

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 6 月 1 2 日から<br>令和 7 年 6 月 1 9 日まで |                                                                                                                                  |
| 開札期日                                                                     | 日 時<br>場 所                               | 令和 7 年 6 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>佐賀地方裁判所売却場                                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                               | 日 時<br>場 所                               | 令和 7 年 7 月 1 5 日 午前 9 時 5 0 分<br>佐賀地方裁判所民事部                                                                                      |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                         |                                          | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>3 3 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 5 月 2 7 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<br>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） |
| 1～3  | 1,640,000<br>1,312,000 | 一括       | 328,000    | 31,400   | 非課税      |
| 1    | 1,246,000              |          |            |          |          |
| 2    | 323,000                |          |            |          |          |
| 3    | 71,000                 |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

1 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角

地 番 1 4 4 1 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 6 0 . 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1

家屋 番号 1 4 4 1 番 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 1 . 4 7 平方メートル  
2 階 4 9 . 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1 5

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1

家屋 番号 1 4 4 1 番 1 の 2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建

## 物 件 目 録

床 面 積    1 階   3 2 . 4 0 平方メートル  
              2 階   3 2 . 4 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種        類        倉庫

構        造        鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積    約 1 7 平方メートル

所有者   A

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 1 8 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 1, 2】

本件共有者 A が占有している。

【物件番号 3】

本件所有者 A 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】

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。

【物件番号 2】

本件建物の附属建物符号 1 5 は倒壊している。

### 《 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



\*11\*

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 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角  
 地 番 1 4 4 1 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 1 6 0 . 3 9 平方メートル  
 共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1  
 家屋 番号 1 4 4 1 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 2 4 1 . 4 7 平方メートル  
 2 階 4 9 . 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1 5  
 種 類 物置  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル  
 共有者 A 持分 2 分の 1

3 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1  
 家屋 番号 1 4 4 1 番 1 の 2  
 種 類 事務所  
 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建



## 物 件 目 録

床 面 積    1 階   32.40 平方メートル  
              2 階   32.40 平方メートル

(未登記附属建物)

種        類        倉庫

構        造        鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積        約 17 平方メートル

所有者   A



令和6年(ヌ)第12号  
令和6年7月24日受理  
令和6年10月 3 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 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角  
 地 番 1 4 4 1 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 1 1 6 0 . 3 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1  
 家屋 番号 1 4 4 1 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造瓦葺 2 階建  
 床 面 積 1 階 2 4 1 . 4 7 平方メートル  
 2 階 4 9 . 7 9 平方メートル

(附属建物)

符 号 1 5  
 種 類 物置  
 構 造 木造瓦葺平家建  
 床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

## 物 件 目 録

3 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1441番地1

家屋 番号 1441番1の2

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造鋼板葺2階建

床 面 積 1階 32.40平方メートル  
2階 32.40平方メートル

所有者 A

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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"/>                                                                                                                                                     |  |  |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                       |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者 債務者 A (持分 2 分の 1)) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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          |                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |  |
| 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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><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:<br>構造:<br>床面積:                                                                                                                                                            |  |  |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (共有者 債務者 A (持分 2 分の 1)) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                       |  |  |
| その他の事項          | 附属建物符号 1 5 は倒壊している。                                                                                                                                                                                                                                             |  |  |
| 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 平成 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 平成 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                                                                                                                                                         |  |  |

(注 チェック項目欄の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり)

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |   |                                                       |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|---|-------------------------------------------------------|
| 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"/>                                                                                                                                                                                                                      |  |  |   |                                                       |
| 形状              | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                        |  |  |   |                                                       |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者 債務者 A (持分 2 分の 1)) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |   |                                                       |
| 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。<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる ( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類:<br><input type="checkbox"/> 構造:<br><input type="checkbox"/> 床面積:                                                                  |  |  |   |                                                       |
| 物件目録にない附属建物     | <input type="checkbox"/> ない<br><input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>           種類: 倉庫<br/>           構造: 鉄骨造スレート葺平家建<br/>           床面積: 約 17 m<sup>2</sup> </td> </tr> </table> |  |  | { | 種類: 倉庫<br>構造: 鉄骨造スレート葺平家建<br>床面積: 約 17 m <sup>2</sup> |
| {               | 種類: 倉庫<br>構造: 鉄骨造スレート葺平家建<br>床面積: 約 17 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |   |                                                       |
| 占有者及び占有状況       | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 (債務者 A) <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を事実上、空事務所として占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |   |                                                       |
| その他の事項          | 主である建物の南側に、附属の構築物等と思われる下屋状の物置がある (写真 14)。                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |   |                                                       |
| 執行官保管の仮処分       | <input checked="" type="checkbox"/> ない      [ 地方裁判所 平成 年 ( ) 第 号<br><input type="checkbox"/> ある      [ 保管開始日 平成 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                                                                                                                                                                                                                          |  |  |   |                                                       |

(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<br>(当事者等との関係)   | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ■吉野ヶ里町役場<br>建設事業課 担当者 | <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土地が北側で接する道路は、町道（力田・田手宿線）です。</p> <p>3 物件1土地付近は下水道の供用区域で、本件物件にも公共ますが設置されています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■佐賀東部水道企業団<br>担当者     | <p>物件1土地には、北側の町道から、物件1土地北西端付近に上水道管が配管されています。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ■債務者A                 | <p>1 本件物件2建物は私が居住しています。物件3建物は、事務所ですが、長期間使用していません。</p> <p>本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。</p> <p>2 物件2建物の建築時期について、登記記録には載っていないということですが、100年以上は経っていると思います。昭和22年に増築等されたとの登記があるとのことですが、私がここに住み始めたのは50年ほど前のことですので、それ以前のことは分かりません。</p> <p>物件3は、登記記録上、昭和57年9月に建てられたとされていることですが、その頃に建っていると思います。</p> <p>3 物件2建物の不具合としては、屋根が悪くなっているため、13～14年程前から雨漏りがひどく、北東側の1部屋と台所、トイレを除き、使用していません。台所も状態は悪いと思います。それ以外の部屋については、倒壊している部分もありますし、倒壊していない部屋や階段についても、床等が抜ける危険があるため、入らないほうが良いと思います。</p> <p>また、北東側の1室は、私の居住スペースですので、立ち入らないでください。</p> <p>4 ガス、水道については使用していますが、電気については漏電して危険なため、物件2建物では切っています。物件3建物のほうから、延長コードで引いてきて、使用しています。</p> <p>5 物件1土地北東端付近にお地藏様のようなものがありますが、私が来たときには既にあったので、由来等は分かりません。</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2、3建物の敷地等として利用されている（写真1、10他）。

形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面2-1、2-2）と同様である。

#### 【隣接地】

物件1土地は、北側を町道（力田・田手宿線、幅員約2.5m）に（写真10）、東側と南側を水路（側溝）に接し（写真22～24他）、西側を私有地に接している（写真25、26）。

なお、公図（図面1）の南側の「別図」となっている部分について公図を取り寄せたところ、物件1土地の南側の「水」（公図上幅0.3m程度）の南に、幅約1.5m程度の1302番土地（地目 用悪水路、地積 104㎡、所有者 三田川町土地改良区）があるが、現状ではあぜ道のような状態になっているようである（写真24、25）。

#### 【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、東側から南側にかけては石垣（一部、石垣の上にブロック・フェンス）となっており（写真21～25）、西側についてもブロック塀がある（写真26）。

