

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 29 日

佐賀地方裁判所民事部

早 田 正 裕

裁判所書記官

~~高 田 翔 夫~~

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 8 月 15 日から 令和 7 年 8 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 28 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 9 月 16 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 7 月 29 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 | 西松浦郡有田町外尾町字椎谷 |
| | 地 番 | 丙 1 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町外尾町字椎谷丙 1 3 6 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 丙 1 3 6 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 5 3 平方メートル
2 階 2 5 . 2 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 4 8 . 7 0 平方メートル
2 階 2 5 . 2 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 6 年 11 月 28 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

【物件番号 2】

売却対象外の土地（地番丙 1 3 6 2 番 1 5）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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 2】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番丙 1 3 6 2 番 1 5）との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号丙 1 3 6 2 番 1 の 2）の登記が存在する。

《 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 西松浦郡有田町外尾町字椎谷
 地 番 丙 1 3 6 2 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 5 . 5 5 平方メートル

- 2 所 在 西松浦郡有田町外尾町字椎谷丙 1 3 6 2 番地 1
 家屋 番号 丙 1 3 6 2 番 1
 種 類 居宅
 構 造 コンクリートブロック造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 7 2 . 5 3 平方メートル
 2 階 2 5 . 2 1 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 4 8 . 7 0 平方メートル
 2 階 2 5 . 2 1 平方メートル

令和6年(ヌ)第16号
令和6年9月17日受理
令和6年10月**16**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 | 西松浦郡有田町外尾町字椎谷 |
| | 地 番 | 丙 1 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町外尾町字椎谷丙 1 3 6 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 丙 1 3 6 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 5 3 平方メートル
2 階 2 5 . 2 1 平方メートル |

(土地・建物用)

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	■宅地（物件 1） □公衆用道路（物件 ） □		
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面（各階平面図）のとおり □土地建物位置関係図のとおり □		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が下記建物を所有し、占有している □「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）	■ない □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	□公簿上の記載とほぼ同一である。 ■公簿上の記載と次の点異なる（■主である建物 □附属建物） □種類： □構造： ■床面積：1階 約 1 4 8 . 7 0 m ² 2階 2 5 . 2 1 m ² （合計 約 1 7 3 . 9 1 m ² ）		
物件目録にない附属建物	■ない { 種類： □ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を居宅として占有している。 □「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）	□ない ■ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	■ない { 地方裁判所 平成 年（ ）第 号 □ある { 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり ■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

(目的外土地用〈単独〉)

目的外土地の概況 (物件2関係)			
所 在	西松浦郡有田町外尾町字椎谷		
地 番	丙1362番15		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	61.57平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
その他の事項			
☒ 関係人(☒ 債務者(建物所有者) ☐ ())の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原	☒ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和62年10月13日		
最初の契約日	年 月 日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 平成 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 建物所有者 ☐ その他の者 ()	
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)		
地代前払	☐ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地代滞納	☐ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契約解除	☐ ない ☐ ある ()		
訴訟提起等	☐ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号) ☐ ある [☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他			
執行官の意見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(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
■有田町役場 建設課 上下水道課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（準工業地域）です。 2 物件1土地が南東側から南西側で接する道路は、町道（外屋町7号線）です。 3 本件物件付近は、下水道地域にあたり、物件1土地と目的外北側隣地（丙1362番15）を含めた敷地の、北東端付近に公共ますが設置されています。 4 本件物件には、南東側の町道から、物件1土地東側中央付近に上水道管が配管されています。
■債務者	1 本件物件2建物には、私が居住しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 物件2建物は、登記記録上、昭和41年3月に父が建てており、その後、昭和62年に私が相続しています。 その後、平成2年頃だと思いますが、南西側の和室を増築しています。その他に、北西側に倉庫も作っていますが、時期についてははっきりと覚えておらず、南西側の和室を増築した時期かも知れません。 3 物件2建物の敷地として、物件1土地の他に、丙1362番15もあるということですが、意識しておらず、はっきりとは知りませんでした。 4 物件2建物の不具合としては、台所付近が雨漏りしています。状態は悪く、それほどひどくない雨でも、雨漏りします。 倉庫については、長期間使用しておらず、また、認知症になった母が使用していましたので、中がどうなっているか分かりません。排泄物等もあるかも知れません。 シロアリは、倉庫の方に出たような気もしますが、はっきりとは覚えていません。 5 水道は、町の上水道を使用しています。井戸は、物件1土地南東端付近にあります。長期間使用していませんので、使えるかは分かりません。 下水道には接続しています。 6 この地区には幽霊がでるという噂があり、私も、夜に、物件2建物内で変な声を聞いたことがあります。ただし、本件物件において、いわゆる事故物件的なことは起こってはいません。

