

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年10月 2日から 令和 7年10月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16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11月 4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 9月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。 入札期間経過後に取下や取消等の事情により, 開札が行われないこともありますので, ご了承下さい。	

物件番号	売却基準価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	6,188,000 4,950,400	一括	1,237,600	87,457	0
1	1,777,000				
2	9,000				
3	86,000				
4	19,000				
5	4,297,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 5 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 0 9 8 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分7分の2

- 3 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 2 8 平方メートル

共有者 A 持分7分の2

- 4 所 在 神崎市神埼町志波屋字二本松
地 番 1 8 2 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 1 平方メートル

共有者 A 持分7分の2

物 件 目 録

5 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪1106番地3

家屋 番号 1106番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 7月16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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者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 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 5 3 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 0 9 8 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

- 3 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

- 4 所 在 神崎市神埼町志波屋字二本松
地 番 1 8 2 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2



物 件 目 録

5 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪1106番地3

家屋 番号 1106番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第8号
令和7年3月27日受理
令和7年4月**28**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 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 5 3 平方メートル

所有者 A

2 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 0 9 8 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分7分の2

3 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 2 8 平方メートル

共有者 A 持分7分の2

4 所 在 神崎市神埼町志波屋字二本松
地 番 1 8 2 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 1 平方メートル

共有者 A 持分7分の2

物 件 目 録

5 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪1106番地3

家屋 番号 1106番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 48.00平方メートル

所有者 A

(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 2～4） ☐ （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 上記の者が物件 1 土地上に下記建物を所有し、物件 2 ないし 4 土地を共有の公衆用道路として利用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり					
下 記 以 外 の 建 物 （目的外建物）	☒ 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 5					
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（ ☐ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積： ☐					
物 件 目 録 に な い 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：					
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり					
上 記 以 外 の 敷 地 （目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「執行官の意見」記載のとおり）					
そ の 他 の 事 項	☐					
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日					
土地建物の位置関係	☒ 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					

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者	本件不動産は、令和4年1月に買受取得し、私たち家族が居住してきました。 物件1土地は、本件建物の敷地、駐車スペース等です。上、下水道は、市の設備で、下水は市の浄化槽で、月々利用料を支払っています。境界は、周囲の宅地とは、フェンスで区分されており、争いありません。 物件2ないし4土地は、公道と出入りするための共有の公衆用道路です。 本件建物は、購入時のままで、増築はありません。1階北東側の部屋は、和室を、フローリングにして洋室に変えました。南側のサンルームや西側の下屋を囲った物置は、購入時から設置されていました。太陽光発電については、建築当初からの物で、私が設置した物ではありませんし、買受代金に含まれていた物だと思います。ただ、蓄電設備は、私がローンで付けました。不具合は、特にありません。
■ 神崎市 都市計画課 建設課 下水道課 担当者	本件各土地の地域は、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。 物件3土地南側から物件2土地東側部分の公図上の「道」、物件4土地の水路を挟んで北側の公図上の「道」は、神崎市が管理する法定外公共物です。物件1土地北側、物件2土地と物件3土地の間、物件4土地北側の公図上の「水」は、神崎市が管理する法定外公共物です。 物件1土地にかかる下水道は、整備区域外で、浄化槽区域になっています。
■ 佐賀東部水道企業団 担当者	物件1土地に物件3土地から引き込まれているようです。
■ 東部土木事務所 担当者	物件2ないし4土地の道路は、建築基準法42条1項5号道路です。
■ ローン会社担当者	蓄電池設備について、当社が引き上げることはありません。

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

本件各土地は、非線引の都市計画区域で用途地域の指定はない。物件1土地は、本件建物の敷地、駐車スペースとして利用され（写真1ないし3）、西側部分には、土地に付着したカーポートが設置されている（写真1）。上、下水道については、4枚目記載のとおりで、下水道は整備されていない。物件2ないし4土地は、公道と出入りする共有の公衆用道路である（写真6ないし10、建築基準法42条1項5号）。

物件1土地の周囲は、北東側を水路（神崎市が管理する法定外公共物）に接し、南東側を私有地（地番1106番9、地目宅地、地積448.51㎡、第三者所有）に、南側を公衆用道路である物件3土地に、北西側を私有地（地番1106番6、地目宅地、地積438.20㎡、第三者所有）にそれぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件1土地と隣接地との間は、南側（公衆用道路側）は側溝があつて（写真1ないし3、10）、その他は、網型フェンスで囲われて（南東側：写真2、3、北東側：写真5、北西側：写真1、4）、それぞれ区分されている。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、平成26年11月に新築されて、令和4年1月に債務者兼所有者が買受取得し、居住してきた。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項とほぼ一致している。本件建物北西側は、下屋を囲んで物置として利用されている。不具合は、債務者兼所有者の陳述のとおりと考えられ、外観上、特に大きな不具合は見られなかった。本件建物内の状況は、写真11ないし18のとおりである。本件建物東側に、簡易な物置（動産）が2つある（写真2右、3右奥）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月27日 (木) 17:10 — 17:20	執行官室	家屋見取図交付申請（神崎市役所税務課へ使送）
令和7年4月2日 (水) 11:00 — 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7年4月8日 (火) 14:00 — 14:35	神崎市都市計画課，建設課，下水道課（神崎市神埼町鶴）	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
令和7年4月8日 (火) 14:55 — 15:05	佐賀東部広域水道企業団（佐賀市兵庫町大字淵）	上水道に関する調査
令和7年4月8日 (火) 15:50 — 16:10	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年4月16日 (水) 10:00 — 10:50	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 （評価人同行）

