

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 6 月 12 日から 令和 7 年 6 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 26 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 7 年 7 月 15 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 5 月 27 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 | 伊万里市大川町大川野字町 |
| | 地 | 番 | 3 7 7 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 5 . 6 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 8 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

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

【物件番号 1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 3 7 7 7 番 2 の 2）のために法定地上権が成立する。

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】

隣地（地番 3 7 7 7 番 2、3 7 7 8 番 1）との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番 3 7 7 7 番 1）を通行のため利用している。

《 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 | 伊万里市大川町大川野字町 |
| | 地 | 番 | 3777番8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 295.62平方メートル |



令和6年(ヌ)第26号
令和6年11月19日受理
令和7年2月18日提出
その1（物件1）

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	伊万里市大川町大川野字町
	地	番	3777番8
	地	目	宅地
	地	積	295.62平方メートル

(土地用)

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)			
土 地	物件 1			
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐ 駐車場 (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 (債務者 A) ☐ その他の者 ☒ 上記の者 (債務者 A) が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「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 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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)			
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) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	伊万里市大川町大川野字町3777番8
家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 3777番2の2
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構 造	☒ 木造瓦葺2階建
床面積 (概略)	1階 約163.25㎡ 2階 約58.75㎡ (合計 約222㎡)
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和28年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (債務者Aの父) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」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
■伊万里市役所 都市政策課 道路河川課 上下水道部 税務課 担当者	1 本件物件が含まれる地域は、都市計画区域外です。 2 本件物件は、道路には面していません。通路として3777番1の一部を利用しているとのことですが、その通路が西側で接している道路は、市道（宿15号線）です。 3 本件物件付近は、下水道区域ではありません。 4 上水道管は、北東側にある里道（3780番10と3836番5の間を通っている里道）に配管されており、3780番2の北東側から、個人管が、3780番2と、3780番11及び3778番1の間付近を通って、物件1土地に配管されているようです。 5 公課証明書によると、物件1土地（地番3777番8）を所在地として、家屋番号3777番2の2の建物が建っています。 建物が建築された当時（昭和28年）、目的外建物は3777番2土地の上に建てられ、その後、平成10年に、目的外建物の敷地部分が分筆されて3777番8（物件1土地）という枝番が付いたため、土地の地番と建物の家屋番号の間に齟齬が生じているのではないかとということですが、その可能性はあります。
■債務者A	1 物件1土地には、私の所有する目的外建物（居宅）が建っています。 この居宅には、親が住んでいましたが、10年ほど前に亡くなった後に空家状態となり、現在も誰も住んでいません。 この目的外建物の家屋番号は、3777番2の2ということで、物件1土地の地番とは異なっているとのことですが、あまり意識しておらず、はっきりとは分かりません。 2 目的外建物（家屋番号3777番2の2）は、私の父が建てたもので、それを私が相続により引き継いでいます。閉鎖登記簿の表題部所有者に記載されている名前は、私の父のものです。 南東側隣地（3777番2）の所有名義は宿農業協同組合ということですが、父からは、昭和28年の建築当時、農協から土地を借りて建築し、その後、敷地部分（物件1土地）を買い取ったと聞いています。 3 西側の市道に出るために、隣地（3777番1）土地の一部を通路として使用しているとのことですが、私は、道路扱いだと聞いていました。 そのため、通行料等の支払いはしていません。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■伊万里市農業協同組合 総務課 担当者	1 物件1土地の南東側隣地（地番3777番2）の登記名義人は、宿農業協同組合となっているとのことですが、宿農業協同組合は、大川町農業協同組合と合併し、その後、平成15年に、他の農協も併せて合併して、伊万里市農業協同組合になっています。 2 南東側隣地（地番3777番2）の登記名義が宿農業協同組合のままである理由は分かりませんが、平成15年の合併の際には所有する不動産の登記名義を整理していると思いますので、合併当時に、大川町農業協同組合に名義変更されてなかったことが原因かも知れません。 3 物件1土地所有者が、昭和28年頃に、南東側隣地（地番3777番2）土地を借りて目的外建物（家屋番号3777番2の2）を建築し、平成10年に売買して、物件1土地を分筆したということですが、平成15年の合併前のことですので、詳細は分かりません。 また、当時から、当組合の所有する西側隣地（3777番1）の一部（南側）を通路として使用してきたとのことですが、きちんと契約をしていれば契約書が残っている可能性もありますが、かなり時間が経過しているため、詳細は分からないと思います。
■NTTフィールドテクノ 担当者	物件1土地の南西端付近に電柱があるとのことですが、敷地利用料は債務者に対しては支払われていません。 物件1土地内に電柱がある場合、権利者の変更の手続きを行えば支払を受けることができますので、申し出をしてもらい、当社で電柱の位置等を確認することになります。手続きの詳細はお問い合わせください。

