

## 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 1 1 月 5 日から<br>令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで |                                                                                                                             |
| 開札期日                         | 日 時<br>場 所                                 | 令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 1 0 時 0 0 分<br>佐賀地方裁判所売却場                                                                             |
| 売却決定<br>期日                   | 日 時<br>場 所                                 | 令和 9 年 1 月 5 日 午前 9 時 5 0 分<br>佐賀地方裁判所民事部                                                                                   |
| 買受申出の保証の<br>提供方法             |                                            | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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、ご了承ください。



| 物件番号  | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 5～10☆ | 373,000<br>298,400     | 一括       | 74,600     | 5,886    | 0        |
| 5     | 70,000                 |          |            |          |          |
| 6     | 98,000                 |          |            |          |          |
| 7     | 35,000                 |          |            |          |          |
| 8     | 50,000                 |          |            |          |          |
| 9     | 50,000                 |          |            |          |          |
| 10    | 70,000                 |          |            |          |          |
|       | 410,000                |          | (法63Ⅱ①申出額) |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       |                        |          |            |          |          |
|       | </                     |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- |    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| ☆5 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 | 番 | 2 1 2 7 番 1   |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 5 1 2 平方メートル  |
| ☆6 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 | 番 | 2 1 2 7 番 3   |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 7 1 6 平方メートル  |
| ☆7 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 | 番 | 2 1 2 8 番 1   |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 2 5 7 平方メートル  |
| ☆8 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 | 番 | 2 1 2 8 番 2   |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 3 6 2 平方メートル  |
| ☆9 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 | 番 | 2 1 2 9 番 1   |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 3 6 2 平方メートル  |



物 件 目 録

☆10 所 在 神崎市千代田町用作字三本杉  
地 番 2129番2  
地 目 田  
地 積 513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 5 ～ 10】

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 5 ～ 10】

なし

---

### 4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5 ～ 10】

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 9, 10】

隣地 (地番 2131 番) 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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 5 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 7 番 1   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 5 1 2 平方メートル  |
| 6 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 7 番 3   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 7 1 6 平方メートル  |
| 7 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 8 番 1   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 2 5 7 平方メートル  |
| 8 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 8 番 2   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 3 6 2 平方メートル  |
| 9 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 9 番 1   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 3 6 2 平方メートル  |



\*11\*

物 件 目 録

|     |   |   |               |
|-----|---|---|---------------|
| 1 0 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|     | 地 | 番 | 2 1 2 9 番 2   |
|     | 地 | 目 | 田             |
|     | 地 | 積 | 5 1 3 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3（物件5～10）

## 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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 5 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 7 番 1   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 5 1 2 平方メートル  |
| 6 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 7 番 3   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 7 1 6 平方メートル  |
| 7 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 8 番 1   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 2 5 7 平方メートル  |
| 8 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 8 番 2   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 3 6 2 平方メートル  |
| 9 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|   | 地 | 番 | 2 1 2 9 番 1   |
|   | 地 | 目 | 田             |
|   | 地 | 積 | 3 6 2 平方メートル  |

物 件 目 録

|    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
| 10 | 所 | 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 | 番 | 2129番2        |
|    | 地 | 目 | 田             |
|    | 地 | 積 | 513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 5 ～ 1 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |  |  |
| 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 5 ～ 1 0)<br><input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                |  |  |  |  |
| 形 状                  | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                             |  |  |  |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (A)<br><input type="checkbox"/> 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。<br><input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田 (農地) として耕作し、占有している。<br><input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 「関係人の陳述等」のとおり |  |  |  |  |
| そ の 他 の 事 項          | <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |  |
| 執 行 官 保 管 の<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号<br>保管開始日 令和 年 月 日 ]                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |
| 建 物<br>( 目 的 外 建 物 ) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><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                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |  |  |

| 関係人の陳述等                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |       |           |    |              |    |                                      |    |  |                      |  |                           |  |          |  |                             |  |                      |  |              |              |            |       |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|-----------|----|--------------|----|--------------------------------------|----|--|----------------------|--|---------------------------|--|----------|--|-----------------------------|--|----------------------|--|--------------|--------------|------------|-------|-------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)                    | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |       |           |    |              |    |                                      |    |  |                      |  |                           |  |          |  |                             |  |                      |  |              |              |            |       |                                     |
| ■ 所有者                                | 現在、物件5ないし10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。物件9、10土地の東側は、現在、畔が壊されて隣地と一体化しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |       |           |    |              |    |                                      |    |  |                      |  |                           |  |          |  |                             |  |                      |  |              |              |            |       |                                     |
| ■ 神崎市<br>都市計画課<br>建設課<br>担当者         | 物件5ないし10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。これらの土地の西側の道路は市道小森田北1号線、南側の道路は市道崎村・下直鳥線、北側の道路は農道です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |       |           |    |              |    |                                      |    |  |                      |  |                           |  |          |  |                             |  |                      |  |              |              |            |       |                                     |
| ■ 神崎市農業委員会<br>担当者                    | <p>物件5ないし10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>あり</td></tr> <tr> <td></td><td>許可（公告）年月日 令和5年12月11日</td></tr> <tr> <td></td><td>許可条項 農業経営基盤強化促進法18、19、20条</td></tr> <tr> <td></td><td>権利内容 賃借権</td></tr> <tr> <td></td><td>期間 令和5年12月1日から令和10年10月31日まで</td></tr> <tr> <td></td><td>賃料 10アールあたり年額1万5000円</td></tr> <tr> <td></td><td>許可を受けた者の氏名 A</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、用途地域指定なし<br/>農振地域内（農用地区域内）</td></tr> </table> <p>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問い合わせてください。</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 | 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<br>農振地域内（農用地区域内） |
| 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<br>農振地域内（農用地区域内）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |       |           |    |              |    |                                      |    |  |                      |  |                           |  |          |  |                             |  |                      |  |              |              |            |       |                                     |
| ■ 神崎市土地改良区<br>担当者                    | 物件5ないし10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<br>担当者                   | 物件5ないし10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5ないし10土地は、一体となる田（写真1ないし6）で、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、4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2126番、地目公衆用道路、地積1772㎡、建設省所有、幅員約3.5m）に、西側を市道小森田北1号線（地番2127番2、地目公衆用道路、地積1047㎡、神埼郡千代田町所有）に、南側を市道崎村・下直鳥線（地番2140番、地目公衆用道路、地積1498㎡、神埼郡千代田町所有、幅員約3.5m）に、東側を私有地（地番2131番、地目田、地積3251㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

一体となる物件5ないし10土地と隣接地との間について、北側、西側、南側の各道路との間は、外観上、アスファルト舗装と草地で区分されている（北側：写真2、西側：写真1、4、南側：写真5）。東側は、一体化して境界ははっきりしない（写真3、6）。

