

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 場 所	令和 7年 5月29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 7年 6月17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 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）
1～4	3,509,000 2,807,200	一括	701,800	25,392	0
1	1,784,000				
2	838,000				
3	25,000				
4	862,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳
 地 番 730 番 1
 地 目 宅地
 地 積 533.71 平方メートル
- 2 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳
 地 番 730 番 9
 地 目 宅地
 地 積 180.59 平方メートル
- 3 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳
 地 番 730 番 10
 地 目 宅地
 地 積 5.27 平方メートル
- 4 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 730 番地 1
 家屋 番号 730 番 1
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 252.29 平方メートル
 2 階 66.04 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 20.70平方メートル

(現況)

不存在



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 12 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 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4】

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 7 3 0 番 4）との境界が不明確である。

【物件番号 1, 2】

隣地（地番 7 3 0 番 3）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。



物 件 目 録

- 1 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳
 地 番 730 番 1
 地 目 宅地
 地 積 533.71 平方メートル

- 2 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳
 地 番 730 番 9
 地 目 宅地
 地 積 180.59 平方メートル

- 3 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳
 地 番 730 番 10
 地 目 宅地
 地 積 5.27 平方メートル

- 4 所 在 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 730 番地 1
 家屋 番号 730 番 1
 種 類 居宅・作業場
 構 造 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 252.29 平方メートル
 2 階 66.04 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 20.70 平方メートル

(現況)

不存在



令和6年(ケ)第49号
令和7年1月30日受理
令和7年2月28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 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 |
| | 地 番 | 730 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 533.71 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 |
| | 地 番 | 730 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.59 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 |
| | 地 番 | 730 番 10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5.27 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 730 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 730 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 252.29 平方メートル
2 階 66.04 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 20.70 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 ～ 3		
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 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、物件 1 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」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 4		
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 : ☒ 附属建物は滅失しており、存在しない。		
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 [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	1 本件物件4建物は、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4建物は、登記記録にあるとおり、昭和34年に建築し、昭和47年に2階南側を増築しています。 当該部分については、息子が寝ているため、立ち入りを遠慮していただけだと思います。 3 物件4建物の不具合としては、多くの場所で雨漏りしています。また、床も、多くの部屋で傷んでいます。シロアリについては、24～25年ほど前に出ましたので、駆除したところ、その後は見ていません。 附属建物については、台風で吹き飛んでしまい、現在では、中にあった大型冷凍庫が残るだけになっています。 また、壁も、一部、台風で破損しています。 附属建物の跡地にある大型冷凍庫は使用できない状態であり、現状では、物置として使用しています。 4 南側にある物件2土地は、以前、畑（家庭菜園）として使用していましたが、現在は、特に使用していません。 物件3土地は、北側にあるとのことですが、あまり意識していませんでした。北側の境界が問題となったときに、分筆したのかも知れません。 5 北西側に接する、727番2と同番4との境界には、ブロック塀が設置されていますが、隣地所有者が設置したものです。 また、物件1土地の北東側に境界鉄が打たれていますが、北側隣地の所有者が打ったものです。 物件1土地北西端にも境界鉄が打ってありますが、本来は、もっと西側が境界だと思いますが、物件4建物の西側ギリギリであるこの位置が境界とされたため、一部軒がはみ出している形になっています。 6 水道は、公共上水道を使用しています。井戸は、以前、ボーリングして使っていましたが、長期間使用しておらず、現状では使用できません。 下水道については、公共ますは設置していません。
■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土地の通路部分が東側で接する道路は、市道（広江村中南支線1号線）です。 3 物件1～3土地は、いわゆる既存宅地です。
■佐賀市上下水道局 担当者	本件物件付近は下水道の供用区域であり、下水道管は東側の市道に配管されているものの、本件物件には公共ますが設置されていません。そのため、設置する場合には負担金が生じます。また、公共ますからの配管等の工事費用も、所有者の負担になります。
■佐賀東部水道企業団 担当者	物件1土地には、東側の市道から、通路部分を通して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】

- (1) 物件1土地は、物件3土地と一体で、物件4建物の敷地等として利用されている（写真1、2、27）。
- 物件2土地は、附属建物の跡地の南にあり、地目は宅地であるものの、以前は畑（家庭菜園）として利用していたということであり、大部分草で覆われている状態であり、特に利用されていない（写真31、32）。
- 形状は、概ね公図（図面1）と同様である。
- (2) 建物図面（図面2）における物件4建物の敷地（730番1と表示）は、現状の物件1～3土地とは形状が異なっており、公図（図面1）における物件1土地東側の通路部分がない。
- それ以外は、概ね物件1～3土地を併せた形状と同様であるが、北側については形状が異なっており、北西側の727番3の北東端付近が、建物図面では境界になっているようである。

【隣接地】

物件1～3土地につき、物件1土地東側中央付近に、東側市道への通路部分があり、市道（広江村中南支線1号線、幅員約4m）に接しており、その余を私有地に接している。

【境界】

物件1～3土地と、周囲の私有地との境界については次のとおり。

- (1) 北西側隣地（727番2、同番4）との境界にはブロック塀が設置されている（写真27）。
- （登記情報 地番 727番2（地目 宅地、地積 360.89㎡、私有地）、地番 727番4（地目 宅地、地積 5.27㎡、私有地）（727番2、同番4土地の所有者は同一））
- (2) 西側隣地（730番3（地目 宅地、地積 171.64㎡、私有地）との境界には、北端に境界鉄が打たれているが、この境界鉄は、物件4建物の南側の土間部分の壁ギリギリに打たれており、当該部分の軒が西側隣地（730番3）にはみ出した状態になっている（写真30）。
- 南側については立ち入れず、境界鉄等の確認ができなかったこともあり、目視上は境界不明瞭な部分があると思われる。
- (3) 南西側隣地（725番1）との境界については、物件2土地が草で覆われていたため立ち入れず、確認できなかったが、ブロックのようなものが見え、また同隣地が農地（地目 田）であるため、その外に畦道状のものがあるようであった（写真31）。
- (4) 東側隣地（725番4、同番5、同番7～10）との境界にはブロック塀が設置され、ブロック塀に接する溝（側溝）まで物件1、2土地に含まれているようである（写真26）。
- (5) しかし、北側隣地（730番4）との間にはブロック塀等は設置されておらず、境界を示すものは認められなかった（写真28）。北側隣地所有者が打ったとされる境界鉄（写真29）は、(1)のブロック塀や物件4建物の位置からすると、明らかに境界より南側にあると思われることも併せ、北側隣地（730番4）との境界は、目視上不明瞭と思料する。

執行官の意見

■ 物件 4 建物の状況等

【利用状況等】

物件 4 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 4 建物は、登記記録上昭和 3 4 年 1 0 月に新築され、昭和 4 7 年に増築等がされている。それ以外の増改築等はないようである。

