

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月14日から 令和 8年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月28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 6月16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 4月28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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下2340番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2340番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 56.31平方メートル |



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 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下2340番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2340番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 56.31平方メートル |



令和7年(ケ)第47号
令和7年12月5日受理
令和8年1月30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 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下2340番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2340番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 56.31平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>1 本件物件3建物には、私が居住しています。物件1土地は物件3建物の敷地であり、物件2土地は、駐車場等として使用しています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。</p> <p>2 物件3建物は、登記記録上、平成6年6月に建てられているとのことですが、私が本件物件を購入したのは、平成30年2月ですので、それ以前の増改築等については分かりません。私が購入してからは、増改築等はありませんが、シンクは新しくしています。</p> <p>3 物件3建物の不具合としては、床が多くの場所で傷んでいます。 リビングルームに、カーペット(シート)状のものを敷いていますが、床の状態が悪かったために敷いているものです。他にも、廊下等も床が傷んでいます。 また、扉がゆっくりと動いたりしますので、全体的に西側が下るように傾いているようです。 犬は、現在は屋外で飼っています。以前、室内で飼っていたこともありますが、犬によるキズがあるかどうかは、特に分かりません。 物件1、2土地の南側に、隣地の竹が侵入してきているようです。</p> <p>4 水道は、市の上水道を使用しています。量水器の位置が分からないということですが、私もよく分かりません。 下水道にも接続しています。</p> <p>5 境界については、いずれもブロックとフェンスがあります。</p>
<p>■佐賀市役所 都市政策課 道路管理課 担当者</p>	<p>1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内(市街化調整区域)です。</p> <p>2 物件1土地が北側で接する道路は、市道(千布久富線)です。</p>
<p>■佐賀市上下水道局 担当者</p>	<p>1 物件1土地付近は下水道の供用区域で、物件1土地北西側に公共ますが設置されています。物件2土地には公共ますは設置されていません。</p> <p>2 上水道管につき、北側の市道に埋設されており、本件土地には、物件2土地の北東側に配管されています。 台帳では2本配管されているように見えますが、当時の資料を見ると、ブロック塀の東と西にそれぞれ配管されているようですので、物件2土地に配管されているのは1本だと思われます。 また、台帳では、物件2土地北東端付近に止水栓があり、南東端付近に量水器があるようになっていて、現地では止水栓は北東端付近にあるものの、量水器は東側中央付近にあり、位置が異なっているということですが、当時物件2土地上に建っていた建物が取り壊される等した際に、移設されたことも考えられるものの、詳細は分かりません。</p>

執行官の意見

■物件1、2土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、物件3建物の敷地等として、物件2土地は、以前は建物が建っていたようであるが、現状ではカーポートが設置され、駐車場等として利用されている（写真1、18）。概測した限りでは、物件3建物の北東側にあるコンクリートの段差付近（カーポートの支柱付近）が境界付近に該当するようである。

形状は、概ね公図（図面1）及び地積測量図（図面2-1、2-2）と同様である（建物図面（図面3）は分筆前のものであり形状が異なる）。

【隣接地】

物件1、2土地は、北側を市道（千布久富線、幅員約8m、地番2340番8（地目宅地、地積32.20㎡、所有者佐賀市）、地番2340番9（地目宅地、地積36.45㎡））に、西側を水路に接し、その余を私有地に接している。

【境界】

物件1、2土地と、周囲の私有地等との境界付近について、いずれもブロック及びフェンスがある（写真19～21他）。

【その他】

- 1 上水道は、物件2土地北東側に配管されているようであり、物件2土地北東端付近に止水栓があり、東側中央付近に量水器が認められた（写真21）。
詳細は不明であるが、物件2土地東側から、物件2土地を横断して、物件3建物に配管されているようである。
- 2 下水道の公共ますは、玄関の北西側（トイレの北側）に設置されている。
- 3 南側隣地（2338番1（地目畑、地積1453㎡、私有地）、2338番2（地目田、地積653㎡、私有地（2338番1と同一所有者）））には竹が生い茂っており、物件1、2土地にも侵入してきているようである（写真20）。
- 4 いわゆる既存宅地に該当するかについて、評価人から照会を行ったところ、物件1、2いずれも既存宅地に該当する旨の回答を得たということである。

■物件3建物の状況等

【利用状況等】

物件3建物は、債務者が居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件3建物は、登記記録上平成6年6月に新築され、その後、本件債務者が購入した平成30年までの増改築の詳細は不明であるが、建物図面（図面3）と現状が異なることから、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3建物は、新築後32年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

