

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 25 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 10 日から 令和 8 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 24 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 10 月 13 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 8 月 25 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）
1～3	3,370,000 2,696,000	一括	674,000	122,287	0
1	1,470,000				
2	1,430,000				
3	470,000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 武雄市北方町大字志久字柳原
 地 番 2 0 9 0 番
 地 目 宅地
 地 積 9 7 8 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字柳原 2 0 9 0 番地、2 0 9 1 番地 1
 家屋 番号 2 0 9 0 番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 0 5 . 3 6 平方メートル
 2 階 1 1 8 . 4 1 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 約 3 0 平方メートル

- 3 所 在 武雄市北方町大字志久字柳原
 地 番 2 0 9 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 3 1 1 . 9 0 平方メートル



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 ～ 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 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

【物件番号 1, 3】

隣地（地番 2 0 9 1 番 2 及び南側水路）との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

- 1 所 在 武雄市北方町大字志久字柳原
地 番 2 0 9 0 番
地 目 宅地
地 積 9 7 8 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 武雄市北方町大字志久字柳原 2 0 9 0 番地、2 0 9 1 番地 1
家屋 番号 2 0 9 0 番
種 類 店舗・居宅
構 造 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 0 5 . 3 6 平方メートル
2 階 1 1 8 . 4 1 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 3 0 平方メートル
- 3 所 在 武雄市北方町大字志久字柳原
地 番 2 0 9 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 1 . 9 0 平方メートル



令和8年(ケ)第2号
令和8年2月20日受理
令和8年3月**30**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 | 武雄市北方町大字志久字柳原 |
| | 地 番 | 2090番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 978.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 武雄市北方町大字志久字柳原2090番地、2091番地1 |
| | 家屋 番号 | 2090番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 205.36平方メートル
2階 118.41平方メートル |
| 3 | 所 在 | 武雄市北方町大字志久字柳原 |
| | 地 番 | 2091番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 311.90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、3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1、3) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物 (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が異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積: ☐		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類: 車庫 構造: 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積: (概測) 30 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を居宅 (空き家) として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 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		

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	本件不動産は、平成19年に買受取得して以来、私が美容室を営み、居住してきました。 一体となっている物件1、3土地は、本件建物の敷地、駐車スペースなどです。境界について問題になったことはありません。これらの土地は、大雨の時は浸かります。 本件建物について、店舗・居宅として、美容室を営み、居住してきました。不具合は、2階に雨漏りがあり、染みています。猫を2匹飼っているため、柱に引っかき傷がかなりあります。令和の二度の大雨では、かなり浸水し、一度は、店舗床から30センチくらいまで浸かりました。また、家のコンクリートの土台の部分とその下の土の部分に空間ができています。年々、少しずつ広がっていると思います。 北側にある附属建物は、車庫として使っていましたが、今は物置のようになっています、ほとんど使っていません。
■ 武雄市役所 建設課 下水道課 担当者	本件不動産の地域は、非線引きの都市計画区域内で、用途地域の指定はありません。物件1、3土地北側及び物件1土地南側の水路は、武雄市が管理する法定外公共物です。 本件不動産の下水道は、整備区域外です。
■ 佐賀西部広域水道企業団 担当者	本件不動産の上水道は、西側公道から引き込まれています。
■ 九州電力送配電(株) 担当者	本件北西側の電柱について、本柱1本、支柱1本、支線1本の土地使用料として、年間4500円を支払っています。

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

◇ 本件土地の状況

物件1、3土地は、非線引きの都市計画区域内で、用途地域の指定はない。本件建物の敷地、駐車スペース等として利用されている（写真1ないし3）。本件不動産の上、下水道は、3枚目記載のとおりで、下水道は整備区域外である。

一体となる物件1、3土地の周囲は、北側及び南側を水路（武雄市が管理する法定外公共物）に、西側を水路（地番2091番2、地目用悪水路、地積97㎡、武雄市所有）に、東側を私有地（地番2089番、地目田、地積965㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。南側は、外観上、水路を確認することはできず、物件1土地は、水路の南側の市道中道線に接しているように見える。

◇ 本件土地境界関係

物件1、3土地間は一体となっており、境界は不明である。一体となる物件1、3土地と周囲の土地との間は、東側は、物件1土地側と考えられる植込みと隣接地の田の畦があつて（写真6、9）、北側は水路があつて（写真4、10）、それぞれ区分されている。南側は、上記のとおり、道路の舗装と物件1土地が隣接しているように見え、境界は不明確である（写真8）。西側は、外観上、一体となる土地の西隣は水路である（写真7、11）が、当職及び評価人が公図に照らして行った簡易な計測では、地番2091番2（用悪水路）は、外観上の水路より東側まで含んでいる可能性もあり、境界は不明確である。

◇ 本件建物の状況

本件建物は、債務者兼所有者が、平成19年9月に買い受けて、美容室を営み、居住してきた。不具合は、2階に雨漏りがあり、猫を2匹飼っているため、柱に引っかき傷があるとのことである。大雨では、かなり浸水するとのことである。また、家のコンクリートの宅盤の部分とその下の土の部分に空間ができて（写真12ないし14）。建物内の状況は、写真15ないし26のとおりである。

