

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 20 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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 12 月 8 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 10 月 20 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	3,113,000 2,490,400	一括	622,600	38,526	0
1	765,000				
2	1,439,000				
3	909,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠三角
 地 番 9 5 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 0 . 9 9 平方メートル

- 2 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠十六角
 地 番 9 9 8 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3 . 5 4 平方メートル

- 3 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠十六角 9 9 8 番地 1 0
 家屋 番号 9 9 8 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 . 8 3 平方メートル
 2 階 8 6 . 6 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 5 平方メートル
 2 階 約 1 1 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月10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3】

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 小城市牛津町乙柳字下籠三角
 地 番 9 5 1 番 6
 地 目 宅地
 地 積 7 0 . 9 9 平方メートル

- 2 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠十六角
 地 番 9 9 8 番 1 0
 地 目 宅地
 地 積 1 3 3 . 5 4 平方メートル

- 3 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠十六角 9 9 8 番地 1 0
 家屋 番号 9 9 8 番 1 0
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 . 8 3 平方メートル
 2 階 8 6 . 6 4 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 8 5 平方メートル
 2 階 約 1 1 3 平方メートル



令和8年(ケ)第19号
令和8年6月12日受理
令和8年8月21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 小城市牛津町乙柳字下籠三角
 地 番 951番6
 地 目 宅地
 地 積 70.99平方メートル

- 2 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠十六角
 地 番 998番10
 地 目 宅地
 地 積 133.54平方メートル

- 3 所 在 小城市牛津町乙柳字下籠十六角998番地10
 家屋 番号 998番10
 種 類 居宅
 構 造 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 10.83平方メートル
 2階 86.64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、2	
現 況 地 目	■宅地（物件 1、2） □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 3	
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： □構 造： ■床面積：1 階 約 8 5 m ² 2 階 約 1 1 3 m ² （合計 約 1 9 8 m ² ）		
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	付属の構築物等として、物置がある。		
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3建物は、令和8年2月頃に退去しています。 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3建物は、登記記録と同様、昭和52年に建てられています。建設当時は、1階は駐車場で、住居部分は2階のみでしたが、平成元年に私が1階部分を増築しています。 その後、15～17年ほど前に、父が、1階、2階の、東側に張り出している部分を増築しています。父は建設業をしていたので、その際に、2階東側の増築部分の下部に物置を作ったり、2階のバルコニーにサンルーム風の物置も作っていました。 その後、7～8年ほど前に、内装のリフォームを行っており、1階部分と、2階浴室を新しくしています。 3 物件3建物の不具合としては、特に気づくことはありません。 4 市は、西部水道企業団の水道です。 下水道については、公共ますはありますが、接続していません。トイレはくみ取りです。 5 家財道具は必要なものについては搬出しており、今後、搬出する予定はありませんので、残っているものについては、買受人の方で処分されて構いません。
■佐賀西部広域水道企業団 担当者	物件1、2土地には、南側の市道から、東側の道路に本管が配管されており、物件1、2土地の南東側に上水道管が配管されています。

執行官の意見

■物件1、2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3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1-1、1-2）、地積測量図（図面2-1、2-2）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、南側を市道（下江良2号線、幅員 約6m、地番 951番1（地目 用悪水路、地積 115㎡、所有者（旧）小城郡牛津町）、地番 1000番（地目 公衆用道路、地積 2243㎡、所有者（旧）建設省））に、東側を道路（地番 998番1、地目 雑種地、地積 917㎡、所有者（旧）小城郡牛津町）に接し、その余を私有地に接している。

【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がある。

■物件3建物の状況等

【利用状況等】

物件3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3建物は、登記記録上昭和52年3月に新築されており、建物図面（図面3）等によれば、1階は玄関ホールと階段のみで、住居部分は2階のみであったようである。

その後、増築の登記はされていないが、課税資料及び債務者兼所有者の陳述によれば、平成元年12月頃に、1階の西側部分が増築されているようである。さらに、15～17年ほど前に、1、2階とも、東側に張り出している部分が増築されているとのことである。

この際に、2階バルコニー（写真26、27）と、2階東側増築部分の下部に、物置が設置されているようである（2階東側増築部分の下部の物置は、高さ約1m程度のもので、1階南東端の柱の脇に階段が設置され、上れるようになっている。）

なお、内部は7～8年ほど前に、1階と2階浴室をリフォームしているということであるが、現地調査したところは、2階キッチン付近の床も、ある程度新しくなっているように思われた（写真16）。

その他、物件1、2土地北西側に、木製の物置（構築物）と、スチール製物置があった（写真29、30）。

【不具合等】

物件3建物は、新築後49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、リフォームされている部分には目立った不具合は認められなかったが、リフォームされていない2階和室には、床が痛んでいる部分があり、また天井に汚れや、壁にヒビ等が認められた（写真20、21）。

【その他】

おぎまつぷによれば、都市計画区域内（非線引）で、建ぺい率60%、容積率200%の地域である。増築により建ぺい率を超えている可能性もあると思われたが、角地の緩和（70%）が適用されると、10㎡程度の差を超えていないようである。

