

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 3 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 2 月 1 9 日から 令和 8 年 2 月 2 6 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 月 2 4 日 午前 9 時 5 0 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 8 年 2 月 3 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）	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	3,704,000 2,963,200	一括	740,800	72,830	0
1	2,732,000				
2	972,000				

物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原
地 番 9番3
地 目 宅地
地 積 589.34平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原9番地3
家屋 番号 9番3
種 類 保養所
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 115.19平方メートル
2階 59.62平方メートル

所有者 株式会社ティックワールド

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 2 月 8 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 A が占有している。同人の占有権原は買受人に対抗できない。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

周辺隣地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。



物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原
地 番 9 番 3
地 目 宅地
地 積 5 8 9 . 3 4 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原 9 番地 3
家屋 番号 9 番 3
種 類 保養所
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 1 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 株式会社ティックワールド



令和7年(ケ)第6号
令和7年7月28日受理
令和7年9月10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 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原
地 番 9 番 3
地 目 宅地
地 積 5 8 9 . 3 4 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原 9 番地 3
家屋 番号 9 番 3
種 類 保養所
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 1 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル

所有者 株式会社ティックワールド

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 (本件所有者 A) 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			
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
■佐賀市役所 都市政策課 担当者	本件物件が含まれる地域は都市計画区域外です。
■佐賀市上下水道局 担当者	1 物件1土地付近は下水道の供用区域で、本件物件にも公共ますが設置されています。負担金は納付済みです。 2 物件1土地付近には、上水道の配管はありません。
■所有者 A	1 本件物件2建物には、私が居住しています。 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、登記記録上、平成12年12月に新築とされているということであり、その頃に建築されていると思います。 増改築等については、されていないと思います。ただ、物件2建物は、私の亡父が建築したものであって、私が居住し始めたのは5年ほど前ですので、その間の詳細については分かりません。 3 本件建物は、登記上、保養所とされているということですが、実際には、1階に私の亡父母が居住し、2階は、遠方から会社関係のお客様がきた際に泊まってもらったりしていたようです。社員の保養所等としては使用されてはいなかったように思われます。 4 物件2建物の不具合としては、雨漏り等はないと思いますが、2階の建具等が一部壊れる等しています(写真18)。また、キッチンのオーブントースターが燃え上がったことがあり、ボヤまでは至りませんでした。少し焦げています(写真7)。 1階玄関のトイレについては、私は寝室のトイレのみを使用していますので、現状では、使用できるかは分かりません(写真13)。照明スイッチも、悪くなっています。 また、当初は庭に木製のテラスが付いていましたが、傷みがひどくなったので、10年ほど前に撤去しています。 シロアリについては、種アリを見かけたことがあるので、いるかも知れませんが、はっきりとは分かりません。玄関前の木製の囲いが倒れかかるようになっていきます(写真20)が、シロアリによる可能性もあります。 庭については、以前は手入れをしていましたが、草木の伸びが早いので、この数年間は伸び放題になっています。北側は、隣地の竹が入り込んでいるようであり、竹林になっています(写真23)。 5 水道は、地下水をポンプで汲み上げています。この付近は上水道が整備されていないため、皆さん同様にしていると思います。 下水については、はっきりとは分かりませんが、汲み取りでもなく、浄化槽でもないことから、下水につながっていると思います。 6 物件1土地は私の所有で、物件2建物は債務者兼所有者会社の所有ですが、債務者兼所有者会社は亡父が経営していた会社で、会社が稼働していた際には賃貸借契約を結び、亡父母の居宅部分の光熱水費と相殺していたように聞いていますが、亡父がしていたことですので詳細は分かりません。現状では、地代のやりとり等はありません。

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）及び建物図面（図面3）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、南西側を国道323号線（幅員約8m）に接し、その余をいずれも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、フェンスやコンクリート擁壁となっている（写真22、23、26）。

ただし、フェンス等の形状は、下記のとおり一部公図（図面1）と異なっている。

北西端付近、国道との境界は、公図ではカギ型になっているが、現状でフェンスは当該部分付近は直線状になっており、隣地（地番11番1、地目畑、地積80㎡、私有地）との境界付近がカギ型になっている（写真22）。

南側隣地（地番8番1、地目宅地、地積600.48㎡、私有地）については、コンクリート擁壁の法下が境界と思われるが、南西端の国道との境界は、公図で一部斜めになっている部分は現地では明確には特定できず、また法下についても、隣家の軒が近接して法下にかかっている可能性もある（写真26）など、境界が法下でない可能性もあることから、正確な境界ははっきりしない。

