

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 26 日 午前 10 時 0.0 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 7 月 15 日 午前 9 時 50 分 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 5 月 27 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）
1～3	8,420,000 6,736,000	一括	1,684,000	50,320	0
1	4,878,000				
2	2,171,000				
3	1,371,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠
 地 番 1 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 6 0 . 1 0 平方メートル

- 2 所 在 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠
 地 番 1 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 9 . 5 0 平方メートル

- 3 所 在 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 1 1 4 番地 2
 家屋 番号 1 1 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 6 . 3 4 平方メートル
 2 階 2 6 . 8 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 7 . 1 7 平方メートル
 2 階 2 6 . 8 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3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114番5、北側雑種地（公図上「水」））との境界が不明確である。
本件土地上に現存しない建物（家屋番号114番2の2）の登記が存在する。

【物件番号2】

隣地（北側雑種地（公図上「水」）、東側市道高橋・有重線）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 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠
 地 番 1 1 4 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 6 0 . 1 0 平方メートル

- 2 所 在 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠
 地 番 1 1 5 番 2
 地 目 宅地
 地 積 1 5 9 . 5 0 平方メートル

- 3 所 在 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 1 1 4 番地 2
 家屋 番号 1 1 4 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 1 6 . 3 4 平方メートル
 2 階 2 6 . 8 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 2 7 . 1 7 平方メートル
 2 階 2 6 . 8 9 平方メートル



令和6年(ケ)第40号
令和6年12月10日受理
令和7年1月**21**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 | 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 |
| | 地 番 | 1 1 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 0. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 1 1 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6. 3 4 平方メートル
2 階 2 6. 8 9 平方メートル |

(土地・建物用)

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり								
住 居 表 示		(住居表示なし)								
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 ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり							☒ 地積測量図のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 相続財産清算人B 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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」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： ☐ 構 造： ☒ 床面積：1 階 （概測） 1 2 7 . 1 7 m ² 2 階 2 6 . 8 9 m ²									
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある { 種 類： 構 造： 床面積：									
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 相続財産清算人B 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している ☐ 「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 支部 令和 年()第 号 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
■ 本件被相続人亡Aの 長男	私は、亡Aの長男ですが、相続放棄をしています。本件不動産は、令和6年10月頃には退居しました。現在残っている家財道具等や物件2土地上の自動車は、亡Aの物で、私たち相続人は、相続放棄をしていますので、処分等に関与することはできないと聞いています。仏壇については、位牌等は持参し、お祓いをしていますので、本件建物内には仏壇の箱だけが残っている状態です。父が本件建物を増築したのは、約30年前です。
■ 相続財産清算人B	本件不動産は、当職が管理しており、現在は空き家となっています。
■ 佐賀市 都市政策課 道路管理課 建築指導課 担当者	本件各土地は、市街化調整区域内です。物件2土地東側の道路は、市道高橋・有重線です。建築基準法上は、同法42条2項道路となっています。 物件1、2土地は、いわゆる既存宅地だと考えられます。
■ 佐賀市上下水道局 担当者	本件不動産の上水道は、東側道路から引き込まれています。上水道は、令和6年10月14日以降停止されています。下水道は、公共ますは設置されていると思いますが、宅内への接続はされていないようです。
■ 佐賀財務事務所 担当者	物件1及び2土地北側の公図上の「水」の部分は、旧法定外公共物で、所有者は国、管理は佐賀財務事務所管財課になります。この土地の件で何かありましたら、当課までご相談ください。
■ NTTフィールドテクノ 担当者	物件2土地北端付近の電柱（本柱1本、支柱1本）について、土地使用料として3年間で9000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、2土地は、市街化調整区域内で、一体となって、本件建物の敷地、駐車スペース、通路、草地などとなっている（写真1ないし5、9、10）。本件建物の南側に、物置等の設置物（動産）が3つ見られる。物件2土地南端付近に、自動車（ナンバー付き）が放置されている（写真7、8）。上、下水道の接続状況については、3枚目記載のとおりである。

一体となる物件1、2土地の周囲は、東側を道路（市道高橋・有重線、建築基準法42条2項道路）、北側を現況雑種地（公図上「水」で、財務省管理の土地）に、西側を私有地（地番114番5、地目雑種地、地積94㎡、本件相続財産所有）に、南側を私有地（地番114番4、地目宅地、地積515.63㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

