

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 16 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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 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 11 月 4 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 9 月 16 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3	51,000 40,800		10,200	1,968	0



物 件 目 録

3 所 在 唐津市七山白木字七ツ吹

地 番 1 8 8 5 番 1

地 目 畑

地 積 2 8 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 山林



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 3】

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

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 3】

- ・ 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 2 1 0 1 番 6 0 及び同 1 8 8 3 番）を通行のため利用している。
- ・ 本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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

3 所 在 唐津市七山白木字七ツ吹

地 番 1 8 8 5 番 1

地 目 畑

地 積 2 8 2 7 平方メートル

(現況)

地 目 山林



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3 (物件3)

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

3 所 在 唐津市七山白木字七ツ吹

地 番 1885番1

地 目 畑

地 積 2827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 3
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 田 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 3) ☐ ☐
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。 ☒ 上記の者が山林 (非農地) 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	☒ 現況地目は、農業委員会の回答を踏まえたものである。
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3土地は、30年くらい立ち入らず放置しています。元々、南西側方面の下の方の市道から、地番2101番60の土地と地番1883番の土地の境付近に耕作道として通る道があり、そこを通過して出入りしていました。他人の土地ですが、昔から近隣の関係者が通る道として確保されていました。今は荒れて通れなくなっていると思います。北側は、現在処分場の土地で、境界付近に赤杭を打ってもらっていますが、これは大まかな目安として打っているもので、境界ではありません。												
■ 隣地（地番2101番42）所有者代表者	物件3土地は、私の会社の処分場の南側になります。債務者の要望で、令和2年に、赤杭を打っています。現在では、物件3土地に行くためには、処分場である地番2101番42の土地から下りていくのが行きやすいと思いますが、処分場として作業している土地であり、立ち入って出入りしてもらうわけにはいけません。												
■ 唐津市 都市計画課 道路河川管理課 担当者	物件3土地は、都市計画区域外です。南西方向にある最寄りの道路は、市道白木五反田線です。												
■ 唐津市農業委員会 担当者	物件3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 border="0"> <tr> <td>1 土地の現況</td><td>非農地</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>不要</td></tr> <tr> <td>6 その他</td><td>都市計画区域外 農振地域内（農用地区域外）</td></tr> </table> 物件3土地は、当委員会としては、非農地証明を発行することを考えていますので、買受人におかれて、地目変更手続をされることが望ましいと考えます。現況は放置された土地で、最寄りの市道白木五反田線から物件3土地に上がっていくことは困難です。	1 土地の現況	非農地	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	不要	6 その他	都市計画区域外 農振地域内（農用地区域外）
1 土地の現況	非農地												
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	不要												
6 その他	都市計画区域外 農振地域内（農用地区域外）												

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3土地は、都市計画区域外で、農振地域内で農用地区域外である。利用状況は、放置されて荒れた斜面の山林である（写真2、3）。債務者や農業委員会担当者が言うように、現在容易には立ち入ることはできない。

物件2土地の周囲は、北側から東側を私有地（地番2101番42、地目畑、地積3796㎡、第三者所有）に、北西側から西側を（地番2101番60、地目山林、地積3343㎡、第三者所有）に、南側を私有地（地番1883番、地目畑、地積1354㎡、第三者所有）に、南側から東側にかけて私有地（地番1884番、地目畑、地積2432㎡、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3土地と隣接地との間は、境界は、立入り自体難しく、不明である。隣地所有者代表者の案内で、北側隣接地の地番2101番42の土地から下って、赤杭の確認はできたが、当職及び評価人の調査の範囲では、隣地との境界を確認することはできない（北側から：写真1）。

(調査経過用)

