

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 日

佐賀地方裁判所民事部

早 田 正 裕

裁判所書記官 ~~高 田 翔 夫~~

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 8 月 15 日から 令和 7 年 8 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 28 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 9 月 16 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 7 月 29 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,927,000 2,341,600	一括	585,400	42,708	非課税
1	1,699,000				
2	502,000				
3	726,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 伊万里市山代町久原字矢房
 地 番 1 4 5 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 2. 2 2 平方メートル

- 2 所 在 伊万里市山代町久原字矢房 1 4 5 2 番地 1
 家屋 番号 1 4 5 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5 9. 6 2 平方メートル

- 3 所 在 伊万里市山代町久原字矢房 1 4 5 2 番地 1
 家屋 番号 1 4 5 2 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 4 8. 8 5 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 5 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 18 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 2, 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（西側里道及び東側（南東側）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 | 伊万里市山代町久原字矢房 |
| | 地 番 | 1 4 5 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 4 2. 2 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市山代町久原字矢房 1 4 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 5 9. 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊万里市山代町久原字矢房 1 4 5 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 5 2 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 8. 8 5 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 5 2 平方メートル |



令和6年(ケ)第44号
令和6年12月18日受理
令和7年2月 3 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 伊万里市山代町久原字矢房
 地 番 1 4 5 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 4 4 2 . 2 2 平方メートル

- 2 所 在 伊万里市山代町久原字矢房 1 4 5 2 番地 1
 家屋 番号 1 4 5 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 5 9 . 6 2 平方メートル

- 3 所 在 伊万里市山代町久原字矢房 1 4 5 2 番地 1
 家屋 番号 1 4 5 2 番 1 の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 4 8 . 8 5 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	附属の構築物等として、北西側に下屋が設置されている。		
建物	物件2、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（物件2建物）。 ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる（ ☒ 物件3主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：約 5 2 m ² （物件2建物と物件3建物を接合する部分であるが、便宜上、物件3建物の増築とした。）		
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（ただし、事実上空家状態）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	附属の構築物等として、スチール製物置がある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 平成 年（ ）第 号 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	1 本件物件2、3建物には、私が居住しています。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2建物は、登記記録にあるように、平成10年8月に父が建てています。その後、平成17年9月に、私が物件3建物を建てましたが、当初から物件2建物に接合するつもりで建てており、実質的には物件2建物を増築したと考えています。 そのため、また物件3建物には玄関もなく、炊事場、浴室、トイレ等の水回りの設備も作っていません。 なお、物件2建物の玄関前（南東側）に、スチール製物置がありますが、物件3建物を建てた際に父が設置したものです。 3 物件3建物の不具合としては、特に大きなものではありませんが、接合部分の物件3建物側が、特にひどい雨が降ったときには雨漏りし、壁紙が浮くなどしています。 物件2建物の玄関の天井部分の壁紙が剥がれたようになっていますが、雨漏りではなく、単に壁紙が剥がれているだけです。 洗面脱衣場の手前の廊下の壁に穴が開いていますが、タオル掛けを付けようとして誤って穴を開けたものです。 4 水道は、地域の簡易水道です。量水器は、物件1土地北西側にあるということですが、配管がどうなっているかは分かりません。 下水道はなく、トイレは水洗ですので、浄化槽だと思います。 5 境界については、南西側の進入口付近を除き、コンクリート擁壁や石積み等になっています。また、南側から東側にかけての石積みの上から、北東側隣地との境界には、フェンスも設置されています。 物件1土地北東端付近のフェンスの形状が、土地の境界の形と異なっているということですが、父がフェンスを作る際に、隣地所有者の申し入れがあり、話し合いにより、境界とは違うところにフェンスを作ったように聞いていますが、詳細は分かりません。 なお、北東端付近に、東側の里道へ通行できるように出入口が作られていますが、当該里道は舗装されていない畔道のような状態であり、日常的に通行するのは困難なこともあり、長期間使用していません。 6 私は、本件物件から事実上転居している状態であり、家財道具やその他の動産類については、ある程度搬出しており、今後も搬出したいとは思っていますが、全部を持ち出すことは無理ですので、ある程度は残ると思います。残っている物については、買受人の方で処分してもらって構いません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■伊万里市役所 都市政策課 建築課 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土地が南西側で道路に接していますが、これは市道ではありません。その道路が20mほど南側で接している道路は、市道（山代東小～中学校線）です。
■伊万里市上下水道部 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 上水道について、本件物件は久原一区の簡易水道の区域になりますので、上水道管等については、そちらの事務所にお問い合わせください。
■久原一区簡易水道の 事務所 担当者	物件1土地の上水道管については、簡易水道であり、配管に関する詳細な図面等はありませんが、私が前任者から引き継いでいるのは、物件1土地北西側に量水器があり、その配管が地表に現れて北側に延び、1452番2土地と、1464番土地の間の擁壁の中に埋まって配管されているということです。 その先は、そのまま直線に延びているとすれば、1452番2土地の北側に沿って、西側の里道まで配管されているとは思いますが、実際にどのように配管されているかは分かりません。 配管は各戸がそれぞれ工事をして行っていますので、工事をする際に了解を取っているとは思いますが、詳細は分かりません。

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、物件2、3建物の敷地等として利用されている（写真1、2他）。
形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面2-1、2-2）と同様である。

【隣接地】

- 1 物件1土地は、全体的に北西側が高くなっている斜面上にあり、西側は南側約3分の2程度を里道（幅員約3.2m）に接しているものの、大部分高低差があり、南西端付近のみ道路と等高で進入口となっている（写真22）。

北西側隣地（地番 1452番2、地目 宅地（私有地））及び北側隣地（地番 1464番、地目 宅地（私有地））は、約2m程度高くなっており（写真27）、物件2建物の屋根付近が見える程度となっている（写真23、24）。

