

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月16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10月 2日から 令和 7年10月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年10月16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11月 4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 9月16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 | 唐津市二タ子三丁目 |
| | 地 番 | 30番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市二タ子三丁目30番地6 |
| | 家屋 番号 | 30番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.72平方メートル
2階 36.72平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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 | 唐津市二タ子三丁目 |
| | 地 番 | 30 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.46 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市二タ子三丁目 30 番地 6 |
| | 家屋 番号 | 30 番 6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 36.72 平方メートル
2 階 36.72 平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年4月22日受理
令和7年5月19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 唐津市二タ子三丁目
 地 番 30番6
 地 目 宅地
 地 積 108.46平方メートル
- 2 所 在 唐津市二タ子三丁目30番地6
 家屋 番号 30番6
 種 類 居宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 36.72平方メートル
 2階 36.72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が異なる (☐ 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 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
■唐津市役所 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 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土地が北側で接する道路は市道（日ノ出住宅一号線）、東側で接する道路は市道（日ノ出住宅二号線）です。 3 物件1土地付近は下水道の供用区域で、物件1土地北東側に公共ますが設置されています。 2 物件1土地には、東側の市道に上水道管が埋設されており、物件1土地東側中央付近に量水器が設置されているようです。。
■債務者兼所有者	1 本件物件2建物には、私が居住しています。 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2建物は、登記記録上昭和52年10月に建てられているとのことですが、私が本件物件を購入したのは平成30年5月ですので、それ以前の増改築等については分かりません。 私が購入した際に、廊下のフローリングを全て張り替え、一部の壁を塗っています。その後、増改築等はありません。 ただ、購入して数年してから、太陽光発電システムと蓄電池を設置しています。このローンは残っていますが、所有権留保がされているかについては、よく分かりません。 他に、物件1土地西側の庭であった部分も、雑草がひどかったので、全てコンクリートにより舗装しています。 3 物件2建物の不具合としては、7年前にリフォーム等していることから、大きなものとしては、特に気づくことはありません。 2階の窓ガラスが1枚割れていますが、購入当時から割れていました。床を張り替える際に、窓ガラスの交換等もお願いしたのですが、別料金がかかるということでしたので、そのままにしています。 4 水道は、市の上水道を使用しています。井戸はありません。 下水道にも接続しています。 5 境界については、いずれもブロック塀があります。

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）。

形状は、概ね公図（図面 1）と同様である（建物図面（図面 2）とは、西側境界の形状が異なっている。）。

【隣接地】

物件 1 土地は、北側を市道（日ノ出住宅一号線、幅員 約 2.4～4 m、地番 30 番 1（地目 公衆用道路、地積 2014 m²、所有者 唐津市））に、東側を市道（日ノ出住宅二号線、幅員 約 4.4 m、地番 30 番 1）に接し、その余を私有地に接している。

【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及び境界標等が認められる（写真 15～18）。

■ 物件 2 建物の状況等

【利用状況等】

物件 2 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 2 建物は、登記記録上、昭和 52 年 10 月に新築されたとされており、その後の増改築等の詳細は不明であるが、昭和 53 年 5 月に作成された建物図面（図面 2）と変更がないことから、少なくとも増築はされていないようである。

債務者兼所有者が本件物件を購入した平成 30 年 5 月頃に、フローリングを全て新しくする等しているということである。

【不具合等】

物件 2 建物は、新築後 48 年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められる。

平成 30 年 5 月頃にフローリングを新しくしているということであり、現地調査した限りでは、特に目立った不具合等は認められなかった。

確認できたところでは、2 階の窓ガラスが割れており、また平成 30 年 5 月頃に塗装した部分につき、ドア等、多少塗装が剥がれている部分があった（写真 8）。

【その他】

太陽光発電システムと蓄電池については、所有権留保がされている可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月22日(火) 15:40 - 15:50	執行官室	家屋見取図交付申請 (唐津市役所へ郵送)
7年4月24日(木) 16:15 - 16:35	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
7年5月1日(木) 14:25 - 14:45	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 調査立会依頼書投函
7年5月1日(木) 15:00 - 15:25	唐津市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上下水道に関する調査
7年5月12日(月) 10:50 - 11:45	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
ニタ子
3丁目
ニタ子
1丁目

請求 部分	所 在 唐津市二タ子三丁目					地 番	30番6			
出力 縮尺	1/500	精 度 区 分	甲二	座標系又 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

