

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 目 録

1 所 在 神崎市神埼町本告牟田字三本柳
地 番 1 4 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 6 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 神崎市神埼町本告牟田字三本柳 1 4 6 7 番地 6
家屋 番号 1 4 6 7 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 . 5 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 概測 8 5 . 4 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

物件明細書

令和 6年 9月26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, 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】
本件共有者らが共同で占有している。

 - 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 神崎市神埼町本告牟田字三本柳
地 番 1467番6
地 目 宅地
地 積 182.69平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 神崎市神埼町本告牟田字三本柳1467番地6
家屋 番号 1467番6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 78.57平方メートル
2階 26.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 概測85.47平方メートル
2階 26.44平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和5年(ケ)第16号
令和5年12月15日受理
令和6年2月 2 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 神崎市神埼町本告牟田字三本柳
地 番 1 4 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 6 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2. 所 在 神崎市神埼町本告牟田字三本柳 1 4 6 7 番地 6
家屋 番号 1 4 6 7 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 . 5 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

| 関係人の陳述等 | |
|--------------------------------------|--|
| 陳述者 (当事者等との関係) | 陳述内容等 |
| ■ 神崎市 都市計画課 建設課 下水道課 担当者 | 本件土地は、非線引きの都市計画区域で、用途地域の指定はありません。 本件土地南西側の道路は、市道大町橋・夫婦井樋線です。本件土地西側の水路は、神崎市が管理する法定外公共物です。本件土地の地域は、下水道は整備されていますが、接続はされていないようです。 |
| ■ 佐賀東部水道企業団 担当者 | 本件土地の上水道は、西側市道から引き込まれているようです。ただし、令和3年3月31日に閉栓されています。 |

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、非線引きの都市計画区域で、用途地域の指定はない。本件建物の敷地、庭などとして利用されている（写真1ないし4）。かなり草木が伸びて、管理状態はよくない。コンクリートが剥がれている所もある（写真6）。上、下水道については、3枚目記載のとおりで、下水道は接続されていないようである。

本件土地の周囲は、南西側を大町橋・夫婦井樋線に、西側を水路（神崎市が管理する法定外公物）に、北側を私有地（地番1467番4、地目雑種地、地積175㎡、第三者所有）に、東側から南側を私有地（地番1467番7、地目宅地、地積250.57㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

