

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 梶 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 11 月 25 日から 令和 7 年 12 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 8 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 8 年 2 月 2 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 9 月 17 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。	



015

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2☆	520,000 416,000	一括	104,000	3,654	0
1	250,000				
2	270,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|-------------|
| ☆1 | 所 | 在 | 宇城市小川町新田字堅横 |
| | 地 | 番 | 248番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 854平方メートル |
| ☆2 | 所 | 在 | 宇城市小川町新田字堅横 |
| | 地 | 番 | 248番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 938平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月20日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 梶 木 麻 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】

J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, 2】

売却基準価額は、耕作した作物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 | 宇城市小川町新田字堅横 |
| | 地 | 番 | 248番2 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 854平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 宇城市小川町新田字堅横 |
| | 地 | 番 | 248番1 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 938平方メートル |



令和6年(ケ)第 41 号
令和6年11月 6日受理
令和6年12月20日提出

現況調査報告書



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 宇城市小川町新田字堅横
地 番 248番2
地 目 田
地 積 854平方メートル
所有者 G

2 所 在 宇城市小川町新田字堅横
地 番 248番1
地 目 田
地 積 938平方メートル

共有者 A 持分36分の6
共有者 B 持分36分の6
共有者 C 持分36分の2
共有者 D 持分36分の2
共有者 E 持分36分の2
共有者 F 持分36分の6
共有者 G 持分36分の3
共有者 H 持分36分の6
共有者 I 持分36分の3

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示		
土地	物件 1、2	
現況地目	☒ 農地（物件 1、2） ☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（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（J） ☒ 上記の者が水田として、占有・耕作している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	☒ 接面道路等 南西側で市道（東古川・堅横線）に接し、北東側で用悪水路に接している。 ☒ 目的土地の状況 1 現状は、写真 1 ないし 6 のとおり 2 物件 1 土地と隣地（248-3）は一体利用されており、筆界は不明瞭である。 3 物件 2 土地と隣地（250）とは、畦で仕切られている。 4 水田で使用する水は、地区の水利組合から供給を受けている。水利利用料は 1 反あたり、年間約 1,200 円である。 ☒ 農業委員会の回答 1 物件 1、2 の各土地は農用地区域内の農地であることから、買受を希望する者は、農業委員会から買受適格証明書の交付を受ける必要があり、買受人への所有権移転等の際には農地法所定の許可が必要である。 2 農業経営基盤強化促進法に基づき、貸主 G と小作人 J との間で、3 枚目記載の賃借権が設定されている。 3 買受希望者は、買受適格証明書の交付申請の際、小作人 J の同意を得る必要がある。 ☒ 隣接する土地（登記記録に基づき記載） ① 242 番、用悪水路、885㎡、宇城市 ② 248 番 3、田、1100㎡、G ③ 255 番 1、公衆用道路、898㎡、下益城郡小川町 ④ 250 番、田、922㎡、私人名義	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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）	☒ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

