

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 18 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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 12 月 4 日から 令和 7 年 12 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 18 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 8 年 1 月 6 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 11 月 18 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、ご了承ください。	



913

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）
11	660,000 528,000		132,000	6,363	0



物 件 目 録

1 1	所 在	神崎市千代田町用作字二本杉
	地 番	1 9 7 4 番 1
	地 目	宅地
	地 積	2 1 5 . 7 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 9 月 1 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 11】

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 11】

本件土地につき、売却対象外の建物（種類：倉庫、構造：木造瓦葺平家建、床面積：約 76.5 平方メートル）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 11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 11】

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 11】

隣地（地番 1973 番 1）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。



物 件 目 録

11	所 在	神崎市千代田町用作字二本杉
	地 番	1974番1
	地 目	宅地
	地 積	215.72平方メートル



令和6年(ケ)第51号
令和7年3月7日受理
令和7年4月 7 日提出
その4（物件11）

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

11	所 在	神崎市千代田町用作字二本杉
	地 番	1974番1
	地 目	宅地
	地 積	215.72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 1			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 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、駐車スペースとして利用するなどして占有している ☐ 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 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			

目的外建物の概況 (物件11関係)		
1	所 在	神崎市千代田町用作字二本杉1974番地1
	家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐ 2016番1
	種 類	☒ 倉庫 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 物置
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積 (概略)	(概測) 76.5㎡
	所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 平成 年 月 日ころ ☒ 不明 (昭和50年頃)
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	物件11土地競落後のこの建物の敷地利用権は、法定地上権と思料する。	
2	所 在	
	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	
	床面積 (概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
	そ の 他 の 事 項	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者	物件11土地は、農機具倉庫（2枚目記載の建物）の敷地や駐車スペースとして使っています。農機具倉庫は、私が約50年前に建てました。傍らに井戸があります。電気はありません。境界については、西側市道、地番1973番2の土地との間は、ブロックを埋めています。南側の地番1973番9の土地との間は、溝のふたまでが隣の土地です。境界について、周囲との争いはありません。
■ 神崎市 都市計画課 建設課 担当者	物件11土地は、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はありません。西側に接する道路は市道小森田中線です。

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 1 土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はない。2 頁目記載の目的外建物の敷地、駐車スペースなどとして利用されている（写真 1、3、5）。

物件 1 1 土地の周囲は、北東側を私有地（地番 1 9 7 3 番 2、地目宅地、地積 2 4 2. 3 8 m²、第三者所有）に、東側を私有地（地番 1 9 7 3 番 1、地目田、地積 3 2 1 m²、第三者所有）に、南側を市有地（地番 1 9 7 3 番 9、地目宅地、地積 2 1 5. 9 8 m²、神埼郡千代田町所有）に、北側から西側を市道小森田中線（幅員約 3. 8 m、建築基準法 4 2 条 2 項道路）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、所有者の陳述のとおりで、西側の市道や地番 1 9 7 3 番 2 土地との間は、ブロックの埋込み等が見られる（市道側：写真 1、2、地番 1 9 7 3 番 2 土地側：写真 2、5）。地番 1 9 7 3 番 9 の土地との間は、所有者が境界という溝のふたが見られる（写真 3、4）。地番 1 9 7 3 番 1 の土地との間は、いずれも本件所有者所有地で、はっきりと区別するものは見られない（写真 6 の建物付近）。

物件 1 1

調 査 の 経 過		物件 1 1
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年3月18日 (火) 9:25 — 9:30	佐賀地方法務局	公図、地積測量図閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和7年3月25日 (火) 16:00 — 16:15	神崎市役所 都市計画課、建設課 (神崎市神埼町鶴)	市街化区域等に関する調査 接面道路、接面水路に関する調査
令和7年3月26日 (水) 16:05 — 16:10	物件所在地	本件不動産概観調査、写真撮影
令和7年3月28日 (金) 13:50 — 14:10	物件所在地	本件不動産調査、写真撮影 所有者と面談 (評価人同行)

