

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 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 8月15日から 令和 7年 8月22日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年 8月28日 午前10時00分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7年 9月16日 午前 9時50分 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, 2	1, 512, 000 1, 209, 600	一括	302, 400	49, 315	非課税
1	1, 035, 000				
2	477, 000				
			</		

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 唐津市肥前町鶴牧字石丸田 |
| | 地 番 | 106番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 800.03平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町鶴牧字石丸田106番地92 |
| | 家屋 番号 | 106番92 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.85平方メートル
2階 57.45平方メートル |
| | 所有者 | A |

物 件 明 細 書

令和 7年 3月19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106番16、106番33、106番93)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 | 唐津市肥前町鶴牧字石丸田 |
| | 地 番 | 106番92 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 800.03平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町鶴牧字石丸田106番地92 |
| | 家屋 番号 | 106番92 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 125.85平方メートル
2階 57.45平方メートル |



令和6年(ケ)第42号
令和7年1月15日受理
令和7年3月10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 唐津市肥前町鶴牧字石丸田

地 番 106番92

地 目 宅地

地 積 800.03平方メートル

所有者 A

2 所 在 唐津市肥前町鶴牧字石丸田106番地92

家屋 番号 106番92

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 125.85平方メートル
2階 57.45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	☒ 宅地 (物件1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 () 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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 { 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住居 (空き家) 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 [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [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、平成１２年３月の新築以来、私たち家族が暮らしていましたが、昨年（令和６年）９月から空き家になっています。 本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペース、庭です。上水道は、市の設備を利用し、下水はくみ取りです。境界については、争いはありません。敷地内にある電柱（鉄柱）は、テレビが映るように建てた個人柱です。北側の敷地に入入りしている通路について、里道の他、第三者の土地があることは知りませんでした。気にしたことはありませんし、何か言われたこともありません。 本件建物は、増改築はありません。不具合は、玄関に向かって右奥（北西角付近）の屋根の継ぎ目の部分が台風で飛んでいきましたが、修繕はしていません。室内に雨漏りはしていませんでした。他には、全体として経年で傷んでいると思います。室内では、猫を数匹飼っていました。建物内の動産類は、片付けたいと思いますが、残置した場合は、買受人に処分して頂きたいと思います。
■ 唐津市 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 担当者	本件土地は、都市計画区域外です。本件土地東側の道路は、市道納所・梅崎線で、地番１０６番３３の土地を含みます。本件土地北側の公図上、「道」の部分は、唐津市が管理する法定外公共物です。 本件不動産にかかる市の上水道は、東側市道から接続されています。令和６年９月から休止となっています。下水道は、整備区域外です。

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

本件土地は、都市計画区域外で、本件建物の敷地、駐車スペースなどとして利用されている（写真1ないし3）。上水道の接続については、3枚目記載のとおりである。下水道は、整備区域外である。本件土地の出入りに利用している北側の通路は、唐津市が管理する法定外公共物である里道の他、第三者の土地を含んでおり、通行について、今後調整を要することも考えられ、注意を要する。

本件土地の周囲は、北側から西側を私有地（地番106番16、地目雑種地、地積595㎡、第三者所有）に、東側を市道納所・梅崎線（地番106番33、地目雑種地、地積502㎡、東松浦郡肥前町所有等、幅員約12m）に、南側を私有地（地番106番93、地目宅地、地積740.00㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、正確な境界は不明であるが、北側から西側にかけては、本件土地の草地と通路のコンクリート舗装で区分されている（北側：写真7、西側：写真3、8）。南側は、隣地の物と見られるコンクリートの仕切りがあり（写真4、8、10）、南西角には境界標が見られる（写真9）。東側市道との間は、側溝が設置されているが、その西側に、桜が植えられており（写真5、6）、その更に西側に境界標が見られる（写真6）。桜の枝は、いくらか本件土地内に掛かっているようである。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成12年3月に新築とされ、債務者兼所有者家族が居住してきたが、令和6年9月頃から空き家の状態にあるとのことである。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。不具合については、債務者兼所有者の陳述のとおりと考えられるが、かなり経年劣化しているものと考えられ、猫を飼っていたことによる獣臭も感じられた。本件建物内の状況は、写真11ないし18のとおりである。

