

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 夫~~

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 令和 7 年 8 月 28 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 9 月 16 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 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 目 録

- 1 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町
 地 番 1 5 3 2 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4. 0 7 平方メートル

- 2 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町
 地 番 1 5 2 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9. 5 1 平方メートル

- 3 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 1 5 3 2 番地、1 5
 2 4 番地 2
 家屋 番号 1 5 3 2 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 7. 7 9 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 1 0 9. 0 9 平方メートル
 2 階 約 2 9. 7 5 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約12.60平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 24 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 ～ 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 1】

隣地（地番 1 5 3 1 番 1、1 5 3 1 番 3、東側里道）との境界が不明確である。

【物件番号 2】

隣地（地番 1 5 3 1 番 3）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 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町
 地 番 1 5 3 2 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4. 0 7 平方メートル

- 2 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町
 地 番 1 5 2 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9. 5 1 平方メートル

- 3 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 1 5 3 2 番地、1 5
 2 4 番地 2
 家屋 番号 1 5 3 2 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 7. 7 9 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 1 0 9. 0 9 平方メートル
 2 階 約 2 9. 7 5 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約12.60平方メートル



令和6年(ヌ)第30号
令和7年1月17日受理
令和7年2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 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町
 地 番 1 5 3 2 番
 地 目 宅地
 地 積 1 3 4 . 0 7 平方メートル
- 2 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町
 地 番 1 5 2 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 4 9 . 5 1 平方メートル
- 3 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 1 5 3 2 番地、1 5
 2 4 番地 2
 家屋 番号 1 5 3 2 番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 0 7 . 7 9 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) ☐ 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が異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：木造セメント瓦葺 2 階建 ☐ 構造： ☒ 床面積：1 階 (概測) 109.09㎡ 2 階 (概測) 29.75㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：倉庫 構造：木造セメント瓦葺平家建 床面積：(概測) 12.60㎡		
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 [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	本件不動産は、私が買い受けたのは、令和3年8月ですが、以前から借りて住んでいました。 物件1及び2土地は、本件建物の敷地です。下水道は、接続せず、くみ取りを利用しています。公共ますはありますが、物を置いたりしており、どこにあるか見てもわかりません。境界については、南側は、隣地のレンガ塀の所で、北側は、私の土地のブロック塀の所になります。西側は、地番1526番5の土地は、父名義なので、一体化しています。地番1531番3の土地が間にあることは知りませんでした。境界について、周囲との争いはありません。土地内に水が入ったことは、10年くらい前に、石段一段目くらいまで来たことはありましたが、浸かるようなことはありません。 本件建物は、2階を昭和50年代半ばに増築しています。2階は、縁側から上がるのですが、現在は上がれない状況で、私は十数年上がっていません。物置になっています。不具合について、4、5年前に、台所の床の緩い所を補修しました。その他の大きな不具合はないと思います。 本件建物南側の建物は、未登記の物置で、本件建物が建つ前からあります。いろいろな物を入れていますが、中には入れません。
■ 佐賀市 都市政策課 建築指導課 担当者	物件1土地東側の公図上の「道」は、建築基準法上の道路ではありません。物件1及び2土地は、市街化調整区域になっており、いわゆる既存宅地と考えられます。
■ 佐賀市東与賀支所南 部建設事務所 担当者	物件1土地東側の公図上の「道」は、里道で、佐賀市が管理する法定外公共物です。
■ 佐賀東部水道企業団 担当者	物件1及び2土地の上水道は、物件1土地東側の道から引き込まれています。
■ 佐賀市上下水道局 担当者	物件1及び2土地の下水道は、整備されている地域で、公共ますは設置されているようです。
■ 九州電力送配電(株) 担当者	物件2土地にかかる電柱については、土地使用料（支線1本分）として年1500円を支払っています。
■ NTTフィールドテ クノ 担当者	物件1土地にかかる電柱については、土地使用料（本柱1本分）として3年間で4500円を支払っています。

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

物件1及び2土地は、市街化調整区域内にあり、本件建物（未登記附属建物を含む。）の敷地として利用されている（写真1ないし3、7）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりで、下水道は接続されていない。

