

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 19日から 令和 8年 2月 26日まで
開札期日	日 時 令和 8年 3月 5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 3月 24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 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、ご了承ください。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市松原四丁目29番地

建物の名称 ロマネスク松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原四丁目29番の504

建物の名称 504号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 5階部分 34.85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 佐賀市松原四丁目29番

地 目 宅地

地 積 1196.67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 100000分の913



物 件 明 細 書

令和 7年12月18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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市松原四丁目 29 番地

建物の名称 ロマネスク松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原四丁目 29 番の 504

建物の名称 504 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 34.85 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 佐賀市松原四丁目 29 番

地 目 宅地

地 積 1196.67 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 100000 分の 913



令和7年(ヌ)第21号
令和7年8月8日受理
令和7年9月19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 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市松原四丁目 29 番地

建物の名称 ロマネスク松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原四丁目 29 番の 504

建物の名称 504 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 34.85 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 佐賀市松原四丁目 29 番

地 目 宅地

地 積 1196.67 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 100000 分の 913

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	佐賀市松原四丁目2番20-504号	
建物	物件1	
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	
管理費等の状況	☒ 下記のとおり 管理費 5,400円 修繕積立金 5,170円 水道料 (使用量相当) 円 町内会費等 300円 管理組合費 100円	令和7年9月4日現在 (令和7年8月分まで) ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 65,386円 (内訳 管理費 21,600円 修繕積立金 20,680円 水道料 21,506円 町内会費 1,200円 組合費 400円)
管理会社等	日本ハウズイング株式会社福岡支店	
その他の事項	共用施設 (エレベーター、ゴミ集積場、駐車場、駐輪場等)	
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) ☐ (符号)	
その他の事項	敷地権の割合 100,000分の913	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 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
■債務者	1 本件建物には、私が居住しています。本件建物を第三者に貸す等はありません。 2 私が本件建物を購入したのは平成23年10月ですので、それ以前のリフォーム等については分かりませんが、私はリフォーム等はありません。便座を代えた程度です。 2 本件建物の不具合としては、大きなものとしては特に気づくことはありませんが、室内で小型犬を2匹飼っており、たまにトイレをペットシート以外の場所ですることがあり、尿により床が傷んでいる場所があります。
■マンション管理会社 担当者	1 本件マンションには、全部で22台分の駐車場がありますが、現在空きはありません。空きが出た場合には、抽選により割り当てます。 2 駐車場の月額使用料は、屋内10、000円、屋外8、000円です。 3 管理費の内訳及び本件物件の滞納管理費等は、2枚目に記載したとおりです。 4 本件マンションにおいては、管理規約等により、管理費、使用料、修繕積立金等の他、水道料金等の納入義務があるとされ、これらにつき滞納があれば、承継人にも請求する旨定められています。 5 本件マンションについては、平成23年2月に1回目の大規模修繕工事がされていますが、令和7年10月から令和8年3月までの予定で、2回目の大規模修繕工事（外壁補修、駆体補修、鉄部塗装、防水改修等）がされる予定です。
■佐賀市役所 建設管理課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（市街化区域、商業地域）です。
■佐賀市上下水道局 担当者	1 本件マンションは下水道の供用区域です。 台帳上は、国道364号線からの進入口西側にマンホールが設置されているとされていますが、確認したところ、撤去されているようであり、道路状のマンホールから直接取り出し管が配管されているようです。 2 本件マンションには、南側の国道から、進入口西側付近から敷地内に配管され、敷地北東側の受水槽に繋がっています。

執行官の意見

■本件建物を含む一棟の建物（ロマネスク松原）の敷地、共用施設等の概況

- 1 本件一棟のマンションの敷地の形状は、公図及び建物図面（図面1、2）のとおりである。
- 2 共用施設として、エレベータ、ゴミ集積場、駐車場、駐輪場等がある。

■本件マンション敷地の隣接地の状況

- 1 本件マンション敷地は、南側を国道264号線に、北側を水路に接しており、その余（東西）を私有地に接している。
- 2 隣接地との境界には、ブロック塀等が設置されており、概ね明瞭と思われる。

■本件建物の占有状況等

- 1 本件建物は、債務者が居宅として使用、占有している。
- 2 本件マンションは、平成4年1月21日新築（登記記録）であり、33年程度経過しているため、経年による劣化が認められる。本件物件内は、犬の尿により、床が傷んでいる部分が数か所認められた。

