

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 11 月 5 日から 令和 8 年 11 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 19 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 9 年 1 月 5 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 8 月 25 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)
1☆	307,000 245,600 400,000		61,400	4,612	0
			(法63Ⅱ①申出額)		
備考					



物 件 目 録

☆1 所 在 神崎市千代田町崎村字三本谷渡
地 番 470番1
地 目 田
地 積 2132平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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】

Aが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。農業経営基盤強化促進法に基づく利用権の設定を受けている。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

南側水路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 | 神崎市千代田町崎村字三本谷渡 |
| | 地 | 番 | 470番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2132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 | 神崎市千代田町崎村字三本谷渡 |
| | 地 | 番 | 470番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2132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 (A) ☐ 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) として耕作し、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 ☒ 「関係人の陳述等」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
■ 所有者	現在、物件1土地は、人に貸しています。土地改良区への賦課金は、所有者が払わなければいけませんので、毎年12月引き落としで支払っています。未納はありません。
■ 神崎市 都市計画課 建設課 担当者	物件1土地は、都市計画法上、非線引きの都市計画区域内にあり、用途地域の指定はありません。これらの土地の北側の道路は農道です。
■ 神崎市農業委員会 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。 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 あり 許可（公告）年月日 令和5年12月11日 許可条項 農業経営基盤強化促進法18、19、20条 権利内容 賃借権 期間 令和5年12月1日から令和10年10月31日まで 賃料 10アールあたり年額1万5000円 許可を受けた者の氏名 A 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、用途地域指定なし 農振地域内（農用地区域内） 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1回開催されます。また、農振除外手続には、最短で8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お問い合わせください。
■ 神崎市土地改良区 担当者	物件1土地について、土地改良事業に基づき、経常賦課金・維持管理費として、年額10アールあたり1000円を負担してもらう必要があります。未納分はありません。
■ 佐賀東部土地改良区 担当者	物件1土地について、土地改良事業に基づき、水利に関わる経常賦課金として、年額10アールあたり4050円を負担してもらう必要があります。未納分はありません。

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、田で（写真1ないし4）、都市計画法上、非線引きの都市計画区域内にあり、用途地域の指定はない。農振地域内で農用地区域内である。利用状況は、3枚目所有者及び神崎市農業委員会の陳述のとおり、農業経営基盤強化促進法に基づき賃借され、賃借人が耕作している。

この一体地の周囲は、北側を農道（地番531番、地目公衆用道路、地積840㎡、建設省所有、幅員約3.5m）に、東側を私有地（地番471番、地目田、地積4309㎡、第三者所有）に、南側を水路（地番537番、地目用悪水路、地積3186㎡、建設省所有）に、西側を私有地（地番470番2、地目田、地積1000㎡、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について、北側道路との間は、外観上、アスファルト舗装と草地で区分されている（写真1、2）。東側及び西側は、畦（東側：写真2、西側：写真1、4）があつて、南側水路との間は、正確な境界は不明であるが法面があつて（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

物件1土地は、3枚目神崎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。

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3月7日 (金) 16:10 — 16:20	執行官室	農地照会 (神崎市農業委員会へ郵送)	
令和7年3月18日 (火) 9:10 — 9:15	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) 15:10 — 15:30	神崎市役所 都市計画課、建設課、 農業委員会、土地改良 区 (神崎市神崎町鶴)	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 農地に関する調査	
令和7年3月26日 (水) 16:20 — 16:30	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) 14:35 — 15:00	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。

(座標値種別：図上測定)

-57658.932

+28761.672



466-1

469

470-2

物件 1 土地

470-1

471

472

536

537

-57783.932

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出

千代田町崎村

請 求 部	所 在	神崎市千代田町崎村字三本谷渡					地 番	470番1		
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系又 番号は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)国調法1 9-5指定		種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)				補 記 事 項	

