

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 松 永 久美子

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)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
	買受可能価額 (円)			固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	372,000 297,600 450,000		74,400	9,111	0
			(法 63 II ①申出額)		
備考	民事執行法63条2項1号に基づく買受申出額は、450,000円である。				

物 件 目 録

1 所 在 小城市小城町字布施ヶ里古町三角774番地2、774番地1

家屋 番号 774番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 239.74平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所・車庫

床 面 積 約113.74平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6年12月17日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 永 久美子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地

・地番774番1の一部（南東側約30平方メートル）、所有者E

・地番774番2の一部（北側約90平方メートル）、所有者有限会社協栄重機
につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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 小城市小城町字布施ヶ里古町三角774番地2、774番地1

家屋 番号 774番2

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 239.74平方メートル

(現況)

種 類 倉庫・事務所・車庫

床 面 積 約113.74平方メートル



令和6年(ヌ)第14号
令和6年8月6日受理
令和6年9月13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	小城市小城町字布施ヶ里古町三角774番地2、774番地1
家屋 番号	774番2
種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	239.74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)
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる (■主たる建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種 類：倉庫・事務所・車庫 <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約 1 1 3 . 7 4 m ²
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 type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(使用借人B) 上記の者が本建物を店舗(倉庫・事務所・車庫)及び居宅として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	
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 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
裏地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input 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

目的外土地の概況 (物件1関係)		
1	所在地	小城市小城町字布施ヶ里古町三角
	地番	774番1
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	771.00平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約30平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (E (A及びCの母))
	その他の事項	土地の占有権原は、使用貸借と思料する。
2	所在地	小城市小城町字布施ヶ里古町三角
	地番	774番2
	地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	271.09平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約90平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (有限会社協栄重機)
	その他の事項	土地の占有権原は、使用貸借と思料する。
3	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	
4	所在地	
	地番	番
	地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
	地積	平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
	所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
	その他の事項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」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
■債務者A	<p>1 本件物件1建物は、私の夫Bが店舗として使用しています。 夫婦の関係ですので、建物として使用するにつき契約書等は作成しておらず、家賃等の支払もありません。</p> <p>2 物件1建物は、登記記録上、平成11年10月に売買で私が所有権を取得していますが、私の母Eから譲り受けました。 物件1建物は、774番2土地と774番1土地にまたがって建っているとのことですが、774番1土地はEの所有であり、774番2土地は、以前Eが代表者をしていた会社の所有ですので、これらの土地を使用することについて契約書等は作成しておらず、地代等の支払もありません。 なお、物件1建物が目的外774番1土地にはみ出していることは、特に意識していませんでした。</p> <p>3 物件内部の状況等について、私は詳細を知りませんので、Bに確認してください。</p>
■使用者B	<p>1 本件物件1建物は、25年ほど前から、私がバイク販売店として使用しています。本件物件を使用するにつき、契約書等は作成しておらず、家賃等の支払もありません。 なお、物件1建物内で寝泊まりしていることもありますので、現状では、店舗・居宅として使用しています。</p> <p>2 北東側の部屋にバイクが4台置いてありますが、いずれもお客様からの預かり物です。車庫部分に置いてある自動車は、私のものです。</p> <p>3 物件1建物が、建物図面と異なり、南側がなくなっているとのことですが、30年ほど前、元所有者E（債務者Aの母）が物件1建物を所有していた当時、南側に建っている共同住宅（774番2の2）を建てる際に、壊されていたと思います。 壊された部分は、物件1建物の南側と同様の、車庫部分だったと思います。 私が使用し始めてからは、増改築等は特にしていません。</p> <p>4 物件1建物の不具合としては、特に気づくことはありません。 北西側部分の照明に雀の巣が作られていますが、雀用の出入口を作っており、巣を作る時期に解放するため、雀たちが作ったものです。</p> <p>5 水道は、物件1建物には接続されていません。そのため、私は、南側の共同住宅に来ている水道を、別途契約して使用しています。 下水に関しては、建物にはトイレ設備等もありません。</p>
■債権者代理人弁護士D	<p>本件物件1建物につき、敷地（774番1及び同番2）の占有権原については、債務者の述べる通り、契約書等は作成しておらず、無償での使用ですので、使用貸借にあたると思います。</p>