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1月15日 (水) 16:10 — 16:20	執行官室	家屋見取図交付申請 (唐津市税務課へ郵送)
令和7年1月16日 (木) 9:10 — 9:25	佐賀地方法務局唐津支局 (唐津市千代田町)	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1月22日 (水) 11:15 — 11:45	唐津市都市計画課、道路河川管理課、上下水道局 (唐津市西城内)	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
令和7年1月24日 (金) 14:00 — 14:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年2月26日 (水) 14:00 — 14:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (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7年2月26日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて、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。

☐

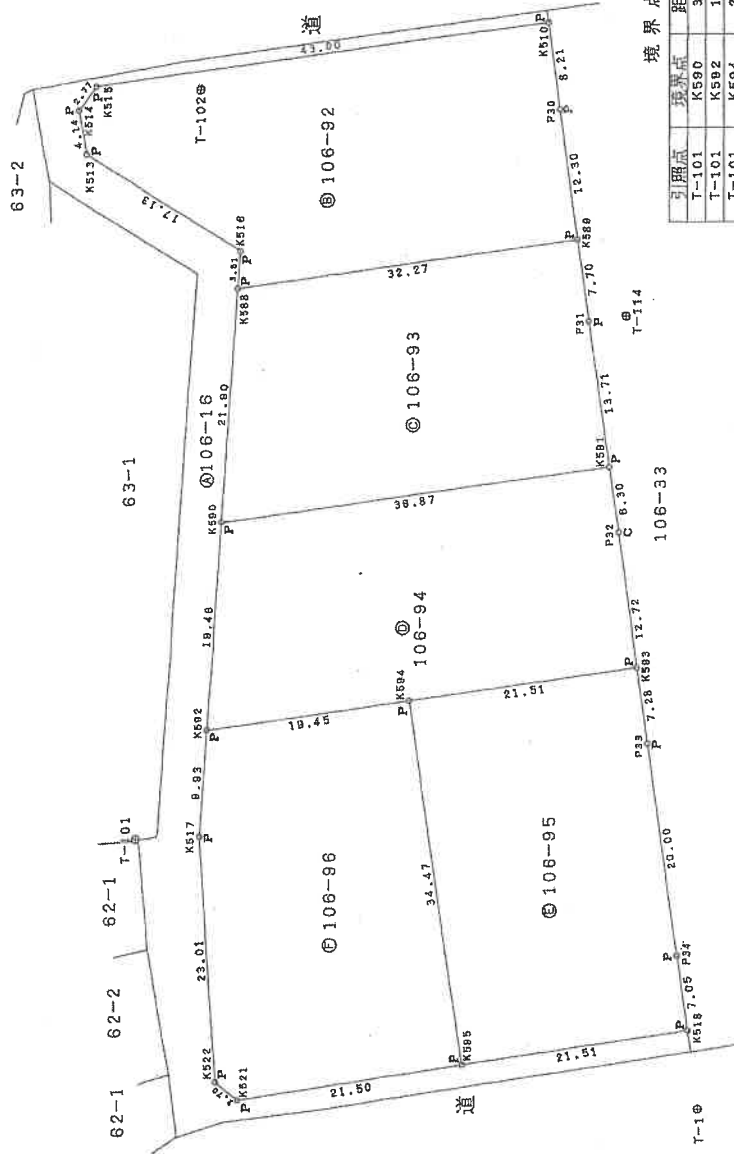
7004059

昭和8年5月10日登記

106-16 106-92~106-96

地積測量図

土地の所在
東松浦郡肥前町大字鶴牧字石丸田



境界点表

引張点	境界点	距離	方向角
T-101	K590	30.67	15°43'11"
T-101	K592	12.21	94°00'37"
T-101	K594	29.08	83°53'58"
T-101	K595	37.45	124°48'14"
T-101	K521	26.24	158°49'20"
T-101	K522	23.92	162°01'07"
T-102	K514	11.81	260°39'28"
T-102	K515	9.84	272°04'44"
T-102	K588	18.84	169°05'53"
T-114	K510	28.48	345°09'48"
T-114	K589	8.49	327°50'45"
T-114	K581	14.12	188°36'16"
T-114	K593	32.88	178°21'11"
T-1	K518	7.44	353°46'47"

境界点	境界線の種類
C	コンクリート杭
P	プラスチック杭
K	金属標

基準点座標一覽表

測点名	X座標	Y座標	距離	方向角	標高
T-1	49881.878	-108089.187	58.753	295°54'58"	5.14
T-101	49907.556	-108122.032	70.154	5°14'42"	5.14
T-102	49977.416	-108115.819	45.339	117°58'00"	5.14
T-114	49958.154	-108075.575	74.550	175°05'04"	5.14

縮尺 1/500

申請人

8年 4月 20日(作製)

作製者
調査士

(佐賀県土地家屋調査士会印)

7004060

昭和8年5月10日登記

106-92-15-93-94-95-96

地積測量図

東松浦郡鶴岡町大字鶴牧字石丸田

求積表

地番	NO.	X _n	Y _n	距離
