

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 目 録

1 所 在 唐津市宇木字平尾
地 番 3 2 1 8 番 7
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 6 7 平方メートル

所有者 B

2 所 在 唐津市宇木字平尾 3 2 1 8 番地 7
家屋 番号 3 2 1 8 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 3 . 7 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 (概則) 1 2 平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 6年 2月 2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

【物件番号1】

隣地(地番3218番1及び里道)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 唐津市宇木字平尾
地 番 3 2 1 8 番 7
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 6 7 平方メートル

所有者 B

2 所 在 唐津市宇木字平尾 3 2 1 8 番地 7
家屋 番号 3 2 1 8 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 9 3 . 8 6 平方メートル
2 階 5 3 . 7 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 (概則) 1 2 平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第18号
令和5年10月26日受理
令和5年11月16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 唐津市宇木字平尾
地 番 3 2 1 8 番 7
地 目 宅地
地 積 4 0 5 . 6 7 平方メートル

所有者 B

2 所 在 唐津市宇木字平尾 3 2 1 8 番地 7
家屋 番号 3 2 1 8 番 7
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2階建
床 面 積 1階 9 3 . 8 6 平方メートル
2階 5 3 . 7 5 平方メートル

所有者 A

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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(建物所有者の破産管財人C) 上記の者が本件土地上に下記建物を管理し、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異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 床面積： <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 床面積：														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：(概測) 12㎡</td> </tr> </table>			{	種類：物置		構造：木造スレート葺平家建		床面積：(概測) 12㎡						
{	種類：物置														
	構造：木造スレート葺平家建														
	床面積：(概測) 12㎡														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(所有者の破産管財人C) 上記の者が本件建物を管理し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」記載のとおり														
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 <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	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>■ 土地所有者</p>	<p>本件不動産は、私の土地に、平成29年に娘夫婦が家を建てたということで、現在、娘と子供たちが住んでいます。借地料等金銭の授受はありません。</p> <p>本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペース等です。上、下水道ともに、市の設備を利用していると思います。土地内には、古くからの井戸がありますが、お祓いをして埋めています。境界については、外観上、石垣やフェンス等で区分され、明らかなように見えますが、多少違うので説明します。西側は、私の土地ですので、外観上、はっきりした区分はなく、南西角の電柱東側の石垣根石部分から北西角にある石垣根石部分を直線で結んだ線です。したがって、西側隣地から、木が越境していることになると思われます。南側は、外観上、鉄線の柵がありますが、これはイノシシ除けのためのもので、境界は、石垣の根石部分になります。東側は、市道で、高低差があつて、石垣、ブロック、フェンスがありますが、石垣は市が設置した物で、石垣までは市道で、ブロック部分が境界になると思います。南東角には、境界標があります。北側は、里道ですが、道を広げるためにセットバックして、石垣は後退させているため、石垣から里道側に30ないし80cm程度の地点が境界になると思います。</p> <p>本件建物は、増改築はなく、特に不具合があるとは聞いていません。本件建物南西側の物置とカーポートは、本件建物を建てた後、少し経って建てています。</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、非線引の都市計画区域で、用途地域指定はありません。東側の道路は、市道門田線です。北側に接する里道は、唐津市管理の法定外公共物です。</p> <p>本件不動産にかかる市の上水道は東側市道から接続しています。下水道は、本件土地は、まだ整備区域外となっているのですが、本管が近接した所を通っているため、区域外使用が認められており、利用されています。ただ、区域外のため、受益者負担金は課されていないため、今後区域内になれば受益者負担金が生じることになります。</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、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はない。本件建物の敷地、駐車スペースなどとして利用されている（写真1、2、4、5）。南西部分にカーポートが見られる（写真4）。県の閲覧可能なシステムによれば、本件土地南東部分は、土砂災害警戒区域（いわゆるイエローゾーン）となっている。

