

期間入札の公告

令和 6年 4月30日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉山 健太郎

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 6年 5月16日から 令和 6年 5月23日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月30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 6年 6月18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 6年 4月30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4年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	5,920,000 4,736,000	一括	1,184,000	214,765	0
1	4,070,000				
2	540,000				
3	340,000				
4	970,000				
備考	民事執行規則第30条の3に基づき職権により売却基準価額変更				



物 件 目 録

- 1 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原
地 番 丙1555番1
地 目 宅地
地 積 1302.16平方メートル
- 2 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1
家屋 番号 丙1555番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 159.88平方メートル
- 3 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原
地 番 丙1555番4
地 目 宅地
地 積 109.00平方メートル
- 4 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1、丙
1555番地4
家屋 番号 丙1555番1の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 290.30平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年 7月14日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 山 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～4】

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、3】

隣地（地番丙1558番4、丙1558番8）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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 西松浦郡有田町本町字外尾原 |
| | 地 番 | 丙1555番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1302.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1555番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 159.88平方メートル |
| 3 | 所 在 | 西松浦郡有田町本町字外尾原 |
| | 地 番 | 丙1555番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 109.00平方メートル |
| 4 | 所 在 | 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1、丙
1555番地4 |
| | 家屋 番号 | 丙1555番1の2 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 290.30平方メートル |



令和5年(ケ)第7号
令和5年5月31日受理
令和5年6月26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 西松浦郡有田町本町字外尾原
地 番 丙1555番1
地 目 宅地
地 積 1302.16平方メートル

- 2 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1
家屋 番号 丙1555番1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 159.88平方メートル

- 3 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原
地 番 丙1555番4
地 目 宅地
地 積 109.00平方メートル

- 4 所 在 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1、丙
1555番地4
家屋 番号 丙1555番1の2
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 290.30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、3
現況地目	■宅地(物件1、3) □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4
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倉庫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	
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
<p>■有田町役場 建設課 上下水道課 担当者</p>	<p>1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（非線引、第一種住居地域）です。</p> <p>2 物件1土地が西側で接する道路は、町道（本町23号線）です。</p> <p>3 本件物件付近は下水道地域であり、物件1土地西端付近に公共ますが設置されています。</p> <p>4 本件物件には、西側の町道から上水道管が配管されています。</p>
<p>■債務者兼所有者の娘B</p>	<p>1 本件物件2建物には、私が居住しており、物件4建物は、倉庫及び一部作業場等として使用しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。</p> <p>2 物件2建物は、登記記録上、昭和47年10月に建てられているとのことですが、その後、平成の初めの頃、和室を洋室にし、トイレを増設していますが、増築はしていません。 物件4建物は、登記記録のとおり、昭和47年10月に立てられた後、平成4年2月に東側を増築しています。また、西側に展示室等を設け、東側に中2階を設けています。</p> <p>3 物件2建物の不具合としては、多くの部屋で床が傷んでおり、プロボヨしたところがあります。また、廊下等については、もともと傷んでいたところに、一年ほど前に水を溢れさせて水浸しになったことがあり、さらに傷みがひどくなっています。 雨漏りについては、ひどい雨が降った際に雨漏りしたことがあったので、見てもらったら、屋根裏に断熱材が入っていなかったため、断熱材を入れてもらったら雨漏りしなくなりました。しかし、昨年、玄関の照明が落ちたため、見てもらったら、どこかから雨水が染みこんでいることが原因ということで、照明を防水のものと取り替えています。 また、ドアに歪みがあるようで、開け閉めしにくい所もありますし、玄関は半分程度以上開けると閉まらなくなるので、現状では使用していません。 南東の部屋については、債務者兼所有者が体調を崩した際に便で汚す等したため、現状では使用していません。 物件4建物については、南東側の電動シャッターが動かなくなっています。そのため、陶器市の際に引き受けたゴミが搬出できずにたまっています。</p> <p>4 水道は、町の上水道を使用しています。また、井戸水をポンプで汲み上げて、物件4建物のトイレと、外水栓2箇所で使用しています。 下水道は、公共ますは設置されていますが、接続しておらず、浄化槽を使用しています。 ガスは、プロパンガスを使用していますが、使用頻度が少ないため、現状では使用していないためボンベはありませんが、プロパン庫は使用できると思います。また、その西側にある物置の上に太陽光発電パネルが設置されていますが、壊れており使用できません。</p> <p>5 境界についてはブロック塀があります。東側のブロック塀が、境界とは異なって設置されているとのことですが、特に意識していませんでした。</p>

執行官の意見

■物件1、3土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1、3土地は、概ね一体として、物件2、4建物の敷地等として利用されている（写真1、16他）。

形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面2-1、3）と同様である。

【隣接地】

物件1、3土地は、西側を町道（本町23号線、幅員約4m）に、北側を里道（及び水路）に（里道の幅員約1.3m）接し、その余を私有地に接している。

【境界】

物件1、3土地と、周囲の私有地等との境界付近について、概ねブロック塀やコンクリートによる段差等（写真27、29、30他）があるが、東側のブロック塀は、境界とは一致していない（写真35）。東側隣地（地番 丙1558番8（地目 宅地、地積 235.55㎡、私有地）のブロック（フェンス）が境界上に設置されているようであるものの、建物図面（図面3）では物件4建物から東側境界まで、最も狭いところは0.8m程度であるところ、現地では1m以上離れているようであるため（写真36）、東側隣地のブロック（フェンス）が多少引いて設置されている可能性もある。

■物件2、4建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者Aが居宅として、物件4建物は倉庫（一部作業場等）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、登記記録上昭和47年10月に新築され、その後、増築はされていないようであるが、北東側の和室と縁をフローリングにし（写真9）、南東側にトイレが設置される（写真15）など、一部改築されている。

物件4建物は、昭和47年10月に新築された後、平成4年2月に東側が増築されており、その後、北西側に展示室（写真19）等が設置されるなどしている。

【不具合等】

物件2、4建物は、いずれも新築後51年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

特に、物件2建物は、多くの部屋及び廊下の床が傷んでブヨブヨする感触があり、また、玄関ドア等、開閉に不具合が生じているところがあった。雨漏りについては、現状では生じていないようであるが、いずれかから雨水が染み込んでいるようであり、昨年、玄関の照明が腐食により落下したとのことである。

物件4建物については、南東側の電動シャッターが動かなくなっており、ゴミが大量に保管されている状態となっている。

【その他】

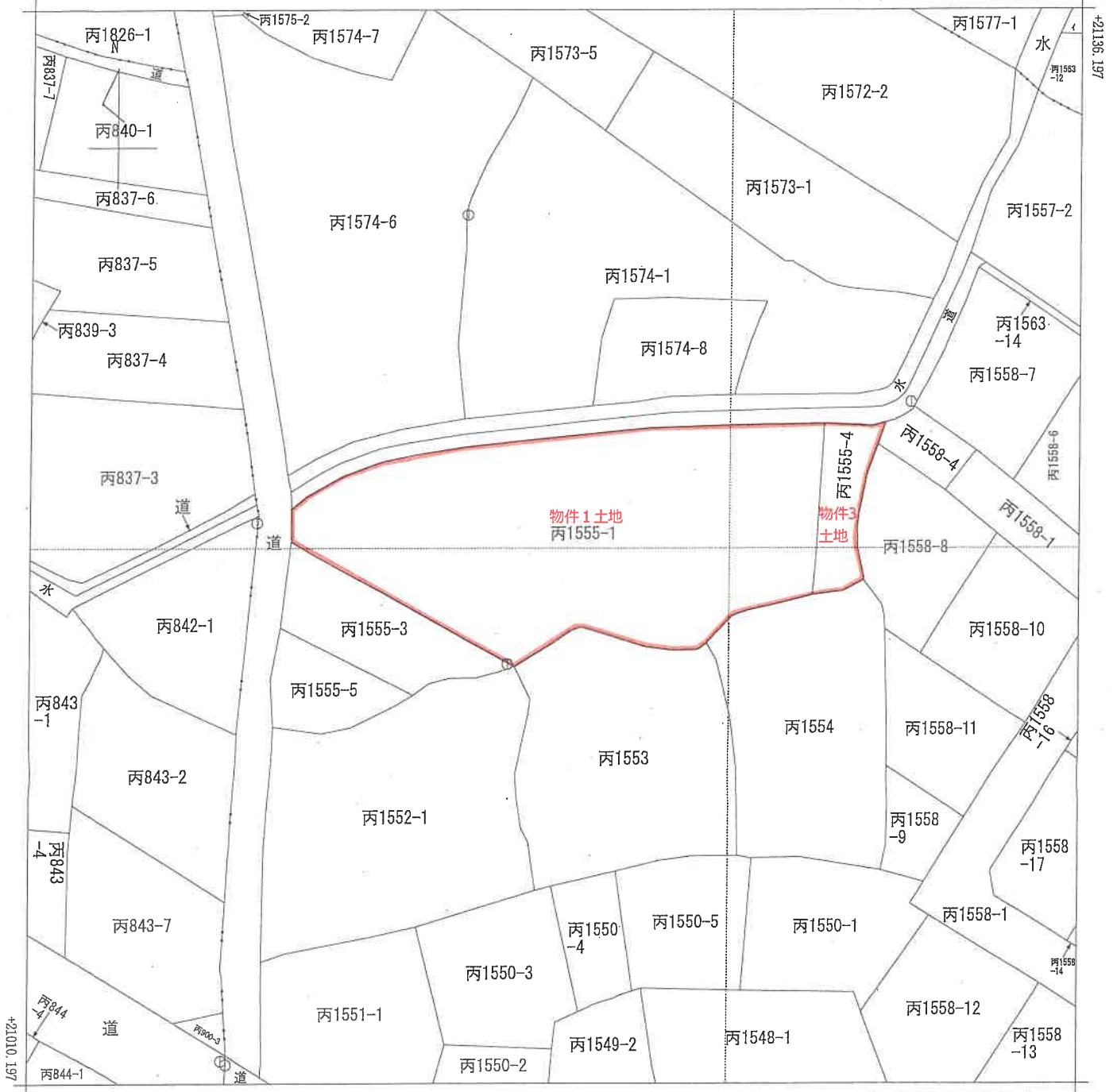
物件4建物南東側には、陶器市の際に引き受けたゴミが搬出できない状態でたまっていたため、中2階には立ち入ることができなかった（写真24、25）。

