

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、ご了承下さい。	



913

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊万里市新天町字長箴 |
| | 地 番 | 284 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市新天町字長箴 284 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 284 番 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.49 平方メートル
2 階 91.49 平方メートル
3 階 91.49 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 26 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, 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】

- ・ 301 号室を転借人 A が占有している。

原賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社 SUMCO
期 限	令和 8 年 8 月 18 日まで
賃 料	月額 6 万 500 円
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は根抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡し猶予される。

- ・ 303 号室を転借人 B が占有している。

原賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社 SUMCO
期 限	令和 7 年 11 月 24 日まで



賃 料 月額6万6000円

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は根抵当権に遅れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡し猶予される。

・上記以外の部分を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284番4）の一部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 | 伊万里市新天町字長箴 |
| | 地 番 | 284番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.99平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市新天町字長箴284番地7 |
| | 家屋 番号 | 284番7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.49平方メートル
2階 91.49平方メートル
3階 91.49平方メートル |



令和7年(ケ)第35号
令和7年8月27日受理
令和7年10月 7 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 | 伊万里市新天町字長箆 |
| | 地 番 | 284 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市新天町字長箆 284 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 284 番 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.49 平方メートル
2 階 91.49 平方メートル
3 階 91.49 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) ☐ (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、本件土地に下記の建物を所有し、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 上記の建物所有者が空室を管理し、その他の者が住居として賃借して、それぞれ占有している ☒ 「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		

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 301号室 (株)SUMCO	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・1 自 R6・8・19 至 R8・8・18	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 60,500円 敷 保 円	駐車区画1台分(3番)契約、駐車場代5500円
2	☐ 全部 ☒ 301号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・1 自 R6・8・19 至 R8・8・18	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 11,340円 敷 保 円	居室は転借、駐車場代なし 不具合等なし
2	☐ 全部 ☒ 303号室 (株)SUMCO	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・1 自 R5・11・25 至 R7・11・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 66,000円 敷 保 円	駐車区画1台分(11番)契約、駐車場代は賃料に含まれる
2	☐ 全部 ☒ 303号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・12・1 自 R5・11・25 至 R7・11・24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 12,120円 敷 保 円	居室は転借、駐車場代なし 支障のある不具合等なし、虫が多い
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 保 円	
	☐ 全部 ☐	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 敷 保 円	

※ 「共益費」として月額3000円、「町費」として月額1000円、CATV費として月額2420円の負担がある。301号室は、「24時間安心サポート」として月額880円の負担がある。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
■債務者兼所有者代表者	本件土地は、本件建物の敷地、入居者の駐車場として利用しています。境界は、きちんとブロック等で画されており、問題ありません。 本件建物は、令和5年6月に新築した共同住宅です。現在は、301号室、303号室のみ賃貸しており、その他の部屋は、賃貸借契約はなく、空室です。本件建物では、不具合は、特にないと思いますが、廊下等で、年に1、2回、蜂の巣ができることがあります。虫も多いと思います。
■賃借人(株)SUMCO 担当者	301号室、303号室は、当社が従業員の社宅として借りています。賃貸借契約の内容は、3枚目記載のとおりです。従業員との間の契約書はありません。
■伊万里市 都市政策課 道路河川課 上下水道局 担当者	本件各土地は、非線引きの都市計画区域内で、用途地域は第一種住居地域です。 本件土地南側の道路は、市道駅南8号線です。 本件建物にかかる上水道は、南側市道から引き込まれ、10個の栓があります。1個の共用栓と301号、303号の栓は使用されていますが、その他は閉栓中です。下水道は、南側市道から引き込まれているようです。

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

本件土地は、本件建物の敷地、駐車場スペース（１１台分）として利用されている（写真１、３）。上、下水道の接続については、４枚目記載のとおりである。

本件土地の周囲は、北側を私有地（①地番２８５番３、地目雑種地、地積２３７㎡、第三者所有、②地番２８５番４、地目雑種地、地積２５７㎡、第三者所有、③地番２８５番５、地目雑種地、地積３００㎡、第三者所有）に、東側を私有地（地番２８４番４、地目宅地、地積２６５．０３㎡、第三者所有）に、南側を市道駅南８号線（地番２８０番１、地目公衆用道路、地積３１５７㎡、伊万里市所有、幅員約６．０ｍ）に、西側を私有地（地番２８４番５、地目宅地、地積８５４．４８㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、北側から西側は、ブロックが設置され、区分されている（北側：写真４、西側：写真５）。東側は、奥の方は網型フェンスが設置れ、区分されているが、道路に近い方は区分するものはない（写真１右、３）。南側市道との間は、側溝によって区分されている（写真１、３）。

◇ 本件建物の状況、占有の状況

本件建物は、令和５年６月に建てられ、１階３戸、２階３戸、３階３戸の計９戸からなる共同住宅である。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。現在の居住占有状況は、３枚目記載のとおりである。各居室の不具合については、３枚目各占有者のその他の陳述等記載のとおりであるが、特に大きな不具合は見られなかった。居室内等の状況は、写真６ないし４０のとおりである。

