

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月15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10月 1日から 令和 8年10月 8日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月15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11月 4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 9月15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）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
	買受可能価額（円）			固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	23,383,700 18,706,960	一括	4,676,740	204,493	0
1	3,496,000				
2	3,471,000				
3	1,700				
4	16,415,000				

物 件 目 録

1 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 3 4 . 4 0 平方メートル

2 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 6 8 平方メートル

3 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 9
地 目 雑種地
地 積 4 . 1 0 平方メートル

持分9分の2

4 所 在 小城市三日月町樋口字五条 1 4 0 5 番地 1 0、1 4 0
5 番地 1 1

家屋 番号 1 4 0 5 番 1 0

種 類 居宅

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 2 0 9 . 6 0 平方メートル

(現況)

物 件 目 録

種 類 居宅・物置

床 面 積 248.60平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 7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

1 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 3 4. 4 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 3 2. 6 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 9
地 目 雑種地
地 積 4. 1 0 平方メートル

共有者 A 持分9分の2

4 所 在 小城市三日月町樋口字五条1 4 0 5 番地1 0、1 4 0
5 番地1 1
家屋 番号 1 4 0 5 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



物 件 目 録

床 面 積 209.60平方メートル

(現況)

種 類 居宅・物置

床 面 積 248.60平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第7号
令和8年4月15日受理
令和8年5月29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 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 3 4 . 4 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 1 1
地 目 宅地
地 積 2 3 2 . 6 8 平方メートル

所有者 A

3 所 在 小城市三日月町樋口字五条
地 番 1 4 0 5 番 9
地 目 雑種地
地 積 4 . 1 0 平方メートル

共有者 A 持分9分の2

4 所 在 小城市三日月町樋口字五条1 4 0 5 番地1 0、1 4 0
5 番地1 1
家屋 番号 1 4 0 5 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 2 0 9 . 6 0 平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

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、2） □公衆用道路（物件 ） ■ゴミ置き場（物件 3）
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、カーポートがある。
建 物	物件 4
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（■主である建物 □附属建物） ■種 類：居宅・物置 □構 造： ■床面積：約 2 4 8 . 6 0 m ²
物件目録にない 附 属 建 物	■ない □ある { 種 類： 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	構築物等として、スチール製物置が 2 個あるが、いずれも撤去予定とのことである。
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、「■」の箇所に記載のとおり

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4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4建物は、登記記録にあるように、平成29年10月に新築しています。新築したすぐ後ころに、南東側の物置を増築しています。 3 物件4建物の不具合として、特に気付くことはありません。 屋外に犬小屋がありますが、以前、飼っていた大型犬用のものです。 現在は、室内で小型犬を一匹飼っています。犬によるキズ等は、特にないと思います。 4 水道は、公共上水道を使用しています。 下水道にも接続しています。 5 境界については、いずれも、ブロック塀があります。 6 スチール製物置が2個ありますが、まだ新しいですので、仮に、本件物件が競売により売却された場合は、撤去することになると思います。
■佐賀西部広域水道企業団 担当者	上水道管は、本件物件の西側市道に本管が埋設されており、物件1、2土地には、南側の道路に埋設された管から配管されています。また、同一管で、南側の道路に面する居宅にも配管されています。

執行官の意見

■物件 1 ～ 3 土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件 1、2 土地は、一体として、物件 4 建物の敷地等として利用されている（写真 1、2 他）。

物件 3 土地は、ゴミ置き場として利用されている（写真 2 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、2 土地は、西側を市道（五条・初田線（おぎまつぶによる）、地番 1 4 0 5 番 5、地目 公衆用道路、地積 4 4 9 m²、所有者 小城市、幅員約 6 m）に、南側を公衆用道路（地番 1 4 0 5 番 5、幅員約 6 m）に接し、その余を私有地に接している。

なお、西側の市道は、物件 1 土地が直接接しているのは 1 4 0 5 番 5 であるが、1 4 0 5 番 2、1 5 0 1 番 3、1 4 4 8 番 1 も含めて構成されているようであり、その内、大部分を 1 5 0 1 番 3（地目 公衆用道路、地積 1 0 0 7 m²、所有者 三日月南部土地改良区）が占めている。

【境界】

物件 1、2 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及びフェンス等があった（写真 2 3 ～ 2 6 他）。

また、物件 3 土地も、ブロック塀により囲われている（写真 2 1）。

■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として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件 4 建物は、登記記録上にあるように、平成 2 9 年 1 0 月に新築され、そのすぐ後に、南東側の物置が増築されている（写真 2）。それ以外の増改築はないようである。

【不具合等】

物件 4 建物は、新築後 9 年程度しか経過しておらず、経年に伴う変化はあるものの、現地調査した限りでは、目立った不具合は認められなかった。

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16日(木) 10:30 - 10:40	執行官室	家屋見取図交付申請(小城市役所へ郵送)
8年4月16日(木) 11:40 - 12:00	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27日(月) 12:35 - 12:50	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5月12日(火) 12:10 - 12:25	執行官室	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(いずれも、おぎまっぷによる調査)
8年5月12日(火) 13:30 - 14:30	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14日(木) 11:30 - 11:40	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 を立ち会わせ、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



-72235.242

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
三日月町樋口

請求部	所在	小城市三日月町樋口字五条				地番	1405番10			
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

