

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 椛 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 目 録

1 所 在 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃
地 番 1 2 7 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 5 5 . 7 2 平方メートル
持分2分の1

2 所 在 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃1 2 7 4 番地2
家屋 番号 1 2 7 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 2 0 . 6 6 平方メートル
2階 3 4 . 0 9 平方メートル
持分2分の1



物件明細書

令和 7年 2月13日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 椛 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】

1階北西の板間及び2階についてDが占有し、その余については売却対象外の共有持分を有するBが占有している。D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

【物件番号1, 2】

本件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。



物 件 目 録

1 所 在 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃
地 番 1 2 7 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 5 5 . 7 2 平方メートル

持分2分の1

2 所 在 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃 1 2 7 4 番地 2
家屋 番号 1 2 7 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 2 0 . 6 6 平方メートル
2階 3 4 . 0 9 平方メートル

持分2分の1



令和6年(ヌ)第 19号
令和6年6月28日受理
令和6年8月 5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 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃
地 番 1 2 7 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 5 5 . 7 2 平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃1 2 7 4 番地2
家屋 番号 1 2 7 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 2 0 . 6 6 平方メートル
2階 3 4 . 0 9 平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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		
現況地目	■宅地(物件) □公衆用道路(物件) □		
形状	■登記所備置地図のとおり □公図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地共有者(A、B) □その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を共有し、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」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 □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物共有者(B) ■その他の者(D) B、Cが本件建物1階(北西の板間を除く。)を住居として使用している。 Cは共有者Bの占有補助者とした。 Dが本件建物1階北西の板間及び2階部分を占有している。同人の占有権原は使用借権である。 □「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」のとおり		
執行官保管の仮処分	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 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

【物件1 土地】

- 1 東側で村道に接し、南側で里道に接している (写真5)。
- 2 物件2 建物の敷地として使用されている。
- 3 東側に池跡が存する (写真1 参照)。
- 4 中央付近に朽廃した元物置が存する (写真2、3 参照)。
- 5 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 1 2 6 9 番 1、畑、1465㎡、私人名義 (共有)
 - ② 1 2 7 4 番 1、畑、685㎡、私人名義