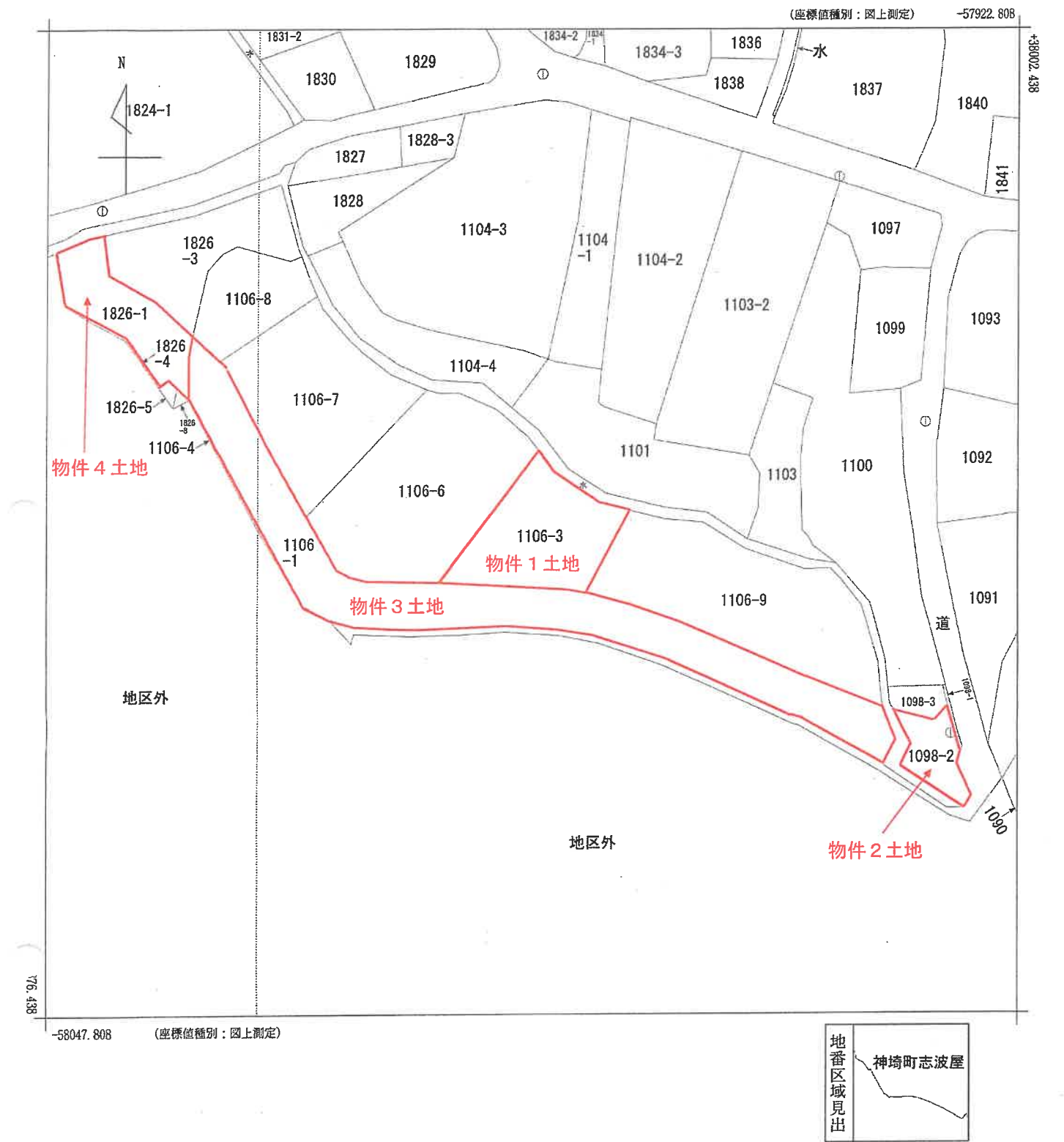
（特記事項）

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



請求部	所在	神埼市神埼町志波屋字七ノ坪				地番	1106番3			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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		

【世界測地系による座標値】

GPS(RTK測量)により設置

平面直角座標系番号＝Ⅱ系
平成26年3月19日測量

求 積 表

※計算式 $S = X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1}) / 2$

地番 ㊤ 1106-3			
No	境界線の種類	Xn	Yn
SKN223	真鍮プレート	37931.690	-57997.674
L-821	真鍮プレート	37946.419	-57984.842
L-303	真鍮プレート	37945.510	-57962.021
L-302	真鍮プレート	37941.595	-57976.913
ZK605	アルミプレート	37940.693	-57973.083
SKN226	アルミプレート	37930.384	-57978.710
SKN225	真鍮プレート	37930.741	-57980.713
SKN224	真鍮プレート	37931.360	-57988.741
面 積		231.6366726	
地 積		231.53	m ²
坪 数		70.03	坪

地番 ㊤ 1106-9			
No	境界線の種類	Xn	Yn
SKN228	アルミプレート	37930.384	-57978.710
ZK605	アルミプレート	37940.693	-57973.083
L-301	真鍮プレート	37939.584	-57968.379
L-300	真鍮プレート	37939.207	-57958.946
L-299	真鍮プレート	37935.842	-57958.204
ZK606	アルミプレート	37935.251	-57956.523
ZK607	アルミプレート	37924.730	-57950.328
SKN210	真鍮プレート	37926.438	-57966.214
SKN229	真鍮プレート	37927.732	-57969.625
SKN228	真鍮プレート	37928.863	-57972.854
SKN227	真鍮プレート	37929.454	-57974.780
面 積		37929.952	207.8492180
地 積		207.84	m ²
坪 数		62.87	坪

地番 ㊤ 1106-10			
No	境界線の種類	Xn	Yn
ZK607	アルミプレート	37924.730	-57950.328
ZK606	アルミプレート	37935.251	-57956.523
L-298	真鍮プレート	37933.075	-57950.328
L-297	真鍮プレート	37933.345	-57947.145
L-296	真鍮プレート	37932.048	-57946.872
L-295	真鍮プレート	37928.622	-57943.106
L-294	真鍮プレート	37921.487	-57940.993
Y11	真鍮プレート	37916.530	-57940.311
SKN216	真鍮プレート	37916.916	-57948.819
面 積		240.6664366	
地 積		240.86	m ²
坪 数		72.80	坪

GPS(RTK測量)の与点とした電子基準点の座標値

点 名	X座標	Y座標
筑紫野	55593.279	-44416.572
佐賀	30718.580	-68122.173
中原	38562.125	-51703.349

作成者

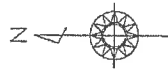
(平成26年6月25日作成)

申請人

縮尺 1/500

地 番 1106番3,1106番9,
1106番10

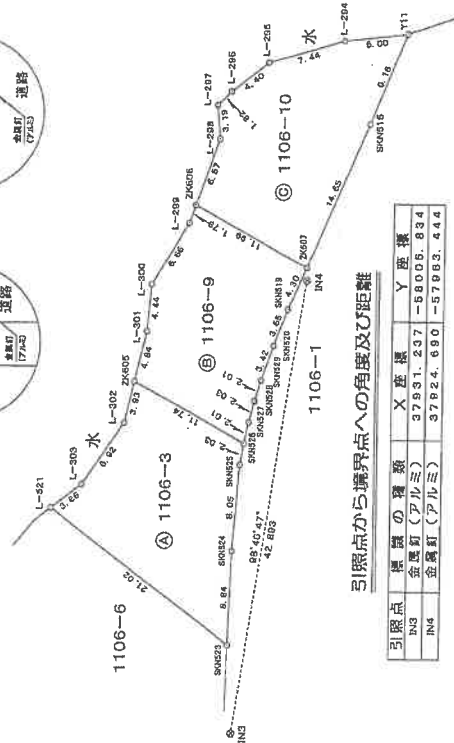
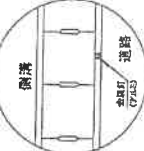
土地の所在 神崎市神崎町志波屋字七ノ坪



引照点概略図(IN3)



引照点概略図(IN4)



引照点から境界点への角度及び距離

引照点	境界線の種類	X座標	Y座標
IN3	真鍮釘(アルミ)	37931.237	-58005.834
IN4	真鍮釘(アルミ)	37924.690	-57963.444

境界点	境界点	測 角	方 向 角	距 離
IN3	IN4	0° 00' 00"	88° 46' 47"	42.893
SKN224	SKN225	350° 46' 28"	89° 36' 18"	17.093
SKN225	SKN226	352° 21' 05"	91° 07' 52"	25.126
SKN226	L-303	318° 38' 03"	58° 24' 50"	27.250
L-303	L-302	331° 30' 58"	70° 17' 42"	30.720
L-302	L-301	338° 39' 32"	77° 26' 19"	38.980
SKN227	SKN228	353° 46' 38"	92° 31' 45"	29.118
SKN228	SKN229	354° 30' 23"	93° 17' 10"	31.105
SKN229	SKN228	365° 20' 15"	94° 07' 02"	33.065
IN4	SKN219	0° 00' 00"	276° 46' 47"	42.893
SKN219	L-298	23° 28' 27"	302° 15' 14"	3.275
L-298	L-297	106° 23' 16"	25° 10' 03"	12.323
L-297	L-296	138° 37' 47"	57° 24' 34"	15.567
L-296	L-295	148° 15' 06"	62° 01' 52"	18.454
L-295	L-294	148° 30' 48"	67° 17' 38"	19.048
L-294	Y11	160° 18' 41"	76° 03' 28"	20.716
Y11	SKN216	192° 48' 21"	86° 07' 10"	22.678
SKN216	SKN216	192° 48' 52"	111° 32' 39"	15.724

(単位:m)

図 面 2 の 1

(1) 平成27年2月10日
1106番10は1106番9に合壁した。
平成27年2月9日登記

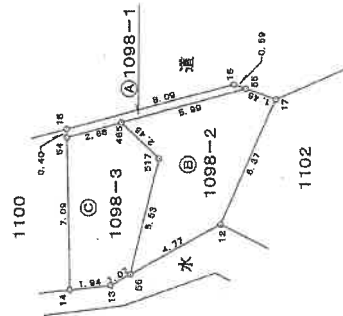
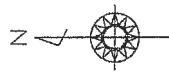
1/2

地積測量図

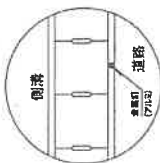
1098番1, 1098番2,
1098番3

地番

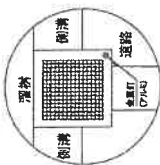
土地の所在
神崎市神崎町志波屋字七ノ坪



引照点概略図 (IN4)



引照点概略図 (IN3)



平面直角座標系番号=Ⅱ系
平成24年6月20日測量

(単位:m)