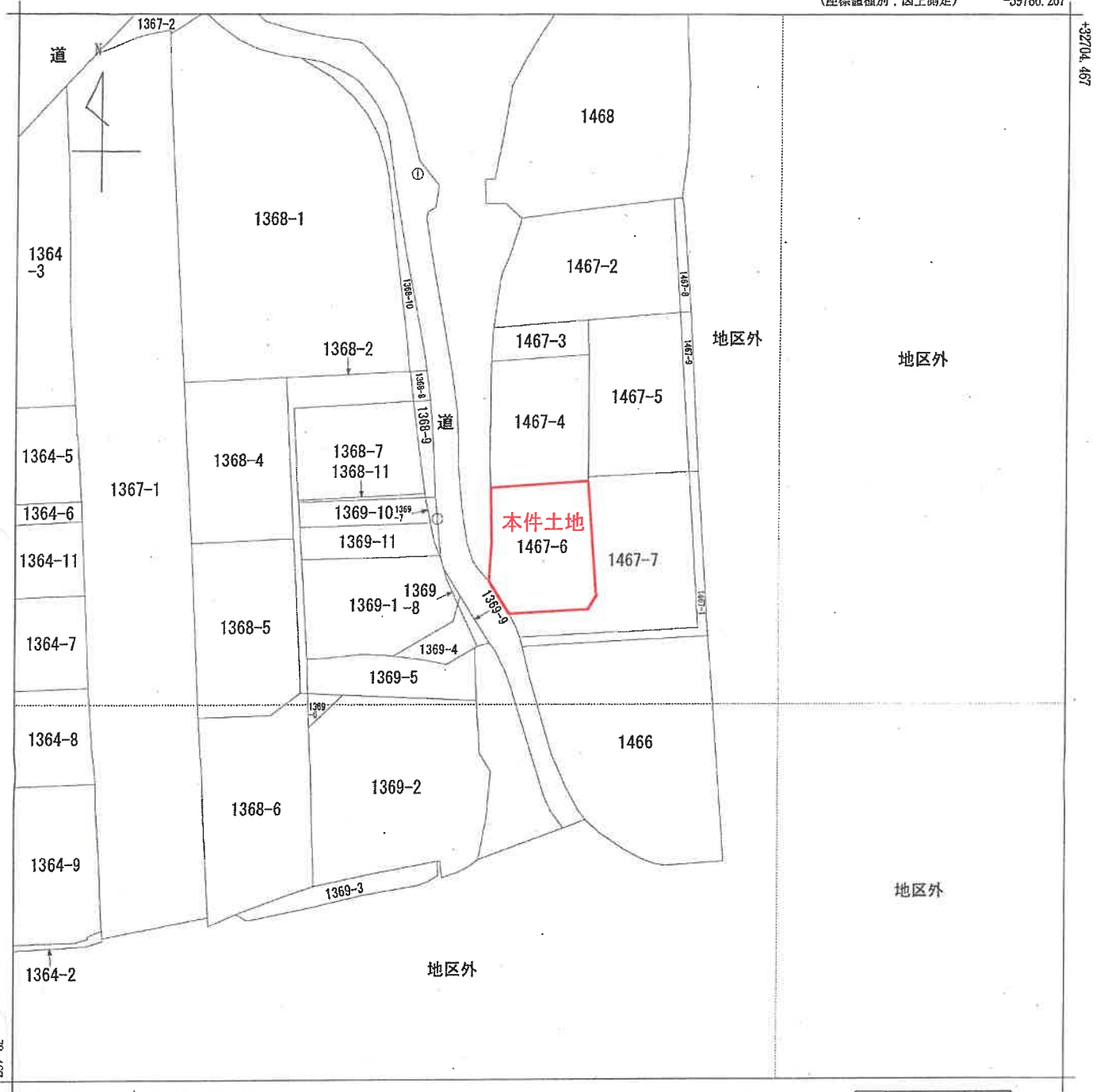
本件土地と隣接地との間は、北側、東側、南側はブロック塀が（北側：写真4、東側：写真5、南側：写真1、2）、西側は網型フェンスが（写真3、4、6）、それぞれ設置され、いずれも概ね明確に区分されている。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、昭和56年7月に新築されており、現所有者（2名の共有）の親族が居住してきたものと推認される。水道の閉栓や居宅内のカレンダーの表示等の状況に基づけば、令和3年3月頃から空き家の状態にあると考えられる。建物内は、日用品類やゴミがかなり散乱しており、部屋じゅうに積み上がっている。仏壇や遺影も見られる。外観上、床面積は、北西部が増築されていると見られ、2枚目に記載したとおりである。その他構造等の変更は見られず、登記事項とほぼ一致している。不具合については、外観上は、経年や空き家であることによる劣化が激しく、床は緩く、危なく感じる所もある。玄関外側の天井が剥げるなどしている（写真8）。悪臭は特に感じなかった。建物内の状況は、写真9ないし16のとおりである。以上に記載したほかは、所有者等の協力が得られないため不明である。

| 調 査 の 経 過 | | |
|---|-------------------------|--|
| 調 査 の 日 時 | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等 |
| 令和5年12月15日 (金) 15:45 - 15:55 | 執行官室 | 家屋見取図交付申請 (神崎市役所税務課へ郵送) |
| 令和5年12月18日 (月) 11:25 - 11:55 | 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 |
| 令和5年12月21日 (木) 16:40 - 16:55 | 物件所在地 | 本件土地・建物概観調査、写真撮影 |
| 令和6年1月17日 (水) 14:30 - 14:40 | 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1月17日 (水) 15:00 - 15:30 | 神崎市役所都市政策課、 建設課、下水道課 | 都市計画に関する調査 接面道路、接面水路に関する調査 下水道に関する調査 |
| 令和6年1月25日 (木) 14:00 - 14:35 | 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>■ 令和6年1月25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、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> | | |

(座標値種別：図上測定) -59786.267



-59911.267 (座標値種別：図上測定)



| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|----------------|----|------------|-----------|----|--------------|-----|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 神埼市神埼町本告牟田字三本柳 | | | | 地番 | 1467番6 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系又は番号は記号 | 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) | | | 補事項 | | |