東側についても、物件1土地が、隣地（地番14番（地目畑、地積143㎡、私有地）、地番15番（地目畑、地積48㎡）、地番18番（地目原野、地積86㎡、私有地））よりも高台になっているようである（写真24、本件物件の北東側にある嘉瀬川親水公園への降り口付近から撮影）から、コンクリート擁壁等になっていると思われるが、草木が生い茂って立ち入れなかったため、確認できなかった。

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、所有者A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12年12月に新築され、その後、増改築の詳細は不明であるが、建物図面（図面2）と現状が異なっていないことから、少なくとも増築はされていないようである。

【不具合等】

物件2建物は、新築後25年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。不具合等の詳細は所有者の陳述のとおり（3枚目）。

その他、床については目立った傷み等なかったものの、全般的に軋みがあり、2階南側の部屋に多少傷みが認められた。

【その他】

物件2建物の物件1土地についての占有権原は、以前は賃貸借契約されていた可能性はあるものの、現時点では使用貸借相当又は無権限と思考する。

また、物件2建物自体の占有権原については詳細不明であるものの、占有者であるAは本件土地所有者であることから、いずれにしても明渡猶予の対象とはならないと思われる。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月29日(火) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(佐賀市役所へ郵送)
7年8月5日(火) 9:40 - 10:00	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
7年8月6日(水) 12:05 - 12:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
7年8月19日(火) 14:45 - 15:00	佐賀市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
7年8月22日(金) 11:50 - 13:25	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 所有者と面談 (評価人同行)
7年9月2日(火) 13:30 - 13:40	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
—		
—		
—		
—		

(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



地番区域見出
富士町大字上熊川

請求部	所在	佐賀市富士町大字上熊川字湯の原				地番	9番3			
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					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

昭12年12月15日登記

各階平面図

7075791

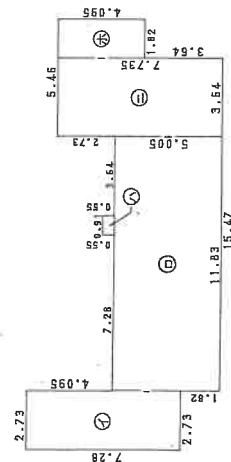
建物各階平面図

家屋番号 9番3

建物の所在 佐賀県豊後市大字上熊川字湯の原9番地3

佐賀市富士町

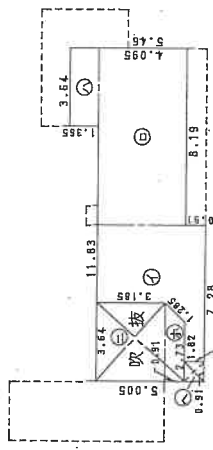
一階



求積表

①	2.73	×	7.28	=	19.8744
②	3.64	×	5.45	=	19.8744
③	1.82	×	7.28	=	13.1616
④	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑤	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑥	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑦	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑧	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑨	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑩	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑪	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑫	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑬	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑭	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑮	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑯	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑰	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑱	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑲	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑳	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉑	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉒	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉓	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉔	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉕	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉖	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉗	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉘	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉙	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉚	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉛	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉜	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉝	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉞	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉟	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊱	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊲	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊳	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊴	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊵	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊶	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊷	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊸	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊹	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊺	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊻	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊼	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊽	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊾	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊿	0.91	×	0.91	=	0.8281
合計					52.9104

二階



求積表

①	7.28	×	5.005	=	36.43640
②	8.19	×	4.095	=	33.53805
③	3.64	×	1.365	=	4.96860
④	3.64	×	3.185	=	11.59340
⑤	2.73	×	0.91	=	2.48673
⑥	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑦	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑧	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑨	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑩	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑪	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑫	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑬	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑭	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑮	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑯	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑰	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑱	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑲	0.91	×	0.91	=	0.8281
⑳	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉑	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉒	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉓	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉔	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉕	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉖	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉗	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉘	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉙	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉚	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉛	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉜	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉝	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉞	0.91	×	0.91	=	0.8281
㉟	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊱	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊲	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊳	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊴	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊵	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊶	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊷	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊸	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊹	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊺	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊻	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊼	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊽	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊾	0.91	×	0.91	=	0.8281
㊿	0.91	×	0.91	=	0.8281
合計					59.62320

