

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 20 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 6 月 3 日から 令和 7 年 6 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 16 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 30 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 5 月 20 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	5,460,000 4,368,000	一括	1,092,000	31,618	9,073
1	3,210,000				
2	2,250,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市北区植木町岩野字相田 |
| | 地 番 | 908 番 7 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.38 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区植木町岩野字相田 908 番地 7 8 |
| | 家屋 番号 | 908 番 7 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 61.37 平方メートル
2 階 36.10 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 2月27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】

本件共有者らが占有している。

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 | 熊本市北区植木町岩野字相田 |
| | 地 番 | 908番78 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 206.38平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市北区植木町岩野字相田908番地78 |
| | 家屋 番号 | 908番78 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.37平方メートル
2階 36.10平方メートル |



令和6年(ケ)第 35 号
令和6年10月11日受理
令和6年11月22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 熊本市北区植木町岩野字相田

地 番 908 番 78

地 目 宅地

地 積 206.38 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 熊本市北区植木町岩野字相田 908 番地 78

家屋 番号 908 番 78

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき 2 階建

床 面 積 1 階 61.37 平方メートル
2 階 36.10 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 南東側で市道（岩野第24号線）に接し、北方で水路に接している。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 908番53、公衆用道路、335㎡、熊本市
 - ② 908番77、宅地、190.04㎡、私人名義
 - ③ 908番79、宅地、236.93㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、3、内部の状況は写真4ないし12のとおり
- 2 経年劣化による損耗が進んでおり、次の損傷が見受けられる。
 - ① リビング・ダイニングの天井に大きな穴が空いている（写真4）。
 - ② 2階南西側洋室ドアが大きく損傷し、通常の入りができない状況である（写真12）。
- 3 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 4 上水道の接続はある。敷地内に公共汚水桝が設置されているが、接続は未了。下水は浄化槽で処理されている。
- 5 熱源はプロパンガスである。
- 6 従物等として、軒、庇、下屋、石油給湯機（タンクを含む。）が存する（写真1～3）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (土地建物共有者)	1 私は本件土地建物の持分2分の1を有し、本件建物に居住しています。共有者Bは私の妻です。同女のほか、成人した子2人も同居しています。 2 昔は北西の下屋内部に犬小屋を造り、そこで犬を飼っていました。現在、犬の飼育はせず、下屋内部は物置として使用しています。 3 熊本地震による被害は、特にありませんでした。 4 1階リビング・ダイニングの天井に大きな穴が空いているのは、上階のエアコンからの水漏れが原因です。 5 エアコンからの水漏れが発生した2階南西側洋室へ出入りするドアは大きく損傷し、同室内には多量の荷物が置いてあるため、室内へ入ることはできない状態です。 6 白蟻被害はないと思います。 7 生活用水は、公共の上水道を使用しています。 8 前面の市道には下水道本管が埋設され、敷地内に公共汚水桝が設置されていますが、未だ下水道とは接続せず、浄化槽を使用しています。 9 熱源はプロパンガスです。 10 浴室への給湯には石油給湯機を使用しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月15日 (火) 12:00-12:15	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
6年10月15日 (火) 16:30-16:47	物件所在地	物件確認、Aと面談、外観写真撮影
6年10月24日 (木) 8:20-8:30	当庁執行官室	熊本市地図情報サービスで接道状況調査
6年10月24日 (木) 9:35-10:10	物件所在地	立入調査、A、Bと面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

