

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 2月 3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 2月19日から 令和 8年 2月26日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5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 8年 3月24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 8年 2月 3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、ご了承ください。	



物 件 目 録

- 3 所 在 伊万里市大川内町字二本柳
地 番 乙 1 9 7 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 7 . 1 0 平方メートル
- 4 所 在 伊万里市大川内町字二本柳乙 1 9 7 1 番地 1
家屋 番号 乙 1 9 7 1 番 1
種 類 店舗
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 7 2 . 2 4 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 21 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 3, 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 3, 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 3】

隣地（地番乙 1968 番 2 及び同番 3）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

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 3 | 所 在 | 伊万里市大川内町字二本柳 |
| | 地 番 | 乙1971番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 377.10平方メートル |
| 4 | 所 在 | 伊万里市大川内町字二本柳乙1971番地1 |
| | 家屋 番号 | 乙1971番1 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 172.24平方メートル |



令和7年(ケ)第34号
令和7年8月8日受理
令和7年9月18日提出
その2（物件3、4）

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

3 所 在 伊万里市大川内町字二本柳

地 番 乙1971番1

地 目 宅地

地 積 377.10平方メートル

4 所 在 伊万里市大川内町字二本柳乙1971番地1

家屋 番号 乙1971番1

種 類 店舗

構 造 木造かわらぶき平家建

床 面 積 172.24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 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☐ 雑種地 (物件) ☐ (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 上記の者が本件土地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店舗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
■債務者兼所有者代表者	本件不動産は、昭和60年に物件4建物を新築後、陶磁器の店舗として使ってきました。 物件3土地は、物件4建物の敷地となっています。境界について、市道や水路や擁壁に囲まれ、問題はないと思います。上、下水道については、上水道は市の水道を引いています。下水道について、浄化槽を利用しています。川の擁壁の上の白い塀は、昭和42年の水害を受けて作ったものです。大雨の時は、高くなっている東側から水が流れてきますが、市道との境にコンクリートの段差を付けて、川のほうへ流れるようにしていますので、物件4建物には入ってきません。不具合は、入口から入って左奥の部屋に少し雨漏りがあります。
■伊万里市 都市政策課 道路河川課 上下水道部 担当者	物件3土地は、都市計画区域外です。南側に接する道路は、市道大川内山藩窯公園線です。西側の河川は、県管理の伊万里川です。 本件不動産にかかる上水道は、東側の県道から私管で引き込まれていると思います。下水道は整備区域外です。

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3土地は、都市計画区域外である。物件3土地は、物件4建物の敷地として利用されている(写真1ないし3、9)。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、浄化槽が設置されている。県が公開している土砂災害等の閲覧システムによれば、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。

物件3土地の周囲は、南側を市道大川内山藩窯公園線(幅員約2.3～4m)に、東側を私有地(地番乙1969番、地目宅地、地積115.37㎡、第三者所有)に、北側を私有地(①地番乙1968番3、地目宅地、地積345.26㎡、第三者所有、②地番乙1968番2、地目宅地、地積38.58㎡、第三者所有)に、西側を河川(伊万里川)に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件3土地と周囲の土地との間は、南側道路との間は、コンクリートの小さな段差が設けられ(写真1ないし3)、東側私有地との間はブロック塀があつて(写真4、5)、北側私有地との間は、正確な境界は不明であるが、ブロックの設置と溝があつて(写真6、7)、それぞれ区分されている。西側は、河川の擁壁と塀が設けられている(写真8、9)。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、昭和60年3月に焼き物販売の店舗として新築され、現在に至っている。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、債務者兼所有者代表者陳述のとおりと考えられるが、全体として経年による劣化は考えられる。本件建物内の状況は、写真10ないし14のとおりである。

調 査 の 経 過			物件 3、4
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等	
令和7年8月15日 (金) 11:30 — 11:35	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8月15日 (金) 11:45 — 11:55	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8月15日 (金) 13:20 — 13:40	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8月15日 (金) 14:15 — 14:30	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影	
令和7年9月3日 (水) 10:00 — 10:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (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。

