

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）
1～4	9,477,400 7,581,920	一括	1,895,480	42,384	11,690
1	7,192,000				
2	68,400				
3	1,460,000				
4	757,000				
			</		



物 件 目 録

1 所 在 佐賀市与賀町字精小路
 地 番 50 番 17
 地 目 宅地
 地 積 267.79 平方メートル

2 所 在 佐賀市与賀町字精小路
 地 番 50 番 20
 地 目 宅地
 地 積 41.95 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 5 分の 2

3 所 在 佐賀市与賀町字精小路 50 番地 17
 家屋 番号 50 番 17
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.25 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 93.25 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル

4 所 在 佐賀市与賀町字精小路 50 番地 18



物 件 目 録

家屋 番号 5 0 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 4 4 . 6 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造草葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 9 平方メートル
2 階 約 1 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 14 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 3, 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

【物件番号 1】

隣地（地番 50 番 19）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。



物 件 目 録

1 所 在 佐賀市与賀町字精小路
地 番 50 番 17
地 目 宅地
地 積 267.79 平方メートル

2 所 在 佐賀市与賀町字精小路
地 番 50 番 20
地 目 宅地
地 積 41.95 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 5 分の 2

3 所 在 佐賀市与賀町字精小路 50 番地 17
家屋 番号 50 番 17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 88.25 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 93.25 平方メートル
2 階 23.18 平方メートル

4 所 在 佐賀市与賀町字精小路 50 番地 18



物 件 目 録

家屋 番号 5 0 番 1 8

種 類 居宅

構 造 木造草葺平家建

床 面 積 4 4 . 6 2 平方メートル

(現況)

構 造 木造草葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 5 9 平方メートル
2 階 約 1 9 平方メートル



令和8年(ヌ)第14号
令和8年5月19日受理
令和8年7月14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 佐賀市与賀町字精小路
 地 番 50 番 17
 地 目 宅地
 地 積 267.79 平方メートル

2 所 在 佐賀市与賀町字精小路
 地 番 50 番 20
 地 目 宅地
 地 積 41.95 平方メートル

持分 5 分の 2

3 所 在 佐賀市与賀町字精小路 50 番地 17
 家屋 番号 50 番 17
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 88.25 平方メートル
 2 階 23.18 平方メートル

4 所 在 佐賀市与賀町字精小路 50 番地 18
 家屋 番号 50 番 18
 種 類 居宅
 構 造 木造草葺平家建
 床 面 積 44.62 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) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐		
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 物件 1 土地は、上記の者が、下記及び 3 枚目記載の建物を所有し占有している。 物件 2 土地は、登記記録上の地目は宅地であるが、接する 4 筆の土地所有者による共有で、通路として使用、占有されている。 ☐ 「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異なる (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1 階 約 93.25 m ² 、2 階 23.18 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)

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) ☐ 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	2枚目に記載したものと同一		
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: ■構造:木造草葺2階建 ■床面積:不明(課税床面積79.34㎡を家屋平面図の割合で按分し、便宜上、1階約59㎡、2階約19㎡と算定)		
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	所在は、「50番地18」であるが、50番18は、令和3年3月に、物件1土地に合併されているため、現在の所在は「50番地17」となる。		
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
■債務者の息子	1 本件物件3建物には、債務者である父が家族と居住しており、物件4建物は、10年ほど前から空家です。 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、登記記録上、昭和44年頃に建てられているということです。その頃に建てられていると思います。 その後、40～50年ほど前に、北東側にあった濡れ縁部分を縁側に増築し、現在の形になっています。 物件4建物は、登記記録上は建築時期の記録はないものの、公課証明書に昭和24年築とされているということです。その頃に建てられていると思います。 その後、時期は不明ですが、2階建てになっています。 3 物件3建物の不具合としては、特に大きなものではありません。床も、床板を入れ替える等していますので、目立った傷みはありませんが、多少、傾いている部分もあります。また、北西側の物置にしている部屋のトイレの前付近はブヨブヨしています。このトイレ(和式)については、物を落として便器にヒビが入っているため、現在、使用できない状態です。 物件4建物は、建ててから相当時間が経過しており、また十数年使用していないこともあり、状態はかなり悪くなっています。 玄関の扉を最後に開けたのが2年ほど前で、その際、白アリの被害により、2階の床が落ちていました。玄関部分も、屋根が落ちており、物件3建物側に傾いていますので、現在では、扉は開かなくなっていると思いますし、中に立ち入ることは危険だと思います。 4 水道は、市の上水道を使用しており、下水道にも接続しています。下水道は、北側の水路状に管が設置され、物件1土地北東端付近にある電柱付近に公共ますが設置されています。 5 境界については、西側にはブロック塀があり、その他には、境界鋸等がありますので、概ね明瞭です。 6 本件物件が佐賀の歴史上の人物の旧宅跡に建っていることから、そのことを紹介する看板が、物件3建物の外壁に設置されていますが、40年ほど前に設置されたもので、多分、当時の自治会から父が頼まれて、設置することを承諾したのだと思います。
■佐賀市上下水道局 担当者	1 物件1土地付近は下水道の供用区域で、本件物件にも公共ますが設置されています。負担金は納付済みです。 2 物件1土地には、南側の市道から里道に沿って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 土地は、物件 3、4 建物の敷地等として利用されている（写真 1～3、16、17）。

物件 2 土地は、接する 4 筆の所有者による共有で、通路として利用されている（写真 18）。

形状は、概ね公図（図面 1）、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、東側を市道（精町東線、幅員約 4.8 m）に、北側を水路に接し、その余を私有地に接している。

【境界】

物件 1 土地と、周囲の土地との境界について、北東端と北西端には境界標が認められた。南東端には境界杭状のものがあり、南西端には、ブロック塀に赤い印が付けられていた。この赤い印は、令和 2 年から 3 年にかけて、公図（図面 1）及び地積測量図（図面 2-1、2-2）が作成された際の測量時に付けられたものと思われるが、これが残っているようである。

