

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 9 日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

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 12 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 12 月 11 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 12 月 18 日 午前 10 時 00 分 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 22 日 午後 3 時 00 分 熊本地方裁判所八代支部
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 10 月 9 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

☆1 所 在 八代市上日置町字市場

地 番 2 2 2 0 番

地 目 畑

地 積 4 0 3 平方メートル

☆2 所 在 八代市上日置町字市場

地 番 2 2 2 1 番 1

地 目 畑

地 積 6 0 4 平方メートル

☆4 所 在 八代市上日置町字市場

地 番 2 2 2 3 番 3

地 目 田

地 積 1 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 畑



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 23 日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

-
- 1 不動産の表示
【物件番号 1, 2, 4】
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, 4】
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, 4】
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
【物件番号 1, 2, 4】
 - ・西側隣地との境界が不明確である。
 - ・公道に面していない袋地であり、買受人は周辺土地に通路を確保する必要がある。
-

《 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 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 0 4 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 7 4 平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 畑 |



令和6年(ケ)第15号

令和7年1月20日 受理

令和7年2月13日 提出

その1(物件番号1, 2, 4)

現 況 調 査 報 告 書

熊本地方裁判所八代支部

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 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 番 | 2 2 2 0 番 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 4 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 番 | 2 2 2 1 番 1 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 6 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 番 | 2 2 2 3 番 1 |
| | 地 目 | 雑種地 |
| | 地 積 | 7 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 番 | 2 2 2 3 番 3 |
| | 地 目 | 田 |
| | 地 積 | 1 7 4 平方メートル |

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	付近
土 地	物 件 1, 2, 4
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 畑 (物件 1, 2, 4) ☐ 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(物件4) ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地位置関係概略図のとおり(物件1, 2) ☐ 登記所備置地図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が畑(耕作放棄地)として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり
そ の 他 の 事 項	1 長年放置されていると思われる草木が繁茂した畑である。ビニールハウスの残骸が数か所に存在し、物件1, 2, 4は一体で利用されていたと思われる。 2 隣接地との境界は、北側は物件3がアスファルト舗装されていることで、東側及び南側は隣家のブロック塀があることで、いずれも概ね把握できるが、西側においては特に境界を示すものがなく不明確である。 3 物件1, 2, 4の各土地は、公道に面していない袋地である。近隣土地には本件所有者や親族の所有地があり、本件所有者はその土地を進入路として通行していたものと思われる。本件競落人は、周辺土地に通路を確保する必要がある。 4 農業委員会の回答 ① 現況地目は、物件1, 2は畑、物件4は田。 ② 賃借の届け出及び転用許可申請はない。 5 土地改良区の回答 ① 物件1, 2, 4に係る経常賦課金は年額1470円(1250円/反)。 ② 令和7年1月31日現在、経常賦課金の滞納はない。 6 近隣地に関する調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。なお、公図上の2209番は同番1と2に、2210番は同番1ないし4に各分筆されている。 ① 八代市上日置町字市場2209番1 山林 449㎡ 私人名義 ② 同2209番2 畑 178㎡ A所有 ③ 同2210番1 山林 185㎡ 私人名義 ④ 同2210番2 畑 109㎡ A所有 ⑤ 同2210番3 山林 244㎡ 私人名義 ⑥ 同2210番4 畑 85㎡ 私人名義 ⑦ 同2214番 畑 459㎡ 私人名義 ⑧ 同2215番 畑 376㎡ 私人名義 ⑨ 同2218番 宅地 548.76㎡ 私人名義 ⑩ 同2219番 宅地 171.90㎡ 私人名義 ⑪ 同2221番2 墓地 82㎡ 私人名義 ⑫ 同2222番1 宅地 590.01㎡ 私人名義 ⑬ 同2222番2 宅地 252.96㎡ 私人名義 ⑭ 同2223番2 宅地 391.00㎡ 私人名義
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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 ☐ 土地建物位置関係概略図のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 1 月 21 日 (火) 11:25 ~ 11:45	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 1 月 21 日 (火) 12:15 ~ 12:30	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 1 月 23 日 (木) 11:45	八代市役所	農業委員会に照会書提出
R7 年 1 月 28 日 (火) 13:50 ~ 13:55	当庁	物件3占有者役員から電話聴取
R7 年 1 月 28 日 (火) 14:10 ~ 14:15	所有者宅	調査期日通知書投函
R7 年 1 月 28 日 (火) 14:50 ~ 15:10	八代市役所	農業委員会及び資産税課に図面等交付申請 (図面なし)
R7 年 1 月 31 日 (金) 11:10 ~ 11:15	熊本地方裁判所	八代平野北部土地改良区職員から電話聴取
R7 年 2 月 4 日 (火) 9:35 ~ 10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、 物件3占有者役員から事情聴取
R7 年 2 月 4 日 (火) 10:40 ~ 10:50	熊本地方法務局 八代支局	物件3占有者の履歴事項全部証明書交付 申請
R7 年 2 月 7 日 (金) 11:10	八代市役所	農業委員会から回答書受領

