

## 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, 313, 000 1, 050, 400	一括	262, 600	18, 563	非課税
1	873, 000				
2	440, 000				
備考					



## 物 件 目 録

- 1 所 在 武雄市北方町大字志久字高野  
地 番 3193番12  
地 目 宅地  
地 積 128.25平方メートル
- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字高野 3193番地12  
家屋 番号 3193番12  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 48.02平方メートル  
2階 25.67平方メートル  
(現況)  
床 面 積 2階 約30.63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高野  
地 番 3 1 9 3 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 1 2 8 . 2 5 平方メートル
- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字高野 3 1 9 3 番地 1 2  
家屋 番号 3 1 9 3 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 4 8 . 0 2 平方メートル  
2階 2 5 . 6 7 平方メートル  
(現況)  
床 面 積 2階 約 3 0 . 6 3 平方メートル



令和5年(ヌ)第19号  
令和5年10月26日受理  
令和5年11月**21**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高野                                |
|   | 地 番   | 3 1 9 3 番 1 2                                |
|   | 地 目   | 宅地   |
|   | 地 積   | 1 2 8 . 2 5 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 武雄市北方町大字志久字高野 3 1 9 3 番地 1 2                 |
|   | 家屋 番号 | 3 1 9 3 番 1 2                                |
|   | 種 類   | 居宅   |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺 2 階建                                |
|   | 床 面 積 | 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル<br>2 階 2 5 . 6 7 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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/>		
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	附属の構築物等として、カーポートがある(ただし、屋根部分はなくなっている。)		
建物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:1階    48.02㎡ 2階    約30.63㎡(合計    約78.65㎡)		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない            {種類: <input type="checkbox"/> ある            {構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない    [                    地方裁判所 平成 年 ( ) 第            号 <input type="checkbox"/> ある    [    保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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、登記記録上、昭和56年10月に建てられているのですが、私は、本件物件を平成18年10月に中古物件として購入しており、購入してからは増改築等はしておらず、購入時のままです。 2階が増築されているとのことですが、購入前にされていたようですので、詳細は分かりません。</p> <p>5 物件2建物の不具合としては、1年半ほど前、1階北西側の和室に2回ほど雨漏りがしましたので、修理してもらい、その後は雨漏りしていません。 修理する際、天井板が傷んでいましたので、全部外してもらい、ビニールシートを付けています。 室内で猫を3匹飼っており、現在は南西側の和室の半分を猫の飼育部屋に改装して中で飼っていますが、以前は仕切り等をしていなかったもので、壁や、ドアの下部が削られるなどしています。他にも、子どもが壁に傷を付けたり、穴を空けるなどしています。 また、2階東側の部屋の壁が、原因は分かりませんが、一部剥がれています。壁の中に断熱材等は入っていなかったと思います。 部屋や廊下の壁に、板等が貼り付けられていますが、痛んでいる部分に貼り付けているものです。材料費だけ払えば、地域の人がしてくれますので、それを利用して貼ってもらいました。また、猫の部屋もそれで作ってもらいました。 最近、玄関の引戸の滑りが悪くなり、開け閉めがしにくくなっています。</p> <p>7 水道は、町の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土地が北西側で接する道路は、市道（みどり台団地線）です。 なお、南西側も道路に接していますが、市道ではありません。</p> <p>3 物件1土地付近は下水道の供用区域ではなく、市設置型の浄化槽区域です。</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、北西側の市道から、南西側の道路にかけて水道管が埋設されており、物件1土地北西側中央付近量水器があります。</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 1～3）。  
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、北西側を市道（みどり台団地線、幅員 約 5.0 m（地番 3193 番 1、地目 公衆用道路、地積 429 m<sup>2</sup>、所有者 武雄市））に接し、南西側を公衆用道路（幅員 約 4.0 m、地番 3193 番 9、地目 山林、地積 185 m<sup>2</sup>、私有地（道路に接する土地所有者他の共有。ただし、本件債務者は持分を有していない。））に接し、その余を私有地に接している（写真 1～3）。

#### 【境界】

物件 1 土地と、周囲の私有地等との境界付近について、いずれもブロック塀（縦格子フェンス）がある（写真 1～3）。

#### 【その他】

南西側の公衆用道路（私道）につき、カーポート側から一部通行に利用している（写真 2）が、本件債務者及び本件物件の元所有者は共有持分を有しておらず、通行に関する権原については不明である。

