

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)
1~3	1,580,000 1,264,000	一括	316,000	31,283	非課税
1	370,000				
2	500,000				
3	710,000				
備考	民事執行規則第30条の3に基づき職権により売却基準価額変更				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字麦原 |
| | 地 番 | 4 6 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字麦原 |
| | 地 番 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字麦原 4 6 5 8 番地 2、4 6 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5. 4 5 平方メートル
2 階 9 8. 4 2 平方メートル |



物件明細書

令和 6年 8月13日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉山 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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 | 唐津市鎮西町名護屋字表原 |
| | 地 番 | 4 6 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 0 0平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字表原 |
| | 地 番 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7. 0 0平方メートル |
| 3 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字表原4 6 5 8 番地 2、4 6 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 5. 4 5平方メートル
2階 9 8. 4 2平方メートル |



令和5年(ケ)第26号
令和6年1月25日受理
令和6年2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 | 唐津市鎮西町名護屋字表原 |
| | 地 番 | 4 6 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字表原 |
| | 地 番 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字表原 4 6 5 8 番地 2、4 6 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 5 . 4 5 平方メートル
2 階 9 8 . 4 2 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、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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														
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(所有者の特別代理人A) 上記の者が本件各土地上に下記建物を管理するなどして占有している <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3														
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 type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
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(所有者の特別代理人A) 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 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
■ 唐津市 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 担当者	<p>物件1及び2土地は、都市計画区域外です。南側の道路は、市道先部・淀野線です。物件2土地北東側に接する里道は、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物件2土地北側里道から接続しています。なお、令和5年6月30日に閉栓されています。下水道は整備区域外です。</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

物件1及び2土地は、都市計画区域外である。物件1土地北東側から物件2土地にかけては、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、15)。物件1土地南西側は、草地となっている(写真2、3、4、12、13)。

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。

本件土地の周囲は、南側を市道先部・淀野線(幅員約3.5m)に、物件1土地南西側を市有地(地番4643番2、地目原野、地積110㎡、東松浦郡鎮西町所有)に、物件1土地北西側を私有地(地番4655番1、地目宅地、地積409.00㎡、第三者所有)に、物件2土地北西側を①上記地番4655番1の土地及び私有地(地番4655番2、地目宅地、地積308.00㎡、第三者所有)に、物件2土地北東側を里道(唐津市管理の法定外公共物)に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件1及び2土地と隣接地との間について、物件1及び2土地間は一体となっており、境界は不明である。本件建物南西側の高低差のあるコンクリート擁壁部分(写真12ないし14)は物件1土地内にあると考えられる。一体となった物件1及び2土地と南側市道との間は、市道のアスファルト舗装で区分されている(写真5)。南西側は、物件1土地の草地部分と隣地のコンクリート舗装部分で区分されている(写真2ないし4)。北西側は、高低差があって水路が見られ、区分されている(写真10ないし12)。物件2土地北東側里道とは、コンクリート舗装部分で区分されている(写真9)。物件2土地南東側は、同土地がコンクリートで敷地化されている部分と隣地の草地部分で区分されている(写真7、8)。以上のとおり、ほぼ外観上の区分はされているが、正確な境界は不明である。

