

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, 開札が行われないこともありますので, ご了承下さい。	

物 件 目 録

1 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 1 3 5 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 1 3 5 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 5 5 7 平方メートル

共有者 A 持分17分の1

3 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 1 3 5 5 番 1 6
地 目 公園
地 積 1 5 0 平方メートル

共有者 A 持分17分の1

4 所 在 小城市小城町晴気字一本松1355番地5
家屋 番号 1 3 5 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 5 6 . 8 5 平方メートル
2階 4 5 . 1 2 平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

物 件 明 細 書

令和 8年 4月 9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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

所有者 A



令和7年(ケ)第54号
令和8年2月2日受理
令和8年3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 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 1 3 5 5 番 5
地 目 宅地
地 積 2 1 5 . 6 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 1 3 5 5 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 5 5 7 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 分の 1

3 所 在 小城市小城町晴気字一本松
地 番 1 3 5 5 番 1 6
地 目 公園
地 積 1 5 0 平方メートル

共有者 A 持分 1 7 分の 1

4 所 在 小城市小城町晴気字一本松 1 3 5 5 番地 5
家屋 番号 1 3 5 5 番 5
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 5 6 . 8 5 平方メートル
2 階 4 5 . 1 2 平方メートル

所有者 A

(1 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者の妻</p>	<p>1 本件物件4建物からは、今年1月頃に事実上転居しており、現在、残った動産類を整理しているところです。 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4建物は、登記記録にあるように、平成6年4月に建築されており、その後、増改築等はしていません。 カーポートも、建築当時からあったと思います。</p> <p>3 物件4建物の不具合としては、雨漏り等がしているようであり、和室の天井には雨漏り跡と思われる部分があり(写真5)、出窓には、雨の時には水がしみ出してきているようで、跡ができています(写真7)。 また、湿気が多くてカビが生えやすく、梅雨時には特に気になります。北側の、洗面脱衣場、浴室やトイレ等は、カビが生えたらこまめに拭くのですが、またすぐに生えてきます。 浴室の壁に黒ずんでいる部分があります(写真11)が、カビ等を拭いているうちに、いつの間にかこのようになっていました。 他に、建物全体が傾いているように感じられ、ドアが開閉しにくくなっています。調整を行えば改善すると聞いていますが、建築した会社がなかなか調整に来てくれないため、そのままになっています。 特に2階は、中央が高く、周りが低いように感じます。物件4建物を建築して11年程後に発生した福岡西方沖地震の時の揺れは、特に2階で激しく、2階西側の部屋のドアの上にあるヒビ(写真15)は、その際に生じたと思います。他に、2階東側の部屋の床と壁の間に隙間ができています(写真18)。 また、壁の中に適切な壁材が入っていないようであり、カーテンレールが落ちてきますので、紐により吊り上げるようにしています(写真17)。</p> <p>4 水道は、市の上水道を使用しています。 下水道はありませんが、団地全体で、物件3土地(公園)に集中浄化槽を設置しています。</p> <p>5 境界については、ブロック塀があります。</p> <p>6 建物内の家財道具や動産類は、現在、整理を進めています。競売による売却までに数か月程度時間があるということですので、動産類は処分したいと思いますが、2階にあるベッドやタンス(写真14)等は、大きいので、搬出・処分ができないように思います。売却された際に、建物内に残っている動産類は、買受人において処分されて構いません。</p>
<p>■小城市水道課 担当者</p>	<p>物件1土地には、東側の西道に本管が配管されており、物件1土地の北西側に上水道管が配管されています。</p>

執行官の意見

■物件1土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件1土地は、物件4建物の敷地等として利用されている（写真1）。

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土地は、西側を市道（宿南線、幅員約6m、地番1355番19（地目 公衆用道路、地積 201㎡、所有者 小城市））に接し（小城マップによる）、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がある。

【その他】

- 1 「おぎまつぶ」により確認したところ、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）であり、下水道地域には入っていない。下水に関しては、団地内（物件3土地）に集中浄化槽が設置されている（写真27）。
- 2 東側と南側の境界に沿って植えられている植栽が、多少、隣地にはみ出しているようである（写真20）。

■物件4建物の状況等

【利用状況等】

物件4建物は、債務者兼所有者が居宅（ただし、空家状態）として占有している。

【増改築、附属建物等】

物件4建物は、登記記録上平成6年4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4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。

詳細は、3枚目の関係人の陳述のとおり。他に、階段の壁に穴が認められた（写真13）。

■物件2、3土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件2土地は、本件団地内の通路（公衆用道路、幅員 約5m）であり、物件3土地は、公園である。

物件2土地は、南西側を市道に接し（写真23（地番 1355番19））、北東側を公衆用道路（地番1355番20（地目 公衆用道路、地積 39㎡、所有者 小城市）、この1355番20は小城市所有であるが、市道ではなく、一体として道路となっている北側に接する部分が、公図（図面1）では「道」とされていることから、里道と同様と思われる。）に接している（写真24）。

物件3土地にはゴミ集積場と集中浄化槽が設置されており（写真27）、西側中央付近にはモニタリング装置が設置されている（写真26）。

形状は、概ね公図（図面1）、地積測量図（図面2）と同様である。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年2月2日(月) 11:30 - 11:40	執行官室	家屋見取図交付申請 (小城市役所へ郵送)
8年2月2日(月) 12:15 - 12:35	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2月13日(金) 14:20 - 14:40	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
8年2月24日(火) 16:40 - 17:00	執行官室 (小城マップによる調査)	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
8年2月25日(水) 14:20 - 15:25	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談 (評価人同行)
8年3月18日(水) 15:25 - 15:35	小城市水道課 (小城市小城町)	上水道に関する調査
—		
—		
—		
—		
<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、立会人を立ち会わせ、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>		

