本件の現況調査報告書及び評価書は、令和８年熊本地震発生前の調査に基づくものです。入札の検討に際しては、その点ご留意ください。

令和　７年（ケ）第　　１２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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　９年　１月１４日　午前　８時３０分から 令和　９年　１月２１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　１月２８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　９年　３月　４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１１月１９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☆	1, 910, 000 1, 528, 000	一括	382, 000	10, 964	0
1	1, 180, 000				
2	730, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

☆１　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

地　　番　　１４５５番

地　　目　　田

地　　積　　３５１６平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の１
共有者　Ｂ　持分１２分の１
共有者　Ｃ　持分１２分の１
共有者　Ｄ　持分３分の１
共有者　Ｅ　持分３分の１

☆２　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

地　　番　　１４５７番

地　　目　　田

地　　積　　２１７６平方メートル

共有者　Ａ　持分６分の１
共有者　Ｂ　持分１２分の１
共有者　Ｃ　持分１２分の１
共有者　Ｄ　持分３分の１
共有者　Ｅ　持分３分の１

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　明　細　書

令和　８年　６月２３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１，２】
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１，２】
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】
Ｇが占有している。農地法３条の許可を受けていない。

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。

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

　　地　　番　　１４５５番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３５１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分１２分の１
　　共有者　Ｃ　持分１２分の１
　　共有者　Ｄ　持分３分の１
　　共有者　Ｅ　持分３分の１

２　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

　　地　　番　　１４５７番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２１７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分１２分の１
　　共有者　Ｃ　持分１２分の１
　　共有者　Ｄ　持分３分の１
　　共有者　Ｅ　持分３分の１

令和７年（ケ）第１２号
令和８年４月９日　受理
令和８年５月１２日　提出

その１（物件番号１，２）

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

令和　７年（ケ）第　　１２号

物　件　目　録

１　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

　　地　　番　　１４５５番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　３５１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分１２分の１
　　共有者　Ｃ　持分１２分の１
　　共有者　Ｄ　持分３分の１
　　共有者　Ｅ　持分３分の１

２　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

　　地　　番　　１４５７番

　　地　　目　　田

　　地　　積　　２１７６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分１２分の１
　　共有者　Ｃ　持分１２分の１
　　共有者　Ｄ　持分３分の１
　　共有者　Ｅ　持分３分の１

３　所　　在　　八代市鏡町内田字四番割

　　地　　番　　１４６８番１

　　地　　目　　田

　　地　　積　　１２７０平方メートル

　　共有者　Ａ　持分６分の１
　　共有者　Ｂ　持分１２分の１
　　共有者　Ｃ　持分１２分の１
　　共有者　Ｄ　持分３分の１
　　共有者　Ｅ　持分３分の１

不動産の表示	「物件目録 」のとおり
住居表示	付近
土地	物件 1，2
現況地目	□宅地 （物件 ） ■田（物件 1，2 ） □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 □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。 ■上記の者が水稲を耕作して、占有している。 ■「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 利用状況 物件1及び物件2は、一体利用されている区画整理された水田である。公図上、両土地の間に存在する水路は、現況においては存在しない。 2 工作物について 物件2の北西角に旧ポンプ小屋が残存している（写真2）。約30年前から使用されておらず、屋根や壁のスレートが大破しており、建物の体を成していない。 3 農業委員会の回答 ① 転用許可及び賃借権の設定はない。 ② 農振地域内、農用地区域内の農地である。 4 土地改良区の回答 ① 本件土地に関する令和7年度の経常賦課金は、1反当たり2，880円である。経常賦課金は、所有者が土地改良区内に所有する農地の総面積により算出するため、若干の誤差が生じるが、年額で概ね、物件1が10，130円、物件2が6，270円である。 ② 令和8年4月15日現在、経常賦課金の滞納はない。 5 隣接地に関する調査結果（登記簿上の記載） ① 八代市鏡町内田字四番割1454番 田 2835㎡ 私人名義 ② 同1459番 田 4144㎡ 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 □土地建物位置関係概略図のとおり