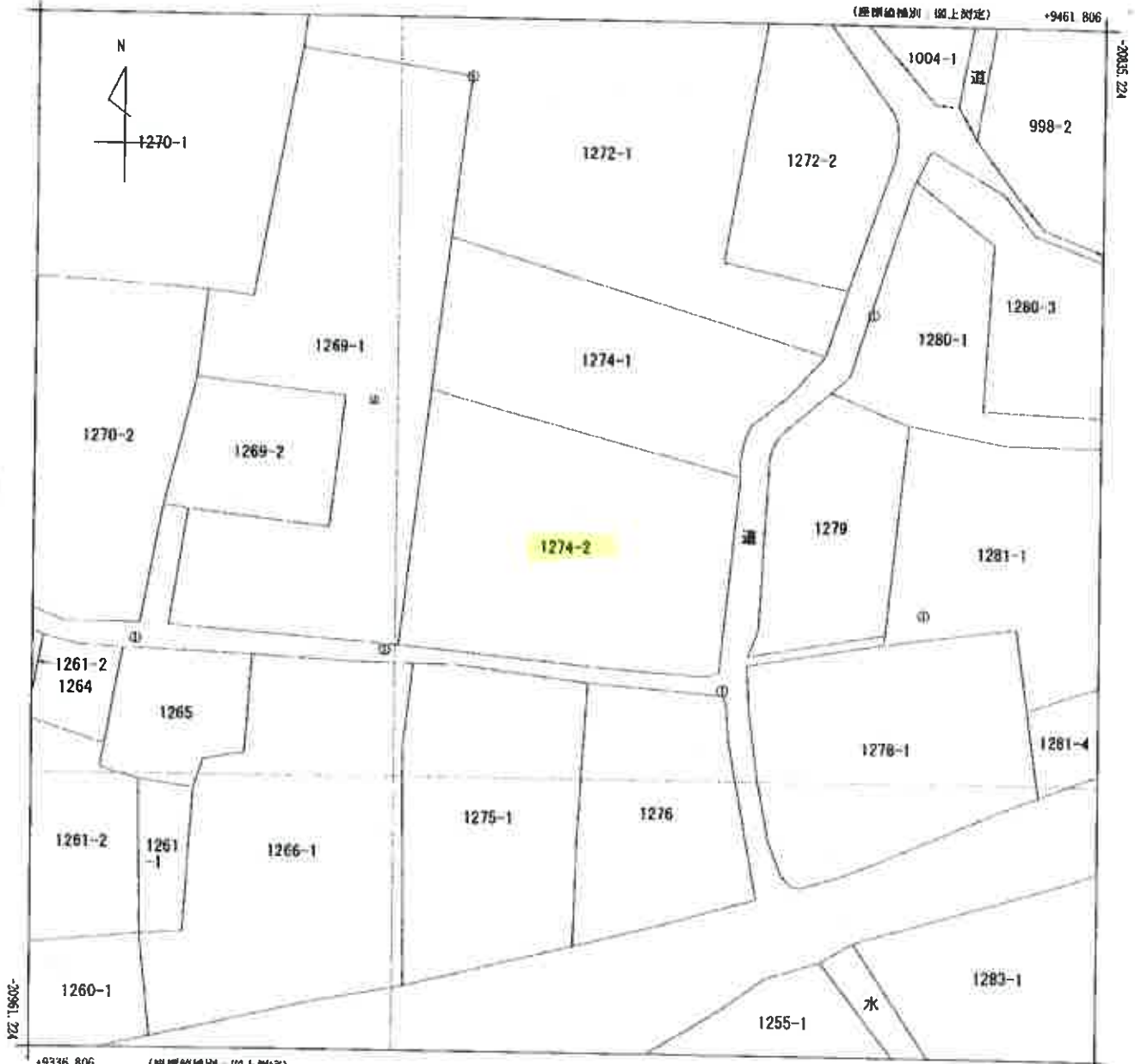
【物件2 建物】

- 1 外観は写真1 ないし3、内部の状況は写真7 ないし24 のとおりである。
- 2 経年劣化に加え、次の損傷が存する。
 - ① 瓦の大規模損傷が原因で、床、天井及び内壁の損傷、雨漏り跡及び雨染みが多数箇所見受けられる (写真9～11、14、15、20、21、23、24)。
 - ② 全体的に床が緩んでいる。
- 3 上水道の接続はある。下水は汲み取りで処理されていたと思われる。
- 4 熱源はプロパンガスである。
- 5 従物等として、ベランダ、下屋、釜戸、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する (写真1、3、4、6～8)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (債務者の弟)	<p>1 本件建物は私の実家です。私は片付けのため、偶然訪問していました。</p> <p>2 本件建物1階(北西の板間を除く。)は、私の両親B、Cが住居として使用しています。</p> <p>約1か月前、Bは骨折して入院しました。同居するCは目が不自由で、1人暮らしは困難なことから、Bが退院するまでの間、近くの施設に入居させました。</p> <p>3 私は両親が本件建物に戻って不自由なく生活できるよう、暇を見つけて訪問し、不用品の片付け等を行っています。</p> <p>4 Aは20歳頃まで本件建物に居住していましたが、現在は熊本市内に居住しています。本件建物内にAの荷物は何もないと思います。</p> <p>5 私は約10年前まで本件建物に居住していましたが、結婚を機に転居しました。本件建物の1階北西の板間及び2階に存する荷物は、全部私の物です。</p> <p>6 両親は個人で解体業を営んでいました。昔の物置内及びその付近には、解体現場で出た資材等が置いてあります。</p> <p>7 上記物置は倒壊しています。この物置の建築時期及び建築者などは知りません。</p> <p>8 家族ですから、本件不動産使用の対価の授受は一切ありません。</p>
■ A (債務者)	<p>1 本件建物は私の実家であり、私は20代前半まで本件建物に居住していました。</p> <p>2 現在、私は熊本市内に居住しています。本件建物内に私の荷物は何もありません。</p> <p>3 本件土地建物の共有者Bは、私の母親です。</p>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年6月28日 (金) 16:00-16:20	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	登記所備置地図等交付申請
6年7月5日 (金) 13:45-14:10	南阿蘇村役場 建設課 水・環境課	接道及び上下水道の接続状況調査
6年7月5日 (金) 14:30-15:55	物件所在地	立入調査 (外周のみ)、写真撮影、近隣住人に事情聴取
6年7月19日 (金) 10:25-11:20	物件所在地	立入調査 (主に建物内)、Dと面談、写真撮影
6年7月19日 (金) 13:45-14:00	阿蘇支部執行官室	Aに事情聴取 (電話)
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和6年7月17日 目的建物は不在が予想されたので立会人を立ち合わせて臨場したところ、偶然、債務者 (A) の弟 (D) が在宅していた。</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

