

## 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 谷口幸江

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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	1, 925, 000 1, 540, 000	一括	385, 000	22, 941	非課税
1	1, 427, 000				
2	498, 000				
備考					



物 件 目 録

- 1 所 在 武雄市北方町大字志久字天神免  
地 番 1292番22  
地 目 宅地  
地 積 241.03平方メートル
- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字天神免 1292番地22  
家屋 番号 1292番22  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 71.29平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約31平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 1月31日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 光野晃司

---

---

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及び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

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。



## 物件目録

- 1 所 在 武雄市北方町大字志久字天神免  
地 番 1292番22  
地 目 宅地  
地 積 241.03平方メートル
- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字天神免 1292番地22  
家屋 番号 1292番22  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 71.29平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 居宅  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 約31平方メートル



令和5年(ヌ)第22号  
令和5年11月22日受理  
令和5年12月11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 武雄市北方町大字志久字天神免  
地 番 1 2 9 2 番 2 2  
地 目 宅地  
地 積 2 4 1 . 0 3 平方メートル
  
- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字天神免 1 2 9 2 番地 2 2  
家屋 番号 1 2 9 2 番 2 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 7 1 . 2 9 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)								
<b>土 地</b>	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 ■建物図面 (各階平面図) のとおり □	■地積測量図のとおり □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	附属の構築物としてカーポートがある。ただし、屋根部分が飛んで、骨組みのみとなっている。								
<b>建 物</b>	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 ■ある	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">種類</td> <td>居室</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">構造</td> <td>木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 2px;">床面積</td> <td>約 3 1 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>		種類	居室	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	床面積	約 3 1 m <sup>2</sup>
種類	居室								
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建								
床面積	約 3 1 m <sup>2</sup>								
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	附属の動産類として、スチール製簡易物置がある。								
執行官保管の仮処分	■ない □ある	<table border="1" style="border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">地方裁判所</td> <td style="text-align: center;">平成 年 ( ) 第 号</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">保管開始日</td> <td style="text-align: center;">平成 年 月 日</td> </tr> </table>		地方裁判所	平成 年 ( ) 第 号	保管開始日	平成 年 月 日		
地方裁判所	平成 年 ( ) 第 号								
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>■債務者</p>	<p>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。</p> <p>2 物件2建物は、登記記録にあるように、昭和53年3月に建てられています。その後、増改築等はしていません。 なお、主である建物を建ててから15年ほど経ってから（平成5年頃）、附属建物を建てています。</p> <p>3 物件2建物の不具合としては、床が痛んで、廊下等には穴が開いています。 また、トイレは一部破損しており、男子小用トイレは使用していません。 シロアリは、何十年か前に出たので、業者に来てもらって駆除してもらいました。 ペットは、以前猫を飼っていましたが、現在は飼っていません。</p> <p>4 室内は、物が多く、整理できていない状態です。 附属建物とスチール製簡易物置も長期間使用しておらず、附属建物の床は傷んでおり、入ることは危険だと思います。附属建物の間取りは、東側に6畳二間があり、北西側にトイレ、南西側に風呂があります。</p> <p>7 水道は、公共上水道を使用しています。井戸はありません。 下水道はなく、トイレは汲み取りです。</p>
<p>■武雄市役所 都市計画課 建設課 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、無指定）です。</p> <p>2 物件1土地が南側で接する道路は市道（上掛橋天神免線）、東側で接する道路は市道（掛橋住宅西線）です。</p> <p>3 物件1土地付近は下水道の供用区域ではありません。</p>
<p>■佐賀西部広域水道企業 団武雄営業所 担当者</p>	<p>本件物件には、東側の市道から、物件1土地北東端付近に量水器があります。</p>

## 執行官の意見

### ■ 物件 1 土地の状況等

#### 【形状、利用状況等】

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、2）。  
形状は、概ね公図（図面 1）、地積測量図（図面 2）及び建物図面（図面 3）と同様である。

#### 【隣接地】

物件 1 土地は、南側を市道（上掛橋天神免線、幅員約 6.1 m）、東側を市道（掛橋住宅西線、幅員約 6 m）に接し（いずれも地番 1 2 9 2 番 1（地目 公衆用道路、地積 6 3 1 m<sup>2</sup>、所有者 武雄市）、その余を私有地に接している。

#### 【境界】

物件 1 土地と、周囲の私有地等との境界には、ブロック塀及び擁壁（フェンス）がある（写真 1、2、22、24 他）。

#### 【その他】

ブロック塀が、付近に植えられた樹木の成長等のため、道路側に傾いている部分があり（写真 19、23）、破損・倒壊等する危険もある。

### ■ 物件 2 建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件 2 建物は、債務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、登記記録上昭和 53 年 3 月に新築され、その後、増改築はされていない模様である。

