

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 梶 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 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。



915

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 |
| | 地 番 | 2 9 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 2 9 5 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 9 5 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 9 3 平方メートル
2 階 7 6 . 4 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 10 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

【物件番号 1】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（家屋番号 2 9 5 5 番 3）のために法定地上権が成立する。

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 1】

本件所有者が所有する売却対象外建物（家屋番号 2 9 5 5 番 3）が、本件土地上に存在する。

【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 | 阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 |
| | 地 番 | 2 9 5 5 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 2 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 2 9 5 5 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 9 5 5 番 3 の 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 8 . 9 3 平方メートル
2 階 7 6 . 4 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第 38 号
令和6年10月17日受理
令和7年 1月31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 | 阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 |
| | 地 番 | 2955番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 428.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 阿蘇郡小国町大字上田字滴玉2955番地3 |
| | 家屋 番号 | 2955番3の2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 78.93平方メートル
2階 76.45平方メートル |

(目的外建物用《单独》)

目 的 外 建 物 の 概 況 (物件 1 関係)

所 在	阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 2 9 5 5 番地 3
家 屋 番 号	☐ ない（未登記） ☒ 2 9 5 5 番 3
種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積（概略）	1 9 . 8 9 平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建 築 時 期	平成 2 年 1 1 月 1 0 日 ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 北西側で国道に接し、南東側で町道（北里原線）に接している。登記所備置地図上、南西側で水路に接しているが、目視で水路の位置は確認できない。
- 2 物件2建物及び目的外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1）。
- 4 北東角に飲料水の自動販売機（設置者：（有）河津商店）が存する（写真3）。
- 5 隣接する土地は、次のとおり
① 2953番2、公衆用道路、1517㎡、熊本県 ② 2955番2、公衆用道路、761㎡、熊本県

【物件2 建物】

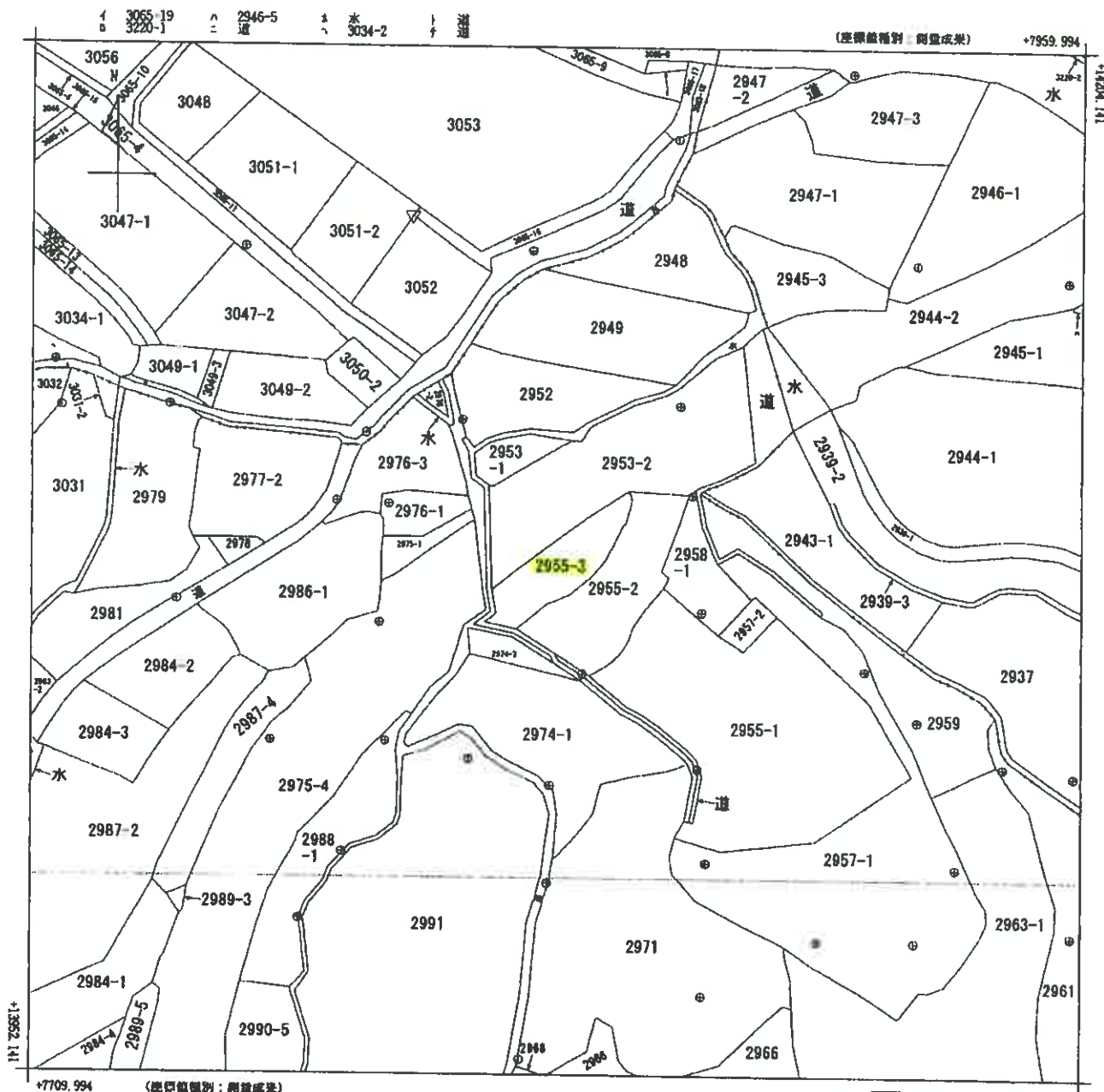
- 1 外観は写真1ないし3、内部の状況は写真7ないし18のとおり
- 2 基礎の一部に変色及び軽微なクラックが見受けられる（写真4）。
- 3 外部の化粧パネルが一部剥がれている（写真5）。
- 4 バルコニー防水の劣化による損傷が見受けられる（写真6）。
- 5 天井及び内壁に複数のクラックが見受けられる（写真16参照）。
- 6 上水道の接続はある。下水道の接続はなく、汚水は浄化槽で処理されている。
- 7 熱源はプロパンガスである。
- 8 従物等として、ガス給湯器が存する（写真3）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (Aの二男)	1 私は本件建物で両親（債務者兼所有者A及びその妻）と同居しています。 2 北東側の建物は、私とAが営む運送会社の事務所です。同建物の所有者であるAと会社との間で使用料の授受はありません。 3 北東角の飲料水の自動販売機は（有）河津商店が設置したものです。Aは同商店から毎月1,000円の土地使用料を受領していますが、電気代はAが負担しています。 4 本件建物に増改築箇所はありません。 5 7、8年前、本件建物の外壁塗替え工事をAが実施しました。 6 カーポートは、Aが約6年前に設置したものです。 7 本件建物に雨漏りや白蟻被害はありません。 8 本件建物では公共の上水道を使用しています。下水道の引込みはありませんので、汚水は浄化槽で処理しています。 9 熱源はプロパンガスです。