その他、汚れている等の理由から立ち入りを控えるよう求められたため、写真撮影のみを行った部屋があった（写真4、10は立ち入らずに入口付近で撮影し、写真5は債務者兼所有者の娘Bが撮影した。）。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年5月31日(水) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(有田町役場税務課へ郵送)
5年6月7日(水) 13:40 - 14:00	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
5年6月7日(水) 14:15 - 14:35	有田町役場	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
5年6月7日(水) 14:55 - 15:10	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
5年6月16日(金) 10:00 - 12:15	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)
—		
—		
—		
—		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

イ 丙1566-1

(座標値種別：図上測定) -104578.738



-104703.738 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
外尾山
本町

請求部	所在	西松浦郡有田町本町字外尾原			地番	丙1555番1			
出力縮尺	1/500	精度区	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		

A3判をA4判に縮小

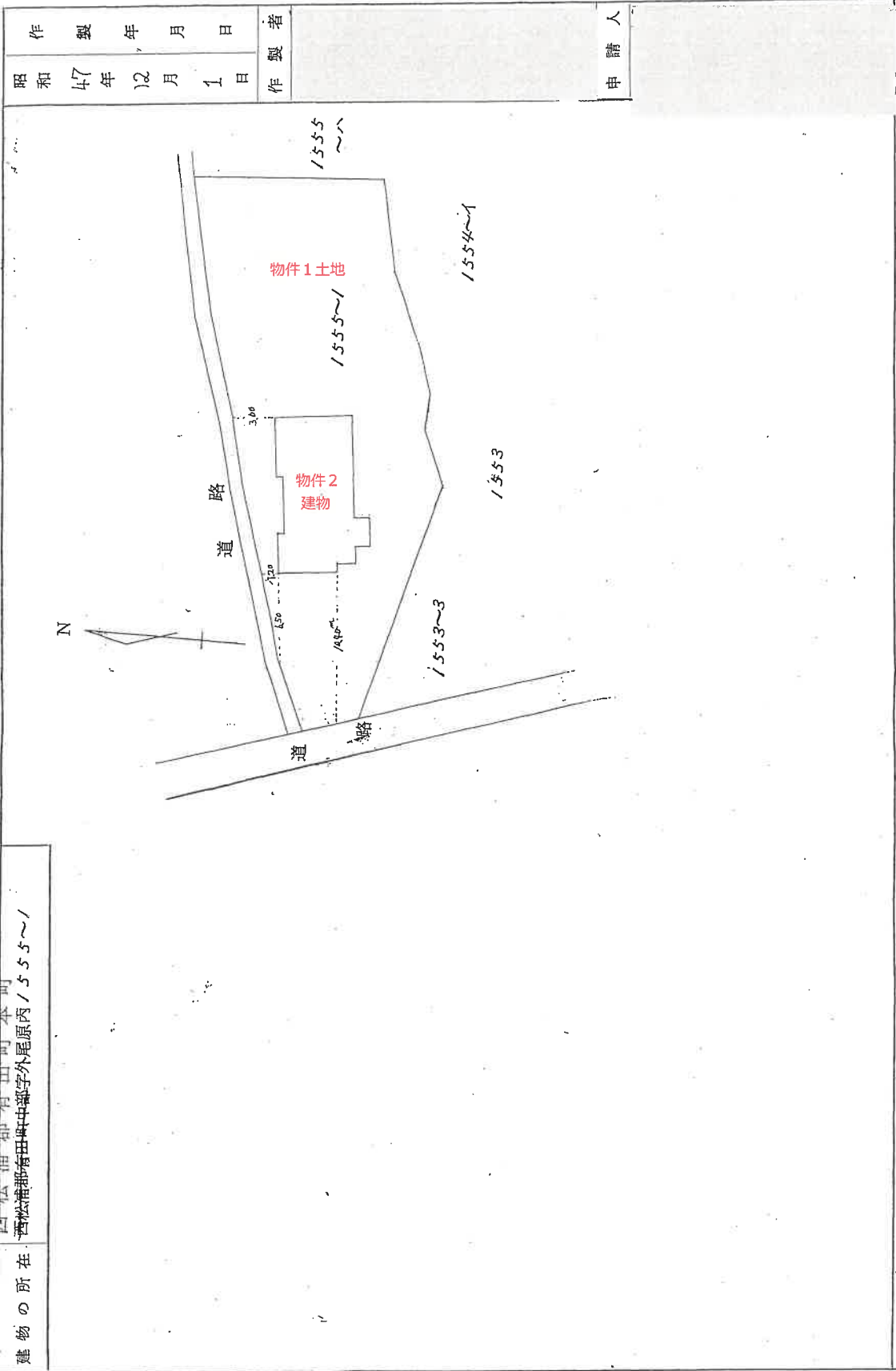
登記年月日：昭和47年12月18日

平成29年12月18日登記

5007854

家屋番号 丙/555~/
 西松浦郡有田町本町
 建物の所在 西松浦郡有田町中郷字外尾原丙/555~/

建築物図面



作製年月日 昭和47年12月1日	作製者	申請人
---------------------	-----	-----

(佐賀県土地家屋調査士会 用紙)

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和47年12月18日

平成47年12月18日登記

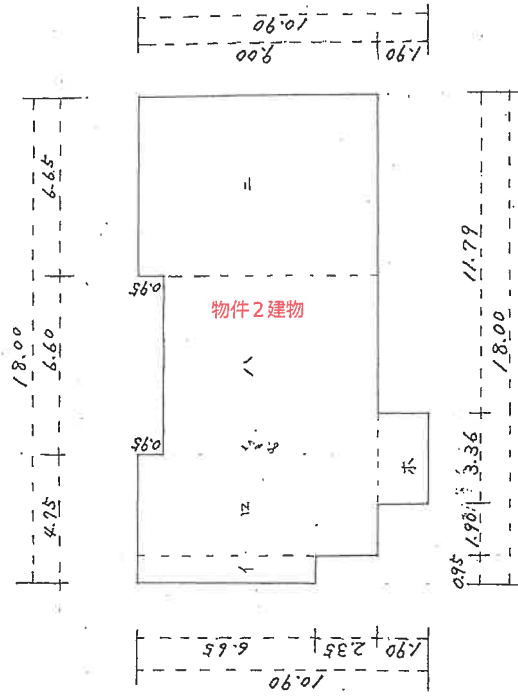
5007853

各階平面図

家屋番号 丙/555~1

建物の所在 四松浦郡有田町本町
西松浦郡有田町中塚字外尾原丙/555~1

作製年月日	昭和47年12月1日
作製者	
申請人	



1	6.65	×	0.95	=	6.3175
□	9.00	×	3.80	=	34.200
△	8.05	×	6.60	=	53.130
＝	9.00	×	6.65	=	59.850
ホ	1.90	×	3.36	=	6.384
計				=	159.8815

