

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月 6日から 令和 7年11月13日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年11月20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12月 9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10月21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 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 8 8 平方メートル
2階 5 9 . 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.89 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 65.88 平方メートル
2 階 59.56 平方メートル |



令和7年(ケ)第12号
令和7年6月10日受理
令和7年7月14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 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 8 8 平方メートル
2階 5 9 . 5 6 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
■ 多久市役所 都市建設課 環境課 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土地が東側で接する道路は、市道（砂原5号線）です。 3 物件1土地付近は下水道の供用区域であり、物件1土地にも北東端付近に公共ますが設置されていますが、接続はされていないようです。。
■ 佐賀西部広域水道企業団 担当者	物件1土地には、東側の市道に本管が配管されており、物件1土地の北東側に上水道管が配管されています。
■ 債務者兼所有者亡A 相続財産清算人B (事務員)	1 本件物件2建物には、債務者兼所有者亡Aが居住していましたが、令和5年3月に亡くなってからは、空家状態です。 現在は、相続財産清算人弁護士Bが管理しており、本件土地建物を、第三者に貸すなどはしていません。 2 目的建物内は、債務者兼所有者亡Aが居住していた当時のままで、家財道具類はそのままになっています。 娘さんが同居されていましたが、家財道具類を搬出する予定はないようです。 3 目的物件の不具合等については、詳細は把握していませんが、娘さんによれば、トイレが一部壊れているということでした。

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、2）。

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、東側を市道（砂原5号線、幅員 約6m）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やブロック擁壁等がある（写真1、2、19、20）。

物件1土地は、概ね北東側が高くなっている斜面にあるため、南側から西側にかけては、ブロック擁壁となっている（写真19、20、地番 724番9（地目 雑種地、地積 56㎡、私有地）、地番 725番53（地目 宅地、地積 266.30㎡、私有地（724番9と同一所有者）））。

【その他】

物件1土地は雑草が生い茂る等しており、特に南側は立ち入ることができない状態であった（写真18）

■物件2建物の状況等

【利用状況等】

物件2建物は、債務者兼所有者亡A（相続財産清算人B）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、登記記録上平成8年8月に新築され、その後、増改築はされていないようである。

【不具合等】

- 1 物件2建物は、新築後29年程度経過しており、経年に伴う劣化が認められ、全般的に壁紙が汚れる等しており、2階南東側の洋室の壁に穴が空いており、また多くの場所で壁紙にヒビが認められた（写真15、16）。

また、トイレは汲み取りであるが、排気用のパイプがなくなっている状態であった。

- 2 本件物件は、概ね、債務者兼所有者亡Aが居住していた当時のままであり、家財道具類は多少搬出されているようであるが、物件内には、家財道具や衣類等が残されている。これらの処分には、相当額の費用が生じると考えられる。

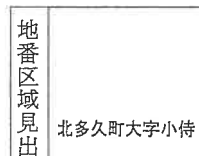
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月10日(火) 13:00 - 13:10	執行官室	家屋見取図交付申請(多久市役所へ郵送)
7年6月16日(月) 12:20 - 12:35	佐賀地方法務局	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
7年6月16日(月) 14:30 - 14:35	執行官室	相続財産清算人(事務員)から電話聴取
7年6月17日(火) 10:25 - 10:40	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影
7年6月17日(火) 10:50 - 11:05	小城市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
7年6月23日(月) 9:45 - 10:30	物件所在地	本件土地・建物調査、写真撮影 (評価人同行)
7年6月23日(月) 13:15 - 13:20	相続財産清算人事務所 (佐賀市中央本町)	本件物件の鍵返却 相続財産清算人(事務員)から聴取
7年7月9日(水) 10:05 - 10:25	佐賀西部広域水道企業団 (佐賀市久保田町徳万)	上水道に関する調査
—		
—		

(特記事項)

☒ 令和 7 年 6 月 2 3 日
目的物件は不在で施錠されていたので、清算人から了解を取り、鍵を借り受けて調査を行った。

☐ 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



請 求 部	所 在 多久市北多久町大字小侍					地 番		724番7		
出 力 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲 三	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					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