特に床については、リビングルームを初め、玄関や廊下、キッチン等、多くの部屋で傷みが感じられた。また、全体的に、西側の水路側に下るように傾いている可能性がある。

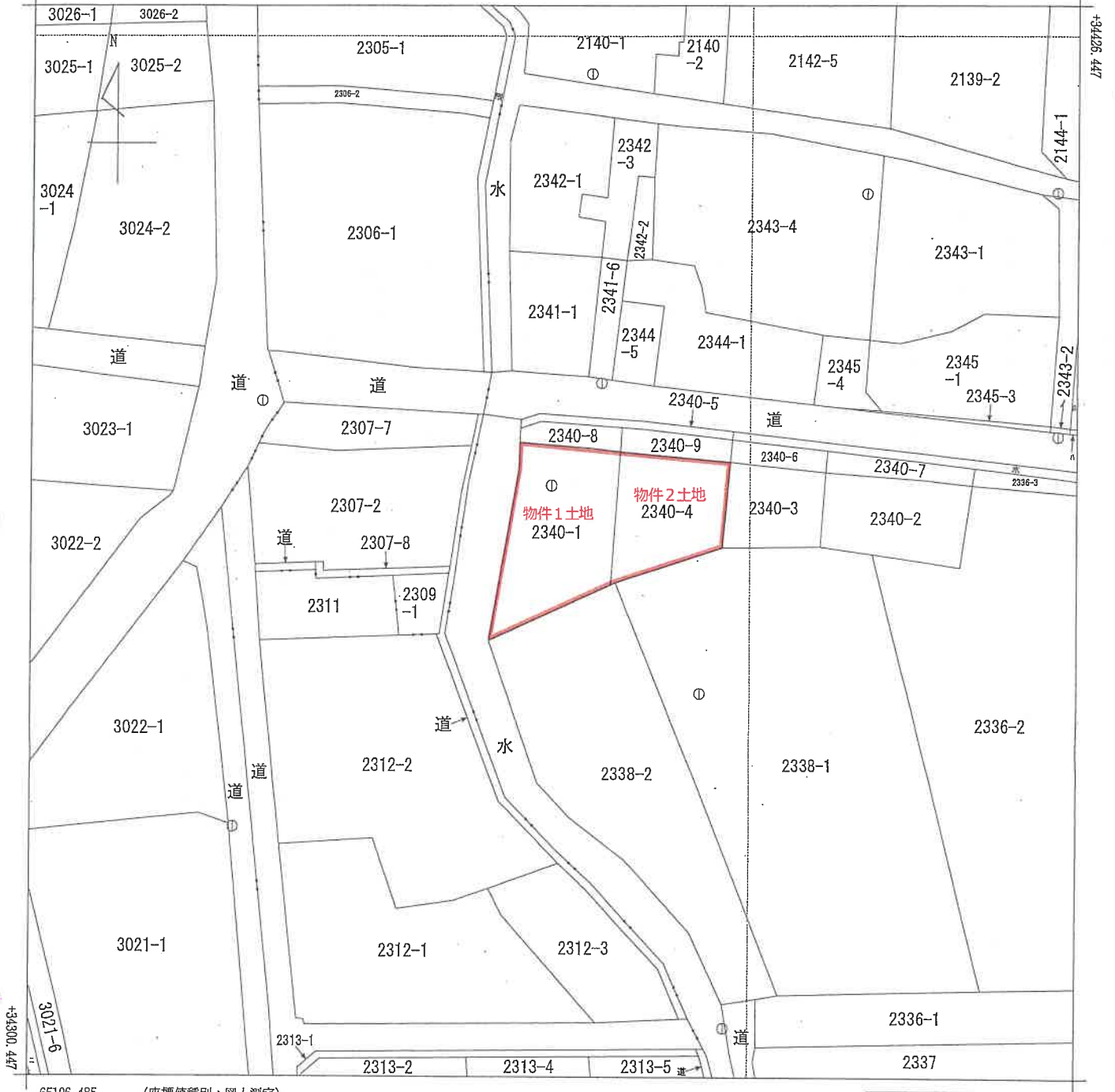
【その他】

建物図面（図面3）は、2340番8土地が分筆される前のものであり、敷地（物件1土地）の形状は、現状とは異なっている。建物図面（図面3）では、北側の境界（公有水面）まで5m程度あるが、2340番8土地（歩道部分）の幅約3mが分筆されているため、現状では、玄関から歩道に直接出るような状態になっている（写真1）。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月12日(金) 16:20 - 16:30	執行官室	家屋見取図交付申請 (佐賀市役所へ郵送)
6年12月15日(日) 9:30 - 9:50	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
6年12月16日(月) 16:00 - 16:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者の家族に調査立会依頼書交付
8年1月14日(水) 13:50 - 14:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
8年1月19日(月) 14:40 - 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
8年1月19日(月) 13:30 - 13:45	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) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 武雄支部てん補日に臨場		

イ 2343-3 ハ 2346-9 水
 ロ 2346-5 ニ 水

(座標値種別：図上測定) -64981.485



-65106.485 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 金立町大字千布

請求部	所在	佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下			地番	2340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)	昭和57年8月23日		補記事項		

A3判をA4判に縮小

1026076
 平成16年5月27日登記

地積測量図

地番 2340-8
 2340-1

土地の所在 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下

求積表

(旧日本測地系による座標値)

地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
⑤ 2340-8	KK38	34004.642	-64824.990	-416692.883088		2.55
	KK37	34003.783	-64827.489	-83901.222954		1.66
	PR3	34002.123	-64827.428	278317.406600		8.27
	R4	34001.403	-64819.189	410430.935613		3.85
	KK43	34001.068	-64815.357	137840.328672		2.78
合計面積		34003.839	-64815.135	-327558.981087		9.89
	合計地積			-64.413224		32.20 m ²

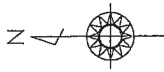
地番	NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
⑥ 2340-1	PR3	34002.123	-64827.428	-282853.651287		3.38
	KK32	33998.746	-64827.508	-126849.321326		20.11
	KK31	33978.974	-64831.159	370098.984808		15.88
	KK42	33985.343	-64816.616	537035.390086		15.78
	PR4	34001.058	-64815.357	-87484.747964		3.85
合計面積		34001.403	-64819.189	-410430.935613		8.27
	合計地積			-43.291246		246.64 m ²

総合計面積 278.852350 m²

使用機器：NEC BLUE TREND Win Ver. 2.4 計算システム
 計算式：面積=Σ(Y_i(X_{i+1}-X_{i-1}))/2 (i=1, 2, 3, ..., N)

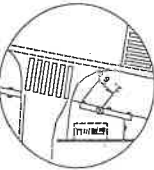
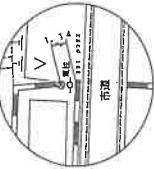
点名	X座標	Y座標	折の名称	備考
四等金立	34178.640	-64678.040	真鍮板	四等三角点
四等金泉	34072.290	-63620.860	真鍮板	四等三角点
IN.1	34006.213	-64886.540	真鍮板	引照点
IN.2	34007.892	-64792.113	真鍮板	引照点

器械点	根拠点	方向角	夾角	距離
四等金立	IN.1	95°44'40"	0°0'0"	1062.52
IN.1	IN.2	230°24'35"	134°39'55"	270.56
四等金立	IN.1	213°44'46"	118°00'06"	205.35
IN.1	IN.2	267°00'41"	0°0'0"	1062.52
IN.2	PR3	266°51'11"	351°16'01"	1267.40
PR3	PR4	88°58'53"	0°0'0"	1173.02
IN.1	PR4	93°57'29"	4°58'36"	94.44
IN.2	PR3	268°58'53"	5°09'10"	71.37
PR3	PR4	260°43'20"	351°44'27"	35.78
PR4	PR4	253°38'20"	344°39'27"	24.22



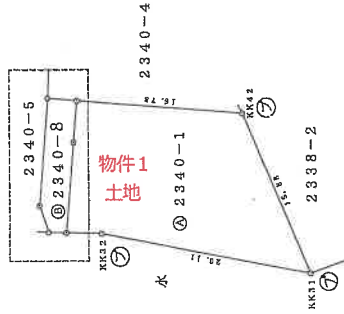
四等金立

詳細図 IN. 2



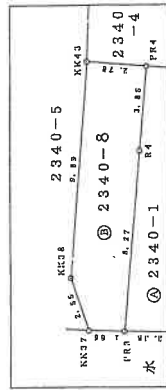
四等金泉

IN. 2



⑦・・・プラスチック杭

拡大図1/250



作製者

申請人

縮尺 1/500

平成16年4月21日作製

平成16年5月28日登記

1026077
 平成16年5月28日登記

地積測量図

地番 2340-9
 2340-4

土地の所在 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下

求積表

(旧日本測地系による座標値)

地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
2340-9	KK43	34003.839	-64815.135	-99257.206041	2.78
	PR4	34001.068	-64815.357	436539.712052	13.19
	PR5	33959.876	-64802.295	452572.349436	2.47
	KK35	34002.434	-64802.046	-344852.665528	10.47
	KK39	34003.750	-64812.438	-445075.093750	2.70
			合計	-72.913931	
			合計面積	36.4569655	
			合計地積	36.45	m ²