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建物の敷地等として利用されている（写真1～4）。

形状は、概ね公図（図面1）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、南東側から南西側にかけて、町道（外屋町7号線、幅員約3.5～4m）に接し（写真2～4）、その余を私有地に接している。

なお、3枚目にあるとおり、北東側で接する丙1362番15土地は、本件債務者の所有する土地で、物件1土地と一体利用されている（写真2、16）。

この丙1362番15土地の北東側は、県道（伊万里有田線、公図上の幅員 約12m）に接している。

【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、北東側隣地（丙1362番15）を除きブロック塀があるが、北東側隣地は一体利用されているため、境界を示すものは認められなかった。

そのため、北東側隣地（丙1362番15）との境界は目視上不明瞭である。

【その他】

- 1 一体利用している目的外土地（丙1362番15）に一部のインフラが依存している状態であり、下水道の公共ますは、同目的外土地に設置されている可能性がある。
- 2 物件1土地の大部分（物件2建物の敷地となっていない部分）には、草木が生い茂り、立ち入れない状況である（写真2、3）。物件2建物の玄関は建物南東側にあるが、現状では門から立ち入ることができないことから（写真2）、物が置かれるなどし（写真5）、建物への出入りは、建物北側にある勝手口しか使用できない状態である。
- 3 物件1土地を敷地とする建物登記（家屋番号 丙1362番1の2）があるが、本件物件1土地の閉鎖登記簿を確認したところ、物件1土地と当該建物につき、いずれも昭和13年3月3日に債務者の先々代（祖父と思われる）の所有名義になっている。その後、債務者の先代（父）が物件1土地の所有権を相続するとともに、物件2建物を建てていることから、丙1362番1の2の建物は、その際に取り壊されたと思われ、現状では存在しない建物の登記と思われる。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者が居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上昭和41年3月に新築され、その後、平成2年頃に南西側和室が増築され、時期は不明であるものの、倉庫も増築されている。

【不具合等】

物件2建物は、新築後58年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。特に、台所の雨漏りはひどいようである（写真13、14）。また、暗かったり、物があつたりするなどしたため、確認できない部屋もあった。

【その他】

- 1 目的外土地（丙1362番15）の敷地利用権については、本件債務者が所有していることから、法定地上権が成立すると思われる。
- 2 幽霊の話は、雑談の中の冗談に近いものであるが、念のため記載した。

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月17日(火) 16:40 ― 16:50	執行官室	家屋見取図交付申請（有田町役場へ郵送）
6年9月19日(木) 16:20 ― 16:40	佐賀地方法務局伊万里支局	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9月20日(金) 11:00 ― 11:20	有田町役場	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
6年9月20日(金) 12:20 ― 12:45	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
6年10月2日(水) 9:55 ― 10:55	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 （評価人同行）
6年10月2日(水) 11:15 ― 11:25	有田町役場	航空写真交付申請（不交付）
6年10月11日(金) 13:00 ― 13:10	佐賀地方法務局伊万里支局	閉鎖登記簿交付申請・受領
6年10月11日(金) 13:50 ― 14:00	物件所在地	債務者から聴取するため臨場（不在）
—		
—		

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人建物内に立ち入った。

を立ち会わせ、技術者に解錠させて

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

令和 6 年 9 月 20 日

武雄支部てん補日に臨場

(6 枚目)

(調査経過用)