#### 【その他】

- 1 物件1土地北東端付近にお地藏様（祠）がある（写真12）が、由来等の詳細は不明である。
- 2 物件1土地は、南側の大部分に草木が生い茂り、森のようになっており、立ち入ることができない状態であった（写真18、19他）。

### ■物件2、3建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件2建物は、債務者Aが居宅として使用、占有している。

物件3建物は、以前事務所として使用されていたようであるが、長期間使用されていない模様である。

#### 【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上、建築時期は不明であるものの、100年以上前に建築されたとのことである。増改築等の詳細は不明であるが、登記記録上、昭和25年に増築等がされており、昭和43年6月に作成された建物図面（図面2-1、2-2）と形状が変わっていないことから、少なくとも56年程度前から増築等はされていない模様である。

物件3建物は、登記記録上、昭和57年9月に新築とされている。その後の増改築等の詳細は不明であるが、建物図面（図面3）と変わりがないことから、少なくとも増築はされていない模様である。

#### 【不具合等】

物件2建物は、建築後100年以上経過している上、雨漏りがひどいこともあり、かなり傷んでいる。南側の一部と附属建物は倒壊しており（写真17、21～23）、倒壊していない部分も、床が抜ける危険があるため、立ち入ることができない状態であった（写真6）

また、債務者は、物件の詳細を述べなかったり、立ち入りを拒否した部屋もあったため、現地調査においては、債務者が実際に使っている玄関、居間、台所付近しか確認できず、詳細の聞き取りもできなかった。

唯一立ち入ることができた台所についても、床がブヨブヨしている状態であり、その東隣の部屋の階段下の床は抜けていた（写真7）。

物件3建物には立ち入らなかったが、外観から見る限りでも、壁が抜けるなど、かなり傷んでいる状態であった（写真10）。

### ■その他

- 1 物件1土地及び物件2建物は、持分2分の1の売却であり、買受人は、これらの物件を当然に使用できるとは限らない。
- 2 本件調査時において、債務者Aは、調査に対し一部協力的でない面があったため、物件の内部や相共有者の占有関係等、詳細について聴取することができなかった部分がある。

| 調 査 の 経 過                   |                              |                                           |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|
| 調 査 の 日 時                   | 調 査 の 場 所 等                  | 調 査 の 方 法 等                               |
| 6年7月24日(水)<br>14:00 - 14:10 | 執行官室                         | 家屋見取図交付申請(吉野ヶ里町役場へ郵送)                     |
| 6年7月31日(水)<br>13:15 - 13:55 | 佐賀地方法務局鳥栖出張所                 | 公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領<br>登記事項要約書交付申請・受領 |
| 6年7月31日(水)<br>14:10 - 14:30 | 吉野ヶ里町役場<br>東脊振庁舎<br>(東脊振町三津) | 市街化区域等に関する調査<br>接面道路に関する調査<br>下水道に関する調査   |
| 6年7月31日(水)<br>14:45 - 15:05 | 物件所在地                        | 本件土地・建物概観調査、写真撮影<br>債務者と面談、調査立会依頼         |
| 6年8月2日(金)<br>11:50 - 12:00  | 佐賀東部水道企業団<br>(佐賀市兵庫町西洲)      | 上水道に関する調査                                 |
| 6年8月21日(水)<br>13:50 - 14:30 | 物件所在地                        | 本件土地調査、写真撮影<br>(債務者不在)<br>(評価人同行)         |
| 6年9月5日(木)<br>16:30 - 16:40  | 執行官室                         | 債務者に対し、調査立会依頼書郵送(速達)                      |
| 6年9月11日(水)<br>9:55 - 10:45  | 物件所在地                        | 本件土地・建物調査、写真撮影<br>債務者兼所有者と面談<br>(評価人同行)   |
| 6年10月2日(水)<br>11:45 - 12:00 | 佐賀地方法務局鳥栖出張所                 | 南側隣地の公図等閲覧申請・写し受領<br>登記事項要約書交付申請・受領       |
| —                           |                              |                                           |
| —                           |                              |                                           |

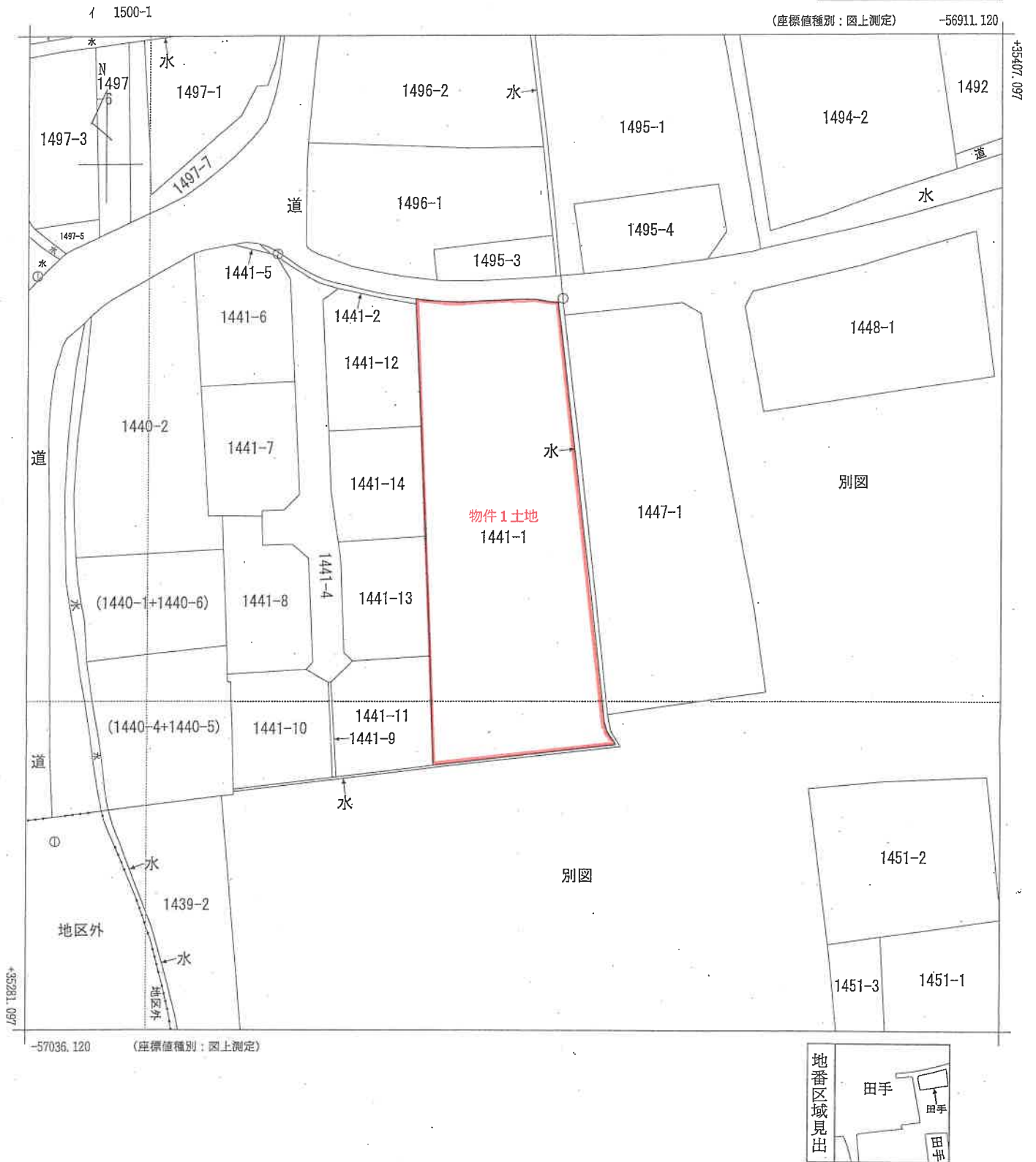
(特記事項)

