

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 6 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 1 1 日から 令和 7 年 9 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 4 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 2 6 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, 405, 000 1, 124, 000	一括	281, 000	31, 367	0
1	503, 000				
2	902, 000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原 |
| | 地 番 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原乙 1 7 4 4 番地 1、乙 1 7 4 4 番地 2、乙 1 7 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 9 7 平方メートル
2 階 3 9. 1 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 22 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, 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

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番乙 1 7 4 4 番 2, 乙 1 7 4 6 番）の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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 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】

隣地（地番乙 1 7 3 7 番 1, 北側里道, 北側水路, 乙 1 7 4 4 番 2, 乙 1 7 4 6 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

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原 |
| | 地 番 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原乙 1 7 4 4 番地 1、乙 1 7 4 4 番地 2、乙 1 7 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 9 7 平方メートル
2 階 3 9. 1 3 平方メートル |



令和7年(ヌ)第2号
令和7年2月5日受理
令和7年5月 8 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 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原 |
| | 地 番 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原乙 1 7 4 4 番地 1、乙 1 7 4 4 番地 2、乙 1 7 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8 . 9 7 平方メートル
2 階 3 9 . 1 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		
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が異なる (☐ 主である建物 ☐ 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 上記の者が本建物を居宅 (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			
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)

(目的外土地用〈複数1〉)

目的外土地の概況（物件２関係）					
１ （ア）	所	在	西松浦郡有田町桑木原字桑原		
	地	番	乙 1 7 4 4 番 2		
	地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☒ 田 ☐		
	地	積	2 3 7平方メートル （ ☐ 全部 ☒ 約 4 9 平方メートル）		
	所	有者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）		
	そ の 他 の 事 項				
２ （イ）	所	在	西松浦郡有田町桑木原字桑原		
	地	番	乙 1 7 4 6 番		
	地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☒ 畑 ☐ 田 ☐		
	地	積	8 4 平方メートル （ ☐ 全部 ☒ 約 1 1 平方メートル）		
	所	有者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）		
	そ の 他 の 事 項				
３	所	在			
	地	番	番		
	地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
	地	積	平方メートル （ ☐ 全部 ☐ 約 平方メートル）		
	所	有者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）		
	そ の 他 の 事 項				
４	所	在			
	地	番	番		
	地	目	☐ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
	地	積	平方メートル （ ☐ 全部 ☐ 約 平方メートル）		
	所	有者	☐ 建物所有者 ☐ その他の者（ ）		
	そ の 他 の 事 項				

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■有田町役場 建設課 上下水道課 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1土地が北東側で接する道路は町道ではありません。 3 本件物件付近は、下水道地域ではありません。 4 本件物件には、北東側の里道から、物件1土地北東側に上水道管が配管されています。
■隣地居住者 (2月21日に身分等を明かさず聴取)	本件物件には債務者が居住していましたが、1か月ほど前に娘さんのところに引っ越すということで、挨拶にこられました。 現在は、誰も住まわれていないようです。
■債務者の娘	1 本件物件2建物は、債務者が居住していましたが、令和7年1月に転居し、現在は空家状態です。 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建物内は、概ね母が居住していた当時のままで、家財道具類は残っています。
■有田町農業委員会	目的外土地1（ア）、2（イ）は、農振地域内、農用地区域外の農地ですが、目的外土地2（イ）については、昭和46年5月29日に、転用目的を物置・車庫として、農地法5条による転用許可がされており、現状を見ても非農地扱いです。 目的外土地2（イ）について転用許可を受けた者は、本件物件1土地の元所有者です。 実際には、物置は、目的外土地2（イ）ではなく、その西の乙1747番1に建てられているようですので、目的外土地2（イ）につき、登記記録上の地目変更ができるかは、法務局の判断になるかと思います。 なお、この乙1747番1土地と、目的外土地1（ア）については、転用許可の履歴が確認できません。

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、隣地である乙1744番2土地（目的外土地ア）及び乙1746番土地（目的外土地イ）の、いずれも一部と一体として、物件2建物の敷地等として利用されている（写真1、2）。

形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面2）と同様であると思料する。

【隣接地】

1 物件1土地は、北東側を里道（幅員約1.3～2m）に接し、北西側を水路に接し、その余を私有地に接している（写真25～31）。

なお、西側で接する、一部一体利用されている乙1744番2（目的外土地1（ア））及び乙1746番（目的外土地2（イ））土地は、いずれも本件債務者の所有する土地（農地）である（3枚目のとおり）。

2 東側で接する乙1737番1土地は、登記記録上、桑木原区の所有する土地（地目 宅地、地積 379.91㎡）であり、桑ノ木原公民館がある。

また、南側で接する乙1738番1土地は、桑木原共有を登記名義とする墓地（地目 墓地、地積 302㎡、写真27）である。

3 北東側の里道は、公図上、約25m東で、南北に走る町道（桑原1号線）に通じている。また、この町道は、15m程南で、東西に走る町道（大木宿・桑木原線）に通じている。この町道（大木宿・桑木原線）は、物件1土地の南側隣地（乙1738番1の南側を通っている道路である）。

【境界】

物件1土地と、周囲の私有地等との境界付近について、東側から南東側にかけては石垣となっており（写真28、29）、北西側にはブロック塀がある（写真25）。

しかし、南西側から西側にかけては、隣地と一部一体利用され、物件2建物の敷地となっているため、境界は不明瞭である（写真25、26）。

【その他】

1 目的外土地2（イ）については、昭和46年に農地法5条の転用許可がされているが、登記記録上の地目変更はされていない。

なお、許可を受けた者は、物件1、2の元所有者であり、当該元所有者から本件債務者Aに、平成24年9月29日相続を原因として所有権が移転している。

2 本件差押え時において、物件1土地及び敷地となっている目的外土地はいずれも本件債務者が所有していることから、法定地上権成立の要件を満たしていると思われる。

執行官の意見

■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（空家状態）として使用、占有している。

室内にあったカレンダーが、本年1月のままであった（写真10）ことから、関係人の陳述も併せ、1月頃から空家状態と思われる。

【増改築、附属建物等】

- 1 物件2建物は、登記記録上、昭和45年新築、昭和54年に増築とされている。

所有権登記が平成25年10月にされており、この際作成された建物図面と現状が一致していることから、それ以後増築されていないようであるが、内部を確認したところ、台所から浴室にかけてリフォームされているようであり、平成25年か、その前後にリフォームされたようである。

