

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 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） 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	1, 882, 000 1, 505, 600	一括	376, 400	25, 604	0
1	1, 073, 000				
2	809, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角 |
| | 地 番 | 3 4 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 9 . 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|-------------------------------|
| 2 | 所 在 | 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角 3 4 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0 . 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 2 . 0 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番3418番4、里道)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 | 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角 |
| | 地 番 | 3 4 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 2 9. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角 3 4 1 8 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 8 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0. 0 8 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・倉庫 |
| | 床 面 積 | 約 1 3 2. 0 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第4号
令和7年3月7日受理
令和7年4月16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 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角
地 番 3 4 1 8 番 1
地 目 宅地
地 積 3 2 9 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角 3 4 1 8 番地 1
家屋 番号 3 4 1 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 1 0 0 . 0 8 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		
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： 居宅・倉庫 ☐ 構造： ☒ 床面積： (概測) 132.08㎡ ☐		
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 (A) 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		

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐ 主である建物部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人(占有者) ☐ 債務者兼所有者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年4月20日	
最初の	契約日	令和6年3月26日	
契約等	期間	令和6年4月20日から ☒ 令和8年4月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年4月20日から ☒ 令和8年4月19日まで2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月金6万7000円 (毎月27日限り翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (☐ 敷金 円 ☒ 保証金6万9949円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(3枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 賃借人A	本件建物を賃借していますが、今月（令和7年4月）、遅くとも来月には退居する予定です。本件土地や本件建物内の動産類は、私の物ですから、退去時には片付けていくつもりです。建物の傷みは、特にはなかったと思います。
■ 近隣居住者	ここの地域の上水道については、市の設備がないため、共同の簡易水道のような方式になっており、各戸一律月2000円を支払っています。ただ、近い将来、市の水道管に変わる予定だと聞いています。
■ 佐賀市 都市政策課 道路管理課 建築指導課 北部建設事務所 担当者	本件土地は、市街化調整区域になっています。西側に接する公図上の「道」は、里道で、佐賀市が管理する法定外公共物です。また、建築基準法42条2項道路です。この道が南側で接続する道路は、市道川上中央線です。本件土地北側の水路は、佐賀市が管理する法定外公共物です。
■ 佐賀市上下水道局 担当者	本件土地にかかる佐賀市の上水道はありません。下水道は整備されておらず、浄化槽区域になっています。

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

本件土地は、市街化調整区域で、いわゆる既存宅地（評価人による照会回答に基づく。）である。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、3）。上、下水道の接続については、4枚目記載のとおりであり、上水道は地域の水道を、下水道は浄化槽を、それぞれ利用している。

本件土地の周囲は、北側を水路（佐賀市が管理する法定外公共物）に、西側を里道（佐賀市が管理する法定外公共物、建築基準法42条2項）に、南側を私有地（地番3418番4、地目宅地、地積234.22㎡、第三者所有）に、東側を私有地（①地番3418番2、地目宅地、地積178.43㎡、第三者所有、②地番3418番3、地目雑種地、地積225㎡、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、北側から東側は、ブロックが設置されて区分されている（北側：写真5、東側：写真6）。南側は、木が植えられ、いくらか傾斜があるが、正確な境界は不明である（写真3）。西側里道との間は、砂利や草の生えた土地が一体化しており、正確な境界は不明である（写真2奥、4）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は昭和53年9月に新築され、西側倉庫部分が増築されている。床面積は、2枚目記載のとおりで、その他は登記事項とほぼ一致している。現在の利用状況は、3枚目記載のとおり賃借されている。不具合は、経年による劣化は考えられる。建物内の状況は、写真8ないし14のとおりである。以上に記載したほかは債務者兼所有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3月7日 (金) 16:25 — 16:35	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3月12日 (水) 15:45 — 15:55	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19日 (水) 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3月21日 (金) 14:50 — 15:05	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 接面道路に関する調査 建築条件に関する調査
令和7年3月21日 (金) 16:10 — 16:40	物件所在地	近隣居住者と面談
令和7年3月24日 (月) 11:00 — 11:20	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮)	上、下水道に関する調査
令和7年3月24日 (月) 14:15 — 14:30	佐賀市北部建設事務所 (佐賀市富士町古湯)	隣接道路、隣接水路に関する調査
令和7年3月25日 (火) 10:00 — 10:30	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4月2日 (水) 14:20 — 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 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせ、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。		

