令和　６年（ケ）第　　　４５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　７年　５月２７日
佐賀地方裁判所民事部
裁判所書記官　髙　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　６月１２日から 令和　７年　６月１９日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　７年　６月２６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　７月１５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５月２７日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

516

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, 773, 000 3, 818, 400	一括	954, 600	24, 439	非課税
1	3, 309, 000				
2	1, 464, 000				

備考	

物　件　目　録

１	所　　在	唐津市二タ子一丁目
	地　　番	１４３番６
	地　　目	宅地
	地　　積	２０８．８２平方メートル
２	所　　在	唐津市二タ子一丁目１４３番地６
	家屋　番号	１４３番６
	種　　類	居宅
	構　　造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	７３．３６平方メートル

物　件　明　細　書

令和　７年　２月１０日
佐賀地方裁判所民事部
裁判所書記官　髙　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。

11

令和　6年（ケ）第　　45号

物　件　目　録

1 所　在	唐津市二タ子一丁目
地　番	１４３番6
地　目	宅地
地　積	２０８．８２平方メートル
2 所　在	唐津市二タ子一丁目１４３番地6
家屋　番号	１４３番6
種　類	居宅
構　造	木造セメント瓦葺平家建
床　面　積	７３．３６平方メートル

令和６年(ケ)第４５号
令和６年１２月１８日受理
令和７年１月３０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

令和　６年（ケ）第　　４５号

物　件　目　録

１　所　　　在　　唐津市二タ子一丁目
　　地　　　番　　１４３番６
　　地　　　目　　宅地
　　地　　　積　　２０８．８２平方メートル

２　所　　　在　　唐津市二タ子一丁目１４３番地６
　　家屋　番号　　１４３番６
　　種　　　類　　居宅
　　構　　　造　　木造セメント瓦葺平家建
　　床　面　積　　７３．３６平方メートル

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	唐津市二タ子一丁目６番３８号
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上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が異なる（□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　□ある　種　類： 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 □ある　地方裁判所　支部　令和　年(　)第　号 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
■　債務者兼所有者	本件不動産は、平成３１年３月に、フルリフォームの物件を買い受けて以来、私たち家族が居住しています。 本件土地は、本件建物の敷地、駐車スペースで、上、下水道は、市の設備を利用しています。境界については、ブロック塀や擁壁で囲まれ、はっきりしています。南西側や南東側など境界の印がある所もあります。ただ、東側は、隣家の雨樋が少し、本件土地に越境していますが、話は付いています。そのことで金銭の授受はありません。 本件建物は、登記のとおり増築され、その後リフォームされたものを取得しており、買受時にシロアリの対策もされています。建物の不具合は、特にないと思います。
■　唐津市 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 担当者	本件土地は、非線引きの都市計画区域で、用途地域は第一種中高層住居専用地域です。 本件不動産にかかる市の上水道は、北側の市道から引き込まれているようです。下水道は、北側の市道から接続されているようです。

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、非線引きの都市計画区域で、用途地域は第一種中高層住居専用地域である。本件建物の敷地や駐車スペース等として利用されている（写真１、２）。
本件土地の周囲は、北側を市道二タ子団地一号線（幅員約５ｍ）に、東側を私有地（地番１４３番７、地目宅地、地積２１０．７７㎡、第三者所有）に、南側を私有地（地番１４３番１０、地目宅地、地積２４０．０３㎡、第三者所有）に、西側を私有地（地番１４３番５、地目宅地、地積２４５．６６㎡、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間は、北側（市道側）は側溝があって（写真３）、西側は擁壁があって（写真４）、東側から南側はブロック塀があって（東側：写真５、６、南側：写真７）、それぞれ区分されている。

◇　本件建物の状況
本件建物は、昭和４８年８月に新築され、昭和５８年、平成３０年に増築、リフォーム後、債務者兼所有者が平成３１年３月に買受取得し、現在まで居住している。上記のほか、構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は現登記事項とほぼ一致している。不具合は、債務者兼所有者の陳述のとおりと考えられ、外観上、特に大きなものは見られなかった。本件建物内の状況は、写真８ないし１４のとおりである。

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12月18日 （水） 16:40　―　16:50	執行官室	家屋見取図交付申請（唐津市税務課へ郵送）
令和6年12月24日 （火） 9:45　―　10:05	佐賀地方法務局唐津支局 （唐津市千代田町）	公図，地積測量図，建物図面等閲覧申請 登記事項要約書交付申請
令和6年12月24日 （火） 10:15　―　10:45	唐津市都市計画課，道路河川管理課，上下水道局 （唐津市西城内）	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上，下水道に関する調査
令和7年1月16日 （木） 15:00　―　15:20	物件所在地	本件土地・建物概観調査，写真撮影
令和7年1月22日 （水） 10:00　―　10:50	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）