地積測量図

地番 1405-1, 1405-4
ないし 1405-14
土地の所在 小城市三日町樋口字五条

1/4

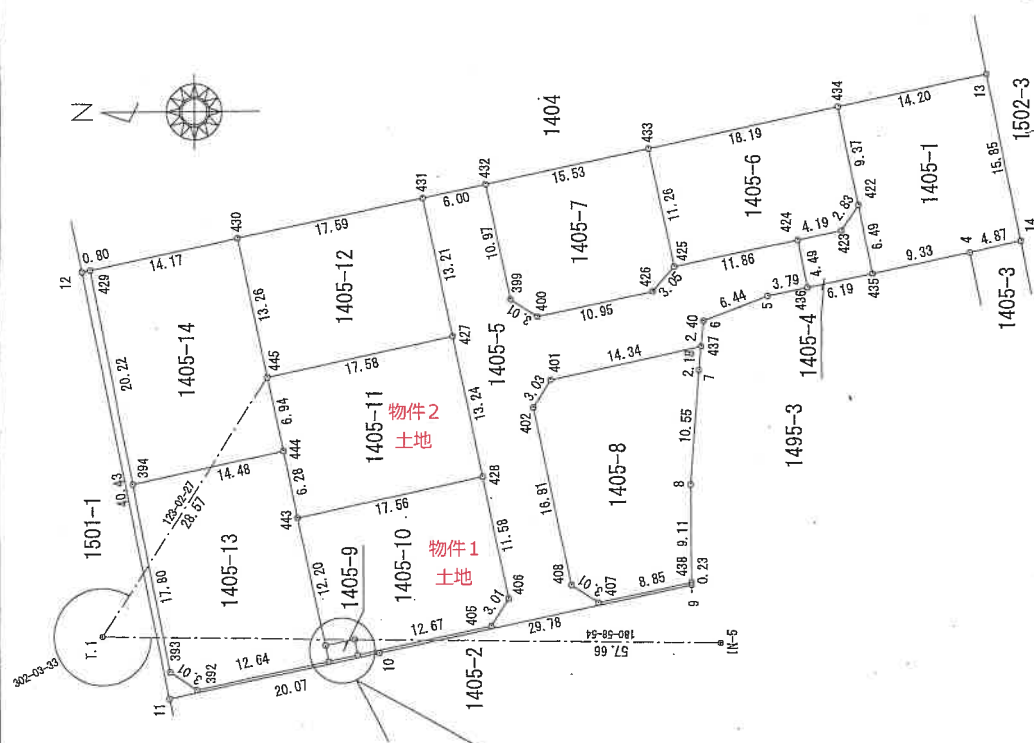
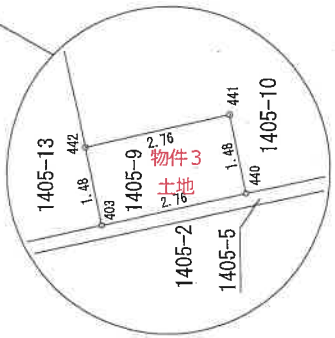
世界測地系

求積表

① 1405-1					
地番	標識	X	$X_{n+1} - X_n - 1$	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_n - 1)$
NO	新設金属標	29880.218	-72139.656	3.116	-224787.168096
422	新設金属標	29882.054	-72130.466	-12.062	870037.680892
434	新設金属標	29868.156	-72127.552	-17.014	1227178.169728
13	新設金属標	29885.040	-72143.094	1.639	-118242.631066
14	新設金属標	29869.795	-72144.193	13.898	-1002659.577374
4	新設金属標	29878.938	-72146.024	10.423	-751978.008152
435	新設金属標				-451.434068
倍面積					225.7170340
面積					225.71
坪数					68.27

② 1405-4					
地番	標識	X	$X_{n+1} - X_n - 1$	Y	$Y_n (X_{n+1} - X_n - 1)$
NO	新設金属標	29885.901	-72142.854	-3.220	232299.989880
424	新設金属標	29881.791	-72142.016	-5.683	409983.079928
423	新設金属標	29880.218	-72139.656	-2.853	205814.438668
422	新設金属標	29878.938	-72146.024	4.793	-945796.893032
435	新設金属標	29885.011	-72147.250	6.963	-502361.371380
436	新設金属標				-59.759038
倍面積					29.8795180
面積					29.87
坪数					9.03

拡大図1/100



申請人

縮尺 1/500

作成者

3月21日作成

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

(1/4)

請求番号：17-2

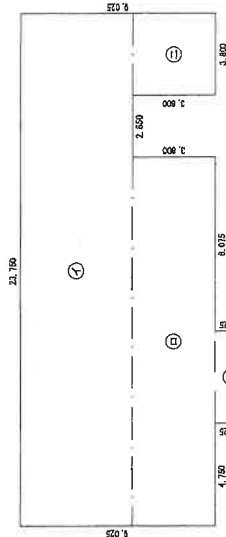
A3判をA4判に縮小

各階平面図

家屋番号 1405番10

建物図面図

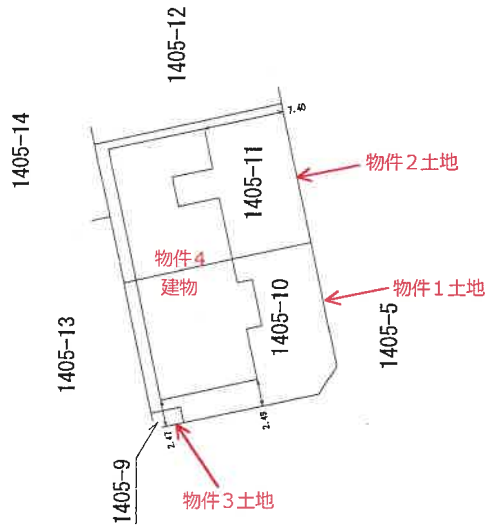
建物の所在 小城市三日月樋口字五条1405番地10, 1405番地11



求積表

①	23.750	×	5.225	=	124.0938
②	17.100	×	3.800	=	64.9800
③	4.275	×	1.425	=	6.0919
④	3.800	×	3.800	=	14.4400
計					209.6057

