

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 桃木 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 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	4,120,000 3,296,000	一括	824,000	27,565	7,620
1	2,190,000				
2	1,930,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市北区植木町植木字西古屋敷 |
| | 地 番 | 102番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区植木町植木字西古屋敷102番地2 |
| | 家屋 番号 | 102番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 42.22平方メートル |



物件明細書

令和 6年12月27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, 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2】
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
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 | 熊本市北区植木町植木字西古屋敷 |
| | 地 番 | 102番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区植木町植木字西古屋敷102番地2 |
| | 家屋 番号 | 102番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 42.22平方メートル |



令和6年(ヌ)第 35 号
令和6年 9月13日受理
令和6年10月 8日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 田口 浩 介

(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 | 熊本市北区植木町植木字西古屋敷 |
| | 地 番 | 102番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 177.48平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区植木町植木字西古屋敷102番地2 |
| | 家屋 番号 | 102番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 51.34平方メートル
2階 42.22平方メートル |

その他の事項

【物件1 土地】

- 1 西側で市道（舞尾植木第1号線）に接している。
なお、西側のセットバック部分は、物件1土地に含まれる。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 従物等として、カーポートが存する（写真5）。
- 4 簡易物置（目的外動産）が存する（写真6）。
- 5 ブロック塀に多数の亀裂が生じ、一部はコンクリートが崩落している（写真1、3参照）。
- 6 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）
①101番1、宅地、259.67㎡、私人名義 ②102番1、宅地、358.91㎡、(株)きくかわ
③103番2、宅地、494.73㎡、私人名義 ④103番3、宅地、944.60㎡、(株)きくかわ

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1ないし4、内部の状況は写真8ないし15のとおり
- 2 内外壁に多数のクラックが生じている（写真7、15参照）。
- 3 床板が一部（1階玄関フロア、2階廊下）緩んでいる。
- 4 上水道の接続はある。下水は汲取りで処理され、生活排水は側溝（市道西側）に放流されている。
- 5 熱源はプロパンガスである。
- 6 従物等として、下屋、下屋（サンルーム）、太陽熱温水器、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する（写真2、4、7）。太陽熱温水器、灯油ボイラー及び灯油タンクは、いずれも使用されていない。
なお、灯油ボイラー背後の外壁に、同ボイラーから出火した際の煤が付着している。

