

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 26 日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

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 7 月 10 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 7 月 17 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 24 日 午前 10 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 8 月 7 日 午後 3 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所八代支部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 6 月 26 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



516

物 件 目 録

3	所 在	八代市上日置町字市場
	地 番	2 2 2 3 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	7 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月 3日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

1 不動産の表示

【物件番号3】

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3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

(有)にしだが占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

北側里道からの車両の進入は困難であり、買受人は進入路を確保する必要がある。

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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

3	所 在	八代市上日置町字市場
	地 番	2 2 2 3 番 1
	地 目	雑種地
	地 積	7 0 0 平方メートル



令和6年(ケ)第15号
令和7年1月20日 受理
令和7年2月13日 提出

その2(物件番号3)

現況調査報告書

熊本地方裁判所八代支部

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 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 0 番 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 4 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 1 番 1 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 6 0 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 3 番 1 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八代市上日置町字市場 |
| | 地 | 番 | 2 2 2 3 番 3 |
| | 地 | 目 | 田 |
| | 地 | 積 | 1 7 4 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 3
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地 (物件) ☒ 雑種地(物件 3) ☐ 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 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件3は、「有限会社にしだ」により、同社が経営するスーパーマーケット「フードプラザにしだ日置店」の、来客用及び従業員用駐車場として使用されている。なお、農業委員会によれば、平成19年4月23日、貸駐車場に転用する目的で農地法4条の許可が下りている。 2 店舗は、北側土地(2231番等)上に存在し、従業員等は、北側市道から店舗敷地(2232番等)を通過して物件3に駐車している。 3 物件3の北側は里道に接しているが幅員が狭く、自動車での進入は、店舗敷地を通行するほかないと思われる。本件競落人は進入路確保の必要がある。 4 隣接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。なお、公図上2208番に隣接する水路は現地において確認できない。また、公図上の2209番は現在、同番1と2に分筆されている(法務局での聴取)。 ① 八代市上日置町字市場2208番 山林 198㎡ 私人名義 ② 同2209番1 山林 449㎡ 私人名義 ③ 同2223番2 宅地 391.00㎡ 私人名義 ④ 同2224番 田 271㎡ 私人名義
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 ☐ 建物配置図のとおり

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■有限会社にしだ	
占有状況		☐ 敷地 ■駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者役員)の陳述 / ■提示文書(駐車場貸借契約書)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 19 年 7 月 13 日	
最初の契約等	契約日	平成 19 年 7 月 13 日	
	期間	平成 19 年 7 月 13 日 から ■令和 8 年 11 月 19 日 まで ☐ 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 19 年 7 月 13 日 から ■令和 8 年 11 月 19 日 まで ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金10万円(毎月25日限り翌月分支払い) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(■敷金50万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		所有者Aから事情聴取を行うため住民票上の住所を訪ねたが、電気、ガスは供給停止されており、郵便受け内に郵便物がたまっていて、居住している様子がうかがえなかった。調査期日通知書を投函したが、同人からの連絡はなく、事情聴取はできなかった。	
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 (当事者との関係)	陳述内容等
■ C (占有者役員)	1 私は、有限会社にしだの役員を務めています。代表者 B は私の夫です。 2 物件3は、有限会社にしだがAさんから賃借して、駐車場として使用しています。 3 賃貸借契約は平成19年7月13日に締結しました。賃貸借の期間は、平成19年7月13日から令和8年11月19日までであり、双方が合意すれば契約を更新することができます。 4 賃料は月額10万円で、毎月25日までに翌月分をAさんの口座に振り込んで支払っています。 5 敷金は50万円を支払いました。 6 Aさんの現住所については知りません。Aさんからたまに電話が掛かってくることはありますが、最近会ったことはありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 1 月 21 日 (火) 11:25 ~ 11:45	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 1 月 21 日 (火) 12:15 ~ 12:30	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 1 月 23 日 (木) 11:45	八代市役所	農業委員会に照会書提出
R7 年 1 月 28 日 (火) 13:50 ~ 13:55	当庁	物件3占有者役員から電話聴取
R7 年 1 月 28 日 (火) 14:10 ~ 14:15	所有者宅	調査期日通知書投函
R7 年 1 月 28 日 (火) 14:50 ~ 15:10	八代市役所	農業委員会及び資産税課に図面等交付申請 (図面なし)
R7 年 1 月 31 日 (金) 11:10 ~ 11:15	熊本地方裁判所	八代平野北部土地改良区職員から電話聴取
R7 年 2 月 4 日 (火) 9:35 ~ 10:40	物件所在地	立入調査、写真撮影、 物件3占有者役員から事情聴取
R7 年 2 月 4 日 (火) 10:40 ~ 10:50	熊本地方法務局 八代支局	物件3占有者の履歴事項全部証明書交付 申請
R7 年 2 月 7 日 (金) 11:10	八代市役所	農業委員会から回答書受領

