

## 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 高 田 翔 太

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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和5年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~4	9,487,000 7,589,600	一括	1,897,400	62,296	非課税
1	1,395,000				
2	10,000				
3	22,000				
4	8,060,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番5  
地 目 宅地  
地 積 191.94平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番9  
地 目 宅地  
地 積 10.10平方メートル  
共有者 A 持分3分の1
- 3 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番10  
地 目 宅地  
地 積 36.43平方メートル  
共有者 A 持分5分の1
- 4 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田9731番地5  
家屋 番号 9731番5  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.65平方メートル  
2階 48.02平方メートル

## 物 件 目 録

(現況)

床 面 積 1階 約60.35平方メートル  
2階 48.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 スチール製平家建

床 面 積 約16.43平方メートル

所有者 A

## 物件明細書

令和 6年 2月28日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高田 翔太

---

---

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3】

隣地(地番9731番11)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 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番5  
地 目 宅地  
地 積 191.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番9  
地 目 宅地  
地 積 10.10平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番10  
地 目 宅地  
地 積 36.43平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田9731番地5



## 物 件 目 録

家屋 番号 9731番5

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 54.65平方メートル  
2階 48.02平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約60.35平方メートル  
2階 48.02平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 スチール製平家建

床 面 積 約16.43平方メートル

所有者 A



令和5年(ケ)第33号  
令和5年12月19日受理  
令和6年1月18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 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番5  
地 目 宅地  
地 積 191.94平方メートル  
所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番9  
地 目 宅地  
地 積 10.10平方メートル  
共有者 A 持分3分の1

3 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番10  
地 目 宅地  
地 積 36.43平方メートル  
共有者 A 持分5分の1

4 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田9731番地5  
家屋 番号 9731番5  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.65平方メートル  
2階 48.02平方メートル  
所有者 A

(土地・建物用)

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、2、3
現況地目	■宅地(物件1)    □公衆用道路(物件 )    ■水路、通路他(2、3)
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 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している。 また、物件2、3土地を水路及び通路として使用している。 □「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	
<b>建 物</b>	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異なる(■主である建物    □附属建物) □種 類： □構 造： ■床面積：1階；約60.35㎡ 2階； 48.02㎡ 合計；約108.37㎡
物件目録にない附属建物	□ない ■ある — { 種類：物置 構造：スチール製平家建 床面積：約16.43㎡
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	
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>■債務者兼所有者 A</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件物件4建物には、私の家族が居住しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。</li> <li>2 物件4建物は、登記記録によれば令和3年3月末に新築されているのですが、私は令和3年7月に建て売りで購入しました。 その後、半年ほどして(令和4年1月頃)、サンルームを増築し、ガレージ(現状は物置)を建てています。ガレージはバイク用に作りましたので、シャッターは建物側にしています。</li> <li>3 物件4建物の不具合としては、特に気づくことはありません。 強いて言えば、子どもが壁に落書きをしていることくらいです。</li> <li>4 水道は、公共上水道を使用しており、井戸はありません。 下水道には接続しています。 オール電化ですが、太陽光発電パネル等は設置していません。</li> <li>5 物件2、3土地は水路と通路で、周囲の土地と共有になっています。 物件3土地を通過して、北側の通路(9731番11)に出ることはできますが、あまり使用していません。</li> <li>6 境界については、物件1土地にはいずれもブロック塀(フェンス)があります。</li> </ol>
<p>■武雄市役所 都市計画課 建設課 担当者 (PC閲覧含む)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2 物件1土地が南側で接する道路は、市道ではありません。 なお、当該道路は、東側で市道(岩井手小越線)に通じています</li> <li>3 本件物件は、下水道地域(農業集落排水)に含まれており、南側の道路から物件1土地に公共ますが設置されています。</li> </ol>
<p>■佐賀市西部広域水道企業団武雄営業所 担当者</p>	<p>物件1土地には、南側の道路から、物件1土地北東端付近に上水道管が配管されています。</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 4 建物の敷地等として利用されている（写真 1 他）。  
形状は、概ね公図（図面 1）、地積測量図（図面 2）等と同様である。

#### 【隣接地】

物件 1 土地は、南側を道路（幅員約 4 m。公図（図面 1）土地番がなく、里道と思われる。）に接し、その余を私有地に接している（なお、後述するとおり、物件 2 土地を事実上一体利用している。）。

#### 【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（フェンス）等がある（写真 1、20、21）。なお、物件 2 土地は、事実上、物件 1 土地と一体として利用されており、物件 1 土地との境界は目視上明瞭でない。ただし、物件 2 土地南東端に境界標があるため、概ねの境界は判別できる（写真 24）。

#### 【その他】

物件 1 土地北東側に、電柱の支線 1 本がある（写真 24）。

### ■ 物件 4 建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件 4 建物は、債務者兼所有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 4 建物は、登記記録上令和 3 年 3 月に新築され、その後、令和 4 年 1 月頃にサンルームを増築し（写真 19）、附属建物（ガレージ（物置））が設置されている（写真 20、21）。

#### 【不具合等】

物件 4 建物は、新築後 3 年程度しか経過しておらず、経年に伴う変化はあるものの、特に目立った不具合は認められなかった（子どもの落書きにつき写真 10）。

### ■ 物件 2、3 土地の状況等

#### 【形状、利用状況等】

物件 2、3 土地は、登記地目は宅地であるが、実際には、幅約 35～40 cm 程度の水路（側溝）が設置されており、共有者が所有する土地の雨水等の排水に利用されている。

ただし、水路となっているのは一部であり、水路でない部分は、物件 2 土地は事実上物件 1 土地と一体利用されており（写真 24）、物件 3 土地は一部アスファルト舗装される等して、通路等としても使用されている（写真 25、26）。

形状は、概ね公図（図面 1）、地積測量図（図面 2）と同様であると思われる。

#### 【境界】

物件 2 土地と周囲の私有地との境界及び物件 3 土地東側（9731 番 7 土地と同番 8 土地に挟まれている部分）と西側（9733 番 4 と接する部分）には境界標（杭）及びブロック（塀）等があるが、物件 3 土地が 9731 番 11 に接する部分では、アスファルト舗装されて通路として一体利用されており、境界を示すものはない（写真 24～26）。なお、物件 3 と 9731 番 7 との境界は砂利敷きであるものの、境界杭等があることからある程度は判別できる。

そのため、物件 3 土地と 9731 番 11（地目 宅地、地積 161.45㎡、私有地（9731 番 7、同番 8 所有者が、持分各 2 分の 1 で共有））との境界は、目視上明瞭でない。