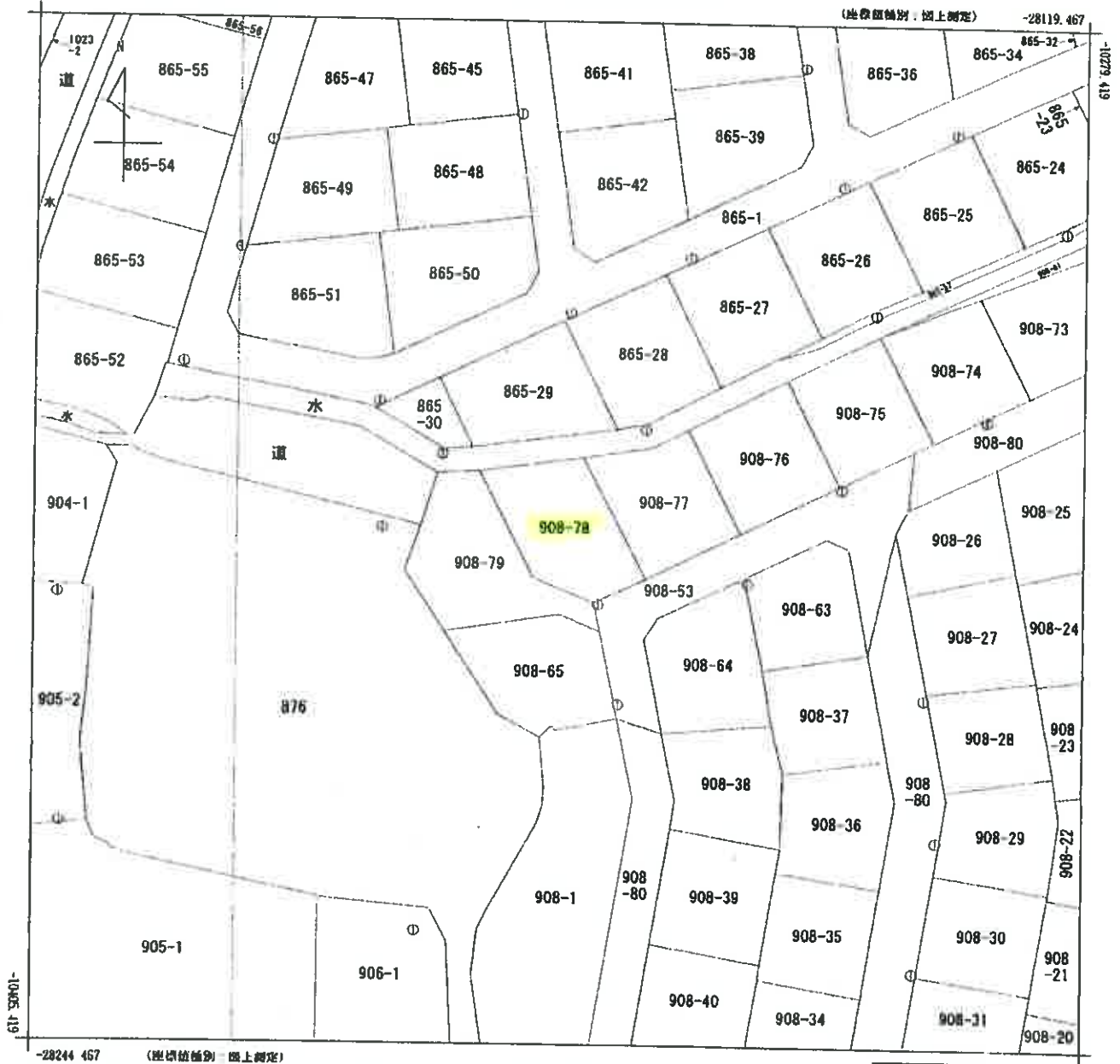
☒ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

「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
植木町岩野

水分	所在	熊本市北区植木町岩野字相田				地番	908番78			
出力 縮尺	1/500	精度 区分	中三	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10年1月				備付 年月日 (原図)			補記 事項		