調 査 の 経 過

物件 3

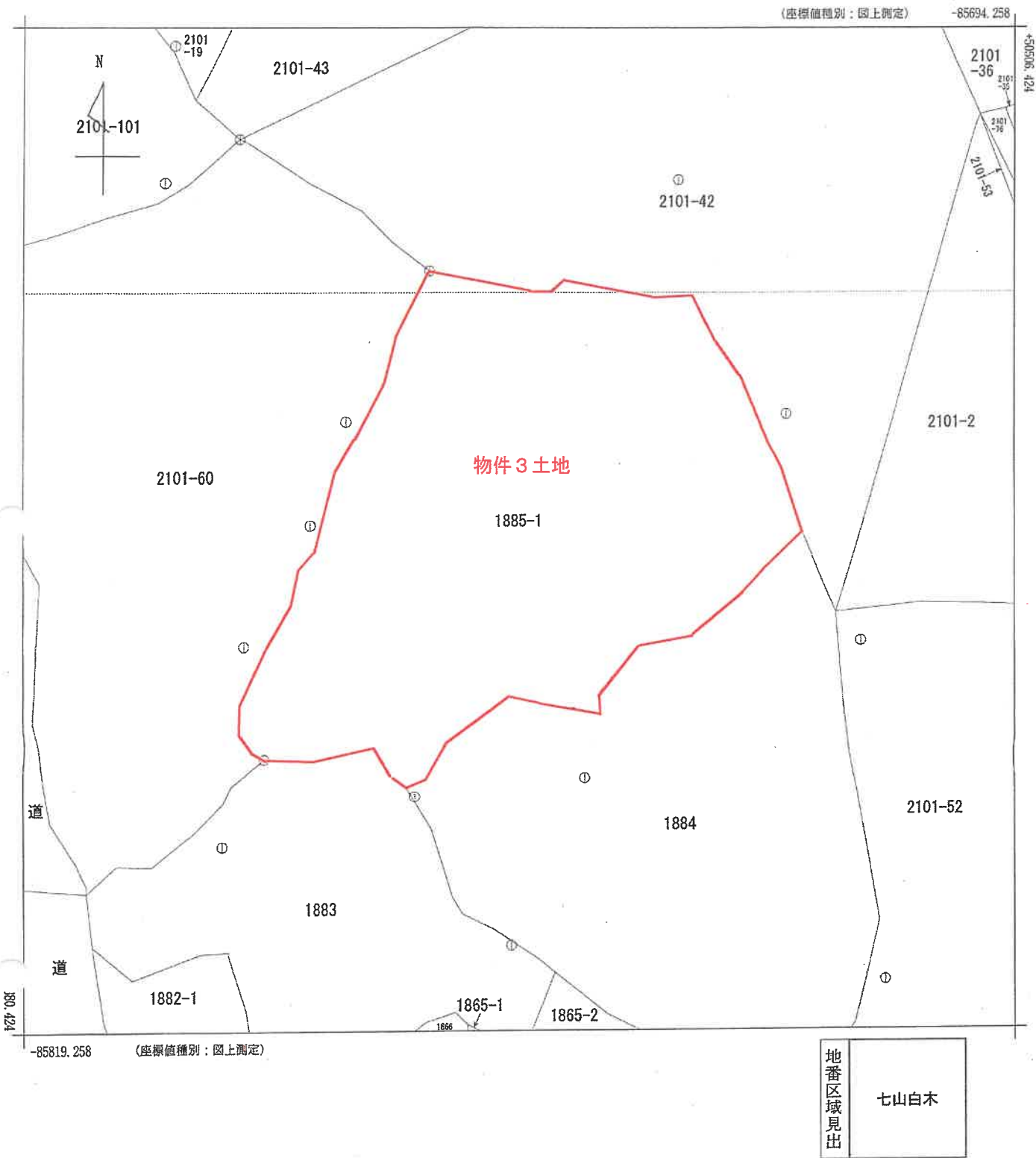
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年2月14日 （金） 10:45 － 11:05	佐賀地方法務局唐津支局 （唐津市千代田町）	公図、地積測量図、建物図面等閲覧申請 登記事項要約書交付申請
令和7年2月14日 （金） 11:45 － 11:55	唐津市都市計画課、道 路河川管理課、上下水 道局 （唐津市西城内）	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 上、下水道に関する調査
令和7年2月14日 （金） 13:20 － 13:40	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
令和7年2月21日 （金） 14:20 － 15:25	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 （評価人同行）
令和7年3月4日 （火） 14:00 － 14:15	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