建物図面
各階平面図

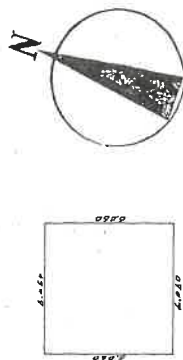
家屋番号	30006
建物の所在	鹿嶋市ニナチ3丁目30006

各階平面図
昭和53年5月30日登記

0036699

建物図面

1階,2階同型平面図



求積表

1階	6.060 x 6.060 = 36.7236 m ²
2階	6.060 x 6.060 = 36.7236 m ²



図面 2

作製者

縮尺 1/250

申請人

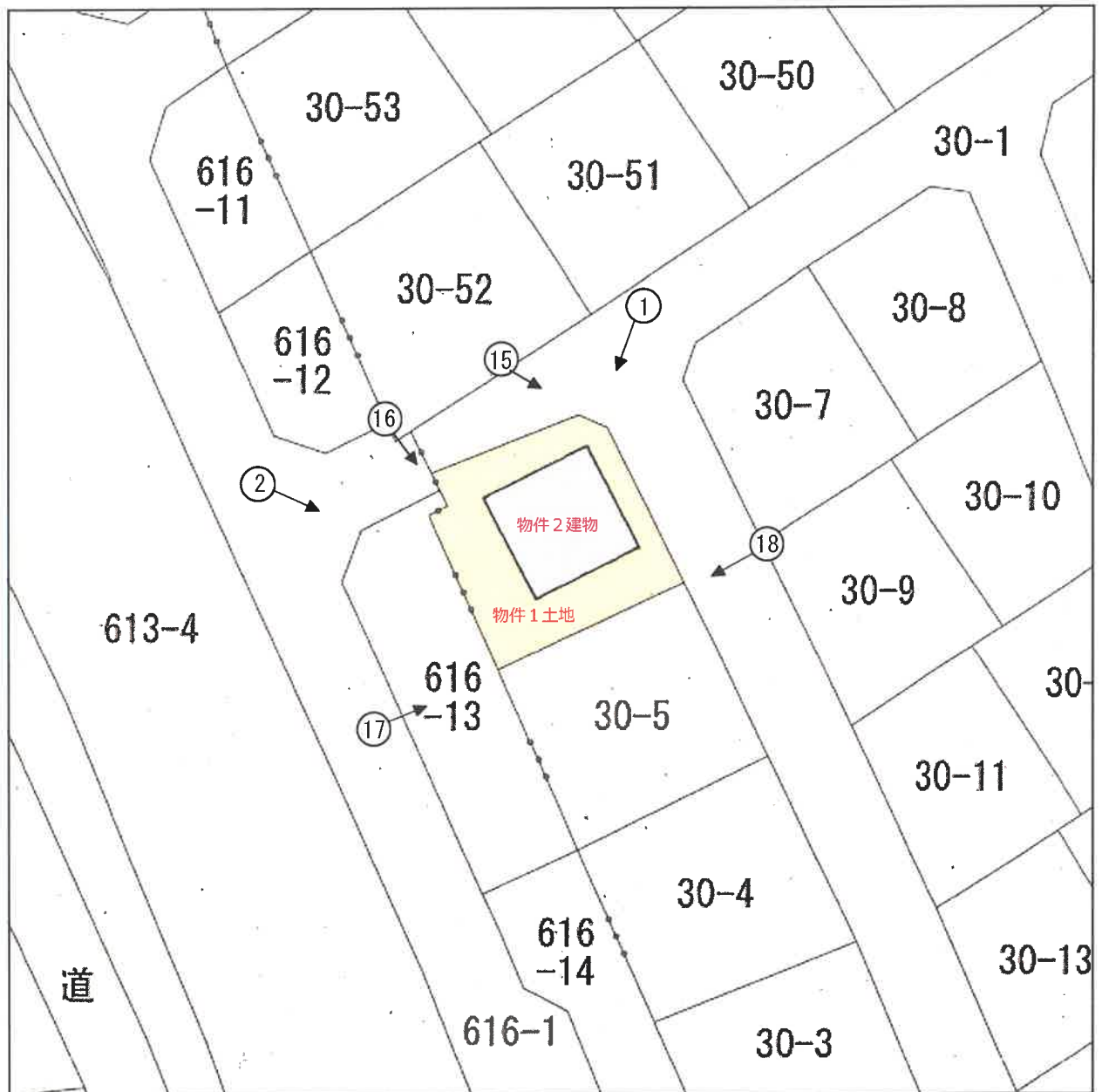
縮尺 1/500

5月15日作製

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

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)



