

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月 26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 6月 11日から 令和 8年 6月 18日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月 25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 7月 14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 5月 26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, 開札が行われなくてもありますので, ご了承下さい。	





## 物 件 目 録

1 所 在 唐津市東町19番地6  
家屋 番号 19番6  
種 類 診療所  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 385.18平方メートル  
2階 401.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約399.18平方メートル  
2階 401.68平方メートル



## 物件明細書

令和 8年 4月20日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折田 雄哉

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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1】

・本件建物のために、その敷地（地番19番6，地積862.24平方メートル，所有者B）につき借地権（地上権）が存する。

・地代の滞納あり。

### 《 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 唐津市東町19番地6  
家屋 番号 19番6  
種 類 診療所  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 385.18平方メートル  
2階 401.68平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約399.18平方メートル  
2階 401.68平方メートル



令和7年(ケ)第43号  
令和7年11月17日受理  
令和8年2月17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 唐津市東町19番地6  
家屋 番号 19番6  
種 類 診療所  
構 造 鉄骨造陸屋根2階建  
床 面 積 1階 385.18平方メートル  
2階 401.68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)		
建 物	物件1		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる (■主たる建物 □附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階 約399.18㎡ 2階 401.68㎡ (合計 約800.86㎡)		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 種類： ├ 構造： └ 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 □その他の者 上記の者が本建物を、診療所(ただし、稼働していない)として占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	附属の構築物等として、南西側に、上水タンク、ガスタンク、消火設備、南東側に変電設備、スチール製物置がある(写真56、58)。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 ├ 保管開始日 平成 年 月 日		
敷地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	唐津市東町
地 番	19番6
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	862.24平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (借地権設定者B)
その他の事項	
<b>■関係人(■債務者兼所有者破産管財人A)の陳述／            ■提示文書(事業用定期借地権設定契約公正証書)の要旨</b>	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 事業用定期借地権
占有開始時期	令和5年8月26日
最初の契約日	令和5年8月25日
契約等期間	令和5年8月26日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和25年8月25日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月 金22万6,000円 (毎月25日限り翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 500万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	4枚目のとおり
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある (金271万2,000円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

## 目的外土地の概況 (物件1関係)

### ■特約等 (抜粋)

#### 第1条 (目的)

- ・ 契約の更新 (更新請求及び土地の使用継続によるものを含む) 及び建物の再築による存続期間の延長がなく、また、借地権者は、建物の買取りを請求することができない。
- ・ 借地借家法3条ないし8条、13条、18条及び民法619条の適用はない。

#### 第2条 (建物の用途・種類等)

- ・ 借地権者は、本件土地を、診療所経営の事業の用に供する建物を所有するために使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。  
(借地権者が所有する建物として、物件1建物を表示)

#### 第4条 (地代)

- ・ 地代は、3年毎に改定するものとし、本件土地の改定する年度における固定資産税課税標準額と改定年3年前の年度における固定資産税課税標準額の変動に応じて改定する (増額は5%を上限)。
- ・ 地代の支払いが遅延した場合は、年20%の割合による損害金を加算する。

#### 第5条 (敷金)

- ・ 借地権者は、敷金 (原状回復保証金) として、1,000万円を預託する。
- ・ 地代の増減改定又は経済事情の変動により、敷金が担保として合理性を欠く不適当な金額となった場合は、借地権設定者は借地権者に対し、敷金の追加払いを請求することができる。
- ・ 借地権者は、敷金の返還請求権に、質権を設定しない。

#### 第6条 (事前通知義務)

- ・ 借地権者は、次に該当する行為をしようとするときは、あらかじめ、借地権設定者に、書面により通知しなければならない。
  - ① 増改築、再築又は法規上の規制により変更が必要となったとき
  - ② 土地の区画形質の変更、土地に工作物の設置を施そうとするとき
  - ③ 本件建物の用途変更、事業内容を変更しようとするとき
  - ④ 本件借地権又は本件建物を譲渡しようとするとき
  - ⑤ 本件建物を賃貸又は譲渡しようとするとき(①～③の場合、借地権者は敷金の増額に応じる)

#### 第7条 (本件建物の賃貸借)

- ・ 借地権者は、本件建物を賃貸しようとするときは、次の事項を遵守しなければならない。
  - ① 借地借家法39条に定める取り壊し予定建物の賃貸借契約による。
  - ② 賃貸借契約の内容を借地権設定者に通知する。
  - ③ 契約期間は、本契約終了の3か月前までに終了させる。他

#### 第8条 (契約の解除)

- ・ 借地権設定者は、借地権者が次に該当する場合、催告なしに契約解除ができる。
  - ・ 地代支払いを2年以上怠ったとき
  - ・ 第2条、第6条、第7条に違反した場合、他(解除の際には、借地権者は敷金の返還請求権を放棄した上、地代の6か月分に相当する違約金を支払う。)

#### 第9条 (借地権者からの解約)

- ・ 借地権者が、契約期間中に契約を解約する場合、借地権者は本件土地を原状に復して借地権設定者に返還し、敷金の返還請求権を放棄した上、地代の6か月分に相当する違約金を支払う。他

#### 第12条 (明渡し返還義務)

- ・ 契約期間の満了、第8条、第9条による場合、借地権者は、本件土地上に存する建物、その他の工作物を、自己の費用にて撤去、整地し、完全な更地として返還しなければならない。他

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であり、敷地である19番6土地の北側約3分の2程度が準工業地域、南側約3分の1程度が第一種住居地域です。</p> <p>2 本件物件の敷地(19番6)が北側で接する道路は、市道(大手口東線)です。</p> <p>3 下水道については、北側の市道に配管されており、敷地(19番6)の北西側に公共ますが設置されています。</p> <p>4 上水道管については、北側の市道に配管されており、東側の19番5土地を通過して、敷地(19番6)の南東側に配管されているようです。また、当該管は分岐して、東側の19番8土地にも配管されているようです。</p>
<p>■債務者兼所有者 破産管財人弁護士A</p>	<p>1 本件物件は、破産管財人Aが法律上の権限に基づき管理・占有していましたが、令和7年12月26日に財団放棄したため、現状では、債務者兼所有者の占有となります。</p> <p>2 本件物件については、3枚目のとおり、事業用定期借地権が設定されています。保管している公正証書正本の写しを提出します。 敷地である目的外土地(地番 19番6)の登記記録には、平成26年3月1日に設定された事業用定期借地権の登記がありますが、現在の契約とは別の契約となります。 現在の契約につき、登記はされていませんが、建物の登記があるため、対抗力はあると思われれます。</p> <p>3 令和8年1月時点で、令和7年2月分から令和8年1月分までの地代合計271万2,000円が支払われていません。そのため、契約解除の可能性がありますが、ただし、敷金500万円がありますので、未払分の賃料については、その範囲では敷金から回収されるものと思われれます。 なお、契約書では、敷金額は1,000万円とされていますが、実際に預託されているのは500万円ということです。</p> <p>4 本件建物の電気供給契約及び水道供給契約は、令和7年12月24日に廃止・解約されています。なお、本件建物の電力設備は、高圧の設備のため、電気管理技術者による管理が必要です。</p> <p>5 建物内のエレベータにつき、休止届を提出しているため、次の所有者がエレベータを利用する際には、特定行政官庁等への使用届が必要になります。その際、法定検査の実施も必要になります。 なお、休止前の最終点検の報告書によると、メインロープ及び調速機ロープの耐用年数が過ぎており、休止により長期間動かさないことから、負荷がかかるおそれがあるため、利用を再開する際には、ロープの交換を勧められています。</p>