P34	49896.257	-108070.945	7.05	
P35	49916.074	-108073.547	20.00	
K593	49928.286	-108074.630	7.28	
K594	49920.339	-108065.939	21.51	
K595	49886.181	-108091.282	34.47	
K518	49889.278	-108069.993	21.51	
合計		-1480.05581		
合計面積		740.0175405		m ²
合計地積		740		m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	距離
K595	49886.181	-108091.282	21.50	
K594	49920.339	-108095.939	34.47	
K592	49917.675	-108115.204	19.45	
K517	49807.778	-108115.959	9.98	
K522	49884.802	-108114.647	23.01	
K521	49883.092	-108112.554	2.70	
合計		-1512.477450		
合計面積		756.2387250		m ²
合計地積		756		m ²

合計面積 3776.3299210 m²

地番	NO.	X _n	Y _n	距離
公積	4972.080524	3776.3299210	595.7006030	595

地番	NO.	X _n	Y _n	距離
K515	49877.773	-108125.454	43.00	
K514	49875.531	-108127.077	2.77	
K513	49871.462	-108126.336	4.14	
K516	49866.418	-108111.789	17.13	
K589	49859.917	-108112.056	3.51	
P30	49868.338	-108080.091	32.27	
P30	49875.524	-108081.753	12.30	
K510	49883.668	-108082.862	8.21	
合計		-1600.062728		
合計面積		800.0313640		m ²
合計地積		800		m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	距離
K589	49863.338	-108080.091	7.70	
K588	49858.917	-108112.056	32.27	
K590	49837.077	-108113.723	21.30	
K591	49842.128	-108077.199	36.87	
P31	49855.707	-108079.051	13.71	
合計		-1480.016873		
合計面積		740.0084865		m ²
合計地積		740		m ²

地番	NO.	X _n	Y _n	距離
K590	49837.077	-108118.723	36.37	
K592	49817.675	-108115.204	19.46	
K594	49820.339	-108095.939	19.45	
K593	49823.286	-108074.630	21.51	
P32	49835.891	-108076.849	12.72	
K591	49842.128	-108077.199	6.30	
合計		-1480.067710		
合計面積		740.0388550		m ²
合計地積		740		m ²

作製者 土地家屋調査士 8年 4月 20日(作製)

申請人 縮尺 1/

(佐賀県土地家屋調査士会利用)