昭和9年(月2)日登記

204039

地積測量區

470 → 470-1

地 址: 470-2

土地の所在
神埼郡千代田町大字崎村字三本谷渡
神埼町千代田町

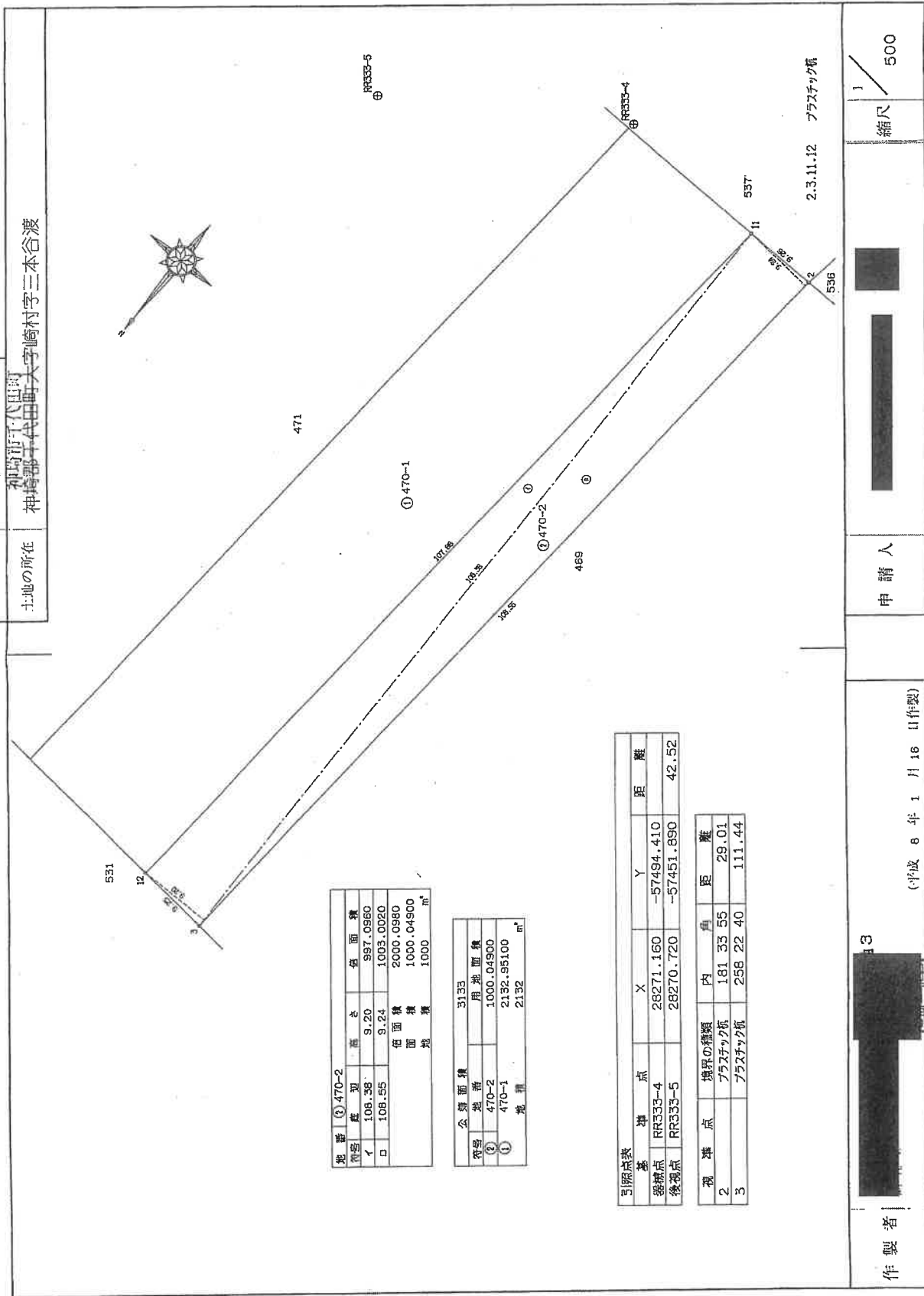


図 面 2

作者

