

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 2 5 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 9 月 1 0 日から 令和 8 年 9 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 2 4 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 1 3 日 午前 9 時 5 0 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 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 8 月 2 5 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。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 395, 000 4, 316, 000	一括	1, 079, 000	89, 375	0
1	3, 197, 000				
2	2, 198, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 8 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 8 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 8 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 6 . 1 5 平方メートル
2 階 1 2 1 . 3 8 平方メートル |



裁判所書記官 折 田 雄 哉

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。



11

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 8 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 8 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 8 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 6 . 1 5 平方メートル
2 階 1 2 1 . 3 8 平方メートル |



令和8年(ケ)第6号
令和8年4月8日受理
令和8年6月1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 | 多久市北多久町太字小侍 |
| | 地 番 | 7 8 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 8 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 8 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 6 . 1 5 平方メートル
2 階 1 2 1 . 3 8 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	付属の構築物等として、カーポートが 2 個ある。		
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： ☐ 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 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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、私が家族と居住しています。 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2建物は、登記記録によれば、昭和47年3月に新築され、その後、昭和48年3月と昭和63年8月に増築され、平成11年6月に一部取り壊し、増築がされているということですが、平成11年の変更、増築は、道路拡張に伴い物件2建物の北西側を斜めに削って、2階を増築したものです。 ただ、新築や増改築等は祖父や父の代に行ったものであり、私は近くのアパートに引っ越す等していたため、それ以外の増改築等については、詳細が分からない部分があります。 3 物件2建物の不具合としては、1階南側の縁側に雨漏りがします。 これは、一時期、ハクビシンと思われる小動物が入り込んでいた時期があり、糞尿をする等していたことが原因のようです。4～5年程前に猫を飼い始めてからは、小動物はいなくなりました。 他に、1階洗面所の蛇口が壊れており、使用できない状態です。また、2階リビングのドアの蝶番が壊れて、開閉しにくい状態であり、2階のトイレが詰まりやすくなっています。 白アリについては不明ですが、平成11年に増築した際に、大工の方が、白アリの被害があった柱があったと言っていました。 猫による傷は、特に気付くことはありません。 4 下水道はなく、浄化槽を使用していますが、タンクが壊れかけているようで、業者からは限界が来ていると言われています。 5 境界については、北東側と、南西側については、ブロック塀があります。
■債務者兼所有者の母	1 物件2建物は、当初（昭和47年3月）は平屋でしたが、昭和48年に2階を増築しています。しかし、この2階は、平成11年の道路拡張の際の増改築において取り壊し、現状のとおり増築しています。 平成11年に増築した際には、2世帯が住めるようにと、1、2階それぞれにキッチンとトイレを作っており、1階には浴室、2階にはシャワー室を作っています。 2 1階縁側の雨漏りについては、4～5年程前からしていますが、大雨が降った際に多少雨漏りがする程度で、タオルを下に敷くことで対応しています。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■多久市役所 都市建設課 環境課 担当者	1 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）です。 2 物件1土地が北側で接する道路は市道（中山・蒔原線）、西側で接する道路は市道（砂原・撰分線）です。 なお、公図（図面1）では、南側は「道」に接していますが、里道は東側約半分程度で、西側約半分程度は水路です。 形状としては、南側にある、722番5と757番3の間にある里道部分がそのまま北東方向に延びる形で、722番6土地の北西側の出っ張っている部分に接しており、その東側が里道、西側が水路となります。 3 物件1土地北側は、実際には水路となっているということですが、公図にあるように、道路敷です。 ここに、通行橋が架けられているということであれば、道路の占用許可が必要となりますが、現状では、占用許可申請はされていないようです。買受人の方は、占用許可申請をしていただくこととなりますが、使用料は免除になると思われます。 4 物件1土地付近は下水道の供用区域ですが、本件物件には公共ますは設置されていません。現時点では、他の地区で下水道整備事業が行われているため、買受人の方が下水道の申請をすることは可能であり、賦課金もその際に付加されます。ただし、整備事業は、1～2年程度以内であれば続いていると思われますが、その後いつまで行われるかは分かりません。賦課金は、本件物件の規模であれば、現状では18万円です。 なお、中東における戦争やその他の影響で資材不足となっているため、現状では、申請から工事まで1年程度かかっています。
■佐賀西部広域水道企業団 担当者	物件1土地には、西側の市道から、物件2建物の玄関付近に上水道管が配管されています。

