

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

佐賀地方裁判所民事部

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 5 月 1 5 日から 令和 7 年 5 月 2 2 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 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 6 月 1 7 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 4 月 3 0 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	4,743,000 3,794,400	一括	948,600	24,484	5,907
1	1,790,000				
2	2,953,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市末広二丁目 |
| | 地 番 | 399番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市末広二丁目399番地 |
| | 家屋 番号 | 399番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.03平方メートル
2階 18.04平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 21 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 山 健太郎

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。同人は所有権を主張している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 398 番）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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市末広二丁目 |
| | 地 番 | 399番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市末広二丁目399番地 |
| | 家屋 番号 | 399番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.03平方メートル
2階 18.04平方メートル |



令和6年(ケ)第30号
令和6年8月28日受理
令和6年9月**25**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 | 佐賀市末広二丁目 |
| | 地 番 | 399番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市末広二丁目399番地 |
| | 家屋 番号 | 399番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.03平方メートル
2階 18.04平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	佐賀市末広二丁目11番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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（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		

占有者及び占有権原 (物件2 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
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(■A(占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(不動産売買契約書)の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期		令和6年5月頃	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 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 金 円 (毎 限り 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 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		不動産売買契約書の契約日付は、令和6年2月3日である。	
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	
占有者は、本件債務者兼所有者から本件土地建物の買受取得を主張するが、登記上所有権の移転は見られない。			

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 居住者 A	本件土地及び建物は、令和 6 年 2 月 3 日付けで、債務者兼所有者と売買契約を交わし、買い受け、5 月頃に入居し家族と居住しています。債務者兼所有者には、手付金を支払っており、所有権の登記の移転をしてもらいたいと思っています。本件不動産には、当然住み続けたいと思っています。
■ 佐賀市 都市政策課 建設監理課 建築指導課 担当者	本件土地は、市街化区域で、用途地域は第一種低層住居専用地域です。 本件土地北東側の道路は、市道平松団地 3 号線です。建築基準法 4 2 条 1 項 1 号道路です。本件土地西側の水路は、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	本件土地の上、下水道は、北東側（市道側）から引き込まれています。

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、市街化区域で、用途地域は第一種低層住居専用地域である。本件建物の敷地、駐車スペース等として利用されている（写真1）北側にカーポートが設置されている（写真2）。

上、下水道については、4枚目佐賀市上下水道局担当者の陳述のとおりである。

本件土地の周囲は、北東側から北側を市道平松団地3号線（地番406番、地目公衆用道路、地積234㎡、佐賀市所有、建築基準法42条1項1号道路）に、東側を私有地（地番400番、地目宅地、地積176.41㎡、第三者所有）に、南側を私有地（地番398番、地目宅地、地積212.24㎡、第三者所有）に、西側を水路（佐賀市が管理する法定外公共物）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、北側は、溝があって（写真3、4）、北東側角には、境界標が見られる（写真3）。東側の市道との出入り部分は、側溝があって（写真2）、私有地との間はブロックや竹製と見られる壁等で仕切られて（写真1左、8）、区分されている。西側は、水路である（写真5右、6左）。南側私有地との間は、境界ははっきりしない（写真7）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、平成4年9月に新築されて、債務者兼所有者が令和4年9月に買受取得し、現在、3枚目記載の占有者が居住している。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。外観上、大きな不具合は見られなかった。建物内の状況は、写真9ないし14のとおりである。

