

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 2 9 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 1 5 日から 令和 7 年 8 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 2 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 6 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 2 9 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 神崎市神埼町志波屋字三本松
 地 番 2 0 0 5 番 2 1
 地 目 宅地
 地 積 1 0 4 1 . 8 0 平方メートル

- 2 所 在 神崎市神埼町志波屋字三本松
 地 番 2 0 0 5 番 2 9
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5 7 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 神崎市神埼町志波屋字三本松 2 0 0 5 番地 2 9、2 0
 0 5 番地 2 1
 家屋 番号 2 0 0 5 番 2 9
 種 類 管理人室
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 3 4 . 7 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 旅館
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 3 4 . 7 8 平方メートル
 符 号 2
 種 類 旅館



物 件 目 録

構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	3
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	4
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル



物 件 目 録

符 号 8

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

符 号 9

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

符 号 10

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78 平方メートル

符 号 11

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 13.63 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 7 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 ～ 3】

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 ～ 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 2】

周辺隣地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

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。

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三本松 |
| | 地 番 | 2005番21 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1041.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神崎市神埼町志波屋字三本松 |
| | 地 番 | 2005番29 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2057.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神崎市神埼町志波屋字三本松2005番地29、2005番地21 |
| | 家屋 番号 | 2005番29 |
| | 種 類 | 管理人室 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 34.78平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 34.78平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 旅館 |



11

物 件 目 録

構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	3
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	4
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル



物 件 目 録

符 号 8

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 9

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 10

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 11

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 13.63平方メートル



令和7年(ヌ)第6号
令和7年2月19日受理
令和7年4月17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三本松

地 番 2005番21

地 目 宅地

地 積 1041.80平方メートル

2 所 在 神崎市神埼町志波屋字三本松

地 番 2005番29

地 目 宅地

地 積 2057.00平方メートル

3 所 在 神崎市神埼町志波屋字三本松2005番地29、2005番地21

家屋 番号 2005番29

種 類 管理人室

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 2

種 類 旅館

物 件 目 録

構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	3
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	4
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル

物 件 目 録

符 号 8

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 9

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 10

種 類 旅館

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 34.78平方メートル

符 号 11

種 類 機械室

構 造 コンクリートブロック造スレート葺平家建

床 面 積 13.63平方メートル

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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 雑種地() ☐ 公衆用道路()			
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3			
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			
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旅館(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 ☐ ある	[地方裁判所 保管開始日	支部 令和 年()第 号 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
■ 神崎市 都市計画課 建設課 下水道課 担当者	本件不動産の地域は、非線引の都市計画区域内です。用途地域指定はありません。物件1土地東側の道路は、市道志波屋・東山線です。 下水道は、市道側にマンホールが設置されていますが、接続はされていません。負担金は、1棟分のみ賦課されており、1棟増えれば加算されますし、内部接続は指定業者による工事が必要です。詳細は、当下水道課に確認してください。
■ 佐賀東部水道企業団 担当者	本件不動産にかかる上水道は、東側市道側に量水器があり、引き込まれているようです。
■ 佐賀県警察本部生活 安全企画課 担当者	本件建物におけるいわゆるラブホテルの営業について、風俗営業にかかる店舗型性風俗特殊営業の届出は出ていません。
■ 近隣者	本件建物での営業は、3年はされていないと思います。境界等はよくわかりませんが、トラブルはありません。

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

本件不動産の地域は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はされていない。物件1及び2土地は一体となって、物件3建物（附属建物11棟を含む。）の敷地、通路部分などとなっている（写真1ないし10）。全体として草木が伸び茂って、放置されている。上、下水道の接続等は、5枚目記載のとおりである。

一体となっている物件1及び2土地の周囲は、物件1土地の北東側から東側を私有地（地番2005番3、地目宅地、地積2404.49㎡、第三者所有）、東側を市道志波屋・東山線（幅員約4.5m）、物件1土地の南側・物件2土地の東側を私有地（地番2005番30、地目宅地、地積2666.53㎡、第三者所有）に、物件2土地の南側を私有地（①地番1887番8、地目畑、地積9753㎡、第三者所有、②地番1887番55、地目田、地積978㎡、第三者所有）に、物件2土地の西側から北西側を水路（神崎市が管理する法定外公共物）に、物件2土地の北側を①里道（神崎市が管理する法定外公共物）、②私有地（地番2005番42、地目宅地、地積1582.91㎡、第三者所有）、③私有地（地番2005番25、地目畑、地積155㎡、第三者所有）、④私有地（地番2005番24、地目畑、地積186㎡、第三者所有）に、物件2土地の北側。物件1土地の西側を私有地（地番2005番23、地目畑、地積101㎡、第三者所有）に、物件1土地の北側を私有地（①地番2005番16、地目宅地、地積170.00㎡、第三者所有、②地番2005番41、地目宅地、地積2263.21㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

一体となっている物件1及び2土地と周囲の土地との間は、詳細な境界は不明であるが、全体として木立に囲まれたいわゆるラブホテルのエリアとなっている。物件1土地の市道からの進入路部分は、コンクリート塀が設置されている（写真2、3）。物件2土地東側は、高低差がある（写真11）。物件2土地の南側や西側は、草木が茂って確認することができない（南側：写真6、西側：写真9、10）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、昭和55年4月に新築され、債務者兼所有者が令和4年11月に所有権を取得している。主である建物が、いわゆるラブホテルの管理人室（写真1、12ないし15）で、符号1ないし10の附属建物が、旅館（居室）である（写真17ないし56）。符号11の建物は機械室である（写真57、58）。管理室内のカレンダーを見ると、令和3年8月からめくられておらず、近隣者の陳述からも、その頃から空き家の状態と考えられる。構造や床面積の増減に関わる増築等は見られず、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、居室によってばらつきはあるものの、全体として劣化が激しい。天井が剥げ落ちたり、床が抜けている所が散見される。なお、佐賀県警察本部担当者の陳述に基づけば、本件建物について、風俗営業（いわゆるラブホテル）を営むことは制限されることが考えられ、注意を要する。以上に記載したほかは債務者の協力が得られないため不明である。

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2月19日 (水) 14:40 — 14:50	執行官室	家屋見取図交付申請 (神崎市税務課へ郵送)
令和7年2月21日 (金) 16:00 — 16:30	物件所在地	本件土地・建物概観調査, 写真撮影
令和7年3月18日 (火) 9:15 — 9:20	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3月18日 (火) 12:30 — 13:35	物件所在地	本件土地・建物調査, 写真撮影 (評価人同行)
令和7年3月25日 (火) 14:40 — 15:10	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3月28日 (金) 11:30 — 11:35	佐賀東部広域水道企業団 (佐賀市兵庫町大字湊)	上水道に関する調査
令和7年4月16日 (水) 11:00 — 11:10	神崎市都市建設課 (神崎市神埼町鶴)	接面道路、接面水路に関する調査

(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3月18日
目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人を立ち合わせ, 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。