占有者及び占有権原（物件 1，2 関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■G
占有状況	□敷地 □駐車場 ■田 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（共有者） ■G（占有者））の陳述 ／ □提示文書（ ）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和 6 年 4 月ころ
最初の契約等	契約日	令和 5 年 11 月ころ
	期間	令和 6 年 4 月ころ から □令和 年 月 日 まで 年間 ■ 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 6 年 4 月ころ から □令和 年 月 日 まで 年間 ■ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■A □その他の者（ ）
	借主	■G □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎年約66，000円（毎年11月ころ当年分支払い） □ 前払（ 分 円） □ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		1 賃貸借契約書は交わしておらず、口頭契約である。 2 賃料、支払時期及び支払方法については、明確な取り決めがない。これまでのところ、毎年、米の収穫後、約66，000円をGがA方に持参払いしている。

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
■　A （債務者兼共有者）	1　物件1と物件2は、Gさんに賃貸しています。Gさんは当該土地で水稲耕作を行っています。農業委員会には賃貸借の届け出をしていません。 2　賃貸借契約日は正確には覚えていませんが、令和5年11月ころ、Gさんから貸して欲しいとお願いされたと思います。 3　賃貸借の期限は、特に定めていません。 4　賃料も特に取り決めはしていません。物件1，2，3の3筆分を合わせて、毎年七、八万円くらいをもらっています。物件1と2だけでは年額6万6000円くらいだと思います。Gさんが米の収穫後、私の自宅に持ってきています。 5　物件1と物件2の間には、数十年前までは水路がありました。水路はコンクリート等で造られた頑丈なものではなかったので、当時の所有者である亡Fが壊して、両土地を一体で利用するようになったと思います。 6　物件2の北東角にある工作物はポンプ小屋でした。30年程前から使っていません。 7　令和7年8月の豪雨では、本件土地周辺一帯が浸水しましたが、本件土地は、浸水による被害は受けていません。
■　G （占有者）	1　物件1と物件2は、令和6年4月ころから、私がAさんから賃借して水稲耕作を行っています。米の収穫後は、1年おきにレタスとブロッコリーを交互に栽培しています。 2　Aさんとの間に賃貸借契約書は交わしていません。口頭契約です。 3　契約を締結した時期はよく覚えていません。 4　貸借の期限は定めていません。 5　賃料については、一般的に、この地域では年額で1反当り1万2000円ですので、Aさんに対しては、概ねその額に基づき算出し、他の土地分も合わせて毎年七、八万円を支払っています。米の収穫後に当年分をAさん宅に持参して支払っています。
■　八代平野北部土地改良区	1　土地改良区に納める経常賦課金は、令和7年度で、面積1反当たり2880円です。経常賦課金は各所有者が有する農地の総面積で計算するので、多少誤差がありますが、概ね物件1が1万0130円、物件2が6，270円です。なお、令和8年度の経常賦課金は5月に決められる予定です。 2　現在、本件土地に関しては経常賦課金の滞納はありません。 3　本件の競落人には、組合員変更届を土地改良区に提出してもらう必要があります。

（ 調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R8 年 4 月 14 日（火） 10：25 ～ 10：40	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R8 年 4 月 15 日（水） 15：25 ～ 15：35	当庁	八代平野北部土地改良区から電話聴取
R8 年 4 月 16 日（木） 13：00 ～ 13：05	八代市役所	八代市農業委員会に照会書提出
R8 年 4 月 16 日（木） 13：40 ～ 13：45	A,B,C宅	Cから事情聴取
R8 年 4 月 16 日（木） 13：55 ～ 14：05	物件５所在地	周辺調査、写真撮影
R8 年 4 月 16 日（木） 14：10 ～ 14：25	物件1ないし4所在地	同上
R8 年 4 月 28 日（火） 9：35 ～ 10：50	物件1ないし4所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
R8 年 4 月 28 日（火） 10：55 ～ 11：05	物件5所在地	同上
R8 年 4 月 28 日（火） 11：20 ～ 11：35	G宅	Gから事情聴取
R8 年 4 月 28 日（火） 12：55 ～ 13：00	八代市役所	農業委員会で回答書受領

