

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 1月29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 8年 2月12日 午前 8時30分から 令和 8年 2月19日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8年 2月26日 午前10時00分 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 3月12日 午後 3時00分 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 8年 1月29日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	2,128,000 1,702,400		425,600	41,255	0



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|---------------------|
| 1 | 所 在 | 八代市鏡町北新地字式番割 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 2 . 7 5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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】

Bが本件土地上に目的外未登記建物7棟を所有して占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 八代市鏡町北新地字式番割 |
| | 地 番 | 4 3 6 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 6 2 . 7 5 平方メートル |



令和7年(ヌ)第2号
令和7年4月21日 受理
令和7年6月19日 提出

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	八代市鏡町北新地字式番割
	地 番	4 3 6 番
	地 目	宅地
	地 積	1 6 6 2. 7 5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	☒ 宅地 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 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 ☐ 配置図のとおり ☒ 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 B ☒ 上記の者が本件土地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。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ その他の者の占有権限は、使用借権である。		
その他の事項	1 北東側は水路を介して県道に接している。 2 本件土地と上記県道との間には水路があり、その上に架橋がされている。八代市によれば、水路橋の設置に関し、本件所有者は占用許可を得ていないようである。占用許可を得る必要があるため、担当課 (鏡支所産業建設課) は、競落人は当課に相談して欲しいと述べている。 3 北東角にホース格納箱が存する (写真1)。地区の消防用ホース格納庫である。地区から地代等は支払われていない。 4 浄化槽が西側に埋設されており、下水処理に使用されている。目的外建物⑥内に設置されたトイレは汲み取り式である。 5 従物等として、北側に井戸及び井戸ポンプが存する。本件土地には、市の上水道の引き込みもあり、井戸及び井戸ポンプが使用できるかは不明である。 6 隣接地の調査結果 (登記簿上の記載) は次のとおりである。 ① 八代市鏡町北新地字式番割433番 宅地 1460.84㎡ 私人名義 ② 同434番 田 1508㎡ 私人名義 ③ 同435番 田 1288㎡ A所有 ④ 同437番1 宅地 1722.95㎡ 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 ☒ 概ね土地建物位置関係図のとおり		

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
①	所 在	八代市鏡町北新地字貳番割436番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	約250㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和42年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(債務者Aの亡祖父C) ☐ 不明
	その他の事項	1 債務者の弟であるBが母と居住して使用している。 2 生活用水は井戸水または市の上水道が使用されている。 3 下水は西側に埋設された浄化槽で処理されている。 4 オール電化住宅である。 5 軒上に設置された太陽熱温水器からの漏水により、南西角の軒が腐食している。
②	所 在	八代市鏡町北新地字貳番割436番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造瓦葺2階建
	床面積(概略)	建築面積 約75㎡(2階部分は不明)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 明治45年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(債務者Aの亡祖父C) ☐ 不明
	その他の事項	1 100年以上前に建てられたものであるが、屋根瓦は葺き替えられ、外壁や扉等も交換されており、外観からはあまり老朽化が窺えない。 2 Bとその母が倉庫として使用している。 3 水道は引かれておらず、ガスの設置もない。

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
③	所 在	八代市鏡町北新地字式番割436番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約20㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和50年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(債務者Aの亡祖父C) ☐ 不明
その他の事項	1 B及びその母が倉庫として、生活用品を置いて使用している。 2 老朽化しており、鉄骨は錆び、窓の建て付けは悪い。	
④	所 在	八代市鏡町北新地字式番割436番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 車庫
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約65㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和41年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(債務者Aの亡祖父C) ☐ 不明
その他の事項	1 鉄骨が錆びる等、老朽化著しい建物である。 2 外壁であるトタンは錆びて大きく破損している。 3 屋根のスレートも所々が破損している。	