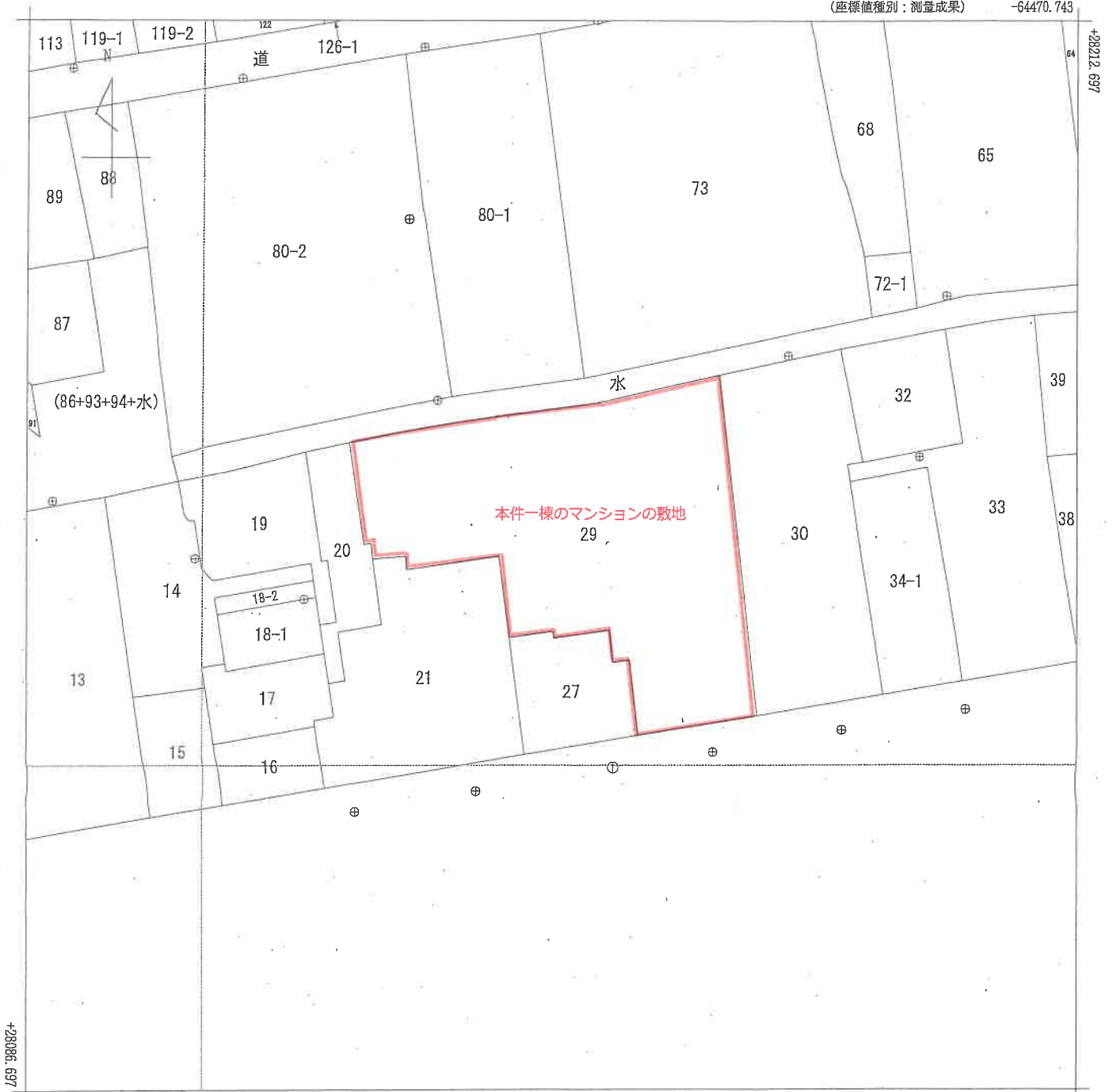
■その他

管理費等の滞納関係については、2枚目に記載したとおり。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月8日(金) 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12日(火) 16:30 - 16:50	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19日(火) 14:30 - 14:45	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26日(火) 15:35 - 16:05	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9月2日(火) 13:50 - 14:00	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
7年9月2日(火) 16:00 - 16:10	執行官室	管理会社に対し、滞納管理費等の調査 (郵送による。9月5日回答書着)
7年9月3日(水) 14:55 - 15:20	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 管理人から聴取 (評価人同行)
7年9月10日(水) 14:10 - 14:20	物件所在地	占有関係調査、調査立会依頼書投函 管理人から聴取
7年9月17日(水) 13:50 - 14:20	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 管理人から聴取 (評価人同行)
7年9月17日(水) 15:20 - 15:25	執行官室	管理会社から滞納管理費等に関して確認のため聴取
(特記事項) ■ 令和 7年 9月17日 目的物件は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人株式会社にしけい従業員(女性)及び解錠技術者を同行した。債務者が在宅したため、引き続き立会人を付した上で調査を行った。 □ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 □ 令和 年 月 日		

(座標値種別：測量成果)

-64470.743



-64595.743

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出

松原4丁目

請 求 部	所 在					佐賀市松原四丁目		地 番	29番					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分	甲二		座標系又は番号は記号	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)	令和6年11月11日			補 事 記 項				

