令和　８年（ケ）第　　１６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	9, 322, 000 7, 457, 600	一括	1, 864, 400	112, 809	0
1	4, 137, 000				
2	5, 185, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井

　　地　　番　　３８２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．５２平方メートル

２　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井３８２番地１１

　　家屋　番号　　３８２番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７６．７１平方メートル
　　２階　５６．８５平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月２１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】
Ｂが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

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。

令和　８年（ケ）第　　１６号

物　件　目　録

１　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井

　　地　　番　　３８２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．５２平方メートル

２　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井３８２番地１１

　　家屋　番号　　３８２番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７６．７１平方メートル
　　２階　５６．８５平方メートル

令和８年(ケ)第１６号
令和８年５月１９日受理
令和８年７月３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　　16号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井

　　地　　番　　３８２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．５２平方メートル

2　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井３８２番地１１

　　家屋　番号　　３８２番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７６．７１平方メートル
　　２階　５６．８５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（賃借人Ｂ） 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	附属の構築物等として、テラス（ウッドデッキ）がある。
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

（占有関係用〈単独〉）

占有者及び占有権原（物件　　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■賃借人
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■賃借人の妻（占有者）　■賃貸人（債務者兼所有者））の陳述／■提示文書（住宅賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権　□使用借権　□
占有開始時期		令和　６年　４月　１日
最初の契約等	契約日	令和　６年　３月２８日
	期間	令和　６年　４月　１日から　■令和　８年　３月３１日まで　２年間 □期間の定めなし
更新の種別		□合意更新　■自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	令和　８年　４月　１日から　■令和１０年　３月３１日まで　２年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	借主	■占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		毎月　金７０，０００円（毎月　末日限り　翌月分支払） □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		■ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

執行官の意見	■上記のとおり　□下記のとおり　□「執行官の意見」のとおり

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」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Ａ	1　本件物件２建物は賃貸しており、賃借人Ｂ家族が居住しています。 2　物件２建物は、登記記録にあるとおり、平成２６年７月に新築しています。その後、増築等はしていません。 　カーポートとテラス（ウッドデッキ）は、建物建築後すぐ、外構を工事する前に設置しています。 3　水道は、市の上水道を使用しています。井戸はありません。 　下水道は、公共ますは設置されていますが、浄化槽を設置した直後であったため、接続していません。 　オール電化にしています。 4　境界については、いずれもブロックがあります。 5　賃借人Ｂの妻は、私の娘ですが、宅建業者を介して契約しており、賃料についてもきちんと受け取っています。 　令和５年１２月までは同居していましたが、令和５年１２月に私が現住所地に転居したため、賃貸借契約をしたほうがよいと考えて、正式に契約を締結しています。
■賃借人Ｂの妻	1　本件物件２は、私達家族が賃貸して居住しています。 　契約内容は、契約書のとおりです（契約書を提示）。 2　物件２建物の不具合としては、特に気付くことはありません。
■佐賀市上下水道局 担当者	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。
■佐賀東部水道企業団 担当者	物件１土地には、南側の市道から、物件１土地南西端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）。

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土地は、南側を市道（坂井西１号線、幅員約５．４ｍ、地番 ３８２番１４（地目 公衆用道路、地積 １４８㎡、所有者 佐賀市））に、東側を市道（坂井西支線１号線、幅員約４．１ｍ）に接し、その余を私有地に接している。

【境界】

物件１土地と、周囲の私有地等との境界付近について、いずれもコンクリートブロックがある。

【その他】

１　附属の構築物等として、カーポートがある（写真３）。

２　本件物件は市街化調整区域に含まれるが、評価人の調査によれば、都市計画法４３条１項の許可を受けているとのことである。

■物件２建物の状況等

【利用状況等】

物件２建物は、賃借人Ｂ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、登記記録上平成２６年７月に新築され、その後、増改築はしていないとのことである。

附属の構築物等として、テラス（ウッドデッキ）がある（写真４）。

【不具合等】

物件２建物は、新築後１２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。

【その他】

債務者兼所有者Ａと賃借人Ｂとの間に、Ｂの妻がＡの娘という人的関係があり、賃借権の成立を否定する余地もあるが、住民票によれば、Ａは令和５年１２月に本件物件から転居し、その後の令和６年３月に賃貸借契約が締結されていることから、形式的には整っており、また、実質的にも、本件物件内ではＢが独立した生計を立てていることが認められることから、売却条件としては、賃貸借契約が成立しているとすることが相当と思われる。

（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5月22日（金） 15:00 ― 15:20	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） 10:40 ― 10:50	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所へ郵送） 登記事項要約書交付申請・受領
8年5月25日（月） 15:10 ― 15:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
8年5月25日（月） 16:50 ― 17:00	執行官室	債務者兼所有者住所へ、調査立会依頼書送付
8年6月9日（火） 9:50 ― 11:05	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 債務者兼所有者及び賃借人の妻と面談 （評価人同行）
8年7月3日（金） 14:55 ― 15:00	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取
8年7月3日（金） 15:20 ― 15:30	佐賀市上下水道局 （佐賀市若宮３丁目）	下水道に関する調査
8年7月3日（金） 15:35 ― 15:45	佐賀東部水道企業団 （佐賀市兵庫町西渕）	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