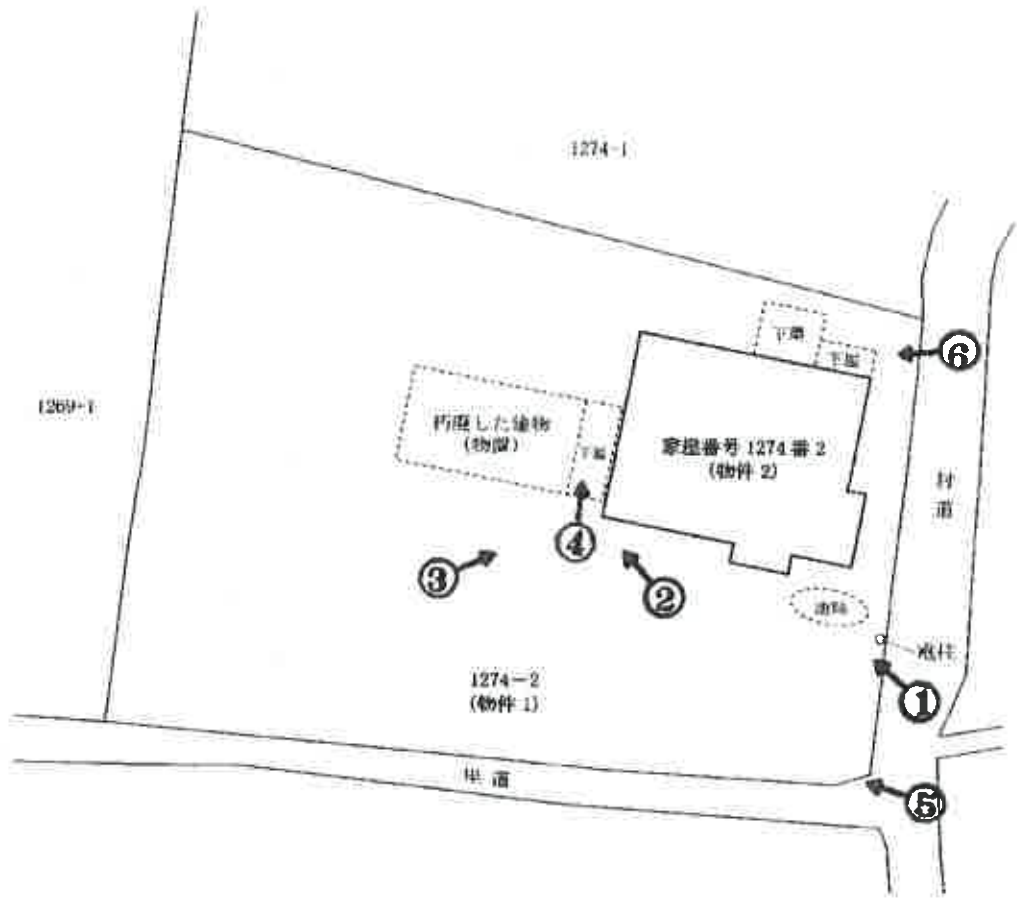


地番区域見出
大字両併

(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。

請求部分	所在 阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃				地番	1274番2				
出力尺	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	昭和58年1月			備付年月日(原図)	昭和59年10月8日			補記事項		

