

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月20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12月 9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10月21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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 小城市三日月町織島字小原三割 |
| | 地 番 | 2 8 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町織島字小原三割 2 8 5 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 8 5 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 0 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 4 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 | 小城市三日月町織島字小原三割 |
| | 地 番 | 2 8 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 4 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町織島字小原三割 2 8 5 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 8 5 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1 . 0 9 平方メートル
2 階 3 7 . 2 6 平方メートル |



令和7年(ケ)第25号
令和7年7月4日受理
令和7年7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 | 小城市三日月町織島字小原三割 |
| | 地 番 | 2 8 5 8 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1・4・ 8 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町織島字小原三割 2 8 5 8 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 2 8 5 8 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 9 1・ 0 9平方メートル
2 階 3 7・ 2 6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) ☐		
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			
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B) 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 (空家状態)。 ☐ 「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
■小城市役所 都市計画課 建設課 下水道課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（非線引、無指定）です。 2 物件1土地が東側で接する道路は、市道（芦田・東分線）です。 3 本件物件付近は、下水道の供用区域で、物件1土地には、東側中央付近に公共ますが設置されています。
■佐賀西部広域水道企業団 担当者	本件物件には、物件1土地北東側に上水道管が配管されています。
■債務者兼所有者A	1 本件物件2建物は、昨年（令和6年）12月から空家状態です。 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2建物は、平成9年11月に建築し、その後、増改築等はありません。ただ、8年ほど前に下水道に接続しています。また、6年程前（平成31年1月）に、太陽光発電システムを設置し、その1年ほど後に、蓄電池を設置しています。 太陽光発電システムを設置した際の契約書を提示します。蓄電池設置の際の契約書は手元にはありませんが、太陽光発電システムの契約書に所有権留保の条項があるということであれば、同じ会社からローンを組んでいるので、同様だと思います。 3 物件2建物の不具合としては、大きなものは特にはないと思います。 2回ほど、屋根の棟（最も高い部分）の瓦が割れる等して雨もりしていますが、修理していますので、その後は雨漏りしていません。 天井には雨漏り跡等はないと思いますが、中の材木等には跡はあると思います。 4 水道は、公共の上水道を使用しています。 5 境界には、いずれもブロック塀があります。南側隣地（2858番7）との間のブロック塀には、中央に境界標があります。 西側と北側のブロック塀は、外側が境界と思います。 6 競売手続きの開始後に破産管財人弁護士Bが付いています。
■債務者兼所有者破産管財人弁護士B (事務員)	1 本件物件は、令和7年6月2日から、破産管財人Bが管理しています。 2 物件2建物は、現在空家状態です。調査への立会依頼書は、破産管財人が受け取っており、Aに立ち会うように伝えています。

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、2）。

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、東側を市道（芦田・東分線、幅員 約 5. 2 m、地番 2 8 5 8 番 5（地目 田、地積 6 5 m²、所有者（旧）三日月町）に、北側を水路（地番 7 1 8 番 7、地目 用悪水路、地積 3 2 m²、所有者 三日月東部土地改良区）を介して農道（幅員約 3 m、地番 7 1 7 番 3、地目 公衆用道路、地積 9 2 3 m²、所有者 三日月東部土地改良区）に接し、その余を私有地に接している（写真 2、2 3、2 4）。

【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、いずれもブロック塀等があり、境界標も認められた（写真 2 3、2 4）。

■ 物件 2 建物の状況等

【利用状況等】

物件 2 建物は、破産管財人弁護士 B が空家状態のまま占有している。

【増改築、附属建物等】

物件 2 建物は、登記記録上平成 9 年 1 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。

太陽光発電システム等の設置については、3 枚目の債務者兼所有者 A の陳述のとおり。

なお、太陽光発電システム及び蓄電池には所有権留保の条項が付されているようであるため、売却条件としては対象外となると思われる。

【不具合等】

物件 2 建物は、新築後 2 8 年程度経過しており、全般的に壁紙が汚れる等、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。

