

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 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 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, 買受がなされないこ
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	9,430,000 7,544,000	一括	1,886,000	45,812	0
1	5,541,000				
2	3,889,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 |
| | 地 番 | 1 6 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 5. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 1 6 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 1 2 平方メートル
2 階 2 9. 8 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月23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 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 |
| | 地 番 | 1 6 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 5 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 1 6 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 平方メートル |



令和6年(ケ)第23号
令和6年7月24日受理
令和6年8月**22**日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 三宅 智 幸

(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 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎
地 番 1 6 3 2 番 1
地 目 宅地
地 積 3 9 5 . 3 7 平方メートル
- 2 所 在 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 1 6 3 2 番地 1
家屋 番号 1 6 3 2 番 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 2 9 . 8 1 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		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物（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異なる（ ☐ 主たる建物 ☐ 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 上記の者が本件建物を住居（空き家）として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「執行官の意見」記載のとおり）		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 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		

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 都市政策課 建設監理課 建築指導課 担当者	本件土地北側の道路は、市道今町西村中線（地番1353番3）です。本件土地は、市街化調整区域になっており、いわゆる既存宅地で、東与賀町の場合、平成22年10月1日以前から存する建築物について、同様の建物に建替えをする場合は問題はないと考えられますが、建替えの際は、建築指導課に確認してください。
■佐賀市東与賀支所南部 建設事務所 担当者	本件土地が東側に細く延びて接する水路は、佐賀市が管理する法定外公共物です。
■佐賀東部水道企業団 担当者	本件土地の上水道は、敷地北側の市道から引き込まれています。令和5年11月14日付けで閉栓されています。
■佐賀市上下水道局 担当者	本件土地の下水道は、整備されている地域ですが、公共ますは設置されていません。設置の際は、公共ますの設置費用（1個20万円）等が必要になります。

その他の事項及び執行官の意見

- その他の事項
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件土地の状況

本件土地は、市街化調整区域内にあり、本件建物の敷地、庭などとして利用されている（写真 1 ないし 7）。同土地における建替え等については、3 枚目佐賀市建築指導課担当者の陳述のとおりである。本件土地の南東部分で、水路に延びる細長い土地は、溝と見られるが、近くで確認できず、詳細は不明である（写真 8、9）。上、下水道の接続については、3 枚目記載のとおりで、下水道は接続されていない。

周囲は、北側を市道今町西村中線（地番 1 3 5 3 番 3、地目公衆用道路、地積 4 1 0 m²、佐賀郡東与賀町所有、幅員約 5. 5 m）、東側を、①私有地（地番 1 6 3 2 番 6、地目宅地、地積 3 7 9. 6 2 m²、第三者所有）、②水路（佐賀市が管理する法定外公共物）に、南側を私有地（①地番 1 6 3 5 番 1、地目宅地、地積 3 2 8. 9 0 m²、第三者所有、②地番 1 6 3 5 番 1 1、地目宅地、地積 1 0 6. 9 3 m²）に、西側を私有地（地番 1 6 3 2 番 5、地目宅地、地積 7 3 1. 4 4 m²、第三者所有）に、それぞれ接している。