1 3491-2

(座標値種別：図上測定)

-70359.053



-70484.053

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
大和町大字久留間

請求部	所在	佐賀市大和町大字久留間字浦田三角				地番	3418番1			
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		

平昭二年九月日記

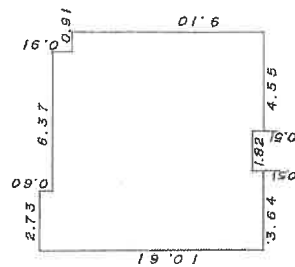
各階平面圖 7072574

家屋番号	3418~1
------	--------

建各階平面圖

34/8~1
窪田三久留間大字永井郡佐賀県
在所在の建物

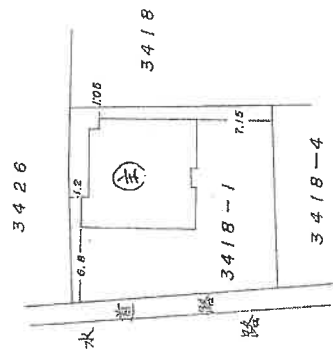
佐賀市大和町



類 糸

1 0 6 1	X	2 7 3	=	2 8 9 6 5 3
1 0 0 1	X	0 9 1	=	2 1 0 9 1
2 5 0	X	1 8 2	=	1 7 2 9 0 0
1 0 0 1	X	3 6 4	=	3 6 4 3 6 4
2 1 0	X	0 9 1	=	8 2 8 1 0