### ■ 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 56 年 10 月に新築され、その後、平成 18 年までの間に、2 階北西側の部屋が増築されている。

#### 【不具合等】

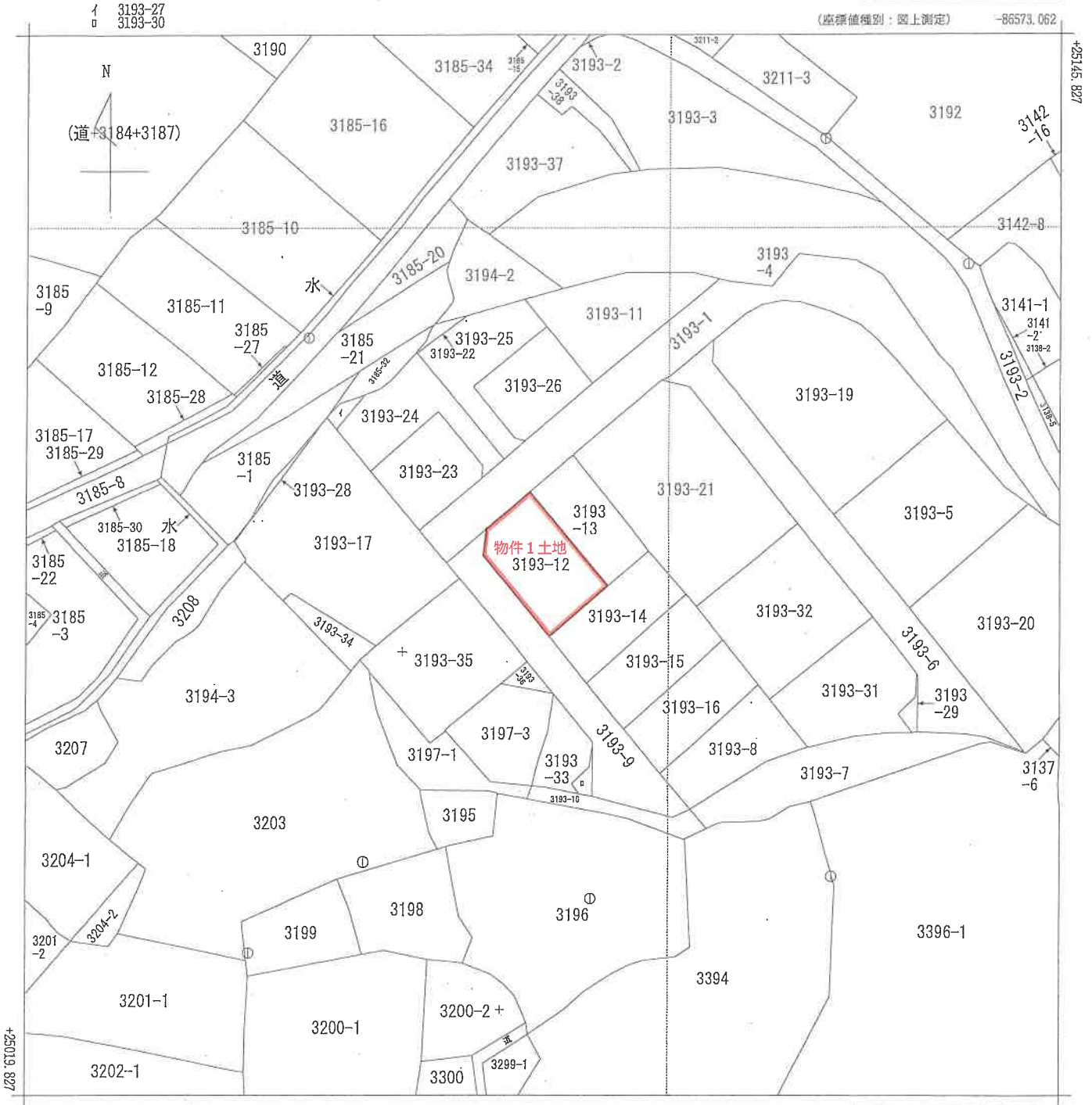
物件 2 建物は、新築後 43 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められ、壁は、何箇所か穴が空いており、玄関と 2 階東側には大きな穴が空いていた（写真 4、19）。また、多くの場所で壁の傷みを板等で覆って補修されている（写真 6、11、16、17、20）。猫によるひっかき傷等もあり（写真 13）、匂いもした。

玄関と 2 階の穴を見ると、中に断熱材等は見当たらないため（写真 19）、建物全体に断熱材等が使用されていない可能性がある。

外回りについては、物件 2 建物北東側の配管から多少水漏れがしており（写真 24）、また、カーポートの屋根部分の板が全てなくなっていた（写真 2）。

その他、不具合の詳細は 3 枚目のとおり。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年10月27日(金) 9:00 - 9:10	執行官室	家屋見取図交付申請(武雄市役所税務課へ郵送)
5年10月27日(金) 15:10 - 15:25	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10月27日(金) 15:45 - 16:00	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11月8日(水) 15:40 - 16:00	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15日(水) 10:50 - 11:50	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 (評価人同行)
5年11月16日(木) 13:40 - 13:50	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所 (武雄市武雄町武雄)	上水道に関する調査
---		
---		
---		
(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"/>		



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高野			地番	3193番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	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

1025156

地積測量図

地番 3193-8 → 3193-8  
 土地の所在 武雄市

佐賀県北方町大字高野

② 求積表

9.23	1.49	13.2527
17.46	6.59	112.4234
17.46	7.44	130.0034
倍面積		256.5125
二除(M <sup>2</sup> )		128.2562
地積		128.25 m <sup>2</sup>

③ 求積表

16.45	6.22	99.8310
16.25	6.24	100.1520
倍面積		199.9830
二除(M <sup>2</sup> )		99.9915
地積		99.99 m <sup>2</sup>

