

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	・ 424,000 ・ 339,200	一括	・ 84,800	・ 9,122	0
1	・ 137,000				
2	・ 287,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ |
| | 地 番 | 丙 1 1 4 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 2 . 9 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ 丙 1 1 4 4 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 丙 1 1 4 4 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 8 . 1 8 平方メートル
2階 4 6 . 9 7 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

【物件番号1】

本件土地を囲む隣地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 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ |
| | 地 番 | 丙1144番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ 丙1144番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1144番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.18平方メートル
2階 46.97平方メートル |



令和5年(ヌ)第18号
令和5年10月25日受理
令和5年11月22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

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ |
| | 地 番 | 丙1144番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ 丙1144番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1144番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.18平方メートル
2階 46.97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"/> (物件)	
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり	
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() 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」記載のとおり	
下記以外の建物(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	<input type="checkbox"/>	
建物	物件2	
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:	
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() 上記の者が本件住居として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「執行官の意見」記載のとおり)	
その他の事項	<input type="checkbox"/>	
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 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	

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>本件不動産は、父が、昭和40年に取得して以来、ずっと私たち家族が居住しています。</p> <p>本件土地は、本件建物の敷地で、駐車スペースはありません。上、下水道は、市の設備を利用しています。境界については、南側はブロック塀やコンクリート段差の所で、西側から北側にかけては溝だと思います。東側ははっきりしませんが、石を並べている辺りだと思います。境界について、周囲との争いはありません。</p> <p>本件建物は、登記上は昭和49年6月新築となっていますが、それは誤りで、実際は、父が、昭和40年に、それ以前から平家で建っていた居宅を買って、昭和49年に、2階部分を増築したということになります。それ以降に、基礎や土台が変わったり、構造や床面積が変わるような増改築はしていません。ただ、劣化に応じて、床板の貼替え等改装はしてきました。現在の不具合としては、廊下や台所は床が緩くなっており、シロアリもいると思います。雨漏りは、特にないと思いますが、瓦が古くなっており、時間の問題と思っています。本件建物北側の波板で囲っているスペースは、洗濯機を置いた洗濯物干しスペースで、簡易な物です。</p>
<p>■ 唐津市 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 担当者</p>	<p>本件土地は、都市計画区域外です。本件土地南側から東側にかけて、公道上、「道」とされているのは、法定外公共物ではありませんが、従前からの里道と考えられます。</p> <p>本件不動産にかかる市の上水道、下水道いずれも、接続され利用されています。</p>
<p>■ 唐津土木事務所 担当者</p>	<p>本件土地は、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域には該当しません。</p>

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、都市計画区域外で、本件建物の敷地などとして利用されている（写真1、2、6）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりである。

本件土地の周囲は、北側を県有地（①地番丙1144番2、地目宅地、地積1.77㎡、佐賀県所有、②地番丙1144番3、地目宅地、地積0.21㎡、佐賀県所有）に、東側から南側を漁港区域内の公共空地（法定外公共物ではない）に、西側を私有地（地番丙1147番1、地目宅地、地積228.39㎡、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、正確な境界は不明であるが、南側はブロック塀、コンクリートの段差が、西側から北側は溝が、それぞれ設けられ区分されている（南側：写真2、4、西側：写真3、10、北側：写真8、9）。東側は、石が並べた所も見られるが、はっきりしない（写真5、6）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿上は昭和49年6月に新築とされているが、債務者によれば、平家の建物としては、債務者の父が取得した昭和40年以前から建っており、2階部分を昭和49年に増築したとのことである。その後は、経年劣化に伴い床板等改装はなされているようであるが、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。現在まで、債務者家族が居住している。不具合については、債務者の陳述のとおりと考えられ、床も緩くなっている所があるなどかなり建物自体の老朽化が進んでいるものと考えられる。本件建物内の状況は、写真11ないし16のとおりである。本件建物北側に簡易な構築物である洗濯機置場（写真6、7）が設置されている。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和5年10月25日 (水) 14:10 - 14:20	執行官室	家屋見取図交付申請 (唐津市税務課へ郵送)
令和5年10月27日 (金) 8:40 - 8:55	佐賀地方法務局唐津支局 (唐津市千代田町)	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5年10月27日 (金) 9:05 - 9:55	唐津市都市計画課, 道路河川管理課, 上下水道局 (唐津市西城内)	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
令和5年10月27日 (金) 12:40 - 13:00	物件所在地	本件土地・建物概観調査, 写真撮影
令和5年11月20日 (月) 9:50 - 10:25	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)
令和5年11月21日 (火) 13:00 - 13:10	唐津土木事務所 (唐津市二夕子)	土砂災害警戒区域に関する調査
<p>(特記事項)</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。 <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"/>		

