

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 月 15 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 5 月 27 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）
1,2	1,551,000 1,240,800	一括	310,200	39,102	非課税
1	462,000				
2	1,089,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷 |
| | 地 番 | 乙 2 5 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 5 . 6 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷乙 2 5 5 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 乙 2 5 5 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 3 6 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル |
|--|-------|--|
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|--------------------|
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 4 3 . 7 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 11 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 1, 2】

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】

本件土地は、売却対象外の土地（地番乙 2 5 5 8 番 3）への通行のため利用されている。

隣地（地番乙 2 5 5 9 番 1）との境界が一部不明確である。

《 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 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷
地 番 乙 2 5 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 5 8 5 . 6 2 平方メートル
- 2 所 在 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷乙 2 5 5 8 番地 1
家屋 番号 乙 2 5 5 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 5 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 約 1 3 6 . 7 6 平方メートル
2 階 2 8 . 9 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 4 3 . 7 5 平方メートル



令和6年(ヌ)第17号
令和6年8月28日受理
令和6年9月**27**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 | 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷 | | |
| | 地 番 | 乙 2 5 5 8 番 1 | | |
| | 地 目 | 宅地 | | |
| | 地 積 | 5 8 5 . 6 2 平方メートル | | |
| 2 | 所 在 | 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷乙 2 5 5 8 番地 1 | | |
| | 家屋 番号 | 乙 2 5 5 8 番 1 | | |
| | 種 類 | 居宅 | | |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 | | |
| | 床 面 積 | 1 階 | 1 0 5 . 7 6 平方メートル | |
| | | 2 階 | 2 8 . 9 8 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				
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約136.76㎡ 2階: 28.98㎡ (合計: 約165.74㎡)			
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 物置 構造: 木造瓦葺平家建 床面積: 約43.75㎡			
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				
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
■嬉野市役所 建設課 環境下水道課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域外です。 2 物件1土地が東側から南側にかけて接する道路は、市道（長野線）です。 3 本件物件付近は下水道の供用区域ではありません。
■佐賀西部広域水道企業 団 担当者	物件1土地には、市道から、物件1土地南西側に、上水道管が配管されています。当該水道管は、物件1土地南西側付近から、西側の建物との共用管となっています。
■債務者	1 本件物件2建物には私が居住しています。物件1土地は、大部分、物件2建物の敷地ですが、南東側3～4分の1程度は、家庭菜園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2建物は、登記記録にあるように、昭和60年4月に建てられています。その後、平成12年頃に、南西側の和室と、その北の縁側等を増築しています。 物件2建物を建てた少し後（昭和60～61年頃）に、南西側に、物置（未登記附属建物）を建てましたが、他に増改築等はしていません。 なお、屋根に太陽熱温水器が載っていますが、壊れていて使用できません。また、玄関付近の屋根に、太陽光パネルがありますが、小さなパネル3枚で、充電器に充電して補充的に使用している簡易なもので、ローンを組むようなこともなく設置したものです。 3 物件2建物の不具合としては、台所や水回りの床が一部傷んでおり、プヨプヨするところがあります。 なお、テレビは地上波が入らないため、有線テレビに入っています。 4 水道は、公共上水道を使用しています。他に、井戸はありませんが、山水を使っています。山水は、以前、砂防ダムができた際に、付近の3件分で管を引いてもらっています。大雨等で管が流れた際には、自分の費用で直さなければならず、一時期、水道水のみを使用していた時期もありましたが、修理したので、現在は、山水を使用できる状態です。 現状では、水道水は炊事場の蛇口1個からしか出ないようにしてあって（写真10）、飲用のみに使用しており、他は全て山水を使用しています。ただし、外に切り替え装置があり、全ての蛇口から水道水が出るようにすることもできます。 下水道はなく、トイレは簡易水洗のくみ取りです。 5 境界については、概ね石垣があります。南東側の市道（乙2558番4）との境界は、コンクリート擁壁になっていますが、道路が拡幅された際に、石垣からコンクリートに変わっています。北側の畑（乙2555番1）との境界付近には水路がありますが、水路は物件1土地には含まれていないと思います。 6 物件1土地北西側に接する乙2558番3土地は、私の所有する土地（地目 原野、地積 96㎡）であり、畑（家庭菜園）のように使用しています。この土地に行くには、現状では物件1土地の北西側を通っていますが、乙2555番1の南端付近のあぜ道を通れば、東側の市道から行くことも可能ではあります。

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、概ね西側（北西側）が高くなっている比較的急な斜面上にあり（写真25～27他）、北西側の大部分が物件2建物の敷地や、市道からの通路等として利用され（写真1）、南東側約3～4分の1程度が家庭菜園として利用されている（写真23）。

形状は、概ね公図（図面1）、地積測量図（図面2）及び建物図面（図面3）と同様である（ただし、地積測量図（図面2）は、道路が拡張された際に2558番4が分筆された際の残地である。）。

