

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 30 日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 早 田 正 裕

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 7 年 5 月 15 日から 令和 7 年 5 月 22 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 29 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 7 年 6 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 7 年 4 月 30 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

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 神崎市神埼町鶴字柳ノ一 |
| | 地 番 | 3 7 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月31日

佐賀地方裁判所民事部

裁判所書記官 高 田 翔 太

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------|
| 1 | 所 在 | 神崎市神埼町鶴字柳ノ一 |
| | 地 番 | 3 7 1 8 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 3 平方メートル |



令和6年(ケ)第19号
令和6年7月31日受理
令和6年9月4日提出

現況調査報告書

佐賀地方裁判所
執行官 三宅 智幸

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1	所 在	神崎市神埼町鶴字柳ノ一
	地 番	3 7 1 8 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3 6 3 平方メートル

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	(住居表示未実施)	
土 地	物件 1	
現 況 地 目	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 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 () ☒ 上記の者が更地の状態で占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記のその他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 ☐ ☐ 「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
■ 債務者兼所有者	本件土地は、元々農地だったものを、平成16年に転用して宅地としたものです。農地の頃には、農業用の収納舎が建っていましたが、転用時に更地にしました。地中のことまではわかりません。境界については、境界標があり、はっきりしていると思います。北西部分の電柱は、隣の土地に設置されています。本件土地が売却された場合には、現状で地上に置いている基礎だったコンクリート塊は搬出するつもりです。南東角にある消防のホース格納箱は、撤去してもらおうと思います。地上建物の登記で、地番3718番の土地に居宅と附属建物（物置）が表示されるのですが、それらは、現在の地番3718番2の土地上の建物のことだと思います。
■ 神崎市 都市計画課 建設課 下水道課 担当者	本件土地は、非線引の都市計画区域で、用途地域の指定はありません。東側の里道は、神崎市が管理する法定外公共物です。 本件土地は下水道整備区域内ですが、本件土地に公共ますの設置はありません。設置の際は、負担金30万円が必要です。
■ 東部水道企業団 担当者	本件土地の上水道は、東側道路に本管は通っていますが、本件土地には引き込まれていません。
■ 東部土木事務所 担当者	本件土地に接する東側の里道は、建築基準法42条2項道路です。道路幅が4m未満の場合、建物新築時（建築確認時）には、セットバックを要します。

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

本件土地は、非線引の都市計画区域内で、用途地域の指定はない。現況は、更地で、草が生えるなどしている（写真1、3ないし5）。建物の基礎と見られるコンクリート塊等が北西角、北東角付近に置かれている（写真5）。上、下水道の接続については、3枚目記載のとおりで、いずれも接続されていない。

本件土地の周囲は、北側を私有地（地番3718番2、地目宅地、地積550.89㎡、債務者兼所有者所有）に、西側を私有地（地番3720番1、地目畑、地積197㎡、第三者所有）に、南西側を（地番3717番3、地目宅地、地積218.58㎡、第三者所有）に、南側を私有地（地番3717番4、地目宅地、地積214.23㎡、第三者所有）に、東側を里道（神崎市が管理する法定外公共物、幅員約3.2m、建築基準法42条2項道路）に、それぞれ接している。

◇ 本件土地境界関係

本件土地と隣接地との間は、南側から南西側はブロックで区分され（写真1、3、4左）、南東角及び南西角に境界標が見られる（南東角：写真6、南西角：写真7）。ブロックのない西側から北側にかけて外観上区分する物は見られないが（写真4、6）、北西角、電柱近くに境界杭と見られる物がある（写真8）。東側は、里道が舗装され、区分されている（写真2）。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年8月1日 (木) 11:20 — 11:30	執行官室	家屋見取図交付申請（神埼市役所税務課へ郵送）
令和6年8月2日 (金) 14:50 — 15:10	佐賀地方法務局	公図等閲覧申請・写し受領 登記事項要約書交付申請・受領
令和6年8月8日 (木) 12:30 — 12:40	物件所在地	本件土地概観調査、写真撮影
令和6年8月8日 (木) 13:00 — 13:25	神埼市役所都市計画課、 建設課、下水道課 (神埼市鶴)	都市計画に関する調査 接面道路に関する調査 下水道に関する調査
令和6年8月8日 (木) 13:45 — 13:55	佐賀東部水道企業団 (佐賀市兵庫町西洲)	上水道に関する調査
令和6年8月23日 (金) 16:00 — 16:30	物件所在地	本件土地調査、写真撮影 債務者兼所有者と面談 (評価人同行)
令和6年8月27日 (火) 9:40 — 9:50	東部土木事務所 (鳥栖市元町)	建築基準法上の道路の調査