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）及び建物図面（図面2）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、北側を市道（中山・荊原線、幅員約15m）に、西側を市道（砂原・撰分線、幅員約16m）に接するとともに、南側を里道（ただし、多久市の管理としては、西側半分程度は水路である。）に接しており、その余（東側）を私有地（地番722番6、地目宅地、地積1062.43㎡）に接している。

北側の市道につき、公図（図面1）と同様に、全部が道路敷ということであるが、実際には、物件1土地北側に接する部分は水路になっている（写真28）。

また、南側の里道につき、多久市の管理としては、西側半分程度が水路、東側半分程度が里道ということであるが、実際には、物件1土地の南側から北東側にかけて、建物図面（図面2）と同様の形状の水路に接しており、当該水路は、722番6の北西側まで続いているようであった（写真30）。なお、西側半分程度の水路につき、実際には道路であるため、暗渠となっているかは不明である。

【境界】

物件1土地と周囲の土地との境界について、北側と西側の市道との境界には、コンクリートやブロック等があり、境界鋸等もあるため、概ね明瞭と思われる。

南側から東側にかけては、前述のとおり、実際には、公図（図面1）と異なり、建物図面（図面2）における同様の水路となっており（写真29、30）、境界鋸もあることから、概ね明瞭と思われるが、物件1土地の北東側部分（建物図面（図面2）で「764-5」に接している部分）は、境界付近に生け垣があるものの、この形状が公図と多少異なっているようにも思われ（写真28）、境界鋸等も認められなかった。そのため、物件1土地の北東側部分については、目視上、境界は不明瞭と思料する。

■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として使用、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47年3月に新築され、その後、昭和48年3月に変更、増築、昭和63年8月に増築、平成11年6月に一部取り壊し、増築がされている。詳細は不明な部分があるものの、関係人の陳述（3枚目）のとおりと思われる。

【不具合等】

物件2建物は、新築後54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、関係人の陳述（3枚目）のとおり。

(調査経過用)

