

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 19 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 6 月 2 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 4 月 23 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	11, 670, 000 9, 336, 000	一括	2, 334, 000	59, 155	16, 264
1	4, 870, 000				
2	6, 800, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊本市北区麻生田三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 9 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区麻生田三丁目 1 6 9 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 5 平方メートル
2 階 3 3 . 3 9 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月10日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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 | 熊本市北区麻生田三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 9 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区麻生田三丁目 1 6 9 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 5 平方メートル
2 階 3 3 . 3 9 平方メートル |



令和6年(ケ)第34号
令和6年9月9日 受理
令和6年10月24日 提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所

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 | 熊本市北区麻生田三丁目 |
| | 地 番 | 1 6 9 4 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 2 . 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区麻生田三丁目 1 6 9 4 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 1 6 9 4 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 5 . 4 5 平方メートル
2 階 3 3 . 3 9 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	熊本市北区麻生田3丁目13番6-1		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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建物を所有し、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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 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) として使用している。 ☐ 「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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
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 ☐ 建物配置図のとおり		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 北西側(1692番2)及び北東側(1694番11)に接する道路は、いずれも市道である。
- 2 件外物件(動産)として、簡易物置が存する(写真2, 4)。
- 3 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 熊本市北区麻生田三丁目1691番6 宅地 181.29㎡ 私人名義
 - ② 同1692番1 宅地 549.00㎡ 私人名義
 - ③ 同1692番2 公衆用道路 469㎡ 熊本市所有
 - ④ 同1694番9 宅地 170.90㎡ 私人名義
 - ⑤ 同1694番11 公衆用道路 332㎡ 熊本市所有

■ 物件2関係

- 1 熊本市の上下水道が使用されている。
- 2 台所等の熱源には都市ガスが使用されている。
- 3 熊本地震による被害と思われる次の損傷箇所がある。
 - ① 玄関前の軒天井に亀裂(写真3)。
 - ② テラス下(リビング前)において、昇降口コンクリートの亀裂(写真5)。
 - ③ 基礎部分に数か所の細かい亀裂。
 - ④ 台所や2階和室等、至る所に内壁の亀裂(写真9, 13)。
 - ⑤ リビングと和室間の扉の開閉が困難。
 - ⑥ 2階の和室と洋室との間の扉が、閉めた状態で柱と扉の間に1cm程度の隙間。
- 4 ダイニングの壁に直径2cmほどの穴が開いている。
- 5 目視した限りにおいては、シロアリ被害や雨漏り等は見受けられない。
- 6 従物等として、ガス給湯機及びテラスが存する(写真2, 4)。

(関係人の陳述等用)

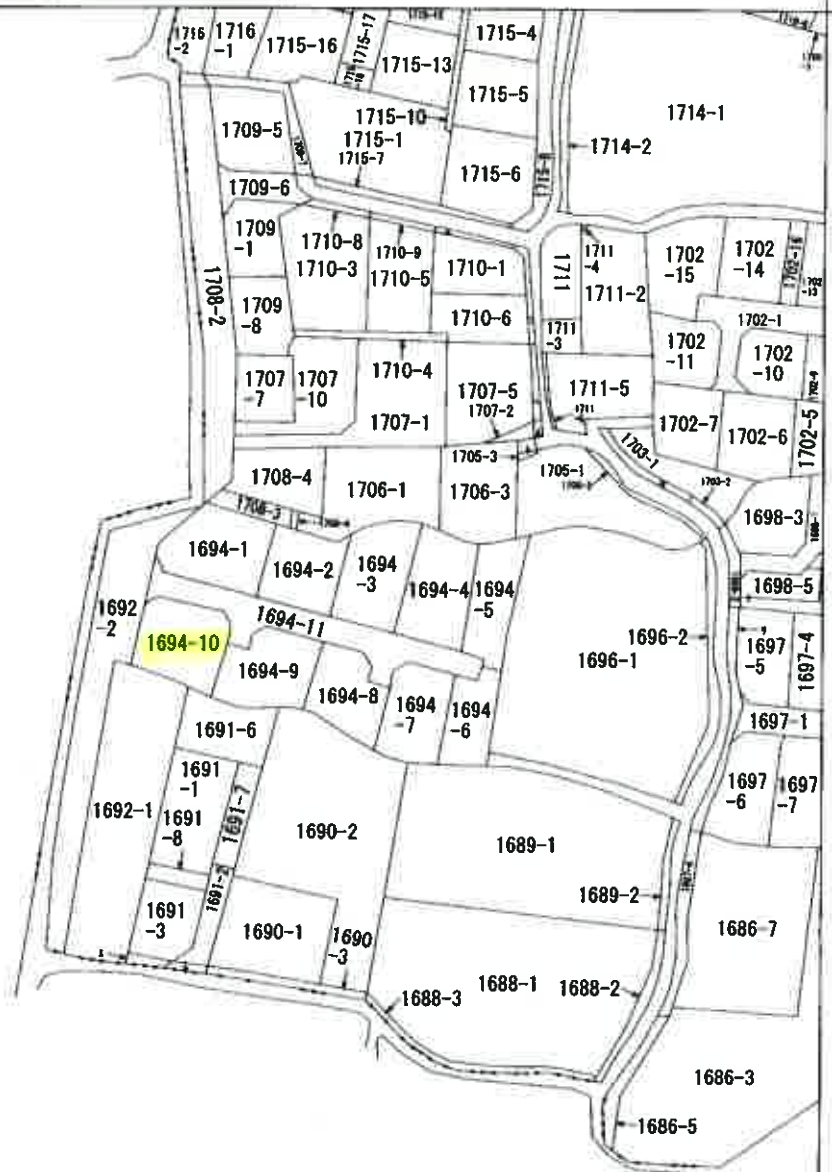
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	■ 物件2関係 1 本件建物には私の両親が居住していましたが、平成30年に父が亡くなり、令和4年に母が亡くなったので、その後は空き家状態が続いています。 2 建物内の動産は、両親のものでしたので、現在では私の所有物です。 3 空き家になった後は、私が時々来て、風通しと草取りをしています。 4 本件建物では、熊本市の上下水道を使用しています。 5 台所等の燃料には、都市ガスを使用しています。 6 熊本地震では、大きく被害を受けました。内壁の亀裂は2階の和室をはじめとして何か所もあります。外部にも亀裂があると思います。リビングと和室との間の扉の開閉がし難くなりました。 7 シロアリ被害はないと思います。 8 雨漏りはしているかどうか知りません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 9 月 12 日 (木) 9 : 10 ~ 9 : 35	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6 年 9 月 12 日 (木) 10 : 15 ~ 10 : 50	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
R6 年 9 月 30 日 (月) 12 : 40 ~ 12 : 45	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R6 年 10 月 18 日 (金) 9 : 30 ~ 10 : 25	物件所在地	立入調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
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、立会人を立ち合わせ、技術者に破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。
☐

1 1715-15 2 1710-7 3 1707-8 4 1707-9 5 1697-10 6 1691-5
 7 1704-2 8 1710-2 9 1707-6 10 1698-4 11 1691-4



請求部	所在	熊本市北区麻生田三丁目				地番	1694番10			
出力尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		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	昭和48年11月5日			備付年月日(原図)	昭和58年12月20日			補記事項	方位不明	