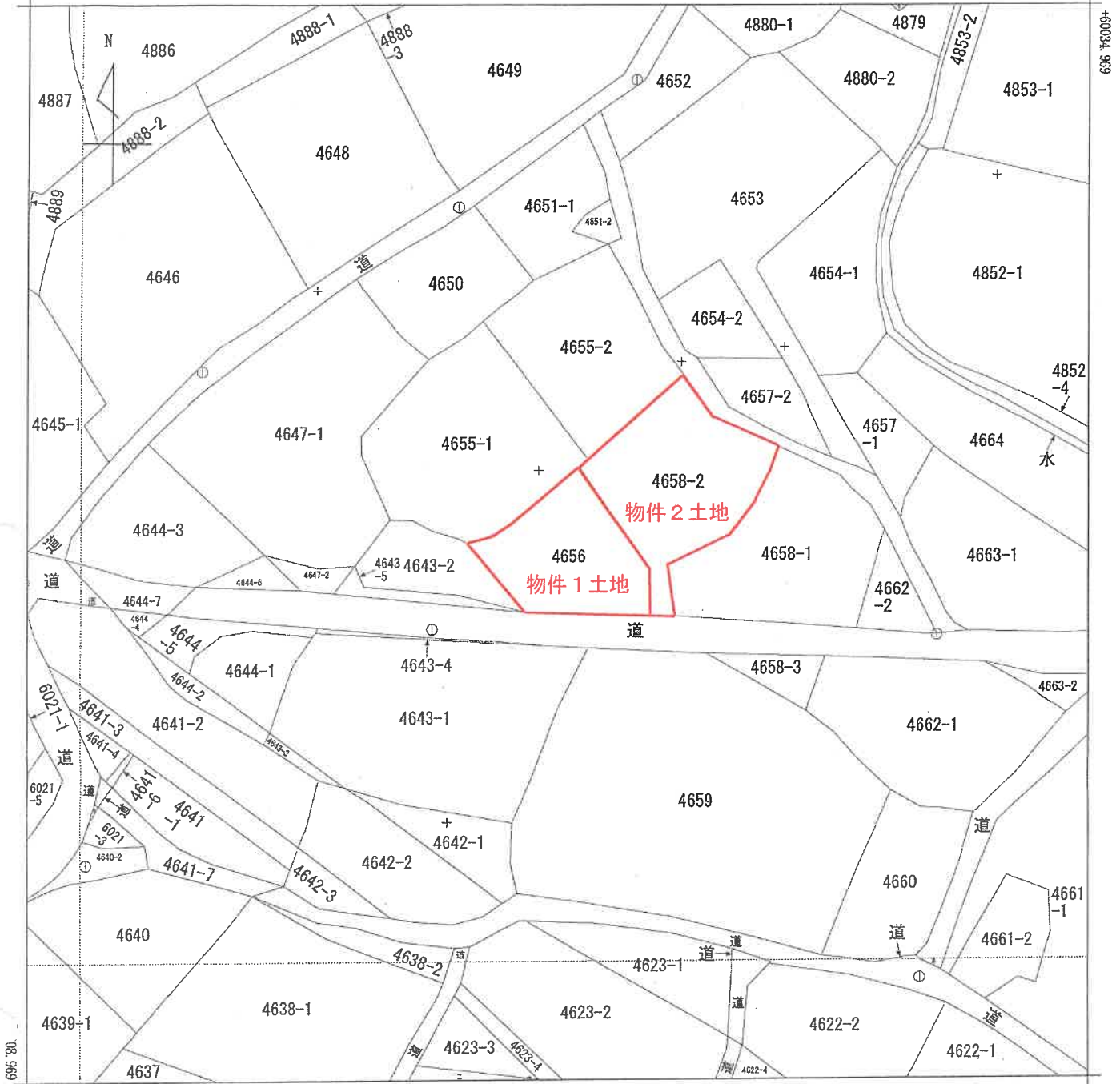
◇ 本件建物の状況

本件建物(写真1、2、15、16、17、18)は、公簿に基づけば、当初昭和28年に建てられ、平成12年7月に増築されており、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。上水道の閉栓時期から、令和5年6月頃から空き家の状態にあると考えられる。家財道具等動産類の残置は少なく、かなり片付けられている状況である。不具合については、外観上、床にシート等が置かれ、雨漏りの可能性がある所(写真25)があった。その他、経年による劣化は考えられる。本件建物内の状況は、写真19ないし32のとおりである。本件所有者は相続財産法人であって、関係人の陳述が得られないため、以上に記載したほかは不明である。

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1月25日 (木) 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6年1月29日 (月) 13:35 - 13:40	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6年2月2日 (金) 9:25 - 9:45	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6年2月2日 (金) 14:00 - 14:35	物件所在地	本件土地・建物概観調査, 写真撮影
令和6年2月13日 (火) 13:30 - 15:00	物件所在地	本件土地・建物調査, 写真撮影 (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 checked="" type="checkbox"/> 令和6年2月13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>		