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■債務者兼所有者 破産管財人弁護士A</p>	<p>6 警備に関しては、富士警備保障株式会社と警備契約を結んでいましたが、令和7年12月末をもって解約しています。その際、同社が所有する警備機器については、通信回線に必要なモバイルルーター回収は行うものの、当面、撤去回収はせず、本件建物の新所有者が別会社と警備契約をした場合は撤去するとのことでした。これは、新所有者が同社と警備契約をする場合には、警備機器の設置費用が掛からないため、新所有者としてもメリットとなることを考慮したとのことです。</p> <p>7 本件建物について、スプリンクラーの設置工事中で破産手続きになってしまったため、未完成のままになっています。 そのため、唐津消防署予防係から、新所有者が病院業務を行う場合、違反對象になる可能性があるということでした。 ただ、違反對象となるかは、業務に応じ、法律により細かく分かれているため、新所有者が行う予定の業務に基づき、確認させていただくことになるということでした。</p> <p>8 本件物件の南側の隣地（地番 19番7）にある車庫につき、電動シャッターの電源のため、本件物件から配線が引かれているようですが、詳細は不明です。 当該車庫は、19番7土地にある薬局の所有ですが、債務者兼所有者医療法人海の星の前理事長が、薬局から車庫を利用させてもらっていたことから、電源を本件物件から引いていたようです。 車庫の件については、今後、前理事長が薬局と直接話をされるということですので。</p> <p>9 現地調査に関しては、鍵をお貸ししますので、執行官において調査されて構いません。</p>

## 執行官の意見

### ■物件1建物の状況等

#### 【利用状況等】

物件1建物は、債務者兼所有者が、診療所（稼働しておらず、建物内の設備等は全てなくなっている。）として占有している。

#### 【増改築、附属建物等】

物件1建物は、登記記録上平成13年8月に新築され、その後、1階の待合室部分が増築されているようである（写真4）。Googlemapにより過去の写真を確認したところ、2013年（平成25年）3月には増築されておらず、2015年（平成27年）2月には現状と同様になっていることから、平成26年頃に増築されているようである。

#### 【不具合等】

物件1建物は、新築後25年程度経過しており、経年に伴う劣化があるものの、現地調査した限りでは目立った不具合は認められなかった。

#### 【その他】

エレベータ他の状況は、関係人の陳述等（5、6目）にあるとおり。

### ■敷地である目的外土地（19番6）の状況等

#### 【形状、利用状況等】

目的外土地は、物件1建物の敷地等として利用されている（写真1他）。

形状は、概ね建物図面（図面1）、公図（図面2）及び地積測量図（図面3）と同様である。

#### 【隣接地】

目的外土地（19番6）は、北側を市道（大手口東線、幅員約8m）に接し、その余を私有地に接している。

北側市道との間には1m程度高低差があるため、自動車により直接進入することはできず、東側隣地（地番19番5、地目公衆用道路、地積235㎡、私有地）を通路として利用している（写真59）。

また、目的外土地には、駐車区画は10台程度分しかなく、19番4土地に、病院名を付した駐車場の看板がされていることから、稼働していた際には、当該土地等を駐車場として借りる等していたようである。

なお、南側の隣地（地番19番7、地目雑種地、地積1619㎡、私有地（19番5土地と同一所有者））上の車庫に、本件建物から電源を取るため、配線されているようであるとのことであったため、改めて現地を確認したところ、北西側にある変電設備から、物件1土地西側境界に沿って配線と思われるものが認められ、当該配線は、南側隣地上の車庫まで繋がっていた（写真61、62、56、57）。

#### 【境界】

目的外土地（19番6）と、周囲の私有地・通路との境界には、コンクリート擁壁や縁石、側溝等がある（写真56、57）。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年11月20日(木) 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9日(火) 14:30 - 14:50	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12月17日(水) 9:40 - 9:50	執行官室	破産管財人(事務員)から電話聴取 鍵の貸与依頼
7年12月17日(水) 16:20 - 16:40	物件所在地	本件建物及び目的外土地概観調査、写真撮影
7年12月19日(金) 13:50 - 15:20	物件所在地	本件建物及び目的外土地調査、写真撮影 (評価人同行)
7年12月19日(金) 15:50 - 16:10	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12月24日(水) 10:25 - 10:35	破産管財人事務所 (佐賀市白山一丁目)	破産管財人(事務員)に鍵返還、口頭聴取
8年1月8日(木) 9:50 - 10:00	執行官室	破産管財人(事務員)から電話聴取
8年2月16日(月) 9:50 - 10:05	執行官室	破産管財人(事務員)から電話聴取
8年2月17日(火) 10:05 - 10:15	物件所在地	隣地上の車庫への配線に関する調査
<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、立会人を立ち会わせ、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>		

