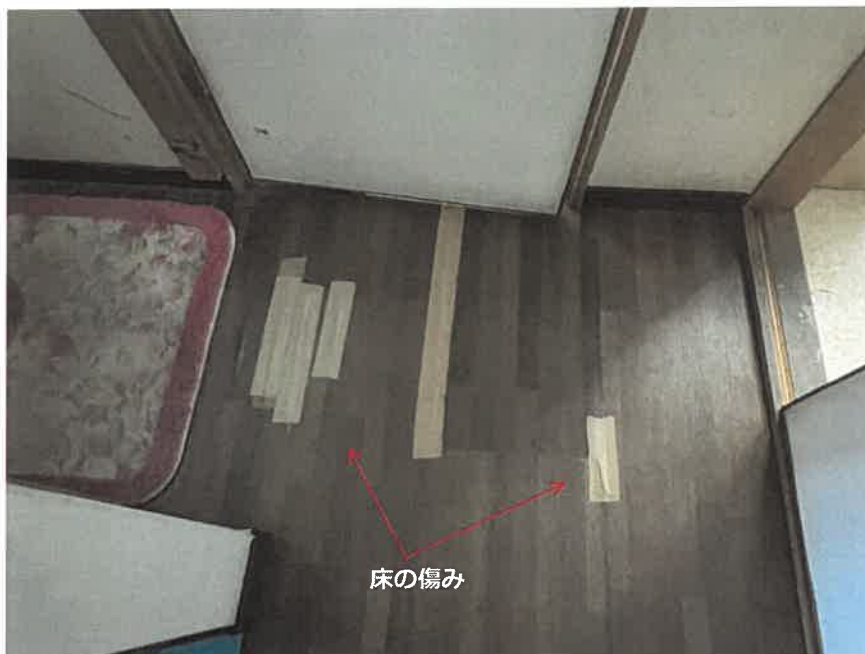
(写真 1 7)



(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)



(写真 3 0)



(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)



(写真 4 3)



(写真 4 4)



(写真 4 5)



(写真 4 6)



(写真 4 7)



(写真 4 8)



(写真 4 9)



(写真 5 0)



(写真 5 1)



(写真 5 2)



(写真 5 3)



(写真 5 4)



令和5年（ケ）第 29 号
令和6年3月18日 現地調査
令和6年6月25日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 240605)

第1 評価額

一 括 価 格		
金 11,726,000 円		
内 訳 価 格		
物件3	(土地)	金 303,000 円
物件4	(土地)	金 41,000 円
物件5	(土地)	金 38,000 円
物件6	(建物)	金 558,000 円
物件7	(土地)	金 480,000 円
物件8	(土地)	金 69,000 円
物件9	(建物)	金 10,237,000 円

- 1 一括価格は、物件3から物件9まで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3から物件5まで及び物件7から物件8までの内訳価格は物件6及び物件9のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6及び物件9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
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		床面積：1階 約206.67㎡ 2階 47.88㎡
7	次頁物件目録記載のとおり		
8	次頁物件目録記載のとおり		
9	次頁物件目録記載のとおり		構造：鉄骨造スレート葺3階建 床面積：1階 約180.58㎡ 2階 約250.01㎡ 3階 約159.35㎡
番号	特記事項		
3			
4			
5	入札に当たっては農地法5条の買い受け適格証明書を要する。		
6	物件6が隣地にはみ出している。		
7	池沼の付け替えとのことである池と井戸が存する。		
8			
9	本件評価は、太陽光発電設備を含む鑑定評価である。但し、当該太陽光発電設備は、物件9に設置された太陽光発電設備のみである。 物件9が隣地にはみ出している。		

* 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 武雄市山内町大字宮野字館
地 番 2 3 6 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 8 9 8 . 0 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字館 2 3 6 2 3 番地 1
家屋 番号 2 3 6 2 3 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 1 6 . 0 0 平方メートル
所有者 A

3 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 5 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 0 0 平方メートル
所有者 A

4 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 3 6 . 0 0 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

5 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
 地 番 2 4 1 2 6 番
 地 目 畑
 地 積 3 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口 2 4 1 2 5 番地 2
 家屋 番号 2 4 1 2 5 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 5 6 . 6 0 平方メートル
 2 階 4 7 . 9 2 平方メートル