なお、北東側隣地（地番 1463番、地目 宅地（私有地））とは、概ね等高である（写真28）。

- 2 物件1土地は、公図上、東側も里道に接しているが、当該里道は舗装されていない畔道状で、また東側が崩れたようになってその先が水路状になっているため、公図上の幅員は3m程度あるものの、実際に通行できるのは1m程度であり、一応通行するのは可能といった程度のものであって、一般には使用されていないと思われる（写真31）。この里道とは0.5～4m程度高低差があり、物件1土地が高くなっており（写真32）、物件1土地北東端付近に出入口があるが、事実上、長期間使用されていない（写真29、30）。

- 3 その余（南側（地番1451番、地目 畑））を、私有地に接している。

【境界】

物件1土地と、周囲の私有地等との境界には、概ねブロック擁壁又は石積みとなっており、東側（南東側）の里道沿いの石積みの上にはフェンスが設置されている。

当該フェンスは、北東端付近で、境界とは異なる位置に設置されており、東側の里道に通じるようにされているようであるが、現状では、樹木が生い茂る等しており、通行できる状態ではなく、フェンスの位置、形状等も確認できなかった（写真29、30）。

東側（南東側）里道は舗装されていないこともあり、厳密な意味では、境界は明瞭でない部分があると思われる（写真31、32）。

【その他】

水道管は、物件1土地北西側から、北西側隣地（地番 1452番2（地目 宅地、地積 73.14㎡（私有地）と北側隣地（地番 1464番（地目 宅地、地積 240.67㎡（私有地））の間の擁壁に埋まっており（写真21）、その先で、西側の里道に埋設されている水道管に繋がっているようである。

直線的に配管されているとすれば、北西側隣地（1452番2）の北辺に沿って配管されているものと思われるが、配管の詳細が分からないため、実際にどのように配管されているかは不明である。なお、北西側隣地（1452番2）と北側隣地（1464番）の所有者は同一である。

仮に、この水道管が使用できない状態となった場合に、別途配管するとすれば、南西側の進入口付近から配管することになるとと思われるが、配管が長くなるため、相当程度の費用が生じるとと思われる。

執行官の意見

■ 物件 2、3 建物の状況等

【利用状況等】

物件 2、3 建物は、事実上一個の建物として、債務者兼所有者が居宅（ただし、事実上の空家状態）として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

登記記録上、物件 2 建物は平成 10 年 8 月に、物件 3 建物は平成 17 年 9 月に新築されており、その後、物件 2 建物と物件 3 建物が接合され（写真 14、15）、ここは増築に当たると思われるが、それ以外の増改築はしていないとのことである。

【不具合等】

物件 2 建物は新築後 27 年程度、物件 3 建物は新築後 20 年程度経過しており、経年に伴う劣化があり、一部雨漏りがして壁紙が浮く等しており（写真 16）、他に、壁に穴が開いていたり（写真 13）、浴室の天井がカビと思われるもので汚れていたり（写真 11）、玄関の天井の壁紙が剥がれる等しているものの、現地調査した限りでは、特に大きな不具合は認められなかった。

【その他】

物件 2、3 建物は、接合されて、事実上一個の建物となっており、物件 3 建物には水回りの設備が設置されていない等、分離すると一個の建物として使用できない状態となることから、二つの建物は合体しているといえないこともないが、接合部分としては渡り廊下で接合しているだけ（写真 14）であることから、合体したとまでは評価できないと思われる。

■ その他

本件物件 1、2 は、いずれも元は債務者兼所有者の父の所有であったが、平成 30 年 2 月に、相続によりいずれも債務者兼所有者の単独所有となっている。そのため、債務者兼所有者の父が設置した物件 2 建物の玄関前のスチール製物置（写真 26）を含め、全部について、本件債務者兼所有者が単独相続しているものと思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日(水) 16:00 - 16:10	執行官室	家屋見取図交付申請（伊万里市役所へ郵送）
7年1月14日(火) 15:05 - 15:25	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
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
7年1月14日(火) 16:25 - 16:45	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
7年1月14日(火) 18:10 - 18:20	執行官室	調査立会依頼書郵送 （長期間不在と思われ、占有認定ができなかったため）
7年1月23日(木) 13:30 - 15:25	物件所在地 久原一区簡易水道事務所	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 （評価人同行）
7年1月23日(木) 16:10 - 16:15	伊万里市水道部	上水道に関する調査
—		
—		
—		