(6 枚目)

昭和8年8月26日登記

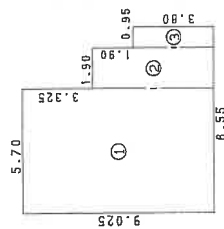
各階平面図 9001043

建物階平面図

家屋番号：724-7

建物の所在
多久市北多久町大字小待字砂原724-7

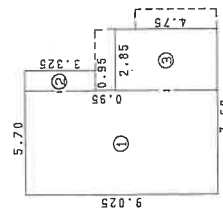
一階



求積表		
①	5.70 × 9.025 =	51.4425
②	1.90 × 5.70 =	10.8300
③	0.95 × 3.80 =	3.6100
計		65.8825

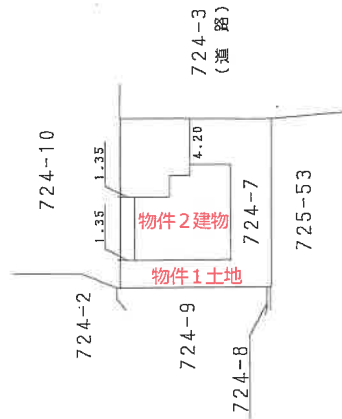
床面積 65.88 m²

二階



求積表		
①	4.75 × 9.025 =	42.8688
②	0.95 × 3.325 =	3.1588
③	2.85 × 4.75 =	13.5375
計		59.5651

