

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 7 年 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 20 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 12 月 9 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 目 録

- 1 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
 地 番 6 4 7 6 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 4 . 2 2 平方メートル
 所有者 A

- 2 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
 地 番 6 4 7 6 番 2 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 . 1 8 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

- 3 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
 地 番 6 4 7 6 番 2 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9 6 平方メートル
 共有者 A 持分2分の1

- 4 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川 6 4 7 6 番地 1 3
 家屋 番号 6 4 7 6 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2階 4 5 . 5 4 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 8月29日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

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 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
 地 番 6 4 7 6 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 1 6 4 . 2 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
 地 番 6 4 7 6 番 2 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 8 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
 地 番 6 4 7 6 番 2 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川 6 4 7 6 番地 1 3
 家屋 番号 6 4 7 6 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
 2 階 4 5 . 5 4 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第22号
令和7年6月25日受理
令和7年7月**31**日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 三宅 智 幸

(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 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川

地 番 6 4 7 6 番 1 3

地 目 宅地

地 積 1 6 4 . 2 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川

地 番 6 4 7 6 番 2 3

地 目 公衆用道路

地 積 8 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川

地 番 6 4 7 6 番 2 4

地 目 公衆用道路

地 積 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川 6 4 7 6 番地 1 3

家屋 番号 6 4 7 6 番 1 3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル

2 階 4 5 . 5 4 平方メートル

所有者 A

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1～3		
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2、3) ☐ (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 上記の者が物件1土地上に下記建物を所有し、物件2、3土地を共有の公衆用道路として、それぞれ占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物(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4		
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(☐ 主たる建物 ☐ 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(B) 上記の者が本件建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☒ Bの本件建物の占有権原は使用借権と思料する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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		

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 (B)	本件不動産は、平成30年から私たち家族が居住しています。ただ、債務者兼所有者は、結婚して家を出たため、現在は私たち夫婦だけが住んでいます。債務者兼所有者とは親子ですので、賃料等はありません。 物件1土地は、本件建物の敷地、駐車スペースなどとして利用しています。下水道はなく、浄化槽を利用しています。物件1土地については、令和元年8月の大雨で、床下浸水しました。風呂の外側の設備が浸水で故障し、風呂に入れず、自動車3台も動かなくなりました。家の中は大丈夫でした。その後、北側の水路が補修、整備され、令和3年8月の大雨の時は浸水せず、大丈夫でした。 物件2、3土地は、近隣と共有の公衆用道路です。 本件建物は、特に不具合はないと思います。室内犬を1匹飼っています。
■ 武雄市役所 建設課 下水道課 担当者	本件不動産の地域は、非線引きの都市計画区域内で、第一種住居地域です。物件3土地北側の水路を挟んだ道路は、市道上砥石川線です。 本件不動産の下水道は、整備区域外です。
■ 佐賀西部広域水道企業団 担当者	本件不動産の上水道は、物件1土地南東側から引き込まれています。
■ 杵藤土木事務所 担当者	物件3、4土地の公衆用道路は、建築基準法上の道路ではありません。物件1土地は、物件3土地の南西部分の一部を含めて、地番6476番12の道路に接道して、本件建物の建築確認の手続が取られています。 物件1土地北側の水路は、下砥石川という県管理の河川です。

その他の事項及び執行官の意見

- ☐ その他の事項
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件土地の状況

本件各土地は、非線引きの都市計画区域内で、第一種住居地域である。物件1土地は、本件建物の敷地、駐車スペースなどとして利用されている（写真1、3、5、6）。本件不動産の上、下水道は3枚目記載のとおりで、下水道は整備区域外で、浄化槽を利用している。物件2、3土地は、共有の公衆用道路である（写真7）。この道路は、建築基準法上の道路ではない。したがって、本件建物の建築に関しては、物件3土地の南西部分を一部を物件1土地と一体として、地番6476番12の道路に接道しているものとされている。