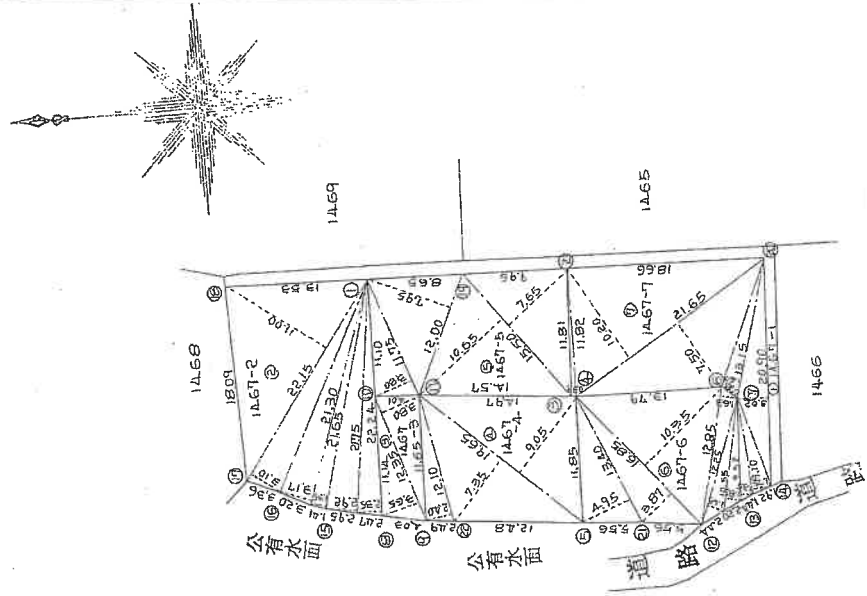
登記年月日：昭和55年6月19日

平 昭 55 年 6 月 19 日 登 記 2015202

地 積 測 量 図

1467 →
 地番 1467-2A, 1467-2B, 1467-2C, 1467-2D, 1467-2E
 土地の所在 神奈川県神奈川 相模原市緑区大字本谷 幸田字三本柳

| 求 | 積 | 積 | 積 |
|---------|-------|--------------|-----------|
| 1467-2A | 22.15 | 11.00 + 3.10 | 312.315 |
| B | 21.30 | 3.17 | 67.521 |
| C | 21.65 | 1.35 | 29.2275 |
| D | 21.75 | 2.92 | 63.51 |
| E | 22.24 | 2.35 | 52.264 |
| | | 1/2 | 524.8375 |
| | | | 262.41875 |
| 1467-3 | 12.35 | 3.65 + 3.80 | 92.0075 |
| | | 1/2 | 46.00375 |
| 1467-4A | 12.10 | 2.40 | 29.04 |
| B | 19.65 | 7.35 + 9.05 | 322.26 |
| | | 1/2 | 351.30 |
| | | | 175.65 |
| 1467-5A | 11.75 | 3.80 | 44.65 |
| B | 12.00 | 7.95 | 95.40 |
| C | 15.50 | 10.65 + 7.65 | 283.65 |
| | | 1/2 | 423.70 |
| | | | 211.85 |
| 1467-6A | 13.40 | 4.95 | 66.33 |
| B | 16.85 | 3.87 + 10.35 | 239.607 |
| C | 12.85 | 1.63 | 20.9455 |
| D | 12.25 | 1.55 | 18.9875 |
| E | 10.55 | 1.85 | 19.5175 |
| | | 1/2 | 365.3875 |
| | | | 182.69375 |
| 1467-7A | 11.82 | 0.39 | 4.6098 |
| B | 21.65 | 10.20 + 7.50 | 383.2050 |
| C | 13.15 | 1.63 | 21.4345 |
| D | 20.90 | 3.02 | 63.118 |
| E | 9.10 | 1.75 | 15.925 |
| F | 9.52 | 1.35 | 12.852 |
| | | 1/2 | 501.1443 |
| | | | 250.57215 |



| 筆界 | 境界標識の種類 |
|-------|------------|
| ① ~ ⑦ | アラスチック板 |
| ⑧ ~ ⑫ | U型側溝 |
| ⑬ ~ ⑮ | コンクリートブロック |

作製者 土地家屋調査士 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/2500

(昭和55年6月10日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会)

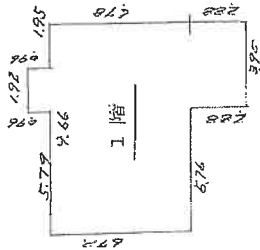
登記年月日：昭和56年8月26日

平昭56年8月26日登記
各階平面図 9108538

建築物各階平面図

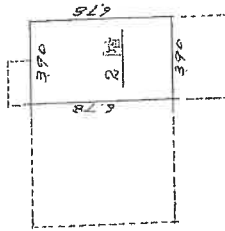
家屋番号 1467番6

建物の所在 神奈川県神奈川
神奈川縣神奈川市大宮本字本告牟田字三本柳 1467番地6



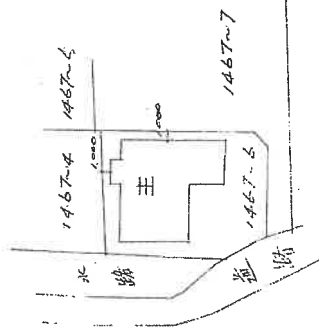
1階床面積計算

| | |
|-------------|---------|
| 9.66 x 6.72 | 65.4963 |
| 2.88 x 3.90 | 11.3320 |
| 1.92 x 0.96 | 1.8432 |
| 計 | 78.6715 |



2階床面積計算

| | |
|------------|--------|
| 3.9 x 3.75 | 14.625 |
| 計 | 14.625 |



作製者 土地調査
家屋

5月20日(製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地)