床面積 59.62㎡

作製者

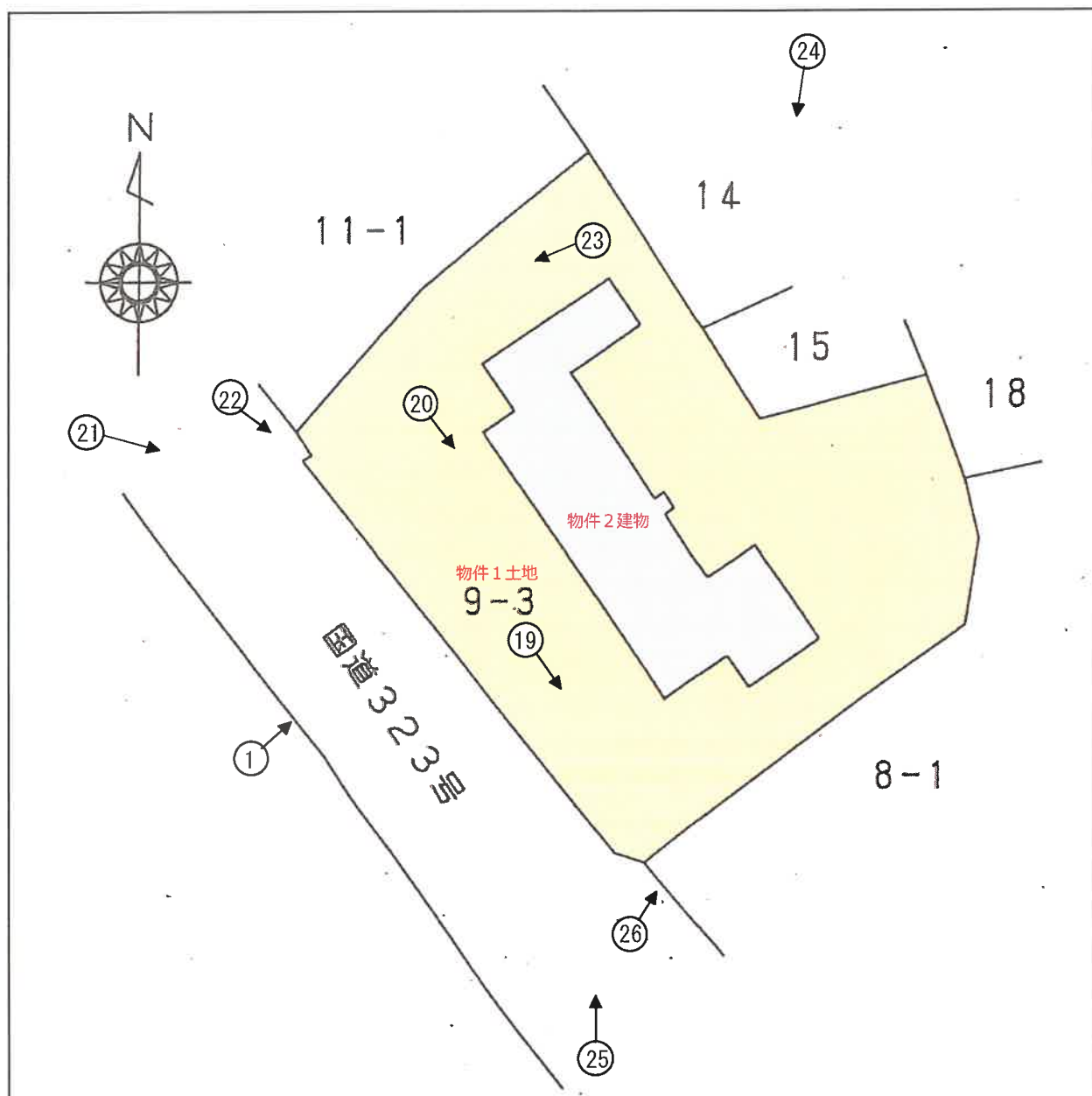
2月12日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図 (兼写真撮影位置方向図)



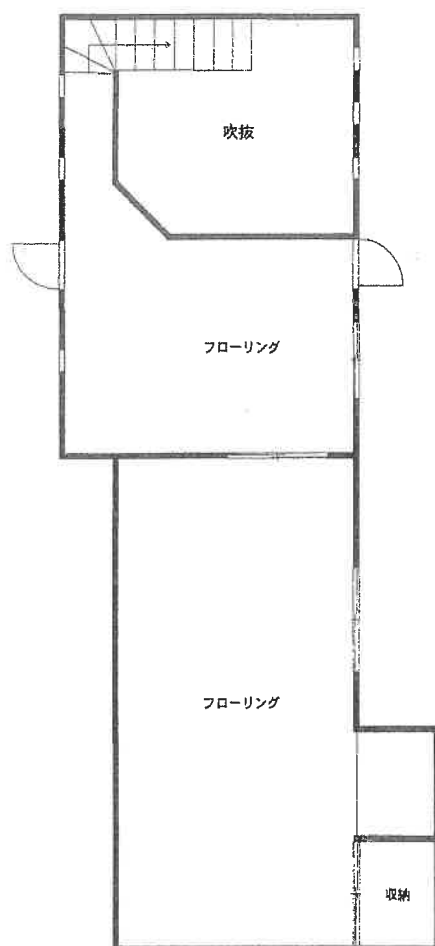
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

