

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, 090, 000 872, 000	一括	218, 000	38, 196	非課税
1	810, 000				
2	280, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊万里市大川内町字一本椎二 |
| | 地 番 | 乙 2 2 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 3. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市大川内町字一本椎二 乙 2 2 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 乙 2 2 2 番 4 |
| | 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 1 9. 0 7 平方メートル
2 階 3 2. 4 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 25 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

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 2】

B が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 | 伊万里市大川内町字一本椎二 |
| | 地 番 | 乙 2 2 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 3. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市大川内町字一本椎二 乙 2 2 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 乙 2 2 2 番 4 |
| | 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 1 9. 0 7 平方メートル
2 階 3 2. 4 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第20号
令和6年7月18日受理
令和6年9月18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 | 伊万里市大川内町字一本椎二 |
| | 地 番 | 乙222番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 543.79平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市大川内町字一本椎二 乙222番地4 |
| | 家屋 番号 | 乙222番4 |
| | 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 119.07平方メートル
2階 32.49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 (賃借人) 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)

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■賃借人B	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人B (占有者) ■債務者兼所有者A)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成19年10月 1日	
最初の	契約日	平成19年 9月12日	
契約等	期間	平成19年10月 1日から ■平成21年 9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ■法定更新	
現在の	期間	平成21年10月 1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者 (賃借人Bの父)	
賃料・支払時期等		毎月 金45,000円 (毎月26日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある (■敷金 135,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり (補足)	

(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
■賃借人B	1 本件物件2建物には、私が債務者兼所有者から賃借し、家族と居住しています。本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 私が、物件2建物に住み始めたのは平成18年頃です。その半年から1年ほど前に、私の父が債務者兼所有者から賃借していました。父は、14年程前になくなりましたので、その後、私が契約を引き継いでいます。 保険契約については2年ごとに更新していますが、賃貸借契約については特に手続きは行っていません。 契約書については、不動産会社を通しているので、作成していると思いますが、契約は父が行っており、時間も経っていますので、契約書はどこにあるか分からなくなっています。貸主が管理会社は契約書を持っていると思いますので、そちらで確認をお願いします。 敷金については、父が十数万円支払っていたという記憶があります。 3 増改築については、登記記録上、平成8年に増築された旨の登記がされているとのことですが、私たちが居住し始めてからは、増改築等はされていません。 なお、陶磁器を焼かれていたのか、窯の跡のようなものが、北東側の物置の東にあります。現状では、基礎部分のみが残っている状態ですが、入居した当時からこのままです。 4 物件2建物の不具合としては、床が多くの部屋や廊下で傷んでいます。また、一時期、雨樋が外れて、雨漏りになったことがあり、北東側和室の手前の廊下付近に、その際に生じたカビのようなものが残っています。 猫を1匹飼っており、北西側の物置の入り口付近に猫によるひっかき傷があるため、テープ状のものを貼って補修しています。 1階中央付近に雨漏りがしていましたが、2階のベランダを補修してからは、雨漏りしなくなりました。 2階の北西側の部屋の壁が一部崩れていますが、雨漏りによるものです。 また、玄関の床等にブヨブヨする部分があります。 5 水道は、市の上水道を使用しています。井戸はないと思います。 下水道はなく、トイレはくみ取りです。 6 境界については、北側と東側にブロック塀があります。 7 本件物件には、亡くなった父母の家財道具類等も残されており、そのため、1階北西側の1室と南西側の2室の物置及び北東側の物置並びに2階西側の部屋は物置となっており、立ち入れないような状態です。 これらの家財道具類については、私たちでは処理できないので、買受人の方で処分していただければと思います。

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 代表者 A	1 本件物件は、平成9年11月に父が購入し、その後、しばらく居住していましたが、その後、賃借人に賃貸しています。 契約内容については、管理会社に任せており、詳細は記憶していませんので、管理会社において契約書を確認してください。 2 本物件は、長期間賃貸していますので、物件の状態等については、賃借人の述べるとおりでと思います。
■管理会社代表者	本件物件についての契約書の写しを保管しています。貸主、借主いずれも了解しているということですので、そのコピーを送付します。
■伊万里市役所 都市政策課 建設課 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土地が西側で接する道路は、市道（馬込～市山線）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 上水道管は、西側の市道に配管されており、物件1土地北西端付近に量水器が設置されています。

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、物件 2 建物の敷地等として利用されている（写真 1）。

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。

【隣接地】

物件 1 土地は、西側を市道（馬込～市山線、幅員 約 5 m、地番 乙 2 2 2 番 7（地目 公衆用道路、地積 1 5 m²、所有者 伊万里市））に接し、その余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付近について、北側から東側にかけてはブロック塀があり（写真 1 7、1 8、2 0）、南側についてもブロックがあるため（写真 2 0、2 1）、概ね明瞭と思料する。

【その他】

物件 1 土地は、道路側に面した駐車場付近を除き、大部分（南側から東側にかけて）が草木に覆われて立ち入れない状態であり（写真 1 9～2 1）、立ち入っての調査ができなかった。

■ 物件 2 建物の状況等

【利用状況等】

物件 2 建物は、賃借人 B 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 5 2 年 9 月に新築され、平成 8 年 4 月に増築されている。