地番区域見出	川副町大字南里

請求部分	所在	佐賀市川副町大字南里字坂井				地番	382番11		
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	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成26年12月1日	補記事項			

A３判をＡ４判に縮小

番号：27-1
(1/1)

登記年月日：平成25年5月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地番	382番1，382番10 ないし382番14
土地の所在	佐賀市川副町大字南里字坂井

地積測量図

求積表

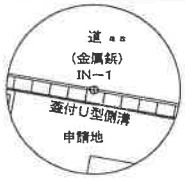
地番	Ⓐ 382－1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK24	23479.391	－63919.889	713796.965791	33.21
KK26	23474.482	－63887.043	830832.341426	14.70
KK21	23488.962	－63884.496	121038.621186	15.04
KK17	23503.779	－63881.890	－707369.732784	33.20
5	23509.511	－63914.592	－835857.154094	16.46
K4	23493.294	－63917.444	－124443.978318	14.11
		合計	－2002.936793	
		合計面積	1001.4683965	
		地積	1001.46 ㎡	

地番	Ⓑ 382－10			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK22	23486.106	－63868.144	335780.857482	17.15
KK23	23483.154	－63851.243	433217.224992	13.04
34	23496.108	－63849.698	－4182.307224	2.91
K6	23498.464	－63851.421	－253712.915808	9.20
36	23500.029	－63860.493	－331796.909451	5.12
KK18	23500.914	－63865.540	－179805.493014	15.03
		合計	－499.543023	
		合計面積	249.7715115	
		地積	249.77 ㎡	

地番	Ⓒ 382－11			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK27	23472.028	－63870.620	307413.150716	15.74
KK28	23469.702	－63855.047	421914.832854	3.00
KK29	23471.505	－63852.643	89285.605020	11.73
KK23	23483.154	－63851.243	－364012.370154	17.15
KK22	23486.106	－63868.144	－455090.275962	14.29
		合計	－489.057526	
		合計面積	244.5287630	
		地積	244.52 ㎡	

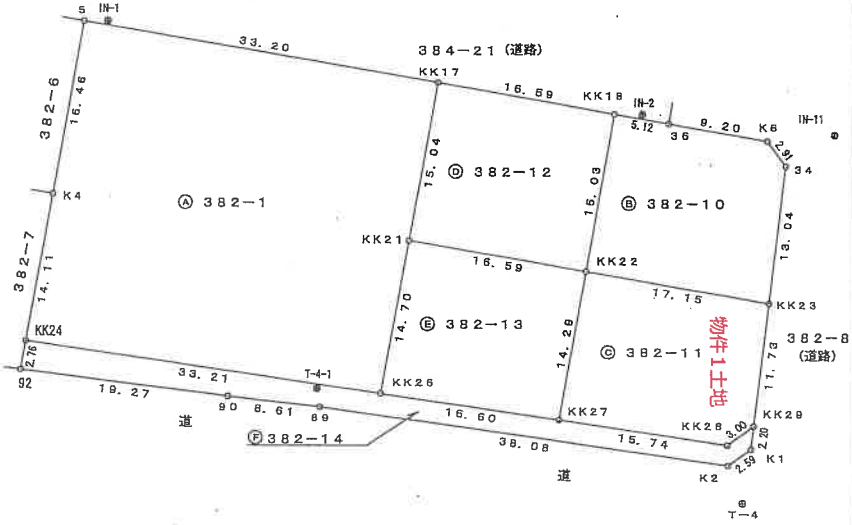
地番	Ⓓ 382－12			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK21	23488.962	－63884.496	322879.271652	16.59
KK22	23486.106	－63868.144	445202.625336	15.03
KK18	23500.914	－63865.540	－323043.563844	16.59
KK17	23503.779	－63881.890	－445537.634724	15.04
		合計	－499.301580	
		合計面積	249.6507900	
		地積	249.65 ㎡	

引照点詳細図ＩＮ－１



引照点詳細図ＩＮ－２

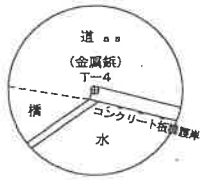




引照点詳細図Ｔ－４－１



引照点詳細図Ｔ－４



引照点詳細図ＩＮ－１１



作成者		5月 8日作成）	申請人		縮尺	1／500

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

（ 7 枚目 ）

A3判をA4判に縮小

図面 2

請求番号：27-2

(1/4)

