

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 5月12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 3月24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

- 5 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 17番2
地 目 宅地
地 積 415.00平方メートル
- 6 所 在 小城市小城町晴気字一本松17番地2
家屋 番号 17番2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.45平方メートル
2階 93.45平方メートル



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号5, 6】

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6】

・賃借権

範 囲 101号室

賃借人 B

期 限 不明

賃 料 月額3万円

賃料前払 不明

敷 金 6万円(ただし詳細は不明であり増加する等の可能性がある。)

保証金 不明

特 約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範 囲 102号室

賃借人 C

期 限 不明

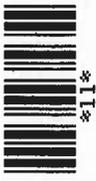
賃 料 月額3万5000円

賃料前払 不明

敷 金 7万円(ただし詳細は不明であり増加する等の可能性がある。)

保証金 不明

特 約 不明



上記賃借権は最先の賃借権である。

・賃借権

範囲 203号室
賃借人 D
期限 不明
賃料 月額3万円
賃料前払 不明
敷金 6万円（ただし詳細は不明であり増加する等の可能性がある。）
保証金 不明
特約 不明

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

3欄記載の101号室、102号室及び203号室以外の部分を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

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

- 5 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 17番2
地 目 宅地
地 積 415.00平方メートル
- 6 所 在 小城市小城町晴気字一本松17番地2
家屋 番号 17番2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.45平方メートル
2階 93.45平方メートル



令和7年(ケ)第32号
令和7年8月8日受理
令和7年10月24日提出
その2（物件5、6）

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

- 5 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 17番2
地 目 宅地
地 積 415.00平方メートル
- 6 所 在 小城市小城町晴気字一本松17番地2
家屋 番号 17番2
種 類 共同住宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 93.45平方メートル
2階 93.45平方メートル

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 ----- その他の陳述等 執行官の意見
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 101号室 ----- 賃借人B	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成9年頃 ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	契約期間等及び敷金額の詳細は不明である(敷金が増加する等の可能性がある。)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 102号室 ----- 賃借人C	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	令和元年頃 ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 35,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 70,000円	契約期間等及び敷金額の詳細は不明である(敷金が増加する等の可能性がある。)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 103号室 ----- 債務者兼所有者A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空家状態 (平成21年頃から)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 201号室 ----- 債務者兼所有者A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空家状態 (令和6年頃から)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 202号室 ----- 債務者兼所有者A	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	. . . ----- 自 . . . 至 . . .	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input type="checkbox"/> 法	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 円 ----- <input type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 円	空家状態 (平成21年頃から)
6	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 203号室 ----- 賃借人D	<input checked="" type="checkbox"/> 居 <input type="checkbox"/> 事 <input type="checkbox"/> 店 <input type="checkbox"/> 倉 <input type="checkbox"/> 他	平成21年頃 ----- 自 . . . 至 . . .	<input type="checkbox"/> 所 <input checked="" type="checkbox"/> 賃 <input type="checkbox"/> 使 <input type="checkbox"/> 転 <input type="checkbox"/> 他	<input checked="" type="checkbox"/> 所 <input type="checkbox"/> 務 <input type="checkbox"/> 借 <input type="checkbox"/> 他	<input type="checkbox"/> 合 <input type="checkbox"/> 自 <input checked="" type="checkbox"/> 法	<input checked="" type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 年 30,000円 ----- <input checked="" type="checkbox"/> 敷 <input type="checkbox"/> 保 60,000円	契約期間等及び敷金額の詳細は不明である(敷金が増加する等の可能性がある。)

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」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
<p>■小城市役所 都市計画課 建設課 下水道課 担当者</p> <p>■小城市役所水道課 担当者</p> <p>■債務者兼所有者 A</p>	<p>1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（非線引、無指定）です。</p> <p>2 物件5土地が西側で接する道路は、市道（黒原6号線）です（市道名は「おぎまつぶ（web）」により調査。）。</p> <p>3 本件物件は、下水道区域外です。</p> <p>水道台帳によれば、物件5土地には、西側の市道に上水道管が配管されており、そこから、物件5土地に配管されているようです。また、そのまま、東側の隣地（15番1）等へ配管されています（台帳図による回答）。</p> <p>1 本件物件6建物は、アパートとして賃貸していますが、103、201、202号室は空室です。</p> <p>2 物件6建物は、登記記録のとおり昭和52年4月に建築していると思います。その後、増改築等はしていません。</p> <p>ただし、本件建物を建てたのは私の父であり、日常の管理については管理会社に任せていますので、詳細は分かりません。</p> <p>水道管の配管についても、経緯等の詳細は分かりません。</p> <p>3 賃貸借契約の概要は3枚目のおりですが、賃貸借契約書については、管理会社から受け取っていると思いますが、現状では所在不明となっているため、契約始期等についてははっきりとは分かりません。</p> <p>賃料は、101号室は、当初35,000円でしたが、途中から30,000円に値下げしています。</p> <p>敷金は2か月分です。101号室については、当初の賃料からすると70,000円となりますが、60,000円と聞いています。</p> <p>203号室については、平成25年頃から貸していると思います。賃料は当初から30,000円で、敷金は60,000円だと思っています。敷金の中から、管理会社の手数料等を引いており、私の手元にはほとんど残っていなかったと思います。</p> <p>4 調査に関しては、私は立ち会えませんが、空室については執行官において内部等の調査をしてもらって構いませんが、賃貸している部屋については、まだ私から説明していませんので、調査を控えていただくようお願いします。間取りについては、1、2階同一です。</p> <p>なお、空室の鍵は所在不明となっていますので、解錠技術者により解錠されて構いません。</p>
<p>■賃借人（203号室） D</p>	<p>(調査時に、外出に出てきたのに併せて聴取)</p> <p>1 私は、本件物件6建物の203号室を借りています。</p> <p>居住し始めたのは、平成21年頃だと思っています。賃料は、所有者の述べるとおりに、現在は3万円ですが、当初は4万円ほどだったと思います。敷金については2か月か3か月かはっきりと覚えていませんが、当初に20万円程度支払ったと思います。</p> <p>2 物件6建物の不具合としては、全体的に南西側が下がるように傾いていると思います。特に、南側の和室部分は傾きがひどいように思います。</p>