本件建物北側に車庫（未登記附属建物）がある（写真4、5）。

(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
令和8年2月20日 (金) 14:40 — 14:50	執行官室	家屋見取図交付申請（武雄市役所へ郵送）
令和8年2月26日 (木) 10:05 — 10:10	佐賀西部広域水道企業団 武雄営業所（武雄市山内 町大字大野）	上水道に関する調査
令和8年2月26日 (木) 10:25 — 10:40	佐賀地方法務局武雄支局 (武雄市武雄町大字昭 和)	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
令和8年2月27日 (金) 9:20 — 9:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和8年3月11日 (水) 10:00 — 11:20	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
令和8年3月11日 (水) 11:55 — 12:05	武雄市役所建設課、下 水道課 (武雄市武雄町大字昭 和)	市街化区域等に関する調査 接面道路、水路に関する調査 下水道に関する調査
令和8年3月19日 (木) 14:00 — 14:10	九州電力送配電（株） (佐賀市神野東)	電柱設置に関する照会

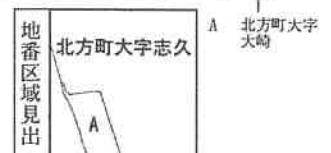
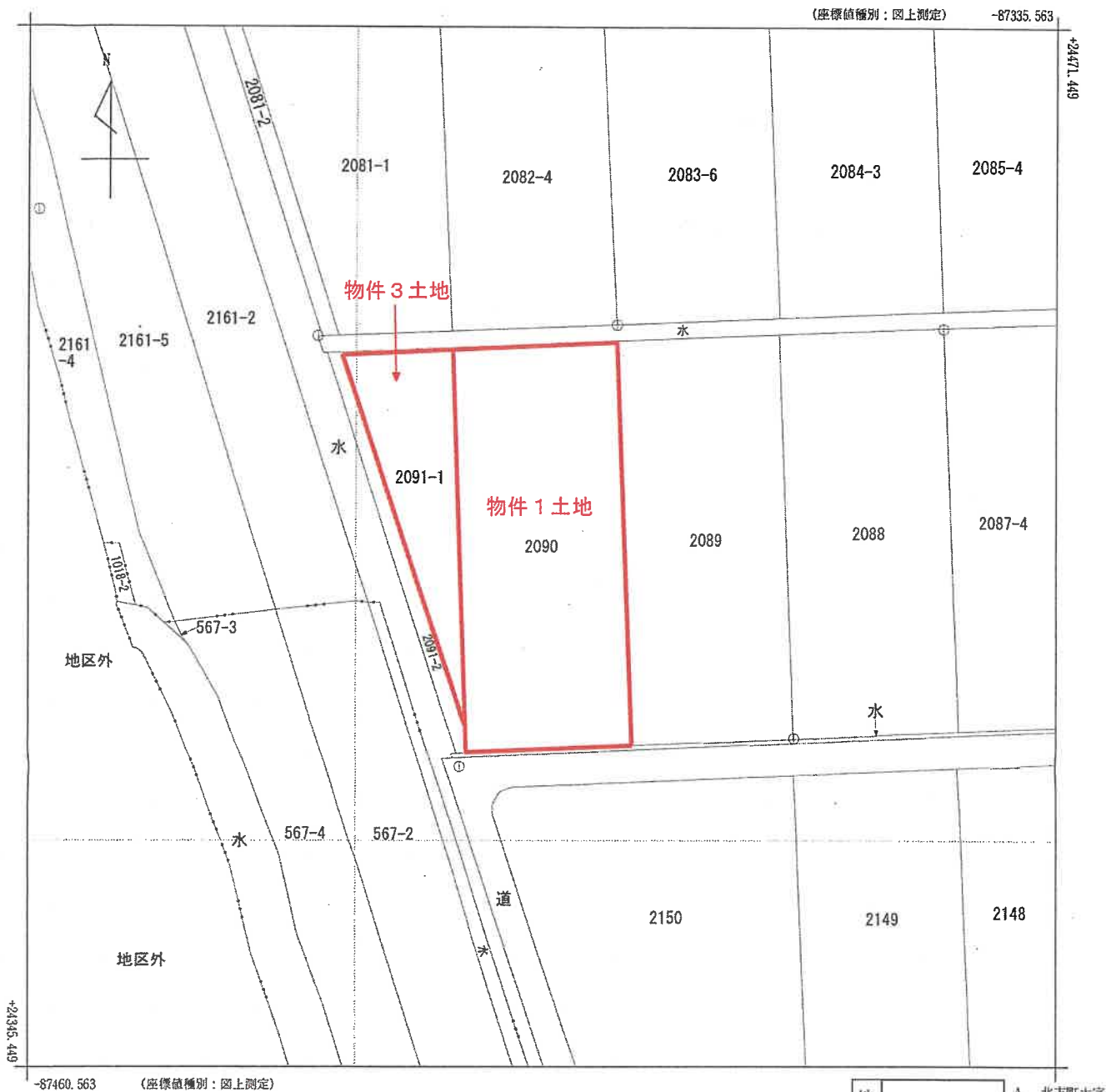
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐



請求部	所在	武雄市北方町大字志久字柳原				地番	2090番			
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)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)					補記事項