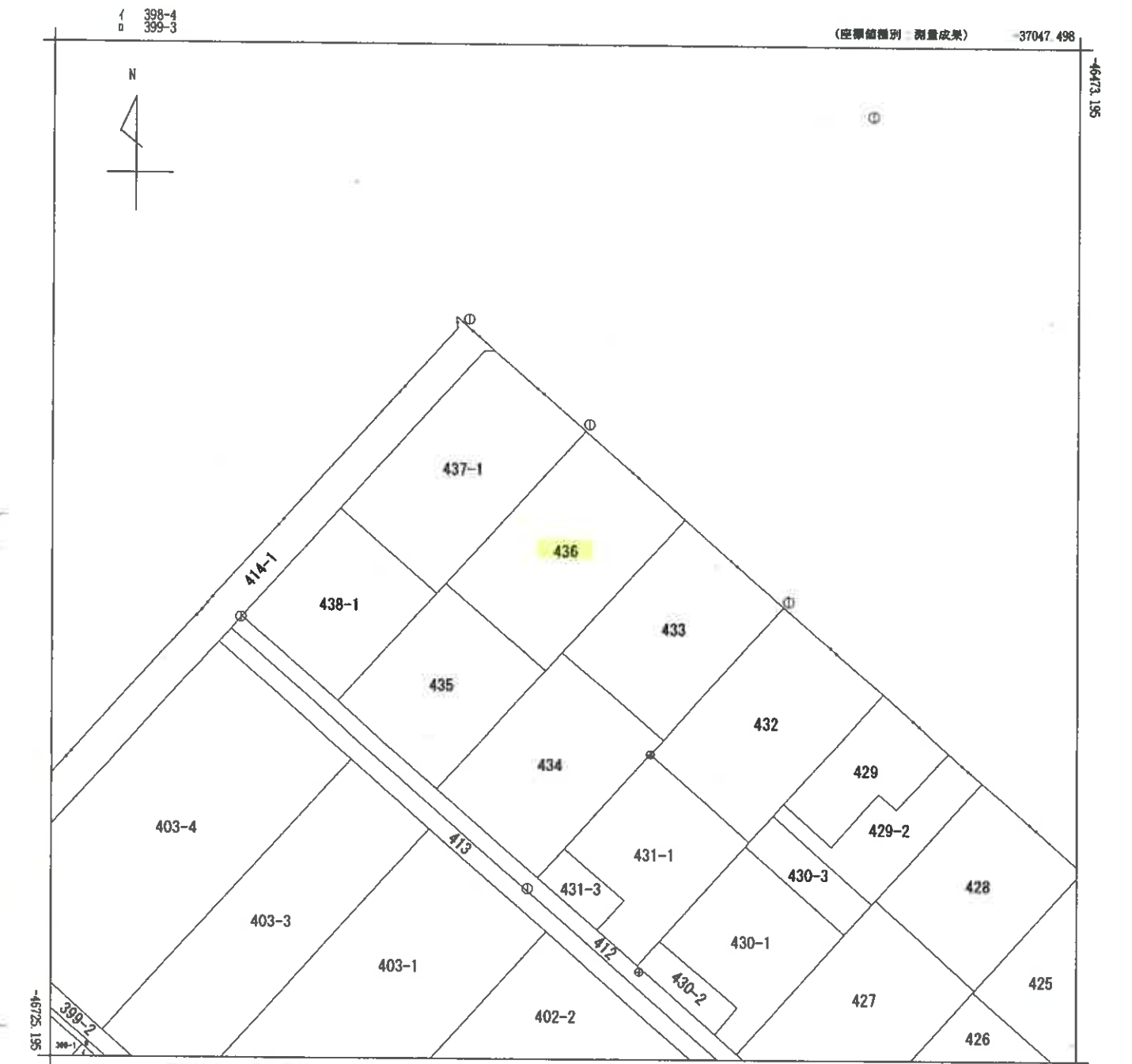
目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
⑤	所 在	八代市鏡町北新地字式番割436番地
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根葺平家建
	床面積(概略)	約20㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(B) □不明
	建 築 時 期	■昭和50年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者(債務者Aの亡祖父C) □不明
	その他の事項	1 老朽化した建物である。 2 B及びその母が倉庫として使用している。 3 内部には農業用資材のほか、不要物と思われる瓦等が存在する。 4 西側はかつて便所として使用されていたようである。
⑥	所 在	八代市鏡町北新地字式番割436番地
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 ■倉庫 □
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建
	床面積(概略)	約320㎡
	所 有 者	□土地所有者 ■その他の者(B) □不明
	建 築 時 期	■昭和50年ころ □不明
	建 築 者	□現所有者 ■その他の者(債務者Aの亡祖父C) □不明
	その他の事項	1 B及びその母が農業用倉庫等として使用している。 2 農業用の機械や資材、生活不要品等、様々なものが置かれている。 3 北東側は車庫としても使用されている。 4 南西側には汲み取り式のトイレが存する。

