

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月26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 6月11日から 令和 8年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月14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 5月26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 武雄市東川登町大字永野字惣田町6704番地3
- 家屋 番号 6704番3
- 種 類 店舗
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 105.16平方メートル  
2階 47.40平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 4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】

松田ホールディングス株式会社が占有している。同人の賃借権の存否（占有権原の存否、占有権原の種別）は不明であるが、代金納付日から6か月間明渡しは猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。同人が留置権を主張するが認められない。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

### 《 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 武雄市東川登町大字永野字惣田町6704番地3
- 家屋 番号 6704番3
- 種 類 店舗
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 105.16平方メートル  
2階 47.40平方メートル



令和7年(ケ)第45号  
令和7年11月25日受理  
令和8年2月12日提出

# 現況調査報告書

佐賀地方裁判所  
執行官 三宅智幸

(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 武雄市東川登町大字永野字惣田町6704番地3
- 家屋 番号 6704番3
- 種 類 店舗
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 105.16平方メートル  
2階 47.40平方メートル



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)
建物	物件1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (松田ホールディングス株式会社) 上記の者が本建物を店舗として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	松田ホールディングス株式会社の本件建物の占有権原は不明と思料する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
裏文 土地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	武雄市東川登町大字永野字惣田町
地番	6704番3
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	502.00平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> )
所有者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (C)
その他の事項	占有権原等については、下記のとおり
■関係人(■松田ホールディングス株式会社(建物占有者)の陳述/■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和5年8月1日
最初の契約日	令和5年7月18日
契約等期間	令和5年8月1日から令和10年7月31日まで <input checked="" type="checkbox"/> 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (松田ホールディングス株式会社 )
地代・支払時期等	毎年金145200円 (税込、毎年7月末限り1年分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円 )
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」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
■ 債務者兼所有者代表者A	<p>本件建物は、松田建設が使っていると思いますが、その使用に関して契約した覚えはありません。敷地利用については、契約内容は不明で、おそらく本件建物を松田建設が使い始めてから、同社が敷地所有者から借りていると思います。</p>
■ 本件建物占有者代表者(担当者)	<p>本件建物は、現在、私たちの会社である松田ホールディングス株式会社(以下、「松田」という。)が、カフェを経営して利用しています。松田は、松田建設株式会社の関連会社です。本件建物を利用している経緯については、次のとおりです。</p> <p>令和5年2月27日付けで、貸主・株式会社KANEOKAホールディングス(以下、「KANEOKA」という。)、借主・Bとする賃貸借契約が結ばれました。合わせて、同日付で、本件債務者兼所有者、同代表者A、KANEOKA(代表者はA)及びB間で、コンサルタント契約書、譲渡人・KANEOKA、譲渡人・本件債務者兼所有者、譲受人・Bとする営業譲渡契約書及び営業譲渡支払覚書が取り交わされています。その後、同年6月27日付けで、譲渡人・B、譲受人・松田とする営業譲渡契約書を取り交わしました。松田が、本件建物を占有し、営業を行うこととなった事情は、本件債務者兼所有者が発注した別件の建築工事代金を支払わず、代表者Aとの連絡も取れなくなったからです。</p> <p>次に、本件建物の敷地の利用については、敷地である地番6704番3の土地の賃借権は、令和5年7月1日付けで、所有者CからKANEOKAに解除の通知が出され、同月18日付けで、貸主・C、借主・松田とする賃貸借契約(期間は、令和10年7月31日まで)が結ばれています。</p> <p>次に、本件建物に付帯する物について、①本件建物西側に隣接するプレハブ事務所は、令和5年7月24日にKANEOKAから買い受けた件外動産、②同じく西隣のトイレは、松田が設置した件外動産だと考えています。浄化槽については、浄化槽自体を地番6711番1の土地に、放流配管等を松田所有の地番6784の土地を通すなどしており、第三者が本件建物を購入された場合は、別途浄化槽の設置、配管を行ってもらう必要があると思います。本件建物の改装はほとんどしていません。</p>
■ 本件建物占有者代理人弁護士	<p>事実関係の概要は、上記松田代表者(担当者)の陳述のとおりです。本件建物は、①営業譲渡により賃貸借関係も引き継いでいること、②敷地の賃料を支払っており、本件建物の賃借人としての義務を履行し、敷地所有者も松田を本件建物の賃借人と認識していること、③松田が、本件建物に不可欠な浄化槽とその配管を管理していること、④令和5年8月1日以降、松田が飲食店を営んでいる実体があることから、松田が、本件建物の賃借権を有しています。</p> <p>本件建物について、松田は、本件債務者兼所有者が発注した別件の建築工事代金を支払わなかったことの担保のため占有しており、令和5年8月1日時点で民事留置権を有しています。</p> <p>本件建物西側に隣接するプレハブ事務所とトイレの件外動産の主張は上記のとおりで、本件建物内の動産も全て件外動産です。</p> <p>その他必要に応じて執行裁判所に意見等を提出します。</p>

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ 本件建物の敷地・地番6704番3の土地所有者 C</p> <p>■ 武雄市 建設課 都市政策課 下水道課 担当者</p> <p>■ 佐賀西部広域水道企業団武雄営業所 担当者</p>	<p>地番6704番3の土地は、全ての範囲を松田に賃貸しています。</p> <p>本件建物の地域は、非線引きの都市計画区域で、用途地域の指定はありません。本件建物の敷地である地番6704番3の西側の道路は、市道西光寺北永野線です。</p> <p>本件建物の敷地にかかる下水道は、整備区域外で、市営浄化槽区域で地番6711番1の土地に浄化槽が設置されています。浄化槽自体の設置、管理は市が行っています。他人の土地に浄化槽を設置する場合は、まずは、当事者間で、土地利用についてのやりとりがあって、土地所有者の承諾を経て、市が、浄化槽設置及びその土地の使用貸借契約を結ぶこととなります。</p> <p>本件建物にかかる上水道は、西側市道町道から引き込まれています。</p>

