

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月25日
 熊本地方裁判所民事第1部
 裁判所書記官 吉 田 由美子

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 7年 4月 8日から 令和 7年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21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 7年 5月12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 7年 3月25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 熊本市北区植木町木留字三角
地 番 182番12
地 目 宅地
地 積 205.24平方メートル

2 所 在 熊本市北区植木町木留字三角
地 番 182番14
地 目 雑種地
地 積 3.59平方メートル

持分17分の1

3 所 在 熊本市北区植木町滴水字萩山
地 番 1702番16
地 目 雑種地
地 積 1.48平方メートル

持分17分の1

4 所 在 熊本市北区植木町木留字三角182番地12
家屋 番号 182番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 49.68平方メートル



物件明細書

令和 6年10月31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2, 3】

本件共有者らが、ゴミ集積場として利用して占有している。

【物件番号4】

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

【物件番号2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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。



11

物 件 目 録

1 所 在 熊本市北区植木町木留字三角
地 番 182番12
地 目 宅地
地 積 205.24平方メートル

2 所 在 熊本市北区植木町木留字三角
地 番 182番14
地 目 雑種地
地 積 3.59平方メートル

持分17分の1

3 所 在 熊本市北区植木町滴水字萩山
地 番 1702番16
地 目 雑種地
地 積 1.48平方メートル

持分17分の1

4 所 在 熊本市北区植木町木留字三角182番地12
家屋 番号 182番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 49.68平方メートル



令和6年(ケ)第25号
令和6年7月31日 受理
令和6年9月27日 提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 中島輝明

(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 熊本市北区植木町木留字三角
地 番 182番12
地 目 宅地
地 積 205.24平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 熊本市北区植木町木留字三角
地 番 182番14
地 目 雑種地
地 積 3.59平方メートル
共有者 A 持分17分の1
- 3 所 在 熊本市北区植木町滴水字萩山
地 番 1702番16
地 目 雑種地
地 積 1.48平方メートル
共有者 A 持分17分の1
- 4 所 在 熊本市北区植木町木留字三角182番地12
家屋 番号 182番12
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 71.21平方メートル
2階 49.68平方メートル

物 件 目 録

所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1、2、3
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) ■雑種地(物件2、3)
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(物件1) ■土地共有者ら(物件2、3) 物件1につき、土地所有者が、土地上下に下記建物を所有して占有している。 物件2、3につき、土地共有者らが、ゴミ集積場として使用、占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	4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	■公簿上の記載とほぼ同一である。 □公簿上の記載と次の点が異なる(□主である建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない 種類： □ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が、本件建物を住居(空き家)として占有している。 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	4枚目「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 □ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■土地建物位置関係図のとおり

その他の事項

■接面道路等

- 1 物件1宅地の西側及び南側は、開発道路(熊本市名義の公衆用道路(182番1))に接しており、東側は、182番16(熊本市名義の公衆用道路)を介して位置指定道路(里道及び1705番4)に接している。

■物件1～3土地

- 1 物件1は、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 物件2、3は、ゴミ集積場として利用されている(写真3、4参照)。
- 3 隣接する土地は次のとおり(登記記録に基づき、地番、地目、地積、所有者の順に記載)
 - ① 182番1、公衆用道路、390㎡、熊本市名義
 - ② 182番13、宅地、20.06㎡、私人名義
 - ③ 182番15、雑種地、40㎡、熊本市名義
 - ④ 182番16、公衆用道路、28㎡、熊本市名義
 - ⑤ 1702番5、畑、14㎡、財務省名義
 - ⑥ 1702番18、宅地、16.45㎡、私人名義
- 4 物件1の従物等として、カーポートが存する(写真1、2参照)。
- 5 物件1の東側隣地(182番15・熊本市名義)には防火水槽が存する(写真3、4参照)。

■物件4建物

- 1 外観は写真1ないし3、5、6のとおりであり、内部の状況は写真7ないし20のとおりである。
- 2 浴室出入口の左側壁にスイッチを取り外した跡と思われる穴が存する(写真11参照)。
- 3 浴室内の天井に、穴や補修した跡と思われる箇所がそれぞれ存する(写真13参照)。
- 4 その他、壁のクロスや天井に若干の汚れが見られるほかは、全体的に特段の損傷箇所はない。
- 5 2階北側洋室の南側に屋根裏収納が存する(写真20参照)。
- 6 上下水道の接続はいずれもある。
- 7 熱源はオール電化である。
- 8 従物等として、下屋、ヒートポンプ給湯機が存する(写真1～3参照)。
- 9 目的外動産として、太陽光発電設備が存する(写真5、6参照)。なお、同設備については、本件建物新築後にBが設置したものであるところ、同システムの所有権の帰属等が不明であるので、目的外動産と認定した。

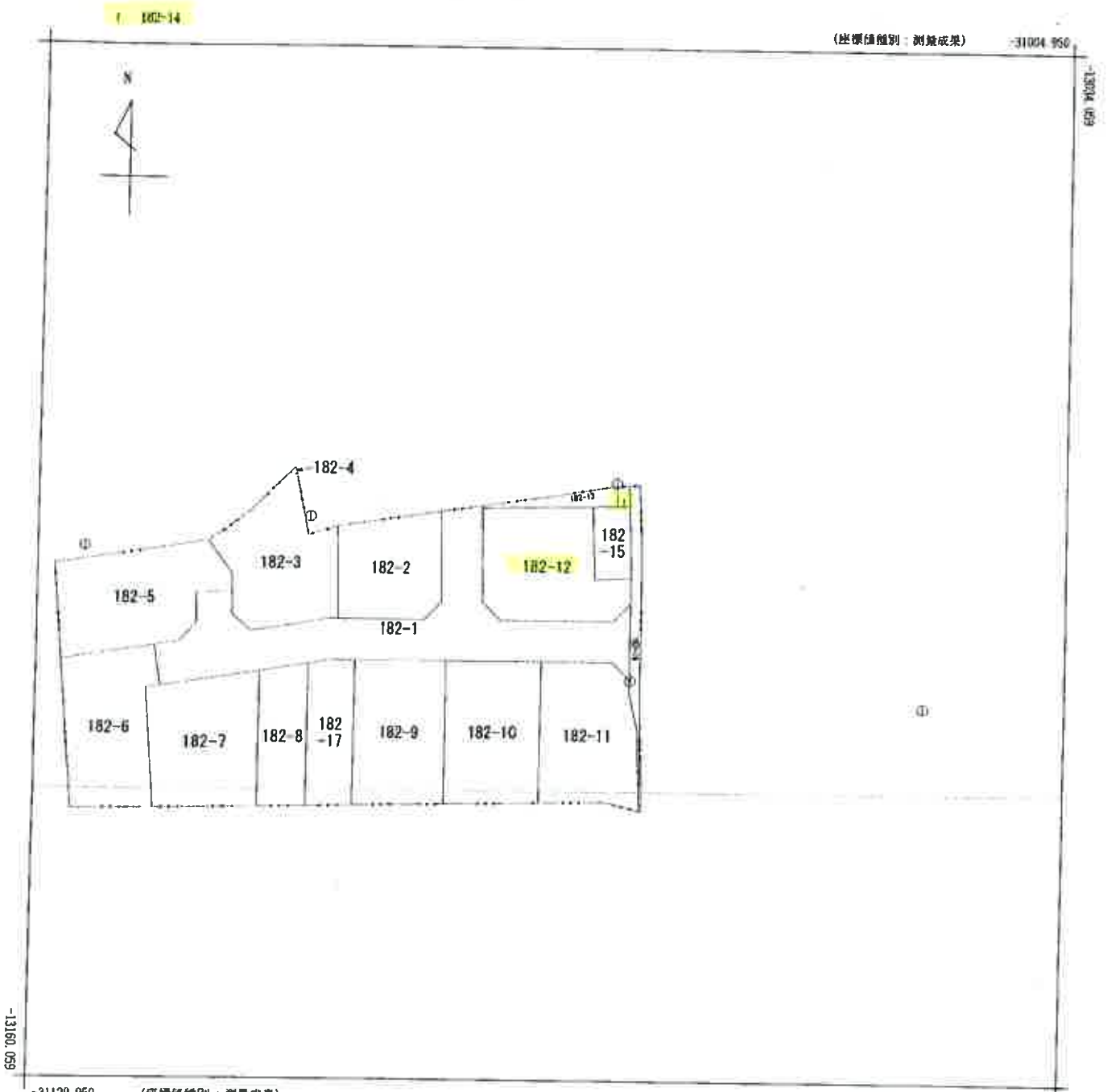
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

