

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24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 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 23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 5月 12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 8年 3月 24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 | 唐津市和多田本村 |
| | 地 番 | 2 2 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2. 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市和多田本村 2 2 2 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8. 0 0 平方メートル
2 階 6 8. 0 0 平方メートル |



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 | 唐津市和多田本村 |
| | 地 番 | 2 2 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市和多田本村 2 2 2 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 0 0 平方メートル
2 階 6 8 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第50号
令和7年12月4日受理
令和8年1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 | 唐津市和多田本村 |
| | 地 番 | 2 2 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 2 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市和多田本村 2 2 2 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 2 2 9 番 4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 8 . 0 0 平方メートル
2階 6 8 . 0 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	佐賀県唐津市和多田本村9番51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(空家状態)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	物件2建物の東側に、カーポート状の下屋がある(写真19)。
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
<p>■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</p>	<p>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。</p> <p>2 物件1土地が南側で接する道路は、市道（和多田本村2号線）です。</p> <p>3 物件1土地付近は下水道の供用区域で、本件物件にも公共ますが設置されています。</p> <p>4 物件1土地には、南側の市道から物件1土地中央付近に上水道管が配管されています（70～80m手前から私設管）。</p>
<p>■債務者兼所有者</p>	<p>1 本件物件2建物は、半年程度前から事実上空家状態です。本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。</p> <p>2 物件2建物は、登記記録にあるように、平成11年1月に新築しています。その後、増改築等はありません。</p> <p>3 物件2建物の不具合としては、大きなものは特にはないと思いますが、壁に数か所穴が空いています。また、タバコを吸いますので、リビングの壁紙が汚れています。 リビングの扉が、床を擦っているとのことですが、ネジを締めて調整すれば直ります。居住している時には、定期的に調整していました。</p> <p>4 水道は、市の上水道を使用しており、井戸はありません。 下水道は、1～2年ほど前に公共ますが設置されましたが、接続しておらず、浄化槽を使っています。</p> <p>5 境界については、境界標が示すとおり、物件1土地東側のブロック塀は私が設置したもので、西側のブロック塀は、西側隣地所有者が設置したものです。</p> <p>6 物件2建物中には、私や家族の家財道具類が置かれたままになっていますが、現状では、私は、週に1回程度、必要なものを取りに来る等していますが、大きな物は持ち出せませんし、今後、定期的に来れるかも分かりませんので、最終的に残っているものについては、買受人において処分してもらって差し支えありません。</p>

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）及び建物図面（図面3）と同様である。なお、地積測量図（図面2）はあるが、平成10年8月に合筆する前のものであり、公図（図面1）とは形状が異なる。

【隣接地】

物件1土地は、南側を市道（和多田本村2号線、幅員約6m、地番2229番1（地目公衆用道路、地積380㎡、所有者唐津市））、北側を水路（地番2236番6（地目用悪水路、地積60㎡、所有者（旧）建設省））に接し、その余（東西）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（フェンス）やブロック擁壁がある。

なお、本件土地付近は、北側隣地（2236番1、同番6）から見ると高台にあり、数メートルのブロック擁壁となっている（写真20）。また、本件物件を含む団地の中では、西側が高くなっており、それぞれ1m程度の段差がある（写真19、21）。

■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（空家状態）として占有している。

【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11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27年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められ、壁に穴や汚れ等があったり、リビングのドアが床に擦れたりしているものの、現地調査した限りでは、他に目立った不具合は認められなかった。