債務者兼所有者によると、2 回ほど雨漏りしたということであり、2 階の天井と床に雨漏り跡の可能性のあるものがあった（写真 2 0、2 1）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月4日(金) 14:20 - 14:30	執行官室	家屋見取図交付申請(小城市役所へ郵送)
7年7月7日(月) 14:40 - 15:00	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7月9日(水) 10:25 - 10:45	佐賀西部広域水道企業団 (佐賀市久保田町徳万)	上水道に関する調査
7年7月9日(水) 11:35 - 11:55	小城市役所 (三日月町長神田)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
7年7月9日(水) 12:10 - 12:25	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7月9日(水) 16:30 - 16:40	執行官室	債務者兼所有者の現住所に対し、調査立会依頼書郵送
7年7月17日(木) 9:50 - 11:20	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7月18日(金) 16:15 - 16:20	執行官室	破産管財人(事務員)から電話聴取
7年7月22日(火) 15:20 - 15:30	佐賀地方法務局	地区外の公図閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
—		

(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

4 2868-9

(座標値種別：図上測定)

-71654.602

地番
区域見出

三日月町織島

請 求 部 分	所 在	小城市三日月町織島字小原三割				地 番	2858番6			
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

A3判をA4判に縮小

30013582

地積測量圖

2858-1 → 2858-6 ないし 番 2858-9, 2858-1
地

土地の所在 小城市二丁目大字織島字小原三割

FF14-5

地 點	座 名	座 號	Y	座 號
④ 2858-8		3396.947	-71496.748	
89		3340.1719	-71482.325	
87		3392.3381	-71479.024	
81		3369.702	-71478.318	
89		3388.470	-71478.039	
90		3383.872	-71497.938	
90		3384.173	-71492.952	
70		3398.343	-71492.952	
峇 厘		429.785210	-71.492.952	
面 積		21.4	8.926050	
地 號		214	m ²	

地 址 名	X	Y
90	33883.672	-71491.938
89	33888.470	-71478.039
K13	33983.917	-71477.007
91	33373.315	-71474.806
92	33369.185	-71487.089
地面	429.797981	
地面	214.8989905	

地 公 司	番 號	① 2858-1
合 計 面 積	總 地 積	1080.0560445
殘 地	地 積	859.5708310
		220.4852135
		220 m ²

判点	点名	英	角	点	距離	標	識
引点	F14-5					コンクリート坑	鐵
環境	F14-3					コンクリート坑	
	68	0-00-00		129.901			
	67	215-17-04		38.046		金属プレート	
	K8	209-13-30		43.662		アルミチャック杭	
	38	210-23-21		52.054		アルミチャック杭	
	70	237-32-38		51.097		コンクリート削み	
	38	249-50-41		68.134		金属プレート	
	71	249-26-11		68.927		金属プレート	
	92	254-51-15		82.998		アルミチャック杭	
	81	247-08-10		79.220			
	99	240-06-43		77.486		削き込み	
	85	232-33-14		67.315		アルミチャック杭	
	95	232-20-31		58.154		金属プレート	

測 点 名	X 座 標	Y 座 標
引照点 FF14-3	33370.330	-71658.540
FF14-5	33430.260	-71543.290

$$\text{公武} \therefore A = 1 / 2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_2 + Y_1)$$

FF1.4-3, FF14-5...土地改良図根点

作者

人
讀
中

縮尺 500

平成8 年11 月2 日(製作)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)



A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成9年11月10日

昭和9年11月10日登記

9210266

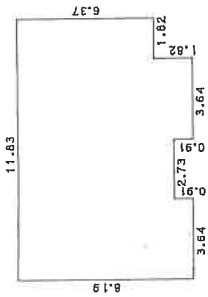
面圖

2858-6

馬番屋家

建物の所在	小城市三日町 小城市三日町大字織島字小原三割二八五八番地6
-------	----------------------------------

隨
一



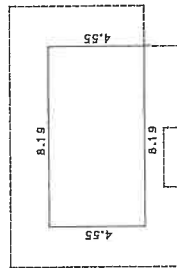
求積表

3.64	x	8.19	=	29.8116
2.73	x	7.28	=	19.8744
3.64	x	8.19	=	29.8116
1.82	x	6.37	=	11.5934

