

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 8 年 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 22 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 8 年 2 月 10 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 12 月 23 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 武雄市山内町大字宮野字館
地 番 23623番1
地 目 宅地
地 積 898.07平方メートル

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字館23623番地1
家屋 番号 23623番1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 216.00平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 約283.43平方メートル
2階 約54.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6 年 9 月 12 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

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

隣地（地番 2 3 6 2 3 番 3）所有者が同土地上の附属建物の敷地として北東側の一部を占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【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 2 3 6 2 3 番 3、2 3 6 2 3 番 2、2 3 6 2 1 番、2 3 6 3 3 番 1、2 3 6 2 8 番 2）との境界が不明確である。

《 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 | 武雄市山内町大字宮野字館 |
| | 地 番 | 2 3 6 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 9 8 . 0 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 武雄市山内町大字宮野字館 2 3 6 2 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 3 6 2 3 番 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 1 6 . 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 8 3 . 4 3 平方メートル
2 階 約 5 4 . 0 0 平方メートル |

令和5年(ケ)第29号
令和6年1月18日受理
令和6年6月**28**日提出
その1（物件1、2）

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 武雄市山内町大字宮野字館
地 番 23623番1
地 目 宅地
地 積 898.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字館23623番地1
家屋 番号 23623番1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 216.00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) ☐			
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:鉄骨造スレート葺2階建 ☒ 床面積:1階 約283.43㎡ 2階 約54.00㎡(合計約337.43㎡)			
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(破産管財人C) 上記の者が本建物を、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 (本件債務者兼所有者有限会社田代工務が倉庫等として使用していたままの状態、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、下記「執行官の意見」の物件2建物の状況等の【その他】に記載)			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 平成 年()第 号 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

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■武雄市役所 都市計画課 建設課 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（非線引、無指定）です。 2 物件1土地の北側の進入路部分が、西側で接する道路は市道（乙宮～宮ノ元線）で、東側で接する道路は市道（館～乙宮線）です。 3 物件1土地付近は、農業集落排水のエリアです。 下水道に接続していないということであれば、接続する際に、下水道課に届出等をしていただいた上、自費で工事をしていただくことになります。
■佐賀西部広域水道企業団武雄営業所 担当者	本件物件には、北側の市道に上水道管が配管されており、敷地内に配管されていますが、建物に配管されているかは不明です。
■債務者兼所有者 破産管財人弁護士C (担当事務員)	1 本件物件は、破産管財人Cが法律上の権限に基づき管理・占有しています。 2 本件物件2建物は、債務者兼所有者有限会社田代工務（以下「債務者兼所有者会社」という。）が倉庫等として使用していましたが、現在は使用していません。
■債務者兼所有者会社 代表者B	1 本件物件2建物は、債務者兼所有者会社が倉庫として使用していましたが、現在では稼働していません。 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、登記記録にあるように、昭和50年3月頃に新築しています。 その後、東側を増築しています。増築時期については、公課証明書に昭和51年とあるということですので、その頃だと思います。 物件2建物の増築部分が、一部、東側隣地（23623番2）にはみ出していると思われ、また、北東側隣地（23623番3）上の建物の附属建物（車庫）が物件1土地にはみ出していると思われるのですが、はっきりとは分かりません。ただ、いずれの隣地も親戚が所有する土地で、厳格に境界を意識していない面もありますので、はみ出しているということであれば、その可能性はあります。 これらのはみ出し部分につき、地代等のやりとりはありません。 3 物件2建物の不具合等としては、建ててから時間が経っていますので、経年相応の劣化が生じています。 4 水道については、外に蛇口が1個ありますが、現在は閉栓しています。 下水道はなく、トイレはくみ取りです。 5 南東側隣地（23621番）の登記地目は墓地とありますが、現状では長期間放置されているような状態でしたので、墓地とは知りませんでした。 6 本件物件は、所有者Aの所有する本件土地建物を、債務者兼所有者有限会社田代工務が使用していた関係になりますが、契約書等が残っていないと思います。

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

- 1 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他）。
- 2 形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面3）と同様である。

