

## 期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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 3月24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 目 録

1 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番7  
地 目 宅地  
地 積 161.23平方メートル

所有者 B

2 所 在 多久市東多久町大字別府2380番地7  
家屋 番号 2380番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 50.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番3  
地 目 宅地  
地 積 148.15平方メートル

所有者 A

4 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2195番177  
地 目 公衆用道路  
地 積 374平方メートル

## 物 件 目 録

共有者 A 持分11分の1

5 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分11分の1

6 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番18  
地 目 公衆用道路  
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分11分の2

## 物件明細書

令和 7年12月24日  
佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折田 雄哉

- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号1～6】  
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1～6】  
なし
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2, 3】  
本件所有者A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(国道)との境界が不明確である。  
【物件番号6】  
周辺隣地との境界が不明確である。  
【物件番号1～6】  
売却対象外の土地(地番2195番185及び地番2195番181)を通行のため利用している。

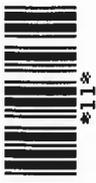
### 《 注 意 書 》

- 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 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番7  
地 目 宅地  
地 積 161.23平方メートル

所有者 B

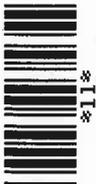
2 所 在 多久市東多久町大字別府2380番地7  
家屋 番号 2380番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 50.51平方メートル

所有者 A

3 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番3  
地 目 宅地  
地 積 148.15平方メートル

所有者 A

4 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2195番177  
地 目 公衆用道路  
地 積 374平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分11分の1

5 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル

共有者 A 持分11分の1

6 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番18  
地 目 公衆用道路  
地 積 15平方メートル

共有者 A 持分11分の2



令和7年(ケ)第30号、令和7年(ヌ)第19号

令和7年9月5日受理

令和7年10月**23**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

令和 7年(ケ)第 30号  
令和 7年(ヌ)第 19号

## 物 件 目 録

1 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番7  
地 目 宅地  
地 積 161.23平方メートル  
所有者 B

2 所 在 多久市東多久町大字別府2380番地7  
家屋 番号 2380番7  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺平家建  
床 面 積 50.51平方メートル  
所有者 A

3 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番3  
地 目 宅地  
地 積 148.15平方メートル  
所有者 A

## 物 件 目 録

- 4 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2195番177  
地 目 公衆用道路  
地 積 374平方メートル  
共有者 A 持分11分の1
- 5 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル  
共有者 A 持分11分の1
- 6 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番18  
地 目 公衆用道路  
地 積 15平方メートル  
共有者 A 持分11分の2

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)
<b>土地</b>	物件1、3～6
現況地目	■宅地(物件1、3)    ■公衆用道路(物件4～6)    □
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(物件1、3)    ■その他の者(物件4～6土地共有者等) 上記の者(債務者兼所有者A)が物件1土地に下記建物を所有し、物件3土地は更地のまま、占有している。 また、その他の者が、物件4～6土地を通路として使用、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	
<b>建物</b>	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(空家状態と思われる)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	物件2建物の南東側にテラス屋根があり(写真1)、北西側に浴室跡と思われる跡(構築物)がある(写真14)
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)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 多久市役所 都市建設課 環境課 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 本件物件付近は下水道の供用区域ではありません。
■ 佐賀西部広域水道企業 団 担当者	(台帳図の交付による回答) 物件1土地には、南西側にある2354番から、2380番3及び同番4の南側を通過して、物件4、5土地に配管されています。 その後、2378番7の南側付近から、同番8の南側を通過して、物件1、3と2378番8の間付近に配管されています。 この管は、その後、南西側の2380番6や、北東側の2378番6等にも配管されています。 (物件1土地付近の配管の概要を、物件概要図(図面3)に水色線で記載した。)

## 執行官の意見

### ■ 物件 1、3 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、2）。

物件 3 土地は更地であり、2 台の軽自動車等が放置される等している（写真 15）。

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。

#### 【隣接地】

物件 1 土地は北西側を国道 203 号線（幅員 約 10 m）に接し、物件 3 土地は南東側を通路（物件 4、5 土地（舗装私道）、幅員 約 4 m）に接しており、その余（北東側と南西側）を私有地に接している。

なお、物件 3 土地は通路（物件 4、5）に等高で接しているが（写真 15）、物件 1 土地と国道 203 号線には高低差があり、物件 2 建物が建っている付近は、国道 203 号線とは約 3 m 程度高くなっている（写真 19）。物件 1 土地の西側に、国道から登る階段が設置されているが、草に覆われており、現状では使用されていない模様である（写真 20）。

#### 【境界】

物件 1、3 土地と、周囲の私有地等との境界付近について、物件 1 土地の南西側に一部ブロック塀等があるが（写真 23）、これは、物件 1 と物件 3 との間に作られたブロックと思われ、その他にはブロック塀はない。

しかし、隣地との境界と思われる付近に、通路（物件 4、5 土地）から、数か所、点々と境界錐が打たれており（写真 16～18、22、24）、境界は概ね判別できるものと思われる。

ただし、国道との境界につき、北東端付近（階段のある付近）には境界標があったが（写真 20）、北西端付近には境界を示すものは認められず、概測したところ、擁壁より多少東側であった（写真 21）ことから、この付近は境界不明瞭と思われる（写真 19）。

#### 【その他】

物件 3 土地上に軽自動車 2 台（内 1 台はナンバープレートがあるため、車両照会したところ、債務者兼所有者 A 名義であり、初度検査年月は平成 12 年であり、平成 30 年 4 月に有効期間が満了していた。）、その他家電等も放置された状態であるため、強制執行をするには、物件 3 土地にも引渡命令を取得することを要すると思料する。

### ■ 物件 2 建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件 2 建物は、債務者兼所有者 A が居宅として占有している。なお A は今年（令和 7 年）4 月に本件物件から転居しているため、少なくとも半年間程度は空家状態と思われる。

#### 【増改築、附属建物等】

物件 2 建物は、登記記録上平成 16 年 11 月に新築され、その後の増改築等の詳細は不明であるものの、建物図面（図面 2）と異なりがないことから、増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 21 年程度経過しており、経年に伴う劣化があり、壁紙に汚れ（落書き）等があり（写真 13）、また玄関から西側の部屋（DK）にかけて、衣類や生活用品、ゴミ等が乱雑に置かれたままになっており、管理状態は悪いようであるものの、現地調査した限りでは目立った不具合は認められなかった。

