

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, 開札が行われなくてもありますので, ご了承下さい。 | |

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 383.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木11番地1 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル 2階 22.35平方メートル |



物件明細書

令和 8年 3月13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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 383.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木11番地1 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル 2階 22.35平方メートル |



令和7年(ケ)第42号
令和7年11月25日受理
令和8年2月16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 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 383.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木11番地1 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル 2階 22.35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 |
| ■居住者B | <ol style="list-style-type: none">1 本件物件3建物には、私が家族と居住しており、一部(1階の南東側)を、犬のトリミングサロン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。2 物件3建物は、登記記録にあるように、平成31年2月に新築しており、その後増改築等はしていません。3 物件3建物の不具合として、特に気づくことはありません。4 物件3建物は、オール電化です。水道は、市の上水道を使用しており、下水道にも接続しています。5 境界については、いずれもブロック塀やフェンス等があります。6 本件債務者兼所有者Aは私の元夫であり、本件物件を使用するについて、賃貸借契約等は結んでいません。住宅ローンは、私が代わって払っていましたが、Aが破産したため支払うことができなくなり、今回の競売申立になっています。 |
| ■佐賀市上下水道局 担当者 | <ol style="list-style-type: none">1 本件物件付近は下水道の供用区域で、本件物件1土地にも、北西端付近に公共ますが設置されています。2 本件物件付近には、北側の市道に上水道管が配管されており、物件1土地北側中央付近(物件3建物の北東側)に量水器が設置されています。 |

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利用されている（写真1、17他）。

物件2土地は、事実上、北側の市道（木原増田宿線）の一部として利用されているが、舗装はされていない（写真1、17）。

形状は、概ね公図（図面1）、地積測量図（図面2）及び建物図面（図面3）と同様である。

【隣接地】

物件1、2土地は、北側から東側にかけて市道（木原増田宿線、（北側）幅員約3.4m、（東側）幅員約5m（地番11番6、地目田、地積20㎡））に接し、その余を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、いずれもブロック塀やフェンス等（写真17～19）がある。

なお、物件1土地と、物件2土地の間にも、一部ブロック塀がある（写真18）が、東側約半分にはブロック塀等はない（写真17）。

【その他】

都市計画区域等について、「ぐるっとさがナビ」により確認したところ、本件物件付近は市街化調整区域に入っている。接面道路については、上記【隣接地】に記載のとおり。

■物件3建物の状況等

【利用状況等】

物件3建物は、債務者兼所有者Aの元妻Bが住宅・店舗として使用、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31年2月に新築され、その後、増改築はしていないとのことである。

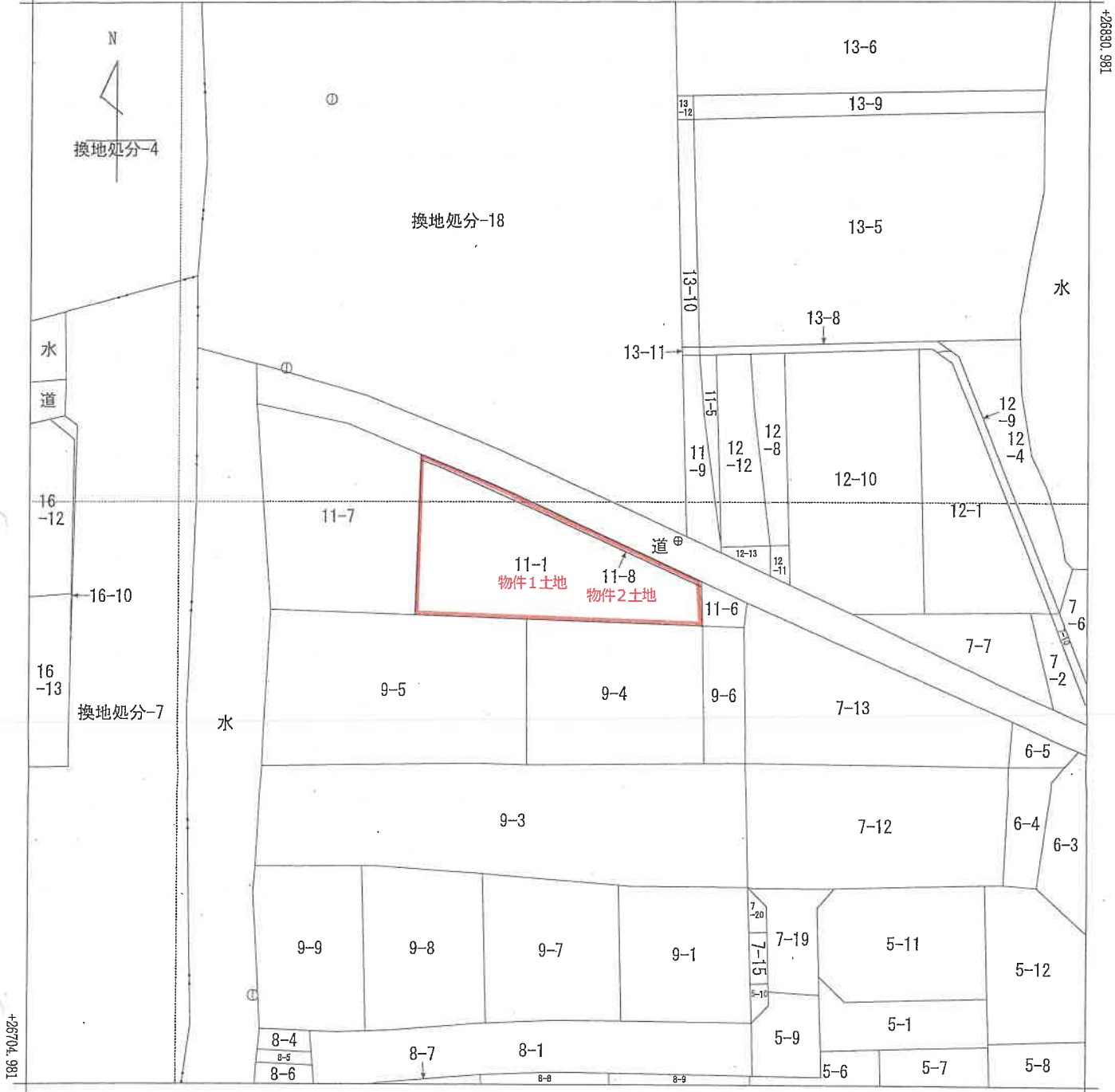
【不具合等】

物件3建物は、新築後7年程度しか経過しておらず、経年に伴う変化はあるものの、現地調査した限りでは目立った不具合は認められなかった。

【その他】

Bの占有権原については、住宅ローンを代わって支払っていたということであり、賃貸借の余地もあるが、明確な取り決め等はないようであることからすると、使用貸借に近いものと思われる。

