

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 1月22日 午前10時00分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 2月10日 午前 9時50分 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12月23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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,646,000 4,516,800	一括	1,129,200	171,068	0
1	2,339,000				
2	1,444,000				
3	525,000				
4	1,338,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 1 2 5 番 1 1
 地 目 宅地
 地 積 4 9 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 2 9 2 番 7
 地 目 宅地
 地 積 3 0 8 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 2 9 3 番 1
 地 目 畑
 地 積 1 3 1 平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目 1 2 5 番地 1 1、2 9
 2 番地 7、2 9 3 番地 1
 家屋 番号 1 2 5 番 1 1
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 8 4 . 1 4 平方メートル
 2 階 6 1 4 . 4 3 平方メートル



物件目録

(現況)

床面積	1階	184.14平方メートル
	2階	614.43平方メートル
	2階の中2階事務所部分	約39.93平方メートル
	2階の中2階休憩室部分	約41.50平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床面積	48.92平方メートル

(現況)

種 類	倉庫
-----	----

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 5 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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、2】

隣地（町道）の一部との境界が不明確である。

【物件番号 3】

- ・隣地（地番 285 番 2 及び同 294 番 3）の一部との境界が不明確である。
- ・本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 125番11
 地 目 宅地
 地 積 499.00平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 292番7
 地 目 宅地
 地 積 308.00平方メートル
- 3 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 293番1
 地 目 畑
 地 積 131平方メートル
 (現況)
 地 目 雑種地
- 4 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目125番地11、29
 2番地7、293番地1
 家屋 番号 125番11
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 184.14平方メートル
 2階 614.43平方メートル



物 件 目 録

(現況)

床 面 積	1階	184.14平方メートル
	2階	614.43平方メートル
	2階の中2階事務所部分	約39.93平方メートル
	2階の中2階休憩室部分	約41.50平方メートル

(附属建物)

符 号	1
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	48.92平方メートル

(現況)

種 類	倉庫
-----	----



令和7年(ケ)第28号
令和7年7月25日受理
令和7年9月 3 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 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 125番11
 地 目 宅地
 地 積 499.00平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 292番7
 地 目 宅地
 地 積 308.00平方メートル
- 3 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目
 地 番 293番1
 地 目 畑
 地 積 131平方メートル
- 4 所 在 西松浦郡有田町中樽一丁目125番地11、29
 2番地7、293番地1
 家屋 番号 125番11
 種 類 工場・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 184.14平方メートル
 2階 614.43平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	48.92平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐賀県西松浦郡有田町中樽一丁目1番8号		
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1～3土地上に下記建物を所有し、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異なる（ ☒ 主たる建物 ☒ 附属建物） ☒ 種類：（附属建物につき）倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積：（主たる建物につき） 2階の中二階・事務所部分 （概測） 39.93㎡ 2階の中二階・休憩室部分 （概測） 41.5㎡		
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工場・事務所・倉庫（空き家）として占有している ☐ 「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										
■ 所有者	本件不動産は、昭和40年代から製陶所として稼働してきましたが、令和4年11月末で事業を停止し、その後破産手続で処理されました。 物件1、2土地は、一体となって、本件建物の主である建物の敷地となっています。境界について、物件1、2土地は、町道や水路に囲まれ、南東側は、高低差がある擁壁で画され、問題はないと思います。物件2土地北西側の町道に駐車されている自動車は、私には関係ありません。 物件3土地は、本件建物の附属建物の敷地です。町道に架かっている橋を使って出入りしますが、事業を停止して放置していますので、草木が茂り、立ち入れなくなっています。この橋が物件3土地と接する所までが町道で、橋の管理は町が行っています。境界は、橋の正面で附属建物の左奥付近は、北側鉄道との間の壁がありますが、その他の地番285番2の土地との間は木々が茂って、よくわからないと思います。地番294番3の土地との間は、少し段差があると思いますが、やはり、木々が茂って、はっきりしないと思います。 物件1、2土地について、上水道は、南西側町道から2か所引き込み、下水道はつながず、くみ取りを利用していました。 本件建物の主である建物は、昭和48年9月に新築し、その後、2階の中二階となっている休憩室を、平成になって同じく中二階となっている事務室を作りました。ずっと製陶所で、従業員は、多い時は20名くらいいました。不具合としては、休憩室は雨漏りがありました。 本件建物の附属建物は、現状は型枠等を置いた倉庫です。現在は、上記のとおり、草木を払わないと入れません。 本件建物内に残置している物は、破産手続で売却等ができず無価値とされた物で、ガス窯、集塵機、鑄込機といった物は、事業を停止して、3年近く使用もメンテナンスもしていませんので、動くかどうかわかりません。また、その他の型枠等の動産類も、現在私個人の物となっていますが、これらの処分は、私には余力がありませんので、買い受けた方に処分してもらいたいと思っています。										
■ 有田町役場 建設課 上下水道課 担当者	本件不動産の地域は、非線引きの都市計画区域内で、第一種住居地域です。物件1土地南西側から物件2土地北西側の道路は、町道中樽34号線です。物件1、2土地と物件3土地の間の水路は、有田町が管理する法定外公共物です。 本件不動産の上水道は、南西側道路から引き込まれています。下水道は、整備されている地域ですが、接続されていません。										
■ 有田町農業委員会 担当者	物件3土地についての農業委員会の調査結果は次のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>1 土地の現況</td><td>非農地</td></tr> <tr> <td>2 転用許可の有無</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>3 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>4 買受適格証明書の要否</td><td>不要</td></tr> <tr> <td>5 その他</td><td>非線引都市計画区域、第一種住居地域 農振地域内（農用地区域外）</td></tr> </table>	1 土地の現況	非農地	2 転用許可の有無	なし	3 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等	なし	4 買受適格証明書の要否	不要	5 その他	非線引都市計画区域、第一種住居地域 農振地域内（農用地区域外）
1 土地の現況	非農地										
2 転用許可の有無	なし										
3 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等	なし										
4 買受適格証明書の要否	不要										
5 その他	非線引都市計画区域、第一種住居地域 農振地域内（農用地区域外）										

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	昭和41年以前の転用許可の有無は、台帳が存在せず確認できません。 本件では、最高価の落札者は、「非農地証明願い」を提出してもらう必要があり、裁判所で売却許可決定がなされた後（決定は未確定でもよい）、その決定の写しを添付し、当委員会へ提出してもらうことになります。提出については、毎月14日締切で、翌月1日に審査されます。 本件の事案（物件3土地の非農地証明）は、ほとんど認められると考えられます。詳細は、当農業委員会事務局に問い合わせてください。

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

本件各土地は、非線引きの都市計画区域内で、第一種住居地域である。物件1、2土地は、本件建物・主である建物の敷地として（写真1ないし3、5、6）、物件3土地は、本件建物・附属建物の敷地として（写真7ないし9）、利用されている。本件不動産の上、下水道は4枚目記載のとおりである。下水道は整備されている地域であるが、接続せず、くみ取りを利用している。物件2土地北西側町道部分には、自動車数台の駐車が見られるが、本件所有者とは無関係とのことであった。