上、下水道については、3枚目記載のとおりで、下水道は区域外であるが利用されており、区域内となった場合は、受益者負担金が課される予定とのことである。

本件土地の周囲は、南側を私有地（①地番3212番1、地目畑、地積163㎡、第三者所有、②地番3213番、地目畑、地積262㎡、第三者所有）に、西側を私有地（地番3218番1、地目畑、地積380㎡、本件土地所有者）に、北側を里道（唐津市管理の法定外公共物、建築基準法42条2項道路）に、東側を市道門田線（幅員約6m）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境界について、3枚目土地所有者の陳述のとおりと考えられ、外観と異なる部分があると考えられる。外観上の区分は、北側及び東側は、高低差があつて、東側の間口部分以外は、石垣及びフェンス等で画されている（北側：写真2、9、東側：写真2、3）。南側は、イノシシ除け金製のフェンスや石垣で画されている（写真4、7）。西側は、所有者が同じで、明確に区分するものはない（写真8）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成29年9月新築以来、所有者家族が居住している。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。外観上、大きな不具合は見られなかった。本件建物内の状況は、写真10ないし16のとおりである。

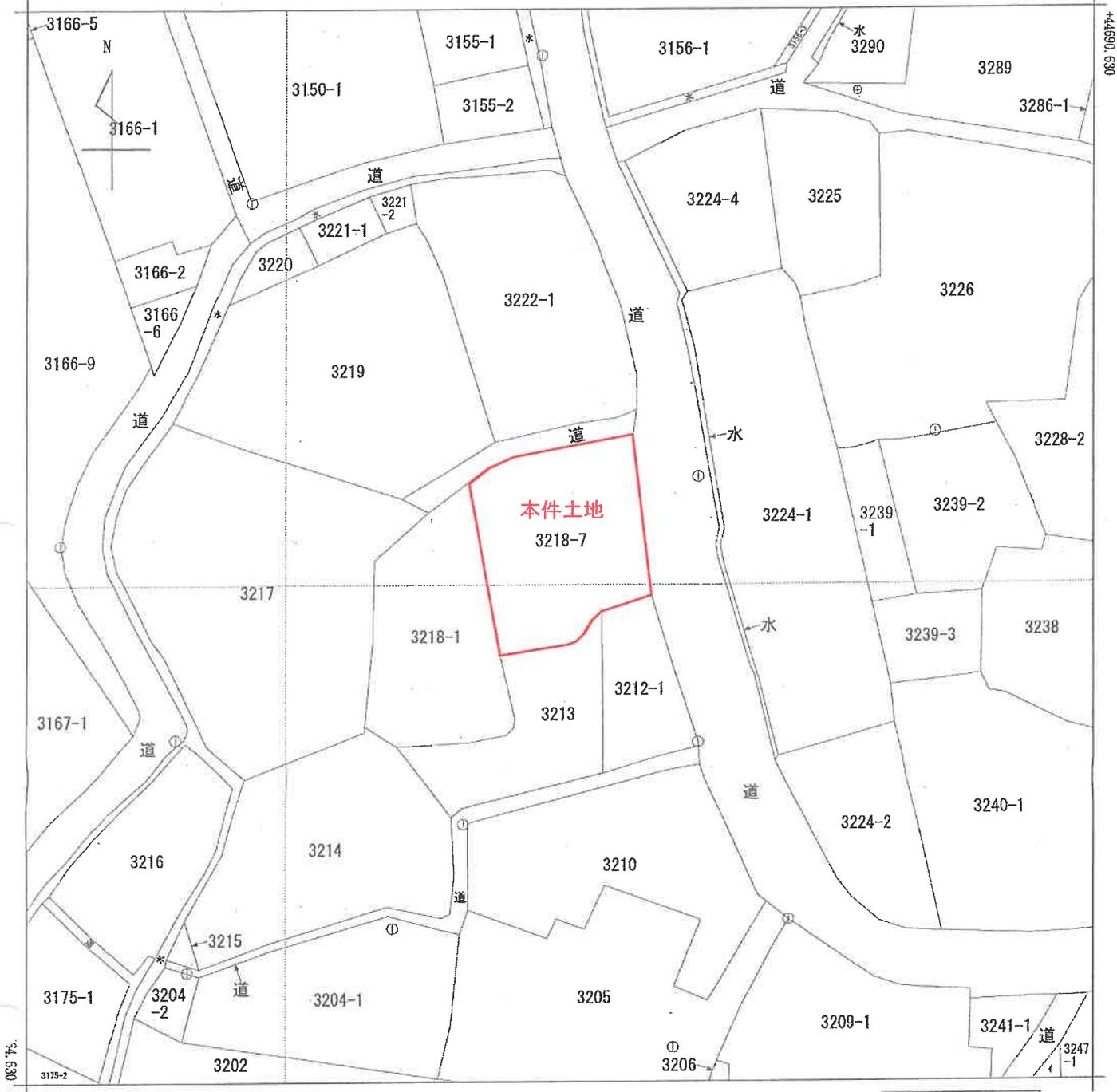
本件建物南西側に未登記の附属建物である物置がある（写真5、6）。

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27日 (金) 9:10 - 9:20	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31日 (火) 8:50 - 9:05	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31日 (火) 9:15 - 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, 水路に関する調査 上, 下水道に関する調査
令和5年10月31日 (火) 10:30 - 10:45	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14日 (火) 14:00 - 14:55	物件所在地	本件土地・建物調査, 写真撮影 土地所有者の妻と面談 (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>		

4 3246

(座標値種別：図上測定)

-91725.891



地番区域見出
宇木

請求部	所在	唐津市宇木字平尾			地番	3218番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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58年1月			備付年月日(原図)	昭和59年5月15日			補記事項		

公用

登記年月日：平成28年11月7日

地積測量図

地番 3218-1, 3218-7

土地の所在 唐津市宇木字平尾

座標求積表

世界測地系による座標値

座番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y_{n+1}}}	距離
④ 3218-1	Q1	44635.094	-91799.045	-371951.536422	5.901