イ 4878-1 ハ 4624-4 ホ 道
 □ 4624-1 ニ 4624-5 ヘ 6021-6

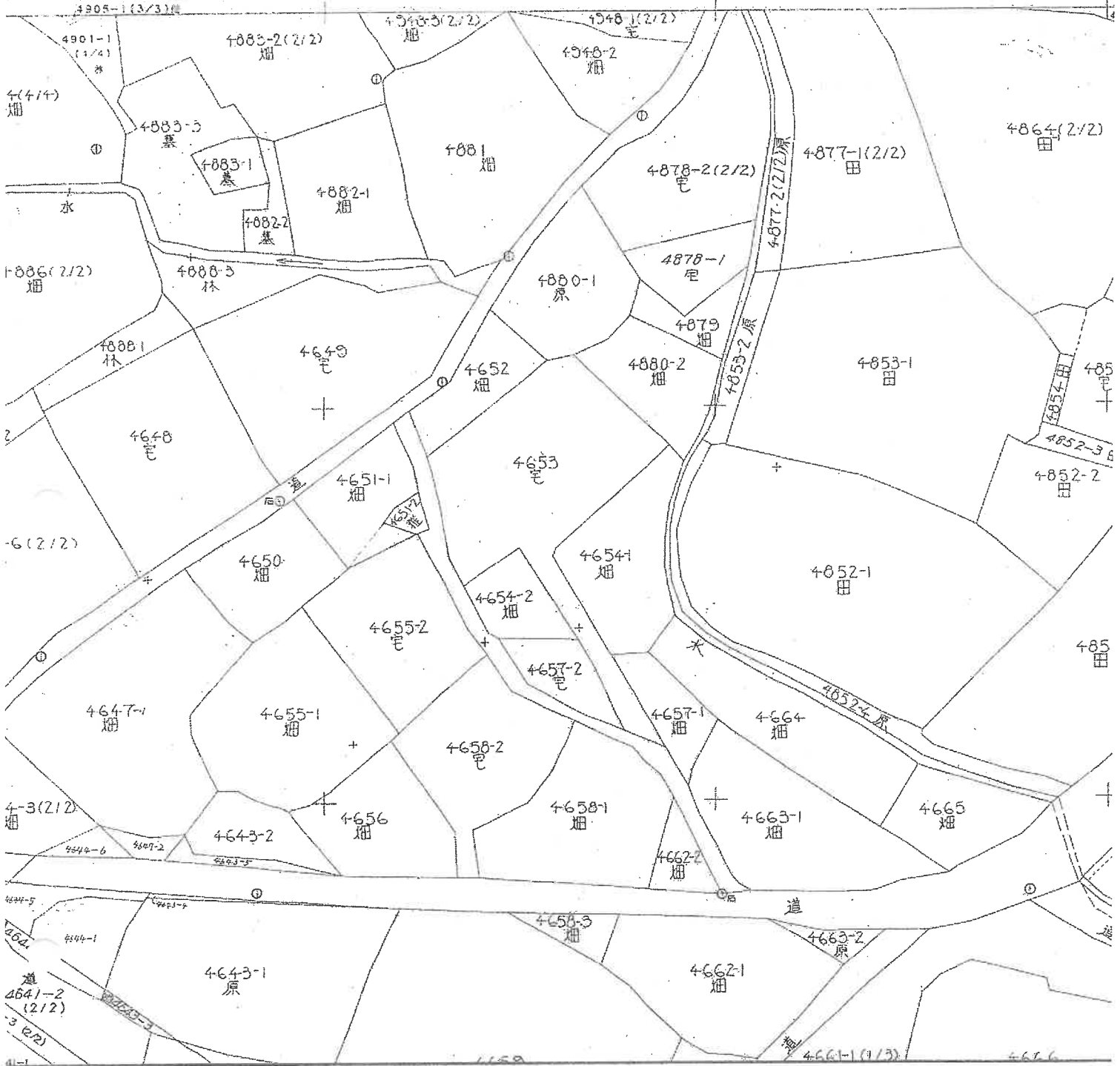
(座標値種別：図上測定) -105701.950



-105826.950 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 鎮西町名護屋

請求部	所在	唐津市鎮西町名護屋字麦原				地番	4656番			
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)		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年2月			備付年月日(原図)	昭和55年12月26日			補事項		



(複写機により作成)

請求部分	所在	唐津市鎮西町名護屋字麦原	地番	4656番	以下余白
------	----	--------------	----	-------	------

縮尺	1/500
----	-------

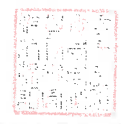
これは閉鎖された地図の写しである。

令和6年1月29日

年月日

佐賀地方務局唐津支局

登記官



(7枚目)

A3判をA4判に縮小

平成12年12月5日登記

0066283

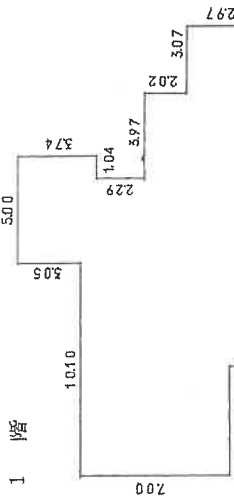
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 4658-2