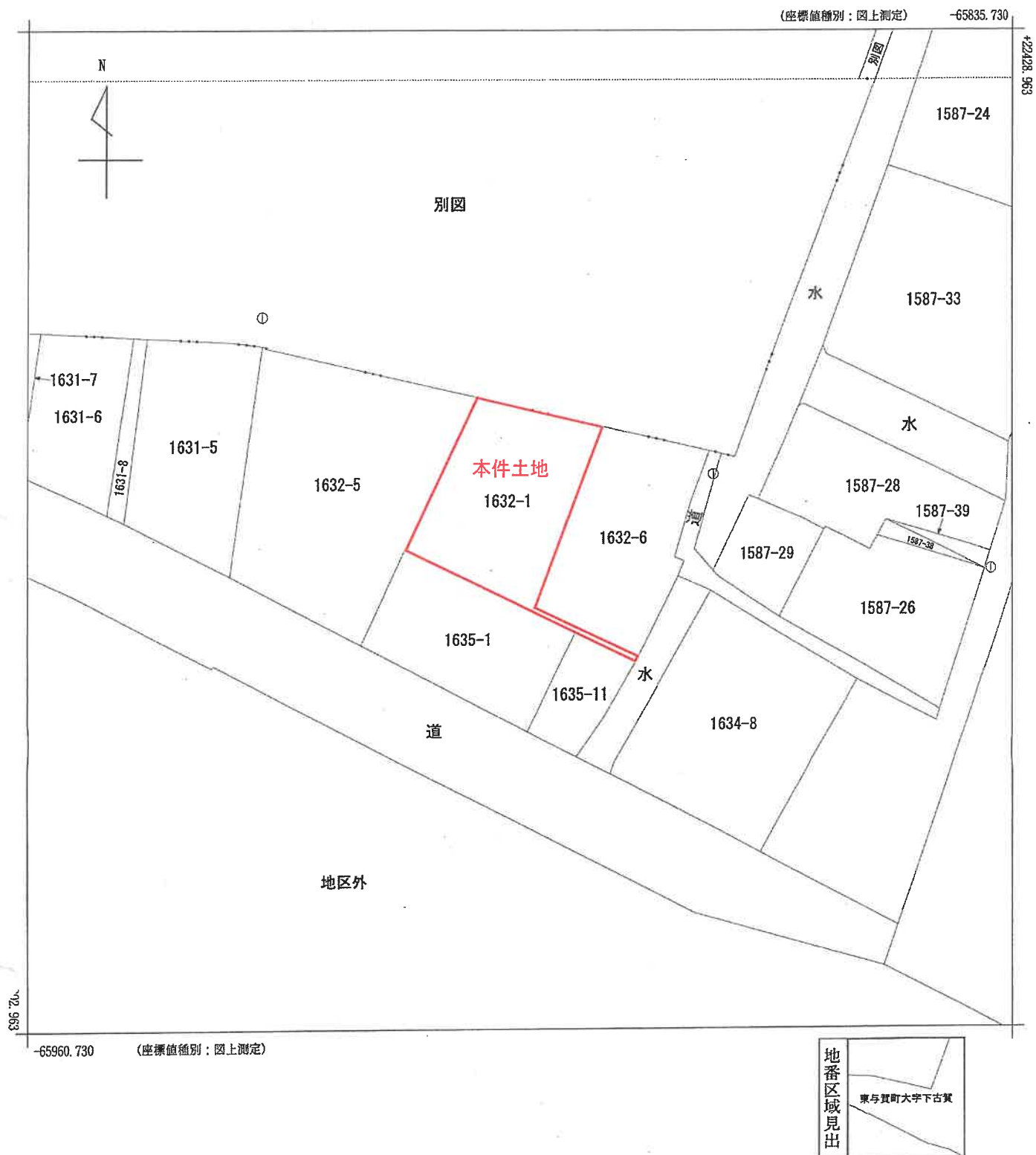
◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との境界は、西側（写真 3）、南側（写真 5、6）、東側（写真 1、4、5）と本件土地を囲むようにブロック及び網型フェンスが設置され、区分されている。北側（市道側）は、地先境界ブロック等により画されている（写真 1 ないし 4）。

