

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月14日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月16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 4月28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 西松浦郡有田町泉山一丁目  
地 番 4 1 6 番 4  
地 目 宅地  
地 積 3 3 4 . 7 9 平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町泉山一丁目 4 1 6 番地 4  
家屋 番号 4 1 6 番 4  
種 類 居宅・物置  
構 造 鉄骨・木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 8 7 . 8 0 平方メートル  
2 階 6 6 . 6 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 9 4 . 8 0 平方メートル  
2 階 6 6 . 6 3 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 3月19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, 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】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

---

---

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 西松浦郡有田町泉山一丁目  
地 番 416番4  
地 目 宅地  
地 積 334.79平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町泉山一丁目416番地4  
家屋 番号 416番4  
種 類 居宅・物置  
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 87.80平方メートル  
2階 66.63平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約94.80平方メートル  
2階 66.63平方メートル



令和7年(ケ)第41号  
令和7年11月14日受理  
令和7年12月25日提出  
その1（物件1、2）

## 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   | 西松浦郡有田町泉山一丁目                           |
|   | 地 番   | 4 1 6 番 4                              |
|   | 地 目   | 宅地                                     |
|   | 地 積   | 3 3 4. 7 9平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 西松浦郡有田町泉山一丁目4 1 6 番地4                  |
|   | 家屋 番号 | 4 1 6 番 4                              |
|   | 種 類   | 居宅・物置                                  |
|   | 構 造   | 鉄骨・木造瓦葺2階建                             |
|   | 床 面 積 | 1階 8 7. 8 0平方メートル<br>2階 6 6. 6 3平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 所有者</p>	<p>本件不動産は、父が、昭和43年に本件建物を新築し、私が、令和3年に相続し、現在母が居住しています、私は、本件不動産に住んでいません。</p> <p>物件1土地は、本件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、上水道は町の水道を引いています。下水道については、浄化槽を利用しています。</p> <p>本件建物は、ちょこちょこ改築、改装はしています。不具合については、経年劣化はあると思います。雨漏りもしていたので、クロスを張り替えて対処していますが、しばらくするとまた漏れてくることがあります。今後、競売で売却された場合は、母には、家財道具等なるべく片付けて退居してもらうつもりですが、残置した物は買受人に処分してもらいたいと思っています。</p>
<p>■ 有田町 建設課 上下水道課 担当者</p>	<p>物件1土地は、非線引きの都市計画区域で、用途地域は、第一種住居地域です。有田町土地景観条例が指定された地域で、建築等の制限が考えられますので、詳細は文化財課に問い合わせてください。</p> <p>南側に接する道路は、町道泉山・青磁線、西側に接する道路は、町道泉山1号線です。東側の水路は、有田町が管理する法定外公共物です。</p> <p>本件不動産にかかる上水道は、町道から引き込まれて利用されています。下水道は、公共ますが設置され、負担金も納付済みですが接続されていません。</p>

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1土地は、非線引きの都市計画区域で、用途地域は、第一種住居地域である。また、有田町土地景観条例が指定された地域内である。県が公開している土砂災害等の閲覧システムによれば、土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）とされている。現在の利用状況は、本件建物の敷地や庭となっており（写真1、2、4、5、8）、所有者の母が居住している。上、下水道については、3枚目記載のとおりで、下水道は、接続されておらず、浄化槽が設置されている。

物件1土地の周囲は、南側を町道泉山・青磁線（幅員約11m）に、西側を町道泉山1号線（幅員約4m）に、東側を水路（有田町が管理する法定外公共物）に、北側を私有地（地番416番5、地目宅地、地積418.62㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