一体となる物件1及び2土地の周囲は、北側から北東部を私有地（①地番1524番1、地目宅地、地積178.81㎡、第三者所有、②地番1525番、地目宅地、地積208.26㎡、第三者所有）に、東側を里道（佐賀市が管理する法定外公共物、幅員約1m～1.8m）に、南側から南西側を私有地（地番1531番1、地目宅地、地積727.42㎡、第三者所有）、西側を一体化した私有地（①地番1531番3、地目宅地、地積4.40㎡、第三者所有、②地番1526番5、地目宅地、地積53.67㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。東側里道は、建築基準法上の道路ではないので、注意を要する。

◇ 本件土地境界関係

一体となる物件1及び2土地と隣接地との間は、南側は、南東側は隣地のレンガ塀による仕切りが見られるが（写真4、5）、南西部分は境界ははっきりしない。東側の道路との間は、舗装されて区分されているが、境界ははっきりしない（写真4）。北側は、ブロック塀があつて区分されている（写真6）。西側は、債務者の陳述のとおりと考えられ、外観上一体化しており、本件建物の下屋が朽ち果てて西隣の土地に越境していると考えられる（写真7、9）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、昭和49年8月に新築され、令和3年8月に、債務者が買受取得している。債務者家族は、新築時から居住しているとのことである。増築について、2階部分が、昭和50年代半ばに増築されている。現況の床面積等は2枚目記載のとおりである。外観上、天井が剥げている所も見られ（写真10）、経年相応の劣化が見られる。また、各部屋には大量の動産類が広がっており、そのため2階など立ち入れない部分もある。建物内の状況は、写真10ないし14のとおりである。

本件建物の南側に、昭和49年以前に建てられたという未登記建物がある。債務者によれば、物置であるが、立ち入れないとのことである（写真3）。

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17日 (金) 15:30 — 15:40	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所資産税課へ郵送）
令和7年1月20日 (月) 10:05 — 10:25	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1月20日 (月) 10:40 — 11:00	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5日 (水) 14:15 — 14:35	佐賀市役所 都市政策課、建設監理課、建築指導課	市街化区域等に関する調査 接面道路、建築条件に関する調査
令和7年2月5日 (水) 15:00 — 15:45	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮)	下水道に関する調査
令和7年2月5日 (水) 15:55 — 16:00	佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町西瀬)	上水道に関する調査
令和7年2月6日 (木) 11:05 — 11:15	佐賀市東与賀支所（南部建設事務所）（佐賀市東与賀町大字下古賀）	接面道路に関する調査
令和7年2月6日 (木) 14:00 — 14:45	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2月10日 (月) 11:30 — 11:40	九州電力送配電(株)佐賀配電事業所 (佐賀市神野東)	電柱設置に関する照会
(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)

-65725.040



-65850.040

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
東与賀町大字下古賀

請求部	所在	佐賀市東与賀町大字下古賀字今町				地番	1532番			
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					備付年月日(原図)	平成3年8月23日		補記事項		