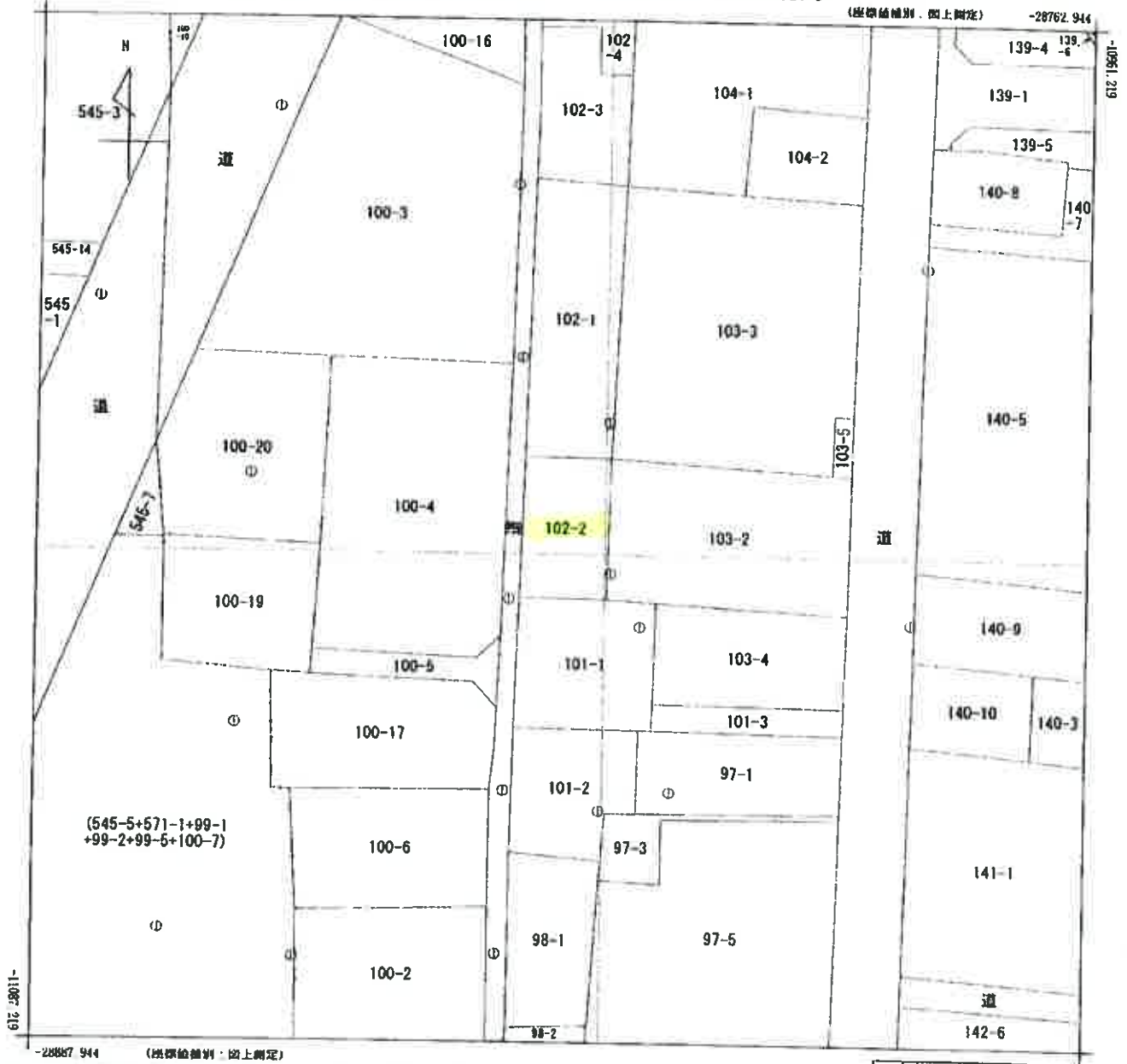
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者	<ol style="list-style-type: none">1 私は本件不動産の所有者です。本件建物で妻と同居しています。2 本件不動産の前所有者は私の亡父です。3 平成30年、私は本件建物に居住していた両親の介護をするため帰郷し、その後、本件建物を住居として使用しています。4 本件建物南側の下屋、下屋（サンルーム）は、平成28年に設置されたものです。5 私は、屋根に設置された太陽熱温水器を一度も使ったことがありません。従前、風呂の給湯には灯油ボイラーを使用していましたが、令和5年7月頃、灯油ボイラーから炎と黒煙が上がり、危険を感じましたので、それ以後、内風呂は使用していません。6 ブロック塀の損傷、内外壁に生じたクラック等は、熊本地震で生じたものだと思いますが、当時は東京に住んでいましたので、詳細は分かりません。7 1階玄関フロアと2階廊下の床が相当緩んでいます。白蟻は見ませんので、白蟻被害ではないと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年9月13日 (金) 13:35-14:00	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
6年9月13日 (金) 17:20-17:40	物件所在地	物件確認、債務者の妻と面談、外観写真撮影
6年9月17日 (火) 8:40-8:50	当庁執行官室	熊本市地図情報サービス (HP) で接道状況調査
6年9月19日 (木) 13:45-14:50	物件所在地	立入調査、債務者と面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" 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。</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>		

「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	熊本市北区植木町植木字西古屋敷				地番	102番2			
出力尺	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4年1月			備付年月日(原図)		補記事項				