縮尺 1/200

(佐賀県土地家屋調査士会 用紙)

A3判をA4判に縮小

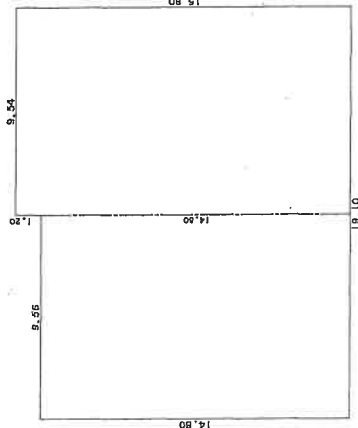
登記年月日：平成4年5月21日

昭和4年5月21日登記
各階平面図

5007855

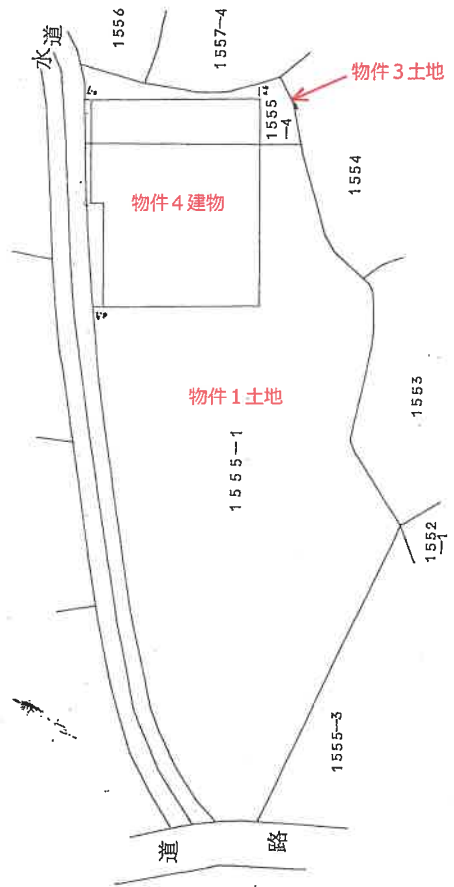
家屋番号 丙1555番1の2
建築物の所在 西松浦郡有田町本町
西松浦郡有田町外尾原丙1555番地1・丙1555番地4

建築物各階平面図



求積表

14.60 X 9.56	= 139.5760
15.80 X 9.54	= 150.7320
合計	290.3080
床面積	290.30 m ²



製作者

縮尺 1/250

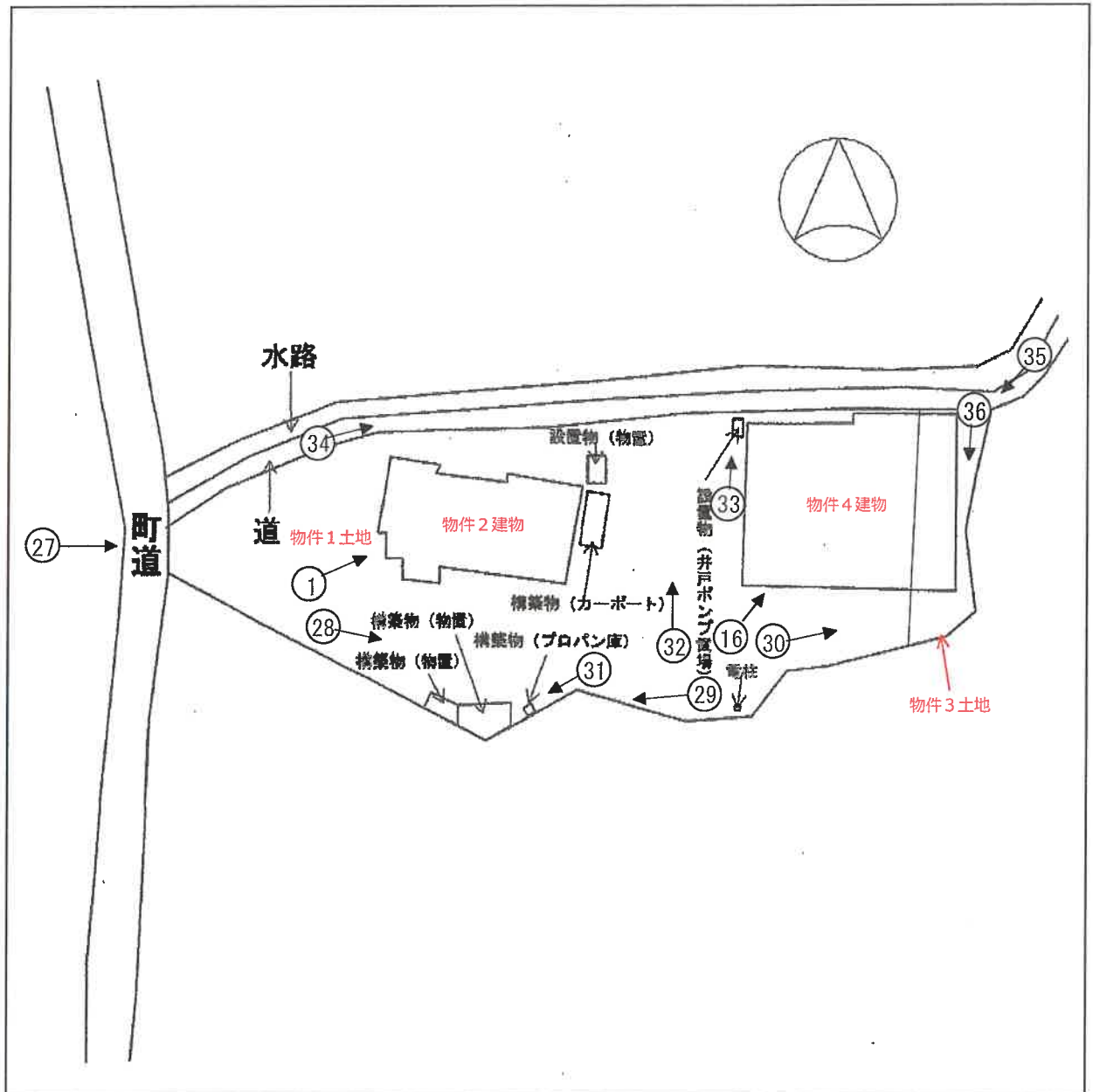
申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

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)



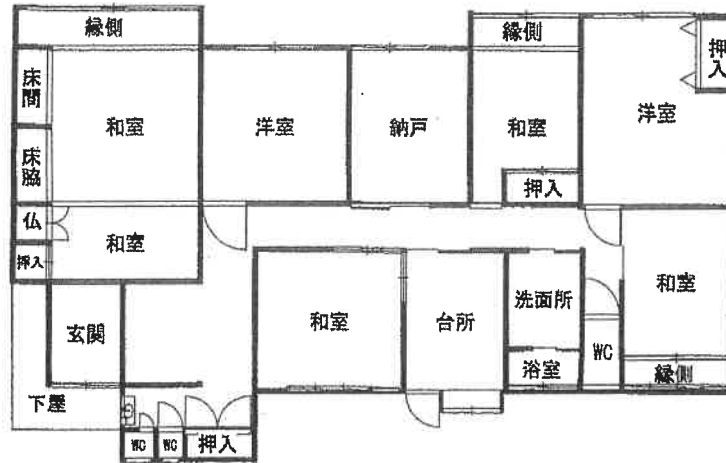
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