■ 令和 6 年 9 月 1 1 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。  
また、債務者の抵抗の可能性があったため、当初、立会人(吉野ヶ里町役場税務課職員)を立ち会わせた。

□ 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。



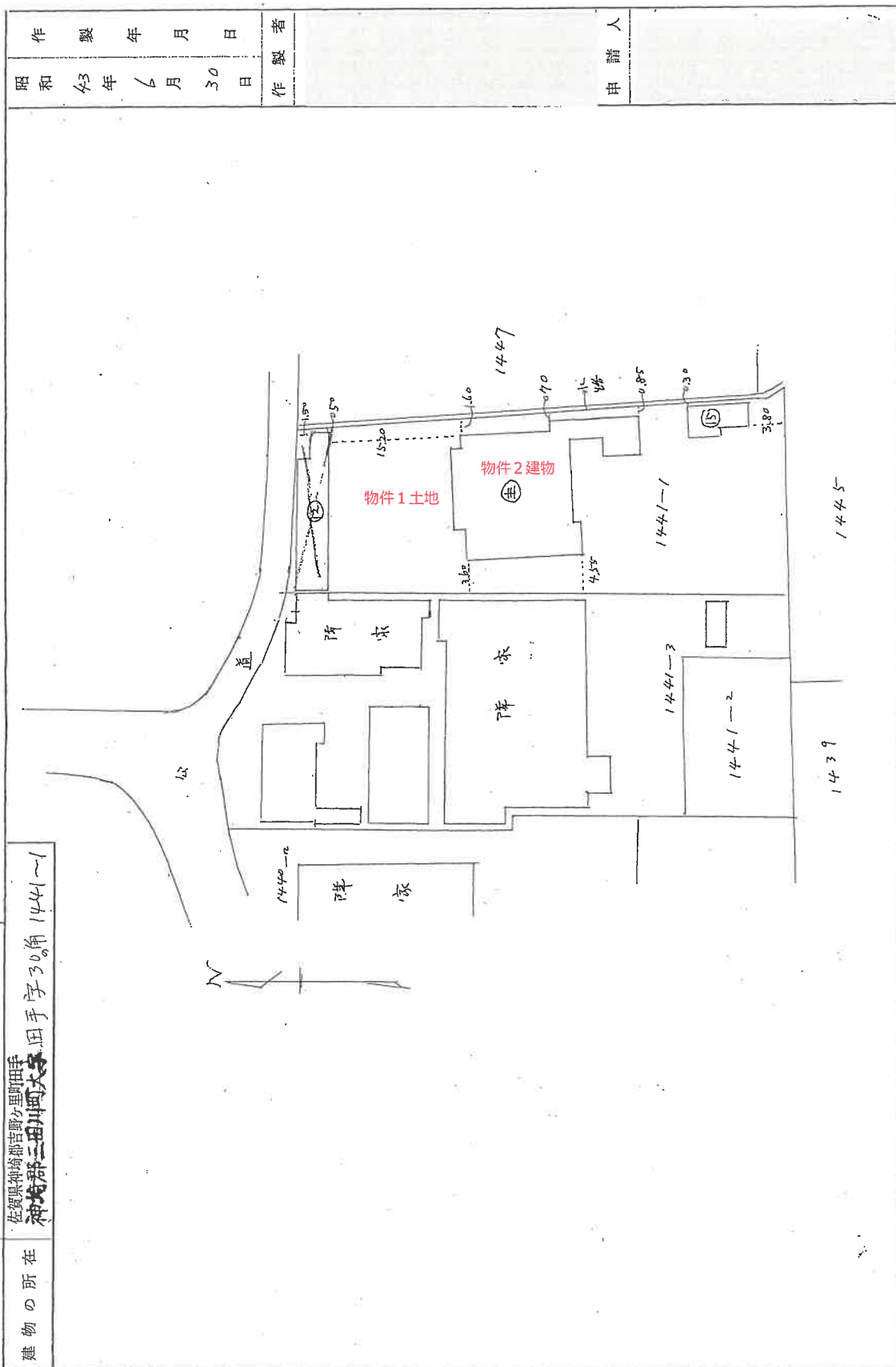
|       |          |                 |    |           |          |      |              |  |        |
|-------|----------|-----------------|----|-----------|----------|------|--------------|--|--------|
| 請求部   | 所在       | 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 |    |           |          | 地番   | 1441番1       |  |        |
| 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 | 昭和42年11月 |                 |    | 備考        | 付年月日(原図) | 補記事項 |              |  |        |

A3判をA4判に縮小

平 昭 43 年 7 月 4 日 登記 0171743

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| 家 屋 番 号   | 1441-1                                   |
| 建 物 の 所 在 | 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町田手<br>神埼郡三田川町大字 田手字30角 1441-1 |

建 物 図 面



|                   |       |       |
|-------------------|-------|-------|
| 作 製 年 月 日         | 作 製 者 | 申 請 人 |
| 昭 和 43 年 6 月 30 日 | 作 製 者 | 申 請 人 |

(佐賀県土地家屋調査士会 用紙)

|     |       |
|-----|-------|
| 縮 尺 | 1/500 |
|-----|-------|

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和43年7月4日

0171744

平明43年7月4日登記

建築物各階平面図

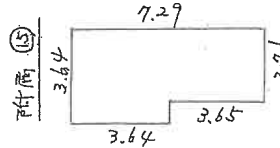
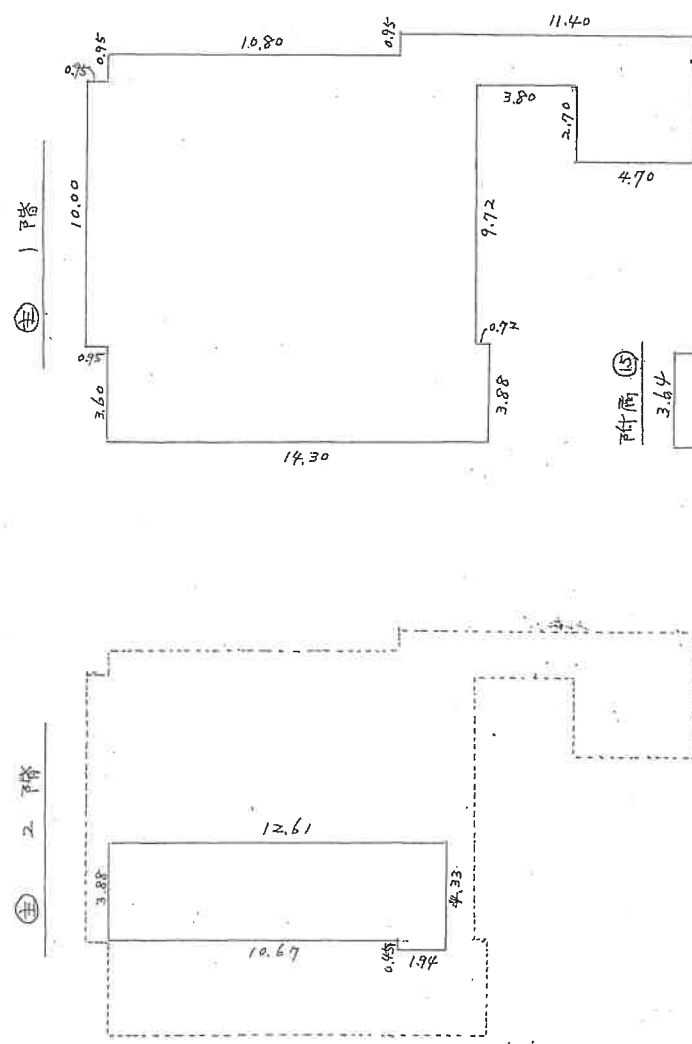
家屋番号 14411-1

