

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 8年 8月14日から 令和 8年 8月21日まで
開札期日	日 時 令和 8年 8月27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10月13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 8年 4月28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 神埼郡吉野ヶ里町立野字立野

地 番 822番

地 目 田

地 積 895平方メートル

共有者	A	持分8分の1
共有者	B	持分8分の1
共有者	C	持分2分の1
共有者	D	持分8分の1
共有者	E	持分8分の1



物 件 明 細 書

令和 8年 3月11日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 折 田 雄 哉

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(共有者A、B、C、D、E)が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 神埼郡吉野ヶ里町立野字立野

地 番 822番

地 目 田

地 積 895平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分2分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1



令和7年(ケ)第40号
令和7年12月5日受理
令和8年1月15日提出

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 神埼郡吉野ヶ里町立野字立野

地 番 822番

地 目 田

地 積 895平方メートル

共有者 A 持分8分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分2分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

(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	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 田 (物件1) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件) <input type="checkbox"/> 山林 (物件) <input type="checkbox"/>
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 (共有者A、B、C、D、E) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地を田として共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の相続財産管理人が、本件土地を として、管理して占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input type="checkbox"/>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(2枚目)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等												
<p>■吉野ヶ里町建設事業課 担当者</p>	<p>本件土地は、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はありません。北側に隣接する道路は、町道立野3号線です。本件土地北西側に隣接する地番820番2の土地は、町道の一部と考えられます。本件土地東側の公衆用道路や南東側の用悪水路は私有の物と考えられ、町管理の物ではありません。本件土地は、下水道区域内で、北側町道に本管があります。</p>												
<p>■吉野ヶ里町農業委員会 担当者</p>	<p>本件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。</p> <table border="0"> <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>非線引都市計画区域 農用地区域外</td> </tr> </table> <p>入札手続に必要な買受適格証明書交付申請については、受付締切日は、毎月20日で、原則として、翌月5日頃に開催される農業委員会の審議で承認が得られた後に証明書を発行します。詳細は、当農業委員会事務局にお問い合わせください。</p>	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	非線引都市計画区域 農用地区域外
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	非線引都市計画区域 農用地区域外												
<p>■佐賀東部水道企業団 担当者</p>	<p>本件土地付近の上水道は、北側町道に本管が通っています。</p>												

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

本件土地の地域は、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はない。周囲は、開発された住宅区画で居宅が立ち並んでいる。本件土地については、地目は田、取扱いは農地であって、3枚目農業委員会回答のとおりである。現況は、耕作はされておらず、草が茂って荒れている（写真1、2、5、7、8）。南東角付近に升が見られる（写真3）が用途等は不明である（本件共有者はいずれも佐賀県に居住しておらず、本件土地は耕作されていないため詳細は不明である。）。

本件土地の周囲については、北側を町道立野3号線（地番603番2、地目公衆用道路、地積519㎡、神埼郡三田川町所有、佐賀県が公開している閲覧可能なシステムによれば、建築基準法42条2項道路、幅員3.8m）に、東側を私有地（①地番823番1、地目公衆用道路、地積151㎡、第三者所有、佐賀県が公開している閲覧可能なシステムによれば、建築基準法42条1項5号道路、②地番823番5、地目宅地、地積268.07㎡、第三者所有）に、南側を（①地番833番19、地目用悪水路、地積4.09㎡、第三者所有、②地番833番4、地目公園、地積129㎡、神埼郡吉野ヶ里町所有、③地番833番17、地目宅地、地積218.00㎡、第三者所有）に、西側を（①地番817番6、地目宅地、地積253.82㎡、第三者所有、②地番817番5、地目宅地、地積255.32㎡、第三者所有、③地番817番1、地目宅地、地積253.24㎡、第三者所有、④地番820番2、地目畑、地積45㎡、神埼郡三田川町所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と周囲の土地との間は、上記のとおり、周囲は区画化された住宅地であるので、草地である本件土地とは、外観上、区別される。また、全体として本件土地のほうが低くなっている。その上で、北側町道との間は、アスファルト舗装と本件土地の草地で区分されている（写真2、4）。東側は、ブロックの埋込みやブロック塀によって（写真1、7）、南側は、ブロックが並べられたり、網型フェンスが設置されて（写真5、8）、西側は、網型フェンスが設置されるなどして（写真3）、それぞれ区分されている。