目的外建物の概況 (物件 1 関係)		
⑦	所 在	八代市鏡町北新地字貳番割436番地
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	鉄骨造瓦葺2階建
	床面積(概略)	建築面積 約170㎡(2階部分は不明)
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和63年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者(債務者Aの亡父D) ☐ 不明
	その他の事項	1 B及びその母が農業用倉庫等として使用している。 2 農業用の機械や資材、生活不要品等、様々なものが置かれている。 3 南西側及び南東側の下屋が隣地に越境している可能性がある。
	所 在	
	家 屋 番 号	☐ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	
	床面積(概略)	
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☐ 不明
	建 築 者	☐ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
		その他の事項

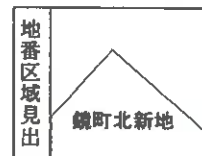
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (債務者の弟・ 本件土地占有者)	■ 物件1 1 本件土地上に存在する建物は、すべて私が所有しています。親の遺産のうち、土地は兄であるAがすべて相続し、建物は私がすべて相続しました。 2 本件土地を使用するにあたっては、兄に地代等は支払っていません。無償で本件土地を使用しています。 3 水路橋は、私が生まれる前からありました。水路の占用許可を得ているかどうかは知りません。 4 北東角に設置されたホース格納箱は、消防用であり、地区のものです。地区や市から地代等は受け取っていません。 5 本件土地と南西側に隣接する435番の土地との境界は詳しく知りません。いずれも兄の所有地ですので、日ごろ私や母は、両土地の境界を意識せずに使っています。 ■ 目的外建物① 1 居宅は、昭和42年ころ亡祖父Cが建てました。現在は、私と母が住んでいます。兄は、どこで暮らしているか知りません。 2 上水は、井戸水を使っているのか、市の上水道を使っているのか知りません。井戸ポンプは故障していないと思います。 3 下水は浄化槽で処理しています。浄化槽は居宅の裏にあります。 ■ 目的外建物② 本件土地上に存在する建物で最も古く、明治45年ころに亡祖父が建てました。倉庫として私と母が使っています。 ■ 目的外建物③ 昭和50年ころ亡祖父が建てた倉庫です。 ■ 目的外建物④ 昭和41年ころ亡祖父が建てました。主に車庫として使っています。 ■ 目的外建物⑤ 昭和50年ころ亡祖父が建てた倉庫です。西側は以前、便所として使っていました。 ■ 目的外建物⑥ 1 昭和50年ころ亡祖父が建てました。私と母が農業用倉庫等として使用しています。 2 南西側にあるトイレは、汲み取り式です。 ■ 目的外建物⑦ 1 昭和63年ころ亡父Dが建てました。私と母が農業用倉庫等として使用しています。 2 2階は以前、外国人技能実習生が暮らしていました。
■ 八代市役所鏡支所 産業建設課職員	■ 物件1 1 水路橋部分の占用許可申請の有無について、過去10年間に遡って調べてみましたが、許可申請がなされた形跡はありません。また、それ以前の資料は残っていません。 2 水路橋については占用許可を得る必要があるため、本件土地が競落された際には、買受人には、当課に相談にきて欲しいと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 4 月 24 日 (木) 9 : 10 ~ 9 : 20	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 5 月 1 日 (木) 7 : 40 ~ 7 : 55	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 5 月 15 日 (木) 9 : 40 ~ 11 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取
R7 年 5 月 27 日 (火) 10 : 10 ~ 10 : 25	八代市役所 鏡支所	産業建設課で水路橋及び接道調査
R7 年 6 月 2 日 (月) 11 : 10 ~ 11 : 15	熊本地方裁判所	八代市役所鏡支所産業建設課職員から電話聴取
年 月 日 () : ~ :		
(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



