

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日

佐賀地方裁判所民事部

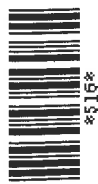
裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月22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 2月10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12月23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 目 録

3 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市大財三丁目 17 番地 1

建物の名称 ニューライフ佐賀 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積	1 階	173.86 平方メートル
	2 階	170.00 平方メートル
	3 階	170.00 平方メートル
	4 階	170.00 平方メートル
	5 階	170.00 平方メートル
	6 階	141.46 平方メートル
	7 階	113.17 平方メートル
	8 階	90.92 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大財三丁目 17 番 1 の 14

建物の名称 305 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 32.33 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐賀市大財三丁目 17 番 1

地 目 宅地

地 積 319.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 1 5 3 5 3分の3 4 5 3



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3】

・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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市大財三丁目 17 番地 1

建物の名称 ニューライフ佐賀 2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建

床 面 積

1 階	173.86 平方メートル
2 階	170.00 平方メートル
3 階	170.00 平方メートル
4 階	170.00 平方メートル
5 階	170.00 平方メートル
6 階	141.46 平方メートル
7 階	113.17 平方メートル
8 階	90.92 平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大財三丁目 17 番 1 の 14

建物の名称 305 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 32.33 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐賀市大財三丁目 17 番 1

地 目 宅地

地 積 319.99 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1



物 件 目 録

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 115353分の3453



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2（物件3）

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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市大財三丁目17番地1

建物の名称 ニューライフ佐賀2

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根8階建

床 面 積

1階	173.86平方メートル
2階	170.00平方メートル
3階	170.00平方メートル
4階	170.00平方メートル
5階	170.00平方メートル
6階	141.46平方メートル
7階	113.17平方メートル
8階	90.92平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 大財三丁目17番1の14

建物の名称 305号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 32.33平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 佐賀市大財三丁目17番1

地 目 宅地

地 積 319.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 115353分の3453

所有者 A

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	佐賀市大財三丁目1番9号	
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、本件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	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり (管理会社の回答による) 管理費 月額 7,940円 修繕積立金 月額 5,180円	令和7年2月19日現在 (管理会社の回答による) ☐ 納はない ☒ 滞納がある 管理費 262,020円 修繕積立金 172,820円 水道料 10,230円 延滞金 86,712円
管 理 会 社 等	株式会社ジャスト・イン・タイム	
その他の事項	共用施設 (ゴミ集積場、管理人室、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター、防犯カメラ)	
敷 地 権	符号1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 115353分の3453	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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
■ マンション管理会社 担当者	1 本件マンションは、全38戸で、共用施設としては、ゴミ集積場管理室、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター、防犯カメラが設置されています。管理人はいません。 2 本件マンションにおける管理費等の月額及びそれらの滞納額は、令和7年2月19日現在、2枚目記載のとおりです。管理費等とは、管理規約26条に、管理費、修繕積立金とされており、これらの管理費等の滞納額は同規約27条に、特定承継人（買受人）に債権の行使をできる旨規定されています。 3 本件マンションは、ペット飼育は禁止です。 4 当社としては、本件建物は令和4年11月頃から空き室と認識しています。
■ 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、用途地域商業地域内です。本件マンション敷地の西側道路は、市道松原町大財町線です。南側に接する水路は、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	本件マンションでは、佐賀市の上水道が、南西側から引き込まれて、利用されています。下水道も、北西側市道から接続しています。

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（ニューライフ佐賀2）の状況等

- 1 本件マンションの敷地（佐賀市大財三丁目17番地1）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62年3月に新築され、全38戸である。写真1、2は本件マンション全景、写真5、8はマンション1階の状況である。
- 2 上記敷地は、北西側を水路（無地番の土地、佐賀市が管理する法定外公共物）に、北東側を溝（現況駐車場端の蓋のされた溝、公図上は無地番の土地、地積測量図では公有水面とされる）、南東側を私有地（地番17番3、地目宅地、地積235.44㎡、第三者所有）に、南西側を市道松原町大財町線（①地番17番2、地目公衆用道路、地積32㎡、佐賀市所有、②地番18番3、地目公衆用道路、地積28㎡、佐賀市所有、③地番18番2、地目公衆用道路、地積165㎡、佐賀市所有）に、それぞれ接している。

