

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 5 月 15 日から 令和 7 年 5 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 月 17 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 7 年 4 月 30 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	4,730,000 3,784,000	一括	946,000	88,415	0
1	1,702,000				
2	3,028,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田

地 番 158番1

地 目 宅地

地 積 249.48平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田158番地1

家屋 番号 158番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 B 持分10分の9

共有者 C 持分10分の1



物 件 明 細 書

令和 7年 1月21日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 松 永 久美子

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1】

B及びCが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件共有者B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 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田
地 番 158番1
地 目 宅地
地 積 249.48平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田158番地1
家屋 番号 158番1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 64.59平方メートル
2階 41.40平方メートル

共有者 B 持分10分の9
共有者 C 持分10分の1



令和6年(ケ)第37号
令和6年11月13日受理
令和6年12月**13**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 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田

地 番 1 5 8 番 1

地 目 宅地

地 積 2 4 9 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田 1 5 8 番地 1

家屋 番号 1 5 8 番 1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 分の 9

共有者 C 持分 1 0 分の 1

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 (本件債務者兼所有者 B、C) 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 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 { 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 (破産管財人 D) 上記の者が本建物を、法律上の権限に基づき、管理・占有している。 (債務者兼所有者 B が、上記破産管財人の管理のもとに、空家状態のまま、多少動産類を残している。) ☐ 「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 平成 年 () 第 号 ☐ 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 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者 破産管財人弁護士D	1 本件物件は、破産管財人Dが法律上の権限に基づき管理・占有しています。 2 本件物件は、債務者兼所有者Bによれば、必要なものは搬出していると聞いています。 現地調査の立ち会いについては、私が鍵を管理しており、鍵をお貸ししますので、執行官において調査してもらって構いません。
■債務者兼所有者B	1 本件物件2建物は、昨年10月頃から現在空家状態ですが、定期的に窓を開けて空気の入れ換え等を行っています。 本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。自動車が駐車しているということですが、父（本件所有者A）が駐車しているものです。 2 物件2建物は、登記記録にあるように、平成27年1月に新築しており、その後増改築等はしていません。 屋根に太陽光発電パネルが設置されていますが、新築当時から付けているものです。 3 物件2建物の不具合として、気づくことは特にありません。 床材については、パイン材という柔らかい素材を使っているため、水のシミが付きやすくなっています。 4 物件1土地は父Aの所有であり、その上に私とCの共有名義の物件2建物を建てていますが、親子の関係ですので、地代等のやりとりはありません。 5 水道は、市の上水道を使用しています。井戸はありません。 下水道はなく、浄化槽を使用しています。 6 建物内にあった家財道具類は概ね搬出しています。残っているものは全て私のものですが、買受人において処分してもらって構いません。 7 境界については、いずれもブロック塀があります。境界から引いているかについては、はっきりとは分かりません。 8 現地調査については、都合により立ち会えませんので、執行官において調査してもらって構いません。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■佐賀市役所 都市政策課 道路管理課 建築指導課 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。 2 物件1土地が西側で接する道路は、市道（西古賀道免線）です。 3 本件物件1土地は、いわゆる既存宅地ではありません。 物件2建物は、分家住宅として建築されています。そのため、属人性を有しており、用途変更をすれば居住等は可能ですが、用途変更をするためには、変更するについて正当な理由があると認められることが必要です。相当な理由が認められるかについては、事前に建築指導課に相談していただきたいと思います。 なお、仮に住宅会社等が入札して、別の方に売却する場合、一般的に、介在する住宅会社等に相当な理由があると認めることは考えにくいと思われます。
■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はありません。 下水道管は、物件1土地の北西側と南西側の、水路直前まで配管されていますが、いずれも水路が介在しているので、接続するには、かなりの費用が生じると思われます。いずれにしても、下水に接続したいという希望があれば、事前に相談していただければと思います。
■佐賀東部水道企業団 担当者	上水道管は、西側市道に沿って埋設されており、物件1土地西側中央付近に配管されています。

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、西側を市道（西古賀道免線、幅員 約 5.5 m、地番 209 番（地目 公衆用道路、地積 710 m²、所有者（旧）建設省）に、南側を水路（地番 159 番 1、地目 用悪水路、地積 1336 m²、所有者 佐賀市）に接し、その余（東側から北側にかけて）を私有地に接している。