所有者 A

7 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑
 地 番 2 3 9 2 2 番 2
 地 目 宅地
 地 積 3 9 4 . 0 0 平方メートル

所有者 A

8 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑
 地 番 2 3 8 2 3 番 1 0 5

物 件 目 録

地 目 宅地

地 積 56.62平方メートル

所有者 A

9 所 在 武雄市山内町大字宮野字横畑23922番地2、23
823番地105

家屋 番号 23922番2

種 類 事務所・倉庫

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 180.58平方メートル
2階 217.06平方メートル

所有者 有限会社田代工務

~~10 所 在 武雄市山内町大字宮野字松ノ木原~~

~~地 番 22585番6~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 39.51平方メートル~~

~~所有者 B~~

~~11 所 在 武雄市山内町大字宮野字松ノ木原~~

~~地 番 22587番3~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 210.41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3から物件5まで及び物件7から物件8までを一体利用地と査定した。)

位 置 ・ 交 通	J R 佐世保線「三間坂」駅の南西方道路距離約2.7 k m。 最寄バス停「三間坂駅前」の南西方道路距離約2.7 k m。 (徒歩約34分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市道沿いに位置し、事業所と農地が中心に住宅なども見られる混在地である。 (居住の快適性・利便性) 武 雄 市 役 所：約10km。 日 照 ・ 通 風：普通。	
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 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 一部が土砂災害特別警戒区域・土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	781.62㎡ 中央に里道が位置する不整形画地 約 26m ・ 約 33m 東側が山裾に位置し傾斜を有する。 中央に位置する里道は、建築基準法の法外道路である。
接面道路の状況等	南西側が幅員約7mの舗装市道(注1)に接面している。 画地の中央に里道があるが、建築基準法の法外道路であるため物件7と物件8が基準法上は無道路地となる。 (注1) 上記市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当。	
土地の利用状況等	後記物件6及び物件9の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(下記の特記事項参照) 下 水 道：あり(下記の特記事項参照) 都 市 ガ ス：なし(前面道路への本管設置工事未了)	
特 記 事 項	土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査、現地調査の結果、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと判断した。 物件5は、入札に当たっては農地法5条の買い受け適格証明書を要する。 上水道は、物件6には接続されているが、物件9には接続されていない。下水道は、接続されているが、物件6は現在使用を中止している。 境界が不明瞭である。(「現況調査報告書」記載のとおり) 池沼の付け替えとのことである池と井戸が存する。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件6・物件9）

区分		建物（物件6）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	昭和43年3月5日新築 増築は特記事項記載	
	経過年数	約 56 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕様	構造	木造セメント瓦葺2階建	
	外壁	吹付ほか	
	内壁	クロス張り、塗壁、タイルほか	
	天井	和風天井、合板、クロス張りほか	
	床	フローリング、畳、クッションフロアほか	
	設備	電気設備、給排水設備ほか	
	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
品等		普通	
保守管理の状態		劣る	
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		対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。 増築は、「現況調査報告書」記載のとおり昭和58年と平成10年頃に増築等が行われているようである。 建物が隣接里道等にはみ出して建築されている。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

区 分		建物（物件9）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成7年8月19日新築 増築は特記事項記載	
	経 過 年 数	約 29 年	
	経済的残存耐用年数	約 11 年	
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺3階建	
	屋 根	スレート	
	外 壁	波形スレートほか	
	内 壁	サイディング	
	天 井	石膏ボード、合板、和風天井、クロス張りほか	
	床	合成樹脂系張床	
	設 備	電気設備、給排水設備ほか	
	そ の 他	太陽光発電設備	
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	事務所・倉庫
品 等		普通	
保守管理の状態		劣る	
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		対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性はないものと査定した。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。 物件9は既存不適格建築物である。また、物件9は3階部分について建築許可をとっていない。（「現況調査報告書」記載のとおり） 太陽光発電設備は、件外の近接建物にも設置されているが、本件評価は物件9に設置された太陽光発電設備のみが評価対象である。 建物が隣接した件外土地にはみ出して建築されている。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3から物件5まで及び物件7から物件8まで（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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ
3	8,000	×0.61	×264.00	×0.70		=902,000
4	8,000	×0.61	×36.00	×0.70		=123,000
5	8,000	×0.61	×31.00	×0.70		=106,000
7	8,000	×0.61	×394.00	×0.70		=1,346,000
8	8,000	×0.61	×56.62	×0.70		=193,000