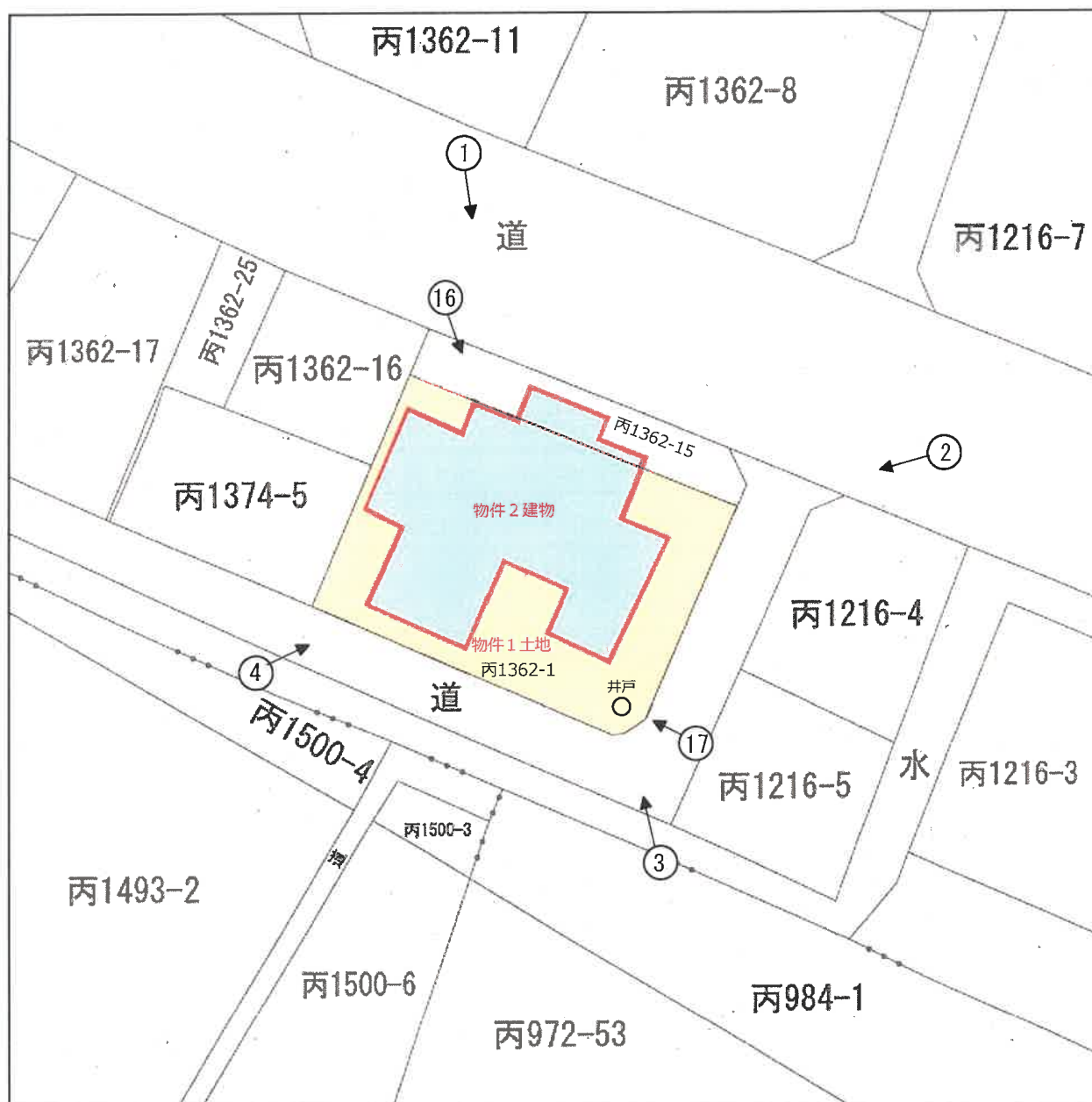


地番区域見出
外尾町
本町

請求部	所在	西松浦郡有田町外尾町字椎谷				地番	丙1362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					備付年月日(原図)			補記事項		

