令和　８年（ケ）第　　２４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	4,868,000 3,894,400		973,600	62,403	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番地

建物の名称　　エスポワール伊万里

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　６０．２３平方メートル
２階　３６３．９９平方メートル
３階　３６３．９９平方メートル
４階　３６３．９９平方メートル
５階　３６３．９９平方メートル
６階　３６３．９９平方メートル
７階　３６３．９９平方メートル
８階　２２９．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　伊万里町乙１６１番の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６９．５２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　９７２．２０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０００分の３１

令和　８年（ケ）第　　２４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】

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】

なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号１】

転借人Ａが占有している。

原賃借権

範　囲	全部
賃借人	株式会社ＳＵＭＣＯ
期　限	令和９年４月２１日まで
賃　料	月額７万円
敷　金	２１万円
保証金	なし

上記賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

管理費等の滞納あり。

《　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　　２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番地

建物の名称　　エスポワール伊万里

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　６０．２３平方メートル
２階　３６３．９９平方メートル
３階　３６３．９９平方メートル
４階　３６３．９９平方メートル
５階　３６３．９９平方メートル
６階　３６３．９９平方メートル
７階　３６３．９９平方メートル
８階　２２９．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　伊万里町乙１６１番の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６９．５２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　９７２．２０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

令和　８年（ケ）第　　２４号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０００分の３１

令和８年(ケ)第２４号
令和８年６月１９日受理
令和８年７月２８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　　２４号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番地

建物の名称　　エスポワール伊万里

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　１階　　６０．２３平方メートル
２階　３６３．９９平方メートル
３階　３６３．９９平方メートル
４階　３６３．９９平方メートル
５階　３６３．９９平方メートル
６階　３６３．９９平方メートル
７階　３６３．９９平方メートル
８階　２２９．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　伊万里町乙１６１番の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　２階部分　６９．５２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　９７２．２０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０００分の３１

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（未実施）
建物	物件１
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： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　　■その他の者（A） 上記の者が、本件建物を住居として使用している □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■以下のとおり（管理会社の回答による） 管理費 月額　８，６００円 修繕積立金 月額１９，０３０円 駐車場使用料 月額　６，０００円 ケーブルＴＶ使用料 月額　１，８００円 協力金　月額　１，５００円 令和８年７月７日現在（管理会社の回答による） □滞納はない ■滞納がある 管理費　１０５，１００円 修繕積立金　２６６，４２０円 駐車場使用料　８４，０００円 ケーブルＴＶ使用料　２５，２００円 協力金　２１，０００円
管理会社等	株式会社環境保全管理センター
その他の事項	共用施設（ゴミ集積場、駐輪場、管理人室、集合郵便受け、エレベーター、防犯カメラ）
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　　）　□　　（符号　　）
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 □
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　　）　□賃借権（符号　　）
その他の事項	■敷地権の割合　１０００分の３１
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
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