- 2 南西側の隣地（乙1747番1）上に物置があり、物件2建物から電線が引かれている（写真31、32）ため、債務者の所有であると思われるが、目的外土地上にあって本件物件からはある程度離れており、また現地調査に債務者及びその関係者の立会いがなく、所有権等について直接確認できなかったことから、売却条件としては目的外建物とするのが相当と思われる。

なお、当該物置からは、債務者の所有する西側隣地（乙1744番2、乙1746番）を通れば、北を通る里道に通じることができる。）。

【不具合等】

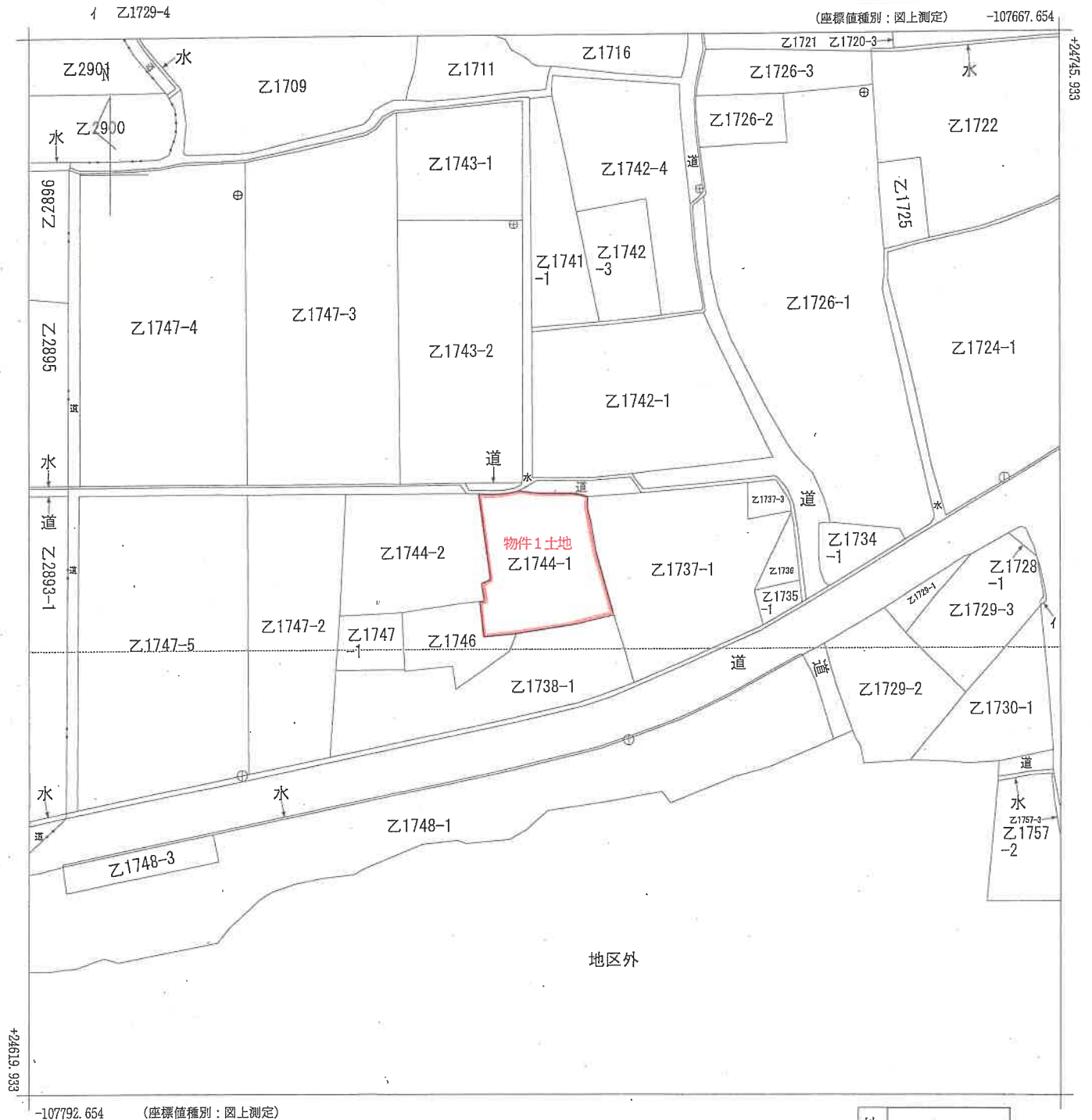
物件2建物は、新築後55年程度経過しているようであり、経年に伴う劣化が認められる。

現地調査した限りでは、1階和室と、2階の床がブヨブヨしており、傷みが認められる。また、2階の天井に2か所、雨漏り跡と思われるものがあった（写真21、23）。1階玄関の天井にもテープが貼られており、雨漏り等の可能性がある。また、同じく玄関の壁にヒビがあるなどしている（写真16、17）。その他の不具合等については、債務者等、関係人の立会がなかったことから、詳細は不明である。

【その他】

債務者に対し、調査立会を依頼するため郵便で連絡を取ったところ、債務者の娘から電話があったため、本件手続きについて説明した上、物件の鍵を貸してもらうよう依頼し、持参又は郵送するとの了解を得た。しかし、鍵を送付等されることはなく、更にこれを一か月以上に渡り数回繰り返したが、結局送付等されることはなかったため、立会人を付した上、解錠技術者により解錠して調査を行った。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月6日(木) 13:40 - 13:50	執行官室	家屋見取図交付申請(有田町役場へ郵送)
7年2月13日(木) 12:40 - 12:55	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
7年2月13日(木) 13:00 - 13:25	有田町役場	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
7年2月13日(木) 14:00 - 14:20	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2月21日(金) 13:00 - 14:10	物件所在地	本件土地調査、写真撮影(債務者不在) (評価人同行)
7年4月10日(木) 16:30 - 16:35	執行官室	債務者の娘から電話聴取
7年4月16日(水) 13:20 - 15:10	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
7年4月17日(木) 12:00 - 12:10	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
—		
—		
(特記事項) ■ 令和 7年 4月16日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人(元裁判所職員)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 年 月 日 武雄支部てん補日に臨場		



