

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日
佐賀地方裁判所民事部
裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 8年 2月10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12月23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 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 5 6 . 1 7 平方メートル

- 2 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 8 4 平方メートル

- 3 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 4 4 平方メートル

- 4 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松 3 5 8 6 番地 4
 家屋 番号 3 5 8 6 番 4
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5 . 0 0 平方メートル
 2 階 7 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月21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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

株式会社馳商事が占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

隣地(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 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 5 6 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 8 4 平方メートル
- 3 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 4 4 平方メートル
- 4 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松 3 5 8 6 番地 4
 家屋 番号 3 5 8 6 番 4
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 7 5 . 0 0 平方メートル
 2 階 7 . 5 0 平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年4月22日受理
令和7年6月**23**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 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 4
 地 目 宅地
 地 積 2 5 6 . 1 7 平方メートル
- 2 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 6 5 . 8 4 平方メートル
- 3 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松
 地 番 3 5 8 6 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 4 4 平方メートル
- 4 所 在 佐賀市大和町大字東山田字一本松 3 5 8 6 番地 4
 家屋 番号 3 5 8 6 番 4
 種 類 給油所
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 7 5 . 0 0 平方メートル
 2階 7 . 5 0 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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 雑種地 (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 (株式会社馳商事) 上記の土地所有者が物件 1 土地に下記建物を所有し、株式会社馳商事が物件 1 ないし 3 土地を給油所運営に利用し、それぞれ占有している ☐ 「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	☒ 株式会社馳商事の占有権原は、不明である。		
建物	物件 4		
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 : ☐ 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 (株式会社馳商事) 上記の者が本件建物を給油所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	☒ 株式会社馳商事の占有権原は、不明である。		
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
■ 給油所運営会社 従業員	本件不動産は、債務者兼所有者が代表取締役を務める会社が運営するガソリンスタンドとして営業し、利用しています。運営会社が、債務者兼所有者に賃料を払ったりはしておらず、無償で利用しています。物件1ないし3土地は、一体利用しており、物件1、3土地はガソリンスタンドそのものの敷地で、物件2土地は、私たちが自動車を止めるなどしています。給油機、地下タンク、洗車機、オイル交換のためのピット等ガソリンスタンドのための諸設備が設置されています。地下タンクの範囲は、概ねキャノピーの下で範囲です。物件3土地西側にある自動販売機は、当社で契約しているもので、本件不動産が第三者の物になれば、解約して撤去してもらいます。 本件不動産の不具合等については、ガソリンスタンドとしては、3年に1回の法律上の検査を受け、毎年消防に報告書を出し、立入検査も受けますが、適正にクリアしています。不動産としては、経年によるコンクリートのひび割れが見られる所もあります。 上、下水道については、上水道は、佐賀市の水道を利用し、下水道はなく、くみ取りを利用しています
■ 佐賀市 都市政策課 担当者	本件各土地は、市街化調整区域です。
■ 佐賀土木事務所 担当者	物件1及び3土地の南側の水路の南側の道路は、主要地方道佐賀外環状線です。
■ 佐賀市北部建設事務所 担当者	物件1ないし3土地の西側の里道と物件1及び3土地の南側の水路は、佐賀市が管理する法定外公共物です。この水路の橋梁については、占用許可を要しますので、本件不動産を買われた方は、当事務所に相談・手続をお願いします。
■ 佐賀市上下水道局 担当者	本件不動産にかかる上水道は、西側里道から引き込まれているようです。下水道は整備されていません。
■ N T Tフィールドテクノ 担当者	物件3土地の電柱（本柱1本、支線2本）設置の土地使用料として、給油所運営会社に年額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

本件各土地は、市街化調整区域で、いわゆる既存宅地である（評価人調査による）。物件1及び3土地はガソリンスタンドとして（写真1、3）、物件2土地は従業員駐車スペース等として利用されている（写真5、6）。物件1及び3土地には、ガソリンスタンドのための諸設備（給油機、地下タンク、洗車機、オイル交換のためのピット等）が設置されている（写真1、3、8）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりで、下水道は整備されておらず、くみ取りを利用しているとのことである。

