

## 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 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 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 合志市福原字象迫  
地 番 2763番1  
地 目 雑種地  
地 積 519平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年12月23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】  
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  
なし

### 《 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 合志市福原字象迫  
地 番 2763番1  
地 目 雑種地  
地 積 519平方メートル



令和7年(ケ)第44号  
令和7年7月18日 受理  
令和7年8月4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	合志市福原字象迫
	地	番	2763番1
	地	目	雑種地
	地	積	519平方メートル

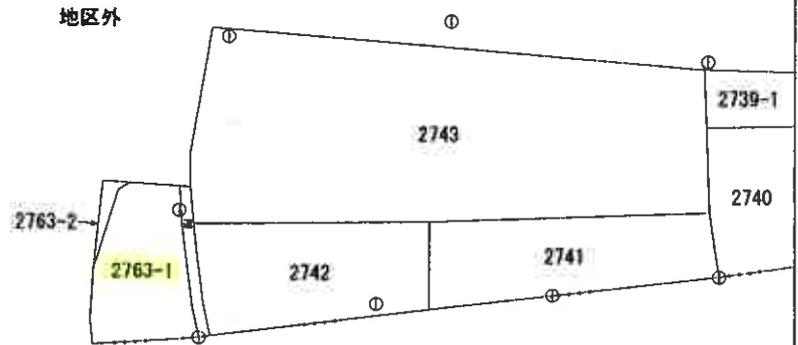
不動産の表示	『物件目録』のとおり
住居表示	付近
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地 (物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 配置図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が本件土地に砂利を置く等して、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 西側は県道(辛川鹿本線)に接している。 2 北西側にはコンクリート舗装された進入路が設けられている。 3 進入路の南側には、県道にほぼ沿うように高さ約1.5mのコンクリート擁壁が設置され、その上には高さ約2mのトタン板のフェンス(動産)が設置されている。 4 全体的に雑草が繁茂した状態であり、長期間利用されずに放置された状態であることが窺える。 5 件外物件(動産)として、上記フェンスのほか、北西部分にはコンテナ(トラック荷台部分)が存在し、南西部分には砂利が山積みされている。なお、当該動産の所有者について、近隣者に問い合わせでも確認できなかったが、第三者の占有は認められず、本件所有者の所有物であると思われる。 6 公図上、本件土地の東側に存する「道」は、現地においては確認できない。 7 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。 ① 合志市福原字象迫2763番2 山林 31㎡ 熊本県所有 ② 同字蛇塚2683番1 公衆用道路 6836㎡ 熊本県所有 ③ 同2706番1 山林 219㎡ 私人名義 ④ 同2706番3 公衆用道路 67㎡ 合志町土地改良区所有 ⑤ 同2706番6 公衆用道路 20㎡ 熊本県所有 ⑥ 同2706番7 山林 184㎡ 熊本県所有 ⑦ 菊池郡菊陽町大字原水字下長塚6124番16 山林 1391㎡ 株式会社杉本建設所有 ⑧ 同6124番18 山林 304㎡ 株式会社杉本建設所有
執行官保管の 仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 配置図のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 株式会社杉本建設 社員	■ 本件土地の占有関係 1 当社は、本件土地の近隣地である2742番及び2743番の山林を所有していますが、ほとんど管理を行っておらず、本件土地の状況は知りません。 2 本件土地上にコンテナや砂利が置かれているようですが、それが誰の所有物かも知りません。当社代表者に確認しましたが、代表者も知らないようです。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年7月23日(水) 10:50 ~ 10:55	所有者宅	調査期日通知書投函
R7年7月23日(水) 11:15 ~ 11:25	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7年7月23日(水) 11:45 ~ 12:15	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公函写し等交付申請
R7年7月28日(月) 13:20 ~ 14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 ( ) : ~ :		
年 月 日 ( ) : ~ :		
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。		