A3判をA4判に縮小

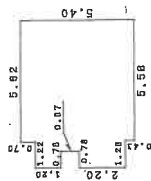
昭44年2月5日登記 7057216

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 松原四丁目29番の504

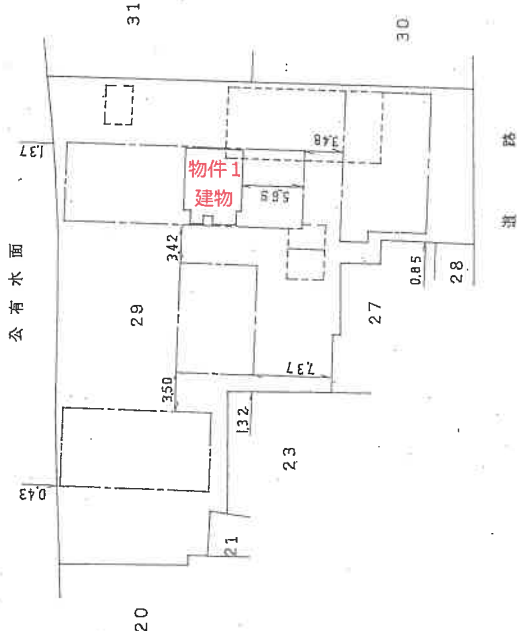
建物の所在 佐賀市松原四丁目29番地



求積表

0.78 x 1.20	=	0.9360
0.78 x 2.20	=	1.7160
0.44 x 4.27	=	1.8788
0.08 x 4.97	=	0.2982
5.56 x 5.40	=	30.0240
計		34.8530

