

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 夫~~

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 場 所	令和 7 年 8 月 28 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 9 月 16 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
4, 5	2, 390, 000 1, 912, 000	一括	478, 000	52, 414	非課税
4	2, 380, 000				
5	10, 000				



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-----------|
| 4 | 所 | 在 | 唐津市八幡町 |
| | 地 | 番 | 690番27 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 445平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 唐津市八幡町 |
| | 地 | 番 | 727番8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 257平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 山林 |



物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 31 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 4、5】

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 4、5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 4、5】

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 4】

売却対象外の土地（地番 7 2 7 番 1 9）を通行のため利用している。

【物件番号 5】

売却対象外の土地（地番 7 2 7 番 1 5）を通行のため利用している。

隣地（地番 7 2 5 番 1、7 2 7 番 7、7 2 7 番 9）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

- | | | | |
|---|---|---|--------------|
| 4 | 所 | 在 | 唐津市八幡町 |
| | 地 | 番 | 6 9 0 番 2 7 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 4 4 5 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 唐津市八幡町 |
| | 地 | 番 | 7 2 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 2 5 7 平方メートル |
| | | | (現況) |
| | 地 | 目 | 山林 |



令和6年(ケ)第11号
令和6年4月22日受理
令和6年5月**30**日提出
その2（物件4、5）

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

4 所 在 唐津市八幡町
地 番 6 9 0 番 2 7
地 目 雑種地
地 積 4 4 5 平方メートル

所有者 B

5 所 在 唐津市八幡町
地 番 7 2 7 番 8
地 目 雑種地
地 積 2 5 7 平方メートル

所有者 B

(関係人の陳述等用)

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4、5				
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☒ 雑種地 (物件4) ☒ 山林 (物件5) ☐				
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 (破産者B破産管財人D) ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が物件4土地を雑種地、物件5土地を山林として管理し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」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]				
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)				
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
■ 所有者B	物件4、5土地は、近隣地を含め、従前経営していた会社や一族で所有していましたが、ほとんど処分が終わり、この2筆、公衆用道路の持分が残っています。 物件4土地は、北のほうから宅地化が進んできていますが、この土地だけが雑木が生い茂った状態になっています。ただ、下水道は来ており、公共ますが設置されています。境界は、ブロック等で区分され、はっきりしていると思います。 物件5土地は、かなり傾斜地で山林になっています。周囲の土地とも一体化しており、境界ははっきりしませんが、地番727番7の土地との間は、電柱があるあたりだと思います。南西側の地番725番1の土地との境界は、頂上部分だと聞いています。この土地の斜面を登る道はなく、登ることはできません。 物件4、5土地の間を通る道路は、中心部分が公の道で、両端側は、私を含めた共有の公衆用道路となっています。この道を通行されることは、一向に構いません。私の意見としては、物件4、5土地を買い受けられた方が希望されるなら、この公衆用道路の持分を譲れたらと思います。
■ 唐津市 まちづくり課 道路河川管理課 上下水道局 担当者	物件4、5土地は、非線引きの都市計画区域で、用途地域指定はありません。物件4土地南西側（物件5土地北東側）から物件4土地南東側の道路の中央部分（地番727番25、同番20、同番16）のみ唐津市が管理する法定外公共物（里道）です。 下水道整備地域で、物件4土地は、公共ますが設置されています。
■ 唐津土木事務所 担当者	物件4土地南西側（物件5土地北東側）から物件4土地南東側の道路は、建築基準法42条1項5号道路（位置指定道路）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

物件4、5土地は、非線引きの都市計画区域内で用途地域の指定はない。現況は、物件4土地は、草木の茂った雑種地で、比較的平坦な土地となっており（写真2、3）、近隣（北東側地域）は住宅が建ち、物件4土地も下水道の公共ますが設置されているとのことである。物件5土地は、北東側は、急傾斜地で、外観上は、山林に見える（写真7ないし10）。物件4、5土地に至る通路（写真1、3）は、公の公衆用道路と私有の公衆用道路が一体化したもので、公道ではないため、所有者の陳述のとおり、通行等についての意見はあるものの、通行等について将来の調整を要することも考えられ、注意を要する。

物件4土地の周囲は、北東側を私有地（地番690番26、地目宅地、地積441.11㎡、第三者所有）に、北西側を私有地（地番690番29、地目雑種地、地積207㎡、第三者所有）に、南西側から南東側を公衆用道路（地番727番19、地目公衆用道路、地積111㎡、物件4土地所有者を含む6名の共有、建築基準法42条1項5号道路の一部と考えられる。）に、それぞれ接している。

物件5土地の周囲は、北東側を私有地（地番727番15、地目公衆用道路、地積117㎡、物件4土地所有者を含む6名の共有、建築基準法42条1項5号道路の一部と考えられる。）、南東側を私有地（地番727番7、地目雑種地、地積241㎡、第三者所有）に、南西側を私有地（地番725番1、地目山林、地積7733㎡、第三者所有）に、北西側を私有地（地番727番9、地目雑種地、地積156㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件4土地と隣接地との間は、外観上、道路側の南西側はコンクリート壁（写真1、2、6）により、南東側はブロック積み（3段程、写真3、4）により、それぞれ区分されている。北東側は、ブロック壁によって区分されている（写真4）。北西側は、現在宅地整備中のようなが、ブロックが埋められて区分されているようである（写真5）。

