

## 期間入札の公告

令和 6年 3月19日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 光野晃司

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 6年 6月13日から 令和 6年 6月20日まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月27日 午前10時00分 場 所 佐賀地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 9月17日 午前 9時50分 場 所 佐賀地方裁判所民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 3月19日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

入札期間経過後に取下や取消等の  
事情により, 開札が行われないこ  
ともありますので, ご了承下さい。



物件番号	売却基準価額 (円) 買受可能価額 (円)	一括 売却	買受申出保証額 (円)	令和 4 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
4☆	699,000 559,200		139,800	4,656	0
備考					



物 件 目 録

☆4 所 在 鳥栖市下野町字下畑田  
地 番 1 2 4 8 番 1  
地 目 田  
地 積 2 4 2 6 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月 6日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 光 野 晃 司

---

---

1 不動産の表示

【物件番号4】

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4】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

E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4】

土地改良事業等の賦課金の徴収が予定されている。

《 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

4 所 在 鳥栖市下野町字下畑田  
地 番 1 2 4 8 番 1  
地 目 田  
地 積 2 4 2 6 平方メートル



令和4年(ケ)第26号  
令和5年8月23日受理  
令和5年10月23日提出  
その4 (物件4)

# 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

4 所 在 鳥栖市下野町字下畑田  
地 番 1 2 4 8 番 1  
地 目 田  
地 積 2 4 2 6 平方メートル  
所有者 B

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4
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4) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <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 <input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (E) <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。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が田 (農地) として、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	<input type="checkbox"/>
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 令和 年 ( ) 第 号 保管開始日 令和 年 月 日 ]
建物 (目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり



占有者及び占有権原 (物件4関係)		
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■E	
占有状況	■田 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>	
■関係人(■賃貸人)の陳述/■鳥栖市農業委員会回答の要旨		
占有権原	■農業経営基盤強化促進法に基づく賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和3年12月1日	
最初の契約日	令和3年12月1日	
契約等期間	令和3年12月1日から令和13年11月30日まで	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 ■更新はない	
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
当事者借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )	
賃料・支払時期等	10アールあたり年額1万5000円 <input type="checkbox"/> 前払 ( ) 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( ) 分 円)	
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ 所有者B	物件4土地は、現在、貸しています。借主が耕作していると思います。
■ 鳥栖市 都市計画課 維持管理課 担当者	物件4土地は、市街化調整区域内にあります。 北側で接している道路は、市道下野9号線です。
■ 東部農林事務所 担当者	物件4土地は、市道の拡幅のための県の事業で、買収計画のある土地になります。面積は、市道に沿った9.50㎡です。また、物件4土地を含む地域は、土地改良事業の実施地域となっています。詳細は、東部農林事務所に相談、確認してください。
■ 鳥栖市農業委員会 担当者	物件4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 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 公告年月日 令和3年11月30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3年12月1日から令和13年11月30日まで 許可を受けた者の氏名 E 5 買受適格証明書の要否 農地法3条、5条 要 6 その他 農振地域内(農用地区域内)土地改良受益地 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4日で、農業委員会は、原則として、毎月20日に開催されます。また、農振除外手続には、最短で6か月程度の期間を要します。詳細は、当農業委員会事務局にお問い合わせください。
■ 鳥栖市土地改良区 担当者	物件4土地の賦課金等については、事務費賦課金として年額で10アールあたり680円です。隣接する用悪水路は当土地改良区の所有となっていますが、水利関係については、地元の生産組合等に所定の金額を支払う必要があります。また、上記の県営の土地改良事業(暗渠排水整備等)が始まっており、将来、その償還金が発生することになります。 農業委員会で農地法3条の適格証明書交付申請をされる際は、当土地改良区の同意を要しますので、農業委員会への申請後、当土地改良区で手続を取ってください。

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4土地は、市街化調整区域内にあり、農振地域内で農用区域内である。現況は、借主によって、耕作されている田である（写真1ないし3）。

物件4土地の周囲は、南側を水路（地番1254番、地目用悪水路、地積357㎡、鳥栖市土地改良区所有）に、東側を、私有地（地番1248番2、地目田、地積995㎡、第三者所有）に、北側を道路（地番1241番、地目公衆用道路、地積839㎡、建設省所有、市道下野9号線、幅員約2.5m）に、西側を、私有地（地番1249番、地目田、地積4767㎡、第三者所有）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