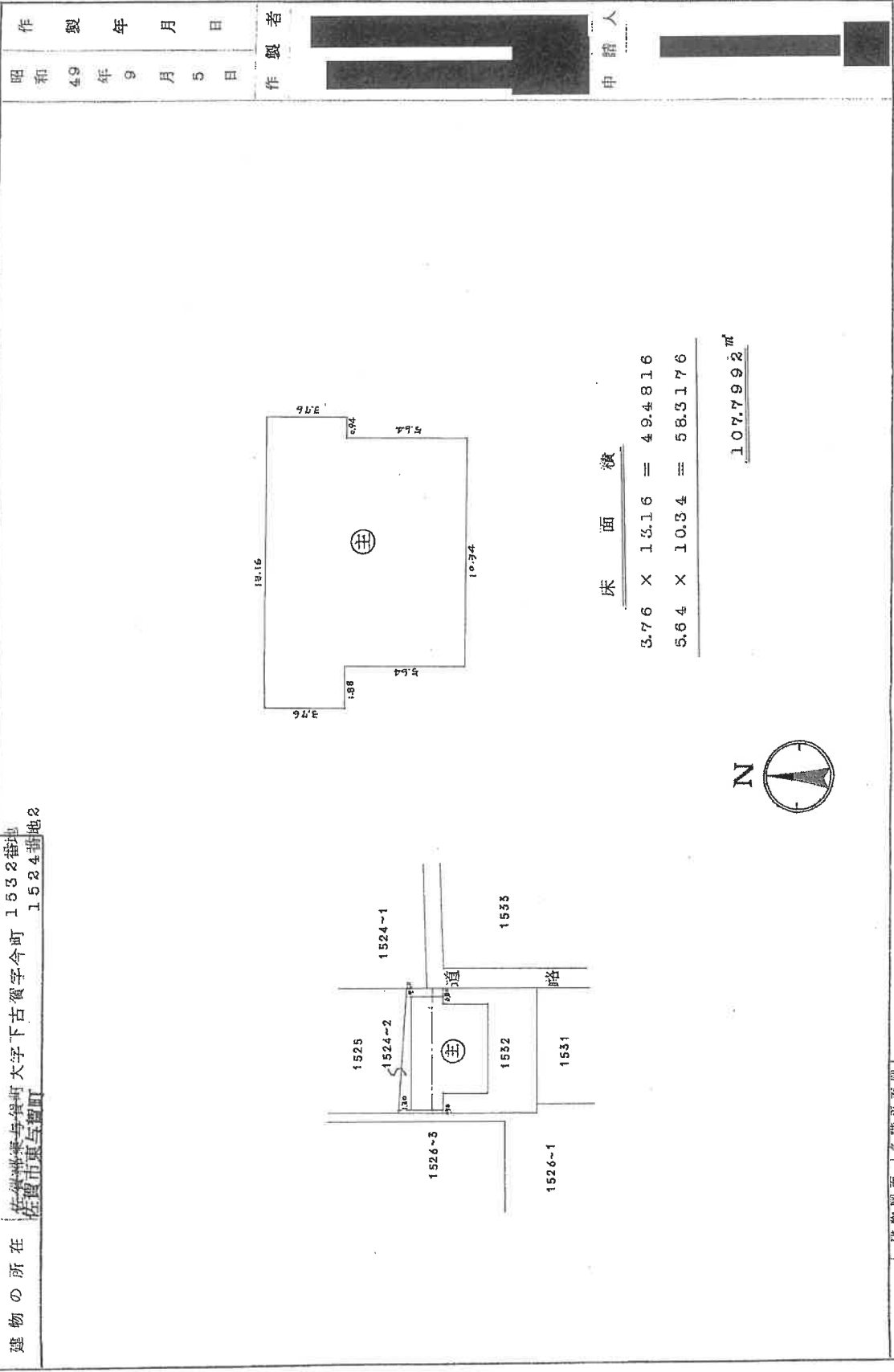
登記年月日：昭和49年9月12日

平 昭 49 年 9 月 12 日 登記 7026314

建 物 階 平 面 図

家 屋 番 号 1532番

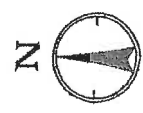
建 物 の 所 在 佐賀県佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 1532番地 1524番地2