占有者及び占有権原（物件１関係）

占有範囲		■全部　□	■全部　□
占有者		□債務者　■株式会社ＳＵＭＣＯ	□債務者　■Ａ
占有状況		□敷地　■駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫	□敷地　■駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述（■株式会社ＳＵＭＣＯ担当者　） ■文書（■賃貸借契約書　）	□陳述（□　（　）） ■文書（■回答書　）
占有権原		■賃借　□使用借　□転借　□	□賃借　□使用借　■転借　□
占有開始時期		令和５年４月２２日	令和５年５月４日
最初の契約等	契約日	令和５年４月２２日	令和５年５月４日
	期間	令和５年４月２２日から ■令和７年４月２１日まで２年間 □期間の定めなし	令和５年５月４日から ■令和７年４月２１日まで □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新　□自動更新　□法定更新	■合意更新　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和７年４月２２日から ■令和９年４月２１日まで２年間 □期間の定めなし	令和７年４月２２日から ■令和９年４月２１日まで２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他（　）	□所有者　■その他（株式会社ＳＵＭＣＯ）
	借主	□占有者　■その他（株式会社ＳＵＭＣＯ）	■占有者　□その他（　）
賃料・支払時期		毎月金７万円 （毎月末限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）	毎月金１万７５００円 （毎月２０日限り翌月分払） □前払（　） □相殺（　）
敷金・保証金		□ない ■ある　［■敷金　□保証金 金２１万円	■ない □ある　［□敷金　□保証金 金　円
特約等		□譲渡転貸可　□	□譲渡転貸可　□
その他		駐車場１台込み（駐車場Ｎｏ．２５） ケーブルＴＶ使用料月額１８００円 町内会費あり	駐車場１台込み（駐車場Ｎｏ．２５） 町内会費あり 居室内の不具合はない。
執行官の意見		■上記のとおり　□下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	■上記のとおり　□下記のとおり □　「執行官の意見」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
■ マンション管理会社担当者	1　本件マンションは、全３３戸で、共用施設としては、ゴミ集積場、駐輪場、管理人室、集合郵便受け、エレベーター、防犯カメラが設置されています。管理人は、月、水、金曜日の午前９時から午後４時３０分に勤務しています。 2　本件建物における管理費等の月額及びそれらの滞納額は、２枚目に記載したとおりです。現在の管理費は、月額８６００円です。管理費等とは、管理規約２５条に、管理費、修繕積立金、使用料及び協力金、町内会費等の立替金と規定されており、同規約２６条に、管理組合が管理費等について有する債権については、特定承継人（買受人）にも支払い義務がある旨規定されています。 3　大規模修繕については、平成２１年に１回目を実施し、来年３月に給水管工事を予定していますので、その後に、大規模修繕工事を実施するか検討中です。他には、令和５年には屋上防水工事を実施しています。 4　駐車場については、全２７台分で、現在空きはありますが、１戸に１台分は割り当てられていませんので、空きがなければ、空きが出た時に抽選に参加してもらうことになります。使用料は、普通車について、屋内が７，０００円、屋外が４，０００円から６、０００円、軽自動車について、屋内が５，０００円、屋外が３，０００円となっています。 5　ペットは、小鳥、観賞魚のみ可で、介助犬、聴導犬を除き、犬や猫の飼育はできません。
■ 賃借人会社担当者	本件建物は、当社が賃借し、従業員の社宅としています。
■ 伊万里市 都市政策課 道路河川課 担当者	本件マンションの敷地は、非線引の都市計画区域で、用途地域は、南側三分の一程度が商業地域、北側三分の二程度が近隣商業地域です。本件マンション敷地の東側道路は、市道伊万里駅前～松島線、南側道路は、市道上黒尾～船屋線です。
■ 伊万里市上下水道部担当者	本件マンションでは、伊万里市の上水道が、南側市道から引き込まれています。下水道は、東側市道から接続しています。

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
◇　本件マンション（エスポワール伊万里）の状況等
１　本件マンションの敷地（伊万里市伊万里町乙１６１番）は、公図及び建物図面のとおりで、非線引の都市計画区域で、用途地域は、南側三分の一程度が商業地域、北側三分の二程度が近隣商業地域内である。本件マンションは、平成７年１１月に新築され、全３３戸である。写真１、２は本件マンション全景、写真８はエントランス内の状況である。
２　上記敷地は、東側を市道伊万里駅前～松島線に、南側を市道上黒尾～船屋線に、西側を私有地（①地番２４８番２、地目宅地、地積１９２．３４㎡、第三者所有、②地番乙１６２番１、地目宅地、地積１９０．５０㎡、第三者所有、③地番乙１６３番１、地目宅地、地積１５３．２２㎡、第三者所有、④地番乙１６４番、地目宅地、地積４７５．５８㎡、第三者所有）に、北側を私有地（①地番２４７番２、地目宅地、地積７３．２８㎡、第三者所有、②地番２４６番２、地目宅地、地積１６７．５７㎡、第三者所有、③地番２４６番４、地目宅地、地積１００．３３㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。
境界は、東側から南側の道路側は、植込みや地先境界ブロックにより（東側：写真３、南側：写真６）、北側及び西側は、ブロック塀やフェンスが設置されており（北側：写真４、西側：写真５、７）、それぞれ画され、外観上、明らかである。
３　共用施設として、ゴミ集積場、駐輪場、管理人室、集合郵便受け、エレベーター、防犯カメラがある。

◇　本件建物とその占有状況等
本件建物は、本件マンション２階の角住戸である。
占有状況は、３枚目記載のとおりで、賃借人が社宅として借り受けて、従業員Ａが居住している。本件建物内部の不具合は、外観上、大きな不具合は見当たらなかった。
建物内の状況は、写真１０ないし１６のとおりである。

