

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 場 所	令和 7 年 12 月 18 日 午前 10 時 00 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 月 6 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 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、ご了承ください。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鳥栖市弥生が丘六丁目 |
| | 地 番 | 48 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市弥生が丘六丁目 48 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 48 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.93 平方メートル
2 階 50.10 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月17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】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 | 鳥栖市弥生が丘六丁目 |
| | 地 番 | 48 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.06 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市弥生が丘六丁目 48 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 48 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 62.93 平方メートル
2 階 50.10 平方メートル |



令和7年(ケ)第26号
令和7年6月25日受理
令和7年8月 6 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 | 鳥栖市弥生が丘六丁目 |
| | 地 番 | 48番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市弥生が丘六丁目48番地8 |
| | 家屋 番号 | 48番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 50.10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 ☐ 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が異なる (☐ 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 ☒ その他の者 (債務者兼所有者 A の元妻 B) 上記の者が本建物を居宅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	附属の構築物等として、テラスがある。		
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 都市計画課 維持管理課 上下水道局管理課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（第一種低層住居専用地域）です。 2 物件1土地が北側で接する道路は市道（北部本川川北通線）で、東側で接する道路は市道（北部平原5号線）です。 3 物件1土地には、北側の市道から、物件1土地北側に上水道管が配管されています。 4 物件1土地付近は下水道の供用区域で、物件1土地の北側に公共ますが設置されています。
■居住者B	1 本件物件2建物には、私が家族と居住しています。 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、登記記録にあるように、平成19年5月に建築されていると思います。その後、増築はしていませんが、南西側にテラスを設けています。また、8年ほど前に、外壁を塗り替えています。 3 物件2建物の不具合としては、リビングについては、ドアの下側の蝶番が外れており、きちんと動かなくなっており、床にキズもついています。蝶番のネジが外れているのではないかと聞いています。また、窓ガラスにヒビが入っています。 キッチンについては、水栓金具の部品が悪くなっており、水を出す際に水漏れすることがあります。 玄関については、窓を開閉させる部品の動きが悪くなっており、開閉しづらくなっています。上にある窓は、紐で開閉する仕組みですが、部品の動きが悪く、紐が切れそうになりますので、動かしていません。 洗面所については、物入れの扉の動きが悪くなっていますので、開けたままにしています。 浴室については、窓を動かす取手の部品が外れており、動かしづらくなっています。また、浴室の洗面台の下部品が外れています。照明等のスイッチの反応が悪く、カバーを外して対応しています。 トイレについては、以前塾をしていた際に、子ども達が壁紙にキズを付けたり、いたずら書きをしたりしています。壁紙等については、外にも子ども達によるキズ等がついている部分があります。 外壁については、膨張したようになっていたり、触ると白い粉状のものが付くようになっていたこともあり、塗り替えています。 また、インターホンが誤作動することがあり、チャイムが夜中に鳴るといったことがありましたので、電源を切っています。 4 上下水道は、市の上下水道を使用しています。井戸はありません。オール電化ではなく都市ガスを使用しています。 5 境界については、いずれもブロック（フェンス）があります。 6 玄関付近に電柱がありますが、九州電力から、敷地利用料として年間1,500円程度受け取っています。 7 本件物件を使用するについて、債務者兼所有者Aとの間でお金のやりとりは特にありません 8 本件物件が売却されて退居する際に搬出できないものについては、買受人の方で処分してください。

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1～3）。

形状は、概ね公図（図面1）、地積測量図（図面2）及び建物図面（図面3）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、北側を市道（北部本川川北通線、幅員 約6 m、地番 436番（地目 公衆用道路、地積 4557 m²、所有者 鳥栖市）に、東側を市道（北部平原5号線、幅員 約6 m、地番 48番4（地目 公衆用道路、地積 316 m²、所有者 鳥栖市）に接し、その余を私有地に接している。

【境界】

物件1土地と、周囲の私有地等との境界付近について、いずれもブロック（フェンス）等があり、境界標等も認められた（写真1～3、27～30）。

【その他】

物件1土地北東端付近に、電柱が1本ある（写真3他）。敷地利用料の支払を受けているということであるが、買受人が敷地利用料の支払を受けるには、権利者の変更の手続きする必要があると思われる。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者の元妻Bが居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上平成19年5月に新築され、その後、増改築はしていないとのことである。