床 面 積

$$3.76 \times 13.16 = 49.4816$$
$$5.64 \times 10.34 = 58.3176$$

$$107.7992 \text{ m}^2$$

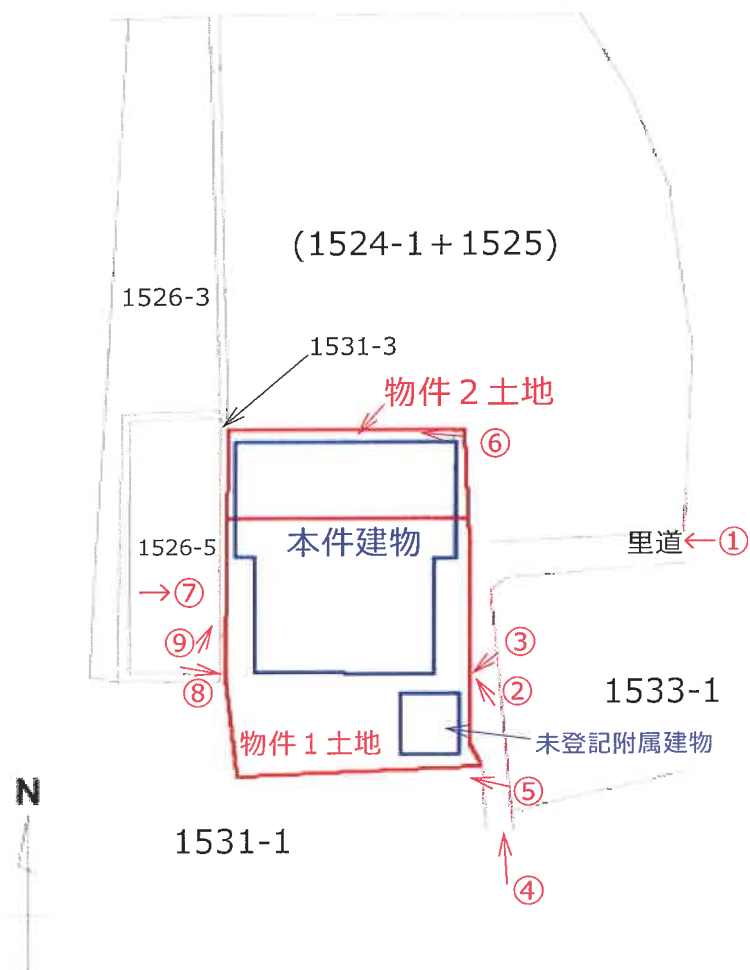


縮 尺		建物図面	各階平面図
1	500	1	200



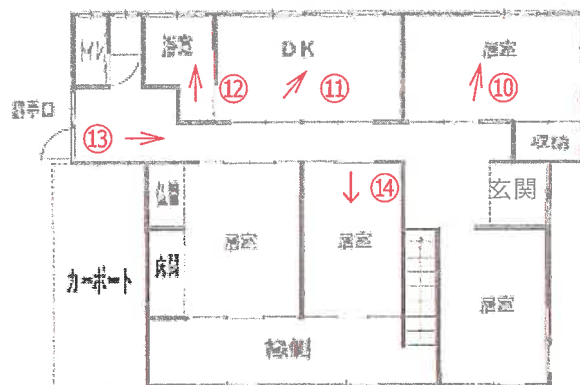
(1) 本土地家屋調査士会連合会用紙)

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)

未登記附属建物



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9) …物件 1 土地西側境界付近



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



令和 6年（ヌ）第 30号
令和 7年 2月 6日 現地調査
令和 7年 2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 727,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	245,000円
物件2（土地）	金	91,000円
物件3（建物）	金	391,000円

- 1 一括価格は、物件1乃至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 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	1階 109.09m ² 2階 29.75m ²
	符 種 構 床 面 積 号 類 造 積		(附属建物) 未登記1 倉庫 木造瓦葺平家建 1階約12.60m ²
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 |
| | 地 番 | 1 5 3 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 4 . 0 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 |
| | 地 番 | 1 5 2 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 . 5 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字今町 1 5 3 2 番地、1 5 2 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 2 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 7 . 7 9 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	JR長崎本線「佐賀」駅の南方・道路距離・約7.6km 「新村」停留所の西方・道路距離・約450m	
付 近 の 状 況	対象物件は、佐賀市の南部郊外にあって、漁家住宅が多く見られる集落である。 日用品店舗：スーパーモリナガ空港通り店まで約1.8km 小学校：佐賀市立東与賀小学校まで約1.2km 公共施設：佐賀市東与賀支所まで約1.0km ※いずれも道路距離	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 指定 60% 指定 200% なし ※建築基準法上の道路に接面していないため、基準建ぺい率、並びに基準容積率は不明。
画 地 条 件	地積：183.58㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約10.5m 奥行：約11.5m 地勢：ほぼ平坦 その他：特になし ※物件1と物件2を一体として記載	
接面道路の状況	東側にて、幅員約1.0～1.8mの舗装道路（佐賀市道ではない：建築基準法上の道路ではない）に等高接面	
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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件1並びに物件2は、物件3の敷地として利用されている。 ・ 物件1の西端に、カーポートが存するが、市場性の観点から価値なしと判断した。 ・ 物件1の南東端に、未登記建物（倉庫）が存する。 ・ 物件2の北東端に、電柱が存する。
---------	---

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49年 8月15日新築 経過年数 約50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 建築年月日 昭和55年月日不詳増築1 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2階建 外 壁 木板ほか 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 化粧合板、ビニールクロスほか 床 畳、フローリング 設 備 電気、水道、ガス給湯ほか 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：居宅 間取り：附属資料の建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る
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、または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。 ・附属資料の建物間取図のとおり、2階の全部分（29.75㎡：未登記）が昭和55年頃に増築されている。

