

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 1 4 日から 令和 8 年 8 月 2 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 8 月 2 7 日 午前 1 0 時 0 0 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 1 5 日 午前 9 時 5 0 分 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 3 3 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 7 月 2 8 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 鳥栖市山都町字魚取
地 番 1 6 6 6 番 7 1
地 目 宅地
地 積 1 7 3 . 7 6 平方メートル
- 2 所 在 鳥栖市山都町字魚取 1 6 6 6 番地 7 1
家屋 番号 1 6 6 6 番 7 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 2 2 . 3 9 平方メートル
2 階 7 1 . 9 7 平方メートル
(現況)
種 類 居宅・車庫



物 件 明 細 書

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

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鳥栖市山都町字魚取 |
| | 地 番 | 1 6 6 6 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 7 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鳥栖市山都町字魚取 1 6 6 6 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 6 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 3 9 平方メートル
2 階 7 1. 9 7 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅・車庫 |



令和7年(ケ)第44号
令和8年3月12日受理
令和8年4月24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 | 鳥栖市山都町字魚取 |
| | 地 番 | 1 6 6 6 番 7 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 3. 7 6 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 鳥栖市山都町字魚取 1 6 6 6 番地 7 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 6 6 番 7 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 2. 3 9 平方メートル
2 階 7 1. 9 7 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)		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地（物件 1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐		
形状	☒ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項			
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である。 ☒ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：居宅・車庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家状態）として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 平成 年（ ）第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注 チェック項目欄の調査結果は、「■」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
■債務者兼所有者	1 本件物件2建物には、私の父母が居住していましたが、3年ほど前から空家状態になっています。 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2建物は、登記記録にあるように、昭和48年8月に建てられています。その後、昭和63年12月に南側の車庫部分と、その上の2階部分（東側の和室2室とホール等）を増築し、玄関周りも新しくしています。2階トイレはドアが狭いため、増築時は押入等として作り、その後に改築されたのではないかとのご質問ですが、増築された際に現状の形で2階トイレも作っています。 3 物件2建物の不具合としては、私は実家を離れてからだいぶ時間が経っていますので、詳細は分かりません。 階段の上部が複雑な形状をしているというご指摘ですが、私も転んだことがありますので、注意をした方がよいと思います。 4 水道は、市の上水道を使用しています。井戸はありません。 下水道はなく、トイレは汲み取りです。 公共ますが設置されているかは、よく分かりません。 5 鍵をお貸ししますので、現地調査については執行官において行っていただいて差し支えありません。 (以下、鳥栖市役所から確認後に聴取) 6 水路上の通行橋等は、昭和63年に車庫部分と玄関部分を増築等した際に作られています。その際、水路の占用許可が取られていない可能性があるとのことですが、当時は、父が全てをしていましたので、詳細は分かりません。また、増築により建ぺい率を超過しているとのことですが、これも同様です。
■鳥栖市役所 都市計画課 上下水道局管理課 維持管理課 担当者	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。 2 物件1土地付近は下水道の供用区域ではあり、台帳上は、物件1土地北東端付近に公共ますが設置されています。 上水道管も、物件1土地北東端付近に量水器が設置されています。 3 物件1土地と、北東側の市道との間の水路に、階段や通行するための橋が設置されているということですが、占用許可がされていることは確認できません。 設置当時許可申請がされ、その後更新等されていない可能性もありますが、当時の資料がないため、いずれにしても、買受人の方から、占用許可申請をしていただくことになります。手続きについては、維持管理課にお問い合わせください。

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 2 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）、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、北東側を、水路を介して市道（山都住宅線、幅員約 5 m）に接し（写真 2 5、2 6）、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、いずれもブロックがある。

【その他】

物件 1 土地は、北西側が高くなっている斜面上にあり、隣地との間に、南東側（地番 1 6 6 6 番 7 3、地目 宅地、地積 1 7 2. 0 4 m²、私有地）に 3 0 cm 程度、北西側（地番 1 6 6 6 番 6 9、地目 宅地、地積 1 4 6. 1 6 m²、私有地）は 1 m 超程度の段差がある（写真 2 4）。

■物件 2 建物の状況等

【利用状況等】

物件 2 建物は、債務者兼所有者が居宅（空家状態）として占有している。

【増改築、附属建物等】

物件 2 建物は、登記記録上、昭和 4 8 年 8 月に新築され、昭和 6 3 年 1 2 月に増築されている。

昭和 6 3 年の増築は、南側の車庫分とその上の 2 階部分が主であるが、これに加え、玄関付近も増改築等されている。

なお、2 階トイレ（写真 2 2）は 1 階車庫の南西側の物入れの上にあるが、外観から見る限り、し尿の貯留槽等の構造は不明であった（写真 2 3）。

【不具合等】

物件 2 建物は、新築後 5 3 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

現地調査した限りでは、雨漏り等の大きな不具合の形跡は認められなかったが、台所等の水回りの床にブヨブヨした感触がする部分があり、傷んでいる部分があると思われた。また、特に 2 階には、傾いているように思われる部分があった。