(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。

1959-13

(座標値種別：図上測定)

-57918.245



-58043.245

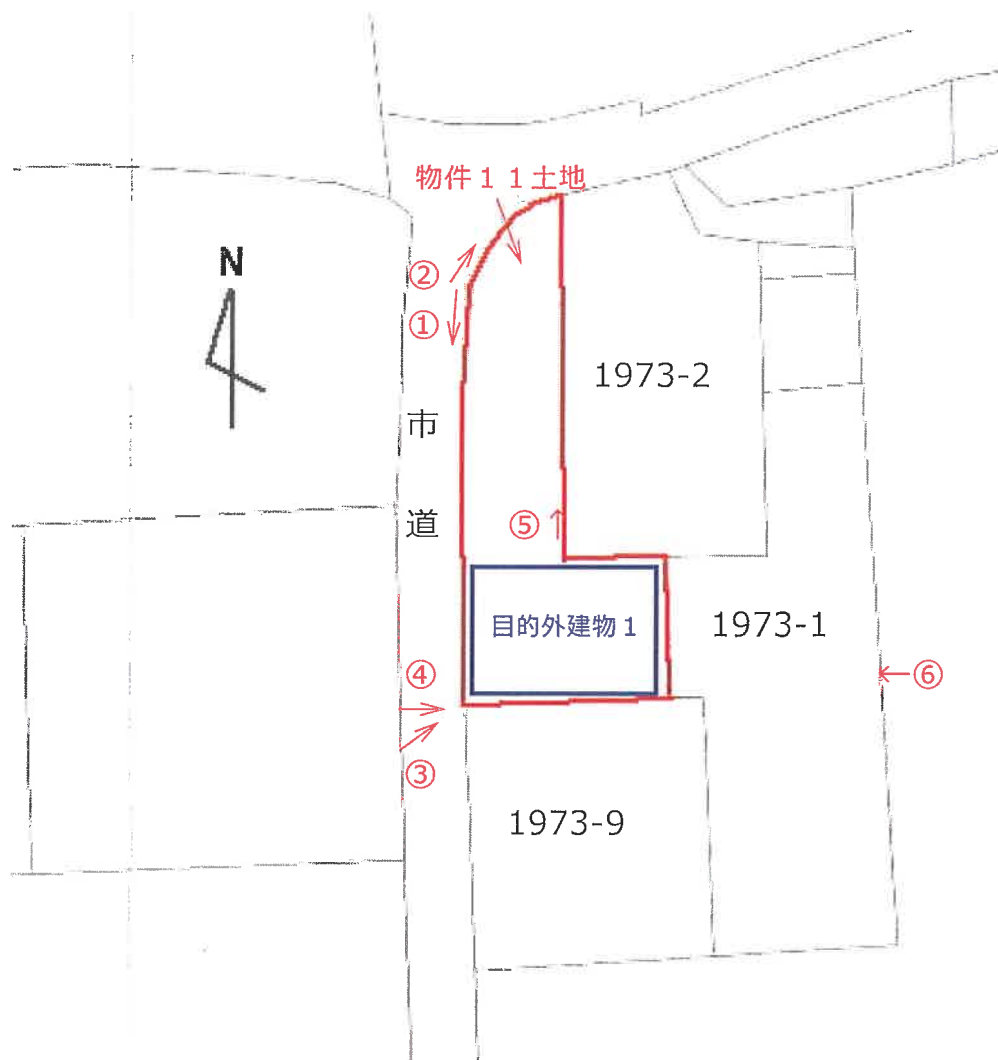
(座標値種別：図上測定)



A 千代田町用
B 千代田町用
C 千代田町用
作

請求部	所在	神崎市千代田町用作字二本杉				地番	1972番1			
出力縮	1/500	精度区分	甲三	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)			補記事項		

土地建物位置関係図
(写真撮影方向図)
(物件 1 1)



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真5)



(写真6)



令和6年(ケ)第51号
令和7年3月28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 (4)
(物件 1 1)

