

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、ご了承ください。	

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, 2	1, 151, 000 920, 800	一括	230, 200	257, 861	64, 091
1	722, 000				
2	429, 000				

物 件 目 録

1 所 在 佐賀市愛敬町

地 番 1番1

地 目 宅地

地 積 1015.45平方メートル

共有者 A 持分10000分の364

2 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市愛敬町1番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	541.72平方メートル
	2階	402.01平方メートル
	3階	402.01平方メートル
	4階	402.01平方メートル
	5階	402.01平方メートル
	6階	364.72平方メートル
	7階	299.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛敬町 1番1の17

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.07平方メートル

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 7年 4月 15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】

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 2】

管理費等の滞納あり。

《 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 佐賀市愛敬町

地 番 1番1

地 目 宅地

地 積 1015.45平方メートル

共有者 A 持分10000分の364

2 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市愛敬町1番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積	1階	541.72平方メートル
	2階	402.01平方メートル
	3階	402.01平方メートル
	4階	402.01平方メートル
	5階	402.01平方メートル
	6階	364.72平方メートル
	7階	299.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛敬町 1番1の17

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.07平方メートル

所有者 A



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月19日受理
令和7年3月**21**日提出
その1（物件1、2）

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 佐賀市愛敬町

地 番 1番1

地 目 宅地

地 積 1015.45平方メートル

共有者 A 持分10000分の364

2 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市愛敬町1番地1

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建

床 面 積

1階	541.72平方メートル
2階	402.01平方メートル
3階	402.01平方メートル
4階	402.01平方メートル
5階	402.01平方メートル
6階	364.72平方メートル
7階	299.09平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛敬町 1番1の17

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 78.07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)		
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 ☐ ある 種 類 : 構 造 : 床面積 :		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (自治会代理人の回答による) 管 理 費 月 額 14,200円	令和7年3月10日現在 (自治会代理人の回答による) ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 管 理 費 979,200円	
管理費等照会先	自治会代理人弁護士 B		
その他の事項			
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	☒ 土地共有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物 (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			
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		

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり
(2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
■ マンション自治会 代理人弁護士	1 本件マンションは、管理組合も管理組合規定もなく、管理会社もありません。当職は、マンション自治会代理人という立場です。 2 本件マンションは、管理費のみがあり、月額1万4200円です。本件建物では、令和7年3月10日現在、97万9200円の滞納があります。 3 大規模修繕の予定はないと聞いています。3年くらい前に、外壁の塗装等は実施しているようです。 4 自治会としては、本件建物は債務者兼所有者占有で、第三者の賃借等はないものと捉えています。
■ 佐賀市都市政策課 建設監理課 担当者	本件マンションの敷地は、市街化区域内で、用途地域は商業地域内です。本件マンション敷地の北側道路は市道旭小路線、東側道路は市道復興通り線、南側道路は市道唐人町大財線です。
■ 佐賀市上下水道局 担当者	本件マンションでは、佐賀市の上水道が、北側市道から受水槽へ引き込まれて、戸別メーターが設置されて利用されています。下水道も、北側市道から接続しています。
■ 九州電力送配電(株) 担当者	本件マンションの敷地にかかる電柱（本柱1本）設置の土地使用料として、年1500円を本件マンション自治会に支払っています。

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

◇ 本件マンション（中野マンション）の状況等

- 1 本件マンションの敷地（物件1土地）は、公図及び建物図面のとおりで、市街化区域内で、用途地域は商業地域内にある。本件マンションは、昭和51年10月に新築されている。写真1、2は本件マンション全景、写真6、7はマンション1階の状況である。
- 2 上記敷地（物件1土地）は、北側を市道旭小路線（地番37番、地目宅地、地積208.26㎡、佐賀市所有、幅員約4.3m）に、東側を市道復興通り線（地番38番1、地目公衆用道路、地積195㎡、佐賀市所有、幅員約8m）に、南側を市道唐人町大財線（地番4番2、地目田、地積347㎡、佐賀市所有、幅員約6m）、西側を私有地（①地番2番、地目宅地、地積29.00㎡、第三者所有、②地番1番2、地目宅地、地積2.72㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