| 調 査 の 経 過 | | |
|--|------------------------|--|
| 調査の日時 | 調査の場所等 | 調査の方法等 |
| 7年11月26日(水) 10:30 - 10:40 | 執行官室 | 家屋見取図交付申請 (佐賀市役所へ郵送) |
| 7年11月26日(水) 11:30 - 11:50 | 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 |
| 8年12月5日(土) 14:40 - 15:00 | 物件所在地 | 本件土地・建物概観調査、写真撮影 |
| 8年12月5日(土) 11:40 - 11:50 | 執行官室 | 債務者兼所有者Aに対し、調査立会依頼書送付 (12月15日「あて所に尋ねあたらぬ」として返送) |
| 8年12月18日(金) 14:50 - 15:00 | 物件所在地 | 本件土地・建物概観調査、写真撮影 居住者Bと面談、調査立会依頼 (評価人同行) |
| 8年1月28日(水) 13:10 - 13:20 | 執行官室 | ぐるっとさがなびによる調査 |
| 8年1月28日(水) 16:00 - 17:00 | 物件所在地 | 本件土地・建物調査、写真撮影 居住者Bと面談 (評価人同行) |
| 8年2月13日(金) 15:20 - 15:30 | 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 を立ち合わせ、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 | | |



-62438.065 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
北川副町大字江上

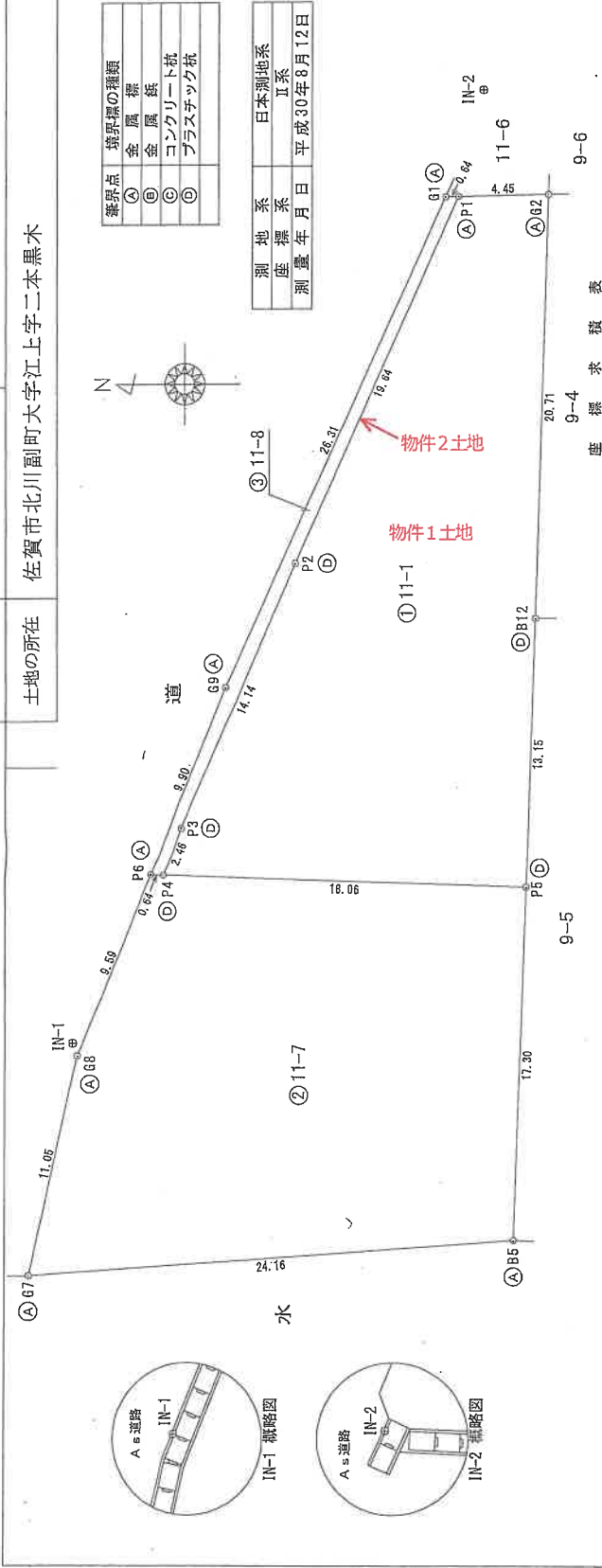
| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|------------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 | | | | 地番 | 11番1 | | | |
| 出力縮尺 | 1/500 | 精度区分 | 乙一 | 座標系番号又は記号 | II | 分類 | 地図(法第14条第1項) | | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | | | | | 備付年月日(原図) | 昭和60年9月1日 | | 補記事項 | | |

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 11-1, 11-7, 11-8

土地の所在 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木



| | |
|---|---------|
| ① | 境界線 |
| ② | 金属標 |
| ③ | コンクリート柱 |
| ④ | プラスチック杭 |

| | |
|-------|------------|
| 測地系 | 日本測地系 |
| 座標系 | JIS系 |
| 測量年月日 | 平成30年8月12日 |

| 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|-----|-----------|------------|-----------------|----------------|
| G1 | 26390.840 | -62138.035 | -719309.893160 | 26.31 |
| G9 | 26401.776 | -62161.974 | -912724.264242 | 9.90 |
| P6 | 26405.523 | -62171.146 | -193103.579476 | 0.64 |
| P4 | 26404.882 | -62171.168 | 94500.175360 | 2.46 |
| P3 | 26404.003 | -62168.862 | 409133.280822 | 14.14 |
| P2 | 26398.301 | -62155.922 | 857938.191366 | 19.64 |
| P1 | 26390.200 | -62138.023 | 463611.789603 | 0.64 |
| 倍面積 | | | 45.700273 | |
| 面積 | | | 22.8501365 | m ² |
| 地積 | | | 22 | |