執行官の意見

■ 物件 5 土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件 5 土地は、物件 6 建物の敷地等として利用されている（写真 1、2）。

形状は、概ね公図（図面 1-1）及び建物図面（図面 2）と同様であると思われるが、次のとおり、現況と公図（図面 1-1）が異なっている部分がある。

図面 1-1 では、物件 5 土地の南側は「地区外」とされているため、該当部分の公図（図面 1-2）を取得し、合わせてみたところ、一致しない部分がある。図面 1-1 では、南西端付近に里道があり、当該里道の南西側は、多少南に張り出した形状をしているが、図面 1-2 において当該部分に相当する 1 番 1 の北西端付近は直線状である。現状でもブロック擁壁は直線状であり（写真 29）、図面 1-1 にある里道は存在しないことから、里道を一部取り込んでいる可能性がある。

【隣接地】

物件 5 土地は、北側を国道 203 号線（幅員約 10 m）に、西側を市道（東高木東線、幅員約 4.5 m、地番 20 番 7（地目 公衆用道路、地積 115 m²、所有者 小城市））に接し、その余を私有地に接している。

なお、公図（図面 1-1）では、南西端付近を里道に接しているが、前述のとおり現状では存在しておらず、詳細不明である。

【境界】

物件 5 土地と、周囲の私有地との境界付近には、いずれもブロック塀等があった（写真 2、3）。

なお、本件物件付近は南西側が多少低くなっているようであり、西側の市道との間のブロック塀は、南側に行くにつれて高低差が大きくなり、南側隣地（1 番 1）との間は 2 m 程度のブロック擁壁となっている（写真 3、29）。

【その他】

水道台帳によれば、物件 5 土地には、西側の市道に上水道管が配管されており、そこから、物件 6 建物の北側付近に配管されている。その後、東側の 15 番 1（地目 宅地、地積 471.00 m²、私有地）に配管された後、さらにその東の 14 番 2 まで配管されているようである。

このように配管された経緯等は不明である。

執行官の意見

■ 物件 6 建物の状況等

【利用状況等】

物件 6 建物は、賃貸アパートであるが、6 室のうち 3 室は賃借人が占有しているものの、残り 3 室は空室であり、債務者兼所有者が占有している。空室のうち 103 号室と 202 号室は少なくとも 15 年以上は空家状態のようであり、埃が溜まる等していた。

【増改築、附属建物等】

物件 6 建物は、登記記録上、昭和 52 年 4 月に新築され、その後の増改築の詳細は不明であるが、建物図面（図面 2）と変更がないことから、増築はされていない模様である。

【不具合等】

物件 6 建物は、新築後 48 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる上、一部長期間空家であったり、保守管理が適切にされていない様子であり、2 階廊下の鉄製の梁状に渡された部分が錆びて朽ち落ちる等しており（写真 25）、経年以上と思われる劣化が認められた。

また、全体的に南側（南西側）が下がっているように感じられ、南側のコンクリート擁壁に不具合が生じている可能性がある。

【その他】

1 賃貸借契約の内容については、現賃料を除き、詳細は不明である。

203 号室について、債務者兼所有者 A は契約始期を平成 25 年頃と述べたが、賃借人 D は平成 21 年頃と述べたため、平成 21 年頃とした。

2 敷金については、債務者兼所有者 A は 2 か月分としているが、契約書がなく、また関係人の陳述も一致しない部分があるため、実際の敷金額は不明である。

101 号室は 28 年ほど前に契約しており、当初の賃料は 35,000 円ということであることから、2 か月分として 70,000 円を納めている可能性も否定できない。

また、203 号室の賃借人 D は、当初の賃料は 4 万円程度と述べていることから、これを基にすると 2 か月分でも 8 万円程度となり、3 か月分であればそれ以上となる可能性がある。

これ以外の部屋についても、2 か月分以上納めている可能性は否定できない。

その他、契約の更新についても詳細は不明であって、売却条件としては、法定更新として、定めなしとするのが相当と思われる。

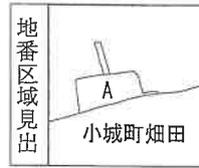
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月8日(金) 15:20 - 15:25	執行官室	家屋見取図交付申請 (小城市役所へ郵送)
7年8月12日(火) 16:20 - 16:30	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年8月19日(火) 10:55 - 11:10	小城市役所 (三日月町長神田)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
7年8月19日(火) 11:35 - 11:40	小城市水道課 (小城市小城町)	上水道に関する調査
7年8月19日(火) 11:50 - 12:05	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
7年9月17日(水) 10:15 - 11:30	物件所在地	占有状況等調査
7年9月24日(水) 10:15 - 11:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
—		
—		
—		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 9月24日 目的物件(103, 201, 202号室)は空室で施錠されていたので、技術者に解錠させて室内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>■ 債務者兼所有者Aからは、令和7年9月2日に面談し、本件物件1～4について聴取を行ったが、それ以降も、本件物件について、電話により数回に分けて聴取を行った。</p>		