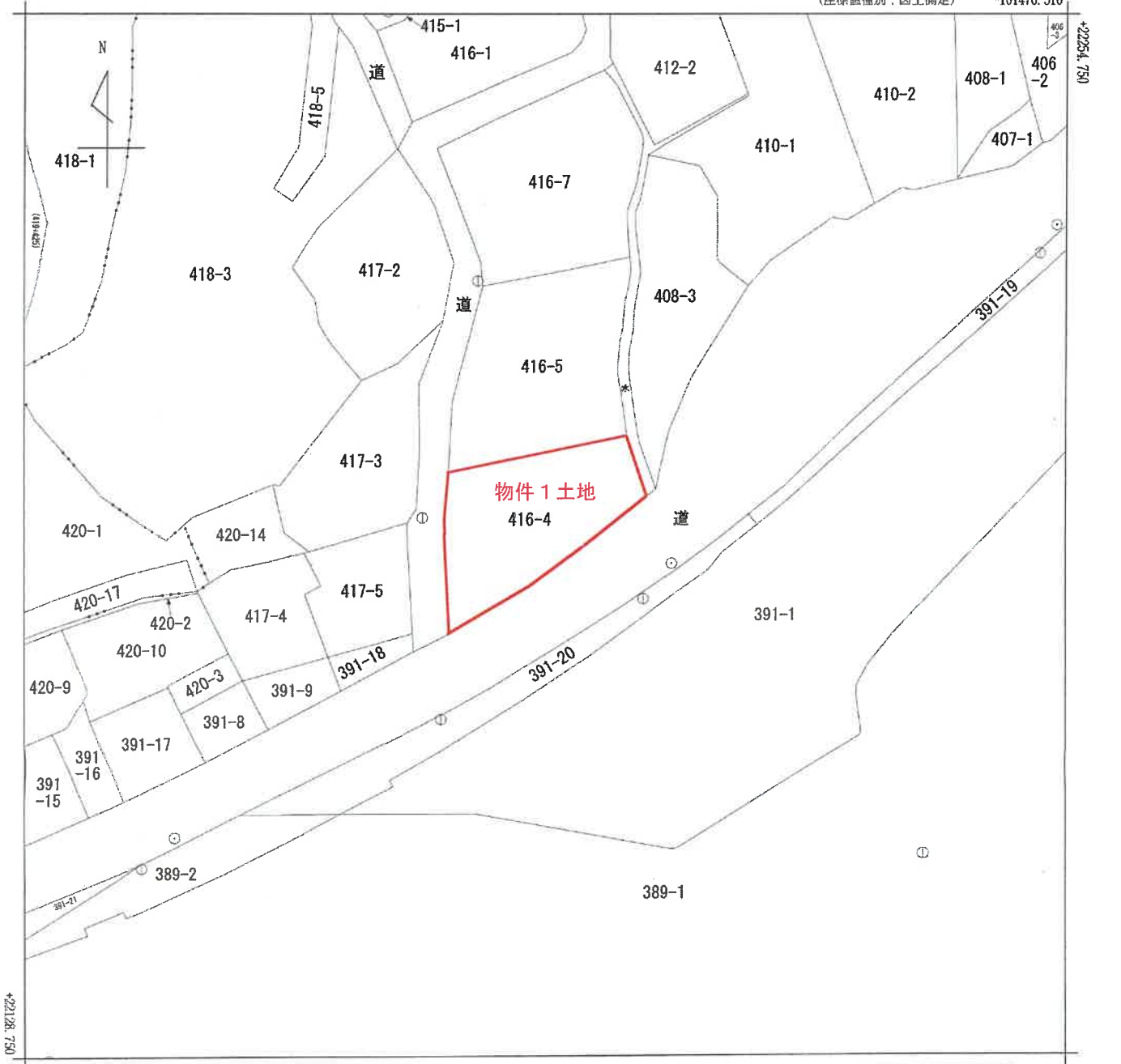
物件1土地と周囲の土地との間は、南側から東側は、本件土地の塀が設置され、その外側は、側溝や水路があって区分されている（南側：写真1、2、東側：写真3）。西側（間口側）は、町道に側溝があって区分されている（写真4、6）。北側は、高低差があり、擁壁があって区分されている（写真5、7）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、昭和43年6月に新築され、昭和50年12月に増築を経て、令和3年12月に、所有者が相続取得している。現在は、所有者の母が居住している。床面積は、登記されていない増築も見られ、現況床面積は、2枚目記載のとおりである。不具合については、所有者の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9ないし18のとおりである。

調 査 の 経 過			物件 1、2
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等	
令和7年11月14日 (金) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請 (有田町税務課へ郵送)	
令和7年11月18日 (火) 9:00 - 9:15	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11月18日 (火) 10:30 - 11:00	有田町建設課、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、接面水路に関する調査 上下水道に関する調査	
令和7年11月18日 (火) 11:15 - 11:40	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影	
令和7年12月12日 (金) 13:30 - 14:15	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (評価人同行)	
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>			

(座標値種別：図上測定) -101476.516



-101601.516 (座標値種別：図上測定)