☐

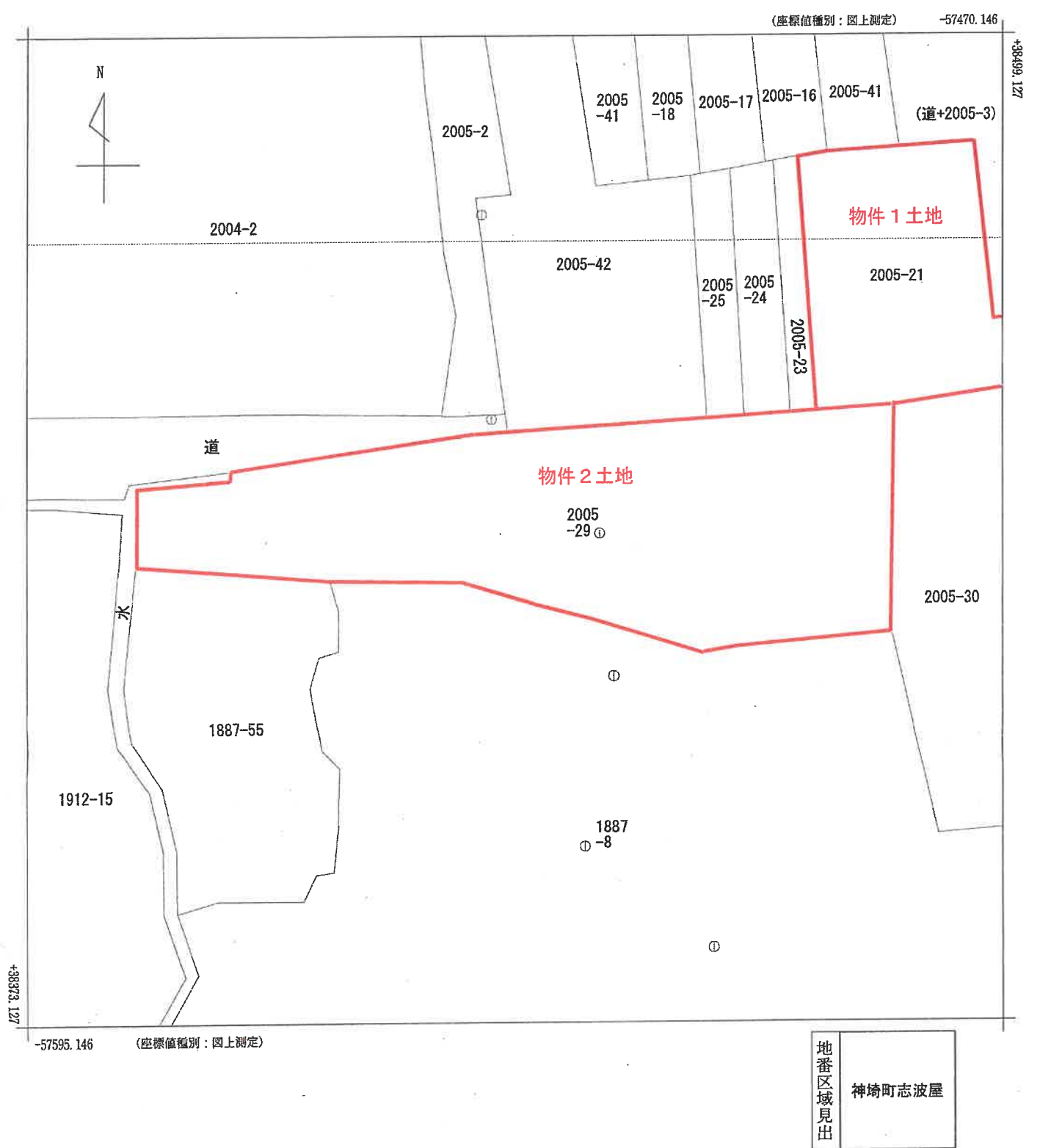
(座標値種別：図上測定) -57405.614

+38531.283



神埼町志波屋
地番区域見出

請求部	所在	神埼市神埼町志波屋字三本松				地番	2005番21			
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		



請求部	所在	神崎市神埼町志波屋字三本松				地番	2005番29			
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		

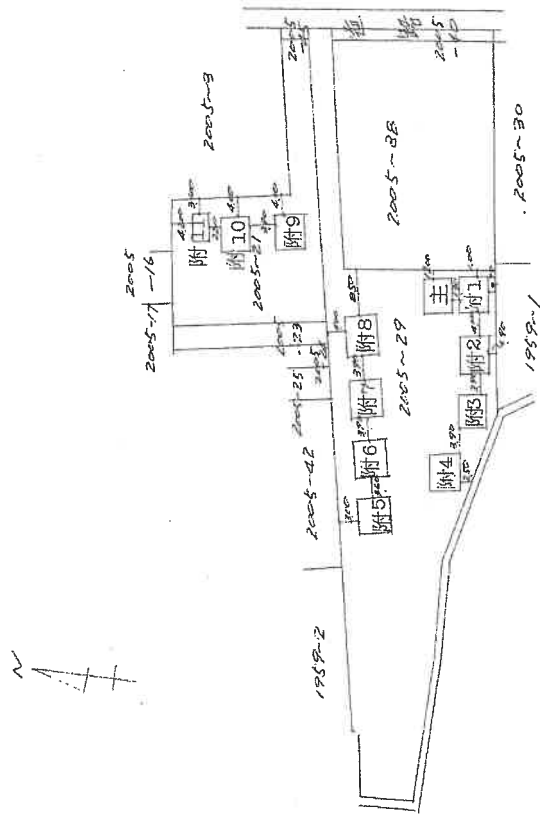
登記年月日：昭和55年5月7日

平 昭 55 年 5 月 7 日 登記
各 階 平 面 図 9104449

建 物 図 面
各 階 平 面 図

家 屋 番 号 2005番29

建物の所在 神埼郡神埼町志波屋字三本松 2005番地29, 2005番地21
神埼市神埼町



縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/1000

SH 6 日作製

作製者 土地調査士
家屋番号

佐賀県土地家屋調査士会(会紙)



請求番号：49-3

(1/3)

登記年月日：昭和55年5月7日

公用

平昭55年5月7日登記
各階平面図

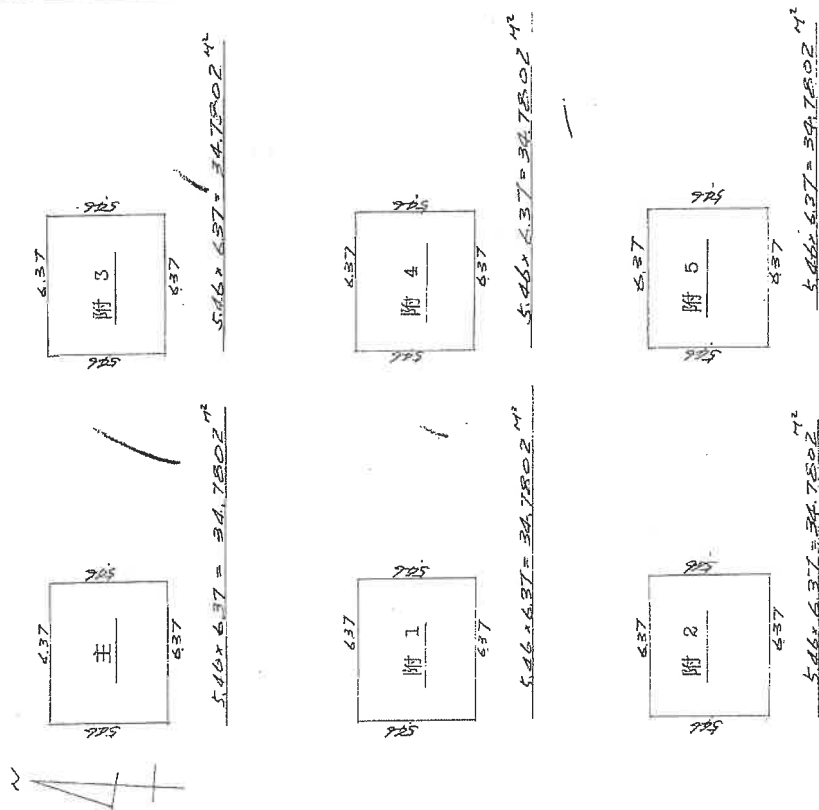
9104450

家屋番号：2005番29

建築物図面
各階平面図

1/2

建築物の所在 神埼郡神埼町大字志波屋字三本松 2005番地29, 2005番地21



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

大日作製

佐賀県土地家屋調査士会

佐賀県土地家屋調査士会

(2/3)