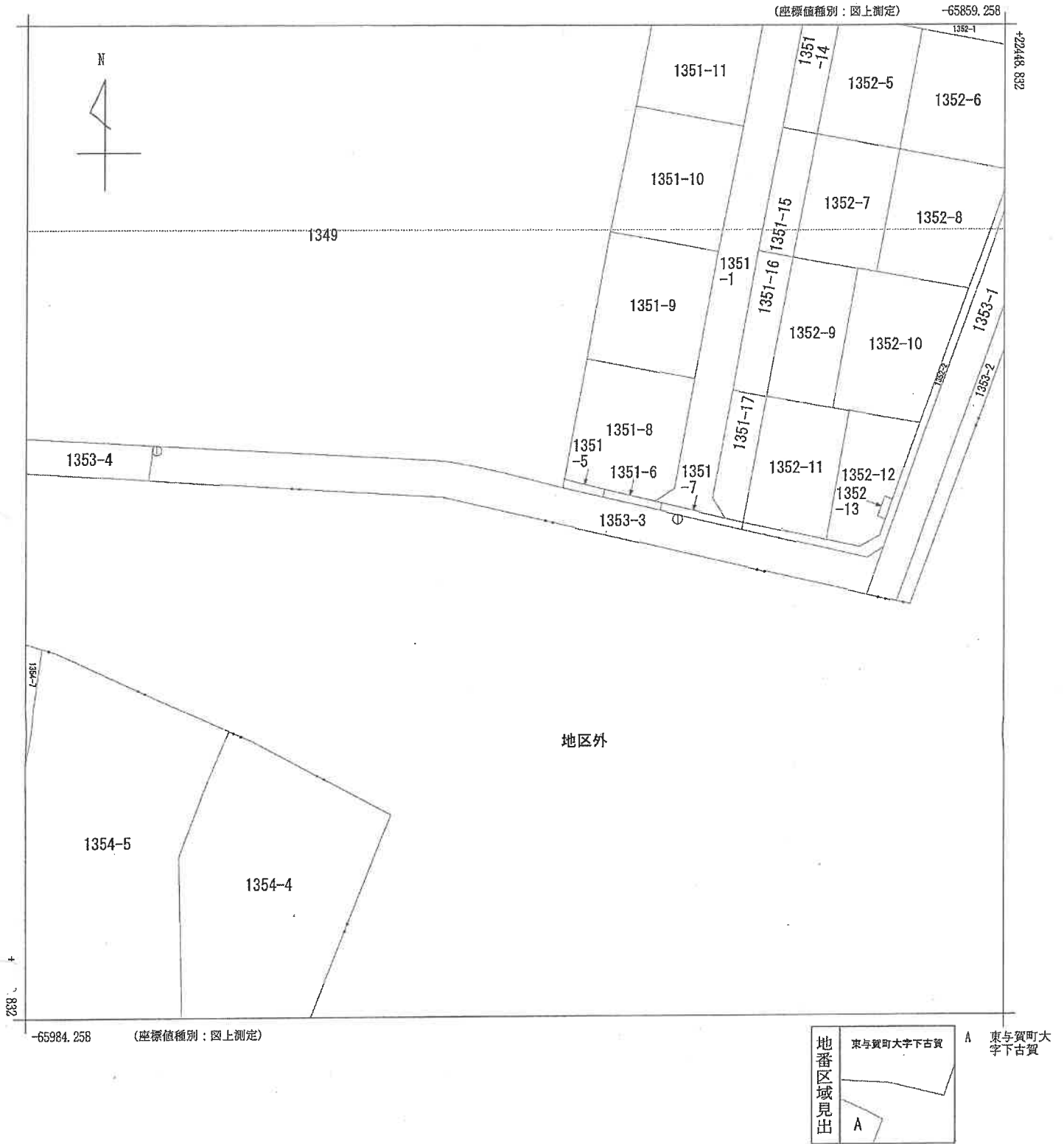
◇ 本件建物の状況

本件建物は、平成 9 年 1 0 月に新築され、令和 4 年 3 月に、債務者兼所有者が買受取得している。現在は空き家の状態である。上水道は、令和 5 年 1 1 月に閉栓されているが、いつ頃から空き家状態にあるかは正確には不明である。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項とほぼ一致している。本件建物内は、いくつかの動産類が見られるが、生活感はない。外観上、大きな不具合は見られなかった。建物内の状況は、写真 1 0 ないし 1 6 のとおりである。以上に記載したほかは、債務者兼所有者の協力が得られないため不明である。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年7月24日 (水) 14:40 — 14:50	執行官室	家屋見取図交付申請（佐賀市役所資産税課へ郵送）
令和6年7月25日 (木) 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 登記事項要約書交付申請・受領
令和6年7月25日 (木) 13:50 — 14:10	佐賀市役所 都市政策課、建設監理課、建築指導課	市街化区域等に関する調査 接面道路、建築条件に関する調査
令和6年7月25日 (木) 14:25 — 14:35	佐賀市上下水道局 (佐賀市若宮)	下水道に関する調査
令和6年7月25日 (木) 14:45 — 14:55	佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町西沢)	上水道に関する調査
令和6年7月25日 (木) 15:15 — 15:30	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和6年7月25日 (木) 15:40 — 15:50	佐賀市東与賀支所（南部建設事務所）（佐賀市東与賀町大字下古賀）	接面道路、接面水路、隣接公園に関する調査
令和6年8月9日 (金) 10:00 — 10:35	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☒ 令和6年8月9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。		



請求部	所在	佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎				地番	1632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)	平成3年8月23日		補記事項		



請求部	所在	佐賀市東与賀町大字下古賀字二本杉				地番	1353番3			
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62年11月14日		補記事項		

