

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 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 7 年 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 1 月 6 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 11 月 18 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	650,000 520,000	一括	130,000	17,972	非課税
1	430,000				
2	220,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥栖市平田町字地蔵原 |
| | 地 番 | 2 6 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市平田町字地蔵原 2 6 0 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 3 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月28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, 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】

本件所有者及び本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番2609番5及び同番6)との境界が不明確である。

売却対象外の土地(地番2609番6)を通行のため利用している。

《 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 | 鳥栖市平田町字地蔵原 |
| | 地 番 | 2 6 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市平田町字地蔵原 2 6 0 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 3 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第47号
令和7年2月19日受理
令和7年3月**25**日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 橋 口 賢 二

(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 鳥栖市平田町字地蔵原
地 番 2609番1
地 目 宅地
地 積 153.51平方メートル
- 2 所 在 鳥栖市平田町字地蔵原2609番地1
家屋 番号 2609番1の2
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 85.33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) ☐		
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 (所有者 A) ☐ その他の者 上記の者が下記建物を所有し、占有している ☐ 「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			
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 (☐ 主である建物 ☐ 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 (所有者 B) ☒ その他の者 (債務者 A) 上記の者が本建物を居宅 (空家状態) として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 平成 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 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 チェック項目欄の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■鳥栖市役所 まちづくり課 維持管理課 上下水道局事業課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（市街化調整区域）です。線引きされたのは、昭和48年12月1日です。 2 物件1土地が東側で接する道路は、市道ではありません。その道路が、北側で接している道路は、市道（岩井手、一本杉線）です。 3 物件1土地には、水道管は配管されていませんが、東側の道路に埋設されている管がありますので、そこから引くことはできます。 4 物件1土地付近は下水道の供用区域ですが、物件1土地には公共ますは設置されず、負担金も付加されていません。 ただ、東側の道路に下水道管は配管されていますので、買受人の方が公共ますを設置することはできます。その際に負担金等が生じます。
■債務者A	1 本件物件2建物は、20年以上前から空家状態です。平成12年6月に、私から現所有者Bに所有権を移していますが、その少し後から空家状態ですので、25年程度になると思います。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 物件2建物は、登記記録上昭和47年5月に建築されているのですが、私が物件2建物を購入したのは昭和55年7月ですので、それ以前の増改築等については分かりません。私が購入してからは、増改築等はありません。 3 物件2建物の不具合としては、現状は分かりませんが、建ててから53年経っているということですし、空家になって20年以上経っていますので、かなり悪くなっていると思います。 4 物件1土地には、草木が生い茂っています。10年ほど前に木を伐採したものの、現状では、立ち入れないような状態になっています。 5 建物内に残されている家財道具や動産については、不要な物として残していますので、買受人のほうで処分してください。 6 水道はなく、井戸水を使用していました。下水道もなく、トイレは汲み取りでした。上下水道については、いずれも管が通される前に空家となりましたので、設備はありません。 物件1土地の南西端付近に井戸が残っていますが、これは、西側隣地（地番 2609番5）と共用の井戸です。経緯としては、もともと、物件1土地と西側隣地（2609番5）の所有者は同一で、売られる際に2筆に分けて売られましたので、西側隣地と共用となっています。 西側隣地に水道が通っているということであれば、この井戸はもう使われていない可能性があります。 7 境界については、南北についてはブロック塀がありますが、西側にはブロック塀等はありません。 東側の道路との境界にあるブロック塀について、地番2609番6土地は、以前、道路にするために分筆した記憶がありますが、分筆した当時には既にブロック塀は設置されていたと思いますので、ブロック塀は、2609番6と道路との境界に設置されていると思います。 8 買受人の方が連絡を取りたいということであれば、所有者Bではなく、私の方にとっていただければと思います。

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、物件2建物の敷地等として利用されている（写真1）。

形状は、概ね公図（図面1）及び地積測量図（図面2）と同様である。建物図面（図面3）は、分筆前のものであり、形状は異なる。

【隣接地】

物件1土地は、いずれも私有地に接している。

東側は、所有者Bの所有している宅地（地番 2609番6、地目 宅地、地積 3.23㎡）に接しているが、公図上の幅は40cm程度であり、道路にするために分筆されたようであるが、現状では物件1土地と一体利用されているようである。

