令和　８年（ケ）第　　３０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５日　午前　９時５０分 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１１月１７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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,247,000 1,797,600	一括	449,400	22,057	0
1	855,000				
2	437,000				
3	955,000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　　１２５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９０．５５平方メートル

２　所　　在　　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　　１２５番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．２９平方メートル

３　所　　在　　伊万里市山代町楠久津字津１２５番地８、１２５番地９

　　家屋　番号　　１２５番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３８．３４平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１２１平方メートル
　　２階　約　２３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

床　面　積　　４１．５０平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　１３．９２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月14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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
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1，2】
周辺隣地（南西側市道及び地番125番6を除く。）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。

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　目　録

1　所　　在　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　１２５番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９０．５５平方メートル

2　所　　在　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　１２５番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９７．２９平方メートル

3　所　　在　伊万里市山代町楠久津字津１２５番地８、１２５番地９

　　家屋　番号　１２５番８

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　１３８．３４平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（現況）

　　床　面　積　１階　約１２１平方メートル
　　２階　約　２３平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　２

　　種　　類　物置

　　構　　造　鉄骨造スレート葺平家建

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

床　面　積　　４１．５０平方メートル

符　　号　　３

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　１３．９２平方メートル

令和８年(ケ)第３０号
令和８年６月２９日受理
令和８年８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

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

１　所　　在　　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　　１２５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１９０．５５平方メートル

２　所　　在　　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　　１２５番９

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　９７．２９平方メートル

３　所　　在　　伊万里市山代町楠久津字津１２５番地８、１２５番地９

　　家屋　番号　　１２５番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１３８．３４平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　２

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　４１．５０平方メートル

　　符　　号　　３

令和　８年（ケ）第　　３０号

物　件　目　録

種　　類　　物置

構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

床　面　積　　１３．９２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、２
現況地目	■宅地（物件１、２）　□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、本件土地上に下記建物を所有し、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３
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：１階（概測）１２１㎡ ２階（概測）　２３㎡
物件目録にない附属建物	■ない □ある　種　類： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者（　　） 上記の者が本件建物を住居として使用し、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 □ある　地方裁判所　支部　令和　年（　）第　号 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

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	本件不動産については、平成２５年１月に買受取得して以来、家族で居住しています。 物件１、２土地は、一体となって、附属建物を含む本件建物の敷地、駐車スペースとなっています。上水道は、市の設備を利用しています。下水道はなく、くみ取りを利用しています。境界については、道路側はブロックが埋められるなどして、北西側はブロック塀が設置されるなどして、それぞれ区分され、物件２土地の北東側は、附属建物符号３の壁が境界で、自動販売機は、物件２土地の外側になります。物件１土地南端付近の電柱は、物件１土地の外側になります。境界について争いはありません。 本件建物は、買受時に、リフォームをして、床を張り替えたり、南西側部分を削ったり、西側にあった玄関を塞ぐなどしました。２階は、買受時には今の状態で、変わっていません。玄関から突き当たった北側部分が、雨漏りをしていたため、天井が染みています（写真１４）。今は、修繕したので雨漏りはありません。他には、不具合は特にないと思います。 附属建物は、２つあって、どちらも物置です。北側の大きいほう（登記上符号２）は、８、９年前の台風で北西側等の壁が壊れ、シャッターは外れました。倒壊などの危険な状態にはないと思います。東側のほう（登記上符号３）は、屋根が一部抜けて、雨漏りしています。どちらも、夏場は、つたが青々と絡まります。
■ 伊万里市 都市政策課 道路河川課 上下水道部 担当者	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。物件１土地の南西側道路は、市道楠久津２号線、物件１、２土地の南東側の道路は市道楠久港線です。 本件不動産の上水道は、南西側市道から引き込まれています。下水道は整備区域外です。
■ 伊万里土木事務所 港湾課　担当者	物件１、２土地南東側の部分は、公図がなければ海の港湾施設になります。通行については、市道も被せているので問題はありません。
■ 佐賀地方法務局伊万里支局　担当者	物件１、２土地南東側の地区外の公図はありません。

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、２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。これらの土地は、一体となって、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ないし３、５、６）。上、下水道については、４枚目記載のとおりで、下水道は整備されていない。

一体となる物件１、２土地の周囲は、南西側を市道楠久津２号線（幅員約３．５ｍ）に、南東側から北東側一部を市道楠久港線（幅員約８ｍ、港湾施設でもある。）に、北東側一部を水路（地番１４１番１４、地目用悪水路、地積１９６㎡、国土交通省所有）に、北西側を私有地（①地番１２５番６、地目宅地、地積１３０．２８㎡、第三者所有、②地番１２５番７、地目宅地、地積１３９．８３㎡、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、南西側（市道側）は、ブロックが埋められアスファルト舗装と区分されている（写真2ないし４）。南東側（市道側）は、部分的に溝やブロック塀が設けられ、アスファルト舗装と区分されているが、境界ははっきりしない（写真２、５、７）。北東側は、附属建物符号３の壁と水路で区分されているが、自動販売機が置かれ、ツタが茂って、外観上はっきりしない（写真８ないし１０）。北西側は、主たる建物の北西側は、ブロック塀等で区分されている（写真４）。附属建物符号２の北西側は、区分する物は見られず、境界ははっきりしない（写真１１）。

