

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

2	所 在	伊万里市大川町大川野字溝田
	地 番	3869 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1085.35 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月 9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】

Bが占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。同人所有の売却対象外建物（種類：店舗、構造：軽量鉄骨造鋼板葺平家建、床面積：1階約68.39平方メートル）が本件土地上に存在する。

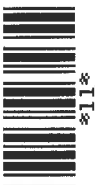
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

隣地（地番3900番3、3894番）との境界が不明確である。

《 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。



11

物 件 目 録

2	所 在	伊万里市大川町大川野字溝田
	地 番	3 8 6 9 番 1
	地 目	宅地
	地 積	1 0 8 5 . 3 5 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2（物件2）

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

2	所	在	伊万里市大川町大川野字溝田
	地	番	3 8 6 9 番 1
	地	目	宅地
	地	積	1 0 8 5 . 3 5 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 2	
現況地目	☒ 宅地 (物件 2) ☐ 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 2)	
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 (賃借人) ☒ 上記の者 (賃借人) 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■賃借人B	
占有状況		■敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■賃借人B(占有者) ■債務者A)の陳述／■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年6月1日	
最初の契約等	契約日	令和元年5月31日	
	期間	令和元年6月1日から ■令和4年5月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年6月1日から ■令和7年5月31日まで3年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金50,000円(6月1日と12月1日限り 翌6か月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
目的外建物の敷地利用権については、賃借権が成立していると思われるが、物件2土地には賃借権の登記がされておらず、また目的外建物の登記もされていないことから、対抗力のない賃借権と思われる。			

(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2関係)	
所 在	伊万里市大川町大川野字溝田 3 8 6 9 番 1
家 屋 番 号	■ない (未登記) □
種 類	□居宅 ■店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
構 造	■軽量鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積 (概 略)	1 階 約 6 8 . 3 9 m ² (公課証明書の床面積)
所 有 者	□土地所有者 ■その他の者 (賃借人B) □不明
建 築 時 期	■令和元年末ころ □不明
建 築 者	□現所有者 ■その他の者 (賃借人B) □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
■債務者 A	1 物件 2 土地は、賃借人 B に賃貸しています。 賃貸借契約の内容については、契約書を作成しています。私は遠方に居住しており調査に立ち会えませんが、契約書については、賃借人も有していますので、写しを交付するよう、賃借人に伝えます。 2 物件 2 土地は、北東側を 3 9 0 0 番 3、南西側を 3 8 9 4 番に接しており、いずれも境界にブロック塀等は設置されていませんが、北東側 3 9 0 0 番 3 は看板がある付近です。 南西側 3 8 9 4 番は、境界を示すもの等はなく、事実上一体利用しているように思われるとのことですが、従前からこの位置にある土地であり、物件 2 土地から分筆したといったことはありません。
■賃借人 B	1 物件 2 土地は、債務者 A から賃借しており、私が店舗（飲食店）を建て、その南に駐車場を設置しています。駐車場としてアスファルト舗装しているのは、物件 2 土地の一部ですが、債務者 A からは、物件 2 土地全部を借りることが条件でしたので、全体を借りています。 令和元年 6 月から本件土地を借りており、その後、店舗（目的外建物）を建て、令和 2 年 1 月から営業を始めました。 2 契約内容は賃貸借契約書のとおりであり、写しをお渡しします。 債務者 A とは知人でしたので、不動産会社等を経由せず、直接契約しています。 3 物件 2 土地の北東側の隣地は、看板が立っている付近です。この看板は、私が物件 2 土地を借りる前から設置されていました。 南西側の 3 8 9 4 番地には、なにかあったようにも思いますが、はっきりとは分かりません。境界についても、はっきりしません。
■伊万里市役所 都市政策課 道路河川課 上下水道部 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 本件物件付近は、下水道区域ではありません。 3 上水道管は、物件 2 土地が東側で接する県道の 2 0 ～ 3 0 m 東を通っている市道沿いに本管が配管されており、物件 2 土地の北東側、県道と市道（宿 1 5 号線）が分かれる付近で、市道及び県道を横断し、3 9 3 4 番 5 沿いを通して、物件 2 西側中央付近に配管されています。