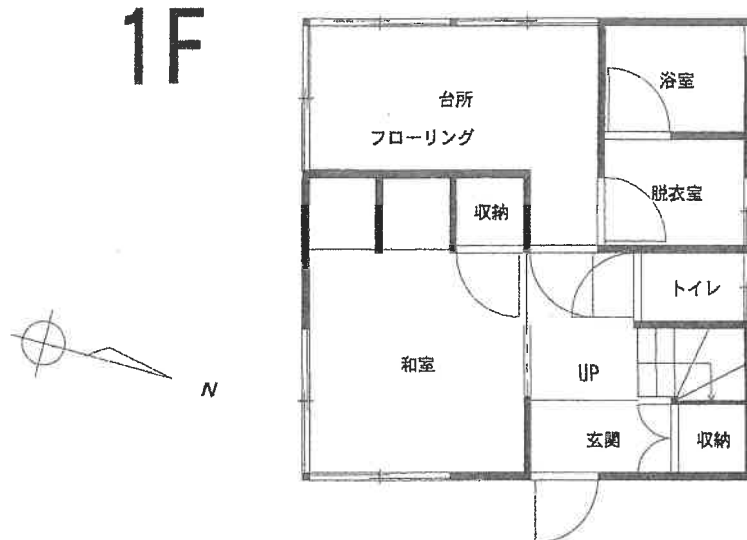
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

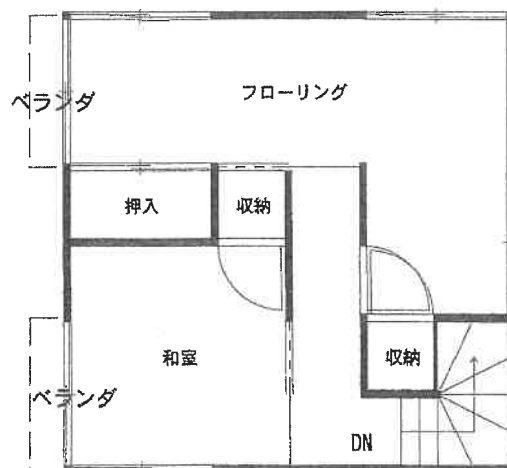
建物間取図

物件 2 建物

1F



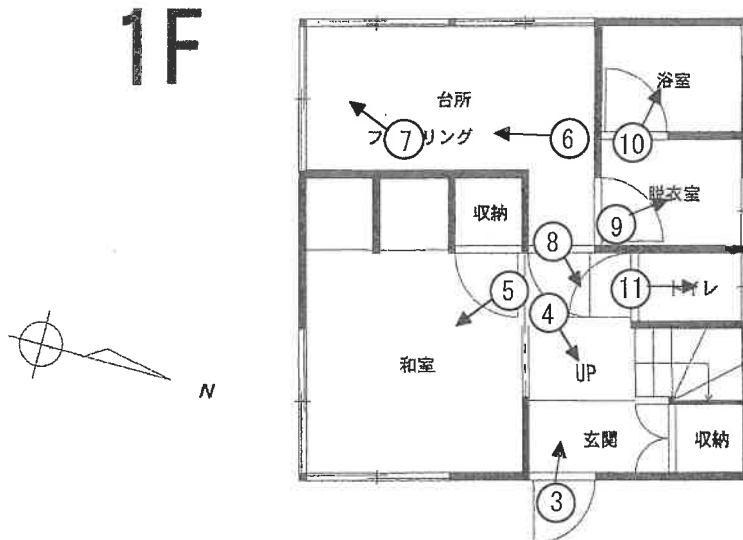
2F



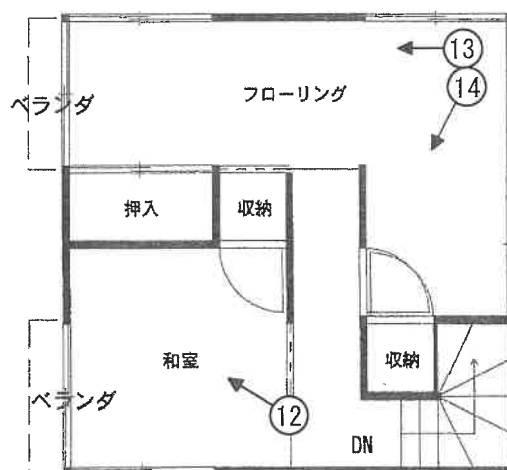
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1F