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■小城市役所 都市計画課 建設課 下水道課 担当者</p>	<p>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。</p> <p>2 物件1建物の敷地である774番1及び同番2土地は、東側を、水路を介して道路に接していますが、これは市道（高原線）です。 南側については、水路を介して772番1土地に接しており、この772番1土地が南側で接するのは、市道（上町・高原線）です。</p> <p>3 本件物件付近は、下水道区域外です。</p> <p>4 本件物件付近の水路につき、南側（774番2及び同番3と、772番1土地の間）の暗渠となっている部分については、水路の占用許可はされていません。 この部分について、地元地区の承諾と水路に影響がない橋であれば、占用許可は可能です。 また、東側（774番1及び同番2の東側）について、通行橋を架けるとした場合、同様に地元地区の承諾と水路に影響ない橋であれば、占用許可は可能です。 ただし、占用許可は土地に変更を加えますので、今回、土地が売却対象となっていないということであれば、許可申請の前提として、土地所有者の承諾が必要になります。</p>
<p>■小城市水道課 担当者</p>	<p>物件1建物については、水道契約がありません。水道管は、東側の市道（高原線）に引かれています。現状で許容量がいっぱいですので、物件1建物に引くとしたら、南側の市道（上町・高原線）から、東側の市道（高原線）に沿って、新規に引くことになります。</p>

執行官の意見

■物件1建物の状況等

【利用状況等】

物件1建物は、債務者Aの夫Bが店舗・居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件1建物は、登記記録上、昭和51年6月に新築され、その後、南側の車庫の大部分が撤去（減築）され、現在の形状になっている。

【不具合等】

物件1建物は、新築後48年程度経過しており、経年に伴う劣化はあるものの、雨漏等の目立った不具合は認められなかった。

ただし、雀の糞と思われる物が壁や床に付着している部分がある（写真3、4（巢の真下の床には敷物が敷いてある。））。

【その他】

- 1 物件1建物の、目的外敷地（774番1及び同番2）の占有権原は、使用貸借と思料する。
- 2 物件1建物についての、占有者Bの占有権原は、使用貸借と思料する。そのため、土地所有者の承諾や別途契約を結ぶ等しない場合には、建物の取り壊し等を求められる可能性がある。

■目的外敷地（774番1及び同番2）及び一体利用地の状況等

【形状、利用状況等】

- 1 物件1建物の敷地となっているのは、774番1及び同番2土地である。774番1は、本件債権者Cの母であるEの所有であり、774番2土地は、以前はE、現在は本件債権者Cが代表者をしている有限会社協栄重機の所有であり、事実上一体利用されている。

更に、これら2筆の土地に加え、隣接する774番3土地及び772番1土地も有限会社協栄重機の所有であることから、現況では、物件1建物の敷地の2筆に加え、これら2筆及びその間にある水路を加えて、概ね一体として利用されている状態にある（写真6、7）。

（以後、774番1、同番2、同番3、772番1及びその間にある水路を含め、「目的外一体利用土地」という。）

- 2 利用状況については、774番1土地は、物件1建物の敷地部分を除き、家屋番号774番1居宅の敷地として使用されている。

774番2土地は、北側約半分が物件1建物の敷地として、南側約半分が774番2の2の共同住宅の敷地として使用されている（写真7）。

774番3土地は、西側約3分の2は同土地の共同住宅の敷地であるものの、東側約3分の1は774番1居宅及び物件1建物への通路等として使用されている（写真6）。

また、南側の772番1土地及びその間にある水路（暗渠）も、駐車場及び通路等として一体利用されている（写真6）。

これらの土地の形状は、概ね公図（図面1）と同様である。

【隣接地】

目的外一体利用土地は、南側を市道（上町・高原線、幅員約7m、地番772番4（地目公衆用道路、地積36㎡、所有者小城市小城町））に接し、東側を水路を介して市道（高原線、幅員約3m）に接し、北側も水路を介して道路に接し、西側を私有地に接している。

執行官の意見

【境界】

物件1建物の敷地である774番1及び同番2と、隣地との境界については、東側から北側にかけては水路と接していることから、境界は明瞭であり（写真8他）、また西側で接する773番土地との間にはブロック塀があり、明瞭である。しかし、目的外一体利用土地に含まれる土地については、一体利用していることから、境界は明瞭でない（写真1、6）。

【その他】

- 1 現状では、主に774番3、772番1土地の一部を、南側の市道（上町・高原線）への通路として使用しているが、これらの土地は、今回の売却対象となっていないため、買受人は当然には通路として使用できない可能性がある。

物件1建物の敷地である774番2土地等の東側の水路が、民法210条2項の適用対象となった場合には、囲繞地通行権が生じることになるが、それを前提としても、現状のように自動車で行ける程度の通行権が生じるとは限らない。