評価人 後 藤 修

(競売250404)

第1 評価額

物件11 価格
金 660,000 円

上記物件11の価格は、目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

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 1	所 在 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 1	物件11には、目的外建物（未登記の建物、構造：木造瓦葺平家建、種類：倉庫）が建築されている。目的外建物については「現況調査報告書」記載のとおり。		

* 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

~~地 積 518平方メートル~~

11 所 在 神崎市千代田町用作字二本杉

地 番 1974番1

地 目 宅地

地 積 215.72平方メートル

12 所 在 神崎市千代田町用作字二本杉

地 番 2016番1

地 目 宅地

地 積 594.59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11）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「神埼」駅の南方・道路距離約7.5km。 最寄バス停「原の町」の東方約2.4km（徒歩約30分）。	
付 近 の 状 況	県道佐賀八女線沿い背後に位置する住宅地であるが、農家住宅等から構成されている住宅地域で、各画地及び道路の配置が悪い住宅地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途無指定 60%（指定） 200%（指定） なし —
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 奥 行 地 勢 その他	215.72㎡ 不整形地 約32m 約12m 概ね平坦地 —
接面道路の状況	西側が幅員約3.6mの舗装市道（注1）に等高接面している。 （注1）上記市道は建築基準法第42条2項道路である。	
土地の利用状況等	土地利用の状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ガ ス 配 管 下 水 道	なし なし なし （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。「不明」とは、対象物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は本件敷地内への引き込みが確認できないものの、現実に供給処理施設を利用している場合等で、将来的に当該施設を利用できるかどうか不明な場合をいう。
特 記 事 項	・水質汚濁防止法による特定施設等により土壌が汚染された状態にはない。（佐賀中部保健福祉事務所環境保全課） ・周知の埋蔵文化財包蔵地である小森田遺跡に該当する。（神埼市役所教育委員会） ・目的外建物については「現況調査報告書」記載のとおり。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地（物件11）の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	更 地 価 格		地 積 (㎡)	建付 減価	共有 持分	建付地価格 (円)
	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ				
11	9,700	×0.88	×215.72	×0.80	×1.00	= 1,473,000

総額（円）については、千円未満四捨五入とした（以下同じ）。

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して求めた。

地価公示 神埼-2

(公示価格等) (時点修正) (標準化補正) (地域格差) (規準価格)

$$12,400 \text{ 円/㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/127 = 9,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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：地価公示の所在地は、対象地に比して、道路条件で優れ+10、接近条件で優れ+5、環境条件で優れ+10、行政的条件は同じ。

(街路条件) (接近条件) (環境条件) (行政的条件) (地域格差)

$$1.10 \times 1.05 \times 1.10 \times 1.00 = 1.27$$

イ 個別格差：不整形 -10

セットバックの必要性 -2

角地のような場所に位置するが、この位置についての増分価値は無い。

$$0.90 \times 0.98 = 0.88$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：-20 -0.20に換算 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分：完全所有権である。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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決定した。

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) ウ
1 1	1, 473, 000	×0. 20	法定地上権	=295, 000

イ 土地利用権等割合：目的外建物は売却により法定地上権が成立し、土地利用権等割合を20%と査定した。

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)
1 1	(1, 473, 000	－295, 000)		×0. 8	×0. 7	=660, 000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、目的物件の個別的要因等を考慮した結果、目的外建物の敷地（底地）であること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

オ 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

1. 地価公示地

地 価 公 示 地 神 埼 - 2

所 在 : 佐賀県神埼市神埼町尾崎字金屋978番1外

価 格 : 12,400円/㎡ 対前年変動率:-2.4(%)