昭和7年6月28日登記

1018474

1632-1/632-1

地番 1632-6

地積測量図

土地の所在 佐賀郡志賀町大字下古賀字二本榎

佐賀郡志賀町大字下古賀字二本榎
位置表示図

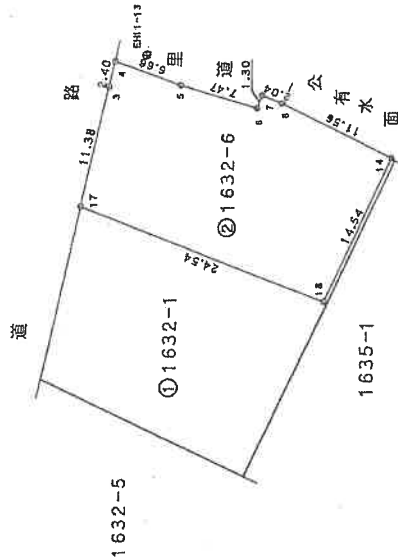
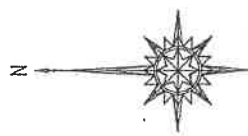
地番	②1632-6	X座標	Y座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} (Y _{n+1} -Y _{n-1})
17		22006.204	-65667.314	19.835	436493.056340
3		22003.625	-65656.222	13.430	295508.683750
4		22003.079	-65653.884	0.081	1782.249399
5		21996.809	-65656.141	-4.399	-96763.962791
6		21989.644	-65658.283	-0.931	-20472.358564
7		21989.156	-65657.072	0.434	9543.293704
8		21987.263	-65657.849	-5.909	-129922.737067
14		21976.904	-65662.981	-18.208	-400155.468032
18		21983.270	-65667.657	-4.333	-95253.508910
			総面積	759.247829	
			地積	379.6239145	

地番	①1632-1
公積	775
合計面積	379.6239145
残地	395.3760855
地積	395 m ²

測点名	界線	角	尺	点間距離
引張点 EH11-13	鉄釘	0-00-00	60.542	
EH11-14	コンクリート杭	4-20-12	15.254	
境界点 17	鉄釘	304-12-46	28.274	
18	プラスチック杭	273-18-59	25.119	
14	金属プレート	60-19-23	3.032	
4	鉄釘	289-35-22	11.561	
7	ブロック角			

測点名	X座標	Y座標	面積
引張点 EH11-13	22000.097	-65653.336	鉄釘
EH11-14	22020.071	-65710.488	コンクリート杭

3, 5, 6, 8 : 鉄釘



作製者 上地家屋調査士

(佐賀県土地家屋調査士会用品紙)
(平成7年6月19日作製)

申請人

縮尺

500

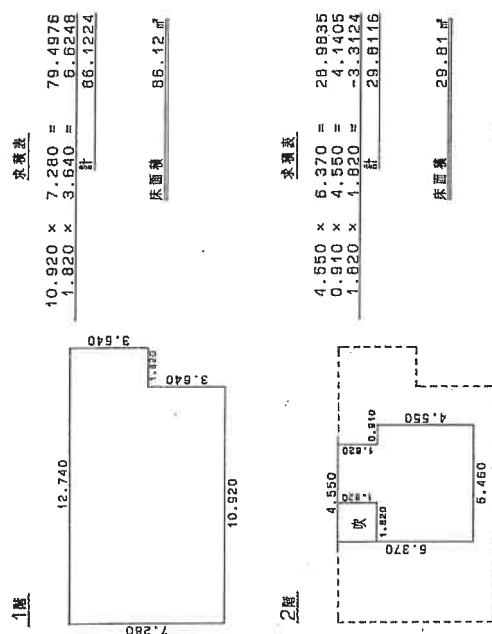
昭和9年10月31日登記
各階平面図
7026362

建各階平面圖

家屋番号

॥ श्रीगणेशाय नमः ॥

建築物の所在 佐賀県東郷町大字 下古賀字二本榎 1632-1



者製作者

土地家屋

6 (平皮)

