令和　８年（ケ）第　　６号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１７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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前１０時００分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月　５日　午前　９時５０分 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１１月１７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	3, 780, 000 3, 024, 000	一括	756, 000	89, 375	0
1	2, 240, 000				
2	1, 540, 000				
備考	民事執行規則第３０条の３第１項に基づき、職権により売却基準価額変更				

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　目　録

１　所　　在　　多久市北多久町大字小侍

　　地　　番　　７８２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９０．６１平方メートル

２　所　　在　　多久市北多久町大字小侍７８２番地２

　　家屋　番号　　７８２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　１５６．１５平方メートル
　　２階　１２１．３８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　６号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月３０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１，２】
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１，２】
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】
隣地（地番７２２番６）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。

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　　多久市北多久町大字小侍

　　地　　番　　７８２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９０．６１平方メートル

2　所　　在　　多久市北多久町大字小侍７８２番地２

　　家屋　番号　　７８２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　１５６．１５平方メートル
　　２階　１２１．３８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

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　　多久市北多久町大字小侍

　　地　　番　　７８２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９０．６１平方メートル

2　所　　在　　多久市北多久町大字小侍７８２番地２

　　家屋　番号　　７８２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　１５６．１５平方メートル
　　２階　１２１．３８平方メートル

（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
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が異なる（□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 □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	
執行官保管の仮処分	■ない □ある　┌　　地方裁判所　令和　　年（　）第　　号 　　└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、現状のとおりに増築しています。 　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・茂原線）、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になりますが、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・茹原線、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、境界鋲等もあるため、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）におけると同様の水路となっており（写真２９、３０）、境界鋲もあることから、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）、境界鋲等も認められ無かった。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
―		
―		
―		
―		