	K20	44631.517	-91803.738	-492285.502510	8.434
	K19	44625.991	-91810.075	-293058.620217	9.604
	K17	44616.350	-91810.305	-53271.921900	9.970
	K16	44606.427	-91811.269	129186.212592	4.553
	K15	44604.003	-91807.409	544635.024591	8.352
	K14	44604.503	-91798.072	567266.905178	4.477
	K13	44605.588	-91794.683	229595.370216	1.118
	K12	44606.200	-91793.916	43089.589200	1.057
	K11	44607.233	-91793.717	-67312.32142	7.650
合計	K10	44614.695	-91795.425	-237707.094960	20.718
	合計面積			-760.096974	380.01 ㎡

座番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} - Y_{n+1}}}	距離
④ 3218-7	Q1	44635.094	-91799.045	87306.243864	20.718
	K10	44614.695	-91795.425	399510.768805	5.392
	K9	44615.581	-91790.106	390583.125542	2.788
	K8	44615.937	-91787.343	170789.806836	1.208
	K5	44616.608	-91786.278	78168.122016	0.984
	K4	44617.213	-91785.591	77355.247342	2.154
	K2	44619.094	-91784.544	90710.697772	1.234
	K.1	44621.648	-91777.645	307832.179574	6.187
	K25	44640.564	-91779.865	-720587.984088	19.046
	K24	44638.056	-91793.787	-731990.188996	14.146
	K21	44636.363	-91797.381	-234697.996654	3.973
	合計	合計面積			-811.341923

総合面積 785.6841485 ㎡

境界点	器械点	後視点	距離	夾角
Q1	IN1	IN2	19.669	0° 00' 00"
K10	IN2	IN1	20.963	350° 09' 53"
Q1	IN2	IN1	31.219	308° 58' 05"
K10	IN2	IN1	19.669	0° 00' 00"
Q1	IN2	IN1	3.774	105° 23' 46"
K10	IN2	IN1	24.273	89° 55' 01"

補充の点

点名	X座標	Y座標
C3-4	44956.397	-91848.761
C3-5	45328.380	-91802.941
C3-9	44655.485	-91898.379
IN1	44541.242	-91779.006
IN2	44638.770	-91788.518

引照点略図

座標変換の方法：バイリニア法
九州伸縄、Parver. 2, I, 1 による変換

境界点	境界線の種類
①	プラスチック杭
②	コンクリート杭
③	金属 鋼釘

縮尺 1/500

申請人

作成者 土地家屋調査士

平成28年10月29日作成

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

(7枚目)