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、目的外建物（家屋番号3777番2の2）の敷地等として利用されている。
形状は、概ね公図（図面1）と同様である。

【隣接地】

物件1土地は、道路に接しておらず、私有地に囲まれている。

なお、西側、南側、東側は、伊万里市農業協同組合の所有する土地である（南側から東側にかけて接する地番3777番2土地（南東側隣地）の登記名義は、合併前の宿農業協同組合のままである。）。

また、北側に接する地番3778番1土地は、農地であり（地目 畑、地積250㎡）、3779番1土地所有者と同一所有者である（私有地）。

【境界】

- 1 物件1土地の境界については、西側にはブロックがあり（写真7）、物件1土地北西端付近には赤いペンキで印が付いている（写真8）（なお、西側隣地（地番3777番1）の北東端には境界杭がある（写真8））。また、物件1土地南西端には、境界鋸があった（写真2）。

これらから、西側隣地（3777番1）との境界は、概ね明瞭と思われる。

- 2 しかし、南東側隣地（3777番2）との境界は、物件1土地東側には直線状に四角い岩が並べられており（写真4）、北側隣地（3778番1）と、南東側隣地（3777番2）との境界と思われる場所に境界杭があった（写真6）ことから、物件1土地東側については、概ね明瞭と思われるものの、物件1土地南側については境界を示すものは認められなかったため（写真1～3）、南側については不明瞭と思考する。

- 3 また、北側隣地（3778番1）との境界については、物件1土地北西端には赤いペンキ（写真8）があり、物件1土地北東端には境界杭がある（写真6）ことから、再現は可能と思われるものの、現状では草木が生い茂っていて、他に境界を示すものが認められないことから、目視上、境界は不明瞭と思考する。

【その他】

- 1 目的外建物につき、公課証明書では、登記部分が木造瓦葺平家建77.68㎡（登記床面積は57.85㎡）、未登記部分が木造瓦葺2階建87.16㎡（合計164.84㎡）とされているが、現況では、増築されているようであり、外観上は一体の建物となっている。

- 2 物件1土地は無道路地であり、西側にある市道（宿15号線）に通じるまで、南東側隣地（地番3777番2）の北西側から、西側隣地（地番3777番1）の南側を通路として利用している（写真10、1、2）（物件概要図（図面2）のとおり）。

南東側隣地（3777番2）上には、他にも、北東側と南側に数戸建物が建っておりこの通路は、これらの建物についても通路として使用されているものと思われる。

この通路の由来等、詳細は不明であり、通路開設を債務者の父がしていた場合には、通行地役権が生じる可能性もあるものの、詳細は不明である。

ただし、現状からすると、いわゆる囲繞地通行権が生じる可能性はあると思われる。

- 3 上水道管については、伊万里市水道部の資料によれば、概ね物件概要図（図面2）のとおり個人管が引かれているようであり（ただし、資料における土地の境界線が公図（図面1）と異なっているため、概略位置を示した。）、3780番2土地他、他人所有の土地を通っている。