(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。

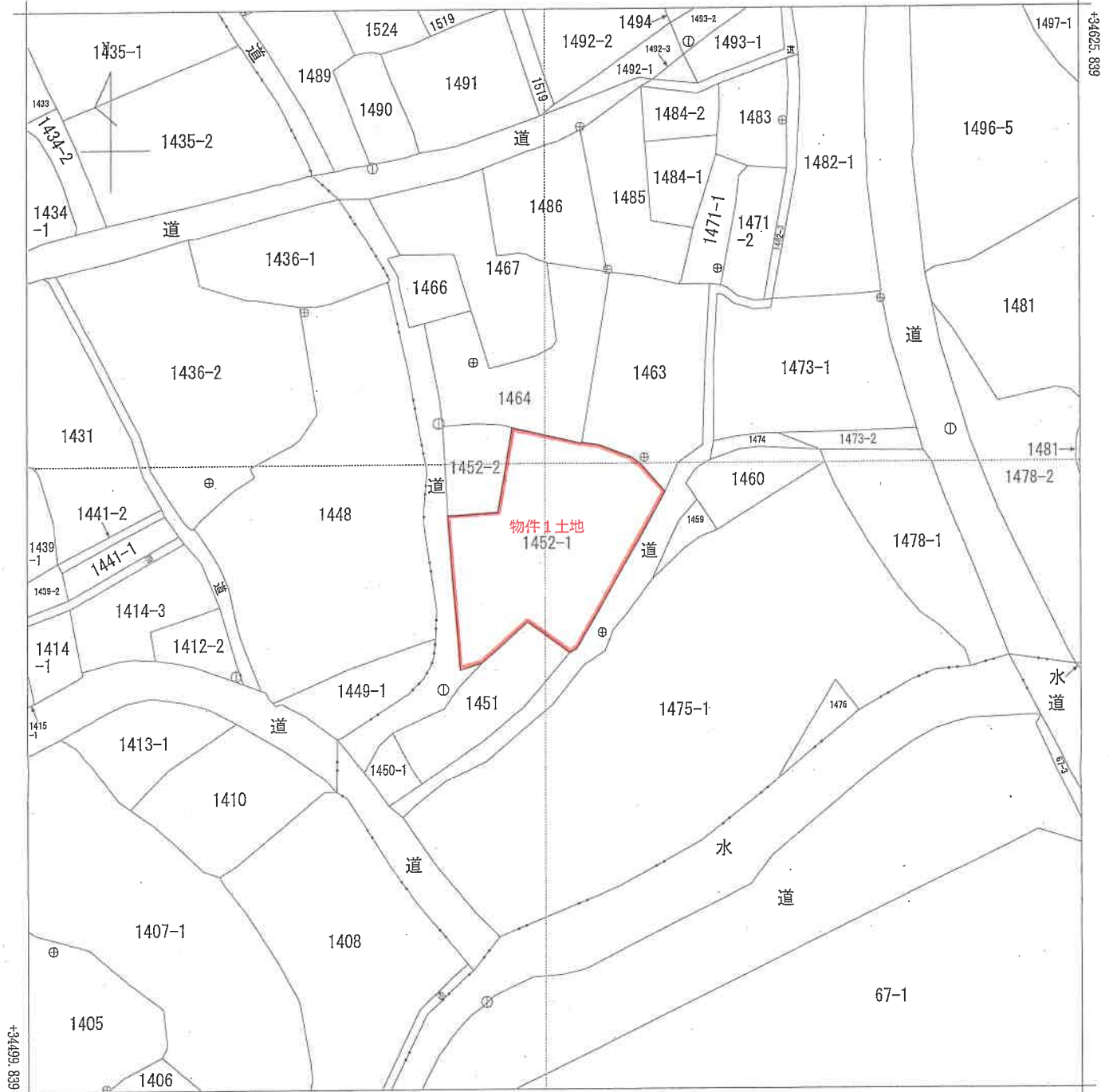
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和 7年 1月23日
武雄支部てん補日に臨場

1525-2

(座標値種別：図上測定)

-110556.719



地番区域見出

山代町久原

請求部	所在	伊万里市山代町久原字矢房				地番	1452番1			
出力縮	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

昭10年9月22日登記

6006643

各階平面図

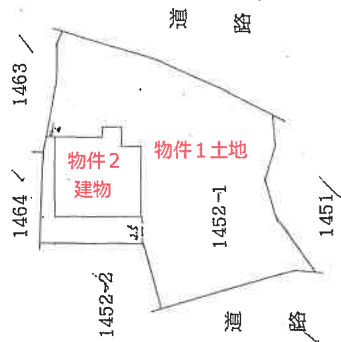
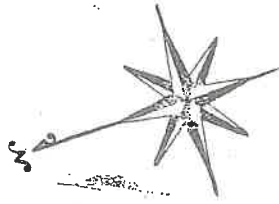
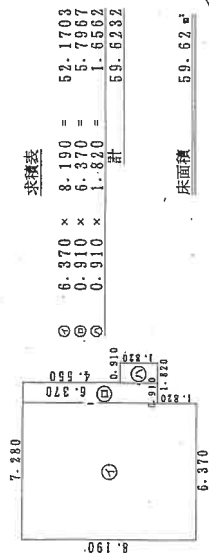
1452番1

