

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25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 7年 6月 3日から 令和 7年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月16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 7年 7月28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 7年 3月25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 目 録

☆1 所 在 上益城郡益城町大字木山字上辻
地 番 8 1 2 番
地 目 畑
地 積 3 4 3 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月 3日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 椛 木 麻 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

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】

有限会社吉水農園が、農作物を耕作して占有している。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よる設定である。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

- ・土地改良事業で賦課金の滞納あり。
- ・売却基準価額は、耕作した作物等を含めないで定めた。
- ・所有権移転には、小作人の同意を要す。

《 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 上益城郡益城町大字木山字上辻
地 番 812番
地 目 畑
地 積 3439平方メートル



令和6年(ケ)第52号
令和6年12月13日 受理
令和7年1月7日 提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 江藤 浩盛

(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

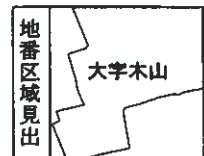
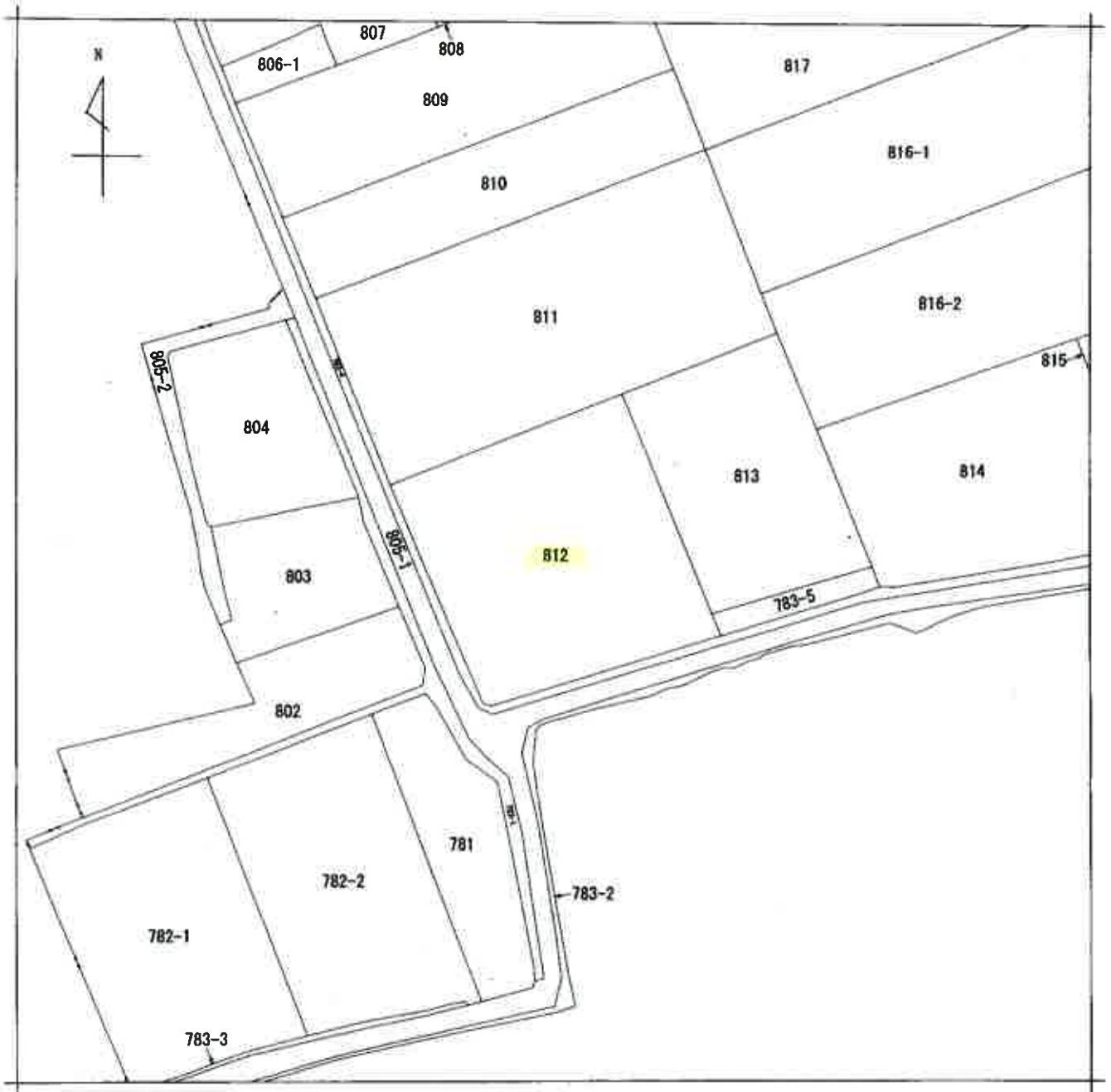
1	所 在	上益城郡益城町大字木山字上辻
	地 番	812番
	地 目	畑
	地 積	3439平方メートル