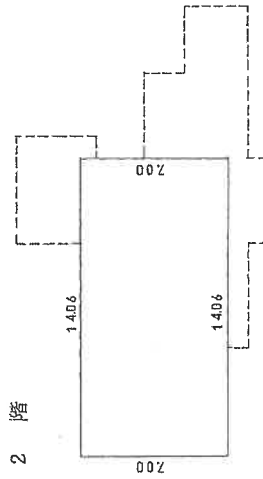
所在地 青森県西津軽郡大湊町大字名懸屋字表原 4658番地2

4658番地 4656番地



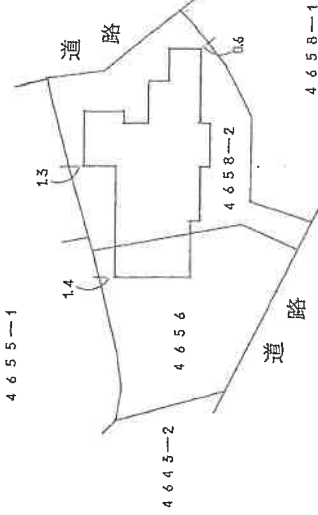
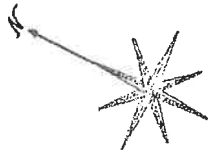
求積

7.00 × 5.22 = 36.5400
 7.97 × 4.88 = 38.9056
 1.92 × 3.96 = 7.6032
 3.74 × 1.04 = 3.8896
 4.99 × 3.97 = 19.8103
 2.97 × 3.07 = 9.1179
 合計 155.4546 m²
 合床面積 155.45



求積

7.00 × 14.06 = 98.4200
 床面積 98.42 m²

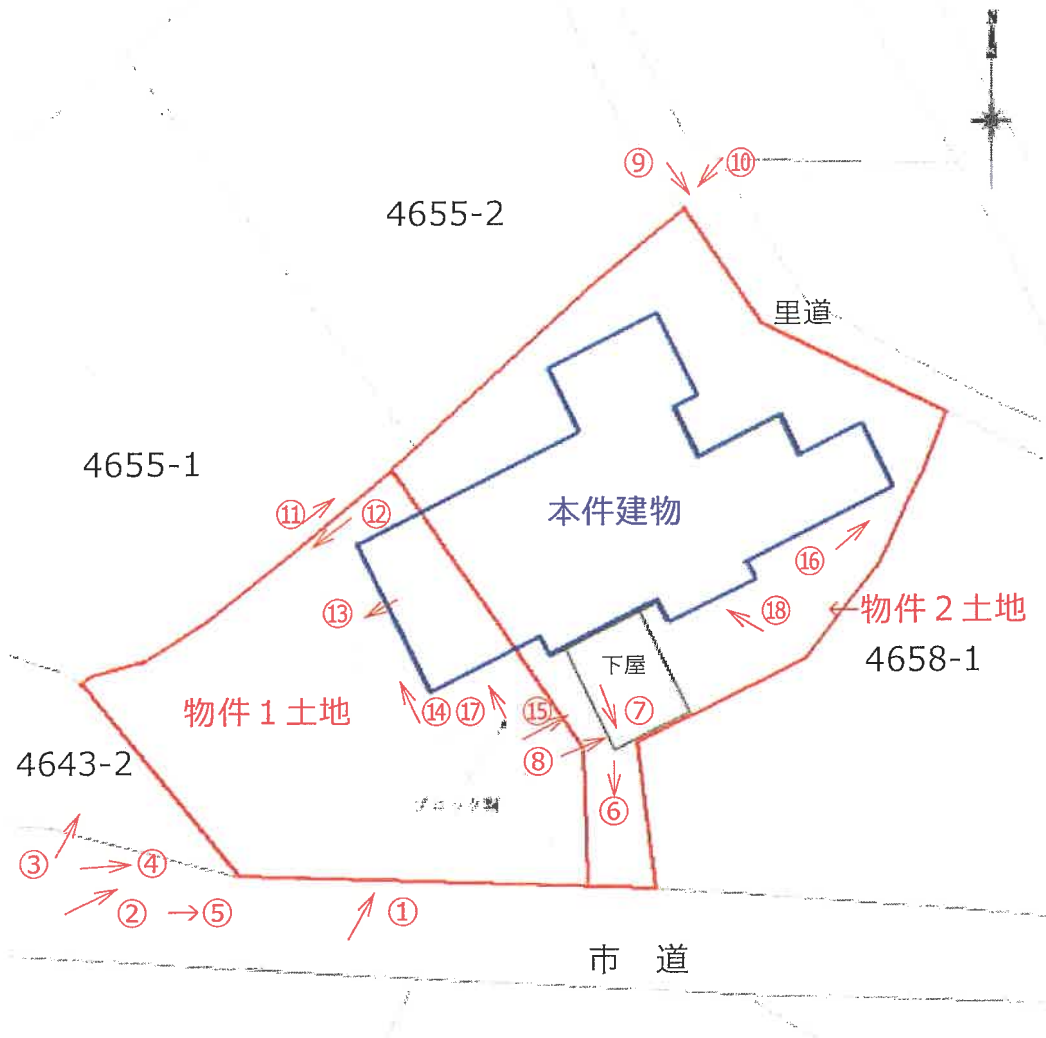


単位 = m

製作者 上田実屋調査士 (平成12年1月製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
------------------------------	-------------	-----	-------------