計積面床合

計積	91.0910
面積	91.09 m ²

隨
2



求積表

$$8.19 \times 4.55 = 37.2645$$

床面積 37.26 m²

作者

(製作)

縮尺

250

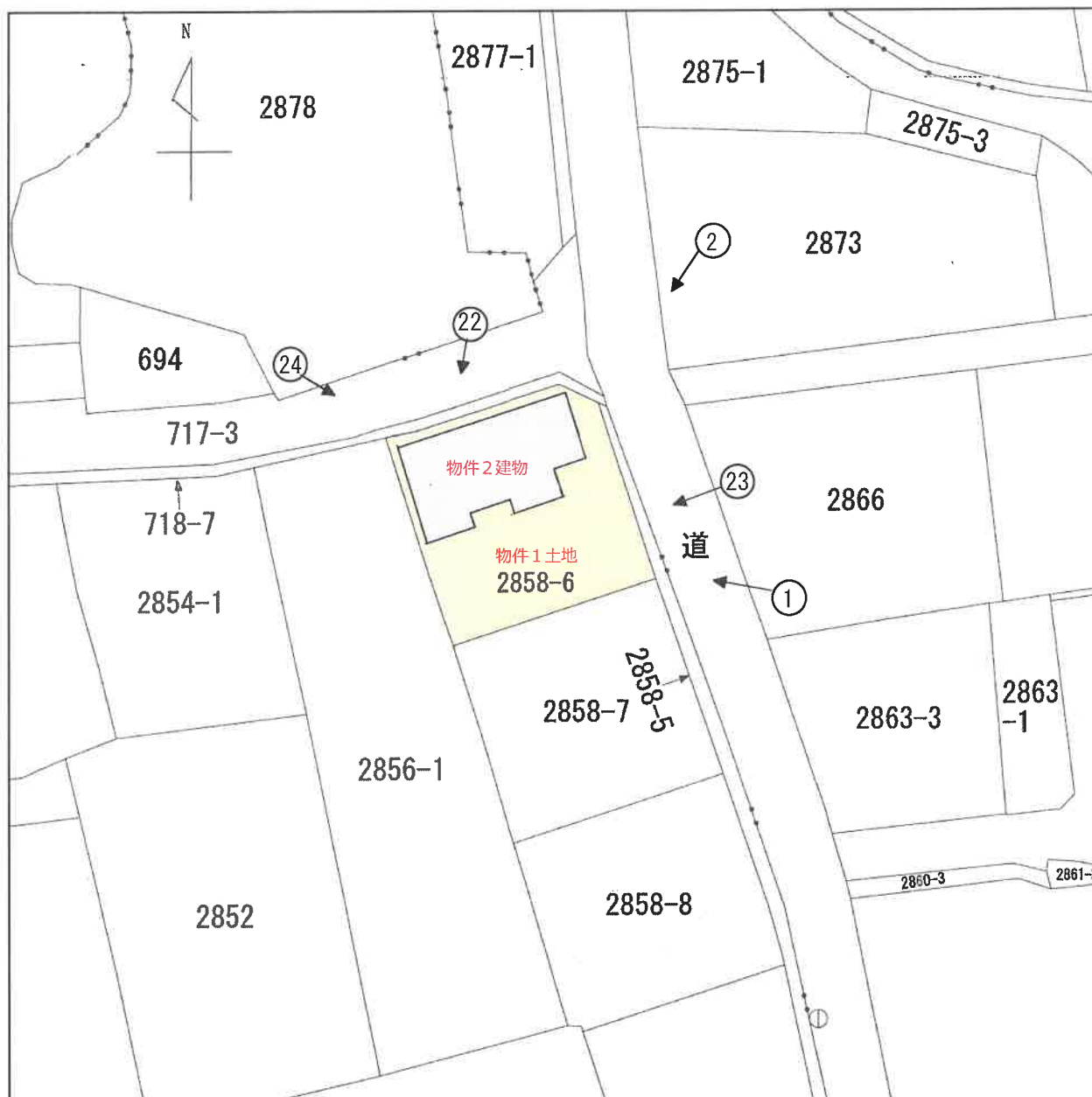
人請申

縮尺

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)