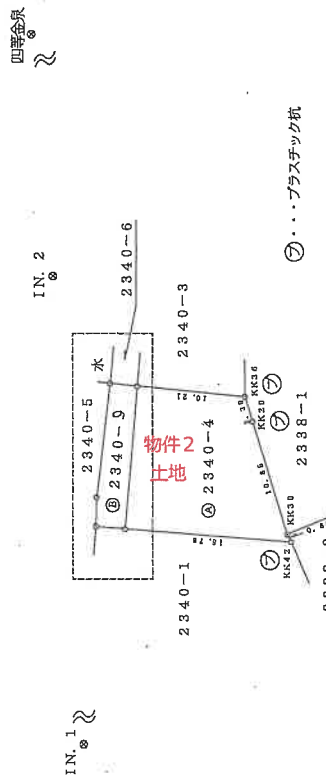
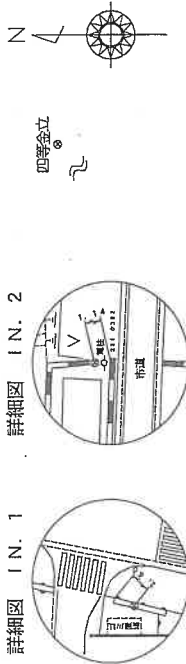
地番	NO	Xn	Yn	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	距離
2340-4	PR4	34001.068	-64815.357	-486895.293760	15.78
	KK42	33985.343	-64816.516	-18963.821394	0.80
	KK30	33985.722	-64815.915	375678.170988	10.85
	KK29	33988.973	-64805.562	429212.751044	2.39
	KK36	33989.718	-64803.287	111010.418988	10.21
PR5	33959.876	-64802.295	-410378.503320	13.12	
			合計	-336.277454	
			合計面積	168.1387270	
			合計地積	168.13	m ²

総合計面積 204.5956925 m²

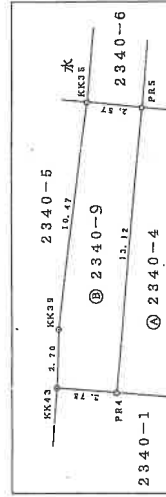
使用機種：NEC BLUE TREND Win Ver. 2.4 計算システム
 計算式：面積=Σ{Yi(Xi+1-Xi-1)} / 2 i=1, 2, 3, ... N

点名	X座標	Y座標	切の名称	備考
四等金立	34178.640	-64878.040	真鍮鉄	四等三角点
四等金泉	34072.290	-64890.860	真鍮鉄	四等三角点
IN.1	34006.213	-64886.540	真鍮鉄	引照点
IN.2	34007.892	-64792.113	真鍮鉄	引照点

器械点	観測点	方向角	夹角	距離
四等金立	四等金泉	95°44'40"	0°0'0"	1062.52
IN.1	IN.1	230°24'35"	134°39'55"	270.56
IN.2	IN.2	213°44'46"	118°00'06"	205.85
四等金泉	四等金立	275°44'40"	0°0'0"	1062.52
IN.1	IN.1	267°00'41"	351°16'01"	1267.40
IN.2	IN.2	265°51'11"	351°06'31"	1173.02
IN.1	IN.2	88°58'53"	0°0'0"	94.44
PR4	PR4	94°08'03"	5°09'10"	71.87
PR5	PR5	94°18'06"	5°19'13"	84.48
IN.1	IN.1	268°58'53"	0°0'0"	94.44
PR4	PR4	253°38'20"	344°39'27"	24.22
PR6	PR6	231°47'25"	322°48'32"	12.56



拡大図1/250



作製者

.....年4月21日作製

申請人

縮尺 1/500

平成16年5月28日登記

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成6年6月15日

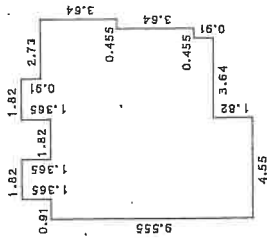
平昭6年6月15日登記 7037413 各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 2340-1

建物の所在 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 2340番地1

1 階



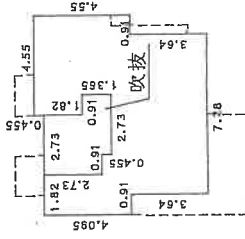
求積表

合 計

82.39595

82.39 m²

2 階

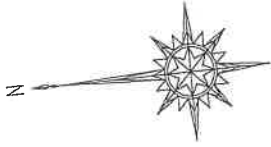


求積表

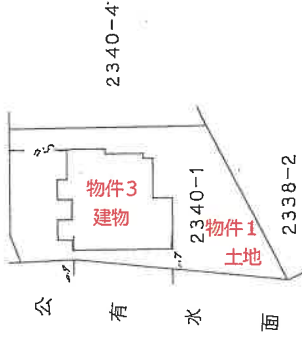
合 計

56.31080

56.31 m²



公有水面



公有水面

図面 3

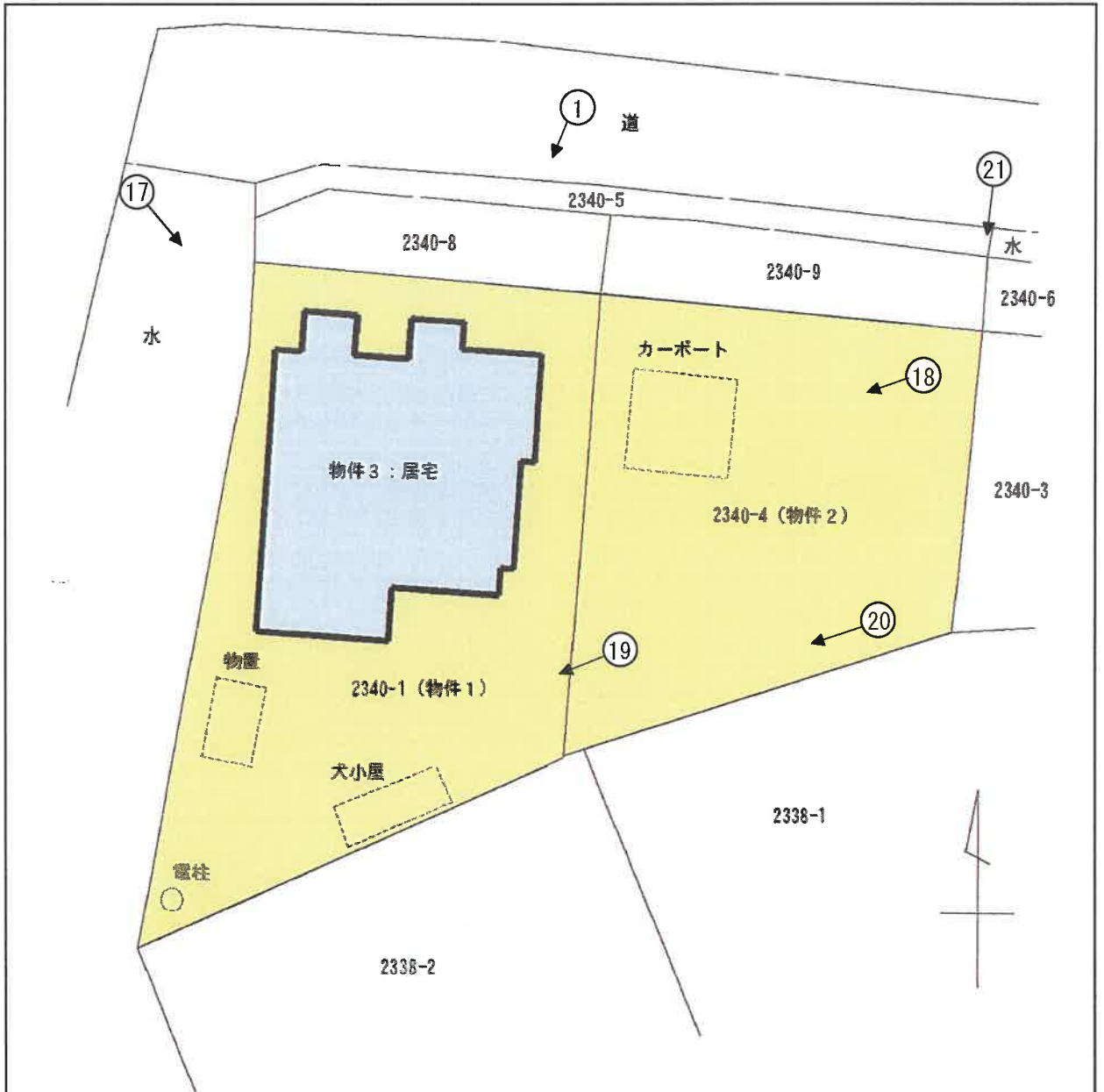
縮尺 1/500
申請人

縮尺 1/250
平成16年5月20日(作製)
佐賀県土地家屋調査士会(用紙)