物件1土地の地上建物について、本件建物の他に、現存はしないが、他の建物の登記（家屋番号114番2の2、木造草葺平家建工場、床面積489.25㎡、同附属建物符号1、木造草葺平家建物置、床面積66.11㎡、第三者所有）が存する。

◇ 本件土地境界関係

一体となる物件1、2土地と隣接地との間は、外観上は次のとおりである。北側及び西側は、草木の茂った雑種地が一体化しており、境界は不明である（北側：写真5、西側：写真3、10）。南側は、ブロックが並べられており、区分されているようである（写真8、9）。東側は、市道はアスファルト舗装されており一応区分されているが、砂利地の部分もあり、正確な境界は不明である（写真6、7）。

◇ 本件建物の状況

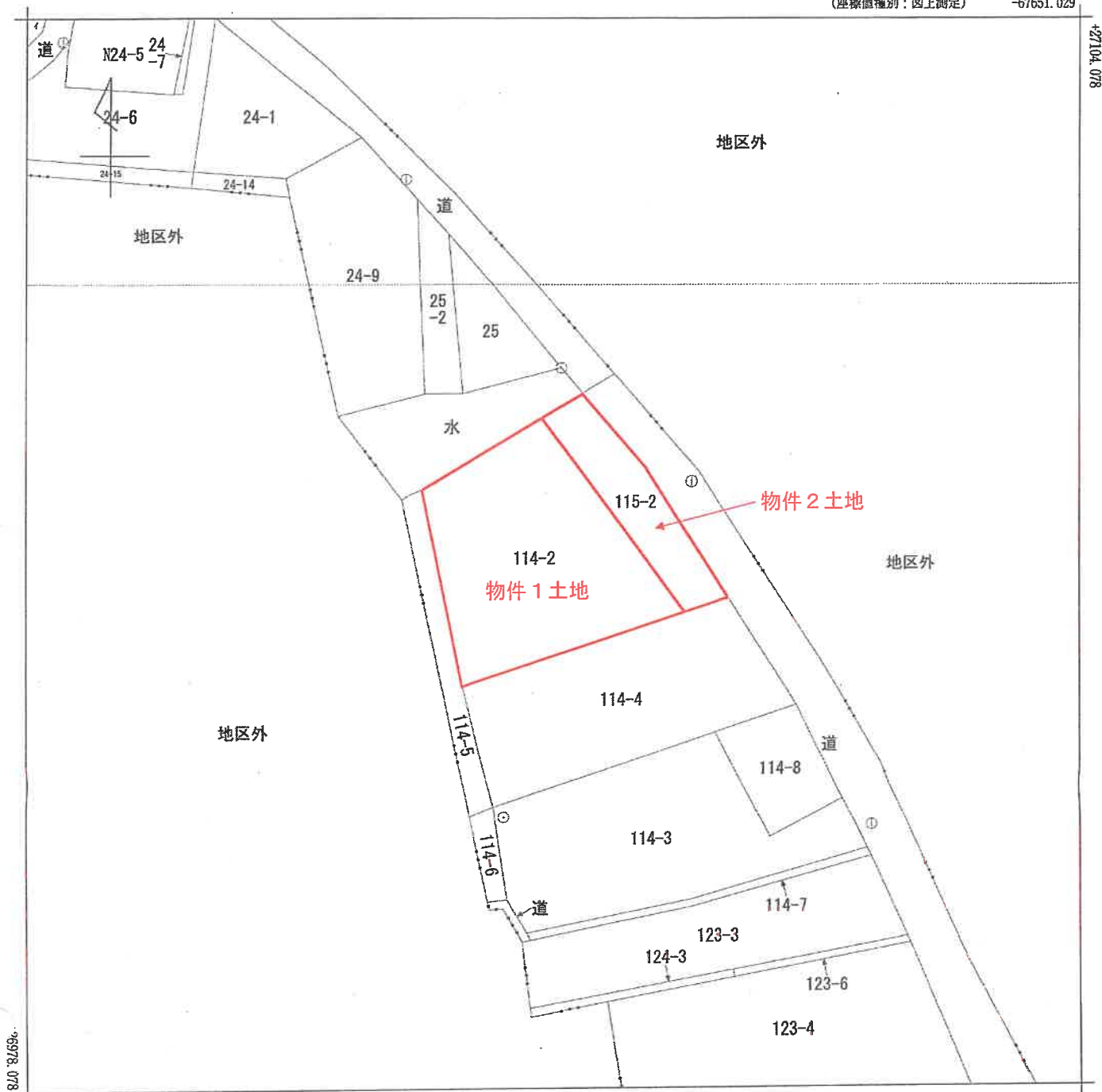
本件建物は、公簿に基づけば、昭和46年4月に建てられ、玄関から入って左側部分（本件建物南側部分、写真14奥）は、約30年前に増築されている。現況床面積は、2枚目記載のとおりで、構造等は登記簿記載のとおりである。現況は空き家で、令和6年10月頃から空き家の状態とすることである。不具合は、外観上、天井や床の傷みがかなり見られ（写真13、15、19）、経年による劣化が考えられる。玄関を上がって左手の増築された部屋は、ペットが飼われていたと考えられ、この部屋を中心に獣臭がする。玄関、建物内の状況は、写真11ないし20のとおりである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年12月10日 (火) 15:20 — 15:30	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6年12月19日 (木) 13:00 — 13:15	佐賀地方法務局	公図, 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6年12月20日 (金) 11:10 — 11:35	佐賀市役所 都市政策課, 建設監理課	市街化区域等に関する調査 接面道路, 接面水路に関する調査
令和6年12月20日 (金) 11:45 — 12:15	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6年12月25日 (水) 9:25 — 9:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査, 写真撮影
令和6年12月26日 (木) 13:00 — 13:20	佐賀財務事務所 (佐賀市駅前中央)	接面水路の調査
令和7年1月9日 (木) 9:45 — 10:35	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1月9日 (木) 10:50 — 11:05	佐賀地方法務局	閉鎖登記簿謄本交付申請・受領
令和7年1月14日 (火) 11:00 — 11:20	佐賀市役所 建築指導課	建築条件に関する調査 接道に関する調査
(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1月9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 23-2