（ 特記事項 ）

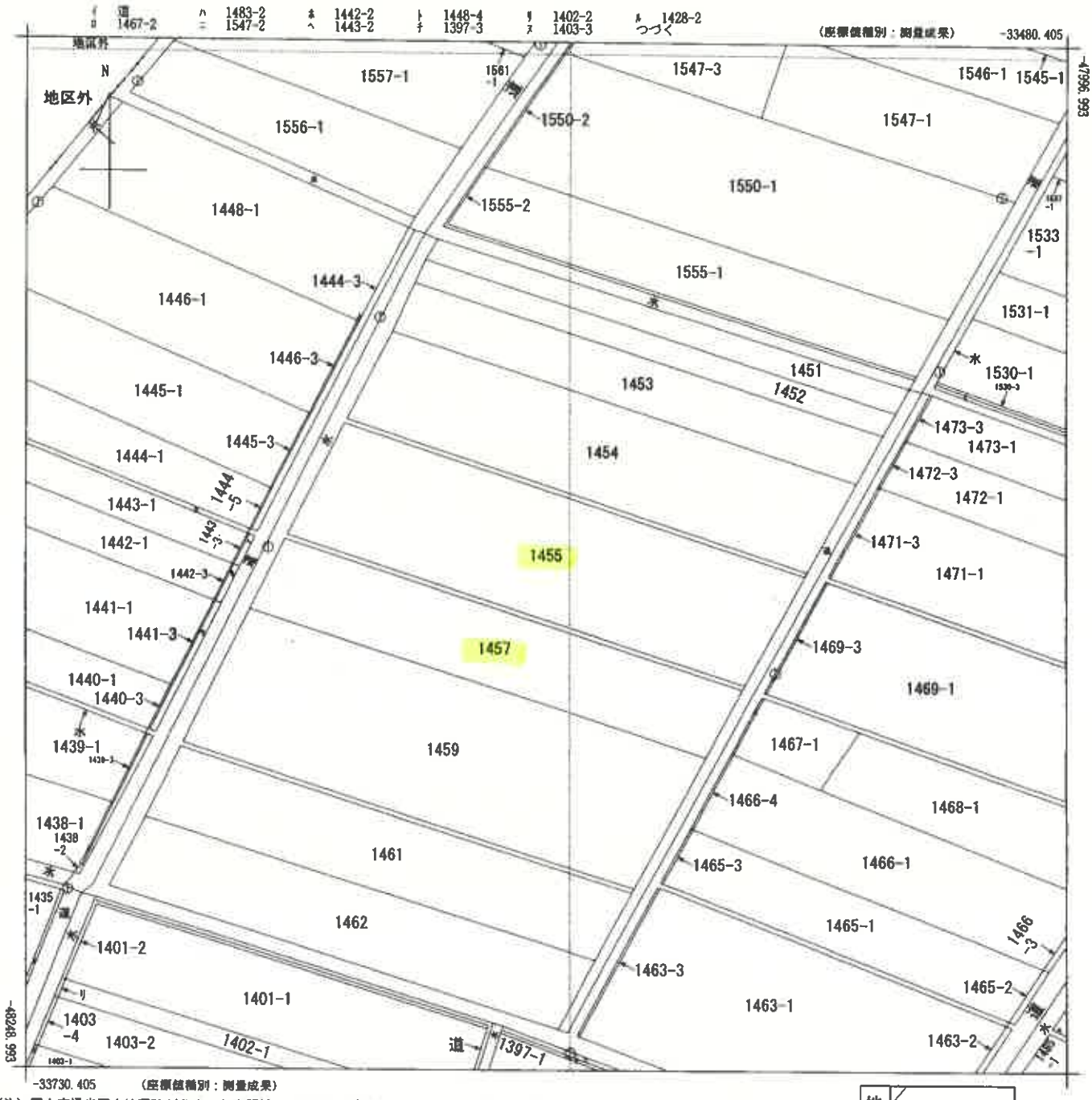
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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。