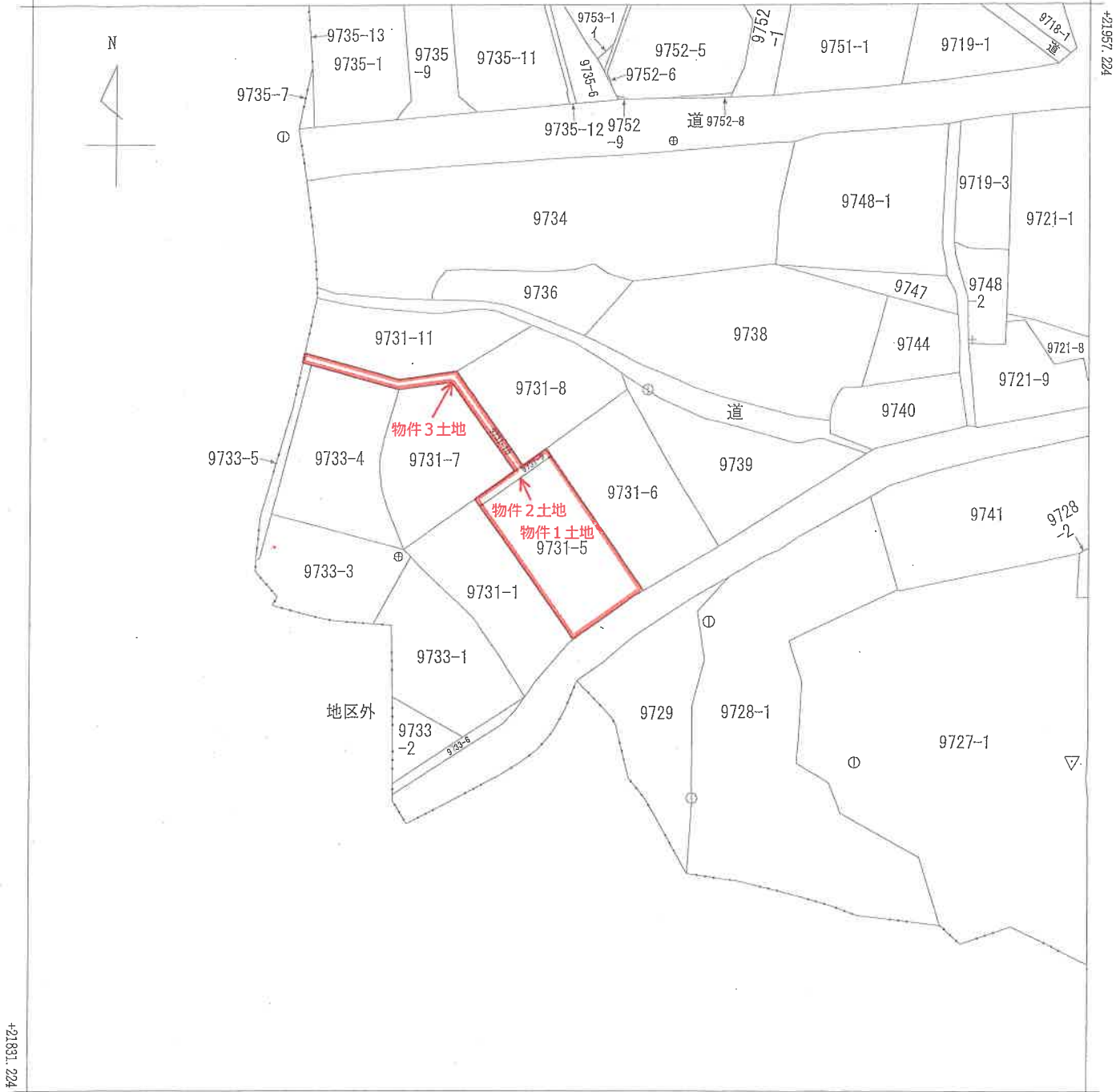
#### 【その他】

物件 2、3 土地は、いずれも共有持分の売却である。

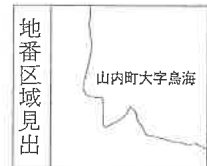
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月21日(木) 10:00 - 10:10	執行官室	家屋見取図交付申請 (武雄市役所税務課へ郵送)
5年12月21日(木) 12:25 - 12:40	佐賀地方法務局武雄支局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
5年12月21日(木) 13:40 - 13:55	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
5年12月22日(金) 11:40 - 11:50	執行官室	債務者兼所有者に対し、調査立会依頼書郵送
5年12月27日(水) 14:50 - 15:00	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所 (武雄市武雄町武雄)	上水道に関する調査
6年1月9日(火) 15:00 - 15:30	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
6年1月10日(水) 14:00 - 15:00	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 9752-4

(座標値種別：図上測定) -96645.066



-96770.066 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	武雄市山内町大字鳥海字古場田			地番	9731番5	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日				備付年月日(原図)	補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 9731-1, 9731-5~9731-11

土地の所在 武雄市 山内町 大字 鳥海字 古場田

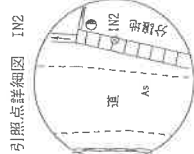
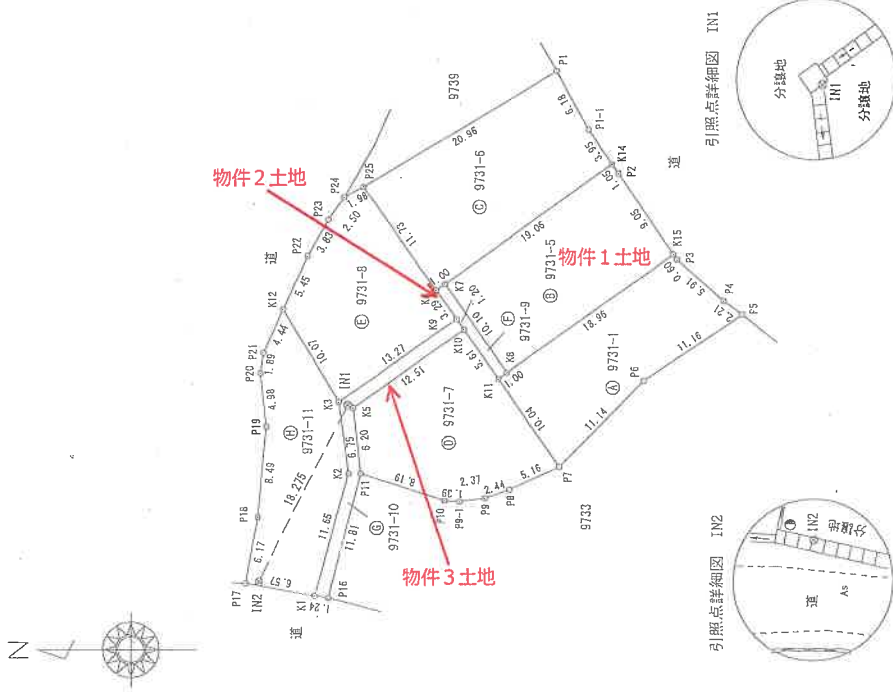
磁気系：第Ⅱ系（世界測地）  
測量年月日 令和 3年 2月 4日