◇ 本件土地の農地としての手続等

物件5ないし10土地は、4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。

物件 5 ~ 10

物件 5 ~ 10

| 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<br>(火)<br>9:20 — 9:25   | 佐賀地方法務局                                         | 公図、地積測量図閲覧申請・写し受領<br>登記事項要約書交付申請・受領         |
| 令和7年3月25日<br>(火)<br>15:45 — 16:00 | 神崎市役所<br>都市計画課、建設課、<br>農業委員会、土地改良<br>区（神崎市神崎町鶴） | 市街化区域等に関する調査<br>接面道路、接面水路に関する調査<br>農地に関する調査 |
| 令和7年3月26日<br>(水)<br>16:10 — 16:15 | 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<br>(金)<br>14:10 — 14:30 | 物件所在地                                           | 本件不動産調査、写真撮影<br>所有者と面談<br>(評価人同行)           |
|                                   |                                                 |                                             |
|                                   |                                                 |                                             |
|                                   |                                                 |                                             |
|                                   |                                                 |                                             |
|                                   |                                                 |                                             |

□ 令和      年      月      日

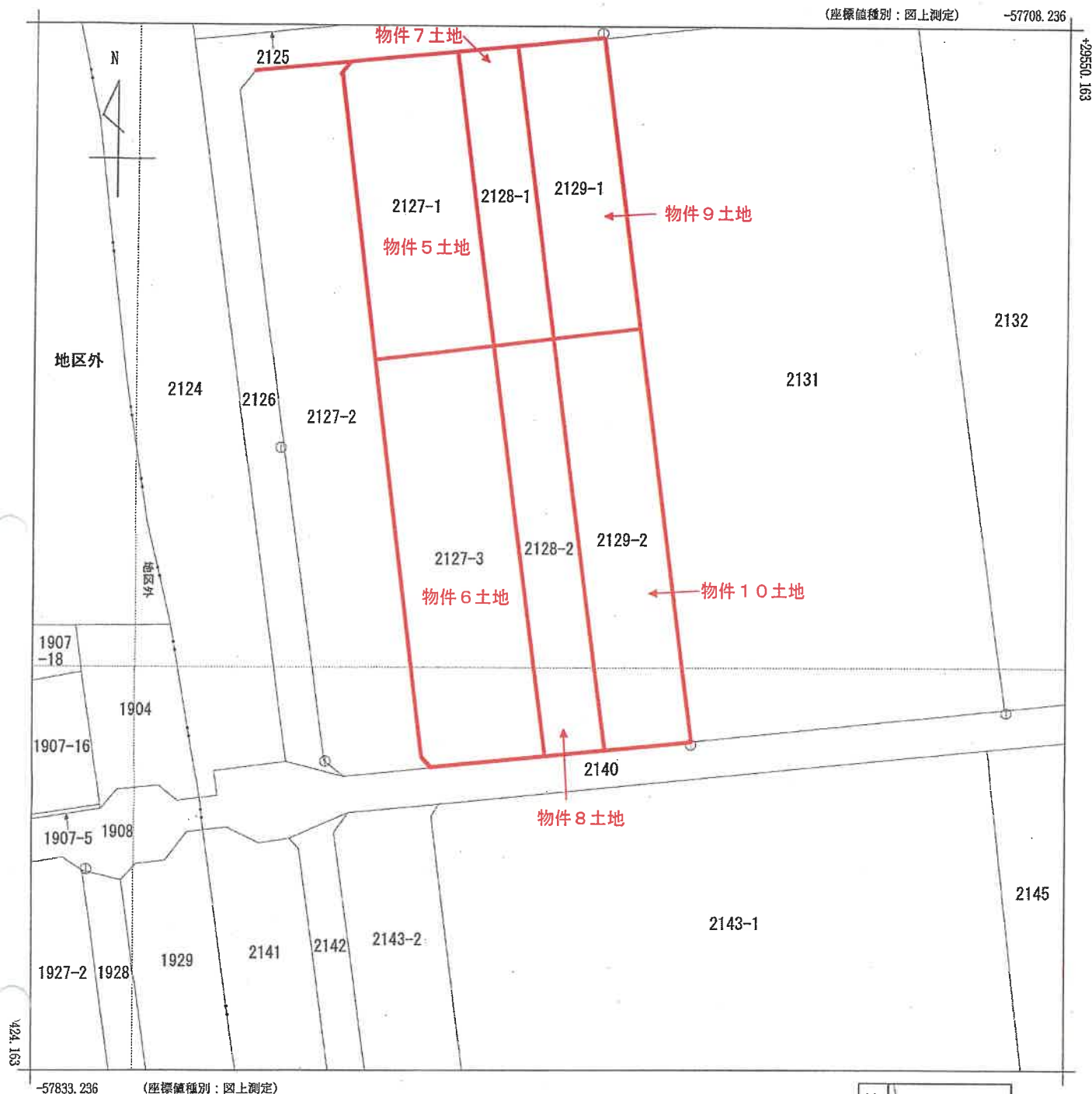
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、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。



千代田町用作

|           |         |         |     |               |                 |        |                       |         |         |
|-----------|---------|---------|-----|---------------|-----------------|--------|-----------------------|---------|---------|
| 請 求 部 分   | 所 在 地 番 |         |     |               |                 | 2128番2 |                       |         |         |
| 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)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 |         |

2017721

地積測量図

地番 2127-1, 2127-3

土地の所在 神埼市千代田町用字三本杉

求積表 旧日本測地系による座標値

| 地番 | ① 2127-1       |                |                                    |                                                       |                |
|----|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| 43 | 28174.210      | -57561.443     | -17.086                            | -815846.903850                                        |                |
| 15 | 28172.647      | -57574.448     | -14.042                            | -408645.117574                                        |                |
| 8  | 28171.715      | -57575.486     | 3.430                              | 100058.983880                                         |                |
| 45 | 28137.012      | -57571.019     | 18.721                             | 545474.001852                                         |                |
| 48 | 28136.846      | -57566.764     | 9.575                              | 276033.582286                                         |                |
|    |                |                | 合 計                                | -1024.445890                                          |                |
|    |                |                | 合 計 面 積                            | 612.222280                                            | m <sup>2</sup> |