(座標値種別：図上測定) 19031.668

-13263.016



-13515.016

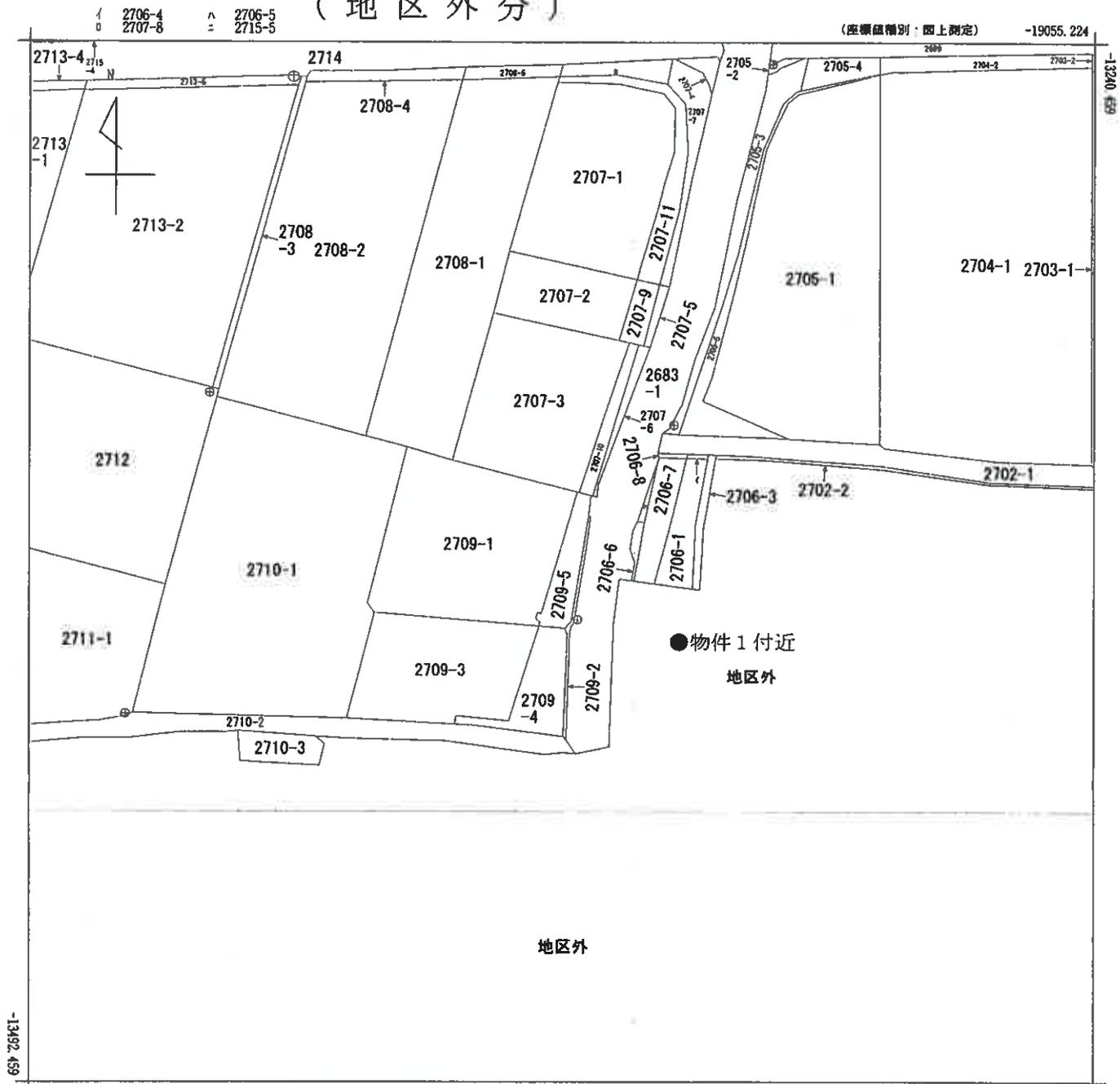
-19281.668 (座標値種別：図上測定)

(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par又はhisaikihon\_H28kumamoto\_BL.par)による修正がされています。



請求部分	所在	合志市福原字象迫				地番	2763番1				
出縮	力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年3月1日				備付年月日(原図)			補記事項			

「公図写し」 A3判をA4判に縮小  
(地区外分)