A

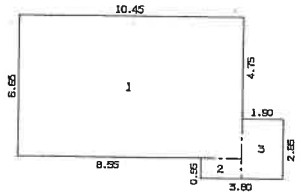
登記年月日：平成26年7月8日

各階平面図

家屋番号	382番11
建物の所在	佐賀市川副町大字南里字坂井　382番地11

建物図面
~~各階平面図~~

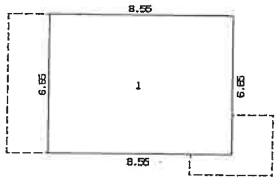
1階



求積表

1	10.45 X 6.65	=	69.4925
2	0.95 X 1.90	=	1.8050
3	1.90 X 2.85	=	5.4150
計			76.7125
床面積			76.71 ㎡

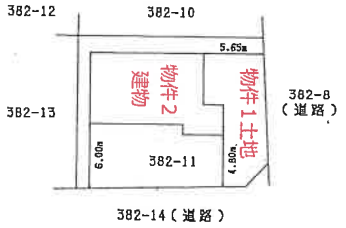
2階



求積表

1	8.55 X 6.65	=	56.8575
計			56.8575
床面積			56.85 ㎡





作成者	[redacted] 7月 8日作成)	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

図面 3

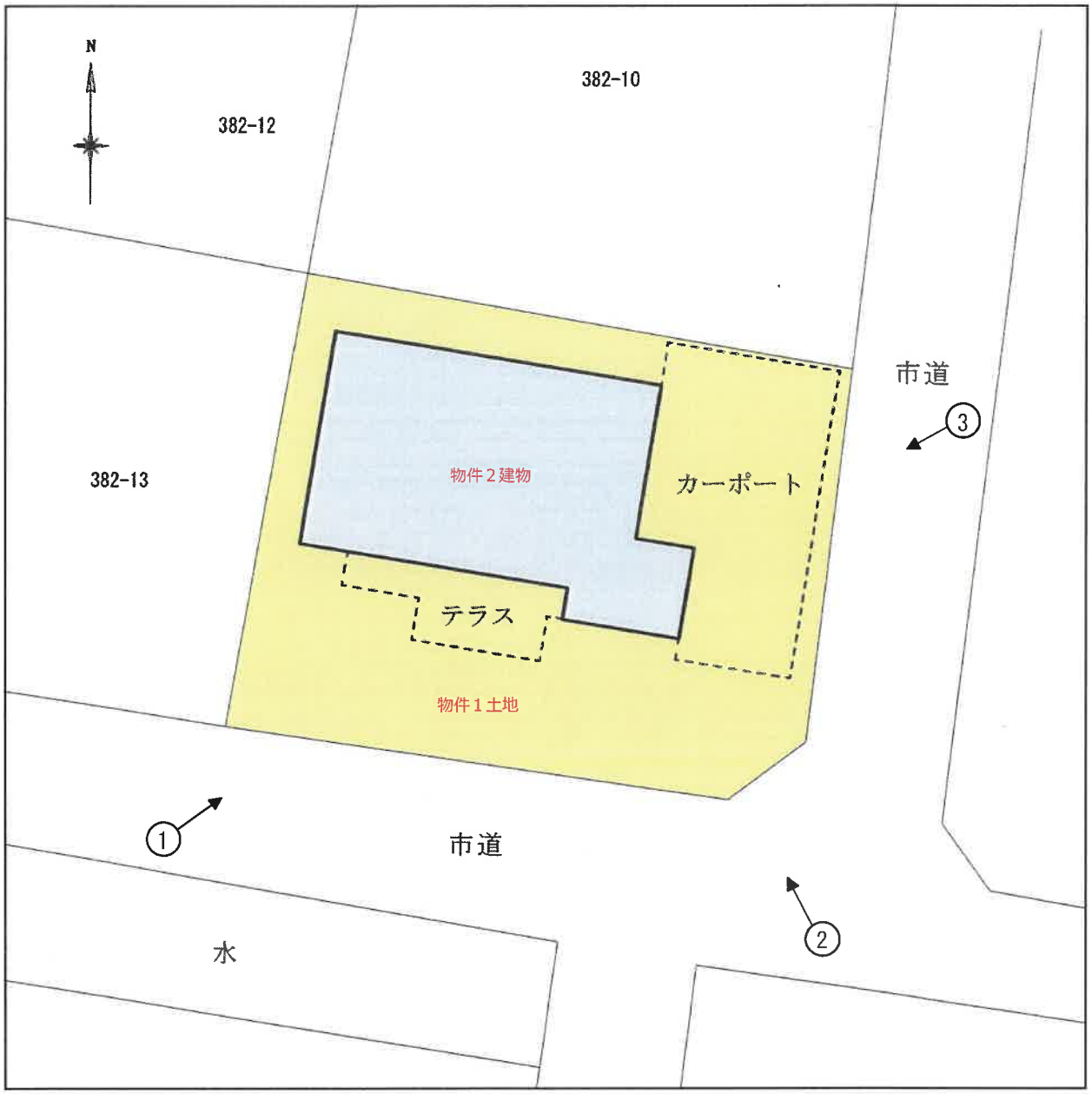
（8 枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：27-3