【不具合等】

物件2建物は、新築後18年程度経過しており、経年に伴う劣化はあるものの、現地調査した限りでは、雨漏等の大きな不具合は認められなかった。

不具合等の詳細については、3枚目の関係人の陳述のとおり（写真6、9、10、12、14、15、17、18、20、21）。

【その他】

Bの占有権原については、使用借権相当と思われる。

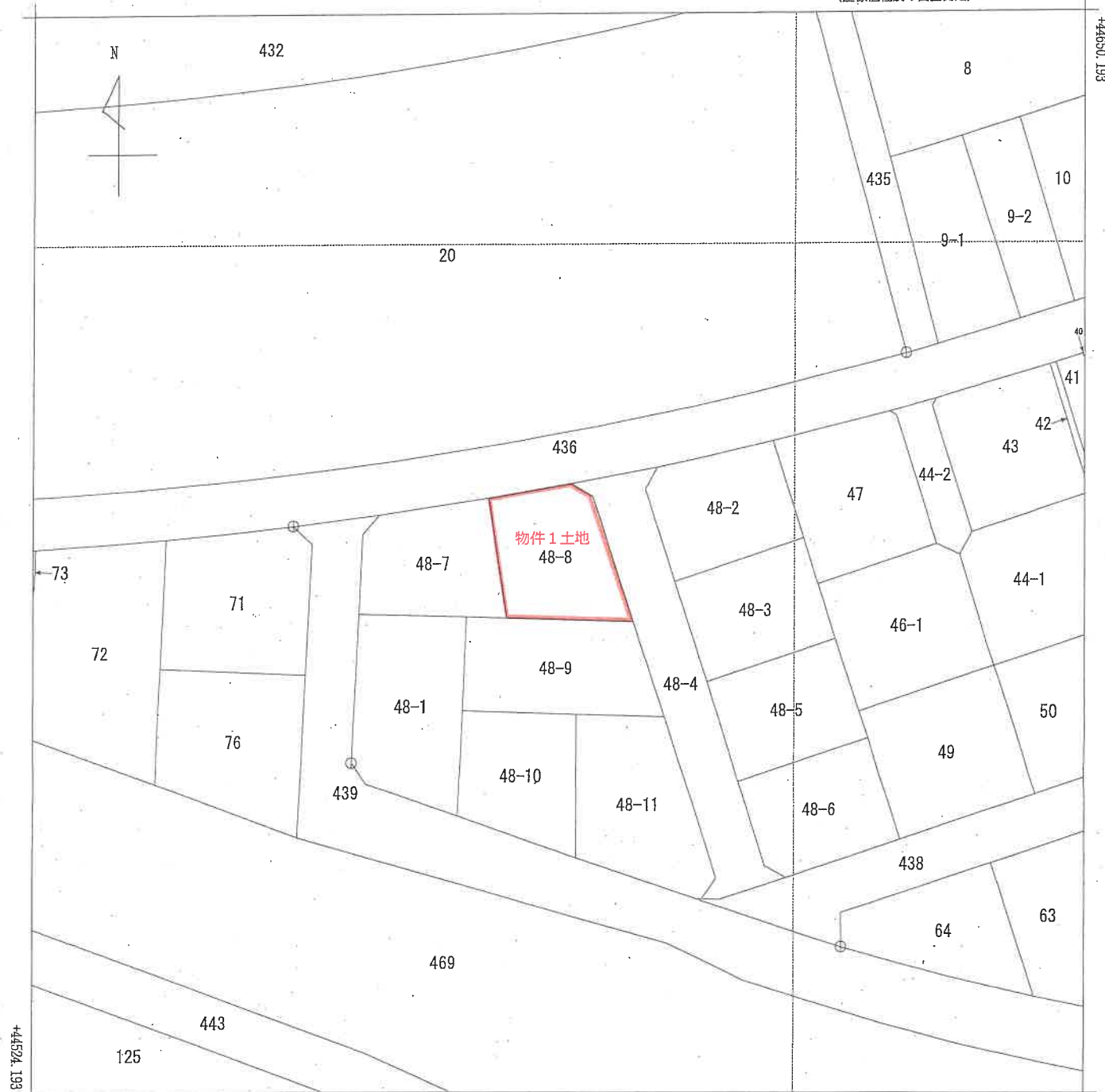
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月25日(水) 13:20 — 13:30	執行官室	家屋見取図交付申請 (鳥栖市役所へ郵送)
7年6月30日(月) 11:25 — 11:55	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 居住者と面談、調査立会依頼
7年6月30日(月) 12:15 — 12:30	佐賀地方法務局鳥栖出張所	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年6月30日(月) 11:40 — 11:50	鳥栖市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
7年8月3日(日) 14:50 — 15:55	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)
7年8月6日(水) 10:00 — 10:10	執行官室	居住者から電話により追加聴取
—		
—		
—		
—		

(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 7年 8月 3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



-44710.814

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

弥生が丘6丁目

請求部	所在	鳥栖市弥生が丘六丁目				地番	48番8				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)			種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成15年7月				備付年月日(原図)	平成15年11月19日			補記事項		

