

## 期間入札の公告

令和 7年 3月25日  
 佐賀地方裁判所民事部  
 裁判所書記官 高田 翔太

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 7年 4月10日から<br>令和 7年 4月17日まで   |
| 開札期日  | 日 時 令和 7年 4月24日 午前10時00分<br>場 所 佐賀地方裁判所売却場   |
| 売却決定<br>期日  | 日 時 令和 7年 5月13日 午前 9時50分<br>場 所 佐賀地方裁判所民事部   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法  | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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 7年 3月25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)<br>買受可能価額 (円) | 一括<br>売却 | 買受申出保証額 (円) | 令和6年度     |           |
|------|--------------------------|----------|-------------|-----------|-----------|
|      |                          |          |             | 固定資産税 (円) | 都市計画税 (円) |
| 1,2  | 4,279,000<br>3,423,200   | 一括       | 855,800     | 52,009    | 0         |
| 1    | 2,349,000                |          |             |           |           |
| 2    | 1,930,000                |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |
| 備考   |                          |          |             |           |           |
|      |                          |          |             |           |           |



## 物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路        |
|   | 地 番   | 794番1                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 298.96平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路 794番地1 |
|   | 家屋 番号 | 794番1                  |
|   | 種 類   | 事務所                    |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積 | 92.21平方メートル            |



## 物 件 明 細 書

令和 6年12月17日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

- 
- 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  
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   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路        |
|   | 地 番   | 794番1                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 298.96平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路 794番地1 |
|   | 家屋 番号 | 794番1                  |
|   | 種 類   | 事務所                    |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積 | 92.21平方メートル            |



令和6年(ケ)第34号  
令和6年10月9日受理  
令和6年11月12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   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路        |
|   | 地 番   | 794番1                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 298.96平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路 794番地1 |
|   | 家屋 番号 | 794番1                  |
|   | 種 類   | 事務所                    |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 面 積 | 92.21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)   |
| <b>土地</b>      |   |
| 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<br>■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<br>□                                    |
| 占有者及び占有状況      | ■土地所有者 □その他の者<br>上記の者が下記建物を所有し、占有している<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)   |
| その他の事項         | 附属の構築物等として、カーポート(大型)がある。<br>屋根に設置されている太陽光パネル等については、執行官の意見(5枚目)のとおり。                           |
| <b>建物</b>      |   |
| 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。<br>□公簿上の記載と次の点異なる(□主である建物 □附属建物)<br>□種類:<br>□構造:<br>□床面積:                    |
| 物件目録にない附属建物    | ■ない<br>□ある { 種類:<br>構造:<br>床面積:   |
| 占有者及び占有状況      | ■建物所有者 □その他の者<br>上記の者が本建物を居宅として占有している。<br>□「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<br>□ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)   |
| その他の事項         | 附属の構築物等と思われるものとしてスチール製物置及びコンテナがある。ただし、周囲が雑草で覆われて、付近に近寄ることができなかつたため(写真8)、内部及び詳細を確認することができなかつた。 |
| 執行官保管の仮処分      | ■ない [ 地方裁判所 平成 年( )第 号<br>□ある [ 保管開始日 平成 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<br>(当事者等との関係)            | 陳述内容等   |
| ■佐賀市役所<br>都市政策課<br>道路管理課 担当者 | 1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（市街化調整区域）です。<br>2 物件1土地が北側で接する道路は、市道（小路草木田1号線）であり、東側で接する道路は、市道（草木田3号線）です。          |
| ■佐賀市上下水道局<br>担当者             | 1 物件1土地付近は下水道の供用区域で、物件1土地の北西端付近に公共ますが設置されています。負担金は納付済みです。<br>2 物件1土地には、北側の市道から、物件1土地北西端付近に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1-1）、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、北側を市道（小路草木田1号線、幅員約4.2m、地番2461番（地目公衆用道路、地積1413㎡、所有者（旧）建設省））に、東側を市道（草木田3号線、幅員約4.3m、地番2461番（北側と同じ））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は、いずれもブロック塀がある（写真11、12）。

#### 【その他】

本件物件は長期間放置された状態と思われ、物件1土地には雑草が生い茂っており、大部分に立ち入ることができなくなっている状態であり（写真1、8）、雑草が南側隣地（地番794番6）や、道路その他の隣地にはみ出している（写真11、12）。