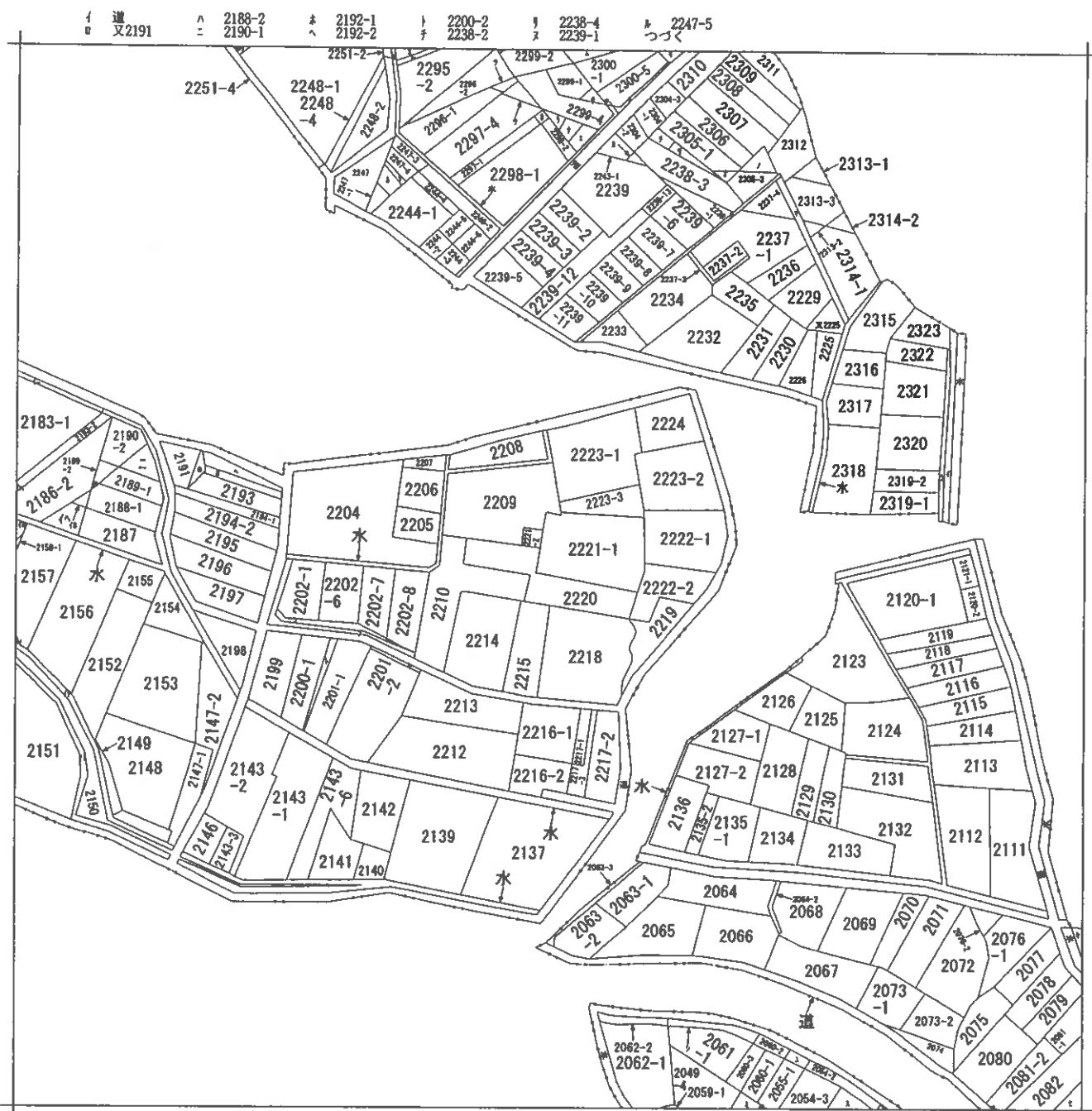
(特記事項)

