

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 6 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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 9 月 9 日から 令和 7 年 9 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 2 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 8 月 2 6 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。	



515

物 件 目 録

- 1 所 在 宇城市小川町新田出字二番
地 番 2 5 0 番 1
地 目 田
地 積 1 4 0 3 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 7 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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】

本件債務者株式会社義昇が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 宇城市小川町新田出字二番
地 番 2 5 0 番 1
地 目 田
地 積 1 4 0 3 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和6年(ケ)第62号
令和7年2月12日 受理
令和7年3月10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 | 宇城市小川町新田出字二番 |
| | 地 | 番 | 250番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1403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		
現況地目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地 (物件 1) ☐ 山林 (物件) ☐		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 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 (株式会社義昇) ☒ 上記の者が本件土地を資材置場等として使用し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ その他の者の占有権限は使用借権である。		
その他の事項	1 利用状況 砂利が敷き詰められた更地である。株式会社義昇によって、主に建築資材置場として使用されているが、道路に面した北側は、駐車場としても使用されている。また、南西隅にはプレハブ物置 (動産) が設置されている。 本件土地は元水田であったが、農業委員会の転用許可を得て、平成31年3月ころ、砂利等を敷き詰め、現在の状態で使用している。 2 接面道路 北側に接する道路は、幅員約4.5mの宇城市道である (240番2, 250番2等を含む)。 3 農業委員会の回答 ① 平成31年3月12日、転用目的を資材置場、駐車場として、農地法5条の転用許可がなされている。 ② 農用地区域外、用途地域外の非農地である。 4 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。 ① 宇城市小川町新田出字二番240番2 公衆用道路 67㎡ 宇城市所有 ② 同242番2 公衆用道路 36㎡ 宇城市所有 ③ 同247番1 宅地 1058.70㎡ A所有 ④ 同250番2 公衆用道路 8.34㎡ 宇城市所有 ⑤ 同251番2 宅地 648.30㎡ A所有 ⑥ 同251番3 公衆用道路 5.69㎡ 宇城市所有		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 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		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (占有者代表者・所有者Aの二男)	1 本件土地は、私が経営する株式会社義昇が、資材置場兼駐車場として使用しています。 2 同社が使用を開始したのは、農業委員会の転用許可が下りた平成31年3月ごろからです。それまで本件土地は田んぼでした。 3 田んぼの状態から約50cmを主に砂利で埋め立てて、現在の高さにしています。埋め立ては、知り合いの業者に安価で行ってもらいました。後に聞いた話では、砂利の他に木材も埋まっているようです。その業者は主に家の解体を行っていたので、解体で出た廃材を持って来て埋めた可能性があります。土壌汚染につながるオイル缶等は埋まっていないと思いますが、コンクリートの破片くらいは埋まっているかもしれません。 4 株式会社義昇は、所有者であるAに対し、地代等の対価は支払っていません。無償で使用しています。 5 南西隅にプレハブの事務所がありますが、同社が借りているリース物件です。従業員の休憩室として使用していましたが、現在は使用していません。本件土地上に存在する資材や自動車もほとんどがリース物件です。 6 本件土地の中央付近には、先述した知り合いの業者が放置している廃材もあります。その業者は、坂田工業と名乗っていましたが、熊本地震後に他県から来たと言っていました。現在は連絡が取れず、どこの業者だったのか、どこへ行ったのかも分かりません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 2 月 13 日 (木) 16 : 30 ~ 16 : 40	宇城市役所	農業委員会に照会書提出 用地管理課で接道調査
R7 年 2 月 14 日 (金) 10 : 05 ~ 10 : 15	熊本地方法務局 宇土支局	公図写し等交付申請
R7 年 2 月 15 日 (土) 10 : 20 ~ 10 : 40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 所有者の妻から事情聴取
R7 年 2 月 20 日 (木) 10 : 05	宇城市役所	農業委員会から回答書受領
R7 年 3 月 6 日 (木) 9 : 40 ~ 10 : 10	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
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。