請求番号：49-3

図面 3の2

(11枚目)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和55年5月7日

平成6年5月7日登記

各階平面図

9104451

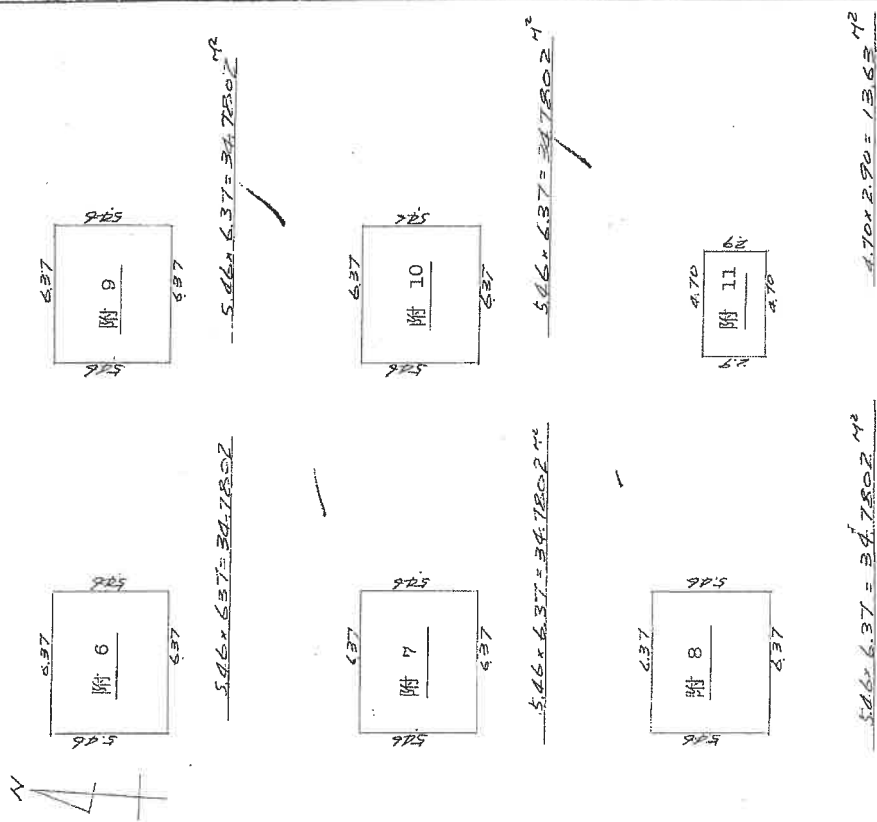
家屋番号 2005番29

建物図面

各階平面図

1/2

建物の所在 神奈川県横浜市神奈川区志波屋字三本松 2005番地29, 2005番地21



図面 3の3

作製者 土地調査家

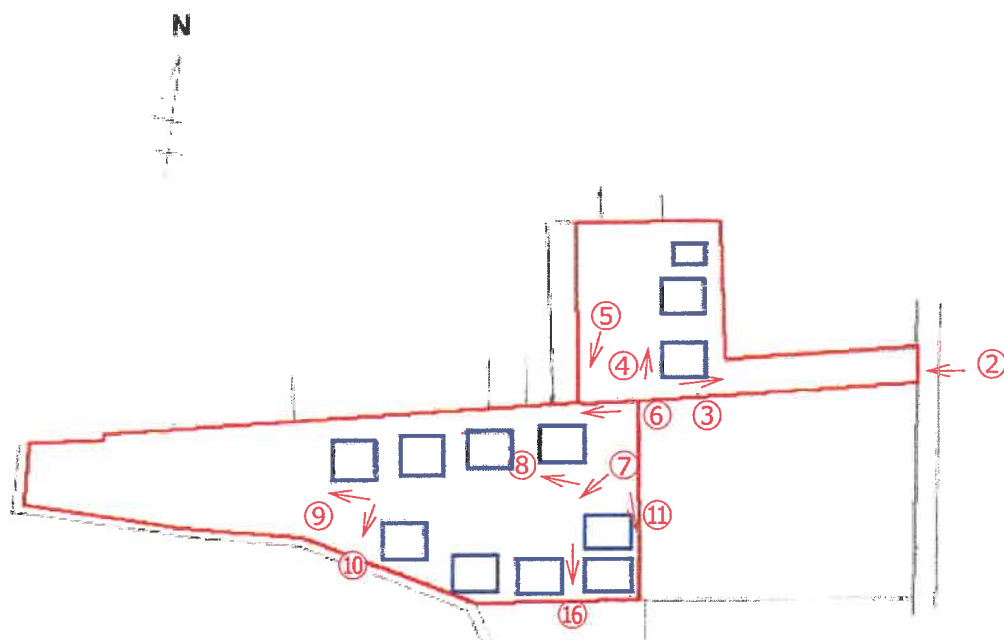
縮尺 1/250

申請人

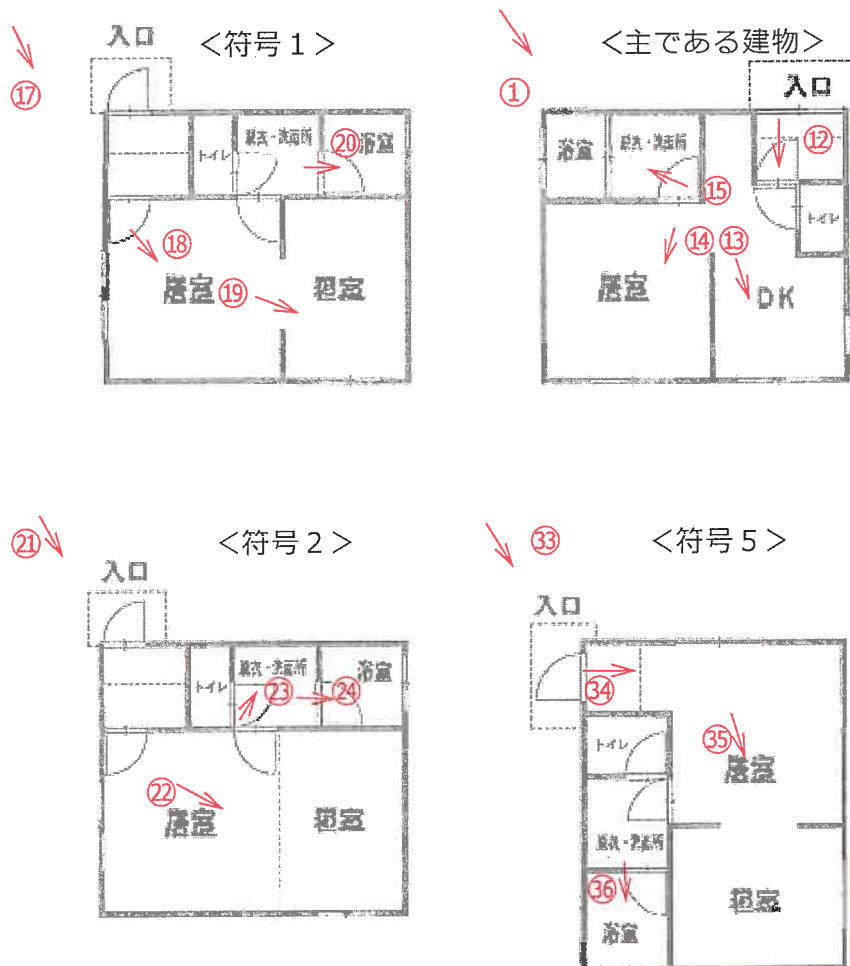
縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会印)

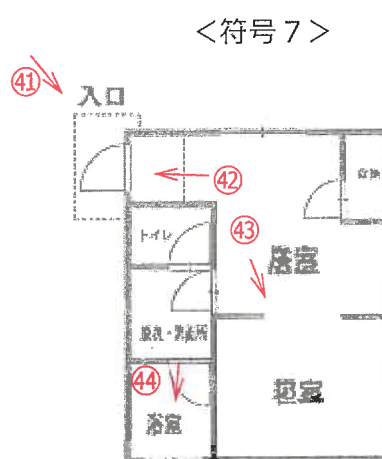
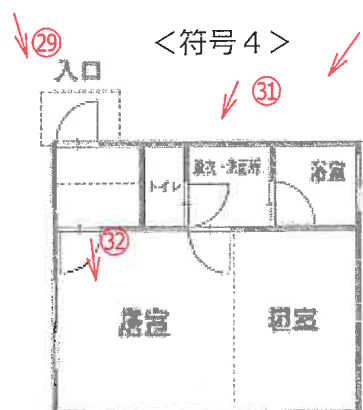
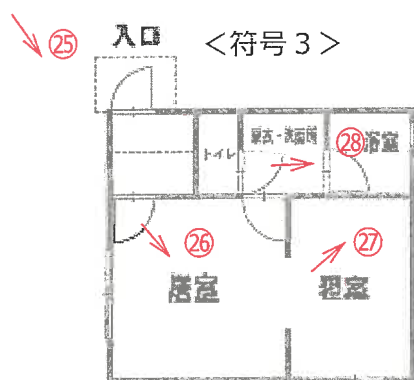
土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