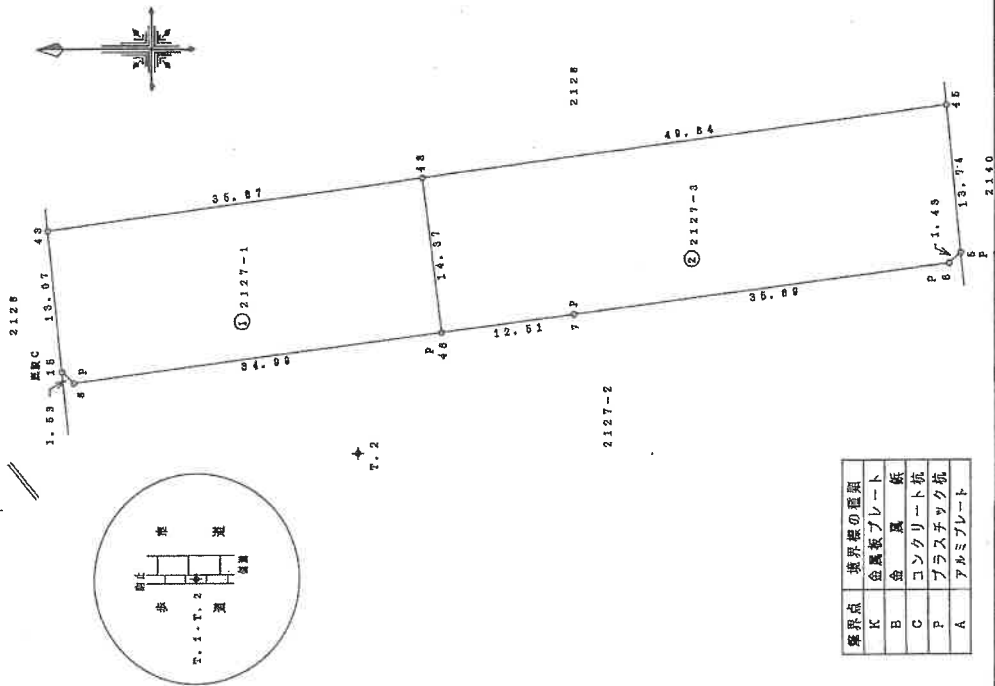
| 地番 | ② 2127-3       |                |                                    |                                                       |                |
|----|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| 48 | 28138.846      | -57566.764     | -20.783                            | -805884.024878                                        |                |
| 45 | 28137.012      | -57571.019     | -12.058                            | -398610.287860                                        |                |
| 7  | 28124.804      | -57589.422     | 8.183                              | 178203.888412                                         |                |
| 8  | 28089.186      | -57584.880     | 5.515                              | 150420.816940                                         |                |
| 5  | 28089.122      | -57583.907     | 14.840                             | 425850.109080                                         |                |
| 45 | 28089.430      | -57560.226     | 7.143                              | 207786.798690                                         |                |
|    |                |                | 合計                                 | -1439.819852                                          |                |
|    |                |                | 合計面積                               | 718.608260                                            | m <sup>2</sup> |

合計面積 = 1330.830540

基準点座標値

| 図説基準点   | X         | Y          | 属性           | 往 |
|---------|-----------|------------|--------------|---|
| LL11-11 | 28208.910 | -57644.400 | コンクリート杭      |   |
| LL11-12 | 28198.610 | -57704.110 | コンクリート杭      |   |
| 引張点     | 補綴        | X          | Y            |   |
| T.1     | 真鍮標       | 28184.567  | -57587.011   |   |
| T.2     | 真鍮標       | 28144.017  | -57581.952   |   |
| 引張点     | 境界点       | 距離         | 方向角          |   |
| T.1     | 43        | 27.58      | 112° 01' 57" |   |
| T.1     | 48        | 54.81      | 146° 30' 27" |   |
| 引張点     | 境界点       | 距離         | 方向角          |   |
| T.2     | 43        | 35.75      | 34° 58' 50"  |   |
| T.2     | 48        | 25.90      | 103° 33' 05" |   |

T.1とT.2の点間距離 = 39.96m



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| K   | 金属板プレート |
| B   | 金属板     |
| C   | コンクリート杭 |
| P   | プラスチック杭 |
| A   | アルミプレート |

縮尺 1/500

申請人

作成者 土地家屋調査士

平成18年 8 月 14 日(作成)

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

2017722

地積測量図

地番 2128-1, 2128-2

土地の所在 神埼市千代田町用作字三本杉

表積表 旧日本測地系による座標値

| 地番 | ① 2128-1  |            |         |                | Xn   | Yn+1-Yn-1   |           | Xn | (Yn+1-Yn-1) |                |
|----|-----------|------------|---------|----------------|------|-------------|-----------|----|-------------|----------------|
|    | NO        | Xn         | Yn      | Yn+1-Yn-1      |      | Yn          | Yn+1-Yn-1 |    | Xn          | (Yn+1-Yn-1)    |
| 42 | 29174.808 | -57554.233 | -11.858 | -346180.148558 |      |             |           |    |             |                |
| 43 | 29174.210 | -57551.443 | -2.531  | -73938.825510  |      |             |           |    |             |                |
| 48 | 29136.848 | -57558.764 | 11.808  | 348781.840838  |      |             |           |    |             |                |
| 49 | 29189.771 | -57549.577 | 2.631   | 73782.750401   |      |             |           |    |             |                |
|    |           |            |         |                | 合計   |             |           |    |             |                |
|    |           |            |         |                | 合計面積 |             |           |    |             |                |
|    |           |            |         |                |      | 257.8825145 |           |    |             | m <sup>2</sup> |

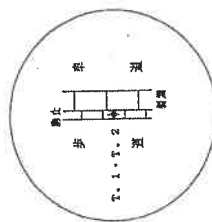
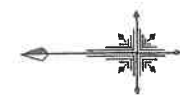
| 地番 | ② 2128-2  |            |         |                | Xn   | Yn+1-Yn-1   |           | Xn | (Yn+1-Yn-1) |                |
|----|-----------|------------|---------|----------------|------|-------------|-----------|----|-------------|----------------|
|    | NO        | Xn         | Yn      | Yn+1-Yn-1      |      | Yn          | Yn+1-Yn-1 |    | Xn          | (Yn+1-Yn-1)    |
| 49 | 29136.771 | -57549.577 | -13.756 | -400817.580108 |      |             |           |    |             |                |
| 48 | 29136.848 | -57558.764 | -0.849  | -18815.111054  |      |             |           |    |             |                |
| 45 | 29088.480 | -57550.228 | 13.756  | 400126.108850  |      |             |           |    |             |                |
| 44 | 29089.120 | -57543.009 | 0.849   | 18878.487880   |      |             |           |    |             |                |
|    |           |            |         |                | 合計   |             |           |    |             |                |
|    |           |            |         |                | 合計面積 |             |           |    |             |                |
|    |           |            |         |                |      | 382.0318146 |           |    |             | m <sup>2</sup> |

合計面積=819.91m<sup>2</sup>

基準点座標値

| 図根基準点   | X         | Y          | 業社         |
|---------|-----------|------------|------------|
| LL11-11 | 29208.910 | -57644.480 | コンクリート杭    |
| LL11-12 | 29198.810 | -57704.110 | コンクリート杭    |
| 引張点     |           |            |            |
| T.1     | 29184.557 | -57587.011 | Y          |
| T.2     | 29144.917 | -57581.952 |            |
| 境界点     |           |            |            |
| T.1     | 43        | 27.58      | 方向角        |
| T.1     | 48        | 54.81      | 112°01'57" |
| T.1     | 43        | 35.75      | 方向角        |
| T.2     | 48        | 25.80      | 103°33'05" |

T.1とT.2の点間距離=39.98m



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| K   | 金属板プレート |
| B   | 金属板     |
| C   | コンクリート杭 |
| P   | プラスチック杭 |
| A   | アルミプレート |

作成者 土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(佐賀県土地家屋調査士会用品)

