

注 意

本件の売却対象物件は、物件2（農地）のみです。

現況調査報告書、評価書には物件1の記載もありますが、物件1は売却対象ではありませんので、ご注意ください。

熊本地方裁判所不動産競売係

## 期間入札の公告

令和 6年 4月 2日  
 熊本地方裁判所民事第1部  
 裁判所書記官 椛木麻子

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11日から 令和 6年 6月18日まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月24日 午前10時00分 場 所 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 7月29日 午後 3時00分 場 所 熊本地方裁判所民事第1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, 株式会社商工組合中央金庫, 農林中央金庫, 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 4月 2日から当庁物件明細書等閲覧室(本館2階不動産競売係書記官室内)に備え置きます。	



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)
2☆	1,270,000 1,016,000		254,000	132	0
備考					



物 件 目 録

☆2 所 在 宇土市岩古曾町字前田  
地 番 5 1 3 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 5 3 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 5年12月26日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 西 嶋 順 子

- 
- 
- 1 不動産の表示  
【物件番号2】  
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2】  
なし
- 
- 
- 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号2】  
本件共有者らが占有している。
- 
- 
- 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等を記載したものであり、関係者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」もご覧ください。
- 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」をご覧ください。
- 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

2 所 在 宇土市岩古曾町字前田  
地 番 5 1 3 番 2  
地 目 畑  
地 積 1 5 3 平方メートル



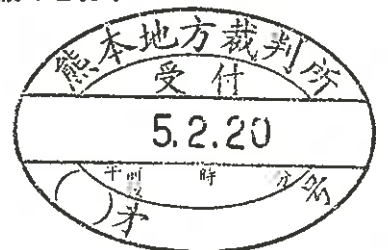
令和4年(ケ)第 83 号  
令和5年 1月19日受理  
令和5年 2月20日提出

# 現況調査報告書

熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介 (印)

(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 宇土市岩古曾町字前田  
地 番 513番1  
地 目 宅地  
地 積 531.86平方メートル  
共有者 A 持分1092分の504  
共有者 B 持分1092分の168  
共有者 C 持分1092分の84  
共有者 D 持分1092分の84  
共有者 E 持分1092分の168  
共有者 F 持分1092分の84

2 所 在 宇土市岩古曾町字前田  
地 番 513番2  
地 目 畑  
地 積 153平方メートル  
共有者 A 持分1092分の504  
共有者 B 持分1092分の168  
共有者 C 持分1092分の84  
共有者 D 持分1092分の84  
共有者 E 持分1092分の168  
共有者 F 持分1092分の84





占有者及び占有権原 (物件 1 関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> H
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <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(■H(占有者) ■G(占有者の祖母))の陳述/□提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成29年5月の目的外建物解体後
最初の契約日	年 月 日
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
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
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 <input checked="" type="checkbox"/> 共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者	借主 <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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

## その他の事項

## 【隣地関係】

隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき、地番、地目、地積、所有者の順に記載）

- ① 5 1 2 番 1, 宅地, 611.08㎡, 私人名義 ② 5 1 4 番 1, 畑, 319㎡, 私人名義  
 ③ 5 1 4 番 2, 宅地, 165.05㎡, 私人名義 ④ 5 1 5 番, 畑, 575㎡, 私人名義