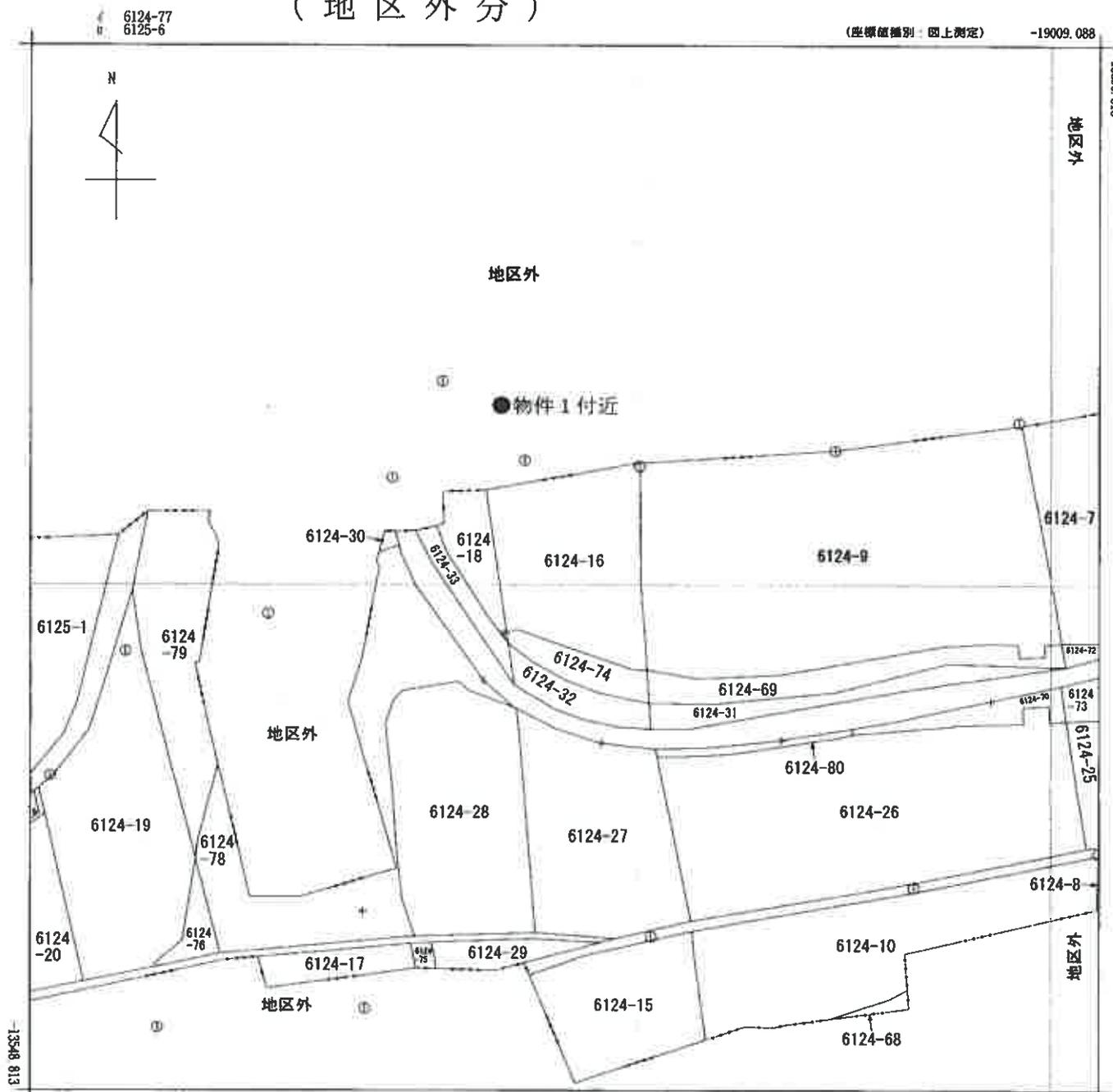
-19305.224 (座標値種別：図上測定)  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BI.par)による修正がされています。



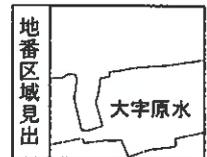
請求部	所在	合志市福原字蛇塚			地番	2709番5			
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和49年3月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

「公図写し」  
(地区外分)

A3判をA4判に縮小



-19259.088 (座標値種別: 図上測定)  
(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par又はhisaikihon\_H28kumamoto\_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	菊池郡菊陽町大字原水字下長塚				地番	6124番16			
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和40年2月1日			備付年月日(原図)			補記事項			

登記年月日：平成21年10月8日

公用

地積測量図

地番 2763-1, ~2

土地の所在 合志市瀬原字津迫

座標求積表

※本座標は、日本測地系による

NO	X	Y	辺長	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
1776	-13762.605	-18945.920	10.01	-22.947	434752.026240
1777	-13772.600	-18946.424	4.63	-14.626	277110.397424
6009	-13777.231	-18946.398	4.10	-4.416	83667.249408
1686	-13777.016	-18942.282	9.98	0.863	-16347.197998
1685	-13776.368	-18932.333	6.83	1.091	-20665.175303
1771	-13775.925	-18925.516	5.94	6.229	-117887.039164
1772	-13770.139	-18926.861	17.62	23.287	-440749.812107
1773	-13752.638	-18928.925	6.42	23.909	-452571.667825
6011	-13746.230	-18929.357	9.79	7.220	-136669.957540
4068	-13745.418	-18939.110	0.30	0.523	-8905.154530
5168	-13745.707	-18939.199	2.48	-1.545	29261.047005
5167	-13746.963	-18941.322	2.80	-3.946	74742.456612
5166	-13749.653	-18942.101	13.50	-15.642	296292.343842
併合面積				1039.516066	
併合面積				519.7580330	
併合面積				519.75	㎡

NO	X	Y	辺長	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
1776	-13762.605	-18945.920	13.50	-4.658	88250.095360
5166	-13749.653	-18942.101	2.80	15.642	-296292.343842
5167	-13746.963	-18941.322	2.48	3.946	-74742.456612
5168	-13745.707	-18939.189	0.30	1.545	-29261.047005
4068	-13745.418	-18939.110	5.11	0.712	-13484.646320
6008	-13744.995	-18944.198	17.69	-17.187	325593.931026
併合面積				63.532607	
併合面積				31.7663035	
併合面積				31.76	㎡