ただし、平成 5 年頃に、未登記附属建物が立てられている。

#### 【不具合等】

物件 2 建物は、新築後 45 年程度経過しており、経年に伴う劣化に加え、管理が適切になされていないようであり、床にブヨブヨする感触があり、一部抜けて穴が開いている部分もあった（写真 8、13）。シロアリ被害の可能性もある。

また、室内には動産類が大量に置かれたり、散乱しているなどしたため、立ち入れない部分が多く、大部分、室内の詳細や、床の状態等を確認できなかった。

附属建物については、草木が生い茂るなどしており、立ち入ることができなかった。床も傷んでいるということであり、使用できない状態であると思われる（写真 15～17）。

その他、3 枚目のとおり。

#### 【その他】

上水道の量水器については、北東端付近に設置されているようであるが、草木が生い茂るなどしており、確認できなかった（写真 22）。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月22日(水) 13:10 - 13:20	執行官室	家屋見取図交付申請(武雄市役所税務課へ郵送)
5年11月28日(火) 13:00 - 13:10	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所	上水道に関する調査
5年11月28日(火) 15:50 - 16:05	武雄市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
5年11月28日(火) 16:15 - 16:35	佐賀地方法務局武雄支局	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11月30日(木) 9:50 - 10:10	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者と面談、調査立会依頼
5年12月1日(金) 15:15 - 15:20	執行官室	債務者から電話聴取
5年12月7日(木) 10:50 - 11:40	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) <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。  <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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて 建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

4 933-29

(座標値種別：図上測定) -86360.115



-86485.115 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
北方町大字志久

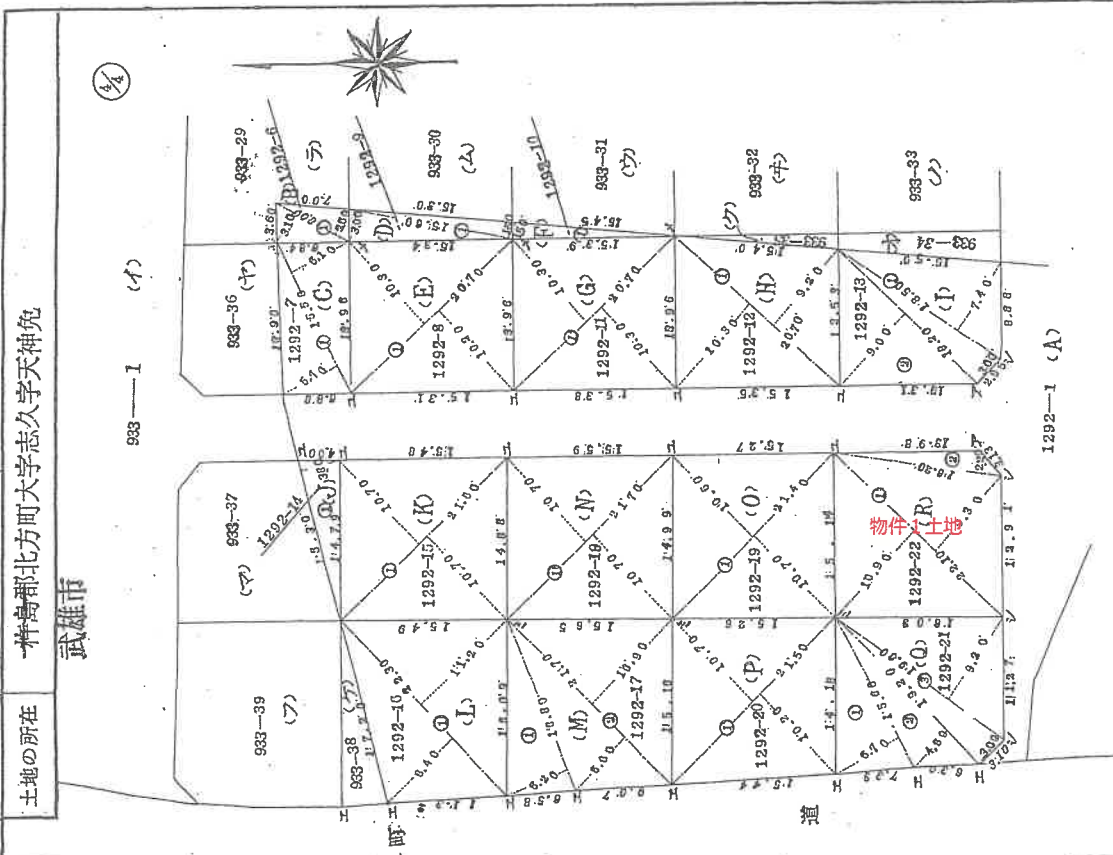
請求部	所在	武雄市北方町大字志久字天神免			地番	1292番22			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和53年3月10日