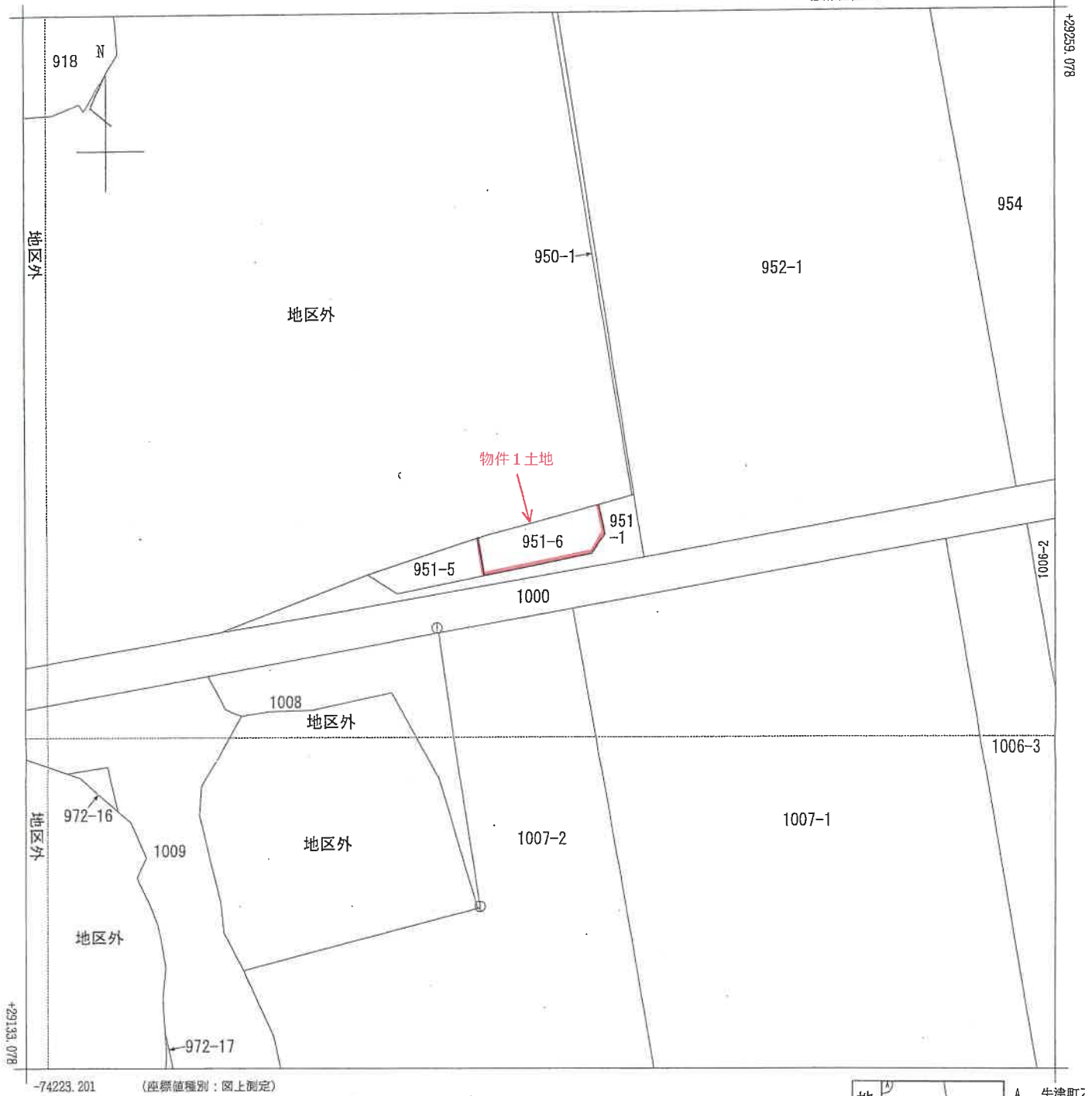
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月24日(水) 14:50 - 15:00	執行官室	家屋見取図交付申請（小城市役所へ郵送）
8年6月24日(水) 15:10 - 15:30	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7月2日(木) 15:45 - 16:00	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7月8日(水) 8:50 - 9:00	執行官室	おぎまっぷによる調査（都市計画区域、雪面道路、下水道）
8年7月8日(水) 9:50 - 10:10	物件所在地	本件土地・建物（外観）調査、写真撮影 （評価人同行）
8年7月22日(水) 14:15 - 14:35	物件所在地	占有調査 （退去している可能性が高いと考え、書記官に確認したところ、 代理人が付されていることが判明）
8年7月24日(金) 10:10 - 10:20	執行官室	債務者兼所有者代理人から電話聴取 鍵の借用依頼
8年7月30日(木) 9:55 - 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8月18日(火) 11:15 - 11:25	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年8月19日(水) 9:20 - 9:30	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
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

(座標)



請求部	所在	小城市牛津町乙柳字下籠三角				地番	951番6			
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	土地改良所在図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

A3判をA4判に縮小



-74224.357

(座標値種別：図上測定)



A 牛津町乙
B 牛津町乙

請求部	所在	小城市牛津町乙柳字下籠十六角				地番	998番10		
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					備付年月日(原図)			補記事項	

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和56年8月31日

平昭56年8月31日登記 39021033

地積測量圖

951-17

明地 番 951-5.951-6

土地の所在
小城市牛津町大字乙柳字下籠

求積

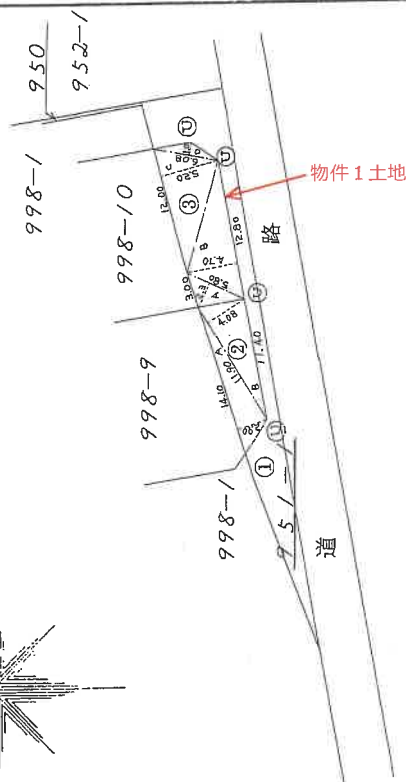
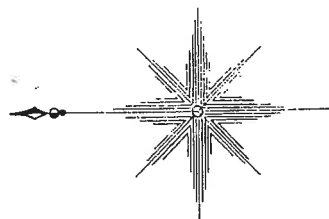
(2)	$1410 \times 290 = 408900$
	$1190 \times 408 = 485520$
	<u> </u>
	894420
	$\frac{1}{2} = 447210$

③

580	×	230	=	133400
1280	×	470	=	601600
1200	×	520	=	624000
608	×	100	=	60800
計				1419800
			$\frac{1}{2}$	= 709900

地積

②	95/-5	44 m ²
③	95/-6	70 m ²



筆 界	筆界標の種類
⑦	し型側溝

(単位:メートル)