2609番6土地は、東側を公衆用道路（地番2607番3、地目 公衆用道路、地積 63㎡、私有地）に接しており、この2607番3土地及びその東の里道を含めた道路（幅員 約2.5m）を使用して、北側の市道（岩井手、一本杉線）に通じている。

【境界】

物件1土地と、周囲の私有地等との境界について、北側と南側にブロック塀があるが、西側には境界を示すものは認められず（写真15）、西側境界は目視上不明瞭と思料する。また、西側隣地（2609番5番）上の建物とは接近しており、軒が重なっているような状態である（写真16）。

東側（道路側）にもブロック塀がある（写真1、2）が、当該ブロック塀が設置されたのは、物件2建物が建築された昭和47年頃と思われる、その後移設等はされていないようであり、設置後の平成4年10月に2609番6土地が分筆されていることから、当該ブロック塀は2609番6土地の東側に設置されているものと思われる。そのため、物件1土地東側の境界は不明瞭と思料する。

【その他】

- 物件1土地東側で直接接している地番2609番6土地は、本件所有者Aの所有する土地であるが、本件申し立ての対象となっていないため、物件1土地は無道路地ということになる。2609番6土地につき、いわゆる囲繞地通行権は生じるものと思われるが、物件1土地は、道路に接していないことになるため、建物を再築等することは難しいと思われる。

なお、物件1土地は市街化調整区域内にあるが、閉鎖登記簿を確認したところ線引き前の昭和47年5月に宅地に地目変更されていることから、いわゆる既存宅地に当たるとと思われる。

- 物件1土地南西端付近に井戸がある（写真17）。その位置からすると、西側隣地2609番5）土地にまたがっているものと思われる。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者A及び所有者Bが空家状態のまま占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上、昭和47年5月に建築され、その後、増改築等ははされていない模様である。

【不具合等】

物件2建物は、建築後53年程度経過している上、長期間空家状態で放置されているため、相当程度以上の不具合があるものと思われる。

立ち入り調査した限りでも、床は多くの部分で傷んでいるのが分かり、補修等をして、使用することは困難と思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月19日(水) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(鳥栖市役所へ郵送)
7年2月27日(木) 15:00 - 15:15	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
7年2月27日(木) 18:00 - 18:10	執行官室	所有者に対し、調査立会依頼書郵送
7年3月5日(水) 12:10 - 12:15	執行官室	債務者から電話聴取、調査立会依頼
7年3月11日(火) 9:20 - 9:40	佐賀地方法務局鳥栖出張所 鳥栖出張所	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
7年3月11日(火) 13:25 - 13:55	鳥栖市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
7年3月12日(水) 9:55 - 10:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者と面談 (評価人同行)
7年3月12日(水) 11:40 - 12:00	佐賀地方法務局鳥栖出張所 鳥栖出張所	閉鎖登記簿謄本交付申請・受領
7年3月21日(金) 11:00 - 11:05	執行官室	債務者から電話聴取
—		

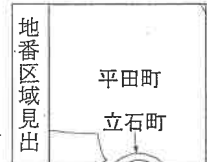
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。

☐ 令和 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場

図面 1



請求部	所 在 鳥栖市平田町字地藏原					地 番	2609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	昭和39年				備付年月日 (原図)	平成6年3月28日			補記事項		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成4年10月20日

0025374

昭 4 年 10 月 20 日登記

609-1 後 -1.6 新

2609-1

地 番

2609-6

地 積 測 量 図

土地の所在

鳥栖市平田町字地藏原



地番	2609-6	底 辺	高	広 さ	倍 面 積
NO. 1		10.12		0.34	3.4408
2		10.11		0.30	3.0330
			倍 面 積		6.4738
			倍 面 積		3.23690
			地 積		3.23 m ²

