

期 間 入 札 の 公 告

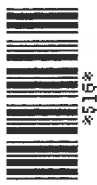
令和 7 年 7 月 29 日

佐賀地方裁判所民事部 早 田 正 裕
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 8 月 15 日から 令和 7 年 8 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 28 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 9 月 16 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 7 月 29 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	3, 539, 000 2, 831, 200	一括	707, 800	27, 384	0
1	2, 183, 000				
2	1, 356, 000				
	</				



物 件 目 録

- 1 所 在 唐津市鏡字鎌牟田
地 番 109 番 6
地 目 宅地
地 積 220.83 平方メートル
- 2 所 在 唐津市鏡字鎌牟田 109 番地 6
家屋 番号 109 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 69.03 平方メートル
2 階 46.93 平方メートル

(未登記附属建物)

- 種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 約 2 平方メートル
2 階 約 27 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 5月20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

【物件目録 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】

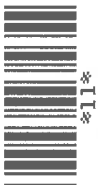
本件所有者が占有している。

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 | 唐津市鏡字鎌牟田 |
| | 地 番 | 109番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鏡字鎌牟田109番地6 |
| | 家屋 番号 | 109番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.03平方メートル
2階 46.93平方メートル |

(未登記附属建物)

- | | | |
|--|-------|-----------------------------|
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 約2平方メートル
2階 約27平方メートル |



令和7年(ヌ)第11号
令和7年3月27日受理
令和7年5月8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 | 唐津市鏡字鎌牟田 |
| | 地 番 | 109番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鏡字鎌牟田109番地6 |
| | 家屋 番号 | 109番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.03平方メートル
2階 46.93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: 居宅 ☒ ある { 構造: 木造スレート葺 2 階建 床面積: 1 階 (概測) 2 m ² 2 階 (概測) 2 7 m ²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ☐ 「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
■ 債務者	本件建物は、平成4年5月の新築後ずっと、私たち家族が住んでいます。 本件土地は、本件建物（未登記附属建物を含む。）の敷地となっています。 上、下水道は市の設備を利用しています。境界については、周囲はフェンスで囲まれ、争いはありません。 本件建物（主である建物）は、増改築はありません。不具合は、特にないと思います。 未登記の建物は、約25年以上前に建てました。当初は洋室として使っていましたが、最近5、6年は入っておらず、物置になっています。水道もありましたが、約10年前に、水道管が破裂し、この建物への水道は止めています。
■ 唐津市 まちづくり課 道路河川管理課 上下水道課 担当者	本件土地は、非線引の都市計画区域で用途地域の指定はありません。 本件土地の北側で接する公図上「水」は、唐津市が管理する法定外公共物です。その更に北側の道路は、市道梶原五郎丸線です。 上、下水道は、北側市道から接続しているようです。
■ 九州電力送配電(株) 担当者	本件土地にかかる電柱（本柱1本）設置の使用料について、年1500円を支払っています。

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、非線引の都市計画区域で用途地域の指定はなく、本件建物（未登記附属建物を含む。）の敷地として利用されている（写真1ないし3）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりである。

本件土地の周囲は、北側を水路（唐津市が管理する法定外公共物）、更に市道梶原五郎丸線（幅員約4.8m）に、東側を私有地（地番109番5、地目宅地、地積212.51㎡、第三者所有）に、南側を私有地（地番159番1、地目畑、地積2729㎡、第三者所有）に、西側を私有地（①地番109番7、地目宅地、地積191.28㎡、第三者所有、②地番109番10、地目宅地、地積185.56㎡、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、北側は、側溝となって蓋がされている（写真4）。他は、本件土地を囲むように、ブロック塀や柵型フェンスで区分されている（東側：写真3左、南側：写真2、7、8、西側：写真4右、5）。

◇ 本件建物の状況

本件建物は平成4年5月に新築され、現在まで、債務者家族が居住してきた。登記されている主である建物について、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。建物の不具合は、外観上も特に大きなものは見られなかったが、経年による劣化は考えられる。本件建物（主である建物）内の状況は、写真9ないし15のとおりである。

未登記の附属建物は、本件土地の間口部分から主である建物に至る間に建てられており、構造、床面積等は2枚目記載のとおりである。1階部分は、出入口と階段の上がり口で、2階部分が洋室となっている。債務者によれば、5、6年は立ち入っていないとのことであったが、特に、悪臭は感じなかったし、外観上、大きな不具合も見られなかった。この建物内の状況は、写真16ないし18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7年3月27日 (木) 16:40 — 16:50	執行官室	家屋見取図交付申請 (唐津市役所税務課へ使送)
令和7年4月3日 (木) 11:20 — 11:25	佐賀地方法務局唐津支局	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7年4月3日 (木) 11:35 — 11:50	唐津市役所まちづくり 課、道路河川管理課 唐津市上下水道局	市街化区域等に関する調査 接面道路、水路に関する調査 上、下水道に関する調査
令和7年4月3日 (木) 13:10 — 13:25	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
令和7年4月17日 (木) 14:00 — 14:40	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年4月28日 (月) 13:20 — 13:45	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)

