

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 2 0 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 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 7 年 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 1 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 1 8 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 1 0 月 6 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 5 月 2 0 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, 2☆	1, 204, 000 963, 200	一括	240, 800	27, 766	0
1	602, 000				
2	602, 000				



物 件 目 録

- ☆1 所 在 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口
地 番 6 1 2 9 番 4
地 目 畑
地 積 6 6 2 平方メートル
- ☆2 所 在 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口
地 番 6 1 2 9 番 5
地 目 畑
地 積 6 6 2 平方メートル



民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの 減価率（％）	決定年月日	備 考
1, 2	1,720,000	一括	—	R6. 8. 9	
1, 2	1,204,000	一括	30	R6. 12. 19	

物 件 明 細 書

令和 6 年 8 月 2 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、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 1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1、2】

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等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

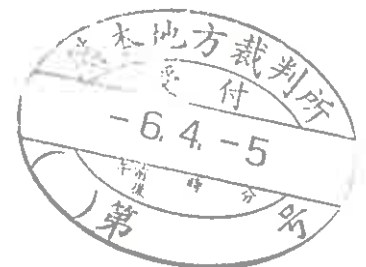
- | | | |
|---|-----|----------------|
| 1 | 所 在 | 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口 |
| | 地 番 | 6 1 2 9 番 4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口 |
| | 地 番 | 6 1 2 9 番 5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 6 2 平方メートル |



令和6年(ヌ)第 3 号
令和6年2月22日受理
令和6年4月 5日提出

現況調査報告書(その1)

(物件1、2)



熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介

(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 | 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口 |
| | 地 | 番 | 6 1 2 9 番 4 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 6 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口 |
| | 地 | 番 | 6 1 2 9 番 5 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 6 2 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 阿蘇市一の宮町坂梨字平口 |
| | 地 | 番 | 8 5 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 8 8 2. 9 7 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者会社代表者)	1 私は債務者会社の代表者です。 2 当社が本件各土地を購入したのは、農地として使用する目的ではなく、投資目的です。 3 共同住宅を運営する会社と売買の協議をしていましたが、その協議が調う前に仮差押の登記がなされ、更に本件の強制競売手続が開始されてしまいましたので、購入時の状態のままで放置しています。
■ 近隣住人	1 以前、本件各土地は造園業者が苗木を植えるなどして使用していました。 2 現在、苗木は残っていませんが、当時の塵焼却場の跡と造園用の巨石 6 個が残っています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年3月1日 (金) 10:10-10:25	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図の写し等交付申請
6年3月1日 (金) 13:00-13:15	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年3月1日 (金) 14:25-14:45	阿蘇市役所 農業委員会事務局 建設課・上下水道課	農地照会、接道及び上下水道の引込状況調査 ※ 3/7農業委員会から回答書受領 (郵送)
6年3月4日 (月) : : :	当庁執行官室	債務者会社へ立入調査日等の通知 (郵送)
6年3月15日 (金) 14:00-14:30	物件所在地	立入調査、債務者会社代表者及び近隣住人と面談、写真撮影
年 月 日 () : : :		
年 月 日 () : : :		
(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。 ☐		

公 図 写 し A3判をA4判に縮小



(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。

地番区域見出し
一の宮町宮地

請求部	所在	阿蘇市一の宮町宮地字下高城口				地番	6129番4			
出力尺	1/1000	精度分		座標系 番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和39年3月				備付年月日 (原図)		補記事項			

請求番号：19-1
(1/1)

(5 枚目)