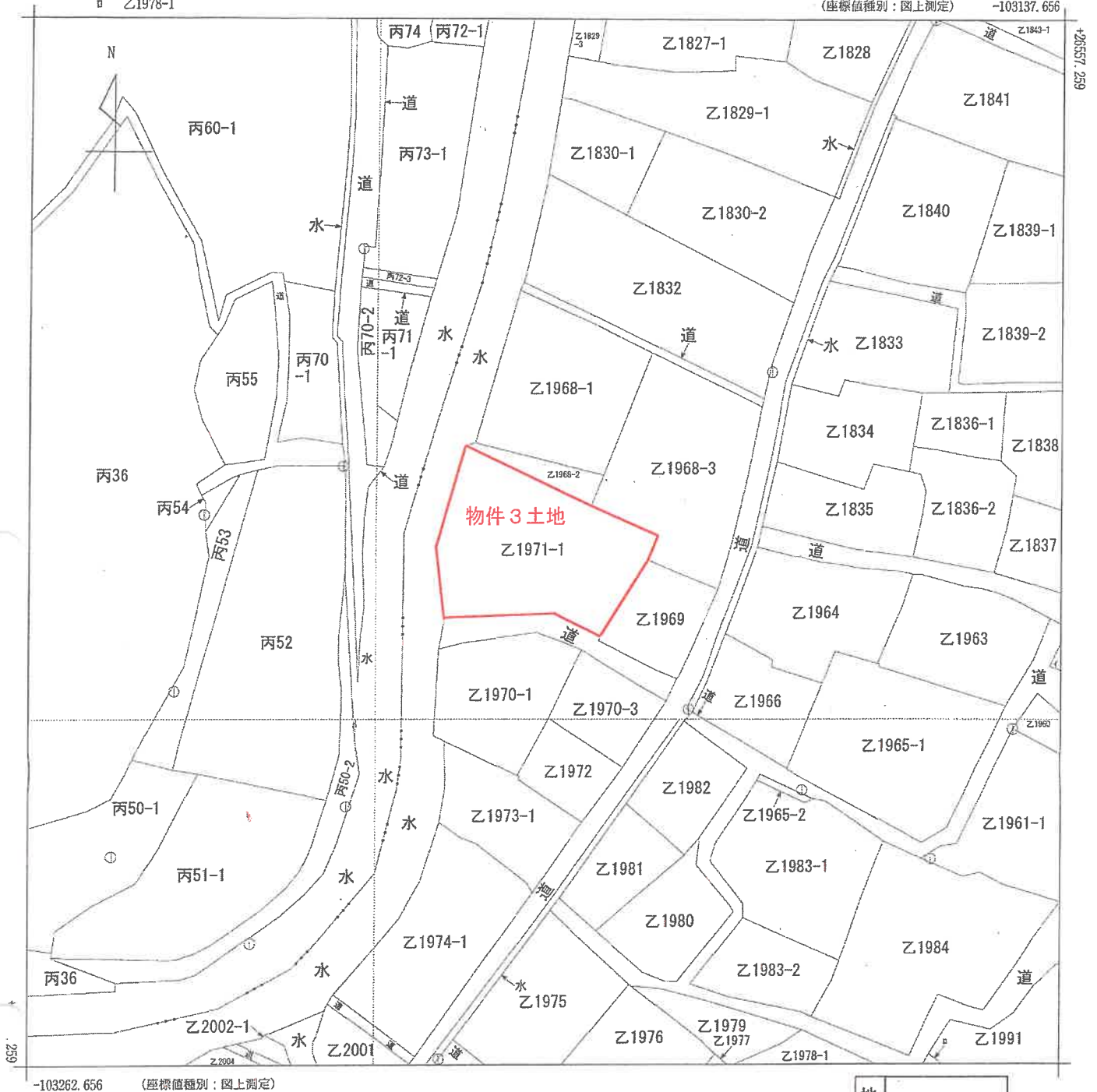
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

イ 乙1959
ロ 乙1978-1

(座標値種別：図上測定) -103137.656



地番区域見出
大川内町

請 求 部	所 在 伊万里市大川内町字二本柳					地 番		乙1971番1		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又 は番号 記号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 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2年11月21日