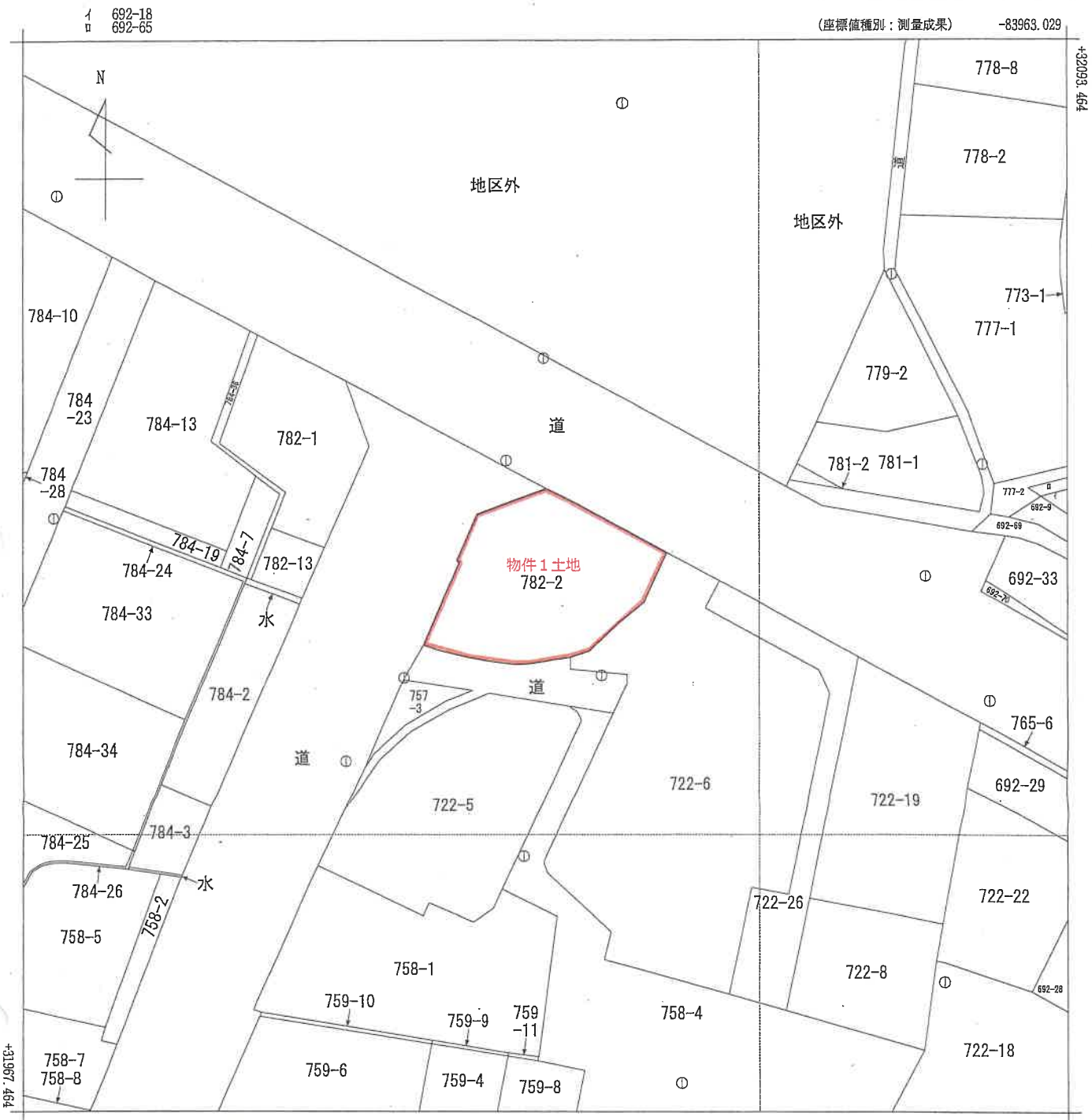
（特記事項）

□　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

図面　1



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

請求番号：2-1
(1/1)

（　7　枚目）

登記年月日：平成11年7月6日

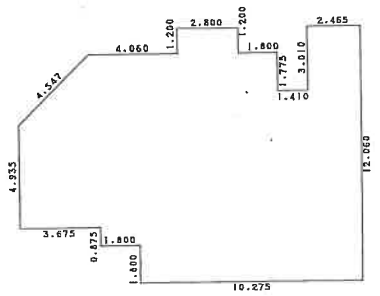
㊐昭11年7月6日登記

各階平面図　9C01157

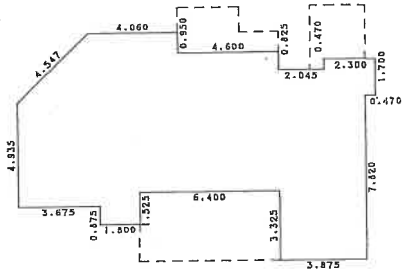
建物図面 各階平面図

家屋番号	782-2
建物の所在	多久市北多久町大字小侍字[illegible]782番地2

1階

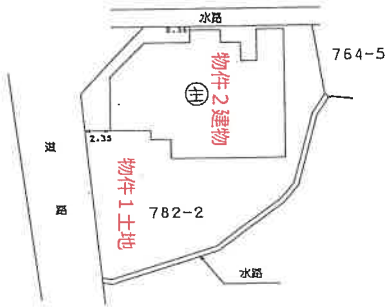


2階



求積表

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



求積表

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

作製者	[illegible]	縮尺	1/250	申請人	[illegible] 縮尺 1/500

(平成 11年 [illegible] 日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙) [illegible]

図面 2

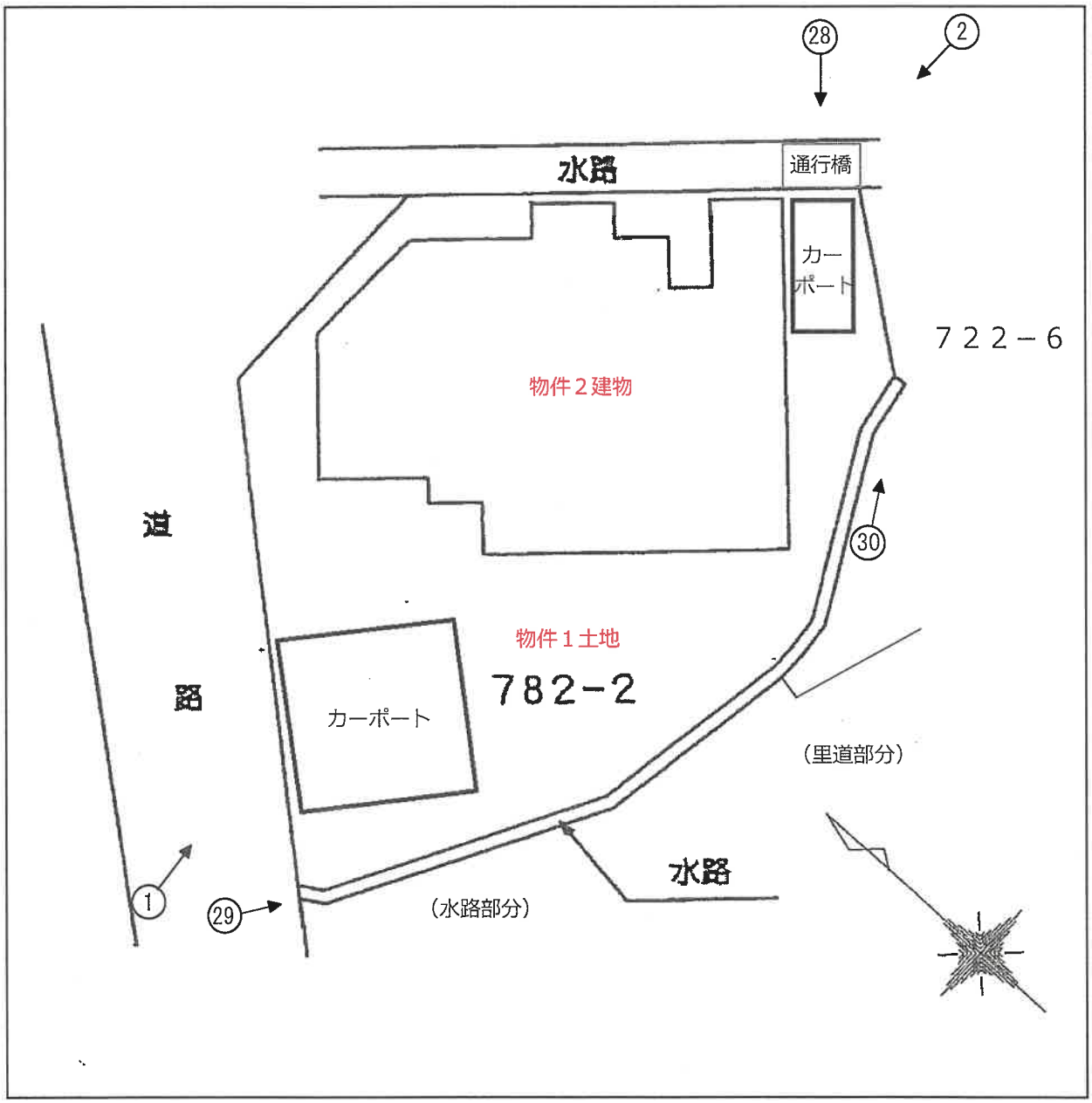
A3判をA4判に縮小

（8枚目）

請求番号：2-2

図面　3

土地建物位置関係図
（兼写真撮影位置方向図）



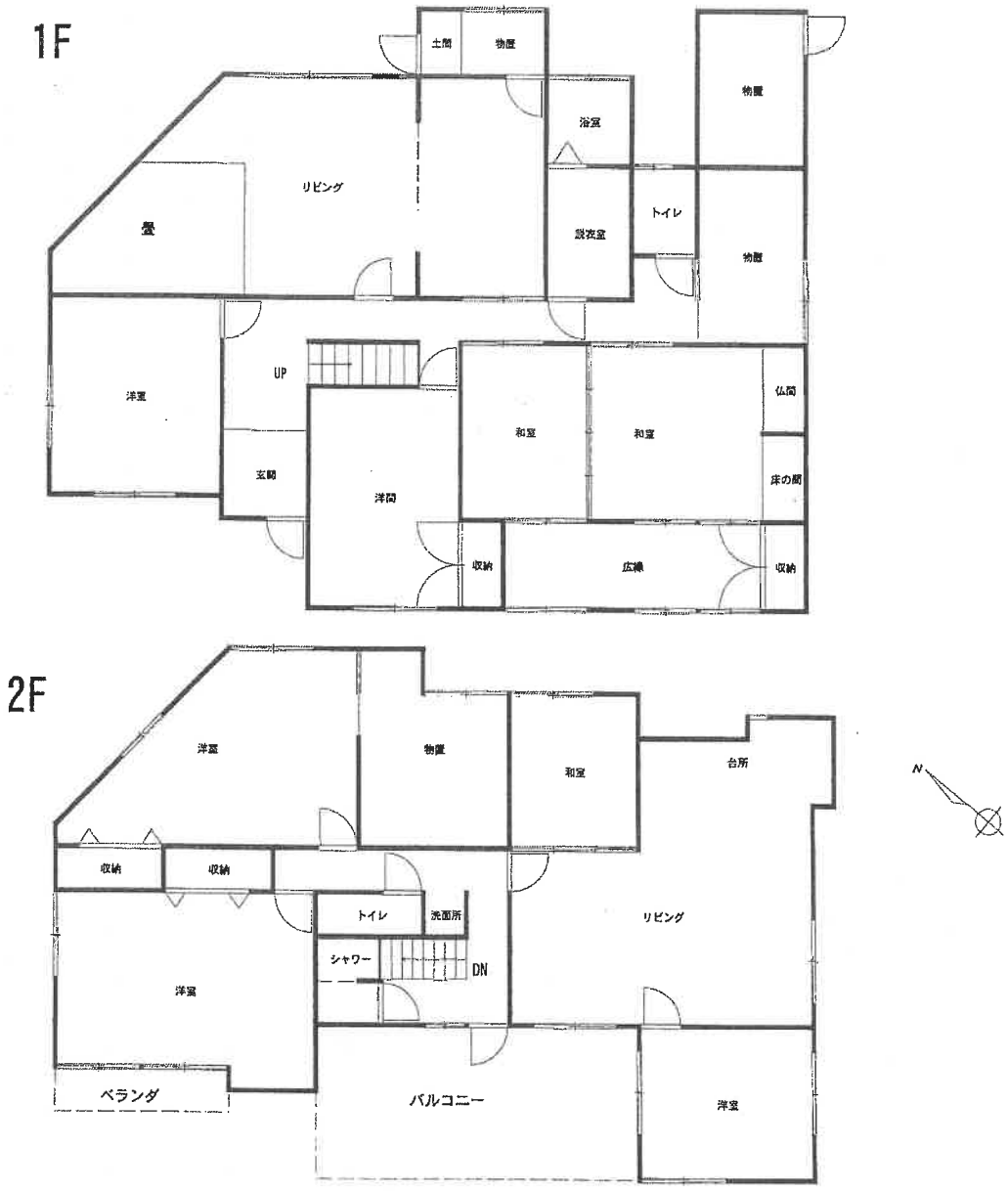
※本図は，建物等の概略位置等を示したものである。

写真撮影位置方向

図面　4

建物間取図

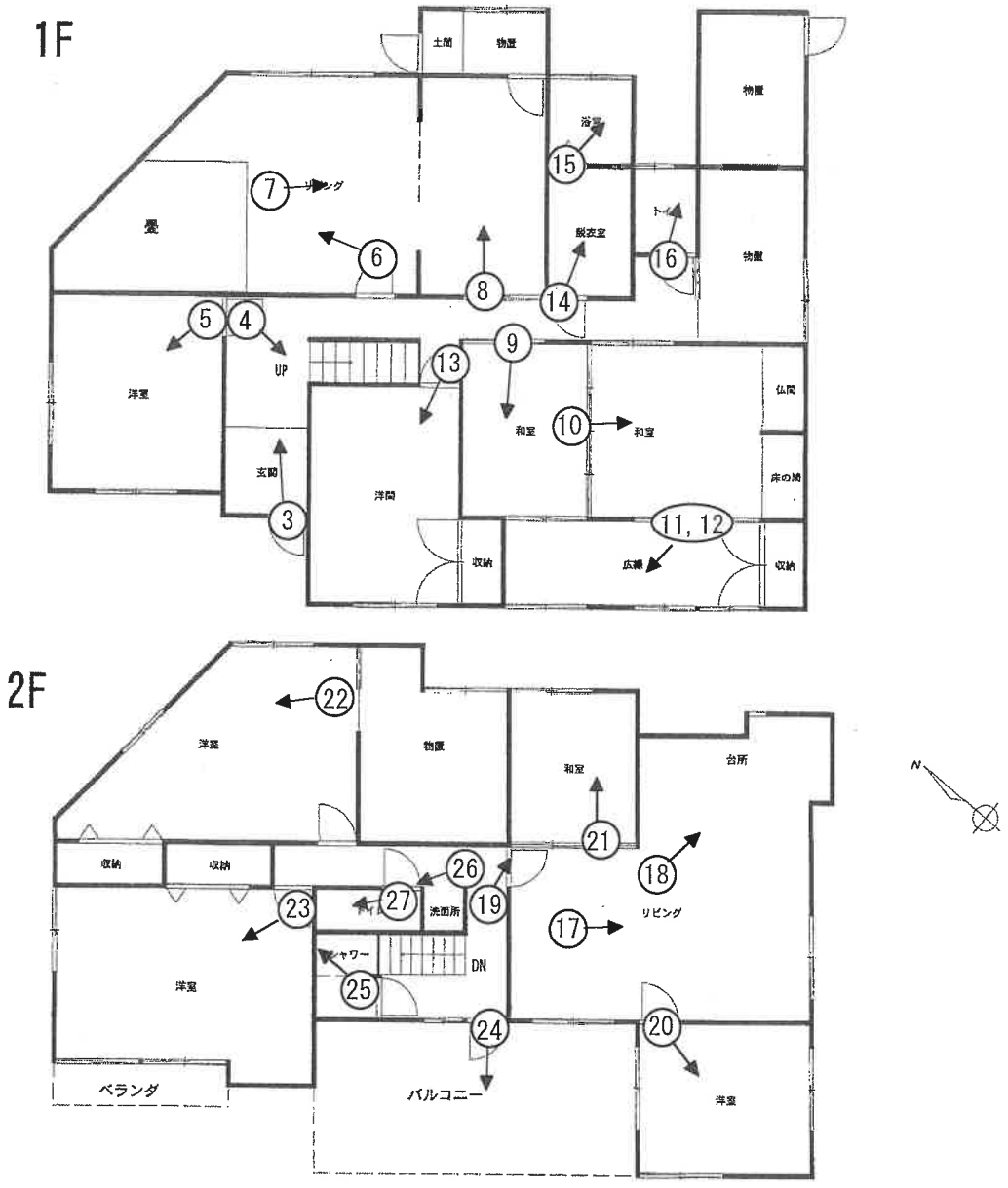
物件２建物



図面 5

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１０）



（写真１１）



（写真１２）



（写真１３）



（写真１４）



（写真１５）



（写真１６）



（写真１７）



（写真１８）



（写真１９）



（写真２０）



（写真２１）



（写真２２）



（写真２３）



（写真２４）



（写真２５）



（写真２６）



（写真２７）



（写真２８）



（写真２９）



（写真３０）



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

第１　評価額

一　括　価　格	
金 ５，３９５，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　３，１９７，０００円
物件２（建物）	金　２，１９８，０００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 地番 地目 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。

令和　8年（ケ）第　　6号

物　件　目　録

1　所　　在　　多久市北多久町大字小侍

　　地　　番　　７８２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３９０．６１平方メートル

2　所　　在　　多久市北多久町大字小侍７８２番地２

　　家屋　番号　　７８２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　１５６．１５平方メートル
　　２階　１２１．３８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、通常の費用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、土壌汚染対策法第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壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。	