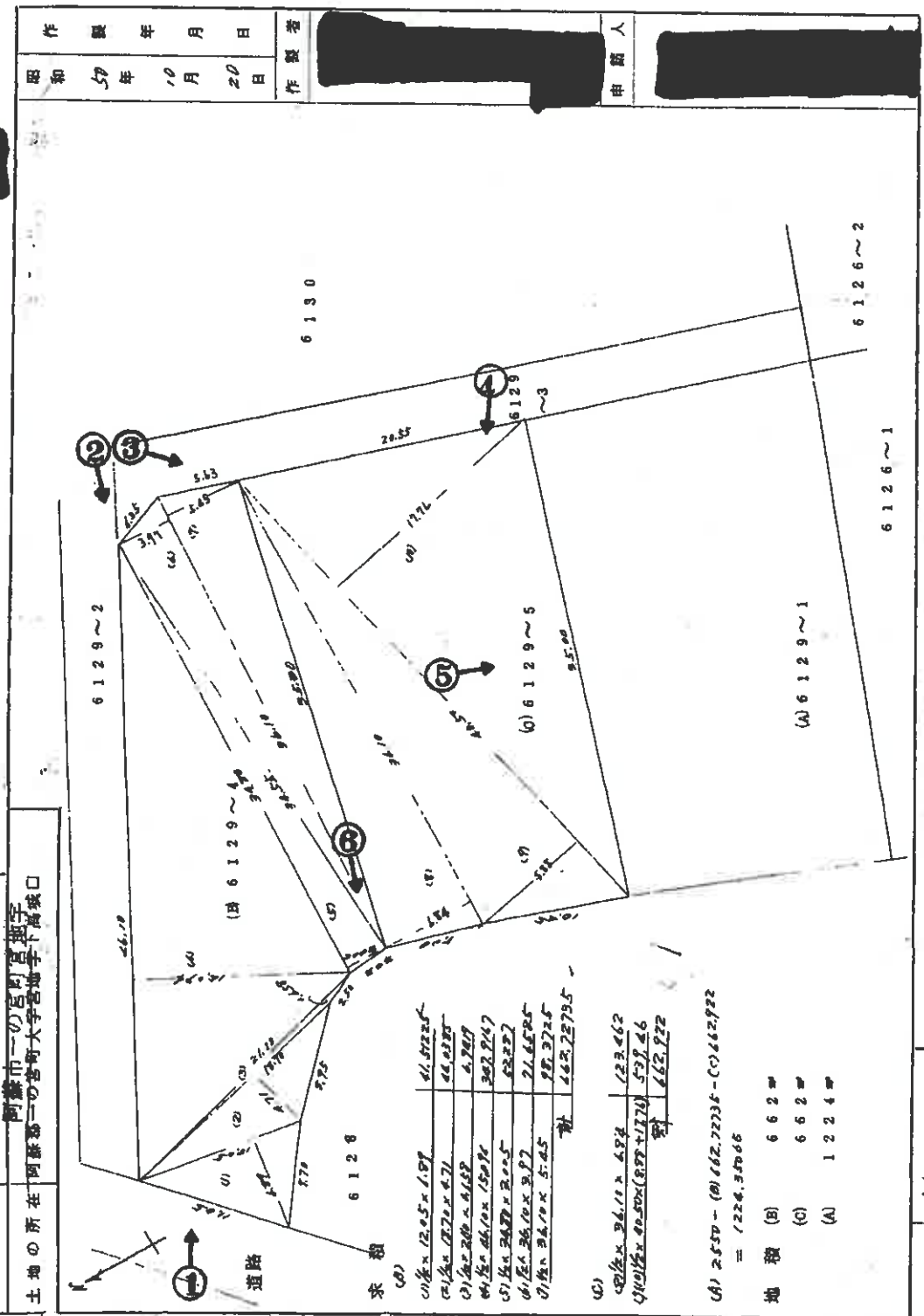
公用

登記年月日 昭和50年10月22日

①前 6129-1-2 6129-1-7-5-5→6129-1-4-9

地番 6129-1-4, 6129-5
土地の所在 阿蘇市一の宮町宮地字下高坂口

地積測量図
昭和50年10月22日登記



(6枚目)

細尺 1/300

(全農土地家屋調査士会連合会用紙)

0006905

1/6月 22日

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)

塵焼却場跡



(写真 6) 残置された巨石の状況



令和6年（ヌ）第3号
令和6年3月15日 現地調査
令和6年4月27日 評価
（物件1～2）

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

一括価格	
金 1,720,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 860,000 円
物件2(土地)	金 860,000 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

