

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月11日から 令和 8年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月14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 5月26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 | 伊万里市脇田町字上ノ山 |
| | 地 番 | 1454番108 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市脇田町字上ノ山1454番地108 |
| | 家屋 番号 | 1454番108 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 61.27平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 6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】

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

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 | 伊万里市脇田町字上ノ山 |
| | 地 番 | 1454番108 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 224.81平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市脇田町字上ノ山1454番地108 |
| | 家屋 番号 | 1454番108 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.27平方メートル
2階 61.27平方メートル |



令和7年(ケ)第52号
令和8年1月26日受理
令和8年3月10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 伊万里市脇田町字上ノ山
地 番 1454番108
地 目 宅地
地 積 224.81平方メートル
- 2 所 在 伊万里市脇田町字上ノ山1454番地108
家屋 番号 1454番108
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 61.27平方メートル
2階 61.27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
■ 所有者の子	<p>本件不動産は、平成5年2月に、父が新築して以来、私たち家族が居住してきました。ただ、ここ半年くらいは、親が入院するなどして、私が一人で住んでいます。</p> <p>本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペースです。境界については、この辺りの区画はきちんとしており、問題はないと思います。上、下水道は、市の設備を利用していると思います。</p> <p>本件建物は、特に大きな不具合はないと思いますが、和室の畳が古くなって、床が緩いかもしれません。</p>
■ 伊万里市 都市政策課 道路河川課 上下水道部 担当者	<p>本件不動産の地域は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はありません。本件土地の南側道路は、市道上ノ山5号線です。</p> <p>本件不動産の上、下水道は、いずれも南側市道から引き込まれています。</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

本件土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はない。本件建物の敷地、駐車スペースなどとして利用されている（写真1、2）。上、下水道については、3枚目記載のとおりである。

本件土地の周囲は、南側を市道上ノ山5号線（地番1454番106、地目公衆用道路、地積445㎡、伊万里市所有、幅員約6m）に、東側を私有地（地番1454番109、地目宅地、地積224.80㎡、第三者所有）に、北側を私有地（地番1454番114、地目宅地、地積224.80㎡、第三者所有）に、西側を私有地（地番1454番107、地目宅地、地積46.50㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と周囲の土地との間は、南側（市道側）は、側溝があつて（写真3、4）、東側、北側、西側は、ブロック壁が、それぞれ設置され（東側：写真4、北側：写真1右、西側：写真2、3奥）、区分されている。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、所有者の子の陳述によれば、新築以来同人家族が居住してきたとのことである。また、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。不具合についても、所有者の子の陳述のとおりと考えられ、和室の畳が緩い部分があった。建物内の状況は、写真5から10のとおりである。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年1月27日 (火) 8:50 - 9:00	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8年2月6日 (金) 10:15 - 10:25	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8年2月6日 (金) 10:30 - 10:45	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8年2月6日 (金) 10:55 - 11:05	伊万里市役所 都市計画課、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8年2月6日 (金) 11:15 - 11:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年2月18日 (水) 10:00 - 10:20	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (評価人同行)
令和8年2月27日 (金) 11:00 - 11:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和8年2月27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>□ 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>		



地番区域見出
脇田町

請求部分	所在		伊万里市脇田町字上ノ山			地番	1454番108				
出縮	力尺	1/500	精度区分	乙一	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		

登記年月日：平成5年2月15日

昭5年2月15日登記

7007556

各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 1454番108

建築物の所在 伊万里市脇田町字上ノ山1454番地108



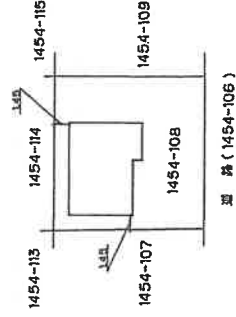
(1階2階各階同型)



面積表

①	9.10 x 5.37 =	57.8670
②	3.84 x 0.81 =	3.1224
計		61.2794

床面積 61.27m²



作製者

土地家屋調査士

日作製)

