

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月23日
佐賀地方裁判所民事部
裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 8年 1月 8日から 令和 8年 1月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1月 22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 8年 2月 10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12月23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 | 唐津市町田三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3. 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市町田三丁目 1 3 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ビニール被膜板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 5 9 平方メートル
2 階 4 7. 6 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年11月10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】

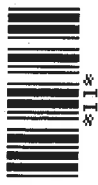
本件所有者が占有している。

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 唐津市町田三丁目
地 番 1 3 9 3 番 1
地 目 宅地
地 積 3 4 3 . 1 9 平方メートル
- 2 所 在 唐津市町田三丁目 1 3 9 3 番地 1
家屋 番号 1 3 9 3 番 1
種 類 居宅
構 造 木造ビニール被膜板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 0 . 5 9 平方メートル
2 階 4 7 . 6 1 平方メートル



令和7年(ケ)第36号
令和7年9月19日受理
令和7年10月**30**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 | 唐津市町田三丁目 |
| | 地 番 | 1 3 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 3 . 1 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市町田三丁目 1 3 9 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造ビニール被膜板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 5 9 平方メートル
2 階 4 7 . 6 1 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	唐津市町田三丁目12番19号		
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 ☐ 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 ☐ ある { 地方裁判所 平成 年（ ）第 号 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 下水道施設課 管路サービス 担当者	1 本件物件が含まれる地域は都市計画区域内（第一種中高層住居専用地域）です。 2 物件1土地が北側で接する道路は、市道（和多田ニタ子線）です。 3 物件1土地には、北側の市道から、物件1北側の通路北端付近に上水道管が配管されています。 4 物件1土地付近は下水道の供用区域で、物件1土地の通路北端付近に公共ますが設置されています。
■債務者兼所有者	1 本件物件2建物には、私が家族と居住しています。 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、登記記録にあるように平成26年1月に建てており、その後、増改築等はしていません。 3 物件2建物の不具合として、特に気づくことはありません。 4 水道は、市の上水道を使用しています。下水道にも接続しています。 5 以前、建物内で小型犬を1匹飼っていましたが、犬によるキズは特にありません。 6 現在、少しずつ退居の準備を進めており、家財道具類を一部搬出等しています。

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、いわゆる旗竿地の形状をしており、北側の市道から、北東から南西側に、幅約2.5m、長さ約30m程度の通路があり（写真26、27）、その先のいわゆる旗地の部分が、物件2建物の敷地等として利用されている（写真1、22）。

形状は、概ね公図（図面1）及び建物図面（図面2）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、北東側を市道（和多田二タ子線、幅員 約16m）に接し（写真27）、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との境界については、いずれもブロック塀等がある。

なお、物件1土地は、概ね西側から北西側にかけて低くなっている斜面上にあるため、南西側で接する1387番5土地他との関係では、同隣地が約1.5m程度高くなっており、境界にはコンクリート擁壁が設置されている（写真26、27）、

また、西側から北西側で接する1368番7との関係では、物件1土地が高くなっており、約2～2.5m程度のコンクリート擁壁となっている（写真23、24）。

■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、登記記録にあるように、平成26年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。

【不具合等】

物件2建物は、新築後11年程度経過しており、経年に伴う変化はあるものの、現地調査した限りでは、特に目立った不具合は認められなかった。

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月19日(金) 13:00 ― 13:10	執行官室	家屋見取図交付申請（唐津市役所へ郵送）
7年9月25日(木) 15:30 ― 15:50	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10月1日(水) 13:30 ― 13:50	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者の妻と面談、調査立会依頼
7年10月8日(水) 13:50 ― 14:10	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10月15日(水) 11:00 ― 12:00	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、立会人建物内に立ち入った。