本件土地南西側に、簡易な工作物であるゴミ集積場とプロパンガス庫（写真２）がある。

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8月27日 (水) 16:20 — 16:30	執行官室	家屋見取図交付申請（伊万里市役所税務課へ郵送）
令和7年8月29日 (金) 10:55 — 11:10	佐賀地方法務局伊万里支局 (伊万里市立花町)	公図、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29日 (金) 11:15 — 11:30	伊万里市役所都市政策課、道路河川課 (伊万里市立花町)	都市計画に関する調査 接面道路に関する調査
令和7年8月29日 (金) 11:35 — 12:00	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5日 (金) 13:20 — 13:55	伊万里市上下水道局 (伊万里市立花町)	上、下水道に関する調査
令和7年9月5日 (金) 14:05 — 14:20	物件所在地	本件建物占有調査
令和7年9月17日 (水) 16:00 — 17:15	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影、債務者兼所有者代表者、入居者と面談（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
目的物件は不在等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
新天町

請求部	所在	伊万里市新天町字長箆				地番	284番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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		

地積測量図

284-4
284-7

地番

土地の所在 伊万里市新天町字長旗

境界平面図第2系

求積表

地番	④ 284-4	⑤ 284-7
NO.	NO.	NO.
S1525	金庫 (底積)	29977.040
S1527	金庫 (底積)	-104754.940
S1528	金庫 (底積)	30001.800
S1529	金庫 (底積)	-104751.770
S1530	金庫 (底積)	30001.790
S1531	金庫 (底積)	-104751.740
S1532	金庫 (底積)	30002.080
S1533	金庫 (底積)	-104753.820
S1534	金庫 (底積)	30003.130
S1535	金庫 (底積)	-104762.280
S1536	金庫 (底積)	-11.660
S1537	金庫 (底積)	-349836.498000
DV1572	金庫 (底積)	29978.430
DV1573	金庫 (底積)	-104765.480
倍面積		7.340
面積		220041.672000
地積		-530.073000
面積		265.0569000
地積		265

地番	④ 284-4	⑤ 284-7
NO.	NO.	NO.
DV1572	金庫 (底積)	30003.130
DV1573	金庫 (底積)	-104762.280
S1538	金庫 (底積)	30003.250
S1539	金庫 (底積)	-104763.200
S1540	金庫 (底積)	30004.600
S1541	金庫 (底積)	-104773.340
S1542	金庫 (底積)	30005.150
S1543	金庫 (底積)	-104776.760
S1544	金庫 (底積)	30004.910
S1545	金庫 (底積)	-104776.790
S1546	金庫 (底積)	30004.350
S1547	金庫 (底積)	-104779.950
S1548	金庫 (底積)	29980.350
S1549	金庫 (底積)	-104765.480
S1550	金庫 (底積)	17.670
S1551	金庫 (底積)	329718.868100
S1552	金庫 (底積)	-727.998400
S1553	金庫 (底積)	363.9992000
倍面積		17.670
面積		363.9992000
地積		363

計算式：面積 = $\Sigma (X_n (Y_{n+1} - Y_{n-1})) / 2n = 1, 2, 3, \dots, N$

総面積 629.0361500 m²

地番	面積
④ 284-4	265.0569000 m ²
⑤ 284-7	363.9992000 m ²

引張点	名称	X座標	Y座標
J22-5	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480
J22-6	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480

引張点	名称	X座標	Y座標
J22-5	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480
J22-6	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480

本測量に使用した基準点一覧 (旧日本測地系)

引張点	名称	X座標	Y座標
J22-5	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480
J22-6	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480

本測量に使用した基準点一覧 (新日本測地系)

引張点	名称	X座標	Y座標
J22-5	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480
J22-6	其の他 (底積)	29978.430	-104765.480

TKY2JGD Ver 1.3.79 による変換

作成者 土地家屋調査士

平成27年6月6日作成

(佐賀県土地家屋調査士)