請求番号: 63-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日 昭和61年10月1日

次に図面に示す敷地内図を示す。

2601585

各階平面図

S.61.10.1

家屋番号 102-2

建物の所在 鹿本郡植木町大字植木

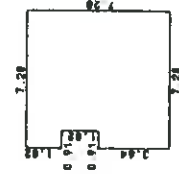
敷102番地2

熊本市植木町

会員専用

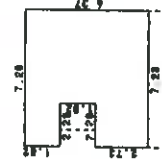
物図面

1 階

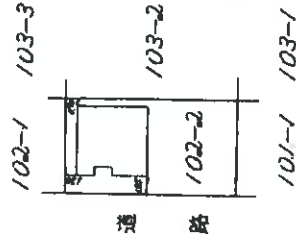


求積表

2 階



求積表



作業者

甲 踏 人

縮尺 1/250

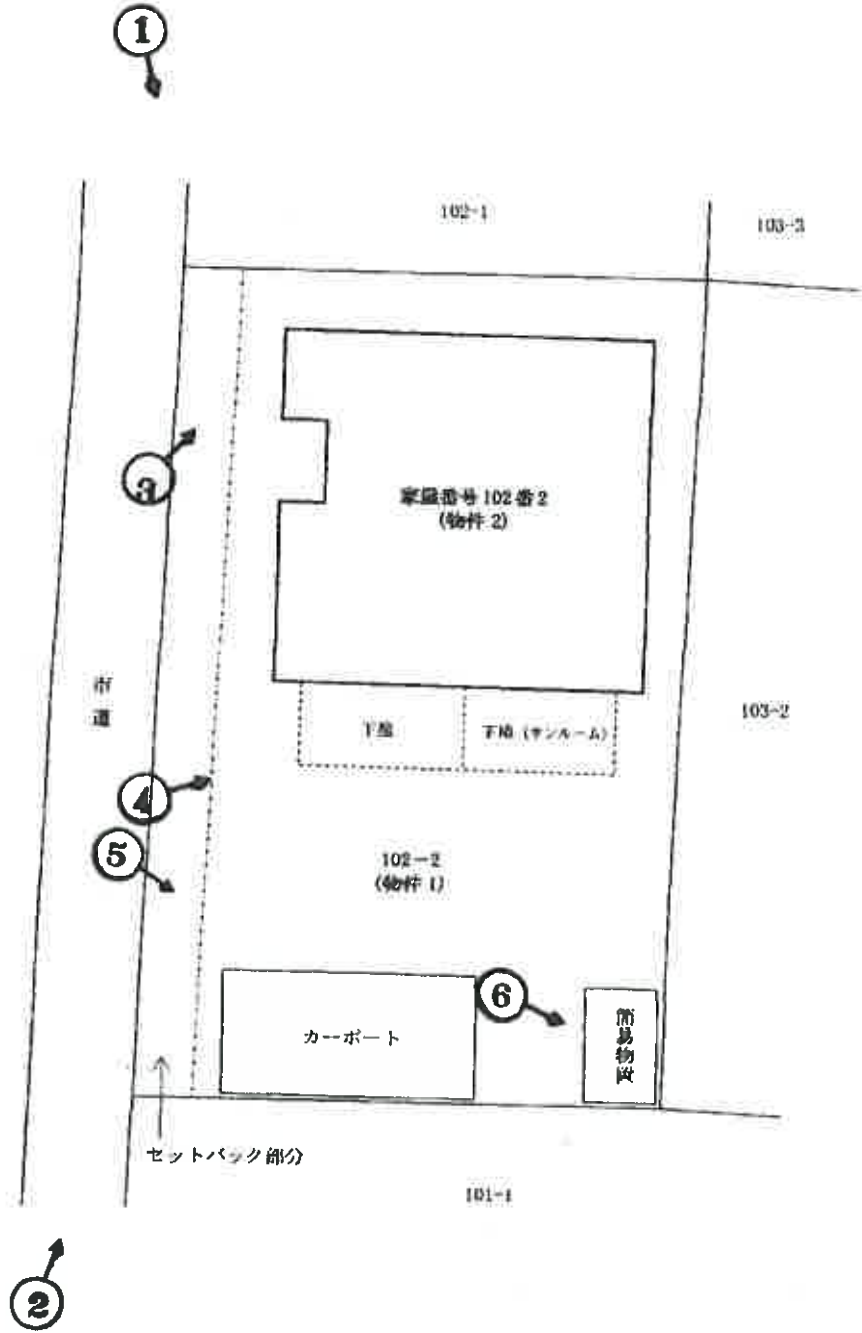
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

(1/2)