図面　4

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。

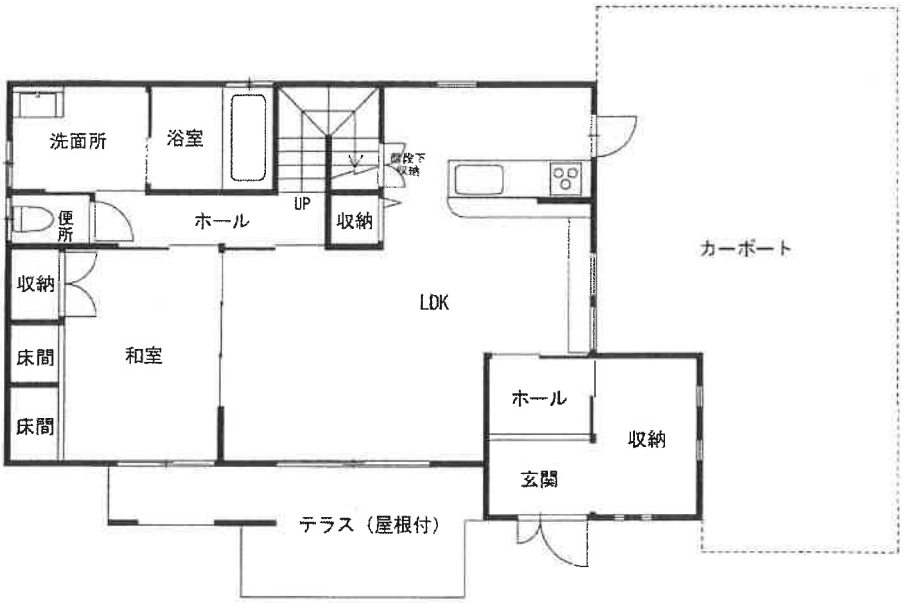
写真撮影位置方向

図面　5

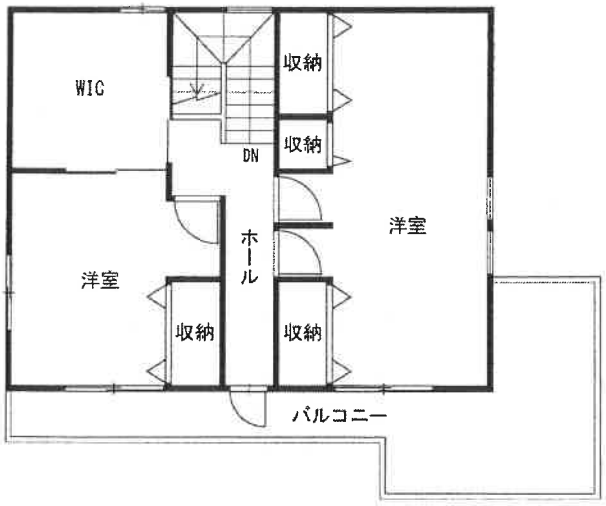
建物間取図

物件２建物

１階



２階



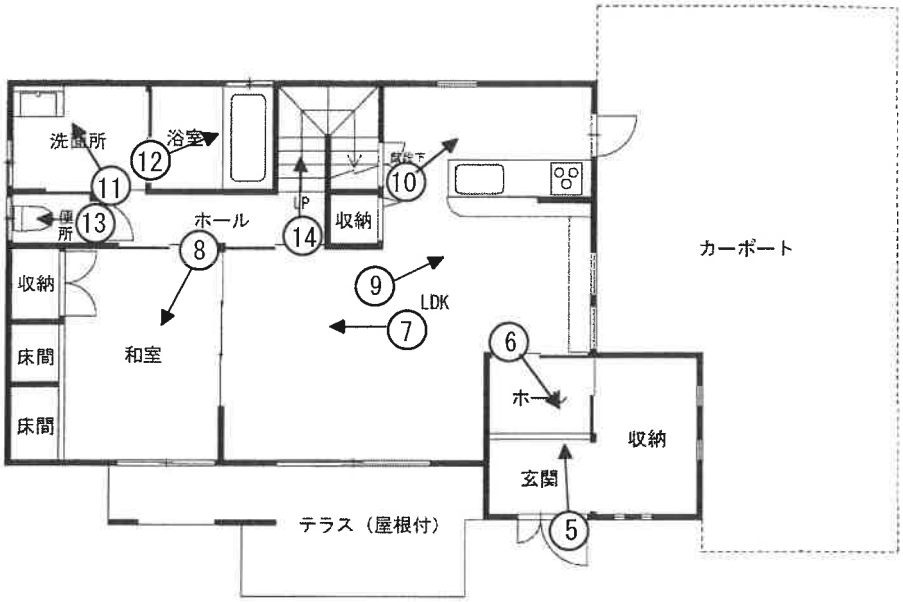


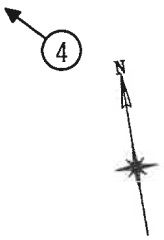
図面　6

写真撮影位置方向図

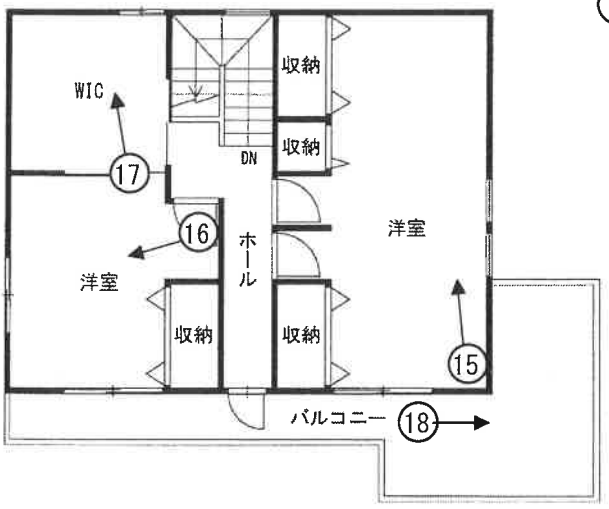
物件２建物

１階





２階



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）



令和８年（ケ）第　16　号
令和８年６月９日　現地調査
令和８年７月３日　評　　価

佐賀地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　清　原　雅　利
（ SKK 第 26008 号 ）

第１　評価額

一　括　価　格	
金 9,322,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 4,137,000 円
物件２（建物）	金 5,185,000 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 家屋番号 種類 構造 床面積	次頁物件目録記載のとおり。	
番号	特記事項		
	特にない。		

＊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。

令和　8年（ケ）第　　16号

物　件　目　録

1　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井

　　地　　番　　３８２番１１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２４４．５２平方メートル

2　所　　在　　佐賀市川副町大字南里字坂井３８２番地１１

　　家屋　番号　　３８２番１１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　７６．７１平方メートル
　　2階　５６．８５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	JR長崎本線「佐賀」駅の南方・道路距離約7km 最寄バス停「坂井」の南西方・道路距離約260m（徒歩約4分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、佐賀市役所本庁の南方約5.7km圏内（直線距離）に位置する。主要地方道佐賀川副線西側背後の住宅地域内に存し、地域内では低層一般住宅が建ち並ぶ。	
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	市街化調整区域
	用途地域	用途指定なし
	建蔽率	60%（指定）
	容積率	100%（指定）
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	地積	244.52㎡
	間口・奥行	約18m・約14.3m（最深部）
	形状	長方形
	地勢	平坦地
	その他	角地
接面道路の状況	①南側で幅員約5.4m舗装市道（坂井西１号線、建築基準法42条1項1号）に0m～0.2m高く接面する。 ②東側で幅員約4.1m舗装市道（坂井西支線１号線、建築基準法42条1項1号）に0m～0.2m高く接面する。	
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（建物まで接続済み） ガス配管　なし 下水道　あり（建物へは未接続） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特記事項	① 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壌汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壌汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ③ 登記内容等から、市街化調整区域における線引き前からの宅地（既存宅地）に該当するものと判断される。	