◇　本件建物の状況

本件建物は、債務者兼所有者が、平成２５年１月に買受取得して以来、家族で居住している。構造は変わらないが、債務者兼所有者の陳述のとおり改築されている部分があり、現況床面積は３枚目記載のとおりである。不具合については、債務者兼所有者の陳述のとおりと考えられるほか、経年による相応の劣化は考えられる。建物内の状況は、写真１２から１８のとおりである。

附属建物については、符号２及び３のいずれも物置であるが、債務者兼所有者の陳述のとおりいずれも劣化している。附属建物符号２の状況は、写真１９、２０のとおり、同符号３の状況は、ツタに覆われた状態で、写真２１、２２のとおりである。

（調査経過用）

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7月2日 （木） 16:30　－　16:40	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7月3日 （金） 9:15　－　9:30	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7月3日 （金） 9:40　－　9:45	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7月3日 （金） 10:00　－　10:15	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7月3日 （金） 10:20　－　10:30	伊万里土木事務所港湾課 （伊万里市立花町）	接面道路に関する調査
令和8年7月3日 （金） 11:40　－　12:10	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年7月22日 （水） 9:55　－　10:40	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）

（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
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わ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。

図　面　1



地番区域見出　山代町楠久津

請求部分	所在	伊万里市山代町楠久津字津				地番	125番8		
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	

請求番号：2-1
(1/1)

（７枚目）

A３判をA４判に縮小　公用

公用

登記年月日：平成16年6月17日

（平）昭16年 6月17日登記

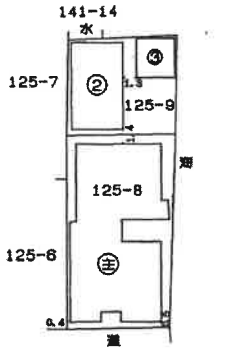
6006408

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	125−8
建物の所在	伊万里市山代町楠久津字津１２５番地８、１２５番地９

1/2



作製者	土地家屋調査士 [redacted] 日作製）	縮尺	1/

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

平成 16年 6月 17日 登記

図面 2021

（８枚目）

A３判をA４判に縮小

請求番号：2-3

(1/2)

公用

登記年月日：平成16年6月17日

（平）昭16年6月17日登記

6006409

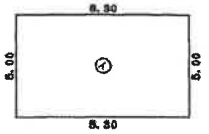
各階平面図

家屋番号	125−8
建物の所在	伊万里市山代町楠久津字津１２５番地８、１２５番地９

建物図面 各階平面図

2/2

附属建物（符号２）

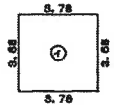


求積表

①	8.30	×	5.00	= 41.5000

床面積 41.50 ㎡

附属建物（符号３）

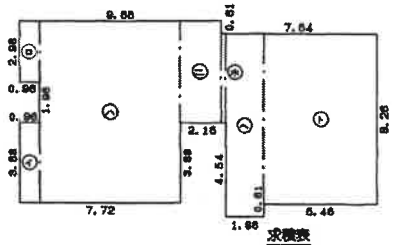


求積表

①	3.78	×	3.66	= 13.9104

床面積 13.91 ㎡

主たる建物１階

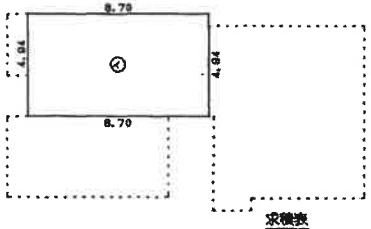


求積表

①	0.96	×	3.88	= 3.7248
②	0.96	×	2.98	= 2.8608
③	6.76	×	8.82	= 59.6232
④	1.94	×	4.94	= 9.5836
⑤	0.22	×	4.33	= 0.9526
⑥	1.86	×	8.87	= 16.4982
⑦	5.46	×	8.26	= 45.0996
			計	138.3428