登記年月日：平成12年3月8日

0061160

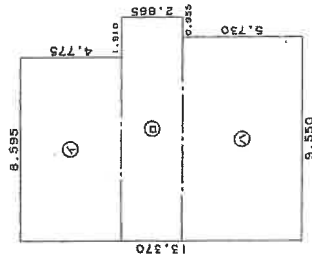
各階平面図 平成12年3月8日登記

家屋番号 106-92

建築物の所在 佐賀県佐賀市肥前町大字鶴牧字石丸田106番地92

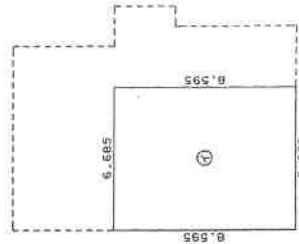
建築物平面図

1階

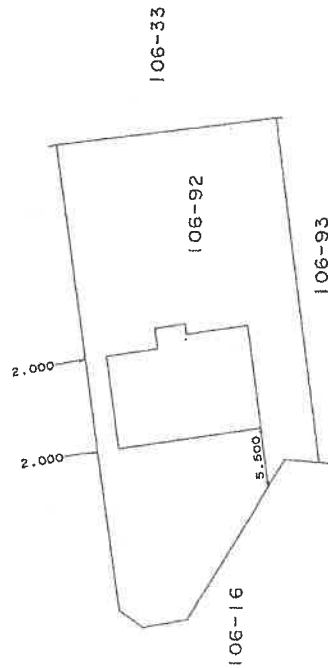
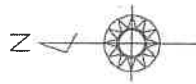


床面積	床面積	床面積	床面積
① 8.595 x 4.775 =	41.0411		
② 10.505 x 2.565 =	30.0968		
③ 9.550 x 5.730 =	54.7215		
計	125.8594		

2階



床面積	床面積
④ 8.595 x 6.665 =	57.4576



作製者 土地家屋調査士

(平成12年3月8日作製)

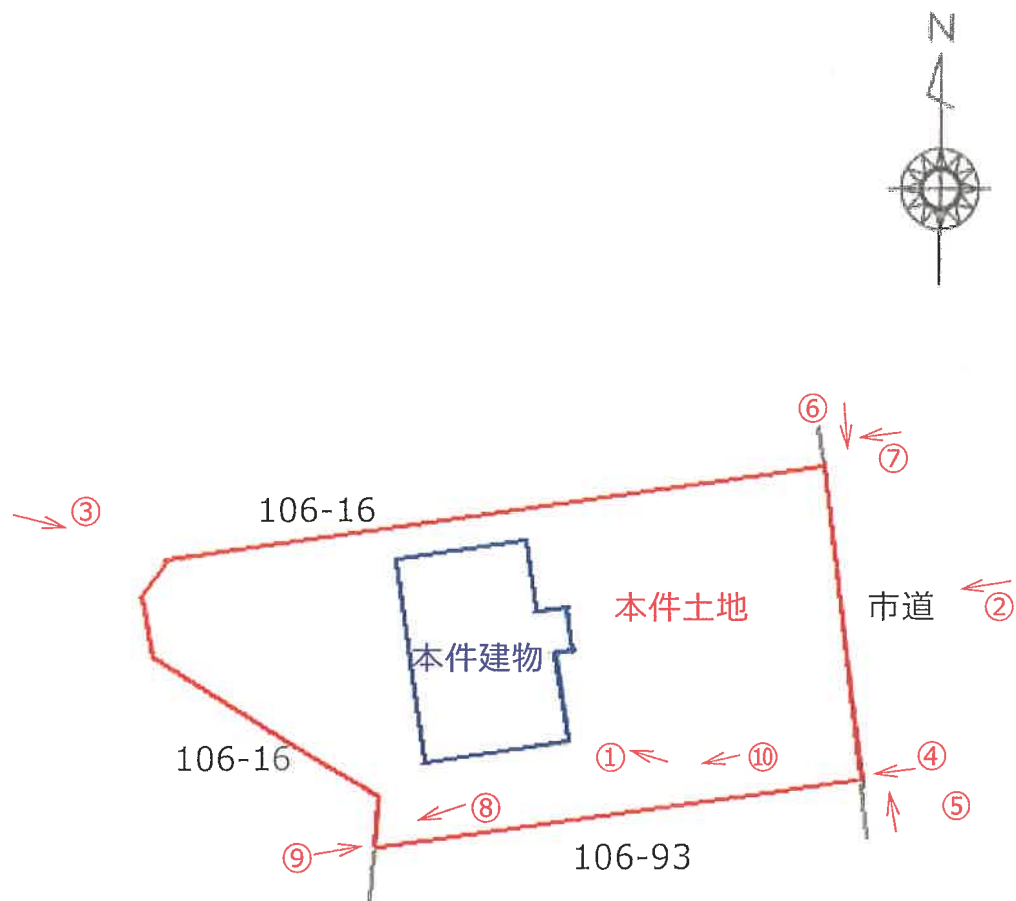
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