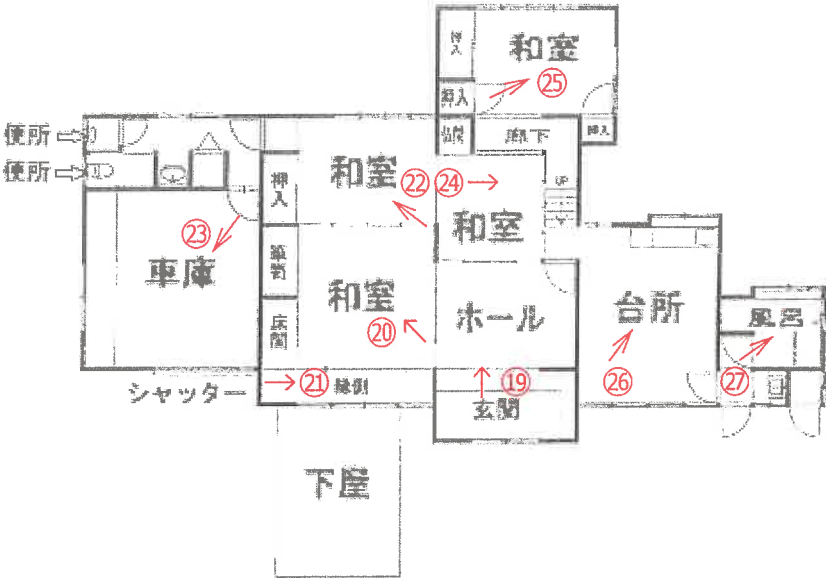
(佐賀県土地家屋調査士会用品)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

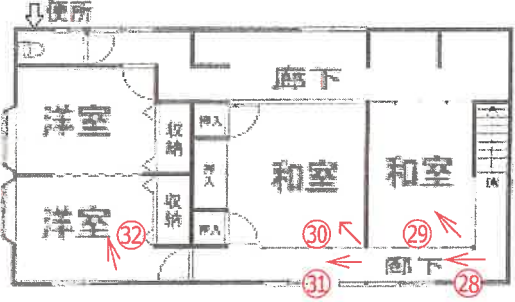


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 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 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真19)



(写真20)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真27)



(写真28)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



令和5年（ケ）第 26 号
令和6年2月13日 現地調査
令和6年2月22日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 24002 号)

第1 評価額

一括価格	
金 2,251,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 522,000 円
物件2 (土地)	金 718,000 円
物件3 (建物)	金 1,011,000 円

- 1 一括価格は、物件1ないし3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及び2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地 地積	次頁物件目録記載のとおり。	
3	所在 家屋番号 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 | 唐津市鎮西町名護屋字麦原 |
| | 地 番 | 4 6 5 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字麦原 |
| | 地 番 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 0 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 唐津市鎮西町名護屋字麦原 4 6 5 8 番地 2、4 6 5 6 番地 |
| | 家屋 番号 | 4 6 5 8 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 5 . 4 5 平方メートル
2階 9 8 . 4 2 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、2）

位置・交通	J R唐津線「西唐津駅」駅の北西方・道路距離約14.7km 最寄バス停「先部」バス停の北方・道路距離約100m（徒歩約2分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、唐津市鎮西市民センターの北西方約1.7km圏内（直線距離）に位置し、県道波戸岬線北側背後の地域内に存する。当該地域では、農家住宅が多く見られ、その周辺に農地、林地等が存する。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	530.00㎡ 約17.5m・約28m（最深部） 不整形 地域的に起伏がある。目的土地内で最大1.5m程度高低差がある。 現況の車両等の出入口の幅は4m前後。
接面道路の状況	①南側で幅員約3.5m舗装市道（先部・淀野線、開渠側溝除く幅員）に概ね等高接面。目的土地北側奥に進むにつれて最大1.5m程度道路路面より低くなる。 ②北東側で幅員1.5m～2.0m程度の舗装里道に1.0m～1.7m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（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 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 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。	

特 記 事 項	<p>③ 目的土地と隣接地とは、南東側はブロック塀等により、南西側、南側及び北東側は道路等の舗装等により、北西側は水路等により、それぞれ概ね外観上の区分はされているが、正確な境界は不明である。</p> <p>④ 物件1南側市道沿いなどで庭木等が見られるが、いずれも独立した市場価値は認められない。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