A3判をA4判に縮小

0034246

昭18年12月12日登記

平成18年12月12日登記

地番 48-2 ~ 48-11

前 48-2 後 -2 ~ -11 新

地積測量図

1/2

土地の所在 鳥栖市弥生が丘6丁目

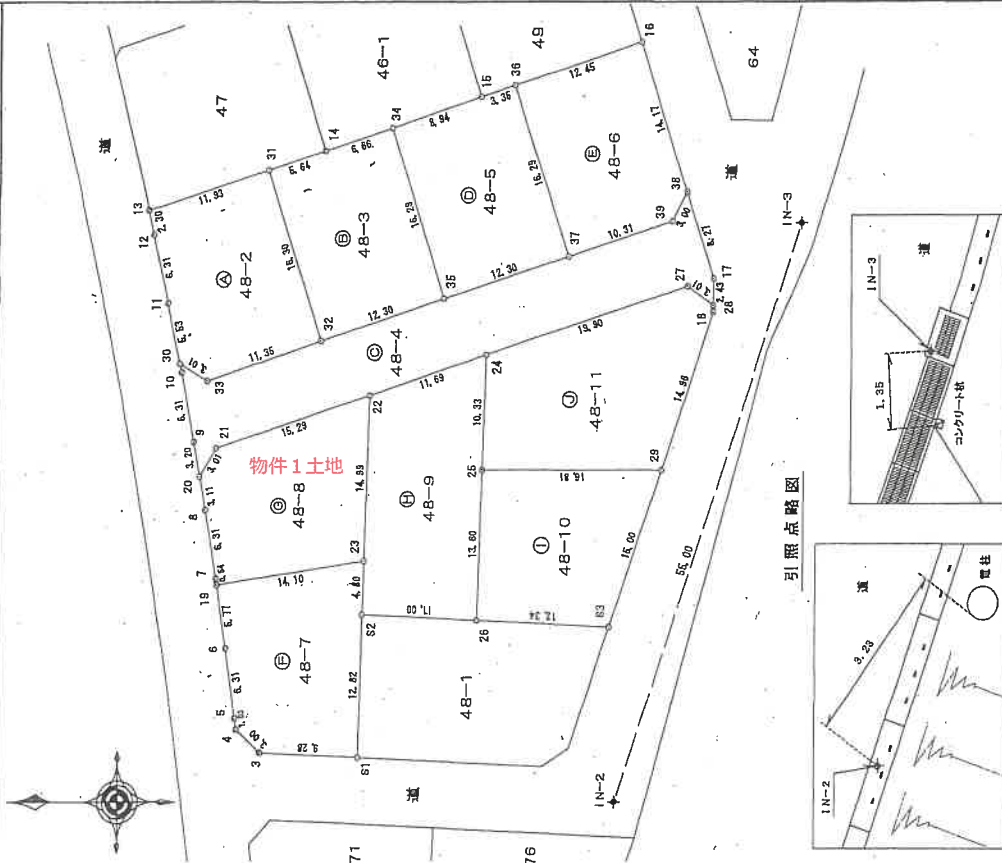
座標求積表 (旧日本測地系による座標値)

地番	NO	座標	Xn	Yn	距離	点間No
A) 48-2	30	金属標	44224.019	-44416.395	5.53	11
	11	金属標	44225.142	-44410.980	6.31	12
	12	金属標	44226.499	-44404.814	2.30	13
	13	コンクリート杭	44227.021	-44402.577	11.93	31
	31	金属標	44215.678	-44398.880	16.30	32
	32	コンクリート杭	44210.625	-44414.377	11.35	33
	33	金属標	44221.414	-44417.898	3.01	30
	合計				410.066553	
	合計面積				205.032765	
	合計地積				205.03 m ²	

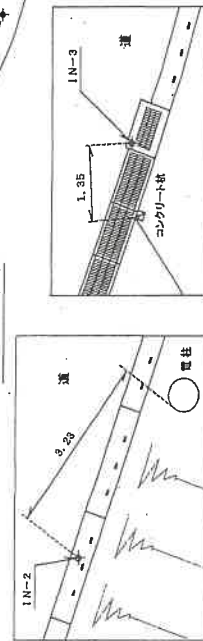
地番	NO	座標	Xn	Yn	距離	点間No
B) 48-3	32	コンクリート杭	44210.625	-44414.377	16.30	31
	31	金属標	44215.678	-44398.880	5.64	14
	14	金属標	44210.312	-44397.131	6.66	34
	34	金属標	44203.980	-44395.058	16.29	35
	35	金属標	44198.929	-44410.560	12.30	32
	合計				401.024851	
	合計面積				200.512355	
	合計地積				200.51 m ²	

地番	NO	座標	Xn	Yn	距離	点間No
C) 48-4	30	金属標	44224.019	-44416.395	3.01	33
	33	金属標	44221.414	-44417.898	11.35	32
	32	コンクリート杭	44210.625	-44414.377	12.30	35
	35	金属標	44198.929	-44410.560	12.30	37
	37	金属標	44187.238	-44406.744	10.31	39
	39	金属標	44177.437	-44403.545	3.00	38
	38	金属標	44176.071	-44400.873	8.27	17
	17	金属標	44173.505	-44408.730	2.43	28
	28	金属標	44173.524	-44411.158	3.01	27
	27	金属標	44175.977	-44409.412	19.90	24
D) 48-5	24	金属標	44194.899	-44415.569	11.69	22
	22	金属標	44206.015	-44419.186	15.29	21
	21	金属標	44220.550	-44423.924	3.01	20
	20	金属標	44222.082	-44426.511	3.20	9
	9	金属標	44222.654	-44423.361	6.31	10
	10	金属標	44223.860	-44417.163	0.78	30
	合計				633.436633	
	合計面積				316.7193165	
	合計地積				316.71 m ²	

地番	NO	座標	Xn	Yn	距離	点間No
E) 48-5	35	金属標	44198.929	-44410.560	16.29	34
	34	金属標	44203.980	-44395.068	8.94	15
	15	金属標	44195.480	-44382.297	3.35	36
	36	金属標	44192.290	-44391.258	16.29	37
	37	金属標	44187.238	-44406.744	12.30	35
	合計				400.679038	
	合計面積				200.3395190	
	合計地積				200.33 m ²	