(續三) 日

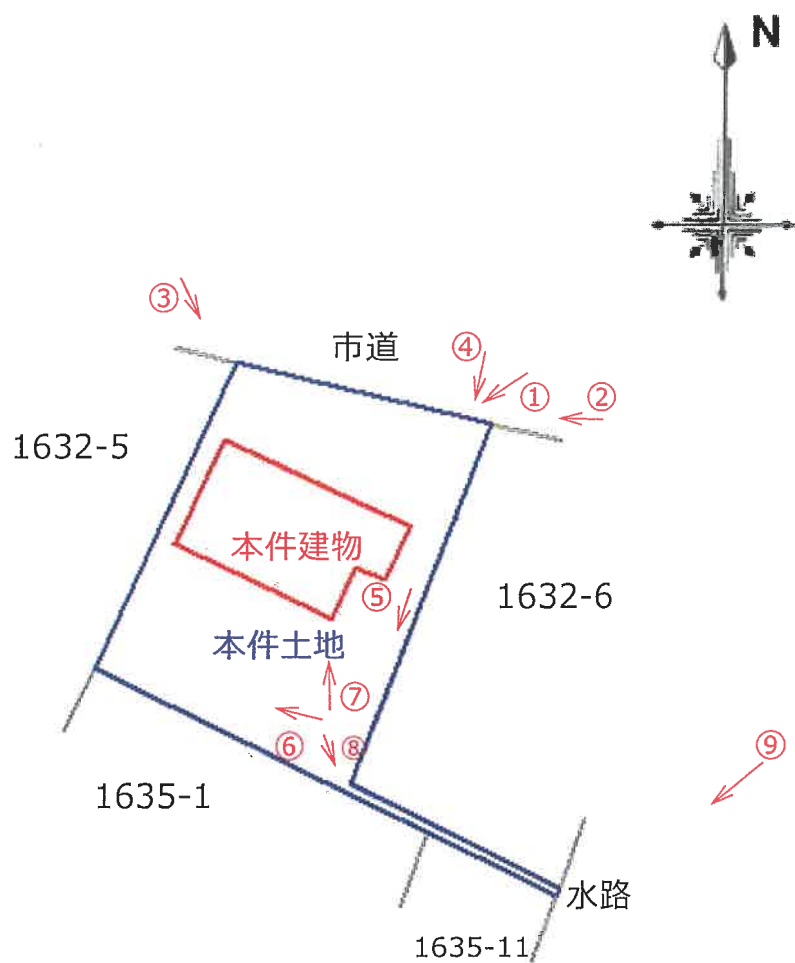
縮尺 250

人請申

縮尺 500

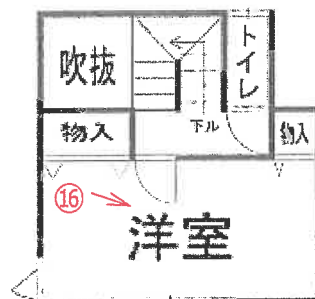
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

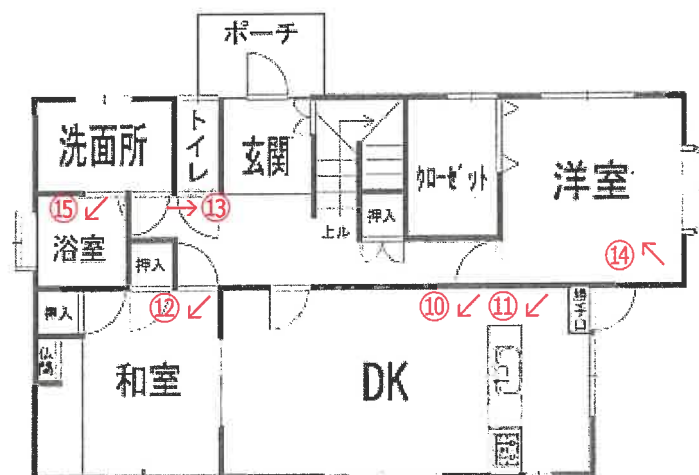


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

< 2 階 >



< 1 階 >



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真 7)



(写真 8)



※ 矢印部分は、本件土地から南東へ延びる部分付近

(写真 9)



※ 矢印部分は、本件土地南東部分で水路に接する部分付近

(写真 10)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



令和6年（ケ）第 23 号
令和6年8月9日 現地調査
令和6年8月20日 評価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 大 串 俊 三
(栄第242151号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,430,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,541,000 円
物件2 (建物)	金 3,889,000 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 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 |
| | 地 番 | 1 6 3 2 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 5. 3 7 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎 1 6 3 2 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 6 3 2 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 6. 1 2 平方メートル
2 階 2 9. 8 1 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	J R長崎本線「佐賀」駅の南方・道路距離約8.0km。 国道444号沿いの最寄バス停「広江」（市営バス）の北西方約650m（徒歩約9分）、（別添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	対象物件は、東与賀町の中心である国道444号の作出交差点の東方、同国道の北側背後で、八田江川の西側に位置し、戸建の一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に所在している。周辺は、東側の八田江川沿いは漁家住宅、一般住宅等が建ち並び、南側の国道444号沿いには一般住宅のほか事業所、アパートも見られ、その他は区画整然とした農地となっている。 （居住の快適性・利便性） 日用品店舗：マックスバリュハロー東与賀店まで約800m。 小 学 校：東与賀小学校まで約1.6km。 市 役 所：佐賀市役所東与賀支所まで約1.6km。 日照・通風：普通。 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 （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 － 60%（指定） 100%（指定） 無 －
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 等 そ の 他	395.37㎡ ほぼ整形 約 16m ・ 約 23m 平坦 南東側、奥行約14.5m幅約0.3mが水路側に接面している。
接面道路の状況等	北側が幅員約5.5mの舗装市道に接面している。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（建物まで接続済み） 下 水 道：あり（建物へは未接続） 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は含まれていない。 北東部の駐車場は道路と等高であるが、その他の部分はそれより0.3m～0.5m高くなっている。庭には雑草等があり手入れを要する。	