(特記事項)

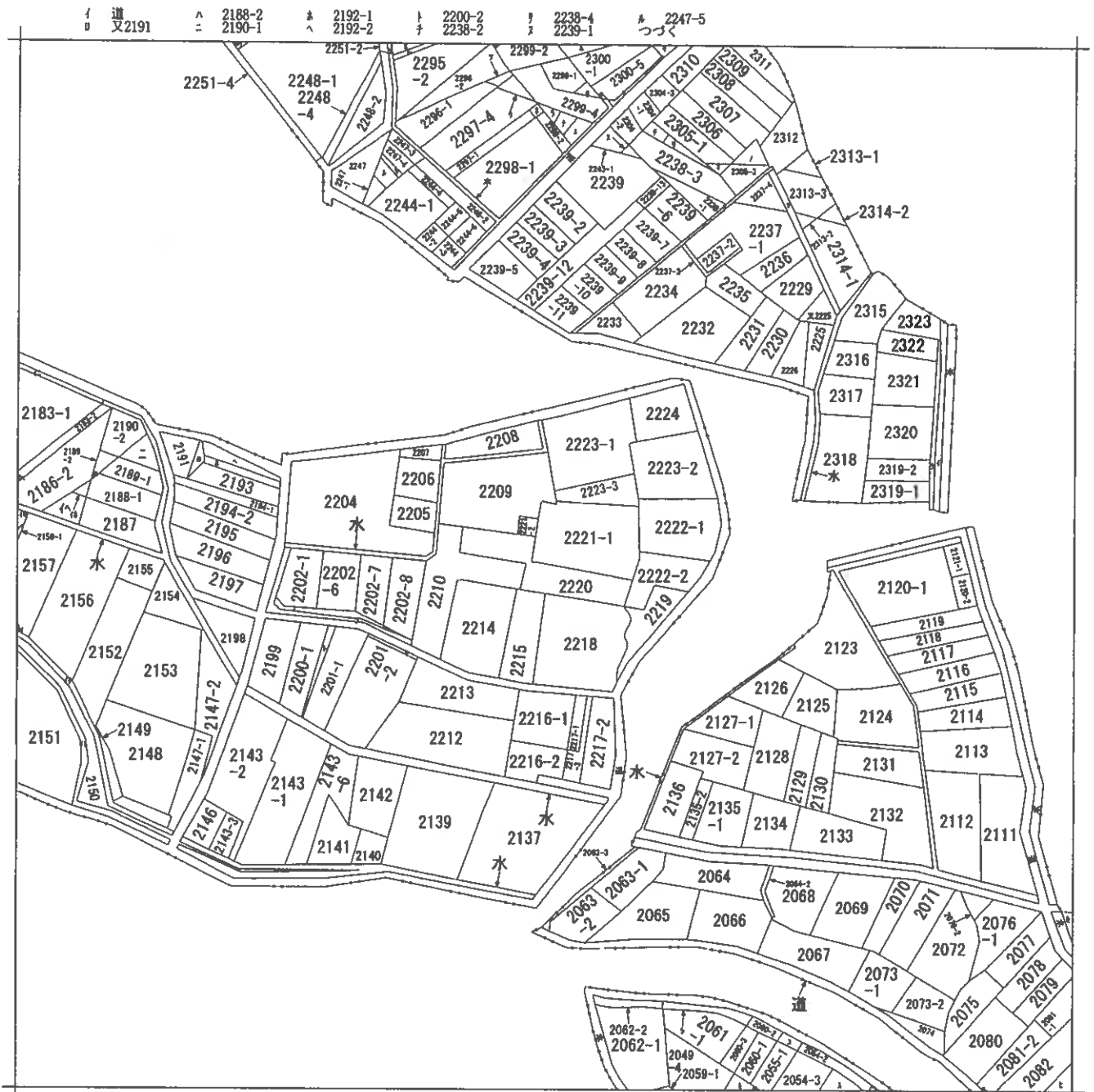
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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。