2002877

平成 2 年 11 月 21 日 登記

前 1971-1 後 新

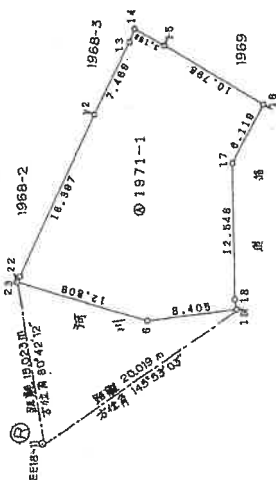
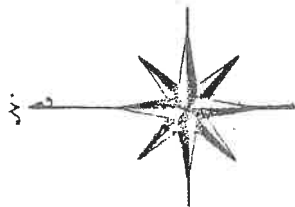
地 番 乙 1971-1

土地の所在 伊万里市大川内町字二本柳乙

地 積 測 量 図

求積表

地番	②1971-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
12		26125.820	-102873.850	21.000	564313.382000
13		26122.360	-102867.120	7.930	207150.473400
14		26121.820	-102865.920	-0.260	-6761.888200
15		26118.120	-102867.380	-6.930	-181005.501800
16		26108.810	-102872.850	-10.880	-284335.830900
17		26112.650	-102876.270	-17.860	-466883.184000
18		26112.270	-102880.810	-13.460	-351471.154200
19		26112.120	-102881.730	-1.980	-51179.756200
6		26120.460	-102882.770	2.476	64674.258960
23		26132.777	-102880.254	4.050	106337.746850
22		26132.528	-102888.720	16.404	402545.476718
合計					754,212.826
面積					377.1084130
地積					377.10 m ²
坪数					114.07 坪



境界標の種類	金属標
⑤	

縮尺 1/500

申請人

(平成 2 年 10 月 15 日作成)

作成者 土地家屋調査士

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)



登記年月日：昭和60年3月29日

平 昭 60 年 3 月 29 日 登記

6001426

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
建 各 階 平 面 図

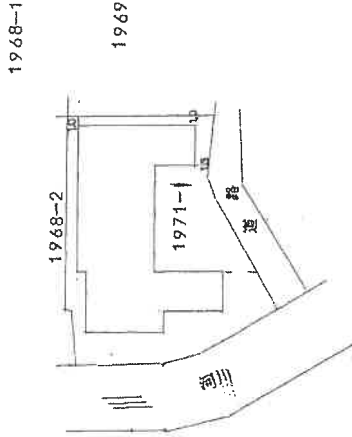
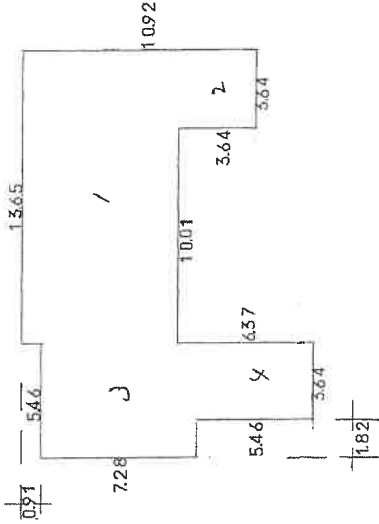
家 屋 番 号

1971-1

建物の所在

伊万里市大川内町字二本柳乙1971

求 積
13.65 × 7.28 = 99.3720
3.64 × 3.64 = 13.2496
5.46 × 7.28 = 39.7488
5.46 × 3.64 = 19.8744
合 計
= 172.2448 m²



作 製 者

土地調査士
家屋調査士

(昭和60年3月29日作成)