この状態からすると、少なくとも1年半程度以上は放置された状態と思われ、物件1土地の大部分につき状態を確認することはできなかった。また、南側に、スチール製物置及びコンテナがあるが、雑草により近寄ることができなかったため、内部及び詳細を確認することができなかった。

## 執行官の意見

### ■ 物件2建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件2建物内には、多少の資材等が置かれているのみで、債務者兼所有者会社名を示すようなものは見当たらなかったが、事務所としては長期間使用されていない状態であって、第三者の占有の形跡も認められないことから、債務者兼所有者会社が空事務所状態で占有していると思われる。

#### 【増改築、附属建物等】

物件2建物は、登記記録上平成18年9月に新築され、その後の増改築の詳細は不明であるものの、建物図面（図面3）と変更はないようであることから、増築はされていないようである。

ただし、建物内部につき、部屋を仕分ける壁が一部変更されているようである。

また、物件2主である建物の屋根及び附属の構築物（大型カーポート）の屋根に、太陽光パネルが設置されている。これらは、本件債務者兼所有者会社が所有権を取得した令和元年7月以降に設置等されたものようである。

#### 【不具合等】

物件2建物は、新築後18年程度経過しており、経年に伴う劣化はあるものの、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。

なお、原因等は不明であるが、カーポート（大型）の支柱に、コンクリート礫のようなものが盛り上がって固まったような状態になっている（写真10）。

#### 【その他】

主である建物及び設置されているカーポート（大型）の屋根には太陽光パネルが設置されている。これらの設置者等につき、債務者兼所有者会社代表者等から陳述を得られなかったため、詳細は不明である。

債務者兼所有者会社の登記記録によると、目的の1番目に、「太陽光発電システム並びに省エネルギー装置及び機器の販売、設置、施工、管理及び保守」とあることから、債務者兼所有者会社が設置したものと思われるものの、所有権留保がされている可能性も否定できない。また、債務者兼所有者会社の本店所在地等ではないことから、第三者に賃貸されて、賃借人により設置されたといった可能性も否定できない。

以上のように、関係人からの陳述が得られない以上、売却条件としては、売却対象外となるものと思われる。

なお、太陽光発電システムの配線と思われるものが切断されていた（写真4）。

### ■ その他

債務者兼所有者会社の本店所在地は空室状態であったことから、代表者の自宅宛に、11月1日に行う現地調査への立会依頼を、速達郵便により送付したところ、返送等はされなかったものの、立ち会いはなかった。

そこで、調査後に、当職充てに連絡するよう、改めて速達郵便で送付したものの、報告書提出までに連絡はなかったことから、関係人の陳述を得ることはできなかった。

## 調査の経過

| 調査の日時                        | 調査の場所等                 | 調査の方法等                                    |
|------------------------------|------------------------|---|
| 6年10月10日(木)<br>9:00 - 9:10   | 執行官室                   | 家屋見取図交付申請 (小城市役所へ郵送)                      |
| 6年10月16日(水)<br>10:45 - 11:00 | 物件所在地                  | 本件土地・建物概観調査、写真撮影                          |
| 6年10月21日(月)<br>13:20 - 13:40 | 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<br>登記事項要約書交付申請・受領 |
| 6年11月1日(金)<br>9:45 - 10:30   | 物件所在地                  | 本件土地・建物調査、写真撮影<br>(評価人同行)                 |
| 6年11月1日(金)<br>10:55 - 11:05  | 佐賀市上下水道局<br>(佐賀市若宮3丁目) | 上下水道に関する調査                                |
| 6年11月1日(金)<br>14:30 - 14:50  | 佐賀市役所                  | 市街化区域等に関する調査<br>接面道路に関する調査                |
| 6年11月1日(金)<br>16:40 - 16:50  | 執行官室                   | 債務者兼所有者会社代表者に対し照会書郵送                      |
| 6年11月5日(火)<br>14:20 - 14:25  | 執行官室                   | 債権者担当者により電話により聴取<br>(債務者兼所有者会社に関する情報なし)   |
| —                            |                        |   |
| —                            |                        |   |

## (特記事項)

- 令和 6年11月 1日  
 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。  
 なお、住居性がある可能性があったため、立会人として元裁判所職員を立ち会わせた。
- 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



+27303.635

+27177.635

-70908.374

(座標値種別：図上測定)