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　ｺﾝｸﾘｰﾄﾌﾞ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　ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞﾎﾞｰﾄﾞ、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156.15㎡ 2階121.38㎡ 計 277.53㎡
現況用途等	階層　地上2階建て 現況用途　居宅 間取り　８＋２ＬＤＫ
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円／㎡	×	100／100	×	100／100	×	100／100	＝	20,300円／㎡

◇時点修正：年率-0.50％を補正(1-0.005÷12×11＝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)×(1+0.06)×(1-0.03)≒1

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

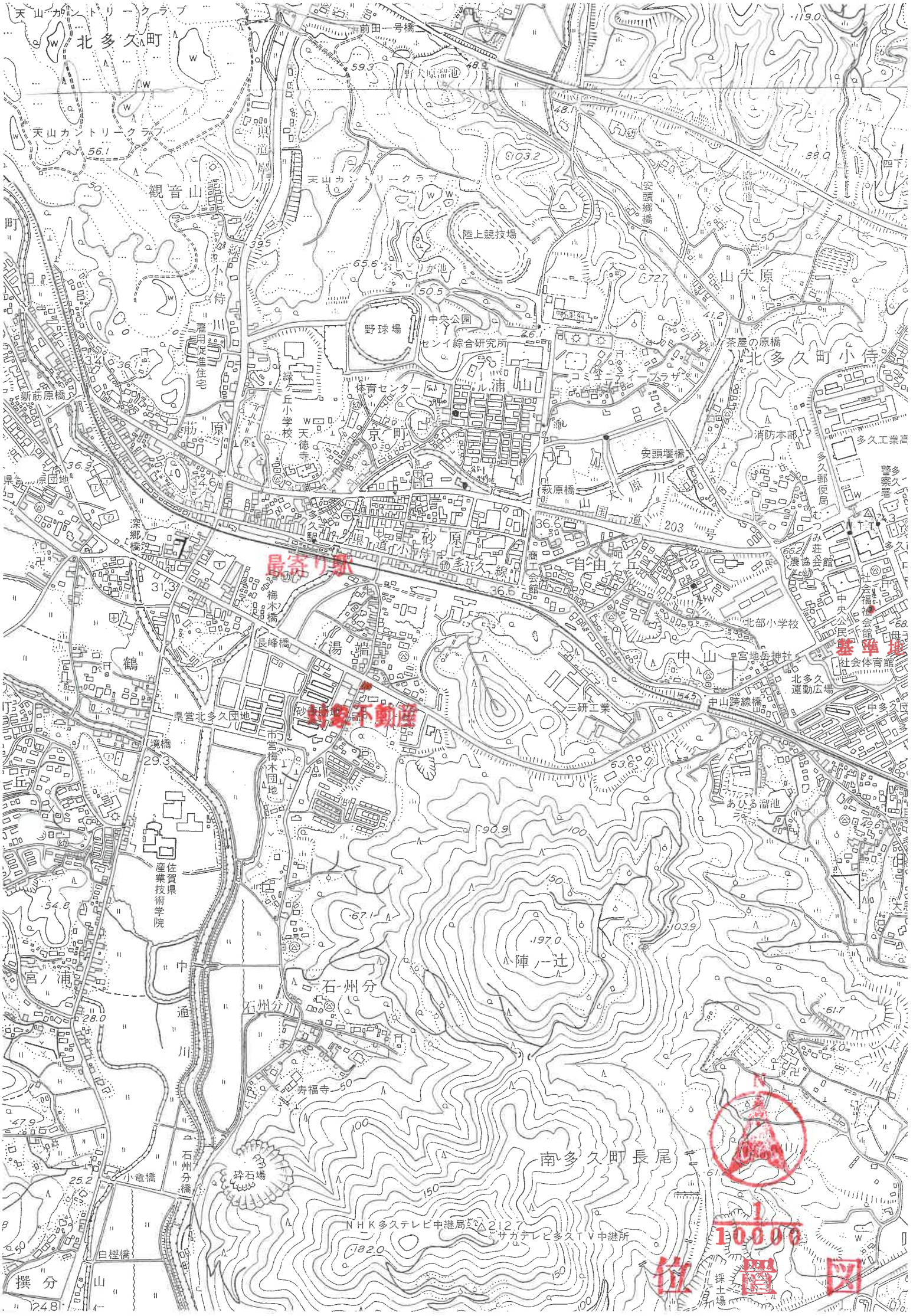
１　地価調査価格　多久(県)5-1

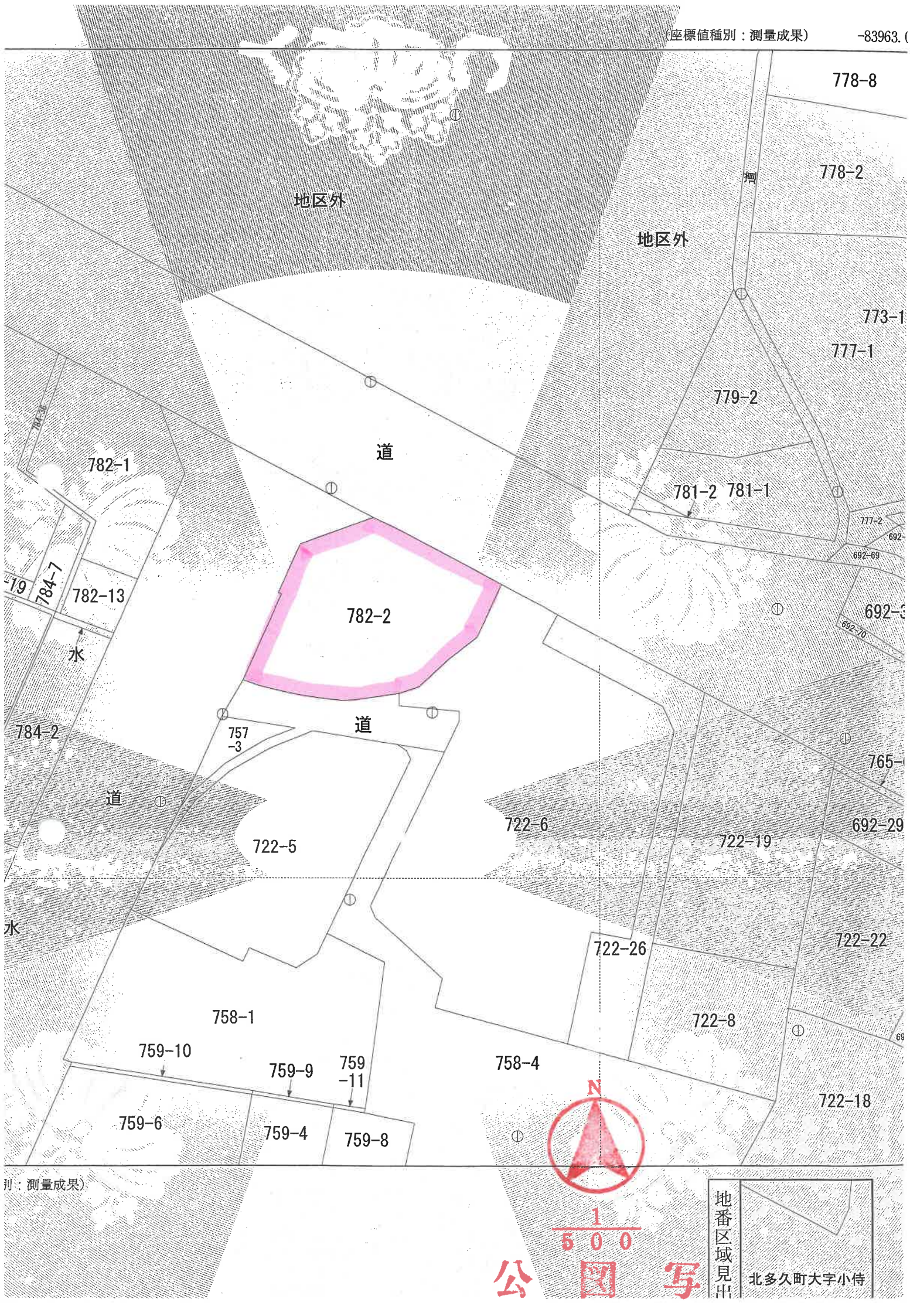
所　　在：多久市北多久町大字小侍字４５番３９
地　　目：宅地
価　　格：20,300円／㎡（対前年変動率 -0.50％）
位　　置：中多久駅北西方約６００ｍ
価格時点：令和 7年 7月 1日
地　　積：238㎡
供給処理施設：上水道・公共下水道
接面街路：南東側８ｍ県道
用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80％、容積率200％）
地域の概要：低層小売店舗等が見られる市役所に近い県道沿いの近隣商業地域