建物の所在 佐賀県神埼郡吉野が原町大字 神埼郡三田川町大字 田子字30m角1441-1

昭和43年6月30日 製作

製作者

申請人



床面積計算

|                                 |
|---------------------------------|
| 主 1階                            |
| $10.00 \times 0.95 = 9.5000$    |
| $14.55 \times 13.58 = 197.5890$ |
| $3.88 \times 0.72 = 2.7936$     |
| $0.95 \times 2.90 = 2.7550$     |
| $1.90 \times 3.80 = 7.2200$     |
| $4.60 \times 4.70 = 21.6200$    |
| 計 = 241.4776                    |

|                               |
|-------------------------------|
| 主 2階                          |
| $3.88 \times 12.61 = 48.9268$ |
| $0.45 \times 1.94 = 0.8730$   |
| 計 = 49.7998                   |

|                               |
|-------------------------------|
| 附属 12                         |
| $15.10 \times 3.80 = 57.3800$ |
| $1.70 \times 2.70 = 4.5900$   |
| $2.70 \times 2.30 = 6.2100$   |
| 計 = 64.7200                   |

|                              |
|------------------------------|
| 附属 5                         |
| $3.64 \times 3.64 = 13.2496$ |
| $2.71 \times 3.65 = 9.8915$  |
| 計 = 23.1411                  |

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/200

A3判をA4判に縮小

平(昭)63年12月3日登記  
各階平面図

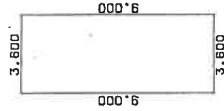
0171745

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1441~1の2

建物の所在 佐賀県三田川町大字田手三ノ角1441番地1

1, 2階同型

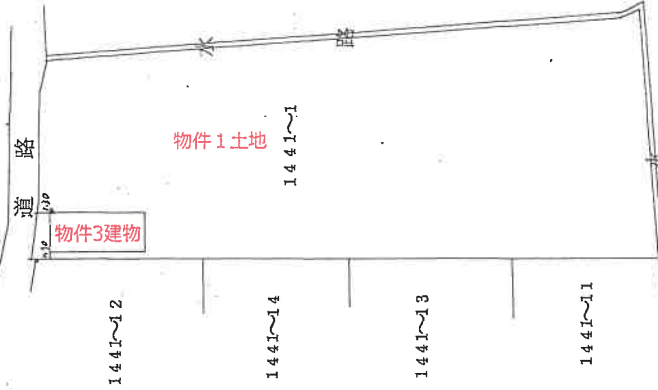
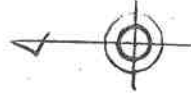


求積表

$$3.800 \times 8.400 = 32.400000$$

合計 32.400000

床面積 32.40 m<sup>2</sup>



作製

12月2日作製

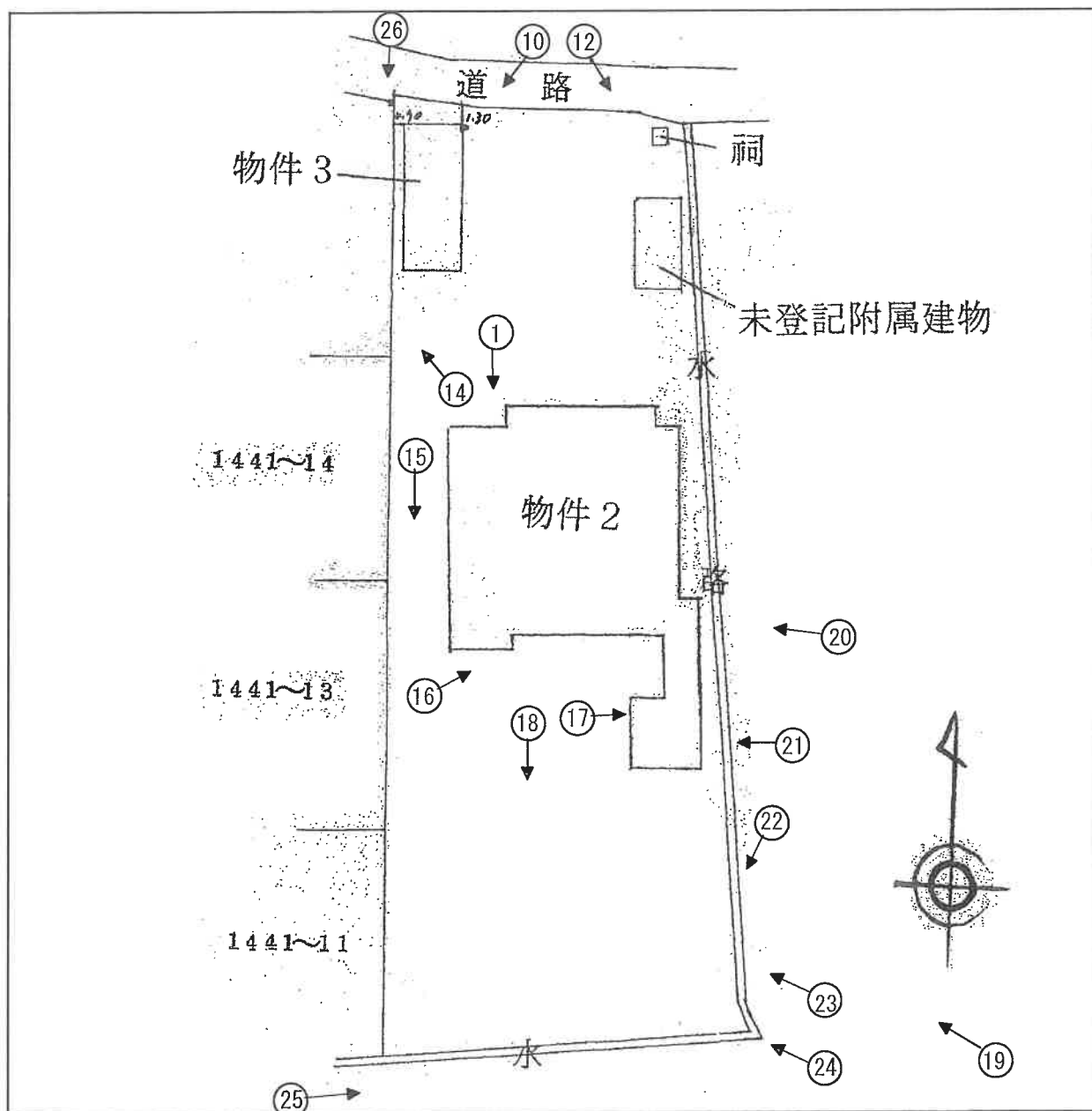
縮尺 1/250

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)