A3判をA4判に縮小

請求番号：2-2

図面 2

登記年月日：平成29年10月12日

建築物図面

各階平面図

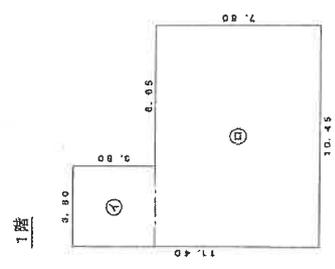
家屋番号 3218番7

建築物の所在 唐津市宇木字平尾3218番地7



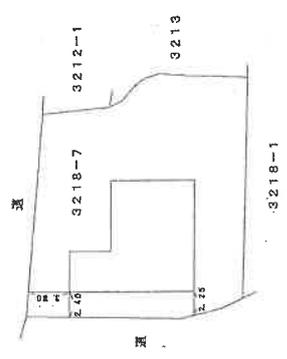
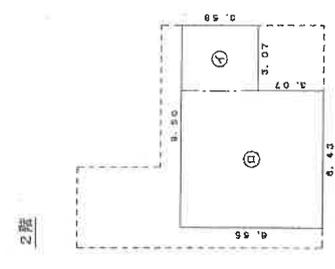
1階

求積表		
㊸	3.80 x 3.80	= 14.4400
㊹	10.45 x 7.80	= 79.4200
計		93.8600
床面積		93.86 m ²



2階

求積表		
㊺	3.07 x 3.58	= 10.9906
㊻	8.43 x 6.05	= 42.7595
計		53.7501
床面積		53.75 m ²



単位：m

作成者 土地家屋調査士

(平成29年9月)

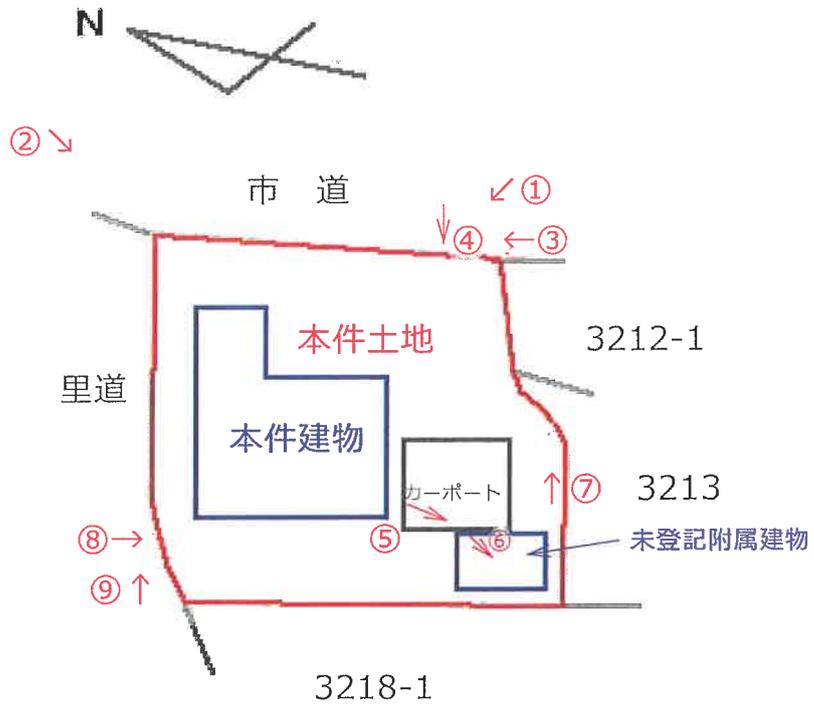
(佐賀県土地家屋調査士会用品)

縮尺 250

申請人

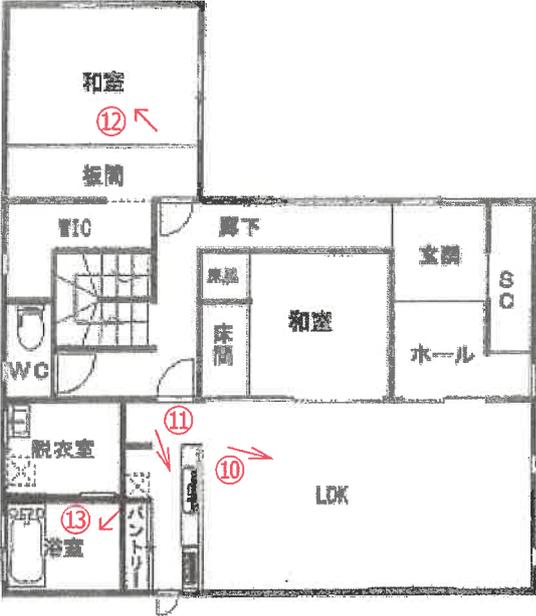
縮尺 500

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 1 5)