この個人管は、目的外建物を含め、周囲の5戸に引かれているようであり、3776番1土地に引かれている管は、物件1土地内に配管されている可能性もある。

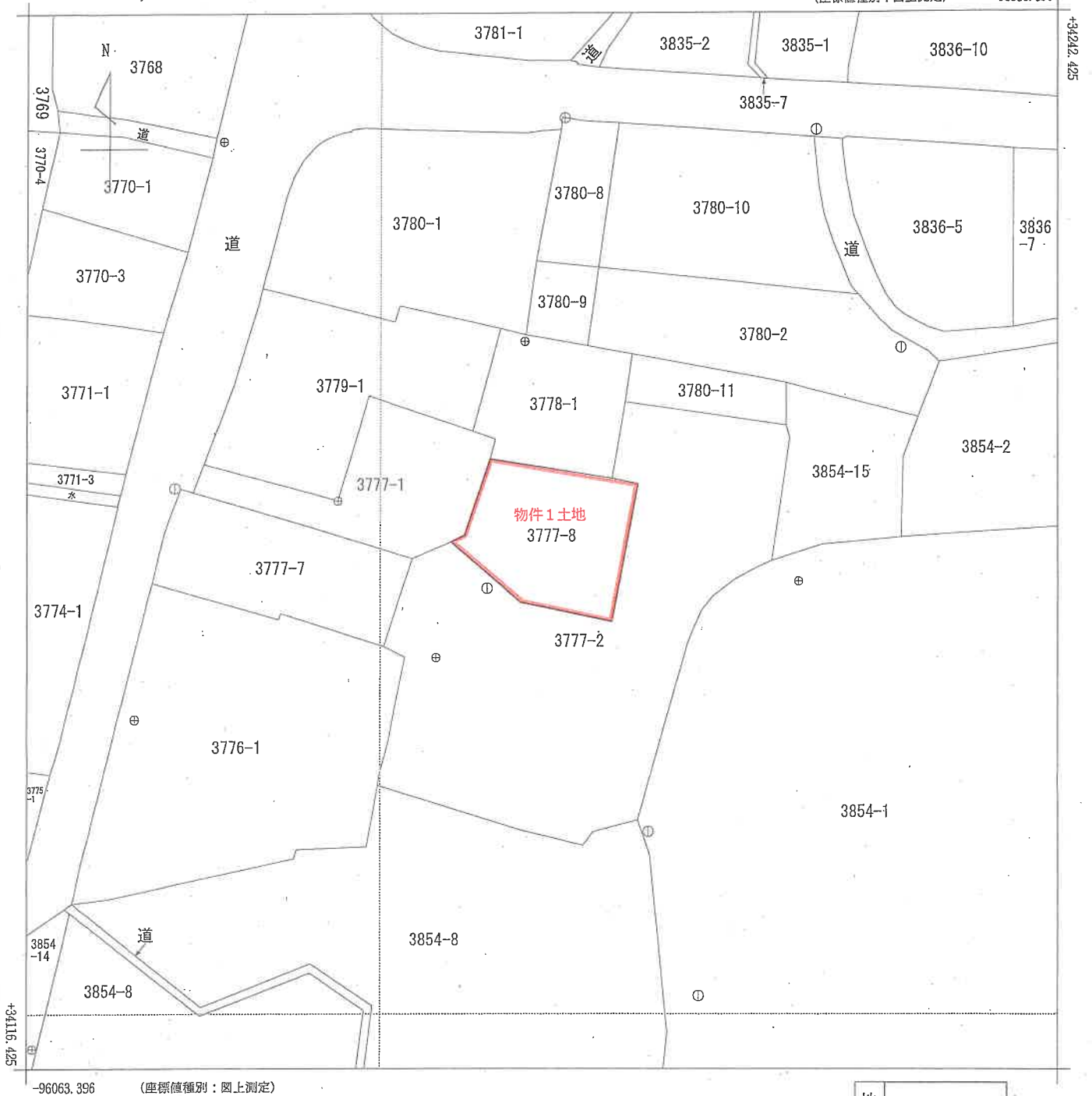
- 4 物件1土地の南西端付近にある電柱（写真7）については、ブロックの位置からすると物件1土地内に入っているように思われるが、現状では債務者に対して敷地利用料は支払われていないことから、物件1土地内にはない可能性も残る。権利者の変更の申し出をした際に、物件1土地内に入っているかを確認するとのことである。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月21日(木) 16:10 - 16:25	佐賀地方法務局伊万里支局	公図、地積測量図等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
6年11月21日(木) 17:50 - 18:00	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
6年12月3日(火) 14:35 - 14:45	伊万里市役所	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
6年12月5日(木) 9:50 - 9:55	執行官室	債務者から電話聴取
6年12月11日(水) 13:30 - 14:05	物件所在地	本件土地・目的外建物調査、写真撮影 (評価人同行)
6年12月13日(金) 15:05 - 15:15	伊万里市水道部	上下水道に関する調査
6年12月17日(火) 13:30 - 13:50	物件所在地	本件土地補充調査、写真撮影
7年1月14日(火) 14:50 - 15:05	佐賀地方法務局伊万里支局	目的外建物の閉鎖登記簿謄本交付申請・受領
7年1月14日(火) 15:35 - 15:45	伊万里市役所	目的外建物の公課証明書につき確認・聴取
7年2月4日(火) 14:50 - 15:00	執行官室	伊万里市農業協同組合担当者から電話聴取
(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、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて 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。 ☒ 令和6年11月21日、12月11日、12月17日 武雄支部でん補日に臨場		

図面 1

(座標値種別：図上測定) -95938.396



(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

大川町大川野

請求部	所在	伊万里市大川町大川野字町				地番	3777番8			
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					備付年月日(原図)			補事項		

A3判をA4判に縮小

物 件 概 要 図 (兼写真撮影位置方向図)



※写真1～9の写真撮影位置方向は10枚目に記載

↑ 写真撮影位置方向

写真撮影位置方向図



↑ 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)



令和 6 年 (ヌ) 第 26 号その 1
令和 6 年 12 月 11 日 現地調査
令和 7 年 1 月 14 日 評 価

佐賀地方裁判所

御 中

評 価 書
〈土地・建物用〉

評価人 於 保 繁 樹 印

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 伊万里市大川町大川野字町 |
| | 地 | 番 | 3 7 7 7 番 8 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 9 5 . 6 2 平方メートル |