登記年月日：平成6年7月8日

2601170

各階平面図

H6 7. 8

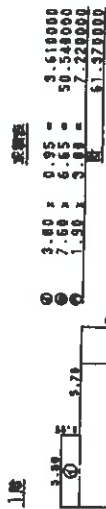
建築物図面

家屋番号 908-78

建築物の所在 熊本県熊本市大字岩野字相田908番地78

熊本市植木町

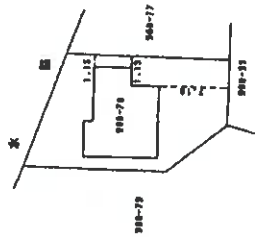
会員専用



延床面積 41.37㎡



延床面積 36.10㎡



作製者

縮尺 1/250

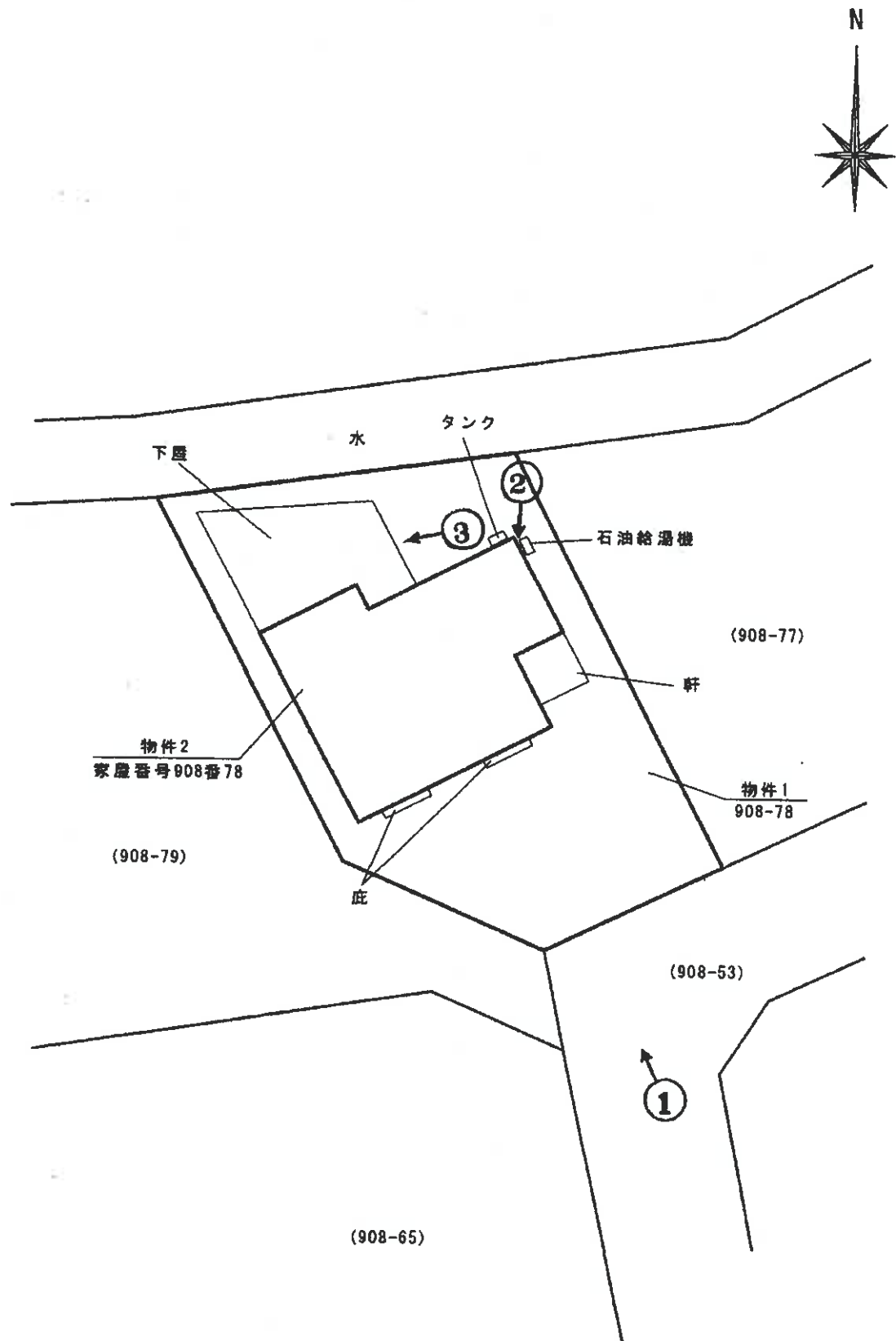
申請人

縮尺 1/500

(1/2)

