

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 4月10日から 令和 7年 4月17日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月13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 7年 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 | |

入札期間経過後は買取りを取消等の事情により, 買取りさ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 佐賀市川副町大字西古賀字鯉江

地 番 542番7

地 目 宅地

地 積 299.21平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字鯉江542番地7

家屋 番号 542番7

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 101.53平方メートル

2階 65.88平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9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, 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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

本件所有者(共有)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, 2】

1 本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

2 売却対象外の土地(地番542番1)を通行のため利用している。

《 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 佐賀市川副町大字西古賀字鰯江
地 番 5 4 2 番 7
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字鰯江5 4 2 番地7
家屋 番号 5 4 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 0 1 . 5 3 平方メートル
2階 6 5 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1



令和6年(ヌ)第23号
令和6年11月13日受理
令和6年12月9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 佐賀市川副町大字西古賀字鯉江
地 番 5 4 2 番 7
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字鯉江5 4 2 番地7
家屋 番号 5 4 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 0 1 . 5 3 平方メートル
2階 6 5 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

| | |
|----------------|--|
| 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 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 <input type="checkbox"/> |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有(共有)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 checked="" type="checkbox"/> 債務者の持ち分は2分の1 |
| 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"/> 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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: |
| 占有者及び占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者(共有) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を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 checked="" type="checkbox"/> 債務者の持ち分は2分の1 |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 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>■ 債務者</p> | <p>本件不動産は、平成11年5月に、本件建物を建てて以来、私たち家族が居住してきました。</p> <p>本件土地は、本件建物の敷地や駐車スペースなどとして利用しています。開発業者から購入し、南北西側のブロック塀等は購入当初から設置されていました。したがって、それらのブロックのどの辺が境界かといったことはわかりませんが、境界の争いはもちろんありません。</p> <p>本件土地について、上水道は、東側から引込み利用していますが、下水道はなく、浄化槽を利用しています。</p> <p>本件建物については、増改築はありません。不具合は、ドアの木枠の色が落ちてきたり、引き戸の締まりが悪いといったことがあります。2階のトイレは、修繕すれば直ると思いますが、今は故障しています。</p> |
| <p>■ 佐賀市 都市政策課 建設監理課 建築指導課 担当者</p> | <p>本件土地は、都市計画区域内で、市街化調整区域になっています。いわゆる既存宅地と考えられます。</p> <p>本件土地東側の公衆用道路が南方で接続している道路は、市道役場早津江線です。</p> |
| <p>■ 佐賀東部水道企業団 担当者</p> | <p>本件土地の上水道は、敷地東側公衆用道路から引き込まれています。</p> |
| <p>■ 佐賀市上下水道局 担当者</p> | <p>本件土地の地域は、下水道は整備されていません。</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、市街化調整区域内にあり、いわゆる既存宅地と考えられ、周囲の宅地と一体開発された宅地である。本件建物の敷地、駐車スペース、庭などとして利用されている（写真1ないし3、5、7）。上、下水道の接続に関しては、3枚目記載のとおりで、下水道は整備区域外である。

本件土地の周囲は、北側を私有地（地番542番4、地目宅地、地積222.07㎡、第三者所有）に、西側を私有地（地番540番、地目田、地積1411㎡、第三者所有）、南側を私有地（地番542番15、地目宅地、地積335.81㎡、第三者所有）に、東側を私有地（地番542番1、地目公衆用道路、地積1620㎡、債務者を含む第三者共有）に、それぞれ接している。