- A 久保田町大字徳万字元小路
- B 久保田町大字徳万字元小路
- C 久保田町大字徳万字元小路
- D 久保田町大字徳万字元小路

|       |       |                 |    |           |           |            |              |      |     |
|-------|-------|-----------------|----|-----------|-----------|------------|--------------|------|-----|
| 請求部   | 所在    | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路 |    |           |           | 地番         | 794番1        |      |     |
| 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) | 昭和54年2月10日 |              | 補記事項 |     |

A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) -70805.490



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

A 久保田町大字徳万字  
 B 久保田町大字徳万字  
 C 久保田町大字徳万字  
 D 久保田町大字徳万字

|       |       |                |    |           |            |       |                       |    |         |
|-------|-------|----------------|----|-----------|------------|-------|-----------------------|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 佐賀市久保田町大字徳万字小路 |    |           | 地番         | 2461番 |                       |    |         |
| 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) | 昭和55年5月16日 |       | 補記事項                  |    |         |

A3判をA4判に縮小

平成13年11月19日登記 1026751

地積測量図

794-1  
794-6  
土地の所在  
佐賀県大牟田市大字徳万字元小路  
佐賀市久保田町

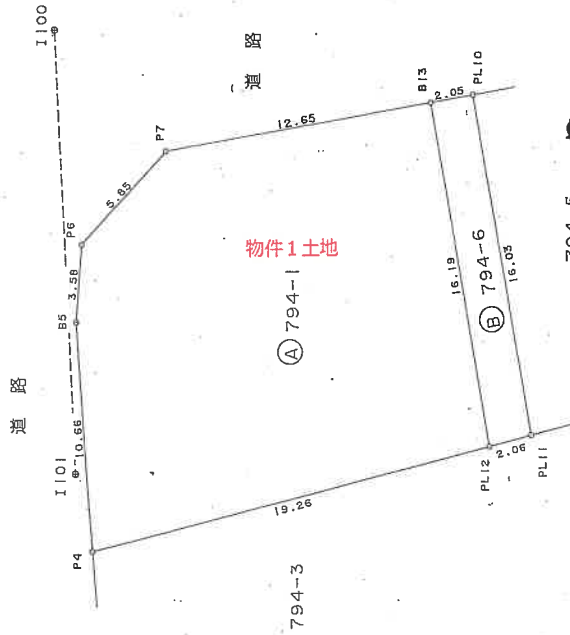
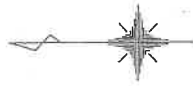
座標求積表

| 地番   | (A) 794-1 | Xn         | Yn              | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|------|-----------|------------|-----------------|-----------------|----|
| B13  | 26861.066 | -70614.964 | -1081115.098840 | 12.65           |    |
| P7   | 26873.520 | -70617.196 | -1154379.303012 | 5.85            |    |
| P6   | 26877.413 | -70621.561 | -291808.290052  | 3.58            |    |
| B5   | 26877.652 | -70625.134 | 39903.200710    | 10.66           |    |
| P4   | 26876.848 | -70635.766 | 1373300.562572  | 19.26           |    |
| PL12 | 26858.210 | -70630.900 | 1114696.863800  | 16.19           |    |
|      |           | 倍面積        | 597.935178      |                 |    |
|      |           | 面積         | 298.9675890     |                 |    |
|      |           | 地積         | 298.96          | m <sup>2</sup>  |    |

| 地番   | (B) 794-6 | Xn         | Yn             | (Xn+1 - Xn-1)Yn | 距離 |
|------|-----------|------------|----------------|-----------------|----|
| PL12 | 26858.210 | -70630.900 | 342418.603200  | 2.06            |    |
| PL11 | 26856.218 | -70630.379 | -59046.996844  | 16.03           |    |
| PL10 | 26859.046 | -70614.602 | -342339.590496 | 2.05            |    |
| B13  | 26861.066 | -70614.964 | 59034.109904   | 16.19           |    |
|      |           | 倍面積        | 66.125764      |                 |    |
|      |           | 面積         | 33.0628820     |                 |    |
|      |           | 地積         | 33.06          | m <sup>2</sup>  |    |