物件5土地と隣接地との間は、北東側公衆用道路との間は、ブロックが埋められるなどして舗装道路と区分されている（写真8、10）。その他の部分は、所有者の陳述のとおりで、南東側から南西側を経て北西側にかけて一体化しており、隣接地との区別はできない（写真7ないし10）。特に、南西側の傾斜地の頂上付近は、立ち入って登ることはできず、不明である（写真9）。なお、地番727番7の土地との境界付近にあるとされる電柱の設置の土地利用料は、本件所有者には支払われていない。

(調査経過用)

調 査 の 経 過		物件 4、5
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年5月10日 (金) 11:45 — 11:50	佐賀地方法務局唐津支局 (唐津市千代田町)	公図，地積測量図等閲覧申請 登記事項要約書交付申請
令和6年5月10日 (金) 13:25 — 13:45	佐賀地方法務局唐津支局 (唐津市千代田町)	公図，地積測量図等閲覧受領 登記事項要約書受領
令和6年5月10日 (金) 14:00 — 14:15	物件所在地	本件土地概観調査，写真撮影
令和6年5月17日 (金) 9:00 — 9:25	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6年5月17日 (金) 9:40 — 9:45	唐津土木事務所 (唐津市二タ子)	接面道路に関する調査
令和6年5月22日 (水) 11:15 — 11:35	物件所在地	本件土地調査，写真撮影 所有者 B と面談 (評価人同行)
令和6年5月23日 (木) 11:10 — 11:15	九州送配電佐賀配電事業所 (佐賀市神野東)	電柱設置に関する照会

(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 を立ち合わせ，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。