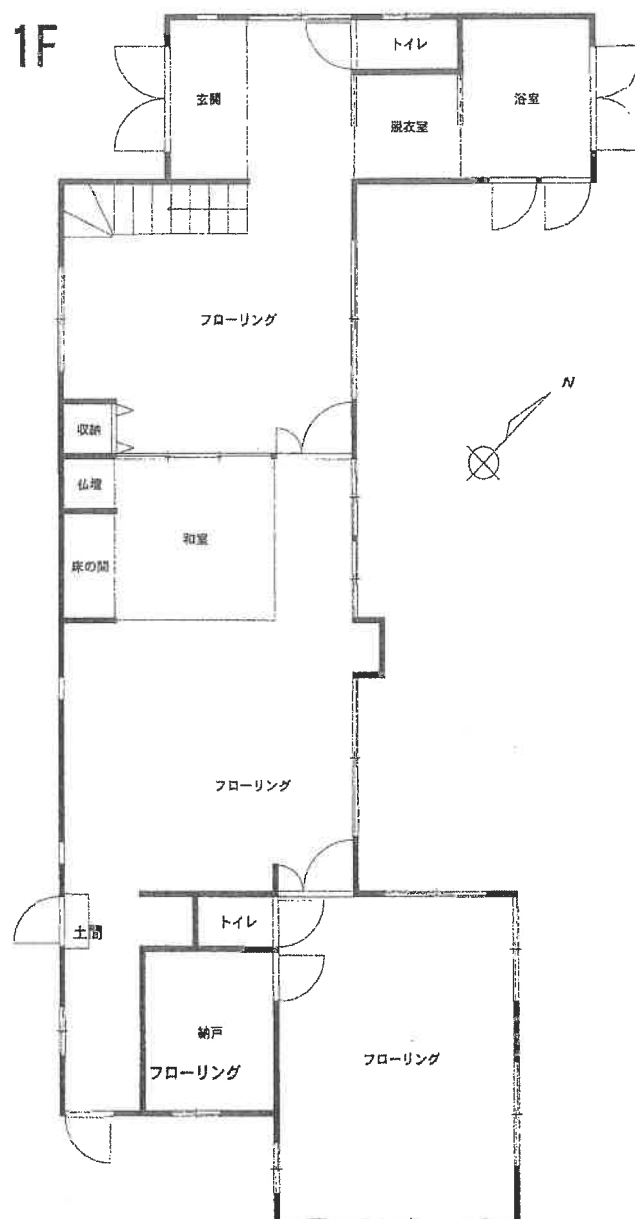
建物間取図

物件 2 建物

2F



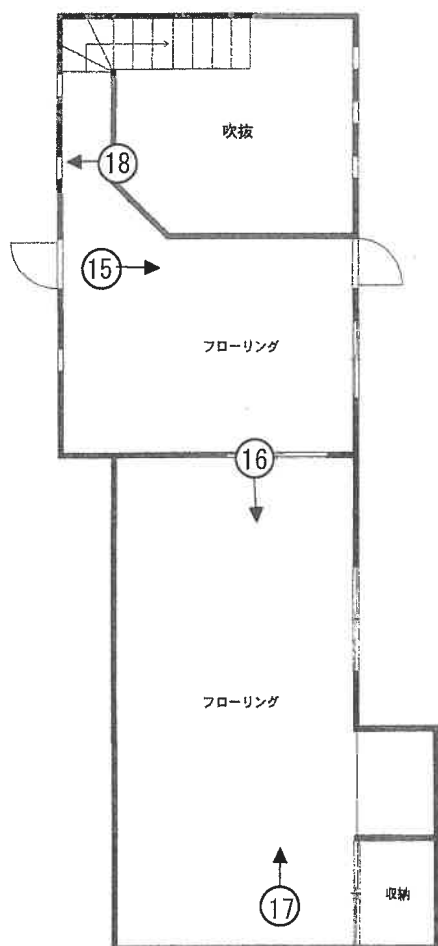
1F



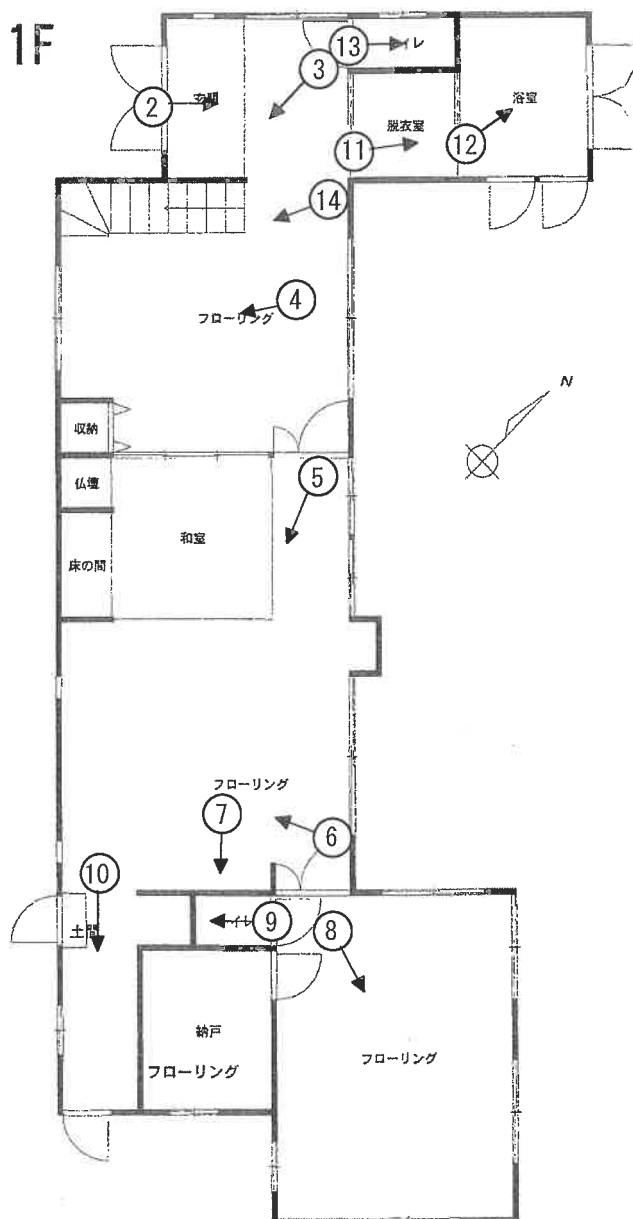
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

2F