#### 【その他】

物件 2 建物につき、物件 1 土地の占有権原は不明であるが、建物保護の観点からすると、売却条件としては賃貸借となると思われる。

## 執行官の意見

### ■物件4～6土地の状況等

#### 【形状、利用状況等】

- 1 物件4～6土地は、本件物件を含む周辺の住宅の通路（公衆用道路）として利用されており、北側で2195番185（地目 公衆用道路、地積 37㎡、私有地）と一体として、国道203号線（幅員 約10m）に通じ（写真25、26）、南側で、2195番184（地目 公衆用道路、地積 525㎡、私有地）と一体として、南東側に続く通路となっている（写真29）。なお、中央付近で2195番181の一部（地目 雑種地、地積 2176㎡、私有地）も通路として一体利用されている。

幅員は、物件4、5土地は、概ね約4mであるが、北側で2195番185と一体利用されている部分は幅が狭くなっており、最も狭い部分で公図上1.5m程度となり、国道には斜めに接しているため3m程度接している。ただし、実際には2195番185及び同番181と一体利用されているため、事実上の幅員は、北側の国道に接する付近でも公図上4m程度あり、中央付近では公図上6m程度ある。また、南側の物件6土地は、公図上の幅員は2m弱程度である。

なお、物件4～6土地が東側で接する、2195番185、同番181、2195番182及び同番184は、いずれも同一所有者である。

- 2 形状は、概ね公図（図面1）と同様であると思われる。
- 3 境界等につき、北側について、物件4、5土地と、2195番185及び同番181（一部）は、いずれもアスファルト舗装されて一体利用されていることから、目視上、境界ははっきりしない部分があるものの（写真25、26）、概ね境界標や境界鋸が設置されていることから（写真25、27、28）、ある程度境界を特定することは可能と思われる。

南側の2195番184との関係では、物件5土地がアスファルト舗装されているのに対し、2195番184はコンクリート舗装され、境界と思われる部分にコンクリートの縁石が埋め込まれていることから、物件5土地の境界は明瞭であるものの（写真29）、物件6土地は2195番184と2380番3と同様にコンクリート舗装され、一体利用されている面があることから、境界を確認することはできなかった（写真29）。

概測したところ、物件6土地は、フェンスを越えて、法面の下付近（隣地（2354番）に設置された太陽光パネルの手前付近）までのように思われる（写真30）。

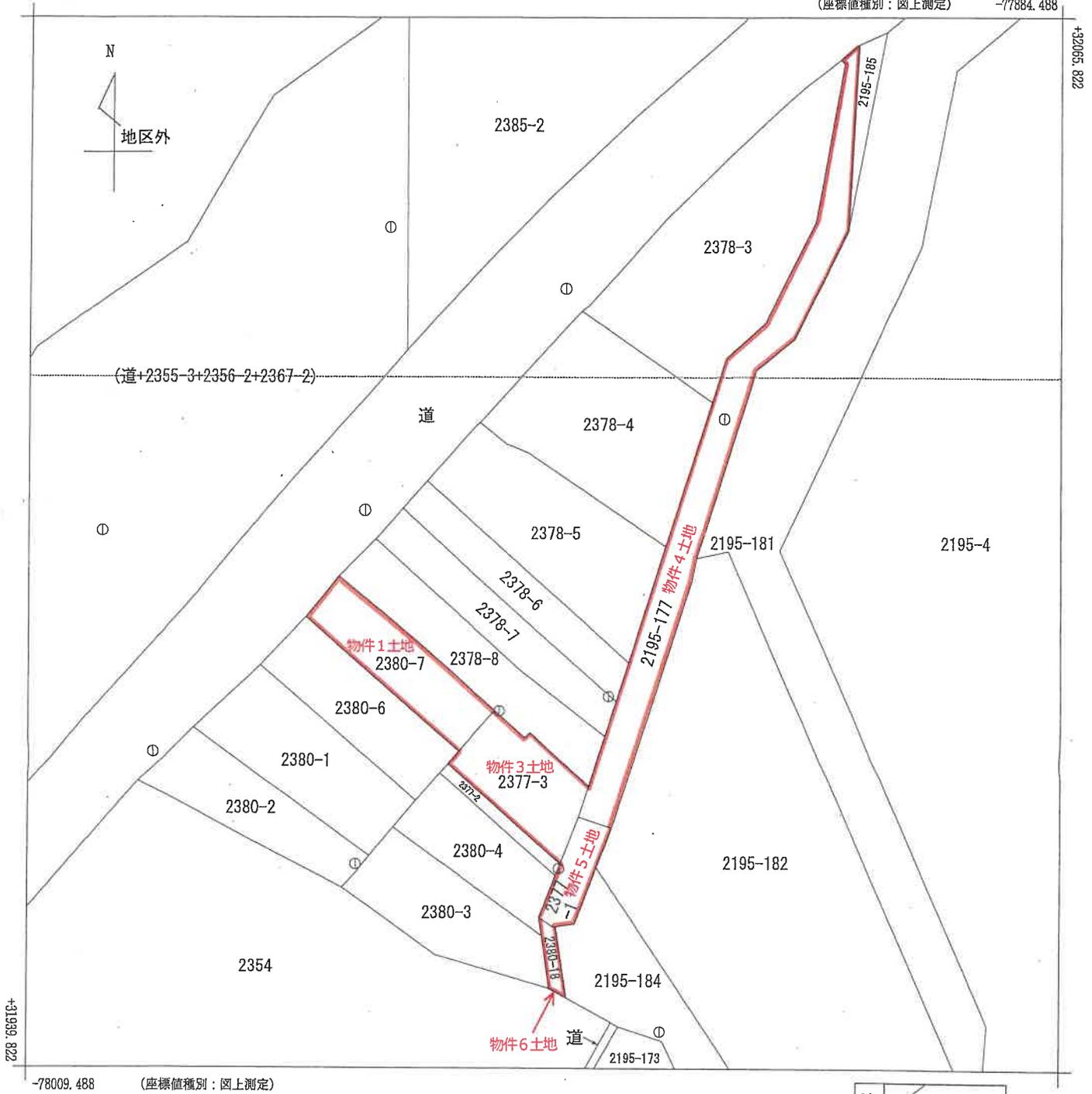
#### 【その他】

- 1 物件4～6は、共有持分（11分の1又は11分の2）の売却であり、買受人は、本件物件を当然に使用できるとは限らない。
- 2 通路として一体利用されている2195番185、同番181等の利用権原は不明であり、通路として使用できなくなる等の可能性も否定できない。

