

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 3 0 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 5 月 1 5 日から 令和 7 年 5 月 2 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 2 9 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 6 月 1 7 日 午前 9 時 5 0 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 3 3 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 4 月 3 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



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４年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	4,211,000 3,368,800	一括	842,200	150,467	非課税
1	1,410,000				
2	2,730,000				
3	70,000				
4	1,000				



物 件 目 録

1 所 在 唐津市養母田鬼塚

地 番 6 1 9 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 1 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 1 0 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 2 0 分の 1

共有者 G 持分 4 0 分の 1

共有者 H 持分 4 0 分の 1

共有者 I 持分 1 0 分の 1

共有者 J 持分 2 0 分の 1

共有者 K 持分 4 0 分の 1

共有者 L 持分 4 0 分の 1

共有者 M 持分 2 0 分の 1

共有者 N 持分 2 0 分の 1

共有者 O 持分 2 0 分の 1

共有者 P 持分 2 0 分の 1

2 所 在 唐津市養母田鬼塚

地 番 6 1 9 番 4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 5 6 5 . 8 4 平方メートル

共有者	A	持分 1 0 分の 1
共有者	B	持分 1 0 分の 1
共有者	C	持分 1 0 分の 1
共有者	D	持分 1 0 分の 1
共有者	E	持分 1 0 分の 1
共有者	F	持分 2 0 分の 1
共有者	G	持分 4 0 分の 1
共有者	H	持分 4 0 分の 1
共有者	I	持分 1 0 分の 1
共有者	J	持分 2 0 分の 1
共有者	K	持分 4 0 分の 1
共有者	L	持分 4 0 分の 1
共有者	M	持分 2 0 分の 1
共有者	N	持分 2 0 分の 1
共有者	O	持分 2 0 分の 1
共有者	P	持分 2 0 分の 1

3 所 在 唐津市養母田鬼塚 6 1 9 番地 4

家屋 番号 6 1 9 番 4 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 5 2 . 3 0 平方メートル
	2 階	4 8 . 3 3 平方メートル



物 件 目 録

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分20分の1
共有者 G 持分40分の1
共有者 H 持分40分の1
共有者 I 持分10分の1
共有者 J 持分20分の1
共有者 K 持分40分の1
共有者 L 持分40分の1
共有者 M 持分20分の1
共有者 N 持分20分の1
共有者 O 持分20分の1
共有者 P 持分20分の1

4 所 在 唐津市養母田鬼塚619番地4

家屋 番号 619番4の2

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 186.29平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 10 分の 1
共有者	B	持分 10 分の 1
共有者	C	持分 10 分の 1
共有者	D	持分 10 分の 1
共有者	E	持分 10 分の 1
共有者	F	持分 20 分の 1
共有者	G	持分 40 分の 1
共有者	H	持分 40 分の 1
共有者	I	持分 10 分の 1
共有者	J	持分 20 分の 1
共有者	K	持分 40 分の 1
共有者	L	持分 40 分の 1
共有者	M	持分 20 分の 1
共有者	N	持分 20 分の 1
共有者	O	持分 20 分の 1
共有者	P	持分 20 分の 1



物 件 明 細 書

令和 6 年 4 月 2 4 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 杉 山 健太郎

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 4】

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 ～ 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1 ～ 4】

本件共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、2】

南西側市道と 6 1 9 番 5 2 を除く隣地との境界が全て不明確である。

《 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

1 所 在 唐津市養母田鬼塚

地 番 6 1 9 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 1 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 1 0 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 2 0 分の 1

共有者 G 持分 4 0 分の 1

共有者 H 持分 4 0 分の 1

共有者 I 持分 1 0 分の 1

共有者 J 持分 2 0 分の 1

共有者 K 持分 4 0 分の 1

共有者 L 持分 4 0 分の 1

共有者 M 持分 2 0 分の 1

共有者 N 持分 2 0 分の 1

共有者 O 持分 2 0 分の 1

共有者 P 持分 2 0 分の 1

2 所 在 唐津市養母田鬼塚

地 番 6 1 9 番 4

地 目 宅地



物 件 目 録

地 積 565.84 平方メートル

共有者	A	持分 10 分の 1
共有者	B	持分 10 分の 1
共有者	C	持分 10 分の 1
共有者	D	持分 10 分の 1
共有者	E	持分 10 分の 1
共有者	F	持分 20 分の 1
共有者	G	持分 40 分の 1
共有者	H	持分 40 分の 1
共有者	I	持分 10 分の 1
共有者	J	持分 20 分の 1
共有者	K	持分 40 分の 1
共有者	L	持分 40 分の 1
共有者	M	持分 20 分の 1
共有者	N	持分 20 分の 1
共有者	O	持分 20 分の 1
共有者	P	持分 20 分の 1

3 所 在 唐津市養母田鬼塚 6 1 9 番地 4

家屋 番号 6 1 9 番 4 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	152.30 平方メートル
	2 階	48.33 平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分40分の1
共有者	H	持分40分の1
共有者	I	持分10分の1
共有者	J	持分20分の1
共有者	K	持分40分の1
共有者	L	持分40分の1
共有者	M	持分20分の1
共有者	N	持分20分の1
共有者	O	持分20分の1
共有者	P	持分20分の1

4 所 在 唐津市養母田鬼塚619番地4

家屋 番号 619番4の2

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 186.29平方メートル



物 件 目 録

共有者	A	持分 10 分の 1
共有者	B	持分 10 分の 1
共有者	C	持分 10 分の 1
共有者	D	持分 10 分の 1
共有者	E	持分 10 分の 1
共有者	F	持分 20 分の 1
共有者	G	持分 40 分の 1
共有者	H	持分 40 分の 1
共有者	I	持分 10 分の 1
共有者	J	持分 20 分の 1
共有者	K	持分 40 分の 1
共有者	L	持分 40 分の 1
共有者	M	持分 20 分の 1
共有者	N	持分 20 分の 1
共有者	O	持分 20 分の 1
共有者	P	持分 20 分の 1



令和5年(ケ)第5号
令和5年11月6日受理
令和5年12月1日提出

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

1 所 在 唐津市養母田鬼塚

地 番 6 1 9 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 1 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1

共有者 B 持分 1 0 分の 1

共有者 C 持分 1 0 分の 1

共有者 D 持分 1 0 分の 1

共有者 E 持分 1 0 分の 1

共有者 F 持分 2 0 分の 1

共有者 G 持分 4 0 分の 1

共有者 H 持分 4 0 分の 1

共有者 I 持分 1 0 分の 1

共有者 J 持分 2 0 分の 1

共有者 K 持分 4 0 分の 1

共有者 L 持分 4 0 分の 1

共有者 M 持分 2 0 分の 1

共有者 N 持分 2 0 分の 1

共有者 O 持分 2 0 分の 1

共有者 P 持分 2 0 分の 1

2 所 在 唐津市養母田鬼塚

地 番 6 1 9 番 4

地 目 宅地

物 件 目 録

地 積 5 6 5 . 8 4 平方メートル

共有者	A	持分 1 0 分の 1
共有者	B	持分 1 0 分の 1
共有者	C	持分 1 0 分の 1
共有者	D	持分 1 0 分の 1
共有者	E	持分 1 0 分の 1
共有者	F	持分 2 0 分の 1
共有者	G	持分 4 0 分の 1
共有者	H	持分 4 0 分の 1
共有者	I	持分 1 0 分の 1
共有者	J	持分 2 0 分の 1
共有者	K	持分 4 0 分の 1
共有者	L	持分 4 0 分の 1
共有者	M	持分 2 0 分の 1
共有者	N	持分 2 0 分の 1
共有者	O	持分 2 0 分の 1
共有者	P	持分 2 0 分の 1