登記年月日：昭和57年3月18日

1024734

2091

地積測量図

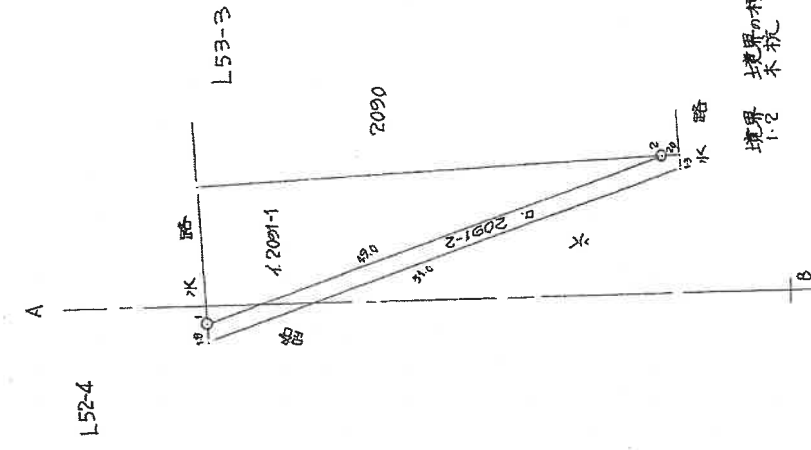
地番 2091 番 2, 1

土地の所在 佐賀県杵島郡北方町大字志又字柳原

武雄市

求積方法
光点走査方式 (採用機種キモトプランニ)

求積表		
地番	2091-2	
回数	面積	積
1	97.10	
2	97.10	
3	97.10	
合計	291.30	
求積	÷ 3 = 97.10	
地積	97.10 m ²	



境界の種別
1.2
水路

図面 2

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和57年3月15日作製)

平成57年3月18日登記

請求番号：5-3

登記年月日：平成8年7月8日

公用

1114328

各階平面図



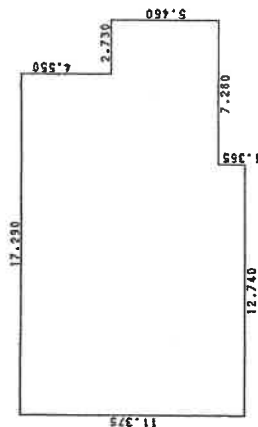
建物図面

家屋番号 2090 番

建物の所在 竹島郡北方町大字志久字柳原2090番地・2091番地1

武雄市

1階

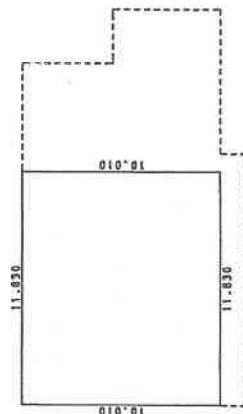


求積表

17.230 x 4.550 = 78.6695
20.020 x 5.460 = 109.3092
12.740 x 1.365 = 17.3901
計 205.3688

