

期間入札の公告

令和 8年 3月24日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 宮 國 遥

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 8年 4月 7日から 令和 8年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月13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 8年 3月24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 | 玉名郡長洲町大字腹赤字部反田 |
| | 地 | 番 | 1 3 4 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 4 6 . 5 1 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12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

【物件番号1】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号134番）のための法定地上権の成否は不明であるが、これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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】

本件所有者を含む売却対象外建物（家屋番号134番（未登記の物置を含む））の共有者ら（亡Bの法定相続人ら）が本件土地上に同建物を共有して占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

売却対象外の土地（地番134番3）を通行のため無償で利用している。

《 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 | 玉名郡長洲町大字腹赤字部反田 |
| | 地 | 番 | 134番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 146.51平方メートル |



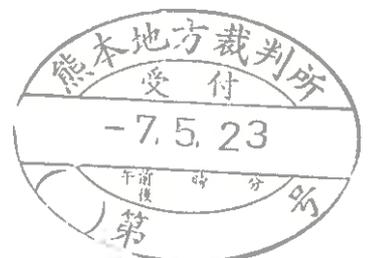
令和7年(ヌ)第 4 号
令和7年3月10日受理
令和7年5月23日提出

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

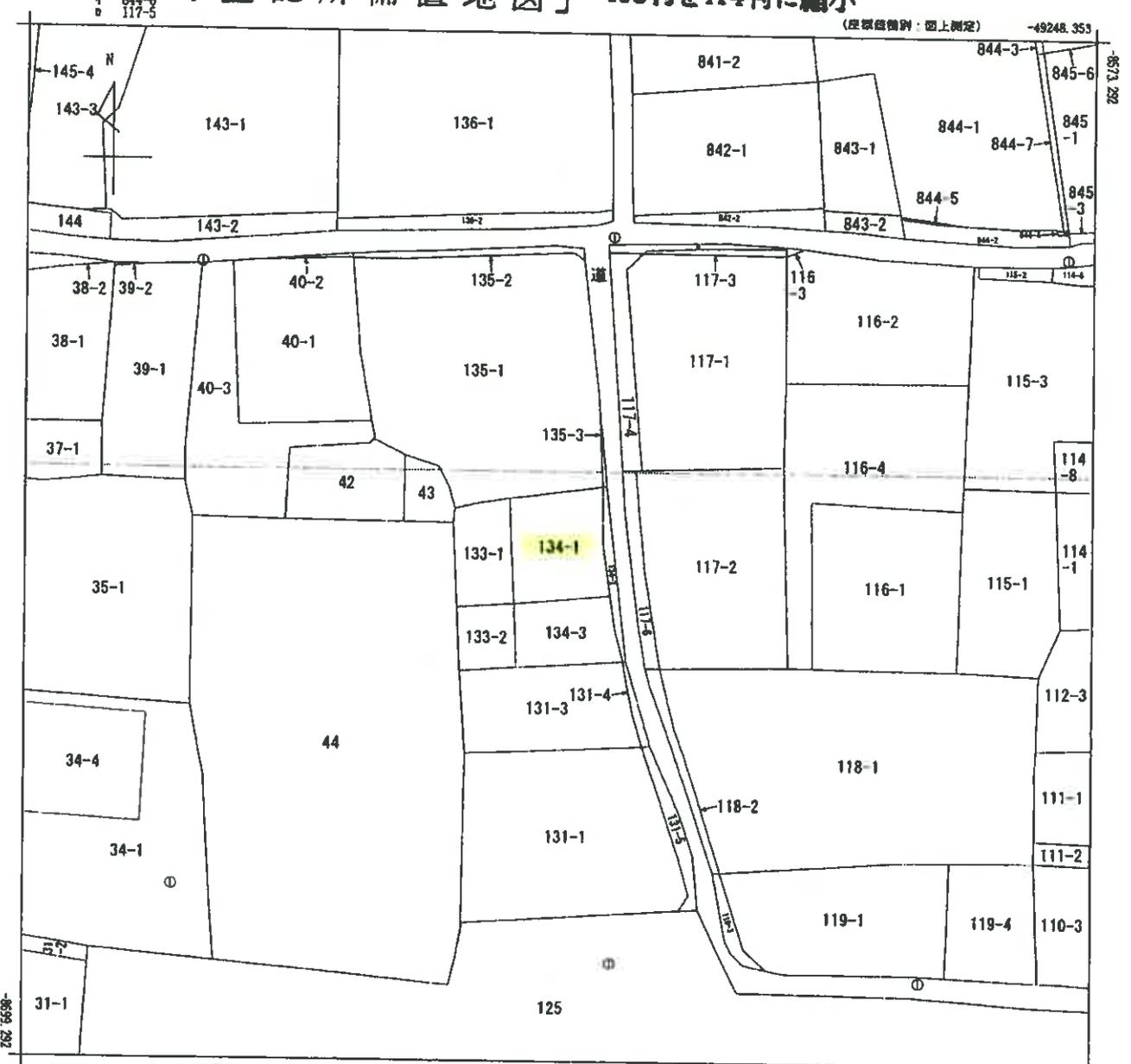
- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 玉名郡長洲町大字腹赤字部反田 |
| | 地 | 番 | 134番1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 146.51平方メートル |