イ 丙1020-1 ハ 丙1053-2 キ 丙1143-3 ト 丙1144-3 リ 丙1147-6 ル 丙1033-2
 0 丙1052-2 ニ 丙1061-2 ケ 丙1143-4 ナ 丙1147-2 レ 丙1143-2 ヅ つづく

(座標値種別：図上測定) -110619.841



-110744.841 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 肥前町入野

請求部	所在	唐津市肥前町入野字ボシノヲ				地番	丙1144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	昭和45年12月			備付年月日(原図)	昭和55年11月11日			補記事項		

7001850

昭和8年5月2日登記

前角1144 後1-2-3新

地番 丙1144-1, 丙1144-3

土地の所在 千葉県浦安市大空入野丙字ホシノヲ

地積測量図

求積表

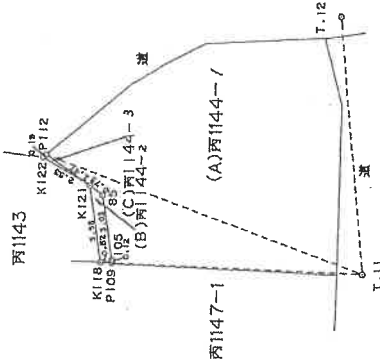
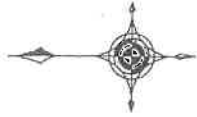
地番 (B)丙1144-2			
測点名	X座標	Y座標	距離
P109	48498.695	-110466.641	0.12
I05	48498.693	-110466.523	3.03
85	48499.130	-110463.524	0.75
K121	48499.733	-110463.074	3.58
K118	48499.212	-110466.616	0.52
積面積			3.559554
(B)地積			1.779770 m ²

地番 (C)丙1144-3			
測点名	X座標	Y座標	距離
K121	48499.733	-110463.074	2.47
P112	48501.770	-110461.676	0.19
K122	48501.915	-110461.791	2.53
積面積			0.436965
(C)地積			0.2184825 m ²

(A)丙1144-1			
地積	合計面積	地積	方向角
114.93	1.9982595	112.9317405	
地積			112.93 m ²

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
T.11	48486.935	-110467.122	11.82	264°37'59"
T.12	48488.041	-110455.349	11.82	84°37'59"

引照点	境界点	距離	方向角
T.11	P109	11.77	2°20'32"
T.11	P112	15.80	20°09'30"
T.12	P109	15.52	313°20'05"
T.12	P112	15.12	335°15'27"



境界標種類
○ コンクリート杭

境界点	境界標の種類
④	石
⑤	金属標
⑥	コンクリート杭
⑦	プラスチック杭

作製者

申請人

縮尺 1/250

(平成8年2月1日作製)

登記年月日：平成29年9月29日

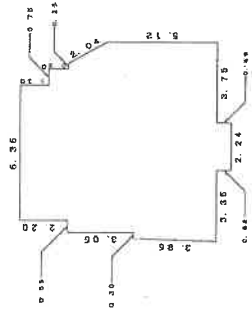
建築物各階平面図

家屋番号 丙1144番1

建築物の所在 唐津市肥前町入野字ホシノア丙1144番地1

各階平面図

1階

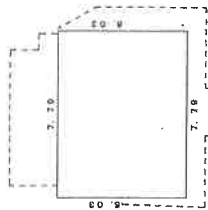


求積表

6.36 x 2.20	=	13.9920
0.75 x 0.90	=	0.6750
(7.9 x 8.9) ÷ 2	=	35.0550
8.81 x 1.27	=	11.1887
(9.34 + 9.21) x 3.85 ÷ 2	=	35.70875
2.24 x 0.68	=	1.5232
計		78.18445