なお、東側から北側にかけて接する 158 番 2 は、本件所有者 A の所有する農地（地目 田、地積 2325 m²）である。

【境界】

物件 1 土地と、西側道路を除く周囲の私有地等との境界には、ブロック（フェンス）が設置されている（写真 25～27）。

概測したところによれば、ブロック（フェンス）は、概ね境界上に設置されているようであるが、多少、引いて作られている可能性もある。

■ 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 B 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 2 建物は、登記記録上平成 27 年 1 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。

【不具合等】

物件 2 建物は、新築後 10 年程度経過しており、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。

何か所か、壁紙が剥がれる等している部分があり（写真 12、20）、2 階の部屋のドアにキズが付いている部分があった（写真 15）。また、床にシミがある部分があり（写真 19、22）、水等によるシミが付きやすい部材とのことである。

【その他】

- 1 本件物件は、市街化調整区域内にあり、分家住宅として建築されており、居住等に制限がかけられる（4 枚目のとおり）。
- 2 物件 2 建物の敷地利用権は、使用借権と思料する。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月13日(水) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所へ郵送）
6年11月19日(火) 15:50 - 16:15	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
6年11月19日(火) 16:25 - 16:50	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
6年11月20日(水) 14:50 - 14:55	執行官室	債務者兼所有者破産管財人から電話聴取 鍵貸し出し依頼
6年11月20日(水) 16:30 - 16:40	執行官室	債務者兼所有者から電話聴取 (12月12日追加聴取)
6年11月25日(月) 13:15 - 14:15	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)
6年12月3日(火) 9:30 - 10:00	佐賀市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
6年12月9日(月) 14:40 - 14:50	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
6年12月9日(月) 15:10 - 15:20	佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町西側)	上水道に関する調査
6年12月12日(木) 13:05 - 13:15	佐賀地方法務局	公図（西側）閲覧申請・写し受領
6年12月13日(金) 10:30 - 10:40	九州運輸局佐賀陸運支局	庁舎車両に関する照会
(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 武雄支部でん補日に臨場		

(座標値種別：図上測定)

-63438.496

+23345.896

A 川副町大字
西古賀

請求部	所在	佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田				地番	158番1			
出力尺	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

地積測量図

(A)158番1
(B)158番2

佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田

土地の所在

座標求積表

地番	(A)158番1					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
P4	22924.513	-63277.243	95485.359687	3.72		
D2	22920.879	-63278.070	1690726.752330	25.81		
P1	22897.794	-63289.615	1600531.073735	12.11		
P2	22895.590	-63277.698	-1555251.704612	27.57		
P3	22922.388	-63271.186	-1829992.512678	6.41		
		倍面積	498.968462			
		面積	249.4842310			
		地積	249.48			m ²

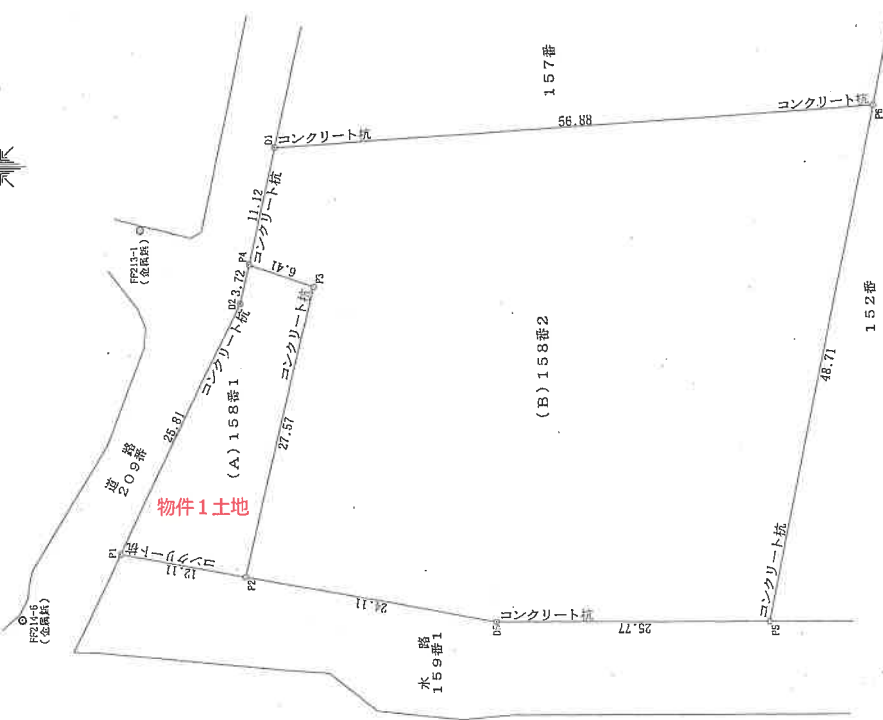
地番	(B)158番2					
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離		
D1	22935.360	-63274.774	893756.182750	11.12		
P4	22924.513	-63277.243	820832.396196	6.41		
P3	22922.388	-63271.186	1829992.512678	27.57		
P2	22895.590	-63277.698	1973315.012130	24.11		
D5	22891.203	-63253.985	290146.029195	25.77		
P5	22891.003	-63228.209	-2999230.093915	48.71		
P6	22938.638	-63217.986	-2804160.205002	56.88		
		倍面積	4651.834032			
		面積	2325.9170160			
		地積	2325.91			m ²