上記敷地と周囲の土地との間は、北西側から北東側にかけては網型フェンスが設置され（写真北西側：写真3、北東側：写真7）、南東側はブロック塀が設置され（写真5、6）、南西側市道とはアスファルト舗装の歩道があって（写真4、5）、それぞれ区分されている。
- 3 共用施設として、ゴミ集積場、管理人室、集合郵便受け、宅配ボックス、エレベーター、防犯カメラがある。

◇ 本件建物とその占有状況等

本件建物は、本件マンション3階にある。

占有状況は、管理会社によれば令和4年11月頃から空き室との認識であるが、玄関の表札は債務者名であって、建物内は、家財道具等が設置され、食事を作った形跡があり、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、経年による劣化が考えられる。建物内の状況は、写真10ないし14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2月19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 3
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等	
令和7年2月27日 (木) 9:05 — 9:10	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) 12:00 — 12:10	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) 12:40 — 12:50	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) 13:10 — 13:20	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 接面水路に関する調査	
令和7年3月12日 (水) 11:00 — 11:15	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) 11:35 — 12:00	物件所在地	本件建物調査、写真撮影 (評価人同行)	

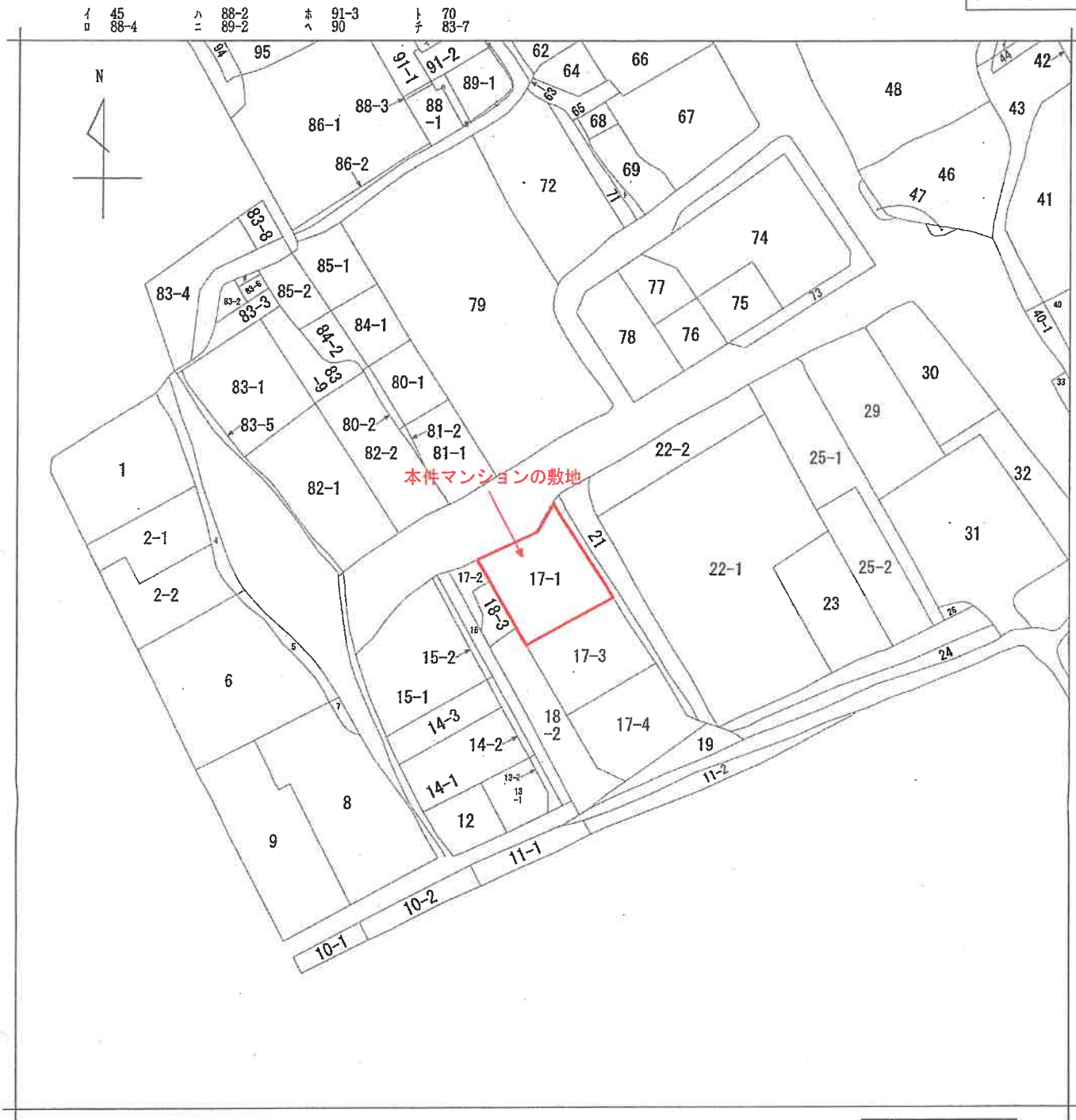
(特記事項)