物件1土地と周囲の土地との間は、北側から東側を経て南側の市道との間は、いずれも地先境界ブロックがあるほか、北西側は溝、東側は歩道、南側は側溝が見られ、それぞれ区分されている（北側：写真3、4、東側：写真5、南側：写真1左下）。西側は、ブロック塀が設置されている（写真3）。

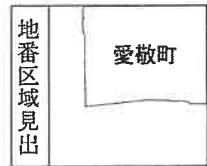
◇ 本件建物とその占有状況等

本件建物は、本件マンション4階である。占有状況は、玄関前のガスは閉栓中とされているものの、1階集合郵便受けは債務者名となっており、当職から債務者宛の郵便も届いていると考えられ、本件建物玄関の表札も債務者名である。自治会代理人からも第三者の占有の情報はない。本件建物内は、家財道具が配置され、金魚が水槽で泳いでいるなどしており、日常生活が感じられる。以上から債務者の占有が認められるものと思料する。本件建物内部の不具合は、床が緩い部分があるなど、全体として経年による劣化が見られる。また、天井の一部が塞がれていない所（写真11）、床を板で補正している所（写真12）が見られる。建物内の状況は、写真9ないし16のとおりである。以上に記載したほかは、債務者の陳述が得られないため不明である。

◇ 管理費等の滞納関係

令和7年3月10日現在の管理費等の滞納は、2枚目記載のとおりである。

調 査 の 経 過			物件 1、2
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等	
令和7年2月19日 (水) 15:30 ― 15:40	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2月27日 (木) 9:00 ― 9:05	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3月7日 (金) 11:50 ― 12:00	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮3丁目)	上、下水道に関する調査	
令和7年3月7日 (金) 12:20 ― 12:35	物件所在地	本件建物・敷地概観調査、写真撮影	
令和7年3月7日 (金) 13:00 ― 13:10	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 接面道路に関する調査	
令和7年3月12日 (水) 10:00 ― 10:55	物件所在地	本件建物調査、写真撮影 (評価人同行)	
令和7年3月12日 (水) 11:20 ― 11:30	物件所在地	本件建物調査、写真撮影 (評価人同行)	
令和7年3月13日 (木) 16:50 ― 17:00	九州電力送配電(株) (佐賀市神野東)	電柱設置に関する調査	
(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3月12日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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	佐賀市愛敬町				地番	1番1			
出力縮尺	1/600	精度区分		座標系 番号又は 記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)			補記事項		