増築部分は、北東側の物置と思われる（写真 9）。その後は、増改築はされていないようである。

【不具合等】

物件 2 建物は、新築後 4 7 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

多くの部屋の床がブヨブヨした感じで傷んでおり、廊下にも傷みが認められた。1 階南側中央の和室（写真 4）、北西側の物置（写真 5）、北東側の物置（写真 9）及び 2 階西側の和室（写真 1 6）については、物置として立ち入るのが困難な状態で使用されていたため、床の状態は確認できなかったが、他の部屋と同様、傷んでいる可能性がある。

その他、詳細については 4 枚目のとおり。

【その他】

- 1 賃貸借契約をした時期（平成 1 9 年 1 0 月）については、現賃借人の認識（平成 1 7 年頃）と異なっているが、契約書の内容を採用した。

仮に現賃借人の認識（平成 1 7 年頃）を採用したとしても、明渡猶予制度の施行（平成 1 6 年 4 月 1 日）後であるため、短期賃貸借は成立しないものと思われる。

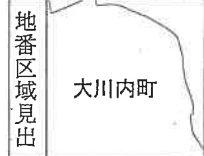
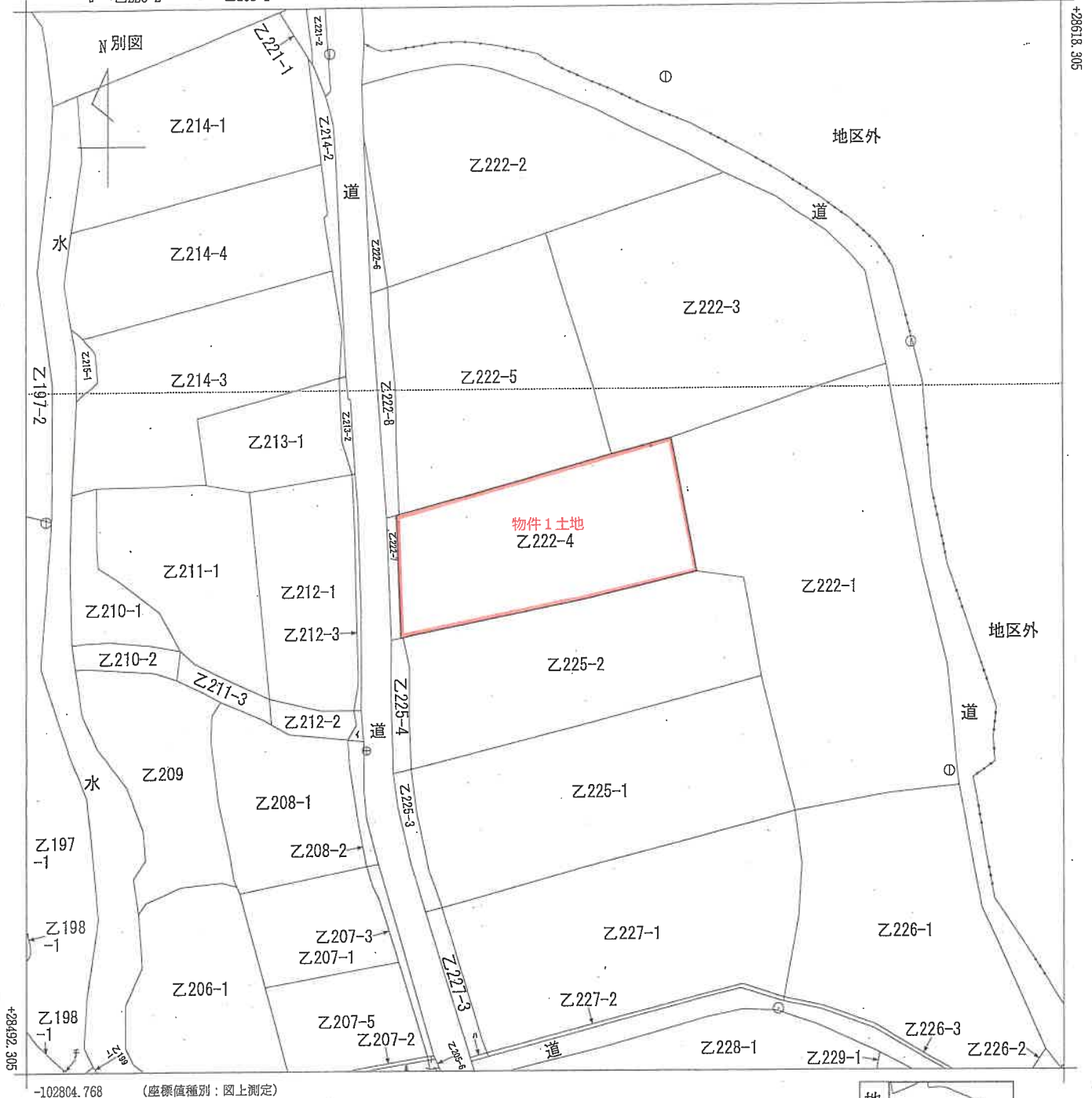
- 2 建物内の大量の家財道具類等の動産類については、買受人において処分することとなる可能性があるため、その場合、相応の処分費用が生じるとと思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月18日(木) 13:30 - 13:40	執行官室	家屋見取図交付申請(伊万里市役所へ郵送)
6年7月25日(木) 14:40 - 14:55	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
6年7月26日(金) 15:50 - 16:00	執行官室	債務者兼所有者代表者に対し、調査立会依頼書郵送
6年7月30日(火) 9:55 - 10:20	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
6年7月30日(火) 11:00 - 11:15	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談、調査立会依頼
6年7月31日(水) 13:00 - 13:20	執行官室	債務者兼所有者会社代表者から電話聴取 調査日程調整
6年8月5日(月) 10:30 - 10:40	執行官室	債務者兼所有者会社代表者から電話聴取
6年8月6日(火) 14:35 - 14:45	物件所在地	占有関係調査 賃借人に対し、調査立会依頼書投函
6年8月23日(金) 10:55 - 12:05	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 賃借人と面談 (評価人同行)
6年9月12日(木) 14:30 - 14:50 15:00 - 15:10	債務者兼所有者会社店舗 管理会社事務所	債務者兼所有者会社代表者から聴取 契約書送付依頼
(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 休日・夜間執行許可の提示をした。 ■ 令和6年7月25日、同7月30日、同8月6日、同8月23日 武雄支部てん補日に臨場		