### ■その他

本件債務者兼所有者Aに対し、9月17日及び10月3日の調査への立会依頼書を現住所地に郵送したが立会いはなく、その後、電話連絡をするよう依頼する書面を郵送したものの連絡はなかったため、同人から聴取することができなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月5日(金) 13:30 - 13:40	執行官室	家屋見取図交付申請 (多久市役所へ郵送)
7年9月8日(月) 12:50 - 13:10	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
7年9月8日(月) 14:15 - 14:30	多久市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
7年9月10日(水) 9:35 - 9:55	佐賀地方法務局	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9月17日(水) 10:50 - 11:30	物件所在地	本件土地・建物調査 (建物は外観のみ)、写真撮影 (評価人同行)
7年9月22日(月) 15:30 - 15:45	佐賀地方法務局	公図 (一覧できるもの) 閲覧申請・写し受領
7年10月3日(金) 10:50 - 11:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
7年10月15日(水) 9:20 - 9:30	佐賀西部広域水道企業団 (佐賀市久保田町徳万)	上水道に関する調査
7年10月15日(水) 14:05 - 14:25	多久市役所	航空写真交付申請、受領
7年10月15日(水) 14:30 - 15:00	物件所在地	本件土地 (道路) 概測、写真撮影
7年10月21日(火) 13:40 - 14:00	軽自動車検査協会 佐賀支所	放置自動車の内1台についての調査
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年10月 3日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人多久市役所税務課職員を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□ 令和 年 月 日 武雄支部てん補日に臨場</p>		



地番区域見出  
東多久町大字別府

請求部	所在	多久市東多久町大字別府			地番	2378番5	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項	

A3判をA4判に縮小

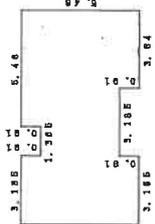
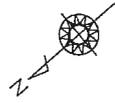
登記年月日：平成16年11月26日