1F



↑ 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)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



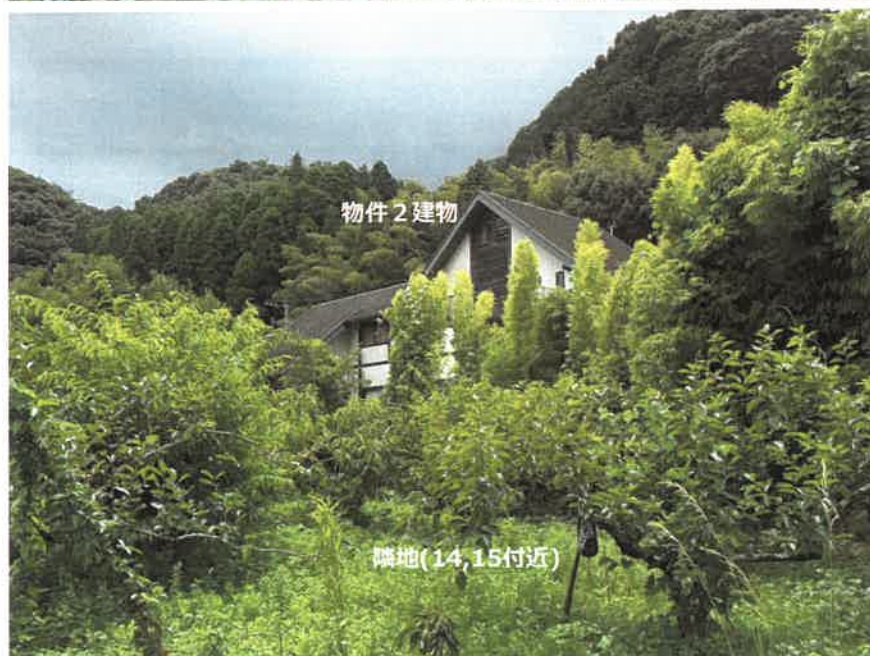
(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