1045964

1292-7 → 1292-1  
地番 1292-6 — 1292-22  
土地の所在 一杵高郡北方町大字志久字天神免  
武雄市



境界標示

- ア コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 外角 11°
- イ コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 中心 三
- カ コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 中心 三
- キ コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 中心 三
- ク コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 中心 三
- ケ コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 中心 三
- コ コンクリートブロック 縦0.10×高サ1.00m 中心 三
- カ コンクリートU型塀 縦0.30×高サ0.30m 外角 11°
- キ 既設コンクリートU型塀 縦0.60×高サ0.40m 外角 11°

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和53年3月2日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会)

平成53年3月10日登記

A3判をA4判に縮小

(7枚目)

請求番号：18-2 (2/3)

登記年月日：昭和53年5月13日

1114154

各階平面図

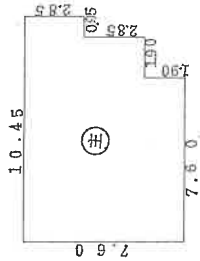
建築物図面

1292-22

家屋番号  
建築物の所在  
一杵高郡北方町大字志久字天神免 1292-22

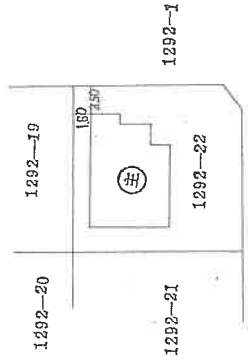
武雄市

平面図



床面積求算

10.45 × 2.85 = 29.7825  
 9.50 × 2.85 = 27.075  
 7.60 × 1.90 = 14.44  
 床面積 71.2975㎡

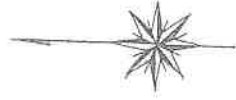


1292-20

1292-21

1292-1

1292-22



建築物図面

図面

3

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

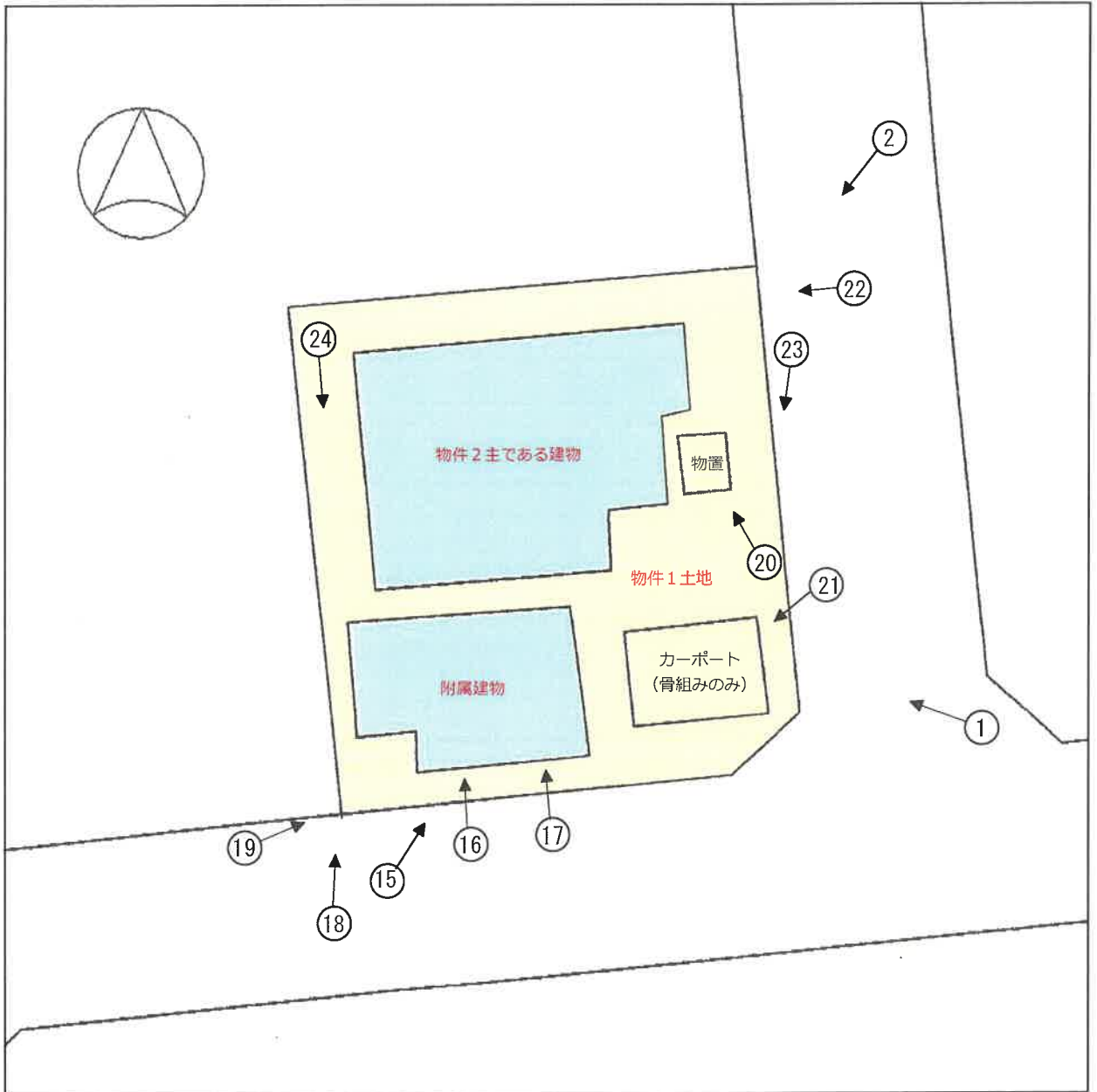
年 5 月 9 日 (作製)