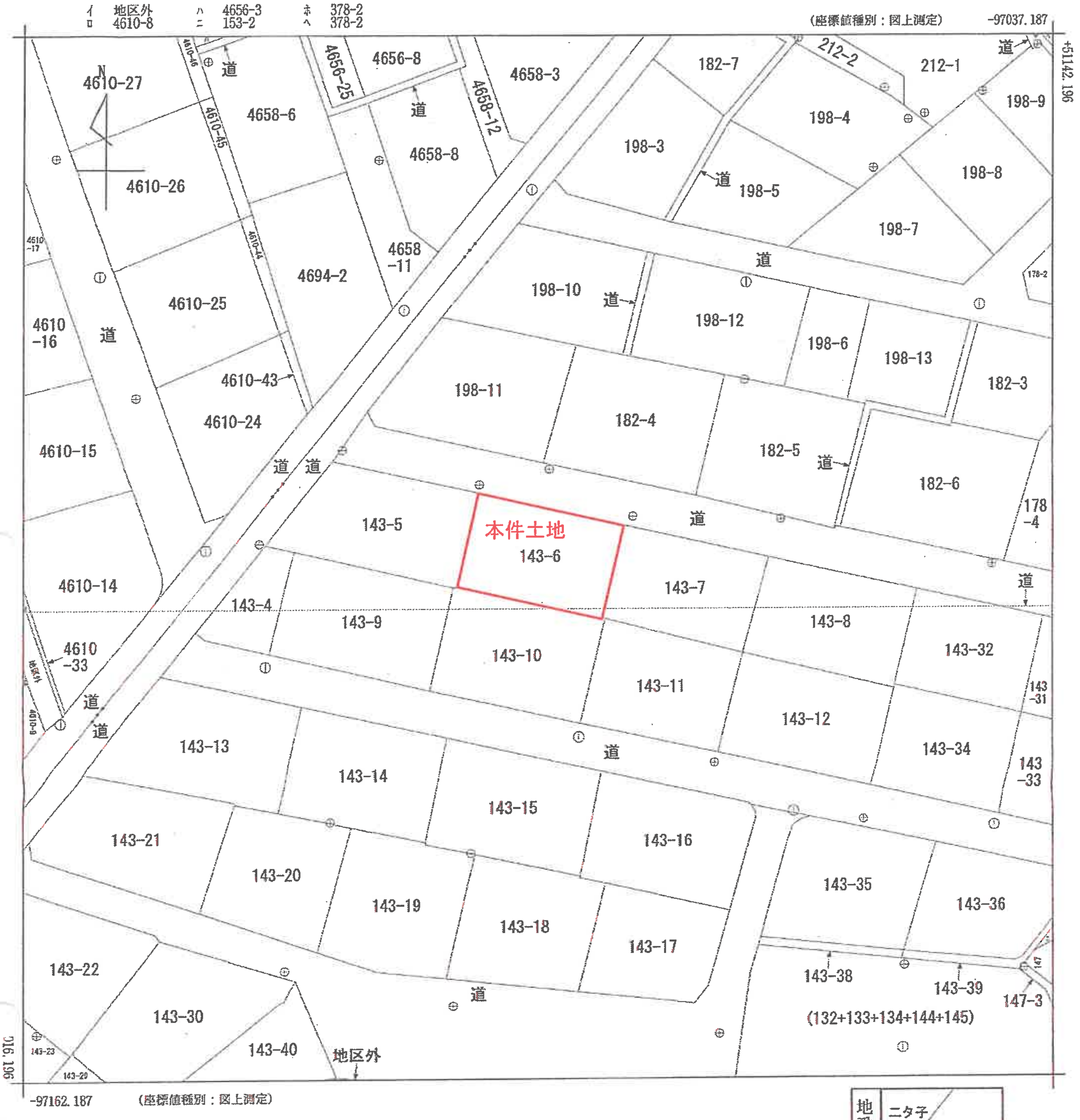
（特記事項）

□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在が予想されたので，立会人を同行して臨場した。

□　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。

□



地番区域見出	
二タ子	二タ子１丁目

請求部分	所在	唐津市二タ子一丁目			地番	143番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成5年2月	備付年月日(原図)	平成6年9月12日	補記事項				

Ａ３判をＡ４判に縮小
公用

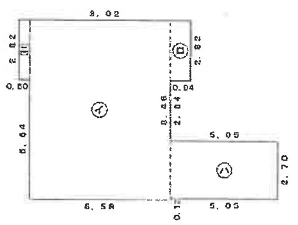
公用

登記年月日： 平成30年12月13日

家屋番号	１４３番６
建物の所在	唐津市二タ子一丁目　１４３番地６

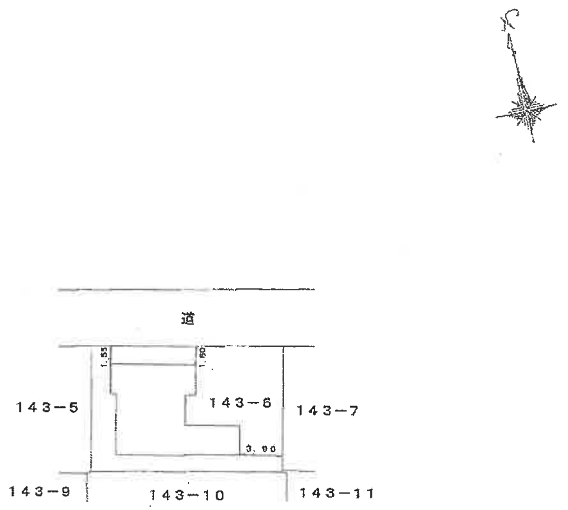
建物図面

各階平面図



求積表

㋑	6.58	× 8.46	= 55.6668
㋺	0.94	× 2.82	= 2.6508
㋩	5.05	× 2.70	= 13.6350
㋥	0.50	× 2.82	= 1.4100
		合計	73.3626
		床面積	73.36 ㎡