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）	平成26年7月8日新築
	経過年数	約　12　年
	経済的残存耐用年数	13年
仕　　様	構　　造	木造瓦葺２階建
	屋　　根	瓦
	外　　壁	サイディング等
	内　　壁	クロス等
	天　　井	クロス等
	床	フローリング、畳、塩ビ系床材等
	設　　備	電気、給排水、衛生、換気、ヒートポンプ給湯機等
	そ の 他	汚水処理は浄化槽による。
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	「現況調査報告書」添付資料「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	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	① 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。 ② 建物設備については、その動作を確認できないため、正常動作の可否等は不明である。 ③ 物件２建物南側に屋根付のテラス、東側にカーポートが設置されている。いずれも独立した市場価値は認められない。 ④ 建築計画概要書によれば、物件２は都市計画法43条1項の建築行為許可を得ている。また、建築指導課における聴取によれば、当該許可の基準は、同条2項により適用される同法34条12号（既存宅地）に準じたものであるとのこと。	

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）

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	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	28,500	1.06	244.52	1.00	7,387,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　佐賀-13

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
26,500 円／㎡	×	102.0 ／ 100	×	100 ／ 100	×	100 ／ 95	＝	28,500 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇ 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 ： 必要なし。

◇ 地 域 格 差 ： 街路条件（幅員-1%）、交通・接近条件（商業施設等への接近性-4%）

街路条件		交通・接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
0.99	×	0.96	×	1.00	×	1.00	＝	0.95

イ　個 別 格 差 ： 画地条件（方位＋3%、角地＋3%）

方位		角地		個別格差
1.03	×	1.03	＝	1.06

ウ　地　　積 ： 登記数量による。

エ　建 付 減 価 ： 必要なし。

(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。

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） ア×イ×ウ
2	185,000	133.56	0.24	5,930,000

イ　現況延床面積　：登記数量による。

ウ　現　価　率　：耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用して求めた現価率を基本とし、これに観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.24 \times 1.00 = 0.24$

R　：残価率　5%

n　：経過年数　12年

N　：経済的全耐用年数　25年

q　：観察減価法による補正率　0%　概ね経年相応と判断

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求めた。

(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
1	7,387,000	0.20	法定地上権	1,477,000