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18日 (金) 13:00-13:20	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	登記事項証明書等交付申請 (国土調査実施中につき、地図及び隣地の要約書は取得できない。)
6年10月18日 (金) 14:30-14:50	物件所在地	物件確認、不在につき、立入調査日等の通知書投函 外観写真撮影
6年10月18日 (金) 15:00-15:20	小国町役場 建設課 (上下水道係) 税務住民課・地籍係	接道及び上下水道の接続状況、国土調査の進捗状況調査
6年10月21日 (月) : :	当庁執行官室	国土調査の成果物交付申請 (郵便)
6年10月22日 (火) 14:45-14:55	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	法人の履歴事項全部証明書交付申請
6年11月1日 (金) 10:30-10:35	小国町役場	国土調査の成果物受領
6年11月1日 (金) 10:40-11:30	物件所在地	立入調査、Bと面談、写真撮影
6年12月3日 (火) 13:40-13:50	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 (コンピュータへの入力作業未了のため、地図は取得できない。)
7年1月22日 (水) 10:30-10:40	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
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



大字上田

請求部	所在地	阿蘇郡小国町大字上田字滴玉				地番	2955番3			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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					備付年月日 (原図)			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(照本地方法務局阿蘇大津支局管轄)

令和7年1月22日

熊本地方方法務局

請求番号：23-1

登記官

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成5年10月5日

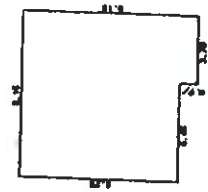
地籍
平成5年10月5日登記
各階平面図

家屋番号 2955番3の2

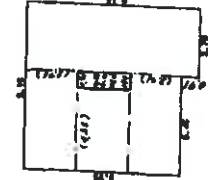
建築物の所在 阿蘇郡小国町大字上田字渡王2955番地3

会員専用

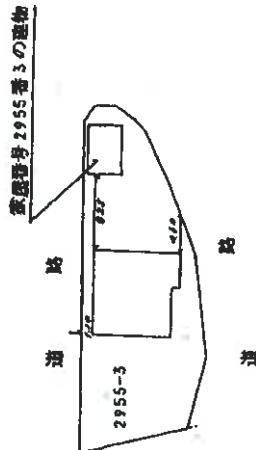
物 図 面



床面積	144.00
延床面積	144.00
合計	78.93/100
床面積	78.93 ㎡



床面積	144.00
延床面積	144.00
合計	76.45/100
床面積	76.45 ㎡



作製者

縮尺 1/250

5000127

申請人

縮尺 1/500

(阿蘇郡小国町大字上田字渡王2955番地3)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年2月14日