床面積 205.36㎡

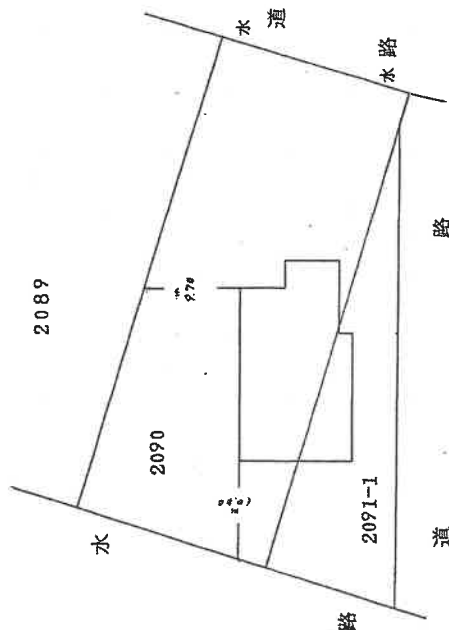
2階



求積表

11.830 x 10.010 = 118.4183

床面積 118.41㎡



作製者 土地家屋調査士

(平成8年6月22日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

申請人

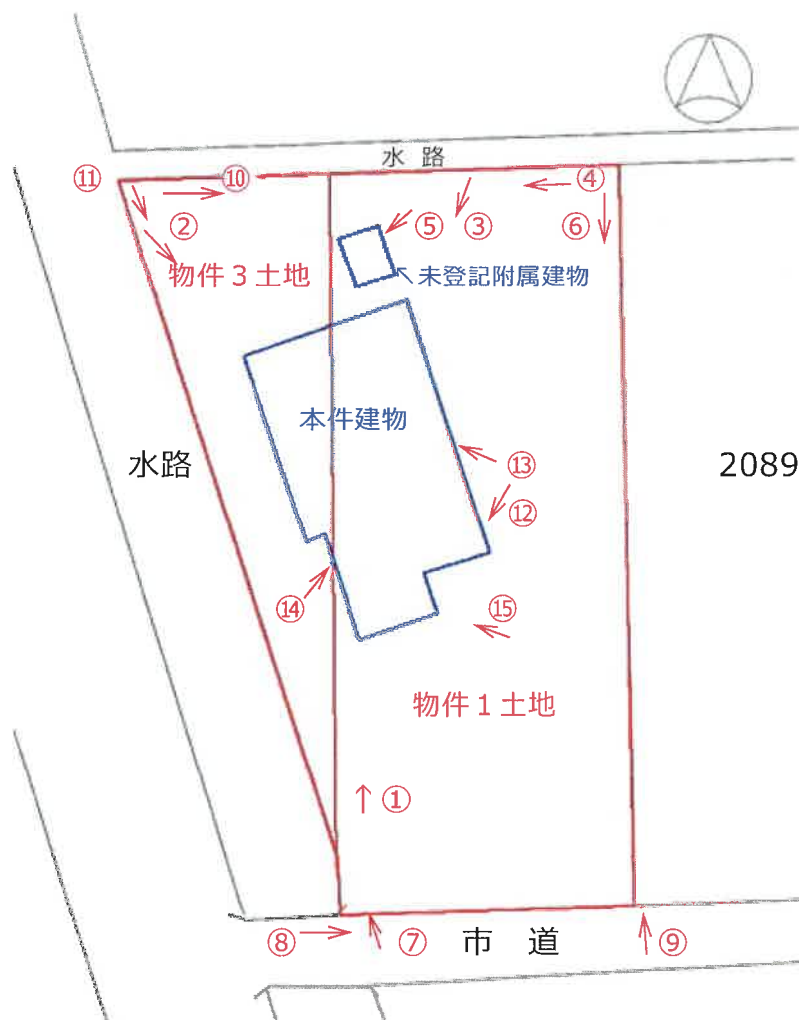
縮尺 1/250

縮尺 1/500

昭和8年7月8日登記

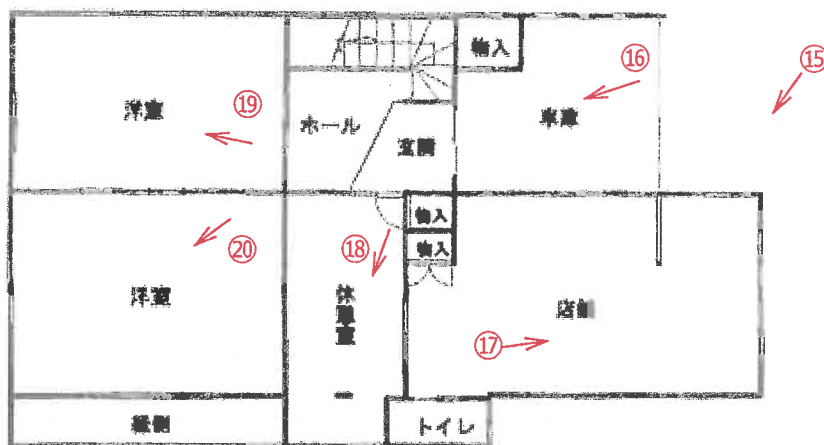
請求番号：5-4

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

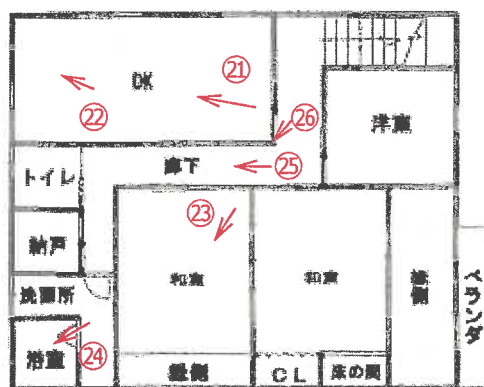


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 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 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) …引っかき傷が見られる。



(写真 2 6) …引っかき傷が見られる。



令和8年（ケ）第 2 号
令和8年3月11日 現地調査
令和8年3月16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 2 - 0 2)

第1 評価額

一括価格		
金 4,819,000 円		
内訳価格		
物件1	(土地)	金 2,107,000 円
物件2	(建物)	金 2,040,000 円
物件3	(土地)	金 672,000 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・3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	次頁物件目録記載のとおり		
2 (主である建物)	次頁物件目録記載のとおり		
2 (未登記附属建物)	種類 構造 床面積		車庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 概測30m ²
3	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
	上記のとおり、未登記附属建物が存する。		

* 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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 武雄市北方町大字志久字柳原
2090番
宅地
978.00平方メートル |
| 2 | 所

家屋
種
構
床 | 在

番号
類
造
積

面 | 武雄市北方町大字志久字柳原2090番地、2091
番地1
2090番
店舗・居宅
木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
1階 205.36平方メートル
2階 118.41平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 武雄市北方町大字志久字柳原
2091番1
宅地
311.90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・3）

位 置 ・ 交 通	J R 佐世保線「北方」駅の西方・道路距離約2km。 最寄バス停「ホームセンターユートク」南方・道路距離約600m。	
付 近 の 状 況	農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域	
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) 無指定 都市機能誘導区域外、居住誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	1,289.90㎡ ほぼ台形 約 20.0m ・ 約 49.5m 概ね平坦（但し、画地内高低差あり） 画地内に石垣（高さ約1～1.5m）あり、当該石垣の上の宅盤に物件2が存する。南側の市道から物件2の車庫部分（別紙建物間取図参照）に向けて登るスロープがある。
接面道路の状況等	南側が幅員約4mの舗装市道に接面している。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号道路に該当している。なお、不動産登記法第14条第1項地図において水地番が介在しているが、現地調査時において対象地と市道の境界付近に水流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	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。 隣地との境界（特に西側と南側）は不明瞭である。 画地の北部に物件2の未登記附属建物（車庫）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	物件2（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8年6月30日 新築
	経 過 年 数	約 30 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造スレート・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	板張り、塗り壁ほか
	天 井	板張り、石膏ボードほか
	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
	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。 猫が2匹建物内で飼育されている。	