ただし、管理は十分にはされていない様子であり、散らかったままになっている部屋が多かった。

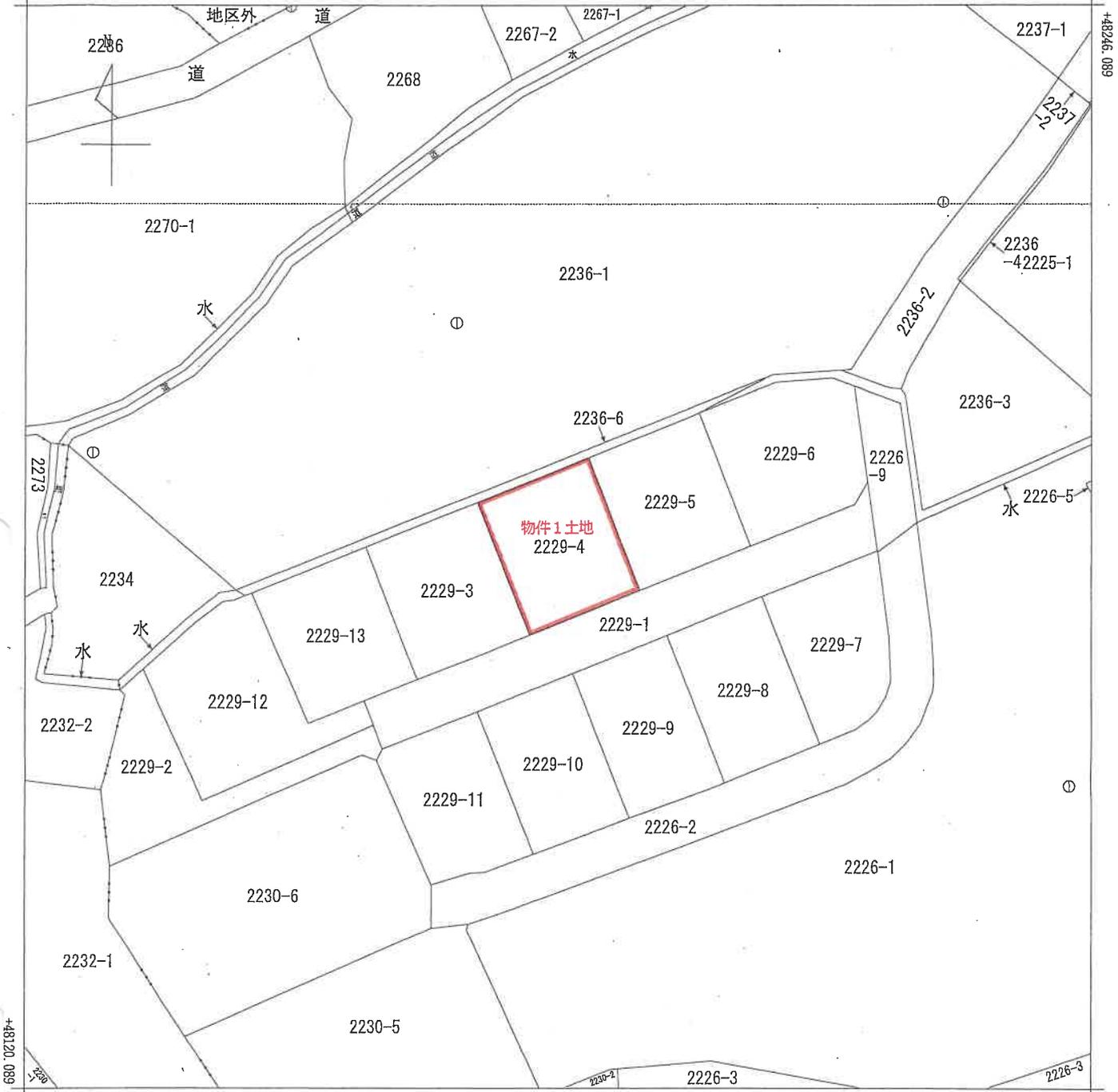
【その他】

本件物件内に残置されている家財道具等の目的外動産については、事実上、債務者兼所有者により搬出することは困難な面があるため、大部分が残置される可能性がある。この場合、残置物の処分について相当程度の費用が生じる可能性がある。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年12月9日(水) 15:20 - 15:40	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12月12日(金) 14:00 - 14:10	執行官室	家屋見取図交付申請(唐津市役所へ郵送)
7年12月17日(水) 15:40 - 16:00	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談、調査立会依頼書投函
7年12月17日(水) 16:10 - 16:30	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12月17日(水) 18:30 - 18:40	執行官室	調査立会依頼書を債務者兼所有者住所宛て郵送
8年1月9日(金) 10:15 - 11:15	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)
—		
—		
—		
—		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 武雄支部てん補日に臨場</p>		

イ 水 2266
 Ⅱ 水 2237-3

(座標値種別：図上測定) 48246.089



-95183.570 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出	和多田本村
	和多田

請求分	所在 唐津市和多田本村				地番	2229番4				
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3年2月			備付年月日(原図)	平成6年4月15日			補記事項		