床面積 59.56 m²



作製者

縮尺 1/250

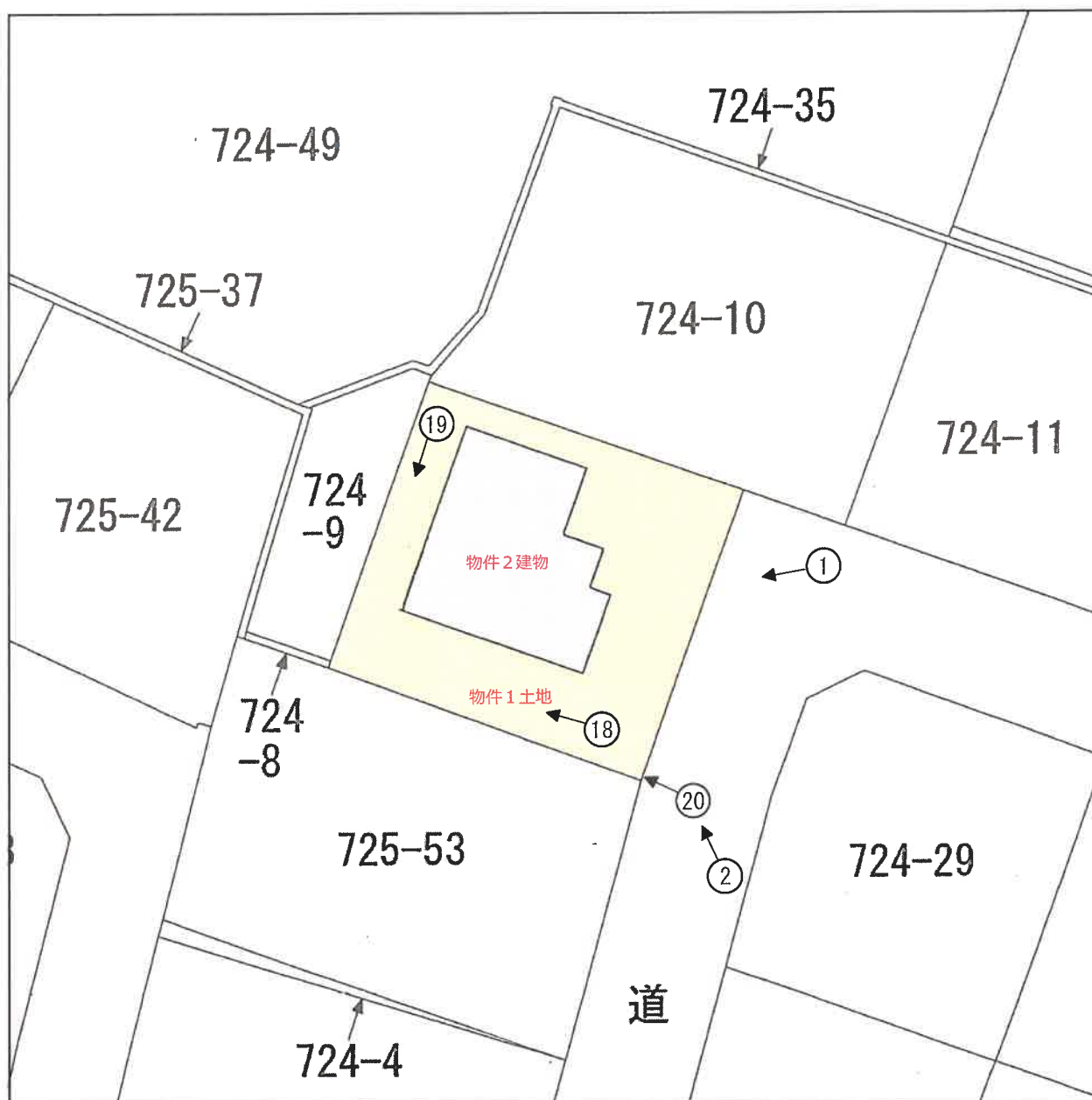
申請人

縮尺 1/500

製) (佐賀県土地家屋調査士会)

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)