(佐賀県土地家屋調査士会 用紙)

平成53年5月13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)

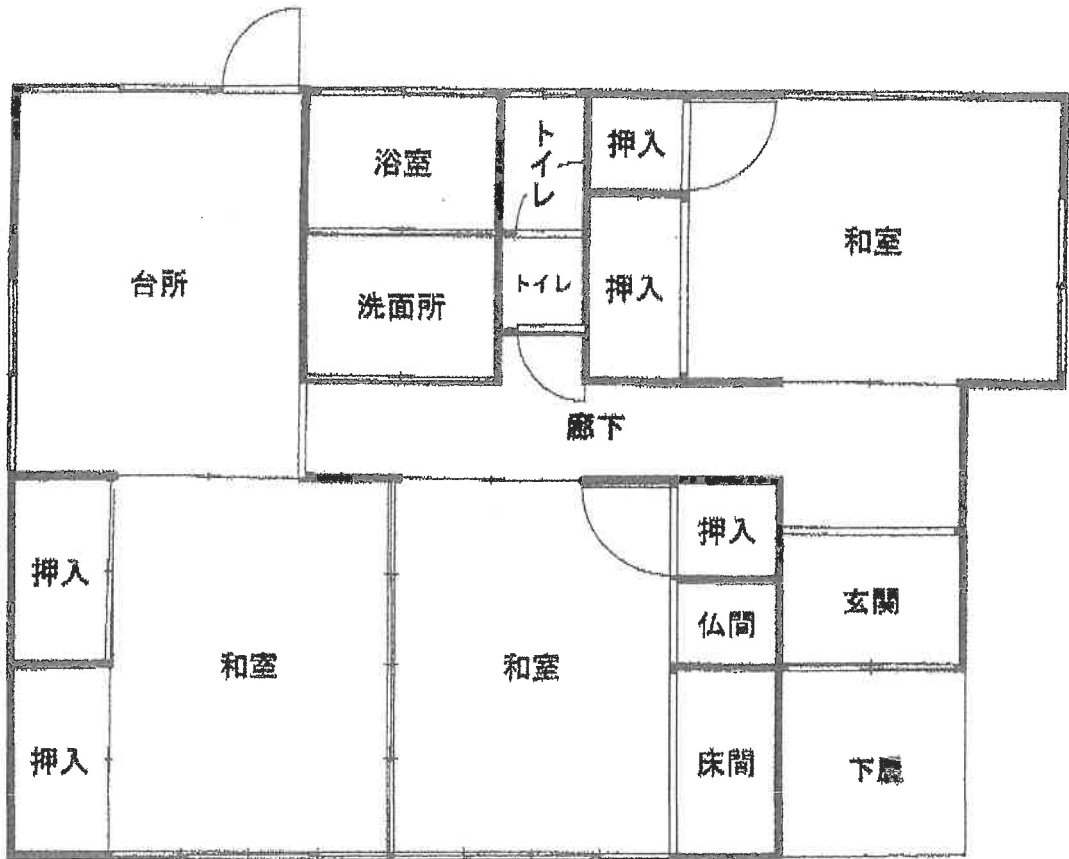


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

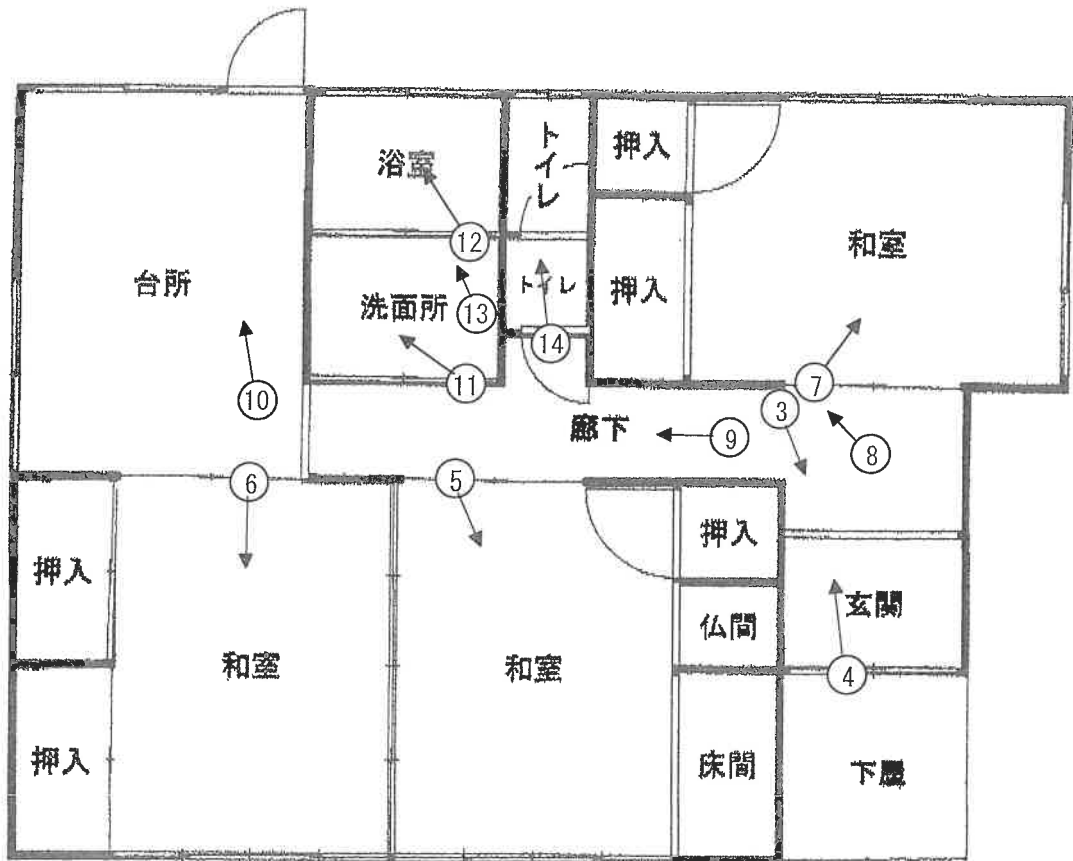
物件 2 建物





写真撮影位置方向図

物件 2 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)