物件 1 土地

2609-5

2608-1

2608-3

2609-6

(A) 2609-1

2609-4

2609-3

残 地 2609-1

$156.75 - 3.2369 = 153.5131$

$153.51 m^2$

図面 2

作製者

申請人

縮 尺 1/250

昭 4 年 9 月 8 日作製

(福岡県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和47年6月24日

0123601

建物階平面図

昭和47年6月24日登記

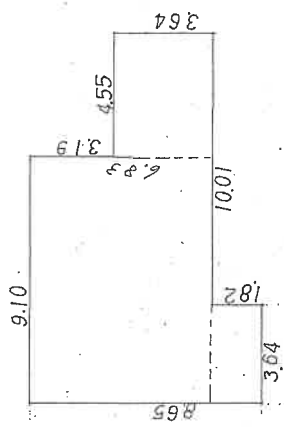
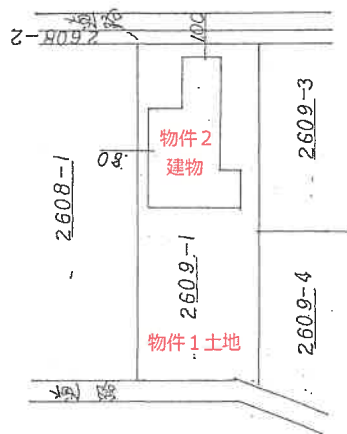
家屋番号 2609-1-2

建物の所在 鳥栖市平野町字地蔵原2609-1

製作年月日
昭和47年5月30日

製作者

申請人



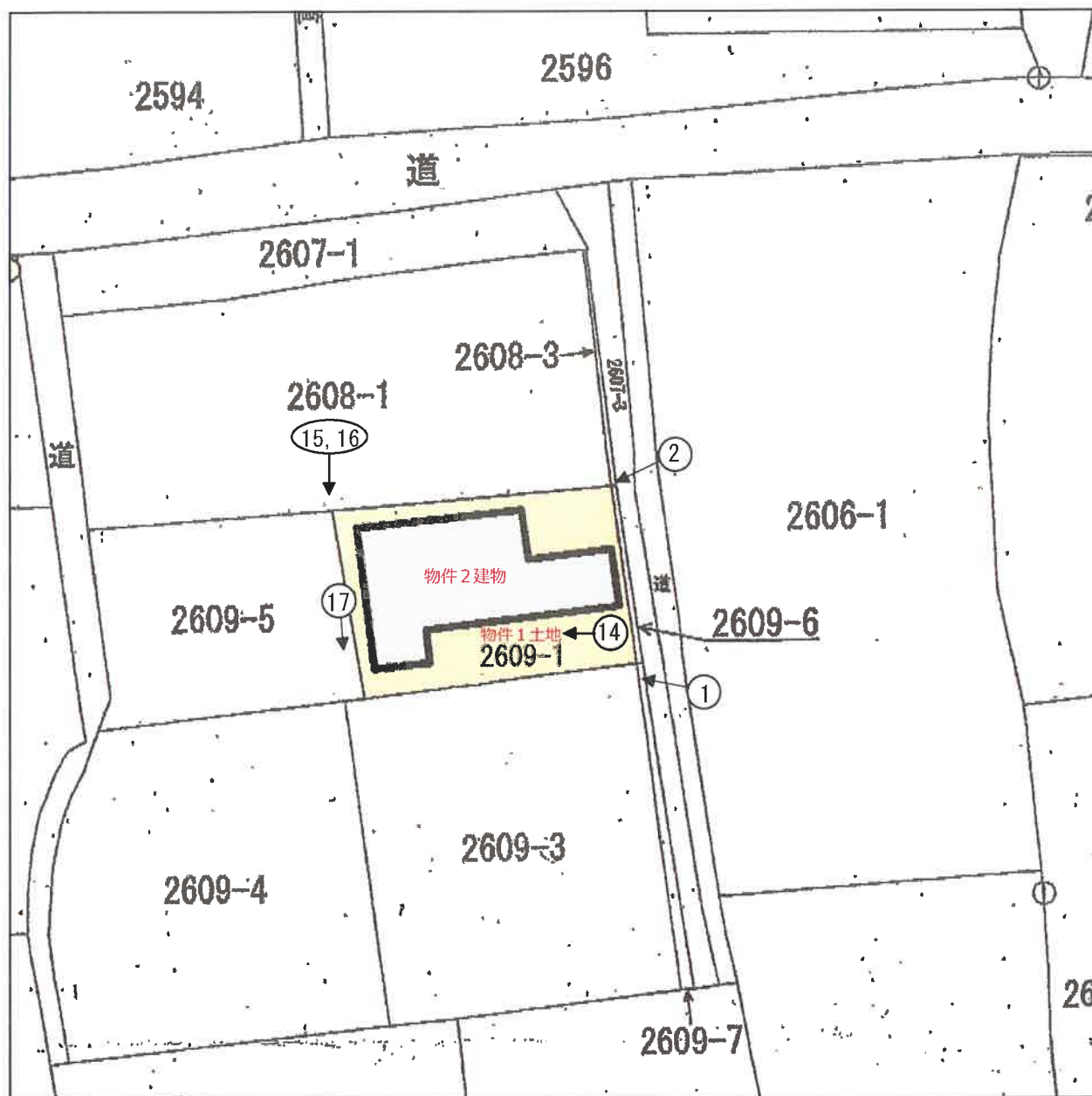
床面積
 $9.10 \times 6.83 = 62.153$
 $3.64 \times 1.82 = 6.6248$
 $4.55 \times 3.64 = 16.562$
85.3398