申請人

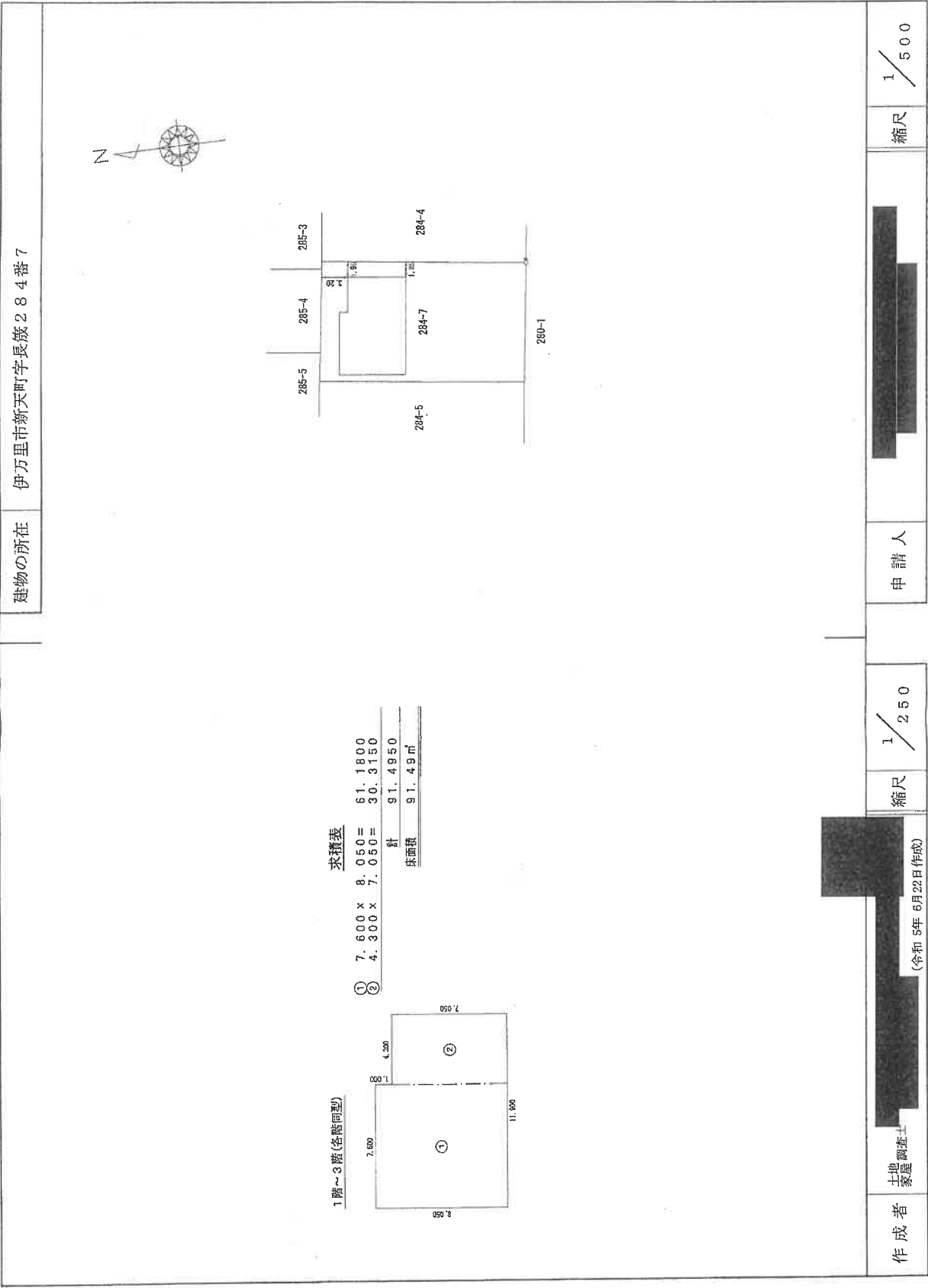
縮尺 1/250

平成27年6月15日 測量

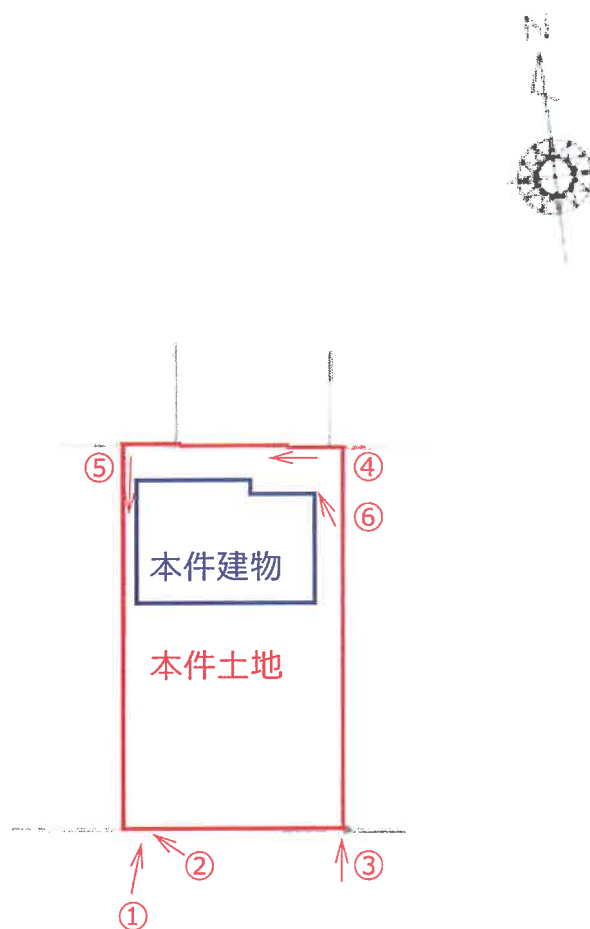
登記年月日：令和5年6月28日

各階平面図 建物図面

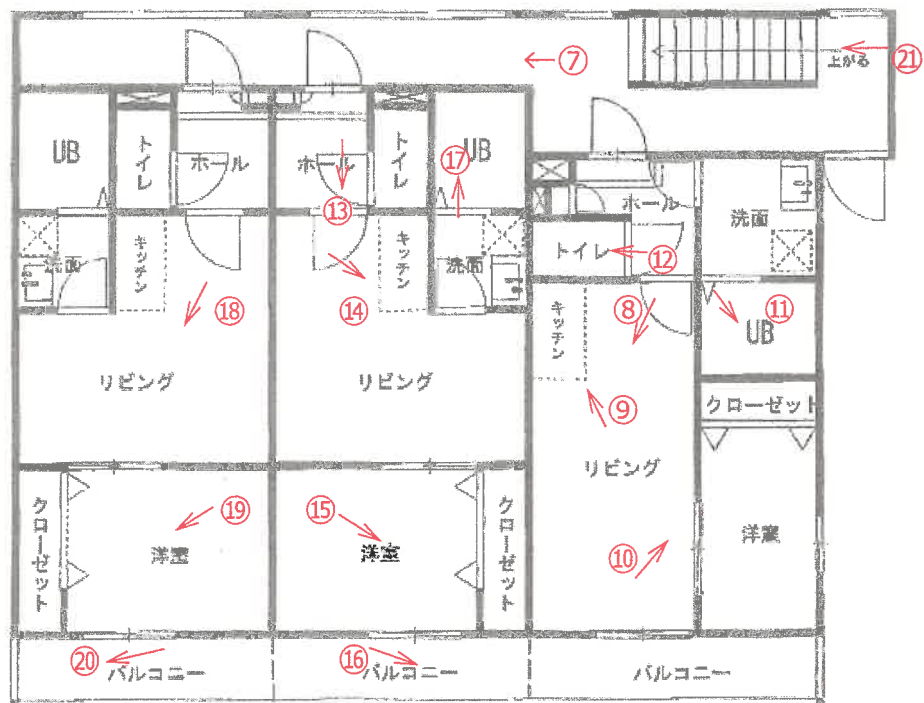
家屋番号	284番7
建物の所在	伊万里市新天町字長坂284番7



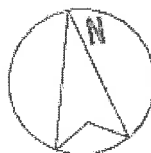
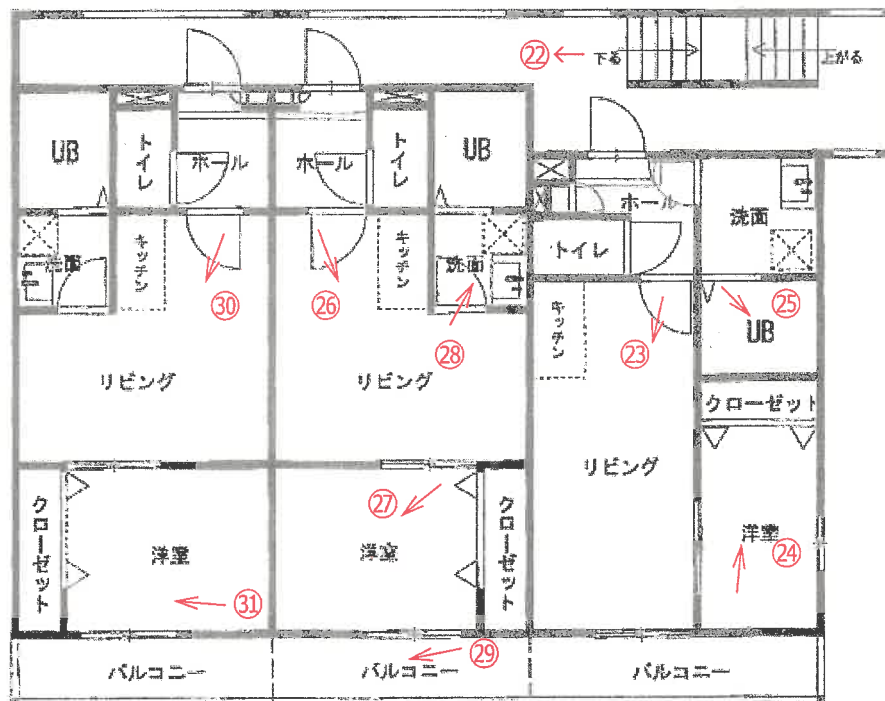
土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



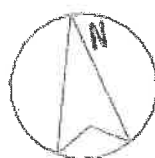