作成者	[redacted] (平成３０年１２月１０日作成)	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

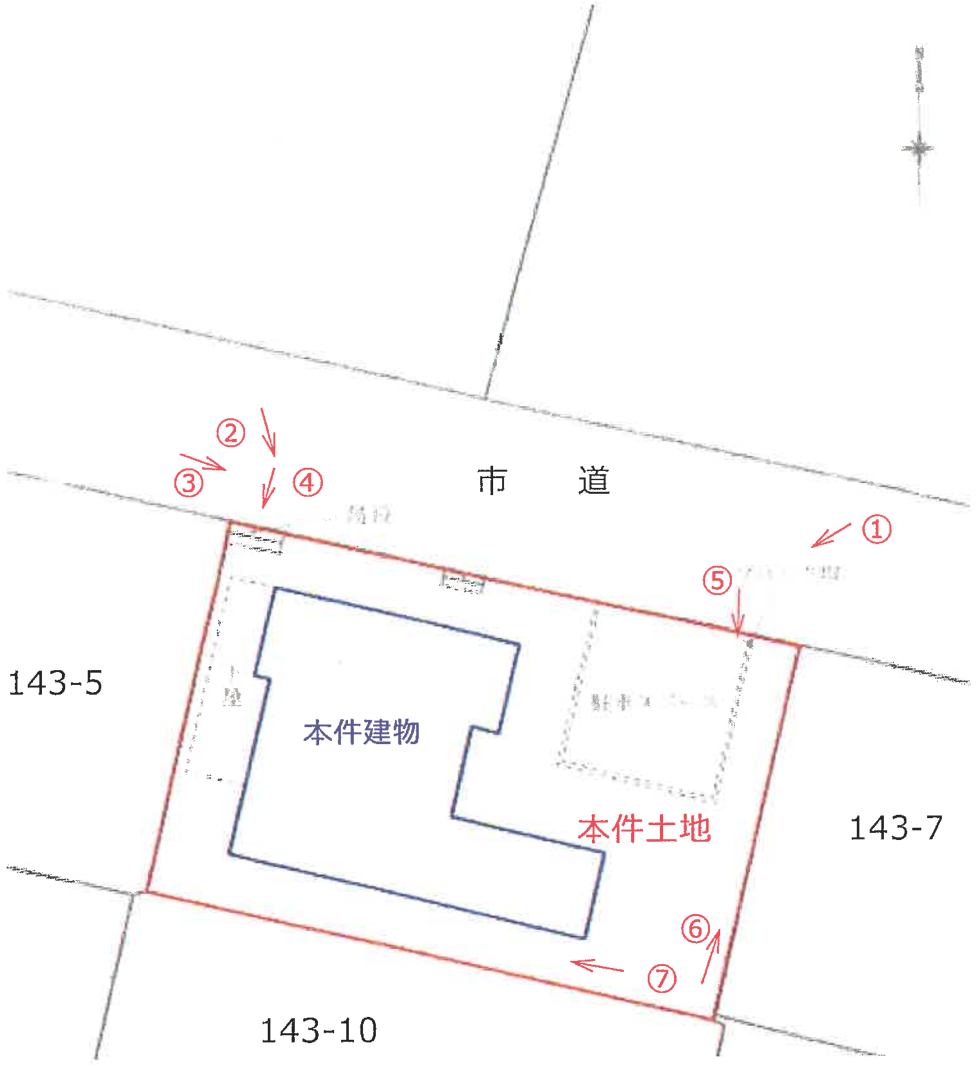
図面 2

（７枚目）

Ａ３判をＡ４判に縮小

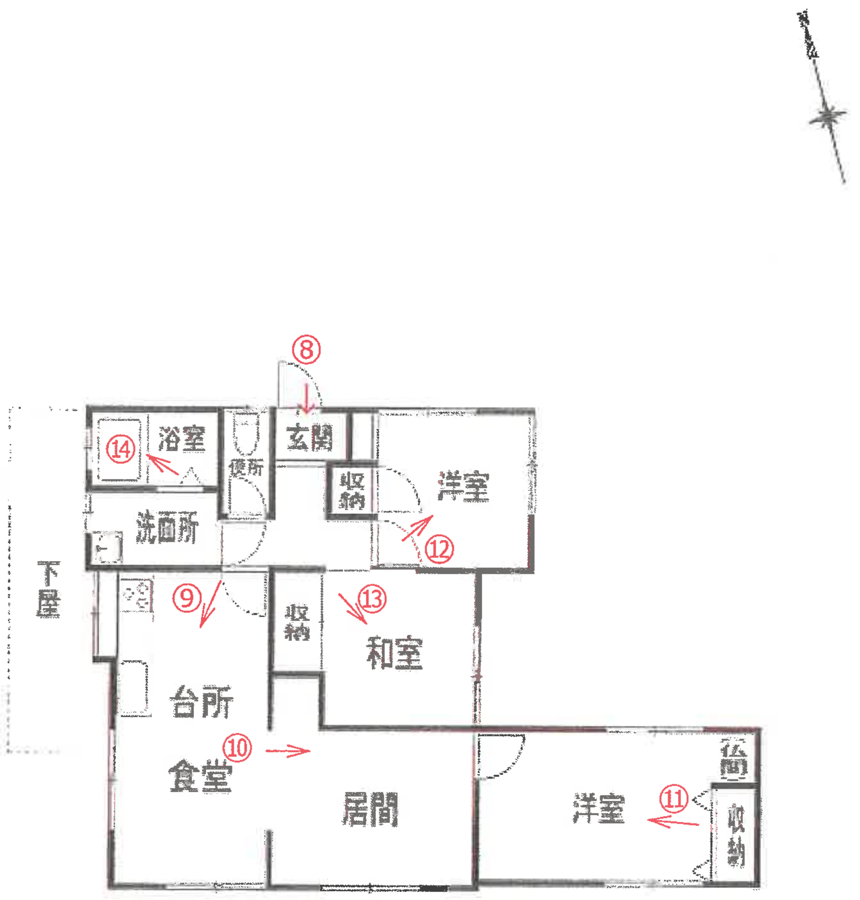
請求番号：2-2

土地建物位置関係図
（兼写真撮影方向図）



図面　4

建物間取図
（兼写真撮影方向図）



（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１０）

（写真１１）

（写真１２）

（写真１３）

（写真１４）

令和6年（ケ）第　45　号
令和7年1月22日　現地調査
令和7年1月30日　評　　価

佐賀地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　　清　原　雅　利
（ SKK 第 24012 号 ）

第１　評価額

一　括　価　格	
金 4,773,000 円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金 3,309,000 円
物件２（建物）	金 1,464,000 円

1　一括価格は、物件１、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	所　在 地　番 地　目 地　積	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	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。

令和　６年（ケ）第　　　４５号

物　件　目　録

１	所　　在	唐津市二タ子一丁目
	地　　番	１４３番６
	地　　目	宅地
	地　　積	２０８．８２平方メートル
２	所　　在	唐津市二タ子一丁目１４３番地６
	家屋　番号	１４３番６
	種　　類	居宅
	構　　造	木造セメント瓦葺平家建
	床 面 積	７３．３６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）

<table>
<tr><td>位置・交通</td><td colspan="2">ＪＲ唐津線「西唐津」駅の南方・道路距離約900m（徒歩約12分）
最寄バス停「二タ子一丁目（さんて入口）」バス停の西方・道路距離約570m（徒歩約8分）
（附属資料「位置図」参照）</td></tr>
<tr><td>付近の状況</td><td colspan="2">目的物件は、唐津市役所本庁の北西方約1.4ｋｍ圏内（直線距離）に位置する。丘陵地の古い住宅団地内にあって、地域内では低層一般住宅等が建ち並ぶ。</td></tr>
<tr><td>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）</td><td>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</td><td>非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域
60%（指定）
200%（指定）
建築基準法22条区域
－</td></tr>
<tr><td>画地条件</td><td>地積
間口・奥行
形状
地勢
その他</td><td>208.82㎡
約18.0m・約11.5m
長方形
建物建築部分、駐車スペースいずれも平坦だが、両者で0.9m前後高低差がある。地域的には起伏がある。