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	阿蘇市一の宮町宮地字下高城口 6129番4 畑 662㎡	
2	所在地 地目 地積	阿蘇市一の宮町宮地字下高城口 6129番5 畑 662㎡	

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 豊肥本線「宮地」駅の南西方、約1.7 km(直線距離)。徒歩圏内(約15分程度)にバス停はない。	
付 近 の 状 況	農地の他、周辺にはアパート、店舗、戸建住宅等が見られる地域。	
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	都市計画区域外（阿蘇市住環境課へ確認） — — — — —
画 地 条 件	登記数量合計1324 m ² の不整形な画地。 (添付の地積測量図写しを参照。)	
接面道路の状況	物件1の土地の北西側が現況幅員約8.5 m程度(物件1の土地の前面付近)の舗装市道(阿蘇市建設課へ確認)に接面している。 なお、物件1の土地の北東側に隣接の6129番2及び物件1～2の土地の東側に隣接の6129番3の土地は、いずれも現況は共有私道として利用されているが、本件土地所有者の共有持分はない。	
土地の利用状況等	雑草等が茂り、耕作されていない状況となっている。 (現況調査報告書を参照) なお、阿蘇市農業委員会からの回答書によれば、物件1～2の土地については、転用許可や賃借権の設定等はないとのことである。	
自 然 的 条 件	地 勢：概ね平坦 日 照：普通 土 壌：普通	
特 記 事 項	①阿蘇市農業委員会からの回答書によれば、物件1～2の土地については、いずれも農業振興地域内に存する農用地区域外の農地とのことである。 ②物件1～2の土地内に巨石(6個)が残置されている他、物件2の土地内に比較的大きな窪み(ゴミ焼却場跡)が存する。 ③物件1～2の土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「南水の本遺跡」の範囲内に該当している。(阿蘇市教育委員会教育課へ確認) ④物件1～2の土地は、国立公園普通地域内に存している。	

第5 評価額算出の過程

標準画地価格を求め、これに個別格差修正・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	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	2,000	0.90	662	0.90	0.80	860,000
2	2,000	0.90	662	0.90	0.80	860,000
一括価格（合計）						1,720,000

ア 標準画地価格：農地の取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差(物件1～2：一括)：形状 -10%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 市場性修正