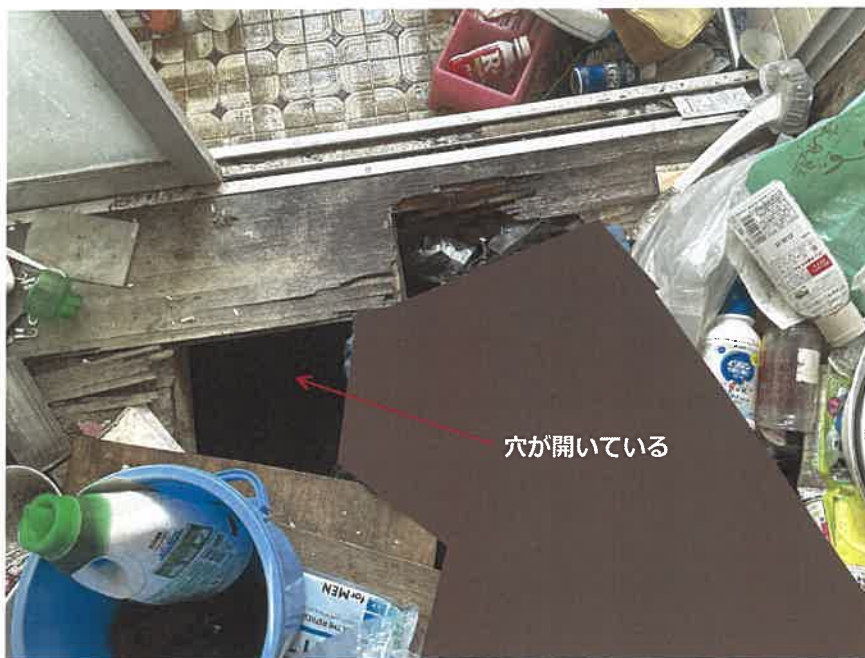
(写真11)



(写真12)



(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(写真19)



(写真20)



(写真21)





(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



令和5年（又）第 22 号  
令和5年12月7日 現地調査  
令和5年12月18日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 松 本 修 二  
(K 2 3 1 1 - 0 1)