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺 1/200 1/500

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図 (兼写真撮影位置方向図)

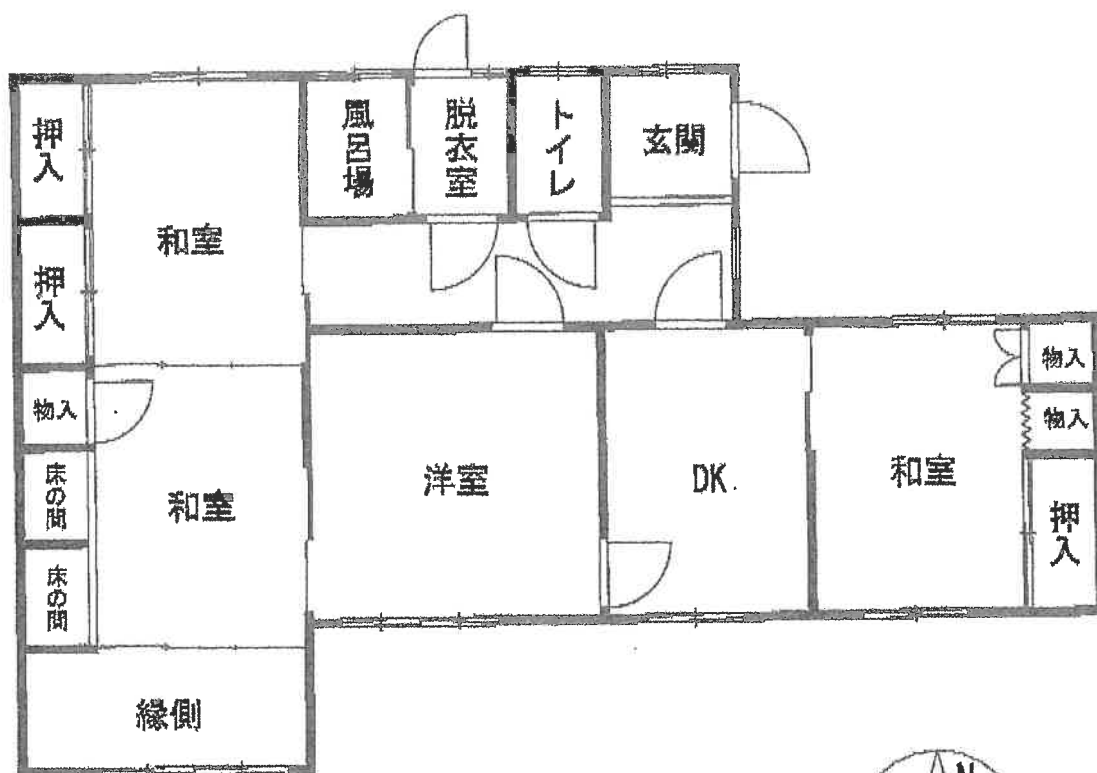


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

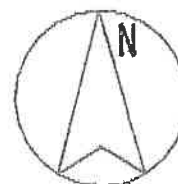
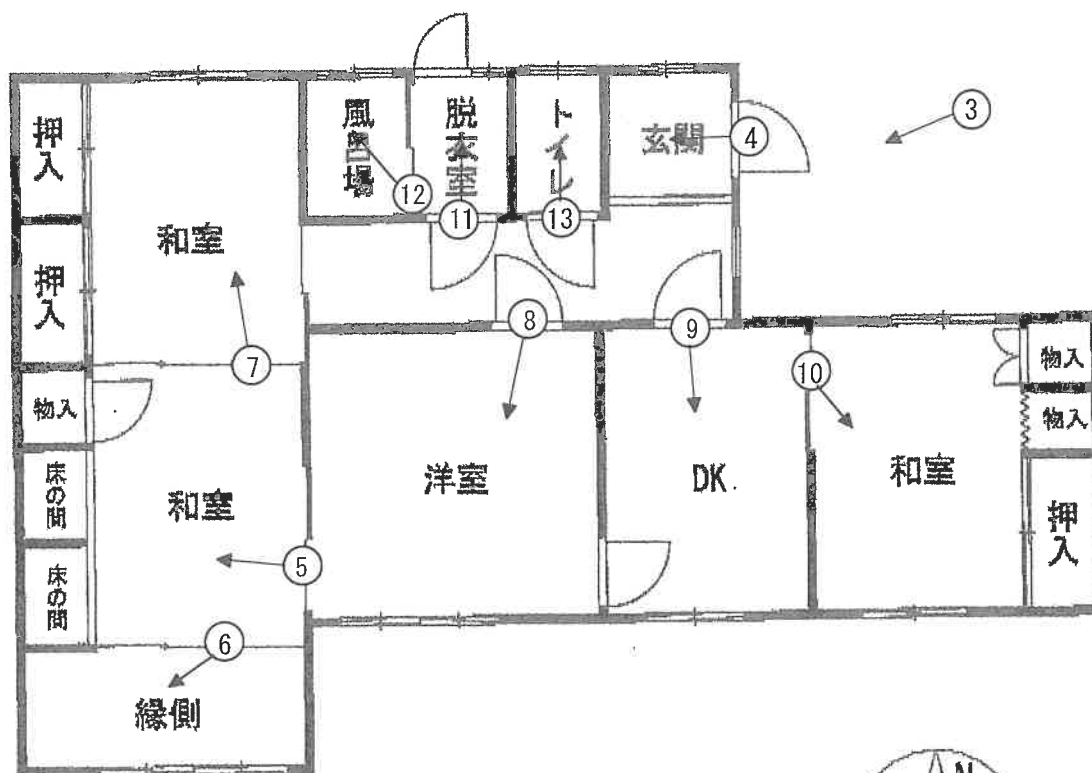
建物間取図

物件 2 建物



写真撮影位置方向図

物件 2 建物



↑ 写真撮影位置方向

(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)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



令和6年（ケ）第 47 号

令和7年3月12日 現地調査

令和7年3月18日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

後 藤 修

（ 競 売 250302 ）

第1 評価額

一 括 価 格	
金 930,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 613,000 円
物件2 (建物)	金 317,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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	次頁物件目録記載のとおり		
2	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
1	井戸がある。 撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物がある。		
2	撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物がある。		

* 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 在 | 鳥栖市平田町字地蔵原 |
| | 地 番 | 2 6 0 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 3. 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市平田町字地蔵原 2 6 0 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 6 0 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5. 3 3 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「肥前麓」駅の南西方・道路距離約850m。 最寄バス停「一本杉」の南東方約520m（徒歩約7分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、鳥栖市内において新たな戸建分譲住宅も多く見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。 （居住の快適性・利便性） 鳥 栖 市 役 所：約4.6km。 日 照 ・ 通 風：普通。	