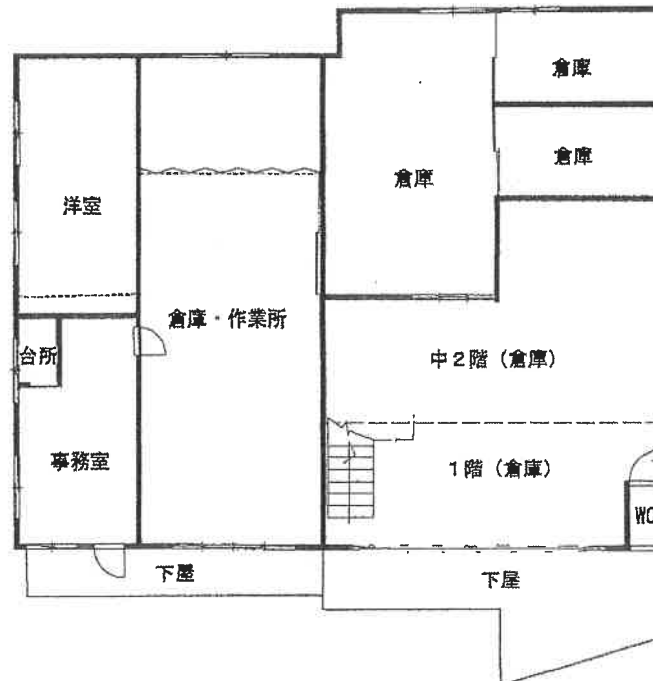
建物間取図

物件 2、4 建物

物件 2

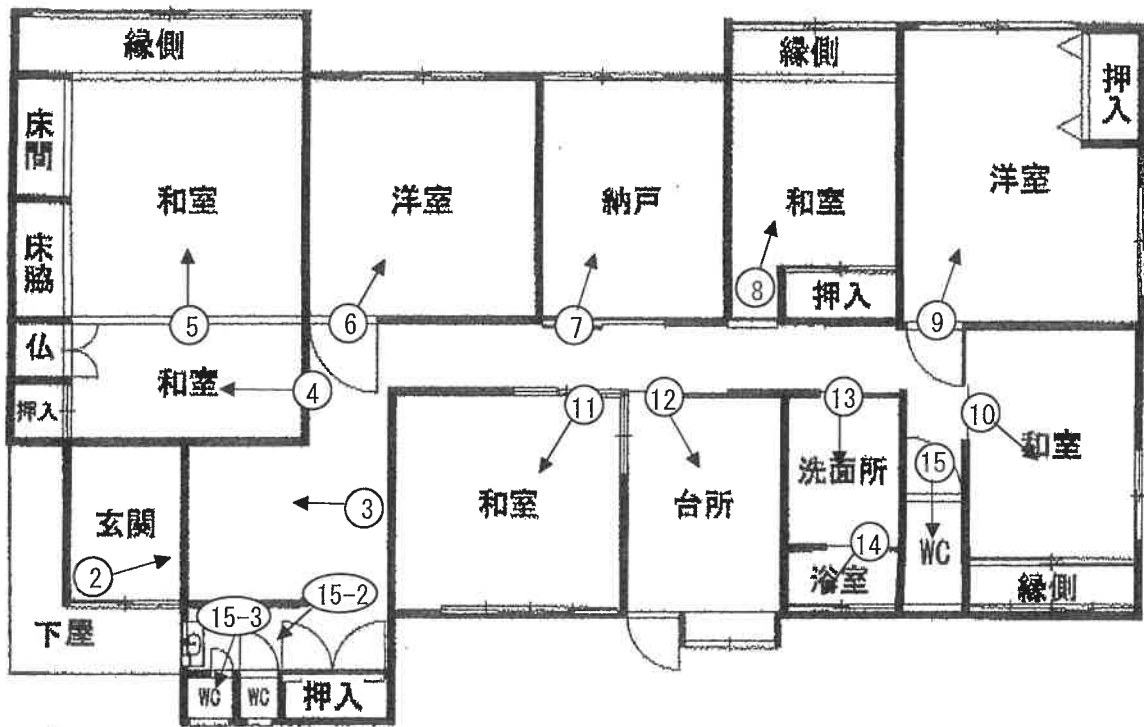


物件 4



写真撮影位置方向図

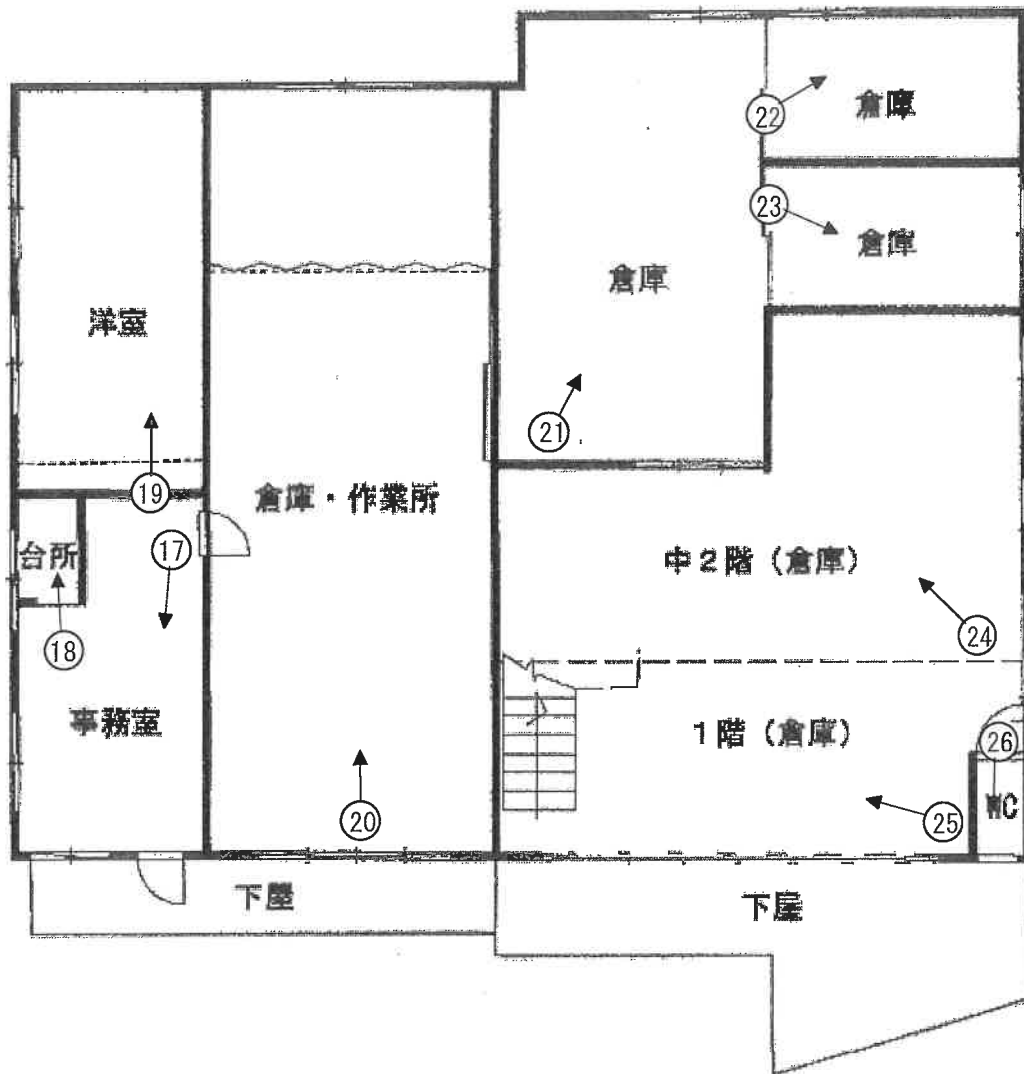
物件 2 建物



↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

物件 4 建物



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



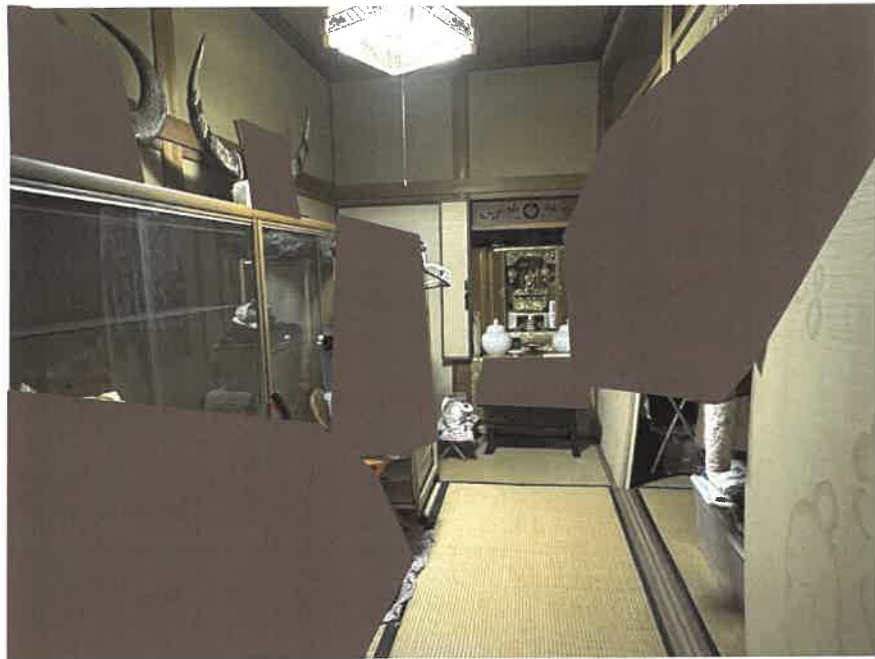
(写真2)