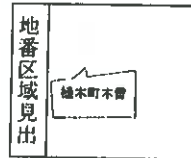
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者兼所有者 (A)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、本件建物には新築から2週間程度しか住んでいなかった。その後は、Bが家族で住んでいた。本件建物に最後に住んでいたのはBである。 2 浴室出入口の左側壁の穴、浴室内の天井の穴や補修箇所については、なぜそのような状態になっているのかは知らない。 3 本件建物に設置してある太陽光発電システムについては、Bから、同人が入居後に同人が設置したものであることを聞いた。ただし、同システムについては、代金の支払関係、販売店名、所有権留保の有無等は知らない。 4 なお、Bの現在の所在はわからない。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月2日(金) 12:20～13:00	熊本地方法務局	登記簿等交付請求
6年8月2日(金) 15:30～16:20	物件所在地	物件確認、立入調査日通知書投函、外観写真撮影
6年8月19日(月) 15:00～15:05	物件所在地	全戸不在のため立入調査延期
6年8月23日(金) 9:40～11:00	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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6年 8月 23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。 <input type="checkbox"/>		

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。

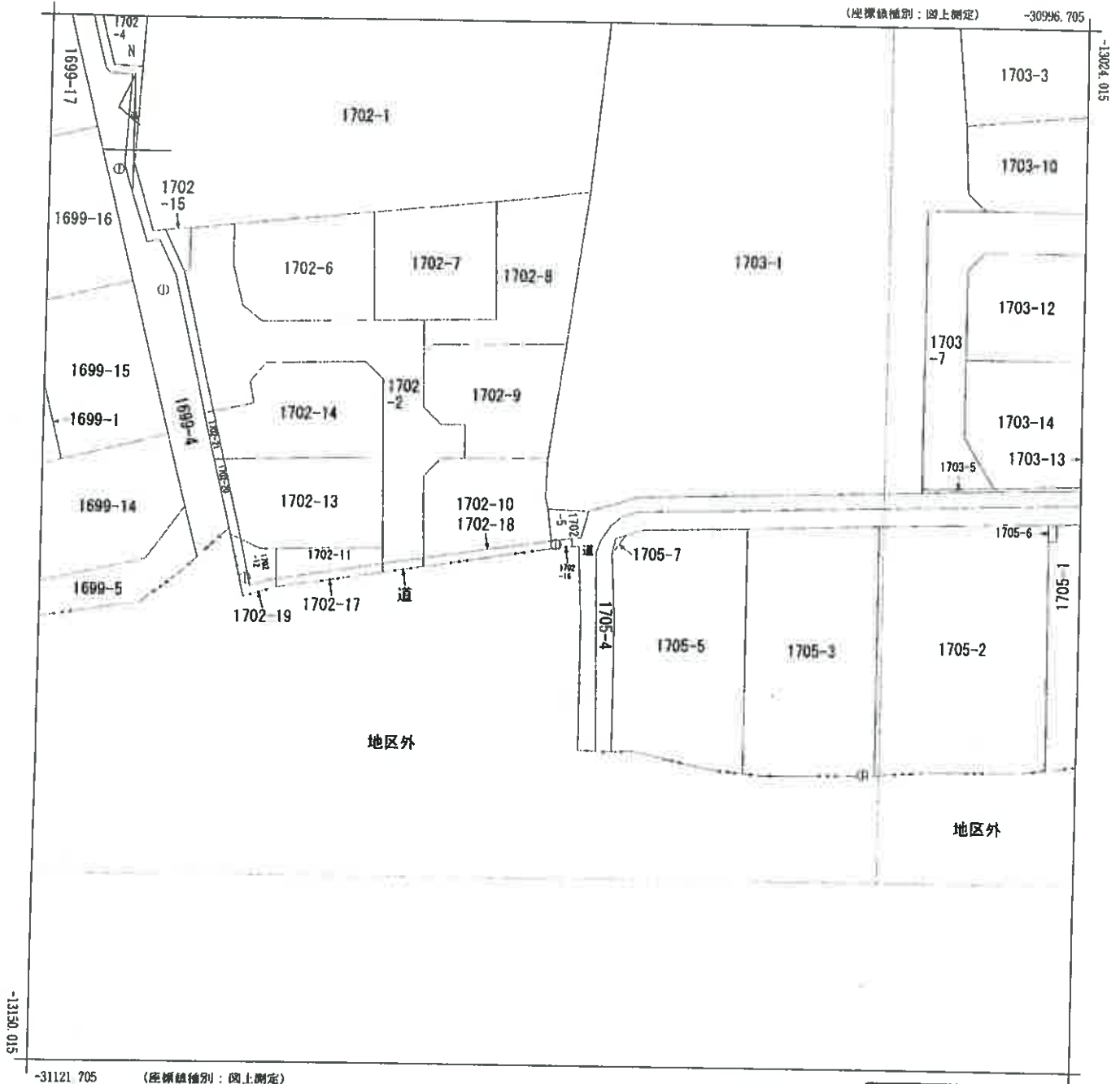


請求部分	所在 熊本市北区植木町木留字三角					地番	182番12			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年2月			備付年月日(原図)	平成26年10月14日			補記事項		

請求番号: 63-1
(1/1)

公用

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	熊本市北区植木町滴水字萩山				地番	1702番16			
出力縮尺	1/500	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	平成5年2月			備付年月日(原図)				補記事項		

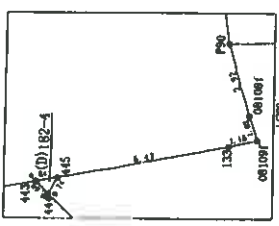
1/4

会員専用

地積測量図

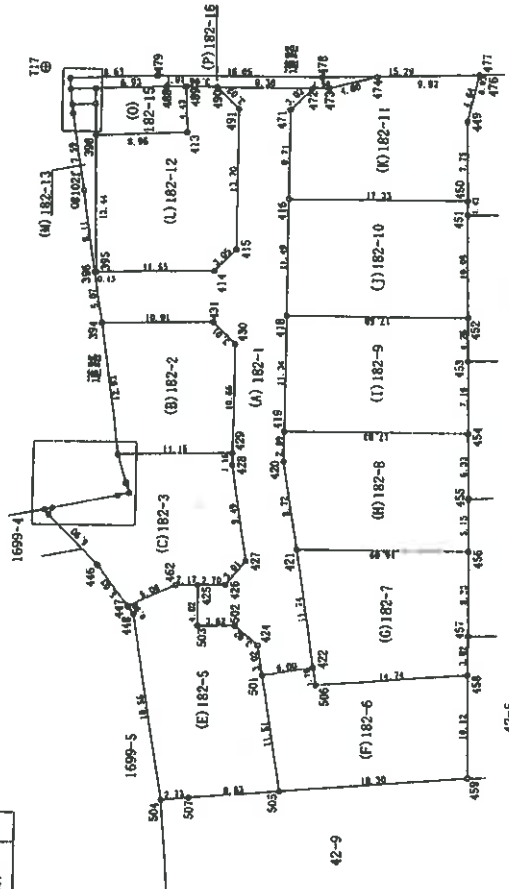
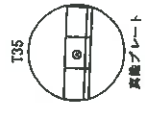
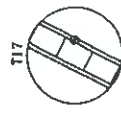
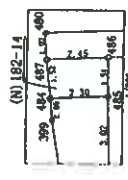
地番 182-1乃至182-16
土地の所在 熊本市北区植木町水留字三角

測地系	世界測地系(地量物)
座標系	II系
測量年月日	令和3年10月22日



植木町水字萩山

植木町大和



引張点座標リスト

点名	X座標	Y座標	備考
T17	-13084.777	-31056.620	側溝埋設金属線
T35	-13152.835	-31051.449	側溝埋設金属7-1

本図表に使用した号数

測量点コード	類別	点名	X座標	Y座標
001011-12-10	地積測量点	アラスチック板	-13087.233	-31060.500
B068662197-00	地積測量点	金属プレート	-13152.830	-31051.680