【隣接地】

物件1土地は、南東側から南側にかけて市道（長野線、幅員約4～5m、乙2558番4は道路拡張部分（地目 公衆用道路、地積 32㎡、所有者 嬉野市））に接し（写真22～24）、その余を私有地に接している。

周囲は、概ね農地（地番 乙2555番1（地目 畑、地積 621㎡、私有地）、地番 乙2559番1（地目 畑、地積 879㎡、私有地）、地番 乙2556番（地目 畑、地積 55㎡、私有地）であるが、乙2558番3は、本件債務者の所有する土地（地目 原野、地積 96㎡）であり、家庭菜園のような形で使用しているとのことである。

なお、東側の乙2557番は、上不動名（「上不動」は、本件物件付近の地名とのこと）の所有する宅地（地積 33.06㎡）であり、祠が設置されている（写真24）。

【境界】

物件1土地と、周囲の私有地等との境界付近には、概ね石垣又はコンクリート擁壁が設置されている（写真22～26、28～30）。

【その他】

- 1 本件売却により、乙2556番土地は囲繞地になると思われ、法律上は、土地の所有者がその土地の一部を売り渡した場合として、物件1土地に囲繞地通行権が生じるものと思われる。
- 2 本件物件付近は、土砂災害警戒区域に含まれており、佐賀県地理情報システム（安図くん）により確認したところ、物件1土地南西側の約半分程度は、北西側からの地滑り、物件1土地北側約4～5分の1程度は、北側（北西側）からの急傾斜地の崩壊の区域に含まれている。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者が居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上昭和60年4月に新築され、その後、平成12年頃に南西側から西側にかけて増築されている（写真7～9）。また、主である建物を建築したしばらく後に、未登記附属建物（物置）を建築しているとのことである（写真19他）。

なお、未登記附属建物（物置）は、中央部分（写真20）を除き、大部分が下屋状になっている（写真21）。

【不具合等】

物件2建物は、新築後38年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められ、台所や水回りの床にブヨブヨする部分があった。

【その他】

物件2建物の増築部分及び附属建物は、西側の石垣に密接するように建てられており（写真28、29）、付近には草木が生い茂っているため、境界付近の状態を確認することはできなかった（写真22）。

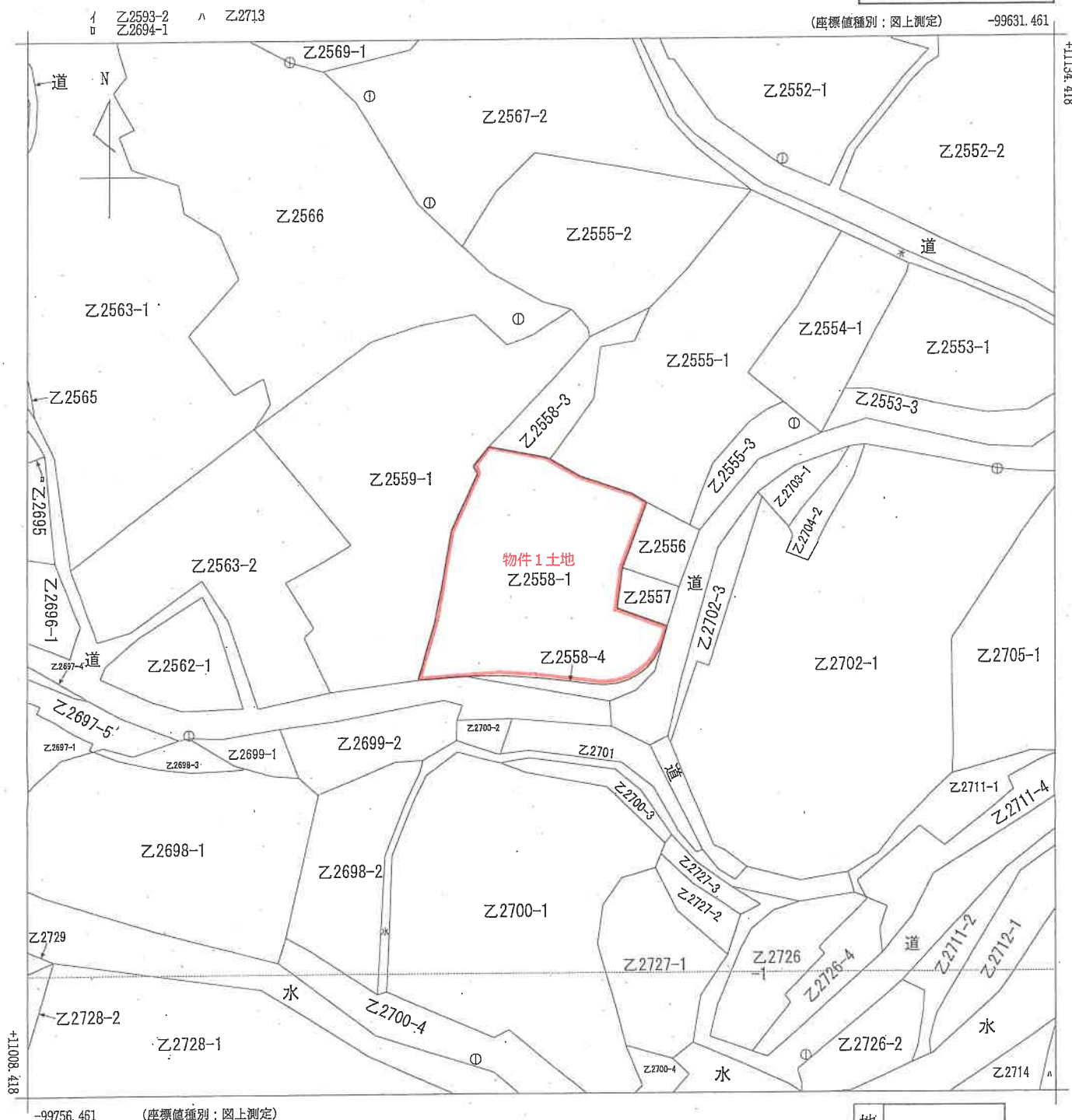
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月28日(水) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(嬉野市役所へ郵送)
6年8月30日(金) 10:30 - 10:50	佐賀地方法務局武雄支局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
6年9月3日(火) 15:45 - 16:05	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者と面談、調査立会依頼
6年9月3日(火) 16:25 - 16:45	嬉野市役所 (嬉野庁舎)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上水道に関する調査
6年9月12日(木) 10:50 - 12:15	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 (評価人同行)
6年9月18日(水) 11:30 - 11:50 13:15 - 13:20	執行官室	土砂災害特別警戒区域に関する調査 佐賀県知事情報システムによる調査及び補足電話聴取
6年9月20日(金) 15:45 - 15:55	佐賀西部広域水道企業団 (佐賀市久保田町徳万)	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6年8月30日、同9月20日
武雄支部てん補日に臨場