北側水路側の、北東端と北西端には、いずれも境界標が認められた。

ただし、西側境界につき、北西端ではブロック塀の西側に赤い印、北東端ではブロックの東側に境界標があつて、一致しておらず、境界となっていると思われるブロック塀は一部目視できない部分があつて別のブロックの可能性があり、また公図（図面 1）における境界線が少し曲がっていることから、多少、不明確な部分は残る。

【その他】

物件 2 土地は、接する 4 筆の土地所有者の共有であり、売却対象となっているのは持分 5 分の 2 である（共有する他の 3 筆は、地番 50 番 19（地目 宅地、地積 198.18 m²）、地番 50 番 21（地目 宅地、地積 316.77 m²）、地番 50 番 5（地目 宅地、地積 350.42 m²）である）。

■物件 3 建物の状況等

【利用状況等】

物件 3 建物は、債務者家族が居宅として使用、占有している。

【増改築、附属建物等】

物件 3 建物は、登記記録と同様、昭和 44 年 4 月に新築され、その後 10 年ほどして、南東側の縁側が増築されている。

【不具合等】

物件 3 建物は、新築後 57 年程度経過しており、経年に伴う劣化はあるものの、床の入れ替え等がされており、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。不具合の詳細については、関係人の陳述（4 枚目）のとおり。

【その他】

佐賀の歴史上の人物の旧宅跡であることを紹介する看板が、道路側（東側）の外壁に設置されている（写真 2）。

執行官の意見

■ 物件 4 建物の状況等

【利用状況等】

物件 4 建物は、十数年前から、空家状態のまま、債務者が占有している。

【増改築、附属建物等】

物件 4 建物は、固定資産（家屋）公課証明書によれば、昭和 24 年に建築されたとされていることから、その頃建築されているものと思われるが、状態がかなり悪く、形状等からも、それ以前に建てられた可能性もある。その後、2 階が増築されているようである。

【不具合等】

物件 4 建物は、少なくとも建築後 77 年程度は経過している上、十数年程度空家で放置されていたこともあり、状態はかなり悪く、立入調査をすることはできなかった。そのため、間取りや内部の状態は不明である。

外観から見る限りでも、東側に倒れかかるような状態になっており（写真 16）、早急に取り壊さなければ、倒壊により、物件 3 を含む周囲の住宅等に被害を生じさせる可能性がある。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年5月22日(金) 14:40 — 15:00	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5月25日(月) 10:30 — 10:40	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所へ郵送）
8年5月26日(火) 11:00 — 11:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書交付
8年6月1日(月) 16:20 — 16:30	執行官室	債務者兼所有者の息子から電話聴取、調査立会依頼
8年6月3日(水) 12:35 — 12:50	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 上下水道に関する調査（ぐるっとさがナビによる）
8年6月3日(水) 13:25 — 14:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者の息子と面談 （評価人同行）
8年7月13日(月) 14:05 — 14:25	佐賀市上下水道局 （佐賀市若宮3丁目）	上下水道に関する調査
—		
—		
—		

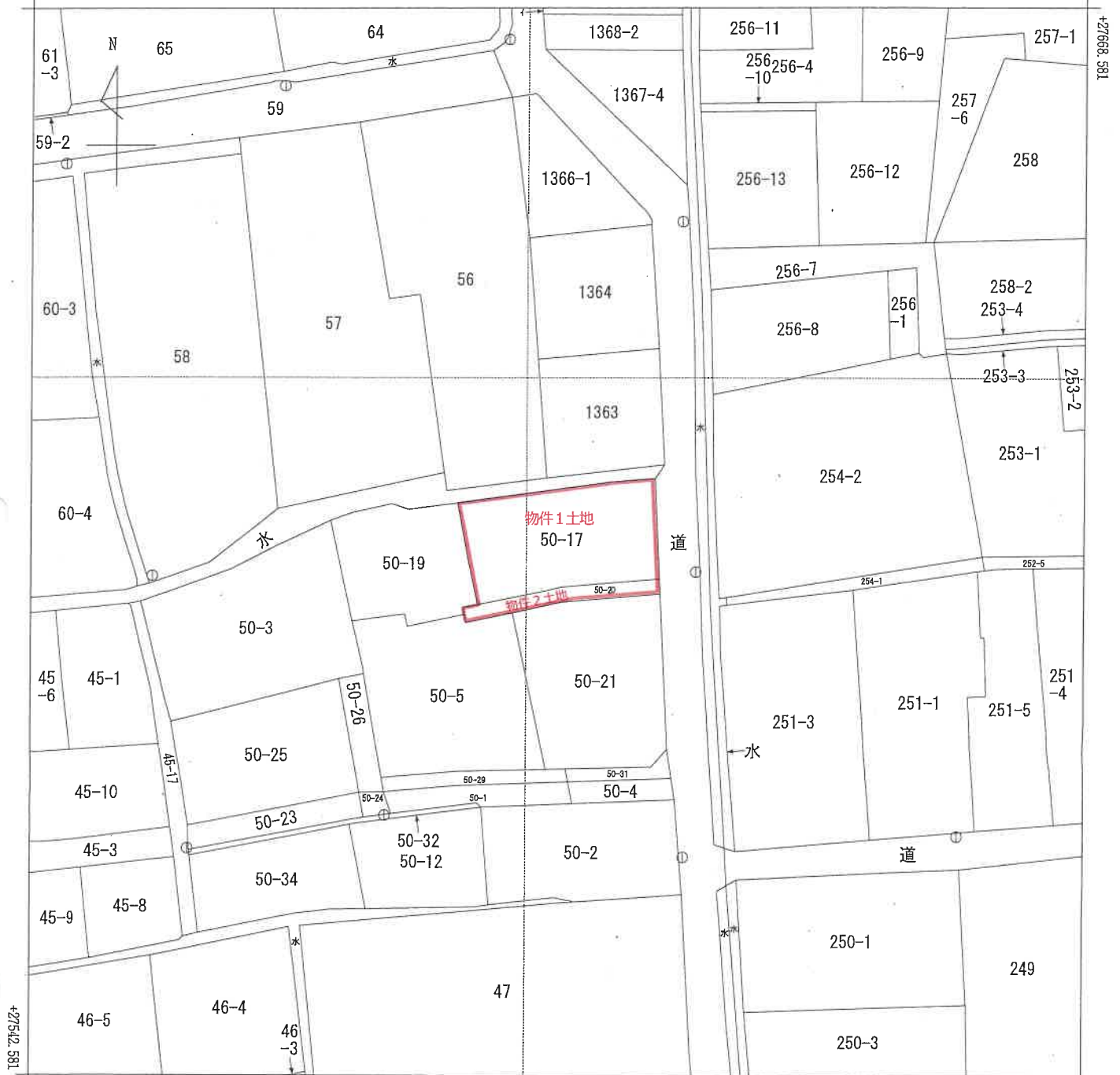
(特記事項)