請求番号 : 63-2

○→写真撮影位置方向

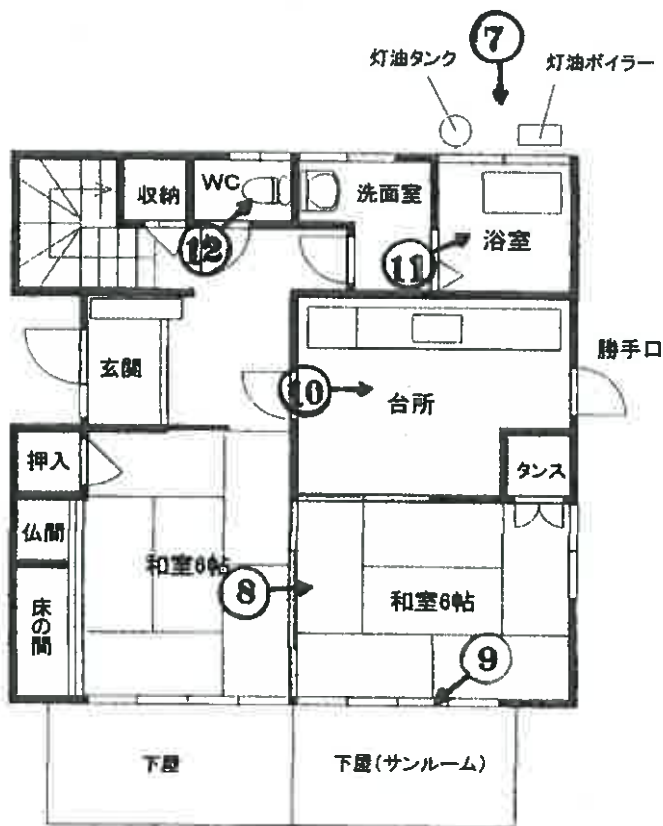


(7 枚目)



土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



(8 枚目)



(写真 1)

物件 2 (敷地が物件 1) クラック 市道



(写真 2)

市道 物件 2 下屋 太陽熱温水器



(写真 3)

市道 ブロック塀の損傷 物件 2



(写真 4)

物件 2 下屋 下屋 (サニールーム)



(写真 5)

物件 1 カーポート



(写真 6)

物件 1 簡易物置



(10 枚目)

(写真 7)

灯油ボイラー 煤

灯油タンク クラック



(写真 8)

以下、物件 2 建物内部



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)

クラック



令和 6年 (又) 第 35 号
令和 6年 9月 19日 現地調査
令和 6年 10月 10日 評価
(発行番号 131007号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

一括価格	
金	4,120,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金 2,190,000円
物件2（建物）	金 1,930,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	熊本市北区植木町植木字西古屋敷 102番2 宅地 177.48平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市北区植木町植木字西古屋敷102番地2 102番2 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 51.34平方メートル 2階 42.22平方メートル	同左

— 以下余白 —

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「植木」駅の北東方・道路距離約 2.7 km 最寄バス停「植木五丁目」の南西方・約 210m（徒歩約 3分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	幹線道路背後で一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（市街化区域） 近隣商業地域 80% 300% ない ない
画地条件	西側間口約 17m・奥行約 10.5m・規模 177.48 mのほぼ長方形地。 地勢はほぼ平坦地。	
接面道路の状況	西側・幅員約 2m・市道（舗装有） 西側道路は建築基準法第 42 条 2 項道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。 本件土地と西側の一部を除き周辺隣地とはブロック塀で仕切られている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパンガス使用） 下水道 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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件土地の西側道路は建築基準法第 42 条 2 項道路であり、道路の中心から 2mセットバックする必要があり、本件土地には約 17 mのセットバック部分が含まれている。 ・本件土地と北側隣地との間のブロック塀には熊本地震で生じたと思われる亀裂があり、一部は崩落している。 ・従物等として土地建物位置関係図記載の場所にカーポートが存する。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：昭和61年10月1日新築 経過年数：約38年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を経過しているが、使用価値は残存する。
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：モルタル吹付け 内 壁：クロス貼り、砂壁、合板 天 井：合板、クロス貼り、化粧ボード 床：フローリング、畳、ビニールシート 設 備：給水 ※汚水は汲み取り、生活排水は側溝へ放流 その他：太陽熱温水器、灯油ボイラー ※特記事項欄参照
床面積（現況）	1階 51.34㎡ 2階 42.22㎡ 延 93.56㎡ 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：5K
品 等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物内部には摩耗、汚損等の物理的損耗のほか内壁には亀裂が見られた。天井には雨漏り跡は見られなかったが、床が撓む箇所があり、白蟻被害が生じている可能性がある。また、外壁や基礎部分には熊本地震で生じたと思われる亀裂が見られた。 ・従物等として下屋（サンルームを含む）及び太陽熱温水器、灯油ボイラー、灯油タンクが存する。なお、太陽熱温水器及び灯油ボイラーは現在使用されておらず、故障している可能性があるが、動作確認を行っておらず、詳細は不明。