イ Z212-4 ハ Z227-4 ホ Z205-3 ト Z207-4
 ロ Z226-2 ニ Z205-1 ヘ Z205-5 チ Z198-2

(座標値種別：図上測定)

-102679.768



請求部	所 在 伊万里市大川内町字一本椎二					地 番 乙222番4			
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

2002702

平成10年1月7日登記

前々々々後-4-7 新
地積測量図

地番	Z222-7
土地の所在	伊万里市

字一本椎二



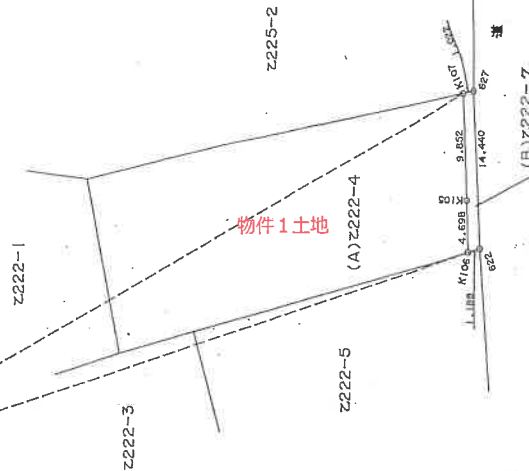
UU12-19 UU12-18

求積表

測量点	X座標	Y座標	距離
622	28184.850	-102540.770	1.188
K106	28185.164	-102539.624	4.698
K105	28180.468	-102539.496	9.852
K107	28170.620	-102539.228	1.022
627	28170.420	-102540.230	14.440
面積	-31.360644		
地積	15.6803220		m ²

地番 (A) Z222-4	面積	559.48	地積	15.6803220
	面積	543.7996780	地積	543.79 m ²

物件1土地



境界線の種類
○ プラスチック杭
● 木杭

引照点表

引照点	境界点	方位角	距離
UU12-19	UU12-18	174°51'44"	0°00'00"
UU12-19	K106	252°11'50"	77°20'06"
UU12-19	K107	240°50'56"	65°59'12"
UU12-19	K105	240°50'56"	70°99'00"

座標成果表

測量点	X座標	Y座標
UU12-19	28205.200	-102477.230
UU12-18	28154.930	-102472.710

作製者

嘱託者
申請人

(平成10年1月6日作製)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

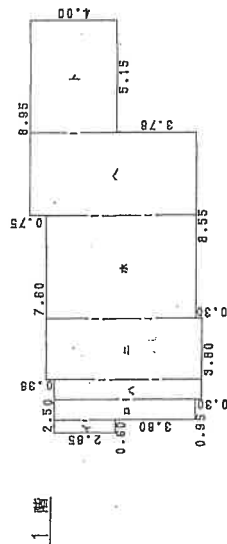
昭和10年3月12日登記

圖面階各

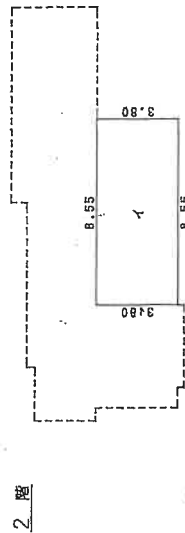
建各階平面圖

222-4

伊万里市大川内町字一本権二乙222番地4



イ	0.60	×	2.85	=	1.7100
ロ	0.95	×	6.65	=	6.3175
ハ	0.95	×	6.65	=	6.3025
ニ	2.85	×	7.33	=	20.8905
ホ	4.75	×	7.33	=	34.8825
ヘ	3.80	×	7.78	=	29.5640
ト	5.15	×	4.00	=	20.6000
			計		119.0770

床面積 119.07 m²

求積表

$$Y \quad 8.55 \times 3.80 = 32.4900$$

床面積	32.49.㎡
-----	---------

作者

11 日作製)