その他の事項及び執行官の意見

□ その他の事項  
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件建物の状況

本件建物は、公簿に基づけば、平成29年4月に新築され、現在は、所有者と異なる第三者（松田ホールディングス株式会社）が飲食店を営み、占有している。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項と合致している。不具合は、外観上は特に見られなかった。建物の周囲の状況は写真1ないし7のとおり、建物内の状況は、写真8ないし14のとおりである。

本件建物の周囲には、西隣に、プレハブ事務所（写真6）、トイレ（写真5）、北東側に、プレハブ物置（写真4）が見られ、いずれも固着性のない撤去可能な動産と考えられる。

◇ 本件建物の占有権原

本件建物は、上記のとおり、松田ホールディングス株式会社が占有しており、同社代表者や代理人弁護士による占有経緯や事情の陳述やそれを裏付ける資料の提出があるが、所有者との賃貸借契約はなく、所有者代表者Aによれば、本件建物の使用について契約した覚えはないとしている。以上の状況から、当職の調査の限りでは本件建物の占有権原は不明と思料する。なお、本件建物所有者代表者Aは、使用者を松田建設としているが、当職の調査及び本件建物占有者代表者によれば、占有者は、関連会社の松田ホールディングス株式会社である。

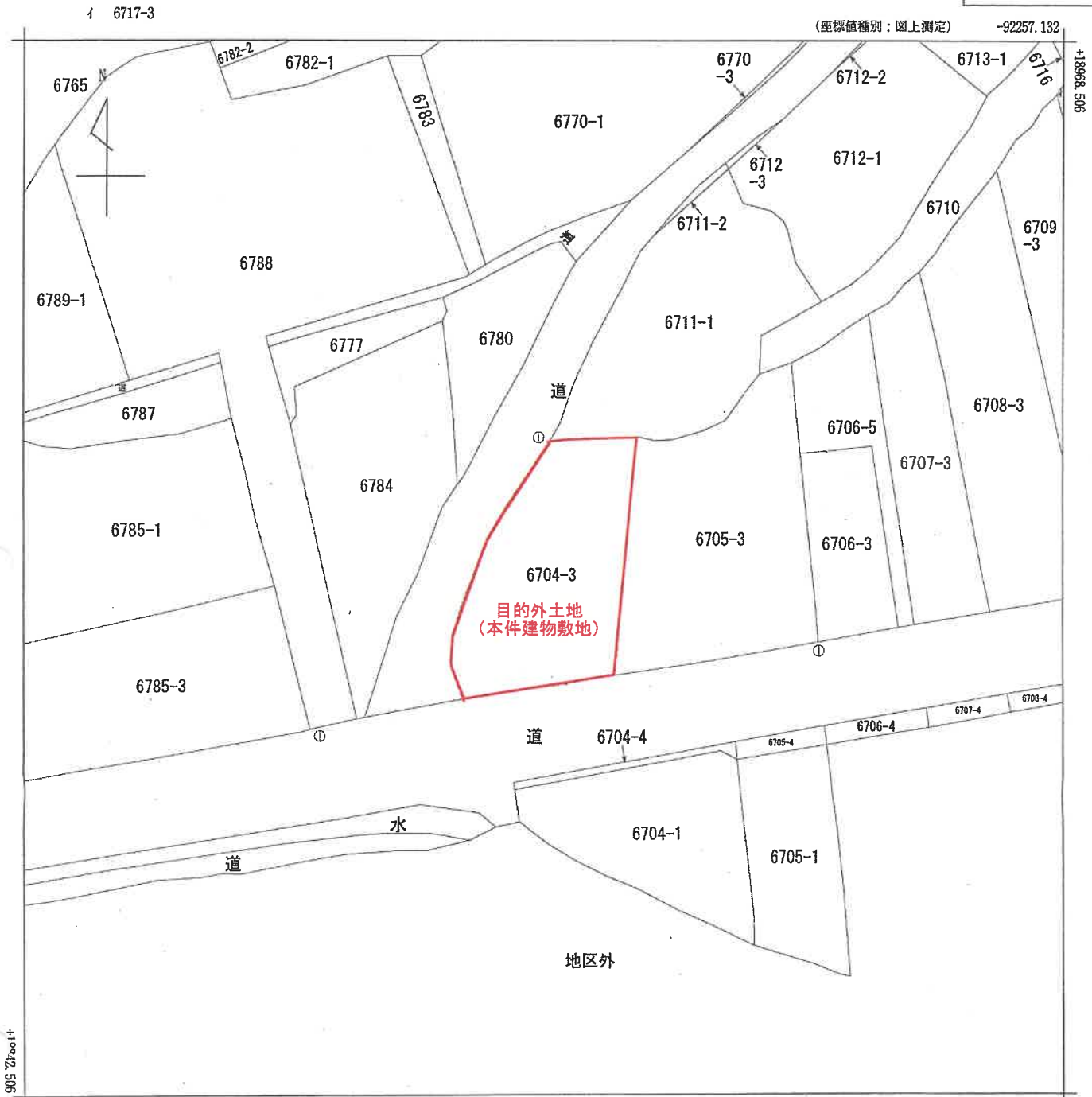
◇ 本件建物の敷地利用権

表記について、本件建物の占有者と敷地の所有者との間の契約はあるものの、本件建物の所有者と土地所有者間の敷地利用権については不明である。

◇ 目的外土地の状況

本件建物の存する地域は、非線引きの都市計画区域で、用途地域の指定はない。目的外土地南側の道路は国道35号線、西側の道路は市道西光寺北永野線（幅員約5.5m）である。上水道の接続は5枚目記載のとおりである。下水道については、整備区域外で、市営浄化槽区域である。浄化槽については、その土地の利用等について、本件建物の敷地で配管の通る地番6704番3及び浄化槽自体が設置されている地番6711番1の土地の所有者との調整、又は、別の場所での設置等を要すると考えられ、注意を要する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月8日(月) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(武雄市役所へ郵送)
7年12月12日(金) 10:00 - 10:10	佐賀地方法務局武雄支局	公図、建物図面等閲覧申請・写し受領
7年12月12日(金) 10:25 - 10:35	物件所在地	本件建物・敷地概観調査、写真撮影