地番区域見出し
嬉野町大字不動山

請求部	所在	嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷				地番	Z2558番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	Z一	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

2009488

旧日本測地系
による座標値

座標求積表

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	座
測点	(B) 2558-4				
A17	10685.550	-99482.050	280340.416900	17.22	
AA16	10682.522	-99465.088	162625.418880	3.60	
AA15	10683.915	-99461.763	-370793.452464	3.14	
A14	10686.250	-99459.650	-611179.549250	3.94	
A13	10690.060	-99458.610	-250635.697200	1.38	
A12	10688.770	-99459.120	245664.026400	1.39	
A11	10687.590	-99459.960	221994.407520	1.39	
AA10	10686.538	-99460.774	184997.039640	1.38	
A9	10685.730	-99461.900	142031.593200	1.38	
A8	10685.110	-99463.140	100457.771400	1.38	
A7	10684.720	-99464.470	48041.339010	1.37	
AA6	10684.627	-99465.842	1989.316840	1.38	
A5	10684.700	-99467.230	-72710.545130	5.94	
AA4	10685.358	-99472.740	-102456.922200	5.45	
A3	10685.730	-99478.180	-22084.155960	5.46	
A2	10685.580	-99483.640	38798.619600	2.19	
A1	10685.340	-99485.820	2984.574600	3.77	
倍面積				64.201786	
面積				32.1008930	
地積				32.10	m ²

測点	X	Y	面積
公簿	(A) 2558-1		
617.73			32.1008930
			585.6291070
			585.62
			m ²

測点	材質	X座標	Y座標
T-A	コンクリート	10683.923	-99466.430
T-B	コンクリート	10681.159	-99474.631
境界点	境界点	距離	交角
T-A	T-B	8.654	0-00-00
AA15		4.667	198-42-56
AA16		1.940	244-50-58
境界点	境界点	距離	交角
T-B	T-A	8.654	0-00-00
AA15		13.160	6-32-02
AA16		9.640	10-29-47

座標一覧表

測点名	X	Y	座標	座標
測点	KS24-9	10456.620	-99525.490	アサダツク林 境界
測点	KS24-10	10441.740	-99558.930	アサダツク林 境界

作製者

14年9月19日(作製)

(佐賀県土地家屋調査士会)