求積表

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
A 9731-1				
P7	21894.043	-96795.986	4159.868170	10.04
K11	21899.852	-96717.796	192017.902336	1.00
K3	21899.037	-96717.218	252890.079276	18.96
K15	21883.573	-96706.248	229274.194321	0.60
P3	21883.230	-96706.741	-95782.897710	5.91
P4	21878.772	-96710.625	-112391.251764	2.21
P5	21876.947	-96711.878	-161036.206867	11.16
P6	21886.293	-96717.966	-308771.821644	11.14
合計			359.866518	
合計面積			179.93	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
B 9731-5				
K15	21883.573	-96706.248	-402613.976054	18.96
K3	21899.037	-96717.218	-59806.270047	10.10
K7	21904.880	-96708.979	421997.513200	19.06
K14	21899.336	-96697.953	222373.764424	1.05
P2	21888.746	-96698.820	-181567.148070	9.05
合計			383.883453	
合計面積			191.9417265	
合計面積			191.94	m <sup>2</sup>

地番	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
C 9731-6				
K6	21905.696	-96709.558	196406.470336	11.72
P25	21912.511	-96700.013	444604.848190	20.96
P1	21894.320	-96689.268	116544.529960	6.18
P1-1	21891.556	-96694.690	-190128.155175	3.95
K14	21889.335	-96697.953	-312776.722104	19.06
K7	21904.880	-96708.979	-254206.132400	1.00
合計			444.838607	
合計面積			222.4194035	
合計面積			222.41	m <sup>2</sup>



作成者

（令和3年2月4日作成）  
（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年6月7日

各階平面図 建物図面 各階平面図

9731番5

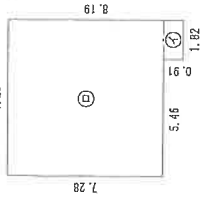
家屋番号

建物の所在  
武雄市 山内町 大字鳥海 字古場田 9731番地5

1階

①	1.82 x 0.91	=	1.6562
②	7.28 x 7.28	=	52.9984
計			54.6546

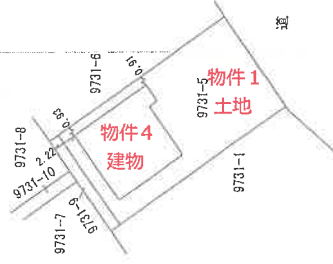
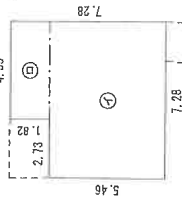
床面積 54.65 m<sup>2</sup>



2階

①	7.28 x 5.46	=	39.7488
②	4.55 x 1.82	=	8.2810
計			48.0298

床面積 48.02 m<sup>2</sup>



作成者

(令和3年6月4日作成)  
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

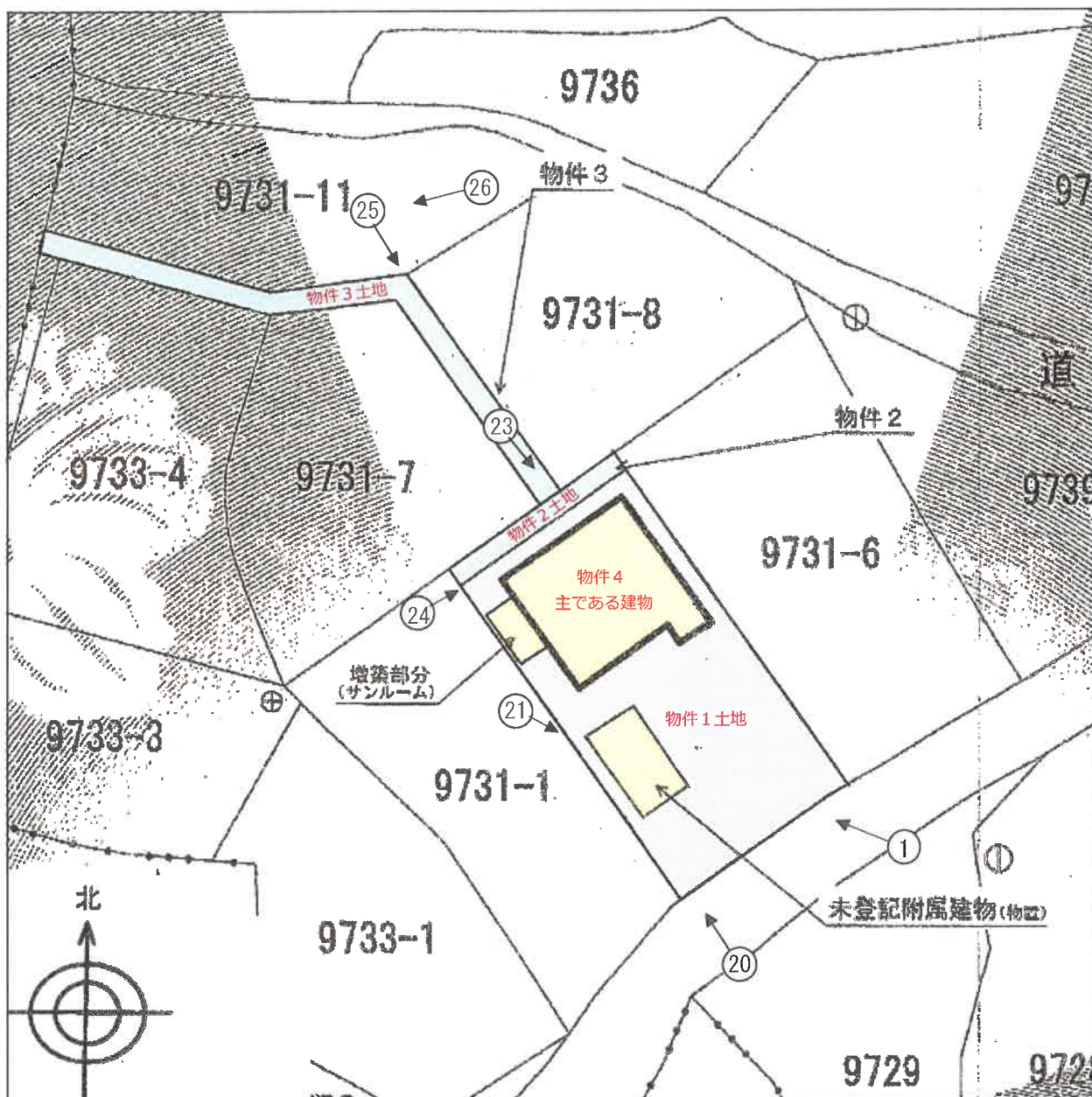
申請人

縮尺 1/500

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)