(写真 1 6)



令和5年（ケ）第 18 号
令和5年11月14日 現地調査
令和5年11月20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 0 - 0 1)

第1 評価額

一括価格	
金 7,445,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,099,000 円
物件2 (建物)	金 6,346,000 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		次頁物件目録記載のとおり (未登記附属建物)	物置 木造スレート葺平家建 概測 12 m ²
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 | 在番目積者 | 唐津市宇木字平尾
3218番7
宅地
405.67平方メートル
B |
| 2 | 所家屋種構床面積 | 在番類造積者 | 唐津市宇木字平尾3218番地7
3218番7
居宅
木造かわらぶき2階建
1階 93.86平方メートル
2階 53.75平方メートル
A |

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	J R唐津線「鬼塚」駅の南東方・道路距離約4.7km。 最寄バス停「宝満神社前」南西方・道路距離約450m。	
付近の状況	農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域	
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 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	405.67㎡ ほぼ整形 約18.8m ・ 約19.6m 概ね平坦 画地内に石垣やスロープがあり高低差が生じている（よって、出入口は画地の南東部から東側市道への導線と北西部から北側道路への導線のみとなる。）。 境界の一部（西側、北側等）が不明瞭。
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。所有者へのヒアリングによると画地の東側はブロックまででその東にある石垣（高さ約1.2～1.8m）は上記市道の一部であるとのこと。 北側が幅員約2.1～2.6m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2項道路に該当している。道路の中心から2mのセットバックを要する。所有者へのヒアリングによると道路との境界から0.3～0.8m程度後退して石垣（高さ約1.5～1.8m）を設置しているとのこと。その言葉どおり、概測の幅員は約2.8～3mとなっており、セットバック済（分筆前）と推定されるが、セットバック前のラインは不明瞭である。	
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：あり（建物まで接続済み） 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>土壤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、土壤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（宇木平尾遺跡）に含まれている。</p> <p>下水道は処理区域外のため受益者負担金はこれまで請求されていないが、今後、処理区域内になった際には、受益者負担金が請求される。なお、いつ処理区域内になるかはわからないとのこと（唐津市上下水道局より聴取）。</p> <p>西側隣接地の植栽が越境している。また、画地南部の植栽が南側隣接地に越境している。</p> <p>画地の南西部に物件2の未登記附属建物（物置）のほか構築物（カーポート）が存する（別添「土地建物位置関係図」参照）。</p> <p>画地の南東部（全体の約2/3）が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）となっている。</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）	平成29年9月7日 新築
	経過年数	約 6年
	経済的残存耐用年数	約 19年
仕 様	構 造	木造かわらぶき2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼りほか
	天 井	クロス貼りほか
	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	オール電化である。
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	居宅
	間取り	後記附属資料の建物間取り図のとおり。
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	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。	

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 （土地所有者へのヒアリングより主たる建物の登記と同じと推定）	平成29年9月7日 新築
	経過年数	約 6 年
	経済的残存耐用年数	約 14 年
仕 様	構造 木造スレート葺平家建 外壁 板張り 内壁 板張り 天井 アラワシ 床 土間コンクリート 設備 特にない 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	物置
	間取り	建物内に間仕切等はない。
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	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。	

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/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
1	5,640	×0.89	×405.67	× 1.00	× 100%	=2,036,000

ア 標準画地価格：基準地「唐津（県）－11」の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{r} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad (\text{比準価格}) \\ 6,140\text{円/m}^2 \times \frac{98.3}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{107} = 5,640\text{円/m}^2 \\ \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：なし

$$\begin{array}{r} \text{地域格差：街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 0.96 \quad \times \quad 1.06 \quad \times \quad 1.05 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 1.07 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{道路の幅員} \quad -4 \quad \text{周辺の土地利用状況} \quad 5 \\ \text{街路条件の計} \quad -4 \quad \text{環境条件の計} \quad 5 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{最寄り駅への接近性} \quad 6 \\ \text{接近条件の計} \quad 6 \end{array}$$

イ 個別格差：セットバック-4、下水道負担金が請求される可能性-1、画地内高低差-3、植栽境界越境-1、境界等一部不明瞭-1、周知の埋蔵文化財包蔵地-1

$$0.96 \times 0.99 \times 0.97 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.99 = 0.89$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
主	140,000	×147.61	×0.49	=10,126,000
附	50,000	×12.00	×0.41	=246,000
計				=10,372,000