作者

56年8月27日(作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 $\frac{1}{500}$

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和51年5月27日

998-1-7

平成51年5月27日登記

998-5 998-8
998-6 998-9
998-7 998-10

地番

998-5 998-8
998-6 998-9
998-7 998-10

地積 30021034

測量

図

「(12)」

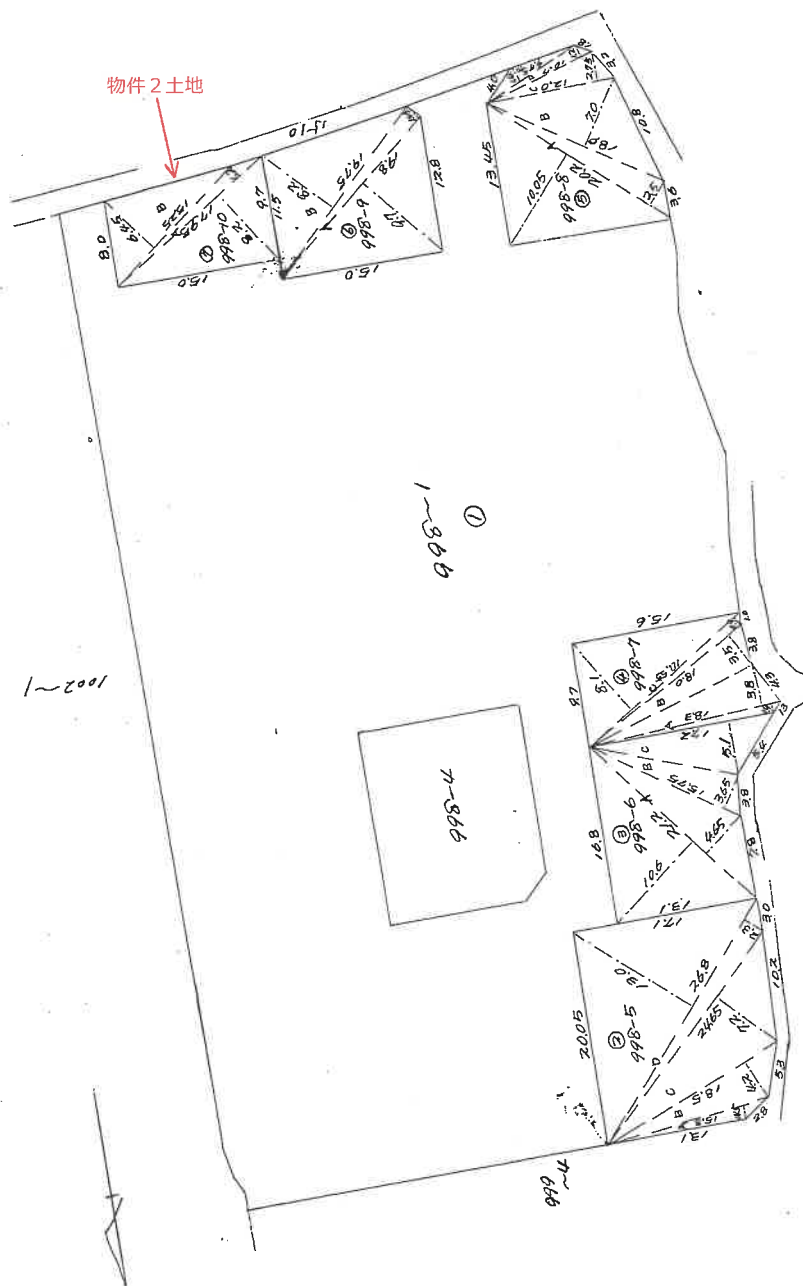
土地の所在

小城市牛津町
小城市牛津町大字乙柳字下籠木角

昭和51年5月17日

作製者

申請人



縮尺 1/500



(日本地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和52年3月10日

平 昭 52 年 3 月 10 日 登記

建 9206284

物

各 階 平 面 図

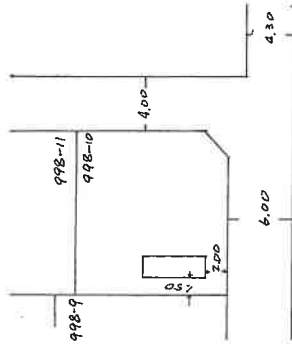
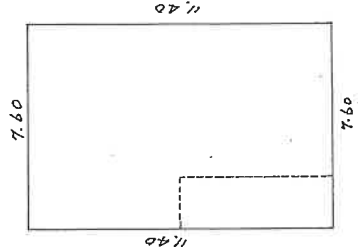
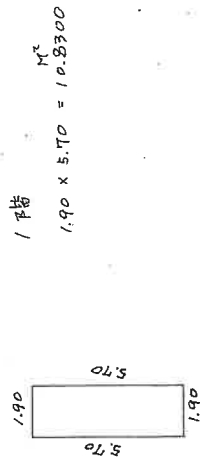
面 図

家屋番号 998-10

建物の所在 小城市牛津町

小城市牛津町下巻十六角 998-10

(単位メートル)



4

昭和 52 年 3 月 9 日 作 製 年 月 日

作 製 者

申 請 人

図面 3

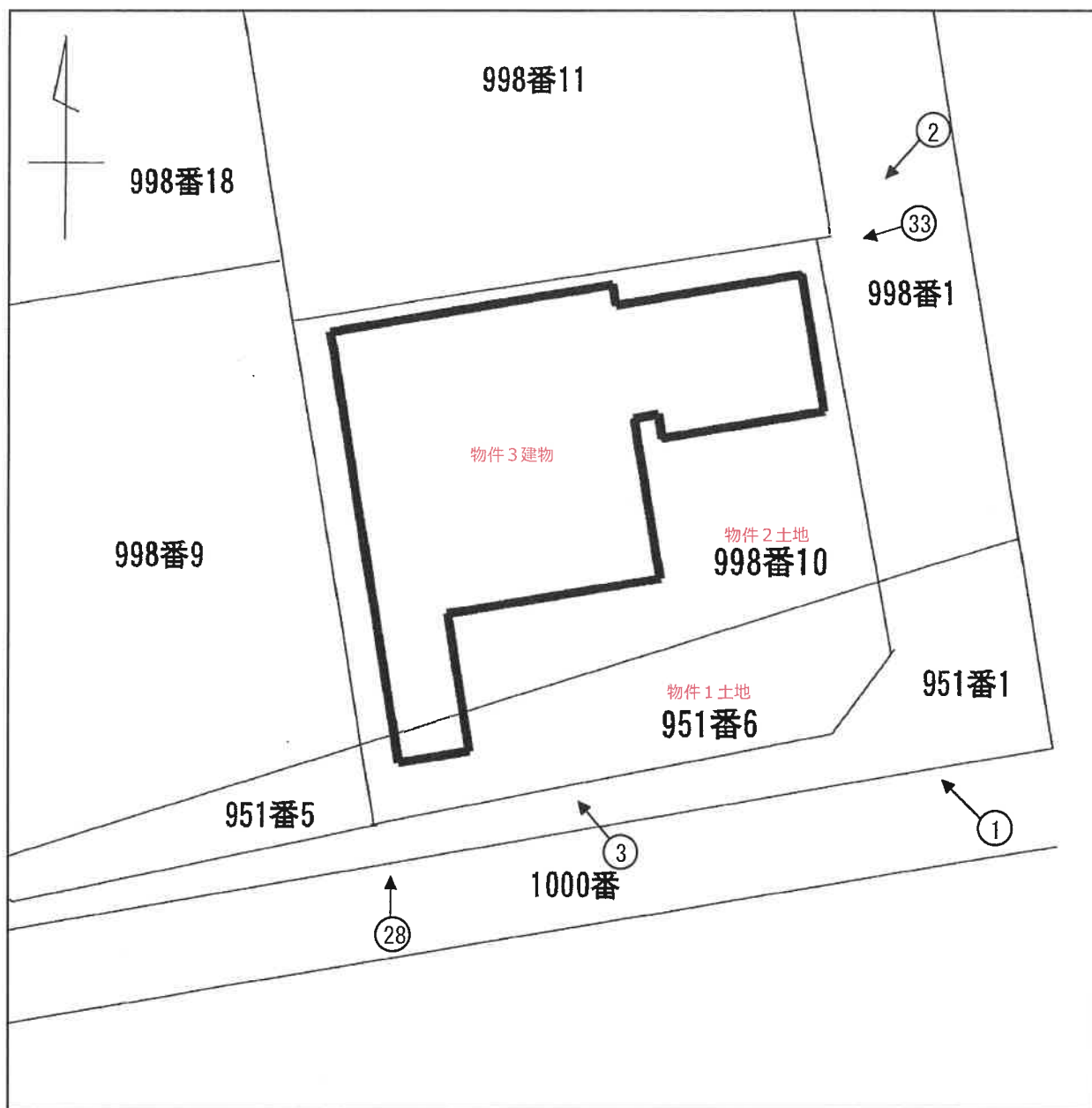
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)



縮 尺	建物図面		各種平面図	
	1	500	1	200

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)