また、適用対象とならない場合（囲繞地通行権が生じない場合）、別途権利設定等をしない限り、通路として使用できないものと思われる。

- 2 東側市道（高原線）に通行橋を架けるには、土地所有者の承諾が必要となり、また、道路と敷地である774番2との間には50～60cm程度の段差がある（写真9、道路が低くなっている）ため、事実上、様々な問題点が生じるものと思われる。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年8月7日(水) 15:00 - 15:10	執行官室	家屋見取図交付申請 (小城市役所へ郵送)
6年8月14日(水) 11:10 - 11:30	佐賀地方法務局	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
6年8月14日(水) 15:00 - 15:20	物件所在地	本件建物概観調査、写真撮影
6年8月14日(水) 15:30 - 15:45	小城市水道課 (小城市小城町)	上水道に関する調査
6年8月14日(水) 15:50 - 16:05	小城市役所 (三日月町長神田)	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8月14日(水) 16:50 - 17:00	執行官室	債務者に対し、調査立会依頼書郵送
6年8月15日(木) 14:05 - 14:15	小城市役所	航空写真交付申請・受領
6年8月20日(火) 14:30 - 14:40	執行官室	債務者から電話聴取・調査日につき調整
6年8月22日(木) 11:00 - 11:25	物件所在地	本件建物調査、写真撮影 (債務者及び占有者不在) (評価人同行)
6年9月5日(木) 15:50 - 16:30	物件所在地	本件建物調査、写真撮影 債務者及び占有者と面談 (評価人同行)
6年9月6日(金) 16:55 - 17:10	佐賀地方法務局	南側の目的外建物図面等閲覧申請・写し受領 敷地所有会社の商業登記記録交付申請・受領 (評価人同行)
6年9月11日(水) 11:40 - 11:50	小城市役所	水路の占用許可に関する調査
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 9月 5日 目的物件は施錠されている可能性があったため、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 〇〇〇〇 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>		

795-3
827-1

(座標値種別：図上測定)

-73794.427



-73919.427

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

小城町 字布施ヶ里古町四角 A
小城町 字布施ヶ里古町三角 B

小城町 字布施ヶ里古町三角 A

請求部	所在	小城市小城町字布施ヶ里古町三角			地番	774番2			
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		