調 査 の 経 過

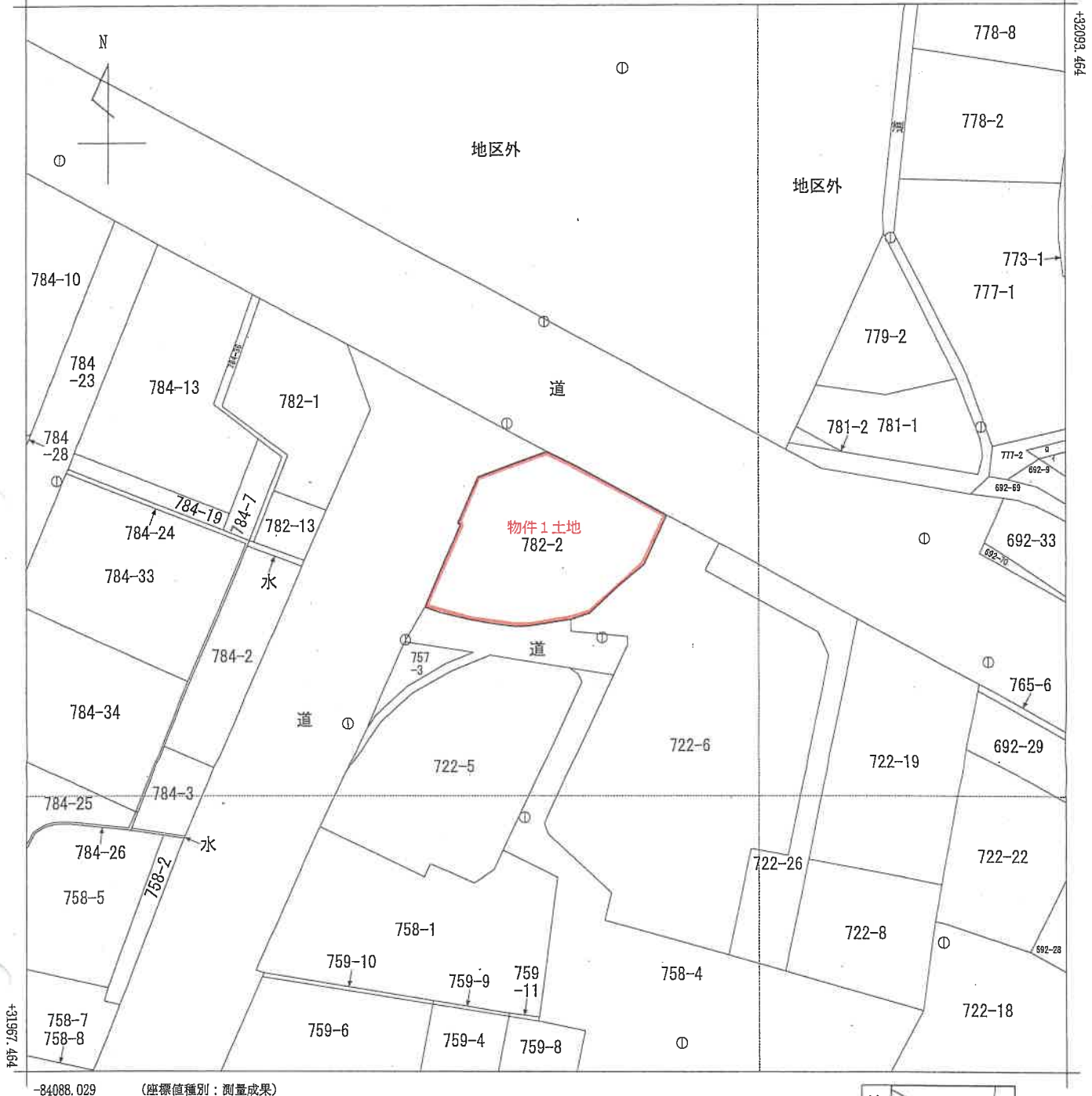
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月10日(金) 12:00 - 12:10	執行官室	家屋見取図交付申請（多久市役所へ郵送）
8年4月10日(金) 12:40 - 13:00	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
8年4月15日(水) 11:10 - 11:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談、調査立会依頼
8年5月21日(木) 9:45 - 11:00	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 （評価人同行）
8年5月21日(木) 11:05 - 11:35	多久市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
8年6月1日(月) 11:20 - 11:30	佐賀西部広域水道企業団 （佐賀市久保田町徳万）	上水道に関する調査
—		
—		
—		
—		

(特記事項)

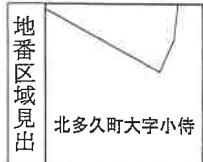
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐ 令和 年 月 日
武雄支部てん補日に臨場

イ 692-18
ロ 692-65

(座標値種別：測量成果) -83963.029



-84088.029 (座標値種別：測量成果)



請求部分	所在	多久市北多久町大字小侍				地番	782番2			
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)			補記事項		

A3判をA4判に縮小

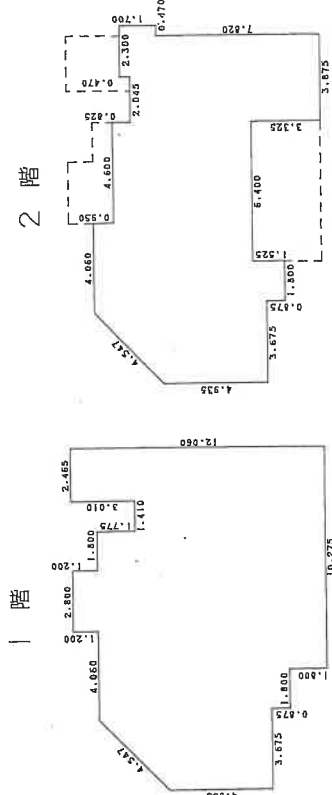
昭11年7月6日登記

各階平面図 9001157

建物各階平面図

家屋番号 782-2

建物の所在 多摩市北多摩大町782番地2

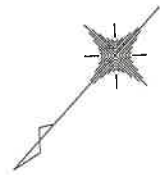


求積表

1.200 x 2.800	=	3.360000
3.010 x 2.465	=	7.419650
(10.435 + 8.660) x 1.775 x 1/2	=	16.9468125
(14.310 + 15.750) x 1.440 x 1/2	=	21.643200
4.935 x 15.750	=	77.726250
0.875 x 12.075	=	10.565625
1.800 x 10.275	=	18.495000
合計		156.1565375
床面積		156.15 m²