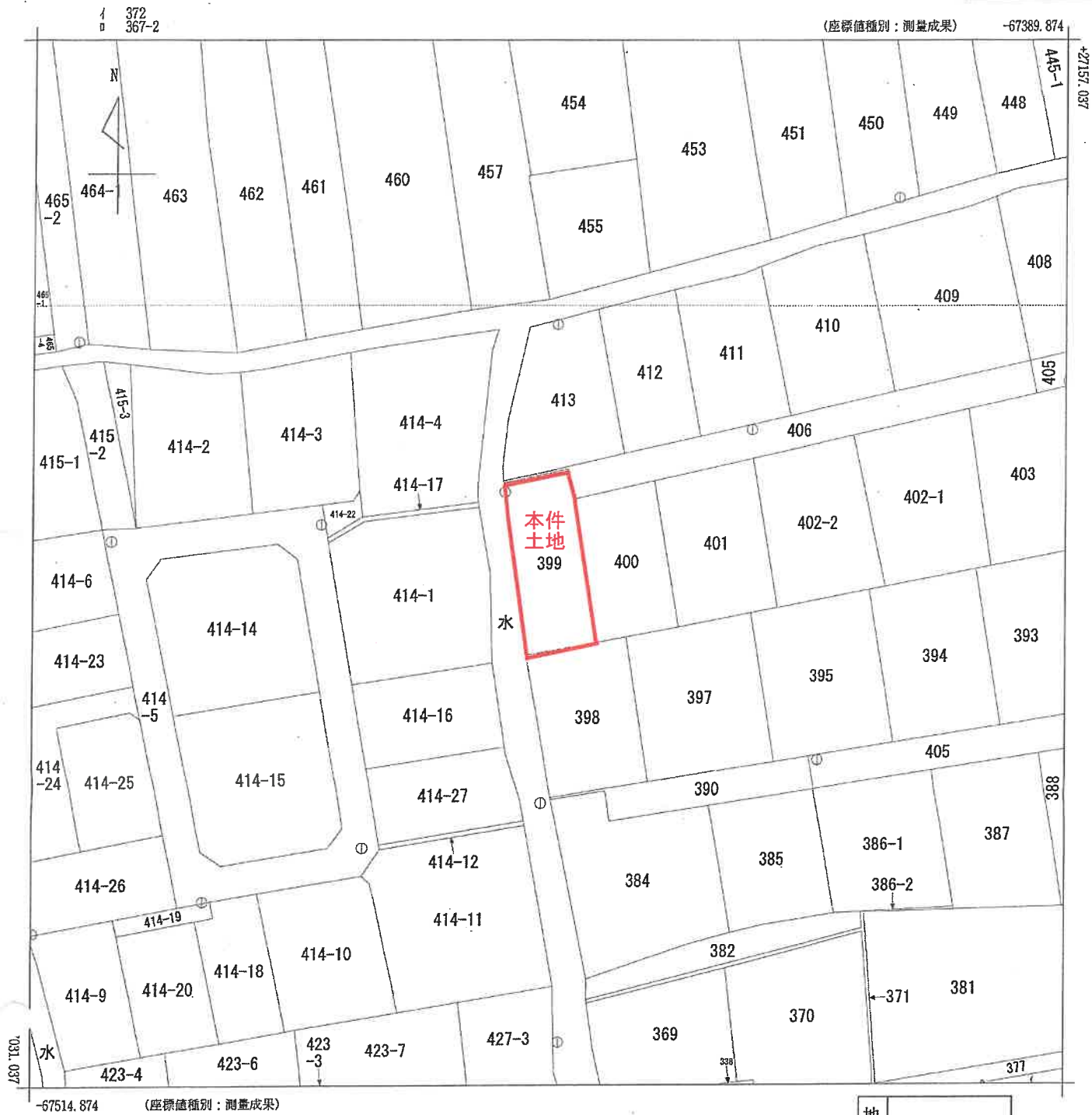
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月28日 (水) 15:45 — 15:55	執行官室	家屋見取図交付申請 (佐賀市役所資産税課へ郵送)
令和6年9月2日 (月) 15:15 — 15:50	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和6年9月2日 (月) 16:00 — 16:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 居住者と面談
令和6年9月3日 (火) 10:35 — 10:55	佐賀市役所 都市政策課、道路管理 課、建築指導課	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 建築条件に関する調査
令和6年9月3日 (火) 11:20 — 11:50	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9月12日 (木) 15:00 — 16:15	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 居住者と面談 (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、解錠技術者によって解錠し、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。



地番区域見出
末広2丁目

請 求 部 分	所 在	佐賀市末広二丁目					地 番	399番		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又は 番号は記号	Ⅱ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	平成23年3月25日				備 付 年 月 日 (原図)	平成23年5月10日		補 記 事 項		

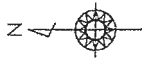
登記年月日：平成23年4月27日

平成23年4月27日登記

地積測量図

地番 399番

所在 佐賀市末広二丁目

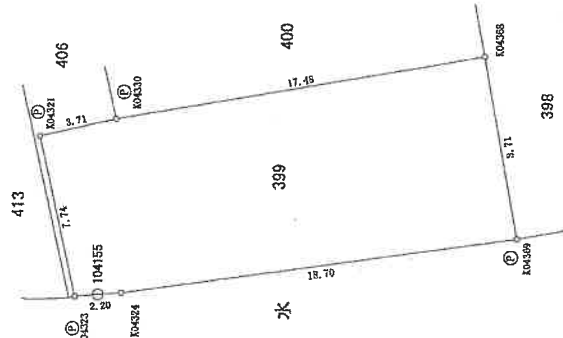


地積計算表 世界測地系

地番	399					
NO	X _n	Y _n	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _n -1)	距離		
K04323	27103.560	-67458.015	-200539.240440	2.20		
K04324	27101.357	-67457.856	73525.981541	18.70		
K04369	27082.825	-67455.302	301242.252475	8.71		
K04368	27084.388	-67446.733	152837.201494	17.48		
K04330	27101.524	-67449.659	-100926.447776	3.71		
K04321	27105.249	-67450.457	-226491.465644	7.14		
		合計	-351.703380			
		合計面積	175.851690			
		地積	175.85	m ²		

