

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 14 日から 令和 8 年 8 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 27 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 9 月 15 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 7 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。

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	950, 000 760, 000	一括	190, 000	106, 321	0
1	70, 000				
2	880, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 5. 5 4平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 2 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 9. 0 9平方メートル
2階 8 0. 5 1平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月13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】

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】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（北側里道、地番246番4、同237番3、同233番4、同235番2及び同201番24）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 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 5 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 2 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 9 . 0 9 平方メートル
2 階 8 0 . 5 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第2号
令和7年3月27日受理
令和7年4月**28**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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 |
| | 地 番 | 2 4 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 5 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 2 4 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 9 . 0 9 平方メートル
2 階 8 0 . 5 1 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) ☐	
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 上記の者が下記建物を所有し、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		
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	附属の構築物等として、物件 2 建物の北に、物置 (1 階は元牛舎) がある。	
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
■伊万里市役所 都市政策課 道路河川 担当者 ■伊万里市上下水道部 担当者 ■債務者兼所有者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域外です。 2 物件1土地は市道には接していません。物件1土地の30～40m北側を通っているのは、市道（竹の古場～世知原線）です。 物件1土地付近は下水道の供用区域ではありません。また、上水道も配管されていません。 1 本件物件2建物には、私が家族と居住しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 物件2建物は、登記記録にあるように、平成15年12月に建築しています。その後、増築等はありません。 3 物件2建物の不具合としては、ひどい雨が降ると、1階西側の和室に雨漏りがします（写真7）。また、福岡西方沖地震の際に、壁にヒビが入った場所があります（写真19）。この付近は炭鉱の鉱害の地区であり、その影響で2階の建具に歪みが生じているのか、扉の上に1cm程度の隙間ができています（写真17）。 他に、物件の不具合ということではありませんが、この付近では携帯電話の電波はAUくらいしか届かないと思います。 4 水道は通っておらず、山水を使用しています。そのため、大雨が降ると濁りますし、夏場には枯れることもあります。濁ったときには、飲用水にはミネラルウォーターを使っています。配管は、山の上のほうにタンクを設置しており、そこから配管しています。 下水道も通っておらず、浄化槽を使用しています。 5 南側の土間に、炊事場やトイレがありますが、農作業等をしている際に、土足のまま使用できるように2個目を作ったもので、現状ではあまり利用していません。 6 物件2建物の北側に、元牛舎等があります。以前は、1階部分は牛舎として使用していましたが、長期間使用していません。2階部分は、物置として木炭を入れる等して使用しています。 この牛舎等は、昭和40年台初め頃に私の亡父が作っていますが、現在は私が相続しています。 7 本件物件は土砂災害（特別）警戒区域に指定されています。 物件2建物を建てる際に、重機で裏山を削ろうとしたのですが、岩盤が強く、少ししか削ることができませんでした。そのため、物件2建物のすぐ裏が崖状になっており、石が落ちてきます（写真27）。瓦に石が当たって、割れているところもあります（写真29）。 8 本件物件の南西側からコンクリート化された水路が引かれており、物件1土地の南西側で暗渠になって、北東方向に抜けています。 林道ができたため、雨が降った際に流れてくる水が多くなり、物件1土地南西側の暗渠となっている部分で溢れたことがありましたので、上部にコンクリートで囲うように壁状のものを造ってもらいました（写真30）。その後は、その壁を水が溢れたことはありませんが、ひどい雨が降ると壁の上の方まで水が上がってきます。

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	9 物件1土地の南西端付近に、お稲荷様（正確な名称は不明であるものの、鳥居等に「高野森稲荷大明神」とあったことから、本報告書では「お稲荷様」と表記する。）とお地蔵様があります（写真30、31）。 これらは、私の先祖からの家の守り神で、以前はもっと上に方にあったのですが、水路をコンクリート化した際に、現在の場所に移設しました。物件1土地内に入っているかは、よく分かりません。 10 境界については、西側は崖の部分と思われますが、他は、いずれの隣地も私の亡父名義であることもあり、一体利用している部分もありますので、はっきりとは分かりません。 南側にある通路（地番245番4）については、お稲荷様の付近にある池と石垣等の形状は以前から変わっていないことから、その脇にある、現在、お稲荷様に通じるコンクリート製の通路が245番4に当たると思います（写真30）。 その通路は、お稲荷様の付近から山の方に伸びていましたが、事実上使用されていないため、現在では、特に上の方は、はっきりとは分からなくなっていると思います。 11 北東側の里道については、元は、物件2建物の東側の、コンクリート舗装している部分の切れ目が入っている部分付近から、通路（階段）部分の半分程度までだったと思います（写真25）。 里道も含めてコンクリート舗装しているため、通路（階段）部分は、246番4土地に設置されていると思います。246番4土地と、その東に接する246番1及び246番3土地のいずれも、登記記録上は私の亡父名義ですが、すべて私が相続しています。 12 北東側の里道は自動車は通行できない幅と傾斜ですので、自動車は南東側の里道側に通路を造っています。 公図上の里道は、石垣の上の部分と思われ（写真34、35）、実際には使用されておらず、通路として利用しているのは、237番3の北側から233番4の西側をとおり、235番2に続いています。 235番1の先に、29人が共有する201番24があり、その中で、物件1土地を住所とする、持分23分の1を有しているのは、私の父方の祖父です。その後、相続登記はされていないということですが、私が相続していると思います。

執行官の意見

■ 物件 1 土地の状況等

【形状、利用状況等】

本件物件は、概ね西側から南西側が高くなっている急斜面上の中腹にあり、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）。

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、北東側を里道（幅 約 1.2 m）に、南東側を水路に接し、その余（北側、西側及び南側）を私有地に接している。

物件 1 土地に接している私有地は、全て、債務者兼所有者の亡父名義であり、更に、北東側及び南東側への通路等として利用されている 246 番 4、237 番 3、233 番 4、235 番 2 等も、全て亡父名義である。債務者兼所有者によれば、亡父名義の土地については、全て相続しているということである。