建物各階平面図

伊万里市山代町久原字矢房1452番地1

家屋番号

建物の所在



図面 2-1

作製者

製作

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成17年9月28日

昭17年9月28日登記

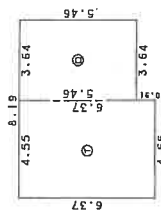
6006644

各階平面図

1452番1の2

建物図面図

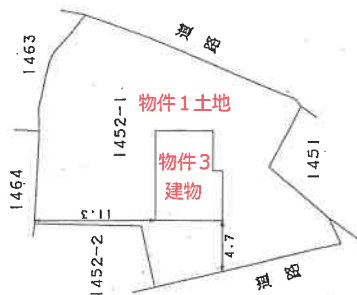
伊万里市山代町久原字矢房1452番地1



求積表

① $5.37 \times 4.55 = 28.9335$
② $5.46 \times 3.64 = 19.8744$

合計 48.8579
床面積 48.85 m²



図面 2-2

作製者
土地家屋
調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

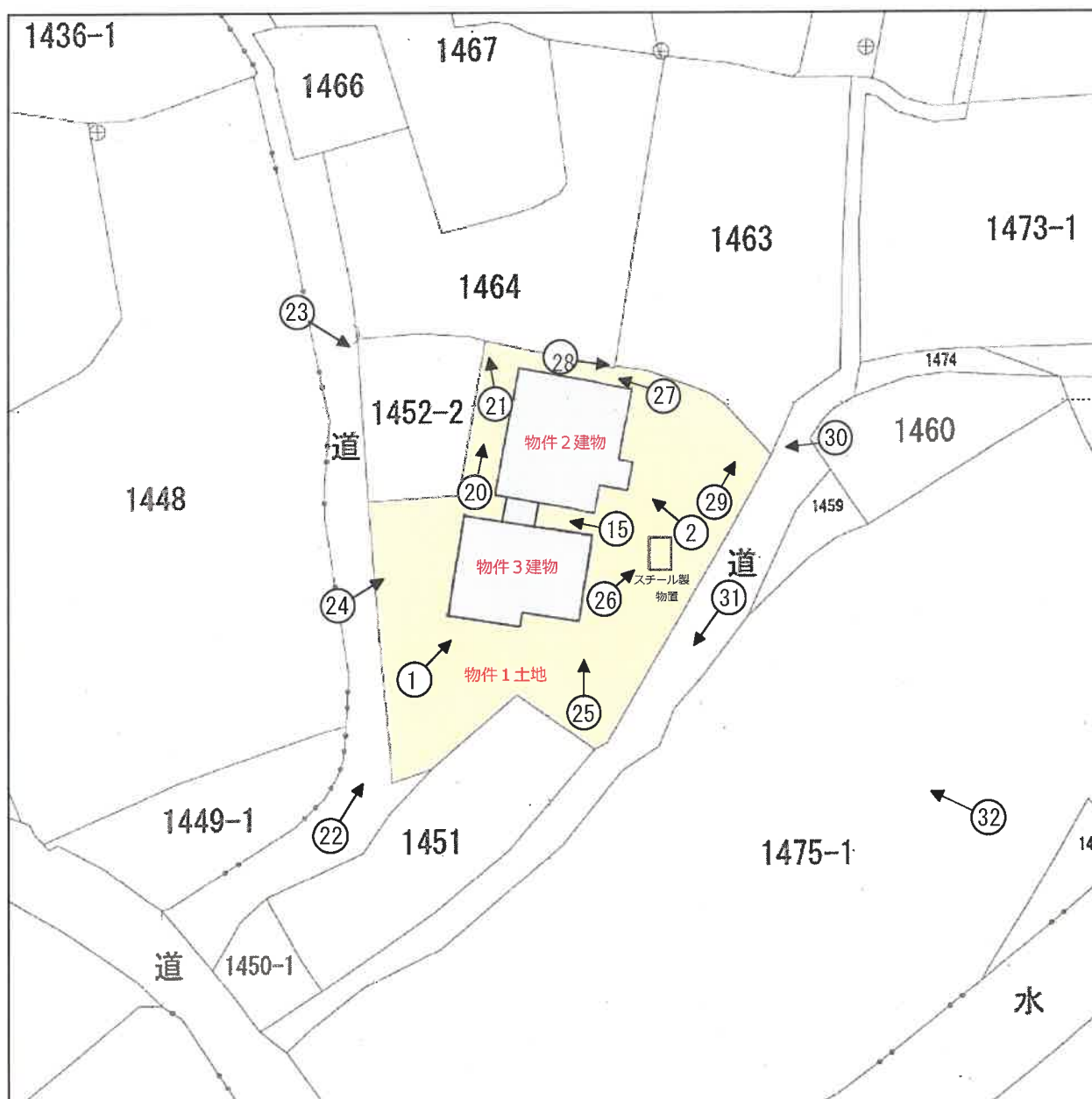
(平成17年9月15日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会印)