イ 1358-2
ロ 1379

(座標値種別：図上測定)

-76738.452



地番区域見出
小城町晴気

請求部	所在	小城市小城町晴気字一本松				地番	1355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)	
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項		

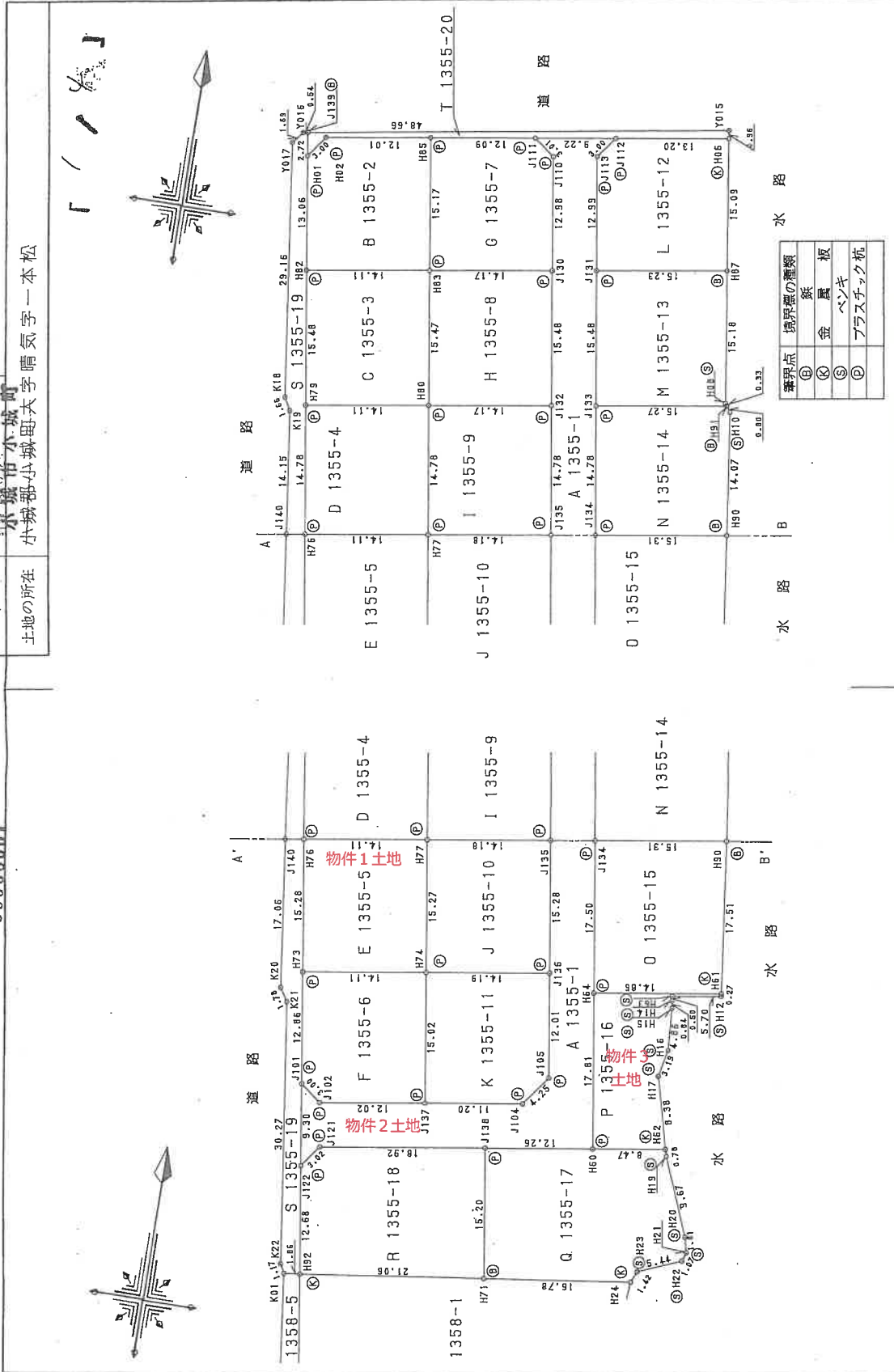
A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成5年9月1日

昭5年9月 / 日登記 30066007
30066007

地積測量図 1/5

地番 1355-20
土地の所在 小城市小城市町
小城市小城市町晴気字一本松



図面 2

縮尺 1/500

申請人

作製者

(平成5年8月)

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

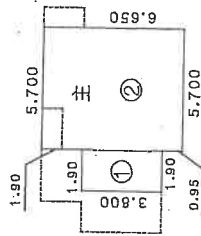
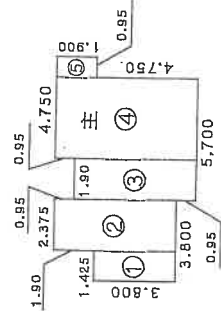
(7 枚目)