図面 3の1

作成者
土地家屋
調査士

申請人

縮尺
1/250

(平成24年7月23日作成)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

(1) 平成24年8月16日
1098番2は1102番を合筆（平成24年8
月16日登記）

図 面 3 の 2

(1 1 枚目)

A 3 判を A 4 判に縮小

地番 1098番1, 1098番2, 1098番3 地積測量図 2/2

土地の所在 神崎市神崎町志波屋字七ノ坪

【世界測地系による座標値】
GPS(RTK測量)により設置

求積表

※計算式 $S = X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1}) / 2$

地番	⑤ 1098-1	境界線の種類	Xn	Yn
No	55	境界線の種類	37909.885	-57930.190
465			37915.664	-57931.776
54	プラスチック杭		37918.246	-57932.484
15	プラスチック杭		37918.257	-57932.082
16	プラスチック杭		37910.442	-57929.989
面積			3.0632460	
地積			3.06	m ²
坪数			0.92	坪

地番	⑥ 1098-2	境界線の種類	Xn	Yn
No	12	境界線の種類	37911.024	-57936.542
56			37915.197	-57938.651
517			37913.898	-57939.480
465			37916.554	-57931.776
55			37909.885	-57930.190
17			37908.508	-57930.688
面積			31.5596380	
地積			31.55	m ²
坪数			9.54	坪

地番	⑦ 1098-3	境界線の種類	Xn	Yn
No	56	境界線の種類	37915.197	-57938.651
13	プラスチック杭		37916.191	-57939.368
14	プラスチック杭		37918.060	-57939.576
54	プラスチック杭		37918.246	-57932.484
465			37915.664	-57931.776
517			37913.898	-57939.480
面積			25.7696176	
地積			25.76	m ²
坪数			7.79	坪

引照点から境界点への角度及び距離

引照点	境界の種類	X座標	Y座標
IN4	金属釘(アルミ)	37924.690	-57963.444
IN3	金属釘(アルミ)	37931.237	-58005.934

境界点	視準点	測角	方向角	距離
IN4	IN3	0° 00' 00"	278° 46' 47"	42.893
	15	182° 48' 43"	101° 35' 30"	32.015
	54	182° 58' 41"	101° 45' 28"	31.624
	14	186° 44' 40"	105° 31' 27"	24.772
	13	190° 47' 26"	109° 34' 13"	25.552
	56	192° 19' 37"	111° 06' 24"	20.362
	12	198° 09' 02"	116° 55' 49"	30.174
	17	197° 30' 37"	116° 17' 24"	36.535
	55	195° 13' 10"	113° 59' 57"	36.401
	16	194° 17' 19"	113° 04' 06"	36.353
	465	187° 07' 44"	106° 54' 31"	32.829
	517	191° 01' 39"	109° 48' 26"	31.848

GPS(RTK測量)の与点とした電子基準点の座標値

点名	X座標	Y座標
筑紫野	55593.279	-44416.572
佐賀	30718.580	-68122.173
中原	38562.125	-51703.349

作成者 上地家崎調査士

(平成24年7月23日作成)

(佐賀県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺

(1) 平成24年8月16日
1098番2は1102番を合筆（平成24年8
月16日登記）

1/3

地積測量図

1106番1,1106番3
及び1106番8

土地の所在
神埼市神埼町志波屋字七ノ坪

【世界測地系による座標値】

GPS(RTK測量)により設置

求積表

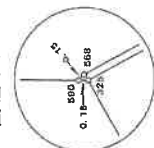
※計算式 $S = X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1}) / 2$

地番	① 1106-1 境界線の種類	Xn	Yn
No			
196		37908.218	-57940.357
198		37914.016	-57950.778
199		37918.077	-57959.990
194		37921.837	-57968.361
260		37924.744	-57977.304
270		37925.620	-57982.118
271		37926.092	-57988.831
316		37925.841	-57993.066
317		37925.652	-58001.250
319		37925.864	-58008.048
557		37925.948	-58008.388
559		37926.067	-58008.358
541		37926.988	-58014.983
542		37926.731	-58021.229
584		37936.381	-58024.167
544		37944.644	-58029.786
568		37955.194	-58029.902
580		37955.297	-58029.902
588		37956.623	-58029.902
569		37959.021	-58025.008
592		37947.073	-58018.602
522		37940.166	-58014.624
539		37938.204	-58010.606
538		37932.628	-58009.478
537		37932.095	-58007.512
536		37931.997	-58006.551
523		37931.690	-57997.374
524		37931.360	-57988.741
525		37930.741	-57980.713
526		37930.384	-57978.710
527		37929.952	-57976.744
528		37929.454	-57974.780
529		37928.803	-57972.854
520		37927.732	-57969.825
519		37926.438	-57966.214
516		37918.916	-57948.819
11		37915.530	-57940.911
197		37911.267	-57938.786
面積		628.837800	m
地積		628.88	m
坪		190.23	坪

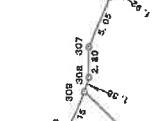
平面直角座標系番号=Ⅱ系
平成24年6月20日測量



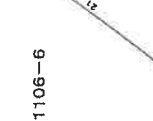
拡大図1/100



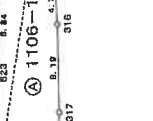
拡大図1/100



拡大図1/100



拡大図1/100



拡大図1/100



拡大図1/100



(単位:m)

作成者
土地家屋
調査士

(平成24年7月23日作成)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺
1/500

図面 4の1

(1) 平成26年7月17日
平成26年7月16日1106-3に1106-
5を台筆

図 面 4 の 2

(1 5 枚目)

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：平成24年7月31日

2/3

地積測量図

1106番1,1106番3
ないし1106番8

地番

土地の所在
神埼市神埼町志波屋字七ノ坪

【世界測地系による座標値】

GPS(RTK測量)により設置

地番 ① 1106-3			
No	境界線の種類	Xn	Yn
11		37915.630	-57940.311
516		37918.916	-57948.819
519		37926.438	-57986.214
520	真鍮プレート	37827.732	-57989.625
300	真鍮プレート	37839.207	-57983.846
289		37836.842	-57958.204
298		37933.076	-57950.328
297		37933.346	-57947.145
296		37932.043	-57945.872
295		37828.822	-57943.106
294		37921.487	-57940.993
面積		340.3870240	
地積		340.38	m ²
坪数		102.95	坪

地番 ② 1106-4			
No	境界線の種類	Xn	Yn
557		37926.948	-58008.388
320		37926.330	-58009.930
321		37926.852	-58011.788
322		37928.598	-58015.057
323		37939.326	-58021.342
324		37944.574	-58024.293
325		37955.117	-58029.905
590		37955.297	-58029.802
568		37955.194	-58029.786
544		37944.644	-58024.167
584		37939.391	-58021.229
542		37928.731	-58014.883
541		37926.898	-58011.750
539		37926.067	-58008.358
面積		6.1832755	
地積		6.18	m ²
坪数		1.56	坪

地番 ③ 1106-5			
No	境界線の種類	Xn	Yn
520	真鍮プレート	37927.732	-57969.625
528		37928.863	-57972.854
528		37928.454	-57974.780
527		37929.852	-57976.744
526		37930.384	-57978.710
525		37930.741	-57980.713
524		37931.360	-57988.741
523	真鍮プレート	37931.690	-57987.574
521	真鍮プレート	37948.419	-57984.842
303		37945.510	-57982.621
302		37941.595	-57978.913
301		37939.584	-57968.873
300	真鍮プレート	37939.207	-57963.846
面積		339.7153315	
地積		339.71	m ²
坪数		102.76	坪

地番 ④ 1106-6			
No	境界線の種類	Xn	Yn
523	真鍮プレート	37931.690	-57997.574
536		37931.997	-58006.551
537		37932.095	-58007.512
538		37932.628	-58009.478
539		37933.204	-58010.608
522	真鍮プレート	37940.186	-58014.624
309	真鍮プレート	37956.094	-57999.177
308		37955.694	-57997.859
307		37955.680	-57995.064
306		37953.729	-57990.406
305		37952.481	-57988.945
304		37949.989	-57986.050
521	真鍮プレート	37948.419	-57984.842
面積		438.2046065	
地積		438.20	m ²
坪数		132.56	坪

作成者
土地家屋
調査士

(平成 24 年 7 月 23 日作成)