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9年10月28日 新築
	経 過 年 数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 20 年
仕 様	構 造	木造瓦葺2階建
	外 壁	パネル張り等
	内 壁	クロス貼り、ボード張り等
	天 井	クロス貼り、合板
	床	畳、フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備、浄化槽がある。
	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	「現況調査報告書」記載のとおり。
品 等	普通	
保守管理の状況	やや優る	
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。	

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	23,800	×0.92	×395.37	×1.00	×100%	=8,657,000

ア 標準画地価格：基準地「佐賀（県）－24」の標準価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{rcccl} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 27,700\text{円} & \times & \frac{103.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{120} & = & 23,800\text{円} \\ & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：ない。

$$\begin{array}{rcccl} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.11 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.20 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{道路の幅員} & \frac{-2}{-2} & \text{周辺の土地利用状況} & \frac{10}{10} \\ & & \text{街路条件の計} & & \text{環境条件の計} & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{中心部への接近性} & 7 \\ & & \text{学校等への接近性} & 5 \\ & & \text{日用品店舗への接近性} & \frac{-1}{-1} \\ & & \text{接近条件の計} & 11 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcccl} \text{イ 個別格差} & : & \text{段差がある} & \text{形状} & \text{整地を要する} & \text{下水道未接続} & \text{個別格差} \\ & & 0.98 & \times & 0.99 & \times & 0.98 & \times & 0.97 & = & 0.92 \end{array}$$

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 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
2	150,000	×115.93	×0.18	=3,130,000

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.179 \times 1.00 = 0.18$$

項目 \ 物件区分	物件 2
R : 残価率	5%
n : 経過年数	約27年
N : 経済的全耐用年数	約47年
q : 観察減価法による補正率	0%

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	8,657,000	×0.20	法定地上権	= 1,731,000

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 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	(8,657,000	－ 1,731,000)		×1.00	×0.80	= 5,541,000
2	(3,130,000	＋ 1,731,000)	×1.00	×1.00	×0.80	= 3,889,000
一括価格 (合計)						9,430,000

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、現況空家で直ちに利用可能な状態であること等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査価格（佐賀（県）－ 24 ）

所 在 ： 佐賀市東与賀町大字田中字二本松207番7

価 格 ： 27,700円/㎡ （対前年変動率 2.6% ）

位 置 ： JR長崎本線「佐賀」駅の南西方、道路距離約6.8km。

価 格 時 点 ： 令和5年7月1日

地 積 ： 234㎡

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 ： 戸建の一般住宅が建ち並ぶ市役所支所、学校に近い住宅地域。