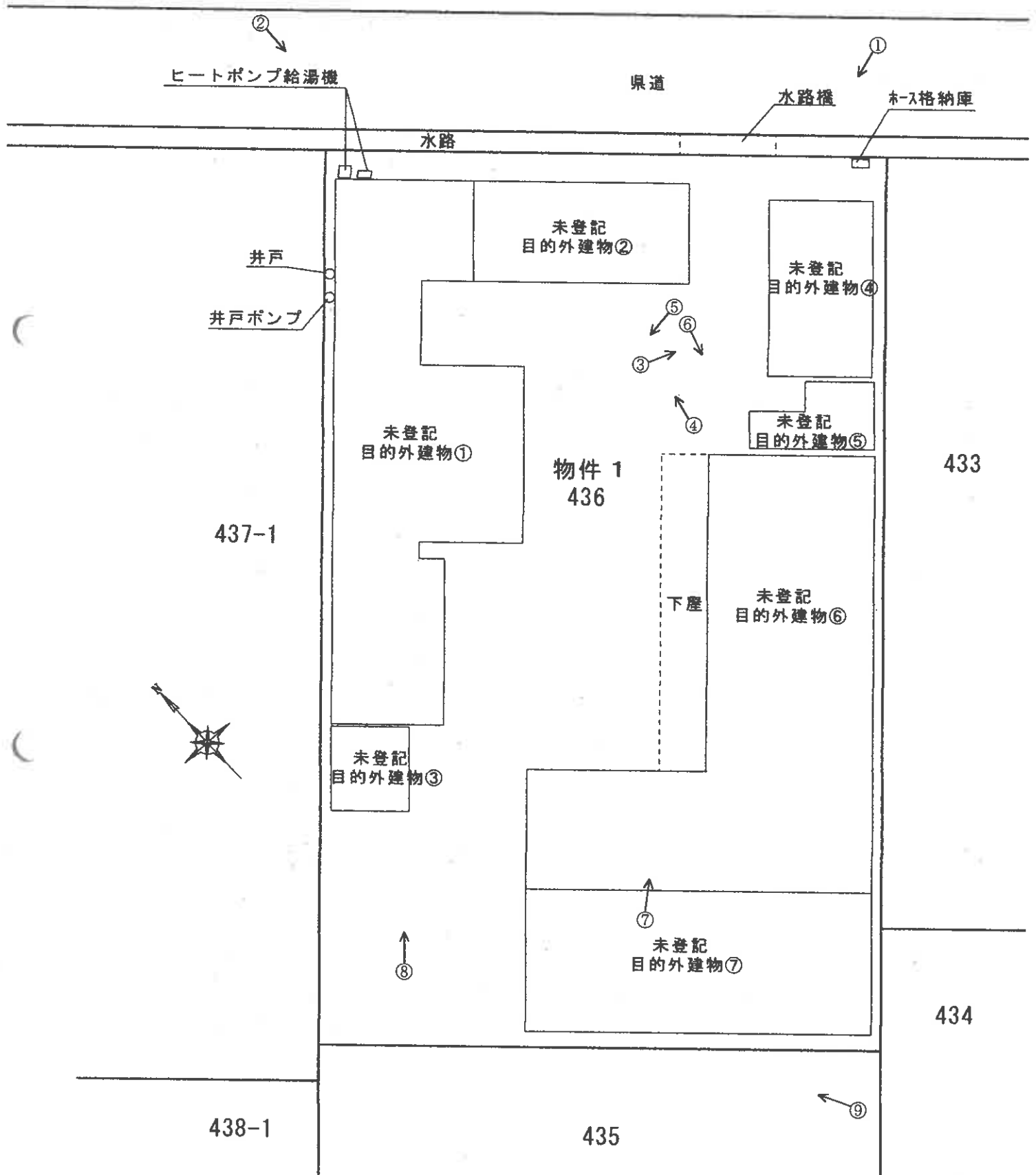
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	八代市鏡町北新地字式番割				地番	436番			
出力縮尺	1/1000	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)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項		