④ 求積表

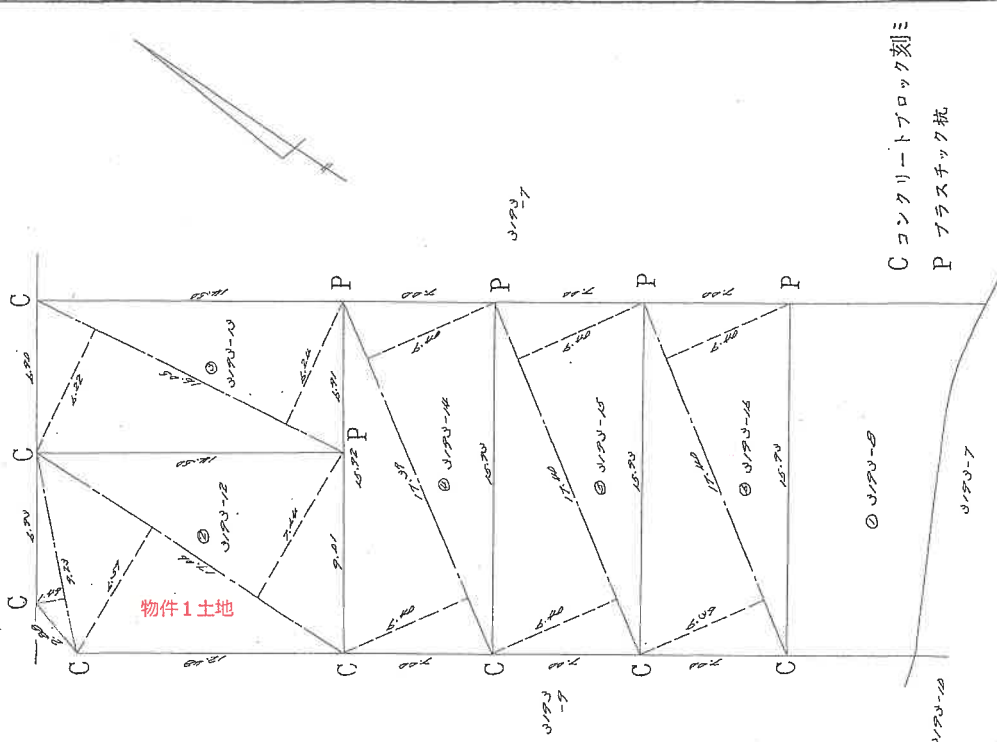
17.07	6.40	111.2920
17.07	6.40	111.2920
倍面積		222.5840
二除(M <sup>2</sup> )		111.2920
地積		111.29 m <sup>2</sup>

⑤ 求積表

17.40	6.40	111.0640
17.40	6.40	111.0640
倍面積		222.1280
二除(M <sup>2</sup> )		111.0640
地積		111.06 m <sup>2</sup>

⑥ 求積表

17.40	6.57	111.1860
17.40	6.40	111.0640
倍面積		222.2500
二除(M <sup>2</sup> )		111.1250
地積		111.12 m <sup>2</sup>



申請人

縮尺 1/250

1956年9月 日作製

製作者

平野 56年9月22日 登記

(佐賀県土地家屋調査士会印)

A3判をA4判に縮小

1114579

各階平面図

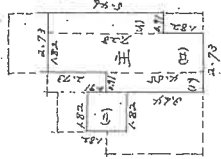
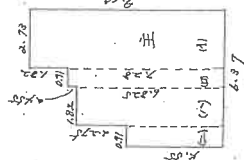
家屋番号 3193-1.2

建物図面  
各階平面図

建物の所在 札幌市北方町大字志久字高野 3193-1.2

武雄市

各階平面図



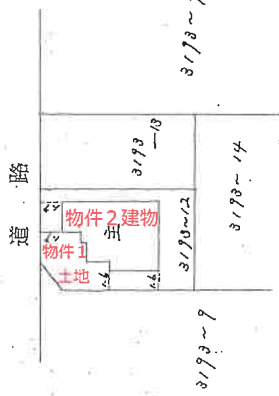
1階

2階

床面積

主1階	(a) 9.10	x	24.8480
	(b) 7.28	x	6.6248
	(c) 6.825	x	12.4215
	(d) 4.55	x	4.1405
			計 = 48.0298
			面積 = 48.0298 (㎡)

主2階	(a) 5.46	x	4.9686
	(b) 7.28	x	18.2496
	(c) 4.55	x	4.1405
	(d) 1.82	x	3.8124
			計 = 25.6711
			面積 = 25.6711 (㎡)