－</td></tr>
<tr><td>接面道路の状況</td><td colspan="2">北側で幅員約5.0m舗装市道（二タ子団地一号線、建築基準法42条1項1号）に0.0m～1.3m程度高く接面。</td></tr>
<tr><td>土地の利用状況等</td><td colspan="2">「現況調査報告書」記載のとおり。</td></tr>
<tr><td>供給処理施設</td><td colspan="2">上水道　あり（建物まで接続済み）
ガス配管　あり（建物まで接続済み）
下水道　あり（建物まで接続済み）
（注）供給処理施設における「あり」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、目的物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。「不明」とは、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。</td></tr>
<tr><td>特記事項</td><td colspan="2">① 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。
② 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壌汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壌汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。
③ 東側の隣家車庫部分の雨樋が、物件１側に若干越境している（ブロック塀の厚みの範囲内程度）。債務者兼所有者の陳述によれば、越境について当該隣人と話は付いているが、金銭の授受はないとのこと。</td></tr>
</table>

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和48年8月10日新築 約 51 年 約 5 年
仕　様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造平家建 セメント瓦、合金メッキ鋼板等 サイディング等、吹付け仕上げ クロス等 クロス等 フローリング、畳、塩ビシート等 電気、給排水、衛生等 ―
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 間取り	居宅 「現況調査報告書」添付資料「間取図」のとおり。
品　等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特記事項	① 登記記録上、昭和48年8月に新築され、その後、昭和58年（月日不詳）と平成30年11月に増築されている。債務者兼所有者の陳述によると、平成31年3月にリフォーム物件を取得したとのことであり、現地の建物内外装等の状態と一致する。リフォーム時期は、転売業者等が当該建物を取得した平成30年8月から債務者兼所有者に販売された平成31年3月までの期間中と考えられる。 ② 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、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。 ③ 設備については、その動作を確認できないため、正常動作するかどうかなどの詳細は不明である。 ④ 建物西側外に下屋が設置されているが、単独での市場価値は認められない。	