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 用途指定なし 60%（指定） 200%（指定） 無 特記事項参照
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	153.51㎡ 概ね長方形 約 10.2m ・ 約 16.0m おおむね平坦 特記事項参照
接面道路の状況等	接面道路なし。（無道路地）	
土地の利用状況等	物件1は後記物件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（近接道路に本管無く私管あり） 下 水 道：なし（近接道路への本管設置工事済み） 都 市 ガ ス：なし（周辺道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	土壌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、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはない判断した。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 物件1は無道路地であることから、物件1単独では建物の再建築は困難と考えられる。 撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物（伐採した木・生い茂った草木など）がある。 物件1は、いわゆる既存宅地である。 敷地内に井戸がある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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47年5月25日新築
	経 過 年 数	約 52 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造瓦葺平家建
	外 壁	モルタル壁ほか
	内 壁	木製内壁ほか
	天 井	木製天井ほか
	床	フローリング、畳、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	そ の 他	－
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
	間取り	4DK
品 等	やや劣る	
保守管理の状態	劣る	
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。	
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。 撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物がある。	

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	15,200	×0.67	×153.51	× 1.00		=1,563,000

ア 標準画地価格：地価調査地「鳥栖（県）-8」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(規準価格)} & & \\ 17,700\text{円/㎡} \times \frac{101.0}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{118} & = & 15,200\text{円/㎡} & & & & \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：標準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：標準的