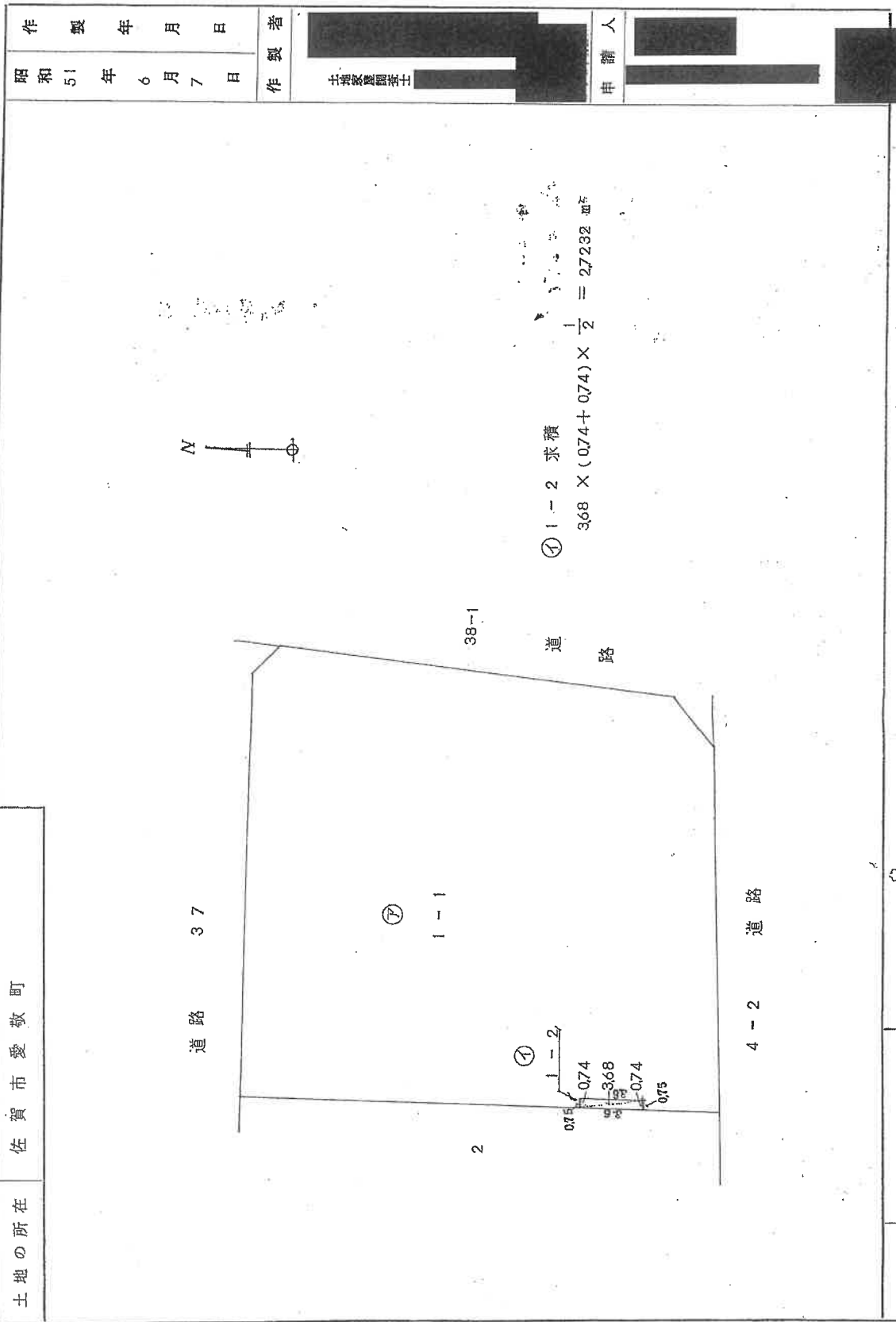
登記年月日：昭和51年6月8日

昭和51.6.8!→

1042127

地積測量図

地番	1-2
土地の所在	佐賀市愛敬町



作製年月日	昭和51年6月7日
作製者	土地家屋調査士 [Redacted]
申請人	[Redacted]