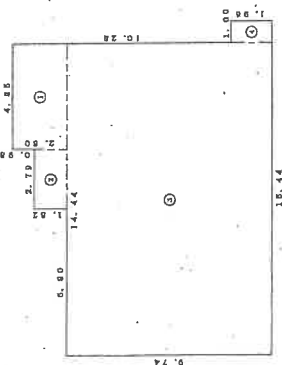
請 部 分	所 在		西松浦郡有田町桑木原字桑原				地 番		乙1744番1		
出 縮 力 尺	1/500		精 度 区 分	乙一	座標系 番号又 は記号	Ⅱ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和7年2月18日

各階平面図

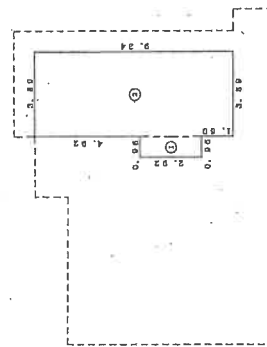
1階



求積表

①	4.85 × 2.50 =	12.1250
②	2.79 × 1.52 =	4.2408
③	14.44 × 9.74 =	140.6456
④	1.00 × 1.96 =	1.9600
合計		158.9714
床面積		158.97㎡

2階



求積表

①	2.92 × 0.96 =	2.8032
②	9.34 × 3.88 =	36.3326
合計		39.1358
床面積		39.13㎡

作成者

日作成

縮尺 250

申請人

縮尺 500

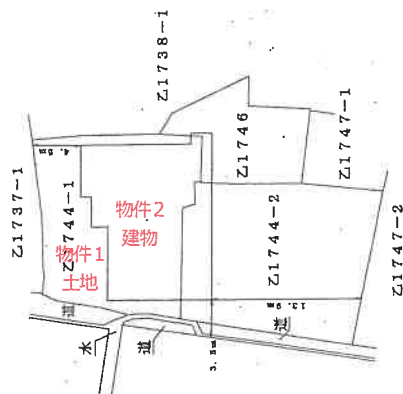
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)



建物図面
各階平面図

家屋番号 乙1744番1

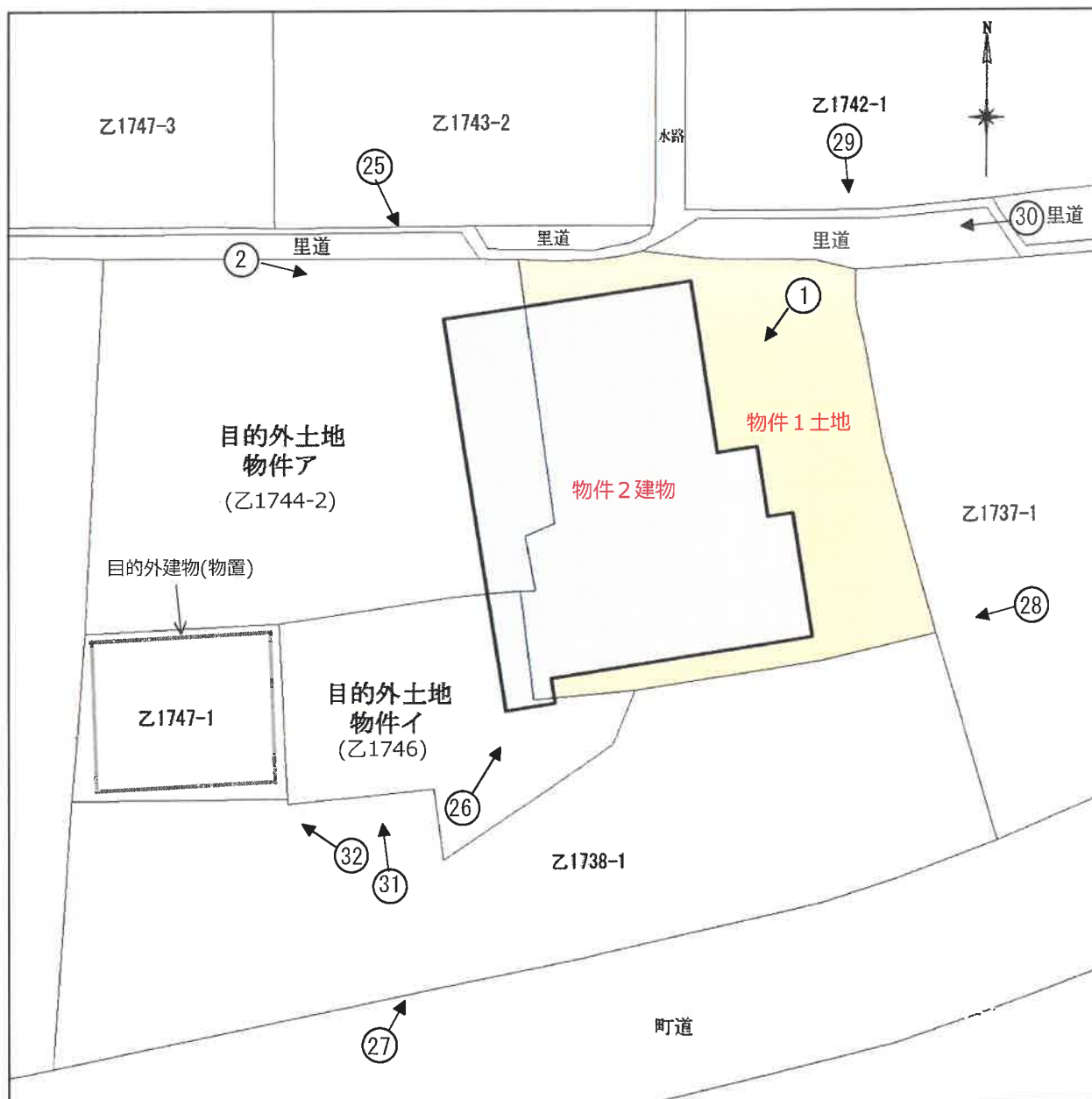
建物の所在 西松浦郡有田町桑木原 乙1744番地1、乙1744番地2、乙1746番地



図面 2

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)