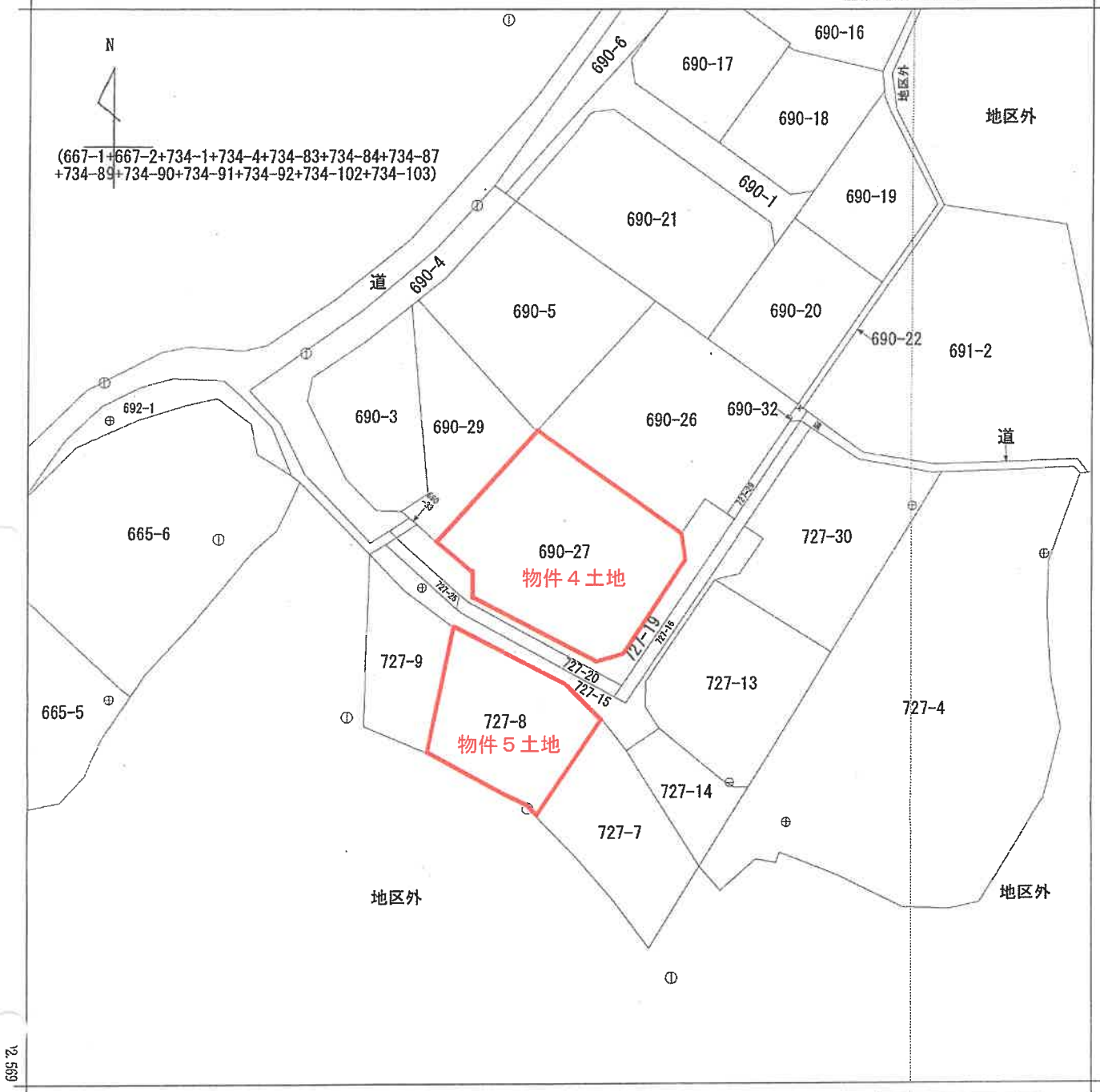
☐

1 690-25

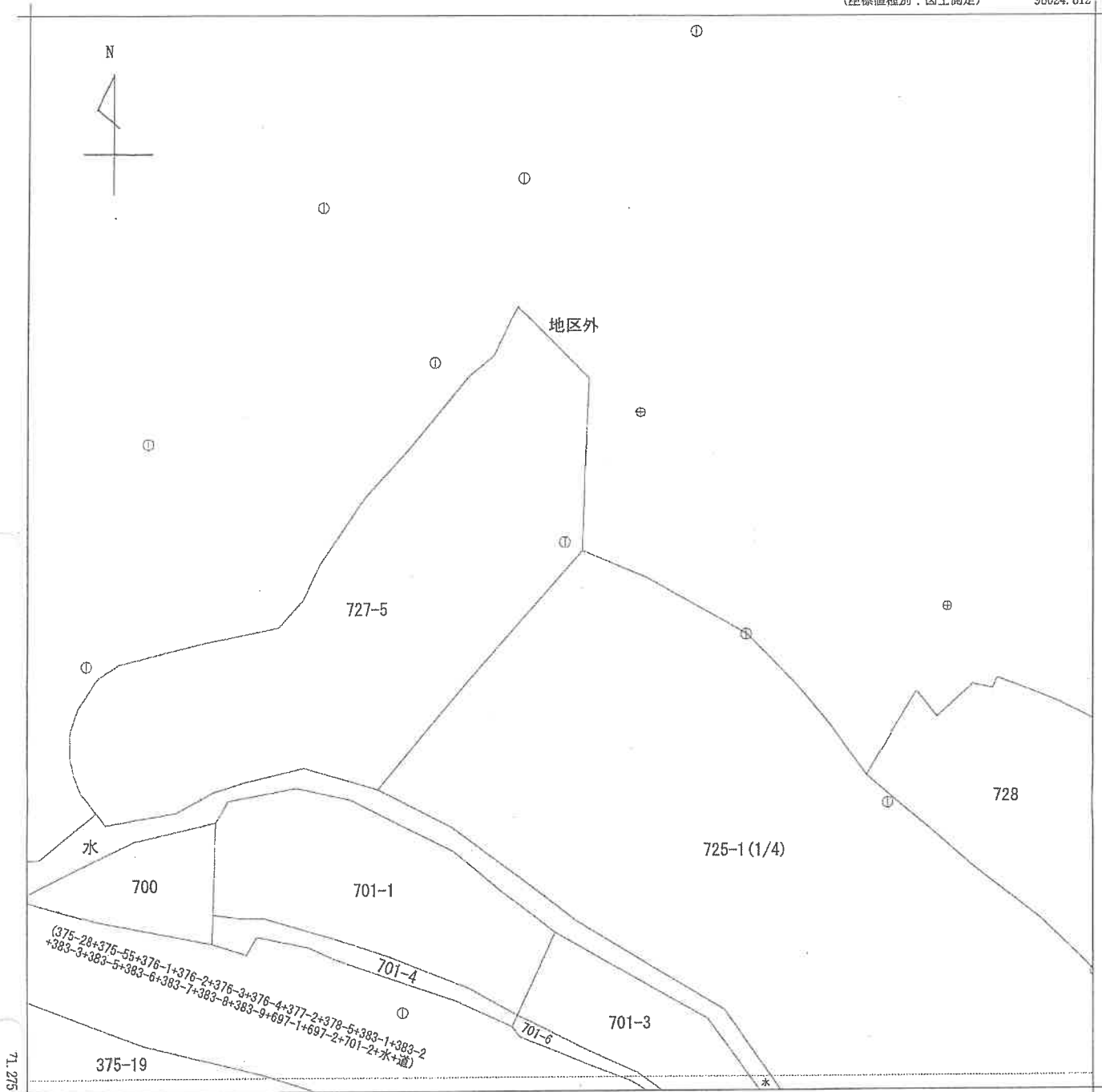
(座標値種別：図上測定)

-97999.331

+5218.569

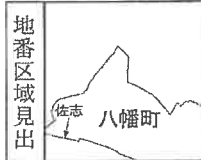


請求部	所 在 唐津市八幡町					地 番 690番27			
出力縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)	種類	地籍図
作成年月日	平成4年2月				備付年月日(原図)	平成6年4月15日		補記事項	



-98149.812

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	唐津市八幡町				地番	725番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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4年2月			備付年月日(原図)	平成6年4月15日			補記事項		