なお、本件強制競売にそつては、公道との出入りに利用している公衆用道路の持ち分等の取得ができず、今後、通行に関する調整を要することも考えられ、注意を要する。

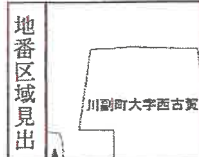
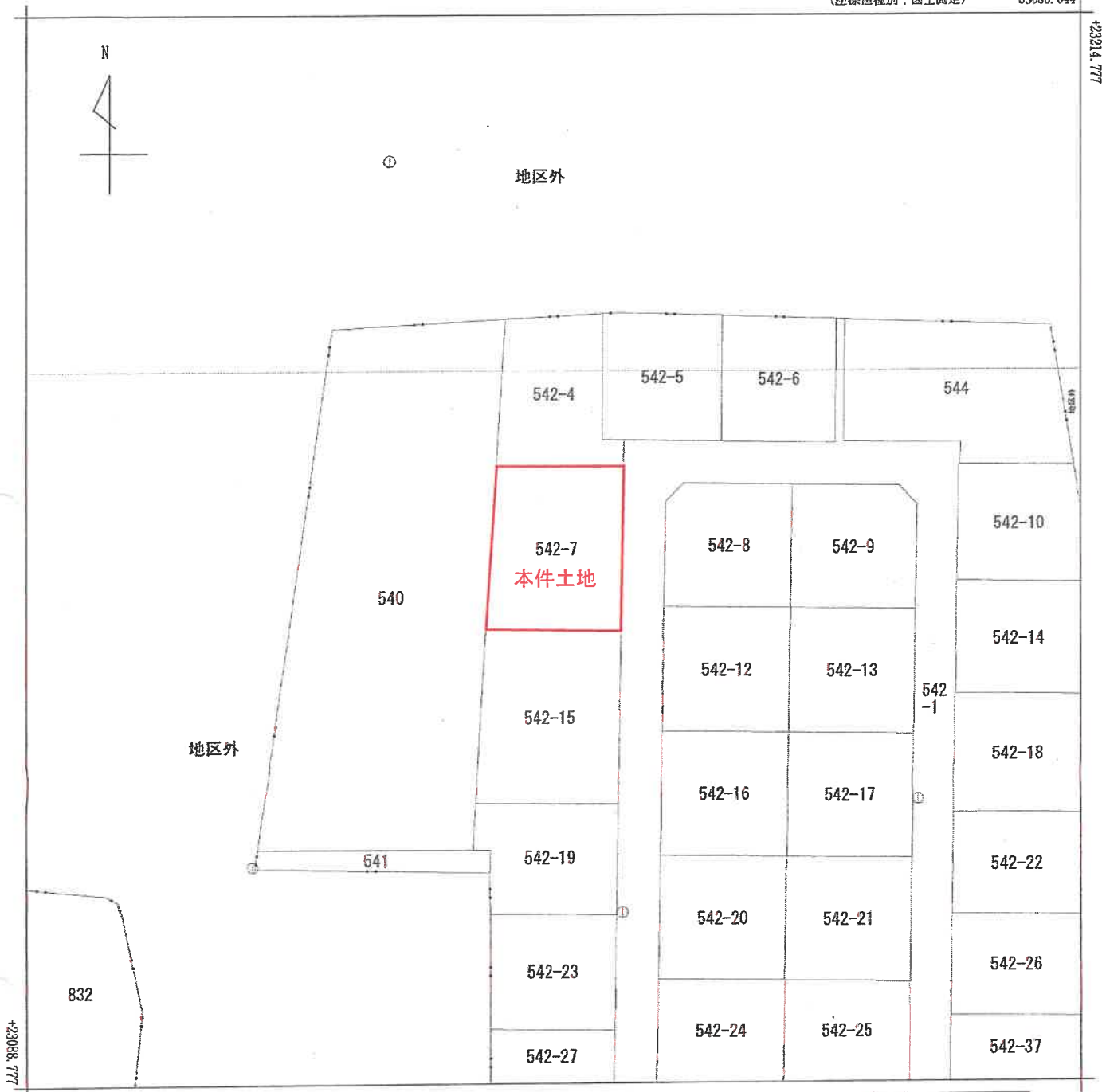
◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との境界は、開発された住宅区画として、周囲をブロック塀や網型フェンスで囲まれて区分されている（北側：写真2右側ブロック塀、南側：写真5、西側：写真3、6、7）。東側公衆用道路との間は、塀とともに側溝もあつて区分されている（写真2、4、5）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成11年5月に新築されて以来、債務者家族が現在まで居住してきた。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。本件建物北西部分に、物置として使われている下屋がある。不具合は、債務者の陳述のとおりと考えられるほか、畳の表面がすれたり（写真9）、床の色が落ちたり（写真10）しており、経年による相応の劣化が考えられる。建物内の状況は、写真8ないし18のとおりである。