平成16年11月26日登記  
各階平面図  
9006105

家屋番号  
2380番7

建物の所在  
多久市東多久町大字別府2380番地7

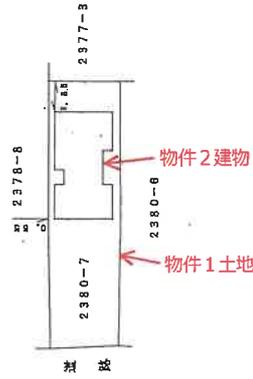
建物各階平面図



求積表

3.185	X	5.460	=	17.3801
1.366	X	3.640	=	4.9688
5.460	X	4.550	=	24.8430
3.640	X	0.910	=	3.3124
				<b>計</b>
				50.5141

床面積 50.51 ㎡



製者



縮尺 1/250

申請人

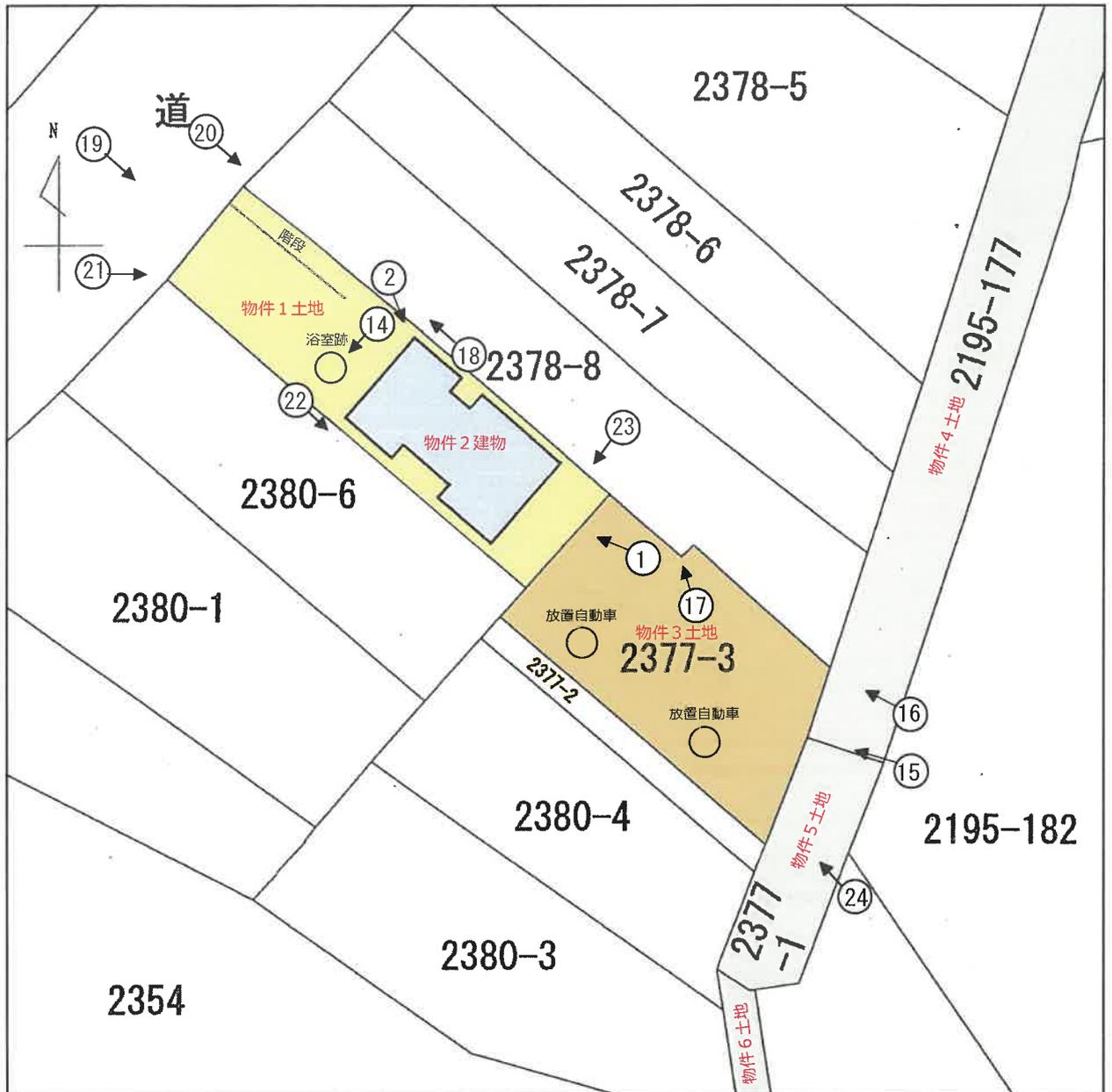
縮尺 1/500

平成16年11月26日登記

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)

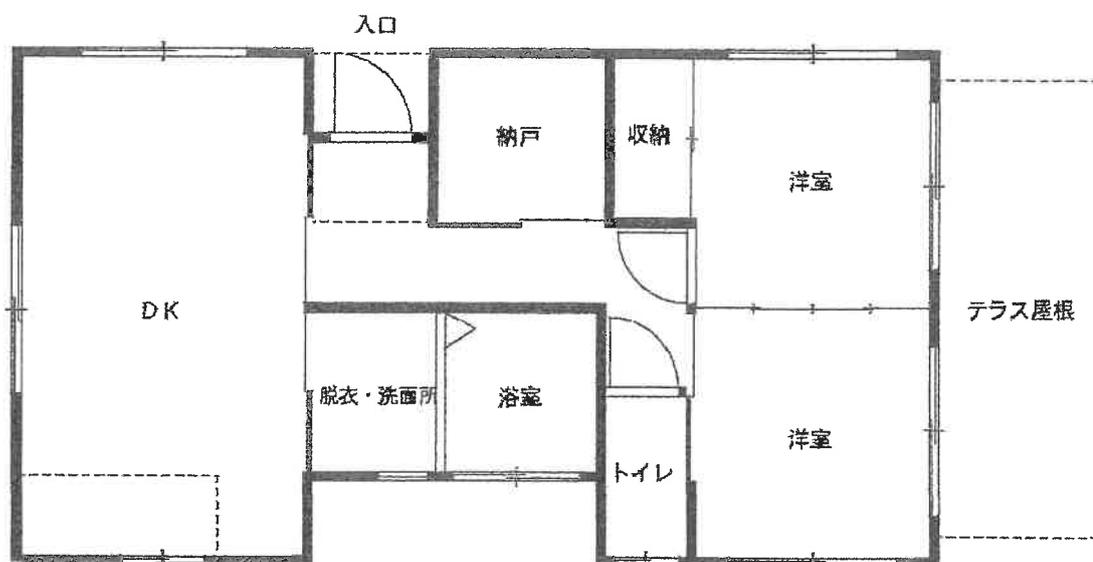
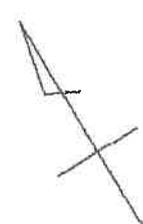


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

♂ 写真撮影位置方向

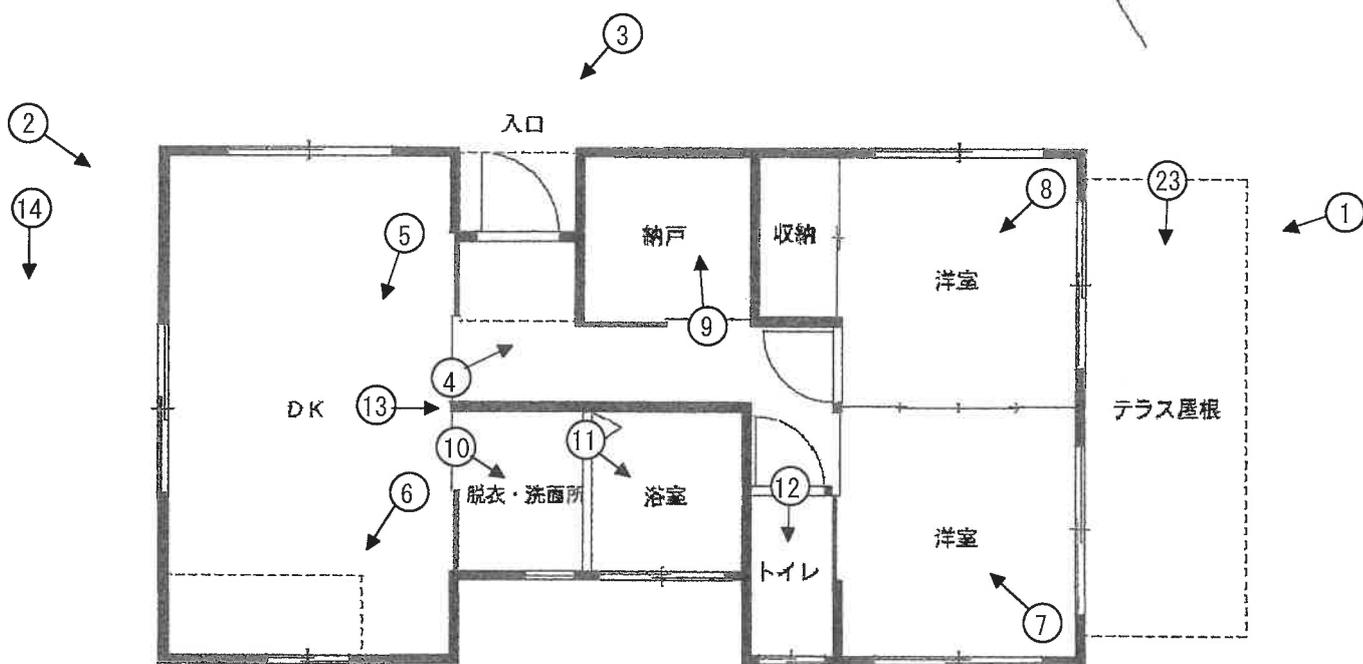
建物間取図

物件 2 建物



写真撮影位置方向図

物件 2 建物



↑ 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10)