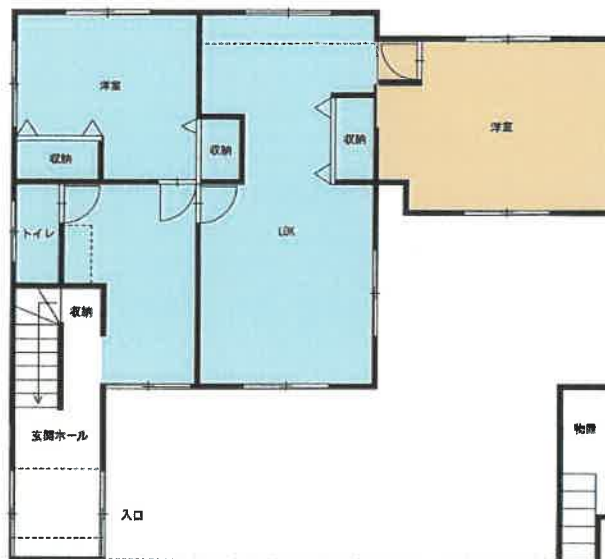
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

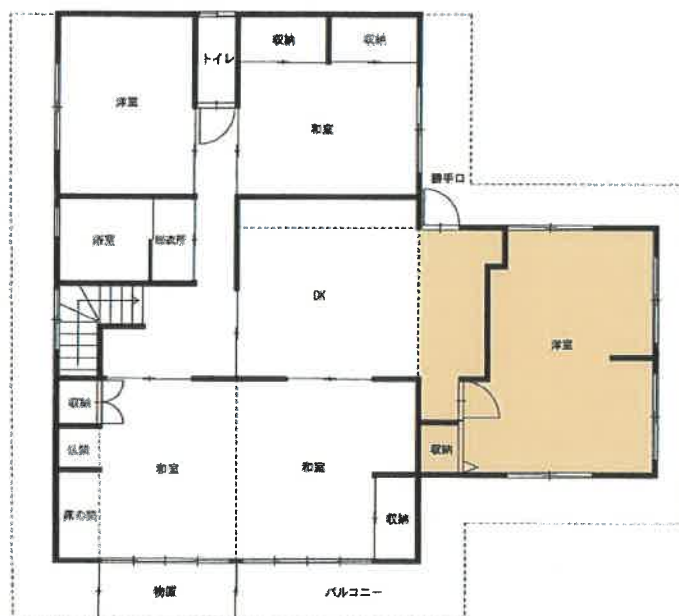
建物間取図

物件 2 建物

1 F



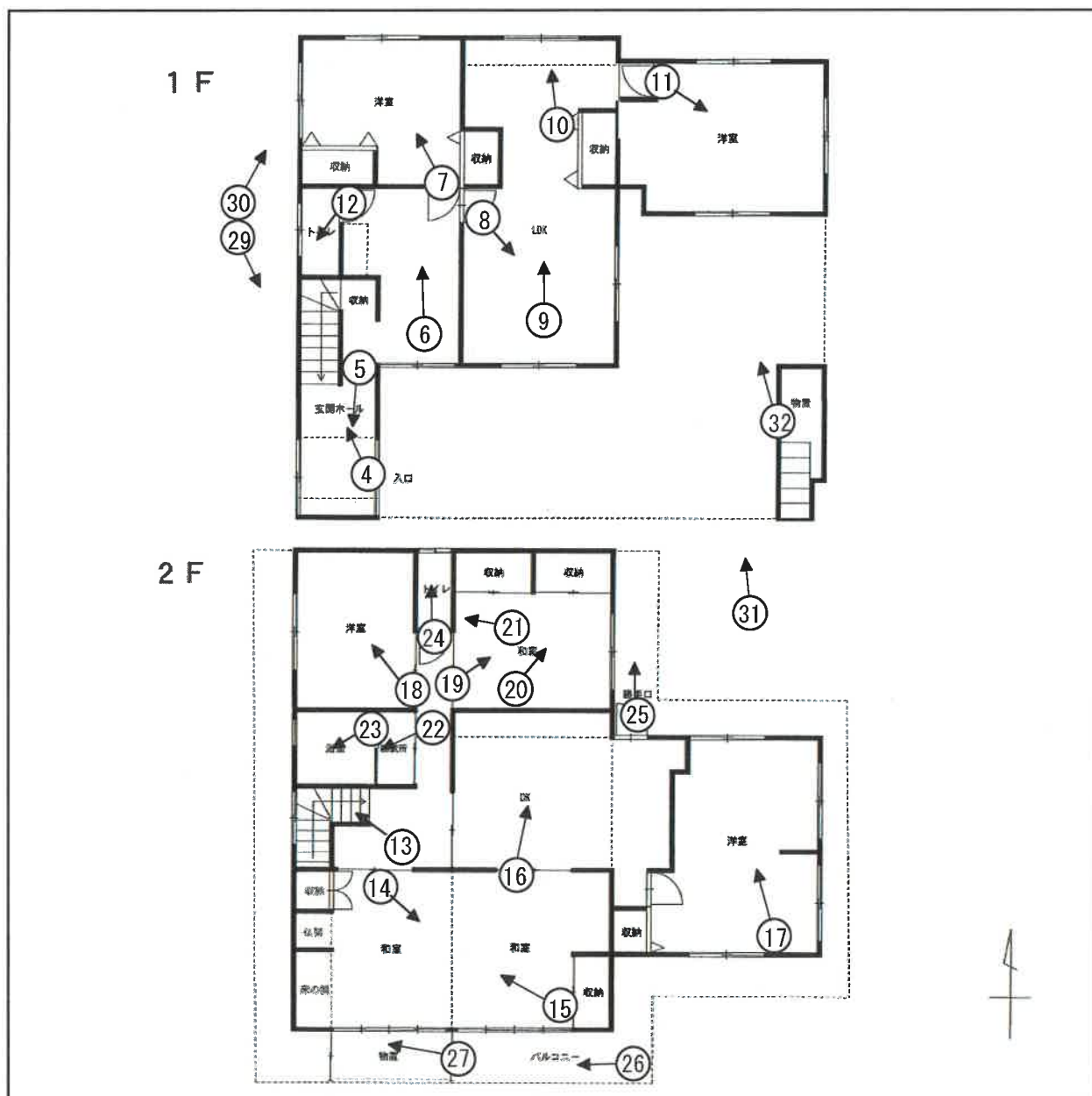
2 F



※ 平成元年増築部分
 15～17年前に増築した部分

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)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



(写真 3 3)



令和 8年（ケ）第 19号
令和 8年 7月 8日 現地調査
令和 8年 7月31日 現地調査
令和 8年 8月18日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 1 1 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7 6 5, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 1, 4 3 9, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 9 0 9, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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合計価格である。
- 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。
- 5 物件1乃至物件3は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 造 積	次頁物件目録記載のとおり	1階 約85㎡ 2階 約113㎡
特記事項			
物件3は平成元年12月に増築されている。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小城市牛津町乙柳字下籠三角 |
| | 地 番 | 9 5 1 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 0 . 9 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市牛津町乙柳字下籠十六角 |
| | 地 番 | 9 9 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 3 . 5 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 小城市牛津町乙柳字下籠十六角 9 9 8 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 9 9 8 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 0 . 8 3 平方メートル
2 階 8 6 . 6 4 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, 2）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「牛津」駅の北方・道路距離・約1.6km 「牛津駅前」停留所の北方・道路距離・約1.5km	
付 近 の 状 況	対象物件は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存している。 日用品店舗：スーパーモリナガ牛津店まで約1.6km 小学校：小城市立牛津小学校まで約600m 公共施設：小城市役所牛津出張所まで約1.6km ※いずれも道路距離	
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 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 無
画 地 条 件	地積：204.53㎡ 形状：ほぼ長方形 間口：約13m 平均奥行：約14m 地勢：ほぼ平坦 その他：角地	
接面道路の状況	南側にて幅員約6mの舗装市道（下江良2号線：建築基準法42条1項1号道路と推定）に対し等高に接面。 東側にて幅員約4mの舗装道路（建築基準法42条1項2号道路）に対し等高に接面。	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道：あり 下水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし (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）がとおっており、通常のコスト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。	