引照点略図



作成者

申請人

縮尺 1/500

18年12月1日作成

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

0130877

各階平面図

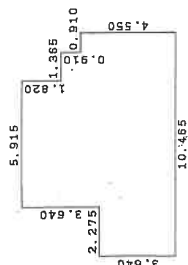
平成19年11月29日登記

建物図面

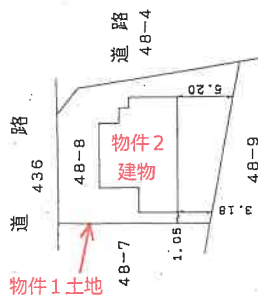
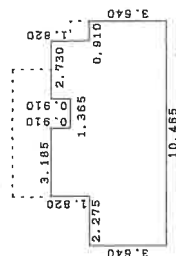
家屋番号 48番8

建物の所在 鳥栖市弥生が丘六丁目48番地8

1階



2階



報告書番号 0700212

作成者

申請人

縮尺 1/250

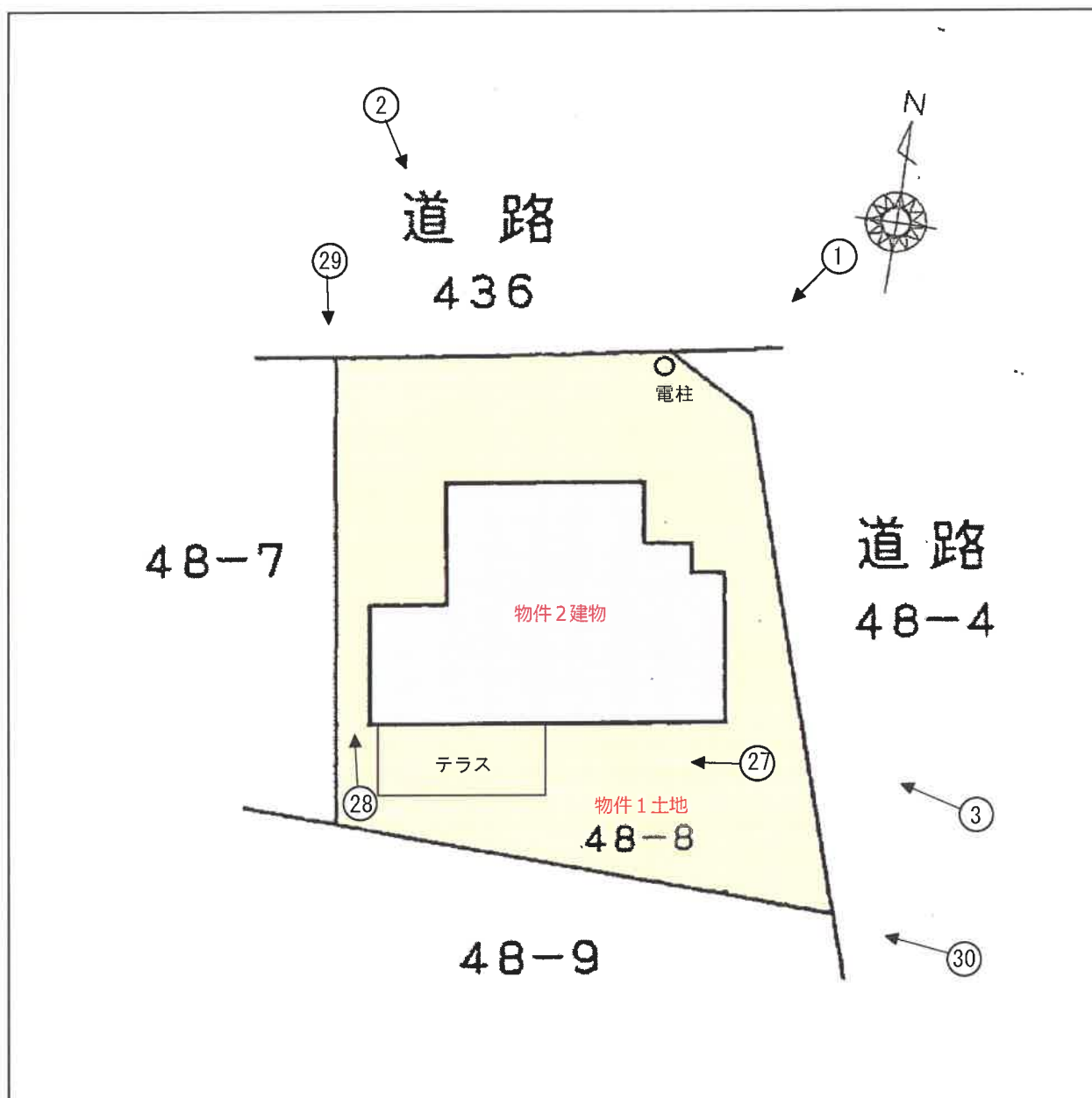
縮尺 1/500

(平成19年11月4日作成)

(福岡県土地家屋調査士会)

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)