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

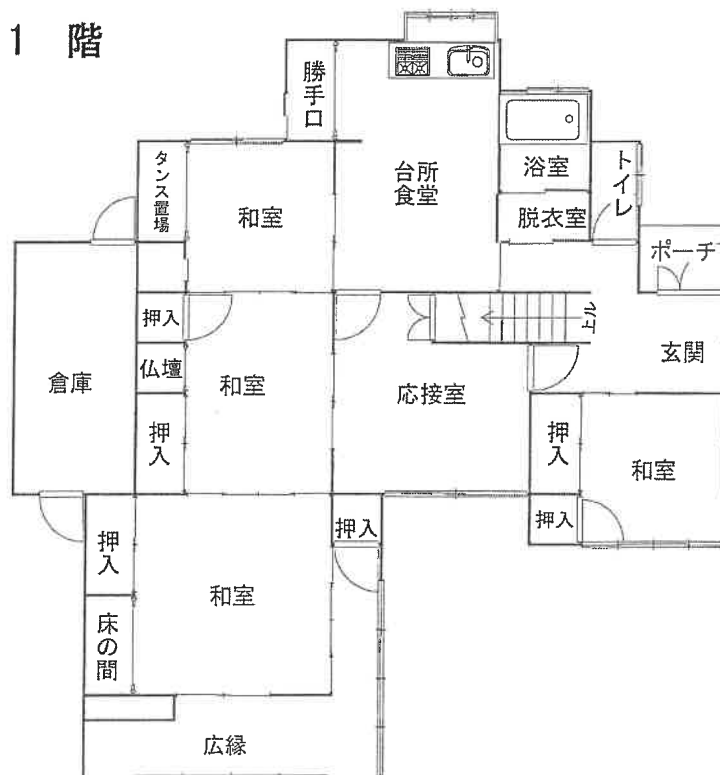
建物間取図

物件 2 建物

2 階



1 階



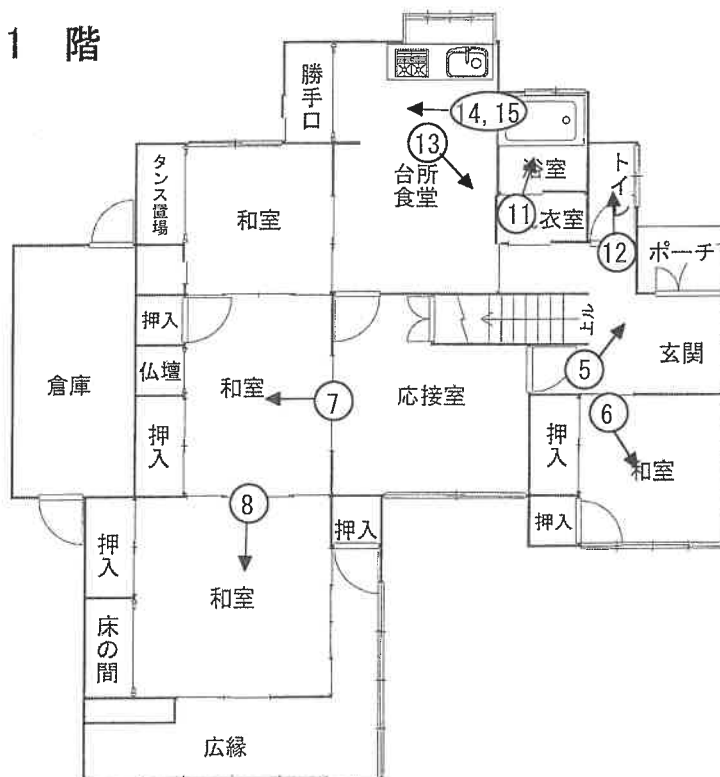
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

2 階



1 階



♂ 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)



令和6年（ヌ）第 16 号
令和6年10月2日 現地調査
令和6年10月15日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 大 串 俊 三
(栄第242157号)

第1 評価額

一括価格	
金 2,256,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,842,000 円
物件2 (建物)	金 414,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続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		
2	次頁物件目録記載のとおり	床面積	1階 148.70㎡ (概測) 2階 25.21㎡ (登記) 延 173.91㎡ (概測)
番号	特記事項		
2	1階は増築されている。		

*現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 西松浦郡有田町外尾町字椎谷 |
| | 地 番 | 丙 1 3 6 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 1 5 . 5 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 西松浦郡有田町外尾町字椎谷丙 1 3 6 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 丙 1 3 6 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 5 3 平方メートル
2 階 2 5 . 2 1 平方メートル |