【境界】

1 境界については、周囲の土地が全て債務者兼所有者の亡父名義で一体利用されている部分が多く、境界が明確に意識されていないことから、次のとおり、いずれも不明瞭と史料する。

2 物件 1 土地北東側に接し、北に伸びる里道につき、建物図面（図面 2）に基づき、物件 2 建物の玄関から 2.2 m の位置を概測したところ、里道はコンクリート舗装された場所に該当した（写真 25）。債務者兼所有者の、物件 1 土地と一体利用している旨の陳述とも併せ、境界は明瞭でない（写真 26）。

なお、公図（図面 1）における里道の幅は約 1 m であることから、債務者兼所有者の陳述と異なり、降り口の階段は 246 番 4 土地（246 番 1 土地にはみ出ている可能性がある）に設置されており、里道は降り口の階段に含まれていない可能性がある。

3 南東側の水路についても、現状では暗渠となっており、事実上、物件 1 土地と一体利用されていることから、境界は明瞭でない（写真 26、33）。

4 南側の通路（地番 245 番 4、地目 公衆用道路、地積 81 m²、所有者 債務者兼所有者の亡父）については、付近に、お稲荷様に通じるコンクリート舗装された通路があり（写真 30）、債務者兼所有者によれば、この通路が 245 番 4 土地にあたるものであるが、物件 2 建物の南端から概測したところ、当該通路より南に当たる可能性がある。航空写真によると、登り口付近にある木（写真 30）は物件 1 土地に入っており、その南側が 245 番 4 土地に当たるようであり、そこから公図よりも多少北方向に通路が伸びているため、お稲荷様がある付近は物件 1 土地南西端付近のようである。

お稲荷様がある付近が物件 1 土地に含まれるか不明であるが、物件 2 建物との位置関係からすると（写真 32）、少なくとも鳥居とお地蔵様は含まれると思われる。なお、航空写真によれば、お稲荷様も物件 1 土地の南西端付近に含まれており、お稲荷様とお地蔵様のいずれも物件 1 土地内にある可能性もある。

5 西側から北側にかけて接する 245 番 1 土地（地目 山林、地積 2092 m²、所有者 債務者兼所有者の亡父）との境界は、西側は崖下の可能性があるものの、境界を示すものは認められず（写真 27）、また航空写真によれば、物件 2 建物北西端付近が 245 番 1 土地にはみ出しているようにも見えることから、外観上は境界不明瞭と史料する。

北側については、構築物（物置・牛舎）の基礎の石垣が境界とも思われる（写真 24）が、他に境界を示すものは認められず、境界と断定できるようなものは見当たらなかった。

執行官の意見

■物件1建物の状況等（続き）

【その他】

- 1 (1) 本件物件は市道とは接しておらず、市道に至るまで、債務者兼所有者の亡父名義の土地他を通路として利用している。
 - (2) 物件1土地北東側で接し、北に伸びる里道は、建物図面（図面2）からすると、一部物件1土地と一体利用されているようであって、降り口付近のコンクリート製の階段（写真25）は246番4土地に入っていると思われ、その下で里道に合流していると思われるものの、246番4土地を通っている可能性がある。
 - (3) 当該里道は、公図上、物件1土地東側中央付近で、水路を介して南東側に伸びており、現状、その付近に自動車でも通行できる通路があるが、債務者兼所有者によれば、通路として利用しているのは237番3、233番4、235番2他ということであり、里道は石垣の部分ということであり（写真34、35）、現状では通行には使用できない状態である。
通路として使用している235番2土地は、公図上、長さが約70mあり、その先は201番24土地に続き、市道に通じている。この201番24土地（地目 公衆用道路、地積 163㎡）は、昭和29年3月10日に、大部分が東山代町滝川内を住所とする23人による共有名義（持分各23分の1）となっており、その後、昭和30年に、そのうちの1人の相続による登記が行われ、相続人7人が持分各161分の1を取得し、現時点で、登記記録上、29人の共有となっている。登記記録を見る限り、付近の住民が、通路として使用するため、共有としたと思われるものの、詳細は不明である。
なお、持分23分の1を有している者の中に、物件1土地を住所とする者がおり、債務者兼所有者の祖父に当たるということであるから、相続により共有持分を有している可能性はあるものの、他に相続人がある可能性もあり、詳細は不明である。
 - (4) 南側で接する通路（地番245番4）は、山の上の方に伸びており、また現状では使用できない状態であることから、市道等に通じることは困難と思われる。
 - (5) 以上から、本件物件は実質的に無道路地であり、買受人は、通路として使用している土地について、通行することにつき了解を取る等、何らかの権利を設定しない限り、本件物件に到達することはできない状態になる。
囲繞地通行権が生じる可能性もあるが、北側に伸びる通路には生じる可能性があるものの、南東側に伸びる通路については生じない可能性も高いと思われる。北側に伸びる通路については、幅が狭く、傾斜もきついことから、自動車での通行は無理であるため、事実上、生活することはかなり困難な状態に陥るとと思われる。
- 2 併せて、本件物件付近には上水道は通っていないことから、債務者兼所有者は山水を使っているということであ
 - 3 評価人の調査によれば、本件物件は全域が土砂災害警戒区域に含まれ、大部分が土砂災害特別警戒区域に含まれているということである。
 - 4 携帯電話の電波については詳細は分からないものの、ソフトバンクの電波は、少し下った場所では届いていたものの、本件物件付近では届いていなかった、

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者が居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上平成15年12月に新築され、その後、増改築はしていないとのことである。

【不具合等】

物件2建物は、新築後22年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められ、雨漏等が認められた。詳細は、3枚目のとおり。