- ☐ 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

1 1368-1

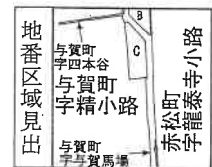
(座標値種別：測量成果)

-65908.630



-66033.630

(座標値種別：測量成果)



A 与賀町字四本谷
B 与賀町字四本谷
C 与賀町字四本谷

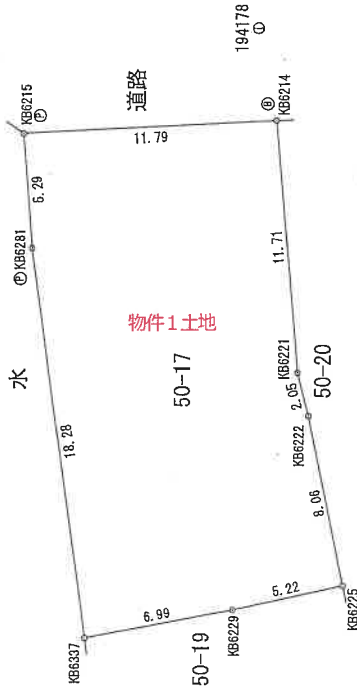
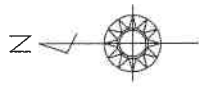
請求部	所在	佐賀市与賀町字精小路					地番	50番17		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	法務局作成地図
作成年月日	令和3年1月20日				備付年月日(原図)	令和3年3月12日		補記事項		

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 50-17

土地の所在 佐賀市与賀町字精小路



求積表

世界測地系				
地番	50-17			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1
K66215	27613.021	-65959.713	5.843	161342.881703
K66214	27601.243	-65959.151	-11.109	-306822.208487
K66221	27600.250	-65970.822	-13.660	-377019.415000
K66222	27599.750	-65972.811	-9.895	-273098.526250
K66225	27598.141	-65980.717	-9.019	-248907.633679
K66229	27603.250	-65981.830	-2.392	-66026.974000
K66337	27610.122	-65983.109	16.836	464844.013992
K66281	27612.603	-65964.984	23.396	646024.499786
合計			535.590067	267.79
面積			267.79	m ²

使用基準点一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
194171	27643.292	-65956.577	4級基準点
194177	27668.434	-65956.278	4級基準点
194178	27602.075	-65954.839	4級基準点
194179	27573.232	-65991.619	4級基準点

筆界点	境界標の種類
㊶	金属プレート
㊸	金属鋲
㊿	コンクリート杭
㊿	プラスチック杭

座標系：第Ⅱ系
測量年月日 令和2年12月20日

作業機関

公益社団法人 佐賀県公共帰託登記土地家屋調査士協会

(令和 2 年 12 月 21 日作成)

計画機関

佐賀地方事務局
(地図作成作業)

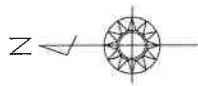
縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 50-20

土地の所在 佐賀市与賀町字精小路



物件2土地

求積表 世界測地系

地番	50-20	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K86214	27601.243	-65959.151	11.738	323983.390334	
K86213	27599.452	-65959.084	-11.673	-322168.403196	
K86217	27598.442	-65970.824	-17.500	-482972.736000	
K86218	27597.153	-65976.584	-11.273	-311102.705769	
K86224	27595.985	-65982.097	-5.711	-157600.670335	
K86223	27596.949	-65982.295	-0.370	-10210.671130	
K86701	27597.785	-65982.467	1.578	43549.304730	
K86225	27598.141	-65980.717	9.656	266497.649496	
K86222	27599.750	-65972.811	9.895	273095.526500	
K86221	27600.250	-65970.822	13.660	377019.416000	
合計				83.900380	
合計面積				41.95	m ²

使用基準点一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
194171	27643.292	-65956.577	4級基準点
194177	27568.434	-65956.278	4級基準点
194178	27602.075	-65954.839	4級基準点
194179	27573.232	-65991.619	4級基準点

筆界点	境界標の種類
㊶	金属プレート
㊷	金属板
㊸	コンクリート杭
㊹	プラスチック杭

座標系：第II系
測量年月日 令和2年12月20日

作業機関

公益社団法人 佐賀県公共帰託登記土地家屋調査士協会

(令和 2 年 12 月 21 日作成)

計画機関

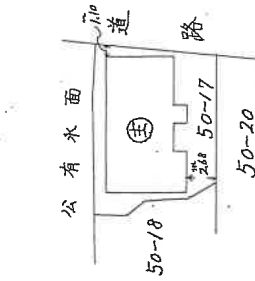
佐賀地方法務局
(地図作成作業)

縮尺 1/250

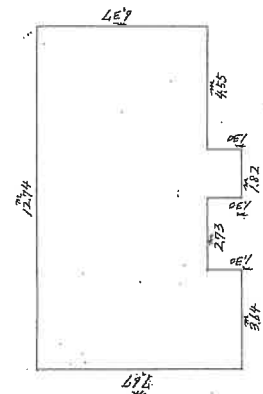
平 45年10月29日登記 7066339

建築物平面図

家屋番号	50-17
建物の所在	佐賀市与賀町字精小路50番地17

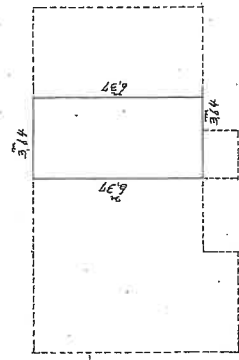


1 階



床面積 $12.74 \times 4.67 = 81.1538$
 $3.64 \times 1.30 = 4.7320$
 $1.82 \times 1.30 = 2.3660$
合計 88.2518

