

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで	
開札期日	日 時	令和 8年 4月23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 5月12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 8年 3月24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) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	2,636,000 2,108,800	一括	527,200	31,370	0
1	1,912,000				
2	724,000				
備考					

## 物 件 目 録

1 所 在 唐津市神田字上六反田  
地 番 1 2 2 4 番 9  
地 目 宅地  
地 積 1 7 7 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の3  
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 唐津市神田字上六反田1 2 2 4 番地9  
家屋 番号 1 2 2 4 番 9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 6 3 . 1 7 平方メートル  
2階 4 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の3  
共有者 B 持分5分の2

## 物件明細書

令和 8年 1月21日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早田正裕

---

---

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2】

本件所有者Aが占有している。

---

---

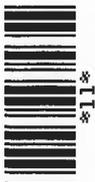
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地(地番1224番1)を通行のため利用している。

### 《 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 唐津市神田字上六反田  
地 番 1 2 2 4 番 9  
地 目 宅地  
地 積 1 7 7 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の3  
共有者 B 持分5分の2

2 所 在 唐津市神田字上六反田1 2 2 4 番地9  
家屋 番号 1 2 2 4 番 9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 6 3 . 1 7 平方メートル  
2階 4 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分5分の3  
共有者 B 持分5分の2



令和7年(ケ)第16号  
令和7年5月9日受理  
令和7年6月30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 唐津市神田字上六反田  
地 番 1 2 2 4 番 9  
地 目 宅地  
地 積 1 7 7 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3  
共有者 B 持分 5 分の 2

2 所 在 唐津市神田字上六反田 1 2 2 4 番地 9  
家屋 番号 1 2 2 4 番 9  
種 類 居宅  
構 造 木造スレート葺 2 階建  
床 面 積 1 階 6 3 . 1 7 平方メートル  
2 階 4 3 . 2 2 平方メートル

共有者 A 持分 5 分の 3  
共有者 B 持分 5 分の 2



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■唐津市役所 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 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、第一種低層住居 専用地域）です。 2 物件1土地が北西側で接する通路（地番1224番1）は市道ではあ りません。当該通路（1224番1）が西側で接している道路（地番な し）は、市道（上神田風早線）です。 3 物件1土地付近は下水道の供用区域であり、西側の市道から、通路 （地番1224番1）を通過して管が埋設され、物件1土地北西側に公共 ますが設置されています。 4 上水道につき、西側の市道に市の管が埋設されており、通路（122 4番1）には私管が埋設され、物件1土地に配管されているようです。
■隣地居住者	本件物件に債務者が居住しているかについて、最近、私は姿を見かけ たことはありませんが、家族が見かけたことがあると言っていますの で、居住されているのだと思います。

## 執行官の意見

### ■物件1土地の状況等

#### 【形状、利用状況等】

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）。

形状は、概ね公図（図面1）、地積測量図（図面2）及び建物図面（図面3）と同様である。

#### 【隣接地】

物件1土地は、北西側を通路（幅員約5m、地番1224番1、地目公衆用道路、地積231㎡、私有地（通路に面する者の共有であり、本件債務者兼所有者Aは持分35分の3、債務者兼所有者Bは持分35分の2を有している。）に、北東側を水路（地番1228番8、地目用悪水路、地積64㎡、私有地）に接し、その余を私有地に接している。

#### 【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、ブロック塀及びフェンスがある（写真14～17）。

#### 【その他】

物件1土地が北西側で接する通路（地番1224番1）について、債務者兼所有者A、Bは共有持分を有しているものの、本件売却対象となっていない。本件手続きとは別に共有持分を取得する等しない場合、通行等に支障が生じる可能性がある。

### ■物件2建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者Aが居宅として使用、占有しているものと思われる。

債務者兼所有者Aから直接確認することはできなかったものの、室内を確認したところ、玄関には比較的最近に届いたと思われる債務者兼所有者A宛の郵便物が置かれており、2階の北東側の部屋にはベッドマットが置かれて使用している形跡があり、また、浴槽に水が溜まっていることから、完全な空家ではないように思われる。ただし、電気・ガスが止められているようであり、事実上空家で、数日おきに郵便物を取りに来る程度の可能性もある。

なお、債務者兼所有者Bの登記記録上の住所は本件物件であるが、住民票によると、登記（平成11年4月23日）直後の4月25日に転居しており、居住の実体はないものと思われる。

#### 【増改築、附属建物等】

物件2建物は登記記録上平成11年4月に新築され、その後の増改築の詳細は不明であるが、建物図面（図面3）と現状が異なることから、少なくとも増築はされていないようである。

#### 【不具合等】

物件2建物は、新築後26年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる上、室内はゴミ類が積み上げられる等しており、管理が悪いため、経年以上の劣化があると思われる。

