

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 1 6 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 1 2 月 4 日から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 1 0 日 午前 9 時 5 0 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 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 9 月 1 6 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 唐津市七山白木字平原田
地 番 2 4 8 4 番 1
地 目 田
地 積 1 2 7 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 5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】

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】

- ・周辺隣地との境界が不明確である。
- ・売却対象外の土地（地番2485番1及び里道）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。



11

物 件 目 録

1	所	在	唐津市七山白木字平原田
	地	番	2 4 8 4 番 1
	地	目	田
	地	積	1 2 7 8 平方メートル



令和7年(ヌ)第1号
令和7年2月5日受理
令和7年4月 2 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 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 唐津市七山白木字平原田
地 番 2484番1
地 目 田
地 積 1278平方メートル

(関係人の陳述等用)

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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 田 (物件 1) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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。 ☒ 上記の者が田 (農地) として、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 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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			

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	物件1土地は、昨年まで私が耕作していました。この土地の水利は難しく、物件2土地とも関わりますが、用水路から物件2土地に水が流れ込み、物件1土地には水が来ない状況になっています。用水については、ゴルフ場ができる時、用水の整備や管理をゴルフ場が行う旨の地域との協定があったのですが、修繕せずそのままになっているのです。この地域に水利組合等はありません。したがって、物件1土地の水利は、私が個人的に水利権のない水を管を延ばして引き込んで作っているのです。競売で売却になった場合は、この管は撤去します。また、今年も耕作するつもりで、秋の収穫まで使いたいと思っています。それが買受人から認められないようなら、その間の耕作費用等は支払ってほしいと思います。 物件1土地の境界は、概ね柵（ワイヤーメッシュ）で囲っている内側ということになります。柵の一部は、競売で売却された場合は撤去するつもりです。この土地の出入りは、南西側から、私の土地（地番2485番1の土地）や里道を通る必要がありますが、私の土地は無条件で通ってもらうわけにはいかないと思います。北側のアスファルト舗装の道は、ゴルフ場の土地で、近隣の人たちが通れるようにゴルフ場が整備してくれたものです。ここを通ることは問題はないかもしれませんが、物件1土地とは、高低差があるため、農機具等の搬入はできません。												
■ 福岡セブンヒルズゴルフ倶楽部運営会社 担当者	物件1土地の耕作等に関して、当社の所有管理する地番2494番1、地番2501番、地番2485番2の各土地に立ち入り、通行されることは構いません。その際、農機具等を搬入されることも構いません。 物件1土地にかかる水利について、上記の当社の所有管理地から水を引き込んで利用されることは構いません。ただし、用水についての整備や管理については、当初ゴルフ場を開発整備した会社と地域との協定や覚書は、その後ゴルフ場事業を承継した当社には存在せず、引き継がれておらず不明ですので、それらに基づいて用水の整備・管理の対応をすることは困難です。												
■ 唐津市 都市計画課 道路河川管理課 担当者	物件1土地は、都市計画区域外です。接している北側の道は、里道で、唐津市が管理する法定外公共物です。物件1土地から南西方向に出入りされている道路（地番2484番5の土地等の南西側）は、市道白木蟹川滝山線です。												
■ 唐津市農業委員会 担当者	物件1土地についての農業委員会の調査結果は次のとおりです。 <table> <tr> <td>1 土地の現況</td><td>田（農地）</td></tr> <tr> <td>2 転用許可の有無</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>3 原状回復命令の有無等</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>4 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等</td><td>なし</td></tr> <tr> <td>5 買受適格証明書の要否</td><td>農地法3条、5条 要</td></tr> <tr> <td>6 その他</td><td>都市計画区域外 農振地域内（農用地区域内）</td></tr> </table>	1 土地の現況	田（農地）	2 転用許可の有無	なし	3 原状回復命令の有無等	なし	4 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等	なし	5 買受適格証明書の要否	農地法3条、5条 要	6 その他	都市計画区域外 農振地域内（農用地区域内）
1 土地の現況	田（農地）												
2 転用許可の有無	なし												
3 原状回復命令の有無等	なし												
4 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等	なし												
5 買受適格証明書の要否	農地法3条、5条 要												
6 その他	都市計画区域外 農振地域内（農用地区域内）												