執行官の意見

■物件2土地の状況等

【形状、利用状況等】

物件2土地は南北に細長い長方形をしており、北端付近に目的外建物（店舗）が建てられており、その南側約200㎡程度が舗装されて駐車場として使用されている（写真5）。

この店舗及び駐車場として利用されているのは、物件2土地の概ね3分の1程度であり、南側約3分の2は、事実上、特に利用されていない（写真1、2）。

形状は、概ね公図（図面1）と同様である。

【隣接地】

物件2土地は、東側を県道（相知山内線、幅員 約12.5m）に、南側を公衆用道路（地番 3928番1、地目 公衆用道路、地積 1077㎡、所有者（旧）建設省）に、西側の大部分を水路（地番 3934番5、地目 用悪水路、地積 1467㎡、所有者（旧）建設省）に接し（写真1、2）、その余を私有地に接している（北側（地番 3874番3、地目 宅地、地積 869.32㎡、所有者西日本電信電話株式会社）、北東側（地番 3900番3、地目 宅地、地積 15.00㎡、私有地）、南西側（地番 3894番、地目 宅地、地積 45.25㎡、私有地）（写真3、6）。

【境界】

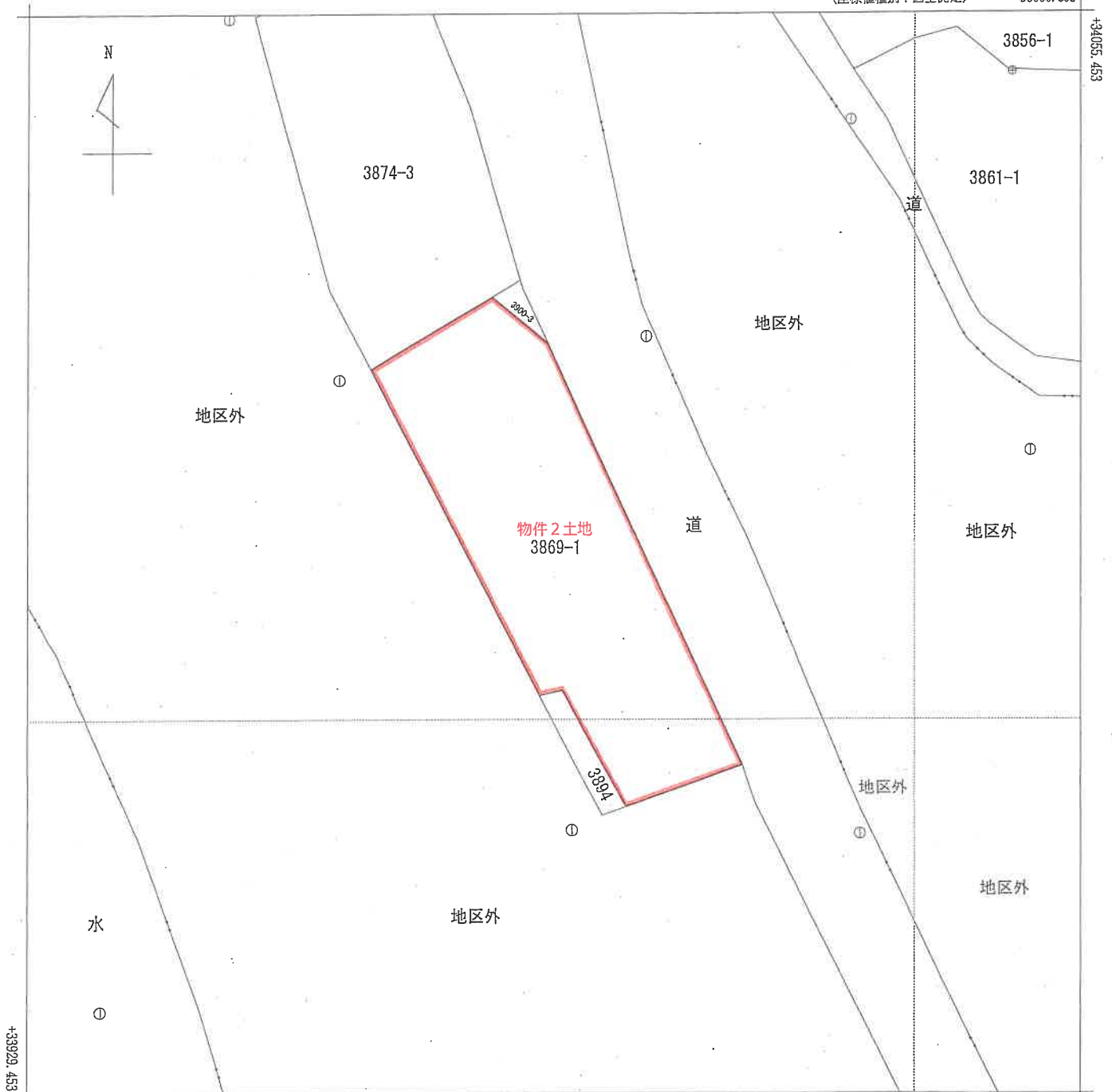
物件2土地の境界は、東側県道との間には側溝があり（写真1）、西側の水路（3934番5）から南側の道路（3928番1）との間には石垣等がある（写真2）。また、北側隣地（3874番3）との間にはフェンスがある（写真6）ため、これらの土地との間の境界は明瞭と思料する。