7年12月12日(金) 10:45 - 11:05	武雄市役所建設課、都市政策課、下水道課	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12月16日(火) 10:30 - 10:40	物件所在地	本件建物所有者に関する調査
7年12月25日(木) 9:30 - 10:50	物件所在地	本件建物・敷地調査、写真撮影 本件建物使用者代表者等、同代理人弁護士と面談 (評価人同行)
8年1月13日(火) 11:40 - 11:50	佐賀地方法務局	法人全部事項証明書交付申請・受領
8年1月14日(水) 11:00 - 11:10	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所 (武雄市山内町大野)	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14日(水) 11:30 - 11:40	佐賀地方法務局武雄支局	隣接土地要約書交付申請・受領
8年1月14日(水) 13:10 - 13:55	武雄市役所下水道課	下水道の権利等に関する調査
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 武雄支部てん補日に臨場</p>		

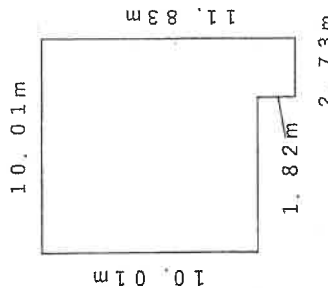


地番区域見出  
東川登町大字永野

請求部分	所在 武雄市東川登町大字永野字惣田町				地番	6704番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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		

家屋番号	6704番3	建物図面
建物の所在	佐賀県武雄市東川登町大字永野字惣田町6704番地3	

### 1階 各階平面図

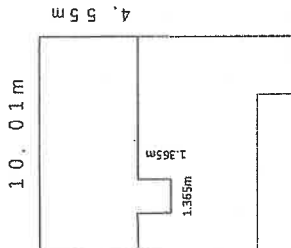


10.01 × 10.01 = 100.2001  
 2.73 × 1.82 = 4.9686

105.1687

床面積 105.16㎡

### 2階

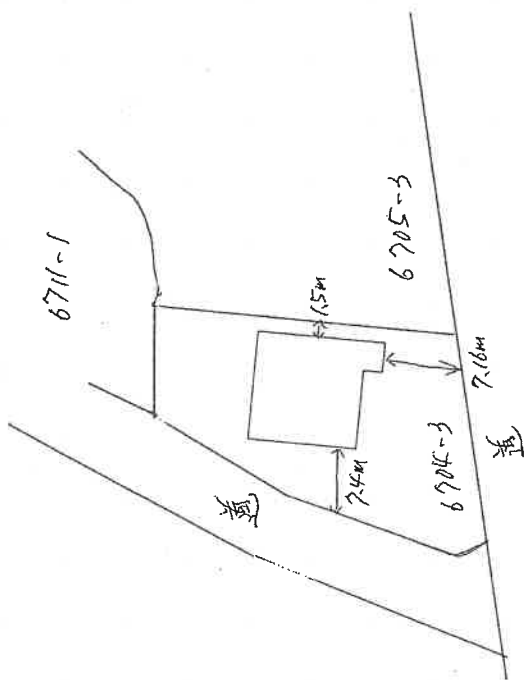


10.01 × 4.55 = 45.5455  
 1.365 × 1.365 = 1.862225

47.408725

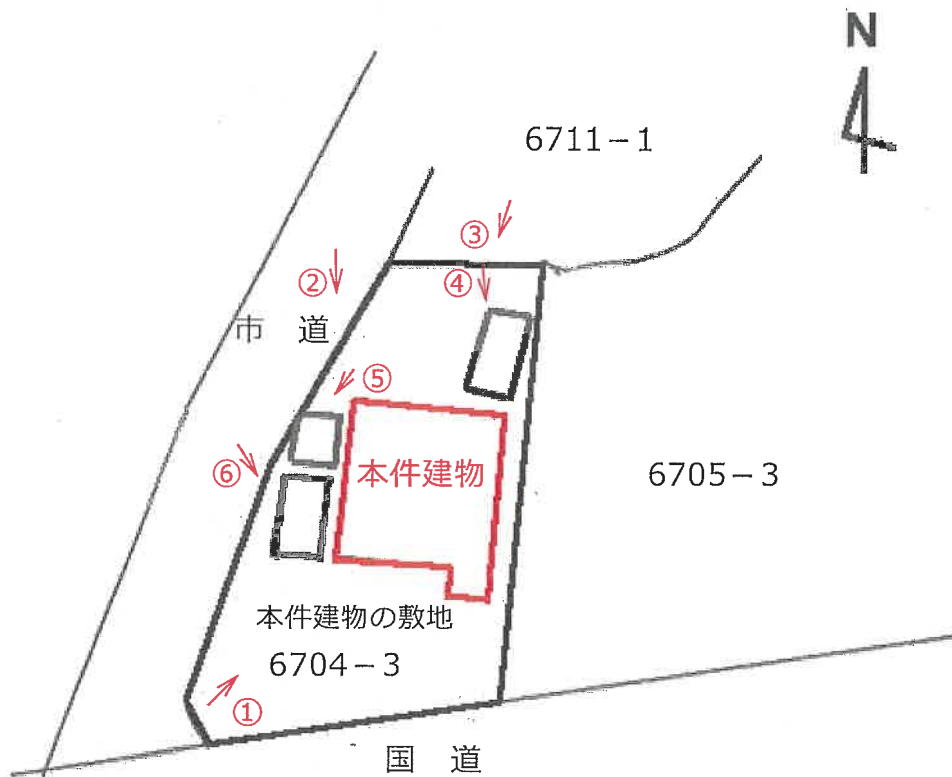
床面積 47.40㎡

### 建物図面



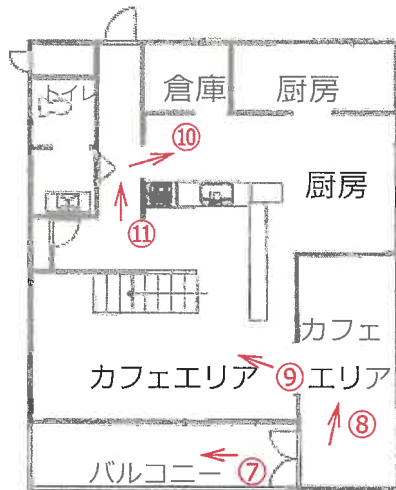
作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
-----	----	-------	-----	----	-------