他に、不具合ということではないものの、増築により、階段の上部が、左右どちらの部屋にも行けるような形状とするため、歩きにくい形状となっていた（写真 1 7）。

なお、建物内には、家財道具類が大量に置かれたままになっており、床や壁等の状態を確認できない部分も多かった。

【その他】

物件 1 土地の面積が 1 7 3. 7 6 m²であるのに対し、物件 2 建物の 1 階の床面積が 1 2 2. 3 9 m²であり、建ぺい率が 7 0. 4 %となっている。公法上の規制が 6 0 %であることから、これを超過している。

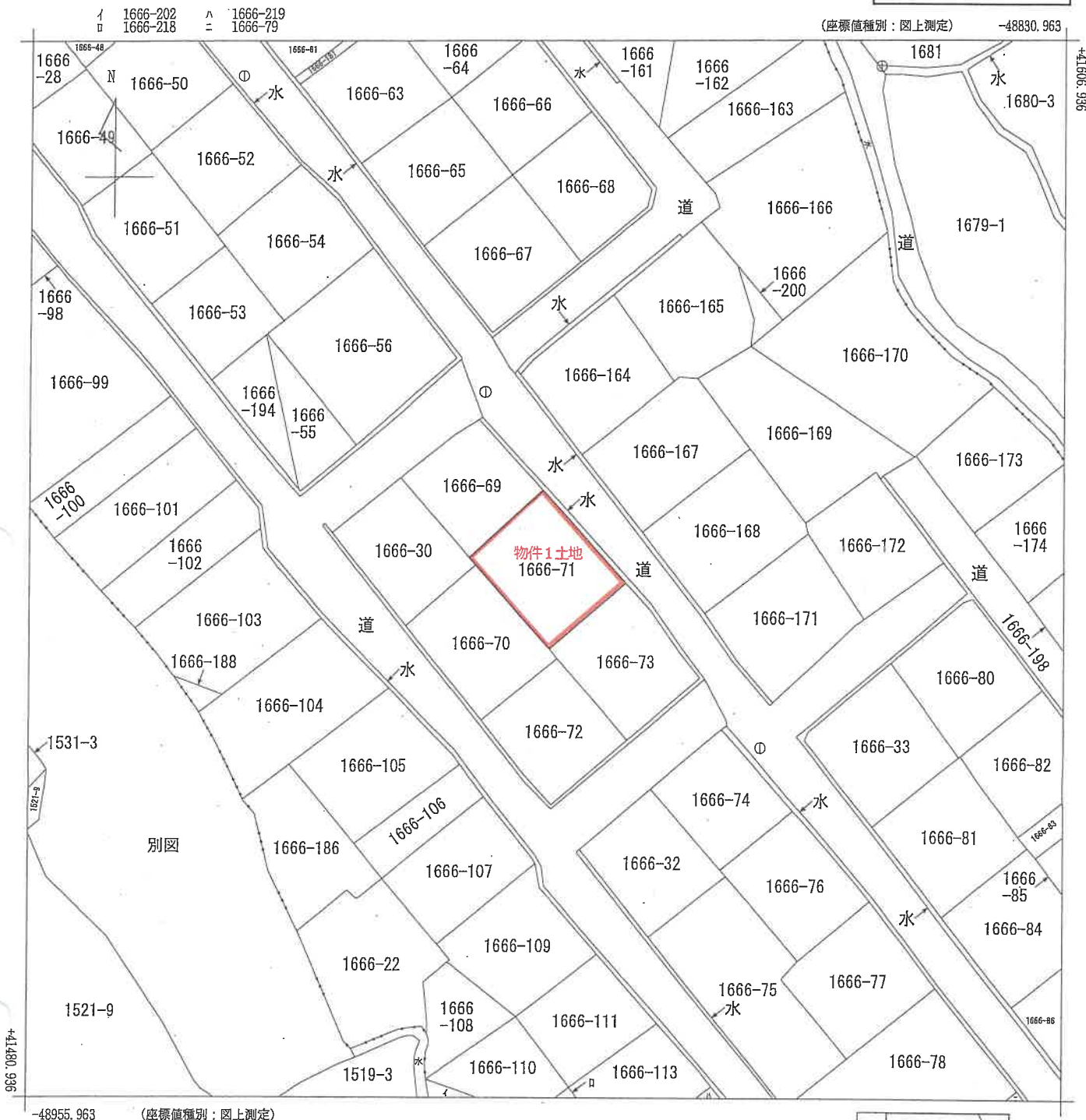
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月13日(金) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(鳥栖市役所へ郵送)
8年3月19日(木) 14:00 - 14:20	佐賀地方法務局鳥栖出張所	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
8年3月26日(木) 14:00 - 14:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
8年4月13日(月) 9:50 - 11:00	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
8年4月21日(火) 8:35 - 8:45	執行官室	鳥栖市WEBマップによる調査 (接面道路、ハザードマップ)
8年4月21日(火) 9:40 - 9:50	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年4月22日(水) 11:45 - 12:05 13:05 - 13:20	鳥栖市役所	市街化区域等に関する調査 上下水道に関する調査 水路の占用許可に関する調査
8年4月22日(水) 12:25 - 12:35	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (通行橋及び公共ますの状況の再確認)
8年4月22日(水) 14:45 - 14:50	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
—		