請求番号：39-2

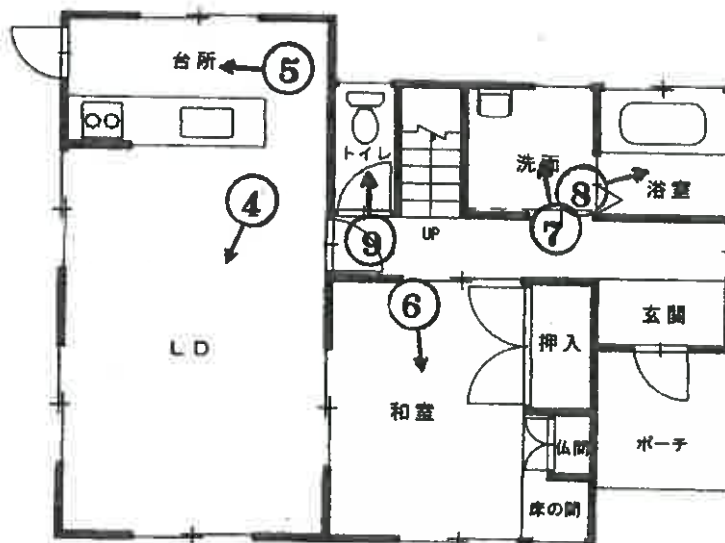
令和6年(ケ)第35号
土地建物位置関係概略図(物件1～物件2)



令和6年(ケ)第35号
間取図(物件2)



1F

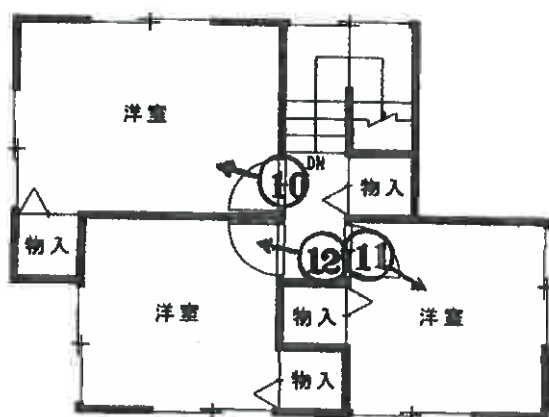


(8枚目)



令和6年(ケ)第35号
間取図(物件2)

2F



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

以下、物件 2 建物内部

天井の損傷



(写真 5)



(写真 6)



(11 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)

2階南西側洋室ドアの損傷



(13 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 35 号
令和 6 年 10 月 24 日 現地調査
令和 6 年 11 月 19 日 評 価
(発行番号 80072 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

第1 評価額

一括価格	
金 5,460,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 3,210,000 円
物件2 (建物)	金 2,250,000 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。
- 4 従物等は土地（建物）の評価額に含めた。

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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区植木町岩野字相田 908番78 宅地 206.38平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区植木町岩野字相田 908番地78 908番78 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 61.37平方メートル 2階 36.10平方メートル 97.47平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特段なし。		