| 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|-----|-----------|------------|-----------------|----------------|
| P1 | 26390.200 | -62138.023 | -780267.154811 | 19.64 |
| P2 | 26398.301 | -62155.922 | -857938.191366 | 14.14 |
| P3 | 26404.003 | -62168.862 | -409133.280822 | 2.46 |
| P4 | 26404.882 | -62171.168 | 1067851.981568 | 18.06 |
| P5 | 26386.327 | -62171.791 | 1150737.679619 | 13.15 |
| B12 | 26386.373 | -62158.647 | 67317.814701 | 20.71 |
| G2 | 26385.744 | -62137.937 | -237801.884899 | 4.45 |
| 倍面積 | | | 766.963990 | |
| 面積 | | | 383.4819950 | m ² |
| 地積 | | | 383 | |

| | | |
|----|-------------|----------------|
| 面積 | 809.1705485 | m ² |
|----|-------------|----------------|

| 点名 | X座標 | Y座標 | 種類 |
|------|-----------|------------|-----|
| IN-1 | 26409.371 | -62170.396 | 金属標 |
| IN-2 | 26386.937 | -62132.823 | 金属標 |

| 点名 | X座標 | Y座標 | 種類 |
|--------|-----------|------------|-----|
| DD18-1 | 26419.405 | -62212.764 | 金属標 |
| DD18-3 | 26523.043 | -62212.878 | 金属標 |

座標求積表

A3判をA4判に縮小

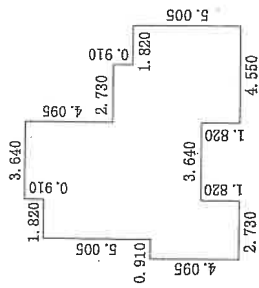
| | | |
|-----|-----|---------|
| 作成者 | 申請人 | 縮尺 |
| | | 1 / 250 |

各階平面図 建物図面 11番1

家屋番号
建物の所在

佐賀市北川副町大字江上字二本黒木11番地1

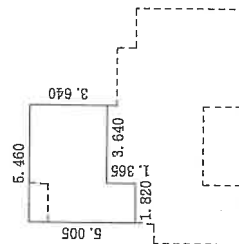
1階



求積表

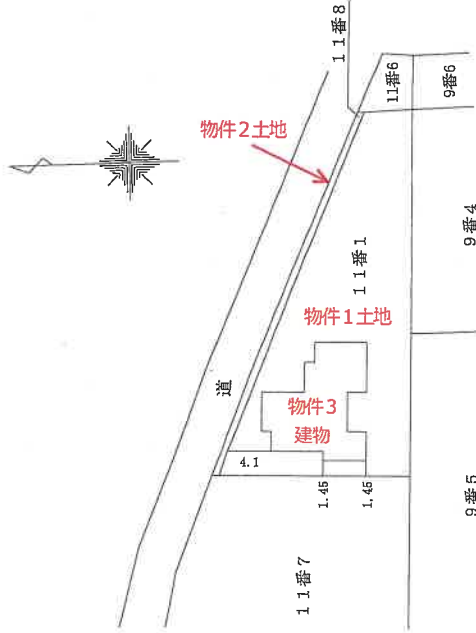
| | | |
|---------------|---|-----------|
| 2.730 × 4.095 | = | 11.179350 |
| 2.730 × 5.915 | = | 16.147950 |
| 1.820 × 5.005 | = | 9.109100 |
| 3.640 × 8.190 | = | 29.811600 |
| 1.820 × 5.005 | = | 9.109100 |
| 合計 | | 75.357100 |
| 床面積 | | 75.35 ㎡ |

2階



求積表

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 1.820 × 1.365 | = | 2.484300 |
| 5.460 × 3.640 | = | 19.874400 |
| 合計 | | 22.358700 |
| 床面積 | | 22.35 ㎡ |



作製者

縮尺 1/250

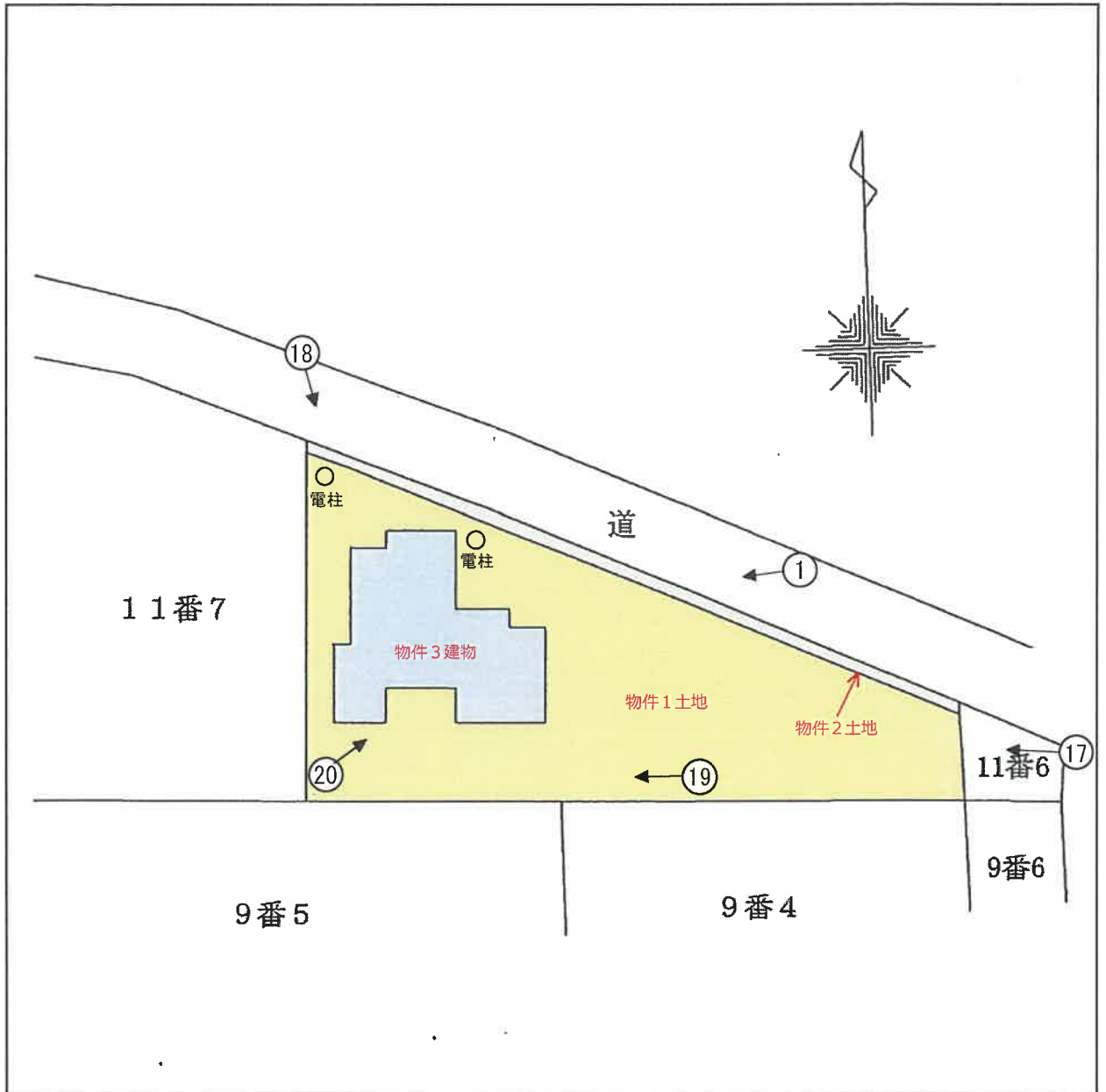
(平成31年2月4日作製)