☐ 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7年3月12日
目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わ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	佐賀市大財三丁目				地番	17番1			
出力縮	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		

昭62.3.20 17-5は17-1に合筆

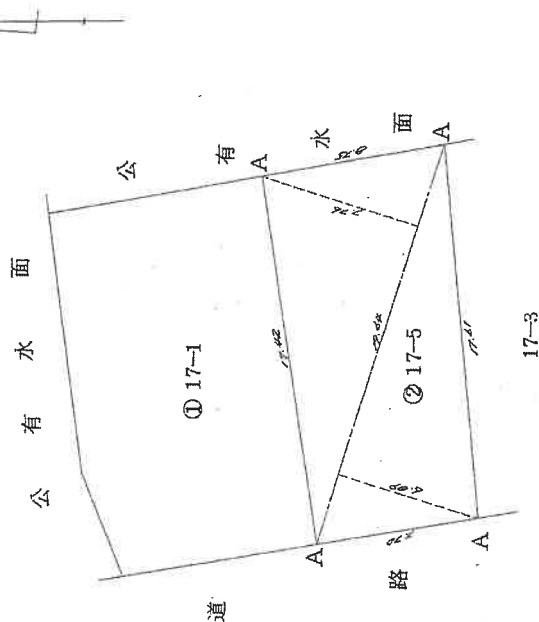
地積測量図

地番	17-5
土地の所在	佐賀市大財三丁目

平成61年4月14日登記

※※三斜求積表※※

地番	NO	底辺	高さ	倍積	地積
17-5	1	19.64	7.76	152.4064	
	2	19.64	6.89	135.3196	
	計			287.7260	
17-1	1/2			143.8630	143.86 m ²
	公簿			319.4162	
	合計			143.8630	
17-1	残地			175.5532	175.55 m ²
	※ 使用機種	JEC M-2880 プロッタングライダー システム			



A: コンクリート刻

作製者

申請人

縮尺

1/250

61年4月13日作製

登記年月日：昭和61年5月30日

地積測量図

地番 17-1

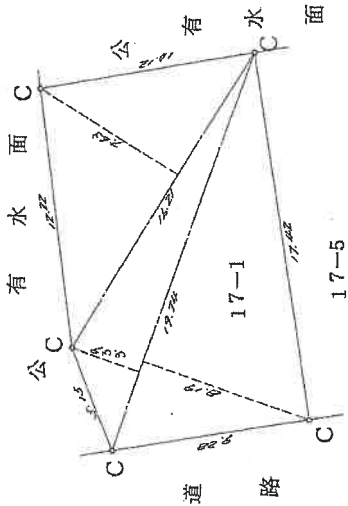
土地の所在 佐賀市大財三丁目

平成61年5月30日登記

※※三斜求積表※※

地番 NO.	底辺	高さ	倍積	地積
1	16.21	7.63	123.8823	
2	19.74	3.39	66.9186	
3	19.74	8.19	161.6706	
計			352.2715	
1/2			176.1357	176.13 m ²