| 調査の経過 | | |
|---|----------------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 令和6年11月13日 (水) 16:30 - 16:40 | 執行官室 | 家屋見取図交付申請 (佐賀市役所資産税課へ郵送) |
| 令和6年11月14日 (木) 10:25 - 10:40 | 佐賀地方法務局 | 公図、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6年11月14日 (木) 11:10 - 11:25 | 物件所在地 | 本件土地・建物概観調査、写真撮影 |
| 令和6年11月18日 (月) 13:00 - 13:10 | 佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮) | 下水道に関する調査 |
| 令和6年11月18日 (月) 13:20 - 13:25 | 佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町西淵) | 上水道に関する調査 |
| 令和6年11月20日 (水) 10:40 - 10:55 | 佐賀市役所 都市政策課、建築指導課、道路管理課 | 市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 建築条件に関する調査 |
| 令和6年11月28日 (木) 10:00 - 10:50 | 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) |
| | | |
| | | |
| <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> | | |



A 川副町大字西古賀

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|----------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 佐賀市川副町大字西古賀字鱈江 | | | | 地番 | 542番7 | | | |
| 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 | | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

登記年月日：平成11年5月28日

昭11年5月28日登記 7043712

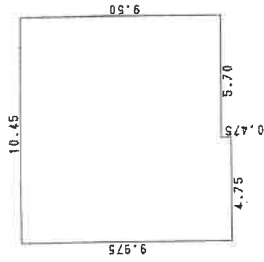
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 542-7

建物の所在 佐賀県佐賀市大字西古賀町5番地7

1階



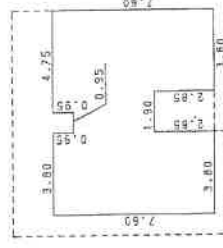
求積表

| | | | | | |
|------|---|-------|---|----------|-----------|
| 4.75 | × | 9.975 | = | 47.38125 | |
| 5.70 | × | 9.50 | = | 54.1500 | |
| | | | | 計 | 101.53125 |

床面積

101.53 m²

2階

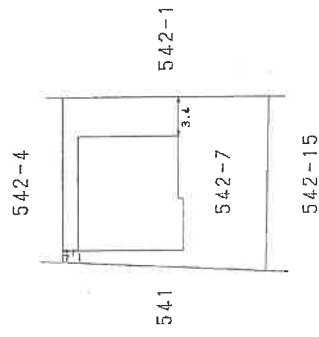


求積表

| | | | | | |
|------|---|------|---|---------|---------|
| 3.80 | × | 7.60 | = | 28.8800 | |
| 0.95 | × | 3.80 | = | 3.6100 | |
| 3.80 | × | 4.70 | = | 17.8600 | |
| 3.80 | × | 7.60 | = | 28.8800 | |
| | | | | 計 | 65.1825 |

床面積

65.18 m²



平成11年5月28日登記

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

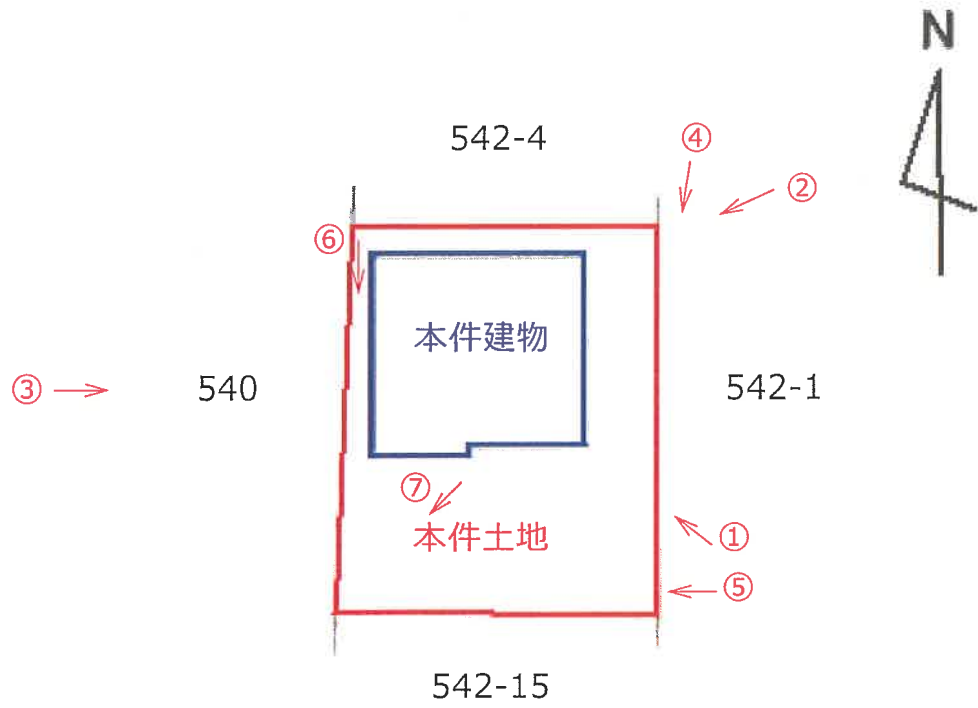
(平成11年5月25日作製)

縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

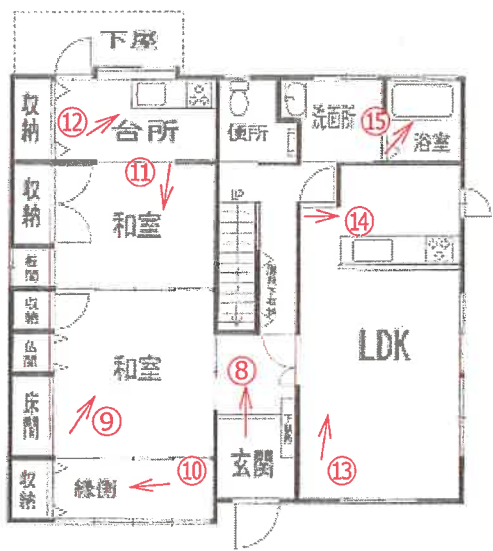


土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

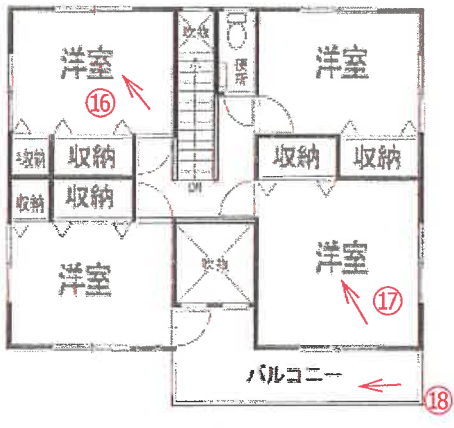


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 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)



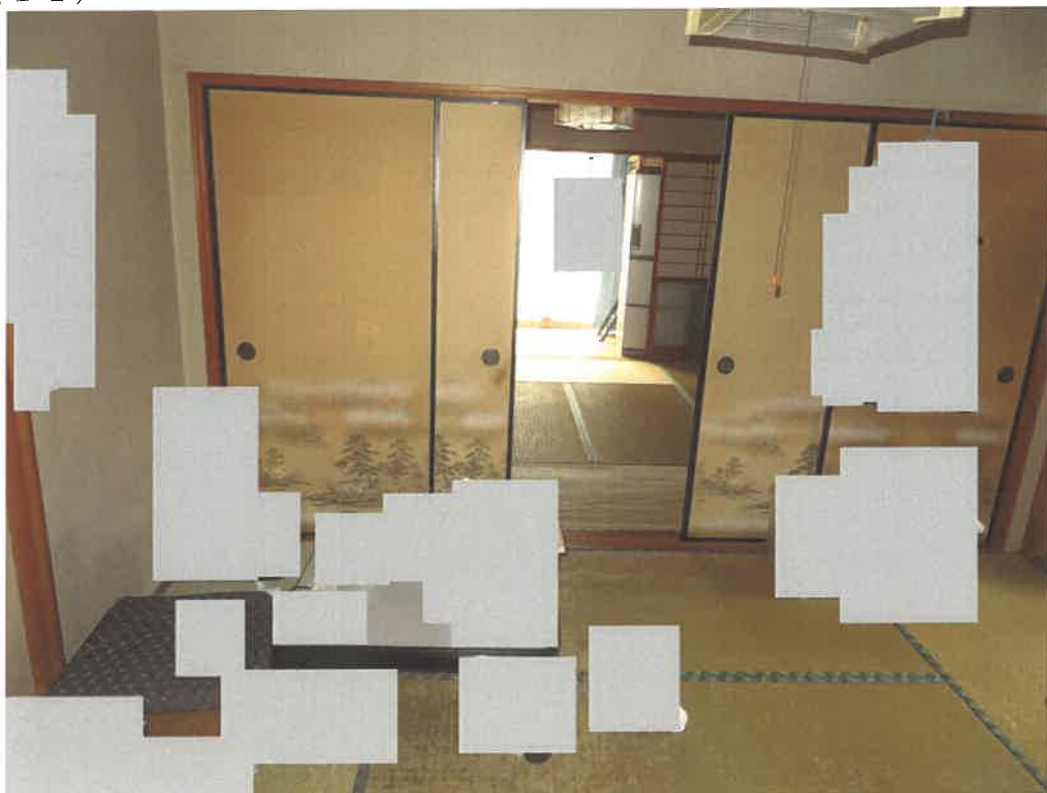
(写真9)



