

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 6月 2日から 令和 8年 6月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月15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 7月29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。



令和 7年(ケ)第 28号

令和 7年(ケ)第 29号

物 件 目 録

☆1 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木

地 番 712番

地 目 田

地 積 2655平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆2 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木

地 番 713番

地 目 田

地 積 2795平方メートル

(現況)

地 目 宅地

☆3 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木

地 番 714番

地 目 田

地 積 2809平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木714番地

家屋 番号 714番



令和 7年(ケ)第 28号

令和 7年(ケ)第 29号

物 件 目 録

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1004.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 424.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 堆肥置場

構 造 鉄骨造合成樹脂波板葺平家建

床 面 積 約367.84平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月10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1～4】

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1～4】

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】

本件債務者法人(株式会社江藤和牛ブリーダーズ)が、物件1を更地の状態で、物件2を物件4の未登記附属建物の敷地として占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号4】

本件所有者法人(株式会社江藤和牛ブリーダーズ)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1～3】

売却対象外の土地(地番711番2 所有者;一の宮町土地改良区)を通行のため利用している。

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号712番)の登記が存在する。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号713番)の登記が存在する。

《 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 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木
地 番 7 1 2 番
地 目 田
地 積 2 6 5 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 2 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木
地 番 7 1 3 番
地 目 田
地 積 2 7 9 5 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 3 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木
地 番 7 1 4 番
地 目 田
地 積 2 8 0 9 平方メートル
(現況)
地 目 宅地
- 4 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木 7 1 4 番地
家屋 番号 7 1 4 番



令和 7年(ケ)第 28号

令和 7年(ケ)第 29号

物 件 目 録

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1004.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 424.00平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 堆肥置場

構 造 鉄骨造合成樹脂波板葺平家建

床 面 積 約367.84平方メートル



令和7年(ケ)第28、29号
令和7年9月12日受理
令和8年1月26日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所

執行官 美 並 朗

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和 7年(ケ)第 28号

令和 7年(ケ)第 29号

物 件 目 録

1 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木
地 番 712番
地 目 田
地 積 2655平方メートル

所有者 A

2 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木
地 番 713番
地 目 田
地 積 2795平方メートル

所有者 A

3 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木
地 番 714番
地 目 田
地 積 2809平方メートル

所有者 株式会社江藤和牛ブリーダーズ

4 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木714番地
家屋 番号 714番
種 類 畜舎
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1004.00平方メートル
(1枚目)

令和 7年(ケ)第 28号
令和 7年(ケ)第 29号

物件目録

(附属建物)

符 号 1

種 類 畜舎

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 424.00平方メートル

所有者 株式会社江藤和牛ブリーダーズ

不動産の表示	「物件目録1」のとおり
住居表示	
土地	物件1
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <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 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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（（株）江藤和牛ブリーダーズ） 上記の者が更地の状態で占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	6枚目「その他の事項」のとおり
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"/> 土地建物位置関係図のとおり

不動産の表示	「物件目録2、3、4」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件2、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2、3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input 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 checked="" 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"/> 物件3土地所有者(株)江藤和牛ブリーダーズ 上記の者が物件2土地に、下記物件4の未登記附属建物を所有し、物件3土地に下記物件4建物(主・附属)を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物	<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)														
その他の事項	6枚目「その他の事項」のとおり														
建物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 堆肥置場</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 鉄骨造合成樹脂波板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約367.84㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 堆肥置場		構造: 鉄骨造合成樹脂波板葺平家建		床面積: 約367.84㎡						
{	種類: 堆肥置場														
	構造: 鉄骨造合成樹脂波板葺平家建														
	床面積: 約367.84㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件3土地の主である建物及び附属建物符号1を畜舎として、物件2土地の未登記附属建物を堆肥置場として各使用している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	6枚目「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">令和</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	令和	年()第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[地方裁判所	支部	令和	年()第	号										
	保管開始日	令和	年	月	日										
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 checked="" type="checkbox"/> 概略配置図のとおり														

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原(物件1、2関係)	
占有範囲	■全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社江藤和牛ブリーダーズ
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 ■更地(物件1) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 ■堆肥置場(物件2)
■関係人(■株式会社江藤和牛ブリーダーズ代表者(占有者) ■A(所有者))の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和2年3月頃
最初の契約等	契約日 令和2年3月頃
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 ■所有者A <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 ■占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	■なし 毎 金 円(毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払(分 円) <input type="checkbox"/> 相殺(分 円)
敷金・保証金	■ない <input type="checkbox"/> ある(□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	6枚目「その他の事項」のとおり
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

そ の 他 の 事 項

【物件1土地】

- 1 北側で市道（泉馬場線）（写真1参照）に、西側で市道（豆札線）写真2、3、5、6参照）にそれぞれ下記【隣地関係】①の用悪水路を介して接している。
- 2 農業委員会の回答（令和7年9月25日付け）
現況地目は宅地。指定地域については、農業振興地域内（農用地区域内）、非線引都市計画区域（用途地域外）。令和2年3月5日付けで農地法第5条による「牛舎」への転用許可がなされているが、地目変更の登記手続が行われていない。地目変更の際は、法務局登記官との事前協議が望ましい。「農地」としての取扱いのため、競売で売却する場合には買受適格証明書が、所有権移転等の際には農地法所定の許可が各必要となる。
- 3 上下水道の接続なし。
- 4 本件土地上に、現存しない建物登記（家屋番号712番）が存する。

【物件2土地】

- 1 西側で市道（豆札線）に下記【隣地関係】①の用悪水路を介して接している（写真2、3参照）。
- 2 農業委員会の回答（令和7年9月25日付け）
現況地目は宅地。指定地域については、農業振興地域内（農用地区域内）、非線引都市計画区域（用途地域外）。令和2年3月5日付けで農地法第5条による「牛舎」への転用許可がなされているが、地目変更の登記手続が行われていない。地目変更の際は、法務局登記官との事前協議が望ましい。「農地」としての取扱いのため、競売で売却する場合には買受適格証明書が、所有権移転等の際には農地法所定の許可が各必要となる。
- 3 本件土地上に、現存しない建物登記（家屋番号713番）が存する。

【物件3土地】

- 1 西側で市道（豆札線）に用悪水路を介して接している（写真5、6参照）。
- 2 農業委員会の回答（令和7年9月25日付け）
現況地目は宅地。平成29年10月25日付けで農地法第5条による「牛舎・倉庫」への転用許可がなされ、平成30年11月30日付けで転用事業完了届がされているが、地目変更の登記手続が行われていない。「農地」としての取扱いのため、競売で売却する場合には買受適格証明書が、所有権移転等の際には農地法所定の許可が各必要となる。
- 3 従物等として、サイロ（写真6、10参照）、井戸及び井戸ポンプが存する（写真7）。