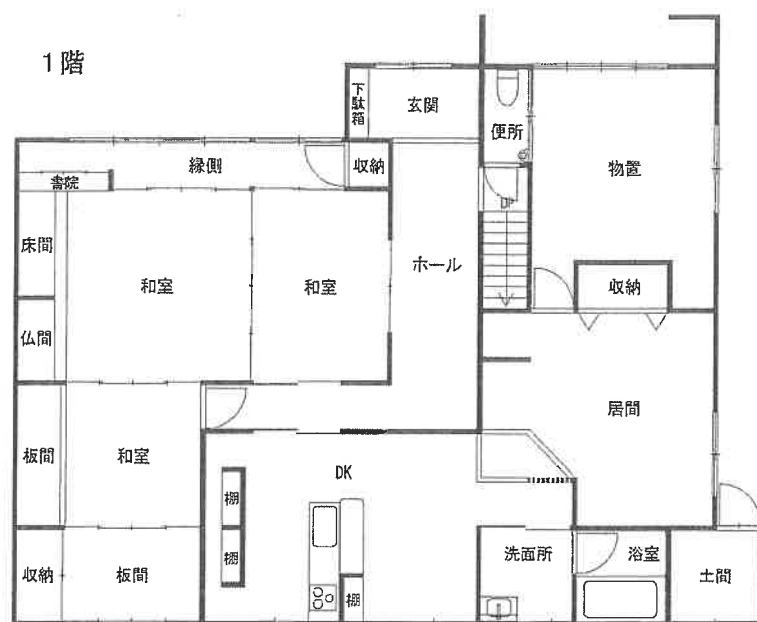


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2 建物

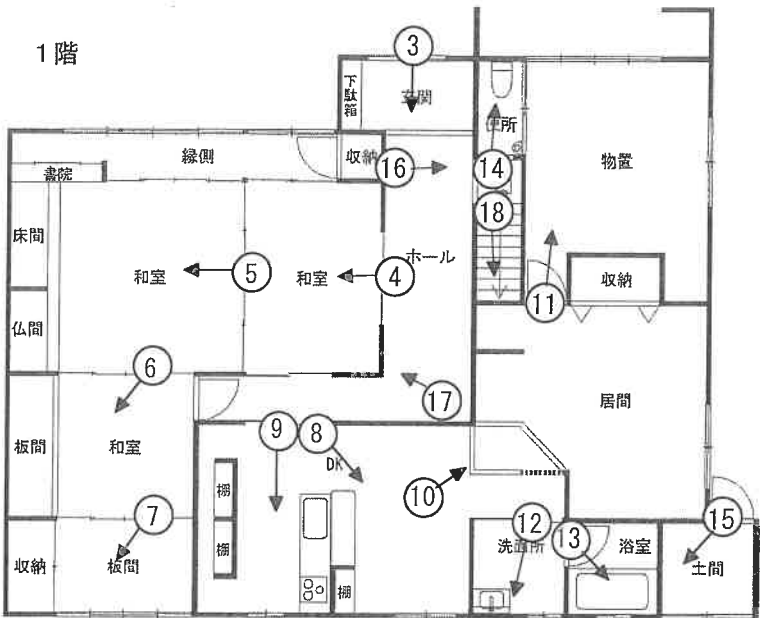


2 階

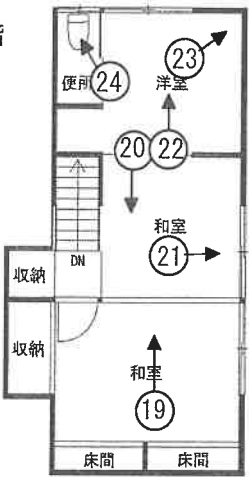


写真撮影位置方向図

物件 2 建物



2 階



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)



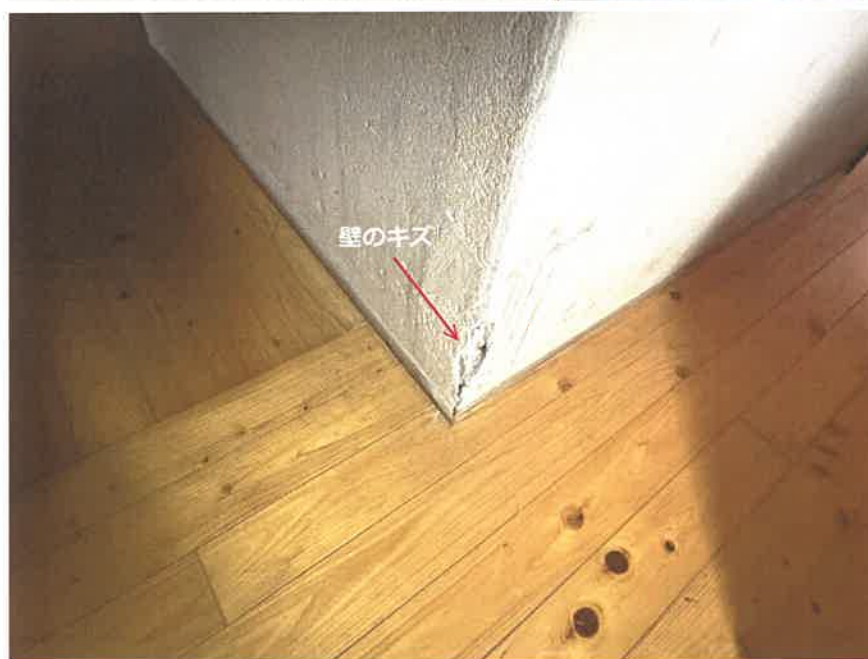
(写真 1 5)



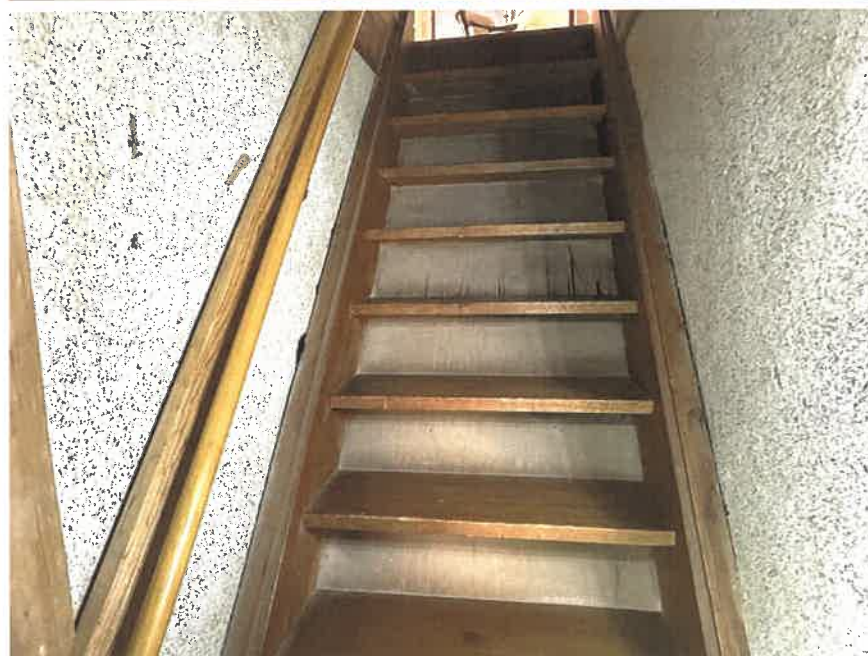
(写真 1 6)