(特記事項)

■ 令和 8年 4月13日
目的物件は不在で施錠されていたので、債務者兼所有者の了解を取った上、玄関の鍵の送付を受けて建物内に立ち入った。

□ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□ 令和 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場



請求部	所在	鳥栖市山都町字魚取					地番	1666番71		
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	昭和40年12月				備付年月日(原図)	平成6年3月28日			補記事項	

A3判をA4判に縮小

0033954 平 昭 47 年 1 月 22 日 登記

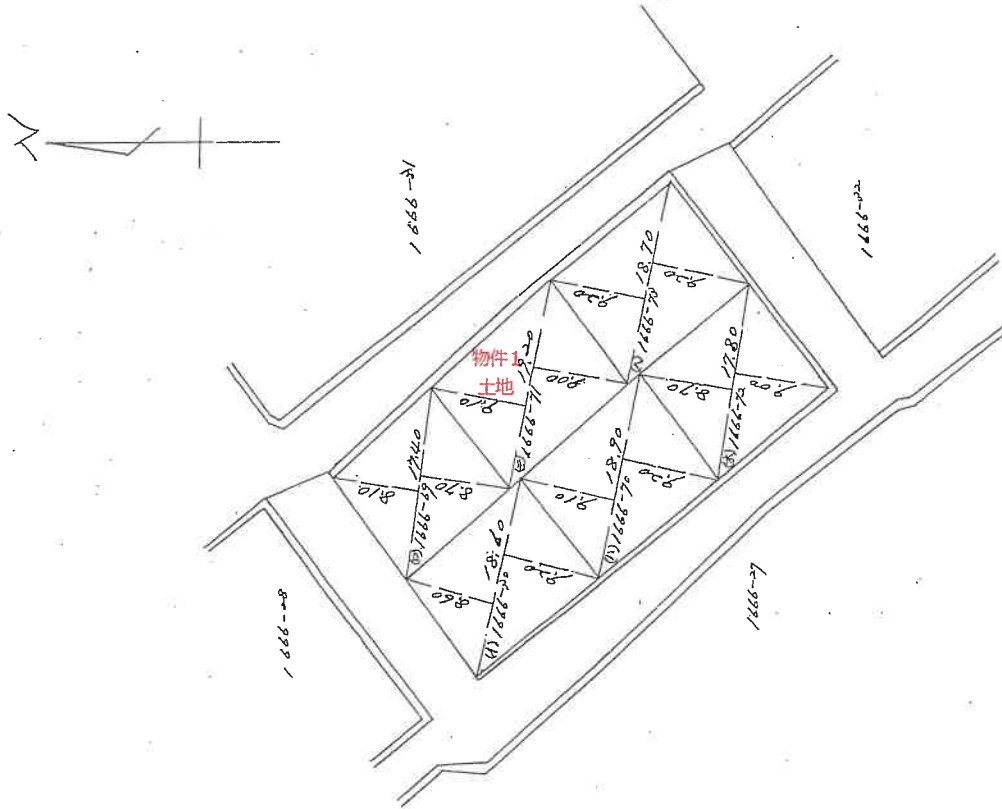
地 番	1666-59	1666-71	1666-70
	1666-70	1666-72	

(主 地 積 所 測 在 量 図)

前1666-30 後-30.-69~-73新

土地の所在 鳥栖市山都町字魚取

作 製 年 月 日	作 製 者	嘱 託 者
昭和四十六年 貳 月 廿 日	鳥栖市建設課吏員	鳥栖市長



- (1) 求積
 $18.60 \times 8.60 = 159.96$
 $18.60 \times 9.20 = 171.12$
 $22.08 \times \frac{1}{2} = 110.40$
 地積 165.54 m^2
- (2) 求積
 $17.40 \times 8.10 = 140.94$
 $17.40 \times 8.70 = 151.38$
 $2.92 \times \frac{1}{2} = 1.46$
 地積 146.16 m^2
- (3) 求積
 $18.90 \times 9.10 = 171.99$
 $18.90 \times 9.20 = 173.88$
 $2.45 \times \frac{1}{2} = 1.225$
 地積 173.95 m^2
- (4) 求積
 $19.20 \times 9.10 = 174.72$
 $19.20 \times 9.00 = 172.80$
 $2.47 \times \frac{1}{2} = 1.235$
 地積 173.76 m^2
- (5) 求積
 $17.80 \times 8.70 = 154.86$
 $17.80 \times 9.00 = 160.20$
 $2.50 \times \frac{1}{2} = 1.25$
 地積 157.31 m^2
- (6) 求積
 $18.70 \times 9.20 = 172.04$
 $18.70 \times 9.00 = 168.30$
 $2.40 \times \frac{1}{2} = 1.20$
 地積 172.04 m^2