各階平面図

建物図面

0035599

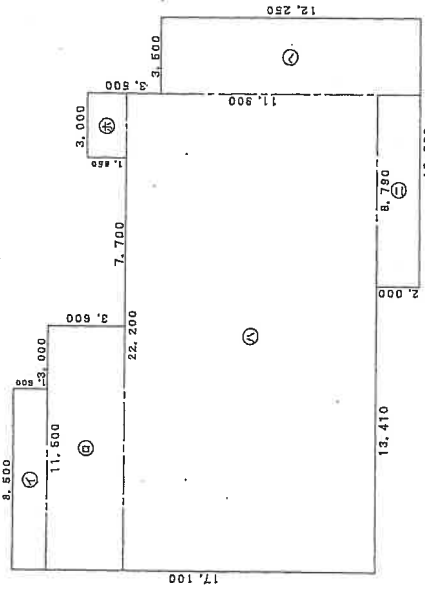
平成13年8月30日7時15分

家屋番号 19番5

建物の所在 唐津市東町19番地6

1/2

1階



求積表

①	8,500	X	1,600	=	13,6000
②	11,500	X	3,600	=	41,4000
③	22,200	X	11,900	=	264,1800
④	8,790	X	2,000	=	17,5800
⑤	3,000	X	1,850	=	5,5500
⑥	3,500	X	12,250	=	42,8750
				計	385,1850

床面積 385.18 m<sup>2</sup>



作製者

(平成13年8月25日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成13年8月30日 登記

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成13年8月30日

# 各階平面図

0035600

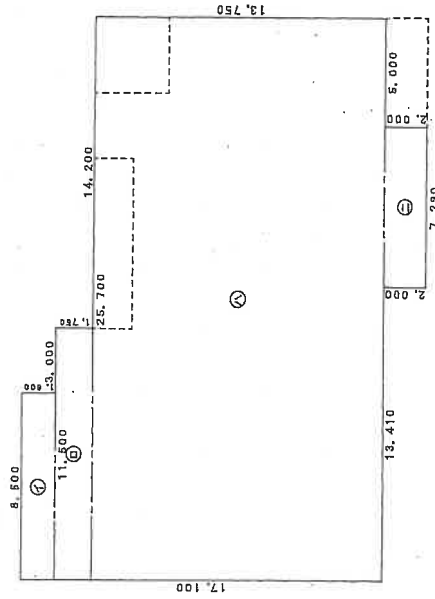
家屋番号 19番6

# 建物図面

建物の所在 唐津市東町19番地6

(2/2)

2階



求積表

Ⓐ	8,500	X	1,600	=	13,6000
Ⓑ	11,500	X	1,750	=	20,1250
Ⓒ	25,700	X	13,750	=	353,3750
Ⓓ	7,250	X	2,000	=	14,5000
計					401,6800

床面積 401.68 m<sup>2</sup>

作製者

(平成13年8月25日作製)

縮尺 1/250

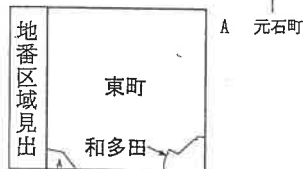
申請人

縮尺 1/250

A3判をA4判に縮小



-94683.165 (座標値種別：図上測定)



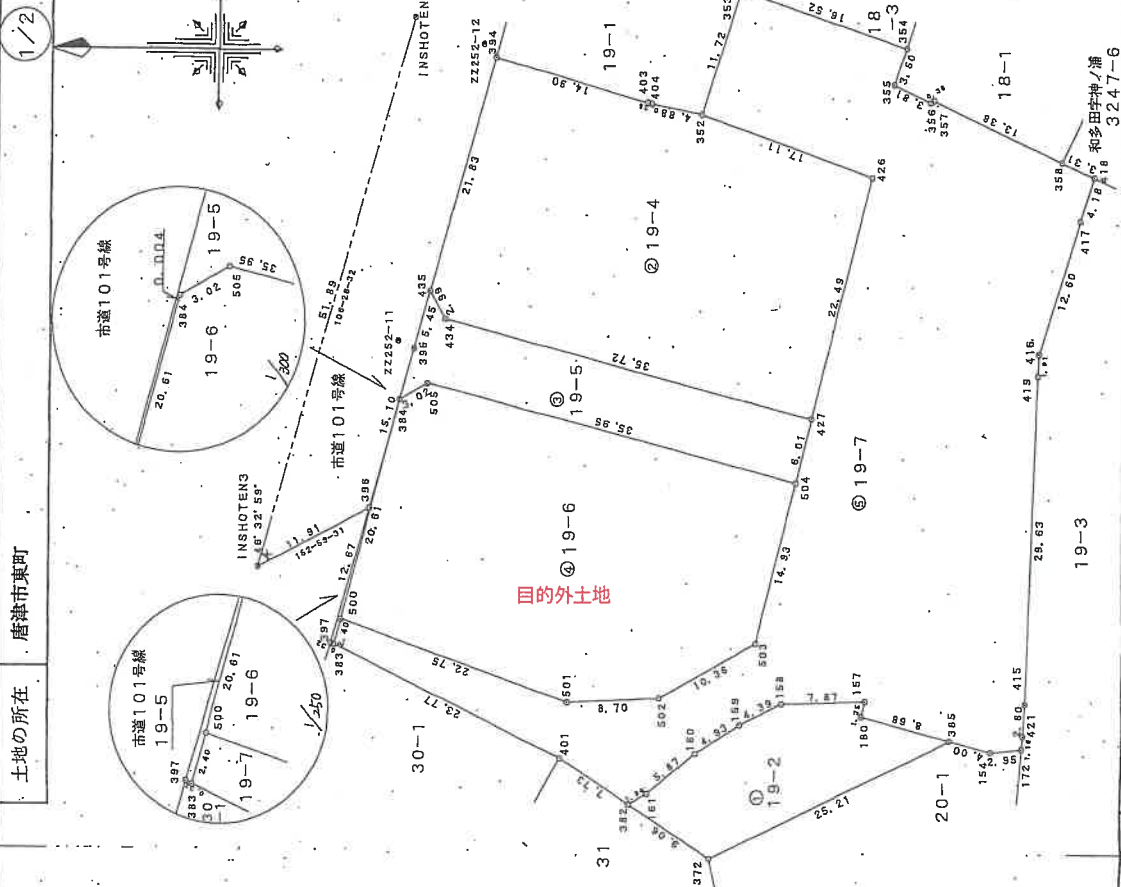
請求部分	所在	唐津市東町		地番	19番6				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成6年3月			備付年月日(原図)	平成7年11月6日		補記事項		

A3判をA4判に縮小

0012545

昭13年3月16日登記

前19-2後19-4新  
地積測量図  
19-2 19-4  
19-5 19-6  
唐津市東町



NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
372		49239.682	-94428.451	-30.397	2870341.625047
385		49216.933	-94417.583	-14.324	1352437.458892
180		49225.358	-94415.481	8.096	-764387.734176
157		49225.029	-94414.162	7.540	-711882.781480
158		49232.898	-94414.426	11.829	-1116828.245154
159		49236.858	-94416.330	8.170	-771381.416100
160		49241.068	-94418.900	8.751	-826259.793900
161		49245.609	-94422.629	6.262	-591274.502798
382		49247.330	-94423.576	-5.927	5596648.534952
		倍面積		413.145283	
		地積		206.5726415	m <sup>2</sup>
		坪数		62.48	坪

NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
394	新設金属標	49260.283	-94356.207	-20.387	1923639.992109
403	新設金属標	49245.915	-94360.184	-14.741	1390963.472344
404	新設金属標	49245.542	-94360.279	-5.166	487465.201314
352	新設金属標	49240.749	-94361.232	-20.942	1976112.920544
426	新設金属標	49224.600	-94366.892	-10.535	994155.207220
427	新設金属標	49230.214	-94388.674	40.215	-3795840.524910
434	新設金属標	49264.815	-94379.801	36.088	-3405978.258488
435	新設金属標	49266.302	-94377.196	-4.532	427717.452272
		倍面積		-1764.537595	
		地積		882.2687975	m <sup>2</sup>
		坪数		266.88	坪

NO	標識	X	Y	$X_{n+1}-X_n-1$	$Y_n(X_{n+1}-X_n-1)$
395		49267.811	-94382.438	-5.705	538451.808790
435	新設金属標	49266.302	-94377.196	-2.996	282754.079216
434	新設金属標	49264.815	-94379.801	-36.088	3405978.258488
427	新設金属標	49230.214	-94388.674	-33.125	3126624.826250
504	新設金属標	49231.690	-94394.502	36.306	-3427086.789612
505	新設金属標	49266.520	-94385.569	37.457	-3535400.258033
384	新設金属標	49269.147	-94387.061	8.173	-771425.449553
500	新設金属標	49274.693	-94406.921	6.191	-584473.247911
383		49275.338	-94409.234	0.943	-89027.907662
397		49275.636	-94409.093	-3.331	314476.688783
396		49272.007	-94396.949	-7.825	738656.125925
		倍面積		-471.865319	
		地積		235.9326595	m <sup>2</sup>
		坪数		71.36	坪

作製者

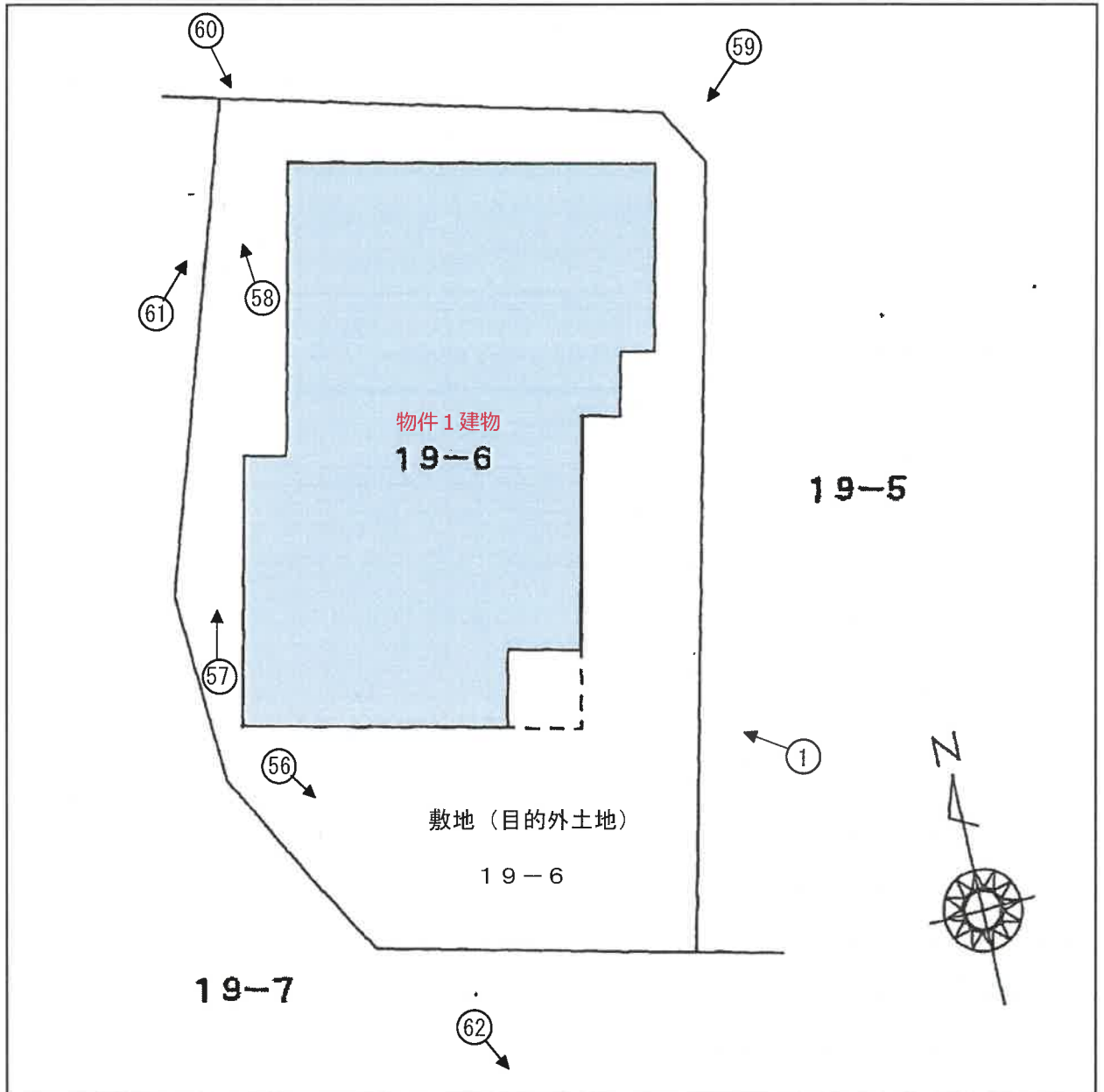
(平成13年3月9日作製)

申請人

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)