西松浦郡有田町  
泉山 1 丁目

地番区域見出

請求分	所在	西松浦郡有田町泉山一丁目			地番	416番4				
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)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

公用

登記年月日：昭和51年1月17日

5000074

平(昭)57年 / 月 7 日登記物  
建 各 階 平 面 図

家屋番号  
4 1 6 番 4

建物の所在  
西松浦郡有田町字津磁 4 1 6 番地 4  
敷出 子目

1/2

作製年月日  
昭和五拾年貳月壹拾日

作製者  
[Redacted]

申請人  
[Redacted]

縮尺  
1/500  
1/200  
建物図面 各階平面図

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：2-3

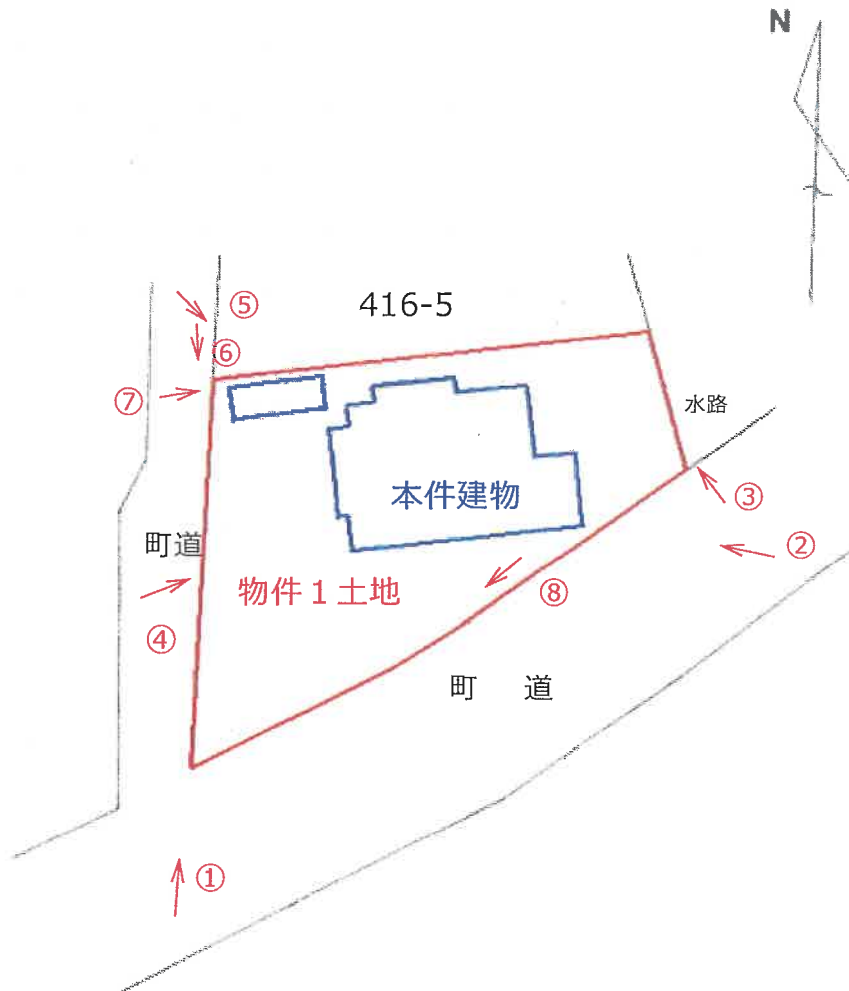
図面 2の1

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

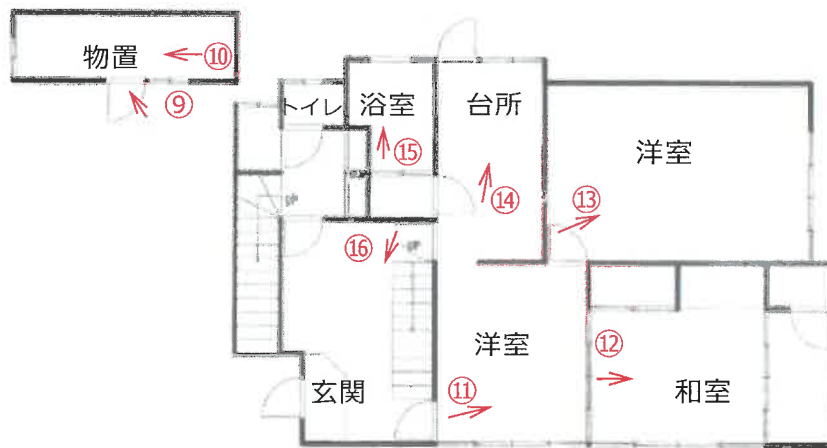


土地建物位置関係図  
(兼写真撮影方向図)