床面積 78.18 m²

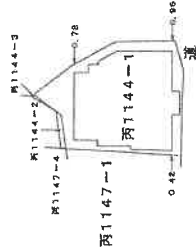
2階



求積表

7.19 x 6.08	=	43.7152
計		46.97

床面積 46.97 m²



図面 3

縮尺 1/500

申請人

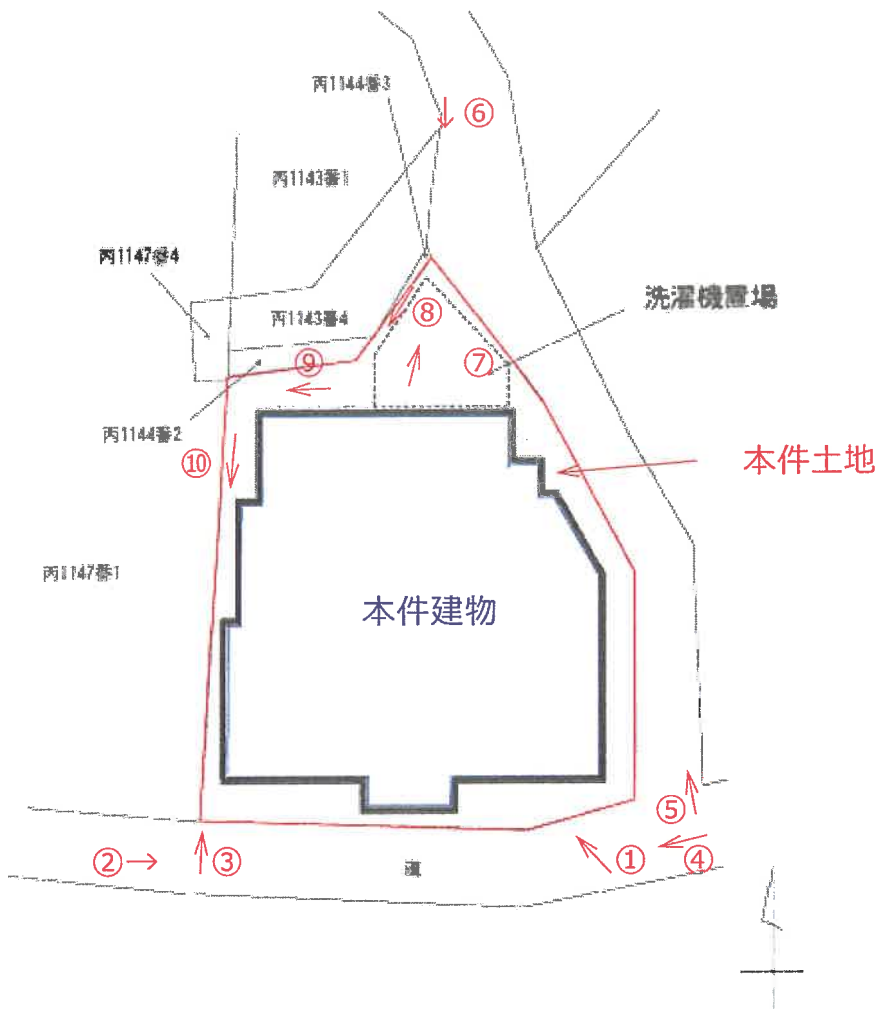
縮尺 1/250

作成者 土地家屋調査士 (平成 29年)

土地家屋調査士

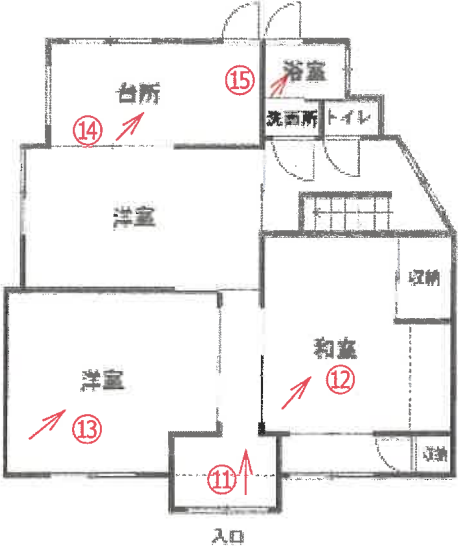
(佐賀県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



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 1 1)



(写真 1 2)



(写真1 3)



(写真1 4)



(写真15)



(写真16)



令和 5年（又）第 18号
令和 5年11月20日 現地調査
令和 5年11月22日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

一 括 価 格		
金 424,000円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	137,000円
物件2 (建物)	金	287,000円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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合計価格である。
- 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、また、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。
- 5 物件1及び物件2は、現況、一体として使用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