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & \text{： 街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的條件} & \text{地域格差} & \\ & 1.08 & \times & 0.97 & \times & 1.13 & \times & 1.00 & = & 1.18 \end{array}$$

道路幅員	5	駅接近性	-3	住環境	8
系統連続性	3	商業接近性	0	用途多様性	5
街路条件の計	8	接近条件の計	-3	環境条件の計	13

イ 個 別 格 差：

無道路地▲30、井戸▲5

$$0.7 \times 0.95 \div 0.67$$

よって、個別格差は0.67

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建付減価なし。

オ 共 有 持 分：完全所有権である。

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	共有 持分 エ	建物価格(円) オ
2	130,000	×85.33	×0.03		=333,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

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。
経過年数約52年であり経済的全耐用年数約0年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $0.05 \times 0.60 = 0.03$

項目	物件区分	物件2
残価率		5%
経過年数		約52年
経済的全耐用年数		約52年
観察減価法による補正率		▲40%

観察減価法による補正率の内容

・経過年数が約52年で、建物の保守管理の状態も悪いため、観察減価法による補正を行った。

エ 共有持分：完全所有権である。

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	1,563,000	×0.20	法定地上権	= 313,000

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	(1,563,000	－ 313,000)		×0.70	×0.70	= 613,000
2	(333,000	＋ 313,000)	×1.00	×0.70	×0.70	= 317,000
一括価格 (合計)						930,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、土地が無道路地であること及び建物が著しく管理状態が悪いこと並びに撤去に相当の費用負担が見込まれる残置物があることから市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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

地価調査価格 (鳥栖 (県) -8)

所 在 : 佐賀県鳥栖市江島町字本行 3 4 3 9 番 5

価 格 : 17,700円/㎡ (対前年変動率 1.7%)

位 置 : J R 鹿児島本線「肥前旭」駅の南西方、道路距離約1500m。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 386㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある

接 面 街 路 : 南側が幅員約6.5mの舗装市道に接面

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域内 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