建物図面

道路

物件1  
土地

物件2  
建物

作製者

10月7日作成

縮尺 1/250

申請人

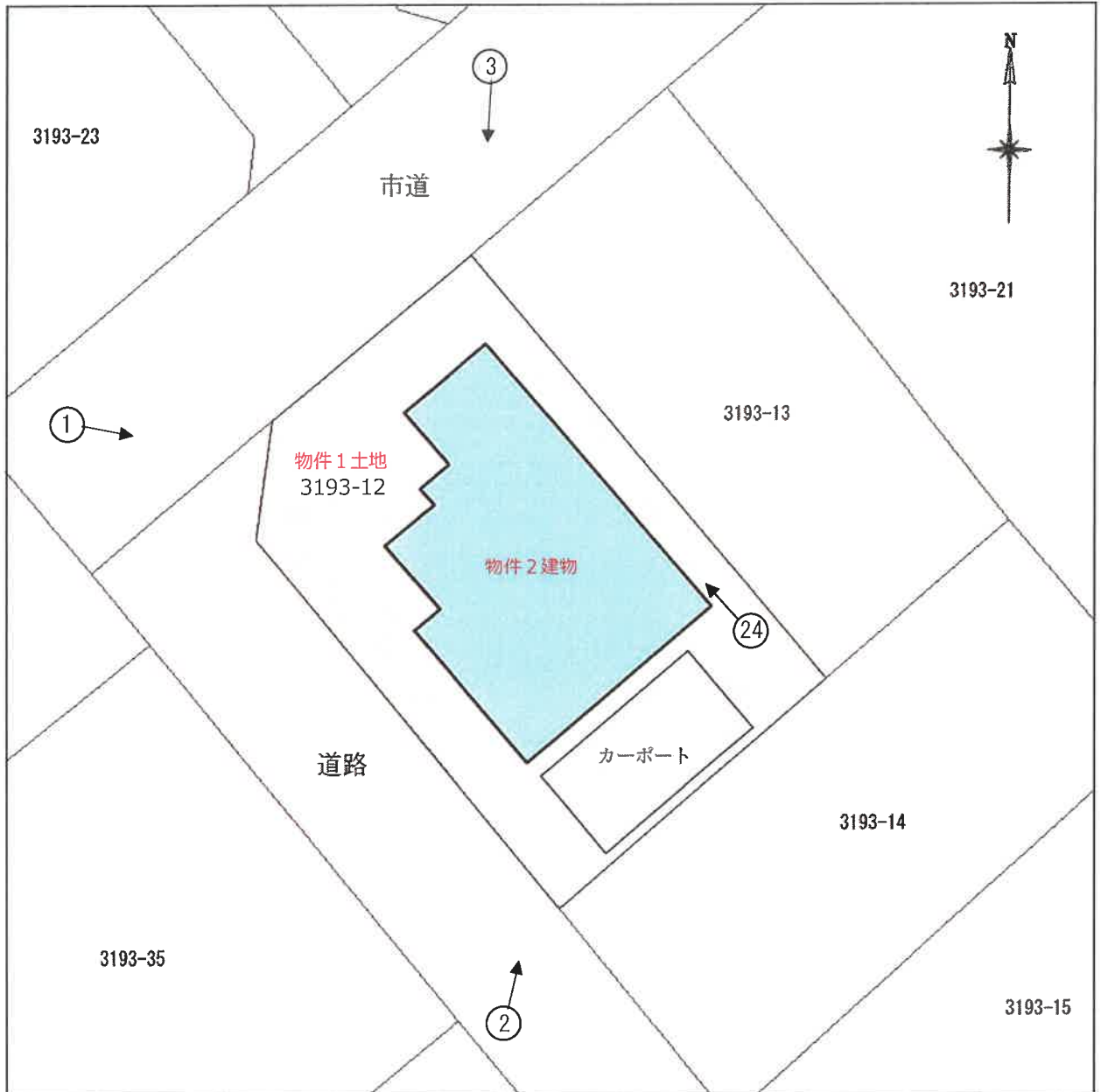
縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

平成56年10月22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)