（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。

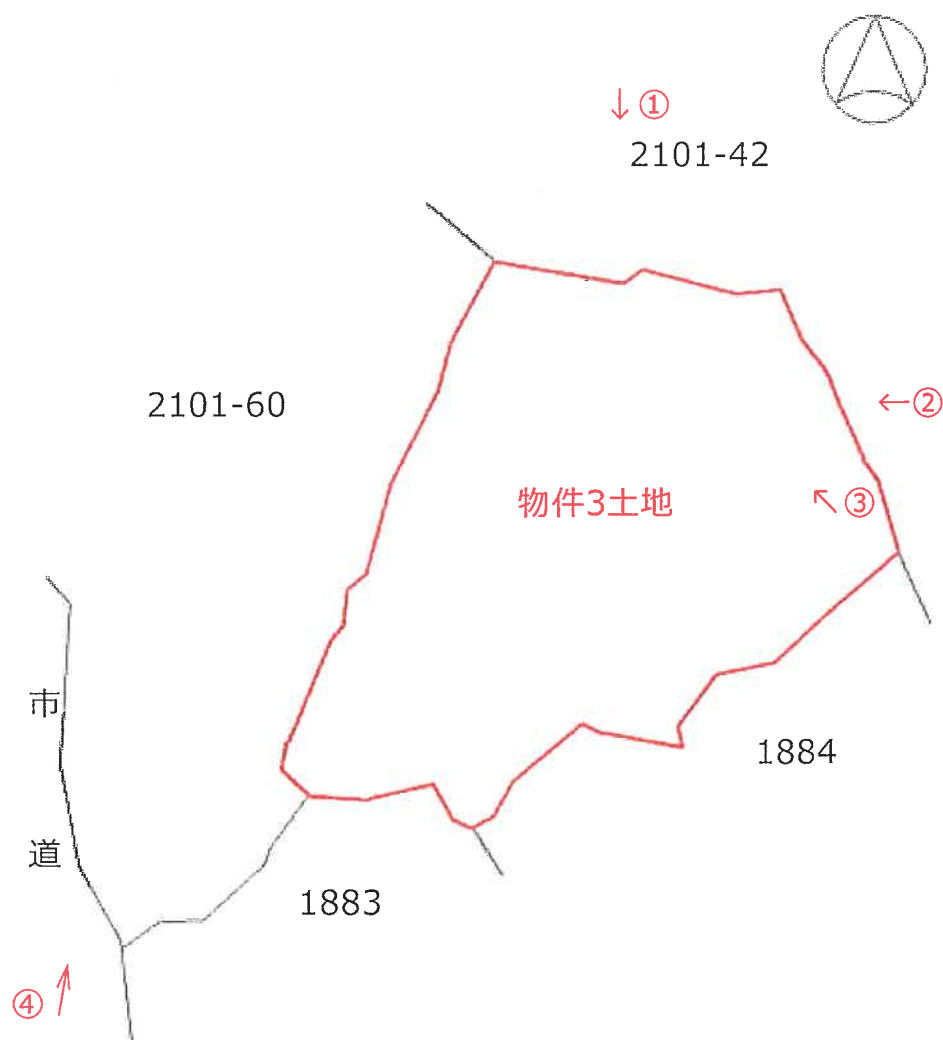
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



請求部	所在	唐津市七山白木字七ツ吹				地番	1885番1			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成4年2月			備付年月日(原図)	平成5年11月25日			補記事項		

写真撮影方向図
(物件3)