求積表

(8.150 + 4.935) x 3.215 x 1/2	=	21.0341375
8.150 x 0.460	=	3.749000
9.025 x 1.800	=	16.245000
7.500 x 1.800	=	13.500000
6.550 x 4.600	=	30.130000
9.050 x 2.045	=	18.507250
9.520 x 1.830	=	17.421600
1.700 x 0.470	=	0.799000
合計		121.3859875
床面積		121.38 m²



作製者

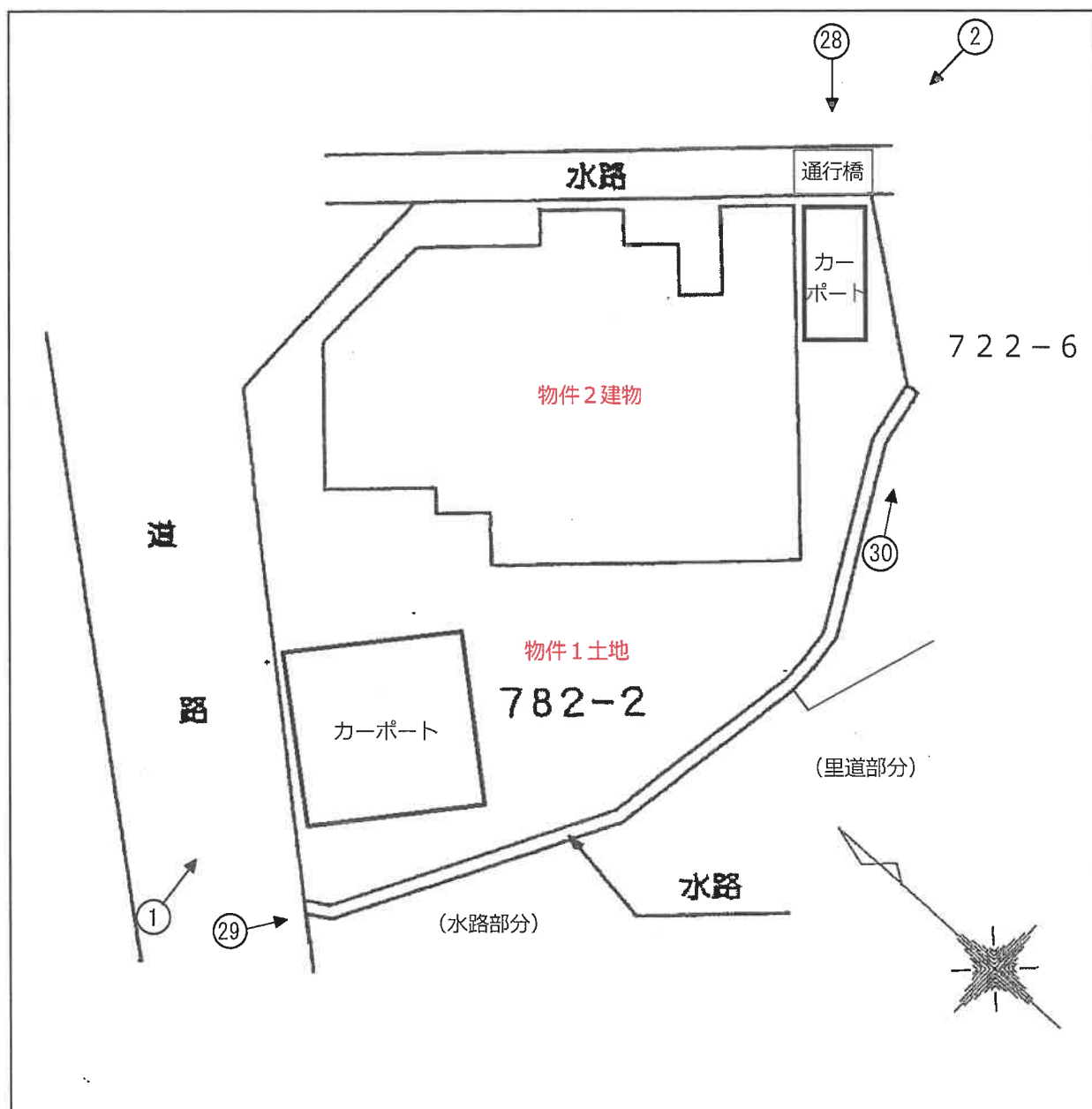
縮尺 1/250

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)