一体となる物件1ないし3土地の周囲は、南側を水路（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）に、北側を私有地（①地番3585番3、地目雑種地、地積45㎡、第三者所有、②地番3585番2、地目田、地積692㎡、第三者所有）に、東側を私有地（地番3586番3、地目雑種地、地積256㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

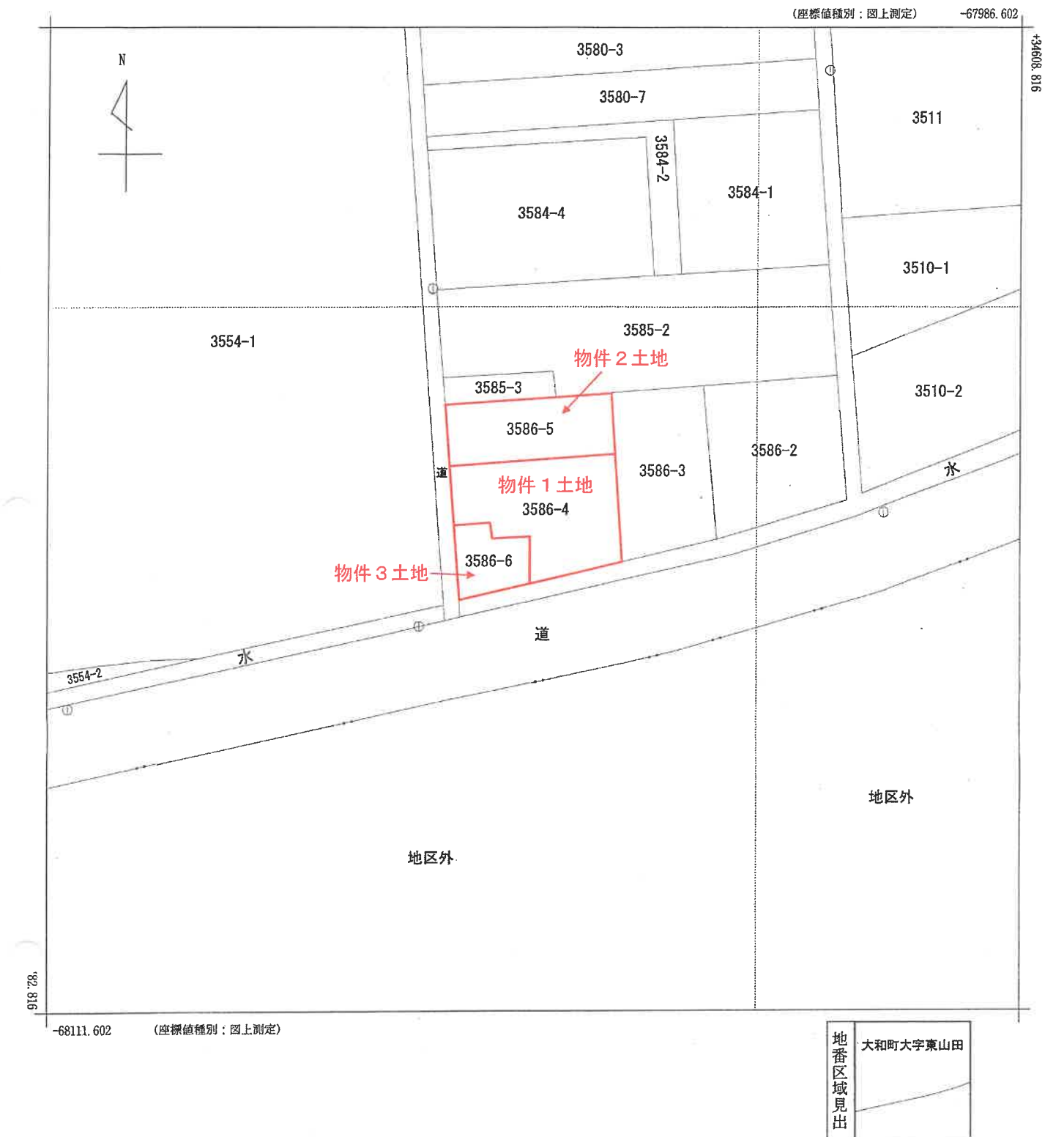
◇ 本件土地境界関係

一体となる物件1ないし3土地と隣接地との間は、物件2土地の北側は、ブロックが埋められ、区分されている（写真6）。西側は、公図上の幅員（約2m）と現況幅員（約4m）が異なるなどして、正確な境界は不明であるが、外観上、地先境界ブロックで区分されている（写真5、6）。南側は、暗渠となっている水路があつて、区分されている（写真1ないし3）。東側は、ガソリンスタンドのブロック塀（写真1、10）と鉄製の柵（写真7）があつて区分されている。

◇ 本件建物の状況

本件建物は昭和63年5月に給油所として新築されている。債務者兼所有者が、平成19年1月に買受取得し、同人が代表者である法人が、ガソリンスタンドを営んでいるものの、占有権原は不明である。建物の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。不具合は、運営会社従業員の陳述のとおりで、ガソリンスタンド営業上の問題はないと考えられるが、不動産（土地建物）としては、コンクリート地面のひび割れが見られる所等（写真4）もあり、相応の経年劣化は考えられる。また、ガソリンスタンドとして利用してきたことによる特有の劣化の可能性も考えられる。建物の状況は、写真1、8、10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4月22日 (火) 15:50 — 16:00	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4月25日 (金) 14:20 — 14:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年4月28日 (月) 9:40 — 10:05	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4月28日 (月) 10:20 — 10:40	佐賀市役所 都市政策課、建築指導課、建設監理課	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4月28日 (月) 10:55 — 11:10	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4月28日 (月) 11:50 — 12:00	北部建設事務所 (佐賀市富士町古湯)	接面道路・接面水路に関する調査
令和7年5月14日 (水) 10:00 — 10:50	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5月14日 (水) 11:05 — 11:40	北部建設事務所 (佐賀市富士町古湯)	水路占用に関する調査
令和7年5月14日 (水) 13:00 — 13:15	佐賀土木事務所 (佐賀市八戸二丁目)	接面道路に関する調査
(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 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、解錠技術者を臨場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	佐賀市大和町大字東山田字一本松				地番	3586番4			
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		

登記年月日：昭和63年6月28日

平 昭 63 年 6 月 28 日 登記
各 階 平 面 図

7075259

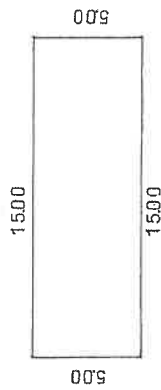
3586~4

家屋番号

建築物各階平面図

建物の所在
佐賀郡大和町大字東山田字一本松3586番地4

佐賀市大和町



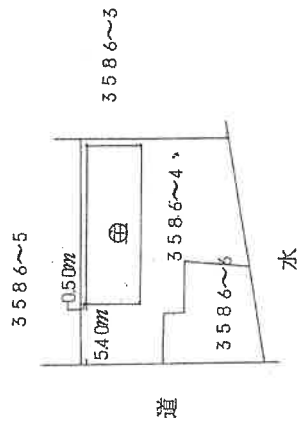
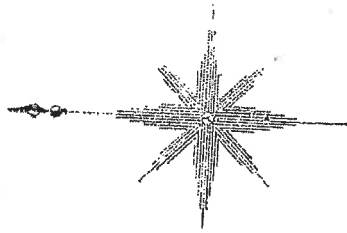
** 功 効 件 **