平成18年9月14日作成

平成18年10月11日

2017723

地積測量図

地番 2129-1, 2129-2

土地の所在 神埼市千代田町用字三本杉

求積表

旧日本測地系による座標値

| 地番   | ① 2129-1  | $\bar{X}_n$ | $Y_n$   | $Y_{n+1}-Y_n-1$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$ |
|------|-----------|-------------|---------|-----------------|-----------------------------|
| NO   |           |             |         |                 |                             |
| 41   | 28178.056 | -57644.039  | -14.797 | -43171.789696   |                             |
| 42   | 28174.888 | -57644.233  | -5.838  | -101670.801708  |                             |
| 43   | 28138.771 | -57646.577  | 14.797  | 431181.181487   |                             |
| 44   | 28090.120 | -57648.000  | 16.722  | 468444.888040   |                             |
| 45   | 28091.081 | -57632.856  | 9.573   | 103942.488143   |                             |
| 46   | 28091.081 | -57632.856  | 9.573   | 103942.488143   |                             |
| 47   | 28091.081 | -57632.856  | 9.573   | 103942.488143   |                             |
| 48   | 28091.081 | -57632.856  | 9.573   | 103942.488143   |                             |
| 49   | 28091.081 | -57632.856  | 9.573   | 103942.488143   |                             |
| 50   | 28141.076 | -57639.436  | 5.838   | 181889.278882   |                             |
| 合計   |           |             | 合計      | -724.281228     |                             |
| 合計面積 |           |             | 合計      | 362.1409140     | ㎡                           |

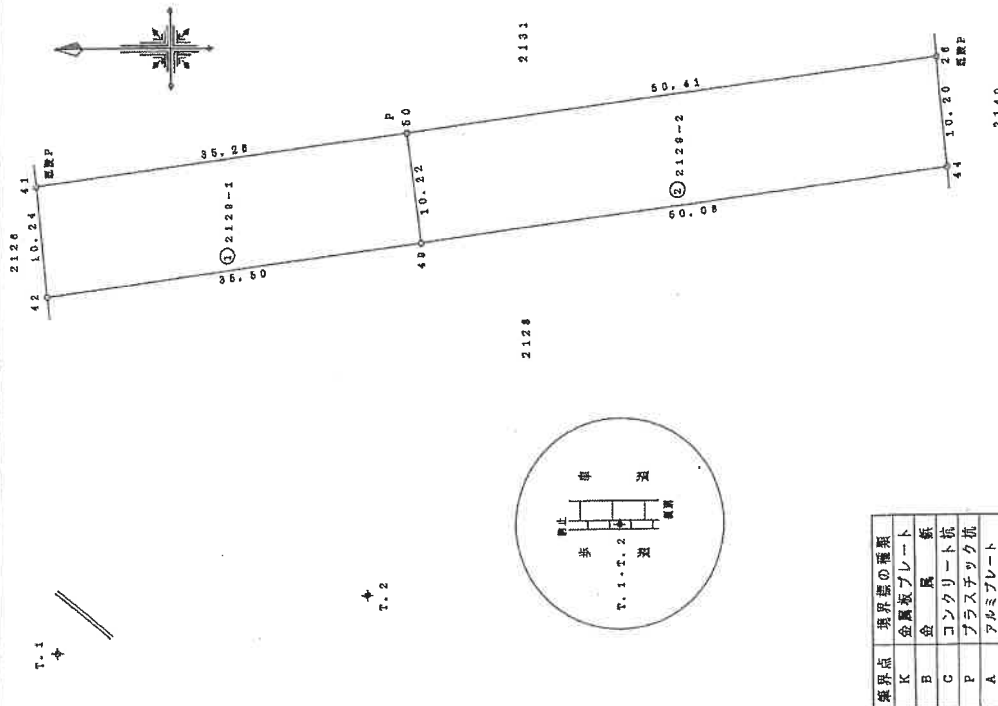
| 地番 | ② 2129-2       |                |                                     |                                                        |                |
|----|----------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1 | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1) |                |
| 50 | 28141.076      | -57639.436     | -14.797                             | -431717.789696                                         |                |
| 49 | 28138.771      | -57648.000     | -5.838                              | -101670.801708                                         |                |
| 48 | 28090.120      | -57648.000     | 16.722                              | 468444.888040                                          |                |
| 47 | 28091.081      | -57632.856     | 9.573                               | 103942.488143                                          |                |
| 28 | 28091.081      | -57632.856     | 合計                                  | -1026.018872                                           |                |
|    |                |                | 合計                                  | 618.0089360                                            | m <sup>2</sup> |
|    |                |                | 面積                                  | 513                                                    | m <sup>2</sup> |

合計面積 1068.85 m<sup>2</sup>

基準点座標値

| 図例基準点   | X         | Y          | 新 住        |
|---------|-----------|------------|------------|
| LL11-11 | 28208.810 | -57644.460 | コンクリート杭    |
| LL11-12 | 28198.810 | -57704.110 | コンクリート杭    |
| 引張点     | 種類        | X          | Y          |
| T.1     | 真 値       | 28184.557  | -57587.011 |
| T.2     | 真 値       | 28144.817  | -57581.852 |
| 引張点     | 境界点       | 距 離        | 方向角        |
| T.1     | 42        | 34.15      | 108°18'36" |
| T.1     | 48        | 58.37      | 140°08'36" |
| 引張点     | 境界点       | 距 離        | 方向角        |
| T.2     | 42        | 40.88      | 42°41'25"  |
| T.2     | 48        | 32.78      | 88°01'54"  |

T.1とT.2の点間距離=39.96m



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| K   | 金属板プレート |
| B   | 金 属 釘   |
| C   | コンクリート杭 |
| P   | プラスチック杭 |
| A   | アルミプレート |