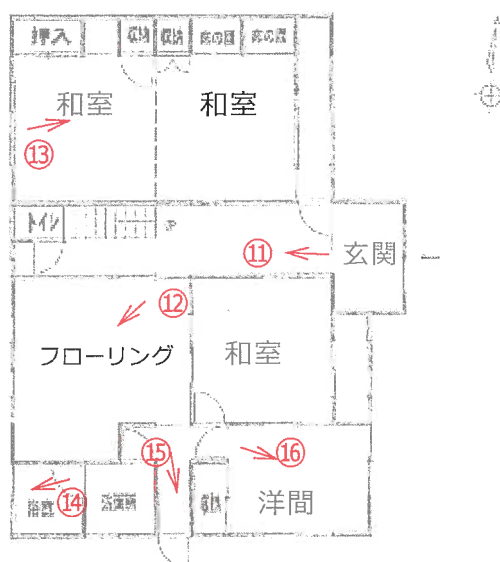
縮尺 1/250

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

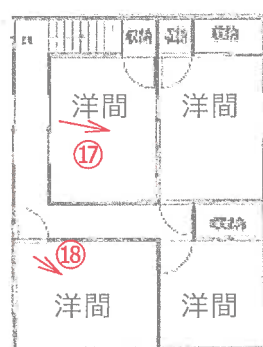


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

<1階>



<2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 6年（ケ）第 42号
令和 7年 2月26日 現地調査
令和 7年 3月10日 評 価
令和 7年 3月11日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 前丸 勉 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1, 5 1 2, 0 0 0円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 0 3 5, 0 0 0円
物件2（建物）	金 4 7 7, 0 0 0円

- ①一括価格は、物件1～2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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1の北東部と南西端に鉄柱があり、西端には焼却炉が放置されている。建物の北西部の1階部分の屋根の棟板金が一部吹き飛んでいるが、今のところ雨漏りはない模様である。室内で数匹の猫を飼っていたとのことである。			

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 | 唐津市肥前町鶴牧字石丸田 |
| | 地 番 | 1 0 6 番 9 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 0 0 . 0 3 平方メートル |
| | 所有者 | A |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 唐津市肥前町鶴牧字石丸田 1 0 6 番地 9 2 |
| | 家屋 番号 | 1 0 6 番 9 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 8 5 平方メートル
2 階 5 7 . 4 5 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唐津線「唐津」駅の西方約17.6km(道路距離)、「大鶴」バス停の南方約400m、肥前市民センターの北東方約5.4kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、旧肥前町の鶴牧地区に位置する住宅地域で、周辺は一般住宅や農家住宅等が混在している。スーパーや小学校、役場等の生活利便施設からは遠く、生活上の利便性は悪い。合併した唐津市の中では周辺部に位置し、地価は下落傾向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	都市計画区域外
画 地 条 件	地積 : 800.03㎡ 間口 : 約20.5m 奥行 : 約45.0m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路より約0.5m高い	
接面道路の状況	東側約12.0m舗装市道 北側約4.0m舗装私道（里道と一体） 西側約4.0m舗装私道 私道部分については持分を有しておらず、何らかの権利設定が必要になる可能性がある。	
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（建物まで接続済み） ガス配管 : なし 下水道 : なし（下水道設置対象区域外） （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 可 能 性 の 調 査	唐津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	唐津市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	建築年月日(登記記載) 平成12年 3月 6日新築 経過年数 25年