3 所 在 唐津市養母田鬼塚 6 1 9 番地 4

家屋 番号 6 1 9 番 4 の 1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積	1 階	1 5 . 2 . 3 0 平方メートル
	2 階	4 8 . 3 3 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 10 分の 1
共有者 B 持分 10 分の 1
共有者 C 持分 10 分の 1
共有者 D 持分 10 分の 1
共有者 E 持分 10 分の 1
共有者 F 持分 20 分の 1
共有者 G 持分 40 分の 1
共有者 H 持分 40 分の 1
共有者 I 持分 10 分の 1
共有者 J 持分 20 分の 1
共有者 K 持分 40 分の 1
共有者 L 持分 40 分の 1
共有者 M 持分 20 分の 1
共有者 N 持分 20 分の 1
共有者 O 持分 20 分の 1
共有者 P 持分 20 分の 1

4 所 在 唐津市養母田鬼塚 6 1 9 番地 4

家屋 番号 6 1 9 番 4 の 2

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 1 8 6 . 2 9 平方メートル

物 件 目 録

共有者	A	持分10分の1
共有者	B	持分10分の1
共有者	C	持分10分の1
共有者	D	持分10分の1
共有者	E	持分10分の1
共有者	F	持分20分の1
共有者	G	持分40分の1
共有者	H	持分40分の1
共有者	I	持分10分の1
共有者	J	持分20分の1
共有者	K	持分40分の1
共有者	L	持分40分の1
共有者	M	持分20分の1
共有者	N	持分20分の1
共有者	O	持分20分の1
共有者	P	持分20分の1

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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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(相続人共有) ☐ その他の者 上記の者が本件各土地上に下記建物を所有するなどして、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
下記以外の建物(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3		
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(☐ 主たる建物 ☐ 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(相続人共有) ☐ その他の者 上記の者が物件3建物を住居(空き家)として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」記載のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「執行官の意見」記載のとおり)		
その他の事項	☐		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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		

(建物用)

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)			
建物	物件4			
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 (☐ 主たる建物 ☐ 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（相続人共有） ☐ その他の者 上記の者が物件4建物を作業場（空き家）として占有している ☐ 「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			
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	☒ 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
■ 債権者担当者	被相続人Qからは生前、融資や不動産について相談を受け、関わってきました。同人が、令和元年12月29日に亡くなられて以来、本件不動産は、空き家の状態だと思います。その間、私たちのほうに、不審者が立ち入っているのではないかと情報が寄せられたことがあります。この建物内のトイレが汚いといった状況は、不審者立ち入りの影響かもしれません。 物件1土地は、物件4建物である豆腐作りの作業場からの搬入搬出口だったようです。物件2土地は、物件3、4建物の敷地部分です。 物件3建物は居宅ですが、かなり老朽化が進んでおり、汚くなっています。物件4建物は、豆腐作りの作業場だったのですが、現在は、天井が落ちるなどして危険な状況となっています。物件3建物内等の動産類について、仏壇や遺影の引取りは近親者に当たってみますが、引き取ってもらえるかどうかはわかりません。その他の動産類については、相続人による引取りや処分は困難ではないかと思われます。
■ 唐津市 都市計画課 道路河川管理課 上下水道局 担当者	物件1、2土地は、非線引の都市計画区域で、用途地域指定はありません。南西側に道路は、市道養母田住宅一号線です。物件2土地北西側の地番619番47の土地を挟んだ水路及び物件1土地東側の里道は、唐津市管理の法定外公共物です。 本件不動産にかかる市の上水道は、南西側市道から接続しているようです。令和2年2月11日に休止となっています。この水道は、漏水しており、使用の際は、メーター横の止水栓とともに、修理してもらう必要があります。下水道は、整備されている地域ですが、接続していないようです。
■ (株)九電送配サービス 担当者	電柱設置料（支線柱1本、支線2本分）について、年額4500円を支払っています。

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1、2土地は、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はない。物件1土地は、主に更地の状態で、草木が茂っている所、里道と一体化し、アスファルト舗装となっている所、菜園となっている所が見られる(写真4、29ないし32)。物件2土地は、主に、物件3、4建物の敷地、駐車スペースなどとして、利用されている(写真1ないし3、5、7ないし9、19ないし24)。全体として、空き家であるため、草木が茂って通れない所もあるなど管理状態はよくない。

上、下水道については、7枚目記載のとおりで、下水道は接続されておらず、くみ取りのようである。上水道は休止中で、使用の際は、漏水の修理等をする必要があるとのことである。

一体となった物件1、2土地の周囲は、北東側を国有地(地番619番48、地目宅地、地積352.99㎡、建設省所有)に、東側を①里道(唐津市管理の法定外公共物)、②私有地(地番619番52、地目宅地、地積247.47㎡、第三者所有)に、南西側を市道養母田住宅一号線(幅員約6m)に、北西側を市有地(地番619番47、地目宅地、地積12.61㎡、唐津市所有)に、更にその北西側を水路(唐津市管理の法定外公共物)に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件1、2土地と隣接地との間は、物件1、2間は一切となって境界は不明確である。一体となった物件1、2土地と隣接地との間は、南西側市道との間は、側溝があり、区分されている(写真1ないし3)、物件1土地の南東側及び南西側で、地番619番52の土地との間は、2段程のブロックが積まれ、区分されている(南東側：写真4、南西側：写真29)。物件1土地の南東側で里道との間と北側で地番619番48の土地との間は、砂利道として一体化しており、はっきりしない(写真30ないし32)。物件2土地の北西側は、草木が茂ってはっきりしない(写真20左側、21、22、32)。物件2土地北西側で地番619番47の土地との間は、物件3建物の北西側にはブロック塀があつて水路の擁壁があるが、全体として区分されているようには見えない(写真5、6)。

◇ 本件建物の状況

物件3建物は、永年被相続人Qの家族が居住していたが、同人が令和元年12月29日に亡くなって以来、空き家の状態になっている。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項とほぼ一致している。建物の南東側と北西側には下屋があり、南東側部分は、物件1土地上にあると考えられる。不具合については、経年及び空き家であることによる劣化がひどく、天井がめくれたり(写真11)しており、債権者担当者の陳述に基づけば、不審者の立入りによる影響の可能性も考えられる。建物内には、仏壇や遺影、通常の家財道具等大量の動産類が残置しているが、相続人による整理、処分は困難と考えられる。物件3建物内の状況は、写真10ないし18のとおりである。