■ 本経過は、全物件についてのものである。

「公図写し」 A3判をA4判に縮小



請求部	所在	八代市上日置町字市場				地番	2220番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

ヲ 2247-6
リ 2248-5
ル 2251
ル 2289-1
ヲ 2289-2
レ 2289-4
ソ 2289-5
ケ 2296-3
キ 2297-3
テ 2299-3
テ 2299-5
ム 2300-2
ウ 2297-2
ノ 2305-2
イ 2305-4
タ 水
ナ 2201-3
マ 2314-2
タ 水
ヲ 2202-4
コ 2202-5
エ 2299-6
テ 2300-4
ア 2299-10
キ 2299-9
キ 2302-1
ユ 2055-2
ノ 2056-1
ミ 2059-2
シ 2061-2
ヒ 2083
モ 2085-3
セ 2110
ス 2046-3
ン 2053-2
イ 2158-1
ロ 2158-2
ハ 2183-3
仁 2183-5
保 2186-3
ハ 2186-4
付 水

登記年月日：平成19年2月23日

708159

新 2223-1 平成19年2月23日登記

地積測量図

会員専用

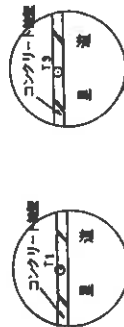
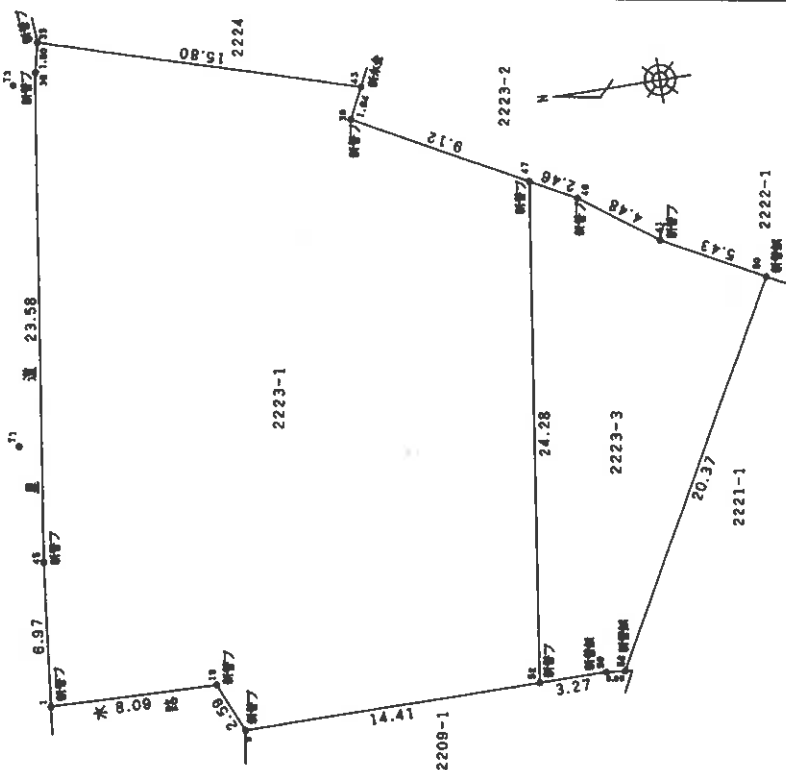
地番 新 2223-1-2223-3
土地の所在 八代市上日置町字市場

任意座標

地番	2223-1								
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
52	77.046		84.680		-23.980	-1847.563080			
5	91.464		84.726		2.437	222.897768			
19	92.482		87.117		2.678	247.666796			
1	100.573		87.404		7.209	725.030757			
45	99.742		84.326		30.253	3017.484728			
36	96.275		117.657		24.795	2387.138625			
35	95.939		119.121		-3.168	-303.934752			
43	80.831		114.489		-6.102	-493.230762			
39	81.586		113.019		-5.783	-471.691178			
47	73.529		108.706		-28.339	-2083.738331			
					倍面積	1400.085569			
					面積	700.0327845			
					地積	700 m ²			