○→写真撮影位置方向

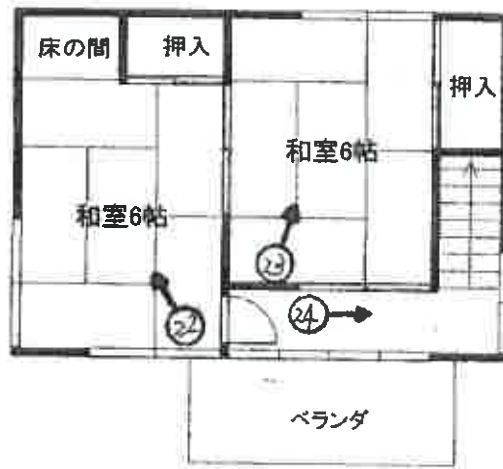


(8 枚目)

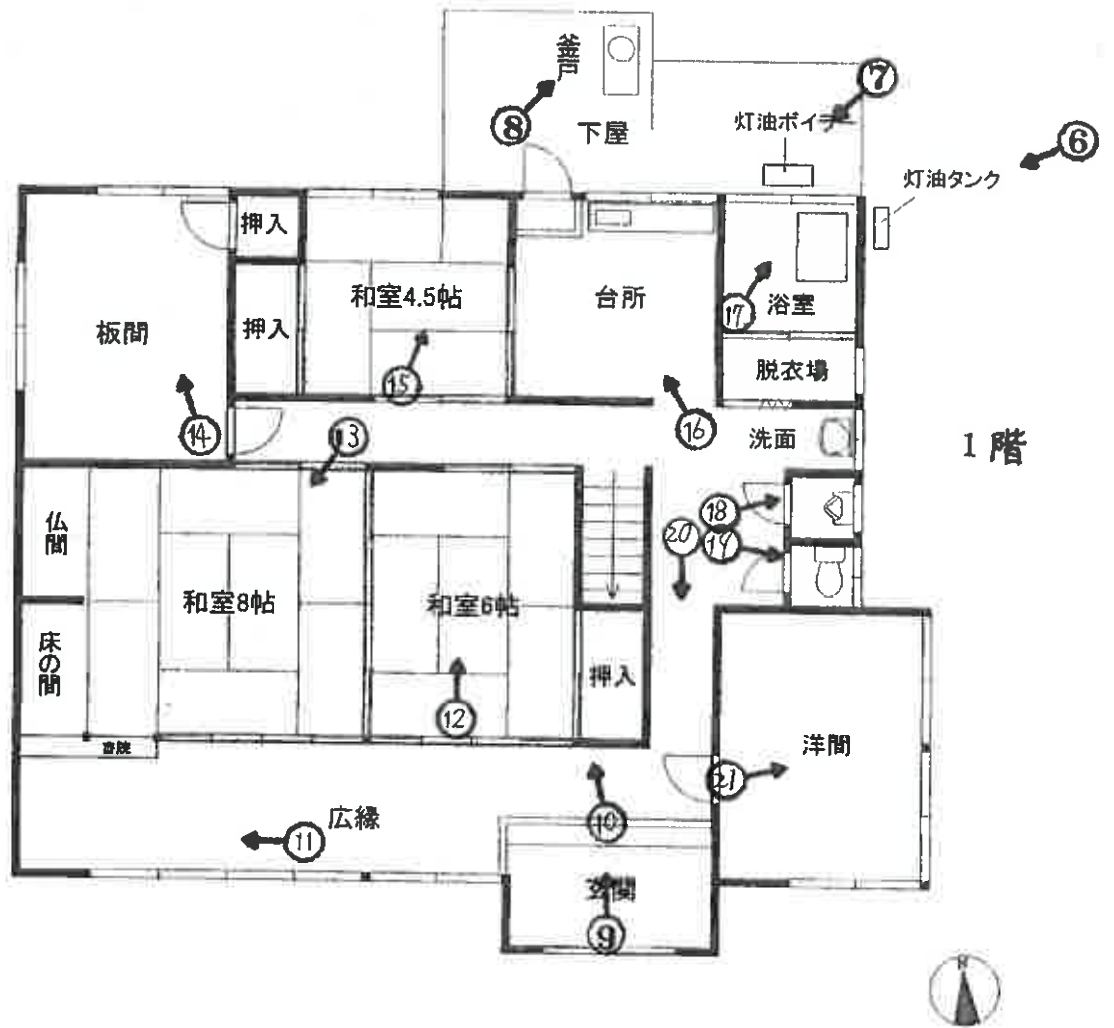


土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



2階



1階

(9 枚目)