床面積 138.34 ㎡

主たる建物２階



求積表

①	8.70	×	4.94	= 42.9780

床面積 42.97 ㎡

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/250

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

平成 16年 6月 17日 登記

図面 2922

（９枚目）

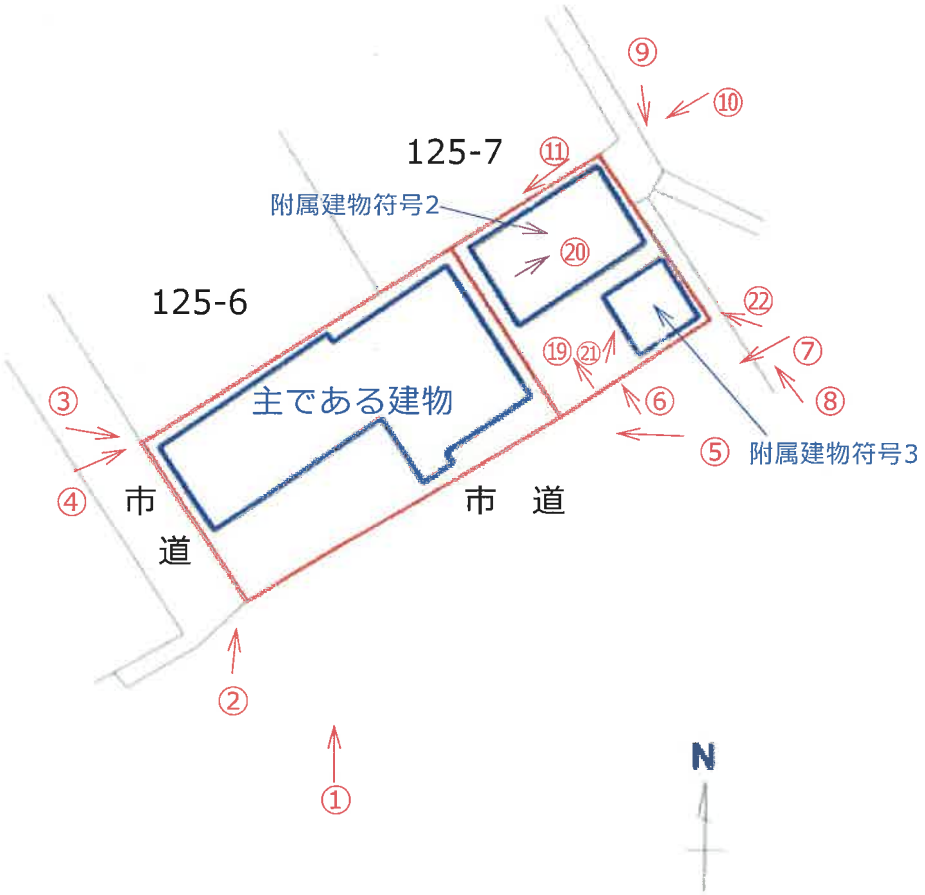
A３判をA４判に縮小

請求番号：2-3

(2/2)

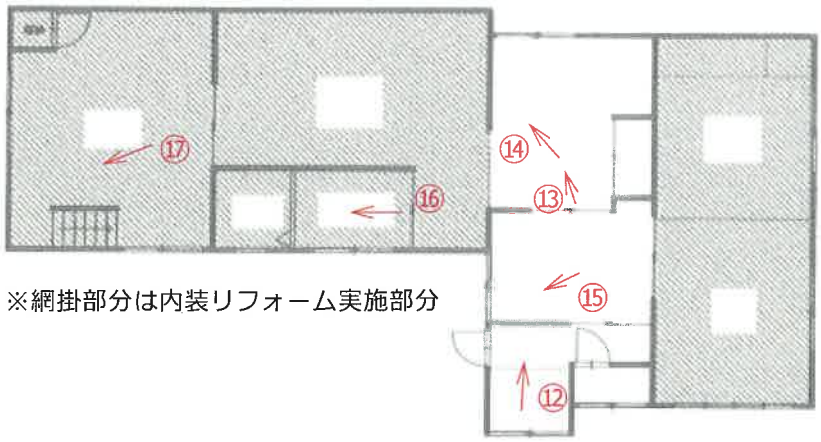
図面　3

土地建物位置関係図
（兼写真撮影方向図）

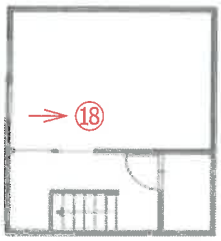


図面　4

建物間取図
（兼写真撮影方向図）



※網掛部分は内装リフォーム実施部分



（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２２）



令和 8年（ケ）第　　30号
令和 8年 7月22日　現地調査
令和 8年 7月31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 ２，２４７，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　８５５，０００円
物件２（土地）	金　４３７，０００円
物件３（建物）	金　９５５，０００円

１　一括価格は、物件1乃至物件3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並びに物件2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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3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 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 地番 地目 地積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり	1階　約121㎡ 2階　約23㎡
	符号 種類 構造 床面積	（附属建物） ２ 次頁物件目録記載のとおり	
	符号 種類 構造 床面積	（附属建物） ３ 次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件３の主たる建物（居宅）は、未登記の改築がなされており、床面積は概測による。			