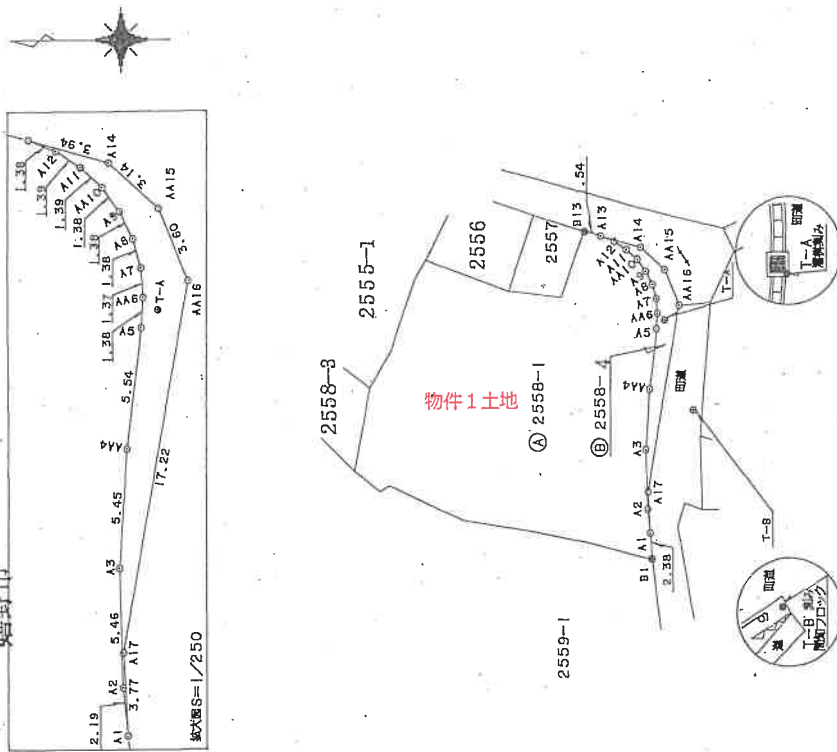
申請人

縮尺 1/500

図面 2

地積測量図

平成15年2月14日登記
地番 乙2558番4
土地の所在 藤津郡嬉野町大字不動山字皿屋南谷



A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和60年4月25日

2105848

各階平面図

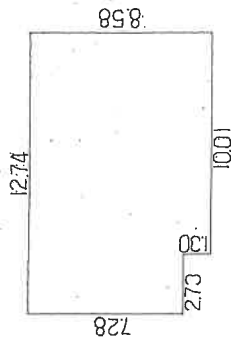
建物図面図

家屋番号

乙2558番地

建物の所在

藤野郡 藤野町 大字 不動山字 四尾南谷 乙2558番地
藤野市

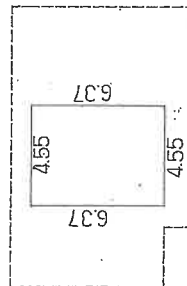


1階平面図

床積 12.74 m × 7.28 m = 92.7472 m²
10.01 × 1.30 = 13.0130
計 105.7602 m²

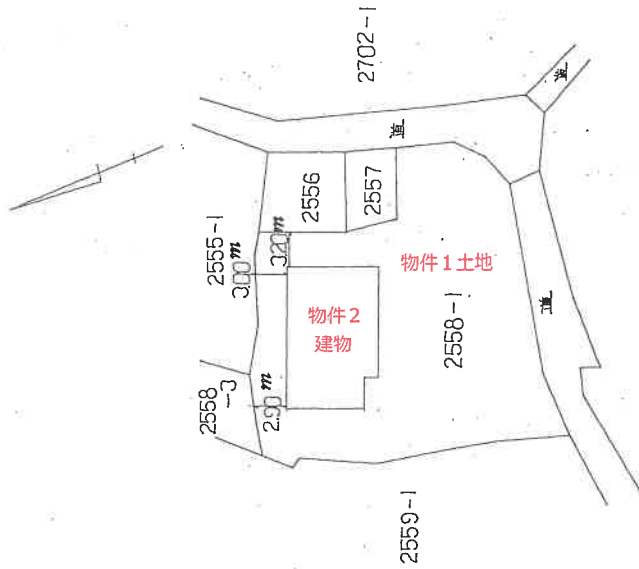
1階床面積 105.76 m²

2階床面積 28.98 m²



2階平面図

床積 6.37 m × 4.55 m = 28.9835 m²



作製者

平成4月20日(作製)

