令和　８年（ケ）第　　１８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, 2	9, 190, 000 7, 352, 000	一括	1, 838, 000	113, 711	0
1	1, 944, 000				
2	7, 246, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江

　　地　　番　　１５８７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．７５平方メートル

２　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江１５８７番地８

　　家屋　番号　　１５８７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２５平方メートル
　　２階　４９．２５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２２．７０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　18号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月28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（共有者A及びB）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。

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江

　　地　　番　　１５８７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．７５平方メートル

２　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江１５８７番地８

　　家屋　番号　　１５８７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２５平方メートル
　　２階　４９．２５平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・物置

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

　　床　面　積　　約２２．７０平方メートル

令和８年(ケ)第１８号
令和８年６月５日受理
令和８年７月２１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　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江

　　地　　番　　１５８７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．７５平方メートル

　　所有者　A

２　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江１５８７番地８

　　家屋　番号　　１５８７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２５平方メートル
　　２階　４９．２５平方メートル

　　共有者　A　持分２分の１
　　共有者　B　持分２分の１

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　　）　□　　（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（□主たる建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない ■ある　種　類：車庫・物置 構　造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：（概測）２２．７㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者（A、B共有）　□その他の者（　　） 上記の者が本件建物を居宅（空き家）として使用している □「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Ａ	本件建物の太陽光発電設備は、設置費用は一括払いしており、ローンではありません。私は、昨年（令和７年）９月頃退居しました。本件建物の不具合はないと思います。水害の修繕は、きちんとしました。残置している物（動産類）は、買われた方に処分してもらいたいと考えています。
■ 債務者兼所有者Ｂ	本件不動産は、平成３１年４月に新築し、家族で居住していましたが、私は、昨年（令和７年）１月に退居しました。 本件不動産は、令和元年と令和３年の大雨で、床上浸水しました。１階は床上１ｍ以上浸かったのではないかと思います。１階にいたら危険な状況でした。建物は、半壊の扱いになり、その後、床や壁等貼り替えるなどの修繕をしました。
■ 破産管財人Ｃ	Ｂの破産管財人ですが、６月末時点では、本件建物については破産財団から放棄しています。
■ 武雄市役所 建設課 都市政策課 下水道課 担当者	本件不動産の地域は、非線引きの都市計画区域内で、用途地域の指定はありません。本件土地東側の道路は、この地区が開発されて、市が寄付を受けたもので、市道ではありませんが、通行することは問題ありません。公図上の西側の水路、隣接する里道は、武雄市が管理する法定外公共物です。 本件不動産の下水道は、整備区域外で、市営浄化槽エリアです。
■ 佐賀西部広域水道企業団　担当者	本件不動産の上水道は、本件土地東側道路から引き込まれています。なお、令和７年１２月１４日付けで閉栓されています。

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、非線引きの都市計画区域内で、用途地域の指定はない。本件土地は、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４）。現在空き家のため、本件土地上もいくらか草が伸びるなどしている。本件不動産の上、下水道は３枚目記載のとおりで、下水道は整備区域外で、市営浄化槽エリアとのことである。

本件土地の周囲は、東側を公衆用道路（地番１５８７番４、地目公衆用道路、地積２９８㎡、武雄市所有）に、南側を私有地（地番１５８７番１０、地目宅地、地積２１６．４９㎡、第三者所有）に、西側を水路（武雄市が管理する法定外公共物、現況は確認できない）に、北側を私有地（地番１５８７番７、地目宅地、地積２５．１７㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇　本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、東側道路との間は側溝があって（写真１、４、６）、その他は、網型フェンスで囲まれて（南側：写真３、４、西側：写真３、北側：写真６）、それぞれ区分されている。

◇　本件建物の状況

本件建物は、新築後、債務者兼所有者ら家族が居住してきたが、現在は空き家の状態である。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。不具合は、特に大きなものは見られなかった。数か所のエアコン配管のための穴に、鳥が巣を作っている。また、Ｂの陳述のとおり、大雨時には床上浸水したとのことである。建物内の状況は、写真９ないし１４のとおりである。

