

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 26 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 9 月 11 日から 令和 7 年 9 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 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 10 月 14 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 8 月 26 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 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------------|
| 1 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 1 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 5 9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 71.63平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 11 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 ～ 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 4】

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 5 9 2 9 番 2）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 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 1. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 5 9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 71.63平方メートル



令和7年(ケ)第9号
令和7年4月14日受理
令和7年5月**27**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 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 2 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 5 9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1 . 6 3 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 ～ 3		
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1、2) ☒ 雑種地 (物件 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、2 土地に下記建物を所有し、物件 3 土地を雑種地 (更地) として占有している ☐ 「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が異なる (☐ 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 上記の者が本件建物を住居 (空き家) 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	☐		
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
■ 伊万里市 都市政策課 道路河川課 上下水道部 担当者	物件1ないし3土地は、都市計画区域外です。北側に接する道路は、里道（伊万里市が管理する法定外公共物）です。溝の部分も里道の一部です。この溝の橋梁については、占用許可が必要ですので、本件不動産を取得された場合は、道路河川課に相談してください。 本件不動産にかかる上水道は、東側市道から引き込まれているようです。下水道は整備区域外です。上水道は、令和6年9月30日に閉栓されています。

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

物件1ないし3土地は、都市計画区域外である。物件1及び2土地は、一体となって、本件建物の敷地などとして利用されている（写真1、2、4）。物件3土地は、一段低い雑種地となっている（写真7）。東方の市道との出入りは、神社の参道となっている北側里道を通して出入りする。上、下水道については、3枚目記載のとおりで、下水道は、整備区域外とのことである。

一体の区画である物件1ないし3土地の周囲は、北側を里道（伊万里市が管理する法定外公共物、幅員約7m、ただし鳥居の下は、約2.3m）に、東側を私有地（地番5929番4、地目雑種地、地積131㎡、第三者所有）に、南側を私有地（①地番5900番3、地目宅地、地積339.63㎡、第三者所有、②地番5929番2、地目宅地、地積71.63㎡、第三者所有）に、西側を私有地（①地番5899番4、地目公衆用道路、地積13㎡、第三者所有、②地番5899番8、地目公衆用道路、地積4.80㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