建物間取図

(写真 1)

物件 2 (敷地が物件 1) 池跡



(写真 2)

朽廃した物置

物件 2



(写真 3)

朽廃した物置

物件 2

ベランダ



(写真 4)

下屋



(写真 5)

里道

村道



(写真 6)

灯油タンク

下屋



(写真 7)

灯油ボイラー



(写真 8)

釜戸



(写真 9) 以下、物件 2 建物内部

雨染み

壁の損傷



(写真 10)

天井の損傷

雨染み



(写真 11)

天井の損傷



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)

天井の損傷



(写真 15)

雨染み



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)

壁の損傷



(写真 21)

雨漏り跡



(16 枚目)

(写真 22)



(写真 23) 天井の損傷



(写真 24) 天井の損傷

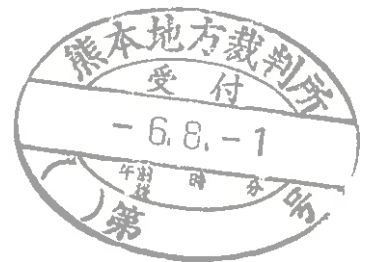


(17 枚目)

令和 6年 (又) 第 19 号
令和 6年 7月 19日 現地調査
令和 6年 7月 31日 評価
(発行番号 131002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	780,000円
内訳価格	
物件1 (土地)	金 600,000円
物件2 (建物)	金 180,000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	阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃 1274番2 宅地 1055.72平方メートル 共有者A 持分2分の1	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	阿蘇郡南阿蘇村大字両併字御櫃 1274番地2 1274番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 120.66平方メートル 2階 34.09平方メートル 共有者A 持分2分の1	同左
番号	特記事項		
2	物件1の土地に物件2の附属建物（未登記）として物置が存するが、既に朽廃状態にあるため、本評価上、当該物置は朽廃していると判断し、動産として取り扱う。		

— 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	南阿蘇鉄道「見晴台」駅の南西方・道路距離約1.5km 最寄バス停「旧両併小学校前」の北方・約70m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅と一般住宅が見られ、周辺には農地が多い集落地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別の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	都市計画区域外 — — — なし 阿蘇くじゅう国立公園普通地域
画地条件	東側間口約24m・奥行約38m・規模1,055.72㎡の台形地。 地勢はおおむね平坦であるが、南東向きに緩やかに傾斜しており、東側道路より約0.5m、南側道路より約1mそれぞれ高い。	
接面道路の状況	東側・幅員約3m・村道（舗装有） 南側・幅員約2m・里道（舗装無）	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 本件土地と北側隣地（1274番1）及び西側隣地（1269番1）との間に塀等の筆界を示すものは見当たらない。	
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（汚水は汲み取り） （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	土地建物位置関係図記載の場所に朽廃した建物（物置）及び石で造られた池跡が存するほか物件1の敷地の周囲には桜や杉、檜等の大木が存している。	

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	<p>建築年月日（登記記載）：昭和54年1月22日新築</p> <p>経過年数：約45年</p> <p>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、残存価値は僅かに存する。</p>
仕様	<p>構造：木造</p> <p>屋根：セメント瓦</p> <p>外壁：亜鉛メッキ鋼板</p> <p>内壁：合板、聚楽壁、クロス貼り</p> <p>天井：合板、石膏ボード</p> <p>床：畳、合板、ビニールシート、布カーペット</p> <p>設備：給水、灯油ボイラー</p> <p>その他：汚水は汲み取り</p>
床面積（現況）	<p>1階 120.66 m²</p> <p>2階 34.09 m²</p> <p>延 154.75 m²</p> <p>第3 目的物件記載のとおり</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅</p> <p>間取り：7DK</p>
品等	中位の下
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、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は経年による摩滅・破損・汚損等の物理的劣化が著しく、屋根瓦の損傷により、天井には雨漏り痕や床が撓む箇所が多数見られる。 ・本件建物の築年数から使用資材にアスベストが混入している可能性がある。 ・従物等として下屋、ベランダ、灯油ボイラー及び灯油タンクが存し、下屋内部には釜戸が存する。