物件1ないし3土地の周囲は、北側を水路（下砥石川、佐賀県が管理する河川）に、物件1土地の南西側を私有地（地番6476番14、地目宅地、地積265.99㎡、第三者所有）に、物件2、3土地の南西側を市有地（地番6476番12、地目公衆用道路、地積438㎡、武雄市所有）に、物件2土地の南東側を市有地（地番6476番11、地目宅地、地積29.83㎡、武雄市所有）に、物件3土地の南東側を市有地（地番6476番25、地目宅地、地積10.74㎡、武雄市所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件1土地と隣接地との間は、南西側はブロック塀が（写真2、6）、北側は網型フェンス（写真3ないし6）が、それぞれ設置され、物件3土地との間は側溝があって（写真2、4、7）、区分されている。物件2及び3土地間は、一体利用されており、境界ははっきりしない（写真7）。物件2及び3土地の南西側は連続性のある道路であるが、グレーチングによる区分が見られる（写真2、7奥）。物件3土地の北東側は、橋梁であるが、アスファルト舗装の間にコンクリートによる区分が見られる（写真7）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、新築後、債務者兼所有者家族が居住してきた。ただし、現在、債務者兼所有者は居住しておらず、その両親が居住している。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項とほぼ一致している。不具合は、特に大きなものは見られなかった。室内犬が飼われており、少しペット臭は感じた。建物内の状況は、写真8ないし12のとおりである。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年6月25日 (水) 13:00 — 13:10	執行官室	家屋見取図交付申請（武雄市役所へ郵送）
令和7年6月27日 (金) 9:10 — 9:20	佐賀地方法務局武雄支局 (武雄市武雄町大字昭和)	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
令和7年6月27日 (金) 10:05 — 10:30	武雄市役所建設課、都 市政策課、下水道課 (武雄市武雄町大字昭和)	市街化区域等に関する調査 接面道路、水路に関する調査 下水道に関する調査
令和7年6月27日 (金) 10:40 — 10:55	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年7月1日 (火) 11:00 — 11:05	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所（武雄市武雄 町大字武雄）	上水道に関する調査
令和7年7月9日 (水) 10:35 — 11:10	物件所在地	本件土地・建物占有等調査 債務者兼所有者の母と面談
令和7年7月16日 (水) 10:00 — 10:45	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)
令和7年7月23日 (水) 10:10 — 10:55	杵藤土木事務所（武雄市 武雄町大字富岡）	接道する道路、隣接水路に関する調査

(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 求 部 分	所 在	武雄市武雄町大字武雄字上砥石川				地 番	6476番13	
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 事 記 項

平成18年3月24日登記 6476-13

地積測量図

地番 6476-24, 6476-25

土地の所在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川

1002069

京積表

旧日本測地系による座標値

地番	② 6476-24	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
883		21880.191	-92274.184	2.282	49008.956182	
897		21887.198	-92278.078	-4.410	-95862.210880	
901		21897.927	-92278.584	-4.217	-92873.723779	
900		21887.436	-92280.353	-2.553	-207880.510048	
188		21884.384	-92288.187	-7.232	-167803.788128	
189		21883.888	-92287.845	0.470	10177.813750	
197		21888.770	-92287.717	2.668	67555.720880	
208		21861.619	-92284.887	8.489	183790.838872	
884		21887.885	-92278.220	8.849	144002.844915	
882		21888.392	-92278.338	5.045	109271.832840	
		合計		合計		
		面積		面積		98.53
		地積		地積		98.53

地番	③ 6476-25	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
150		21884.908	-92272.484	8.180	184105.749570	
156		21886.582	-92278.039	-1.720	-37284.748440	
888		21888.181	-92274.184	-6.299	-114808.887138	
882		21888.392	-92278.338	-6.045	-109271.832840	
884		21887.885	-92278.220	8.874	127218.122790	
		合計		合計		
		面積		面積		10.74
		地積		地積		10.74

地番	④ 6476-13	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -X _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})
NO						
271.8258815		107.9068475	164.2247140			
		合計		合計		
		面積		面積		164.22
		地積		地積		164.22