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成11年1月7日

建物図面
各階平面図

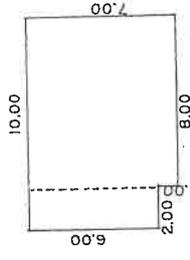
0041719

家屋番号
2229 - 4

建物の所在
唐津市和多田本村2229番地4

各階平面図
平成11年1月7日登記

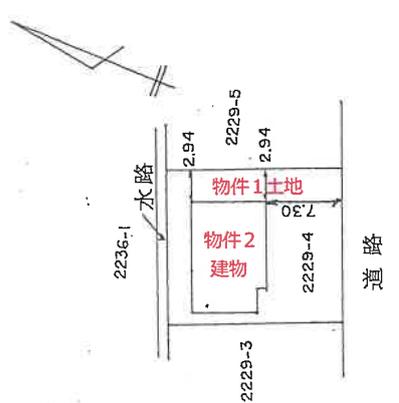
1階・2階 (各階同型)



求積

$$\begin{aligned}
 6.00 \times 2.00 &= 12.0000 \\
 7.00 \times 8.00 &= 56.0000 \\
 \hline
 &= 68.0000 \\
 &= 68.00 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

単位メートル



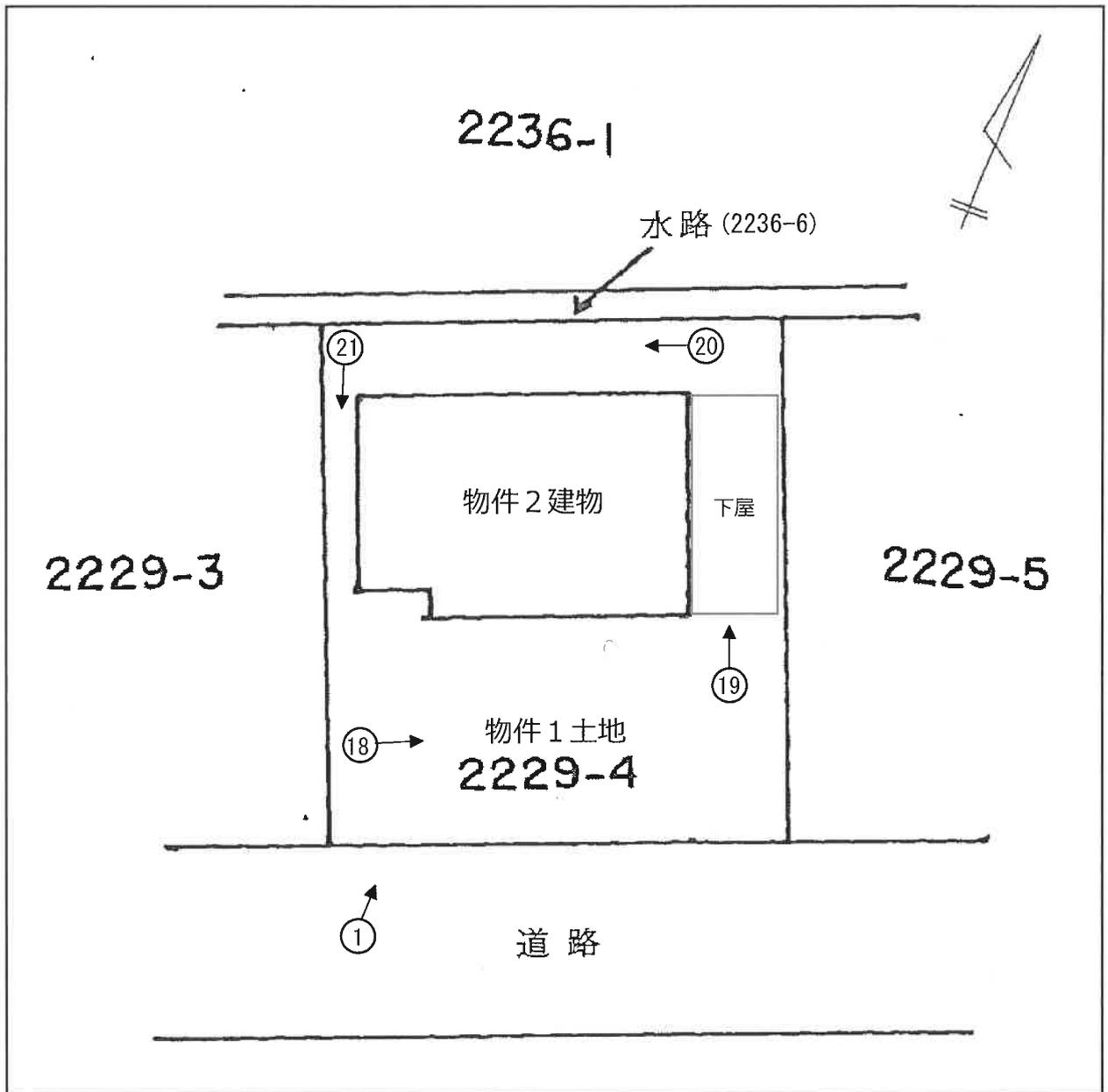
製作者
土地家屋調査士

縮尺
1/250
平成11年1月6日作成

縮尺
1/500

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)