平成17年9月28日登記

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

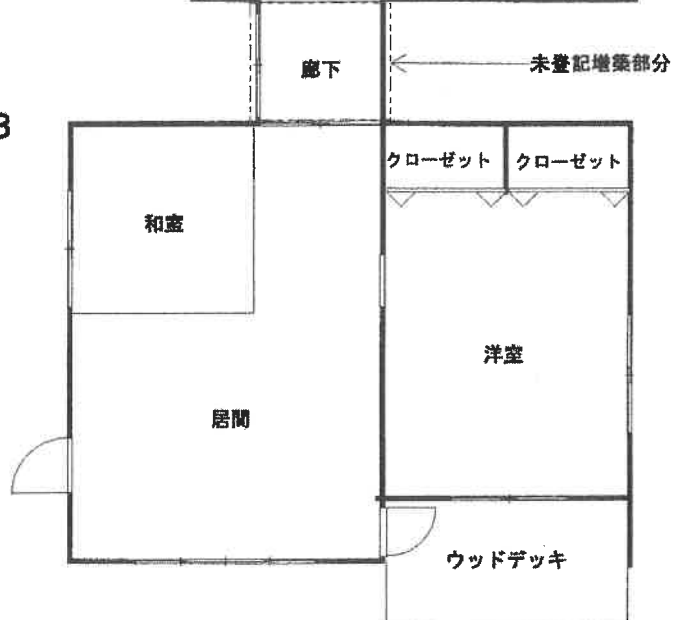
建物間取図

物件 2、3 建物

物件 2



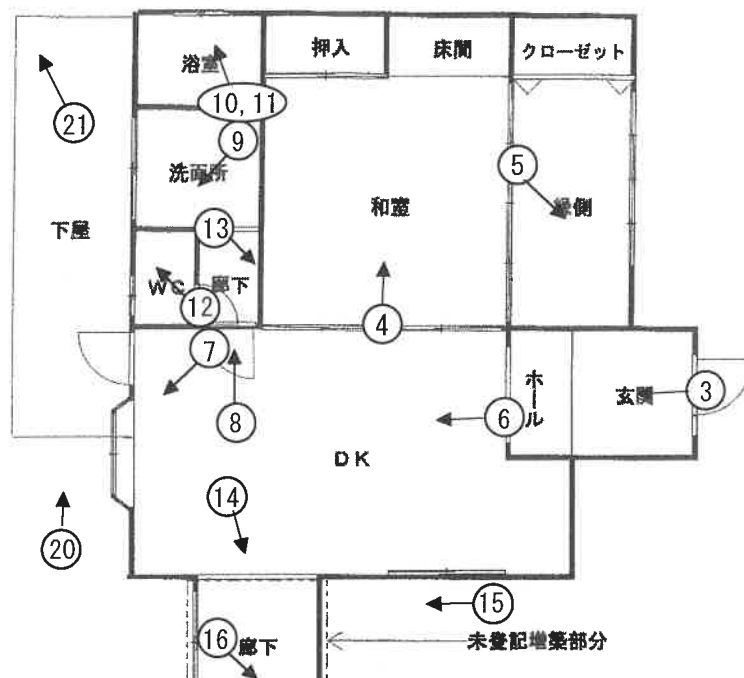
物件 3



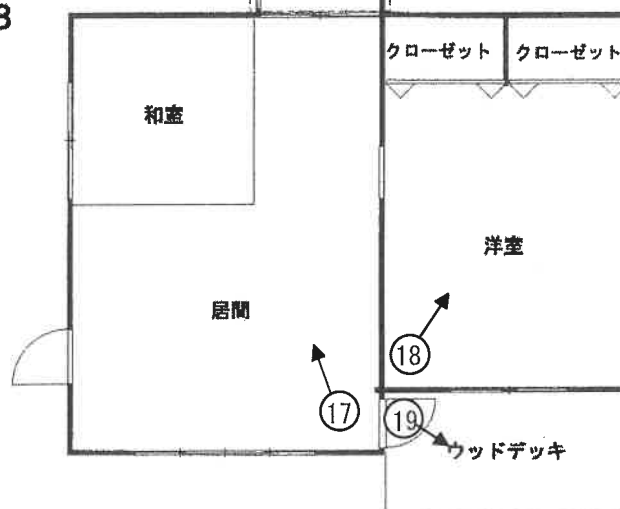
写真撮影位置方向図

物件 2、3 建物

物件 2



物件 3



↑ 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)



令和6年（ケ）第 44 号
令和7年1月23日 現地調査
令和7年2月7日 評価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K 2 4 1 2 - 0 1)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,927,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,699,000 円
物件2 (建物)	金 502,000 円
物件3 (建物)	金 726,000 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2・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・3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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載 のとおり	
2	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載 のとおり	
3	所 在 家 番 屋 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載 のとおり	
			概測52m ²
番号	特 記 事 項		

* 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 | 所在地
地地 | 在番
目積 | 伊万里市山代町久原字矢房
1452番1
宅地
442.22平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床 | 在番
号類
造積
面 | 伊万里市山代町久原字矢房1452番地1
1452番1
居宅
木造セメント瓦葺平家建
59.62平方メートル |
| 3 | 所
家屋
種
構
床 | 在番
号類
造積
面 | 伊万里市山代町久原字矢房1452番地1
1452番1の2
居宅
木造かわらぶき平家建
48.85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	松浦鉄道西九州線「鳴石」駅の北西方・道路距離約1km。 最寄バス停「高田入口」南方・道路距離約290m。	
付 近 の 状 況	農家住宅が多い国道背後の住宅地域	
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) 無指定 －
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	442.22㎡ 不整形 約 17.7m ・ 約 22.0m 概ね平坦（周囲は南東方向に下る緩傾斜地） 北側隣接地と比べると約0～約2m低位となっている。南東側隣接地と比べると約0.5m～約4m高位となっている。
接面道路の状況等	西側が幅員約3.2mの舗装道路に約0m～約1m低位に接面している。上記道路は建築基準法第42条第2項道路に該当しており、再築時にはセットバックを要する。 南東側は道地番に接しているが、道路としての実態はない。また、建築基準法の道路の扱いもないため中間画地と判断した。	
土地の利用状況等	後記物件2・3の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（建物まで接続済み） 下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	土壤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、土壤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。 画地内東部に設置物（物置）が存する（別添「土地建物位置関係図」参照）。 画地の北東部はフェンスの位置が土地の境界より（画地中央部から見て）内側にあり、画地内であっても画地中央部から当該フェンス外への出入りが困難である。 雑草が生い茂っている部分も多く、植栽管理ができているとはいえない状況である。 市の上水道ではなく、久原一区事務所が管理する上水道を利用している。配管図がないため確認できないが、同事務所へのヒアリングによると東側に隣接する他人の私有地（地番1452番2）を引込管が通っている可能性が高いため注意が必要である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件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）	平成10年8月28日 新築
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	そ の 他	ない
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	建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状況	やや劣る	
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。 物件3の未登記増築部分を通じて物件2と一体利用されている。クロスが剥がれや水回り・床の汚れ等が見られる。	

(物件3)

区 分	物件3	
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17年9月20日 新築
	経 過 年 数	約 19 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造かわらぶき平家建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備がある。
	そ の 他	オール電化である。
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	居宅
	間取り	建物間取図のとおり
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	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。 北部分に未登記増築がなされており、当該部分を通じて物件2と一体利用されている。風呂・トイレ・台所等のいわゆる水回りは物件2のものを利用することが前提となっている造りとなっており、物件3単独では給排水設備といえるものは見当たらなかった。ヒアリングによると増築時期は新築時とのこと。	

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ
1	10,300	×0.74	×442.22	× 0.90	× 100%	=3,034,000
計			×442.22	計		=3,034,000

ア 標準画地価格：基準地「伊万里（県）-2」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(比準価格)} \\ 13,700\text{円/㎡} \times \frac{100.4}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{133} & = & 10,300\text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：基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：角地0、形状0

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & \text{： 街路条件} & \text{ 接近条件} & \text{ 環境条件} & \text{ 行政的条件} & \text{ 地域格差} \\ 1.12 & \times & 1.03 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.33 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{道路の幅員} & 12 & \text{最寄駅への距離} & 3 & \text{周辺の土地利用状況} & 15 \\ \text{街路条件の計} & 12 & \text{接近条件の計} & 3 & \text{環境条件の計} & 15 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：形状-20、上水道引込管経路不明-1、画地内一部出入困難-1、植栽管理不備-1、一部低位接面-5

$$0.80 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.95 = 0.74$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：-10%（建物と敷地の適応の状態等を考慮した。）

オ 共 有 持 分：完全所有権

② 物件２・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
2	165,000	×59.62	×0.04	=393,000
3	※ 145,000	×52	×0.10	=754,000
計				=1,147,000

※ 給排水設備が見当たらなかったことを考慮した。

ア 再 調 達 原 価：標準的な建築費に比準して求めた。

イ 現況延床面積：登記数量による。

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。

$$\text{物件2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.80 = 0.04$$

$$\text{物件3} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.103 \times 1.00 = 0.10$$