(写真11)



(写真12)



(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(写真19)



(写真20)



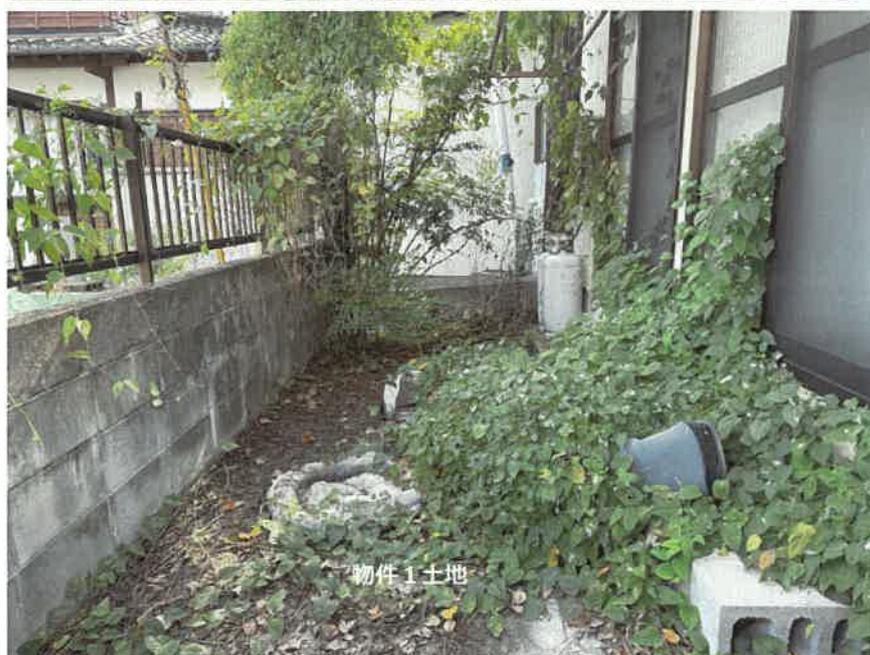
(写真21)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



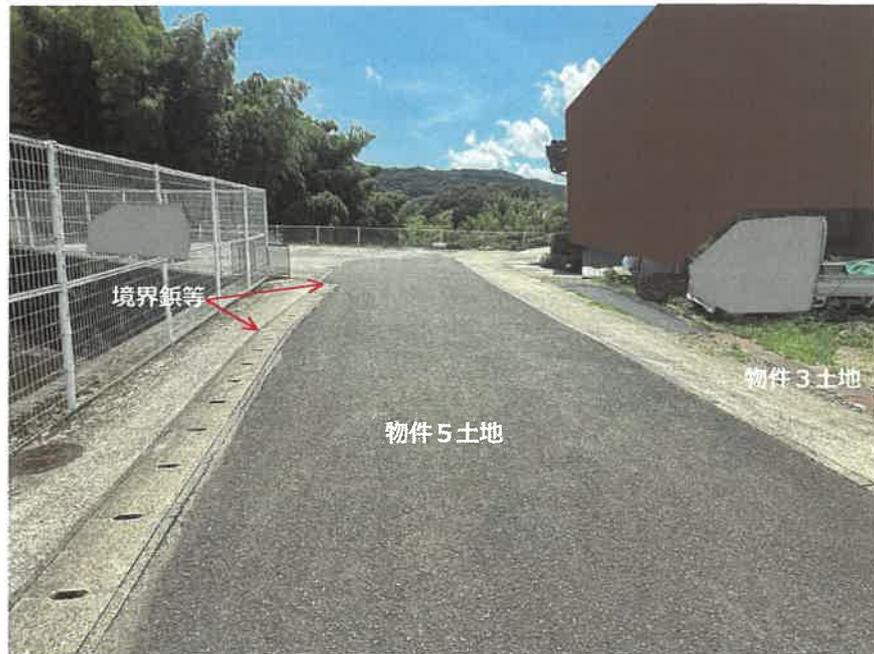
(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



令和7年(ケ)第30号、令和7年(ヌ)第19号

令和7年12月16日提出

## 現況調査報告書（補充）

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

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B	<p>(令和7年12月16日午後2時10分に電話により聴取)</p> <p>1 本件物件1土地は私の所有であり、物件2建物は、私の息子である債務者兼所有者Aの所有です。 親子間の関係ですので、土地を使用するについて、地代等の金銭のやりとりはありません。 現在、債務者兼所有者Aは、本件物件に居住していません。</p> <p>2 本件付近の上水道管については、配管の詳細は分かりませんが、私が以前2380番3に住んでいた際に、南側の2354番土地から、既に敷地内に配管されていた管があり、これを利用する形で通路(物件4、5)側に延ばしていていると思います。 下水については、通路(物件4~6)側については、2380番3か同番4付近に溜めますがあって、そこから、付近の企業が設置していた配水管に、当時、了解とをもって流させてもらっていると思います。 国道側は、排水溝等から流していると思います。</p> <p>3 物件3土地上に軽自動車2台が駐まっていますが、いずれも息子である債務者兼所有者Aの所有です。1台には車の部品が載っていますが、使えるような使ってもらって構いませんし、処分してもらっても構いません。</p>

執行官の意見
<p>■物件1~3の状況等(補充)</p> <p>【その他(敷地利用権、上下水道関係等)】</p> <p>1 物件2建物の、物件1土地の占有権原については、10月23日付けで提出した報告書を変更し、使用貸借相当と史料する。</p> <p>2 上下水道について、上水道管については、南西側2354番土地からの配管は、かなり前から設置されているようであり、設置された経緯は不明である。 下水に関しては、溜めます等が設置され排水されている部分もあるようであるが、電話による聴取で、現地で確認していないこともあり、詳細は不明である。</p>

令和 7年 (ケ) 第 30号  
令和 7年 (ヌ) 第 19号  
令和 7年 9月17日 現地調査  
令和 7年10月 3日 現地調査  
令和 7年10月15日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人