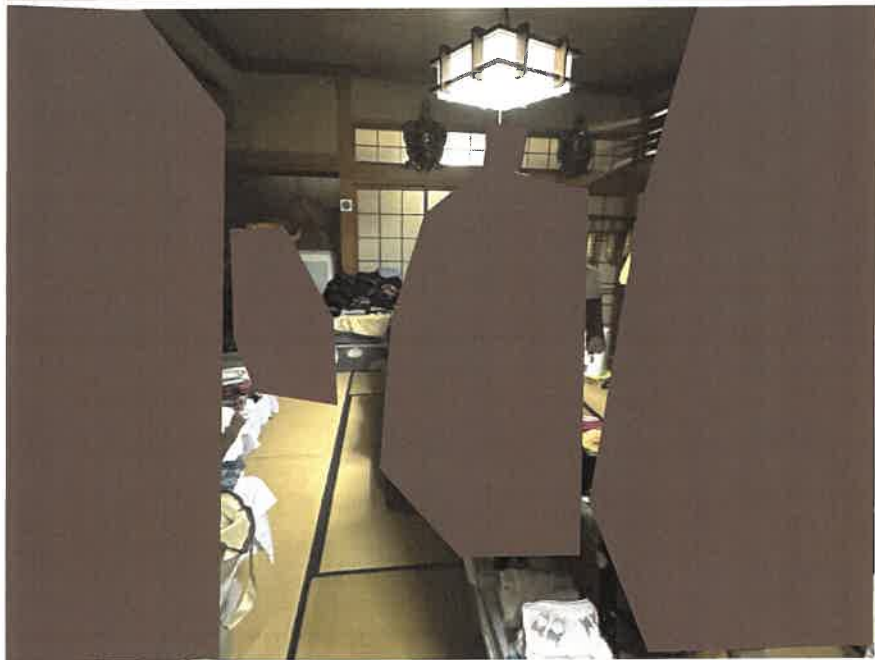
(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)



(写真11)



(写真12)



(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真15-2)



(写真15-3)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(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)



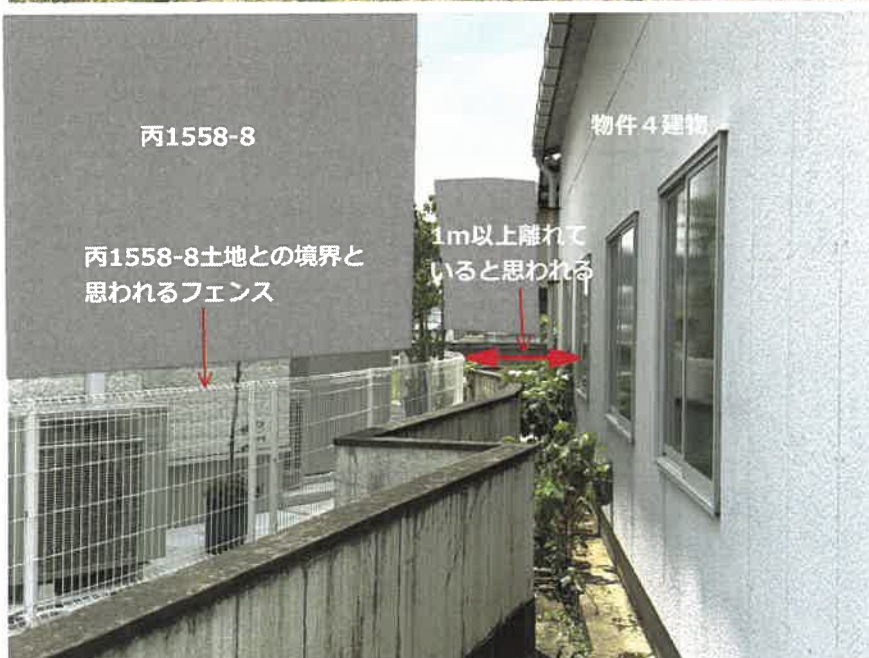
(写真 3 4)



(写真 3 5)



(写真 3 6)



令和5年（ケ）第 7 号

令和5年6月16日 現地調査

令和5年6月27日 評価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

松 本 修 二

(K2305-01)

第1 評価額

一括価格	
金 8,458,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 5,817,000 円
物件2 (建物)	金 772,000 円
物件3 (土地)	金 487,000 円
物件4 (建物)	金 1,382,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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・3の内訳価格は物件2・4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・4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	所在地 地積	在番 目積 次頁物件目録記載 のとおり	
2	所家種構 屋番号 類造積 床面積	在番 類造積 次頁物件目録記載 のとおり	
3	所在地 地積	在番 目積 次頁物件目録記載 のとおり	
4	所家種構 屋番号 類造積 床面積	在番 類造積 次頁物件目録記載 のとおり	
番号	特記事項		
4	平成4年の増築登記があるが、その後、当該増築部分の一部に中2階が設置されている模様。但し、当該中2階部分は動産により立入不能であったため、その内部は確認できなかった。		

*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
地地地 | 在番
目積 | 西松浦郡有田町本町字外尾原
丙1555番1
宅地
1302.16平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床 | 在番
号類
造積 | 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1
丙1555番1
居宅
木造瓦葺平家建
159.88平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在番
目積 | 西松浦郡有田町本町字外尾原
丙1555番4
宅地
109.00平方メートル |
| 4 | 所
家屋
種
構
床 | 在番
号類
造積 | 西松浦郡有田町本町字外尾原 丙1555番地1、丙
1555番地4
丙1555番1の2
倉庫
鉄骨造スレート葺平家建
290.30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・3）

位置・交通	JR佐世保線「有田」駅の西方・道路距離約600m。 最寄バス停「黒傘田入口」東方・道路距離約210m。	
付近の状況	県道背後に住宅・事業所等が見られる地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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 第一種住居地域 60% (指定) 200% (指定) 無指定 特別用途地区 (特別工業地区)
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	1,411.16㎡ 不整形 約4.2m ・ 約67.4m 概ね平坦 間口付近に町道方向に下る緩やかな傾斜がある。北東部の境界の一部が不明瞭である。
接面道路の状況等	西側が幅員約4mの舗装町道に概ね等高に接面している。上記町道は建築基準法第42条第2項道路に該当している。 北側は幅員約1.3m未舗装道路に約0～約0.6m高位に接面している。当該道路の建築基準法の扱いは現地調査時点で未判定である。	
土地の利用状況等	後記物件2・4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：なし（前面道路に本管あり） 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>画地内に複数の構築物・設置物が存する（別添「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>引込管もあり、負担金も支払済であるが、公共下水道には接続されておらず、浄化槽が使用されている模様。</p> <p>設置物の中にポンプ置場があり、そこにポンプが存しており、上水道と併せて井戸水の利用がある模様。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2	
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47年10月31日 新築
	経過年数	約 51 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	板張り、塗り壁ほか
	内 壁	塗り壁、板張りほか
	天 井	合板・ボードほか
	床	フローリング、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	そ の 他	ない
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	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	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>室内が水浸しになった経緯からか床が沈むような箇所が複数あるほか、全体的に汚れ、傷みは激しい。</p>	

(物件4)

区 分	物件4	
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47年10月31日 新築
	経過年数	約 51 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	外 壁	ALCほか
	内 壁	ボード、板貼りほか
	天 井	ボード、スレート、合板ほか
	床	カラーコンクリート、板張り等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
そ の 他	ない	
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	倉庫・事務所ほか
	間取り	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>平成4年2月3日一部取毀、増築の登記がある。税務課の備付図面には建物の西側が既存部分、東側が増築部分と記載されている。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・3（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/m ²) ア	個別 格差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ	
一 体 利 用	1	18,700	×0.79	×1,302.16	× 0.90	× 100%	=17,313,000
	3	18,700	×0.79	×109.00	× 0.90	× 100%	=1,449,000
			計	×1,411.16		計	=18,762,000

ア 標準画地価格：公示地「佐賀有田-1」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(比準価格)} & & \\
 26,000\text{円/m}^2 \times & \frac{100.0}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{139} & = 18,700\text{円/m}^2 & & \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：基準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：なし

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地 域 格 差} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} & \\
 & 1.06 & \times 1.01 & \times 1.30 & \times 1.00 & = & 1.39
 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{道路の幅員} & 6 & \text{最寄駅への距離} & 1 & \text{周辺の土地利用状況} & 30 & \\
 \text{街路条件の計} & \underline{6} & \text{接近条件の計} & \underline{1} & \text{環境条件の計} & \underline{30} &
 \end{array}$$