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）

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	建付地価格（円）ア×イ×ウ×エ
1	28,100	1.06	208.82	1.00	6,220,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　唐津－4

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
28,900 円／㎡	×	100.0 ／ 100	×	100 ／ 103	×	100 ／ 100	＝	28,100 円／㎡

（上三桁未満四捨五入）

◇ 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 ： 方位+3

◇ 地域格差 ： なし

街路条件		交通・接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
1.00	×	1.00	×	1.00	×	1.00	＝	1.00

イ　個別格差 ： 街路条件（幅員+4%、連続性+2%）

ウ　地　　積 ： 登記数量による。

エ　建付減価 ： 必要なし

(2) 建物価格（物件２）

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) ア×イ×ウ
2	165,000	73.36	0.07	847,000

イ　現況延床面積 ： 登記数量による。

ウ　現　　価　　率 ： 耐用年数に基づく方法のうち定率法を採用して求めた現価率を基本とし、これに観察減価法による補正を行って下記のとおり査定した。

$R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.07 \times 1.00 = 0.07$

R ：	残価率	5%	
n ：	経過年数	51年	
N ：	経済的全耐用年数	56年	リフォーム等を考慮
q ：	観察減価法による補正率	0%	概ね経年相応と判断した。

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求めた。

(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
1	6,220,000	0.20	法定地上権	1,244,000

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、その割合を上記のとおり査定した。

(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) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	6,220,000	− 1,244,000		0.95	0.70	3,309,000
2	847,000	＋ 1,244,000	1.00	1.00	0.70	1,464,000
一括価格（合計）						4,773,000

ウ　占有減価修正 ： 必要なし

エ　市 場 性 修 正 ： 物件１について、東側隣家雨樋の越境を考慮し、上記のとおり減価を行った。

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

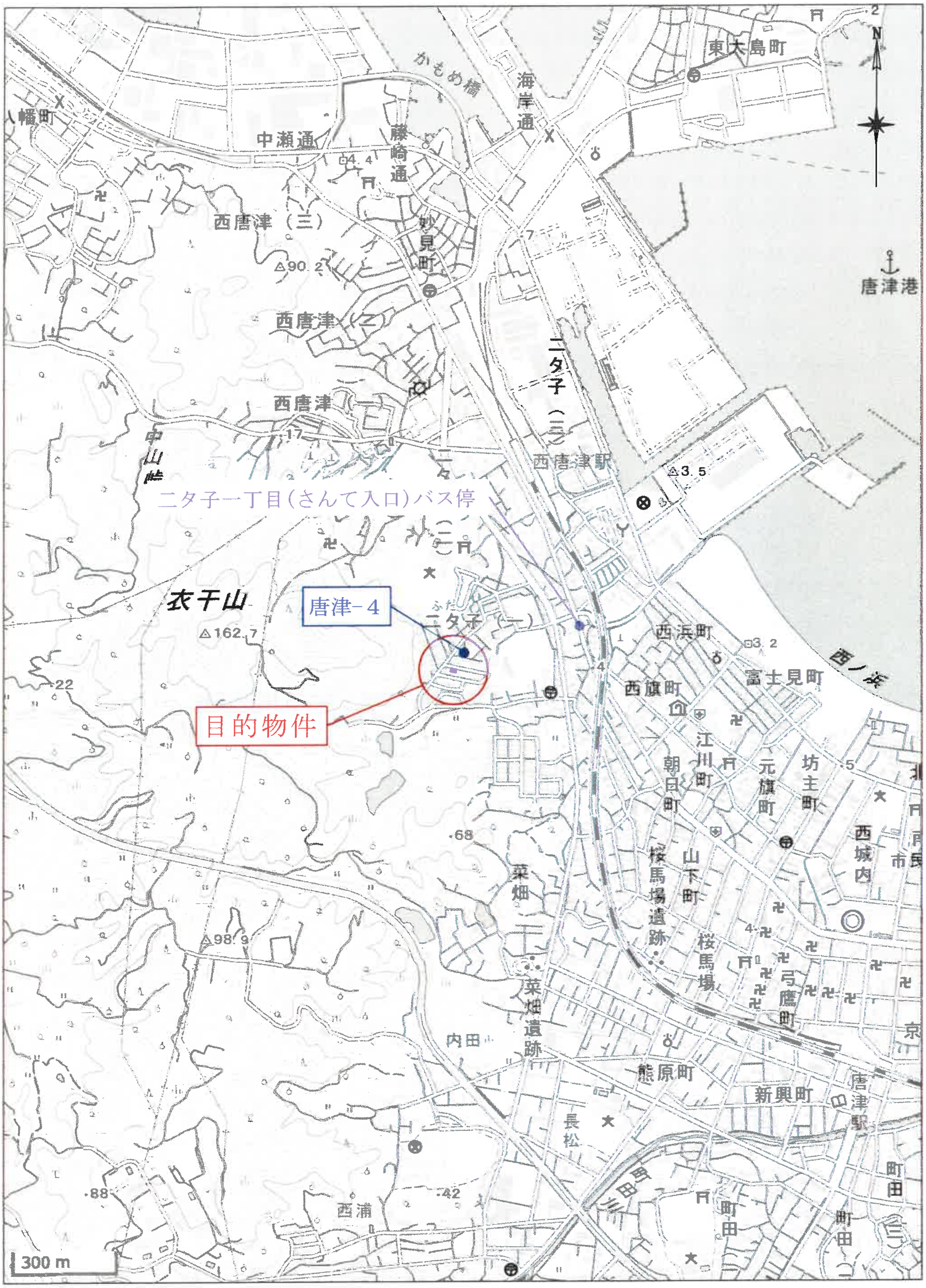
地価公示価格　(唐津－4)
所　　　　在：唐津市二タ子１丁目198番5
価　　　　格：28,900円／㎡
位　　　　置：ＪＲ唐津線「西唐津」駅の南方道路距離約800ｍに位置する。
価 格 時 点：令和6年1月1日
道 路 の 状 況：南側幅員約4.0ｍ舗装市道
地　　　　積：190㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
用 途 指 定 等：非線引都市計画区域
第一種中高層住居専用地域 (指定建蔽率60%、指定容積率200%)
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ丘陵地の住宅地域