地番	2223-3								
測点名	X	座標	Y	座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_n-1)$			
58	72.889		84.570		-17.680	-1288.677520			
56	73.776		84.670		0.110	8.115360			
52	77.046		84.680		24.036	1851.877656			
47	73.529		108.706		22.862	1681.019898			
40	71.361		107.542		-3.806	-271.599966			
41	67.737		104.800		-5.192	-351.690504			
50	62.942		102.350		-20.330	-1279.810860			
					倍面積	349.434184			
					面積	174.7170820			
					地積	174 m ²			

測点名	X	座標	Y	座標	方位角	点間距離
T1 全周角(算出)	100.000		100.000			
T3 全周角(算出)	87.408		117.218		98-33-40	17.412m
1 ワラスチック基	100.573		87.404		272-38-17	12.809m



境界線部分 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ②...コンクリート杭 ④...金属杭 ⑥...鋼ミ()

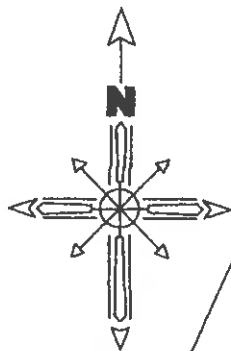
作製者

(平成19年2月6日作成)

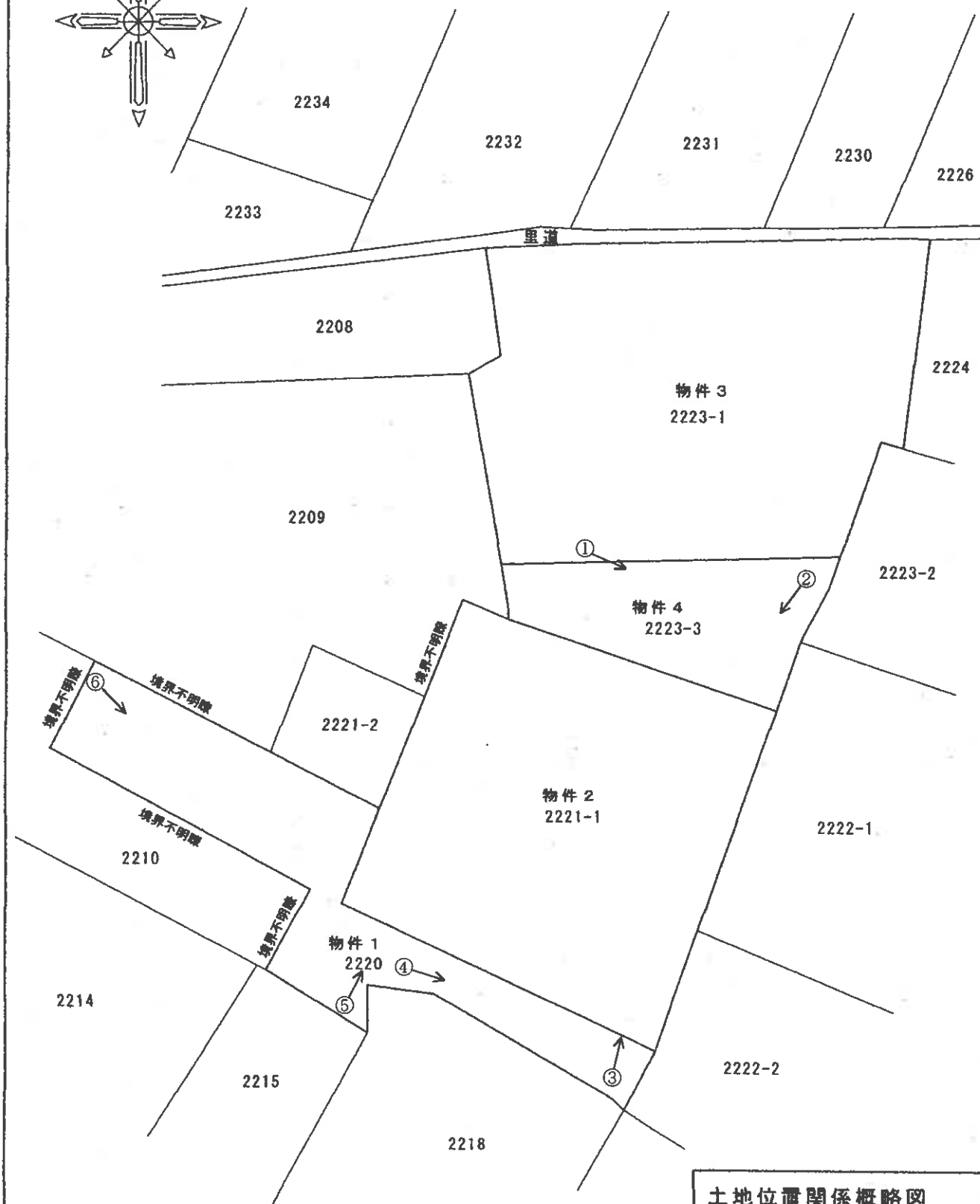
申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印紙)