A3判をA4判に縮小

6/17

製 作 年 月 日 昭和五十二年六月十五日	製 作 者	申 請 人
--------------------------	-------	-------

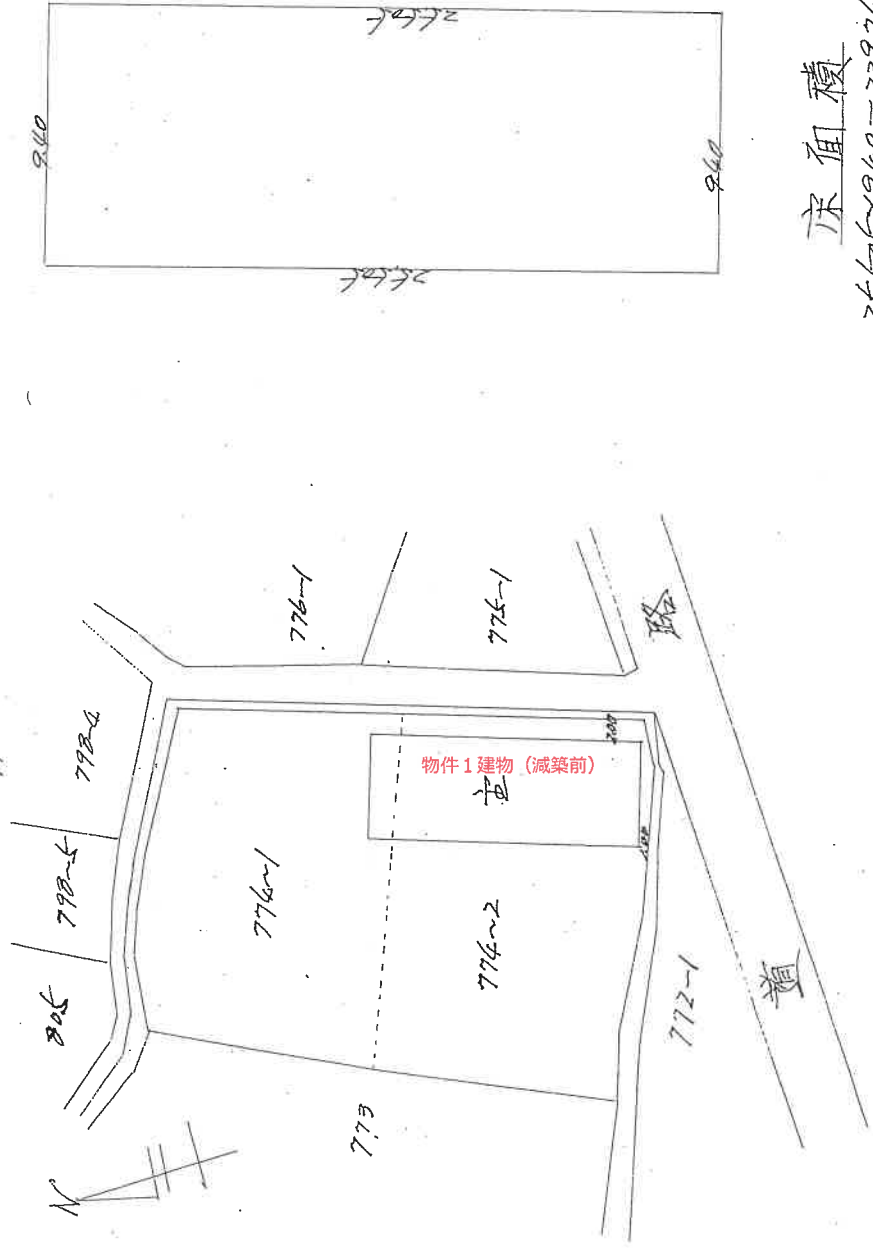
9201155 物 階 各 階 平 面 図

建 各 階

平 昭 五 年 六 月 十 七 日 登 記

家 屋 番 号 774-2

建 物 の 所 在 小 倉 市 中 地 理 区 三 角 774-2



床 面 積
2660 x 2660 = 7075600

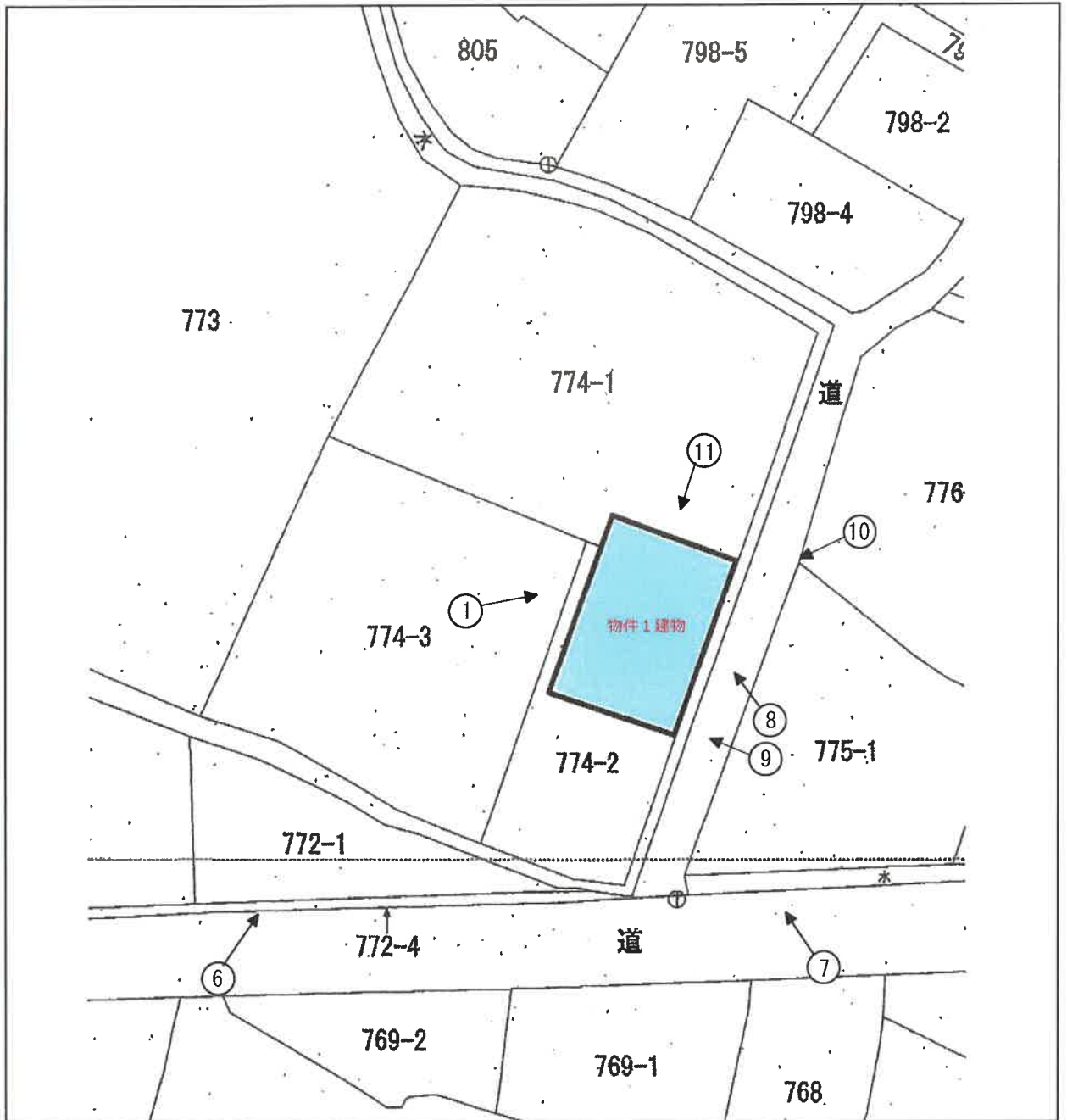


(日 本 土 地 家 屋 調 査 士 会 連 合 会 用 紙)

縮 尺	1/500	1/500
建 物 図 面	1/500	1/500
各 階 平 面 図	1/500	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)