床面積 209.60 ㎡



作成者

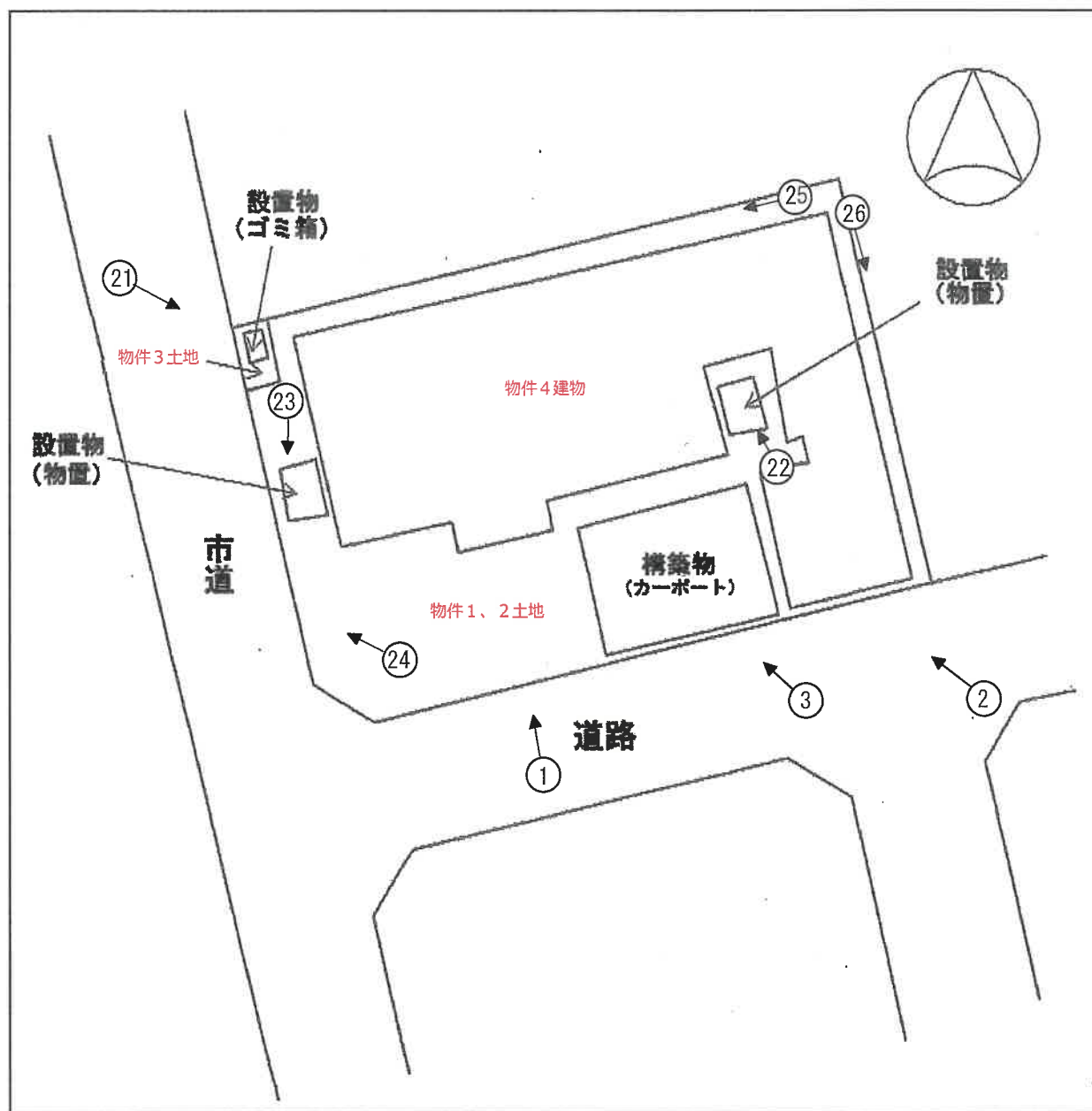
(平成 29 年 10 月 23 日作成)

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)