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/300
----	-------

登記年月日：昭和52年12月13日

昭和52.12.13. 7001019

建物階平面図

家屋番号	1-1-17
建物の所在	佐賀市愛敬町 1番地 1

製作年月日	昭和52年12月12日
製作者	士道家屋調査士

平面図

建物図面

区分建物
4階

道路

道路

建物の存する部分

4階

床面積求積

$$(878 \times 878) - (246 \times 044) = 760060$$
$$1,35 \times 1,53 = 20655$$

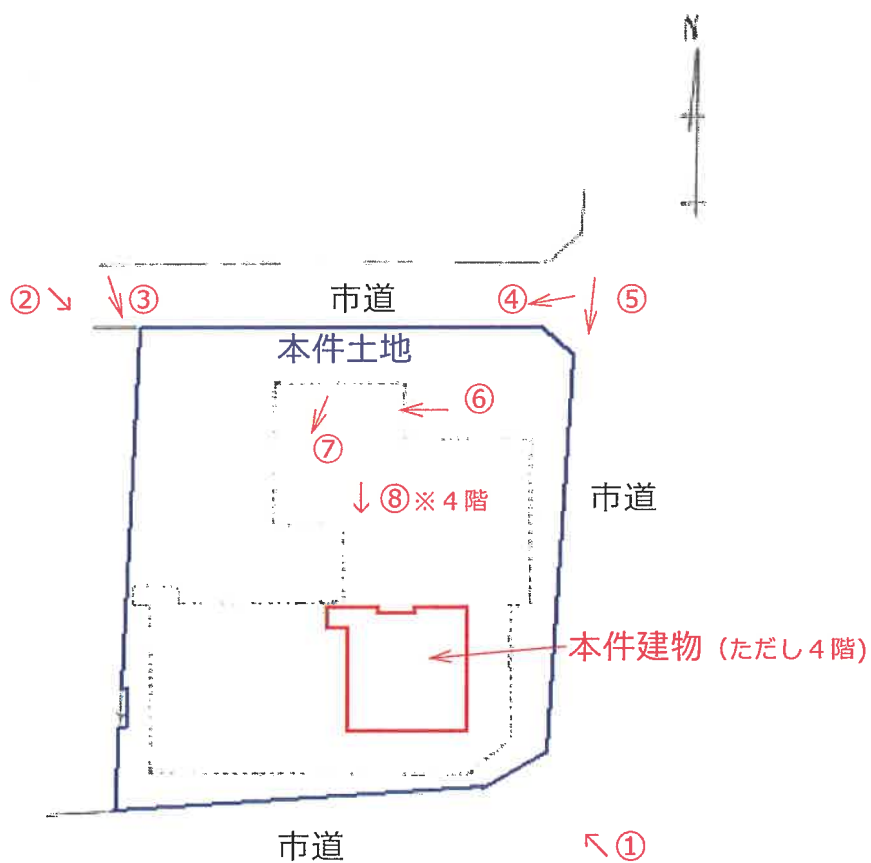
床面積 (計) 780715 m²



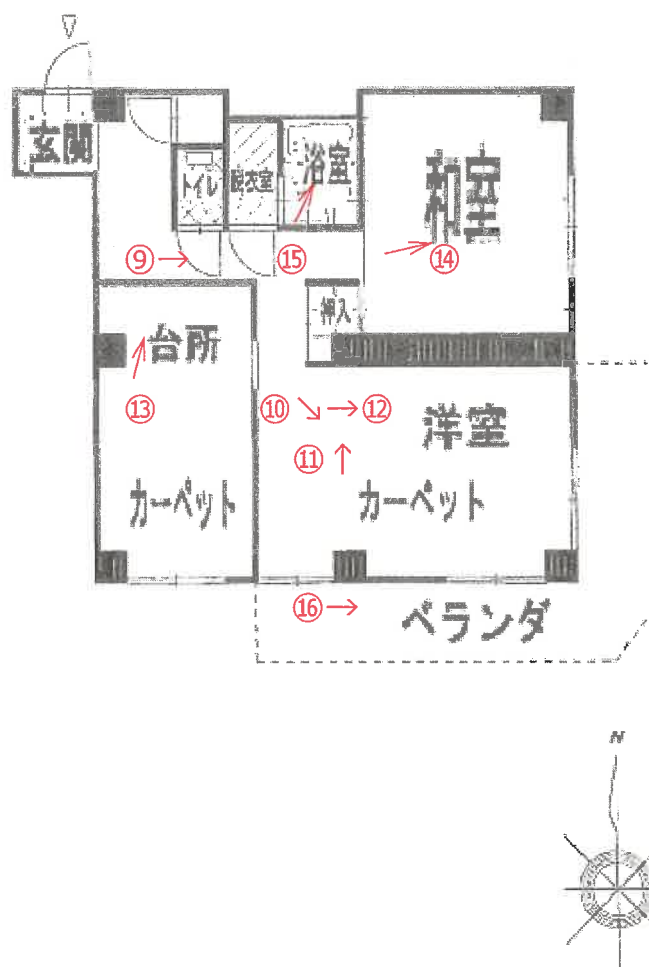
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	建物図面	各階平面図
1/500	1/500	1/250

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) …床が板で補正されている



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



令和 7年（ケ）第 3号
物件 1・2

令和 7年 3月12日 現地調査

令和 7年 3月21日 評 価

令和 7年 3月21日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 新丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1, 1 5 1, 0 0 0 円		
内 訳 価 格		
物件 1 (土地)	金	7 2 2, 0 0 0 円
物件 2 (中野マンション)	金	4 2 9, 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1～2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をとらなければならない場合があること、瑕疵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	所在地 地目積	別紙物件目録記載のとおり	
2	(一棟の建物の表示) 所在地 (専有部分の建物の表示) 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
本件建物の内部は、リビングの間仕切りが撤去されたままになっており、天井の一部から屋根裏が見える状態になっている。			