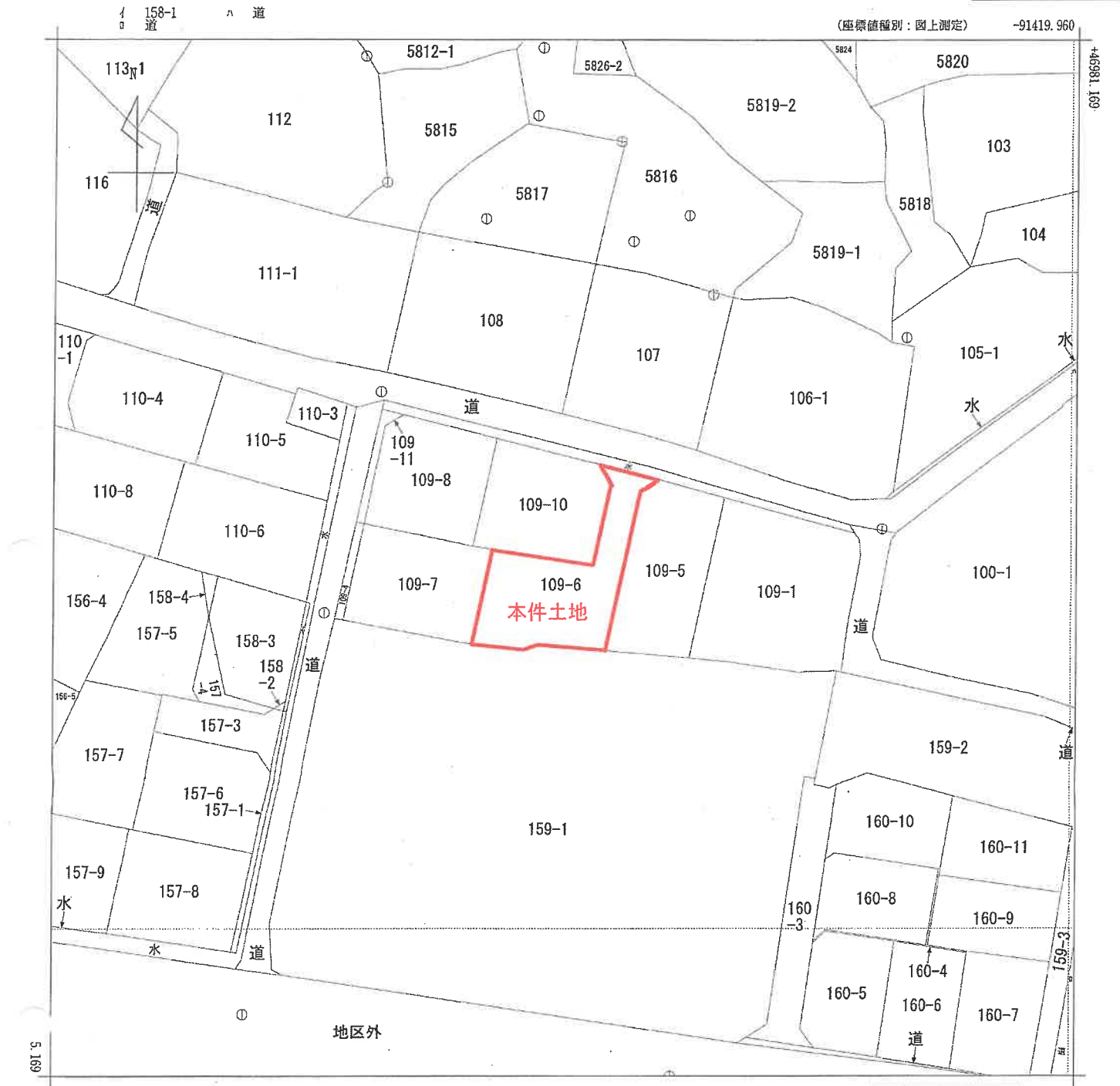
(特記事項)

☐ 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7年4月28日
目的物件(未登記附属建物)は施錠されて解錠できなかったため、債務者の了承を得て、技術者に破錠させて同建物に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐



請求部	所在	唐津市鏡字鎌牟田				地番	109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14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和60年1月				備付年月日(原図)	昭和61年9月30日		補記事項		

0002826

昭和十一年二月五日

龍 109-4 樣 4~9 新 4~8

地積測量圖 $\frac{1}{2}$

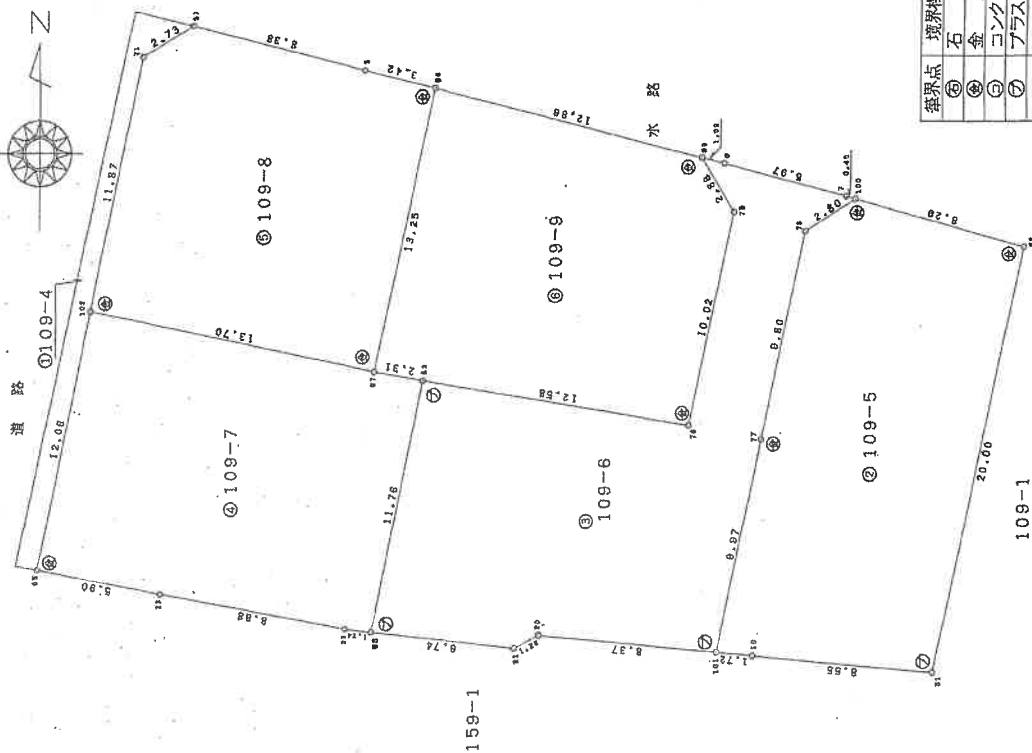
唐津市鏡字カママタ

求積表

地番	② 109-5		Y_n	$Y_{n+1}-Y_n$	X_n	$Y_{n+1}-Y_n$
	X_n	Y_n				
100	48564.584	-61250.419	-10.381	-483283.136504		
77	48563.112	-61252.836	-4.446	-206974.135953		
78	48543.526	-61256.895	-4.154	-159341.870004		
101	48533.771	-61256.900	-0.375	-17450.164125		
19	48533.615	-61255.270	10.244	476690.302060		
51	48532.839	-61248.746	12.815	586318.331785		
52	48532.381	-61242.455	3.703	-172383.466843		
			合計	-4235.029584		
			面積	212.5132820		
			地積	212 m ²		