作製者

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)



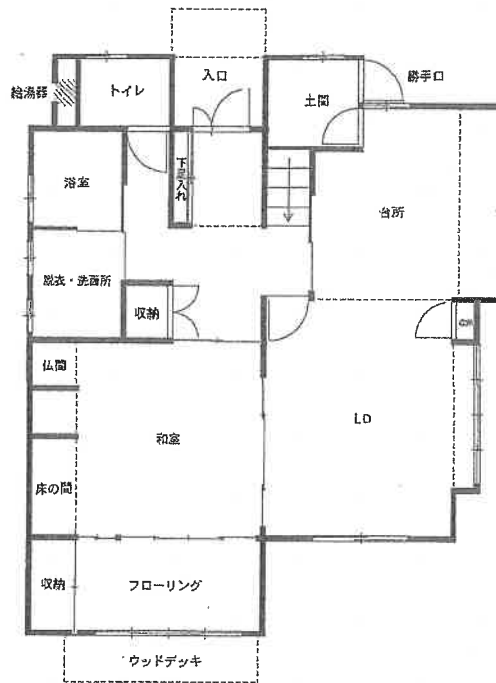
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 3 建物

1 F

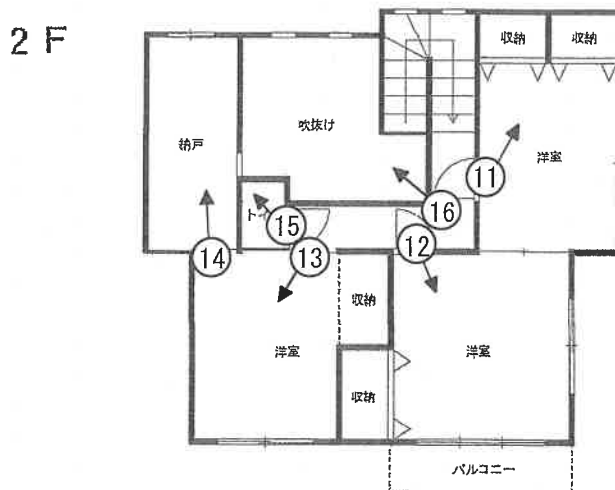
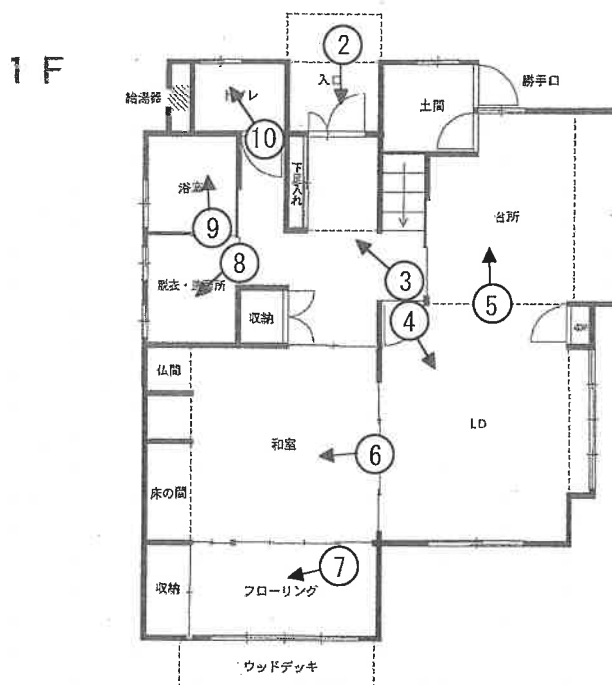


2 F



写真撮影位置方向図

物件 3 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19)



(写真2.0)



(写真21)



令和 7年 (ケ) 第 47号
令和 8年 1月14日 現地調査
令和 8年 1月15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 4, 0 0 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 3 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 4 4 9, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 1, 0 2 3, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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3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 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 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 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 246.64平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下 |
| | 地 番 | 2340番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 168.13平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市金立町大字千布字筑州道小路道下2340番地
1 |
| | 家屋 番号 | 2340番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 82.39平方メートル
2階 56.31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, 2）

位置・交通	JR長崎本線「佐賀」駅の北方・道路距離・約5.3km 「東千布」停留所の北東方・道路距離・約100m	
付近の状況	対象物件は、県道「佐賀川久保鳥栖線」の背後にあって、一般住宅を中心とした建ち並びが見られる住宅地域に存している。 日用品店舗：トライアル佐賀大和店まで約1.0km 小学校：佐賀市立金立小学校まで約120m 公共施設：佐賀市役所まで約5.3km ※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	市街化調整区域 無 60%（指定） 100%（指定） 無 無
画地条件	地積：414.77㎡ 間口：約25m 地勢：ほぼ平坦	形状：不整形 平均奥行：約16.5m その他：中間画地
接面道路の状況	北側にて幅員約8mの片側歩道付きの舗装市道（千布久富線）に対し、0～約0.5m高く接面。※なお、当該市道は建築基準法42条1項1号道路と推定される。	
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：なし （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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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「東千布遺跡」に包含されており、開発の際は届出や試掘調査を要するが、当該要因の評価額への影響は顕在化しないと判断した。 ・ 物件1並びに物件2はいわゆる既存宅地である。 ・ 佐賀市のハザードマップによると、内水氾濫による浸水深「0.1～0.3m」の範囲に包含されている。 ・ 物件1の南西端に九州電力の電柱が存する。 ・ 物件1の南西端にスチール製の物置が、南端に木製の犬小屋が存するが、いずれも市場性の観点から価値なしと判断した。 ・ 物件2の西端にカーポートが存するが、市場性の観点から価値なしと判断した。 ・ 墓地（嫌悪施設）に近接している。 ・ 物件1並びに物件2の南端では、南側隣接地（第三者所有地）に植生する竹の根の越境があり、ところどころで竹の自然植生が見られる。また、幹や葉の越境も見られる。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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 6年 6月 5日新築 経過年数 約31年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造：木造セメント瓦葺2階建 外壁：サイディング 内壁：ビニールクロスほか 天井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリング 設備：電気、水道、給湯ほか その他：オール電化
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「建物間取図」のとおり
品等	普通
保守管理の状態	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	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び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、2）