別紙のとおり

(複写機により作成)

| | | | | | |
|------|-------|-------------|----|-------|------|
| 請求部分 | 所在 | 神埼市神埼町 本告牟田 | 地番 | 1468番 | 以下空白 |
| 縮尺 | 1/500 | | | | |

公用

これは閉鎖された地図の写しである

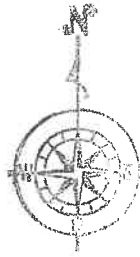
令和5年12月18日
佐賀地方法務局

(9枚目)

登記官

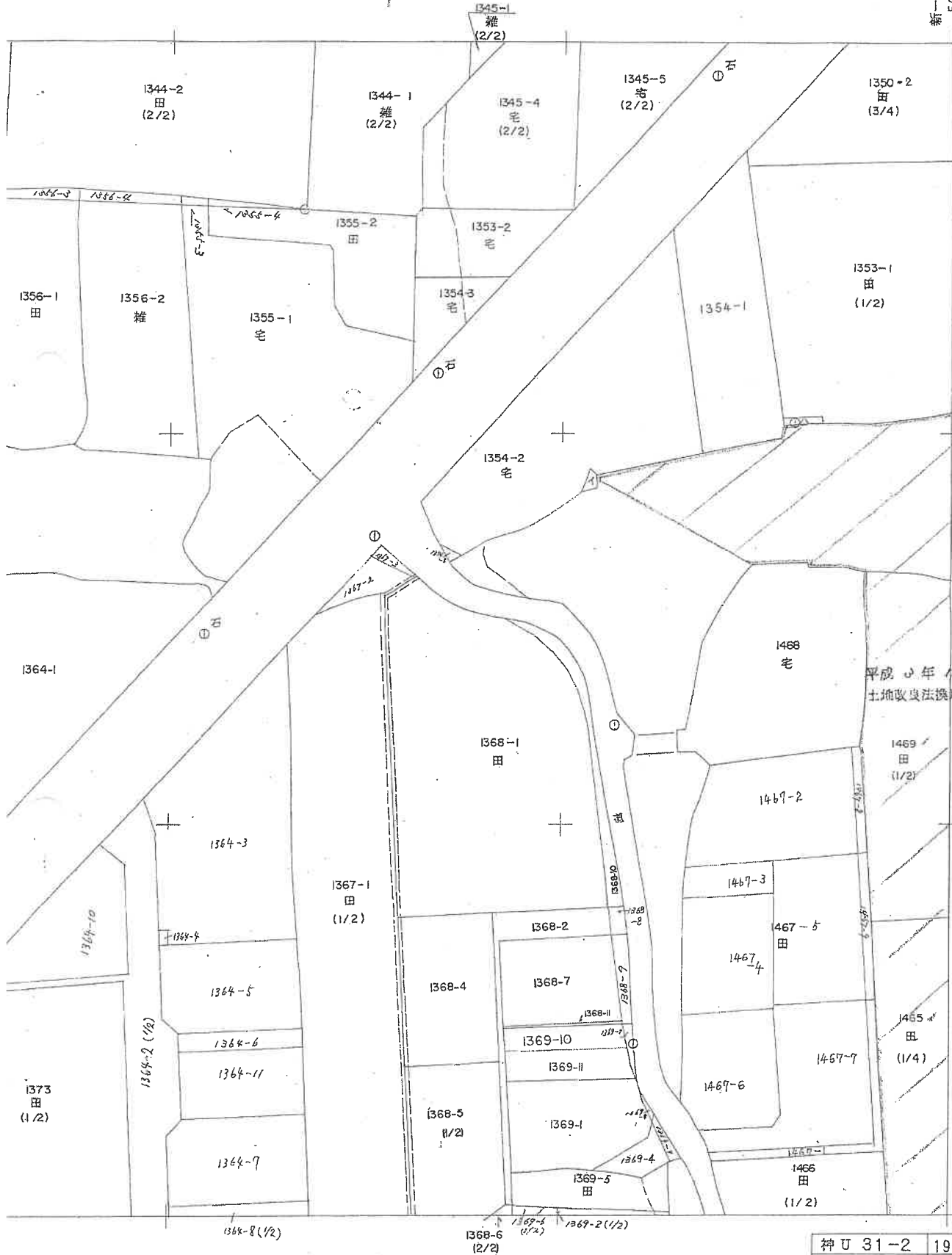
A3判をA4判に縮小

平成 17 年 10 月 3 日
電子地図の開始により閉鎖



新-59820.80
59.60

新+32772.89
+32.40



本告牟田

乙1

| | | |
|------|------|------|
| U | U | U |
| 21-3 | 21-4 | 22-3 |
| U | U | U |
| 31-1 | 32-1 | 32-1 |
| U | U | U |
| 31-3 | 31-4 | 32-3 |