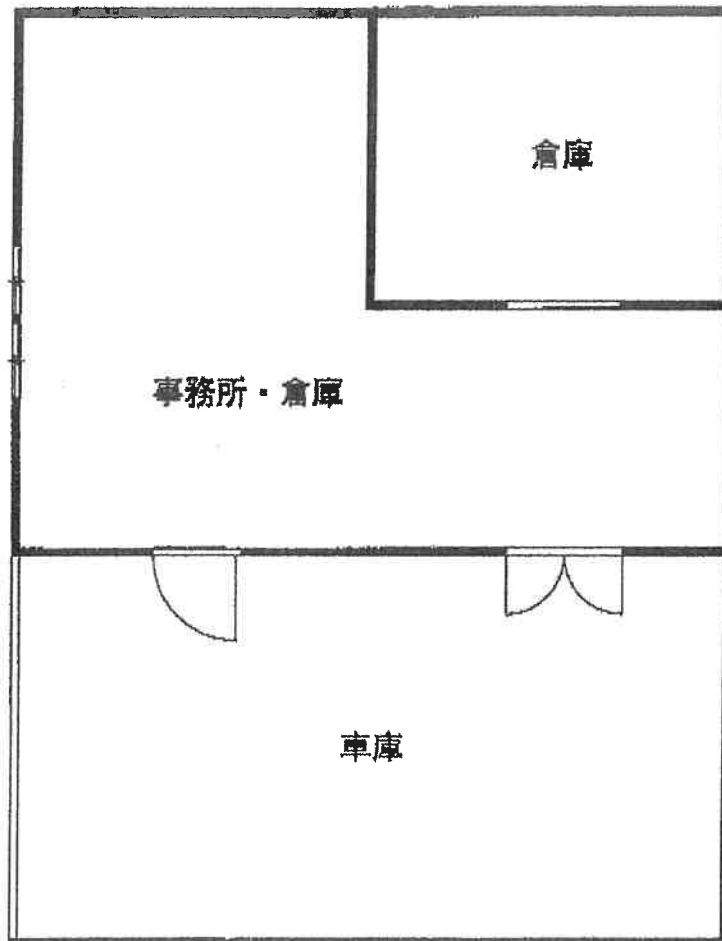


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

📷 写真撮影位置方向

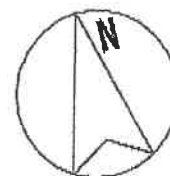
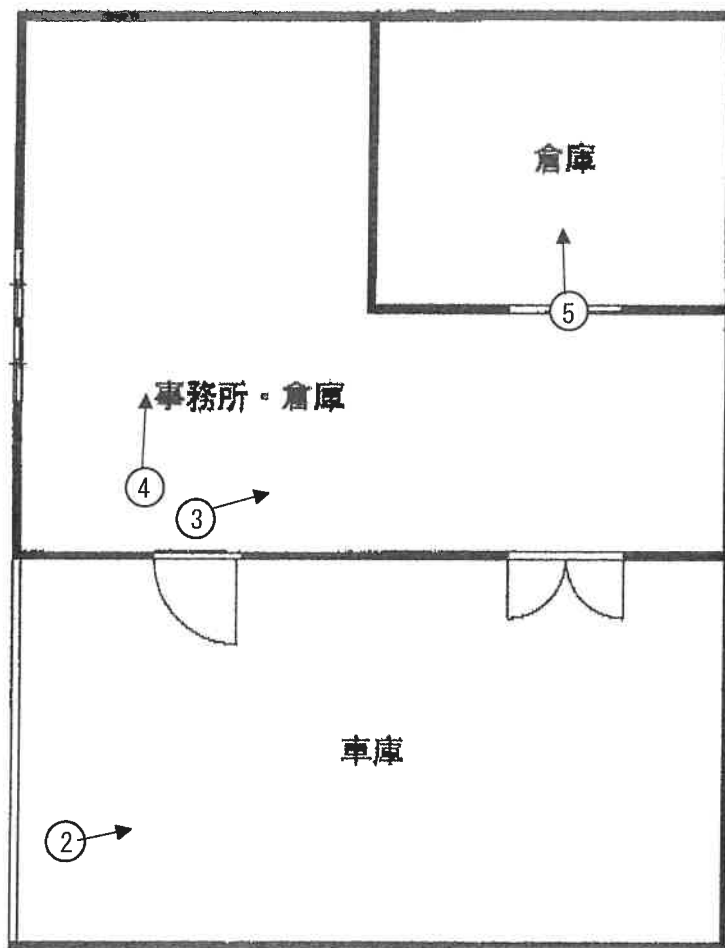
建物間取図

物件 1 建物



写真撮影位置方向図

物件 1 建物



↑ 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 1 0)



(写真 1 1)



令和6年（又）第 14 号
令和6年9月5日現地調査
令和6年9月12日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 240901)