登記年月日：平成7年8月10日

0015138

昭和7年8月10日登記

前 690-4 後 -4.25~29 新 -4.25~29.29

地積測量

地番

690-25~690-29

土地の所在

唐津市 八幡町

表 積算

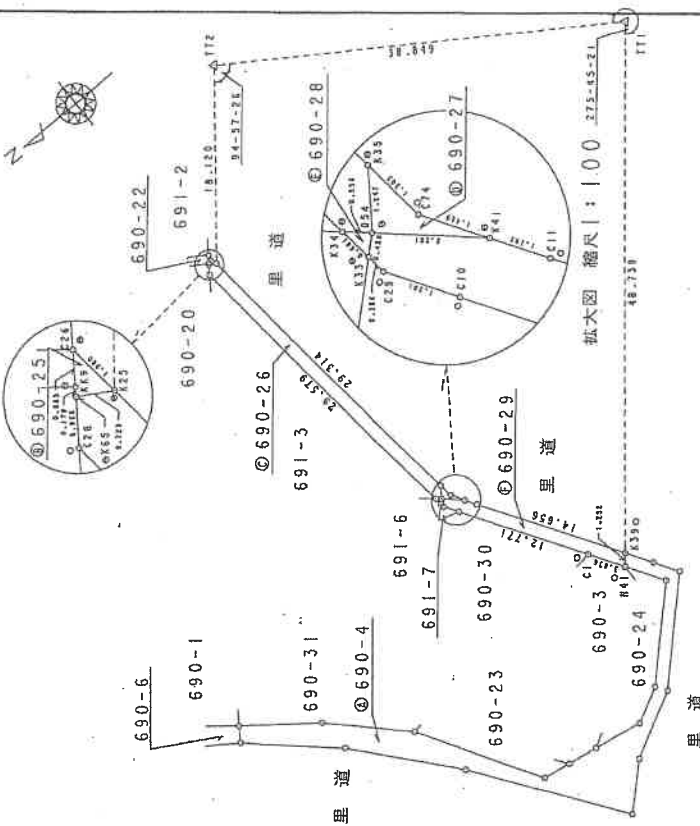
地番	NO.	X ₁	Y ₁	Y ₁ - Y ₂	X ₁ - X ₂	(Y ₁ - Y ₂) ²	(X ₁ - X ₂) ²	距離
690-25	690-25							
K55	51699-282	-97813.639	-0.519	-26831.927359	0.178			
K25	51699-657	-97814.014	0.698	36983.662386	0.723			
K26	51698-779	-97812.841	0.519	26831.927359	1.080			
K49	51699-178	-97813.495	-0.698	-36983.662386	0.693			
合計				-0.524715				
面積				0.312375				
地積				0.31				
坪数				0.09				

地番	NO.	X ₁	Y ₁	Y ₁ - Y ₂	X ₁ - X ₂	(Y ₁ - Y ₂) ²	(X ₁ - X ₂) ²	距離
690-26	690-26							
K28	51699-193	-97814.391	-30.143	-13503.87764639	0.936			
K34	51696-493	-97843.782	-29.766	-15387.810638	29.579			
K54	51696-082	-97844.157	0.640	33085.492480	0.556			
K35	51695-358	-97843.142	30.143	15582.53176194	1.247			
K25	51698-779	-97814.014	29.503	15252.65477471	29.314			
K65	51699-282	-97813.639	-0.377	-19490.823314	0.729			
合計				-72.058496				
面積				36.02				
地積				36.02				
坪数				10.89				

地番	NO.	X ₁	Y ₁	Y ₁ - Y ₂	X ₁ - X ₂	(Y ₁ - Y ₂) ²	(X ₁ - X ₂) ²	距離
690-27	690-27							
K54	51695-082	-97844.157	-2.498	-129136.812836	1.247			
K41	51694-456	-97845.640	-0.280	-14474.447580	2.201			
K74	51695-211	-97844.437	2.498	129134.937078	1.450			
K35	51695-358	-97843.142	0.230	14474.400240	1.303			
合計				-1.823198				
面積				0.9615990				
地積				0.96				
坪数				0.29				

地番	NO.	X ₁	Y ₁	Y ₁ - Y ₂	X ₁ - X ₂	(Y ₁ - Y ₂) ²	(X ₁ - X ₂) ²	距離
690-28	690-28							
K33	51694-416	-97844.459	-0.375	-19386.156000	0.681			
K54	51695-082	-97844.157	0.677	34998.247514	0.430			
K34	51695-493	-97843.782	-0.302	-15612.340886	0.556			
合計				-0.249372				
面積				0.1246860				
地積				0.12				
坪数				0.03				

拡大図 縮尺 1:100



国測多角点成果

NO.	X	Y
ITI	51655.024	-97821.457
ITI2	51687.326	-97799.874

境界点	境界線の種類
○	プラスチック杭
⊖	金 風 標

作製者

唐津市
土地家屋
調査士

(平成 7 年 8 月 4 日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成7年8月10日

0015139

昭7年8月10日登記

前690-4 後4-25-29新4-25-29-29

2/2

地積測量図

地番 690-25-690-29-4

土地の所在 唐津市 八幡町

地番 出0.	④ 690-29	X ₀	Y ₀	Y ₀₊₁ -Y ₀ -1	X ₀ -(Y ₀₊₁ -Y ₀ -1)	距離
K35	51696.416	-97844.459	-0.486	-35463.741376	0.450	
C29	51696.373	-97844.843	-1.655	-85557.497315	0.386	
C10	51695.575	-97846.114	-12.087	-62484.415025	1.401	
C1	51688.784	-97856.930	-13.094	-718153.964896	12.771	
K41	51686.849	-97860.008	-2.132	-110196.362068	3.636	
K39	51686.929	-97859.062	13.358	690421.975382	1.232	
C11	51693.822	-97846.650	13.472	693834.478884	14.856	
K41	51694.456	-97845.640	2.493	128874.278808	1.192	
計	51696.082	-97844.157	1.181	61053.072842	2.201	
			合計	-42.174764		
			面積	21.0873820		
			地積	21.08 m ²		
			坪数	6.37 坪		