縮尺

1/250

申請人

縮尺

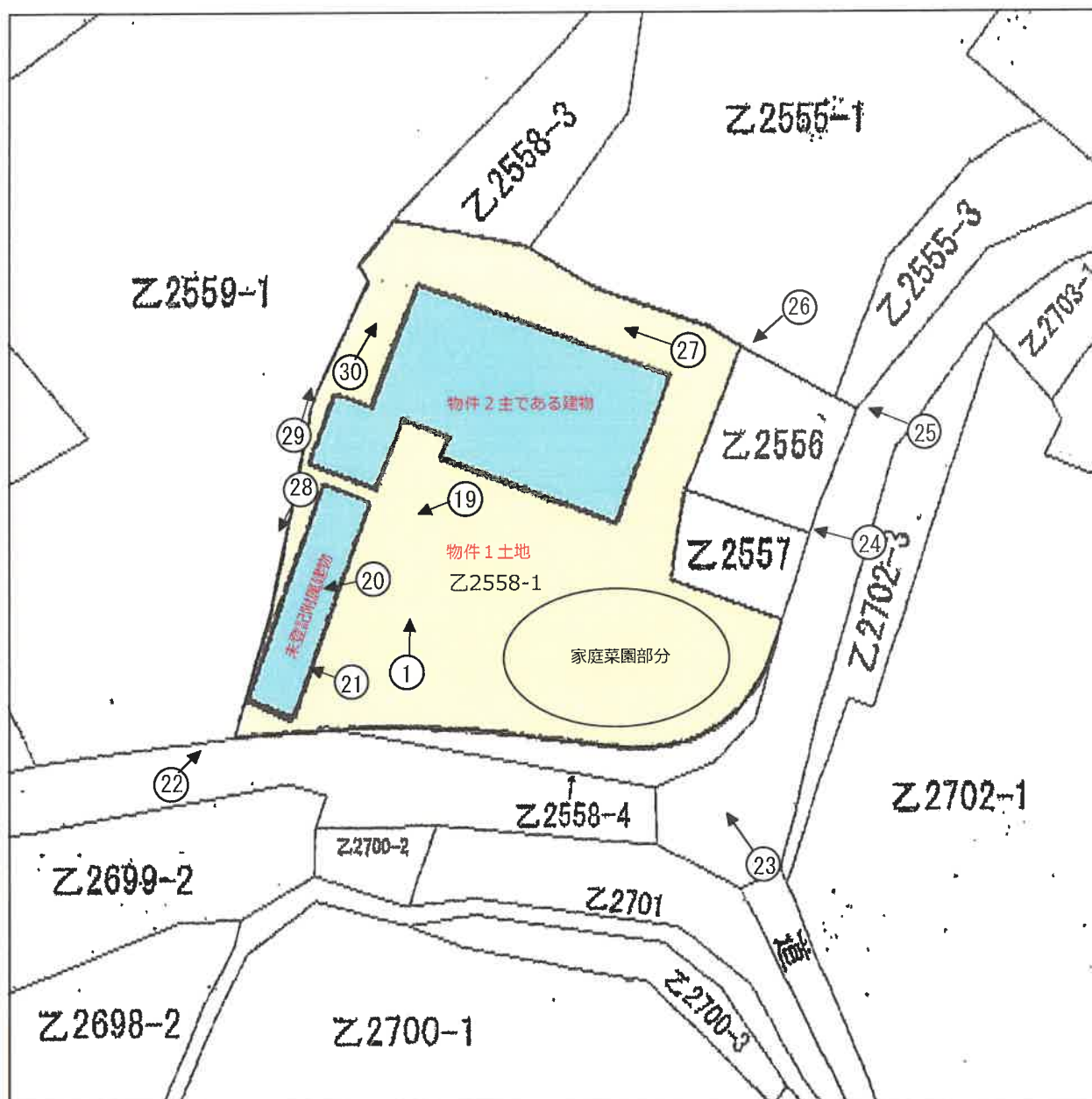
1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

平成60年4月25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)