特 記 事 項	・ 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・ 文化財保護法に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地の指定なし。 ・ 物件2の西側にスチール製の物置（動産）が存するが価値なしと判断した。 ・ 物件1並びに2の西側に木造の簡易な物置（動産）が存するが価値なしと判断した。 ・ 物件1並びに2の南東端に木造（階段付き）の物置（動産）が存するが価値なしと判断した。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主たる建物
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52年 3月 8日新築 経過年数 約49年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年 建築年月日(固定資産税資料記載) 平成元年12月日不詳増築1 経過年数 約37年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨・ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 外 壁：サイディング、モルタル塗り、タイル貼りほか 内 壁：ビニールクロス、砂壁ほか 天 井：ビニールクロスほか 床 ：畳、フローリング 設 備：電気、水道ほか その他：特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	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	・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・増築については、公的資料が存しない。

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, 2）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。これに敷地権割合を乗じて、敷地権価格を求めた。

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
1	22,900	1.05	70.99	0.80		1,366,000
2	22,900	1.05	133.54	0.80		2,569,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小城（県）-5

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,200\text{円}/\text{㎡} \times 104.2/100 \times 100/101 \times 100/118 = 22,900\text{円}/\text{㎡}$

◇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+1

◇地域格差：交通・接近条件▲2 環境条件+20

イ 個別格差：物件1及び2 方位+3 角地+2

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3）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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
3	180,000	198		0.03	1,069,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：概測数量による。

エ 現 価 率

（新築時部分）経過年数49年，躯体経済的全耐用年数30年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，構成割合49%

（増築部分1）経過年数37年，躯体経済的全耐用年数30年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，構成割合51%

残価率5%とした定率法（0.051）と観察減価法（保守管理の状態が劣る▲40%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率＝ $0.051 \times (1 - 40\%) \div 0.03$

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、競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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
1	1,366,000	0.20	法定地上権	273,000
2	2,569,000	0.20	法定地上権	514,000

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) 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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	1,366,000	-273,000		1.00	0.70	765,000
2	2,569,000	-514,000		1.00	0.70	1,439,000
3	1,069,000	+787,000		0.70	0.70	909,000
一括価格（合計）						3,113,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3

公的資料のない増築、特殊な間取り等を考慮した。

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 小城（県）-5

所 在：小城市牛津町乙柳字立籠二角657番8

地 目：宅地

価 格：26,200円／㎡（対前年変動率 3.60％）

位 置：J R長崎本線「牛津」駅の北東方・約1.9km（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：222㎡

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：西側が幅員6m舗装道路に等高接面

用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率60％，容積率200％）

地域の概要：中規模一般住宅が多い国道背後の住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 公図（写し）