縮尺 250

人請申

縮尺 500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

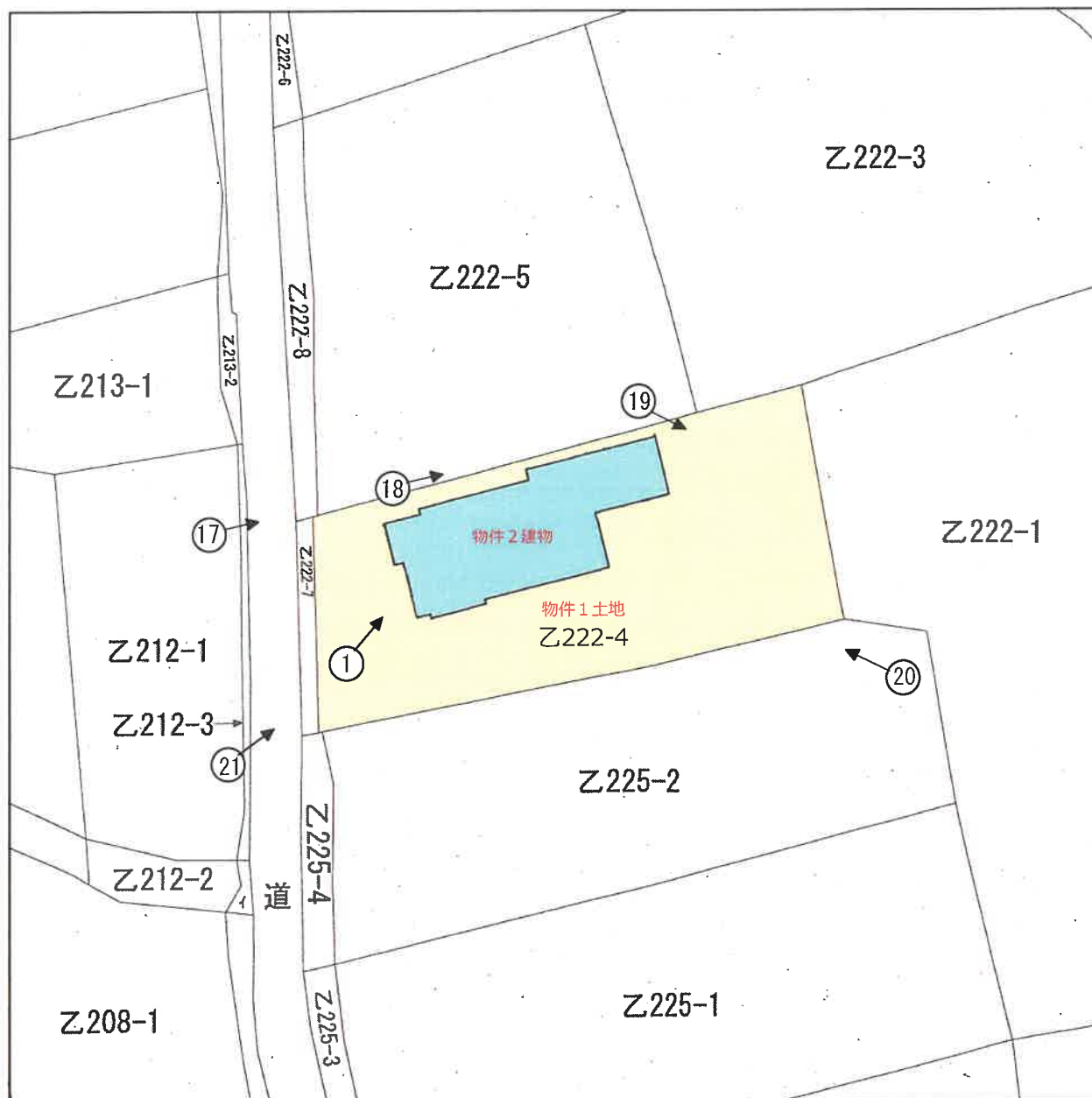
図面 3

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

8-3 吡啶水合

土地建物位置関係図
(兼写真撮影位置方向図)



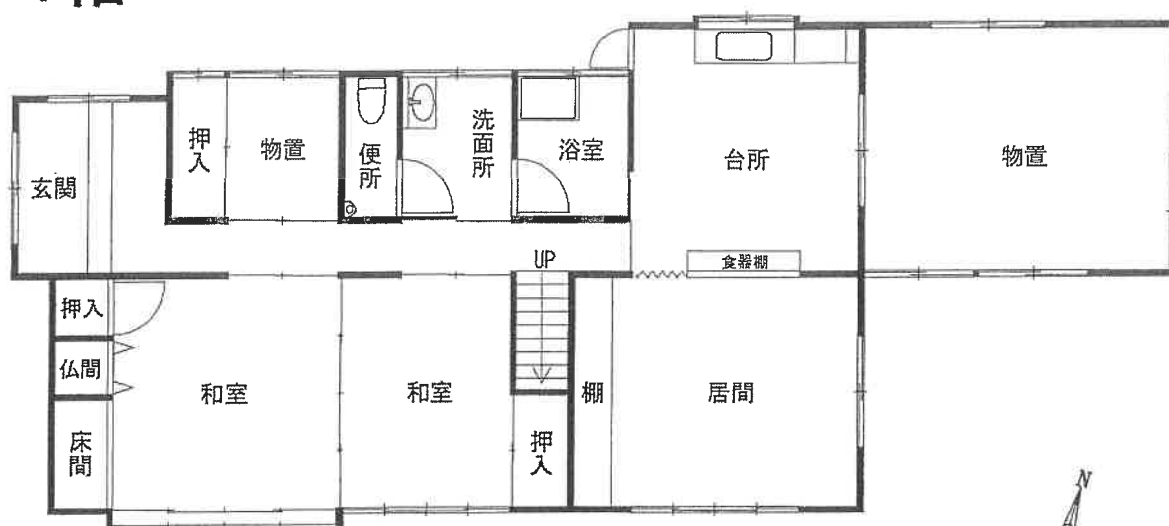
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2 建物