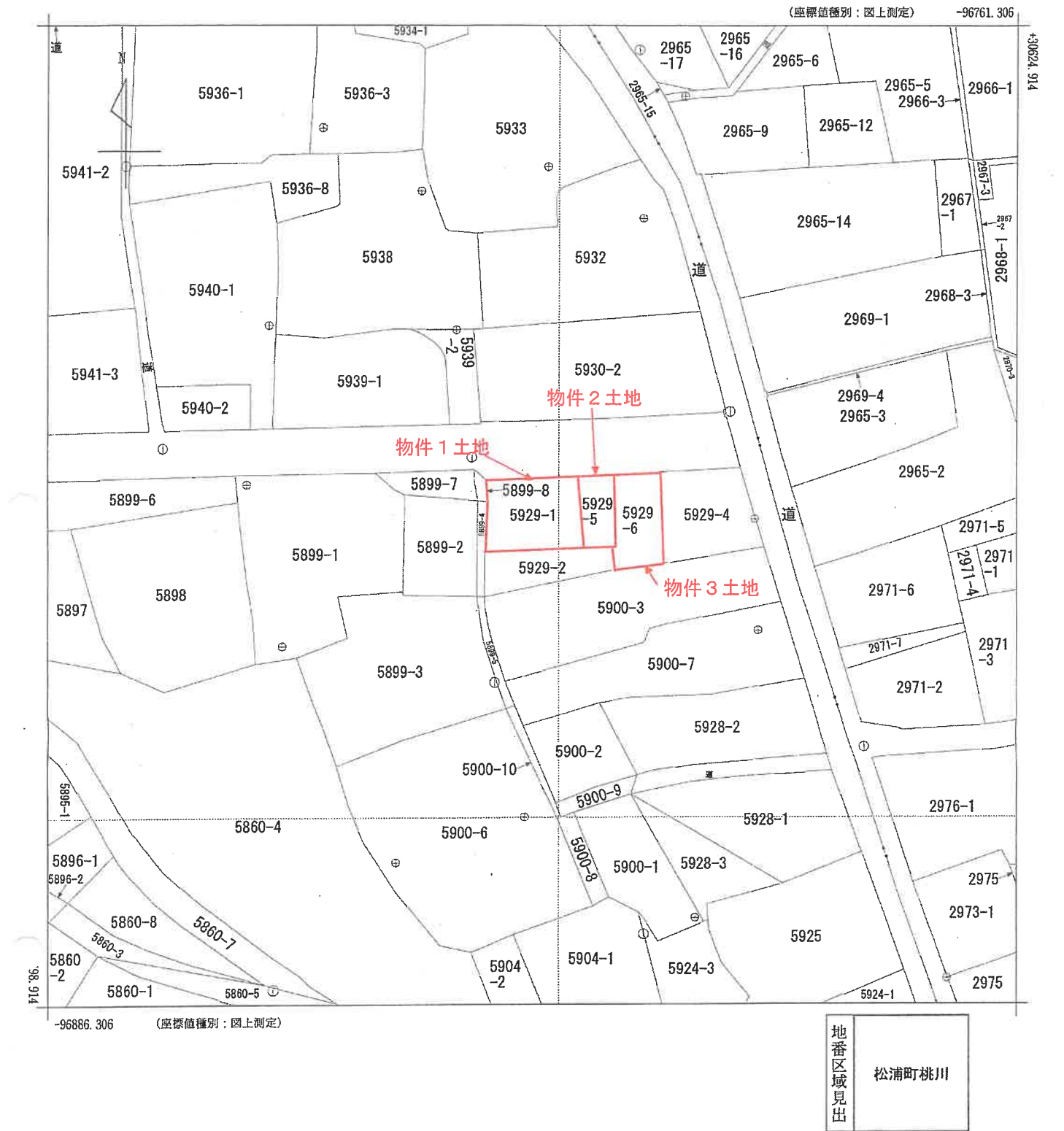
◇ 本件土地境界関係

物件1ないし3土地のうち、物件1土地と物件2土地との間は、一体利用されていて境界は不明である。物件1、2土地と物件3土地との間は、高低差があって、ブロック壁・柵型フェンスで区分されている（写真4、7）。一体区画である物件1ないし3土地と隣接地との間は、北側里道との間は、溝で区分されている（写真1、2、4、7）。物件3土地の東側及び南側は、ブロックが設置されて区分されている（東側：写真7、南側：写真8）。物件1、2土地の南側は、物件2土地南側付近は、ブロック壁・柵型フェンスで区分されている（写真1左奥、4奥）が、物件1土地南側付近は、区分する物は見られず、境界ははっきりしない（写真5）。物件1土地西側は、ブロック壁・柵型フェンスで区分されている（写真6）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、平成28年4月に新築され、債務者が、平成30年11月に買受取得して、現在に至っている。建物内は、ほとんど片付けられ、いくつかの動産類が見られる程度である。上水道の閉栓時期である令和6年9月頃から空き家の状態と推測される。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。不具合については、外観上、クロスが剥げた所はあったが（写真12）、特に大きなものは見られなかった。本件建物内の状況は、写真9ないし16のとおりである。以上に記載した他は、債務者兼所有者の協力が得られないため不明である。

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4月14日 (月) 15:40 — 15:50	執行官室	家屋見取図交付申請（伊万里市役所税務課へ郵送）
令和7年4月23日 (水) 12:50 — 13:10	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年4月23日 (水) 13:20 — 13:40	佐賀地方法務局伊万里支局 (伊万里市立花町)	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4月23日 (水) 13:45 — 13:55	伊万里市上下水道部 (伊万里市立花町)	上、下水道に関する調査
令和7年4月23日 (水) 14:00 — 14:15	伊万里市都市政策課、 道路河川課 (伊万里市立花町)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
令和7年5月2日 (金) 10:00 — 10:25	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年5月13日 (火) 14:00 — 14:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年5月21日 (水) 10:25 — 10:35	伊万里市上下水道部 (伊万里市立花町)	上水道の休止に関する調査
(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7年5月13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	所在	伊万里市松浦町桃川字堂山				地番	5929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		

登記年月日：平成28年7月11日

地積測量図

地番 ⑤ 5929-4
⑥ 5929-5

土地の所在 伊万里市松浦町桃川字堂山

(旧日本測地系による座標値)

求積表

地番	⑤ 5929-4	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	距離
NO						
KX1		30184.026	-98592.913	215842.696026	7.596	
K2		30194.392	-98592.325	495942.838000	8.853	
K3		30194.812	-98576.488	362369.139912	10.675	
K4		30184.716	-98573.325	-345041.495696	14.779	
K5		30182.392	-98587.619	-982369.000590	4.734	
K6		30181.821	-98592.620	-151835.289914	2.837	
K7		30184.638	-98592.853	392.400294	0.346	
KX2		30184.662	-98592.607	1207.386080	9.378	
			合計	408.673711		
			合計面積	204.336895		
			合計地積	204.33 m ²		

地番	⑤ 5929-5	⑥ 5929-6			
	X _n	Y _n	X _{n-1}	Y _{n-1}	距離
NO	K1	30193.799	-98597.579	117151.940120	4.571
	KX1	30194.026	-98592.913	150124.992300	9.378
	KX2	30194.652	-98592.607	-1207.386080	0.346
	K7	30184.638	-98592.953	-126352.894858	3.943
	K8	30184.484	-98596.793	-139033.422984	9.348
	合計	面積	82.928888		
	合計	地積	41.464444		