本件建物南東側にある建物は、車庫・物置（未登記、写真４、５）で、２枚目記載のとおりである。

（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6月23日 （火） 13:00　－　13:10	執行官室	家屋見取図交付申請（武雄市役所税務課へ郵送）
令和8年6月26日 （金） 10:40　－　10:55	佐賀地方法務局武雄支局 （武雄市武雄町大字昭和）	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8年6月26日 （金） 11:05　－　11:05	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1日 （水） 11:35　－　12:00	武雄市役所建設課、都市政策課、下水道課 （武雄市武雄町大字昭和）	市街化区域等に関する調査 接面道路、水路に関する調査 下水道に関する調査
令和8年7月7日 （火） 11:00　－　11:05	佐賀西部広域水道企業団武雄営業所（武雄市山内町大野）	上水道に関する調査
令和8年7月10日 （金） 15:00　－　15:20	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 （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８年７月１０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、提供を受けた鍵で解錠し
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	北方町大字志久

請求部分	所在	武雄市北方町大字志久字新ヶ江				地番	1587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)国調法19-5指定	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：7-1
(1/1)

(6枚目)

A3判をA4判に縮小　公用

公用

登記年月日：平成28年8月8日

地積測量図

(1/2)

地番	1587－4，－7 乃至1587－14
土地の所在	武雄市北方町大字志久字新ヶ江

座標系　Ⅱ系

求積表（世界測地系による座標値）

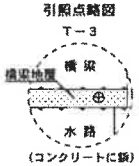
地番	Ⓐ 1587－4			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
KK21	24657.541	−86980.977	−146487.711902	0.17
K37	24657.368	−86980.982	493.147360	2.19
KK10	24655.170	−86980.957	4585.861620	15.96
KK11	24639.206	−86980.796	7687.432272	15.55
KK12	24623.656	−86980.645	7854.946264	15.88
KK3	24607.772	−86980.477	20965.821744	0.68
631	24607.801	−86979.793	147546.374796	5.31
KK42	24608.015	−86974.481	129192.07×750	5.26
K13	24613.280	−86974.543	−4750.363040	13.53
KK25	24626.811	−86974.874	−7018.641135	15.86
KK26	24642.678	−86974.628	−7417.446078	14.55
K18	24657.233	−86974.875	−3254.754756	0.56
KK22	24657.793	−86974.960	−147996.073586	6.02
		合計	−597.327691	
		合計面積	298.663×455	
		地積	298.66 ㎡	

地番	Ⓑ 1587－7			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
615	24657.005	−86994.014	296×21.026190	12.01
616	24657.498	−86982.012	32145.961426	1.03
KK21	24657.541	−86980.977	25397.267230	0.17
K37	24657.368	−86980.982	493.147360	2.19
KK10	24655.170	−86980.957	−322193.761560	13.09
D17	24655.520	−86994.050	−321927.124640	1.45
		合計	50.356006	
		合計面積	25.17×0030	
		地積	25.17 ㎡	