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。

$$\text{主である建物} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.487 \times 1.00 = 0.49$$

$$\text{未登記附属建物} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.407 \times 1.00 = 0.41$$

項目	物件区分	主である建物
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約6年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		0%

項目	物件区分	未登記附属建物
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約6年
N : 経済的全耐用年数		約20年
q : 観察減価法による補正率		0%

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	2,036,000	×0.10	使用借権	= 204,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を10%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	(2,036,000	- 204,000)	/	×1.00	×0.60	= 1,099,000
2	(10,372,000	+ 204,000)	×1.00	×1.00	×0.60	= 6,346,000
一括価格(合計)						7,445,000

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 (唐津(県)－11)

所 在 : 唐津市相知町佐里字寺ノ前2206番2

価 格 : 6,140円/㎡

位 置 : JR筑肥線「西相知」駅の南方、道路距離約1.1km。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 285㎡

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4.5mの舗装市道に接面。

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 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

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)

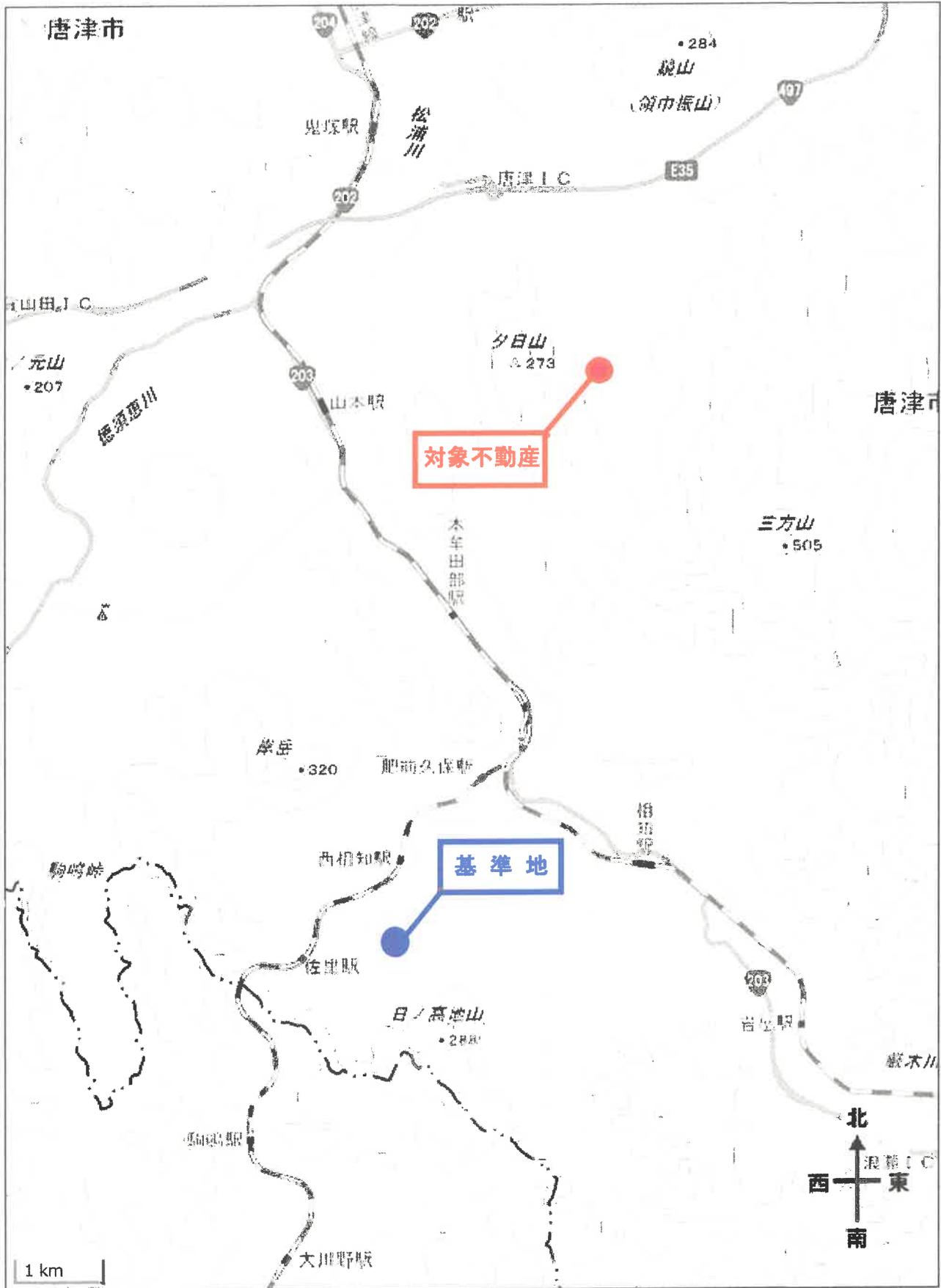
土地建物位置関係図(兼写真撮影方向図)