申請人

縮尺

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

【世界測地系による座標値】
GPS(RTK測量)により設置

地 番 ① 1106-7			
No	境界線の種類	Xn	Yn
522	真鍮プレート	37940.166	-58014.624
532		37947.073	-58018.502
569		37959.021	-58025.008
570	真鍮プレート	37958.928	-58025.971
580	真鍮プレート	37968.308	-58013.438
313		37966.619	-58012.668
312		37962.937	-58009.543
311		37961.006	-58007.487
310		37959.152	-58003.693
309	真鍮プレート	37955.094	-57999.177
面積		354.825305	
地積		354.82	m ²
坪数		107.93	坪

地 番 ② 1106-8			
No	境界線の種類	Xn	Yn
570	真鍮プレート	37959.928	-58025.971
589		37963.030	-58026.284
334		37971.488	-58027.390
39		37973.827	-58025.444
38		37974.762	-58023.574
37		37972.879	-58016.728
36		37973.415	-58015.257
329		37970.060	-58014.211
580	真鍮プレート	37968.308	-58013.438
面積		141.930920	
地積		141.93	m ²
坪数		42.93	坪

GPS(RTK測量)の与点とした電子基準点の座標値

点 名	X座標	Y座標
筑紫野	55593.279	-44416.572
佐賀	30718.580	-68122.173
中原	38562.125	-61703.349

引照点から境界点への角度及び距離

引照点	境界線の種類	X座標	Y座標
IN3	真鍮プレート	37931.237	-58005.834
IN4	真鍮プレート	37924.680	-57953.444

境界点	引照点	測 角	方 向 角	距 離
IN3	IN4	0° 00' 00"	98° 46' 47"	42.893
568		216° 12' 51"	314° 59' 38"	33.884
544		207° 23' 54"	308° 10' 41"	22.712
584		189° 07' 42"	237° 54' 28"	17.421
542		155° 54' 08"	254° 40' 55"	9.486
541		135° 35' 51"	234° 22' 38"	7.278
540		107° 12' 51"	205° 59' 38"	5.789
319		103° 06' 54"	202° 23' 41"	5.811
317		41° 50' 32"	140° 37' 19"	7.225
316		14° 07' 48"	112° 54' 38"	13.861
271		8° 03' 21"	106° 50' 08"	17.784
270		4° 32' 42"	103° 19' 29"	24.372
269		4° 02' 30"	102° 49' 17"	29.250
193		5° 18' 08"	104° 04' 55"	38.634
326		221° 59' 38"	320° 48' 26"	37.934
325		215° 59' 31"	314° 46' 18"	39.907
324		207° 04' 09"	305° 50' 56"	22.773
323		198° 46' 01"	297° 32' 48"	17.491
322		155° 15' 31"	254° 02' 18"	9.593
321		134° 50' 58"	233° 37' 45"	7.384
583		106° 51' 26"	205° 38' 13"	5.939
IN4	IN3	0° 00' 00"	278° 46' 47"	42.893
194		233° 38' 31"	152° 25' 18"	7.461
195		211° 20' 31"	130° 07' 18"	16.564
196		206° 43' 38"	125° 30' 25"	28.361
197		199° 48' 58"	118° 33' 45"	28.076
11		182° 48' 21"	111° 36' 08"	24.881
294		179° 20' 23"	98° 07' 10"	22.678

作成者
土地家屋調査士

申請人

縮尺
1/

(平成 24 年 7 月 23 日作成)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

1/2

地積測量図

1826番1, 1826番3,
1826番4, 1826番5

神埼市神埼町志波屋字二本松

【世界測地系による座標値】
GPS(RTK測量)により設置

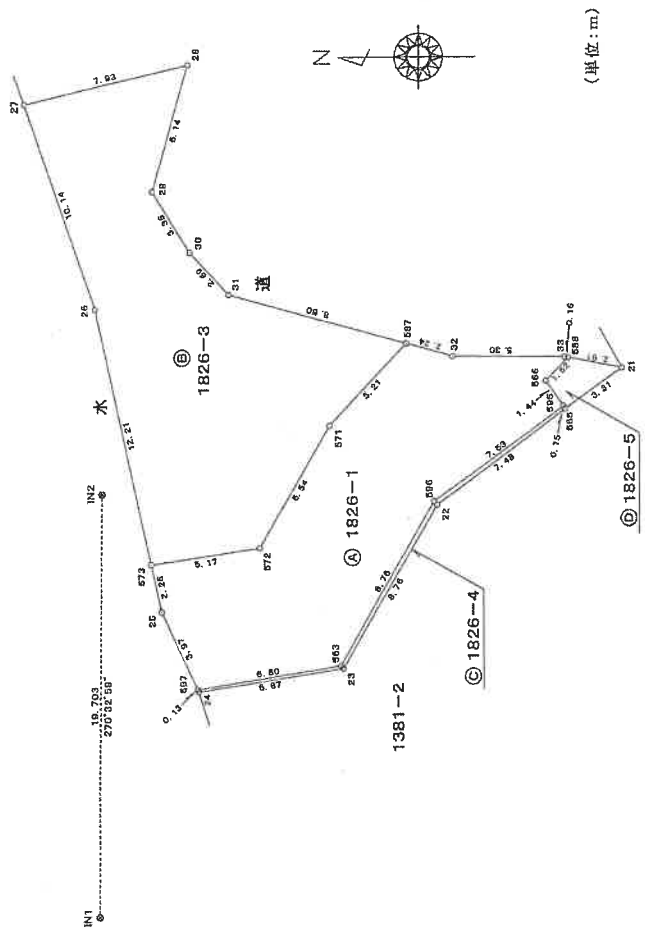
平面直角座標系番号＝Ⅱ系
平成24年6月20日測量

求積表

※計算式 $S = \sum (X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})) / 2$

地番	④ 1826-1	境界線の種類	Xn	Yn
No				
568			37956.623	-58031.289
566			37957.683	-58032.362
565			37956.950	-58033.642
566			37962.954	-58037.949
563			37967.289	-58045.662
567			37974.003	-58048.620
25			37975.977	-58043.015
573			37976.174	-58040.812
572			37971.058	-58040.055
571			37967.800	-58034.380
567			37964.237	-58030.574
32			37962.078	-58031.180
33			37956.783	-58031.239
面積			130.04	m ²
坪数			39.33	坪

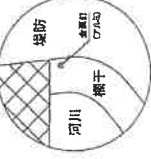
地番	④ 1826-3	境界線の種類	Xn	Yn
No				
567			37964.237	-58030.574
571			37967.800	-58034.380
572			37971.058	-58040.055
573			37976.174	-58040.812
26			37978.797	-58028.887
27			37982.158	-58018.321
28			37974.442	-58017.500
29			37976.108	-58023.412
30			37974.333	-58028.263
31			37972.516	-58028.252
面積			171.14	m ²
坪数			51.77	坪



引張点概略図(N2)



引張点概略図(N1)



作成者
土地家屋
調査士

(平成 24 年 7 月 23 日作成)

申請人

縮尺

1/250

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

(1) 平成24年8月16日
1826番1は1826番7を合筆（平成24年
8月16日登記）
1826番3は1826番6を合筆（平成24年
8月16日登記）

図面 5 の 2

(19枚目)

A3判をA4判に縮小

地積測量図 2/2

1826番1,1826番3,
1826番4,1826番5

神埼市神埼町志波屋字二本松

土地の所在

【世界測地系による座標値】
GPS(RTK測量)により設置

引照点から境界点への角度及び距離

地番 ① 1826-4			
No	境界線の種類	Xn	Yn
595		379566.850	-58033.542
595		379556.765	-58033.668
595		37962.766	-58038.101
22		37967.170	-58045.687
23		37973.956	-58046.742
24		37974.003	-58046.620
597		37967.289	-58045.562
563		37962.954	-58037.949
598			3.8573560
面積		3.95	㎡
坪数		1.19	坪

地番 ② 1826-5			
No	境界線の種類	Xn	Yn
21		37954.061	-58031.755
565		37956.765	-58033.668
595		37956.850	-58033.542
566		37957.683	-58032.362
598		37956.623	-58031.269
面積		4.29	㎡
坪数		1.30	坪