令和　8年（ケ）第　　30号

物　件　目　録

1　所　　在　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　１２５番８

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１９０．５５平方メートル

2　所　　在　伊万里市山代町楠久津字津

　　地　　番　１２５番９

　　地　　目　宅地

　　地　　積　９７．２９平方メートル

3　所　　在　伊万里市山代町楠久津字津１２５番地８、１２５番地９

　　家屋　番号　１２５番８

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　１３８．３４平方メートル
　　２階　　４２．９７平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　２

　　種　　類　物置

　　構　　造　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　４１．５０平方メートル

　　符　　号　３

　　種　　類　物置

　　構　　造　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　１３．９２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１，２）

位置・交通	松浦鉄道「楠久」駅の北東方・道路距離・約650m 「楠久駅前」停留所の北東方・道路距離・約650m	
付近の状況	対象物件は一般住宅や漁家住宅が集まる住宅地域に存している。 日用品店舗：ファインズＴＡＫＥＤＡまで約650m 小学校　　：伊万里市立山代東小学校まで約2.6km 公共施設　：伊万里市役所まで約7.5km ※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	非線引都市計画区域
	用途地域	無指定
	建ぺい率	60%（指定）
	容積率	200%（指定）
	防火規制	無
	その他規制	無
画地条件	※物件1並びに物件2を一体として記載 地積：287.84㎡　　形状：長方形 間口：約28m　　奥行：約10m 地勢：ほぼ平坦　その他：角地	
接面道路の状況	南東側にて幅員約8mの舗装市道（楠久港線：建築基準法42条1項1号道路と推定）に対し等高に接面。 南西側にて幅員約3.5mの舗装市道（楠久津2号線：建築基準法42条2項道路）に対し等高に接面。 ※北東側にて都市公園「楠久津公園」に水路を介して接面。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	上水道　：あり 下水道　：なし 都市ガス：なし （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、通常の費用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。	

特　記　事　項	・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。 ・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。 ・伊万里市ハザードマップによると、高潮浸水深0.5m以上3.0m未満の区域に包含されている。 ・騒音規制法に基づく騒音規制区域に包含されている。 ・振動規制法に基づく振動規制区域に包含されている。

2　建物の概況及び利用状況（物件３）

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(公課証明書)　昭和23年月日不詳新築 経過年数　約79年 躯体経済的残存耐用年数　0年 設備経済的残存耐用年数　0年 建築年月日(登記記載)　昭和62年月日不詳改築1 経過年数　約40年 躯体経済的残存耐用年数　0年 設備経済的残存耐用年数　0年 建築年月日（債務者聞き取り）　平成25年月日不詳改築2 経過年数　約14年 躯体経済的残存耐用年数　約11年 設備経済的残存耐用年数　約1年
仕　　様	構　造：木造セメント瓦葺2階建 外　壁：波板、サイディング貼りほか 内　壁：ビニールクロスほか 天　井：ビニールクロスほか 床　：畳、フローリング 設　備：電気、水道ほか その他：平成25年に内装リフォーム実施
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	劣る
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。

（附属建物２）

区　　分	従たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　昭和52年月日不詳新築 経過年数　約50年 経済的残存耐用年数　0年
仕　　様	構　造：鉄骨造スレート葺平家建 外　壁：波板貼り 設　備：なし その他：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：物置 間取り　：附属資料「建物間取図」のとおり
品　　等	劣る
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。 ・外壁の大部分と屋根の一部が欠損している。

（附属建物３）

区　　分	従たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)　　昭和52年月日不詳新築 経過年数　　約50年 経済的残存耐用年数　　0年
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 外　壁：スレート貼り 設　備：なし その他：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：物置 間取り　：附属資料「建物間取図」のとおり
品　　等	劣る
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１，２）

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／㎡) 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
1	9,730	1.03	190.55	0.80		1,528,000
2	9,730	1.03	97.29	0.80		780,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　伊万里（県）-2

基準価格		時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
13,800円／㎡	×	100.8／100×	100／100×	100／143	＝ 9,730円／㎡

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲5 環境条件＋50

イ　個別格差：物件１及び２　画地条件（角地＋2 公園近接＋2 ）その他条件（セットバック▲1 ）

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３）

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／㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	110,000	144		0.05	792,000

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：概測数量による。

エ　現　価　率

(新築時部分)経過年数79年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90％，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10％，構成割合40％

(改築部分1)経過年数40年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90％，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10％，構成割合40％

(改築部分2)経過年数14年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90％，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10％，構成割合20％

残価率5％とした定率法(0.075)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▲30％と査定）を併用して下記のとおり査定した。・現価率＝0.075×(1－30％)≒0.05

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
2	70,000	41.50		0.03	87,000

カ　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。
キ　現況延床面積：登記数量による。
ケ　現　価　率
経過年数50年，経済的全耐用年数20年，
残価率5％とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▲40％と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・　現価率＝0.050×(1－40％)＝0.03

符号	再調達原価 (円／㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
3	55,000	13.92		0.03	23,000