1 階



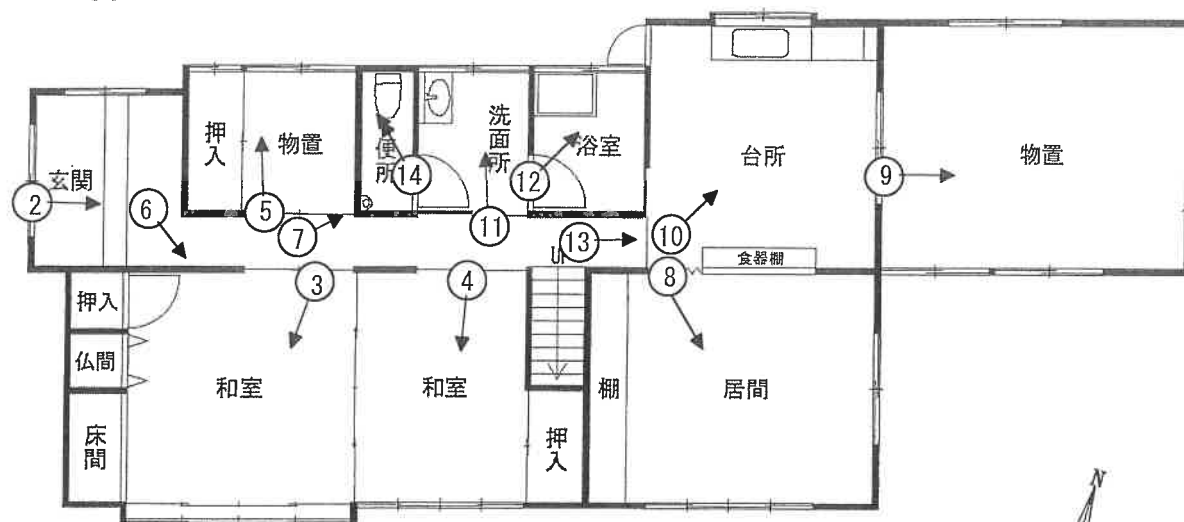
2 階



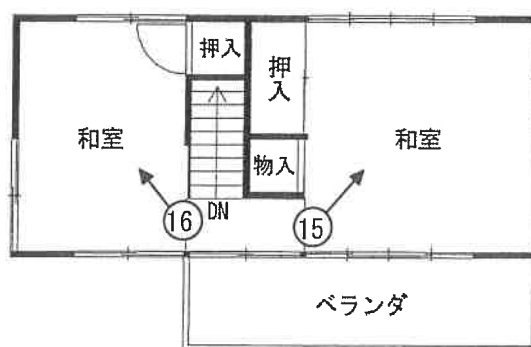
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1 階



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)



令和6年（ケ）第 20 号
令和6年8月23日 現地調査
令和6年9月20日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 24006 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,229,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,651,000 円
物件2（建物）	金 578,000 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。	
番号	特 記 事 項		
1、2	賃借権に基づき賃借人が居宅として使用・占有している。賃貸借契約締結時期から、明渡猶予制度の適用対象になると判定される。詳細は「現況調査報告書」を参照のこと。		

* 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 | 伊万里市大川内町字一本椎二 |
| | 地 番 | 乙 2 2 2 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 4 3. 7 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市大川内町字一本椎二 乙 2 2 2 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 乙 2 2 2 番 4 |
| | 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 1 9. 0 7 平方メートル
2 階 3 2. 4 9 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筑肥線「上伊万里」駅の南方・道路距離約2.7km 最寄バス停「大川内小学校前」バス停の南西方・道路距離約950m (徒歩約12分) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	目的物件は、伊万里市役所本庁の南東方約2.0km圏内（直線距離）、伊万里川以東の郊外に位置する。周辺では戸建住宅のほか、農地等が見られ、背後には林地が存する。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	543.79㎡ 約14.7m・約36.0m（最深部） ほぼ整形 平坦地 —
接 面 道 路 の 状 況	西側で幅員約5.0m舗装市道（馬込～市山線）に等高接面。	
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 (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 土壤汚染対策法の有害物質使用特定施設のあった土地に該当しない。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ていない。 ③ 駐車場部分や建物周りなどを除き、物件1の大部分で雑草等が繁茂していたため、該当部分については立ち入っての調査ができていない。また、いくつか庭木等が見られるが、単独での市場価値は認められない。	