目的外建物の概況 (物件 1 関係)	
所 在	玉名郡長洲町大字腹赤字部反田 1 3 4 番地
家 屋 番 号	<input type="checkbox"/> ない (未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 1 3 4 番
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 未登記の物置
構 造	木造瓦葺 2 階建
床面積 (概略)	1 階 8 2 . 0 7 平方メートル 2 階 1 4 . 4 4 平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら (亡Bの法定相続人ら) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和 4 1 年 月日不明 <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> B (所有名義人) <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	1 上記目的外建物は、物件 1 土地と目的外の西側隣地 (1 3 3 番 1) を跨いで建っている。 2 上記目的外建物について、物件 1 土地上の建築面積は約 1 0 0 平方メートル、目的外の 1 3 3 番 1 土地上の建築面積は約 5 2 平方メートルである。

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者)	<p>1 私は本件土地の所有者です。</p> <p>2 私は、本件土地及び目的外の西側隣地 (1 3 3 番 1) を跨いで建つ、目的外の居宅 (家屋番号 1 3 4 番) に居住しています。</p> <p>3 上記目的外の居宅は、1 0 年以上前に亡くなった父 B 名義のままです。両親とも他界しており、相続人は私を含めた兄弟 4 人ですので、現在、同居宅は、私たち兄弟 4 人の共有になると思います。</p> <p>4 昔、私方では海苔養殖をしていましたので、居宅の北東側に海苔の作業場を造ってました。海苔養殖をやめて以降、作業場は物置として使用しています。</p> <p>5 町道から本件土地へ入るため、南側隣地 (1 3 4 番 3 の宅地) の北東側を無償で使用しています。同隣地所有者は私の姉です。</p> <p>6 従前、居宅ではプロパンガスを使用していましたが、今は使用していません。キッチンでは IH キッキングヒーターを使用し、浴室への給湯には灯油給湯器を使用しています。</p>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月19日 (水) 11:25-11:55	物件所在地	物件確認、写真撮影、不在につき、立入調査日等の通知書投函
7年3月19日 (水) 12:05-12:15	長洲町浄化センター	上下水道の接続状況調査
7年3月19日 (水) 12:20-12:30	長洲町役場 建設課	接道状況調査
7年3月19日 (水) 13:05-13:25	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
7年4月3日 (木) 9:40-10:40	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小



-49373.353 (座標値補正: 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
 大字腹赤

請求部	所在	玉名郡長洲町大字腹赤字部反田				地番	134番1			
出力縮尺	1/500	精度分	甲三	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47年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