## 関係人の陳述等

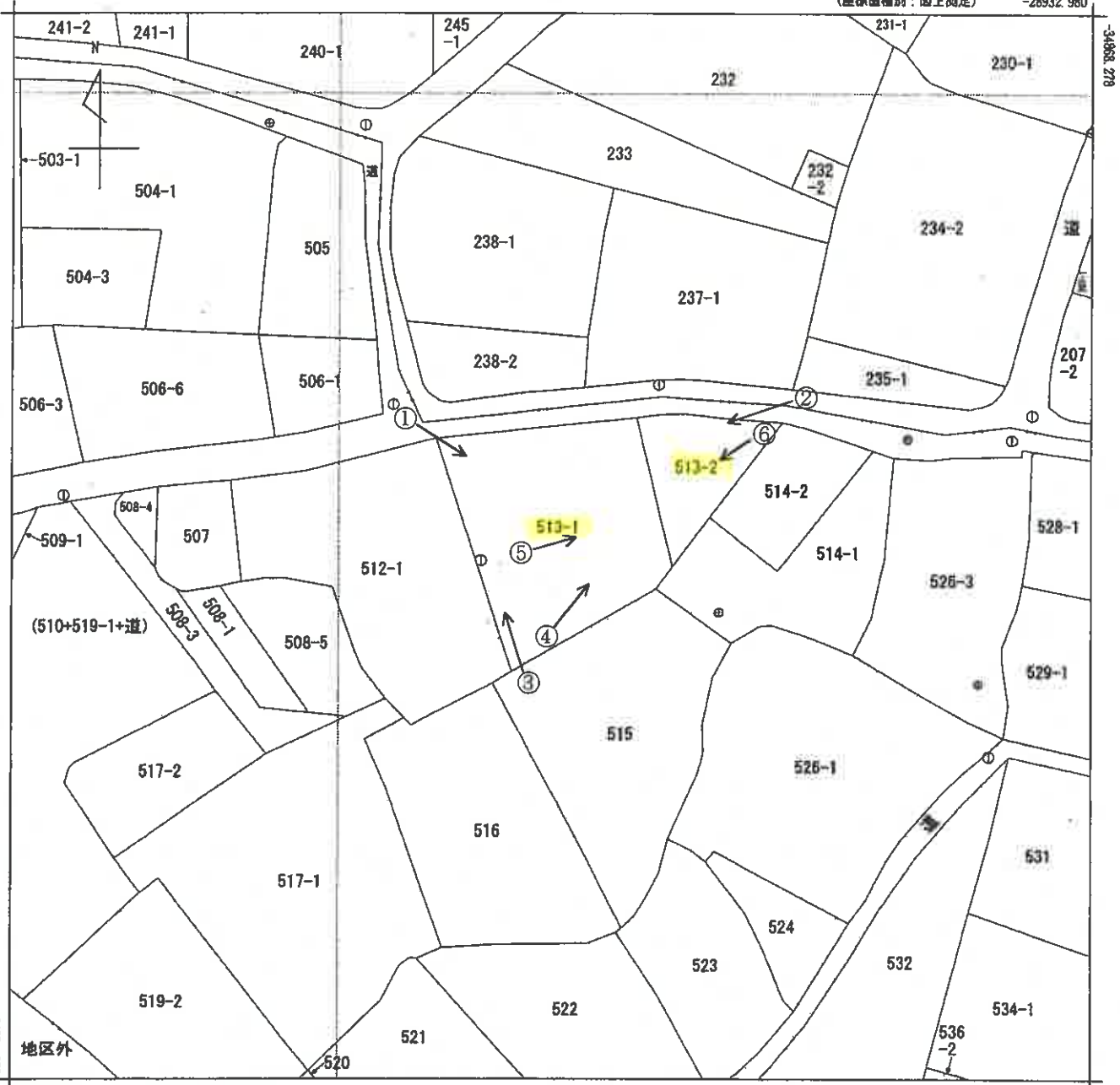
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ H (土地共有者 B の曾孫)  ■ G (土地共有者 B の長女)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は、物件 1 土地の一部を自動車（黒のプリウス）の駐車場として使用しています。</li> <li>2 私は土地共有者らに対し、駐車場使用料を支払うことなく、無償で使用しています。</li> <li>3 以前、物件 1 土地には居宅が存し、土地共有者 A とその夫が居住していましたが、熊本地震で損壊し、公費解体されました。</li> <li>4 その後、B が物件 1 土地の一部を家庭菜園として使用し、私の孫 H が一部を駐車場として使用しています。いずれの土地使用開始も、同土地の居宅解体後です。</li> <li>5 現在、物件 2 土地を耕作等のため使用している者はいません。</li> <li>6 昔は、物件 1 土地の西側に南側隣地（5 1 5 番）所有者が通行するための道がありましたが、現在その道が無くなっています。</li> <li>7 南側隣地使用者が農機具を出し入れするため、物件 1 土地の西側を通行する必要がありますので、買受人は隣地使用者と通行に関する協議をする必要があると思います。</li> </ol>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年1月20日(金) 8:30-8:45	熊本地方法務局 宇土支局	登記所備置地図等交付申請
5年1月20日(金) 8:50-9:20	宇土市役所 土木課・上下水道課 農業委員会事務局	接道及び上下水道の接続状況等調査 物件2の農地照会
5年1月20日(金) 9:50-10:30	物件所在地	立入調査, Bの長女及び曾孫に事情聴取, 写真撮影
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<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> <p><input type="checkbox"/></p>		

「登記所備置地図」 A 3 判を A 4 判に縮小 ○→ は写真撮影位置方向

(座標値種別：図上測定)

-28932.980



-29057.960

(座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出  
岩古曾町

請求部	所在	宇土市岩古曾町字前田				地番	513番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成10年1月			備付年月日(原図)		補記事項				

請求番号：2-1  
(1/1)

( 6 枚目)

公用

(写真 1 ) 市道 物件 2 物件 1



(写真 2 ) 隣地 (515) の倉庫 物件 2 物件 1 市道



(写真 3 ) 物件 1





(写真 4 )

物件 1



(写真 5 )

物件 1 内の家庭菜園



(写真 6 )