項目	物件区分	物件2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約26年
N : 経済的全耐用年数		約26年
q : 観察減価法による補正率		-20%

q : 保守管理の状況による補正を-20%と査定した。

項目	物件区分	物件3
R : 残価率		5%
n : 経過年数		※ 約19年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		0%

※ ヒアリングに基づき未登記増築は新築時になされたものとして査定した。

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
1	3,034,000	×0.20	法定地上権	= 607,000

イ 土地利用権等割合：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。

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)
1	(3,034,000	－ 607,000)		×1.00	×0.70	= 1,699,000
2	(393,000	＋ ※ 324,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 502,000
3	(754,000	＋ ※ 283,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 726,000
※建物の建築面積比で案分 一括価格 (合計)						2,927,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：必要なし。

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/㎡ (対前年変動率 0.7%)

位 置 : 松浦鉄道西九州線「里」駅の北西方、道路距離約670m。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 462㎡

供給処理施設 : 上水道がある。

接 面 街 路 : 北東側が幅員約4.5mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、無指定

(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

不動産登記法第14条第1項地図 (写)

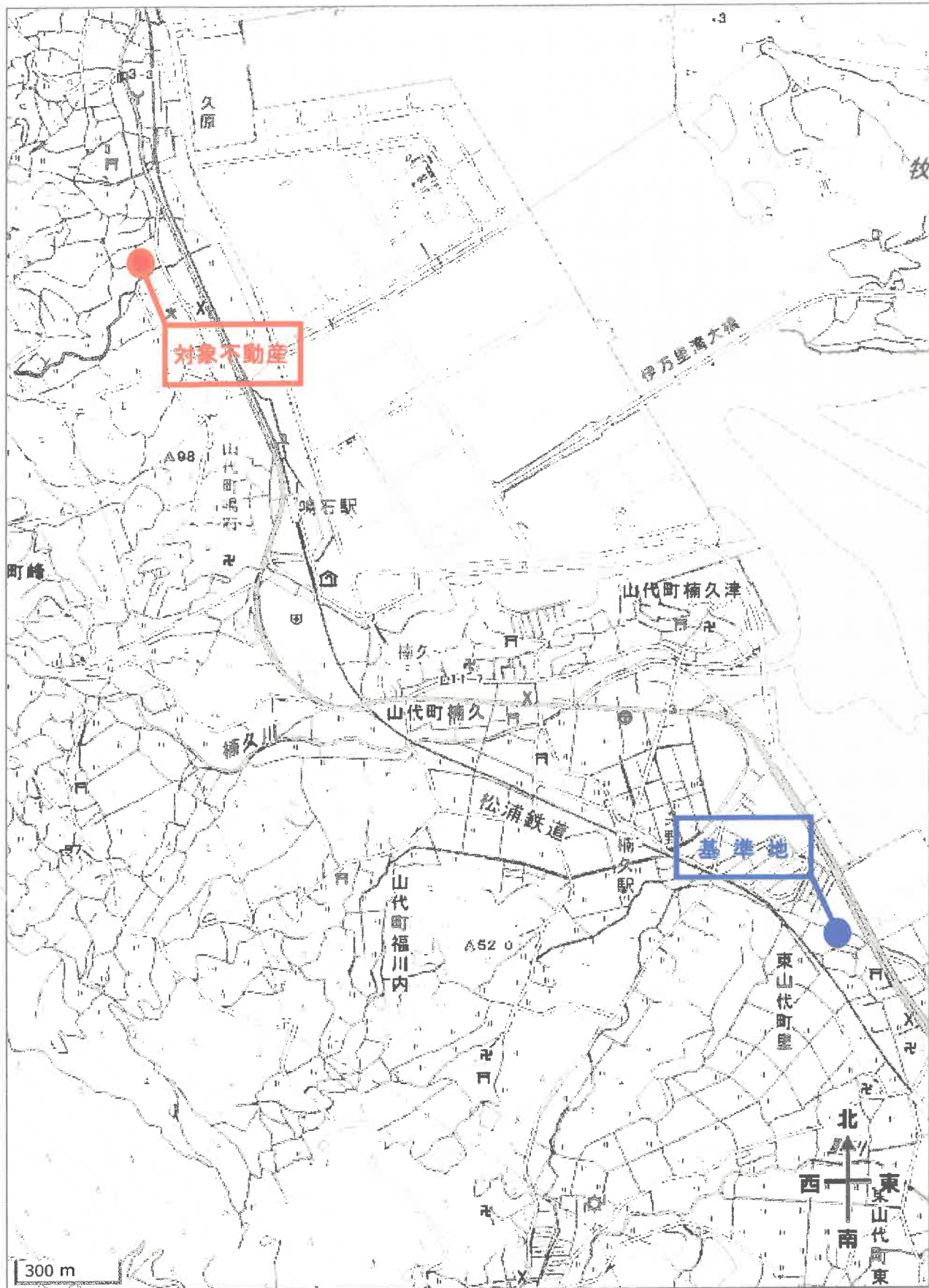
建物図面・各階平面図 (写)