2 階



床面積 $3.64 \times 6.37 = 23.1868$

昭和四十五年癸酉八月八日	製作年月日
申請人	製作者

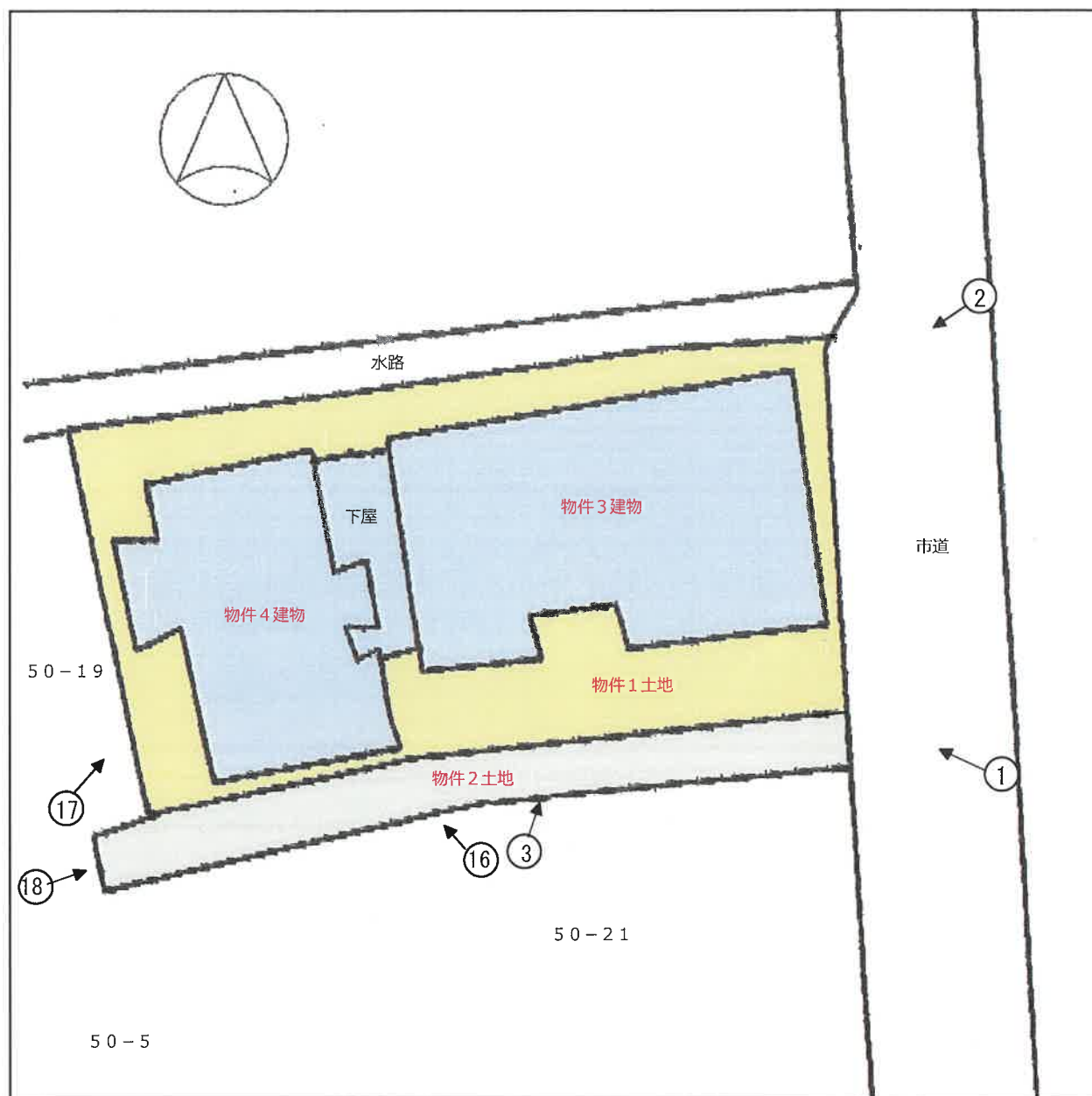
縮尺	1/500
縮尺	1/200



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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)