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 佐賀市愛敬町
地 番 1 番 1
地 目 宅地
地 積 1 0 1 5 . 4 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 0 0 0 分の 3 6 4

2 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市愛敬町 1 番地 1
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
床 面 積
1 階 5 4 1 . 7 2 平方メートル
2 階 4 0 2 . 0 1 平方メートル
3 階 4 0 2 . 0 1 平方メートル
4 階 4 0 2 . 0 1 平方メートル
5 階 4 0 2 . 0 1 平方メートル
6 階 3 6 4 . 7 2 平方メートル
7 階 2 9 9 . 0 9 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 愛敬町 1 番 1 の 1 7
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建
床 面 積 4 階部分 7 8 . 0 7 平方メートル
所有者 A

~~3 (一棟の建物の表示)~~

~~所 在 佐賀市大財三丁目 1 7 番地 1
建物の名称 ニューライフ佐賀 2~~

第4 目的物件の位置・環境等

1 対象土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	本件はＪＲ長崎本線「佐賀」駅の南東方約950m（道路距離）、「唐人町」バス停の東方約300m、佐賀市役所の南方約650m、佐賀玉屋の北方約650mに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、旧佐賀市中心部の飲食店が軒を並べる地域で、２階建て程度の飲食店や、小規模な店舗等が連たんしている。佐賀市の商業地の土地取引は活発で、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 防 火 規 制 その他の規制	市街化区域 商業地域 指定 80％ 指定 400％ 準防 都市機能誘導区域
画 地 条 件	物件 1 地積 : 1,015.45㎡ 間口 : 約28.5m 奥行 : 約31.0m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路とほぼ等高	
接面道路の状況	物件 1 東側約8.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路に該当） 南側約6.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路に該当） 北側約4.3m舗装市道（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	上 水 道 : あり ガス配管 : あり 下 水 道 : あり （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	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

(1) 一棟の建物の概要

中野マンション	
建物の用途	居宅・店舗
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51年10月 1日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数はないものと判断
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
仕様	構造 鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 モルタル塗り
設備等	エレベーター 有 駐車場 敷地内 集会所 無
建物の品等	使用資材 やや劣る
管理の形態等	管理組合 無 管理方式 自主管理
管理の状況	やや劣る
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被膜材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位	置	4 階南東部分
床	面	積
		4階78.07m ² 計 78.07m ²
間	取	り
		2 D K
仕	様	内 壁 ビニールクロス 天 井 石膏ボード、ビニールクロス、合板 床 畳、カーペット、タイル 設 備 電気設備、上下水道、都市ガス その他 エレベーター
保守管理の状態		やや劣る
管 理 費 等	管 理 費 月額	14,200円
	滞 納 額 有	(979,200円) 令和 7年 3月10日時点
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等		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、吹付アスベスト等または非飛散性アスベスト含有建築材料等の使用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

本件においては、積算価格を求め、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格

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	63,300	1.03	1,015.45	0.80	$\frac{364}{10000}$	1,930,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $75,200\text{円}/\text{㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/120 = 63,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件（最寄り駅への接近性▲1 商業施設への接近性+1）
 環境条件（繁华性の程度+20） $(1-0.01+0.01) \times (1+0.2) \div 1.2$

イ 個別格差：三方路+3

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。

オ 共有持分割合：364/10000

② 建物価格

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	専有面積 (㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	200,000	78.07		0.05	781,000

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 専有面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

経過年数48年、経済的全耐用年数40.0年、経済的残存耐用年数0.0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率5%、耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝（残価率5%＋（1－5%）×（経済的残存耐用年数0.0年／経済的全耐用年数40.0年））×（1－観察減価0%）＝0.05

(2) 土地利用権等価格

建付地価格に土地利用権等割合を乗じて土地利用権等価格を求めた。

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	1,930,000	0.10	場所的利益	193,000

(3) 積算価格

積算価格は、前記1により求めた価格を基に、土地については敷土地利用権等価格を控除し、建物については敷土地利用権価格を加算して求めた。

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	個 別 格 差 ウ	積算価格 (円) (ア±イ)×ウ=エ	価格 割合
1	1,930,000	-193,000	1.00	1,737,000	62.7%
2	781,000	+193,000	1.06	1,032,440	37.3%
計				2,769,440	100%