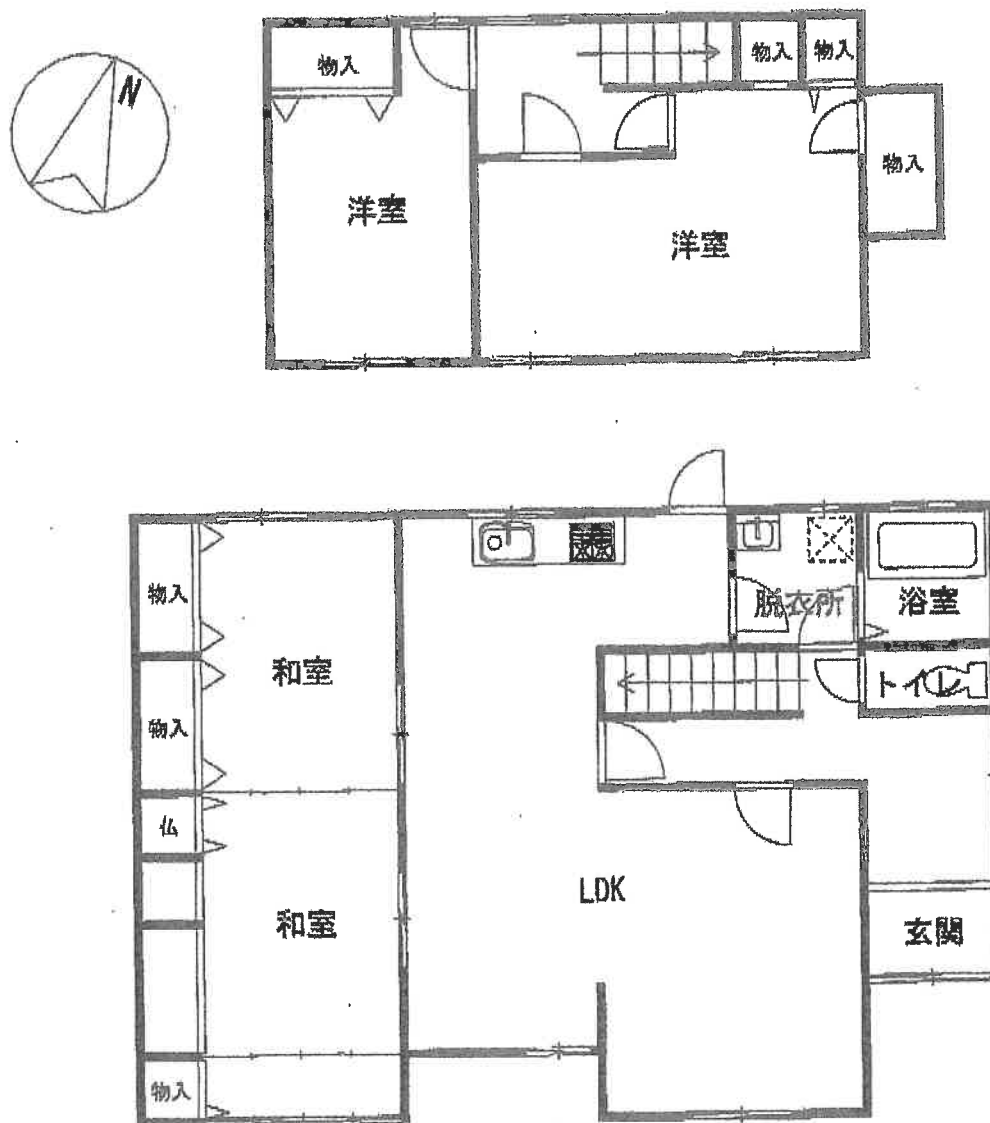


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

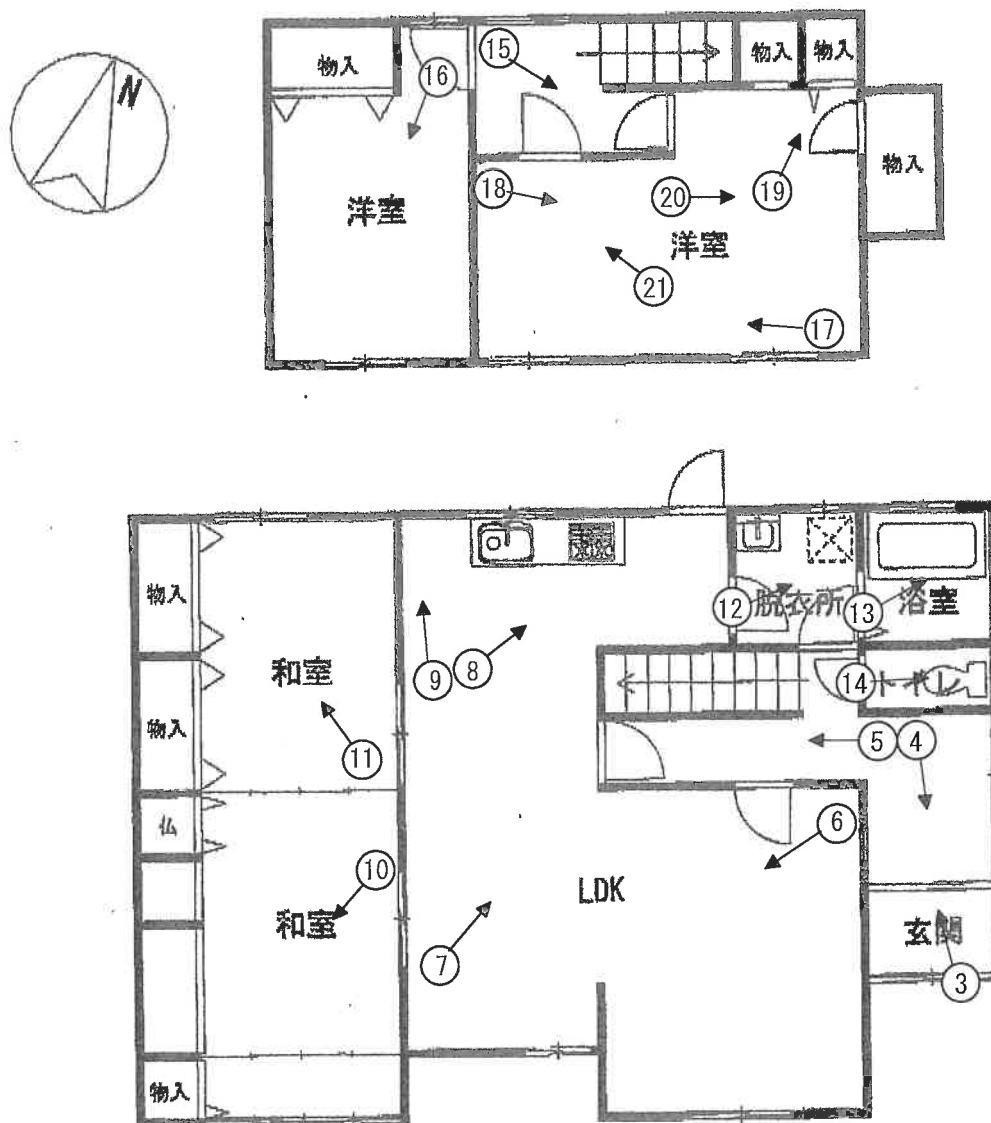
建物間取図

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)



(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)



令和7年（ケ）第 25 号
令和7年7月17日 現地調査
令和7年7月30日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 250703)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,131,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,166,000 円
物件2 (建物)	金 965,000 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			
2	太陽光発電システム及び蓄電池には所有権留保の条項が付されているようであるため、売却条件としては対象外となると思われる。（「現況調査報告書」記載のとおり。）よって、この太陽光発電システム及び蓄電池は対象外として建物の評価をしている。		