サ　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。
シ　現況延床面積：登記数量による。
セ　現　価　率
経過年数50年，経済的全耐用年数20年，
残価率5％とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▲40％と査定）を併用して下記のとおり査定した。
・　現価率＝0.050×(1－40％)＝0.03

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) タ	附属建物価格 (円) チ	合計価格 (円) タ+チ
3	792,000	110,000	902,000

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，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	1,528,000	0.20	法定地上権	306,000
2	780,000	0.20	法定地上権	156,000

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) 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	1,528,000	−306,000		1.00	0.70	855,000
2	780,000	−156,000		1.00	0.70	437,000
3	902,000	+462,000		1.00	0.70	955,000
一括価格（合計）						2,247,000

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　伊万里（県）-2

所　　在：伊万里市東山代町里字蕨野368番4
地　　目：宅地
価　　格：13,800円／㎡（対前年変動率 0.70％）
位　　置：松浦鉄道「里」駅の北西方・約670m（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地　　積：462㎡
供給処理施設：上水道あり
接 面 街 路：北東側にて幅員4.5m舗装市道に等高接面
用途指定等　：非線引都市計画区域 無（建蔽率60％，容積率200％）
地域の概要　：一般住宅の中に空地等も見られる住宅地域

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

資料 1

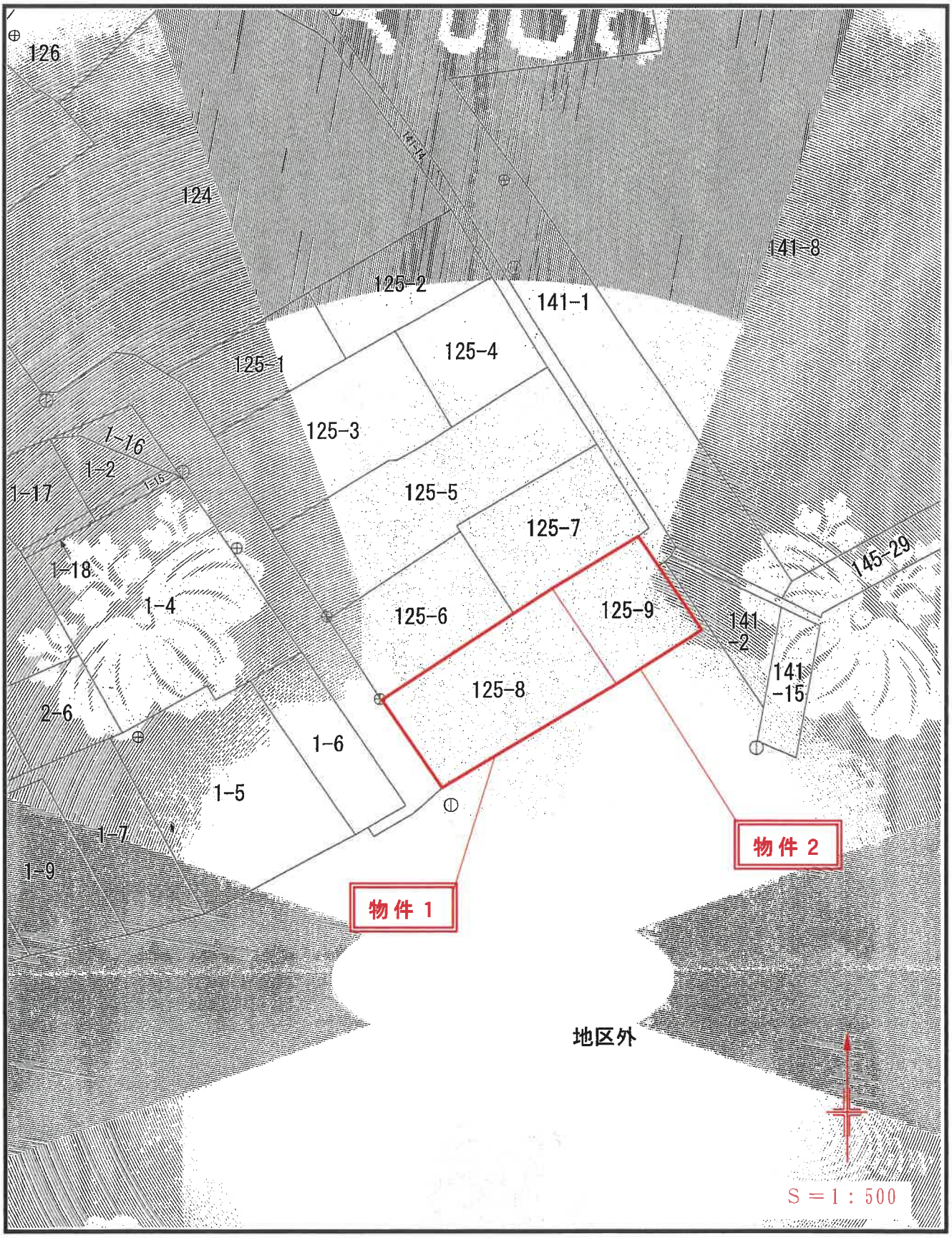
位置図


牧島山
△135.7
瀬戸町
牧島
伊万里湾大橋
対象不動産
伊万里港
∴伊万里湾カブトガニ繁殖地
山代町楠久津
楠久
山代町楠久
越木島
地価調査基準地
〈伊万里（県）－2〉
R6. 1 13,700
R7. 7 13,800
+0.7%
松浦鉄道
楠久駅
茅野
山代町福川内
△51.9
東山代町里
里川
東山代町東大久保
△33.1
東山代町天神
大久保
東山代
300 m