- イ 1354-4 池
- ロ 1362-2 池
- ハ 1353-1 池
- ニ 1376-3
- ホ 1377 池 1/2

平成 17 年 11 月 26 日受付第 9630
土地改良法換地処分により一部閉鎖

神U 31-2 1973.10 調査
1:500 1974.3 測図

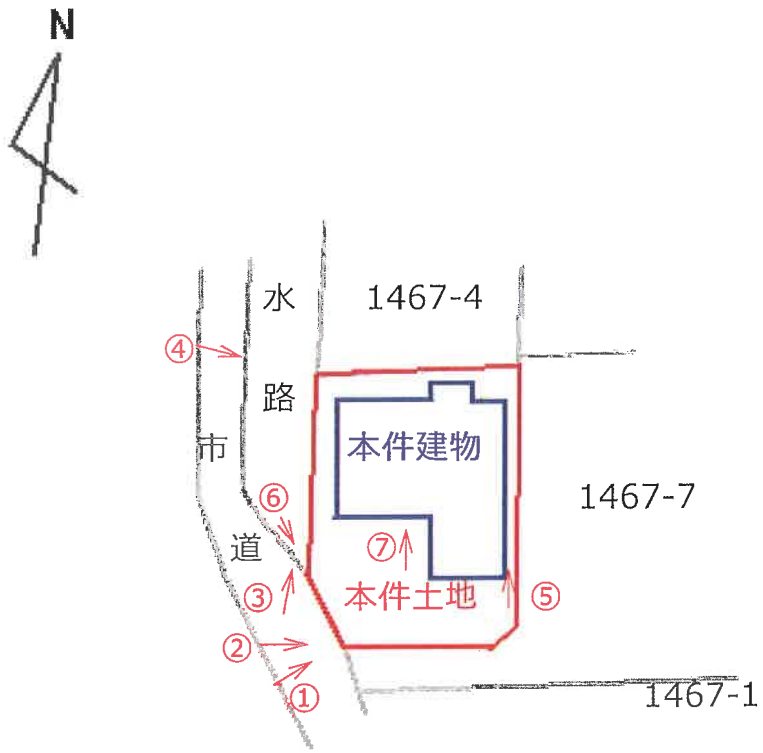
システム入力済

3397

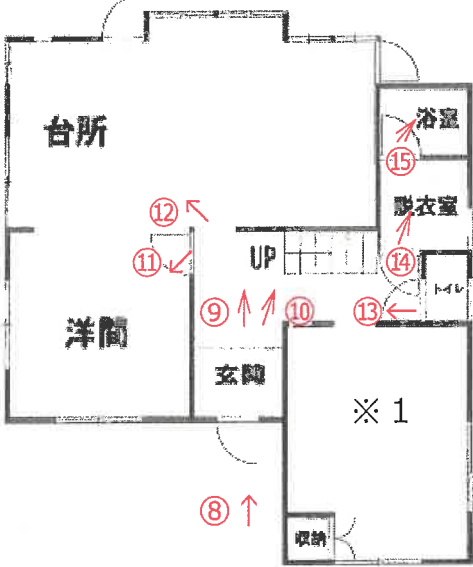
(10枚目)

A3判をA4判に縮小

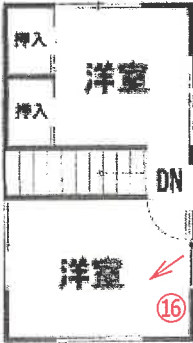
土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



建物間取図
(兼写真撮影方向図)



※ 1 和室と考えられる。



(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13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



令和 5年 (ケ) 第 16号
令和 6年 1月25日 現地調査
令和 6年 2月13日 評価
令和 6年 2月13日 提出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 市丸 亮介

第1 評価額

| 一 括 価 格 | |
|---------------------|---------------------|
| 金 1, 8 8 0, 0 0 0 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 1, 4 2 9, 0 0 0 円 |
| 物件2 (建物) | 金 4 5 1, 0 0 0 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、配当等の判断の為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原則として考慮していない。
- 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 | 別紙物件目録記載のとおり | |
| 2 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 別紙物件目録記載のとおり | 1階 約85.47㎡ 2階 26.44㎡ |
| 特記事項 | | | |
| 前面道路は幅員約4.6mであるが、2項道路である。建物は損傷箇所も多く、また、家財が大量に放置されている。物件1の北東端にスチール製簡易物置があり、また、その横にエコキュートがあるが、正常に作動するかどうかは不明。 | | | |