イ 個別格差：形状-10、間口奥行の関係-10、境界等一部不明瞭-1、公共下水接続未了-1、角地±0

$$0.90 \times 0.90 \times 0.99 \times 0.99 \times 1.00 = 0.79$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：-10%（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・4（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
2	105,000	×159.88	×0.03	=504,000
4	60,000	×290.30	×0.05	=871,000
計				=1,375,000

ア 再調達原価：標準的な建築費に比準して求めた。

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。

$$\text{物件2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.60 = 0.03$$

$$\text{物件4} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 1.00 = 0.05$$

項目	物件区分	物件2
R：残価率		5%
n：経過年数		約51年
N：経済的全耐用年数		約51年
q：観察減価法による補正率		-40%

q：保守管理の状況による補正を-40%と査定した。

項目	物件区分	物件4
R：残価率		5%
n：経過年数		約51年
N：経済的全耐用年数		※ 約51年
q：観察減価法による補正率		0%

※ 増築部分は経過年数約31年であるが、その面積割合も不明で、既存部分・増築分ともに経済的残耐用年数0年のため便宜上既存部分と一括して年数計算した。

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
一体利用	1	17,313,000	×0.20	法定地上権 = 3,463,000
	3	1,449,000	×0.20	法定地上権 = 290,000
合 計				3,753,000

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	(17,313,000	－ 3,463,000)		×0.70	×0.60	= 5,817,000
2	(504,000	+ ※ 1,333,000)	×1.00	×0.70	×0.60	= 772,000
3	(1,449,000	－ 290,000)		×0.70	×0.60	= 487,000
4	(871,000	+ ※ 2,420,000)	×1.00	×0.70	×0.60	= 1,382,000
※建物の建築面積比で案分 一括価格(合計)						8,458,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：用途が混在し、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

地価公示価格 (佐賀有田-1)

所 在 : 西松浦郡有田町本町字外尾原丙1530番15

価 格 : 26,000円/m² (対前年変動率 0.0%)

位 置 : JR佐世保線「有田」駅の西方、道路距離約350m。

価 格 時 点 : 令和5年1月1日

地 積 : 216m²

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 北西側が幅員約6mの舗装町道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種住居地域、特別用途地区(特別工業地区)
(指定建蔽率60%;指定容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中心市街地に近く、区画整然とした住宅地域。

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)

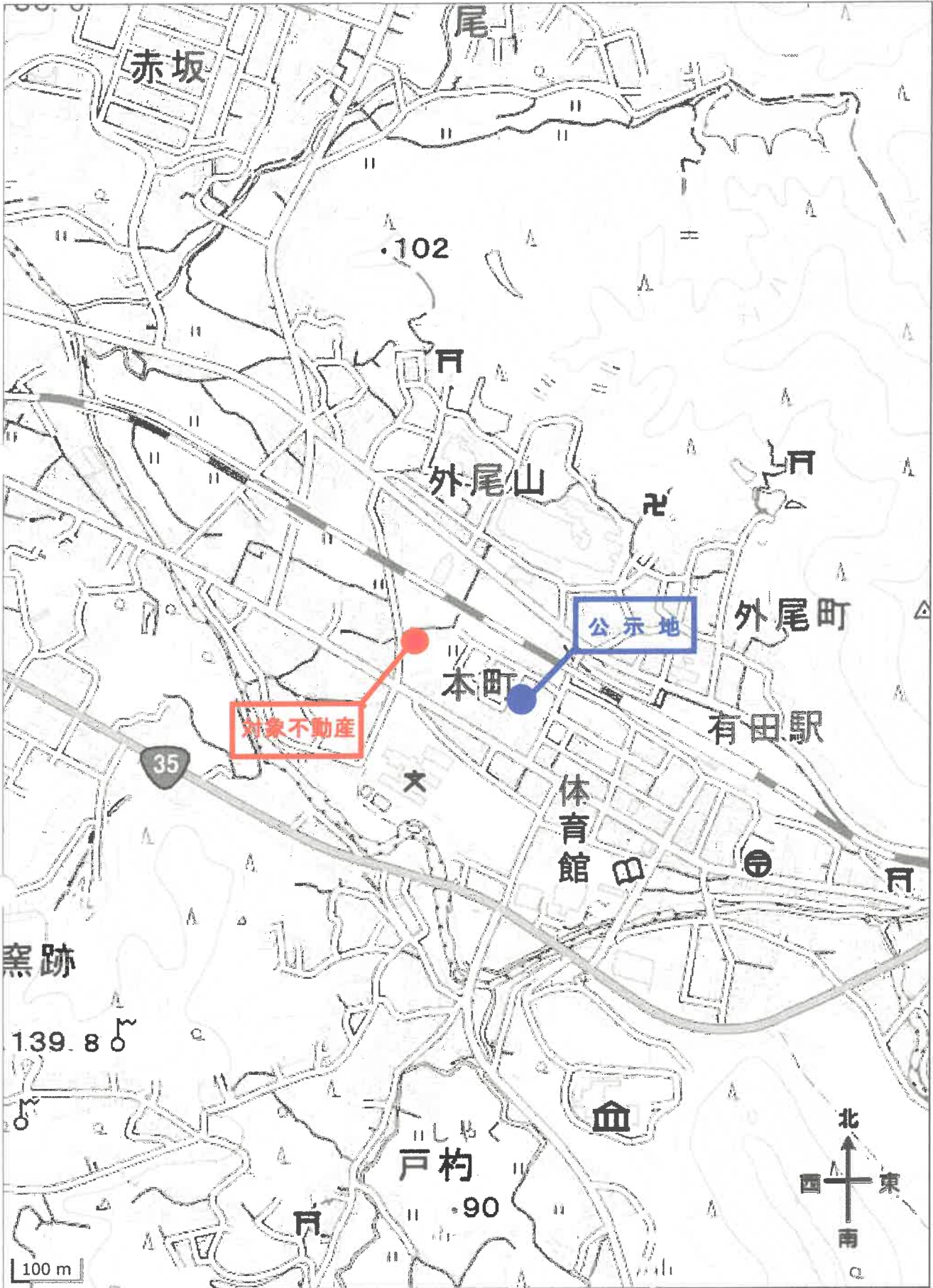
土地建物位置関係図(兼写真撮影方向図)