合計 A + B = 551.5243365 ㎡

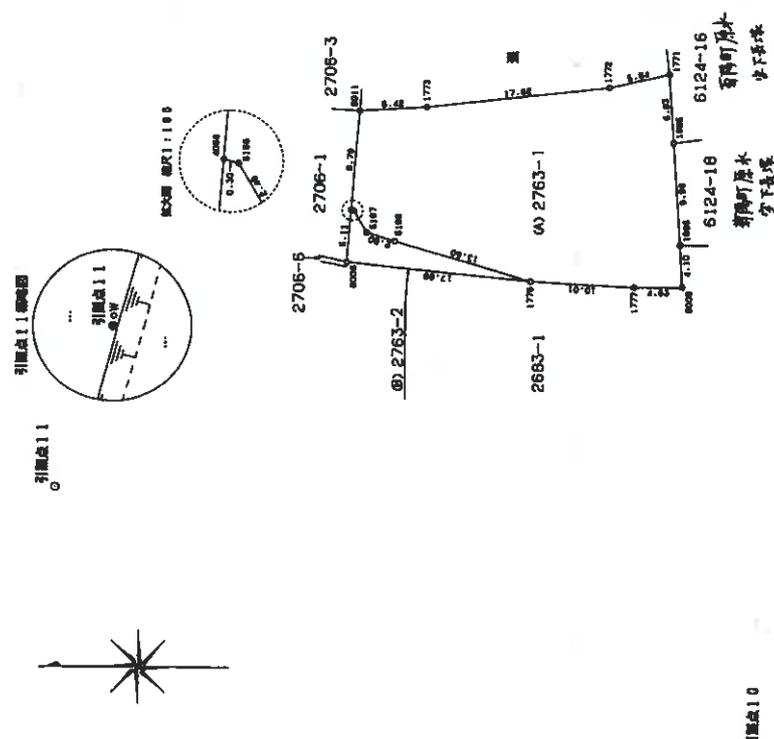
※略号 A=1/2L, Yn (X\_{n+1}-X\_{n-1})

本測量に使用した与点一覧

点名	座標 X	座標 Y	備考
403	-89391.534	-55316.070	合志市津迫
610	-89404.919	-55346.141	合志市津迫

参照点座標リスト

点名	座標 X	座標 Y
参照点10	-13782.803	-18992.354
参照点11	-13717.269	-18966.765
測線方向	距離	角度
参照点10 → 参照点11	70.35	0-00-00
参照点10 → 1776	50.64	45-09-46
参照点10 → 4068	65.06	33-35-47
参照点11 → 1776	49.90	313-58-42
参照点11 → 4068	39.46	294-10-41