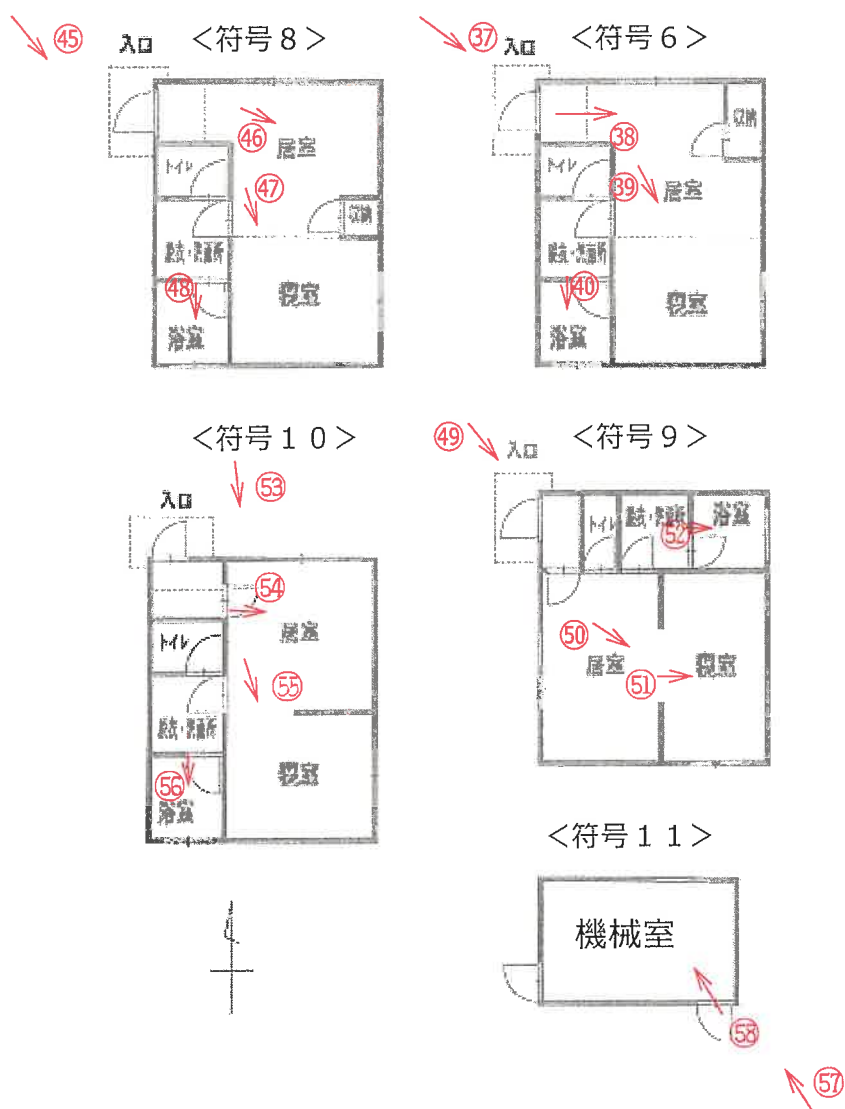
建物間取図①
(兼写真撮影方向図)



建物間取図②
(兼写真撮影方向図)



建物間取図③
(兼写真撮影方向図)



(写真1) …主である建物・管理人室



(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) …主である建物・管理人室



(写真 1 3) …主である建物・管理人室



(写真 1 4) …主である建物・管理人室



(写真 1 5) …主である建物・管理人室



(写真 1 6)



(写真17) …符号1・旅館(110号室)



(写真18) …符号1・旅館(110号室)



(写真19) …符号1・旅館(110号室)



(写真20) …符号1・旅館(110号室)



(写真 2 1) …符号 2・旅館 (1 0 9 号室)



(写真 2 2) …符号 2・旅館 (1 0 9 号室)



(写真 2 3) …符号 2 ・ 旅館 (1 0 9 号室)



(写真 2 4) …符号 2 ・ 旅館 (1 0 9 号室)



(写真25) …符号3・旅館(108号室)



(写真26) …符号3・旅館(108号室)



(写真 2 7) …符号 3・旅館 (1 0 8 号室)



(写真 2 8) …符号 3・旅館 (1 0 8 号室)



(写真29) …符号4・旅館(107号室)



(写真30) …符号4・旅館(107号室)



(写真 3 1) …符号 4・旅館 (1 0 7 号室)



(写真 3 2) …符号 4・旅館 (1 0 7 号室)



(写真33) …符号5・旅館(106号室)



(写真34) …符号5・旅館(106号室)



(写真35) …符号5・旅館(106号室)



(写真36) …符号5・旅館(106号室)



(写真 3 7) …符号 6 ・ 旅館 (1 0 5 号室)



(写真 3 8) …符号 6 ・ 旅館 (1 0 5 号室)



(写真39) …符号6・旅館(105号室)



(写真40) …符号6・旅館(105号室)



(写真4 1) …符号7・旅館（104号室）



(写真4 2) …符号7・旅館（104号室）



(写真43) …符号7・旅館(104号室)



(写真44) …符号7・旅館(104号室)



(写真45) …符号8・旅館(103号室)



(写真46) …符号8・旅館(103号室)



(写真47) …符号8・旅館(103号室)



(写真48) …符号8・旅館(103号室)



(写真49) …符号9・旅館(102号室)



(写真50) …符号9・旅館(102号室)



(写真 5 1) …符号 9 ・ 旅館 (1 0 2 号室)



(写真 5 2) …符号 9 ・ 旅館 (1 0 2 号室)



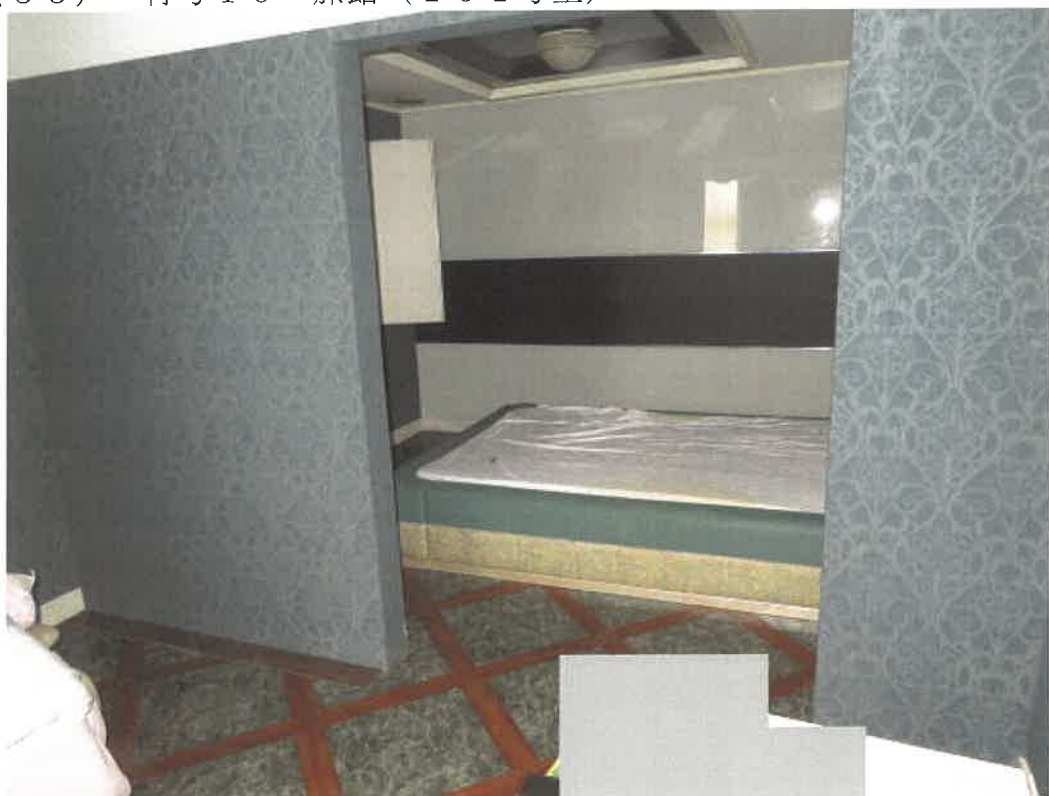
(写真53) …符号10・旅館(101号室)



(写真54) …符号10・旅館(101号室)



(写真55) …符号10・旅館(101号室)



(写真56) …符号10・旅館(101号室)