占有者及び占有権原 (物件 1 関係)		
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 有限会社吉水農園	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" 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(■A(所有者) ■B(占有者代表者)) ■益城町農業委員会職員の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和 2 年 10 月 20 日	
最初の契約等	契約日	令和 2 年 10 月ころ
	期間	令和 2 年 10 月 20 日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 10 月 19 日 まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<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	令和 2 年 10 月 20 日 から <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 10 月 19 日 まで 5年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎年金5万2500円(毎年12月末日限り当年分支払い) <input type="checkbox"/> 前払()分 (円) <input type="checkbox"/> 相殺()分 (円)	
敷金・保証金	<input checked="" 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	1 賃貸借契約書は交わしておらず、口頭契約である。 2 契約日については、A、B共に明確に覚えていない。 3 支払方法についての定めはなく、これまでのところ、所有者が毎年末日までに占有者方へ赴き、受領している。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、現在、有限会社吉水農園に賃貸しています。賃貸借契約書は交わしていません。 2 契約日は覚えていません。賃貸借の期間は、令和2年10月からの5年間です。 3 賃料は年額5万2500円で、毎年末日までに私が受け取りに行っています。 4 有限会社吉水農園は、北東側に隣接する813番の畑と一体で人参を栽培しています。同社に賃貸する前は、他の人がニラを栽培していました。 5 本件土地では灌漑は行っていません。周辺の畑も同様です。 6 本件土地は、熊本地震では被害を受けていません 7 イノシシ等、野生動物による被害も受けたことはありません。
■ B (占有者代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地は、私が経営する有限会社吉水農園が賃借しており、隣地である813番の土地と共に当社が人参を栽培しています。 2 Aさんとの間に賃貸借契約書は交わしていません。口頭契約です。契約を締結した日は覚えていません。賃借を開始したころです。 3 契約の概要は、賃貸借の期間は令和2年から5年間で、賃料は年額で反当り1万5260円、当年分を毎年末までに支払っています。支払方法については、特に定めていません。賃貸借の内容については、農業委員会に届けているので、同委員会に聴いてください。
■ 益城町農業委員会 職員	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地の賃貸借について、農業委員会に届けられている事項は、回答書に記載したとおりで、賃貸借の期間は令和2年10月20日から令和7年10月19日までの5年間、賃料は10アール当たり年額1万5260円です。 2 農業経営基盤強化促進法に基づく賃貸借ですので、農業委員会の許可を要するものではありません。 3 賃貸借期間については、届けられた期間に限定した賃貸借ですので、その後、更新されることはありません。