建物間取図  
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 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10)



(写真1 1)



(写真1 2)



(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



令和 7年（ケ）第 41号  
物件 1・2

令和 7年12月12日 現地調査

令和 8年 2月24日 評 価

令和 8年 2月24日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 前丸 勉介

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 0 5 7, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 2 5 5, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 8 0 2, 0 0 0 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、配当等の判断の為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原則として考慮していない。

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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	1階 約94.80㎡ 2階 66.63㎡
特記事項			
物件1西側の町道は4m未満の部分もあるが未判定であり、セットバックが必要であるかどうか現況では定かではない。(セットバックが必要であるとしても約0.4㎡であり1%に満たない) また、物件1の南西端に1台分の掘り込み式車庫がある。			

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 西松浦郡有田町泉山一丁目  
地 番 416番4  
地 目 宅地  
地 積 334.79平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町泉山一丁目416番地4  
家屋 番号 416番4  
種 類 居宅・物置  
構 造 鉄骨・木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 87.80平方メートル  
2階 66.63平方メートル
- ~~3 所 在 伊万里市二里町大里字笹尾  
地 番 甲2476番2  
地 目 宅地  
地 積 213.57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	本件はJR佐世保線「上有田」駅の北東方約1.1km（道路距離）、 「白磁ヶ丘」バス停の北東方約100m、有田町役場東出張所の北東方約2.6kmに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、旧有田町東部に位置する地域で、低層住宅のほか地場産業である窯業関係の店舗・作業場等が混在している。長引く不景気のもと有田でも老舗店舗の倒産が続いていたがほぼ底値に近づいており、地価は弱い下落傾向で推移するものと予測する。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 22条規制 歴史的景観形成地域 土石流警戒区域 イエローゾーン
画地条件	地積：334.79㎡ 間口：約29.0m 奥行：約17.0m 形状：台形 地勢：ほぼ平坦 接面道路との関係：接面道路より0～約1m高い	
接面道路の状況	物件1 南東側約11.0m舗装町道（建築基準法第42条第1項1号道路に該当） 西側約4.0m舗装町道（未判定）	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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：あり（建物へは未接続で浄化槽利用） （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）が通っており、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。	
土壌汚染の可能性の調査	伊万里保健福祉事務所によれば、土壌汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

特 記 事 項	有田町教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。
---------	-------------------------------------

## 2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 昭和43年 6月 1日新築 その後数度増築 経過年数 約57年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕様	構造 鉄骨・木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 サイディングボード、亜鉛メッキ鋼板等 内壁 ビニールクロス、タイル、板張り 天井 石膏ボード、ビニールクロス、合板 床 フローリング、畳、カーペット、タイル 設備 電気設備、上水道
床面積（現況）	1階約94.80㎡ 2階66.63㎡ 計 約161.43㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 5LDK
品等	普通
保守管理の状態	雨漏り、根だの傷み等があり保守管理の状態はやや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	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。

## 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）

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 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	14,600	1.03	334.79	0.80		4,028,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 有田（県）5-2

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $16,500\text{円}/\text{m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/113 = 14,600\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率-0.60%を補正  $(1-0.006 \div 12 \times 8 = 1)$

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件（道路の系統・連続性+3）

交通・接近条件（最寄り駅への接近性▲2 公共施設への接近性▲1）

環境条件（繁華性の程度+15 供給処理施設の状態▲2）

$(1+0.03) \times (1-0.02-0.01) \times (1+0.15-0.02) \doteq 1.13$

イ 個別格差：角地+1 形状▲5 掘り込み式車庫有り+10 土石流警戒区域▲3

$(1.01 \times 0.95 \times 1.1) \times (1+-0.03) = 1.03$

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。

#### 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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	210,000	161.43		0.01	339,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%と判断した。

## 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

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	4,028,000	0.20	法定地上権	806,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	4,028,000	-806,000		1.00	0.70	2,255,000
2	339,000	+806,000	1.00	1.00	0.70	802,000
一括価格 (合計)						3,057,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