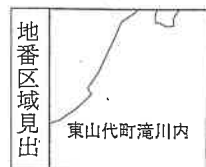
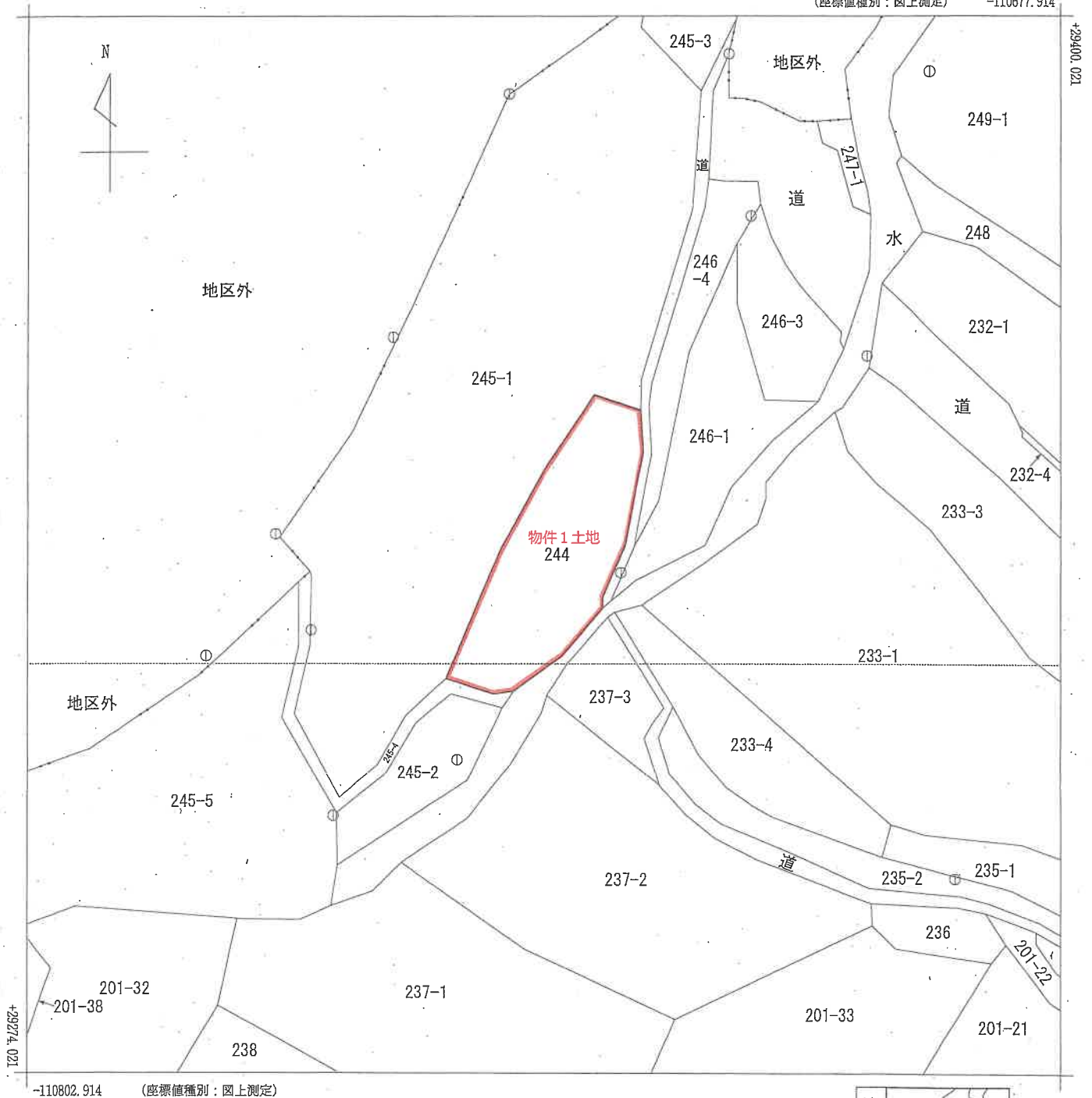
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月27日(木) 16:50 - 17:00	執行官室	家屋見取図交付申請(伊万里市役所へ郵送)
7年4月10日(木) 13:20 - 13:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
7年4月10日(木) 14:20 - 14:35	佐賀地方法務局伊万里支局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年4月10日(木) 14:40 - 14:50	伊万里市役所	都市計画区域等に関する調査 接面道路に関する調査
7年4月10日(木) 14:55 - 15:00	伊万里市水道部	上下水道に関する調査
7年4月16日(水) 10:50 - 12:20	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
7年4月17日(木) 11:45 - 11:55	伊万里市役所	航空写真交付申請
7年4月17日(木) 12:00 - 12:10	佐賀地方法務局伊万里支局	通路等として利用している土地についての登記事項要約書 交付申請・受領
7年4月23日(水) 12:00 - 12:10	佐賀地方法務局	南東側の通路(201-24)の公図、登記事項証明書交付申請 受領
—		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

☐ 令和 年 月 日
武雄支部でん補日に臨場



請求部	所在	伊万里市東山代町滝川内字古田				地番	244番			
出力縮尺	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		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成16年1月27日

平成16年1月27日登記

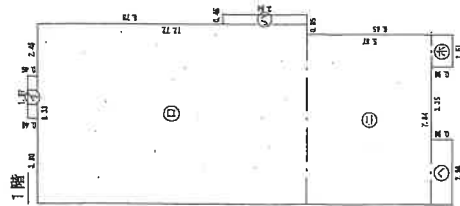
6009301

各階平面図

建物図面

家屋番号 244番

建物の所在 伊万里市東山代町滝川内字古田244番地

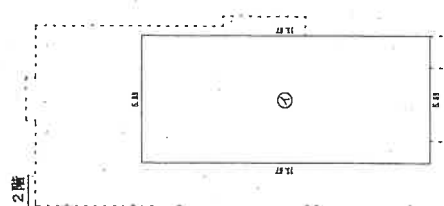


求積表

①	1.97	×	0.46	=	0.9062
②	8.23	×	12.72	=	105.9576
③	0.46	×	3.94	=	1.8124
④	7.84	×	5.87	=	46.0208
⑤	1.51	×	0.98	=	1.4798
⑥	2.98	×	0.98	=	2.9204