区 分	物件 2（未登記附属建物）		
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） （公課証明書により主である建物登記の9年後と推定）	平成17年6月30日 新築	
	経 過 年 数	約 21 年	
	経済的残存耐用年数	約 0 年	
仕 様	構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建	
	外 壁	鋼板ほか	
	内 壁	鋼板ほか	
	天 井	鋼板	
	床	土間コンクリート	
	設 備	シャッターがある。	
	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	車庫	
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、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低いが、成形板等にアスベスト等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・3（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
一 体 利 用	1	8,180	×0.96	×978.00	× 0.70	× 100%	=5,376,000
	3	8,180	×0.96	×311.90	× 0.70	× 100%	=1,715,000
	計			×1,289.90	計		=7,091,000

ア 標準画地価格：基準地「武雄（県）－11」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(規準価格)} \\ 6,100\text{円/㎡} \times \frac{97.9}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{73} = 8,180\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

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：角地0

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & \text{： 街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 0.99 & \times & 1.02 & \times & 0.72 & \times & 1.00 & = & 0.73 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} & & & & \text{供給処理施設(下水)} & 2 \\ \text{道路の幅員} & -1 & \text{最寄り駅への接近性} & 2 & \text{周辺の利用状況} & -30 \\ \hline \text{街路条件の計} & -1 & \text{接近条件の計} & 2 & \text{環境条件の計} & -28 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：境界不明瞭-1、画地内高低差-2、水地番介在-1

$$0.99 \times 0.98 \times 0.99 = 0.96$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：-30%（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 2	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) エ
主	165,000	×323.77	×0.05	=2,671,000
附	50,000	×30	×0.05	=75,000
計				=2,746,000

ア 再 調 達 原 価：標準的な建築費に比準して求めた。

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。

$$\text{主である建物} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 1.00 = 0.05$$

$$\text{未登記附属建物} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 1.00 = 0.05$$

項目 \ 物件区分	主である建物
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約30年
N : 経済的全耐用年数	約30年
q : 観察減価法による補正率	0%

項目 \ 物件区分	未登記附属建物
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約21年
N : 経済的全耐用年数	約21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、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
一 体 利 用	1	5,376,000	×0.20	法定地上権	= 1,075,000
	3	1,715,000	×0.20	法定地上権	= 343,000
	合 計				1,418,000

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	(5,376,000	－ 1,075,000)		×0.70	×0.70	= 2,107,000
2	(2,746,000	＋ 1,418,000)	×1.00	×0.70	×0.70	= 2,040,000
3	(1,715,000	－ 343,000)		×0.70	×0.70	= 672,000
一括価格 (合計)						4,819,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：用途が混在し、需要者が限定されることを考慮した。

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（武雄（県）－11）

所 在：武雄市北方町大字芦原字東平514番1外

価 格：6,100円/㎡（対前年変動率 -3.2%）

位 置：JR佐世保線「北方」駅の南方、道路距離約1.3km。

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：717㎡

供給処理施設：上水道、下水道がある。

接 面 街 路：南東側が幅員約5.5mの舗装市道、北東側道に接面。

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅の中に一般住宅等も見られる住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図（写）