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	家屋番号 種類 構造 床面積	在番 号類 造積	次頁物件目録記載のとおり
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ |
| | 地 番 | 丙1144番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 112.93平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町入野字ボシノヲ 丙1144番地1 |
| | 家屋 番号 | 丙1144番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.18平方メートル
2階 46.97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唐津線「唐津」駅の西方・道路距離・約20km	
付近の状況	<p>対象物件は、晴気漁港の西側にあつて、漁家住宅等が密集する地域に存している。</p> <p>日用品店舗：Aコープはびる肥前店まで約2.2km 小学校：入野小学校まで約2.1km 公共施設：肥前市民センターまで約2.1km ※いずれも道路距離</p>	
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	都市計画区域外
画地条件	<p>地積：112.93㎡ 形状：ほぼ整形 間口：約11m 奥行：約10m（平均奥行） 地勢：傾斜地 その他：角地</p>	
接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・南側にて幅員約2.0mの舗装道路（漁港区域内の公共空地）に等高接面 ・東側にて幅員約1.5mの舗装道路（漁港区域内の公共空地）に0～0.5m低く接面 <p>※東側の道路は、北方向へ上り傾斜となっている。</p>	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供給処理施設	<p>上水道：あり 下水道：あり 都市ガス：なし</p> <p>（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）がとおっており、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。</p>	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none">・ 土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壤汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。・ 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。・ 物件1は、物件2の敷地として利用されている。・ 狭幅員の漁家住宅等密集地のため、敷地に自動車を寄せることが困難である。・ 敷地の北側に簡易な構造物である洗濯機置場が設置されているが、価値なしと判断した。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 昭和40年以前に新築</p> <p>経過年数 58年以上</p> <p>経済的残存耐用年数 0年</p> <p>建築年月日(登記記載) 昭和49年 6月 増築</p> <p>経過年数 約49年</p> <p>経済的残存耐用年数 0年</p>
仕様	<p>構造：木造セメント瓦葺2階建</p> <p>外壁：着色亜鉛板、プリント合板等</p> <p>内壁：プリント合板等</p> <p>天井：化粧板等</p> <p>床：畳、フローリング、ビニールクロス等</p> <p>設備：電気設備、給湯設備</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり</p>
品等	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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物について、吹付アスベスト等及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等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）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 工	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,120	0.96	112.93	0.80		357,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 唐津（県）-14

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,000\text{円}/\text{㎡} \times 98.8/100 \times 100/100 \times 100/192 = 4,120\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件+25 交通・接近条件+20 環境条件+28

イ 個別格差：角地+1 傾斜地▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	105,000	125.15		0.04	526,000

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 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

(新築部分) 経過年数58年，経済的全耐用年数25年，構成割合62%

(増築部分) 経過年数49年，経済的全耐用年数25年，構成割合38%

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(保守管理の状態▲30%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・現価率=0.050×(1-30%)≒0.04

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、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

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	357,000	0.20	法定地上権	71,000

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) 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	357,000	-71,000	/	0.80	0.60	137,000
2	526,000	+71,000	/	0.80	0.60	287,000
一括価格（合計）						424,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：狭幅員の傾斜地にあつて、市場性が極めて劣るため

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 唐津（県）-14

所 在：唐津市肥前町入野字山崎甲1912番5
地 目：宅地
価 格：8,000円/㎡（対前年変動率 -3.00%）
位 置：J R唐津線「唐津」駅の西方・約18km（道路距離）
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日
地 積：415㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南西側にて幅員約4.5mの舗装市道に等高接面
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 地積測量図（写し）
- 4 建物図面及び各階平面図（写し）
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