合計	面積	計	積
1	0.00818	1	0.00818
1	0.00818	1	0.00818



作者

土地調查士

3年9月

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
世
世

縮尺 $\frac{1}{500}$

昭和三十五年六月廿三日

面 図

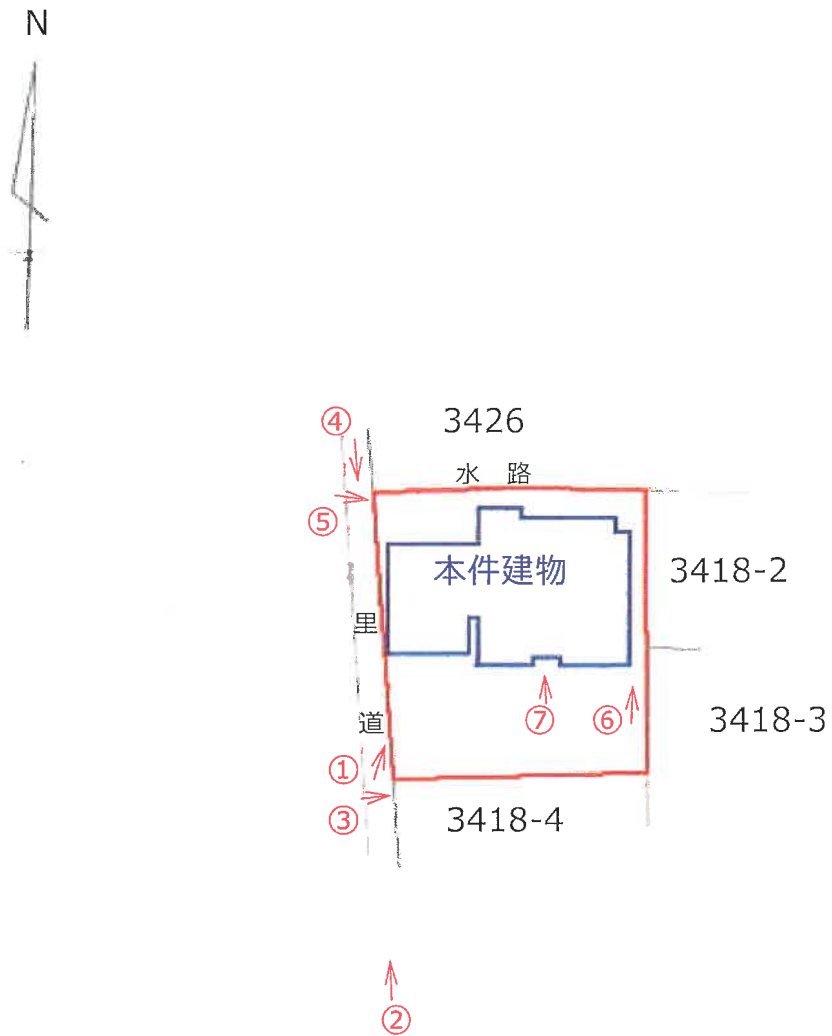
2

請求番号: 32-2

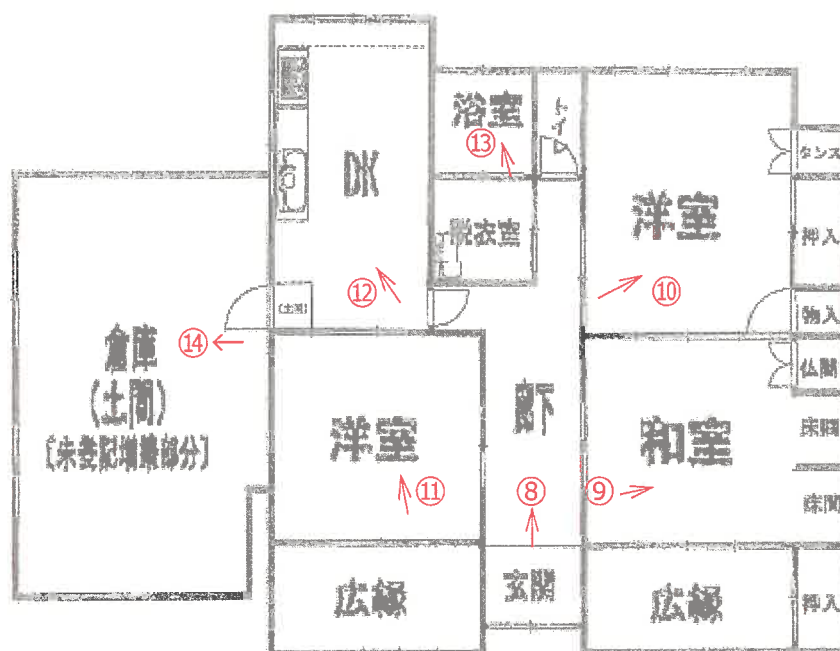
(8枚目)

A 3判をA 4判に縮小

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)



(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)



令和7年（ケ）第 4 号
令和7年4月2日 現地調査
令和7年4月22日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K 2 5 0 3 - 0 1)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,882,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,073,000 円
物件2 (建物)	金 809,000 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	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載 のとおり	
2	所 在 家屋番号	次頁物件目録記載 のとおり	
	種 類		居宅・倉庫
	構 造	次頁物件目録記載のとおり	
	床 面 積		(概測) 132.08平方メートル
番号	特 記 事 項		
2	未登記増築（倉庫）あり。		

*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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角
3 4 1 8 番 1
宅地
3 2 9 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床 | 在
番
号
類
造
面
積 | 佐賀市大和町大字久留間字浦田三角 3 4 1 8 番地 1
3 4 1 8 番 1
居宅
木造セメント瓦葺平家建
1 0 0 . 0 8 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）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「佐賀」駅の北西方・道路距離約8.5km。 最寄バス停「大和特別支援学校前」の北東方・道路距離約100m。	
付 近 の 状 況	低層一般住宅が多く見られる住宅地域	
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	市街化調整区域 無指定 60% (指定) 100% (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	329.00m ² ほぼ整形 約 19.1m ・ 約 17.2m 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約2mの未舗装道路（建築基準法第42条2項）に概ね等高に接面している。対岸が水路につきセットバックは対象地側に一方後退となる。	
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：なし（前面道路への本管設置工事未了） 下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	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。 周知の埋蔵文化財包蔵地（江熊野遺跡）である。 全ての土地について区域区分の日前から既に宅地であった土地（いわゆる既存宅地）である。 画地内の土地は大部分が未舗装で道路との境界が不明瞭であり、雑草等も見られるほか、粗大ごみ等の放置もみられる。 物件2の浴室の北側に隣接して構築物（簡易な給湯器置場）がある。 佐賀市の公共水道はない。敷地内を探したが、井戸は見当たらなかった。エビデンスはないが、近隣住民へのヒアリングによると地域の簡易水道を利用していた可能性が高い。	