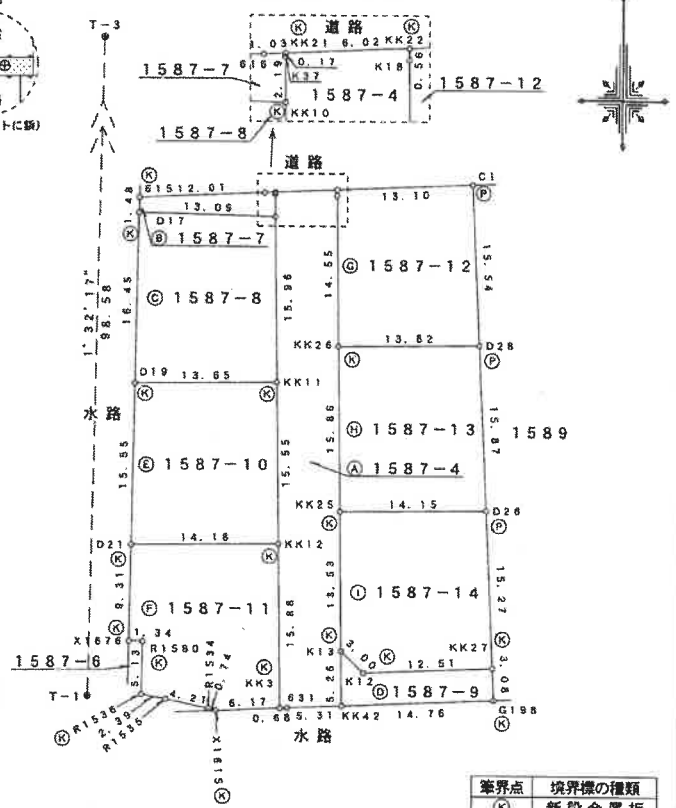
地番	Ⓒ 1587－8			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1−Yn−1)	距離
D17	24655.520	−86994.050	332726.242460	13.09
KK10	24655.170	−86980.957	326779.623180	15.96
KK11	24639.206	−86980.798	−332506.084970	13.65
D19	24639.073	−86994.452	−326566.273542	16.45
		合計	433.507065	
		合計面積	216.7535340	
		地積	216.75 ㎡	

平成２８年８月１日測量

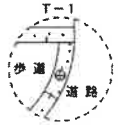
引照点略図



拡大図１／２５０



引照点略図



市道北方中央線公共基準点	X座標	Y座標	種類
引照点1	24542.207	−86832.048	真鍮鋲
引照点3	24553.532	−87005.136	コンクリート杭
引照点4	24551.359	−87075.829	コンクリート杭
引照点5	24547.970	−87163.191	コンクリート杭

筆界点	境界標の種類
Ⓚ	新設金属板
Ⓚ'	既設金属板
Ⓑ	コンクリートに鋲
Ⓒ	コンクリート杭
Ⓟ	プラスチック杭

作成者	土地家屋調査士 [redacted] （平成28年 8月 3日作成）	申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

図面 2の1

（７枚目）

Ａ３判をＡ４判に縮小

請求番号：7-2

公用

登記年月日：平成28年8月8日

地番	1587-4, -7 乃至1587-14
土地の所在	武雄市北方町大字志久字新ヶ江

地積測量図

(2/2)

地番	⑪ 1587-13			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
KK26	24642.678	-86974.828	331938.872660	13.82
D28	24642.809	-86961.204	352564.668383	15.87
D26	24626.948	-86960.521	-331724.969560	14.15
KK25	24626.811	-86974.674	-352335.784977	15.86
		合計	440.766486	
		合計面積	220.3832430	
		地積	220.38 ㎡	

地番	① 1587-14			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
KK25	24626.811	-86974.674	345317.143842	14.15
D26	24626.948	-86960.521	364725.099880	15.27
KK27	24611.688	-86959.864	-291697.726176	12.51
K12	24611.209	-86972.373	-361267.936911	3.00
K13	24613.280	-86974.543	-56635.157280	13.53
		合計	441.423355	
		合計面積	220.7116775	
		地積	220.71 ㎡	

総合計面積	1668.0038836 ㎡

地番	面積	
Ⓐ 1587-4	298.663x455	㎡
Ⓑ 1587-7	25.1780030	㎡
Ⓒ 1587-8	216.7535340	㎡
Ⓓ 1587-9	47.8656205	㎡
Ⓔ 1587-10	216.4917105	㎡
Ⓕ 1587-11	217.0163385	㎡
Ⓖ 1587-12	204.9399105	㎡
Ⓗ 1587-13	220.3832430	㎡
Ⓘ 1587-14	220.7116775	㎡

引照点・境界点表		
器械点 T-1		後視点 T-3
X座標	24606.919	24707.473
Y座標	-86999.098	-86996.452
方向角	1 32' 17"	距離 98.54
境界点	被測角	距離
KK11	29 36' 21"	35.38
KK12	49 51' 01"	23.61
KK25	52 14' 13"	30.27
KK26	34 10' 30"	41.57