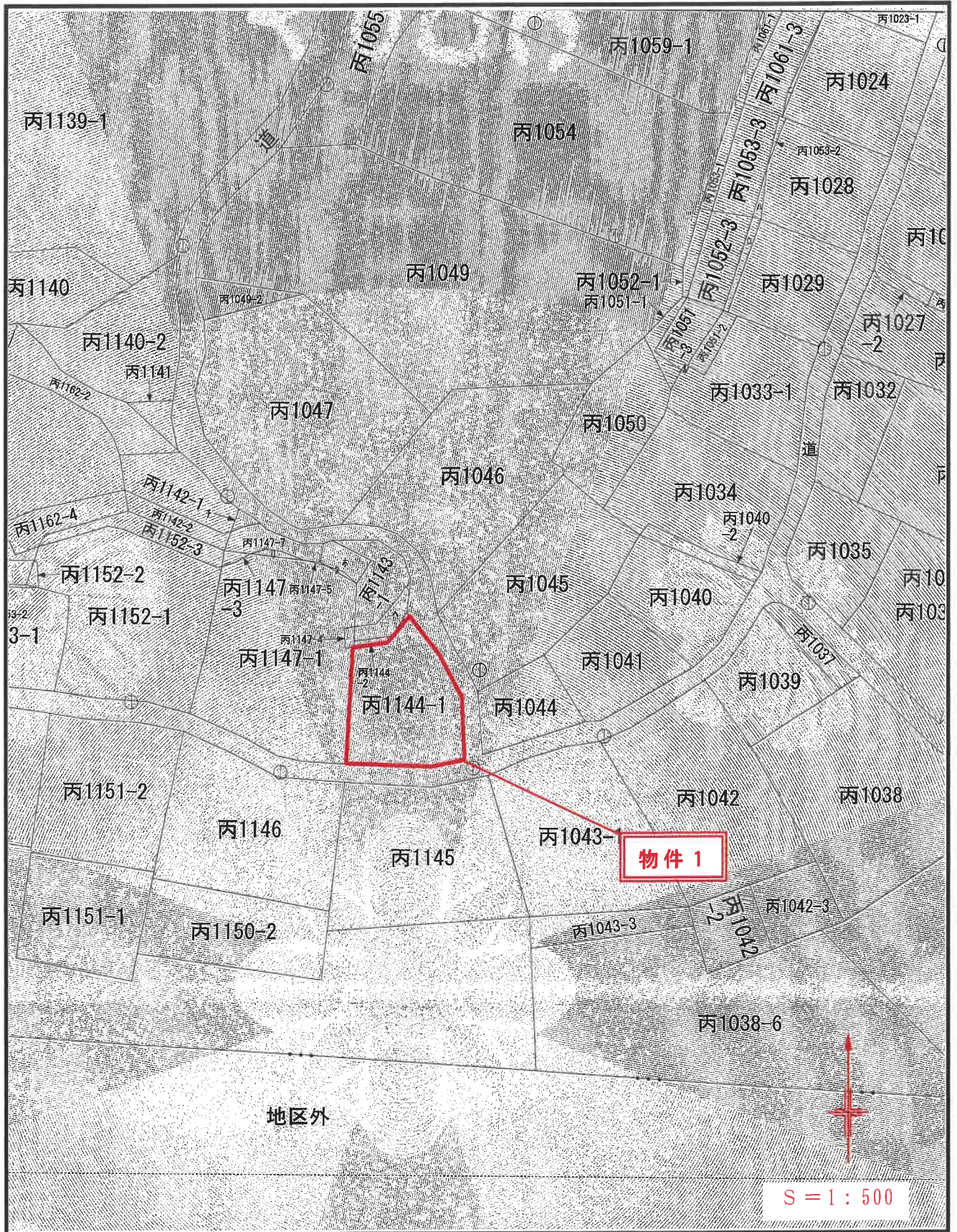
以 上

位置図



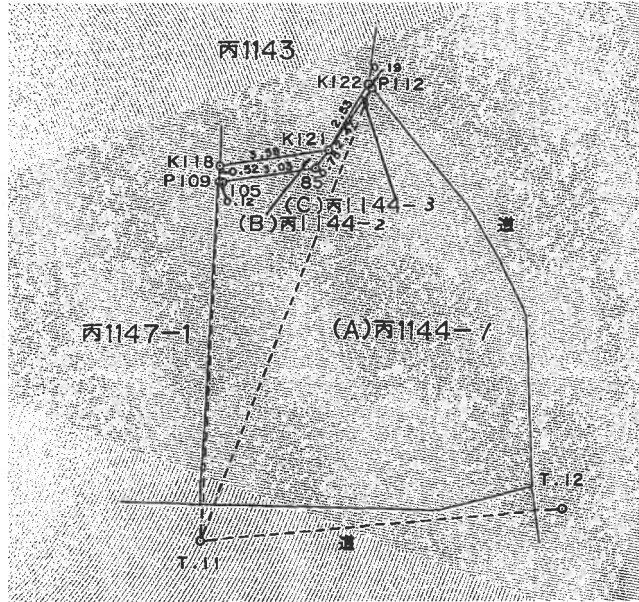
単位：円/m²

公図（写し）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

地積測量図 (写し)



求積表

地番	(B)丙1144-2		
測点名	X座標	Y座標	距離
P109	48498.695	-110466.641	0.12
105	48498.693	-110466.523	3.03
85	48499.130	-110463.524	0.75
K121	48499.733	-110463.074	3.58
K118	48499.212	-110466.616	0.52
	倍面積	3.559554	
	面積	1.779770	
(B)	地積	1.77 m ²	

地番	(C)丙1144-3		
測点名	X座標	Y座標	距離
K121	48499.733	-110463.074	2.47
P112	48501.770	-110461.676	0.19
K122	48501.915	-110461.791	2.53
	倍面積	0.436965	
	面積	0.2184825	
(C)	地積	0.21 m ²	