床面積 34.85m²



建物の存する部分 5階

図面 2

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

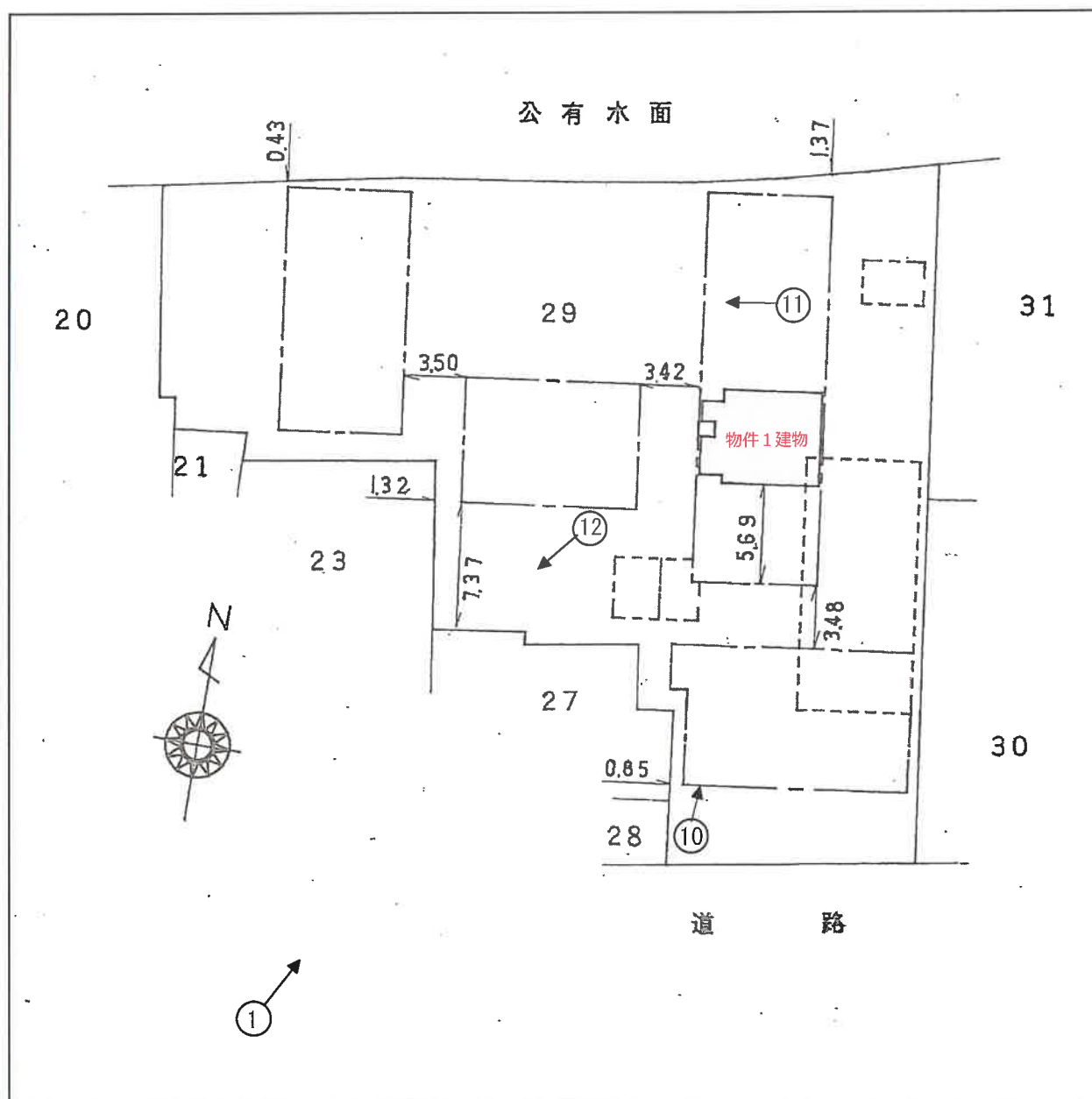
作製者

(平成4年2月3日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

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)