計 159.0972

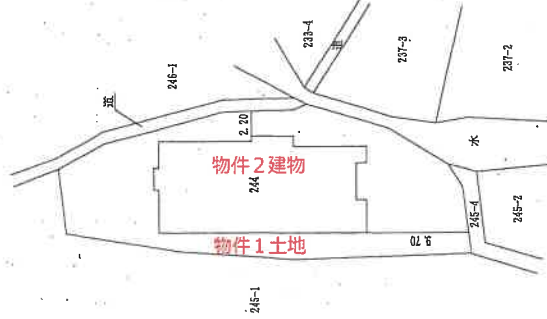
床面積 159.09 m²



求積表

①	5.89	×	13.67	=	80.5163
---	------	---	-------	---	---------

床面積 80.51 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

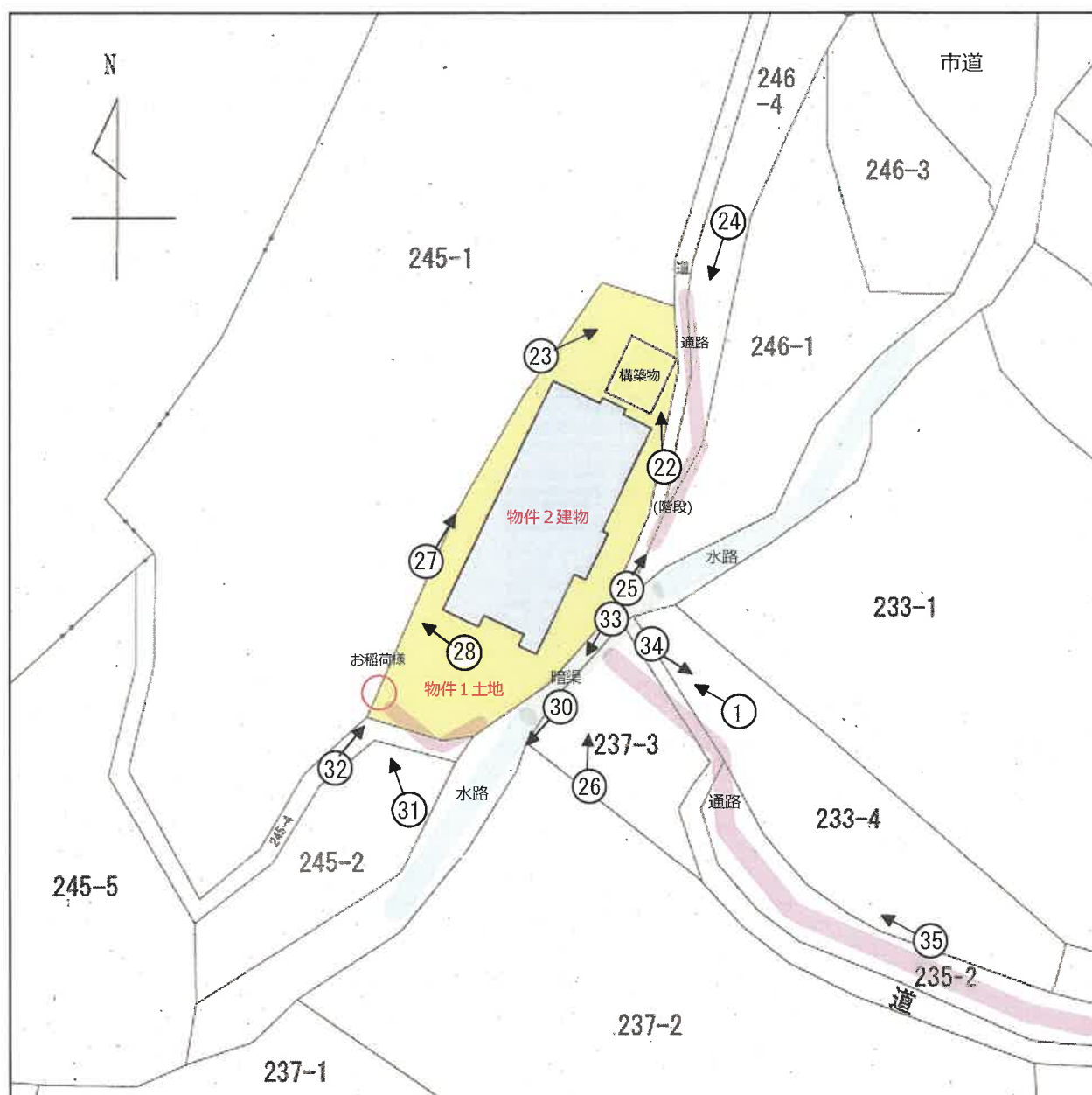
縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平成16年1月27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)