※ 使用機種 JEC M-2880 漢字システム



C:コンクリート刻ミ

作製者

土地家屋調査士

(昭和61年5月30日作成)

申請人

縮尺 1/250

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

昭和62年4月3日登記 7007399

7007399

7007399

各階平面図

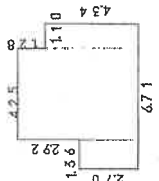
建物各階平面図

家屋番号

17番1014

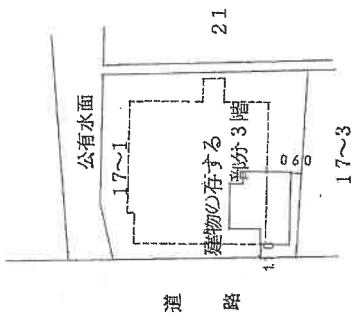
建物の所在

佐賀市大財三丁目17番地1



床面積計算

$2.70 \times 1.36 = 3.6720$
 $5.62 \times 4.25 = 23.8850$
 $4.34 \times 1.10 = 4.7740$
計 床面積 = 32.3310
= 32.33㎡



作製者

昭和62年3月26日(作製)

縮尺

1/250

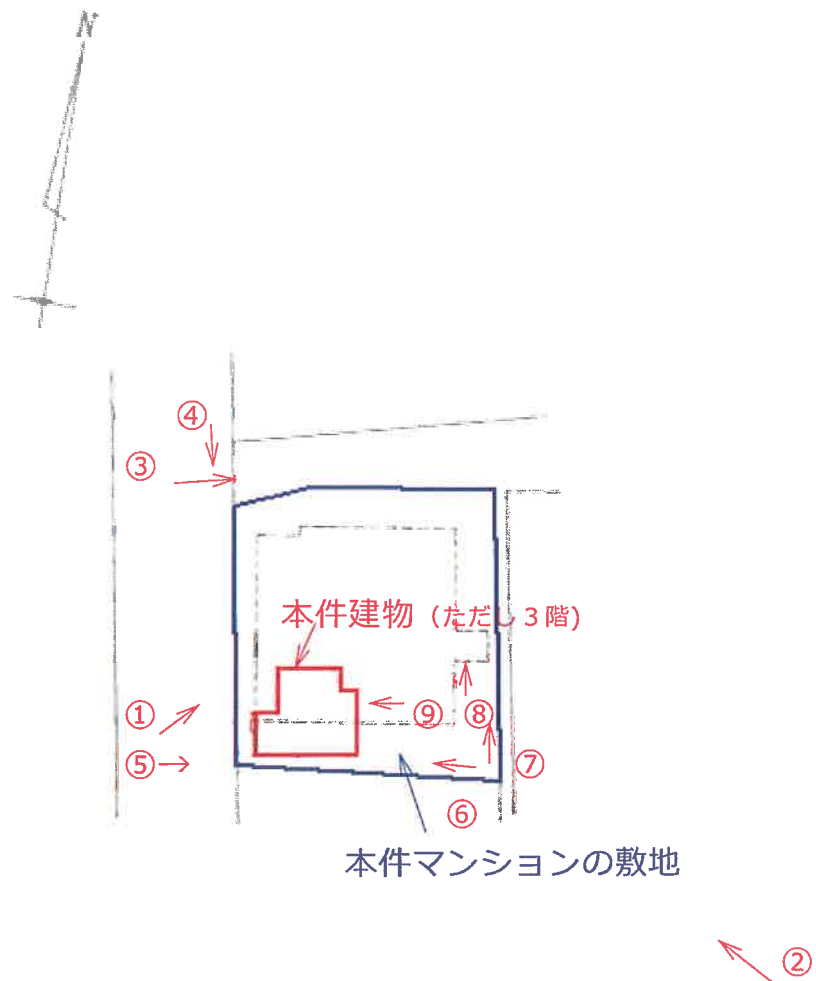
申請人

縮尺

1/500

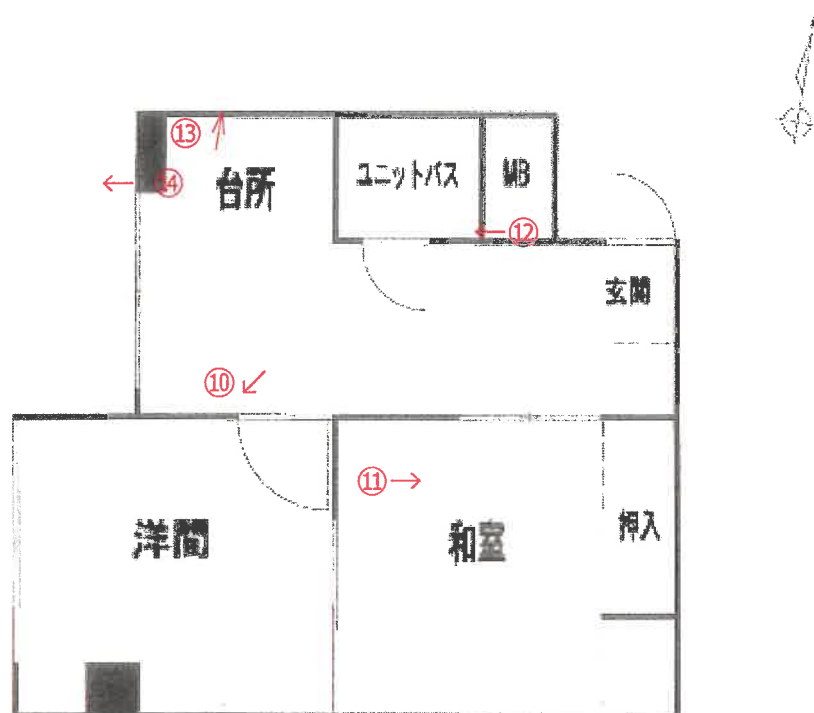
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



※ ⑨は3階での撮影

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 10)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



令和 7年（ケ）第 3号
物件 3

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

番号	評 価 額
物件3	金 1, 2 7 0, 0 0 0 円

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
3	(一棟の建物の表示) 所 在 別紙物件目録記載のとおり 床 面 積 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 別紙物件目録記載のとおり 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 別紙物件目録記載のとおり 地 目 地 積 (敷地権の表示) 別紙物件目録記載のとおり		
特記事項			
調査時点でドアの鍵が施錠されていない状態であった。			

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 1015.45 平方メートル
共有者 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

3 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市大財三丁目17番地1
建物の名称 ニューライフ佐賀2

物 件 目 録

構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建		
床 面 積	1階	173.86	平方メートル
	2階	170.00	平方メートル
	3階	170.00	平方メートル
	4階	170.00	平方メートル
	5階	170.00	平方メートル
	6階	141.46	平方メートル
	7階	113.17	平方メートル
	8階	90.92	平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号	大財三丁目17番1の14		
建物の名称	305号		
種 類	居宅		
構 造	鉄筋コンクリート造1階建		
床 面 積	3階部分	32.33	平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号	1
所在及び地番	佐賀市大財三丁目17番1
地 目	宅地
地 積	319.99平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号	1
敷地権の種類	所有権
敷地権の割合	115353分の3453
所有者	A

第4 目的物件の位置・環境等

1 敷地の概況，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1.1km(道路距離)、「大財町」バス停の北西方約220m、佐賀市役所の南方約700m、佐賀玉屋の北方約850m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街の背後に位置する地域で、2階建て程度の飲食店や、マンション等が混在している。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 : 319.99㎡ 間口 : 約17.0m 奥行 : 約17.5m 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	西側約8.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路に該当)	
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 : あり 下水道 : あり(建物まで接続済み) (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