☐ 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、立会人を立ち合わせ、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。

■ 本経過は、全物件についてのものである。



請 求 部 分	所 在	八代市上日置町字市場				地 番	2220番			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 項	方位不明	

ヲ 2247-6
ワ 2248-5
ヰ 2251
ヱ 2289-1
ヲ 2289-2
レ 2289-4
ヲ 2289-5
ヱ 2296-3
ヰ 2297-3
ヱ 2299-3
ヲ 2299-5
ム 2300-2
リ 2297-2
ノ 2305-2
ヱ 2305-4
ヲ 水
ヰ 2201-3
マ 2314-2
ヱ 水
ヲ 2202-4
コ 2202-5
エ 2299-6
テ 2300-4
ア 2299-10
キ 2299-9
キ 2302-1
ユ 2055-2
ノ 2056-1
ミ 2059-2
シ 2061-2
ヒ 2083
モ 2085-3
ヒ 2110
ス 2046-3
ソ 2053-2
イ 2158-1
ロ 2158-2
ハ 2183-3
仁 2183-5
ハ 2186-3
ハ 2186-4
付 水
付 水

登記年月日：平成19年2月23日

708159

新 2223-1 平成19年2月23日登記

地積測量図

会員専用

地番 新 2223-1-2223-3

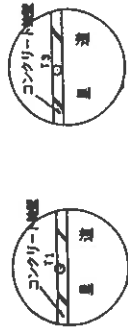
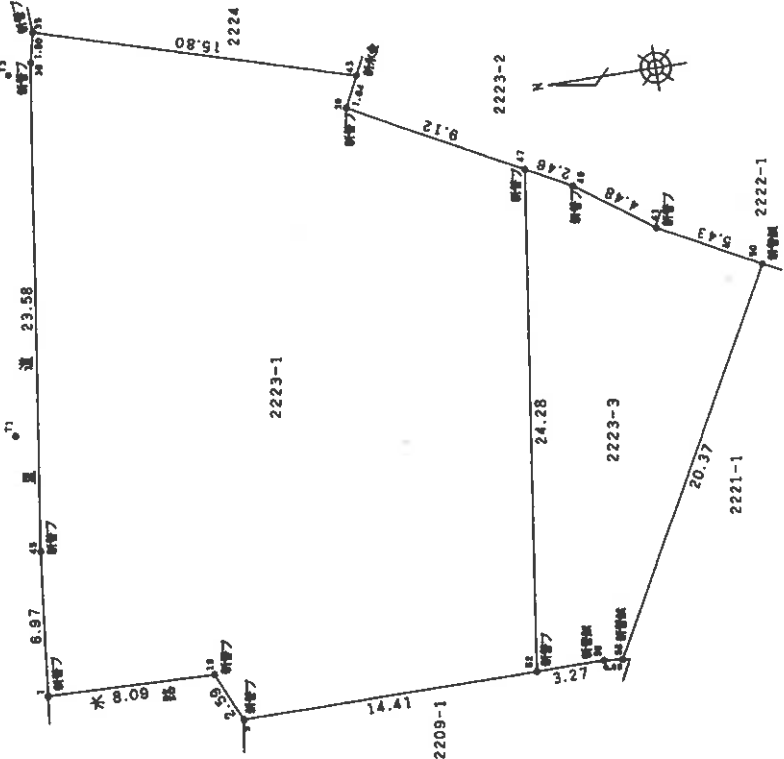
土地の所在 八代市上日置町字市場

任意座標

地番	2223-1	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
52			77.046	84.680	-23.980	-1847.563080
5			91.464	84.726	2.437	222.897768
19			92.482	87.117	2.678	247.666796
1			100.573	87.404	7.209	725.030757
45			99.742	94.326	30.253	3017.494726
36			96.275	117.657	24.795	2387.138625
35			95.939	119.121	-3.168	-303.934752
43			80.831	114.489	-6.102	-493.230762
39			81.566	113.019	-5.783	-471.696178
47			73.529	108.706	-28.339	-2083.738331
			合 計		座 標	1400.065569
			面 積		地 積	700.0327845
					地 積	700 m ²