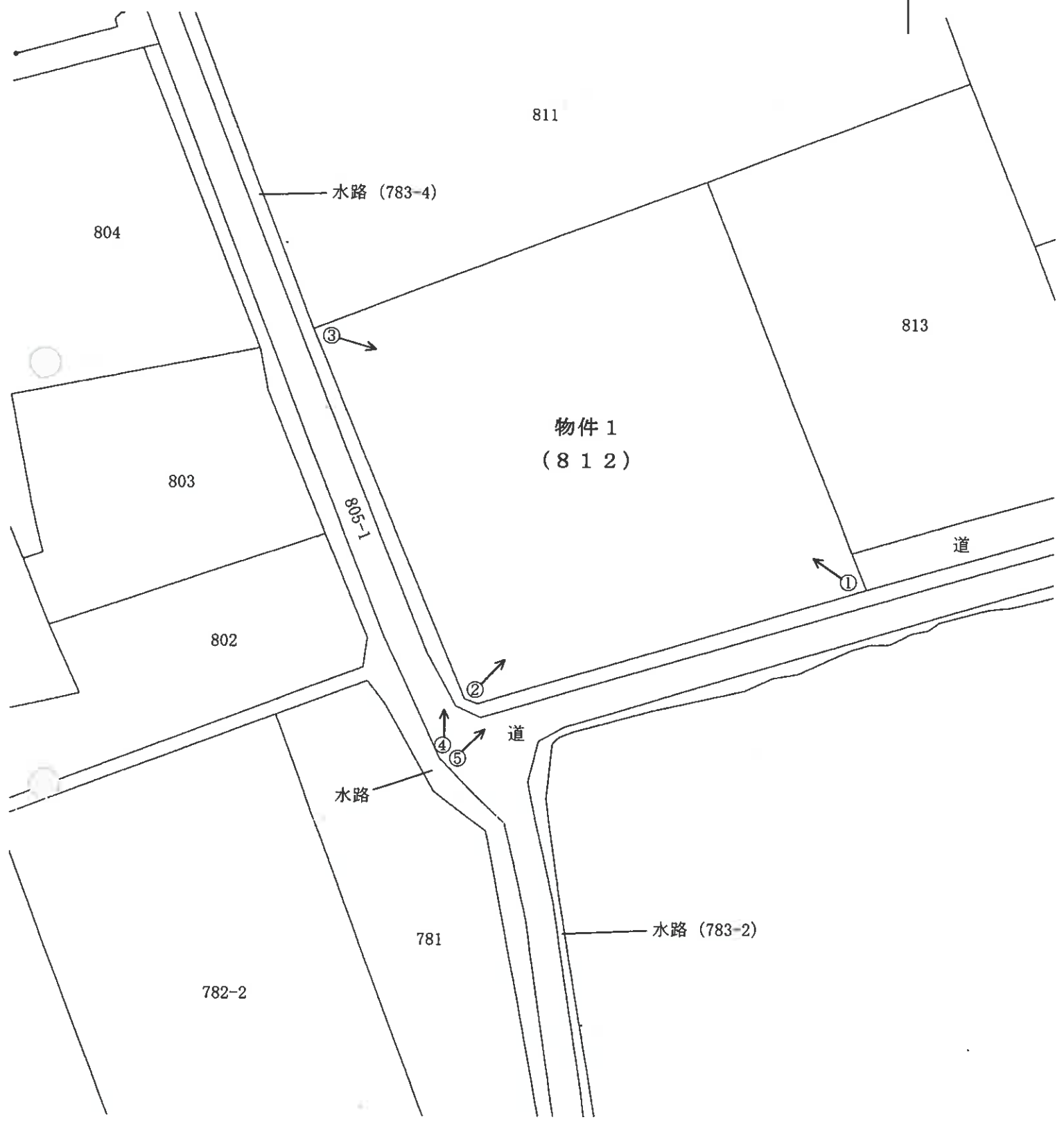
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月16日(月) 13:45 ~ 14:20	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6年12月16日(月) 15:00 ~ 15:10	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R6年12月17日(火) 11:45 ~ 11:55	当庁	益城町土地改良区から電話聴取
R6年12月18日(水) 15:45 ~ 15:55	益城町役場	農業委員会に照会書提出 建設課で接道調査
R6年12月18日(水) 16:10 ~ 16:20	所有者宅	所有者から事情聴取
R6年12月27日(金) 14:00 ~ 14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から事情聴取
R7年1月6日(月) 12:35 ~ 12:40	当庁	占有者代表者から電話聴取
R7年1月6日(月) 14:05 ~ 14:10	益城町役場	農業委員会から回答書受領、 職員から事情聴取
R7年1月6日(月) 16:30 ~ 16:45	熊本地方法務局	占有者の履歴事項全部証明書交付申請
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		