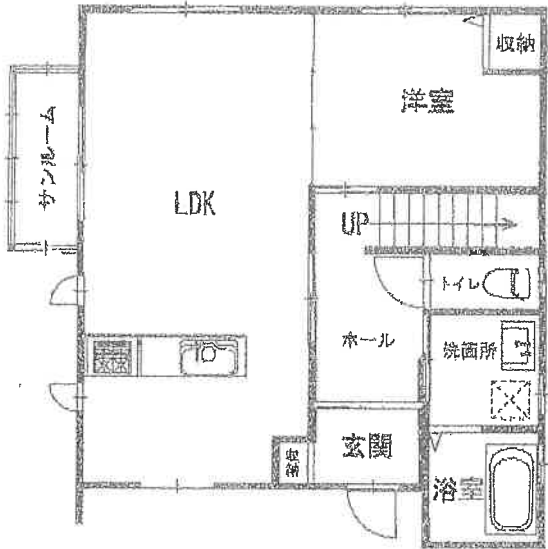


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

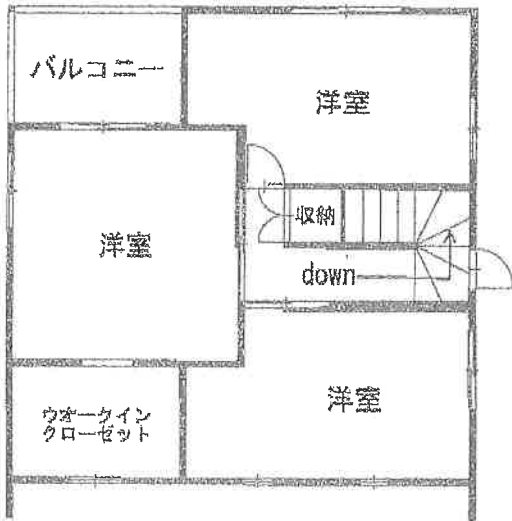
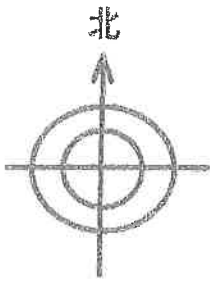
♂ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 4 建物



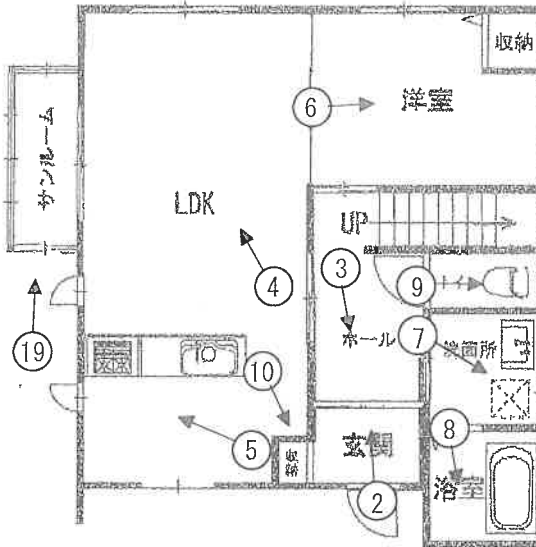
1階



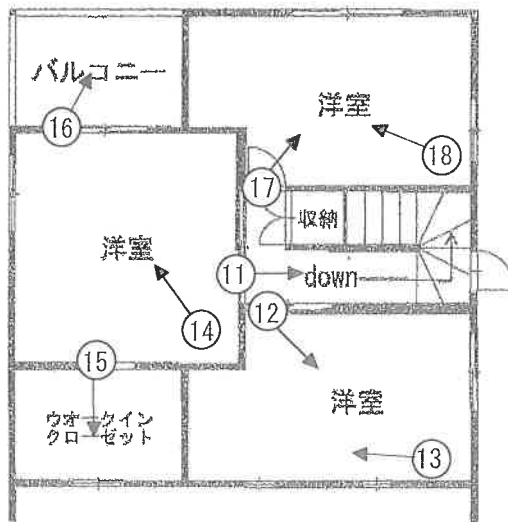
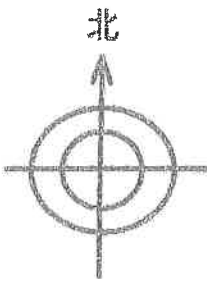
2階

# 写真撮影位置方向図

物件 4 建物



1階



2階

♂ 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 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)





(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



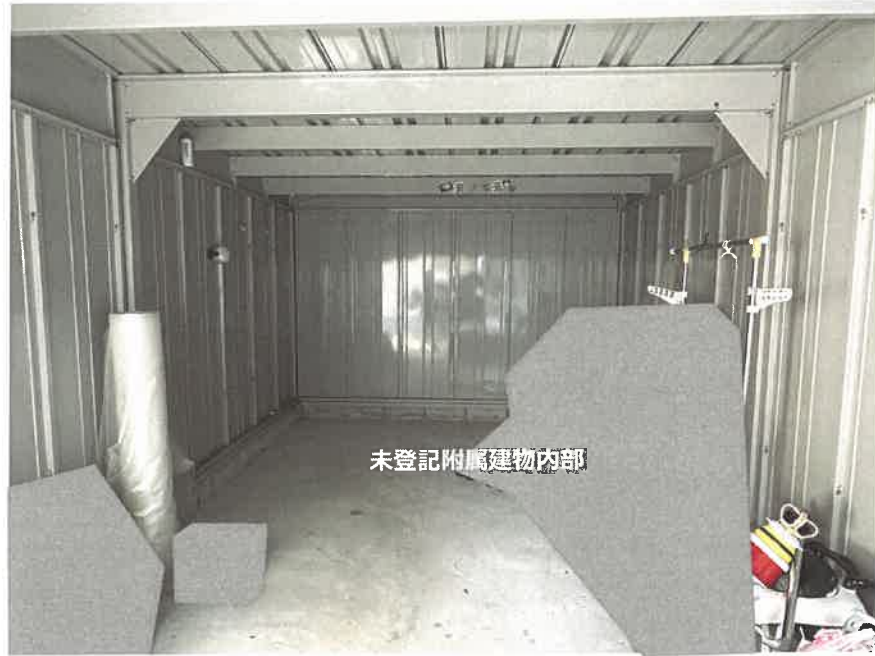
(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



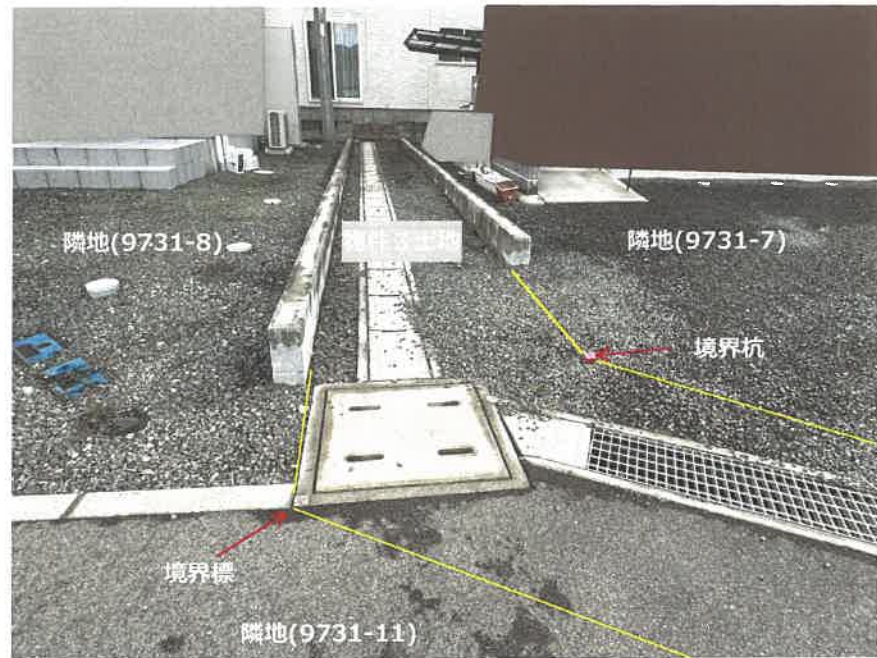
(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