作成者

令和3年10月24日作成

申請人

縮尺 500

公用

登記年月日：令和3年10月29日

地積測量図

地番 182-1乃至182-16
土地の所在 熊本市北区植木町木留字三角

2/4
会員専用

凡例
プラ板 プラスチック板
コンクリート板

① 182-3

測点	種類	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
447	新設・普通・金属板	-13094.117	-31109.204	-437954.301396
446	新設・普通・プラ板	-13091.067	-31105.269	-445976.932772
444	新設・普通・金属板	-13086.200	-31100.300	-440106.865015
445	新設・普通・金属板	-13086.562	-31099.655	-439367.688500
133	新設・普通・金属板	-13092.909	-31098.392	-432180.594672
001081	新設・普通・金属板	-13094.026	-31098.145	-432454.124240
001081	新設・普通・金属板	-13093.705	-31097.176	-432352.599744
P90	新設・普通・プラ板	-13092.659	-31094.377	-432072.083100
429	新設・普通・金属板	-13104.005	-31094.154	-434637.620182
428	新設・普通・金属板	-13104.007	-31095.306	-435065.768285
427	新設・普通・金属板	-13105.524	-31104.678	-439001.755404
426	新設・普通・金属板	-13103.589	-31106.990	-444212.005640
425	新設・普通・金属板	-13100.828	-31107.026	-451504.586428
442	新設・普通・金属板	-13098.716	-31107.053	-450625.855063
積算値				-372.074483
面積				186.0372415
地積				186.03 m ²

② 182-4

測点	種類	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
443	新設・普通・金属板	-13085.736	-31098.812	-40978.239238
445	新設・普通・金属板	-13086.562	-31099.655	-41710.126815
444	新設・普通・金属板	-13086.209	-31100.300	-425688.850278
積算値				-0.4798227
面積				0.2399135
地積				0.23 m ²

③ 182-5

測点	種類	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
504	新設・普通・金属板	-13097.712	-31128.248	-418427.232176
448	新設・普通・金属板	-13094.683	-31108.967	-411840.331365
447	新設・普通・金属板	-13094.177	-31109.204	-425152.327682
442	新設・普通・金属板	-13098.716	-31107.053	-426025.855863
425	新設・普通・金属板	-13100.888	-31107.026	-428400.904352
503	新設・普通・金属板	-13100.948	-31111.052	-434395.338204
502	新設・普通・金属板	-13104.565	-31110.994	-444457.107142
424	新設・普通・金属板	-13106.677	-31112.947	-453665.155176
501	新設・普通・金属板	-13107.373	-31115.924	-462722.341440
505	新設・普通・金属板	-13109.222	-31127.290	-478272.341440
507	新設・普通・金属板	-13100.425	-31128.005	-458283.337550
積算値				-429.712322
面積				214.8581610
地積				214.85 m ²

④ 182-1

測点	種類	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
394	新設・普通・金属板	-13090.975	-31081.591	-382659.887108
396	新設・普通・金属板	-13090.213	-31076.571	-382178.230730
395	新設・普通・金属板	-13090.345	-31076.569	-382012.172782
414	新設・普通・金属板	-13101.881	-31076.348	-425271.699884
415	新設・普通・金属板	-13104.028	-31074.176	-425218.069056
491	新設・普通・金属板	-13104.022	-31060.476	-425438.358164
490	新設・普通・金属板	-13101.880	-31058.344	-422719.384824
472	新設・普通・金属板	-13111.183	-31063.341	-422284.546537
471	新設・普通・金属板	-13109.046	-31060.479	-422284.546537
416	新設・普通・金属板	-13109.047	-31068.184	-422284.546537
418	新設・普通・金属板	-13109.031	-31080.675	-422284.546537
419	新設・普通・金属板	-13109.031	-31092.010	-422284.546537
420	新設・普通・金属板	-13109.025	-31094.903	-422284.546537
421	新設・普通・金属板	-13110.430	-31103.505	-422284.546537
422	新設・普通・金属板	-13107.373	-31115.092	-422284.546537
501	新設・普通・金属板	-13107.373	-31115.924	-422284.546537
424	新設・普通・金属板	-13106.677	-31112.947	-422284.546537
502	新設・普通・金属板	-13104.655	-31110.996	-422284.546537
503	新設・普通・金属板	-13100.848	-31111.052	-422284.546537
426	新設・普通・金属板	-13100.888	-31107.026	-422284.546537
425	新設・普通・金属板	-13103.589	-31106.990	-422284.546537
427	新設・普通・金属板	-13105.524	-31104.678	-422284.546537
428	新設・普通・金属板	-13104.007	-31095.306	-422284.546537
429	新設・普通・金属板	-13104.005	-31094.154	-422284.546537
430	新設・普通・金属板	-13104.015	-31092.491	-422284.546537
431	新設・普通・金属板	-13101.881	-31081.366	-422284.546537
積算値				-781.854624
面積				380.8273120
地積				390.82 m ²

⑤ 182-2

測点	種類	X _n	Y _n	(X _{n+1} -X _{n-1}) Y _n
P90	新設・普通・プラ板	13092.859	-31094.377	-405159.732310
394	新設・普通・金属板	13090.975	-31091.591	-40418.023782
431	新設・普通・金属板	13101.881	-31081.366	-405301.072640
430	新設・普通・金属板	13104.015	-31083.491	-406271.334884
429	新設・普通・金属板	13104.005	-31084.154	-406886.382024
積算値				-305.743028
面積				152.8715140
地積				152.87 m ²

作成者

申請人

備考

令和3年10月24日作成

(2/4)

測量番号：63-2

(9 枚目)

登記年月日：令和3年10月29日

3/4

会員専用

地積測量図

182-1乃至182-16

熊本市北区植木町木留字三角

地番

土地の所在

凡例

フラット アスチック瓦
コンクリート瓦

地番	① 182-10	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
418	新設・普通・倉庫	-13109 031	-31080 675	-548776 653000	
418	新設・普通・倉庫	-13109 047	-31089 184	530019 273216	
450	新設・普通・倉庫	-13126 300	-31078 300	518287 601047	
451	新設・普通・倉庫	-13126 404	-31078 601	7053 026217	
452	新設・普通・倉庫	-13126 607	-31080 676	-519864 580148	
	積算			-401 33658	
	地積			208 65	m

地番	① 182-11	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
418	新設・普通・倉庫	-13108 847	-31089 184	-518553 235456	
471	新設・普通・倉庫	-13108 046	-31080 470	66855 788270	
472	新設・普通・倉庫	-13111 183	-31084 341	115226 448110	
474	新設・普通・倉庫	-13112 256	-31088 329	133482 388670	
476	新設・普通・倉庫	-13117 423	-31087 213	452876 279866	
449	新設・普通・倉庫	-13127 338	-31086 917	272741 845094	
450	新設・普通・倉庫	-13126 205	-31081 419	-29756 639022	
	積算			-401 182416	
	地積			208 581080	m

地番	① 182-12	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
385	新設・普通・倉庫	-13098 345	-31076 589	-366724 590769	
396	新設・普通・倉庫	-13098 090	-31063 134	289721 195272	
413	新設・普通・倉庫	-13098 026	-31082 255	271426 353190	
448	新設・普通・倉庫	-13098 828	-31088 332	80857 807852	
480	新設・普通・倉庫	-13101 839	-31084 344	161317 038736	
481	新設・普通・倉庫	-13104 022	-31080 476	66438 358164	
415	新設・普通・倉庫	-13104 028	-31074 176	-66219 069666	
414	新設・普通・倉庫	-13101 891	-31076 348	-623217 669884	
	積算			-410 489045	
	地積			208 2495225	m

地番	① 182-5	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
505	新設・普通・倉庫	-13108 222	-31077 280	-623284 800648	
501	新設・普通・倉庫	-13108 373	-31115 924	56023 241464	
422	新設・普通・倉庫	-13112 380	-31115 882	163105 312264	
506	新設・普通・フタ	-13115 815	-31116 841	466690 381318	
458	新設・普通・倉庫	-13127 306	-31115 664	481943 147744	
459	新設・普通・倉庫	-13127 461	-31125 743	-562878 653772	
	積算			-408 877822	
	地積			208 4318110	m