作成者 土地家屋調査士

平成18年8月14日作成

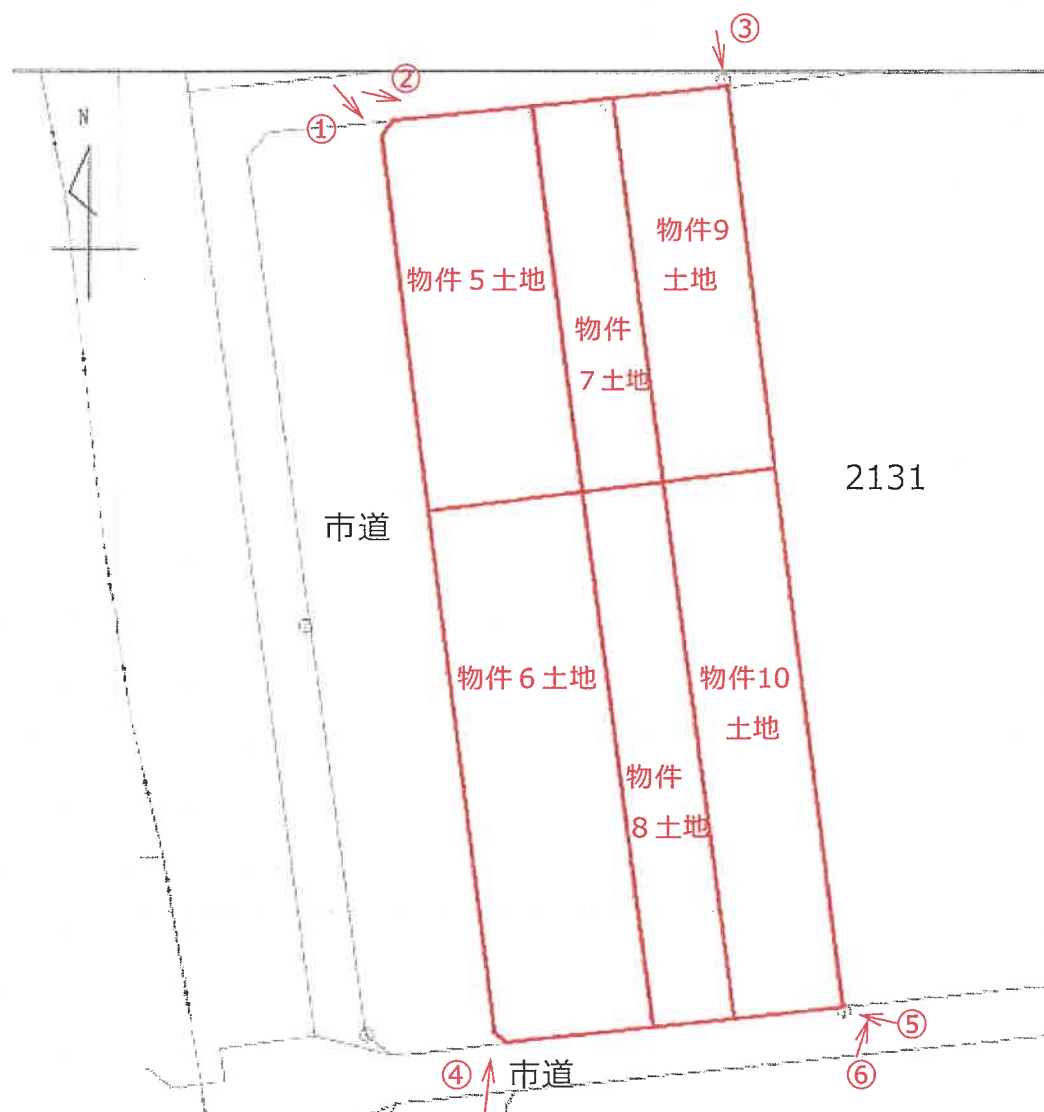
(佐賀県土地家屋調査士会)



申請人

縮尺 1/500

写真撮影方向図  
(物件 5 ～ 1 0)



(写真1)

一体となった物件5～10土地



(写真2)

一体となった物件5～10土地



(写真3)

一体となった物件5～10土地



(写真4)

一体となった物件5～10土地



(写真 5)



(写真 6)

一体となった物件 5 ～ 10 土地



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（3）  
（物件5・6・7・8・9・10）

評価人 後 藤 修  
（競売 250403）

## 第1 評価額

| 一括価格        |            |
|-------------|------------|
| 金 373,000 円 |            |
| 内訳価格        |            |
| 物件5 (土地)    | 金 70,000 円 |
| 物件6 (土地)    | 金 98,000 円 |
| 物件7 (土地)    | 金 35,000 円 |
| 物件8 (土地)    | 金 50,000 円 |
| 物件9 (土地)    | 金 50,000 円 |
| 物件10 (土地)   | 金 70,000 円 |

- 1 一括価格は、物件5乃至10の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。

## 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 |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 5    | 次頁物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                             |     |     |
| 6    | 次頁物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                             |     |     |
| 7    | 次頁物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                             |     |     |
| 8    | 次頁物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                             |     |     |
| 9    | 次頁物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                             |     |     |
| 10   | 次頁物件目録記載のとおり                                                                                                                                                                                                             |     |     |
| 番号   | 特 記 事 項                                                                                                                                                                                                                  |     |     |
| 5～10 | <p>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。境界不明瞭で、東側の畦が壊されて隣地と一体化している。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p> |     |     |

\* 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

物 件 目 録

- |    |     |               |
|----|-----|---------------|
| 6  | 所 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 番 | 2 1 2 7 番 3   |
|    | 地 目 | 田             |
|    | 地 積 | 7 1 6 平方メートル  |
| 7  | 所 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 番 | 2 1 2 8 番 1   |
|    | 地 目 | 田             |
|    | 地 積 | 2 5 7 平方メートル  |
| 8  | 所 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 番 | 2 1 2 8 番 2   |
|    | 地 目 | 田             |
|    | 地 積 | 3 6 2 平方メートル  |
| 9  | 所 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 番 | 2 1 2 9 番 1   |
|    | 地 目 | 田             |
|    | 地 積 | 3 6 2 平方メートル  |
| 10 | 所 在 | 神崎市千代田町用作字三本杉 |
|    | 地 番 | 2 1 2 9 番 2   |
|    | 地 目 | 田             |

物 件 目 録

|    |   |   |               |
|----|---|---|---------------|
|    | 地 | 積 | 513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5・6・7・8・9・10）

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R長崎本線「神埼」駅の南方・道路距離約7.1km。<br>最寄バス停「原の町」の東方約3.3km（徒歩約42分）。<br>（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<br>の 規 制 等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 蔽 率<br>容 積 率<br>農地法上の規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 非線引都市計画区域<br>用途無指定<br>60%（指定）<br>200%（指定）<br>農業振興地域内・農用地域内<br>周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 |
| 画 地 条 件                                                         | 地 積<br>形 状<br>間 口 ・ 奥 行<br>地 勢<br>そ の 他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2,722㎡<br>三方路の長方形<br>約 85m ・ 約 31m<br>概ね平坦な地勢で、敷地も概ね平坦。<br>東側の畦が壊されて隣地と一体化している。  |
| 接面道路の状況等                                                        | 西側が幅員約11.0m舗装市道に0.3m～1m低く接面している。<br>南側が幅員約3.5m舗装市道に0.3m～1m低く接面している。<br>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<br>日 照：普通<br>保 水：普通<br>土壌の状態：普通<br>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<br>賃借権（更新なし）によって、賃借人が耕作している。（「現況<br>調査報告書」記載のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                  |
| 供 給 処 理 施 設                                                     | 上 水 道：なし<br>下 水 道：なし<br>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判断した。</p> <p>境界不明瞭で、東側の畦が壊されて隣地と一体化している。</p> <p>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）</p> <p>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）</p> <p>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）</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<br>番号 | 更地価格                     |           | 地積<br>(㎡) | 共有<br>持分 | 利用権<br>減価 | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>性修正 | 農地の評価額(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ＝<br>ク |
|----------|--------------------------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-------------|----------------------------------|
|          | 標準画地<br>価格(円/<br>㎡)<br>ア | 個別格差<br>イ |           |          |           |           |             |                                  |
| 5        | 400                      | ×0.95     | ×512      | × 1.00   | × 1.00    | × 0.60    | × 0.60      | ＝70,000                          |
| 6        | 400                      | ×0.95     | ×716      | × 1.00   | × 1.00    | × 0.60    | × 0.60      | ＝98,000                          |
| 7        | 400                      | ×0.95     | ×257      | × 1.00   | × 1.00    | × 0.60    | × 0.60      | ＝35,000                          |
| 8        | 400                      | ×0.95     | ×362      | × 1.00   | × 1.00    | × 0.60    | × 0.60      | ＝50,000                          |
| 9        | 400                      | ×0.95     | ×362      | × 1.00   | × 1.00    | × 0.60    | × 0.60      | ＝50,000                          |
| 10       | 400                      | ×0.95     | ×513      | × 1.00   | × 1.00    | × 0.60    | × 0.60      | ＝70,000                          |
| 地積合計     |                          |           | 2,722     | 合計       |           |           |             | ＝373,000                         |