イ　土地利用権等割合　：　物件２のために、物件１において法定地上権が成立すると判定し、その割合を上記のとおり査定した。

(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) （ア±イ）×ウ×エ×オ
1	7,387,000	－　1,477,000		1.00	0.70	4,137,000
2	5,930,000	＋　1,477,000	1.00	1.00	0.70	5,185,000
					一括価格（合計）	9,322,000

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　：　「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

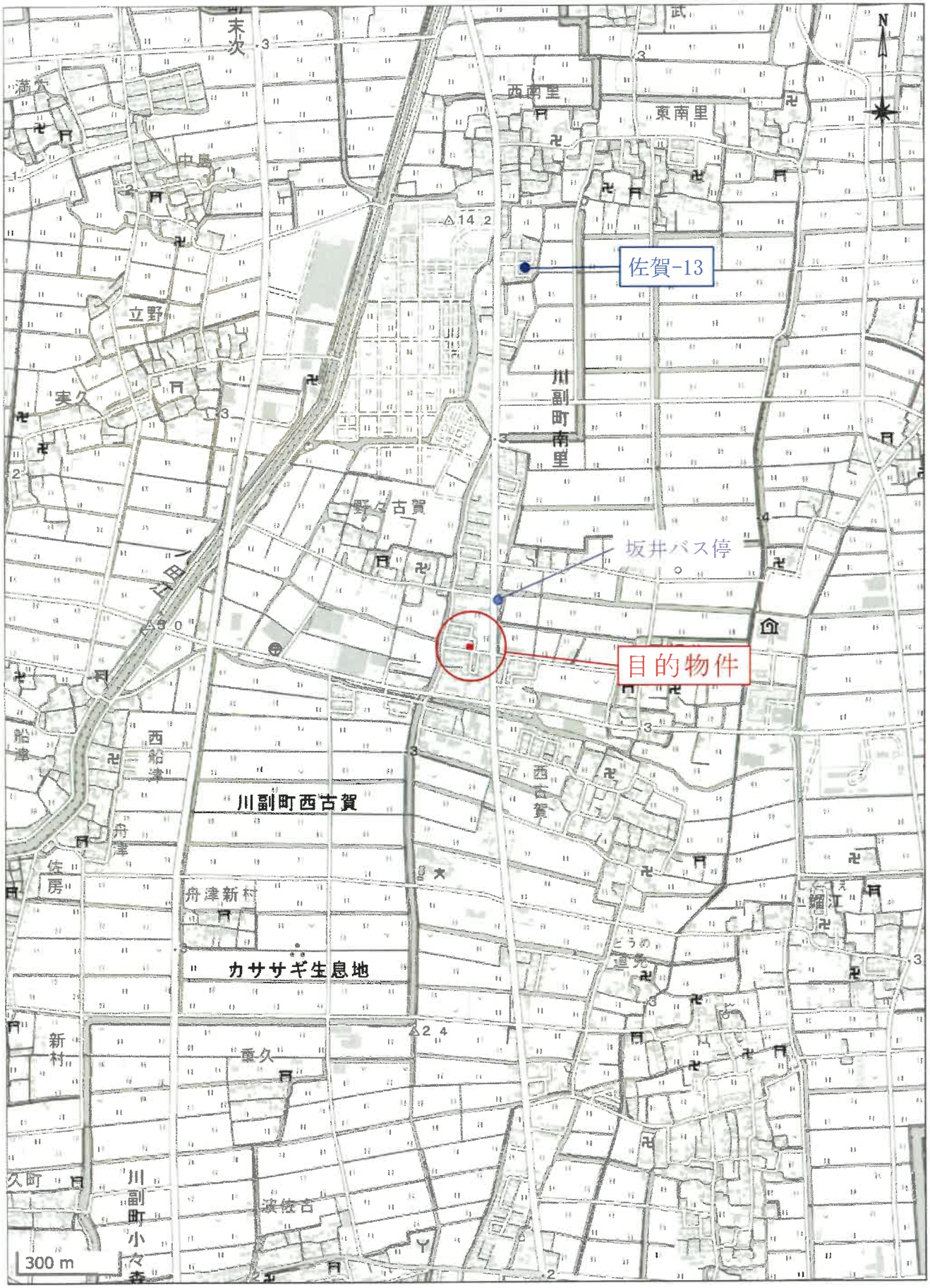
地価公示価格　（ 佐賀-13 ）
所　　在　佐賀市川副町大字南里字一本杉1157番21
価　　格 ： 26,500円／㎡
位　　置 ： JR長崎本線「佐賀」駅の南方道路距離約5.5kmに位置する。
価 格 時 点 ： 令和8年1月1日
道 路 の 状 況 ： 北側幅員約5m舗装市道
地　　積 ： 209㎡
供給処理施設 ： 水道、下水
用 途 指 定 等 ： 市街化調整区域
　　用途指定なし（指定建蔽率60%、指定容積率100%）
地 域 の 概 要 ： 中規模一般住宅が建ち並ぶ県道背後の住宅地域