使用基準点一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
104138	27122.699	-67451.751	4級基準点
104155	27102.457	-67457.928	4級基準点
104156	27110.020	-67428.090	4級基準点



境界点	境界線の種類
①	アルミプレート
②	金 属 板
③	コンクリート板

座標系：第Ⅱ系
測量年月日 平成23年1月29日

作業機関

社団法人

佐賀地方方法務局
(地図作成作業)

計画機関

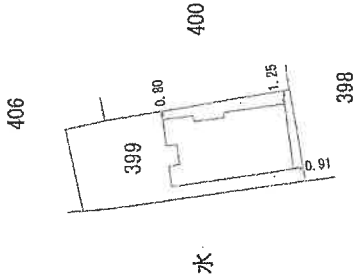
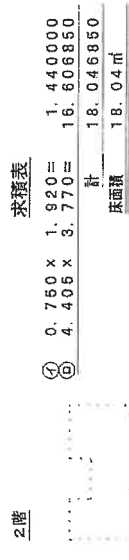
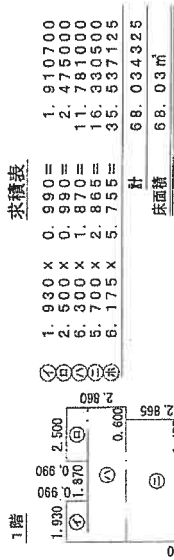
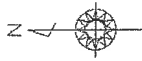
縮尺 1/250

建築物図面

各階平面図

家屋番号 399

建物の所在 佐賀市末広二丁目 399番地



作成者 土地家屋調査士

(令和4年10月8日作成)

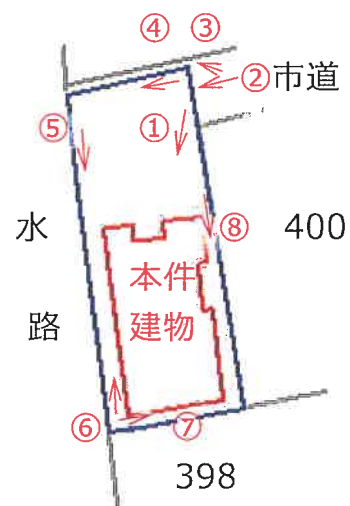
申請人

縮尺

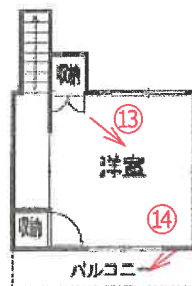
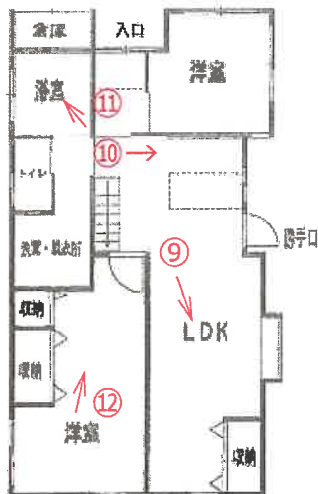
250

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)



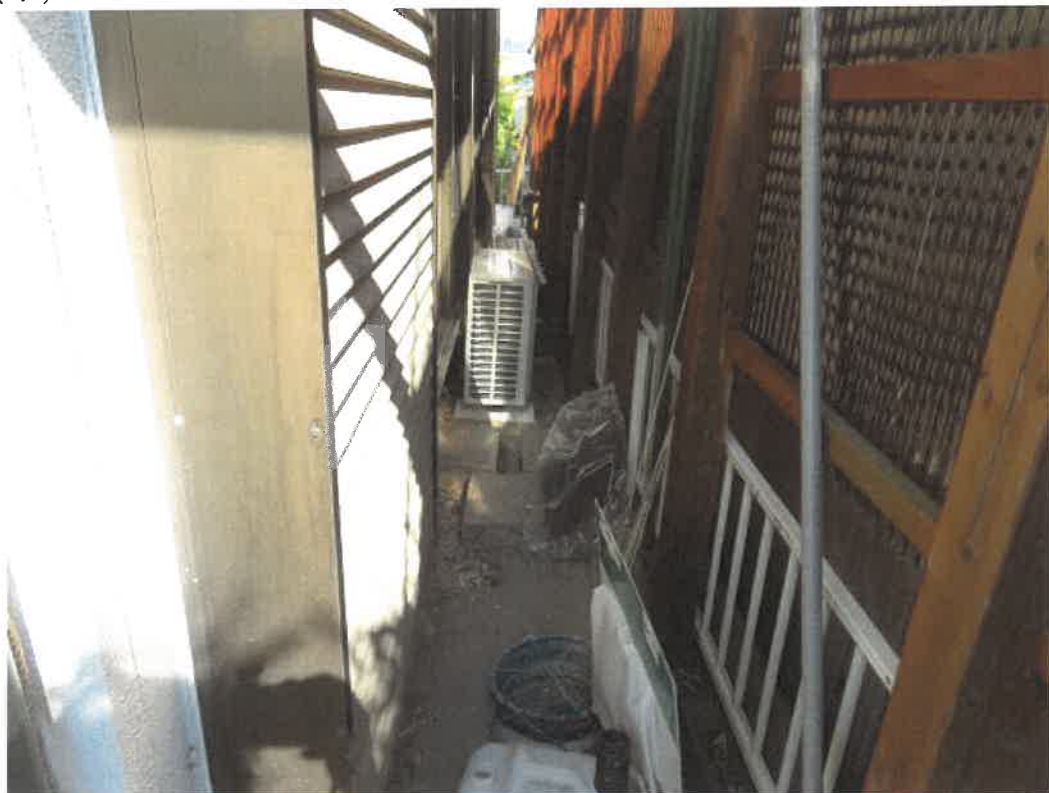
(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