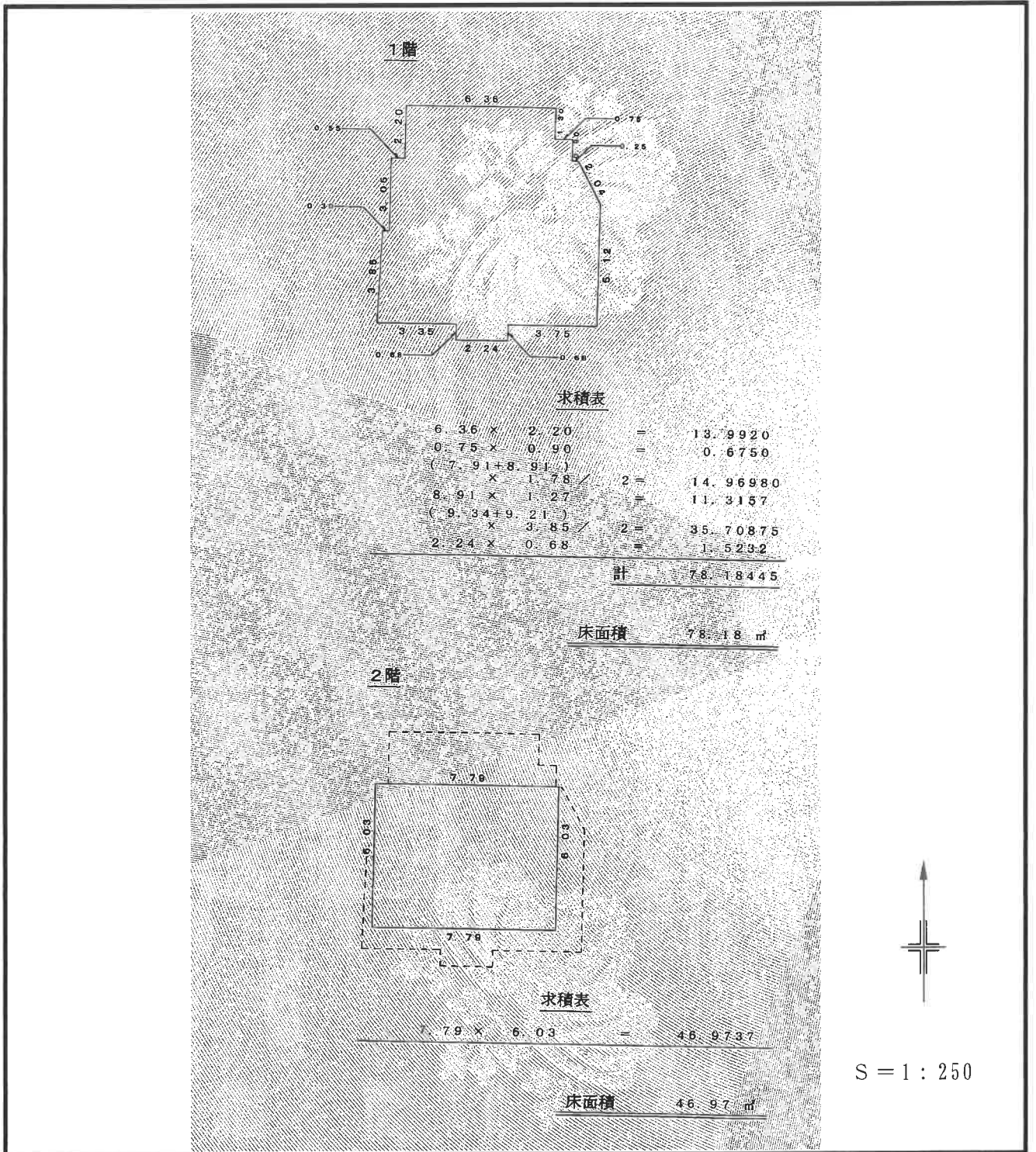
地番	(A)丙1144-1	
公簿	合計面積	残地
114.93	1.9982595	112.9317405
	地積	112.93 m ²