【隣地関係】

物件1～3に隣接する土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。

- ① 711番2、用悪水路、844㎡、一の宮町土地改良区
- ② 1053番8、用悪水路、1586㎡、建設省

【物件4主である建物】

- 1 外観は写真1、2、6、10、12、13、内部の状況は写真11のとおり
- 2 内外ともに特段の損傷箇所は見受けられない。
- 3 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 4 上下水道の接続なし。

【物件4附属建物符号1】

- 1 外観は写真5～8、内部の状況は写真9のとおり
- 2 内外ともに特段の損傷箇所は見受けられない。
- 3 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 4 上下水道の接続なし。

【物件4未登記附属建物】

- 1 外観は写真1～4のとおり
- 2 鉄筋がむき出しになっている部分がある（写真2参照）。
- 3 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 4 上下水道の接続なし。

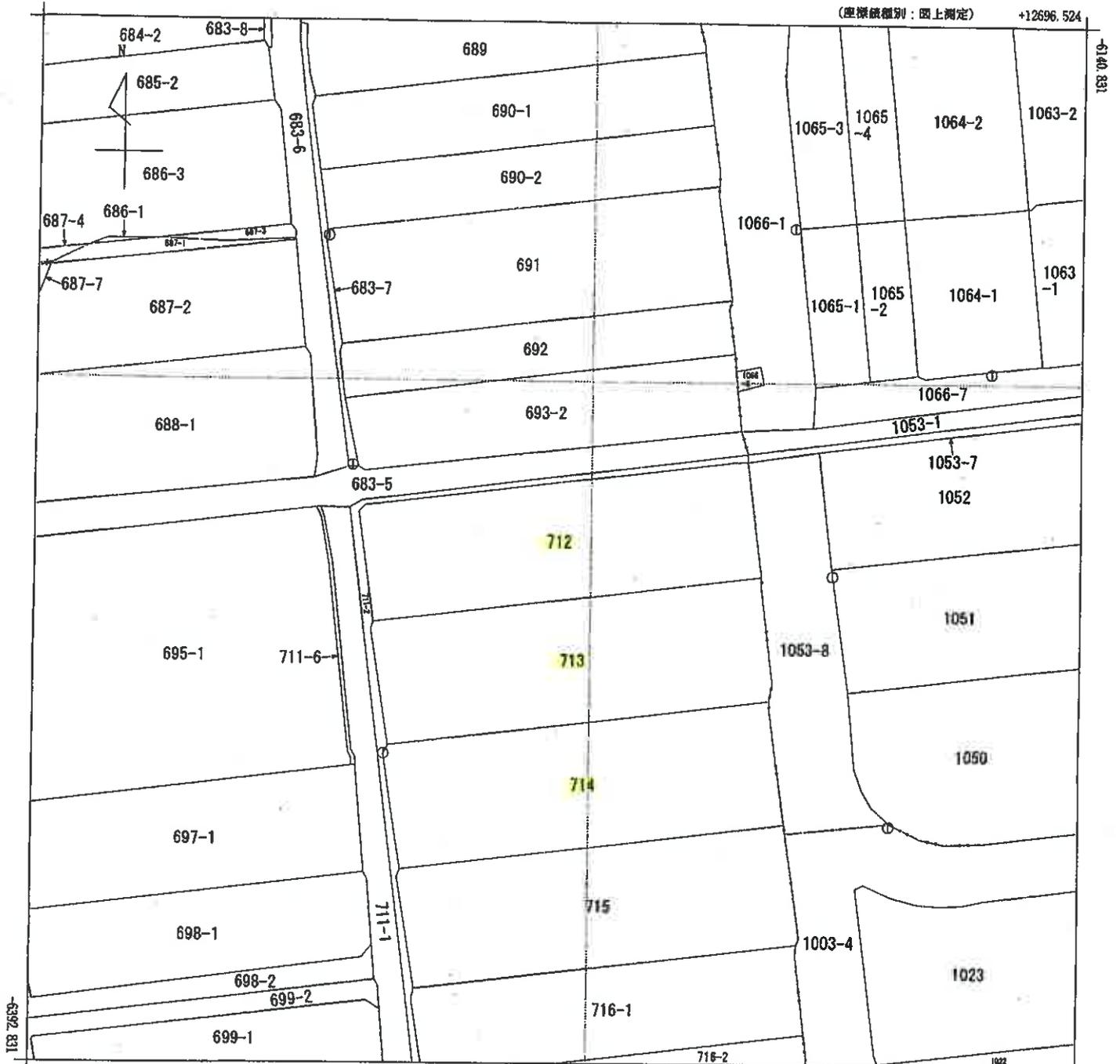
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (第28号事件所有者)</p> <p>■ 株式会社江藤和牛ブリーダーズ代表者 (第29号事件債務者会社代表者兼所有者会社代表者)</p>	<p>1 私は、株式会社江藤和牛ブリーダーズ代表者の父になります。</p> <p>2 国道改良工事に伴う近くの上記会社畜舎の移転のために物件1、2を令和2年3月頃購入しました。物件2土地上の物件4未登記附属建物は、上記会社の所有物で、物件1土地にまたがって建築する予定でしたが、補償費用見積額が建築費用を下回ったため、工事が進められず、未完成の状態です。</p> <p>3 物件1及び2は、株式会社江藤和牛ブリーダーズに無償で使わせています。契約書は作成していません。</p> <p>4 上下水道はありません。</p> <p>5 物件1及び2上に、現存しない建物登記がそれぞれにあるとのことですが、その事情はわかりません。</p> <p>1 私は、株式会社江藤和牛ブリーダーズ代表者です。</p> <p>2 Aは私の父になります。</p> <p>3 国道改良工事に伴う近くの上記会社畜舎の移転のために、物件3を平成29年11月末頃に取得しました。物件2土地上の物件4未登記附属建物は、上記会社の所有物で、物件1土地にまたがって建築する予定でしたが、補償費用見積額が建築費用を下回ったため、工事が進められず、未完成の状態です。</p> <p>4 物件4附属建物符号1は、主である建物と同時期に建てたと思います。</p> <p>5 物件1及び2は、Aに対する賃料は、無償で使わせてもらっています。契約書は作成していません。</p> <p>6 現在、物件4の主である建物及び附属建物符号1では、家畜を飼っていません。</p> <p>7 家畜用のし尿タンクは埋設していません。</p> <p>8 上下水道はなく、物件3に掘った井戸の水を使用しています。</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9月16日 (火) 11:35-11:45	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図の写し等交付申請
7年9月16日 (火) :-:	当庁執行官室	阿蘇市農業委員会へ書面照会 (郵送)
7年9月24日 (水) 10:45-11:00 (物件1、2) 11:00-11:20 (物件3、4)	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年9月24日 (水) 11:30-11:40	A住所及び株式会社江藤和牛ブリーダーズ本店所在地	Aと面談、通知書交付
7年10月9日 (木) 12:45-13:30 (物件1、2) 13:30-14:10 (物件3、4)	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及び株式会社江藤和牛ブリーダーズ代表者と面談
7年10月9日 (木) 14:55-15:05	阿蘇市役所 建設課、上下水道課	接道及び上下水道の接続状況調査
7年10月14日 (火) 11:10-11:15	当庁執行官室	株式会社江藤和牛ブリーダーズ代表者から事情聴取 (電話)
7年12月9日 (火) :-:	当庁執行官室	阿蘇市役所税務課に公課証明書等交付依頼
7年12月9日 (火) 14:50-15:00	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	登記事項証明書等交付申請
<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 目的建物は不在で施錠されていたので、 から預かった鍵で解錠し、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>		