位 置 : JR長崎本線「神埼」駅の西方道路距離約3.3kmに位置する。

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 683㎡

供給処理施設: 上水道

接 面 街 路 : 西側幅員5m市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域、用途無指定

建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

1 位置図

2 第14条地図写

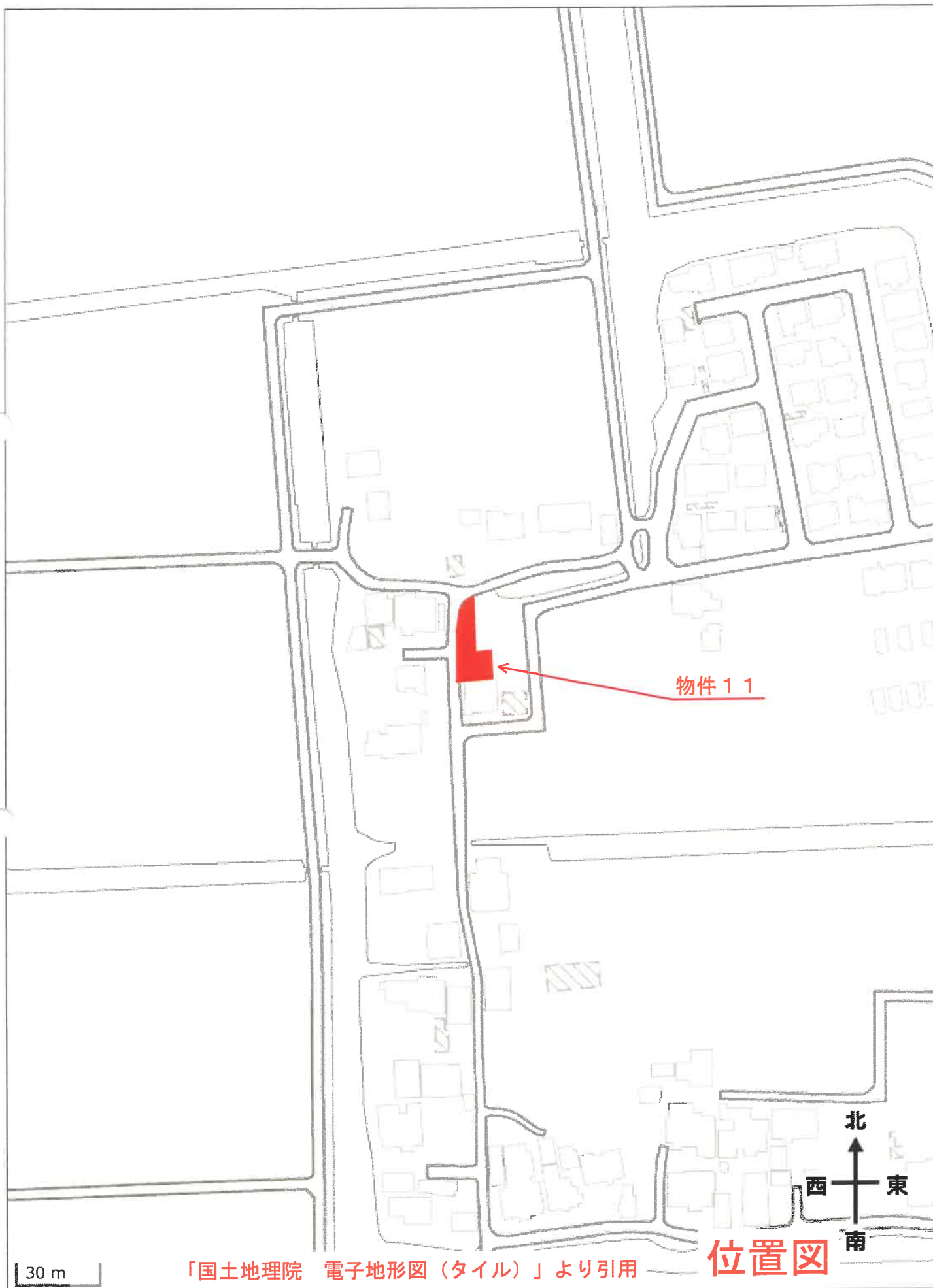
以 上



GS: Maps



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用





請求部	所在	神崎市千代田町用作字二本杉				地番	1974番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14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		

A3判をA4判に縮小

第14条地図写