請求部分	所在 上益城郡益城町大字木山字上辻				地番	812番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は 座番は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和62年3月10日			備付年月日 (原図)			補記事項		

写真撮影位置図

○→は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



令和6年(ケ)第52号
令和6年12月27日現地調査
令和7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

番 号	評 価 額
物件 1	金 1,710,000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
1	所 在 地 番 地 目 地 積	上益城郡益城町大字木山字上辻 812番 畑 3439㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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	JR豊肥本線「新水前寺」駅の東方、約8.9km(直線距離) バス停「木山農協前」の北東方、約1.2km(徒歩約15分) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	対象地域は、土地改良事業が行われた農地地域で、人参等の農作物の作付けがみられる畑地地域である。	
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 農振法の規制 その他の規制	都市計画区域内（市街化調整区域） — 70% 400% 農業振興地域内・農用地区域内 —
画地条件	南東側間口約58m、南西側間口約56m、奥行約59m（南東側間口より測定）、規模3439㎡の概ね整形地である。南東側及び南西側は道路等より約1.5m高く法地部分を有する。	
自然的条件	地勢 日照 水利 土壌の状態 獣害	ほぼ平坦 普通 引水のための灌漑施設はない 随時、耕耘等されており概ね良好 特にない
接面道路	南東側及び南西側で現況幅員約4mの舗装農道に水路を介して接面するが、物件1は道路より約1.5m高く、幅約2mの水路が介在するため、物件1の東側で隣接する公衆用道路（783番5）及び当該農道に接続する進入路から出入りしている状況である。	
土地の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	①物件1は昭和62年3月に土地改良法により換地処分が行われた農地である。経常賦課金は年額5502円であり、未納の滞納金が存する。 ②農業経営基盤強化促進法による賃借権が5年間、令和7年10月19日まで設定されている。 詳細は、現況調査報告書のとおり	

第5 評価額算出の過程

1 評価額の判定

当該地域の地価水準を考量し、対象地域における標準価格を査定し、次に目的土地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	占有減価 修 正 エ	市場性 修 正 オ	競売市 場修正 カ	その他の 控除減価 キ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ×オ×カ×キ
1	850	0.95	3439	1.0	0.8	0.8	0.96	1,710,000

※上記評価額は、調査時点における耕作物（天然果実）の経済価値を含めない価格である。

ア 標準価格：周辺地域の取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ 個別格差：画地条件（高低差及び接道状況 -5%）
個別格差 0.95 (1-0.05)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 占有減価修正：買受人の引き受けとならない賃借権であり、減価の必要なしと判定

オ 市場性修正：この種不動産の市場性等を考慮するとともに、買受適格証明書が必要な農地であること、土地利用権者の同意が必要等の理由により、なお市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