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	3,520	1.0	1,055.72	0.9	$\frac{1}{2}$	1,672,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 南阿蘇 (県) -1

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,700 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 3,520 \text{ 円/m}^2$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件 (幅員・系統) +5%

イ 個別格差 : なし

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て判定。

オ 持分割合 : 持分割合 2分の1

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	持分割合 エ	建物価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	120,000	154.75	0.03	$\frac{1}{2}$	279,000

ア 再調達原価 : 類似の建物の建築費を参考に査定した。

ウ 現 価 率 : 既に経済的耐用年数を経過しており、観察減価法を採用し、維持管理の状態及びアスベストが使用されている可能性等を考慮して現価率を3%と査定した。

エ 持 分 割 合 : 持分割合 2分の1

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	1,672,000	0.1	場所的利益	167,000

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：法定地上権が成立しないので、場所的利益を考慮し、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	1,672,000	-167,000	/	0.5	0.8	600,000
2	279,000	+167,000	/	0.5	0.8	180,000
一括価格 (合計)						780,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定。

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、持分の売却であることや建物の築年数も古く、経年劣化が著しいことや敷地内に朽廃した建物が存すること等により、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（南阿蘇(県)－1)

所 在：南阿蘇村大字両併字御櫃 1261 番 2

価 格：3,700 円/㎡

位 置：南阿蘇鉄道「白川水源」駅の南東方約 2.6 km

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：1,005 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側 4m 村道 北側道

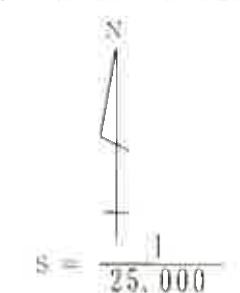
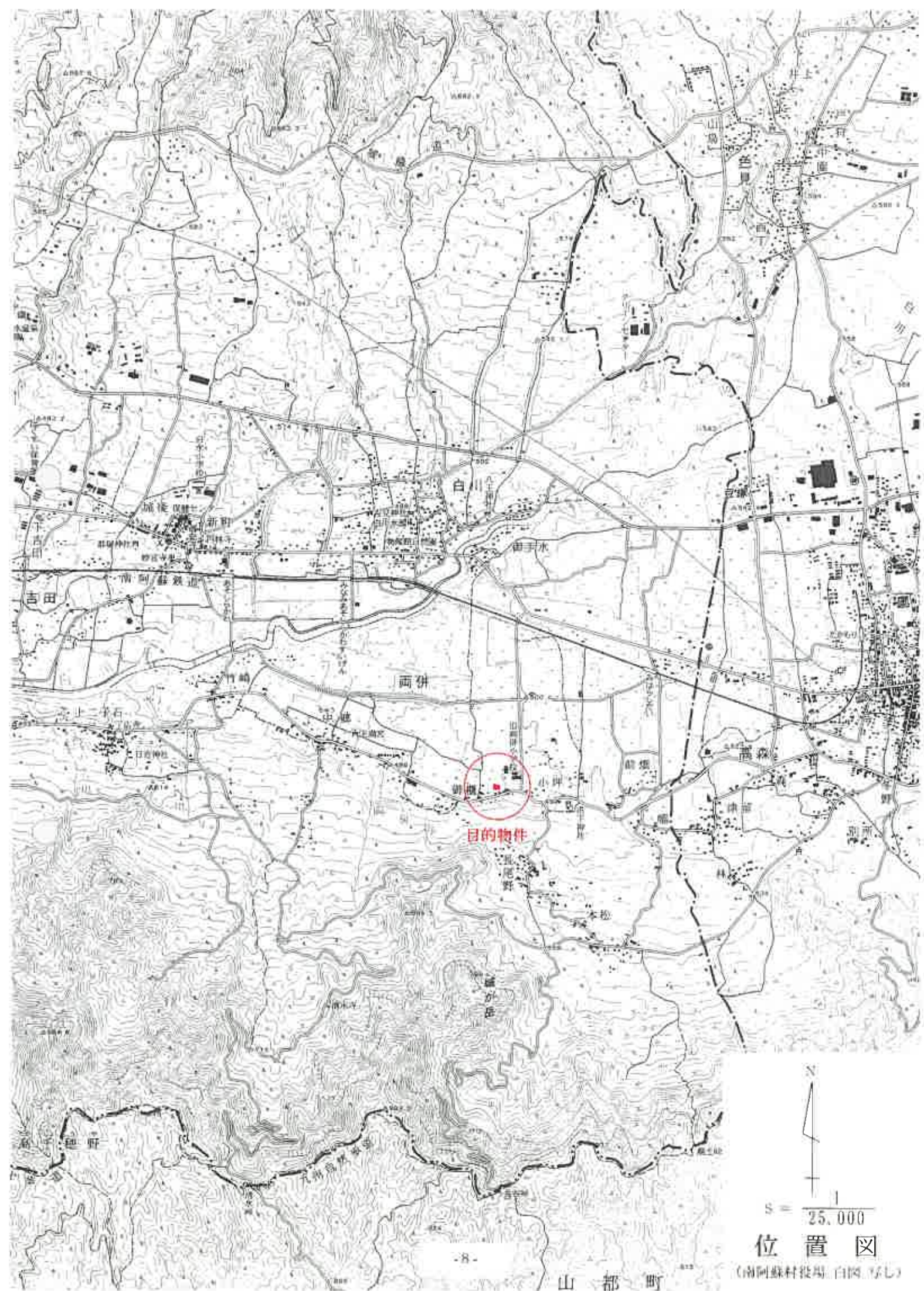
用 途 指 定 等：都市計画区域外，阿蘇くじゅう国立公園普通地域