申請人

縮尺 1/500

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)



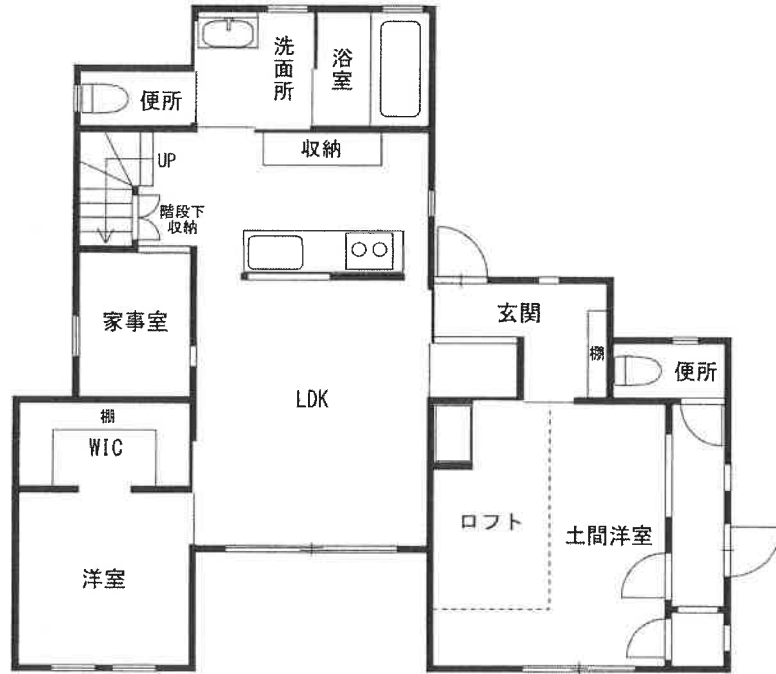
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 3 建物

1階



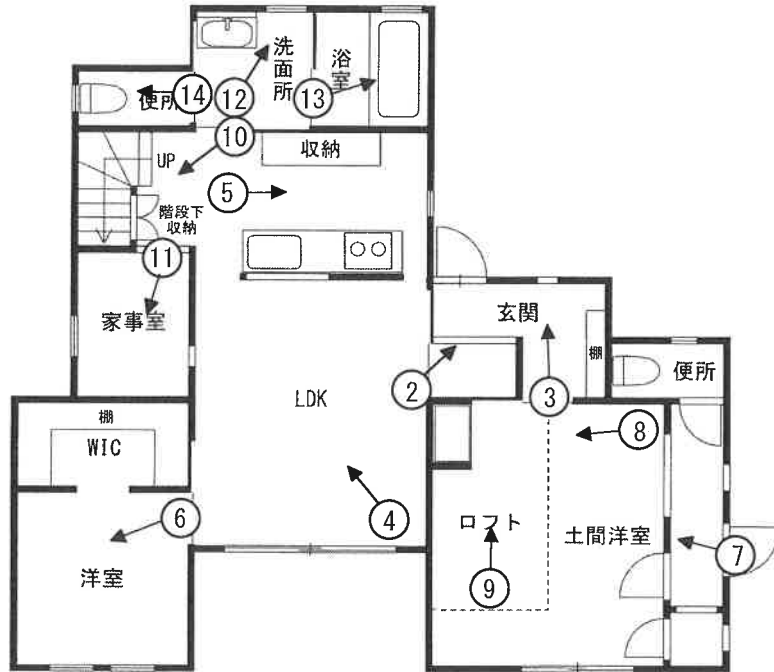
2階



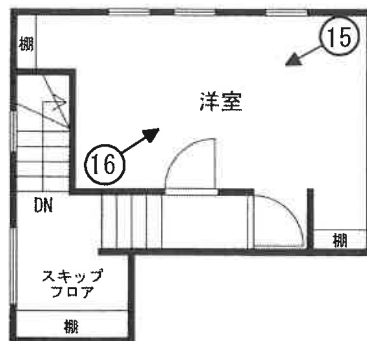
写真撮影位置方向図

物件 3 建物

1 階



2 階



↑ 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)



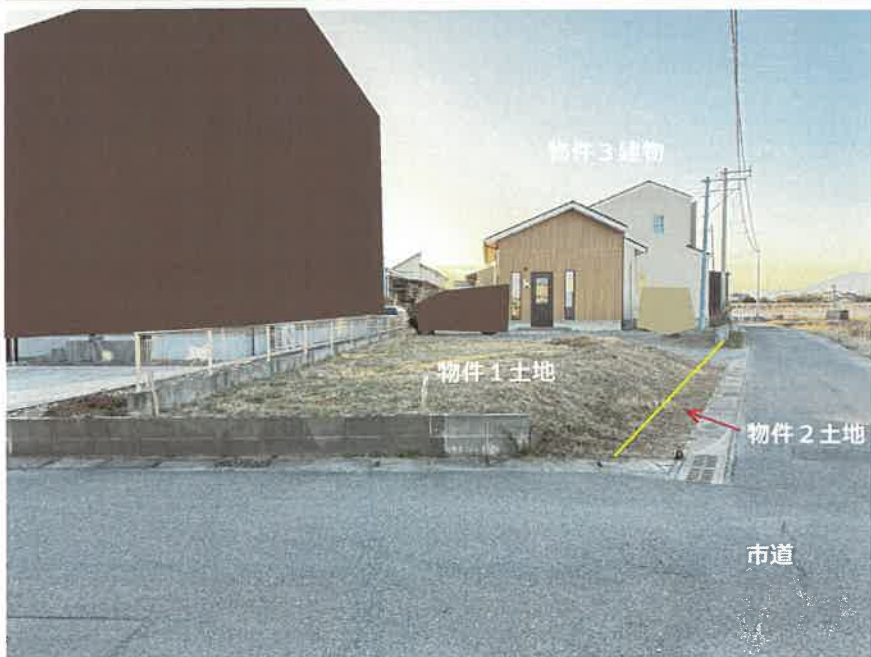
(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