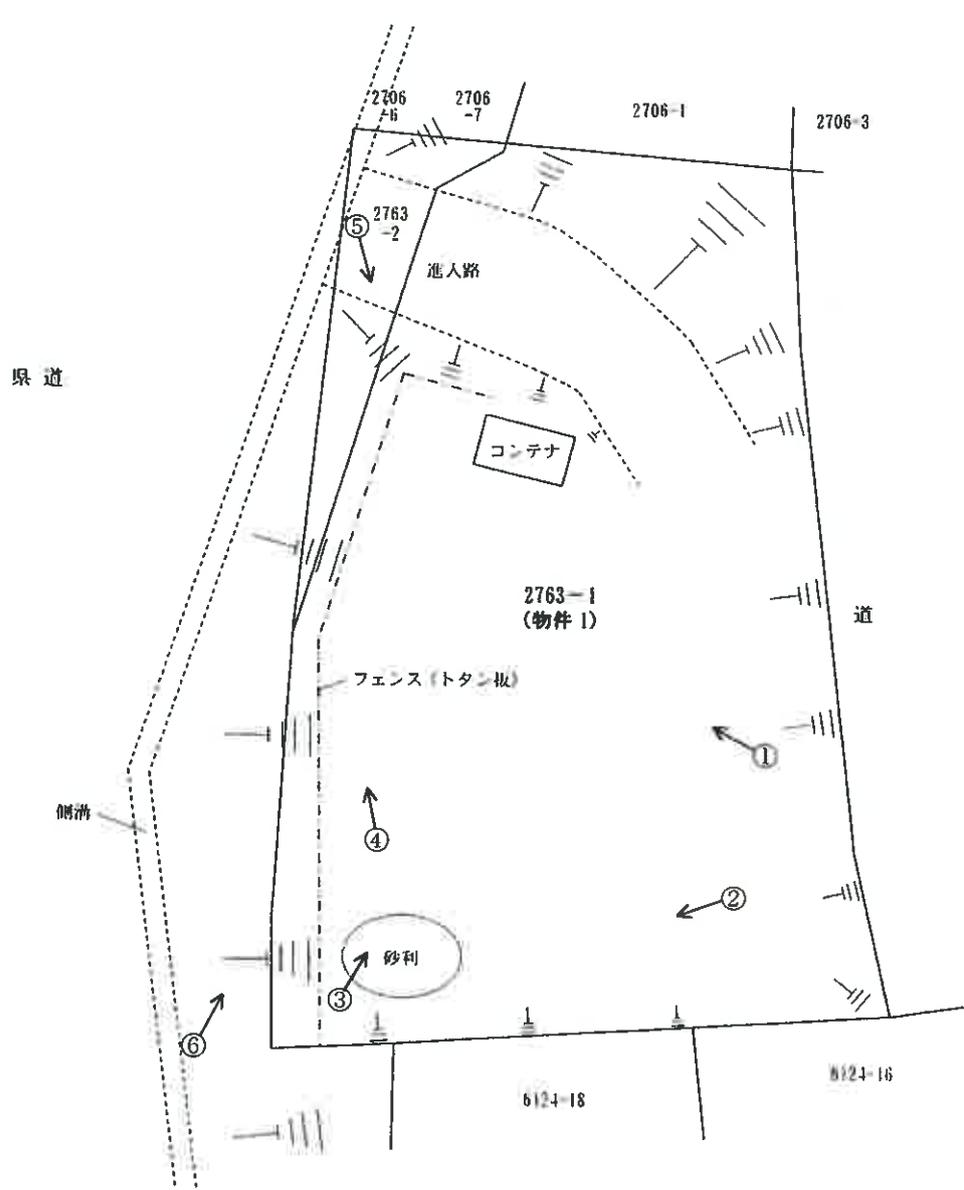
申請人

尺 1 / 500

平成21年9月24日作製

作製者

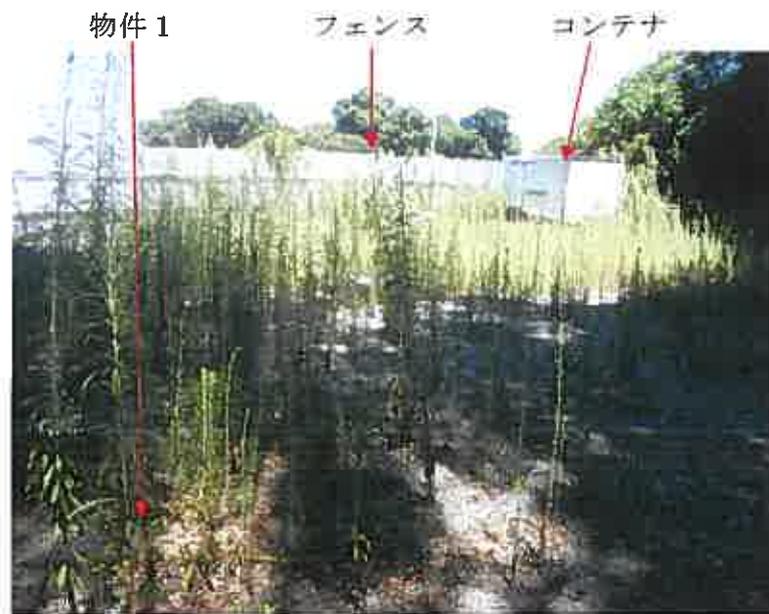
○→ は写真の位置方向を示す



( 8 枚目)

土地位置関係図

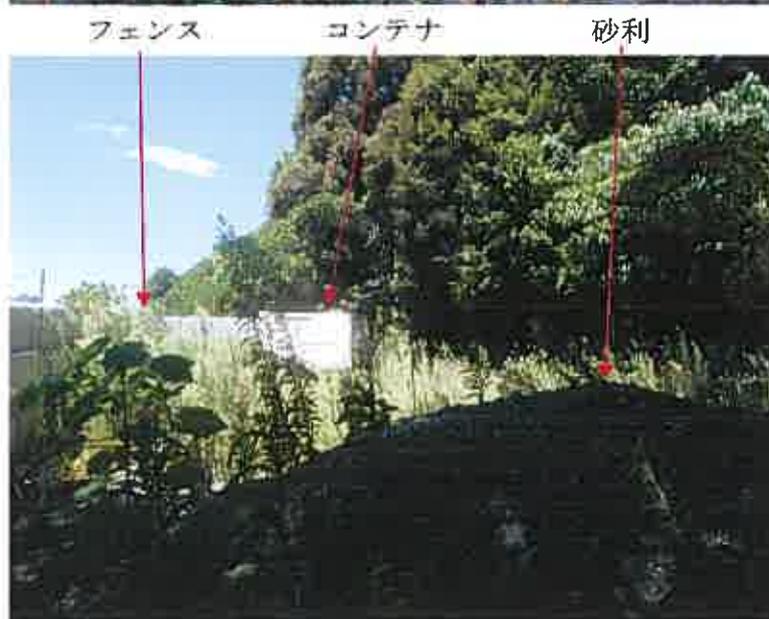
(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