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成14年9月9日

公用

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成14年9月9日 登記

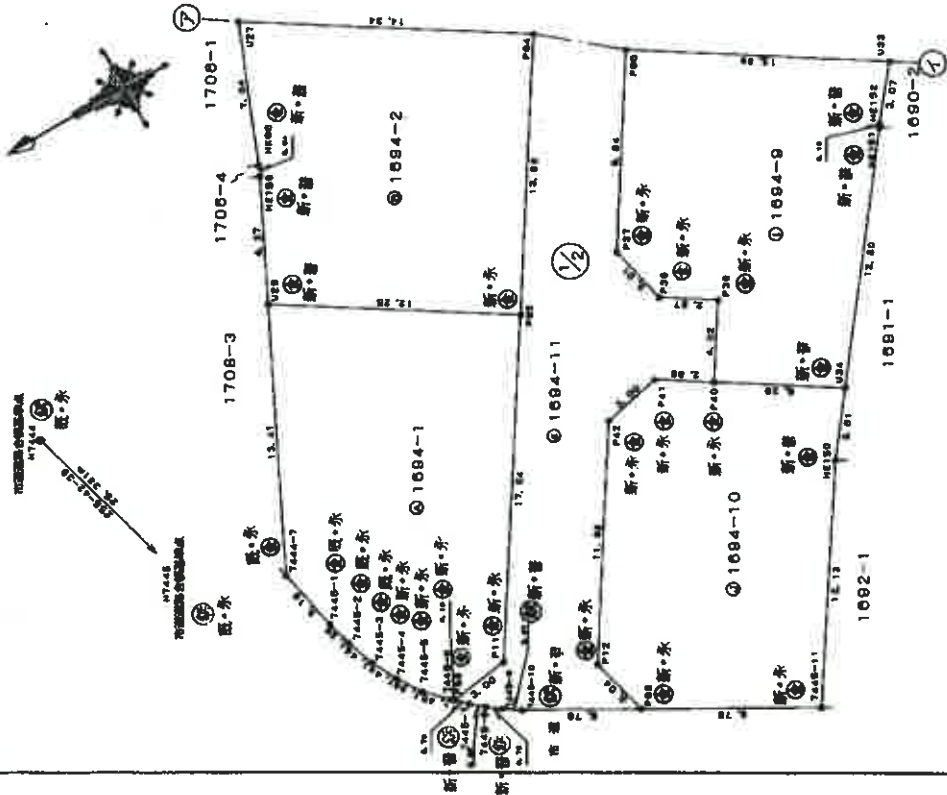
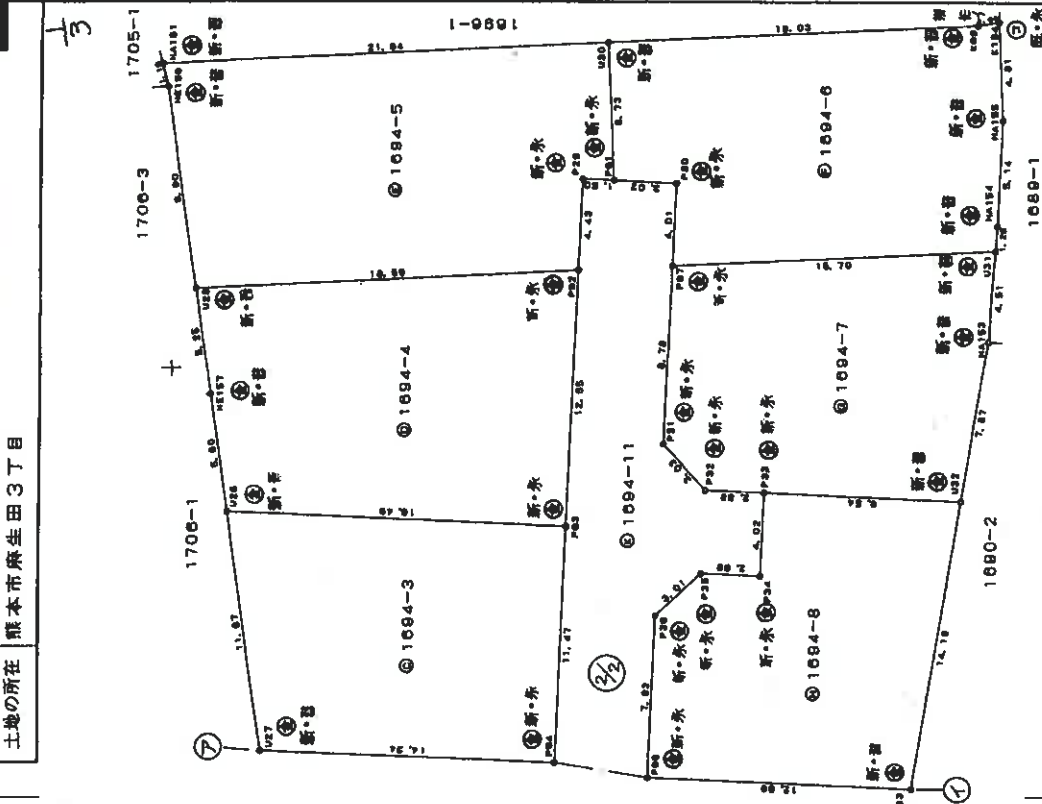
300550

地積測量

地番 1694-1 ~ 1694-11

土地の所在 熊本市麻生田3丁目

会員専用



旧測地系に基づいて作製
測量年月日 平成14年8月31日

境界線略号 ①---石垣 ②---コンクリート杭 ③---コンクリート杭 ④---コンクリート杭 ⑤---コンクリート杭 ⑥---コンクリート杭 ⑦---コンクリート杭 ⑧---コンクリート杭 ⑨---コンクリート杭 ⑩---コンクリート杭 ⑪---コンクリート杭 ⑫---コンクリート杭 ⑬---コンクリート杭 ⑭---コンクリート杭 ⑮---コンクリート杭 ⑯---コンクリート杭 ⑰---コンクリート杭 ⑱---コンクリート杭 ⑲---コンクリート杭 ⑳---コンクリート杭 ㉑---コンクリート杭 ㉒---コンクリート杭 ㉓---コンクリート杭 ㉔---コンクリート杭 ㉕---コンクリート杭 ㉖---コンクリート杭 ㉗---コンクリート杭 ㉘---コンクリート杭 ㉙---コンクリート杭 ㉚---コンクリート杭 ㉛---コンクリート杭 ㉜---コンクリート杭 ㉝---コンクリート杭 ㉞---コンクリート杭 ㉟---コンクリート杭 ㊱---コンクリート杭 ㊲---コンクリート杭 ㊳---コンクリート杭 ㊴---コンクリート杭 ㊵---コンクリート杭 ㊶---コンクリート杭 ㊷---コンクリート杭 ㊸---コンクリート杭 ㊹---コンクリート杭 ㊺---コンクリート杭 ㊻---コンクリート杭 ㊼---コンクリート杭 ㊽---コンクリート杭 ㊾---コンクリート杭 ㊿---コンクリート杭	縮尺 1/250
申請人	
製作者	

(熊本県土地家屋調査士会館用紙)

(1/6)

請求番号：3-2

(6 枚目)

登記年月日：平成14年9月9日

公用

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成14年9月9日 登記

300551

地積測量

地番 1694-1 ~ 1694-11

土地の所在 熊本県生田3丁目

会員専用

2/3

別添

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
1694-5					
U0	7444-7	-10935.257	-23092.019	-15.181	250755.431377
P02	7445-1	-10935.849	-23090.030	-4.353	73722.185097
P20	7445-2	-10938.280	-23097.272	-2.024	44440.708720
P01	7445-3	-10936.787	-23096.954	-2.056	45034.603453
U30	7445-4	-10937.447	-23098.031	-2.454	41564.484938
MA101	7445-5	-10936.193	-23701.108	-2.200	37264.024000
HE156	7445-6	-10936.370	-23702.131	-1.181	18098.449030
	P00	-10942.395	-23701.817	14.829	-251237.900544
	P11	-10951.488	-23697.440	20.948	-385098.770624
	U20	-10941.147	-23690.889	-8.478	92820.544419
			合計		-387.843820
			合計		183.9219100
			合計		183.92