(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7年（ヌ）第 2 号
令和7年4月16日 現地調査
令和7年4月25日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 25002 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,405,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 503,000 円
物件2（建物）	金 902,000 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の内訳価格は物件1の土地利用権等のほか、目的外土地物件ア及びイの一部に及ぶ土地利用権等が付着する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 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり。	
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物は、物件1土地のほか、下記の目的外土地物件ア、イの一部（宅地部分）から成る敷地（土地利用権等が及ぶ範囲）上に存する。土地利用権等が及ぶ範囲については、「第4目的物件の位置・環境等」、末尾の「土地建物位置関係図」等を参照のこと。		
番号	所 在 等	登 記	現 況
ア	所 在 地 番 地 目 地 積	西松浦郡有田町桑木原字桑原 乙1744番2 田 237m ²	畑、宅地
イ	所 在 地 番 地 目 地 積	西松浦郡有田町桑木原字桑原 乙1746番 畑 84m ²	雑種地、宅地

*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 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原 |
| | 地 番 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 8 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町桑木原字桑原乙 1 7 4 4 番地 1、乙 1 7 4 4 番地 2、乙 1 7 4 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 乙 1 7 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 8. 9 7 平方メートル
2 階 3 9. 1 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、物件ア、物件イ）

位 置 ・ 交 通	MR西九州線「大木」駅の南西方・道路距離約990m 最寄バス停「大木」バス停の南西方・道路距離約700m（徒歩約9分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、有田町役場の北西方約870m圏内（直線距離）に位置し、周辺では築古の低層戸建住宅が多く見られるほか、農地等も介在する。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 －
画 地 条 件 (1)物件1	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	223.85㎡ 約13.2m・約17m（最深部） やや不整形 平坦地 －
(2)物件ア、イ 一体地の一部（宅地部分）	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	概測60㎡（アの部分約49㎡、イの部分約11㎡） 約4m・約18m（最深部） 不整形 平坦地 上記は、物件1以外の物件2建物の土地利用権等が及ぶ部分についての記載であり（特記事項③参照）、本件では当該部分を評価対象とする。以降「物件ア、イ一体地宅地部分」と呼ぶ。
接 面 道 路 の 状 況	北側で幅員1.3m～2m程度の里道に接面する。東側から概ね物件1間口の中央付近までが、建築基準法42条2項の道路であり、コンクリート舗装がなされ、概ね等高接面する。物件1間口中央付近から西側は、建築基準法上の道路に該当せず、未舗装で、敷地とはいくぶんか高低差がある。なお、物件1は42条2項道路に2m以上接面するが、物件ア、イ一体地宅地部分は当該道路部分には接面しない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	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） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。	

特 記 事 項	① 土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ③ 物件2建物のための土地利用権等は、各筆、建物の位置等を考量し、物件1のほか、物件ア、イ一体地宅地部分に及ぶと判断した。また、その部分は、現況利用の状況等から、建物の西側から南西側にかけて当該外壁から概ね0.6m～1.1m先にある主に石垣等で囲われた範囲であると判断した（土地建物位置関係図参照）。なお、物件ア、イは目的外土地であるため（物件目録参照）、買受希望者は買い受けに当たって注意が必要である。 ④ 物件1の南西側、隣接地乙1738番1（公簿地目墓地）上に墓石等が確認される。 ⑤ 物件ア、イは、公簿上、農地のため、有田町農業委員会に農地等の現況に係る照会を行った。その調査結果の概要は次のとおりである。買受希望者は買い受けに当たって注意が必要である。 (a) 物件アは現況農地、物件イは非農地と判定。 (b) 物件アは許可を得ることが必要なのに許可を得ていない違反転用であり、物件イは物置・車庫として農地法5条の許可を受けている。 (c) 原状回復命令は行わない。
---------	---

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 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	昭和45年月日不詳新築 約 55 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造セメント瓦葺2階建 セメント瓦等 サイディング、亜鉛メッキ鋼板、塗材塗り等 クロス、木目化粧合板、塗材塗り等 木目化粧合板、クロス、化粧パネル等 畳、フローリング、塩ビシート等 電気、給排水、衛生、ヒートポンプ給湯器等 汚水処理は合併浄化槽による。
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 間 取 り	居宅 「現況調査報告書」添付資料「建物間取図」のとおり。
品 等	普通	
保 守 管 理 の 状 態	普通（特記事項④参照）	
建 物 の 利 用 状 況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	① 登記記録上、昭和45年（月日不詳）に新築され、昭和54年（月日不詳）に増築されている。現地調査の結果、その後、DK、居間、洗面所、浴室等が改修されていることが判明し、比較的新しいが、改修時期等の詳細は不明である。 ② 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。 ③ 設備については、その動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。 ④ 1階玄関、縁側、2階洋室、中央和室等の天井でシミ、破損等が確認された。雨漏りによるものと考えられる。他方、比較的新しく改修された部屋（DK、居間、洗面所、浴室）では、目立った不具合等は見られなかった。	

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、物件ア、物件イ）

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	土地（建付地）価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	6,380	0.94	223.85	0.90	1,208,000
ア宅地部分	6,380	0.51	49	0.90	143,000
イ宅地部分	6,380	0.51	11	0.90	32,000

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 有田（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 136 & = & 6,380 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 必要なし。

◇ 地 域 格 差 : 街路条件（幅員+19%、連続性+5%）、環境条件（住環境等+10%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.24 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.36 \end{array}$$

イ 個別格差

① 物件1 : 形状-3%、セットバック-3%

$$\begin{array}{ccccc} \text{形状} & & \text{セットバック} & & \text{個別格差} \\ 0.97 & \times & 0.97 & = & 0.94 \end{array}$$