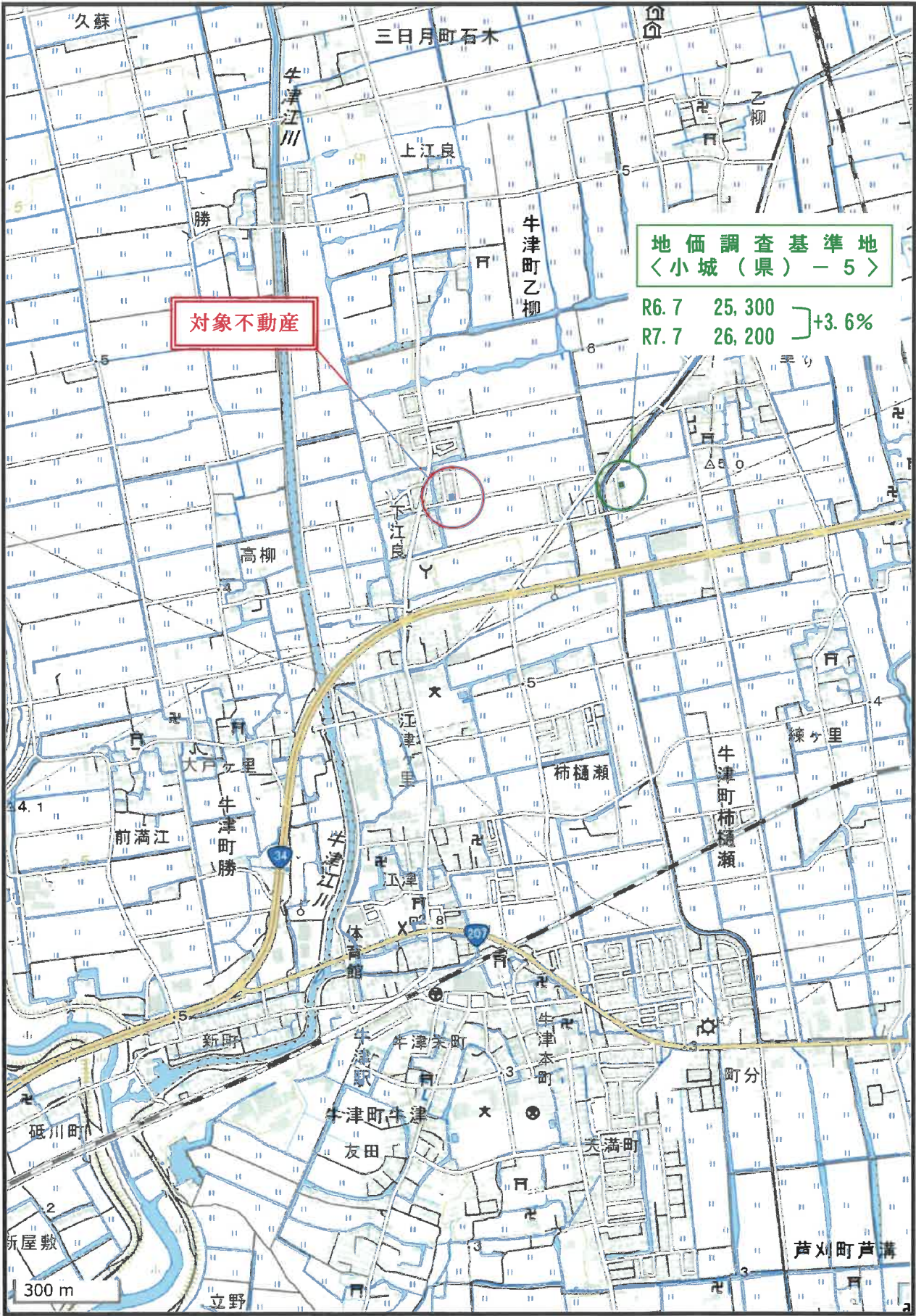
3 地積測量図（写し）

4 建物図面及び各階平面図（写し）

5 建物間取図

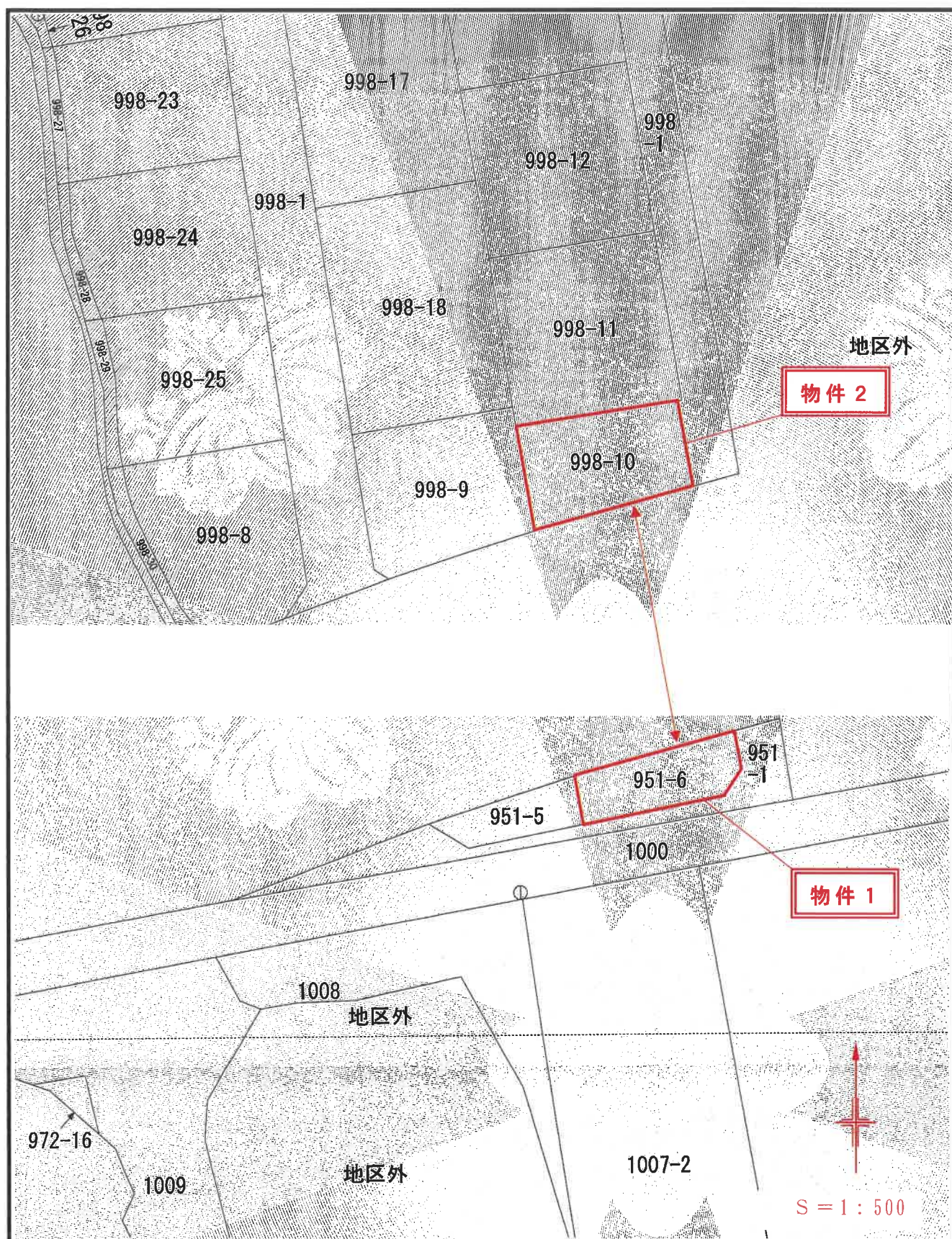
以 上

位置図



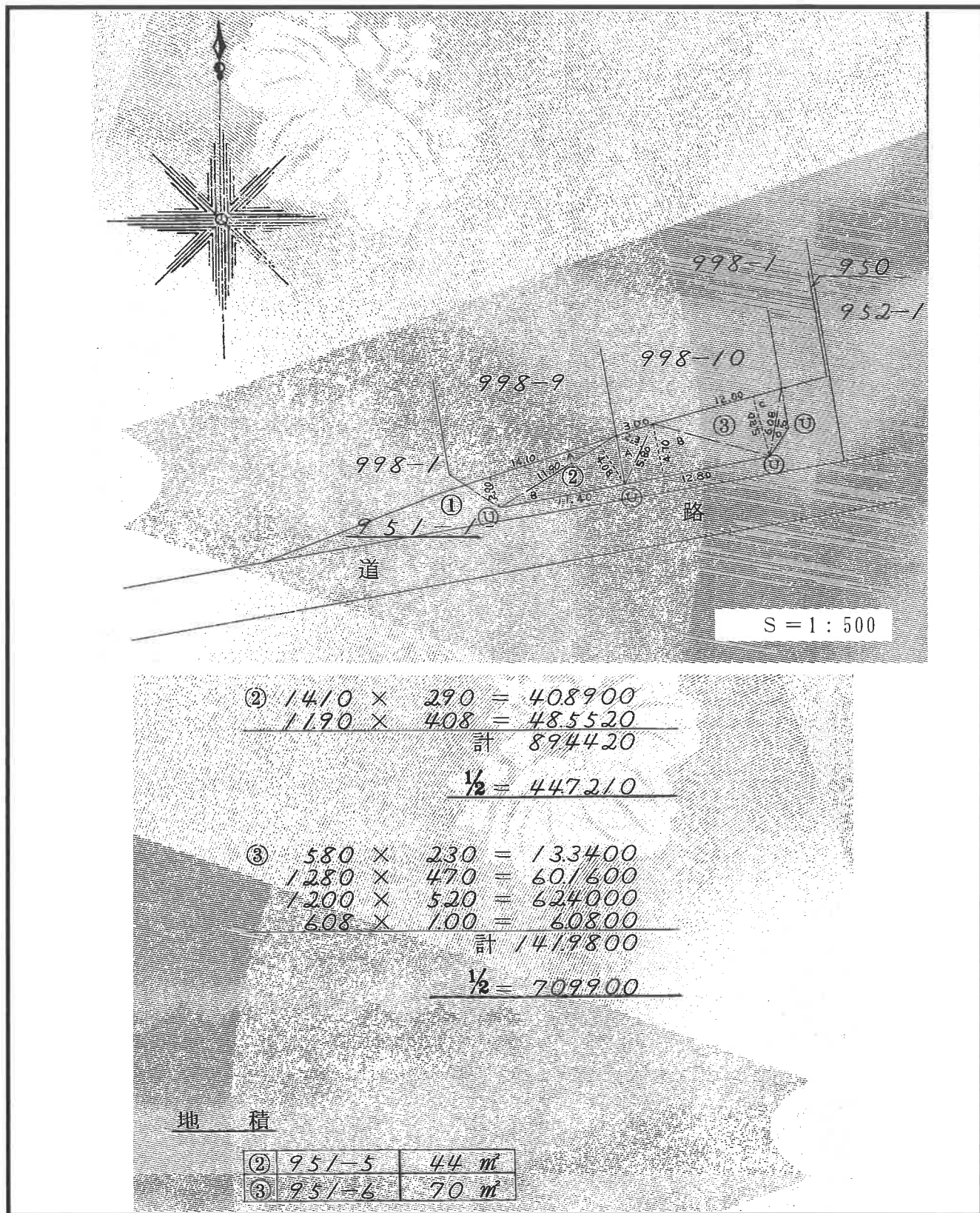
単位：円/㎡

公 図（ 写 し ）



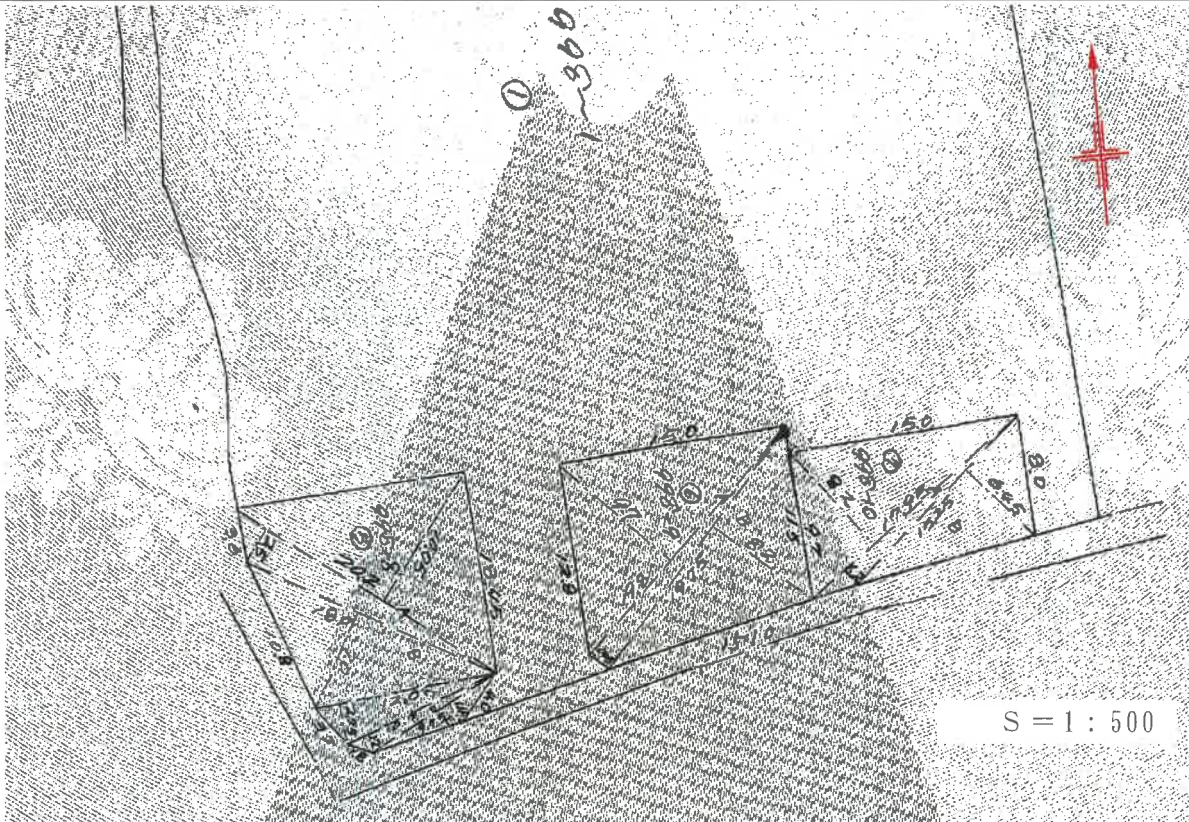
※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