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- 1 所 在 神崎市神埼町本告牟田字三本柳
地 番 1 4 6 7 番 6
地 目 宅地
地 積 1 8 2 . 6 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1
- 2 所 在 神崎市神埼町本告牟田字三本柳 1 4 6 7 番地 6
家屋 番号 1 4 6 7 番 6
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8 . 5 7 平方メートル
2 階 2 6 . 4 4 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 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 | 本件はJR長崎本線「神埼」駅の南西方約3.2km(道路距離)、「大町橋」バス停の南方約200m、市役所の南西方約2.6kmに位置する。(別添位置図参照) | |
| 付近の状況 | 当該地域は、旧神埼町の南西部に位置する住宅地域で、国道34号の背後に小規模な分譲住宅と農家住宅と農地等が混在している。国道には近いが駅や市役所等からは遠く、生活上の利便性はやや悪い。佐賀市へのアクセスは良く底値にあり、地価はほぼ横ばいで推移するものと予測する。 | |
| 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 建ぺい率 容積率 | 非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% |
| 画地条件 | 物件1 地積 : 182.69㎡ 間口 : 約4.6m 奥行 : 約17.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高 | |
| 接面道路の状況 | 南西側約4.6m舗装市道(建築基準法第42条第2項道路に該当) | |
| 土地の利用状況等 | 土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。 | |
| 供給処理施設 | 上水道 : あり(建物まで接続済みだが閉栓中) ガス配管 : なし 下水道 : あり(建物へは未接続) (注) 供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)がとおっており、通常のコストで敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。 | |
| 土壌汚染の可能性の調査 | 佐賀中部保健福祉事務所によれば、土壌汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 | |

| | |
|---------|-------------------------------------|
| 特 記 事 項 | 神崎市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。 |
|---------|-------------------------------------|

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) 昭和56年 7月20日新築その後1階の一部増築 経過年数 42年 経済的残存耐用年数はないものと判断 |
| 仕様 | 構造 軽量鉄骨造スレート葺2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディングボード、タイル 内壁 ビニールクロス、タイル、板張り 天井 石膏ボード、ビニールクロス 床 塩化ビニールシート、タイル外 |
| 床面積（現況） | 1階約85.47m ² 2階26.44m ² 計 約111.91m ² |
| 現況用途等 | 階層 地上2階建て 現況用途 居宅 |
| 品等 | 劣る |
| 保守管理の状態 | 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 | 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。 |

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）

| 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 割合 オ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----|------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|-----------------|-----------------------------|
| 1 | 19,400 | 0.90 | 182.69 | 0.80 | | 2,552,000 |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 神埼(県)-1

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,300\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/100 \times 100/142 = 19,400\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率1.10%を補正(1+0.011÷12×7=1.01)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件(最寄り駅への接近性+3 公共施設への接近性+2)
 環境条件(居住環境+30 画地の配置の状態+5)
 $(1+0.03+0.02) \times (1+0.3+0.05) \div 1.42$

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10 0.9

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物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。

| 番号 | 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床 面積(m ²) イ | 共有持分 割合 ウ | 現価率 エ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------|--------------------------|
| 2 | 120,000 | 111.91 | | 0.01 | 134,000 |

建物の経過年数や保存状態、家財が放置されている状態等に鑑みて現価率を1%と判断した。

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

| 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 | 2,552,000 | 0.20 | 法定地上権 | 510,000 |

イ 土地利用権等割合：土地利用権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

| 番号 | 基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②オ) ア | 土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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 | 2,552,000 | -510,000 | | 1.00 | 0.70 | 1,429,000 |
| 2 | 134,000 | +510,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 451,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 1,880,000 |

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：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

1 地価調査価格 神埼(県)-1

所在地 在：神埼市神埼町本堀字村下2591番4

地目 目：宅地

価格 格：27,300円/㎡(対前年変動率 1.10%)

