

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月30日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 松本 美和子

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 5月14日から 令和 6年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月27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 6月10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30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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	990,000 792,000		198,000	122,960	0
備考					



物 件 目 録

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 阿蘇郡小国町大字宮原字南田 |
|   | 地 | 番 | 13番           |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 2742.77平方メートル |



## 物件明細書

令和 6年 2月26日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 松本 美和子

---

---

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

【物件番号1】

本件土地の一部(法地から西側部分)につき、売却対象外の未登記建物2棟(①種類:作業場、構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積:約89㎡、②種類:畜舎、構造:軽量鉄骨造スレート葺平家建、床面積:約252㎡)のために法定地上権が成立する。

---

---

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

なし

---

---

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

- |   |   |   |               |
|---|---|---|---------------|
| 1 | 所 | 在 | 阿蘇郡小国町大字宮原字南田 |
|   | 地 | 番 | 13番           |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 2742.77平方メートル |



令和5年(ヌ)第 44 号  
令和5年12月 1日受理  
令和6年 1月10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 | 阿蘇郡小国町大字宮原字南田 |
|   | 地 | 番 | 13番           |
|   | 地 | 目 | 宅地            |
|   | 地 | 積 | 2742.77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 1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に下記目的外建物 2 棟を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 本件土地の状況等 1 西側は水路を介し町道に接している。本件土地に接する水路部分は暗渠で、町道と一体化している (写真 1、2)。 北東から東側は私道に (写真 1、9)、南側は水路に (写真 5)、それぞれ接している。 2 町道から進入する一部分は舗装されているが、目的外建物 2 棟の底地部分を除けば、荒地状態である。 3 目的外建物 2 棟の敷地部分の北側から東側にかけて法地である。高地である西側敷地部分と低地である東側法下部分に相当の高低差がある。 (以上、写真 1~3、7~9) 4 従物等として、井戸及び浄化槽 (家畜の尿溜め) が存する (写真 4、6)。 5 隣接する土地は次のとおり (登記記録に基づき記載) ① 14 番 1、山林、2210 平方メートル、私人名義 ② 11 番 1、畑、784 平方メートル、私人名義 ③ 11 番 4、雑種地、444 平方メートル、私人名義 (共有)
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 平成 年 ( ) 第 号 保管開始日 平成 年 月 日
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり



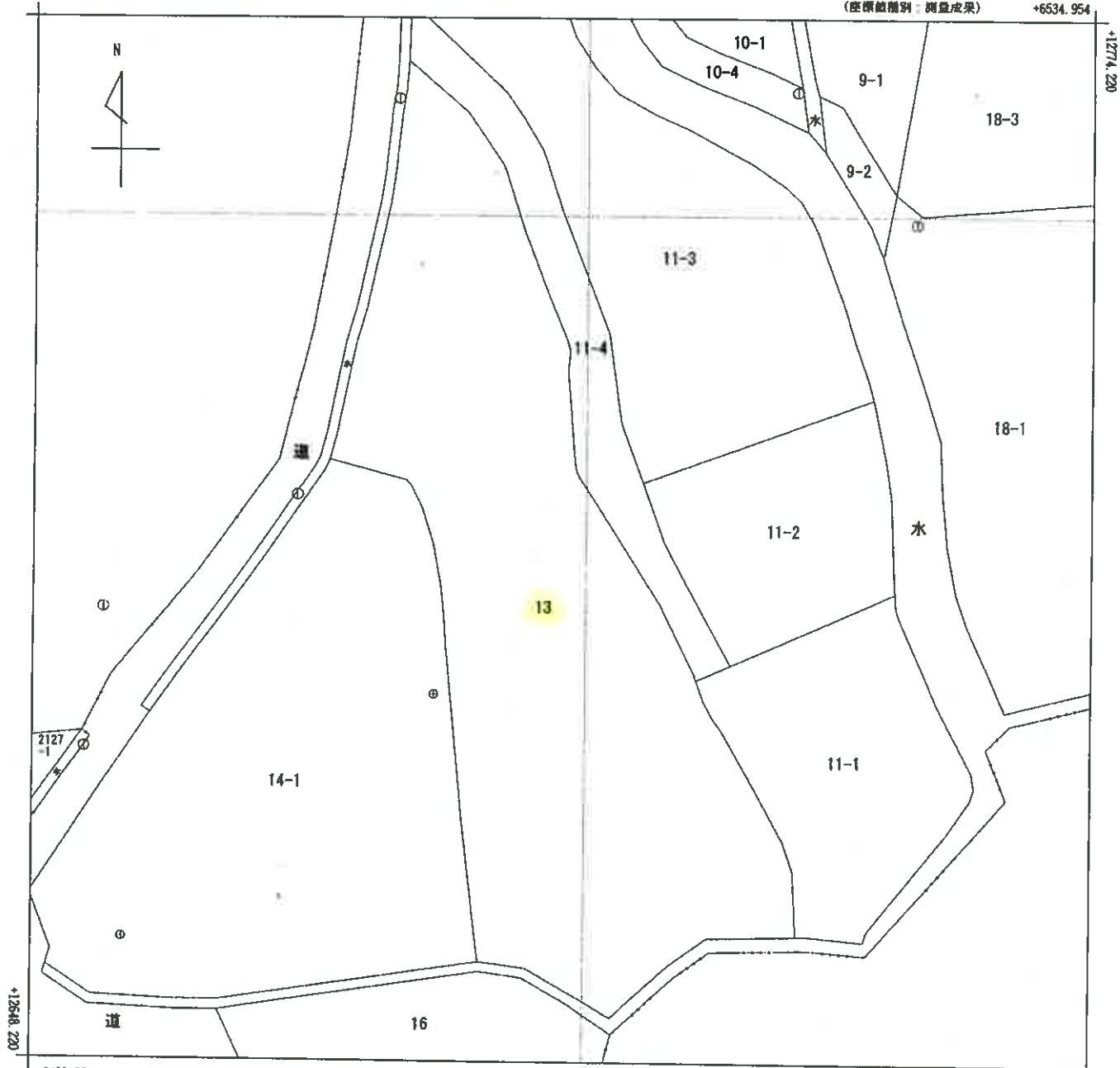
目的外建物の概況(物件1関係)		
1	所 在	阿蘇郡小国町大字宮原字南田
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 作業場
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約89平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和51年以降(詳細は不明) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	債務者所有の目的外動産が残置されている。 非課税物件である。
2	所 在	阿蘇郡小国町大字宮原字南田
	家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない(未登記) <input type="checkbox"/>
	種 類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 畜舎
	構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約252平方メートル
	所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和51年以降(詳細は不明) <input type="checkbox"/> 不明
	建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( ) <input type="checkbox"/> 不明
	その他の事項	債務者所有の目的外動産が残置されている。 非課税物件である。

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	<p>1 私は本件土地の所有者です。</p> <p>2 私はここに畜舎と作業場を建て、平成2、3年頃まで、養豚業を営んでいました。この畜舎では子豚約200頭を飼育し、成長したら別の場所に存する畜舎に移動させ、そこで精肉加工に至る一連の作業をしていましたが、餌代が高んで赤字が続いたため、養豚業は断念しました。</p> <p>3 ここに畜舎と作業場を建てたのは、田から宅地へ地目変更した昭和51年以降です。正確な時期は覚えていません。この畜舎及び作業場も課税対象だと思います。</p> <p>4 畜舎では井戸水を使用していました。今も井戸が残っています。</p> <p>5 畜舎の南側にある浄化槽は、豚の尿溜めです。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月1日(金) 14:45-15:10	物件所在地	物件確認、写真撮影
5年12月4日(月) : - :	当庁執行官室	債務者へ立入調査日等の通知書送付(郵送)
5年12月4日(水) 16:20-16:30	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	登記所備置地図等交付申請
5年12月13日(水) 13:45-14:30	物件所在地	立入調査、債務者と面談、写真撮影
5年12月13日(水) 14:40-14:50	小国町役場税務課	目的外建物の調査
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