合計面積 58.5152725 m²

地番	④ 690-4	合計面積	地積
180		58.5152725	121.484725
		地積	121.48 m ²
		坪数	36.74 坪

地番	面積
④ 690-4	121.484725 m ²
④ 690-23	0.3123575 m ²
④ 690-26	36.0232480 m ²
④ 690-27	0.9618390 m ²
④ 690-28	0.1246860 m ²
④ 690-29	21.0873820 m ²

作製者	唐津市 土地家屋 調査士	申請人		縮尺	1/

(平成7年8月4日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

0015156

昭和七年八月十日發行

敬啟者

站 号	④ 727-17	$\bar{X}_s$	$\bar{Y}_s$	$\bar{Y}_{s+1}-\bar{Y}_s$	$\bar{X}_{s+1}-\bar{X}_s$	$\bar{Y}_{s+1}-\bar{Y}_s$	距 程
661	51696.756	-97818.141	-21.510	-1111997.221560	3.663		
662	51693.246	-97835.977	-9.020	-46624.46103920	18.997		
613	51689.245	-97867.161	11.595	593275.453225	10.630		
611	51688.116	-97864.382	5.405	773374.265980	5.004		
610	51686.540	-97821.756	9.915	512470.061100	5.170		
626	51697.128	-97814.467	3.615	186695.117720	-13.020		
	合 计			-238.336455			
	面 积			119.168275			
	地 积			119.16 亩			
	总 数			5.04 亩			

地 帶	④ 727-18	X_{α}	Y_{α}	$Y_{\alpha+1}-Y_{\alpha-1}$	$X_{\alpha}+(Y_{\alpha+1}-Y_{\alpha-1})$	距 離
N0.						
K37	51690.246	-97835.977	-24.330	-1576763.1685180	10.830	
C60	51684.583	-97851.491	-16.451	-850263.074933	16.515	
K44	51680.279	-97852.428	-0.233	-17604.503007	4.465	
N40	51679.669	-97851.724	0.808	47157.172532	0.932	
N28	51676.740	-97851.620	14.756	769541.925440	2.931	
N25	51669.198	-97838.966	17.511	907479.326178	16.479	
N16	51669.935	-97834.109	10.351	534803.497165	2.952	
N14	51681.008	-97846.617	6.948	559079.645884	13.369	
N13	51683.955	-97827.161	-9.360	-483761.019800	2.997	
		合 計				
		面 積		-696.46981	348.2344995	
		地 段		348.23	m ²	
		地 段		105.36	m ²	

地 号	④	7 2 7 - 1 9	X_t	Y_t	$Y_{t+1} - Y_t - 1$	$X_t - (Y_{t+1} - Y_t - 1)$	距 准
X44		51680.1279	-97852.428	-1.402	-72452.751158	0.932	
X63		51677.073	-97863.126	0.364	-18810.455452	3.281	
X29		51676.118	-97852.064	19.013	9875.18-031534	1.428	
X54		51656.188	-97834.113	31.167	1610240-08-1396	20.516	
X9		51685.751	-97820.597	20.931	1081318.133511	23.642	
X55		51697.257	-97813.192	6.430	332413.362510	13.614	
X10		51697.128	-97814.467	-8.564	-448734.204192	1.282	
X6		51686.340	-97821.756	-9.915	-514270.061100	13.020	
X11		51688.115	-97824.382	-5.405	-279374.268980	3.170	
X13		51683.955	-97827.161	-2.235	-115513.63425	5.004	
X14		51681.008	-97825.617	-6.948	-358079.645884	2.987	
X16		51669.335	-97834.109	-10.351	-634835.497185	13.369	
X23		51669.198	-97838.968	-17.351	-904779.326178	2.952	
X28		51676.740	-97851.620	-14.756	-1625941.975440	16.479	
X40		51679.659	-97851.724	-0.808	-61757.172552	2.931	
合 计				100.5871355	-201.174271		
参 照				100.58	100.58	1°	
参 照				30.42	30.42	1°	

市井唐

(平成7年8月7日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：6-3

前 727-8 後 -8, -17 ~ -21 新 -8, -19, -20, -29

地積測量區

八幡町 古無地

人
類
母

縮尺 500

国調多角点成果

NO.	X	Y
T11	51655.024	-97621.457
T12	51687.326	-97799.874

牽界点	境界標の種類
○	プラスチック杭
●	金風標

A 3判をA 4判に縮小

(10枚目)