地番	2223-3	測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
58			72.889	84.570	-17.680	-1288.677520
56			73.776	84.670	0.110	8.115360
52			77.046	84.680	24.036	1851.877656
47			73.529	108.706	22.862	1681.019998
40			71.361	107.542	-3.806	-271.599966
41			67.737	104.900	-5.192	-351.690504
50			62.942	102.350	-20.330	-1279.610860
			合 計		座 標	349.434164
			面 積		地 積	174.7170820
					地 積	174 m ²

測点名	X座標	Y座標	方 向	点 間 距離
T1 全通所 (登記別座標)	100.000	100.000		
T3 全通所 (登記別座標)	97.408	117.218	98-33-40	17.412m
1 プラスチック板	100.573	87.404	272-36-17	12.609m



境界線 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑨...コンクリート杭 ⑪...金属杭 ⑬...銅ミ

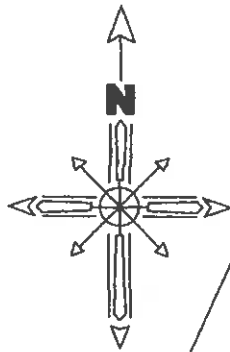
作製者

申請人

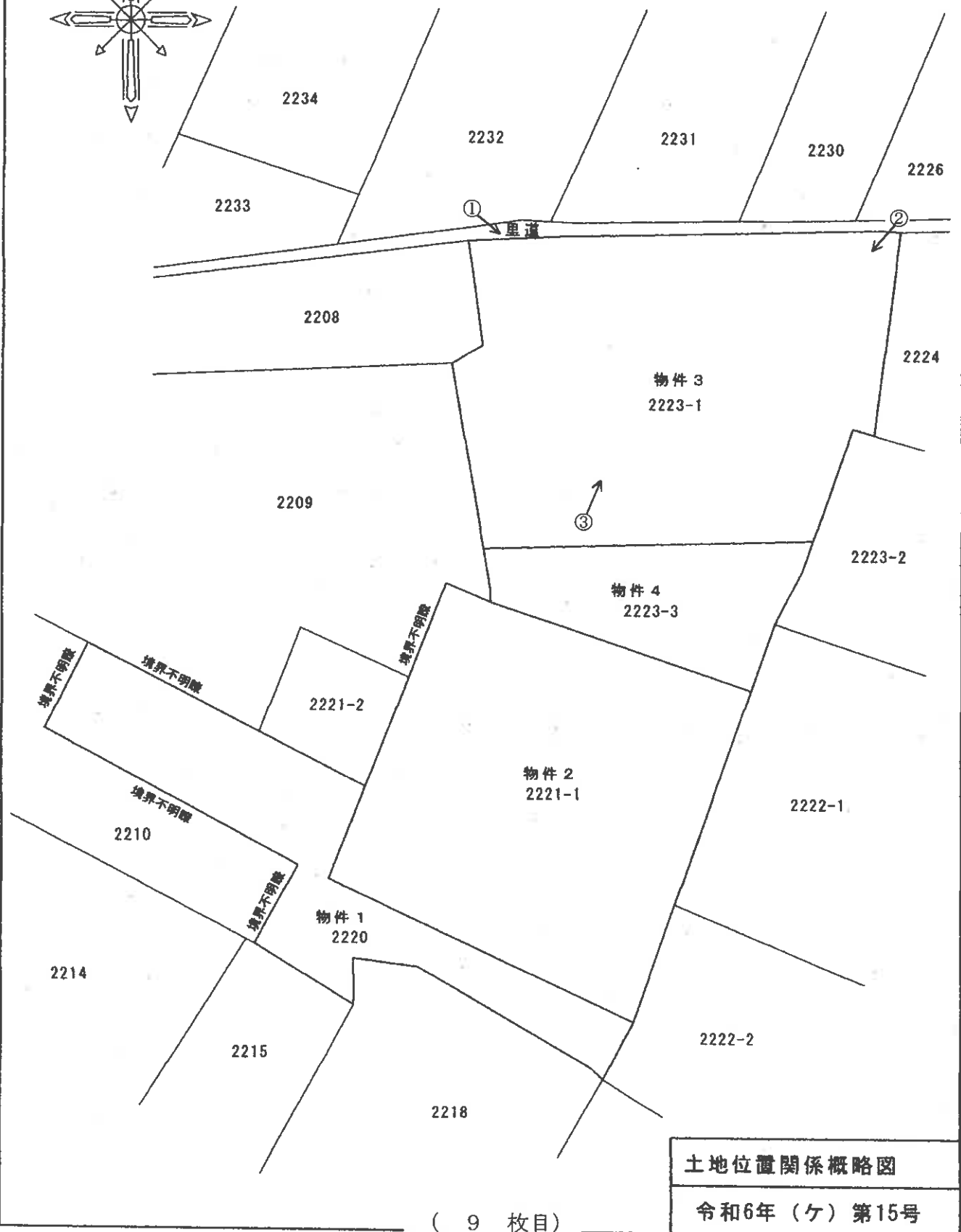
(平成19年2月6日作成)