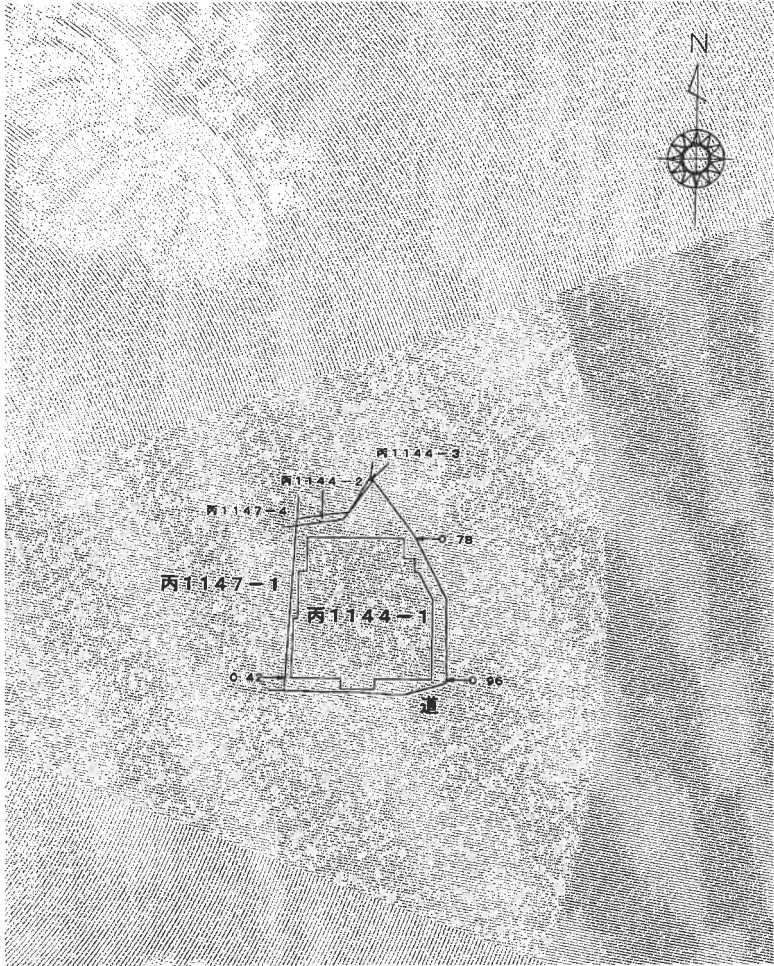
S = 1 : 250

※本資料は、平成8年5月時点の地積測量図の写しである。

建物図面及び各階平面図（写し）



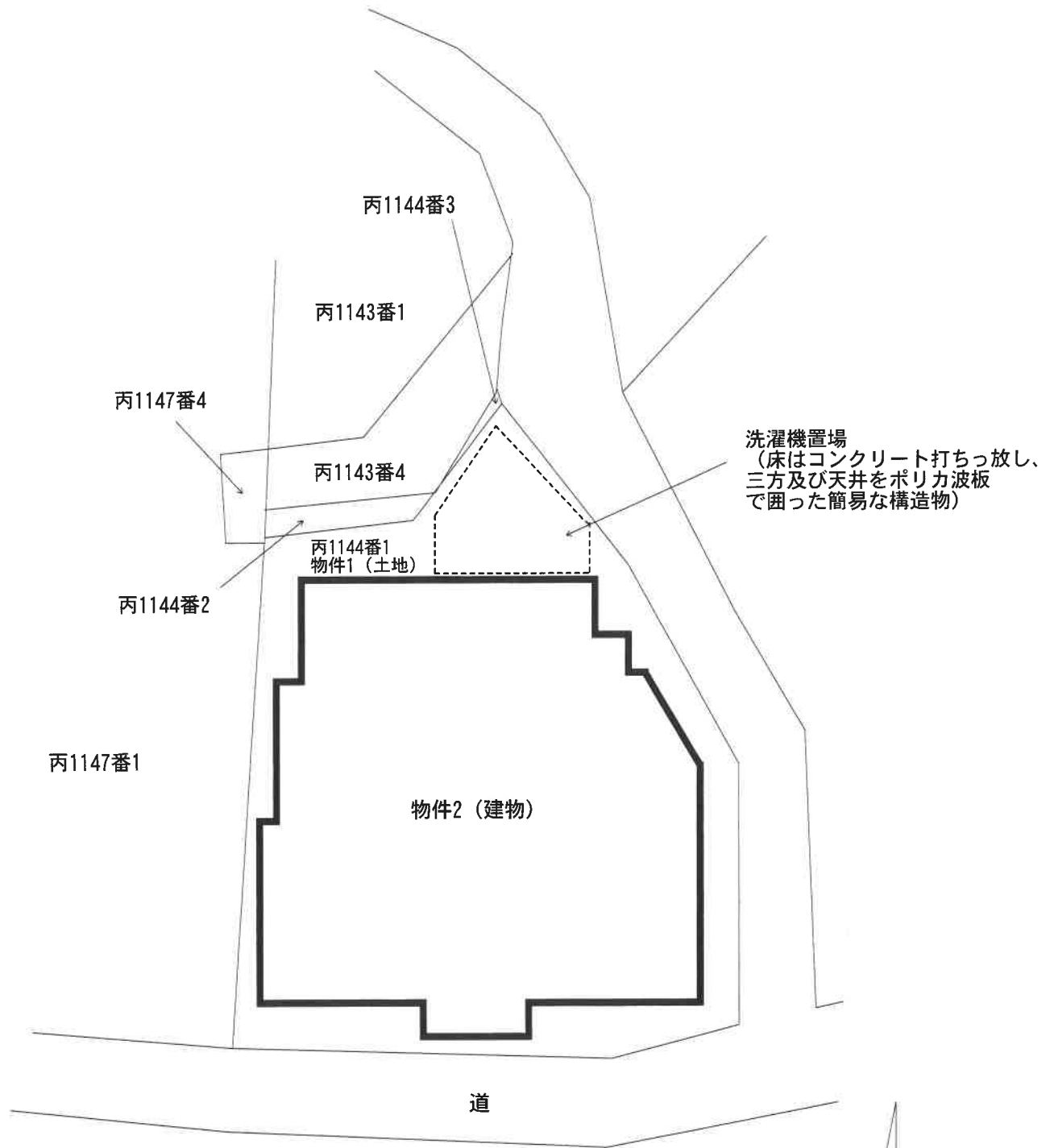
※本資料は、平成 29 年 9 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。