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



最寄駅

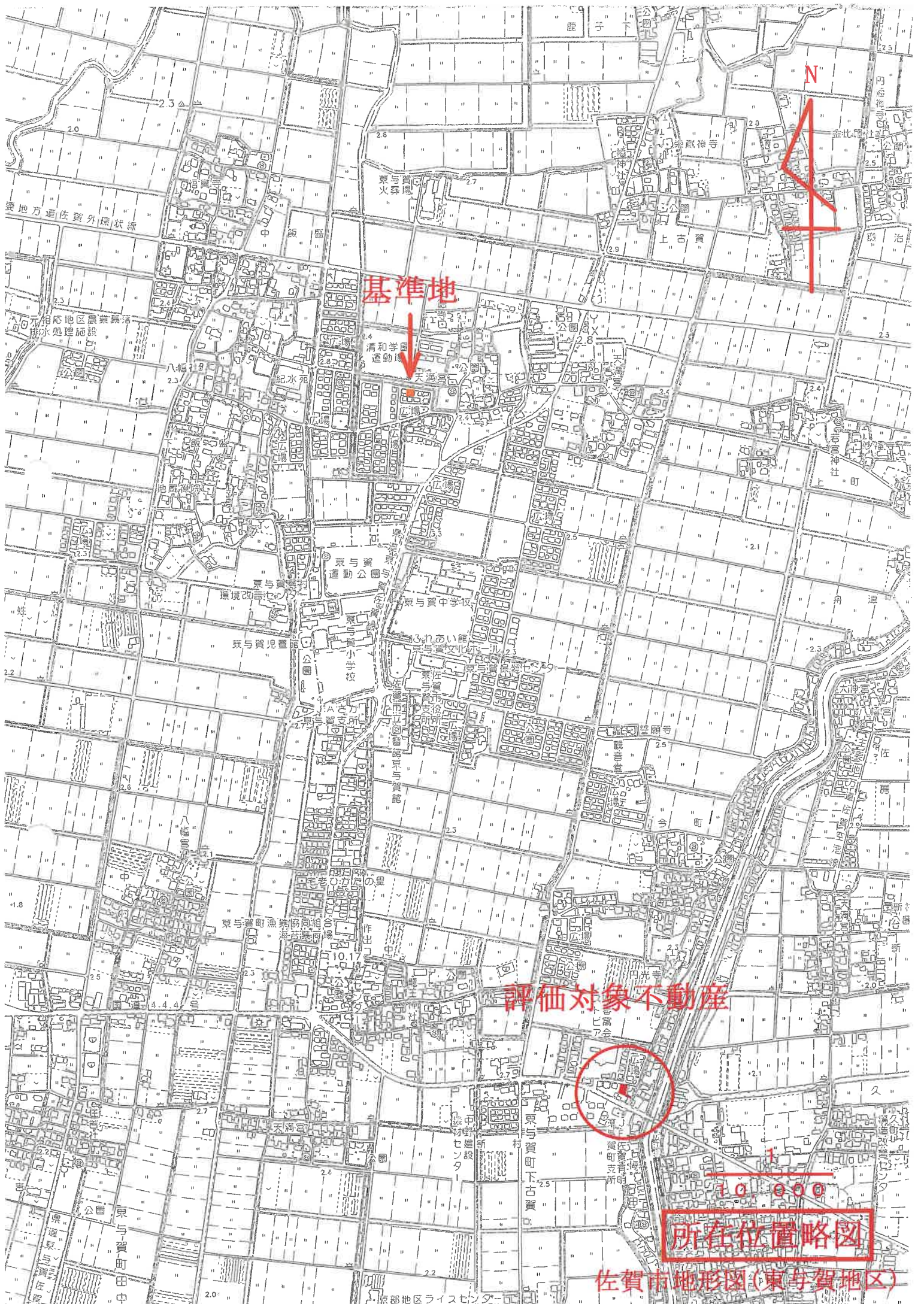
基準地

評価対象不動産

所在位置略図

50,000

国土地理院

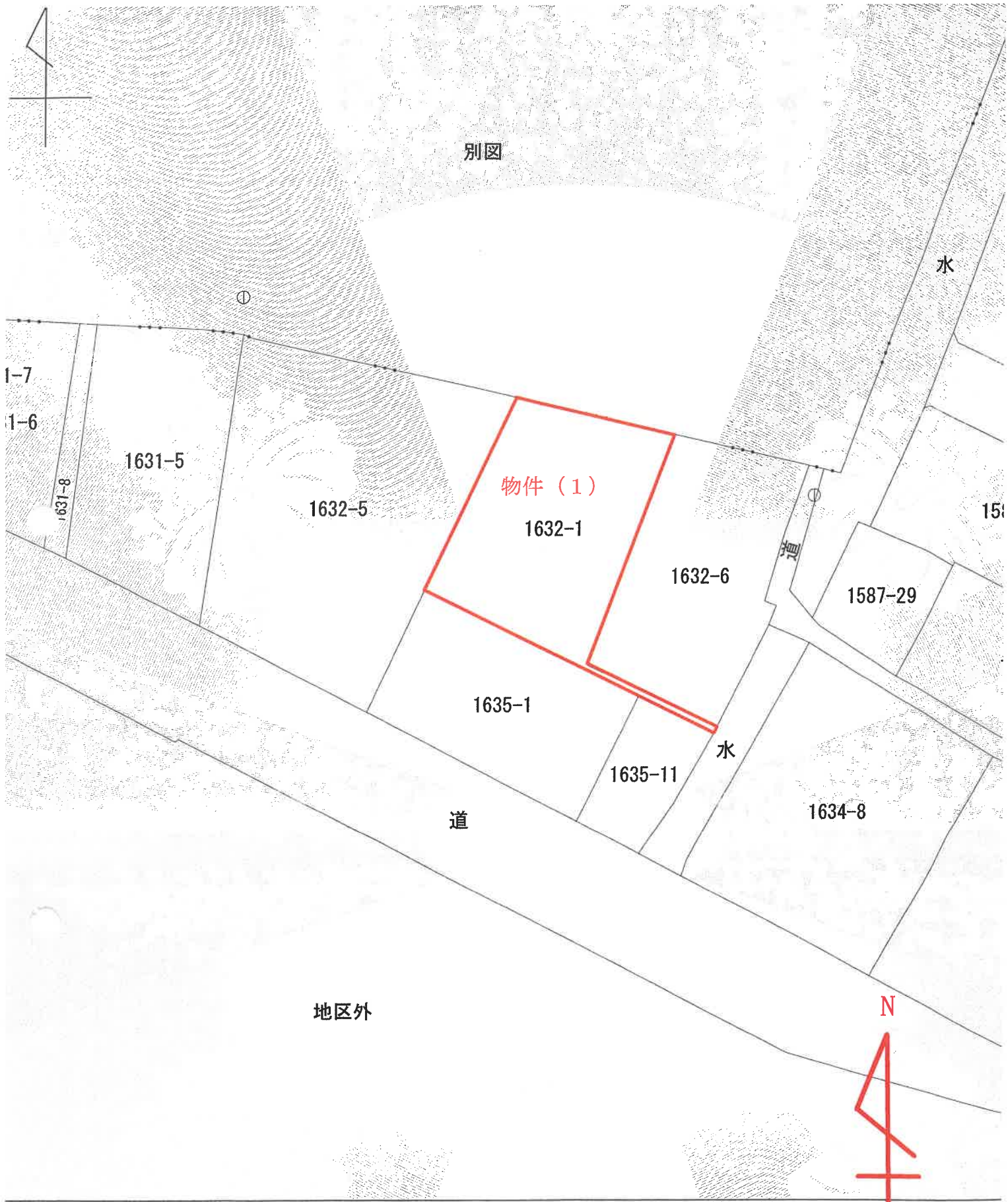


基準地

評価対象不動産

所在位置略図

佐賀市地形図(東与賀地区)



30 (座標値種別：図上測定)

地図(不動産登記法第14条第1項)等

在 佐賀市東与賀町大字下古賀字二本榎

地 番 1632番1