(写真1) …正面の電柱や林の向こう側が物件3 土地付近



(写真2) …正面の木々の向こう側が物件3 土地付近



赤杭の1つ

(写真 3)



(写真 4) …物件 3 土地は右上の方向（南西側市道からの撮影）



令和7年（ヌ）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
(K2502-03)

第1 評価額

評 価 額	
物件3 (土地)	金 51,000 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
3	所在地番	次頁物件目録記載のとおり	
	地目		山林
	地積	次頁物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
3	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。 登記地目は畑であるが、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外の非農地であり、買受希望者の買受適格証明書の提出は不要である。 現況地目は山林であるが、雑木林であるため立木については市場価値がないものと判断した。		

* 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

3	所 地 地 地	在 番 目 積	唐津市七山白木字七ツ吹 1 8 8 5 番 1 畑 2 8 2 7 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3）

位 置 ・ 交 通	J R 筑肥線「浜崎」駅の北東方・道路距離約6.2km。 最寄バス停「白木」の南東方・道路距離約1.3km。 (いずれも公道に至るまでの他の土地の通行を推定して計測)	
付 近 の 状 況	標高約270m～310mの雑木林地域	
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 森林法の規制 自然公園法 保安林 開発許可 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
面 地 条 件 (規模・形状等)	地 積 形 状 東 西 ・ 南 北 そ の 他	2,827m ² 不整形 約 61.5m ・ 約 57.5m —
自 然 条 件	気 温 風 標 高 方 位 斜 面 の 位 置 傾 斜 斜 面 の 型 乾 湿 地味（土壌の良否）	普通 普通 約270m～約310m 南西方向の傾斜 山腹 普通 直線 普通 普通
道路条件及び交通 接 近 条 件 等	接 面 道 路 交通接近条件	無し 大白木公民館迄：道路距離約1.3 k m (公道に至るまでの他の土地の通行を推定して計測)
土地の利用状況等	未利用である。	
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と判断した。 袋地であり、公道に至るまでの他の土地の通行について隣地所有者等と交渉し通行権を確保する必要がある。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 物件3（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)
3	43	×1.00	×2,827	× 100%	=122,000

(千円未満四捨五入)

ア 標準画地価格：基準地「佐賀（林）-1」の基準地価格に比準して査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{(比準価格)} \\ 46\text{円/㎡} & \times & \frac{98.6}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 43\text{円/㎡} \end{array}$$

(上三桁未満四捨五入)

時 点 修 正：基準地価格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

$$\begin{array}{ccccccc} \text{地 域 格 差} & : & \text{交通接近条件} & \text{自然的条件} & \text{宅地化条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & & 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.05 \end{array}$$

$$\begin{array}{cc} \text{最寄集落距離} & 5 \\ \text{交通接近条件の計} & \hline & 5 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：なし

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)
3	122,000	×1.00	×0.70	×0.60	= 51,000

(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：公道に至るまでの他の土地の通行について隣地所有者等と交渉し通行権を確保する必要があること、林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 参考価格資料

地価調査価格 (佐賀(林) -1)

所 在 : 佐賀市富士町大字古湯字道風1625番7

価 格 : 46,000円/10a (対前年変動率 -2.1%)