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
	入札手続に必要な買受適格証明書交付申請の締切日は、毎月20日で、農業委員会は、原則として、毎月7日頃に開催されます。また、農振除外手続には、最短で6か月程度の期間を要します。詳細は、当農業委員会事務局に問い合わせてください。

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土地は、都市計画区域外で、農振地域内で農用地域内である。利用状況は、債務者が耕作している。①物件1土地に公道から立ち入るためには、里道の他に、債務者の土地（地番2485番1の土地）等他人の土地を通る必要があること、②債務者が、今年度の耕作や収穫を行いたい旨述べていることについては、今後、調整を要することが考えられ、注意を要する。また、ゴルフ場との用水整備等の協定については不明である。

物件1土地の周囲は、北側を里道（唐津が管理する法定外公共物）に、北西側を公衆用道路（地番2485番1、地目公衆用道路、地積47㎡、債務者所有）に、南西側を私有地（①地番2484番5、地目田、地積173㎡、第三者所有、②地番2484番3、地目宅地、地積381.37㎡、第三者所有）に、南東側を私有地（地番2483番1、地目田、地積603㎡、第三者所有）に、北東側を私有地（地番2486番3、地目用悪水路、地積11㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件1土地と隣接地との間は、正確な境界は不明であるが、債務者によれば、外観上、柵で囲われている内側が物件1土地であるとのことである。その形状は、公図と合致しているように見える（北側：写真3、5、北西側：写真1、4、南西側：写真1、2、南東側：写真2奥、6奥、北東側：写真6）

◇ 本件土地の農地としての手続等

物件1土地は、3枚目唐津市農業委員会担当者陳述のとおり、入札や買受けに際しては、同農業委員会において所定の手続を経る必要がある。

物件 1

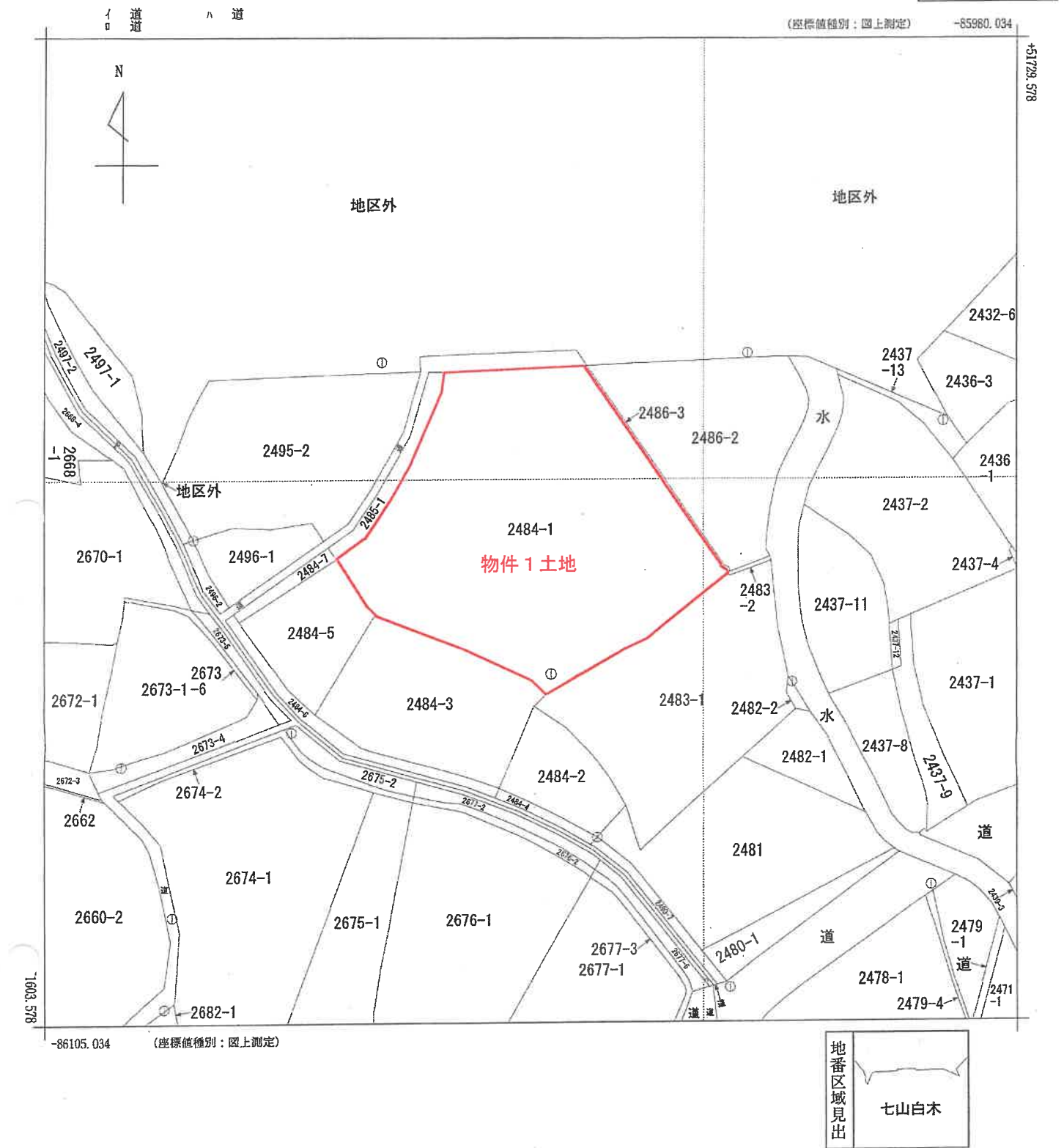
調 査 の 経 過		物件 1
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月6日 (木) 13:30 — 13:40	執行官室	農地照会（唐津市農業委員会へ郵送）
令和7年2月14日 (金) 10:10 — 10:30	佐賀地方法務局唐津支局 (唐津市千代田町)	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請 登記事項要約書交付申請
令和7年2月14日 (金) 11:35 — 11:40	唐津市都市計画課、道 路河川管理課 (唐津市西城内)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上、下水道に関する調査
令和7年2月14日 (金) 12:45 — 13:00	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
令和7年2月21日 (金) 13:30 — 13:50	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (評価人同行)
令和7年3月4日 (火) 13:30 — 13:45	唐津市農業委員会 (唐津市西城内)	農地照会回答に関する確認等
令和7年3月5日 (水) 13:00 — 13:25	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 債権者と面談
令和7年3月13日 (木) 15:30 — 15:45	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 近隣関係者と面談