② 物件ア、イ一体地宅地部分 : 間口狭小-5%、奥行長大-5%、形状-20%、準無道路地等-30%

$$\begin{array}{ccccccc} \text{間口狭小} & & \text{奥行長大} & & \text{形状} & & \text{準無道路地等} & & \text{個別格差} \\ 0.95 & \times & 0.95 & \times & 0.80 & \times & 0.70 & = & 0.51 \end{array}$$

ウ 地 積 : 物件1は登記数量、物件ア、イ宅地部分は概測数量による。

エ 建付減価 : 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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) ア×イ×ウ
2	165,000	198.10	0.05	1,634,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による検討を行った上で下記のとおり査定した。

残価率 観察減価法による補正 現価率

$$0.05 \times (1 - 0.00) = 0.05$$

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
1	1,208,000	0.15	法定地上権	181,000
ア宅地部分	143,000	0.15	法定地上権	21,000
イ宅地部分	32,000	0.15	法定地上権	5,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等として、物件1及び物件ア、イ宅地部分の範囲で法定地上権が成立するものと判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(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	1,208,000	- 181,000		0.70	0.70	503,000
2	1,634,000	+ 207,000	1.00	0.70	0.70	902,000
一括価格（合計）						1,405,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：墓地等に隣接・近接している点、物件2建物の一部が目的外土地上に存する点及び当該土地が違反転用部分を含む点等を考慮し、土地建物一体として市場性が劣るものと判断されるため、その程度を勘案し、上記のとおり減価を行った。

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（有田（県）－3）

所 在：西松浦郡有田町上内野字フホヅキ丙3619番1

価 格：8,800円／㎡

位 置：MR西九州線「西有田」駅の南西方道路距離約800mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