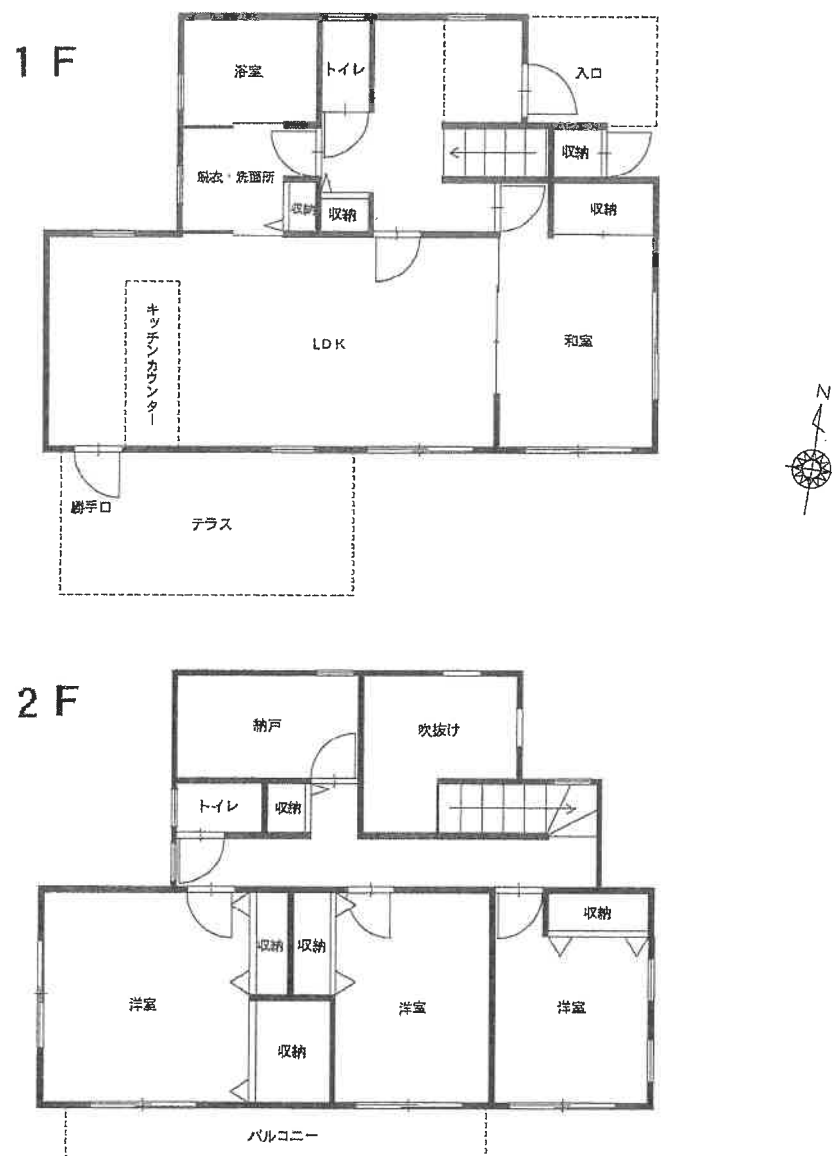


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

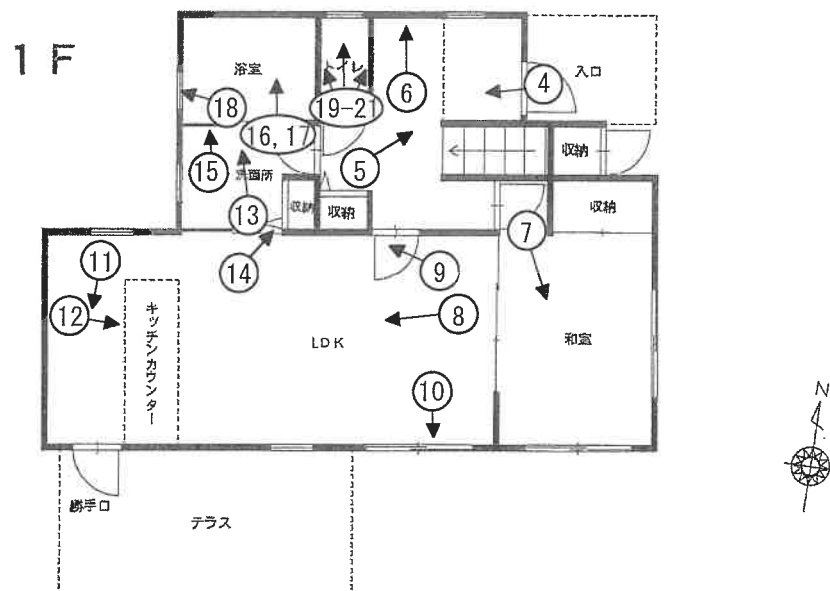
建物間取図

物件 2 建物

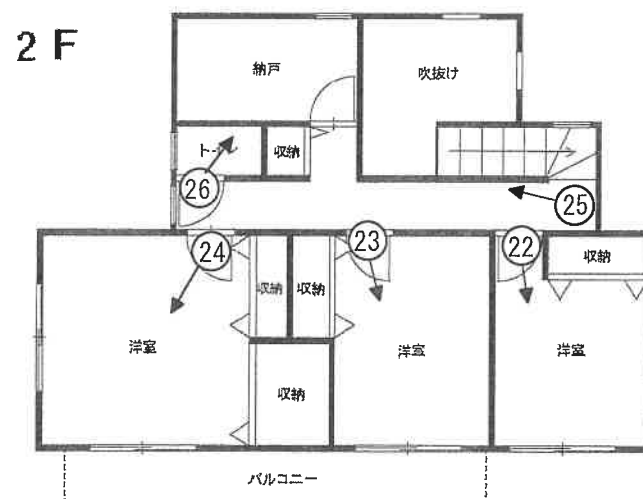


写真撮影位置方向図

物件 2 建物



20 21



↑ 写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



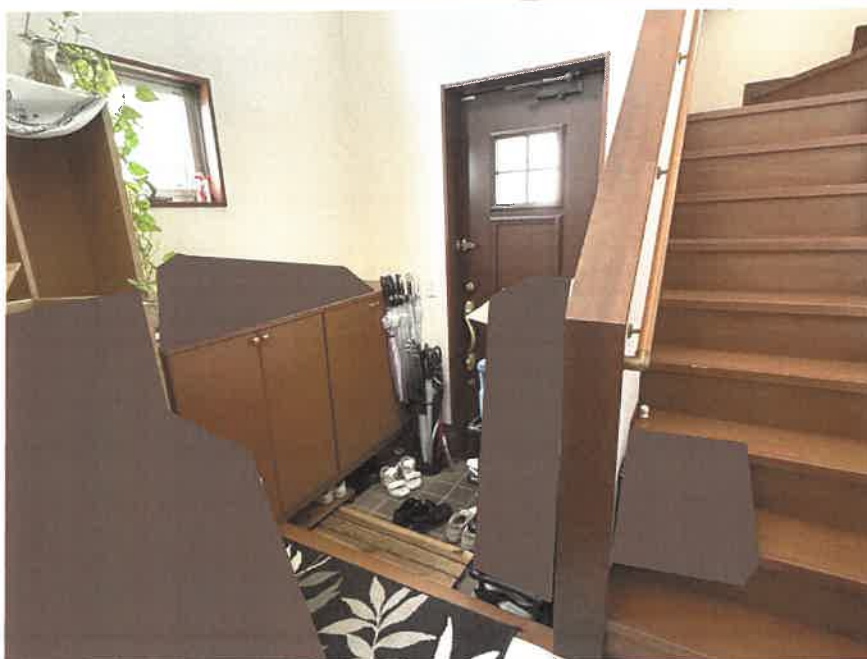
(写真3)



(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13)



(写真14)



(写真15)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



令和 7年（ケ）第 26号
令和 7年 8月 3日 現地調査
令和 7年 8月 6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 11, 236, 000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7, 840, 000 円
物件2（建物）	金 3, 396, 000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所在 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 | 鳥栖市弥生が丘六丁目 |
| | 地 番 | 48番8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 204.06平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市弥生が丘六丁目48番地8 |
| | 家屋 番号 | 48番8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.93平方メートル
2階 50.10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	JR鹿児島本線「弥生が丘」駅の南西方・道路距離・約950m	
付 近 の 状 況	対象物件は、鳥栖市北部にあって、一般住宅を中心とした建ち並びが見られる住宅地域である。 日用品店舗：あんくる夢市場弥生が丘店まで約650m 小学校：鳥栖市立弥生が丘小学校まで約1.0km 公共施設：鳥栖市役所まで約3.7km ※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 そ の 他	市街化区域 第一種低層住居専用地域 指定 50% 基準 60% 指定 80% 基準 80% なし 弥生が丘（鳥栖北部丘陵新都市）地区計画 戸建専用住宅地区
画 地 条 件	地積：204.06㎡ 形状：整形 間口：約10m 平均奥行：約15.5m 地勢：ほぼ平坦 その他：角地	
接面道路の状況	・北側にて、幅員約6mの舗装市道「北部本川川北通線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し約0～1m高く接面 ・東側にて、幅員約6mの舗装市道「北部平原5号線」（建築基準法第42条1項1号道路と推定）に対し約1m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：あり 都市ガス：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。	

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外。 ・ 物件 1 の北東端に電柱が存するが、価格には影響なし。 ・ 物件 1 の南西側、物件 2 の南側にテラスが設置されているが、価格には影響なし。
---------	---

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19年 5月22日新築 経過年数 約18年 躯体経済的残存耐用年数 7年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造スレートぶき2階建 外 壁 サイディングほか 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、畳 設 備 電気、給湯ほか その他 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：附属資料の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、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）

目的土地の建付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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	73,300	1.04	204.06	0.90		14,000,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鳥栖-15

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $74,700\text{円}/\text{㎡} \times 103.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 73,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：環境条件+5

イ 個別格差：角地+2 方位+2

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	165,000	113.03		0.11	2,051,000

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18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%，

残価率5%とした定率法(0.109)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 $=0.109 \times (1-0\%) \div 0.11$

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	14,000,000	0.20	法定地上権	2,800,000

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	14,000,000	-2,800,000		1.00	0.70	7,840,000
2	2,051,000	+2,800,000		1.00	0.70	3,396,000
一括価格（合計）						11,236,000