【隣接地、境界等】

- 1 物件1土地は、北側の進入路の、西側を市道（乙宮～宮ノ元線、幅員 約5 m）に、東側を市道（館～乙宮線、幅員 幅員約2 m）に、その余を私有地に接している（ただし、南東側の23621番は、登記記録上は立野川内区会の所有する墓地（地積641㎡）である。）。
南東側隣地（23621番）を確認したところ、現状では墓地として使用されていないようであるものの、墓石らしき物が転がったり、埋まったりしているように見えた（写真17）。
- 2 北東側隣地（地番23623番3（地目 宅地、地積 248.86㎡、私有地））及び東側隣地（地番23623番2（地目 宅地、地積 287.95㎡、私有地））は、いずれも債務者兼所有者会社の代表者Bの親族の所有する土地ということであって、相互に土地上の建物等がはみ出すなどしている。
- 3 北側の進入路の間口について、公図上、西側の市道（乙宮～宮ノ元線）に約2.5 m、東側の市道（館～乙宮線）に約10 m程度接しているが、北東側隣地（地番23623番3）上の建物（附属建物）が、進入路の東側にはみ出しているため、東側の市道の実際の間口は約6～7 m程度である（写真10）。
- 4 境界については、北西から西側にかけてはブロック塀等があり（写真11）、南側は法面があり（写真13、14）、これが境界と思われる（ただし、南西側には境界を示すものは認められず、航空写真によれば、物件1土地から一部多少はみ出している可能性があるなど、一部不明瞭な部分もある（写真12）。）。
東側については、ブロック塀等、目視上、境界を示すものはなく、物件2建物が東側隣地（23623番2）にはみ出しており（写真15）、また、下屋倉庫が北東側隣地（23623番3）にはみ出して設置されているなど、目視上、境界は明瞭でない。

【その他】

北東側隣地（23623番3）土地上の附属建物の敷地利用権原は、使用貸借相当と料する。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、破産管財人Cの管理の下、本件債務者兼所有者有限会社田代工務が倉庫として使用していた状態のまま、事実上の管理等を行っている。

稼働していた際の占有権原は、使用貸借相当と思われる。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上昭和50年3月に新築され、その後、昭和51年頃に、東側部分が増築されている。

【不具合等】

物件2建物は、新築後49年程度経過しており、経年に伴う相応の劣化が認められる。

増築部分の窓が外れる等してなくなり、壁に穴が開く等している部分があった（写真16）。

【その他】

物件2建物は、東側隣地（地番 23623番2、地目 宅地、地積 287.95㎡、私有地）に約23㎡程度はみだしているが、この部分の敷地利用権原は、使用貸借相当と料する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年1月18日(木) 16:40 ― 16:45	執行官室	家屋見取図交付申請(武雄市役所税務課へ郵送)
6年1月22日(月) 11:30 ― 11:45	佐賀地方法務局武雄支局	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1月22日(月) 13:25 ― 13:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
6年1月22日(月) 16:05 ― 16:10	執行官室	破産管財人(事務員)から電話聴取
6年2月13日(火) 11:00 ― 11:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者会社代表者と面談 (評価人同行)
6年2月16日(金) 13:25 ― 13:30	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所 (武雄市武雄町武雄)	上水道に関する調査
6年2月16日(金) 13:50 ― 14:00	武雄市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
6年3月18日(月) 10:45 ― 11:00	物件所在地	本件土地・建物補充調査、写真撮影 債務者兼所有者会社代表者から追加聴取 (評価人同行)
6年6月24日(月) 9:15 ― 9:20	執行官室	債務者兼所有者会社代表者から補充聴取
—		
—		

(特記事項)