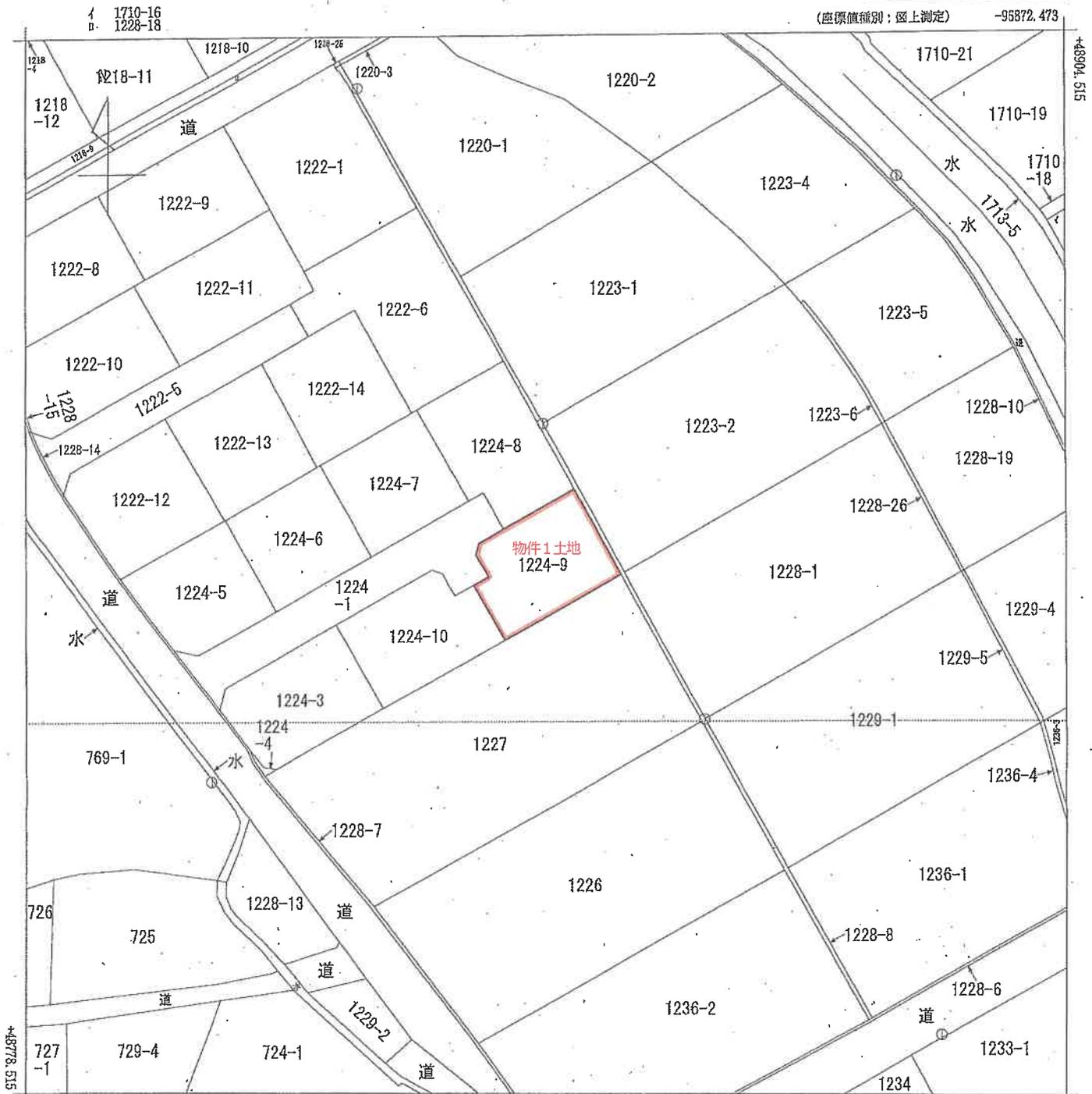
現地調査においては、大部分の部屋でゴミ袋が積み上げられる等しており、和室等、全く立ち入ることができなかった部屋があり（写真4、10）、床の状態等、室内の状態を確認することはできなかった。また、トイレの便器内部には、排泄物が積み上がっている状態であった。

#### 【その他】

債務者兼所有者Aに対し、5月22日に調査する旨通知書を郵便受けに投函したところ、延期して欲しいとの電話があり、5月26日に延期したが、調査立会いがなかった。そこで改めて6月11日に調査する旨通知した上で調査に赴いたものの、同日も立会いがなかったため、立会人（唐津市役所債権管理課職員）を付した上、解錠技術者により勝手口の錠を解錠し、室内に立ち入って調査した。

債務者兼所有者Aは携帯電話等を有していないということであり、電話は公衆電話からされ、連絡がつかないため、同人に対して、連絡するよう郵便により依頼したが、報告書提出までに連絡がなかったため、詳細につき聴取することができなかった。念のため、債務者兼所有者Bに対しても連絡するよう郵便により依頼したが、連絡はなかった。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年5月9日(金) 14:40 - 14:50	執行官室	家屋見取図交付申請 (唐津市役所へ郵送)
7年5月12日(月) 12:45 - 13:10	佐賀地方法務局唐津支局	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
7年5月12日(月) 13:15 - 13:40	唐津市役所	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
7年5月15日(木) 14:50 - 15:05	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
7年5月26日(月) 12:55 - 13:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (債務者兼所有者不在)
7年5月26日(月) 14:00 - 14:10	唐津市役所	上水道に関する調査
7年6月11日(水) 13:20 - 14:10	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (債務者兼所有者不在) (評価人同行)
7年6月16日(月) 15:10 - 15:20	執行官室	債務者兼所有者Aに対し、連絡を求める書面の郵送
7年6月24日(火) 16:00 - 16:10	執行官室	債務者兼所有者Bに対し、連絡を求める書面の郵送
—		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 6月11日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人唐津市役所債権管理課職員を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 5月15日、6月11日 唐津支部てん補日に臨場</p>		



-96997.473 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
神田

請求部分	所在 唐津市神田字上六反田				地番	1224番9			
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	平成3年2月			備付年月日 (原図)	平成6年4月15日		補事項		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成10年11月18日