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
1694-6					
P07	-10975.767	-23057.882	-10.578	176595.711782	
U31	-10980.719	-23064.871	-8.188	105132.443052	
MA154	-10980.400	-23063.870	5.319	-90771.000514	
MA155	-10983.205	-23059.552	6.597	-145920.051335	
K164	-10985.440	-23058.283	4.817	-78407.848460	
K08	-10984.487	-23054.935	6.901	-140195.068997	
U30	-10978.459	-23046.882	2.268	-38473.188084	
P01	-10975.376	-23052.669	-7.813	129233.537488	
P30	-10977.925	-23054.295	-5.013	85110.338025	
			合計	-391.393783	
			合計	185.0006915	
			合計	185.00	

地番	NO	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
1694-7					
	P31	-10971.049	-23069.081	-10.369	176972.775574
	P32	-10971.708	-23064.051	-4.488	76328.733589
	P33	-10974.144	-23069.589	-0.857	112806.878088
	U32	-10982.203	-23074.708	0.875	-10557.847825
	MA153	-10987.199	-23068.814	8.837	-107103.047052
	U31	-10986.729	-23084.871	10.932	-105731.717428
	P07	-10975.767	-23057.882	-0.220	3734.068740
				合計	-348.357495
				合計	174.6787475
				合計	174.67

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
1694-1					
U0	7444-7	-10935.257	-23092.019	-15.181	250755.431377
P02	7445-1	-10935.849	-23090.030	-4.353	73722.185097
P20	7445-2	-10938.280	-23097.272	-2.024	44440.708720
P01	7445-3	-10936.787	-23096.954	-2.056	45034.603453
U30	7445-4	-10937.447	-23098.031	-2.454	41564.484938
MA101	7445-5	-10936.193	-23701.108	-2.200	37264.024000
HE156	7445-6	-10936.370	-23702.131	-1.181	18098.449030
	P00	-10942.395	-23701.817	14.829	-251237.900544
	P11	-10951.488	-23697.440	20.948	-385098.770624
	U20	-10941.147	-23690.889	-8.478	92820.544419
			合計		-387.843820
			合計		183.9219100
			合計		183.92

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
		1694-2			
	U20	-10941.147	-23690.889	-12.200	200783.040282
	P05	-10951.488	-23697.440	4.982	-84452.313210
	P04	-10950.840	-23675.887	10.245	-326372.878800
	U27	-10946.725	-23698.185	1.152	-18552.036720
	HE05	-10944.117	-23674.735	-7.039	118298.839563
	ME159	-10943.801	-23675.234		103933.889734
			合計	合計	-300.858157
			合計	合計	180.3205785
			合計	合計	180.32

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
1694-3					
	U27	-16946.725	-23698.185	-18.524	314030.788490
	P04	-16950.840	-23675.887	1.088	-33883.702320
	P03	-16964.895	-23698.187	18.534	-314428.217330
	U26	-16951.078	-23687.353	-1.089	33888.240048
				合計	-353.843312
				合計	176.8710590
				合計	176.87

地番	NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})
1694-4					
	U26	10951.078	-23687.353	-14.232	241247.713932
	P03	10964.985	-23698.187	1.752	-28722.871240
	P01	10971.727	-23685.901	18.110	-324328.702870
	U19	10985.184	-23847.087	2.939	-81048.065304
	HE157	10983.233	-23851.895	-10.288	174031.888078
				合計	-411.895804
			合計		205.8778920
			合計		205.82

境界線番号 ⑤...石杭 ⑥...ガラスナック杭 ⑦...コンクリート杭 ⑧...金釘杭 ⑨...銅ミ

作製者

申請人

縮尺

(熊本県土地家屋調査士会用品)

(3/6)

請求番号：3-2

B

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：平成14年9月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

公用

平成 14 年 9 月 9 日 登記

300552

地 積 測 量

地 番 1694-1 - 1694-11

土地の所在 熊本市麻生田 3 丁目

会員専用

3/3

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P08	-16936.370	-23702.288	-0.845	14007.704880
7445-7	-16936.870	-23702.782	-1.035	17592.786450
7445-8	-16940.487	-23703.304	-1.008	17592.851383
7445-9	-16941.119	-23703.771	-1.000	16941.119000
7445-10	-16941.937	-23704.304	-3.368	57077.387653
P08	-16946.960	-23707.140	0.108	-1830.271680
P18	-16946.198	-23704.190	13.000	-221317.345880
P42	-16952.834	-23694.080	10.770	-182578.809180
P41	-16955.971	-23683.428	-0.897	15258.147187
P40	-16956.004	-23684.877	1.843	-31253.601372
P38	-16960.182	-23691.583	4.833	-82084.478145
P38	-16957.723	-23680.044	4.476	-75902.812908
P37	-16957.071	-23687.187	11.251	-180784.005921
P06	-16962.348	-23678.789	15.013	-254095.745537
P36	-16966.002	-23672.094	7.359	-124857.224118
P35	-16966.547	-23672.434	-0.895	15102.898830
P34	-16971.982	-23672.984	1.845	-31313.308780
P33	-16974.144	-23668.589	4.833	-83732.452352
P32	-16971.709	-23668.051	4.498	-76388.735888
P31	-16971.049	-23665.081	10.309	-175992.775974
P07	-16975.787	-23657.882	10.798	-183770.380632
P30	-16977.025	-23654.288	5.013	-85110.338025
P01	-16975.378	-23652.688	2.437	-41368.891312
P28	-16974.105	-23651.850	-2.632	48784.073800
P02	-16971.727	-23655.601	-14.336	243357.593453
P03	-16984.985	-23684.187	-20.266	344151.888570
P04	-16958.840	-23675.887	-21.243	360256.038120
P05	-16951.488	-23687.440	-25.930	438552.883840
P17	-16942.330	-23701.817	-14.829	251237.900644
合計				332,581.875
合計				332.58

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
M7445	-16936.370	-23702.288	-0.845	14007.704880
M7445-7	-16936.870	-23702.782	-1.035	17592.786450
M7445-8	-16940.487	-23703.304	-1.008	17592.851383
M7445-9	-16941.119	-23703.771	-1.000	16941.119000
M7445-10	-16941.937	-23704.304	-3.368	57077.387653
M08	-16946.960	-23707.140	0.108	-1830.271680
M18	-16946.198	-23704.190	13.000	-221317.345880
M42	-16952.834	-23694.080	10.770	-182578.809180
M41	-16955.971	-23683.428	-0.897	15258.147187
M40	-16956.004	-23684.877	1.843	-31253.601372
M38	-16960.182	-23691.583	4.833	-82084.478145
M38	-16957.723	-23680.044	4.476	-75902.812908
M37	-16957.071	-23687.187	11.251	-180784.005921
M06	-16962.348	-23678.789	15.013	-254095.745537
M36	-16966.002	-23672.094	7.359	-124857.224118
M35	-16966.547	-23672.434	-0.895	15102.898830
M34	-16971.982	-23672.984	1.845	-31313.308780
M33	-16974.144	-23668.589	4.833	-83732.452352
M32	-16971.709	-23668.051	4.498	-76388.735888
M31	-16971.049	-23665.081	10.309	-175992.775974
M07	-16975.787	-23657.882	10.798	-183770.380632
M30	-16977.025	-23654.288	5.013	-85110.338025
M01	-16975.378	-23652.688	2.437	-41368.891312
M28	-16974.105	-23651.850	-2.632	48784.073800
M02	-16971.727	-23655.601	-14.336	243357.593453
M03	-16984.985	-23684.187	-20.266	344151.888570
M04	-16958.840	-23675.887	-21.243	360256.038120
M05	-16951.488	-23687.440	-25.930	438552.883840
M17	-16942.330	-23701.817	-14.829	251237.900644
合計				332,581.875
合計				332.58