縮 尺

1 / 250

申 請 人

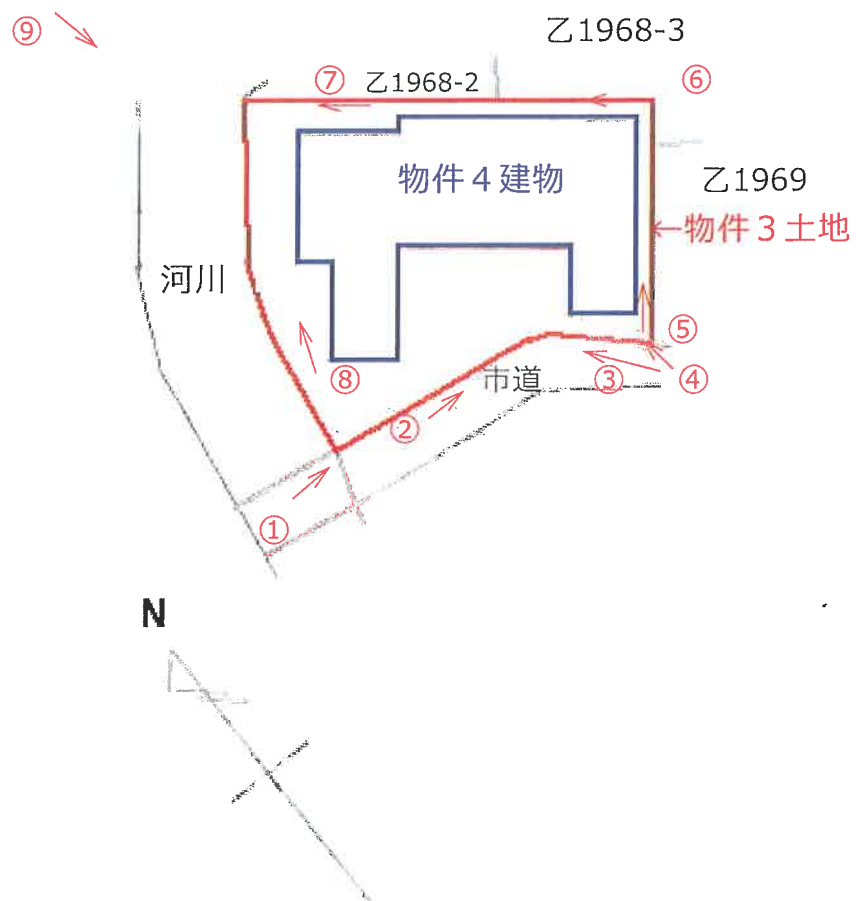
縮 尺

1 / 500

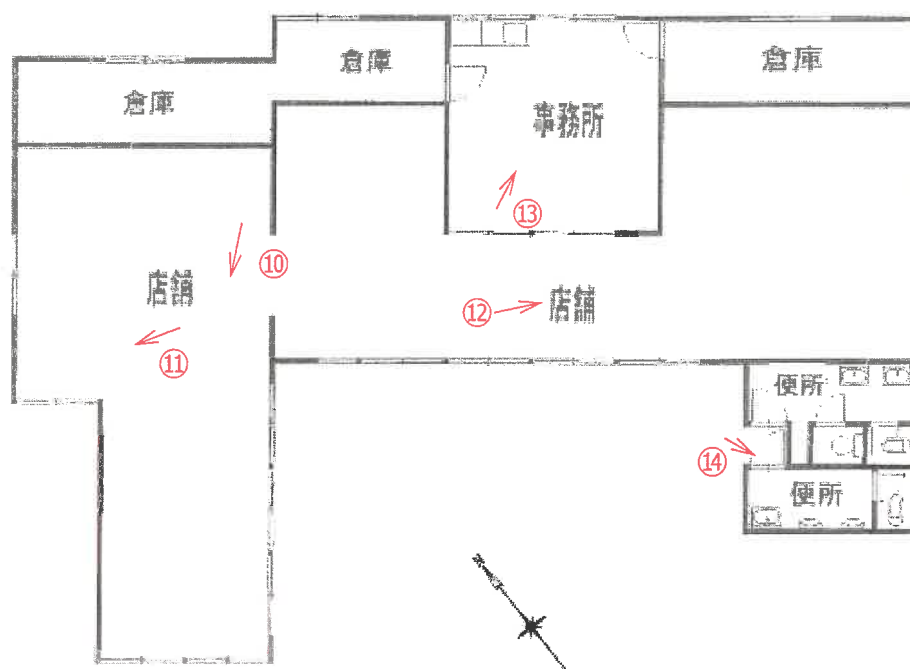
(佐賀県土地家屋調査士会用品)