物件4建物は、被相続人Qの家族が豆腐作りを行ってきた作業場であるが、物件3建物同様、空き家の状態である。構造や床面積の増減に関わる増改築は見られず、床面積等は登記事項とほぼ一致している。ただし、南西側に外から出入りする便所が設置されている(写真23、24)。不具合については、利用されなくなった時期は不明であるが、放置されてきたことや空き家であることによる劣化がひどく、天井が落ち、いろいろな物が散らかっており、危ない状況である。物件4建物内の状況は、写真25ないし28のとおりである。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年11月6日 (月) 14:30 — 14:40	執行官室	家屋見取図交付申請 (唐津市税務課へ郵送)
令和5年11月14日 (火) 8:45 — 9:05	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, 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
令和5年11月14日 (火) 9:10 — 9:40	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, 水路に関する調査 上, 下水道に関する調査
令和5年11月14日 (火) 13:15 — 13:30	物件所在地	本件土地・建物概観調査, 写真撮影
令和5年11月15日 (水) 11:00 — 11:05	九州電力送配電(株)佐賀配電事業 (佐賀市神野東)	電柱設置に関する照会
令和5年11月21日 (火) 15:00 — 16:00	物件所在地	本件土地・建物調査, 写真撮影 債権者担当者と面談 (評価人同行)
令和5年11月24日 (金) 8:45 — 9:10	唐津市税務課 (唐津市西城内)	航空図面交付申請・受領

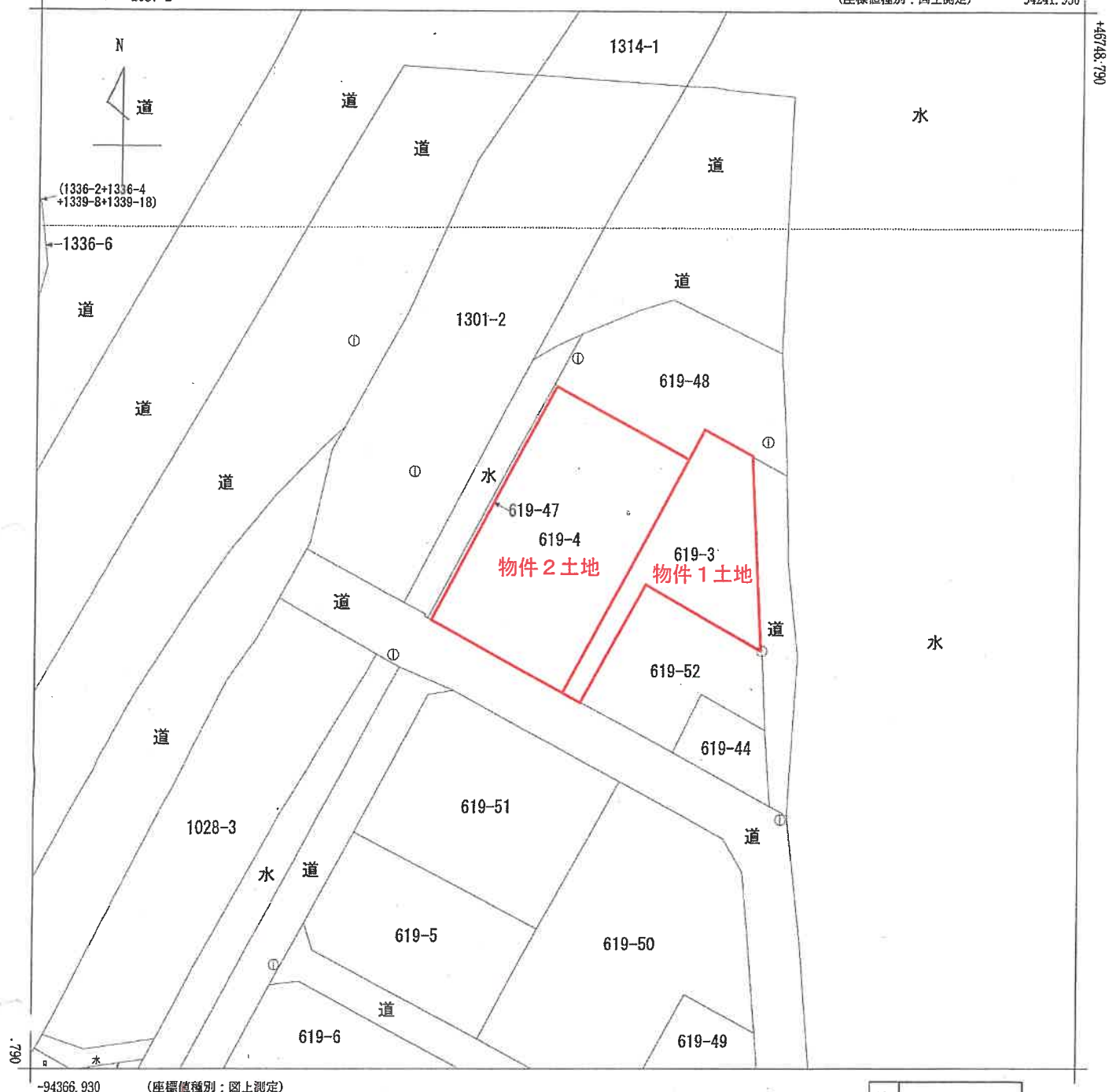
(特記事項)

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和5年11月21日
目的物件は不在だったので, 立会人を立ち会わせて, 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。

☐



地番区域見出

養母田鬼塚

請 求 部	所 在 唐津市養母田鬼塚					地 番 619番4			
出 力 縮 力 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 1 4 条第 1 項)	種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和60年1月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年9月30日		補 記 事 項	

登記年月日：昭和61年6月9日

0040063

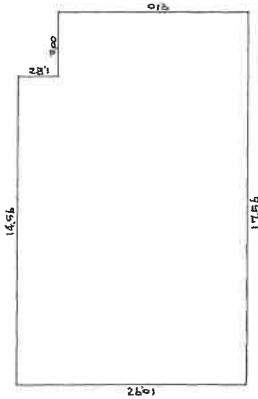
各階平面図

昭和61年6月9日登記

家屋番号 619番4の2

建物の所在 唐津市養母田町新開 619番地4

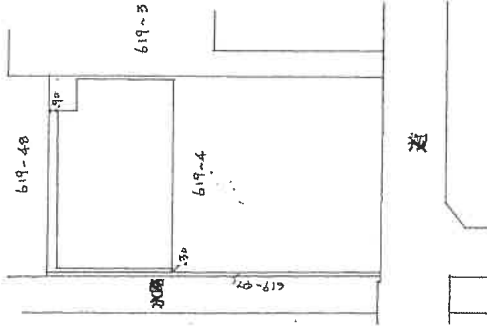
建物各階平面図



平面図

求積

$$\begin{aligned} 14.56 \times 10.92 &= 158.9942 \\ 3.00 \times 9.10 &= 27.30 \\ \text{計} &= 186.2942 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



建

作製者 土地調査士 家屋調査士

昭和61年6月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：2-3

登記年月日：昭和61年6月9日

0040062

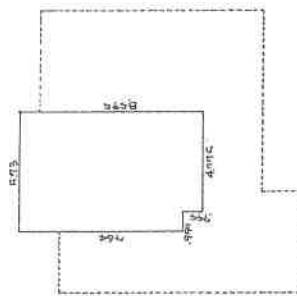
各 階 平 面 図

昭和61年6月9日登記

建 物 平 面 図

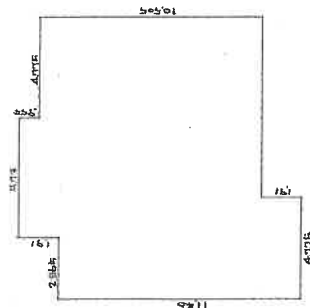
家屋番号 619番4の1

建物の所在 唐津市泰母田子新井619番地4



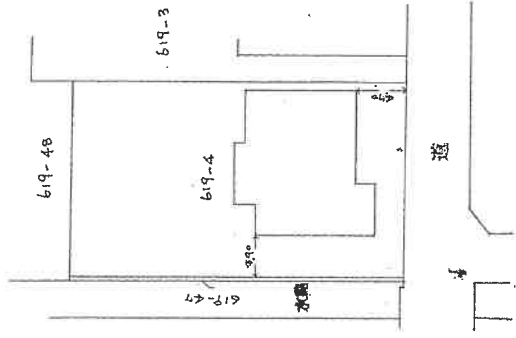
2階平面図

求 積
 $4.075 \times 8.895 = 41.041125$
 $9.55 \times 7.64 = 72.962$
計 $= 48.337325$