ア 標準画地価格：地価調査地「武雄（県）－8」の基準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 9,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{116} & = & 8,000\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：標準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：補正なし

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.16 \end{array}$$

$$\begin{array}{ll} \text{公共施設への接近} & 5 \\ \text{商業施設への接近} & 5 \\ \text{接近条件の計} & \underline{10} \end{array} \qquad \begin{array}{ll} \text{集落密度} & 3 \\ \text{住環境} & 2 \\ \text{環境条件の計} & \underline{5} \end{array}$$

イ 個別格差（物件3から物件5まで及び物件7から物件8までを一体利用として個別格差を査定した）

環境条件：井戸-2

画地条件：傾斜地-17、境界不明瞭-10

行政条件：レッドゾーンに入る-5、一部基準法道路に接面しない-10、物件5が農地-2

$$\text{式：} 0.98 \times 0.83 \times 0.90 \times 0.83 = 0.61$$

よって個別格差は-39

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態及び将来の取壊の可能性等を考慮した。

$$\cdot -30 \quad (-0.30\text{に換算})$$

オ 共有持分：いずれも完全所有権。

② 物件 6 及び物件 9（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) エ
物件 6	110,000	×254.55	×0.04	=1,120,000
物件 9	235,000	×588.94	×0.09	=24,100,000 ※

※物件 9 の建物価格に太陽光発電設備を加算している。

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

（物件 6）

経過年数約56年であり経済的全耐用年数約56年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $0.05 \times 0.8 = 0.04$

（物件 9）

経過年数約29年であり経済的全耐用年数約40年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $0.11 \times 0.8 = 0.09$

エ 建 物 価 格：物件 9 に設置されている太陽光発電設備については、つぎの手法により評価をおこない建物価格に加算する。

物件 9 に設置されている太陽光パネルから1,125,000円/年間の収入と査定し、残存契約期間に基づく毎年の収入を年率2%を適用して現在価値に割り引き、これらの総和から太陽光発電設備の価格を、11,644,000円と査定して、建物価格に加算した。

項目 \ 物件区分	物件 6	物件 9
残価率	5%	5%
経過年数	約56年	約29年
経済的全耐用年数	約56年	約40年
観察減価法による補正率	80%	80%

観察減価法による補正率の内容

観察減価法による補正については、物件 6 及び物件 9 のいずれも保守管理の状況が劣ることから上記のように査定した。

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決定した。

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
3	902,000	×0.20	法定地上権	= 180,000
4	123,000	×0.20	法定地上権	= 25,000
5	106,000	×0.15	借地権	= 16,000
7	1,346,000	×0.15	借地権	= 202,000
8	193,000	×0.15	借地権	= 29,000
合 計				452,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件3及び物件4が法定地上権と判定し、その割合を20%と査定し、物件5から物件7並びに物件8を借地権と判定し、その割合を15%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)
3	(902,000)	－ 180,000)		×0.60	×0.70	= 303,000
4	(123,000)	－ 25,000)		×0.60	×0.70	= 41,000
5	(106,000)	－ 16,000)		×0.60	×0.70	= 38,000
6	(1,120,000)	＋ 208,000) ※	×1.00	×0.60	×0.70	= 558,000
7	(1,346,000)	－ 202,000)		×0.60	×0.70	= 480,000
8	(193,000)	－ 29,000)		×0.60	×0.70	= 69,000
9	(24,100,000)	＋ 273,000) ※	×1.00	×0.60	×0.70	= 10,237,000
一括価格(合計)						11,726,000