15.000 X 5.000 = 75.000000
75.000000
75.00



** 功 効 件 **

1.500 X 5.000 = 7.500000
7.500000
7.50



作製者

土地調査士
家屋

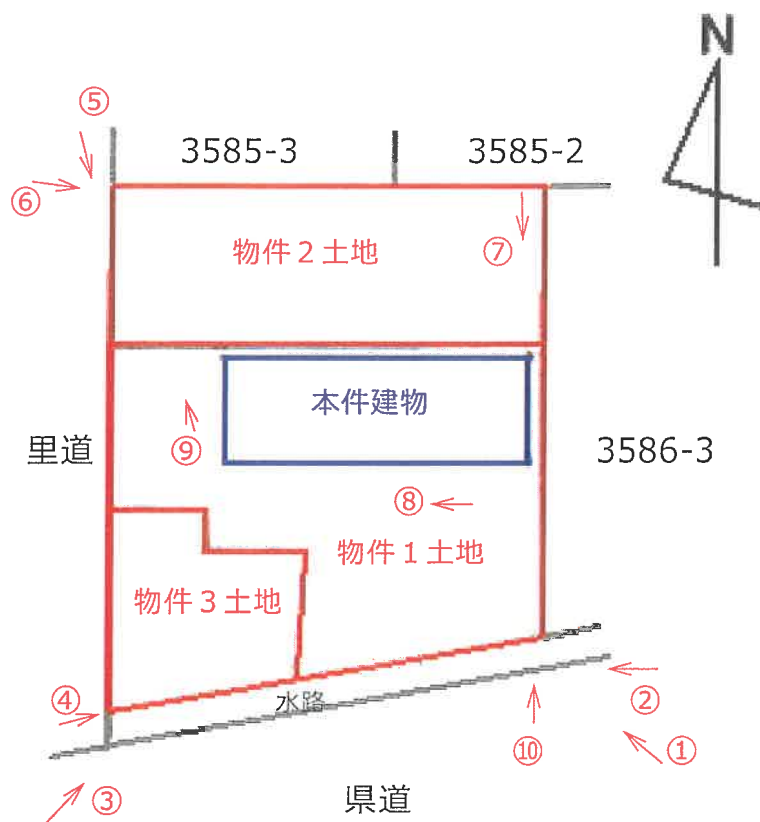
昭和63年6月23日作製

縮尺 1/250

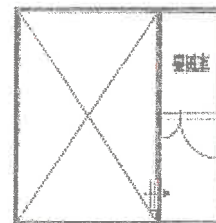
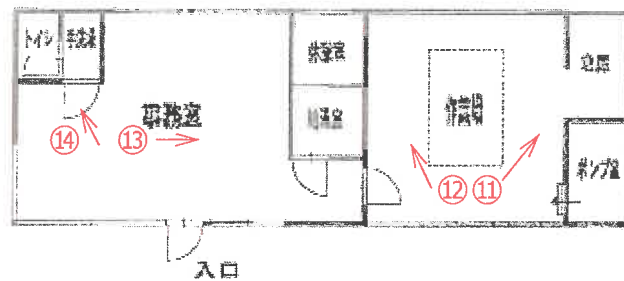
申請人

縮尺 1/500

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 10号
令和 7年 5月14日 現地調査
令和 7年 6月13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 2, 5 9 8, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	8 9 5, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金	8 0 5, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金	3 5 1, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金	5 4 7, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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2の内訳価格は、物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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4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	所在地番積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	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 | 佐賀市大和町大字東山田字一本松 |
| | 地 | 番 | 3 5 8 6 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 5 6 . 1 7 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 佐賀市大和町大字東山田字一本松 |
| | 地 | 番 | 3 5 8 6 番 5 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 6 5 . 8 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 佐賀市大和町大字東山田字一本松 |
| | 地 | 番 | 3 5 8 6 番 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 7 2 . 4 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 佐賀市大和町大字東山田字一本松 3 5 8 6 番地 4 |
| | 家屋 | 番号 | 3 5 8 6 番 4 |
| | 種 | 類 | 給油所 |
| | 構 | 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 | 面 | 積 |
| | | 1 階 | 7 5 . 0 0 平方メートル |
| | | 2 階 | 7 . 5 0 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, 3）