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)



令和7年（ケ）第 34 号
令和7年9月3日 現地調査
令和7年9月22日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

（物件3、4）

評価人 清 原 雅 利
（SKK 第 25013-2 号）

第1 評価額

一括価格	
金 2,540,000 円	
内訳価格	
物件3（土地）	金 1,893,000 円
物件4（建物）	金 647,000 円

- 1 一括価格は、物件3、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
3	所 在 番 地 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
4	所 在 番 家 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		
	特にない		

* 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二本柳
 地 番 乙 1 9 7 0 番 1
 地 目 宅地
 地 積 2 0 4 . 2 6 平方メートル
- 2 所 在 伊万里市大川内町字二本柳乙 1 9 7 0 番地 1
 家屋 番号 乙 1 9 7 0 番 1
 種 類 工場
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 3 1 . 3 2 平方メートル
 2 階 4 8 . 0 2 平方メートル
- 3 所 在 伊万里市大川内町字二本柳
 地 番 乙 1 9 7 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 7 7 . 1 0 平方メートル
- 4 所 在 伊万里市大川内町字二本柳乙 1 9 7 1 番地 1
 家屋 番号 乙 1 9 7 1 番 1
 種 類 店舗
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 7 2 . 2 4 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3）

位 置 ・ 交 通	J R筑肥線「上伊万里」駅の南方・道路距離約4.8km 最寄バス停「大川内山」バス停の南方・道路距離約340m（徒歩約5分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、伊万里市役所の南東方約3.6km圏内（直線距離）に位置し、周囲を山地に囲まれた谷あいの地域に存する。地域内には、窯業関連の店舗、倉庫等のほか、住宅等が見られる。	
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 － － － － 土砂災害警戒区域 土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	377.10㎡ 約19.7m・約20.9m（最深部） やや不整形 宅盤は概ね平坦だが、地域的には傾斜がある。 中間画地
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員2.3m～4m程度の舗装市道（大川内山藩窯公園線）に0m～0.2m程度低く接面。	
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（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 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲には含まれない。 ② 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。 ③ 建物周辺に植栽等が見られるが、独立した市場価値はないと判断した。 ④ 北側私有地との境界は、正確には不明である。	

特 記 事 項	⑤ 土砂災害特別警戒区域内では、特定開発行為に対する許可制や建築物の構造規制等種々の法的規制が課されるため、買受けに当たって注意が必要である。また、西側の河川との境に高さ2m超のがけ（間知ブロック等の擁壁）が存するが、当該擁壁ががけ条例（佐賀県建築基準法施行条例3条）の適用除外となる同条例3条3項1号の擁壁等に該当するかは不明である。詳細については、事前に関係部署等で確認のこと。 ⑥ 債務者兼所有者代表者の陳述によれば、本評価書の対象ではない物件2建物（家屋番号乙1970番1）内の上水道の一部が、物件3土地から引き込まれているとのことであった。詳細は不明であるが、状況によっては別途水道工事等が必要となる可能性がある。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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60年3月20日新築 約 40 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	木造瓦葺平家建 瓦 漆喰、サイディング、亜鉛メッキ鋼板等 石膏ボード、クロス、タイル等 クロス、化粧石膏ボード等 塩ビシート・タイル、土間コンクリート、タイル等 電気、給排水、便所等 汚水処理は浄化槽による。
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	店舗 「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	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 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。 ② 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。 ③ 建物西側の部屋（店舗）中央付近の天井でカビ、染み等が確認された。債務者兼所有者代表者の陳述では、雨漏りがあるとのことであった。 ④ 西側河川沿いに塀が、物件3土地南西側等に看板等が設置されているが、それぞれ独立した価値は認められない。	

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3）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	12,100	0.96	377.10	1.00	4,380,000