合計面積	245.801199 m ²
------	---------------------------

測点	測点名	緯度	経度	方位角
K6	AA23-2	46.628	167.58' 34"	0° 00' 00"
K7	AA23-1	26.140	58' 02' 14"	58' 02' 14"
KX2		23.136	82' 48' 31"	82' 48' 31"
KX1		22.901	82' 10' 33"	82' 10' 33"
		17.122	83' 40' 14"	83' 40' 14"

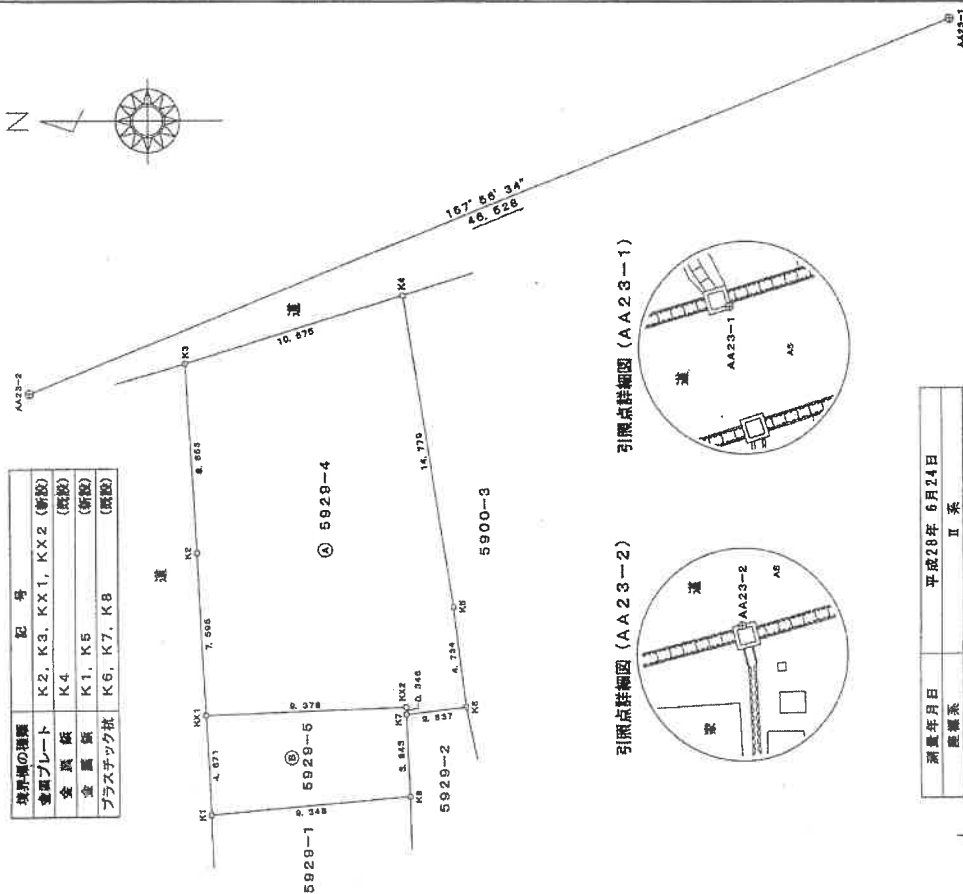
引照点の名称及び座標値

測点名	X座標	Y座標	距離
AA23-1 (国土調査多角点)	30158.042	-98580.377	真 實 値
AA23-2 (国土調査多角点)	30202.165	-98577.850	真 實 値

世界測地系による座標値

測点名	X座標	Y座標	距離
AA23-1 (国土調査多角点)	30531.981	-96781.072	真 實 値
AA23-2 (国土調査多角点)	30675.106	-96788.546	真 實 値

*座標の変換方法：バリエア法 九州沖線 par Ver. 2. 1. 1 による座標変換



引照点詳細図 (AA23-2)

引照点詳細図 (AA23-1)

測量年月日	平成28年 5月24日
測量系	II 系

作成者 土地家屋調査士

28年 7月 7日作成

(佐賀県土地家屋調査士会 用紙)

申請人

縮尺 1/250

地積測量図

地番	5929-4 5929-6
土地の所在	伊万里市松浦町桃川字堂山

(旧日本測地系による座標値)

求積表

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
5929-4	KX4	30194.315	-96586.919	30566.316466	1.595	
	K2	30194.392	-96586.326	31497.702952	8.853	
	K3	30194.912	-96576.488	342369.138912	10.575	
	K4	30184.715	-96673.326	-303326.211084	13.380	
	KX3	30182.603	-96586.637	-410302.305182	11.718	
合計	合計面積			263.941063		
	合計距離			131.820531		

地番	NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
5929-6	KX1	30194.025	-96592.913	171743.614200	6.001	
	KX4	30194.315	-96586.919	192518.952440	11.718	
	KX3	30182.603	-96586.837	-30182.803000	1.400	
	K5	30182.382	-96587.919	-183599.429709	4.734	
	K6	30181.821	-96592.920	-161986.286914	2.337	
	K7	30184.638	-96592.953	382.400294	0.345	
	KX2	30184.652	-96592.807	1207.388080	9.378	
	合計			145.033394		
	合計面積			72.615697		
	合計距離			72.61		