合計 2575.4012470

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 平成26年1月28日

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
FF214-6	22891.837	-63298.808		
FF213-1	22927.833	-63287.528		



作成者

平成 26 年 2 月

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺

500

A3判をA4判に縮小

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号

158番1

建物の所在

佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田158番地1

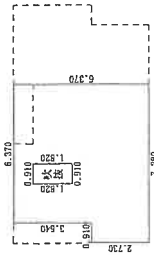
1階



求積表

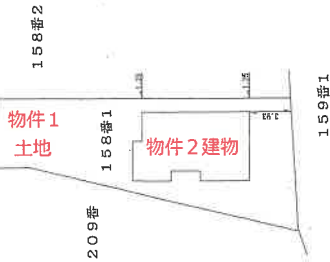
4.550 × 6.370	=	28.983500
5.460 × 5.460	=	29.811600
0.910 × 2.730	=	2.484300
3.640 × 0.910	=	3.312400
合計		64.591800
床面積		64.59 m ²

2階



求積表

0.910 × 2.730	=	2.484300
2.730 × 3.640	=	9.937200
3.640 × 6.370	=	23.186800
1.820 × 2.730	=	4.968600
0.910 × 0.910	=	0.828100
合計		41.405000
床面積		41.40 m ²



作成者

(平成 27 年 1 月)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

縮尺

250

申請人

縮尺

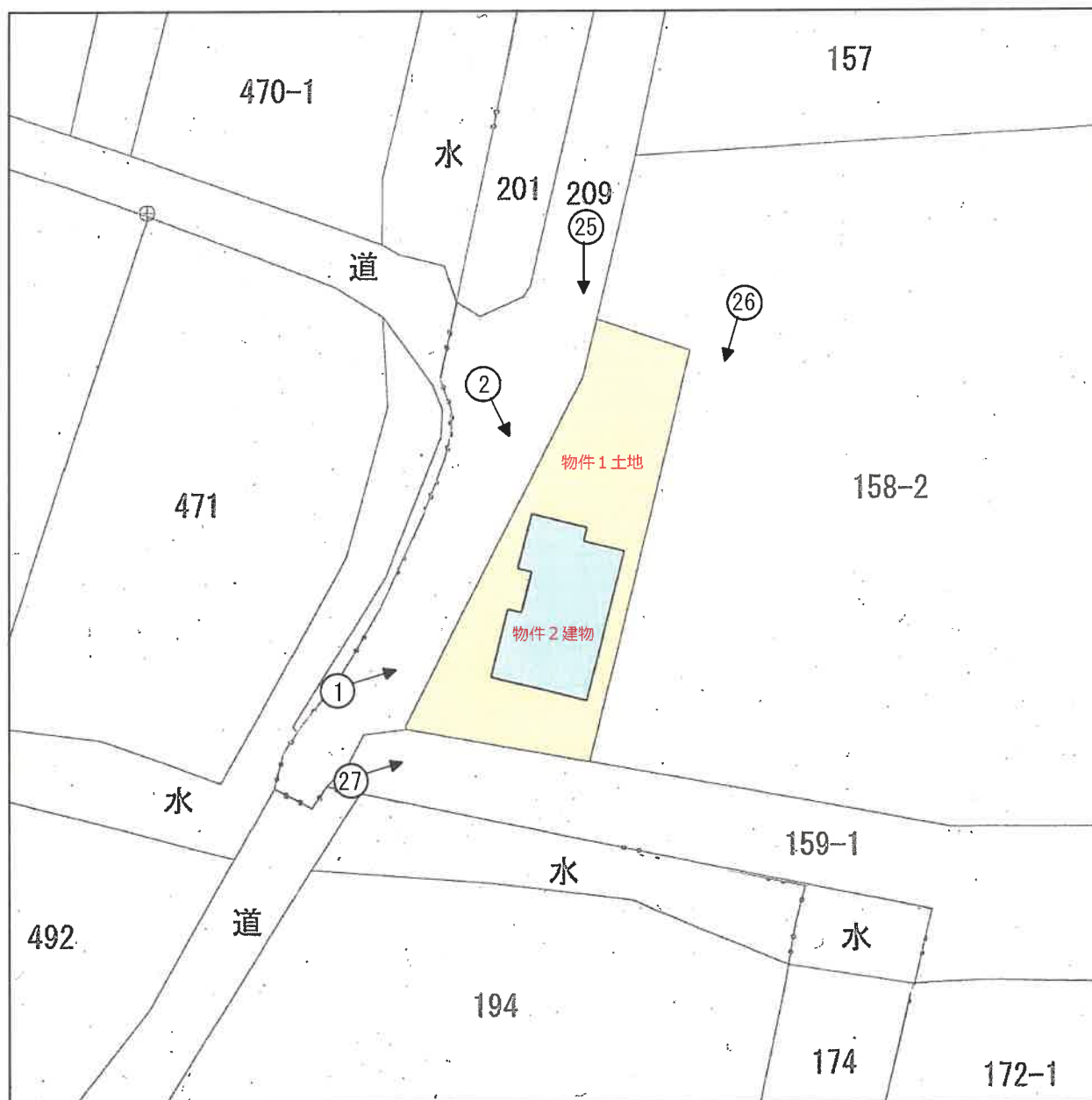
500

図面

3

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

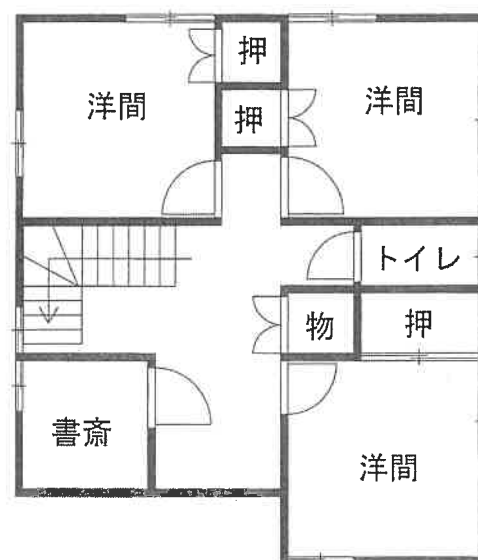
建物間取図

物件 2 建物

1 階



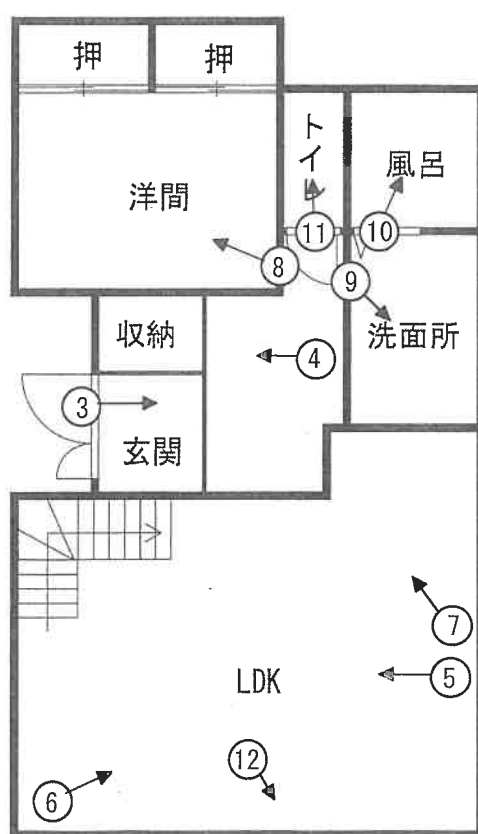
2 階



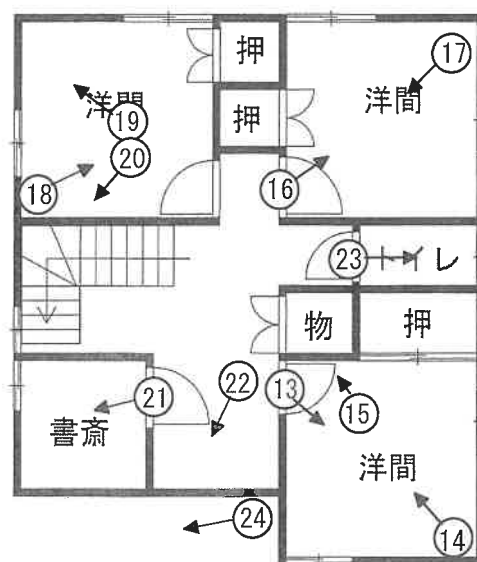
写真撮影位置方向図

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 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)



令和6年（ケ）第 37 号
令和6年11月25日 現地調査
令和6年12月12日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 241201)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,730,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,702,000 円