GPS(RTK測量)の与点とした電子基準点の座標値

点名	X座標	Y座標
筑紫野	55593.279	-44416.572
佐賀	30718.580	-68122.173
中原	38662.125	-51703.349

引照点	標高の種類	X座標	Y座標
IN2	金属釘(アルミ)	37976.467	-58037.516
IN1	金属釘(アルミ)	37978.566	-58067.218

観測点	視準点	測角	方向角	距離
IN2	IN1	0°00'00"	270°32'59"	19.702
	27	167°58'59"	78°31'58"	18.566
	28	190°49'13"	101°22'12"	20.417
	29	188°56'30"	99°20'28"	14.300
	30	199°37'18"	110°10'18"	11.888
	31	212°09'58"	122°42'57"	11.011
	597	243°26'43"	153°59'42"	16.833
	32	248°18'49"	158°51'48"	17.571
	33	253°18'21"	163°51'20"	22.574
	598	259°29'26"	164°02'26"	22.720
	21	256°10'08"	166°43'07"	25.077
	566	256°31'23"	166°04'22"	21.414
	565	259°02'01"	169°35'00"	21.979
	565	258°23'44"	169°56'43"	22.041
	596	271°02'57"	181°35'56"	15.519
	22	271°36'17"	182°08'16"	15.682
	563	305°11'49"	216°44'48"	13.773
	23	306°19'41"	216°52'40"	13.942
	24	333°23'39"	243°56'38"	10.270
	597	333°19'48"	243°52'47"	10.140
	25	332°32'55"	243°06'54"	6.166
	573	324°37'27"	235°10'26"	4.016
	572	288°21'59"	198°54'58"	7.892
	571	263°04'03"	163°37'02"	11.118
	26	177°15'37"	87°48'36"	8.635

作成者 土地家屋調査士

(平成24年7月23日作成)

申請人

縮尺 1/

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

- (1) 平成24年8月16日
1826番1は1826番7を合筆（平成24年
8月16日登記）
1826番3は1826番6を合筆（平成24年
8月16日登記）

(21枚目)

A3判をA4判に縮小

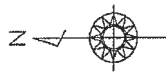
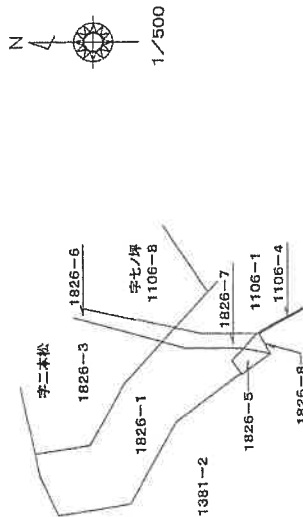
図面 5 の 4

土地所在図

地積測量図

地番 1826番7

土地の所在 神埼市神埼町志波屋字二本松



IN1 19.703 270°32'59" IN2

平面直角座標系番号＝Ⅱ系
平成24年6月20日測量

【世界測地系による座標値】
GPS(RTK測量)により設置

GPS(RTK測量)の与点とした電子基準点の座標値

点名	X座標	Y座標
筑紫野	55593.279	-44416.572
佐賀	30718.580	-68122.173
中原	38562.125	-51703.349

求積表

※計算式 $S = X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1}) / 2$

No	1826-7	Xn	Yn
590	境界線の種類	37955.297	-58029.902
598		37956.823	-58031.269
33		37956.783	-58031.239
32		37952.078	-58031.180
567		37964.237	-58030.574
589		37953.030	-58029.284
326		37960.823	-58029.823
面積		11.16	m ²
坪数		3.37	坪

引照点から境界点への角度及び距離

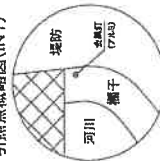
引照点	標識の種類	X座標	Y座標
IN2	金属釘(アルミ)	37978.467	-58037.516
IN1	金属釘(アルミ)	37978.856	-58067.218

照準点	測角	方向角	距離
IN1	0°00'00"	270°32'59"	19.703
IN2	243°26'43"	153°59'42"	15.833
598	241°22'51"	151°55'50"	17.496
326	246°07'41"	156°40'40"	19.432
590	251°15'32"	161°48'31"	24.389
589	253°29'26"	164°02'25"	22.720
33	253°18'21"	163°51'20"	22.574
32	248°18'48"	158°51'48"	17.571

引照点概略図(IN1)

引照点概略図(IN2)

(単位:m)



作成者 上地家屋調査士

申請人

縮尺 1/250

(平成24年7月23日作成)

(佐賀県土地家屋調査士会印)

(1) 平成24年8月16日
1826番3に合筆(平成24年8月16日登
記)

図面 6の2

(23枚目)

A3判をA4判に縮小

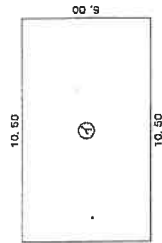
各階平面図

建物図面

家屋番号 1106番3

建物の所在 神埼市神埼町志波屋字七ノ坪1106番地3

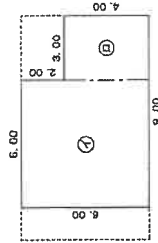
1 階



求 積 表			
①	10.50	×	6.00
			= 63.0000

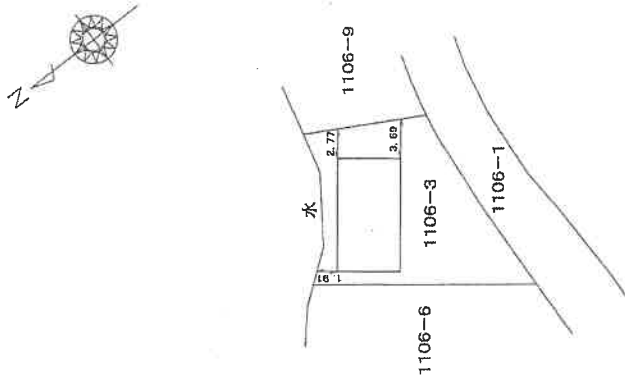
床面積 63.00 m²

2 階



求 積 表			
①	6.00	×	6.00
②	3.00	×	4.00
			= 36.0000
			= 12.0000
計			48.0000

床面積 48.00 m²



(単位：m)

作成者

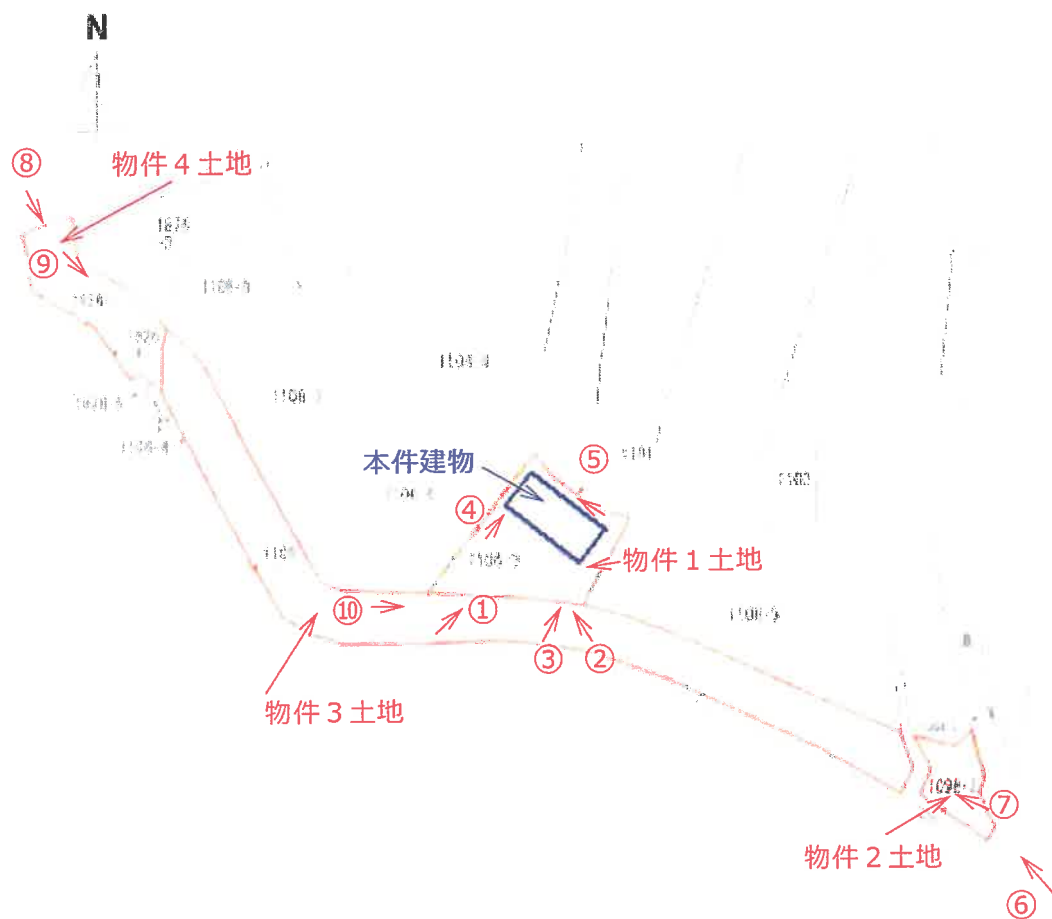
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