地積測量図（写し）



※本資料は、昭和 56 年 8 月時点の地積測量図の写しであり、形状、数量は現況と概ね一致している。

地積測量図（写し）



998-9

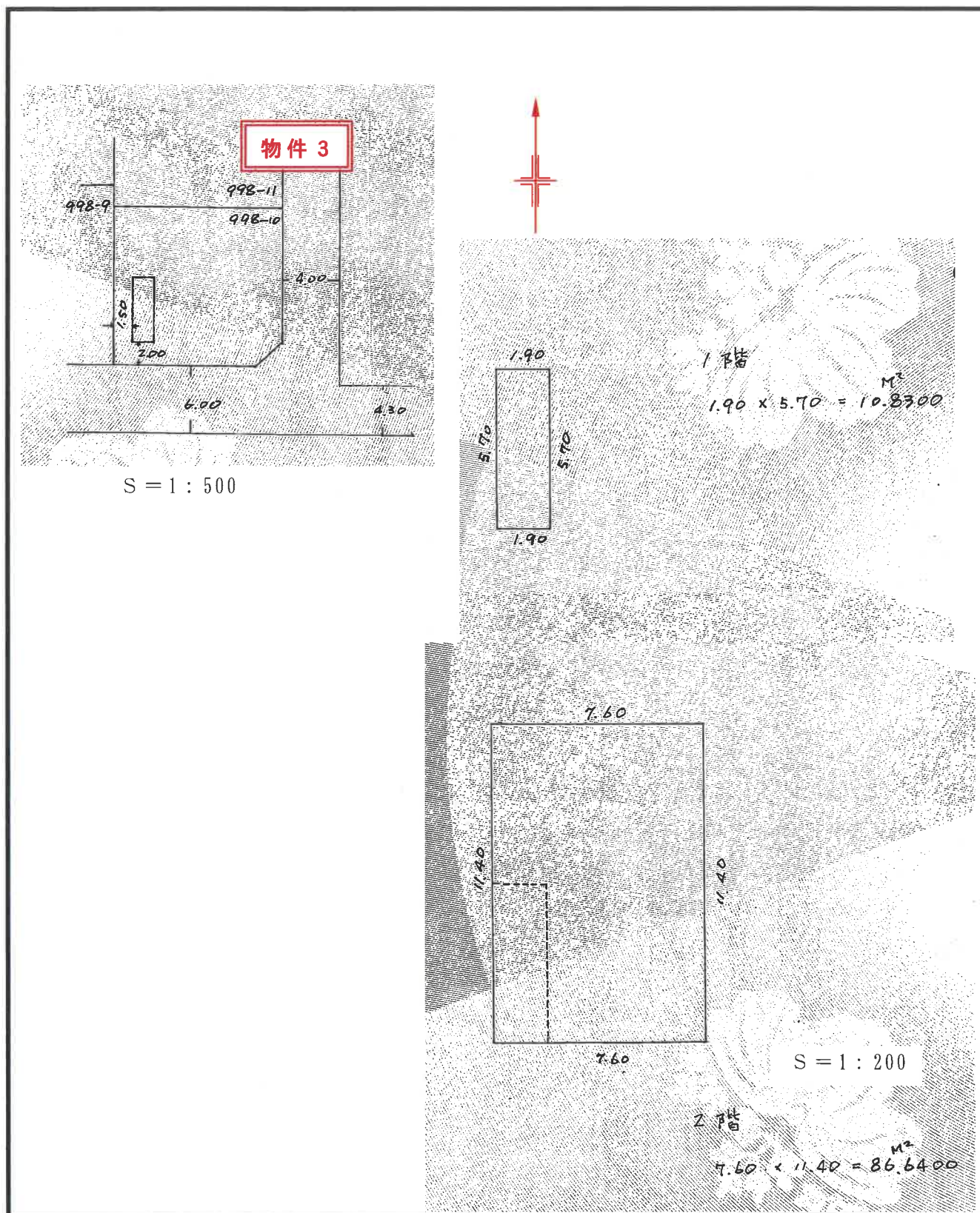
$$\textcircled{6} \begin{array}{l} A \ 19.8 \times (9.7 + 1.45) = 220.77 \\ B \ 19.75 \times 8.2 = 161.95 \\ \hline 382.72 \\ \frac{1}{2} = 191.36 \end{array}$$