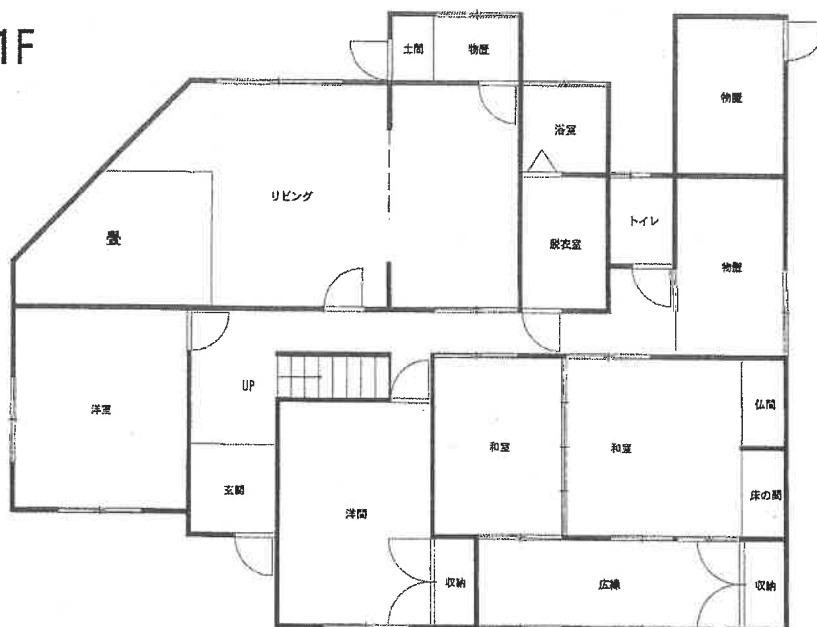
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

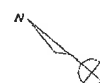
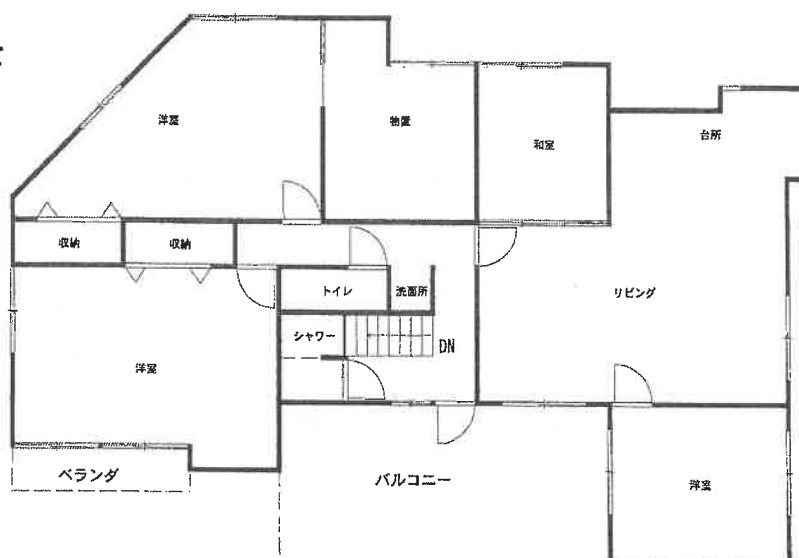
建物間取図