☐

登記年月日：平成16年3月19日

3002492

250

平成16年3月19日登記

地積測量図

番地 250-2

宇城市小州町

土地の所在

宇城市小州町大字新田出字二番

座標求積表

NO	座標	X	Y	面積
103	全面積	-43724.130	-29822.772	0.236
92	内分	-43724.330	-29822.853	55.159
88	内分	-43743.821	-29771.177	0.076
108	内分	-43743.350	-29771.184	20.828
107	内分	-43722.890	-29800.004	24.329
	面積			16.880443 ㎡
	面積			8.3402215 ㎡
	面積			8.34

※ 使用機器名 JBC 020 STATION 747A
 ※ 公式 $A=1/2 \Sigma (X_2-Y_1)(Y_1-Y_2)$
 ※ 旧日本測地系に基づく座標値

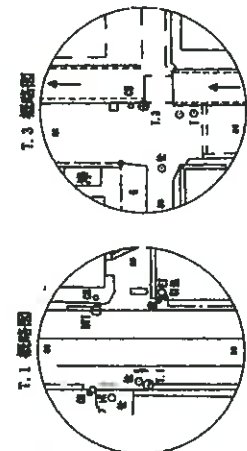
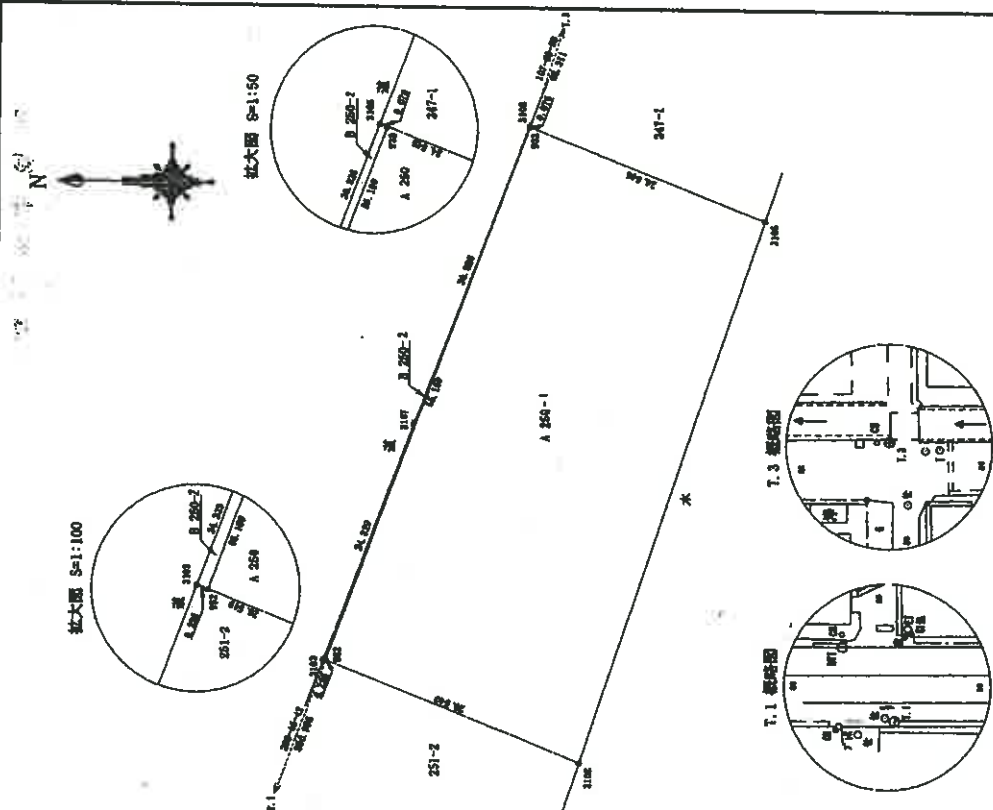
座標	A 250-1	面積
1312	8.3402215 ㎡	1408.8597215 ㎡
	面積	1408.86 ㎡

座標	面積
A 250-1	1408.8597215 ㎡
B 250-2	8.3402215 ㎡

座標	面積	面積
T.1	-43835.189	-20057.554
T.2	-43724.112	-29709.111
面積	内分	面積
T.1-T.2-K		T.2-K
992	858-53-02	121.443
993	357-45-42	86.311