令和5年（ケ）第 33 号  
令和6年1月10日 現地調査  
令和6年1月23日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 後 藤 修  
( 競 売 240101 )

## 第1 評価額

一括価格	
金 9,487,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,395,000 円
物件2 (土地)	金 10,000 円
物件3 (土地)	金 22,000 円
物件4 (建物)	金 8,060,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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の内訳価格は物件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	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		登記上の地目は宅地であるが、現況は水路利用及び物件1と一体利用されている。（「現況調査報告書」記載のとおり）
3	次頁物件目録記載のとおり		登記上の地目は宅地であるが、現況は水路利用及び通路として利用されている。（「現況調査報告書」記載のとおり）
4	次頁物件目録記載のとおり		床面積が公簿上の記載と異なる 床面積：1階：約60.35㎡ 2階：48.02㎡  未登記附属建物 種類：物置 構造：スチール製平家建 床面積：約16.43㎡
番号	特記事項		
1			
2	評価対象不動産は共有持分3分の1の部分である。		
3	評価対象不動産は共有持分5分の1の部分である。		
4	サンルームが増築されており、この増築部分が隣地境界の50cm以内に建築されていることから民法234条に違反しているため、このリスク分を観察減価法により査定して補正した。 未登記で附属建物が建築されている。		

\* 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 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番5  
地 目 宅地  
地 積 191.94平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番9  
地 目 宅地  
地 積 10.10平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田  
地 番 9731番10  
地 目 宅地  
地 積 36.43平方メートル

共有者 A 持分5分の1

4 所 在 武雄市山内町大字鳥海字古場田9731番地5  
家屋 番号 9731番5  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 54.65平方メートル  
2階 48.02平方メートル



物 件 目 録

所有者 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・物件2・物件3の一体利用画地）

位置・交通	JR佐世保線「三間坂」駅の南東方・道路距離約1.7km。 最寄バス停「山内東小学校前」の西方約100m（徒歩約2分）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	対象物件は、周辺に農家住宅・農地・林地がみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、武雄市内において新たな戸建分譲住宅も多く見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。  （居住の快適性・利便性） 武雄市役所：約7.1km。 日照・通風：普通。	
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	非線引き都市計画区域 用途無指定 60%（指定） 200%（指定） 無 －
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	238.47㎡（物件2・3は共有持分だが登記地積で加算） 不整形 約10.1m・約46.0m ほぼ平坦 －
接面道路の状況等	南側が幅員4.0mの舗装道路（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法第42条第2項道路に該当。	
土地の利用状況等	物件1は後記物件4の敷地として利用されている。物件2及び物件3は、物件1と一体利用されている。（「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） 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	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判断した。  周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。古場田遺跡に該当する。  物件2、3土地の状況等については、「現況調査報告書」記載のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	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） 令和3年3月30日 新築（令和4年1月頃に増築） 経過年数 約 2年 経済的残存耐用年数 約 23年
仕 様	構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 外 壁 窯業系サイディングほか 内 壁 クロス貼りほか 天 井 クロス貼りほか 床 フローリングほか 設 備 電気設備、給排水設備ほか そ の 他 ー
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。  増築部分が隣地境界の50cm以内に建築されていることから民法234条に違反しているため、このリスク分を観察減価法により査定して補正した。

建物の概況及び利用状況（未登記附属建物）

区 分	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（未登記）	令和4年1月頃 新築
	経過年数	約 2年
	経済的残存耐用年数	約 8年
仕 様	構 造	スチール製平家建
	外 壁	スチール製
	内 壁	なし
	天 井	スチール製
	床	スチール製
	設 備	なし
	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 物置	
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。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

① 物件1～3を一画地として一体利用するものと査定した。(土地)

目的土地の建付地価格及び更地価格を各一筆ごとに次のとおり求めた。

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	共有 持分 オ	建付地・更地価格 (円) カ
1	14,700	×1.03	×191.94	× 1.00		=2,906,000
2	14,700	×0.70	×10.10		$\frac{1}{3}$	=35,000
3	14,700	×0.70	×36.43		$\frac{1}{5}$	=75,000

ア 標準画地価格：基準地「武雄（県）-7」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 15,400\text{円/m}^2 & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 14,700\text{円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.05 \end{array}$$

道路幅員	3	駅接近性	2
系統連続性	2	小学校接近性	-2
街路条件の計	5	接近条件の計	0

イ 個別格差：

物件1：方位+3

物件2：带状画地▲30

物件3：带状画地▲30

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 共有持分：物件1は完全所有権である。  
物件2は持分3分1である。  
物件3は持分5分1である。

② 物件4（建物）及び未登記附属建物

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格(円) オ
4	150,000	×108.37	×0.774		=12,582,000
未登記附属建物	30,000	×16.43	×0.550		=271,000
小計					=12,853,000

イ 現況延床面積：物件4及び未登記附属建物のいずれも現況概測数量による。

ウ 現 価 率：物件4：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。経過年数約2年であり経済的全耐用年数約25年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。  
 ・現価率=0.79×0.98=0.774

未登記附属建物：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。経過年数約2年であり経済的全耐用年数約10年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。  
 ・現価率=0.55×1.00=0.550

項目	物件区分	物件4	未登記附属建物
残価率		5%	5%
経過年数		約2年	約2年
経済的全耐用年数		約25年	約10年
観察減価法による補正率		▲2%	補正なし

観察減価法による補正率の内容

- ・物件4の観察減価法による補正は、増築部分が隣地境界の50cm以内に建築されていることから民法234条に違反しているため、このリスク分を▲2%と査定した。
- ・未登記附属建物は補正なしと査定した。

エ 共有持分：物件4及び未登記附属建物のいずれも完全所有権。

## 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	2,906,000	×0.20	法定地上権	= 581,000

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	( 2,906,000	- 581,000 )	<del>ウ</del>	×1.00	×0.60	= 1,395,000
2	35,000	<del>イ</del>	<del>ウ</del>	×0.49	×0.60	= 10,000
3	75,000	<del>イ</del>	<del>ウ</del>	×0.49	×0.60	= 22,000
4	( 12,853,000	+ 581,000 )	×1.00	×1.00	×0.60	= 8,060,000
一括価格(合計)						9,487,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、物件2及び物件3は水路等として利用されている带状画地で、共有持分であり不完全な不動産であることからこれらの市場減価を査定した。