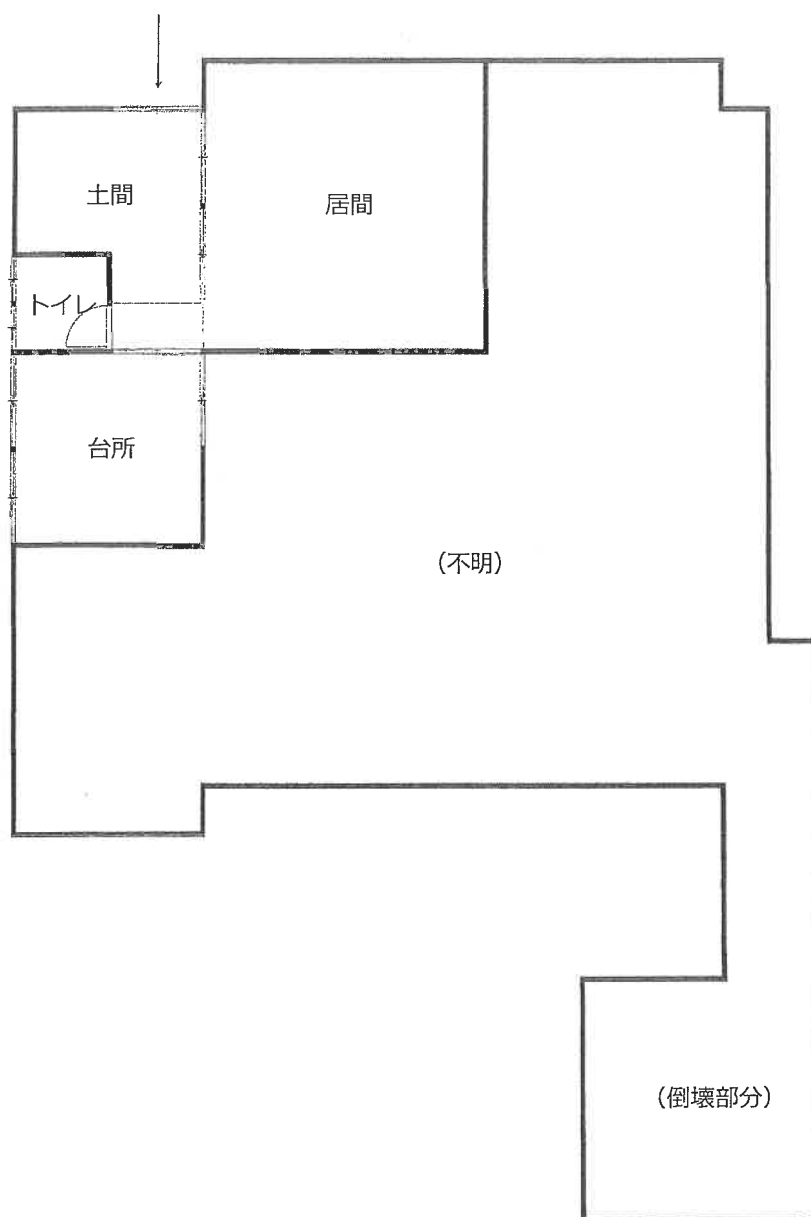


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

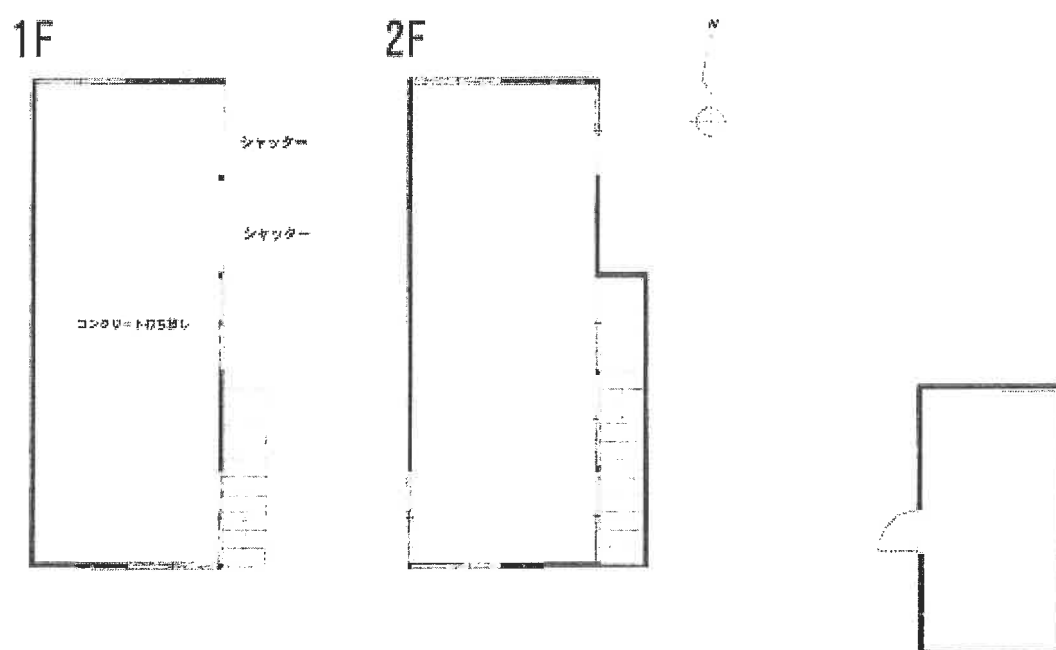
建物間取図

物件 2 建物



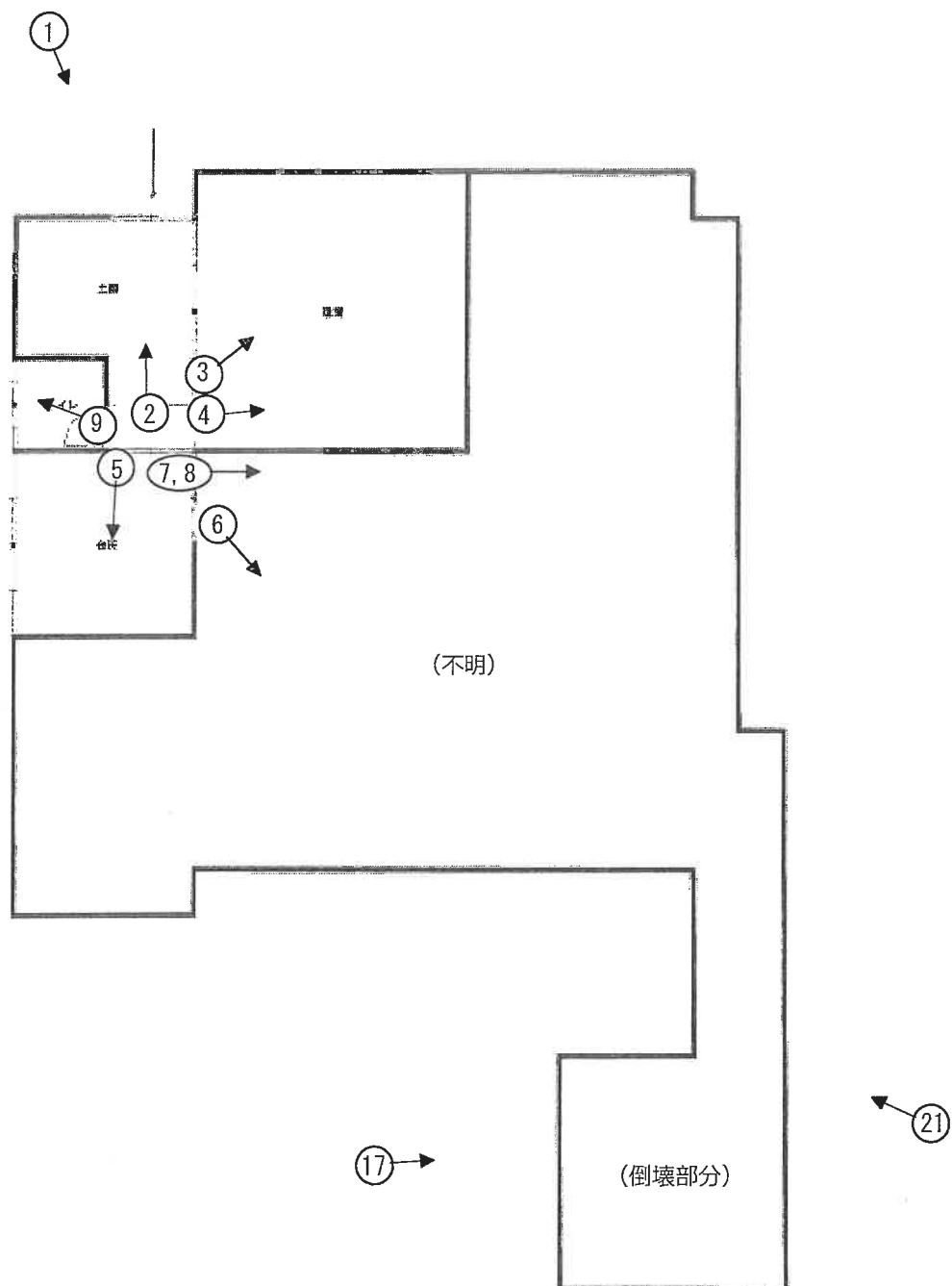
建物間取図

物件 3 建物



# 写真撮影位置方向図

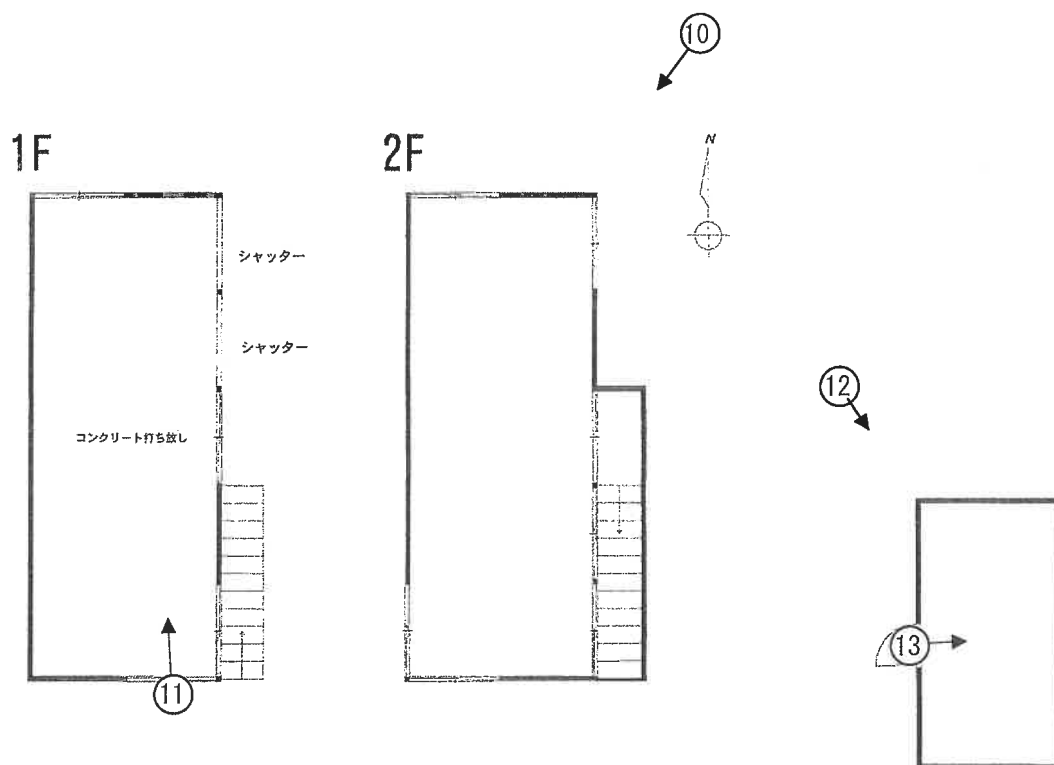
物件 2 建物



↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図

物件 3 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)



(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 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 6年（又）第 12号  
令和 6年 9月11日 現地調査  
令和 6年 9月30日 評 価  
令和 6年 9月30日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 新丸 亮介

## 第1 評価額

| 一 括 価 格             |                     |
|---------------------|---------------------|
| 金 1, 6 4 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物件1（土地）             | 金 1, 2 4 6, 0 0 0 円 |
| 物件2（建物）             | 金 3 2 3, 0 0 0 円    |
| 物件3（建物）             | 金 7 1, 0 0 0 円      |

- ①一括価格は、物件1～3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・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2・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<br>地積                  | 別紙物件目録記載のとおり |                                                          |
| 2                                                                                                                                                                                                                                          | 家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積    | 別紙物件目録記載のとおり |                                                          |