○→ は写真の位置方向を示す



土地位置関係概略図

令和6年（ケ）第15号

(写真 1)

物件 4



(写真 2)

物件 4



(写真 3)

物件 1

物件 2



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



令和6年（ケ）第15号
令和7年2月4日現地調査
令和7年2月28日評価
その1（物件1、物件2、物件4）

熊本地方裁判所八代支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
馬 渕 信 一 郎

第1 評価額

一括価格	
金 430,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 150,000 円
物件2（土地）	金 220,000 円
物件4（土地）	金 60,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件2、物件4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。
- 3 従物等は土地の評価額に含めた。

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、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市上日置町字市場 2220番 畑 403㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市上日置町字市場 2221番1 畑 604㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市上日置町字市場 2223番3 田 174㎡	畑
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

－ 以下余白－

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、2、4）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「八代」駅の北東方約1.5km（道路距離） 「上日置」バス停の南東方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか周辺には農地が多く残る地域である。	
主 な 公 法 上 の 規 制 （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 農振法上の規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引き） 第1種中高層住居専用地域 50% 150% — 特になし
画 地 条 件	物件1、物件2、物件4を一体地として	
	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 道 路 接 面 そ の 他	間口 約24m 奥行 約37m ※無道路地のため物件4の北側を間口とした。 1,181㎡ 不整形 無道路地 特になし
自 然 的 条 件	地 勢 日 照 耕 作 の 難 易	平坦 普通 普通
接 面 道 路 の 状 況	道路に接面しない無道路地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	耕作放棄された畑で、草木が繁茂した状態であり、ビニールハウスの骨組みが数棟存在する。（詳細については「現況調査報告書」記載のとおり。）	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壤汚染の可能性は小さいと推定するが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	① 本件土地は、国土調査が未了で境界が不明瞭な状況であり、物件1及び物件2については、登記地積の信頼性を担保する資料も存在しないことから、登記地積と現況地積に差異が生じる可能性がある。 ② 物件1、2、4の経常賦課金として年間1,470円が必要である。なお、令和7年1月31日時点での経常賦課金の滞納はない。 ③ 買受希望者は、買受適格証明書が必要となり、所有権移転等には、農地法所定の許可が必要となる。 ④ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に該当しない。（八代市役所文化振興課にて確認）	

第5 評価額算出の過程

1. 評価額（物件1、2、4）

標準画地の価格を算出し、これに個別格差修正等を行い、評価額を算出した。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	
1	1,500	0.44	403.00	266,000
2	1,500	0.44	604.00	399,000
4	1,500	0.44	174.00	115,000

ア 標準価格 : 農地の取引事例を参考に標準価格を査定した。

イ 個別格差 : 無道路地 -40% 形状が劣る -8% 耕作放棄地 -20%
(計算式 $0.60 \times 0.92 \times 0.80 = 0.44$)

ウ 地積 : 登記数量による

番号	土地価格 (円)	占有減 価修正	市 場 性 修 正	競売市 場修正	その他の控除 減価	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	266,000	—	0.8	0.7	—	150,000
2	399,000	—	0.8	0.7	—	220,000
4	115,000	—	0.8	0.7	—	60,000
計						430,000

イ 占有減価修正 : 減価の必要性はないと判断した。

ウ 市場性修正 : 耕作放棄された畑であり需要が乏しいこと、また、隣接地との境界が不明瞭であり、登記地積の信頼性を担保する資料も存在しないことを勘案して、市場性修正を行った。