(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)



(写真17)



(写真18)



令和6年（又）第 23 号
令和6年11月28日 現地調査
令和6年12月13日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 24010 号)

第1 評価額

| | |
|---------------|---------------|
| 一括価格 | |
| 金 1,840,000 円 | |
| 内訳価格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1,426,000 円 |
| 物件2 (建物) | 金 414,000 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 | 所在地番 地目積 | 次頁物件目録記載のとおり。 | |
| 2 | 所家屋番 種類 構造 床面積 | 次頁物件目録記載のとおり。 | |
| 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 佐賀市川副町大字西古賀字鱈江
地 番 5 4 2 番 7
地 目 宅地
地 積 2 9 9 . 2 1 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字鱈江5 4 2 番地7
家屋 番号 5 4 2 番 7
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 0 1 . 5 3 平方メートル
2階 6 5 . 8 8 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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長崎本線「佐賀」駅の南東方・道路距離約8.4km 最寄バス停「西川副小学校前」の東方・道路距離約1.1km（徒歩約14分） （附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 目的物件は、佐賀市役所本庁の南方約6.7km圏内（直線距離）に位置し、線引き前に開発された住宅地域内に存する。地域内では、低層一般住宅が多く見られる。 | |
| 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 | 市街化調整区域 用途指定なし 60%（指定） 100%（指定） — — |
| 画地条件 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 その他 | 299.21㎡ 約19.2m・約15.6m 長方形 平坦地 — |
| 接面道路の状況 | 東側で幅員約5m舗装私道（建築基準法42条1項2号）に0m～0.4m程度高く接面する。当該私道は、南方で市道役場早津江線に接続する。なお、当該私道の共有持分については、目的物件となっていないため（物件目録参照）、買受希望者は注意が必要である。 | |
| 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 | 上水道 あり（建物まで接続済み） ガス配管 なし 下水道 なし（下水道設置対象区域外） （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 物件目録のとおり目的物件は共有持分2分の1である。 ② 登記内容等から、市街化調整区域における線引き前からの宅地（既存宅地）に該当するものと判断される。 ③ 土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤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。 ④ 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 | |

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

| | | |
|-----------------|--|---|
| 区分 | 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） 経過年数 経済的残存耐用年数 | 平成11年5月22日新築 約26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 | 木造スレート葺2階建 スレート等 サイディング、吹付け仕上げ等 クロス等 クロス等 フローリング、畳、タイル等 電気、給排水、衛生等 汚水は浄化槽で処理されている。 |
| 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 「現況調査報告書」添付資料「間取図」のとおり。 |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状況 | 普通 | |
| 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 物件目録のとおり目的物件は共有持分2分の1である。</p> <p>② 登記内容等から、市街化調整区域における既存建築物に該当するものと判断される。</p> <p>③ 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>④ 債務者の陳述によれば、2階便所は故障中とのことである。その他の設備については、動作確認ができないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。</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/㎡) 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) ア×イ×ウ×エ×オ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------------|---------------------------|
| 1 | 22,300 | 1.02 | 299.21 | 0.90 | 1/2 | 3,063,000 |