カ 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。

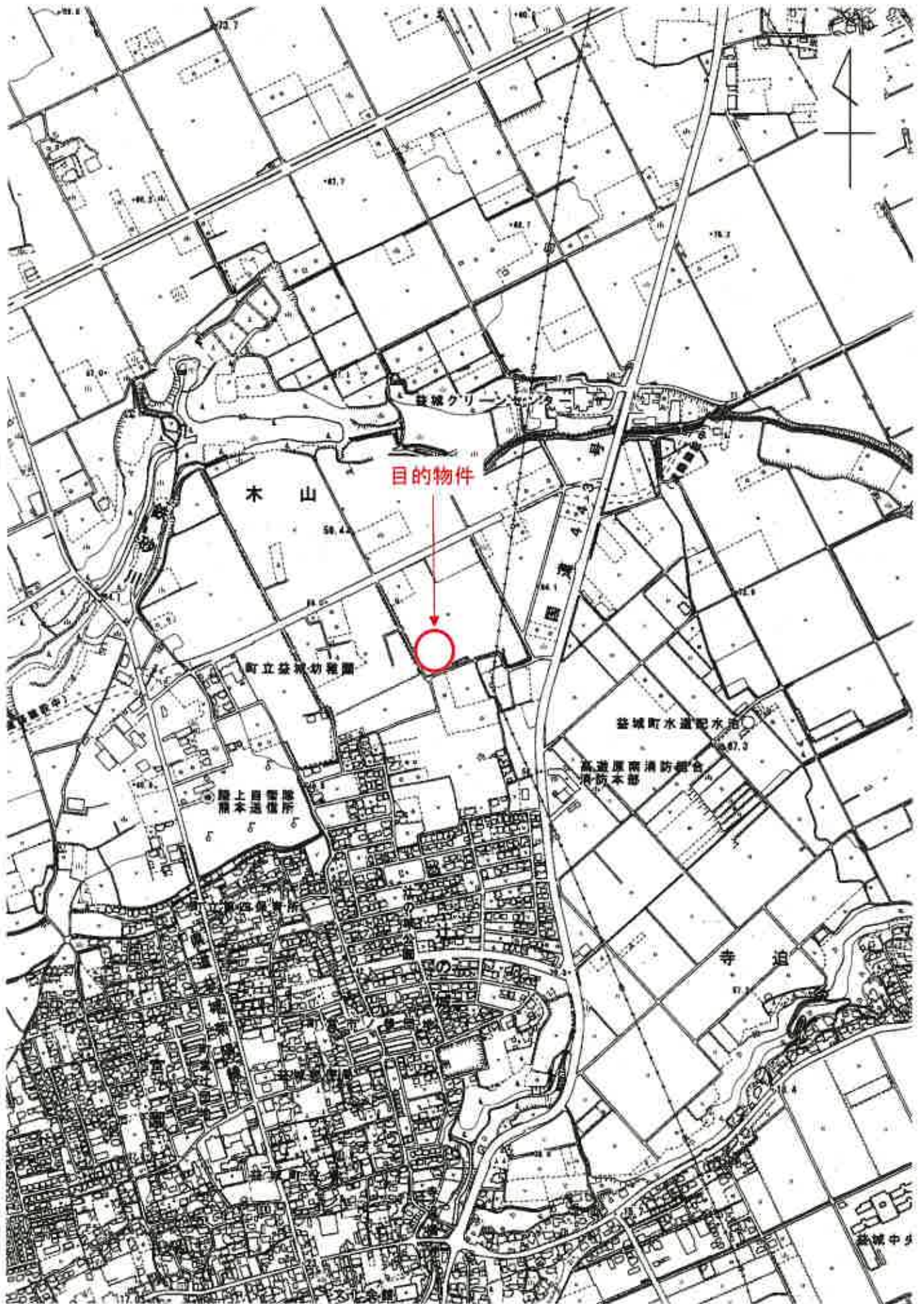
キ その他の控除減価：経常賦課金の滞納額を控除した割合である。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 現況写真