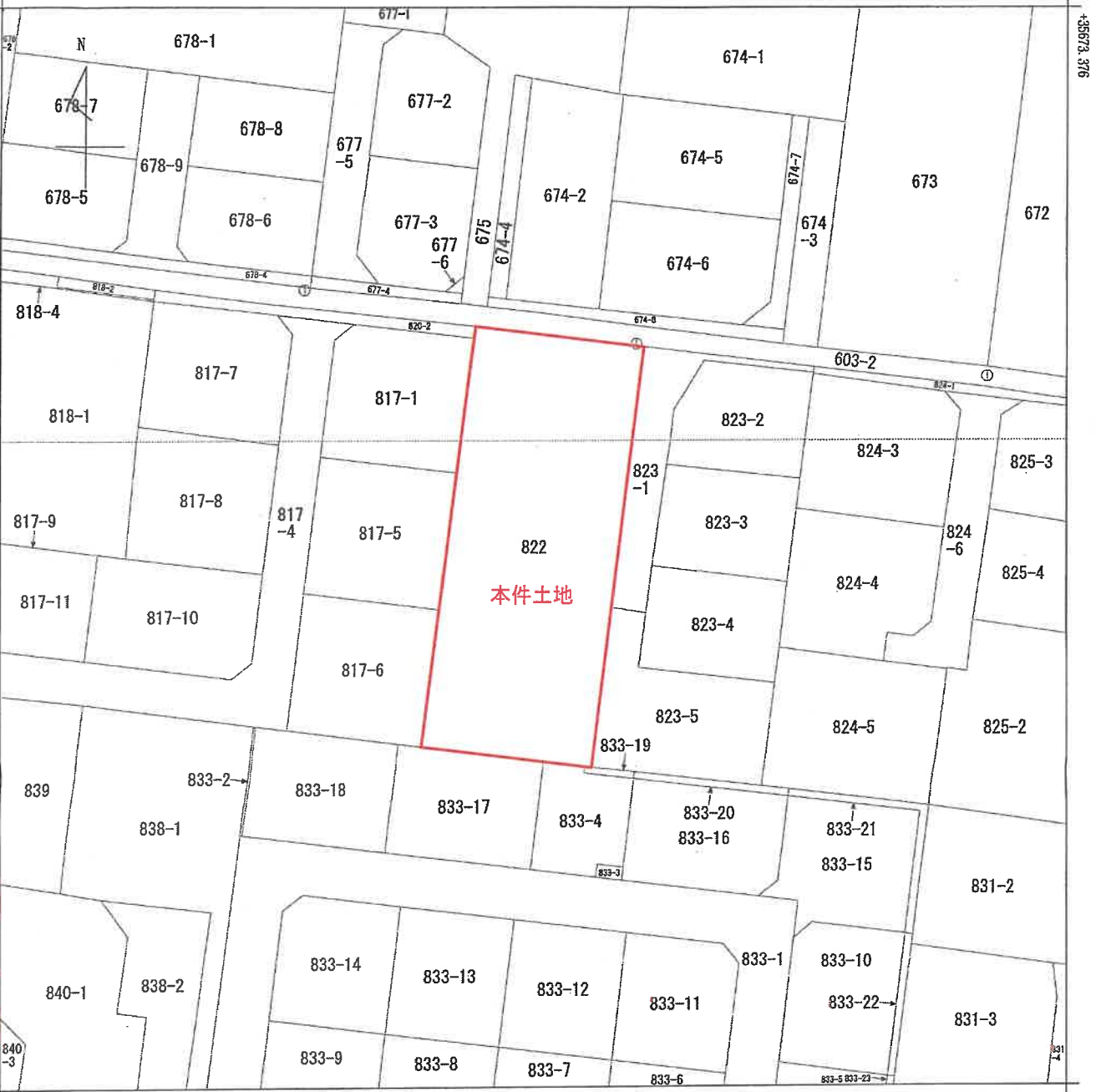
◇ 本件土地の農地としての手続等

本件では、3枚目吉野ヶ里町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。

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月9日(火) 14:00 - 14:10	執行官室	農地照会(吉野ヶ里町農業委員会へ郵送)
7年12月10日(水) 16:35 - 16:50	佐賀地方務局鳥栖出張所 (鳥栖市秋葉町)	公函、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
7年12月16日(火) 13:00 - 13:15	吉野ヶ里町役場建設事業課 (吉野ヶ里町三津)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
7年12月16日(火) 13:25 - 13:40	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
7年12月24日(水) 10:50 - 11:00	吉野ヶ里町役場建設事業課 (吉野ヶ里町三津)	下水道に関する調査、隣接する公園に関する調査
7年12月24日(水) 16:25 - 16:45	物件所在地	本件土地・建物概観調査、写真撮影 (評価人同行)
8年1月8日(木) 11:25 - 11:35	佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町大字西 淵)	上水道に関する調査
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 支部てん補日に臨場		