請求番号：15-2

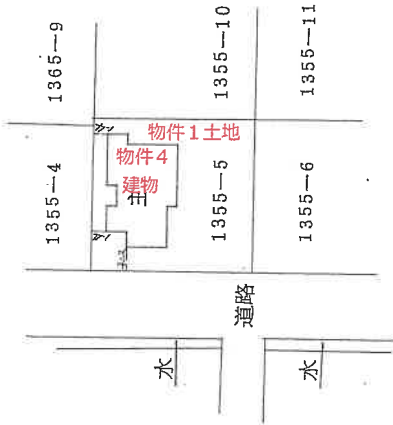
各階平面図 9203301

平昭6年4月20日登記

各階平面図



建物図面



建物各階平面図

家屋番号 1355-5
 小城市小坂町小坂部大字晴気字一本松 1355番地5
 建物の所在

作製者

申請人

縮尺 1/500

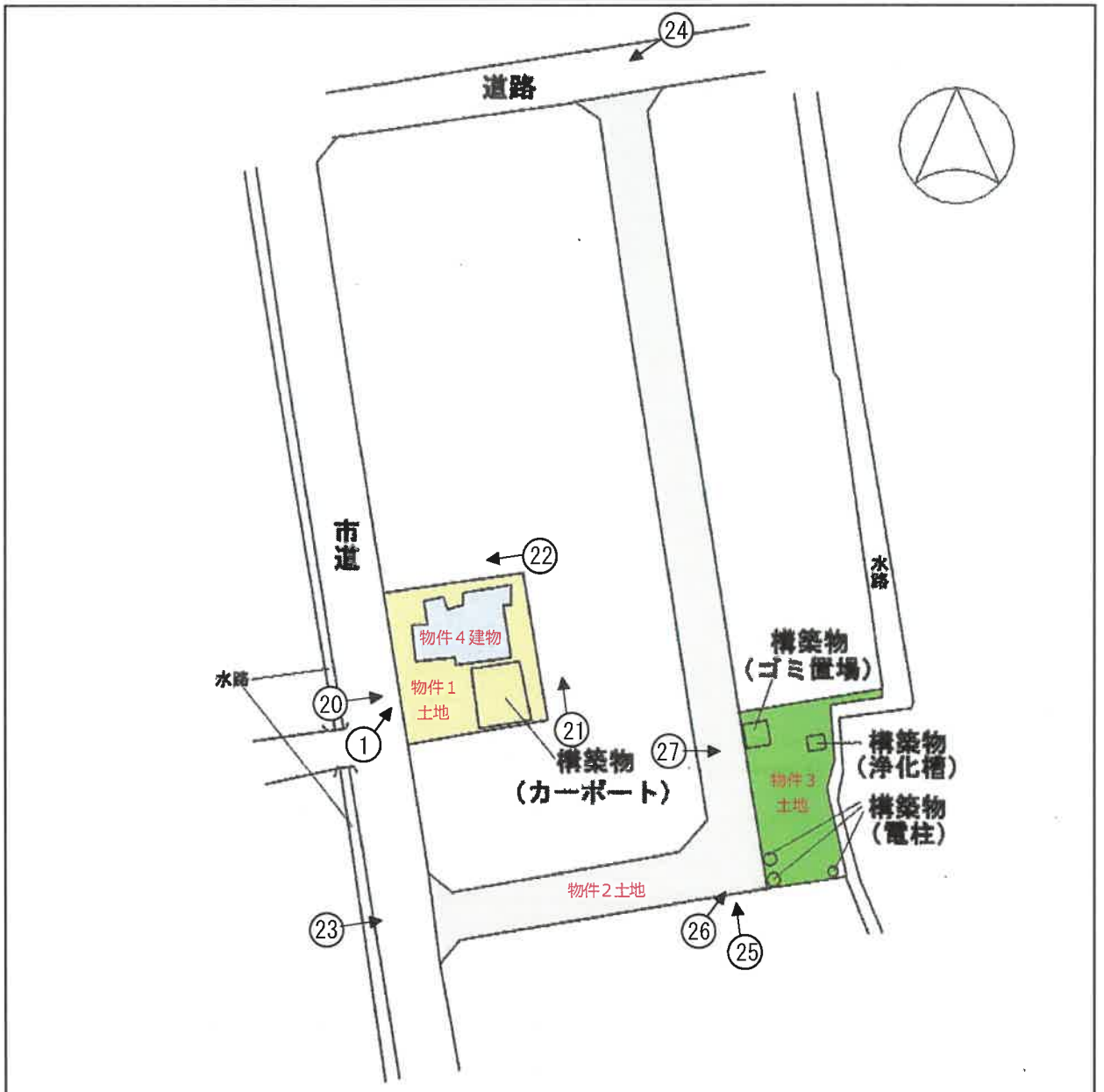
縮尺 1/250

(平成6年4月11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)