■ 本経過は、全物件についてのものである。

「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。

地番区域見出	銚町内田

請求部分	所在	八代市銚町内田字四番割				地番	1455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)	種類	地籍図
作成年月日	平成16年1月			備付年月日(原図)		補記事項			

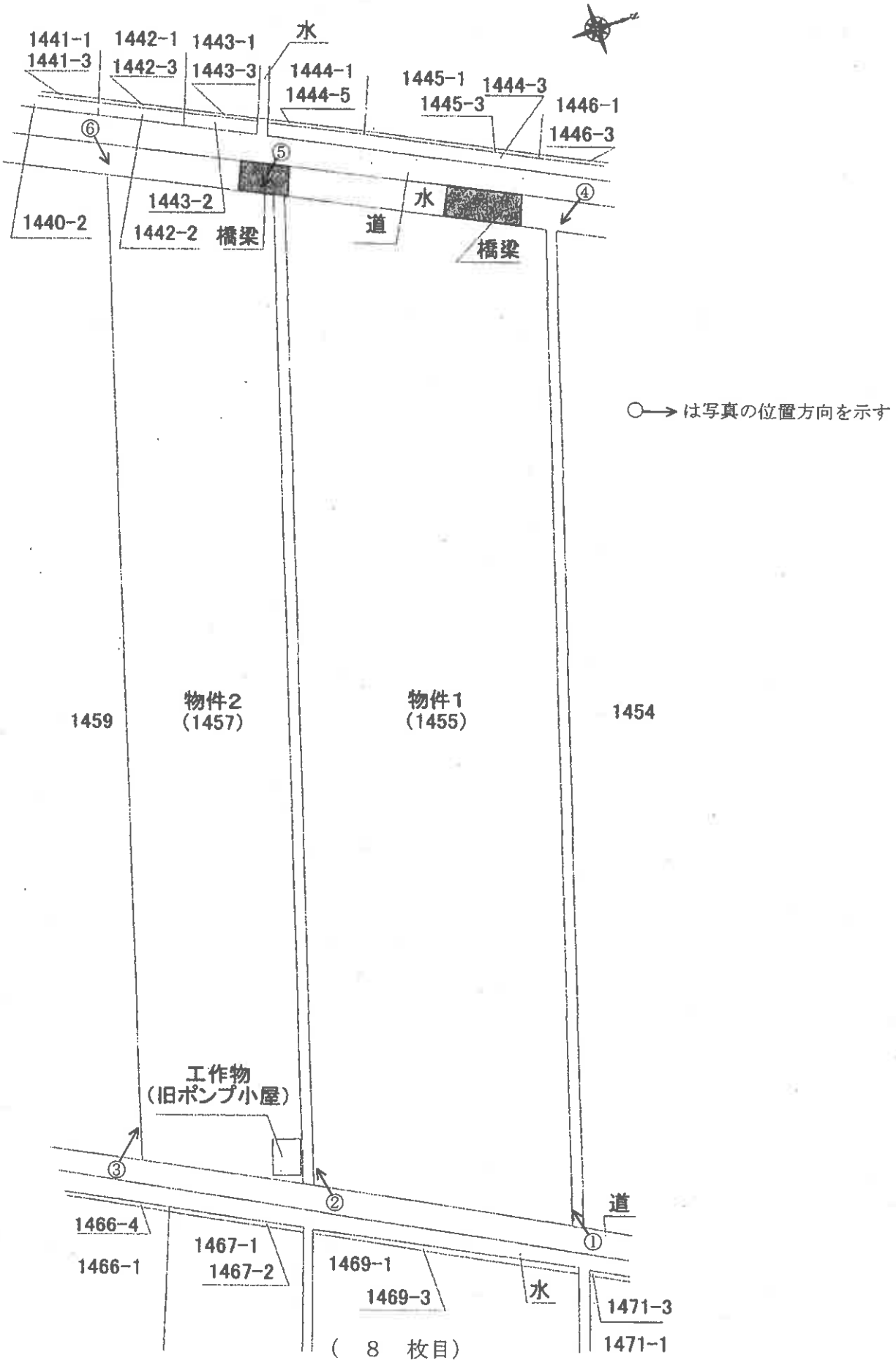
請求番号：7-1
(1/2)