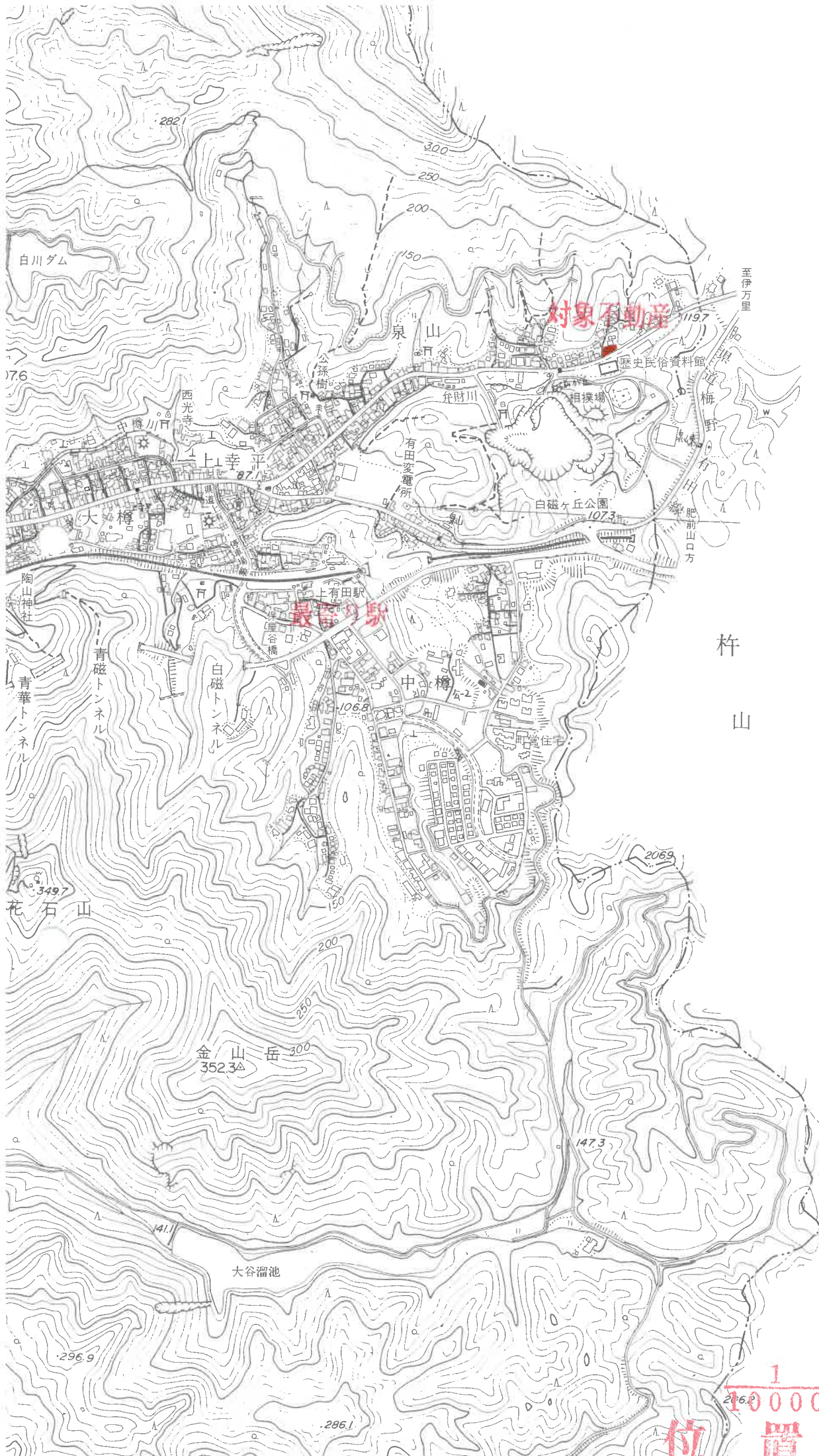
### 1 地価調査価格 有田(県)5-2

所 在：西松浦郡有田町原明字大湯牟田甲2491番  
地 目：宅地  
価 格：16,500円/m<sup>2</sup> (対前年変動率 -0.60%)  
位 置：MR松浦鉄道「三代橋」駅南西方約1.9km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：958m<sup>2</sup>  
供給処理施設：上水道  
接 面 街 路：北西側11m国道、南西側道  
用途指定等：非線引都市計画区域 (建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要：低層店舗、事務所等が見られる国道沿いの商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以 上