— 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	JR鹿児島本線「植木」駅の北東方・約4.2km（道路距離） 最寄バス停「植木病院・かがやき館前」の北東方・ 約600m（徒歩約8分）	
付 近 の 状 況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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） 第2種中高層住居専用地域 60% 100% 建築基準法第22条区域 －
画 地 条 件	間口約7.0m・奥行約18.5m、規模206.38㎡の不整形地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側において、幅員約5.0mの市道（市道名：岩野第24号線）に 接面している。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定され る道路である。なお、中間画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（プロパンガス） 下 水 道 あり（特記事項②） (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周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（熊本市文化財 課への聴取に基づく）。 ②前面道路における下水道本管敷設工事は平成29年に終了してお り、併せて、受益者負担金については平成31年に終了していること を確認した（熊本市水道局への聴取に基づく）。なお、敷地内に桧 の設置はあるものの、現況において浄化槽を使用しているとのこと であった（所有者への聴取に基づく）。	

2 建物の概況及び利用状況等（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6年7月4日新築 経過年数：約30年 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断される。
仕 様	構造：木造 屋根：スレート等 外壁：吹付タイル等 内壁：クロス等 天井：クロス、合板等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階 61.37平方メートル 2階 36.10平方メートル 97.47平方メートル 「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：間取図（物件2）のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	概ね経年相応の状態であると判断されるが、下記諸点が劣る。 ・1階リビング天井板の一部が脱落しており、ビニールで穴を塞いでいる状態である（所有者への聴取によると、2階部分のエアコンからの水漏れが原因とのこと）。 ・2階南西側洋室部分の扉について破損しており開閉が困難であり、また、破損部分から僅かに室内が確認できる程度であったが、室内には大量の荷物があり、損傷状態の詳細な把握は困難であった。
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である。
特 記 事 項	①従物等として、軒、庇、下屋、石油給湯機（タンク含）が存する。 ②物件2について、建築確認済証（平成6年4月19日交付、第42号）が交付されていることを確認した。

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	33,900	0.98	206.38	1.00	6,856,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 熊本北（県）-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,200 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{100} & \equiv & 33,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等 +1%

◇地域格差：特段なし

※地域格差率=1.00

イ 個別格差：画地条件（方位等+3%）

画地条件（形状等▲5%）

※個別格差率=1.03×0.95≒0.98

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量した。

(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	150,000	97.47	0.05	731,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数等より経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5%程度の価値のみと判断した。

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2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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	6,856,000	0.35	法定地上権	2,400,000

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判定し、その割合を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） 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	6,856,000	-2,400,000		0.9	0.8	3,210,000
2	731,000	2,400,000		0.9	0.8	2,250,000
一括価格（合計）						5,460,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：市場性が減退する程度、その他物件に内在するリスク（一部内覧が困難である点を含む）等を総合的に勘案し判断した。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

第6 参考価格資料

地価調査地 熊本北（県）－18
所 在：熊本市北区植木町岩野字相田908番8
価 格：34,200円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「植木」駅の北東方約4.0km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：182㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：西5m市道
用途指定等：第2種中高層住居専用地域
建蔽率60%/容積率100%
地域の概要：近くに農地も見られる小規模住宅団地

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	登記所備置地図写	1	葉
3	建物図面・各階平面図写	1	葉
4	土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）	1	葉
5	間取図（物件2）	2	葉
6	現況写真	3	葉