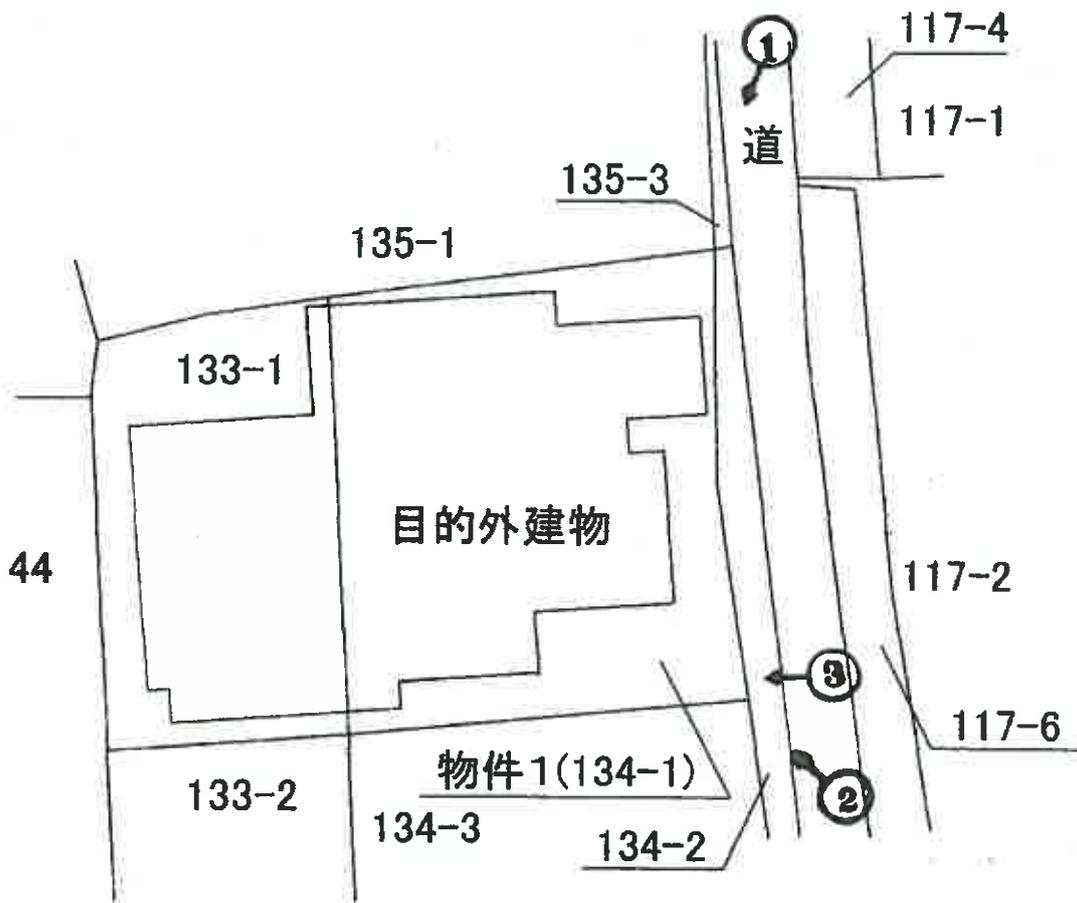
請求番号: 2-3
 (1/1)

(5 枚目)

公用

令和7年(又)第4号
土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



(6 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



副 本

令和7年(又)第4号
令和7年4月3日現地調査
令和7年5月23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

物件1(土地)	金 670,000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 地目 地積	玉名郡長洲町大字腹赤字部反田 134番1 宅地 146.51㎡	
番号	特記事項		
1	本件土地上に昭和41年頃に建築された目的外建物(家屋番号134番及び未登記物置)が西側隣地(地番133番1)に跨って存する。		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	JR鹿児島本線「長洲」駅の南東方、約3.1km(道路距離) 長洲町立腹赤小学校の北西方、約150m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 - 70% 200% - -
画地条件	東側間口約13m、奥行約11m、規模146.51㎡のほぼ長方形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	東側で幅員約4mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高から約0.2m低く接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は目的外建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) ガス配管：なし(前面道路に本管ない) (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。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	接面道路からの進入路が南側隣地(地番134番3)に存する(写真③参照)。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の建付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	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	14,600	1.00	146.51	0.8	1,711,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「長洲-3」の標準地価格を規準として査定した。
 標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/103 \rightleftharpoons 14,600 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準地価格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：ない

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.03 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \rightleftharpoons 1.03$

イ 個別格差

ない

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,711,000	0.30	法定地上権	513,000

イ 土地利用権等割合：目的外建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

(2) 評価額

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減価 修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市場 修正 オ	評価額(円) (ア-イ)×ウ×エ×オ
1	1,711,000	-513,000		0.70	0.80	670,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 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。

- ・本件土地は目的外建物の敷地として利用されている。
- ・接面道路からの進入路が南側隣地に存する。

オ 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

地価調査基準地価格(長洲-3)

所 在：玉名郡長洲町大字清源寺字権現尾 2346 番 33

価 格：15,000 円/m²

位 置：JR 鹿児島本線「長洲」駅約 3.1 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：260 m²