4 680-1

(座標値種別：図上測定) -54651.424

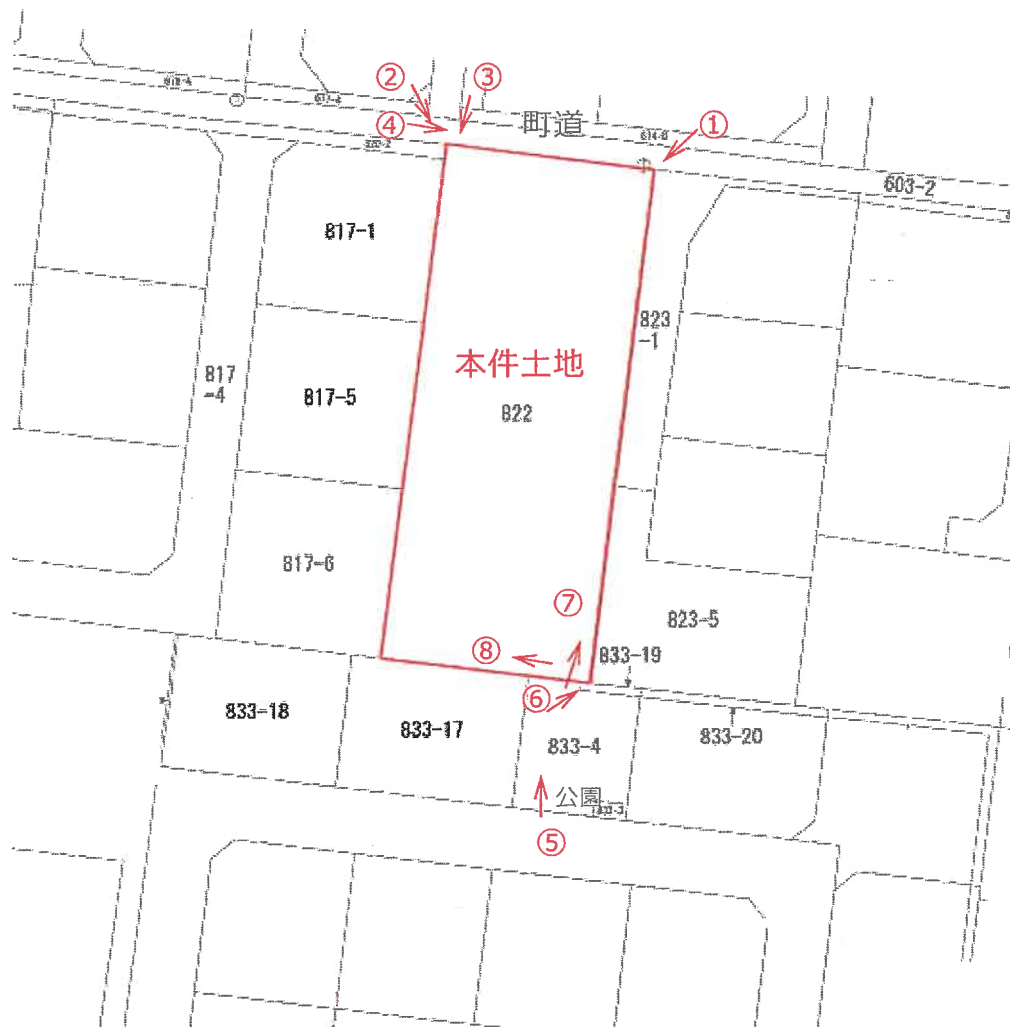


-54776.424 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
立野

請求部	所在	神埼郡吉野ヶ里町立野字立野			地番	822番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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	昭和43年1月			備付年月日(原図)		補記事項			

写真撮影方向図



(写真1) …草地部分が本件土地部分



(写真2)



(写真3)



(写真4)



(写真5)



(写真6)



(写真7)



(写真8)



令和7年（ケ）第 40 号
令和7年12月24日 現地調査
令和8年1月15日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 後 藤 修
(競 売 260101)

第1 評価額

物件1 (土地)	金 4,833,000 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	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
1			

*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

- 1 所 在 神埼郡吉野ヶ里町立野字立野
地 番 822番
地 目 田
地 積 895平方メートル
- 共有者 A 持分8分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分2分の1
共有者 D 持分8分の1
共有者 E 持分8分の1

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況

位置・交通	JR長崎本線「吉野ヶ里公園」駅の南東方・道路距離約1.7km。 最寄バス停「目達原」の南東方約1.4km（徒歩約18分）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺は戸建住宅が多くみられるなかに、まばらに農地もみられる地域である。	