物件4土地と隣接地との間は、外観上、北側に市道（写真2）があり、南側は水路があり、東西側の田との間は畔が設けられ（東側：写真3、西側：写真1）、それぞれ区分されている。

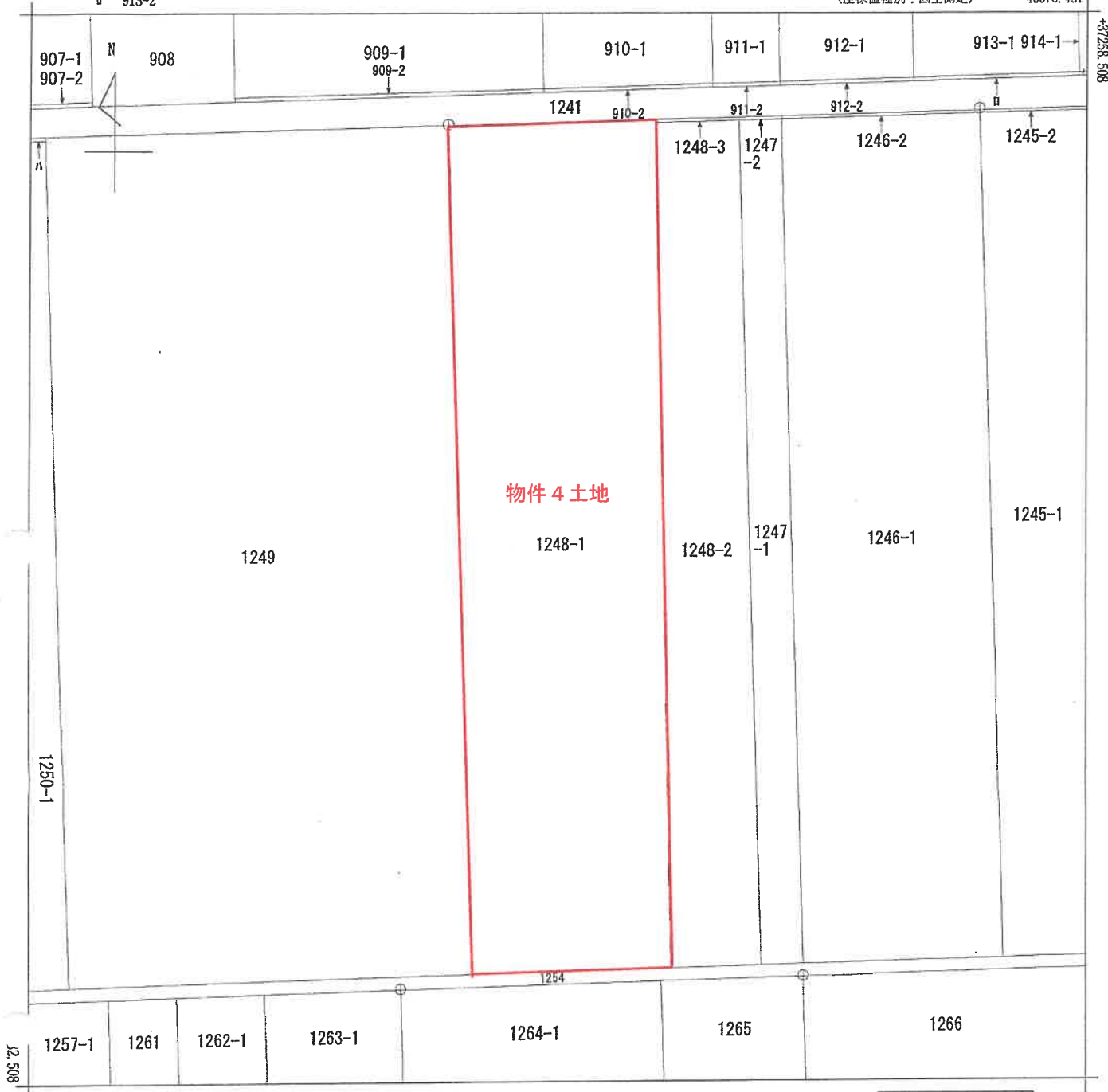
◇ 本件土地の農地としての手続等

物件4土地は、4枚目記載のとおり、入札や買受けに際しては、鳥栖市農業委員会及び鳥栖市土地改良区において所定の手続を経る必要がある。

調 査 の 経 過		物件 4
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和5年8月24日 (木) 15:45 - 15:50	佐賀地方法務局鳥栖出張所 (鳥栖市秋葉町)	公図、地積測量図閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和5年9月6日 (水) 13:45 - 13:50	鳥栖市役所 都市計画課、維持管理課 (鳥栖市宿町)	市街化区域等に関する調査 接面道路に関する調査
令和5年9月6日 (水) 14:30 - 14:35	鳥栖市土地改良区 (鳥栖市宿町)	土地改良事業に関する調査
令和5年9月6日 (水) 15:25 - 15:30	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
令和5年9月19日 (火) 11:50 - 11:55	佐賀県東部農林事務所 (神埼市鶴)	道路拡幅工事に関する調査
令和5年9月19日 (火) 14:10 - 14:30	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 債務者兼所有者Cと面談 (評価人同行)
令和5年9月19日 (火) 15:45 - 15:55	鳥栖市農業委員会 (鳥栖市宿町)	農地照会・回答に関する調査
令和5年9月21日 (木) 16:39 - 16:42	鳥栖市農業委員会 (鳥栖市宿町)	農地の権利設定等に関する照会等
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p>		

914-2  
913-2      1250-2

(座標値種別：図上測定)      -46676.421



-46801.421 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
下野町

請求部	所在	鳥栖市下野町字下畑田		地番	1248番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号 II	分類	地図(法第14条第1項)	
種類	土地改良所在図					
作成年月日	備付年月日(原図)			平成6年3月28日	補記事項	