位 置 ・ 交 通	JR長崎本線「佐賀」駅の北西方・道路距離・約6.5km 「大和中学校前」停留所の北西方・道路距離・約20m	
付 近 の 状 況	対象物件は、佐賀市の北部郊外にあって、幹線沿いに店舗や事業所等が見られる商業地域である。	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 指定 60% 基準 70% 指定 100% 基準 100% なし
画 地 条 件	地積：494.45㎡ 形状：整形 間口：約21.5m 平均奥行：約23m 地勢：ほぼ平坦 その他：角地 ※物件1乃至物件3を一体として記載	
接面道路の状況	南側にて、幅員約20mの舗装県道「主要地方道佐賀外環状線」（建築基準法第42条1項3号）に対し、幅約2mの暗渠を介して等高に接面 ※暗渠部分に係る占有使用料の支払いが生じる可能性がある。 西側にて、幅員約4mの舗装道路（建築基準法第42条1項3号）に対し、約0～3m高く接面	
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 ：なし 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、通常の費用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	・ 土壌汚染対策法に係る有害物質使用特定施設には該当しない。 ・ 水質汚濁防止法に係る特定施設、及び有害物質使用特定施設、並びに佐賀県環境の保全と創造に関する条例に基づく特定施設にも該当しない。 ・ 地歴調査及び現地調査の結果、昭和63年より現在までガソリンスタンドの敷地として使用されており、ガソリンに含まれるベンゼンや油分等による土壌汚染の可能性は否定できない。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「東山田三本松遺跡」に包含されており、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1乃至物件3はいわゆる既存宅地である。 ・ 物件1は、物件4の敷地として利用されている。 ・ 物件1及び物件3の一部は、物件4に附属する構造物（キャノピー）の敷地として利用されている。 ・ 物件1及び物件3の地下にはタンクが埋設されている。 ・ 物件1の北西端に自動洗車機が設置されている。 ・ 上記設備のほか、物件1乃至物件3に設置された給油に係る設備については、すべて価値なしと判断した。 ・ 物件3の南西端にNTTの電柱が存する。 ・ 佐賀市のハザードマップによると、物件1乃至物件3は、内水氾濫による浸水深が0.1～0.3m、洪水による浸水深が0.5～3.0mの範囲に包含されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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63年 5月12日新築 経過年数 約37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 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁 サイディングほか 内 壁 化粧板ほか 天 井 化粧板ほか 床 コンクリート、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：給油所 間取り：附属資料の建物間取図のとおり
品 等	普通
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。

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, 3）

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,800	0.50	256.17	0.90		2,282,000
2	19,800	0.50	165.84			1,642,000
3	19,800	0.50	72.44			717,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）5-20

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,700\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/147 = 19,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：角地+2

◇地域格差：環境条件+47

イ 個別格差：物件1～3 画地条件（角地+2）その他条件（地下埋設物▲30 土壌汚染の可能性▲30）

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4）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	200,000	82.50		0.04	660,000

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37年，躯体経済的全耐用年数30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＝ $0.050 \times (1 - 20\%) \div 0.04$

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	2,282,000	0.20	法定地上権	456,000

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) 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	2,282,000	-456,000	1.00	0.70	0.70	895,000
2	1,642,000		1.00	0.70	0.70	805,000
3	717,000		1.00	0.70	0.70	351,000
4	660,000	+456,000	1.00	0.70	0.70	547,000
一括価格（合計）						2,598,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：ガソリンスタンドの敷地及び建物であり、市場参加者が限定

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) 5-20

所 在：佐賀市金立町大字金立字八本杉2212番25

地 目：宅地

価 格：29,700円／m²

位 置：JR長崎本線「佐賀」駅の北方・約6.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：279m²

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：西側が幅員12m舗装県道に等高接面

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：低層店舗、事業所、戸建住宅等が見られる県道沿いの近隣商業地域