(座標値種別：図上測定)

-67651.029



請 求 部	所 在	佐賀市嘉瀬町大字中原五本黒木籠					地 番	114番2		
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 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年7月31日			補 記 項 事	

登記年月日：昭和61年7月29日

平成6年7月29日登記 1031051

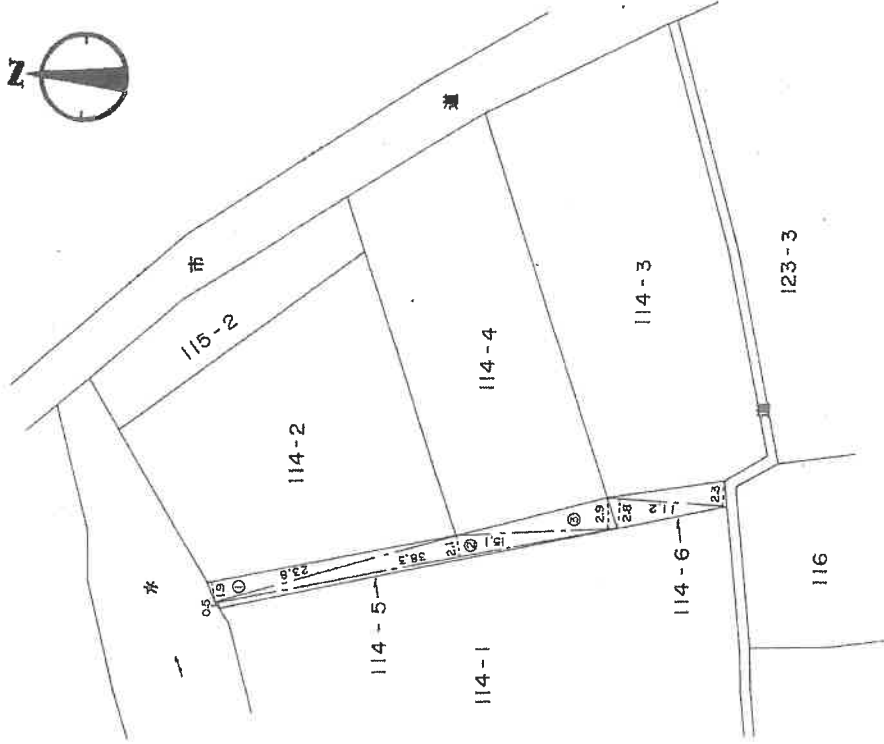
114-2→ 114-3→
番 114-5, 114-6

土地積測量図

土地の所在 佐賀市 嘉瀬町大字中原字五本黒木

求積計算

114-5				
①	23.8 ×	1.9	=	45.22
②	38.3 × (	0.5 + 2.1)	=	99.58
③	15.1 ×	2.9	=	43.79
	×	計	=	188.59
		1/2	=	94.295
114-6				
	11.2 × (	2.8 + 2.3)	=	57.12
	×	1/2	=	28.56
114-2				
	654.39 -	94.29	=	560.10
114-3				
	729.56 -	28.56	=	701.00