総計 332.0304710

| 器械点  | I101  | X座標   | 26877.658                      | 観視点-器械点の方向角 |
|--|---|---|--------------------------------|-------------|
| 器械点 <td>I100 <td>Y座標 <td>-70632.153 <td>266-58-21 </td></td></td></td> | I100 <td>Y座標 <td>-70632.153 <td>266-58-21 </td></td></td> | Y座標 <td>-70632.153 <td>266-58-21 </td></td> | -70632.153 <td>266-58-21 </td> | 266-58-21   |
| 器械点 <td>I100 <td>X座標 <td>26878.748 <td>観視点-器械点の距離 </td></td></td></td> | I100 <td>X座標 <td>26878.748 <td>観視点-器械点の距離 </td></td></td> | X座標 <td>26878.748 <td>観視点-器械点の距離 </td></td> | 26878.748 <td>観視点-器械点の距離 </td> | 観視点-器械点の距離  |
| 器械点 <td>I100 <td>Y座標 <td>-70611.561 <td>20.621 </td></td></td></td>    | I100 <td>Y座標 <td>-70611.561 <td>20.621 </td></td></td>    | Y座標 <td>-70611.561 <td>20.621 </td></td>    | -70611.561 <td>20.621 </td>    | 20.621      |
| 境界点  | 観視点   | 器械点-境界点の内角                                  |                                | 距離          |
| P4   | 観視点   | 170-22-53                                   |                                | 3.702       |
| B5   | 観視点   | 3-04-54                                     |                                | 7.018       |
| P6   | 観視点   | 4-21-12                                     |                                | 10.595      |
| P7   | 観視点   | 18-29-44                                    |                                | 15.518      |
| B13  | 観視点   | 47-01-01                                    |                                | 23.890      |
| PL10   | 観視点   | 49-42-36                                    |                                | 25.562      |
| PL11   | 観視点   | 88-17-56                                    |                                | 21.513      |
| PL12   | 観視点   | 89-20-24                                    |                                | 19.489      |



製作者

平成13年11月19日作製

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

申請人

縮尺

1/250

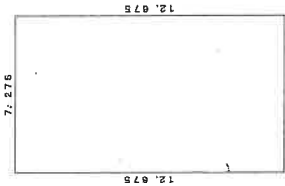
平成13年11月19日登記

A3判をA4判に縮小

建物図面図  
各階平面図

家屋番号 794-1

建物の所在 佐賀市久保田町大字徳万字元小路794番地1

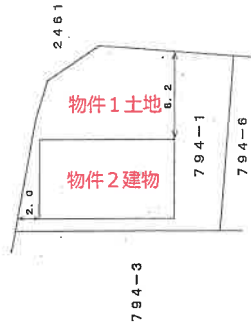
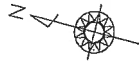