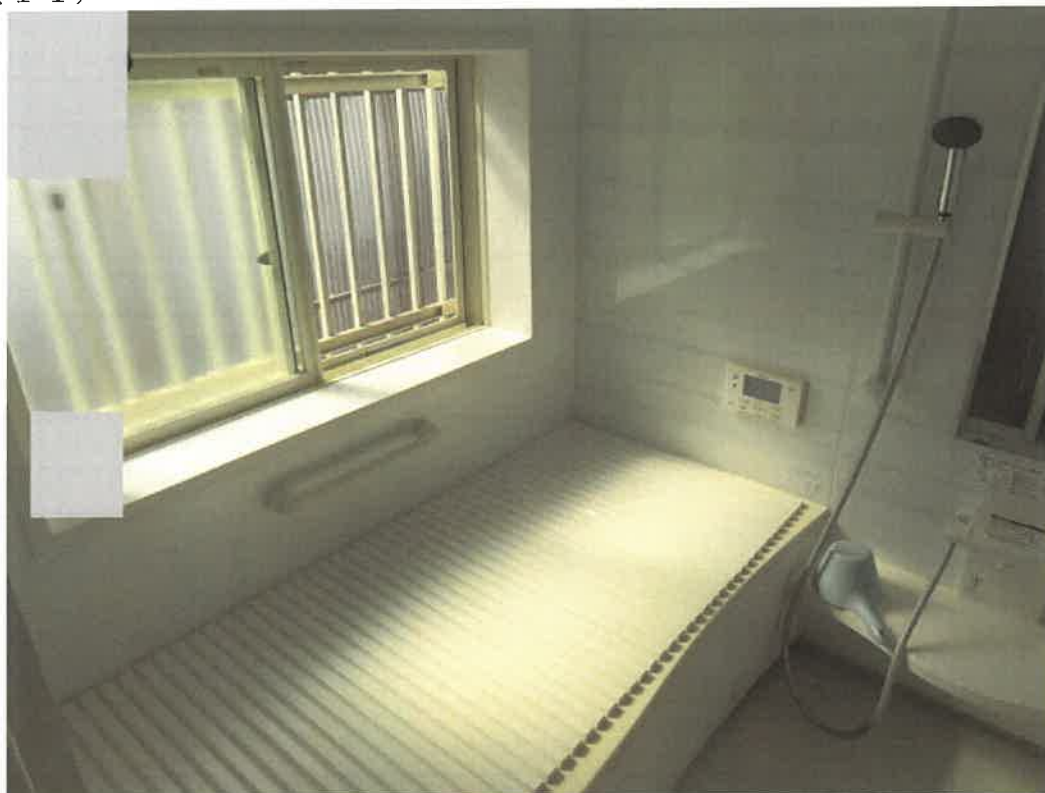
(写真 9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