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P06	-16962.348	-23678.789	-0.817	13802.713208
U33	-16973.204	-23685.890	4.085	-69320.047004
U32	-16982.203	-23674.788	16.101	-273430.480503
U33	-16974.144	-23688.588	1.724	-29283.424258
P34	-16971.982	-23672.984	-1.845	31313.308780
P35	-16966.547	-23672.434	0.895	-15102.898830
P36	-16966.002	-23672.094	-7.359	124857.224118
合計				-341.882017
合計				170.84

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P40	-16956.004	-23684.877	8.764	-14740.437800
ME151	-16971.186	-23688.213	10.321	-175226.115948
ME152	-16971.256	-23688.088	2.523	-42818.476365
U33	-16973.204	-23685.890	0.278	-157443.440304
P08	-16962.348	-23678.789	-1.417	24035.848533
P37	-16957.071	-23687.187	-11.251	180784.005921
P38	-16957.733	-23680.044	-4.478	75902.812908
P39	-16960.182	-23691.583	-4.833	83084.478148
合計				-341.810538
合計				170.8062695
合計				170.80

NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
P12	-16946.198	-23704.190	-13.000	221317.345880
P08	-16946.960	-23707.140	-7.283	173085.770480
7445-11	-16954.810	-23711.458	5.861	-99370.882210
ME150	-16961.208	-23701.278	13.058	-221486.388154
U34	-16963.400	-23688.400	0.302	-108803.348800
P40	-16956.004	-23684.877	4.874	-84349.111888
P41	-16955.971	-23683.428	0.897	-18508.147187
P42	-16952.834	-23694.080	-10.770	182578.809180
合計				-348.878707
合計				172.888535
合計				172.88

境界線番号 ⑤…石杭 ⑦…ブラスチック杭 ⑧…コンクリート杭 ⑨…鉄線 ⑩…鋼ミ

作製者 土地家産調査士

申請人

縮尺

(熊本県土地家産調査士会印紙)

(5/6)

請求番号：3-2

登記年月日：平成15年9月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

各階平面図 391

平成15年9月9日 登記

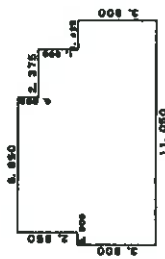
家屋番号 1694番10

建物図面

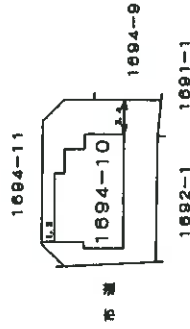
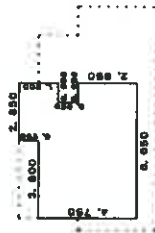
建物の所在 熊本県生田3丁目1694番地10

会員専用

1階



2階



作製者

縮尺 1/250

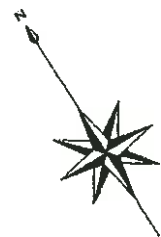
申請人

縮尺 1/500

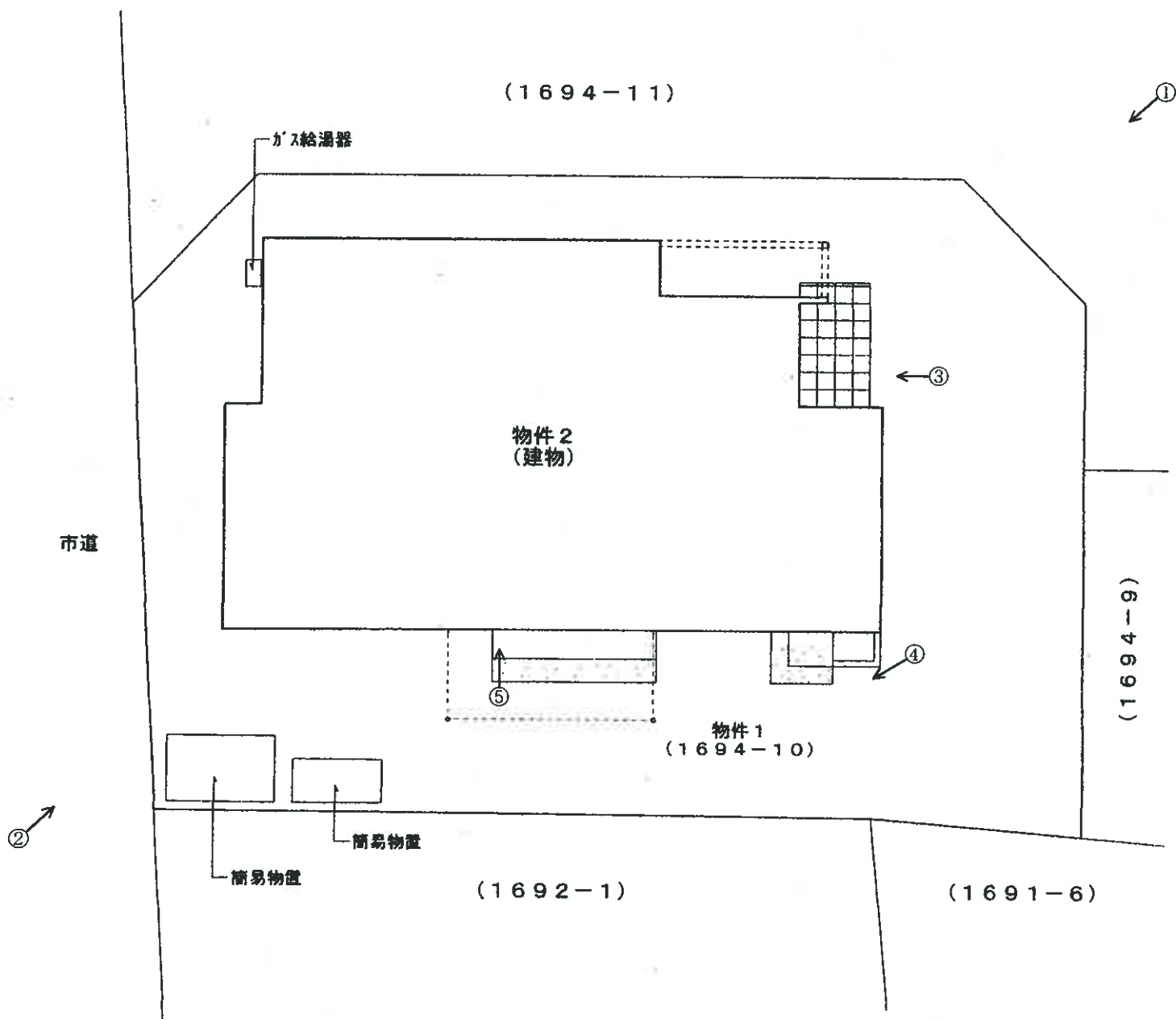
(熊本県土地家屋調査士会印紙)