物件 2 建物

1F

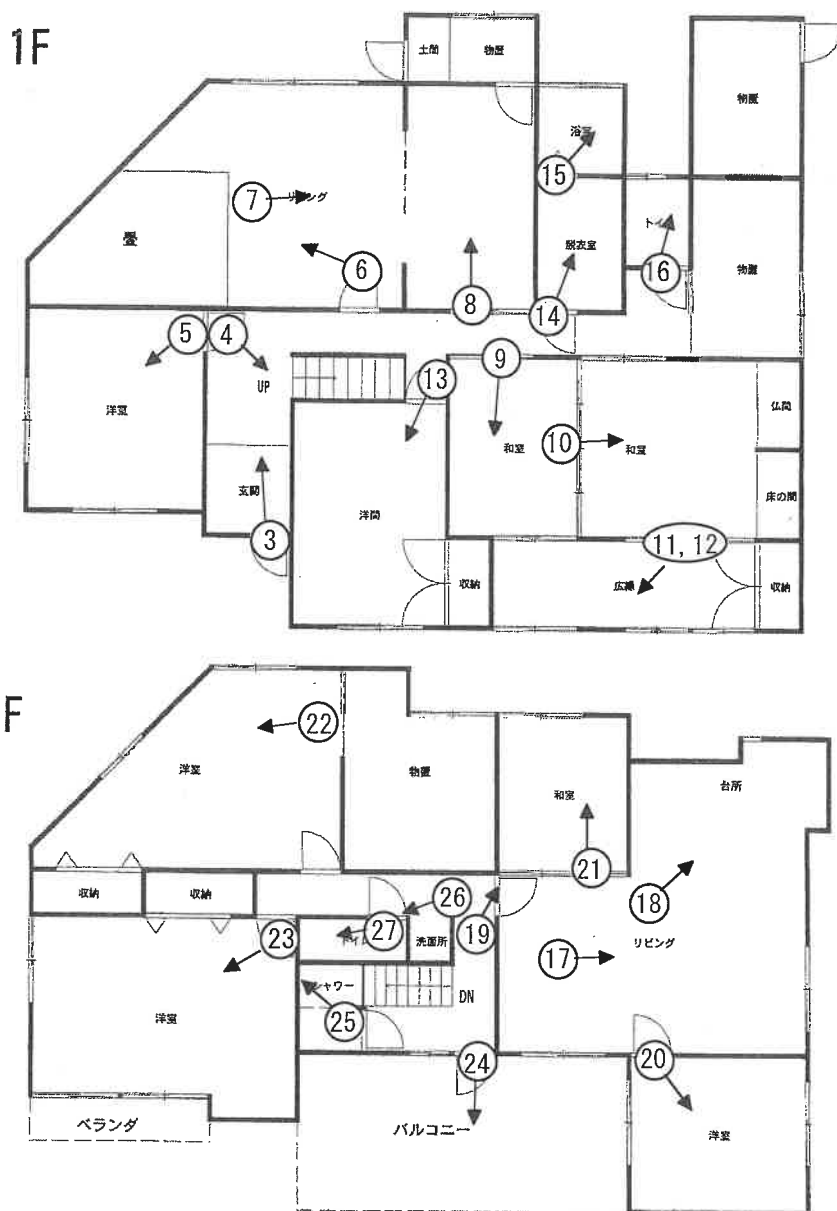


2F



写真撮影位置方向図

物件 2 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 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)



(写真 2 7)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



令和 8年（ケ）第 6号
令和 8年 5月21日 現地調査
令和 8年 5月25日 評価
令和 8年 5月25日 提出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 新 丸 統 介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5, 3 9 5, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 1 9 7, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 2, 1 9 8, 0 0 0 円

- ①一括価格は、物件1～2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、配当等の判断の為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原則として考慮していない。
- 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	別紙物件目録記載のとおり	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
南側道路（公有水面の暗渠と里道が一体となっている）は建築基準法上の道路ではない。北東側市道との間には市道の一部としての水路があり、道路の占用使用の届出が必要となる。（使用料は免除とのことである）数年前に小動物が天井裏に入り込み、その影響で1階の広縁の天井が一部破れ、弱い雨漏りがある。現在使用している個別浄化槽が傷んできており、補修もしくは公共下水道への接続が必要となる模様である。物件1の西端に2台分、東端に1台分のアルミ製カーポートがあるが、経済価値を構成しないものと判断した。室内で猫2匹を飼育しているが、特に汚れ等はない模様である。			

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 8 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 0 . 6 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 8 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 7 8 2 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | コンクリートブロック木造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 5 6 . 1 5 平方メートル
2 階 1 2 1 . 3 8 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	本件はJR唐津線「多久」駅の南東方約450m（道路距離）、「梅ノ木団地前」バス停の南東方約200m、市役所の南西方約1.5kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は、多久駅の南東方に位置する商業地域で、低層の店舗、事務所、戸建住宅等が混在している。核となる店舗もない為商業地としては衰退傾向にあり、地価は弱い下落傾向で推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200%
画 地 条 件	地積 : 390.61㎡ 間口 : 約16.5m 奥行 : 約21.0m 形状 : 台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路より0～約0.6m高い	
接面道路の状況	北西側約16.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路に該当） 北東側約15.0m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路に該当） 南側約3.8m舗装道路（建築基準法上の道路に該当せず）	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「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 : なし（前面道路に本管あり） 下水道は1～2年以内に多久市に申請すれば無償で公共マスの設置を行ってもらえるが、受益者負担金の支払いが必要となる。 （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）が通っており、通常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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	佐賀中部保健福祉事務所によれば、土壤汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査した範囲では土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