エ 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。

オ その他の控除減価 : 減価の必要性はないと判断した。

第6 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地位置関係概略図
- 5 現況写真

以 上

位置図

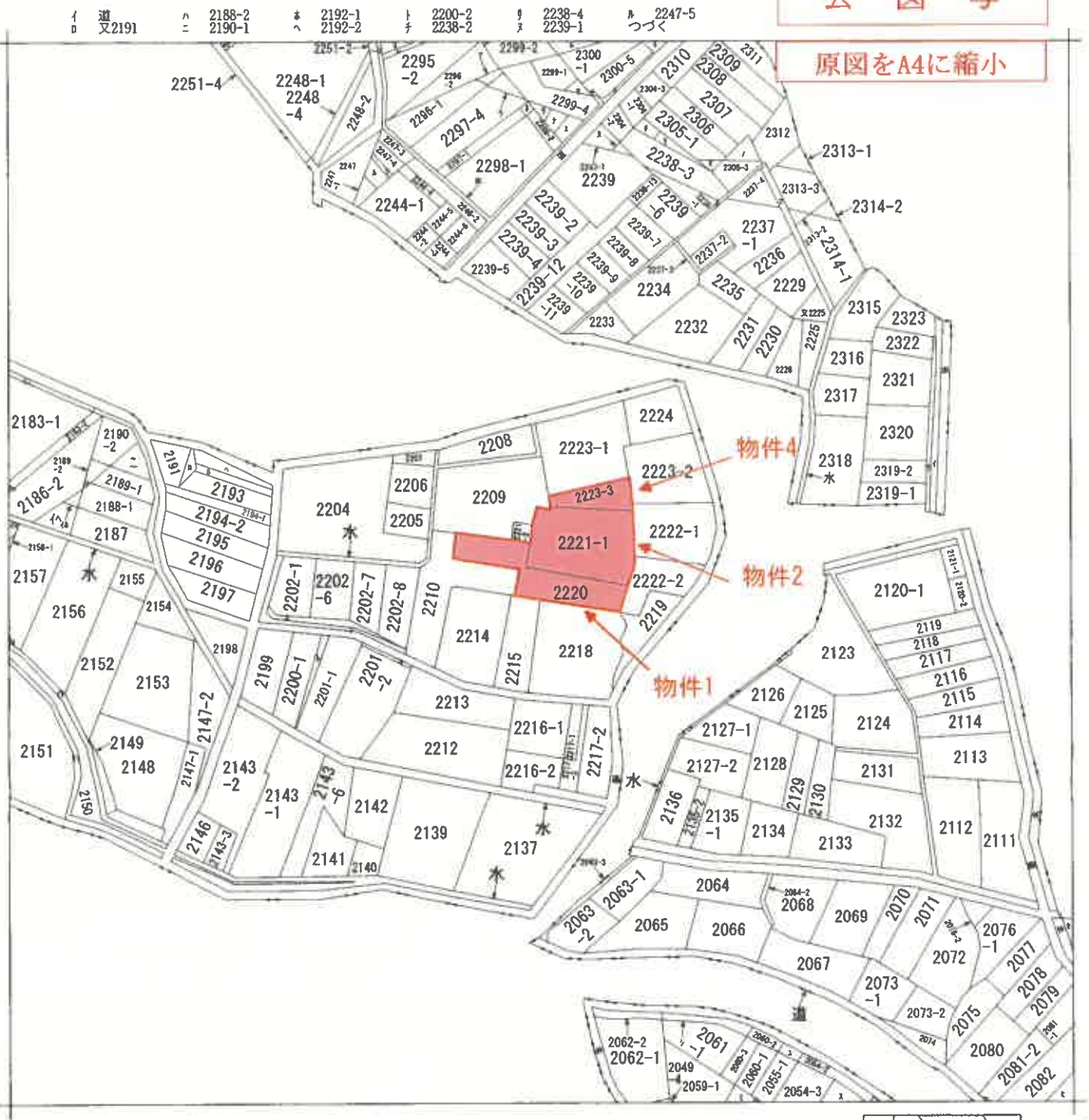
縮尺 1:10000

対象物件

八代市全図 写し

公 司 写

原図をA4に縮小



地番区域見出

上日置町

上日置町

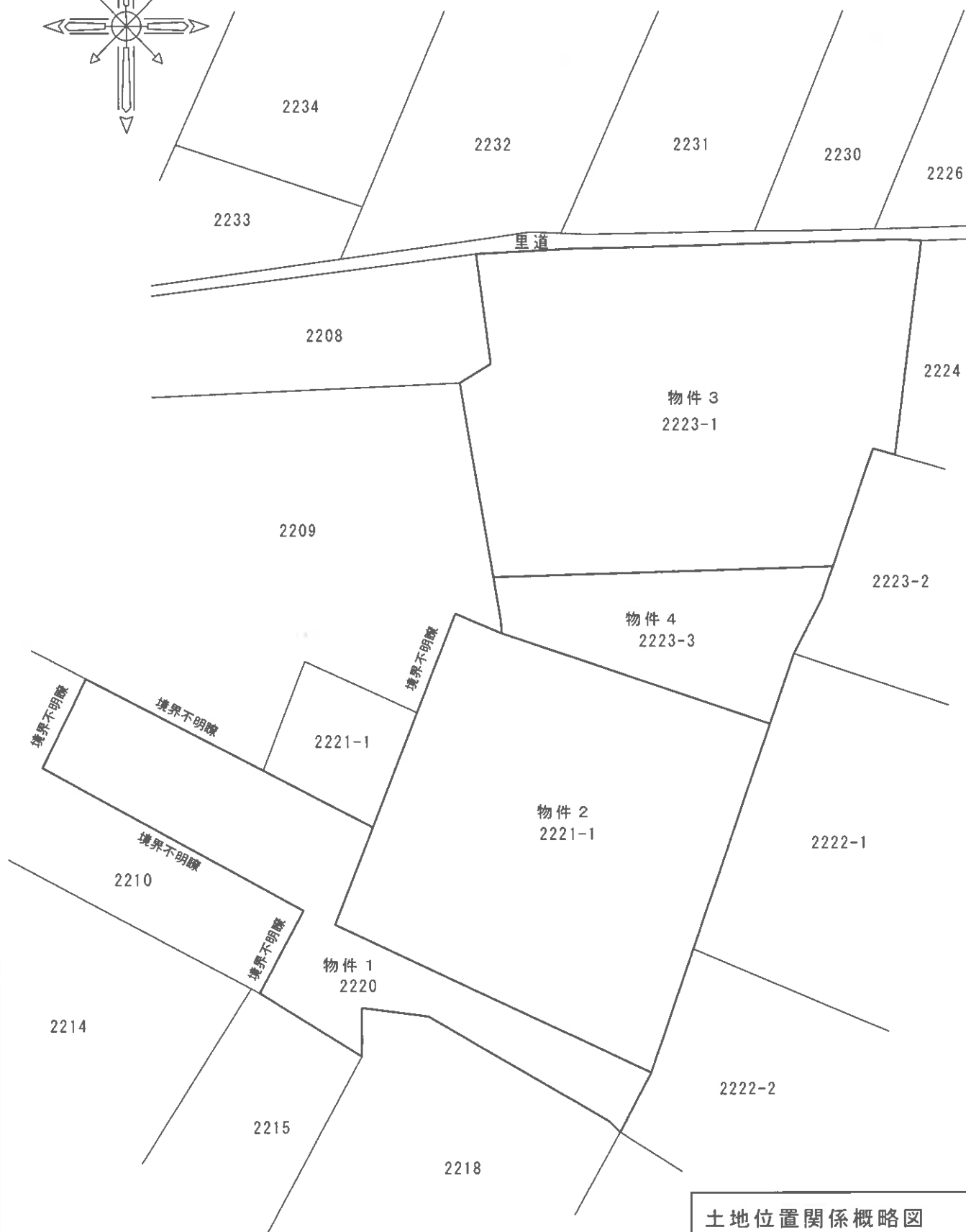
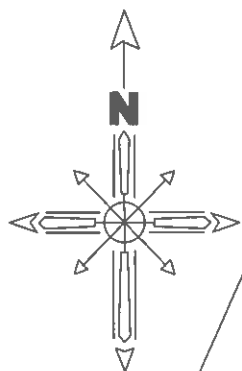
上日置町

A

A 上日置町

請求部	所在地	八代市上日置町字市場				地番	2220番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区		座標系 番号又は 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					備考 年月日 (原図)			補記事項	方位不明

請求番号：11-1
(1/2)



土地位置関係概略図

令和6年（ケ）第15号

現況写真



物件1

写真番号 ①



物件2

物件1

写真番号 ②



物件4

物件3

写真番号 ③