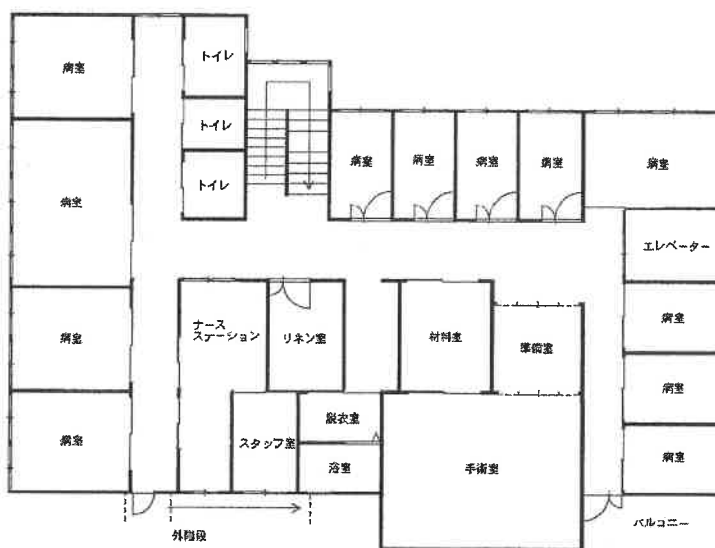
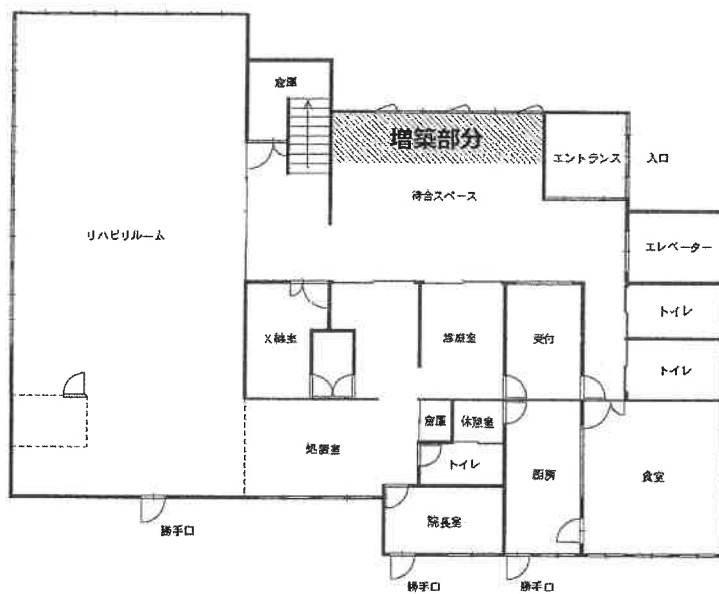


※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

♂ 写真撮影位置方向

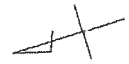
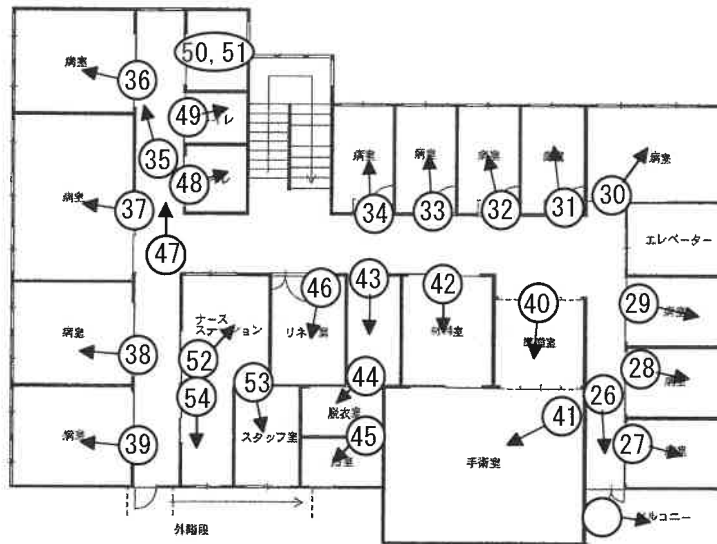
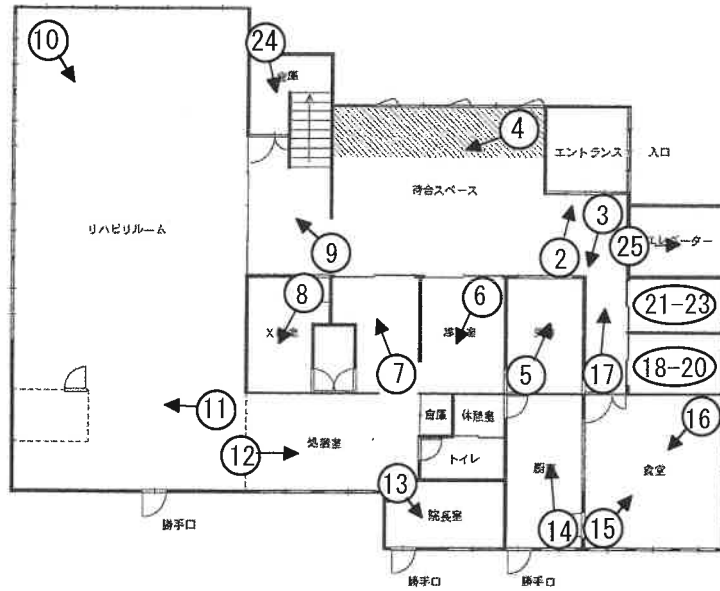
# 建物間取図

物件 1 建物



# 写真撮影位置方向図

物件 1 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 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)



(写真 2 8)



(写真 2 9)



(写真 3 0)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



(写真 3 3)



(写真 3 4)



(写真 3 5)



(写真 3 6)



(写真 3 7)



(写真 3 8)



(写真 3 9)



(写真40)



(写真41)



(写真42)



(写真 4 3)



(写真 4 4)



(写真 4 5)



(写真46)



(写真47)



(写真48)



(写真 4 9)



(写真 5 0)



(写真 5 1)



(写真 5 2)



(写真 5 3)



(写真 5 4)



(写真 5 5)



(写真 5 6)



(写真 5 7)



(写真 5 8)



(写真 5 9)



(写真 6 0)



(写真 6 1)



(写真 6 2)



令和 7年 (ケ) 第 43号  
令和 7年12月19日 現地調査  
令和 7年12月31日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人

有吉 寛

## 第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 9,601,000円

## 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。
- 5 現況、物件1の建物は、件外土地1（19番6）上にあつて、土地と建物が一体として利用されている。したがって、評価上は一体利用を前提とする。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在 家屋番号 種類 構造 床面積		1階 399.18m <sup>2</sup> 2階 401.68m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
1	1F増築箇所あり (約14m <sup>2</sup> )		

物 件 目 録

- 1 所 在 唐津市東町19番地6
- 家屋 番号 19番6
- 種 類 診療所
- 構 造 鉄骨造陸屋根2階建
- 床 面 積 1階 385.18平方メートル  
2階 401.68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（件外敷地1）