物件1並びに物件2の更地価格を算出し、物件1については建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 工	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	17,100	0.72	246.64	0.90		2,733,000
2	17,100	0.72	168.13			2,070,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐賀-23

$$\text{公示価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$13,800\text{円}/\text{㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/82 = 17,100\text{円}/\text{㎡}$$

◇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 交通・接近条件▲2 環境条件▲12

イ 個別格差：物件1並びに物件2 環境条件(嫌悪施設への接近性▲10 竹藪による侵害▲10)
画地条件(形状▲10)

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3）

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
3	165,000	138.70		0.04	915,000

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31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(0.050)と観察減価法(保守管理の状態が劣る▼20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.050 \times (1 - 20\%) \div 0.04$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地（物件1）については土地利用権等価格を控除し、建物（物件3）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	2,733,000	0.20	法定地上権	547,000

イ 土地利用権等割合：物件1に係る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	2,733,000	-547,000	/	1.00	0.70	1,530,000
2	2,070,000	/	/	1.00	0.70	1,449,000
3	915,000	+547,000	/	1.00	0.70	1,023,000
一括価格（合計）						4,002,000

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 佐賀-23

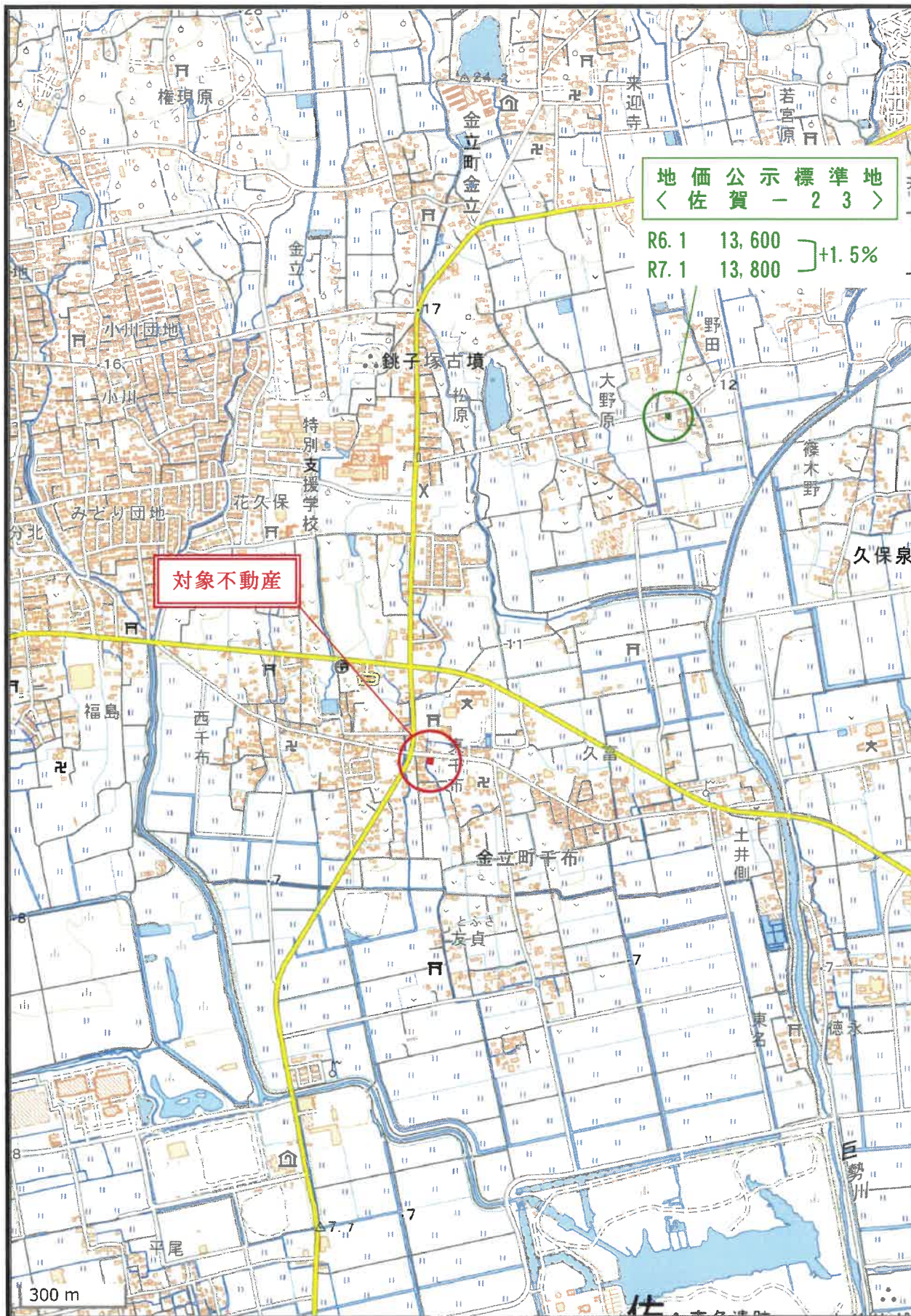
所 在：佐賀市金立町大字金立字二本黒木400番4
地 目：宅地
価 格：13,800円/m²（対前年変動率 1.50%）
位 置：J R長崎本線「佐賀」駅の北方・約6.8km（道路距離）
価 格 時 点：令和 7年 1月 1日
地 積：475m²
供給処理施設：上水道あり
接 面 街 路：北側が幅員4m舗装市道に等高接面
用途指定等：市街化調整区域 用途指定無（建蔽率60%，容積率100%）
地域の概要：農家住宅の中に一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