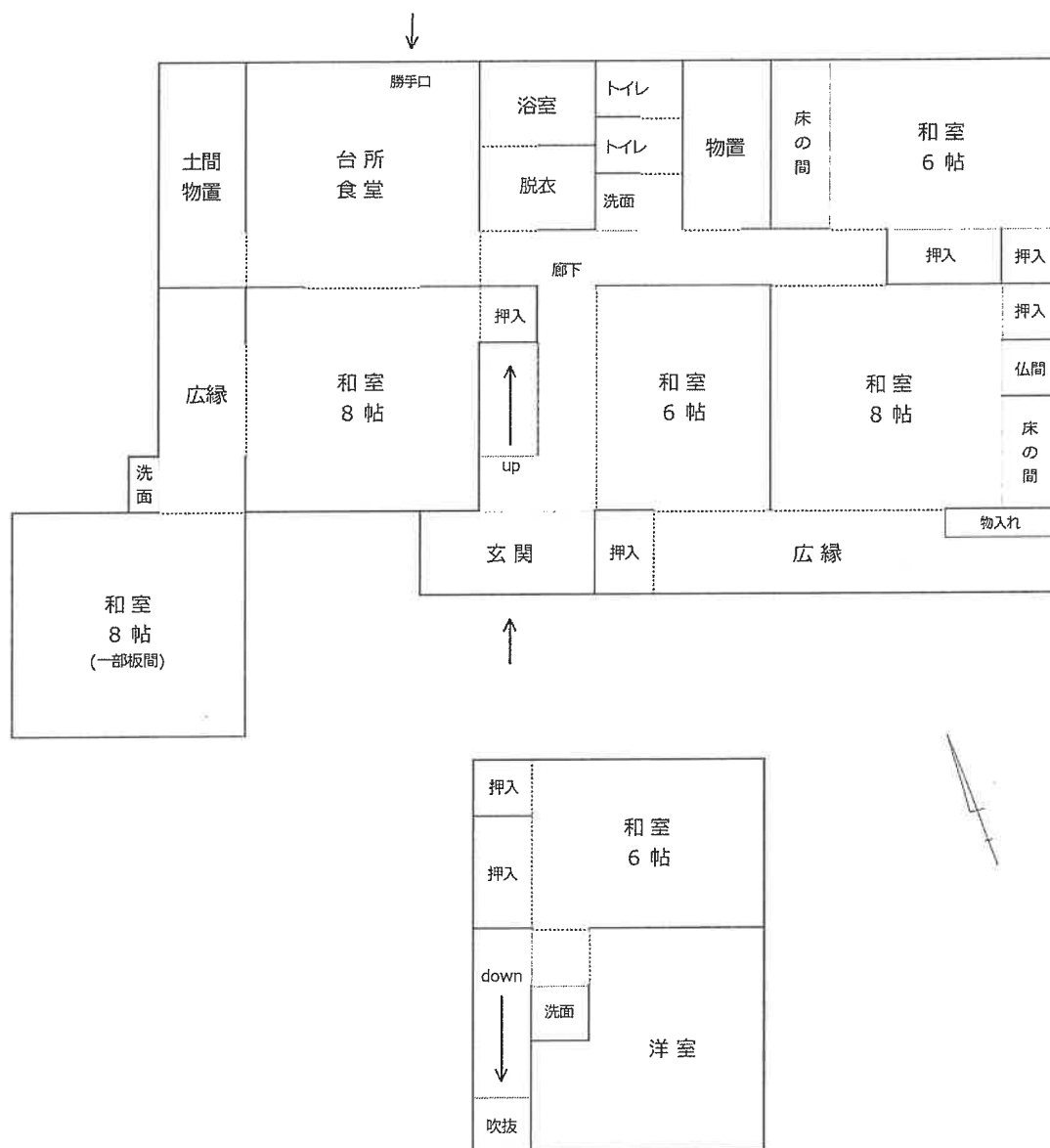


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

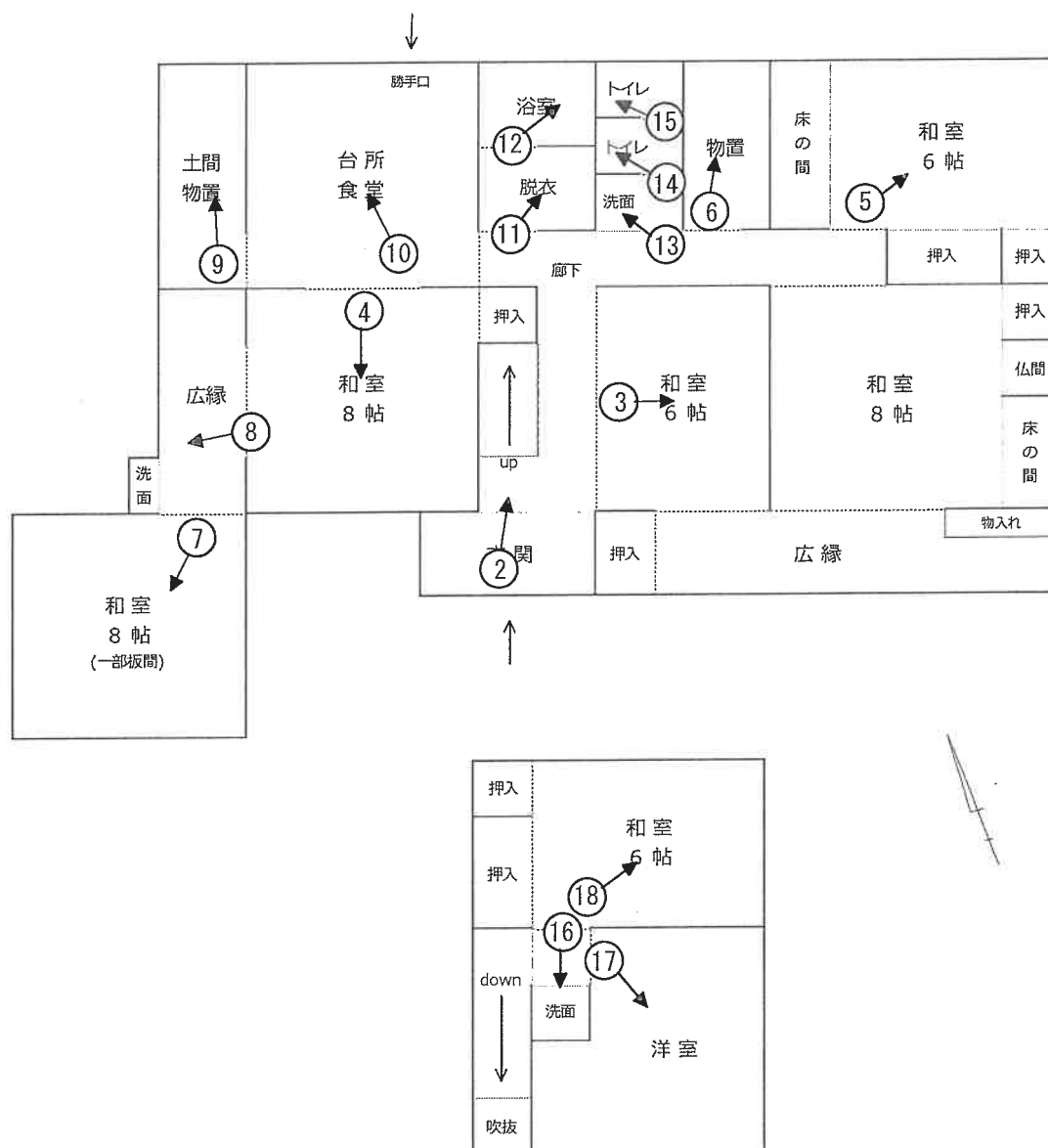
建物間取図

物件 2 建物



写真撮影位置方向図

物件 2 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)



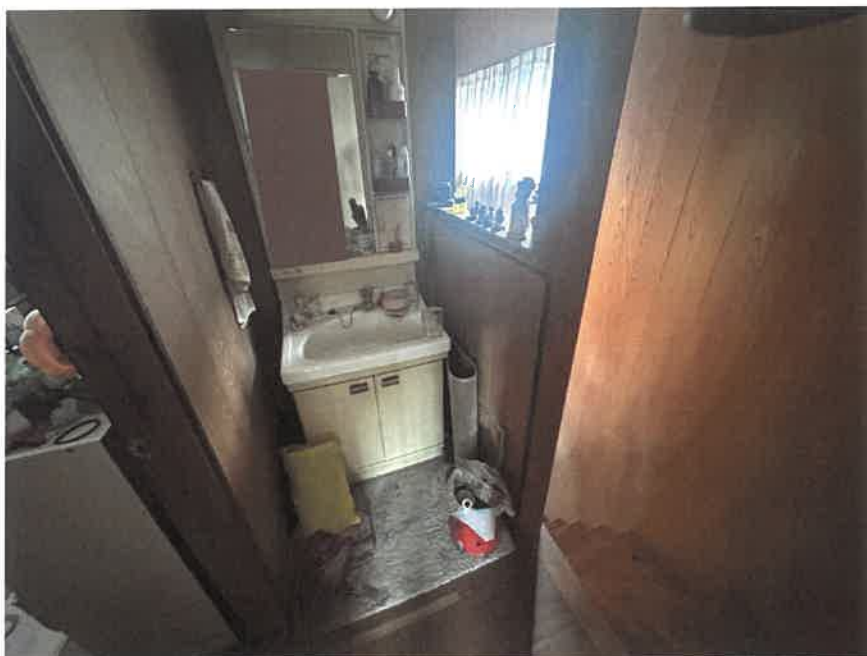
(写真 1 4)



(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 28)



(写真 29)



(写真 30)



令和6年（ヌ）第 17 号
令和6年9月12日現地調査
令和6年9月25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 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 5 5 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4 6 2, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 0 8 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、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	別紙物件目録記載のとおり	1 6 5 . 7 4 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		物 置 木造瓦葺平家建 4 3 . 7 5 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 | 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷 |
| | 地 番 | 乙 2 5 5 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 8 5. 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 嬉野市嬉野町大字不動山字皿屋南谷乙 2 5 5 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 乙 2 5 5 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 5. 7 6 平方メートル
2 階 2 8. 9 8 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	J R 西九州新幹線「嬉野温泉」駅の南東方・道路距離約 9.3 k m。最寄バス停 J R 九州「不動山」の南東方・約 4 0 0 m（徒歩約 5 分）（別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	嬉野町北西端付近、長崎県川棚町・東彼杵町境付近の中山間地に所在する農家集落地域である。利便施設はバス停のみが徒歩圏内にある。地域内の状況に変化はない。地価は都市部や地方の拠点都市を中心に上昇基調にあるが、それ以外の地域、とりわけ、中山間地域の集落は、人口減少、高齢化過疎化等の影響が強く、外部からの転入もほとんどなく、需要は減退、地価は下落傾向が続いている。今後も同様の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	都市計画区域外 なし 急傾斜崩壊危険区域、地滑り防止警戒区域
画 地 条 件	規 模：5 8 5 m ² 6 2 間 口：約 2 8. 0 m 奥 行：約 2 7. 5 m 形 状：略四辺形地	
接面道路の状況	南側及び東側が幅員 4 ～ 5 m 及び 5 m の市道に約 0 ～ 1 m 高く接面する。 ※地域内の標準的な道路を幅員 5 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。周囲は雑草が繁茂し境界は南方及び東方の道路側部分のみが明瞭である。南東方に家庭菜園がある。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし 下 水 道 なし (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ていない。山水がある。	