物件2 (建物)	金 3,028,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び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		
1	物件2建物は、分家住宅として建築されている。（現況調査報告書記載のとおり）		
2	物件2建物は、分家住宅として建築されている。（現況調査報告書記載のとおり） 物件2建物は、太陽光発電設備も含む。		

＊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 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田
地 番 1 5 8 番 1
地 目 宅地
地 積 2 4 9 . 4 8 平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田 1 5 8 番地 1
家屋 番号 1 5 8 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 6 4 . 5 9 平方メートル
2 階 4 1 . 4 0 平方メートル

共有者 B 持分 1 0 分の 9
共有者 C 持分 1 0 分の 1

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	J R長崎本線「佐賀」駅の南東方・道路距離約7.7km。 最寄バス停「西川副小学校前」の東方約750m（徒歩約10分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件は、周辺に農地や未利用地などがみられる低層戸建住宅地域である。近年、最近の低金利の影響等も考えられ、佐賀市内において新たな戸建分譲住宅も多く見られる。しかしながら、近隣地域周辺では住環境に影響を与える価格形成要因の変動は少なく当分の間は現状を維持するものとする。 （居住の快適性・利便性） 佐賀市役所：約7.2km。 日照・通風：普通。	
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	市街化調整区域 用途指定なし 60%（指定） 100%（指定） 無 物件2は分家住宅として建築されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	249.48㎡ 概ね台形 約 31.0m ・ 約 12.0m おおむね平坦 —
接面道路の状況等	北西側が幅員5.5mの舗装市道（注1）に接面している。 （注1）上記道路は建築基準法の第42条2項道路である。	
土地の利用状況等	物件1は後記物件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（建物まで接続済み） 下 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 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。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 物件2建物は、分家住宅として建築されている。（現況調査報告書記載のとおり）	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	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27年1月13日 新築