第７　附属資料

位置図
不動産登記法14条1項地図写
建物図面・各階平面図写
土地建物位置関係図

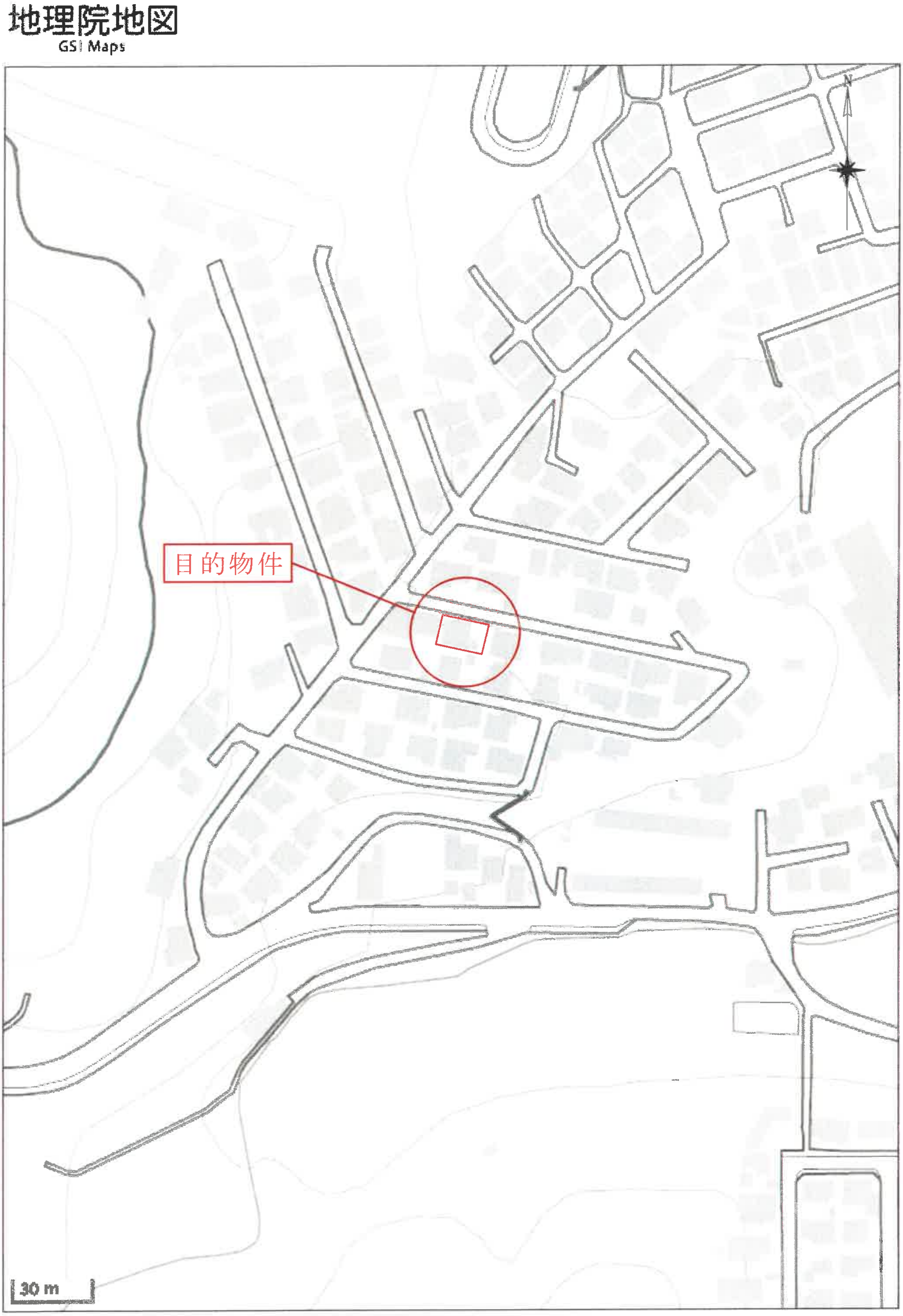
以　上

地理院地図
GSI Maps



国土地理院「電子地形図（タイル）」を加工して作成

位置図

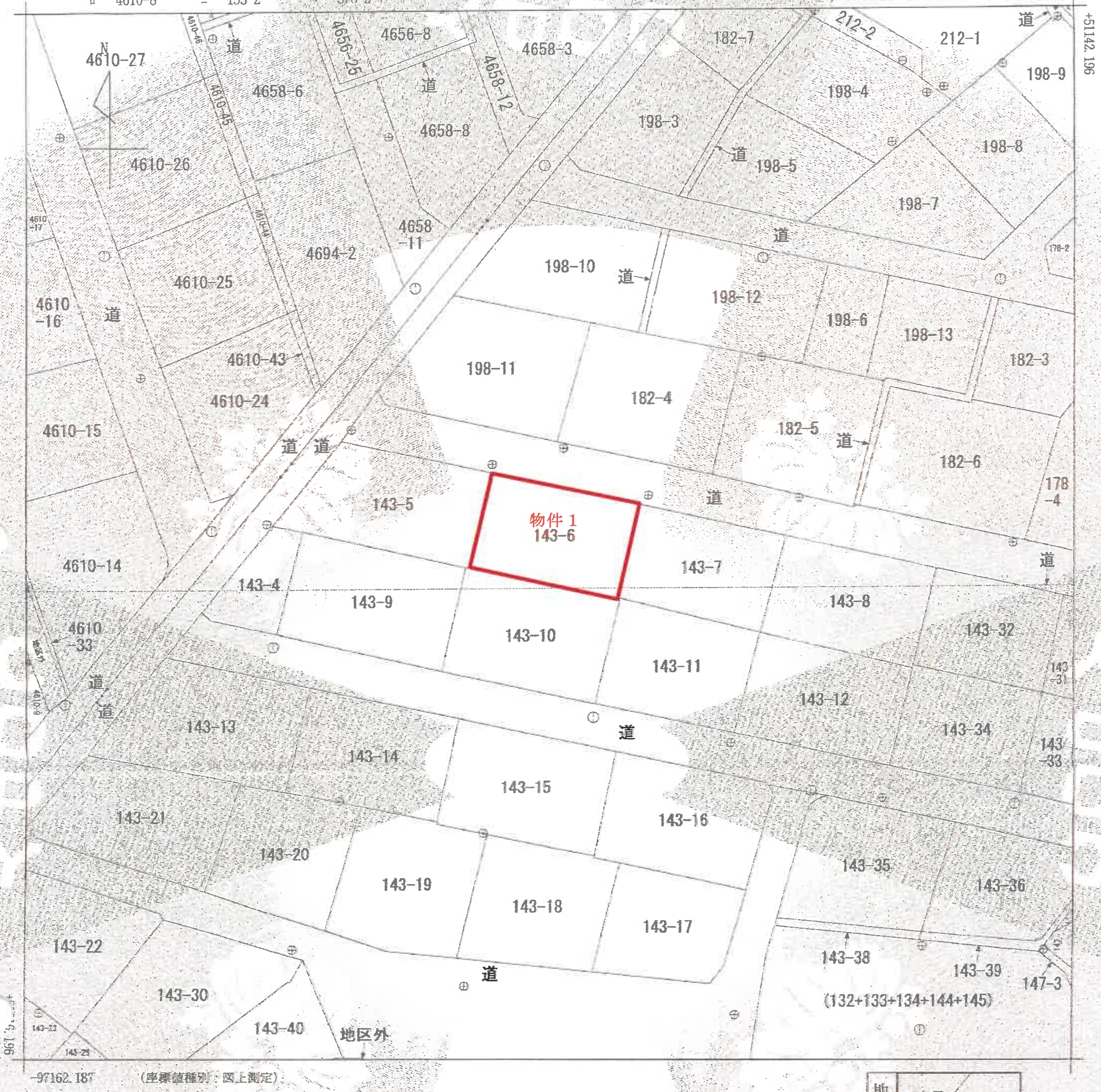


国土地理院「電子地形図（タイル）」を加工して作成

位置図

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています

イ 地区外　ハ 4656-3　ホ 378-2
ロ 4610-8　ニ 153-2　ヘ 378-2



地番区域見出	
二タ子	二タ子1丁目

請求部分	所在	唐津市二タ子一丁目				地番	143番6		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成5年2月			備付年月日(原図)	平成6年9月12日		補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年10月30日
佐賀地方法務局唐津支局
登記官 [redacted]