(写真 5 7) …符号 1 1・機械室



(写真 5 8) …符号 1 1・機械室



令和 7年（ヌ）第 6号
令和 7年 3月18日 現地調査
令和 7年 4月12日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 2 4 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 7 8, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 3, 5 1 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 1, 9 5 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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合計価格である。
- 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並びに物件2の内訳価格は、物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 5 物件1乃至物件3は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地番積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地番積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所家屋番号 種類 構面 床積	次頁物件目録記載のとおり	
	符種構面 号類造積	(附属建物) 1 次頁物件目録記載のとおり	
	符種構面 号類造積	(附属建物) 2 次頁物件目録記載のとおり	
	符種構面 号類造積	(附属建物) 3 次頁物件目録記載のとおり	
	符種構面 号類造積	(附属建物) 4 次頁物件目録記載のとおり	
	符種構面 号類造積	(附属建物) 5 次頁物件目録記載のとおり	

番号	所在等	登 記	現 況
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 6 次頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 7 次頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 8 次頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 9 次頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 0 次頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 1 次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 神崎市神埼町志波屋字三本松 |
| | 地 番 | 2 0 0 5 番 2 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 0 4 1 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神崎市神埼町志波屋字三本松 |
| | 地 番 | 2 0 0 5 番 2 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 7 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神崎市神埼町志波屋字三本松 2 0 0 5 番地 2 9、2 0 0 5 番地 2 1 |
| | 家屋 番号 | 2 0 0 5 番 2 9 |
| | 種 類 | 管理人室 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4 . 7 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 旅館 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4 . 7 8 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 旅館 |

物 件 目 録

構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	3
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	4
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	5
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	6
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル
符 号	7
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78 平方メートル

物 件 目 録

符 号	8
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78平方メートル
符 号	9
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78平方メートル
符 号	10
種 類	旅館
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	34.78平方メートル
符 号	11
種 類	機械室
構 造	コンクリートブロック造スレート葺平家建
床 面 積	13.63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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「神埼」駅の北東方・道路距離・約4.2km	
付 近 の 状 況	対象物件は、幹線背後にレジャーホテルや事業所等が見られる地域に存している。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	非線引都市計画区域 無指定 指定 60% 基準 60% 指定 200% 基準 180% なし
画 地 条 件	【物件1並びに物件2を一体画地とした画地条件】 地積：3,098.80㎡ 形状：不整形 間口：約9m 奥行：約150m 地勢：ほぼ平坦 その他：中間画地	
接面道路の状況	【物件1並びに物件2を一体画地とした街路条件】 東側にて幅員約4.5mの舗装市道（志波屋・東山線）に対し等高に接面。※なお、当該市道は建築基準法42条1項1号道路と推定される。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし (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、通常のコスト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。	

特 記 事 項	・ 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・ 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地「志波屋三本松遺跡」に包含され、開発の際は届出や試掘調査を要するが、当該要因の評価額への影響は顕在化しないと判断した。 ・ 物件3（附属建物2乃至10）の各側面にカーポートが存するが価値なしと判断した。 ・ 物件3（附属建物11）の西側に受水槽が存するが価値なしと判断した。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造セメント瓦葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：管理人室 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損箇所が見られる。 ・本物件は、調査時点において、旅館業法に基づく営業許可は受けていない。さらに、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に基づく届出もなされていない。

(附属建物1)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 : 木造スレート葺平家建 外 壁 : サイディング 内 壁 : ビニールクロスほか 天 井 : ビニールクロスほか 床 : フローリング 設 備 : 電気、水道ほか その他 : 特になし
床面積(現況)	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 : 旅館 間取り : 附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・ 本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・ 「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物2)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年

躯体経済的残存耐用年数

0年

設備経済的残存耐用年数

0年

(附属建物3)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損箇所が見られる。

(附属建物4)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物5)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物6)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物7)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物8)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物9)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺平家建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：旅館 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損個所が見られる。

(附属建物10)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 ：木造スレート葺平家建 外 壁 ：サイディング 内 壁 ：ビニールクロスほか 天 井 ：ビニールクロスほか 床 ：フローリング 設 備 ：電気、水道ほか その他 ：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途 ：旅館 間取り ：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・「現況調査報告書」記載のとおり、破損箇所が見られる。

(附属建物 1 1)

区 分	従たる建物
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55年 4月25日新築 経過年数 約45年

経済的残存耐用年数

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, 2）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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
1	8,340	0.58	1,041.80	0.90		4,535,000
2	8,340	0.58	2,057.00	0.90		8,955,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 神埼（県）-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,600\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/151 = 8,340\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件▲2 交通・接近条件+10 環境条件+40

イ 個別格差：物件1 規模▲20 形状▲20 間口・奥行の関係▲10

物件2 規模▲20 形状▲20 間口・奥行の関係▲10

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3）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	110,000	34.78		0.03	115,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率＝ $0.050 \times (1 - 40\%) = 0.03$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	110,000	34.78		0.03	115,000

カ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

キ 現況延床面積 : 登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数45年、躯体経済的全耐用年数25年、躯体割合90%、設備経済的全耐用年数15年、設備割合10%、残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(保守管理の状態が劣る▼40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) サ	現況延床 面積(㎡) シ	共有持分 割合 ス	現価率 セ	附属建物価格 (円) サ×シ×ス×セ
2	110,000	34.78		0.03	115,000

サ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

シ 現況延床面積 : 登記数量による。

セ 現 価 率

経過年数45年、躯体経済的全耐用年数25年、躯体割合90%、設備経済的全耐用年数15年、設備割合10%、残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(保守管理の状態が劣る▼40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) タ	現況延床 面積(㎡) チ	共有持分 割合 ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) タ×チ×ツ×テ
3	110,000	34.78		0.03	115,000

タ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

チ 現況延床面積 : 登記数量による。

テ 現 価 率

経過年数45年、躯体経済的全耐用年数25年、躯体割合90%、設備経済的全耐用年数15年、設備割合10%、残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法(保守管理の状態が劣る▼40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.050×(1-40%)=0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) ナ	現況延床 面積 (㎡) ニ	共有持分 割合 ヌ	現価率 ネ	附属建物価格 (円) ナ×ニ×ヌ×ネ
4	110,000	34.78		0.03	115,000

ナ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ニ 現況延床面積 : 登記数量による。

ネ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) ハ	現況延床 面積 (㎡) ヒ	共有持分 割合 フ	現価率 ヘ	附属建物価格 (円) ハ×ヒ×フ×ヘ
5	110,000	34.78		0.03	115,000

ハ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ヒ 現況延床面積 : 登記数量による。

ヘ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) マ	現況延床 面積 (㎡) ミ	共有持分 割合 ム	現価率 メ	附属建物価格 (円) マ×ミ×ム×メ
6	110,000	34.78		0.03	115,000

マ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ミ 現況延床面積 : 登記数量による。

メ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) ヤ	現況延床 面積 (㎡) ユ	共有持分 割合 ヨ	現価率 ワ	附属建物価格 (円) ヰ×コ×サ×リ
7	110,000	34.78		0.03	115,000

ヤ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ユ 現況延床面積：登記数量による。

ワ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) ン	現況延床 面積 (㎡) ア	共有持分 割合 イ	現価率 ウ	附属建物価格 (円) ン×ア×イ×ウ
8	110,000	34.78		0.03	115,000

ン 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

ア 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積 (㎡) カ	共有持分 割合 キ	現価率 ク	附属建物価格 (円) オ×カ×キ×ク
9	110,000	34.78		0.03	115,000

オ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

カ 現況延床面積：登記数量による。

ク 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/m ²) コ	現況延床 面積 (m ²) サ	共有持分 割合 シ	現価率 ス	附属建物価格 (円) コ×サ×シ×ス
10	110,000	34.78		0.03	115,000

コ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

サ 現況延床面積：登記数量による。

ス 現 価 率

経過年数45年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

符号	再調達原価 (円/m ²) ソ	現況延床 面積 (m ²) タ	共有持分 割合 チ	現価率 ツ	附属建物価格 (円) ソ×タ×チ×ツ
11	55,000	13.63		0.03	22,000

ソ 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

タ 現況延床面積：登記数量による。

ツ 現 価 率

経過年数45年，経済的全耐用年数20年，残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率＝0.050×(1－40%)＝0.03