物件 2



令和 4 年 (ケ) 第 83 号  
令和 5 年 12 月 13 日 補 充

熊本地方裁判所 御中

補 充 書  
(物件2)

評価人 不動産鑑定士

西 川 毅 彦





## 第1 評価額

物件2 (土地)	金	1,270,000	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原則として考慮していない。
- 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
2	所在地 地目 積	宇土市岩古曾町字前田 513番2 畑 153 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 土地の概況及び利用状況等（物件2）

画地条件	間口 約 17.0 m 奥行 約 18.0 m 形状 三角形 地勢 平坦
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし (注) 供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。
特記事項	・従物等については現況調査報告書記載のとおり。 ・物件2は農業振興地域内における農用地区域外の農地であり、所有権移転に際しては農地法の許可が必要である。

#### 第5 評価額算出の過程

##### 1 基礎となる価格（物件2）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ
2	17,300	0.60	153.00	1,588,000

ア 標準画地価格 物件1と同じ

イ 個別格差： 形状 -30%  
農地法許可手続きの必要性 -10%

ウ 地積：登記簿のとおり

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ
2	1,588,000	—	—	0.8	1,270,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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。

以 上

令和 4 年 (ケ) 第 83 号  
令和 4 年 1 月 31 日 現地調査  
令和 4 年 2 月 20 日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

西 川 毅 彦

## 第1 評価額

一 括 価 格			
金 5,160,000 円			
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	3,680,000	円
物件2 (土地)	金	1,480,000	円

- 1 一括価格は、物件1・2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原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 在番 地目 地積	宇土市岩古曾町字前田 513番1 宅地 531.86 m <sup>2</sup>	同左
2	所在地 在番 地目 地積	宇土市岩古曾町字前田 513番2 畑 153.00 m <sup>2</sup>	同左
番号	特記事項		

第4 目的物件の位置・環境等

土地の概況及び利用状況等（物件1・2）

位置・交通	J R 鹿児島本線「宇土」駅の南東約2.3 km（直線距離） 宇土市役所の東方約3.7 km（道路距離） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	近隣地域は、戸建住宅を中心に周辺には農地もみられる住宅地域で、幅員約4m市道が標準的道路で、連続性はやや劣る。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（非線引） — 70% 200% — —
面地条件	間口 約 40.0 m 奥行 約 25.0 m	形状 ほぼ台形 地勢 平坦
接面道路の状況	北側約4m市道に接面する中間面地。 当該市道は建築基準法上の道路である。	
土地の利用状況等	更地となっている。	
供給処理施設	上水道 なし（接面道路からの引込可） ガス配管 なし 下水道 あり （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従物等については現況調査報告書記載のとおり。</li> <li>・熊本地震で被災し、解体された物件1上の建物の基礎部分が地下埋設物として残存していると推定される。</li> <li>・物件2は農業振興地域内における農用地区域外の農地であり、所有権移転に際しては農地法の許可が必要である。</li> </ul>	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格（物件1）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ
1	17,300	0.50	531.86	4,601,000

ア 標準画地価格

地価公示標準地 宇土-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差  
 $26,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/103 \times 100/150 = 17,300 \text{ 円/㎡}$

◇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： 方位 3%

◇地域格差： 環境条件 20%  
 交通接近条件 20%  
 行政的条件 10%

イ 個別格差： 規模 -20%  
 地下埋設物存在の可能性等  
 -20%  
 第三者による敷地使用の可能性  
 -10%

ウ 地積：登記簿のとおり

2 基礎となる価格（物件2）

目的土地の基礎となる価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地積 (㎡) ウ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ
2	17,300	0.70	153.00	1,853,000

ア 標準画地価格 物件1と同じ

イ 個別格差： 形状 -20%  
 農地法許可手続きの必要性  
 -10%

ウ 地積：登記簿のとおり



### 3 評価額の判定

前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

物件 番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減 価修正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市 場修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エ
1	4,601,000	—	—	0.8	3,680,000
2	1,853,000	—	—	0.8	1,480,000
一括価格 (合計)					5,160,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

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 地価公示標準地 宇土-2

所 在 宇土市境目町字帆立町596番1  
 価 格 26,800 円/m<sup>2</sup>  
 価 格 時 点 令和4年1月1日  
 地 積 335 m<sup>2</sup>  
 供給処理施設 水道・下水  
 接 面 道 路 南4m市道  
 都市計画区分 都市計画区域・非線引都市計画区域  
 用途指定等 第1種中高層住居専用地域  
 建 ぺ い 率 60%  
 容 積 率 200%  
 防火地域等 指定なし  
 地 域 の 概 要 一般住宅の中に農家住宅が見られる既成住宅地域