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印紙)



○→ は写真の位置方向を示す



土地位置関係概略図

令和6年(ケ)第15号

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



令和6年（ケ）第15号
令和7年2月4日現地調査
令和7年2月28日評価
その2（物件3）

熊本地方裁判所八代支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
馬 淵 信 一 郎

第1 評価額

評 価 額	
物件3（土地）	金 7,960,000 円

- 1 従物等は土地の評価額に含めた。

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、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市上日置町字市場 2223番1 雑種地 700㎡	
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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3）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「八代」駅の北東方約1.5km（道路距離） 「上日置」バス停の南東方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか周辺には農地が多く残る地域である。本件土地は、市道（上片町上日置町線）沿いに位置するスーパーマーケットの駐車場として利用されている。	
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	都市計画区域内（非線引き） 第1種中高層住居専用地域 50% 150% — 特になし
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	間口 約32m 奥行 約24m 700㎡ やや不整形 敷地内は概ね等高。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約1～2mの未舗装の里道（一部舗装）に接面する中間画地で、当該里道は建築基準法上の道路に該当しない。	
土地の利用状況等	物件3は、駐車場として利用・占有されている。（占有者及び占有権原については「現況調査報告書」記載のとおり。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： なし 下 水 道 ： なし ガ ス 配 管 ： なし （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引き込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壤汚染の可能性は小さいと推定するが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	① 物件3の下水道受益者負担金は未賦課である。（八代市役所下水道課にて確認） ② 本件土地は、里道からの車両の出入りは困難であり、現況は北側隣接地（2232番等）を通行して出入りを行っている。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に該当しない。（八代市役所文化振興課にて確認）	

第5 評価額算出の過程

1. 評価額（物件3）

標準画地の価格を算出し、これに個別格差修正等を行い、評価額を算出した。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	ア×イ×ウ×エ×オ ×カ
3	24,500	0.78	700.00	1.0	0.85	0.7	7,960,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 八代-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 22,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 93 & = & 24,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : ない

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.03 & \times & 0.95 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & = & 0.93 \end{array}$$

イ 個別格差 : 道路との位置関係が劣る（里道に接面） -20% 形状 -3%

$$(\text{計算式 } 0.80 \times 0.97 = 0.78)$$

ウ 地積 : 登記数量による

エ 占有減価修正 : 占有状況から減価の必要性はないと判断した。

オ 市場性修正 : 以下の事項を総合的に勘案のうえ、目的物件に内在するリスク及び市場性の減退を考量し、所要の修正を行った。

- ・ 接面状況から単独利用が困難な土地であり、市場性が劣る。
- ・ 南側隣接地（物件1、物件2、物件4）が無道路地となり、隣接地のための通行権等が発生する可能性がある。

カ 競売市場修正 : 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 (八代一3)

所 在 : 八代市福正町字久保982番4

価 格 : 22,800 円/㎡

位 置 : 「八代」駅 約900m

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 243 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北西4m市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域内(非線引き)

第1種住居地域(建ぺい率60% 容積率200%)