(附属建物未登記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 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和49年月日不詳新築 約51年 0年
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺平家建 外 壁 トタン波板	
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：倉庫 間取り：附属資料の建物間取図のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る	
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、または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。 ・ 主たる建物の新築年月日以前に建てられた未登記建物である。	

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）

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。

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	10,400	0.31	134.07	0.90		389,000
2	10,400	0.31	49.51	0.90		144,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）-25

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/98 = 10,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示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：必要なし。

◇地域格差：交通・接近条件▲2

イ 個別格差：物件1 街路条件（道路の幅員▲10 道路の系統・連続性▲5）環境条件（居住環境▲10）画地条件（建築基準法外道路▲60） 物件2 街路条件（道路の系統・連続性▲10 道路の幅員▲5）環境条件（居住環境▲10）画地条件（建築基準法外道路▲60）

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	138.84		0.04	611,000

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：課税数量による。

エ 現 価 率

（新築時部分）経過年数50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15.0年，設備割合10%，構成割合86%

（増築部分1）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0.0年，設備割合10%，構成割合14%

残価率5%とした定率法（0.049）と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.049 \times (1 - 20\%) \div 0.04$

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
未登記 1	70,000	12.60		0.04	35,000

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 : 概測数量による。

ケ 現 価 率

経過年数51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▼20%と査定) を併用して下記のとおりに査定した。

・ 現価率 = $0.050 \times (1 - 20\%) \div 0.04$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
3	611,000	35,000	646,000

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	389,000	0.10	使用借権	39,000
2	144,000	0.10	使用借権	14,000

イ 土地利用権等割合：物件1、並びに物件2の土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	389,000	-39,000		1.00	0.70	245,000
2	144,000	-14,000		1.00	0.70	91,000
3	646,000	+53,000	1.00	0.80	0.70	391,000
一括価格（合計）						727,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3 著しく老朽化した建物▲20

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 佐賀(県)-25

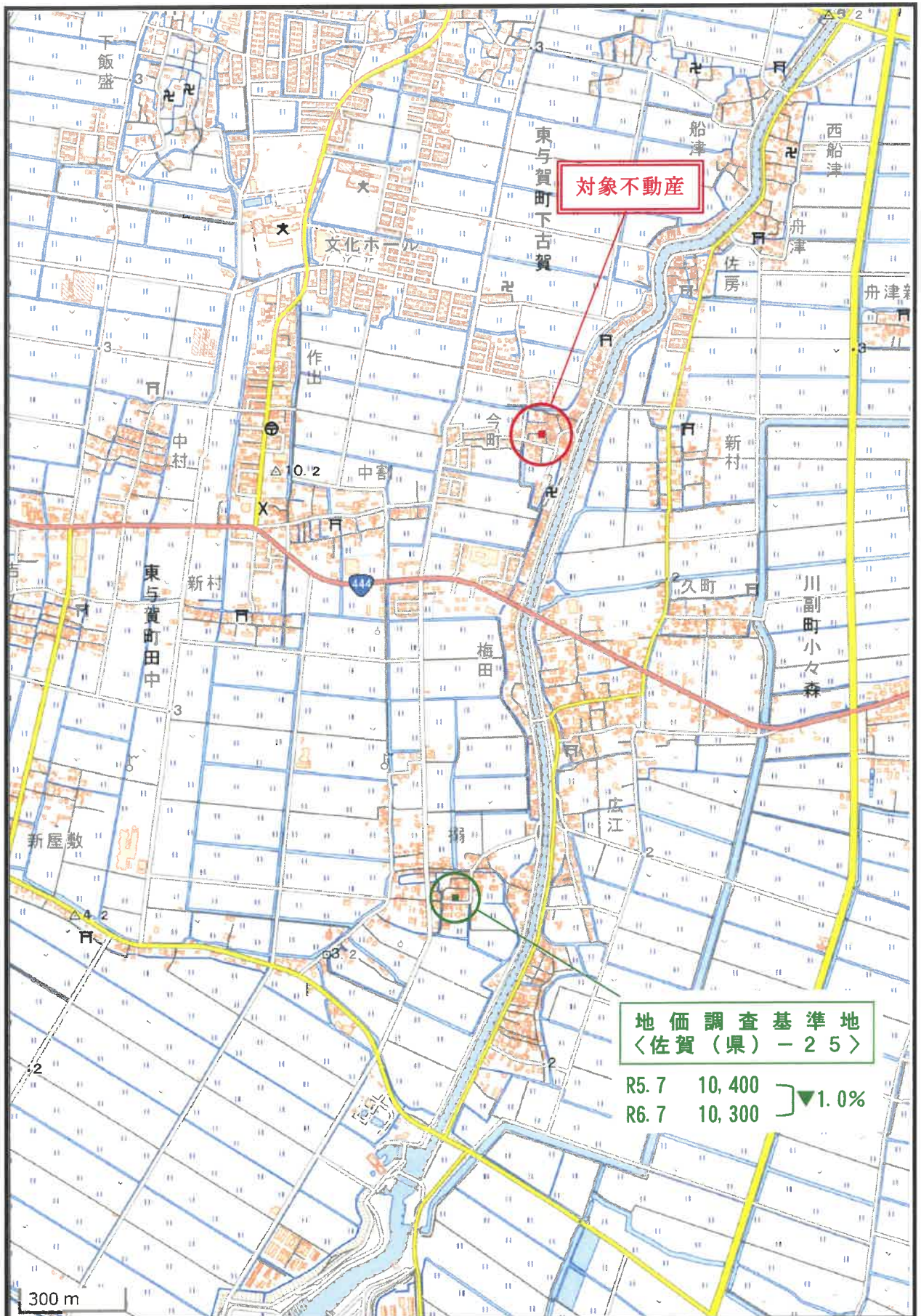
所 在：佐賀市東与賀町大字下古賀字大明神2046番1
地 目：宅地
価 格：10,300円／m²（対前年変動率 -1.00％）
位 置：JR長崎本線「佐賀」駅の南方・約9.0km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：519m²
供給処理施設：上水道、下水道あり
接 面 街 路：南側が幅員4m舗装市道に等高接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60％，容積率100％）
地域の概要：農家住宅、漁家住宅が見られる住宅地域