## 第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 現況写真

以 上



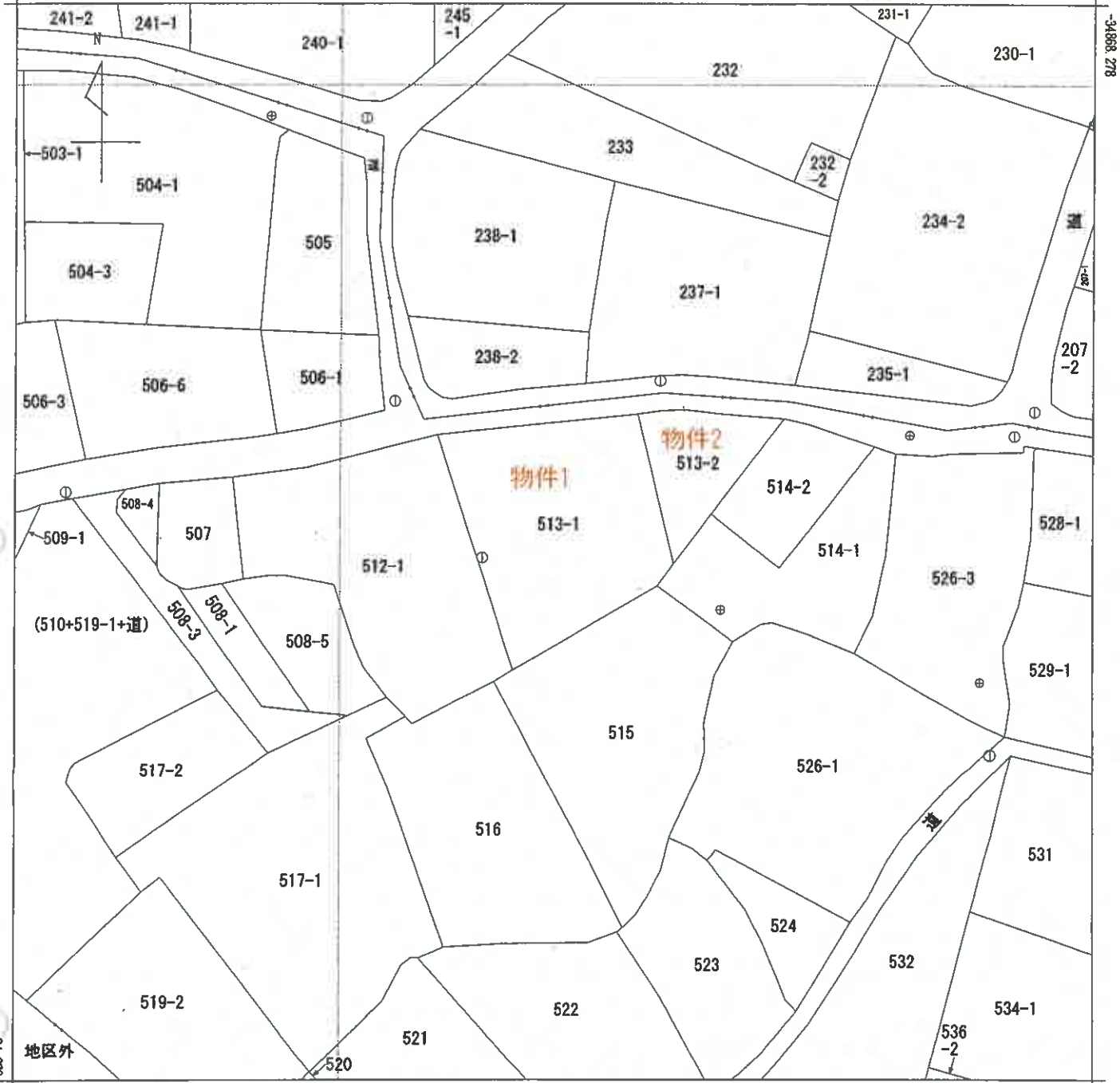
1. 投影はユニバーサル横断メルカトル図法、標準帯は第11号帯、中央子午線は東経129°
2. 図面に付した数値は総縮度帯1分ごとの百値
3. 高さの基準は東京湾の平均海面
4. 等高線及び等高線の間隔は10メートル
5. 磁気傾角は西偏約7°30'
6. 図式は平成24年電子地形図25000図式
7. 本図土題の枠内には、この地図の購入者が入力したものをそのまま記載しています

令和5年1月24日 調製

著作権所有兼発行者 国土地理院

130 69-32 68-X4-20230124-114211-0000





-29057.980 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出  
岩古曾町

請求部	所在	宇土市岩古曾町字前田			地番	513番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成10年1月			備付年月日(原図)			補記事項		

A3の原本をA4に縮小

現況写真



物件1



物件2

現況写真



物件1



物件1