基準点座標値

図根基準点	X	Y	備 注
引張点TG1	21888.155	-92238.278	金属板
引張点TG2	21886.272	-92219.190	金属板

在東地方測量所測量所納入付98668-0地積測量図記載の引張点

引張点	種類	X	Y
IN-2	登記引張点板	21880.203	-92285.847
IN-1	登記引張点板	21883.133	-92282.212

引張点	境界点	距離	方向角
IN-1	169	6.10	281° 49' 31"
IN-1	590	14.91	7° 03' 28"

引張点	境界点	距離	方向角
IN-2	169	34.14	220° 52' 05"
IN-2	590	18.99	228° 48' 50"

IN-1とIN-2の点間距離=31.63m

作成者 土地家屋調査士

平成18年3月18日作成

(佐賀県土地家屋調査士会印)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年3月24日

平成18年3月24日登記 6476-11

1002068

地積測量図

8476-23, -11

土地の所在
武雄市武雄町大字武雄上砥石川

求張表

[illegible]

地 公 司	番 號	① 6476-11	台 計	面 積	竣 工 地
98.0226006			9.166600		29.6257006
			竣 工		2003 年

運興國垣製煉

引测基标点	X	Y	备注
引测点TG1	21638.156	-92236.27B	金属板
引测点TG2	21588.272	-92219.180	金属板

生實地方法施局武進支局備入付け866-6地境測量図記載の引照点

引照点	種類	X	Y
IN-2	登録引照点紙	21680.203	-022206.847
IN-1	登録引照点紙	21053.133	-022262.212

引测点	境界点	距	桩	方向角
IN-1	469	6.10		281° 45' 31"
IN-1	580	14.91		7° 09' 28"

引照点	境界点	距	方位角
IN-2	169	34.14	220° 52' 05"
IN-2	560	18.99	229° 46' 50"

 $IN-1$ と $IN-2$ の点間距離 $=31.63m$

鯨界点	境界標の種類
K	靑設赤ペンキ
B	金 属 板
C	コンクリート杭
P	ブラスチック杭
A	アルミプレート

作者 士屋地家調查

或18年3月18日(作威)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

人
分
分

縮尺

005

3

圖面

(8枚目)

A 3判をA 4判に縮小

請求番号: 4-4

登記年月日：平成30年2月15日

各階平面図

家屋番号 6476番13

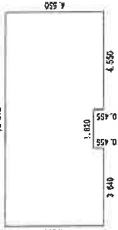
建物図面

建物の所在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川 6476番地13

1階

求積表

10.010 x 4.085 = 40.9910
0.640 x 0.455 = 1.6562
4.550 x 0.465 = 2.0703
計 44.7175

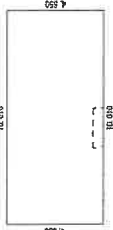


床面積 44.71 m²

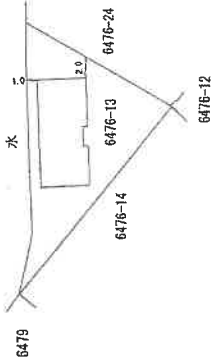
2階

求積表

10.010 x 4.550 = 45.5455



床面積 45.54 m²



作成者

土地家屋調査士

[Redacted]

(平成30年1月30作成)

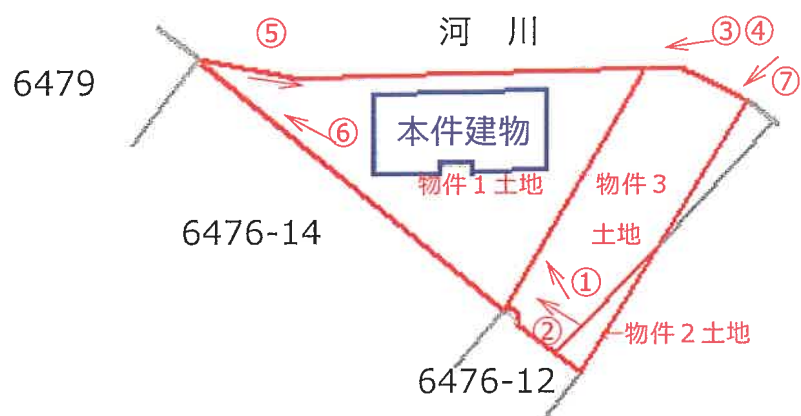
縮尺 1/250

申請人

[Redacted]