また、附属建物は、台風により吹き飛ばされたということであり、現状では滅失して基礎のみとなっており、中にあった冷凍庫が残っている（写真 3 2）。

【不具合等】

物件 4 建物は、建築後 5 7 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

大部分の部屋の床が傷んでおり（写真 1 0）、また雨漏りも複数箇所で見られた（写真 4、1 1、1 8）。

また、台風等により、外壁の一部が崩れていた（写真 2 3）。

なお、2 階南側の増築部分については、現状を確認することができなかった。

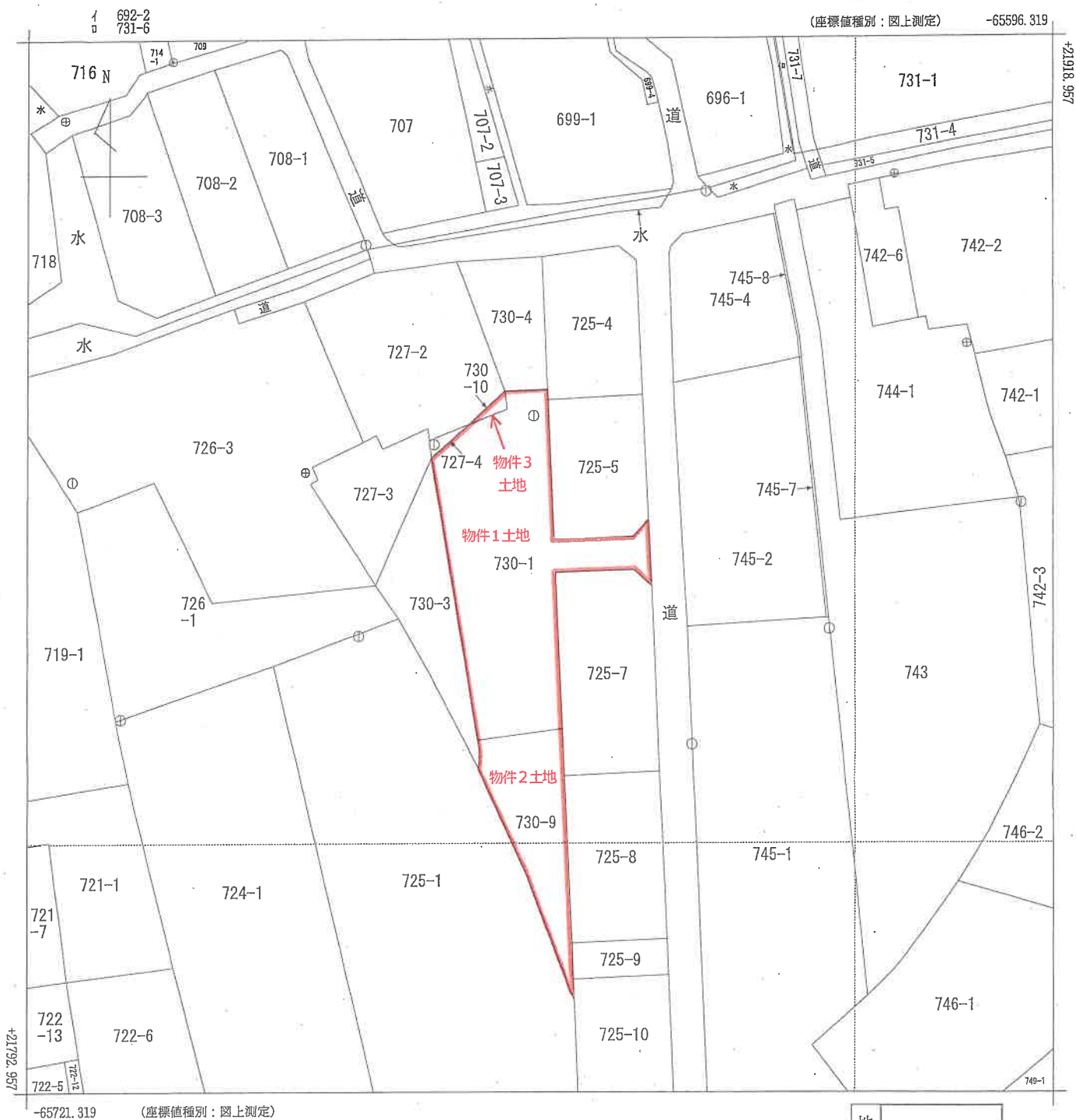
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日(木) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請 (佐賀市役所へ郵送)
7年2月3日(月) 13:20 - 13:40	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年2月7日(金) 12:40 - 12:55	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談、調査立会依頼
7年2月12日(水) 13:10 - 13:20	佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町西側)	上水道に関する調査
7年2月19日(水) 10:00 - 10:55	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)
7年2月25日(火) 11:10 - 11:25	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
7年2月26日(水) 15:30 - 15:40	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
—		
—		
—		

(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



地番区域見出

川副町大字小々森

請求部	所在	佐賀市川副町大字小々森字五本柳				地番	730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)		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

登記年月日：平成2年7月6日

昭和2年7月6日登記

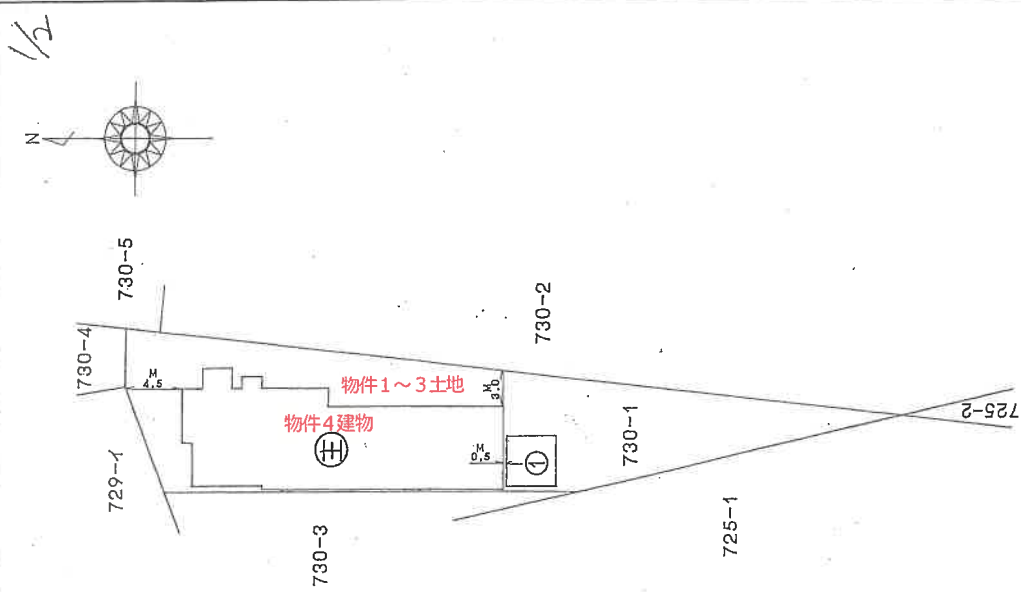
7020605

各階平面図

建物各階平面図

家屋番号 730-1

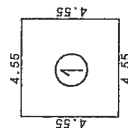
建物の所在 佐賀県佐賀市大字小々森字五本柳三角 730番地1



求積表

4.55 x 4.55 = 20.7025

床面積 20.70 m²



作製者

2年6月25日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会)