・物件6が隣地の里道と池沼に約63㎡はみ出しており、その敷地
利用権限は使用貸借（土地利用権割合：10%）と査定し、この価
格の加算額を標準画地価格から算定（里道と池沼の個性率は5%と
査定）して、物件6に加算する。物件7部分は考慮外と査定。
イ 土地利用権等
価格の加算： ※8,000円×0.05×63㎡×0.1＝3,000円
・物件9が隣地（23920）に約31.92㎡はみ出しており、その敷地
利用権限は使用貸借（土地利用権割合：10%）と査定し、この価
格の加算額を標準画地価格から算定して、物件9に加算する。
※8,000円×31.92㎡×0.1＝26,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を
充分考慮した。一部が土砂災害特別警戒区域に該当している。建
物が隣地にはみ出している。太陽光発電設備が隣接建物にもつな
がれている。物件9は既存不適格建築物である。また、物件9は3
階部分について建築許可をとっていないこと等から市場性が劣る
ものと判断されるので所要の修正をした。

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 (武雄(県) - 8)

所 在 : 佐賀県武雄市山内町大字三間坂字鶴ノ原甲 1 5 8 6 6 番 1

価 格 : 9,300円/㎡ (対前年変動率 -0.3%)

位 置 : J R 佐世保線「三間坂」駅の南西方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 576㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 南側が幅員約5mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 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

位置図

不動産登記法第14条第1項地図(写)

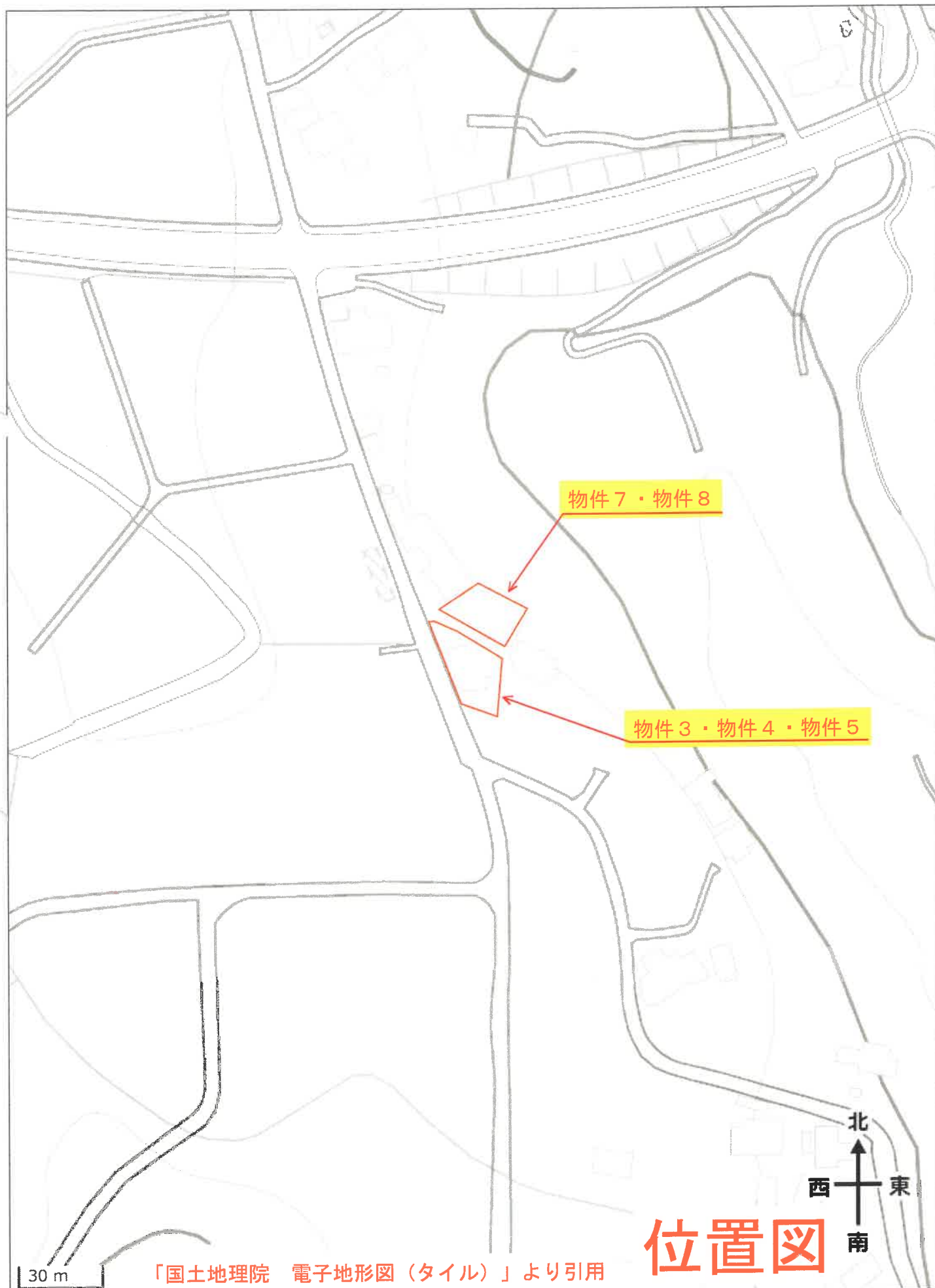
建物図面・各階平面図(写)