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）

目的土地の建付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	32,500	0.9	177.48	0.9	4,672,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 熊本北（県）-16

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 = 32,500 \text{ 円/㎡}$

◇ 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

◇ 地域格差：街路条件（幅員・系統）+10%
 環境条件（居住環境）+10%
 $\therefore 1.1 \times 1.1 = 1.21$

イ 個別格差：画地条件（セットバック部分を含む）▲10%

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) 建物価格（物件2）

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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	160,000	93.56	0.07	1,048,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を経過しているため観察減価法を採用し、維持管理の程度や建物の熱源が使用不能の可能性があること等を考慮して現価率を7%と査定した。

— 以下余白 —

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

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	4,672,000	0.35	法定地上権	1,635,000

ア 建付地価格：前記1(1)で求めた建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と認定し、土地利用権等割合を35%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	4,672,000	-1,635,000	/	0.9	0.8	2,190,000
2	1,048,000	+1,635,000	/	0.9	0.8	1,930,000
一括価格(合計)						4,120,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、建物が古くリフォーム等の費用が嵩むことや道路幅員が狭く車両の通行に難があること等により、さらに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：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。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊本北（県）－16）

所 在： 熊本市北区植木町一木字山ノ本 188 番 13

価 格： 39,300 円/㎡

位 置： JR 鹿児島本線「植木」駅の北東方約 3 km

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 176 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 南側 4m 市道

用途指定等： 第 1 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地域の概要： 中小規模一般住宅のほかアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 法務局備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



植木町一本

植木町二本

植木町舞尾

植木町滴水

日野町

植木

S = 10,000

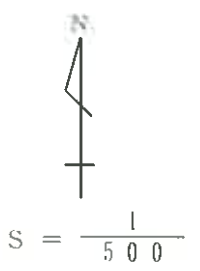
位置図

(栃本市役所 自図 写し)



(座標値種別：図上測定)

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。



登記所備置
地図 写し

2601585

各階平面図

物図面

2.61.10.1

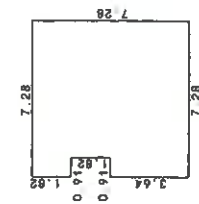
家屋番号 102-2

建物の所在 熊本市植木町 敷102番地2

会員専用

熊本市植木町

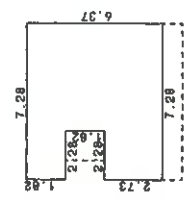
1 階



求積表

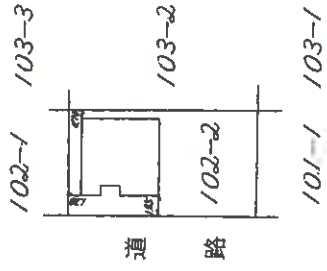
1.82 x 7.28 =	13.2496
1.82 x 6.37 =	11.5934
3.64 x 7.28 =	26.4992
合計	51.3422
床面積	51.34 m ²

2 階



求積表

1.82 x 7.28 =	13.2496
1.82 x 5.00 =	9.1000
2.73 x 7.28 =	19.8744
合計	42.2240
床面積	42.22 m ²