4 687-6

(座標値種別：図上測定)

+12696.524



+12446.524 (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。

地番区域見出
一の宮町坂梨

請求部	所在	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木				地番	712番			
出力縮尺	1/1000	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)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成4年1月			備付年月日(原図)	平成4年6月22日			補記事項		

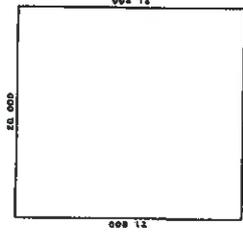
建物図面
各階平面図

家屋番号 714番

建物の所在 阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木714番地

2/2

附属建物符号1



求積表

20.000 × 21.200	= 424.000000
合計	424.000000
床面積	424.00 m ²

作成者

[Redacted] (令和2年1月6日作成)

縮尺

1/

申請人

[Redacted]

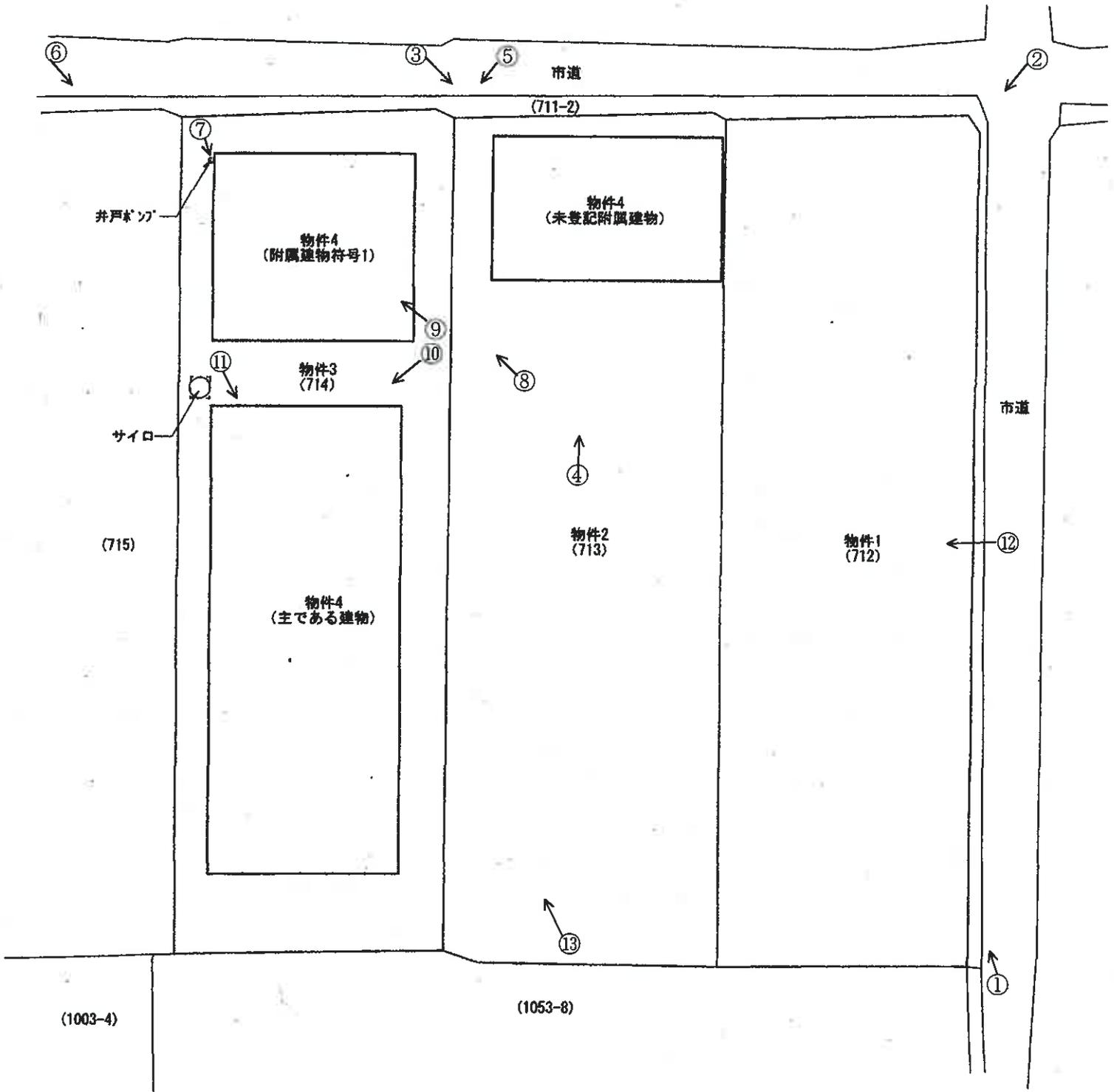
縮尺

1/ 500

概略配置図



○→写真撮影位置方向

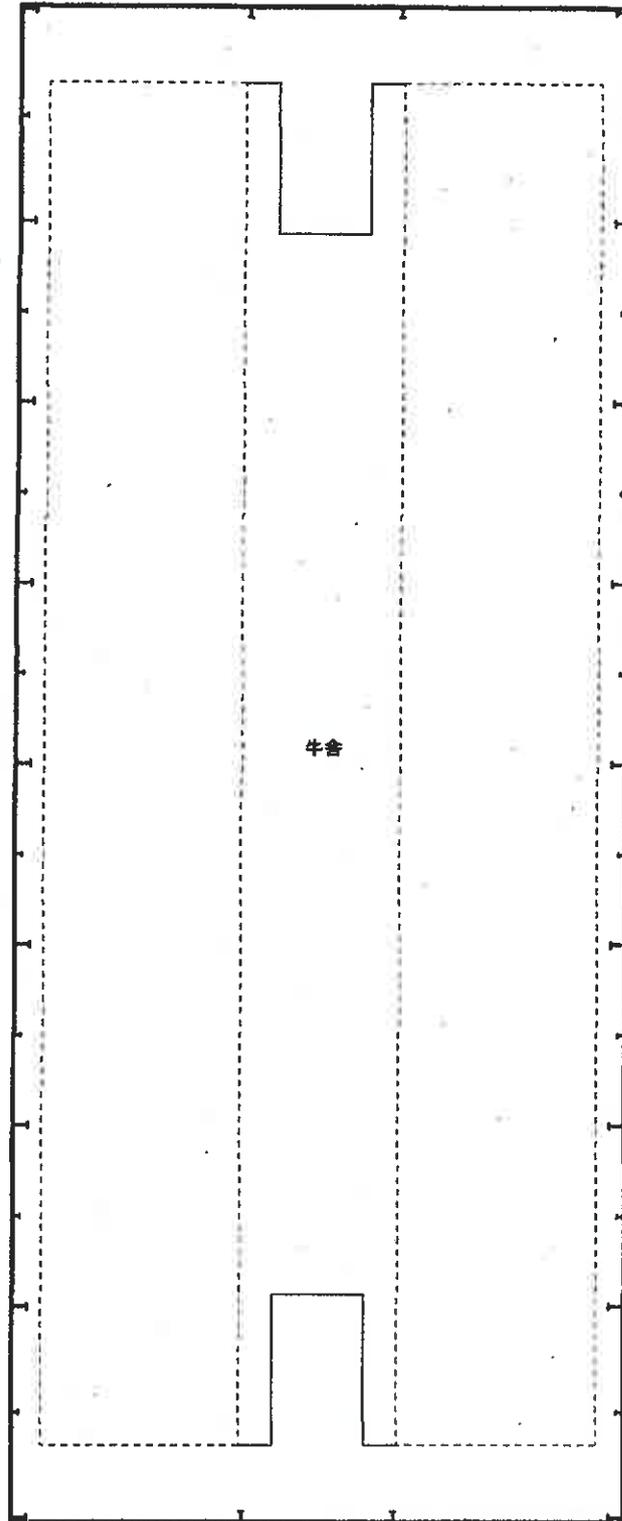


令和 7年 (ケ) 第28号
令和 7年 (ケ) 第29号

建物間取図 (物件4 主である建物)



○→写真撮影位置方向



【1階】

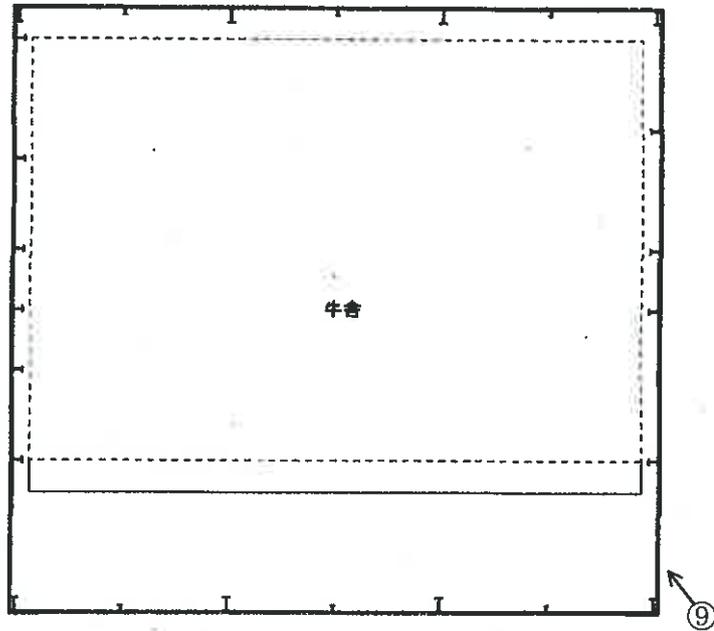
(13 枚目)

令和 7年 (ケ) 第28号
令和 7年 (ケ) 第29号

建物間取図 (物件4 附属建物符号1)



○→写真撮影位置方向

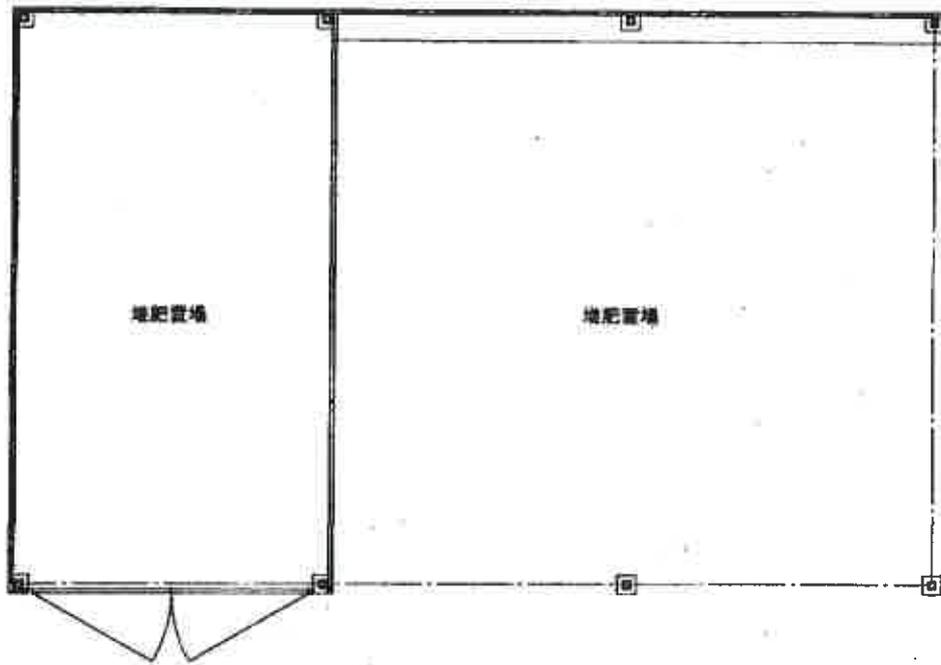


【1階】

令和 7年 (ケ) 第28号
令和 7年 (ケ) 第29号

建物間取図 (物件4 未登記附属建物)