第1 評価額

番 号	評価額
物件1 (建物)	金 372,000 円

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		種類：倉庫・事務所・車庫 床面積：113.74m ²
番号	特記事項		
1	目的外土地1 所在：小城市小城町字布施ヶ里古町三角 地番：774番1 地目：宅地 地積：771.00m ² のうち約30m ² 目的外土地2 所在：小城市小城町字布施ヶ里古町三角 地番：774番2 地目：宅地 地積：271.09m ² のうち約90m ² （「現況調査報告書」記載のとおり）		

物 件 目 録

- 1 所 在 小城市小城町字布施ヶ里古町三角774番地2、774番地1
- 家屋 番号 774番2
- 種 類 倉庫
- 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
- 床 面 積 239.74平方メートル



第4 目的外土地の位置・環境等

1 目的外土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	J R唐津線「小城」駅の北東方・道路距離約2.1km。 最寄バス停「高原」の北西方約90m（徒歩約2分）。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地など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、小城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考えている。 (居住の快適性・利便性) 小城市役所：約4km。 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	120.00㎡ 長方形 約 12.5m ・ 約 9.6m おおむね平坦である。 特記事項記載
接面道路の状況等	東側が幅員3.0mの舗装市道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の二項道路である。	
土地の利用状況等	目的外土地は後記物件1の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし（特記事項記載） 下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地（古町遺跡）に該当する。</p> <p>上水道は建物に接続されていない。東側市道に上水道管は存在するが供給はできず、南側市道の上水管から新規に引くことになる。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p> <p>東側道路との間には高低差がある（道路が低い）。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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）	昭和51年6月10日 新築
	経過年数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	外 壁	サイディング、波形スレート、板張ほか
	内 壁	板張ほか
	天 井	化粧石膏吸音ボードほか
	床	合成樹脂製、フローリングほか
	設 備	電気設備
	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	倉庫・事務所・車庫
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
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	<p>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。</p> <p>給排水設備なし。トイレ、台所、洗面所なし。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 敷地（目的外土地）

敷地（目的外土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

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
22,400	×0.71	×120.00	× 1.00		=1,908,000

ア 標準画地価格：標準地「小城-2」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\
 24,000\text{円/m}^2 & \times \frac{102.0}{100} & \times \frac{100}{102} & \times \frac{100}{107} & = & 22,400\text{円/m}^2 \\
 & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：方位+2。

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{地域格差} & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\
 & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.07
 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc}
 \text{道路幅員} & 3 & \\
 \text{系統連続性} & -1 & \\
 \hline
 \text{街路条件の計} & 2 & \\
 \end{array}
 \qquad
 \begin{array}{ccc}
 \text{住環境} & 5 & \\
 \hline
 \text{環境条件の計} & 5 &
 \end{array}$$

イ 個別格差：

水路介在-30、方位+2

$$0.70 \times 1.02 = 0.71$$

よって、個別格差は0.71

ウ 地 積：現況概測数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 共有持分：完全所有権である。

② 物件1（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
1	100,000	×113.74	×0.05		=569,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

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。
経過年数約48年であり経済的全耐用年数約48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=0.05×1.00=0.05

項目	物件区分	物件1
残価率		5%
経過年数		約48年
経済的全耐用年数		約48年
観察減価法による補正率		補正なし

観察減価法による補正率の内容

・補正なし。

エ 共有持分：完全所有権。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について、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

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
1,908,000	×0.05	使用貸借	= 95,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用貸借と判定し、その割合を5%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	(569,000	+ 95,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 372,000

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、建物の取り壊し等を求められる可能性があること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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

地価公示価格 (小城-2)
所 在 : 佐賀県小城市小城町松尾字山彦4509番17
価 格 : 24,000円/㎡ (対前年変動率 2.1%)
位 置 : JR唐津線「小城」駅の北方、道路距離約2100m。
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 272㎡
供給処理施設 : 上水道がある
接 面 街 路 : 東側が幅員約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 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