しかし、北東側（3900番3）、南西側（3894番）との境界には、境界を示すものは認められない（写真3、6）ことから、これらの土地との境界は、目視上不明瞭と思料する。

【その他】

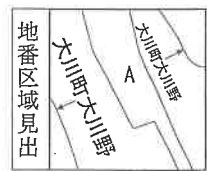
水道管は、西側の水路（3934番5）に沿って配管されているようであり、物件2土地西側中央付近に水道管が配管されている（写真4）。

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) 16:25 - 16:40	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) 17:35 - 17:50	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
6年12月3日(火) 14:00 - 14:30	佐賀地方法務局伊万里支局	西側隣地の公図閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
6年12月3日(火) 14:45 - 14:55	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) 9:55 - 10:00	執行官室	債務者から電話聴取
6年12月11日(水) 14:10 - 15:15	物件所在地	本件土地・目的外建物調査、写真撮影 賃借人と面談 (評価人同行)
6年12月13日(金) 15:15 - 15:25	伊万里市水道部	上下水道に関する調査
6年12月17日(火) 12:40 - 13:00	物件所在地	本件土地補充調査、写真撮影
—		
—		
(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 武雄支部てん補日に臨場		



-96125.853

(座標値種別：図上測定)

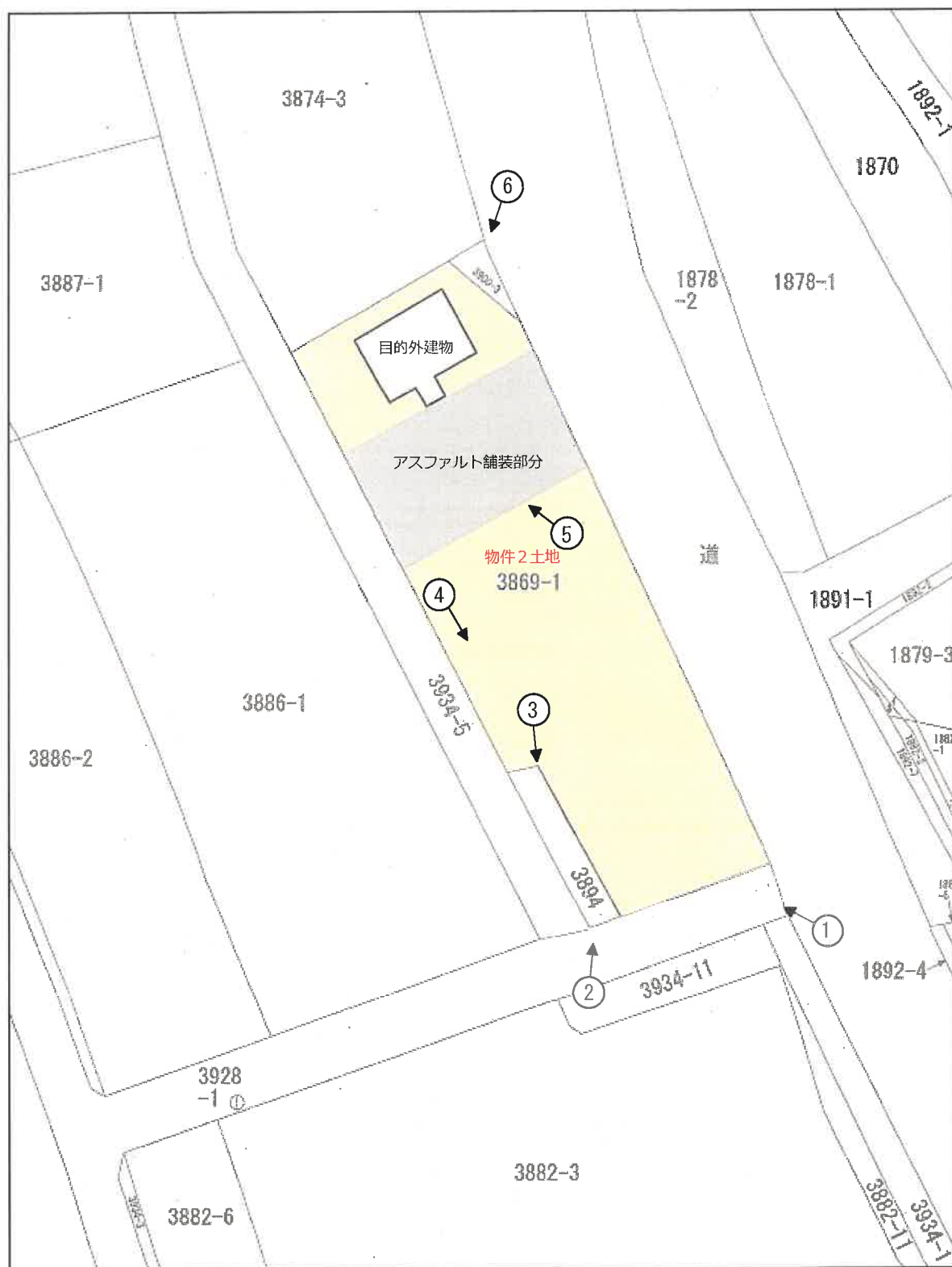


A 大川町大川野

請求部	所在	伊万里市大川町大川野字溝田				地番	3869番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は記号	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)



写真撮影位置方向

(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



令和 6 年 (ヌ)第 26 号その2
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

2 所	在	伊万里市大川町大川野字溝田
地	番	3 8 6 9 番 1
地	目	宅地
地	積	1 0 8 5 . 3 5 平方メートル

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 2 2 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件2（土地）	金 4, 2 2 3, 0 0 0 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
2	所在地 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。

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	筑肥線「大川野」駅の南西方・道路距離約1.0km (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	市内東部、大川野地区南西部のガソリンスタンド、コンビニ、レストラン等が見られる路線商業地域である。県道相知山内線沿いにあり、交通量は比較的多い。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、背後人口の増加は期待できない。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 : 1,085㎡35 間 口 : 約54.5m 奥 行 : 約19.0m 形 状 : ほぼ長方形地	