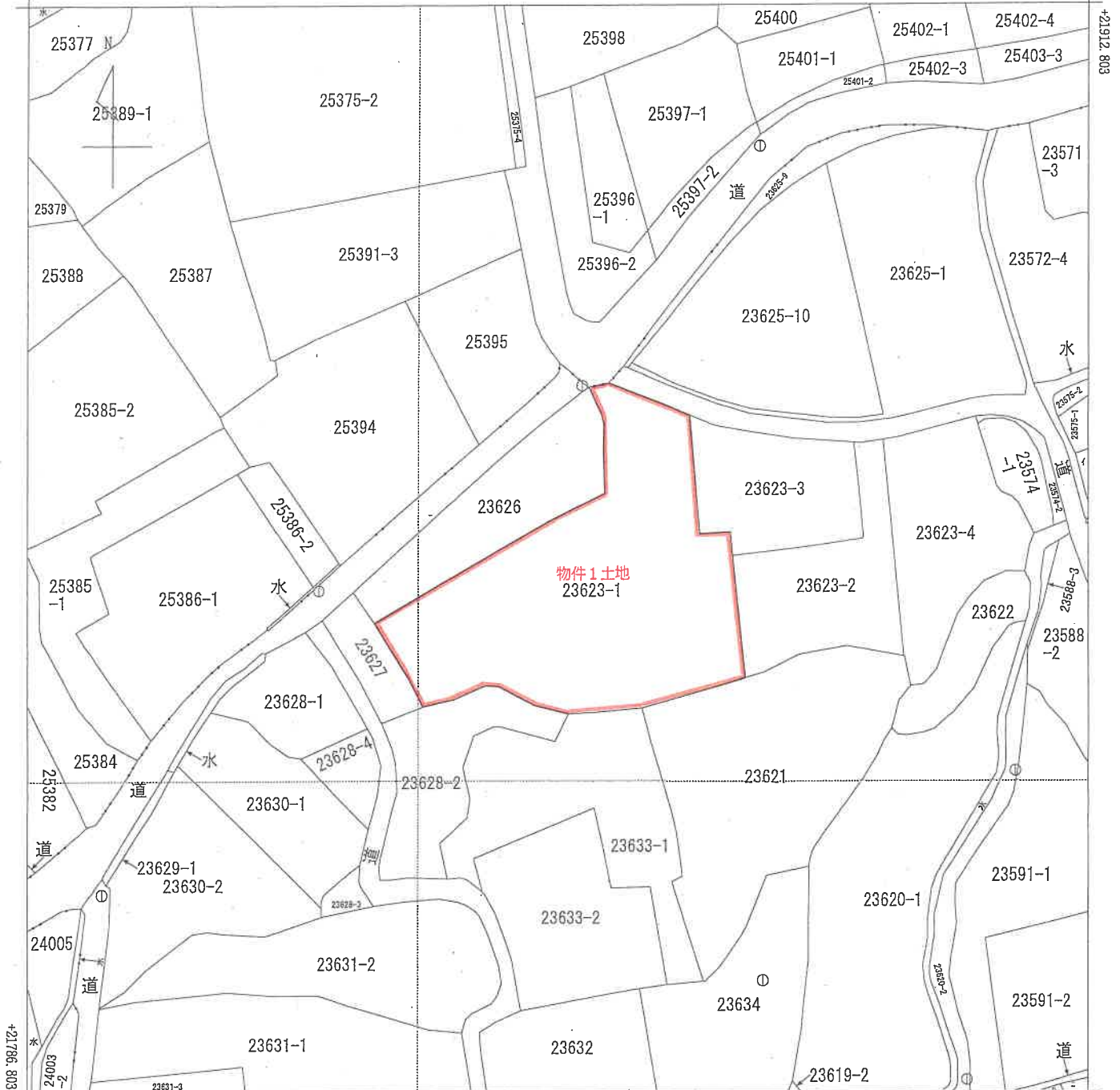
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

イ 23578-1 ハ 23592-1
ロ 23578-1 ニ 23594-1

(座標値種別：図上測定)

-99341.674



-99466.674

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

山内町大字宮野

請求部	所在	武雄市山内町大字宮野字館				地番	23623番1		
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

登記年月日：昭和50年3月26日



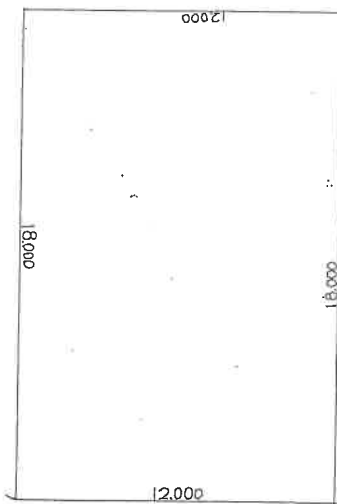
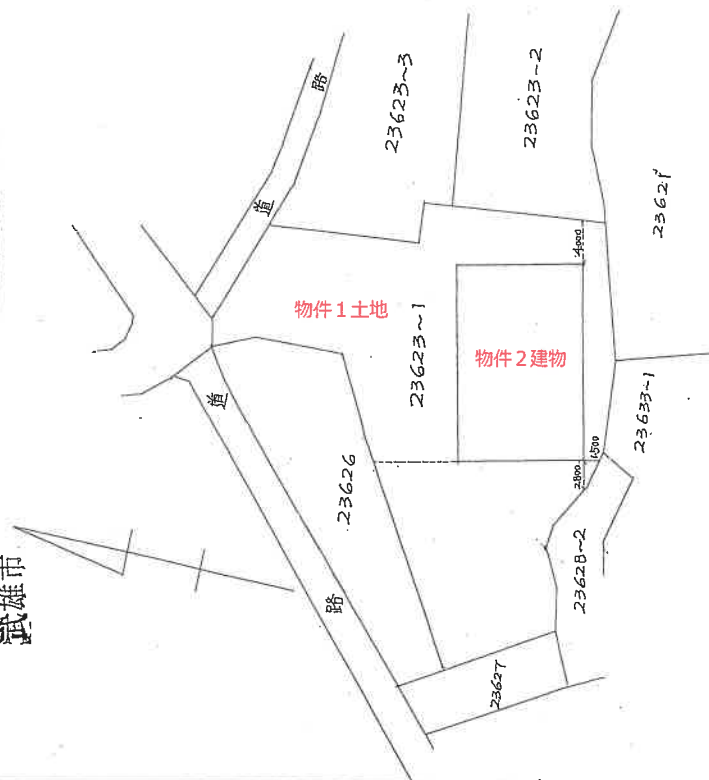
1111910