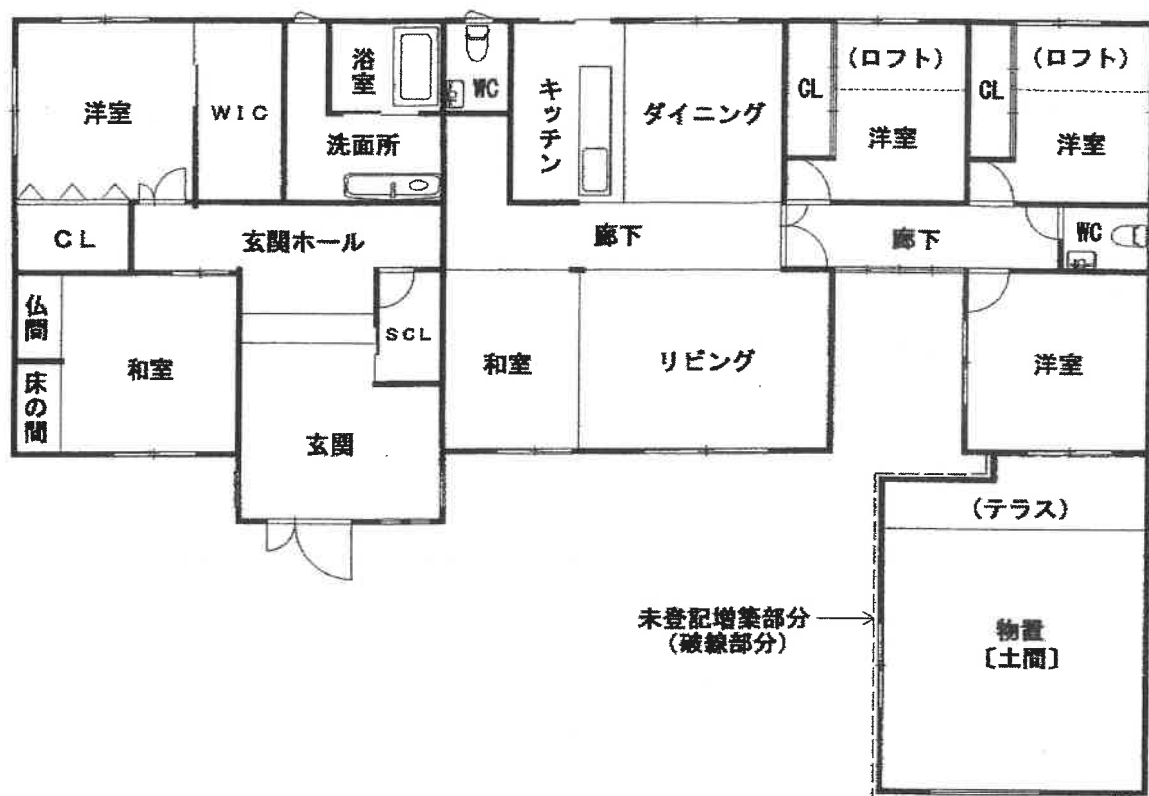


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

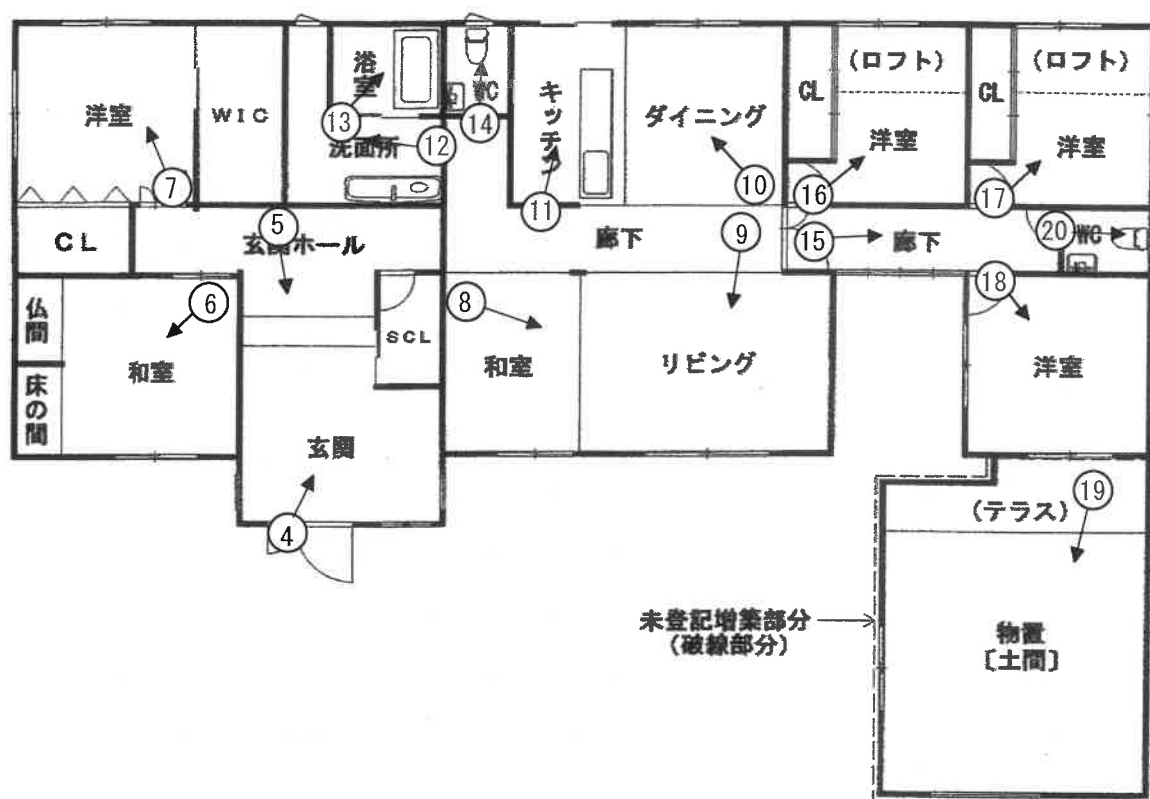
建物間取図

物件 4 建物



写真撮影位置方向図

物件 4 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)