第7 附属資料

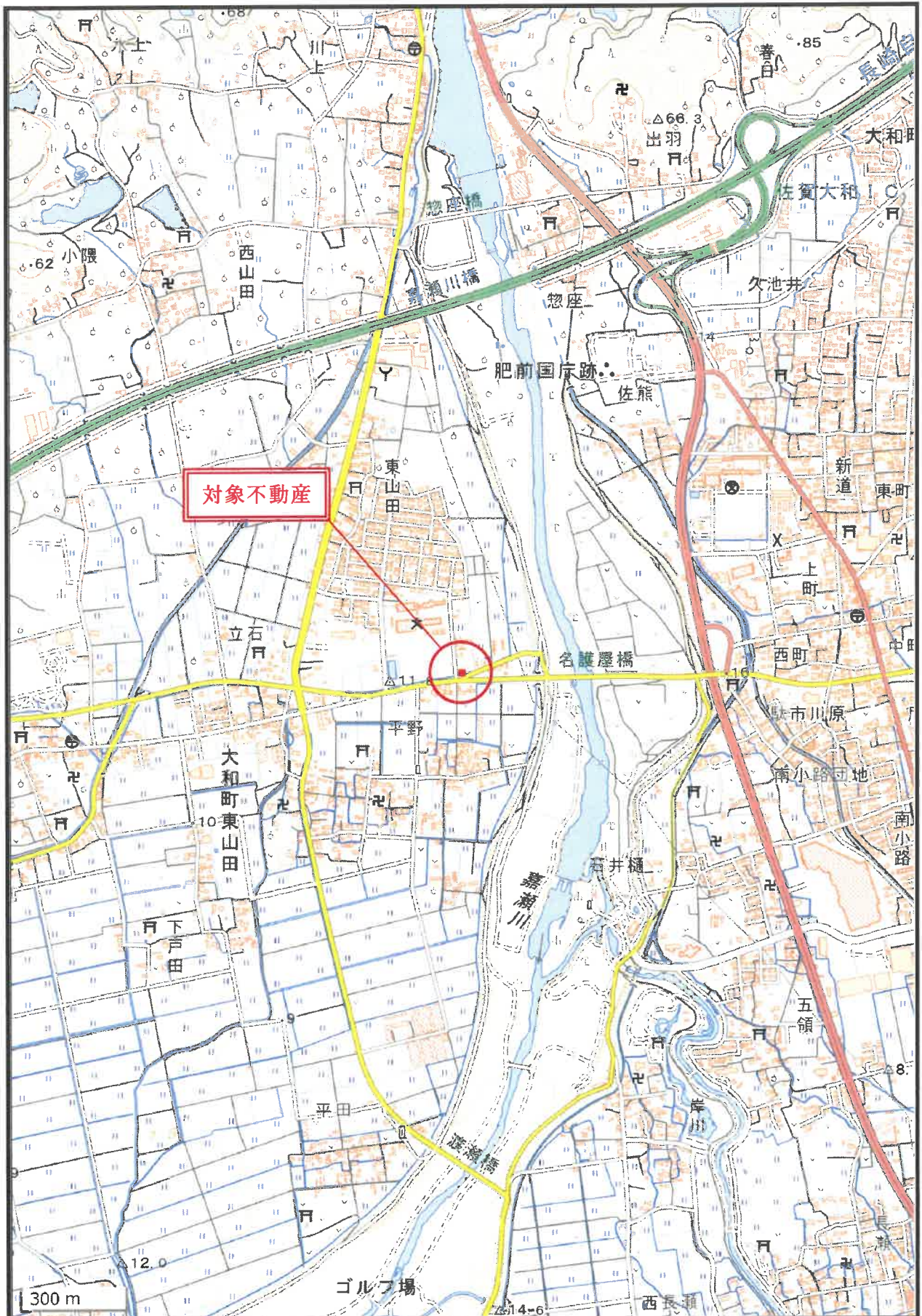
1 位置図

2 公図（写し）

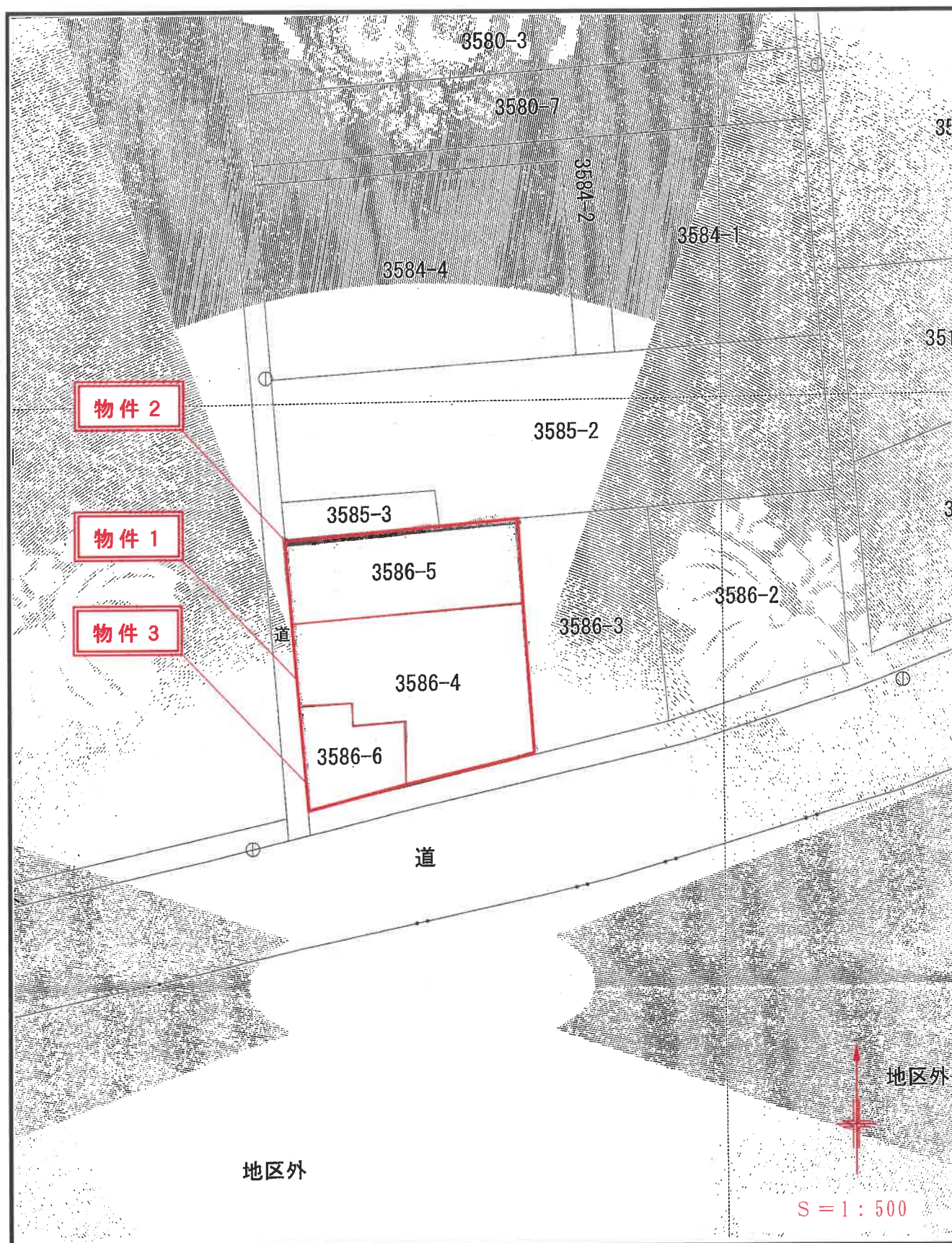
3 建物間取図

以 上

位置図



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 間 取 図

物件 4 給油所
1 F 75.00㎡物件 4 給油所
2 F 7.50㎡