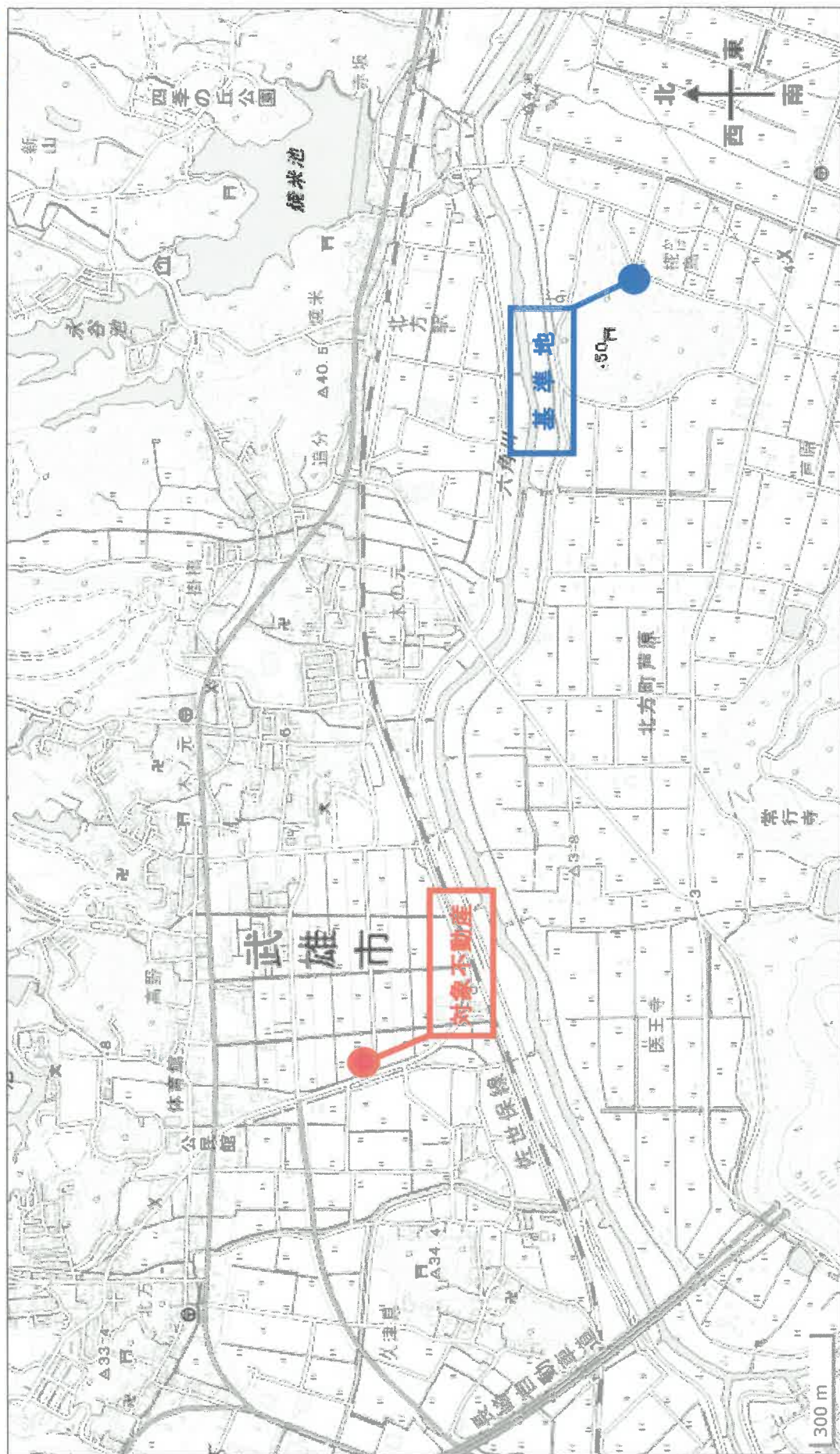
建物図面・各階平面図（写）

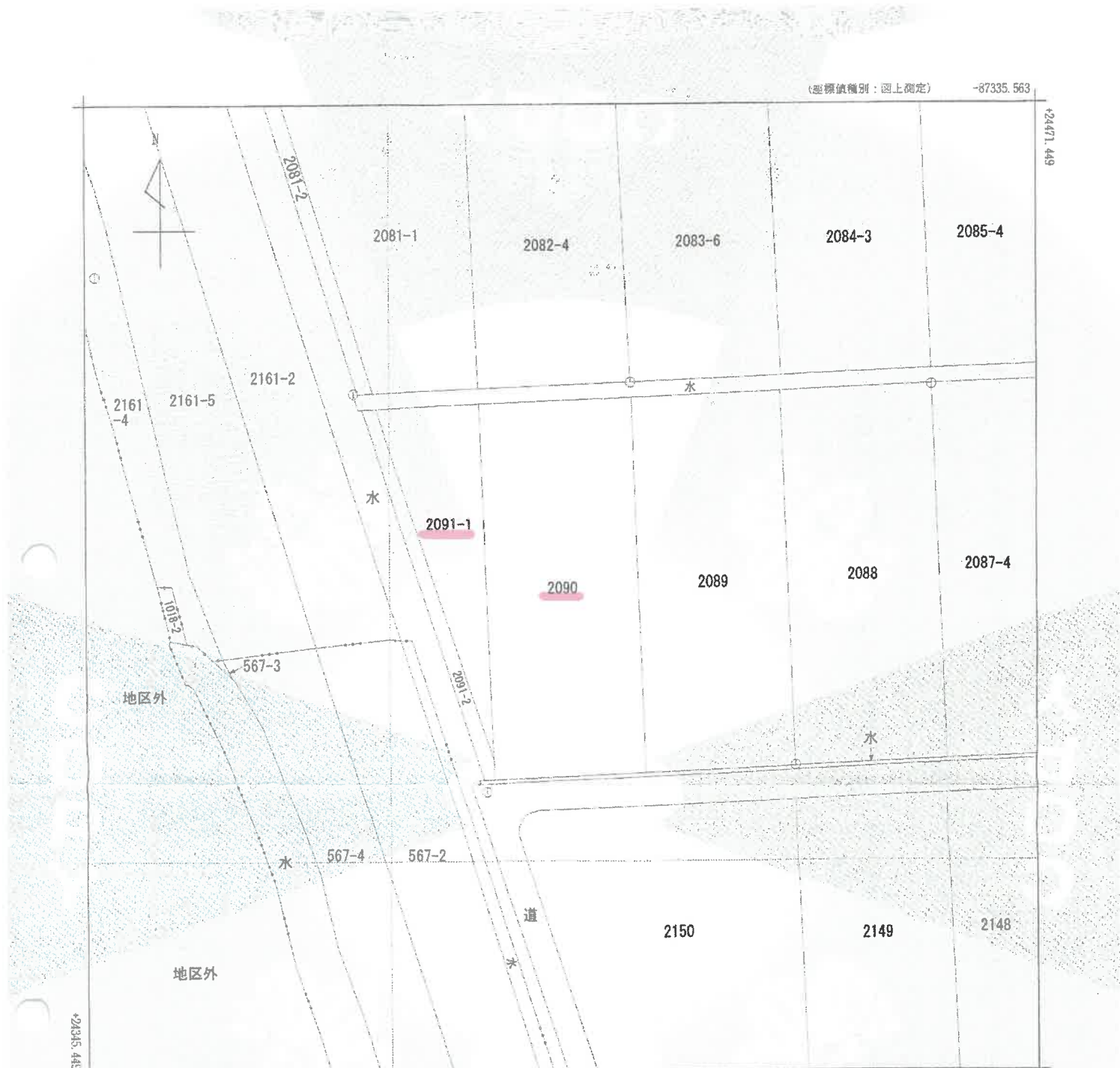
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図