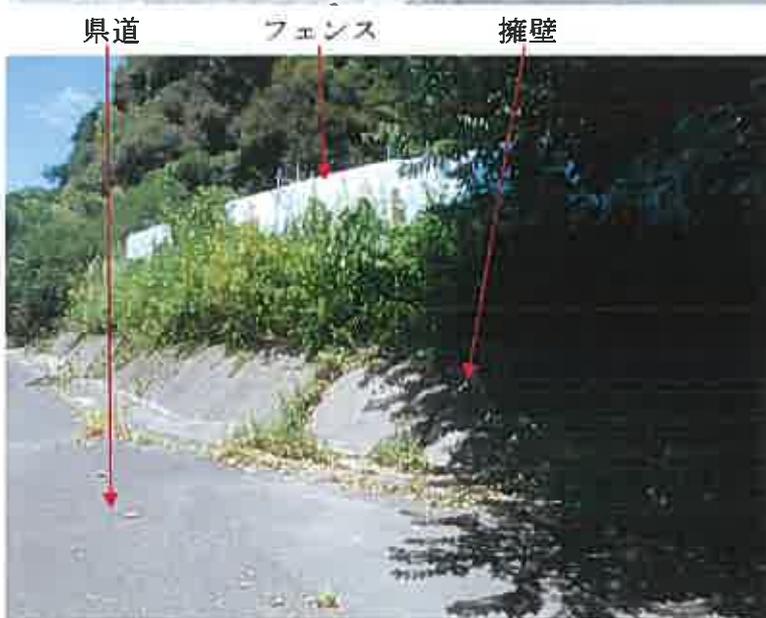
(写真 4 )



(写真 5 )



(写真 6 )



令和 7年 (ケ) 第 44 号  
令和 7年 7月 28日 現地調査  
令和 7年 8月 7日 評 価  
( 発行番号 131024 号 )

熊本地方裁判所 御中

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸



## 第1 評価額

物件1（土地）	金	3,840,000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。

— 以下余白 —

第3 目的物件

番号	所在等	登記簿上	現況
1	所在地目地積	合志市福原字象迫 2763番1 雑種地 519平方メートル	同左

— 以下余白 —

#### 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	JR豊肥本線「三里木」駅の北方・道路距離約2.3km 最寄バス停「合志市役所」の南東方・約1.2km（徒歩約15分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	市街化調整区域内の県道沿いに農地や山林を中心とする地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（市街化調整区域） — 70% 200% ない ない
画地条件	西側間口約34m・奥行約10m～約21m・規模519㎡のほぼ台形地。 地勢は本件土地のうち中央部はほぼ平坦地であるが隣地との筆界付近は西側を除く三方向とも法面となっているほか、西側道路より約0.5m～約2.5m高く接面する。	
接面道路の状況	西側・幅員約16m・県道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	占有状況については現況調査報告書のとおり。  本件土地と西側県道の間はおおむね法面となっているが、北西部のコンクリート舗装の進入路から県道への出入りが行われている。現況では県道との筆界付近にトタン板のフェンスが設置されている。本件土地の現況は全体的に雑草が繁茂した状態で、本件土地と西側を除く三方に境界を示すものは見当たらなかった。	
供給処理施設	上水道 なし ガス配管 なし 下水道 なし  （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	・公図上本件土地の北西側に隣接する2763-2の土地（熊本県所有の山林）について県北広域本部土木部維持管理課に照会したところ、当該土地は県道の区域に含まれているが、正確な場所を確認するためには復元する必要があるとの回答であった。この回答から、県道から本件土地内の進入路の出入りについては支障ないものと判断する。	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地位置関係図記載の場所にトタン板のフェンス及びコンテナ 1 個（いずれも目的外動産）が存するほか砂利が積まれていた。</li><li>・本件土地の現況及び履歴調査から本件土地は資材置場として利用されていた形跡がある。このため、本件土地の地下には何らかの埋設物が存在する可能性があるが、詳細は不明。</li></ul>
------	--

＝ 以下余白 ＝

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格（物件1）

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	15,000	0.77	519	1.0	5,994,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）  
参考となる地価公示地等はなく、取引価格及び地元精通者意見等を基に1m<sup>2</sup>当たり標準画地価格を15,000円と査定した。

イ 個別格差：画地条件（接面道路との関係）▲10%  
" （高低差及び法地を含む）▲15%  
∴ 0.9 × 0.85 = 0.77

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：更地につき建付減価の必要なし

### 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、市場性修正及び競売市場修正を施して、下記のとおり評価額を求めた。

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	5,994,000	—	/	0.8	0.8	3,840,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、用途が限定されて需要者が限られていることや動産類が放置されていること等を考慮すると、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。