土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)

ホース格納箱 目的外建物④ 物件1 水路橋



(写真 2)

目的外建物② 水路 目的外建物① 県道



(写真 3)

物件1 目的外建物④ 同⑤



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

目的外建物⑥内



(写真 8)

物件 1

目的外建物③

目的外建物①



(写真 9)

4 3 5

目的外建物⑦



(1 3 枚目)

令和 7 年 (ヌ) 第 2 号
令和 7 年 5 月 15 日現地調査
令和 7 年 7 月 2 日評価
発行番号 : 4,211

熊本地方裁判所 八代支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印

第1 評価額

評 価 額		
物件1（土地）	金 3,040,000	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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市鏡町北新地字貳番割 436番 宅地 1662.75 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	以下の建物等の敷地として利用されている。 ・未登記目的外建物① 種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建 床面積（概測）：約250m² ・未登記目的外建物② 種類：倉庫、構造：鉄骨造瓦葺2階建 建築面積（概測）：約75m²（2階部分は不明） ・未登記目的外建物③ 種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積（概測）：約20m² ・未登記目的外建物④ 種類：車庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積（概測）：約65m² ・未登記目的外建物⑤ 種類：倉庫、構造：鉄筋コンクリート造コンクリート屋根葺平家建 床面積（概測）：約20m² ・未登記目的外建物⑥ 種類：倉庫、構造：鉄骨造スレート葺平家建 床面積（概測）：約320m² ・未登記目的外建物⑦ 種類：倉庫、構造：鉄骨造瓦葺2階建 建築面積（概測）：約170m²（2階部分は不明）		

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）

位置・交通	J R鹿児島本線「千丁」駅の北西方・道路距離約7,300m 最寄バス停「松田農場前」の北東方・約3,300m（徒歩約44分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺に畑が広がる中に、農家住宅が建ち並ぶ農家集落地域	
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	都市計画区域内（非線引都市計画区域） 用途指定なし 70 % 200 % 規制なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	1662.75 m ² 長方形 間口約 33.0 m・奥行約 50.0 m 中間画地 有効宅地部分については概ね平坦。前面道路と対象地の間には水路が通っており、水路橋（現状許可無し）により道路と接している。
接面道路の状況	北東側 7.0 m 県道	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件1については、目的外未登記建物（7棟）の敷地として利用されている。 隣地は農家住宅や農地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし（浄化槽設置あり） （一部汲み取り式） （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	・ 従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 ・ 北東角にホース格納庫が存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	7,260	0.80	1,662.75	1.00	9,657,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八代（県）－17

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,650\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & \div & 7,260\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地域格差：} & \text{環境条件} & +20 & \text{街路条件} & \Delta 2 & & \\ & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ & 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.18 \end{array}$$

イ 個別格差：（物件1） 地積 $\Delta 20$

相乗積 0.80

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

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、下記のとおり評価額を求めた。

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	9,657,000	0.10	966,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

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	9,657,000	－966,000	1.00	0.50	0.70	3,040,000

ウ 占有減価修正：必要ないと判断した。

エ 市場性修正：対象物件上に存する目的外建物の状況等を加味すると、需要者に相応のリスクが発生することから、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：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