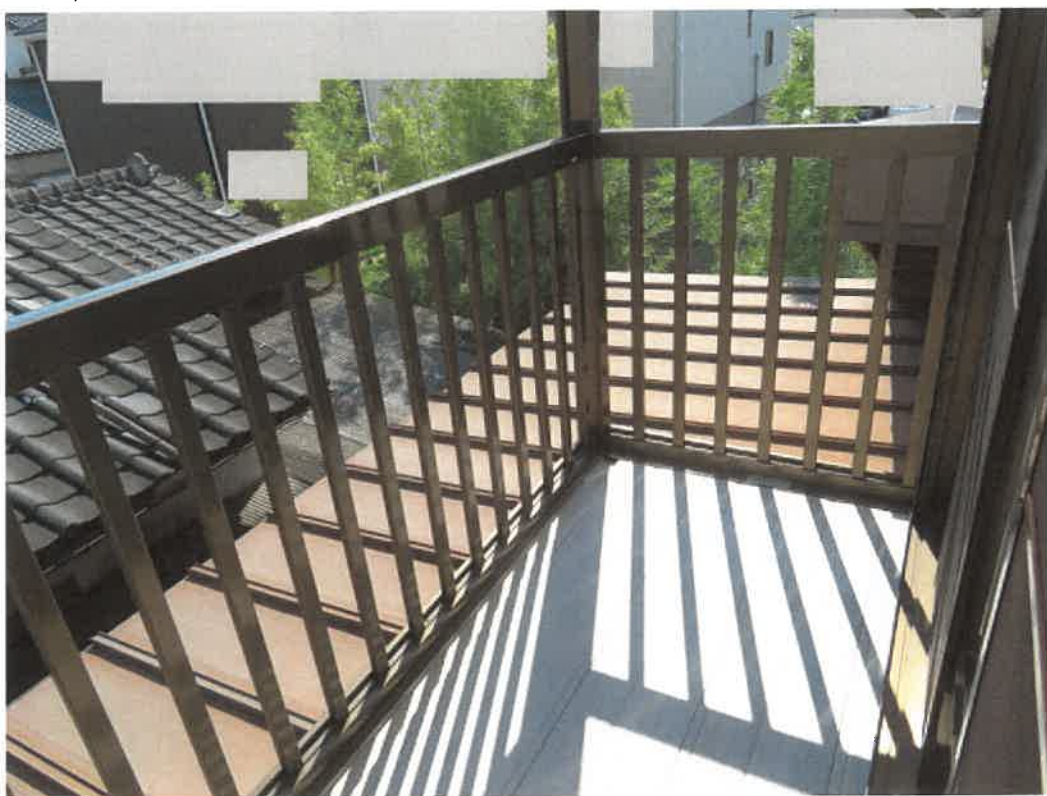
(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



令和 6年（ケ）第 30号
令和 6年 9月12日 現地調査
令和 6年 9月25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 4, 7 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 7 9 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 9 5 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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。
- 5 物件1乃至物件2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 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所家屋番 種類造積 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 | 佐賀市末広二丁目 |
| | 地 番 | 399番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 175.85平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市末広二丁目399番地 |
| | 家屋 番号 | 399番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.03平方メートル
2階 18.04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」駅の南西方・道路距離・約4.1km 「平松老人センター前」停留所の北西方・道路距離・約240m	
付 近 の 状 況	対象物件は、幹線背後に一般住宅を中心とした建ち並びが見られる住宅地域に存している。 日用品店舗：スーパーモリナガ本庄店まで約900m 小学校：佐賀市立西与賀小学校まで約1.8km 公共施設：佐賀市役所まで約4.3km ※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 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 指定 50% 基準 50% 指定 80% 基準 80% なし
画 地 条 件	地積：175.85㎡ 間口：約3.7m 地勢：ほぼ平坦	形状：ほぼ長方形 奥行：約8.5m その他：中間画地
接面道路の状況	北東側にて幅員約4mの舗装市道（平松団地3号線）に対し等高に接面。※なお、当該市道は建築基準法42条1項1号道路と推定される。	
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：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。 ・ 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ・ 物件1の北端にカーポートが存するが価値なしと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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) 平成 4年 9月24日新築 経過年数 約32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(登記記載) 平成14年月日不詳増築1 経過年数 約23年 躯体経済的残存耐用年数 2年 設備経済的残存耐用年数 0年 建築年月日(登記記載) 平成18年月日不詳増築2 経過年数 約19年 躯体経済的残存耐用年数 6年 設備経済的残存耐用年数 0年 建築年月日(登記記載) 令和 4年10月13日増築3 経過年数 約2年 躯体経済的残存耐用年数 23年 設備経済的残存耐用年数 13年
仕 様	構 造：木造かわらぶき2階建 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：フローリング 設 備：電気、水道ほか ヒートポンプ式給湯器 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「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	普通
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、及び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）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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	37,400	0.90	175.85	0.90		5,327,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐賀-14

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $44,400\text{円}/\text{㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/120 = 37,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件+9 交通・接近条件+5 環境条件+5

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲10

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2）

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
2	110,000	86.07		0.63	5,965,000

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

(新築時部分) 経過年数32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年，設備割合10%，構成割合10%

(増築部分1) 経過年数23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年，設備割合10%，構成割合5%

(増築部分2) 経過年数19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年，設備割合10%，構成割合5%

(増築部分3) 経過年数2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年，設備割合10%，構成割合80%

残価率5%とした定率法(0.633)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.633 \times (1-0\%) \div 0.63$

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	5,327,000	0.20	法定地上権	1,065,000

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	5,327,000	-1,065,000	0.70	1.00	0.60	1,790,000
2	5,965,000	+1,065,000	0.70	1.00	0.60	2,953,000
一括価格（合計）						4,743,000