| 3                                                                                                                                                                                                                                          | 家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積    | 別紙物件目録記載のとおり |                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            | 符 号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 |              | (附属建物)<br>未登記ア<br>倉庫<br>鉄骨造スレート葺平家建<br>約17m <sup>2</sup> |
| 特記事項                                                                                                                                                                                                                                       |                            |              |                                                          |
| <p>物件2建物はほぼ朽廃しており、北部の1部屋とトイレ、台所、玄関のみが使用され、残余の部分には立ち入れない状況にある。物件1の北東端には祠が祀られており、南部は庭木が生い茂っており整地を要す。物件3建物には未登記の附属建物があり、また、物件3の南方にトイレと物置の構築物があるが、経済価値を構成しないものと判断した。前面町道は42条2項道路で、セットバックが必要となる。登記事項には物件2建物に附属建物が登記してあるが、現況では取り壊されている模様である。</p> |                            |              |                                                          |

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 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角  
地 番 1 4 4 1 番 1  
地 目 宅地  
地 積 1 1 6 0 . 3 9 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1
- 2 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1  
家屋 番号 1 4 4 1 番 1  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺 2 階建  
床 面 積 1 階 2 4 1 . 4 7 平方メートル  
2 階 4 9 . 7 9 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1 5  
種 類 物置  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 2 3 . 1 4 平方メートル  
共有者 A 持分 2 分の 1
- 3 所 在 神埼郡吉野ヶ里町田手字三十の角 1 4 4 1 番地 1  
家屋 番号 1 4 4 1 番 1 の 2  
種 類 事務所  
構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建

物 件 目 録

|       |     |              |
|-------|-----|--------------|
| 床 面 積 | 1 階 | 32.40 平方メートル |
|       | 2 階 | 32.40 平方メートル |