単位：円/㎡

資料 2

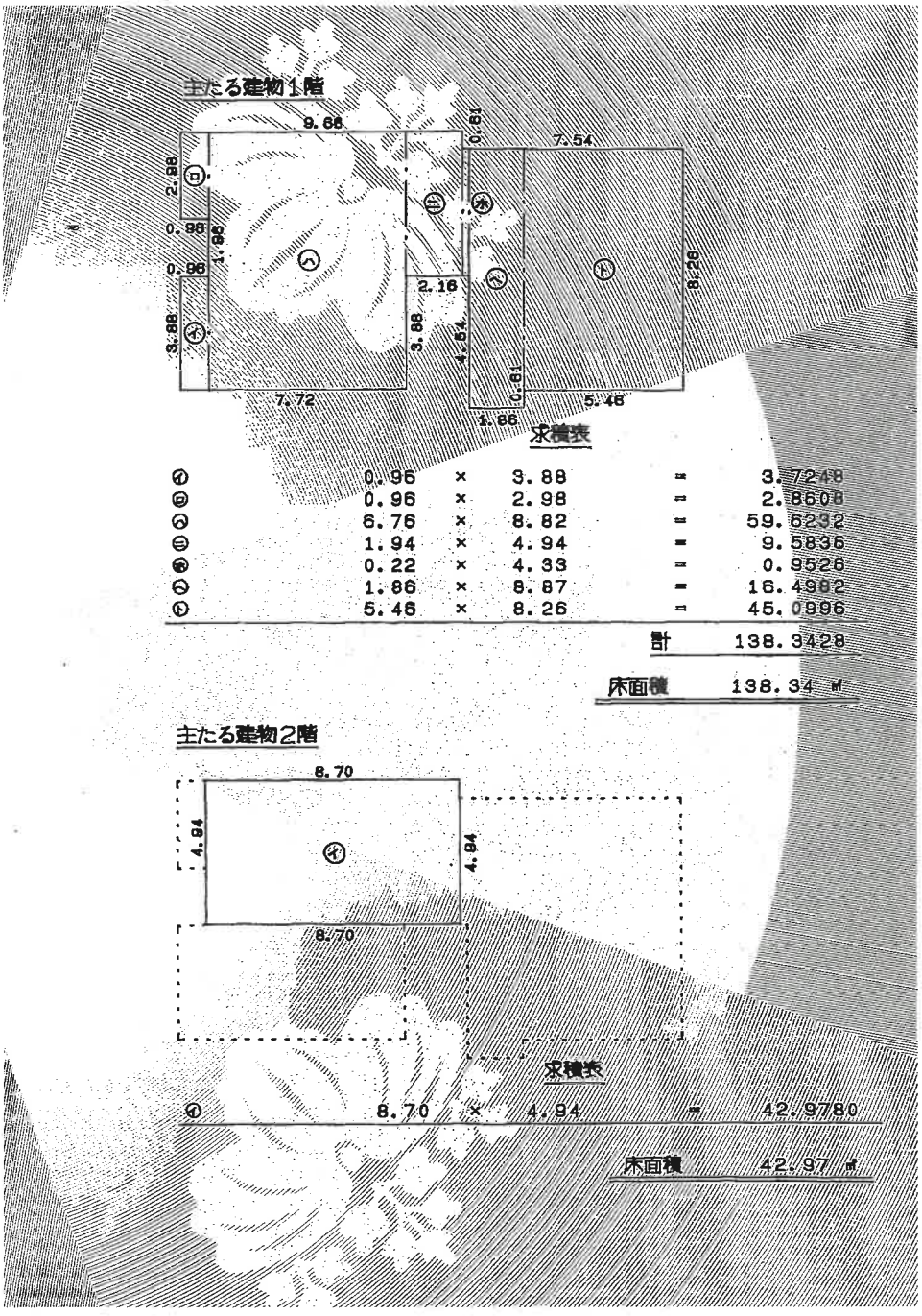
公図（写し）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