地番	① 182-7	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
506	新設・普通・フタ	-13112 615	-31116 841	-466690 381318	
422	新設・普通・倉庫	-13112 380	-31115 882	-67906 478020	
471	新設・普通・倉庫	-13110 490	-31102 505	460611 805545	
456	新設・普通・倉庫	-13127 117	-31102 515	523223 230318	
457	新設・普通・倉庫	-13127 232	-31111 841	5880 137948	
458	新設・普通・倉庫	-13127 306	-31115 664	-454338 973868	
	積算			-401 558482	
	地積			208 7192410	m

地番	① 182-4	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
421	新設・普通・倉庫	-13108 438	-31103 505	-582724 612480	
420	新設・普通・倉庫	-13104 825	-31084 983	-43501 78297	
419	新設・普通・倉庫	-13104 831	-31082 010	554681 454849	
454	新設・普通・倉庫	-13126 865	-31082 035	59376 801685	
455	新設・普通・倉庫	-13127 022	-31088 364	7486 78728	
456	新設・普通・倉庫	-13127 117	-31103 515	-516069 520880	
	積算			-408 854824	
	地積			208 4274120	m

地番	① 182-4	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
419	新設・普通・倉庫	-13108 031	-31082 010	-554194 906348	
418	新設・普通・倉庫	-13108 037	-31088 675	546273 943800	
452	新設・普通・倉庫	-13126 607	-31084 839	540853 657484	
453	新設・普通・倉庫	-13126 480	-31084 839	8018 914262	
454	新設・普通・倉庫	-13126 465	-31082 035	-640854 248085	
	積算			-401 836659	
	地積			208 8184295	m

作製者

申請人

縮尺

令和3年10月24日

公用

登記年月日：令和3年10月29日

4/4

会員専用

地積測量図

182-1乃至182-16

熊本市北区植木町木留字三角

地番 土地の所在

凡例

アラバ プラスチック板
コンクリート板

地番	① 182-16	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
467	新設・普通・倉庫	13087.550	-31058.996	-78018.444352
468	新設・普通・倉庫	13087.484	-31057.675	262581.584450
479	新設・普通・倉庫	13096.004	-31057.335	763262.850290
478	新設・普通・倉庫	13172.058	-31057.308	973242.860796
477	ベイト	13127.341	-31056.864	474548.187620
474	新設・普通・倉庫	13127.338	-31056.917	-388022.502908
472	新設・普通・倉庫	13117.423	-31057.213	-452876.279965
473	新設・普通・倉庫	13112.756	-31058.329	-193483.388670
490	新設・普通・倉庫	13111.193	-31058.341	-337510.991647
489	新設・普通・倉庫	13101.889	-31058.244	-384036.423560
488	新設・普通・倉庫	13098.828	-31058.332	-154453.085036
486	新設・普通・倉庫	13098.916	-31058.333	-274307.191056
486	新設・普通・倉庫	13089.996	-31058.588	-290884.820869
併面積				-57.559905
地積				28.77
計				2446.366560

地番	② 182-13	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
396	新設・普通・倉庫	13090.213	-31076.571	-41021.073720
081027	新設・普通・倉庫	13088.025	-31068.545	-15082.672865
399	新設・普通・プラ	13087.996	-31067.057	-40721.045727
484	新設・普通・倉庫	13087.114	-31060.204	88822.562876
485	新設・普通・倉庫	13090.015	-31069.110	72788.821360
398	新設・普通・倉庫	13089.090	-31063.134	10250.834220
395	新設・普通・倉庫	13090.245	-31076.569	3822.417987
併面積				-40.126489
地積				20.06
計				20.06

地番	③ 182-14	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
484	新設・普通・倉庫	13087.714	-31060.204	-78562.402860
487	新設・普通・倉庫	13087.550	-31058.696	70875.844272
486	新設・普通・倉庫	13088.996	-31058.588	76559.444078
486	新設・普通・倉庫	13090.015	-31060.110	-70078.171020
併面積				-7.185538
地積				3.59
計				3.59

地番	④ 182-15	X_n	Y_n	$(X_{n+1}-X_n-1) Y_n$
398	新設・普通・倉庫	13090.090	-31083.134	-279972.025742
485	新設・普通・倉庫	13090.015	-31060.110	-2818.660340
486	新設・普通・倉庫	13088.996	-31068.588	214335.394788
488	新設・普通・倉庫	13096.916	-31058.333	274307.197056
489	新設・普通・倉庫	13098.828	-31068.332	65595.187184
413	新設・普通・倉庫	13098.020	-31082.755	-271426.353180
併面積				-60.257234
地積				40.12
計				40.12

申請人

令和3年10月24日作成

作業者

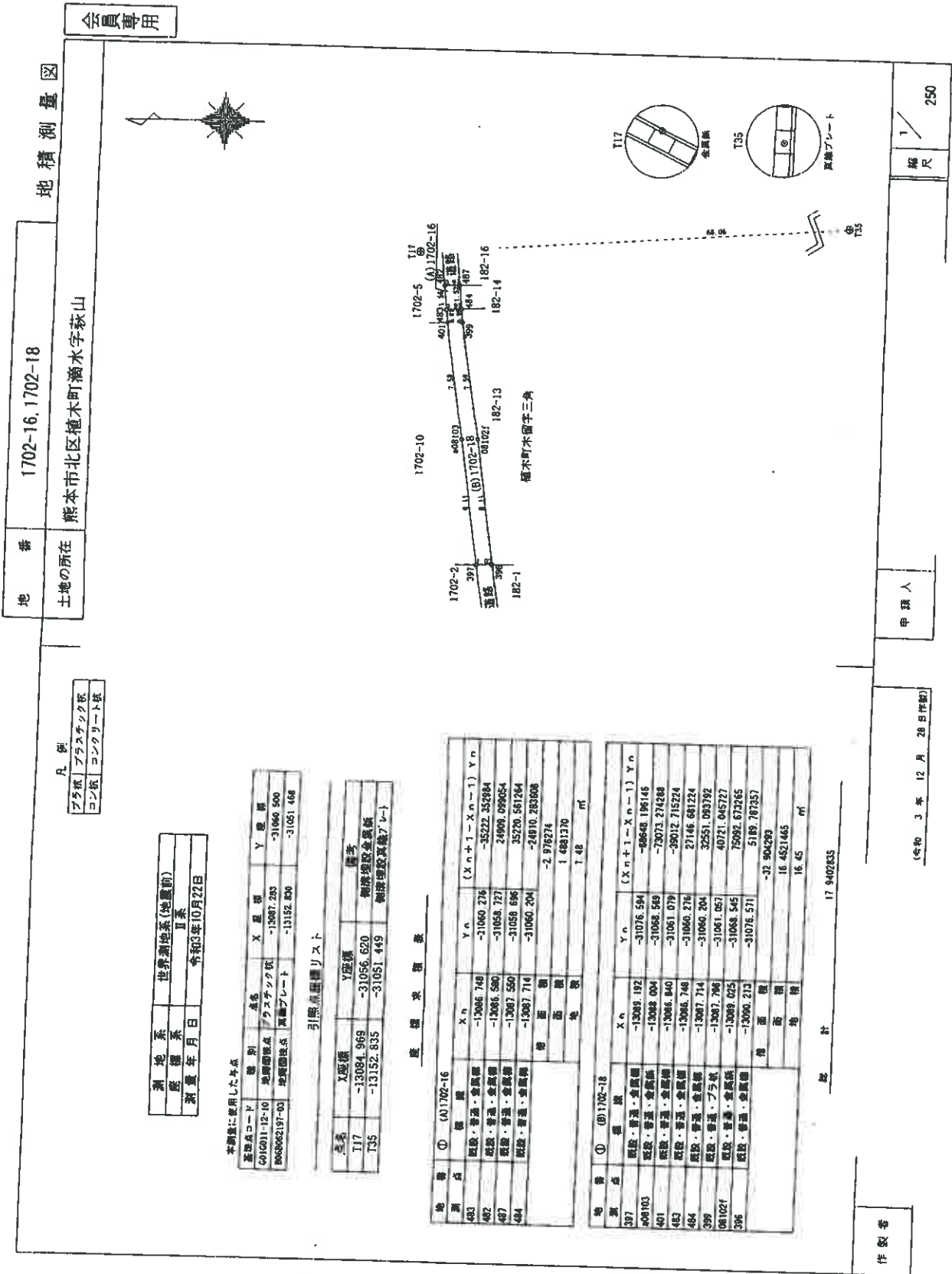
(4/4)

