

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

裁判所書記官

早 田 正 裕

~~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 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）
1～5	2,146,000 1,716,800	一括	429,200	27,326	0
1	1,525,000				
2	6,000				
3	4,000				
4	4,000				
5	607,000				

物 件 目 録

1 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101番254
地 目 宅地
地 積 196.26平方メートル

所有者 A

2 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101番235
地 目 公衆用道路
地 積 198平方メートル

共有者 A 持分200分の7

3 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101番247
地 目 公衆用道路
地 積 97平方メートル

共有者 A 持分20分の1

4 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101番255
地 目 公衆用道路
地 積 96平方メートル

共有者 A 持分20分の1

物 件 目 録

5 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山 2101番地25
4

家屋 番号 2101番254

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.13平方メートル
2階 27.36平方メートル

所有者 A

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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

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

なし

《 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 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 254
地 目 宅地
地 積 19.6. 26 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 235
地 目 公衆用道路
地 積 198 平方メートル

共有者 A 持分 200 分の 7

- 3 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 247
地 目 公衆用道路
地 積 97 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 1

- 4 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 255
地 目 公衆用道路
地 積 96 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山 2101 番地 25
4

家屋 番号 2101 番 254

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.13 平方メートル
2 階 27.36 平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第50号
令和7年2月13日受理
令和7年3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 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 254
地 目 宅地
地 積 196.26 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 235
地 目 公衆用道路
地 積 198 平方メートル

共有者 A 持分 200 分の 7

- 3 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 247
地 目 公衆用道路
地 積 97 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 1

- 4 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 255
地 目 公衆用道路
地 積 96 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山 2101 番地 25
4

家屋 番号 2101 番 254

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 71.13 平方メートル
2 階 27.36 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1～4		
現況地目	☒ 宅地 (物件1) ☒ 公衆用道路 (物件2～4) ☐ (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 () 上記の者が物件1土地に下記建物を所有し、物件2ないし4土地を共有の公衆用道路として利用、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5		
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 () 上記の者が本件建物を住居 (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
■ 債務者兼所有者の妻	本件不動産は、令和元年12月に買い受け、家族で居住してきましたが、つい数日前（令和7年3月上旬）に退居しました。 物件1土地は、本件建物の敷地、駐車スペースなどとして利用しています。境界については、細かく把握していませんが、物件1土地はフェンス等で囲まれており、争いはありません。上、下水道については、上水道は町の設備、下水道は浄化槽を利用しています。 物件2ないし4土地は、共有の公衆用道路です。 本件建物については、買受後、ガスを電化に変えるなどしましたが、増改築はありません。設備として、令和3年秋に、太陽光発電を、蓄電池システム、エコキュート、IHクッキングシステムと一括して設置しました。売電もしていました。不具合は、昨年夏からシロアリが出ているようです。場所は、玄関上がって右手の柱の所（写真7）で、駆除はしていません。子供が、押入や壁を一部傷つけている所があります。外回りで、駐車スペースの下屋部分の雨樋の1つが壊れているのと、屋根のスレートが一部剥がれています（写真5）。居室内は、退居したばかりなので、家財道具等がたくさんありますが、今後片付けるつもりです。今奥に止めている自動車は、廃車手続をして処理する予定です。
■ 三養基郡みやき町 まちづくり課 建設課 下水道課 担当者	本件各土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はありません。物件2土地が、西側で接続する道路は、町道山ノ内線です。 下水道については、整備されていません。
■ 佐賀東部水道企業団 担当者	物件1土地にかかる上水道は、北側公衆用道路（物件4土地）から接続されています。
■ 東部土木事務所 担当者	物件2ないし4土地は、建築基準法42条1項3号道路です。
■ アルファ債権回収 (株) 担当者	当社は、本件建物の太陽光パネル等設置にかかる債権管理をしています。が、当社としては、今後、本件太陽光パネル等の撤去回収の予定はありません。
■ 九州電力送配電(株) 担当者	物件1土地にかかる電柱関係（支線1本）の土地使用料として、年間1500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ないし4土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はなく、物件1土地は、本件建物の敷地、駐車スペースとして利用されている（写真1、2）。上、下水道の接続については、4枚目記載のとおりで、下水道は浄化槽利用である。物件2ないし4土地は、共有の公衆用道路で、物件2土地の西側で町道山ノ内線に接続する。