作製者

技術吏員

(昭和61年7月28日作製)

嘱託者
所有者

縮尺

1/500

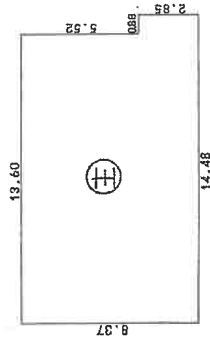
平 昭和62年 3 月 16 日 登記 7042387
各 階 平 面 図

建築物 図 面 図
各 階 平 面 図

家屋番号
114-2

建物の所在
佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木竈 114番地2

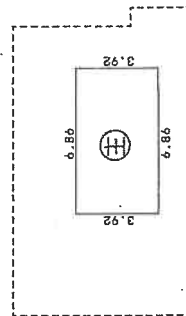
1 階



求積表

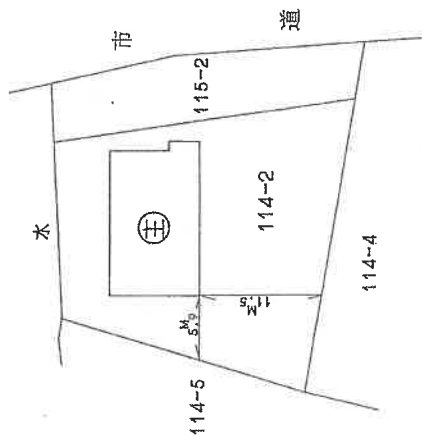
5.52 x 13.60 =	75.0720
2.85 x 14.48 =	41.2680
合計	116.3400
床面積	116.34 m ²

2 階



求積表

3.92 x 6.86 =	26.8912
床面積	26.89 m ²



作製者

昭和62年3月11日作成

縮尺 1/250

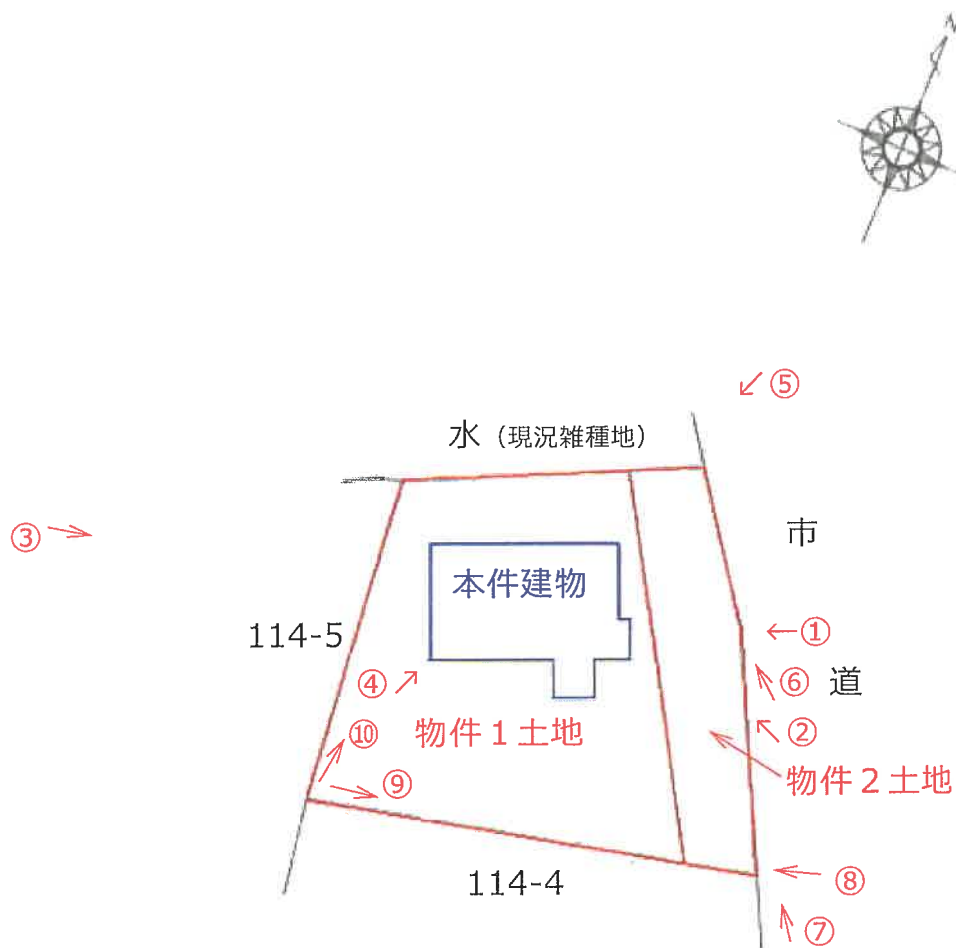
申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