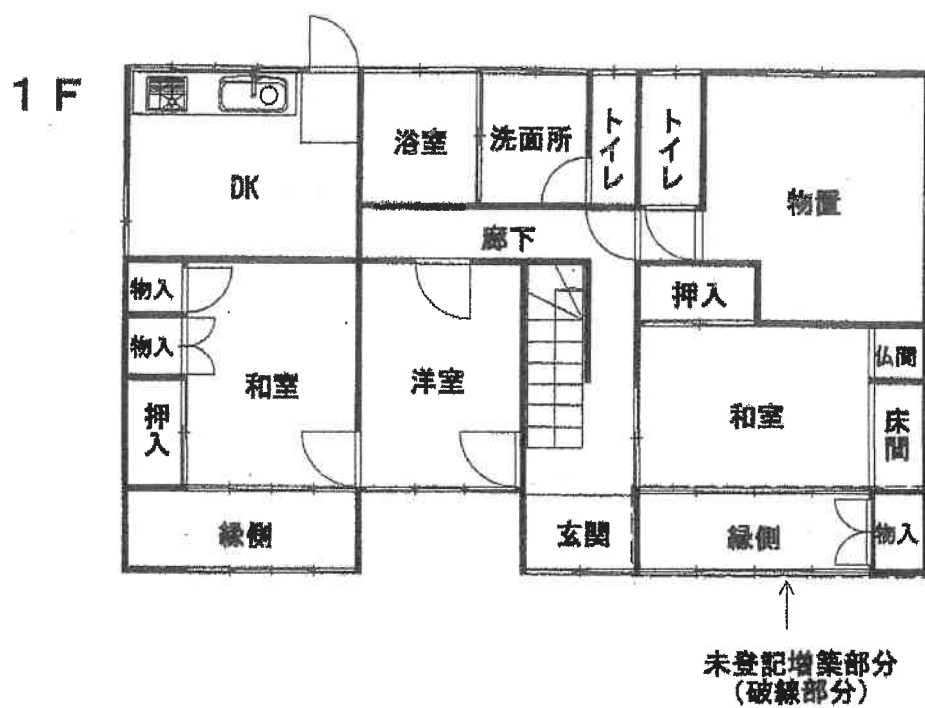


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

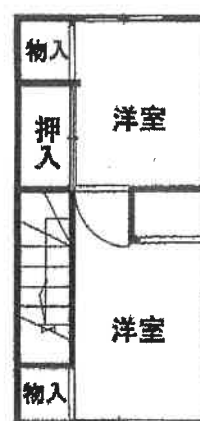
写真撮影位置方向

建物間取図

物件 3 建物

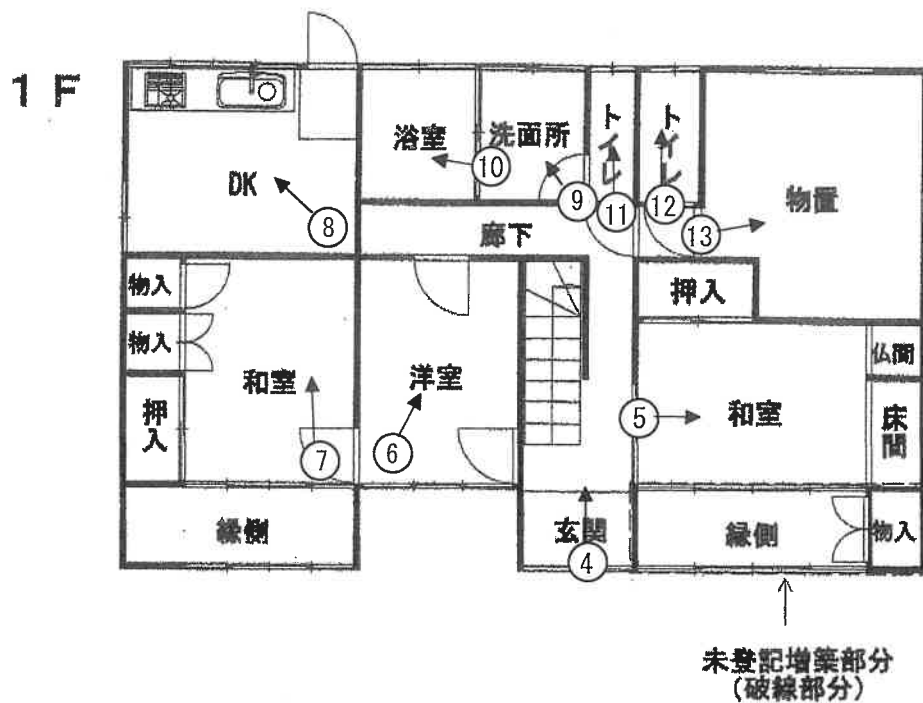


2 F

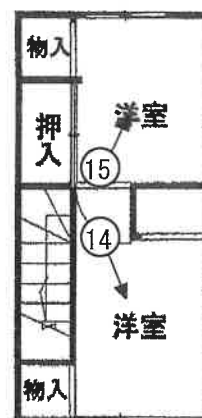


写真撮影位置方向図

物件 3 建物



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)



(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)



令和8年（ヌ）第 14 号
令和8年6月3日現地調査
令和8年6月29日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K2605-02)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,477,400 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,192,000 円
物件 2 (土地)	金 68,400 円
物件 3 (建物)	金 1,460,000 円
物件 4 (建物)	金 757,000 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の内訳価格は物件3、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3、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 地積	在番目積 次頁物件目録記載のとおり	
2	所在地	在番 次頁物件目録記載のとおり	道路（通路）
	地積	目積 次頁物件目録記載のとおり	
3	所 家屋 構 床面積	在 番 号 造 次頁物件目録記載のとおり	
			1階（概測） 93.25平方メートル 2階 23.18平方メートル
4	所在地	在番 次頁物件目録記載のとおり	佐賀市与賀町字精小路50番地17
	家屋 構造	番 号 造 次頁物件目録記載のとおり	木造草葺2階建
	床面積		1階（概測） 59平方メートル 2階（概測） 19平方メートル
番号	特記事項		
2	現況地目は道路（通路）		
3	1階に未登記増築あり。		
4	所在地番は50番17に合筆されている。構造は2階建。建物図面がないためどの部分かは照合できないが、現況は登記面積より明らかに大きく、1階と2階に未登記増築があるものとみられる。建物は内部に入れなかった。		

物 件 目 録

- 1 所在地 在 佐賀市与賀町字精小路
地 番 50番17
地 目 宅地
地 積 267.79平方メートル
所有者 A

- 2 所在地 在 佐賀市与賀町字精小路
地 番 50番20
地 目 宅地
地 積 41.95平方メートル
共有者 A 持分5分の2

- 3 所 在 佐賀市与賀町字精小路50番地17
家屋 番 50番17
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 88.25平方メートル
2階 23.18平方メートル
所有者 A

- 4 所 在 佐賀市与賀町字精小路50番地18
家屋 番 50番18
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 44.62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2）

（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「佐賀」駅の南西方・道路距離約2.3km。 最寄バス停「佐賀大学前」の北西方・道路距離約230m。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60%（指定） 200%（指定） 無 居住誘導区域内、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	267.79m ² ほぼ整形 約 11.8m ・ 約 22.6m 平坦 特になし
接面道路の状況等	東側が幅員約4.8mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号道路）に、南側が幅員約1.8mの未舗装私道（物件2・建築基準法上の扱いなし）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	後記物件3、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：あり（建物まで接続済み）	
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。	