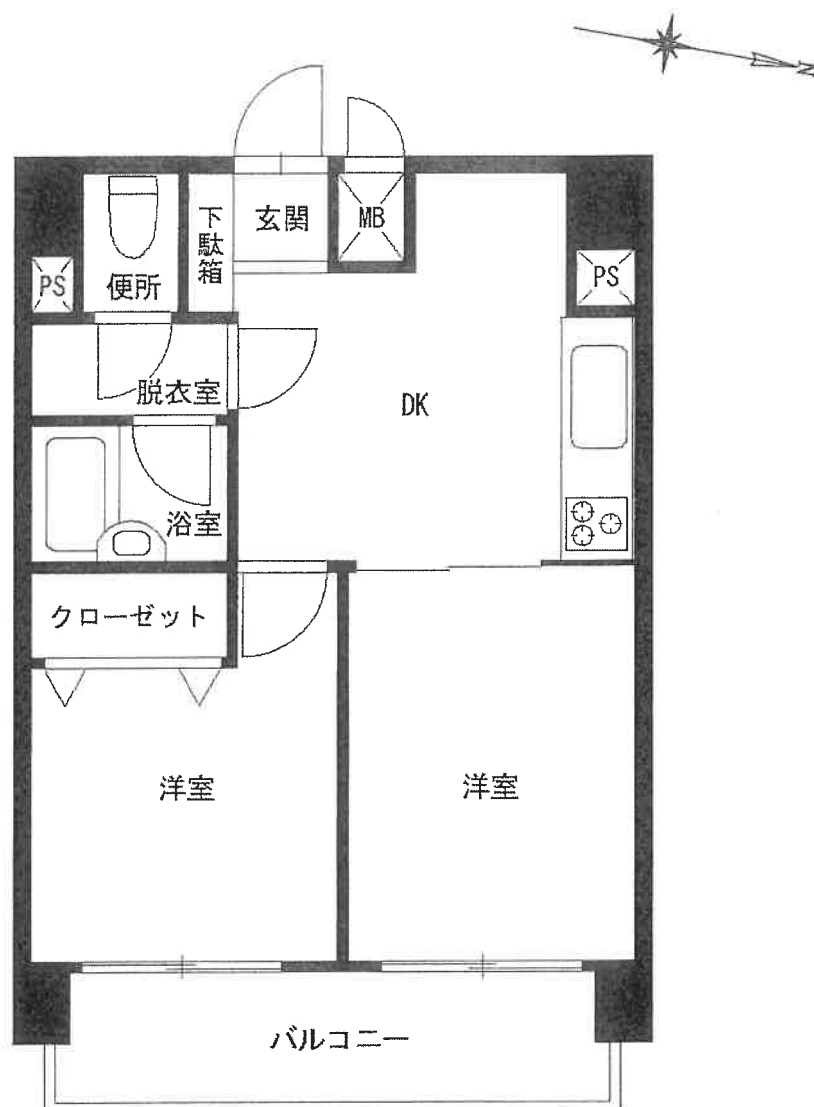


※本図は、建物図面を基に概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

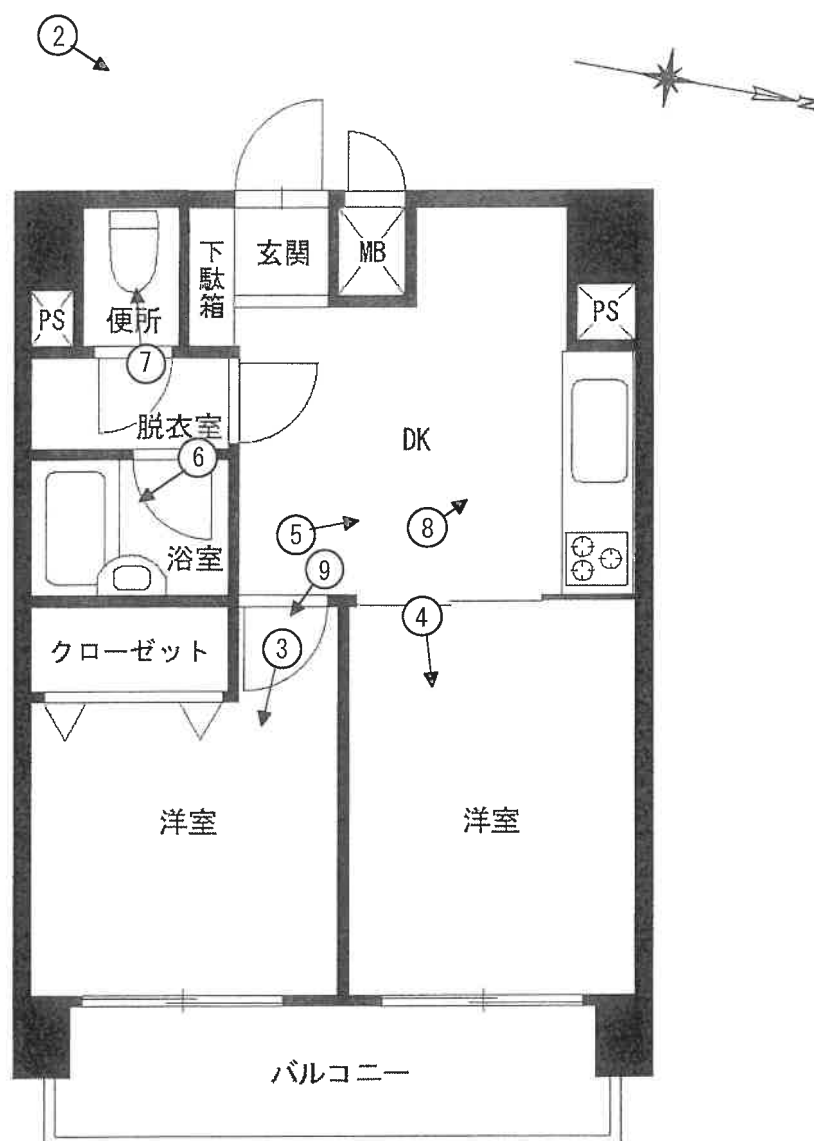
建物間取図

物件 1 建物



写真撮影位置方向図

物件 1 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)



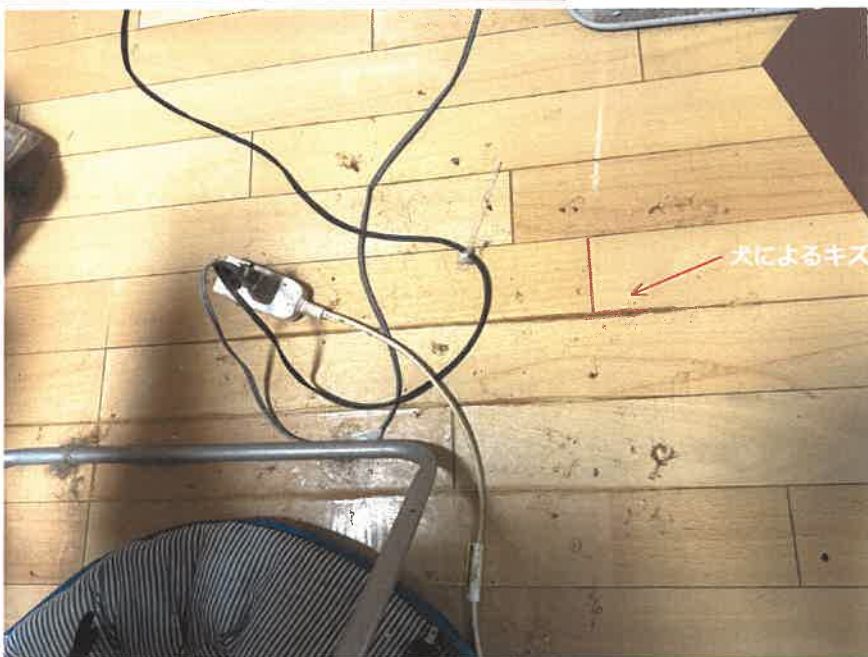
(写真6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



令和 7年（ヌ）第 21号
令和 7年 9月 3日 現地調査
令和 7年 9月17日 現地調査
令和 7年 9月19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

番号	評 価 額
物件 1	金 2, 9 9 8, 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

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	(一棟の建物の表示) 所 在 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 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 地 目 地 積 (敷地権の表示)	次頁物件目録記載のとおり 次頁物件目録記載のとおり 次頁物件目録記載のとおり 別紙物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
1	特になし		

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 佐賀市松原四丁目 29 番地

建物の名称 ロマネスク松原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 松原四丁目 29 番の 504

建物の名称 504 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 5 階部分 34.85 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 佐賀市松原四丁目 29 番