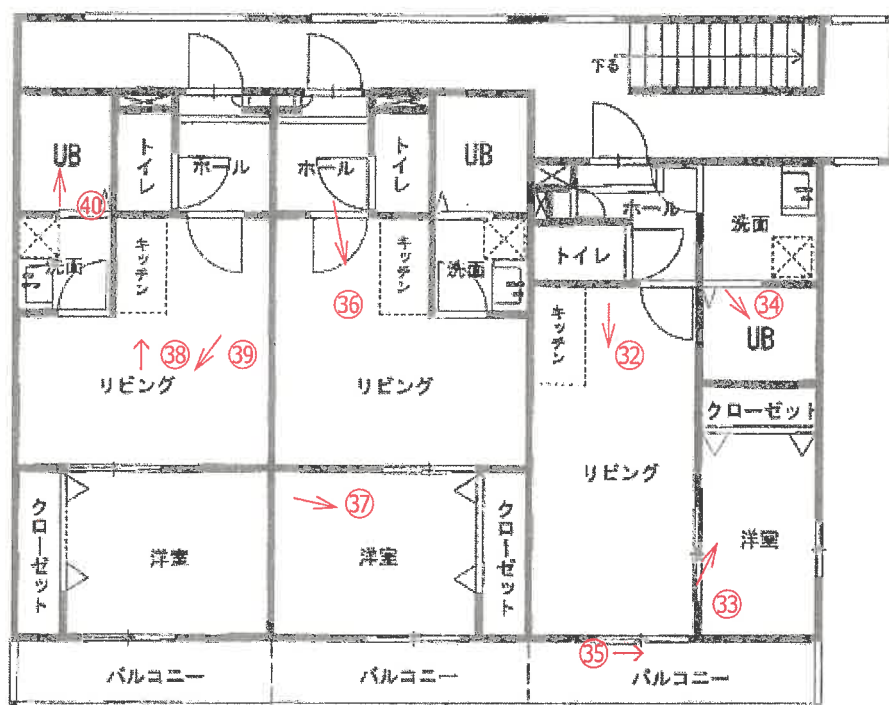
建物間取図兼写真撮影方向図
(1階)



建物間取図兼写真撮影方向図
(2 階)



建物間取図兼写真撮影方向図
(3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) …101号室



(写真9) … 101号室



(写真10) … 101号室



(写真11) …101号室



(写真12) …101号室



(写真13) …102号室



(写真14) …102号室



(写真15) …102号室



(写真16) …102号室



(写真17) …102号室



(写真18) …103号室



(写真19) …103号室



(写真20) …103号室



(写真 2 1)