地番	⑨ 1587-9			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
K13	24613.280	-86974.543	51884.754240	3.00
K12	24611.209	-86972.373	361267.936911	12.51
KK27	24611.688	-86959.864	311118.348008	3.08
G199	24608.609	-86959.732	-359704.037753	14.76
KK42	24608.015	-86974.481	-364469.310165	5.26
		合計	95.731241	
		合計面積	47.8656205	
		地積	47.86 ㎡	

地番	⑩ 1587-10			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
D19	24639.073	-86984.452	345834.028628	13.65
KK11	24639.206	-86980.796	340193.517242	15.55
KK12	24623.656	-86980.645	-345617.635616	14.18
D21	24623.519	-86994.832	-339976.926833	15.55
		合計	432.983421	
		合計面積	216.4917105	
		地積	216.49 ㎡	

地番	⑧ 1587-11			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
D21	24623.519	-86994.832	354923.402866	14.18
KK12	24623.656	-86980.645	353472.581880	15.88
KK3	24607.772	-86980.477	-147646.632000	6.17
X1615	24607.515	-86986.645	-169619.600895	0.74
K1534	24607.692	-86987.370	-119076.621588	4.21
K1535	24608.588	-86991.484	-159119.130008	2.39
K1536	24609.041	-86993.836	-54902.770471	5.13
K1580	24614.172	-86993.715	-30103.132356	1.34
X1676	24614.203	-86995.059	-27494.064751	9.31
		合計	434.032677	
		合計面積	217.0163385	
		地積	217.01 ㎡	

地番	⑫ 1587-12			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	距離
KK26	24642.678	-86974.828	-339354.318738	14.55
K18	24657.233	-86974.975	-3254.754756	0.58
KK22	24657.793	-86974.960	323091.061679	13.10
C1	24658.340	-86961.872	339260.125040	15.54
D28	24642.809	-86961.204	-319272.233404	13.62
		合計	409.879821	
		合計面積	204.9399105	
		地積	204.93 ㎡	

作成者	[redacted] 土地家屋調査士 [redacted]	(平成28年 8月 3 日作成)
申請人	[redacted]	縮尺 1/

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

図-面 202

(8枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：7-2

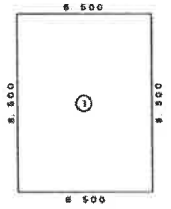
公用

登記年月日：平成31年4月12日

家屋番号	1587−8
建物の所在	武雄市北方町大字志久字新ヶ江１５８７番地８

建物図面
各階平面図

1階

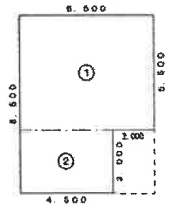


求積表

① 6.500 × 8.500 = 55.250000

床面積 55.25 ㎡

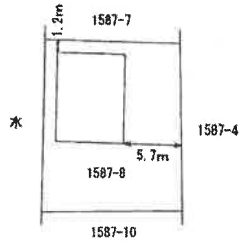
2階



求積表

① 6.500 × 5.500 = 35.750000
② 4.500 × 3.000 = 13.500000
計 49.250000

床面積 49.25 ㎡



作成者	[redacted]（平成 31 年 4 月 1 日 作成）	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