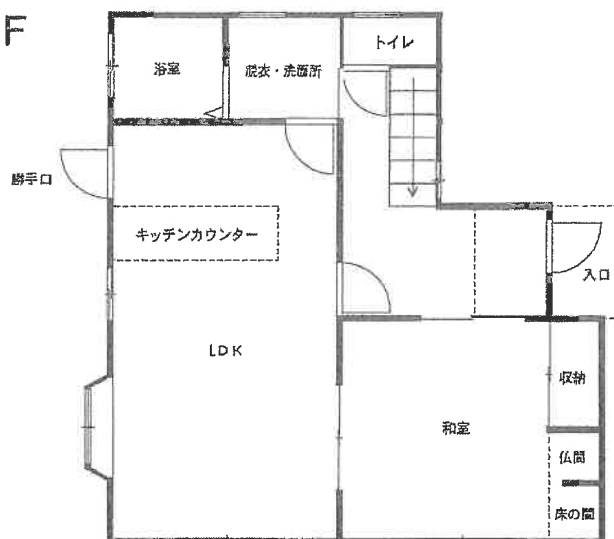
※本図は、建物等の概略位置等を示したものである。

↑ 写真撮影位置方向

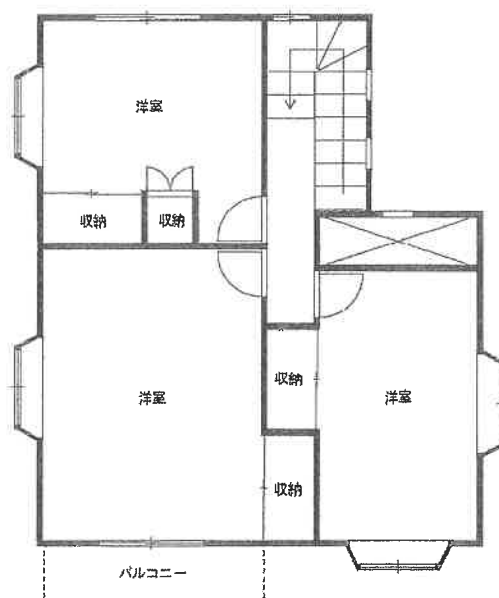
建物間取図

物件 2 建物

1 F



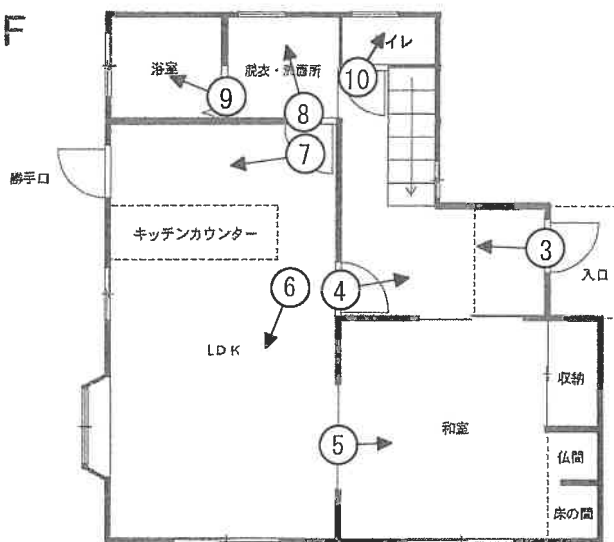
2 F



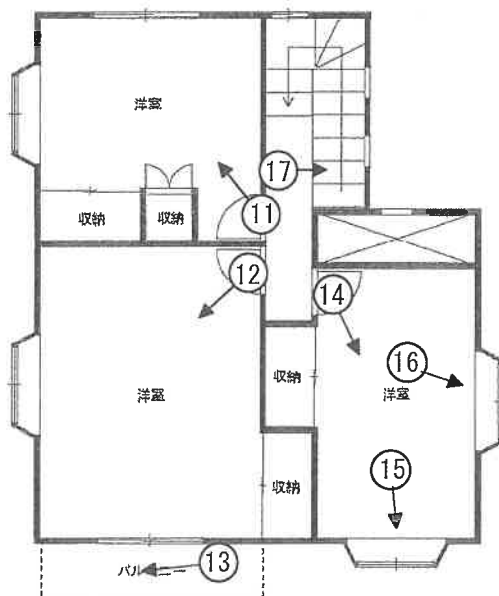
写真撮影位置方向図

物件 2 建物

1 F



2 F



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)



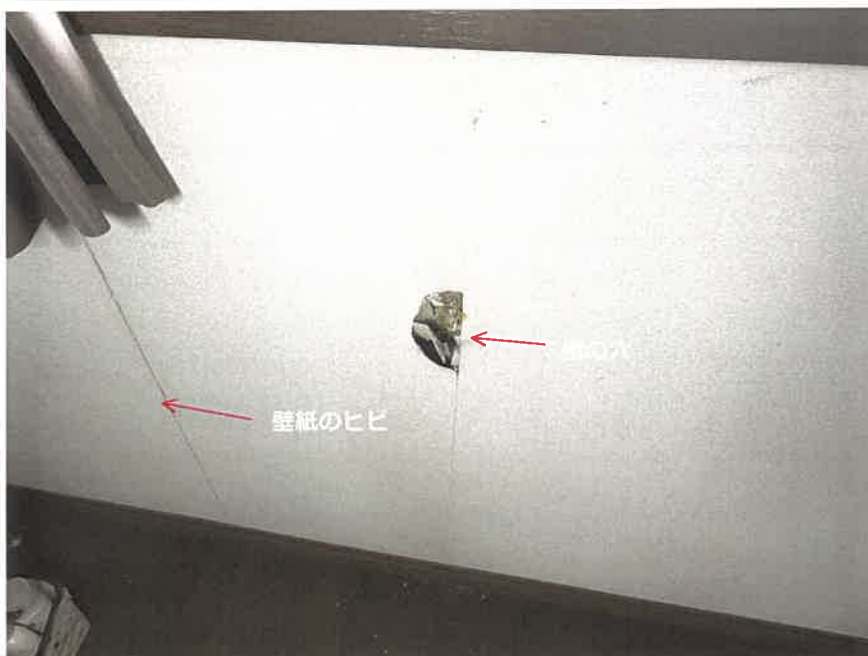
(写真 1 3)



(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)



令和 7年（ケ）第 12号
令和 7年 6月23日 現地調査
令和 7年 7月16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