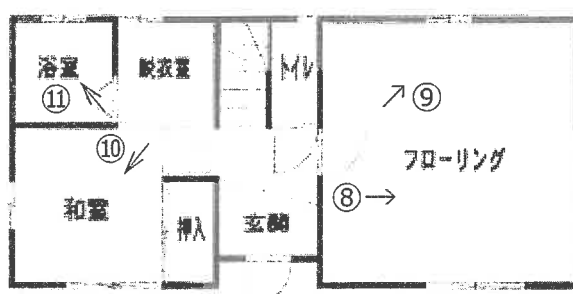
縮尺 1/500

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

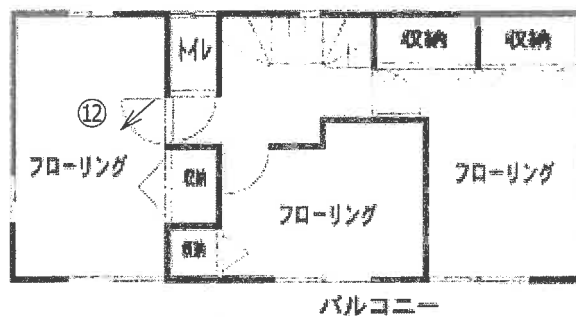


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

<1階>



<2階>



(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)



令和 7年（ケ）第 22号
令和 7年 7月16日 現地調査
令和 7年 7月31日 評 価
令和 7年 7月31日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 市丸 勉 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 4 3 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 8 4 1, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 5, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 5 8, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 4, 5 3 5, 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1～4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、配当等の判断の為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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
3	所在地 地積	別紙物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件2及び3は共有の舗装された公衆用道路であるが、平成28年に提出された建築計画概要書によれば物件3の一部分である9.98㎡も物件1と一体の敷地の一部として申請がなされ、南西方の6476-12（開発道路）に3m接道しているものとして建築確認を取得している。令和元年の8月の大雨の際に、北方の下砥石川から雨水・土砂が流入し床下まで浸水しているとのことである。物件1の西端にウッドデッキが設置してあるが、経済価値を構成しないものと判断した。なお、北側の河川沿いに幅約1.5mの舗装通路があるが、護岸の一部であるとのことである。			

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 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
地 番 6 4 7 6 番 1 3
地 目 宅地
地 積 1 6 4 . 2 2 平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
地 番 6 4 7 6 番 2 3
地 目 公衆用道路
地 積 8 . 1 8 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川
地 番 6 4 7 6 番 2 4
地 目 公衆用道路
地 積 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

4 所 在 武雄市武雄町大字武雄字上砥石川 6 4 7 6 番地 1 3
家屋 番号 6 4 7 6 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 4 4 . 7 1 平方メートル
2 階 4 5 . 5 4 平方メートル

令和 7年（ㄱ）第 22号

物 件 目 録

所有者 A

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, 3）

位 置 ・ 交 通	本件はJ R 佐世保線「武雄温泉」駅の西方約1.9km(道路距離)、「竹下町」バス停の北西方約900m、市役所の西方約1.8kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は武雄市中心部の北西方に位置する住宅地域で、旧来からの住宅や農地の中に小規模な開発が見られる。武雄市の不動産取引は堅調で、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。	
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 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 22条規制 イエローゾーン
画 地 条 件	物件1（宅地部分） 地積：164.22㎡ 間口：約15.5m（物件2・3に対する間口） 奥行：約22.0m 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦 高低差：ほぼ等高 接面道路との関係：接面道路とほぼ等高 物件2, 3 （公衆用道路部分 持分1/2 建築基準法上の道路ではない） 地積：104.18㎡ 間口：約6.0m（南西方の開発道路に対する間口） 奥行：約17.5m 形状：不整形 地勢：ほぼ平坦 高低差：ほぼ等高 接面道路との関係：接面道路とほぼ等高	
接面道路の状況	物件1 南東側約6.0m舗装私道(建築基準法上の道路に該当せず) 物件2, 3 南西側約6.0m舗装私道(建築基準法第42条第1項2号道路に該当)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	