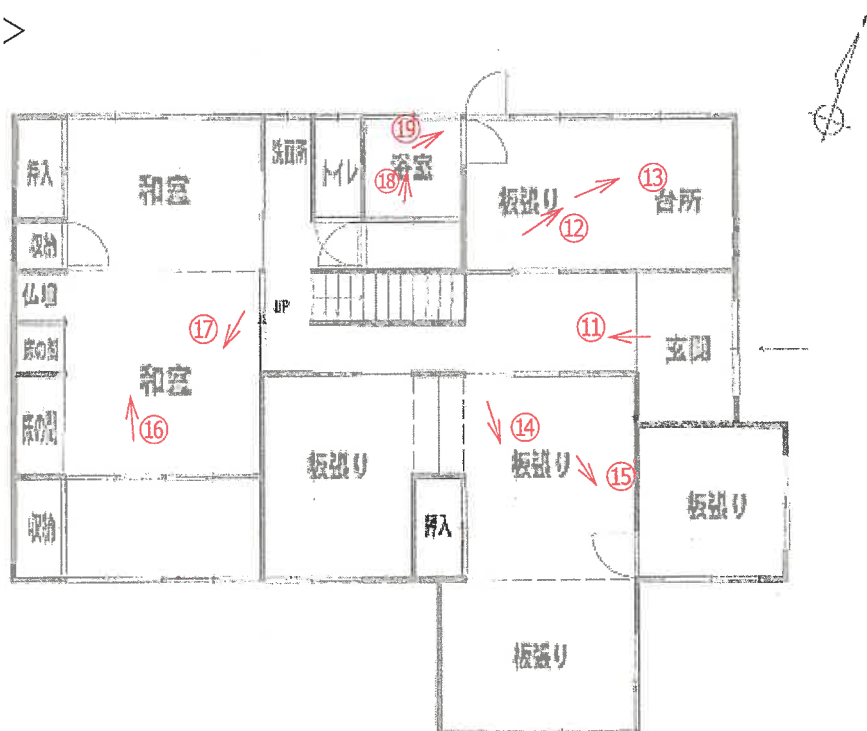


土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

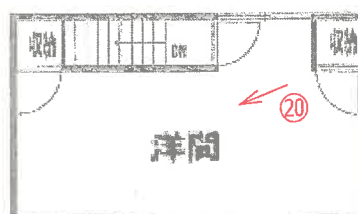


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 階 >



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)

残置している自動車



(写真 8)

残置している自動車



(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)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



令和 6年（ケ）第 40号
令和 7年 1月 9日 現地調査
令和 7年 1月21日 評 価
令和 7年 1月22日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

市丸 亮介

第1 評価額

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

- ①一括価格は、物件1～3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
3	所 家 種 構 床	在 屋 番 号 類 造 積 面	1階 約127.17m ² 2階 26.89m ²
特記事項			
物件1・2は既存宅地である。物件1の西部は西方に傾斜する法地でその他の部分は平坦である。物件2の北端に下水道の公共マスがあるが、建物には接続されていない。物件1の南部に簡易な物置（動産）が3ヶあり、また放置された自動車が1台ある。			