以 上

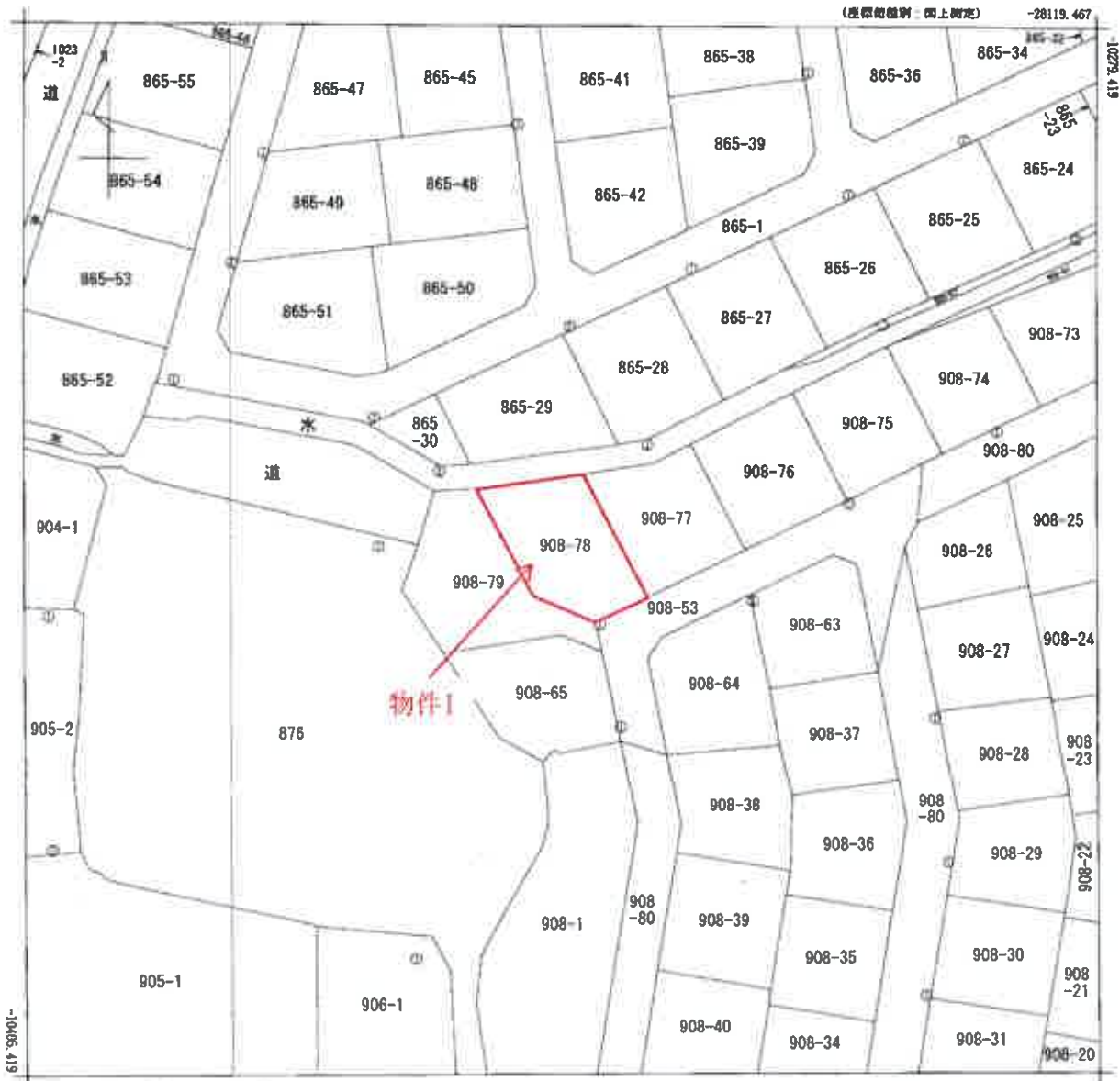
位置図



「1 : 10,000 熊本市 白図 写し」

〔原本をA4サイズに縮小しています〕

登記所備置地図写



(注) 国土地院が公表した座標補正データ(kumamoto2016.bl.par)による修正がされています。

地番区域見出
植木町岩野

請求 部分	所在	熊本市北区植木町岩野字相田				地番	908番78			
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10年1月				編付 年月日 (原図)				補記 事項	

請求番号: 39-1
(1/1)

公用

建物図面・各階平面図写

[原本をA4サイズに縮小しています]

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：平成6年7月8日

(1/2)