図面番号：63-2

(11 枚目)

登記年月日：令和4年1月6日

公用



請求番号：63-6

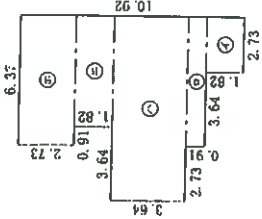
登記年月日：令和4年9月26日

公用

建築物図面図

系登番号	182番12
建築物の所在	熊本市北区植木町木留字三角182番地12

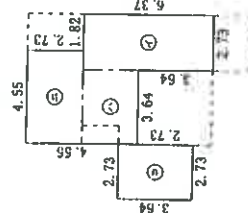
1階



求積表

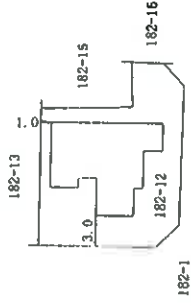
①	2.73 × 1.82	=	4.9686
②	6.37 × 0.91	=	5.7967
③	9.10 × 3.64	=	33.1240
④	5.46 × 1.82	=	9.9372
⑤	6.37 × 2.73	=	17.3901
合計			71.2166
床面積			71.21 m ²

2階



求積表

①	2.73 × 6.37	=	17.3901
②	2.73 × 3.64	=	9.9372
③	3.64 × 2.73	=	9.9372
④	4.55 × 2.73	=	12.4215
合計			49.6860
床面積			49.68 m ²