(座標値種別：測量成果) +6534.954



+6409.954 (座標値種別：測量成果)

(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(kunamoto2016\_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	阿蘇郡小国町大字宮原字南田				地番	13番		
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20年3月			備付年月日(原図)	平成27年4月27日		補記事項		

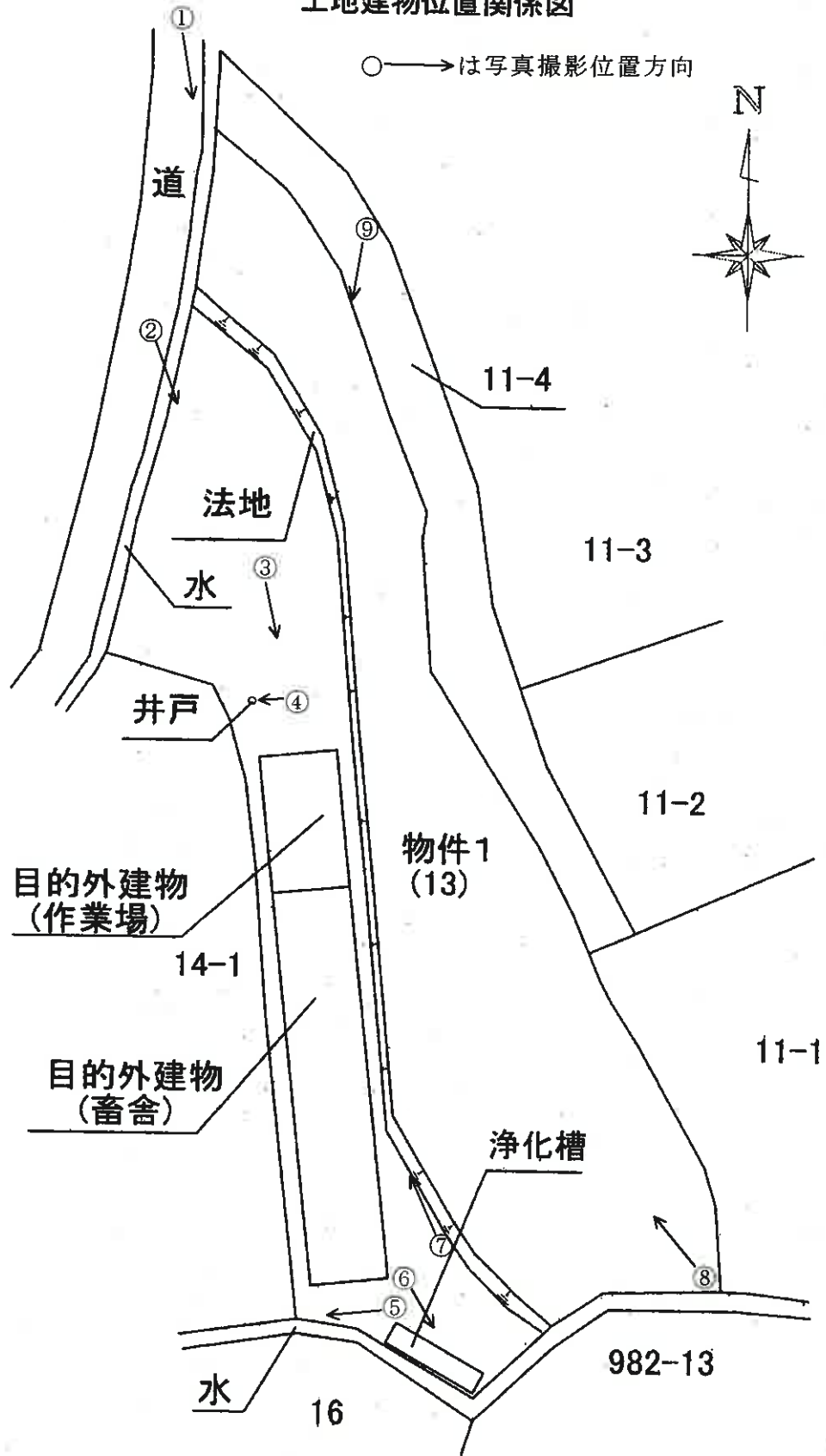
請求番号：46-1

(1/1)