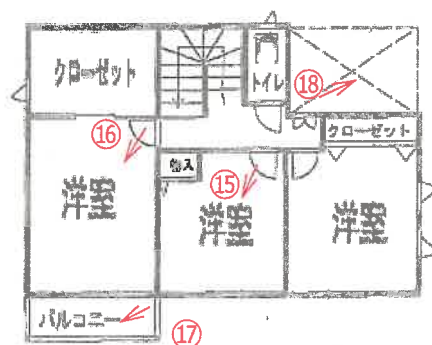
(平成26年11月6日作成)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

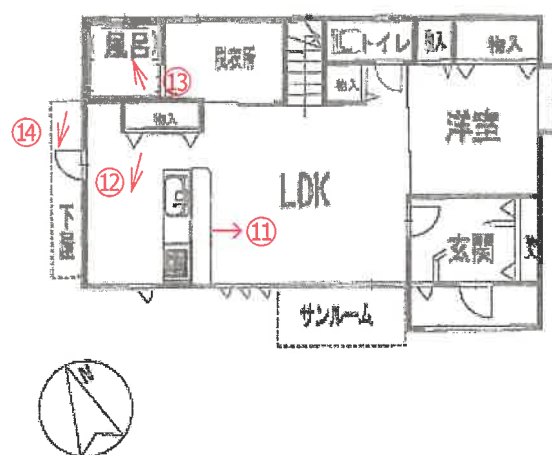


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

<2階>



<1階>



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



令和7年（ケ）第 8 号
令和7年4月16日 現地調査
令和7年4月22日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 250406)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,188,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,777,000 円
物件2 (土地)	金 9,000 円
物件3 (土地)	金 86,000 円
物件4 (土地)	金 19,000 円
物件5 (建物)	金 4,297,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	次頁物件目録記載のとおり		
5	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特 記 事 項		
1			
2	物件2の評価は共有持分7分の2が評価対象物である。 物件2は建築基準法第42条1項5号道路の現況道路である。		
3	物件3の評価は共有持分7分の2が評価対象物である。 物件3は建築基準法第42条1項5号道路の現況道路である。		
4	物件4の評価は共有持分7分の2が評価対象物である。 物件4は建築基準法第42条1項5号道路の現況道路である。		
5	物件5には太陽光発電設備が含まれている。太陽光発電設備は発電を開始してから10年以上経過しているものと査定した。太陽光発電設備に後付けされた蓄電池を所有者が取り外す可能性があるため、太陽光発電設備が正常に稼働せず使用できない可能性がある。		

* 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 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 2 3 1. 5 3 平方メートル

所有者 A

2. 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 0 9 8 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 6 6 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

3. 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪
地 番 1 1 0 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 6 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

4. 所 在 神崎市神埼町志波屋字二本松
地 番 1 8 2 6 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 1 平方メートル

共有者 A 持分 7 分の 2

物 件 目 録

5 所 在 神崎市神埼町志波屋字七ノ坪1106番地3

家屋 番号 1106番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 63.00平方メートル
2階 48.00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	J R 長崎本線「神埼」駅の北東方・道路距離約4.0km。 最寄バス停「神埼駅通り」の北東方約4.2km。（徒歩約53分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、神埼市内において新たな戸建分譲住宅も見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。 （居住の快適性・利便性） 神 埼 市 役 所：約4.2km。 日 照 ・ 通 風：普通。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域内 用途無指定 60%（指定） 200%（指定） 無 周知の埋蔵文化財に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	231.53㎡ 概ね台形 約 19.0m ・ 約 15.0m おおむね平坦 —
接面道路の状況等	南側が幅員約6.0mの舗装私道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の第42条1項5号道路である。	
土地の利用状況等	物件1は後記物件5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：なし（前面道路への本管設置工事未了） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査、現地調査の結果、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはない判断した。 周知の埋蔵文化財である志波屋六の坪（乙）遺跡に該当する。	

土地の概況及び利用状況等（物件２・３・４）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「神埼」駅の北東方・道路距離約4.0km。 最寄バス停「神埼駅通り」の北東方約4.2km。（徒歩約53分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、神埼市内において新たな戸建分譲住宅も見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。 （居住の快適性・利便性） 神 埼 市 役 所：約4.2km。 日 照 ・ 通 風：普通。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域内 用途無指定 60%（指定） 200%（指定） 無 建築基準法の第42条1項5号道路である。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	835㎡ 不整形の带状画地 約 6.0m ・ 約 125.0m おおむね平坦 道路として利用されている。
接面道路の状況等	物件２・３・４が幅員約6.0mの舗装私道（注1）である。 （注1）上記道路は建築基準法の第42条1項5号道路である。	
土地の利用状況等	物件２・３・４は後記物件５の建築基準法の第42条1項5号道路として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり 下 水 道：なし 都 市 ガ ス：なし	
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判断した。 周知の埋蔵文化財である志波屋六の坪（乙）遺跡に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

区 分	建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）	平成26年11月1日新築
	経 過 年 数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕 様	構 造	木造スレートぶき2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼り
	天 井	クロス貼り
	床	フローリング、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	そ の 他	太陽光発電設備
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	4LDK
品 等	普通	
保守管理の状況	普通	
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。 物件5には太陽光発電設備が含まれている。太陽光発電設備は発電を開始してから10年以上経過しているものと査定した。太陽光発電設備に後付けされた蓄電池を所有者が取り外す可能性があるため、太陽光発電設備が正常に稼働せず使用できない可能性がある。 物件5は隣地に近接した状態にある北西側の下屋を収去するなどの可能性を有するため、収去費用等を考慮して市場性修正を施した。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2・3・4（土地）

目的土地の建付地価格及び更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・更地価格 (円) カ
1	13,700	×1.00	×231.53	× 1.00		=3,172,000
2	13,700	×0.10	×66.00		× 2/7	=26,000
3	13,700	×0.10	×628.00		× 2/7	=246,000
4	13,700	×0.10	×141.00		× 2/7	=55,000

ア 標準画地価格：地価調査地「神埼（県）-2」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 12,600\text{円/㎡} \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 13,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：標準的

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.00 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & = & 0.92 \end{array}$$

道路幅員	-5	駅接近性	0	住環境	-3
系統連続性	0	商業接近性	0	環境条件の計	-3
街路条件の計	-5	接近条件の計	0		

イ 個 別 格 差：

物件1：標準的で、個別格差は1.00

物件2乃至4：第42条1項5号道路の現況道路で-90、個別格差は0.10

ウ 地 積：物件1乃至4は登記数量による。

エ 建 付 減 価：物件1乃至4は建付減価なし。

オ 共 有 持 分：物件1は完全所有権である。
物件2乃至4は共有持分7分の2である。

② 物件5（建物）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有 持分 エ	建物価格(円) オ
5	175,000	×111.00	×0.30		=5,828,000

ア 再 調 達 原 価：再調達原価は太陽光発電設備費用を含んでいる。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。
経過年数約10年であり経済的残存耐用年数約15年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。
・現価率＝0.30×1.00＝0.30