地 域 の 概 要：周辺に農地が広がる既成の農家住宅地域

第7 附属資料

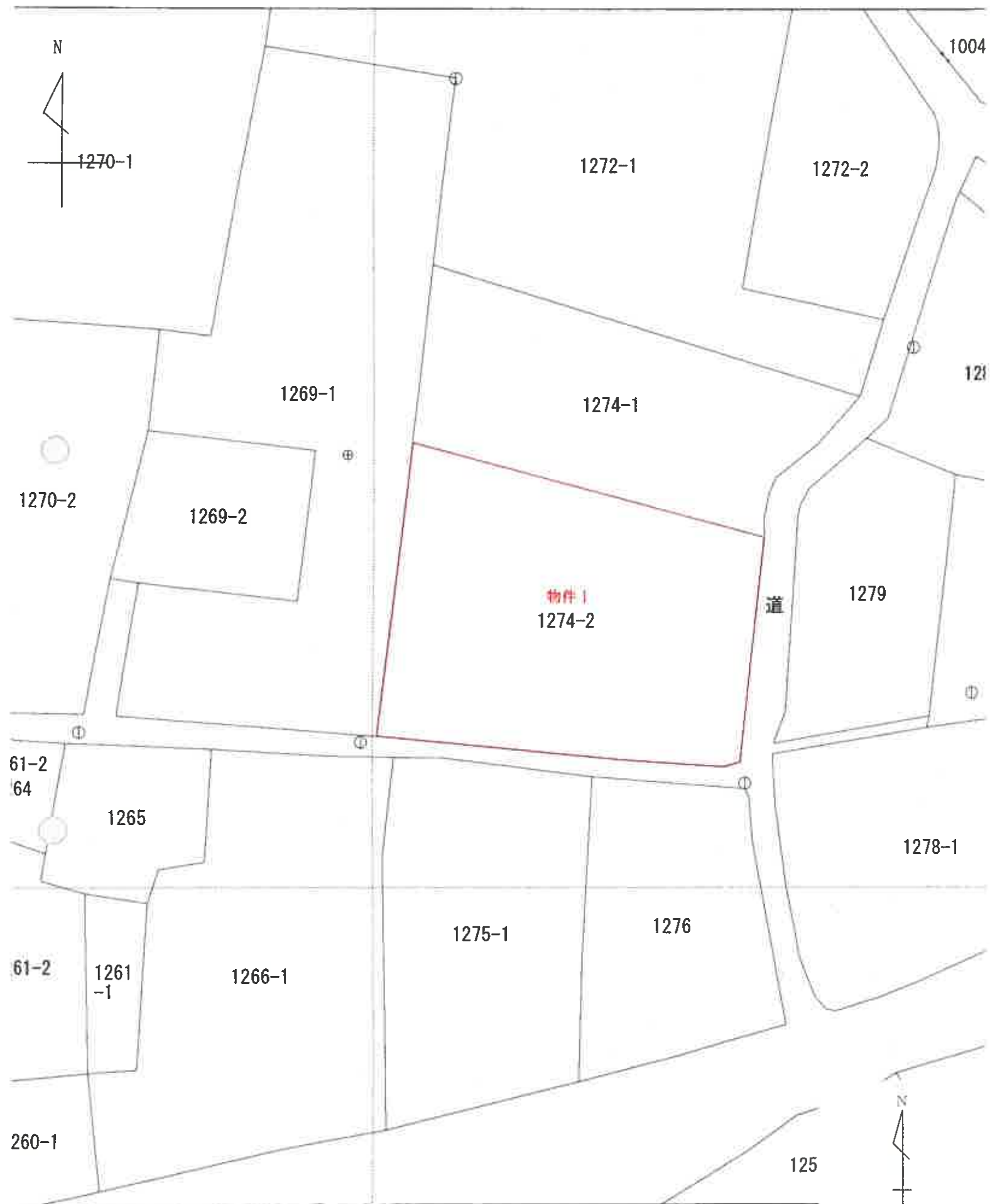
- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