0005083

昭10年11月18日登記

前 1224-3 後 3-5 新

地積測量図 1/5

地番 1224-5~10

土地の所在 唐津市神田字上六反田

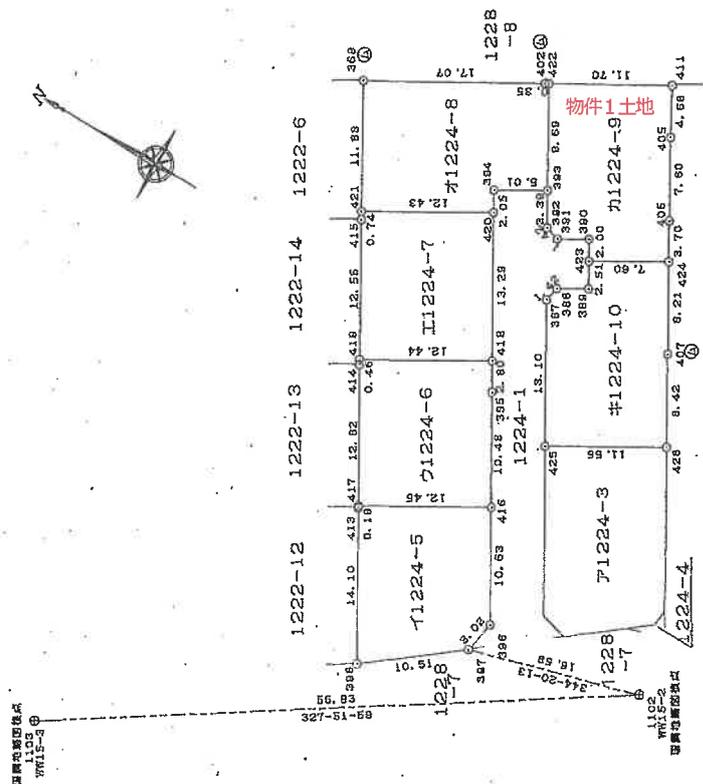
地番	名	種	X	Y	辺長
番1224-5					
398	( )		48467.266	-98765.617	10.51
397	( )		48458.880	-98759.283	3.02
396	( )		48458.176	-98756.345	10.63
416	( )		48463.368	-98747.063	12.45
417	( )		48474.232	-98753.142	0.19
413	( )		48474.141	-98753.306	14.10
倍面積			330.583424		
面積			165.2917125		
地積			165.29		㎡

地番	名	種	X	Y	辺長
番21224-6					
417	( )		48474.232	-98753.142	12.45
416	( )		48463.368	-98747.063	10.48
395	( )		48468.487	-98737.914	2.80
418	( )		48468.852	-98735.474	12.44
419	( )		48480.712	-98741.550	0.46
414	( )		48480.487	-98741.959	12.82
倍面積			330.581896		
面積			165.2909985		
地積			165.29		㎡

地番	名	種	X	Y	辺長
番11224-7					
418	( )		48469.952	-98735.474	13.29
420	( )		48476.343	-98729.875	12.43
421	( )		48487.189	-98728.944	0.74
415	( )		48486.827	-98730.593	12.55
419	( )		48480.712	-98741.550	12.44
倍面積			330.584246		
面積			165.2971230		
地積			165.29		㎡

地番	名	種	X	Y	辺長
番1224-B					
393	( )		48472.970	-98719.650	9.69
422	( )		48477.699	-98711.196	0.35
402	( )		48478.009	-98711.367	17.07
369	( )		48482.979	-98718.575	11.88
421	( )		48487.189	-98728.944	12.43
420	( )		48476.343	-98723.875	2.05
384	( )		48477.344	-98722.066	5.01
倍面積			390.915182		
面積			195.4575915		
地積			195.45		㎡

\*公式  $A = 1/2 \sum (X_2 - X_1)(Y_1 - Y_2)$



凡例	境界点の種類
○	金属プレート
⊙	無し

縮尺 1/500

申請人

平成10年11月11日作製

(佐賀県土地家屋調査士会)

作製者

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年4月21日

平成11年4月21日 登記

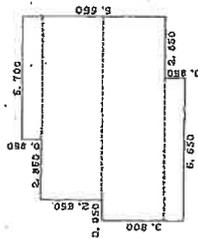
# 各階平面図

1224-9

# 建物図面

唐津市神田字上六反田1224番地9

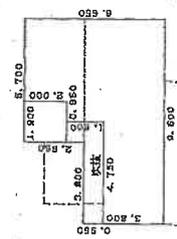
1階



### 求積表

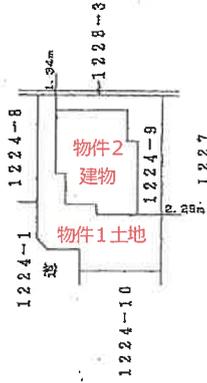
5.700 X 0.950	=	5.415000
8.550 X 2.850	=	24.367500
9.500 X 2.850	=	27.075000
6.650 X 0.950	=	6.317500
合計		63.175000
床面積		63.17㎡

2階



### 求積表

5.700 X 2.850	=	16.245000
9.500 X 3.800	=	36.100000
-1.900 X 2.000	=	-3.800000
-0.950 X 0.950	=	-0.902500
-4.750 X 0.950	=	-4.512500
合計		43.225000
床面積		43.22㎡