0015157

昭和7年8月10日登記

前 727-8

727-17 ~ 727-21⁻⁸

地 番

土地の所在

地積測量圖

2/2

地帯 NO.	⑤ 727-20	X_5	Y_5	$Y_{5+1}-Y_5-1$	$X_5-(Y_{5+1}-Y_5-1)$	距離
151		51677.073	-57853.126	-1.429	-73846.533717	1.458
152		51677.386	-57853.493	0.186	9611.162196	1.776
153		51674.088	-57852.492	18.539	95800.748632	0.744
154		51664.939	-57834.954	18.427	976585.105553	20.554
155		51666.118	-57834.113	-17.110	-88400.671686	1.506
156		51676.118	-57852.064	-19.013	-982518.031534	20.514
157				合計	-64.868550	
158				平均	32.432750	
159				増減	32.43	1%
160				増減	32.43	1%

地 名	② 727-2	$\bar{Y}_n$	$\bar{Y}_{t+1}-\bar{Y}_{t-1}$	$\bar{X}_n = (\bar{Y}_{t+1}-\bar{Y}_{t-1})$	延 遲
MS	51674.888	-37832.940	-18.239	-958000.748832	20.554
K59	16745.386	-97893.493	-1.005	-51933.769930	0.744
K64	16773.307	-97893.945	12.730	657801.198110	2.158
K36	16866.515	-97840.763	17.403	893182.160545	14.289
K88	16868.571	-97846.542	3.409	300107.674939	5.777
K62	51684.939	-97834.954	-16.398	-647201.668782	2.661
		合 計		-74,747,690	
		面 積		37,373,8450	
		坡 度		37.37 %	
		厚 度		11.30 呎	

地 带	④ 727-8		
公 算		合 計 面 積	積 地
重 量		657.1978735	257.2020265
		地 積	257.20 m ²
		坪 数	17.00 坪

地番	面積
① 777-8	257.2020265 m ²
② 777-17	119.1682275 m ²
③ 777-18	348.2344903 m ²
④ 777-19	100.5871355 m ²
⑤ 777-20	32.4342750 m ²
⑥ 777-21	32.3228450 m ²

合計面積 637.7979735 ㎡

人語中

· 尺 縮

市唐屋土

著
製
作

平成7年8月7日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

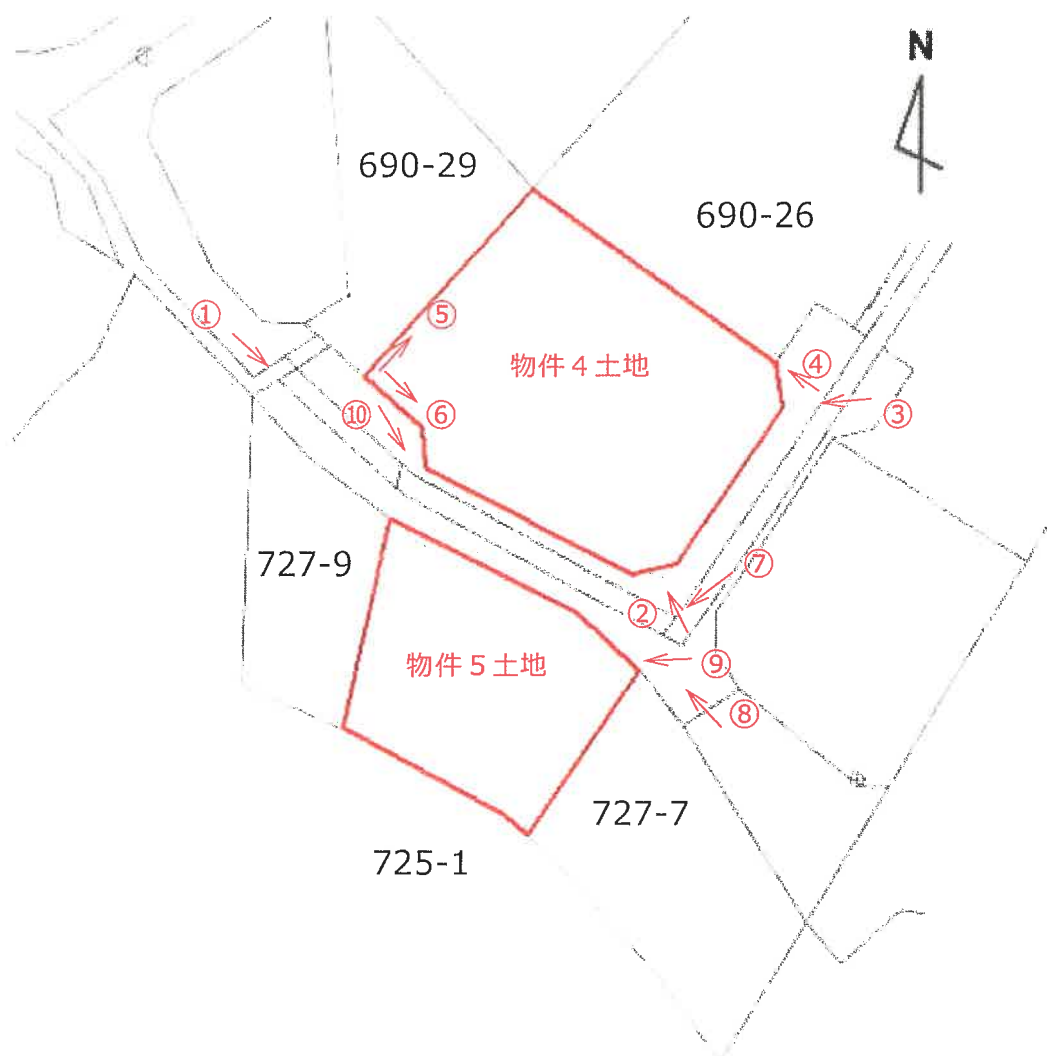
請求番号：6-3

(2/2)