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400円と査定。

イ 個別格差：95/100

境界不明瞭（東側の畦が壊されて隣地と一体化）-5

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）

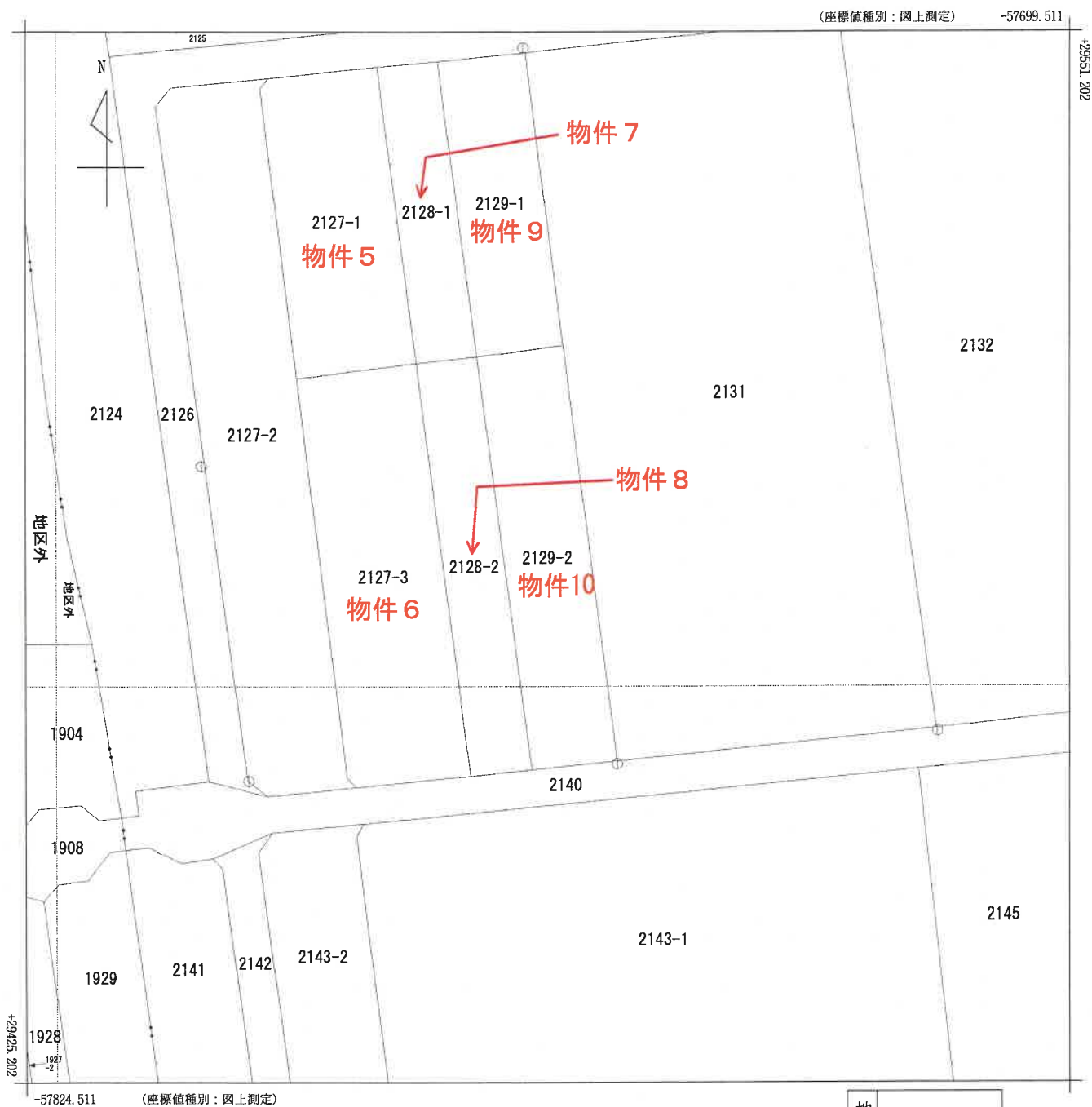
地積測量図（写）

以 上









地番区域見出  
千代田町用作

|           |       |  |               |    |                   |                |     |                       |        |     |         |  |
|-----------|-------|--|---------------|----|-------------------|----------------|-----|-----------------------|--------|-----|---------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在   |  | 神崎市千代田町用作字三本杉 |    |                   |                | 地 番 |                       | 2129番2 |     |         |  |
| 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)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 項  |     |         |  |

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写

2017721

地積測量図

地番 2127-1, 2127-3

土地の所在 神埼市千代田町用作字三本杉

求積表 旧日本測地系による座標値

| 地番 | ①              | 2127-1         |                                    |                                                        |  |  |                |
|----|----------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|--|----------------|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |  |  |                |
| 43 | 29174.210      | -57651.443     | -17.865                            | -51545.80380                                           |  |  |                |
| 15 | 29172.847      | -57674.448     | -14.042                            | -40845.11754                                           |  |  |                |
| 6  | 29171.710      | -57675.455     | 3.430                              | 10005.96580                                            |  |  |                |
| 48 | 29137.012      | -57571.019     | 18.721                             | 54547.400152                                           |  |  |                |
| 48 | 29138.846      | -57568.784     | 0.578                              | 270033.588288                                          |  |  |                |
|    |                |                | 合計                                 | -1024.44588                                            |  |  |                |
|    |                |                | 合計面積                               | 512.222880                                             |  |  |                |
|    |                |                | 地積                                 | 512                                                    |  |  | m <sup>2</sup> |