ウ 占有減価修正：物件1 0.70 物件2 0.70

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 地価公示価格 佐賀-14

所 在：佐賀市末広1丁目411番17

「末広1-11-57」

地 目：宅地

価 格：44,400円／㎡（対前年変動率 1.60％）

位 置：J R長崎本線「佐賀」駅の南西方・約3.8km（道路距離）

価 格 時 点：令和 6年 1月 1日

地 積：177㎡

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：北側にて幅員5m舗装道路に等高接面

用途指定等：市街化区域 第1種住居地域（建蔽率60％，容積率200％）

特になし

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図（写し）

3 地積測量図（写し）

4 建物図面及び各階平面図（写し）

5 建物間取図

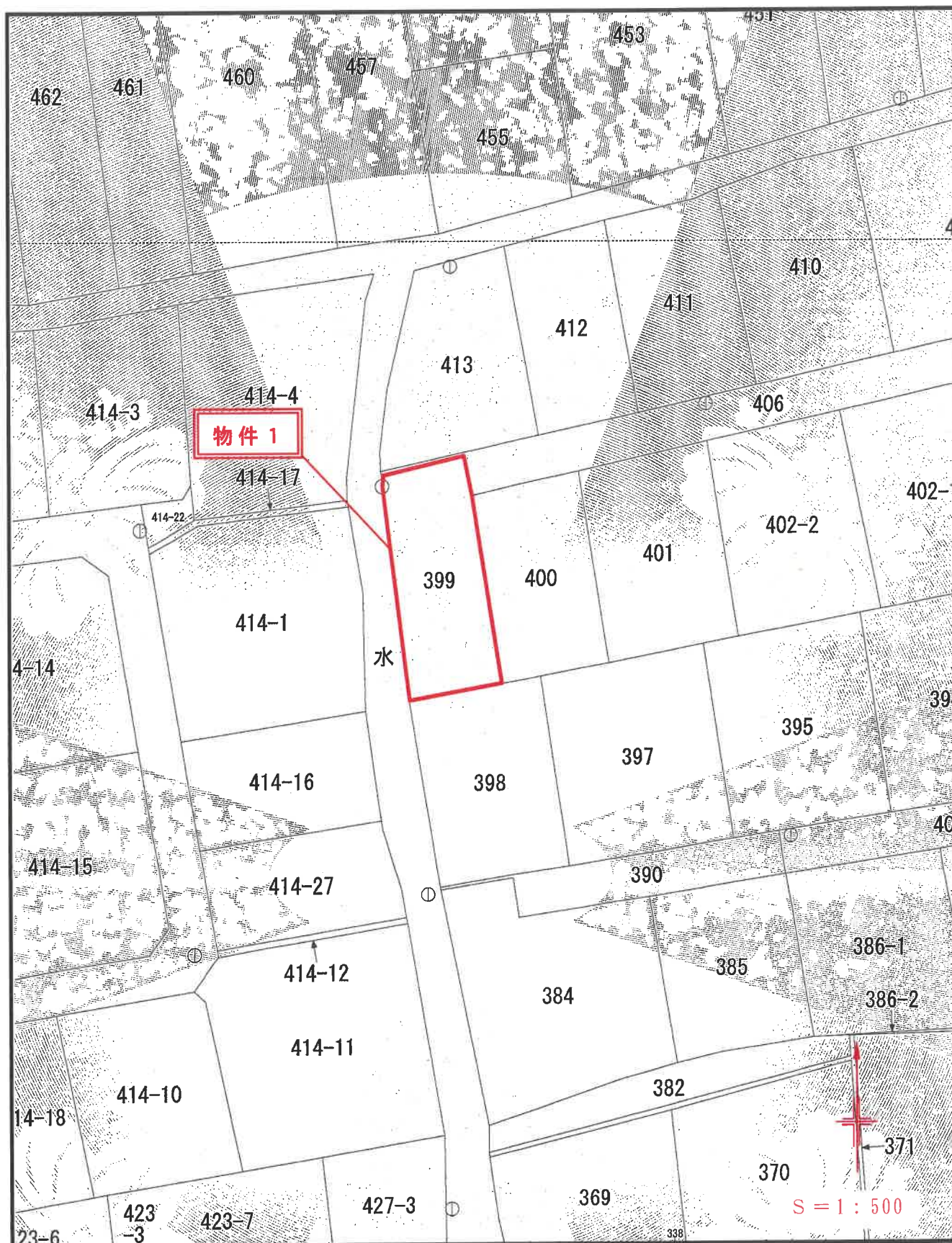
以 上

位置図



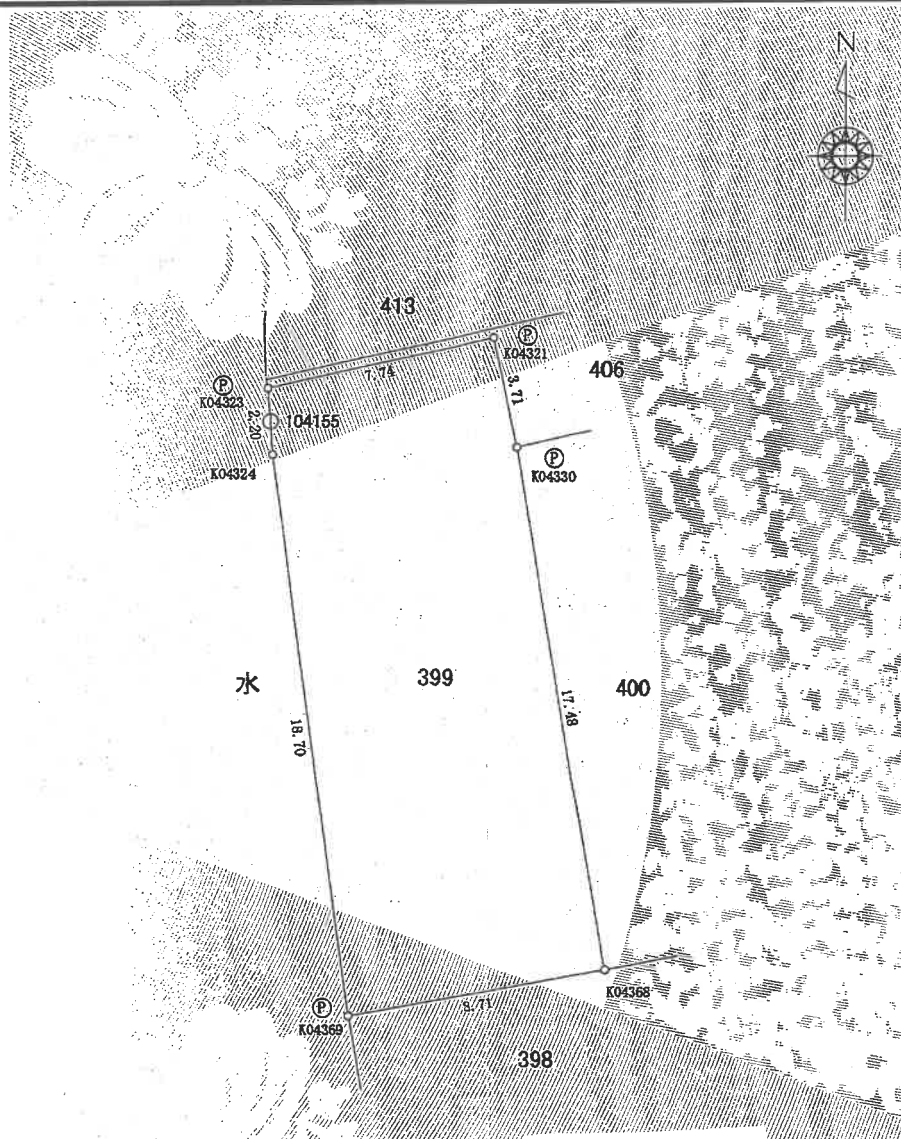
単位：円/㎡

公図（写し）



※本資料は、平成 23 年 3 月作成の「地図（法第 14 条第 1 項）」の写しである。

地積測量図（写し）



S = 1 : 250

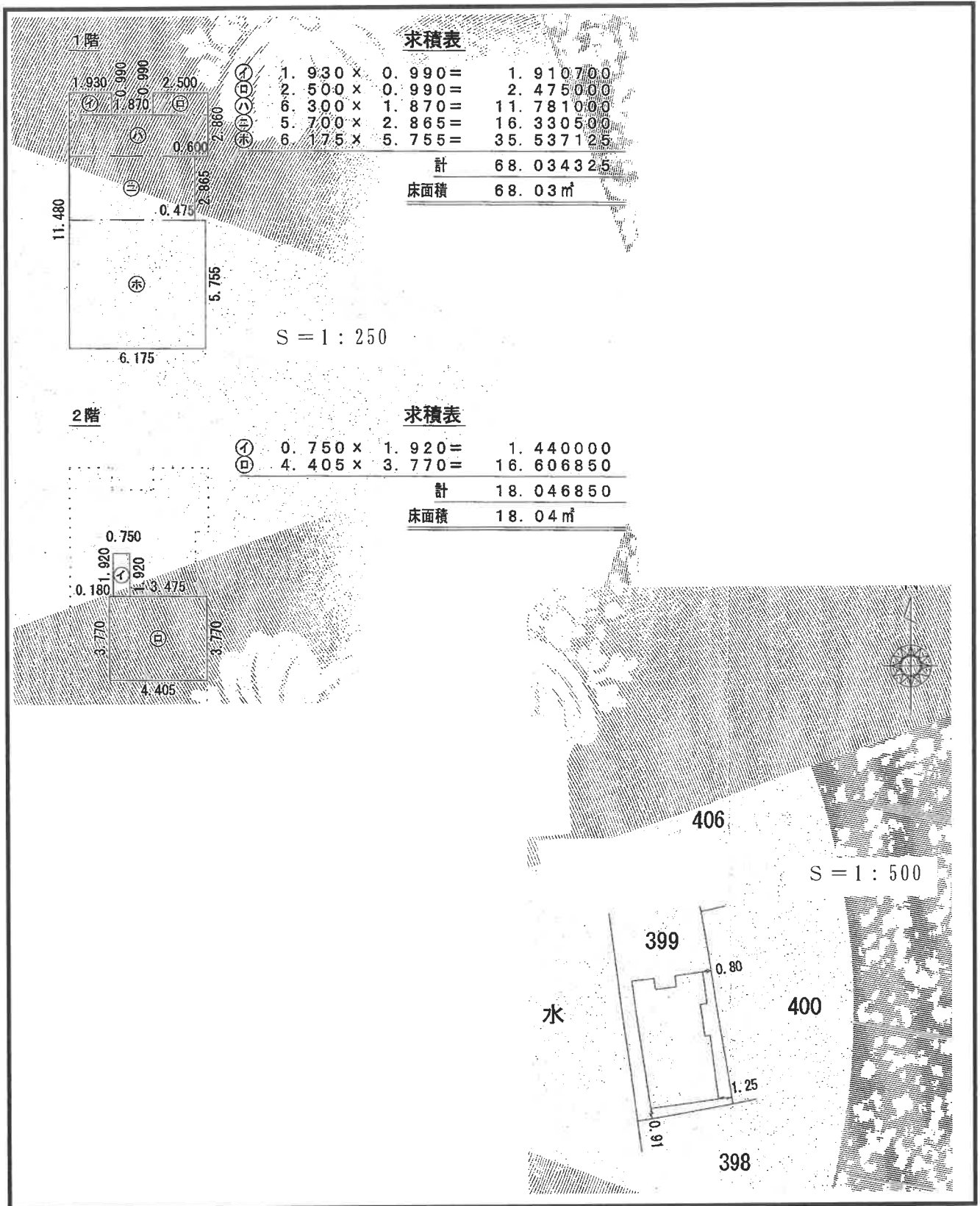
地積計算表

世界測地系

地番	399				
NO	X _n	Y _n	X _n · (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
K04323	27103.560	-67458.015	-200539.240440	2.20	
K04324	27101.357	-67457.856	73525.981541	18.70	