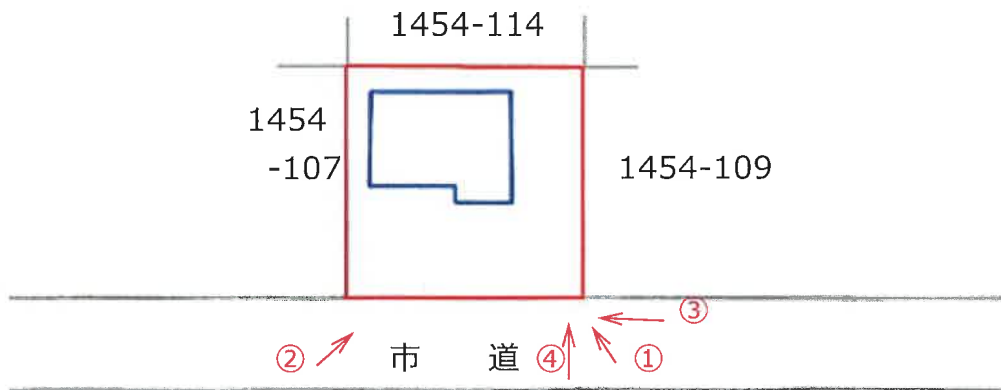
縮尺 1/250

申請人

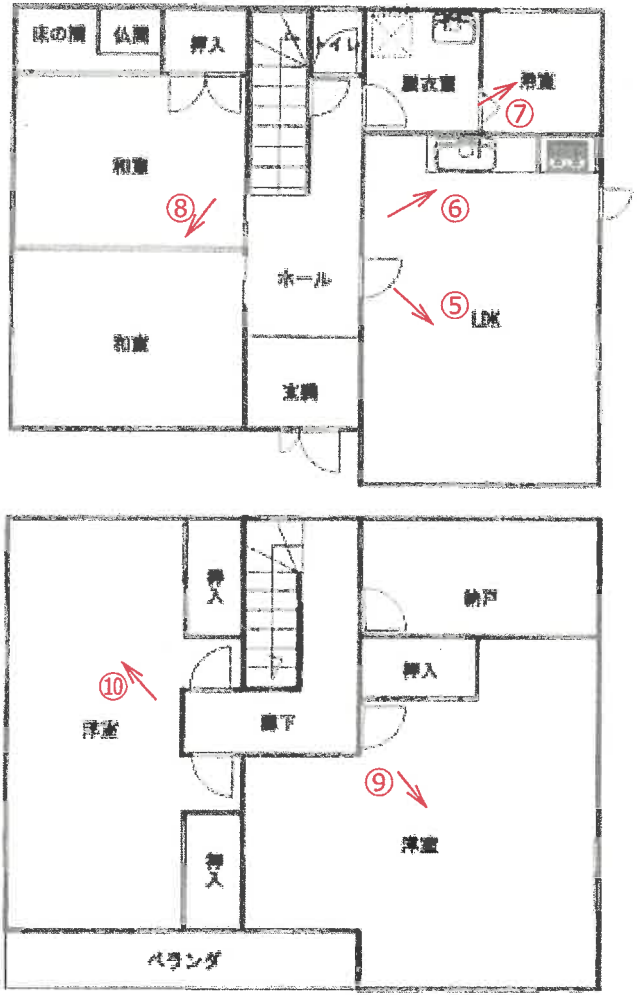
縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会印)

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10)



令和7年（ケ）第 52 号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月6日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K2601-01)