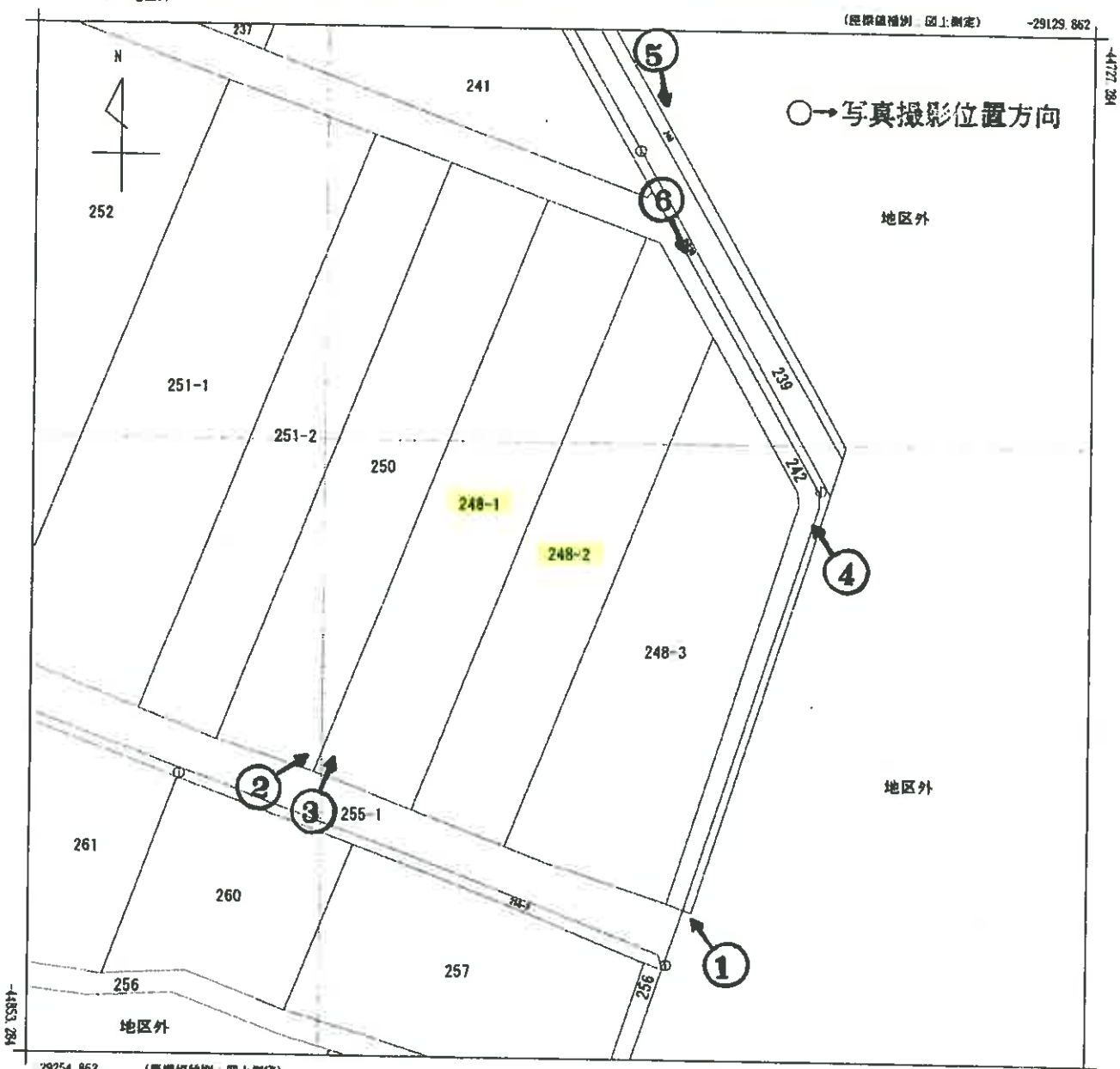
(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■J	
占有状況		■田 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■J(占有者))の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和4年5月11日	
最初の契約等	契約日	令和4年5月11日	
	期間	令和4年5月11日から ■令和8年5月10日まで 4年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和4年5月11日から ■令和8年5月10日まで 4年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	■共有者(G) ☐ その他の者()	
当事者	借主	■占有者(J) ☐ その他の者()	
	賃料・支払時期等	毎年 10アールあたり金12,000円(支払時期は稲収穫後の11月頃) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		■ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料支払について、JはGに対し、金銭での納付に代えて、1反あたり1俵の米で現物納付している。	
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

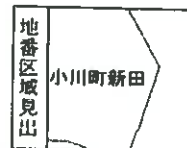
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ J (賃借人)	1 私は、熊本宇城農業協同組合の仲介で本件各土地及び目的外の248番3土地の3筆をGから賃借し、水田として一体利用しています。 2 上記3筆の各土地の賃貸借の内容（契約時期、契約期間、賃料等）は同じです。 3 賃料について、契約書上は「10アールあたり12,000円」と取り決めています。実際には、稲収穫後の11月頃、私はGに対し、1反あたり1俵の米を現物納付しています。 4 上記3筆の水田で使用する水は、地区の水利組合から供給を受け、水利利用料は私が支払っています。金額は1反あたり、年間約1,200円です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月7日 (木) 12 : 30—12 : 45	熊本地方務局 宇土支局	登記所備置地図等交付申請
6年11月7日 (木) : : :	当庁執行官室	宇城市農業委員会へ書面照会 (郵便) ※ 11/21 (木) 回答書受領 (郵便)
6年11月12日 (火) 14 : 00—14 : 20	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年11月12日 (火) 15 : 15—15 : 30	宇城市役所 土木課	接道状況等調査
6年11月27日 (水) 10 : 30—11 : 00	賃借人宅	賃借人の妻及び息子と面談
6年11月27日 (水) 11 : 05—11 : 25	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年11月28日 (木) 8 : 55—9 : 05	山鹿支部執行官室	賃借人に事情聴取 (電話)
(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。 ☐		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小