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）

地価公示 佐賀-13

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 24,800 \text{ 円/㎡} & \times & 102.6 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 114 & = & 22,300 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：なし

◇ 地域格差：街路条件（道路種別+5%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性+6%）、環境条件（下水道+2%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.05 & \times & 1.06 & \times & 1.02 & \times & 1.00 & = & 1.14 \end{array}$$

イ 個別格差：画地条件（方位+2%）

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 | 共有 持分 エ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|---------------|------------------------|
| 2 | 165,000 | 167.41 | 0.05 | 1/2 | 691,000 |

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用して求めた現価率を基本とし、これに観察減価法による補正を行って下記のとおり査定した。

$$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.05$$

| | | |
|-----------------|------|---------------------|
| R : 残価率 | 5.0% | |
| n : 経過年数 | 26年 | |
| N : 経済的全耐用年数 | 26年 | 経済的耐用年数はほぼ満了していると判断 |
| q : 観察減価法による補正率 | 0.0% | 経年相応と判断 |

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 | 3,063,000 | 0.05 | 場所的利益 | 153,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権等として法定地上権は成立せず、場所的利益を有するのみであると判定し、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 | 3,063,000 | － 153,000 | / | 0.70 | 0.70 | 1,426,000 |
| 2 | 691,000 | ＋ 153,000 | 1.00 | 0.70 | 0.70 | 414,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,840,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的物件が土地・建物の共有持分である点及び本件競売手続では前面私道の持分を取得できない点を考慮すると、買受希望者が限定的であり、土地建物一体として市場性が劣ると判断されるため、その程度を勘案して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