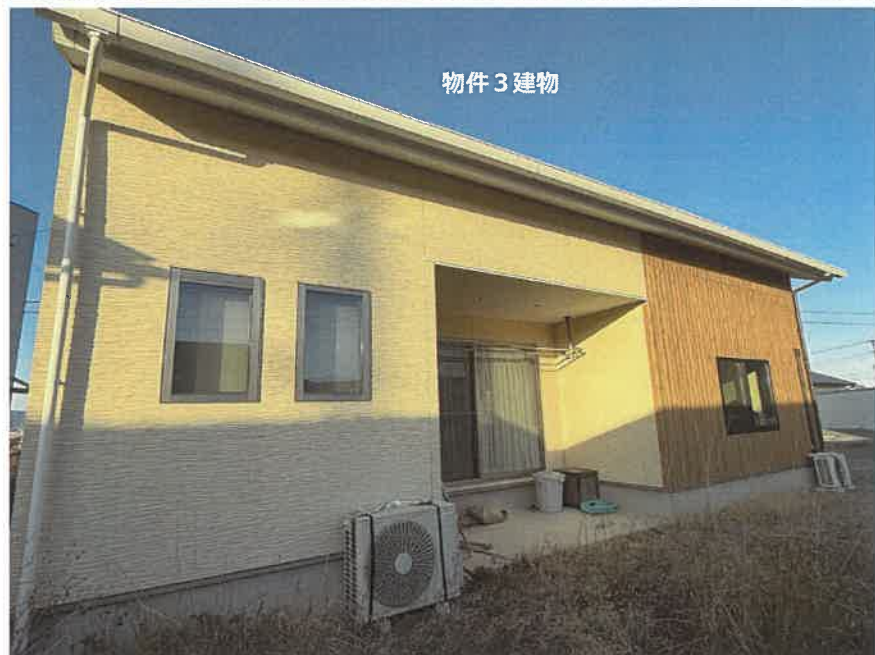
(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



令和7年（ケ）第 42 号
令和8年1月28日 現地調査
令和8年2月16日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 25015 号)

第1 評価額

| | |
|----------------|---------------|
| 一 括 価 格 | |
| 金 10,166,000 円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件1 (土地) | 金 4,120,000 円 |
| 物件2 (土地) | 金 17,000 円 |
| 物件3 (建物) | 金 6,029,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1～3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 |
|----|-------------------------------|---------------|----|
| 1 | 所在地 地積 | 次頁物件目録記載のとおり。 | |
| 2 | 所在地 地積 | 次頁物件目録記載のとおり。 | |
| 3 | 所在 家屋番号 種類 構造 床面積 | 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

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 383.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 |
| | 地 番 | 11番8 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 22.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木11番地1 |
| | 家屋 番号 | 11番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.35平方メートル 2階 22.35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」駅の南東方・道路距離約5.7km 最寄バス停「増田宿」バス停の北西方・道路距離約150m（徒歩約2分） （附属資料「位置図」参照） | |
| 付近の状況 | 目的物件は、佐賀市役所本庁の南東方約3.8km圏内（直線距離）に位置する。県道江上光法停車場線の西側背後に存し、周辺では低層戸建住宅が多く見られる。 | |
| 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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制 | 市街化調整区域 用途指定なし 60%（指定） 100%（指定） — — |
| 画地条件 (1)物件1 建物の敷地 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 その他 | 383.48㎡ 約36.2m・約16.8m（最深部） 台形 平坦地 — |
| (2)物件2 セットバック部分 | 地積 間口・奥行 形状 地勢 その他 | 22.00㎡ 約36.2m・約0.6m 帯状 平坦地 — |
| 接面道路の状況 | 北東側で幅員約3.4m舗装市道（木原増田宿分線、建築基準法42条2項）にセットバック部分（物件2）を介して0m～0.5m程度高く接面する。市道と物件2を合わせた幅員は約4mであるが、物件2部分は舗装されていない。また、東側で幅員約5m舗装市道（同路線、同法42条1項1号）に5m程度接面する。 | |
| 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（建物まで接続済み） 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、目的物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。 | |

| | |
|------|---|
| 特記事項 | <p>① 土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。</p> <p>② 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。</p> <p>③ 物件1北東端付近及び物件3建物玄関北側付近にそれぞれ電柱が設置されている。</p> |
|------|---|

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

| | | |
|-----------------|---|--|
| 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） 経過年数 経済的残存耐用年数 | 平成31年2月4日新築 約7年 18年 |
| 仕様 | 構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他 | 木造スレート葺2階建 スレート 窯業系サイディング クロス等 クロス等 フローリング、土間コンクリート、タイル等 電気、給排水、衛生、ヒートポンプ給湯機等 - |
| 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 間取り | 居宅 ただし、1階南東側一部はトリミングサロンとして使用されている。 「現況調査報告書」添付資料「建物間取図」のとおり。 |
| 品等 | 普通 | |
| 保守管理の状況 | 普通 | |
| 建物の利用状況 | 「現況調査報告書」記載のとおり。 | |
| 特記事項 | <p>① 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。</p> <p>② 建物設備については、その動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。</p> <p>③ 建築計画概要書によれば、物件3は都市計画法43条1項の建築行為許可を得ている。また、建築指導課における聴取によれば、当該許可の基準は、同条2項により適用される同法34条11号（50戸連たん制度）に準じたものであるとのこと。</p> | |

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）

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/m ²) ア | 個別 格差 イ | 地積 (m ²) ウ | 建付減価 エ | 建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|----------|------------------------------------|---------------|------------------------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 21,800 | 0.88 | 383.48 | 1.00 | 7,357,000 |
| 2 | 21,800 | 0.05 | 22.00 | | 24,000 |

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 佐賀-13

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 25,500 \text{ 円/m}^2 & \times & 104.2 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 122 & = & 21,800 \text{ 円/m}^2 \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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：必要なし。

◇ 地域格差：街路条件（幅員+4%、連続性等+3%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性-1%）、環境条件（住環境等+15%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.07 & \times & 0.99 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.22 \end{array}$$