合計面積	204.3372286	m ²
------	-------------	----------------

境界点	距離	方位
AA23-2	46.628	0°00'00"
AA23-1	7.380	11°26'19"
K3	18.028	7°31'09"
K4	21.404	46°00'07"
KX3	11.895	71°10'42"
KX4		

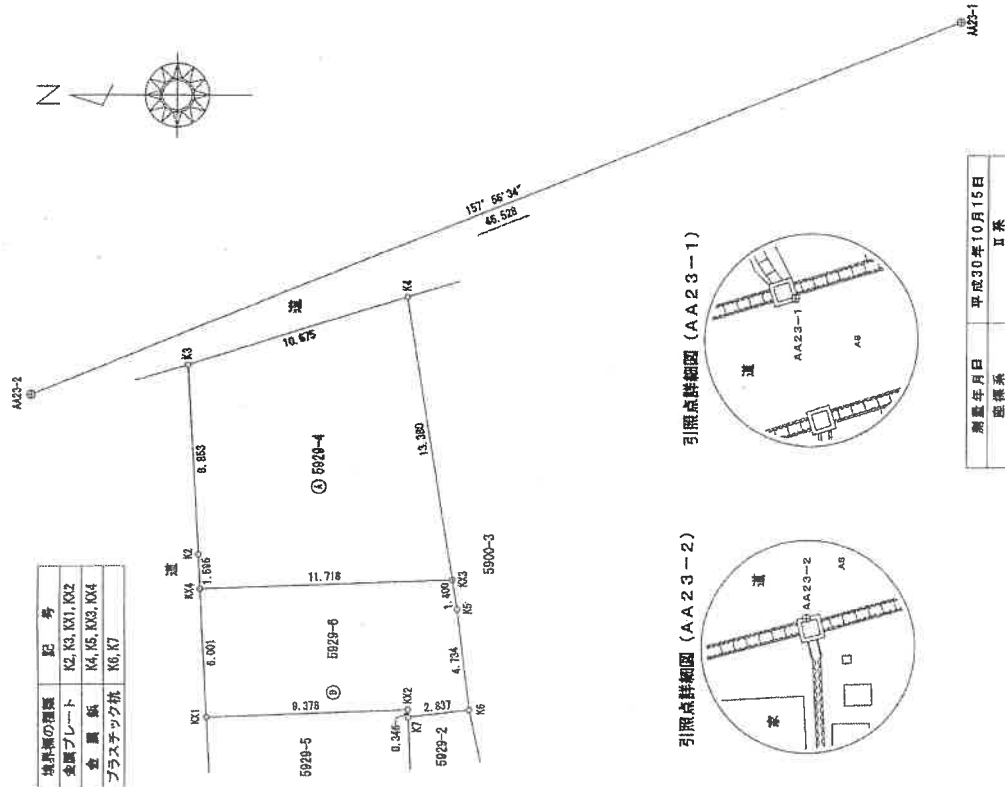
引照点の名称及び座標値

照点名	X座標	Y座標	距離
AA23-1 (国土調査多角点)	30159.042	-96580.377	測量点
AA23-2 (国土調査多角点)	30202.165	-96577.850	測量点

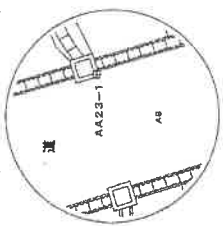
世界測地系による座標値

照点名	X座標	Y座標	距離
AA23-1 (国土調査多角点)	30551.981	-96751.072	測量点
AA23-2 (国土調査多角点)	30675.106	-96758.848	測量点

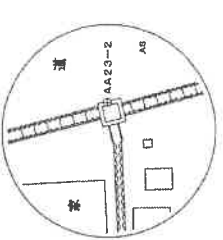
*座標の変換方法：バイリニア法 九州沖縄 par Ver. 2.1.1 による座標変換



引照点詳細図 (AA23-1)



引照点詳細図 (AA23-2)



測量年月日	平成30年10月15日
図例	Ⅱ 米

作成者	土地家屋調査士
申請人	
縮尺	1/250

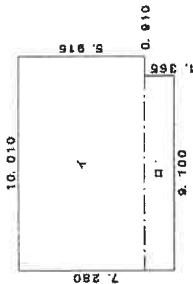
(佐賀県土地家屋調査士会印)

30年10月15日作成

各階平面図

建物図面
(各階平面図)