請求番号：39-2

2601170

各階平面図

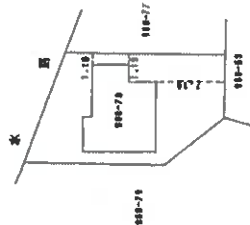
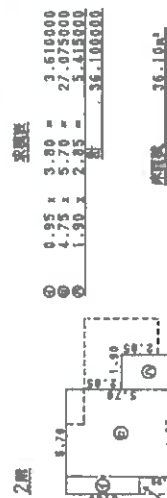
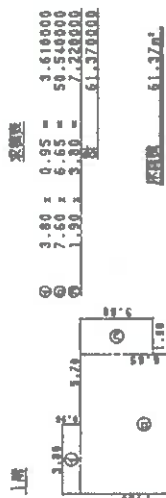
H6.7.8

家屋番号 908-78

建物図面

建物の所在 熊本市植木町 熊本市植木町大字岩野寺相田908番地78

会員専用



作製者

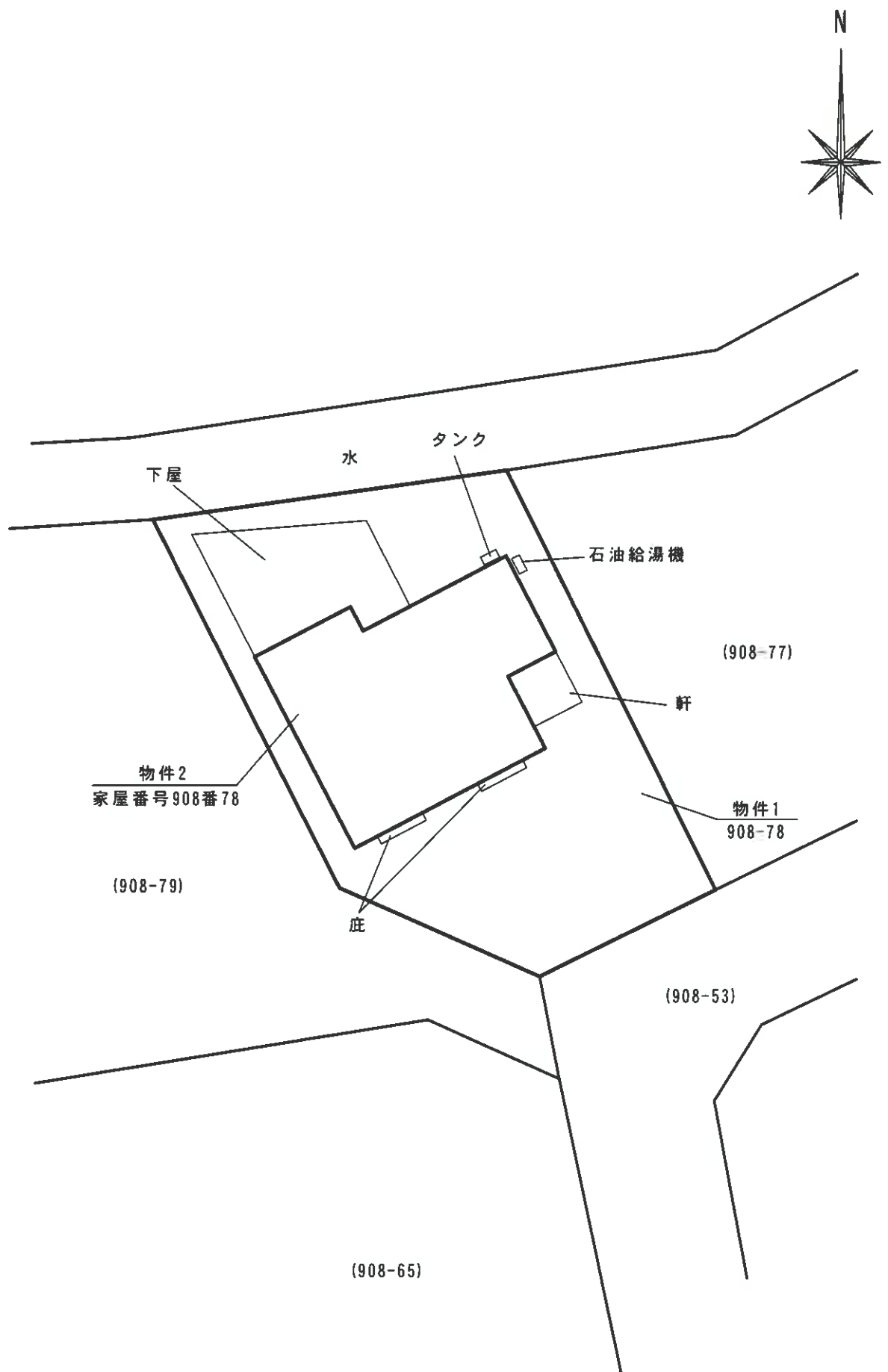
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本市土地・建物課主査印)