+32707.553



-76151.631

(座標値種別：図上測定)



A 小城町晴気

請求部	所在	小城市小城町晴気字一本松				地番	1番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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

登記年月日：昭和52年8月23日

平成5年8月23日登記

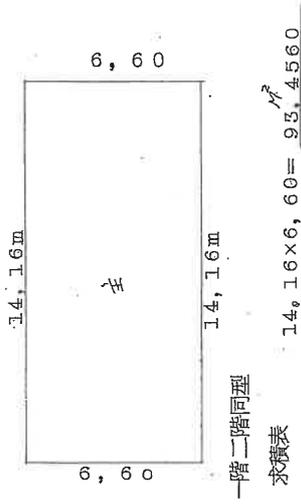
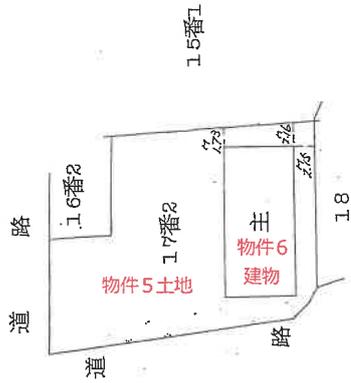
9203550

建各階物

一面図

家屋番号	17番2
建物の所在	小城市小坂町 小坂町大字晴気字一本松 17番地2

製作年月日	昭和52年8月16日	申請人	
製作者			



図面 2

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



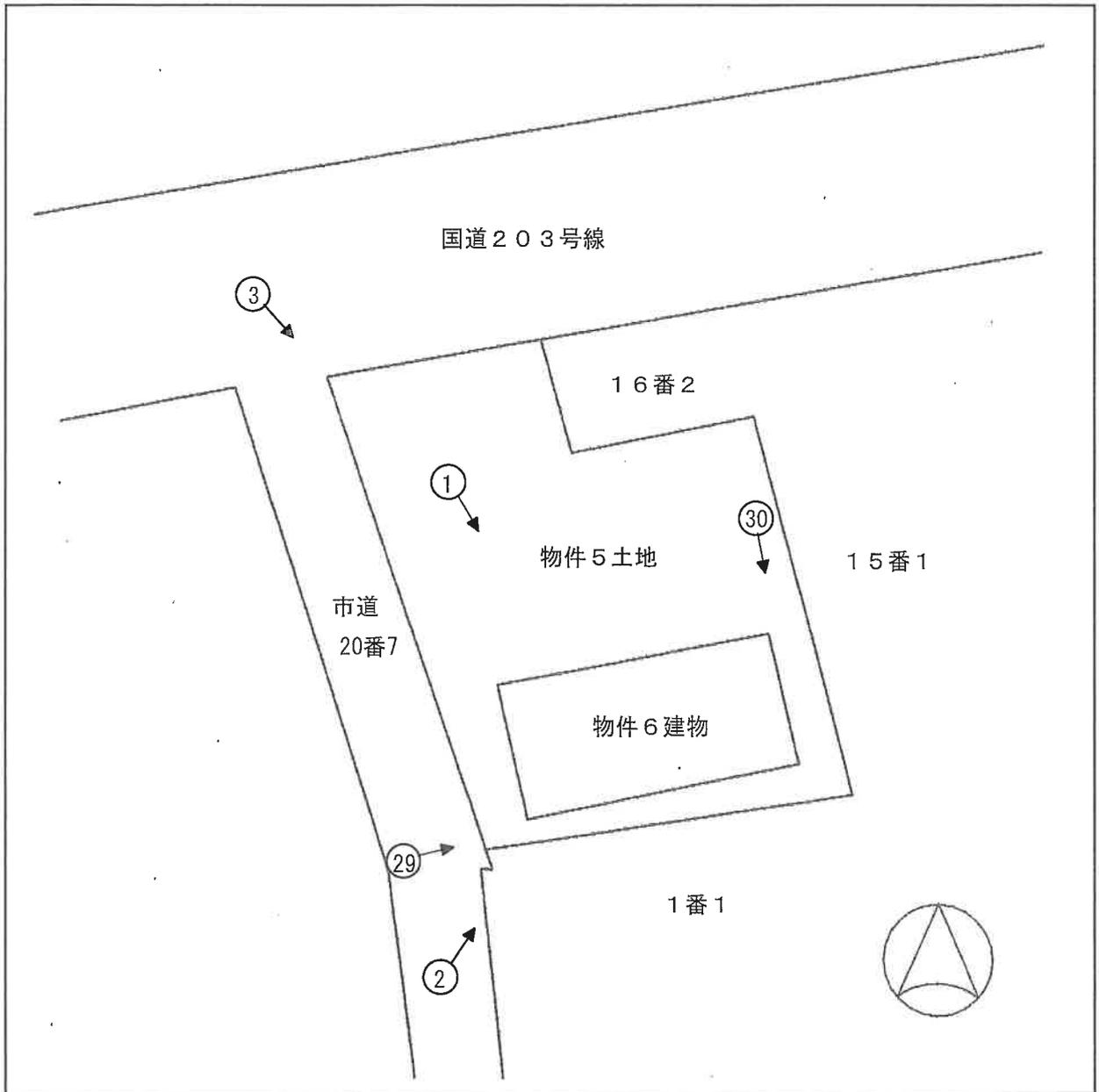
縮尺	建物図面 1/500	各階平面図 1/200
----	------------	-------------