道 路 の 状 況：南側幅員約4.5m舗装町道

地 積：420㎡

供給処理施設：水道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率200%）

地 域 の 概 要：農家住宅と一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

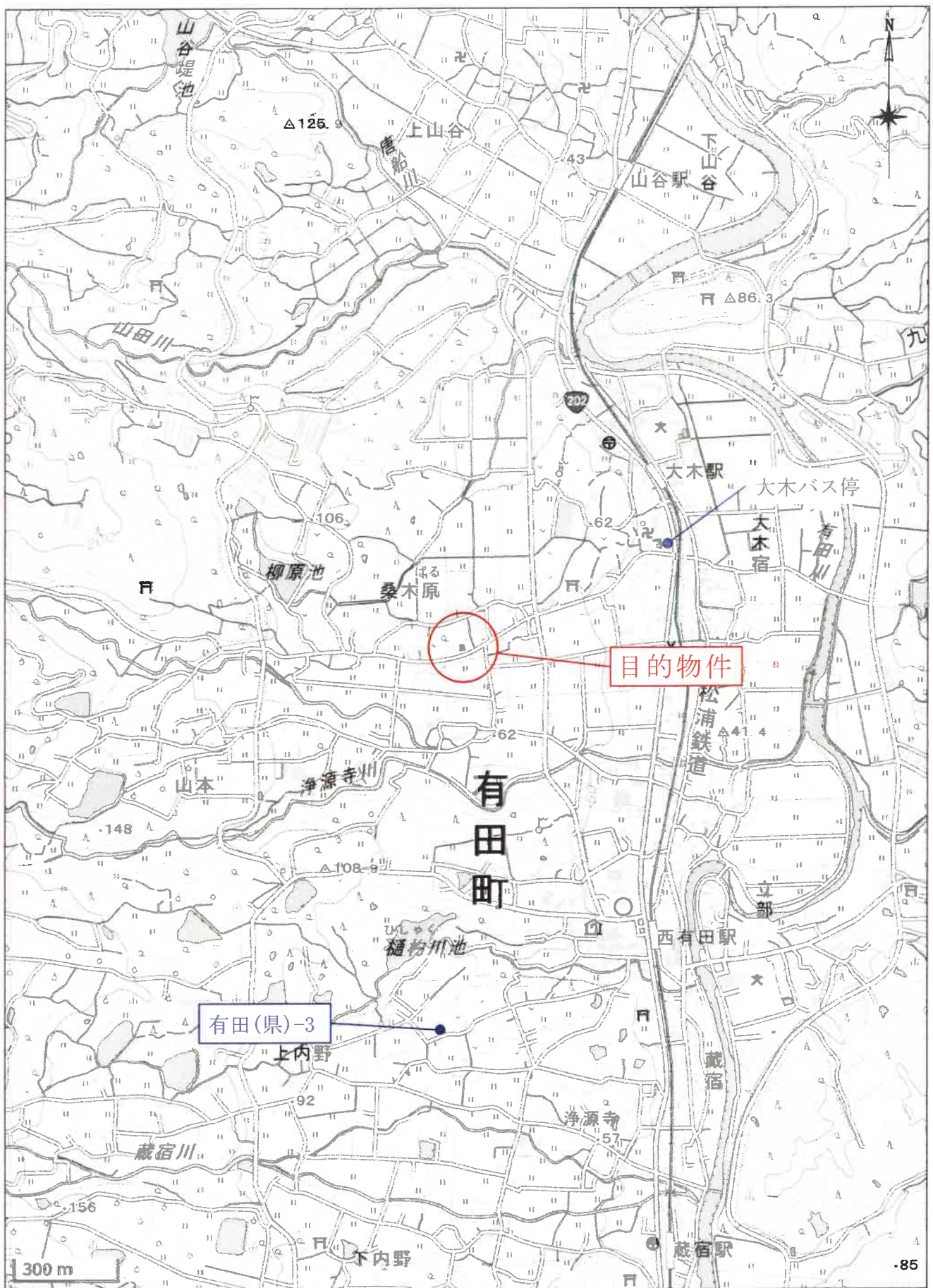
位置図

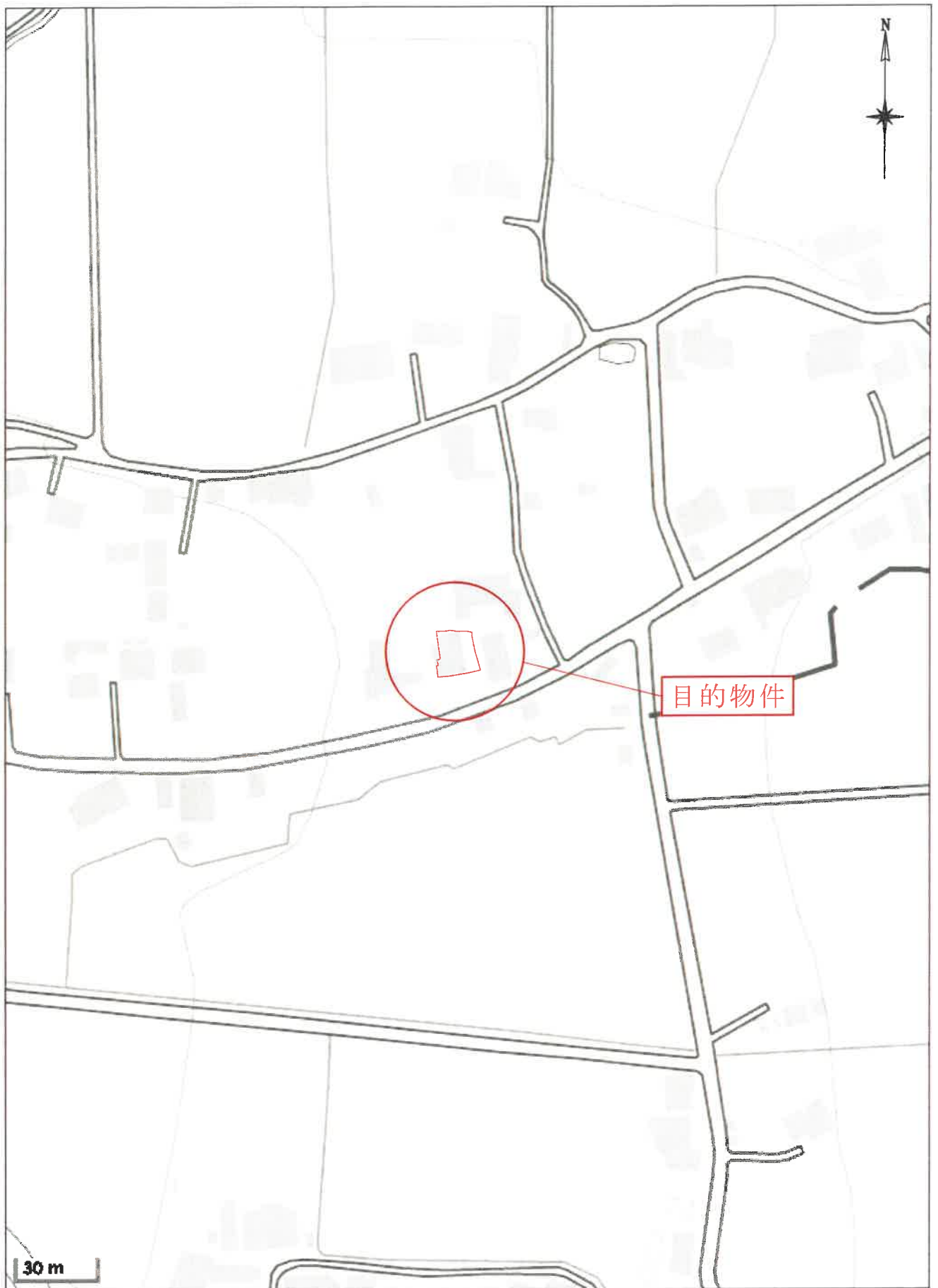
不動産登記法14条1項地図写

建物図面・各階平面図写

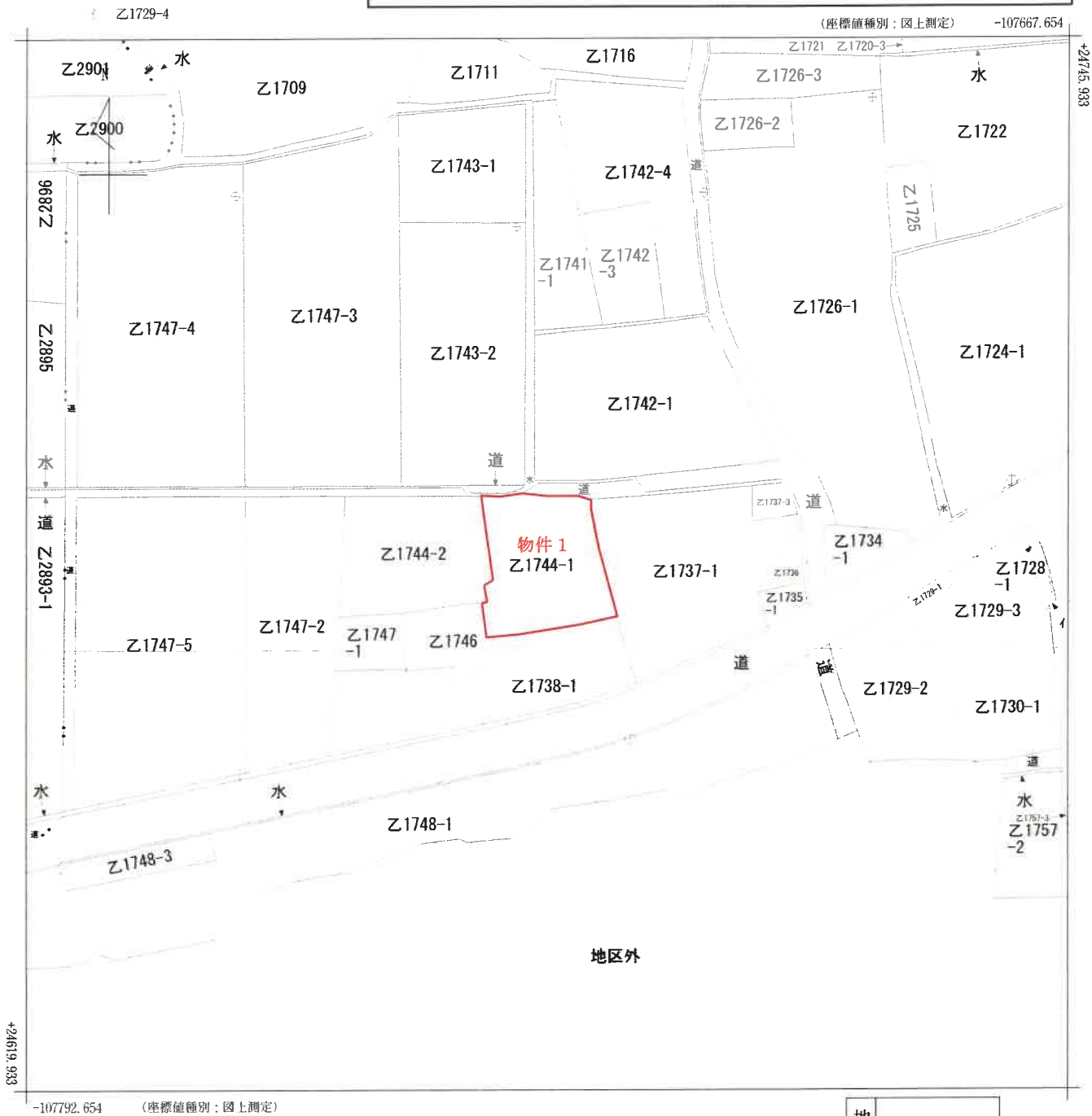
土地建物位置関係図

以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



地番区域見出
桑木原

請求部	所在	西松浦郡有田町桑木原字桑原				地番	Z1744番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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		

登記年月日：令和7年2月18日

各階平面図