(平成8年1月16日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

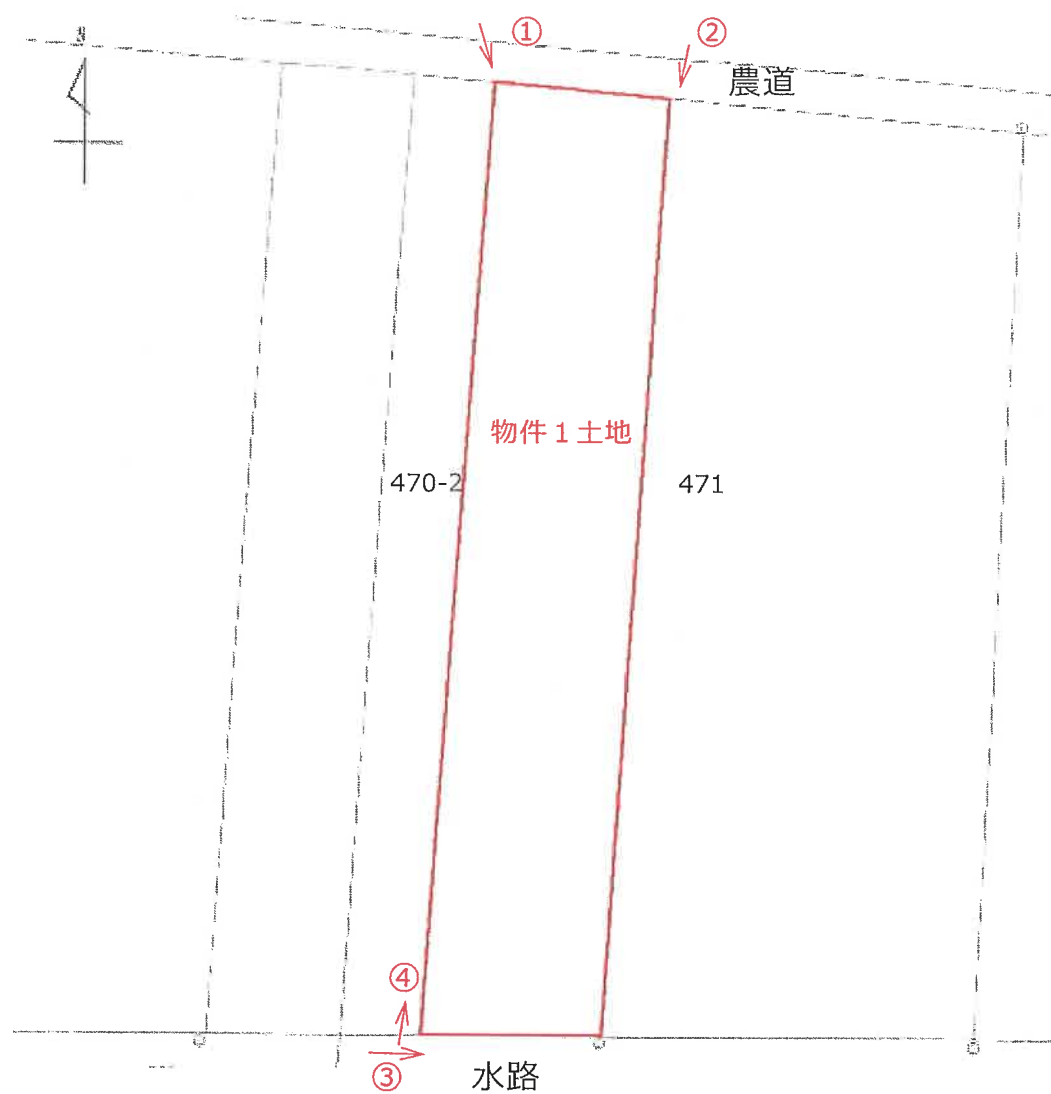


請求番号：52-2

(7枚目)

A 3判をA 4判に縮小

写真撮影方向図
(物件 1)