建築物階平面図

家屋番号 23623~1

建物の所在 埼玉県山内町大字宮野字館 23623番地1

武雄市



$$18,000 \text{ m} \times 12,000 \text{ m} = 216,000 \text{ m}^2$$

製作年月日
昭和50年3月24日

作製者

申請人

図面 2

平成50年3月26日登記

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

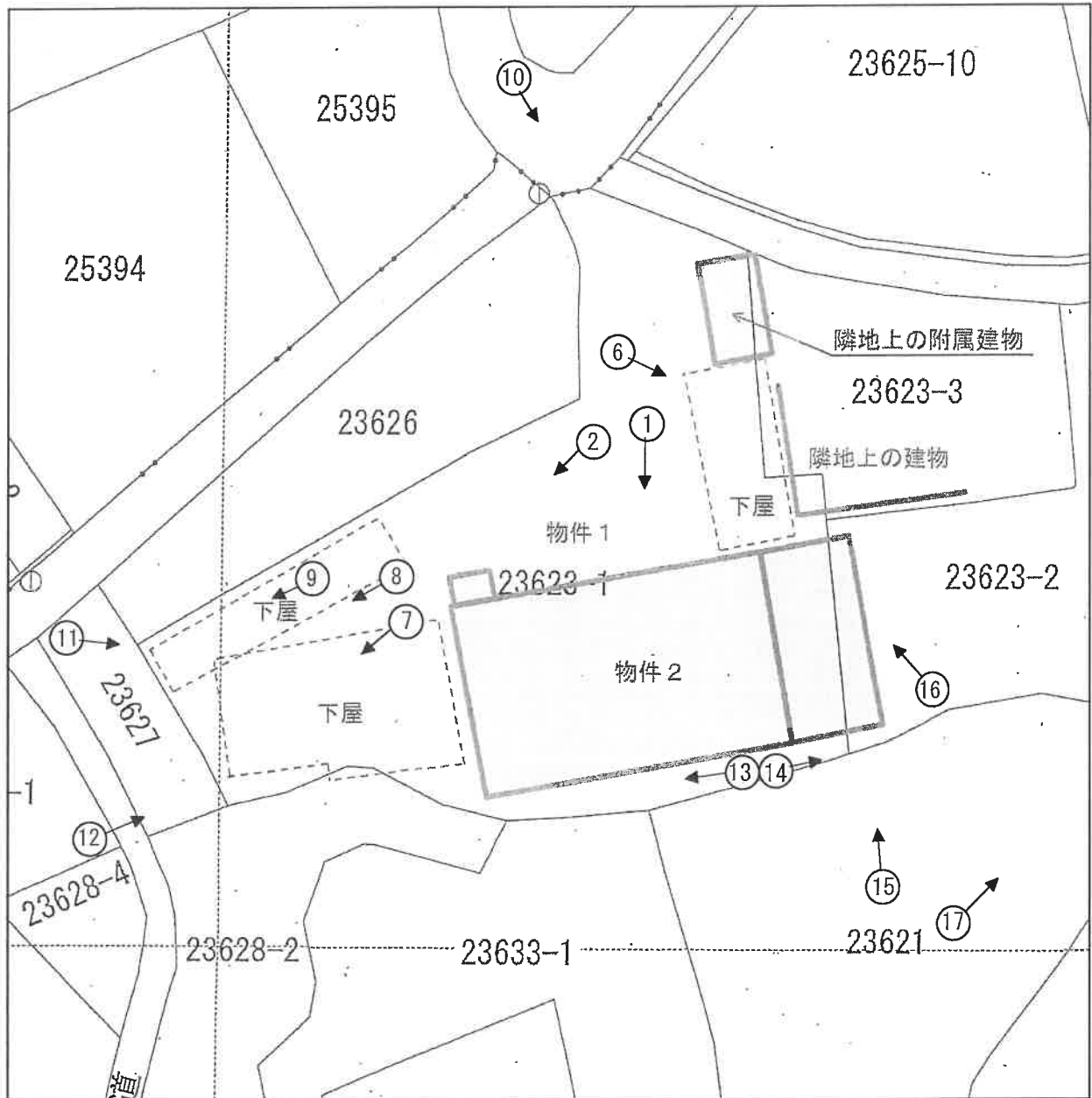
縮尺	建物図面	各階平面図
1/500	1/500	1/200



A3判をA4判に縮小

(7 枚目)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影位置方向図)