第７　附属資料

位置図
不動産登記法14条1項地図写
地積測量図写
建物図面・各階平面図写

以　上

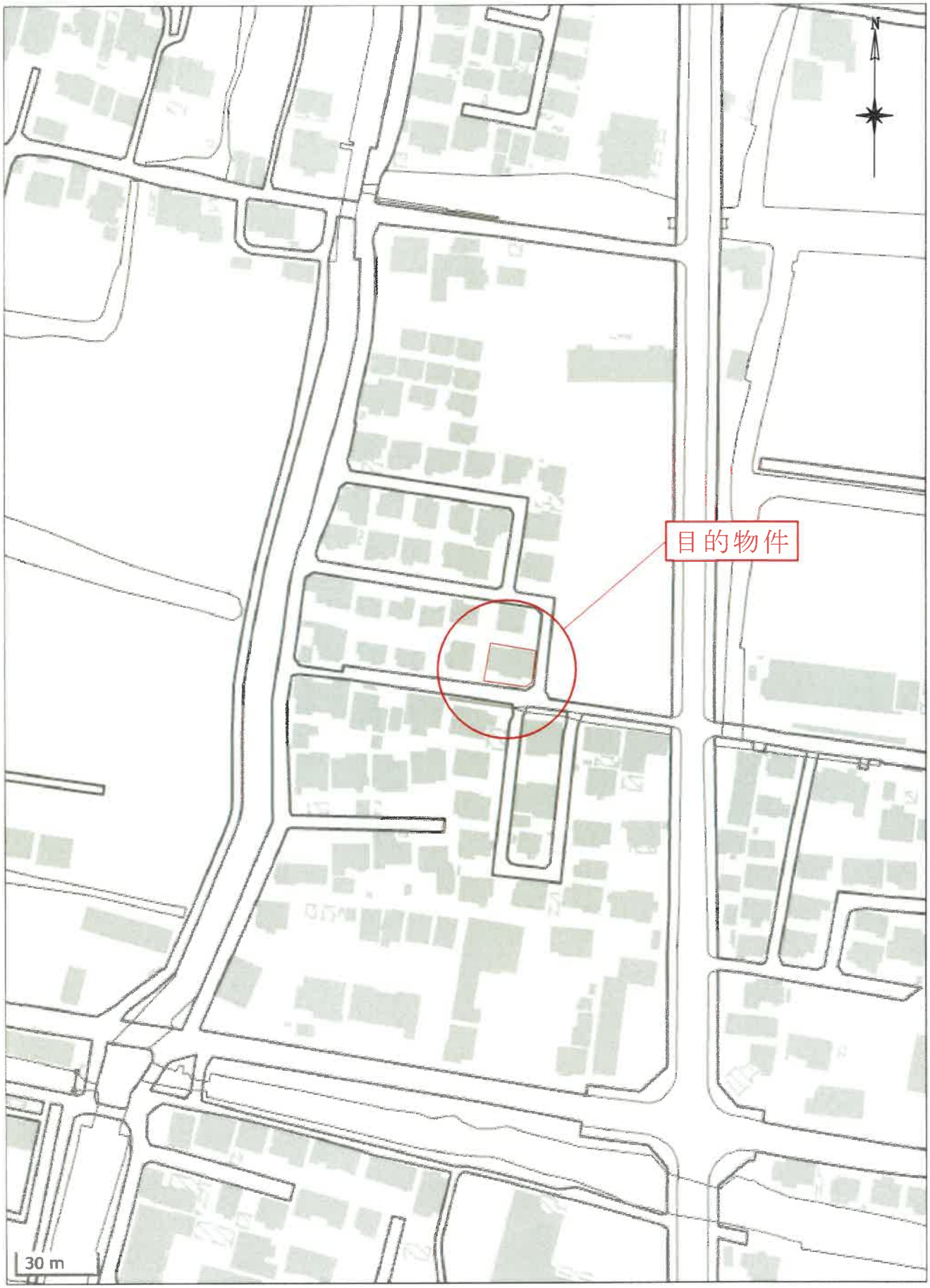
地理院地図
GSI Maps



国土地理院「電子地形図（タイル）」を加工して作成

位置図

地理院地図
GSI Maps



国土地理院「電子地形図（タイル）」を加工して作成

位置図

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています



地番区域見出	川副町大字南里

請求部分	所在	佐賀市川副町大字南里字坂井		地番	382番11		
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	平成25年3月			備付年月日(原図)	平成26年12月1日	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。

（佐賀地方法務局管轄）

令和8年2月2日

東京法務局

地図整理番号：M96833　　登記官 [redacted]

(1/1)

14条1項地図写

登記年月日：平成25年5月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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2月2日　東京法務局