物件1土地の周囲は、北側を物件4土地（公衆用道路）に、東側を私有地（地番2101番330、地目宅地、地積287.65㎡、第三者所有）に、南側から西側を私有地（地番2101番253、地目宅地、地積265.57㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

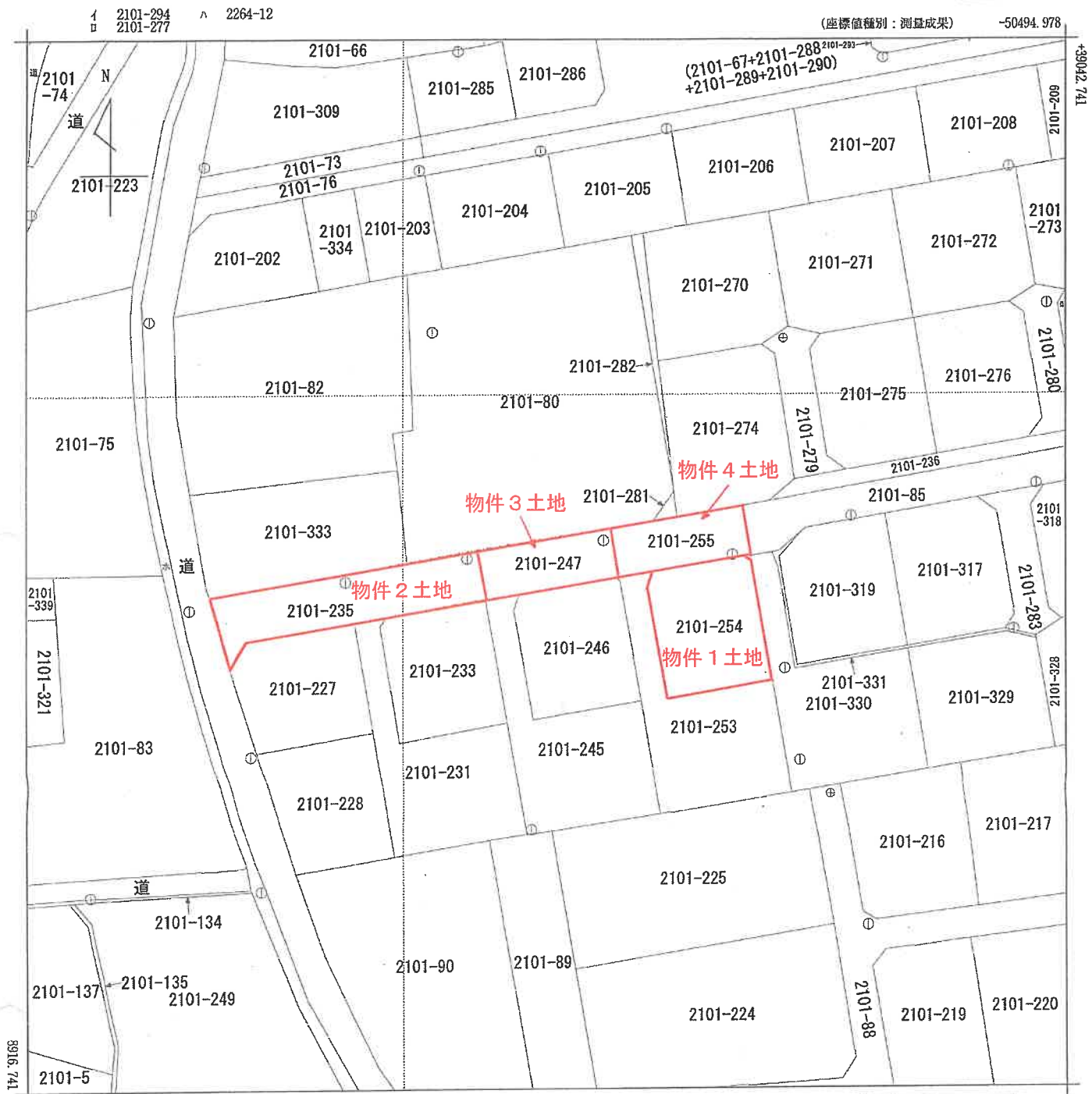
◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、北側（間口部分を除く）、西側、南側は、ブロック壁及び柵型フェンスで囲まれて区分されている（北側：写真1、2、西側：写真2、3、南側：写真4）。東側は、ブロックが2段積まれて区分されている（写真1）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成5年6月の新築後、債務者兼所有者が、令和元年12月に買い受けて、同人家族が居住してきたが、令和7年3月上旬に退居し、現在空き家の状態である。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、債務者兼所有者の妻の陳述のとおりと考えられるほか、相応の経年による劣化は考えられる。。建物内の状況は、写真6ないし14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2月13日 (木) 16:50 — 17:00	執行官室	家屋見取図交付申請（みやき町税務課へ郵送）
令和7年2月20日 (木) 15:50 — 16:10	佐賀地方法務局鳥栖出張所 (鳥栖市秋葉町)	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3月5日 (水) 15:10 — 15:20	みやき町役場三根庁舎 建設課，下水道課 (みやき町大字市武)	接面道路，接面水路に関する調査 下水道に関する調査
令和7年3月5日 (水) 15:30 — 15:35	みやき町役場北茂安庁舎 総務課 (みやき町大字東尾)	市街化区域等に関する調査
令和7年3月5日 (水) 15:40 — 15:50	佐賀東部水道企業団 (みやき町大字東尾)	上水道に関する調査
令和7年3月5日 (水) 15:55 — 16:10	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10日 (月) 16:00 — 16:10	佐賀地方法務局鳥栖出張所 (鳥栖市秋葉町)	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3月11日 (火) 10:00 — 10:50	物件所在地	本件土地・建物調査，写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談 (評価人同行)
令和7年3月11日 (火) 10:00 — 10:50	東部土木事務所 (鳥栖市元町)	建築基準法上の道路の調査
(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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので，を立ち会わせ，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。 ☐		