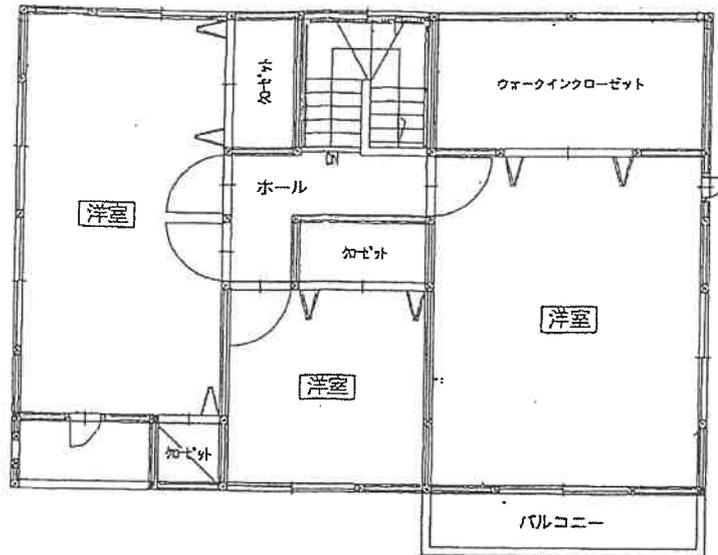
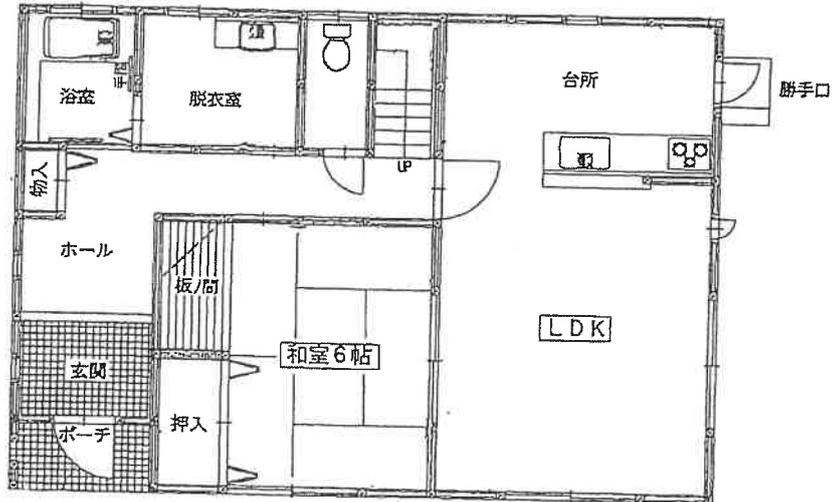