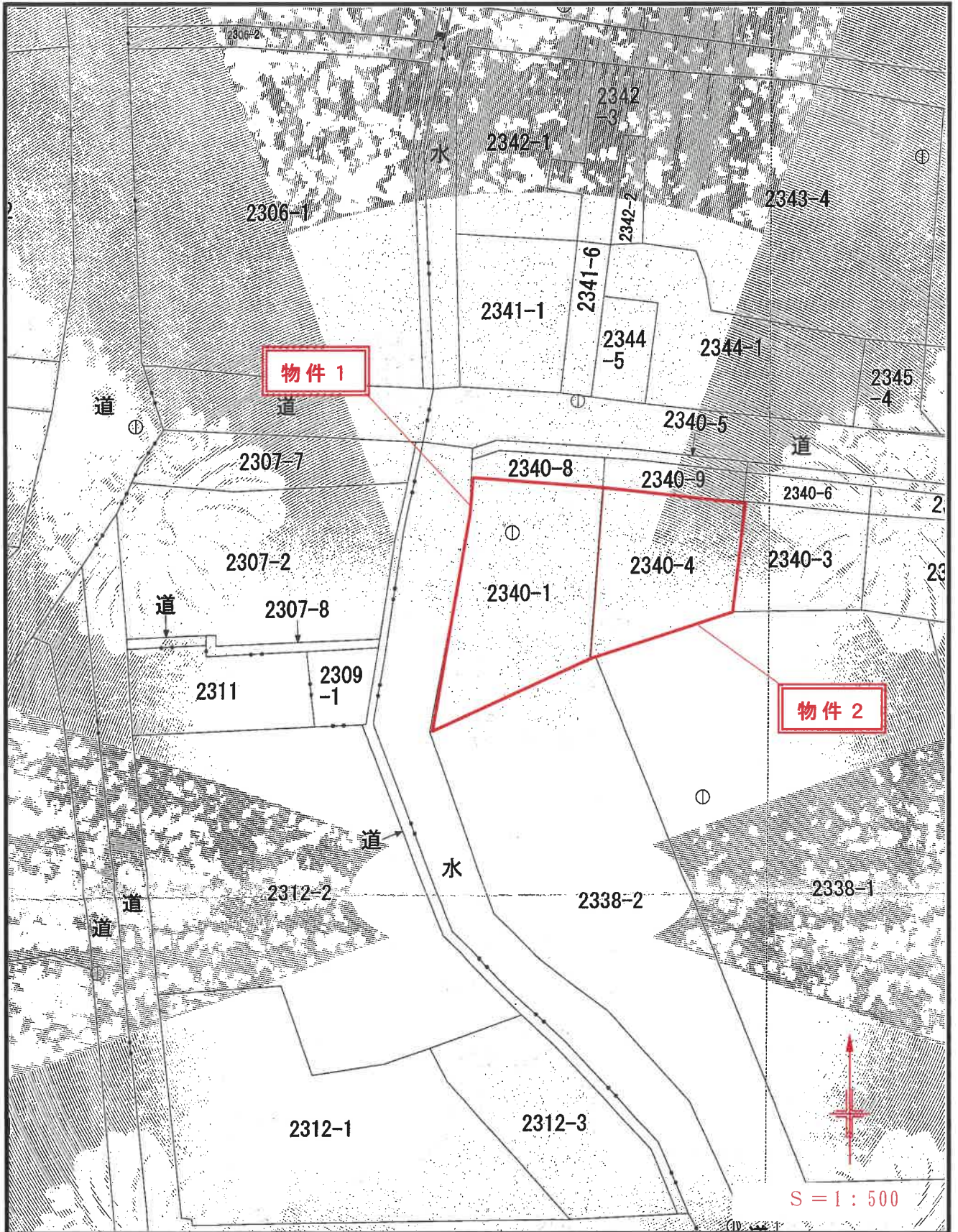
- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 地積測量図（写し）
- 5 建物間取図

以 上

位置図

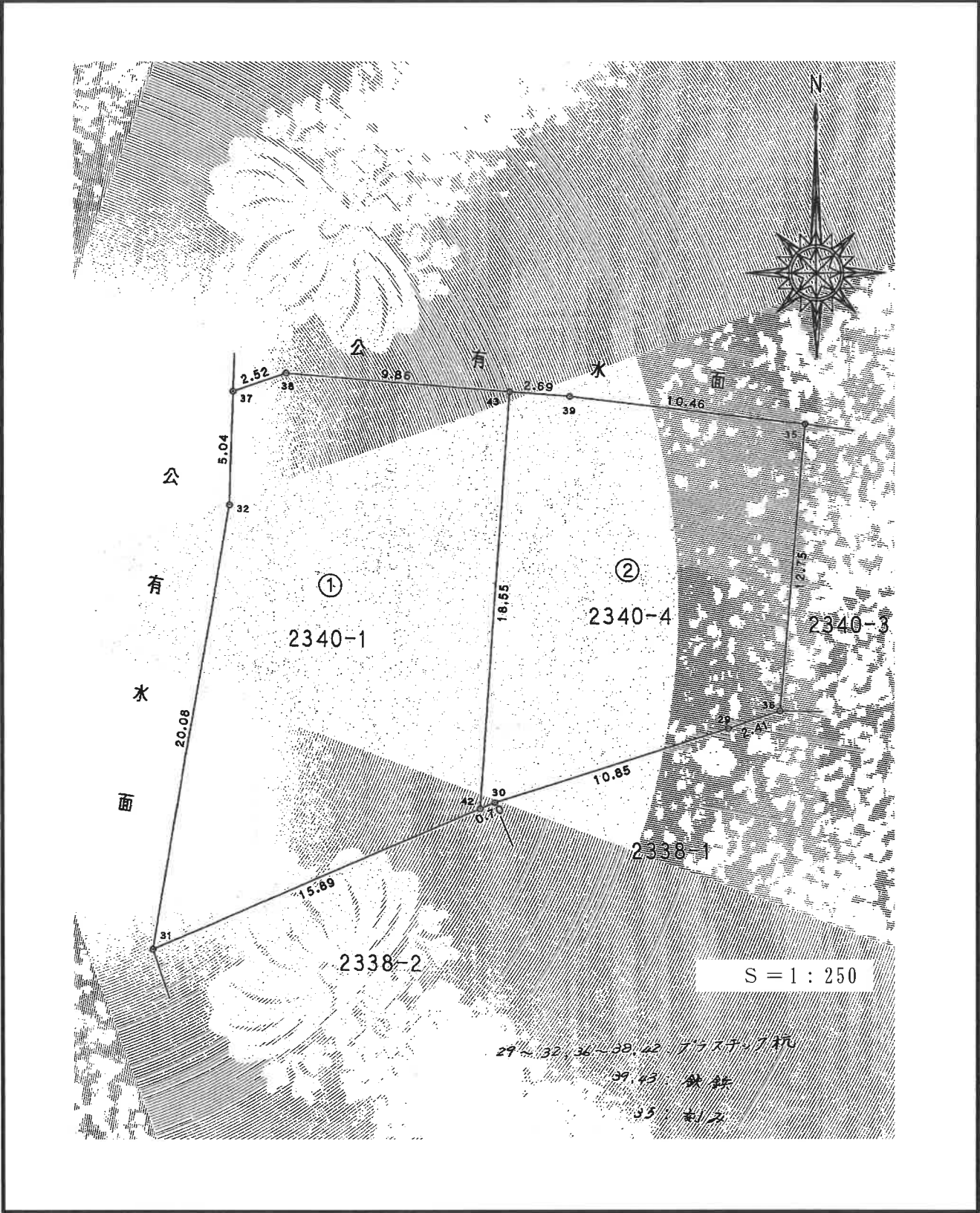


公図（写し）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

地積測量図 (写し)



※本資料は、平成 5 年 9 月時点の地積測量図 (一部抜粋) の写しであるが、物件 1 並びに物件 2 の形状、数量が現況と一致していない。

地積測量図（写し）

地番 ①2340-1			
測点No	X 座 標	Y 座 標	距 離
31	33979.053	-64831.108	20.08
32	33998.815	-64827.548	5.04
37	34003.858	-64827.353	2.52
38	34004.693	-64824.975	9.86
43	34003.940	-64815.135	18.55
42	33985.445	-64816.557	15.89
倍面積		558.698445	
面積		279.3492225	
地積		279.34 m ²	