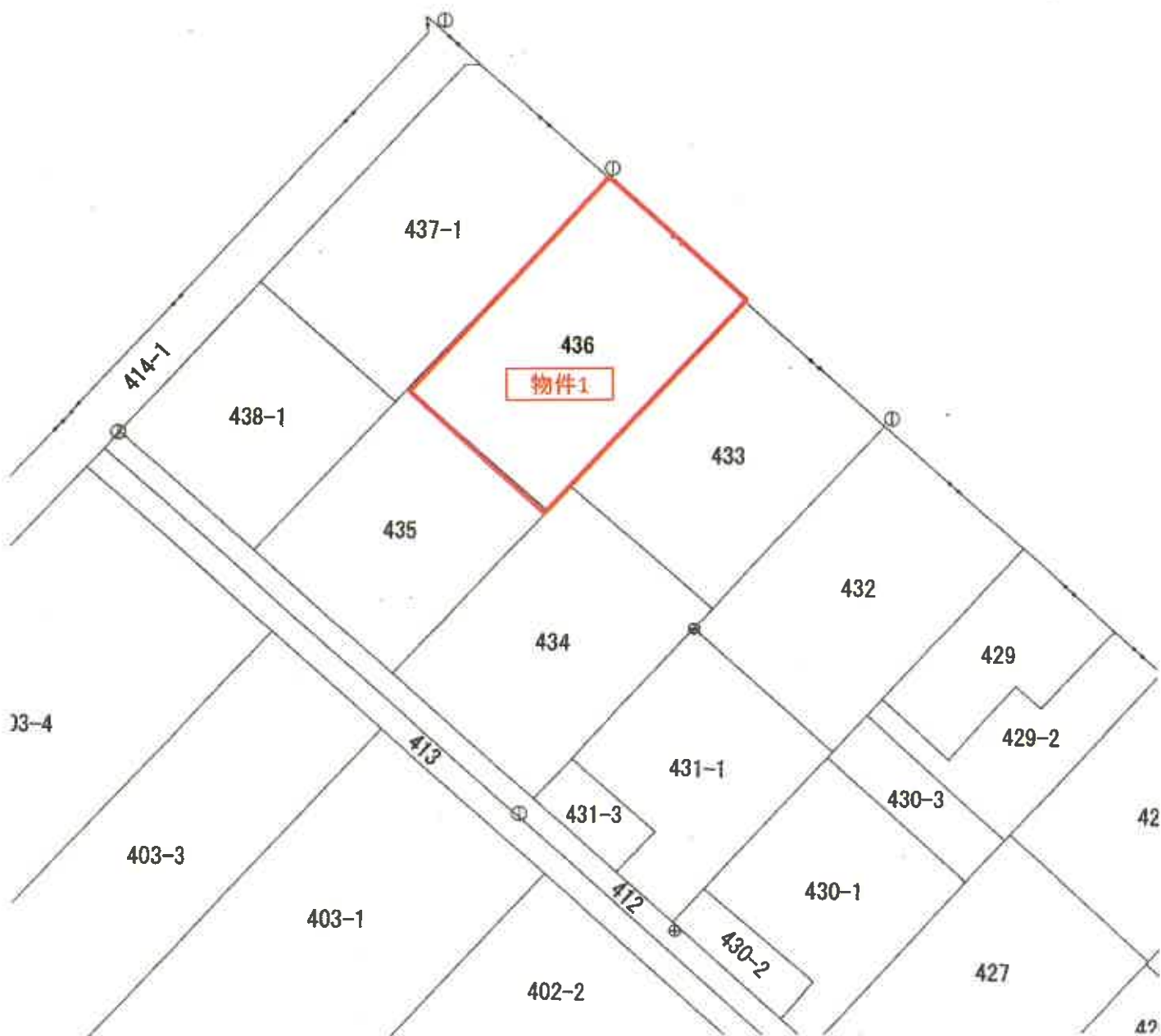
地価調査価格：八代（県）－17
所 在：八代市鏡町貝洲字参〇番割1331番4
価 格：8,650 円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「有佐」まで約5.2km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：663 ㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：南東側 4.5 m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）
用途指定なし
地 域 の 概 要：農家住宅のほか一般住宅も見られる農家集落地域