物件1～2の土地内に巨石(6個)が残置されている他、物件2の土地内に比較的大きな窪み(ゴミ焼却場跡)が存することを考量。

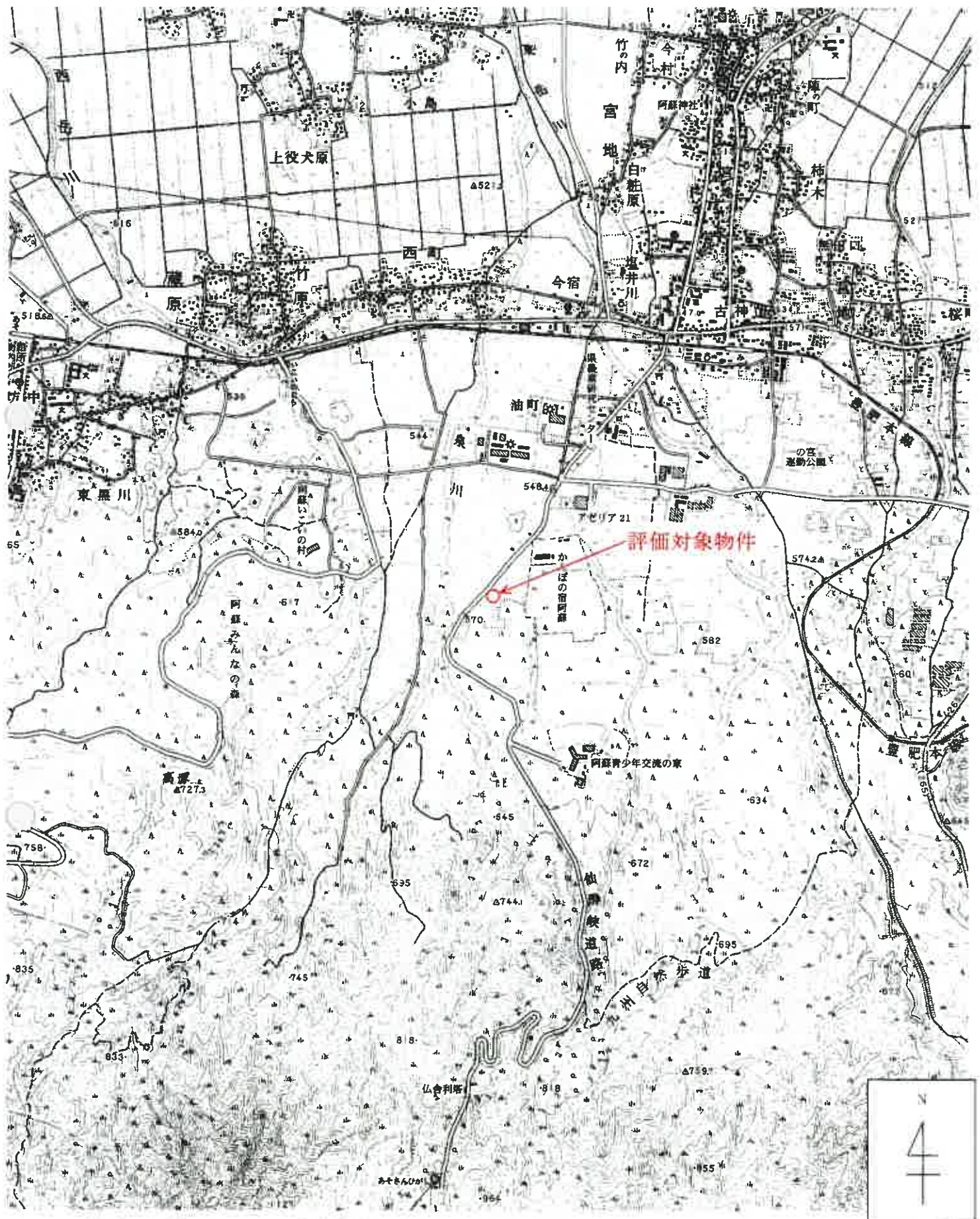
オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 現況写真