◇　管理費等の滞納関係
管理費等の滞納は、２枚目に記載しているとおりである。

（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） 16:50　－　17:00	執行官室	家屋見取図交付申請（伊万里市税務課へ郵送）
令和8年7月3日 （木） 12:10　－　12:25	物件所在地	本件建物・敷地概観調査、写真撮影
令和8年7月3日 （木） 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8年7月3日 （木） 9:35　－　9:40	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 （木） 9:50　－　10:00	伊万里市役所都市政策課、道路河川課 （伊万里市立花町）	都市計画区域等の調査 接面道路等の調査
令和8年7月3日 （木） 10:40　－　11:15	物件所在地	本件建物・敷地概観調査、写真撮影
令和8年7月17日 （金） 13:00　－　13:25	物件所在地	本件建物内・敷地調査、写真撮影 賃借人担当者と面談 （評価人同行）
令和8年7月28日 （火） 10:45　－　11:15	佐賀地方法務局	賃借人の全部事項証明書交付申請・受領

（特記事項）

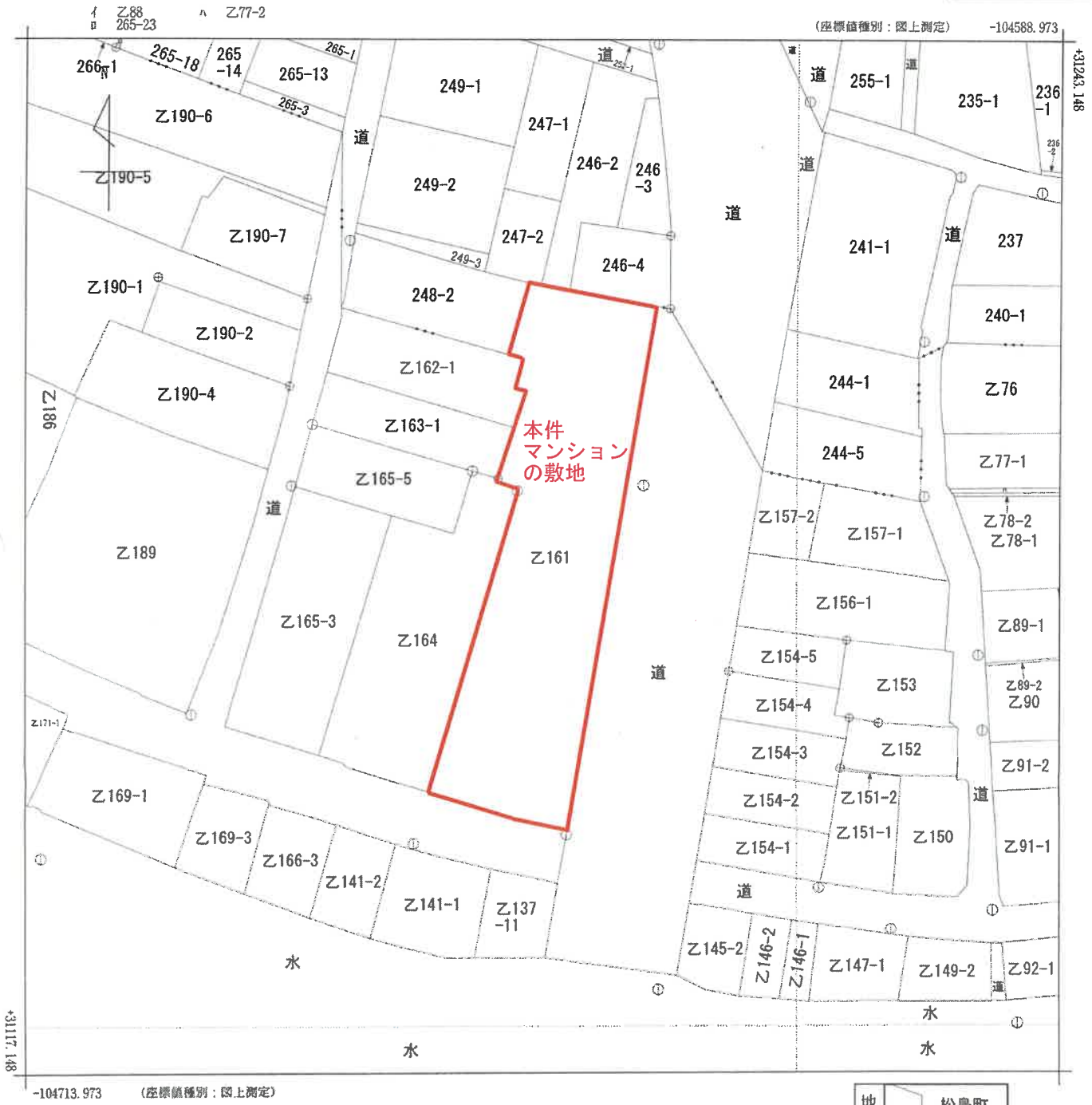
□　令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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、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。