作製者

縮尺	1/250
----	-------

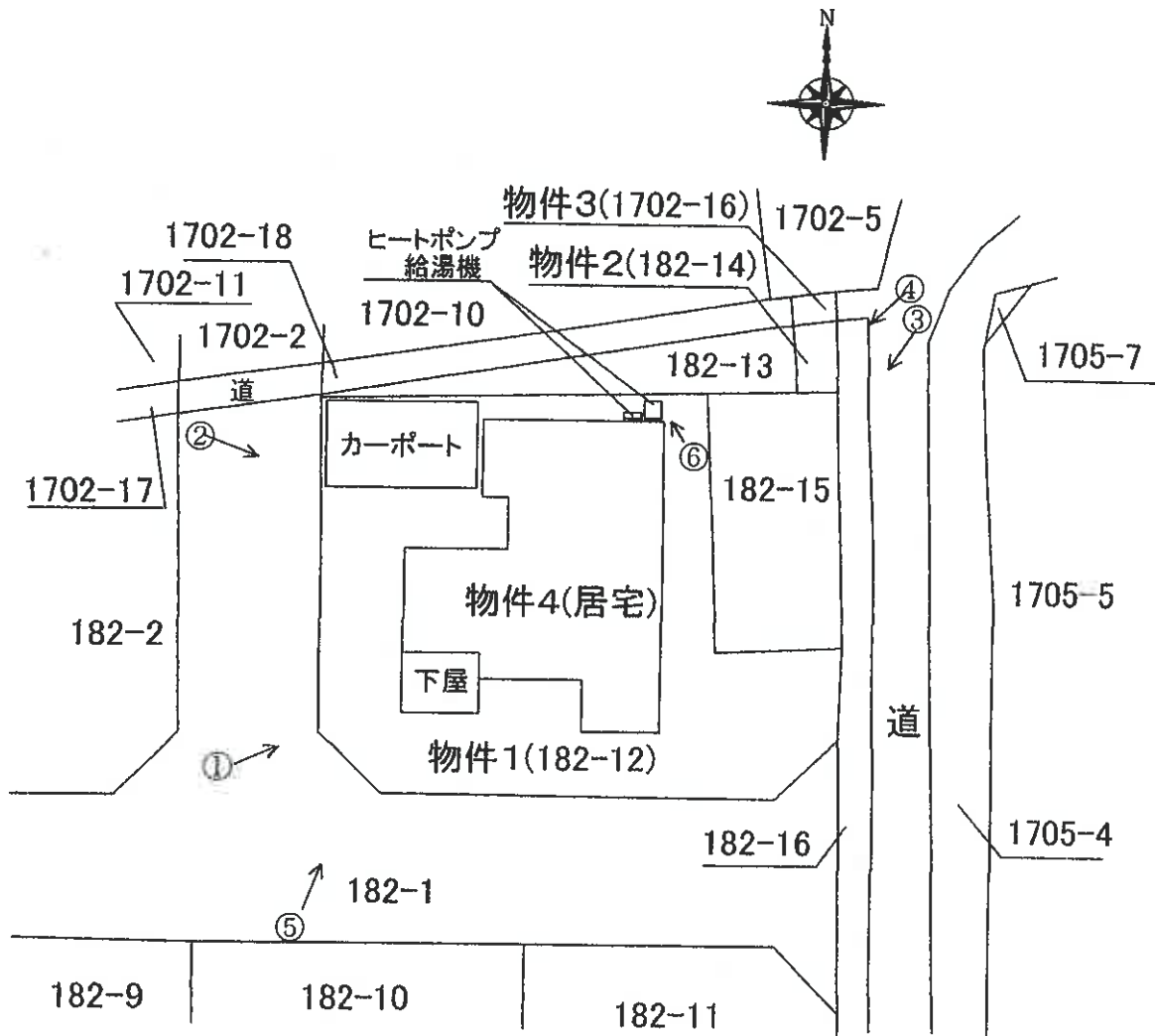
申請人	
-----	--

縮尺	1/500
----	-------

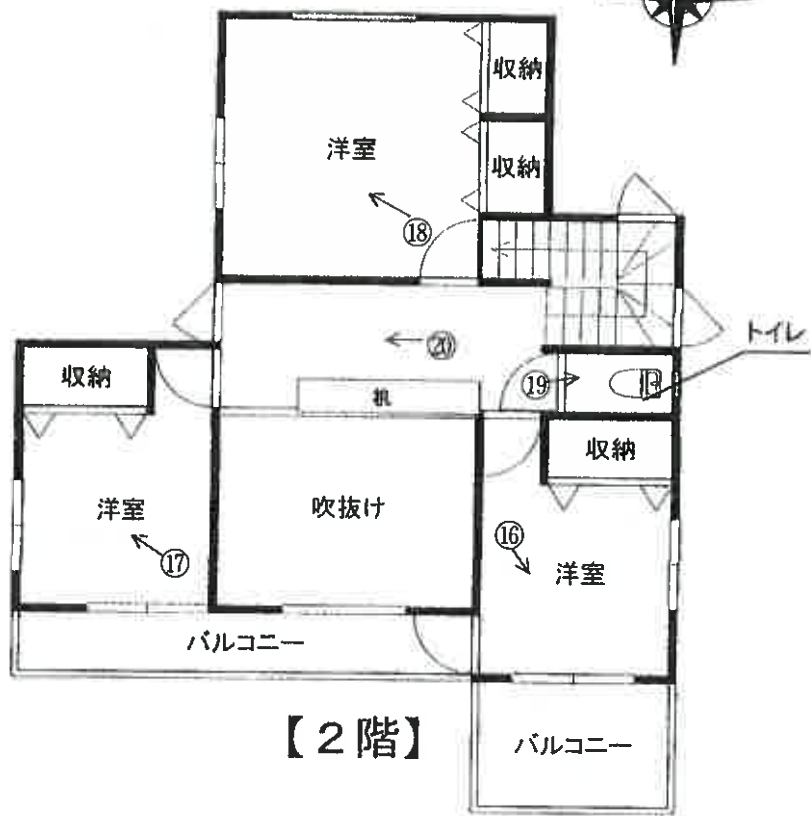
請求番号：63-3

令和6年(ケ)第25号
土地建物位置関係図

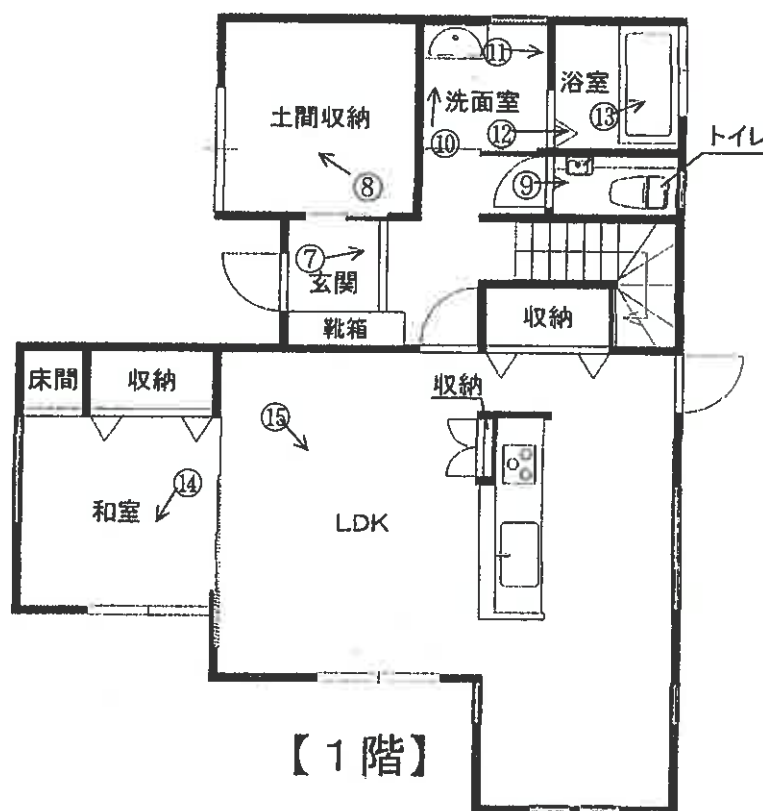
○→ は写真撮影方向 (間取図も同じ)



令和6年(ケ)第25号
物件4 建物間取図



【2階】



【1階】

(写真1) カーポート 物件4 下屋 物件1



(写真2) ヒートポンプ給湯機 カーポート 物件4 物件1



(写真3) 物件4 ヒートポンプ給湯機 物件2、3



(写真4) 隣地(182番15)

物件4

物件2、物件3



(写真5) 物件4

太陽光発電パネル

下屋



(写真6)

太陽光発電設備

物件4



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)



(写真11)

穴の部分



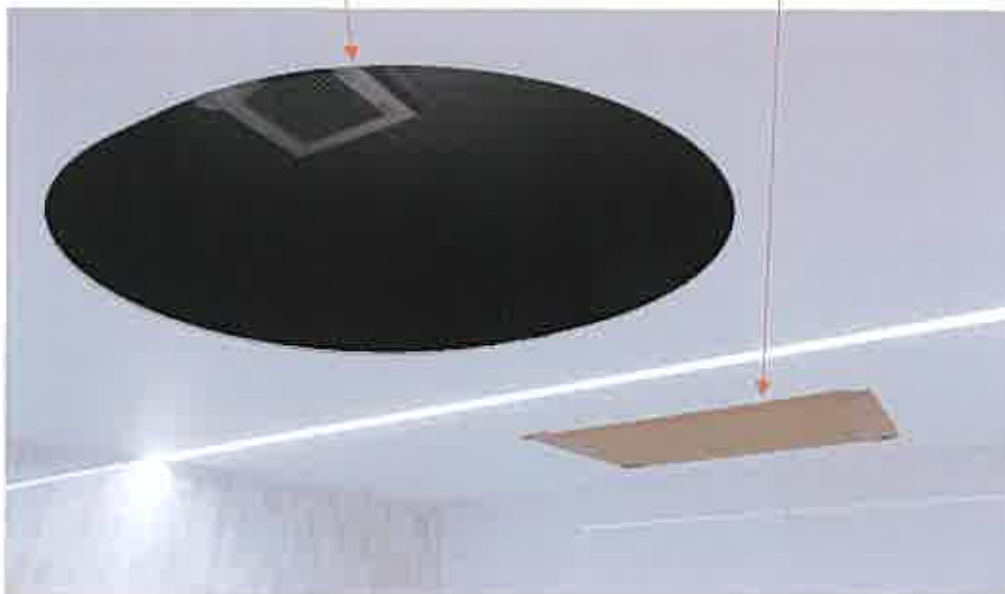
(写真12)



(写真13)

穴の部分

補修した跡と思われる部分



(写真14)



(写真15)



(写真16)



(写真17)



(写真18)



(写真19)



(写真20)



令和6年(ケ)第25号
令和6年8月23日現地調査
令和6年9月23日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2 1, 1 4 3, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3, 4 0 0, 0 0 0 円
物件2(土地)	金 2, 0 0 0 円
物件3(土地)	金 1, 0 0 0 円
物件4(建物)	金 1 7, 7 4 0, 0 0 0 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1の土地の内訳価格は物件4の建物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。
- 4 従物等は土地又は建物の評価に含めた。

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、ほぼ登記と同じ)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区植木町木留字三角 182番12 宅地 205.24㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区植木町木留字三角 182番14 雑種地 3.59㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区植木町滴水字萩山 1702番16 雑種地 1.48㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区植木町木留字三角182番地12 182番12 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 71.21㎡ 2階 49.68㎡	
番号	特 記 事 項		
2, 3	物件2, 3については、共有持分(17分の1)を対象とする評価である。		

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、物件2,3一括）

位置・交通	J R鹿児島本線「植木」駅の西方、約1.4km(道路距離) 「田原坂ニュータウン」バス停の北西方、約300m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	田原坂ニュータウンに隣接して宅地開発された市街化調整区域内の新興分譲住宅地域で、街路条件は幅員5mの行き止まりの開発道路が標準的である。令和3年に専用住宅(17区画)の建築を目的として開発された住宅地域である。(特記事項①参照)	
主な公法上の規制等	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(市街化調整区域) — 70% 200% — 集落内開発制度指定区域(特記事項②参照)
画地条件	<p>(物件1) 宅地部分(物件1)は、西側間口約14m及び南側間口約16m並びに東側間口約3m、西側からの奥行約14.5m、規模205.24㎡の不整形の三方路に面した画地である。概ね平坦な地勢だが、道路及び隣接する防火水槽(182番15)とは高低差を有するため、南側及び東側に擁壁が設置されている。</p> <p>(物件2,3一括) 物件2と物件3は、一体でゴミ置場として利用されている。幅約3.4m、奥行約1.5m、規模5.07㎡である。位置・形状等は附属資料「登記所備置地図及び土地建物位置関係図」のとおり。</p>	
接面道路の状況	西側で幅員約5mの舗装された開発道路に概ね等高に接面し、南側で幅員約5mの舗装された開発道路に約0.7m～1.5m高く、東側で開発の為に後退した公衆用道路及び位置指定道路の私道に約1.2m～1.4m高く接面する(特記事項③参照)。	
土地の利用状況等	物件1は物件4の建物の敷地として利用されている。物件2と物件3はゴミ置場として共有者で利用されている。(詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照)。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし(オール電化) (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。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調査機関による調査が必要となる。	
特記事項	<p>①開発許可番号は指令(開指)第2020-2253号、許可年月日は令和3年3月30日である。</p> <p>②市街化調整区域内にあるが、用途や形態規制等の特定の基準を満たせば、誰でも開発や建築が可能となる都市計画法第34条11号に基づく指定区域である。</p> <p>③西側及び南側で接面する公衆用道路(182番1)の所有者は熊本市であり、建築基準法第42条1項2号に該当する開発道路である。東側で接面する幅員約5mの道路は、熊本市所有の公衆用道路(182番16)及び建築基準法第42条1項5号に該当する位置指定道路である。</p> <p>④対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。</p> <p>⑤従物等として、カーポートが存する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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)：令和4年8月8日新築 経過年数：約2年 経済的残存耐用年数：約33年
仕 様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、換気、給排水設備等 その他：屋根裏収納
床面積(現況)	1階 71.21㎡ 2階 49.68㎡ 延 120.89㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・浴室の天井には補修テープが貼ってあり、天井点検蓋及び壁に設置される操作スイッチが取り外されている。 ・壁クロスに若干の汚れ、2階洋室収納扉等に若干の汚れ等が見られる程度である。 ・築後約2年の築浅建物であり、上記以外に目立った損傷箇所等は見当たらない。 保守管理の状態は概ね普通である。 詳細は、現況調査報告のとおり。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特記事項	①屋根裏収納（高さ約1.4m未満,南北幅約1.7m×東西幅約3.5m）は、2階洋室と吹抜けとの間に位置する空間の天井備付の収納ハシゴにて出入りできる仕様となっている。 ②浴室乾燥機が取り外されている可能性がある。 ③従物等として、ヒートポンプ給湯機及び下屋が存する。 ④目的外動産として、太陽光発電システムが存する。 なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地(物件1、物件2,3一括)