イ 個別格差

① 物件1：形状-12%

② 物件2：セットバック部分-95%

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：必要なし。

(2) 建物価格 (物件 3)

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/㎡) ア | 現況延床面積 (㎡) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3 | 170,000 | 97.70 | 0.43 | 7,142,000 |

イ 現況延床面積 : 登記数量による。

ウ 現 価 率 : 耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用して求めた現価率を基本とし、
これに観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.43 \times 1.00 = 0.43$$

R : 残価率 5%

n : 経過年数 7年

N : 経済的全耐用年数 25年

q : 観察減価法による補正率 0% 概ね経年相応と判断

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求めた。

(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 |
|------|----------------|---------------|-------|---------------------|
| 1 | 7,357,000 | 0.20 | 法定地上権 | 1,471,000 |

イ 土地利用権等割合：物件3のために、物件1において法定地上権が成立すると判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(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 | 評価額(円) (ア±イ) ×ウ ×エ×オ |
|-----------|----------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------------------|
| 1 | 7,357,000 | - 1,471,000 | | 1.00 | 0.70 | 4,120,000 |
| 2 | 24,000 | | | 1.00 | 0.70 | 17,000 |
| 3 | 7,142,000 | + 1,471,000 | 1.00 | 1.00 | 0.70 | 6,029,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 10,166,000 |

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：「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。

第6 参考価格資料

地価公示価格 佐賀-13

所 在 佐賀市川副町大字南里字一本杉1157番21

価 格 : 25,500円/㎡

位 置 : JR長崎本線「佐賀」駅の南方道路距離約5.5kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