請求部	所在	三養基郡みやき町大字養原字畑山				地番	2101番247			
出力縮	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24年3月				備付年月日(原図)	平成26年12月26日		補記事項		

登記年月日：平成5年6月24日

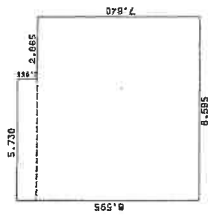
平成5年6月24日登記 0167946

各階平面図

建物平面図

家屋番号 2101番254

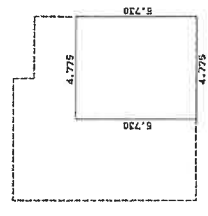
建物の所在
三基郡みやぎ町大字三基
三基基部中原町大字猿原字畑山2101番地254



1 階

求積表

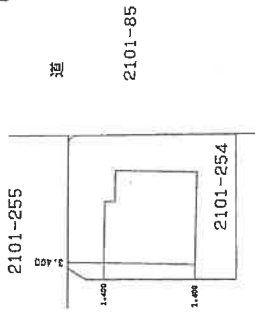
$0.955 \times 5.730 = 5.472150$
 $7.640 \times 8.485 = 65.665800$
合 計 71.137950
床面積 71.13 m^2



2 階

求積表

$5.730 \times 4.775 = 27.360750$
合 計 27.360750
床面積 27.36 m^2



作製者	土地家屋調査士
縮尺	1/250
申請人	
縮尺	1/500

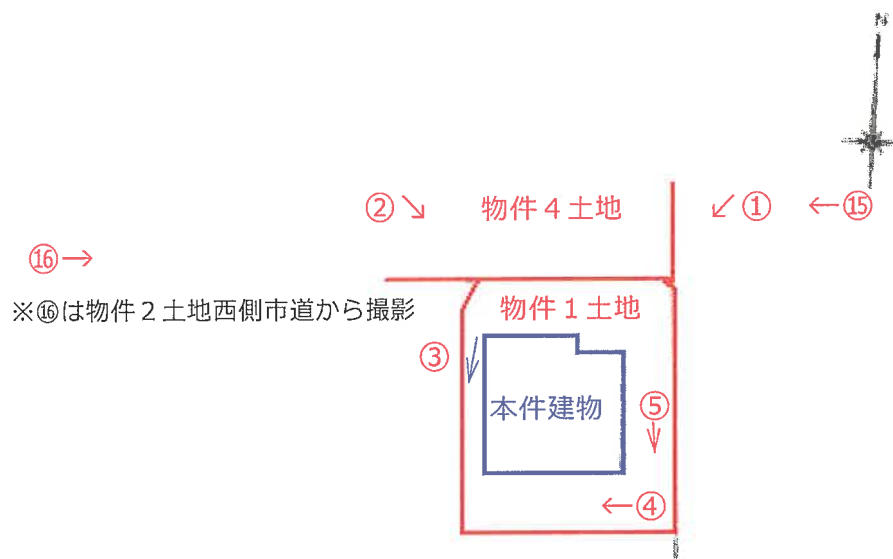
(平成 年 月 22 日作製)