(写真 2 2)



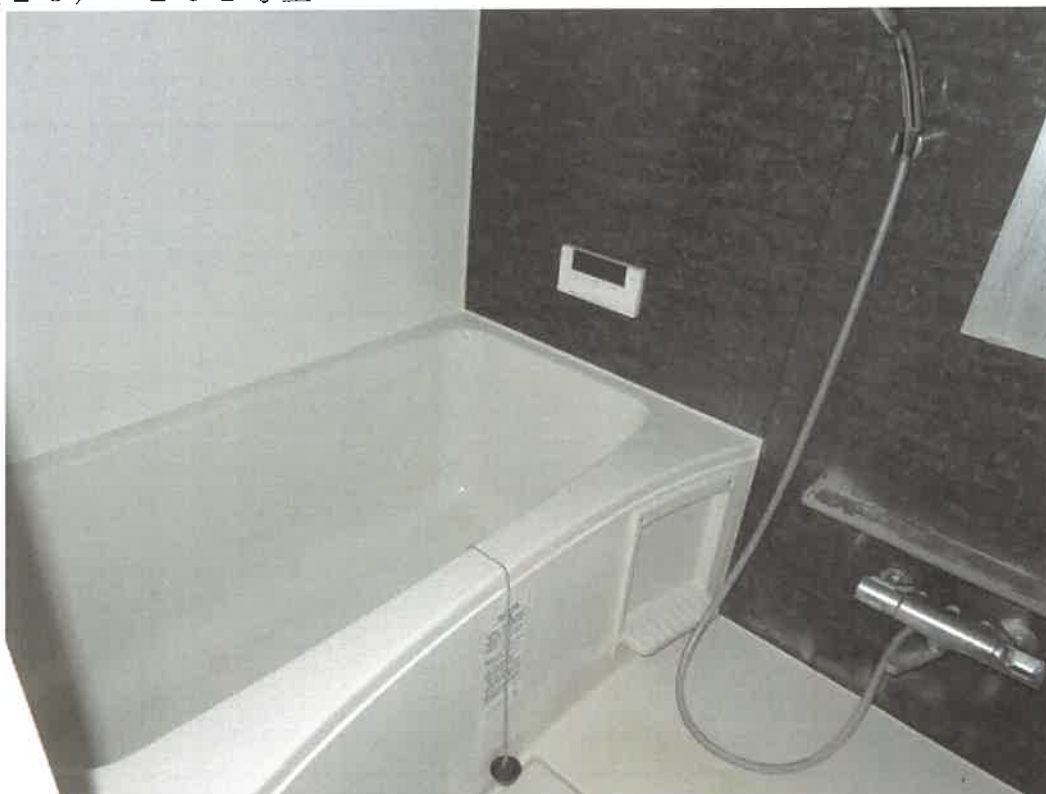
(写真 2 3) … 2 0 1 号室



(写真 2 4) … 2 0 1 号室



(写真25) …201号室



(写真26) …202号室



(写真27) …202号室



(写真28) …202号室



(写真29) …202号室



(写真30) …203号室



(写真31) …203号室



(写真32) …301号室



(写真33) …301号室



(写真34) …301号室



(写真35) … 301号室



(写真36) … 302号室



(写真37) … 302号室



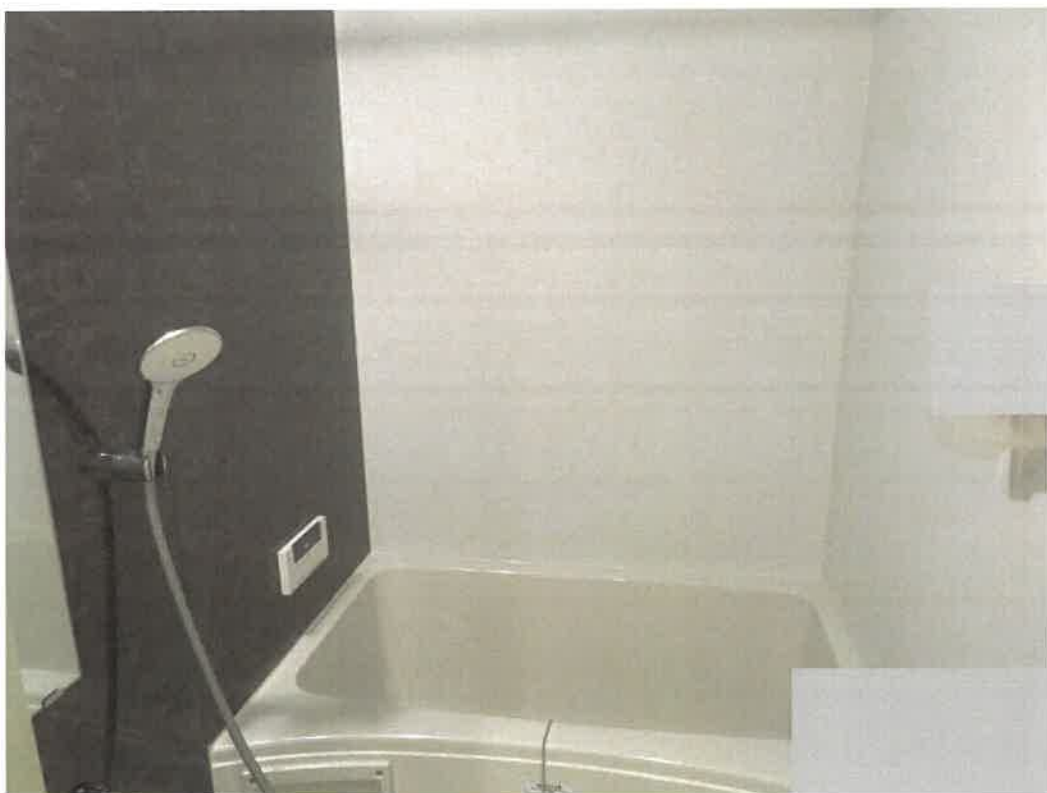
(写真38) … 303号室



(写真39) …303号室



(写真40) …303号室



令和7年（ケ）第 35 号
令和7年9月17日 現地調査
令和7年10月10日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 251001)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 32,112,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,487,000 円
物件2 (建物)	金 25,625,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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		
番号	特 記 事 項		
1			
2			

* 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 | 伊万里市新天町字長箆 |
| | 地 番 | 284 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 363.99 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市新天町字長箆 284 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 284 番 7 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 91.49 平方メートル
2 階 91.49 平方メートル
3 階 91.49 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「伊万里」駅の南西方・道路距離約740m。 最寄バス停「伊万里駅前」の南西方約740m（徒歩約10分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に事業所や共同住宅などがみられる混在地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、伊万里市内において新たな戸建分譲住宅も多く見られる。しかしながら、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える。 （居住の快適性・利便性） 伊万里市役所：約1.1km。 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	非線引都市計画区域内 第一種住居地域、準工業地域 60%（指定） 200%（指定） 無 用途地域・建蔽率・容積率は特記事項を参照。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	363.99㎡ 長方形の中間画地 約 14.6m ・ 約 24.9m おおむね平坦 －
接面道路の状況等	南側が幅員約6.0mの舗装市道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	物件1は後記物件2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（建物まで接続済み） 都 市 ガ ス：なし	
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。 物件1は、用途地域が第一種住居地域及び準工業地域にまたがっている。指定建蔽率は第一種住居地域及び準工業地域のいずれも60%、指定容積率は第一種住居地域及び準工業地域のいずれも200%である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）	令和5年6月21日新築
	経 過 年 数	約 2 年
	経済的残存耐用年数	約 23 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス張りほか
	天 井	クロス張りほか
	床	フローリング、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	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	共同住宅
	間 取 り	9室の共同住宅で、各室すべて1LDKの間取り
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