道 路 の 状 況 : 北側幅員約5m舗装市道

地 積 : 209㎡

供給処理施設 : 水道・下水

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率100%）

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

第7 附属資料

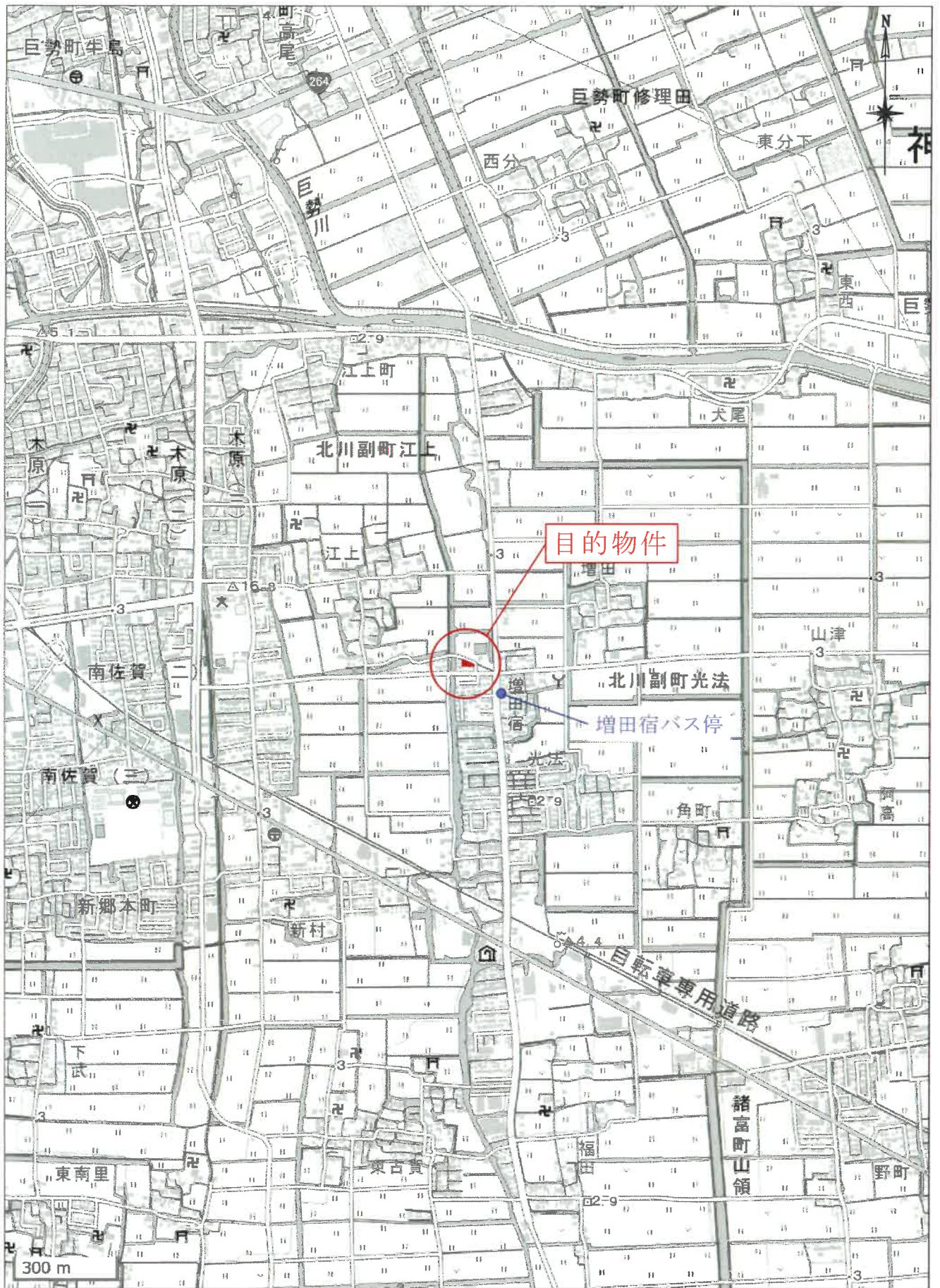
位置図

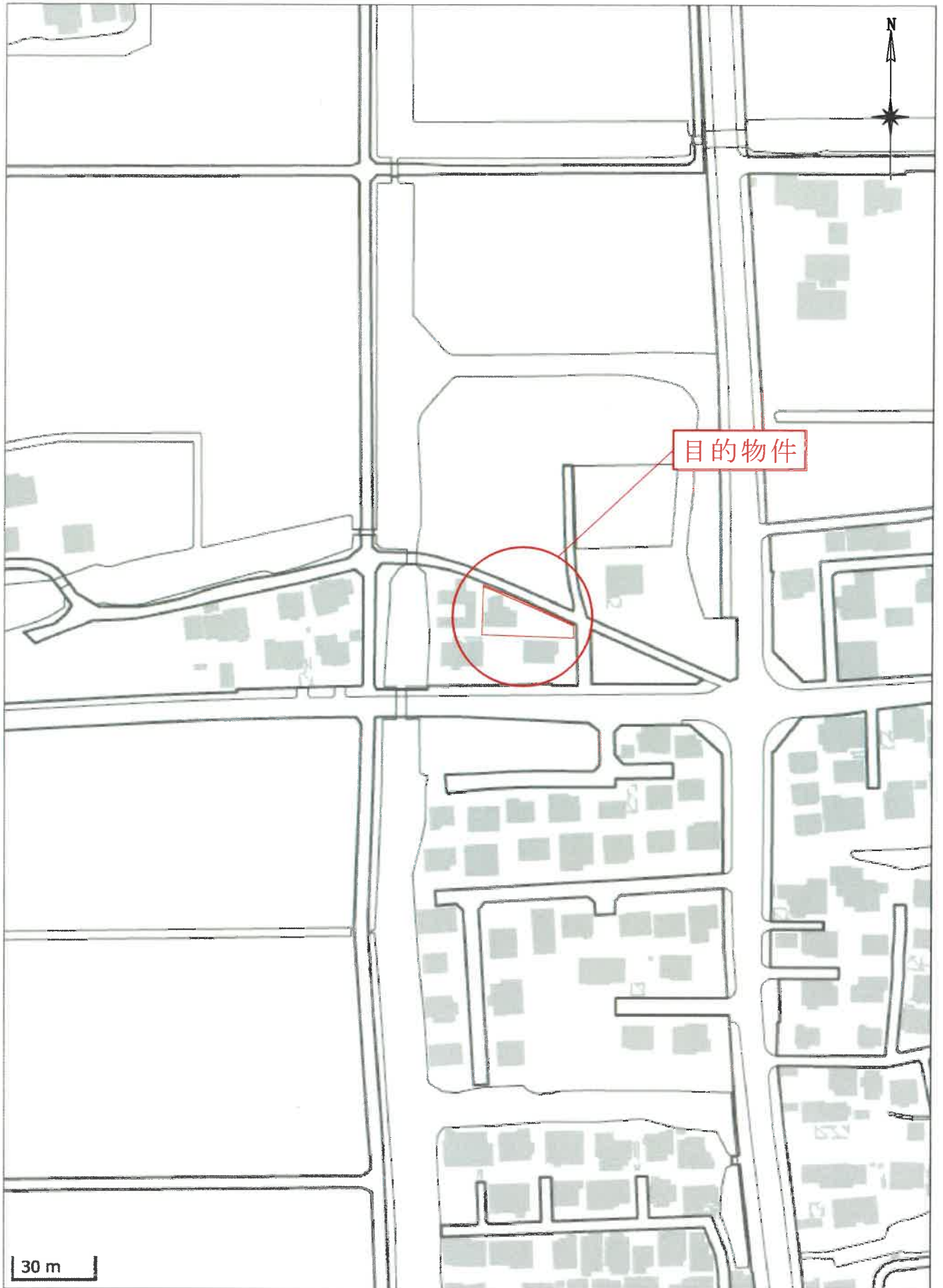
不動産登記法14条1項地図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

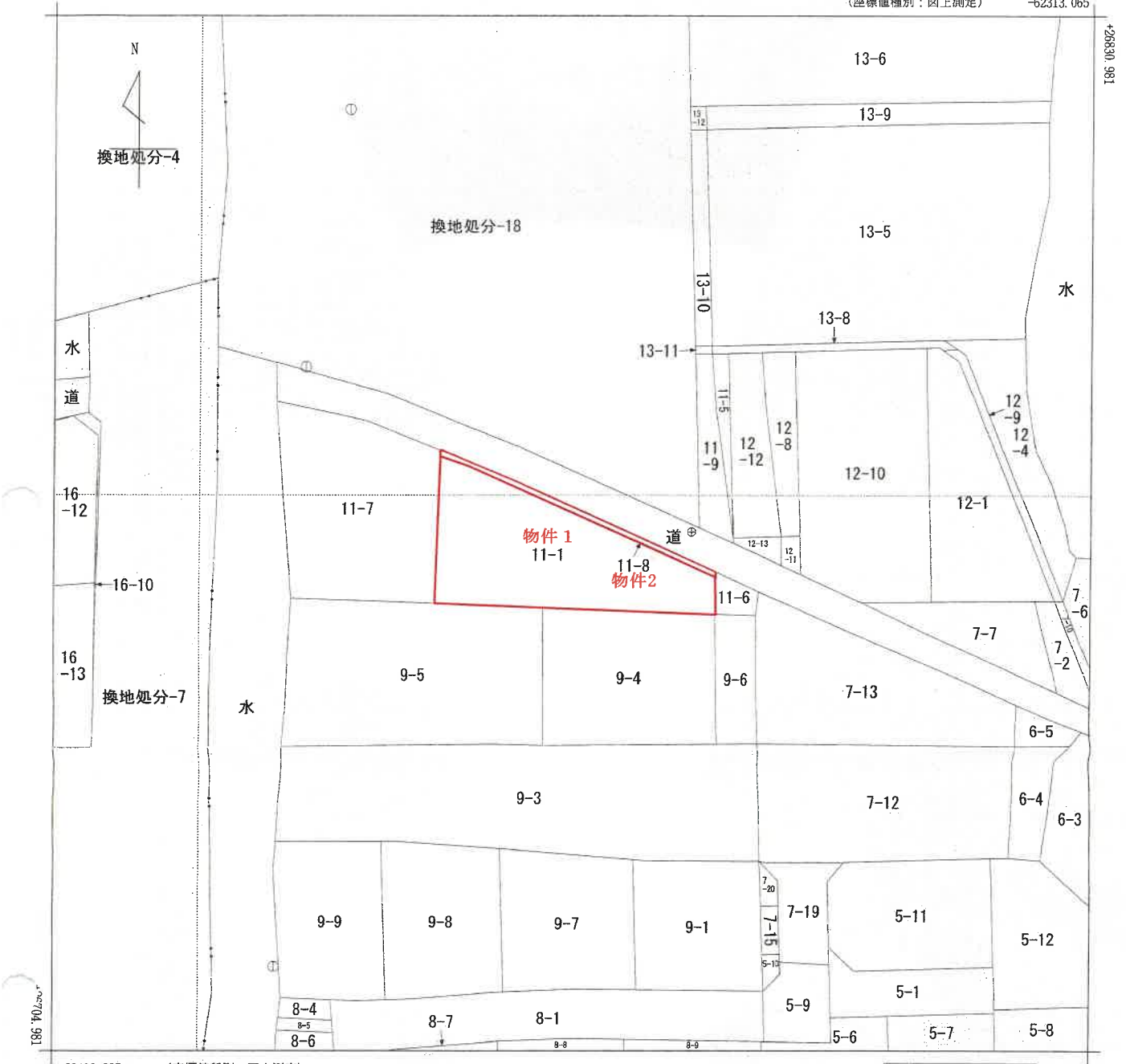
以 上





この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

(座標値種別：図上測定) -62313.065



地番区域見出
北川副町大字江上

| | | | | | | | | | | |
|-------|-------|------------------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------|----|-----|
| 請求部 | 所在 | 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木 | | | | 地番 | 11番1 | | | |
| 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) | 昭和60年9月1日 | | 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9月9日
東京法務局