(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。

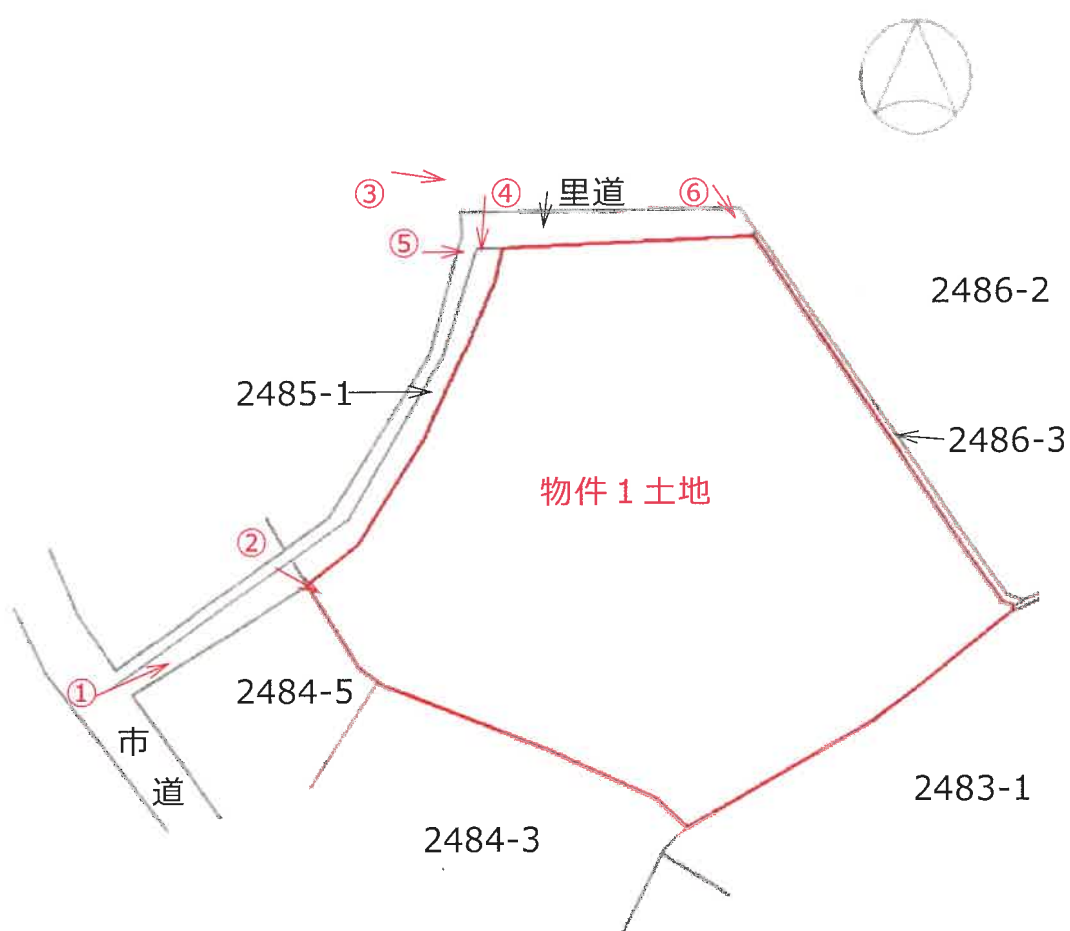
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