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。 内壁や天井のクロス張りの一部に、裂け目のような箇所がある。なお、減価するほどの状態ではないと査定した。	

第5 評価額算出の過程

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格および評価額（一括価格）の判定

①建付地価格（物件1）

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
1	32,200	1.03	363.99	1.00	12,072,000

ア 標準地価格（公示価格等からの規準） 0

地価公示 伊万里－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,700 \text{ 円/㎡} & \times & 100.30 / 100 & & \times 100 / 100 & \times & 100 / 108 = & & 32,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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：必要なし。

◇ 地域格差： 交通・接近条件（駅への接近性▲2、店舗等への接近性+10）
(1-0.02+0.1) = 1.08

イ 個別格差：方位+3

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建付減価なし。

②建物価格（物件2）

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積 (㎡) イ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	165,000	274.47	0.79	35,777,000

イ 登記数量による。

エ 建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を79%と判断した。

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。

経過年数約2年であり経済的残存耐用年数約23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＝ $0.79 \times 1.00 = 0.79$

※観察減価法による補正の必要なしと査定した。

2 個別価格の査定

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権価格を加算して求めた。

①土地利用権等価格

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	12,072,000	0.20 法定地上権	2,414,000

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内訳及び一括価格

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 イ	積算価格 (円) ア±イ	構成比
1	12,072,000	－ 2,414,000	9,658,000	20.2%
2	35,777,000	＋ 2,414,000	38,191,000	79.8%
合計	47,849,000		47,849,000	100.0%

Ⅱ 収益価格の試算

(総収益を粗利回りで還元する方法による)

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
6,480,000	1.00	18.0%	1.00	36,000,000

ア 総収益：総収益内訳

家賃60,000円/室×12ヶ月×9室=6,480,000円

敷金運用益は敷金0円により、敷金運用益なしと査定した。

ウ 粗利回り： 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益安定性の程度等を勘案して査定した。

Ⅲ 評価額の決定

1 試算価格の調整

	占有減価修正前 資産価格 (円) ア	占有減価補正 イ	試算価格 (円) ア×イ
①積算価格	47,849,000	1.00	47,849,000
②収益価格	—	—	36,000,000
③調整後の価格			45,874,000

※物件の個別性を反映した①と収益性を反映した②を5.0：1.0で加重平均した。
資産価格の調整について、①：②=5.0：1.0としたのは②収益価格は将来予測及び利回りなどの各種査定において想定要素をふくむため①積算価格を重視した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
45,874,000	1.00	0.70	32,112,000

イ 市場性修正率：必要なし

ウ 競売市場性修正率：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。

3 内訳価格の判定

内訳価格については、積算価格の構成比により案分した。

番号	評価額 (円) ア	構成比 イ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	32,112,000	0.202	6,487,000
2	32,112,000	0.798	25,625,000
一括価格 (合計)			32,112,000