項目	物件区分	物件5
残価率		5%
経過年数		約10年
経済的全耐用年数		約25年
観察減価法による補正率		100%

観察減価法による補正率の内容

・観察減価法による補正の必要なしと査定した。

エ 共 有 持 分：完全所有権である。

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	3,172,000	×0.20	法定地上権	= 634,000

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20%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基 礎 と なる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (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	(3,172,000	－ 634,000)		×1.00	×0.70	= 1,777,000
2	26,000			×0.50	×0.70	= 9,000
3	246,000			×0.50	×0.70	= 86,000
4	55,000			×0.50	×0.70	= 19,000
5	(5,828,000	＋ 634,000)	×1.00	×0.95	×0.70	= 4,297,000
一括価格 (合計)						6,188,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、物件2乃至4は建築基準法第42条1項5号道路の現況道路で共有持分7分の2であることから市場性が劣るものと判断され、物件5は隣地に近接した状態にある北西側の下屋を収去するなどの可能性を有することから市場性が劣るものと判断されるので、それぞれ所要の修正をした。

オ 競売市場修正 : 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (神埼 (県) - 2)

所 在 : 佐賀県神埼市神埼町城原字三本黒木 4 6 9 番 1 外

価 格 : 12,600円/㎡ (対前年変動率 0.0%)

位 置 : J R 長崎本線「神埼」駅の北西方、道路距離約2600m。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 417㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある

接 面 街 路 : 西側が幅員約4.0mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

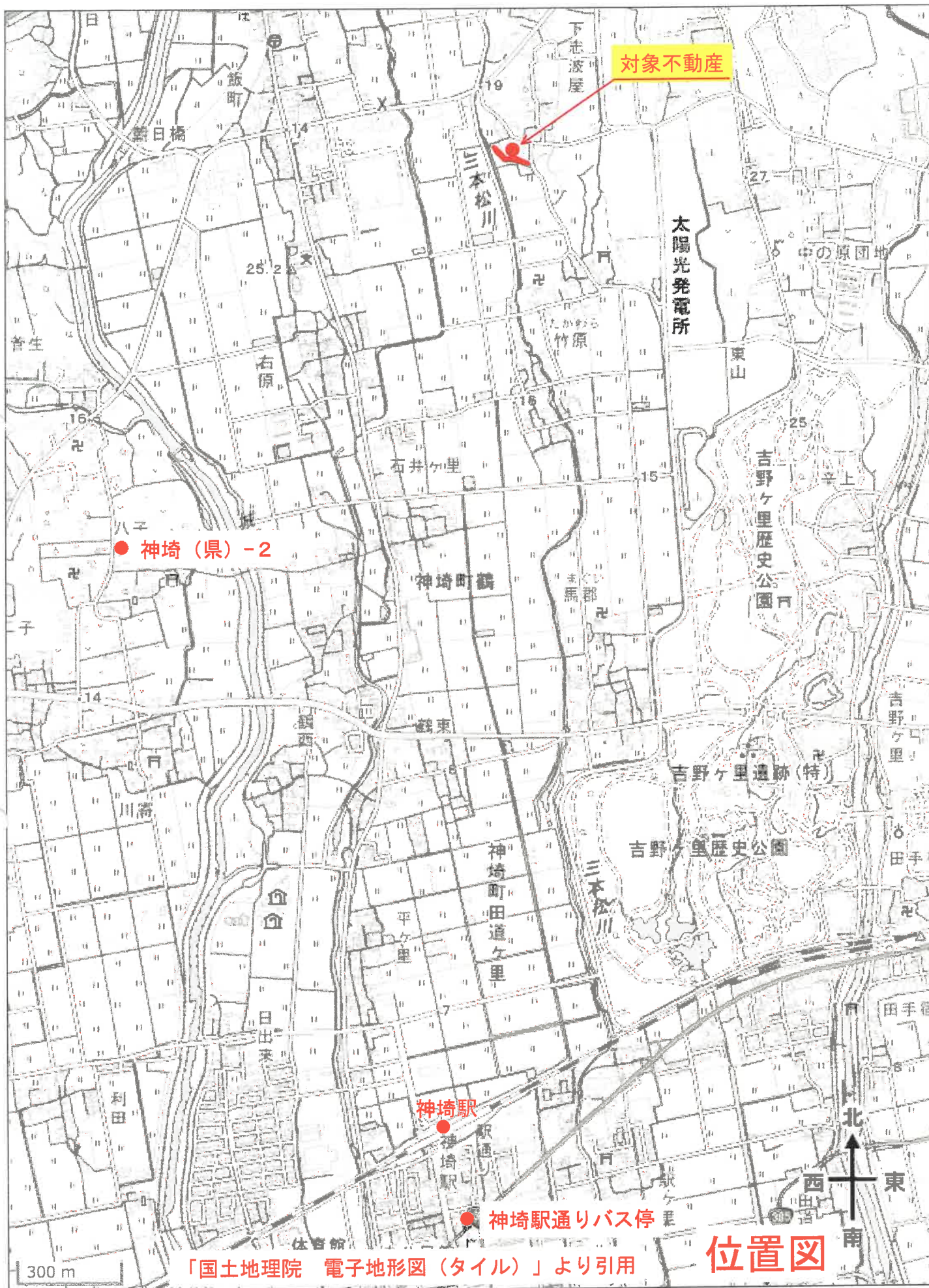
位置図

不動産登記法第14条第1項地図 (写)

地積測量図 (写)

建物図面・各階平面図 (写)

以 上

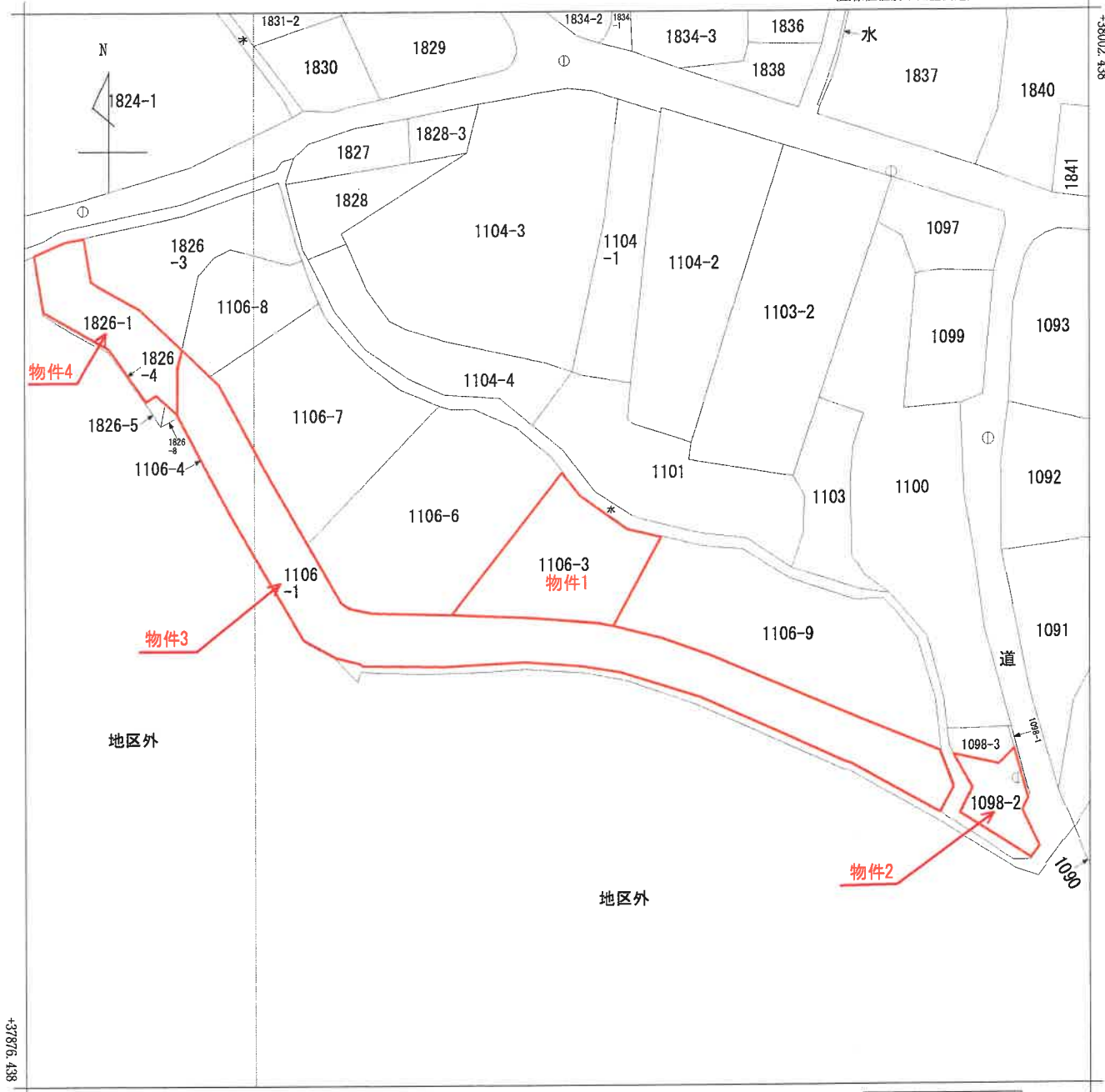




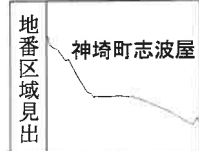
(座標値種別：図上測定)