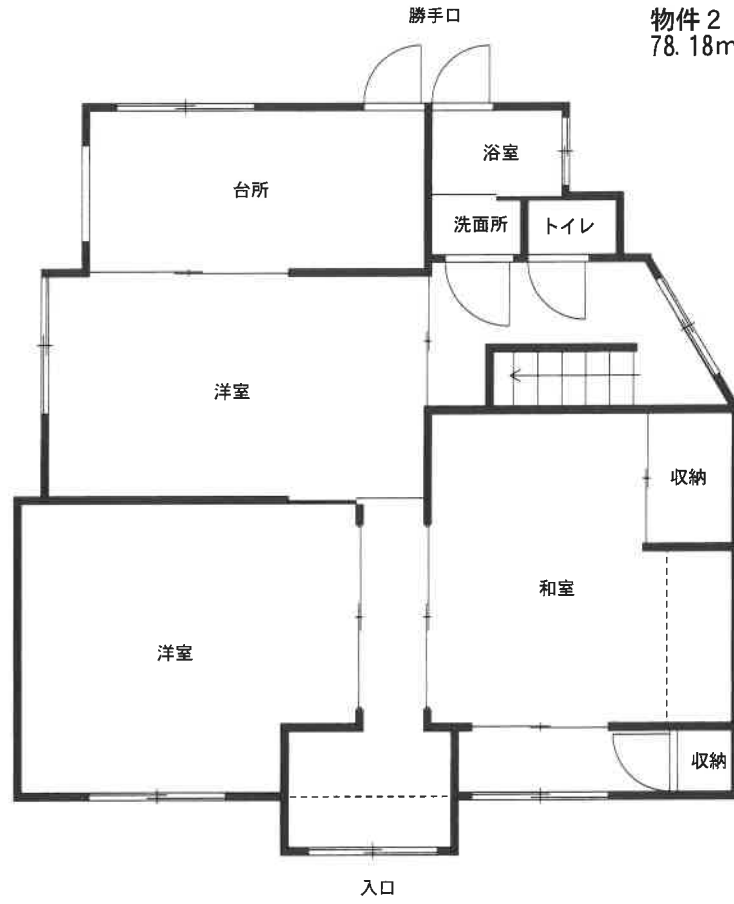
S = 1 : 500

※本資料は、平成 29 年 9 月時点の建物図面の写しであり、現況と概ね一致している。

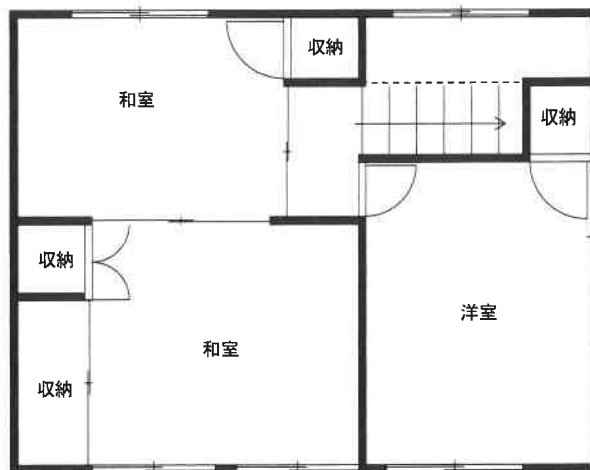
土地建物位置関係図



建物間取図



物件 2 居宅 2 F
46.97^m²



現況写真



① 物件 1 及び物件 2 を南方より撮影



② 物件 1 及び物件 2 を北方より撮影