資 料 3

建物図面及び各階平面図（写し）

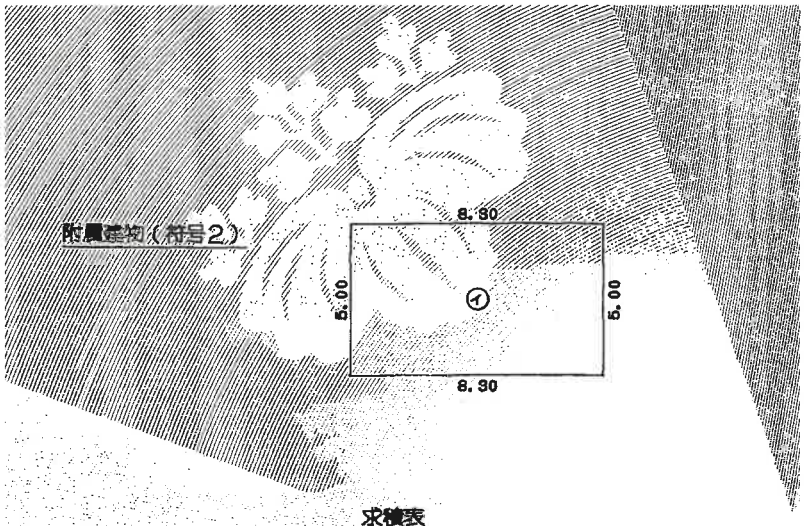


S＝1：250

※本資料は、平成16年6月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。現況と異なっている。

資 料 3

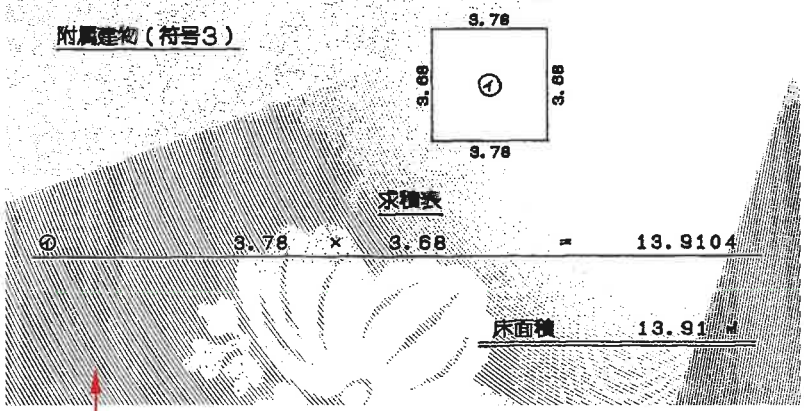
建物図面及び各階平面図（写し）



求積表

①	8.30	× 5.00	=	41.5000

床面積 41.50 ㎡

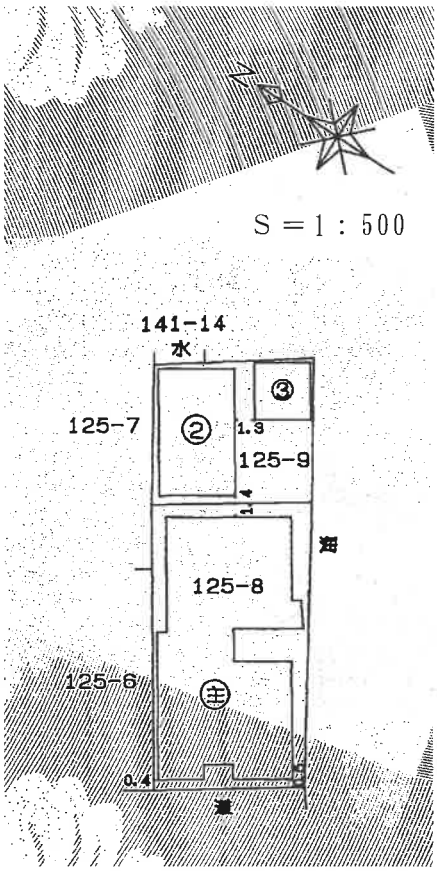


求積表

①	3.78	× 3.68	=	13.9104

床面積 13.91 ㎡

S＝1：250



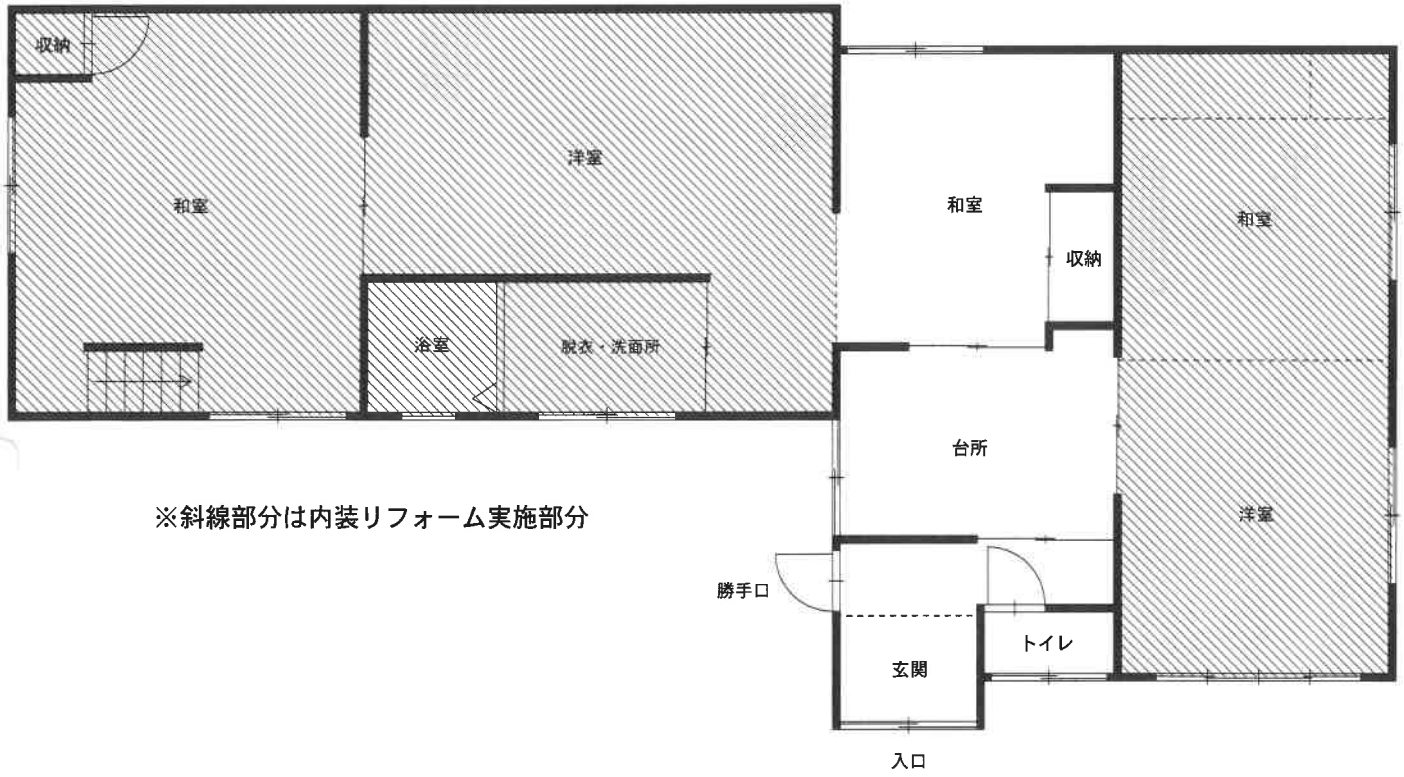