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,925,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,427,000 円
物件2 (建物)	金 498,000 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	種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり  (未登記附属建物)	居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測31㎡
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 | 所在地                         | 在番目積                       | 武雄市北方町大字志久字天神免<br>1292番22<br>宅地<br>241.03平方メートル                        |
| 2 | 所<br>家屋<br>種<br>構<br>床<br>面 | 在<br>番<br>号<br>類<br>造<br>積 | 武雄市北方町大字志久字天神免 1292番地22<br>1292番22<br>居宅<br>木造セメント瓦葺平家建<br>71.29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	JR佐世保線「北方」駅の西方・道路距離約1.1km。 最寄バス停「ゴルフ場前」南方・道路距離約450m。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無指定 —
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	241.03㎡ ほぼ長方形 約14.0m ・ 約15.0m 概ね平坦 —
接面道路の状況等	東側が幅員約6mの舗装市道に接面している。上記市道は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当している。 南側が幅員約6.1mの舗装道路に接面している。上記道路は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当している。上記道路はやや傾斜があるため約0.5～1.5m高位に接面している。	
土地の利用状況等	後記物件2（未登記附属建物含む）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	<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>周知の埋蔵文化財包蔵地ではない。</p> <p>画地北部の植栽が北側隣接地に越境している。また、画地南部の植栽が南側道路に越境している。</p> <p>画地の南部に物件2の未登記附属建物（居宅）、画地の南東部に構築物（カーポート〈骨組のみ〉）、画地の東部に設置物（物置）が存する（別添「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>雑草等が生い茂っているほか一部には動産も散乱し、ほとんど画地内の地盤面が見えない状況である。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2（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）	昭和53年3月10日 新築
	経過年数	約 46 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	板張り、繊維壁ほか
	天 井	板張りほか
	床	板張り等
	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り図のとおり。
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>床に穴が空いている等傷みや汚れが酷く、動産も散乱し足の踏み場にも困るような状況である。</p>	

区 分	物件 2 (未登記附属建物)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 (所有者へのヒアリングより主である建物の登記の15年後と推定)	平成5年3月10日 新築
	経過年数	約 31 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 外壁 板張りなど 内壁 板張りなど (推定) 天井 板張りなど (推定) 床 板張りなど (推定) 設備 電気設備、給排水設備がある (推定)。 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 所有者へのヒアリングより6帖、6帖、バス、トイレ	
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いですが、成形板等にアスベスト等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>「床の腐敗が酷く危険」との理由で建物内への立入を所有者から拒絶された。よって、新築年月日だけでなく、内壁、天井、床、設備はヒアリングと外観からの推定にならざるをえなかった。なお、外観から確認できる範囲においても壁に穴が空いていたり、扉が外れていたりとして保守管理不良の状況がうかがえた。</p>	



## 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	18,420	×1.03	×241.03	× 0.65	× 100%	=2,972,000

ア 標準画地価格：基準地「武雄（県）-10」の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{l} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad (\text{比準価格}) \\ 18,600\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{100.0}{100} \times \frac{100}{102} \times \frac{100}{99} = 18,420\text{円}/\text{m}^2 \\ \hspace{20em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

時点修正：標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：方位+2

$$\begin{array}{l} \text{地域格差：街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99 \end{array}$$

最寄り駅への接近性 -1

接近条件の計 -1

イ 個別格差：方位+3、角地+2、植栽境界越境-1、雑草等管理不良-1

$$1.03 \times 1.02 \times 0.99 \times 0.99 = 1.03$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：将来発生すると考えられる建物の取り壊し費用等を考慮した。

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 2	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
主	120,000	×71.29	×0.02	=171,000
附	105,000	×31	×0.02	=65,000
計				=236,000

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（未登記附属建物は概測数量による。）。

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。

$$\text{主である建物} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.40 = 0.02$$

$$\text{未登記附属建物} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.40 = 0.02$$

項目	物件区分	主である建物
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約46年
N : 経済的全耐用年数		約46年
q : 観察減価法による補正率		-60%

q : 床に穴が空いている等傷みや汚れが酷いことを考慮した。

項目	物件区分	未登記附属建物
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約31年
N : 経済的全耐用年数		約31年
q : 観察減価法による補正率		-60%

q : 壁に穴が空いていたり、扉が外れていたりしていることを考慮した。

## 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
1	2,972,000	×0.20	法定地上権	= 594,000

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	( 2,972,000	- 594,000 )		×1.00	×0.60	= 1,427,000
2	( 236,000	+ 594,000 )	×1.00	×1.00	×0.60	= 498,000
一括価格 (合計)						1,925,000

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：「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)ー10 )

所 在 : 武雄市北方町大字志久字高野3142番36

価 格 : 18,600円/㎡

位 置 : JR佐世保線「北方」駅の北西方、道路距離約1.6km。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 252㎡

供給処理施設 : 上水道がある。

接 面 街 路 : 東側が幅員約6mの舗装私道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定  
( 指定建蔽率 60% ; 指定容積率 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

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





地番区域見出し  
北方町大字志久

請求部	所在	武雄市北方町大字志久字天神免			地番	1292番22	
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1.4条第1項)国調法19-5指定
作成年月日				備考付年月日(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10月23日  
佐賀地方法務局武雄支局