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 土地位置関係概略図
- 5 現況写真

以 上

位置图

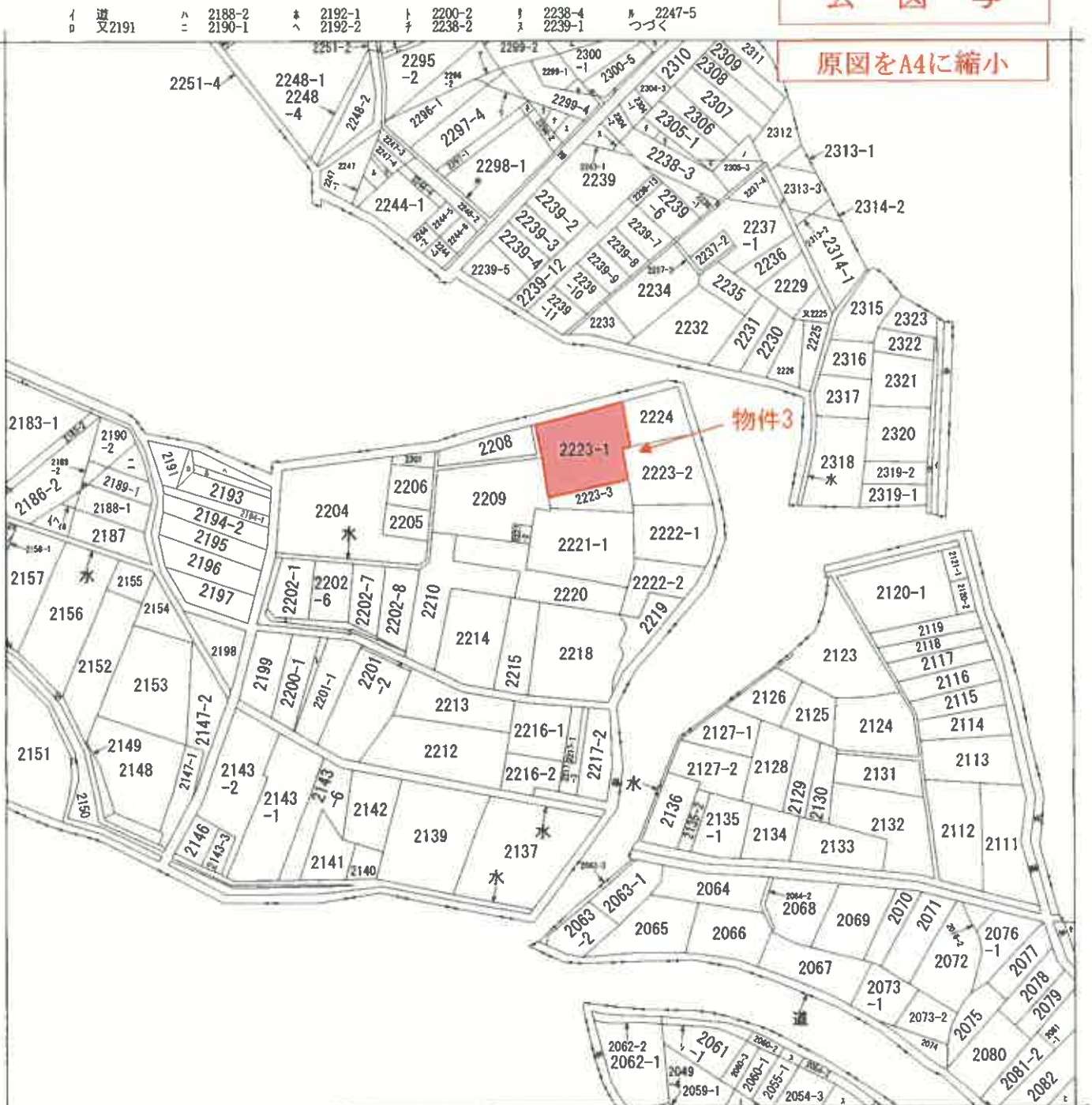
縮尺 1:10000

对象物件

八代市全圖 写し

公 図 写

原図をA4に縮小



請求部	所在	八代市上日置町字市場					地番	2220番		
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)				補記事項	方位不明