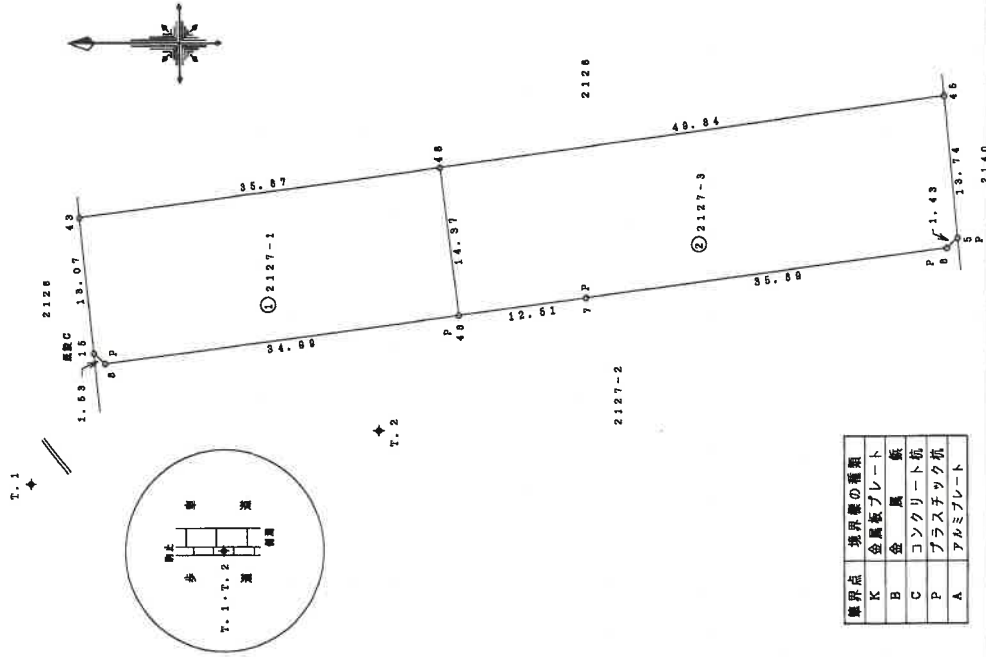
| 地番 | ② | 2127-3         |                |                                    |                                                        |  |                |
|----|---|----------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|--|----------------|
| NO |   | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |  |                |
| 48 |   | 29138.846      | -57568.784     | -20.783                            | -60588.402487                                          |  |                |
| 48 |   | 29137.012      | -57571.019     | -12.958                            | -388818.297588                                         |  |                |
| 7  |   | 29124.604      | -57589.422     | 9.153                              | 179208.888412                                          |  |                |
| 8  |   | 29089.188      | -57584.868     | 5.518                              | 160428.915940                                          |  |                |
| 5  |   | 29088.122      | -57583.907     | 14.840                             | 425850.108080                                          |  |                |
| 45 |   | 29089.430      | -57550.228     | 7.143                              | 207785.798490                                          |  |                |
|    |   |                | 合計             |                                    | -1433.813532                                           |  |                |
|    |   |                | 合計面積           |                                    | 716.906260                                             |  | m <sup>2</sup> |
|    |   |                | 地積             |                                    | 716                                                    |  |                |

合計面積=1229.12m<sup>2</sup>

基準点座標値

| 国測基準点   | X         | Y          | 標            | 注          |
|---------|-----------|------------|--------------|------------|
| LL11-11 | 28208.910 | -57644.480 |              | コンクリート杭    |
| LL11-12 | 28188.610 | -57704.110 |              | コンクリート杭    |
| 引張点     | 標         | 高          | X            | Y          |
| T.1     | 真         | 緯          | 29184.557    | -57587.011 |
| T.2     | 真         | 緯          | 29144.917    | -57581.952 |
| 引張点     | 境界点       | 距離         | 方向角          |            |
| T.1     | 43        | 27.58      | 112° 01' 57" |            |
| T.1     | 48        | 54.81      | 148° 30' 27" |            |
| 引張点     | 境界点       | 距離         | 方向角          |            |
| T.2     | 43        | 35.75      | 34° 58' 50"  |            |
| T.2     | 48        | 25.90      | 103° 33' 05" |            |

T.1とT-2の点間距離=39.98m



| 境界点 | 境界線の種類  |
|-----|---------|
| K   | 金属製プレート |
| B   | 金属製板    |
| C   | コンクリート杭 |
| P   | プラスチック杭 |
| A   | アルミプレート |

作成者

申請人

縮尺 1/500

18年9月14日作成

(佐賀県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写

A3判をA4判に縮小

2017722

地積測量図

地番 2128-1, 2128-2

土地の所在 神埼市千代田町用作字三本形

求積表 旧日本測地系による座標値

| 地番 | ① 2128-1       |                | ② 2128-2                           |                                                        |
|----|----------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |
| 42 | 29174.996      | -67564.293     | -11.998                            | -348180.140588                                         |
| 43 | 29174.210      | -67563.443     | -2.531                             | -73088.925510                                          |
| 48 | 29188.646      | -67566.784     | 11.866                             | 946761.646688                                          |
| 49 | 29189.771      | -67549.677     | 2.531                              | 73762.780401                                           |
|    |                |                | 合計                                 | -816.705029                                            |
|    |                |                | 合計面積                               | 257.8925146                                            |
|    |                |                |                                    | 257.8925146                                            |

| 地番 | ② 2128-2       |                |                                    |                                                        |                |
|----|----------------|----------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) |                |
| 48 | 29139.771      | -67549.677     | -19.766                            | -400917.660106                                         |                |
| 49 | 29139.846      | -67568.784     | -0.649                             | -18911.111064                                          |                |
| 45 | 29089.430      | -67550.229     | 13.755                             | 400125.108050                                          |                |
| 44 | 29089.120      | -67543.009     | 0.649                              | 18979.487880                                           |                |
|    |                |                | 合計                                 | -724.083029                                            |                |
|    |                |                | 合計面積                               | 392.0818146                                            | m <sup>2</sup> |

基準点座標値

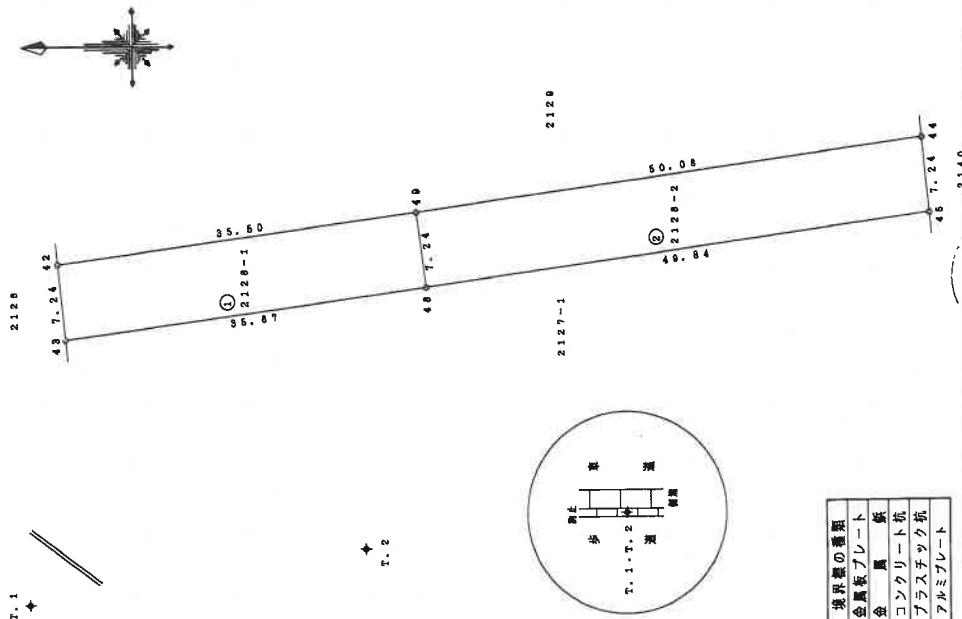
| 図根基準点   | X         | Y          | 備 注     |
|---------|-----------|------------|---------|
| LL11-11 | 29200.910 | -57644.480 | コンクリート杭 |
| LL11-12 | 29198.910 | -57704.110 | コンクリート杭 |