区 分	物件3	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	特記事項①参照 特記事項①参照 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 瓦 板張り、塗材塗り、モルタル洗い出し等 クロス、塗材塗り、板張り等 クロス、化粧ボード、木目化粧合板等 フローリング、畳、タイル等 電気、給排水、衛生、太陽熱温水器等 －
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 登記記録上、建築年月日不明。固定資産税関連資料及び現地調査の結果から、当初建築は昭和28年頃であると考えられる。また、登記記録、固定資産税関連資料及び現地調査の結果から、平成12年7月に、一部解体を伴い、西側1階、2階床面積73㎡程度が増築されているものと見られる。したがって、当初建築から71年程度、増築時期から24年程度経過しているものと考えられる。</p> <p>② 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>③ 設備については、その動作を確認できないので、動作等の詳細については不明である。また、唐津市への浄化槽設置の申請はなく、唐津保健福祉事務所への届出もないとのことであるため、下水は汲み取りによる可能性が高いが、関係人の陳述が得られないので不明である。</p> <p>④ 物件3玄関向かって左手に下屋が設置されているが、独立した市場価値は認められない。なお、当該下屋の南側先端が隣接地4658番1に越境している可能性がある。</p>	

特 記 事 項

⑤ 西側増築部分を除き、天井各所で染みが確認される。特に、1階北側和室の天井では合板表面も剥離するなど重度の雨漏りによるものと見られる。そのほか、床の各所でたわみを感じられる。

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、2）

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	土地（建付地）価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	7,480	0.73	223.00	0.80	974,000
2	7,480	0.73	307.00	0.80	1,341,000
合計					2,315,000

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 唐津(県)－16

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 10,100 \text{ 円/㎡} & \times & 99.3 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 134 & = & 7,480 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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（幅員等+9%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性+4%）、環境条件（下水+3%、住環境等+15%）

$$\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.09 & \times & 1.04 & \times & 1.18 & \times & 1.00 & = & 1.34 \end{array}$$

イ 個別格差：画地条件（形状等-20%、高低差等-10%、二方路+1%）

$$\begin{array}{cccccc} \text{形状等} & & \text{高低差等} & & \text{二方路} & & \text{個別格差} \\ 0.80 & \times & 0.90 & \times & 1.01 & = & 0.73 \end{array}$$

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3)

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
3	165,000	253.87	0.03	1,257,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

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。

$$\text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

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	974,000	0.15	法定地上権	146,000
2	1,341,000	0.15	法定地上権	201,000

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	974,000	- 146,000		0.90	0.70	522,000
2	1,341,000	- 201,000		0.90	0.70	718,000
3	1,257,000	+ 347,000	1.00	0.90	0.70	1,011,000
一括価格 (合計)						2,251,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：境界不明瞭の点、下屋越境の可能性等を考慮し、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（唐津(県)－16)

所 在：唐津市鎮西町名護屋字池ノ端3893番2

価 格：10,100円/㎡

位 置：JR唐津線「西唐津」駅の北西方道路距離約14.0kmに位置する。

価 格 時 点：令和5年7月1日

道 路 の 状 況：北側幅員約4.5m舗装県道

地 積：292㎡

供給処理施設：水道、下水

用途指定等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：一般住宅の中に医院等も見られる利便性の良い既成住宅地域