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）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | 本件はJ R長崎本線「吉野ヶ里公園」駅の南西方約1.6km(道路距離)、「田手」バス停の南西方約700m、三田川庁舎の南西方約1.2kmに位置する。（別添位置図参照）                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                             |
| 付 近 の 状 況                                                       | 当該地域は、旧三田川町の田手地区に位置する住宅地域で、旧道に隣接している為、旧来から有る住宅や農家住宅等が混在している。役場、スーパー等の生活利便施設からは比較的近く、生活上の利便性は普通程度である。吉野ヶ里町の不動産取引は盛んで、地価は上昇傾向で推移するものと予測する。                                                                                                                                                                                                        |                                                             |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 非線引都市計画区域<br>なし<br>指定 60%<br>指定 200%<br>物件1の北西部分の建蔽率は70%である |
| 画 地 条 件                                                         | 物件1<br>地積 : 1,160.39㎡<br>間口 : 約18.5m<br>奥行 : 約58.0m<br>形状 : ほぼ長方形<br>地勢 : ほぼ平坦<br>高低差 : ほぼ等高<br>接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高                                                                                                                                                                                                                            |                                                             |
| 接面道路の状況                                                         | 北側約3.0m舗装町道(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)<br>ガス配管 : なし<br>下 水 道 : あり (上下水道係によれば接続済とのこと)<br>(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、通常の費用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<br>可 能 性 の 調 査                                        | 佐賀中部保健福祉事務所によれば、土壤汚染対策法第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壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |

|         |                                       |
|---------|---------------------------------------|
| 特 記 事 項 | 吉野ヶ里町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 | 築年不詳で経済的残存価値はないものと判断                                                                                            |
| 仕 様             | 構造 木造瓦葺2階建<br>屋根 瓦葺<br>外壁 板張り<br>内壁 ビニールクロス、漆喰<br>天井 合板、石膏ボード<br>床 板張り、タイル外<br>設備 上水道（物件2のトイレに下水道を接続しているか否かは不明） |
| 床面積（現況）         | 1階241.47㎡<br>2階49.79㎡<br>計 291.26㎡                                                                              |
| 現況用途等           | 階層 地上2階建て<br>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。            |

## (物件3)

|                                  |                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 主である建物                                                                                               |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載) 昭和57年 9月20日新築<br>経過年数 42年<br>経済的残存耐用年数はないものと判断                                           |
| 仕 様                              | 構 造 軽量鉄骨造鋼板葺 2 階建<br>屋 根 鋼板葺<br>外 壁 スレート<br>天 井 石膏ボード<br>床 コンクリート打ち放し外<br>設 備 電気設備                   |
| 床面積(現況)                          | 1階32.40m <sup>2</sup><br>2階32.40m <sup>2</sup><br>計 64.80m <sup>2</sup>                              |
| 現 況 用 途 等                        | 階層 地上2階建て<br>現況用途 事務所                                                                                |
| 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。 |

(附属建物未登記ア)

|                                  |                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 区 分                              | 附属建物                                                                                                 |
| 建 築 時 期 及 び 経<br>済 的 残 存 耐 用 年 数 | 築年不詳で経済的残存価値はないものと判断                                                                                 |
| 仕 様                              | 構 造 鉄骨造スレート葺平家建<br>屋 根 スレート葺<br>外 壁 コンクリートブロック<br>床 コンクリート打ち放し                                       |
| 床面積（現況）                          | 約17.00m <sup>2</sup>                                                                                 |
| 現 況 用 途 等                        | 階層 地上1階建て<br>現況用途 倉庫                                                                                 |
| 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-イ, 1-ロ）

| 番号  | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有持分<br>割合<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>$ア \times イ \times ウ \times エ \times オ = カ$ |
|-----|----------------------|-----------|----------------|-----------|-----------------|-------------------------------------------------------------|
| 1-イ | 18,500               | 0.37      | 963.31         | 0.80      | $\frac{1}{2}$   | 2,638,000                                                   |
| 1-ロ | 18,500               | 0.37      | 197.08         | 0.80      | $\frac{1}{2}$   | 540,000                                                     |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 吉野ヶ里-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $28,000\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/154 = 18,500\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率2.60%を補正  $(1+0.026 \div 12 \times 9 = 1.02)$

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件（道路の系統・連続性+3 道路の幅員+12）

交通・接近条件（最寄り駅への接近性+1 公共施設への接近性+2）

環境条件（居住環境+30）  $(1+0.03+0.12) \times (1+0.01+0.02) \times (1+0.3) \div 1.54$

イ 個別格差：規模▲40 間口・奥行の関係▲10 祠有り▲1 セットバック▲1 造成要す▲30

$0.6 \times 0.9 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.7 = 0.37$

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。

オ 共有持分割合：1/2

#### ② 建物価格（物件2, 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。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 建物価格<br>(円)<br>$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|---------------------------------------------------|
| 2  | 90,000              | 291.26             | $\frac{1}{2}$   | 0.01     | 131,000                                           |

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%と判断した。

| 番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 共有持分<br>割合<br>ウ | 現価率<br>エ | 主たる建物価格<br>(円)<br>$ア \times イ \times ウ \times エ = オ$ |
|----|---------------------|--------------------|-----------------|----------|------------------------------------------------------|
| 3  | 90,000              | 64.80              | $\frac{1}{2}$   | 0.01     | 29,000                                               |

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%と判断した。

### 附属建物

| 符号       | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>カ | 現況延床<br>面積 (㎡)<br>キ | 共有持分<br>割合<br>ク | 現価率<br>ケ | 附属建物価格<br>(円)<br>カ×キ×ク×ケ=コ |
|----------|---------------------|---------------------|-----------------|----------|----------------------------|
| 未登記<br>ア | 80,000              | 17.00               | $\frac{1}{2}$   | 0.01     | 7,000                      |

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%と判断した。

### 建物の合計

| 番号 | 主たる建物価格<br>(円)<br>サ | 附属建物価格<br>(円)<br>シ | 合計価格<br>(円)<br>サ+シ=ス |
|----|---------------------|--------------------|----------------------|
| 3  | 29,000              | 7,000              | 36,000               |

物件2の敷地利用権の及ぶ範囲を建物の建築面積比で按分して $963.31\text{m}^2$ 、物件3の敷地利用権の及ぶ範囲を同じく $197.08\text{m}^2$ と査定した。物件2： $1160.39\text{m}^2 \times 241.47\text{m}^2 / (241.47\text{m}^2 + 32.40\text{m}^2 + 17\text{m}^2) \doteq 963.31\text{m}^2$  物件3： $1160.39\text{m}^2 \times 49.40\text{m}^2 / (241.47\text{m}^2 + 32.40\text{m}^2 + 17\text{m}^2) \doteq 197.08\text{m}^2$

## 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、さらに市場性修正及び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<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ=ウ |
|-----|-------------------|---------------|-------|--------------------------|
| 1-イ | 2,638,000         | 0.20          | 法定地上権 | 528,000                  |
| 1-ロ | 540,000           | 0.20          | 法定地上権 | 108,000                  |

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<br>(円)<br>(1①カ, 1②オス)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①ウ)イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場<br>性修<br>正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 1-イ      | 2,638,000                          | -528,000                             |                     | 0.70               | 0.70                | 1,034,000                 |
| 1-ロ      | 540,000                            | -108,000                             |                     | 0.70               | 0.70                | 212,000                   |
| 2        | 131,000                            | +528,000                             | 1.00                | 0.70               | 0.70                | 323,000                   |
| 3        | 36,000                             | +108,000                             | 1.00                | 0.70               | 0.70                | 71,000                    |
| 一括価格（合計） |                                    |                                      |                     |                    |                     | 1,640,000                 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70 共有持分▲30

