

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 25 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 9 月 1 0 日から 令和 8 年 9 月 1 7 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 9 月 2 4 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 1 0 月 1 3 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 8 年 8 月 2 5 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	1,400,000 1,120,000		280,000	11,805	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|------------------|
| 1 | 所 在 | 武雄市北方町大字大崎字中ノ坪 |
| | 地 番 | 1 0 7 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 3 3. 5 0平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 4月 7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（ただし南側里道を除く。）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

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 武雄市北方町大字大崎字中ノ坪 |
| | 地 | 番 | 1071番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 533.50平方メートル |



令和7年(ケ)第55号
令和8年2月2日受理
令和8年3月10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 武雄市北方町大字大崎字中ノ坪
地 番 1071番
地 目 宅地
地 積 533.50平方メートル

(土地用)

[illegible]

(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
■ 武雄市 都市政策課 建設課 下水道課 担当者 ■ 佐賀西部広域水道企業団 担当者 ■ 杵藤土木事務所 担当者	本件土地は、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はされていません。本件土地南側の道路は、里道で、武雄市が管理する法定外公共物です。本件土地東側から北側にかけての水路は、武雄市が管理する法定外公共物です。下水道については、本件土地の地域は、下水道は整備されておらず、市営浄化槽エリアになります。 本件土地の上水道は、南側里道から引き込まれていたようです。ただ、メーターも古く、平成23年10月7日に閉栓されています。 本件土地南側の道路は、建築基準法42条2項道路です。

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

本件土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域は指定はない。現況は、雑木が茂るなどした更地である(写真1ないし4)。一般に閲覧できる航空写真では、建物がある写真も見られ、上水道が接続されていた状況からも、以前は建物が建っていたことが窺える。また、本件土地南東部分には、建物の基礎だったような跡(約6m×約4m程度の広さ)が見られる(写真4、5)。南西部分辺りには、建物の残置物のような物、ブロック塀(本件土地西側も奥まで続くように見える。)等も見られる(写真1、7)。その他の本件土地の状況としては、西側半分程度は、かなり大きな樹木が見られる(写真1、4奥)。北側半分程度は、密集した竹林となっている(写真3、4奥)。本件土地北側部分は、水路側から確認すると、石垣が積まれている部分が見られるが、全体として藪に見える(写真8ないし10)。

本件土地の周囲は、北側から東側を水路(武雄市が管理する法定外公共物)に、南側を里道(武雄市が管理する法定外公共物、幅員約2m、建築基準法42条2項道路)に、西側を私有地(①地番1067番1、地目宅地、地積460.50㎡、所有者所有、②地番1067番2、地目宅地、地積133.00㎡、所有者所有)に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、南側里道との間は、上記の残置したブロック塀等で区分されている(写真1、6、7)。東側水路との間は、草が茂るなどしてはっきりしない(写真4、5)。北側から西側は、石垣や塀が見られるが、正確な境界は不明である(写真8ないし10)。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和8年2月6日 (金) 14:25 — 14:35	佐賀地方法務局武雄支局 (武雄市武雄町大字昭和)	公図等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和8年2月13日 (金) 13:25 — 13:40	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
令和8年2月18日 (水) 13:30 — 13:50	武雄市都市政策課、建設課、下水道課 (武雄市武雄町大字昭和)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
令和8年2月26日 (木) 10:00 — 10:05	佐賀西部広域水道企業団 (武雄市山内町大野)	上水道に関する調査
令和8年2月27日 (金) 15:00 — 15:15	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 (評価人同行)
令和8年3月4日 (水) 13:10 — 13:20	杵藤土木事務所 (武雄市武雄町大字昭和)	建築基準法上の道路に関する調査

(特記事項)