地図整理番号：M92193
(1/1)

登記官



14条1項地図写

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地積測量図

地番 11-1, 11-7, 11-8

土地の所在 佐賀市北川副町大字江上字二本黒木

| | |
|-----|---------|
| 境界点 | 境界線の種類 |
| Ⓐ | 金属標 |
| Ⓑ | 金属釘 |
| Ⓒ | コンクリート杭 |
| Ⓓ | プラスチック杭 |

| | |
|-------|------------|
| 測地系 | 日本測地系 |
| 座標系 | Ⅱ系 |
| 測量年月日 | 平成30年8月12日 |



座標求積表

| 地番 | 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|--------|-----|-----------|------------|-----------------|-------------|
| ① 11-1 | P1 | 26390.200 | -62138.023 | -780267.154814 | 19.64 |
| | P2 | 26398.301 | -62155.922 | -857938.191366 | 14.14 |
| | P3 | 26404.003 | -62168.862 | -409133.280822 | 2.46 |
| | P4 | 26404.882 | -62171.168 | 1067851.989368 | 18.06 |
| | P5 | 26386.827 | -62171.791 | 1150737.679619 | 13.15 |
| | B12 | 26386.373 | -62158.647 | 67317.814701 | 20.71 |
| ② 11-7 | G1 | 26385.744 | -62137.937 | -237801.884369 | 4.45 |
| | G2 | 26390.200 | -62138.023 | 366.963900 | 383.4819950 |
| | | | | 倍面積 | 383.4819950 |
| | | | | 地積 | 383 |

| 地番 | 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|--------|-----|-----------|------------|-----------------|-------|
| ③ 11-8 | G1 | 26390.840 | -62138.035 | -719309.693160 | 26.31 |
| | G9 | 26401.776 | -62161.974 | -912724.264242 | 9.90 |
| | P6 | 26406.523 | -62171.146 | -193103.579476 | 0.64 |
| | P4 | 26404.882 | -62171.168 | 94500.175360 | 2.46 |
| | P3 | 26404.003 | -62168.862 | 409133.280822 | 14.14 |
| | P2 | 26398.301 | -62155.922 | 857938.191366 | 19.64 |
| 合計 | 倍面積 | | | 45.700273 | 0.64 |
| | 地積 | | | 22.8501365 | 22 |

| 地番 | 測点 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|--------|-----|-----------|------------|-----------------|-------------|
| ④ 11-7 | P6 | 26405.523 | -62171.146 | -265470.793420 | 9.59 |
| | G9 | 26409.152 | -62180.079 | -373266.714087 | 11.05 |
| | G7 | 26411.526 | -62190.837 | 1351220.185137 | 24.16 |
| | B5 | 26397.425 | -62189.081 | 1536008.111619 | 17.30 |
| | P5 | 26386.827 | -62171.791 | -1085332.955487 | 18.06 |
| | P4 | 26404.882 | -62171.168 | -1162352.156928 | 0.64 |
| 合計 | 倍面積 | | | 809.678834 | 402.8384770 |
| | 地積 | | | 402.8384770 | 402 |

登記年月日：平成30年8月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (佐賀地方方法務局管轄)
 令和7年9月9日 東京法務局

登記店

地積測量図写

地図整理番号：M92194

作成者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

建築物図面

11番1

家屋番号

佐賀市北川副町大字江上字二本黒木11番地1

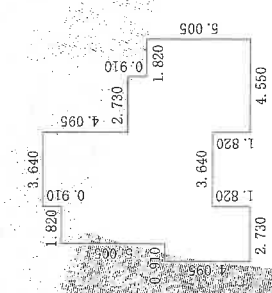
建築物の所在

各階平面図

1階

床面積表

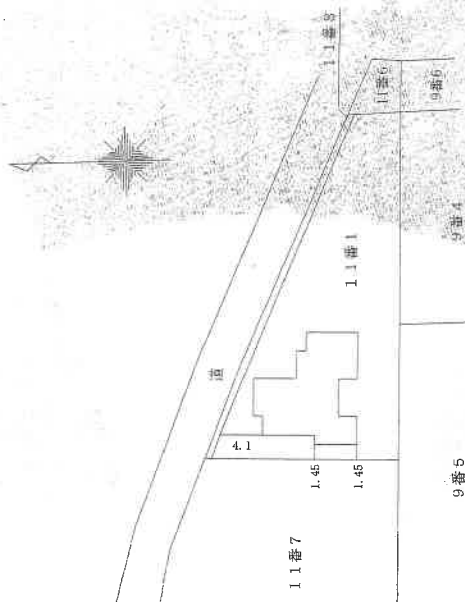
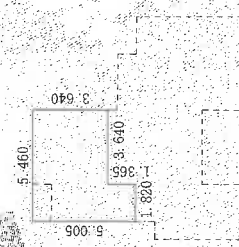
| | | |
|---------------|---|------------|
| 2.730 × 4.095 | = | 11.179350 |
| 2.730 × 5.915 | = | 16.147950 |
| 1.820 × 5.005 | = | 9.109100 |
| 3.640 × 8.190 | = | 29.811600 |
| 1.820 × 5.005 | = | 9.109100 |
| 合計 | | 75.357100 |
| 床面積 | | 75.357100㎡ |



2階

床面積表

| | | |
|---------------|---|------------|
| 1.820 × 1.365 | = | 2.484300 |
| 5.460 × 3.640 | = | 19.874400 |
| 合計 | | 22.358700 |
| 床面積 | | 22.358700㎡ |



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：平成31年2月5日

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。

(佐賀地方方法務局管轄)

令和7年9月9日

東京法務局

登記官

地図整理番号：M92195

建物図面・各階平面図写