令和 7年（ケ）第 6号
令和 7年 8月22日 現地調査
令和 7年 9月11日 評 価
令和 7年 9月11日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 市丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 7 0 4, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 7 3 2, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 9 7 2, 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1の北東側及び北西側は雑木・竹等が生い茂っており、境界の確定が困難な状況にある。また、南端の道路近くに街灯がある。			

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 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原
地 番 9 番 3
地 目 宅地
地 積 5 8 9 . 3 4 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 佐賀市富士町大字上熊川字湯の原 9 番地 3
家屋 番号 9 番 3
種 類 保養所
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5 . 1 9 平方メートル
2 階 5 9 . 6 2 平方メートル
所有者 株式会社ティックワールド

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	本件はJ R長崎本線「佐賀」駅の北方約13.6km(道路距離)、「熊の川温泉前」バス停の南東方約280m、佐賀市富士支所の南東方約5.2kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、富士町の熊の川温泉近くの国道323号沿いの地域で、住宅や温泉関連の施設等が混在しているが、繁華性は低い。佐賀市の中では周辺部に位置し、地価は下落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	都市計画区域外 イエローゾーン
画 地 条 件	物件1 地積 : 589.34㎡ 間口 : 約26.5m 奥行 : 約26.0m 形状 : 不整形 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	南西側約8.0m舗装国道(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 : なし(地下水をポンプでくみ上げている) ガス配管 : なし 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、土壌汚染対策法第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壌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 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
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12年12月 2日新築 経過年数 25年 経済的残存耐用年数はないものと判断した
仕 様	構 造 木造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード 内 壁 ビニールクロス、ベニヤ、タイル 天 井 ビニールクロス 床 畳、フローリング、タイル 設 備 電気設備、下水道
床面積（現況）	1階115.19㎡ 2階59.62㎡ 計 174.81㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 4LDK
品 等	普通
保守管理の状態	建具に傷みがあり、また、バルコニー2カ所も撤去されており、保守管理の状態はやや劣る
建物の利用状況	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地調査を行った結果、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。

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）

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=カ
1	12,600	0.73	589.34	0.80		4,337,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）5-12

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,300\text{円}/\text{㎡} \times 98/100 \times 100/100 \times 100/119 = 12,600\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-1.30%を補正（ $1-0.013 \div 12 \times 14 = 0.98$ ）

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件（道路の歩道の状態▲1 道路の系統・連続性▲3）

交通・接近条件（公共施設への接近性+5）

環境条件（供給処理施設の状態+3 繁華性の程度+15）

$(1-0.01-0.03) \times (1+0.05) \times (1+0.03+0.15) \div 1.19$

イ 個別格差：形状▲15 境界不確定▲10 街灯有▲1 一部整地を要す▲3

$0.85 \times 0.9 \times 0.99 \times 0.97 = 0.73$

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	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=オ
2	182,000	174.81		0.03	954,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を3%と判断した。

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

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	4,337,000	0.10	場所的利益	434,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を場所的利益と判定し、その割合を10%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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	4,337,000	-434,000		1.00	0.70	2,732,000
2	954,000	+434,000	1.00	1.00	0.70	972,000
一括価格（合計）						3,704,000

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 地価調査価格 佐賀(県) 5-12

所 在：佐賀市富士町大字古湯字本村764番

地 目：宅地

価 格：15,300円/㎡(対前年変動率 -1.30%)

位 置：JR長崎本線「佐賀」駅北西方約18km

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：216㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道

接 面 街 路：東側7.5m市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：低層、営業所、旅館等が見られる温泉街の商業地域