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。

— 以下余白 —

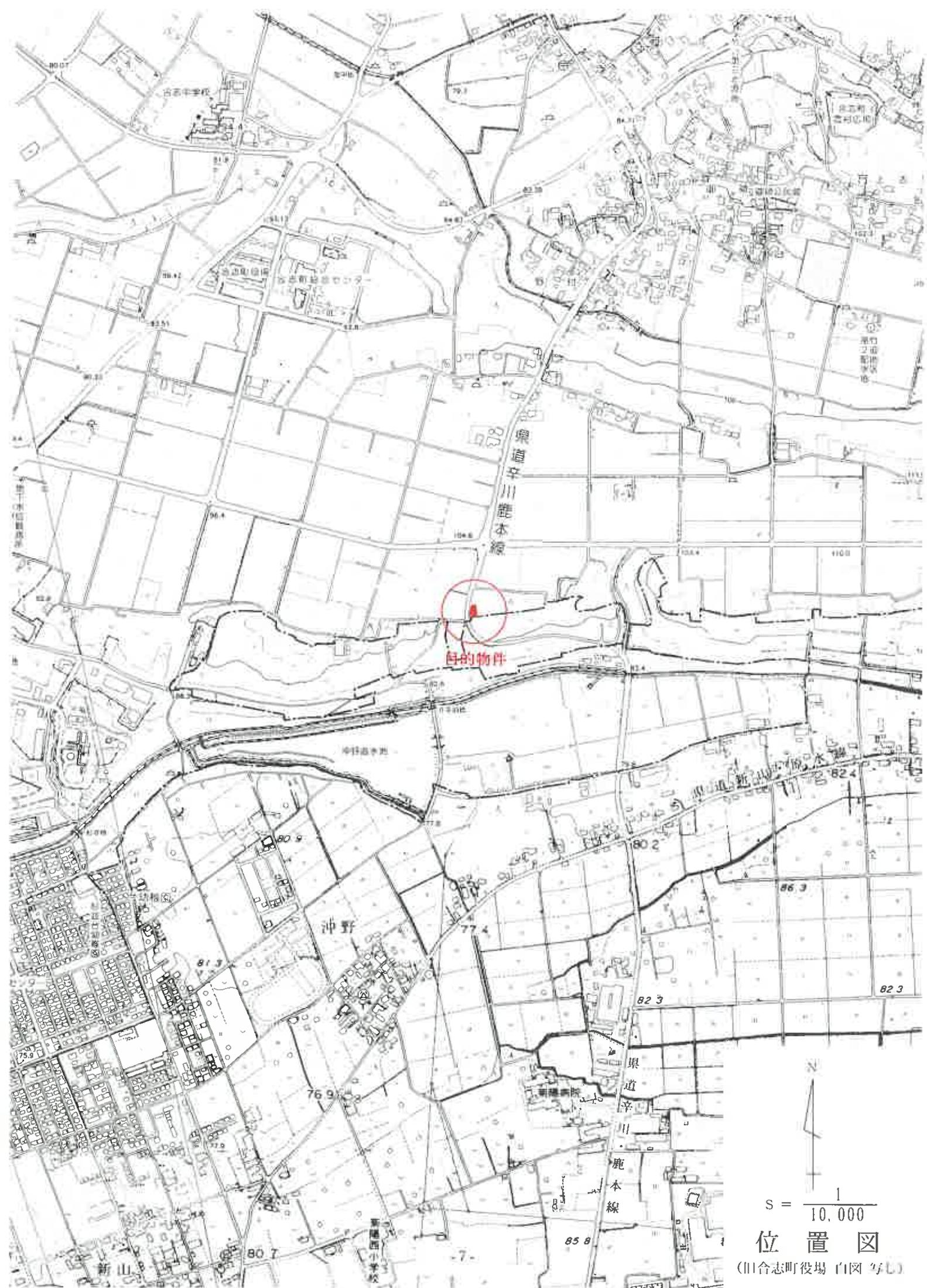
## 第6 参考価格資料

参考となる公示地・基準地等はない。

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し（合成版）
- 3 地積測量図写し（縮小版）
- 4 土地位置関係図

以上



目的物件

$$s = \frac{1}{10,000}$$

位置図

(旧合志町役場白図写し)



登記年月日：平成21年10月8日

# 地積測量図

地番 2763-1, -2

土地の所在 合志市播原字津迫

## 座標求積表

※は、日本測法による

地番	(A) 2763-1	X	Y	辺長	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
1776	-13762.605	-18945.920	10.01	-22.947	434752.026240	
1777	-13772.600	-18946.424	4.63	-14.626	277110.397424	
6009	-13777.231	-18946.388	4.10	-4.416	63667.249408	
1686	-13777.016	-18942.282	9.98	0.863	-16347.197996	
1685	-13776.368	-18932.333	6.83	1.091	-20655.175303	
1771	-13775.925	-18925.516	5.94	6.229	-117887.039164	
1772	-13770.139	-18926.861	17.62	23.287	-440749.812107	
1773	-13752.638	-18928.925	6.42	23.909	-452571.667825	
6011	-13746.230	-18928.357	9.79	7.220	-136669.957540	
4068	-13745.418	-18939.110	0.30	0.523	-9905.154530	
5168	-13745.707	-18939.189	2.48	-1.545	29261.047005	
5167	-13746.963	-18941.322	2.80	-3.946	74742.456612	
5166	-13749.653	-18942.101	13.50	-15.642	296292.343842	
		倍面積		1039.516066		
		面地		519.7580330		
		面積		519.75	㎡	