| 引張点 | 種類  | X         | Y          |
|-----|-----|-----------|------------|
| T.1 | 真鍮環 | 29184.557 | -57587.011 |
| T.2 | 真鍮環 | 29144.817 | -57581.852 |

| 引張点 | 境界点 | 距離    | 方向角        |
|-----|-----|-------|------------|
| T.1 | 43  | 27.58 | 112°01'57" |
| T.1 | 48  | 54.81 | 148°30'27" |

| 引張点 | 境界点 | 距離    | 方向角        |
|-----|-----|-------|------------|
| T.2 | 43  | 35.75 | 34°59'50"  |
| T.2 | 48  | 25.90 | 103°33'05" |

T.1とT.2の点間距離=39.96m



作成者

平成18年9月14日作成

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

(佐賀県土地家屋調査士会印)

2017723

地積測量図

地番 2129-1, 2129-2

土地の所在 神埼市千代田町用字三本杉

表裏表 旧日本測地系による座標値

| 地番 | ① 2129-1  | $Y_n$      | $Y_{n+1}-Y_{n-1}$ | $X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$ |
|----|-----------|------------|-------------------|-------------------------------|
| NO | $X_n$     |            |                   |                               |
| 41 | 29176.036 | -57544.039 | -14.797           | -431717.789896                |
| 42 | 29174.968 | -57584.233 | -5.838            | -101570.881708                |
| 43 | 29139.771 | -57546.577 | 14.787            | 431191.191467                 |
| 44 | 29141.076 | -57539.438 | 6.538             | 101383.276888                 |
| 50 | 29141.076 | -57539.438 | 合計                | -724.281228                   |
|    |           | 合計         | 面積                | 392.140814                    |
|    |           |            | 面積                | 392                           |

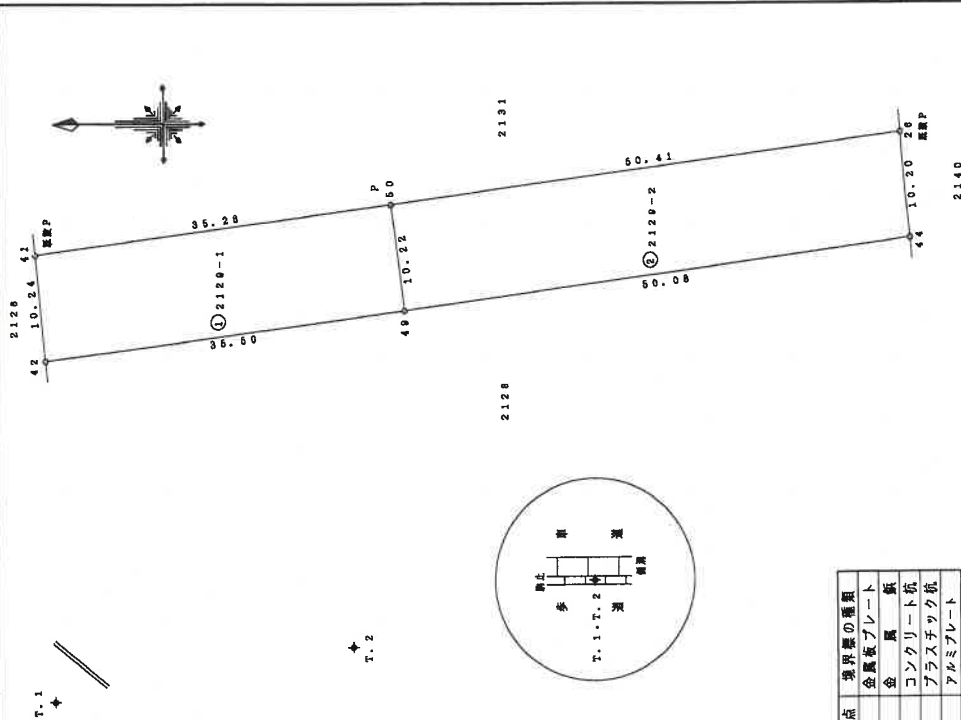
| 地番 | ②              | 2129-2         |                                    |                                    |                                                       |                                                       |  |
|----|----------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--|
| NO | X <sub>n</sub> | Y <sub>n</sub> | X <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> | Y <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> | X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> ) | Y <sub>n</sub> ・(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> ) |  |
| 50 | 29141.078      | -57539.438     | -18.722                            | -497297.072972                     |                                                       |                                                       |  |
| 49 | 29139.771      | -57546.577     | -3.573                             | -104118.401789                     |                                                       |                                                       |  |
| 44 | 29090.120      | -57543.009     | 18.722                             | 489444.988640                      |                                                       |                                                       |  |
| 28 | 29091.081      | -57532.886     | 3.573                              | 103942.408143                      |                                                       |                                                       |  |
|    |                |                | 合計                                 | -1020.019872                       |                                                       |                                                       |  |
|    |                |                | 合計                                 | 面積                                 | 613.0098390                                           |                                                       |  |
|    |                |                |                                    | 局 所                                | 613                                                   | ㎡                                                     |  |

合計面積=1009.85㎡

基準点座標値

| 国根基準点   | X         | Y          | 備 注        |
|---------|-----------|------------|------------|
| LL11-11 | 29206.910 | -57844.480 | コンクリート杭    |
| LL11-12 | 29198.910 | -57704.110 | コンクリート杭    |
| 引張点     | 種類        | X          | Y          |
| T.1     | 真 緯 線     | 29184.567  | -57587.011 |
| T.2     | 真 緯 線     | 29144.917  | -57581.992 |
| 引張点     | 境界点       | 距 離        | 方向角        |
| T.1     | 42        | 34.15      | 109°18'36" |
| T.1     | 49        | 58.37      | 140°08'35" |
| 引張点     | 境界点       | 距 離        | 方向角        |
| T.2     | 42        | 40.88      | 42°41'25"  |
| T.2     | 49        | 32.78      | 99°01'64"  |

T.1とT.2の点間距離=39.98m



|     |     |          |
|-----|-----|----------|
| 作成者 | 申請人 | 縮尺 1/500 |
|-----|-----|----------|

A3判をA4判に縮小  
地積測量図写