令和 6 年 (ケ) 第 3 4 号

概略配置図

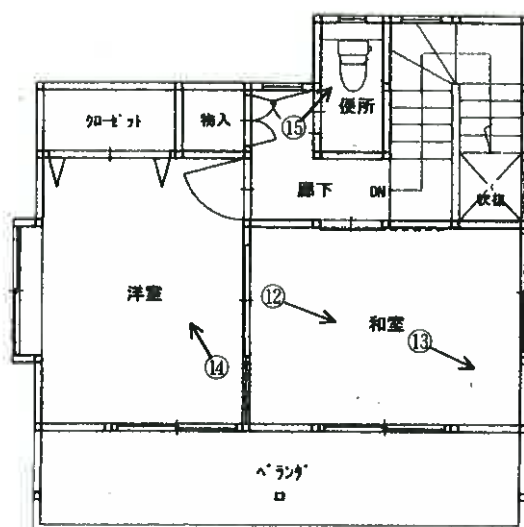


○→ は写真の位置方向を示す



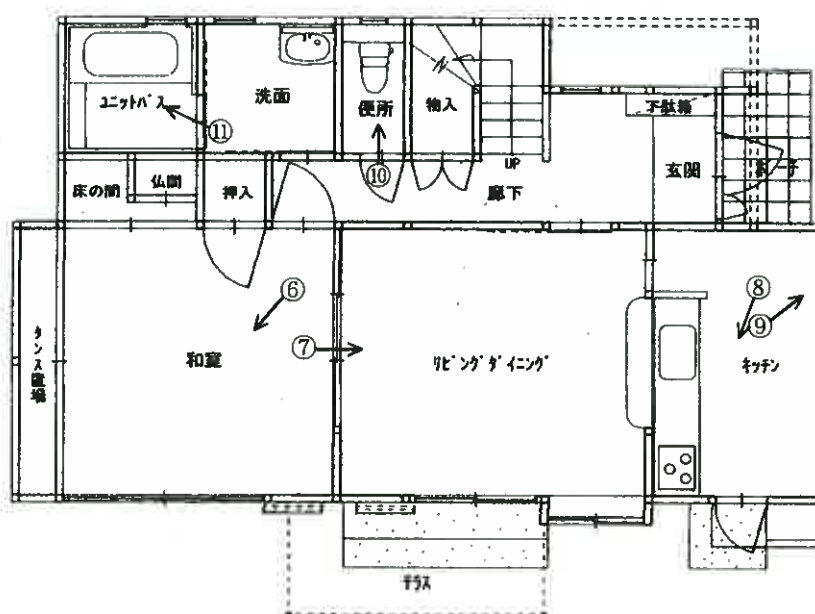
令和 6 年 (ケ) 第 3 4 号

建物間取図 (物件 2)



○→ は写真の位置方向を示す

【2階】



【1階】

(1 1 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

南側

簡易物置

テラス



(写真 5)

テラス下

昇降口の亀裂



(写真 6)

和 室



(写真 7)

リビング・ダイニング



(写真 8)

台所



(写真 9)

台所

壁の亀裂



(14 枚目)

(写真 10)

トイレ



(写真 11)

浴室



(写真 12)

2 階

和 室



(1 5 枚目)

(写真 13)

2階和室

壁の亀裂



(写真 14)

2階

洋 室



(写真 15)

2階

トイレ



令和6年(ケ)第34号
令和6年10月18日 現地調査
令和6年11月 4日 評 価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

一 括 価 格	
金 11,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,870,000 円
物件2(建物)	金 6,800,000 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

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 地 地 積	熊本市北区麻生田三丁目 1694番10 宅地 172.98㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区麻生田三丁目 1694番地10 1694番10 居宅 木造瓦葺2階建 1階 65.45㎡ 2階 33.39㎡	

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	熊本電鉄「新須屋」駅の南東方、約1.2km(直線距離)。 最寄バス停「麻生田小前」の北方、約230m(徒歩約3分)。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心とする住宅地域。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% — — (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画 地 条 件	登記数量172.98㎡の概ね整形な角地。 なお、地積測量図上、北東側道路(1694番11)に20.9m、北 西側道路(1692番2)に8.78m、それぞれ接面しており、現地 調査において概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	北東側が幅員約4.5mの舗装市道(熊本市北区土木センターへ確認) に、北西側が幅員約7.4m(本件土地の前面付近)の舗装市道(熊本市 北区土木センターへ確認)に、それぞれ接面している。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 下 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 都 市 ガ ス：あり(西部ガス熊本へ確認) (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	①目的外物件(動産)として、本件土地内に簡易物置(2個)が存する。 (添付の概略配置図を参照) ②目視可能な範囲での現地調査等からは土壌汚染を疑わせる事実を確認できなかった。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家による調査が必要。 ③「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (熊本市文化財課へ確認)	

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）：平成15年8月31日新築 経過年数：21年 経済的残存耐用年数：9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床 ：縁甲板、畳、フローリング等 設 備：電気、上水道、下水道、都市ガス
床 面 積（現況）	以下の登記数量と概ね符合。 1階 65.45㎡ 2階 33.39㎡ 延 98.84㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：3LDK（添付の建物間取図を参照）
品 等	普通
保守管理の状態	内壁のビニールクロスに大きな亀裂が数多く見られる他、開閉不良箇所が存する等、熊本地震による被害跡が多く確認される。 （現況調査報告書を参照）
建物の利用状況	家具等が残置された状況で空家となっている。 （現況調査報告書を参照）
特 記 事 項	本件建物の従物等として、ガス給湯器、テラスが存する。 （添付の概略配置図及び建物間取図を参照）

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。

物件 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	60,500	1.02	172.98	0.95	10,141,000

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-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,000 \text{ 円/㎡} \times 101.2/100 \times 100/100 \times 100/97 = 60,500 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 +2%、環境条件 -5%、 $1.02 \times 0.95 = 0.97$

イ 個別格差：角地 +2%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の築年数等を考量

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	180,000	98.84	0.25	4,448,000

ウ 現価率

経過年数21年、経済的残存耐用年数9年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-25%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

現価率 = $\{0.05 + (1 - 0.05) \times (9\text{年}/30\text{年})\} \times (1 - 0.25) = 0.25$

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

物件 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	10,141,000	0.40	法定地上権	4,056,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	10,141,000	- 4,056,000		1.00	0.80	4,870,000
2	4,448,000	+ 4,056,000	—	1.00	0.80	6,800,000
一括価格 (合計)						11,670,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊本北-4）