作製者

縮尺 1/250

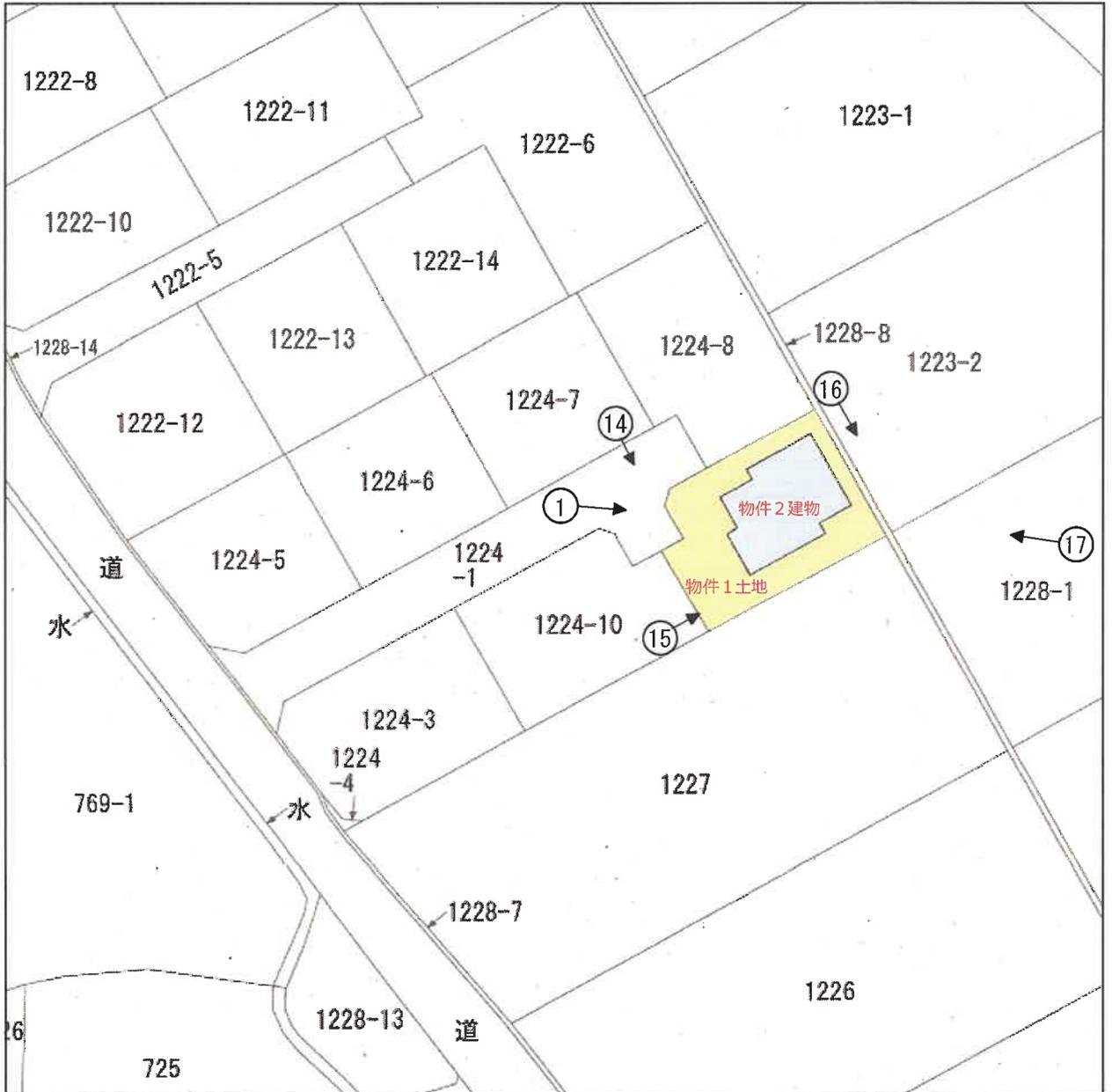
申請人

縮尺 1/500

(平成11年4月19日作製)

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)



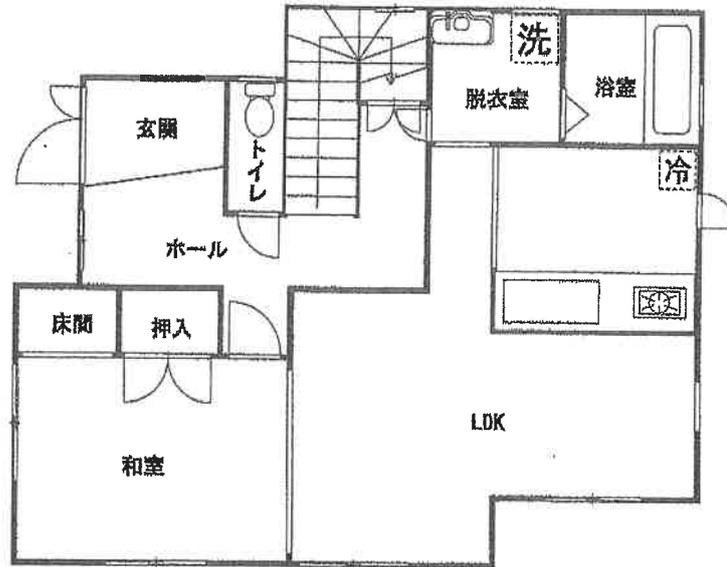
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