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

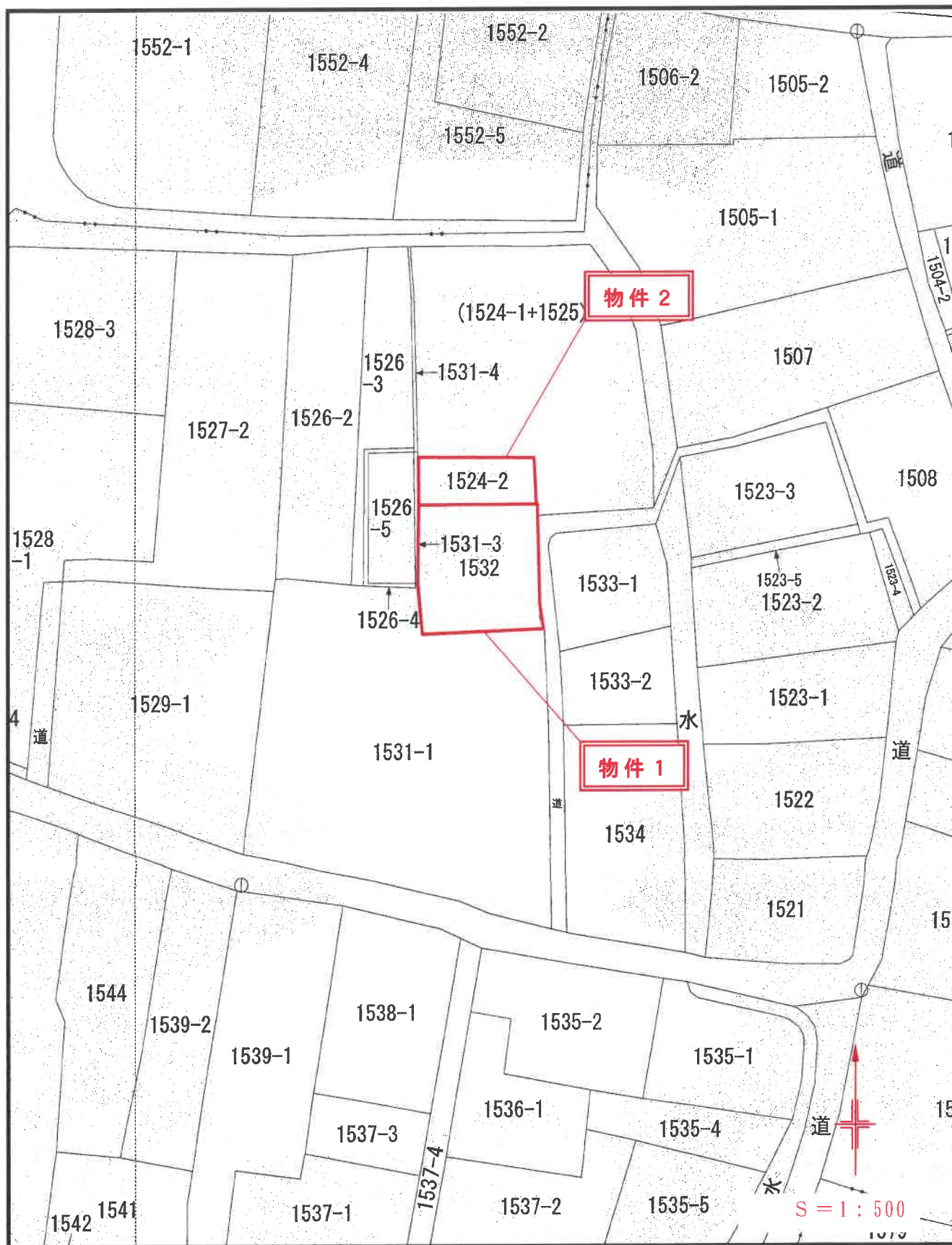
以 上

位置図



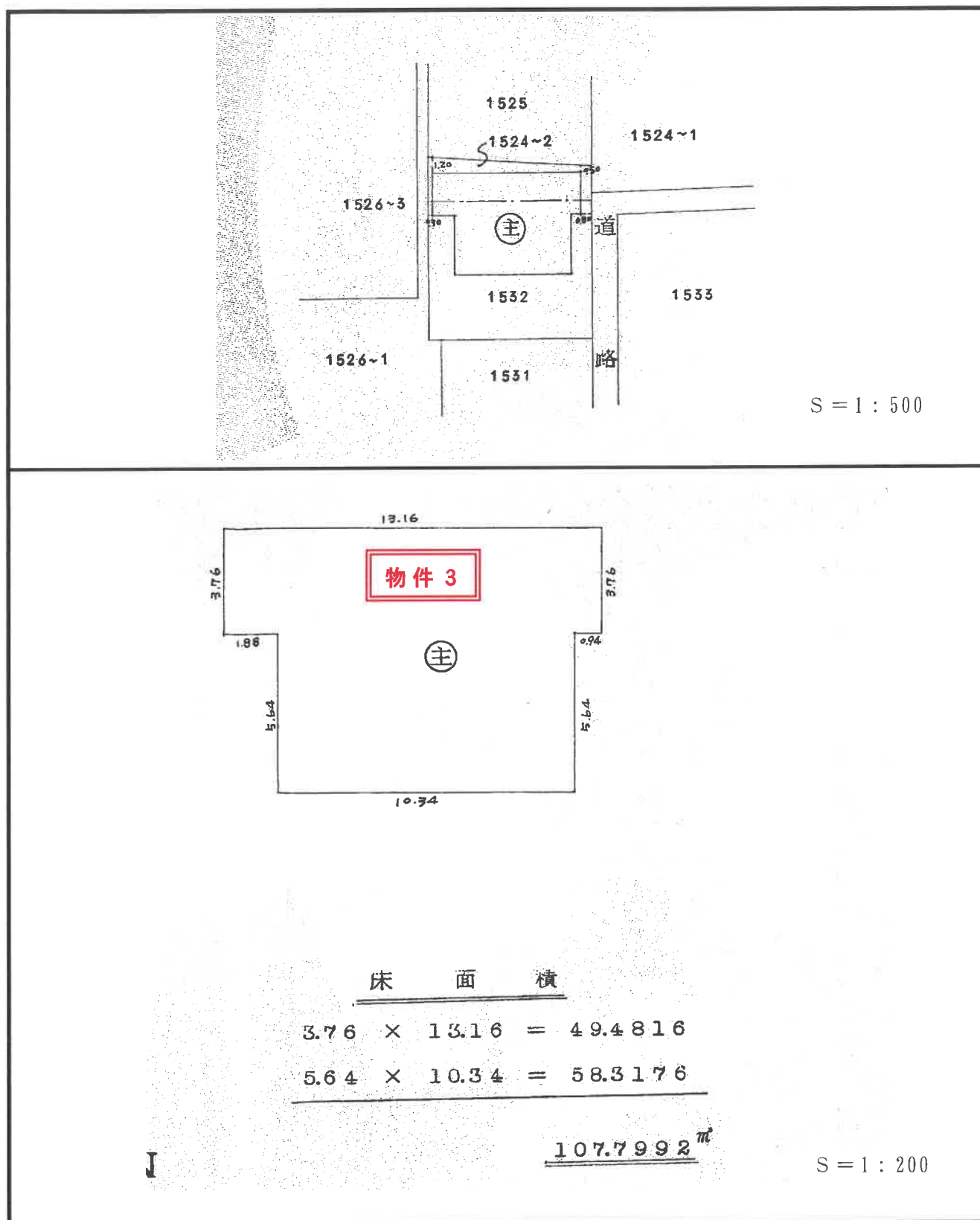
単位：円/㎡