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）	昭和53年9月6日 新築
	経 過 年 数	約 47 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺平家建
	外 壁	モルタルほか
	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、畳等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	そ の 他	ー
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・倉庫
	間取り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	普通	
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。なお、建物質貸借契約がなされている。	
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。 西部分に未登記増築（倉庫）がある（建物間取図参照）。	

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	7,900	×0.91	×329.00	× 0.90	× 100%	=2,129,000

ア 標準画地価格：公示地「佐賀-22」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 10,700\text{円/㎡} \times & \frac{99.8}{100} \times & \frac{100}{100} \times & \frac{100}{136} = & 7,900\text{円/㎡} \\ & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：なし。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 1.32 \times & 1.00 \times & 1.03 \times & 1.00 = & 1.36 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & \text{舗装} & 2 & & & \\ & & \text{幅員} & 30 & \text{公共処理施設(水道)} & 3 & \\ & & \text{街路条件の計} & 32 & \text{環境条件の計} & 3 & \\ \text{イ 個別格差} : & \text{大部分} & \text{道路と} & \text{一方後退} & & & \\ & \text{が未舗} & \text{の境界} & \text{(セット} & & & \\ & \text{装} & \text{不明瞭} & \text{バック)} & & & \\ & 0.98 \times & 0.99 \times & 0.94 = & 0.91 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 共 有 持 分：完全所有権。

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	140,000	×132.08	×0.05	=925,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 1.00 = 0.05$$

項目	物件区分	物件 2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約47年
N : 経済的全耐用年数		約47年
q : 観察減価法による補正率		0%

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	2,129,000	×0.20	法定地上権	= 426,000

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	(2,129,000	－ 426,000)		×0.90	×0.70	= 1,073,000
2	(925,000	＋ 426,000)	×0.95	×0.90	×0.70	= 809,000
一括価格 (合計)						1,882,000

ウ 占有減価修正：建物賃貸借契約がなされていることを考慮した。

エ 市場性修正：粗大ゴミ等が放置されていることを考慮した。

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

地価公示価格 (佐賀-22)

所 在 : 佐賀市大和町大字川上字渡内四割693番3

価 格 : 10,700円/㎡ (対前年変動率 -0.9%)

位 置 : JR長崎本線「佐賀」駅の北西方、道路距離約8.1km。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 372㎡

供給処理施設 : 上水道がある。

接 面 街 路 : 北側が幅員約4.5mの舗装市道に接面。背面道あり。

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 100%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅と一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図 (写)