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 | 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 |
| | 地 番 | 1 1 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 6 0. 1 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 |
| | 地 番 | 1 1 5 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 9. 5 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木籠 1 1 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 1 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 6. 3 4 平方メートル
2 階 2 6. 8 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	本件はＪＲ長崎本線「佐賀」駅の南西方約4.4km（道路距離）、「高橋」バス停の南方約450m、佐賀市役所の南西方約4.5km、に位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、旧佐賀市の南西部に位置する市街化調整区域の住宅地域で、戸建の低層住宅、農家住宅等が建ち並んでいる。小中学校やスーパー等の利便施設からの距離は比較的近く、生活上の利便性は普通程度である。佐賀市の土地取引は好調で、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 建 ぺ い 率 容 積 率	市街化調整区域 指定 60% 指定 100% 既存宅地
画 地 条 件	物件1, 2 地積 : 719.60㎡ 間口 : 約29.5m 奥行 : 約33.0m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高 物件1の西部は法地である	
接面道路の状況	北東側約4.0m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）	
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	上水道 : あり（建物まで接続済み） ガス配管 : なし 下水道 : あり（建物へは未接続） （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	佐賀市環境保全課によれば、土壌汚染対策法第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壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

特 記 事 項	佐賀市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。
---------	-------------------------------------

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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46年 4月新築その後一部増築 経過年数 54年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕様	構造 木造瓦葺2階建 屋根 瓦葺 外壁 モルタル塗り、サイディングボード外 内壁 ベニヤ、タイル外 天井 石膏ボード 床 畳、フローリング 設備 電気設備、上水道
床面積（現況）	1階約127.17㎡ 2階26.89㎡ 計 約154.06㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 6DK
品等	劣る
保守管理の状態	雨漏りや汚れ等があり、保守管理は劣る
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, 2）

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=カ
1	24,300	0.80	560.10	0.80		8,711,000
2	24,300	0.80	159.50			3,101,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）-21

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,300\text{円}/\text{㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/127 = 24,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率2.70%を補正 ($1+0.027 \div 12 \times 7 = 1.02$)

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件（道路の幅員+6）環境条件（居住環境+20） ($1+0.06 \times (1+0.2) \div 1.27$)

イ 個別格差：法地を含む▲10 規模▲10 放置車両等有▲1 $0.9 \times 0.9 \times 0.99 = 0.8$

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
3	140,000	154.06		0.01	216,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を1%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	8,711,000	0.20	法定地上権	1,742,000

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	8,711,000	-1,742,000		1.00	0.70	4,878,000
2	3,101,000			1.00	0.70	2,171,000
3	216,000	+1,742,000	1.00	1.00	0.70	1,371,000
一括価格（合計）						8,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