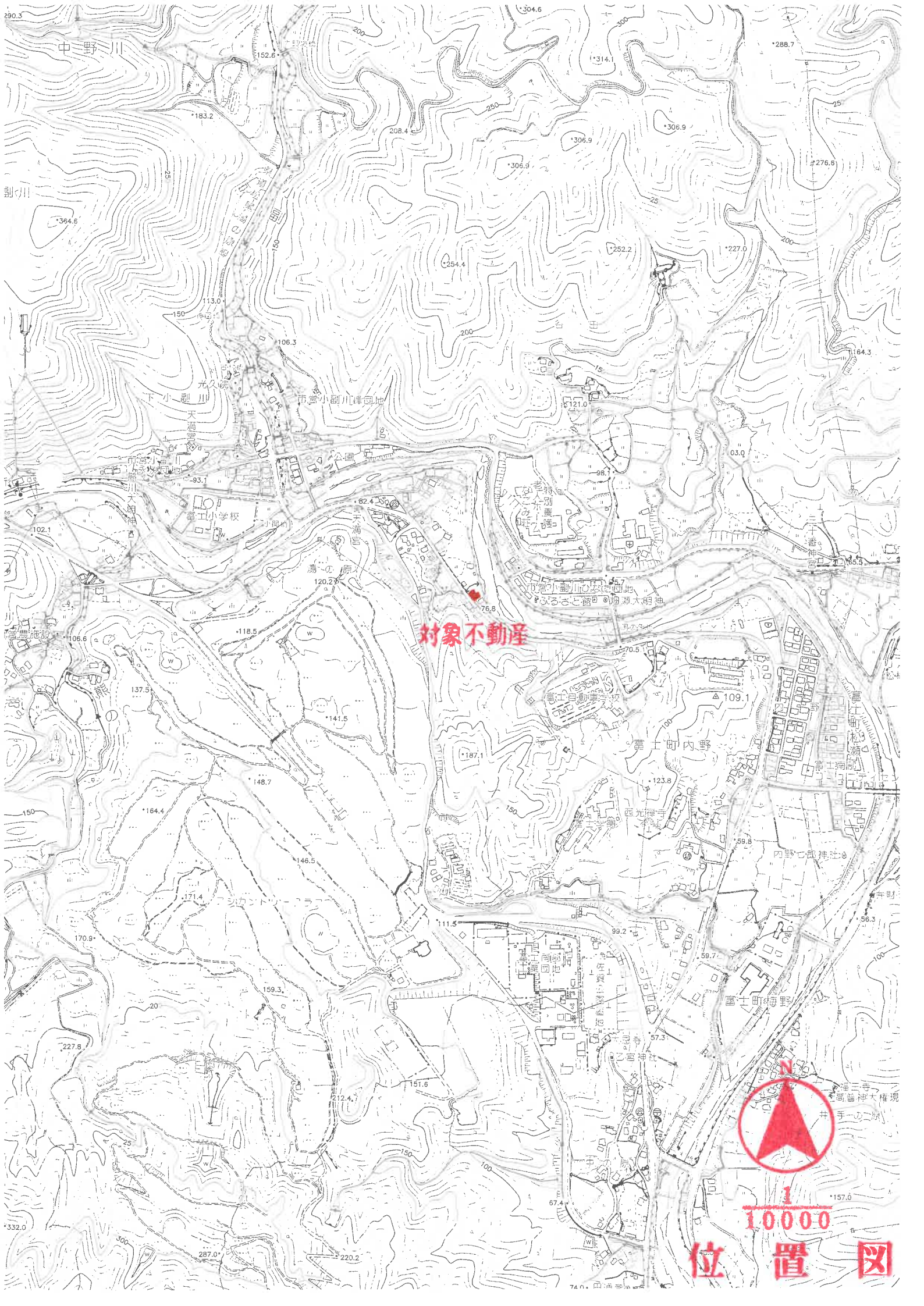
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