	経 過 年 数	約 10 年
	経済的残存耐用年数	約 15 年
仕 様	構 造	木造スレートぶき2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロス貼りほか
	天 井	クロス貼りほか
	床	フローリング、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備、給排水設備ほか
	そ の 他	太陽光発電設備
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	4LDK及び書斎
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	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2建物は、分家住宅として建築されている。（現況調査報告書記載のとおり） 物件2建物は、太陽光発電設備も含む。	

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	13,500	×0.95	×249.48	× 1.00		=3,200,000

ア 標準画地価格：地価調査地「佐賀（県）-22」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\
 15,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100.7}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 13,500\text{円/㎡} \\
 & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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：なし。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 1.00 & \times & 0.97 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.12
 \end{array}$$

道路幅員	-2	駅接近性	-1	住環境	15
系統連続性	2	商業接近性	-2	環境条件の計	15
街路条件の計	0	接近条件の計	-3		

イ 個 別 格 差：

間口と奥行きの関係-5
よって、個別格差は0.95

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：なし。

オ 共 有 持 分：完全所有権である。

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	共有 持分 エ	建物価格(円) オ
2	165,000	×105.99	×0.30		=5,247,000

ア 再 調 達 原 価：再調達原価には太陽光発電設備費用が含まれている。

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。
経過年数約10年であり経済的全耐用年数約25年であることから、残価率5%とした定率法と観察減価法を併用して査定した。