土地建物位置関係図  
(兼写真撮影方向図)

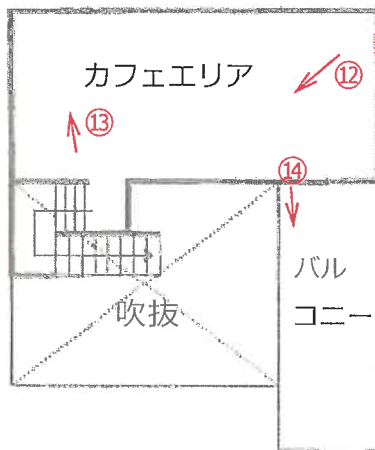


建物間取図  
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 階 >



(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1 1)



(写真1 2)



(写真13)



(写真14)



令和7年（ケ）第 45 号  
令和7年12月25日 現地調査  
令和8年2月10日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 後 藤 修  
( 競 売 260201 )

## 第1 評価額

番 号	評価額
物件1 (建物)	金 3,375,000 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

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
1	<p>目的外土地            所在：武雄市東川登町大字永野字惣田町            地番：6704番3            地目：宅地            地積：502.00㎡</p> <p style="text-align: right;">（「現況調査報告書」記載のとおり）</p> <p>建物占有者代理人弁護士は、松田ホールディングス株式会社が物件1の賃借権を有していると主張している。</p> <p>建物占有者代理人弁護士は、物件1について、松田ホールディングス株式会社が民事留置権を有していると主張している。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p>		

## 物 件 目 録

- 1 所 在 武雄市東川登町大字永野字惣田町6704番地3
- 家屋 番号 6704番3
- 種 類 店舗
- 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 床 面 積 1階 105.16平方メートル  
2階 47.40平方メートル

## 第4 目的外土地の位置・環境等

### 1 目的外土地の概況及び利用状況等

位置・交通	JR佐世保線「武雄温泉」駅の南西方・道路距離約4.7km。 最寄バス停「肥前西光寺」の北東方約250m（徒歩約4分）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	付近の状況は、周辺に農地や店舗・事務所・住宅などがみられる低層利用の混在地域である。近隣地域周辺では繁华性や住環境などに影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。	
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 用途地域 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 用途無指定 60%（指定） 200%（指定） 無 －
面地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	502.00㎡ 不整形の角地 約18.0m・約29.0m おおむね平坦である。 特記事項記載
接面道路の状況等	南側が幅員10.0mの舗装国道（注1）に接面している。 西側が幅員5.5mの舗装市道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	目的外土地は後記物件1の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 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に該当しない。</p> <p>下水道は、整備地区外で、市営浄化槽区域である。浄化槽については、その土地の利用等について、本件建物の敷地で配管の通る地番6704番3及び浄化槽自体が設置されている地番6711番1の土地所有者との調整、又は、別の場所での設置等を要する。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	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29年4月10日 新築
	経過年数	約 8 年
	経済的残存耐用年数	約 17 年
仕 様	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼ほか
	天 井	木質系ボード張り天井ほか
	床	木質系フローリング、合成樹脂製ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	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	店舗
	間取り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
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。	
特 記 事 項	<p>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。</p> <p>建物占有者代理人弁護士は、松田ホールディングス株式会社が物件1の賃借権を有していると主張している。</p> <p>建物占有者代理人弁護士は、物件1について、松田ホールディングス株式会社が民事留置権を有していると主張している。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 敷地（目的外土地）

敷地（目的外土地）の建付地価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) カ
11,000	×0.99	×502.00	× 1.00		=5,467,000

ア 標準画地価格：基準地「武雄（県）-6」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{r}
 \text{標準価格} \qquad \text{時点修正} \qquad \text{標準化補正} \qquad \text{地域格差} \qquad \text{(規準価格)} \\
 9,200\text{円/m}^2 \times \frac{99.5}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{83} = 11,000\text{円/m}^2 \\
 \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

時点修正：標準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：標準的で補正なし。

$$\begin{array}{r}
 \text{地域格差：街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\
 0.92 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 0.83
 \end{array}$$

$$\begin{array}{r}
 \text{道路幅員} \quad -6 \\
 \text{系統連続性} \quad -2 \\
 \hline
 \text{街路条件の計} \quad -8 \\
 \text{用途の多様性} \quad -10 \\
 \hline
 \text{環境条件の計} \quad -10
 \end{array}$$

イ 個別格差：

形状-3、角地+2

$$0.97 \times 1.02 = 0.99$$

よって、個別格差は0.99

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：なし。

オ 共有持分：完全所有権である。

② 物件1（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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有持分 エ	建物価格(円) オ
1	165,000	×152.56	×0.38		=9,566,000

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。  
経過年数約8年であり経済的全耐用年数約25年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率=0.38×1.00=0.38

項目	物件区分	物件1
残価率		5%
経過年数		約8年
経済的全耐用年数		約25年
観察減価法による補正率		補正なし

観察減価法による補正率の内容

・補正なし。

エ 共有持分：完全所有権。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物について、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

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
5,467,000	×0.05	場所的利益	= 273,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を5%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)
1	(9,566,000	+ 273,000)	×0.70	×0.70	×0.70	= 3,375,000

ウ 占有減価修正：建物占有者代理人弁護士は、松田ホールディングス株式会社が物件1の賃借権を有していると主張していること、及び、建物占有者代理人弁護士は、物件1について、松田ホールディングス株式会社が民事留置権を有していると主張していることから所要の修正をした。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、建物の取り壊し等を求められる可能性があること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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。