有吉 寛

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 5 1 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5 4 5, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3 2 8, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 6 1 7, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 1 9, 0 0 0 円
物件5 (土地)	金 3, 0 0 0 円
物件6 (土地)	金 1, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件6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合計価格である。
- 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。
- 5 物件1乃至物件6は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
2	所家種構床 屋番面	在番号 類造積	次頁物件目録記載のとおり
3	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
4	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
5	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
6	所在地 地積	在番 目積	次頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- |   |       |                    |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在   | 多久市東多久町大字別府        |
|   | 地 番   | 2380番7             |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 161.23平方メートル       |
|   | 所有者   | B                  |
| 2 | 所 在   | 多久市東多久町大字別府2380番地7 |
|   | 家屋 番号 | 2380番7             |
|   | 種 類   | 居宅                 |
|   | 構 造   | 木造スレート葺平家建         |
|   | 床 面 積 | 50.51平方メートル        |
|   | 所有者   | A                  |
| 3 | 所 在   | 多久市東多久町大字別府        |
|   | 地 番   | 2377番3             |
|   | 地 目   | 宅地                 |
|   | 地 積   | 148.15平方メートル       |
|   | 所有者   | A                  |
| 4 | 所 在   | 多久市東多久町大字別府        |
|   | 地 番   | 2195番177           |
|   | 地 目   | 公衆用道路              |
|   | 地 積   | 374平方メートル          |

令和 7年(ケ)第 30号  
令和 7年(ヌ)第 19号

## 物 件 目 録

- 共有者 A 持分11分の1
- 5 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2377番1  
地 目 公衆用道路  
地 積 54平方メートル
- 共有者 A 持分11分の1
- 6 所 在 多久市東多久町大字別府  
地 番 2380番18  
地 目 公衆用道路  
地 積 15平方メートル
- 共有者 A 持分11分の2

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, 3, 4, 5, 6）

位置・交通	JR唐津線「東多久」駅の東方・道路距離・約2.5km 「渋木」停留所の北東方・道路距離・約150m	
付近の状況	対象物件は、幹線沿い及びその背後に、一般住宅を中心とした建ち並びが見られる住宅地域に存している。 日用品店舗：ダイレックス小城店まで約2.9km 小学校：多久市立東原摩舎東部校まで約1.2km 公共施設：多久市役所まで約5.2km ※いずれも道路距離	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他規制	非線引都市計画区域 無指定 60%（指定） 200%（指定） 無 無
画地条件	<p>【物件1及び物件3】※宅地 地積：309.38㎡ 形状：不整形 間口：約10m 平均奥行：約30m 地勢：ほぼ平坦 その他：二方路</p> <p>【物件4】※公衆用道路（市道ではない 建築基準法42条2項道路の一部） 地積：374㎡ 形状：带状地 間口：約3m 奥行：約90m</p> <p>【物件5】※公衆用道路（市道ではない 建築基準法42条2項道路の一部） 地積：54㎡ 形状：带状地 間口：約4m 奥行：約13m</p> <p>【物件6】※公衆用道路（市道ではない 建築基準法42条2項道路の一部） 地積：15㎡ 形状：带状地 間口：約2.5m 奥行：約5m</p>	

<p>接面道路の状況</p>	<p>【物件1及び物件3】※宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・南東側にて幅員約4mの舗装私道（建築基準法42条2項道路）に対し等高に接面。</li> <li>・北西側にて幅員約10mの舗装国道203号（建築基準法42条1項1号道路）に対し約3m高く接面。※コンクリート製の階段が設置されており、徒歩での出入りは可能</li> </ul> <p>【物件4】※公衆用道路（市道ではない 建築基準法42条2項道路の一部）</p> <p>北側にて幅員約10mの舗装国道203号（建築基準法42条1項1号道路）に対し等高に接面。</p> <p>【物件5】※公衆用道路（市道ではない 建築基準法42条2項道路の一部）</p> <p>北東側にて幅員約4mの舗装私道（建築基準法42条2項道路）に対し等高に接面。</p> <p>【物件6】※公衆用道路（市道ではない 建築基準法42条2項道路の一部）</p> <p>北東側にて幅員約4mの舗装私道（建築基準法42条2項道路）に対し等高に接面。</p>
<p>土地の利用状況等</p>	<p>「現況調査報告書」記載のとおり</p>
<p>供給処理施設</p>	<p>上水道：あり  下水道：なし  都市ガス：なし</p> <p>（注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。</p>
<p>特記事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。</li> <li>・文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。</li> <li>・物件1の南東端に電柱が存している。</li> <li>・物件3には、家電や車両2台が廃棄されている。</li> </ul>

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 平成16年11月25日新築 経過年数 約21年 躯体経済的残存耐用年数 4年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「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	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。

## 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, 3, 4, 5, 6）

物件1については更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,830	0.76	161.23	0.90		864,000
3	7,830	0.76	148.15			882,000
4	7,830	0.10	374		$\frac{1}{11}$	27,000
5	7,830	0.10	54		$\frac{1}{11}$	4,000
6	7,830	0.10	15		$\frac{2}{11}$	2,000

#### ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 多久-3

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$15,800\text{円/m}^2 \times 99.6/100 \times 100/102 \times 100/197 = 7,830\text{円/m}^2$$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+6 交通・接近条件+10 環境条件+30 その他条件+30

イ 個別格差：物件1及び物件3 形状▲5 間口・奥行の関係▲20 二方路+2 高低差▲2  
物件4～6 道路の敷地▲90

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件4 1/11 物件5 1/11 物件6 2/11

#### ② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積 (m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	165,000	50.51		0.06	500,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数21年，躯体経済的全耐用年数25.0年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15.0年，設備割合10%，残価率5%とした定率法(0.078)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 $=0.078 \times (1-20\%) \doteq 0.06$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地については土地利用権等価格を控除し、物件2の建物については土地利用権等価格を加算し、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

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	864,000	0.10	使用借権	86,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

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 (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	864,000	-86,000	/	1.00	0.70	545,000
2	500,000	+86,000	/	0.80	0.70	328,000
3	882,000	/	/	1.00	0.70	617,000
4	27,000	/	/	1.00	0.70	19,000
5	4,000	/	/	1.00	0.70	3,000
6	2,000	/	/	1.00	0.70	1,000
一括価格(合計)						1,513,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物の存在