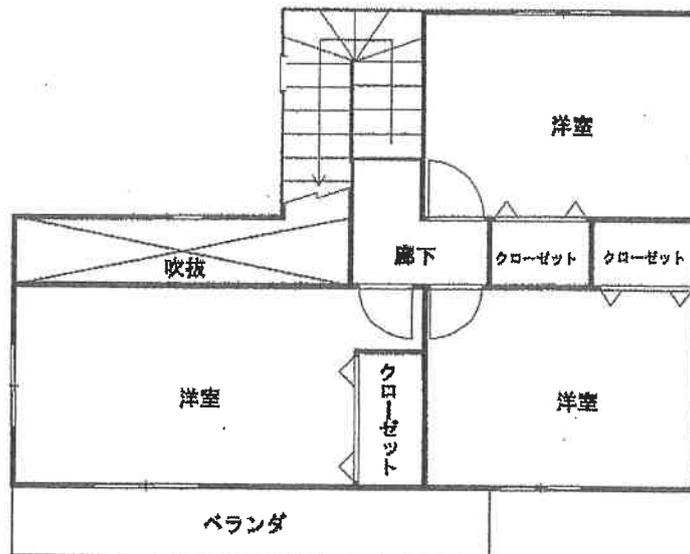
建物間取図

物件 2 建物

1 F



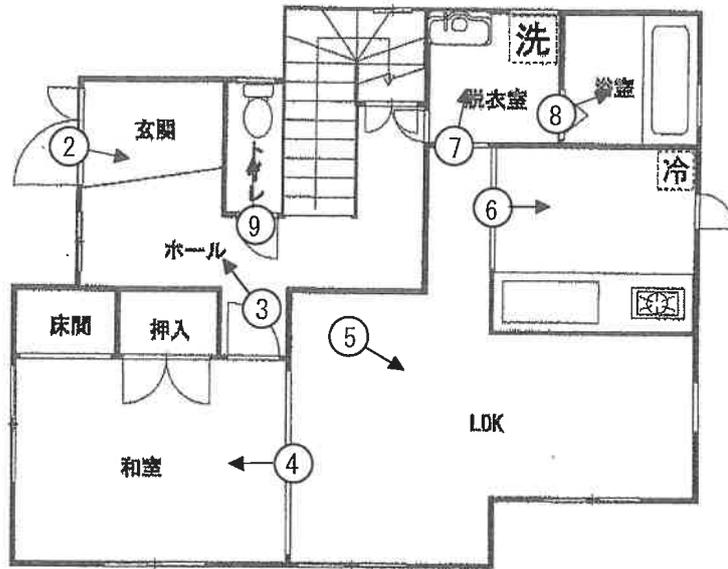
2 F



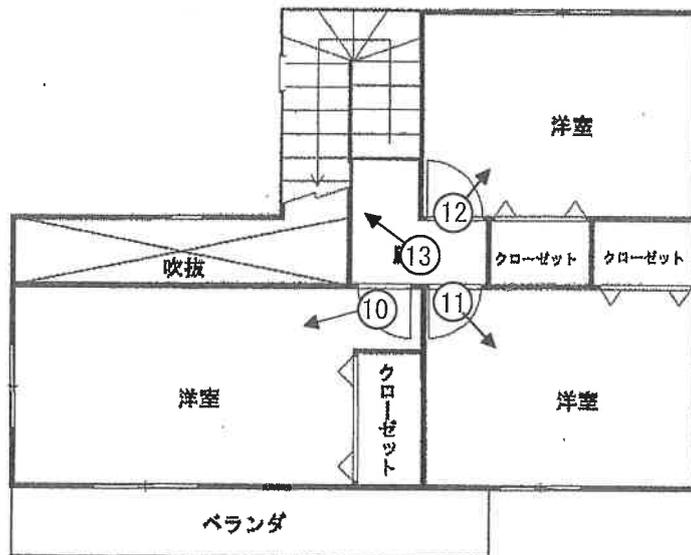
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1 F



2 F



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



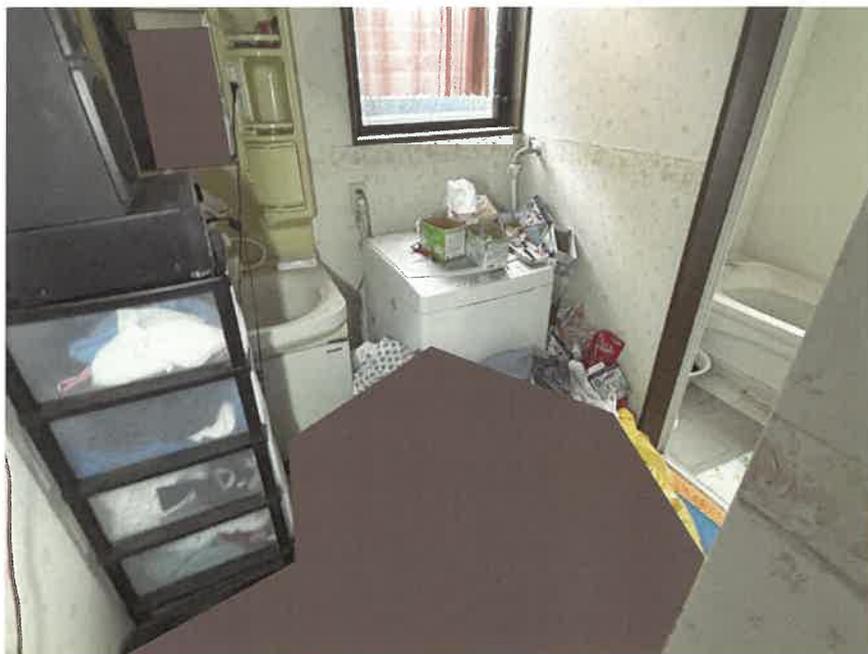
(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)



(写真11)



(写真12)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真16)



(写真17)



令和7年（ケ）第 16 号  
令和7年6月11日 現地調査  
令和7年6月23日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 松 本 修 二  
(K2505-01)

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,636,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,912,000 円
物件2 (建物)	金 724,000 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		
番号	特記事項		
	特にない		