第7 附属資料

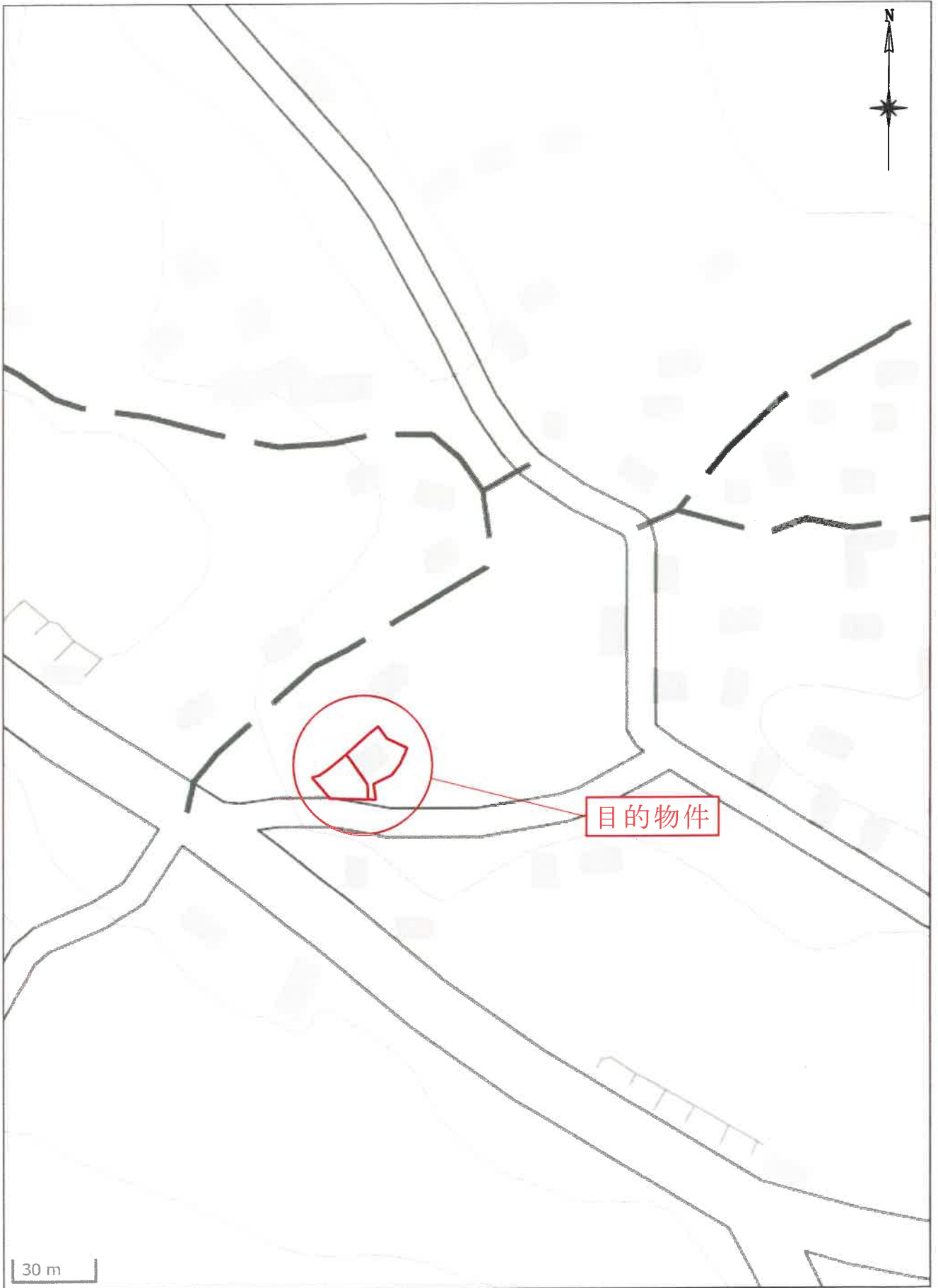
位置図

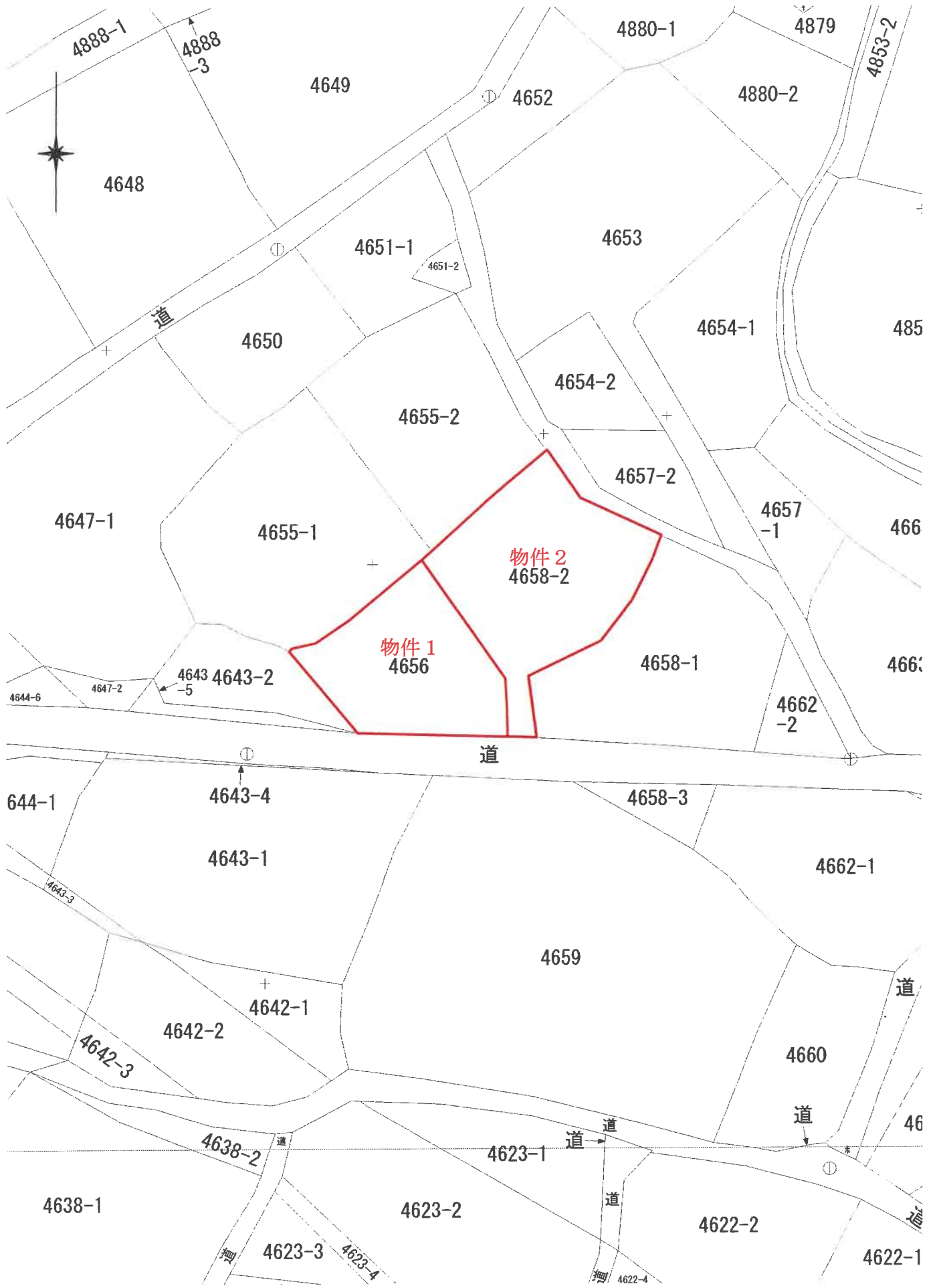
不動産登記法14条1項地図写

建物図面・各階平面図写

以 上







14条1項地図写 (S=1/500)

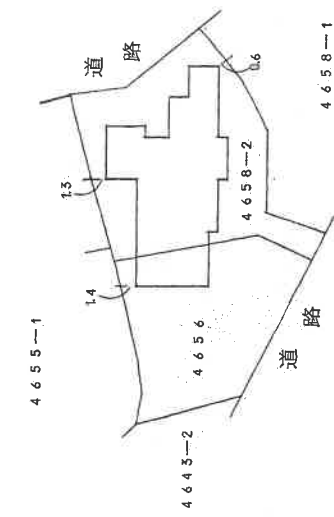
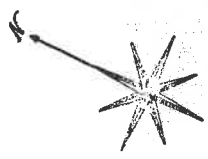
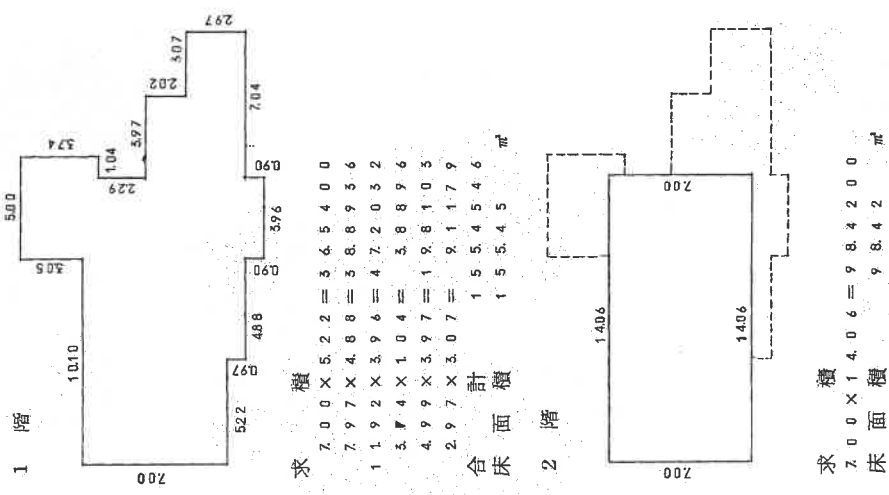
登記年月日：平成12年12月5日

平成12年12月5日登記

0066283

建築物各階平面図

家屋番号 4658-2
 所在地 兵庫県西宮市東松浦郡鎌西町大字名護屋字表原4658番地2
 4655-1
 4655-2
 4656
 4658-1
 4658-2



単位 = m

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

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用紙)

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。
 (佐賀地方方法務局(唐津支局)管轄)
 令和5年9月25日 大阪法務局 登記官

請求番号：10-2