## 第6 参考価格資料

地価調査価格 ( 武雄 ( 県 ) - 6 )  
所 在 : 佐賀県武雄市西川登町大字小田志字嶽ノ下14937番  
価 格 : 9,200円/m<sup>2</sup> ( 対前年変動率 -1.1% )  
位 置 : 西九州新幹線「嬉野温泉」駅の北西方、道路距離約4700m。  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 327m<sup>2</sup>  
供給処理施設 : 上水道がある  
接 面 街 路 : 北東側が幅員約4.5mの舗装市道に接面  
用 途 指 定 等 : 非線引き都市計画区域内 用途無指定  
( 指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200% )  
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる既成住宅地域

## 第7 附属資料

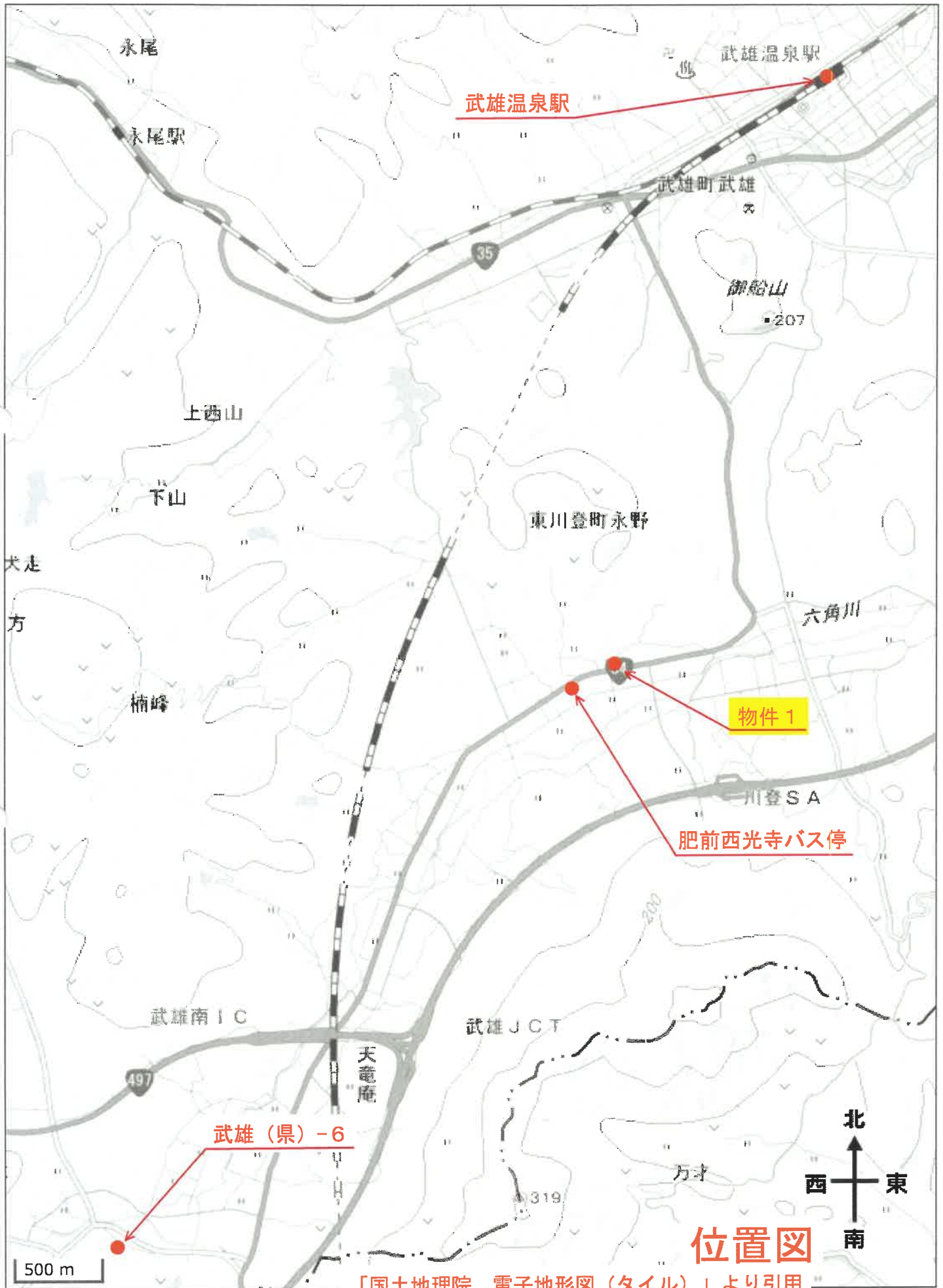
位置図

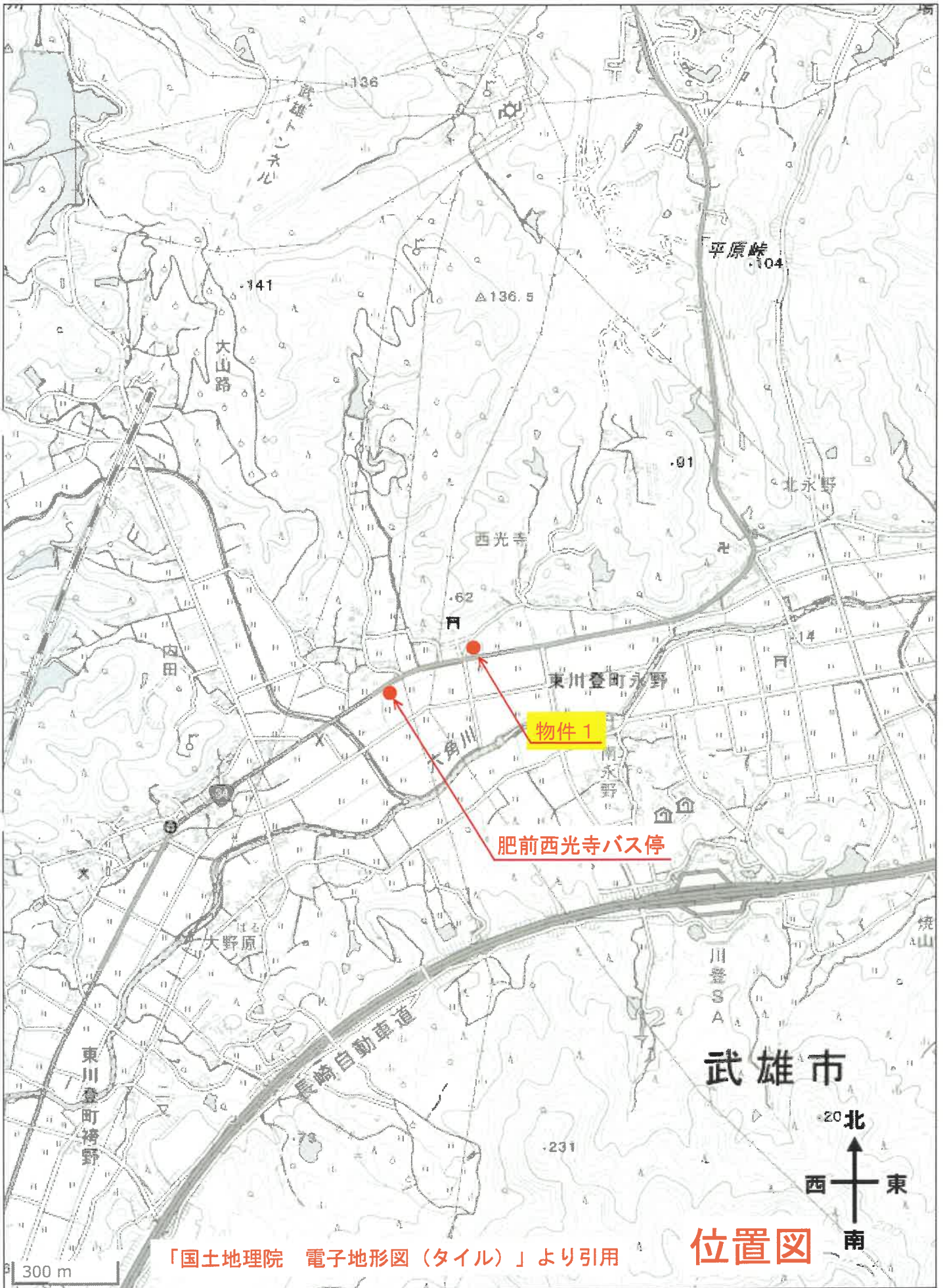
不動産登記法第14条第1項地図 ( 写 )

建物図面・各階平面図 ( 写 )