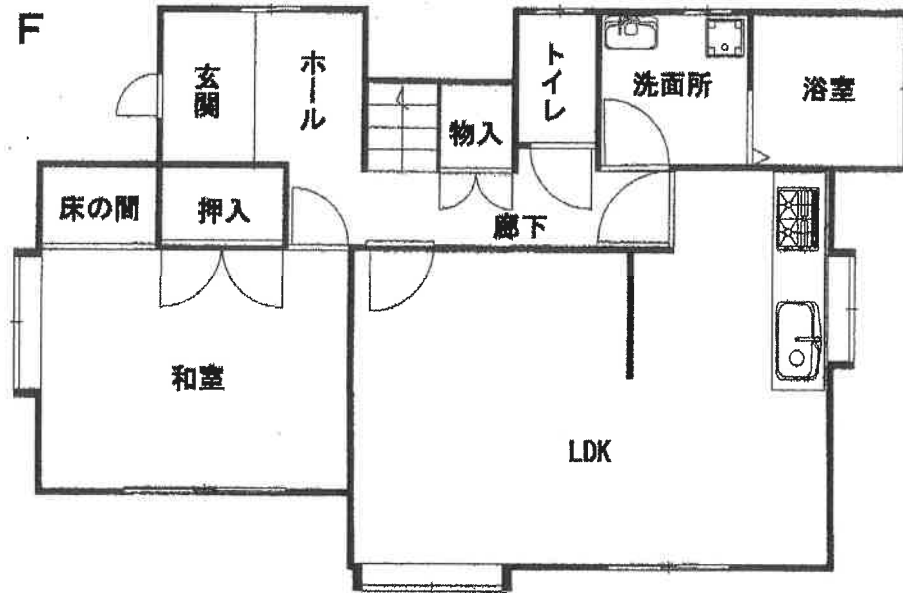
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

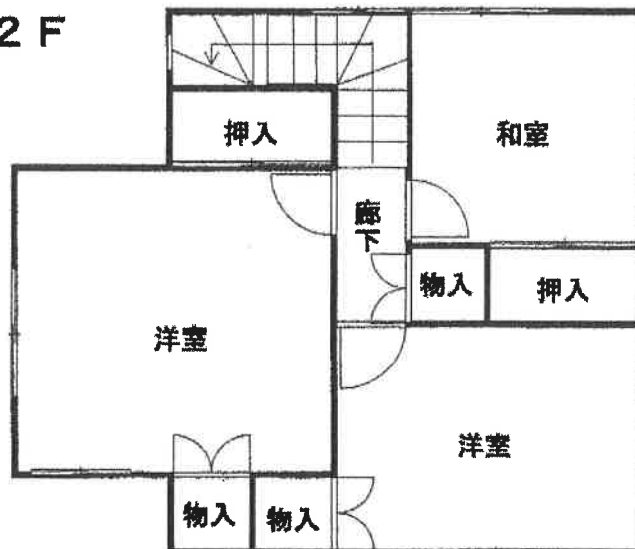
建物間取図

物件 4 建物

1 F



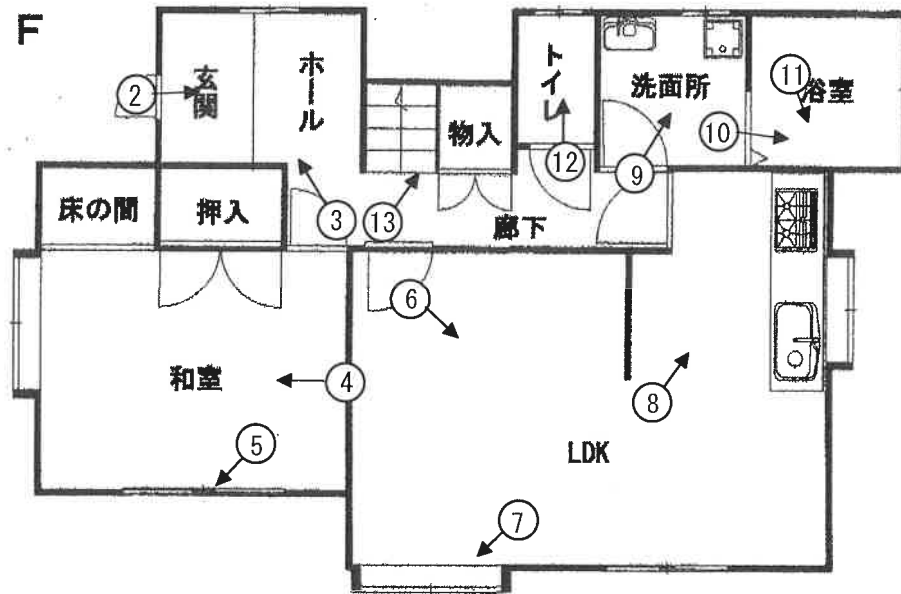
2 F



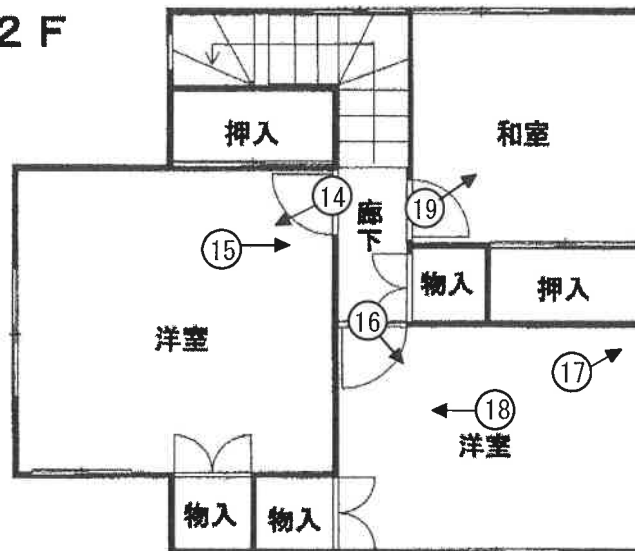
写真撮影位置方向図

物件 4 建物

1 F



2 F



↑
○ 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13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