一 括 価 格	
金 2, 3 1 1, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 4 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 8 5 1, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1乃至物件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合計価格である。
- 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。
- 5 物件1乃至物件2は、現況、一体として利用されている建物及びその敷地であることから、一体利用を前提として評価する。

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	所在地 地目積	次頁物件目録記載のとおり	
2	所 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	次頁物件目録記載のとおり	
特記事項			
特になし			

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 |
| | 地 番 | 7 2 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 6 . 8 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 多久市北多久町大字小侍 7 2 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 7 2 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 5 . 8 8 平方メートル
2階 5 9 . 5 6 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唐津線「多久」駅の南東方・道路距離・約950m 「砂原」停留所の南方・道路距離・約850m	
付 近 の 状 況	対象物件は、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域に存している。 日用品店舗：HIヒロセスーパーコンボ多久店まで約1.6km 小学校：多久市東原彦倉中央校まで約2.5km 公共施設：多久市役所まで約2.0km ※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 無 60%（指定） 200%（指定） 無 無
画 地 条 件	地積：216.89㎡ 形状：長方形 間口：約14m 奥行：約15.5m 地勢：ほぼ平坦 その他：中間画地	
接面道路の状況	南東側にて幅員約6mの舗装市道（砂原5号線）に対し等高に接面。 当該市道は建築基準法42条1項1号道路と推定される。	
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 下水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし （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	・ 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。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地「湯端遺跡」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。 ・ 土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に包含されている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主たる建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日(登記記載) 経過年数 躯体経済的残存耐用年数 設備経済的残存耐用年数 平成 8年 8月18日新築 約29年 0年 0年
仕 様	構 造：木造スレート葺2階建 外 壁：モルタル 内 壁：ビニールクロスほか 天 井：ビニールクロスほか 床：畳、フローリング 設 備：電気、水道、給湯ほか その他：オール電化
床面積（現況）	「第3 目的物件」に記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	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	・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。

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）

物件1の更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

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
1	13,100	1.02	216.89	0.90		2,608,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 多久-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.7/100 \times 100/100 \times 100/106 = 13,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：交通・接近条件+6

イ 個別格差：方位+2

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。

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
2	165,000	125.44		0.04	828,000

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。

エ 現 価 率

経過年数29年，躯体経済的全耐用年数25年，躯体割合90%，設備経済的全耐用年数15年，設備割合10%，

残価率5%とした定率法(0.050)と観察減価法（保守管理の状態が劣る▼20%と査定）を併用して下記のとおり査定した。

・現価率 $=0.050 \times (1-20\%) \div 0.04$

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、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

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
1	2,608,000	0.20	法定地上権	522,000

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) 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	2,608,000	-522,000		1.00	0.70	1,460,000
2	828,000	+522,000		0.90	0.70	851,000
一括価格（合計）						2,311,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2（残置物の存在）

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 多久-1

所 在：多久市北多久町大字小侍301番12

地 目：宅地

価 格：13,900円／㎡（対前年変動率 -0.70％）

位 置：JR唐津線「多久」駅の北東方・約500m（道路距離）

価 格 時 点：令和 7年 1月 1日

地 積：233㎡

供給処理施設：上水道、下水道あり

接 面 街 路：西側が幅員6m舗装市道に等高接面

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：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