位置 置：JR長崎本線「神埼」駅南方約2.0km

価格時点 点：令和5年7月1日

地積 積：237㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス

接面街路 路：北側4.5m市道

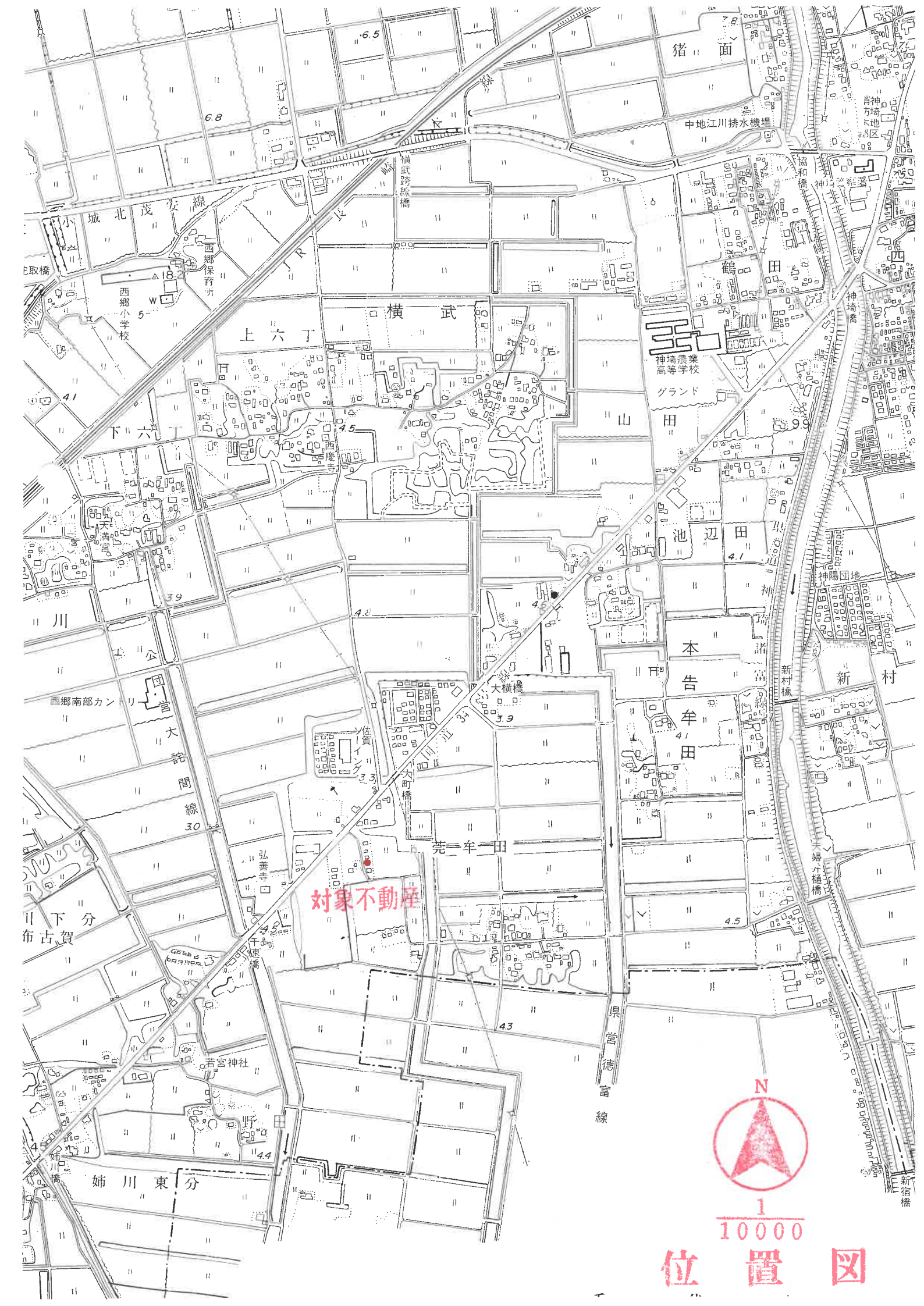
用途指定等 等：非線引都市計画区域(建蔽率60%,容積率200%)