特 記 事 項	④ 物件２建物北東側物置東付近でコンクリート基礎跡と見られるものが確認される。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和52年9月15日新築 約 47 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2階建 セメント瓦 モルタル下地吹付け仕上げ、亜鉛メッキ鋼板等 砂壁、木目化粧合板、化粧ボード等 木目化粧合板、化粧パネル等 畳、フローリング、塩ビシート等 電気、給排水、衛生等 便所は汲み取りによる。
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「間取図」のとおり。
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	① 登記記録上、昭和52年9月15日に新築され、平成8年4月1日に増築されている。固定資産税関連の資料等から、1階北東側物置部分が増築部分と考えられる。 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 建物内で大量の家財道具等の動産類が見られる。賃借人の陳述によれば、買受け後も残置される可能性がある。 ⑤ 2階北西側和室の内壁が一部破損している。天井各所で染み等が確認される。一部は雨漏りによるものと見られる。床各所でたわみが確認される。そのほか建物内外各所で傷、塗材の剥がれ、金属建材の錆、ポリカ等の破損等が確認される。なお、1階北東側物置、南側中央の和室、北西側物置及び2階西側和室については、動産類が堆積し、中に立ち入れなかった。④の状況も含め、目視可能な範囲での調査に留まるが、保守管理の状態等は他の部屋・部分と概ね同様と判断した。	

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）

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	7,090	1.00	543.79	0.80	3,084,000

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 伊万里（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.5 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 73 & = & 7,090 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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（幅員-2%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性-14%）、環境条件（下水+2%、住環境等-15%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.98 & \times & 0.86 & \times & 0.87 & \times & 1.00 & = & 0.73 \end{array}$$

イ 個別格差 : 必要なし

ウ 地 積 : 登記数量による。

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	150,000	151.56	0.02	455,000

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、観察減価法による補正（-60%）を施して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

$$0.05 \times (1 - 0.60) = 0.02$$

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	3,084,000	0.15	法定地上権	463,000

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	3,084,000	- 463,000		0.90	0.70	1,651,000
2	455,000	+ 463,000	1.00	0.90	0.70	578,000
一括価格（合計）						2,229,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地に基礎跡等がある点及び建物内に動産類が残置される可能性等を考慮し、土地建物一体として市場性が劣ると判断されるため、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（伊万里(県)－3）

所 在：伊万里市大川町大川野字道ノ上2846番

価 格：5,200円／㎡

位 置：JR筑肥線「大川野」駅の南東方道路距離約900mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