□

図　面　1



請求部分	所在	伊万里市伊万里町字黒尾町				地番	乙161番		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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：3-1
(1/1)

（７枚目）

Ａ３判をＡ４判に縮小

公用

公用

登記年月日：平成7年12月8日

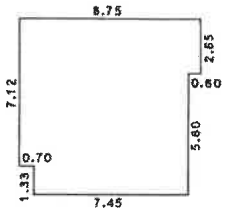
㊞昭7年12月8日登記

6000803

各階平面図

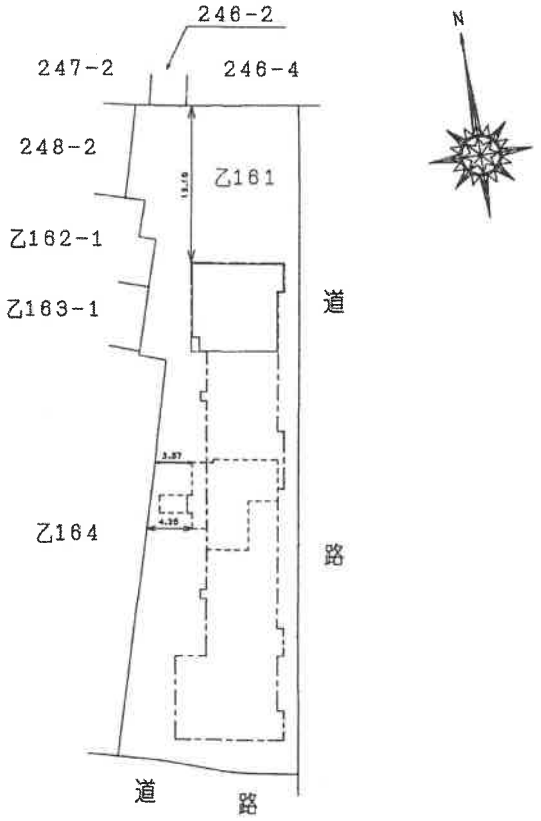
家屋番号	伊万里町 161番の205
建物の所在	伊万里市伊万里町字黒尾町乙161番地　エスポワール伊万里

建物図面
~~各階平面図~~



求積表

2.65	×	8.75	= 23.1875
4.47	×	8.15	= 36.4305
1.33	×	7.45	= 9.9085
合計			69.5265
床面積			69.52 ㎡



（建物の存する部分　2階）

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	平成7年11月22日作製）		
	（福岡県土地家屋調査士会）		

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

図面2

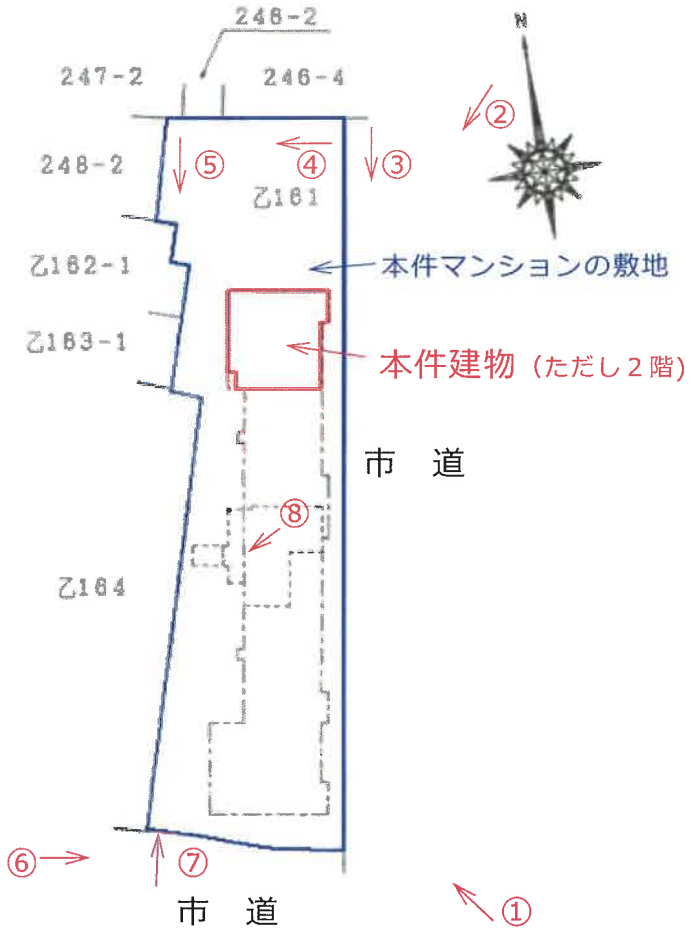
（8枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：3-2