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ト	附属建物価格 (円) ナ	合計価格 (円) ト+ナ
3	115,000	1,172,000	1,287,000

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
1	4,535,000	0.20	法定地上権	907,000
2	8,955,000	0.20	法定地上権	1,791,000

イ 土地利用権等割合：物件1並びに物件2の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) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,535,000	-907,000		0.70	0.70	1,778,000
2	8,955,000	-1,791,000		0.70	0.70	3,510,000
3	1,287,000	+2,698,000		0.70	0.70	1,953,000
一括価格（合計）						7,241,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：レジャーホテルであり、買受人が限定されるため。

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 神埼（県）-2

所 在：神崎市神埼町城原字三本黒木469番1外

地 目：宅地

価 格：12,600円／㎡

位 置：J R 長崎本線「神埼」駅の北西方・約2.6km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：417㎡

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：西側にて幅員4m舗装市道に等高接面

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率60％，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

1 位置図

2 公図（写し）

3 建物図面及び各階平面図（写し）

4 建物間取図

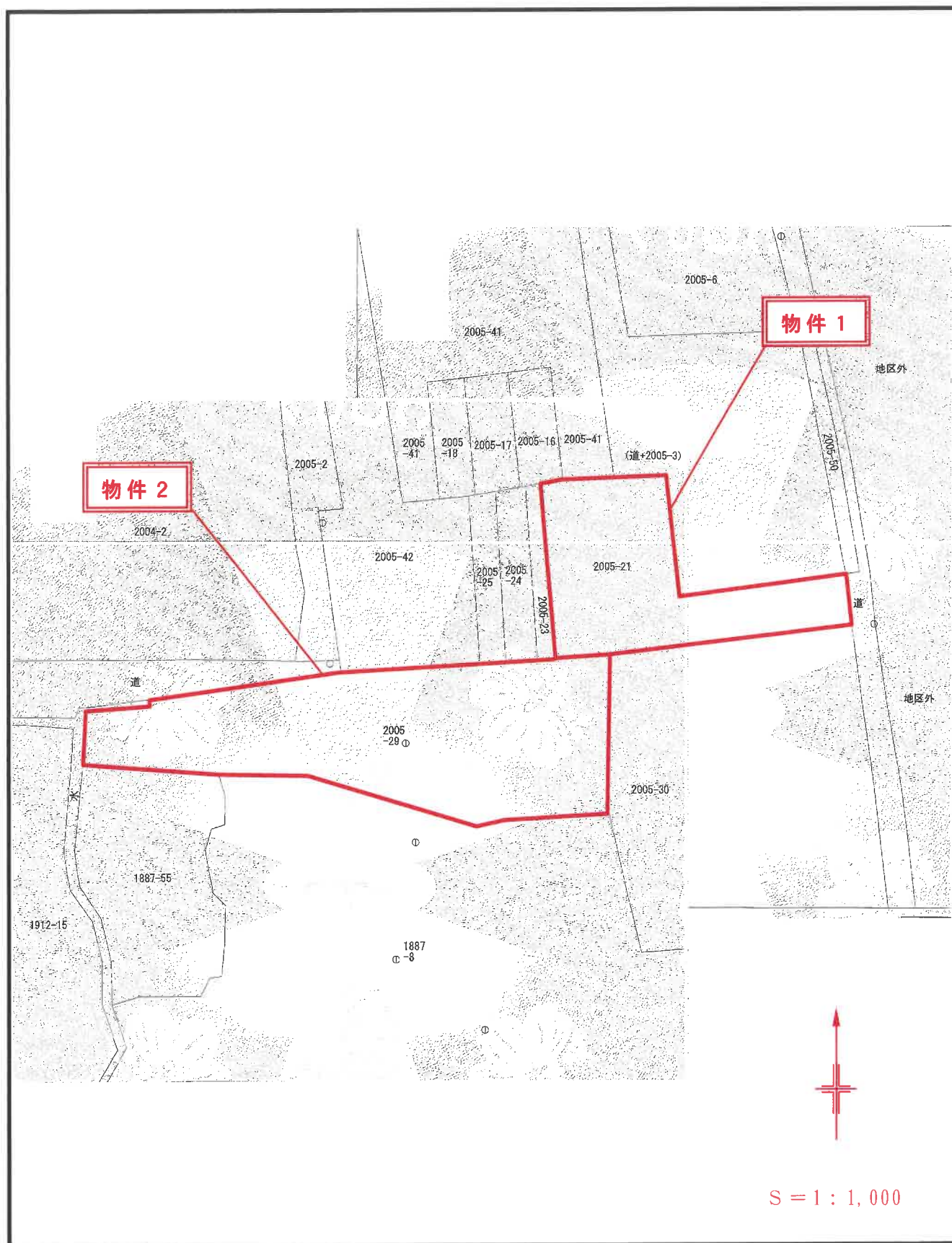
以 上

位置図



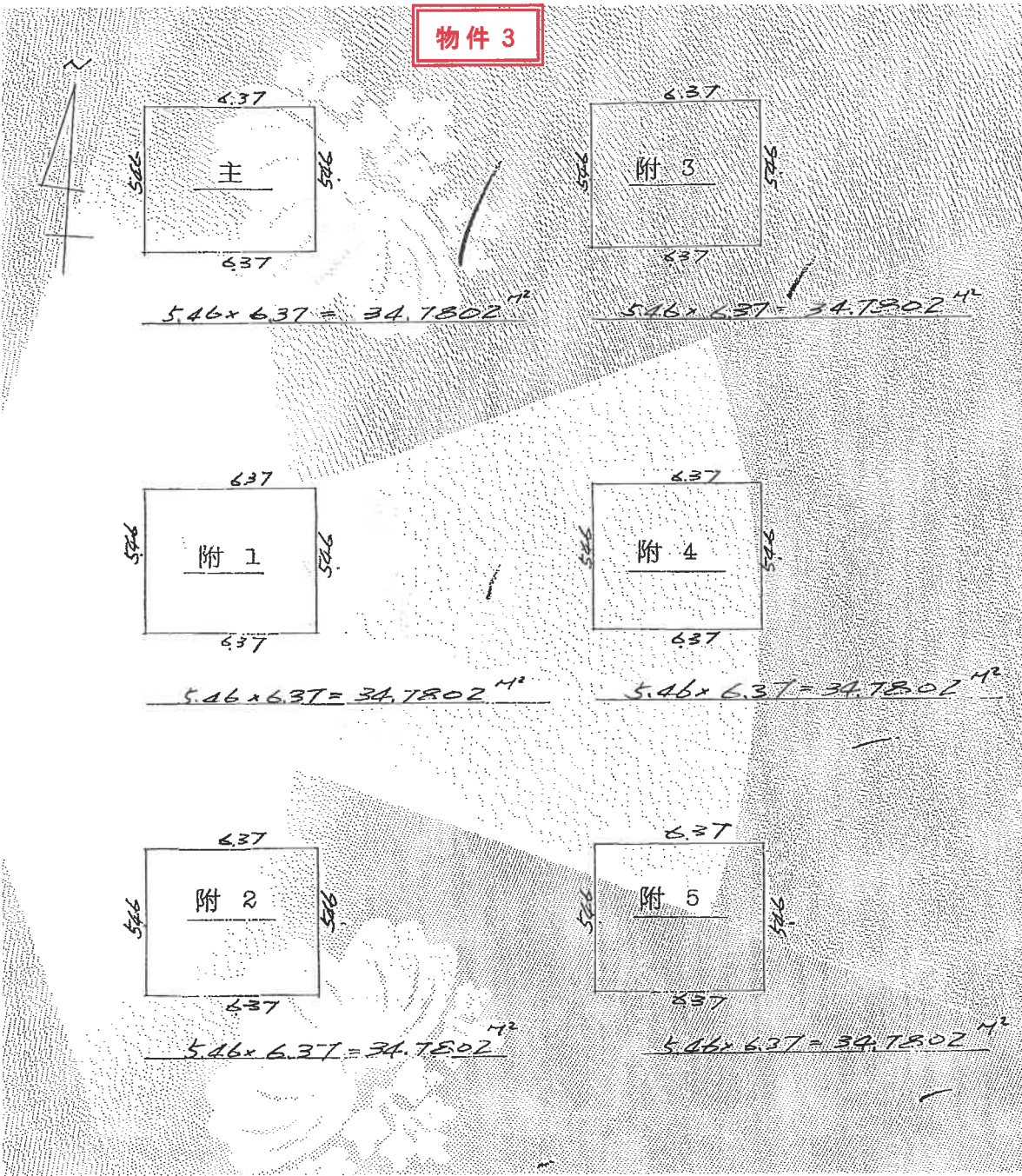
単位：円/㎡

公 図（ 写 し ）



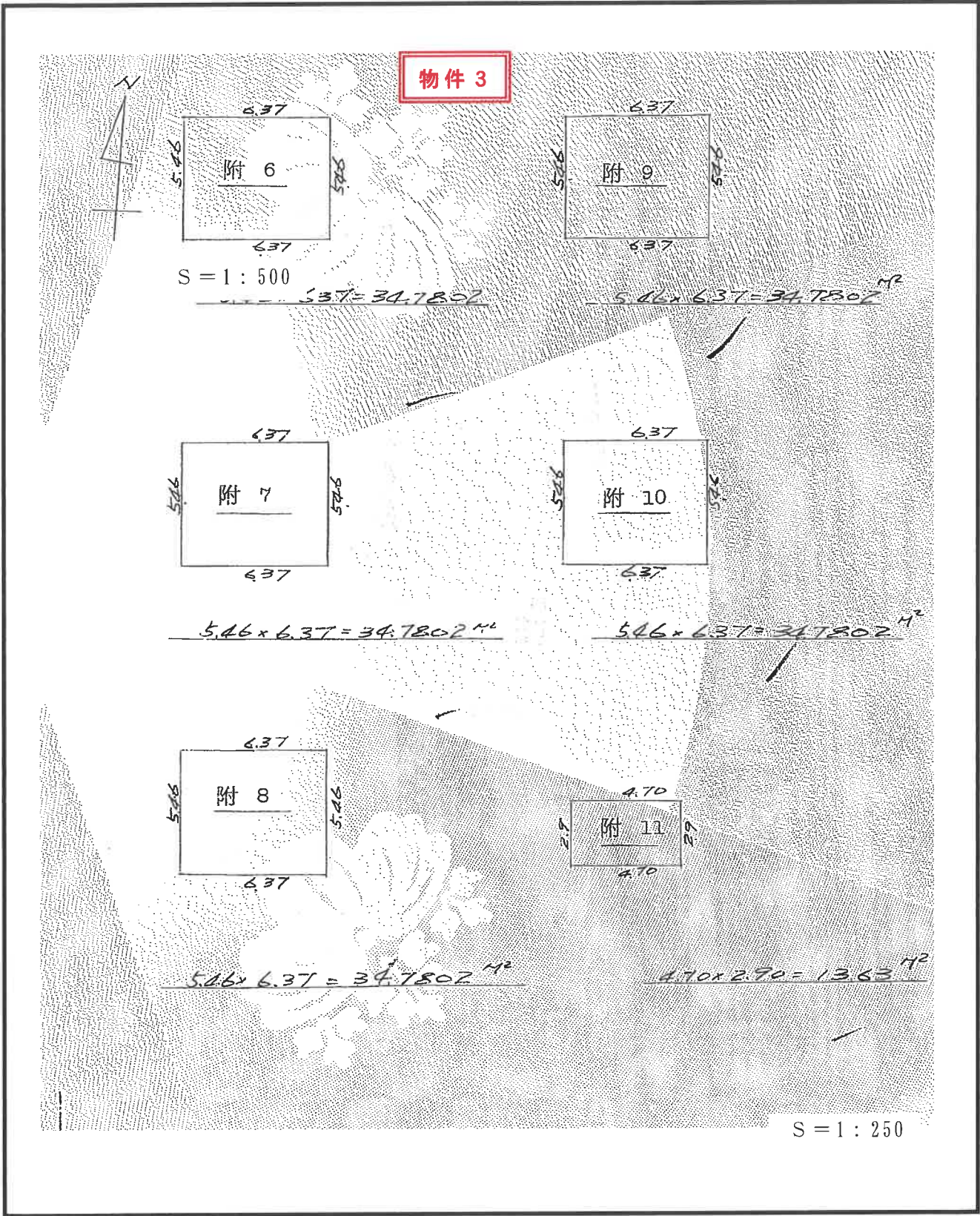
※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しを編集した図である。