1階平面図

求 積
 $4.075 \times 10.505 = 50.161375$
 $5.73 \times 11.46 = 65.6658$
 $2.865 \times 9.55 = 27.36075$
 $4.075 \times 1.91 = 7.78225$
計 $= 152.308175$



作 製 者 土地調査士 家屋調査士

昭和61年6月4日作成

縮尺 1/250

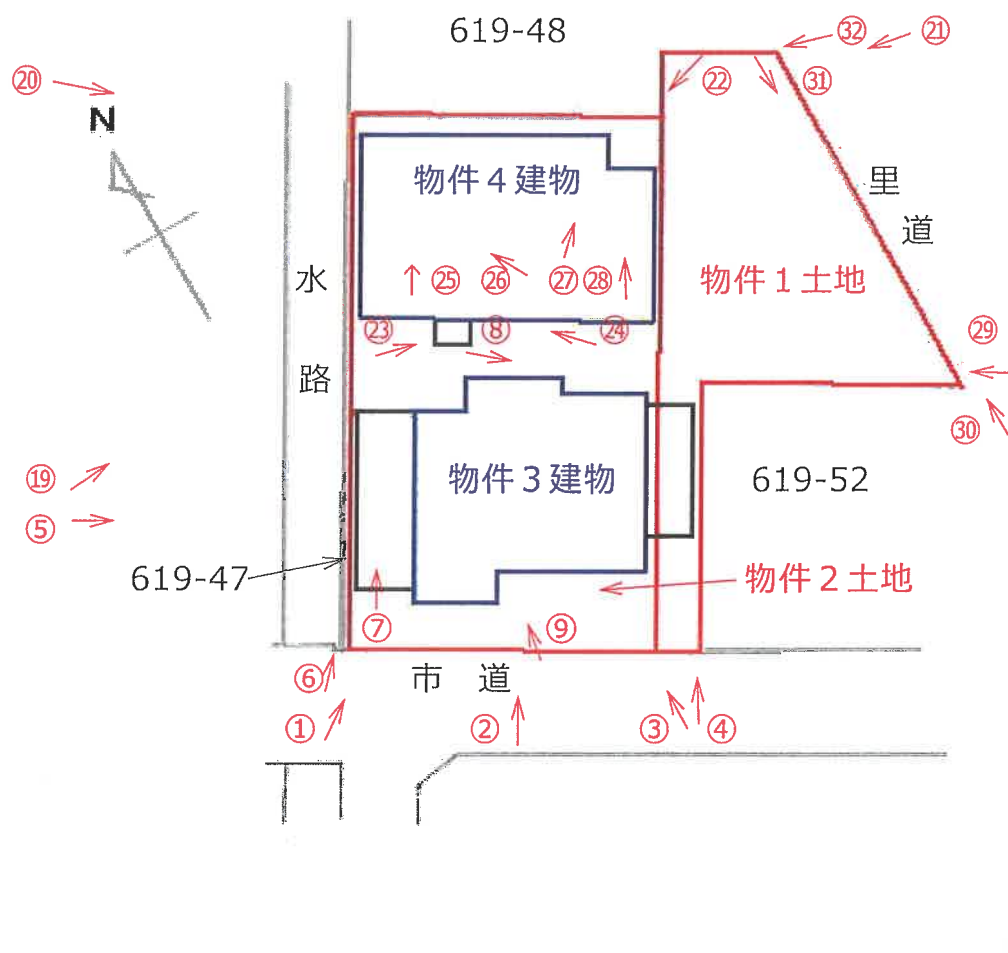
申 請 人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：3-1

土地建物位置関係図
(兼写真撮影方向図)

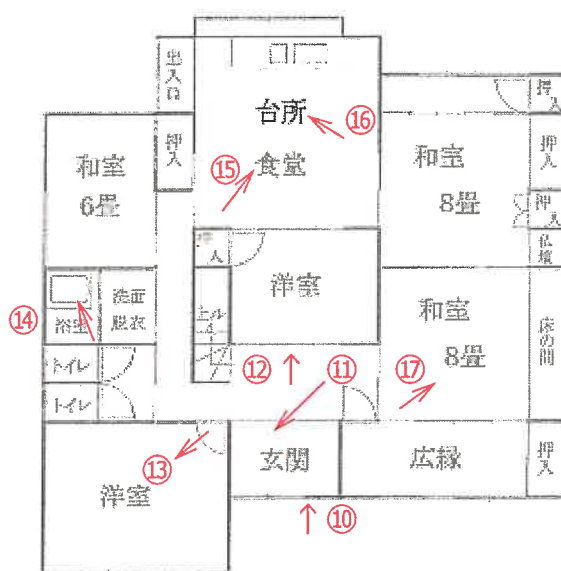


建物間取図
(兼写真撮影方向図)

<2階>



<1階>



(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 1 1)



(写真 1 2)



(写真 1 3)



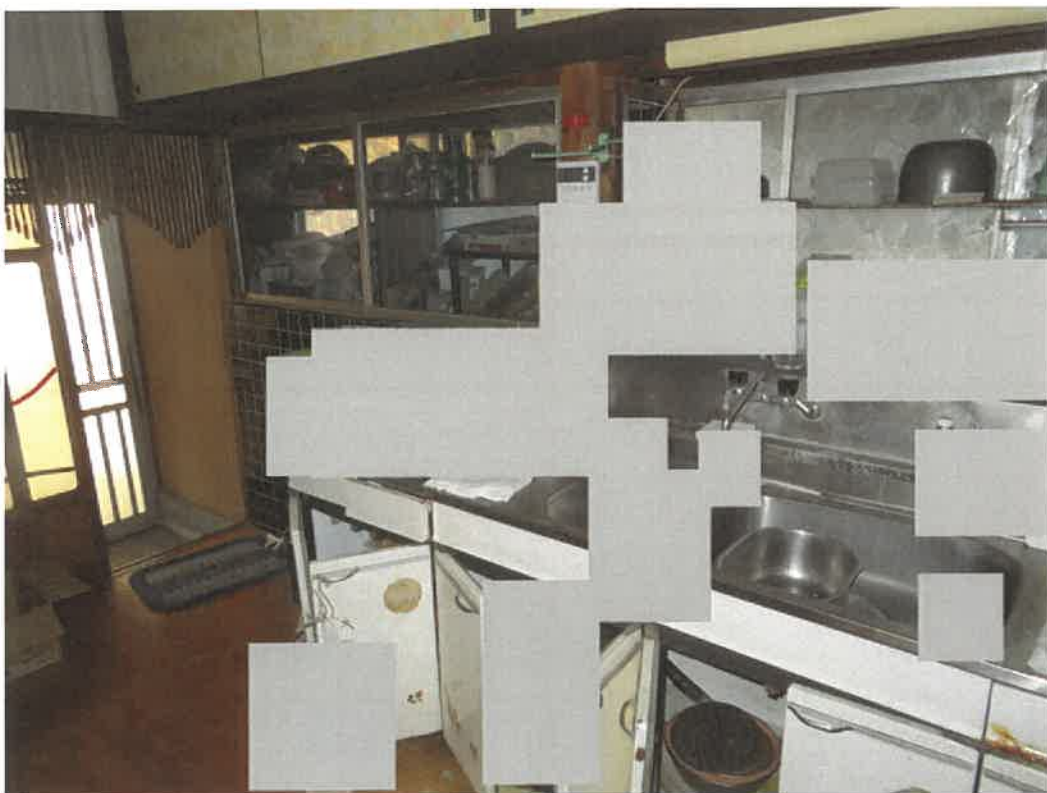
(写真 1 4)