(物件2)

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「佐賀」駅の南西方・道路距離約2.3km。 最寄バス停「佐賀大学前」の北西方・道路距離約230m。	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心にアパート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	市街化区域 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 無 居住誘導区域内、都市機能誘導区域外
画 地 条 件	地 積 形 状 地 勢 そ の 他	41.95m ² 带状地 平坦 特になし
接面道路の状況等	東側が幅員約4.8m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	道路（通路）として利用されている。	
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。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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44年4月15日 新築
	経 過 年 数	約 57 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造セメント瓦葺2階建
	外 壁	モルタル、板張りほか
	内 壁	塗り壁ほか
	天 井	板張りほか
	床	畳、フローリング等
	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（物件3）のとおり。
品 等	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。 1 階の南東部に未登記増築あり。 物件4との間に下屋あり。 一部の扉が開閉しにくくなっていること等の不具合がみられた。	

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（登記記載無） （止むを得ず公課証明書記載年の1月1日と仮定）	昭和24年1月1日 新築
	経 過 年 数	約 77 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造草葺2階建
	外 壁	板張りほか
	内 壁	不明（内部に入れなかったため）
	天 井	不明（内部に入れなかったため）
	床	不明（内部に入れなかったため）
	設 備	不明（内部に入れなかったため）
	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	不明（内部に入れなかったため）
品 等	劣る	
保守管理の状況	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。 物件3との間に下屋あり。 建物図面がないためどの部分かは照合できないが、現況は登記面積より明らかに大きく、1階と2階に未登記増築があるものとみられる。 床が抜ける等の危険が伴うため内部に入れなかった。	

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	58,200	×1.03	×267.79	× 0.80	× 100%	=12,842,000

ア 標準画地価格：公示地「佐賀－10」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 71,800\text{円/㎡} \times & \frac{103.6}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{124} & = & 58,200\text{円/㎡} \\ & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：公示地価格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+3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.96 & \times & 0.99 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.24 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} & \text{道路の幅員} & -4 \\ & \text{街路条件の計} & -4 \\ & \text{最寄駅への接近性} & -1 \\ & \text{接近条件の計} & -1 \end{array} \quad \begin{array}{rcl} & \text{周辺の土地利用状況} & 30 \\ & \text{環境条件の計} & 30 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{イ 個 別 格 差} : & \text{角地} & \text{方位} \\ & 1.01 & \times 1.02 = 1.03 \end{array}$$

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2（土地）

目的土地の道路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	道路敷地価格 (円) オ
2	58,200	×0.10	×41.95	× 2/5	=97,700

ア 標準画地価格：公示地「佐賀－10」の公示価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示地価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{(比準価格)} \\ 71,800\text{円/㎡} \times \frac{103.6}{100} \times \frac{100}{103} \times \frac{100}{124} & = & 58,200\text{円/㎡} \\ & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

時 点 修 正：公示地価格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+3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & \text{：街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 0.96 & \times & 0.99 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.24 \end{array}$$

$$\begin{array}{cc} \text{道路の幅員} & -4 \\ \text{街路条件の計} & -4 \end{array} \quad \begin{array}{cc} \text{周辺の土地利用状況} & 30 \\ \text{環境条件の計} & 30 \end{array}$$

$$\begin{array}{cc} \text{最寄駅への接近性} & -1 \\ \text{接近条件の計} & -1 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：道路敷地

$$0.10 = 0.10$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共 有 持 分：登記の共有持分（持分2/5）。

④ 物件3（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
3	110,000	×116.43	×0.04	=512,000

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。

$$\text{物件3} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.80 = 0.04$$

項目	物件区分	物件3
R：残価率		5%
n：経過年数		約57年
N：経済的全耐用年数		約57年
q：観察減価法による補正率		-20%

q：一部の扉が開閉しにくくなっていること等を考量し、20%減価した。

④ 物件 4（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
4	110,000	×78	×0.01	=86,000

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。

$$\text{物件 4} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.20 = 0.01$$

項目	物件区分	物件 4
R：残価率		5%
n：経過年数		約57年
N：経済的全耐用年数		約57年
q：観察減価法による補正率		-80%

q：床が抜ける等の危険が伴うため内部に入れなくなっていることを考量し、80%減価した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件3、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
1	12,842,000	×0.20	法定地上権	= 2,568,000

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。

物件 番号	物件1の土地利用権等 価格の総額(円) ア	建築面積割合 イ		物件3、物件4に加算され る土地利用権等価格(円) ア×イ=ウ
3	2,568,000	×0.61	$93.25\text{m}^2 / (93.25\text{m}^2 + 59\text{m}^2)$	= 1,573,000
4	2,568,000	×0.39	$59\text{m}^2 / (93.25\text{m}^2 + 59\text{m}^2)$	= 995,000

※建築面積の割合で物件1の土地利用権等価格を物件3、物件4に案分した。

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	(12,842,000	－ 2,568,000)		×1.00	×0.70	= 7,192,000
2	97,700			×1.00	×0.70	= 68,400
3	(512,000	＋ 1,573,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 1,460,000
4	(86,000	＋ 995,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 757,000
一括価格 (合計)						9,477,400

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（佐賀-10）

所在：佐賀市本庄町大字袋字円蔵院角365番24

価格：71,800円/㎡（対前年変動率 7.2%）

位置：JR長崎本線「佐賀」駅の南方、道路距離約2.8km。

価格時点：令和8年1月1日

地積：249㎡

供給処理施設：上水道、下水道、ガスがある。

接面街路：南側が幅員約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：一般住宅が多く貸家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）【物件3のみ、物件4は無】