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

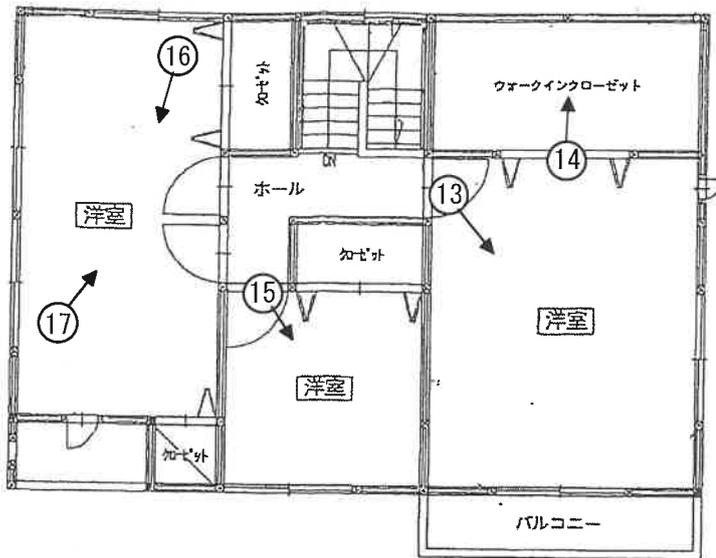
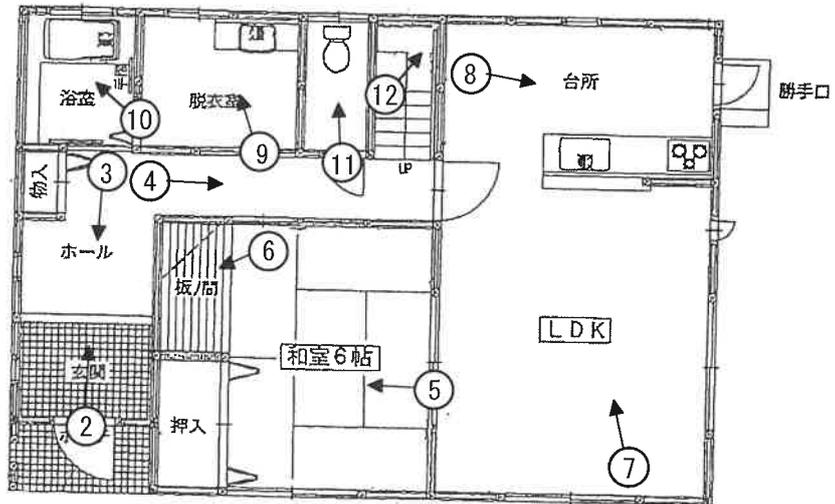
建物間取図

物件 2 建物



写真撮影位置方向図

物件 2 建物



↑ 写真撮影位置方向

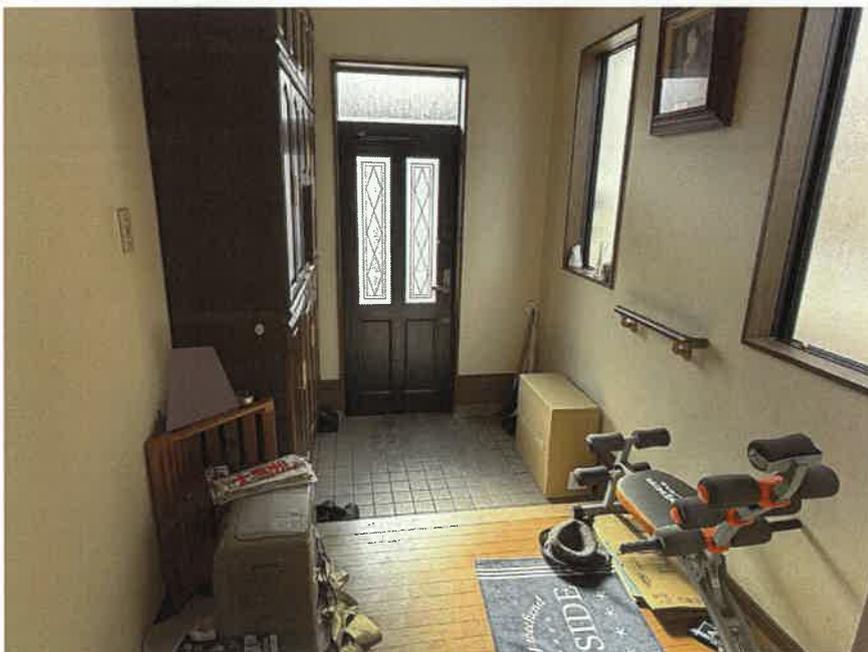
(写真1)



(写真2)



(写真3)



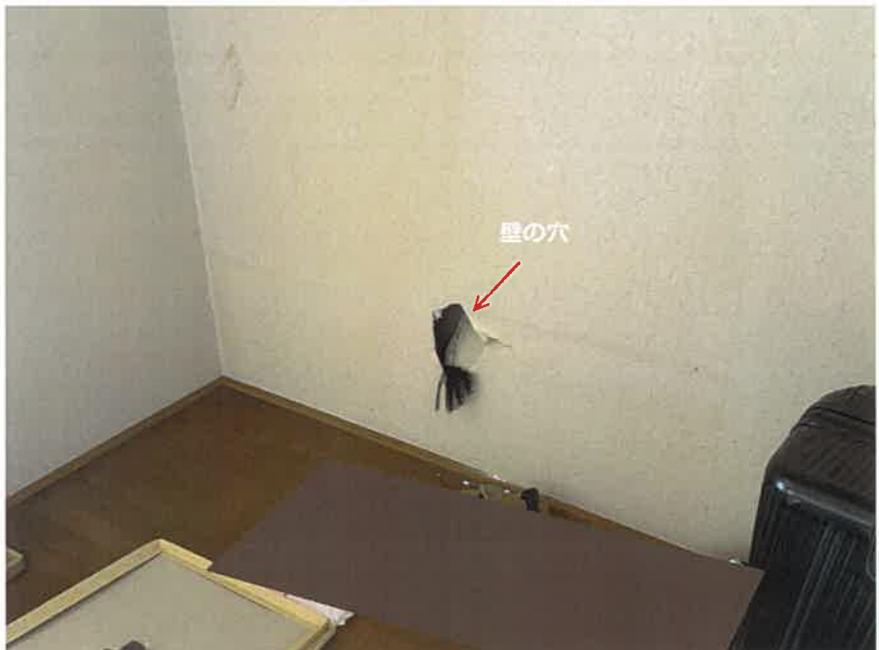
(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