A3判をA4判に縮小

(10 枚目)

請求番号：83-6

土地建物位置関係図
(兼写真撮影位置方向図)



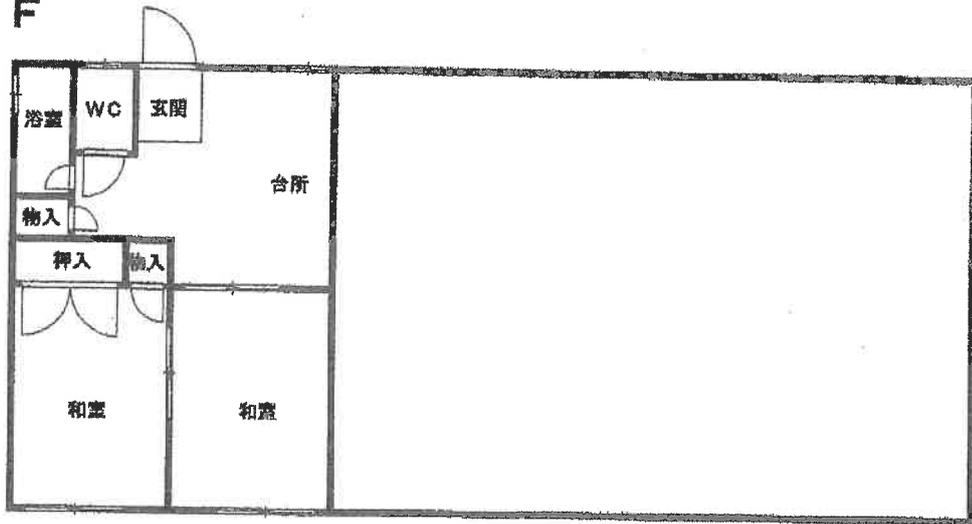
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

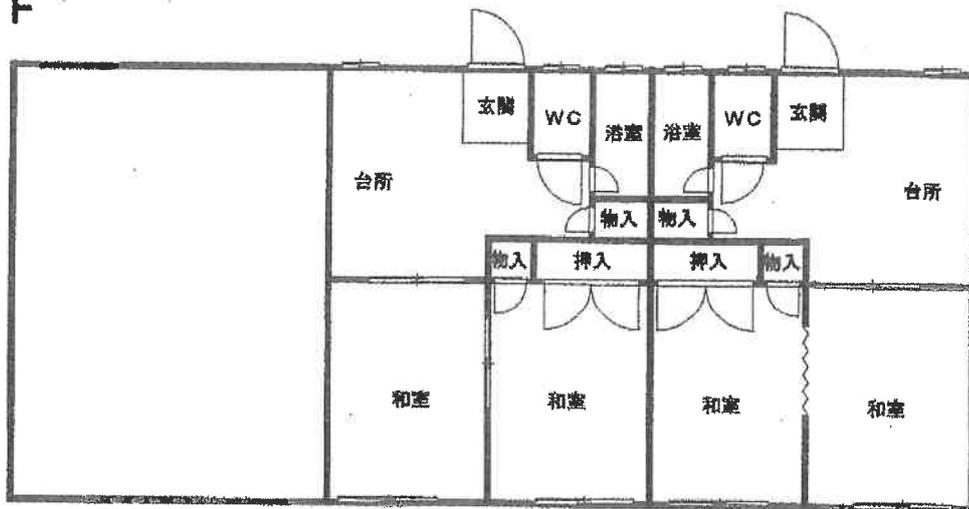
建物間取図

物件 6 建物

1 F

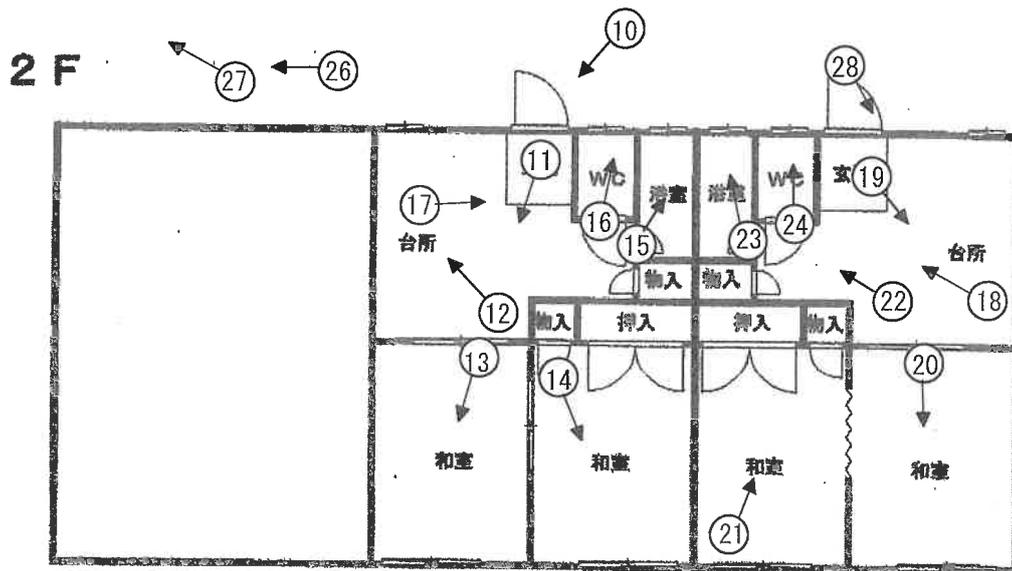
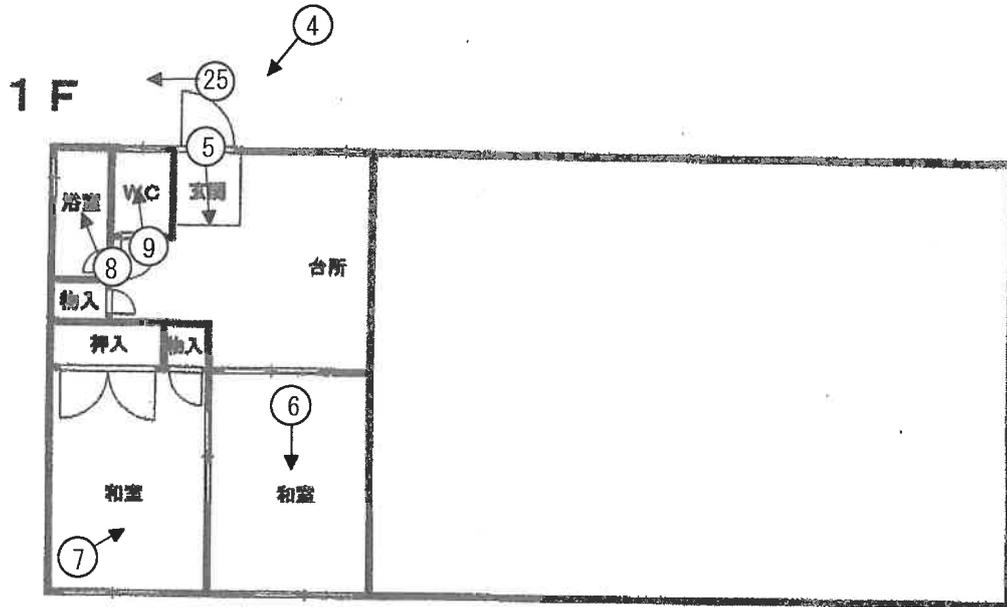