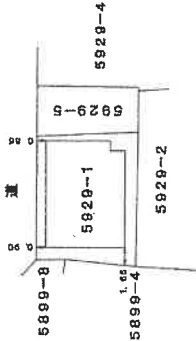
家屋番号	5929番1
建物の所在	伊万里市松浦町後川字盤山5929番地1



求積表

イ	10.010 × 5.915	=	59.209150
ロ	9.100 × 1.365	=	12.421500
計			71.630650

床面積 71.63㎡

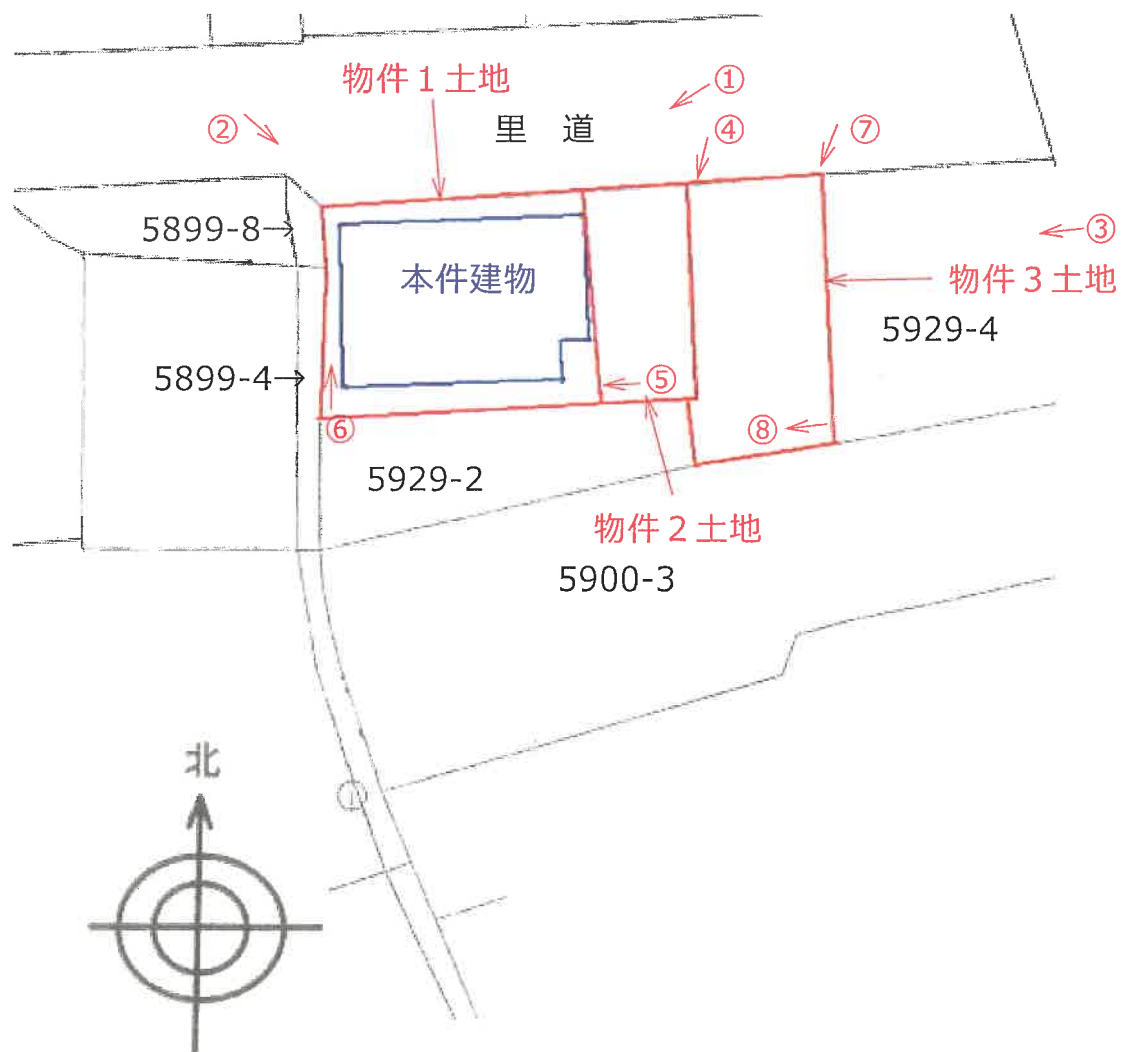


作成者	土地家屋調査士 岡本士 (平成28 6日作成)
縮尺	1/250

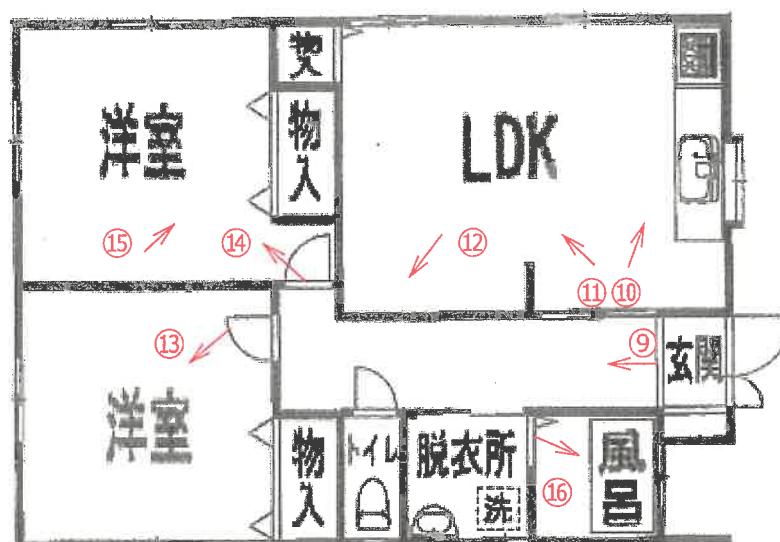
申請人	[Redacted]
縮尺	1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