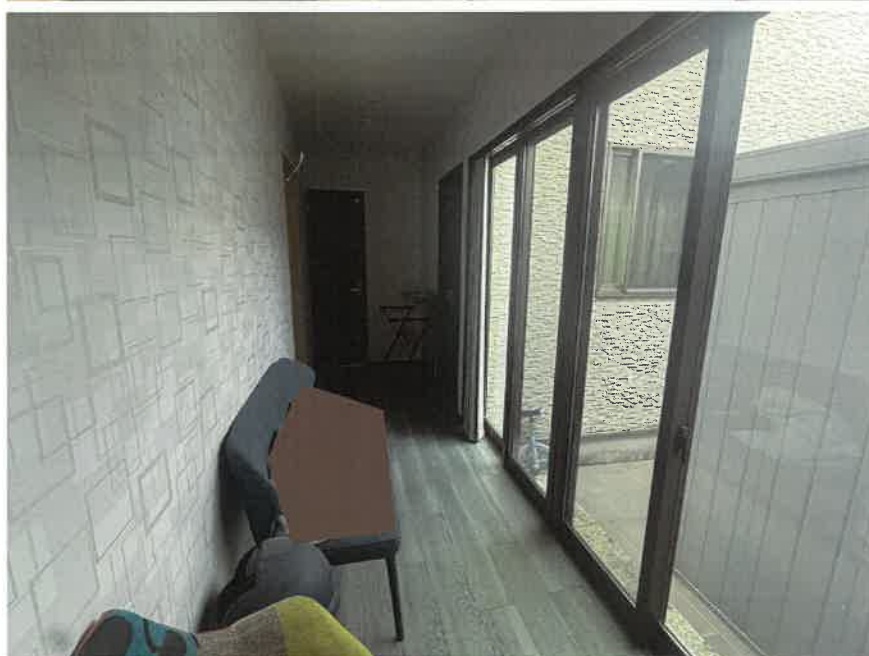
(写真 1 3)



(写真 1 4)



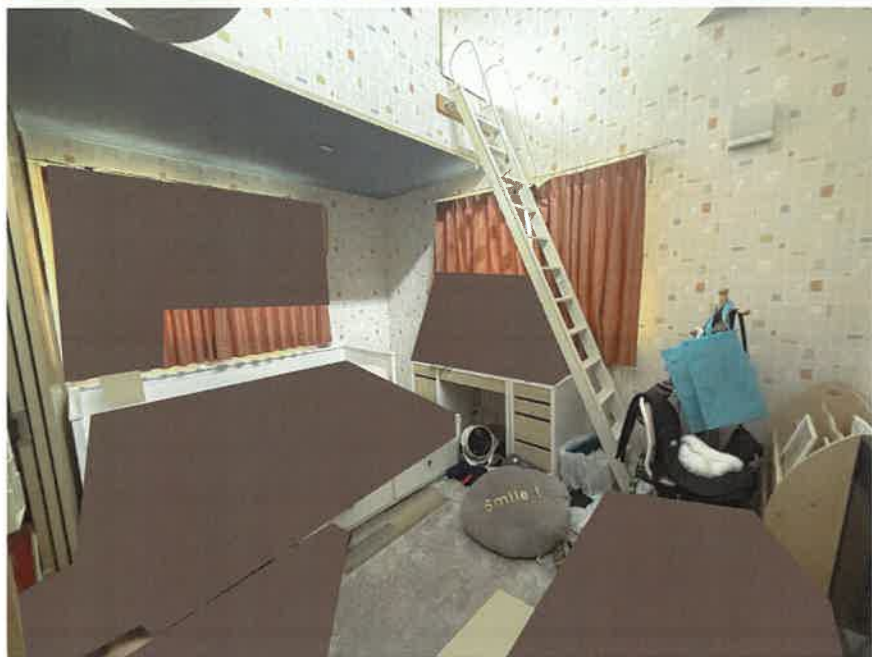
(写真 1 5)



(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)



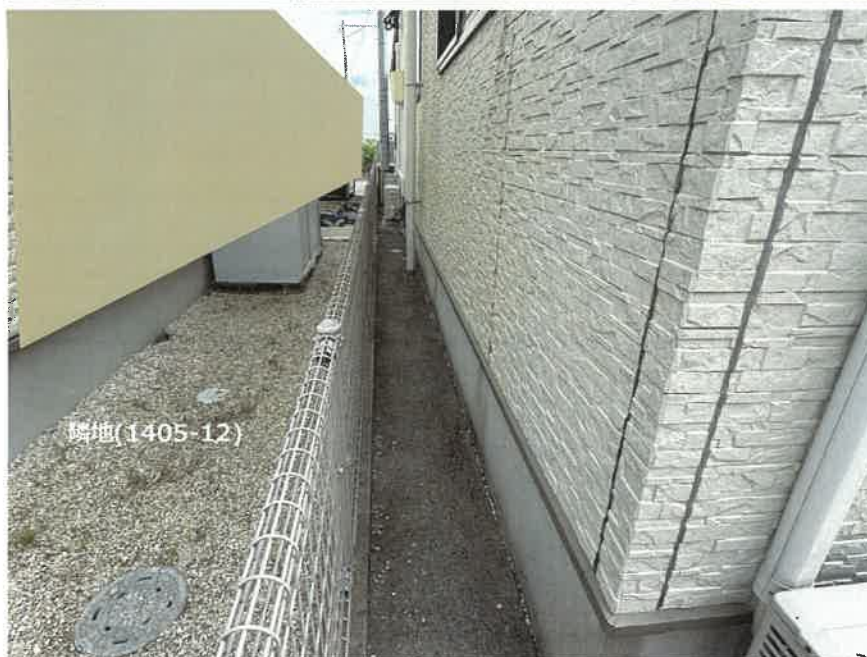
(写真 2 4)