2 F



写真撮影位置方向図

物件 6 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10)



(写真11)



(写真12)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



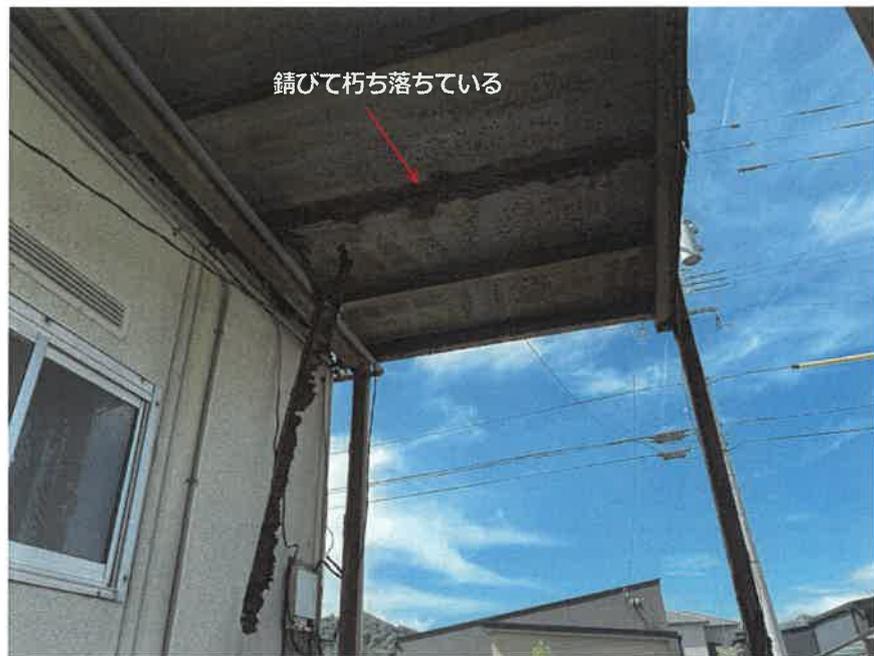
(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



(写真28)



(写真29)



(写真30)



令和7年（ケ）第 32 号
令和7年9月24日現地調査
令和7年10月17日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K2508-02)

第1 評価額

一括価格	
金 5,277,000 円	
内訳価格	
物件5 (土地)	金 3,956,000 円
物件6 (建物)	金 1,321,000 円

- 1 一括価格は、物件5乃至6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5の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件6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
5	次頁物件目録記載のとおり		
6	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
	特にない		

*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

- | | | | |
|---|------------------------|-------------------------|---|
| 5 | 所在地 | 在番目積 | 小城市小城町晴気字一本松
17番2
宅地
415.00平方メートル |
| 6 | 所
家屋
種
構
床 | 在
番号
類
造
面積 | 小城市小城町晴気字一本松17番地2
17番2
共同住宅
軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階93.45平方メートル
2階93.45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5）

位置・交通	JR唐津線「小城」駅の北西方・道路距離約2.1km。 最寄バス停「果樹試験場前」の西方・道路距離約300m。	
付近の状況	国道沿いに店舗、住宅等が混在する地域	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	非線引都市計画区域 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	415.00㎡ 不整形 約10.7m ・ 約24.7m (最大) 概ね平坦 特になし
接面道路の状況等	北側が幅員約10mの舗装国道（建築基準法第42条1項1号、歩道あり）に概ね等高に、西側が幅員約4.5mの舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約0.1～1m高位に接面している。	
土地の利用状況等	後記物件6の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり（建物まで接続済み） 下水道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 都市ガス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特記事項	<p>土壤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、土壤汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと判断した。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地（散三本遺跡）である。</p> <p>画地内の土地は大部分が未舗装で一部に雑草等も見られる。</p> <p>北側東部の地番16番2の隣地との境界沿いに植栽が植えられておりその枝葉の一部が当該隣地に越境している。</p> <p>南側隣接地と比して宅盤が約2m高位になっている。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件6）