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

地価調査価格 ( 武雄 ( 県 ) - 7 )  
所 在 : 武雄市山内町大字三間坂字八反田甲 1 3 1 8 8 番 2 4  
価 格 : 15,400円/㎡ ( 対前年変動率 0.0% )  
位 置 : J R 佐世保線「三間坂」駅の南東方、道路距離約500m。  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 237㎡  
供給処理施設 : 上水道、下水道がある。  
接 面 街 路 : 北側が幅員約6.0mの舗装市道に接面。  
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域内 第一種住居地域  
( 指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200% )  
地 域 の 概 要 : 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

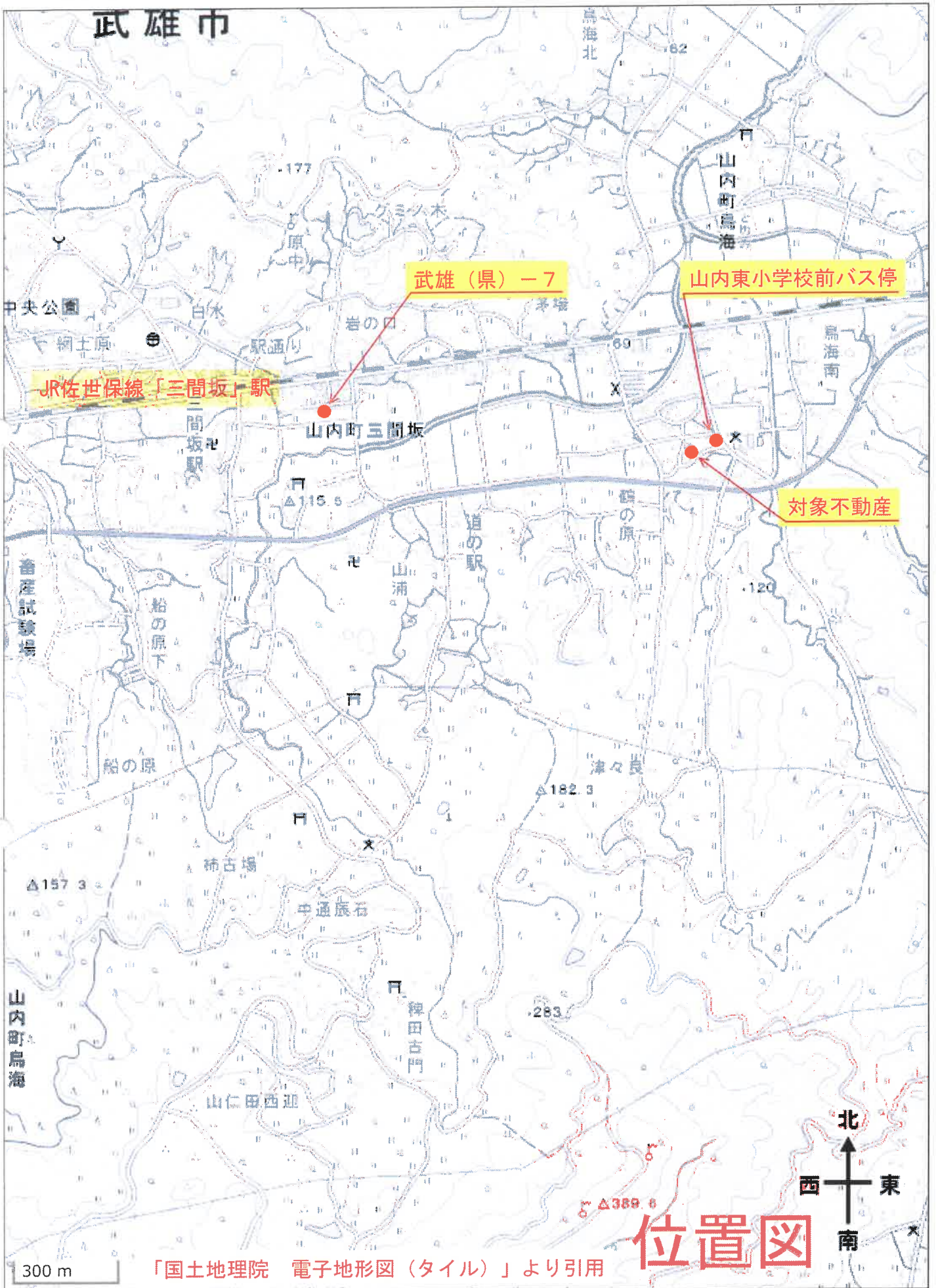
建物間取図

写真撮影位置図

現況写真

以 上





署三間坂警察官駐在所

市立山

対象不動産



位置図

30 m

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

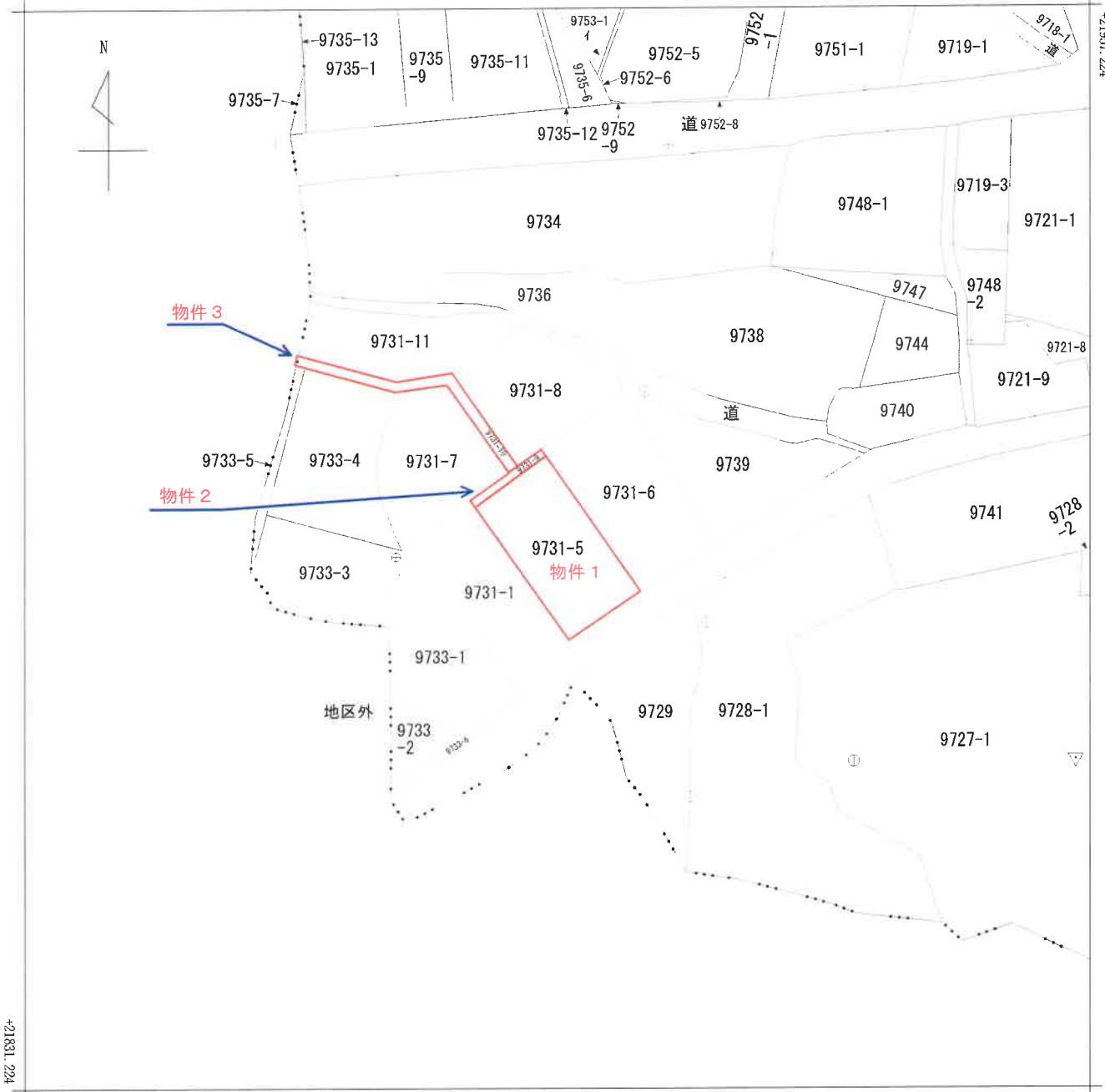


9752-4

(座標値種別：図上測定)

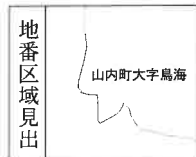
-96645.066

+21957.224



-96770.066

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	武雄市山内町大字鳥海字古場田			地番	9731番5		
出力尺	1/500	精度区分	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