位置図

(南阿蘇村役場 白図 写し)



$$S = \frac{1}{500}$$

登記所備置
地図 写し

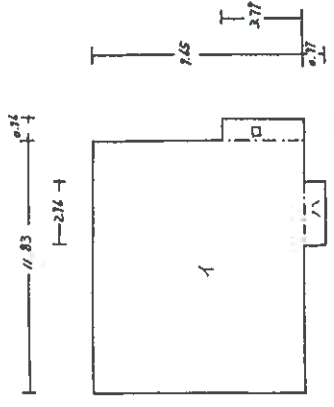
.806 (座標値種別：図上測定)
 通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

昭和54年 / 月 22 日 登記
平城 建物 図面

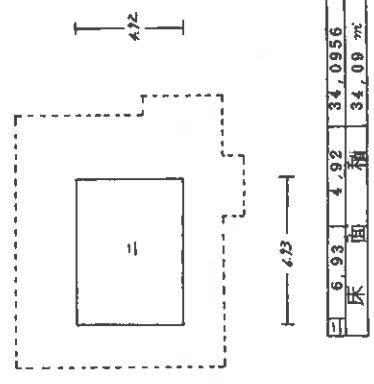
各階平面図

家屋番号 I 274-2

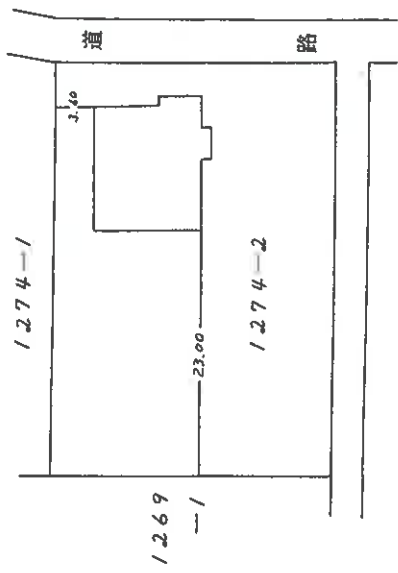
建物の所在
阿蘇郡白水村大字両併字御権 I 274 番地 2
阿蘇郡南阿蘇村大字両併



1	11.83	9.65	114.1595
2	9.79	3.6384	
3	2.96	0.97	2.8712
合		計	120.6691
床	面	積	120.66 m ²



2	6.93	4.92	34.0956
床	面	積	34.09 m ²



作製者

1月22日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

4005440



写真撮影方位



土地建物位置関係図



物件2



①

朽廃した建物（物置）



②

物件2



③



物件 2・1 階内部



物件 2・1 階天井破損、雨漏り痕



物件 2・2 階内部