登記官



1114154

各階平面図

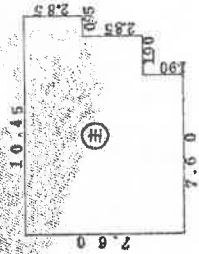
建物図面図

1292-22

建物番号 1292-22  
 建物の所在 杵杵郡北方町大字天神免 1292-22

武雄市

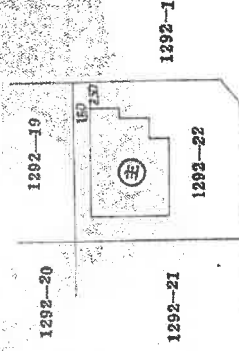
平面図



床面積求積

10.45 × 2.85 = 29.7825  
 9.50 × 2.85 = 27.075  
 7.60 × 1.90 = 14.44  
床面積 71.2975㎡

建物図面



作製者

縮尺 1/250

申請人

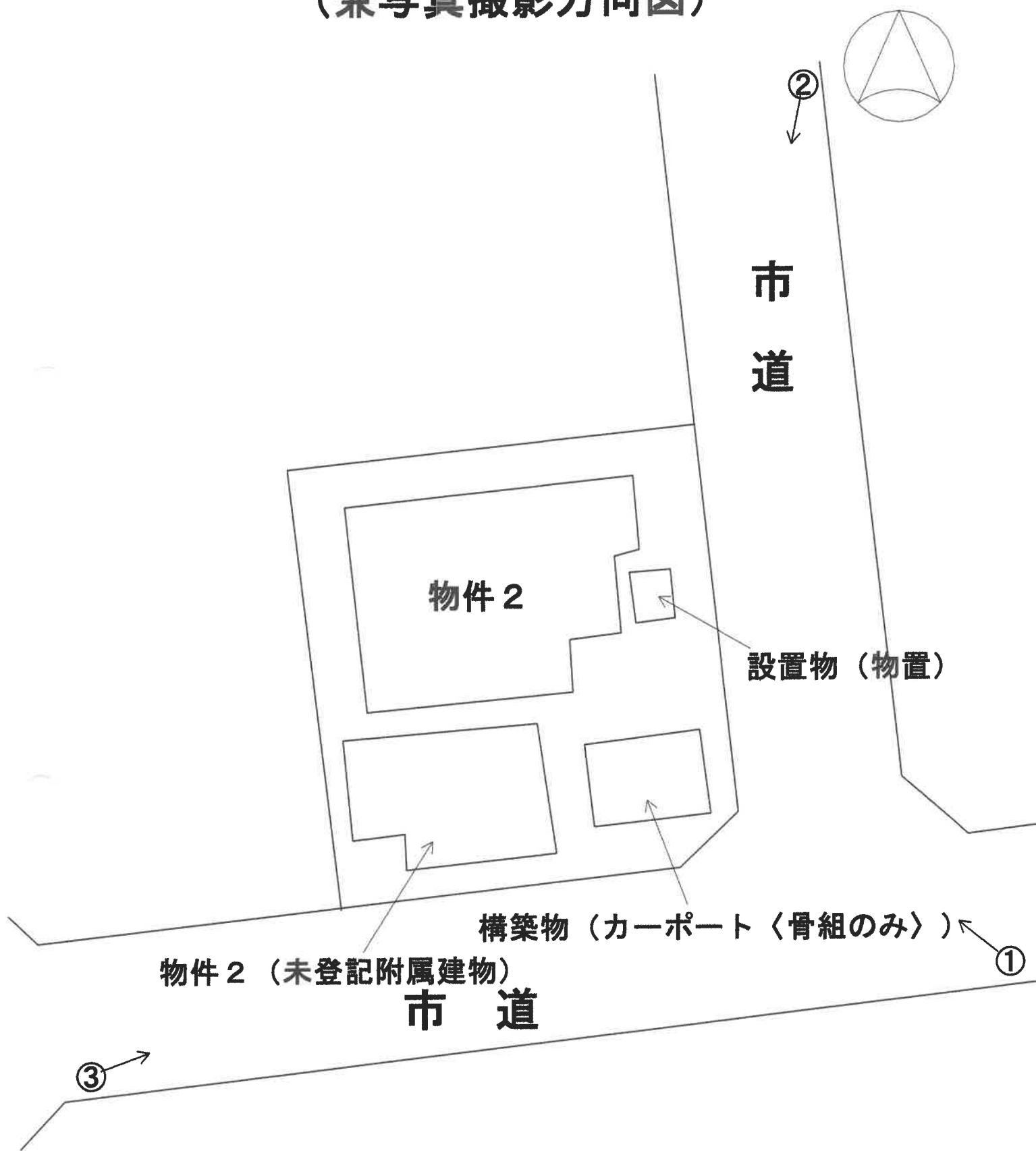
縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会館)