各階平面図

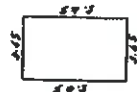
2955番3

昭和3年2月14日登記
建物図面

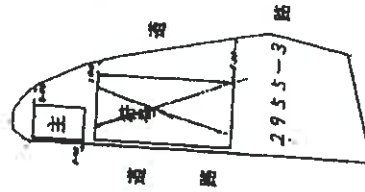
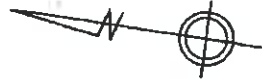
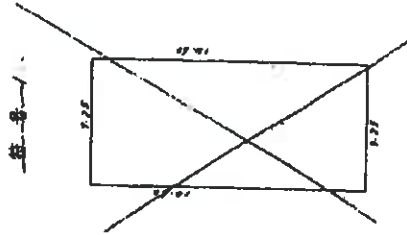
建物の所在 阿蘇郡小国町大字上田字洞王2955番地3

主たる建物

主 求 積 算 表		
大 小	面 積	
5.01	2.45	12.18925
床 面 積		12.189 m ²



符 号 / 求 積 算 表		
大 小	面 積	
14.60	7.25	105.8500
床 面 積		105.85 m ²



会 員 専 用

作 製 者

縮尺 1/250

申請人

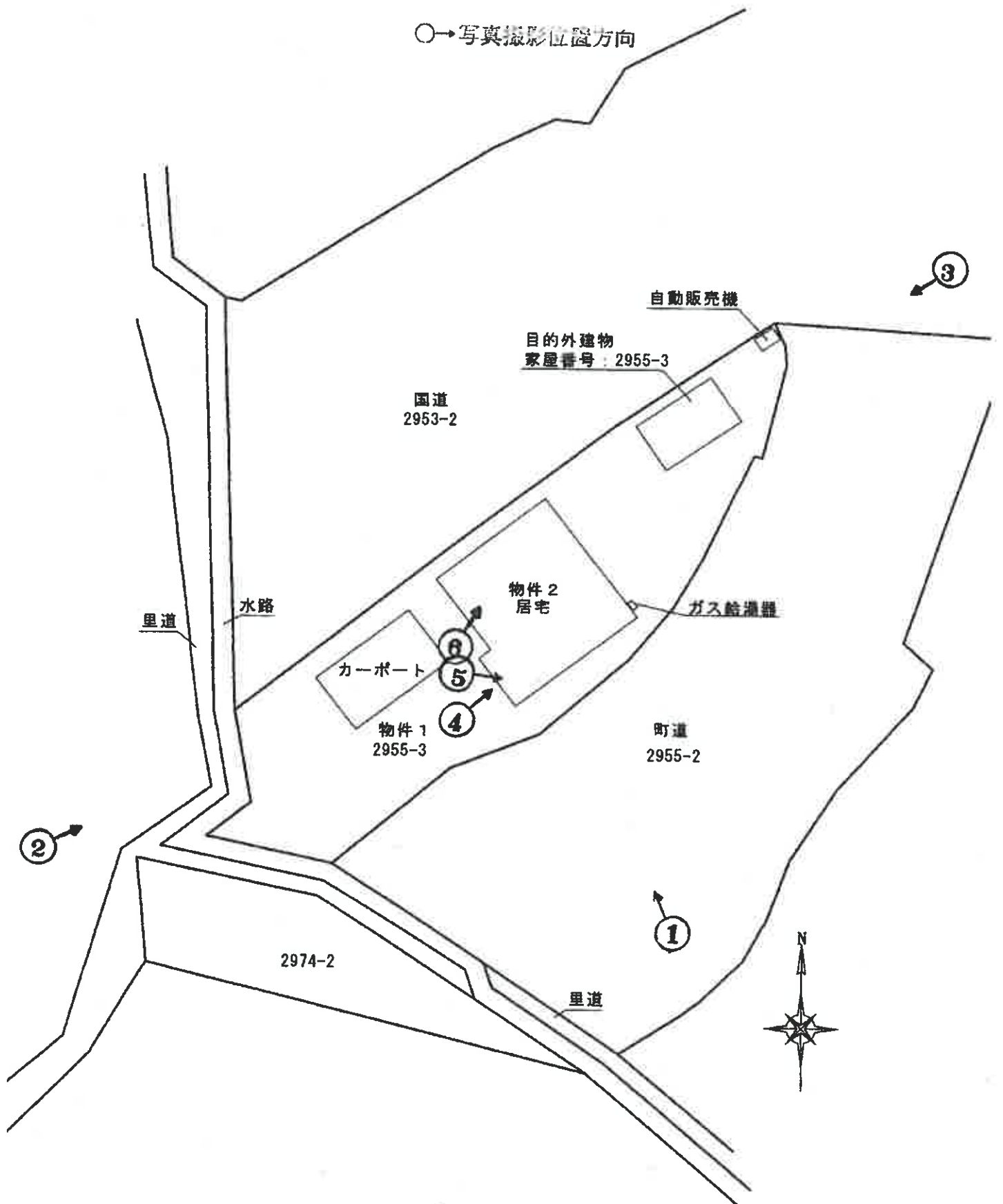