(11枚目)

A 3判をA 4判に縮小

写真撮影方向図
(物件 4、5)



(写真1)



(写真2)



(写真3)

物件5土地付近↓

↓物件4土地付近



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 1 0)



令和6年（ケ）第 11 号
令和6年5月22日 現地調査
令和6年5月30日 評価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 大 串 俊 三
(栄第242134-2号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,872,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 4,859,000 円
物件5 (土地)	金 13,000 円

- 1 一括価格は、物件4乃至5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。

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	
4	次頁物件目録記載のとおり			
5	次頁物件目録記載のとおり		地目	山林
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

4 所 在 唐津市八幡町
地 番 6 9 0 番 2 7
地 目 雑種地
地 積 4 4 5 平方メートル

所有者 B

5 所 在 唐津市八幡町
地 番 7 2 7 番 8
地 目 雑種地
地 積 2 5 7 平方メートル

所有者 B

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4）

位 置 ・ 交 通	J R唐津線「西唐津」駅の北西方・道路距離約1.9km。 県道唐津呼子線沿いの最寄バス停「中の瀬」（昭和バス）の南東方約800m（徒歩10分）（別添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	対象物件は、唐津市中心市街地の北西部、妙見工業団地の南方で県道唐津呼子線の南側背後の丘陵地（標高約30m）に位置し、戸建の一般住宅を中心とした住宅地域に所在している。周辺は、北西側は同様な住宅地域であり、その他は山林となっている。 （居住の快適性・利便性） 日用品店舗：まいづる9キャロット店まで約1.5km。 小 学 校：西唐津小学校まで約1.7km。 唐 津 市 役 所：約3.5km。 日 照 ・ 通 風：劣る。 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	非線引都市計画区域 指定はない。 60%（指定） 200%（指定） 無
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	445㎡ ほぼ整形 約 24m ・ 約 19m ほぼ平坦 －
接面道路の状況等	南西側が幅員約4mの舗装私道に約1m～1.7m高く接面し、南東側も幅員約4mの舗装私道に約0.6m～1m高く接面している。上記私道は建築基準法第42条第1項5号の道路に該当している。	
土地の利用状況等	定着物はない。詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供給処理施設	上 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 下 水 道：あり（対象地内に枳がある） 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。 上記私道の持分は件外物件となっている。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件5）

位 置 ・ 交 通	J R唐津線「西唐津」駅の北西方・道路距離約1.9km。 県道唐津呼子線沿いの最寄バス停「中の瀬」（昭和バス）の南東方約800m（徒歩10分）（別添「所在位置略図」参照）。	
付 近 の 状 況	対象物件は、唐津市中心市街地の北西部、妙見工業団地の南方で、都市計画道路二タ子～佐志線の中山峠の北西側に位置し、戸建の一般住宅に隣接した林地地域に所在している。周辺は、北西側は同様な住宅地域であり、その他は山林となっている。 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	非線引都市計画区域 指定はない。 60%（指定） 200%（指定） 無
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	257㎡ ほぼ整形 約 20m ・ 約 14m 北側へ約40° 傾斜している。 —
接面道路の状況等	北東側が幅員約4mの舗装私道に等高に接面している。上記道路は建築基準法第42条第1項5号の道路に該当している。	
土地の利用状況等	定着物はない。詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：なし（前面道路への本管設置工事未了） 下 水 道：なし（前面道路に本管あり） 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。 上記私道の持分は件外物件となっている。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件4（土地）

目的土地の土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	土地価格 (円) カ
4	20,000	×0.78	×445		× 100%	=6,942,000

ア 標準画地価格：公示地「唐津－4」の標準価格に規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 28,900\text{円/㎡} & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{140} & = & 20,000\text{円/㎡} \end{array}$$

(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 3

地 域 格 差：街路条件 1.03 × 接近条件 1.09 × 環境条件 1.25 × 行政的條件 1.00 = 1.40

		供給処理施設	5
道路の連続性	3	周辺の土地利用状況	20
街路条件の計	3	環境条件の計	25
小学校への接近性	1		
最寄り駅への接近性	3		
市中心部への接近性	5		
接近条件の計	9		

イ 個別格差 角地 高低差 規模大 個別格差
物件4： 1.01 × 0.97 × 0.80 = 0.78

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：不要。

オ 共有持分：完全所有権。

② 物件5（土地）

目的土地の土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	土地価格 (円) カ
5	90	×0.93	×257		×100%	=22,000

ア 標準画地価格：唐津市養母田に所在する取引事例価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{取引事例価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(標準価格)} \\ 99\% & \times & \frac{100.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{112} & = & 90\% \end{array}$$