合計地積 787.965 m^2

縮 尺 1/500

A3判をA4判に縮小

昭和十一年三月三日登記

0129662

平昭1年2月13日登記

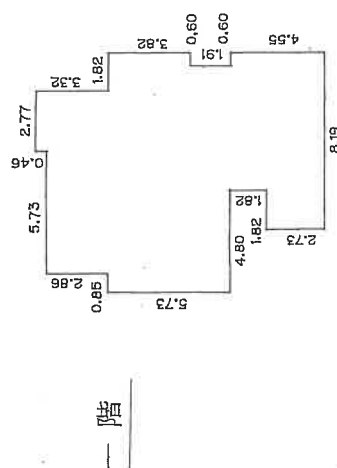
各階平面圖

各階平面圖

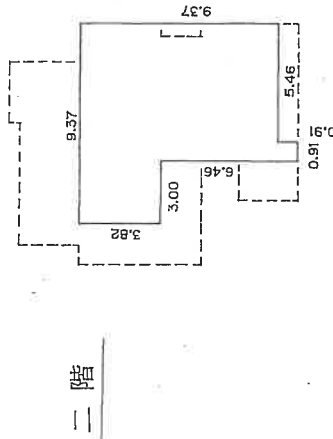
1666~71

呼番屋家

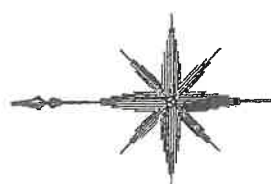
建造物の所在
鳥栖市山都町字魚取1666~71



— 陸 —



鹽



類

1666-30

物件2
建物

一、物件1土地

床面積(一階)

床面積(二階)

$$\begin{array}{r} 2.77 \times 0.46 = 1.2742 \\ 8.50 \times 2.86 = 24.3100 \\ 1.17 \times 3.82 = 42.6694 \\ 1.057 \times 1.91 = 2.01887 \\ 6.57 \times 1.82 = 11.9534 \\ 8.19 \times 2.73 = 22.5587 \\ \hline 122.5944 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} 9.37 \times 3.82 = 35.7934 \\ 6.37 \times 5.56 = 35.5535 \\ 0.91 \times 0.91 = 0.8281 \\ \hline 71.9750 \end{array}$$