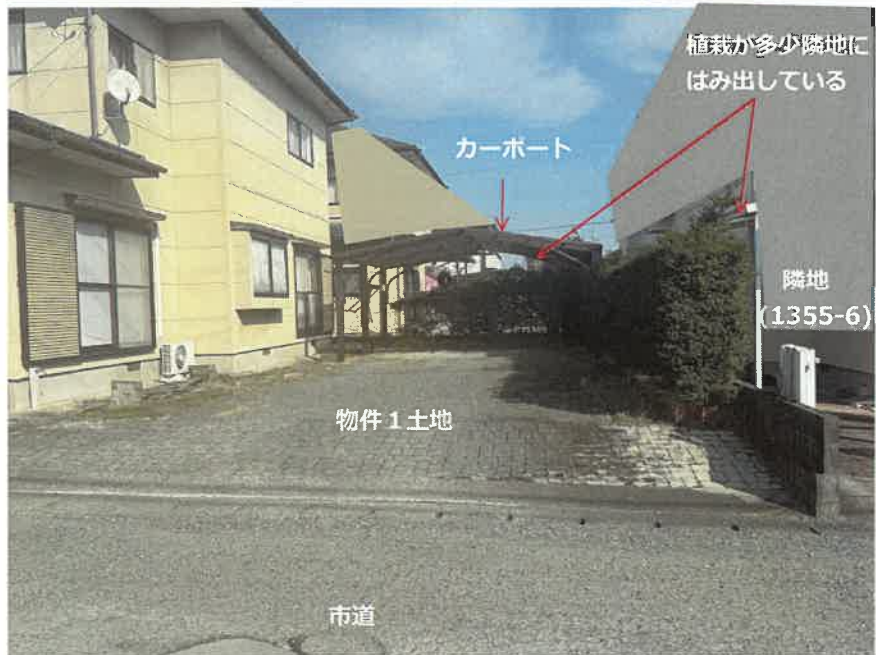
(写真18)



(写真19)



(写真20)



(写真21)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



令和7年（ケ）第 54 号
令和8年2月25日 現地調査
令和8年3月13日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K2602-01)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,601,300 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,576,000 円
物件2 (土地)	金 33,300 円
物件3 (土地)	金 9,000 円
物件4 (建物)	金 983,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
1		次頁物件目録記載のとおり	
2		次頁物件目録記載のとおり	
3		次頁物件目録記載のとおり	
4		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 | 所在地 | 在番目積 | 小城市小城町晴気字一本松
1355番5
宅地
215.67平方メートル |
| | | 所有者 | A |
| 2 | 所在地 | 在番目積 | 小城市小城町晴気字一本松
1355番1
公衆用道路
557平方メートル |
| | | 共有者 | A 持分17分の1 |
| 3 | 所在地 | 在番目積 | 小城市小城町晴気字一本松
1355番16
公園
150平方メートル |
| | | 共有者 | A 持分17分の1 |
| 4 | 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1355番地5
1355番5
居宅
木造スレート葺2階建
1階 56.85平方メートル
2階 45.12平方メートル |
| | | 所有者 | A |

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乃至3）

（物件1）

位置・交通	JR唐津線「小城」駅の北西方・道路距離約2.6km。 最寄バス停「天山宮前」の北西方・道路距離約350m。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	215.67㎡ 正方形 約15.3m ・ 約14.1m 平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約6mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	後記物件4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（宿遺跡）である。</p> <p>画地の南東部に構築物（カーポート）が存する。</p> <p>画地の東側及び南側の植栽の一部が隣地に越境している。</p>	

(物件2)

位置・交通	JR唐津線「小城」駅の北西方・道路距離約2.6km。 最寄バス停「天山宮前」の北西方・道路距離約350m。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 居住誘導区域外、都市機能誘導区域外
画地条件	地積 形状 地勢 その他	557m ² 不整形 平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約6mの舗装市道に、北側が幅員約4.7mの舗装道路に等高に接面している。	
土地の利用状況等	道路として利用されている。	
特記事項	<p>土壌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、土壌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（宿遺跡）である。</p>	

(物件3)

位置・交通	JR唐津線「小城」駅の北西方・道路距離約2.6km。 最寄バス停「天山宮前」の北西方・道路距離約350m。	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	非線引都市計画区域 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 居住誘導区域外、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	150㎡ 不整形 約 17.8m ・ 約 8.5m 平坦 特になし
接面道路の状況等	西側が幅員約5mの舗装道路(物件2)に等高に接面している。	
土地の利用状況等	公園として利用されている。	
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(宿遺跡)である。</p> <p>画地の北西部に構築物(ゴミ置場)、北東部に構築物(浄化槽)、南部に構築物(電柱3本)が存する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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）	平成6年4月13日 新築
	経過年数	約 32 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造スレート葺2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼りほか
	天 井	クロス貼りほか
	床	畳、フローリング等
	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	居宅
	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	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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（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
1	14,500	×1.00	×215.67	× 0.90	× 100%	=2,814,000

ア 標準画地価格：基準地「小城（県）-2」の基準地価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{l} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad (\text{比準価格}) \\ 8,450\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{58} = 14,500\text{円}/\text{m}^2 \\ \hspace{15em} (\text{上三桁未満四捨五入}) \end{array}$$

時点修正：基準地価格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。

$$\begin{array}{l} \text{地域格差} : \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 0.96 \times 1.00 \times 0.60 \times 1.00 = 0.58 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{道路の幅員} \quad -4 \quad \text{周辺の土地利用状況} \quad -40 \\ \text{街路条件の計} \quad -4 \quad \text{環境条件の計} \quad -40 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差} : \text{方位} \quad \text{周知の埋蔵文化財包蔵地} \\ 1.01 \times 0.99 = 1.00 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地と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2（土地）