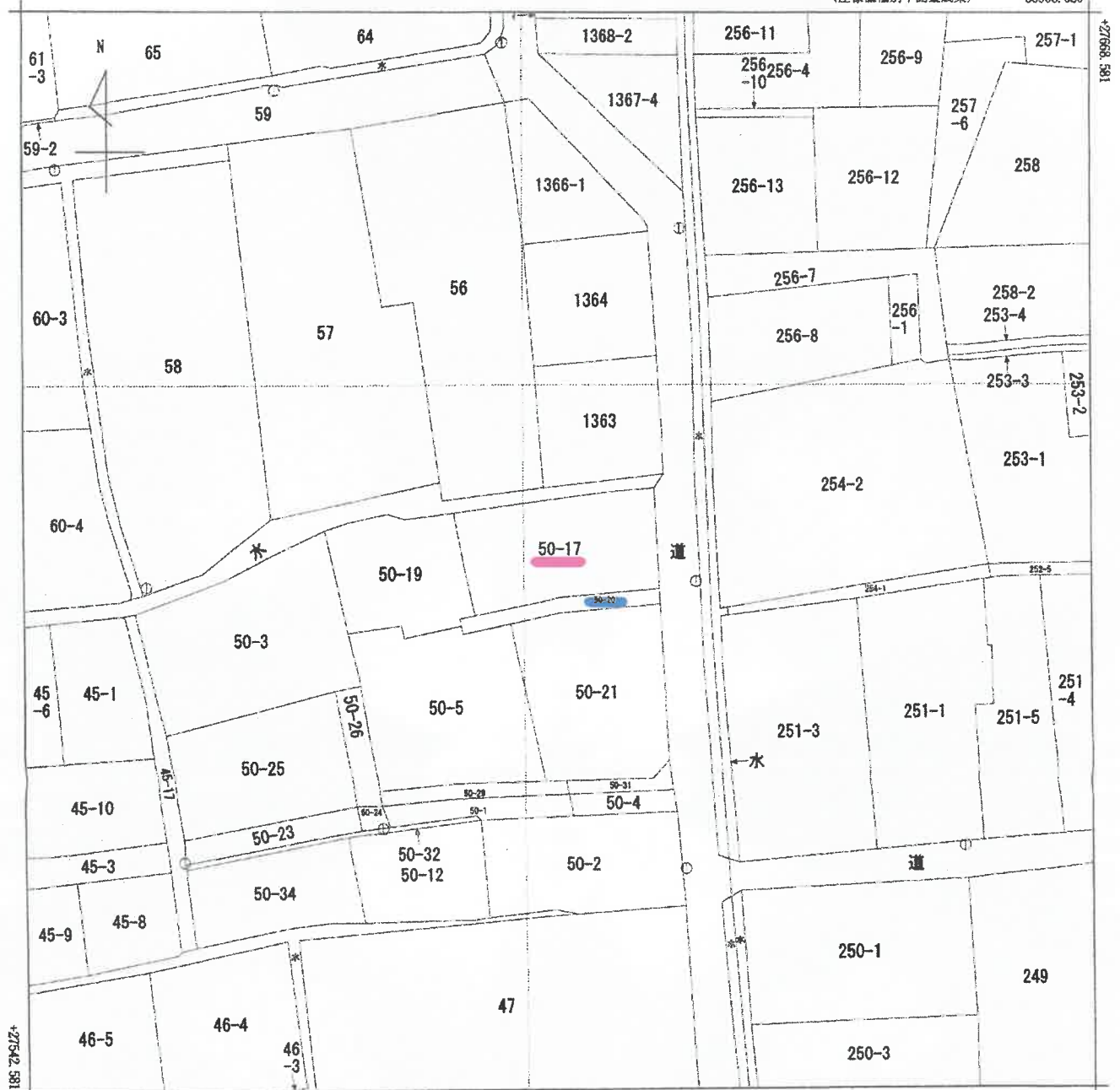
土地建物位置関係図

建物間取図（物件3）

以 上

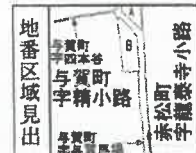
位置図





-66033.630

(座標値補別：測量成果)



A 与賀町字四
B 本与賀町字四
C 本与賀町字四
本与賀町字四

請 求 部 分	所 在		佐賀市与賀町字精小路				地 番		50番17		
出 力 尺 寸	1/500		精 度 区 分	甲二	座標系 番号又 は記号	Ⅱ	分 類	地図(法第14条第1項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和3年1月20日				備 付 年 月 日 (原図)	令和3年3月12日			補 事 記 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3月5日
佐賀地方法務局

地図整理番号：M09891

登記官

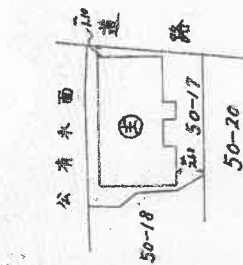
(1/1)

登記年月日：昭和45年10月29日

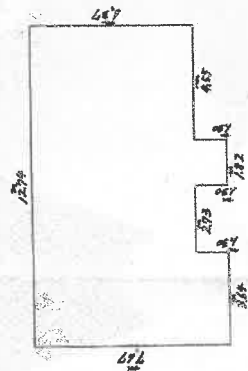
平 45年10月9日登記 7066339

建 各 階 平 面 図 面 図

家 屋 番 号	50-17
建 物 の 所 在	佐賀市与賀町字精小路50番地17

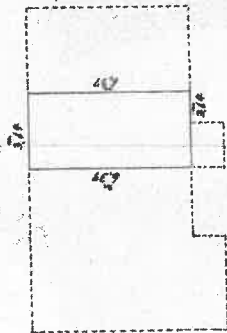


1 階



床面積 $127.4 \times 123.7 = 15753.8$
 $51.4 \times 130 = 6682.0$
 $172 \times 130 = 22360$
合計 81351.8