第6 参考価格資料

地価公示価格 (伊万里-3)
所 在 : 佐賀県伊万里市二里町八谷搦字伊万里三本松 1 3 1 6 番 2
価 格 : 34,700円/㎡ (対前年変動率 0.6%)
位 置 : J R 筑肥線「伊万里」駅の北西方、道路距離約1200m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 242㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道、都市ガスがある
接 面 街 路 : 北側が幅員約6.0mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

位置図

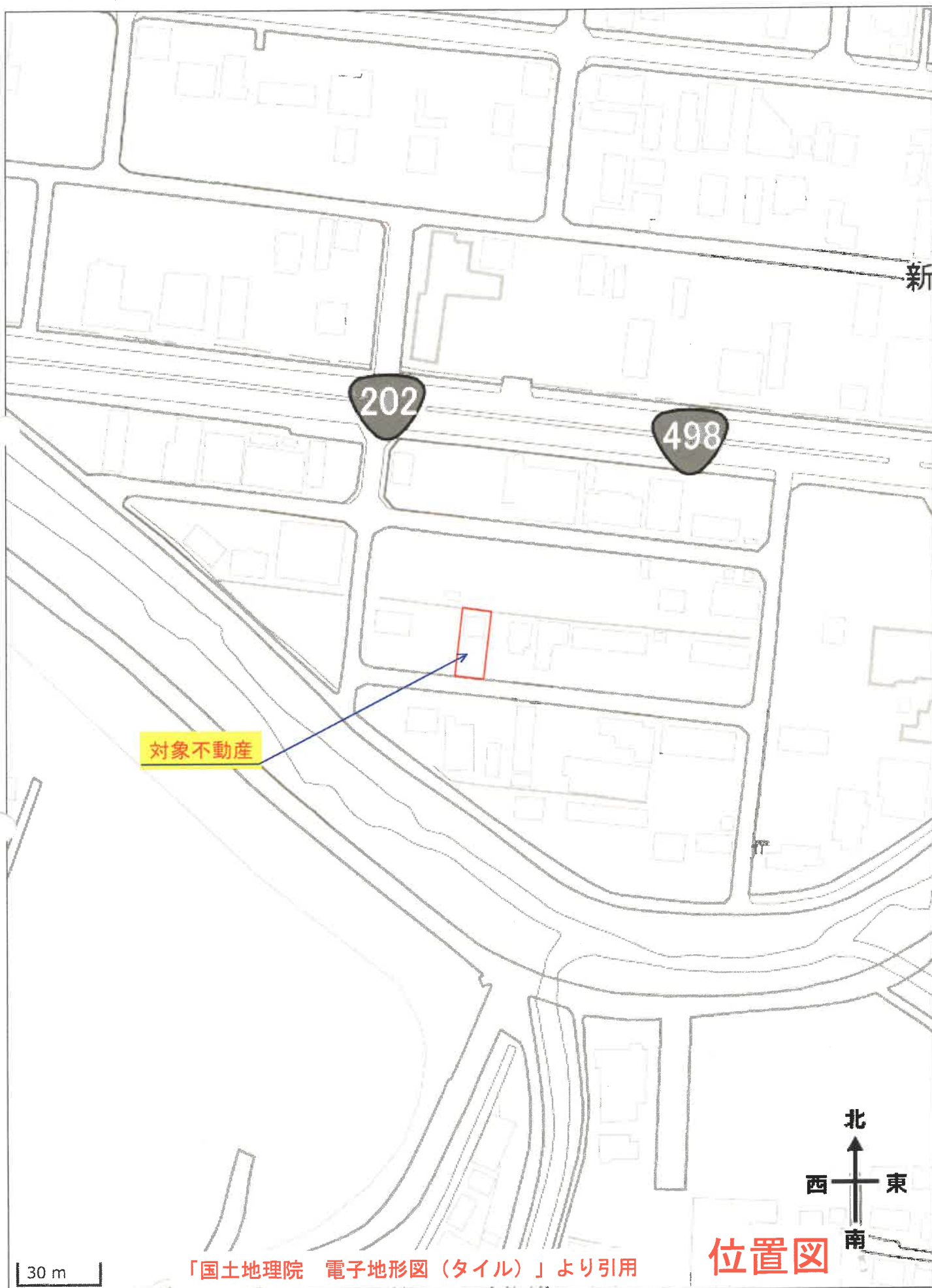
不動産登記法第14条第1項地図(写)

地積測量図(写)