測量に使用した与点

測量点	座標	面積
10019002204	-43835.189	-20057.554
10019002204	-43724.112	-29709.111
10019002204	-43743.821	-29771.177
10019002204	-43743.350	-29771.184
10019002204	-43722.890	-29800.004



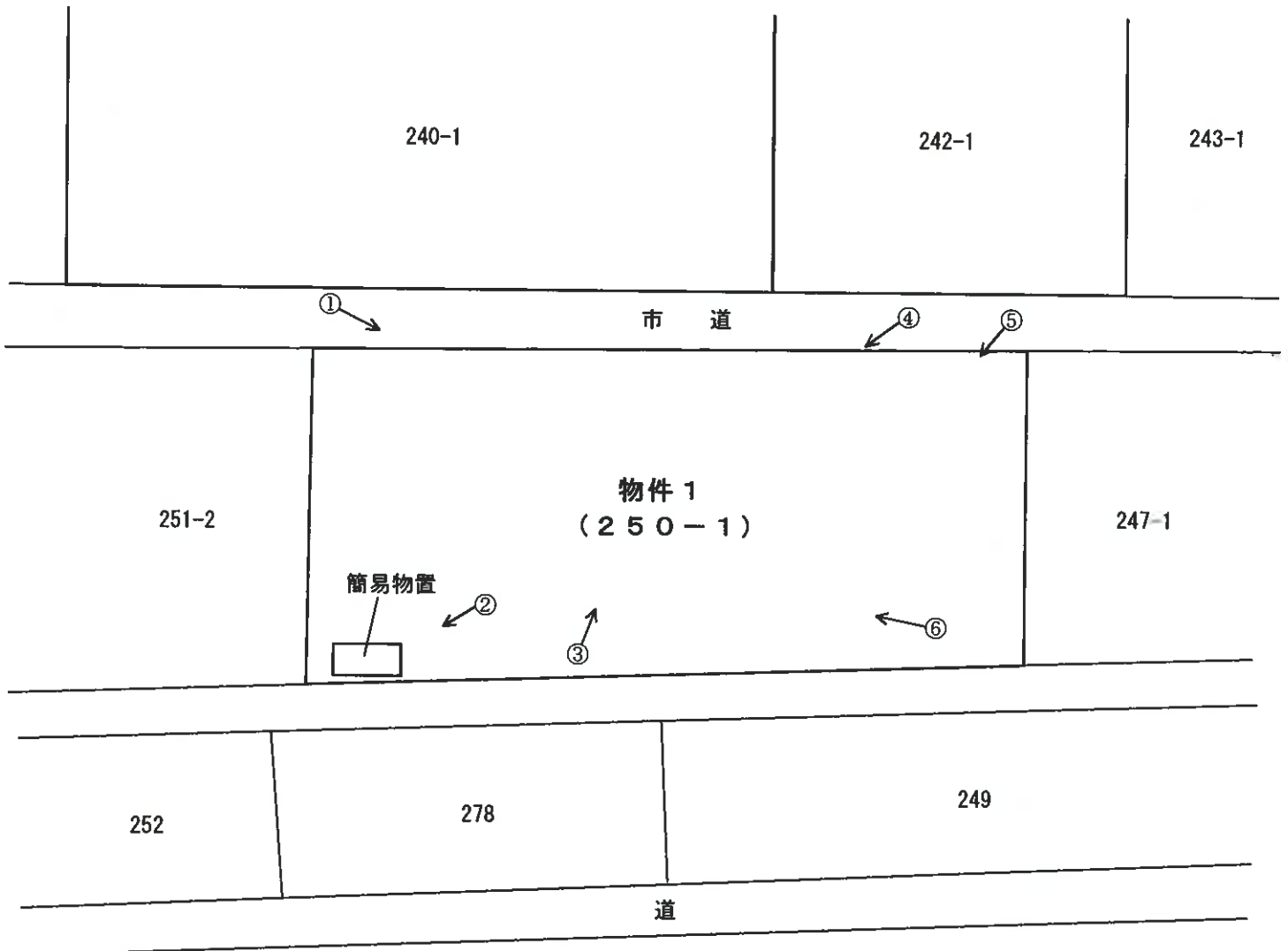
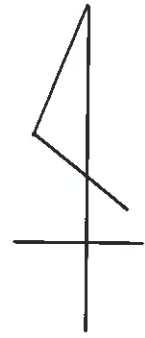
作製者