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

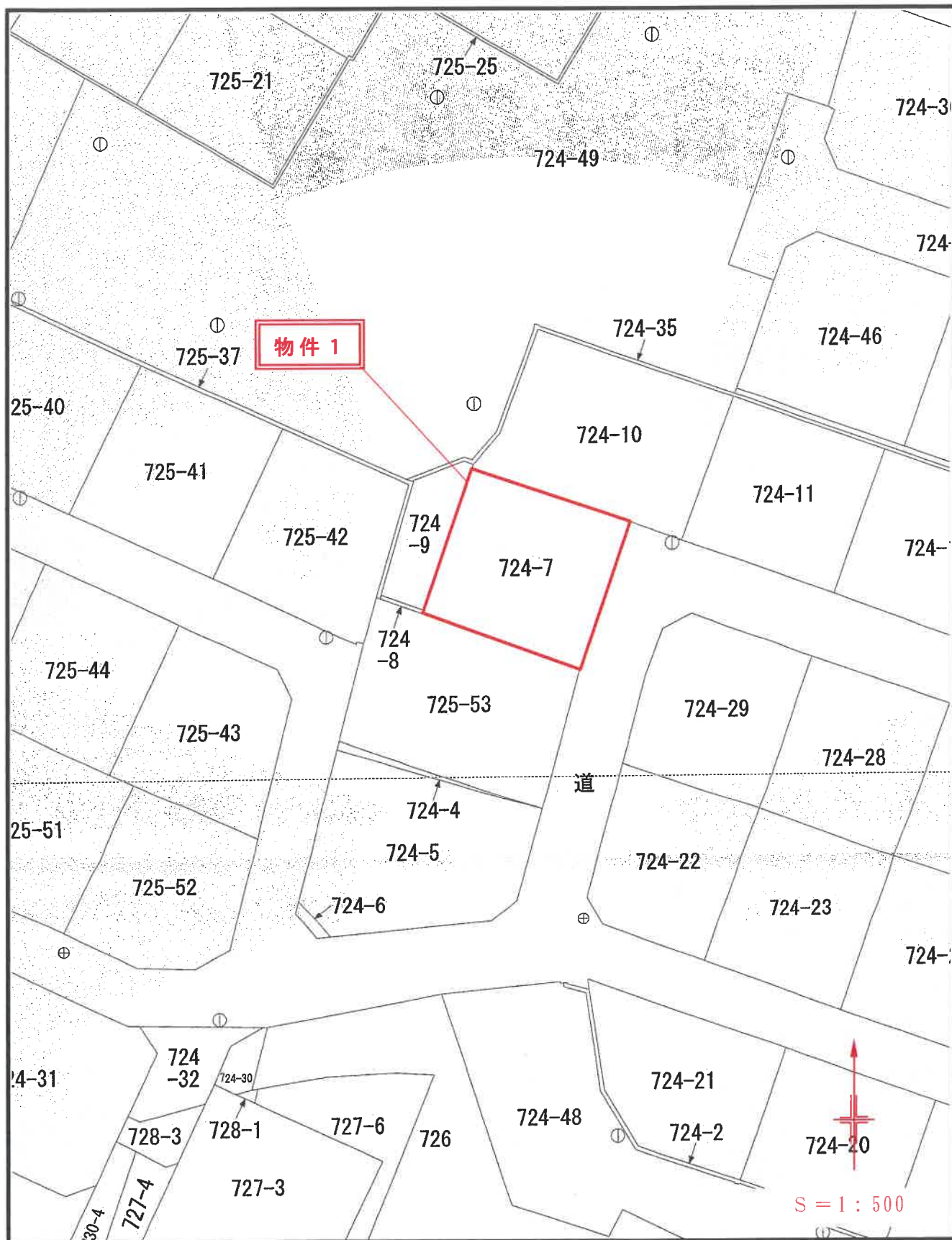
以 上

位置図



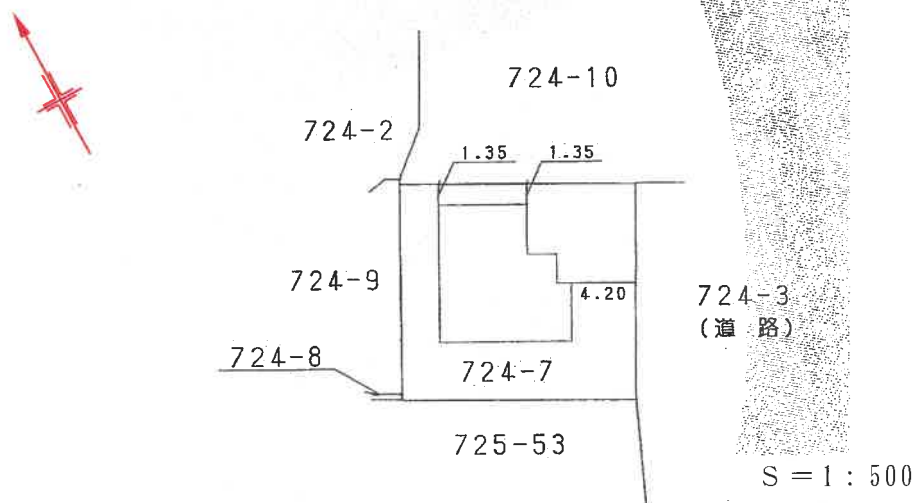
単位：円/㎡

公図（写し）



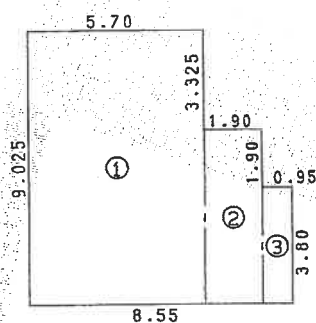
※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。

建物図面及び各階平面図（写し）



一階

物件 2



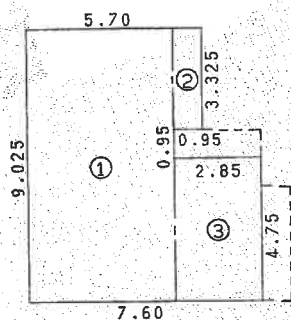
求積表

①	5.70	×	9.025	=	51.4425