請求番号：23-2 (1/2)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成2年7月6日

平成2年7月6日登記
各階平面図

7020606

建物図面
各階平面図

家屋番号
730-1

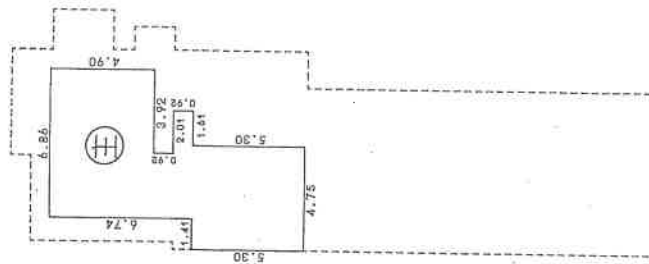
建物の所在
佐賀県佐賀市大字小々森字五本柳三角 730番地1

2/2

2 階

求積表

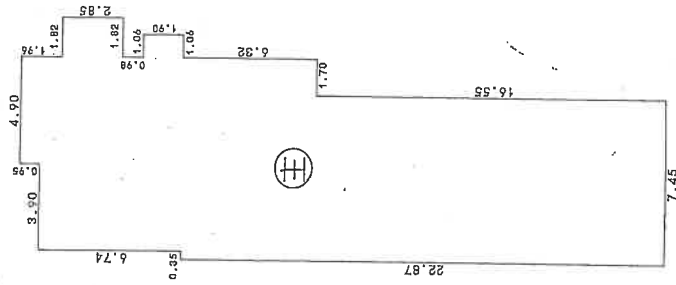
4.90 x	6.86	=	33.6140
0.92 x	2.94	=	2.7048
0.92 x	4.95	=	4.5540
5.30 x	4.75	=	25.1750
合計			66.0478
床面積			66.04 m ²



1 階

求積表

0.95 x	4.90	=	4.6550
1.01 x	8.80	=	8.8880
2.85 x	10.62	=	30.2670
0.98 x	8.80	=	8.6240
1.90 x	9.86	=	18.7340
6.32 x	9.15	=	57.8280
16.55 x	7.45	=	123.2975
合計			252.2935
床面積			252.29 m ²



作製者

3年6月25日(作製)

縮尺 1/250

申請人

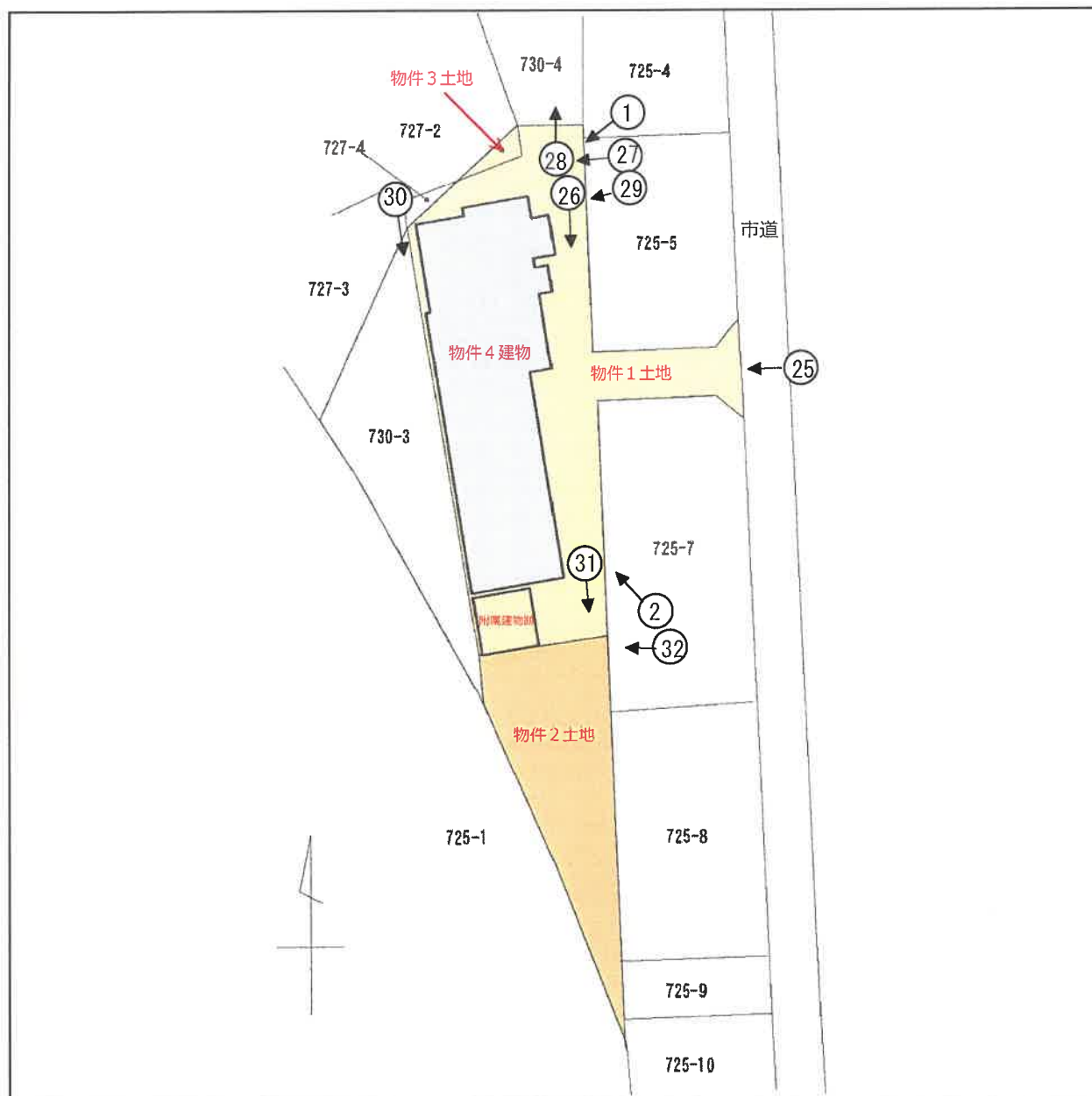
縮尺 1/250



(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

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)