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 建蔽率 容積率 農地法上の規制 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） 農業振興地域内・農用地区域外 農地法上の手続きを要する。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	895㎡ 長方形の角地 約20m・約49m 概ね平坦な地勢で、敷地も概ね平坦。 敷地は周囲の土地に比べて1m～1.5m低い
接面道路の状況等	北側が幅員約3.8m舗装町道に1m～1.5m低く接面している。この町道は建築基準法42条2項道路である。 東側の一部が幅員約4m舗装私道に1m～1.5m低く接面している。この道路は建築基準法42条1項5号道路である。	
土地の利用状況等	地目は田、取扱いは農地であるが耕作はされておらず、草が茂って荒れている状況である。（「現況調査報告書」記載のとおり）	
供給処理施設	上水道：なし（前面道路に本管あり） 下水道：なし（前面道路に本管あり） 都市ガス：なし	
特記事項	<p>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。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する。 目達原古墳群に該当するため文化財保護法上の手続きを要する。</p> <p>取得については買受適格証明書（農地法第3条もしくは第5条）を要する。農地法上の手続きを要する。</p>	

第5 評価額算出の過程

1 農地の評価額

物件 番号	更地価格		地積 (㎡)	共有 持分	利用権 減価	市場性 修正	競売市場 性修正	農地の評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ= ク
	標準画地 価格(円/㎡)	個別格差						
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク
1	9,000	×1.00	×895		×1.00	×1.00	×0.60	=4,833,000

総額(円)については、千円未満四捨五入とした(以下同じ)