地番	③ 109-6	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.					
89		48596.437	-91287.747	0.451	20908.6850386
90		48593.980	-91256.238	-0.588	-27737.740240
75		48594.174	-91256.335	-14.930	-87678.848220
88		48548.198	-91270.759	-14.930	-90280.2613148
93		48534.684	-91273.165	4.289	200052.1306816
21		48534.950	-91266.400	7.830	384390.828498
20		48534.825	-91265.335	9.470	440681.951720
101		48534.771	-91259.890	10.440	458512.569240
77		48543.528	-91254.895	4.154	193341.807004
78		48593.112	-91252.836	4.426	206375.135953
100		48554.584	-91250.449	1.846	80595.220484
7		48554.705	-91250.890	-8.231	-280082.366835
6		48568.170	-91256.080	-6.857	-319235.637890
				合計	-441.671682
			面積	面積	220.8358310

地 帶	④ 109-7	$\bar{X}_n$	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$\bar{X}_{n-1}$	$(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
NO.	102	49549.359	-81286.462	-15.906	-740414.104284	
	95	49537.553	-81268.942	3.327	164830.438831	
	23	49539.455	-81263.145	14.327	167850.446835	
	22	49534.620	-81274.405	8.670	498982.195400	
	98	49534.684	-81279.105	9.640	169065.457894	
	83	49546.189	-81270.759	6.129	6004.459871	
	97	49546.611	-81273.036	-15.703	-730921.432533	
			合 計		-382.528938	
			面積		191.2693430	
			地 帶		191	m ²



筆界点	境界標の種類
㊦	石杭
㊧	金属標
㊨	コンクリート杭
㊩	プラスチック杭

者製作

平成4年1月30日作製)

人
體
學

縮尺

1/250

登記年月日：平成4年2月4日

0002827

昭 4 年 2 月 4 日 登記

前 109-4 後 4~9 新 4~8

地 番 109-3, 109-6, 109-7, 109-8, 109-9, -4

土地の所在 唐津市鏡字カマムタ

地番 NO.	⑤ 109-8	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
57	46582.417	-91281.890	-10.488	-487461.843573	
71	46580.984	-91284.019	-4.772	-222189.015848	
102	46548.359	-91286.482	10.983	511291.809897	
97	46546.611	-91273.036	16.231	755488.043141	
96	46558.564	-91270.231	-0.614	-28931.616896	
5	46580.395	-91273.550	-11.459	-533535.568305	
			合計	-368.488384	
			面積	184.2441820	
			地積	184 m ²	

地番	⑥ 109-9	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO.					
96		46559.564	-91270.231	-15.289	-711849.173998
97		46546.611	-91273.036	-0.938	-24576.610808
83		46546.199	-91270.759	14.701	684275.871498
76		46544.174	-91258.335	14.530	676286.848220
75		46553.880	-91256.229	0.588	27373.740240
99		46558.437	-91257.747	-14.002	-851883.230874
				合計	-372.755520
				面積	189.3777800
				地積	189 m ²

地番 NO.	① 109-4	合計面積	築地
1020.16455	893.2804180	24.9044320	24 m ²

作製者

申請人

縮尺

1/

平成 4 年 1 月 30 日 (作製)

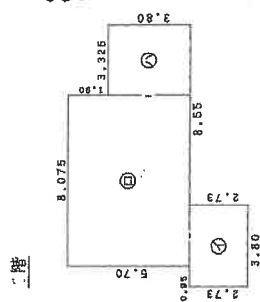
登記年月日：平成4年5月22日

平成4年5月22日 登記
0022369 各階平面図

建物図面
各階平面図

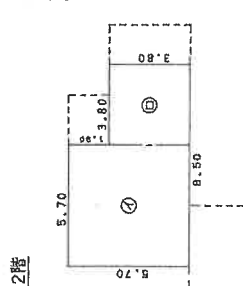
家屋番号	109番6
建物の所在	唐津市鏡字カマムタ 109番地6

1階			
①	3.80 x 2.73	=	10.3740
②	8.075 x 5.70	=	46.0275
③	3.325 x 3.80	=	12.6350
計			69.0365