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件2,3)を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	32,900	1.00	205.24	1.00	6,752,000

番号	標準画地価格 (円/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	共有持分 オ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×オ
2	32,900	0.5	3.59	1/17	3,000
3	32,900	0.5	1.48	1/17	1,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「熊本北-15」の価格を規準として査定した。
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $31,200 \text{ 円/m}^2 \times 100.2/100 \times 100/100 \times 100/95 = 32,900 \text{ 円/m}^2$
 ◇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：なし
 ◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.05 = 0.95$

イ 個別格差：宅地(物件1)
 画地条件(三方路等+5%、形状等-5%)
 個別格差 $1.00 (1.00+0.05) \times (1.00-0.05)$
 雑種地(物件2,3一括)
 標準画地価格の50%(0.5)と査定した。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

(2) 建物(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、建物の価格を次のとおり求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4	220,000	120.89	0.85	22,606,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数33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した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{1 - (1 - 0.05) \times (\text{経過年数} \div \text{全耐用年数}(\ast))} \times \text{観察減価} = \text{現価率}$$
$$\{1 - (1 - 0.05) \times (2 \text{年} \div 35 \text{年})\} \times (1 - 0.10) = 0.85$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数 (2年 + 33年 = 35年)

— 以下余白 —

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件4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、評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	6,752,000	0.30	法定地上権	2,026,000

イ 土地利用権等割合：物件4の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	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
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	6,752,000	-2,026,000	/	0.90	0.80	3,400,000
2	3,000	—	/	0.90	0.80	2,000
3	1,000	—	/	0.90	0.80	1,000
4	22,606,000	+2,026,000	—	0.90	0.80	17,740,000
計	29,362,000			一括価格(合計)		21,143,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件4)

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並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・太陽光発電システムの所有権の帰属等が不明であり、取り外し等が必要となるリスクが存する。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格(熊本北-15)

所 在：熊本市北区植木町大和 28 番 3
価 格：31,200 円／㎡
位 置：J R 鹿児島本線「植木」駅の北東方約 1.4 k m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：211 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：北側が 5m 市道に接面
用途指定等：都市計画区域内（市街化区域）
第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 50%、容積率 100%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅団地

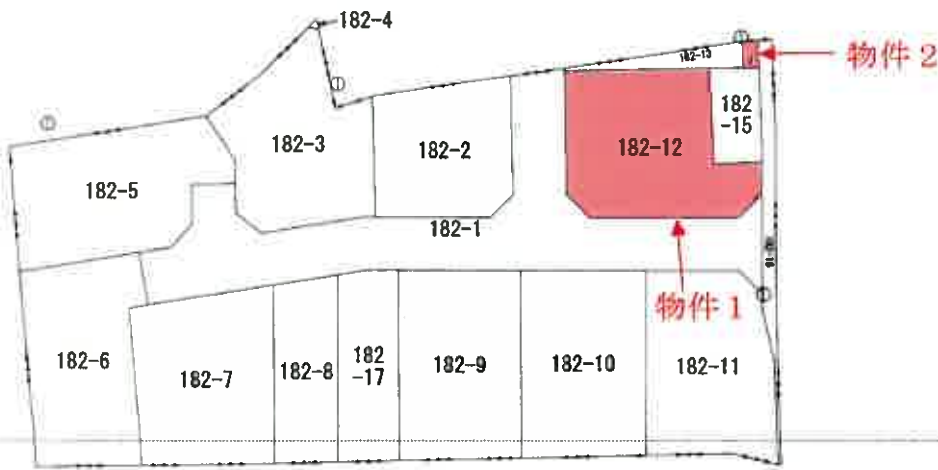
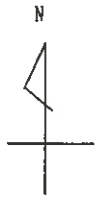
第7 附属資料

- 1 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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



1 : 10,000



13160.059

-31129.950 (座標値補別：測量成果)

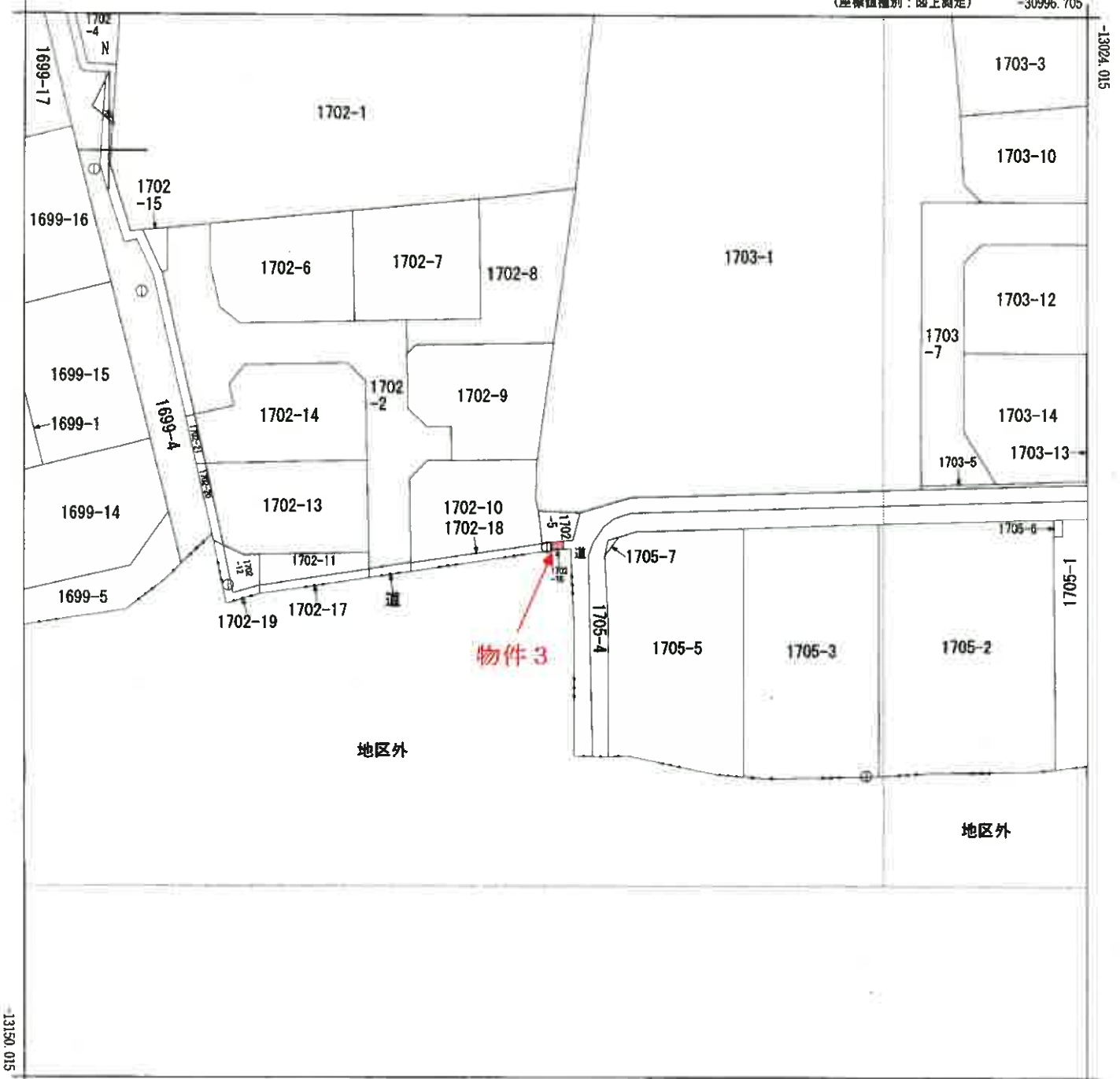
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	熊本市北区植木町木留字三角				地番	182番12			
出力縮尺	1/500	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25年2月			備付年月日(原図)	平成26年10月14日			補記事項		

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

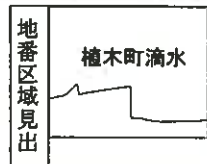


物件3

地区外

地区外

(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(kunamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	熊本市北区植木町滴水字萩山			地番	1702番16				
出力縮尺	1/500	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	平成5年2月			備付年月日 (原図)				補記事項		