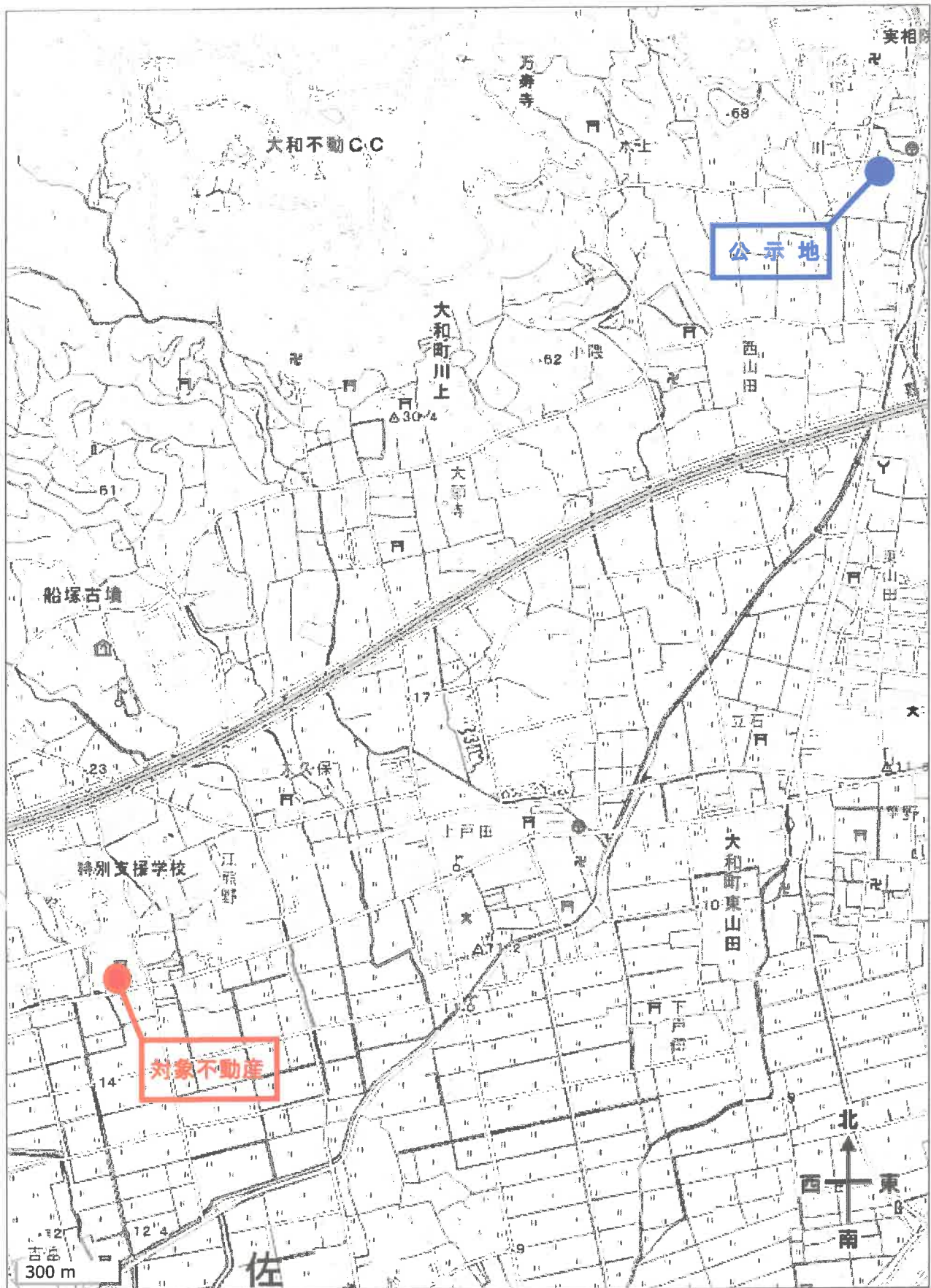
建物図面・各階平面図 (写)

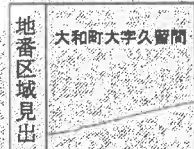
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図





請 求 部 分	所 在 佐賀市大和町大字久留間字蒲田三角					地 番 3418番1				
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 事 記 項	

令和6年12月27日
佐賀地方法務局

登記官

(1/1)

登記年月日：昭和53年9月14日

令和6年12月27日

佐賀県地方裁量官

登記官

地図整理番号：M09121

平成31年9月14日登記
平面図 各階平面図 70/25/4

建物図面図
各階平面図

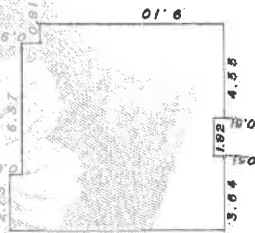
家屋番号

3418-1

建物の所在

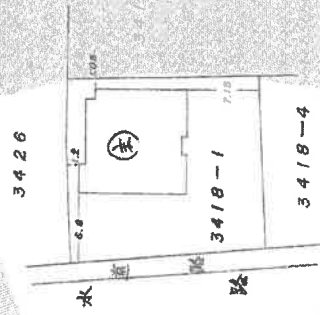
大字久留間字 田三角 3418-1

佐賀市大和町



求積

10.61 x 2.73 = 28.9653
10.01 x 0.91 = 9.1091
9.50 x 1.82 = 17.2900
10.01 x 3.64 = 36.4364
9.10 x 0.91 = 8.2810
合計 100.0818
床面積 100.08 m²