対象不動産

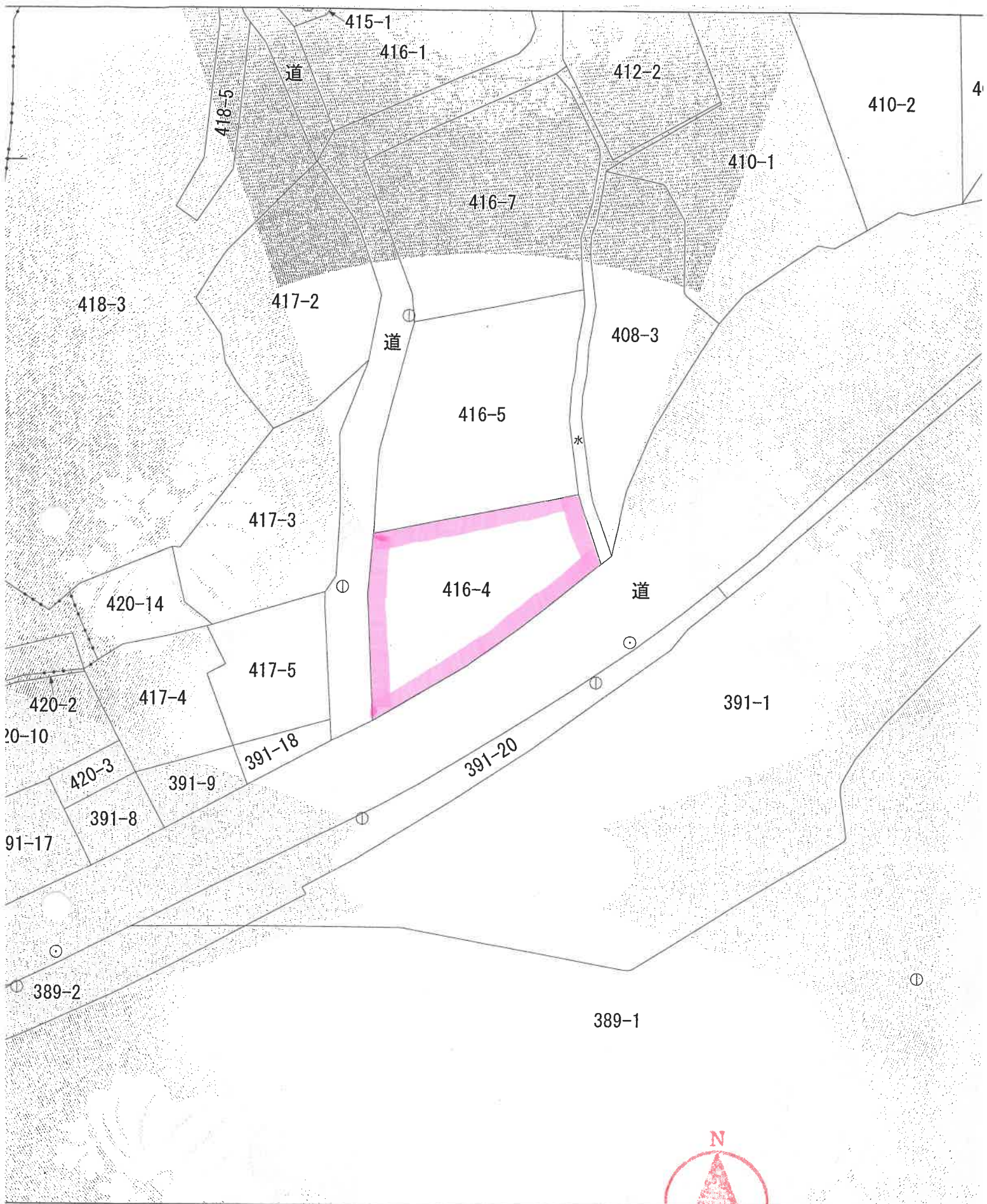
最寄駅

至伊万里  
梅野  
肥前山口方  
杵山  
島内  
君町

1/10000

位置図





(座標値種別：図上測定)