( 6 枚目)

公用

令和5年(又)第44号  
土地建物位置関係図



(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )

井戸



(写真 5 )

水路

目的外建物 (畜舎)



(写真 6 )

浄化槽 (尿溜め)

水路



(写真 7 )      目的外建物 (畜舎)      目的外建物 (作業場)      物件 1 の法地



(写真 8 )      目的外建物 (畜舎)      物件 1 の法地      目的外建物 (作業場)



(写真 9 )      私道      物件 1      目的外建物 (畜舎)      目的外建物 (作業場)





令和5年(又)第44号  
令和5年12月13日現地調査  
令和6年1月10日評価

熊本地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正



## 第1 評価額

物件1(土地)	金990,000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

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	阿蘇郡小国町大字宮原字南田 13番 宅地 2742.77㎡	
番号	特記事項		
1	本件土地には下記に目的外建物（未登記）が存する。 [I] 軽量鉄骨造スレート葺平家建 作業場 延床面積：約89㎡ [II] 軽量鉄骨造スレート葺平家建 畜舎 延床面積：約252㎡ ※建築時期は[I]及び[II]とも昭和51年以降（詳細は不明） （詳細は現況調査報告書及び附属資料「土地建物位置関係図」を参照）		

#### 第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	JR豊肥本線「内牧」駅の北方、約27km(道路距離) 「小国中央」バス停留所の南東方、約650m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺には林地や農地が見られるなか、一般住宅、介護福祉施設、畜舎等が点在する農家集落地域。	
主な公法上の規制等	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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西側間口約49m、奥行約25m(南北約110m)、規模2,742.77㎡の不整形地である。</li> <li>・地勢は法地部分を除けば概ね平坦であるが、目的外建物が位置する敷地部分(全体の約40%)と東側法下部分との間で高低差を有する(土地建物位置関係図を参照)。</li> <li>・町道から目的外建物までは一部舗装及び砂利敷きとなっているが、東側法下部分は軟弱な地盤である。</li> <li>・物件1の南側では、自然水路が存し、水路周辺は湿地の状態である。</li> </ul>	
接面道路の状況	西側では水路(暗渠)を介して、舗装町道(殿町脇戸線)に接面している。幅員は側溝部分を含めて現況幅員約4m~5mである。なお、接面町道は北向き傾斜であり、目的外建物への進入部分は等高であるが、南端では約1.5m低く町道に接面する。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
供給処理施設	上水道：なし(特記事項参照) 下水道：なし ガス配管：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。	
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判定のためには専門調査機関による調査が必要となる。	
特記事項	①接面する町道には上水管が埋設されているが、敷地への引込はない。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ③従物等として、井戸及び浄化槽(家畜の尿溜め)が存する。	

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	5,000	0.28	2742.77	0.70	2,688,000

ア 標準画地価格：

標準となる公示価格等はないため、周辺地域等における取引価格等を参考に査定した。

イ 個別格差：形状 地勢等 規模 個別格差

$$0.80 \times 0.50 \times 0.70 = 0.28$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

### 2. 評価額の判定

前記により求めた価格から土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

#### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	敷地割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,688,000	0.20 (法定地上権)	0.40	215,000

イ 土地利用権等割合：

目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を20%と査定した。

ウ 敷地割合：

目的外建物の法定地上権の及ぶ範囲を建物敷地部分等（法地から西側部分：全体の約40%相当）と判定し、敷地割合40%と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等 価格の控除 (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+イ)×ウ×エ×オ
1	2,688,000	-215,000		0.50	0.80	990,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。  
・本件物件は、長期間放置された畜舎等の目的外建物が存する土地（底地）の売却であり、所要の補正が必要と判断した。