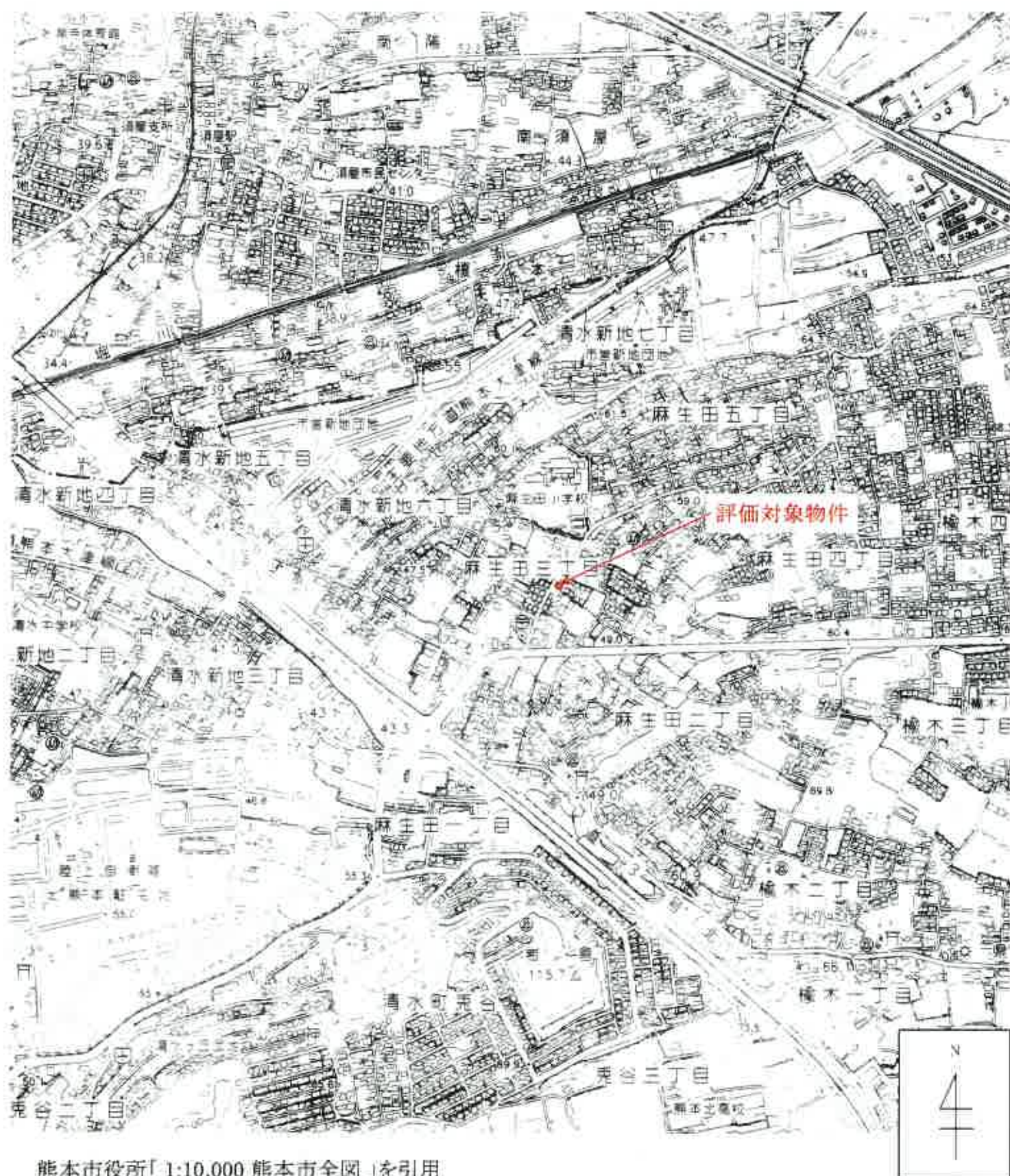
所 在：熊本市北区麻生田5丁目1974番2
 価 格：58,000円/㎡
 位 置：JR豊肥本線「武蔵塚」駅の北西方、約2.7km
 価 格 時 点：令和6年7月1日
 地 積：199㎡
 供給処理施設：水道、ガス、下水道がある
 接 面 街 路：北東側が幅員約4m市道に接面
 用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）
 地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い旧来からの閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



熊本市役所「1:10,000 熊本市全図」を引用

[この図面は縮小しています]

公 図 写 し

イ 1715-15 ハ 1710-7 ヘ 1707-8 ト 1707-9 ニ 1697-10 ノ 1691-5
 ロ 1704-2 ヒ 1710-2 セ 1707-6 テ 1698-4 ハ 1691-4

物件 1

1694-10



請 求 部 分	所 在	熊本市北区麻生田三丁目				地 番	1694番10			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 番 号 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	昭和48年11月5日			備 付 年 月 日 (原 図)	昭和58年12月20日			補 記 事 項	方位不明	

登記年月日：平成14年9月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

300550

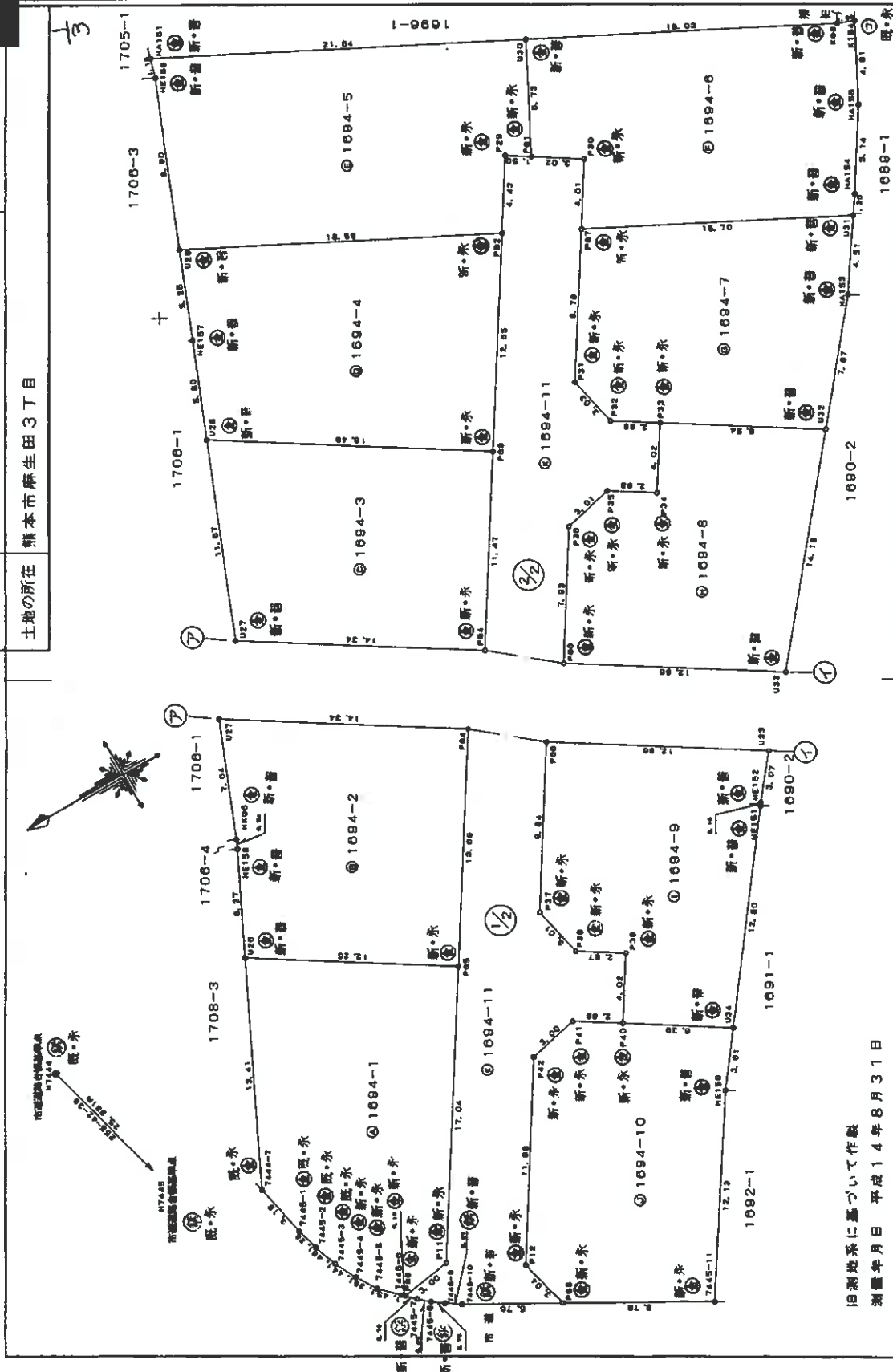
地積測量

平成14年9月9日 登記

地番 1694-1 ~ 1694-11

土地の所在 熊本市麻生田3丁目

会員専用



旧測地系に基づいて作製
測量年月日 平成14年8月31日

境界線略号 ①...右折 ②...左折 ③...ブラスチック管 ④...コンクリート杭 ⑤...金属線 ⑥...測ミ	縮尺 1/250
申請人 [Redacted]	

年 9 月 2 日(作製)

作製者
[Redacted]

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し

[この図面は縮小しています]

300552

平成14年9月9日 登記

地 番 1694-1 ~ 1694-11

地 積 測 量

土地の所在 津本市麻生田3丁目

委員専用

3/3

[この図面は縮小しています]