第1 評価額

一括価格	
金 4,399,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,953,000 円
物件2 (建物)	金 1,446,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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		
	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 | 所在地 | 在番目積 | 伊万里市脇田町字上ノ山
1454番108
宅地
224.81平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床
面 | 在
番
号
類
造
積 | 伊万里市脇田町字上ノ山1454番地108
1454番108
居宅
軽量鉄骨造スレートぶき2階建
1階 61.27平方メートル
2階 61.27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	JR筑肥線「伊万里」駅の北東方・道路距離約2.1km。 最寄バス停「上ノ山」の北西方・道路距離約260m。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% (指定) 200% (指定) — —
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	224.81㎡ ほぼ正方形 約15.0m ・ 約15.0m 概ね平坦 —
接面道路の状況等	南側が幅員約6mの舗装市道に約0～0.5m高位に接面している。 上記市道は建築基準法第42条第1項1号道路に該当している。	
土地の利用状況等	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（前面道路への本管設置工事未了）	
特記事項	<p>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。</p> <p>画地の南部分に東部駐車場部分の南方下りの緩やかなスロープに伴う高低差（約0～0.5m）がある。</p> <p>画地の一部（南西部・北東部）が未舗装である。</p>	

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）	平成5年2月14日 新築
	経過年数	約 33 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造スレートぶき2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼りほか
	天 井	板張り、クロス貼りほか
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	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	居宅
	間取り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状態	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	<p>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。</p> <p>和室の床が緩くなっている部分がある。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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	25,800	×1.01	×224.81	× 0.90	× 100%	=5,272,000

ア 標準画地価格：基準地「伊万里（県）-4」の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{l} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad (\text{比準価格}) \\ 24,200\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{106.7}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} = 25,800\text{円}/\text{m}^2 \\ \hspace{20em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

時 点 修 正：基準地価格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：なし

$$\begin{array}{l} \text{地 域 格 差} : \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{イ 個 別 格 差} : \text{方位} \quad \text{画地内高} \quad \text{一部未舗} \\ \quad \quad \quad \text{低差} \quad \text{装} \\ 1.03 \times 0.99 \times 0.99 = 1.01 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 共 有 持 分：完全所有権。

② 物件 2 (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 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) エ
2	165,000	×122.54	×0.05	=1,011,000

イ 現況延床面積：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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 1.00 = 0.05$$

項目	物件区分	物件 2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約33年
N : 経済的全耐用年数		約33年
q : 観察減価法による補正率		0%

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	5,272,000	×0.20	法定地上権	= 1,054,000

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	(5,272,000	- 1,054,000)		×1.00	×0.70	= 2,953,000
2	(1,011,000	+ 1,054,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 1,446,000
一括価格 (合計)						4,399,000

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：「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

地価調査価格 (伊万里(県)-4)

所 在 : 伊万里市脇田町字札ノ元1204番10

価 格 : 24,200円/㎡ (対前年変動率 10.0%)

位 置 : JR筑肥線「伊万里」駅の北東方、道路距離約2.1km。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 366㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 南側が幅員約6mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