道 路 の 状 況：東側幅員約4.0m舗装市道

地 積：728㎡

供給処理施設：水道、下水

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が多い県道背後の住宅地域

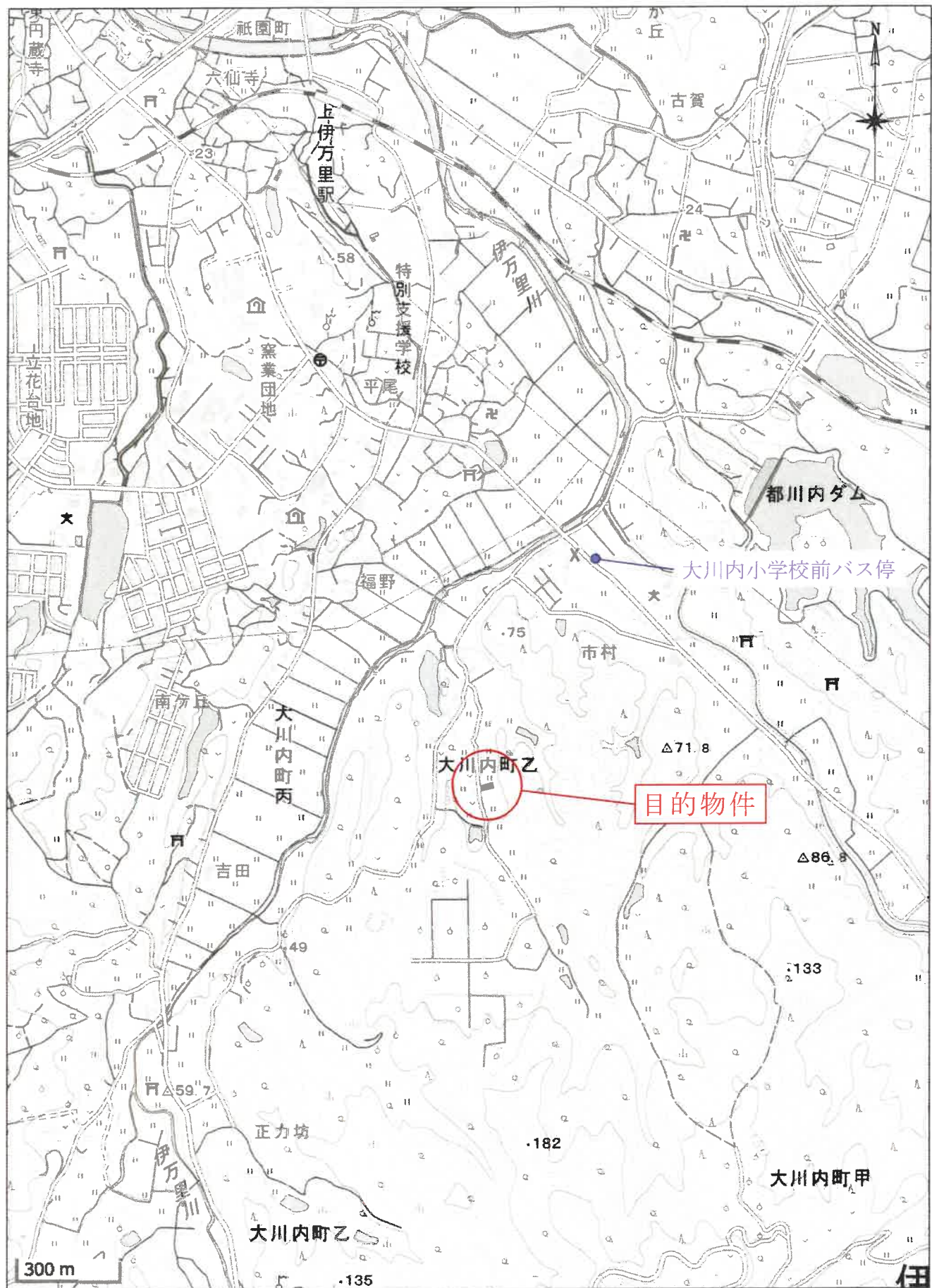
第7 附属資料

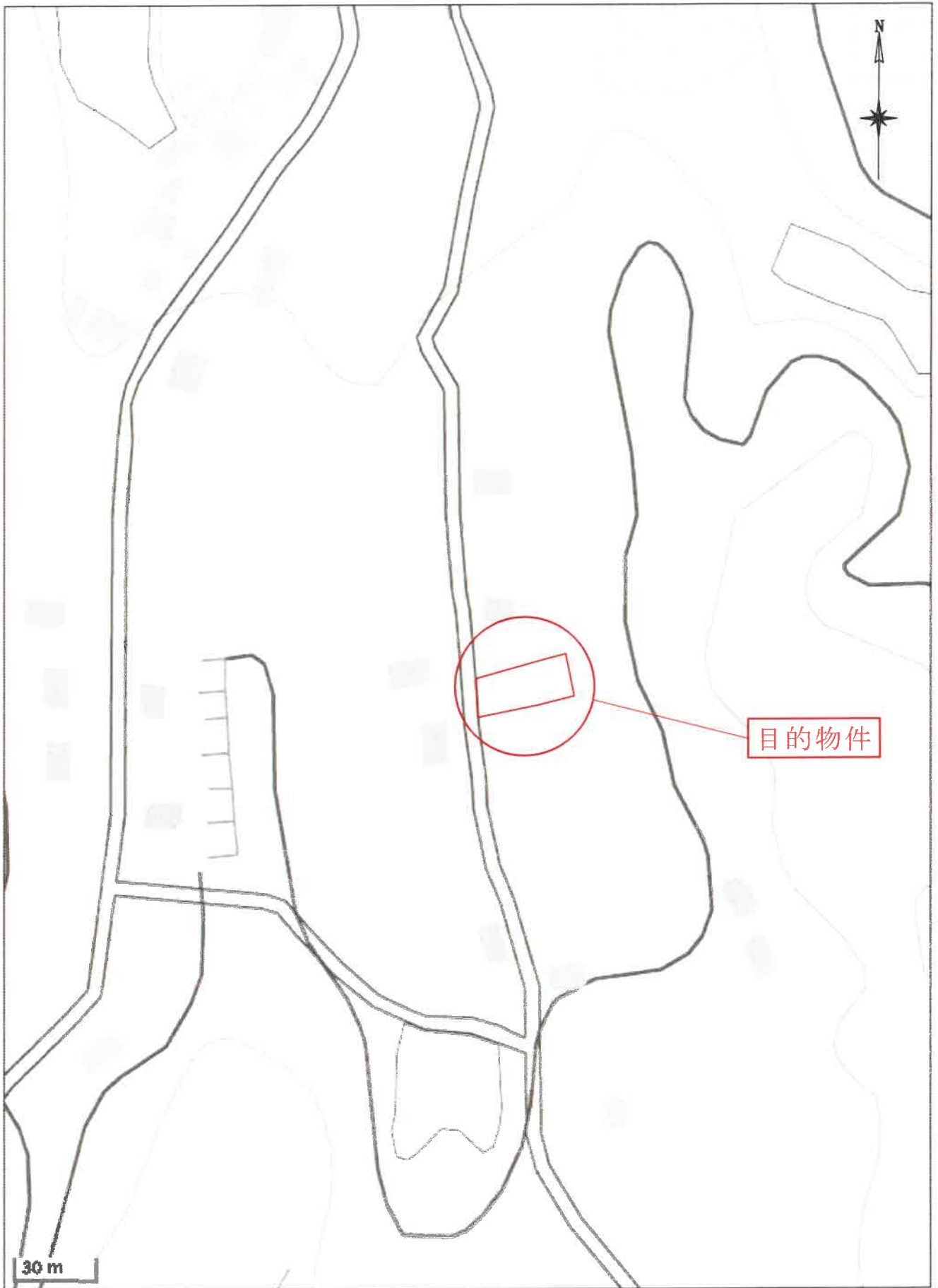
位置図

不動産登記法14条1項地図写

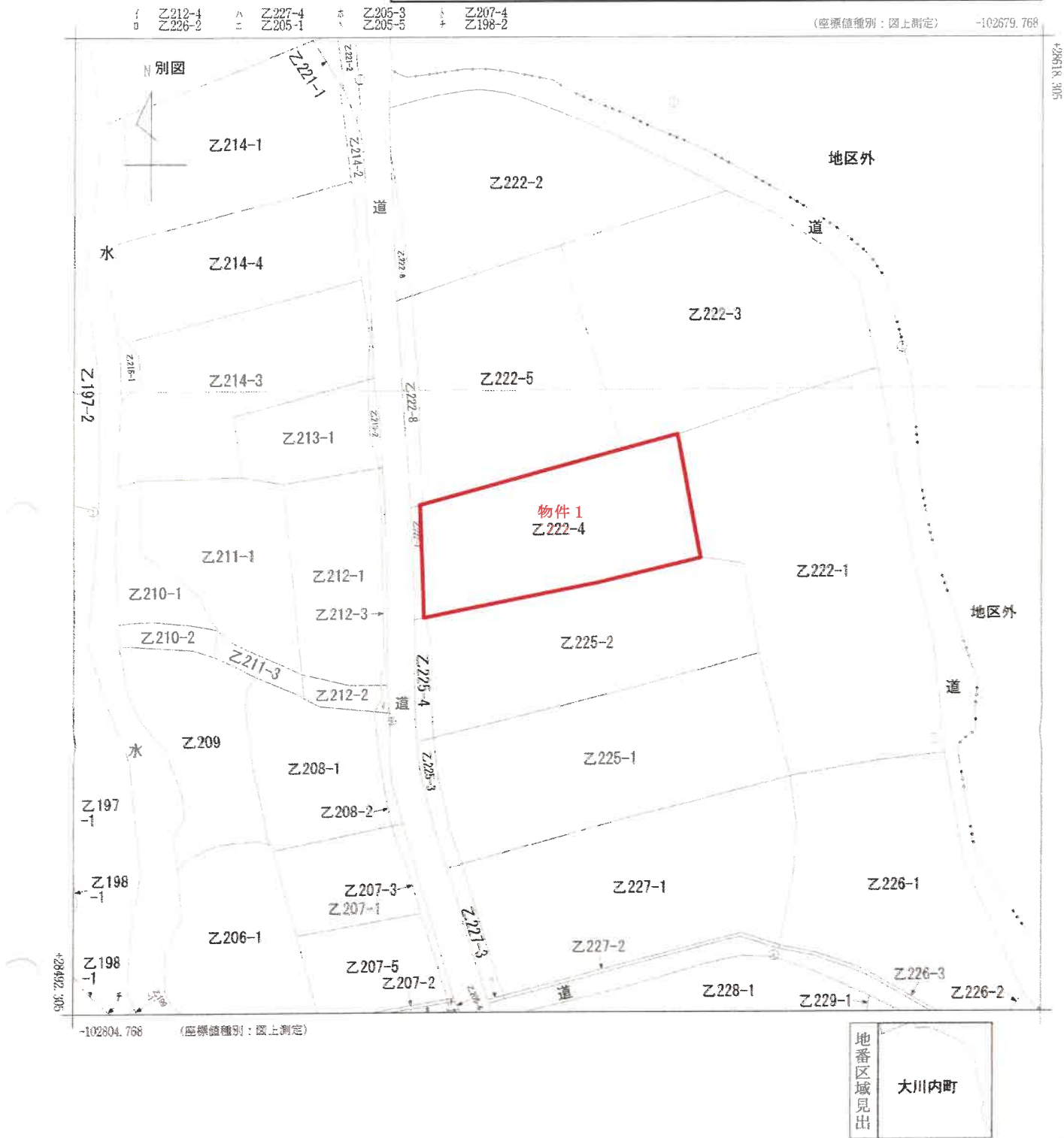
建物図面・各階平面図写

以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



請求部	所在	伊万里市大川内町字一本椎二				地番	Z222番4			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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。
(佐賀地方務局伊万里支局管轄)