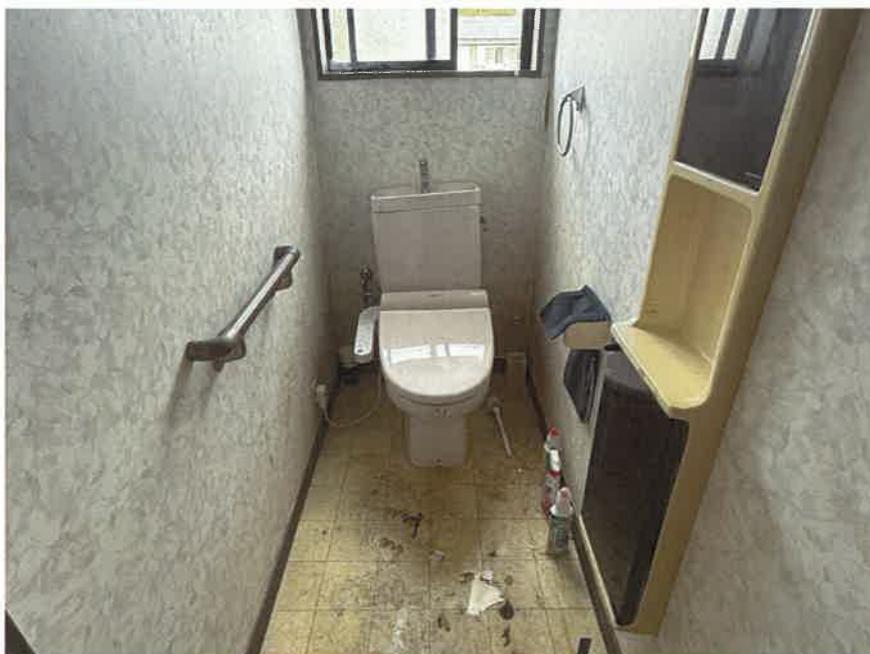
(写真9)



(写真10)



(写真11)



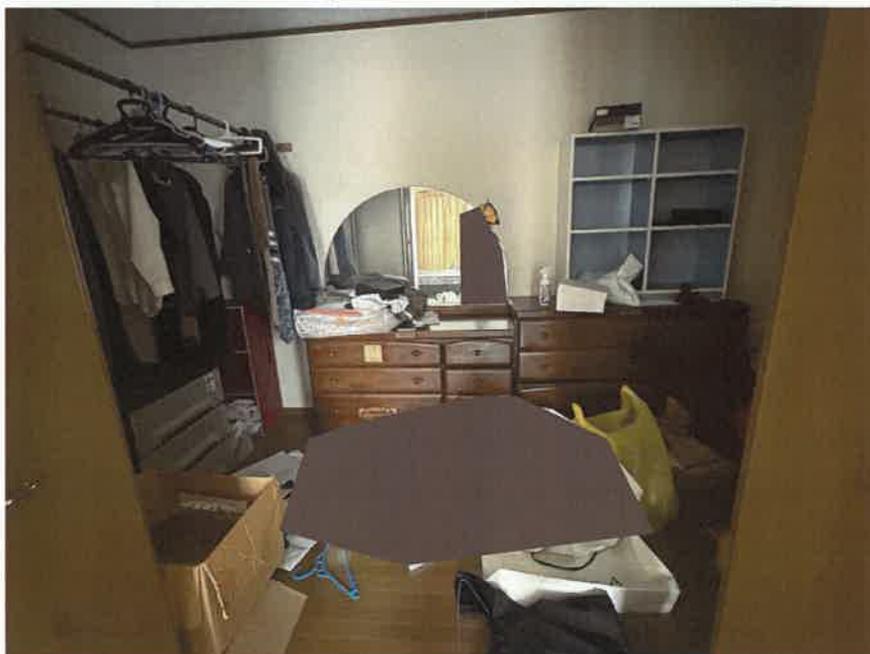
(写真12)