階層+3 角部屋+3

2 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

	占有減価修正前 の試算価格 (円) ア	占有減価修正 (円) イ	試算価格 (円) ア-イ
① 積算価格	2,769,440	0	2,769,440
② 調整後の価格			2,769,440

イ 占有減価修正：
必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の 価格 (円) ア	価格割合 イ	案分後の価格 (円) ア×イ
1	2,769,440	62.7%	1,736,439
2	2,769,440	37.3%	1,033,001

(3) 内訳及び一括価格

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。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市 場修正 ウ	滞納管理 費等相当 額の減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,736,439	1.00	0.80	0.52	1.00	722,000
2	1,033,001	1.00	0.80	0.52	1.00	429,000
一括価格 (合計)						1,151,000

ウ 市場性修正：必要なし

エ 競売市場性修正：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。

オ 滞納管理費等相当額：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

カ その他の控除減価 (敷金等)：買受人の引受となるべき敷金等の預り金を控除するが、本件の場合必要なし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 佐賀(県) 5-3

所在地 在：佐賀市白山2丁目112番

地目：宅地

価格 格：75,200円/㎡（対前年変動率 1.50%）

位置 置：JR長崎本線「佐賀」駅南東方約1.2km

価格時点：令和6年7月1日

地積：329㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス

接面街路：東側8m市道

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：中高層飲食店ビルが見られる歓楽街の商業地域

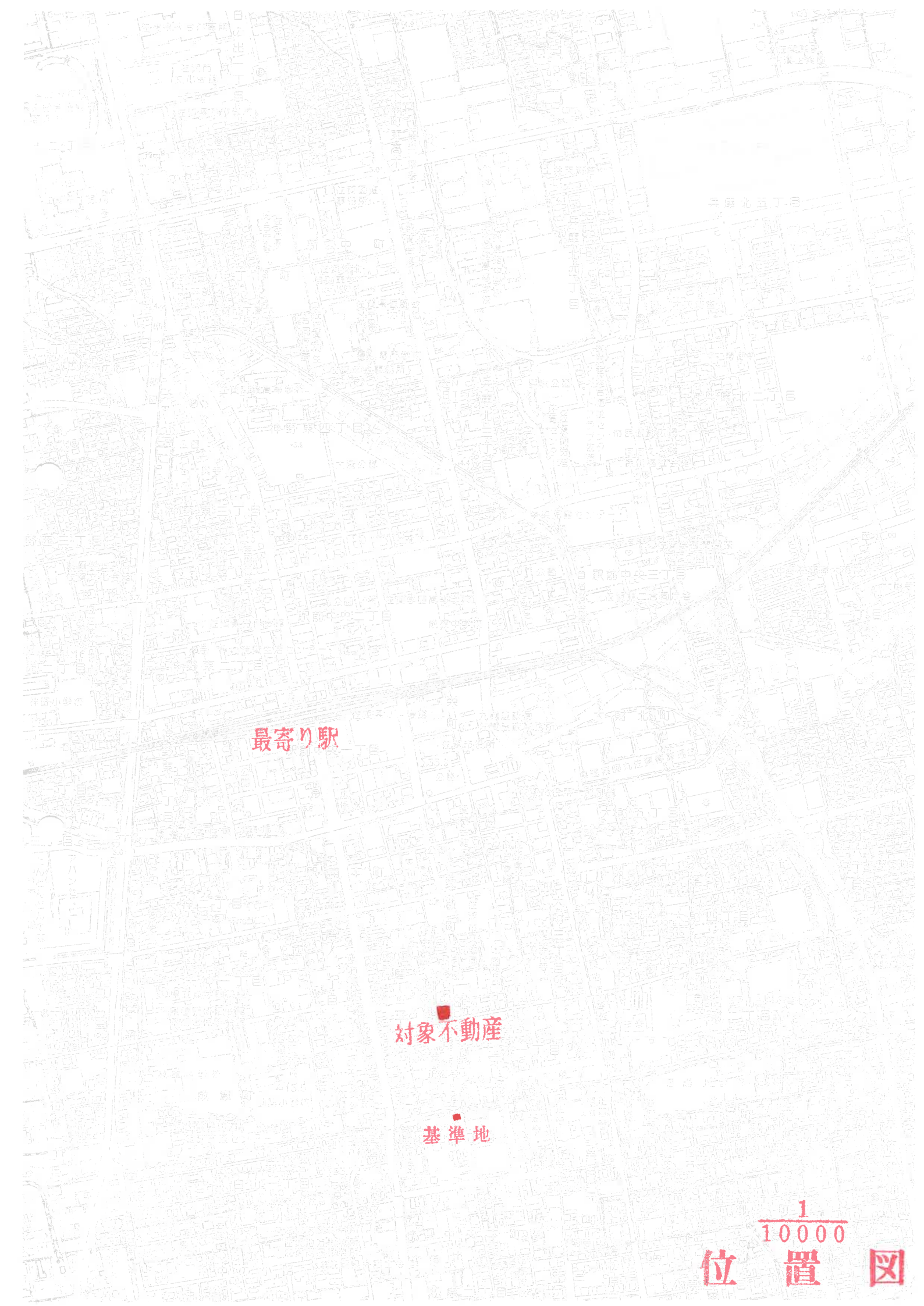
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