経済的残存耐用年数はないものと判断

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）

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 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	3,800	0.76	800.03	0.80		1,848,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 唐津(県)-15

標準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,880\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/100 = 3,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-2.50%を補正 $(1-0.025 \div 12 \times 8 = 0.98)$

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲1 道路の歩道の状態▲1)

交通・接近条件(公共施設への接近性▲1 都心との距離+3)

$(1-0.01-0.01) \times (1-0.01+0.03) \div 1$

イ 個別格差：規模▲20 三方路+1 形状▲3 鉄柱焼却炉等有り▲3

$0.8 \times 1.01 \times 0.97 \times 0.97 = 0.76$

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。

② 建物価格（物件2）

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 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	170,000	183.30		0.01	312,000

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。

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

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	1,848,000	0.20	法定地上権	370,000

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 (円) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,848,000	-370,000		1.00	0.70	1,035,000
2	312,000	+370,000	1.00	1.00	0.70	477,000
一括価格（合計）						1,512,000

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：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 地価調査価格 唐津(県)-15

所 在：唐津市肥前町切木字切木乙3 4 4番

地 目：宅地

価 格：3,880円/㎡(対前年変動率 -2.50%)

位 置：JR唐津線「唐津」駅南西方約10km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：326㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：西側5.5m市道

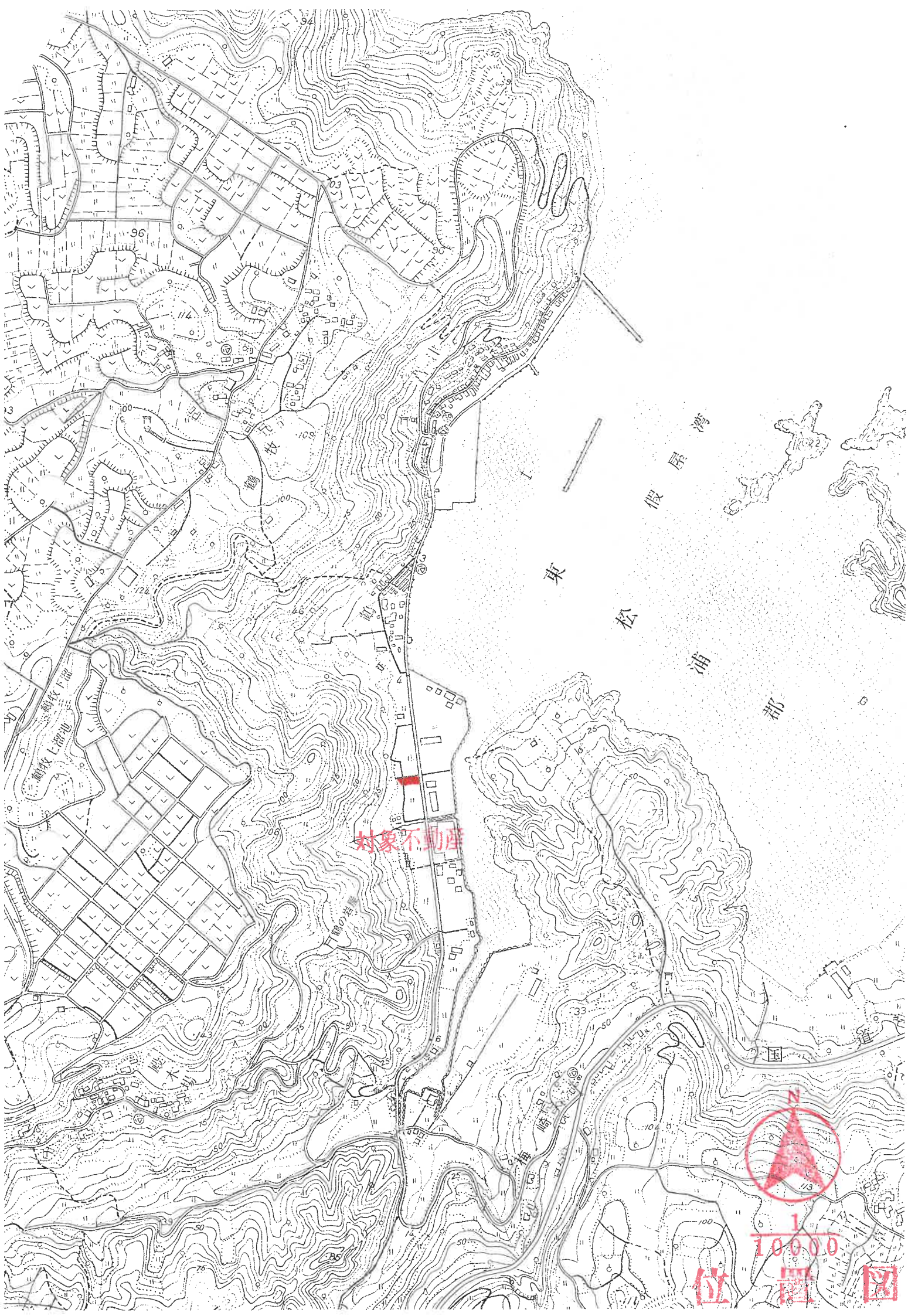
用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：農家住宅の中に一般住宅等も見られる住宅地域