地 目 宅地

地 積 1196.67 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 100000 分の 913

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	J R長崎本線「佐賀」駅の南東方・道路距離・約2.1km 「片田江」停留所の東方・道路距離・約100m	
付 近 の 状 況	対象物件は、佐賀市の中心市街地にあつて、商業ビルやマンション等が建ち並ぶ地域に存している。 日用品店舗：マックスバリュ巨勢店まで約800m 小学校：佐賀市立循誘小学校まで約700m 公共施設：佐賀市役所まで約1.8km ※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 その他規制	市街化区域 商業地域 80% (指定) 400% (指定) 準防火地域 なし
画 地 条 件	地積：1,196.67m ² 形状：不整形 間口：約14.5m 奥行：約39m 地勢：ほぼ平坦 その他：特になし	
接面道路の状況	南側にて幅員約16mの舗装国道（264号）に等高接面。 ※当該国道は建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」に記載のとおり	
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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 敷地権の種類は「所有権」、敷地権の割合は「100000分の913」である。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ロマネスク松原
建物の用途	共同住宅
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 4年 1月21日新築 経過年数 約34年 経済的残存耐用年数 約6年 ※平成22年9月から平成23年2月28日に実施された大規模修繕工事により、耐用年数が延長された結果、40年と判定した。
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11階建・延床面積4,569.20㎡(登記記載)
仕様	構造 鉄骨鉄筋コンクリート造 屋根 陸屋根 外壁 小口タイル貼りほか
設備等	エレベーター：1基 駐車場：敷地内に22台 月額8,000円～10,000円 駐輪場：あり 宅配ボックス：あり
建物の品等	使用資材 普通 施工 普通
管理の形態等	管理組合 有 名称(ロマネスク松原管理組合) 管理方式 委託 管理会社 日本ハウズイング株式会社 管理形態 管理員 有 管理人室 有 日勤
管理の状況	普通
特記事項	・平成22年9月から平成23年2月28日に大規模修繕工事を実施。 ・令和7年10月から大規模修繕工事を実施予定。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	5階（504号室）、主要開口部の方位：東
床 面 積	専有面積：34.85㎡（登記記載）
間 取 り	附属資料4「建物間取図」のとおり
仕 様	内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング 設 備 電気設備、給排水設備、給湯設備等
保守管理の状態	劣る
管 理 費 等	管 理 費 5,400円／月 修繕金積立金 5,170円／月 組 合 費 100円／月 ※滞納金、及び遅延金が存し、詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。
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	・吹付けアスベスト等、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。 ・煙草の煙による、天井、壁紙等にヤニ汚れが見られる。 ・ペットの排泄物等による床汚れが見られる。 ・全室において、私物、ゴミ等が散乱しており、管理の状態は極めて悪い。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、並びに比準価格を求め、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、次のとおり試算した。

(1) 建物価格

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
230,000	34.85	0.05	401,000

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34年，経済的全耐用年数40年，残価率5%とした定率法(0.078)と観察減価法（保守管理の状態で劣る▼30%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.078 \times (1 - 30\%) \div 0.05$

(2) 敷地権価格

標準画地価格（更地価格）を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求め、さらに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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
98,000	0.72	1,196.67	1.00	913/100000	771,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）5-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $73,500\text{円}/\text{㎡} \times 101.3/100 \times 100/100 \times 100/76 = 98,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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▲5 環境条件▲20

イ 個別格差：形状▲20 規模▲10

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)×ウ
401,000	771,000	0.78	914,000

ア 建物価格 : 前頁(1) 参照

イ 敷地権価格 : 前頁(2) 参照

ウ 個別格差 : 階層別格差 位置別格差 品等格差 個別格差
 $1.00 \times 0.98 \times 0.80 = 0.78$

2 比準価格の試算

マンションの取引事例を収集し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階（6階）の中間専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

【取引事例】

A：ロマネスク松原 3階南向き 16.44㎡ 令和4年12月取引
B：ロマネスク松原 2階南向き 16.36㎡ 令和3年6月取引

下表の試算価格は、いずれも評価対象物件と同一マンションの取引事例より試算したものであり、高い価格牽連性が認められる。

従って、2試算価格の平均値をもって基準階の比準価格を173,000円/㎡と査定した。

(比準表)

番号	事例価格 (円/㎡) ア	事情 補正 イ	時点 修正 ウ	標準化 補正 エ	地域品 等比較 オ	建物品 等比較 カ	試算価格 (円/㎡) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
A	182,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{102.8}{100}$	$\frac{100}{110}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	170,000
B	183,000	$\frac{100}{100}$	$\frac{104.3}{100}$	$\frac{100}{109}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	175,000

- イ 事情補正 : 取引形態、取引に介在する特殊事情を考慮
ウ 時点修正 : 近隣地域及びその周辺におけるマンション価格の推移を考慮
エ 標準化補正 : 階層別・位置別の効用比、床面積を考慮
オ 地域品等比較 : 利便性や周辺の利用状況等を考慮
カ 建物品等比較 : 建物のグレード、築年数、保守管理の状態等を考慮