(写真13)



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(写真19)



(写真20)



(写真21)



令和 7年 (ケ) 第 50号
令和 8年 1月 9日 現地調査
令和 8年 1月19日 評 価
令和 8年 1月19日 提 出

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 市丸 亮介

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 0 6 2, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4, 0 1 2, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 2, 0 5 0, 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	在番目積 別紙物件目録記載のとおり	
2	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在番目積 別紙物件目録記載のとおり	
特記事項			
物件1の北西側に未舗装の道路があるが、第三者所有の通路である。下水道の公共マスはあるが、接続していない。			

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 | 唐津市和多田本村 |
| | 地 番 | 2229番4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 232.12平方メートル |
| 2 | 所 在 | 唐津市和多田本村2229番地4 |
| | 家屋 番号 | 2229番4 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 68.00平方メートル
2階 68.00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筑肥線「和多田」駅の南方約1km(道路距離)、「丸宗」バス停の西方約500m、市役所の南東方約3.3kmに位置する。（別添位置図参照）	
付近の状況	当該地域は、和多田バイパスの西側背後に小規模に開発された住宅団地で、周辺には農地、山林が多く、住環境はあまり良くない。唐津市の不動産取引は回復傾向にあり、地価は弱い上昇傾向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	非線引都市計画区域 なし 指定 60% 指定 200% イエローゾーン
画地条件	地積 : 232.12㎡ 間口 : 約14.0m 奥行 : 約16.4m 形状 : 長方形 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0.8m高い。	
接面道路の状況	南東側約6.0m舗装市道(建築基準法第42条第1項1号道路に該当)	
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	上水道 : あり(建物まで接続済み) ガス配管 : なし 下水道 : あり(建物へは未接続 浄化槽利用中) (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、土壌汚染対策法第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壌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、対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地（本村遺跡）の指定を受けており、建物の再建築等の際には届出及び試掘が必要となる。
---------	--

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11年 1月 6日新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数はないものと判断
仕様	構造 木造スレート葺2階建 屋根 スレート葺 外壁 サイディングボード 内壁 ビニールクロス 天井 合板、石膏ボード 床 畳、フローリング、タイル 設備 電気設備、上水道
床面積（現況）	1階68.00㎡ 2階68.00㎡ 計 136.00㎡
現況用途等	階層 地上2階建て 現況用途 居宅 間取り 4LDK
品等	普通
保守管理の状態	1階和室の壁に小さな穴があり、室内は清掃されておらず、保守管理の状態は悪い。
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/m) ア	個別 格差 イ	地積 (m) 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	38,200	1.01	232.12	0.80		7,165,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 唐津(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $49,600\text{円}/\text{m}^2 \times 101/100 \times 100/101 \times 100/130 = 38,200\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：年率2.50%を補正 $(1+0.025 \div 12 \times 7 = 1.01)$

◇標準化補正：方位+1

◇地域格差：街路条件(道路の幅員▲1)交通・接近条件(最寄りバス停への接近性+1)
 環境条件(居住環境+30) $(1-0.01) \times (1+0.01) \times (1+0.3) \approx 1.3$

イ 個別格差：方位+3 埋蔵文化財包蔵地▲2 $1.03 \times 0.98 = 1.01$

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/m) ア	現況延床 面積(m) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
2	220,000	136.00		0.05	1,496,000

建物の経過年数や保存状態等に鑑みて現価率を5%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	7,165,000	0.20	法定地上権	1,433,000

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	7,165,000	-1,433,000	/	1.00	0.70	4,012,000
2	1,496,000	+1,433,000	1.00	1.00	0.70	2,050,000
一括価格 (合計)						6,062,000

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：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 地価調査価格 唐津(県)-4

所 在：唐津市和多田天満町1丁目4147番37

地 目：宅地

価 格：49,600円/㎡(対前年変動率 2.50%)

位 置：JR筑肥線「和多田」駅南東方約1Km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：265㎡

供給処理施設：上水道・公共下水道・ガス

接 面 街 路：北東側5.5m市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域(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