(写真 2 5)



(写真 2 6)



令和8年（ケ）第 7 号
令和8年5月12日 現地調査
令和8年5月25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 4 - 0 1)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 23,383,700 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 3,496,000 円
物件 2 (土地)	金 3,471,000 円
物件 3 (土地)	金 1,700 円
物件 4 (建物)	金 16,415,000 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、2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	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載 のとおり	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載 のとおり	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	次頁物件目録記載 のとおり	
4	所 在 家 屋 番 号	次頁物件目録記載 のとおり	
	種 類		居宅・物置
	構 造	次頁物件目録記載のとおり	
	床 面 積		(概測) 248.60平方メートル
番号	特 記 事 項		
4	未登記増築（物置）あり		

*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 | 小城市三日月町樋口字五条
1 4 0 5 番 1 0
宅地
2 3 4. 4 0 平方メートル
所有者 A |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小城市三日月町樋口字五条
1 4 0 5 番 1 1
宅地
2 3 2. 6 8 平方メートル
所有者 A |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 小城市三日月町樋口字五条
1 4 0 5 番 9
雑種地
4. 1 0 平方メートル
共有者 A 持分9分の2 |
| 4 | 所

家屋
種
構
床
面
積 | 在

番号
類
造
積 | 小城市三日月町樋口字五条 1 4 0 5 番地 1 0、1 4 0 5 番
地 1 1
1 4 0 5 番 1 0
居宅
木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
2 0 9. 6 0 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・2）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「久保田」駅の北西方・道路距離約1.8km。 最寄バス停「五条」の北東方・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 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	467.08㎡ ほぼ長方形 約 24.8m ・ 約 17.6m 平坦 特になし
接面道路の状況等	南側が幅員約6mの舗装私道（建築基準法第42条第1項第5号道路）に、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）にそれぞれ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：あり（建物まで接続済み） 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。 画地の東端近くと西部の2カ所に設置物（物置）が、画地の南部に構築物（カーポート・独立した経済価値なしと判断）が存する（後記附属資料の土地建物位置関係図参照）。	

(物件3)

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「久保田」駅の北西方・道路距離約1.8km。 最寄バス停「五条」の北東方・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 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	4.10m ² 長方形 約 2.8m ・ 約 1.5m 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	住宅団地のゴミ置場として利用されている。	
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。 画地の北東部に設置物（ゴミ置場）が存する（後記附属資料の土地建物位置関係図参照）。	

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成29年10月22日 新築 約 9 年 約 16 年
仕様	構造 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 サイディングほか クロス貼りほか クロス貼りほか フローリング、畳等 電気設備、給排水設備がある。 オール電化、太陽光発電設備あり。
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 間取り	居宅・物置 後記附属資料の建物間取図のとおり。
品等	優る	
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。 建物の南東部に未登記増築（物置）あり。当該未登記増築部分内部の北部分にはテラスもあり。（後記附属資料の建物間取図参照）	

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
一 体 利 用	1	26,700	×1.05	×234.40	× 0.95	× 100%	=6,243,000
	2	26,700	×1.05	×232.68	× 0.95	× 100%	=6,197,000
	計			×467.08			

ア 標準画地価格：公示地「小城-4」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 28,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 26,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：公示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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.09 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{駅距離} & -1 & \text{周辺の土地利用状況} & 10 \\ \text{接近条件の計} & -1 & \text{環境条件の計} & 10 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} \text{イ 個別格差} & : & \text{方位} & & \text{角地} \\ & & 1.03 & \times & 1.02 & = & 1.05 \end{array}$$

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3（土地）

目的土地のゴミ置場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	26,700	×0.10	×4.10	× 2/9	=2,430

ア 標準画地価格：公示地「小城-4」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 28,500\text{円/㎡} \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{109} & = & 26,700\text{円/㎡} \\ & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：公示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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.09 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccc} & \text{駅距離} & -1 \\ & \text{接近条件の計} & \frac{-1}{-1} \\ & \text{周辺の土地利用状況} & 10 \\ & \text{環境条件の計} & \frac{10}{10} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{イ 個別格差：} \\ \text{住宅団地} \\ \text{のゴミ置} \\ \text{場} \\ 0.10 = 0.10 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：登記の共有持分（持分2/9）

④ 物件 4 （建物）

目的建物の再調達原価（太陽光発電設備ありも考慮）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	248,000	×248.60	×0.34	=20,962,000

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。

$$\text{物件 4} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.340 \times 1.00 = 0.34$$

項目 \ 物件区分	物件 4
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約9年
N : 経済的全耐用年数	約25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、2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
一体 利用	1	6,243,000	×0.20 法定地上権	= 1,249,000
	2	6,197,000	×0.20 法定地上権	= 1,239,000
合 計				2,488,000