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



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（1）
（物件1）

評価人 後 藤 修
（ 競 売 250401 ）

第1 評価額

物件1 (土地)	金 307,000 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	農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権があり、期間は令和10年10月31日までで、10アールあたり年額1万5000円である。土地改良事業に基づき、経常賦課金・維持管理費を負担し支払う必要がある。土地改良事業に基づき、水利に関わる経常賦課金を負担し支払う必要がある。農業振興地域内の農用地区域内で、買受人は買受適格証明書が必要となる。（「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

- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 神崎市千代田町崎村字三本谷渡 |
| | 地 番 | 470番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 2132平方メートル |
| 2 | 所 在 | 神崎市千代田町用作字二本杉 |
| | 地 番 | 1972番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 36平方メートル |
| 3 | 所 在 | 神崎市千代田町用作字二本杉 |
| | 地 番 | 1972番2 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 9.93平方メートル |
| 4 | 所 在 | 神崎市千代田町用作字二本杉 |
| | 地 番 | 1973番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 321平方メートル |
| 5 | 所 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
| | 地 番 | 2127番1 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 512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長崎本線「神埼」駅の南方・道路距離約8.1km。 最寄バス停「原の町」の南東方約2.7km（徒歩約34分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	県道佐賀八女線沿い背後に位置する農地である。	
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・農用地域内 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	2,132㎡ 長方形 約 20m ・ 約 105m 概ね平坦な地勢で、敷地も概ね平坦。 —
接面道路の状況等	北側が幅員約3.5m舗装農道に0.3m～1m低く接面している。	
自然的条件	地 勢：普通 日 照：普通 保 水：普通 土壌の状態：普通 耕作の難易：普通	
土地の利用状況等	令和10年10月31日までの農業経営基盤強化促進法に基づく 賃借権（更新なし）によって、賃借人が耕作している。（「現況 調査報告書」記載のとおり）	
供給処理施設	上 水 道：なし 下 水 道：なし 都 市 ガ ス：なし	
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。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権があり、期間は令和10年10月31日までで、10アールあたり年額1万5000円である。（「現況調査報告書」記載のとおり） 土地改良事業に基づき、経常賦課金・維持管理費を負担し支払う必要がある。（「現況調査報告書」記載のとおり） 土地改良事業に基づき、水利に関わる経常賦課金を負担し支払う必要がある。（「現況調査報告書」記載のとおり） 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。	

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 (m^2)	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) $\text{ア} \times \text{イ} \times \text{ウ} \times \text{エ} \times \text{オ} \times \text{カ} \times \text{キ} =$
	標準画地 価格(円/ m^2)	個別格差						
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク
1	400	$\times 1.00$	$\times 2,132$	$\times 1.00$	$\times 1.00$	$\times 0.60$	$\times 0.60$	$= 307,000$

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 1m^2 当たり400円と査定。

イ 個別格差 : $100/100$ 内訳 なし

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 : 令和10年10月31日までの農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権(更新なし)によって、賃借人が耕作していることから需要者が限定されることなども考量して、市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