地番	(B) 2763-2	X	Y	辺長	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_n (X_{n+1} - X_{n-1})$
1776	-13762.605	-18945.920	13.50	-4.658	88250.095360	
5166	-13749.653	-18942.101	2.80	15.642	-296292.343842	
5167	-13746.963	-18941.322	2.48	3.946	-74742.456612	
5168	-13745.707	-18939.189	0.30	1.545	-29261.047005	
4068	-13745.418	-18939.110	5.11	0.712	-13484.646320	
6008	-13744.995	-18944.198	17.69	-17.187	325593.931026	
		倍面積		63.532807		
		面地		31.7663035		
		面積		31.76	㎡	

総計  $A+B = 551.5243365$  ㎡

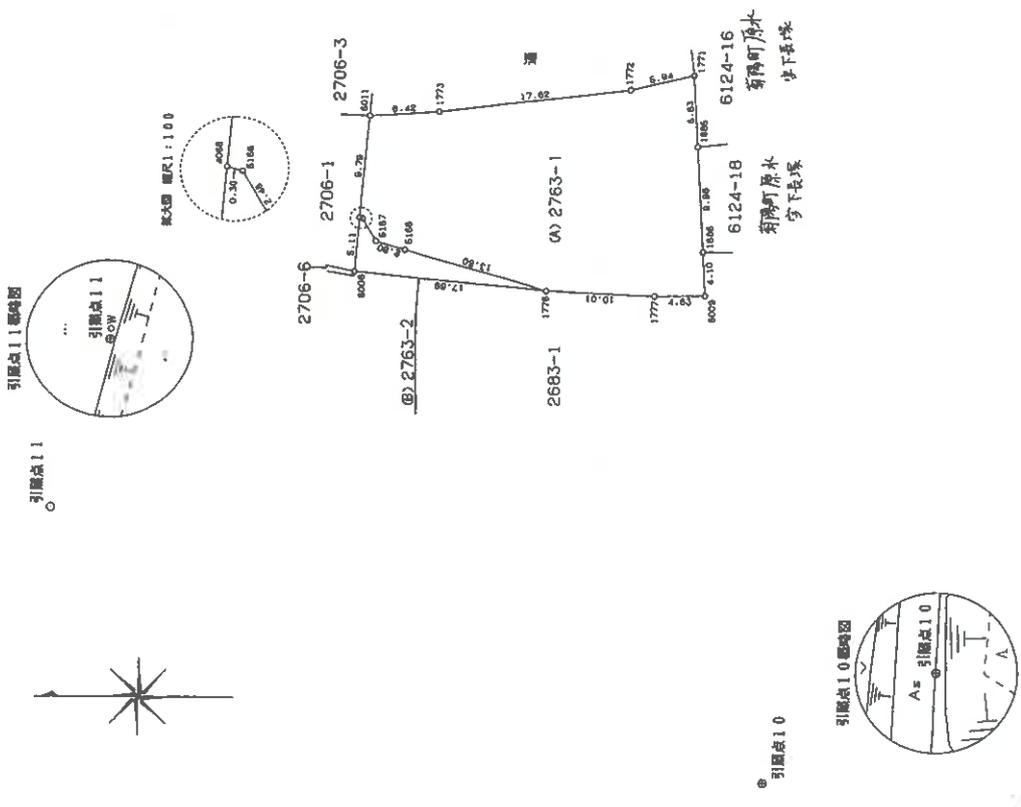
※今 式  $A=1/2Σ Y_n (X_{n+1}-X_{n-1})$

## 本測量に使用した与点一覧

点名	種別	X	Y	備考
403	金属標	-69391.534	-55316.070	合志市標準点
610	コンクリート杭	-69404.919	-55346.141	合志市標準点

## 引照点座標リスト

点名	種別	X	Y
引照点10	プラスチック杭	-13782.803	-18992.354
引照点11	プラスチック杭	-13717.269	-18966.765
測線方向 距離 角度			
引照点10 → 引照点11		70.35	0-00-00
引照点10 → 1776		50.64	45-08-46
引照点10 → 4068		65.06	33-35-47
引照点11 → 1776		49.90	313-58-42
引照点11 → 4068		39.46	294-10-41



製作者

(平成21年 9月24日作製)

申請人

尺 1/500