オ 競売市場修正：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

### 1 地価公示価格 多久-3

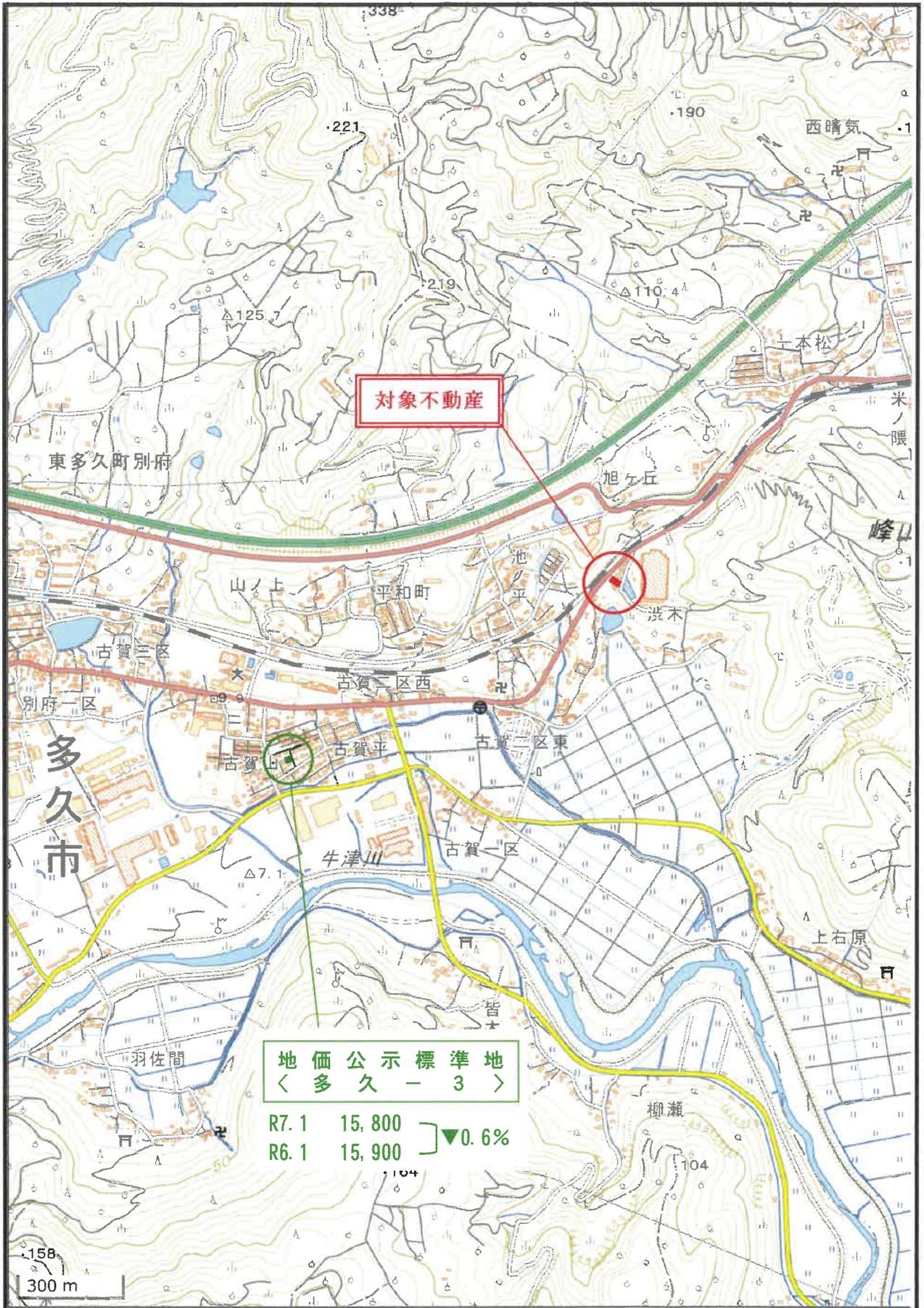
所 在：多久市東多久町大字別府3357番3  
地 目：宅地  
価 格：15,800円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 -0.60%）  
位 置：JR唐津線「東多久」駅の南東方・約1.3km（道路距離）  
価 格 時 点：令和7年1月1日  
地 積：307m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道、及びガスあり  
接 面 街 路：東側が幅員5.0m舗装市道に等高接面  
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 建物間取図