\*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 | 所在地    | 在番目積    | 唐津市神田字上六反田<br>1224番9<br>宅地<br>177.82平方メートル  |
|   | 共有者    | A       | 持分5分の3  |
|   | 共有者    | B       | 持分5分の2  |
| 2 | 所家屋種構床 | 在番号類造面積 | 唐津市神田字上六反田1224番地9<br>1224番9<br>居宅<br>木造スレート葺2階建<br>1階 63.17平方メートル<br>2階 43.22平方メートル |
|   | 共有者    | A       | 持分5分の3  |
|   | 共有者    | B       | 持分5分の2  |

## 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	JR筑肥線「唐津」駅の南西方・道路距離約1900m。 最寄バス停「山口下」の北西方・道路距離約600m。	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 第一種低層住居専用地域 50% (指定) 80% (指定) 無 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	177.82㎡ ほぼ整形 約9.8m ・ 約11.7m 平坦 間口は隅切・回転広場を含む接道長で計測
接面道路の状況等	画地の西部の北西側（南西側に回転広場、西側に隅切もある）が幅員約5mの舗装私道に概ね等高に接面している。上記私道は建築基準法第42条第1項第5号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（建物まで接続済み） 下水道：なし（前面道路に本管があり、引込管や柵も設置されているが、接続はされていない。） 都市ガス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特記事項	<p>土壤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、土壤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。</p> <p>画地の大部分が未舗装で雑草等が生い茂っている。</p> <p>前面道路である北西側私道を利用するためには当該私道の所有権の共有持分を取得する等何らかの利用権を確保する必要があるが、当該利用権は確認できなかった。また、上水管は当該私道を経由して引込まれている。なお、下水管も当該私道を経由して本管・引込管等が設置されているが調査時点においては接続されていない。</p>	

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)	平成11年4月19日 新築
	経過年数	約 26 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼りほか
	天 井	クロス貼りほか
	床	フローリング等
	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	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状態	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。 建物の内部は廃棄物が積み上げられており保守管理の状態は劣悪。	

## 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	23,500	×0.86	×177.82	× 0.95	× 100%	=3,414,000

ア 標準画地価格：基準地「唐津（県）-5」の価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{l} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad (\text{比準価格}) \\ 30,900\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{127} = 23,500\text{円}/\text{m}^2 \\ \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

時点修正：基準地価格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：方位+3

$$\begin{array}{l} \text{地域格差：街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 0.96 \quad \times \quad 1.01 \quad \times \quad 1.31 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 1.27 \end{array}$$

供給処理施設（ガス） 1

幅員 -4 周辺の土地利用状況 30

街路条件の計 -4 環境条件の計 31

最寄駅への接近性 1

接近条件の計 1

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差：} \quad \text{前面私道} \\ \text{下水接続} \quad \text{利用権確} \quad \text{大部分が} \\ \text{なし} \quad \text{認できず} \quad \text{未舗装} \\ 0.98 \quad \times \quad 0.90 \quad \times \quad 0.98 \quad = \quad 0.86 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：敷地と建物の適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分：持分5分の3+持分5分の2

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	165,000	×106.39	×0.02	=351,000

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.40 = 0.02$$

項目	物件区分	物件 2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約26年
N : 経済的全耐用年数		約26年
q : 観察減価法による補正率		-60%

q : 建物の内部は廃棄物が積み上げられており保守管理の状態は劣悪であることを考量し、60%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	3,414,000	×0.20	法定地上権	= 683,000

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	( 3,414,000	- 683,000 )	/	×1.00	×0.70	= 1,912,000
2	( 351,000	+ 683,000 )	×1.00	×1.00	×0.70	= 724,000
一括価格 (合計)						2,636,000

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

地価調査価格 ( 唐津(県)-5 )

所 在 : 唐津市旭が丘376番

価 格 : 30,900円/㎡ ( 対前年変動率 -0.6% )

位 置 : JR筑肥線「唐津」駅の南西方、道路距離約1.4km。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 227㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道、ガスがある。

接 面 街 路 : 北東側が幅員約4mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、第一種低層住居専用地域  
( 指定建蔽率 50% ; 指定容積率 80% )