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）

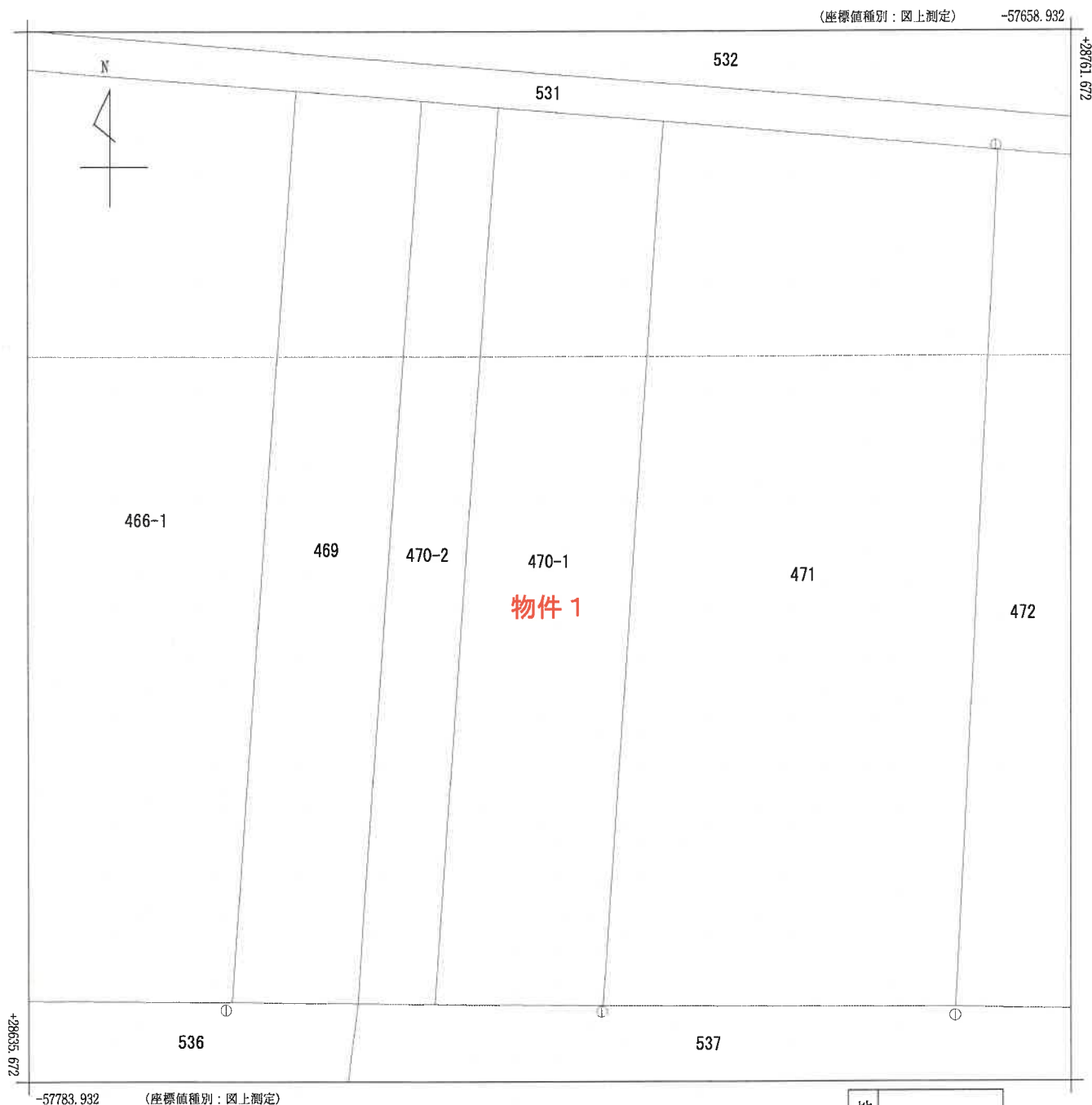
地積測量図（写）

以 上









地番区域見出
千代田町崎村

請 求 部 分	所 在 神崎市千代田町崎村字三本谷渡					地 番 470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)国調法 19-5指定	種類	土地改良所在図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