供給処理施設	物件1 上水道：あり（建物まで接続済み） ガス配管：なし 下水道：なし（下水道設置対象区域外 浄化槽利用） （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	杵藤保健福祉事務所によれば、土壌汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。
特 記 事 項	武雄市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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29年10月 5日新築 8年 17.0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造スレート葺2階建 スレート葺 サイディングボード ビニールクロス ビニールクロス 畳、フローリング 電気設備、上水道 エコキュート
床面積（現況）	1階44.71㎡ 2階45.54㎡ 計 90.25㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	地上2階建て 居 宅 4LDK
品 等	普通	
保守管理の状態	普通であるが、室内犬が飼育されている	
建物の利用状況	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）

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 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	24,700	0.39	164.22	0.95		1,503,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 武雄(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,700\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/92 = 24,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.30%を補正 ($1+0.013 \div 12 \times 13 = 1.01$)

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲2)

交通・接近条件(最寄駅接近性▲1 最寄バス停接近性+1 公共施設への接近性▲1)

環境条件(居住環境▲5) ($1-0.02 \times (1-0.01+0.01-0.01) \times (1-0.05) \div 0.92$)

イ 個別格差：形状▲30 建築確認の取得に難あり▲20 水害の恐れあり▲30

$0.7 \times 0.8 \times 0.7 = 0.39$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建付地価格（物件2,3）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	24,700	0.10	8.18	$\frac{1}{2}$	10,000
3	24,700	0.10	96	$\frac{1}{2}$	119,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 武雄(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,700\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/92 = 24,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率1.30%を補正 ($1+0.013 \div 12 \times 13 = 1.01$)

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：同上

イ 個別格差：道路部分▲90 0.1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件2 1/2 物件3 1/2

③ 建物価格（物件4）

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。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
4	185,000	90.25		0.37	6,178,000

ア 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積: 登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数8年、経済的全耐用年数25.0年、

残価率5%とした定率法(0.383)と観察減価法(室内犬が飼育されてい3%と査定)を併用して下記のとおりに査定した。

- ・ 現価率 $=0.383 \times (1 - 3\%) \div 0.37$

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、さらに市場性修正及び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

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	1,503,000	0.20	法定地上権	301,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ, 1③ オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	1,503,000	-301,000		1.00	0.70	841,000
2	10,000			0.70	0.70	5,000
3	119,000			0.70	0.70	58,000
4	6,178,000	+301,000	1.00	1.00	0.70	4,535,000
一括価格（合計）						5,439,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 物件3 0.70 共有持分▲30

オ 競売市場修正：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

1 地価調査価格 武雄(県)-3

所 在：武雄市武雄町大字武雄字前田160番15

地 目：宅地

価 格：22,700円/㎡（対前年変動率 0.40%）

位 置：JR佐世保線「武雄温泉」駅南西方約2.4km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：199㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：北東側 5m私道