2 階



床面積 $127.4 \times 123.7 = 15753.8$

作 製 年 月 日
昭和45年10月28日

作 製 者

申 請 人

縮 尺	1/500	1/200
-----	-------	-------



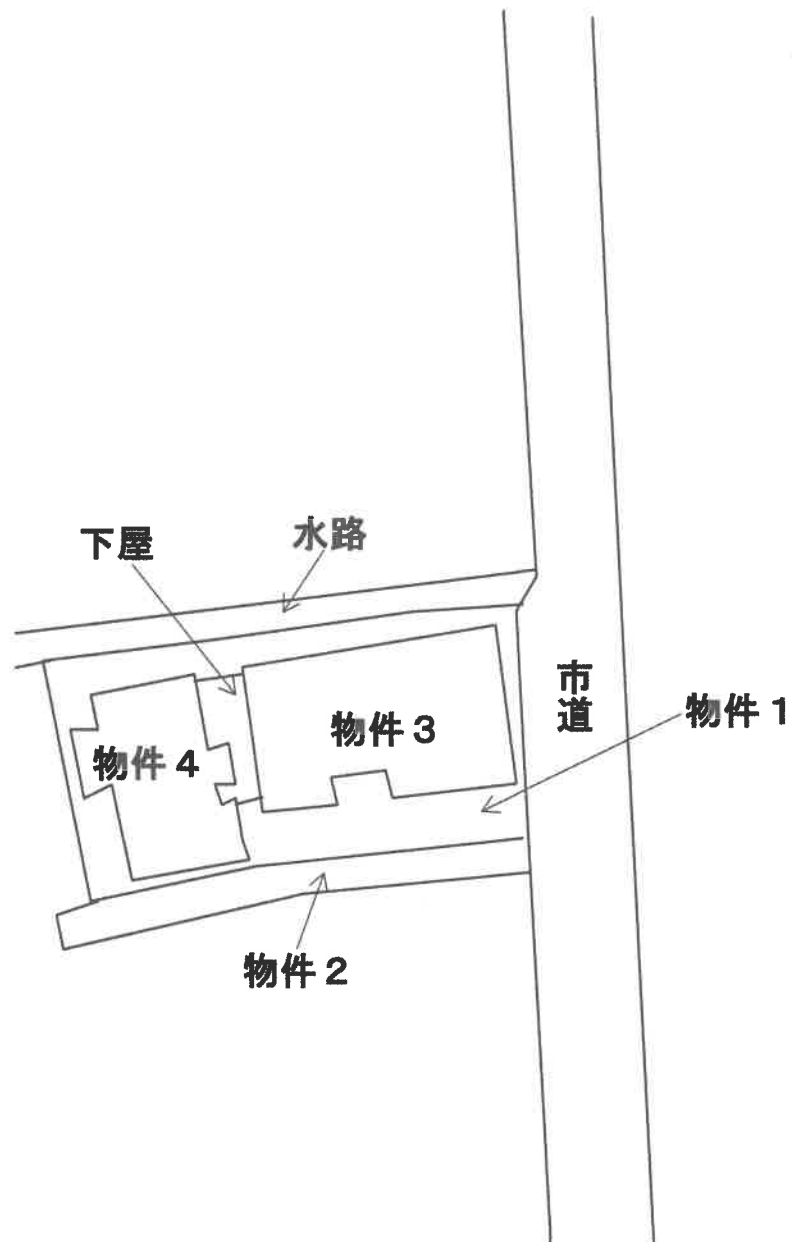
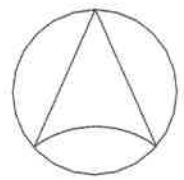
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和8年3月5日 佐賀地方建設局

登録官

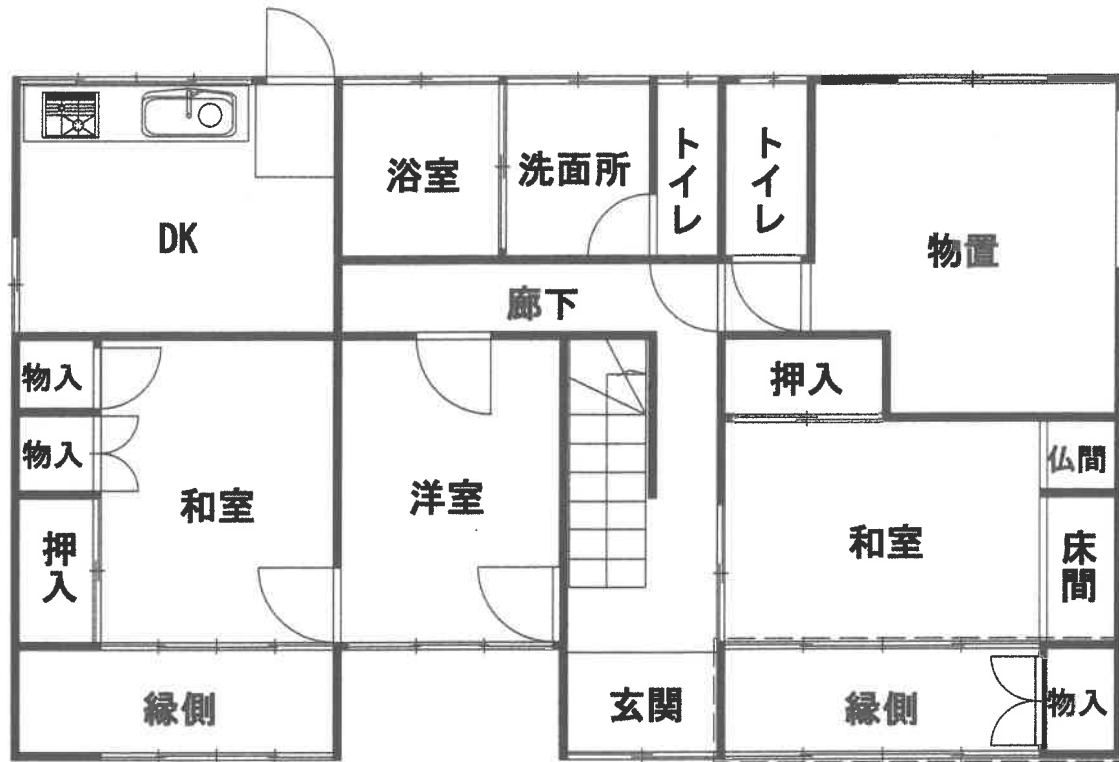
地図整理番号：M09694

土地建物位置関係図



建物間取図(物件 3)

1 F



未登記増築部分
(破線部分)

2 F