(写真 1 5)



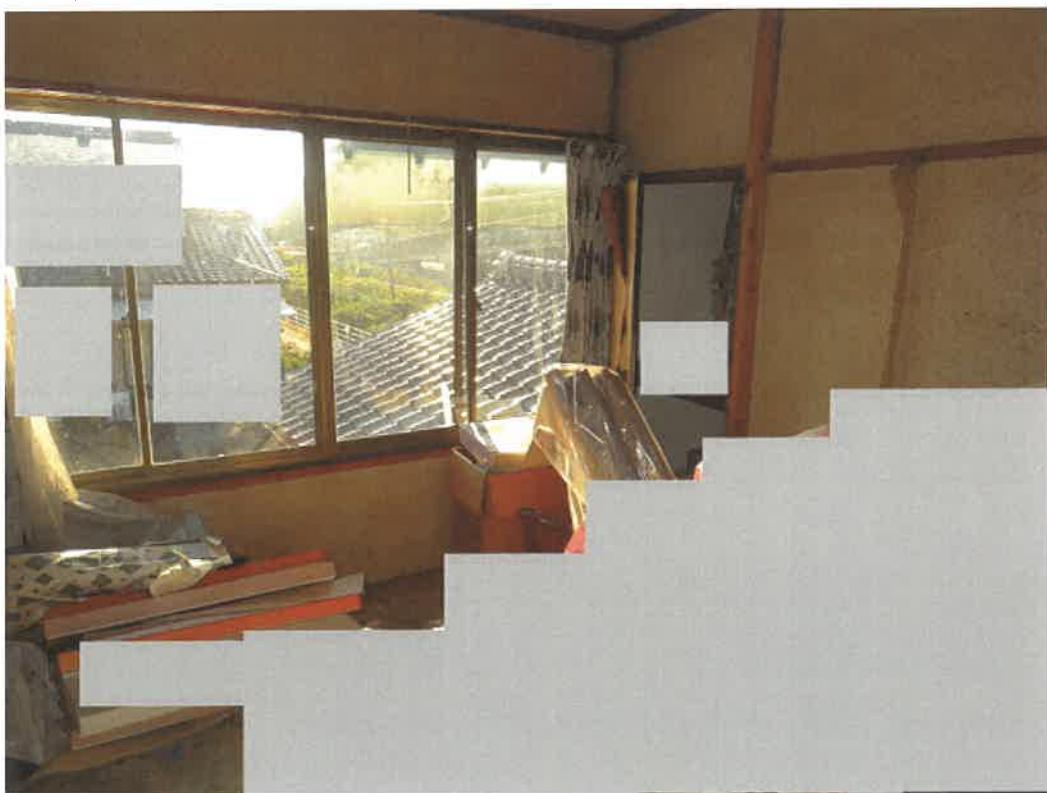
(写真 1 6)



(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)



(写真 2 8)



(写真 29)



(写真 30)



(写真 3 1)



(写真 3 2)



令和5年（ケ）第 5 号
令和5年11月21日 現地調査
令和5年11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232114号)

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,591,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,872,000 円
物件2 (土地)	金 5,573,000 円
物件3 (建物)	金 145,000 円
物件4 (建物)	金 1,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至4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乃至2の内訳価格は物件3乃至4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3乃至4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		
3	次頁物件目録記載のとおり		
4	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 在 唐津市養母田鬼塚
地 番 6 1 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 9 1 . 6 1 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 C 持分 1 0 分の 1
共有者 D 持分 1 0 分の 1
共有者 E 持分 1 0 分の 1
共有者 F 持分 2 0 分の 1
共有者 G 持分 4 0 分の 1
共有者 H 持分 4 0 分の 1
共有者 I 持分 1 0 分の 1
共有者 J 持分 2 0 分の 1
共有者 K 持分 4 0 分の 1
共有者 L 持分 4 0 分の 1
共有者 M 持分 2 0 分の 1
共有者 N 持分 2 0 分の 1
共有者 O 持分 2 0 分の 1
共有者 P 持分 2 0 分の 1

2 所 在 唐津市養母田鬼塚
地 番 6 1 9 番 4
地 目 宅地
地 積 5 6 5 . 8 4 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1
共有者 C 持分 1 0 分の 1
共有者 D 持分 1 0 分の 1
共有者 E 持分 1 0 分の 1
共有者 F 持分 2 0 分の 1
共有者 G 持分 4 0 分の 1
共有者 H 持分 4 0 分の 1
共有者 I 持分 1 0 分の 1
共有者 J 持分 2 0 分の 1
共有者 K 持分 4 0 分の 1
共有者 L 持分 4 0 分の 1
共有者 M 持分 2 0 分の 1
共有者 N 持分 2 0 分の 1
共有者 O 持分 2 0 分の 1
共有者 P 持分 2 0 分の 1

物 件 目 録

3 所 在 唐津市養母田鬼塚619番地4

家屋 番号 619番4の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 152.30平方メートル
2階 48.33平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分20分の1
共有者 G 持分40分の1
共有者 H 持分40分の1
共有者 I 持分10分の1
共有者 J 持分20分の1
共有者 K 持分40分の1
共有者 L 持分40分の1
共有者 M 持分20分の1
共有者 N 持分20分の1
共有者 O 持分20分の1
共有者 P 持分20分の1

4 所 在 唐津市養母田鬼塚619番地4

家屋 番号 619番4の2

種 類 作業場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 186.29平方メートル

共有者 A 持分10分の1
共有者 B 持分10分の1
共有者 C 持分10分の1
共有者 D 持分10分の1
共有者 E 持分10分の1
共有者 F 持分20分の1
共有者 G 持分40分の1
共有者 H 持分40分の1
共有者 I 持分10分の1
共有者 J 持分20分の1
共有者 K 持分40分の1
共有者 L 持分40分の1
共有者 M 持分20分の1
共有者 N 持分20分の1
共有者 O 持分20分の1
共有者 P 持分20分の1