2F



↑ 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)



令和 7年（ケ）第 17号
令和 7年 5月12日 現地調査
令和 7年 5月22日 評価
令和 7年 5月22日 提出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 前丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 3 9 9, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 3 6 2, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 0 3 7, 0 0 0 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、配当等の判断の為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原則として考慮していない。
- 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 地積	別紙物件目録記載のとおり	
2	家屋番号 種類 構造 床面積	別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
建物には太陽光発電、蓄電池、エコットが設置されているが、所有権留保されている可能性があり、撤去される恐れがある。			

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 唐津市二タ子三丁目 |
| | 地 番 | 30番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 108.46平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市二タ子三丁目30番地6 |
| | 家屋 番号 | 30番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.72平方メートル
2階 36.72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	本件はJR唐津線「西唐津」駅の南東方約450m（道路距離）、「二タ子一丁目」バス停の北方約550m、市役所の北西方約1.8kmに位置する。（別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	当該地域は西唐津駅の南東方に位置する低層住宅地域で、小規模な戸建住宅が建ち並んでいる。唐津市の不動産取引はやや持ち直してきており、地価はほぼ横ばいで推移するものと予測する。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% 準防 都市機能誘導区域内
画 地 条 件	物件1 地積 : 108.46㎡ 間口 : 約9.0m 奥行 : 約10.5m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 接面道路より0～約0.2m高い	
接面道路の状況	物件1 北東側約4.4m舗装市道（建築基準法第42条第1項1号道路に該当） 北西側約2.4m～4m舗装市道（建築基準法第42条第2項道路に該当）北西側ではセットバックを要する。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	物件1 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、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。	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	唐津保健福祉事務所によれば、土壤汚染対策法第3条に定める有害物質使用特定施設の届出はなく、現地調査した範囲では土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。	

特 記 事 項	唐津市教育委員会によれば、周知の埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていない。
---------	-------------------------------------

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) 昭和52年10月10日新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕 様	構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード 内 壁 タイル、板張り外 天 井 合板、石膏ボード 床 畳、フローリング、塩ビシート、タイル 設 備 電気設備、上下水道 その他 太陽光発電・蓄電池・エコキュート
床面積（現況）	1階36.72㎡ 2階36.72㎡ 計 73.44㎡
現 況 用 途 等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 3K
品 等	普通
保守管理の状態	基礎にクラックが見られ、保守管理の状態はやや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	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。

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）

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	29,800	0.94	108.46	0.80		2,431,000

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 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $28,900\text{円}/\text{㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/94 = 29,800\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+3

◇地域格差：街路条件（道路の系統・連続性▲3 道路の幅員▲2）

交通・接近条件（最寄り駅への接近性▲1） $(1-0.03-0.02) \times (1-0.01) = 0.94$

イ 個別格差：方位+1 角地+1 セットバック▲3 JR隣接▲5

$(1.01 \times 1.01 \times 0.97) \times (1 + -0.05) = 0.94$

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。

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	180,000	73.44		0.15	1,983,000

建物の経過年数や保存状態等、また、蓄電池等の設備の状態に鑑みて現価率を15%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、さらに市場性修正及び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

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	2,431,000	0.20	法定地上権	486,000

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) (1①カ, 1②オ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①ウ)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	2,431,000	-486,000		1.00	0.70	1,362,000
2	1,983,000	+486,000	1.00	0.60	0.70	1,037,000
一括価格（合計）						2,399,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 0.60 蓄電池等撤去の可能性▲40

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 地価公示価格 唐津-4

所 在：唐津市二夕子1丁目198番5

地 目：宅地

価 格：28,900円／m²

位 置：JR唐津線「西唐津」駅南西方約800m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：190m²

供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス

接 面 街 路：南側4m市道

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（建蔽率60%，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