求積率

$$7.275 \times 12.675 = 92.210625$$

床面積

$$92.21 \text{ m}^2$$



作成者

年 5月28日作成

縮尺 1/250

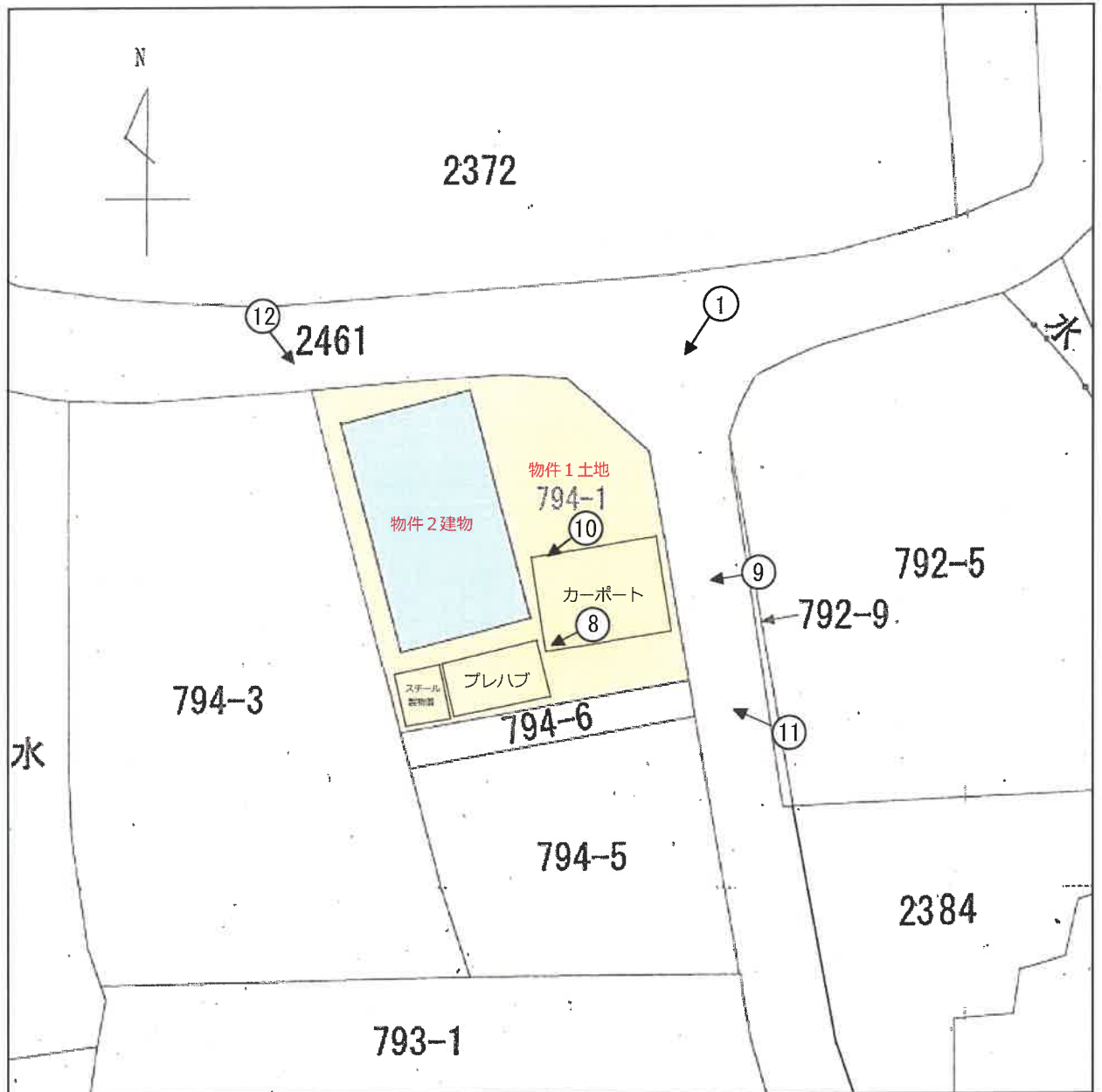
申請人

縮尺 1/500

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)

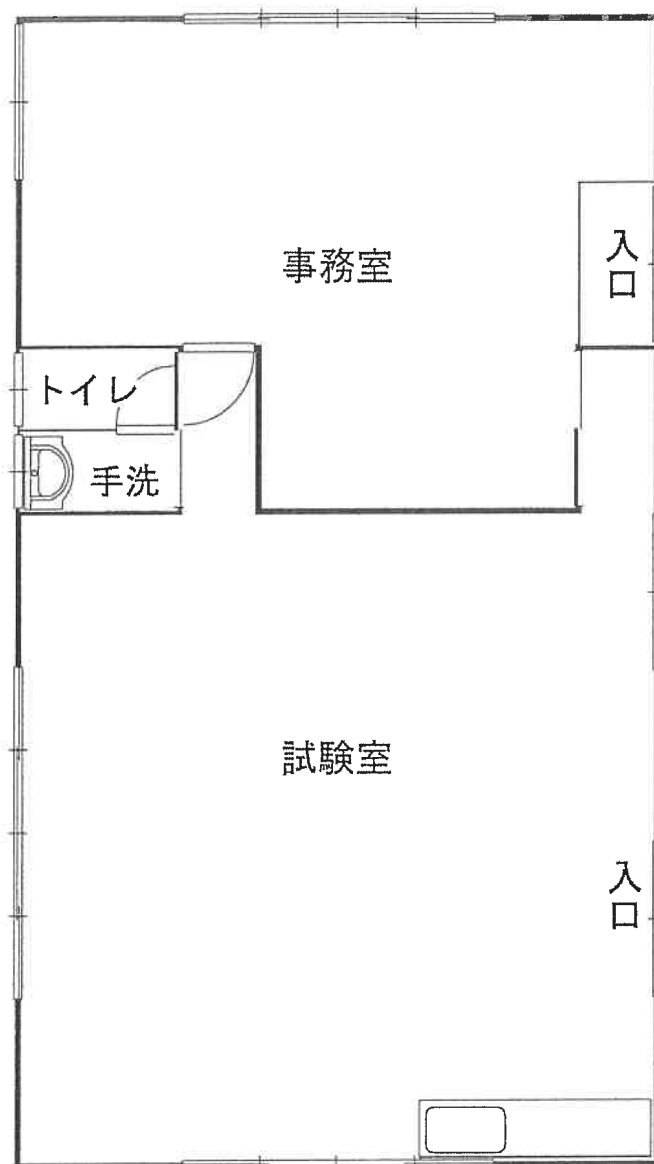


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2 建物



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)