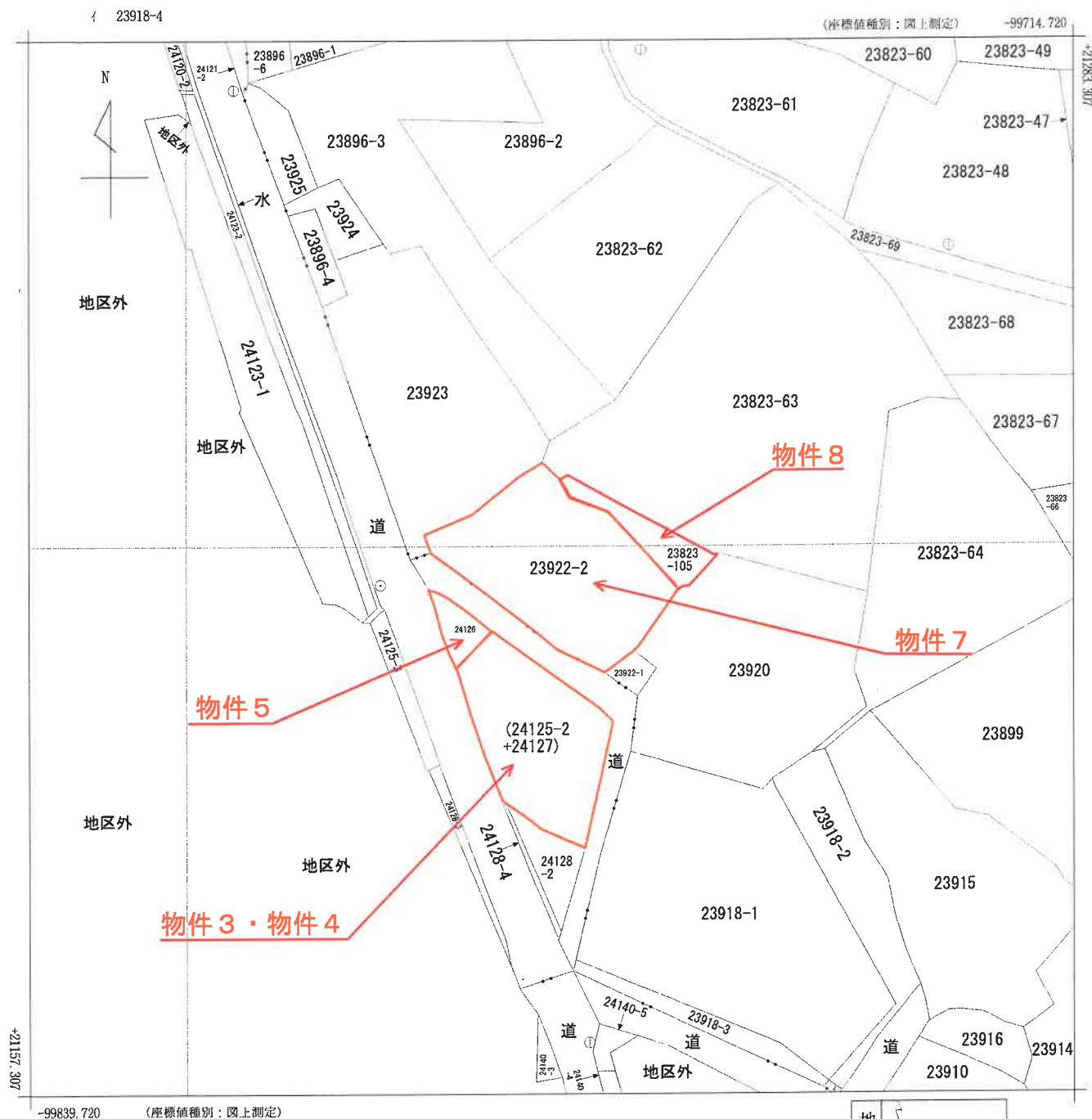
以 上

地理院地図

GS Maps







地番区域見出
山内町大字宮野

請 求 部 分	所 在	武雄市山内町大字宮野字横畑				地 番	23922番2			
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		

A 3 判を A 4 判に縮小

第14条地図写

登記年月日：昭和46年3月2日

1112000

建築物図面

家屋番号 24125-2

建物の所在 千葉県山内町大字宮野字山口24125番地2
武雄市

作製年月日
昭和46年 二月二十五日

作製者

申請人

申請人

縮尺 1/500

建築物図面 各階平面図

1/



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

平成46年3月2日登記

建築物図面・各階平面図写

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和46年3月2日

1112001

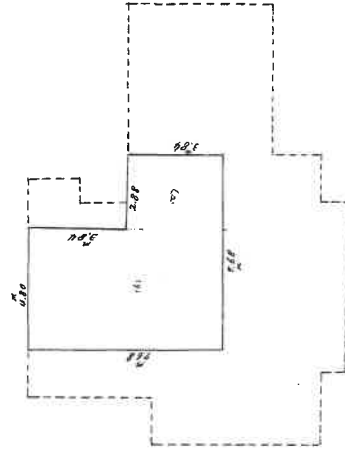
家屋番号 24/25~2

建物の所在 井島郡山内町大字宮野字山口24/25番地2

武雄市

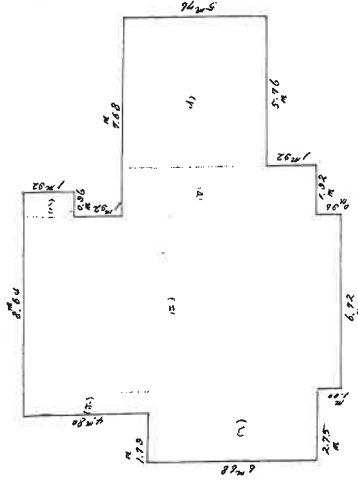