基準階の 比準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
173,000	0.78	34.85	4,703,000

ア 基準階の比準価格：上記参照

イ 個別格差 : 階層格差正 位置別格差 品等格差 個別格差
1.00 × 0.98 × 0.80 = 0.78

ウ 専有面積 : 登記数量

3 評価額の決定

(1) 試算価格の調整

積算価格並びに比準価格が下記のとおり試算された。本件においては、評価対象物件と同じマンションの取引事例を収集し試算することができたことから、比準価格の相対的信頼性が高い。従って、市場性を反映した比準価格を重視して、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	914,000	0	914,000
② 比準価格	4,703,000	0	4,703,000
③ 調整後の価格			3,945,000

※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2：8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

上記(1)で求めた調整後の価格に、前記第2の1で述べた不動産の特殊性を考慮した修正を施し、さらに、本件建物の占有者の占有状況等を勘案して評価額を判定した。

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
3,945,000	1.00	0.80	0.95	1.00	2,998,000
一括価格(合計)					2,998,000

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：滞納管理費等があることを考慮。

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）5-4

所 在：佐賀市水ヶ江2丁目141番1外
「水ヶ江2-5-38」

地 目：宅地

価 格：73,500円／㎡（対前年変動率 5.00％）

位 置：J R長崎本線「佐賀」駅の南東方 約2.2km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：224㎡