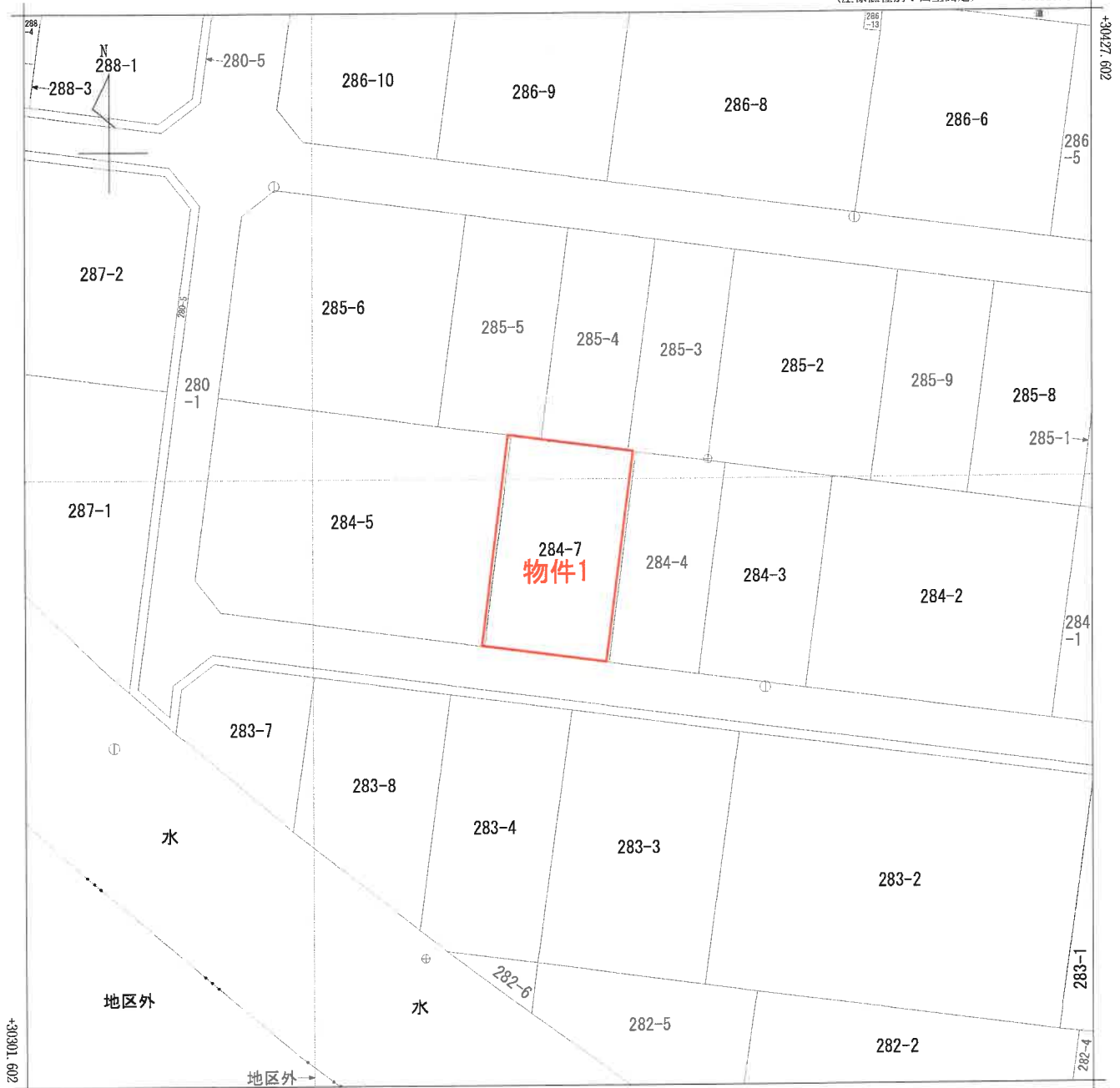
建物図面・各階平面図(写)

以 上





(座標値種別：図上測定) -104929.322



-105054.322 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
新天町

請求部	所在	伊万里市新天町字長箴				地番	284番7			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	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

第14条地図写

報告書番号	2015065
-------	---------

求積表

地帯 ㉔ 284-7		標 識				
NO		X n	Y n	Yn+1-Yn-1	Xn (Yn+1-Yn-1)	
DV1572		30003.130	-104762.280	2.280	68407.186400	
S1539		30003.250	-104763.200		-33183.945000	
S1538		30004.600	-104773.340	-13.560	-406862.376000	
S1537		30005.150	-104778.760	-3.450	-103517.767500	
S1536		30004.910	-104778.700	-3.190	-95715.662900	
S1534	金屬標 (標板)	29980.350	-104779.950	11.310	339577.788500	
DV1573	金屬標 (刺股)	29978.430	-104765.450	17.670	529718.856100	
倍位標						
			面積		363.9992000	
			地積		363 m ²	

総合計	629,036,150	2
-----	-------------	---

引照点	名 称	X座標	Y座標
J22-5	英倫製金鐘紙 (膠粒)	29962.920	-104675.960
J22-6	夏德製分厘紙 (膠粒)	29975.490	-104747.090

境界標の種類	
アラスチック杭	☒
金属標	◇
金属鋌	◎
コンクリート杭	田
ペンキ	○
木杭	└

国土地調査地籍図根点	名 称	X座標	Y座標
J22-6	真鍮製金屬板 (建設)	29975.489	-104747.093
122-5	真鍮製金屬板 (建設)	29962.923	-104675.963

国土調查地籍區段点	名 称	X座標	Y座標
J22-6	真鍮製金屬板 (裝設)	30326.952	-105029.273
J22-5	真鍮製金屬板 (裝設)	30314.386	-104958.143

作者

縮尺 250

平成27年6月15日 測量

A3判をA4判に縮小

地積測量圖寫

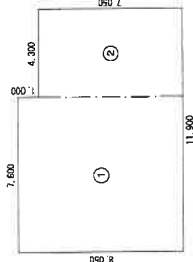
各階平面図

建物図面

家屋番号 284番7

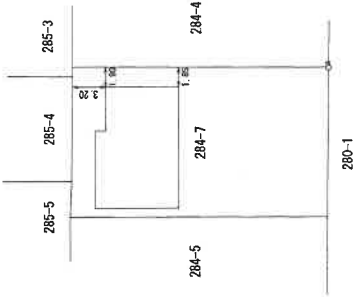
建物の所在 伊万里市新天町字長箆284番7

1階～3階(各階同型)



求積表

①	7,600 x 8,050 =	61,1800
②	4,300 x 7,050 =	30,3150
計		91,4950
床面積		91.49㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写