図面 3

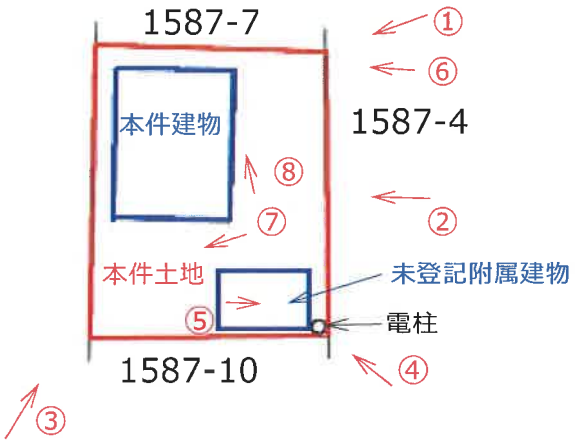
（9枚目）

A３判をA４判に縮小

請求番号：7-3

図面　4

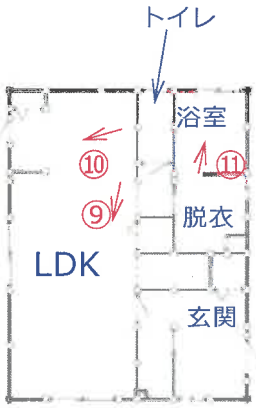
土地建物位置関係図
（兼写真撮影方向図）



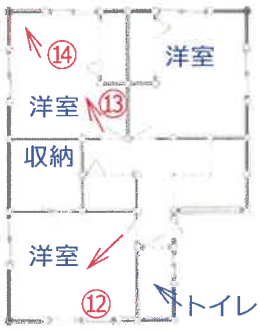
図面　5

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１１）



（写真１２）



（写真１３）



（写真１４）



令和 8年（ケ）第　　18号
令和 8年 7月10日　現地調査
令和 8年 7月16日　評　　価
令和 8年 7月16日　提　　出

佐賀地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ９，１９０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，９４４，０００円
物件２（建物）	金　７，２４６，０００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 地番 地目 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	
	符号 種類 構造 床面積		（附属建物） 未登記１ 車庫・物置 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 約22.70㎡
特記事項			
屋根に2020年頃設置された太陽光発電システム約5kwがあるが、従物であると思われるので評価対象とした。物件1の南東端に未登記付属建物符号1約22.7㎡がある。また、南東端に電柱がある。東側開発道路は武雄市の所有となっている。			

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

令和　８年（ケ）第　　１８号

物　件　目　録

１　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江

　　地　　番　　１５８７番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２１６．７５平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　武雄市北方町大字志久字新ヶ江１５８７番地８

　　家屋　番号　　１５８７番８

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５５．２５平方メートル
　　２階　４９．２５平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

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「北方」駅の西方約1.8km（道路距離）、「高野寺入口」バス停の南方約350m、市役所の北東方約5.6kmに位置する。　（別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、旧北方町の国道34号南側背後に位置する分譲住宅地域で、やや小規模に開発された分譲地が繋がったように広がっている。令和元年及び令和3年の水害で地域全体が大規模な浸水被害に見舞われ、床上浸水した模様である。水害の影響もあり売れ残っている物件も多く、地価は横ばい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	非線引都市計画区域 なし 指定 60％ 指定 200％
画地条件	物件１ 地積　：216.75㎡ 間口　：約16.0m 奥行　：約13.0m 形状　：ほぼ長方形 地勢　：ほぼ平坦 高低差：ほぼ等高 接面道路との関係：接面道路とほぼ等高 西側道路より約0.7m高い	
接面道路の状況	東側約6.0m舗装私道（建築基準法第42条第1項2号道路に該当） 西側約3.0m舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず）	
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：なし（下水道設置対象区域外　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。	
土壌汚染の可能性の調査	杵藤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は認められなかった。	

特　記　事　項	武雄市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)　　平成31年 4月 1日新築 経過年数　　7年 経済的残存耐用年数　　18.0年
仕　　様	構　造　木造合金ﾒｯｷ鋼板葺２階建 屋　根　合金ﾒｯｷ鋼板 外　壁　サイディングボード 内　壁　ビニールクロス外 天　井　ビニールクロス外 床　　フローリング、タイル 設　備　電気設備、上水道 その他　太陽光発電システム・ｴｺｷｭｰﾄ・ＩＨｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀｰ・玄関ドア電気錠 なお、太陽光発電システム及びｴｺｷｭｰﾄ・ＩＨｸｯｷﾝｸﾞﾋｰﾀｰが正常に稼働するかどうかは不明
床面積（現況）	1階55.25㎡ 2階49.25㎡ 計 104.50㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　居宅 間取り　３ＬＤＫ
品　　等	普通
保守管理の状態	エアコンのダクトの為の穴が塞がれておらず、保守管理はやや劣る。水害後に床や内壁の張り替えはなされたとのことである。
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。