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 地価公示価格 鳥栖-15

所 在：鳥栖市弥生が丘5丁目114番

地 目：宅地

価 格：74,700円／㎡（対前年変動率 5.20％）

位 置：JR鹿児島本線「弥生が丘」駅の西方・約1.1km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：271㎡

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガスあり

接 面 街 路：北側が幅員6m舗装市道に等高接面

用途指定等：市街化区域 第1種低層住居専用地域（建蔽率50％，容積率80％）

地域の概要：北部丘陵で開発された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 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 建物間取図

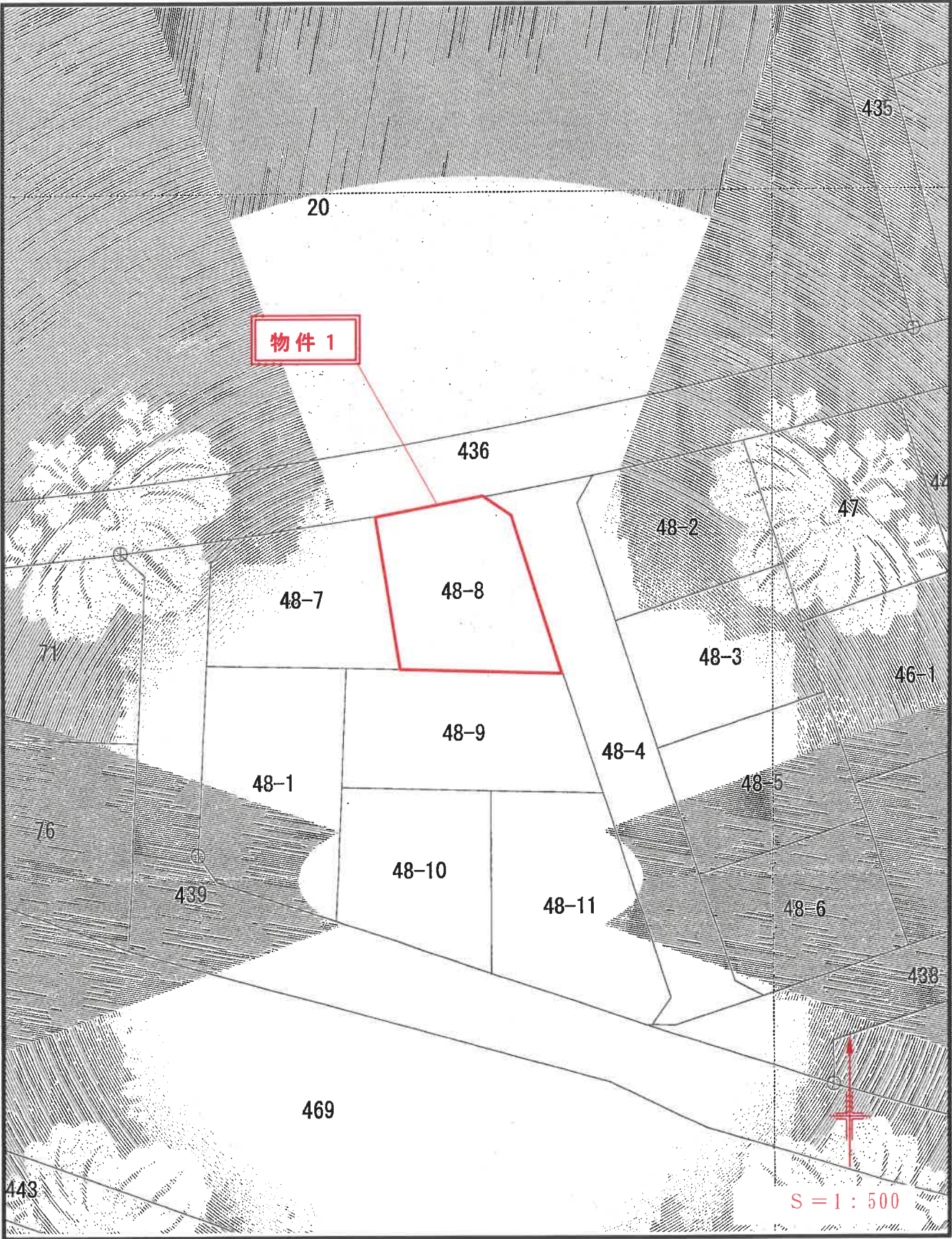
以 上

位置図



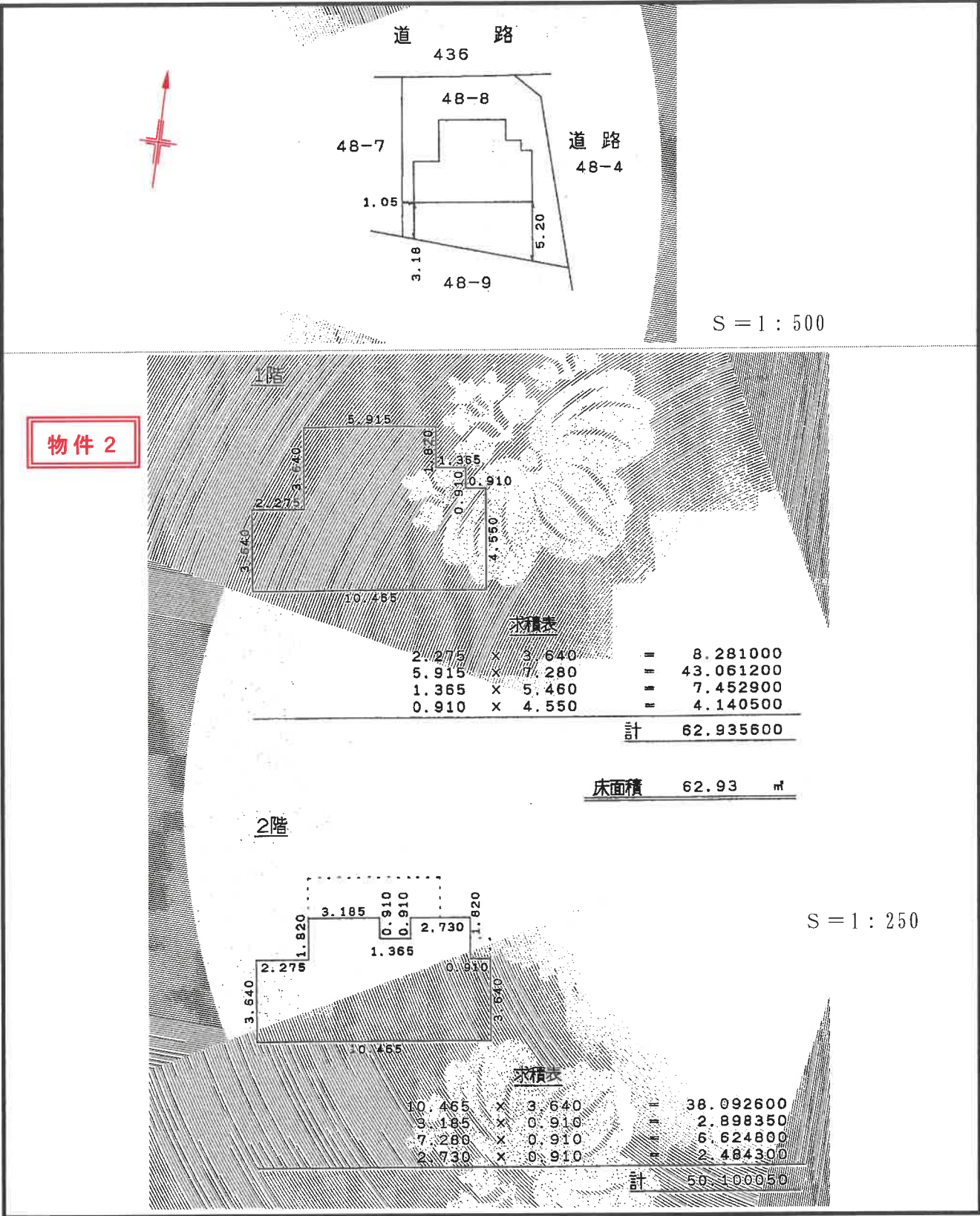
單位：円/m²

公 図 （ 写 し ）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

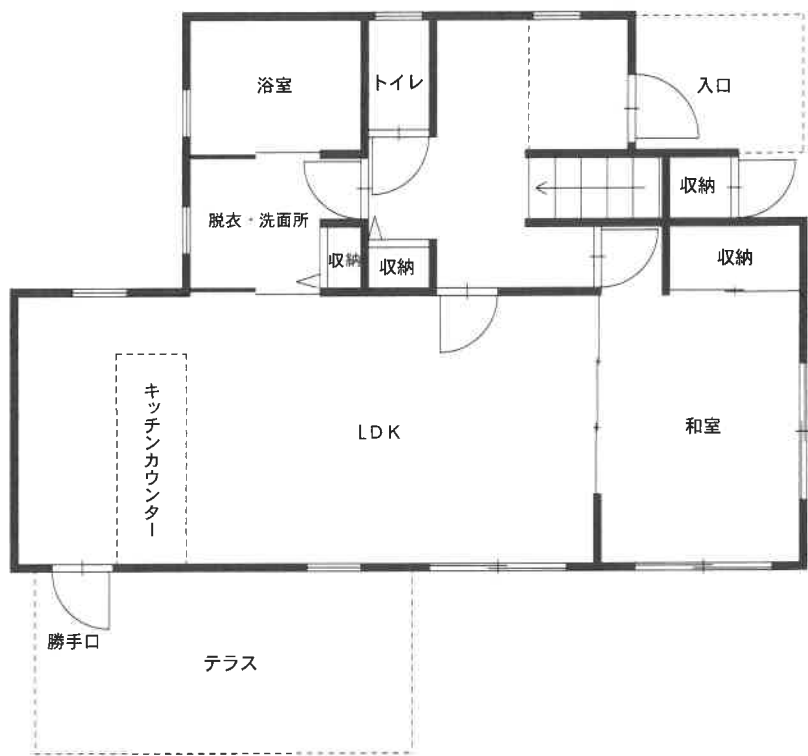
建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 19 年 11 月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。いずれも現況と概ね一致している。

建 物 間 取 図

物件 2 居宅
1 F 62.93㎡



物件 2 居宅
2 F 50.10㎡