縮尺 1/500

5000126

(熊本県土地家屋調査士会館)

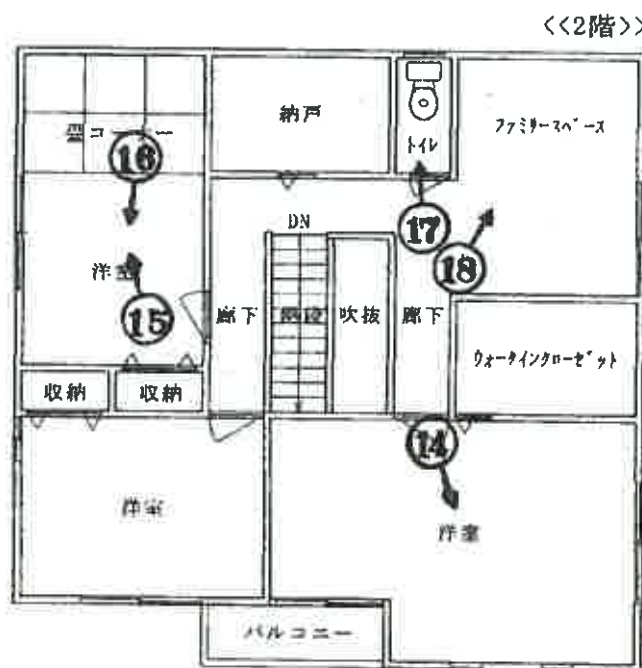
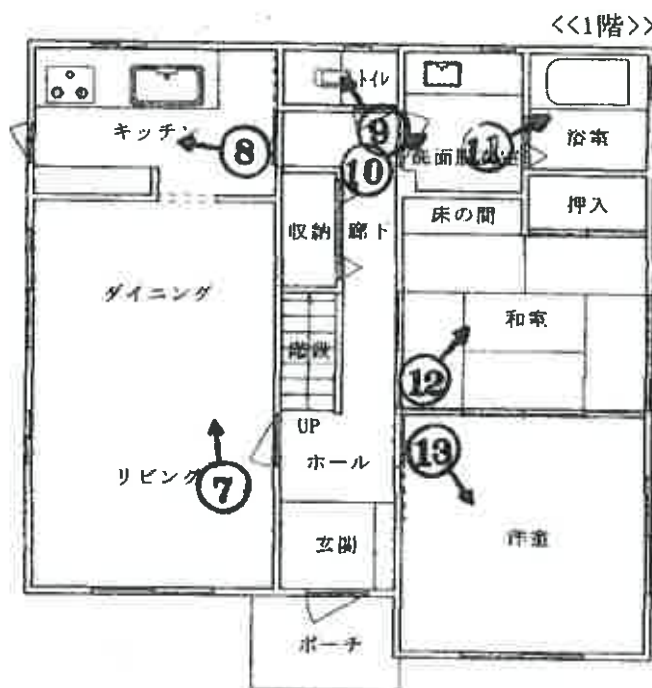
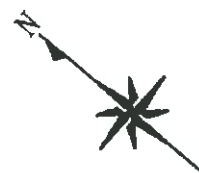
土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



建物配置図

A3判をA4判に縮小



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

基礎に生じた変色及びクラック



(写真 5)

剥離した化粧パネル



(写真 6)

バルコニー防水劣化による水漏れ



(12 枚目)

(写真 7)

以下、物件 2 建物内部



(写真 8)



(写真 9)



(13 枚目)