○→写真撮影位置方向



【1階】



(15 枚目)

(写真 1) 物件 4 主である建物 物件 2 物件 4 未登記附属建物



(写真 2) 物件 4 主である建物 物件 2 物件 4 未登記附属建物



(写真 3) 市道 物件 4 未登記附属建物 物件 2



(写真 4)

物件 4 未登記附属建物

物件 2

物件 1



(写真 5)

物件 4 附属建物符号 1

物件 3

市道



(写真 6)

市道 物件 4 附属建物符号 1 サイロ 物件 4 主である建物



(写真 7) 物件 4 附属建物符号 1 井戸ポンプ 物件 3



(写真 8) 物件 3 物件 4 附属建物符号 1 物件 2



(写真 9) 物件 4 附属建物符号 1 内部



(写真 10)

物件4主である建物

物件3

サイロ



(写真 11)

物件4主である建物内部



(写真 12)

物件3 物件4主である建物 物件4附属建物符号1



物件2

物件1

(写真 13)

物件 3

物件 4 主である建物

物件 2



令和7年(ケ)第28号
令和7年(ケ)第29号
令和7年10月9日 現地調査
令和8年 2月3日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊川 耕 思

第1 評価額

一 括 価 格	
金 48,910,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3,330,000 円
物件2(土地)	金 3,160,000 円
物件3(土地)	金 2,290,000 円
物件4(建物)	金 40,130,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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 物件2～3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地積	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木 712番 田 2655㎡	宅地
2	所在地 地積	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木 713番 田 2795㎡	宅地
3	所在地 地積	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木 714番 田 2809㎡	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木 714番地 714番 畜舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 1004.00㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 畜舎 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 424.00㎡	
	(附属建物) 種類 構造 床面積	堆肥置場 鉄骨造合成樹脂波板葺平家建 約367.84㎡(概測)	

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1～3）

位置・交通	JR豊肥本線「宮地」駅の北東方、約1.7km(直線距離)、徒歩圏内(約15分程度)にバス停はない。	
付近の状況	畜舎の他、周辺には農地が広がる地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外(阿蘇市住環境課へ確認) — — — — —
画地条件	登記数量合計8259㎡の概ね整形な画地であり、地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側道路及び北側道路との間には水路が介在していることから、道路との接面はない。 水路を介した西側道路及び北側道路はいずれも市道とのことであり、道路台帳幅員は本件土地の前面付近で、西側市道が5.2～5.5m程度、北側市道が3.9～4.5m程度となっている。 (以上、阿蘇市建設課へ確認) なお、西側市道から本件土地(物件2と物件3の土地の間付近)への進入口並びに西側市道及び北側市道から本件土地(物件1の土地の北西角付近)への進入口が設けられているが、水路管理者である一の宮町土地改良区への確認によれば、買受人が現況のままの状態です路上を通行する分には特に問題はないとのことである。	
土地の利用状況等	物件1～3の土地は一団の土地として利用されており、物件3の土地内に物件4の建物(主である建物及び附属建物:符号1)が存し、物件2の土地内に物件4の建物(未登記附属建物)が存している。	
供給処理施設	上水道:なし(特記事項欄の①を参照) 下水道:なし(阿蘇市上下水道課へ確認) 都市ガス: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	①阿蘇市管理の上水道は供給区域外となっており、坂梨財産区管理の上水道の供給エリアとのことである。 (阿蘇市上下水道課へ確認) なお、水路を介した西側市道内及び北側市道内に坂梨財産区管理の上水道本管が敷設されているが、本件土地内への上水道の引込みはないとのことである。(阿蘇市企画財政課へ確認)	

特 記 事 項	<p>② 物件 3 の土地の従物等として、井戸及び井戸ポンプ、サイロが存する。</p> <p>③ 目視可能な範囲での現地調査等からは土壌汚染を疑わせる事実は確認できなかった。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家による調査が必要。</p> <p>④ 「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (阿蘇市教育委員会教育課へ確認)</p> <p>⑤ 本件土地は、国立公園普通地域内に存している。</p> <p>⑥ 阿蘇市農業委員会からの回答書によれば、本件土地はいずれも農地法第 5 条による転用許可がなされているが、地目変更がなされていないとのことである。 なお、阿蘇市農業委員会における本件土地の取扱いは農地としての取扱いのため、競売での売却に際しては買受人は買受適格証明書が必要とのことである。(現況調査報告書を参照)</p>
---------	---

2 建物の概況及び利用状況

① 物件4（家屋番号714番）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：平成30年4月25日新築 経過年数：8年 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：ガルバリウム鋼板 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床 : コンクリート叩き
床面積(現況)	登記数量1004.00㎡と概ね符合。
現況用途等	現況用途：畜舎 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	目視可能な範囲においては特段の大きな破損箇所等は見られない。
建物の利用状況	調査時点においては、畜舎として利用されていない。 (現況調査報告書を参照)
特記事項	特になし

② 物件 4 (附属建物：符号 1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：不詳(特記事項欄を参照) 経過年数：8年(建物所有会社代表者の陳述を前提) 経済的残存耐用年数：22年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：ガルバリウム鋼板 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床：コンクリート叩き
床面積(現況)	登記数量424.00㎡と概ね符合。
現況用途等	現況用途：畜舎 間取り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	目視可能な範囲においては特段の大きな破損箇所等は見られない。
建物の利用状況	調査時点においては、畜舎として利用されていない。 (現況調査報告書を参照)
特記事項	建築年月日の登記上の記載はない。 なお、建物所有会社代表者の陳述によれば、主である建物と同時期に建てたと思うとのことである。(現況調査報告書を参照)

③ 物件 4 (未登記附属建物)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳(特記事項欄を参照) 経過年数：6年(Aへの確認を前提) 経済的残存耐用年数：24年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合成樹脂波板葺 外 壁：ガルバリウム鋼板 内 壁：化粧型枠合板、ガルバリウム鋼板 天 井：仕上なし 床 : モルタル塗り
床面積(現況)	約367.84㎡(概測)
現況用途等	現況用途：堆肥置場 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	コンクリート部分から鉄筋がむき出しになっている部分が存する。
建物の利用状況	調査時点においては、堆肥置場として利用されていない。
特記事項	Aへの確認によれば、物件1～2の土地の取得(令和2年3月13日)後、まもなく建築したとのことである。

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1～3）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	4,000	0.56	2655	—	5,947,000
2	4,000	0.56	2795	1.00	6,261,000
3	4,000	0.56	2809	1.00	6,292,000