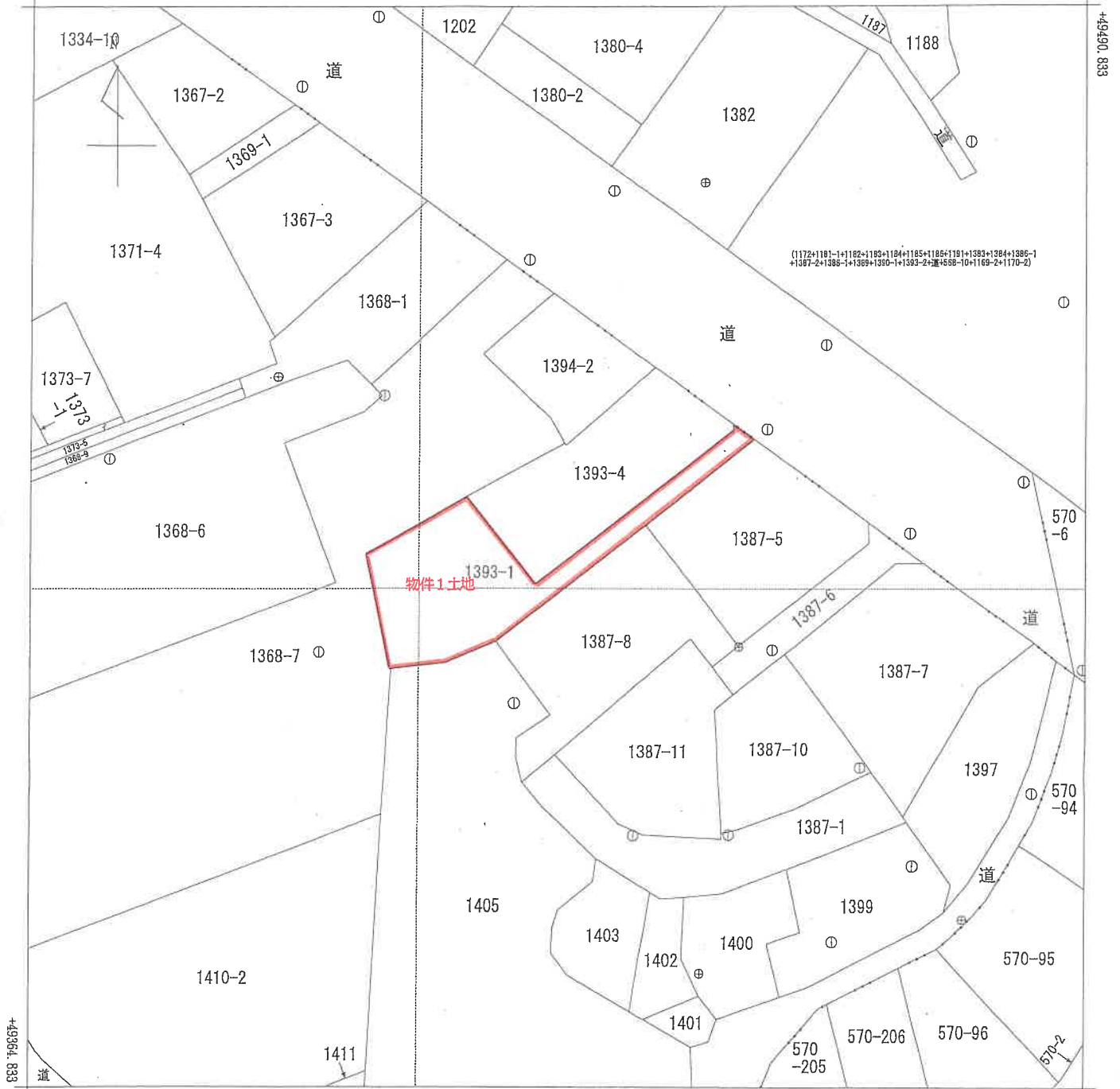
を立ち会わせ、技術者に解錠させて

□ 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



請求部	所在	唐津市町田三丁目				地番	1393番1			
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7年3月			備付年月日(原図)	平成9年2月13日			補記事項		

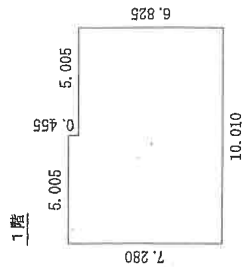
A3判をA4判に縮小

各階平面図

家屋番号 1393番1

建物図面

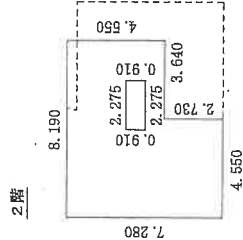
建物の所在 唐津市町田三丁目1393番地1



求積表

5.005 × 0.455	=	2.277275
10.010 × 6.825	=	68.318250
計		70.595525

床面積 70.59㎡



求積表

8.190 × 4.550	=	37.264500
4.550 × 2.730	=	12.421500
2.275 × 0.910	=	-2.070250
計		47.615750