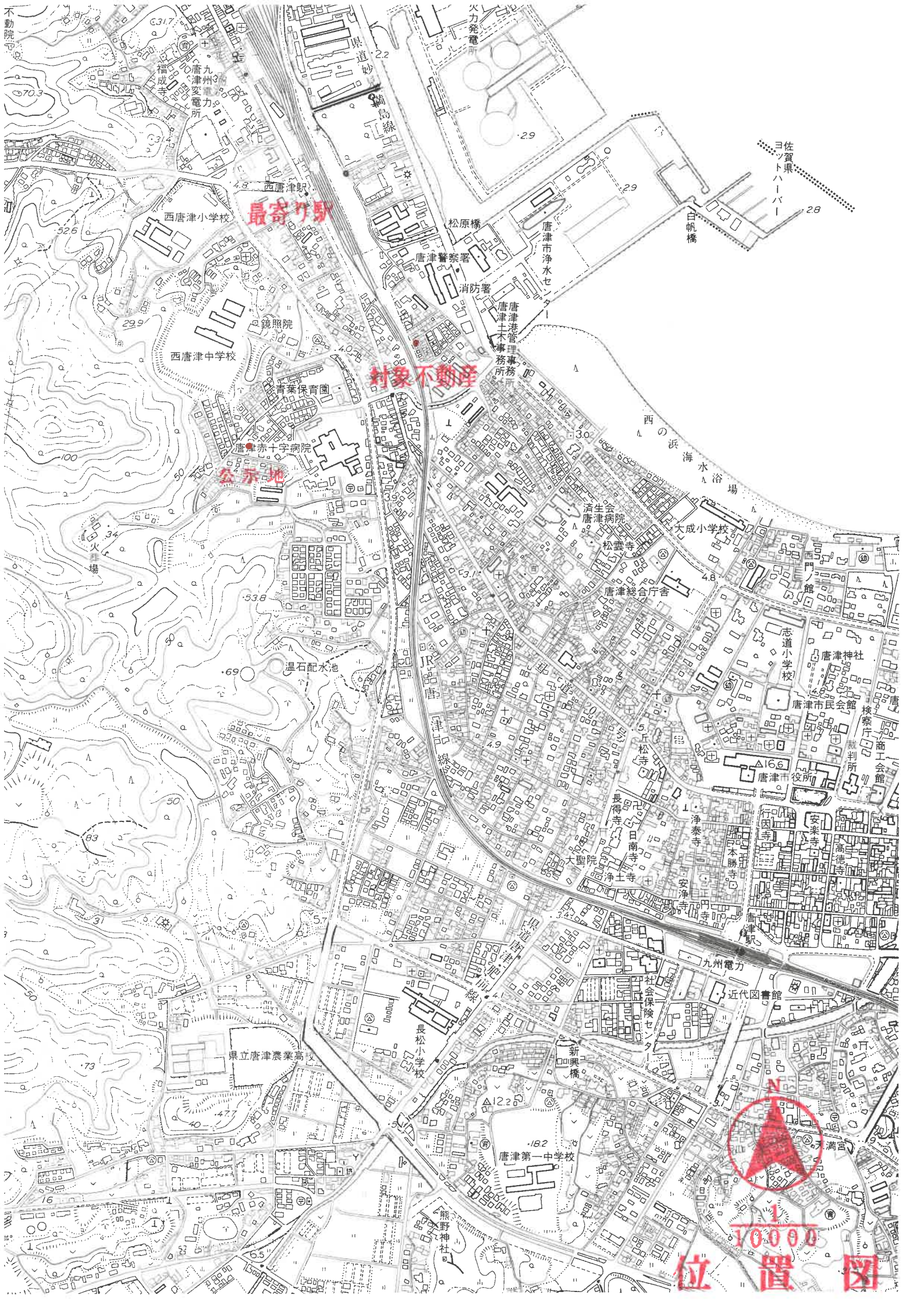
第7 附属資料

1 位置図

2 公図写

3 建物図面写

以 上



最寄り駅

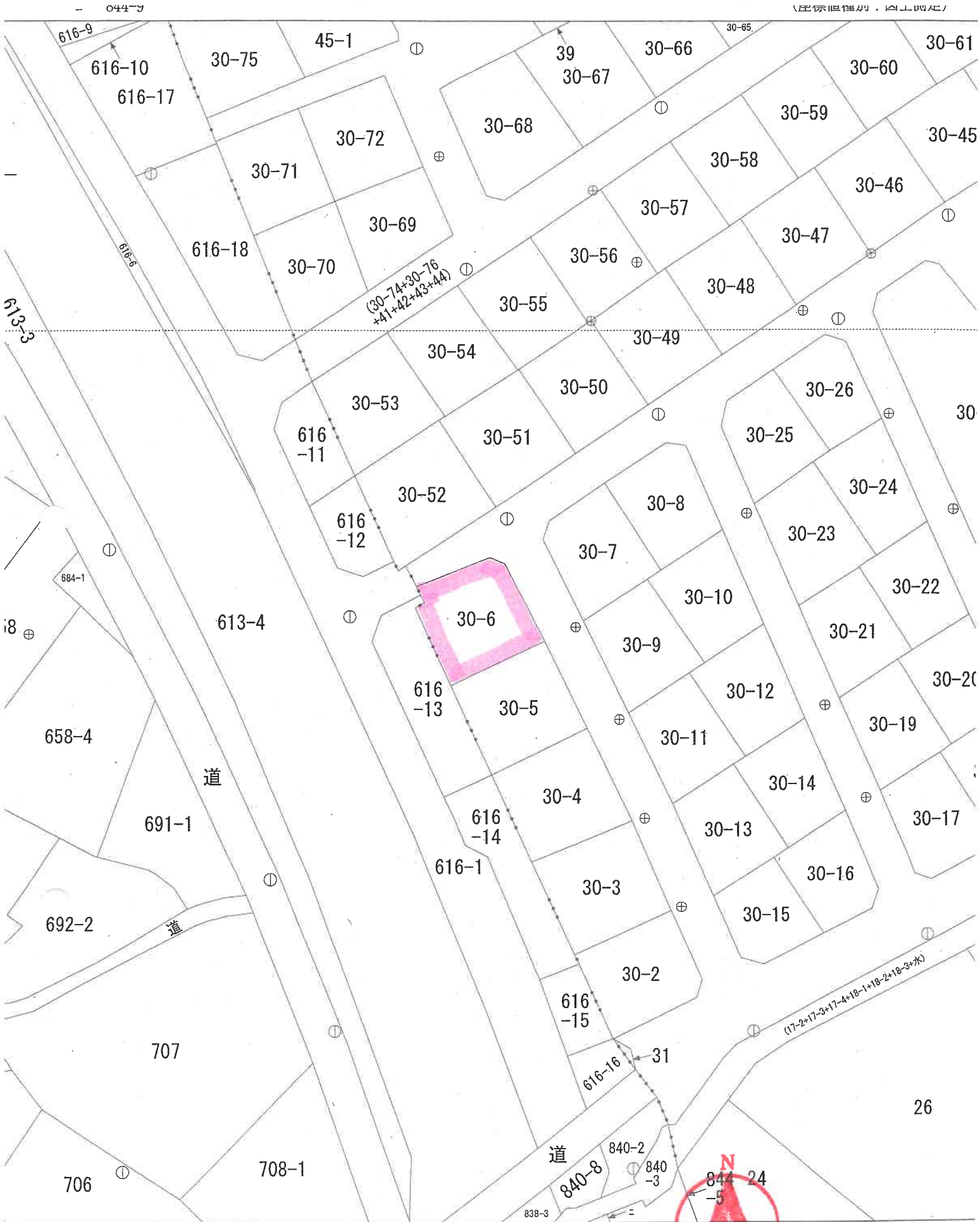
対象不動産

公示地

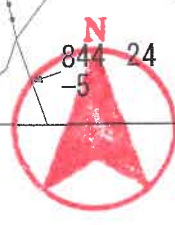


10000

位置図



(座標値種別：図上測定)



公図写

地番区域見出
二タ子
1丁目

登記年月日：昭和53年5月30日

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3月12日 佐賀地方建設局建築士会

登記

0036699

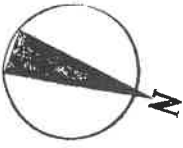
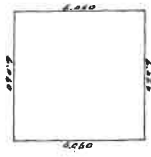
各階平面図

昭和53年5月30日現在

家屋番号	ヨロベ
建物の所在	彦根市一ツ子丁ヨロベ

建物図面
各階平面図

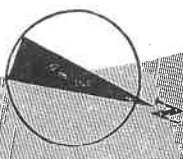
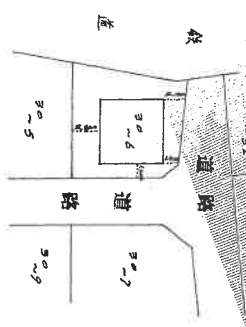
1階,2階同型平面図



求積表

1階	4.000 x 4.000 = 16.000	㎡
2階	4.000 x 4.000 = 16.000	㎡

建物図面



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)