122.39 m

71.97 m²

土製

平成元

（昭和 年 2 月 10 日作製）

縮尺 $\frac{1}{250}$

人請申

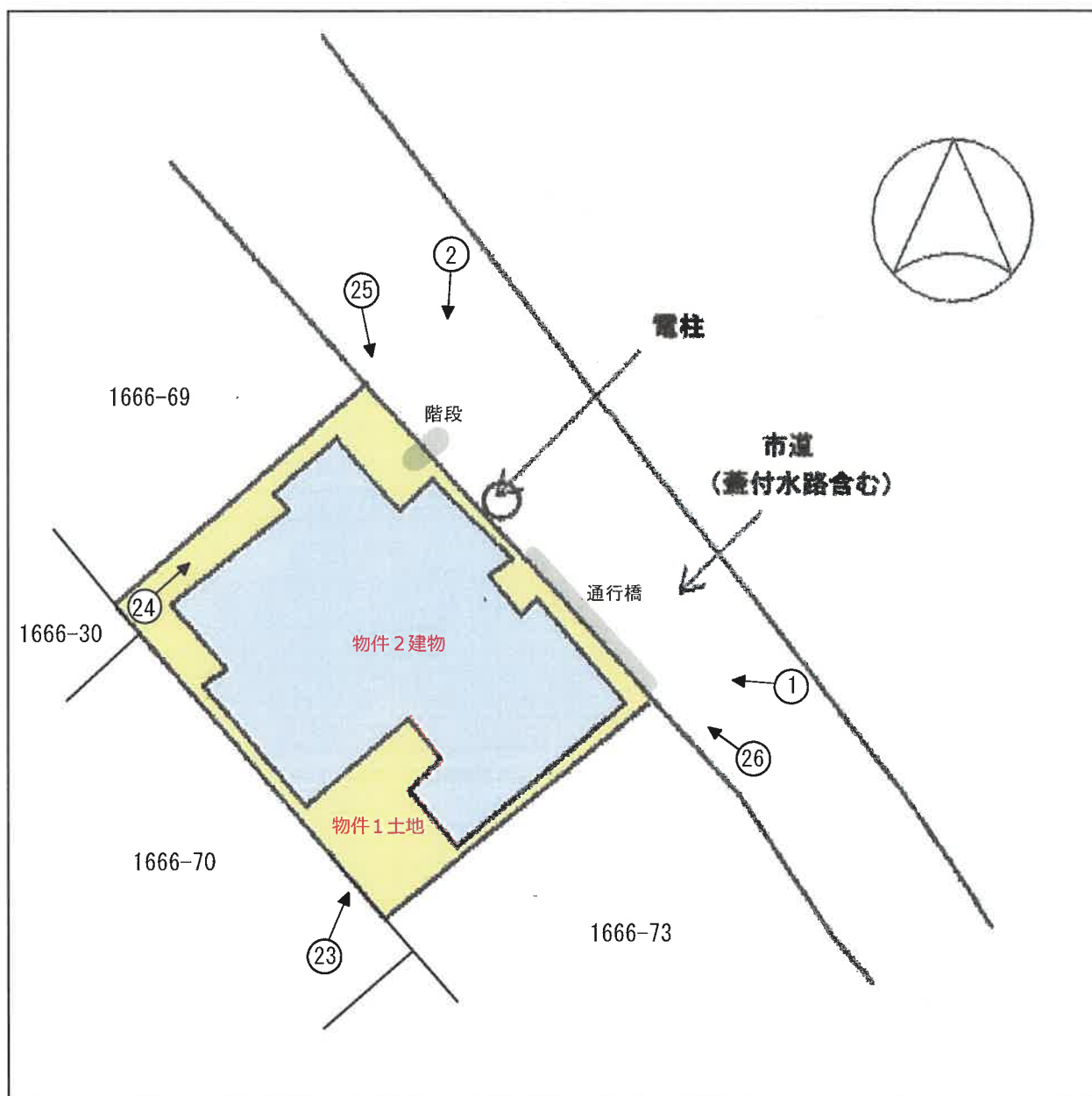
縮尺 $\frac{1}{500}$

(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)



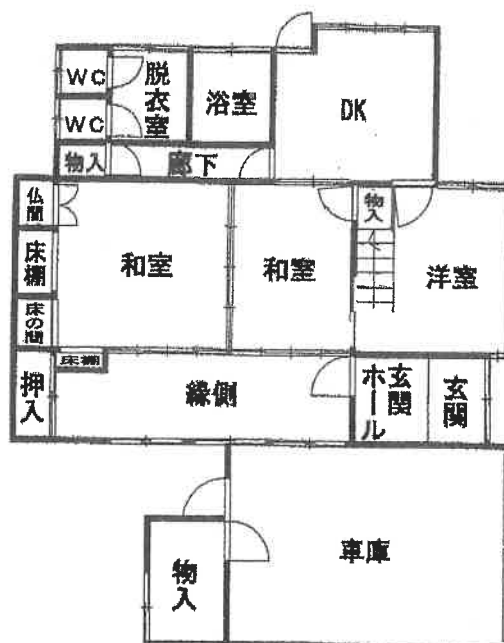
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2 建物

1 F



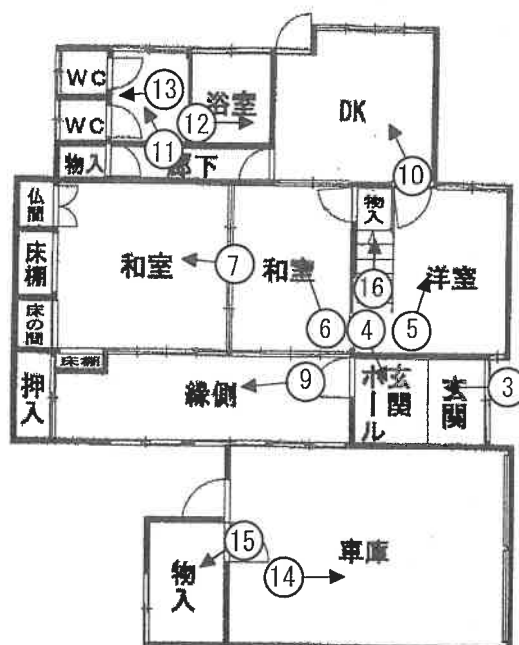
2 F



写真撮影位置方向図

物件 2 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は欠

(写真9)