接面道路の状況	北東側及び南東側が幅員約12.5mで両側歩道付の県道相知山内線及び幅員約5.4mの舗装道路に等高及び約50cm～1m高く接面する。 ※地域内の標準的な道路を幅員12.5mの県道と判断した。	
土 地 の 利 用 状 況 等	目的外建物2の敷地として利用されている。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及び埋蔵文化財包蔵地には該当していない。北西側、北東側、南東側及び南西側は私有地、私有地と県道、道路、私有地及び水路に接面している。県道は等高道路は0.5～1m高く接面している。境界は北西側私有地間、道路間、水路間以外は不明瞭である。	

4 目的外建物の概況及び利用状況

区 分	目的外未登記建物 2
所 在	伊万里市大川町大川野字溝田 3 8 6 9 番地 1
建 築 時 期 及 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 : 令和元年 (公課証明書による) 増 築 年 月 日 : 経 過 年 数 : 5 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 : 2 0 年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造鋼板葺平家建 屋 根 鋼板等 外 壁 サイディング等 内 壁 天 井 床 設 備 なし その他 なし
床 面 積 (現 況)	6 8 m ² 3 9 (未登記のため概測とほぼ同じ公課証明書による)
現 況 用 途 等	現況用途 : 店舗
品 等	普 通
保守管理の状態	普 通
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2

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
2	7,050	0.95	1085.35	0.95	6,910,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,200 \text{ 円/㎡} \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/73 = 7,050 \text{ 円/㎡}$

(上三桁未満四捨五入)

◇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：(街路条件)道路の系統連続性-5、道路の幅員-9、歩道の有無-2
 計-16

(接近条件)公共施設への接近性-3 計-3

(環境条件)用途の多様性-10 計-10

合計 $100/84 \times 100/97 \times 100/90 = 100/73$

イ 個別格差：(画地条件)境界不明瞭-5 計-5 -0.05に換算

ウ 地積：登記数量による

エ 建付減価：物件2 -5 -0.05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2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
2	6,910,000	0.03	賃借権	207,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件2は賃借権と判定し、その割合を15%と査定した。

※賃借権は対抗力がないため15%に減価した。

(注) 目的外建物2が物件2に対して有する敷地占有利益の及ぶ範囲 20%
物件2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2の目的外建物2からの土地利用権等価格割合 $0.15 \times 0.2 = 0.03$

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
2	6,910,000	-207,000		0.90	0.7	4,223,000
一括価格 (合計)						4,223,000

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／㎡

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㎡

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



最寄り駅

基準地

所在地略図

70,000