公用

「登記所備置地図」　　Ａ３判をＡ４判に縮小

ヲ　1438-3
ワ　1440-2
か　水
ヨ　道

令和７年（ケ）第１２号その１
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　）



副　本

令和７年(ケ)第12号(その1)
令和８年４月28日現地調査
令和８年５月10日評価

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
宮本　隆志

第１　評価額

一　括　価　格	
金１，９１０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金１，１８０，０００円
物件2(土地)	金７３０，０００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　番 地　目 地　積	八代市鏡町内田字四番割 1455番 田 3,516㎡	
2	所　在 地　番 地　目 地　積	八代市鏡町内田字四番割 1457番 田 2,176㎡	
番号	特　記　事　項		
	ない		

第４　目的物件の位置・環境等

位置・交通	ＪＲ鹿児島本線「有佐」駅の西方、約3km(道路距離) 鏡コミュニティセンターバス停留所の北西方、約0.8km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	水田が広がる農地地域である。	
主な公法上の規制等	都市計画区分	非線引き都市計画区域
	用途地域	－
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	農振法の規制	農業振興地域、農用地区域
	その他の規制	－
画地条件	西側間口約50m、奥行約115m、規模5,692㎡のほぼ長方形地である。	
自然的条件	地勢	平坦
	日照	普通
	水量	普通
	土壌の状態	随時、耕耘されており普通
接面道路	西側で幅員約3mの舗装市道に2箇所に築造された橋梁を介し、東側で幅員約2.5mの未舗装里道にそれぞれ0.4m程度低く接面している。	
土地の利用状況	現況調査報告書のとおり	
特記事項	物件1土地と物件2土地の間には公図上において水路が介在するが、現況は存在せず一体利用されている。	

第５　評価額算出の過程

当該地域の地価水準を考量し、対象地域における標準価格を査定し、次に目的土地の個別的価格形成要因を分析した結果、下記のとおり評価額を求めた。

番号	標準価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	占有減価 修正 エ	市場性 修正 オ	競売市場 修正 カ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ×カ
1	700	1.00	3,516		0.60	0.80	1,180,000
2	700	1.00	2,176		0.60	0.80	730,000
					一括価格(合計)		1,910,000