(写真 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



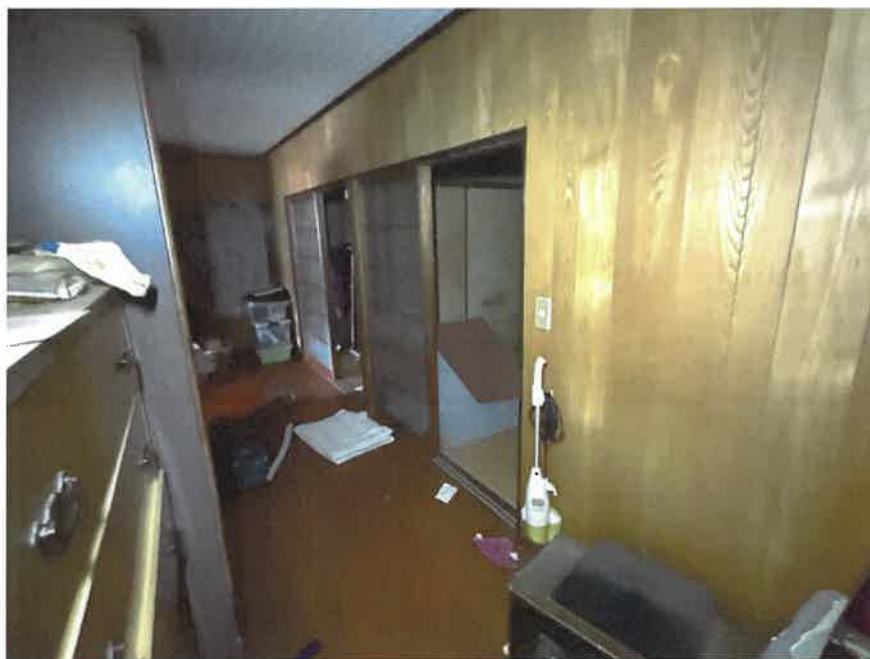
(写真 1 7)



(写真 1 8)



(写真 1 9)



(写真 2 0)



(写真 2 1)



(写真 2 2)



(写真 2 3)



(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



令和7年（ケ）第 44 号
令和8年4月13日 現地調査
令和8年4月23日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K 2 6 0 3 - 0 2)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,261,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,340,000 円
物件2 (建物)	金 921,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地 地目 地積	次頁物件目録記載 のとおり	
2	所在 家屋番号	次頁物件目録記載 のとおり	
	種類	居宅	居宅・車庫
	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	1	所 地 地 地	在 番 目 積	鳥栖市山都町字魚取 1 6 6 6 番 7 1 宅地 1 7 3 . 7 6 平方メートル
2		所 家屋 種 構 床	在 番 号 類 造 面 積	鳥栖市山都町字魚取 1 6 6 6 番地 7 1 1 6 6 6 番 7 1 居宅 木造瓦葺 2 階建 1 階 1 2 2 . 3 9 平方メートル 2 階 7 1 . 9 7 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）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「肥前麓」駅の北西方・道路距離約1.2km。 最寄バス停「山都町公民館」の南東方・道路距離約80m。	
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	市街化調整区域 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	173.76㎡ 長方形 約 14.9m ・ 約 12.0m 概ね平坦 周辺は南東方下りの傾斜地である。対象地の宅 盤は北西側隣地の宅盤に比して約1～1.5m低位 に、南東側隣地の宅盤に比して約0.3m高位に なっている。
接面道路の状況等	北東側が幅員約5m（幅約0.3mの蓋付水路含む）の舗装市道（建築基準法第42条1項1号）に約0～1m低位に接面している（但し、物件2の玄関口及び車庫出入口部分はコンクリートの橋梁によりほぼフラットの状態での出入可能。なお、当該橋梁の水路占用許可のエビデンスは確認できなかった。）。	
土地の利用状況等	後記物件2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（前面道路に本管あり） 都 市 ガ ス：なし（前面道路への本管設置工事未了）	
特 記 事 項	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。 区域区分の日前から既に宅地であった土地（いわゆる既存宅地）である。 物件2の玄関口の北方前面道路の対象地側に電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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48年8月7日 新築	
	経 過 年 数	約 53 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	木造瓦葺 2 階建	
	外 壁	モルタルほか	
	内 壁	板張り、土壁ほか	
	天 井	板張りほか	
	床	フローリング、畳等	
	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・車庫	
	間取り	後記附属資料の建物間取図のとおり。	
品 等		やや劣る	
保守管理の状態		やや劣る	
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。	
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。 建蔽率が超過しており違法建築物の可能性が高い建物である。	

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	20,700	×0.95	×173.76	× 0.70	× 100%	=2,392,000

ア 標準画地価格：基準地「鳥栖(県)-4」の基準地価格を比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 35,500\text{円/㎡} \times & \frac{103.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{178} & = & 20,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：基準地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：方位±0