公 図（ 写 し ）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

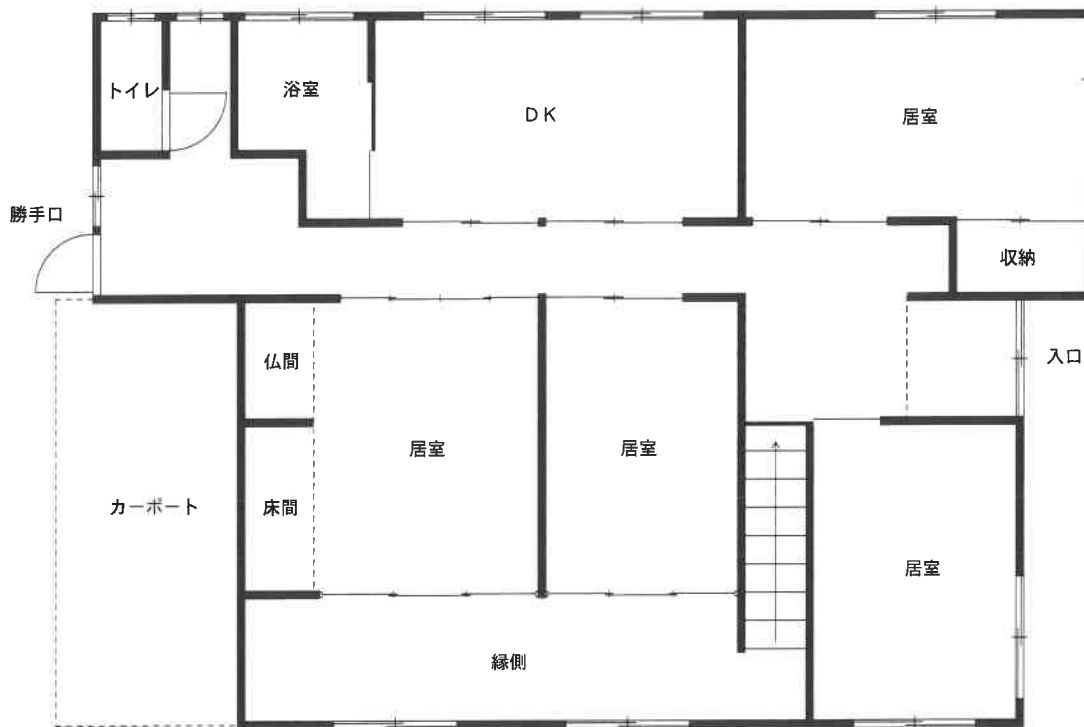
建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、昭和49年9月時点の建物図面及び各階平面図の写しであるが、地番、床面積が現況と異なるほか、実際には、主たる建物の南側に未登記の附属建物が存する。

建 物 間 取 図

物件 3 居宅
1 F 109.09㎡ (課税数量)



物件 3 居宅 (未登記増築部分)
2 F 29.75㎡ (課税数量)

附属建物 倉庫 (未登記)
1 F 約12.60㎡ (概測数量)