②	1.90	×	5.70	=	10.8300
③	0.95	×	3.80	=	3.6100
計					65.8825

床面積 65.88 m²

二階

S = 1 : 250



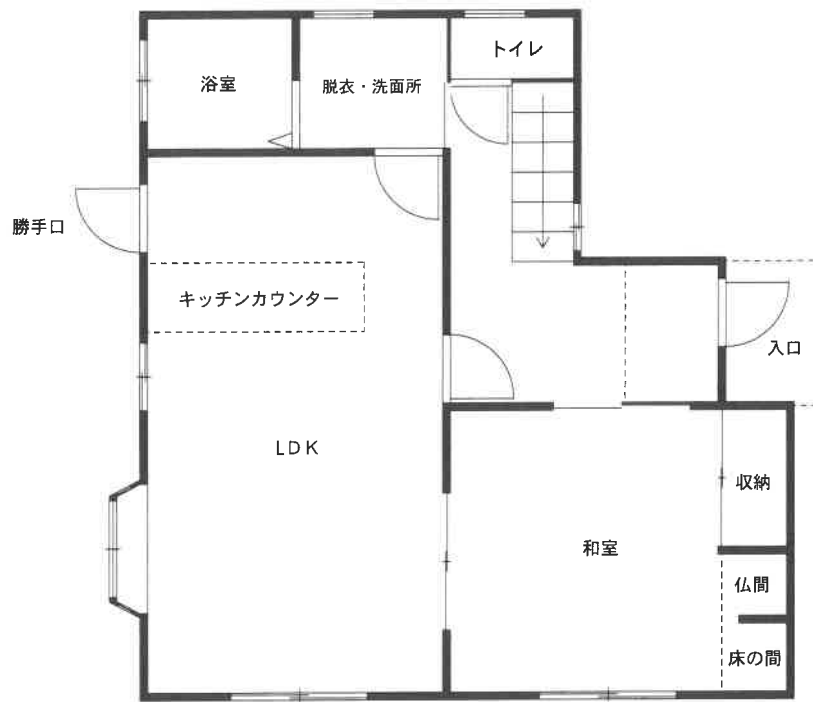
求積表

①	4.75	×	9.025	=	42.8688
②	0.95	×	3.325	=	3.1588
③	2.85	×	4.75	=	13.5375
計					59.5651

床面積 59.56 m²

※本資料は、平成 8 年 8 月時点の各階平面図及び建物図面の写しである。いずれも現況と概ね一致している。

建 物 間 取 図

物件 2 居宅
1 F 65.88㎡物件 2 居宅
2 F 59.56㎡