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 地価公示価格 吉野ヶ里-1

所 在：吉野ヶ里町豆田字鶴角1352番9  
地 目：宅地  
価 格：28,000円／㎡（対前年変動率 2.60%）  
位 置：JR長崎本線「吉野ヶ里公園」駅南西方約1.2km  
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日  
地 積：215㎡  
供給処理施設：上水道・公共下水道  
接 面 街 路：西側4.5m町道  
用途指定等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）  
地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以 上

神  
埼  
市

吉野ヶ里歴史公園

辛上橋

中国塗料九州工場

北部地区ライセンサー

一般道吉野ヶ里公園線

角橋

鳥の隈橋

JR長崎本線

最寄り駅

西町グラウンド

三田川小学校

新屋敷川

JA神埼郡三田川支所

中央公民館

商工金庫

吉野ヶ里町三田川庁舎

三田川中学校

田手村

田手宿

田手都市下水路

力田

上豆田

豆田

衣村

松角

N

下豆田

10000

位置図

封鎖不動産

公示地

神  
埼  
市

吉野ヶ里歴史公園

辛上橋

中国塗料九州工場

北部地区ライセンサー

鳥ノ隈

段道吉野ヶ里公園線

角橋

鳥の隈橋

JR長崎本線

西町グラウンド

三田川小学校

新屋敷川

JA神埼郡三田川支所

中央公民館

商工金庫

吉野ヶ里町三田川庁舎

三田川中学校

田手村

田手宿

田手都市下水路

力田

上豆田

豆田

衣村

松角

下豆田

10000

位置図

封鎖不動産

公示地

[illegible]



(座標値種別：図上測定)



公 図 写

地番区域見出

田

登記年月日：昭和43年7月4日

平成43年7月4日登記

0171743

建築物図面

家屋番号

1441-1

建物の所在

佐賀県神埼郡吉野ヶ里町田手  
神埼郡三田川大字田手字30併1441-1

昭和43年6月30日

製作

製

年

月

日

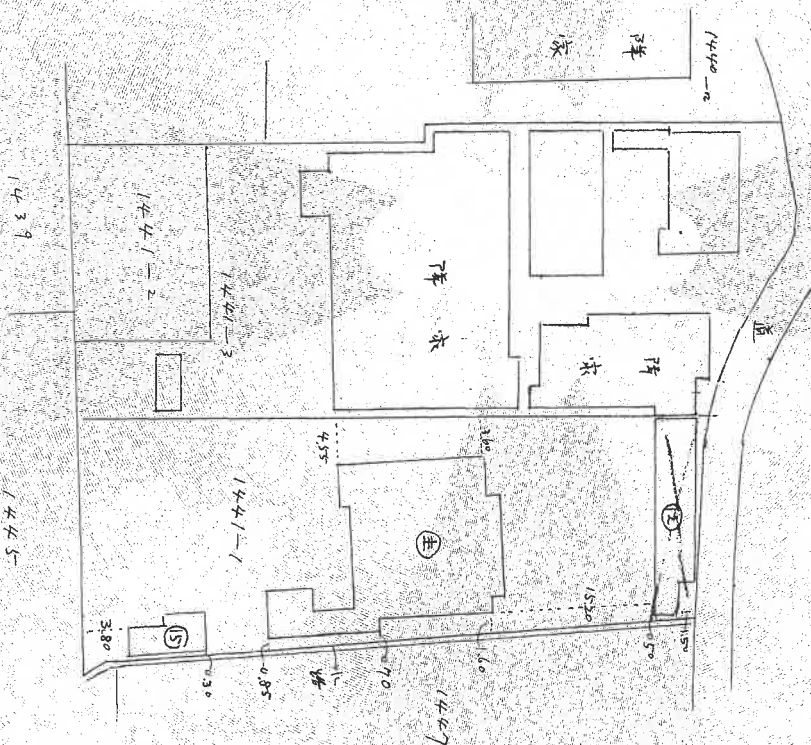
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(佐賀地方法務局農林出張所管轄)

佐賀地方法務局

登記官

佐賀県土地家屋調査士会



縮尺

1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和43年7月4日

平成30年7月4日登記

0171744

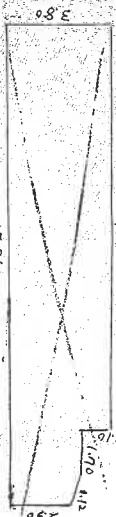
建築物平面図

家屋番号

441-1

建築物の所在

佐賀県三田川町大字田子 号30 角14.41~1



附属 (12)

主 2階

主 1階

床面積計算

(主)

1階

$10.00 \times 0.95 = 9.5000$   
 $14.55 \times 13.58 = 197.5890$   
 $3.88 \times 0.72 = 2.7936$   
 $0.95 \times 2.90 = 2.7550$   
 $1.90 \times 3.80 = 7.2200$   
 $4.60 \times 4.70 = 21.6200$   
計 = 241.4776

(主)

2階

$3.88 \times 12.61 = 48.9268$   
 $0.45 \times 1.94 = 0.8730$   
計 = 49.7998

附属 (12)

12

$15.10 \times 3.80 = 57.3800$   
 $1.70 \times 2.90 = 4.9300$   
 $2.70 \times 2.30 \times 1.10 = 2.7500$   
計 = 64.7200

附属 (15)

15

$3.64 \times 3.64 = 13.2496$   
 $2.71 \times 3.65 = 9.8915$   
計 = 23.1411

縮尺

1/200

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

昭和43年7月30日

作製年月日

者

登記官

佐賀地方支務局  
佐賀地方支務局鳥栖出張所(登録)  
昭和6年5月31日

佐賀県土地家屋調査士会

登記年月日：昭和63年12月3日

平 0171745  
63年12月3日登記  
各階平面図

家屋番号 14441~1の2

建築物各階平面図

建築物の所在 佐賀県神埼郡吉野ヶ里町三田川大字田手字三十ノ角14441番地1

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。

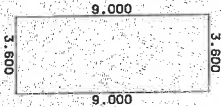
(佐賀地方方法務局鳥栖出張所管轄)

佐賀地方方法務局

令和6年5月31日

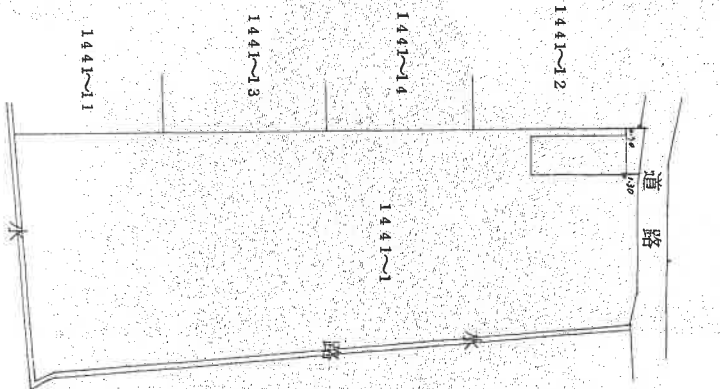
登記官

1, 2階同型



求積表

3,600 × 9,000 = 32,400,000  
合計 32,400,000  
床面積 32.40 m<sup>2</sup>



製図者

月 2 日作製

縮尺

1 / 250

申請人

1 / 500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)