以上



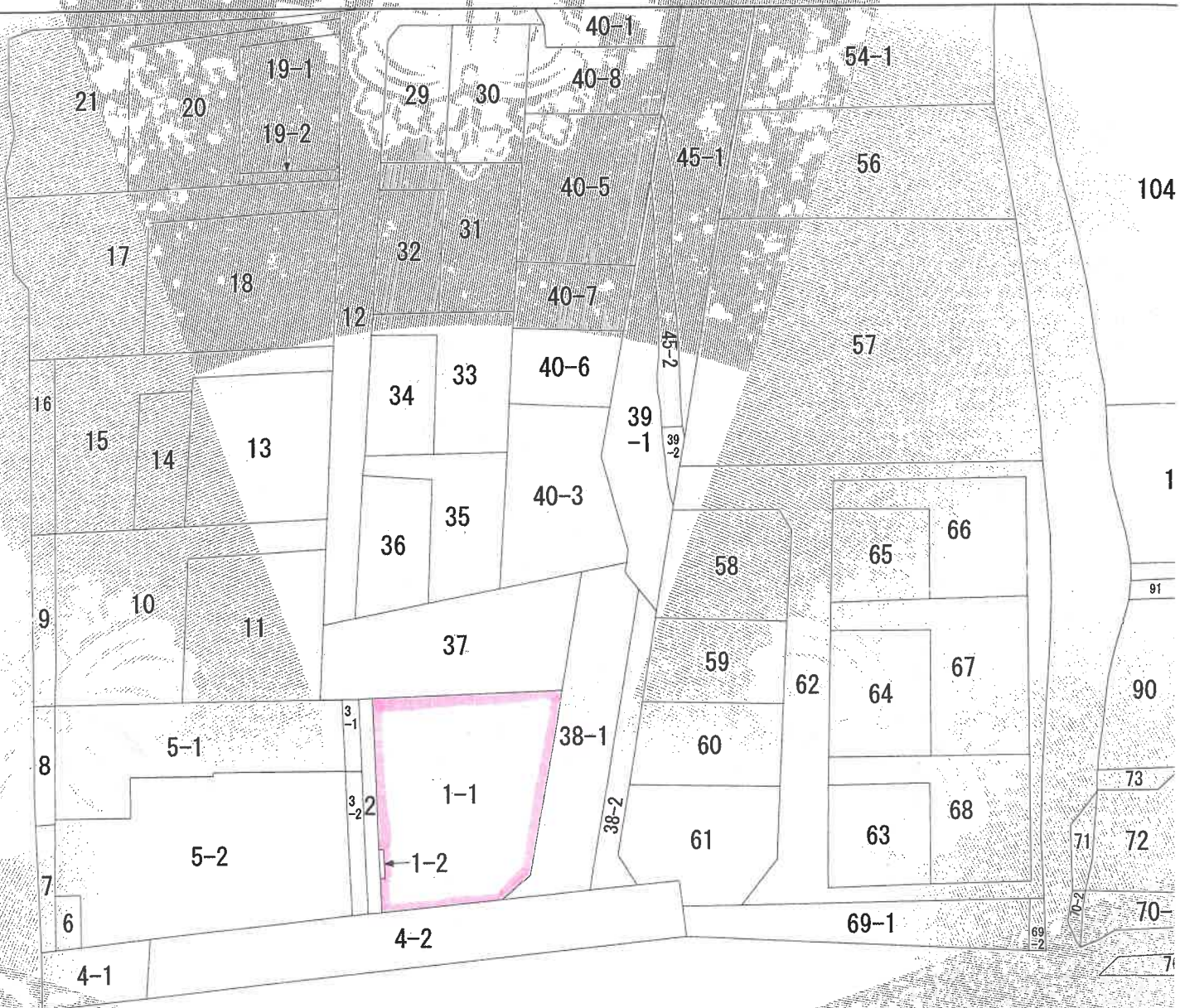
最寄り駅

対象不動産

基準地

$\frac{1}{10000}$

位置図



土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付け地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

1
600
公 図 写

地番区域見出

愛敬町

登記年月日：昭和52年12月13日

令和7年1月9日
佐賀地方裁判所
佐賀地方裁判所
佐賀地方裁判所