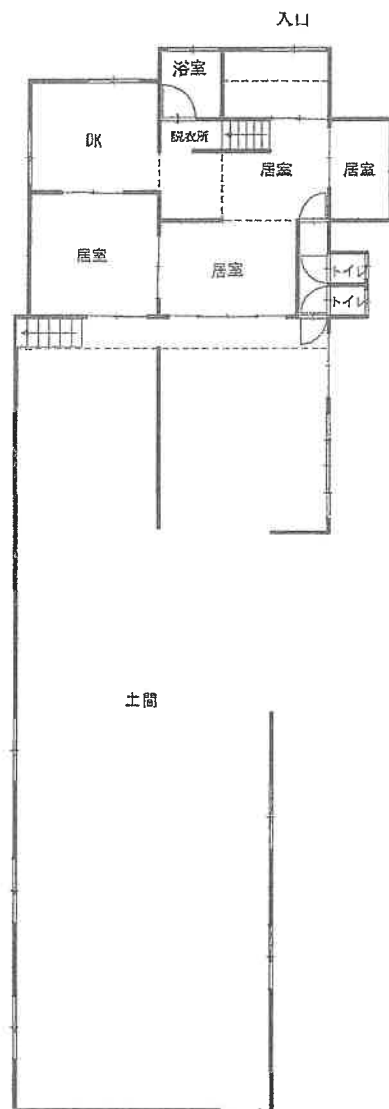
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

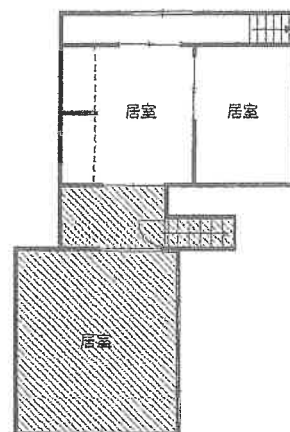
建物間取図

物件 4 建物

1 F



2 F

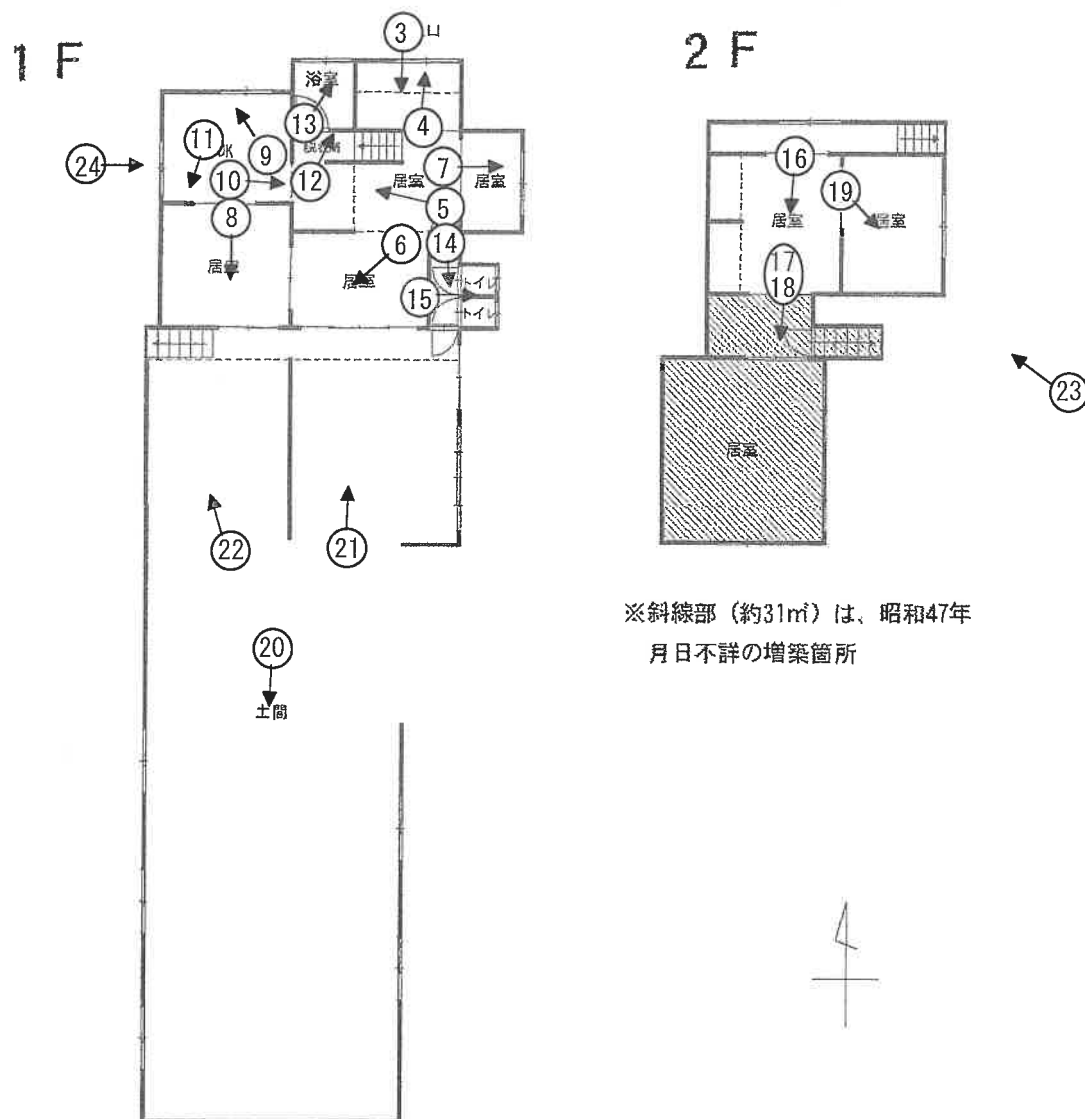


※斜線部（約31㎡）は、昭和47年
月日不詳の増築箇所



写真撮影位置方向図

物件 4 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 1 0)



(写真 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



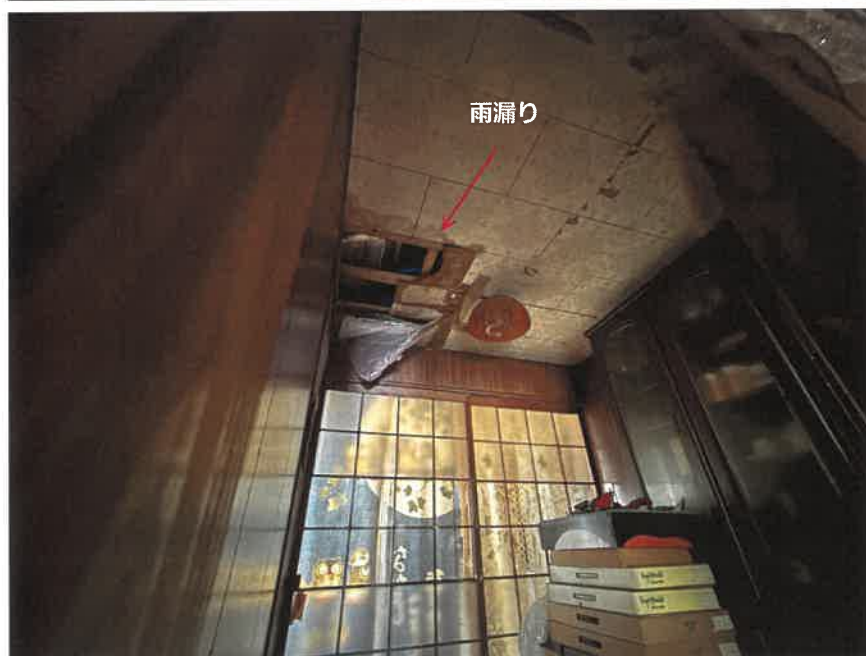
(写真 1 6)