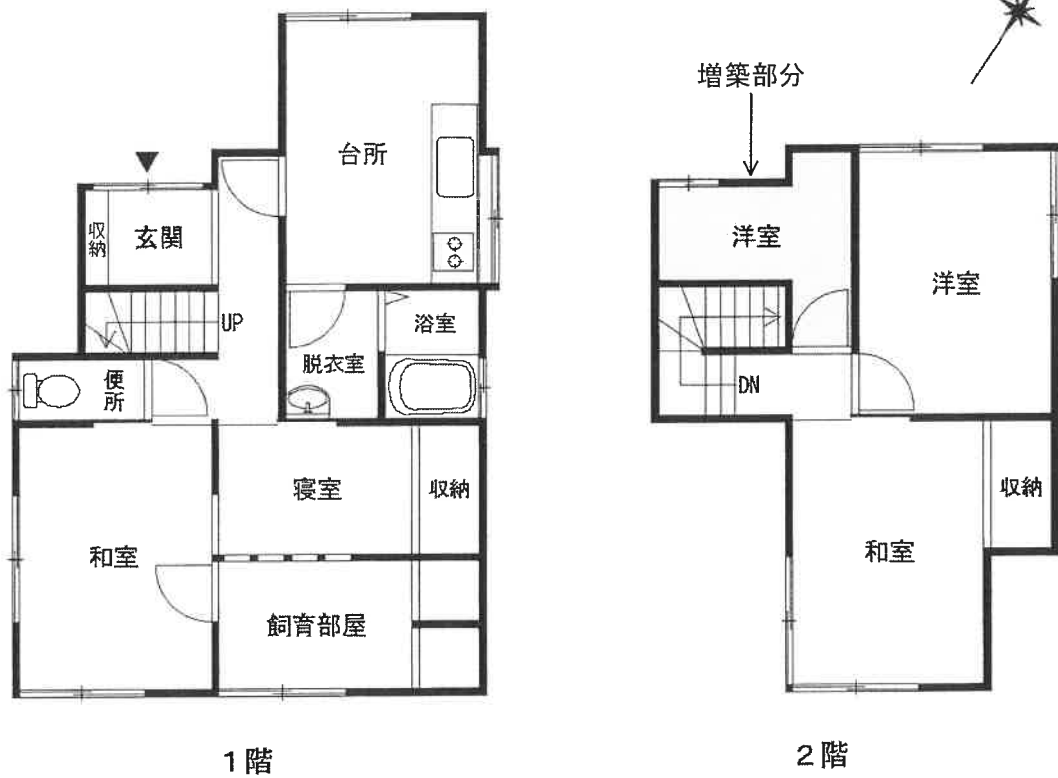


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

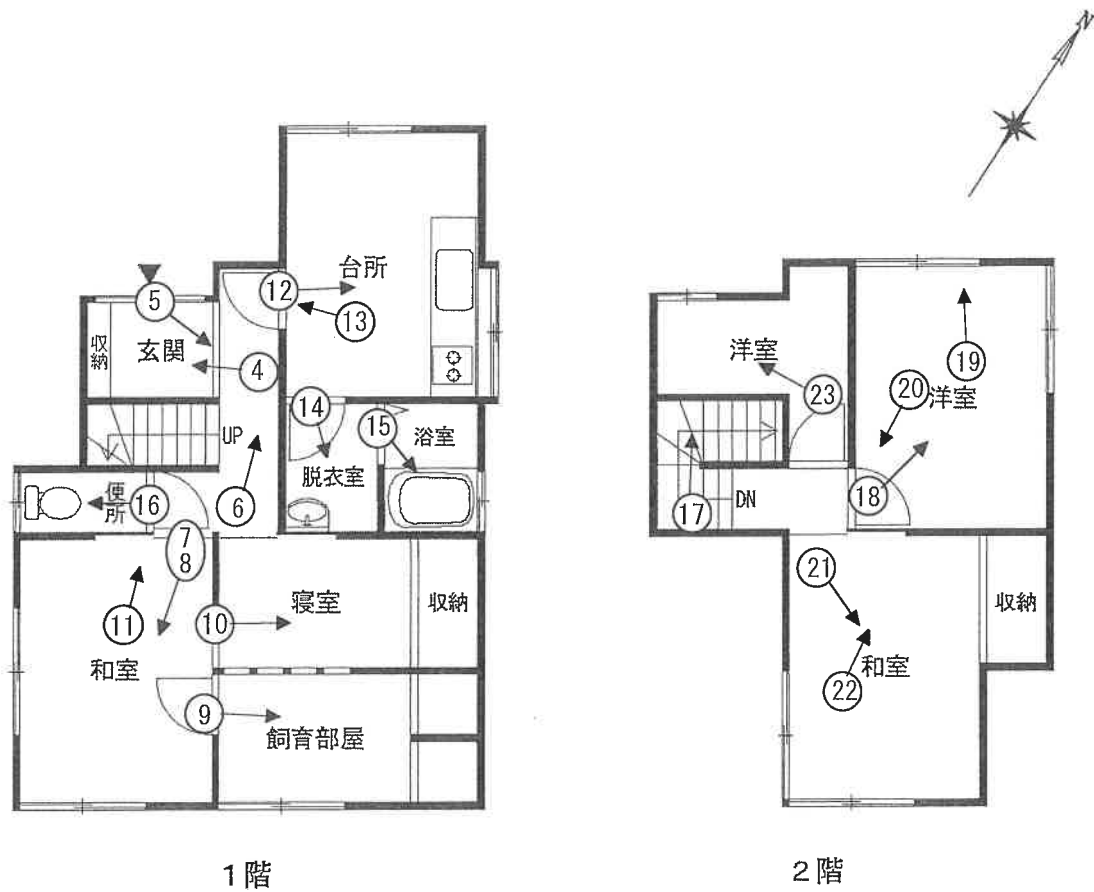
物件 2 建物





# 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)



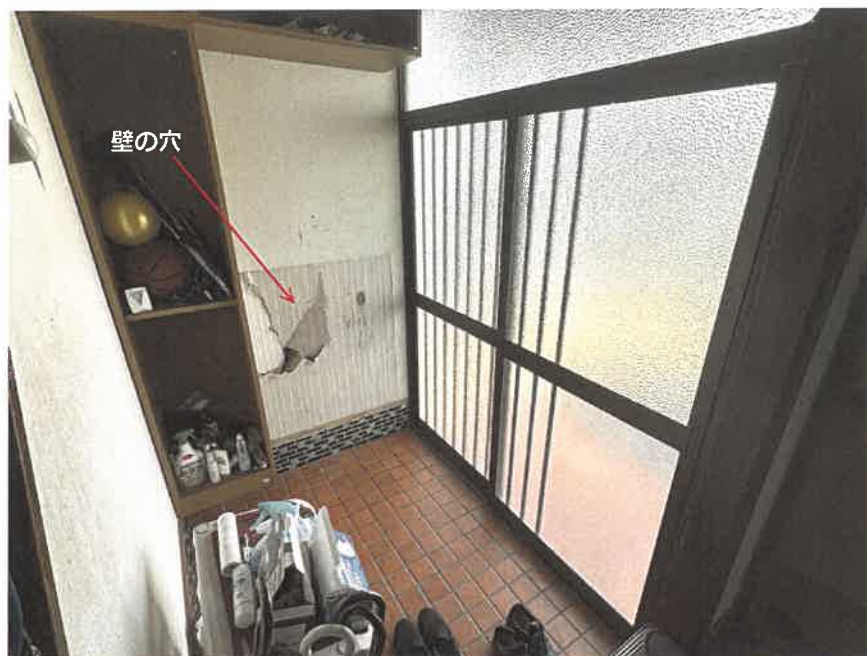
(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(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 19 号  
令和5年11月15日 現地調査  
令和5年11月27日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 清 原 雅 利  
( SKK 第 23004 号 )

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,313,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 873,000 円
物件2 (建物)	金 440,000 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	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所 家屋番 種 構 床面積	在番 号 類 造 積	次頁物件目録記載のとおり。  1階 48.02㎡ 2階 30.63㎡ (概測)
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   | 武雄市北方町大字志久字高野                    |
|   | 地 番   | 3193番12                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 128.25平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 武雄市北方町大字志久字高野 3193番地12           |
|   | 家屋 番号 | 3193番12                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造セメント瓦葺2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 48.02平方メートル<br>2階 25.67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」駅の北西方・道路距離約1.6km 最寄バス停「北方ゴルフ場前」バス停の北西方・道路距離約480m (徒歩約6分) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	目的物件は、武雄市役所の北東方約5.5km圏内（直線距離）に位置し、国道34号北側、武雄ゴルフ倶楽部周辺の丘陵地域に存する。当該地域は、低層一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 — 60%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	128.25㎡ 約9.0m・約14.5m 長方形 平坦地 —
接面道路の状況	①北西側で幅員約5.0mの舗装市道（みどり台団地線、建築基準法42条1項1号）に0.1m～0.4m程度高く接面。 ②南西側で幅員約4.0mの舗装私道（建築基準法42条1項3号、債務者持分なし）に0.0m～0.4m程度高く接面。	
土地の利用状況	「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  (注) 供給処理施設における「あり」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	① 土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設のあった土地に該当しない。加えて、現地での外観調査からも、土壌汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壌汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。 ② 武雄市教育委員会への照会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地（木ノ元遺跡）の範囲内に含まれている。	