29254.862 (座標値補正: 国土測定)
(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_01.par)による修正がされています。



請求部	所在	字城市小川町新田字竪横				地番	248番2			
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)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成1年10月			備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号: 4-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

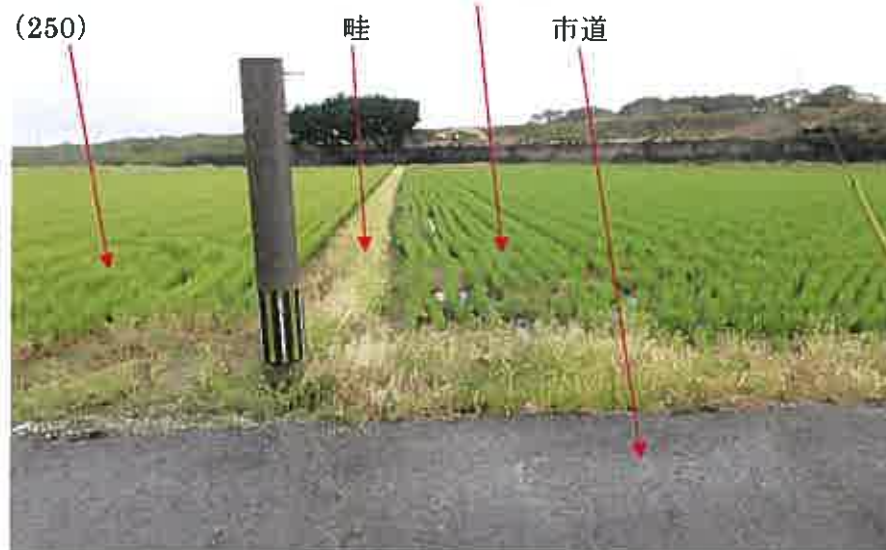
(写真 1) 市道



(写真 2) 件外土地 (250) 畦 物件 2 土地



(写真 3) 件外土地 (250) 畦 物件 2 土地 市道



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



副 本

令和 6 年(ケ)第 41 号
令和 6 年 11 月 21 日現地調査
令和 6 年 12 月 18 日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
宮本 隆志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 520,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 250,000円
物件2(土地)	金 270,000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	宇城市小川町新田字堅横 248番2 田 854㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市小川町新田字堅横 248番1 田 938㎡	
番号	特 記 事 項		
	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	J R鹿児島本線「小川」駅の南西方、約1.3km(道路距離) 小川橋バス停留所の北西方、約1.8km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	砂川沿いに、水田が広がる農地地域である。	
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	非線引き都市計画区域 — 70% 200% 農業振興地域、農用地区域 —
画地条件	南西側間口約24.5m、奥行約75m、規模1,792㎡のほぼ長方形地である。	
自然的条件	地勢 日照 水量 土壌の状態	ほぼ平坦 普通 普通 随時、耕耘されており普通
接面道路	南西側で幅員約4.5mの舗装市道に約0.5m低く接面している。	
土地の利用状況	現況調査報告書のとおり	
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	ない	

第5 評価額算出の過程

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	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	600	1.00	854		0.60	0.80	250,000
2	600	1.00	938		0.60	0.80	270,000
一括価格(合計)							520,000

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：ない

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 占有減価修正：必要なし

オ 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。

- ・買受適格証明書が必要な農地であり、当該買受適格証明書の交付申請の際に、小作権者の同意を得る必要がある。
- ・目的外土地である隣地(地番 248 番 3)と一体利用されている。

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。

第6 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 現況写真

以 上

位置図

目的物件



西北小川



小川町全図 1/10,000

1:10,000

1 4 条地図写し

地区外

地区外



町新庄

縮尺 1 / 500

出

241

240

238

239

242

251-1

251-2

250

物件 2

248-1

物件 1

248-2

248-3

255-1

260

255-2

257

256

区外

(座標値種別：図上測定)

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。



物件 2

物件 1

写真①：西方より撮影



物件 2

物件 1

写真②：南方より撮影



物件 1

物件 2

写真③：北方より撮影