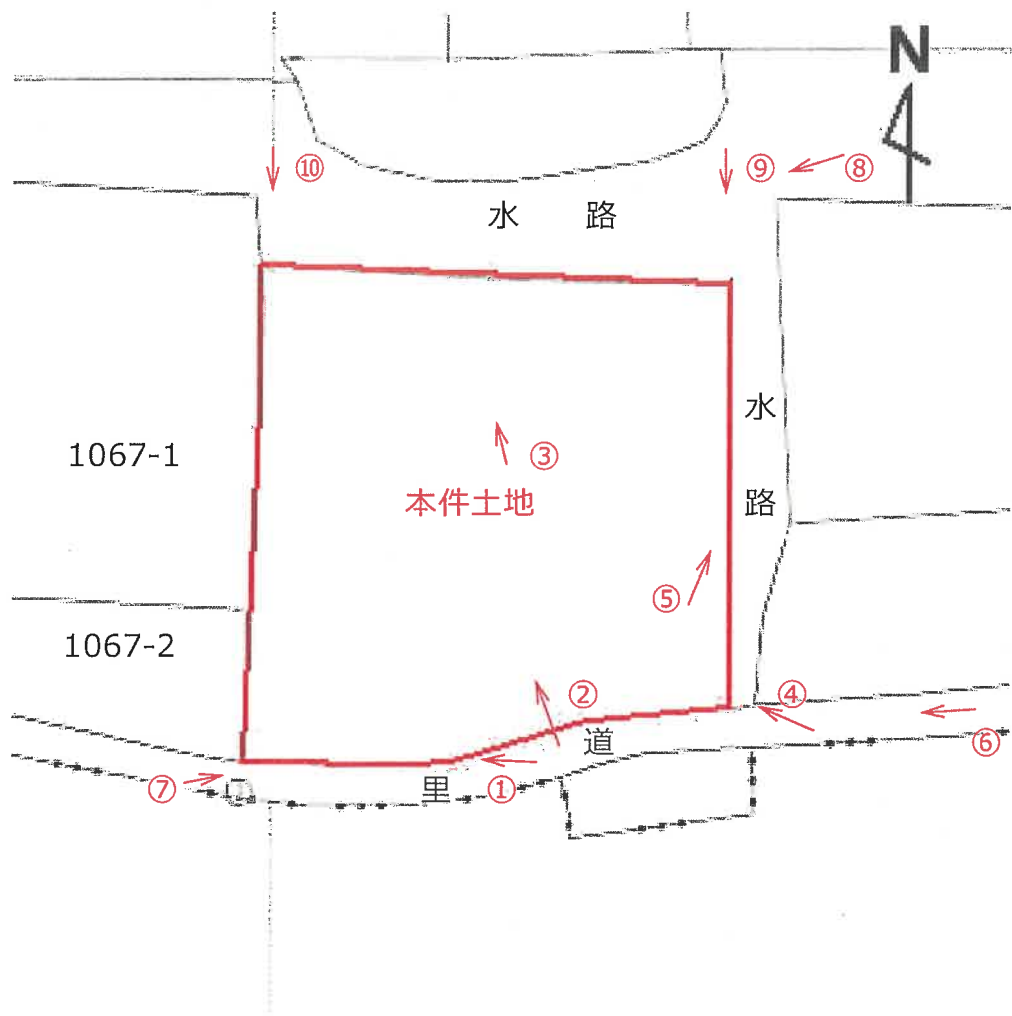
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

写真撮影方向図



(写真 1)



(写真 2)



(写真3)



(写真4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)



令和7年（ケ）第 55 号
令和8年2月27日 現地調査
令和8年3月19日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 清 原 雅 利
(SKK 第 26001)

第1 評価額

物 件 番 号	評 価 額
物件1（土地）	金 2,000,000 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 番 地 地 目 地 積	次頁物件目録記載のとおり。	
番号	特 記 事 項		
	特にない。		