マンション名	ニューライフ佐賀 2		
建 物 の 用 途	共同住宅 （総戸数 38戸）		
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62年 3月24日新築	
	経過年数	38年	
	経済的残存耐用年数	2.0年	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階		
仕 様	構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
	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	無	
	集 会 所	無	
	管理人室、ゴミ集積所、宅配ボックス、防犯カメラ		
建 物 の 品 等	使用資材	普通	
	施 工	普通	
	設計の良否	普通	
管 理 の 形 態 等	管理組合	有 名称（ニューライフ佐賀Ⅱ）	
	管理方式	委託	
	管理会社	(株) ジャスト・イン・タイム	
	管理形態	非常駐	
管 理 の 状 況	普通		
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、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	3 階部分 南西側角部屋
床 面 積	3階32.33㎡ 計 32.33㎡
間 取 り	2DK
仕 様	内 壁 ビニールクロス 天 井 ビニールクロス 床 畳、Pタイル 設 備 電気設備、上下水道、都市ガス (カセットコンロ使用中)
保守管理の状態	普通
管 理 費 等	管 理 費 7,940円 修繕金積立金 5,180円 滞 納 額 有 (445,070円) 令和 7年 2月19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、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の積算価格に敷地権価格を加算して求めた。

(1) 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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
220,000	32.33	0.10	711,000

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38年，経済的全耐用年数40.0年，経済的残存耐用年数2.0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と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2.0年／経済的全耐用年数40.0年)}×(1－観察減価0%)＝0.10

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減 価 エ	敷地権 割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
60,300	1.00	319.99	1.00	3453/115353	578,000

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
 $75,200\text{円}/\text{㎡} \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/126 = 60,300\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件▲1 交通・接近条件＋2 環境条件＋25

イ 個別格差：必要なし

- ウ 地積：登記記載の地積。
- エ 建付減価：必要なし
- オ 敷地権割合：登記記載による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) $(ア + イ) \times ウ$
711,000	578,000	1.05	1,353,450

2 比準価格の試算

基準階の 比準価格 (円/m ²) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (m ²) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
90,000	1.05	32.33	3,055,000

階層＋2 角部屋＋3

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。本件においては市場の実態を反映した比準価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	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	1, 353, 450	0	1, 353, 450
② 比準価格	3, 055, 000	0	3, 055, 000
③ 調整後の価格			2, 374, 380

※物件の個別性を反映した①と市場の実勢を反映した②を0.4 : 0.6で加重平均後、調整した。

イ 占有減価修正 :

必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (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
2, 374, 380	1.00	0.80	0.67	1.00	1, 270, 000
一括価格 (合計)					1, 270, 000

イ 市場性修正 : 必要なし

ウ 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。

エ 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。

オ 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：佐賀市白山2丁目112番

地 目：宅地

価 格：75,200円/㎡（対前年変動率 1.50%）

位 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土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

地番区域見出し
大財3丁1

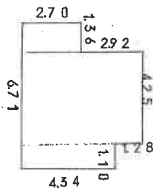
登記年月日：昭和62年4月3日

昭和62年4月3日登記 7007389

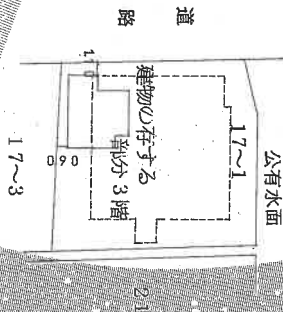
各階平面図

建物各階平面図

家屋番号	17番1の14
建物の所在	佐賀市大財三丁目17番地1



床面積計算
2.70 × 1.36 = 3.6720
5.62 × 4.25 = 23.8850
4.34 × 1.10 = 4.7740
計 32.3310
床面積 = 32.33㎡



製作者

士

縮尺

1/250

用紙

縮尺

1/500