

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 12 月 3 日から 令和 8 年 12 月 10 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 12 月 17 日 午前 10 時 00 分 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 9 年 2 月 9 日 午前 9 時 50 分 佐賀地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。	
買受申出の資格の 制限 (民事執行規則 33 条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。	

一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 9 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。
入札期間経過後に取下や取消等の事情により, 開札が行われないこともありますので, ご了承下さい。

物 件 目 録

☆3 所 在 杵島郡白石町大字新拓
地 番 851番1
地 目 田
地 積 3088平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 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 3】

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 3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 3】

経常賦課金等の滞納あり。

《 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

3	所	在	杵島郡白石町大字新拓
	地	番	851番1
	地	目	田
	地	積	3088平方メートル



令和8年(ケ)第13号
令和8年5月29日受理
令和8年7月13日提出
その2（物件3）

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

3 所 在 杵島郡白石町大字新拓

地 番 851番1

地 目 田

地 積 3088平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり				
住 居 表 示	(住居表示未実施)				
土 地	物件 3				
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☒ 田 (物件 3) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐				
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐				
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が田 (農地) として、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
そ の 他 の 事 項	☐				
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 年 月 日]				
建 物 (目 的 外 建 物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり				

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 白石町 建設課 農村整備課 担当者	物件3土地は、都市計画区域外です。この土地が南西側で接する道路は、白石町管理の農道です。
■ 白石町農業委員会 担当者	物件3土地についての農業委員会の調査結果は次のとおりです。 1 土地の現況 田（農地） 2 転用許可の有無 なし 3 原状回復命令の有無等 なし 4 賃借権等の使用収益を目的とする権利の設定に関する許可及び届出の有無等 なし 5 買受適格証明書の要否 農地法3条、5条 要 6 その他 都市計画区域外 農振地域内（農用地区域内） 入札手続に必要な買受適格証明書交付申請の締切日は、毎月20日で、農業委員会は、原則として、毎月1回5日頃に開催されます。詳細は、当農業委員会事務局にお問い合わせください。
■ 白石土地改良区 担当者	物件3土地北東側の水路は、白石土地改良区管理の用悪水路です。 物件3土地について、土地改良事業に基づき、経常賦課金として10アールあたり年額2300円を、事業償還金として10アールあたり年額500円を、それぞれ負担してもらう必要があります。今年度までの未納分については、物件3土地分として、11万8535円があり、この未納額は、土地改良法43条1項に、承継する旨規定されています。

その他の事項及び執行官の意見

- ☐ その他の事項
記載事項なし

■ 執行官の意見

◇ 本件土地の状況

物件3土地は、都市計画区域外で、農振地域内で農用地区域内である。利用状況は、放置されて草の丈が伸びて、荒れている（写真1ないし4）。

物件3土地の周囲は、北西側を私有地（地番852番1、地目田、地積3958㎡、第三者所有）に、北東側を水路（地番830番2、地目用悪水路、地積964㎡、白石土地改良区所有）に、南東側を私有地（地番850番1、地目田、地積4866㎡、第三者所有）に、南西側を農道（地番742番、地目公衆用道路、地積234㎡、杵島郡白石町所有、白石町管理）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件3土地と隣接地との間は、概ね公図の形状のとおり区分されている。南西側は、道路のコンクリート舗装と区分され、高低差がある（写真3）。南東側及び北西側は、コンクリートが一直線に埋められて区分されている（南東側：写真2、北東側：写真1）。北東側は、水路によって区分されている（写真4）。

◇ 本件土地の農地としての手続等

物件3土地は、3枚目白石町農業委員会担当者陳述のとおり、入札や買受けに際しては、同農業委員会において所定の手続を経る必要がある。

(調査経過用)