位置・交通	JR筑肥線「和多田」駅の北方・道路距離・約850m	
付近の状況	対象物件は、唐津市中心エリアにあって、飲食店や物販店、診療所等も見られる地域に存している。 日用品店舗：トライアル唐津店まで約600m 小学校：唐津市立外町小学校まで約200m 公共施設：唐津市役所まで約1.5km ※いずれも道路距離	
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 その他規制	非線引都市計画区域 準工業地域（主たる用途地域） 60%（指定） 200%（指定） 無 無
画地条件	地積：862.24m <sup>2</sup> 形状：整形 間口：約21m      奥行：約38m（平均奥行） 地勢：ほぼ平坦      その他：中間画地	
接面道路の状況	・北東側にて幅員約9mの舗装市道（大手口東線：建築基準法第42条1項1号道路と推定）に約1m高く接面 ※南東側私道（敷地延長道路）は第三者所有地	
土地の利用状況等	「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） 下水道：あり（建物まで接続済） 都市ガス：前面道路に本管あり（建物はプロパンガスを使用） （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。	

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。</li> <li>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「東町遺跡」に包含されており、開発の際は届出や試掘調査を要するが、当該要因の評価額への影響は顕在化しないと判断した。</li> <li>・ 北側の市道大手口東線の道路端から20mまでの範囲は、都市計画法の準工業地域(60, 200)となっており、敷地の過半は当該用途地域に包含される。一方、20mを超える範囲は第一種住居地域(60, 200)に包含されている。</li> <li>・ 土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域(イエローゾーン)に包含されている。また、土砂災害特別警戒区域(レッドゾーン)に隣接している。</li> <li>・ 件外土地には、物件1の附属設備である、上水タンク、ガスタンク、消火設備、物置等が存するが、評価上は価値なしと判断した。</li> </ul>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2 建物の概況及び利用状況（物件1）

区 分	主たる建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) 平成13年 8月17日新築          経過年数 約24年          躯体経済的残存耐用年数 約6年          設備経済的残存耐用年数 0年</p> <p>建築年月日 平成26年月 日不詳増築1          経過年数 約12年          躯体経済的残存耐用年数 約18年          設備経済的残存耐用年数 約3年</p>
仕 様	<p>構 造 鉄骨造陸屋根 2階建          外 壁 サイディング等          内 壁 ビニールクロス等          天 井 ビニールクロス等          床 ビニールシート、フローリング等          設 備 電気設備、給排水設備、警報設備等</p>
床面積（現況）	「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	<p>現況用途：診療所          間取り：附属資料の「建物間取図」のとおり</p>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物について、吹付アスベスト等、及び非飛散性アスベスト含有資材の使用等について調査を行ったが、使用の有無は不明である。</li> <li>・1F南東側に増築箇所（約14m<sup>2</sup>）が存する。</li> </ul>

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ① 建物価格（物件1）

目的物件の再調達原価を、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、建物の価格を求めた。

再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
200,000	800.86	0.08	12,814,000

ア 再調達原価：対象建物の現状の使用資材、施工の程度等を観察し、その仕様の標準的な原価を採用した。

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率

(新築時部分) 経過年数24年，躯体経済的全耐用年数30年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，構成割合98%

(増築部分1) 経過年数12年，躯体経済的全耐用年数30年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，構成割合2%

残価率5%とした定率法(0.091)と観察減価法(保守管理の状態▲10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.091×(1-10%)≒0.08

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、建物については土地利用権等価格を加算し、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

イ 土地利用権等割合：土地利用権を事業用定期借地権と判定し、その割合を20%と査定した。

件外敷地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	54,600	0.80	862.24	0.90	定期借地権 0.20	6,779,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 唐津5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $54,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.1/100 \times 100/100 \times 100/100 = 54,600\text{円}/\text{m}^2$

◇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：±0

イ 個別格差：間口・奥行の関係▲20

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 内訳価格及び一括価格

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	12,814,000	+6,779,000	1.00	0.70	0.70	9,601,000
一括価格（合計）						9,601,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：買受人が限定される建物の仕様（診療所）であることを考慮した。

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5-2

所 在：唐津市材木町2154番

地 目：宅地

価 格：54,000円/m<sup>2</sup>（対前年変動率 1.10%）

位 置：JR筑肥線「唐津」駅の東方・約950m（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：253m<sup>2</sup>

供給処理施設：上水道、下水道、都市ガスあり

接 面 街 路：北東側が幅員8m舗装市道に等高接面

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）  
準防火地域

地域の概要：小売店舗等が建ち並ぶ既成商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図（写し）
- 3 建物図面及び各階平面図（写し）
- 4 建物間取図