県が公開している急傾斜等の閲覧システムによれば、物件1、2土地の北東側部分や物件3土地の附属建物がある辺りは、土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）で、物件3土地の南東側部分は、土砂災害特別警戒区域（いわゆるレッドゾーン）とされている。

一体となる物件1及び2土地の周囲は、南西側から北西側にかけて町道中樽34号線（幅員南西側：約4.5m、北西側：約3m）に、北東側を水路（有田町が管理する法定外公共物）に、物件1土地の南東側を私有地（①地番122番1、地目雑種地、地積338㎡、第三者所有、②地番122番4、地目宅地、地積404、87㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。物件3土地の周囲は、南側を水路（有田町が管理する法定外公共物、物件3土地南西側で架かっている橋梁は町道の一部）に、北側を私有地（地番285番2、地目鉄道用地、地積4208㎡、第三者所有）に、東側を町有地（地番294番3、地目山林、地積606㎡、西松浦郡有田町所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件1及び2土地間は、一体となっており、境界は不明である。一体となる物件1、2土地と隣接地との間は、南西側（町道との間）は、側溝があり（写真1ないし3）、南東側は、高低差があって擁壁が設けられ（写真2）、北東側は水路があつて（写真9）、それぞれ区分されている。北西側（町道との間）は、特に区分する物は見られず（写真4）、境界は不明である。

物件3土地と隣接地との間は、南西側は水路で区分されている（写真9）。他は、所有者の陳述のとおりと考えられ、北西側（鉄道との間）は、一部フェンスによって区分されているようであるが（写真7）、その他は立ち入れず不明である。

◇ 本件建物の状況

本件建物の主である建物は、昭和48年9月に新築、昭和50年に増築され、所有者によれば、その後2階の中二階になっている休憩室を、更に平成になって2階の中二階となっている事務室を、それぞれ作ったとのことである。新築以来、ずっと製陶所として稼働してきた。令和4年11月末で事業を終了し、現在は空き家の状態である。建物内は、破産手続を経て無価値とされたというガス窯等の設置物や多数の動産類が残置している。不具合は、所有者の陳述のほか、経年による老朽化は考えられる。建物内の状況は、写真10ないし28のとおりである。

本件建物の附属建物は、現況は型枠等を置いた倉庫とのことである。事業終了後は、物件3土地とともに放置され、現在では、草木がかなり茂っているため建物内に立ち入ることはできないが、外観等から経年による劣化は考えられる。

(調査経過用)

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7月25日 (金) 16:40 — 16:50	執行官室	家屋見取図交付申請（有田町役場へ郵送）
令和7年7月29日 (火) 13:20 — 13:30	執行官室	農地照会（有田町農業委員会へ郵送）
令和7年7月30日 (水) 10:50 — 11:15	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7月30日 (水) 11:30 — 12:00	有田町役場建設課、上 下水道課 (有田町立部乙)	市街化区域等に関する調査 接面道路、水路に関する調査 上下水道に関する調査
令和7年7月30日 (水) 12:15 — 12:30	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年8月12日 (火) 10:00 — 11:15	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 所有者と面談 (評価人同行)

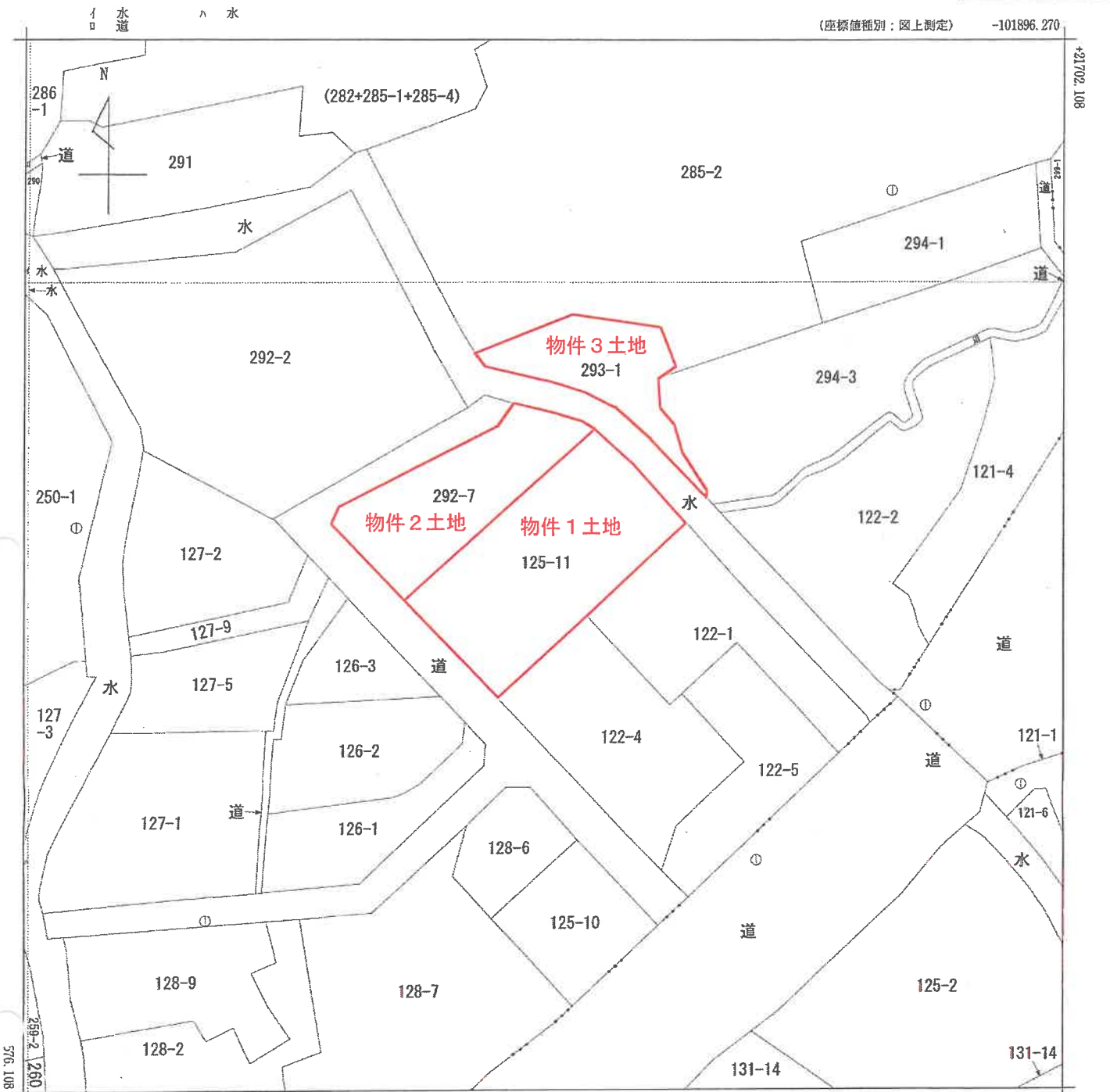
(特記事項)