申請人

縮尺 1/500

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)



(写真 6)



令和 6 年（ケ）第 62 号
令和 7 年 3 月 6 日現地調査
令和 7 年 3 月 11 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

評 価 額	
物件1(土地)	金4,090,000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 番 地 目 地 積	宇城市小川町新田出字二番 250番1 田 1403㎡	雑種地
番 号	特 記 事 項		
	特にない		

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）

位置・交通	J R鹿児島本線「小川」駅の北西方、約2.2km(道路距離) 「出村」バス停の南東方、約300m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道八代鏡宇土線東側背後に位置し、周辺には農地が多くみられるなか、一般住宅のほか資材置場や墓地等が混在する住宅地域である。既成住宅を中心とする農家集落であるが、新興住宅も若干みられる。	
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 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引） － 70% 200% － －
画地条件	北東側間口約55m、奥行約25.5m、規模1,403㎡のほぼ長方形の画地である。地勢は概ね平坦である。簡易な盛土造成された土地である。物件1の南西側では水路を介して墓地が存する。	
接面道路の状況	北東側で現況幅員約4.5mの舗装市道（新田出1号線）に等高に接面。なお、市道には240番2, 250番2等（宇城市所有の公衆用道路）を含む。	
土地の利用状況等	物件1は更地である。 （詳細は現況調査報告書参照）	
供給処理施設	上水道：なし 下水道：なし（特記事項のとおり） 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。但し、聴取によると盛土造成が適切に行われているか疑わしく、土壌汚染の可能性について完全に否定できない。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下水道の敷地への引込は無いが、接面道路には下水道管が存する。但し、物件1は下水道処理区域外であり、下水道管への接続・使用の可否については、宇城市上下水道課との協議が必要である。 ②物件1の登記地目は田であるが、農地法5条の転用許可を受けた土地であり、買受適格証明書は不要である。 ③対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ④聴取によれば、県外の解体業者が平成31年3月に盛土造成工事（盛土高約50cm）を施工しており、その時に家屋の廃材（木屑等）を埋めている可能性があるとの事である。 ⑤物件1地上には、解体業者による家屋の廃材や捨土等が放置されている。 ⑥調査時、物件1の南西側にプレハブ物置（動産）が存するが、リース物件との事である。 （詳細は、現況調査報告書参照）	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	10,400	0.50	1403	7,296,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「宇城-1」の価格を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$16,200 \text{ 円/㎡} \times 105/100 \times 100/100 \times 100/164 = 10,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
 $1.02 \times 1.07 \times 1.50 \times 1.00 = 1.64$

イ 個別格差：環境条件（上・下水道の未接続）▲10%

画地条件（地積過大）▲30%

〃（簡易な造成）▲20%

個別格差： $0.90 \times 0.70 \times 0.80 \div 0.50$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

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、評価額を求めた。

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	7,296,000		0.70	0.80	4,090,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：産業廃棄物（家屋の廃材）等が放置された土地であり、また、地中にも産業廃棄物が放置されている可能性が否定できず、見えざるリスク等を考慮して、所要の修正を行った。