建物図面及び各階平面図（写し）

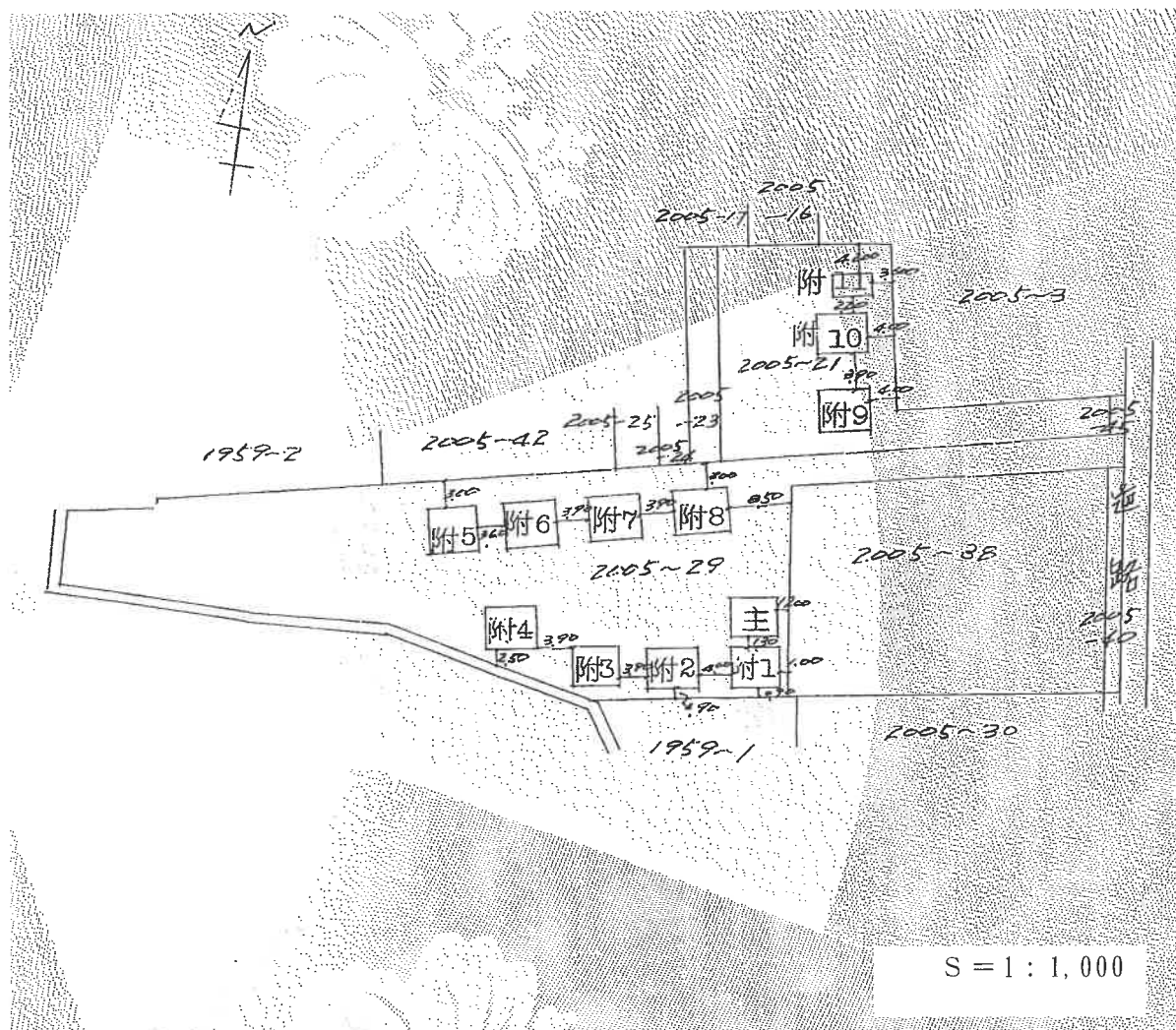


S = 1 : 250

※本資料は、昭和 55 年 5 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

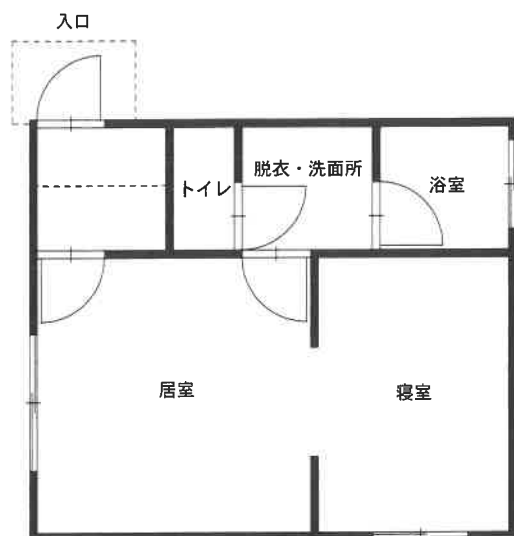
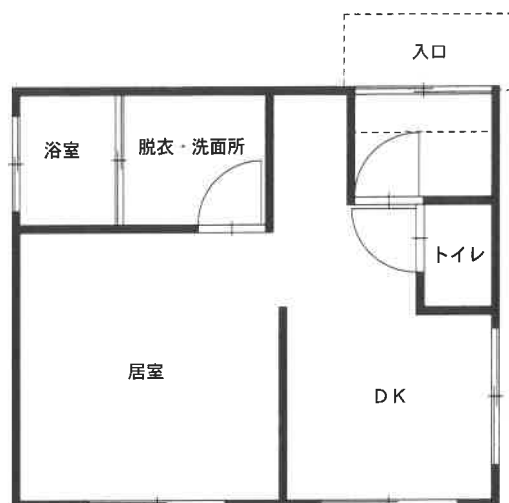
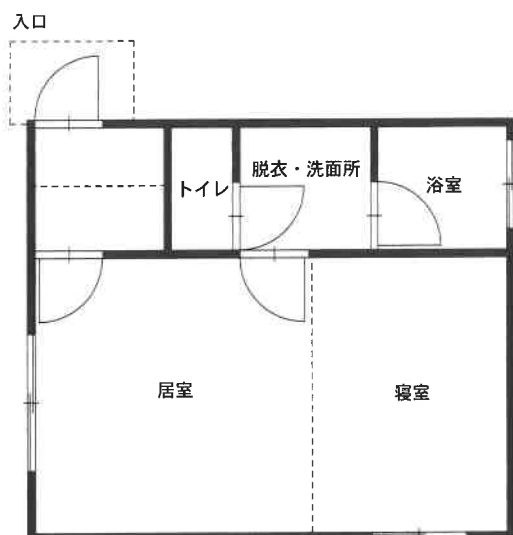
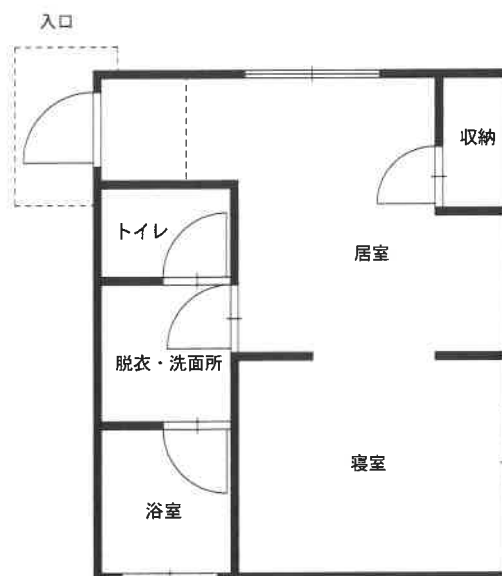


※本資料は、昭和 55 年 5 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。



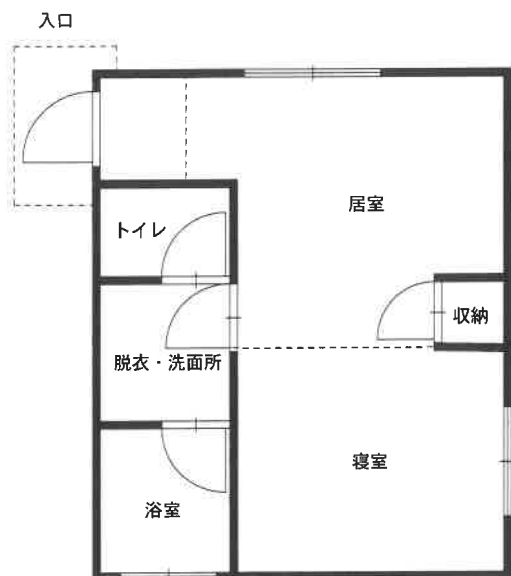
※本資料は、昭和 55 年 5 月時点の建物図面の写しであり、現況と概ね一致している。

建 物 間 取 図

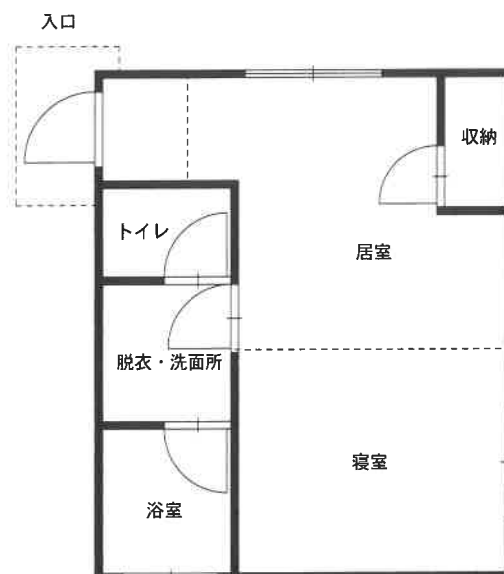
物件 3 (附属建物 1、附属建物 3) 旅館
1 F 34.78㎡物件 3 管理人室
1 F 34.78㎡物件 3 (附属建物 2、附属建物 4) 旅館
1 F 34.78㎡物件 3 (附属建物 5、附属建物 7) 旅館
1 F 34.78㎡

建 物 間 取 図

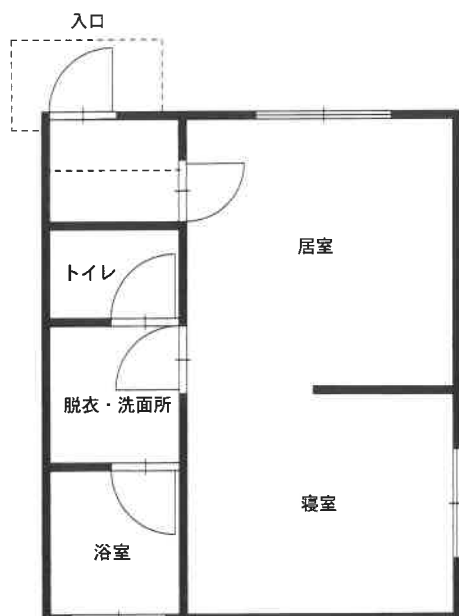
物件 3 (附属建物 8) 旅館
1 F 34.78㎡



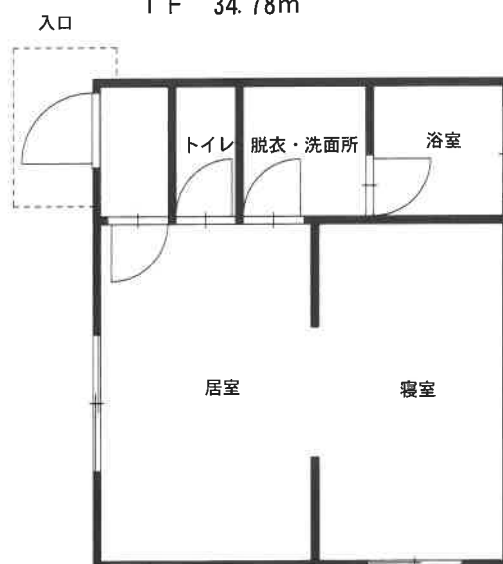
物件 3 (附属建物 6) 旅館
1 F 34.78㎡



物件 3 (附属建物 10) 旅館
1 F 34.78㎡



物件 3 (附属建物 9) 旅館
1 F 34.78㎡



物件 3 (附属建物 11) 機械室
1 F 13.63㎡