- ☐ 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
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。

☐



地番区域見出
泉山2丁目
中樽1丁目
中樽2丁目

泉山2丁目

請求部	所在	西松浦郡有田町中樽一丁目				地番	125番11			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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		

登記年月日：昭和50年10月15日

平成50年10月15日登記

5001082

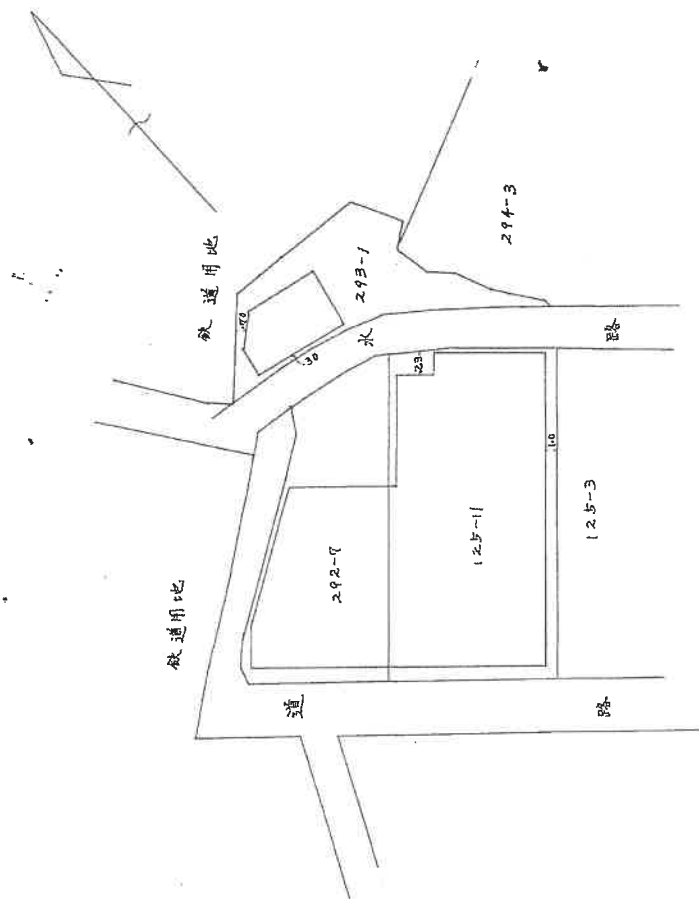
建物図面
各階平面図

家屋番号	125番11
建物の所在	西松浦郡有田町字中奥292番地7 同所同向293番地1

製作年月日
昭和五拾年拾月八日

作製者

申請人



縮尺	1/500	1/300
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)



請求番号：3-4

(1/3)

登記年月日：昭和50年10月15日

平成50年10月15日登記

5001083

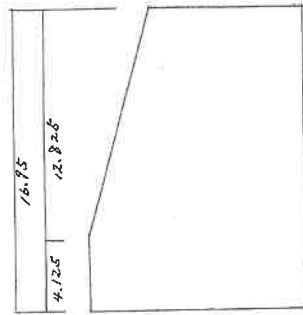
建物図面 各階平面図

家屋番号	125番11
建物の所在	西松浦郡有田町字藤道125番地11 中興292番地7 同所字同293番地1

製作年月日	昭和五拾年拾月八日
製作者	
申請人	

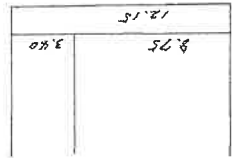
式階

宅階



床面積

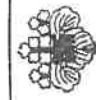
$$\begin{aligned} 16.95 \times 8.750 &= 148.3125 \\ 16.95 + 4.125 &= 21.075 \\ 21.075 \times 3.400 &= 71.655 \\ \text{計} &184.1400 \end{aligned}$$



床面積

$$\begin{aligned} 27.50 \times 4.125 &= 113.4375 \\ 27.50 + 24.10 &= 51.600 \\ 51.600 \times 12.825 &= 661.7850 \\ 14.10 \times 10.575 &= 148.1075 \\ 10.50 \times 2.000 &= 21.0000 \\ \text{計} &614.4300 \end{aligned}$$

縮尺	1/500	1/300
----	-------	-------



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

登記年月日：昭和50年10月15日

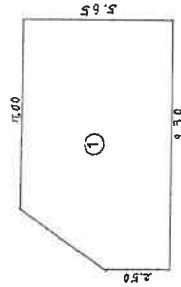
平成50年10月15日登記

5001084

建物 各階平面図

家屋番号	125番11
建物の所在	西松浦郡有田町字藤道125番地11 同所字中奥292番地7 同所字同293番地1

附属建物 平面図



床面積

$$\begin{aligned}
 9.30 \times 2.50 &= 23.2500 \\
 9.30 + 2.00 &= 11.30 \\
 \frac{11.30}{2} \times 3.15 &= 17.8875 \\
 \text{計} &= 41.1375
 \end{aligned}$$