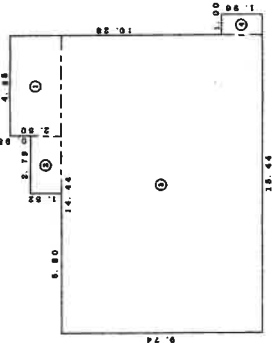
建物図面
各階平面図

乙1744番1

家屋番号

建物の所在
西松浦郡有田町桑木原字桑原 乙1744番地1、乙1744番地2
乙1746番地

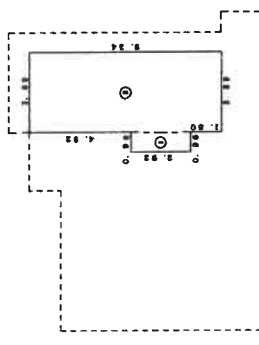
1階



求積表

①	4.85 x 2.50 = 12.1250
②	2.79 x 1.62 = 4.5198
③	14.44 x 9.74 = 140.6456
④	1.00 x 1.98 = 1.9800
合計 158.9714	
床面積 158.97㎡	

2階



求積表

①	2.92 x 0.96 = 2.8032
②	9.34 x 3.89 = 36.3326
合計 39.1358	
床面積 39.13㎡	

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

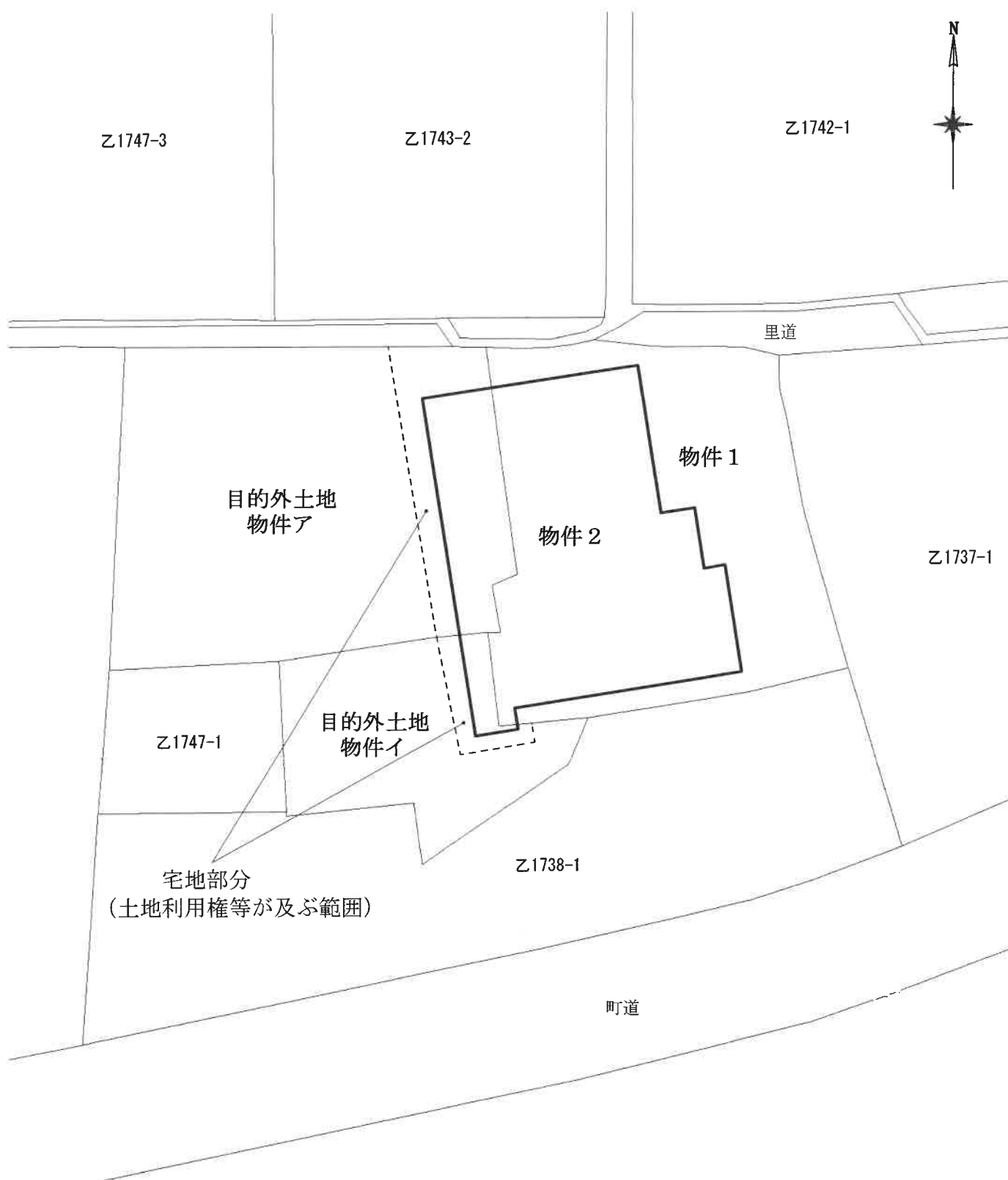
作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)



※本図は、公図、建物図面、航空写真等を参考として、各物件等の概略的な位置を示したものであり、実際の境界や建物等の確定的な位置を保証するものではない。

土地建物位置関係図