以 上

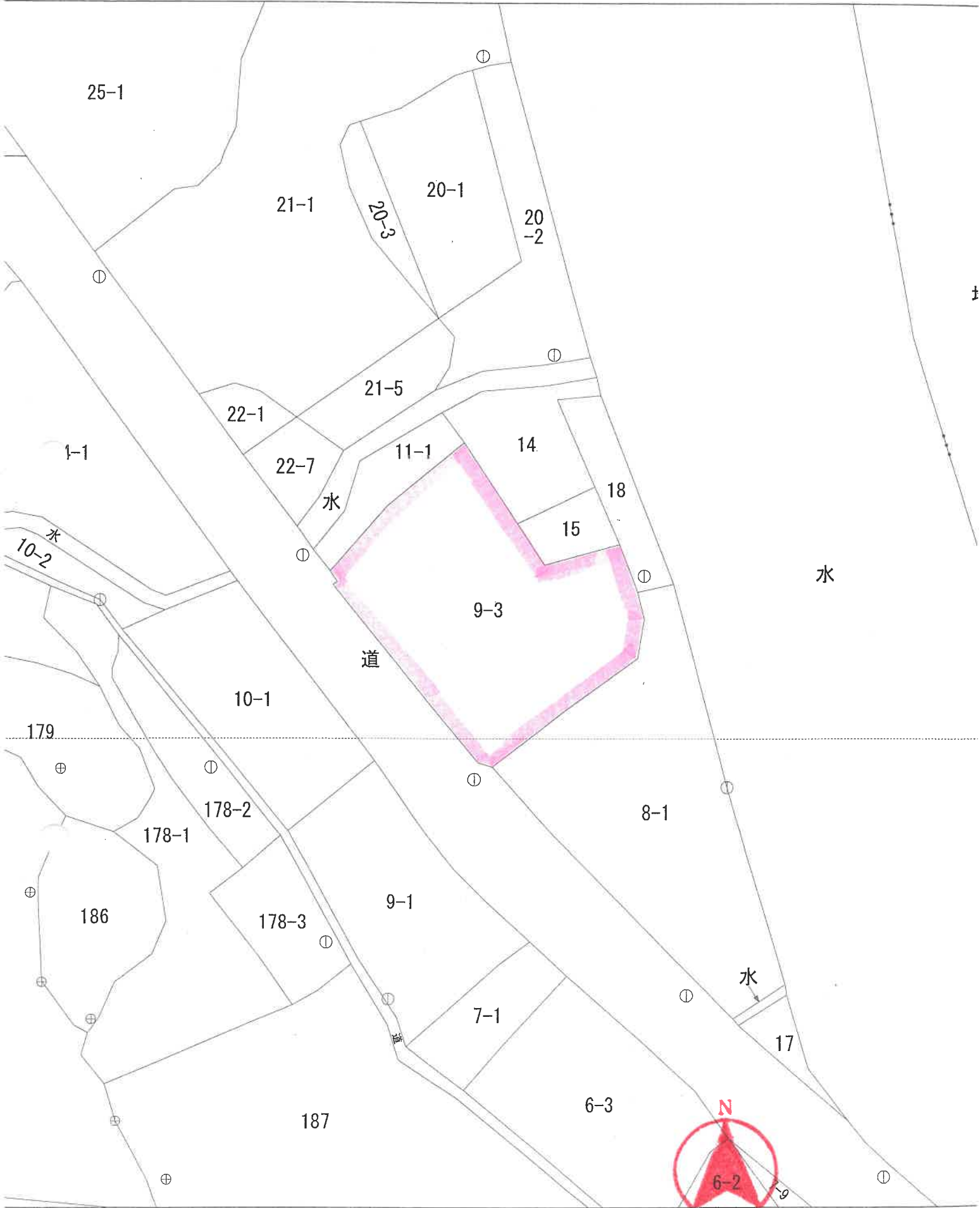


対象不動産



1/10000

位置図



登記年月日：平成12年12月15日

昭12年12月15日登記

各階平面図

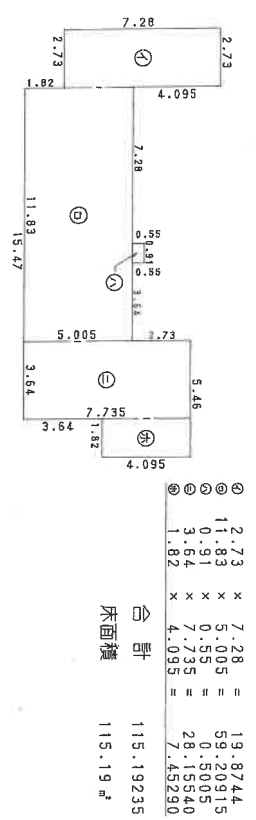
7075791

建物各階平面図

家屋番号	9番3
建物の所在	佐賀県唐土町大字上熊川字湯の原9番地3

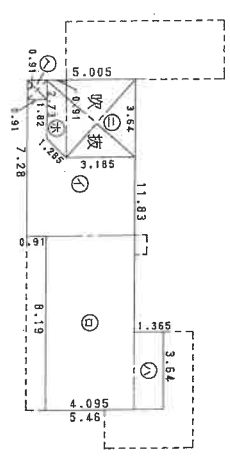
佐賀市富士町

一階

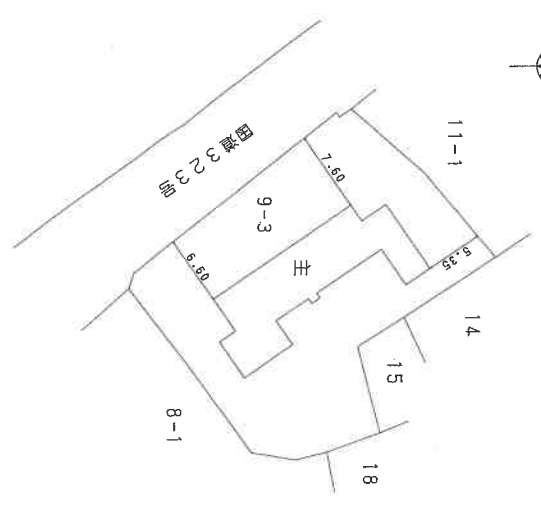


求積表

二階



求積表



作製者

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)