*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	武雄市北方町大字大崎字中ノ坪
	地	番	1 0 7 1 番
	地	目	宅地
	地	積	5 3 3 . 5 0 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 佐世保線「北方」駅の西方・道路距離約2.4km 最寄バス停「ホームセンターユートク」の南西方・道路距離約350m （徒歩約5分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、武雄市役所の北東方約4.5km圏内（直線距離）に位置し、国道34号背後の住宅地域内に存する。周辺では、戸建住宅、農地等が見られる。	
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 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60%（指定） 200%（指定） 建築基準法22条区域 六角川特定都市河川流域
画 地 条 件	地 積 間 口 ・ 奥 行 形 状 地 勢 そ の 他	533.50㎡ 約24.2m・約24.1m（最深部） ほぼ整形 平坦地 －
接 面 道 路 の 状 況	南側で幅員約2m舗装里道（建築基準法42条2項）に0m～0.7m程度高く接面する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「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 なし（下水道設置対象区域外） （注）供給処理施設における「あり」とは、目的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、目的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、目的物件の敷地内への引き込みがなされているか否か、又は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	① 周知の埋蔵文化財包蔵地には含まれない。 ② 土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設の敷地であった土地は含まない。加えて、現地での外観調査からも、土壤汚染の存在を窺えるような端緒は認められない。なお、厳密な土壤汚染の有無の判定については専門調査機関の調査を要する。 ③ 間口部分を除く土地外周部付近において、立木竹や雑草が繁茂し、目視による確認が困難なため、正確な境界は不明である。なお、当該立木竹等に独立した市場価値はないと判断した。	

特 記 事 項	④ 土地南東側の里道接面部分付近に、建物の基礎跡と見られるコンクリート残存物等（縦約6m、横約4m）が確認される。また、南西側里道との境界付近にブロック塀が設置されている。西側隣接地との間にもブロック塀は続いているもようであるが、奥の方は立木竹や雑草が繁茂し、目視できない状況である。なお、南西側部分等には廃材等の雑物も置かれており、残置される可能性がある。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

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	土地価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,440	0.90	533.50	3,572,000

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（公示価格等からの規準）

地価調査 武雄（県）-11

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,100 \text{ 円/㎡} & \times & 97.6 & / & 100 & \times & 100 & / & 100 & \times & 100 & / & 80 & = & 7,440 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & & & & & & & \text{(上三桁未満四捨五入)} \end{array}$$

◇ 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（幅員+20%、連続性等+3%）、交通・接近条件（中心部等への接近性-10%）、環境条件（下水道+2%、住環境等-30%）

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通・接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.23 & \times & 0.90 & \times & 0.72 & \times & 1.00 & = & 0.80 \end{array}$$

イ 個 別 格 差 : 基礎跡等-10%

ウ 地 積 : 登記数量による。

2 評価額の判定（物件1）

前記により求めた土地価格に、競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

物件 番号	土地価格 (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) ア×イ×ウ×エ
1	3,572,000	1.00	0.80	0.70	2,000,000