K04369	27082.825	-67455.302	301242.262475	8.71	
K04368	27084.388	-67446.733	152837.201484	17.48	
K04330	27101.624	-67449.659	-100926.447776	3.71	
K04321	27105.249	-67450.457	-226491.460644	7.74	
合計			-351.703360		
合計面積			175.8516800		
地積			175.85 m ²		

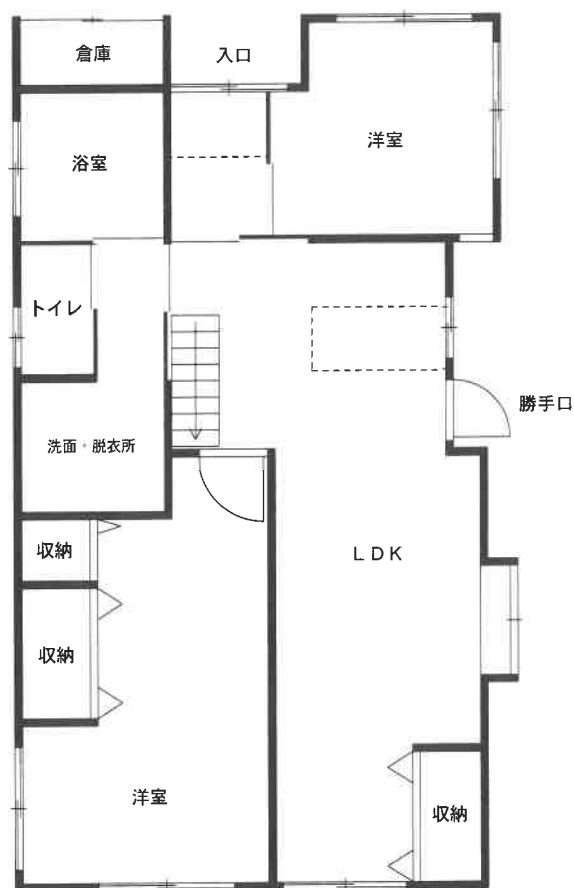
※本資料は、平成23年4月時点の地積測量図の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、令和4年10月時点の各階平面図及び建物図面の写しであり、現況と概ね一致している。

建 物 間 取 図

物件 2 居宅
1 F 68.03m²物件 2 居宅
2 F 18.04m²