作製者

縮尺 1/250

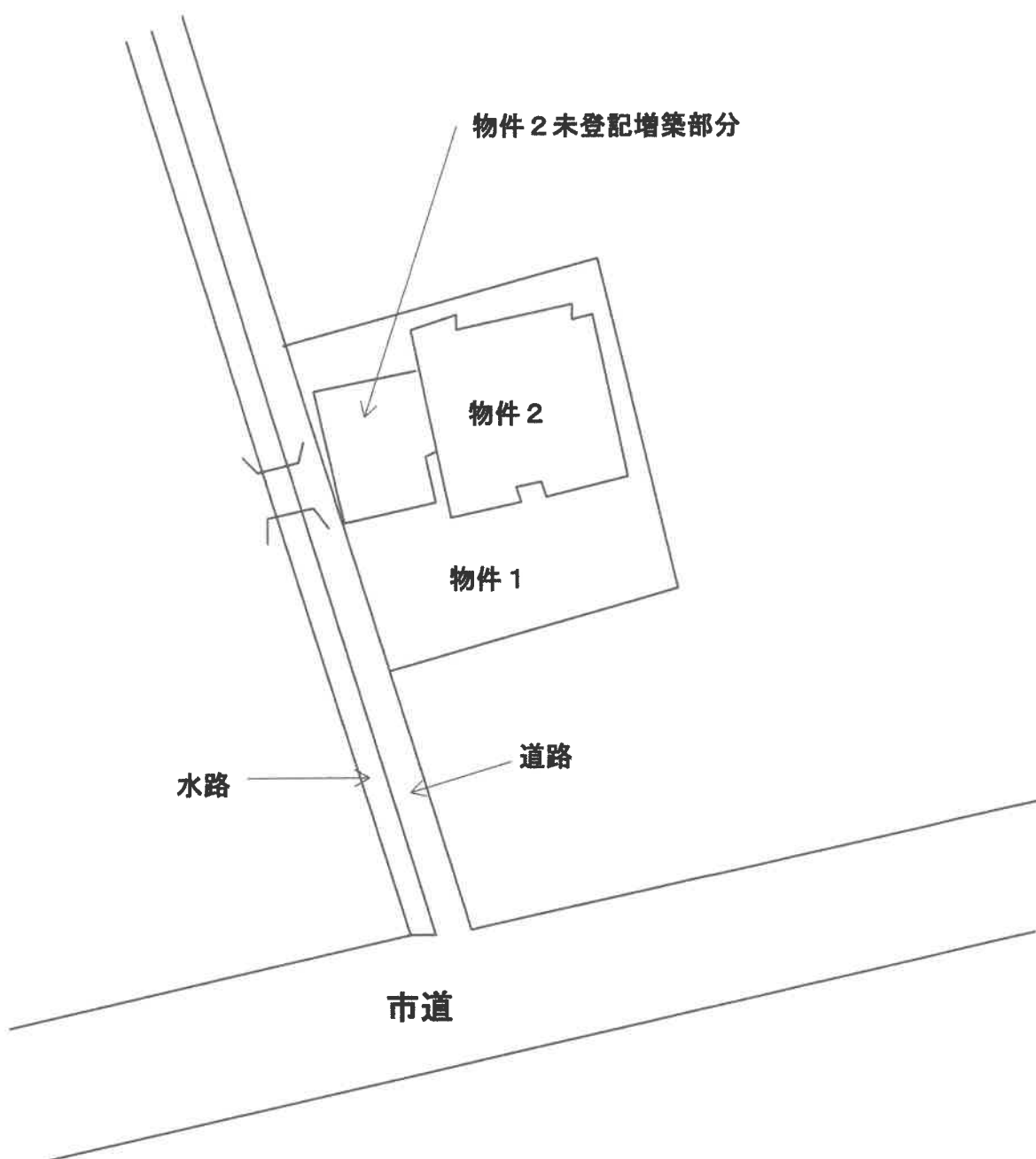
申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会印)

佐賀県土地家屋調査士会

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F