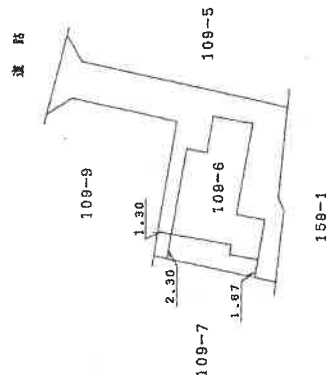


床面積 69.03m²

2階			
①	5.70 x 5.70	=	32.4900
②	3.80 x 5.80	=	22.0400
計			54.5300



床面積 48.93m²

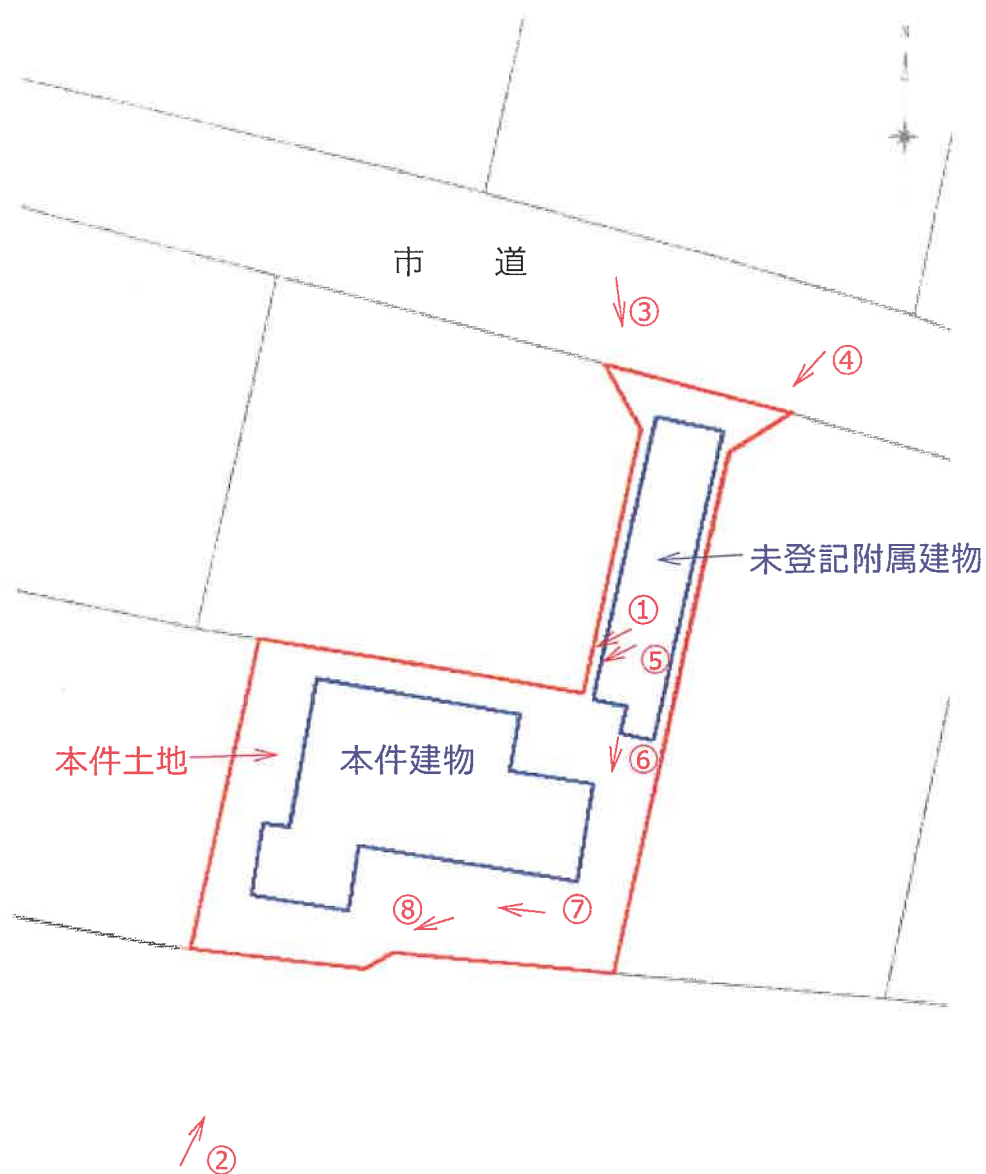


作製者	士 田	縮尺	1/250
-----	-----	----	-------

申請人		縮尺	1/500
-----	--	----	-------

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

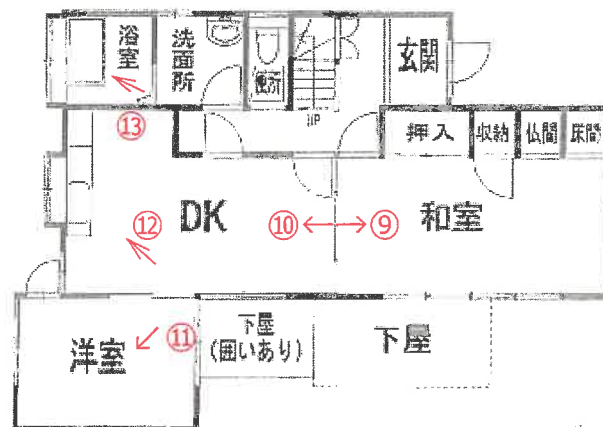
土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)



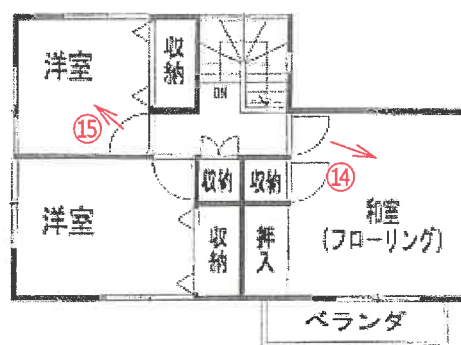
※①、⑤は未登記附属建物の地上部分（通路部分）から撮影

建物間取図
(主である建物)
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >

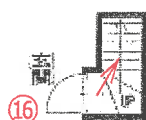


< 2 階 >

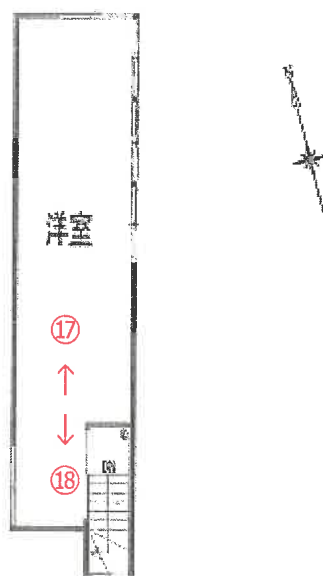


建物間取図
(未登記附属建物)
(兼写真撮影方向図)

< 1 階 >



< 2 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)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 1 1)



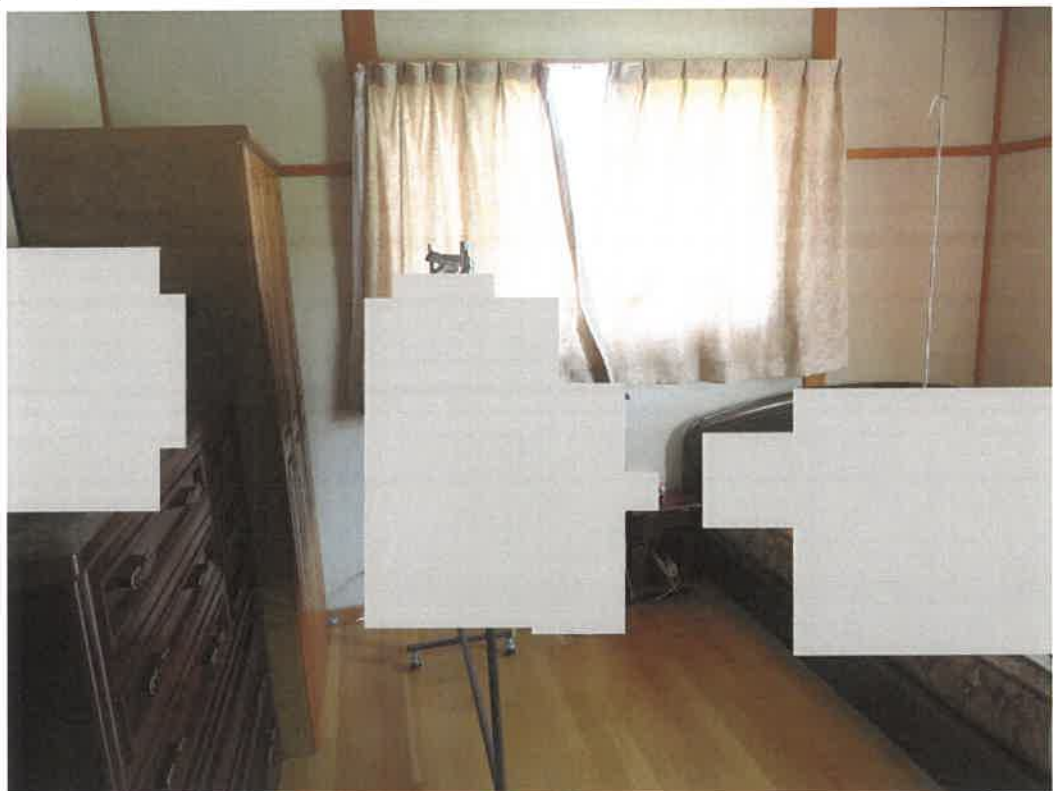
(写真 1 2)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真 1 6)