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）

地価公示 佐賀有田-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,590 \text{ 円/㎡} & \times & 98.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 70 & = & 12,100 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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+11%、連続性等+3%）、交通・接近条件（圏域の中心等への接近性+3%）、環境条件（用途の多様性等-40%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.14 & \times & 1.03 & \times & 0.60 & \times & 1.00 & = & 0.70 \end{array}$$

イ 個別格差 : 画地条件（形状-4%）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし。

(2) 建物価格（物件4）

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
4	160,000	172.24	0.04	1,102,000

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（-20%）を施して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \quad \times \quad (1 - 0.20) \quad = \quad 0.04 \end{array}$$

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
3	4,380,000	0.05	場所的利益	219,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等として法定地上権は成立せず、場所的利益を有するのみであると判定し、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
3	4,380,000	- 219,000		0.65	0.70	1,893,000
4	1,102,000	+ 219,000	1.00	0.70	0.70	647,000
一括価格（合計）						2,540,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：土地建物全体が土砂災害特別警戒区域内に存する点、及び土地について一部境界不明瞭である点等を考慮し、それぞれ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

地価公示価格（佐賀有田－4）

所 在：西松浦郡有田町広瀬山字松尾口甲1925番

価 格：8,590円／㎡

位 置：MR西九州線「西有田」駅の東方道路距離約2.1kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

道 路 の 状 況：北側幅員約6.5m舗装町道

地 積：296㎡

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：一般住宅が多く、製陶所等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法14条1項地図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