(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)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



令和 6年（ケ）第 49号
令和 7年 2月19日 現地調査
令和 7年 2月28日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 5 0 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1, 7 8 4, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 8 3 8, 0 0 0 円
物件 3 (土地)	金 2 5, 0 0 0 円
物件 4 (建物)	金 8 6 2, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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合計価格である。
- 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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 5 物件1乃至物件4は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
3	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	
4	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件4の附属建物1は、調査時点において滅失しており基礎部分のみ存している。			

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 |
| | 地 番 | 730番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 533.71平方メートル |
| 2 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 |
| | 地 番 | 730番9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.59平方メートル |
| 3 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳 |
| | 地 番 | 730番10 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5.27平方メートル |
| 4 | 所 在 | 佐賀市川副町大字小々森字五本柳730番地1 |
| | 家屋 番号 | 730番1 |
| | 種 類 | 居宅・作業場 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 252.29平方メートル
2階 66.04平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 20.70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、2、3）

位 置 ・ 交 通	JR長崎本線「佐賀」駅の南方・道路距離・約8.8km 「広江」停留所の南西方・道路距離・約400m	
付 近 の 状 況	対象物件は、佐賀市の南部郊外にあって、農家住宅や旧漁家住宅が多く見られる集落である。 日用品店舗：ラポールまで約2.5km 小学校：佐賀市立西川副小学校まで約3.0km 公共施設：佐賀市川副支所まで約3.2km ※いずれも道路距離	
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 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化調整区域 指定 60% 基準 60% 指定 100% 基準 100% なし
画 地 条 件	地積：719.57㎡ 形状：不整形 間口：約7.8m 平均奥行：約13m 地勢：ほぼ平坦 その他：特になし ※物件1乃至物件3を一体として記載	
接面道路の状況	東側にて、幅員約4mの舗装市道「広江村中南支線1号線」（建築基準法第42条2項）に等高接面	
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 下水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし (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）がとおっており、通常のコスト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。	
特 記 事 項	・ 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ・ 物件1は、物件4の敷地として利用されている。 ・ 物件1の北東端に、電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主たる建物
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34年10月 2日新築 経過年数 約65年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年 建築年月日(登記記載) 昭和47年月日不詳増築1 経過年数 約53年 躯体経済的残存耐用年数 0年 設備経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺 2階建 外 壁 木板、トタン波板ほか 内 壁 ビニールクロスほか 天 井 化粧合板、ビニールクロスほか 床 畳、フローリング 設 備 電気、水道、ガス給湯ほか その他 特になし
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・作業場 間取り：附属資料の建物間取図のとおり
品 等	劣る
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり
特 記 事 項	・本件建物について、吹付アスベスト等、または非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・附属資料の建物間取図のとおり、2階の一部（約31㎡）が昭和47年に増築されている。

(附属建物1)

区 分	従たる建物	
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和53年月日不詳新築 約47年 0年
仕 様	構 造 木造セメント瓦葺平家建	
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり	
現 況 用 途 等	現況用途：物置 間取り：附属資料の建物間取図のとおり	
品 等	劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり	
特 記 事 項	・ 本件建物について、吹付アスベスト等、または非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。 ・ 調査時点において滅失しており、基礎部分のみが存している。	

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, 2, 3）

目的土地の建付地価格及び更地価格を次のとおり求めた。

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,200	0.65	533.71	0.90		3,185,000
2	10,200	0.65	180.59			1,197,000
3	10,200	0.65	5.27			35,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 佐賀（県）-25

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,300\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/100 = 10,200\text{円}/\text{㎡}$

◇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：±0

イ 個別格差：物件1 間口・奥行の関係▲10 形状▲20 規模▲10 物件2 間口・奥行の関係▲10 形状▲20 規模▲10 物件3 間口・奥行の関係▲10 形状▲20 規模▲10

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4）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	90,000	318.33		0.03	859,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

（新築時部分）経過年数65年，躯体経済的全耐用年数25.0年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15.0年，設備割合10%，構成割合90%

（増築部分1）経過年数53年，躯体経済的全耐用年数25.0年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15.0年，設備割合10%，構成割合10%

残価率5%とした定率法（0.050）と観察減価法（保守管理の状態40%）を併用して査定した。

・ 現価率＝ $0.050 \times (1 - 40\%) = 0.03$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m) カ	現況延床 面積 (m ²) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	70,000	20.70		0.03	43,000

カ 再調達原価 : 対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

キ 現況延床面積 : 登記数量による。

ケ 現 価 率

経過年数47年、経済的全耐用年数20.0年、

残価率5%とした定率法 (0.050) と観察減価法 (保守管理の状態40%と査定) を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.050 \times (1 - 40\%) = 0.03$

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
4	859,000	43,000	902,000

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、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

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	3,185,000	0.20	法定地上権	637,000

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) 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	3,185,000	-637,000		1.00	0.70	1,784,000
2	1,197,000			1.00	0.70	838,000
3	35,000			1.00	0.70	25,000
4	902,000	+637,000	1.00	0.80	0.70	862,000
一括価格（合計）						3,509,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件4 著しく老朽化した建物▲20