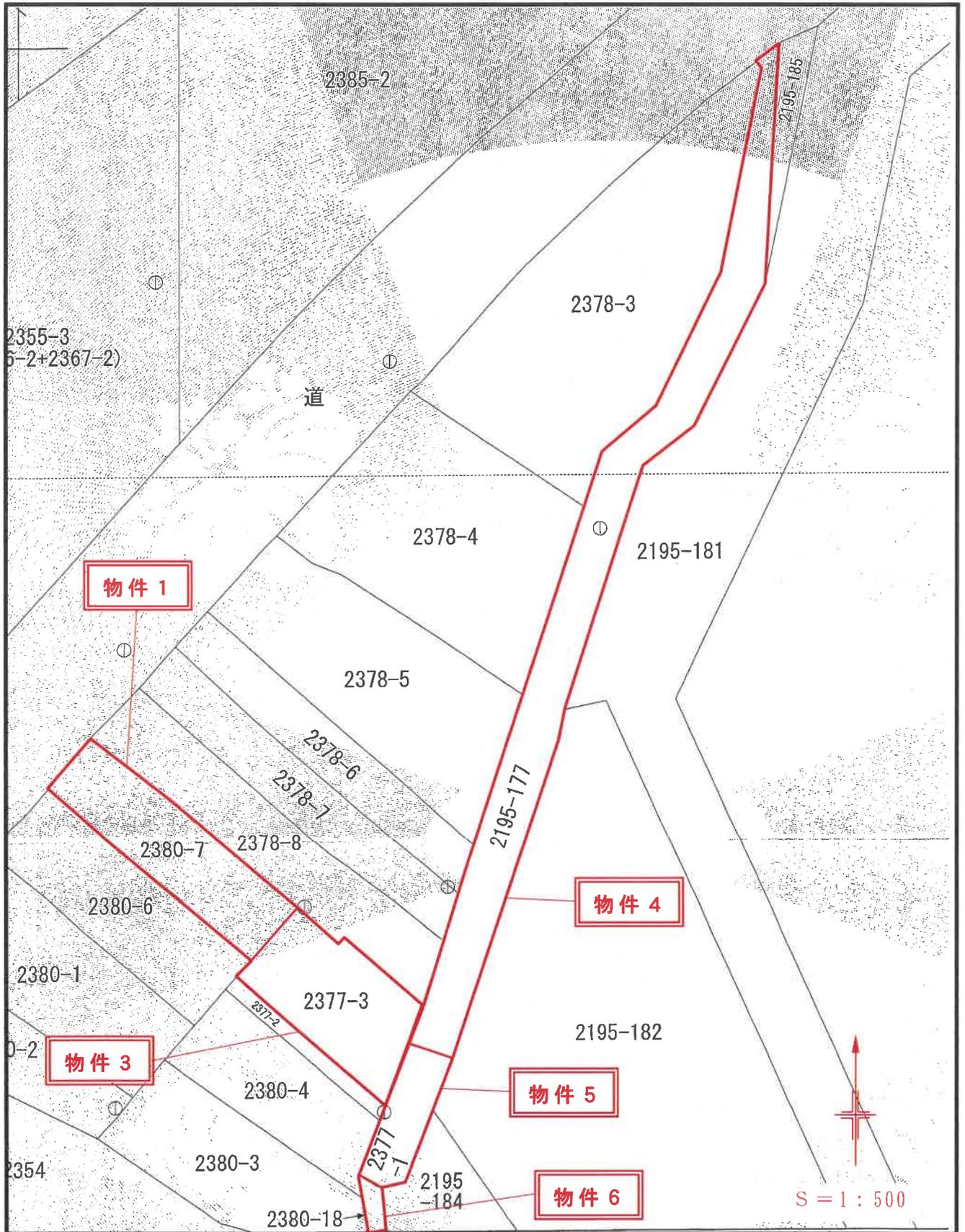
以 上

位置図



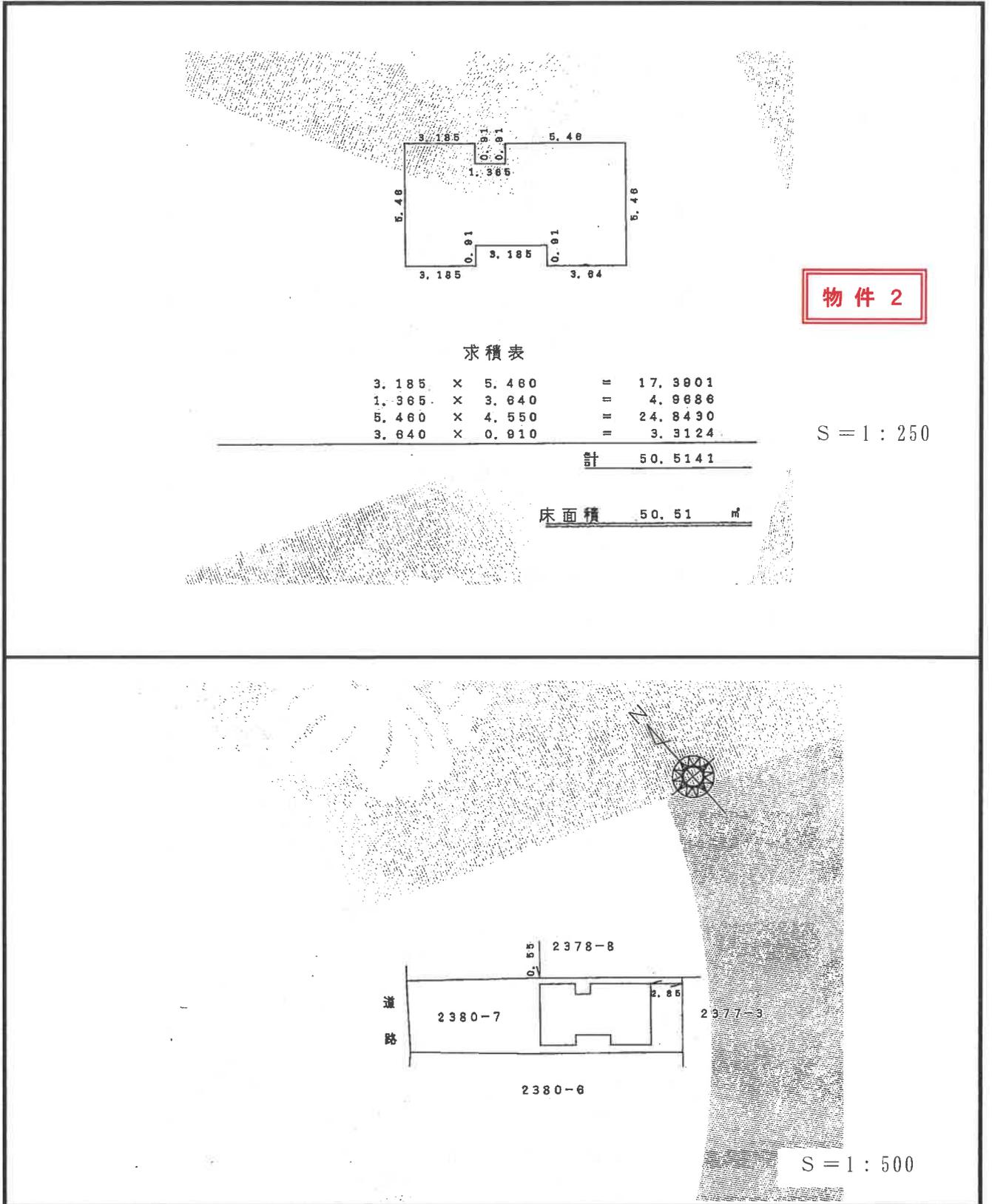
単位：円/㎡

公図（写し）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 16 年 11 月時点の建物図面及び各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

# 建物間取図

物件 2 居宅  
1 F 50.51m<sup>2</sup>