供給処理施設：水道, 下水道, ガス

接 面 街 路：西側にて幅員約15mの舗装県道に等高接面

用途指定等：市街化区域 商業地域（建蔽率80％，容積率400％）
準防火地域

地域の概要：古くからの低層小売店舗が建ち並ぶ近隣商業地域

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
- 5 現況写真

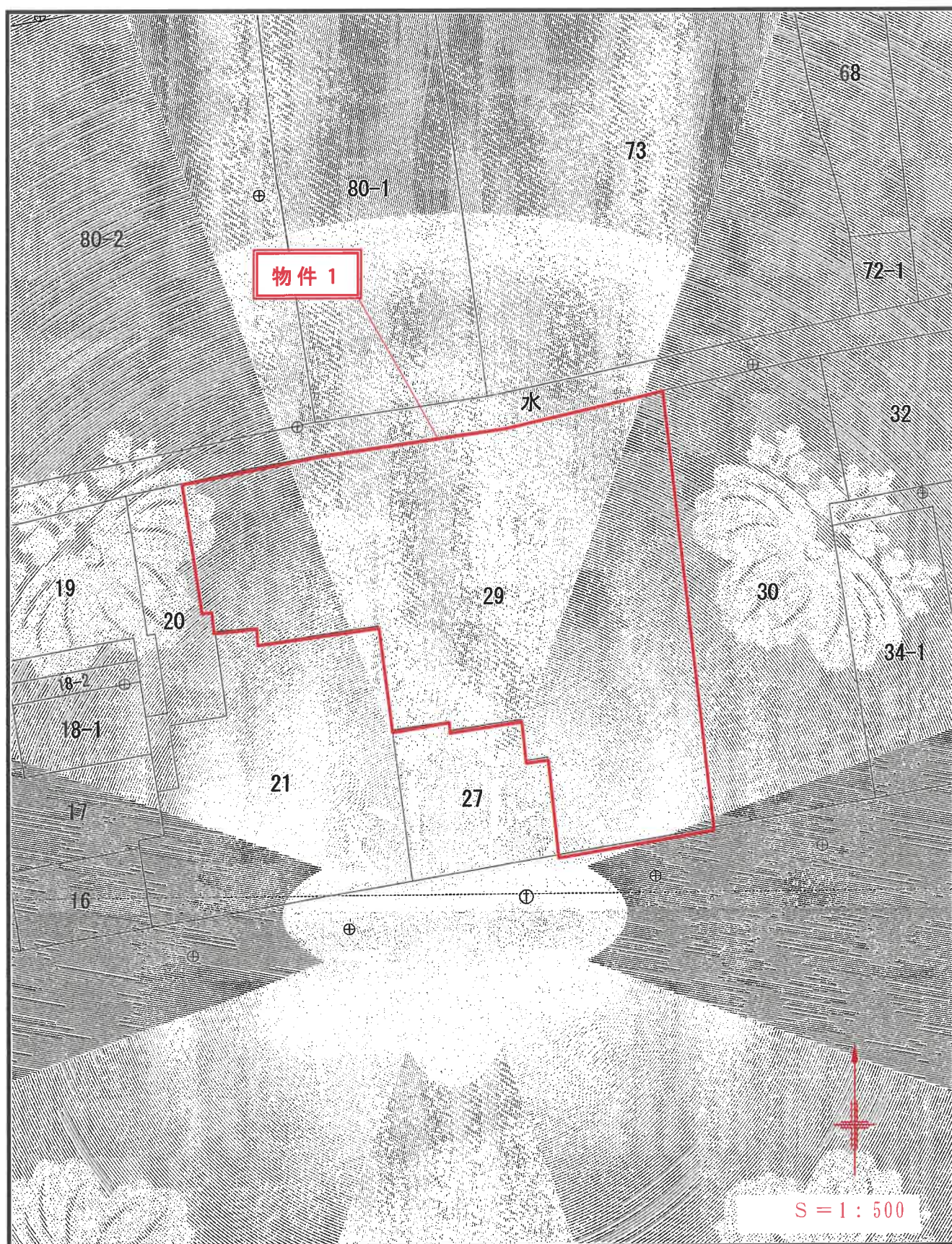
以 上

位置図



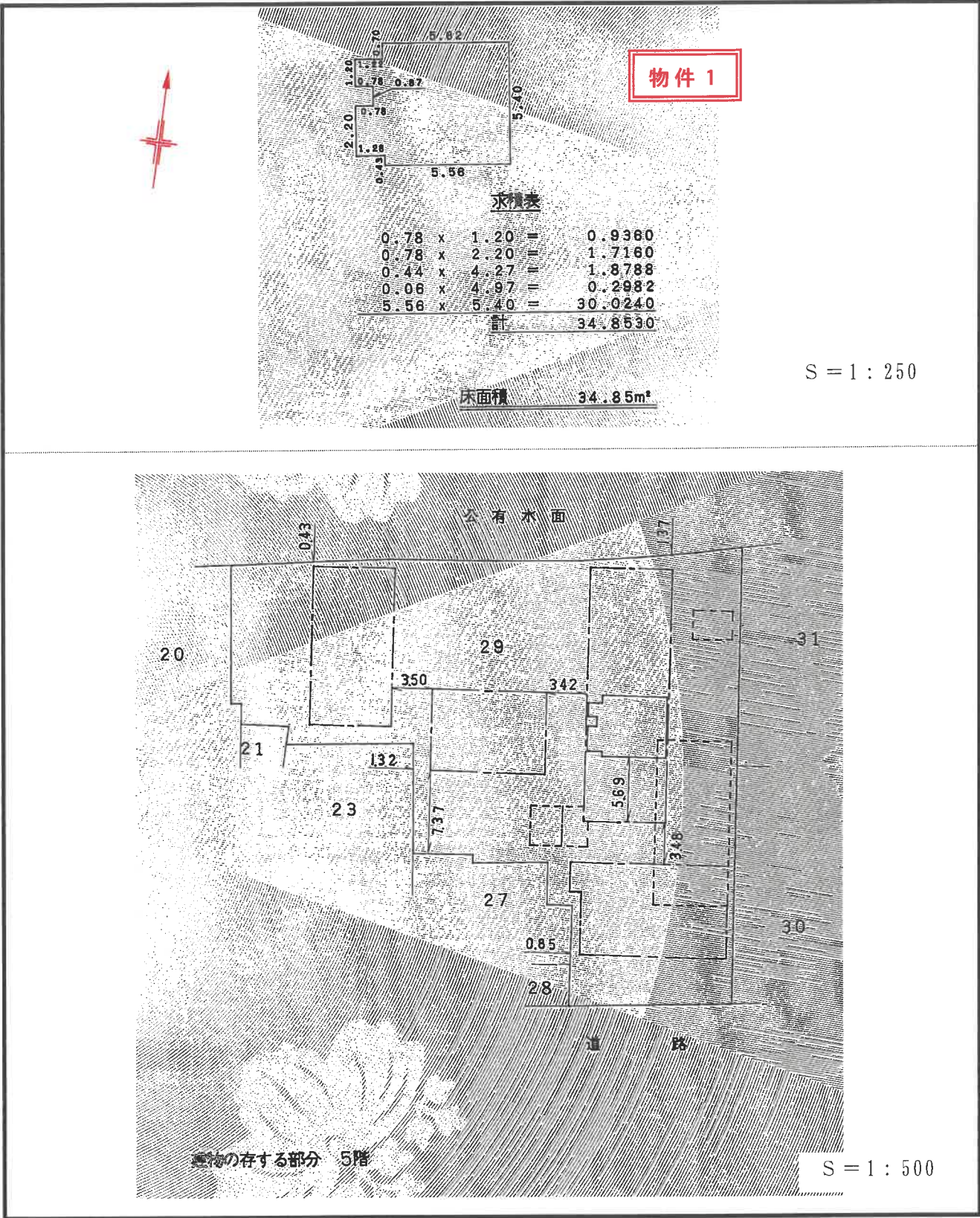
単位：円/㎡

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 4 年 2 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 1 居宅
5階 504号 34.85㎡