* 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 | 小城市三日月町織島字小原三割 |
| | 地 番 | 2858番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 214.89平方メートル |
| 2 | 所 在 | 小城市三日月町織島字小原三割2858番地6 |
| | 家屋 番号 | 2858番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 91.09平方メートル
2階 37.26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 唐津線「小城」駅の北東方・道路距離約4300m。 最寄バス停「今市」の北西方約250m（徒歩約4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、小城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) 小 城 市 役 所：約6.2km。 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	非線引都市計画区域内 用途無指定 60% (指定) 200% (指定) 無 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	214.89㎡ 概ね正方形の中間画地 約 13.0m ・ 約 15.0m おおむね平坦 北側の農道は水路を介しているため角地としての効用は無く、中間画地と査定した。
接面道路の状況等	東側が幅員約5.2m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1項1号道路である。 北側に幅員約3.0mの舗装農道が存するが、水路を介しているため角地としての効用なしと査定した。	
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：あり（建物まで接続済み） 都 市 ガ ス：なし（前面道路に本管あり）	
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判断した。 周知の埋蔵文化財包蔵地である今市遺跡に該当する。	

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9年11月1日新築
	経 過 年 数	約 27 年
	経済的残存耐用年数	約 0 年
仕 様	構 造	木造瓦葺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、畳、塩化ビニル製床材ほか
	設 備	電気設備（一部対象外：特記事項参照）、給排水設備ほか
	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	4LDK
品 等	やや劣る	
保守管理の状況	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。 太陽光発電システム及び蓄電池には所有権留保の条項が付されているようであるため、売却条件としては対象外となると思われる。（「現況調査報告書」記載のとおり。）よって、この太陽光発電システム及び蓄電池は対象外として建物の評価をしている。	

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	9,500	×1.02	×214.89	× 1.00		=2,082,000

ア 標準画地価格：地価公示地「小城-2」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 24,600\text{円/㎡} & \times & \frac{101.5}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{257} & = & 9,500\text{円/㎡} \end{array}$$

(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：方位+2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.40 & \times & 1.80 & \times & 1.00 & = & 2.57 \end{array}$$

道路幅員	2	駅接近性	20	住環境	80
系統連続性	0	商業接近性	20		
街路条件の計	2	接近条件の計	40	環境条件の計	80

イ 個 別 格 差：1.02

方位+2

よって、個別格差は1.02

北側の農道は水路を介しているため角地としての効用は無く、中間画地と査定した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：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	150,000	×128.35	×0.05		=963,000

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。
経過年数約27年であり経済的残存耐用年数約0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＝0.05×1.00＝0.05

項目	物件区分	物件 2
残価率		5%
経過年数		約27年
経済的全耐用年数		約27年
観察減価法による補正率		100%

観察減価法による補正率の内容

・観察減価法による補正の必要なしと査定した。

エ 共有持分：完全所有権である。

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	2,082,000	×0.20	法定地上権	= 416,000

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	(2,082,000	－ 416,000)		×1.00	×0.70	= 1,166,000
2	(963,000	＋ 416,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 965,000
一括価格 (合計)						2,131,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし。

エ 市場性修正 : 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 (小城-2)
所 在 : 佐賀県小城市小城町松尾字山彦4509番17
価 格 : 24,600円/㎡ (対前年変動率 2.5%)
位 置 : JR唐津線「小城」駅の北方、道路距離約2100m。
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 272㎡
供給処理施設 : 上水道がある
接 面 街 路 : 東側が幅員約6.0mの舗装市道に接面
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定
(指定建蔽率 60% ; 指定容積率 200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

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



地理院地図

GSF Maps

対象不動産

今市バス停



30 m

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図



+33855. 519

N

地区外

地区外

2858-6
物件1

2843-1

2844-1

2854-1

2842

2845-1

2852

2833

2845-2

2834

2831

2832

2846

2858

地番区域見出

三日月町織島

請求部	所在地	小城市三日月町織島字小原三割					地番	2858番6		
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系 番号は記号	II	分類	地図(法第 1 4 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		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：平成8年11月20日

平 昭 8 年 1 1 月 2 0 日 登 記
30013582

地 積 測 量 図

2858-1 → 2858-6 ないし 2858-9, 2858-1
土地の所在 小城市二日月田大字織島宇小原三割

FF14-5 田

地 番	④2858-8	②2858-6
測 点 名	X	Y
66	33396.947	-71496.748
67	33401.719	-71482.325
K11	33392.338	-71479.024
K12	33388.702	-71478.318
69	33388.470	-71478.039
90	33383.872	-71491.938
71	33384.173	-71492.037
70	33384.343	-71492.952
倍面積	429.785210	429.780975
地 積	214.8926050	214.8904875