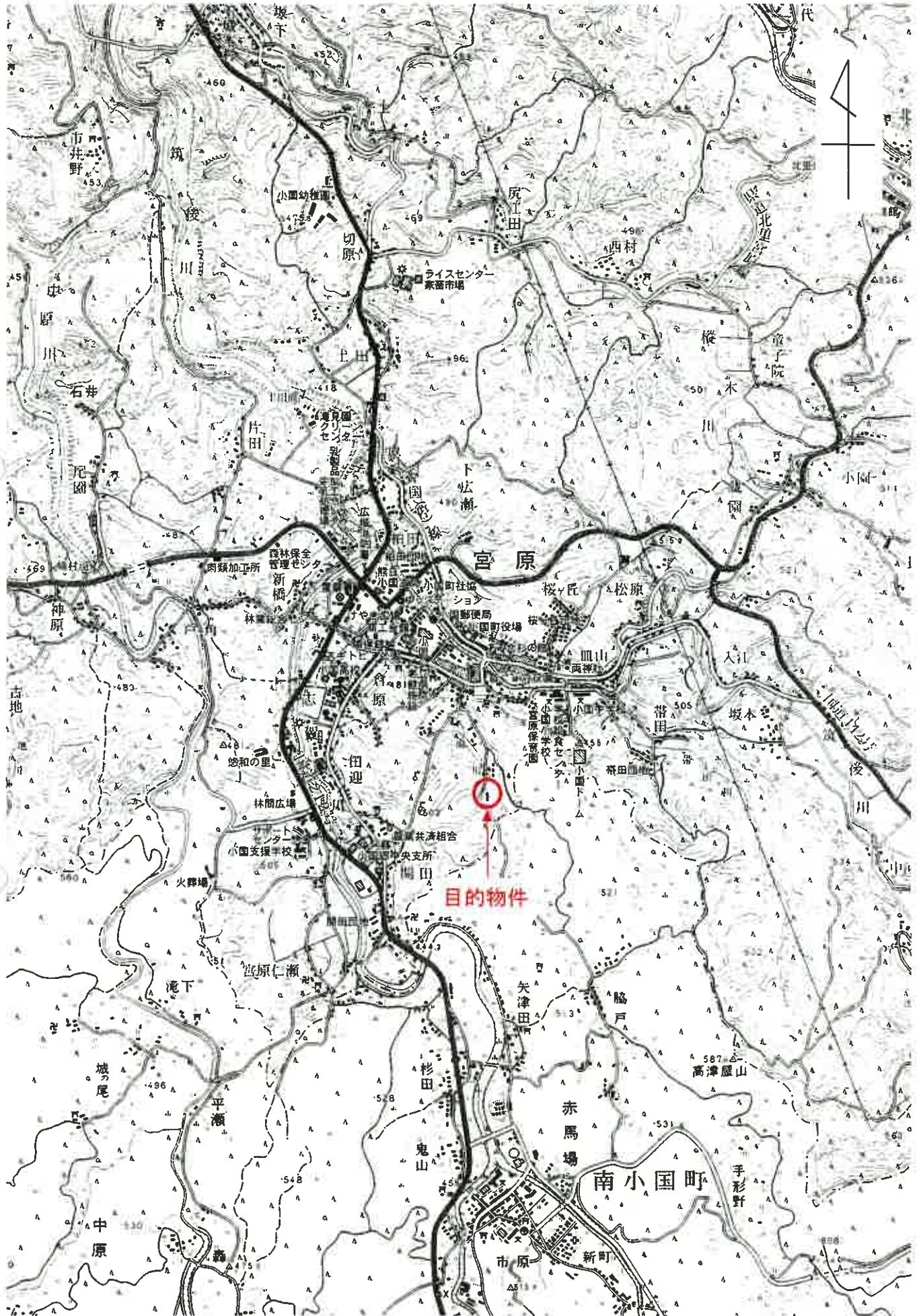
オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 現況写真