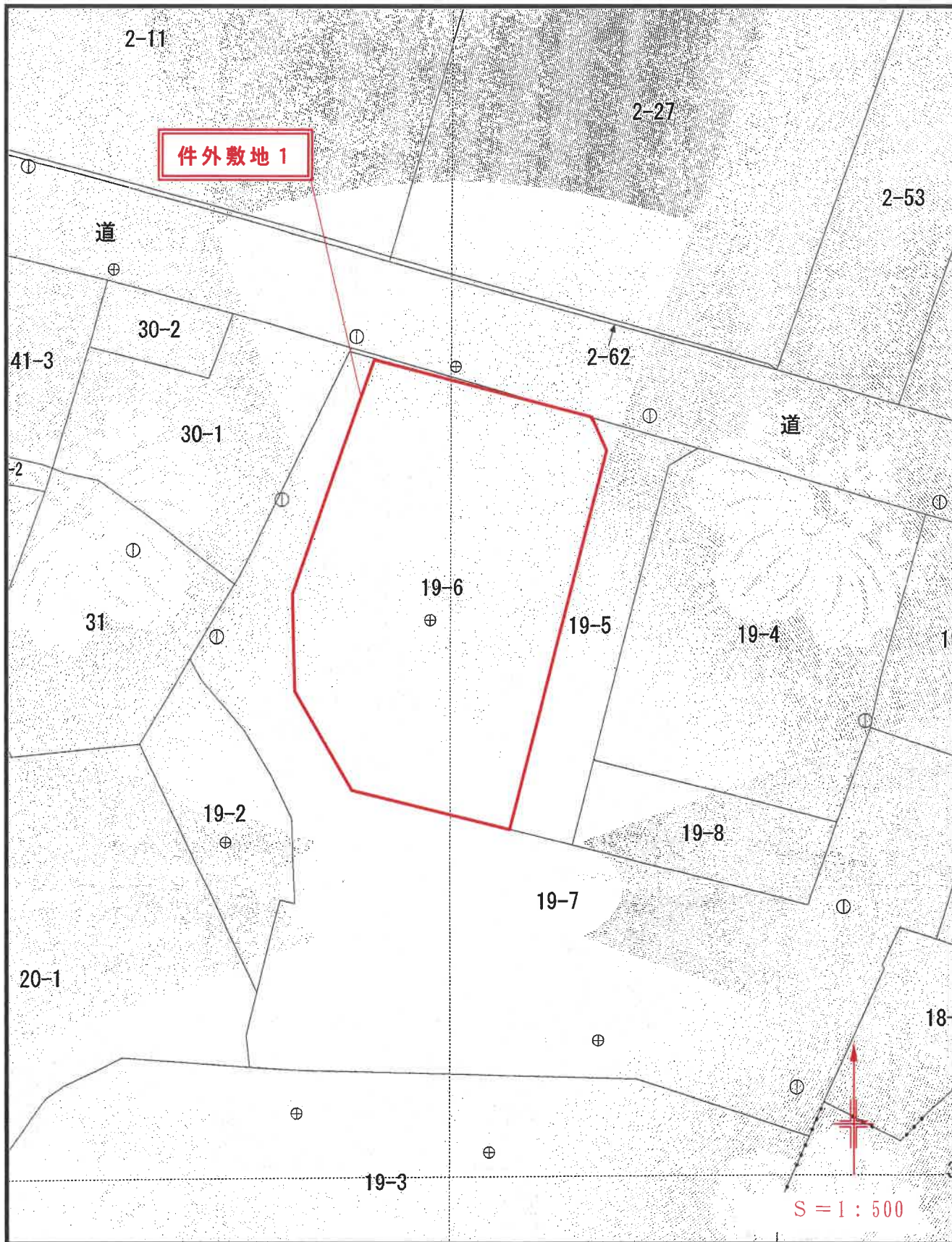
以 上

位置図



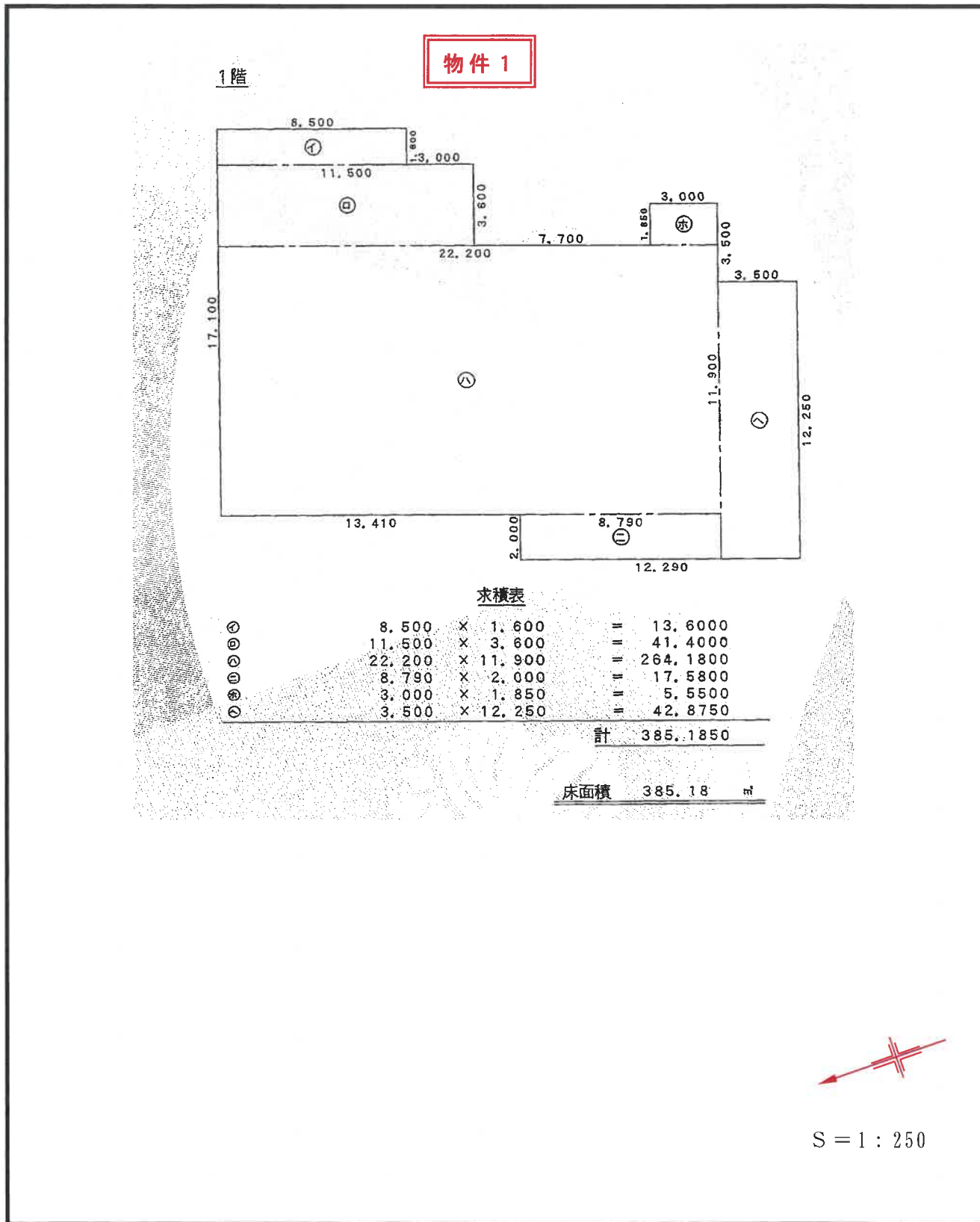
単位：円/㎡

公図（写し）



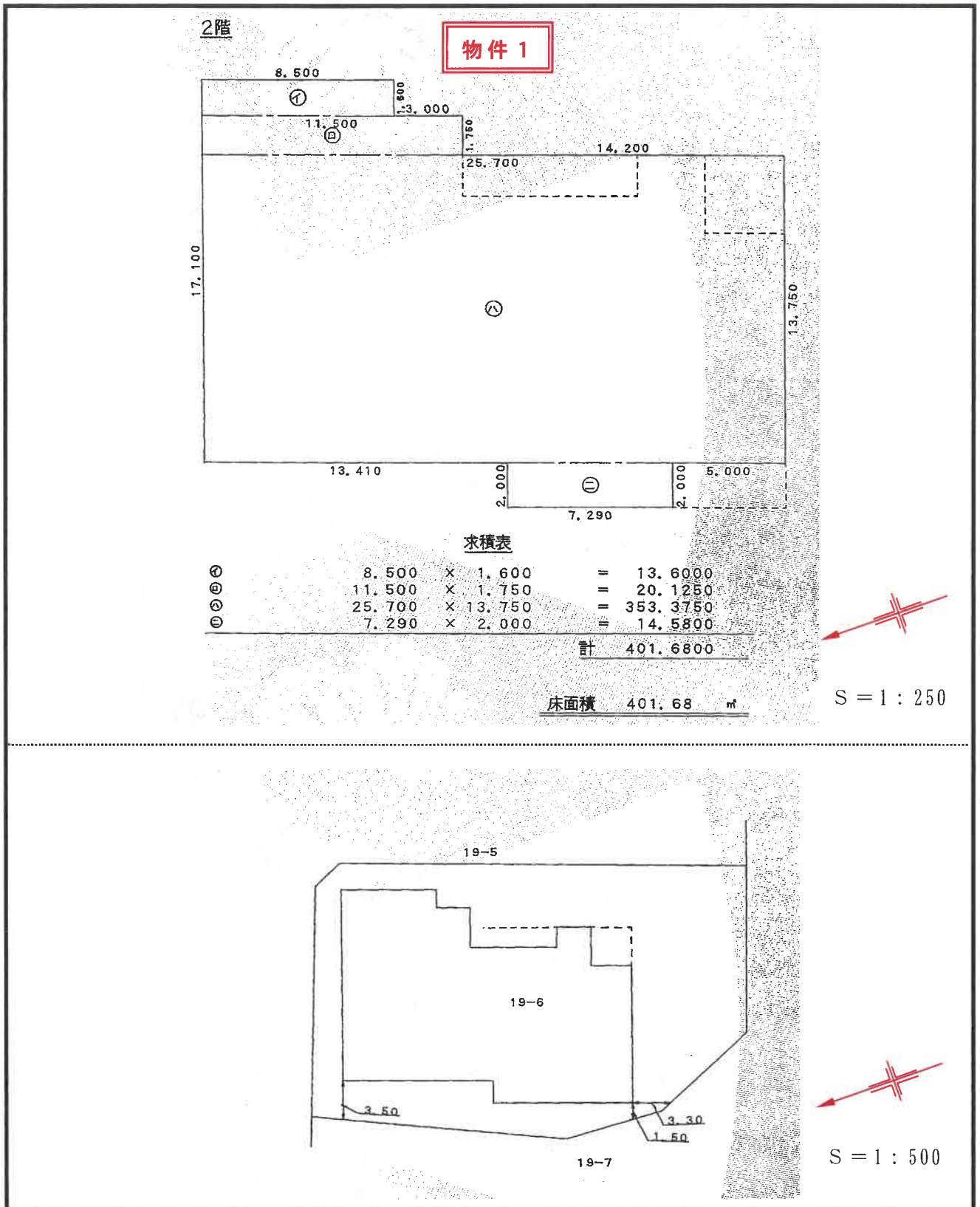
※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

## 建物図面及び各階平面図（写し）



※本資料は、平成 13 年 8 