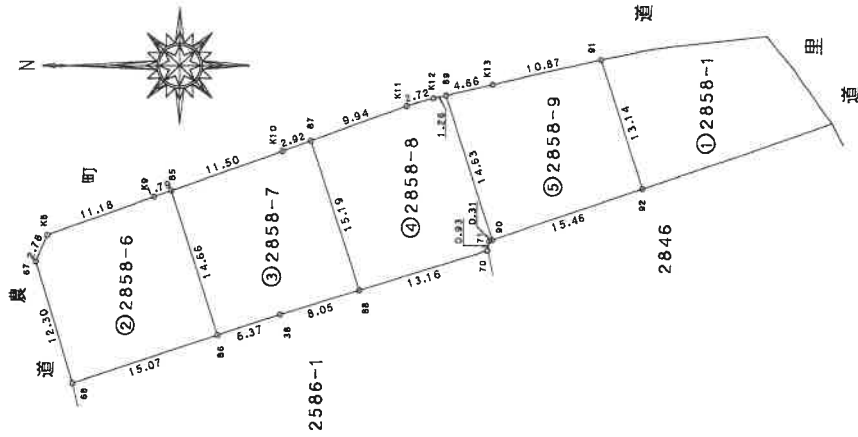
地 番	⑤2858-9	③2858-7
測 点 名	X	Y
90	33383.872	-71491.938
89	33388.470	-71478.039
K13	33383.917	-71477.007
91	33373.315	-71474.606
92	33369.185	-71487.089
倍面積	429.797981	429.777496
地 積	214.8989905	214.8867480

地 番	①2858-1
公 積	1080.0560445
倍面積	859.5708310
地 積	220.4852135

測 点 名	夾 角	点 間 距 離	備 考
引張点 FF14-5	0-00-00	129.901	コンクリート杭
境界点 FF14-3	215-17-04	38.046	金属プレート杭
66	209-13-30	49.462	金属プレート杭
67	210-23-21	52.054	コンクリート杭
K8	237-32-38	51.097	コンクリート杭
38	249-50-41	68.134	金属プレート
70	249-26-11	68.927	金属プレート
71	254-51-15	82.998	金属プレート
92	247-08-10	89.220	金属プレート
91	240-06-43	77.486	測量杭
89	232-33-41	67.315	金属プレート杭
87	222-20-33	58.154	金属プレート
85			

測 点 名	X	Y
引張点 FF14-3	33370.330	-71658.540
FF14-5	33430.260	-71543.290

公式 $\cdot \cdot A = 1 / 2 \Sigma (X_2 - X_1) (Y_2 + Y_1)$



FF14-3, FF14-5...土地改良図根点

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

昭和9年11月10日登記
各階平面図

9210266

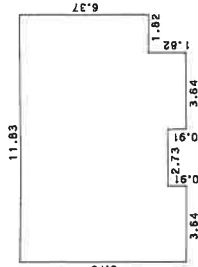
建物図面図
各階平面図

2858-6

家屋番号

建設物の所在
小城市三日月町
小城市大字織島字小原三割 2858番地6

1 階

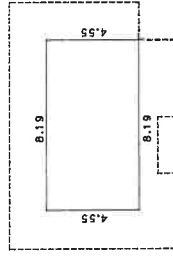


求積表

3.64 x 8.19 = 29.8116
2.73 x 7.28 = 19.8744
3.64 x 8.19 = 29.8116
1.82 x 6.37 = 11.5934

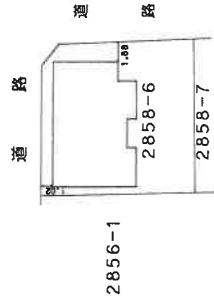
合計 91.0910
床面積 91.09 m²

2 階



求積表

8.19 x 4.55 = 37.2645
床面積 37.26 m²



作製者

縮尺

250

申請人

縮尺

500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)



A 3判をA 4判に縮小

建物図面・各階平面図写