ア 標準画地価格

規準となる公示価格等はないため、周辺地域等における取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差（物件1～3：一括）

規模 -30%、道路との接面なし(市道との間に水路介在) -20%

$$0.70 \times 0.80 = 0.56$$

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価（物件2～3）：必要なし

② 建物価格（物件4）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4 (主である建物)	60,000	1004.00	0.67	40,361,000
4 (附属建物:符号1)	60,000	424.00	0.67	17,045,000
4 (未登記附属建物)	45,000	367.84	0.69	11,421,000
合 計				68,827,000

ウ 現価率

(主である建物、附属建物:符号1)

経過年数8年、経済的残存耐用年数22年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

$$\text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times (22\text{年}/30\text{年})\} \times (1 - 0.10) = 0.67$$

(未登記附属建物)

経過年数6年、経済的残存耐用年数24年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-15%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

$$\text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times (24\text{年}/30\text{年})\} \times (1 - 0.15) = 0.69$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件番号	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
2	6,261,000	0.10	場所的利益	626,000
3	6,292,000	0.35	法定地上権	2,202,000
土地利用権等価格(合計)				2,828,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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	5,947,000	—	/	0.70	0.80	3,330,000
2	6,261,000	- 626,000	/	0.70	0.80	3,160,000
3	6,292,000	- 2,202,000	/	0.70	0.80	2,290,000
4	68,827,000	+ 2,828,000	—	0.70	0.80	40,130,000
一括価格(合計)						48,910,000

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等を考量。

- ・本件目的物件は、一般的には土地建物需要が少ない地域に存する物件であること。
- ・本件目的物件は、大型物件であることや建物用途の特殊性等から需要者が限定され、市場限定が生じること。
- ・阿蘇市農業委員会における本件土地の取扱いは農地としての取扱いのため、競売での売却に際しては買受人は買受適格証明書が必要なこと。
- ・物件1及び物件2の土地に現存しない建物の登記が残っていること。

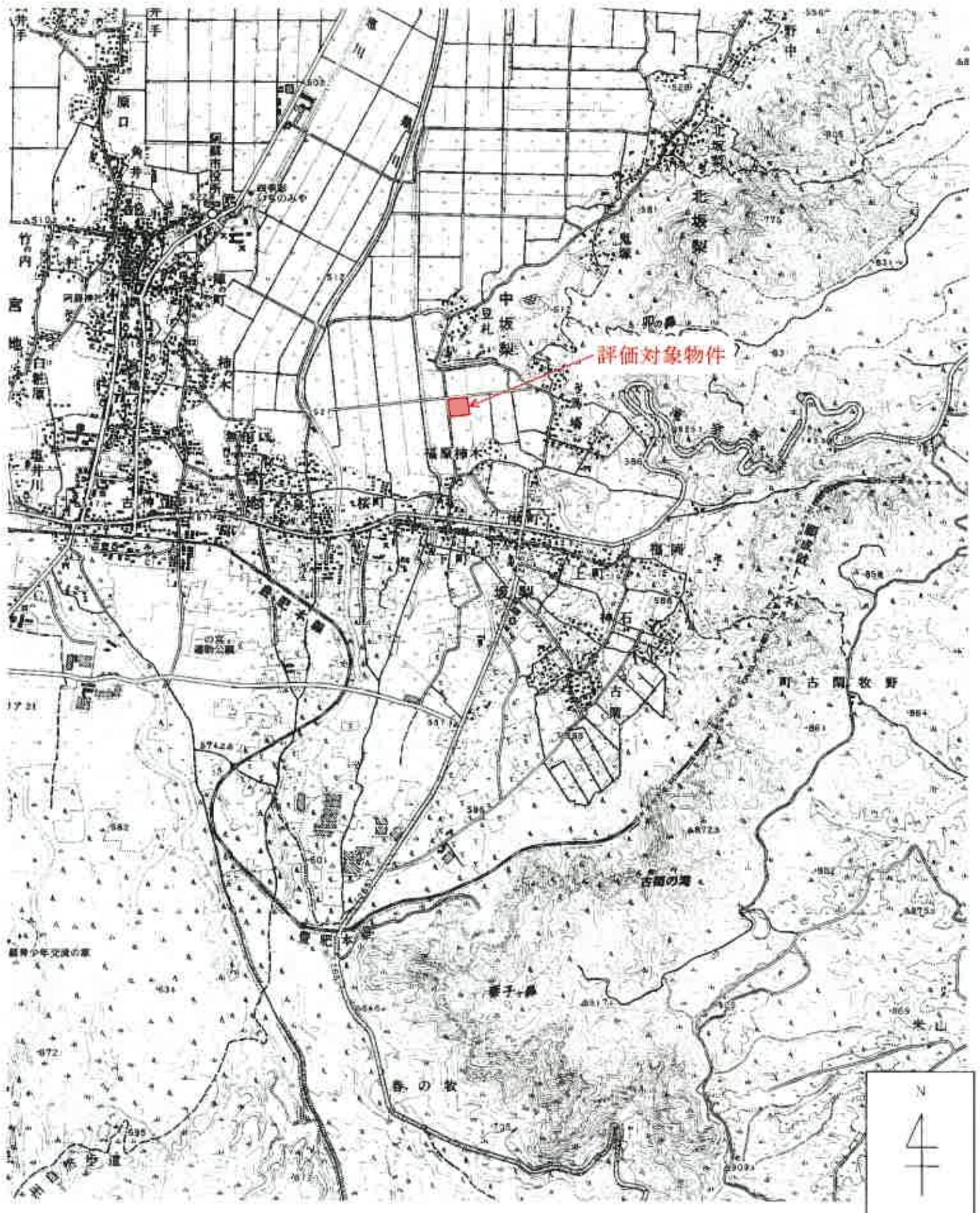
オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図

以上

位置図



阿蘇市役所「1:25,000 阿蘇市管内図」を引用

登記所備置地図写し

[この図面は縮小しています]



+12449.516 (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。

地番区域見出し
一の宮町坂梨

請求部	所在	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木				地番	713番			
出力縮尺	1/1000	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)国調法19-5指定		種類	土地改良所在図
作成年月日	平成4年1月			備付年月日(原図)	平成4年6月22日			補記事項		

建物図面・各階平面図写し

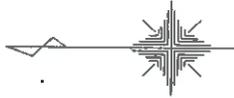
[この図面は縮小しています]