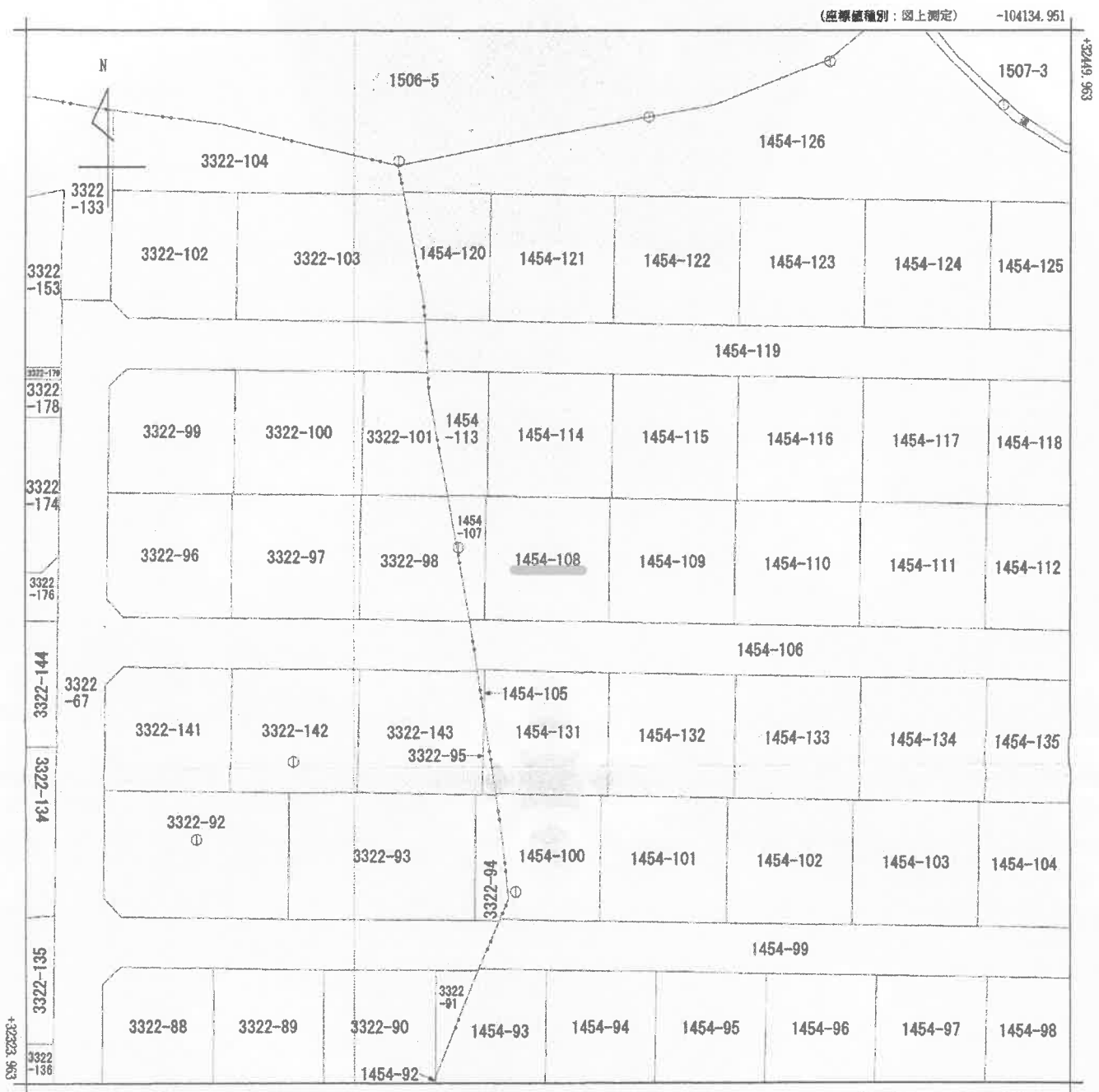
不動産登記法第14条第1項地図 (写)

建物図面・各階平面図 (写)

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

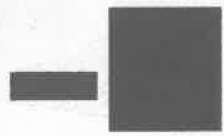


地番区域見出
 脇田町

請求部分	所在 伊万里市脇田町字上ノ山				地番	1454番108			
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	

これは地図に記載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11月26日

東京法務局中野出張所
 登記官
 請求番号：7-1
 (1/1)



登記年月日：平成5年2月15日

昭和5年2月5日登記

7007556

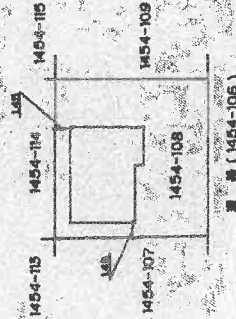
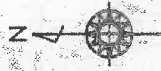
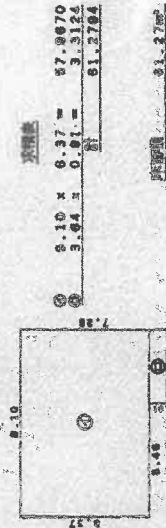
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 1454番108

建物の所在 伊万里市藤田町字上ノ山1454番地108

(1階2階各階両型)