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.96 & \times & 1.04 & \times & 1.70 & \times & 1.05 & = & 1.78 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & \text{幅員} & -4 \\ & \text{街路条件の計} & -4 \\ \hline \text{最寄駅への接近性} & 4 & \\ \text{接近条件の計} & 4 & \\ \hline & \text{周辺の利用状況} & 70 \\ & \text{環境条件の計} & 70 \\ \hline & \text{都市計画区域} & 5 \\ & \text{行政的条件の計} & 5 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} : & \text{方位} & & \text{一部低 下水道接} & & \text{前面道路} & & \text{前面道路に} & & \text{個別格差} \\ & & & \text{位接面 続なし} & & \text{に電柱あ} & & \text{蓋付水路あ} & & \\ & 1.01 & \times & 0.98 & \times & 0.99 & \times & 0.99 & = & 0.95 \end{array}$$

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 2（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
2	150,000	×194.36	×0.04	=1,166,000

イ 現況延床面積：概測数量による。

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.80 = 0.04$$

項目	物件区分	物件 2
R：残価率		5%
n：経過年数		約53年
N：経済的全耐用年数		約53年
q：観察減価法による補正率		-20%

q：保守管理の状態がやや劣ることを考量し、20%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
1	2,392,000	×0.20	法定地上権	= 478,000

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	(2,392,000	－ 478,000)		×1.00	×0.70	= 1,340,000
2	(1,166,000	＋ 478,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 921,000
一括価格 (合計)						2,261,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：物件2の建蔽率が超過しており違法建築物の可能性が高いことを考慮した。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (鳥栖(県)-4)

所 在 : 鳥栖市平田町字東前3106番33

価 格 : 35,500円/㎡ (対前年変動率 5.0%)

位 置 : JR長崎本線「肥前麓」駅の北方、道路距離約400m。

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 273㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 北西側が幅員約4mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種中高層住居専用地域
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