平成53年5月13日登記

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10月23日 佐賀県地方事務所武雄支局 登記官

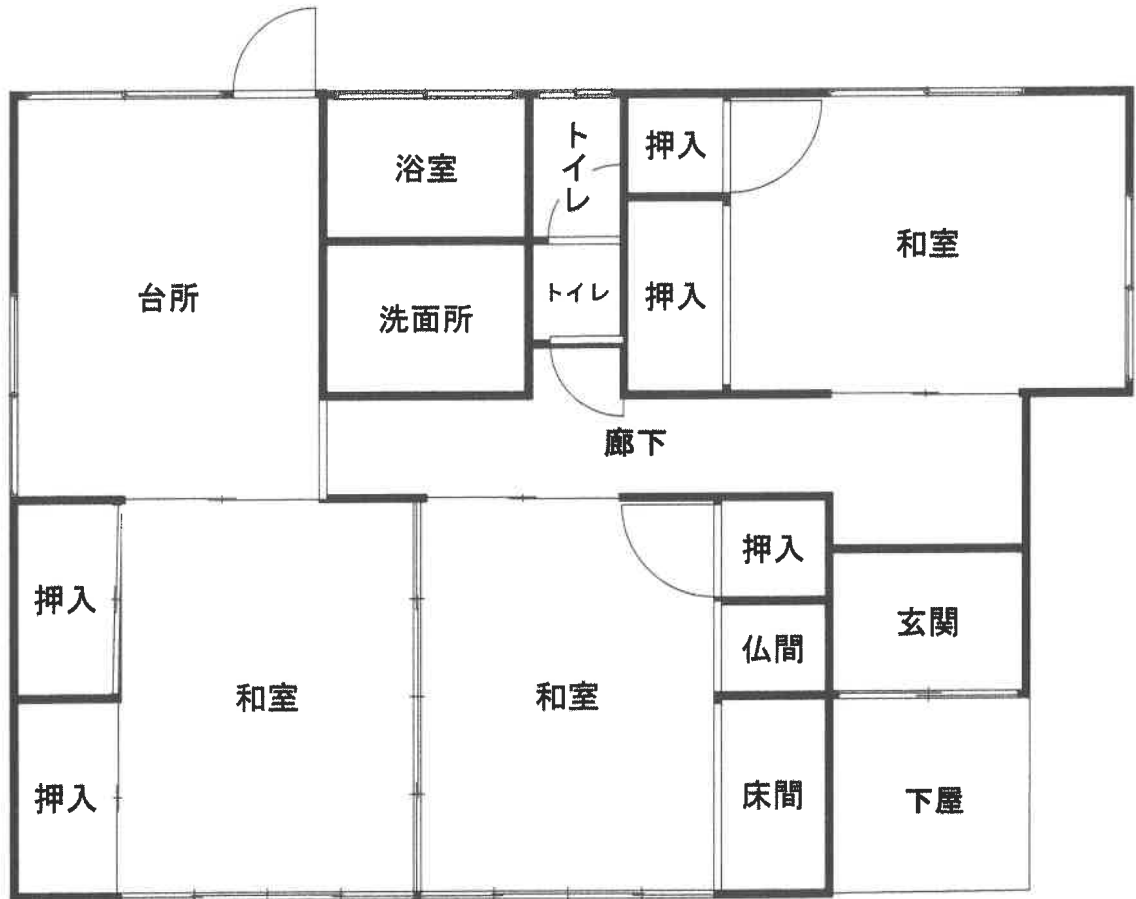
# 土地建物位置関係図 (兼写真撮影方向図)





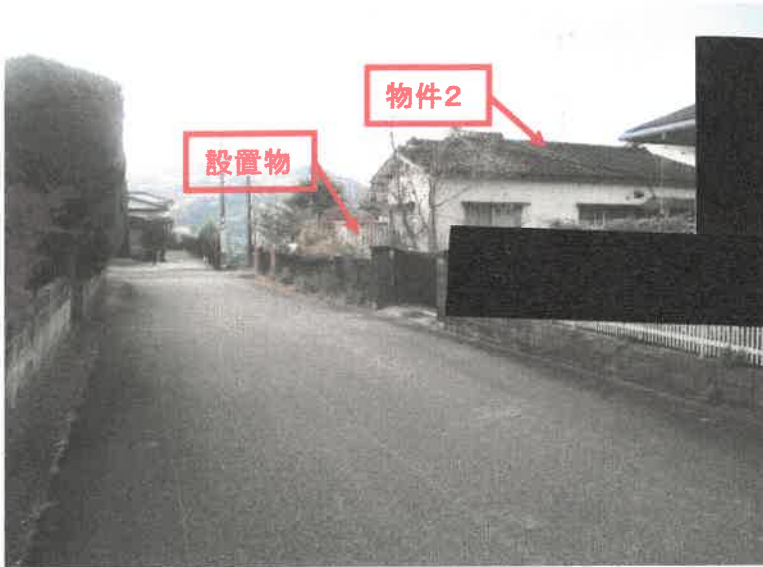
# 建物間取図

## 主である建物





①



②



③