エ 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 参考価格資料

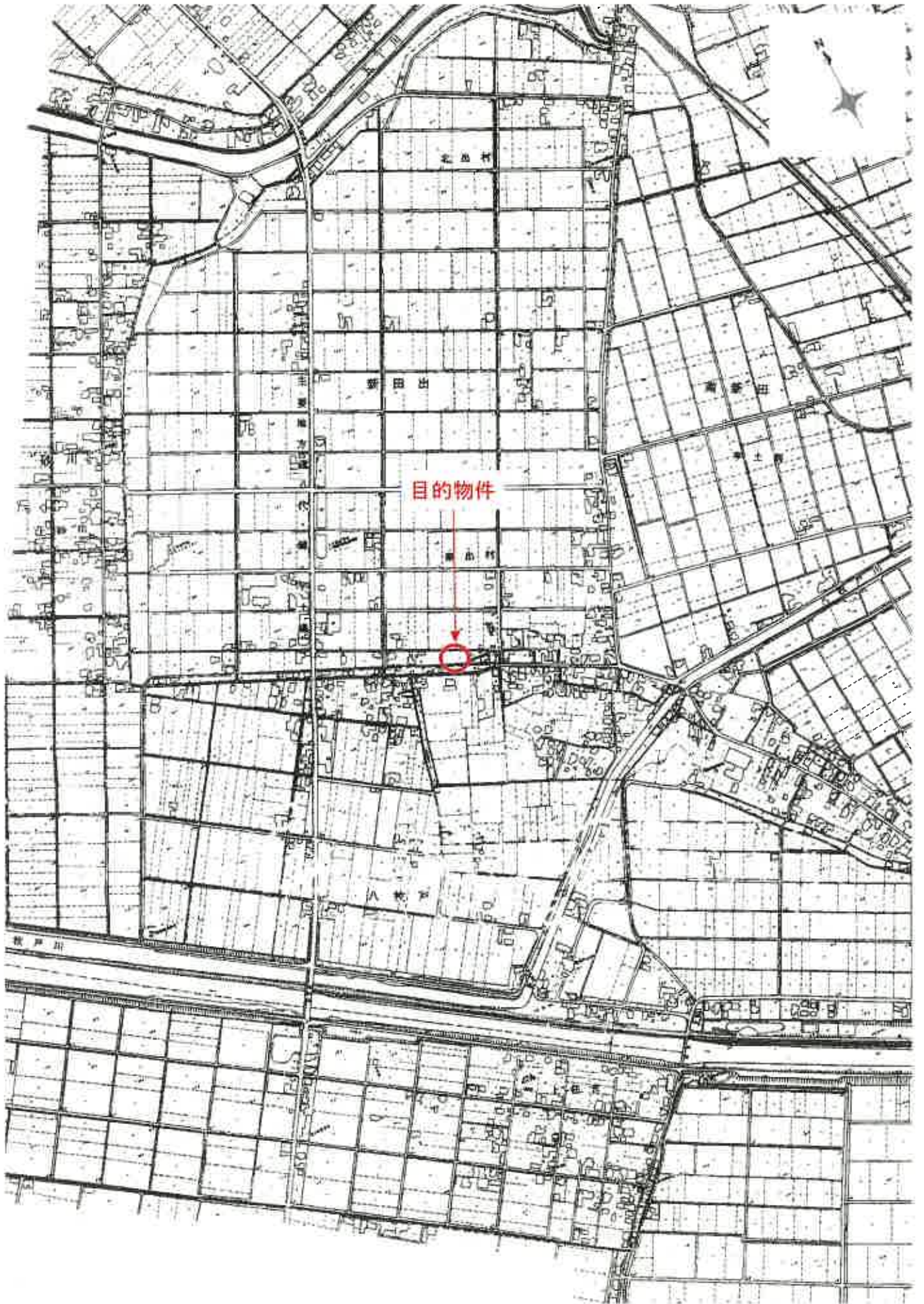
地価公示価格(宇城-1)

所 在：宇城市小川町新田字東川開 1877 番
価 格：16,200 円／㎡
位 置：JR 鹿児島本線「小川」駅の南西方約 700m
価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日
地 積：454 ㎡
供給処理施設：水道・下水道
接 面 街 路：北東側が 6m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
用途なし（70%・200%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