## 2 建物の概況及び利用状況

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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和56年10月3日新築 約 42 年 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造2階建 セメント瓦 モルタル下地吹付け仕上げ等 クロス、木目化粧合板、石膏ボード等 クロス、木目化粧合板、化粧ボード等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、給排水、衛生等 下水は汲み取りによる。設備の動作等の詳細は不明である。
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 間 取 り	居宅 附属資料「間取図」のとおり。
品 等	やや劣る	
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	<p>① 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。</p> <p>② 登記記録上の延面積、物件2の現況、債務者等の目的物件取得時期及びその陳述内容等を踏まえると、昭和56年10月の新築から平成18年10月の間に2階北西側の洋室が増築されているものと考えられる。また、増築時期は、外観上、新築時期と大きく離れていないものと見られる。</p> <p>③ 1階南西側和室の天井材が撤去されており、ビニールシートで覆われている。債務者陳述によれば、雨漏り修理の際に行ったものであるとのこと。屋内各所で内壁等の破損、クロスの汚れ・剥がれ、床の傷等が確認される。破損の程度が大きい2階北東側洋室等の内壁を見ると断熱材等が確認できないため、建物全体で使用されていない可能性がある。建物外浴室付近の配管から水漏れが確認される。屋内で猫を飼っており、匂いがある。</p> <p>④ 物件2南東側にカーポート（破損等により屋根材がない状態）が設置されているが、市場価値は認められない。</p>	

## 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）

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 <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	土地（建付地）価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	17,500	1.00	128.25	0.90	2,020,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

#### 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

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 18,600 \text{ 円/m}^2 & \times & 100.0 & / & 100 & \times & 100 & / & 102 & \times & 100 & / & 104 & = & 17,500 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：画地条件（方位+2%）

◇ 地域格差：街路条件（幅員等+4%）

$$\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.04 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.04 \end{array}$$

イ 個別格差：画地条件（間口狭小等-3%、角地+1%、方位+2）

$$\begin{array}{cccccc} \text{間口狭小等} & & \text{角地} & & \text{方位} & & \text{個別格差} \\ 0.97 & \times & 1.01 & \times & 1.02 & = & 1.00 \end{array}$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。



(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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	140,000	78.65	0.03	330,000

イ 現況延床面積 : 概測数量による。

ウ 現 価 率 : 経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正 (-40%) を施して下記のとおり査定した。