(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



令和 6 年 (ケ) 第 38 号
令和 6 年 11 月 1 日現地調査
令和 7 年 2 月 7 日評 価
発行番号 : 4,186

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >



評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 1,990,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,000,000 円	
物件2（建物）	金 990,000 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	阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 2955番3 宅地 428.51 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	阿蘇郡小国町大字上田字滴玉 2955番地3 2955番3の2 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 78.93 m ² 2階 76.45 m ² 延床 155.38 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
1	上記物件2のほか、以下の建物等の敷地として利用されている。 ・ 目的外建物 家屋番号：2955番3 種類：事務所、構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：19.89m² ・ 自動販売機		

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豊肥本線「阿蘇」駅の北方・道路距離約29.7km 最寄バス停「松原」の北東方・約1500m（徒歩約20分） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	国道沿いに、山林、戸建住宅、農家住宅、農地等が見られる地域		
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	都市計画区域外 用途指定なし －％ －％ 規制なし 特になし	
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	428.51 m ² 不整形 間口約 38.0 m・奥行約 13.0 m 角地※ ※特殊な状態のため「土地建物位置関係図」参照 対象地内は概ね平坦である。接面道路（国道）と最大約1mの高低差（擁壁あり）を有する。	
接面道路の状況	北西側 南東側	11.0 m 9.5 m	国道 町道
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1については、物件2建物の敷地及び目的外建物の敷地として利用されている。 隣地は道路や生垣（空地）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 下水道：なし（浄化槽にて処理） （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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない ・ 自動販売機（1台）が存する ・ 従物等として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）：平成5年9月25日新築 経過年数：32年 経済的残存耐用年数：0年※ ※耐用年数は概ね満了していると判断
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：窯業系サイディング 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、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備、プロパンガス、ガス給湯器等 そ の 他：バルコニー等
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	中品等
保守管理の状態	総合的に普通程度と判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・基礎に一部クラックが見られる ・外壁に一部剥離（損傷）が見られる ・内壁等に一部クラックあり ・バルコニー下部の劣化あり ・従物等として、ガス給湯器が存する

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/㎡) 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	6,040	0.80	428.51	1.00	2,071,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 小国（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 6,100\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 6,040\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 格差なし

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

$$\begin{array}{llllll} \text{イ 個別格差} & : & (\text{物件1}) & \text{角地} & \pm 0 & \text{相乗積} & 0.80 \\ & & & \text{不整形} & \Delta 20 & & \end{array}$$

ウ 地積：（物件1）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	180,000	155.38	0.04	1,119,000

ウ 現価率：耐用年数を概ね満了している。残価率を4%と査定した。

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2に対する土地利用権等価格)

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		成立範囲 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,071,000	0.30	法定地上権	0.70	435,000

(目的外建物に対する土地利用権等価格)

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		成立範囲 割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	2,071,000	0.30	法定地上権	0.11	68,000

イ 土地利用権等割合： 物件2及び目的外建物について、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) 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	2,071,000	－435,000		0.80	0.80	1,000,000
		－68,000				
2	1,119,000	＋435,000	1.00	0.80	0.80	990,000
一括価格 (合計)						1,990,000

ウ 占有減価修正： 必要なしと判断した。

エ 市場性修正： 建物については老朽化が進み、残存耐用年数も概ね満了していること等を総合的に勘案すると、市場性がやや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： 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。