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側が 6m 道路に接面

用途指定等：非線引き都市計画区域、指定建蔽率 70%、指定容積率 200%

地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 現況写真

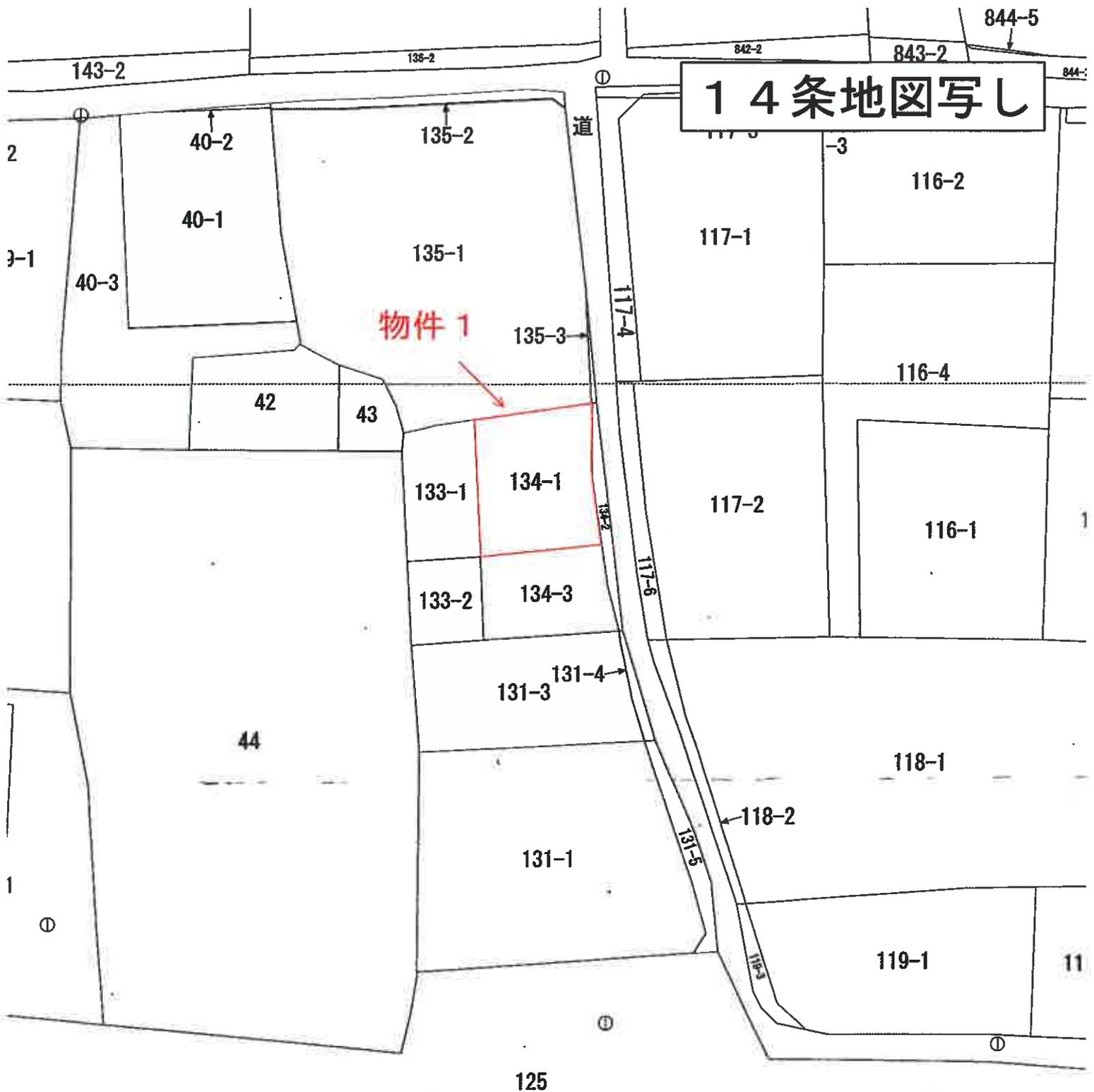
以 上

位置図

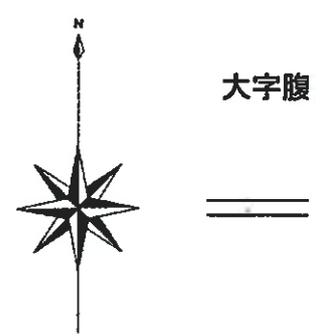


目的物件

長洲町都市計画図 1 / 10,000



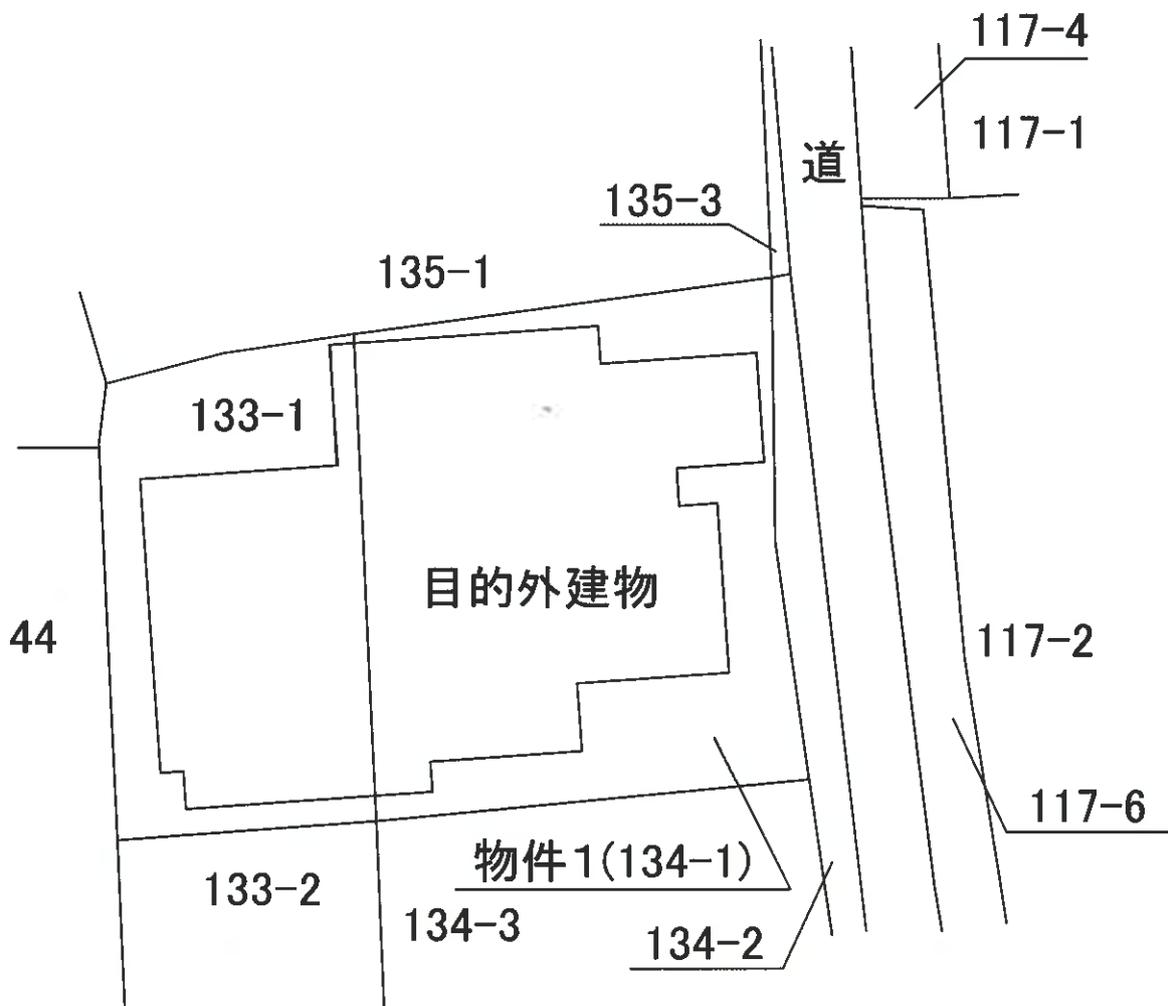
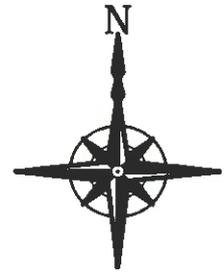
(座標値種別：図上測定)
 理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



玉名郡長洲町大字腹赤字部反田		地番	134番1
----------------	--	----	-------

精度区	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	縮尺	1/500
-----	----	-----------	----	----	--------------	----	-------

令和7年(又)第4号
土地建物位置関係図





目的外建物

物件 1

写真①：北方より撮影



目的外建物

物件 1

写真②：南東方より撮影



境界

物件 1

写真③：南側隣地との境界付近の状況