(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

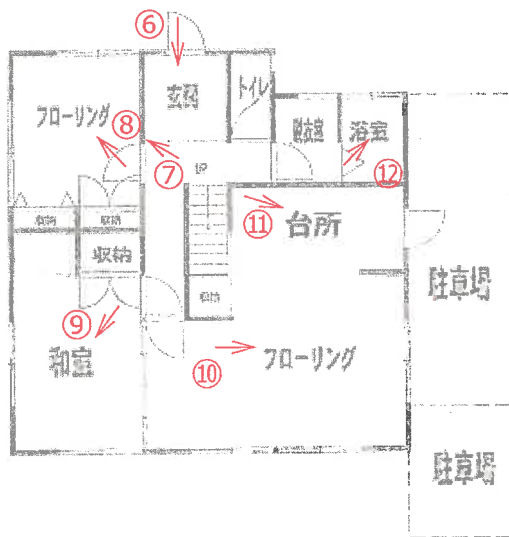
請求番号：16-5

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

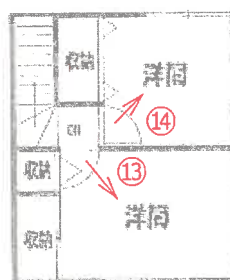


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 階 >



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)

下屋のスレートが剥けている部分



(写真6)



(写真7)



シロアリが出たという場所付近

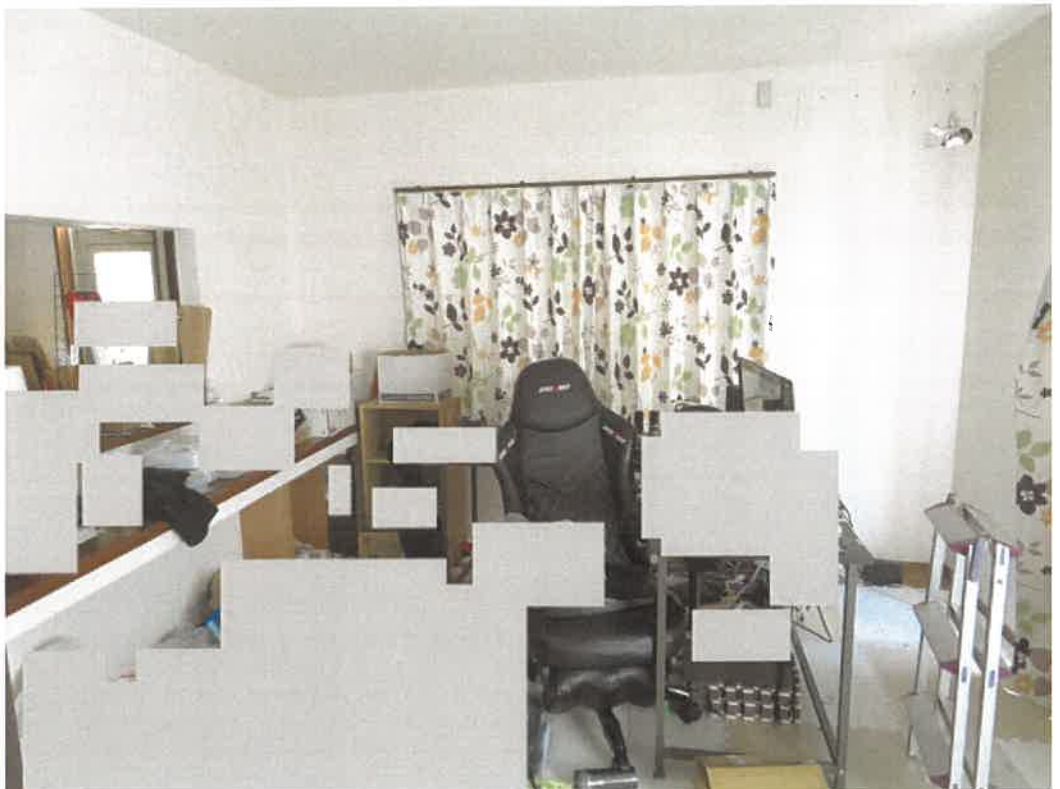
(写真8)