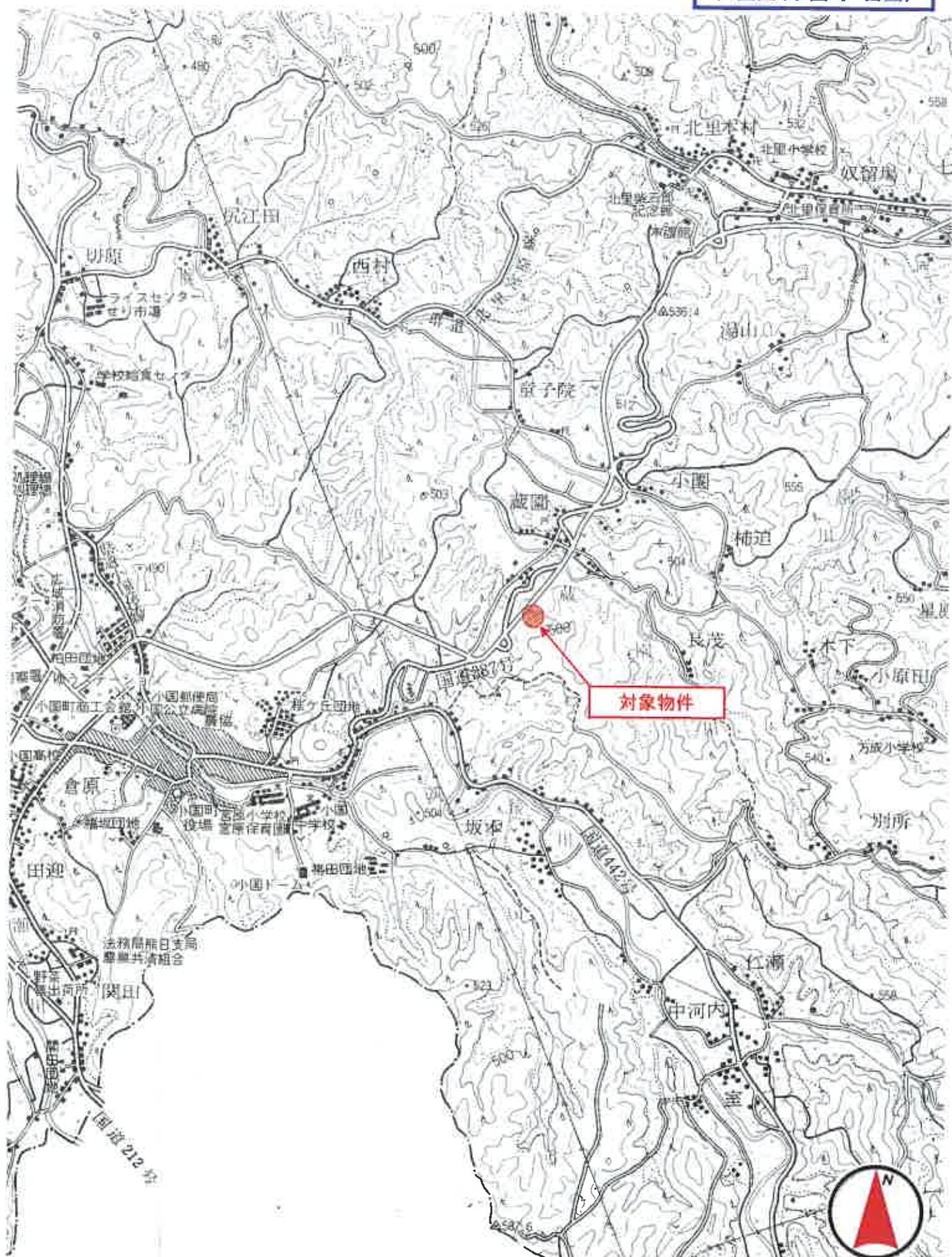
第6 参考価格資料

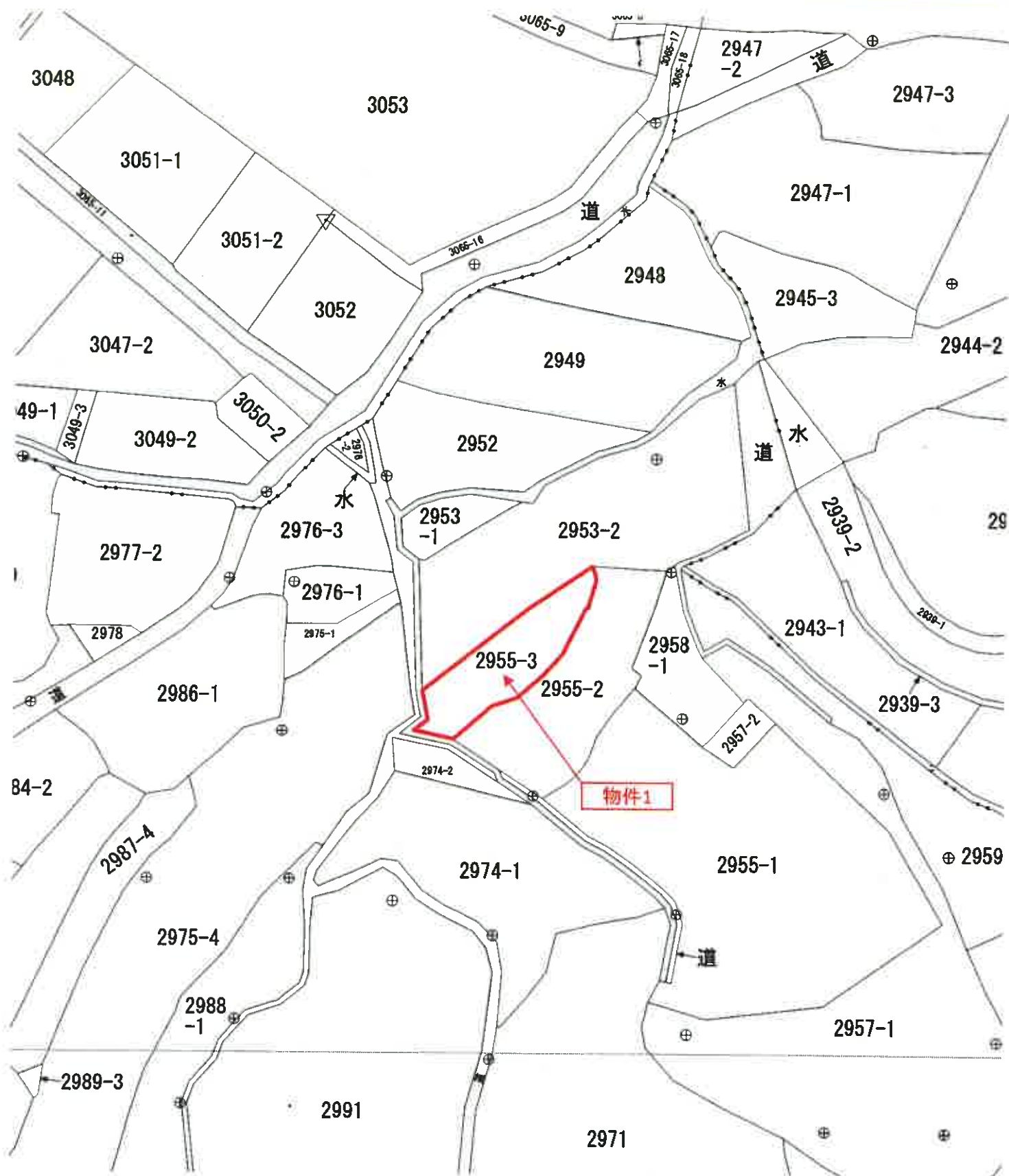
地価調査価格：小国（県）－1
所 在：阿蘇郡小国町大字黒淵字原ノ向1828番9
価 格：6,100 円/㎡
位 置：JR豊肥本線「阿蘇」駅まで約30.0km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：396 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：北側 5.0 m 町道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
用途指定なし
建ぺい率 ー%、容積率 ー%
地 域 の 概 要：川沿いに農家住宅と一般住宅等が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

1 位置図	1葉
2 登記所備置地図写	1葉
3 建物図面写	1葉
4 土地建物位置関係図	1葉
5 建物間取図	1葉
6 現況写真	4葉

位置図(小国町 白図)





1:1000

會員專用

區
區
物

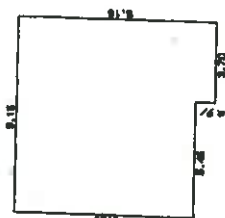
家屋番号 2955番3の2

阿蘇郡小国町大字上田字滴玉2955番地3

昭和5年10月5日登記

各階平面図

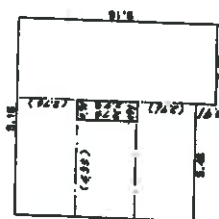
一、



製法

9.16 X	8.25	=	75.5700
3.70 X	0.91	=	3.3670
合計			78.9370
床面積			78.93 ㎡

2月



30

17.7	3.76	=	15.0696
4.5	3.76	=	12.4215
15.4	3.76	=	15.0696
5.16	3.76	=	33.8920
合計			76.45270
床面積			76.45 m ²