1 土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位 置 ・ 交 通	J R唐津線「鬼塚」駅の南方・道路距離約500m。 国道202号沿いの最寄バス停「鬼塚」（昭和バス）至近（徒歩約1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南東部、松浦川の左岸、市営新開団地の北側で、松浦川に架かる久里橋の南西側に位置し、戸建の一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域に所在している。周辺は南側には市営新開団地があり、東側は松浦川が流れ、西側はJ R唐津線と国道202号が通っている。 （居住の快適性・利便性） 日用品店舗：トライアル唐津中原店まで約1.2km。 小 学 校：鬼塚小学校まで約2.1km。 唐 津 市 役 所：約4.9km。 日 照 ・ 通 風：普通。 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 その他の規制	非線引都市計画区域 指定は無い。 60%（指定） 200%（指定） 無し。 土砂災害警戒区域に南側が一部指定されている。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	計 857.45㎡ 不整形 約 20m ・ 約 35m ほぼ平坦 市道沿いには庭石が積まれ、庭の部分は市道より高くなっている。
接面道路の状況等	南西側が幅員約6mの舗装市道に接面している。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号の道路に該当する。北東側も幅員約4mの未舗装道路に接面している。	
土地の利用状況等	後記物件3・4の建物の敷地、畑等として利用されている。建物の配置は附属資料建物配置図のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり（建物まで接続済み） 下 水 道：あり（建物へは未接続） 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。 北西側の水路沿いの擁壁は一部膨らんでいる。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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50年7月31日 新築
	経 過 年 数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	木造瓦葺 2 階建
	外 壁	モルタル、板張り等
	内 壁	ジュラク壁、合板、クロス貼り等
	天 井	桤板、合板等
	床	畳、フローリングブロック、板張り等
	設 備	電気設備、給排水設備がある。
	そ の 他	特にない。
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り図のとおり。
品 等	劣る	
保守管理の状況	劣る	
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。 衣類や家財道具が大量に放置され、床には沈みがあり、トイレは利用できない状態で、玄関の天井には崩落がある等管理の状況はかなり劣っている。	

3 建物の概況及び利用状況（物件4）

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50年7月31日 新築
	経 過 年 数	約 48 年
	経済的残存耐用年数	経済的耐用年数はほぼ満了している。
仕 様	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	外 壁	小波スレート等
	内 壁	表し
	天 井	崩落している。
	床	コンクリート等
	そ の 他	特にない。
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	作業場
品 等	劣る	
保守管理の状態	劣る	
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。 天井は崩落し、窓のサッシはなく、ガラスは割れており、外壁にも穴があり危険な状態にある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1・2（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	28,600	×0.82	×291.61	×0.70	× 100%	=4,787,000
2	28,600	×0.82	×565.84	×0.70	× 100%	=9,289,000

ア 標準画地価格：基準地「唐津（県）－21」の標準価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{標準価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(規準価格)} \\ 30,600\text{円} & \times & \frac{101.0}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 28,600\text{円} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

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：ない。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.10 & \times & 1.00 & = & 1.08 \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{道路の幅員} & -2 & \\ \text{街路条件の計} & -2 & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{住環境} & 10 & \\ \text{環境条件の計} & 10 & \end{array}$$

$$\begin{array}{rcl} \text{最寄り駅への接近性} & -1 & \\ \text{市中心部への接近性} & -3 & \\ \text{日用品店舗への接近性} & 5 & \\ \text{小学校への接近性} & -1 & \\ \text{接近条件の計} & 0 & \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ 個別格差} & & \text{二方路地} & & \text{形状} & & \text{災害の} & & \text{畑等を} & & \text{個別格差} \\ & & 1.01 & \times & 0.93 & \times & \text{危険性} & \times & \text{含む} & & \\ & & & & & & 0.97 & \times & 0.90 & = & 0.82 \end{array}$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：建物の解体費等を考慮した。

オ 共有持分：完全所有権。

② 物件３・４（建物）

物件３は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４は、天井が崩落している等危険な状態にあるので備忘価格の１,０００円とした。

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
３	120,000	×200.63	×0.01	= 241,000
４				1,000

イ 現況延床面積：登記数量による。

ウ 現 価 率：物件３の建物の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。

$$\text{物件３} : R^{n/N} \times (1 \pm q) = 0.050 \times 0.10 = 0.01$$

項目 \ 物件区分	物件３
R：残価率	5%
n：経過年数	約48年
N：経済的全耐用年数	約48年
q：観察減価法による補正率	-90%

q：老朽化、陳腐化が著しく、維持管理の状態もかなり劣っているため90%減価した。

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

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	4,787,000	×0.00	法定地上権	= 0
2	9,289,000	×0.00	法定地上権	= 0

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立するが、建物の状況から、建物が存続する可能性は低いと判断して法定地上権価格は0円と査定した。

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	(4,787,000	－ 0)		×1.00	×0.60	= 2,872,000
2	(9,289,000	－ 0)		×1.00	×0.60	= 5,573,000
3	(241,000	＋ 0)	×1.00	×1.00	×0.60	= 145,000
4	(1,000	＋ 0)	×1.00	×1.00	×0.60	= 1,000
一括価格 (合計)						8,591,000

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

地価調査価格（唐津（県）－21）

所 在：唐津市山本字三ノ坪2132番22

価 格：30,600円/㎡（対前年変動率 2.0%）

位 置：JR唐津線「山本」駅の北西方、道路距離約900m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：199㎡

供給処理施設：上水道、公共下水道がある。

接 面 街 路：北西側が幅員約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。
（指定建蔽率 60%；指定容積率 200%）