建物図面
各階平面図

二階



床面積 $11.1 \times 11.1 + 2.88 \times 11.1 = 36.864$
合計 $36.864 = 36.864$

一階



床面積 $11.1 \times 11.1 + 2.88 \times 11.1 = 36.864$
合計 $36.864 = 36.864$

製作年月日
昭和46年 二月 二十五日

製作者

申請人

建物図面 各階平面図

縮尺 1/200



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

平成46年3月2日 登記

建物図面・各階平面図写

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成8年7月26日

1111955

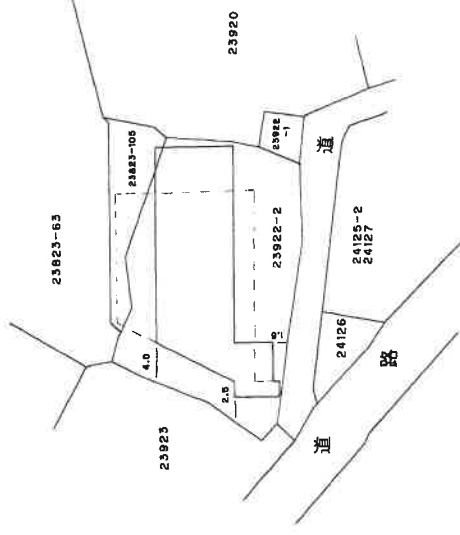
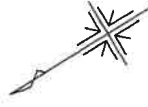
各階平面図

23922番2

建築物各階平面図

建物の所在 杵島郡山内町大字宮野字横島 23922 番地 2・23823 番地 10

武雄市



作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平成8年7月26日登記

A 3判を A 4 判に縮小

建物図面・各階平面図写