-57922.808

+38002.438



-58047.808 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	神埼市神埼町志波屋字七ノ坪				地番	1106番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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

第14条地図写

【世界測地系による座標値】
GPS(RTK測量)により設置

平面直角座標系番号＝Ⅱ系
平成26年3月19日測量

求 積 表

※計算式 $S = X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_n) / 2$

④ 1106-3			
地番	No	境界線の種類	
SKN523	L-521	真鍮プレート	Xn Yn
			37931.690 -57997.574
			37948.419 -57986.842
			37946.510 -57982.821
ZK605	L-302	アルミプレート	Xn Yn
			37941.695 -57976.913
			37940.893 -57973.083
			37930.384 -57978.710
SKN525	L-301	アルミプレート	Xn Yn
			37930.741 -57980.713
			37931.360 -57986.741
			231.5356726
SKN524	L-303	面積	231.53 ㎡
		坪数	70.03 坪

④ 1106-9			
地番	No	境界線の種類	
SKN526	L-304	真鍮プレート	Xn Yn
			37930.384 -57978.710
			37940.693 -57973.083
			37939.584 -57968.373
ZK606	L-299	真鍮プレート	Xn Yn
			37939.207 -57963.946
			37935.842 -57958.204
			37935.251 -57956.823
SKN519	L-298	アルミプレート	Xn Yn
			37924.730 -57982.265
			37926.438 -57986.214
			37927.732 -57969.625
SKN529	L-295	真鍮プレート	Xn Yn
			37928.863 -57972.854
			37929.454 -57974.780
			37929.952 -57976.744
SKN527	L-294	面積	207.84 ㎡
		坪数	62.87 坪

④ 1106-10			
地番	No	境界線の種類	
ZK607	L-297	アルミプレート	Xn Yn
			37924.730 -57982.265
			37935.251 -57986.823
			37933.076 -57950.328
L-296	L-295	真鍮プレート	Xn Yn
			37932.043 -57946.872
			37928.622 -57943.106
			37921.487 -57940.993
SKN516	L-294	アルミプレート	Xn Yn
			37915.530 -57940.311
			37918.916 -57948.819
			240.66 ㎡
SKN515	L-293	面積	240.66 ㎡
		坪数	72.80 坪

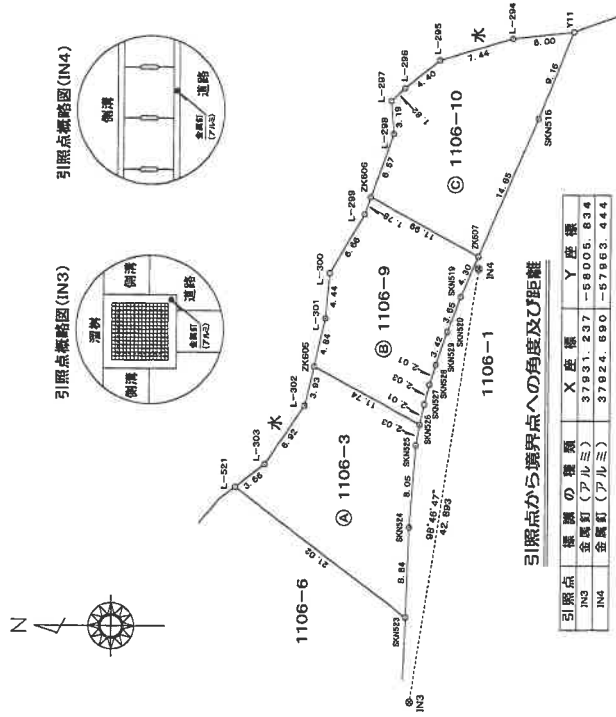
GPS(RTK測量)の与点とした電子基準点の座標値

点 名	X座標	Y座標
茨 野	55593.279	-44416.572
佐 賀	30718.580	-58122.173
中 原	38562.125	-51703.349

地 番 1106番3, 1106番9,
1106番10

地 積 測 量 図

土地の所在 神埼市神埼町志波屋字七ノ坪



引照点から境界点への角度及び距離

引照点	境界線の種類	X座標	Y座標
IN3	金属釘 (アルミ)	37931.237	-58006.834
IN4	金属釘 (アルミ)	37924.590	-57983.444

境界点	境界点	測角	方向角	距離
IN3	IN4	0° 00' 00"	98° 46' 47"	42.883
SKN524	SKN525	350° 48' 29"	89° 35' 16"	17.083
SKN525	L-303	352° 21' 05"	91° 07' 52"	25.126
L-303	L-302	319° 38' 03"	58° 24' 50"	27.250
L-302	L-301	331° 30' 55"	70° 17' 42"	30.720
L-301	SKN527	338° 39' 32"	77° 26' 18"	36.380
SKN527	SKN528	353° 44' 58"	92° 31' 45"	26.118
SKN528	SKN529	354° 30' 23"	93° 17' 10"	31.106
SKN529	IN4	355° 20' 15"	94° 07' 02"	33.065
IN4	SKN519	0° 00' 00"	278° 46' 47"	42.893
SKN519	L-299	23° 28' 27"	302° 16' 14"	3.275
L-299	L-298	106° 23' 16"	25° 10' 03"	12.322
L-298	L-297	138° 37' 47"	57° 24' 34"	16.567
L-297	L-296	143° 15' 05"	62° 01' 52"	18.454
L-296	L-295	148° 30' 48"	67° 17' 35"	19.048
L-295	L-294	160° 16' 41"	79° 03' 28"	20.715
L-294	Y11	179° 20' 23"	88° 07' 10"	22.678
Y11	SKN516	192° 49' 21"	111° 36' 08"	24.881
SKN516	SKN515	192° 45' 52"	111° 32' 39"	15.724

作成者

申請人

縮尺 1/500

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

(1) 平成27年2月10日
1106番10は1106番9に合筆した。
平成27年2月9日登記

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

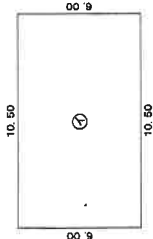
各階平面図

家屋番号 1106番3

建物図面

建物の所在 神崎市神崎町志波屋字七ノ坪1106番地3

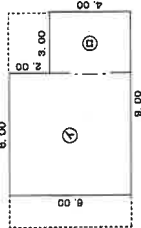
1 階



求 積 表			
①	10.50	×	6.00
			= 63.0000

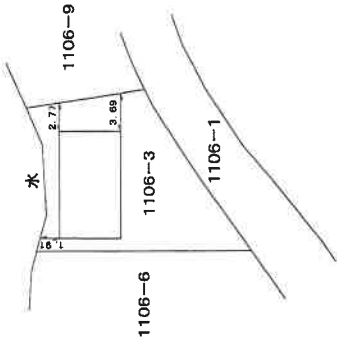
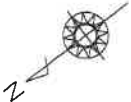
床 面 積 63.00 m²

2 階



求 積 表			
②	8.00	×	6.00
③	3.00	×	4.00
			= 36.0000
			= 12.0000
計			48.0000

床 面 積 48.00 m²



(単位：m)

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A 3判をA 4判に縮小

建物図面・各階平面図写