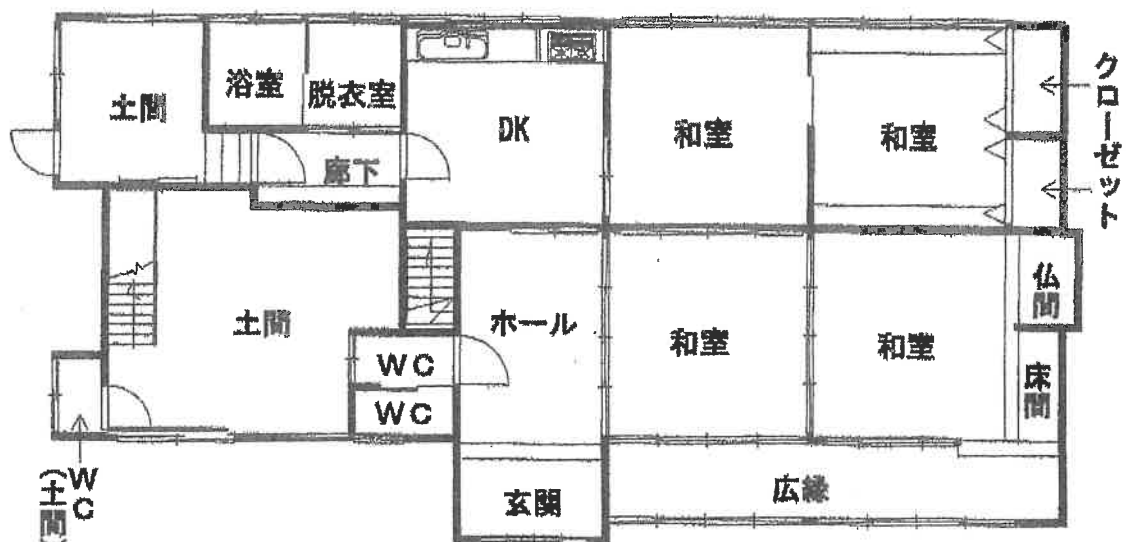
※本図は、公図を基に建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

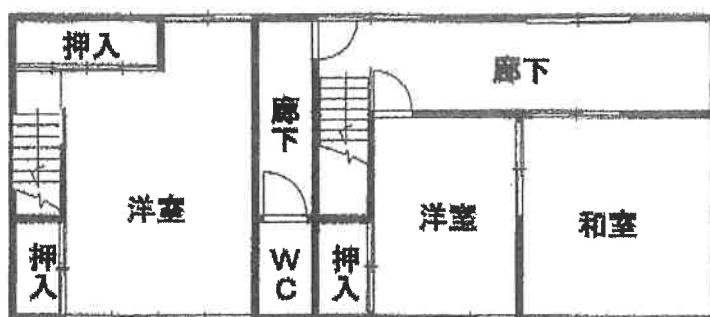
建物間取図

物件 2 建物

1 F



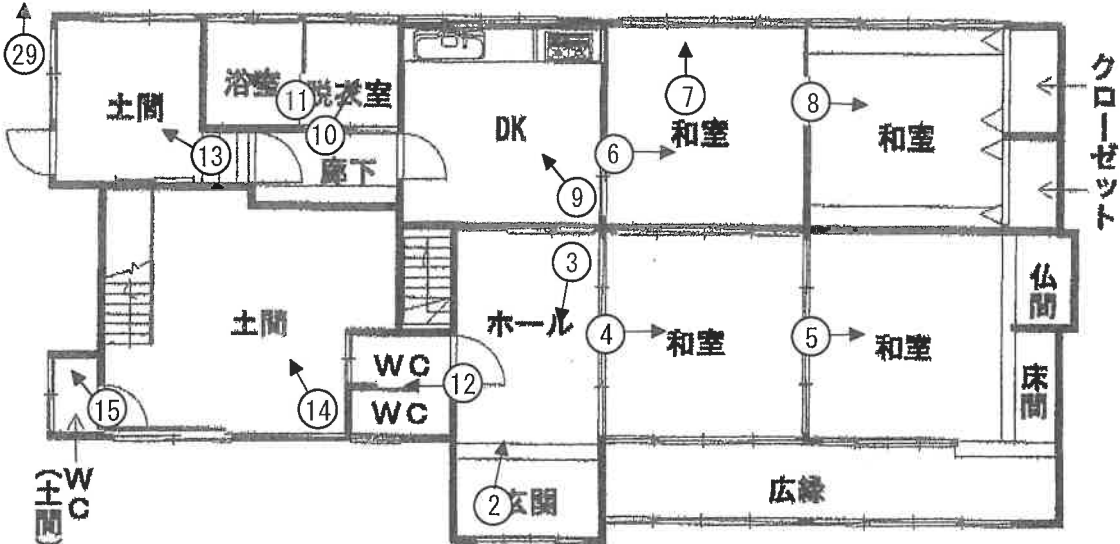
2 F



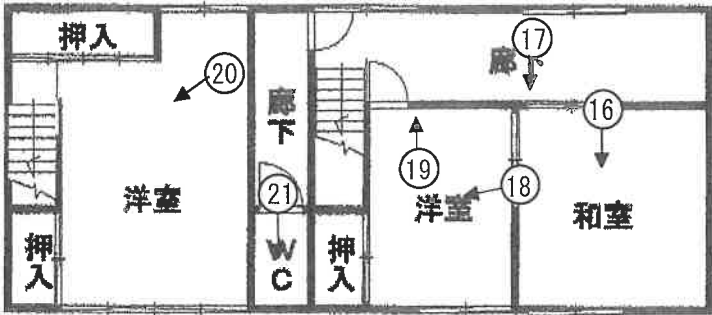
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1 F



2 F



♂ 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 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