建物間取図

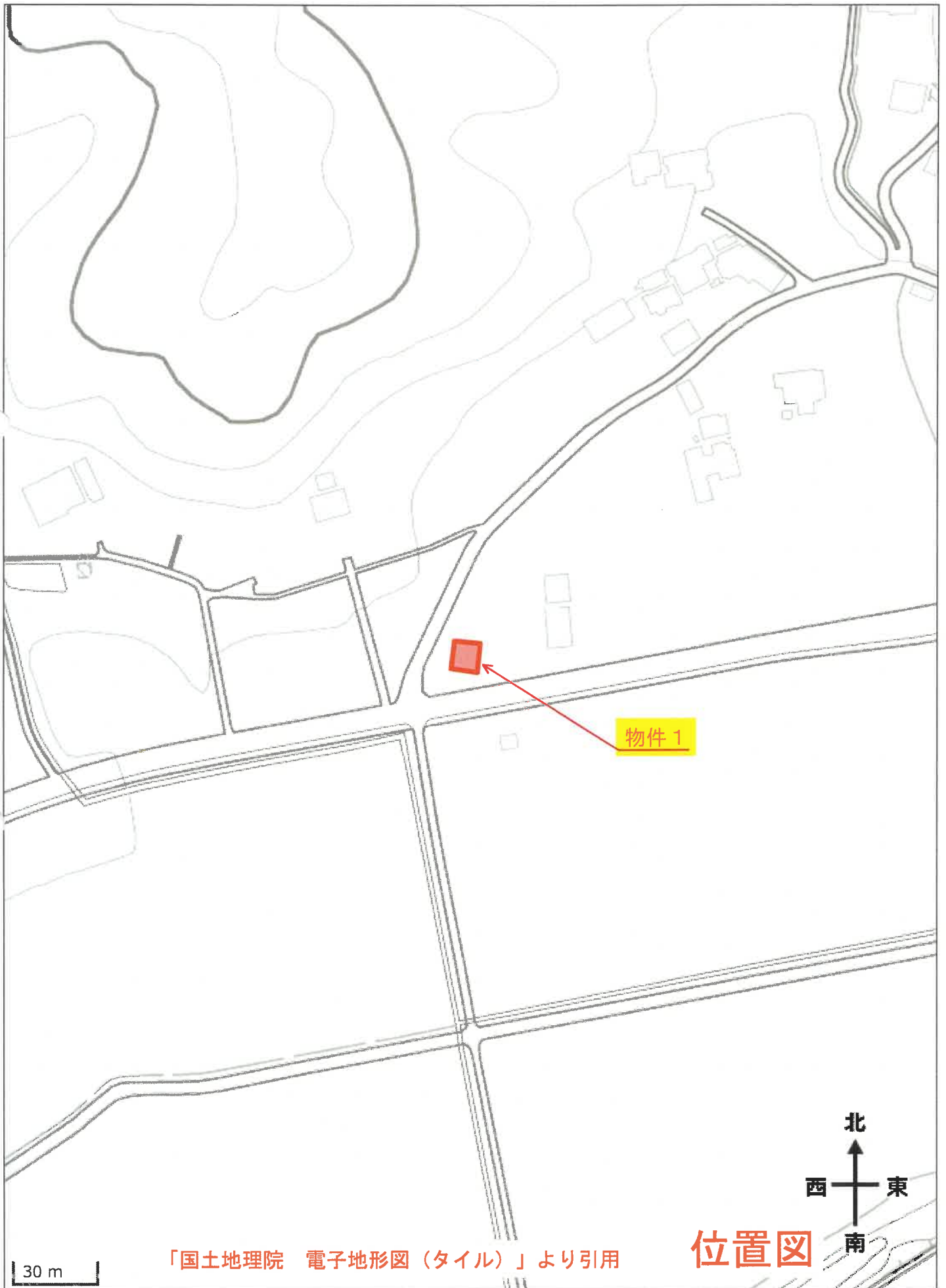
以 上





「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図



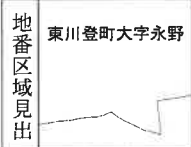
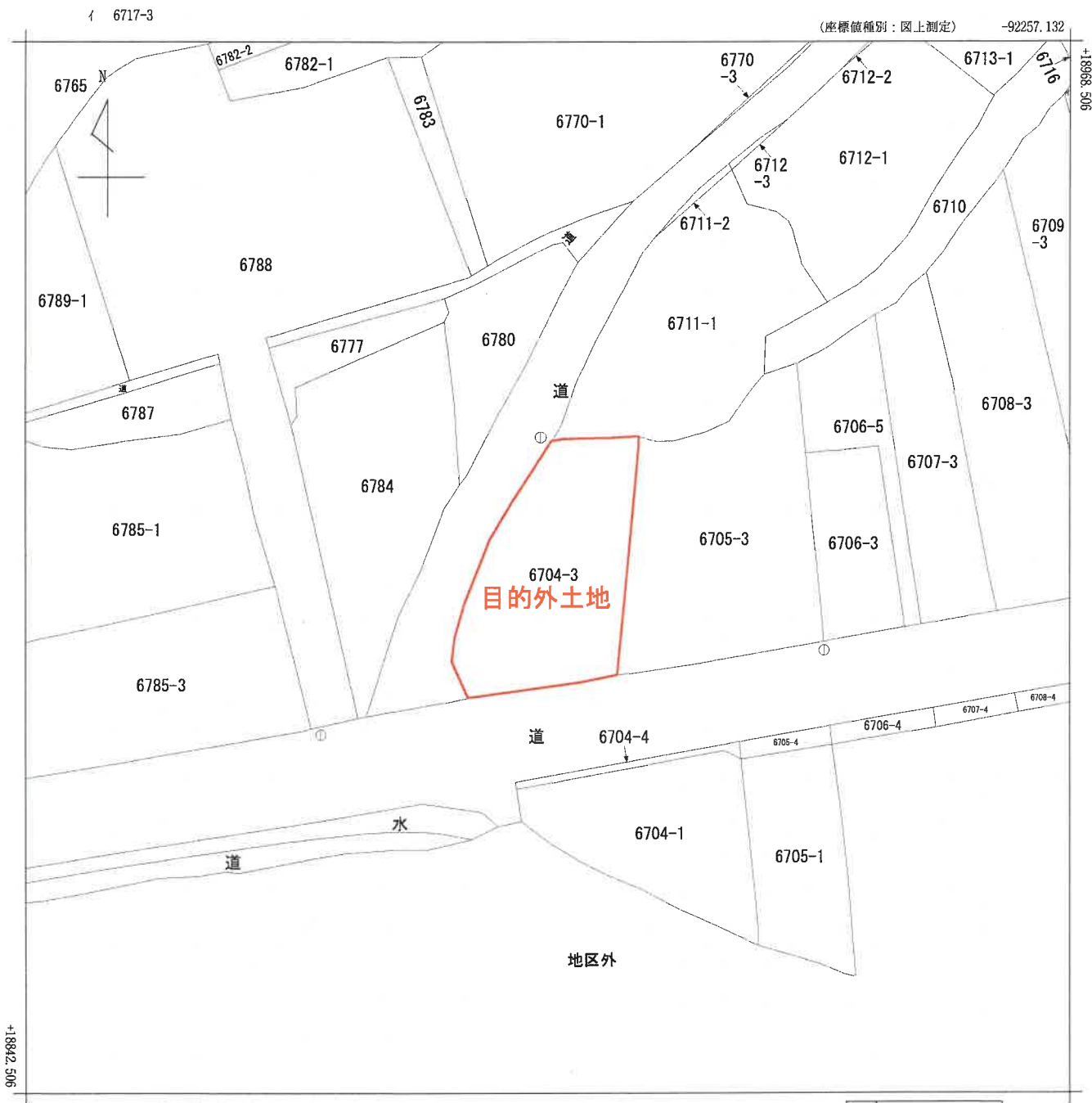
物件1

30 m

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図

北  
西 — 東  
南



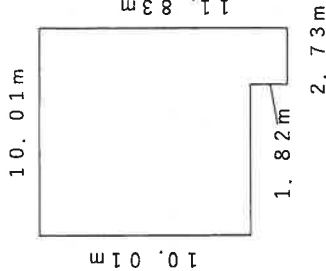
請求部	所在	武雄市東川登町大字永野字惣田町				地番	6704番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	

**A3判をA4判に縮小**

# 第14条地図写

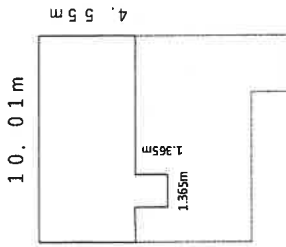
登記年月日：平成29年6月2日

### 1階 各階平面図



$10.01 \times 10.01 = 100.2001$   
 $2.73 \times 1.82 = 4.9686$   
 105.1687  
 床面積 105.16㎡