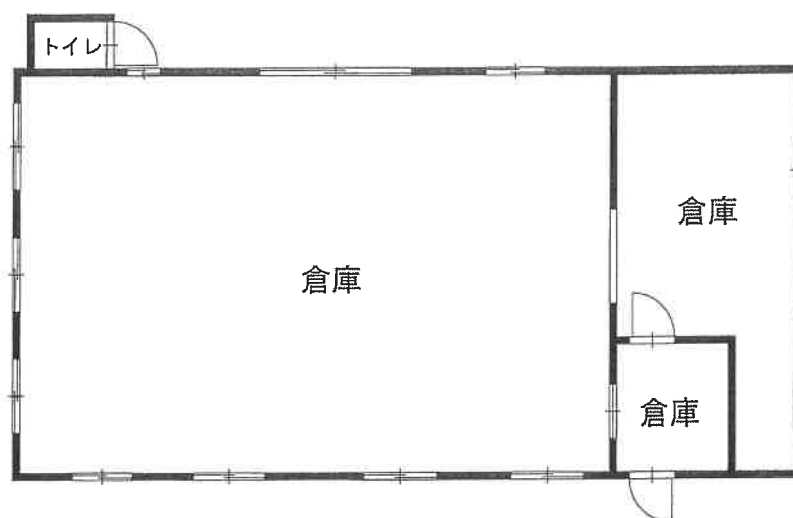
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

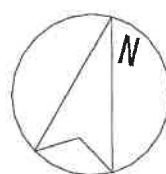
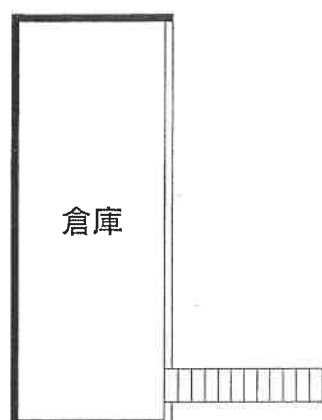
建物間取図

物件 2 建物

1 階



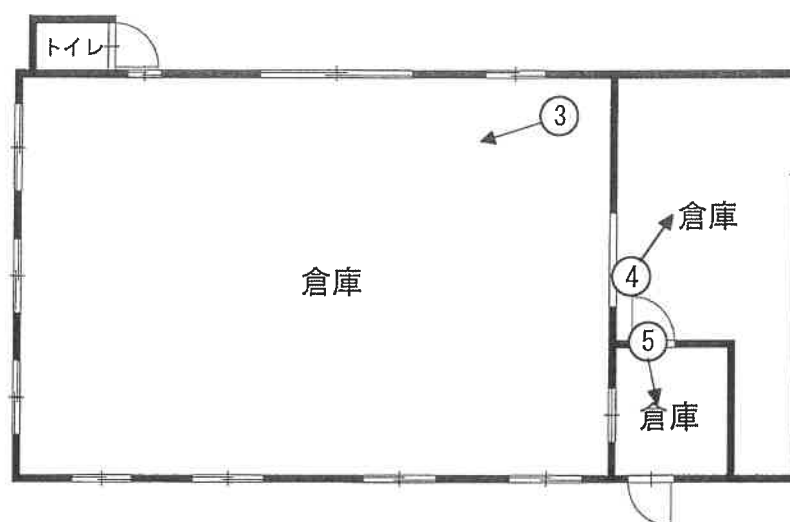
2 階



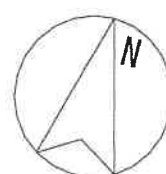
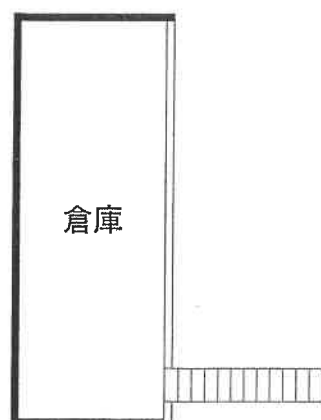
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1 階



2 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)