(特記事項)

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

3800-5
3716-26

(座標値種別：図上測定)

-58728.752

+34615.644



3728-1

3789

道

3728-3

3790

3795-1

3793-1

3793-2

3795-2

3796-3

3718-2

3799-3

3798-1

3796-2

3720-1

水

3718-1

本件土地

道

3800-1

3800-2

3800-3

3796-1

3717-3

3717-4

3800-4

3694-3

3695-5

3695-4

3695-3

3695-1

3694-1

3716-1

3716-10

3716-13

3716-21

3716-22

3716-11

3716-20

3716-4

3716-8

3716-19

3716-25

3716-18

3696-1

地区外

9.644

-58853.752

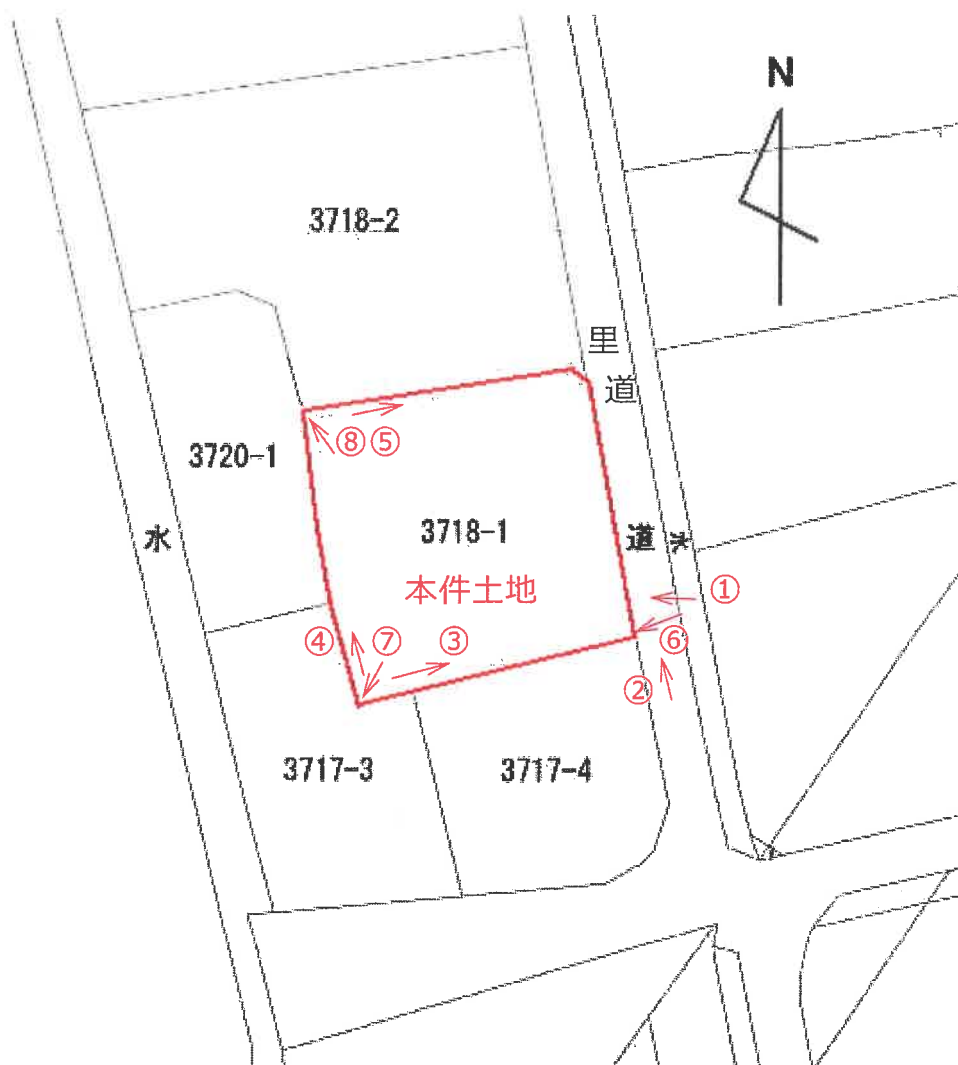
(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