(写真 1 7)



(写真 1 8)



令和7年（ヌ）第 11 号
令和7年4月28日 現地調査
令和7年5月16日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 25007 号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,539,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2,183,000 円
物件2（建物）	金 1,356,000 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 等 地 番 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
2	所 在 等 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	主である建物 次頁物件目録記載のとおり。	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	未登記附属建物	ア 居宅 木造スレート葺2階建 1階 2m ² （概測） 2階 27m ² （概測）
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 | 唐津市鏡字鎌牟田 |
| | 地 番 | 109番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 220.83平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市鏡字鎌牟田109番地6 |
| | 家屋 番号 | 109番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 69.03平方メートル
2階 46.93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	JR筑肥線「虹ノ松原」駅の南方・道路距離約3.2km 最寄バス停「宇木入口」バス停の東方・道路距離約400m（徒歩約5分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	目的物件は、唐津市役所本庁の南東方約5.6km圏内（直線距離）に位置し、鏡山南西側の住宅地域内に存する。周辺では、低層戸建住宅が多く見られる。	
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	非線引都市計画区域 用途指定なし 60%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 土砂災害警戒区域
画地条件	地積 間口・奥行 形状 地勢 その他	220.83㎡ 約7.4m・約25.2m 袋地 平坦地 中間画地
接面道路の状況	北側で幅員約4.8m舗装市道（梶原五郎丸線、建築基準法42条1項1号）に概ね等高接面。	
土地の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上水道 あり（建物まで接続済み） ガス配管 なし 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。	
特記事項	① 周知の埋蔵文化財包蔵地（鎌牟田遺跡）の範囲に含まれる。 ② 土壤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、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤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 下水道は、主である建物のみ接続する。上水道は、主である建物に接続する。附属建物については、債務者の陳述によれば、水道管の破損等のため、約10年前に自身で止めたとのこと。 ④ 物件1南東端付近に電柱がある。そのほか、主である建物周辺に庭木等が見られるが、独立した市場価値はないと判断した。	

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4年5月16日新築	
	経過年数	約 33 年	
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。	
仕様	構造	木造スレート葺2階建	
	屋根	スレート等	
	外壁	サイディング等、吹付け仕上げ等	
	内壁	クロス、砂壁、タイル等	
	天井	クロス、木目化粧合板等	
	床	フローリング、畳、塩ビシート、タイル等	
	設備	電気、給排水、衛生、電気温水器等	
	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」添付資料「建物間取図」のとおり。	
品等		普通	
保守管理の状況		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 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。 ② 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。 ③ 建物南側外の中央付近に2カ所下屋がある。1つはポリカーボネート等により囲われている。いずれも独立した市場価値はないと判断した。	

区 分	附属建物符号ア	
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	特記事項①参照 特記事項①参照 経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造スレート葺2階建 スレート等 サイディング等 木目化粧合板等 化粧石膏ボード等 フローリング等 電気、給排水等 便所はない。
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「建物間取図」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 未登記建物であるため、登記記録はない。債務者の陳述、建築計画概要書等から、平成11年頃に新築され、築後26年程度経過しているものと判断した。 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。なお、債務者の陳述によれば、水道管の破損等のため、水道は約10年前に自身で止めたとのこと。	

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	25,800	0.80	220.83	0.90	4,102,000

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-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 39,800 \text{ 円/㎡} & \times & 101.1 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 156 & = & 25,800 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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 : 街路条件（連続性等+2%）、交通・接近条件（利便施設等への接近性+9%）、環境条件（住環境等+40%）

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.02 & \times & 1.09 & \times & 1.40 & \times & 1.00 & = & 1.56 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 画地条件（袋地等-20%）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物等と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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	主である建物	165,000	115.96	0.05	957,000
	附属建物符号ア	110,000	29	0.05	160,000
	合計				1,117,000

主である建物

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \quad \times \quad (1 - 0.00) = 0.05 \end{array}$$

附属建物符号ア

イ 現況延床面積：概測数量による。

ウ 現 価 率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、残価率5%を基本に、経過年数、保守管理の状態等を考慮し、観察減価法による補正を検討して下記のとおり査定した。

$$\begin{array}{l} \text{残価率} \quad \text{観察減価法による補正} \quad \text{現価率} \\ 0.05 \quad \times \quad (1 - 0.00) = 0.05 \end{array}$$

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	4,102,000	0.20	法定地上権	820,000

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	4,102,000	- 820,000		0.95	0.70	2,183,000
2	1,117,000	+ 820,000	1.00	1.00	0.70	1,356,000
一括価格（合計）						3,539,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：敷地が周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に含まれている点等を勘案し、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－2）

所 在：唐津市鏡字宮ノ原1830番45

価 格：39,800円／㎡

位 置：JR筑肥線「東唐津」駅の南東方道路距離約1.6kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年1月1日