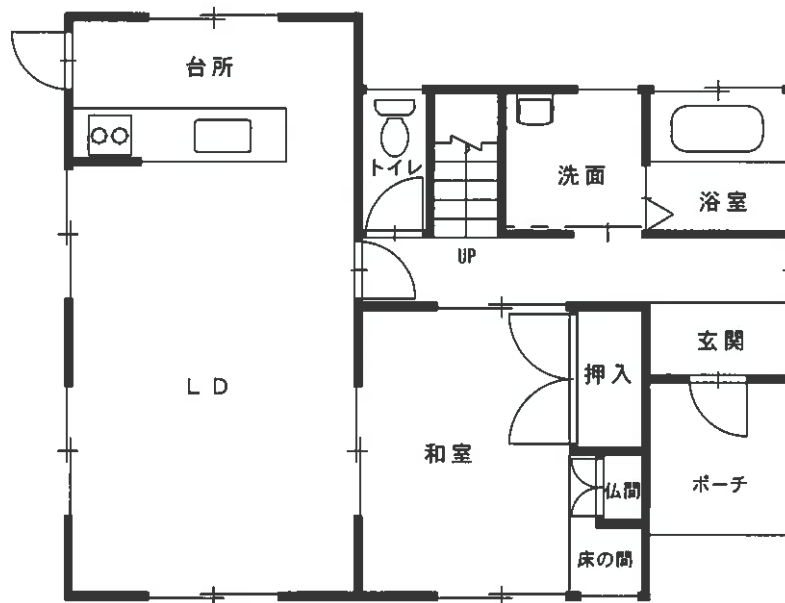
土地建物位置関係概略図（物件 1 ～物件 2）



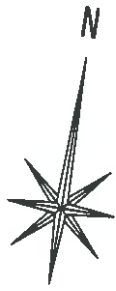
間取図（物件 2）



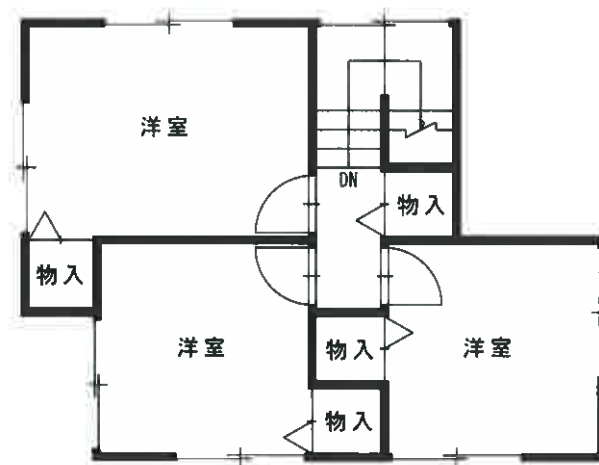
1F



間取図（物件 2）



2F





南東方より対象不動産（物件1及び物件2）を望む



南東方より対象不動産（物件1及び物件2）を望む



物件2：外観



物件2：内部



物件2：内部



物件2：内部