地積測量図

地番	382番1，382番10ないし382番14
土地の所在	佐賀市川副町大字南里字坂井

求積表

地番	Ⓐ 382－1			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK24	23479.391	－63919.889	712796.965791	33.21
KK26	23473.482	－63887.043	930832.341425	14.70
KK21	23488.982	－63884.496	121038.521186	15.04
KK17	23503.779	－63881.890	－707369.732784	33.20
5	23509.511	－63914.592	－935857.154094	16.46
K4	23493.294	－63917.444	－124443.978318	14.11
		合計	－2002.936793	
		合計面積	1001.4683965	
		地積	1001.46 ㎡	

地番	Ⓑ 382－10			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK22	23486.106	－63868.143	335780.857482	17.15
KK23	23483.154	－63851.243	433217.224992	13.04
34	23498.108	－63848.696	－4182.307224	2.91
K6	23498.464	－63851.421	－253712.915808	9.20
35	23500.029	－63860.493	－331796.909451	5.12
KK18	23500.914	－63865.540	－179805.493014	15.02
		合計	－499.543023	
		合計面積	249.7715115	
		地積	249.77 ㎡	

地番	Ⓒ 382－11			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK27	23472.028	－63870.620	307413.150716	15.74
KK28	23469.702	－63855.017	421914.832854	3.00
KK29	23471.505	－63852.643	89285.605020	11.73
KK33	23483.154	－63851.243	－364012.370154	17.15
KK22	23486.106	－63868.144	－465090.275962	14.29
		合計	－489.057526	
		合計面積	244.5287630	
		地積	244.52 ㎡	

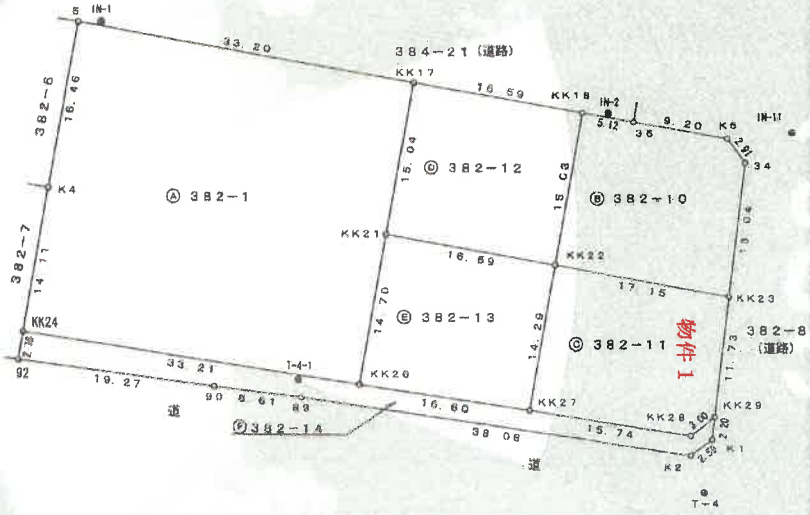
地番	Ⓓ 382－12			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1－Yn－1)	距離
KK21	23488.982	－63884.496	322879.271652	15.99
KK22	23486.106	－63868.144	445202.625336	15.03
KK33	23600.914	－63865.540	－323043.563634	16.59
KK17	23503.779	－63881.890	－445537.834724	15.04
		合計	－499.301580	
		合計面積	249.6507900	
		地積	249.65 ㎡	

引照点詳細図ＩＮ－１



引照点詳細図ＩＮ－２

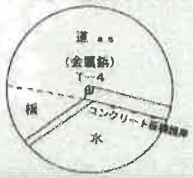




引照点詳細図Ｔ－４－１



引照点詳細図Ｔ－４



引照点詳細図ＩＮ－１１



作成者 [redacted]

申請人 [redacted]

縮尺 1／500

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています

地積測量図写

地図整理番号：M96834　(1/4)

A

登記年月日：平成26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書面である。
（佐賀地方法務局管轄）
令和8年2月2日　東京法務局
登記官

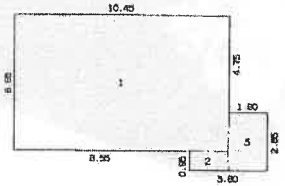
建物図面・各階平面図写

建物図面
各階平面図

家屋番号	382番11
建物の所在	佐賀市川副町大字南里字坂井　382番地11

各階平面図

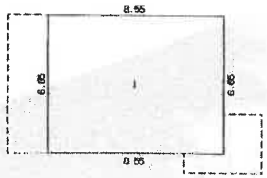
1階



求積表

1	10.45 × 6.65	=	69.4925
2	0.95 × 1.90	=	1.8050
3	1.90 × 2.85	=	5.4150
計			76.7125
床面積			76.71 ㎡

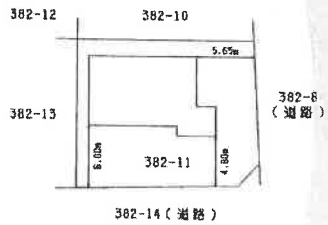
2階



求積表

1	8.55 × 6.65	=	56.8575
計			56.8575
床面積			56.85 ㎡





作成者	[redacted]	縮尺	1／250

（佐賀県土地家屋調査士会用紙）

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地図整理番号：M96835