残価率 観察減価法による補正 現価率

$$0.05 \times ( 1 - 0.40 ) = 0.03$$

## 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求めた。

### (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
1	2,020,000	0.20	法定地上権	404,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

### (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) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ
1	2,020,000	- 404,000	/	0.90	0.60	873,000
2	330,000	+ 404,000	1.00	1.00	0.60	440,000
一括価格 (合計)						1,313,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：土地が周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に含まれている点を勘案し、上記のとおり減価を行った。

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

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に位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

道 路 の 状 況：東側幅員約6.0m舗装私道

地 積：252㎡

供給処理施設：水道

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

用途指定なし（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14条1項地図写

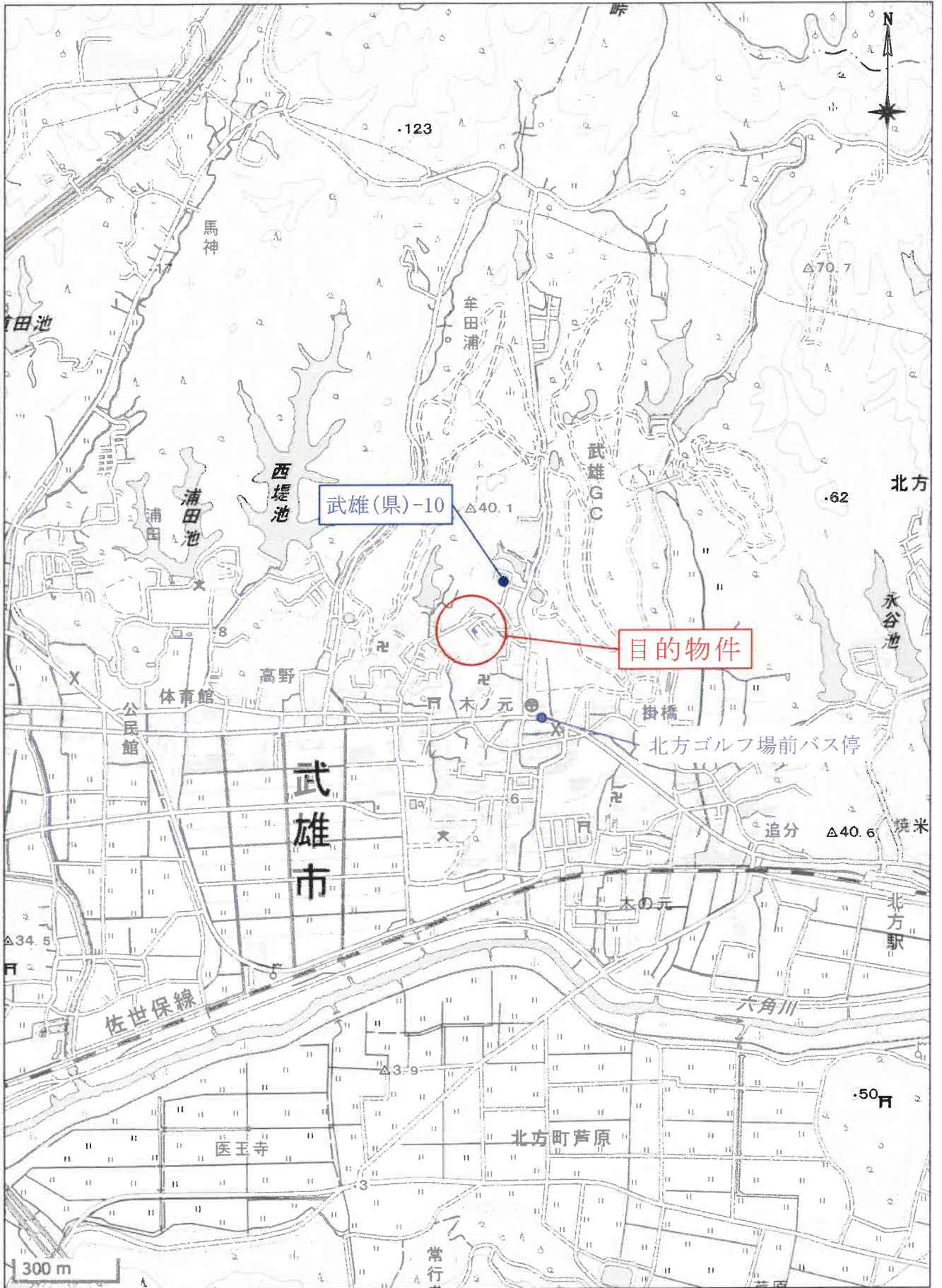
建物図面・各階平面図写

土地建物位置関係図（写真位置図）

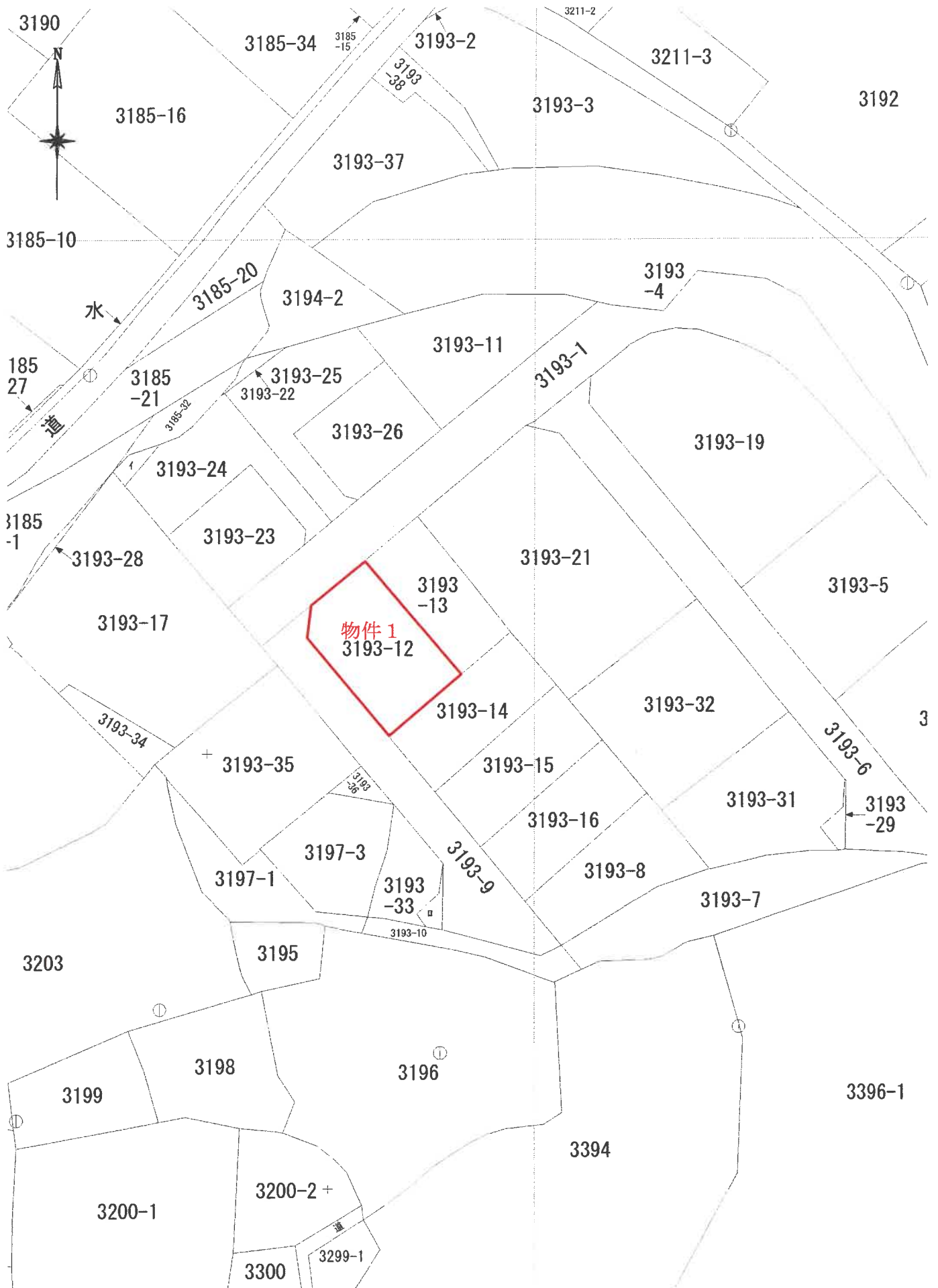
間取図

現況写真

以 上







14条1項地図写 (S=1/500)

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

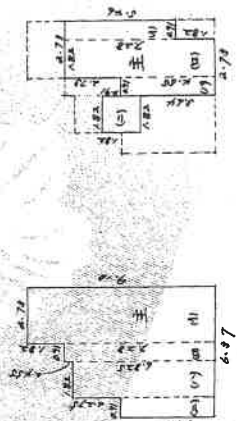
1114579 各階平面図

家屋番号 3193-12

建物の所在 中野市北方町大字志久子高野 3193-12

武雄市

各階平面図



1 階 2 階

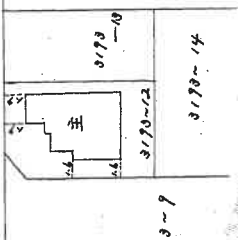
床面積

主1階	主	2.70	24.8400
	(台)	2.71	6.6248
	(主)	1.82	12.4215
	(主)	0.91	4.1405
	(主)	4.55	48.0298
	計		48.02 (㎡)

主2階	主	4.91	4.7686
	(台)	1.82	18.2476
	(主)	0.91	4.1405
	(主)	1.82	25.6711
	計		25.67 (㎡)

建築物図面

道路



製作者

10月7日(木)

縮尺 2.50

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会印)

平成56年10月22日登記

登記年月日：昭和56年10月22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

(佐賀地方法務局武雄支店管轄)

令和5年8月31日 東京法務局

登記官

地図整理番号：M57383



※本図は、公図、建物図面等を基にして、各物件等の概略的な位置を示したものであり、実際の境界や建物等の確定的な位置を保証するものではない。

土地建物位置関係図  
(写真位置図)



物件 2



1階



2階

※本図は、各部屋の配置等を概略的に表示したものである。



写真①



写真②

現況写真