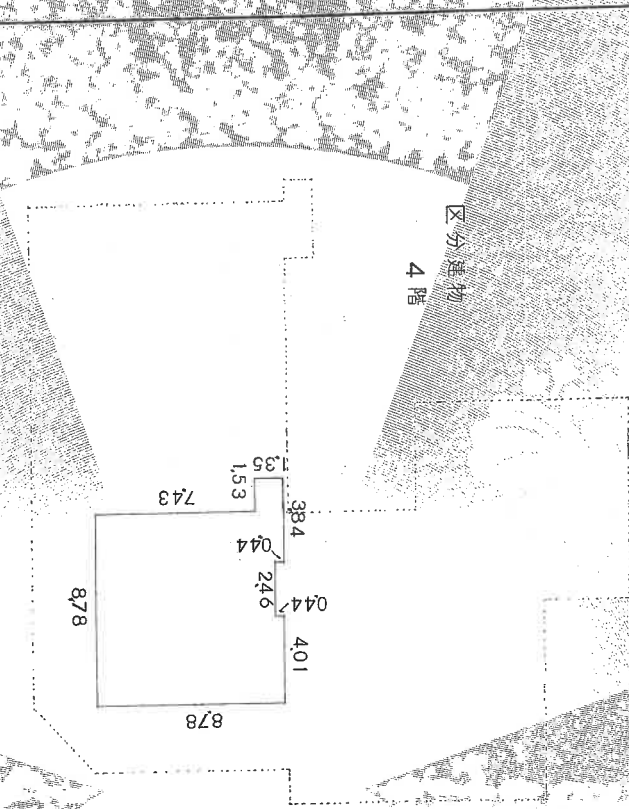
03-01-12-13. 7001019

家屋番号 1-1-17

建物の所在 佐賀市愛敬町 1番地 1

建物階平面図面

平面図

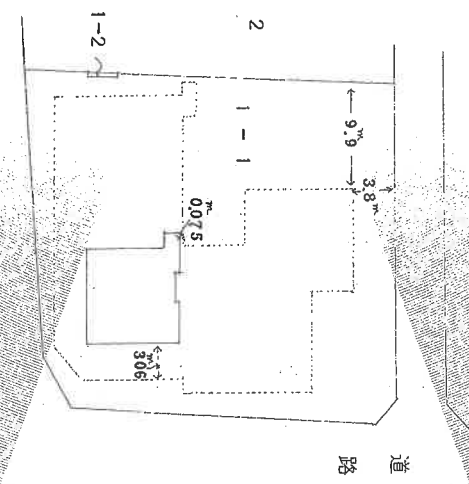


床面積求積

$$(878 \times 878) - (246 \times 0.44) = 760060.135$$

床面積 (計) 780715 m²

建物図面



建物の存する部分 4階

縮尺	建物図面	各種平面図
1/500	1/250	



日本土地家屋調査士会連合会公用紙