床面積 47.61㎡



道路

1387-5

1393-4

1387-8

5.50 5.50 4.70 物件2 建物

1405

1393-1

1368-7

作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

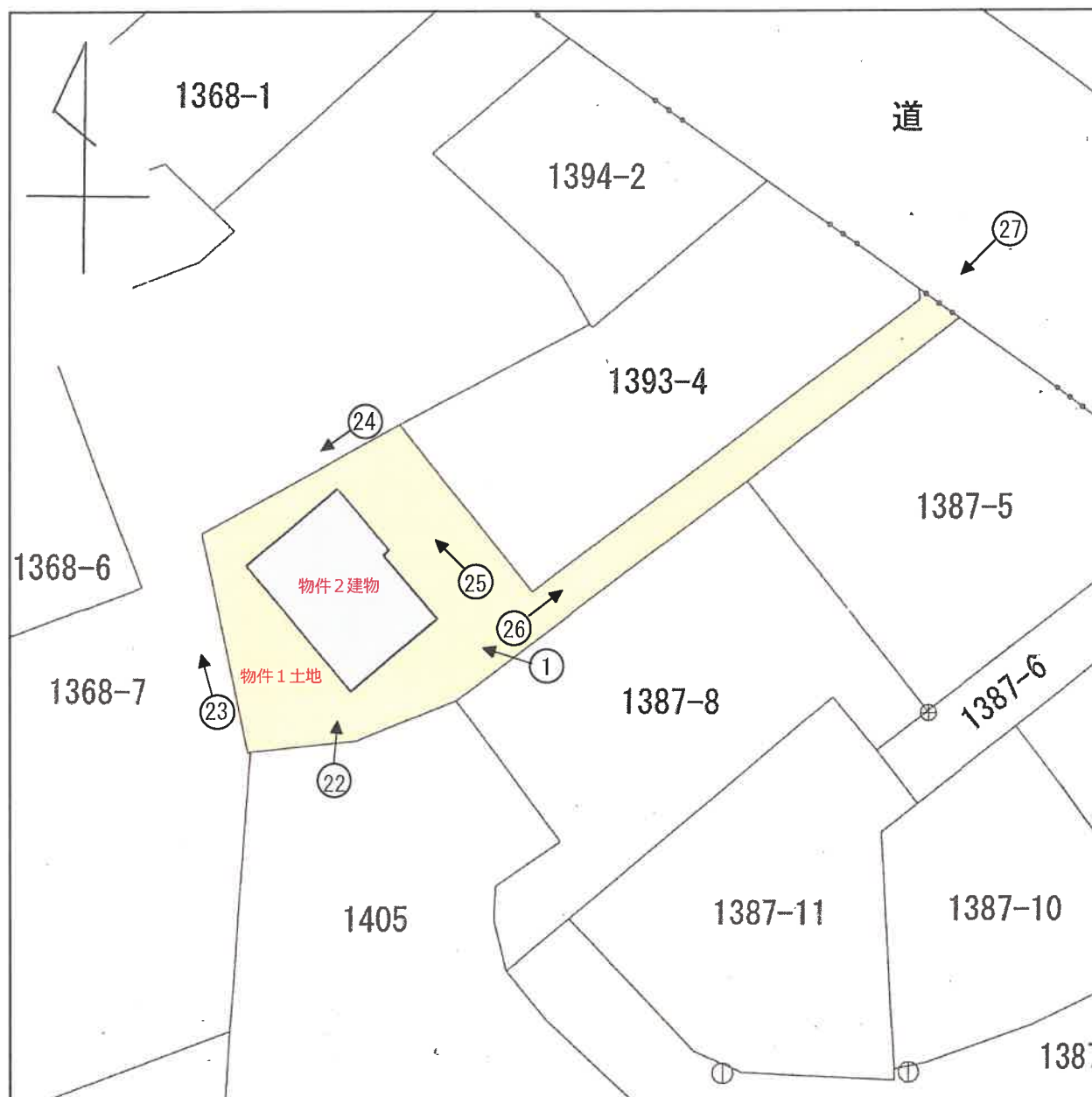
1/500

平成26年1月13日作成

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

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)



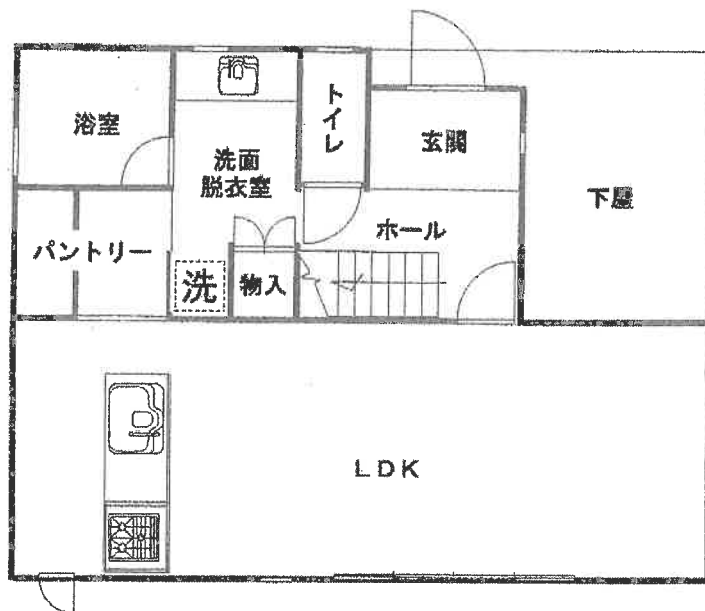
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