(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)



令和 6年（ケ）第 50号
令和 7年 3月11日 現地調査
令和 7年 3月17日 評価
令和 7年 3月17日 提出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 前丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格 A	
金 2, 1 3 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 5 2 5, 0 0 0 円
物件 5 (建物)	金 6 0 7, 0 0 0 円

一 括 価 格 B	
金 1 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 2 (土地)	金 6, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 4, 0 0 0 円
物件 4 (土地)	金 4, 0 0 0 円

合 計 価 格	
金 2, 1 4 6, 0 0 0 円	

- ①一括価格は、物件1・5、物件2～4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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
2	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
5	所 家 屋 番 種 類 構 造 床 面	在 号 類 造 積	別紙物件目録記載のとおり
3	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
4	所 地 地 地	在 番 目 積	別紙物件目録記載のとおり
特記事項			
物件5の建物玄関から入って右手の柱に昨年からシロアリの食害が見られるが、駆除を行っていないとのことである。駐車場部分の雨樋が一部外れた状態になっており、屋根のスレートも一部剥がれている。物件2～4は道路（42条1項3号道路）の持分で、西方で町道に接続している。建物には2.82kwの太陽光発電、蓄電池、Iロケット、IHコンロが設置されているが、所有権留保されている可能性があり、撤去される恐れがある。			

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 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 254
地 目 宅地
地 積 196.26 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 235
地 目 公衆用道路
地 積 198 平方メートル

共有者 A 持分 200 分の 7

- 3 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 247
地 目 公衆用道路
地 積 97 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 1

- 4 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山
地 番 2101 番 255
地 目 公衆用道路
地 積 96 平方メートル

共有者 A 持分 20 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 三養基郡みやき町大字簗原字畑山 2101番地25
4

家屋 番号 2101番254

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺2階建

床 面 積 1階 71.13平方メートル
2階 27.36平方メートル

所有者 A

第4 目的物件の位置・環境等

A (物件1, 5)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1)

位 置 ・ 交 通	本件はＪＲ長崎本線「中原」駅の北東方約2.2km(道路距離)、「山ノ内」バス停の北方約700m、中原庁舎の北東方約2.1kmに位置する。(別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は旧中原町の東部に位置する低層住宅地域で、国道34号の北側に小規模な分譲地等が集積している。みやき町の不動産取引は活発で、地価は上昇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 用途地域 建ぺい率 容積率	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 196.26㎡ 間口 : 約11.0m 奥行 : 約15.0m 形状 : ほぼ長方形 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0～約1.5m高い	
接面道路の状況	物件1 北側約6.0m舗装私道(42条1項3号道路)	
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(浄化槽) (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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	鳥栖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	みやき町教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地（山内遺跡）の指定を受けており、建物の再建築等の際には届出及び試掘が必要となる。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 5年 6月15日新築 経過年数 32年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード 内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 畳、フローリング、塩ビシート、タイル 設 備 電気設備、上水道 その他 太陽光発電・蓄電池・エコキュート・IHコンロ
床面積（現況）	1階71.13㎡ 2階27.36㎡ 計 98.49㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	シロアリの被害等があり、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	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地調査を行った結果、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。

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	17,700	0.98	196.26	0.80		2,723,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 みやき(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
 $19,100\text{円}/\text{㎡} \times 103/100 \times 100/100 \times 100/111 = 17,700\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率3.80%を補正 ($1+0.038 \div 12 \times 9 = 1.03$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲6)

交通・接近条件(駅への接近性+3 公共施設への接近性+3 バス停への接近性+1)
 環境条件(居住環境+10) $(1-0.06) \times (1+0.03+0.03+0.01) \times (1+0.1) \div 1.11$