ア　標準価格：周辺地域の取引事例等を参考に収益性を考慮して査定した。

イ　個別格差：ない

ウ　地積：登記数量を採用した。

エ　占有減価修正：必要なし

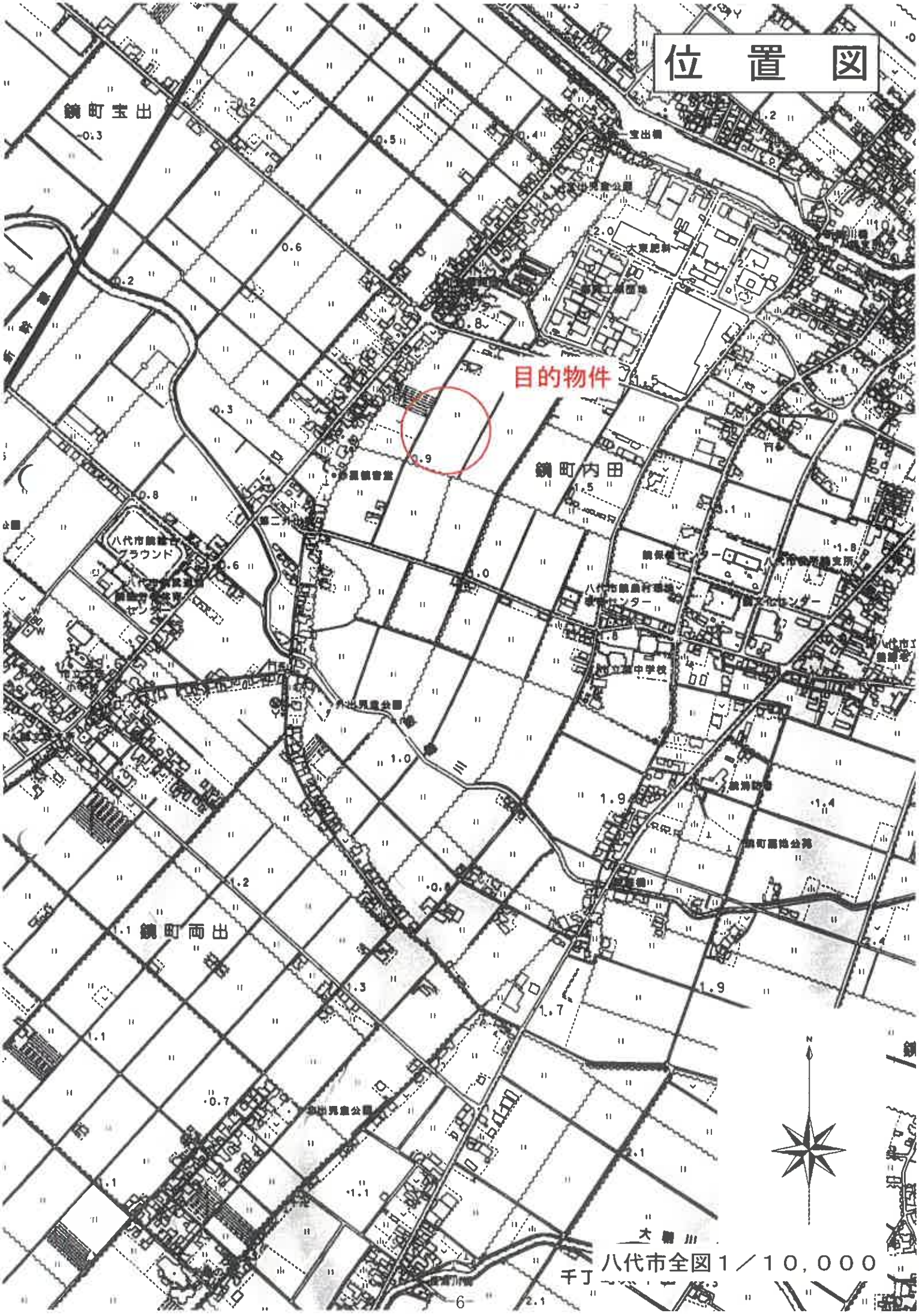
オ　市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。
- 買受適格証明書が必要な農地である。
- 農地法第３条第１項の許可を取得していない賃借人が存する。
- 各物件間に存在していた水路に関し、払い下げを受ける必要がある。
- 老朽化が著しい旧ポンプ小屋が存する。