S＝1：500

※本資料は、平成16年6月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。現況と異なっている。

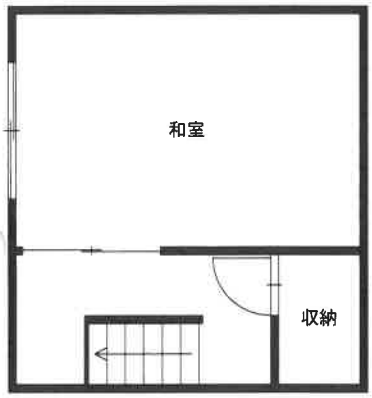
建 物 間 取 図

資料４

物件３　居宅
１Ｆ　約121㎡
※概測



※斜線部分は内装リフォーム実施部分

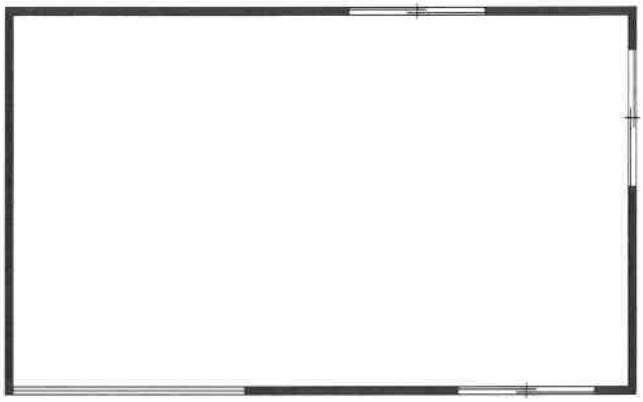


物件３　居宅
２Ｆ　約23㎡
※概測

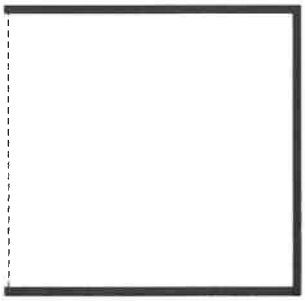
1/100

建 物 間 取 図

資料４



物件３
附属建物２　物置
１Ｆ　41.50㎡



物件３
附属建物３　物置
１Ｆ　13.92㎡

1/100