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 佐賀(県)-25

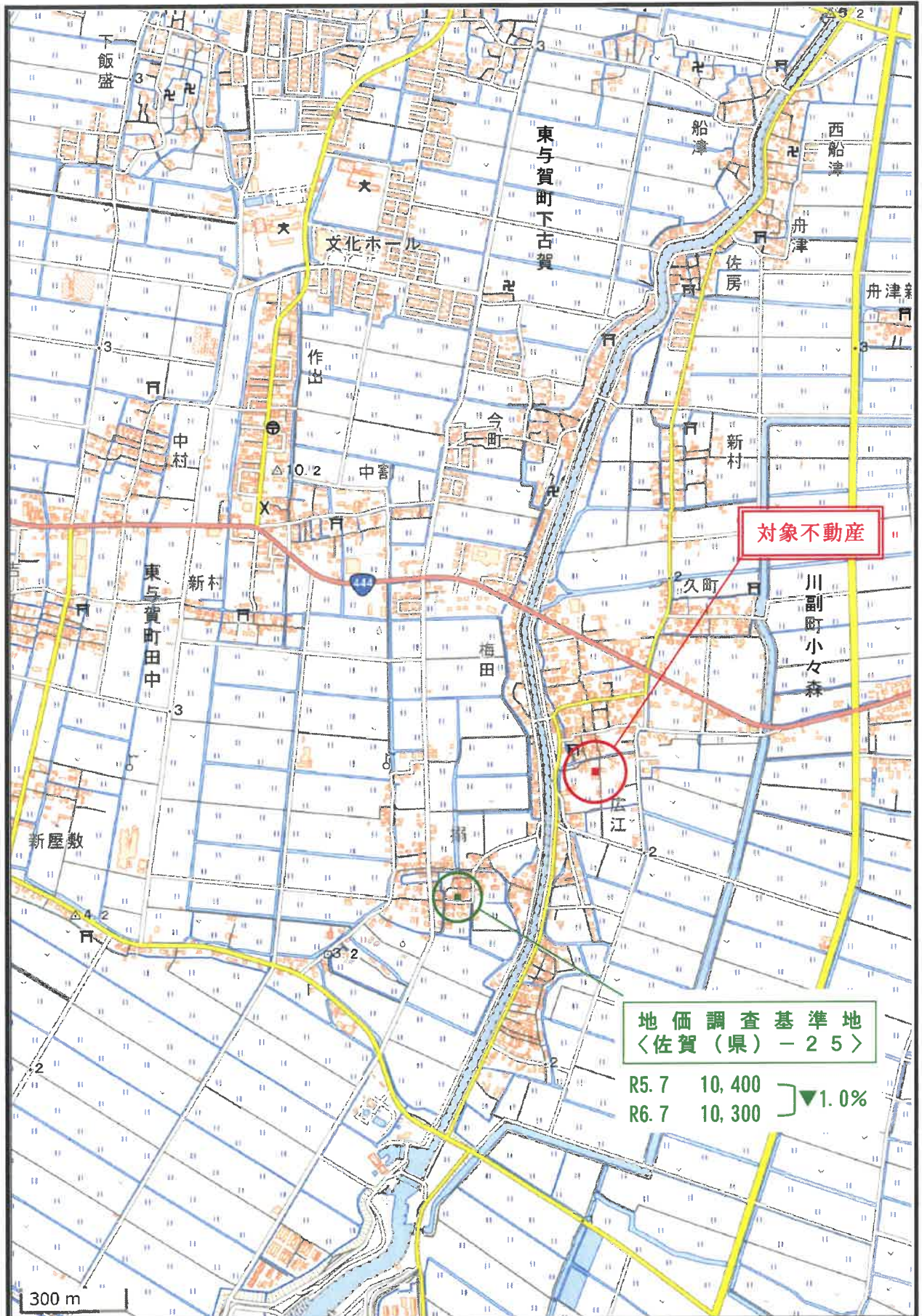
所 在：佐賀市東与賀町大字下古賀字大明神2046番1
地 目：宅地
価 格：10,300円／m²（対前年変動率 -1.00%）
位 置：JR長崎本線「佐賀」駅の南方・約9.0km（道路距離）
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：519m²
供給処理施設：上水道、下水道あり
接 面 街 路：南側が幅員4m舗装市道に等高接面
用途指定等：市街化調整区域（建蔽率60%，容積率100%）
地域の概要：農家住宅、漁家住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 建物間取図