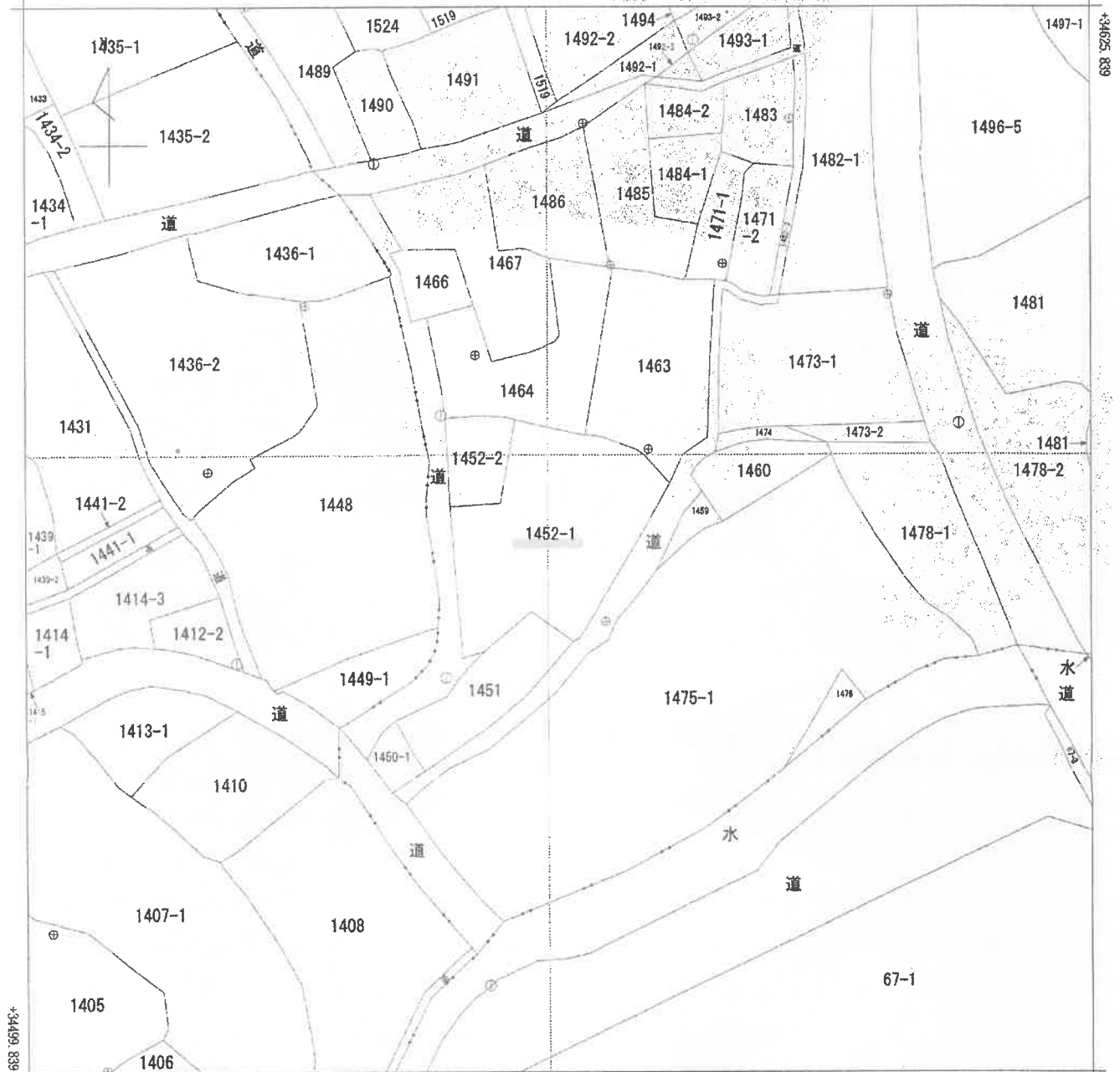
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図





-110681.719 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
山代町久原

請求部	所在	伊万里市山代町久原字矢房				地番	1452番1			
出力縮	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		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(佐賀地方法務局伊万里支局管轄)

令和6年9月17日

佐賀地方法務局武雄支局

地図整理番号：M02037

登記官

(1/1)

登記年月日：平成10年9月22日

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。
(佐賀地方建設局伊万里支局管轄)