登記年月日：平成9年10月31日

令和6年6月10日
(佐賀地方支務局管轄)

福岡法務局

登記簿

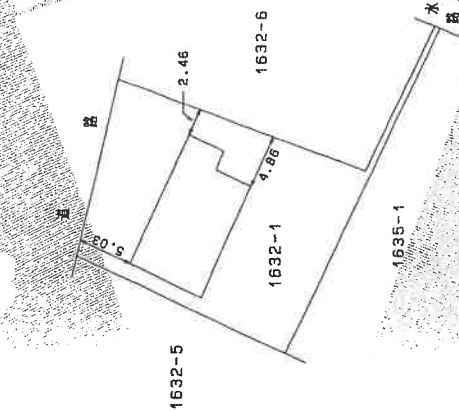
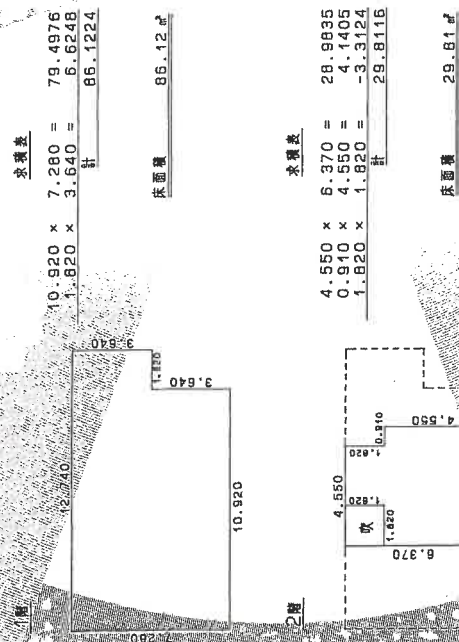
A3判をA4判に縮小

請求番号：4-3

平成9年10月31日登記
各階平面図 7026362

建物図面
各階平面図
物件(2)

家屋番号	1632-1
建物の所在	佐賀県佐賀市大字下古賀字二本腰 1632-1



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