998-10

$$\textcircled{7} \begin{array}{l} A \ 17.95 \times (8.2 + 1.2) = 168.73 \\ B \ 15.25 \times 6.45 = 98.3625 \\ \hline 267.0925 \\ \frac{1}{2} = 133.54625 \end{array}$$

※本資料は、昭和 51 年 5 月時点の地積測量図の写しであり、形状、数量は現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）

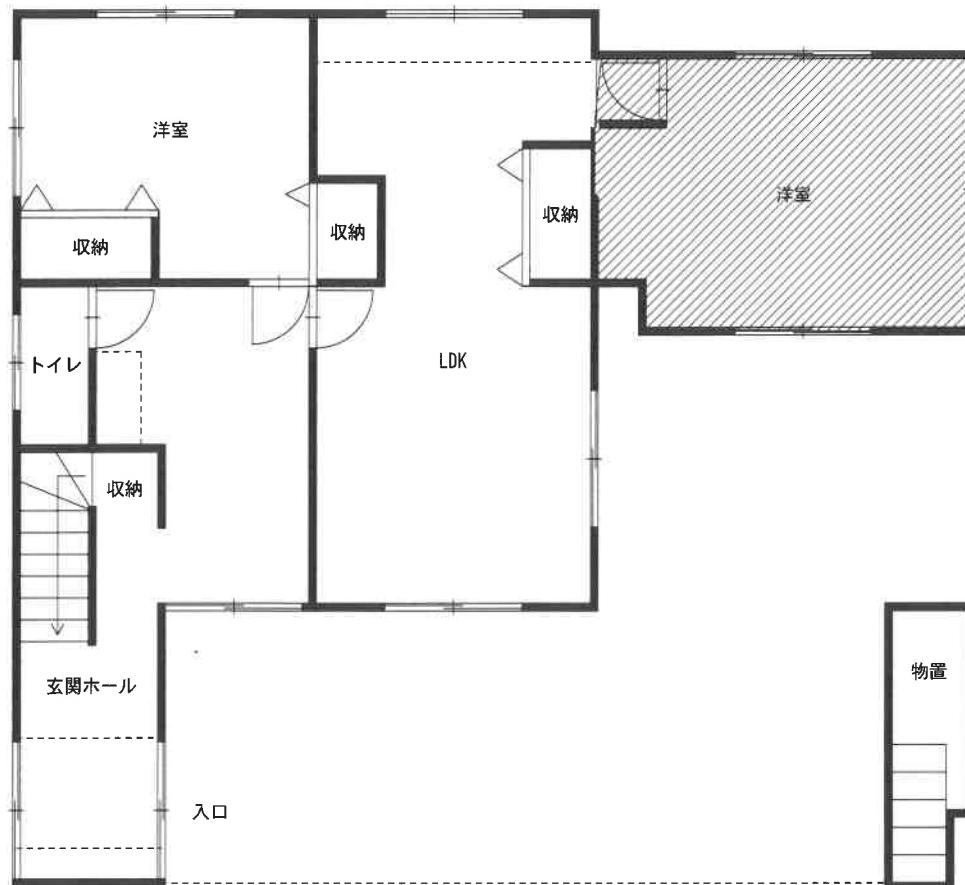


※本資料は、昭和 52 年 3 月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。

いずれも現況と一致していない。

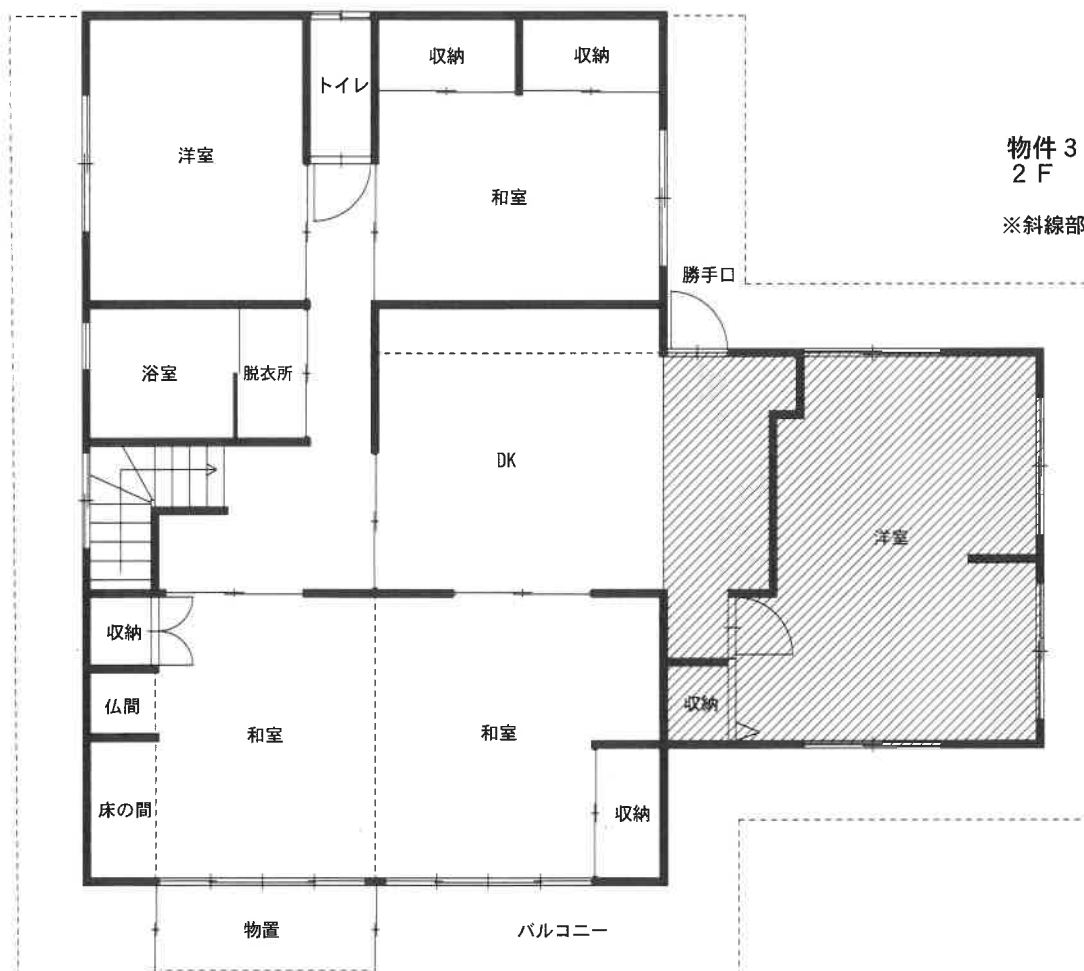
建 物 間 取 図

資料 5



物件 3 居宅
1 F 約85㎡

※斜線部（約18㎡）は増築部分



物件 3 居宅
2 F 約113㎡

※斜線部（約26㎡）は増築部分



1/100