縮尺	建物図面 1/500	各階平面図 1/200
----	------------	-------------

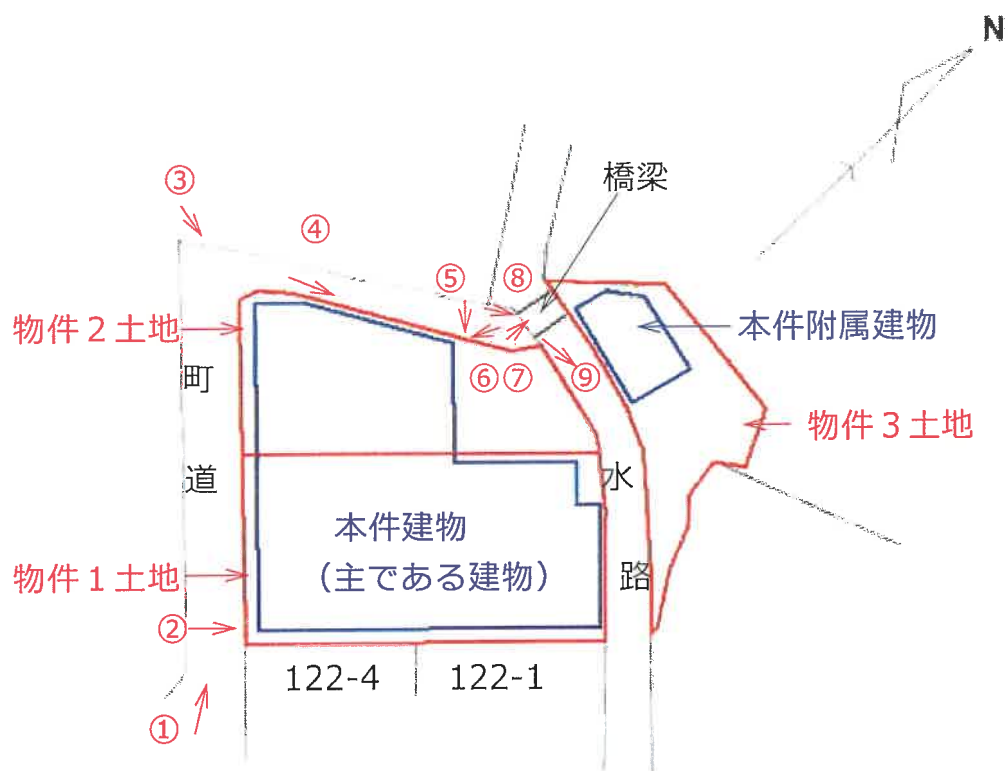


(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

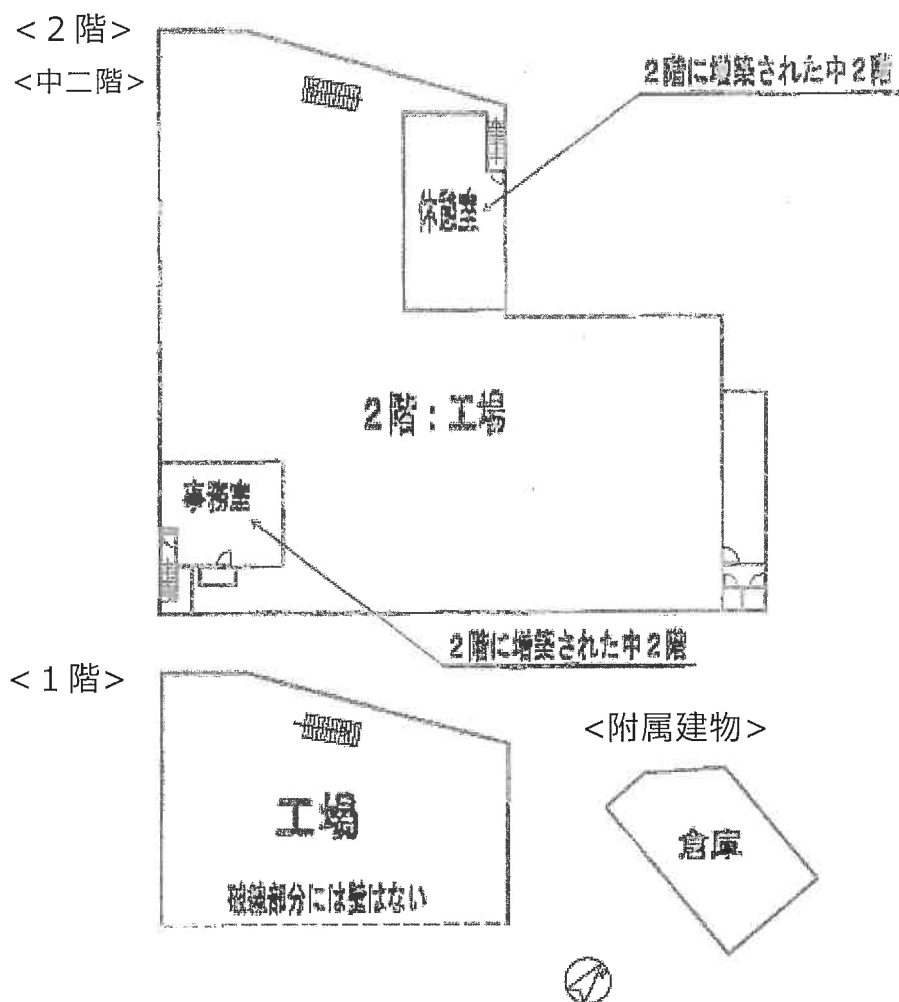
請求番号：3-4

(3/3)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



建物間取図

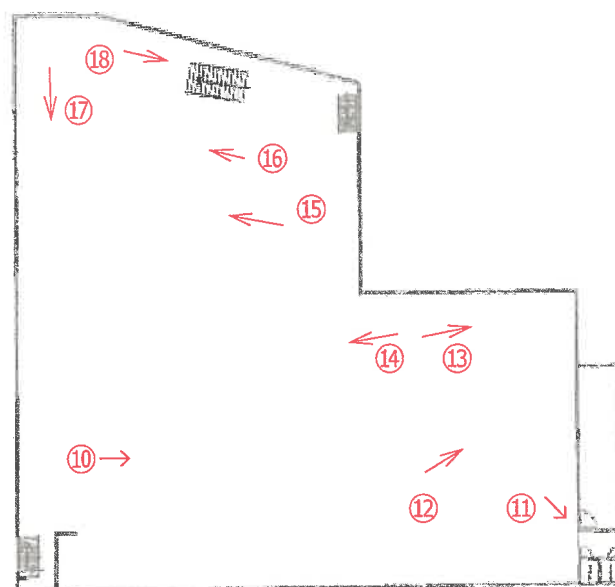


※ 1 階、2 階、中二階は主である建物

写真撮影方向図

(主である建物・2階)

< 2 階 >



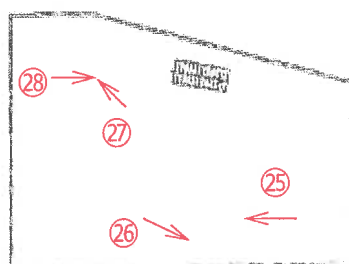
写真撮影方向図

(主である建物・中二階、1階)

<中二階>



<1階>



(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)



令和7年（ケ）第 28 号
令和7年8月12日 現地調査
令和7年9月3日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 250901)

第1 評価額

一括価格	
金 5,646,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,339,000 円
物件2 (土地)	金 1,444,000 円
物件3 (土地)	金 525,000 円
物件4 (建物)	金 1,338,000 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乃至3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		
2	次頁物件目録記載のとおり		
3	次頁物件目録記載のとおり	地目 雑種地	
4	次頁物件目録記載のとおり	【種類】 附属建物符号1の種類 倉庫 【床面積】 主たる建物の床面積 2階の中二階・事務所部分 39.93㎡ 2階の中二階・休憩室部分 41.5㎡	
番号	特 記 事 項		
1	住居表示：佐賀県西松浦郡有田町中樽一丁目1番8号 物件1の一部が土砂災害警戒区域である。（「現況調査報告書」記載のとおり。）		
2	住居表示：佐賀県西松浦郡有田町中樽一丁目1番8号 物件2の一部が土砂災害警戒区域である。（「現況調査報告書」記載のとおり。）		
3	住居表示：佐賀県西松浦郡有田町中樽一丁目1番8号 物件3の一部が土砂災害特別警戒区域で、物件3のほとんどが土砂災害警戒区域である。（「現況調査報告書」記載のとおり。） 落札者は、「非農地証明願い」を提出してもらう必要があり、裁判所で売却許可がなされた後、その決定の写しを添付し、農業委員会へ提出してもらうようになる。（「現況調査報告書」記載のとおり。）		
4	住居表示：佐賀県西松浦郡有田町中樽一丁目1番8号 主たる建物は、2階の中二階が増築（未登記）されている。 事務所部分の増築（未登記）が39.93㎡、休憩室部分の増築（未登記）が41.5㎡である。		