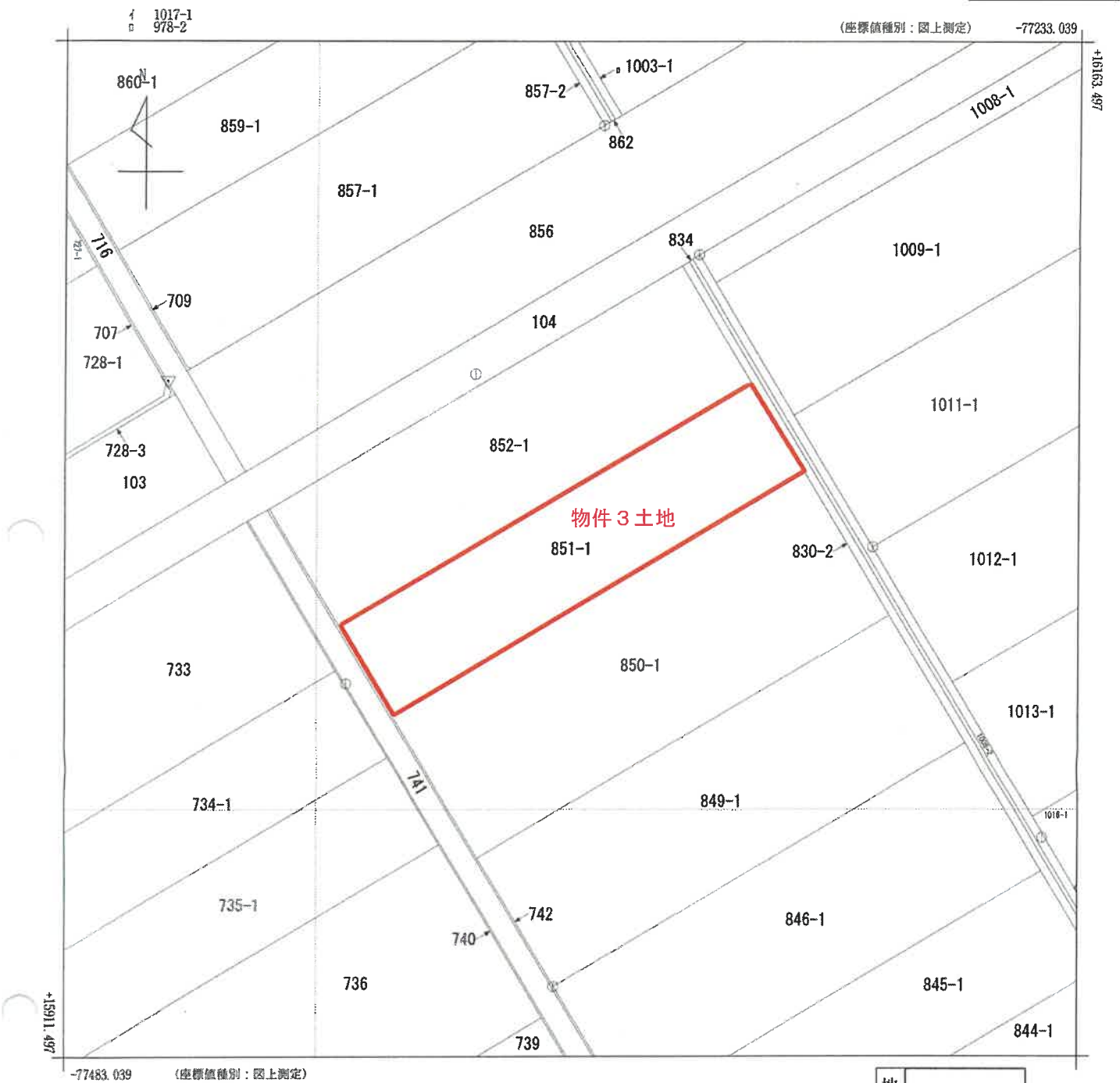
調査の経過

物件 3

[illegible]

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて
建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。



地番区域見出
大字新拓

請 求 部 分	所 在	杵島郡白石町大字新拓				地 番	851番1			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	甲 三	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項		

写真撮影方向図
(物件3)



(写真1)



(写真2)



(写真3)



(写真4)



令和8年（ケ）第 13 号
令和8年6月24日現地調査
令和8年7月9日評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書（2）
（物件3）

評価人 後 藤 修
（ 競 売 260701 ）

第1 評価額

物件3 (土地)	金 532,000 円
----------	-------------

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。

- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。

- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
3	次頁物件目録記載のとおり		
番号	特記事項		
3	取得については買受適格証明書（農地法第3条、第5条）を要する。 農地法上の手続きを要する。 土地改良事業に基づき、経常賦課金として10アールあたり年額2300円、事業償還金として10アールあたり年額500円を、それぞれ負担する必要がある。未納分については「現況調査報告書」記載のとおりであり、土地改良法43条1項に、承継する旨規定がある。 現況は、放置されて草の丈が伸びて、荒れている。		

* 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 | 杵島郡白石町大字新拓 |
| | 地 | 番 | 7 2 7 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 2 9 7 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 杵島郡白石町大字新拓 |
| | 地 | 番 | 7 2 8 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 4 3 1 7 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 杵島郡白石町大字新拓 |
| | 地 | 番 | 8 5 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 3 0 8 8 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3）