# 第14条地図写

# 各階平面図

9731番5

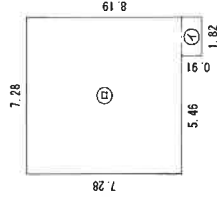
家屋番号

建物の所在

武雄市 山内町 大字鳥海 宇古場田 9731番地5

# 建物図面 各階平面図

## 1階

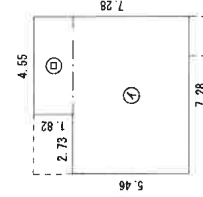


## 求積表

①	1.82 x 0.91	=	1.6562
②	7.28 x 7.28	=	52.9984
計			54.6546

床面積 54.65 m<sup>2</sup>

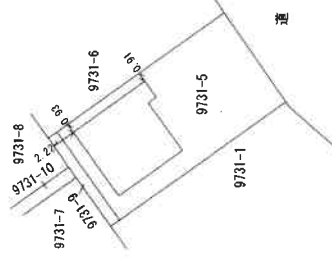
## 2階



## 求積表

①	7.28 x 5.46	=	39.7488
②	4.55 x 1.82	=	8.2810
計			48.0298

床面積 48.02 m<sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

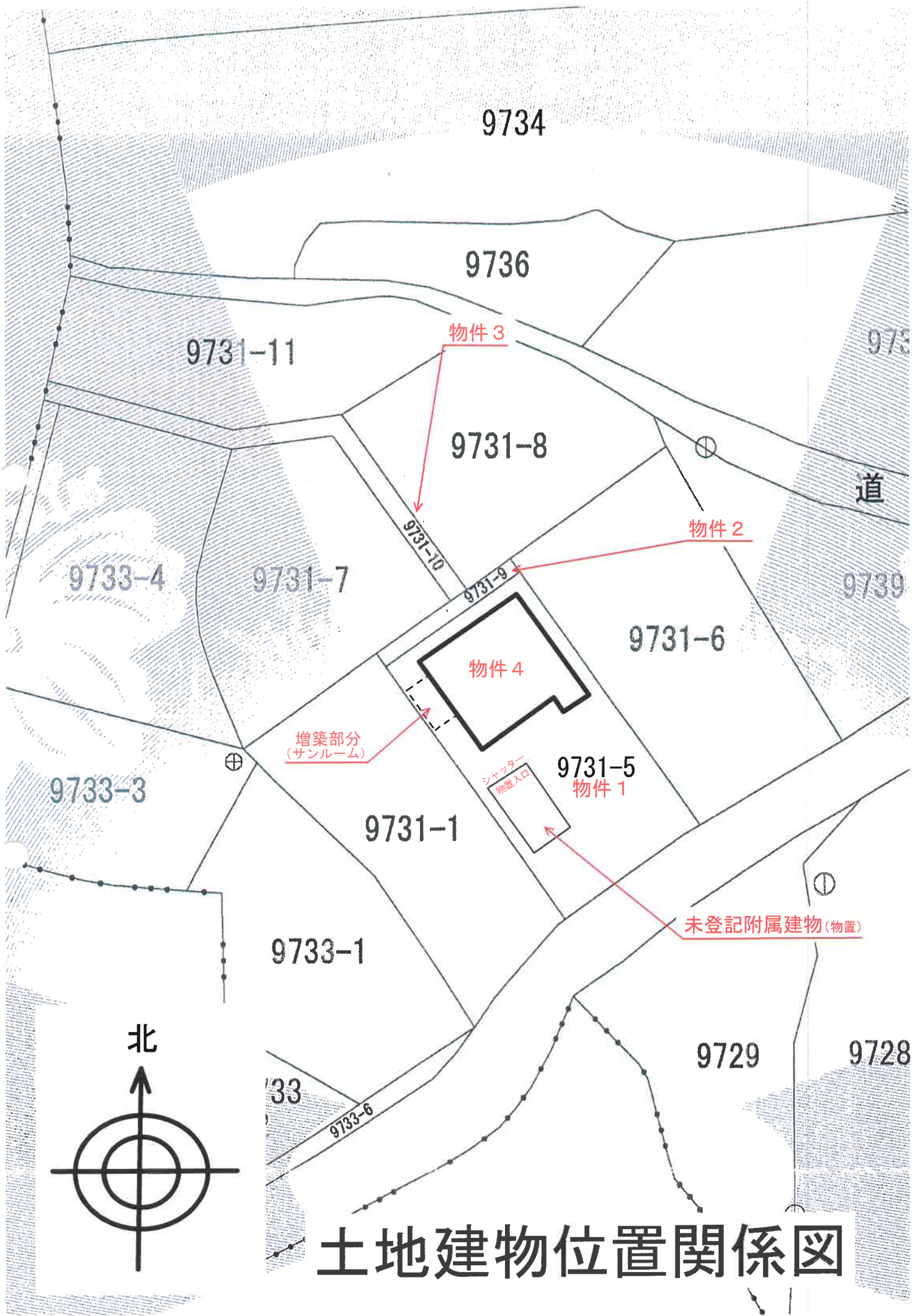
申請人

縮尺 1/500

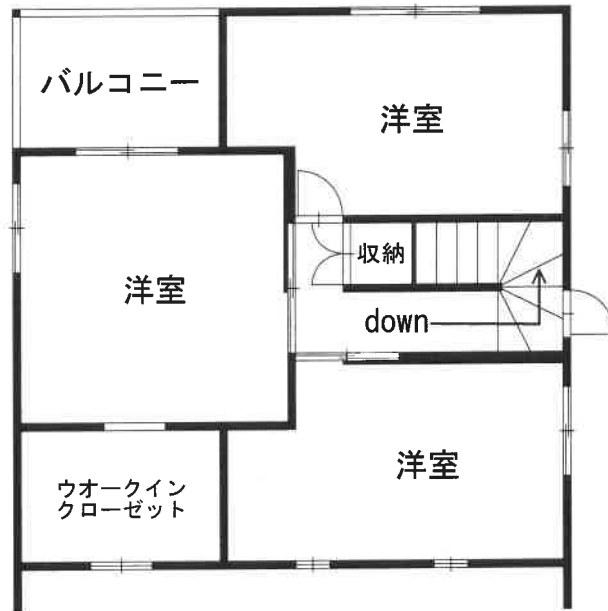
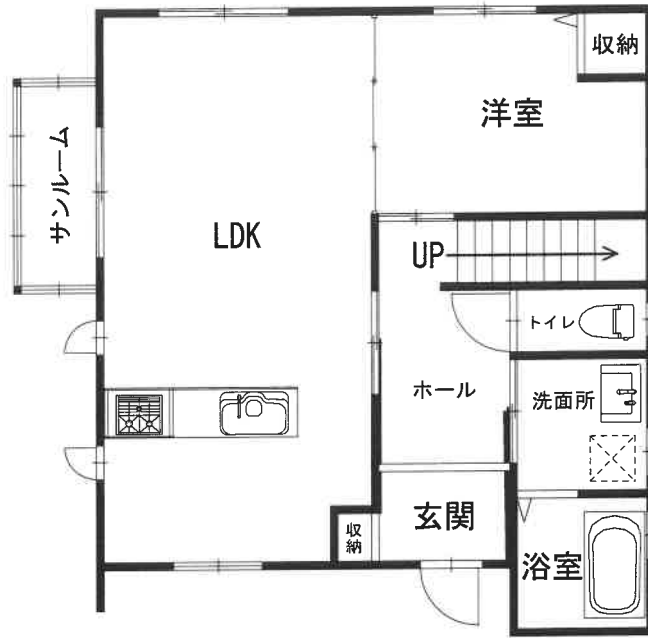
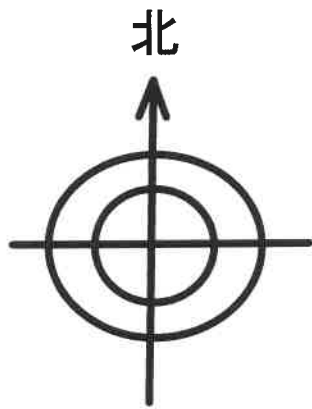
(佐賀県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

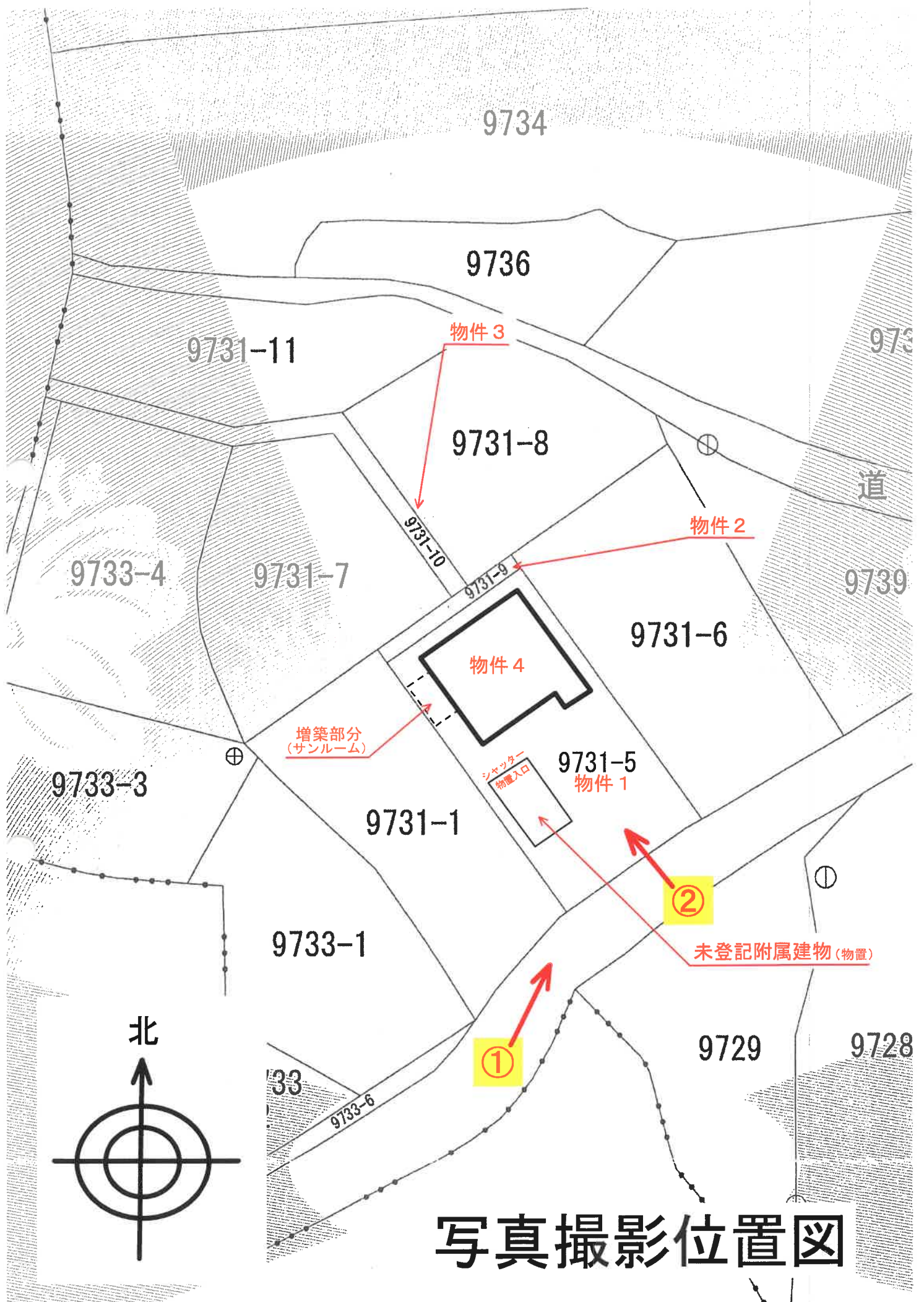
# 建物図面・各階平面図写



土地建物位置関係図



# 建物間取図





①南西側より



②南側より

現況写真