目的土地の道路敷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	共有持分 エ	建付地価格 (円) オ
2	14,500	×0.10	×557	× 1/17	=47,500

ア 標準画地価格：基準地「小城（県）-2」の基準地価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{l} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{(比準価格)} \\ 8,450\text{円/㎡} \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{58} = 14,500\text{円/㎡} \\ \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：基準地価格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。

$$\begin{array}{l} \text{地域格差：街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 0.96 \times 1.00 \times 0.60 \times 1.00 = 0.58 \\ \text{道路の幅員} \quad -4 \quad \text{周辺の土地利用状況} \quad -40 \\ \text{街路条件の計} \quad -4 \quad \text{環境条件の計} \quad -40 \end{array}$$

イ 個別格差：道路敷地
0.10 = 0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記の共有持分（持分1/17）。

③ 物件3 (土地)

目的土地の公園敷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	共有持分 エ	建付地価格 (円) オ
3	14,500	×0.10	×150	× 1/17	=12,800

ア 標準画地価格：基準地「小城（県）-2」の基準地価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{l} \text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{(比準価格)} \\ 8,450\text{円}/\text{m}^2 \times \frac{99.6}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{58} = 14,500\text{円}/\text{m}^2 \\ \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時点修正：基準地価格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。

$$\begin{array}{l} \text{地域格差} : \text{街路条件} \quad \text{接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 0.96 \times 1.00 \times 0.60 \times 1.00 = 0.58 \\ \text{道路の幅員} \quad -4 \quad \text{周辺の土地利用状況} \quad -40 \\ \text{街路条件の計} \quad -4 \quad \text{環境条件の計} \quad -40 \end{array}$$

イ 個別格差：公園敷地
0.10 = 0.10

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記の共有持分（持分1/17）。

④ 物件4（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	建物価格(円) エ
4	165,000	×101.97	×0.05	=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。

$$\text{物件4} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 1.00 = 0.05$$

項目	物件区分	物件4
R：残価率		5%
n：経過年数		約32年
N：経済的全耐用年数		約32年
q：観察減価法による補正率		0%

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件4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
1	2,814,000	×0.20	法定地上権	= 563,000

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	評価額(円)
1	(2,814,000	- 563,000)		×1.00	×0.70	= 1,576,000
2	47,500			×1.00	×0.70	= 33,300
3	12,800			×1.00	×0.70	= 9,000
4	(841,000	+ 563,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 983,000
一括価格(合計)						2,601,300

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

地価調査価格 (小城(県)-2)

所 在 : 小城市小城町栗原字天神366番1

価 格 : 8,450円/㎡ (対前年変動率 -0.6%)

位 置 : JR唐津線「小城」駅の西方、道路距離約2.2km。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 628㎡

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 : 非線引都市計画区域 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 農家住宅のほかに一般住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図(写)

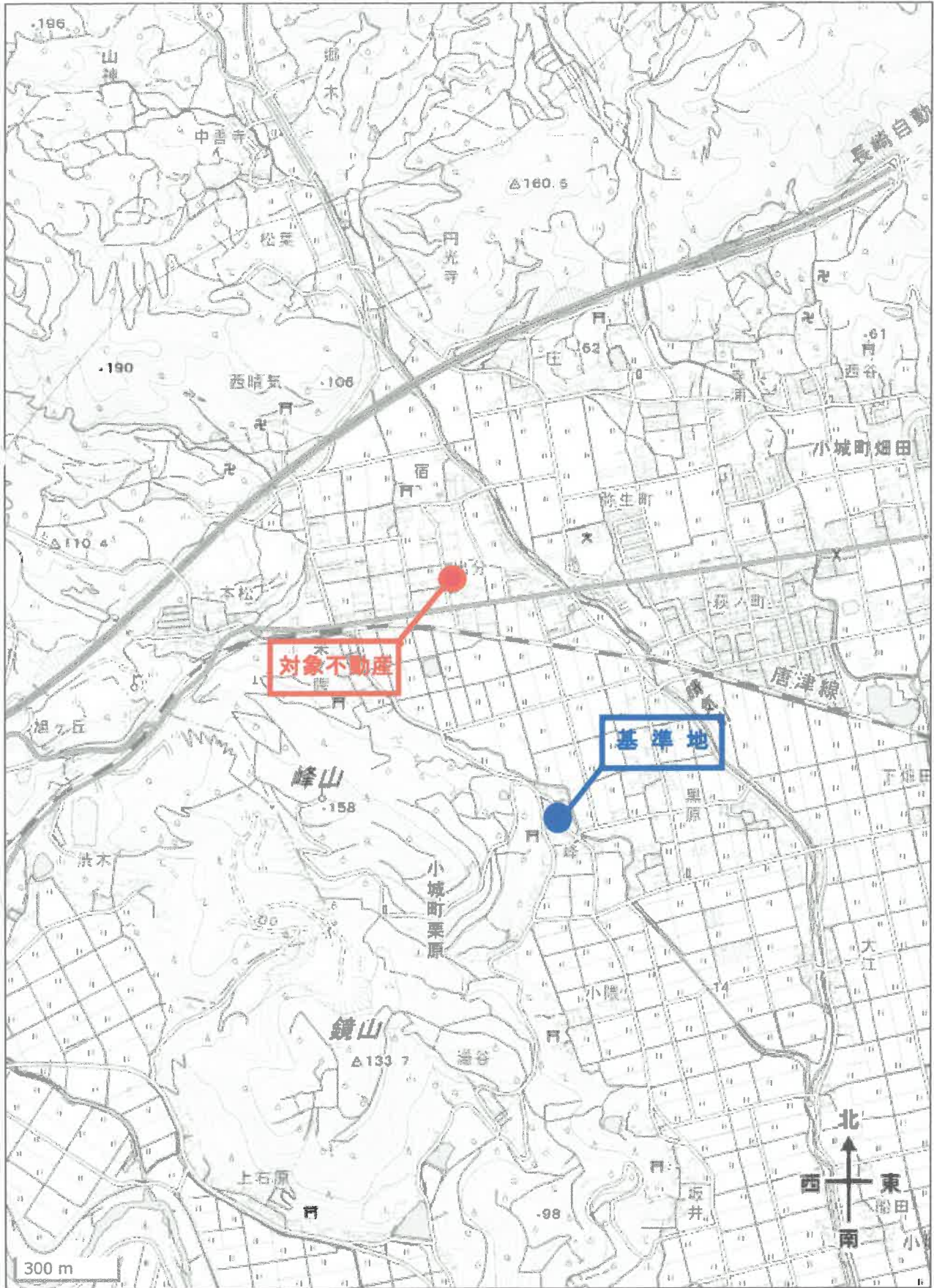
建物図面・各階平面図(写)