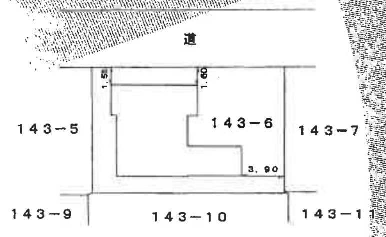
地図整理番号：M02435
(1/1)

14条1項地図写

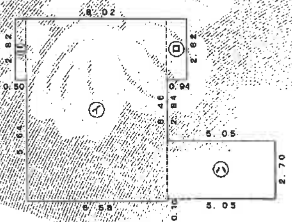
登記年月日：平成30年12月13日

建物図面

家屋番号	143番6
建物の所在	唐津市二タ子一丁目　143番地6



各階平面図



求積表

ｲ	6.58	× 8.46	= 55.6668
ﾛ	0.94	× 2.82	= 2.6508
ﾊ	5.05	× 2.70	= 13.6350
ﾆ	0.50	× 2.82	= 1.4100
		合計	73.3626
		床面積	73.36 ㎡

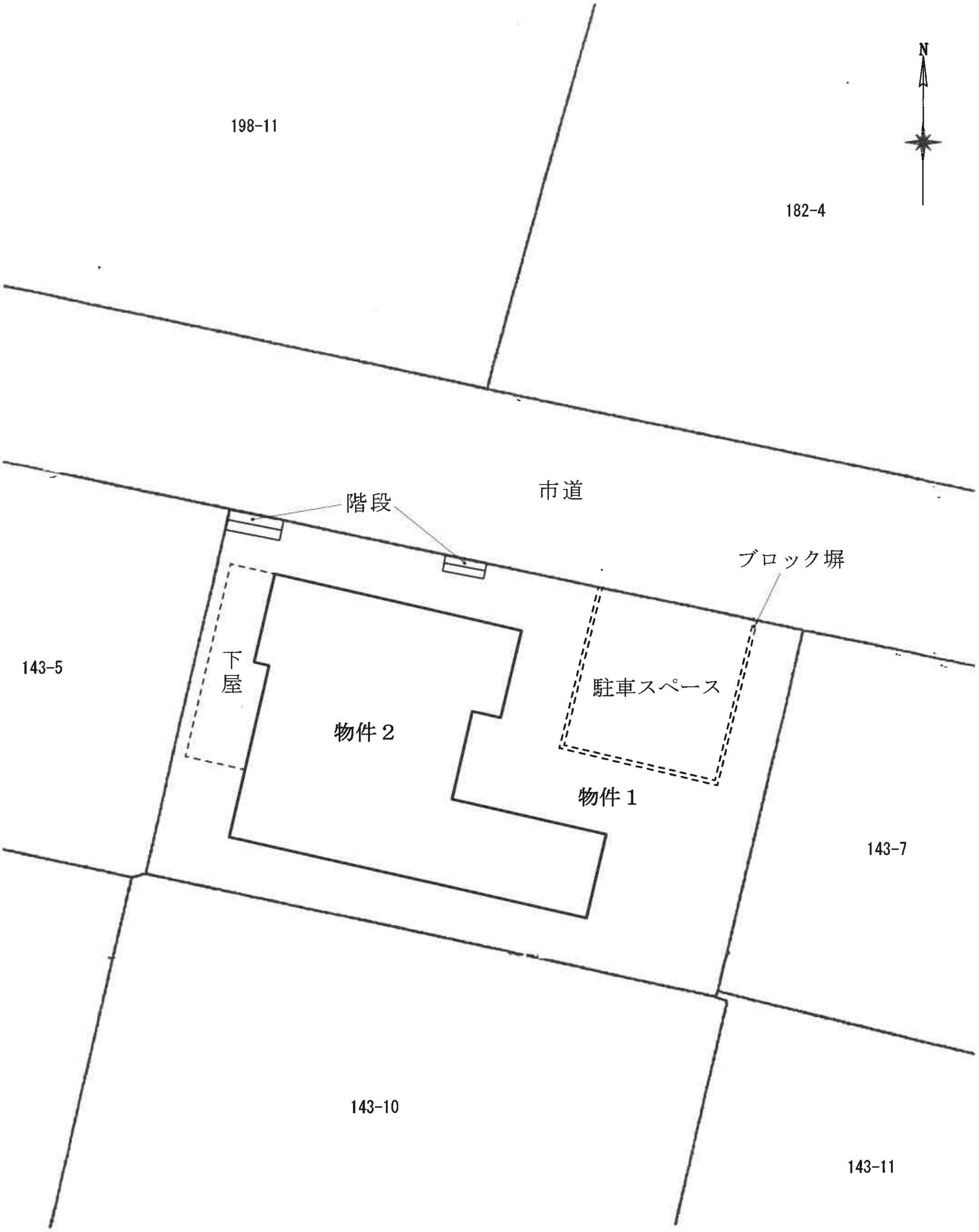
作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

この図面はＡ３サイズをＡ４サイズに縮小しています

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。
令和6年10月30日
佐賀地方法務局唐津支局
登記官 [redacted]

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M02436



※本図は、公図、建物図面等を参考として、各物件等の概略的な位置を示したものであり、実際の境界や建物等の確定的な位置を保証するものではない。

土地建物位置関係図