道 路 の 状 況：南西側幅員約5m舗装市道

地 積：306㎡

供給処理施設：水道、下水

用 途 指 定 等：非線引都市計画区域

第1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：中規模一般住宅が多い国道背後の既成住宅地域

第7 附属資料

位置図

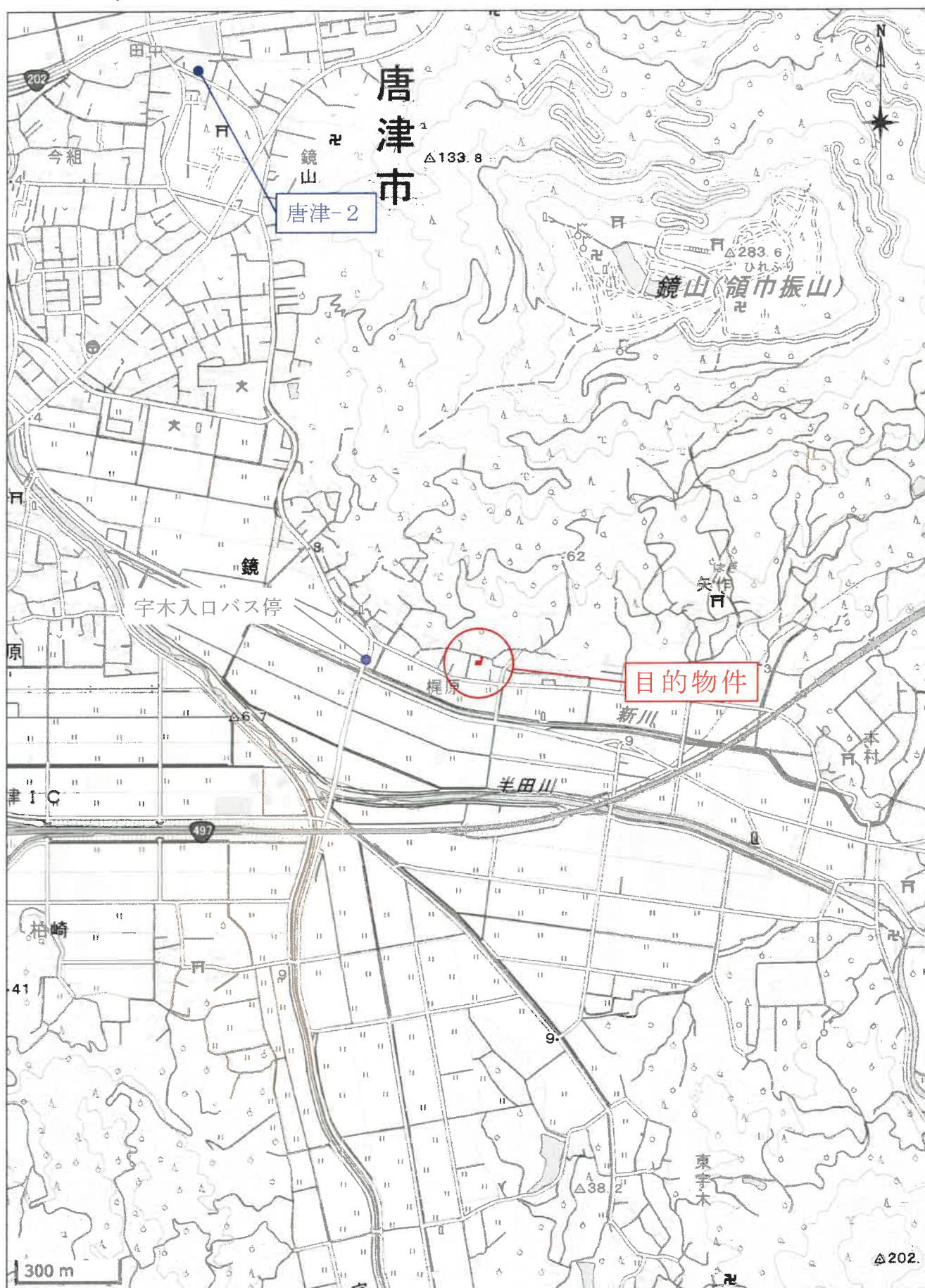
不動産登記法14条1項地図写

地積測量図写

建物図面・各階平面図写

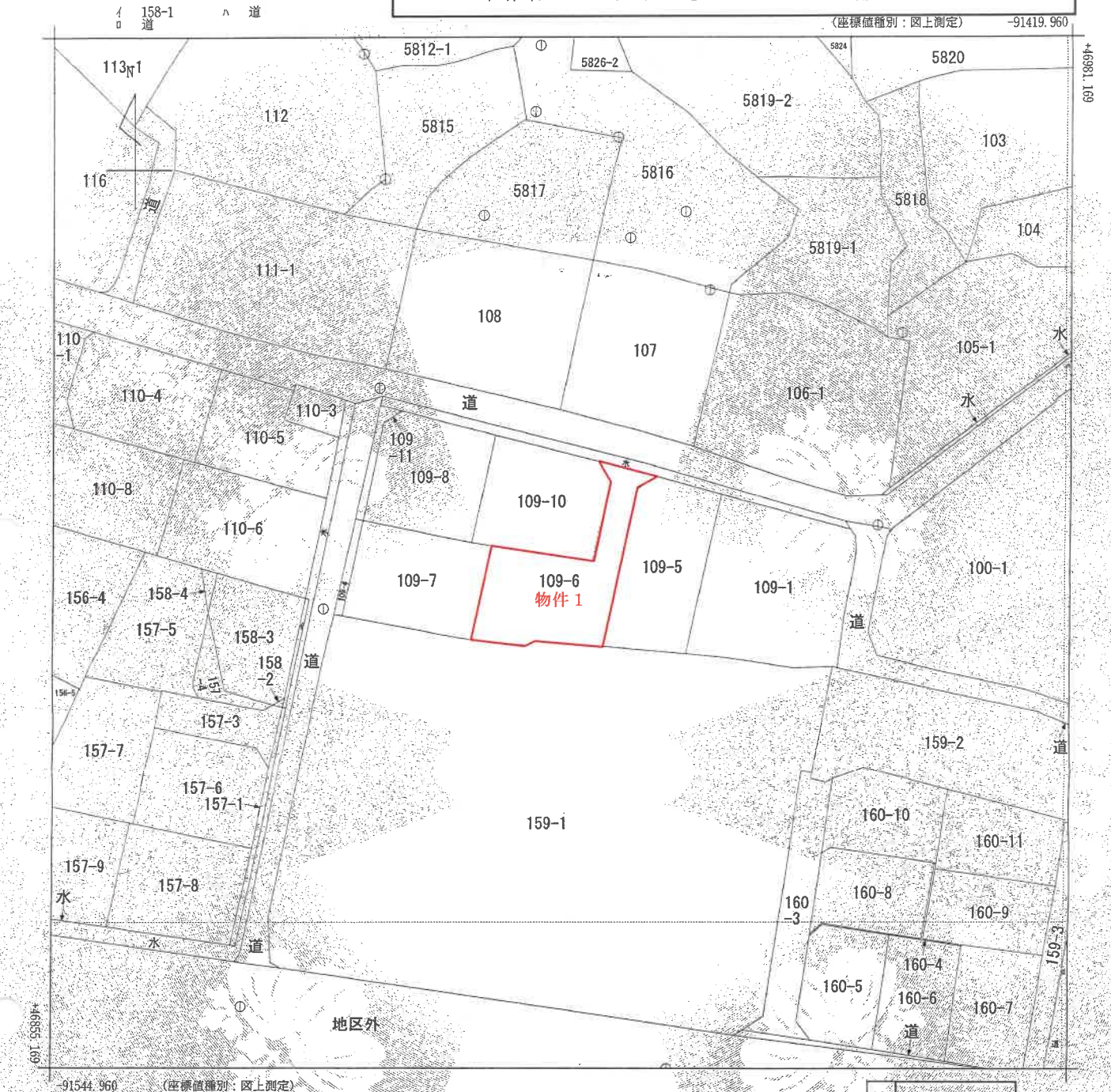
土地建物位置関係図

以 上





この図面はA 3サイズをA 4サイズに縮小しています



請 求 部	所 在	唐津市鏡字鎌牟田					地 番	109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14条第1項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和60年1月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年9月30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7年2月18日
佐賀地方務局唐津支局
登記官

地図整理番号：M02502
(1/1)

14条1項地図写

登記年月日：平成4年2月4日

0002826

昭和4年2月4日登記

前109-4地盤4~9 新4~8

地積測量図

地番 109-5, 109-6, 109-7, 109-8, 109-9, 109-10
土地の所在 港津市鏡字カマムタ

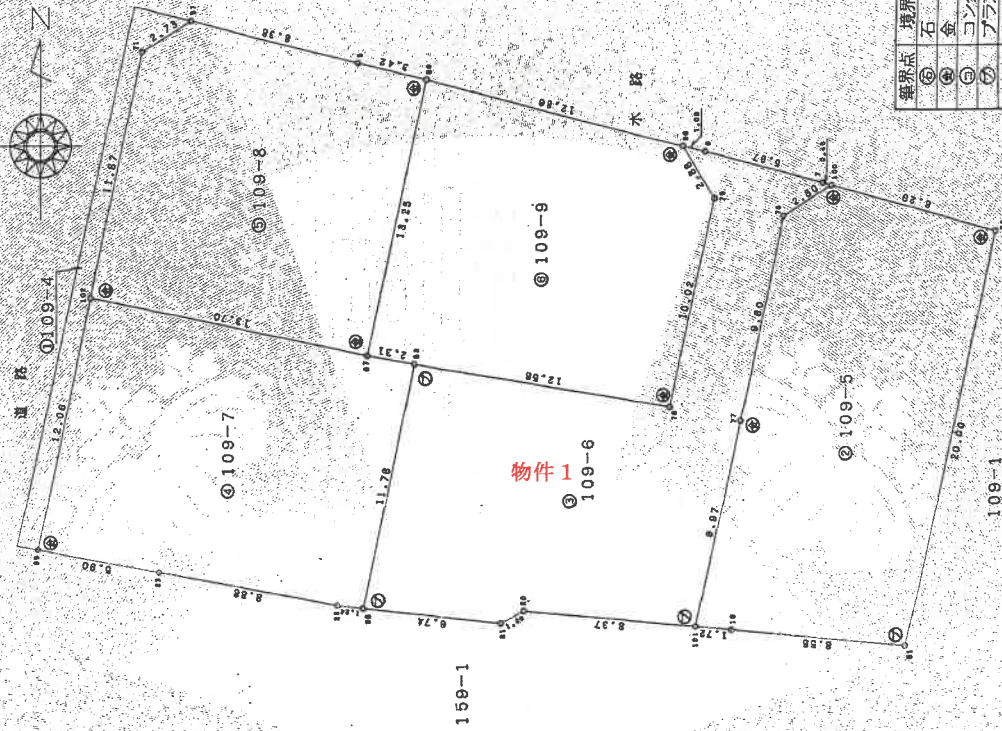
求積表

地番	④ 109-5	⑤ 109-6	⑥ 109-7	⑦ 109-8	⑧ 109-9	⑨ 109-10
NO.	100	101	102	103	104	105
X_n	48554.584	48553.520	48553.520	48553.520	48553.520	48553.520
Y_n	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449
$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	10.244	10.244	10.244	10.244	10.244	10.244
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	12.615	12.615	12.615	12.615	12.615	12.615
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584
合計	212.5132920	212.5132920	212.5132920	212.5132920	212.5132920	212.5132920
面積	212 m ²	212 m ²	212 m ²	212 m ²	212 m ²	212 m ²
地積	212 m ²	212 m ²	212 m ²	212 m ²	212 m ²	212 m ²

地番	④ 109-6	⑤ 109-7	⑥ 109-8	⑦ 109-9	⑧ 109-10	⑨ 109-11
NO.	106	107	108	109	110	111
X_n	48554.584	48553.520	48553.520	48553.520	48553.520	48553.520
Y_n	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449
$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	10.244	10.244	10.244	10.244	10.244	10.244
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	12.615	12.615	12.615	12.615	12.615	12.615
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584
合計	220.8358310	220.8358310	220.8358310	220.8358310	220.8358310	220.8358310
面積	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²
地積	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²

地番	④ 109-7	⑤ 109-8	⑥ 109-9	⑦ 109-10	⑧ 109-11	⑨ 109-12
NO.	112	113	114	115	116	117
X_n	48554.584	48553.520	48553.520	48553.520	48553.520	48553.520
Y_n	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449	-91250.449
$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381	-10.381
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504	-4833283.136504
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448	-4.448
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004	-193341.807004
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375	-0.375
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125	-17450.164125
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	10.244	10.244	10.244	10.244	10.244	10.244
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060	476880.352060
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	12.615	12.615	12.615	12.615	12.615	12.615
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765	506318.391765
$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703	-1.703
$Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})$	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584	-425.028584
合計	220.8358310	220.8358310	220.8358310	220.8358310	220.8358310	220.8358310
面積	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²
地積	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²	220 m ²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています



境界点	境界線の種類
①	石
②	金
③	コンクリート杭
④	プラスチック杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