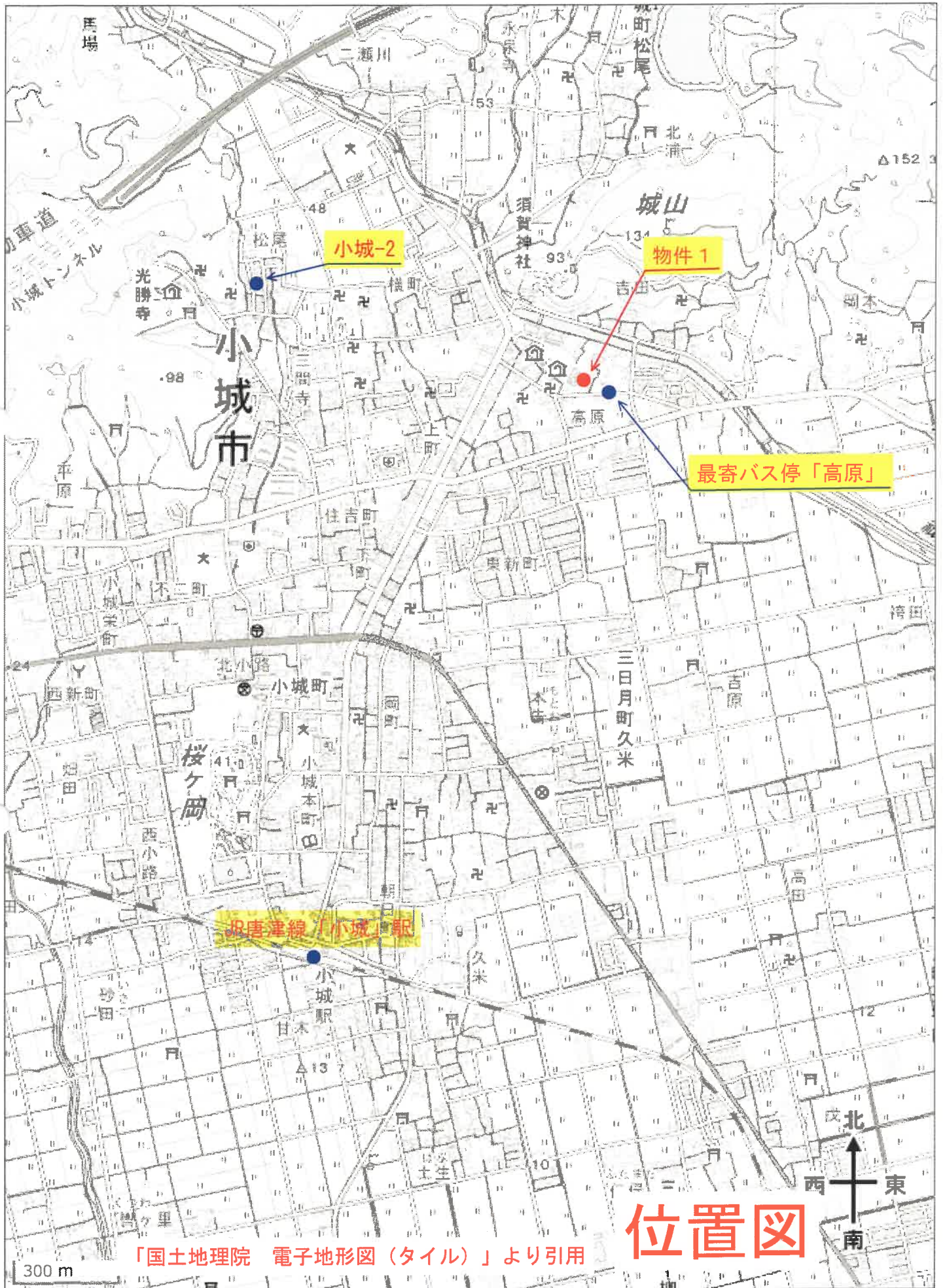
第7 附属資料

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)