建物間取図
(兼写真撮影方向図)



(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)



令和7年（ケ）第 9 号
令和7年5月2日現地調査
令和7年5月27日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 250501)

第1 評価額

一括価格	
金 3,541,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 298,000 円
物件2 (土地)	金 111,000 円
物件3 (土地)	金 217,000 円
物件4 (建物)	金 2,915,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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及び2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	次頁物件目録記載のとおり		宅地
2	次頁物件目録記載のとおり		宅地
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		
番号	特 記 事 項		
1	北側が幅員約7.0mの舗装里道に接面している。なお、北側道路には鳥居などの構築物が存するため、実質の幅員は約2.3m程度で狭い。		
2	北側が幅員約7.0mの舗装里道に接面している。なお、北側道路には鳥居などの構築物が存するため、実質の幅員は約2.3m程度で狭い。		
3	北側が幅員約7.0mの舗装里道に接面している。なお、北側道路には鳥居などの構築物が存するため、実質の幅員は約2.3m程度で狭い。		
4			

* 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 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 1 1 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 4 1. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 |
| | 地 番 | 5 9 2 9 番 6 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊万里市松浦町桃川字堂山 5 9 2 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 5 9 2 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 7 1. 6 3 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R 筑肥線「桃川」駅の南東方・道路距離約500m。 最寄バス停は、なし。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、伊万里市内において新たな戸建分譲住宅も見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。 (居住の快適性・利便性) 伊万里市役所：約9.7km。 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	都市計画区域外 — — — — 周知の埋蔵文化財である堂山遺跡に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	152.00m ² 長方形の角地 約 16.0m ・ 約 9.0m おおむね平坦 —
接面道路の状況等	北側が幅員約7.0mの舗装里道に接面している。なお、北側道路には鳥居などの構築物が存するため、実質の幅員は約2.3m程度で狭い。西側に約1.3mのコンクリート敷き公衆用道路が存する。	
土地の利用状況等	物件1・2は後記物件4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）※特記事項参照 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判断した。 上水道は里道からではなく、東側市道から引き込まれているようである。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

土地の概況及び利用状況等（物件３）

位 置 ・ 交 通	J R 筑肥線「桃川」駅の南東方・道路距離約500m。 最寄バス停は、なし。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、伊万里市内において新たな戸建分譲住宅も見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。 （居住の快適性・利便性） 伊万里市役所：約9.7km。 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	都市計画区域外 — — — — 周知の埋蔵文化財である堂山遺跡に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	72㎡ 概ね整形 約 6.0m ・ 約 12.0m おおむね平坦 —
接面道路の状況等	北側が幅員約7.0mの舗装里道に接面している。なお、北側道路には鳥居などの構築物が存するため、実質の幅員は約2.3m程度で狭い。	
土地の利用状況等	物件３は雑種地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし 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判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	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）	平成28年4月30日新築
	経 過 年 数	約 9 年
	経済的残存耐用年数	約 16 年
仕 様	構 造	木造かわらぶき平家建
	外 壁	サイディングボードほか
	内 壁	クロス貼り
	天 井	クロス貼り
	床	フローリング、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	そ の 他	ー
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	2LDK
品 等	普通	
保守管理の状況	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3（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	4,900	×0.98	×111.00	× 1.00		=533,000
2	4,900	×0.98	×41.00	× 1.00		=197,000
3	4,900	×0.88	×72.00	× 1.00		=310,000

ア 標準画地価格：地価調査地「伊万里（県）-3」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 5,200\text{円/㎡} & \times & \frac{98.4}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{104} & = & 4,900\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：標準的

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.04 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.04 \end{array}$$

道路幅員	2	駅接近性	0	住環境	0
系統連続性	2	商業接近性	0	環境条件の計	0
街路条件の計	4	接近条件の計	0		

イ 個別格差：

物件1及び2：地積過小-2で、個別格差は0.98。

物件3：雑種地-10、地積過小-2で、個別格差は0.88。※

$$\text{※}0.9 \times 0.98 = 0.88$$

ウ 地 積：物件1乃至3は登記数量による。

エ 建付減価：物件1乃至3は建付減価なし。

オ 共有持分：物件1乃至3は完全所有権である。

② 物件 4（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	共有 持分 エ	建物価格(円) オ
4	165,000	×71.63	×0.34		=4,018,000

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。
経過年数約9年であり経済的残存耐用年数約16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＝0.34×1.00＝0.34