以 上

位置図



阿蘇市役所「1:25,000 阿蘇市管内図」を引用

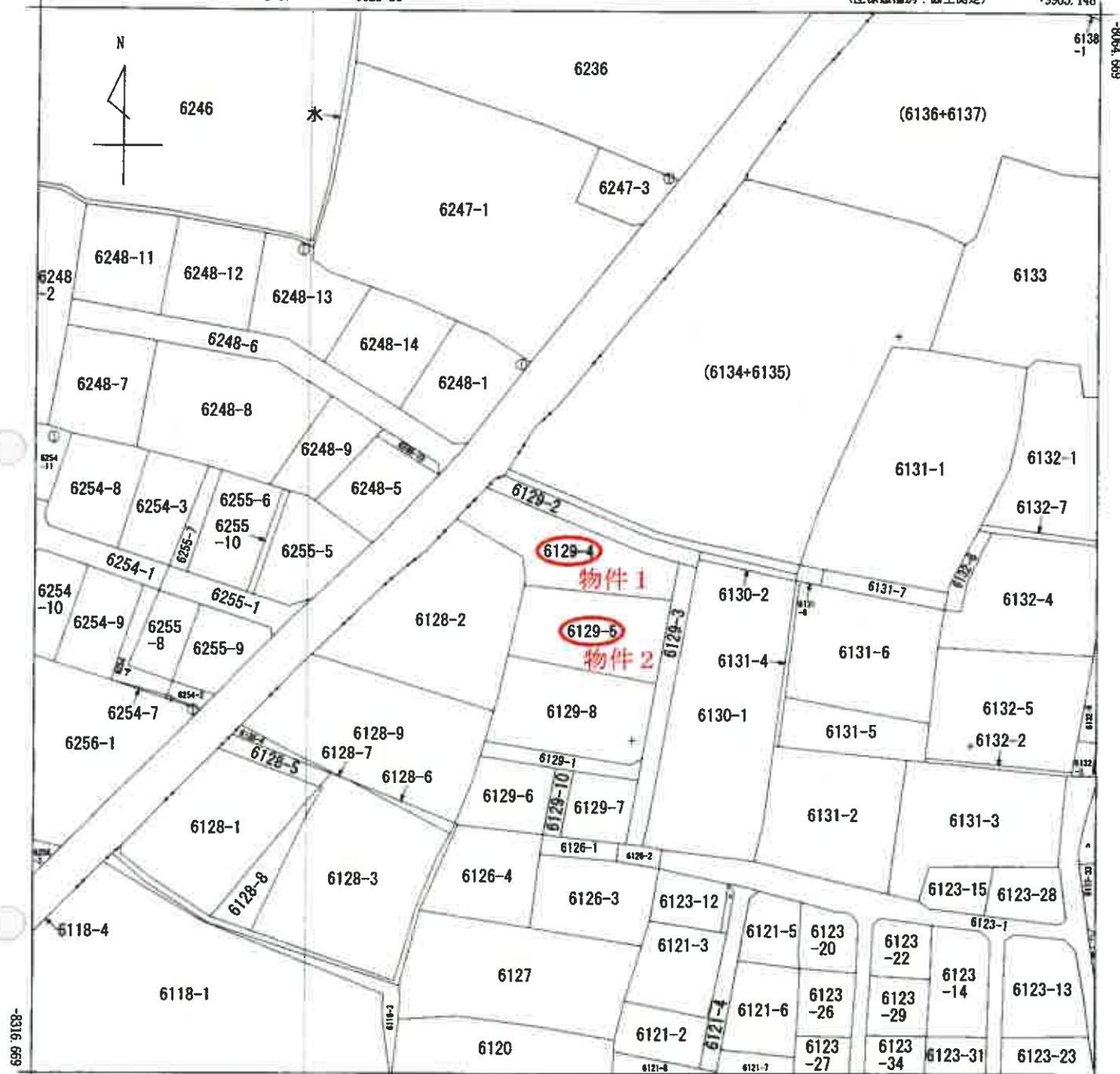
[この図面は縮小しています]

公 図 写 し

イ 6132-8 ハ 6123-16 ホ 6123-19 ト 6254-6
ロ 6132-9 ニ 6123-17 ヘ 6123-36

(座標値種別：図上測定)

+9965.148



+9715.148 (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(kunamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出し
一の宮町宮地

請求部	所在	阿蘇市一の宮町宮地字下高城口				地番	6129番4			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和39年3月				備付年月日 (原図)			補記事項		