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	(6,243,000	－ 1,249,000)		×1.00	×0.70	= 3,496,000
2	(6,197,000	－ 1,239,000)		×1.00	×0.70	= 3,471,000
3	2,430			×1.00	×0.70	= 1,700
4	(20,962,000	＋ 2,488,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 16,415,000
一括価格 (合計)						23,383,700

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

地価公示価格 (小城-4)

所 在 : 小城市三日月町堀江字深町396番20

価 格 : 28,500円/㎡ (対前年変動率 5.2%)

位 置 : JR長崎本線「久保田」駅の北方、道路距離約2.1km。

価 格 時 点 : 令和8年1月1日

地 積 : 240㎡

供給処理施設 : 上水道、下水道がある。

接 面 街 路 : 北側が幅員約6mの舗装私道に接面。

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 : 一般住宅、アパート等が建ち並ぶ郊外の住宅地域

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

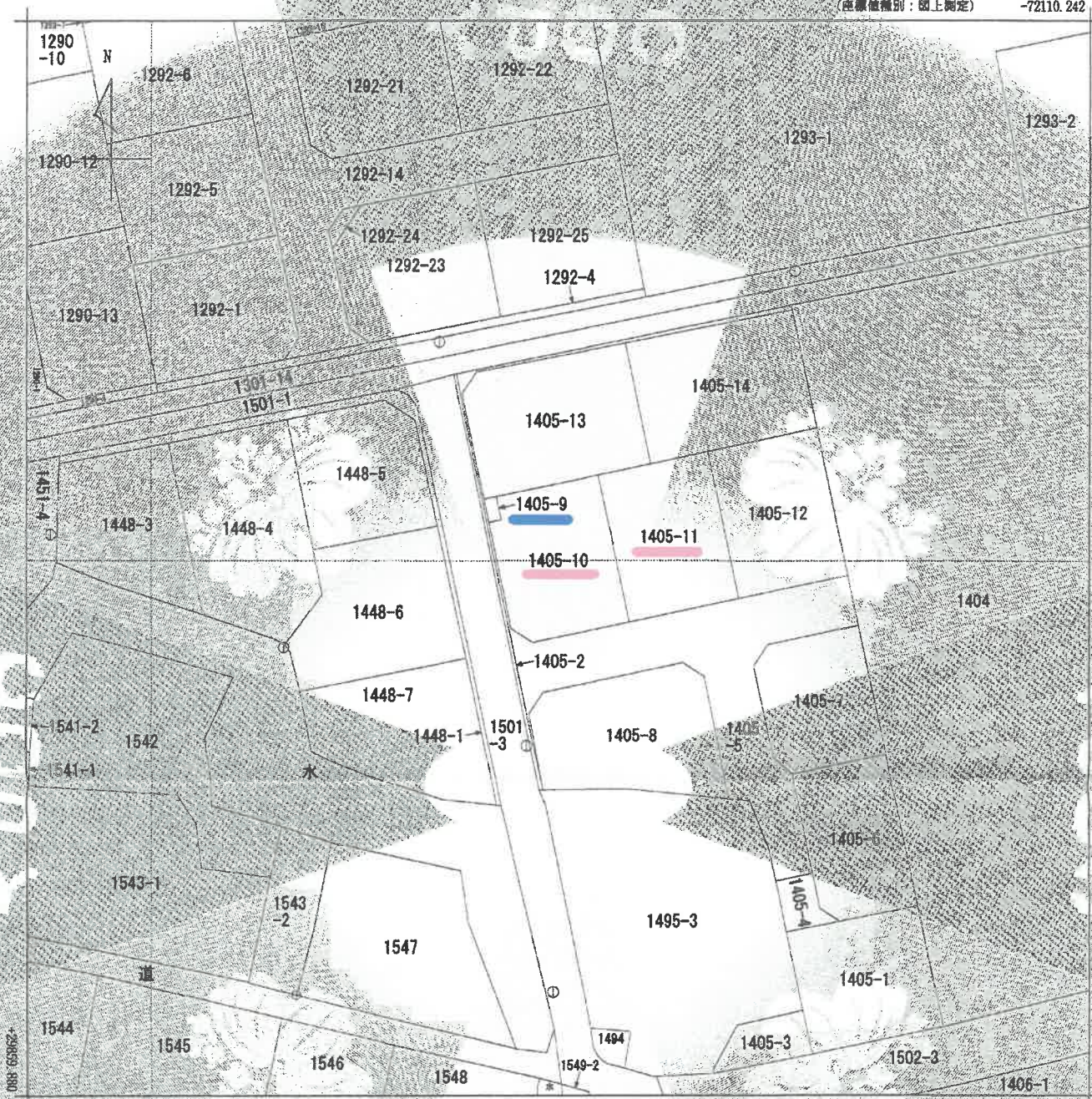
位置図



(座標値種別：国上測定)

-72110.242

+2965.880



-72235.242

(座標値種別：国上測定)

地番区域見出
三日月町樋口

請求部	所在	小城市三日月町樋口字五条				地番	1405番10			
出力 箱尺	1/500	精度 区分	甲三	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第1.4条第1項)		種類	地籍図
作成 年月日					備考 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。

令和8年1月29日
佐賀地方務局

地図整理番号：M09820

登記官

(1/1)