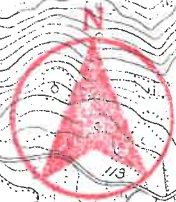
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以 上

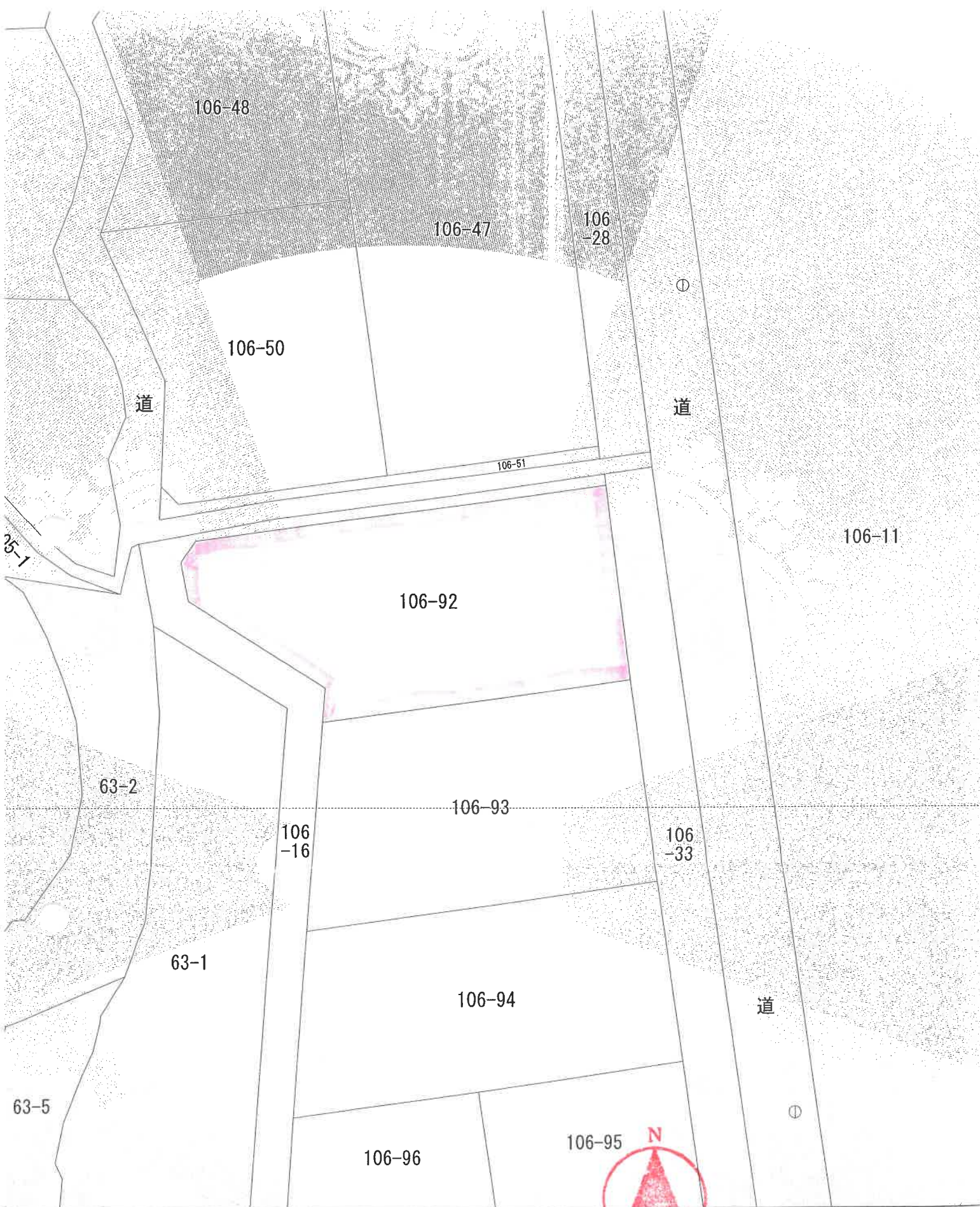


対象不動産



1/10000

位置図



別：図上測定)



1
500

公 図 写

地番区域見出	肥前町鶴牧
--------	-------

登記年月日：平成12年3月8日

0061160

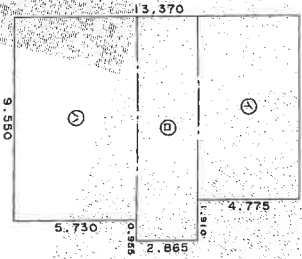
各階平面図 平成12年3月8日登記

家屋番号	106-92
建物の所在	東京都豊島区荒川1丁目10番地92

面図

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。