登記年月日：令和2年2月19日

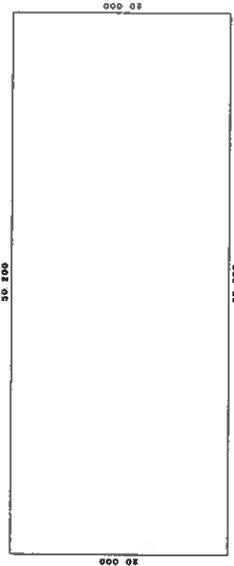
建物図面 各階平面図

家屋番号	714番
建物の所在	阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木714番地

1/2

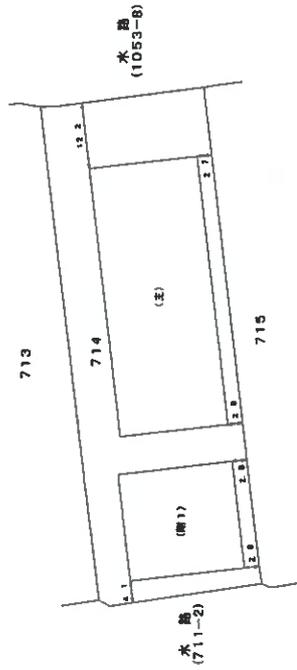


主たる建物



求積表

60,200 × 20,000 = 1,204,000,000
 合計 1,204,000,000
 床面積 1004.00 m²



作成者

(令和2年1月8日作成)

縮尺 500

申請人

縮尺 1000

建物図面・各階平面図写し

[この図面は縮小しています]

建物図面 各階平面図

714番

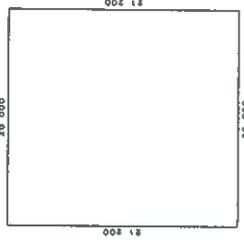
阿蘇市一の宮町坂梨字平保ノ木714番地

家屋番号

建物の所在

2/2

附属建物符号1



求積表

20 000 x 21 200	= 424 000000
合計	424 000000
床面積	424.00 m ²

500

縮尺

申請人

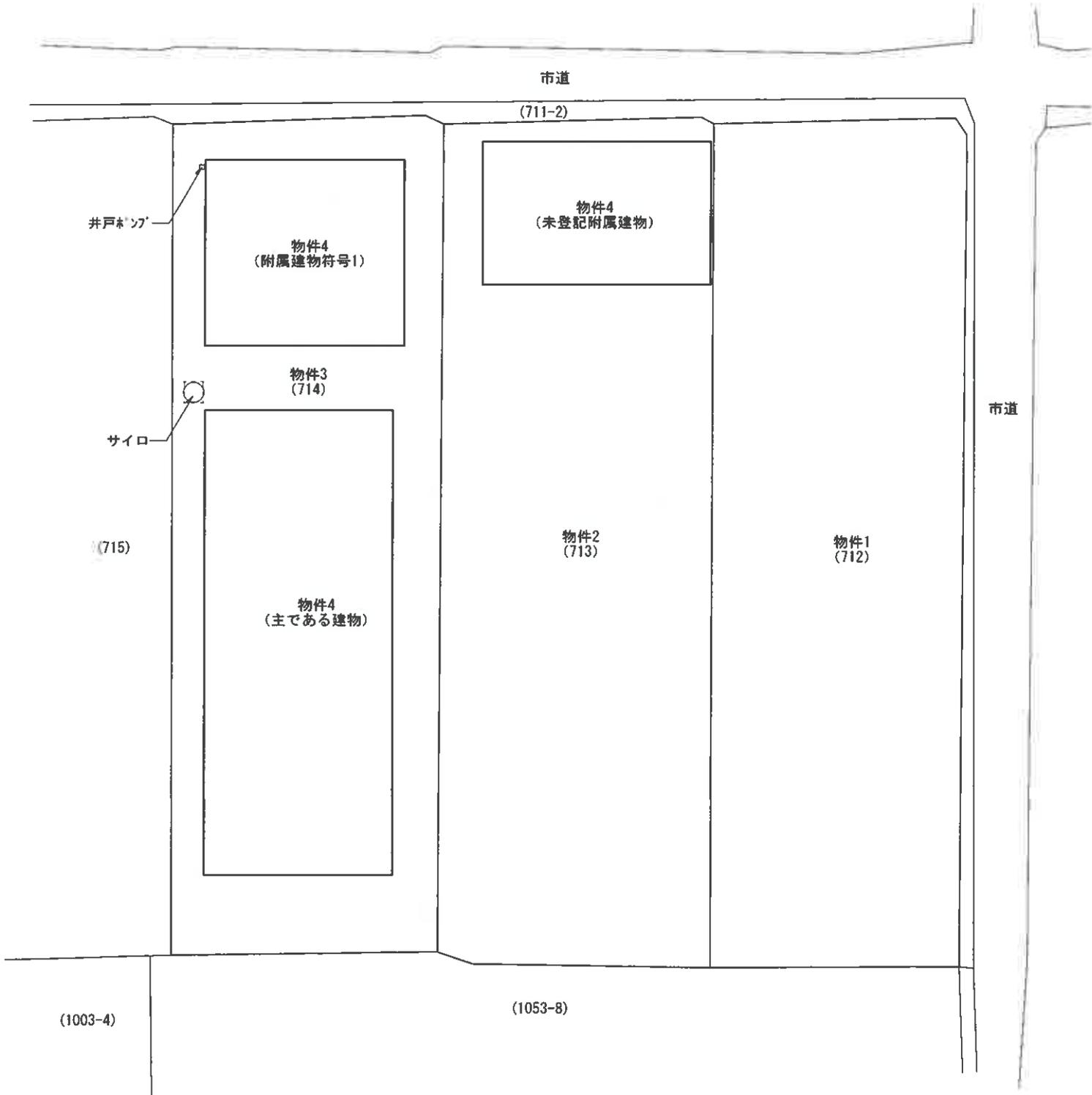
縮尺

(令和 2年 1月 8日作成)