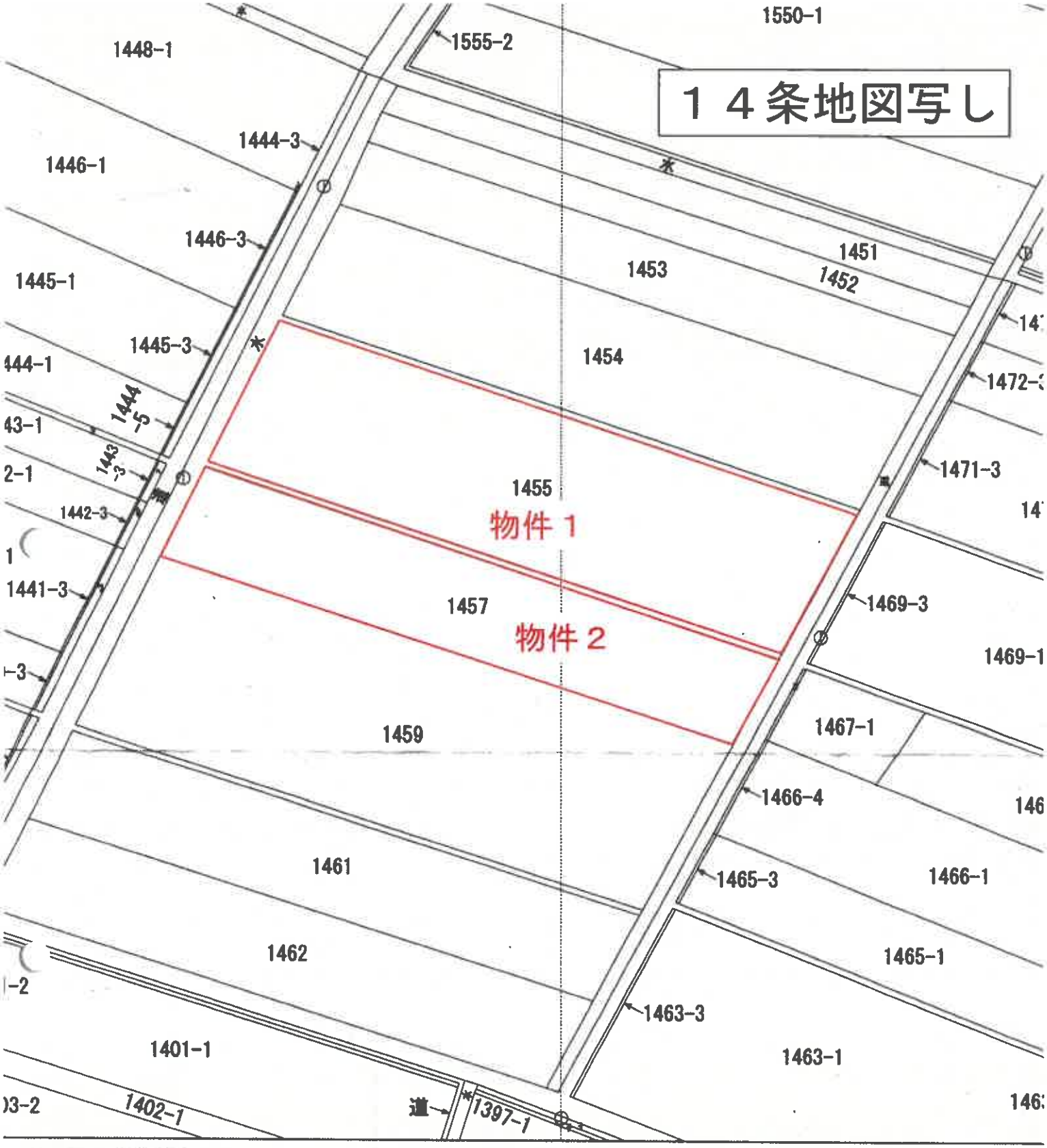
カ　競売市場修正：「第２　評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第６　附属資料

1　位置図
2　14条地図写し
3　土地位置関係図

以　上


位　置　図
鏡町宝出
目的物件
鏡町内田
鏡町両出
八代市鏡総合グラウンド
八代市鏡支所
鏡町図地公園
八代市全図１／１０，０００



（座標値種別：測量成果）

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。

N

町

八代市鏡町内田字四番割						地　番	1455番
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)	種類	地籍図

縮尺１／１，０００

令和７年（ケ）第１２号その１
土地位置関係図