イ 個別格差：埋蔵文化財包蔵地▲2 0.98

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5）

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
5	170,000	98.49		0.14	2,344,000

建物の経過年数や保存状態及び設備等に鑑みて現価率を14%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、さらに市場性修正及び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	2,723,000	0.20	法定地上権	545,000

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	2,723,000	-545,000		1.00	0.70	1,525,000
5	2,344,000	+545,000	1.00	0.30	0.70	607,000
一括価格（合計）						2,132,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件5 0.30 蓄電池等撤去の可能性▲70

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4 目的物件の位置・環境等

B (物件2, 3, 4)

1 土地の概況及び利用状況等 (物件2, 3, 4)

位 置 ・ 交 通	本件はＪＲ長崎本線「中原」駅の北東方約2.2km(道路距離)、「山ノ内」バス停の北方約700m、中原庁舎の北東方約2.1kmに位置する。(別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	当該地域は旧中原町の東部に位置する低層住宅地域で、国道34号の北側に小規模な分譲地等が集積している。みやき町の不動産取引は活発で、地価は上昇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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	物件2, 3, 4 地積 : 391m ² 間口 : 約8.7m 奥行 : 約64.5m 形状 : 带状地 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高	
接面道路の状況	西側約4.0m舗装町道(建築基準法第42条第1項1号道路に該当)	
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		
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	鳥栖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は認められなかった。	
特 記 事 項	みやき町教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地(山内遺跡)の指定を受けており、建物の再建築等の際には届出及び試掘が必要となる。	

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2, 3, 4）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	17,700	0.10	198	$\frac{7}{200}$	12,000
3	17,700	0.10	97	$\frac{1}{20}$	9,000
4	17,700	0.10	96	$\frac{1}{20}$	8,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 みやき(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
 $19,100\text{円}/\text{m}^2 \times 103/100 \times 100/100 \times 100/111 = 17,700\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率3.80%を補正 ($1+0.038 \div 12 \times 9 = 1.03$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲6)

交通・接近条件(駅への接近性+3 公共施設への接近性+3 バス停への接近性+1)

環境条件(居住環境+10) ($1-0.06$) $\times$ ($1+0.03+0.03+0.01$) $\times$ ($1+0.1$) ≈ 1.11

イ 個別格差：道路部分▲90 0.1

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 共有持分割合：物件2 7/200 物件3 1/20 物件4 1/20

2 評価額の判定

前記により求めた価格に市場性修正を施し、更に競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) (1①オ) 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
2	12,000			0.70	0.70	6,000
3	9,000			0.70	0.70	4,000
4	8,000			0.70	0.70	4,000
一括価格（合計）						14,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：共有持分▲30

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 みやき(県)-2

所在地 在：三養基郡みやき町大字原古賀字六本松1888番4外
地目 目：宅地
価格 格：19,100円/㎡（対前年変動率 3.80%）
位置 置：JR長崎本線「中原」駅北方約1.1km
価格時点 点：令和6年7月1日
地積 積：318㎡
供給処理施設 設：上水道
接面街路 路：北側4m町道
用途指定等 等：非線引都市計画区域（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要 要：一般住宅のほか農家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
- 3 建物図面写