(佐賀地方方法務局豊島支局管轄)
令和6年9月27日 東京法務局豊島出張所 登記官

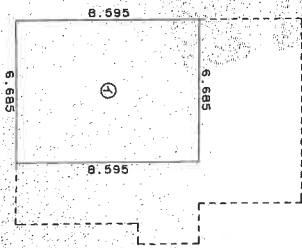
1階



床面積		
①	8.595 x 4.775 =	41.0411
②	10.505 x 2.865 =	30.0968
③	9.550 x 5.730 =	54.7215
計		125.8594

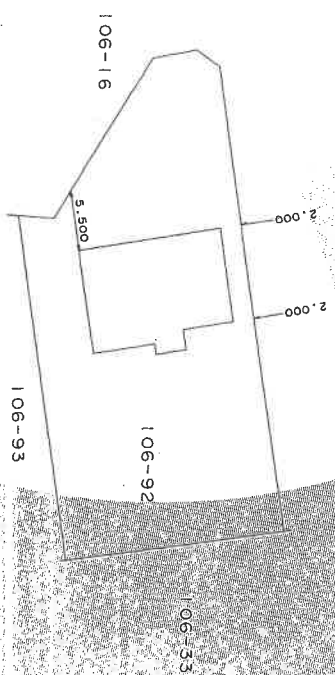
床面積 125.85 m²

2階



床面積		
④	6.685 x 8.595 =	57.4576

床面積 57.45 m²



作製者 唐澤 土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人 宮崎

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)