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1と件外土地の一体地）

位 置 ・ 交 通	J R 佐世保線「有田」駅の北西方・道路距離約350m。 国道202号沿いの最寄バス停「伊万里口」（西肥バス）の東方約3.1km （徒歩 約39分）、（別添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	対象物件と件外土地である丙1362番15の一体地は、J R 佐世保線・松浦鉄道西九州線「有田」駅の北西側、県道伊万里有田線沿いでJ R 貨物コンテナ集配基地の北西側至近に位置している。周辺は、同県道沿いは戸建住宅を主とした住宅地域であり、事業所も見られる。南西側は鉄道線路が通っている。同県道の北側背後は既存の戸建住宅地域となっている。 （居住の快適性・利便性） 日用品店舗：スーパーウエスト有田店まで約700m。 小 学 校：有田中部小学校まで約400m。 町 役 場：有田町東出張所まで約730m。 日 照 ・ 通 風：普通。 付近の土地利用は比較的安定しており、当面はほぼ現状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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 準工業地域 60%（指定） 200%（指定） — 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	315.55㎡ （件外土地を除く） ほぼ長方形 約 21m ・ 約 18m 平坦 隣接する件外土地（地番丙1362番15、地積61.57㎡、所有者は物件1と同じ）と一体利用されている。
接面道路の状況等	北東側が幅員約12mの県道伊万里有田線に、南東側が幅員約4m、南西側が幅員約3.5mの舗装町道に接面。上記県道と南東側町道は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当。南西側町道は建築基準法第42条2項道路に該当。	
土地の利用状況等	後記物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（建物まで接続済み） 下 水 道：あり（建物まで接続済み） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	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と判断した。 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 南東角付近に井戸がある（利用の可否は不明）。 庭は雑草等が生い茂っている。	

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41年3月16日 新築
	経 過 年 数	約 58 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	コンクリートブロック造陸屋根2階建
	外 壁	モルタル塗りほか
	内 壁	砂壁、合板ほか
	天 井	合板、ボード張りほか
	床	畳、塩ビシートほか
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	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	居宅
	間取り	「現況調査報告書」記載のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状況	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	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。 台所は雨漏りがあり、天井には穴が空き、天井と内壁には染みと汚れがある。 長期間清掃はなされていないようであり、1階は家財道具や衣服等が放置されており、維持管理の状況は劣っている。 件外土地（丙1362番15）に跨がって建っている。 1階南西側の客間等が平成2年頃に増築されている。 倉庫も増築しているが、時期は不明。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ
1	22,600	×0.82	×315.55	× 0.50	× 100%	=2,924,000
件外 土地	22,600	×0.82	×61.57	× 0.50	× 100%	=571,000

ア 標準画地価格：公示地「佐賀有田ー1」の標準価格に規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 26,000\text{円} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & = & 22,600\text{円} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：ない。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.93 & \times & 1.01 & \times & 1.22 & \times & 1.00 & = & 1.15 \end{array}$$

道路の幅員	-2	各画地の面積・配置	10
道路の系統	-3	住環境	10
歩道の状態	-2	災害の危険性	2
街路条件の計	-7	環境条件の計	22

$$\begin{array}{cc} \text{小学校への接近性} & 1 \\ \text{接近条件の計} & 1 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{三方路地} & & \text{件外土地を} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & \text{含んでいない} & & = 0.82 \\ & & & & 0.80 & & \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：老朽化した建物があり、将来の解体費等を考慮した。

オ 共 有 持 分：完全所有権。

② 物件 2（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	建物価格(円) エ
2	140,000	×173.91	×0.01	=243,000

イ 現況延床面積：概測による。

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.10 = 0.01$$

項目	物件区分
R：残価率	物件 2 5%
n：経過年数	約58年
N：経済的全耐用年数	約58年
q：観察減価法による補正率	-90%

q：建築後50年以上経過しており、老朽化・陳腐化が著しく、保守管理の状態もかなり劣っているため90%減価した。

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

物件 番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ＝ウ
1	2,924,000	×0.10	法定地上権	= 292,000
件外 土地	571,000	×0.10	法定地上権	= 57,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を10%と査定した。及ぶ範囲は物件1と件外土地（地番丙1362番15）と推定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎と なる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評 価 額 (円)
1	(2,924,000	－ 292,000)		×1.00	×0.70	= 1,842,000
2	(243,000	＋ 349,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 414,000
一括価格（合計）						2,256,000

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：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格（佐賀有田－1）