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

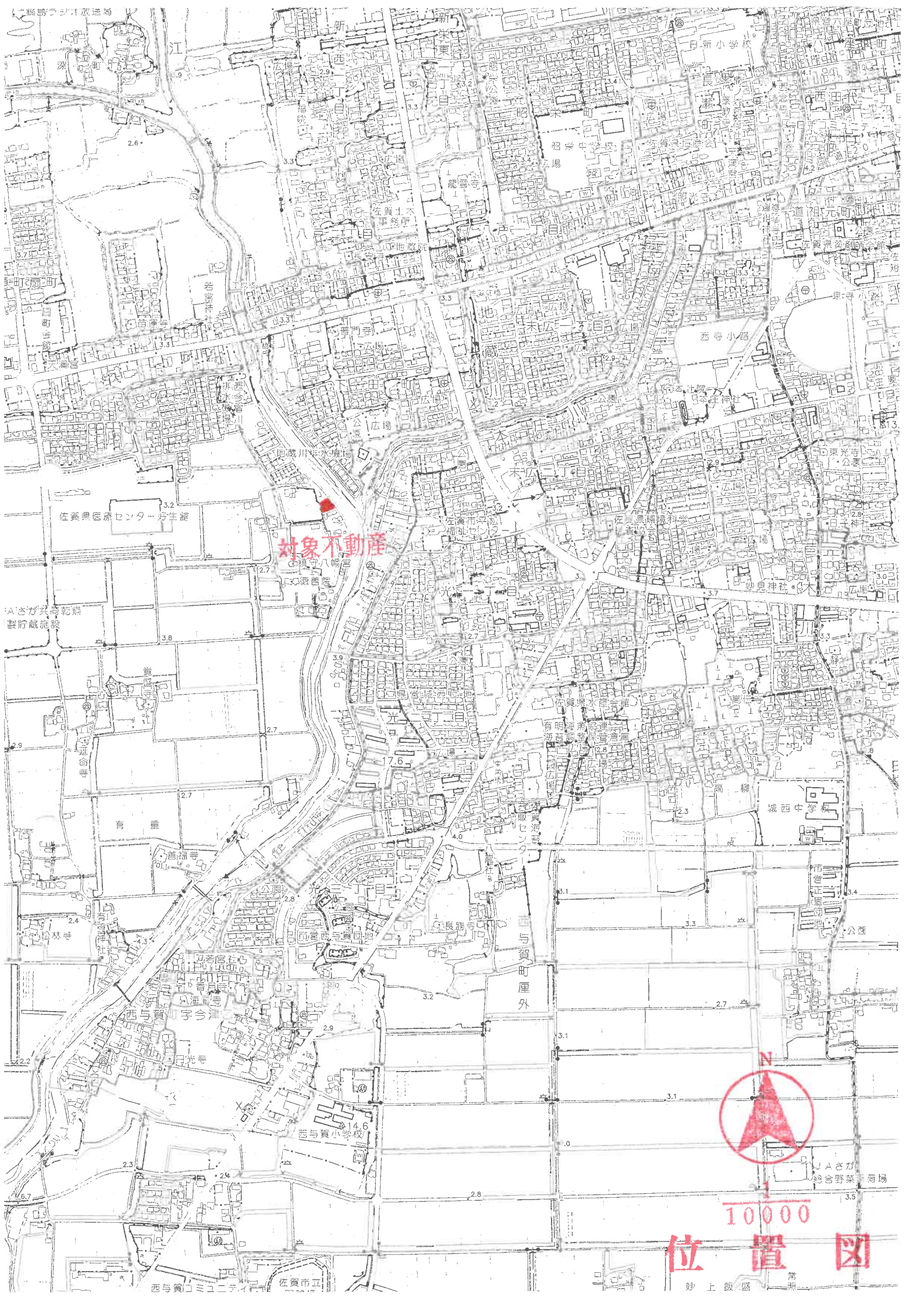
1 地価調査価格 佐賀(県)-21

所在地 在：佐賀市本庄町大字末次字五本杉123番17
地目：宅地
価格 格：30,300円/㎡（対前年変動率 2.70%）
位置 置：JR長崎本線「佐賀」駅南東方約4.2km
価格時点：令和6年7月1日
地積：258㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道
接面街路：北側6m市道
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：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写
- 3 建物図面写