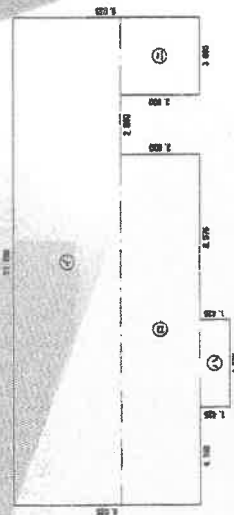
登記年月日：平成29年10月25日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和8年1月29日 佐賀地方裁務局 登記官

各階平面図

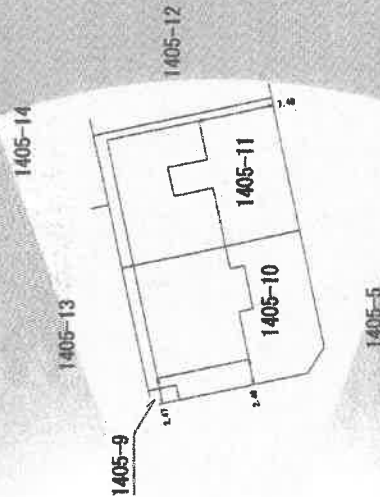
建物図面図

家庭番号	1405番10
建物の所在	小城市三日町樋口字五条1405番地10、1405番地11



求積表
① 23.750 x 5.225 = 124.0938
② 17.100 x 3.800 = 64.9800
③ 4.275 x 1.425 = 6.0919
④ 3.800 x 3.800 = 14.4400
計 209.6057

床面積 209.60 ㎡



作成者

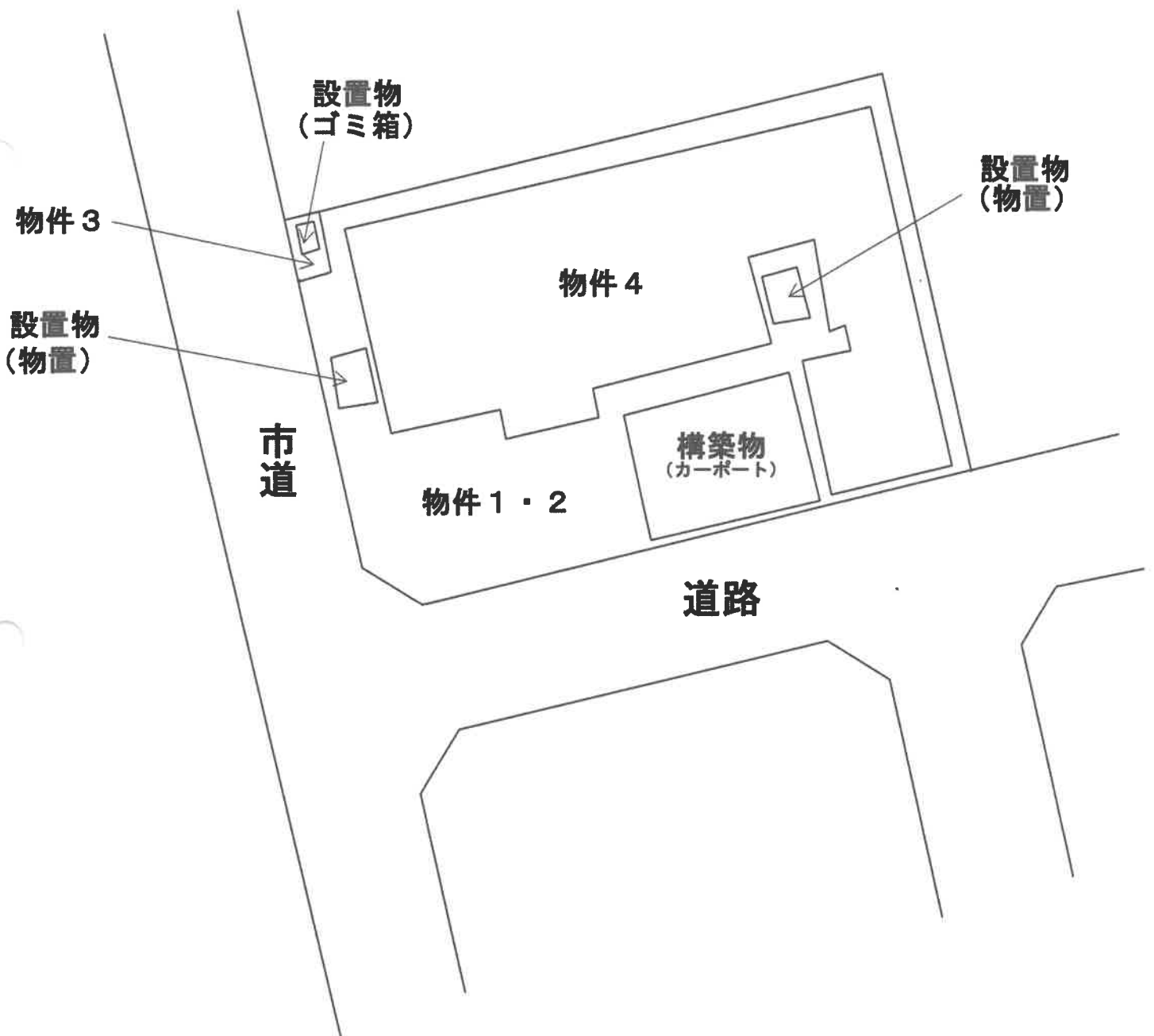
縮尺 250

申請人

縮尺

500

土地建物位置関係図



建物間取図