第７　附属資料

１　位置図
２　公図写
３　建物図面写

以　上


天山カントリークラブ
北多久町
前田一号橋
野犬原溜池
天山カントリークラブ
観音山
天山カントリークラブ
陸上競技場
安頭郷橋
山犬原
おしどりが池
中央公園
野球場
センイ綜合研究所
茶屋の原橋
北多久町小侍
コミュニティープラザ
体育センター
浦山
新筋原橋
緑ケ丘小学校
天徳寺
筋原
京町
消防本部
安頭堰橋
多久郵便局
警察署
萩原橋
山犬原川
山国道
203
号
深郷橋
多久駅
砂原
小侍
多久線
自由ケ丘
最寄り駅
梅木橋
長峰橋
湯端
農協会館
中央公民館
社会福祉会館
北部小学校
基準地
社会体育館
中山
宮地岳神社
北多久運動広場
三研工業
中山跨線橋
鶴
県営北多久団地
境橋
市営梅木団地
あひる溜池
佐賀県産業技術学院
陣ノ辻
197.0
宮ノ浦
中通川
石州分
石州分川
寿福寺
南多久町長尾
砕石場
小竜橋
石州分橋
白樫橋
撰分山
NHK多久テレビ中継局
サガテレビ多久TV中継所
採土場
1/10000
位置図


(座標値種別：測量成果)
-83963.(
778-8
778-2
道
地区外
地区外
773-1
777-1
779-2
道
782-1
781-2
781-1
777-2
692-
692-69
692-70
784-36
784-7
782-13
水
782-2
692-3
784-2
757
-3
道
道
765-
722-6
692-29
722-5
722-19
水
722-26
722-22
758-1
722-8
759-10
759-9
759
-11
758-4
722-18
759-6
759-4
759-8
N
(座標値種別：測量成果)
1
500
公図写
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

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。
（佐賀地方法務局管轄）
令和8年1月23日
東京法務局

登記官

建物図面 各階平面図

各階平面図

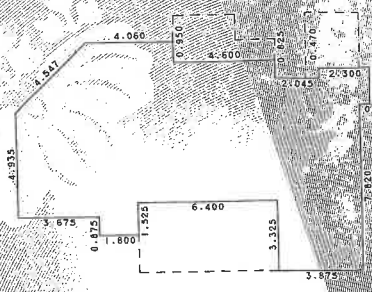
㊐昭11年7月6日登記　9C01157

家屋番号	782-2
建物の所在	多久市北多久町大字小侘782番地2

1階

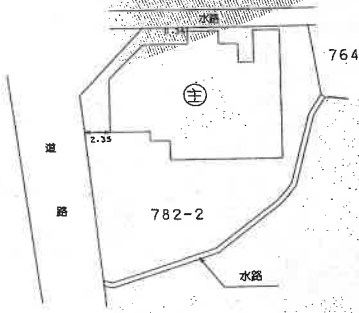


2階



求積表

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



求積表

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

作製者	多久 土地家屋調査士	縮尺	1/250	申請人		縮尺	1/500

（平成　1年　4月1日　登記作製）

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M96539