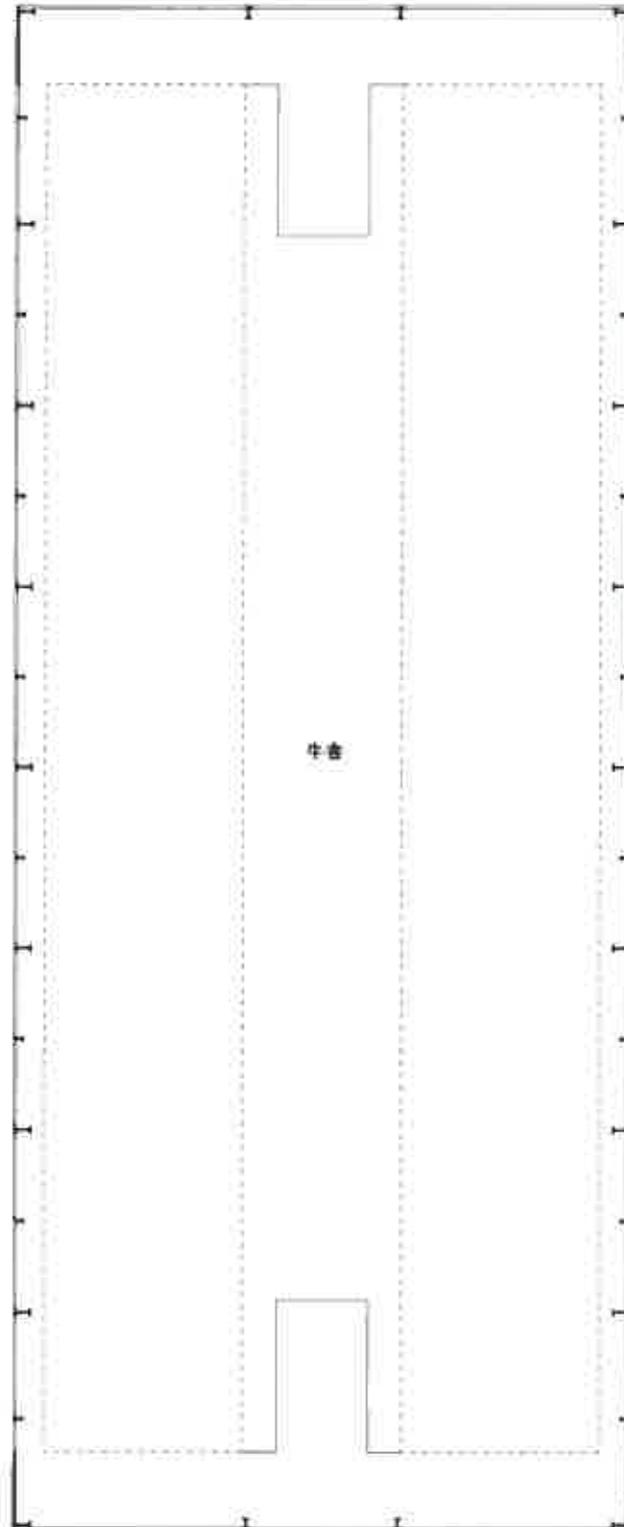
作成者

登記年月日：令和2年2月19日

概略配置図



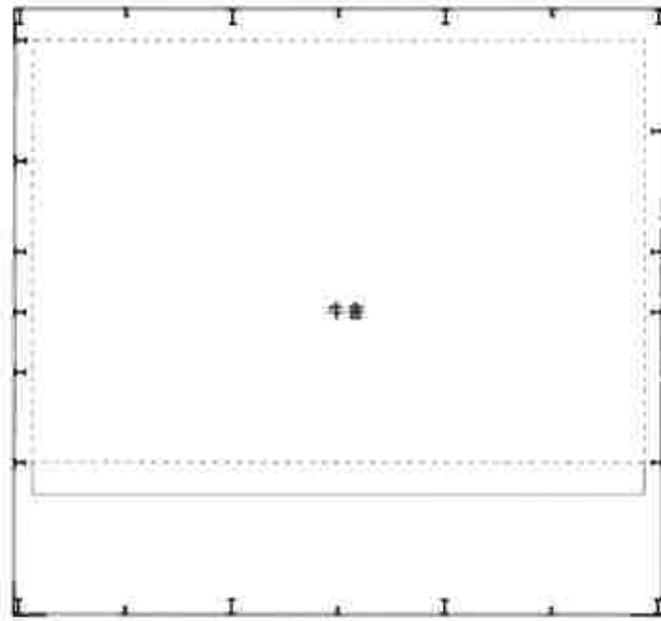
建物間取図 (物件4 主である建物)



【1階】

令和 7年 (ケ) 第28号
令和 7年 (ケ) 第29号

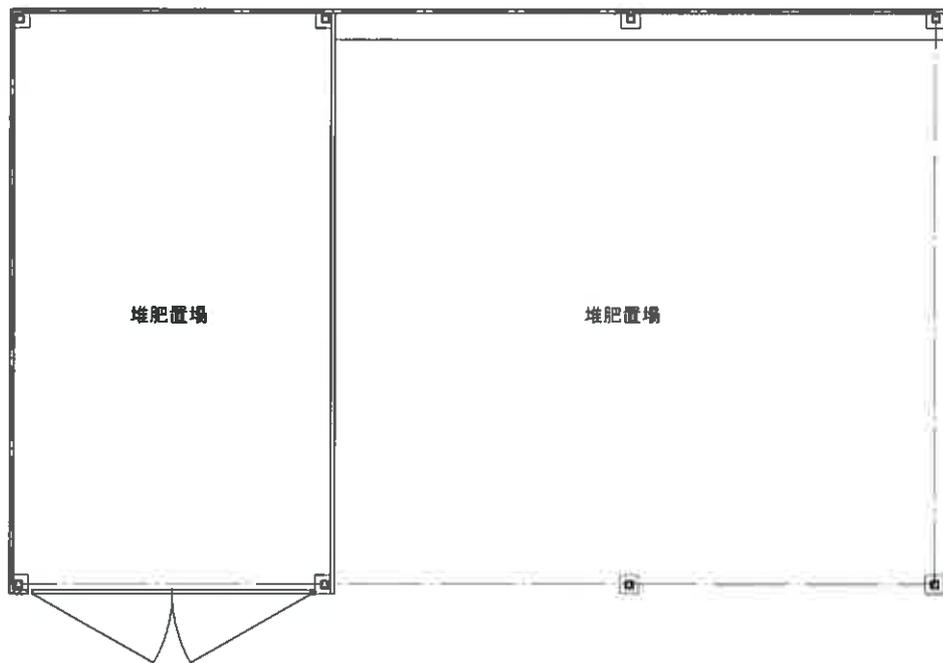
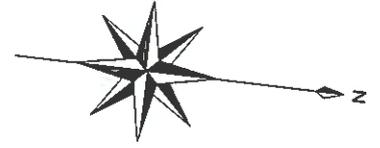
建物間取図 (物件4 附属建物符号1)



【1階】

令和 7年 (ケ) 第28号
令和 7年 (ケ) 第29号

建物間取図 (物件4 未登記附属建物)



【1階】