作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

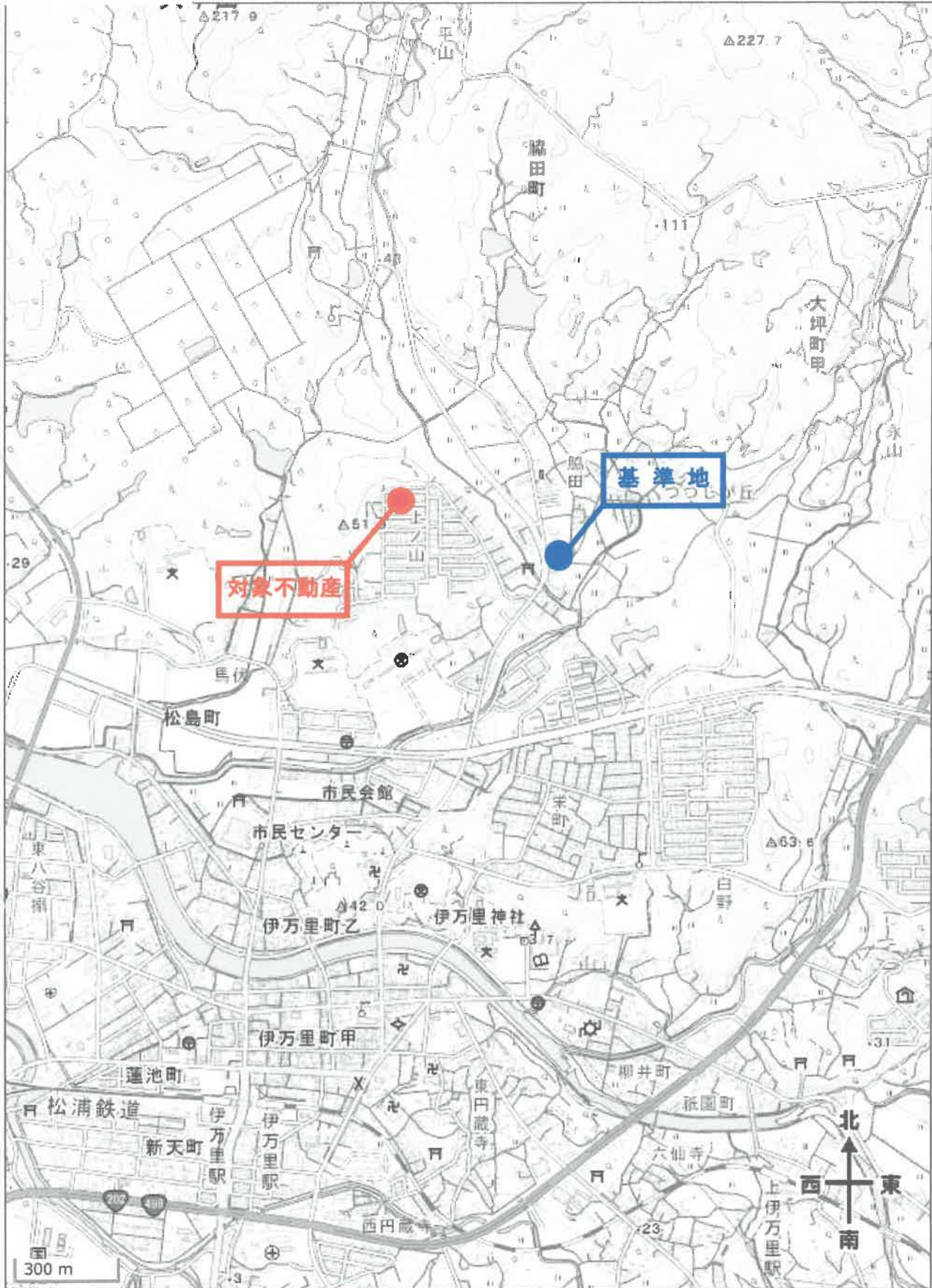
(佐賀地方支務局伊万里支局管轄)