九州電力
近代図書館

唐津第一中学校

国道204号 (バイパス)
県立唐津西高校

天満宮

法蓮寺
東雲寺
龍源寺

県立唐津商業高校

外町小学校
唐津第五中学校

成和小学校

対象不動産



位置図

神田

和多田配水池

御手洗下溜

御手洗上溜

蓮光寺

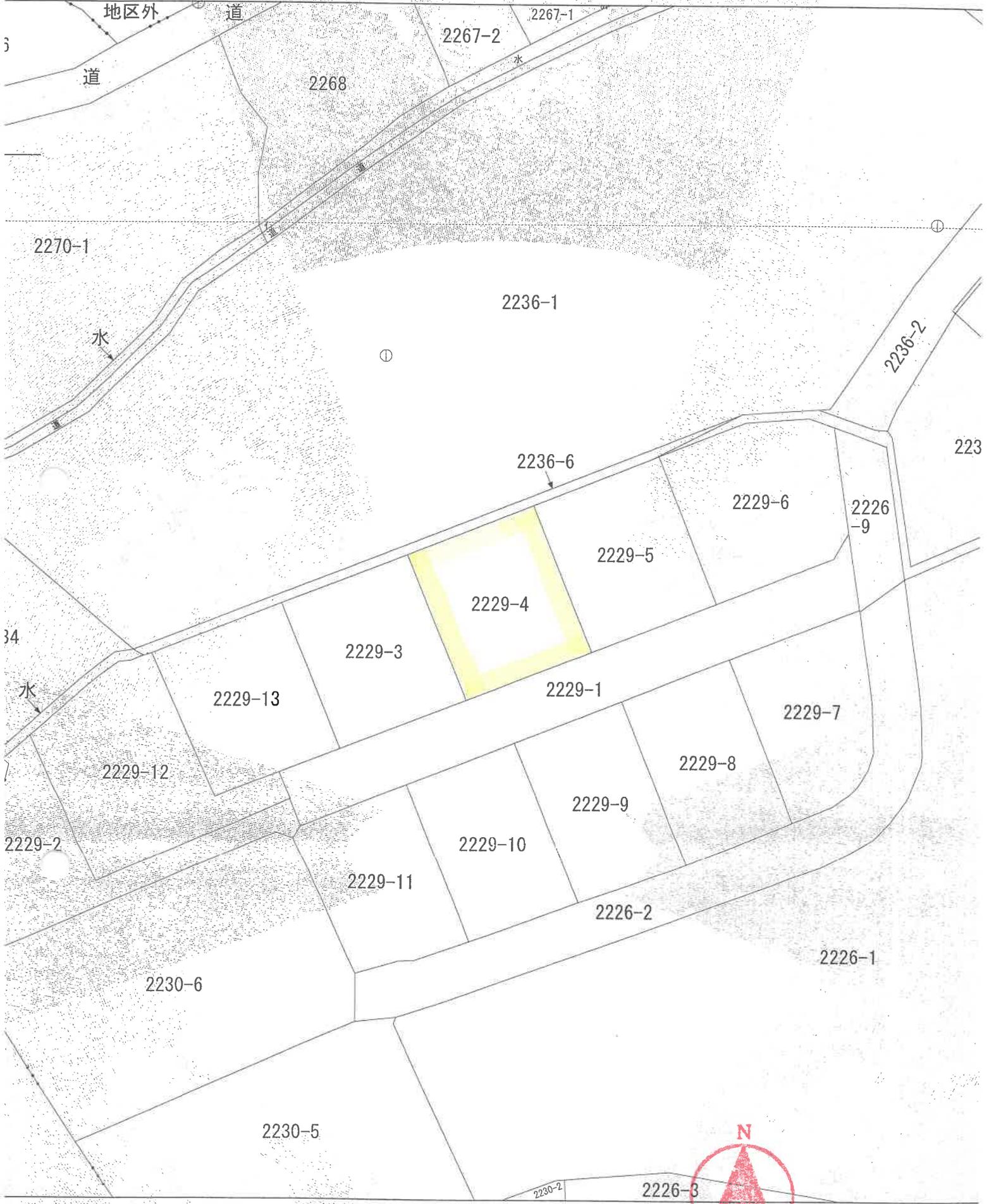
大久保緑地

和歌山

2237-3

△ 2200
二 水

(座標値種別：図上測定)



(座標値種別：図上測定)



1
500

公 図 写

地番区域見出	和多田
	和多庄