* 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 | 西松浦郡有田町中樽一丁目 |
| | 地 番 | 1 2 5 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町中樽一丁目 |
| | 地 番 | 2 9 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 8 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西松浦郡有田町中樽一丁目 |
| | 地 番 | 2 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 1 3 1 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西松浦郡有田町中樽一丁目 1 2 5 番地 1 1、2 9 2 番地 7、2 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 5 番 1 1 |
| | 種 類 | 工場・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 8 4 . 1 4 平方メートル
2 階 6 1 4 . 4 3 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |

物 件 目 録

種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	48.92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乃至3）

位 置 ・ 交 通	J R 佐世保線「上有田」駅の南東方・道路距離約80m。 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 J R 佐世保線「上有田」駅や陶器販売などの店舗がみられる低層戸建住宅と店舗が混在する混在地域である。近年の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考え。 (居住の快適性・利便性) 有田町東出張所：約2200m。 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	非線引き都市計画区域 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 無 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域、歴史的 景観形成地域、風致保全地区、特別工業地区
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	938.00㎡ 概ね整形の角地 約 29.0m ・ 約 45.0m 傾斜地で敷地内に段差がある。 物件1及び2と物件3との間に河川がある。
接面道路の状況等	南西側が幅員4.5mの舗装町道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の42条1項1号の道路である。 北西側が幅員3.2mの舗装町道（注2）に接面している。 物件3は南西側が幅員1.5mの舗装町道（注2）に接面している。 （注2）上記道路は建築基準法の未判定道路である。	
土地の利用状況等	物件1乃至3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） 下 水 道：あり（建物へは未接続） 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と判断した。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 物件1乃至3の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域である。（「現況調査報告書」記載のとおり。） 歴史的景観形成地域及び風致保全地区並びに特別工業地区の建物規制等があることに留意する必要がある。 物件3の地目は雑種地と査定した。（「現況調査報告書」記載のとおり。）	

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）	昭和48年9月10日 新築 増築は下記記載
	経 過 年 数	約 52 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺2階建
	外 壁	スレート板ほか
	内 壁	ほとんどは内壁なし、事務室にクロス貼り、休憩室にボード板ほか
	天 井	ほとんどは天井なし、事務室に化粧石膏吸音ボード、休憩室にボード板ほか
	床	ほとんどはコンクリート敷き床、事務室にボード板、休憩室に木質ボード板
	設 備	電気設備、給水設備ほか
	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	工場・事務所
	間 取 り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の状況	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。 昭和50年8月1日に変更、増築した後に2階の中二階の事務室を増築（未登記）した。更に平成に2階の中二階の事務室を増築（未登記）した。（「現況調査報告書」記載のとおり。） 無価値のガス窯・集塵機・その他機械などの残置物があり、当該機械等を撤去し処分するには相当の費用負担が見込まれる。	

建物の概況及び利用状況（附属建物符号1）

区 分	附属建物符号1	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建 築 年 月 日	昭和49年7月31日 新築
	経 過 年 数	約 51 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	外 壁	スレート板ほか
	内 壁	未確認のため不明
	天 井	未確認のため不明
	床	未確認のため不明
	設 備	未確認のため不明
	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	倉庫
	間 取 り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の状況	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。 附属建物符号1の種類は倉庫と査定した。 建物内に無価値の型枠や機械などが残っているものと考えられ、当該残置物を撤去し処分するには相当の費用負担が見込まれる。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1乃至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	15,500	×0.90	×499.00	× 1.00		=6,961,000
2	15,500	×0.90	×308.00	× 1.00		=4,297,000
3	15,500	×0.77	×131.00	× 1.00		=1,563,000

ア 標準画地価格：標準地「佐賀有田-2」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(規準価格)} \\ 14,600\text{円/㎡} \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{94} = 15,500\text{円/㎡} \\ \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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（形状±0）。

地 域 格 差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.96 × 0.96 × 1.02 × 1.00 = 0.94

道路幅員 -2	駅への接近性 -2	住環境 2
系統連続性 -2	商業接近性 -2	環境条件の計 2
街路条件の計 -4	接近条件の計 -4	

イ 個別格差：

物件1・2：角地+2、画地内段差-2、地積過大-10

$1.02 \times 0.98 \times 0.90 = 0.90$ よって、個別格差は0.90

物件3：雑種地-10、地積過小-5、接道-5、形状-5

$0.90 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 = 0.77$ よって、個別格差は0.77

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 共 有 持 分：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4の主たる建物を「物件4」として表示し、附属建物は「附属建物符号1」と表示して、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	80,000	×880.00	×0.03		=2,112,000
附属建 物符号1	70,000	×48.92	×0.03		=103,000
合計					2,215,000

イ 現況延床面積：物件4は現況概測数量による。
附属建物符号1は登記数量による。

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。

【物件4】

経過年数約52年であり経済的全耐用年数約52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＝ $0.05 \times 0.60 = 0.03$

【附属建物符号1】

経過年数約51年であり経済的全耐用年数約51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＝ $0.05 \times 0.60 = 0.03$

項目	物件区分	物件4	附属建物符号1
残価率		5%	5%
経過年数		約52年	約51年
経済的全耐用年数		約52年	約51年
観察減価法による補正率		-40%	-40%

観察減価法による補正率の内容

・物件4及び附属建物符号1の管理状況から-40%と査定した。

エ 共有持分：完全所有権。

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	6,961,000	×0.20	法定地上権	= 1,392,000
2	4,297,000	×0.20	法定地上権	= 859,000
3	1,563,000	×0.20	法定地上権	= 313,000
合計				2,564,000

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	(6,961,000	－ 1,392,000)		×0.60	×0.70	= 2,339,000
2	(4,297,000	－ 859,000)		×0.60	×0.70	= 1,444,000
3	(1,563,000	－ 313,000)		×0.60	×0.70	= 525,000
4	(2,215,000	＋ 2,564,000)	×1.00	×0.40	×0.70	= 1,338,000
一括価格 (合計)						5,646,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、無価値のガス窯・集塵機・その他機械などの残置物があり、当該機械等を撤去し処分するには相当の費用負担が見込まれること、及び、物件4は既存不適格建築物又は違反建築物の可能性があること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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