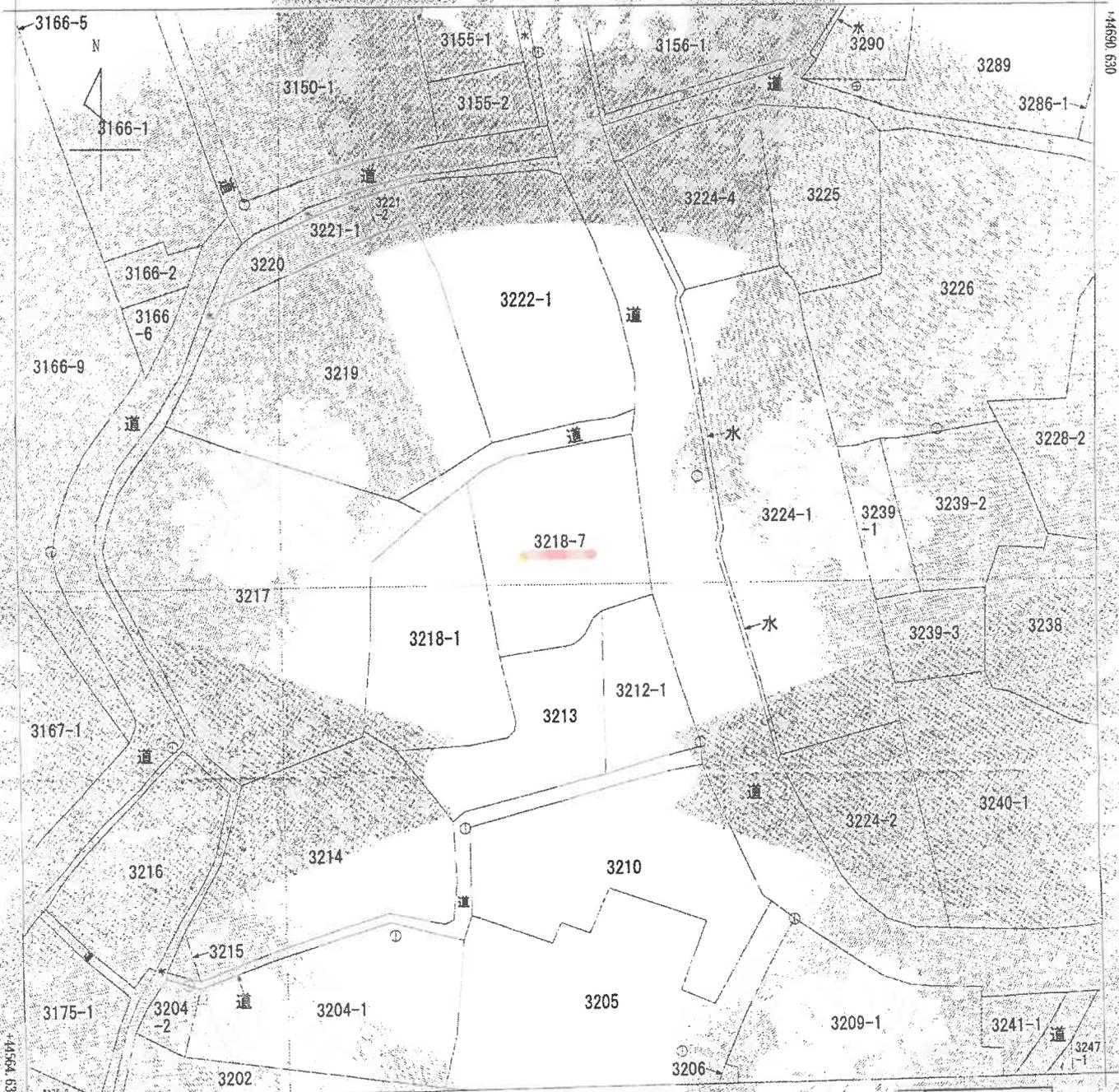
建物間取図

現況写真

以 上

位置图





-91850.891

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
宇木

請求部	所在	唐津市宇木字平尾		地番	3218番7				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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58年1月		補付年月日(原図)	昭和59年5月15日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(佐賀地方務局唐津支局管轄)