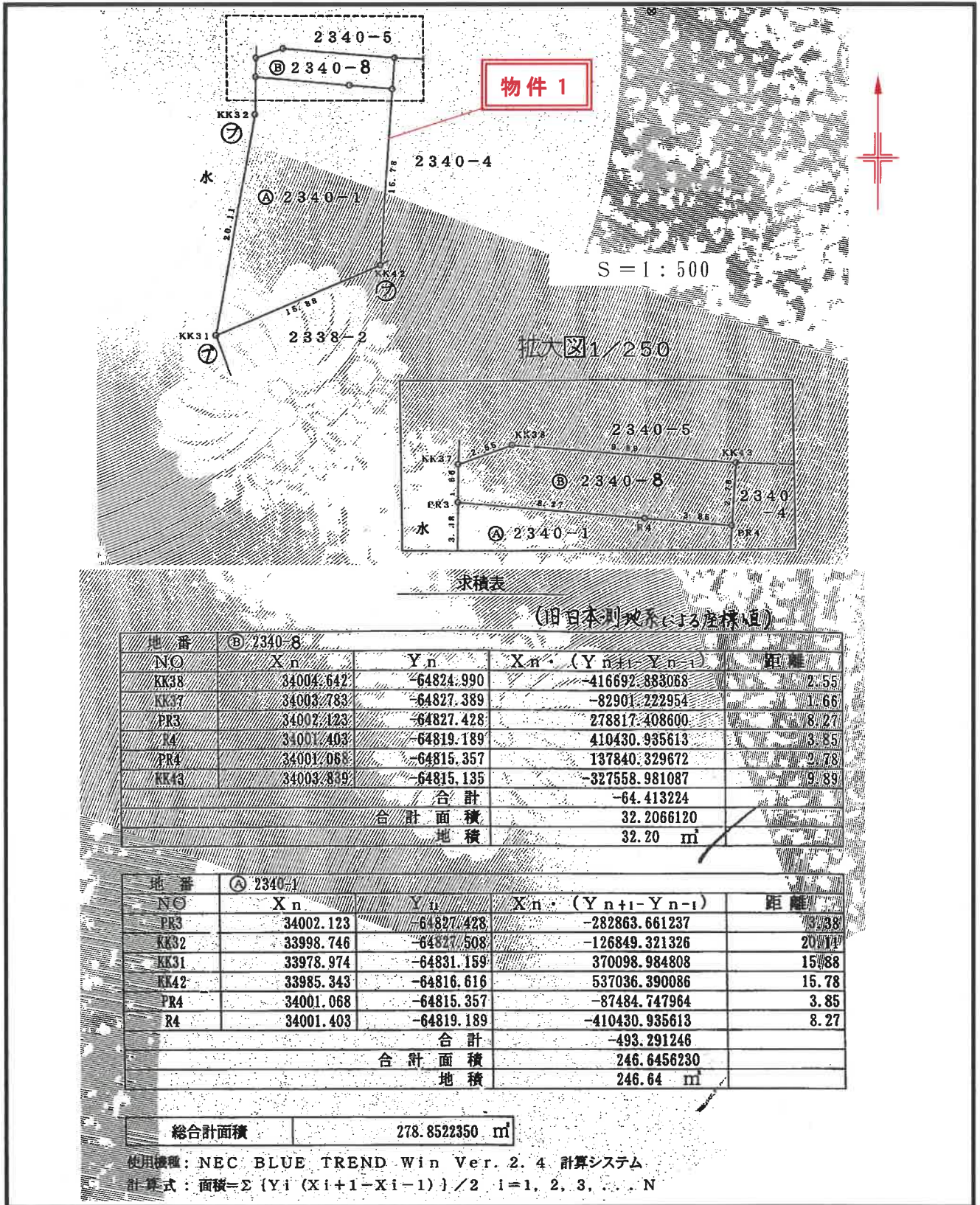
地番 ②2340-4			
測点No	X 座 標	Y 座 標	距 離
42	33985.445	-64816.557	18.55
43	34003.940	-64815.135	2.69
39	34003.735	-64812.447	10.46
35	34002.514	-64802.049	12.75
36	33989.817	-64803.286	2.41
29	33989.035	-64805.573	10.85
30	33985.729	-64815.911	0.70
倍面積		407.876365	
面積		203.9381825	
地積		203.93 m ²	

① + ②

$$279.3492225 + 203.9381825 = 483.287405$$

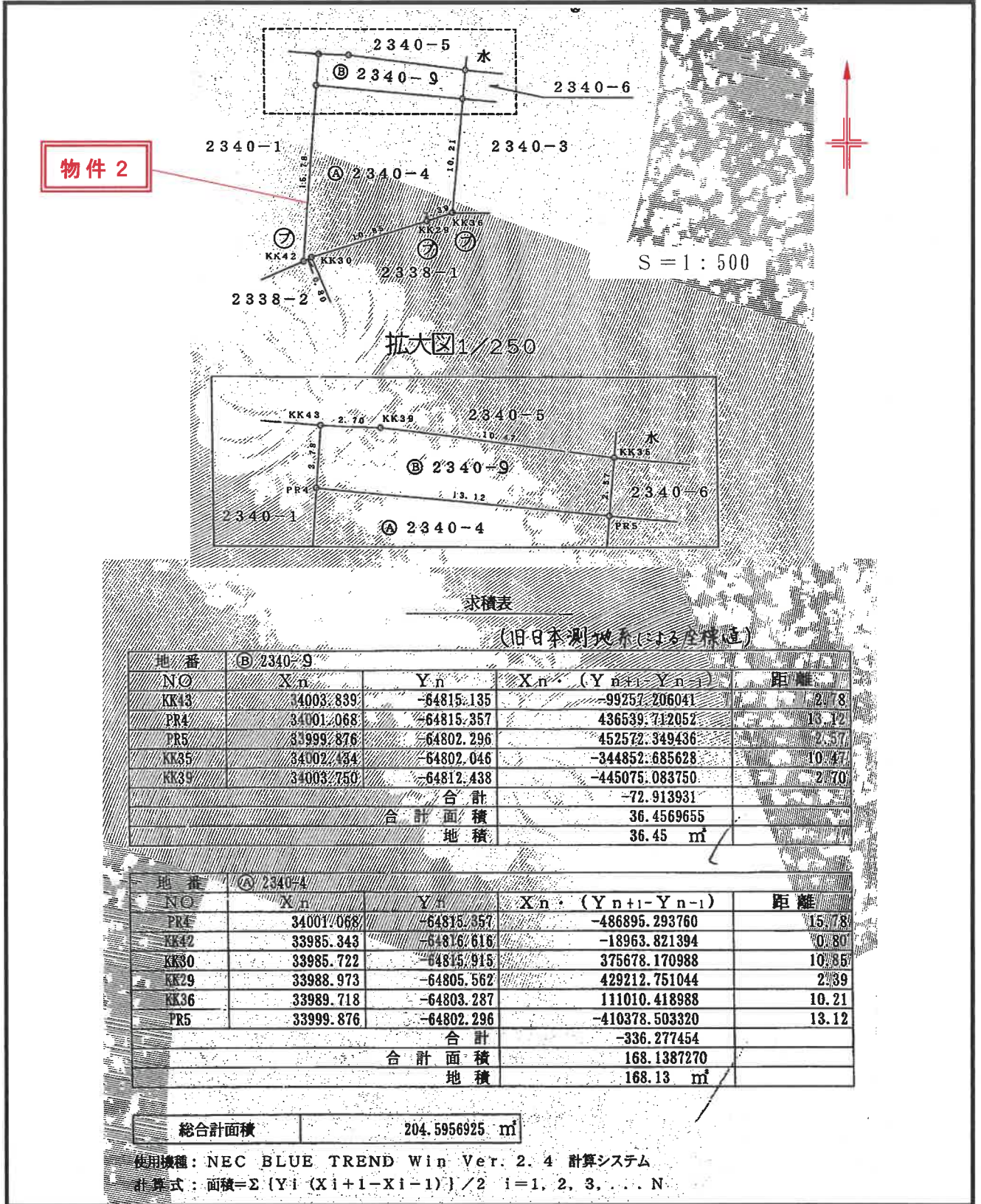
※本資料は、平成5年9月時点の地積測量図（一部抜粋）の写しであるが、物件1並びに物件2の形状、数量が現況と一致していない。