地積測量図写

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7年2月18日 佐賀県地方自治体連合会

登記官

登記年月日：平成4年2月4日

0002827

昭和4年2月4日登記

前109-4後4-9 新4-8

地番 109-8 109-8 109-8

地積測量図

土地の所在 唐津市鏡字カマムタ

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

地番 ⑤ 109-8					
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
97	46562.417	-91261.890	-10.469	-487461.843	511251.808937
71	46560.964	-91264.019	-4.172	-242189.015642	511251.808937
102	46546.359	-91266.462	0.983	18.731	755498.043141
97	46546.611	-91273.038	0.252	-0.514	-33331.615696
96	46559.564	-91270.231	-11.459	-398.488384	53335.568305
5	46560.395	-91273.550	合計	面積	184.2441820
				地積	184 m ²

地番 ⑥ 109-9					
NO.	X _n	Y _n	X _{n+1} -X _{n-1}	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
96	46559.564	-91270.231	-15.289	-711849.173996	-24576.810906
97	46546.611	-91273.038	0.928	14.701	864275.971498
83	46546.198	-91270.759	14.530	876296.848220	27373.740240
76	46544.174	-91268.935	-0.588	-14.002	-651893.230874
75	46553.980	-91256.229	合計	面積	186.3777600
99	46556.437	-91257.747		地積	186 m ²

地番 ① 109-4	
公簿	合計面積
1020.16485	895.5804180
	地積
	24 m ²

作製者

申請人

縮尺 1/

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7年2月18日 佐賀地方方法務局唐津支局

登記官

地積測量図写

登記年月日：平成4年5月22日

平成4年5月22日 登記

0022369

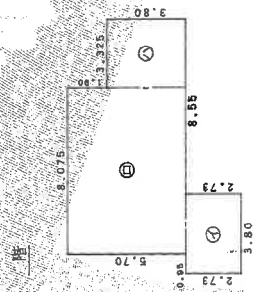
各階平面図

建物図面

家屋番号 109番6

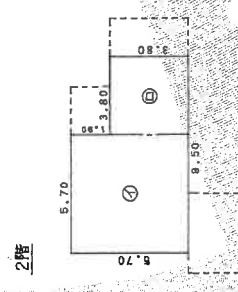
建物の所在 唐津市鏡字カママダ 109番地6

求積表			
①	3.80 x 2.73	=	10.3740
②	8.075 x 5.70	=	46.0275
③	3.325 x 3.80	=	12.6350
計			69.0365



床面積 69.03m²

求積表			
①	5.70 x 5.70	=	32.4900
②	3.80 x 3.80	=	14.4400
計			46.9300



床面積 46.93m²

この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

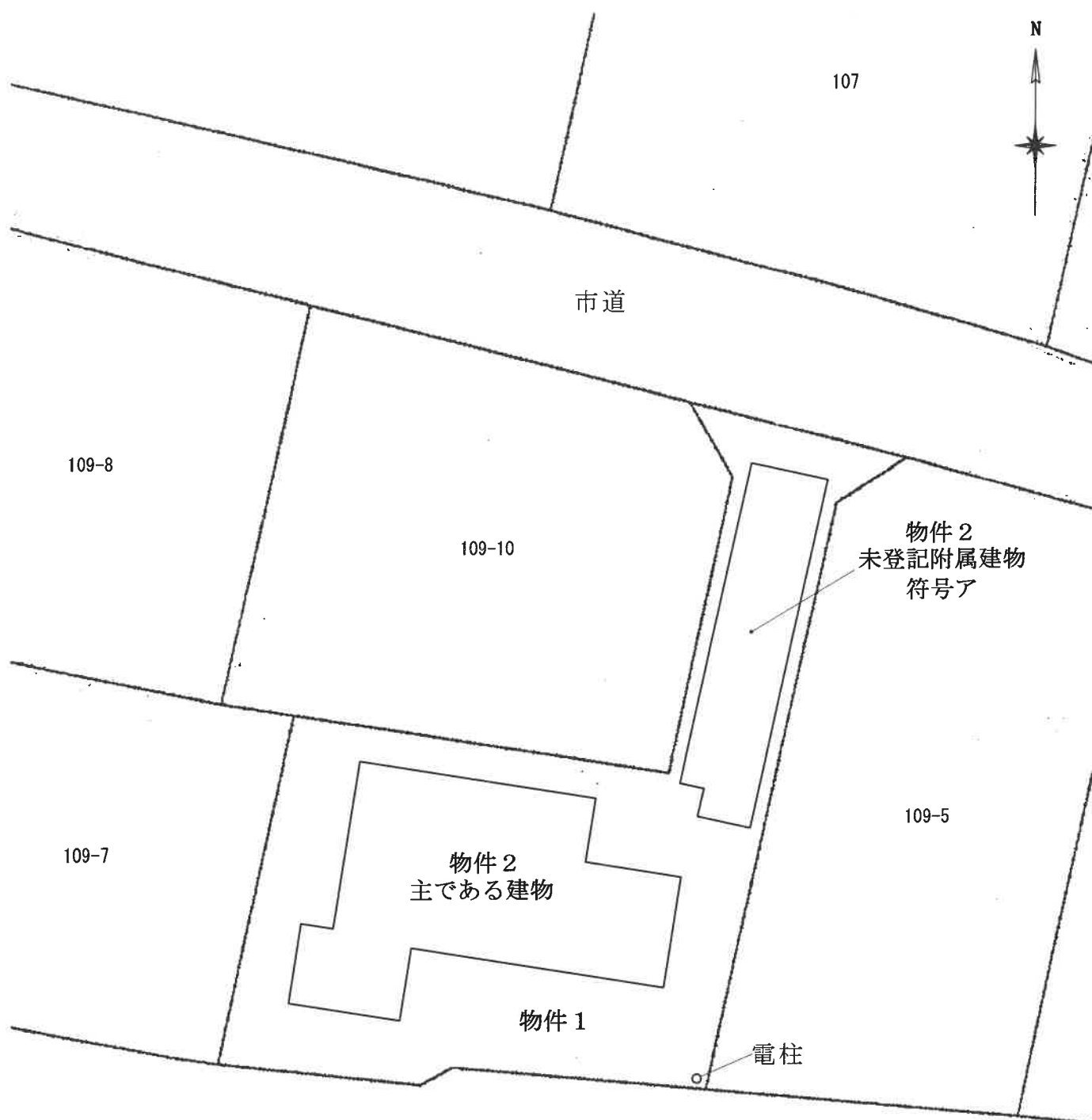
(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

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7年2月18日 佐賀地方支庁審判官 佐賀

登記官

建物図面・各階平面図写

地図整理番号：M02504



※本図は、公図、建物図面、航空写真等を参考として、
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