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）	昭和52年4月30日 新築
	経過年数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	モルタルほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	板張りほか
	床	フローリング、畳ほか
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	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	共同住宅
	間取り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	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。 なお、賃貸市場が未成熟な地域において賃貸用建物の機能を中止しようとしている（空室の募集の形跡がない）物件であり、現賃貸借の内容も賃貸借契約等のエビデンスがないことから収益還元法は適用しなかった。	
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。 対象建物は全体的に南西方への傾斜が感じられ、2階の鉄部廊下の一部が錆びて真下の1階部分に崩落した跡がみられたりする。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件5（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
7	25,700	×0.92	×415.00	× 0.80	× 100%	=7,850,000

ア 標準画地価格：公示地「小城5-1」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{l}
 \text{公示価格} \quad \quad \quad \text{時点修正} \quad \quad \quad \text{標準化補正} \quad \quad \quad \text{地域格差} \quad \quad \quad \text{(比準価格)} \\
 35,000\text{円/㎡} \times \frac{100.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{137} = 25,700\text{円/㎡} \\
 \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし。

$$\begin{array}{l}
 \text{地域格差：} \quad \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\
 \quad \quad \quad 1.02 \quad \times \quad 1.03 \quad \times \quad 1.30 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 1.37
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{幅員} \quad 2 \quad \quad \quad \text{駅距離} \quad 3 \quad \quad \quad \text{周辺の利用状況} \quad 30 \\
 \text{街路条件の計} \quad 2 \quad \quad \quad \text{接近条件の計} \quad 3 \quad \quad \quad \text{環境条件の計} \quad 30
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{イ 個別格差：} \quad \text{角地} \quad \quad \quad \text{形状} \quad \quad \quad \text{大部分が未舗装} \\
 \quad \quad \quad 1.02 \quad \times \quad 0.95 \quad \times \quad 0.95 \quad = \quad 0.92 \\
 \quad \text{で雑草があり植} \\
 \quad \text{栽の一部は隣地} \\
 \quad \text{越境}
 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分：完全所有権。

② 物件6（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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
6	150,000	×186.90	×0.03	=841,000

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。

$$\text{物件6} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.60 = 0.03$$

項目	物件区分	物件6
R：残価率		5%
n：経過年数		約48年
N：経済的全耐用年数		約48年
q：観察減価法による補正率		-40%

q：対象建物は全体的に南西方への傾斜が感じられ、2階の鉄部廊下の一部が錆びて真下の1階部分に崩落した跡がみられたりすることを考量し、40%減価した。

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

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
5	7,850,000	×0.20	法定地上権	= 1,570,000

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	その他控除減価(敷金等) カ	評価額(円)
5	(7,850,000	- 1,570,000)	/	×0.90	×0.70	/	= 3,956,000
6	(841,000	+ 1,570,000)	×1.00	×0.90	×0.70	×0.87	= 1,321,000
一括価格(合計)							5,277,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：賃貸用建物の機能を中止しようとしている(空室の募集の形跡がない)物件で、一部賃借人が残留しており、市場性が減退することを考慮した。

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。

カ その他控除減価(敷金等)：敷金返還債務を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (小城5-1)

所 在 : 小城市小城町字北小路251番18

価 格 : 35,000円/m² (対前年変動率 0.6%)

位 置 : JR唐津線「小城」駅の北方、道路距離約1.1km。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 274m²

供給処理施設 : 上水道がある。

接 面 街 路 : 北側が幅員約16mの舗装国道に接面。

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定
(指定建蔽率 70% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 小売店舗等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