・現価率＝ $0.30 \times 1.00 = 0.30$

項目	物件区分	物件 2
残価率		5%
経過年数		約10年
経済的全耐用年数		約25年
観察減価法による補正率		補正なし

観察減価法による補正率の内容

・補正なし。

エ 共 有 持 分：共有者Bの共有持分10分の9、共有者Cの共有持分10分の1。

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 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	3,200,000	×0.05	使用借権	= 160,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を使用借権と判定し、その割合を5%と査定した。

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)
1	(3,200,000	－ 160,000)		×0.80	×0.70	= 1,702,000
2	(5,247,000	＋ 160,000)	×1.00	×0.80	×0.70	= 3,028,000
一括価格 (合計)						4,730,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を充分考慮した結果、市街化調整区域内の分家住宅であること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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)-22)
所 在 : 佐賀県佐賀市川副町大字早津江字一本松141番2
価 格 : 15,000円/㎡ (対前年変動率 1.4%)
位 置 : JR長崎本線「佐賀」駅の南東方、道路距離約8400m。
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 265㎡
供給処理施設 : 上水道、下水道がある
接 面 街 路 : 南側が幅員約5.0mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 市街化調整区域内 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 100%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が見られる住宅地域

第7 附属資料

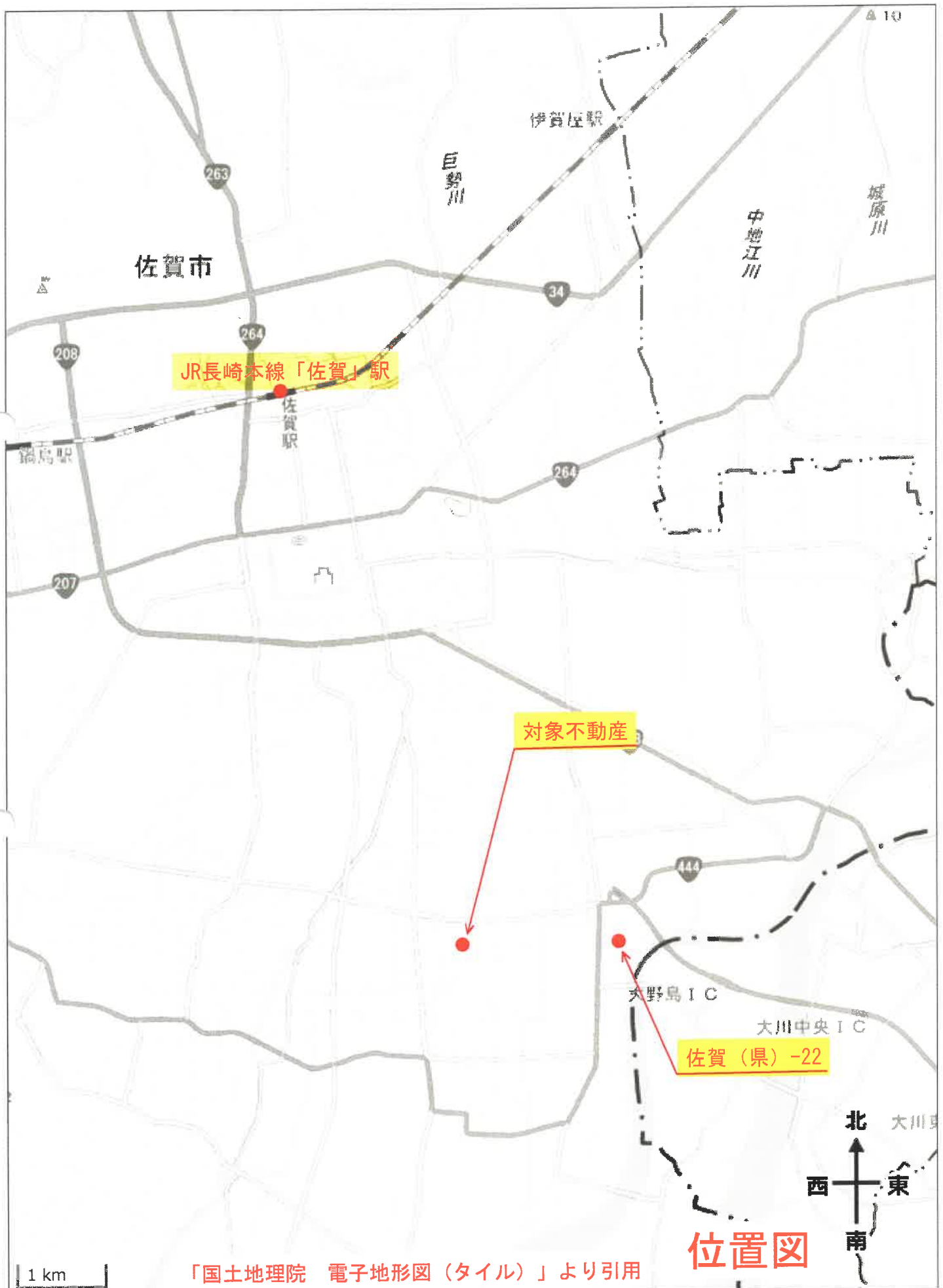
位置図

不動産登記法第14条第1項地図(写)