地積測量図（写し）



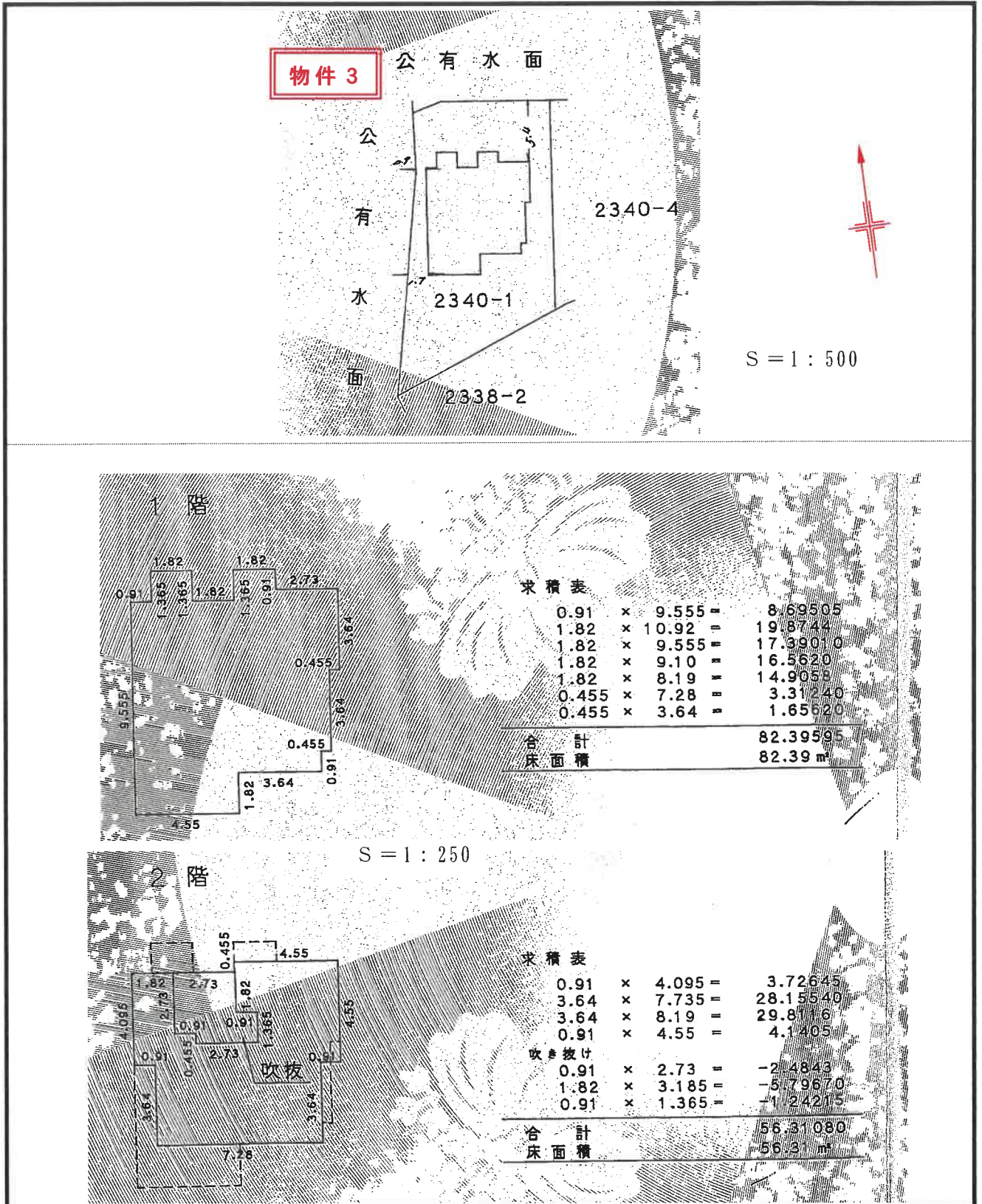
※本資料は、平成16年5月時点の地積測量図（一部抜粋）の写しであり、物件1の形状、数量が現況と一致している。

地積測量図 (写し)



※本資料は、平成 16 年 5 月時点の地積測量図 (一部抜粋) の写しであり、物件 2 の形状、数量が現況と一致している。

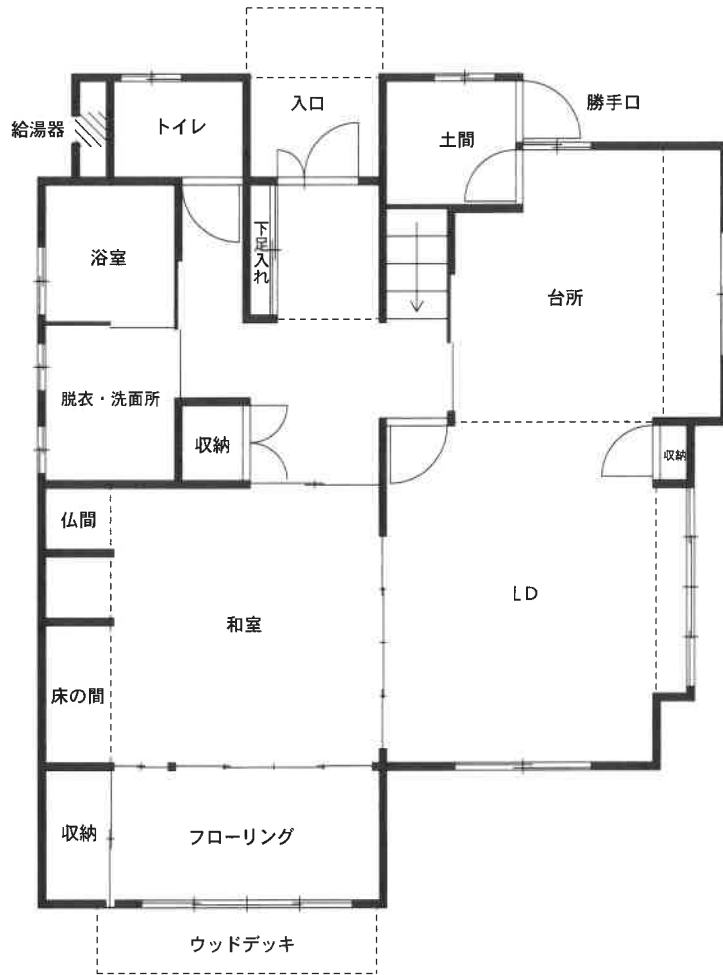
建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 6 年 6 月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。各階平面図は、現況と概ね一致している。建物図面は、物件 1（2340 番 1）の形状が現況と異なる。

建物間取図

物件 3 居宅
1 F 82.39㎡



物件 3 居宅
2 F 56.31㎡