位置図

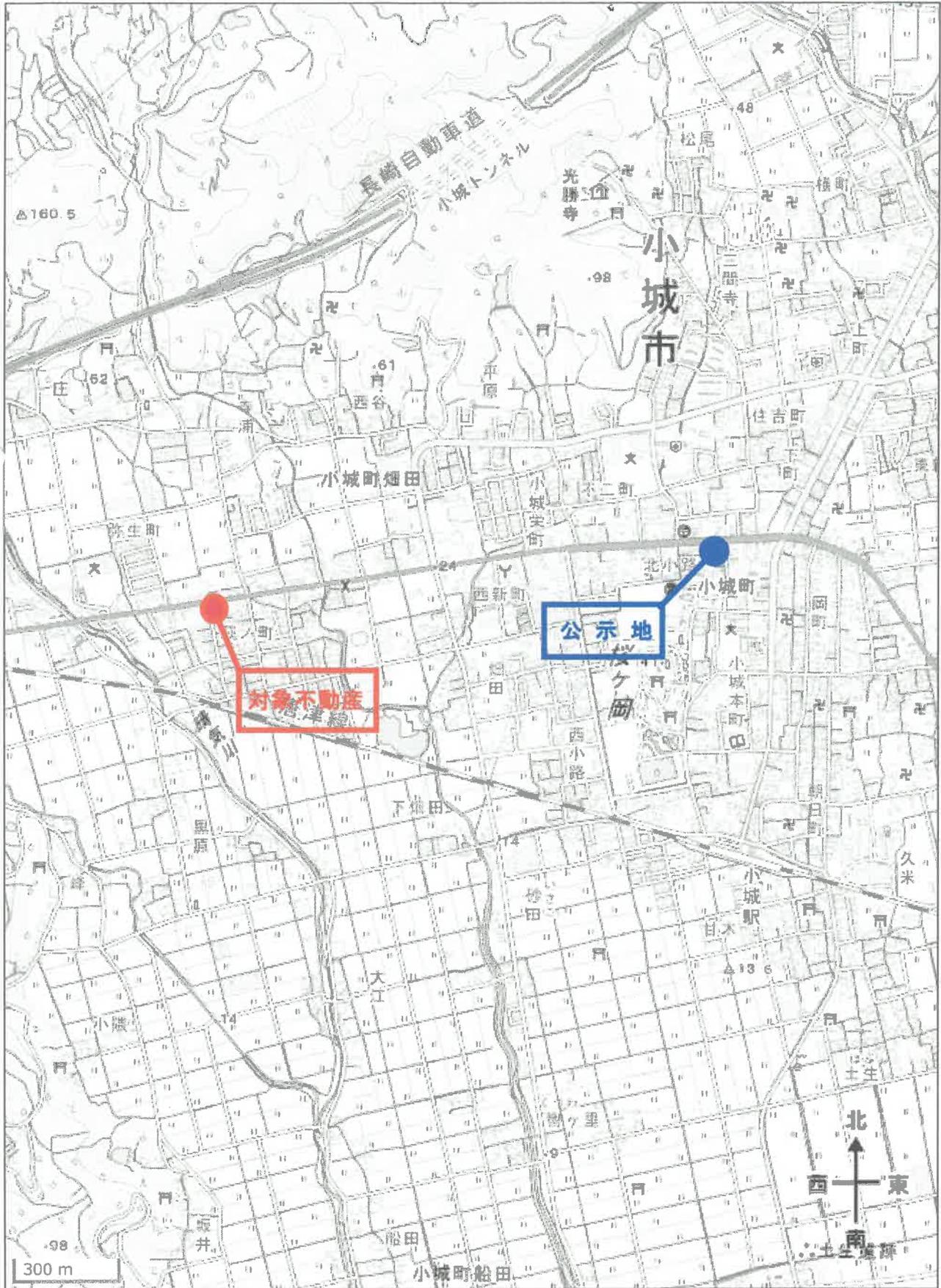
不動産登記法第14条第1項地図(写)

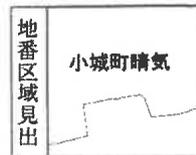
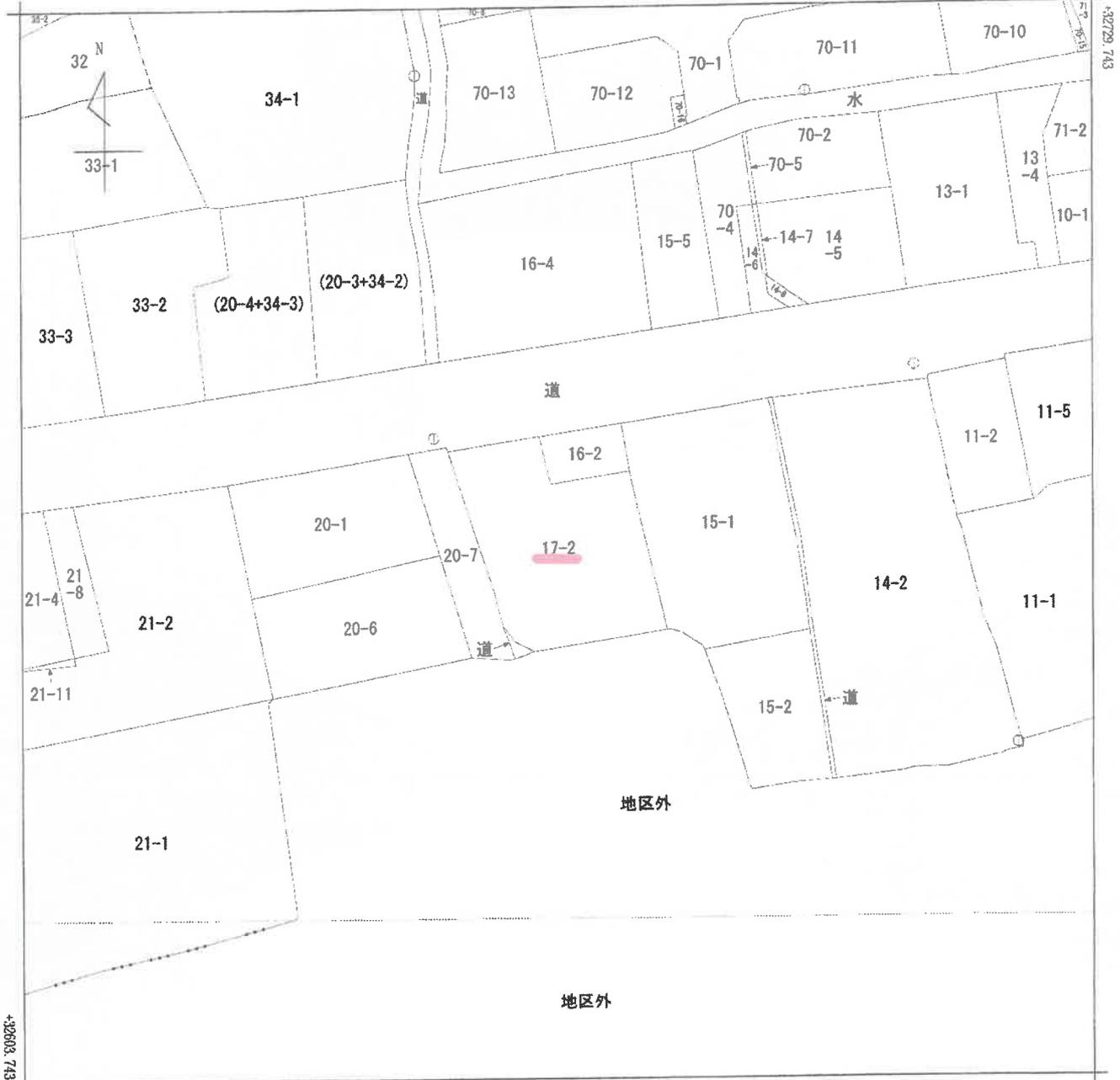
建物図面・各階平面図(写)