神埼町鶴

請求部分	所在	神埼市神埼町鶴字柳ノ一				地番	3718番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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)			補記事項		

写真撮影方向図



(写真1)



(写真2)



(写真 3)



(写真 4) 北西角付近の電柱



(写真5)



(写真6) …矢印先は境界標と見られる物



(写真7) …矢印先は境界標と見られる物



(写真8) …矢印先は境界杭と見られる物



令和 6年（ケ）第 19号
令和 6年 8月23日 現地調査
令和 6年 8月26日 評 価

佐賀地方裁判所 御中

評 価 書

評価人

有吉 寛

第1 評価額

番号	評 価 額
物件1	金 5, 1 1 4, 0 0 0 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 地 地 地 在 番 目 積	次頁物件目録記載のとおり	

物 件 目 録

1	所 在	神崎市神崎町鶴字柳ノ一
	地 番	3 7 1 8 番 1
	地 目	宅地
	地 積	3.63 平方メートル

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	J R長崎本線「神埼」駅の南西方・道路距離・約1.0km 「神崎市役所前」バス停留所の南西方・道路距離・約400m	
付 近 の 状 況	対象物件は、国道34号の西側背後にあって、一般住宅を中心とした住宅地域に存している。 日用品店舗：マルキョウ神埼店まで約450m 小学校：神崎市立神埼小学校まで約1.0km 公共施設：神崎市役所まで約400m ※いずれも道路距離	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 規 制	非線引都市計画区域 用途指定なし 60%（指定） 200%（指定） 無 無
画 地 条 件	地積：363.00㎡ 形状：整形地 間口：17.5m 奥行：19.0m 地勢：ほぼ平坦 その他：特になし	
接面道路の状況	北東側にて幅員約3.2mの舗装道路（建築基準法42条2項道路）に 等高接面 ※神崎市道ではない	
土地の利用状況等	「現況調査報告書」記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道：前面道路に本管あり 下水道：前面道路に本管あり 都市ガス：なし （注）供給処理施設における「あり」とは、敷地内までの引き込みがあることをいう。「前面道路に本管あり」とは、対象物件の前面道路に該当施設の本管（以下、施設管という）がとおっており、敷地内への引き込みができる状態にあることをいう。「なし」とは、対象物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引き込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは前面道路に施設管は施設されていないにもかかわらず供給処理施設を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・ 土壌汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設には該当しない。地歴調査及び現地調査の結果、土壌汚染による価格形成上の影響はないものと推定される。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	23,400	0.86	363		7,305,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 神埼-1

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/100 \times 100/131 = 23,400\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし。

◇地域格差：街路条件+9 環境条件+20

イ 個別格差：セットバック▲4 規模▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

2 評価額の判定

① 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
1	7,305,000			1.00	0.70	5,114,000
一括価格（合計）						5,114,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

1 地価公示価格 神埼-1

所 在：神崎市神埼町本堀字朝日3150番23
地 目：宅地
価 格：30,400円／㎡（対前年変動率 1.30%）
位 置：J R長崎本線「神埼」駅の南東方・約1.1km（道路距離）
価 格 時 点：令和 6年 1月 1日
地 積：271㎡
供給処理施設：上水道、下水道、ガスあり
接 面 街 路：北側が幅員5m舗装市道に等高接面
用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無（建蔽率60%，容積率200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図（写し）