特 記 事 項	多久市教育委員会によれば、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地（湯端遺跡）に接しており、建物の再建築等の際には届出を行って欲しいとのことである。
---------	--

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47年 3月31日新築 その後数度に渡り増築 経過年数 54年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕 様	構 造 コンクリートブロック木造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングボード、タイル 内 壁 ビニールクロス、漆喰、タイル 天 井 ビニールクロス、合板 床 畳、フローリング、塩ビシート、タイル 設 備 電気設備、上水道、浄化槽
床面積（現況）	1階156.15m ² 2階121.38m ² 計 277.53m ²
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 8 + 2 L D K
品 等	やや優る
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	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。

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）

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 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	20,300	0.90	390.61	0.80		5,709,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 多久(県) 5-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,300\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 20,300\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：年率-0.50%を補正 $(1-0.005 \div 12 \times 11 = 1)$

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲2 道路の歩道の状態▲1)

交通・接近条件(公共施設への接近性+6)

環境条件(繁華性の程度▲3) $(1-0.02-0.01) \times (1+0.06) \times (1-0.03) \div 1$

イ 個別格差：形状▲10 三方路+3 供給処理施設の状態▲3 $0.9 \times 1.03 \times 0.97 = 0.9$

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2）

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。

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=オ
2	240,000	277.53		0.03	1,998,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を3%と判断した。

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

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	5,709,000	0.20	法定地上権	1,142,000

イ 土地利用権等割合：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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ) 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	5,709,000	-1,142,000		1.00	0.70	3,197,000
2	1,998,000	+1,142,000	1.00	1.00	0.70	2,198,000
一括価格（合計）						5,395,000

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 地価調査価格 多久(県) 5-1

所 在：多久市北多久町大字小侍字4 5 番3 9

地 目：宅地

価 格：20,300円/㎡(対前年変動率 -0.50%)

位 置：中多久駅北西方約6 0 0 m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：238㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道

接 面 街 路：南東側8 m県道

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域(建蔽率80%、容積率200%)