ア 標準的画地価格：周辺の農地(田)の取引事例等から1㎡当たり9,000円と査定。

イ 個別格差：100/100 内訳 道路の位置等(角地)+1
セットバック減価▲1
計算式 $1.01 \times 0.99 = 1.00$

ウ 地 積：登記簿数量

エ 共有持分：完全所有権

オ 利用権減価：使用収益を制限する減価はない。

カ 市場性修正：無し。

キ 競売市場性修正：「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

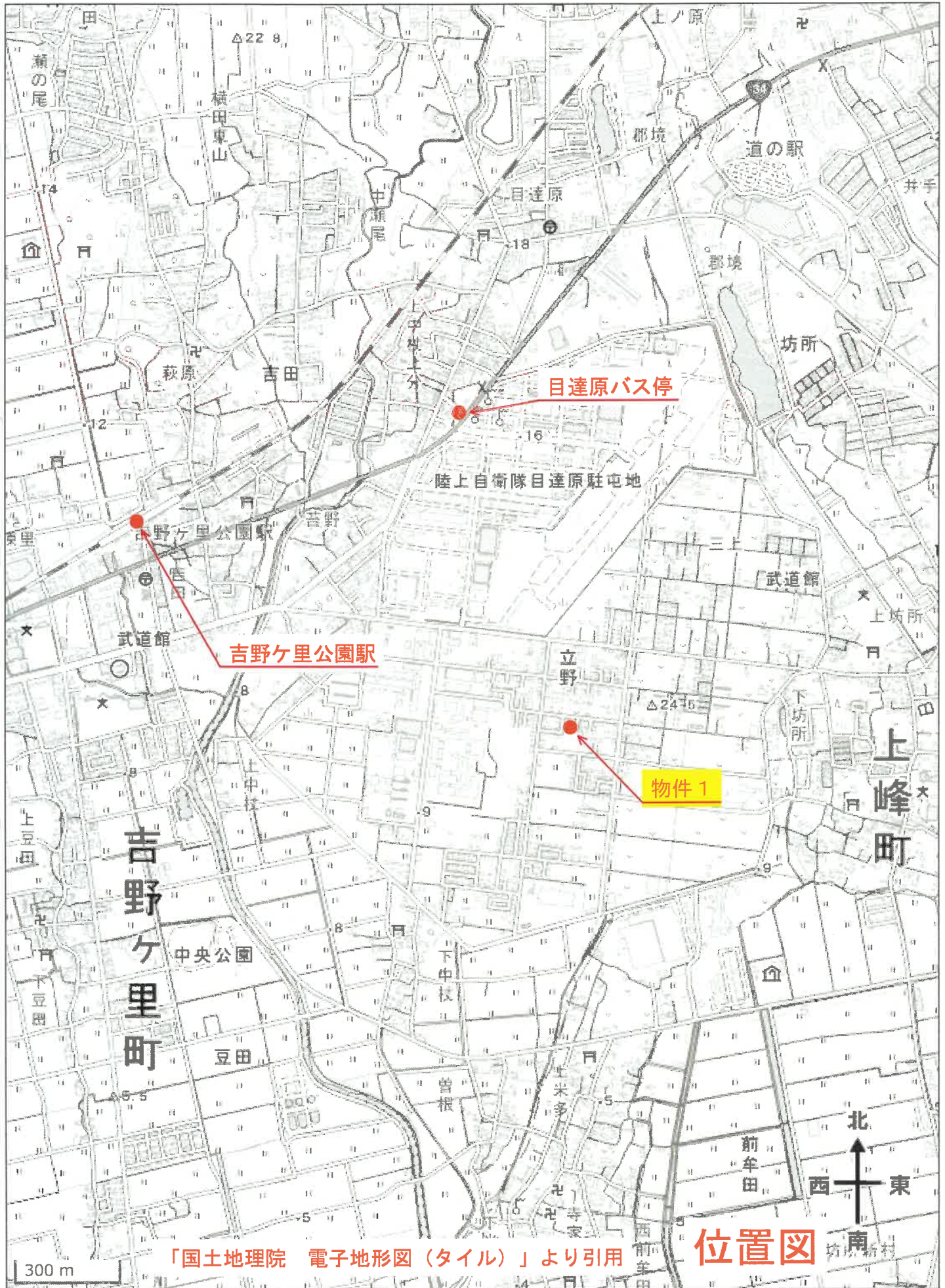
位置図

不動産登記法第14条第1項地図（写）

以 上

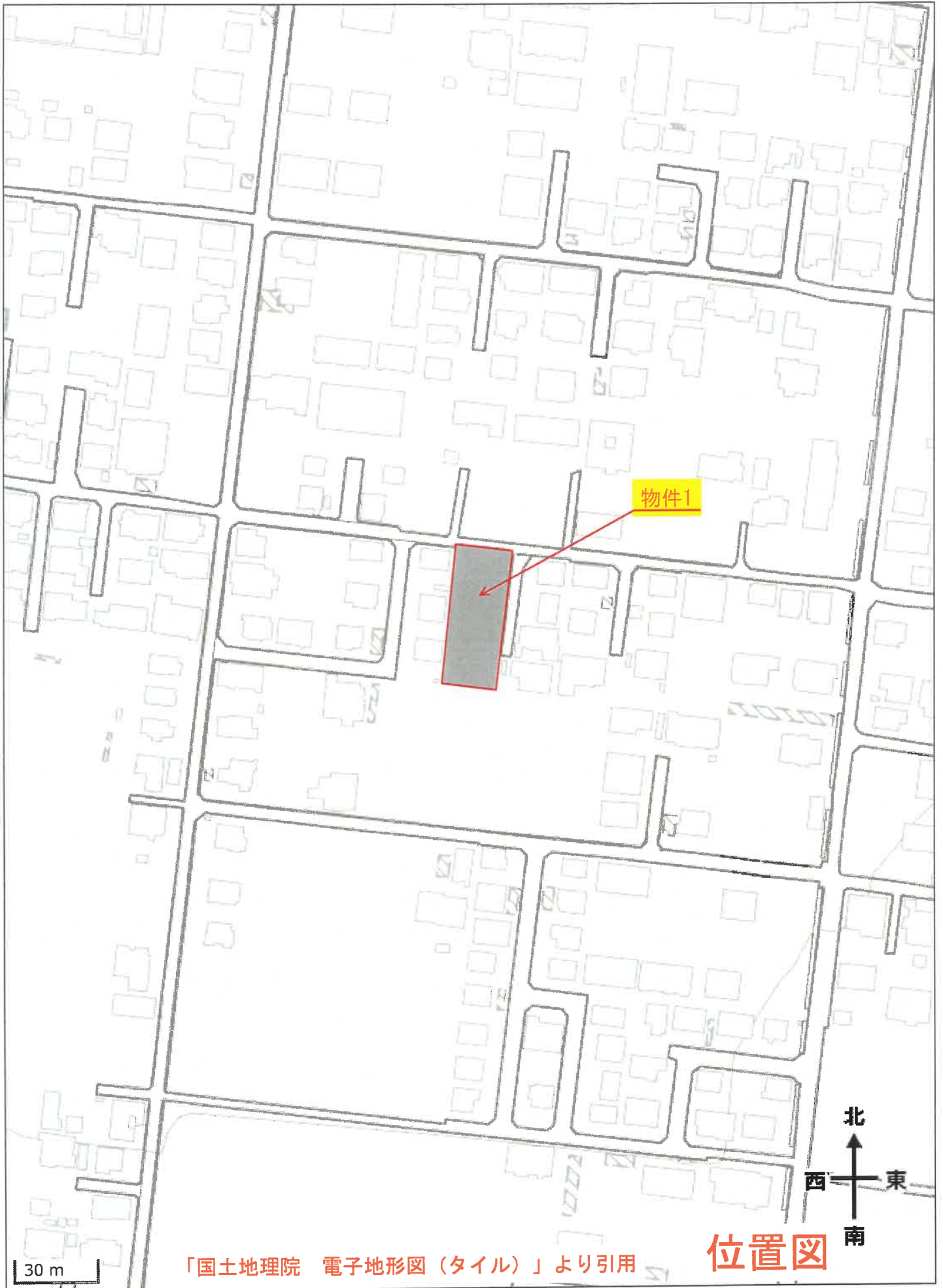
地理院地図

GS Maps



「国土地理院 電子地形図 (タイル)」より引用

位置図



30 m

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図





-54776.424

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
立野

請求部	所在	神埼郡吉野ヶ里町立野字立野				地番	822番			
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	昭和43年1月			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