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

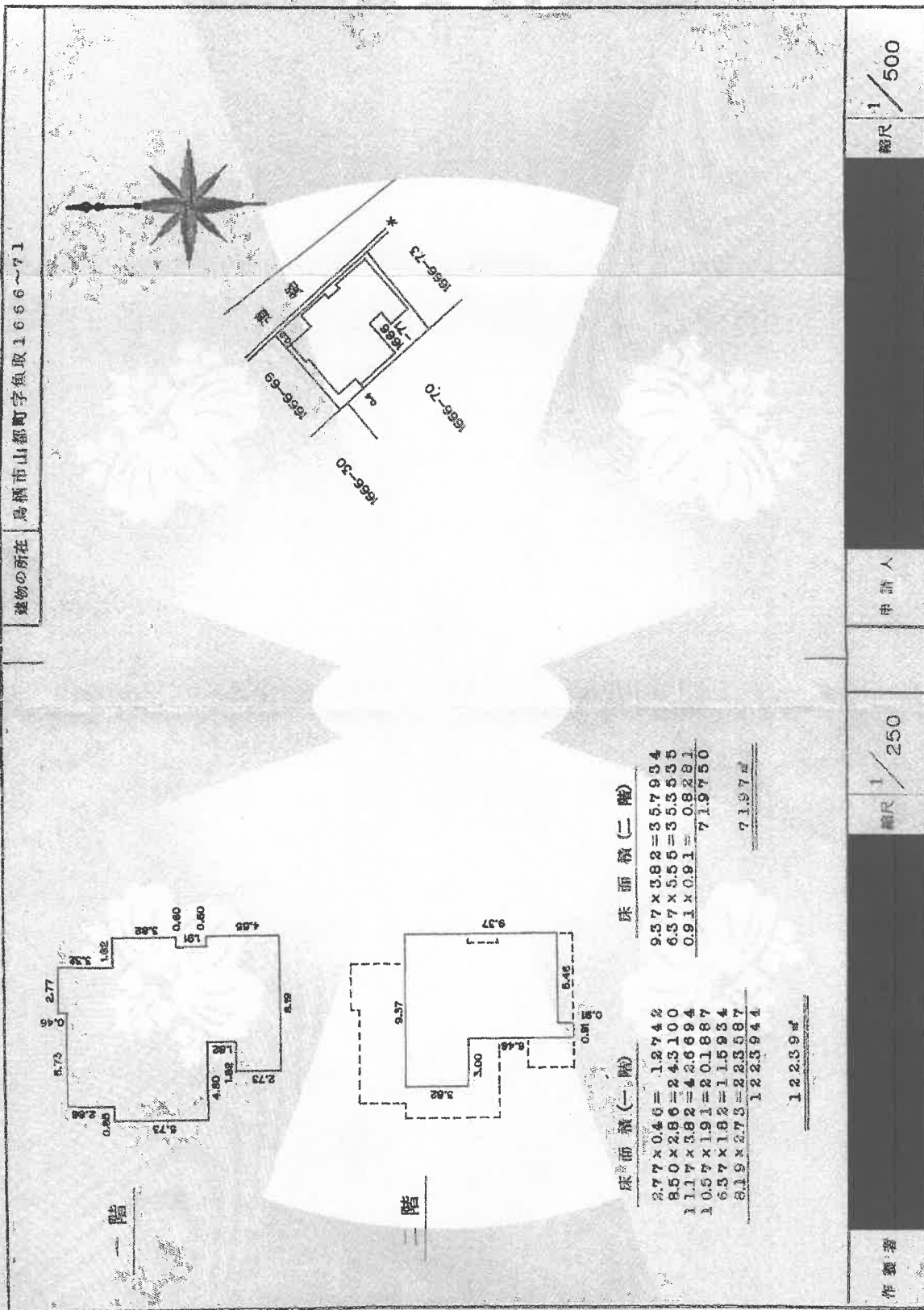


登記年月日：平成1年2月13日

0129862
各階平面図
（平成1年2月13日登記）

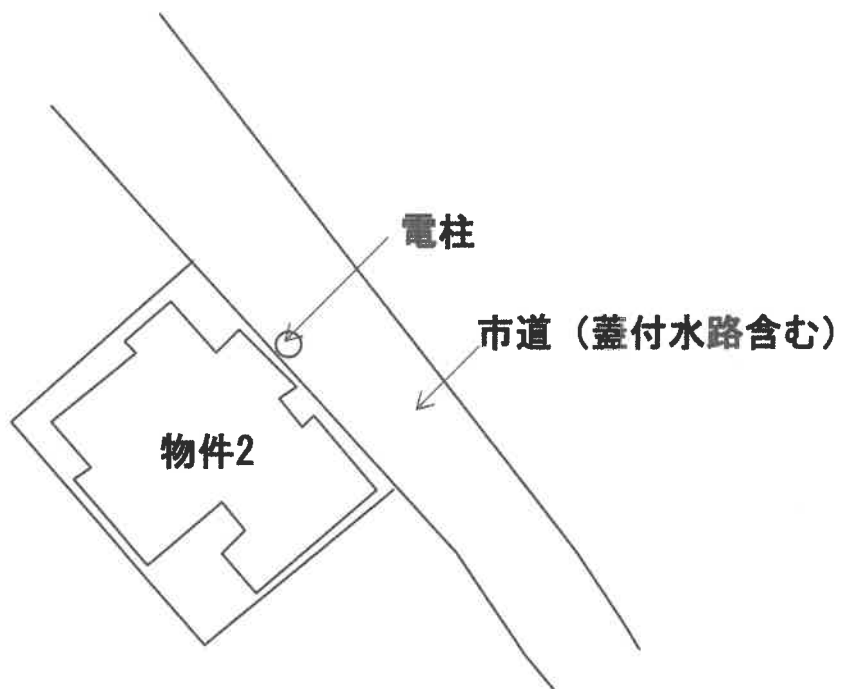
建物平面図

家屋番号	1666~71
建物の所在	鳥栖市山都町字魚取1666~71



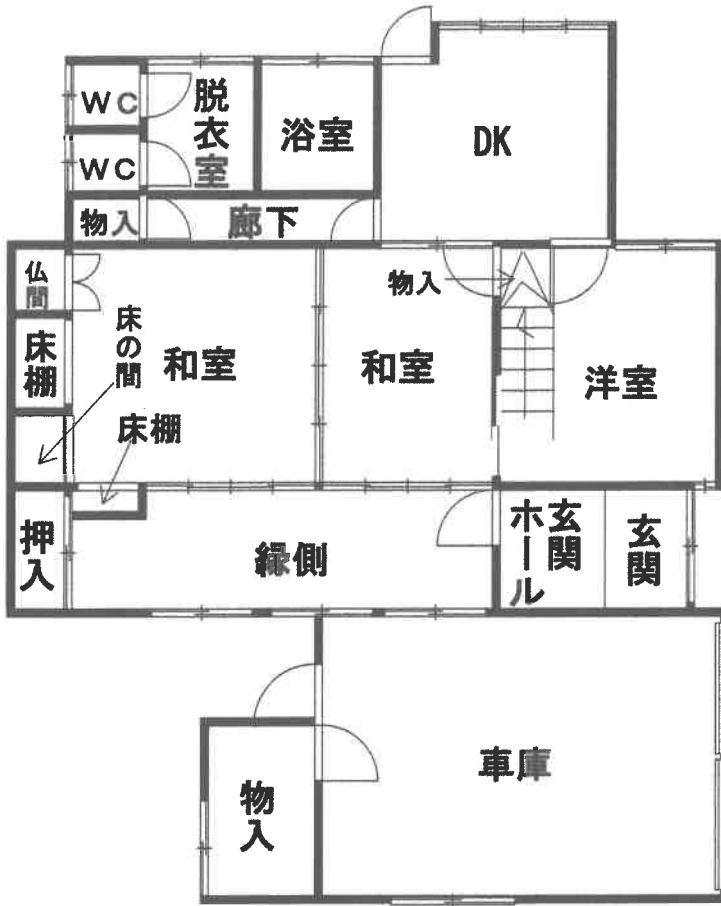
(佐賀県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