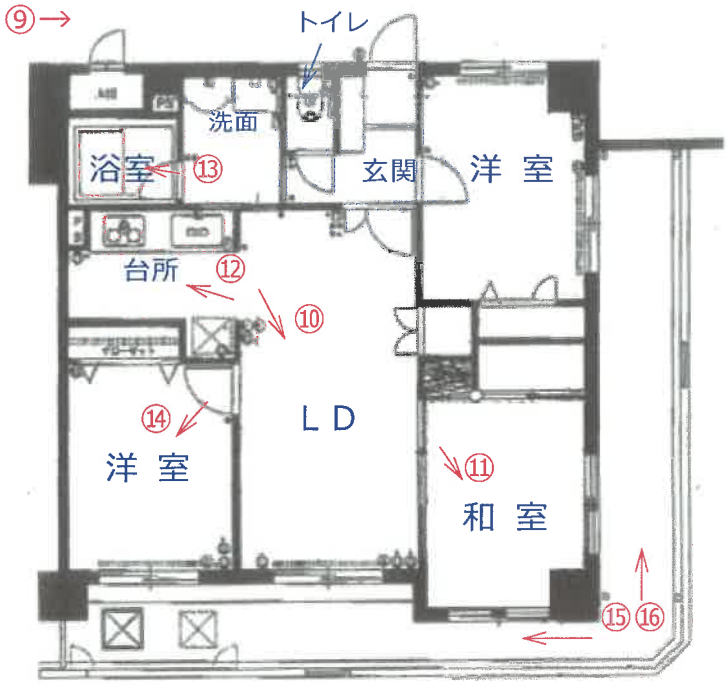
図面　3

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）



（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）



令和 8年（ケ）第　　２４号
令和 8年 7月17日　現地調査
令和 8年 8月 3日　評　　価
令和 8年 8月 3日　提　　出

佐賀地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　[redacted]

第１　評価額

番号	評　　価　　額
物件１	金　　４，８６８，０００円

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	(一棟の建物の表示) 所在 床面積 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積 (敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 (敷地権の表示)	別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
本件は令和5年4月22日より会社法人に賃貸されており、その会社が社宅として利用しているが、抵当権設定後の賃貸借であるので買受人には対抗できない。			

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　　24号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番地

建物の名称　　エスポワール伊万里

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根８階建

床　面　積　　1階　　６０．２３平方メートル
2階　３６３．９９平方メートル
3階　３６３．９９平方メートル
4階　３６３．９９平方メートル
5階　３６３．９９平方メートル
6階　３６３．９９平方メートル
7階　３６３．９９平方メートル
8階　２２９．２０平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　伊万里町乙１６１番の２０５

建物の名称　　２０５

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　2階部分　６９．５２平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　1

所在及び地番　伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番

地　　目　　宅地

地　　積　　９７２．２０平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　1

令和　8年（ケ）第　　24号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１０００分の３１

第４　目的物件の位置・環境等

１　敷地の概況、利用状況等

位置・交通	本件はＪＲ筑肥線「伊万里」駅の北方約450m(道路距離)、「相生橋」バス停の至近、市役所の北西方約1.5kmに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、伊万里市中心部の北方に位置する商業地域で、低層店舗や事務所、マンション等が連たんしている。伊万里市の中心部に近い商業地域では閉店する店舗もあり、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 近隣商業地域 指定 80％ 指定 200％ 準防 対象地の南部（市道から北方へ20mの範囲）は商業地域80/400
画地条件	地積　：972.20㎡ 間口　：約64.0m 奥行　：約15.0m 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 敷地権割合：31／1000	
接面道路の状況	東側約16.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路に該当) 南側約7.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路に該当)	
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） 都市ガス：あり 下水道：あり（建物まで接続済み） （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	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は認められなかった。	

特　記　事　項	伊万里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

（1）一棟の建物の概要

マンション名	エスポワール伊万里
建物の用途	共同住宅　（総戸数　33戸）
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 7年11月 7日新築 経過年数　31年 経済的残存耐用年数　9.0年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根８階建
仕様	構　造　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 屋　根　陸屋根 外　壁　モルタル塗り、タイル
設備等	エレベーター　有 駐車場　敷地内 集会所　無 その他　（駐輪場、ゴミ集積所、管理人室、防犯カメラ）
建物の品等	使用資材　普通 施工　普通 設計の良否　普通
管理の形態等	管理組合 有　名称（ｴｽﾎﾟﾜｰﾙ伊万里管理組合） 管理方式 委託 管理会社　（株）環境保全管理センター 管理形態 非常駐
管理の状況	普通
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。