地 域 の 概 要：中規模一般住宅が整然と建ち並ぶ住宅地域。

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）

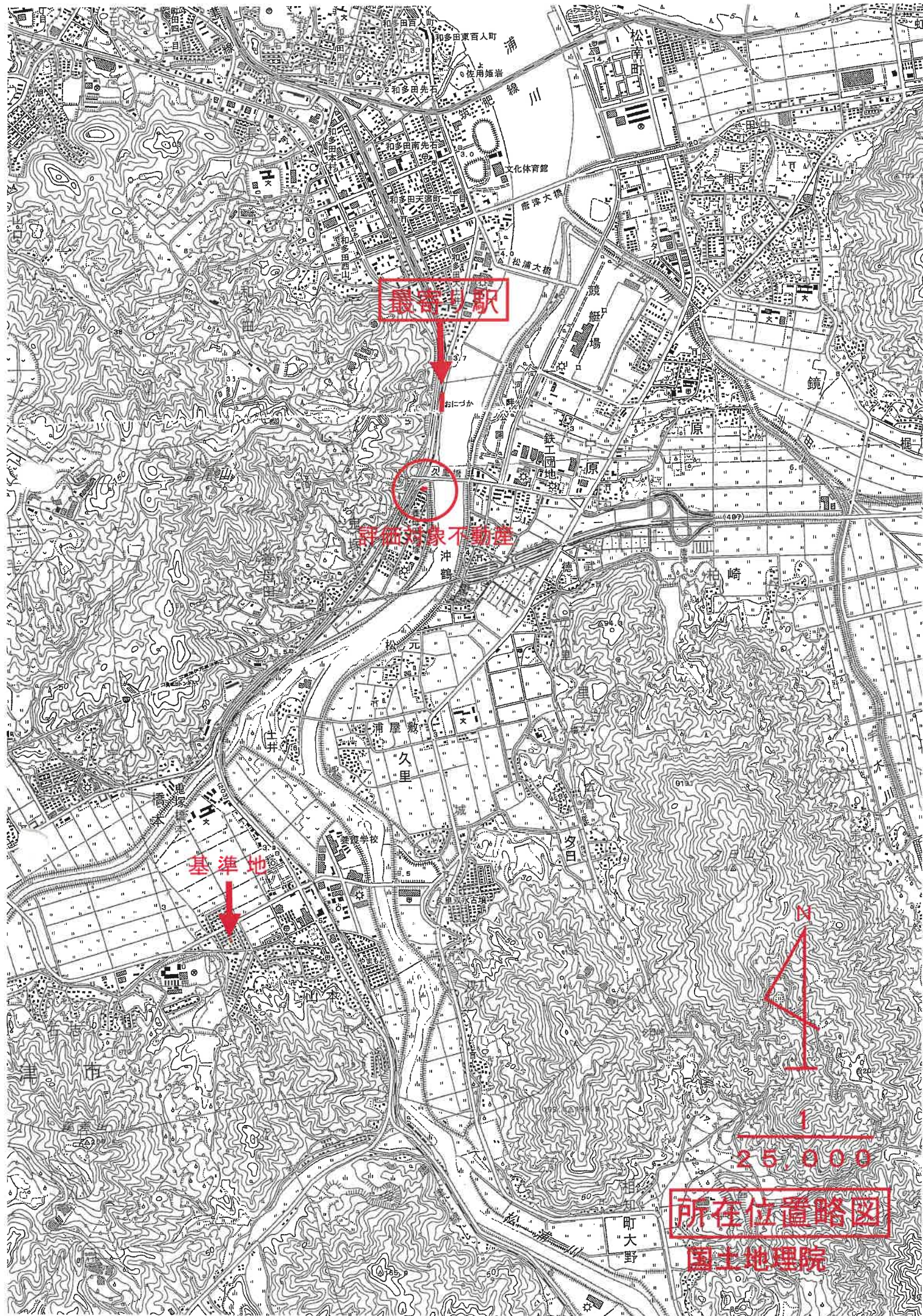
建物配置図

建物図面・各階平面図（写）

建物間取り図

現況写真

以 上



最寄り駅



評価対象不動産

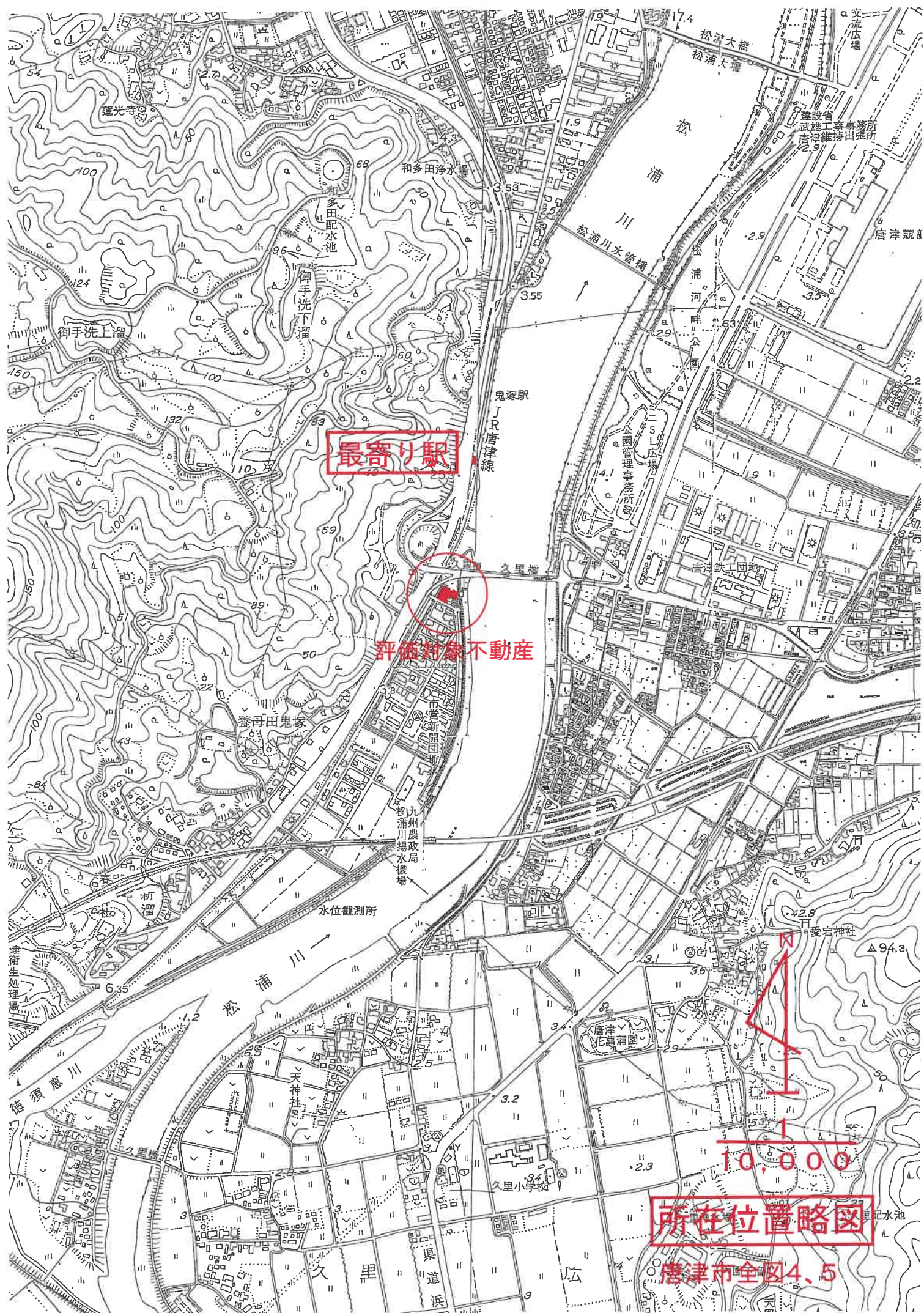
基準地



25,000

所在位置略図

国土地理院



最寄り駅

評価対象不動産

所在位置略図

唐津市全区4、5

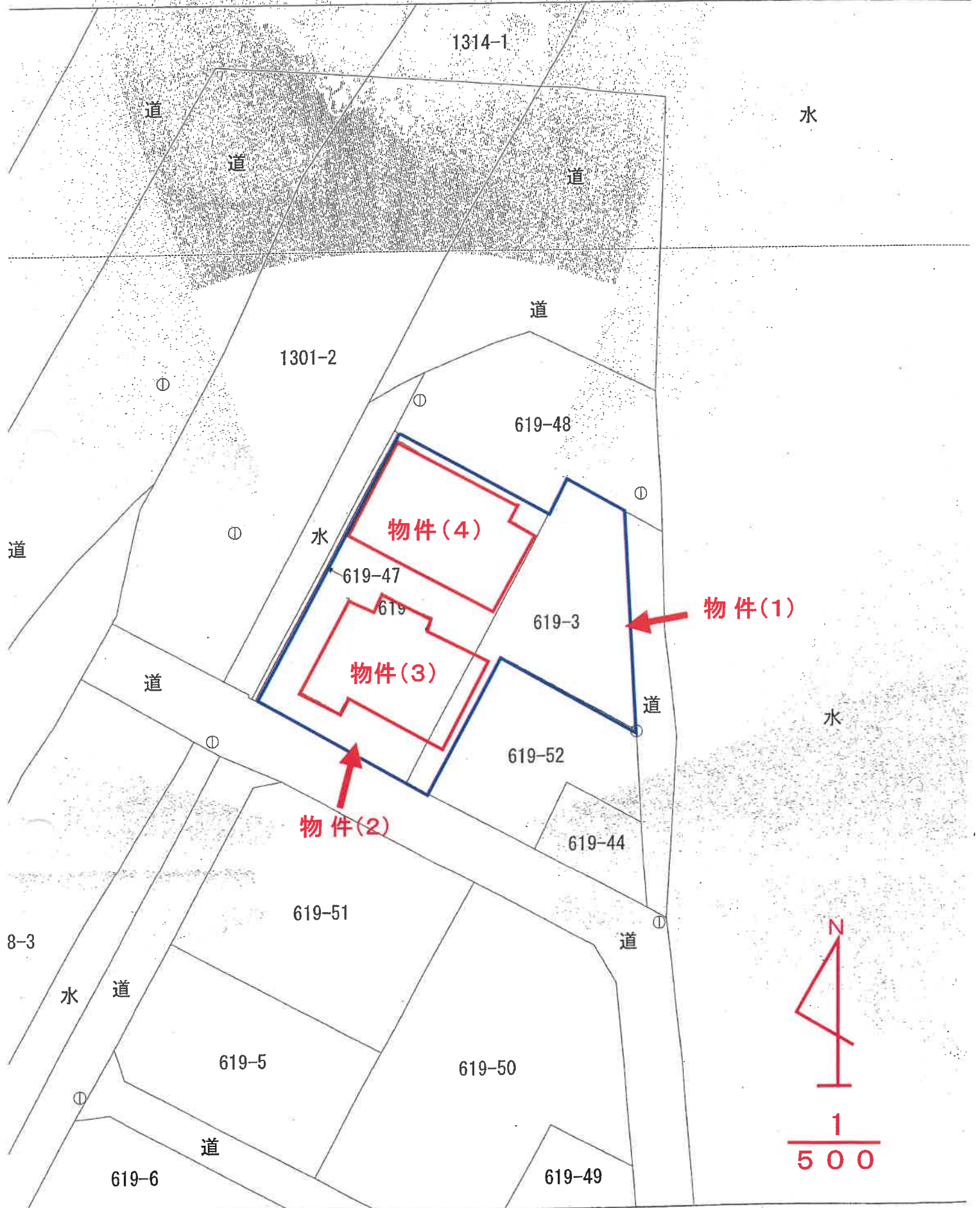


図：図上測定)

地図(不動産登記法第14条第1項)写

地番
区域見

養母田鬼塚



測：図上測定)

建物配置図

地
区
域
見

養母田鬼塚

登記年月日：昭和61年6月9日

令和5年2月27日 佐賀地方支務局唐津支局

登記号

A3判をA4判に縮小

地図整理番号：M01985

0040062

各階平面図

昭和61年6月9日登記

家屋番号

619番

4の1

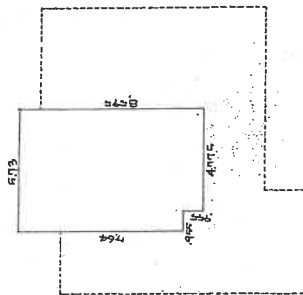
建物の所在

唐津市泰母田子新開619番地4

物件(3)

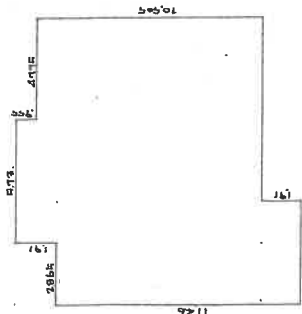
建物図面

平面図



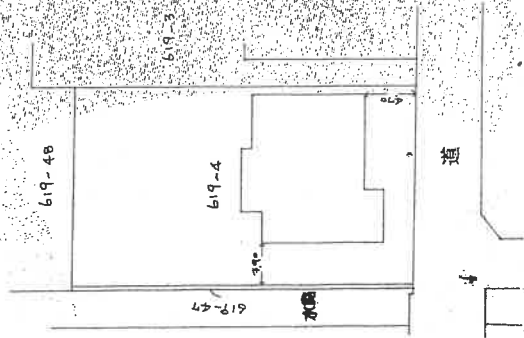
2階平面図

求積
 $4.975 \times 2.924 = 14.541125$
 $2.924 \times 2.405 = 7.032220$
計 21.573345



1階平面図

本積