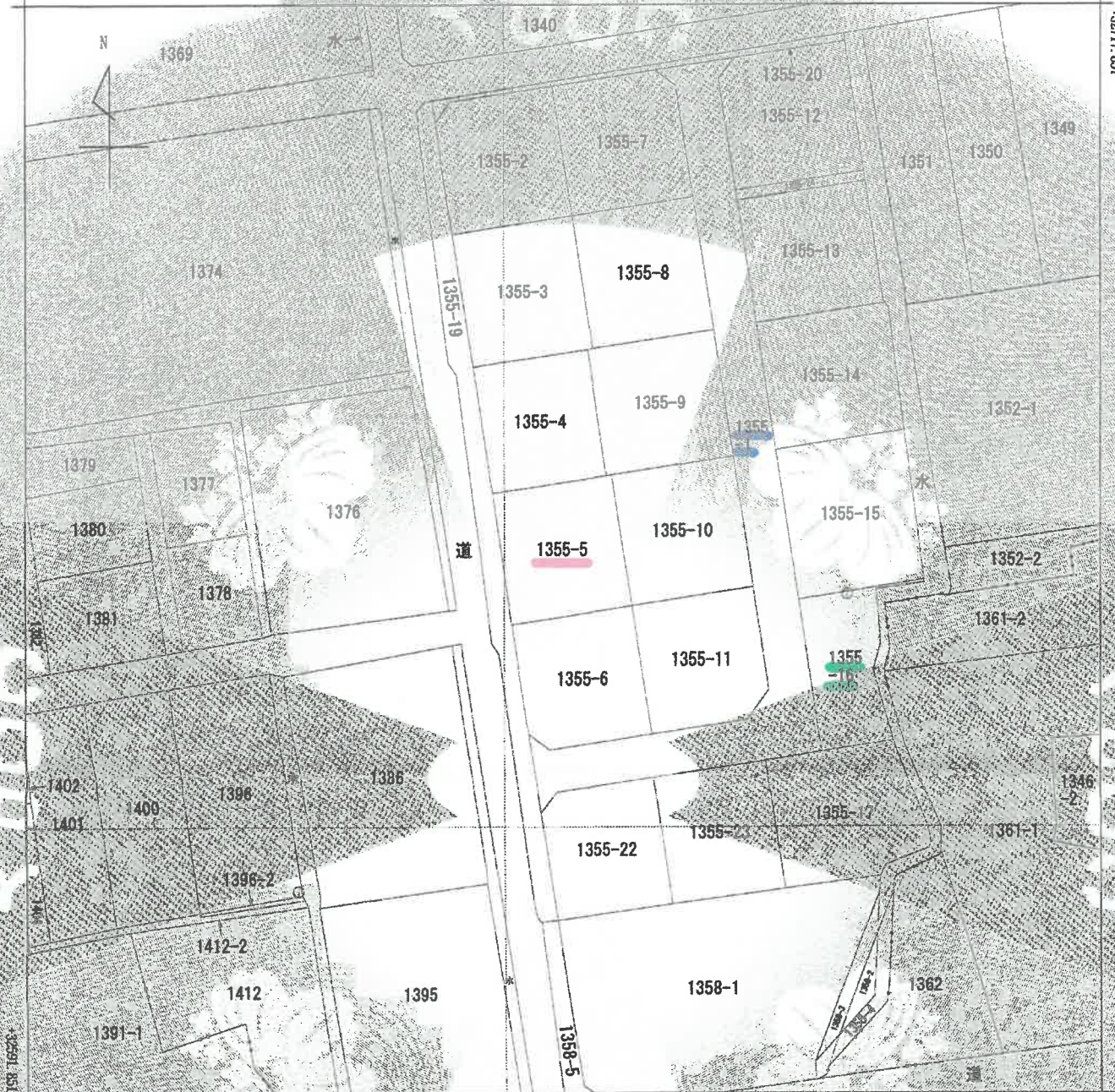
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図