カーポートの屋根 (太陽光パネルが載っている)



(写真10)



(写真11)



(写真12)



令和6年（ケ）第 34 号  
令和6年11月1日現地調査  
令和6年11月6日評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 大 串 俊 三  
(栄第242161号)



## 第1 評価額

|               |               |
|---------------|---------------|
| 一括価格          |               |
| 金 4,279,000 円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1 (土地)      | 金 2,349,000 円 |
| 物件2 (建物)      | 金 1,930,000 円 |

- 1 一括価格は、物件1乃至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  | 次頁物件目録記載のとおり |    |    |
| 2  | 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。

物 件 目 録

- |   |       |                        |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路        |
|   | 地 番   | 794番1                  |
|   | 地 目   | 宅地                     |
|   | 地 積   | 298.96平方メートル           |
| 2 | 所 在   | 佐賀市久保田町大字徳万字元小路 794番地1 |
|   | 家屋 番号 | 794番1                  |
|   | 種 類   | 事務所                    |
|   | 構 造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|   | 床 積   | 92.21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「久保田」駅の南東方・道路距離約2.0km。<br>県道佐賀外環状線沿いの最寄バス停「元小路」（市営バス）の北東方約400m（徒歩約5分）、（別添「所在位置略図」参照）。  |  |
| 付近の状況                                    | 対象物件は、久保田町の北東部、一級河川嘉瀬川に掛かる嘉瀬橋の南西側で、大雲寺の東側に位置し、戸建の一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域に所在している。周辺は、東側は嘉瀬川が流れ、その東側には佐賀県立森林公園があり、西側に県道佐賀外環状線が通っており、その沿線は住宅のほか店舗や事業所等も見られる。南方には戸建の一般住宅が建ち並ぶ桜木団地がある。<br><br>（居住の快適性・利便性）<br>日用品店舗：あんくる夢市場久保田店まで約850m。<br>小学校：佐賀市立小中一貫校思斉館まで約1.3km。<br>市役所：佐賀市役所久保田支所まで約1.6km。<br>日照・通風：普通。<br>格別の変動要因はなく今後とも現状を維持していくものと予測する。 |  |
| 主な公法上の規制等<br>（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<br>用途地域<br>建蔽率<br>容積率<br>防火規制   | 市街化調整区域<br>—<br>60%（指定）<br>100%（指定）<br>無       |
| 画地条件                                     | 地形<br>間口・奥行<br>地勢  | 積積<br>状状<br>約14m・約18m<br>平坦<br>298.96㎡<br>ほぼ整形 |
| 接面道路の状況等                                 | 北側が幅員約4.2m、東側が幅員約4.3mの舗装市道に等高に接面している。上記市道は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当している。   |  |
| 土地の利用状況等                                 | 後記物件2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）<br>下水道：あり（建物まで接続済）<br>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。<br>周知の埋蔵文化財包蔵地（元小路遺跡）に含まれており、開発等を行う場合には文化財保護法93条に基づく届出が必要である。  |  |

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)  | 平成18年9月22日 新築          |
|                 | 経過年数   | 約 18 年                 |
|                 | 経済的残存耐用年数  | 約 15 年                 |
| 仕様              | 構造   | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建      |
|                 | 外壁   | プラスチックパネル等             |
|                 | 内壁   | 合板、表し等                 |
|                 | 天井   | 合板、プラスターボード等           |
|                 | 床  | コンクリート等                |
|                 | 設備   | 電気設備、給排水設備、太陽光発電設備がある。 |
| 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   | 事務所                    |
|                 | 間取り  | 「現況調査報告書」記載のとおり。       |
| 品等              | 普通   |                        |
| 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            | <p>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。</p> <p>太陽光発電設備は、令和2年頃に設置されたようであるが、現在は制御機器との配線が外されており、稼働の可否は不明である。</p> <p>太陽光パネルを載せた構築物は、カーポートを兼ねている。</p> |                        |