地域の概要 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以上

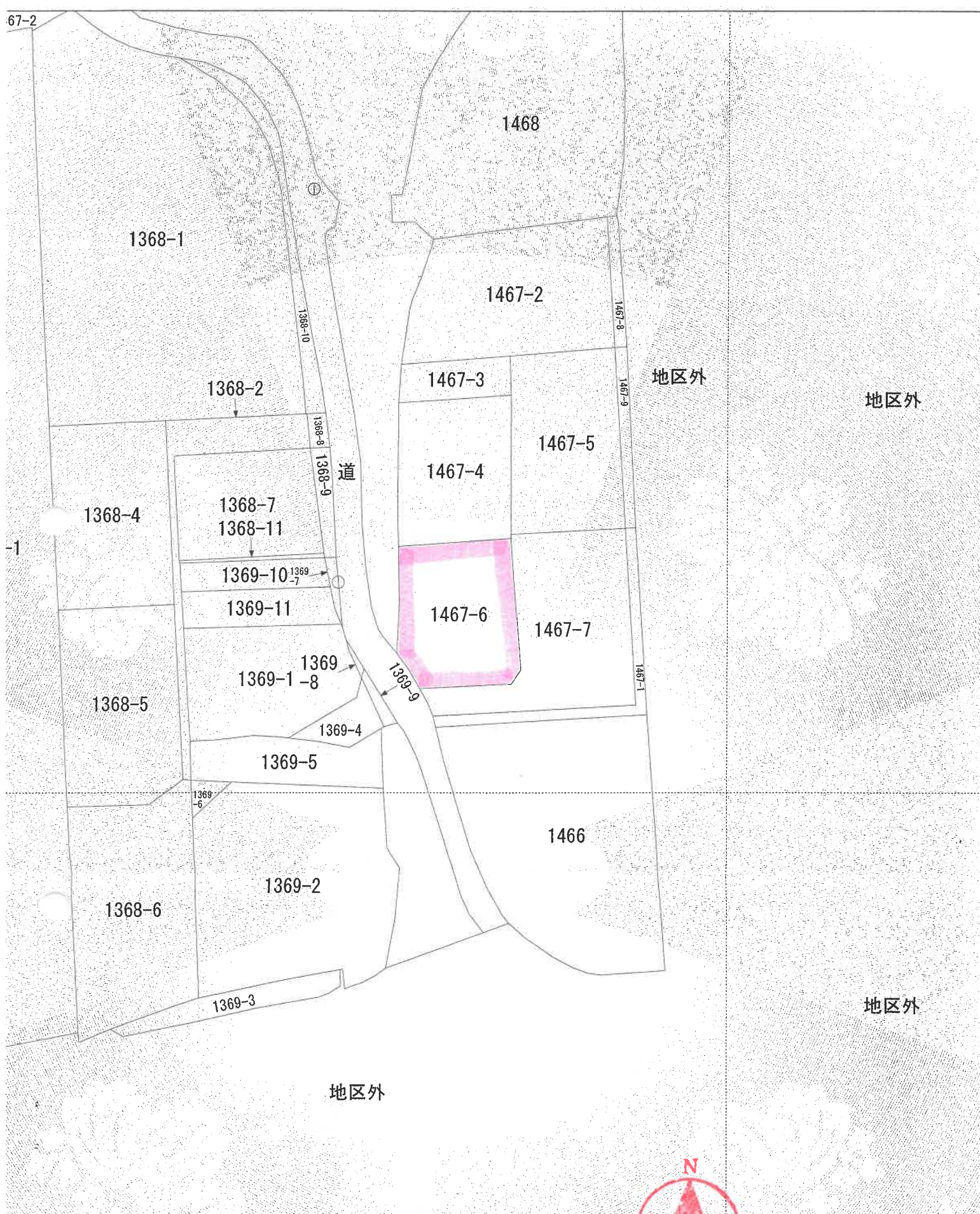


対象不動産

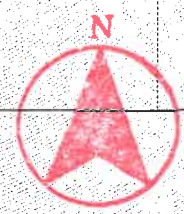


1/10000

位置図



(標値種別：図上測定)



1
500

公 圖 写

| | |
|---------|--|
| 地番区域見出 | |
| 神埼町本告牟田 | |

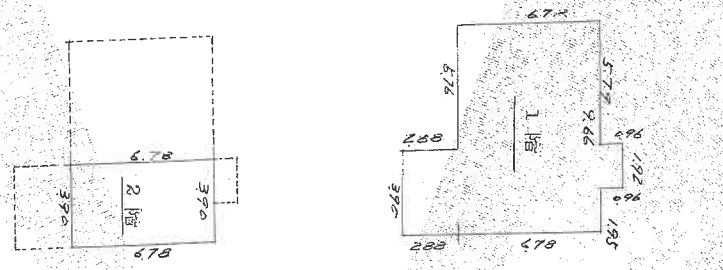
平昭56年8月26日登記
各階平面図

9108538

建築物各階平面図

家屋番号 1467地6
建築物の所在 和崎市和崎町
和崎市和崎町大字本告牟田字三本柳 1467地6

これは図面に記録されてゐる内容を証明した書面である
令和5年7月10日 佐賀地方事務所 登記官

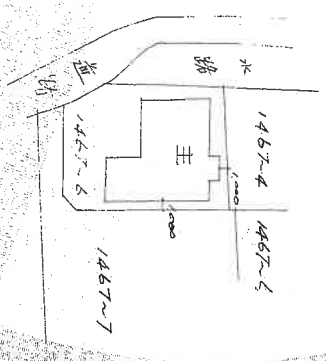


1階床面積計算

| | |
|-------------|---------|
| 2.88 × 6.78 | 19.4256 |
| 1.92 × 3.90 | 7.4880 |
| 1.92 × 0.96 | 1.8432 |
| 合計 | 28.7568 |

2階床面積計算

| | |
|------------|--------|
| 3.9 × 6.78 | 26.442 |
|------------|--------|



| | | | |
|-------------------|---------------|-----|---------------|
| 製作者 土地調査 家屋 | 縮尺 1 / 250 | 申請人 | 縮尺 1 / 500 |
|-------------------|---------------|-----|---------------|

(佐賀県土地家屋調査士会用品)