位 置 : JR長崎本線「佐賀」駅の北西方、道路距離約21km。

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 8,228m²

道 路 の 状 況 : 林道4.0m

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外、地域森林計画民有林

地 域 の 特 性 : 農村林地

第7 附属資料

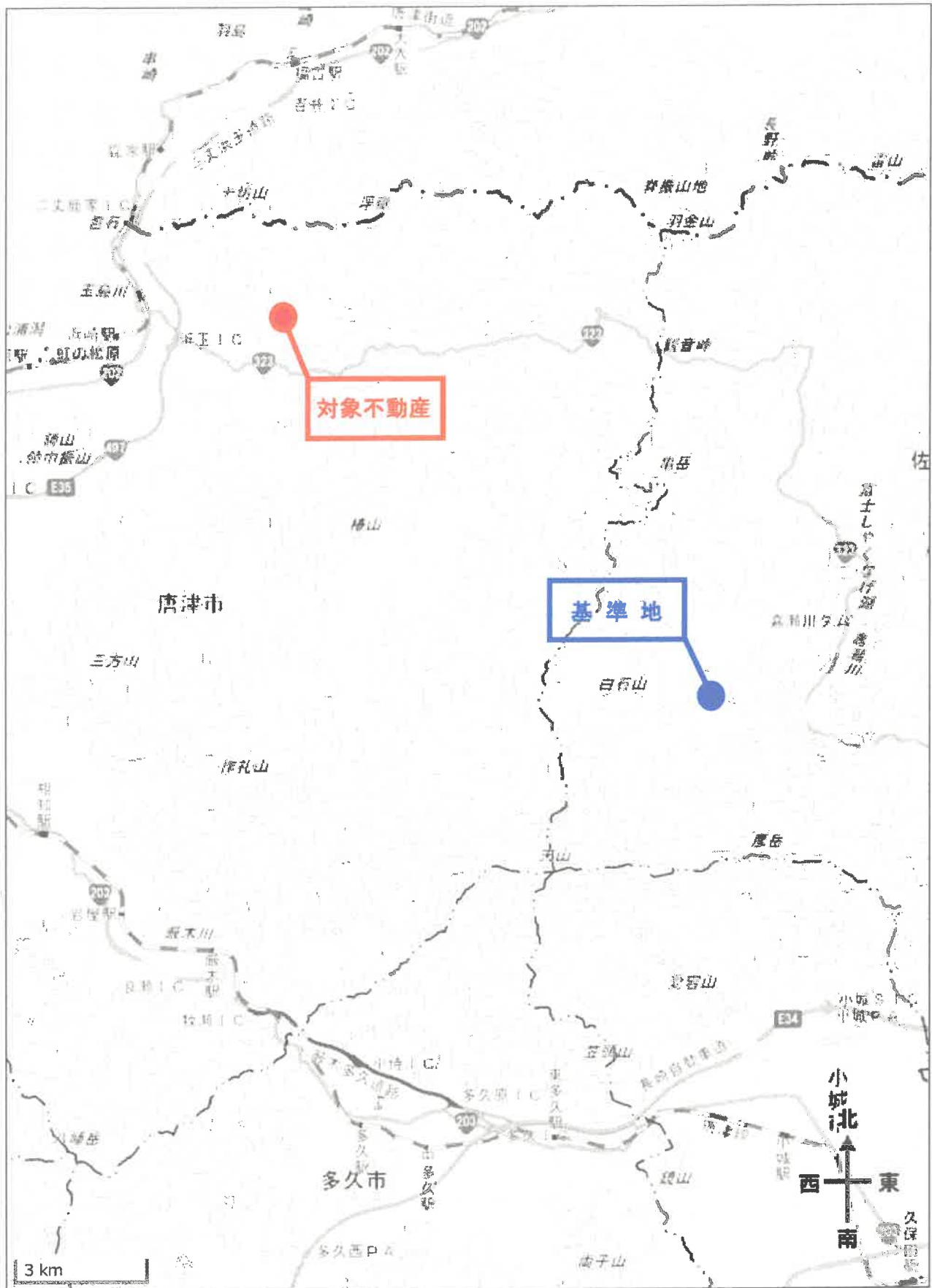
位置図

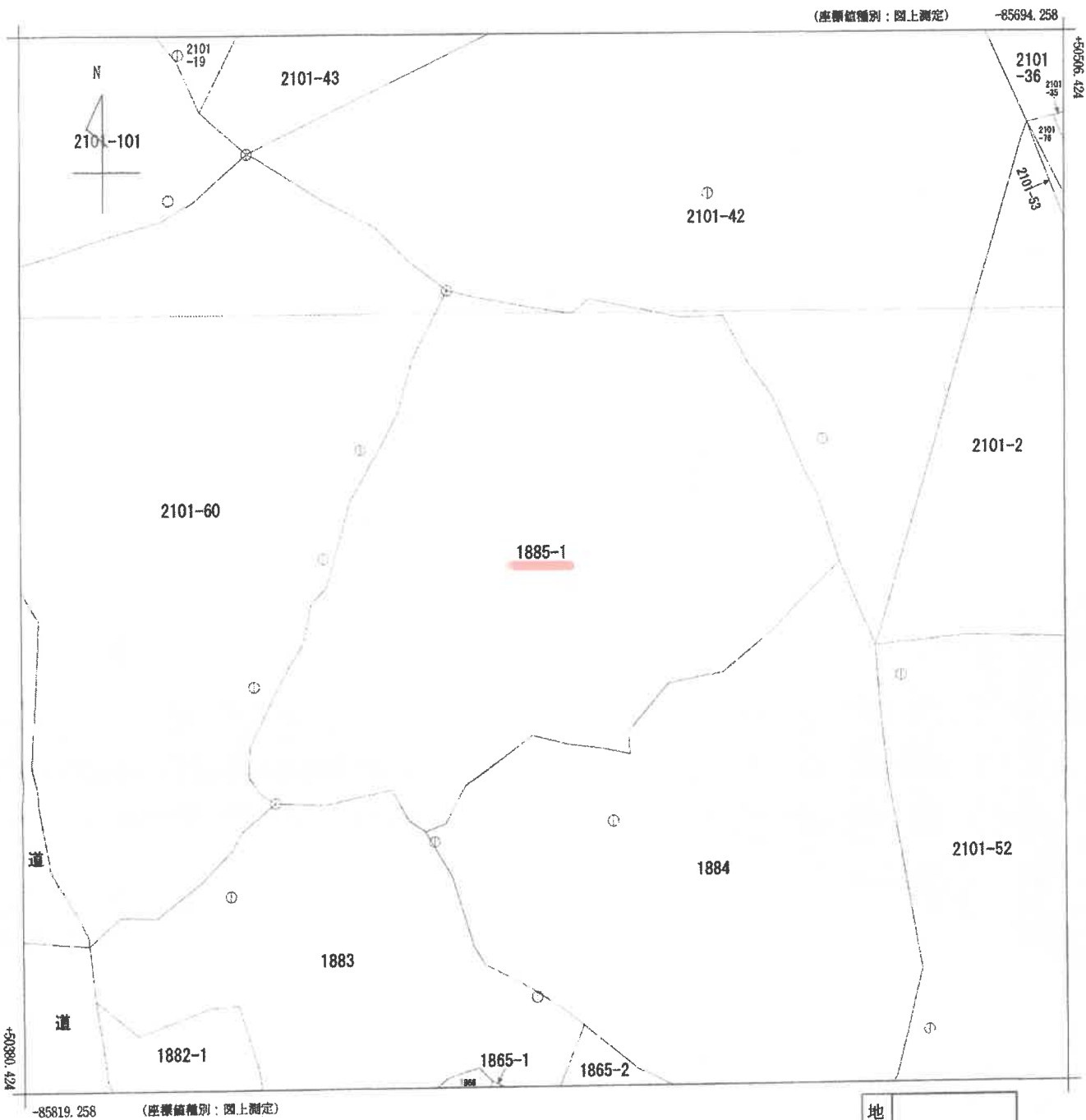
不動産登記法第14条第1項地図(写)

土地位置関係図

以 上

位置図





地番区域見出

七山白木

請 求 部 分	所 在	唐津市七山白木字七ツ吹					地 番	1885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4年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成5年11月25日			補 事 記 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：7-2

(1/1)

登記官



土地位置関係図



物件 3

市道