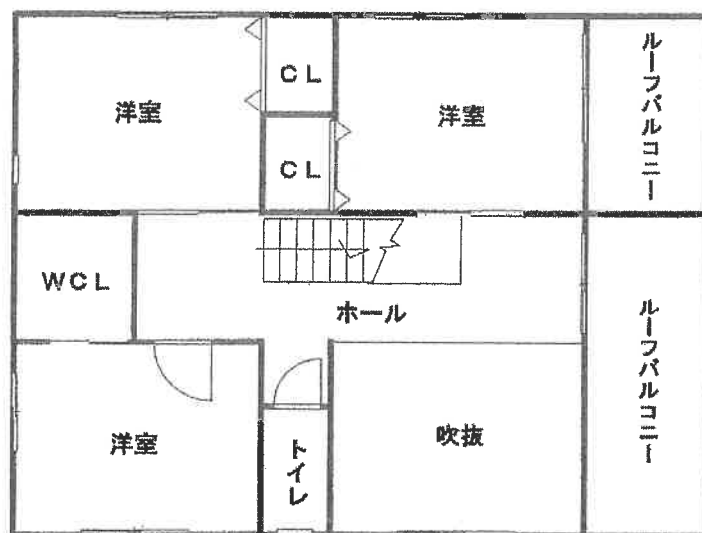
建物間取図

物件 2 建物

1 F

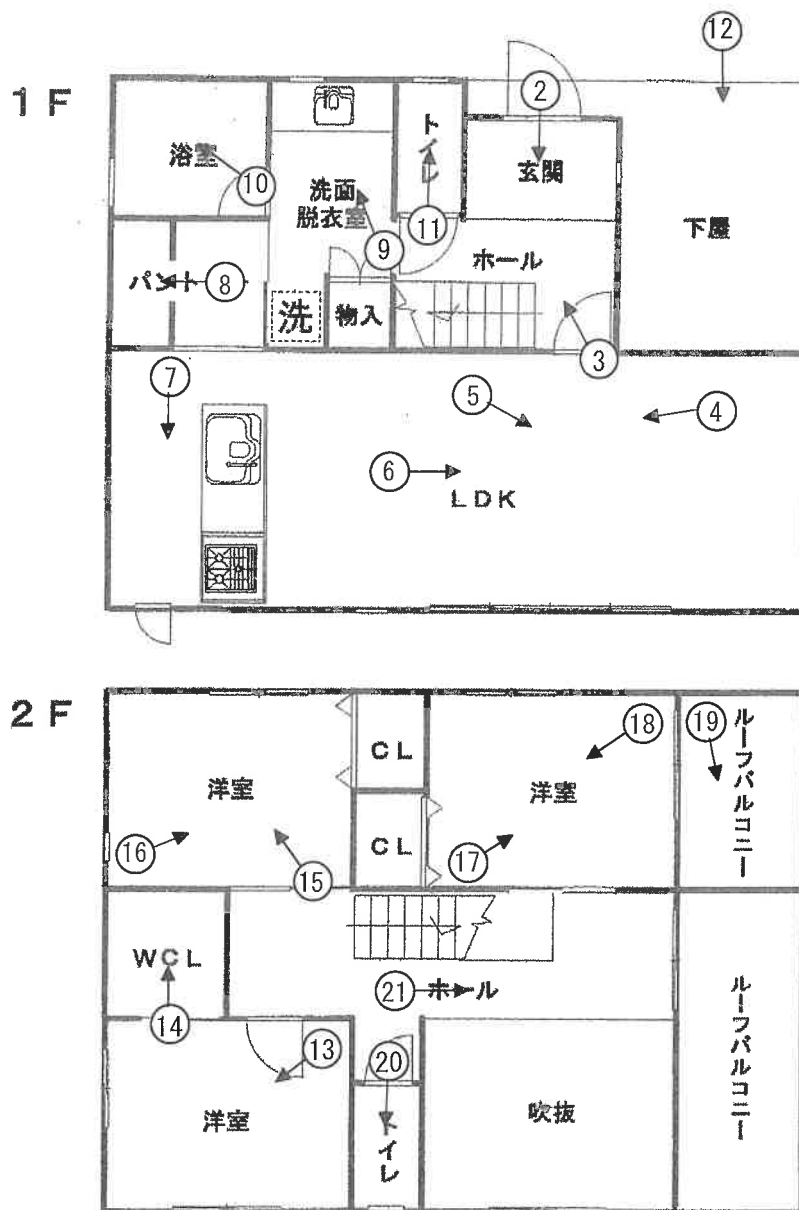


2 F



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)