（附属建物未登記１）

区　　分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	主である建物と同時期に建設されたものと思われる。
仕　　様	構　造　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 屋　根　亜鉛ﾒｯｷ鋼板 外　壁　亜鉛ﾒｯｷ鋼板 床　　コンクリート打ち放し
床面積（現況）	約22.70㎡ 計 約22.70㎡
現況用途等	階層　地上1階建て 現況用途　車庫・物置
品　　等	普通
保守管理の状態	普通
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、吹付アスベスト等または非飛散性アスベスト含有建築材料等の使用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）

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	15,700	1.02	216.75	1.00		3,471,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　武雄(県)-10

基準価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
19,000円／㎡ ×	100／100×	100／102×	100／119 ＝	15,700円／㎡

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位＋2

◇地域格差：交通・接近条件(公共施設への接近性▲1)

環境条件(水害の危険性＋20)　(1-0.01)×(1+0.2)≒1.19

イ　個別格差：方位＋2 二方路＋1 電柱有り▲1　1.02×1.01×0.99＝1.02

ウ　地積：登記記載の地積。

エ　建付減価：必要なし

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	196,200	104.50		0.43	8,816,000

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。（太陽光発電システムの価値を加味した）

イ　現況延床面積：登記数量による。

エ　現　価　率

経過年数7年、経済的全耐用年数25.0年、

残価率5％とした定率法(0.432)と観察減価法（0％と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・　現価率＝0.432×(1－0％)≒0.43

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=ｺ
未登記 1	70,000	22.70		0.53	842,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を53％と判断した。

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) ｻ+ｼ=ｽ
2	8,816,000	842,000	9,658,000

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、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	3,471,000	0.20	法定地上権	694,000

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ス) 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	3,471,000	−694,000		1.00	0.70	1,944,000
2	9,658,000	+694,000	1.00	1.00	0.70	7,246,000
一括価格（合計）						9,190,000