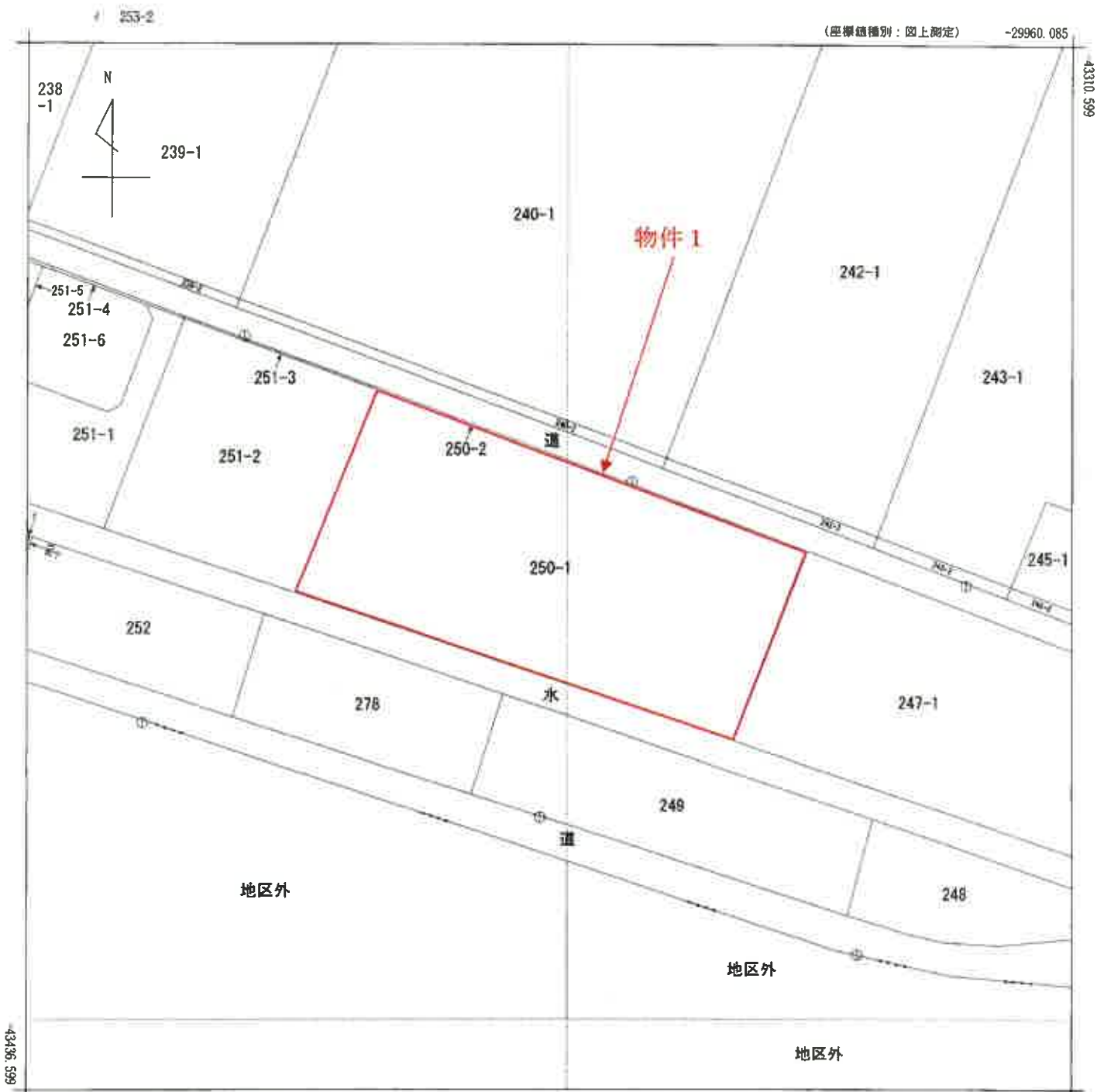
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 現況写真

以 上

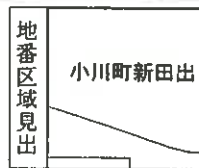


1 : 10,000



-30085.085 (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。



請求部	所在	宇城市小川町新田出字二番					地番	250番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和61年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

原図をA4に縮小

物件1 近景（東方より）



物件1 近景（北西方より）



物件1 内部