建物間取図

現況写真

以 上

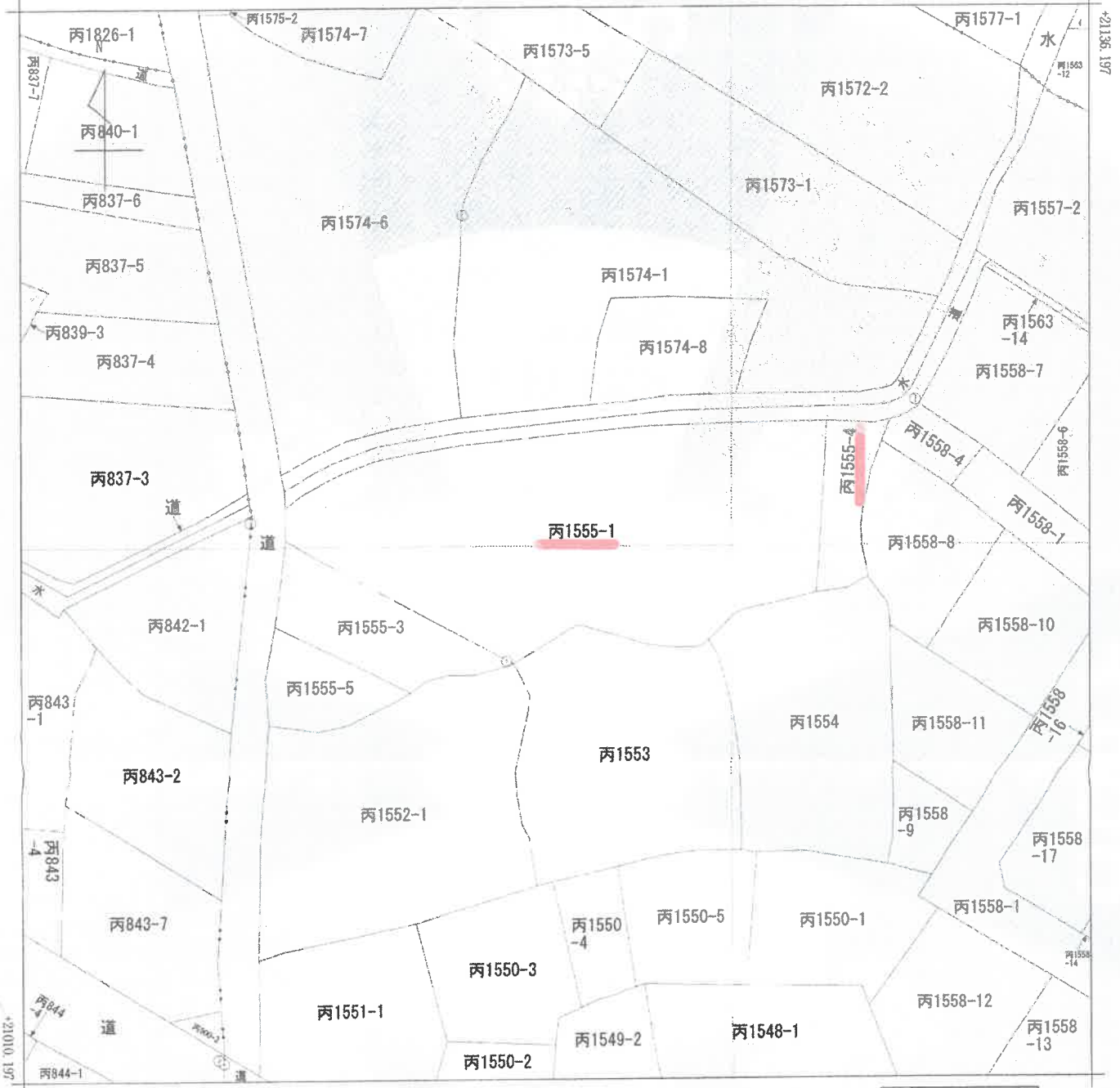
位置図



4 丙1566-1

(座標値種別：図上測定)

-104578.738



-104703.738

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	西松浦郡有田町本町字外尾原				地番	丙1555番1			
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		

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5年4月6日

佐賀地方務局伊万里支局

登記官

地図整理番号：M00861

(1/1)



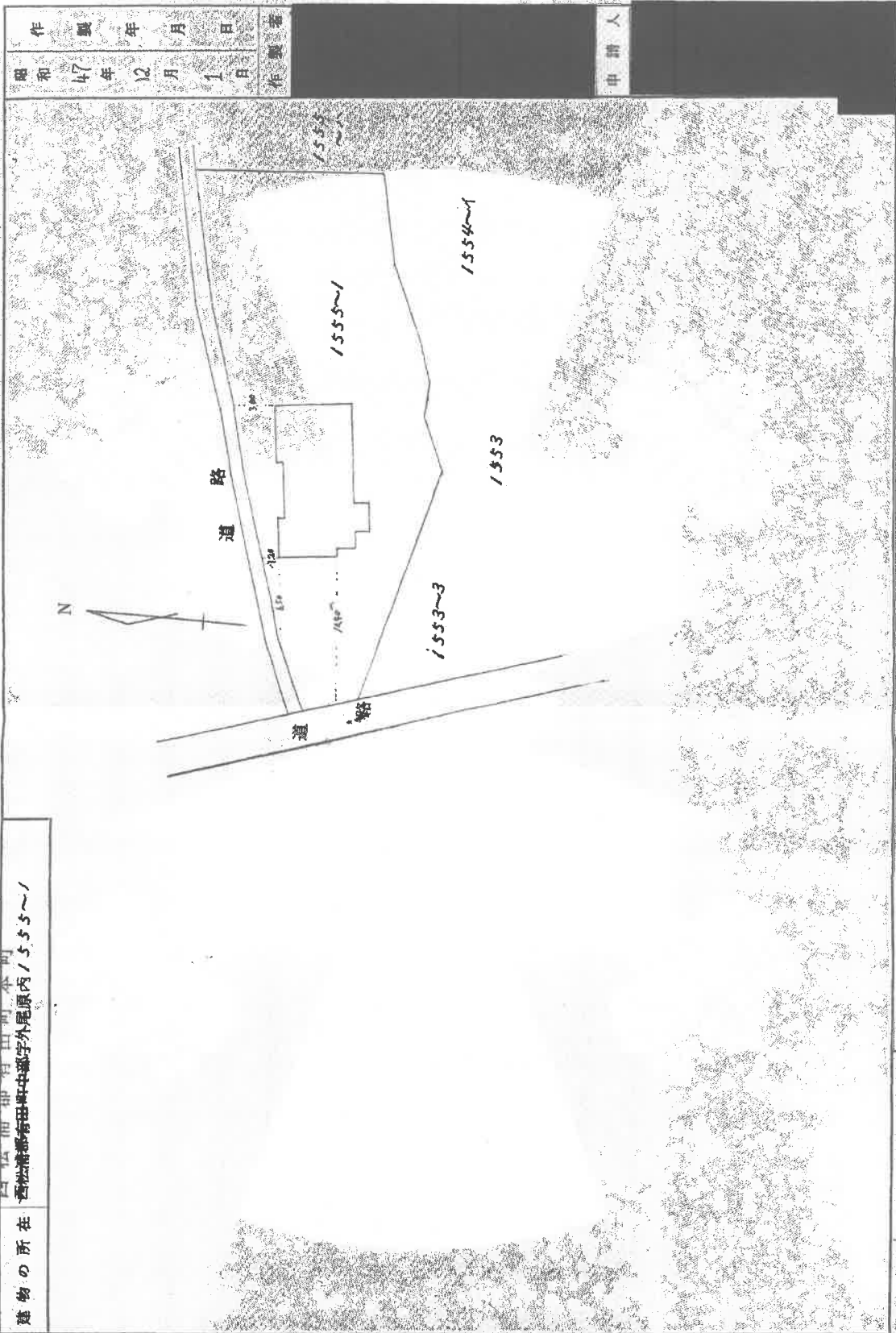
登記年月日：昭和47年12月18日

平成47年12月18日登記

5007854

家屋番号	丙/555~/
建物の所在	西松浦郡有田町本町 西松浦郡有田町中郷字外尾原丙/555~/

建物図面



作成年月日	昭和47年12月1日
作成者	

申請人	
-----	--

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

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5年4月6日 佐賀地方法務局伊万里支局 登記官

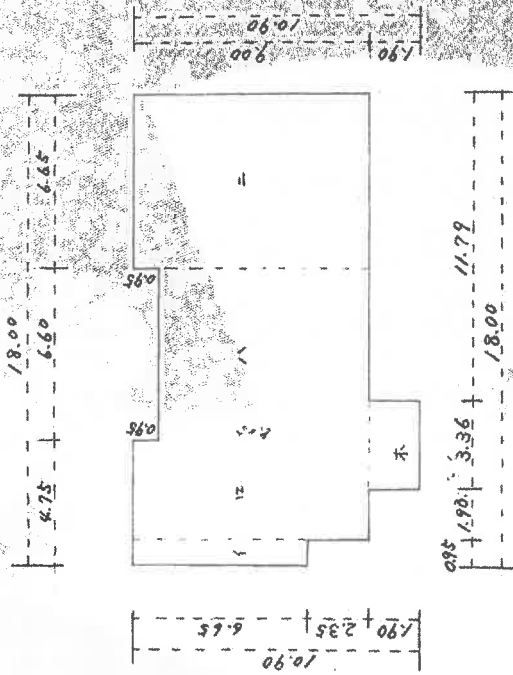
平成9(47)年12月18日登記

5007853

家屋番号	丙1555~1
建物の所在	四 松 浦 郡 有 田 町 本 町 西 松 浦 郡 有 田 町 本 町 字 外 尾 原 丙 1 5 5 5 ~ 1

各 階 平 面 図

作 製 年 月 日	作 製 者
昭 和 4 7 年 1 2 月 1 日	申 請 人



1	6.65	X	0.95	=	6.3175
□	2.00	X	3.80	=	3.4200
△	8.05	X	6.60	=	5.3130
=	2.00	X	6.65	=	5.9850
ホ	1.90	X	3.36	=	6.386
			計	-	15988.15