令和5年9月13日

佐賀地方務局

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：平成29年10月12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。

(佐賀地方方法務局唐津支局管轄)

令和5年9月13日

佐賀地方方法務局

登記官

建築物図面

各階平面図

家屋番号 3218番7

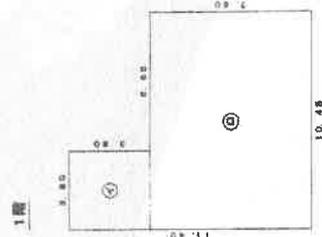
建築物の所在 唐津市宇木字平尾3218番地7

各階平面図

1階

①	3.80 x 3.80	=	14.4400
②	10.45 x 7.60	=	79.4200
計			93.8600

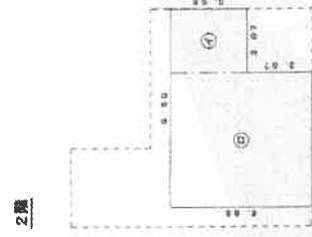
圧面積 93.86 m²



2階

③	3.07 x 3.68	=	10.9908
④	6.43 x 6.65	=	42.7555
計			53.7463

圧面積 53.75 m²



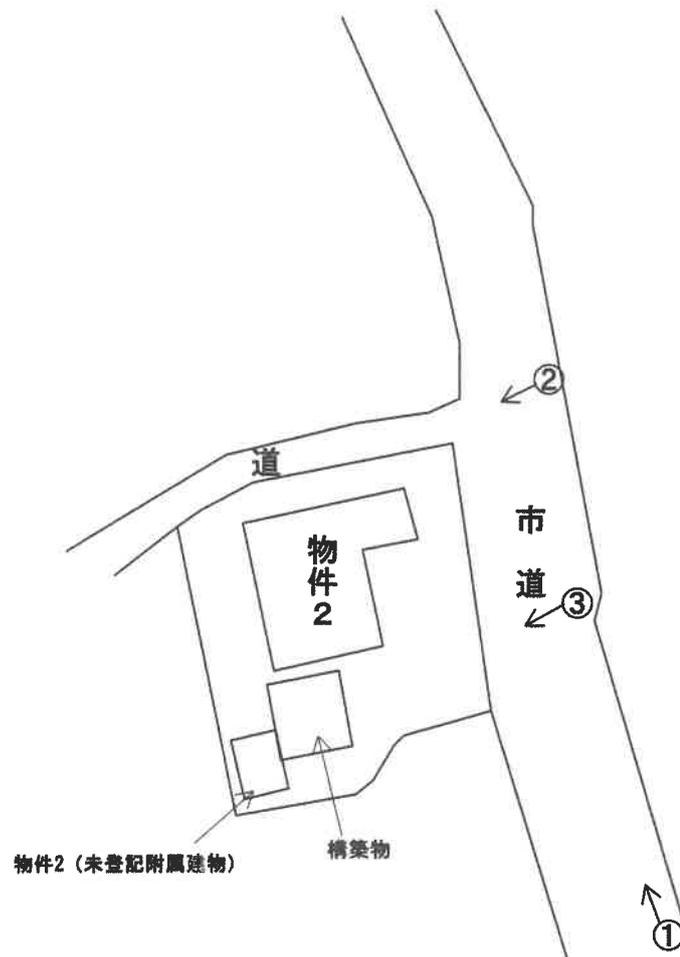
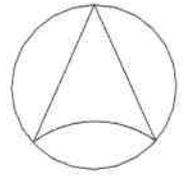
単位：m

作成者	縮尺 1/250	縮尺 1/500
申請人		

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

請求番号：5-2

土地建物位置関係図 (兼写真撮影方向図)



建物間取図

1 F



2 F