イ 占有減価修正 : 必要なし。

ウ 市場性修正 : 境界が不明瞭である点、雑物が残置される可能性等を考慮し、上記のとおり減価を行った。

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

地価公示価格（武雄（県）-11）

所 在：武雄市北方町大字芦原字東平514番1外

価 格：6,100円／㎡

位 置：JR佐世保線「北方」駅の南方道路距離約1.3kmに位置する。

価 格 時 点：令和7年7月1日

道 路 の 状 況：南東側幅員約5.5m舗装市道、北東側道

地 積：717㎡

供給処理施設：水道、下水

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅の中に一般住宅も見られる住宅地域

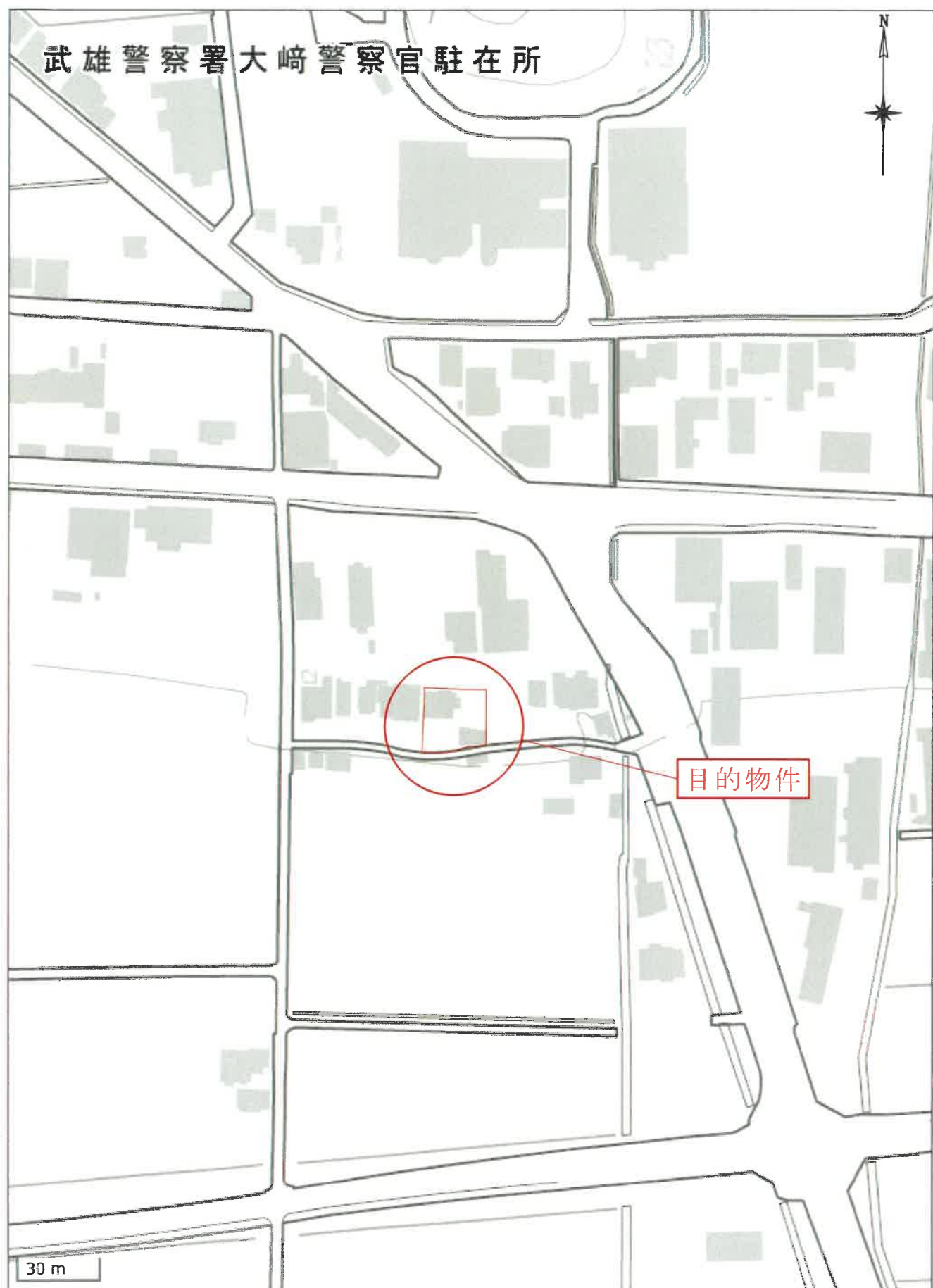
第7 附属資料