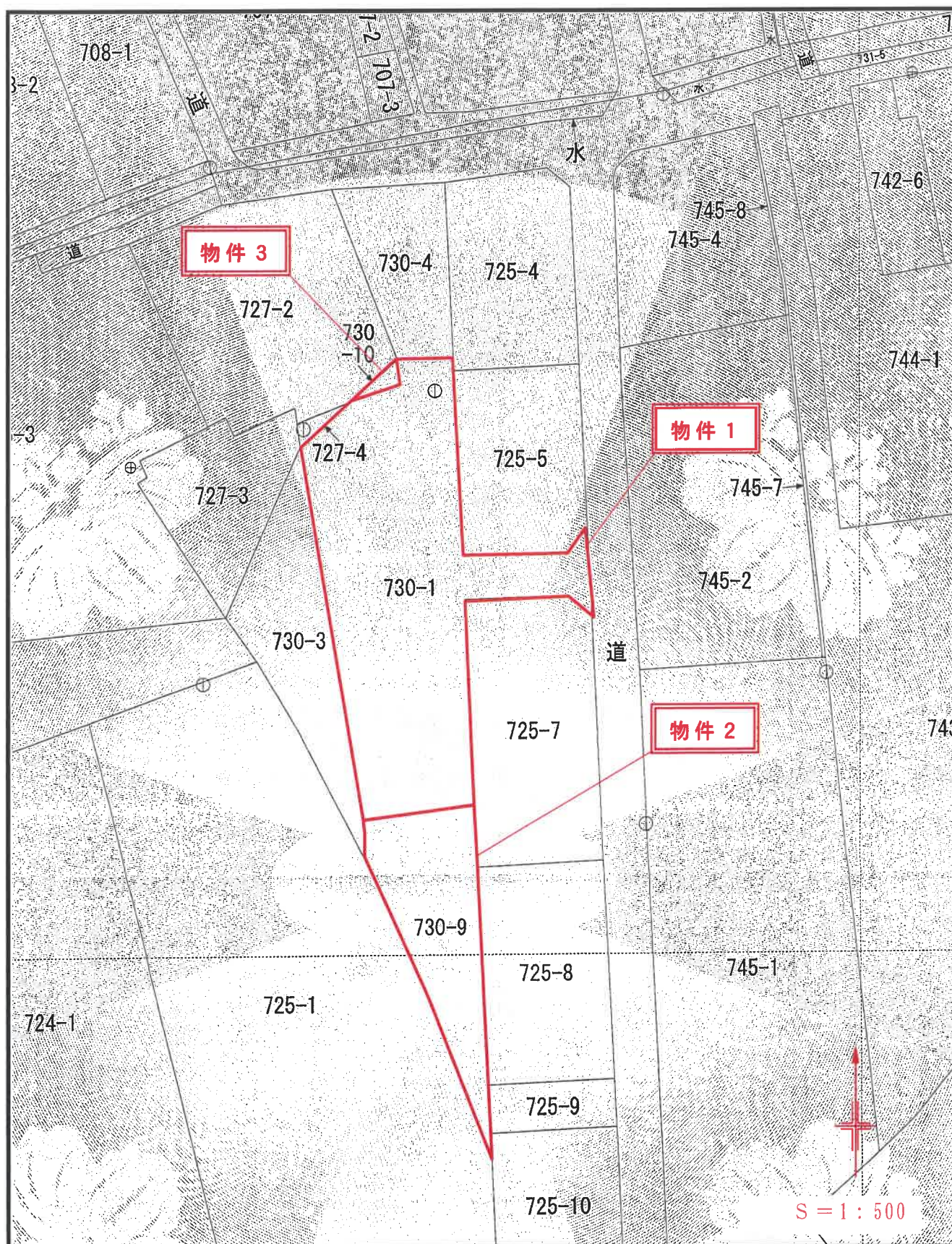
以 上

位置図



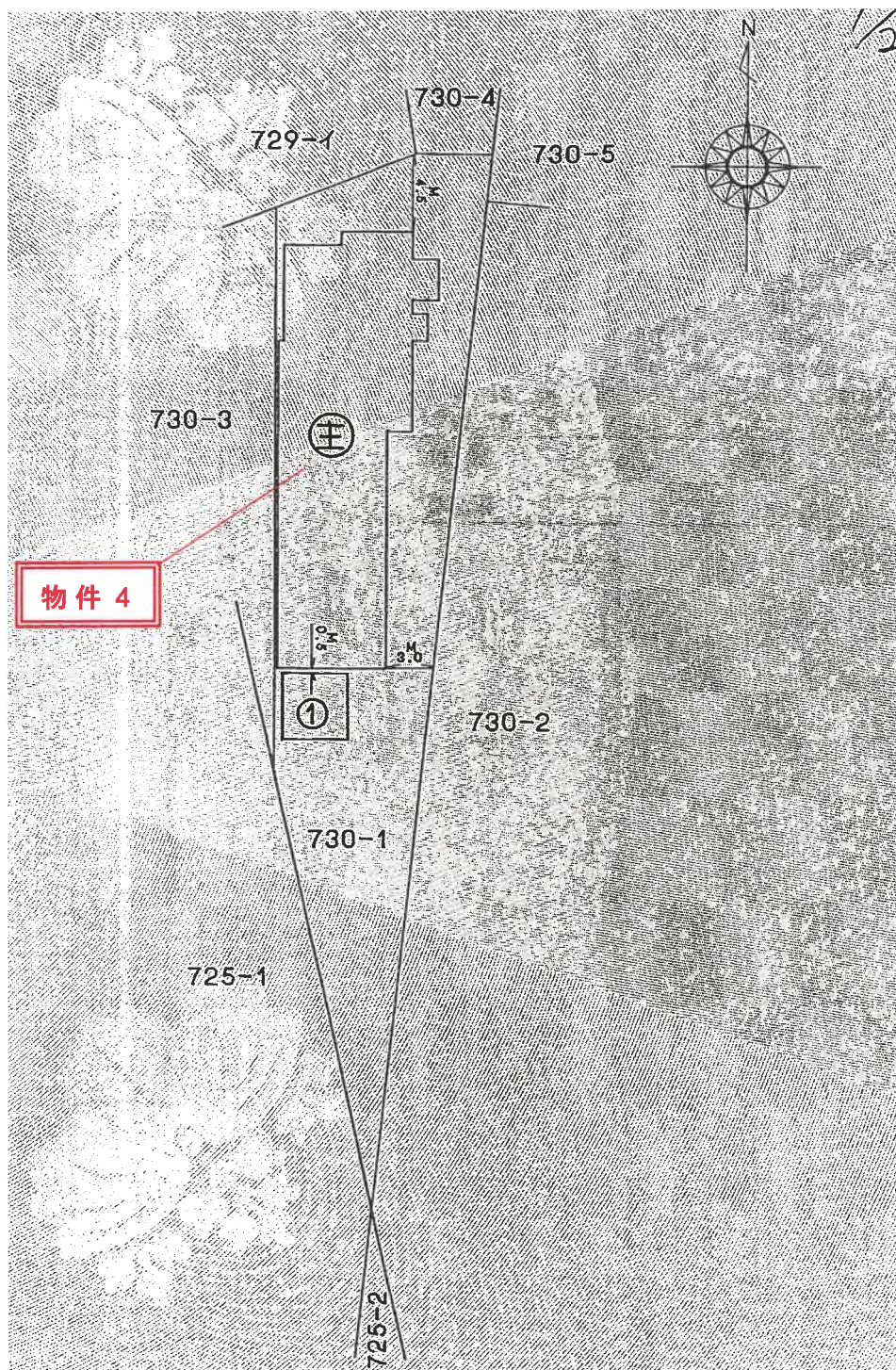
単位：円/㎡

公 図（ 写 し ）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

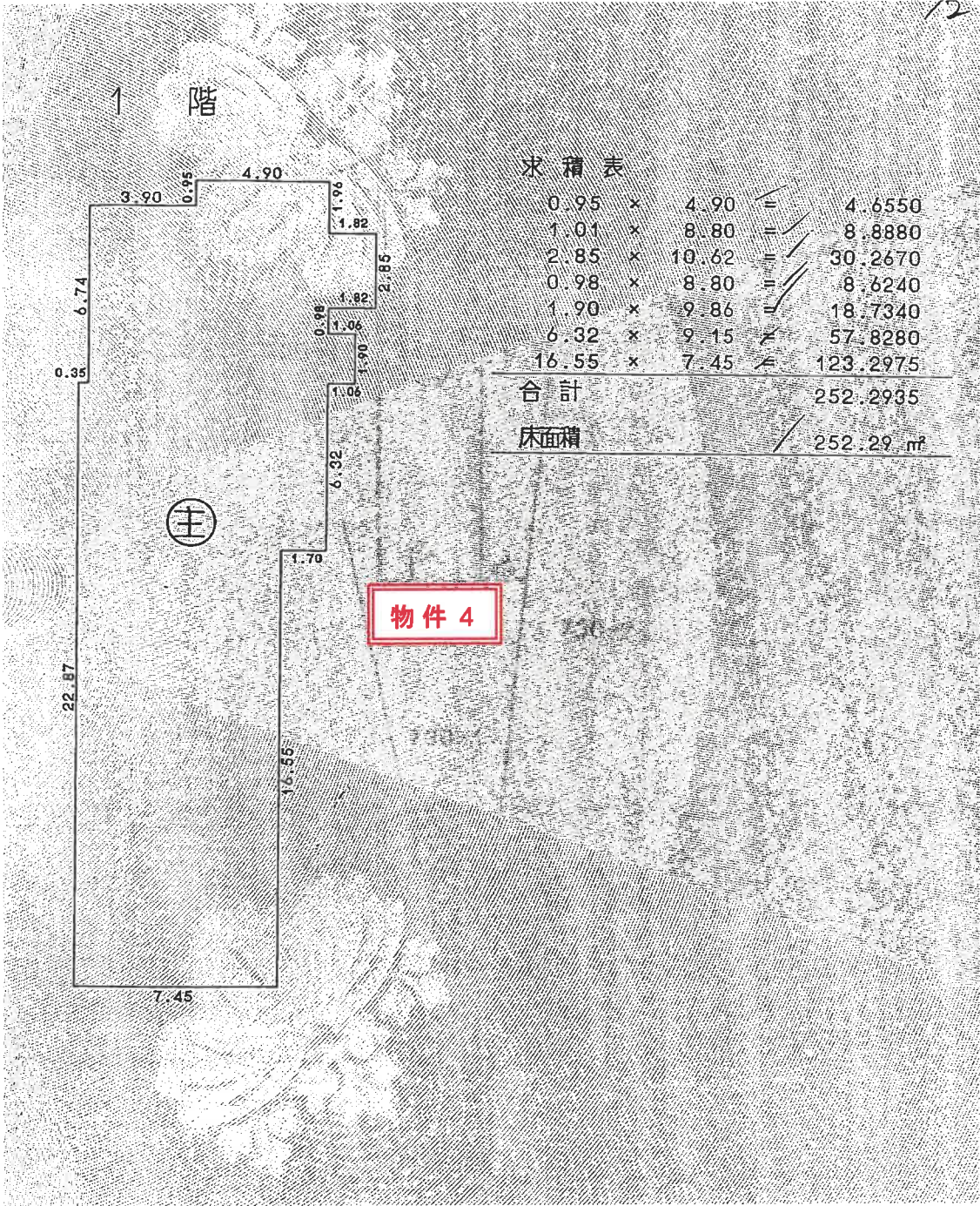
建物図面及び各階平面図（写し）



S = 1 : 500

※本資料は、平成 2 年 7 月時点の建物図面の写しであり、地番図は現況と異なるが、建物配置については概ね一致している。

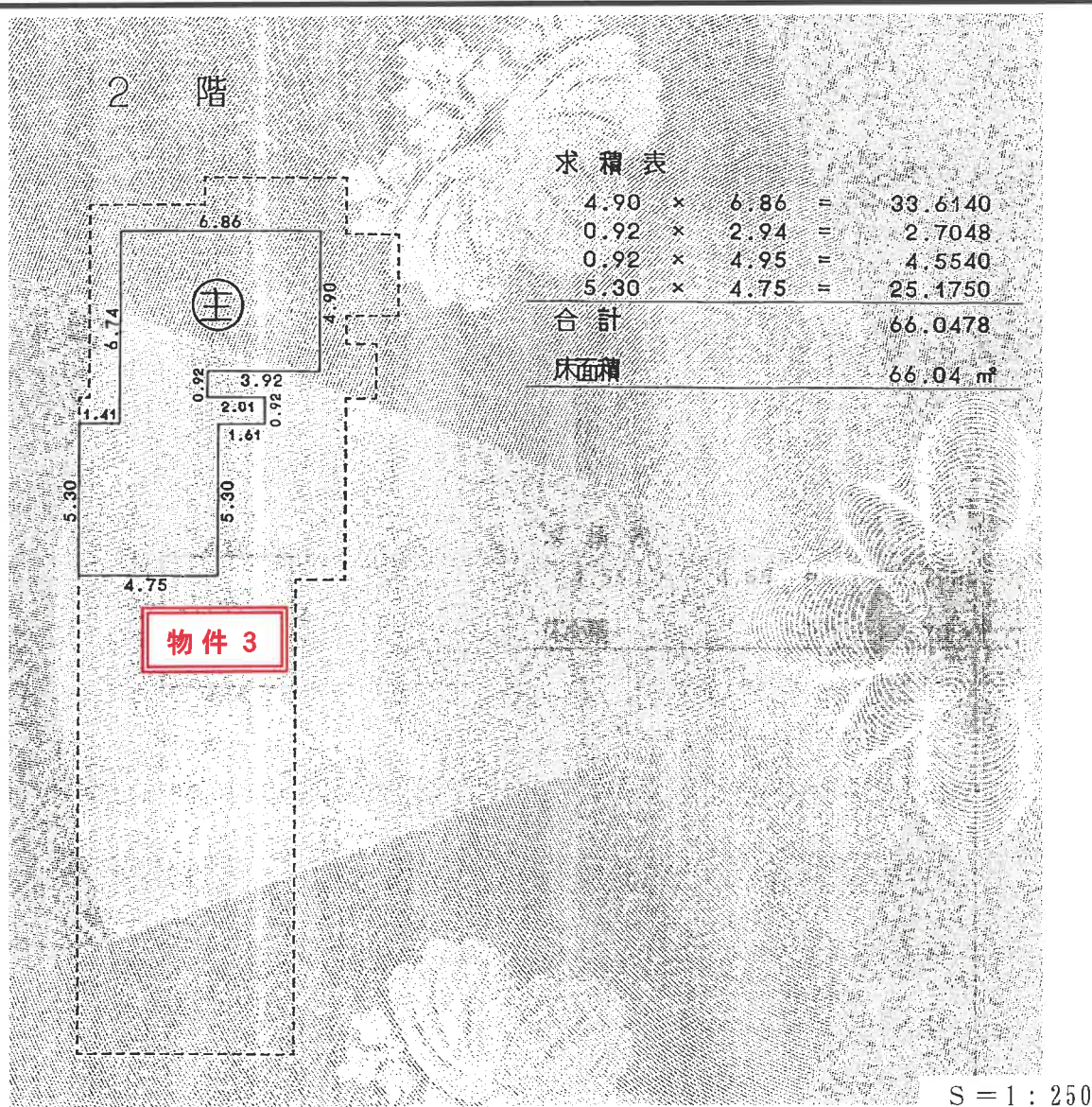
建物図面及び各階平面図（写し）



S = 1 : 250