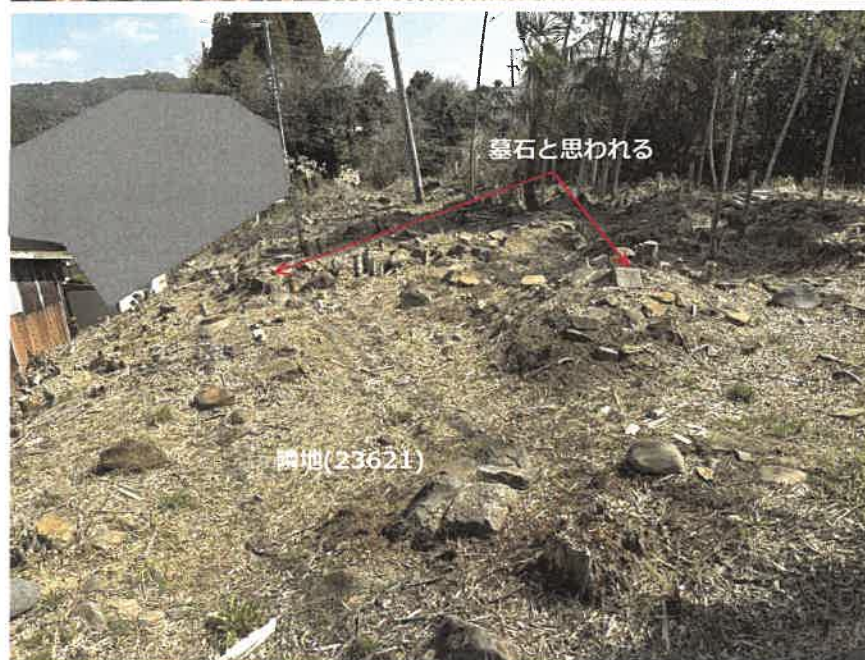
(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



令和5年（ケ）第 29 号
令和6年3月18日 現地調査
令和6年6月25日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 240604)

第1 評価額

一 括 価 格		
金 3,638,000 円		
内 訳 価 格		
物件 1	(土地)	金 2,477,000 円
物件 2	(建物)	金 1,161,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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		構造：鉄骨造スレート葺2階建 床面積：1階：283.43 m ² 2階：54.00 m ²
番号	特記事項		
1	・南東側隣地に無縁仏の墓石と思われる石が転がっていたり埋まっている状況である。 ・東側の隣接建物が敷地内にはみ出している。 ・境界が不明瞭である。		
2	・物件2が東側隣地にはみ出している。		

* 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 武雄市山内町大字宮野字館
地 番 2 3 6 2 3 番 1
地 目 宅地
地 積 8 9 8 . 0 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 武雄市山内町大字宮野字館 2 3 6 2 3 番地 1
家屋 番号 2 3 6 2 3 番 1
種 類 倉庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 2 1 6 . 0 0 平方メートル
所有者 A

~~3 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 5 番 2
地 目 宅地
地 積 2 6 4 . 0 0 平方メートル
所有者 A~~

~~4 所 在 武雄市山内町大字宮野字山口
地 番 2 4 1 2 7 番
地 目 宅地
地 積 3 6 . 0 0 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）

位 置 ・ 交 通	J R 佐世保線「三間坂」駅の西方道路距離約2.1 k m。 最寄バス停「三間坂駅前」の西方道路距離約2.1 k m。 (徒歩約27分) (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	農家住宅が中心に郵便局や保育園なども見られる住宅地である。 (居住の快適性・利便性) 武 雄 市 役 所：約9.7km。 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 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	898.07m ² 不整形画地 約 12m ・ 約 38m 概ね平坦地。 —
接面道路の状況等	北東側が幅員約2mの舗装市道（注1）に接面している。 （注1）上記市道は建築基準法第42条第2項道路に該当している。	
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（建物に接続済か否か不明） 下 水 道：なし（前面道路に本管あり） 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（立野川内館遺跡）に該当する。 南東側隣地に無縁仏の墓石と思われる石が転がっていたり埋まっている状況である。（「現況調査報告書」記載のとおり） 境界不明瞭である。（「現況調査報告書」記載のとおり） 東側の隣接建物が敷地内にはみ出している。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区分		建物（物件2）	
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50年3月15日新築 増築は特記事項参照	
	経過年数	約 49 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕様	構造	鉄骨造スレート葺2階建	
	外壁	波形スレートほか	
	内壁	—	
	天井	—	
	床	—	
	設備	電気設備	
	その他	—	
床面積（現況）		第3 目的物件記載のとおり	
現況用途等		現況用途	倉庫
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。 増築は昭和51年頃と思われる。（「現況調査報告書」記載のとおり） 物件2が東側隣地にはみ出している。（「現況調査報告書」記載のとおり）	

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	9,500	×0.81	×898.07	× 0.80		=5,529,000

ア 標準画地価格：地価調査地「武雄（県）－8」の基準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 9,300\text{円/㎡} & \times & \frac{99.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{98} & = & 9,500\text{円/㎡} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：補正なし