登記年月日：昭和50年9月29日

0011352

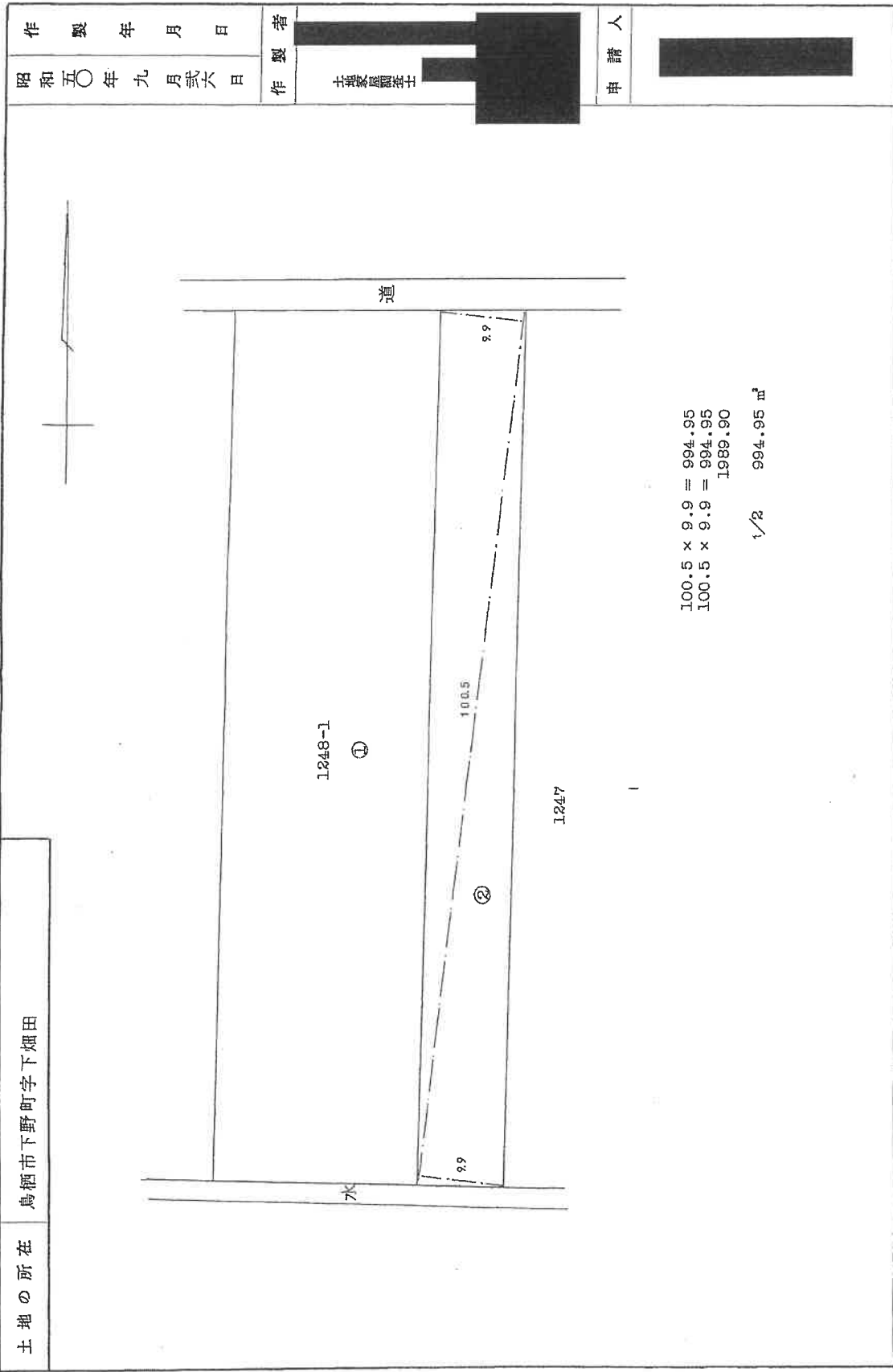
平 50年9月29日登記

地積測量図

前1248 年 月 日 新登記  
平 昭 年 後 1. 2 日

地番 1248-1  
1248-2

土地の所在 鳥栖市下野町字下畑田



作製年月日  
昭和50年九月廿六日

作製者  
地積測量士

申請人

1248-1

①

1247

100.5

②

9.9

9.9

道

水

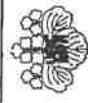
$$100.5 \times 9.9 = 994.95$$

$$100.5 \times 9.9 = 994.95$$

$$1989.90$$

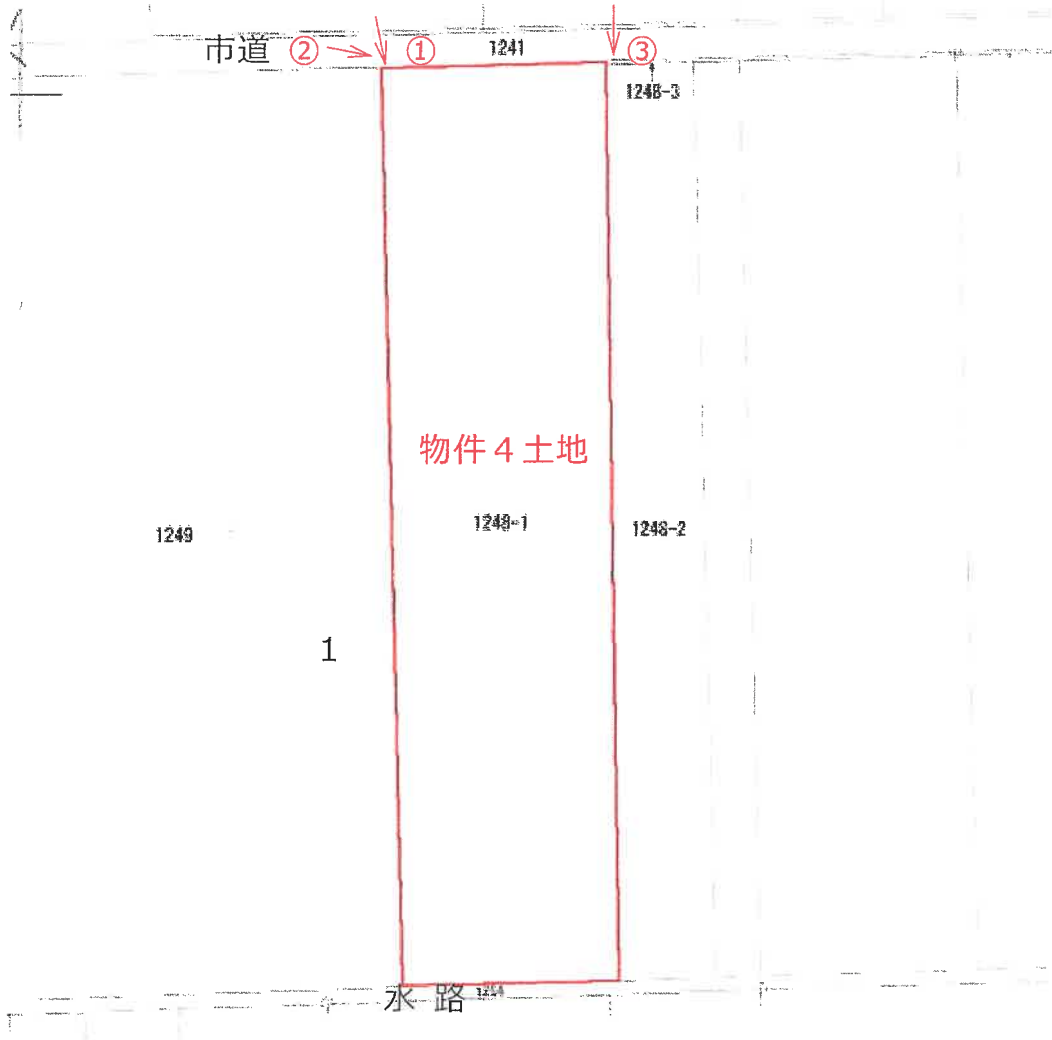
$$1/2 \quad 994.95 \text{ m}^2$$

縮尺 1/500



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

写真撮影方向図  
(物件 4)



(写真1)



(写真2)





(写真3)



( 11 枚目)

令和4年（ケ）第 26 号  
令和5年9月19日 現地調査  
令和5年10月18日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

## 評 価 書

評価人 後 藤 修  
( 競 売 231004 )

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 699,000 円	
内 訳 価 格	
物件4 (土地)	金 699,000 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
4		次頁物件目録記載のとおり	
番号	特記事項		
4	<p>買収計画のある土地である。市道拡幅事業で、買収面積は市道に沿った9.50㎡である。（「現況調査報告書」記載のとおり）</p> <p>令和13年11月30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、借主が耕作している。（「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 鳥栖市下野町字上畑田  