地 積 測 量 図 写 し

地 番	⑤ 1694-11	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
P06	-16938.370	-23702.269	-23702.269	-0.845	10007.704950	-23702.269	-13.590
7445-7	-16938.870	-23702.762	-23702.762	-1.035	17532.765450	-23702.762	4.085
7445-8	-16940.487	-23703.304	-23703.304	-1.006	17082.851383	-23703.304	16.101
7445-9	-16941.118	-23703.771	-23703.771	-1.000	16941.118000	-23703.771	1.724
7445-10	-16941.937	-23704.304	-23704.304	-3.369	57077.365753	-23704.304	-1.945
P08	-16946.990	-23707.140	-23707.140	0.108	-1830.271880	-23707.140	0.990
P12	-16946.198	-23704.198	-23704.198	13.060	-221317.345880	-23704.198	-7.359
P42	-16952.834	-23694.080	-23694.080	10.770	-182578.898180	-23694.080	-341.982017
P41	-16955.571	-23693.426	-23693.426	-0.897	19209.147187	-23693.426	170.84
P40	-16958.004	-23694.877	-23694.877	1.843	-31253.801372	-23694.877	170.84
P38	-16960.182	-23691.583	-23691.583	4.833	-83684.479140	-23691.583	170.84
P38	-16957.733	-23690.044	-23690.044	4.476	-75902.812808	-23690.044	170.84
P37	-16957.071	-23687.107	-23687.107	11.251	-180784.005821	-23687.107	170.84
P06	-16962.348	-23676.763	-23676.763	15.013	-254655.745537	-23676.763	170.84
P36	-16968.902	-23672.084	-23672.084	7.359	-124857.224118	-23672.084	170.84
P35	-16968.847	-23671.434	-23671.434	-0.890	15102.898330	-23671.434	170.84
P34	-16971.882	-23672.984	-23672.984	1.845	-31312.308790	-23672.984	170.84
P33	-16974.144	-23668.959	-23668.959	4.833	-93733.452352	-23668.959	170.84
P32	-16971.706	-23668.051	-23668.051	4.498	-70336.733588	-23668.051	170.84
P31	-16971.049	-23665.081	-23665.081	10.399	-175972.775974	-23665.081	170.84
P07	-16975.767	-23657.982	-23657.982	10.786	-183270.380532	-23657.982	170.84
P30	-16977.825	-23654.285	-23654.285	5.013	-85110.338025	-23654.285	170.84
P01	-16975.378	-23652.098	-23652.098	2.437	-41368.981312	-23652.098	170.84
P26	-16974.105	-23651.858	-23651.858	-2.932	49766.075800	-23651.858	170.84
P02	-16971.727	-23655.801	-23655.801	-14.339	243357.883453	-23655.801	170.84
P03	-16984.995	-23686.187	-23686.187	-20.280	344151.888570	-23686.187	170.84
P04	-16958.840	-23675.887	-23675.887	-21.243	300256.838120	-23675.887	170.84
P05	-16951.489	-23687.440	-23687.440	-25.930	439552.038440	-23687.440	170.84
P11	-16942.338	-23701.917	-23701.917	-14.828	251237.900644	-23701.917	170.84
合 計					-685.182575		332.58

測 点	X座標	Y座標	方位角	距離
M7444	-16928.517	-23681.184		
M7445	-16934.789	-23705.731	255-42-39	0-00-00
7444-7	-16935.257	-23692.818	240-07-45	344-25-08
U26	-16941.147	-23686.898	178-34-17	282-51-38
U27	-16946.735	-23688.195	148-30-43	248-48-04
HA181	-16950.212	-23693.778	124-39-13	228-56-34
P26	-16974.105	-23651.858	147-14-51	251-32-12
K08	-16984.487	-23654.935	158-18-21	262-35-42
P06	-16982.348	-23676.763	175-57-27	280-14-48
U37	-16973.204	-23685.990	185-45-28	290-02-50
7445-11	-16954.910	-23711.456	228-14-35	333-31-56

地 番	⑥ 1694-8	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
P06	-16962.348	-23676.763	-23676.763	-13.590	230620.087004	-23676.763	-9335.58340
U33	-16973.204	-23685.990	-23685.990	4.085	-273430.450503	-23685.990	16.101
U32	-16982.203	-23674.708	-23674.708	1.724	-29263.424258	-23674.708	1.724
P33	-16974.144	-23668.959	-23668.959	-1.945	31313.308790	-23668.959	-15102.89830
P34	-16971.882	-23672.984	-23672.984	0.990	124857.224118	-23672.984	-341.982017
P35	-16968.847	-23671.434	-23671.434	-7.359	-170.84	-23671.434	170.84
P36	-16968.902	-23672.084	-23672.084	170.84	170.84	-23672.084	170.84
合 計							

地 番	⑦ 1694-9	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
P06	-16956.004	-23694.977	-23694.977	-8.917	115602.713268	-23694.977	-134740.437600
U34	-16971.189	-23698.400	-23698.400	10.331	-175328.115949	-23698.400	2.523
HE151	-16971.189	-23698.400	-23698.400	10.331	-175328.115949	-23698.400	2.523
HE152	-16971.255	-23698.008	-23698.008	8.278	-157443.440304	-23698.008	-1.417
U33	-16962.349	-23678.793	-23678.793	-11.251	190784.005821	-23678.793	75902.812808
P37	-16957.071	-23687.107	-23687.107	-4.476	83684.479140	-23687.107	-341.982017
P38	-16957.733	-23690.044	-23690.044	-4.833	170.84	-23690.044	170.84
P39	-16950.182	-23691.583	-23691.583	170.84	170.84	-23691.583	170.84
合 計							

地 番	⑧ 1694-10	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Xn+1-Yn-1
P12	-16946.198	-23704.198	-23704.198	-13.060	221317.345880	-23704.198	-7.283
P08	-16946.990	-23707.140	-23707.140	-7.283	123085.770480	-23707.140	5.981
7445-11	-16954.910	-23711.456	-23711.456	5.981	-98370.999210	-23711.456	13.059
HE150	-16951.208	-23701.278	-23701.278	6.302	-108903.349900	-23701.278	4.974
U34	-16953.400	-23698.400	-23698.400	0.987	-15209.147187	-23698.400	-10.770
P40	-16956.004	-23694.977	-23694.977	-10.770	182578.898180	-23694.977	-345.978707
P41	-16955.571	-23693.426	-23693.426	172.08	172.08	-23693.426	172.08
P42	-16952.834	-23694.080	-23694.080	172.08	172.08	-23694.080	172.08
合 計							

登録簿番号	⑤...⑥...⑦...⑧...⑨...⑩...⑪...⑫...⑬...⑭...⑮...⑯...⑰...⑱...⑲...⑳...㉑...㉒...㉓...㉔...㉕...㉖...㉗...㉘...㉙...㉚...㉛...㉜...㉝...㉞...㉟...㊱...㊲...㊳...㊴...㊵...㊶...㊷...㊸...㊹...㊺...㊻...㊼...㊽...㊾...㊿	申請人	縮尺
製作者	年 9 月 2 日(作製)		

(熊本県土地家屋調査士会館)

[この図面は縮小しています]

登記年月日：平成15年9月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図 391

平成15年9月9日 登記

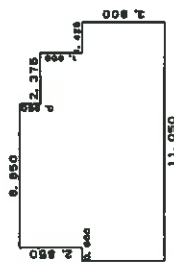
家屋番号 1694番10

建物図面

会員専用

建物の所在 熊本県生田3丁目1694番地10

1階

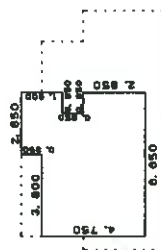


求積表

11.05	×	3.80	=	41.99000
0.05	×	2.85	=	0.14250
2.37	×	1.00	=	2.37000
合計				44.48250