76876.534

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 小城町晴気

請求部	所在	小城市小城町晴気字一本松				地番	1355番5	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標方式	II 計測	分類	地図(法第1-4条第1項)	
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。

令和7年12月8日
 佐賀地方法務局

地図整理番号：M09714
 (1/1)

登記官

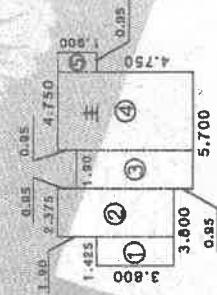


登記年月日：平成6年4月20日

各階平面図 9293001

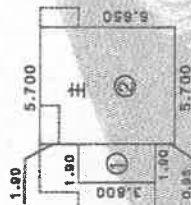
平成6年4月20日登記

各階平面図



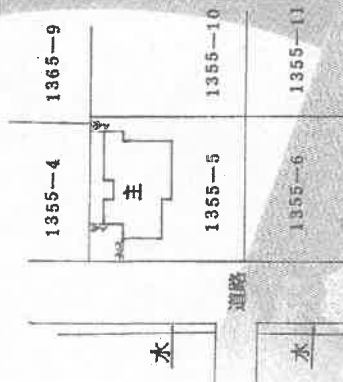
主1階 床面積

床面積	面積	積算
1) 1.425 x 3.800 =	5.415000	
2) 2.375 x 5.700 =	13.537500	
3) 1.900 x 5.700 =	10.830000	
4) 3.800 x 6.650 =	25.270000	
5) 0.950 x 1.900 =	1.805000	
合計	56.857500	
床面積	56.85 m²	



主2階 床面積

床面積	面積	積算
1) 1.900 x 3.800 =	7.220000	
2) 5.700 x 6.650 =	37.905000	
合計	45.125000	
床面積	45.12 m²	



建物各階平面図

家屋番号：1355-5

建物の所在：小笠原市小笠原町大字晴気字一本松 1355番地5



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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。

令和7年12月8日

佐賀地方法務局

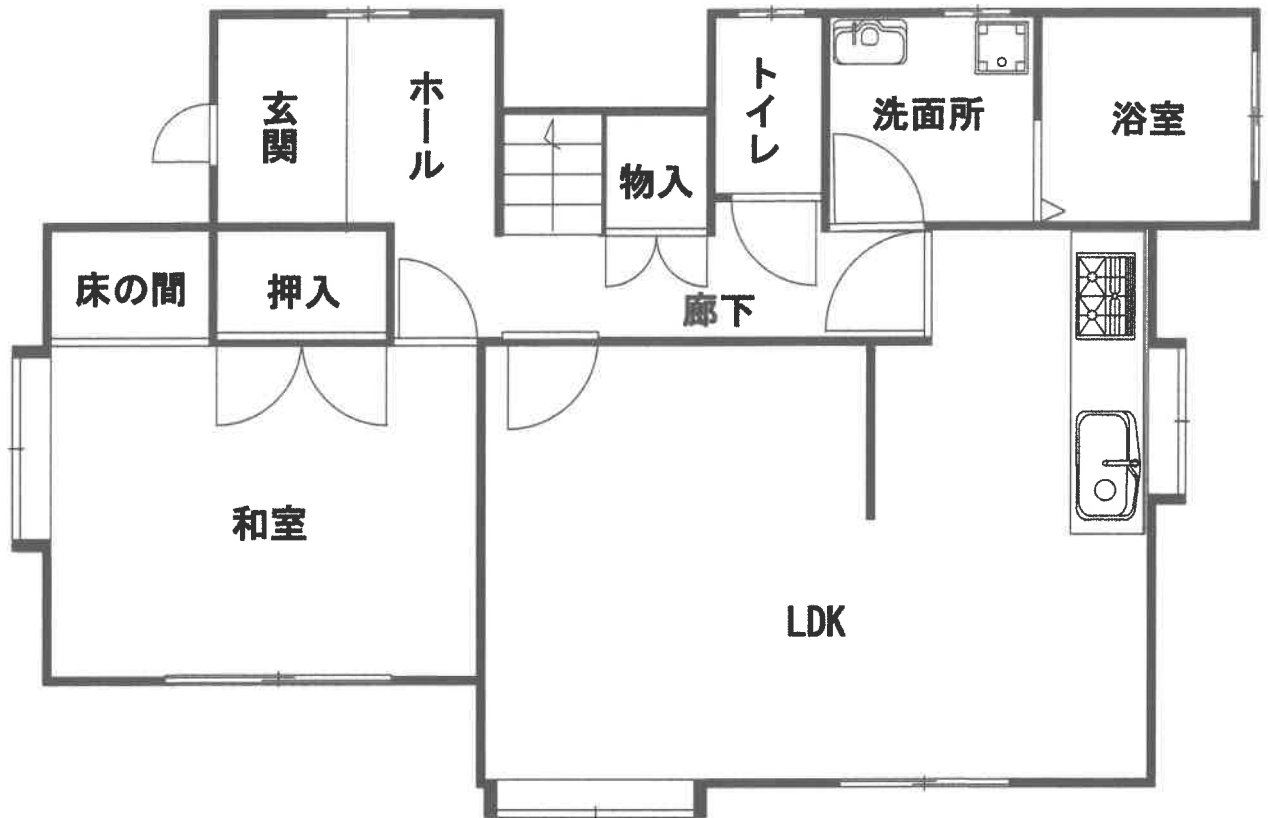
登記官

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