令和7年11月26日

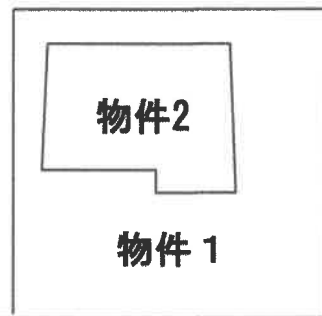
東京支務局中野出張所

登記官

位置図



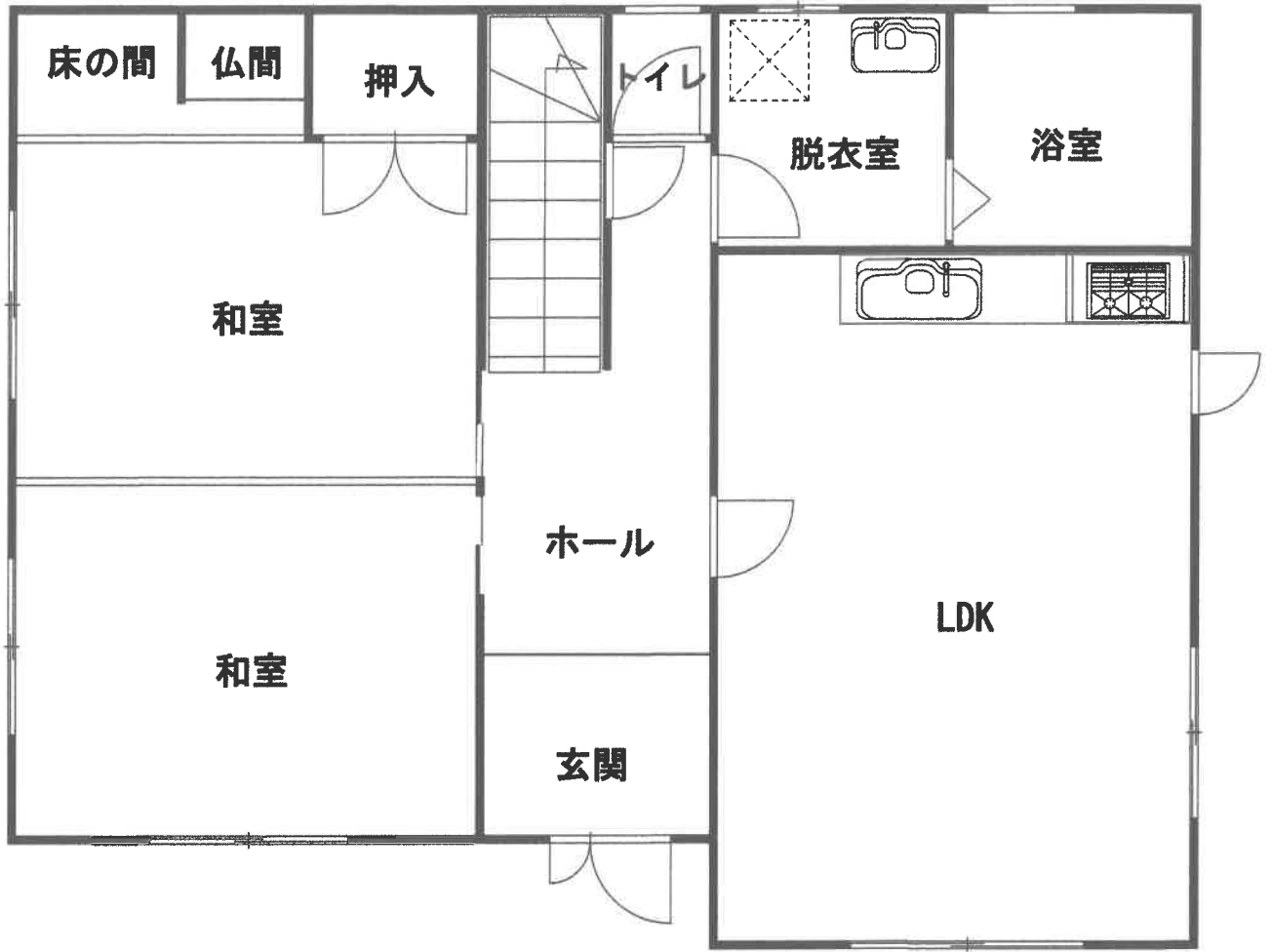
土地建物位置関係図



市道

建物間取図

1 F



2 F