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times & 1.00 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & = & 0.98 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{道路の幅員} & 3 & \\ \text{系統連続性} & 0 & \\ \text{街路条件の計} & \underline{\underline{3}} & \\ \text{住環境} & -5 & \\ \text{環境条件の計} & \underline{\underline{-5}} & \end{array}$$

イ 個別格差

不整形-10、間口奥行-5、境界不明瞭-5

$$\text{式：} 0.90 \times 0.95 \times 0.95 = 0.81$$

よって個別格差は-19

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と周辺環境との関係及び将来の取壊の可能性等を考慮した。

$$\cdot -20 \quad (-0.20 \text{に換算})$$

オ 共有持分：いずれも完全所有権。

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
物件 2	70,000	×337.43	×0.04	=945,000

イ 現況延床面積：現況概測数量による。

ウ 現 価 率：減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して建物の現価率を査定した。

（物件 2）

経過年数約49年であり経済的全耐用年数約49年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $0.05 \times 0.8 = 0.04$

項目	物件区分	物件 2
残価率		5%
経過年数		約49年
経済的全耐用年数		約49年
観察減価法による補正率		80%

観察減価法による補正率の内容

観察減価法による補正については、保守管理の状況が劣ることから上記のように査定した。

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	5,529,000	×0.20	法定地上権	= 1,106,000

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	(5,529,000	－ 1,106,000)		×0.80	×0.70	= 2,477,000
2	(945,000	＋ 1,128,000) ※	×1.00	×0.80	×0.70	= 1,161,000
一括価格 (合計)						3,638,000

イ 土地利用権等価格の加算：物件2が北東側隣地に約22.8㎡はみ出しており、その敷土地利用権限は使用貸借（土地利用権割合：10%）と査定し、この価格の加算額を標準画地価格から算定して、物件2に加算する。
※9,500円×22.8㎡×0.1＝22,000円

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を充分考慮した。南東側隣地に無縁仏の墓石と思われる石が転がっていたり埋まっている状況である。東側の隣接建物が物件1にはみ出している。物件2が東側隣地にはみ出していること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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

第6 参考価格資料

地価調査価格 (武雄 (県) - 8)

所 在 : 佐賀県武雄市山内町大字三間坂字鶴ノ原甲 1 5 8 6 6 番 1

価 格 : 9,300円/㎡ (対前年変動率 -0.3%)

位 置 : J R 佐世保線「三間坂」駅の南西方道路距離約1.7kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 576㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 南側が幅員約5m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 : 一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域。

第7 附属資料

位置図

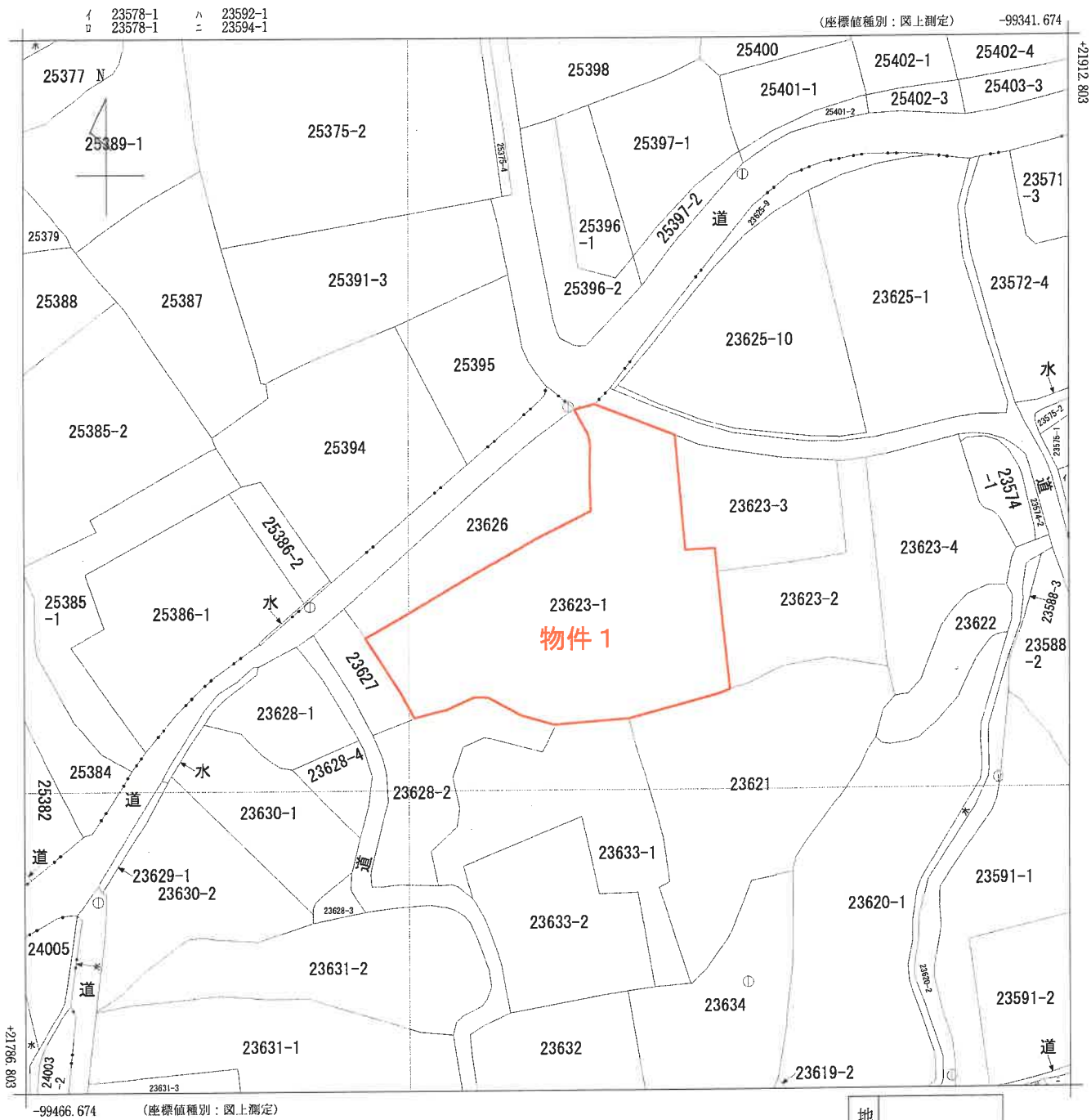
不動産登記法第14条第1項地図 (写)