所 在：西松浦郡有田町本町字外尾丙1530番15

価 格：26,000円/㎡（対前年変動率 0.0%）

位 置：JR佐世保線「有田」駅の北西方、道路距離約350m。

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：216㎡

供給処理施設：上水道、公共下水道がある。

接 面 街 路：北西側が幅員約6mの舗装町道に接面。

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域、第一種住居地域。
（指定建蔽率 60%；指定容積率 200%）

地 域 の 概 要：中心市街地に近く、区画整然とした住宅地域。

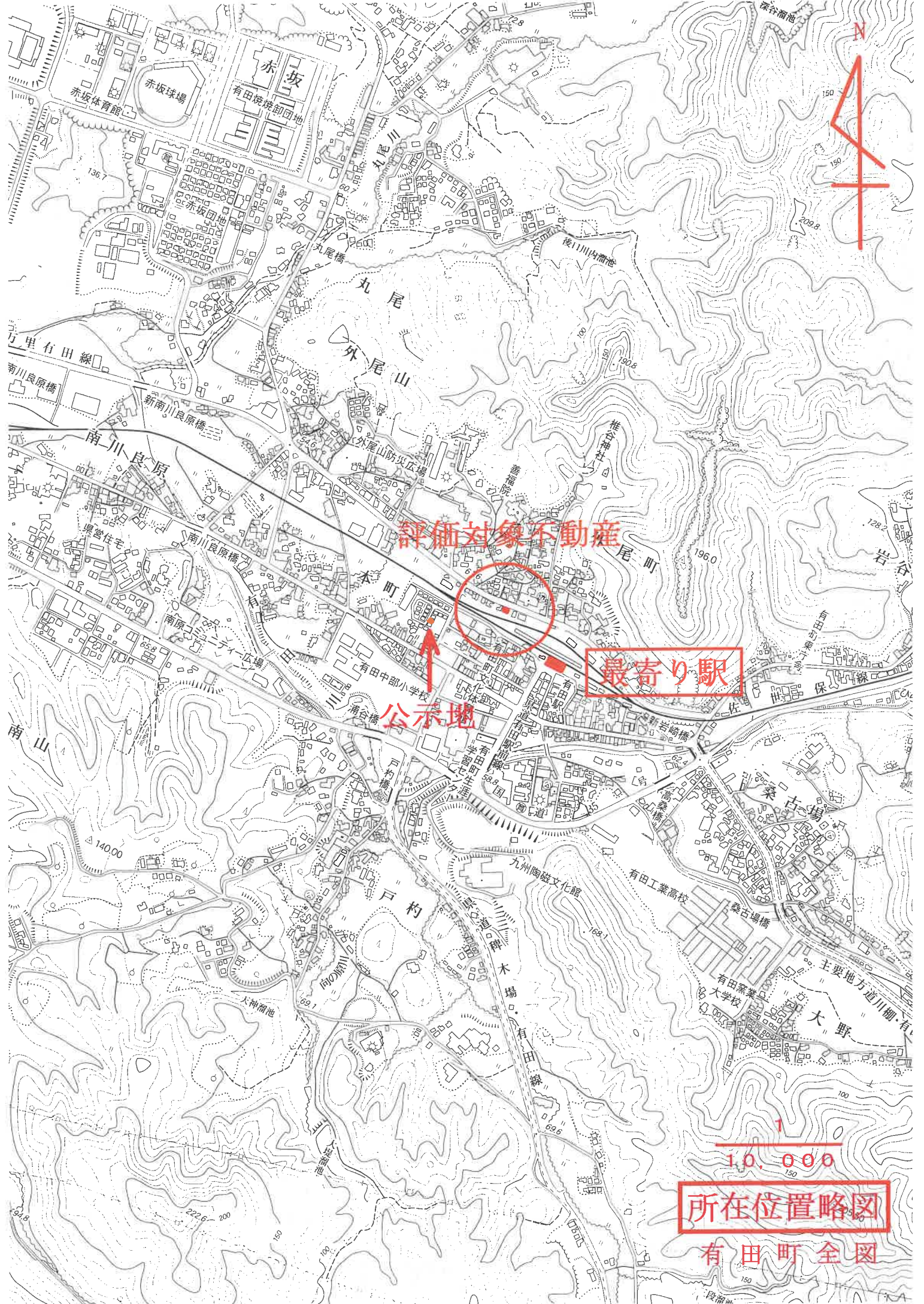
第7 附属資料

所在位置略図

不動産登記法第14条第1項地図（写）

建物配置図

以 上



評価対象不動産

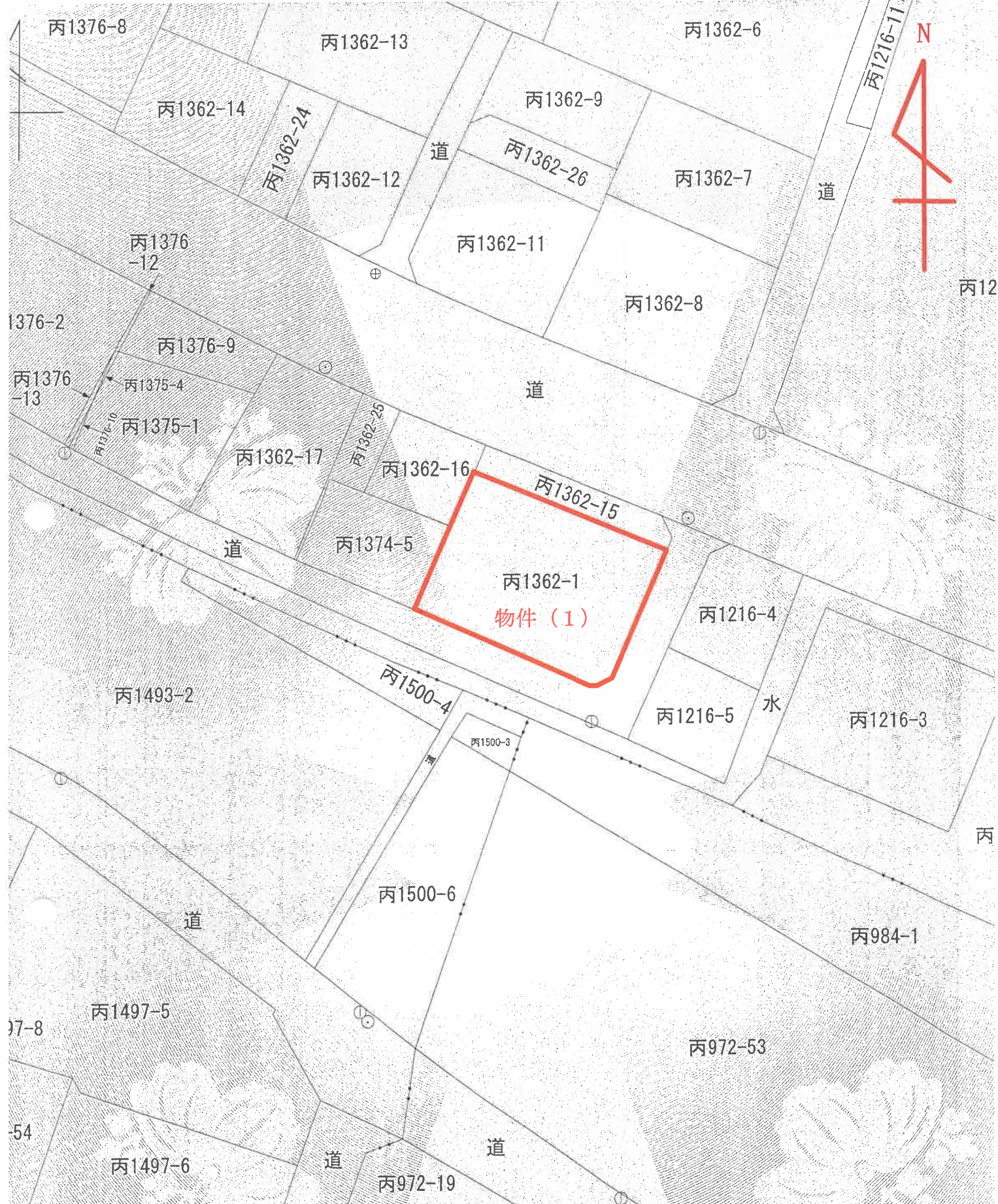
最寄り駅

公示地

所在位置略図

有田町全図

1
10,000



(座標値種別：図上測定)

1
500

地番
区域
見出

地図(不動産登記法第14条第1項)写