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)：昭和60年4月17日 増築年月日：平成12年頃 経 過 年 数：36年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺2階建 屋 根 セメント瓦等 外 壁 サイディング等 内 壁 クロス、合板、タイル、塗壁、 プラスチックボード等 天 井 クロス、合板、石膏ボード、 プラスチックボード等 床 畳、タイル、プラスチックボード、 フローリング、軟質クッションフロア等 設 備 電気、水道、キッチン、浴室、トイレ等 その他 太陽熱温水器及び太陽光パネルがあるが、破損 及び簡易であり、価値はないものと判断した)
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：7DK
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通（台所・食堂の床が不安定であるが経年相応と判断）
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	2匹の飼い犬がいる。TVは有線放送である。

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 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：昭和60～61年頃 増築年月日： 経 過 年 数：35年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造 木造瓦葺平家建 屋 根 瓦等 外 壁 板張り等 内 壁 板張り等 天 井 床 土間等 設 備 なし 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：物 置 間 取 り：
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 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	

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 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	3,400	0.92	585.62	0.50	916,000

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 嬉野-2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/141 & = & 3,400 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：(街路条件)道路の系統連続性+3 計+3

(接近条件)最寄駅への接近性+2、公共施設への接近性+3 計5

(環境条件)住環境+10、集落規模+10、地勢+7

供給処理施設+3 計+30

$$\text{合計 } 100/103 \times 100/105 \times 100/130 = 100/141$$

(小数点以下第1位四捨五入)

イ 個別格差：(画地条件)形状-3、境界不明瞭-5 計-8 -0.08に換算

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	180,000	165.74	0.05	1,492,000

ウ 現価率

- ・経過年数 36 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[普通]による補正 0 %と査定）を併用して下記のとおり査定した。
- ・現価率 = $0.05 \times (1 - 0.00) = 0.05$

・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	30,000	43.75	0.04	53,000

ウ 現価率

- ・経過年数 35 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
1,492,000円 + 53,000円 = 1,545,000円

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	916,000	0.20	法定地上権	183,000

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	916,000	-183,000		0.90	0.7	462,000
2	1,545,000	+183,000	1.00	0.90	0.7	1,089,000
一括価格 (合計)						1,551,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：-10% 山間地の農村物件

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。-30%

第6 参考価格資料

地価調査価格（嬉野－2）

所 在：嬉野市塩田町大字谷所字茂手乙1350番外

価 格：4,800円/㎡

位 置：JR長崎線「肥前鹿島」駅の西方、道路距離約4.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：宅地・518㎡

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：北側が5mの市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が建ち並ぶ山すその住宅地域

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 | 1 葉 |

以 上



Z2593-2
Z2694-1

ハ Z2713

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)

第14条地図写 1/500

地

登記年月日：昭和60年4月25日

2105848

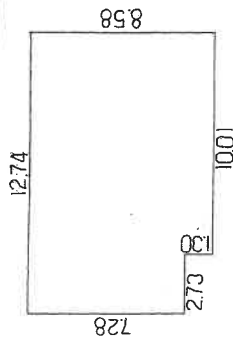
各階平面図

建物図面図

家屋番号
乙2558番1

建物の所在

藤澤市 焼野町大字不動山字四座南谷乙2558番地1
焼野市

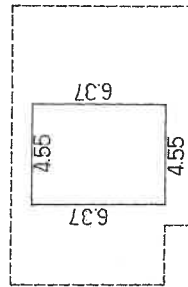


1階平面図

床積	12.74 m	×	7.28 m	=	92.7472 m ²
床積	10.01 m	×	1.30 m	=	13.0130 m ²
計					105.7602 m ²

1階床面積 105.76 m²

2階床面積 28.98 m²



2階平面図

床積	6.37 m	×	4.55 m	=	28.9835 m ²
----	--------	---	--------	---	------------------------

佐賀県
土地
家屋



日作製

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60年4月25日登記

地図整理番号：M81661

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。
(佐賀県地方事務局武雄支局管轄)
令和6年7月18日 東京法務局品川出張所 登記官