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ緩傾斜地の住宅地域

## 第7 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図(写)

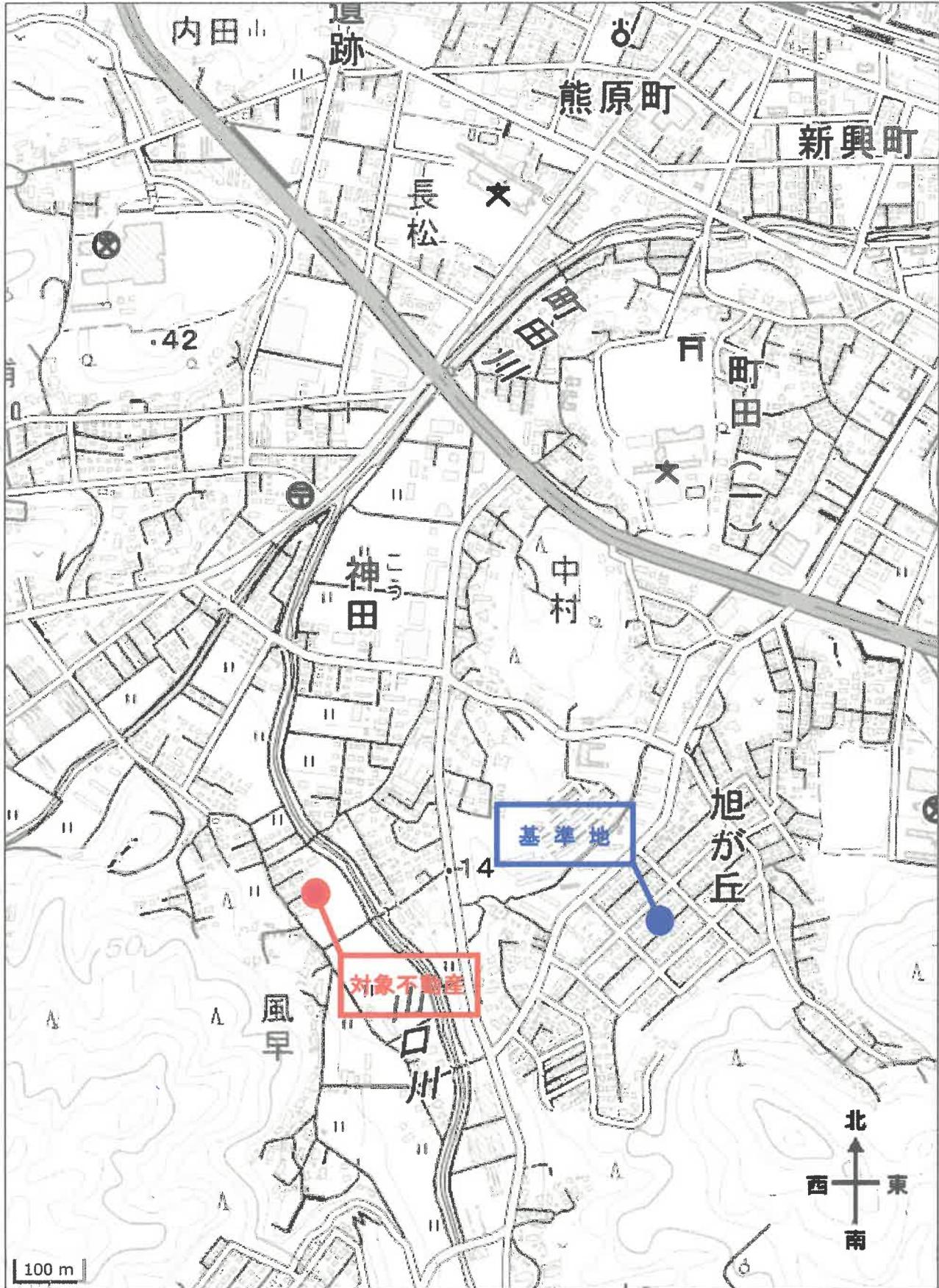
建物図面・各階平面図(写)

土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

# 位置図





登記年月日：平成11年4月21日

平成11年4月21日 登記

# 各階平面図

0026090

家屋番号 1224-9

建物の所在 藤澤市神田字上六反田1224番地9

# 建物図面

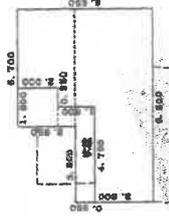
1階



### 求積表

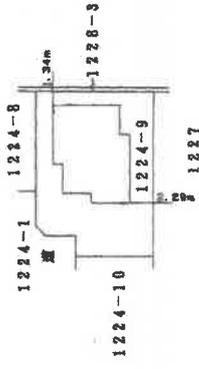
5.700 x 0.950	=	5.415000
8.550 x 2.850	=	24.367500
9.500 x 2.850	=	27.075000
6.650 x 0.950	=	6.317500
合計		63.175000
床面積		63.17㎡

2階



### 求積表

5.700 x 2.850	=	16.245000
9.500 x 3.800	=	36.100000
1.900 x 2.800	=	-3.800000
0.950 x 0.850	=	-0.807500
4.750 x 0.950	=	-4.512500
合計		43.225000
床面積		43.22㎡



作業者

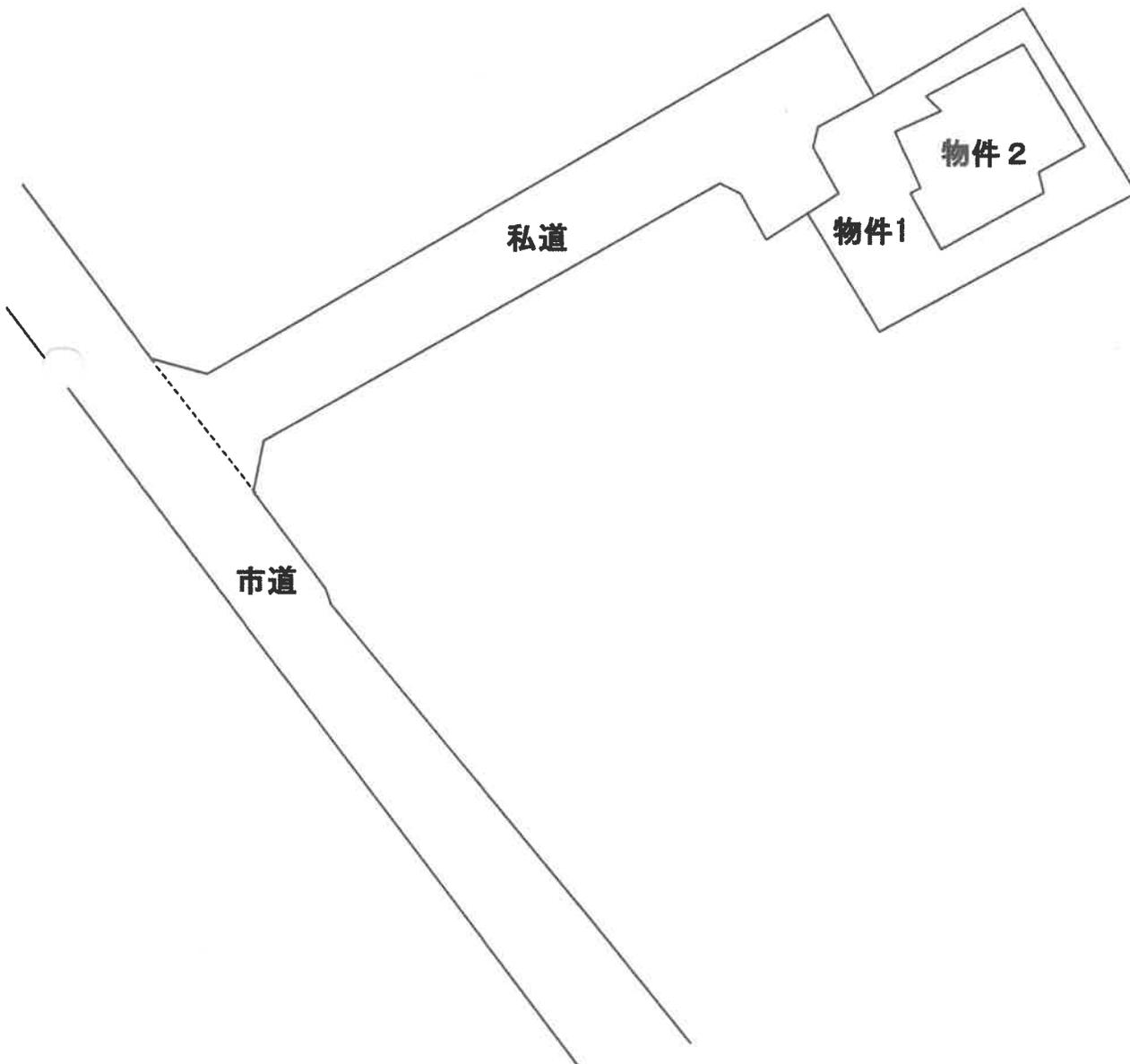
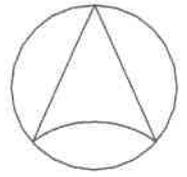
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