土地建物位置関係図

以 上

位置図





請求部分	所在	小城市小城町晴気字一本松				地番	17番2		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(佐賀地方法務局管轄)

令和7年6月2日
福岡法務局

地図整理番号：M72634

登記官

登記年月日：昭和52年8月23日

平成5年8月23日登記

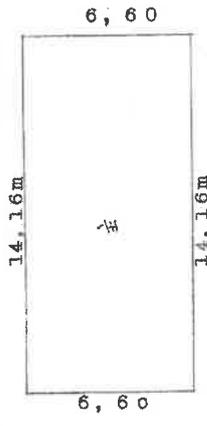
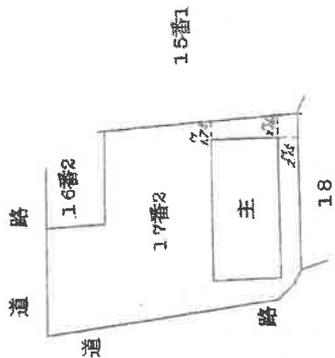
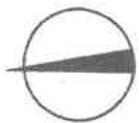
9203550

建各階平面図

家屋番号	17番2
建物の所在	小幡町小幡字本松 17番地2

昭和52年8月16日	作製年月日
作製者	

申請人



一階二階両型
 求積表
 $14.16 \times 6.60 = 93.4560$

縮尺	1/500	1/200
建物平面	各階平面図	



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
 (佐賀地方支務局管轄)
 令和7年6月2日 福岡法務局 登記官

地図整理番号：M72635

土地建物位置関係図



国道

物件 5

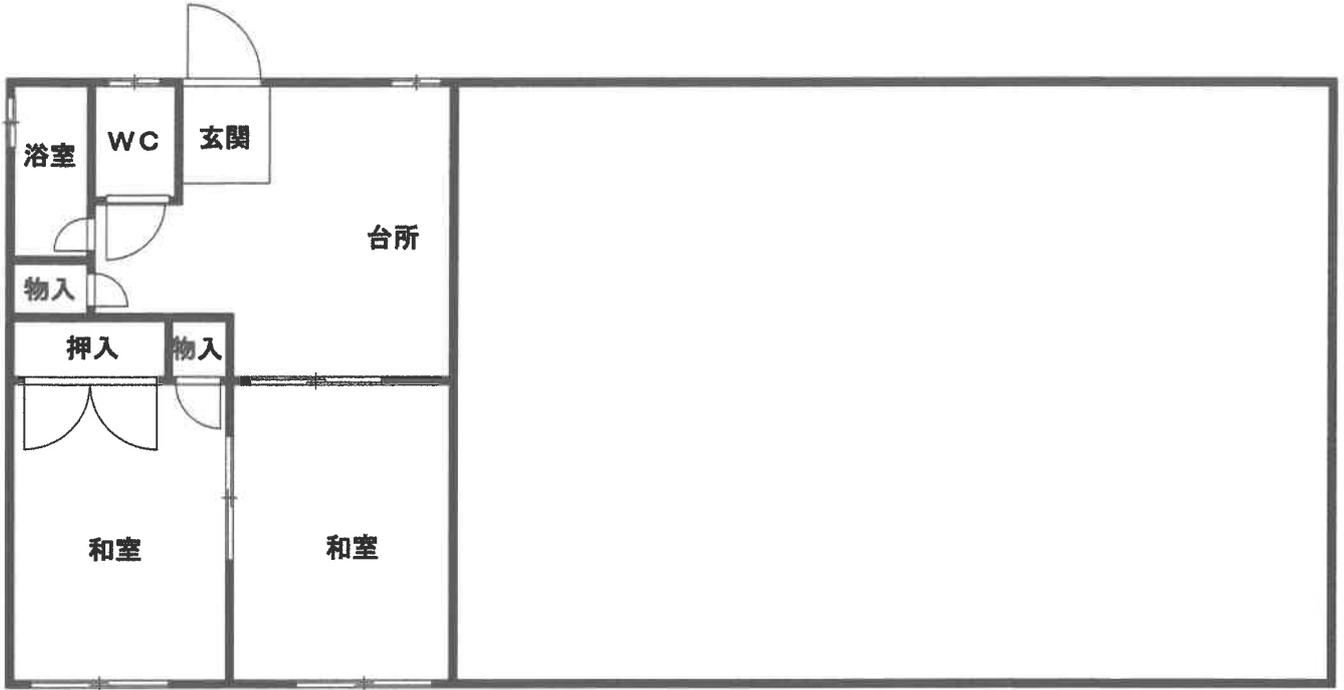
市道

物件 6



建物間取図

1 F



2 F