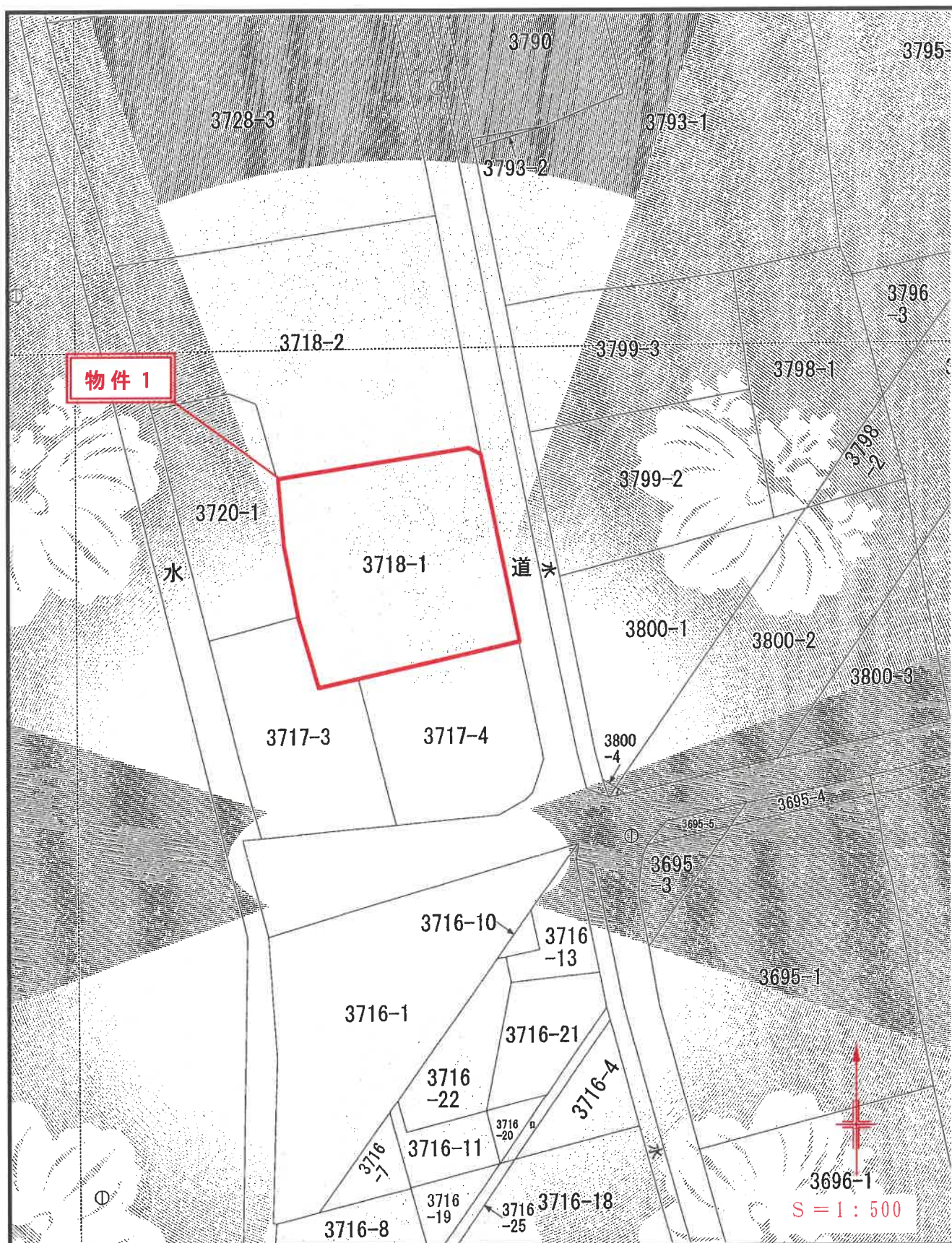
以 上

位置図



單位：円/m²

公図（写し）



※本資料は、法第 14 条第 1 項 地図の写しである。