地積測量図(写)

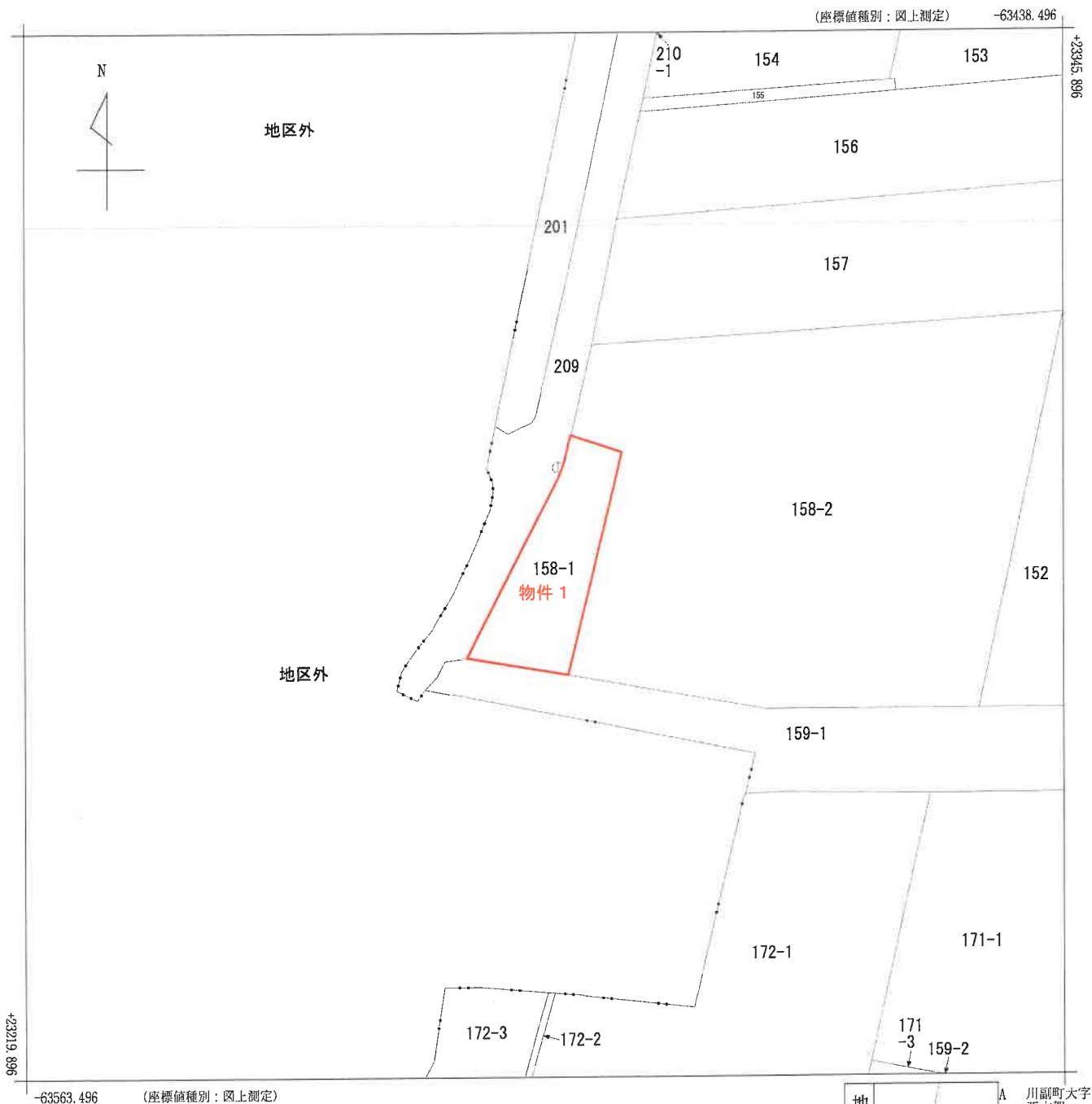
建物図面・各階平面図(写)