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

登記年月日：令和4年9月26日

公用

建物図面・各階平面図縮小写し

建物図面
各階平面図

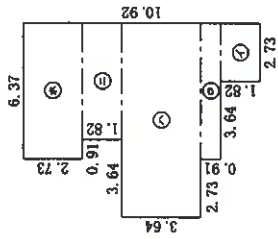
182番12

熊本市北区植木町木留字三角182番地12

家屋番号

建物の所在

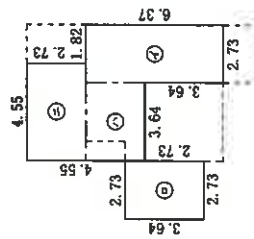
1階



求積表

①	2.73 × 1.82	=	4.9686
②	6.37 × 0.91	=	5.7967
③	9.10 × 3.64	=	33.1240
④	5.46 × 1.82	=	9.9372
⑤	6.37 × 2.73	=	17.3901
合計			71.2166
床面積			71.21 m ²

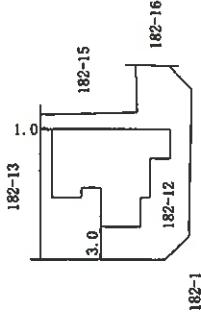
2階



求積表

①	2.73 × 6.37	=	17.3901
②	2.73 × 3.64	=	9.9372
③	3.64 × 2.73	=	9.9372
④	4.55 × 2.73	=	12.4215
合計			49.6860
床面積			49.68 m ²

物件4



製作者

縮尺

250

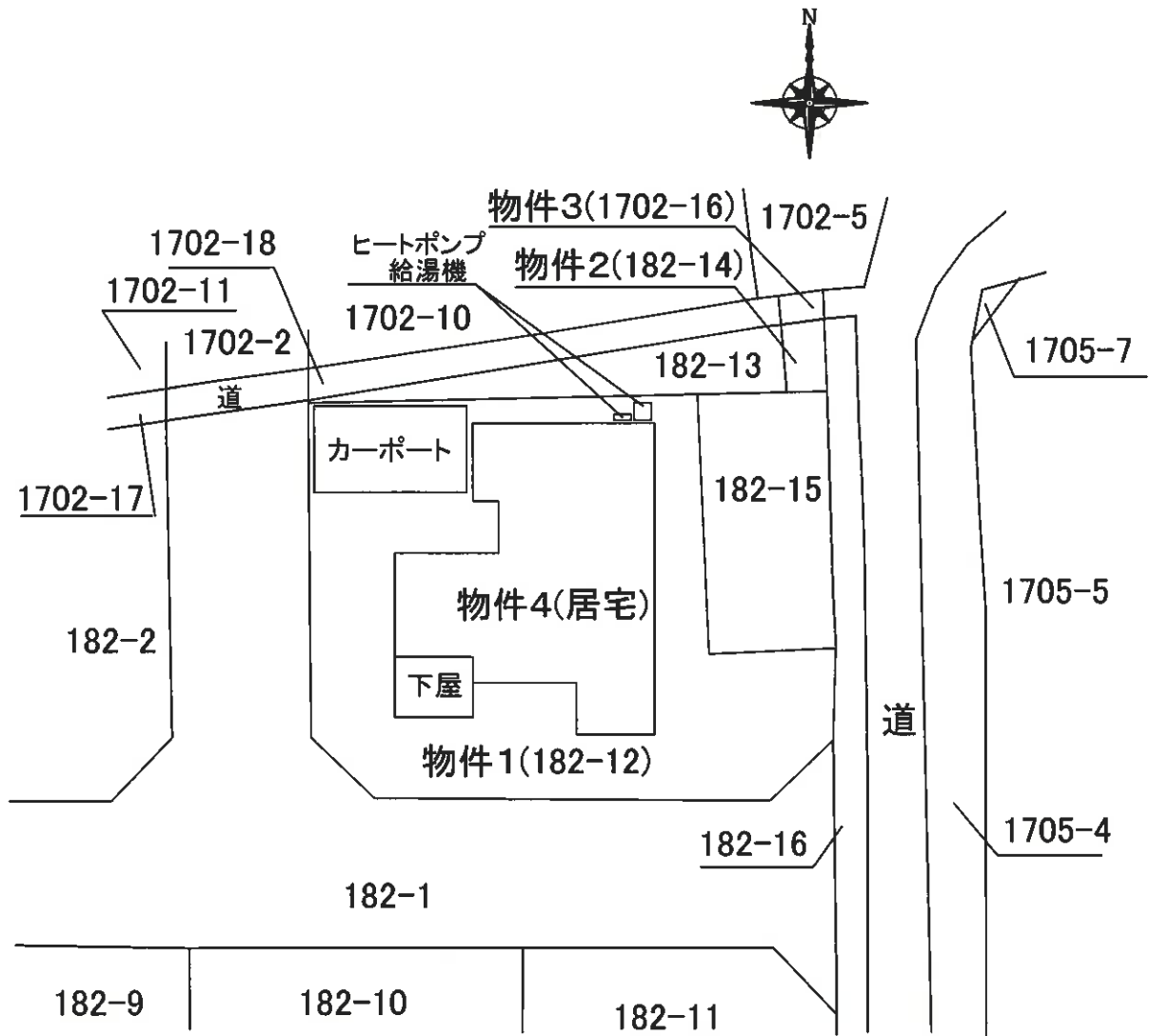
申請人

縮尺

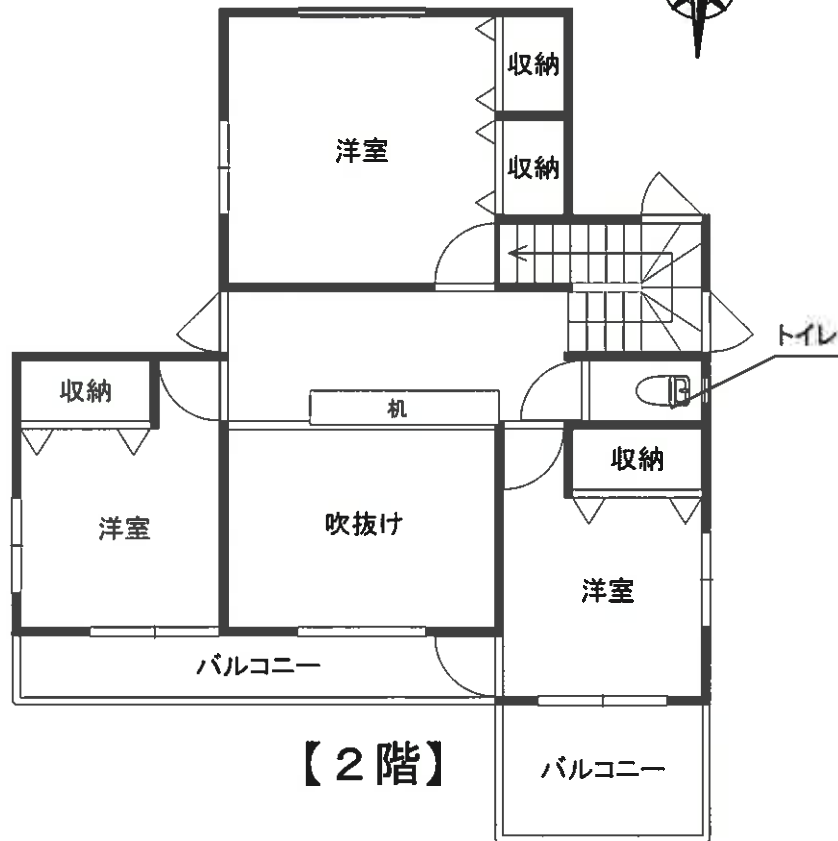
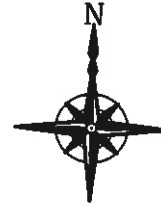
500

原図をA4に縮小

令和6年(ケ)第25号
土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第25号
物件4 建物間取図



物件1,4 (北西方より撮影)



物件4 (1階リビング)



物件4 (2階北側洋室)



物件4 (キッチン)



物件4 (浴室)



物件4 (浴室乾燥機の不備)



物件4（屋根裏収納の階段）



物件4（屋根裏収納）



物件2,3（南東方より撮影）