前 1221-1 平成19年2月23日登記

708159

區量測積地

會員專用

新 2223-1.2223-3

土地の所在

任意度標

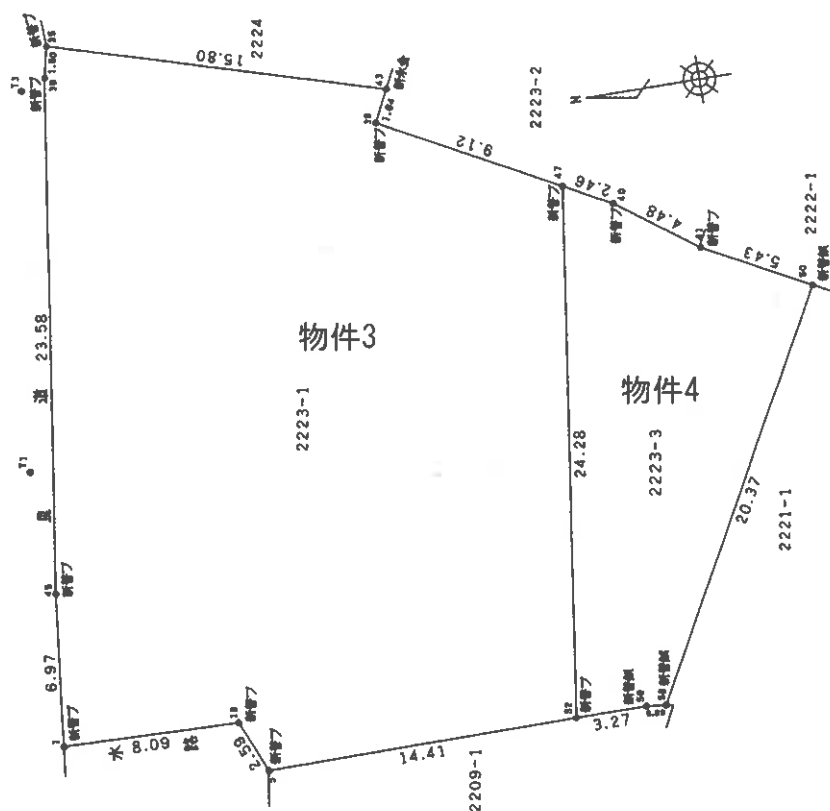
地 测 点 名	2223-1	X	Y	面 积	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n . (Y _{n+1} -Y _{n-1})
52		77.046	84.680		-23.980	-1847.563080
5		91.464	84.726		2.437	222.8977768
19		92.482	87.117		2.678	247.666796
1		100.573	87.404		7.209	725.030757
45		99.742	94.326		30.253	3017.494726
36		96.275	117.657		24.795	2387.138625
35		95.939	119.121		-3.168	-303.934752
43		80.831	114.489		-6.102	-493.230762
39		81.566	113.019		-5.783	-471.696178
47		73.529	108.706		-28.339	-2083.738331
				总 面 积		1400.065559
				地 积		700.0327845
				m ²		

物件3

物件4

地 号	2223-3	X 座 標	Y 座 標	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
58		72.889	84.570	-17.680	-1288.677520
55		73.776	84.670	0.110	8.115380
47		77.046	84.680	24.036	1851.877656
40		73.529	108.706	22.862	1681.019398
40		71.361	107.542	-3.806	-271.599666
41		67.737	104.900	-5.192	-351.690504
50		62.942	102.350	-20.330	-1279.610860
倍 面 積					349.434164
面 積					174.7170820
地 積					174 m ²

測点番号	測 点	X 座 標	Y 座 標	方 向 角	点 間 距 (m)
T1	食塩林 (測点1) (原点)	100.000	100.000		
T3	食塩林 (測点3) (南東)	97.405	117.216	98-33-40	17.412m
	フラスコタツタ林	100.571	87.404	273-36-17	12.609m



地積測量図写

原図をA4に縮小

世界探訪 ④石炭 ⑤ブラスチック ⑥コンクリート ⑦金属 ⑧時刻 ()