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮 尺	1 / 200
-----	---------

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。
令和5年4月6日 佐賀地方方法務局伊万里支局

登記官

登記年月日：平成4年5月21日

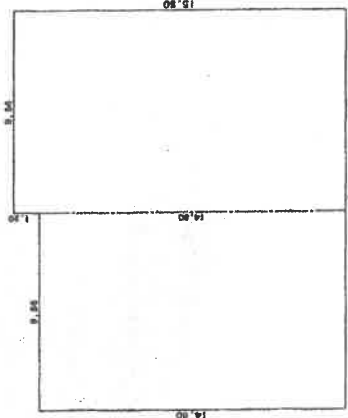
昭4年5月21日登記
各階平面図

5007855

建築物各階平面図

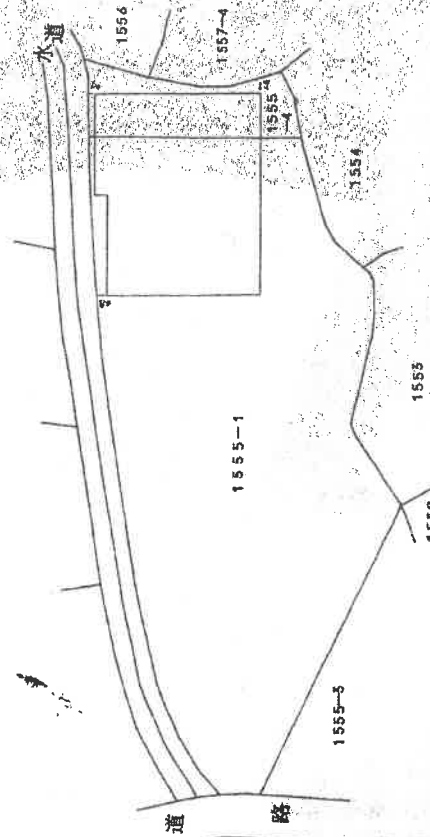
家屋番号 丙1555番1の2

建築物の所在 西松浦郡有田町本町1555番地1・丙1555番地4



求積表

14.60 X 9.56 = 139.5760
 15.80 X 9.54 = 150.7320
 合計 290.3080
 床面積 290.30 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)

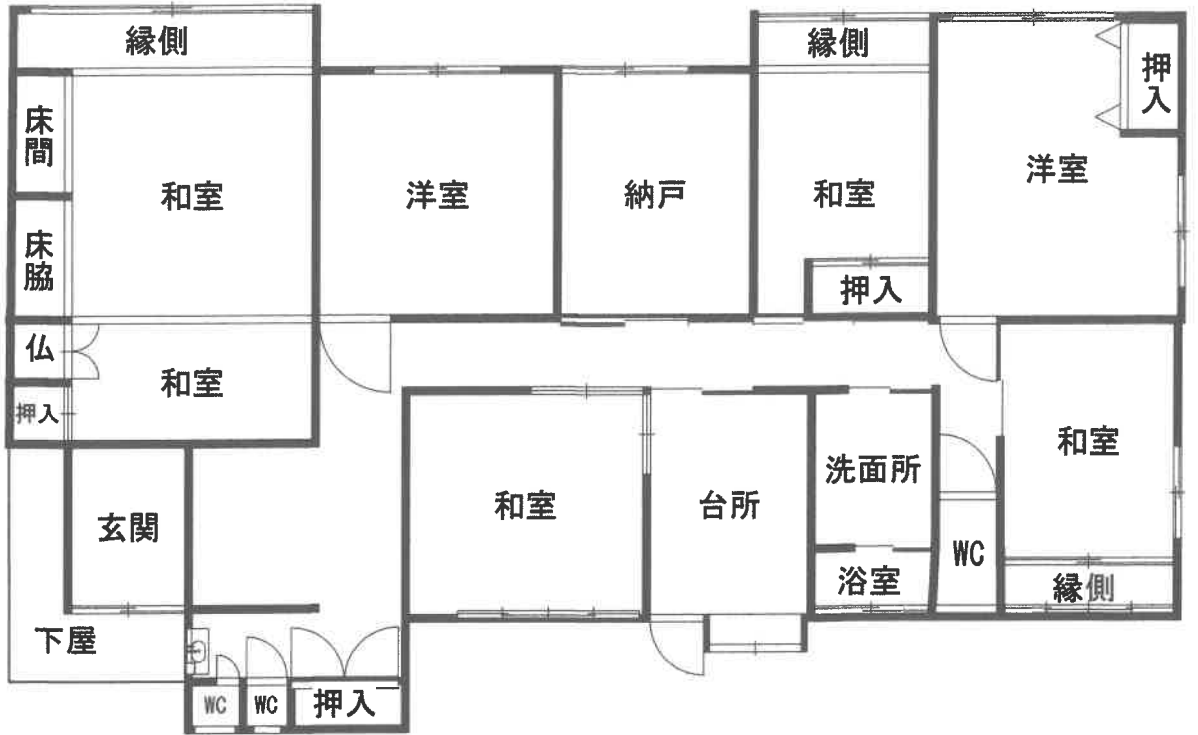
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 令和5年4月6日 佐賀地方裁量伊万里支局 登記官

土地建物位置関係図 (兼写真撮影方向図)

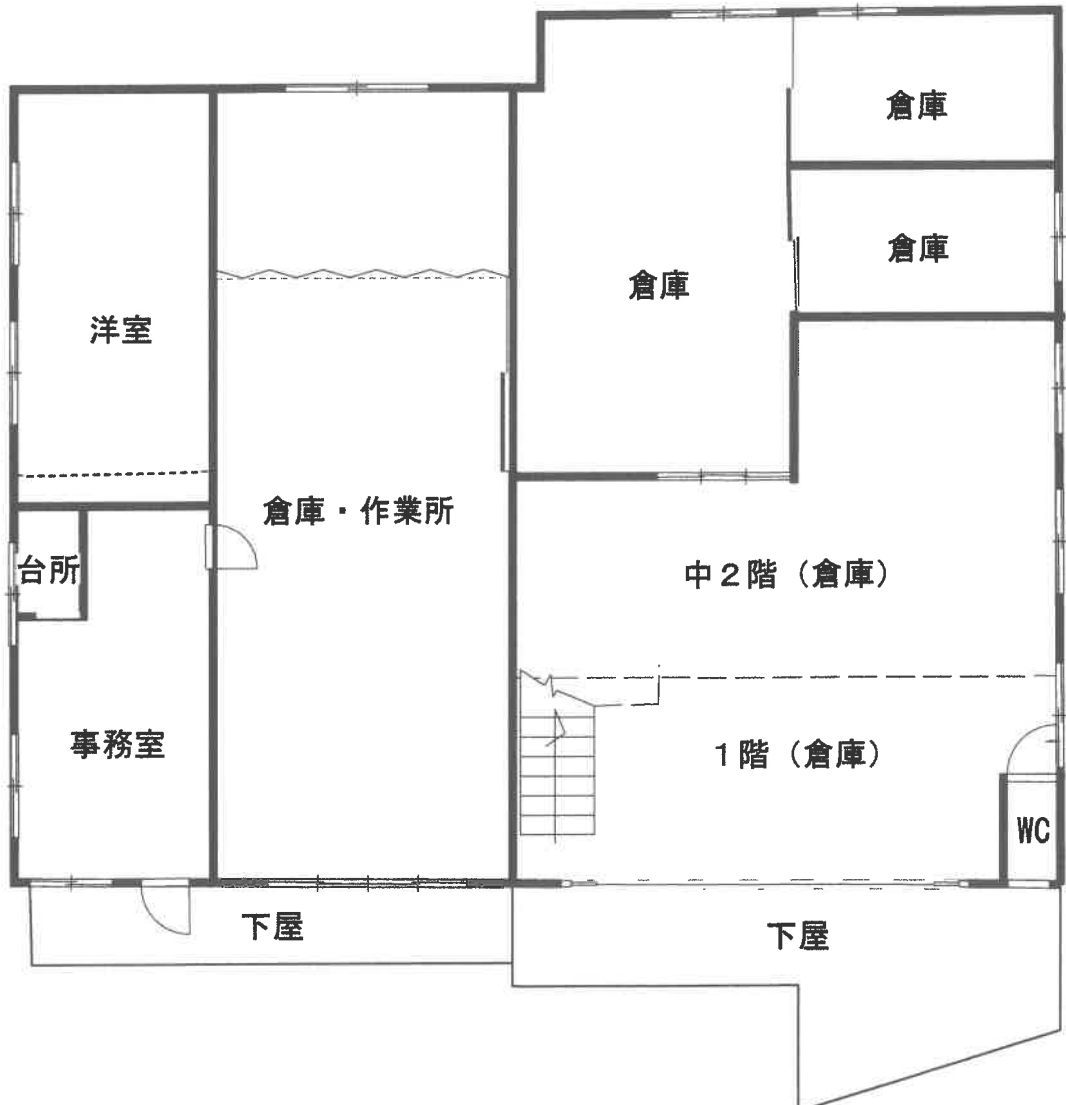


建物間取図

物件 2



物件 4





①



②



③