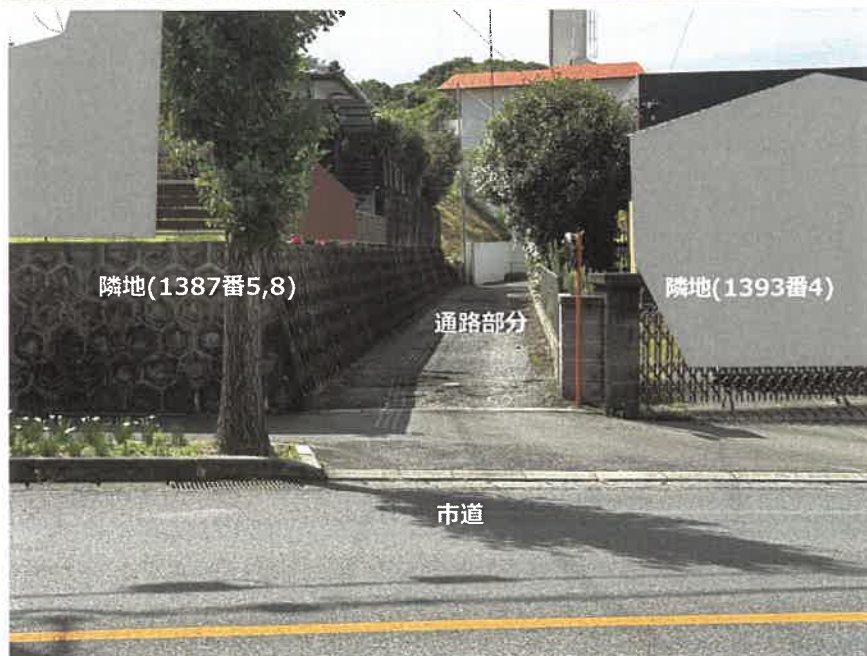
(写真 2 5)



(写真 2 6)



(写真 2 7)



令和7年（ケ）第 36 号
令和7年10月15日 現地調査
令和7年10月27日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K 2 5 0 9 - 0 1)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,616,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 6,115,000 円
物件2 (建物)	金 5,501,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至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		
	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
地
地
地 | 在
番
目
積 | 唐津市町田三丁目
1393番1
宅地
343.19平方メートル |
| 2 | 所
家屋
種
構
床 | 在
番
号
類
造
面
積 | 唐津市町田三丁目1393番地1
1393番1
居宅
木造ビニール被膜板ぶき2階建
1階 70.59平方メートル
2階 47.61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筑肥線「唐津」駅の南東方・道路距離約850m。 最寄バス停「町田三丁目」の南東方・道路距離約240m。	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか店舗等も混在する住宅地域	
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 第一種中高層住居専用地域 60% (指定) 200% (指定) 無 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	343.19㎡ 不整形（旗竿状地） 約 3.0m ・ 約 46.0m 概ね平坦（周囲は北西方下りの緩傾斜地） 間口の北西端に隅切があり路地状部分の幅は約2.5mである。 画地は大部分が未舗装で物件2の背後は芝になっている部分がある。 路地状部分の宅盤は南東側隣地と比べると約1.5m低位。有効部分の宅盤は北西側隣地と比べると約2～2.5m高位。
接面道路の状況等	北東側が幅員約16mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号、歩道あり）に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	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） ガ ス：なし（前面道路に本管あり）	
特 記 事 項	土壤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、土壤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。 接面する道路より30m迄の範囲は第一種住居地域（60/200）。	

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26年1月12日 新築
	経 過 年 数	約 12 年
	経済的残存耐用年数	約 13 年
仕 様	構 造	木造ビニール被膜板ぶき 2階建
	外 壁	サイディングほか
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	そ の 他	オール電化でガスは使用されていない。
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	居宅
	間取り	後記附属資料の建物間取図のとおり。
品 等	優る	
保守管理の状態	優る	
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。	

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	60,900	×0.55	×343.19	× 0.95	× 100%	=10,920,000

ア 標準画地価格：公示地「唐津-5」の公示価格に規準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{公示価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\
 50,300\text{円/㎡} & \times & \frac{102.3}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{82} & = & 60,900\text{円/㎡} \\
 & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{array}$$

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

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\
 & & 0.98 & \times & 0.99 & \times & 0.85 & \times & 1.00 & = & 0.82
 \end{array}$$

幅員 -1

歩道 -1

駅距離 -1

周辺の土地利用状況 -15

街路条件の計 -2

接近条件の計 -1

環境条件の計 -15

$$\begin{array}{ccccccc}
 \text{イ 個 別 格 差} & : & \text{間口奥行} & & \text{形状} & & \text{ガス引込なし} & & \text{大部分が} & & \text{個別格差} \\
 & & \text{の関係} & & & & & & \text{未舗装} & & \\
 & & 0.80 & \times & 0.70 & \times & 0.99 & \times & 0.99 & = & 0.55
 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物と敷地の適応の状態等を考慮した。

オ 共 有 持 分：完全所有権。

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	建物価格(円) エ
2	200,000	×118.20	×0.24	=5,674,000

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。

$$\text{物件 2} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.237 \times 1.00 = 0.24$$

項目	物件区分	物件 2
R : 残価率		5%
n : 経過年数		約12年
N : 経済的全耐用年数		約25年
q : 観察減価法による補正率		0%

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	10,920,000	×0.20	法定地上権	= 2,184,000

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	(10,920,000	－ 2,184,000)		×1.00	×0.70	= 6,115,000
2	(5,674,000	＋ 2,184,000)	×1.00	×1.00	×0.70	= 5,501,000
一括価格 (合計)						11,616,000