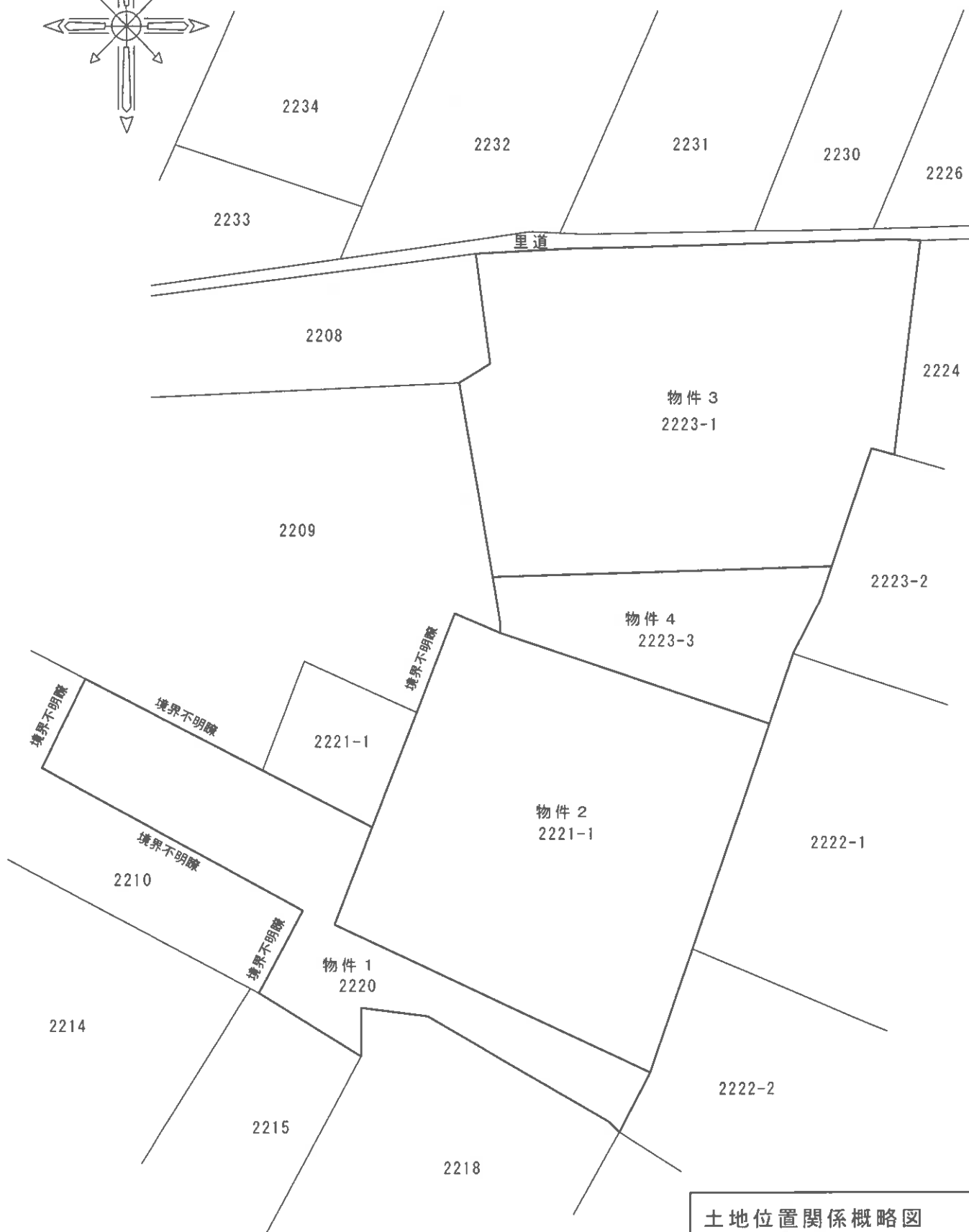
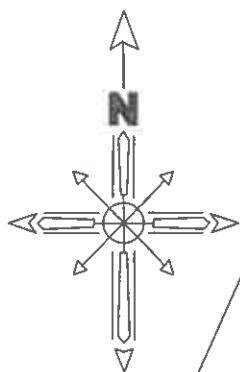
申請人

250
—/

(平成19年2月6日作製)

作者 土地家屋調查士

(情本界土地家屋調査士全用紙)



土地位置関係概略図

令和6年（ケ）第15号

現況写真



物件3

里道

写真番号 ①



物件3

里道

写真番号 ②



物件3

里道

写真番号 ③