## 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<br>番号 | 標準画地価格<br>(%)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地 積<br>(m <sup>2</sup> )<br>ウ | 建付減価<br>エ | 共有<br>持分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>カ |
|----------|--------------------|---------------|-------------------------------|-----------|---------------|-------------------|
| 1        | 18,100             | ×1.02         | ×298.96                       | ×0.95     | ×100%         | =5,243,000        |

ア 標準画地価格：基準地「佐賀（県）-26」の標準価格に比準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 24,500\% & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{136} & = & 18,100\% \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

時点修正：標準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：ない。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.07 & \times & 1.03 & \times & 1.23 & \times & 1.00 & = & 1.36 \end{array}$$

|        |   |           |    |
|--------|---|-----------|----|
| 幅員     | 2 | 周辺の土地利用状況 | 20 |
| 道路の配置  | 5 | 水害の危険性    | 3  |
| 街路条件の計 | 7 | 環境条件の計    | 23 |

|             |   |
|-------------|---|
| 最寄りバス停への接近性 | 1 |
| 小学校等への接近性   | 2 |
| 接近条件の計      | 3 |

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

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 (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<br>番号 | 再調達原価<br>(円)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 共有持分<br>エ | 建物価格(円)<br>オ |
|----------|-------------------|--------------------|----------|-----------|--------------|
| 2        | 130,000           | ×92.21             | ×0.20    | ×100%     | =2,397,000   |

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.195 \times 1.00 = 0.20$$

| 項目              | 物件区分 | 物件 2 |
|-----------------|------|------|
| R : 残価率         |      | 5%   |
| n : 経過年数        |      | 約18年 |
| N : 経済的全耐用年数    |      | 約33年 |
| q : 観察減価法による補正率 |      | 0%   |

q : 特にない。

エ 共 有 持 分：完全所有権。

## 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

| 物件<br>番号 | 建付地価格(円)  | 土地利用権等割合 |       | 土地利用権等価格(円) |
|----------|-----------|----------|-------|-------------|
|          | ア         | イ        |       | ア×イ=ウ       |
| 1        | 5,243,000 | ×0.20    | 法定地上権 | = 1,049,000 |

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<br>番号  | 基礎と<br>なる価格<br>(円) | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円) | 占有減<br>価修正 | 市場性<br>修正 | 競売市<br>場修正 | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|--------------------|----------------------------|------------|-----------|------------|--------------|
|           | ア                  | イ                          | ウ          | エ         | オ          |              |
| 1         | ( 5,243,000        | - 1,049,000 )              |            | ×0.80     | ×0.70      | = 2,349,000  |
| 2         | ( 2,397,000        | + 1,049,000 )              | ×1.00      | ×0.80     | ×0.70      | = 1,930,000  |
| 一括価格 (合計) |                    |                            |            |           |            | 4,279,000    |

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：住宅地域の中にある事務所であり、需要者の範囲が狭くなるため20%減価した。

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

地価調査価格（佐賀（県）－26）

所 在：佐賀市久保田町大字新田字小路3071番27

価 格：24,500円/㎡（対前年変動率 2.1%）

位 置：JR長崎本線「久保田」駅の南東方、道路距離約2.3km。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：257㎡