請求部	所在	唐津市七山白木字平原田					地番	2484番1		
出力縮	1/500	精度区	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	平成5年1月				備付年月日 (原図)	平成6年9月1日		補事項		

写真撮影方向図
(物件 1)



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



令和7年（又）第 1 号
令和7年2月21日現地調査
令和7年4月4日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 松 本 修 二
(K2502-01)

第1 評価額

評 価 額	
物件1 (土地)	金 244,000 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。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	次頁物件目録記載 のとおり	
番号	特記事項		
1	数量については、現地の状況等により正確に確認できなかったが、法務局備付け図面（不動産登記法第14条第1項地図）と現地の状況が概ね符号するので、登記上の数量を採用して評価した。 唐津市農業委員会からの回答によると、本物件は農振地域内の農用地区域内の農地であり、買受希望者の買受適格証明書の提出を要する。		

* 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。

令和7年（ヌ）第1号

物 件 目 録

1	所 地 地 地	在 番 目 積	唐津市七山白木字平原田 2 4 8 4 番 1 田 1 2 7 8 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筑肥線「福吉」駅の南方・道路距離約6.7km。 最寄バス停「白木」の北西方・道路距離約250m。	
付 近 の 状 況	ゴルフ場近くの農地と農家住宅が混在する地域	
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 農地法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — 農業振興地域・農用地区域内 画地の大部分が土砂災害警戒区域、一部が土砂 災害特別警戒区域である。
画 地 条 件 (規模・形状等)	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 道 路 接 面 そ の 他	1,278m ² 不整形 約 18.5m ・ 約 41.4m (最大) 準角地 —
自 然 条 件	地 勢 日 照 水 量 土地の肥沃度 耕作の難易 そ の 他	平坦 普通 普通 普通 劣る —
接 面 道 路 の 状 況	画地の北側が幅員約2mの未舗装道路に約0.3m～約0.5m低位に 接面しているほか、北西側が幅員約2.8mの未舗装道路に約0.3m ～約0.5m低位に接面している。建築基準法上の扱いはいずれの 道路も都市計画区域外につき未判定である。なお、道路境界は土 や雑草で覆われ外観上不明確な部分が多い。	
土地の利用状況等	農地(田)として利用と推定される。	
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 ことはない判断した。 外周は鳥獣被害対策のワイヤーメッシュ柵で囲われている部分が多 い。 北西側の未舗装道路の南東側（対象地と接道する部分・地番24 85番1）は私有のため通行する場合は当該地番の所有者の承諾 を要する。 耕作においては用水の確保が必要である（現況調査報告者参 照）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件1（土地）

目的土地の土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	共有 持分 エ	土地価格 (円) オ
1	698	×0.57	×1,278	× 100%	=508,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格：周辺に規準とすべき公示価格等がないため、取引事例、精通者意見等を考慮して査定した。

イ 個別格差：

$$0.90 \times 0.70 \times 0.90 = 0.57$$
 形状 用水確保の必要性 私有地通行権確保の必要性

※準角地は側道の接道部分の通行に承諾を要すること。雑草駆除・害虫駆除・鳥獣駆除の観点から必ずしも増加要因にはならないと判断した。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 共有持分：完全所有権

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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 内訳価格及び一括価格