令和6年9月17日

佐賀地方建設局測量士局

登記官

昭和10年9月22日登記

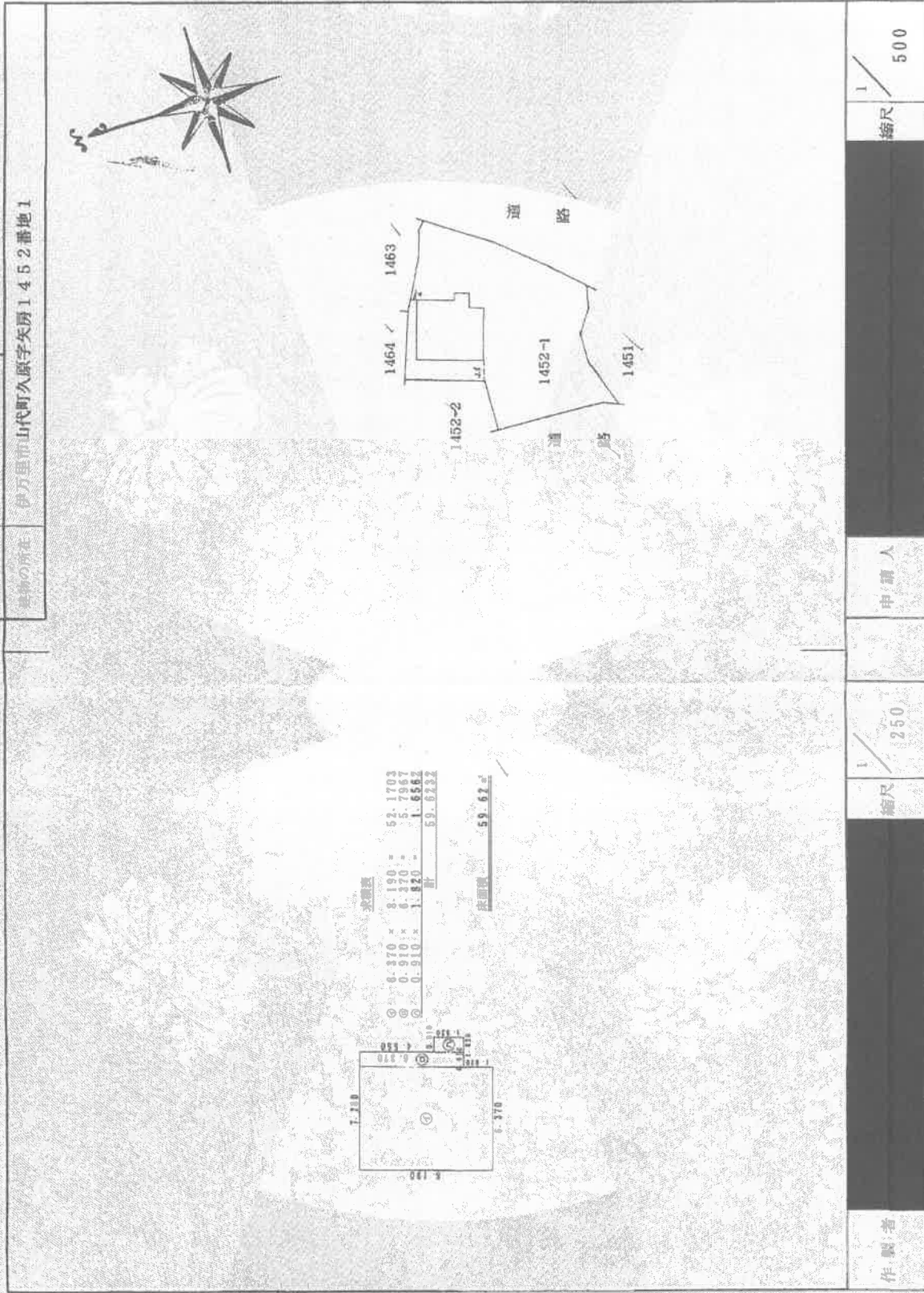
6006643

各階平面図

家屋番号 1452番1

建物の所在 伊万里市山代町久原字矢野1452番地1

建物平面図



(佐賀県土地家屋調査士会印)

地図整理番号：M02038

登記年月日：平成17年9月28日

昭17年9月28日登記

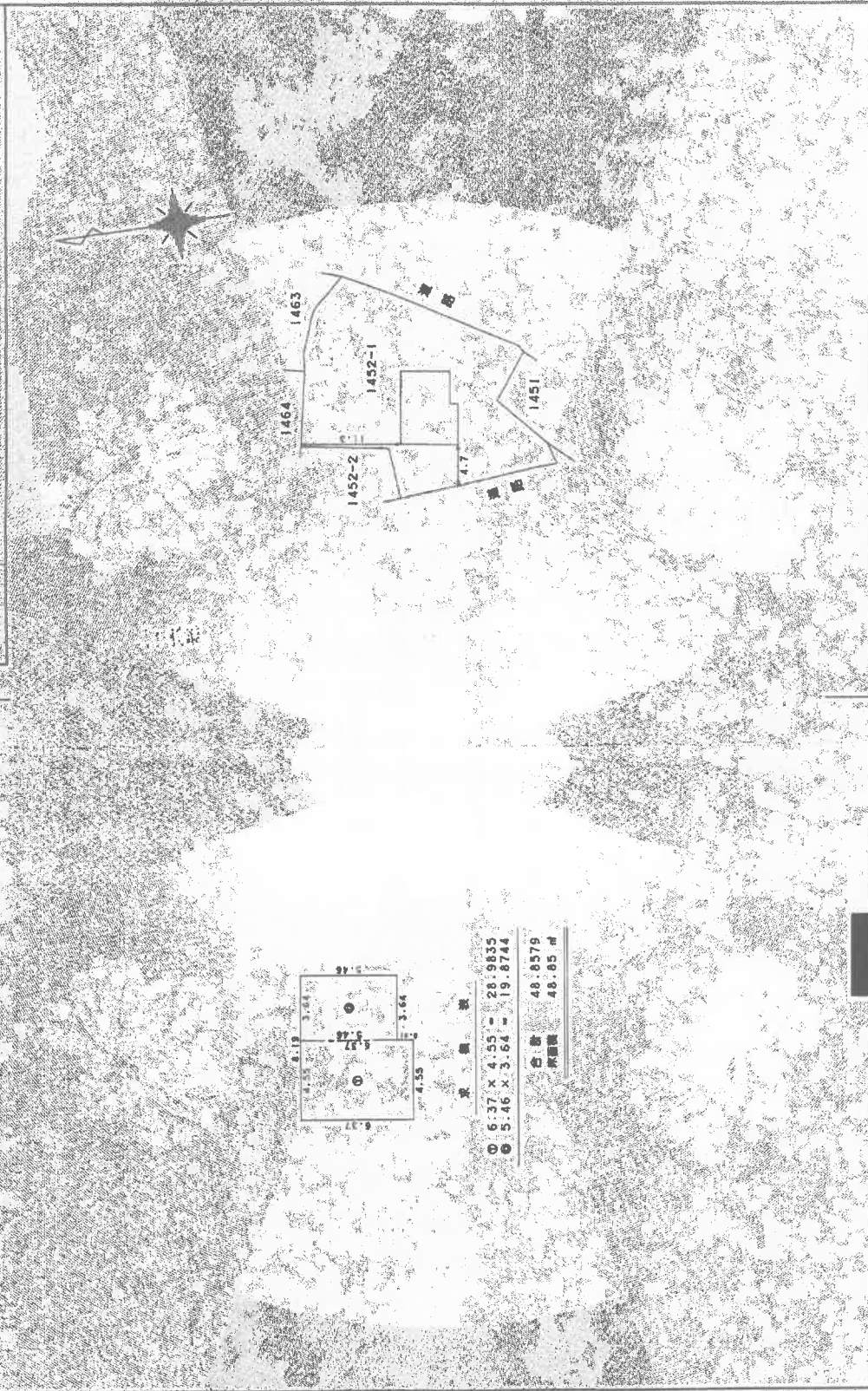
6006644

各階平面図

建物平面図

家屋番号 1452番1の2

建物の所在 伊万里市山代町久原字矢房1452番地1



登記簿記載

① 6.37 x 4.55 = 28.9835

② 5.46 x 3.64 = 19.8744

合算 48.8579

所収面積 48.85 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平成17年9月28日登記

土地建物位置関係図



未登記増築部分

物件 2

設置物
(物置)

物件 3

道路

市道



建物間取図

物件 2



物件 3