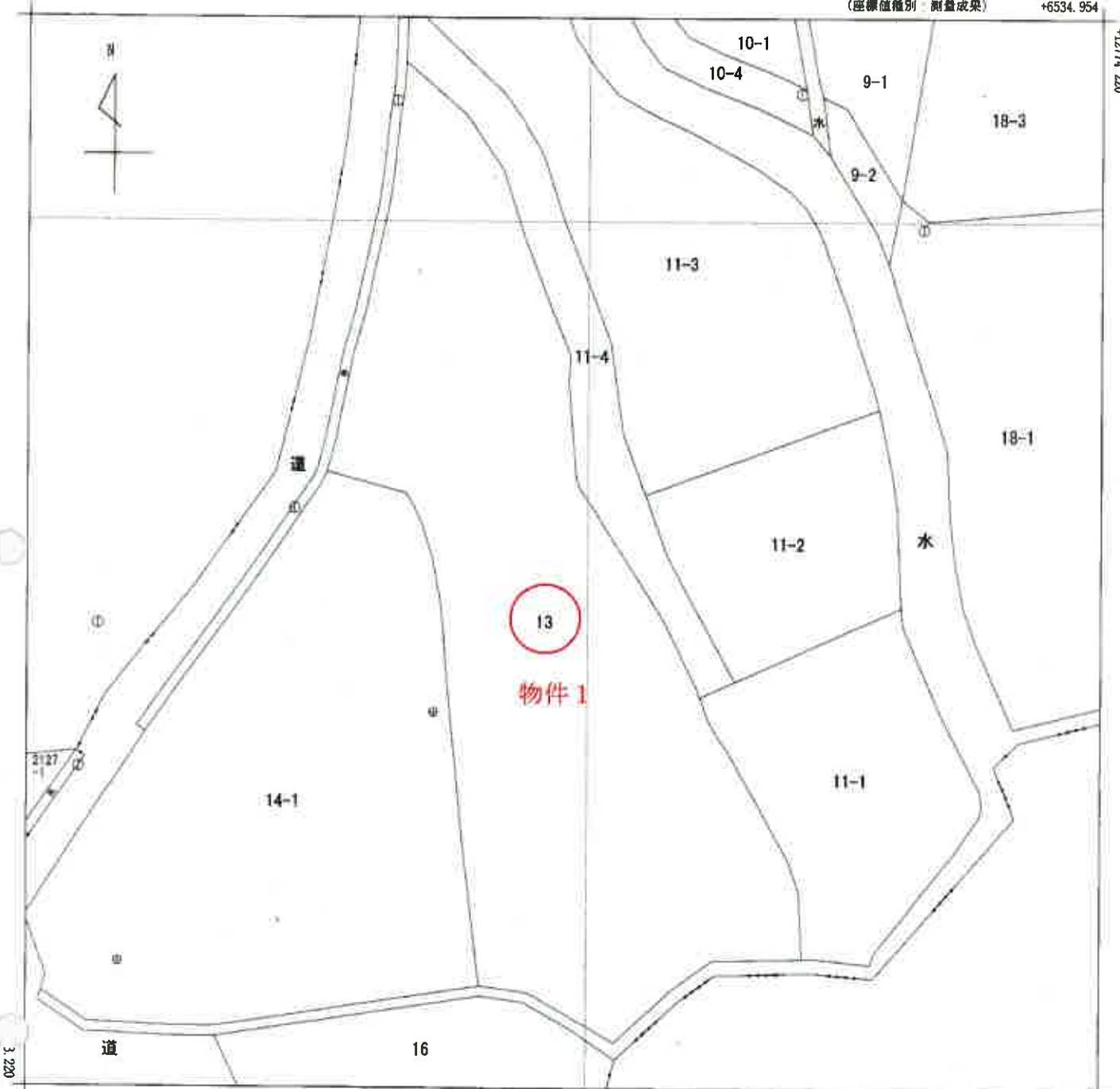
以上

小国町全図 官公署地図写し



1 : 25,000

位置図



+6409.954 (座標値種別：測量成果)