物件 番号	基 礎 と なる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額 (円)
2	508,000	×1.00	×0.80	×0.60	= 244,000

(千円未満四捨五入)

イ 占有減価修正：必要なし。

ウ 市場性修正：農地は買受人が限定的で、一般的に市場滞留期間が長期にわたること等を考慮した。

エ 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 附属資料

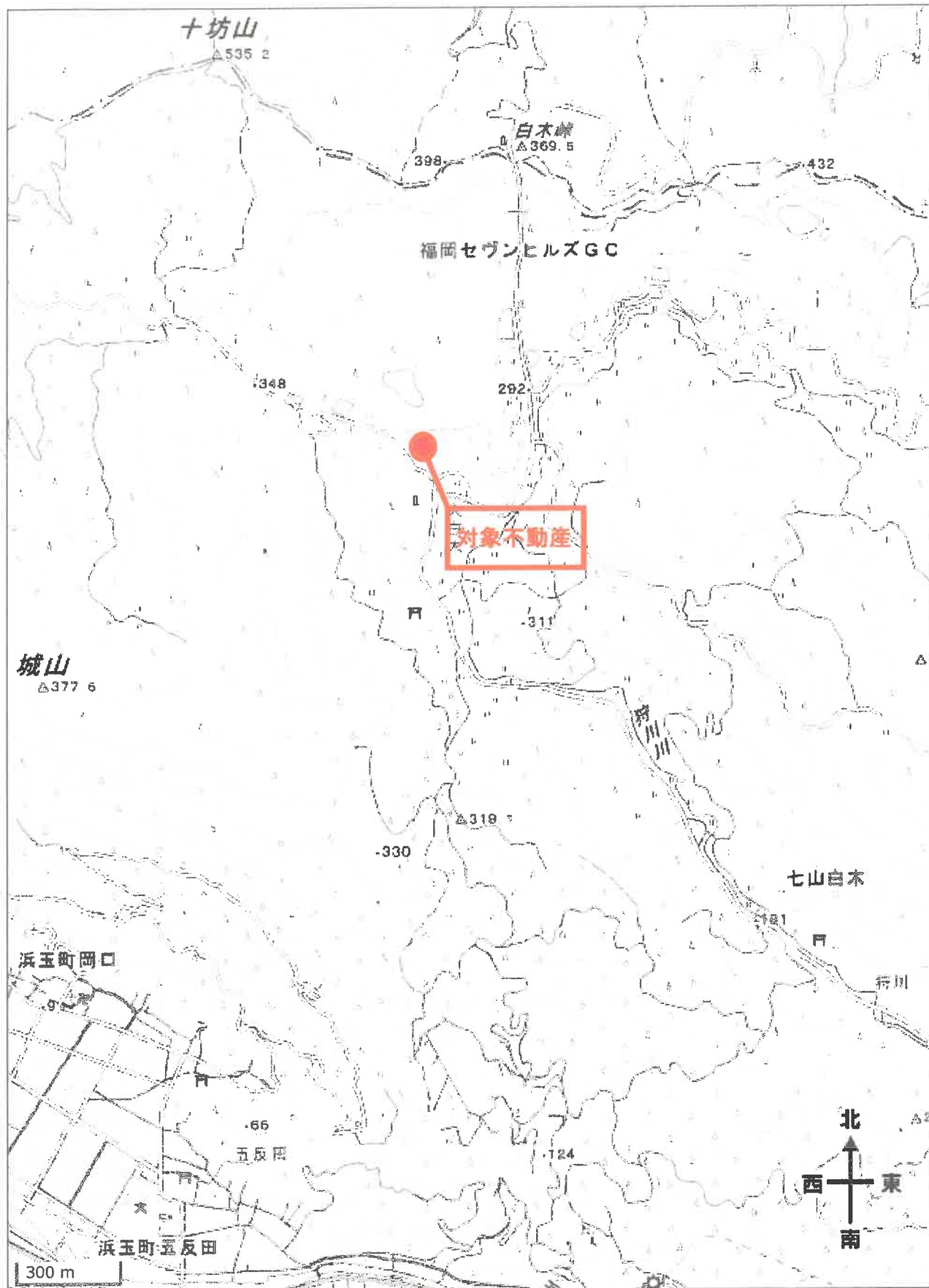
位置図

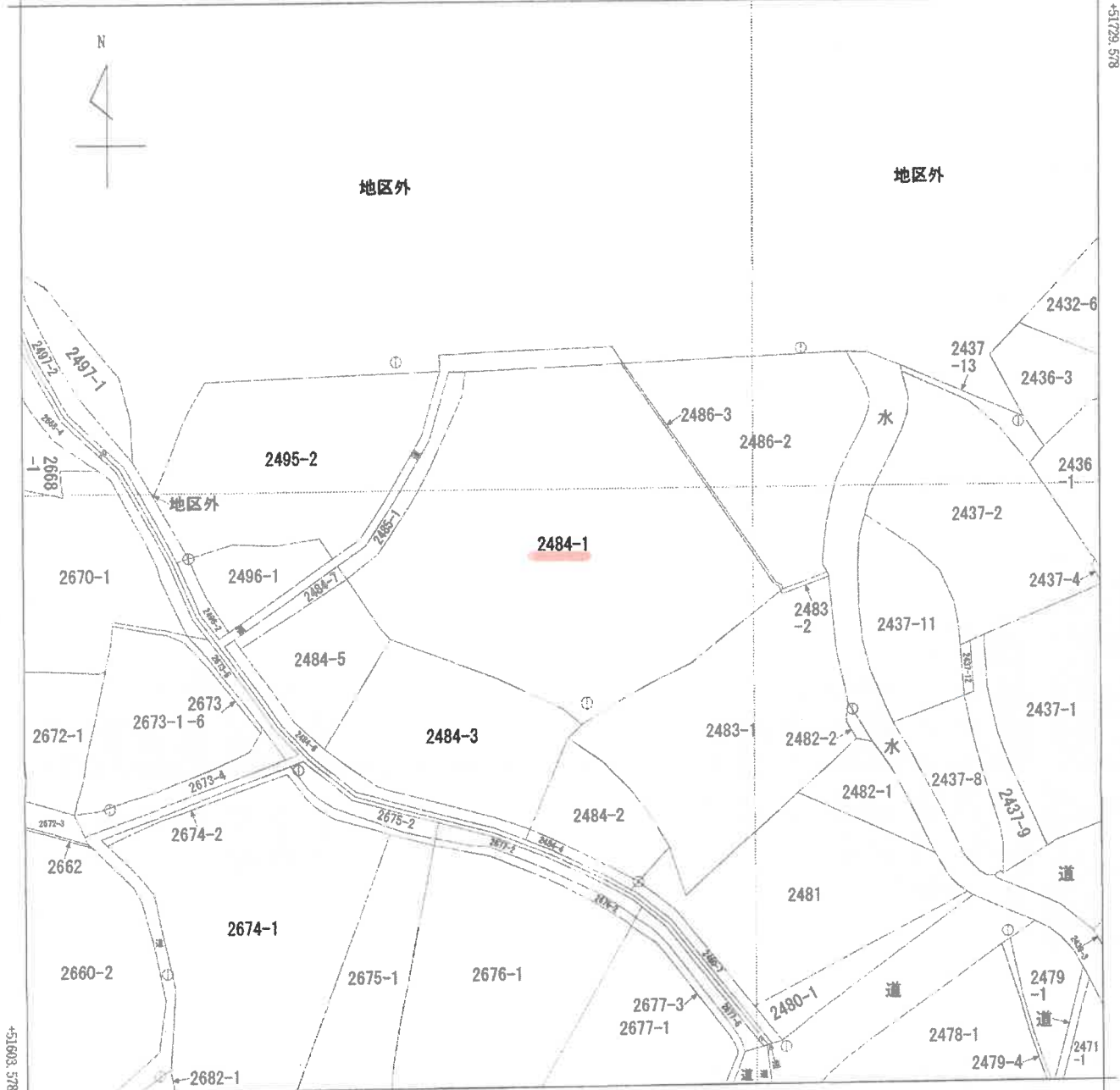
不動産登記法第14条第1項地図（写）

土地位置関係図

以 上

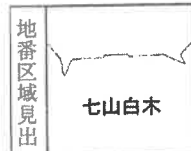
位置図





-86105.034

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	唐津市七山白木字平原田				地番	2484番1			
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	平成5年1月			備付年月日(原図)	平成6年9月1日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(佐賀地方法務局唐津支局管轄)

令和6年12月25日

福岡法務局

請求番号：7-1

(1/1)

登記官



土地位置関係図