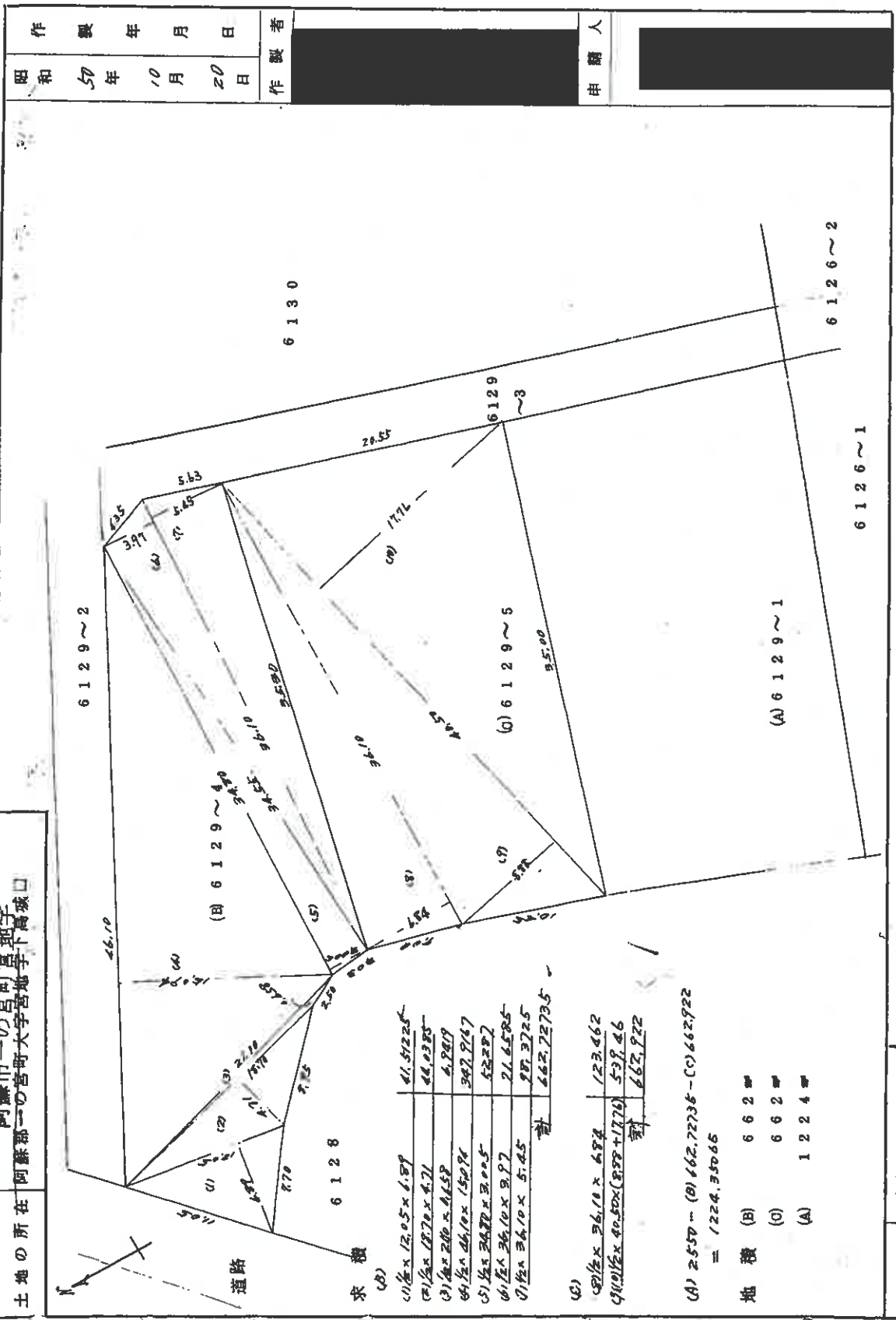
【この図面は縮小しています】

登記年月日：昭和50年10月22日

昭和50年10月22日登記
平成10年10月22日登記

前 6129-1 → 6129-1-4-5 → 6129-1-4-9

地番 6129-1-4, 6129-5
土地の所在 阿蘇市一の宮町宮地字下高城口
阿蘇郡一の宮町大字宮地字下高城口



求積

(1) 1/2 x 12.05 x 6.59	41.51225
(2) 1/2 x 18.70 x 4.71	44.0385
(3) 1/2 x 20.0 x 4.658	46.9819
(4) 1/2 x 46.10 x 1.5084	347.9167
(5) 1/2 x 34.70 x 3.005	52.287
(6) 1/2 x 34.70 x 3.97	71.6586
(7) 1/2 x 34.70 x 5.45	98.3725
計	662.72735

(8) 1/2 x 36.10 x 6.84	123.462
(9) 1/2 x 40.50 x (8.58 + 17.76)	538.46
計	662.922

(A) 25.50 - (B) 662.72735 - (C) 662.922
= 1224.35065

地積

(B)	662
(C)	662
(A)	1224

縮尺 1/300

0006905

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

10A 22B

現況写真

物件1



物件1

現況写真

物件2



物件2