-87460.563 (座標値種別: 図上測定)

地番区域見出

北方町大字志久

A 北方町大字大崎

請求部分	所在	武雄市北方町大字志久字柳原				地番	2090番			
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)国調法19-5指定	種類	地籍図	
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。
(佐賀地方法務局武雄支局管轄)
令和7年12月15日
佐賀地方法務局

登記年月日：平成8年7月8日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(佐賀地方方法務局武雄支局管轄)
令和7年12月15日 佐賀地方方法務局 登記官

1114328

各階平面図

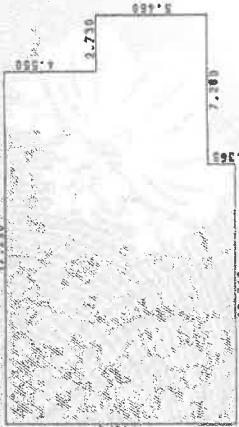
2090 番

建物図面

電屋番号

建物の所在
佐賀郡北方町大字志久字柳原 210・90 番地・2091 番地 1

武雄市

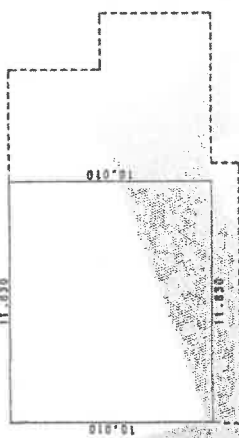


求積表

17.290 × 4.550 =	78.6695
20.020 × 5.460 =	109.3092
12.740 × 1.365 =	17.3901
計	205.3688

床面積 205.36㎡

2 階



求積表
11.830 × 10.010 = 118.4183

床面積 118.41㎡



作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

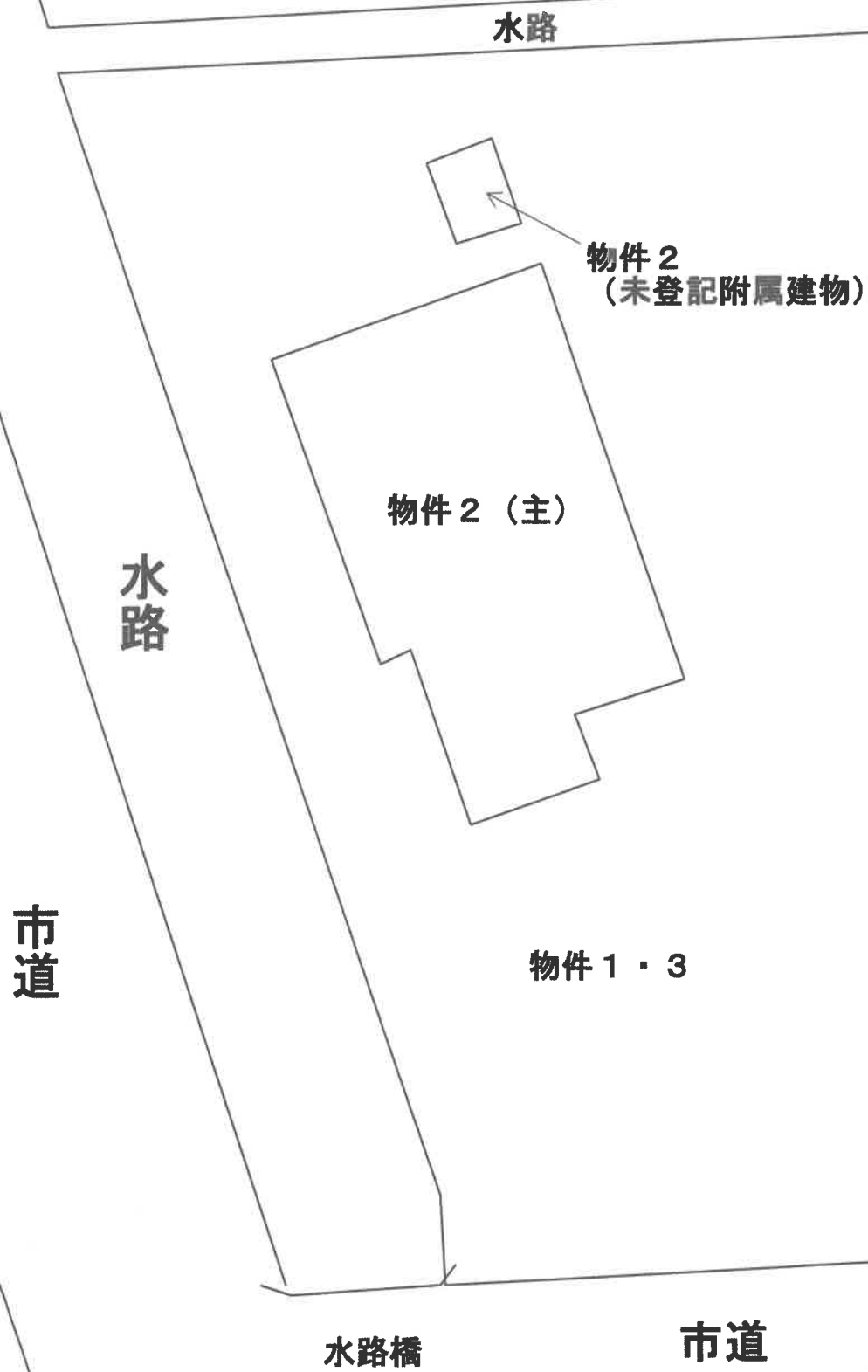
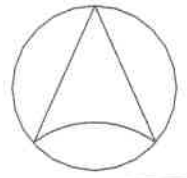
500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