地 番 908番  
地 目 田  
地 積 1682平方メートル  
所有者 C

2 所 在 鳥栖市下野町字下畑田  
地 番 1249番  
地 目 田  
地 積 4767平方メートル  
所有者 C

3 所 在 鳥栖市下野町字下畑田  
地 番 1239番1  
地 目 田  
地 積 2998平方メートル  
所有者 B

4 所 在 鳥栖市下野町字下畑田  
地 番 1248番1  
地 目 田  
地 積 2426平方メートル  
所有者 B

## 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4）

位置・交通	J R鹿児島本線「久留米」駅の北方・道路距離約2.3km。 最寄バス停「下野中」の北西方約620m（徒歩約8分）。 （別添「位置図」参照）	
付近の状況	筑後川沿いの農家住宅地に近接して位置する農地である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	市街化調整区域 指定無し 60%（指定） 200%（指定） 農業振興地域内・農用地区域 農地法上の手続きを要する。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 地勢 その他	2,426㎡ 長方形 約24m・約99m 概ね平坦な地勢で、敷地も概ね平坦。 —
接面道路の状況等	北側が幅員約2.5m未舗装市道に0.3m～1m低く接面している。	
自然的条件	地勢：普通 日照：普通 保水：普通 土壌の状態：普通 耕作の難易：普通	
土地の利用状況等	令和13年11月30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、借主が耕作している。（「現況調査報告書」記載のとおり）	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：なし 都市ガス：なし	