（２）専有部分の概要

構　　造	鉄筋コンクリート造１階建
位　　置	２階部分　北東側角部屋
床　面　積	69.52㎡ 計 69.52㎡
間　取　り	３ＬＤＫ
仕　　様	内　壁　ビニールクロス 天　井　ビニールクロス 床　　畳、フローリング、塩ビシート 設　備　電気設備、上下水道、都市ガス
保守管理の状態	普通
管理費等	管　理　費　　8,600円 修繕金積立金　　19,030円 滞　納　額　有（501,720円）令和 8年 7月 7日時点
専有部分の利用状況等	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

本件においては、積算価格求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

１　積算価格の試算

建物の積算価格に敷地権価格を加算して求めた。

（１）建物価格

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。

再調達原価 (円／㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
302,500	69.52	0.27	5,678,000

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　専有面積：登記数量による。
ウ　現　価　率
経過年数31年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数9.0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価0％、残価率5％、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。
・　現価率＝｛残価率5％＋(1－5％)×(経済的残存耐用年数9.0年／経済的全耐用年数40.0年)｝×(1－観察減価0％)≒0.27

（２）敷地権価格

標準画地価格 (円／㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
39,700	0.93	972.20	1.00	31/1000	1,113,000

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)5-1

基準価格		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格
50,100円／㎡	×	99／100×	100／100×	100／125	＝	39,700円／㎡

◇時点修正：年率-1.00％を補正
◇標準化補正：必要なし。
◇地域格差：交通・接近条件＋4 環境条件＋20

イ　個別格差：角地＋3 形状▲10
ウ　地積：登記記載の地積。
エ　建付減価：必要なし

オ　敷地権割合：登記記載による。

（３）積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア＋イ)×ウ
5,678,000	1,113,000	1.03	6,994,730

2　評価額の決定

（1）試算価格の調整

積算価格が下記のとおり算定された。本件においては積算価格を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の試算価格(円) ア	占有減価修正(円) イ	試算価格(円) ア-イ
①　積算価格	6,994,730	0	6,994,730
②　調整後の価格			6,994,730

※物件の個別性を反映した①を採用した。

イ　占有減価修正：

必要なし

（2）評価額の判定

調整後の価格に、市場性及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格(円) ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
6,994,730	1.00	0.80	0.87	1.00	4,868,000
一括価格（合計）					4,868,000

イ　市　場　性　修　正：必要なし

ウ　競売市場性修正　　：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。

エ　滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ　その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第６　参考価格資料