1  
500

公 園 写

地番区域見出  
西松浦郡有  
泉山1丁

登記年月日：昭和51年1月7日

5000074

平成57年 / 月 7 日 登記

建物 図 面

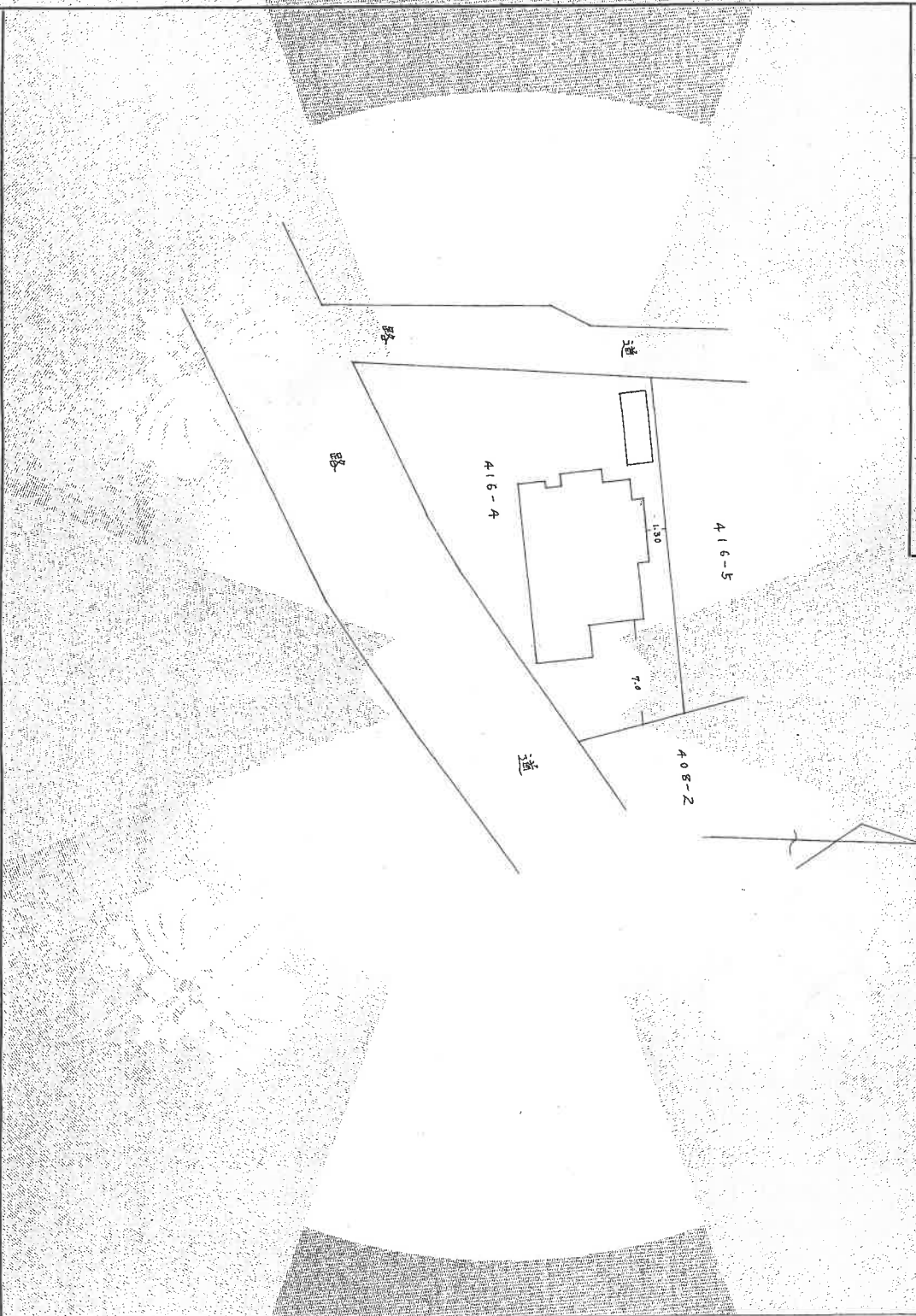
各 階 平 面 図

1/2

家 屋 番 号	4 1 6 番 4
建 物 の 所 在	西松浦郡有田町字常成4 1 6 番地 4

作 製 年 月 日	昭和五拾年正月参日
作 製 者	

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。 佐賀地方方法務局伊万里支局 登記官



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 公用紙)

請求番号：2-2

佐賀県 伊万里市 登記官