時 点 修 正：取引時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：なし。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.07 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.12 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{道路の幅員等} \quad 7 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{街路条件の計} \quad 7 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{集落への接近性} \quad 2 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{最寄市場への接近性} \quad 3 \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{r} \text{接近条件の計} \quad 5 \\ \hline \end{array}$$

イ 個 別 格 差

$$\begin{array}{rcc} & \text{傾斜} & \text{個別格差} \\ \text{物件5} & : & 0.93 = 0.93 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：不 要。

オ 共 有 持 分：完全所有権。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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。

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)
4	6,942,000			×1.00	×0.70	= 4,859,000
5	22,000			×1.00	×0.60	= 13,000
一括価格（合計）						4,872,000

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

住居表示：「二タ子1-6-42」

価格：28,900円/㎡（対前年変動率 0.0%）

位置：JR唐津線「西唐津」駅の北西方、道路距離約800m。

価格時点：令和6年1月1日

地積：190㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道・都市ガスがある。

接面街路：南側が幅員約4mの舗装市道に接面。

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。

取引事例価格（山林）

所在：唐津市養母田字下ノ谷

価格：99円/㎡

位置：JR唐津線「鬼塚」駅の南西方、道路距離約1.7km。

価格時点：令和3年3月5日

地積：8,100㎡

接面街路：幅員約6.5mの舗装市道に接面。

用途指定等：非線引都市計画区域、用途指定はない。

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）

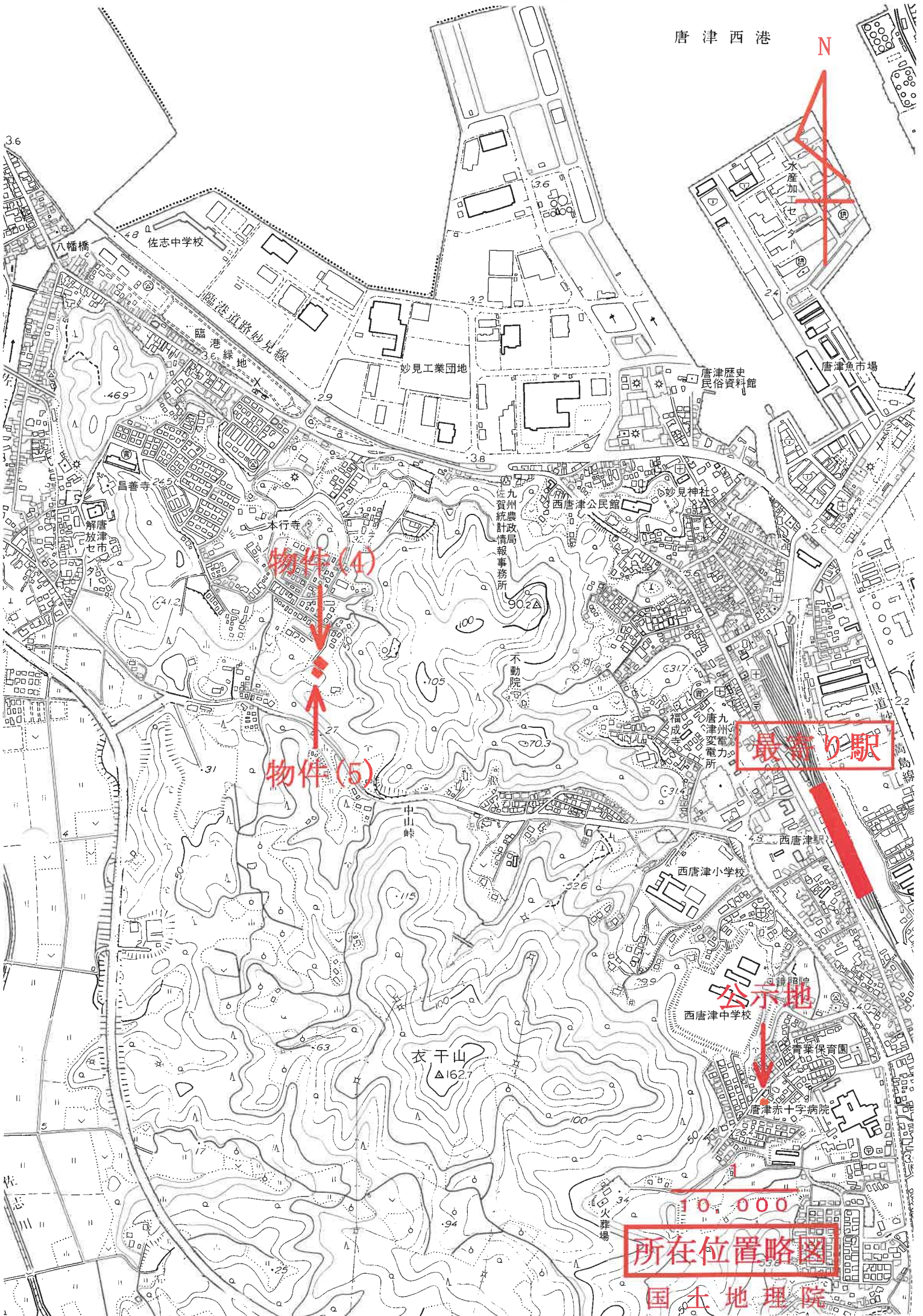
以上



唐津西港

N

36



所在位置略図

国土地理院