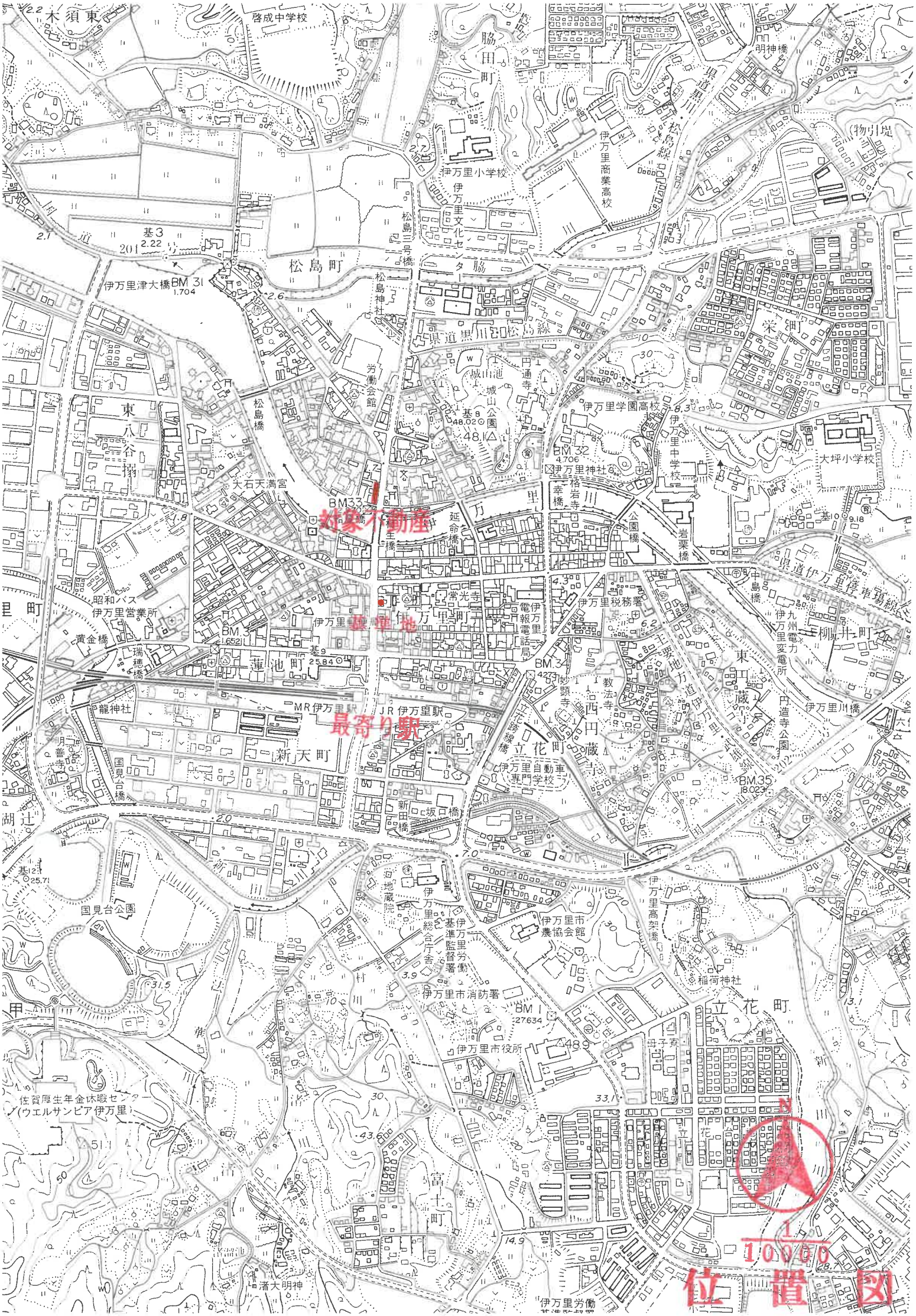
１　地価調査価格　伊万里(県)5-1

所　　在：伊万里市伊万里町字浜町甲513番1
地　　目：宅地
価　　格：50,100円／㎡（対前年変動率 -1.00％）
位　　置：ＪＲ筑肥線「伊万里」駅北東方約180m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地　　積：201㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス
接 面 街 路：西側１６ｍ市道
用途指定等　：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80％、容積率400％）
地域の概要　：低層小売店舗が建ち並ぶ駅前の商業地域

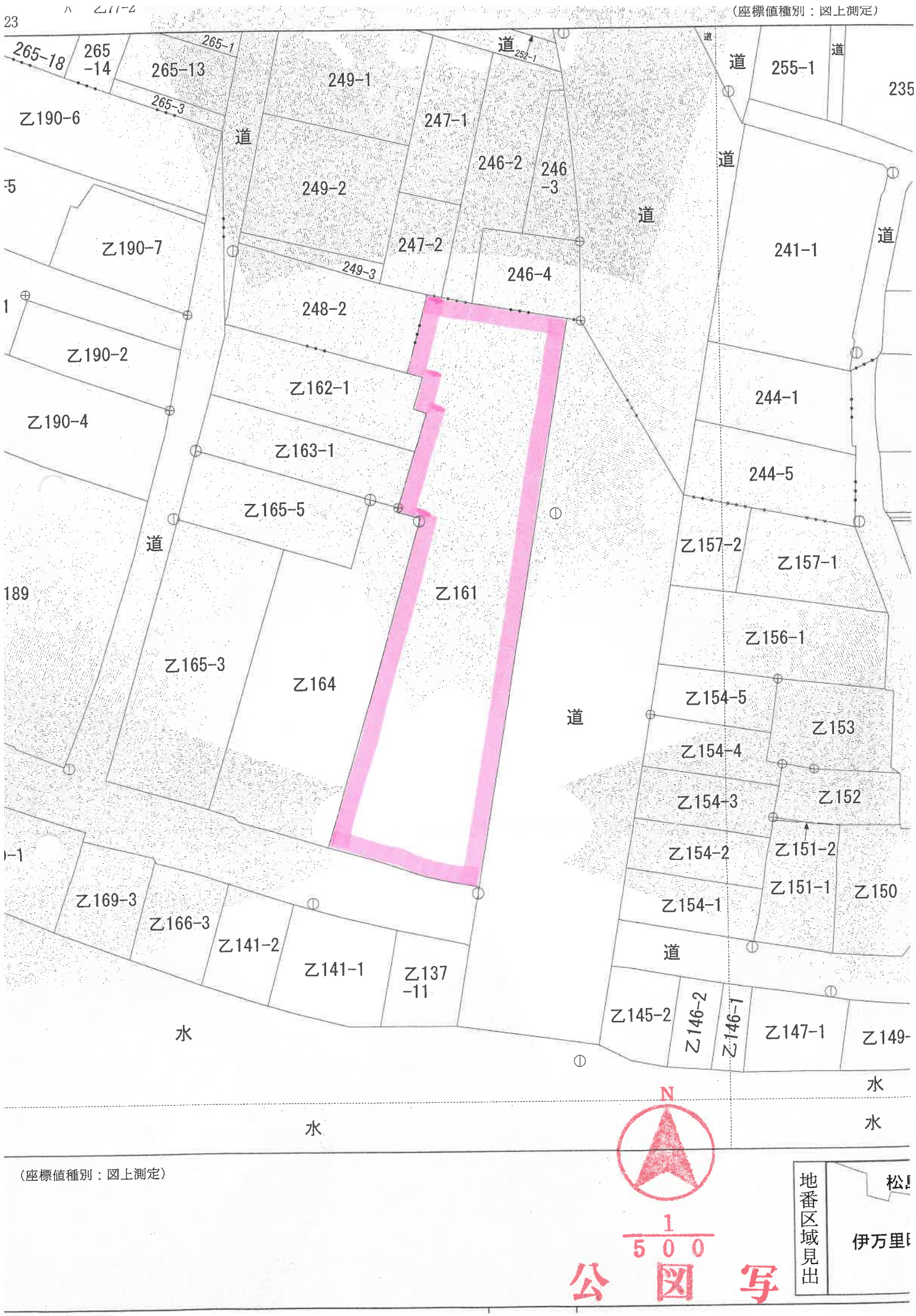
第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　建物図面写