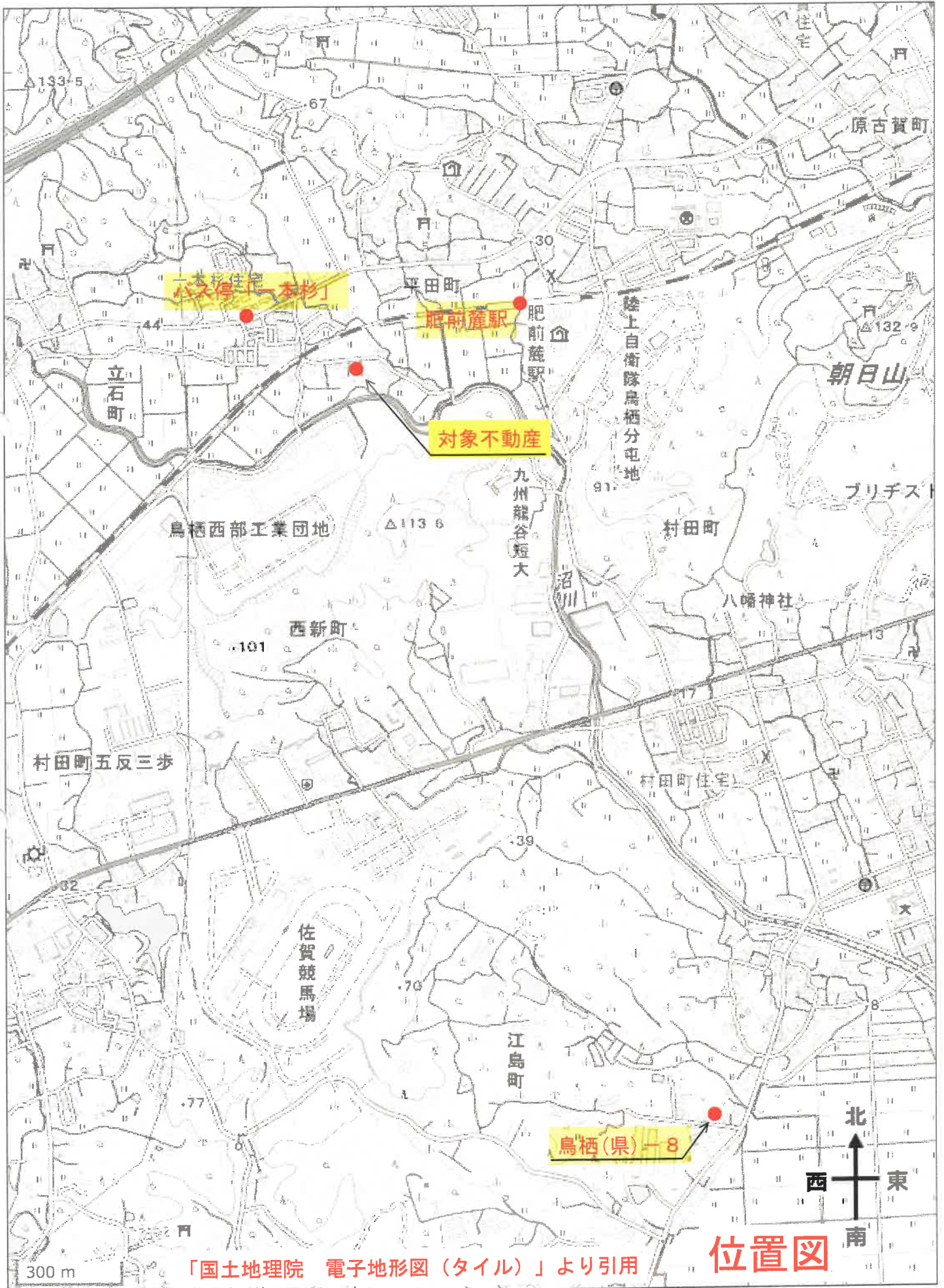
位置図

不動産登記法第14条第1項地図 (写)

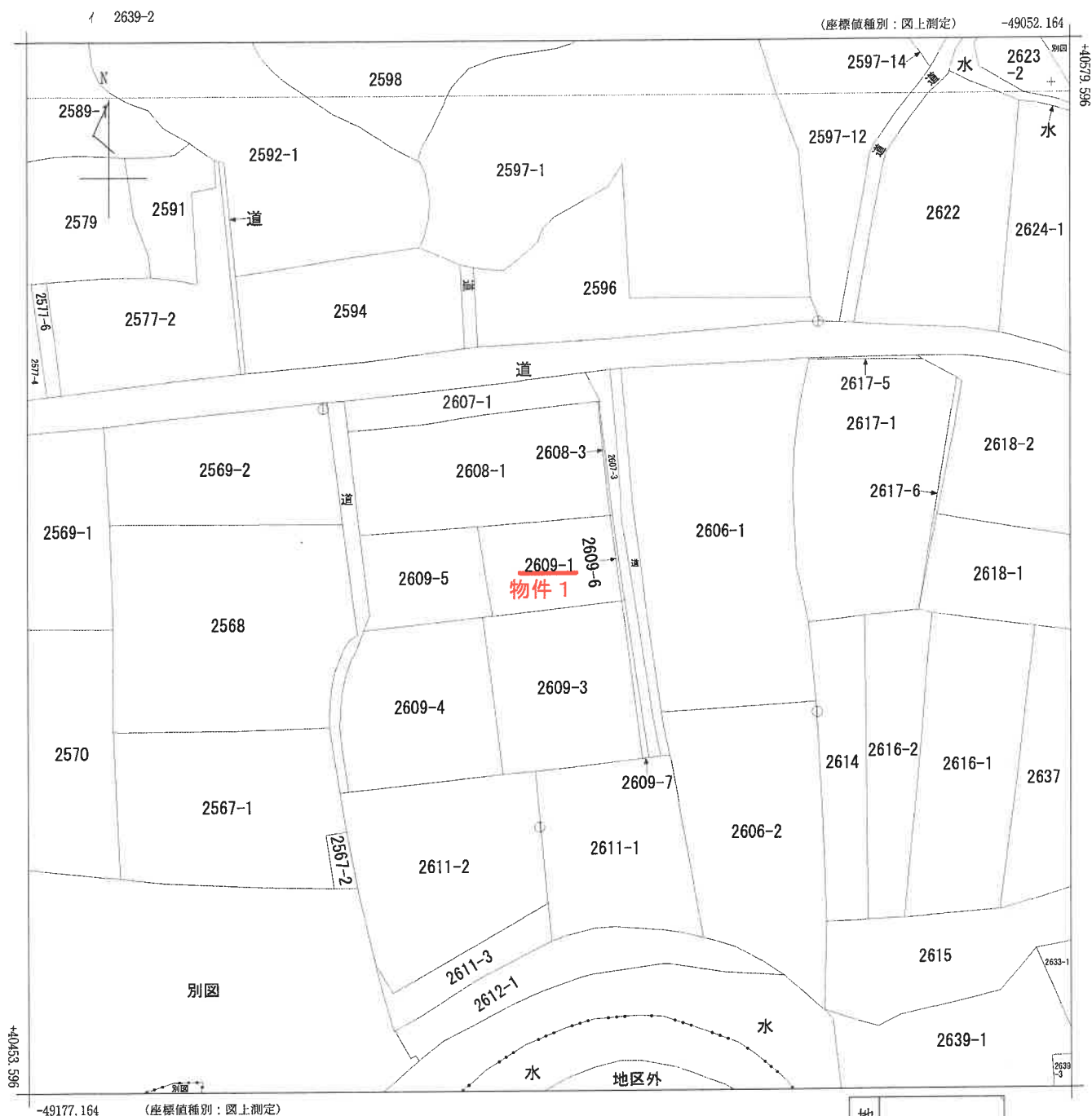
地積測量図 (写)