地価公示価格（佐賀有田-2）
所 在：佐賀県西松浦郡有田町中樽2丁目64番5
住 居 表 示：佐賀県西松浦郡有田町中樽2-8-7
価 格：14,600円/㎡（対前年変動率 -0.7%）
位 置：JR佐世保線「上有田」駅の南東方、道路距離約700m。
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：329㎡
供給処理施設：上水道、下水道がある
接 面 街 路：北東側が幅員約4.0mの舗装町道に接面
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域内 第一種住居地域
（指定建蔽率 60%；指定容積率 200%）
土砂災害警戒区域、特別工業地区
地 域 の 概 要：一般住宅の中に製陶所等が見られる住宅地域

第7 附属資料

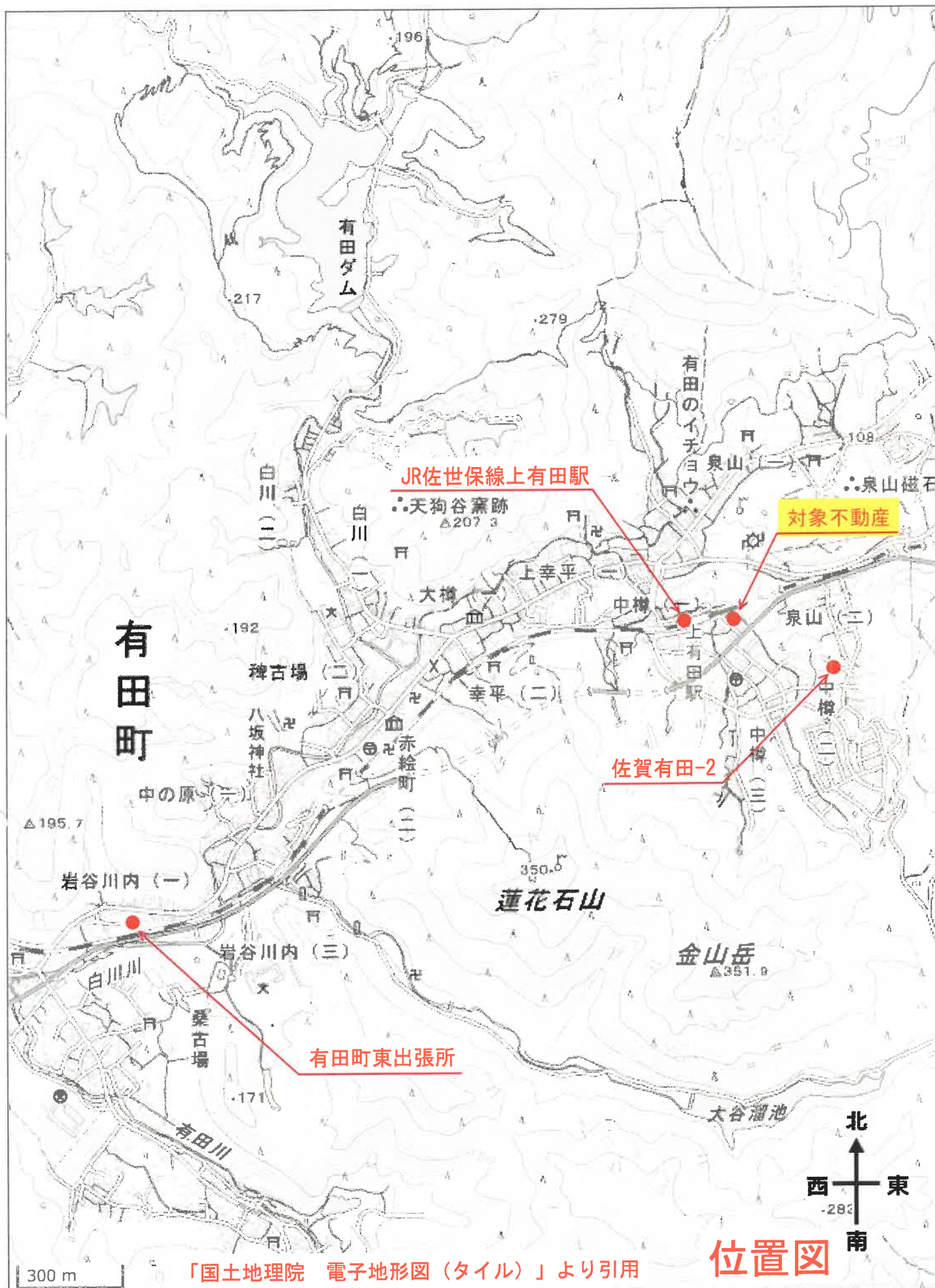
位置図

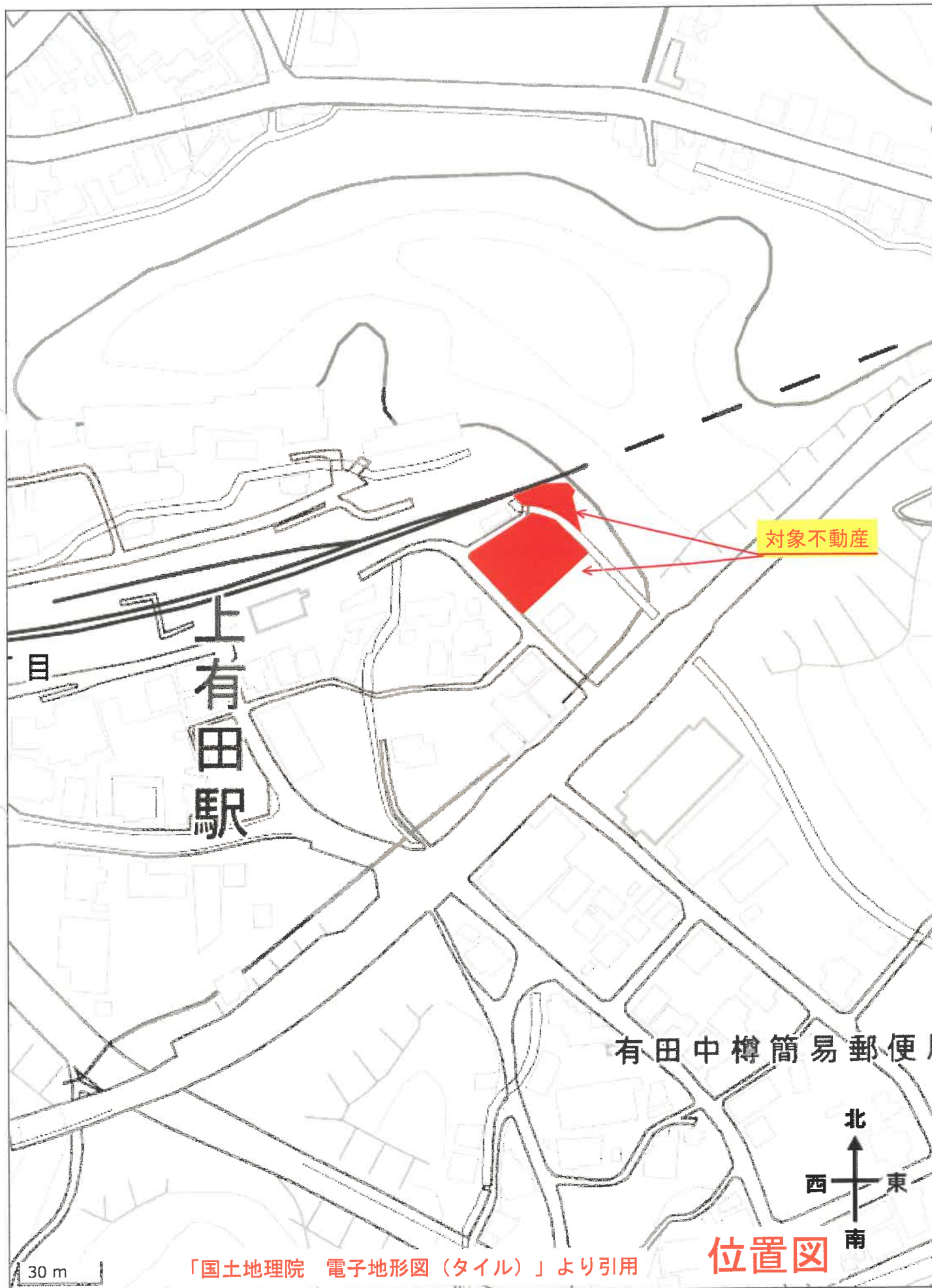
不動産登記法第14条第1項地図（写）

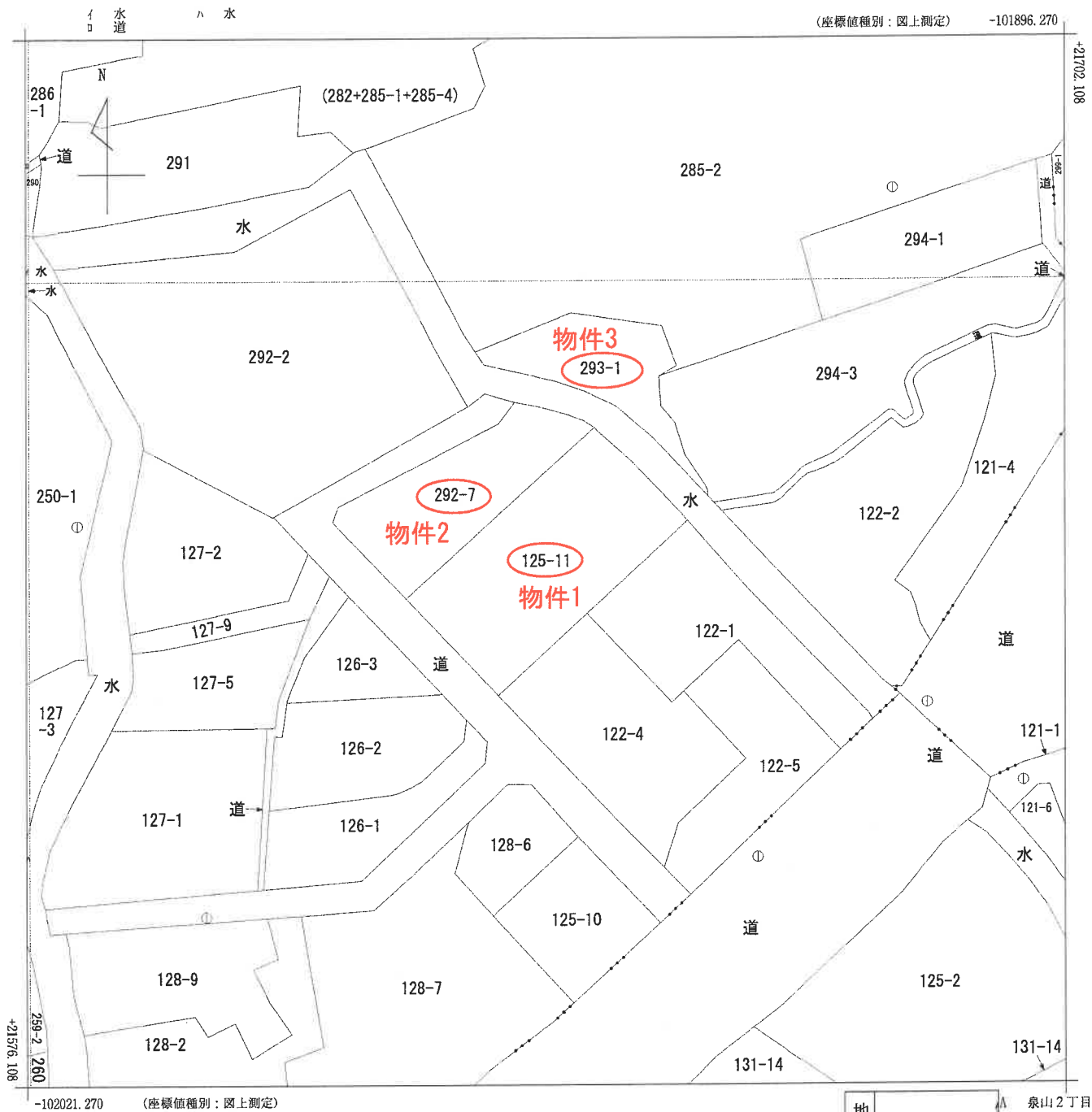
建物図面・各階平面図（写）

建物間取図

以 上







請求部	所在	西松浦郡有田町中樽一丁目				地番	125番11			
出力縮	1/500	精度	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)			補事項		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：昭和50年10月15日