第1 評価額

一 括 価 格	
金 475,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 475,000 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、民事執行法第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 番 地 目 地 積	別紙物件目録記載のとおり	
番号	特 記 事 項		
	なし		

現況欄に記載がない事項については、ほぼ登記と同じ。

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	筑肥線「大川野」駅の南西方・道路距離約850m (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市内東部、大川野地区中心部の一般住宅等が見られる住宅地域である。駅、金融機関、教育施設等の生活利便施設は徒歩圏内にある。コンビニはあるが、スーパーはない。昔から大川町地区の拠点であったが、人口減少や高齢化による過疎化が進んでいる。令和7年3月には小学校の閉校が予定され一層の利便性低下が予測される。地価は都市部及び地方の拠点都市を中心に上昇しているが、人口減や過疎化が進む地方都市や農山村集落は依然として下落傾向で推移している。今後も同様の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 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 なし 特になし
画 地 条 件	規 模 : 295㎡62 間 口 : 約22.5m 奥 行 : 約17.0m 形 状 : ほぼ五角形地	
接面道路の状況	無道路地である。隣接する私有地の一部(幅約4m、長さ約32m)を進入路としている。西方で幅員約7mの市道に等高に接面する。 ※地域内の標準的な道路を幅員4mの市道と判断した。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物1の敷地として利用されている。なお、占有者及び占有権原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 ガス配管 なし 下 水 道 あり (注)供給処理施設における「あり」とは、対象物件の敷地内に引き込みがなされていることをいう。「なし」とは、対象物件の敷地内に引き込みがなされていない場合をいう。	
特 記 事 項	土壌汚染の特定施設には該当していない。大川町遺跡に該当する。開発行為等を行う場合は、文化財保護法に基づく事前の届け出が必要である。周囲はすべて私有地にほぼ等高に接面する。境界は南側を除き概ね明瞭である。	

3 目的外建物の概況及び利用状況

区 分	目的外建物 1
所 在	伊万里市大川町大川野字町 3 7 7 7 番地 8
建 築 時 期 及 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 昭和 2 8 年 (公課証明書による) 増 築 年 月 日 : 昭和 4 3 年 同 上 経 過 年 数 : 5 6 ~ 7 1 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 0 年
仕 様	構 造 木造瓦葺 2 階建 屋 根 瓦等 外 壁 板張り、トタン、タイル等 内 壁 天 井 床 設 備 なし その他 なし
床 面 積 (現 況)	2 2 2 m ² (登記及び公課証明書が現況と大幅に相違するため概測)
現 況 用 途 等	現況用途 : 居宅
品 等	劣 る
保守管理の状態	劣 る
建物の利用状況	建物の占有者及び占有権原の細目、利用状況等は現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	な し

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1

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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	7,150	0.85	295.62	0.50	898,000

総額(円)については、千円未満四捨五入とした(以下同じ)。

標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 伊万里-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,200 \text{ 円/㎡} & \times & 99.0/100 & \times & 100/100 & \times & 100/72 & = & 7,150 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差：(接近条件)公共施設への接近性-4 計-4
(環境条件)住環境-15、土地の利用度-10 計-25
合計 $100/96 \times 100/75 = 100/72$

イ 個別格差：(画地条件)無道路地-10、境界不明瞭-5 計-15 -0.15に換算
ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：物件1 -50 -0.50に換算
建物と敷地との適応の状態及び将来の取り壊しの可能性等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1の土地について土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	898,000	0.16	法定地上権	144,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件1は法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

(注) 目的外建物1が物件1に対して有する敷地占有利益の及ぶ範囲 80%
物件1の土地に占める目的外建物の建築面積等により判断した。

物件1の目的外建物1からの土地利用権等価格割合 $0.20 \times 0.8 = 0.16$

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) (ア+イ)×ウ×エ×オ
1	898,000	-144,000		90	0.7	475,000
一括価格 (合計)						475,000

エ 市場性修正：件外建物がある -10%

オ 競売市場修正：-30% 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（伊万里－3）

所 在：伊万里市大川町大川野字道ノ上2846番

価 格：5,200円／ m^2

位 置：筑肥線「大川野」駅の南東方、道路距離900mに位置する。

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：728 m^2

供給処理施設：水道・下水

接 面 街 路：東側4.0m市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が多い県道背後の住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|----------------|-----|
| 1 | 所在位置略図 | 1 葉 |
| 2 | 不動産登記法第14条地図写し | 1 葉 |
| 3 | 建物配置図 | 1 葉 |

以 上