用途指定等：非線引都市計画区域 第2種低層住居専用地域（建蔽率60%、容積率100%）

地域の概要：一般住宅の中にアパート等が見られる住宅地域

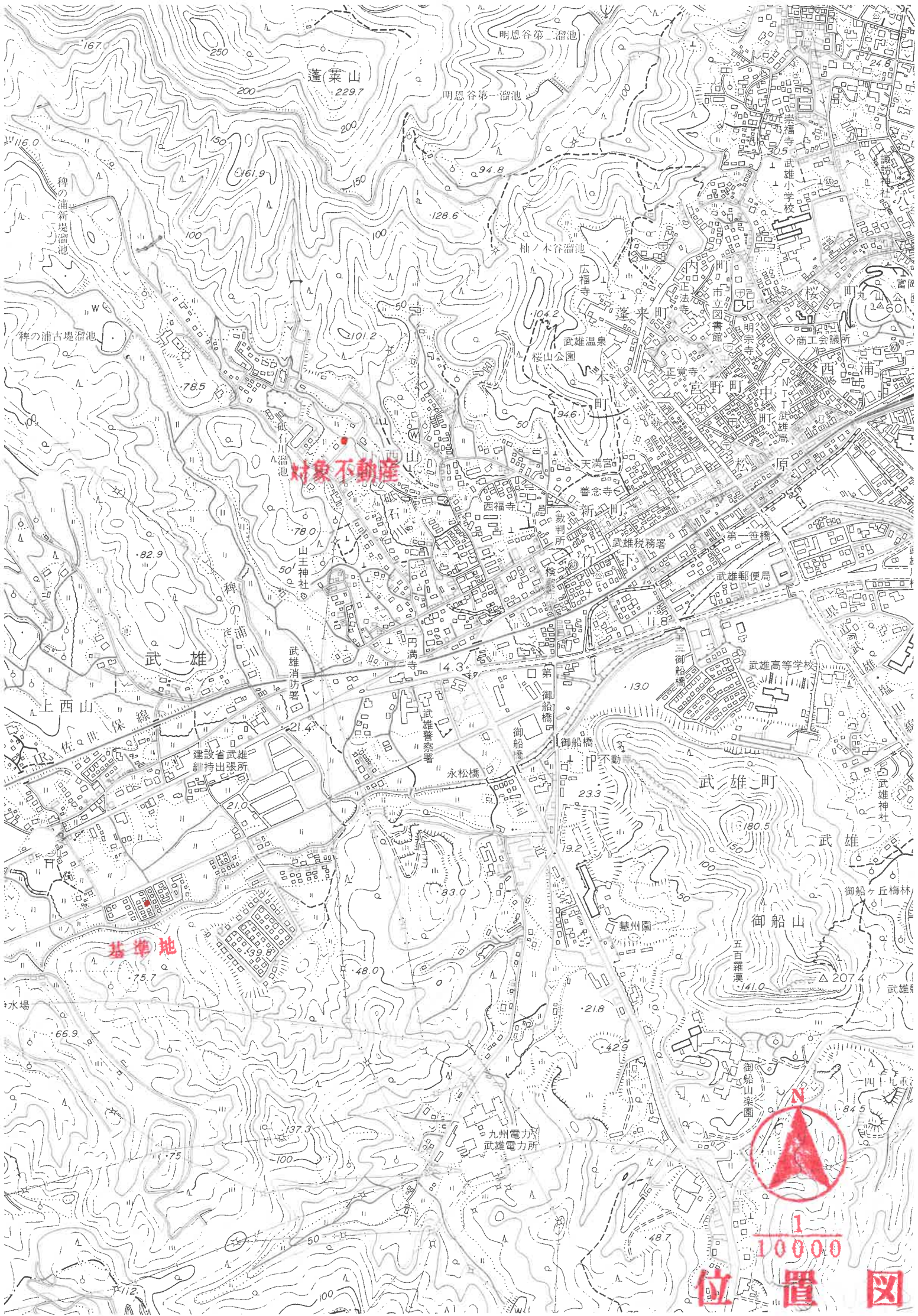
第7 附属資料

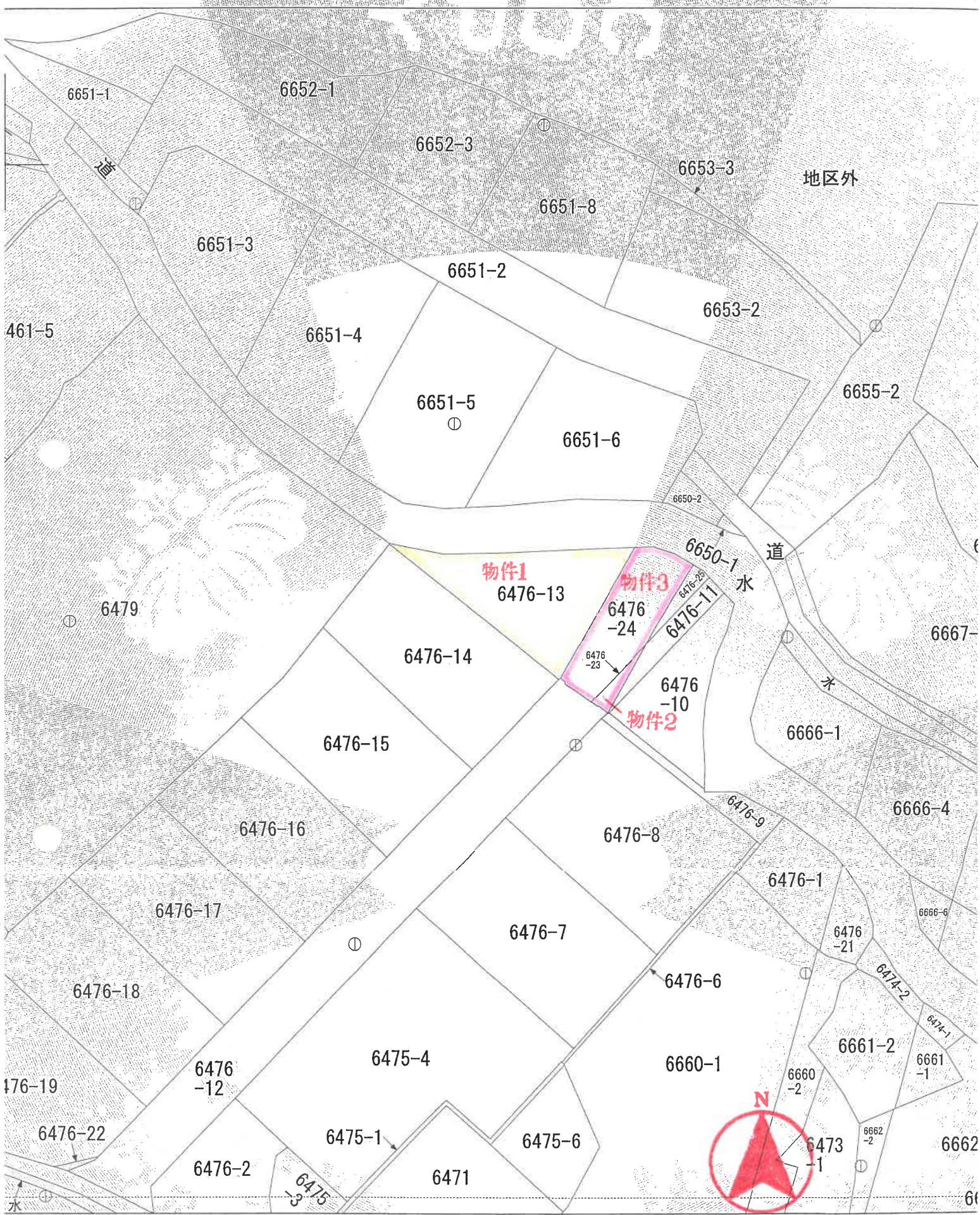
1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

以 上





(座標値種別：図上測定)

1
5 0 0

公 図 写

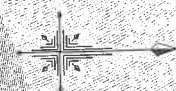
地番区域見
武雄町

登記年月日：平成30年2月15日

各階平面図

家屋番号	6476番13	建物図面
建物の所在	武雄市武雄町大字武雄字上砥石川 6476番地13	

（左記地方務局武雄支局管轄）
令和7年4月9日 東京法務局八王子支局
これは図面に記録されている内容を証明した図面である
登記目録



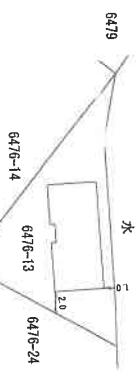
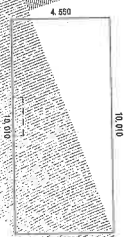
1階	10.010 x 4.085	=	40.9910
	3.640 x 0.455	=	1.6562
	4.550 x 0.455	=	2.0703
計			44.7175

床面積 44.71 m²

求積数 45.5455

10.010 x 4.550

床面積 45.54 m²



作成者	地1	箱尺 1/250
(平成30年1月30作成)		

申請人	箱尺 1/500
-----	----------