以 上

鳥 栖 市

立石町

対象不動産

NOK

東洋空機製作所

坂方

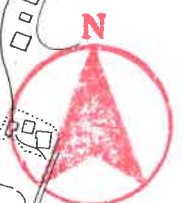
ナフコ

中 服

長瀬宮口

山内

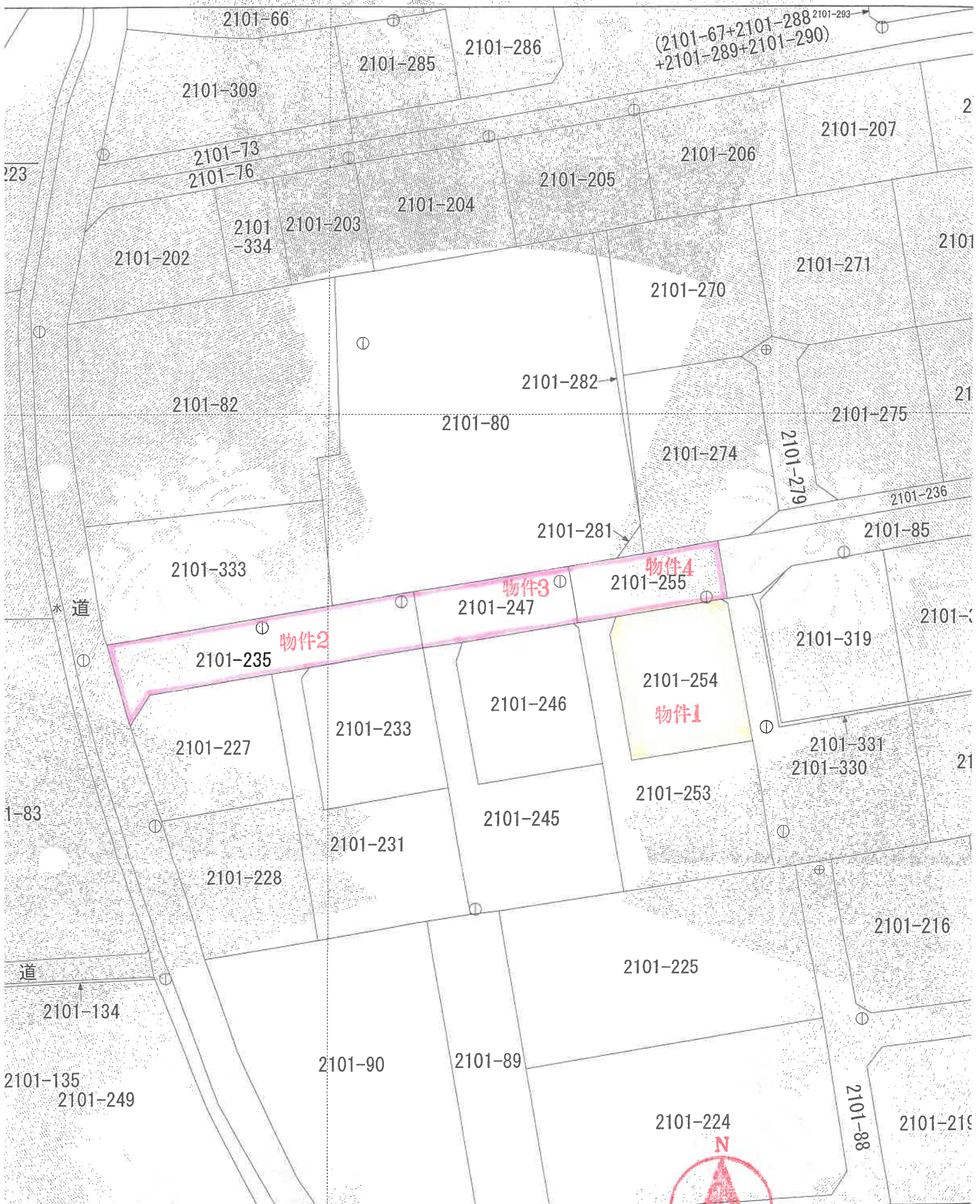
山の内川



1

5000

位 置 図



(座標値種別：測量成果)



1
500

公 図 写

地番区域見出

大字第

登記年月日：平成5年6月24日

昭55年6月24日登記 0167946
各階平面図

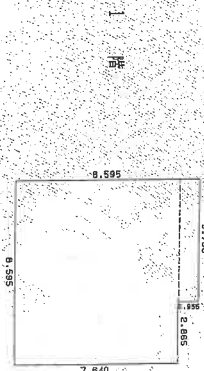
家屋番号 2101番254
建物の所在 三鷹市八雲町大字猿原字畑山2101番地254
建築物各階平面図

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。
令和6年11月29日 佐賀地方裁判所民事部

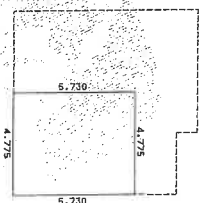
登記官

求積表

0.955 × 5.730 = 5.472150
7.640 × 8.595 = 65.665800
合計 71.137950
床面積 71.13 m²

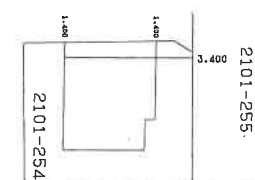


2階



求積表

5.730 × 4.775 = 27.360750
合計 27.360750
床面積 27.36 m²



作製者

22日作製

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)