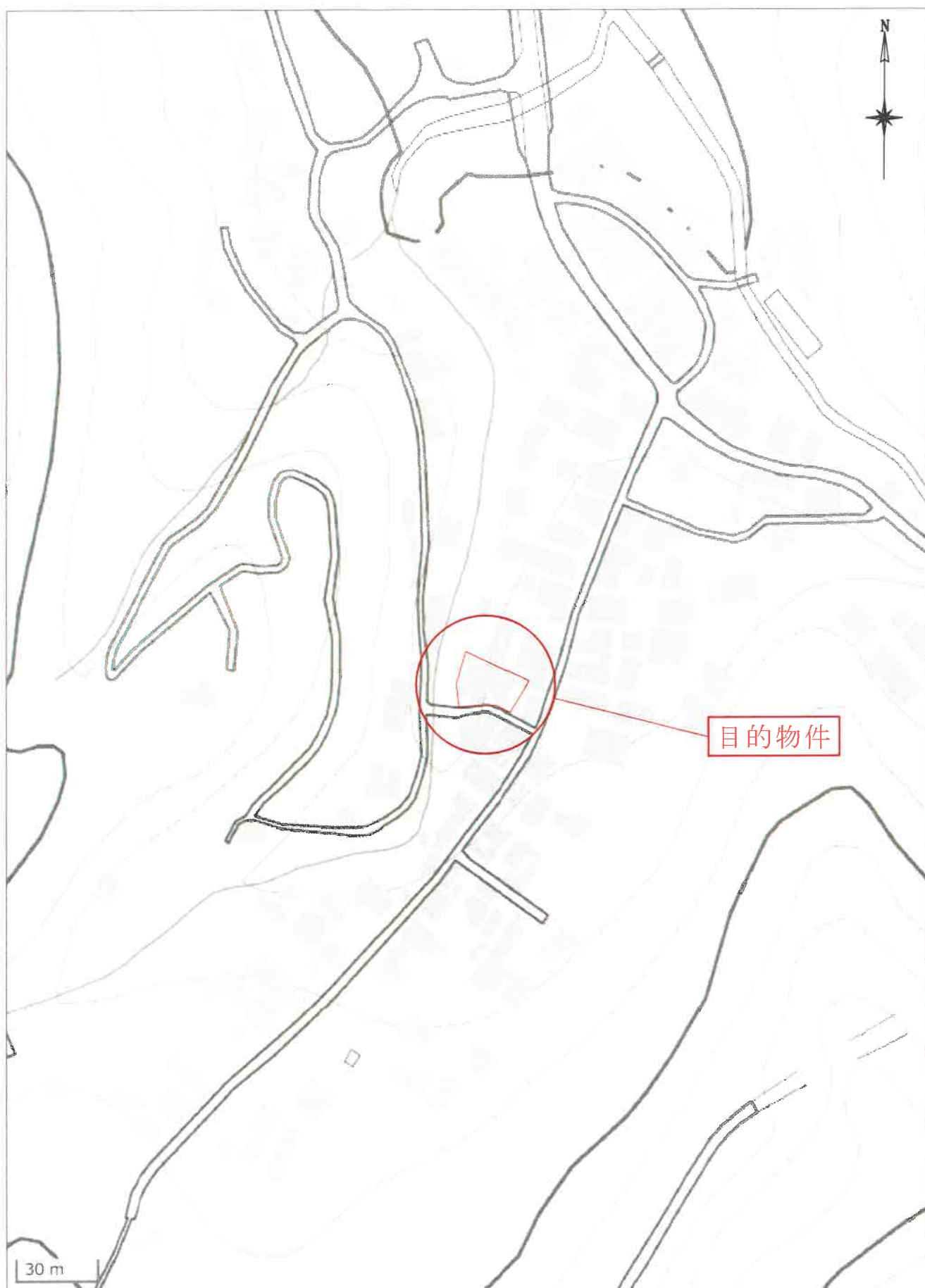
以 上

GSI Maps

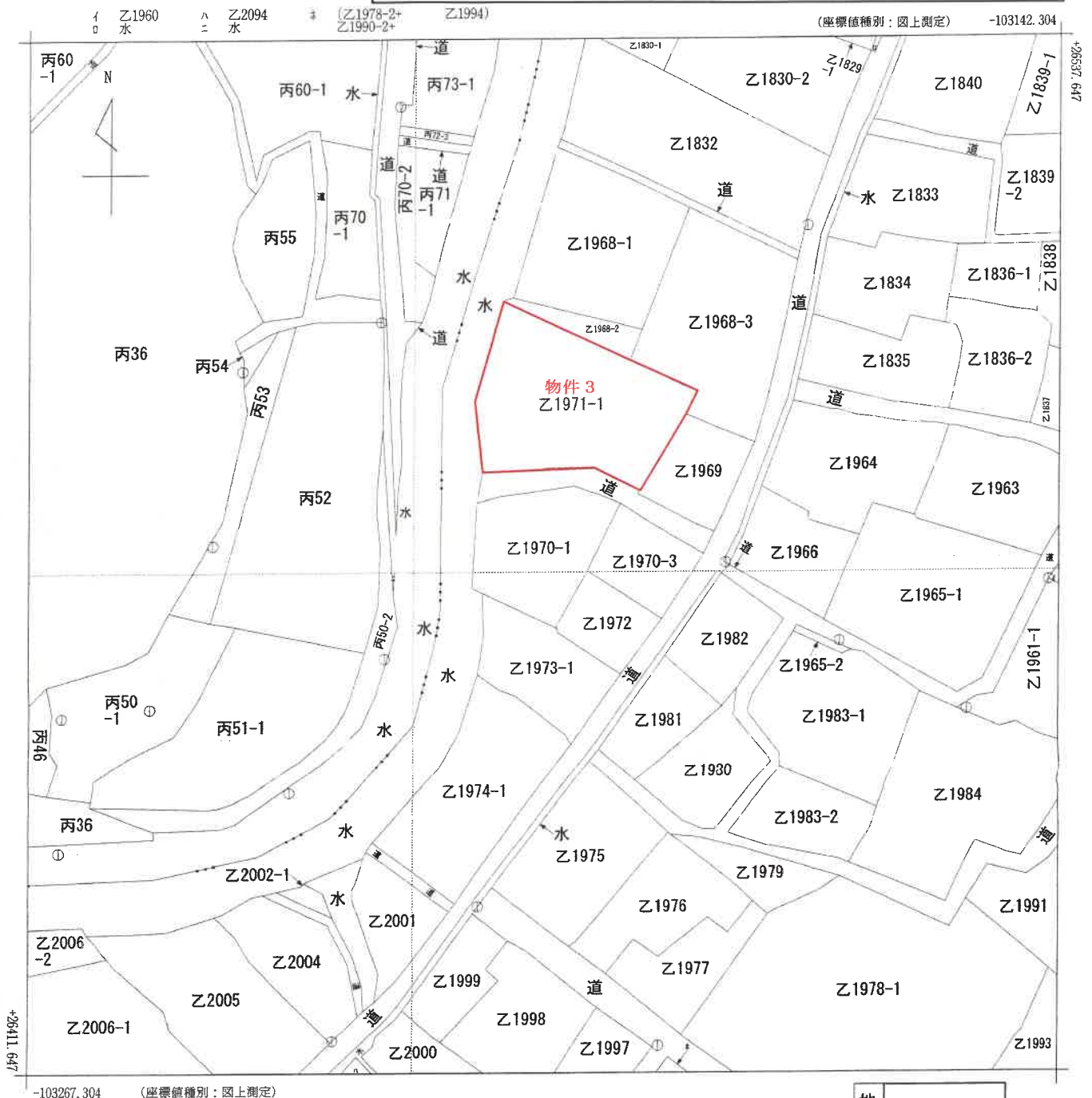


位置図

ちまみ
乳待坊



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

大川内町

請 求 部 分	所 在 伊万里市大川内町字二本柳					地 番 乙1970番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 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。

(佐賀地方法務局伊万里支局管轄)

令和7年6月12日

東京法務局

地図整理番号：M88755

登記官

(1/1)

14条1項地図写

登記年月日：平成2年11月21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。
(佐賀県地方事務局伊万里支局管轄)
令和7年6月12日 東京法務局

2002877

平成2年11月21日登記

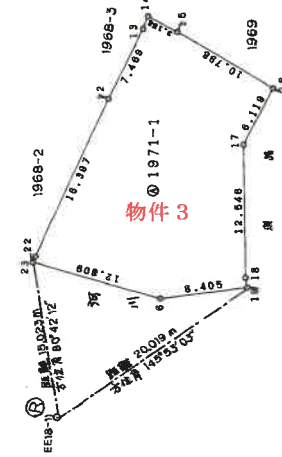
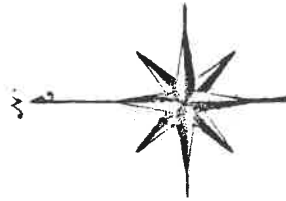
前 1971-1 後 新

地積測量図

地番 乙1971-1

土地の所在 伊万里市大川内町字二本柳乙

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



境界標の種類	
⑮	金属標

求積差

地番 NO.	②1971-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
12		26126.820	-102973.850	21.800	584313.382000
13		26122.380	-102987.120	7.930	207180.473400
14		26121.920	-102985.920	-0.280	-6791.899200
15		26119.120	-102987.380	-6.930	-181005.501800
16		26109.930	-102972.850	-10.890	-284335.930900
17		26112.850	-102978.270	-17.980	-468983.184000
18		26112.270	-102990.810	-13.480	-351471.154200
19		26112.120	-102981.730	-1.980	-51176.755200
6		26120.480	-102992.770	2.478	64874.258980
21		26132.777	-102989.284	4.050	106837.748350
22		26132.938	-102988.720	15.404	402546.476716
				合計	784.212828
			面積		377.1064130
			地積		377.10 m ²
			坪数		114.07 坪

作成者

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M88756

地積測量図写

登記年月日：昭和60年3月29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。
(佐賀地方裁判所伊万里支部管轄)
令和7年6月12日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M88758

建物図面・各階平面図写

平 昭 60 年 3 月 29 日 登 記

6001426

各 階 平 面 図

建 物 図 面 図
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 1971-1

建物の所在 伊万里市大川内町字二本柳乙1971

求 積
13.65 × 7.28 = 99.3720
3.64 × 3.64 = 13.2496
5.46 × 7.28 = 39.7488
5.46 × 3.64 = 19.8744
合 計 = 172.2448 m²



作 製 者

縮 尺 1/250

申 請 人

縮 尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)