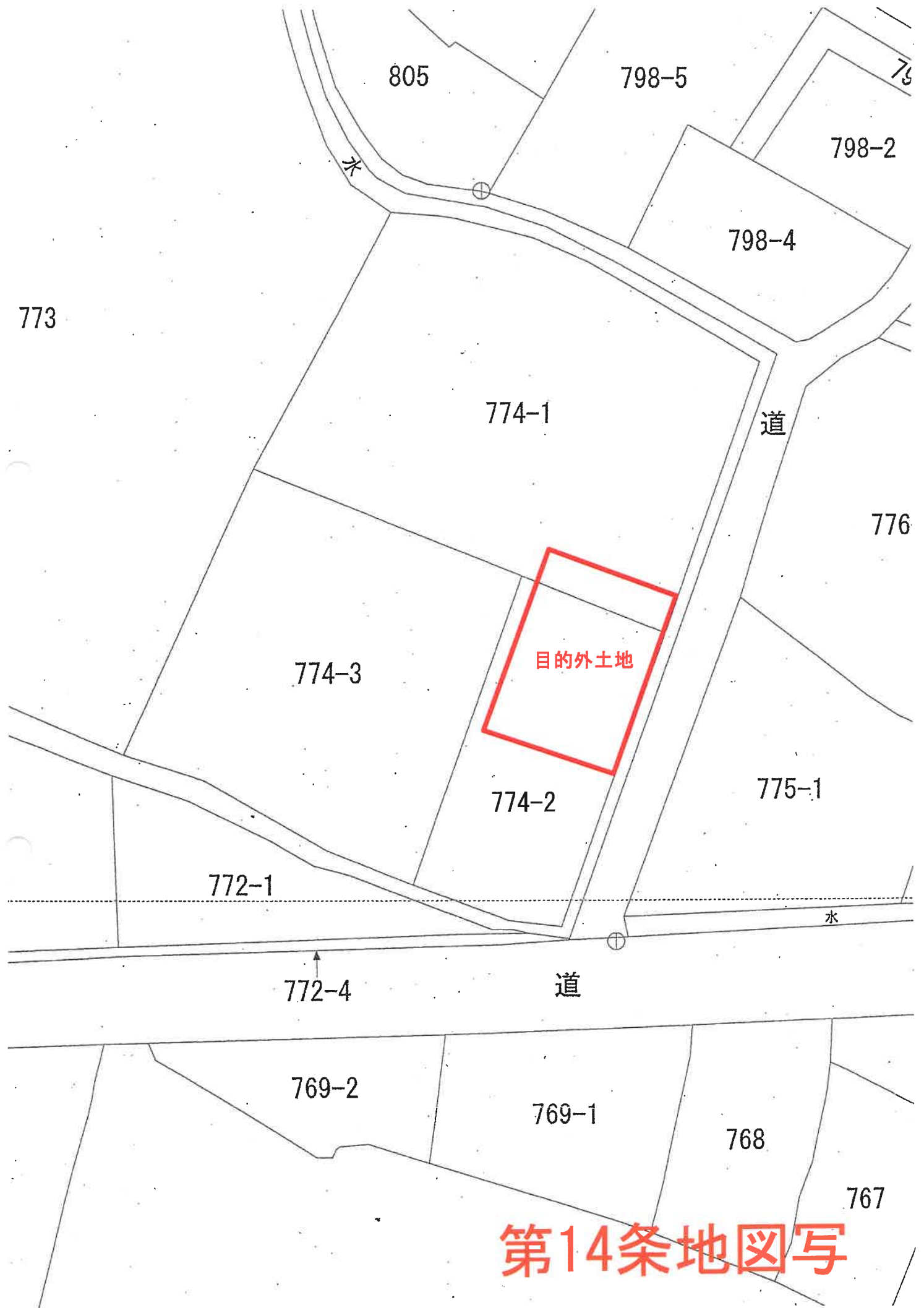
以 上



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図



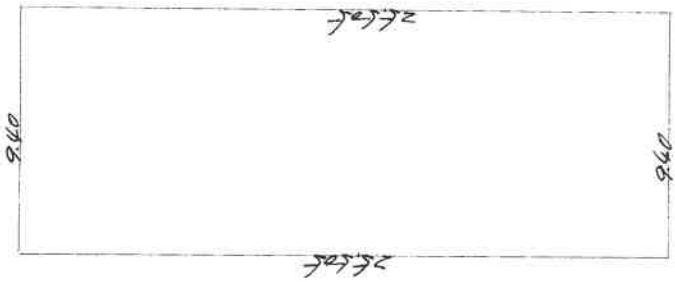
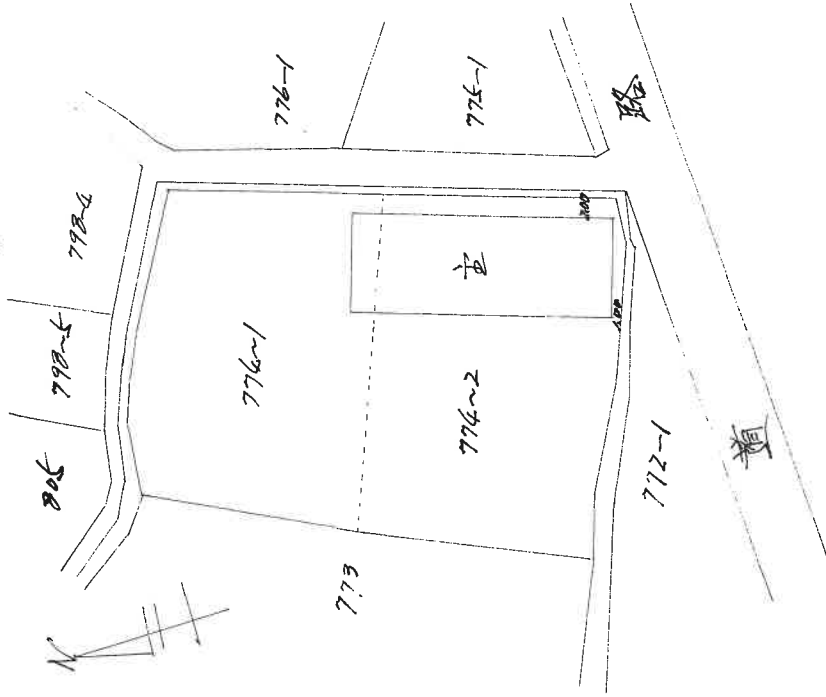


第14条地图写

登記年月日：昭和51年6月17日

平 昭51年6月17日登記
家屋番号 774-2
建 各 階 平 面 図
9201155物

建物の所在 小坂町小坂町子池地番三角
774-2
774-1



床面積
25.5m x 9.4m = 239.767m²

作製年月日	昭和51年6月15日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

縮尺	1/500
縮尺	1/1200



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

61