 $4.975 \times 10.905 = 54.161375$
 $5.713 \times 11.46 = 65.6658$
 $2.865 \times 9.55 = 27.36075$
 $4.975 \times 1.91 = 9.50225$
計 152.308119



作製者

土地調査士

平成6年4月4日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

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5年2月27日 佐賀地方方法務局唐津支局

登記官

A3判をA4判に縮小

0040063

各階平面図

昭和61年6月9日登記

家屋番号

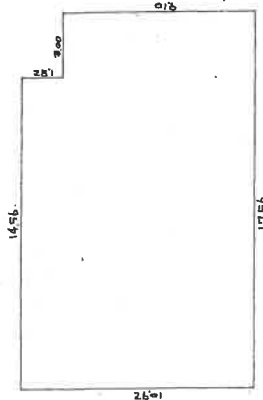
619番4の2

建物の所在

唐津市養母田新開619番地4

建物各階平面図

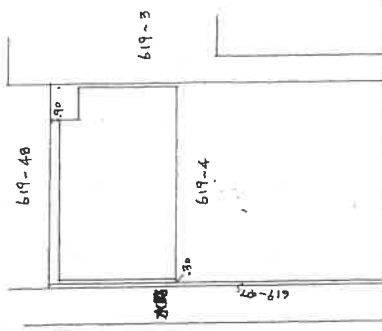
物件(4)



平面図

求積

$$\begin{aligned} 14.56 \times 10.92 &= 158.9472 \\ 3.00 \times 9.10 &= 27.30 \\ \hline \text{計} &= 186.2472 \end{aligned}$$



道

作製者

土地調査士
家屋

昭和61年6月4日作製

縮尺 1/250

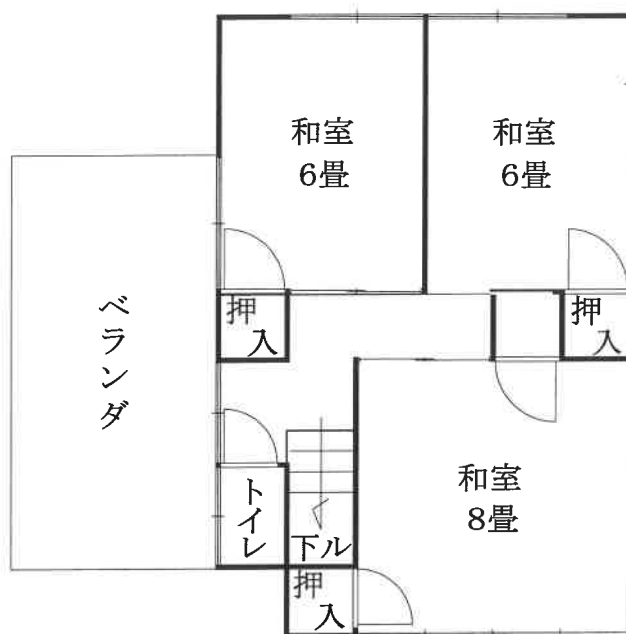
申請人

縮尺

1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

物件 3



2 階



1 階

建物間取り図

物件 4

物件 3



南西側より

現況写真

物件4



北東側より

現況写真