令和6年5月24日
福岡法務局

請求番号：2-1
(1/1)

登記官

14条1項地図写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

各階平面圖

昭和10年3月12日登記

家屋番号

伊万里市大川内町字一本権二乙222番地4

人請申

縮尺 250

縮尺 500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

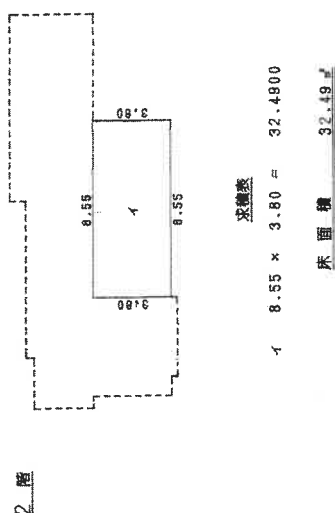
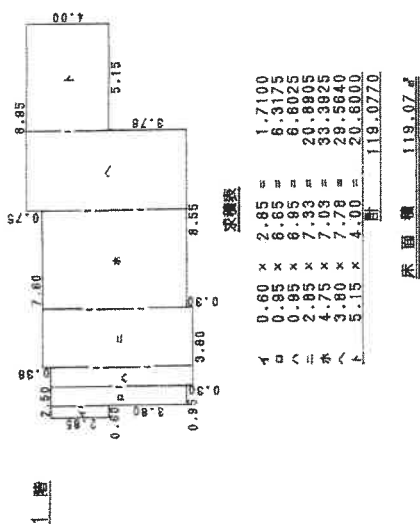


請求番号: 2-2

登記年月日：平成10年3月12日

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。
(佐賀地方事務局伊万里支局管轄)
令和6年5月24日 福岡法務局

登記留



求積表

$$-1 \quad 8.55 \times 3.80 = 32.4900$$

未置積 32.49