供給処理施設：上水道、公共下水道がある。

接 面 街 路：北側が幅員約5mの舗装市道に接面。

用 途 指 定 等：市街化調整区域。

（指定建蔽率 60%：指定容積率 100%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ住宅地域。

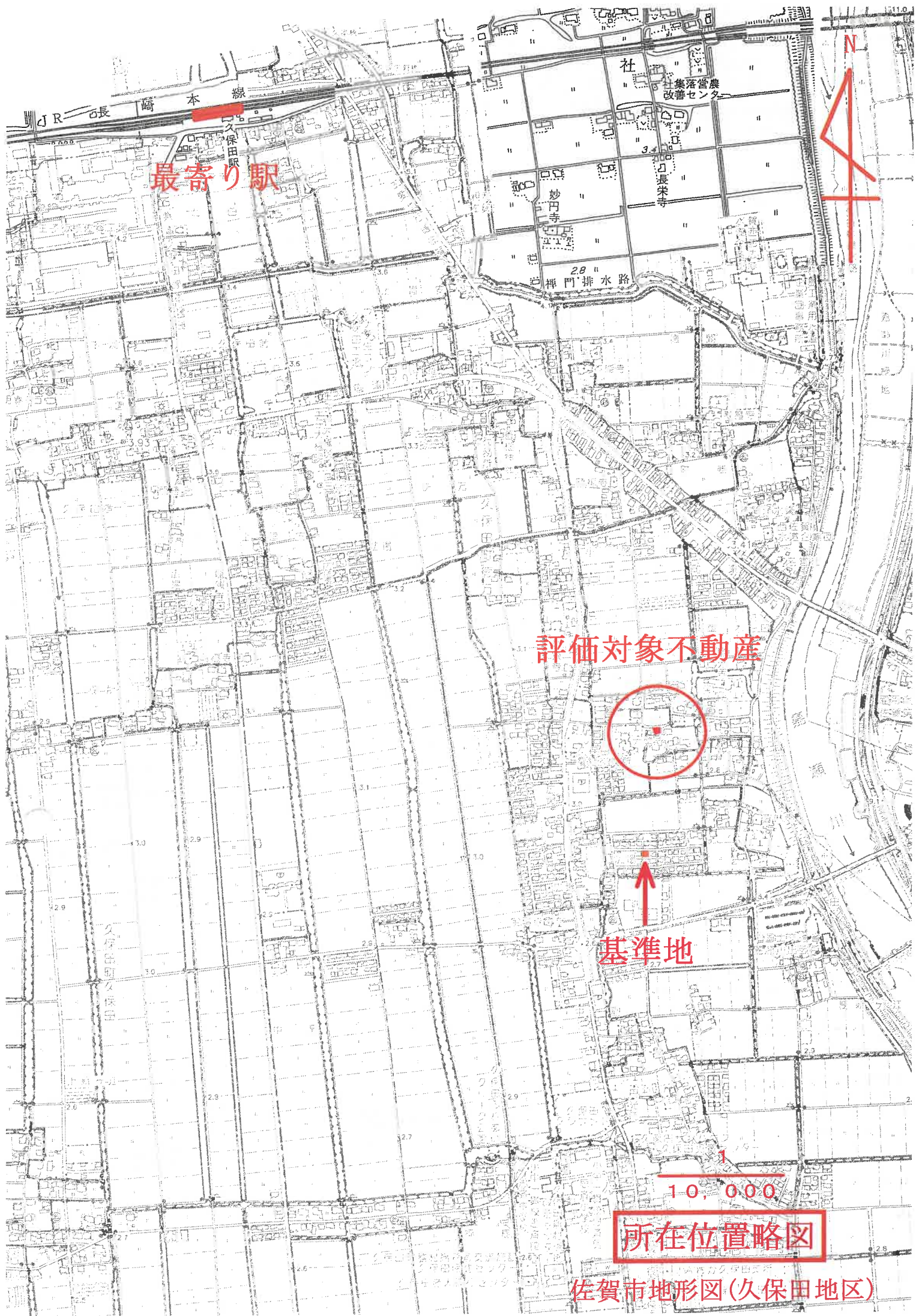
## 第7 附属資料

所在位置略図

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）

以 上



最寄り駅

評価対象不動産

基準地

10,000  
所在位置略図

佐賀市地形図(久保田地区)

797-1

369-1

369-2

N

797-2

地区外

地区外

379-

794-1

物件 (1)

792-5

792-9

800-1

水

794-3

794-6

地区外

792-1

地区外

800-3

地区外

792-8

793-1

793-4

道

地区外

水

道

790-1

地区外

(座標値種別: 図上測定)

地番区域見出し

1

500

地図(不動産登記法第14条第1項)写

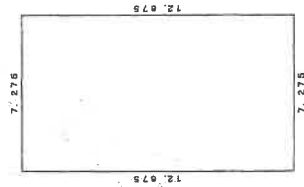
登記年月日：令和1年5月30日

物件 (2)

建物図面  
各階平面図

家屋番号  
794-1

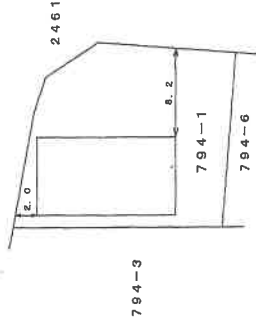
建物の所在  
佐賀市久保田町大字徳万字元小路794番地1



求積表

7.275 x 12.675 = 92.210625

床面積 92.21㎡



作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

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。  
 (佐賀地方務局管轄)  
 令和6年8月13日 長崎地方務局 登記係

A3判をA4判に縮小