位置図

不動産登記法14条1項地図写

以 上



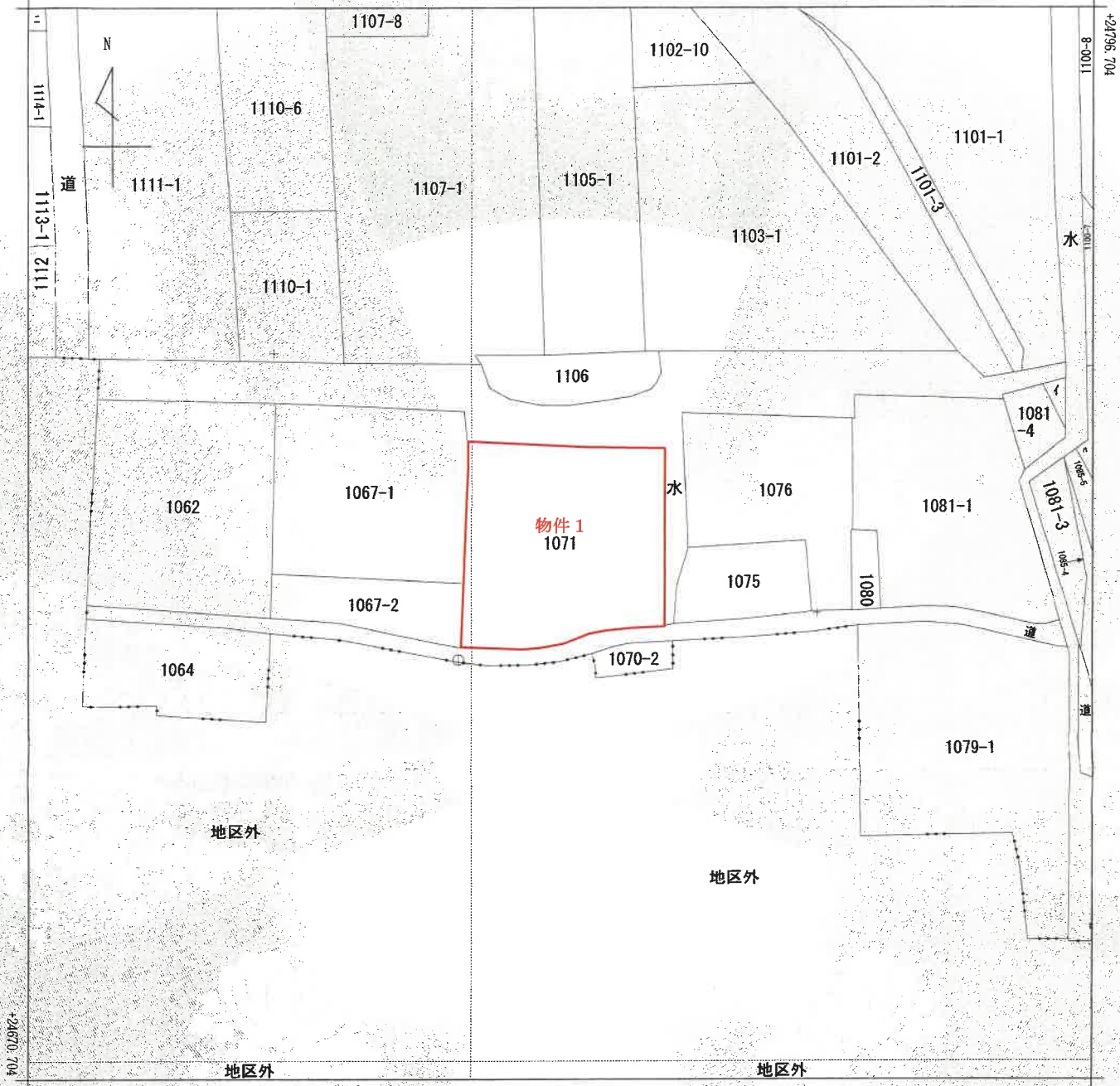


この図面はA3サイズをA4サイズに縮小しています

イ 1081-2 ハ 1085-2
ロ 1085-1 ニ 1115-1

(座標値種別：図上測定)

-87547.712



請求部	所在	武雄市北方町大字大崎字中ノ坪					地番	1071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)国調法19-5指定	種類	地籍図			
作成年月日					備付年月日(原図)				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。

(佐賀地方法務局武雄支局管轄)

令和7年12月4日

東京法務局

地図整理番号：M94987

登記官

(1/1)

14条1項地図写