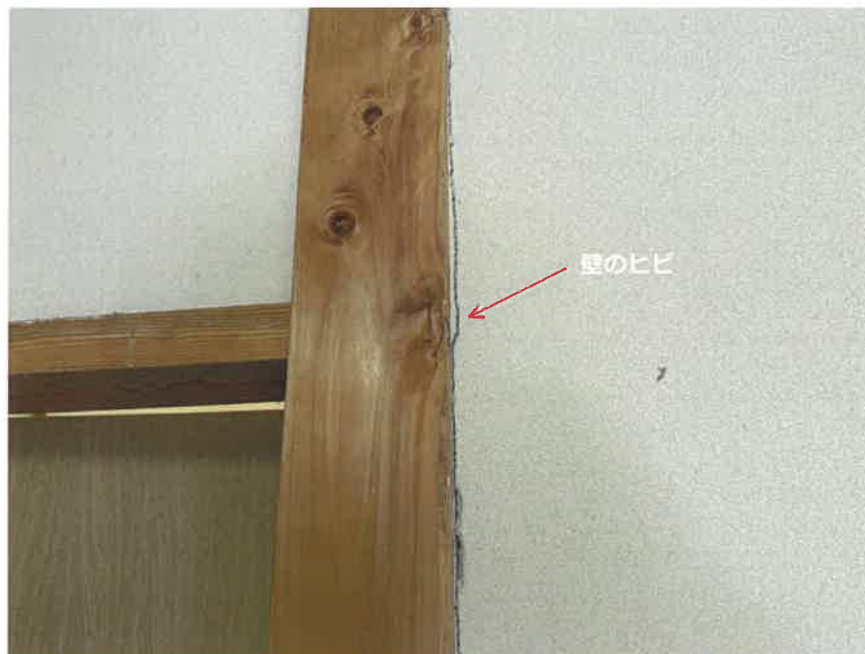
(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



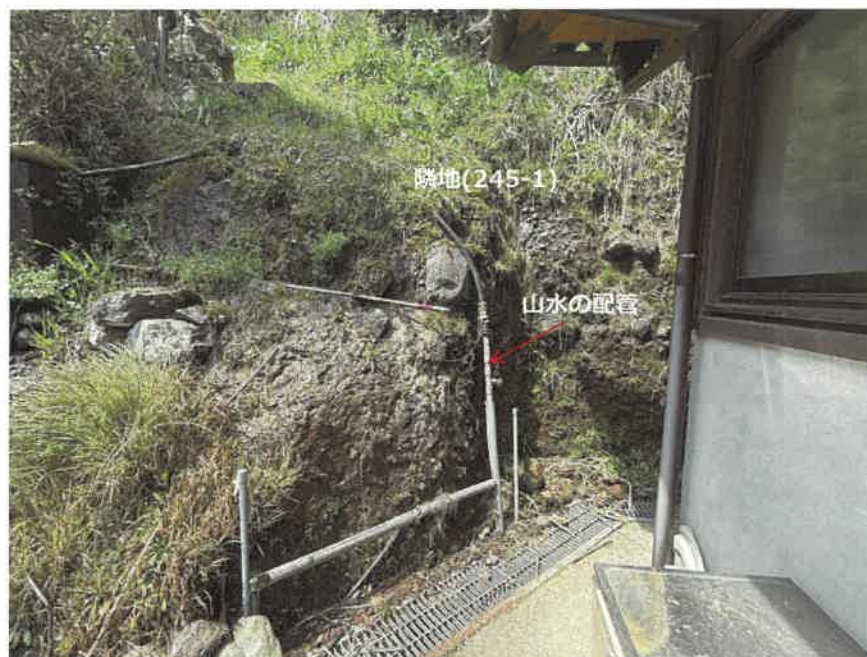
(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



(写真 3 3)



(写真 3 4)



(写真 3 5)



令和7年（ケ）第 2 号
令和7年4月16日 現地調査
令和7年4月23日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K 2 5 0 3 - 0 2)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,943,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 138,000 円
物件2 (建物)	金 1,805,000 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 伊万里市東山代町滝川内字古田
2 4 4 番
宅地
4 2 5 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床 | 在
番
号
類
造
面
積 | 伊万里市東山代町滝川内字古田 2 4 4 番地
2 4 4 番
居宅
木造かわらぶき 2 階建
1 階 1 5 9 . 0 9 平方メートル
2 階 8 0 . 5 1 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	松浦鉄道西九州線「里」駅の南西方・道路距離約8.2km。 最寄バス停「里」の南西方・道路距離約8.5km。	
付 近 の 状 況	住宅が稀にみられる山間部の地域	
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	都市計画区域外 — — — — 全域が土砂災害警戒区域 大部分が土砂災害特別警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	425.54㎡ 不整形 約 23.8m ・ 約 14.2m （最大） 傾斜地（一部概ね平坦） 最大約±3mの画地内高低差あり
接面道路の状況等	東側（中央から北部分）が幅員約1.2mの舗装（一部未舗装）道路に概ね等高（但し、道路自体に大きな高低差がある）に接面している。 南側は14条地図の上では幅員約1.2mの私有の地目が公衆用道路の地番（245番4）に接している。建物図面の建物位置から計測すると当該位置に道路らしきものはないが、それよりもっと建物に近い位置に階段状のコンクリート舗装された幅員約1.2m道路（もしくは通路）があり、物件1の登記名義人は当該部分をその公衆用道路地番と認識しているようではあるものの、現地において詳細を確認することはできなかった。 なお、東側・南側のいずれの道路（もしくは通路）も都市計画区域外につき建築基準法上の扱いは未判定である。	
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：なし（前面道路への本管設置工事未了） 下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
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。 隣地境界も道路境界も不明瞭であり、画地の南東部に鳥居や祠が存している可能性も排除できない。 伊万里市の水道はなく、井戸もない。生活用水は山の水を利用しており、ヒアリングによると雨の日は水が濁るとのことである。 物件2の建物の3m程度南方に山の水を貯めていると推測される溜池が存する。 画地の北東部分に構築物（1階：牛舎、2階：物置）が存する（土地建物位置関係図参照）が、経済価値はないと思料する。	

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15年12月18日 新築
	経過年数	約 21 年
	経済的残存耐用年数	約 4 年
仕 様	構 造	木造かわらぶき2階建
	外 壁	板張りほか
	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。 屋根の落石による破損、雨漏りや引戸の歪みが見られるが、保守管理の状況は概ね経年相応と判断した。 土間で猫が飼育されている形跡があるが、特段気になる引っ掻き傷等はみられなかった。	

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	1,670	×0.48	×425.54	× 0.90	× 100%	=307,000