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

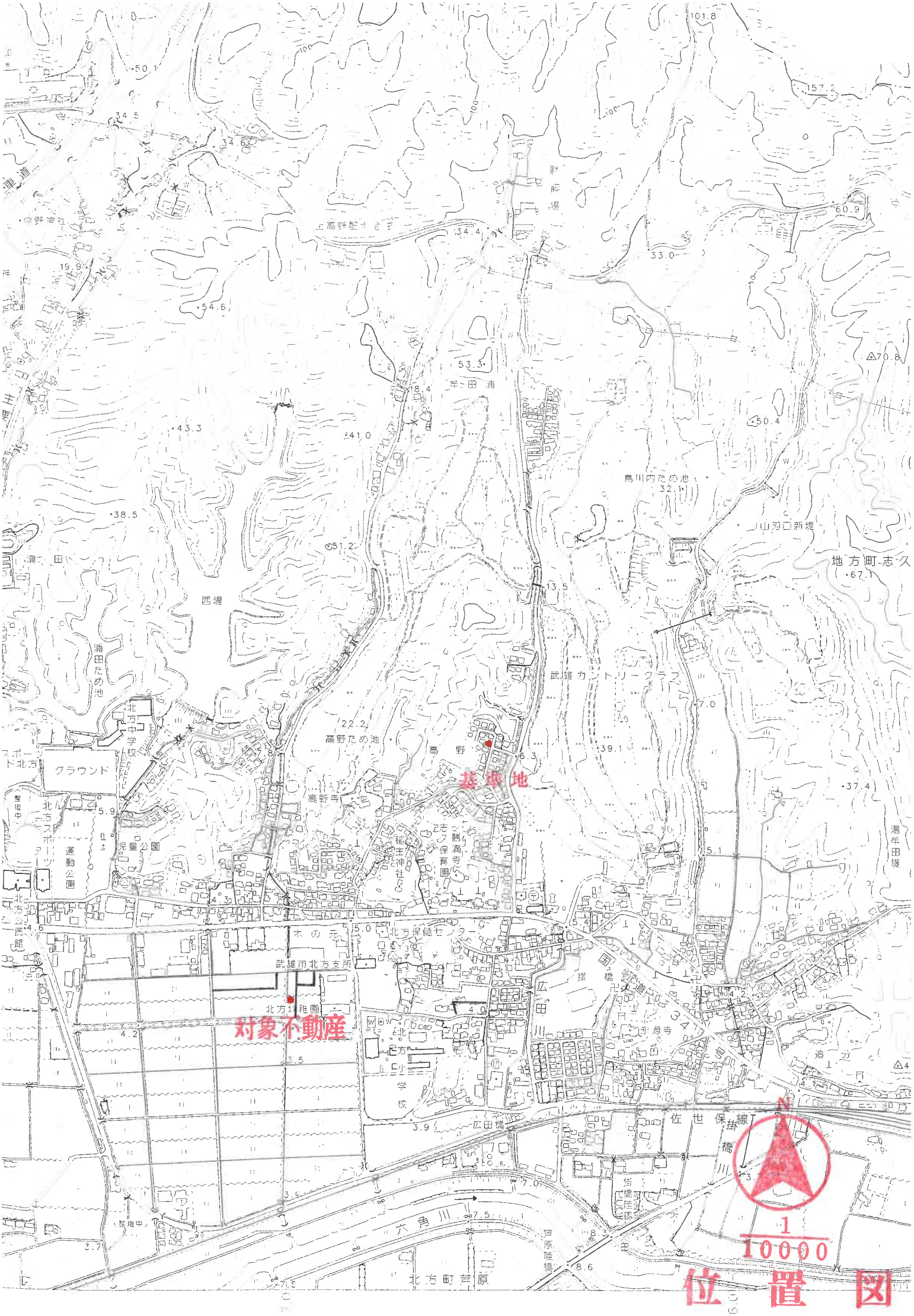
１　地価調査価格　武雄(県)-10

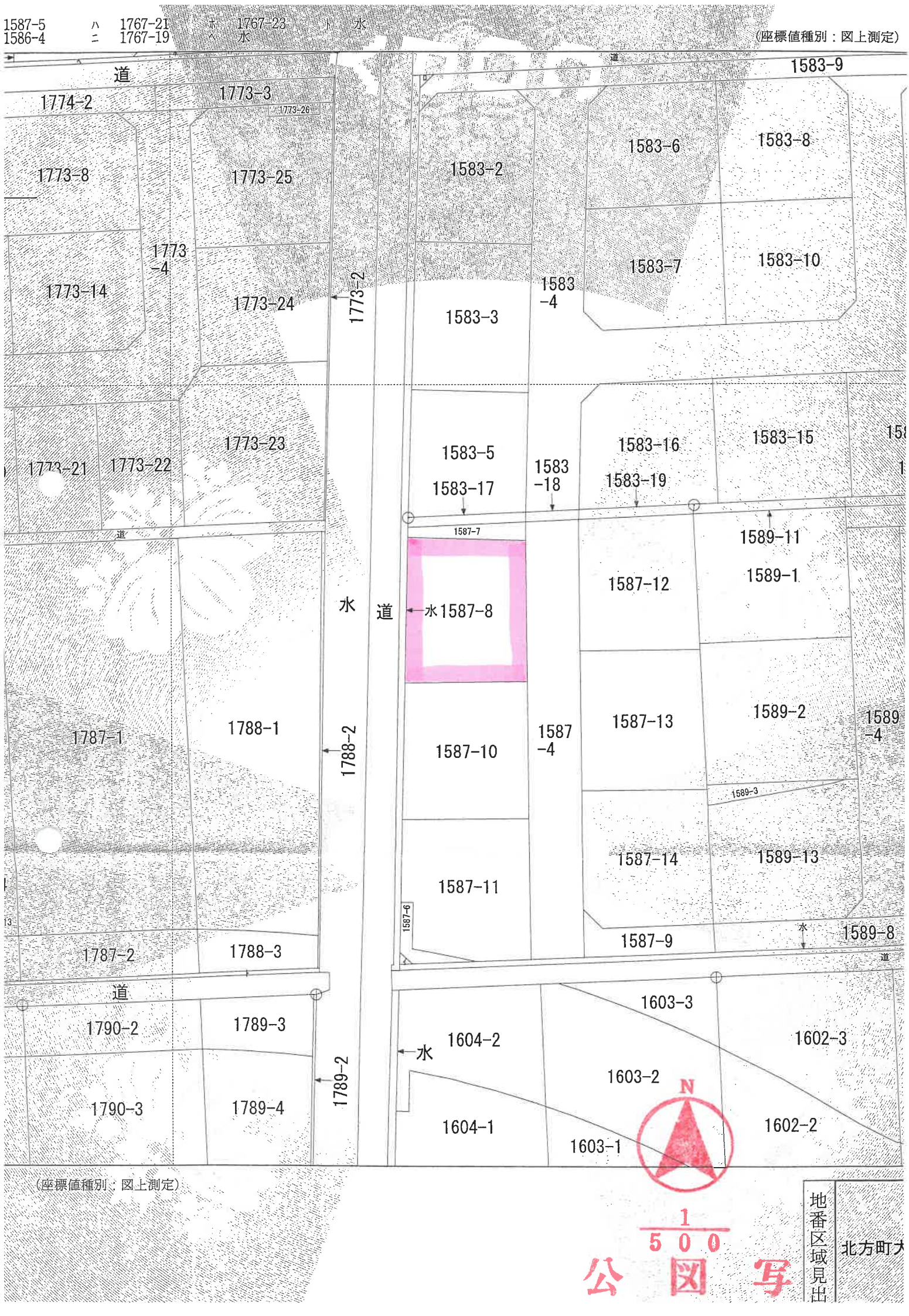
所　　在：武雄市北方町大字志久字高野3142番36
地　　目：宅地
価　　格：19,000円／㎡（対前年変動率 1.10％）
位　　置：ＪＲ佐世保線「北方」駅北西方約1.6㎞
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：252㎡
供給処理施設：上水道
接面街路：東側６ｍ市道
用途指定等：非線引都市計画区域 （建蔽率60％、容積率200％）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　建物図面写