床面積 44.48 ㎡

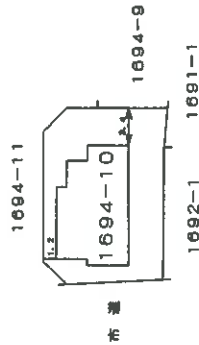
2階



求積表

3.80	×	4.75	=	18.05000
1.90	×	5.70	=	10.83000
0.85	×	1.90	=	1.61500
0.85	×	2.85	=	2.42250
合計				32.92750

床面積 32.93 ㎡



作者

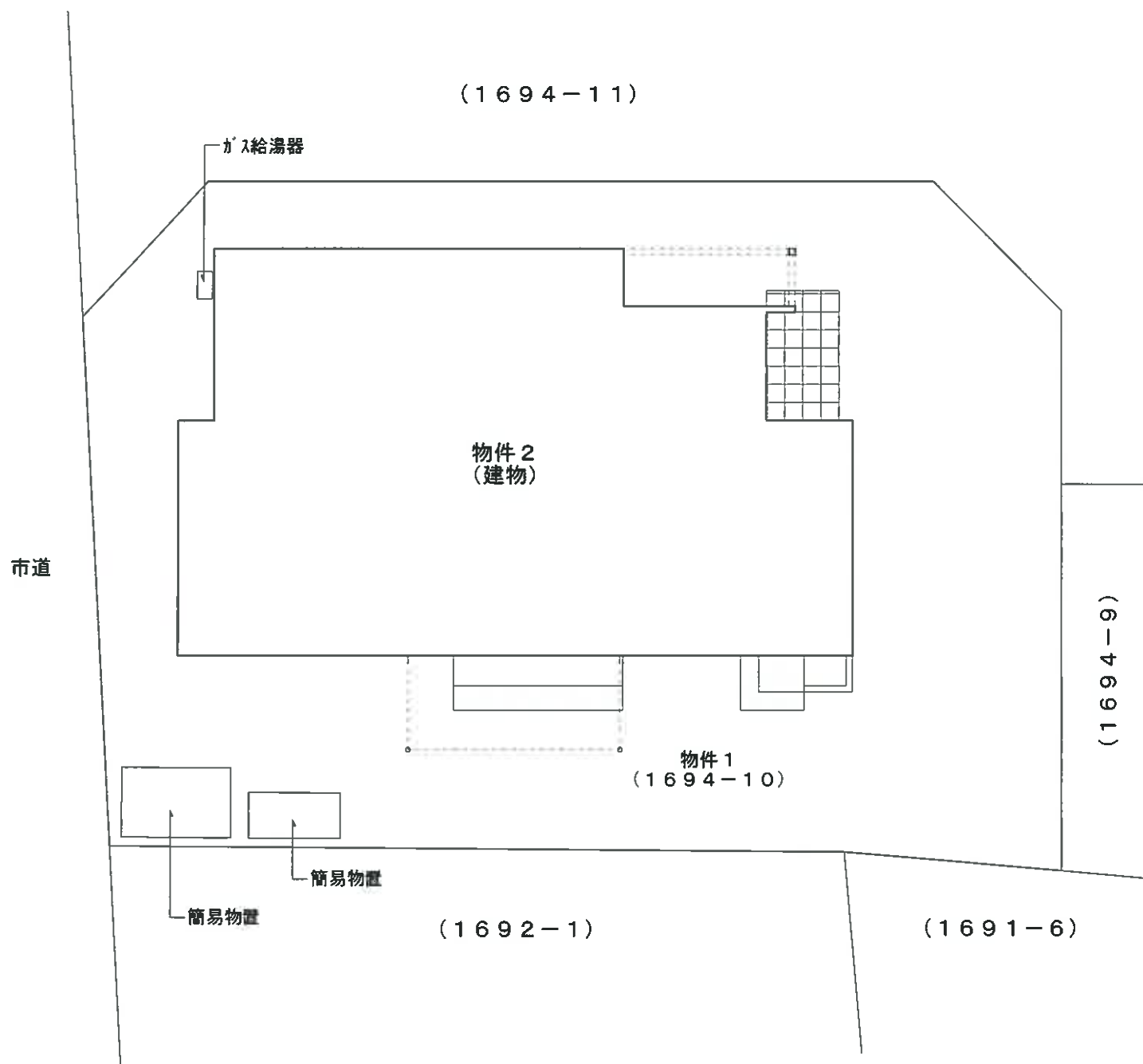
縮尺 1/250

申請人

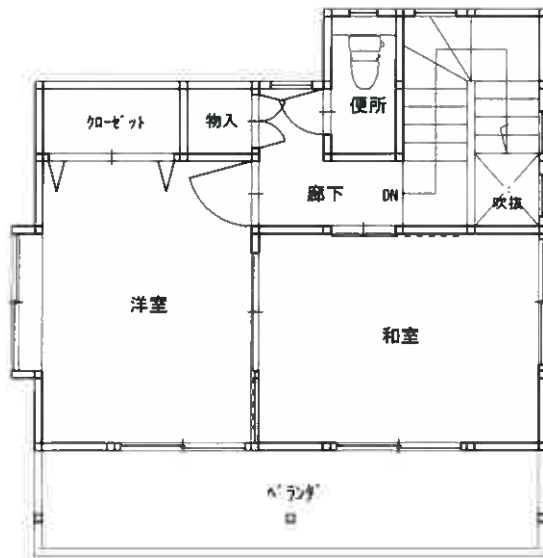
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

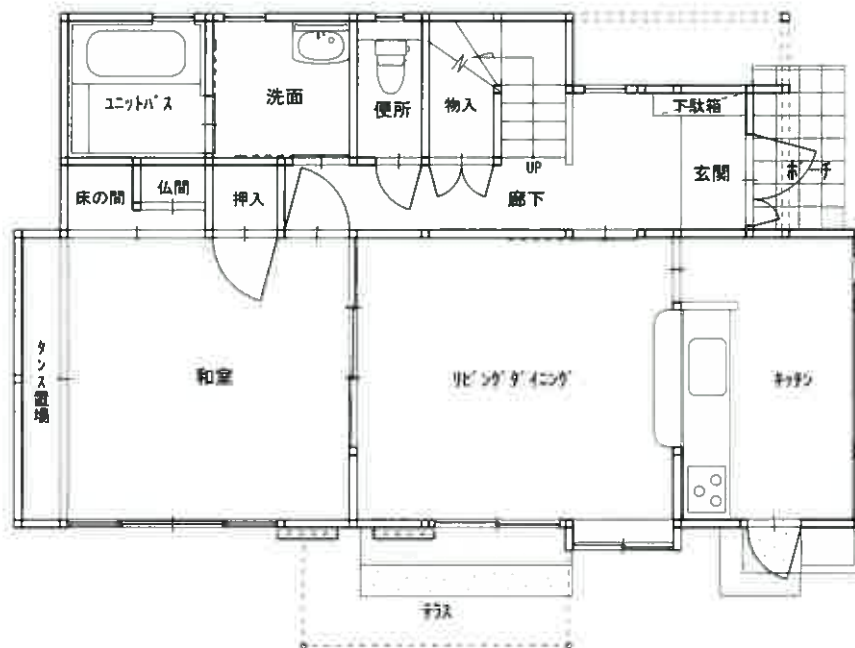
概略配置図



建物間取図 (物件 2)



【2階】



【1階】

現況写真

外観



現況写真

外観



現況写真

物件2（建物内部）



現況写真

物件2（建物内部）