第7 附属資料

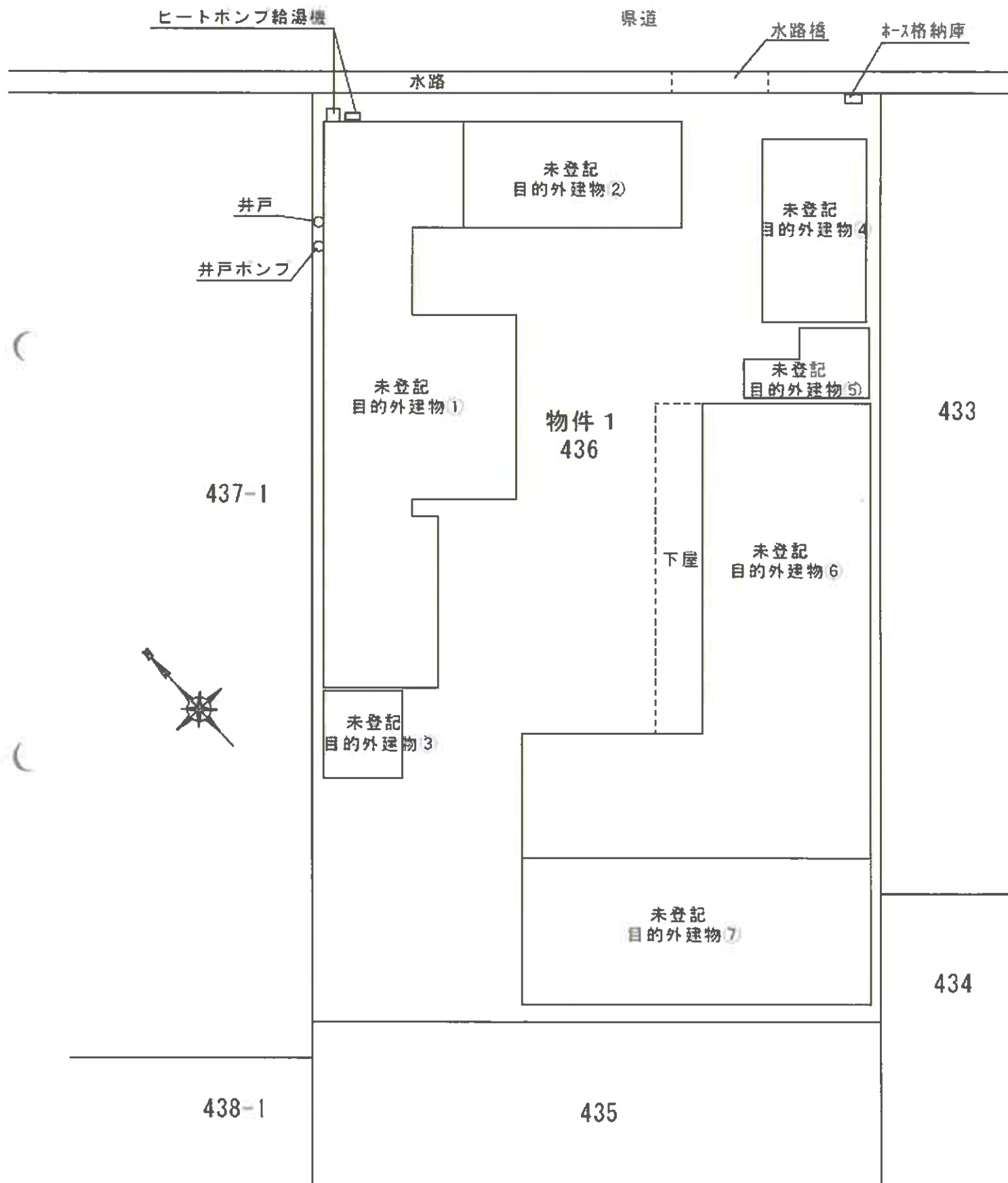
- | | |
|-------------|----|
| 1 位置図 | 1葉 |
| 2 公図写 | 1葉 |
| 3 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 4 現況写真 | 4葉 |

位置図(白地図)





1:1000



①



物件北方より撮影

②



物件東方より撮影

③



物件1内部

④



物件1内部