ア 標準画地価格：基準地「武雄（県）－9」の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 4,390\text{円/㎡} & \times & \frac{99.8}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{263} & = & 1,670\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：形状±0

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.42 & \times & 1.03 & \times & 1.80 & \times & 1.00 & = & 2.63 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & & \text{供給処理施設（上下水）} & 5 \\ & & \text{幅員等} & 42 \\ & & \text{街路条件の計} & 42 \\ & & \text{最寄駅への接近性} & 3 \\ & & \text{接近条件の計} & 3 \\ & & \text{周辺の土地利用状況} & 75 \\ & & \text{環境条件の計} & 80 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{災害発生} & & \text{画地内高} & & \text{境界不明} \\ & & \text{の危険性} & & \text{低差} & & \text{隙} & & \text{形状} \\ & & 0.70 & \times & 0.80 & \times & 0.90 & \times & 0.95 & = & 0.48 \end{array}$$

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	×239.60	×0.08	=3,163,000

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.081 \times 1.00 = 0.08$$

項目	物件区分	物件 2
R：残価率		5%
n：経過年数		約21年
N：経済的全耐用年数		約25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	307,000	×0.20	法定地上権	= 61,000

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	(307,000	－ 61,000)		×0.80	×0.70	= 138,000
2	(3,163,000	＋ 61,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 1,805,000
一括価格 (合計)						1,943,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：山間部に存しており、需要者が限定されることを考慮した。

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

地価調査価格 (武雄(県)-9)

所 在 : 武雄市山内町大字大野字早稲田10729番3

価 格 : 4,390円/㎡ (対前年変動率 -0.2%)

位 置 : JR佐世保線「三間坂」駅の北方、道路距離約3.5km。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 359㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 南東側が幅員約4.5mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 農家住宅が多き山すその住宅地域

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)

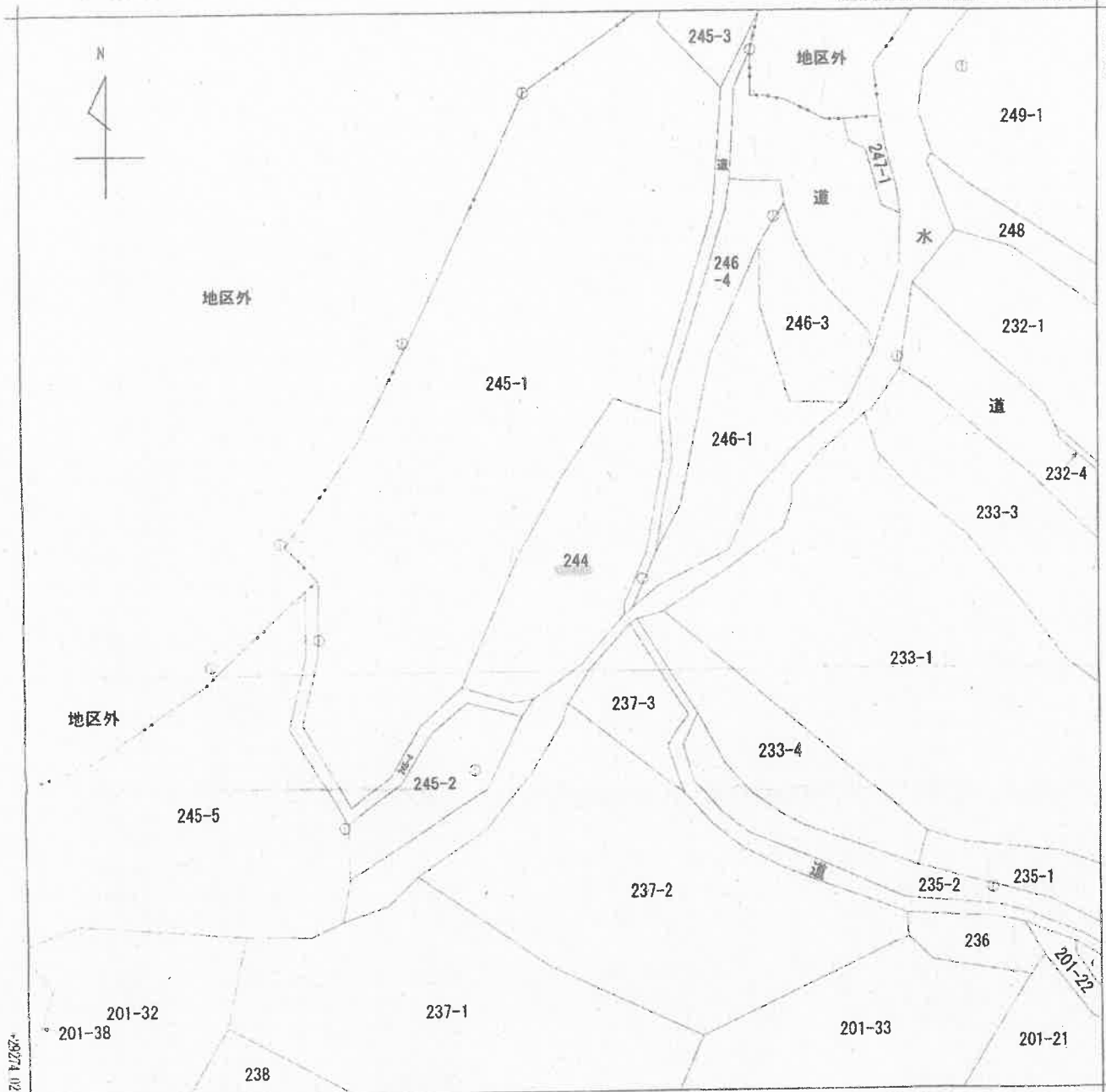
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

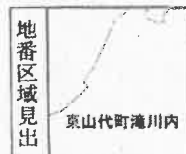
位置図





-110802.914

(座標値種別：国土測定)