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-5)

所 在 : 唐津市町田4丁目570番108

価 格 : 50,300円/㎡ (対前年変動率 2.7%)

位 置 : JR筑肥線「唐津」駅の南東方、道路距離約1.2km。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 267㎡

供給処理施設 : 上水道、ガス、下水道がある。

接 面 街 路 : 南側が幅員約7m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 : 一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図 (写)

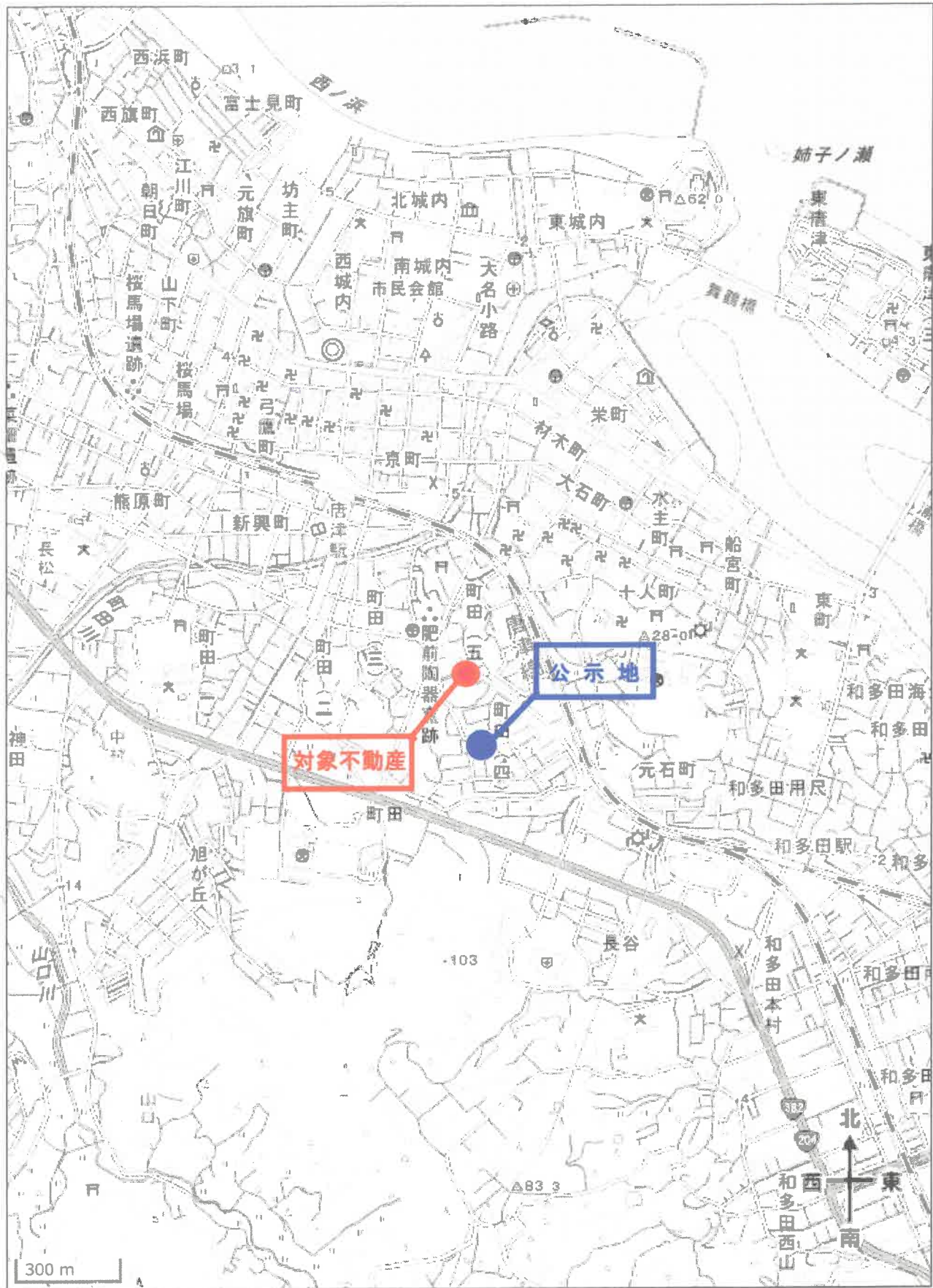
建物図面・各階平面図 (写)