項目	物件区分	物件 4
残価率		5%
経過年数		約9年
経済的全耐用年数		約25年
観察減価法による補正率		100%

観察減価法による補正率の内容

・観察減価法による補正の必要なしと査定した。

エ 共有持分：完全所有権である。

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	533,000	×0.20	法定地上権	= 107,000
2	197,000	×0.20	法定地上権	= 39,000

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	(533,000	－ 107,000)		×1.00	×0.70	= 298,000
2	(197,000	－ 39,000)		×1.00	×0.70	= 111,000
3	310,000			×1.00	×0.70	= 217,000
4	(4,018,000	＋ 146,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 2,915,000
一括価格 (合計)						3,541,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 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）-3）

所 在：佐賀県伊万里市大川町大川野字道ノ上2846番

価 格：5,200円/㎡（対前年変動率 -1.9%）

位 置：JR筑肥線「大川野」駅の南東方、道路距離約900m。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：728㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある

接 面 街 路：東側が幅員約4.0mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外
（指定建蔽率 — ； 指定容積率 — ）

地 域 の 概 要：農家住宅が多い県道背後の住宅地域

第7 附属資料

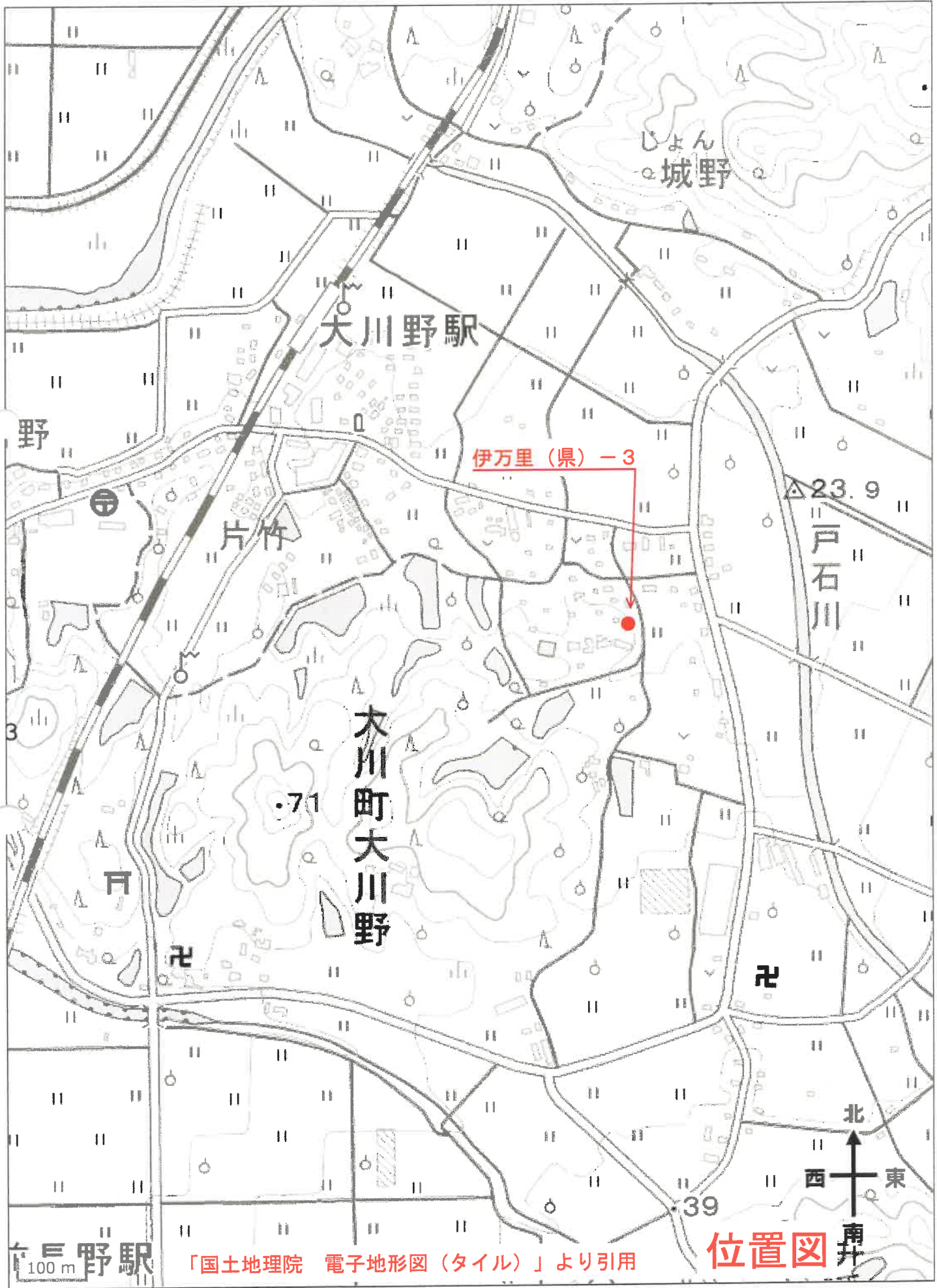
位置図

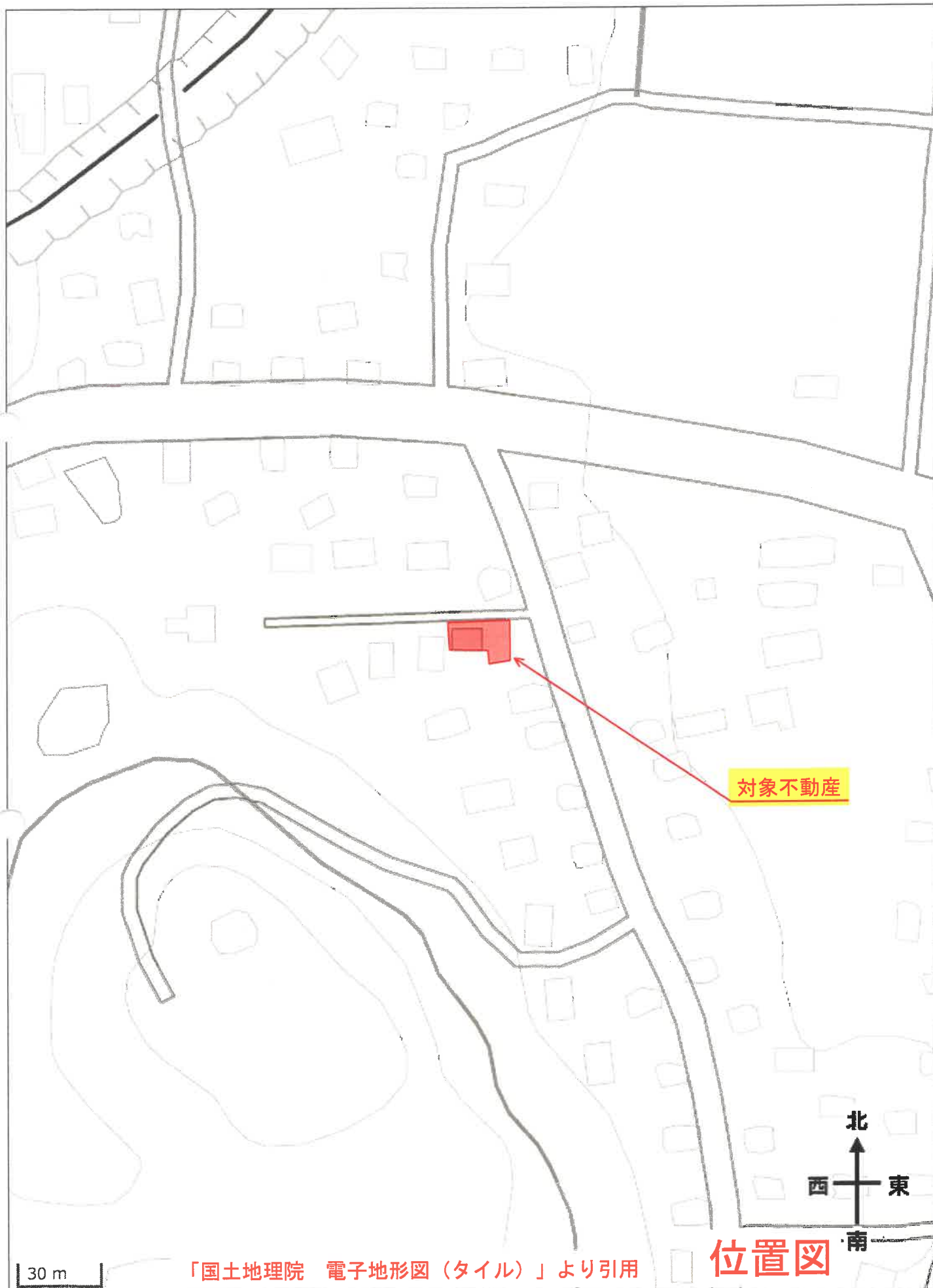
不動産登記法第14条第1項地図（写）

建物図面・各階平面図（写）

以 上





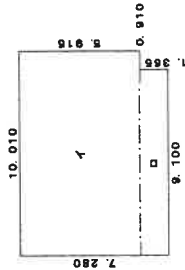


各階平面図

家屋番号 5929番1

建物の所在 伊万里市松浦町桃川字堂山5929番地1

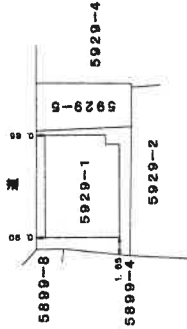
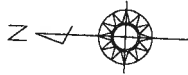
建物図面
(各階平面図)



求積表

1	10.010 × 5.915	=	59.200150
2	9.100 × 1.385	=	12.421500
計			71.620650

床面積 71.63 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写