特記事項	<p>土壌汚染対策法の有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査、現地調査の結果、土壌汚染が価格形成に大きな影響を与えることはないと判断した。</p> <p>周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。</p> <p>買収計画のある土地である。市道拡幅事業で、買収面積は市道に沿った9.50㎡である。（「現況調査報告書」記載のとおり） 賦課金等については、事務費賦課金として年額で10アールあたり680円。水利関係は地元の生産組合等に所定の金額を支払う必要がある。県営の土地改良事業で、将来、その償還金が発生することになる。（「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。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 農地の評価額

物件 番号	更地価格		地積 (m <sup>2</sup> )	共有 持分	利用権 減価	市場性 修正	競売市場 性修正	農地の評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ×キ= ク
	標準画地 価格(円/m <sup>2</sup> )	個別格差						
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	キ	ク
4	800	×1.00	×2,426	×1.00	×1.00	×0.60	×0.60	=699,000

総額(円)については、千円未満四捨五入とした(以下同じ)

ア 標準的画地価格 : 周辺の農地(田)の取引事例等から1m<sup>2</sup>当たり800円と査定。

イ 個別格差 : 100/100 内訳 なし

ウ 地 積 : 登記簿数量

エ 共有持分 : 完全所有権

オ 利用権減価 : 使用収益を制限する減価はない。

カ 市場性修正 : 令和13年11月30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、借主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）