以 上









請 求 部 分	所 在		佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田					地 番	158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)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		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：平成26年2月20日

地積測量図

地番	(A)158番1 (B)158番2
土地の所在	佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田

座標求積表

地番	(A)158番1				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
P4	22924.513	-63277.243	95485.359687	3.72	
D2	22920.879	-63278.070	1690726.752330	25.81	
P1	22897.794	-63289.615	1600531.073735	12.11	
P2	22895.590	-63277.698	-1556251.704612	27.57	
P3	22922.388	-63271.186	-1829992.512678	6.41	
		倍面積	498.968462		
		面積	249.4842310		
		地積	249.48		m ²

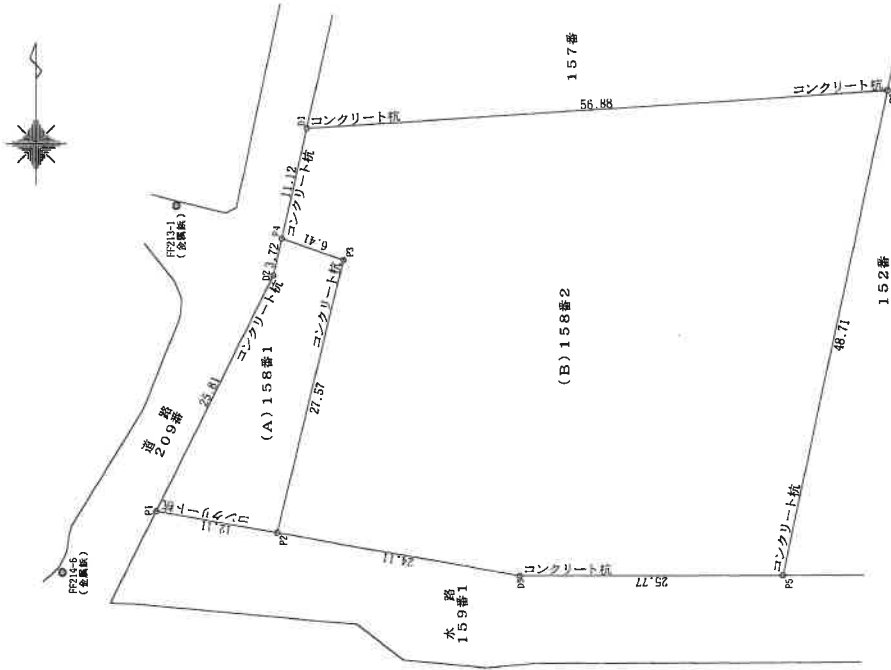
地番	(B)158番2				
測点	Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離	
D1	22935.360	-63274.774	893756.182750	11.12	
P4	22924.513	-63277.243	820832.396196	6.41	
P3	22922.388	-63271.186	1829992.512678	27.57	
P2	22895.590	-63277.698	1973315.012130	24.11	
D5	22891.203	-63253.985	290146.029195	25.77	
P5	22891.003	-63228.209	-2599230.093915	48.71	
P6	22938.538	-63217.986	-2804160.205002	56.88	
		倍面積	4651.834032		
		面積	2325.9170160		
		地積	2325.91		m ²

合計 2575.4012470

旧日本測地系・平面直角座標系Ⅱ
測量年月日 平成26年1月28日

基準点座標一覧表

測点名	X	座標	Y	座標
FF214-6	22891.837	-63286.808		
FF213-1	22927.833	-63287.628		



作成者

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

各階平面図 建物平面図 158番1 家屋番号

佐賀市川副町大字西古賀字屋敷田158番地1

4.550 × 6.370	=	28.983500
5.460 × 5.460	=	29,811600
0.910 × 2.730	=	2.484300
3.640 × 0.910	=	3.312400
合計		64.591800
床面積		64.59 m ²

$0.910 \times$	2.730	$=$	2.484300
$2.730 \times$	3.640	$=$	9.937200
$3.640 \times$	6.370	$=$	23.186800
$1.820 \times$	2.730	$=$	4.968800
$0.910 \times$	0.910	$=$	0.828100

合計	41.405000
床面積	41.40 m ²

縮尺

500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図・写真

A3判をA4判に縮小