建物図面・各階平面図 (写)

以 上







										地番区域見出		平田町 立石町							
請求部		所在		鳥栖市平田町字地藏原					地番		2609番1								
出力尺		1/500		精度分		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		昭和39年							備付年月日(原図)		平成6年3月28日				補記事項				

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：平成4年10月20日

0025374

平成4年10月20日登記

2609-1

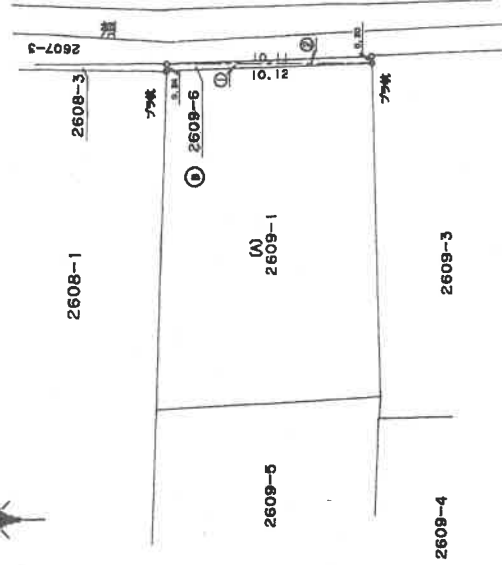
2609-6

2609-1 後-1.6 新

地積測量図

土地の所在
鳥栖市平田町字地藏原

地番	2609-6	NO.	辺長	高さ	倍率	面積
1		10.12	0.34			3.4408
2		10.11	0.30			3.0330
			倍率	面積		6.4738
				面積		3.23690
				地積		3.23 m ²



残地 2609-1

156.75 - 3.2369 = 153.5131

153.51 m²

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

0123601

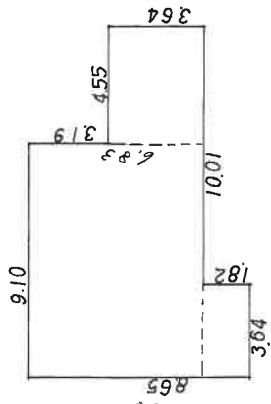
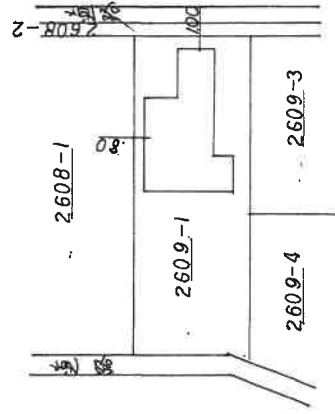
面圖
面圖
平
物
階
建各

平陽47年6月24日登記

作	製	年	月	日
昭和	47年	5月	30日	

作者

申請人



床面積

9.10×6.83	$= 62.153$
3.64×1.82	$= 6.6248$
4.55×3.64	$= 16.562$
	85.3398

(福岡県土地家屋調査士会)

縮尺	$1/200$ $1/500$
----	-----------------

A 3判をA 4判に縮小