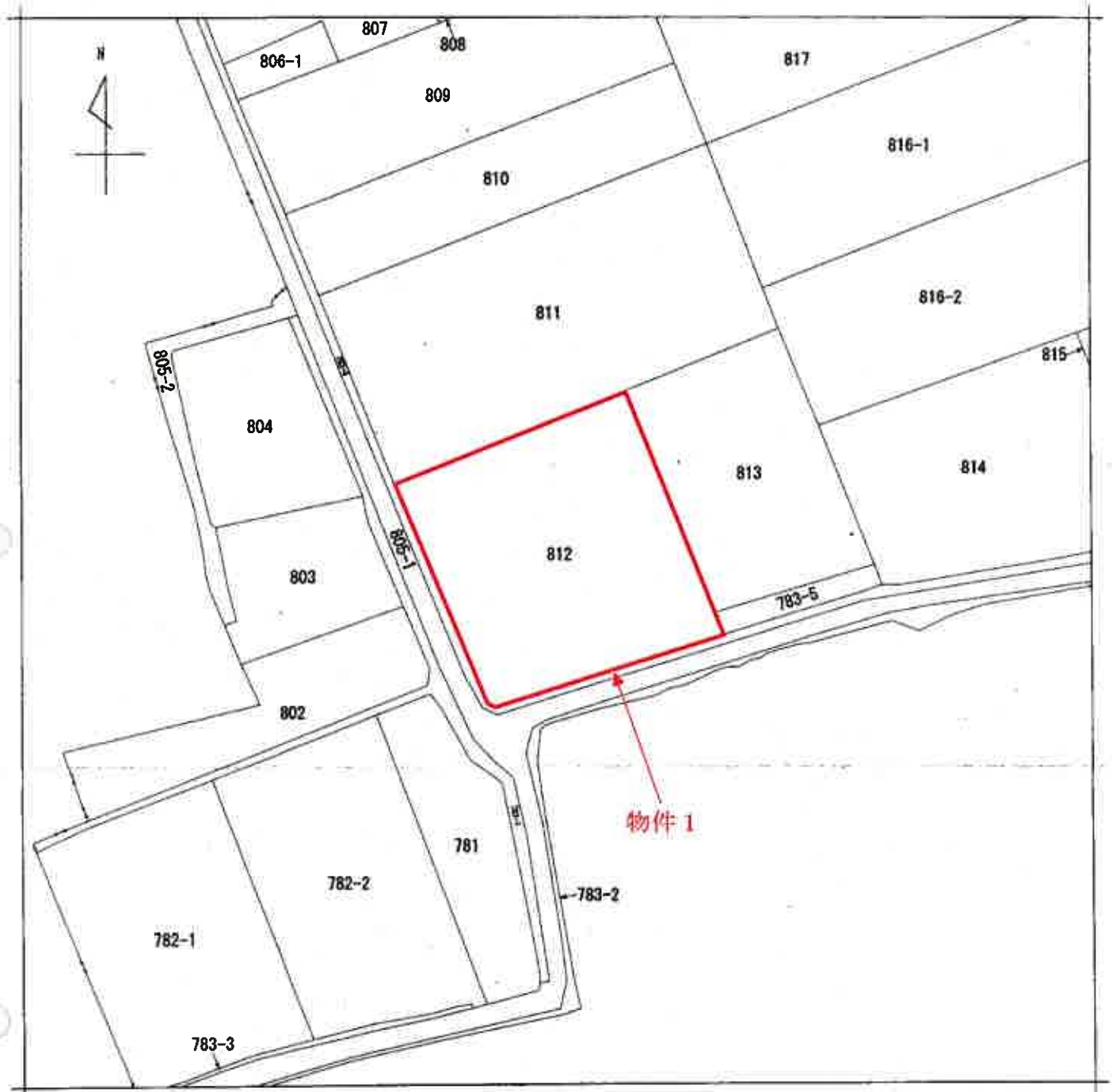
以 上

益城町全図 官公署地図写し



1 : 10,000

位置図



請求部分	所在	上益城郡益城町大字木山字上辻			地番	812番	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和62年3月10日			備付年月日 (原図)	補記事項	種類 旧土地台帳附属地図	

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

物件1 遠景（東方より）



物件1 近景（南西方より撮影）



物件1 近景（北西方より）