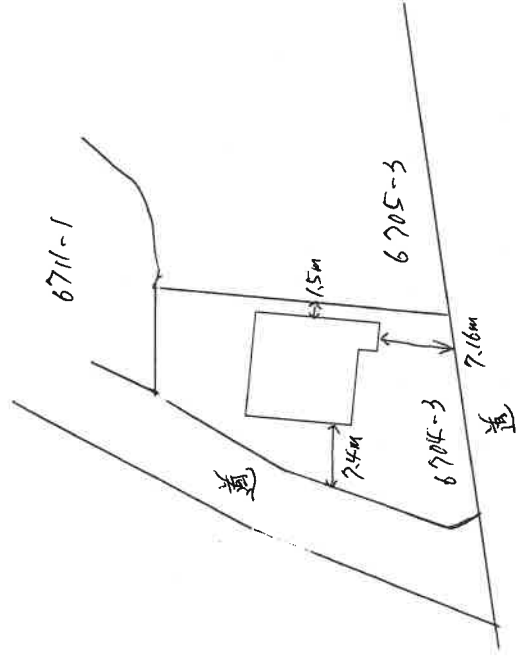
### 2階



$10.01 \times 4.55 = 45.5455$   
 $1.365 \times 1.365 = 1.863225$   
 47.408725  
 床面積 47.40㎡

家屋番号	6704番3	建物図面
建物の所在	佐賀県武雄市東川登町大字永野字惣田町6704番地3	

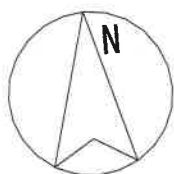
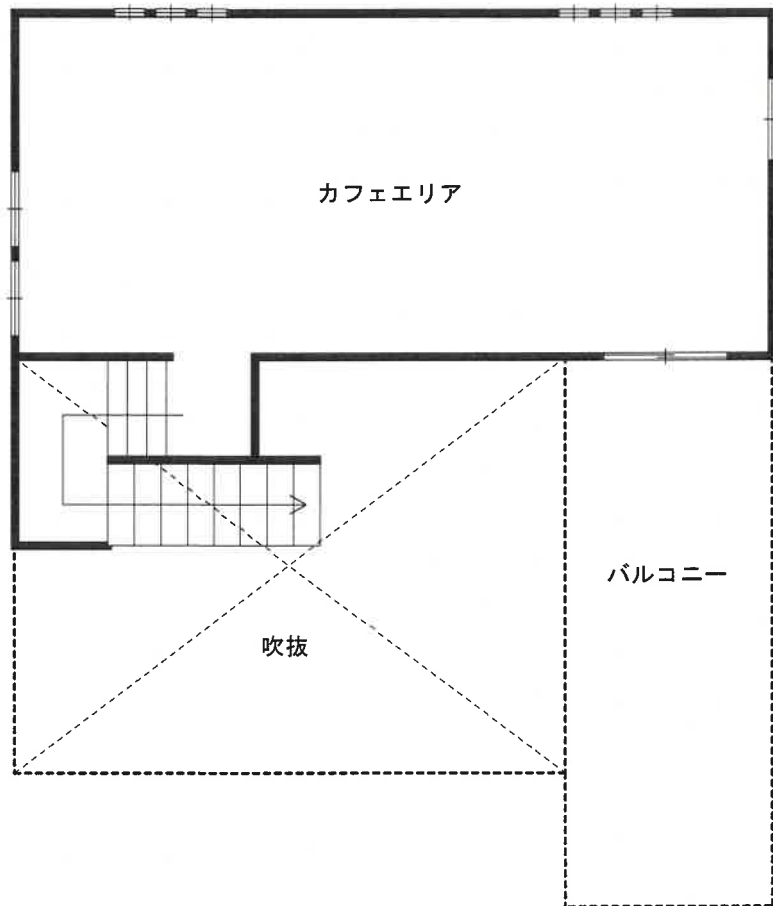
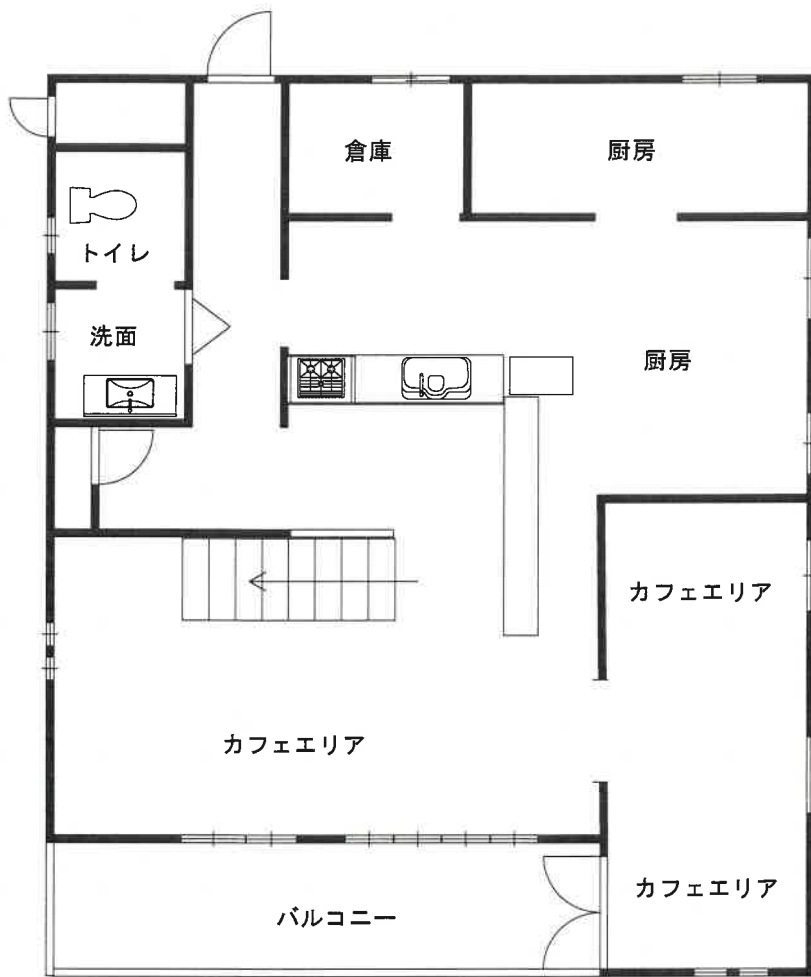
### 建物図面



作成者	縮尺	縮尺
[Redacted]	1/250	1/500
(平成29年4月26日作成)	(平成29年4月26日作成)	
申請人	[Redacted]	

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写



建物間取図