以　上


基準地
対象不動産
N
1
10000
位置図


1587-5 ハ 1767-21 ホ 1767-23 ト 水
1586-4 ニ 1767-19 ヘ 水
(座標値種別：図上測定)
道
1774-2
1773-3
1773-26
1773-8
1773-25
1583-2
1583-6
1583-8
1583-9
1773-4
1773-14
1773-24
1773-2
1583-3
1583-4
1583-7
1583-10
1773-21
1773-22
1773-23
1583-5
1583-17
1583-18
1583-16
1583-19
1583-15
1587-7
1589-11
1589-1
水
道
水1587-8
1587-12
1787-1
1788-1
1788-2
1587-10
1587-4
1587-13
1589-2
1589-4
1589-3
1587-14
1589-13
1587-11
1587-6
1587-9
水
1589-8
1787-2
1788-3
道
1790-2
1789-3
1603-3
1604-2
水
1602-3
1603-2
1789-2
1790-3
1789-4
1604-1
1603-1
1602-2
N
(座標値種別：図上測定)
1/500
公図写
地番区域見出
北方町大

登記年月日：平成31年4月12日

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。

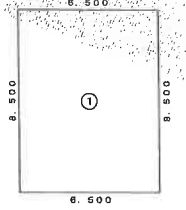
令和8年3月3日　佐賀地方法務局武雄支局

登記官

家屋番号	1587−8
建物の所在	武雄市北方町大字志久字新ヶ江１５８７番地８

建物図面
各階平面図

1階

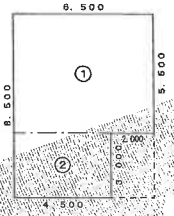


求積表

①	6.500	× 8.500	=	55.250000

床面積　55.25 ㎡

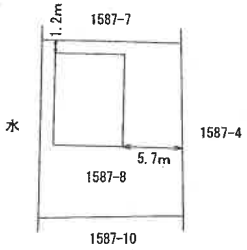
2階



求積表

①	6.500	× 5.500	=	35.750000
②	4.500	× 3.000	=	13.500000
計				49.250000

床面積　49.25 ㎡



作成者		縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

請求番号：10-3