登記年月日：平成9年1月21日

平成9年1月21日登記

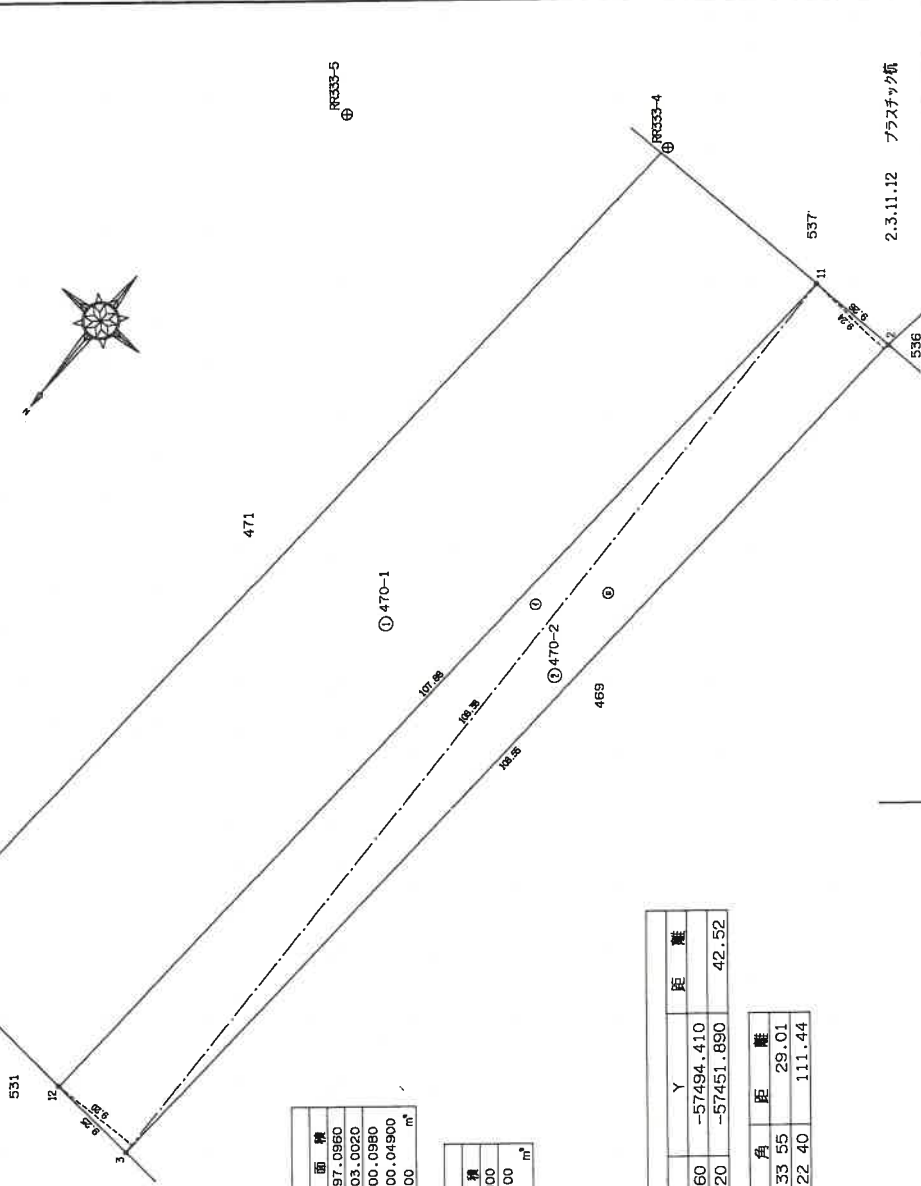
2004060

470 → 470-1

地積測量図

地番：470-2

土地の所在
和歌山県田辺市
神郷郡千代田町大字崎村字三本谷渡



地番 ② 470-2			
符号	座標	高さ	地積
イ	106.38	9.20	997.0960
ロ	106.55	9.24	1003.0020
ハ	106.55	9.24	1000.0980
ニ	106.55	9.24	1000.04900
ホ	106.55	9.24	1000.04900

公積面積 3133			
符号	地番	用地面積	地積
①	470-2	1000.04900	2132.95100
②	470-1	2132.95100	2132.95100

引附点表			
基準点	座標	X	Y
器機点	RR333-4	28271.160	-57494.410
後測点	RR333-5	28270.720	-57451.890

視準点	境界の種類	内角	距離
2	プラスチック杭	181.33.55	29.01
3	プラスチック杭	258.22.40	111.44

作製者

(平成 9 年 1 月 16 日作製)

(佐賀県土地家屋調査士会)

申請人

縮尺 1/500

地積測量図写

A3判をA4判に縮小