(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。

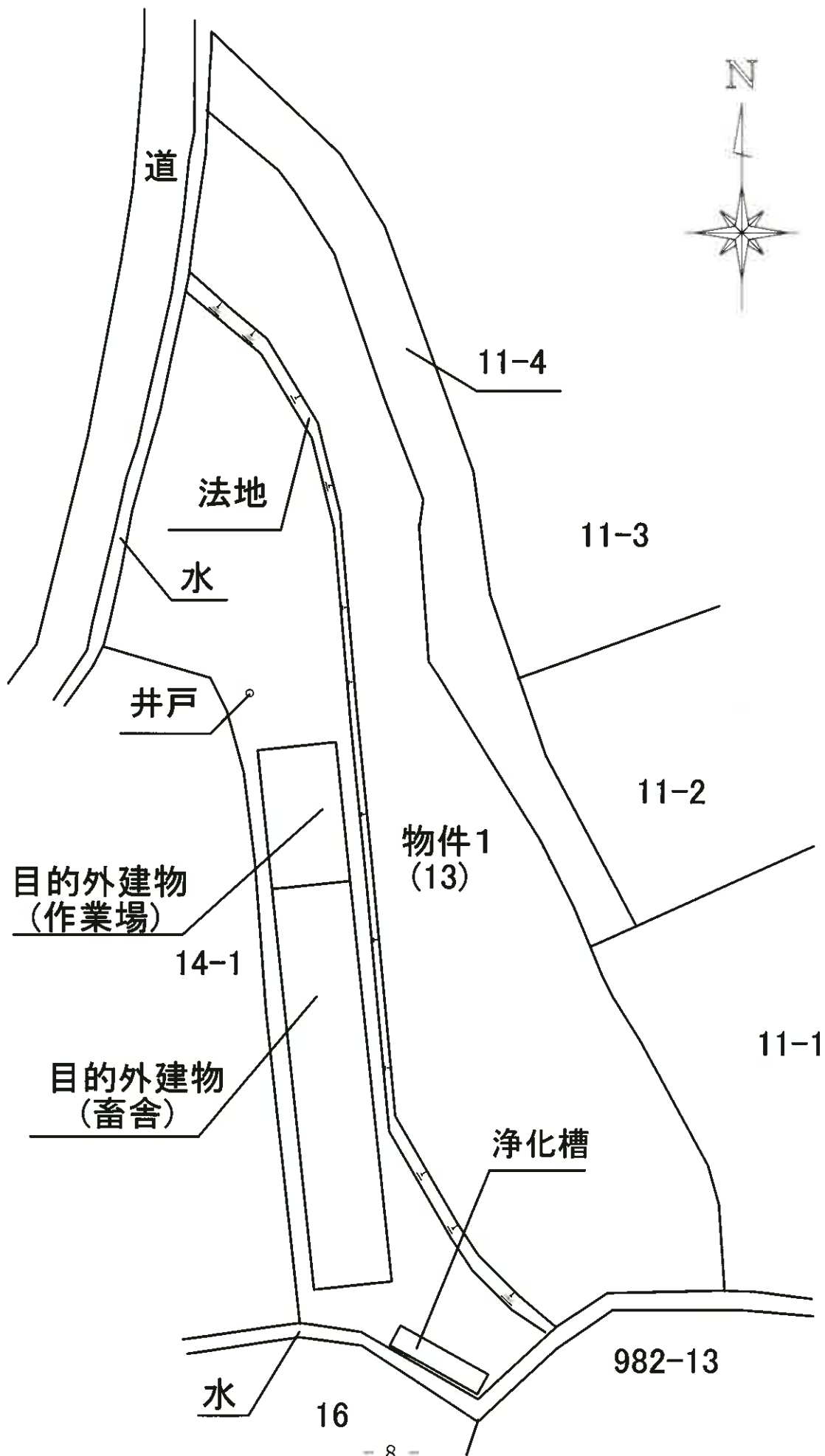


請求部	所在	阿蘇郡小国町大字宮原字南田				地番	13番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成20年3月			備付年月日(原図)	平成27年4月27日		補記事項			

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

令和5年(又)第44号  
土地建物位置関係図





物件1 (北西方より撮影)



物件1 (北西方より撮影)



物件1 (北方より撮影)



物件 1 (南東方より撮影)



目的外建物内部 (作業場)



目的外建物内部 (畜舎)