写真位置図

現況写真

以 上







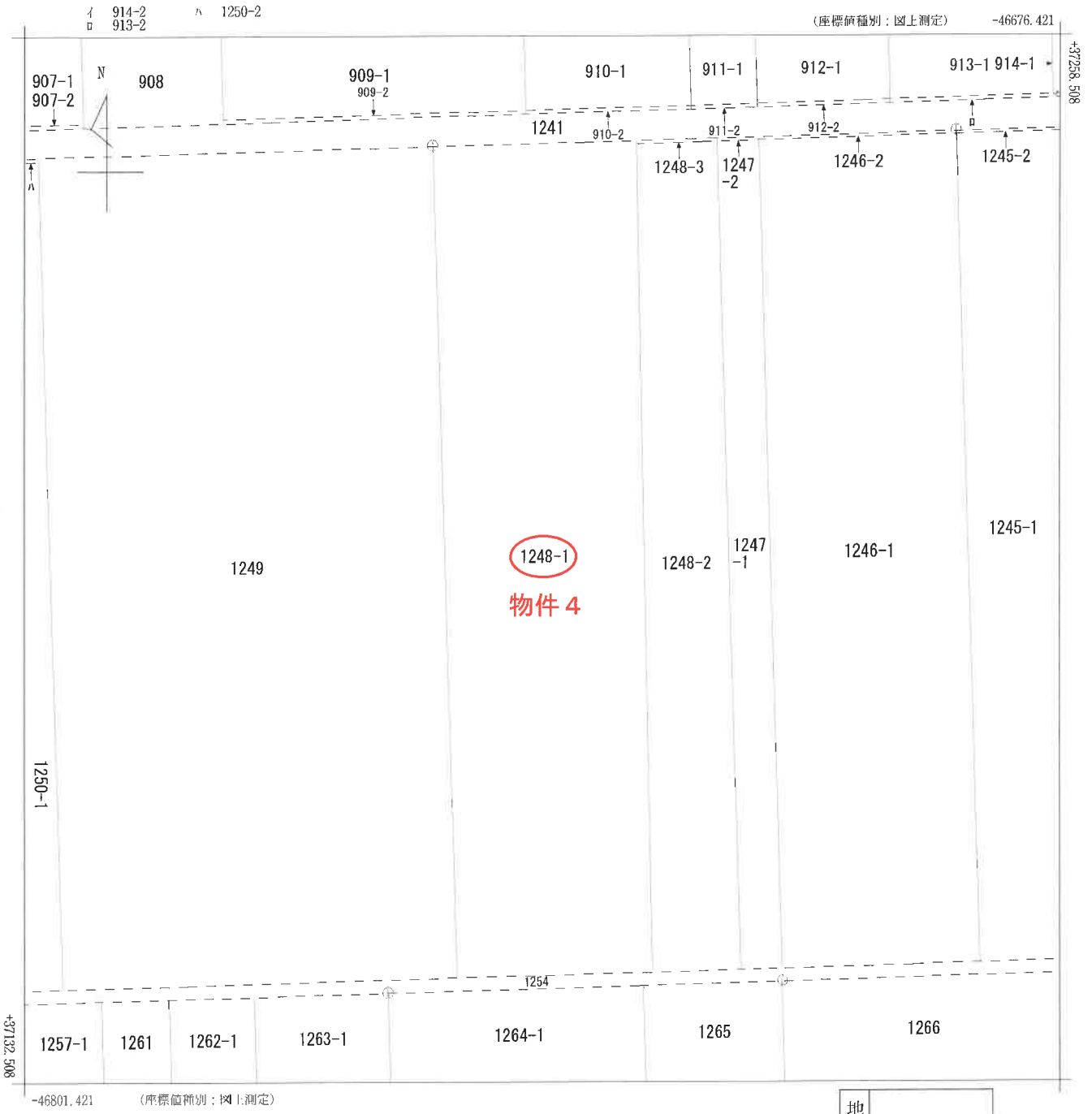
物件4



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

位置図

30×17



地番区域見出  
下野町

請求部	所在	鳥栖市下野町字下畑田			地番	1248番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成6年3月28日		補記事項		

A3判をA4判に縮小

# 第14条地図写



「国土地理院 電子地形図（タイル）」より引用

# 写真撮影位置図



30メートル



①北東側より



②北側より