昭和8年7月8日登記

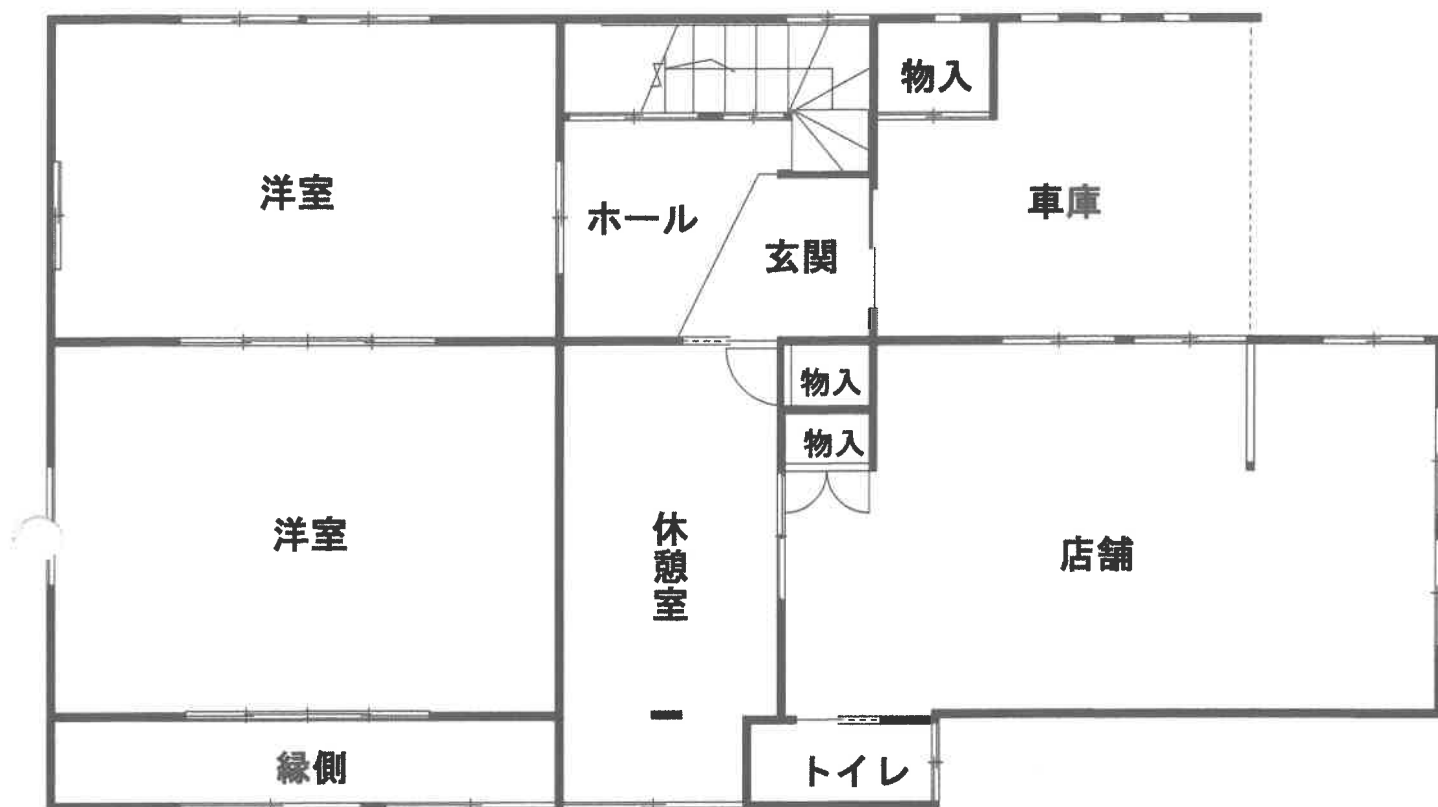
請求番号：7-2

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