以上



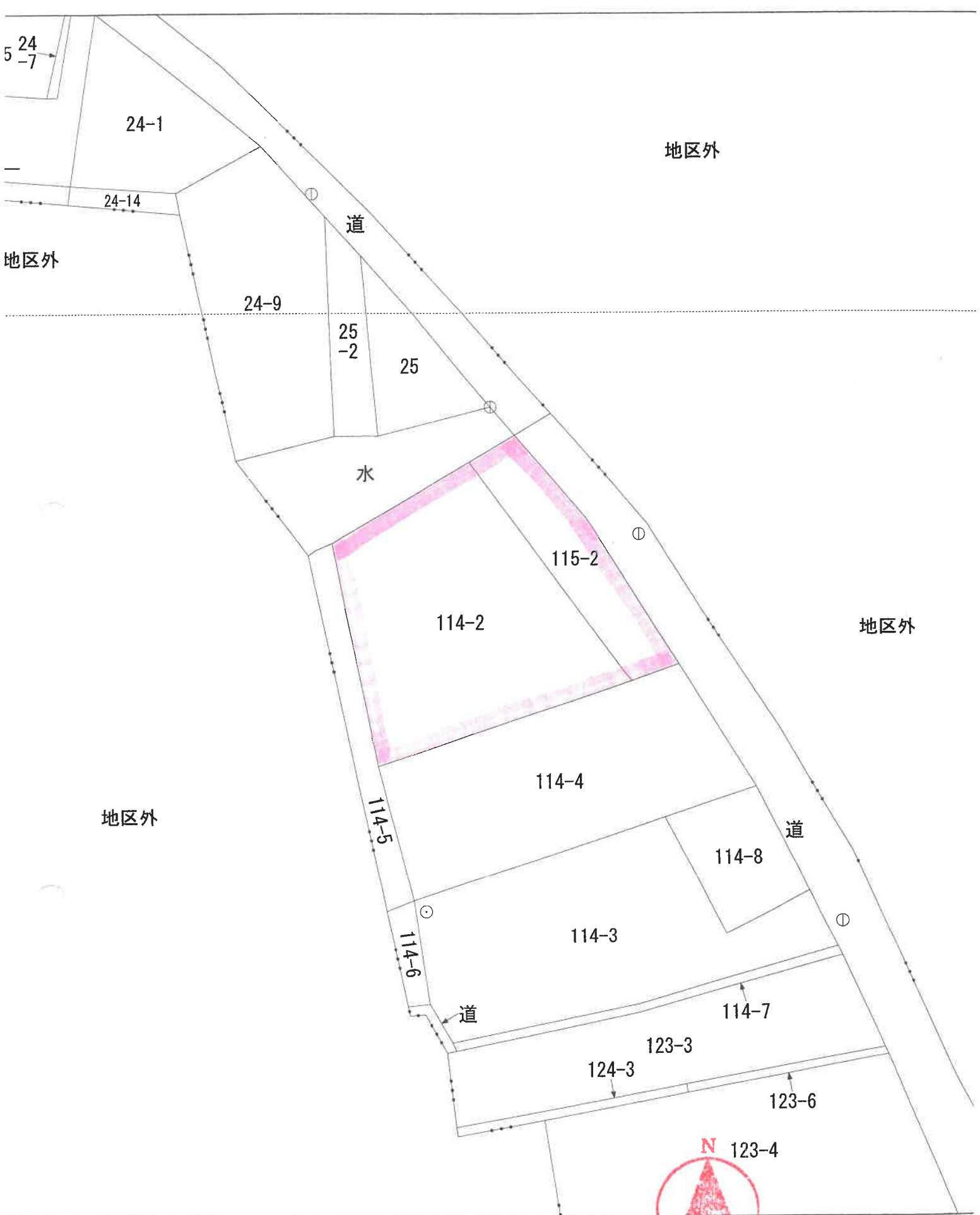
対象不動産



10000

位置図

妙上飯盛



(座標値種別：図上測定)

N
1
500
公 園 写

地番区域見出
嘉瀬町大字

登記年月日：昭和62年3月16日

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10月9日 佐賀地方務局

登記官

請求番号：9-3

平成62年3月16日登記 7042387
各階平面図

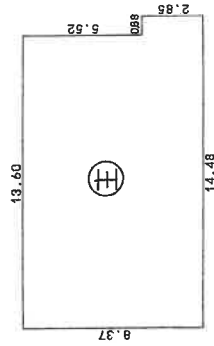
建物図面
各階平面図

家屋番号
114-2

建物の所在
佐賀市嘉瀬町大字中原字五本黒木竈 114番地2

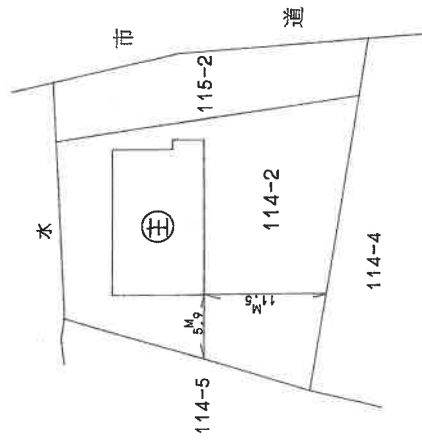
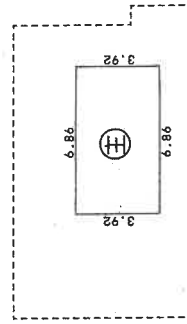
1 階

求積表
$5.52 \times 13.60 = 75.0720$
$2.85 \times 14.48 = 41.2680$
合計 116.3400
床面積 116.34 m ²



2 階

求積表
$3.92 \times 6.86 = 26.8912$
床面積 26.89 m ²



作製者

佐賀県土地家屋調査士会

月11日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)