※本資料は、平成2年7月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

建物図面及び各階平面図（写し）

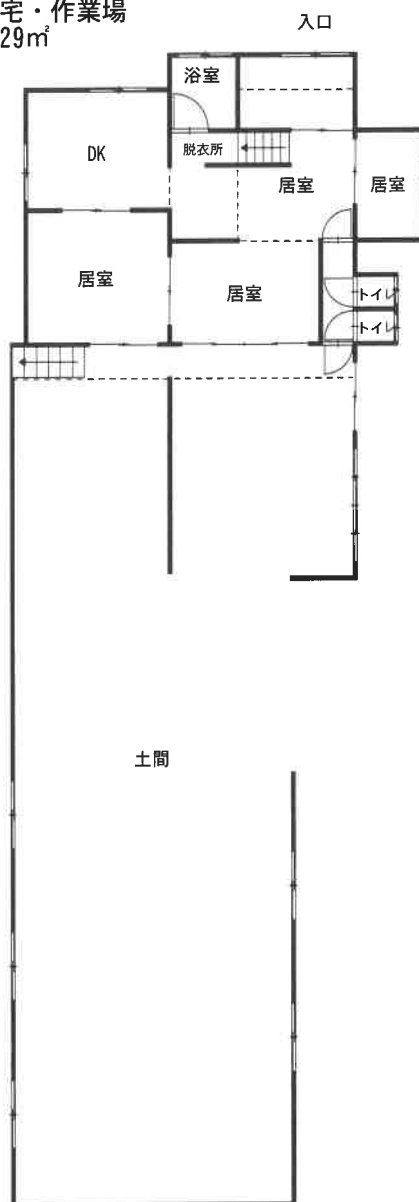


※本資料は、平成 2 年 7 月時点の各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。ただし、附属建物については、滅失しており、基礎部分のみ存している。

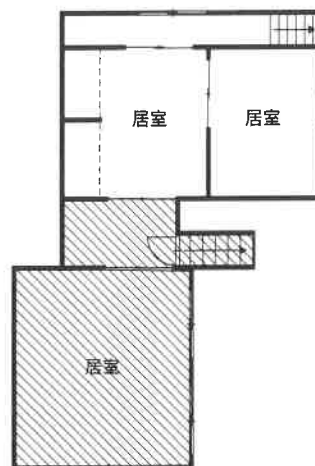
建 物 間 取 図

資料 4

物件 4 居宅・作業場
1 F 252.29㎡



物件 4 居宅・作業場
2 F 66.04㎡



※斜線部（約31㎡）は、昭和47年月日不詳の増築箇所

附属建物 物置（滅失しており基礎のみ存在）
1 F 20.70㎡