月時点の各階平面図の写しであるが、1F 南東側に増築箇所があり、当該部分及び数量が未記載となっており、現況と異なる。

建物図面及び各階平面図（写し）

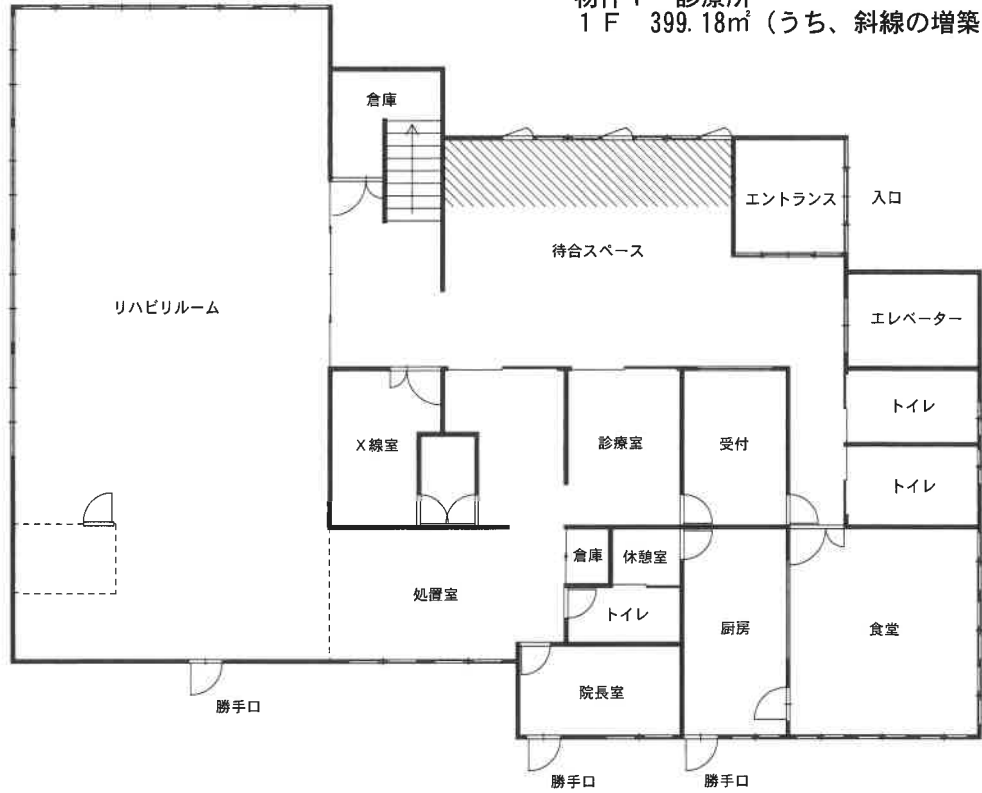


※本資料は、平成 13 年 8 月時点の建物図面及び各階平面図の写しであり、現況と概ね一致している。

# 建物間取図

資料 4

物件 1 診療所  
1 F 399.18㎡ (うち、斜線の増築部分が約14㎡)



物件 1 診療所  
2 F 401.68㎡