平成30年10月15日登記

5001082

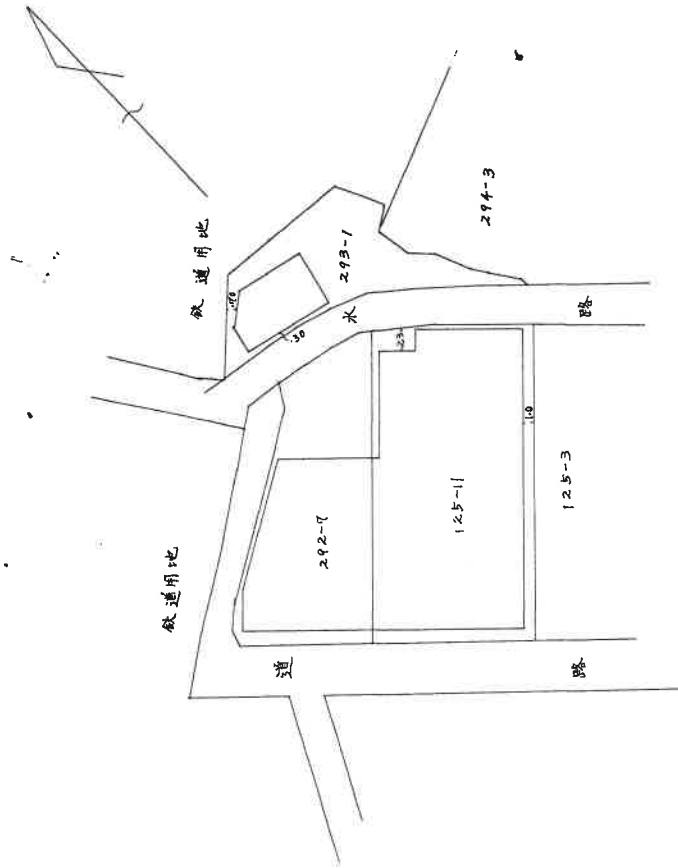
建物図面
階平面図

家屋番号	125番111 中蔵一丁目
建物の所在	西松浦郡有田町字標道125番地111 同所字中奥292番地7 同所同293番地1

製作年月日
昭和五拾年拾月八日

製作者

申請人



縮尺	建物図面	各階平面図
1/500	1/300	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面

A3判をA4判に縮小

平成50年10月15日登記

5001083

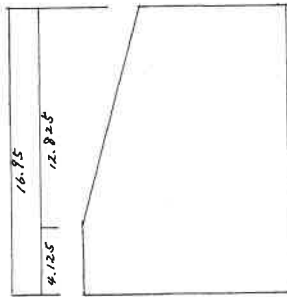
建物図面 各階平面図

2/3

家屋番号	125番11
建物の所在	西松浦郡有田町字藤崎125番地11 中奥292番地7 同所生回293番地1

式 階

宅 階



床 面 積

$$\begin{aligned} 16.95 \times 8.750 &= 148.3125 \\ \frac{16.95+4.125}{2} \times 3.400 &= 35.8275 \\ \text{計} &184.1400 \end{aligned}$$

床 面 積

$$\begin{aligned} 27.50 \times 4.125 &= 113.4375 \\ \frac{27.50+24.10}{2} \times 12.825 &= 330.8850 \\ 14.10 \times 10.575 &= 149.1075 \\ 10.50 \times 2.000 &= 21.0000 \\ \text{計} &614.4300 \end{aligned}$$

作製年月日	昭和五拾年拾月八日
作製者	
申請人	

縮尺	1/500	1/300
----	-------	-------



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

各階平面図写

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和50年10月15日

平成50年10月15日登記

3/3

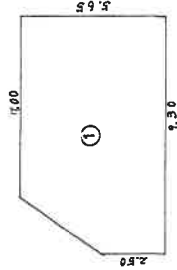
5001084

建築物各階平面図

家屋番号	125番11
建物の所在	西松浦郡有田町宇麻道125番地11 中興292番地7 同所

製作年月日	昭和五拾年拾月八日
製作者	
申請人	

附属建物 平面図



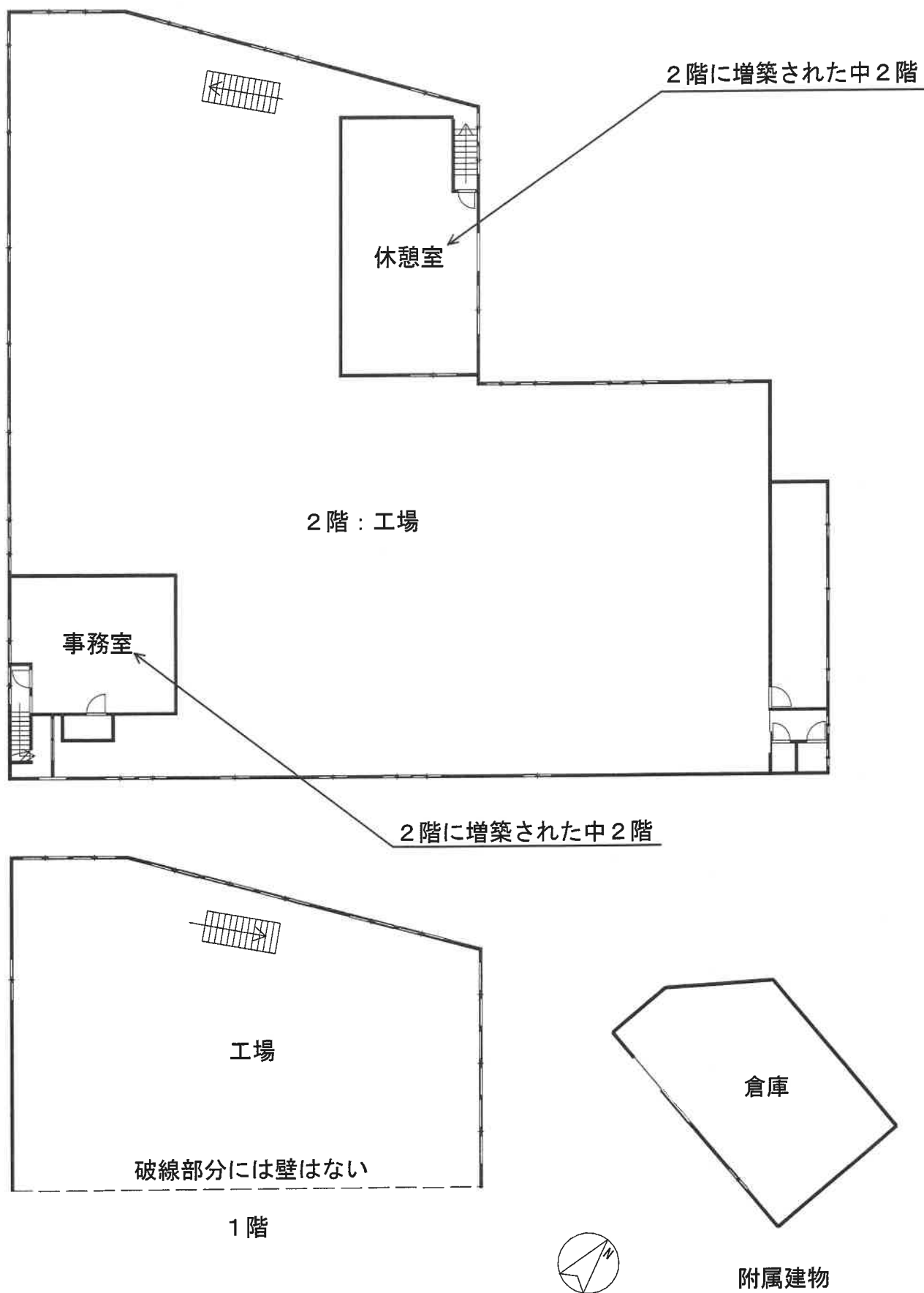
床面積

$$\begin{aligned} 9.30 \times 2.50 &= 23.2500 \\ 9.30 + 2.00 &= 11.30 \\ \frac{11.30}{2} \times 15.95 &= 90.4225 \\ \text{計} &= 113.6725 \end{aligned}$$

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



建物間取図