建物図面・各階平面図 (写)

以 上







地番区域見出
山内町大字宮野

請求部	所在	武雄市山内町大字宮野字館				地番	23623番1			
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		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：昭和50年3月26日



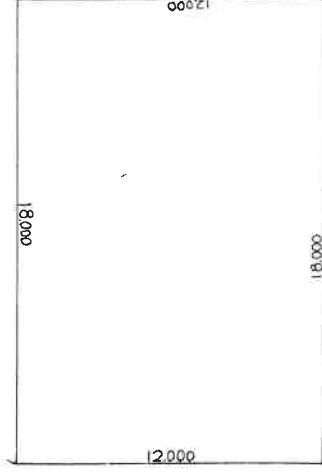
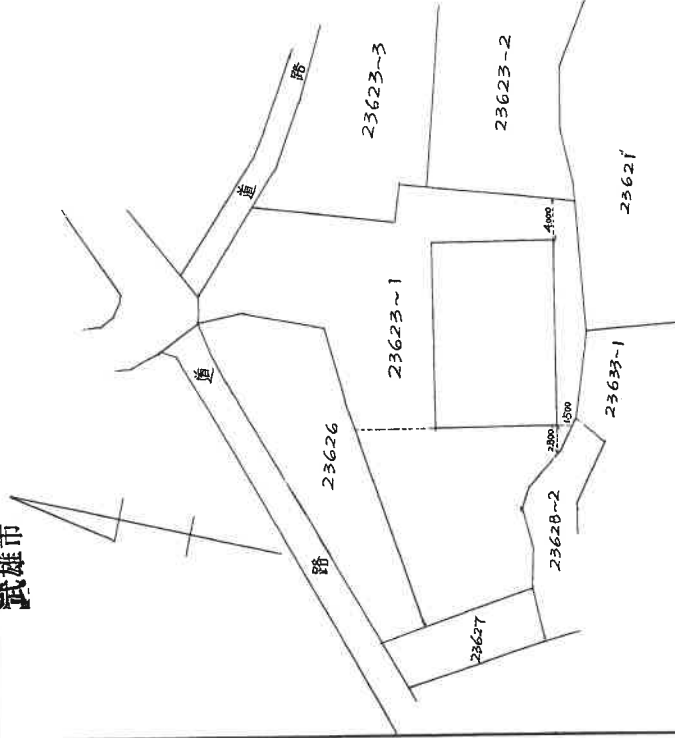
1111910

建物階平面図

家屋番号	23623~1
------	---------

建物の所在 井島郡山内町大字宮野字館 23623番地1

武雄市



$$18,000 \times 12,000 = 216,000 \text{ m}^2$$

昭和50年3月24日	製作年月日
------------	-------

申請人

縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

建物図面 各階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会 用紙)

平 昭和50年3月26日 登記

建物図面・各階平面図写

A3判をA4判に縮小