地番区域見出

山代町滝川内

請 部 求 分	所 在	伊万里市東山代町滝川内字古田					地 番	244番		
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 又 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 事 記 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。

令和7年1月28日
佐賀地方法務局伊万里支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：平成16年1月27日

平成16年1月27日登記

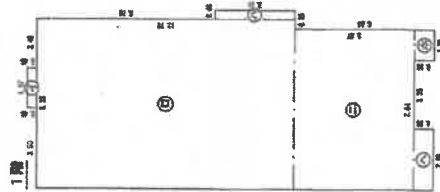
6009301

各階平面図

建物平面図

家屋番号 244番

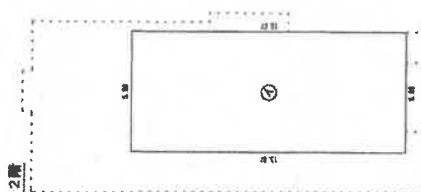
建物の所在 伊万里市東山代町滝川内字古田244番地



求積表

①	1.87	×	0.46	=	0.9082
②	0.33	×	12.72	=	108.9576
③	0.40	×	3.94	=	1.8124
④	7.84	×	5.87	=	48.0208
⑤	1.81	×	0.93	=	1.4798
⑥	2.98	×	0.98	=	2.9204
計					159.0972

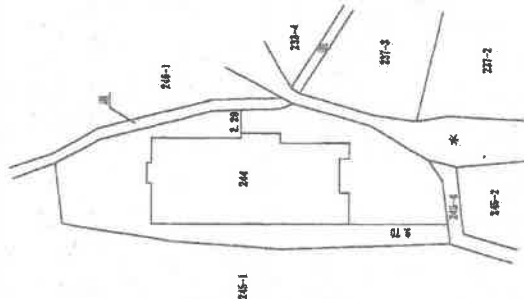
床面積 159.09 m²



求積表

①	5.29	×	13.47	=	80.5183
---	------	---	-------	---	---------

床面積 80.51 m²



作製者

縮尺 1/250

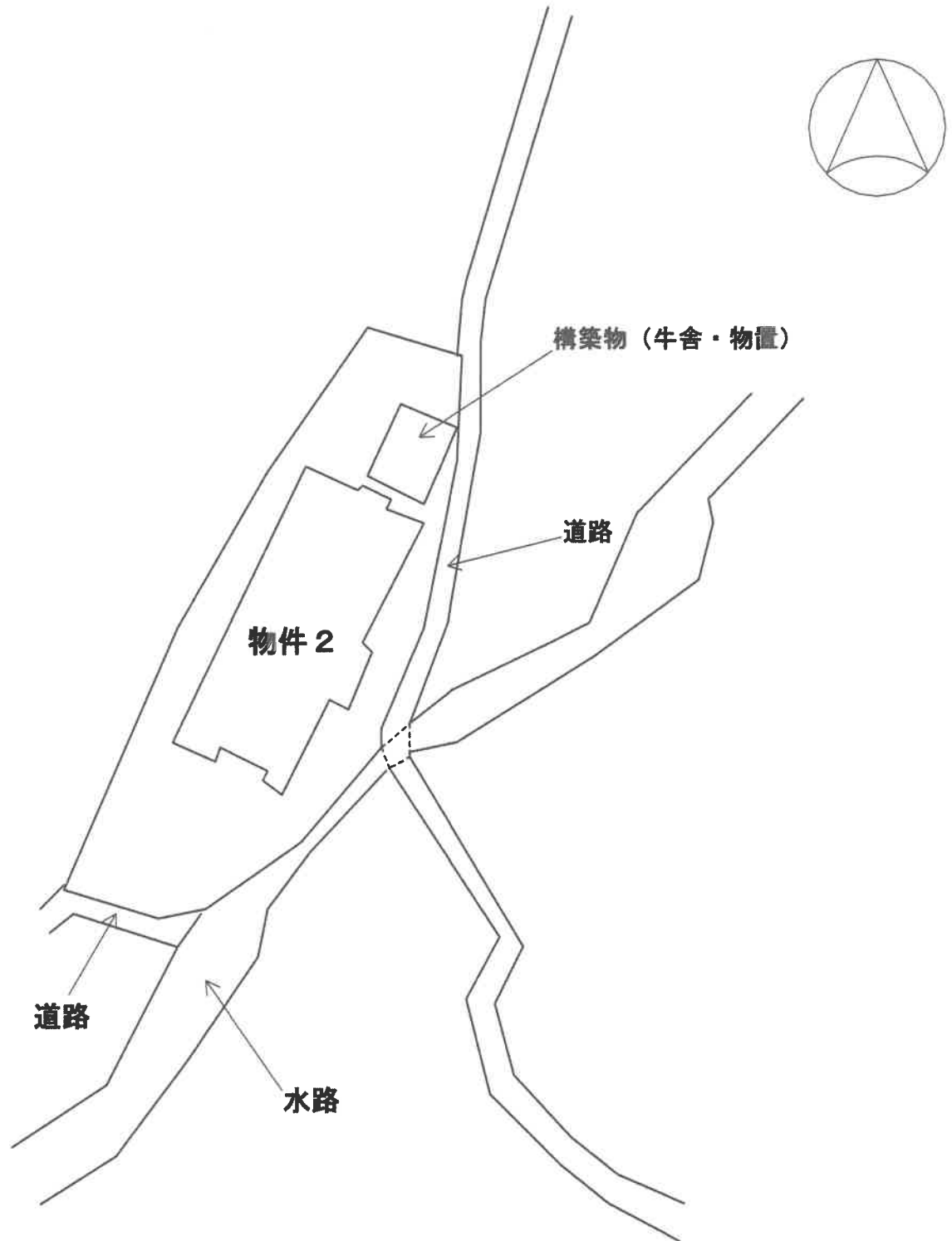
申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会印)

平成16年1月27日登記

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