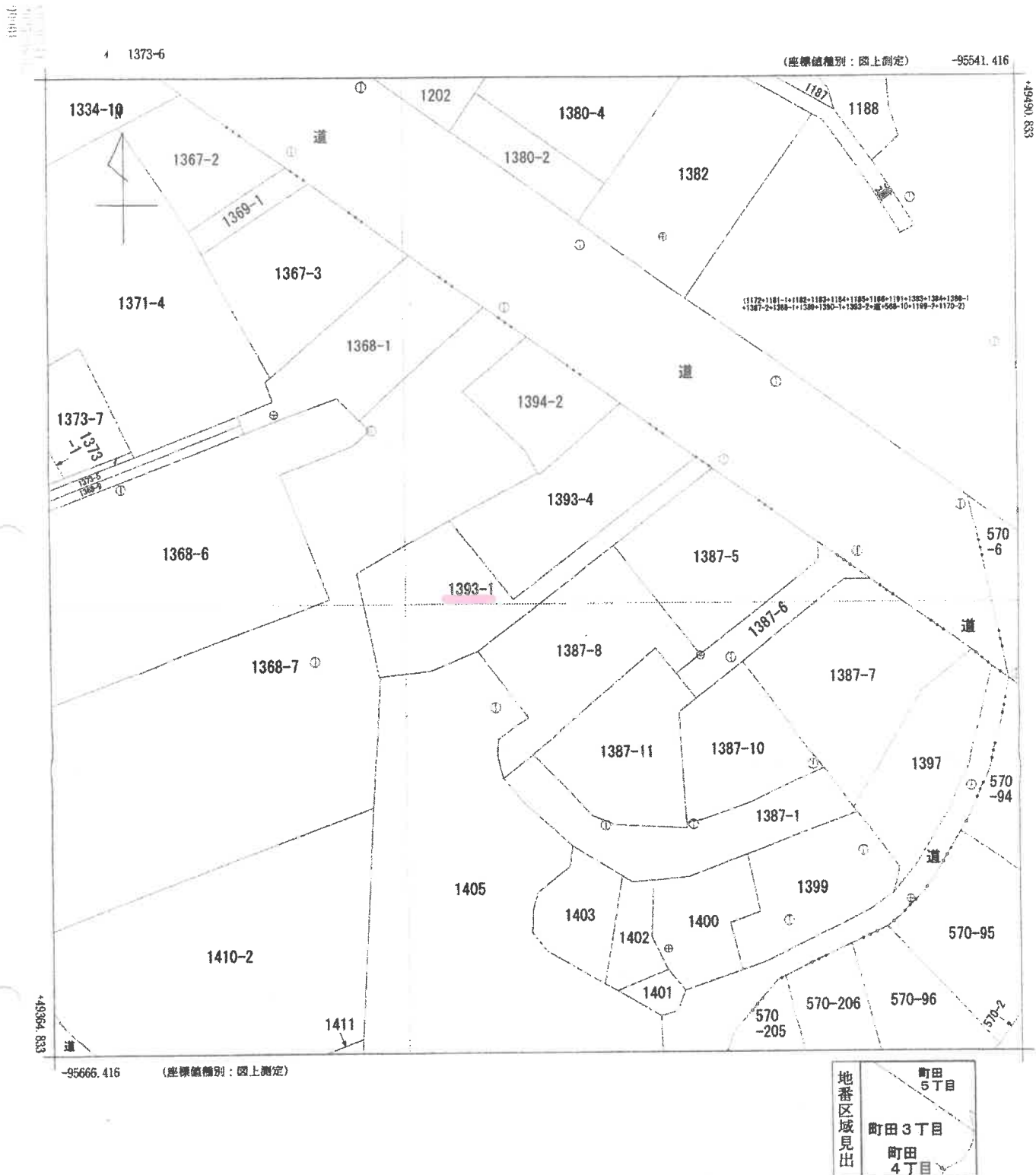
土地建物位置関係図

建物間取図

以 上

位置図





請求部	所在	唐津市町田三丁目				地番	1393番1			
出力尺	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7年3月			備付年月日(原図)	平成9年2月13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。

(佐賀地方法務局唐津支局管轄)

令和7年8月6日

東京法務局

請求番号: 6-1

登記官

(1/1)

登記年月日：平成26年1月14日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(佐賀県地方自治局 法律文書課)

令和7年8月6日 東京法務局

登記官

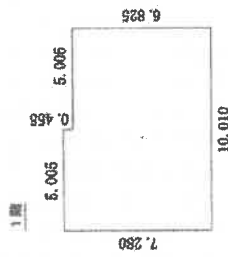
1003541
2025/08/06
請求番号：6-2

各階平面図

家屋番号 1393番1

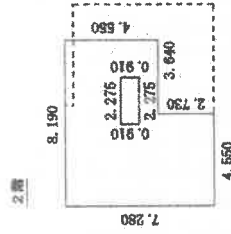
建物の所在 唐津市町田三丁目1393番地1

建物図面



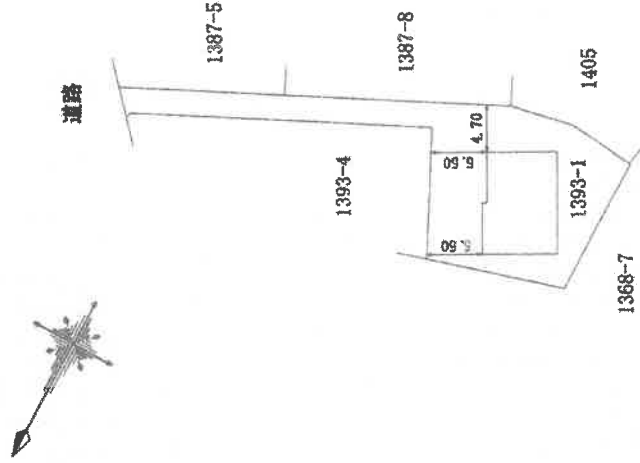
床面積
 $5.005 \times 0.455 = 2.277275$
 $10.010 \times 0.825 = 8.318250$
計 70.595525