作製者

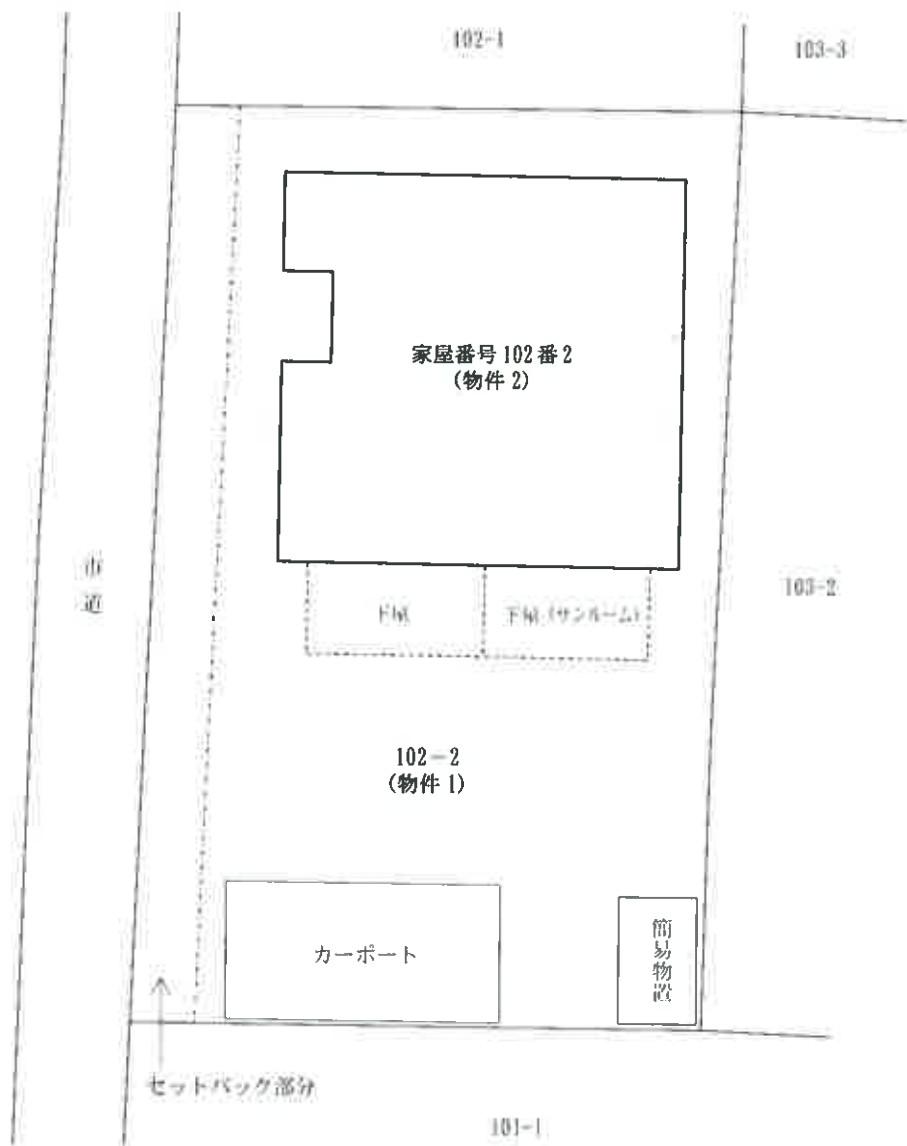
(昭和61年10月 日)

縮尺 1/250

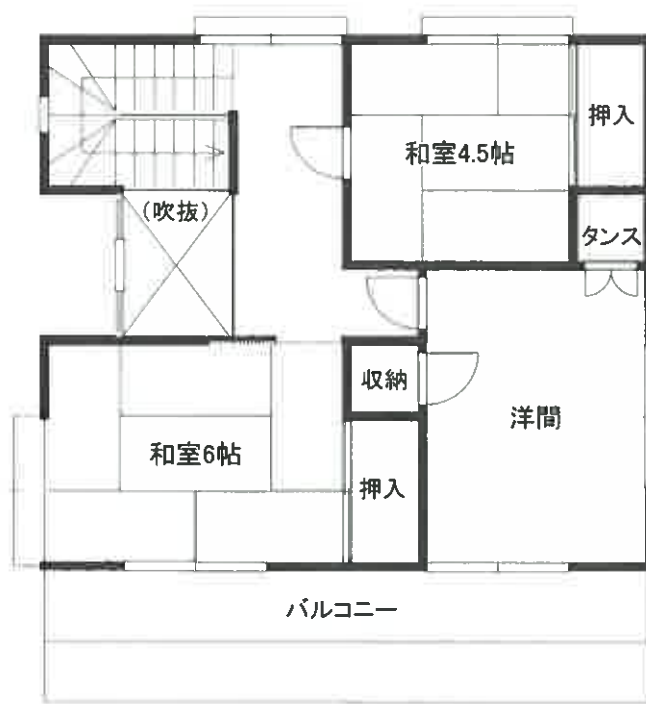
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)



土地建物位置関係図



物件2



南西側より

物件2



北西側より



物件2・1階内部



物件2・1階内部



物件2・2階内部



物件2・2階内部