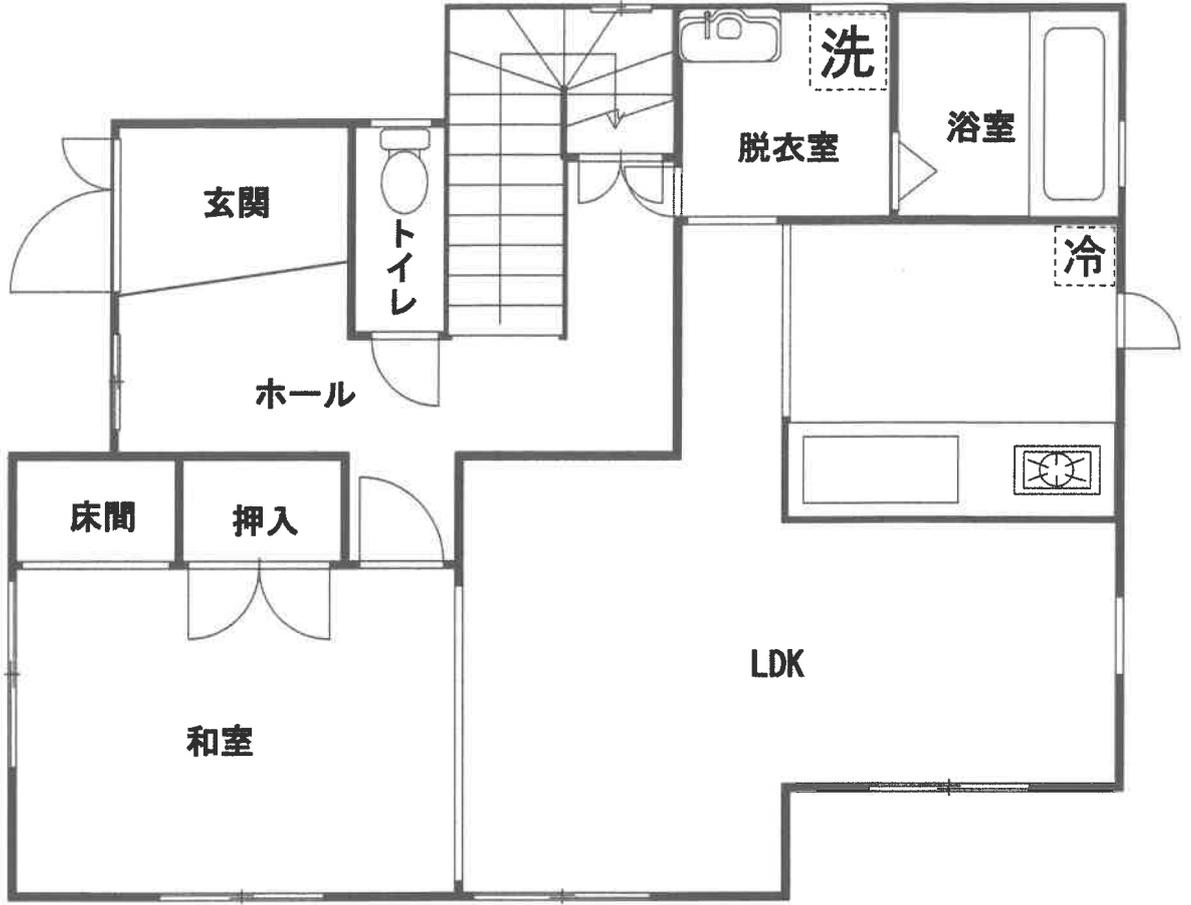
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (佐賀地方支務局藤澤支局管轄)  
 令和7年3月3日 福岡法務局 登記官

# 土地建物位置関係図



# 建物間取図

1 F



2 F