床面積 70.59 m²



床面積
 $8.190 \times 4.550 = 37.264500$
 $4.550 \times 2.730 = 12.421500$
 $2.275 \times 0.910 = 2.070550$
計 47.617550

床面積 47.61 m²



作成者

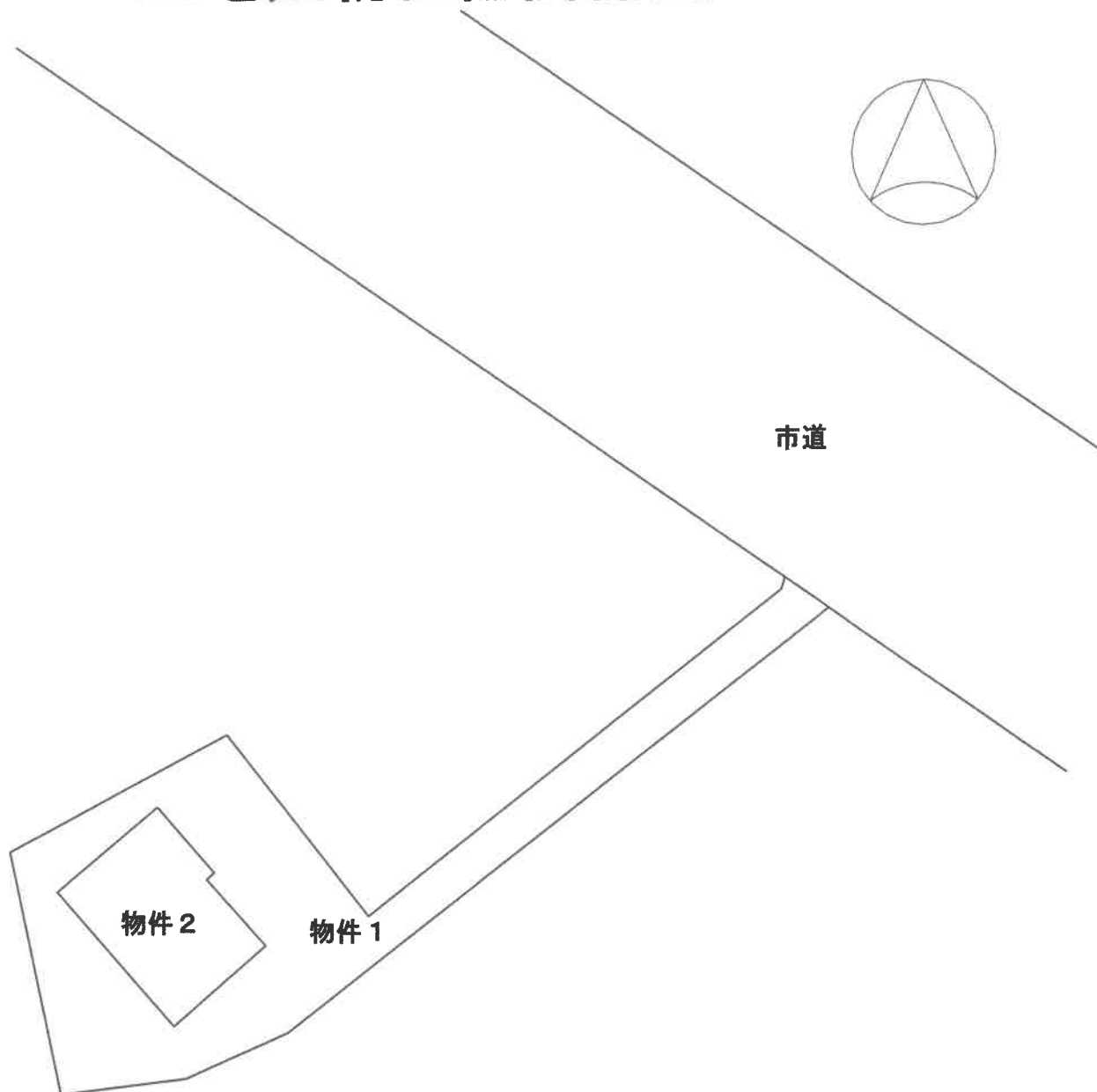
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

土地建物位置関係図



建物間取図

1 F



2 F