地域の概要：低層小売店舗等が見られる市役所に近い県道沿いの近隣商業地域

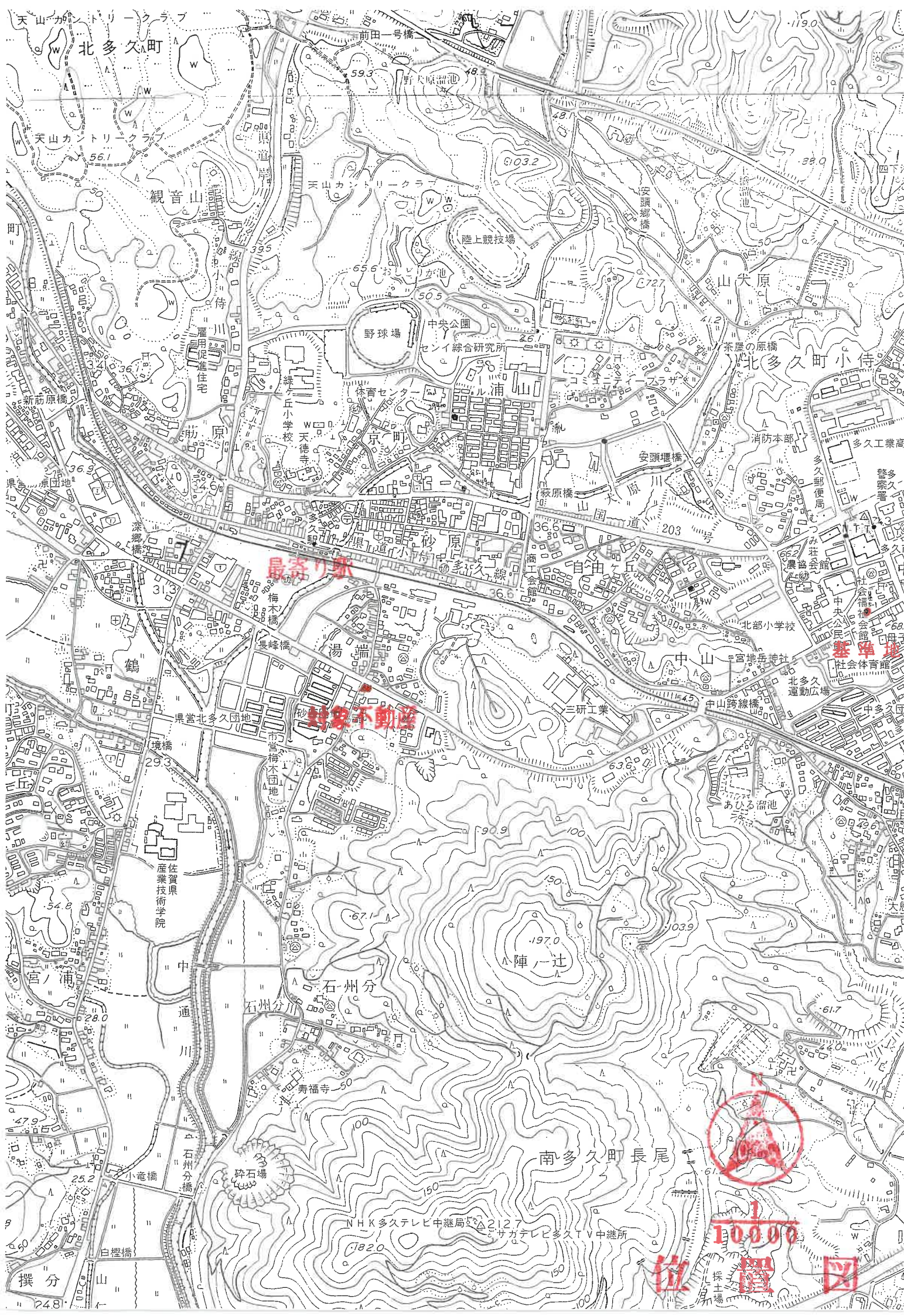
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

以 上



最寄り駅

対象不動産

基準地



10000

位置図



公 司 寫

地番区域見出

北多久町大字小侍

登記年月日：平成11年7月6日

令和8年1月23日
(佐賀地方方法務局管轄)

東京法務局

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。

昭和11年7月6日登記
各階平面図

9C01157

家屋番号
782-2

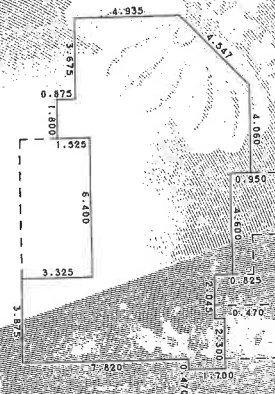
建物図面
各階平面図

建物の所在
多摩市北多摩大町782番地2

1階



2階



求積表

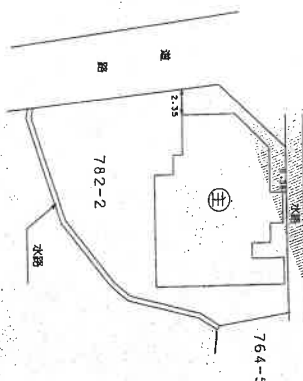
1.200 x 2.800	=	3.360000
3.010 x 2.465	=	7.419650
8.660 x 1.775 x 1/2	=	16.9468125
10.435 x 1.440 x 1/2	=	21.643200
15.750 x 1.440 x 1/2	=	77.726250
4.935 x 15.750	=	10.565625
0.875 x 12.075	=	18.495000
1.800 x 10.275	=	

合計
156.1565375
床面積
156.15 m²

求積表

8.150 x 4.935 x 1/2	=	20.0341575
8.150 x 0.460	=	3.749000
9.025 x 1.800	=	16.245000
7.500 x 1.800	=	13.500000
6.550 x 4.600	=	30.430000
9.050 x 2.045	=	18.507250
9.520 x 1.830	=	17.421600
1.700 x 0.470	=	0.799000

合計
121.3859875
床面積
121.38 m²



作製者

土地家屋
調査士

(佐賀県土地家屋調査士会)

縮尺

250

申請人

縮尺

500