地価公示価格（佐賀-13）

所 在：佐賀市川副町大字南里字一本杉1157番21

価 格：24,800円/㎡

位 置：JR長崎本線「佐賀」駅の南東方道路距離約5.5kmに位置する。

価 格 時 点：令和6年1月1日

道 路 の 状 況：北側幅員約5.0m舗装市道

地 積：209㎡

供給処理施設：水道、下水

用 途 指 定 等：市街化調整区域

用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

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

以 上

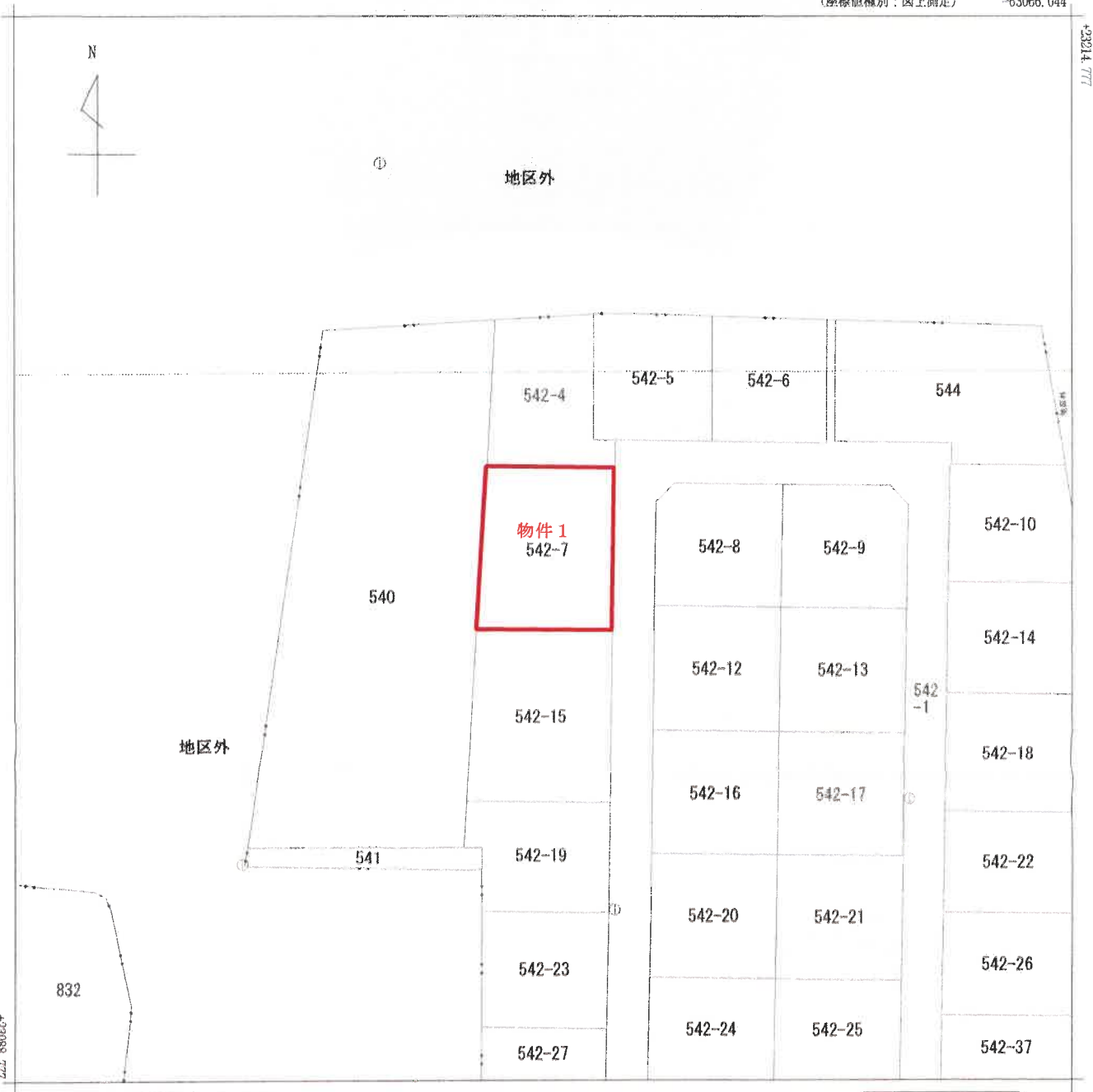




この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(原標値種別：図上測定)

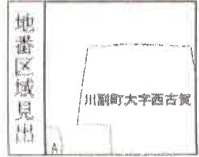
-63066.044



+23214.777

+23098.777

-63191.044 (座標値種別：図上測定)



A 川副町大字西古賀

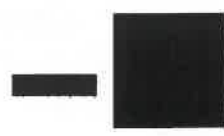
| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|----------------|----|-----------|-----------|----|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 佐賀市川副町大字西古賀字鱒江 | | | | 地番 | 542番7 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 甲三 | 座標系番号又は記号 | II | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | | 備付年月日(原図) | | | 補記事項 | | |

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。

令和6年9月20日
佐賀地方法務局

地図整理番号：M08844
(1/1)

登記官



14条1項地図写

登記年月日：平成11年5月28日

昭11年5月28日登記

7043712

各階平面図

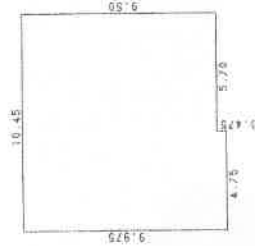
建物各階平面図

542-7

家屋番号
建物の所在

佐賀県佐賀市大字西古賀字豊原中542番地7

1階

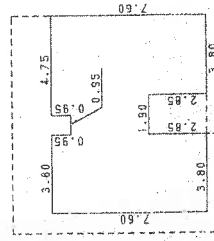


求積表

| | | | | |
|------|---|-------|---|-----------|
| 4.75 | x | 9.975 | = | 47.38125 |
| 5.70 | x | 9.50 | = | 54.1500 |
| 計 | | | | 101.53125 |

床面積 101.53㎡

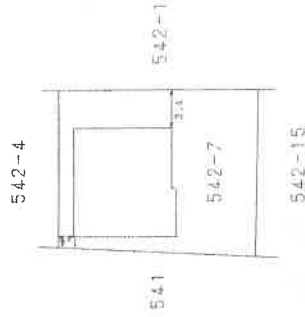
2階



求積表

| | | | | |
|------|---|------|---|---------|
| 3.80 | x | 7.60 | = | 28.8800 |
| 0.95 | x | 3.90 | = | 3.7050 |
| 0.95 | x | 4.75 | = | 4.5125 |
| 3.80 | x | 7.60 | = | 28.8800 |
| 計 | | | | 65.9825 |

床面積 65.98㎡



この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

平成11年5月28日登記

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紙)

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。
令和6年9月20日 佐賀地方支務局 登記官