以　上


対象不動産
最寄り駅
1/10000
位置図

（座標値種別：図上測定）



（座標値種別：図上測定）

1/500

公図写

地番区域見出

松

伊万里

登記年月日：平成7年12月8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。
（佐賀地方法務局伊万里支局管轄）
令和８年４月７日　東京法務局中野出張所
登記官

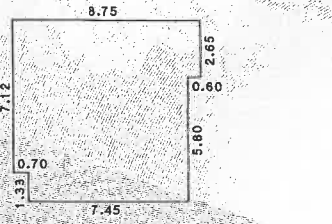
㊞昭7年12月8日登記

6000803

各階平面図

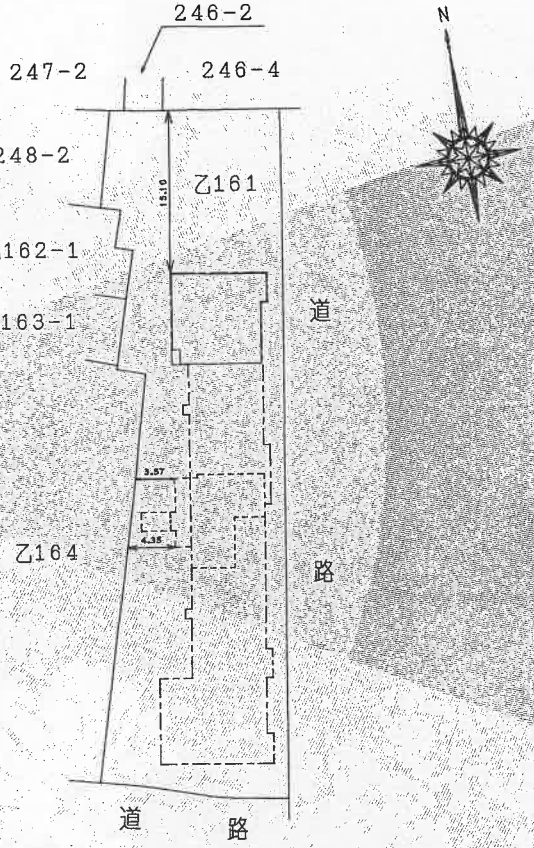
建　物　図　面
~~各　階　平　面　図~~

家屋番号	伊万里町 １６１番の２０５
建物の所在	伊万里市伊万里町字黒尾町乙１６１番地　エスポワール伊万里



求積表

2.65	× 8.75	=	23.1875
4.47	× 8.15	=	36.4305
1.33	× 7.45	=	9.9085
合　計			69.5265
床面積			69.52 ㎡



（建物の存する部分　２階）

作製者	福 土:	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（平成７年11月22日作製）
（福岡県土地家屋調査士会）

請求番号：2-2