位 置 ・ 交 通	JR長崎本線「肥前竜王」駅の南東方・道路距離約6000m。 最寄バス停「廻里津」の東方約5100m（徒歩約64分）。 （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	対象物件周辺は、主に田として利用されている地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制）	都市計画区分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 農地法上の規制 その他の規制	都市計画区域外 なし なし（指定） なし（指定） 農業振興地域内・農用地区域内 農地法上の手続きを要する。
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	3,088㎡ 概ね整形 約 26m ・ 約 118m 平坦な地勢である。 道路との高低差は約0.2m～0.4m低い。
接面道路の状況等	南西側幅員約5.0m舗装農道に接面（幅員は舗装部分）。 なお、農道台帳平面図では、南西側農道の範囲は幅4.0mで盛土した通行用幅員は3.0mである。	
自然的条件	地 勢：普通 日 照：普通 保 水：普通 土壌の状態：やや劣る 耕作の難易：やや劣る	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり。	
特 記 事 項	土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査、現地調査の結果、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと判断した。 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 農地としての回復に費用負担を要することが考えられ、注意を要する。	

第5 評価額算出の過程

1 農地の評価額

物件 番号	更地価格		地積 (㎡)	共有 持分	利用権 減価	市場性 修正	競売市場 性修正	農地の評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ＝
	標準画地 価格(円/㎡)	個別格差						
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク
3	500	×0.70	×3,088	×1.00	×1.00	×0.82	×0.60	＝532,000

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 : 周辺の農地の取引事例等から1㎡当たり500円と査定。

イ 個別格差 : 70/100 内訳 農地の状態－30

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 : この種不動産の市場性等を考慮の上、目的物件の個別的要因等を十分考慮した結果、未納分については「現況調査報告書」記載のとおりであり、土地改良法43条1項に、承継する旨規定があること等から市場性が劣るものと判断されるので所要の修正をした。

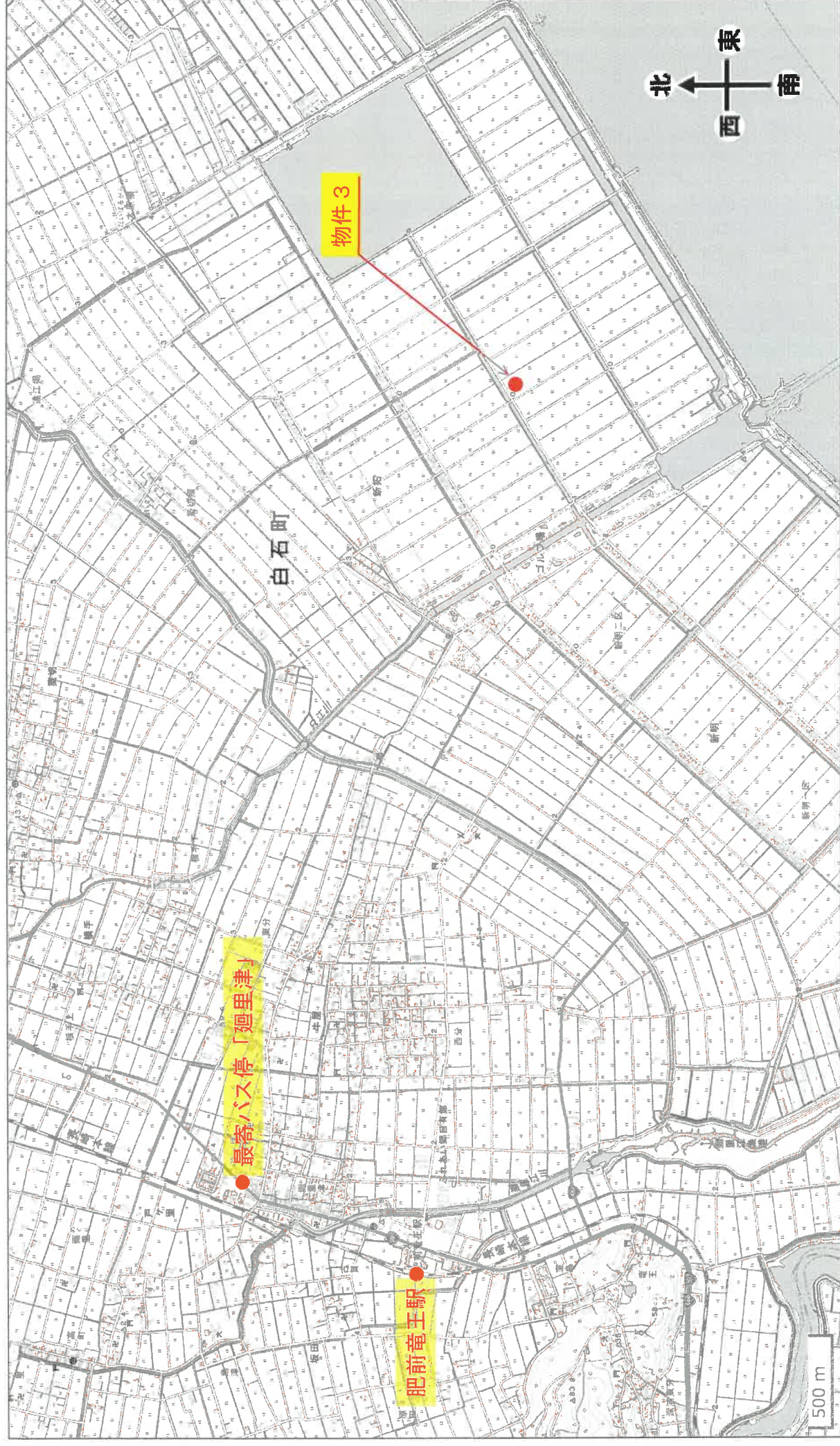
キ 競売市場性修正 : 「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

位置図

不動産登記法第14条第1項地図（写）

以 上



位置図

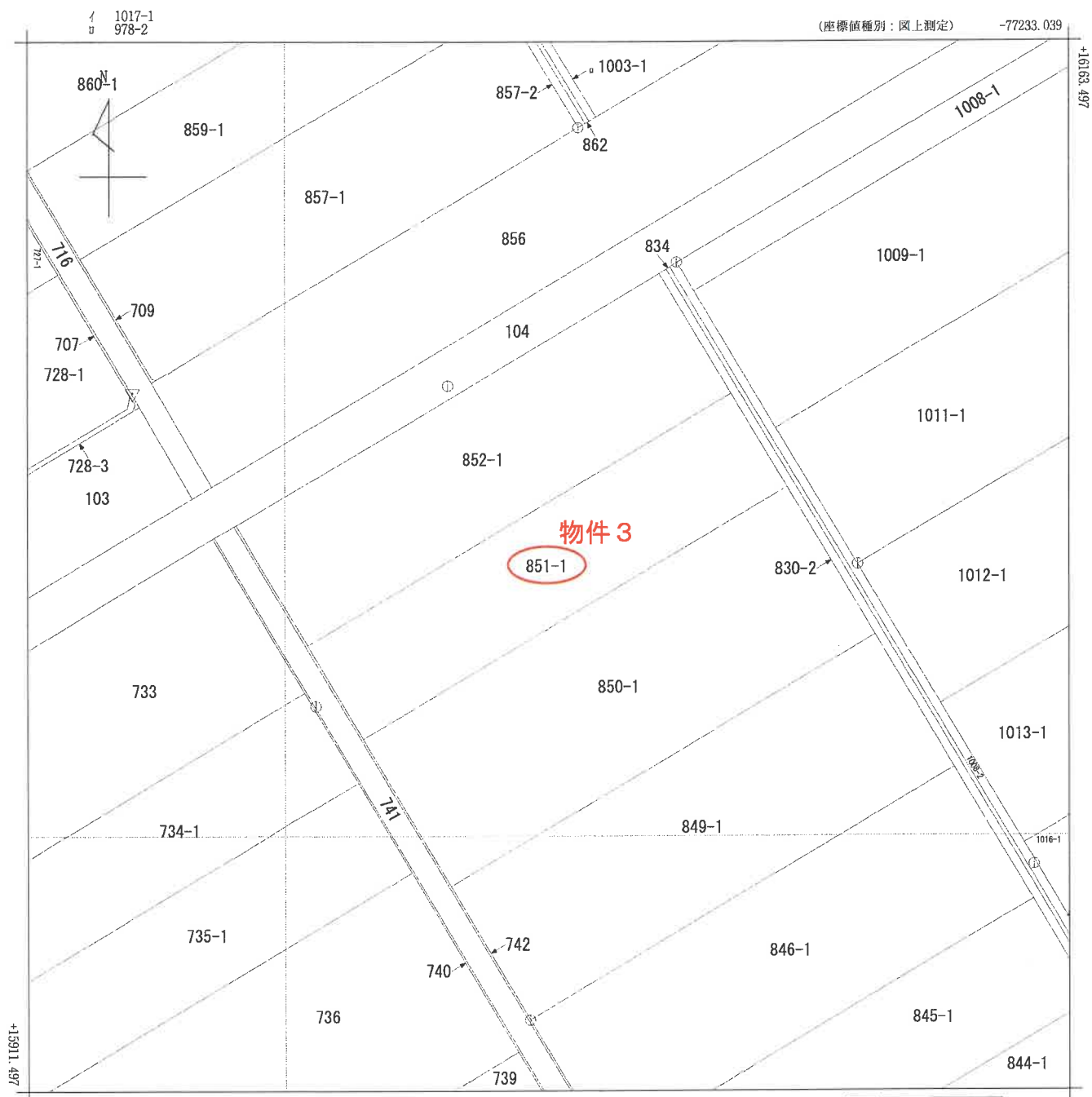
「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用





位置図

「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用



地番区域見出
大字新拓

請求部	所在	杵島郡白石町大字新拓					地番	851番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)				補事項		

A 3判をA 4判に縮小

第14条地図写