家屋番号2955番3の建物



道
監

作者

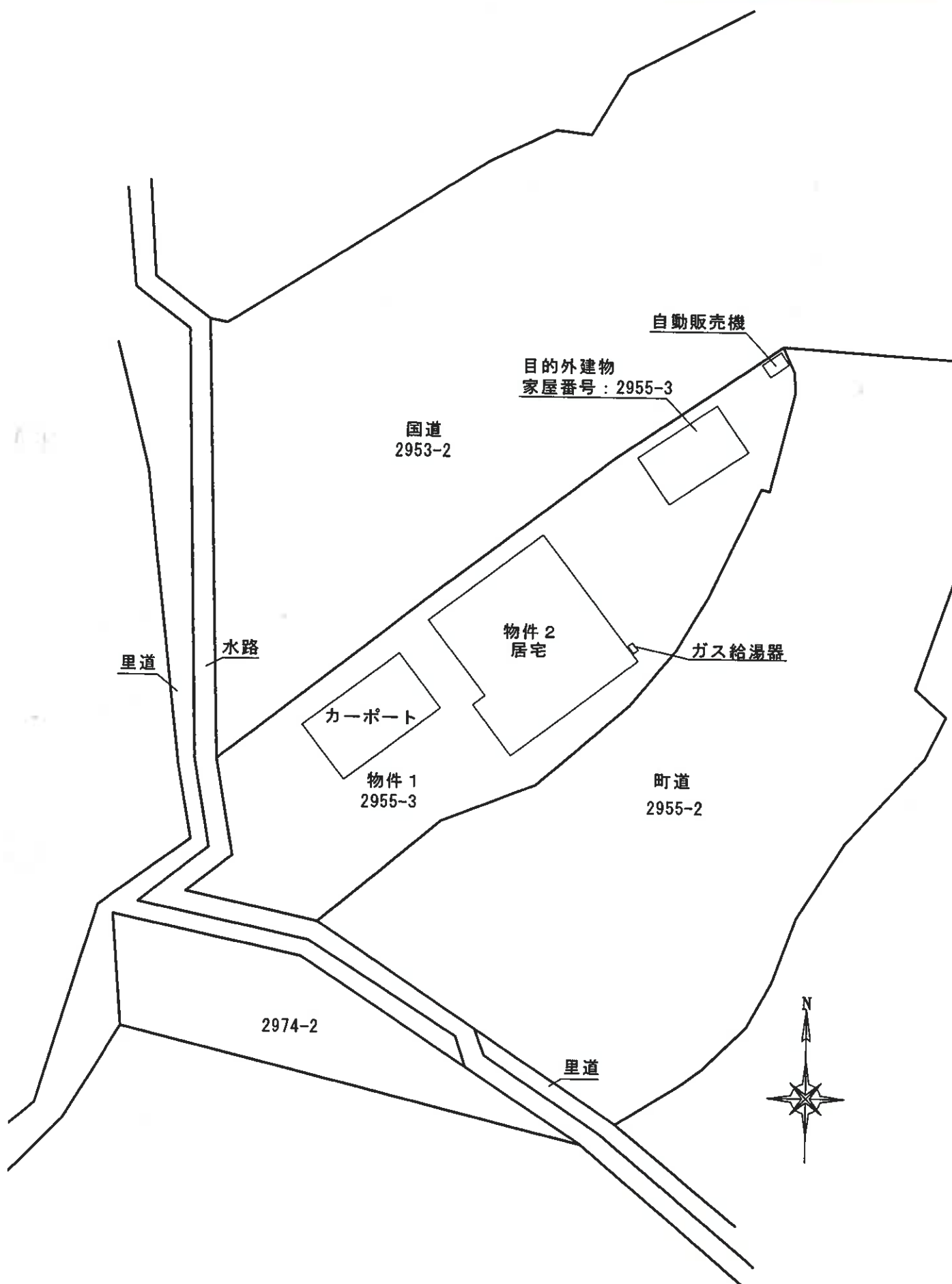
縮尺

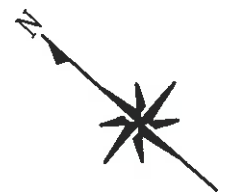
申請人

縮尺 1/500

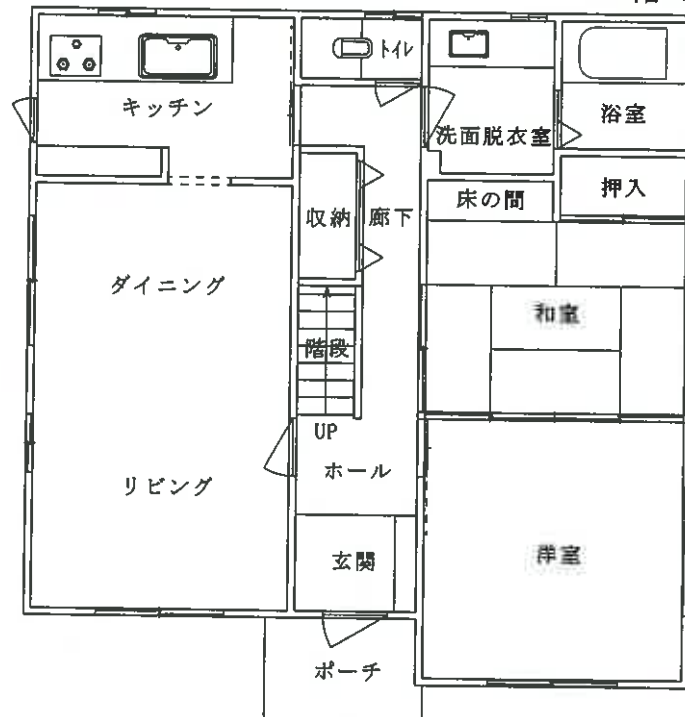
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

5000127

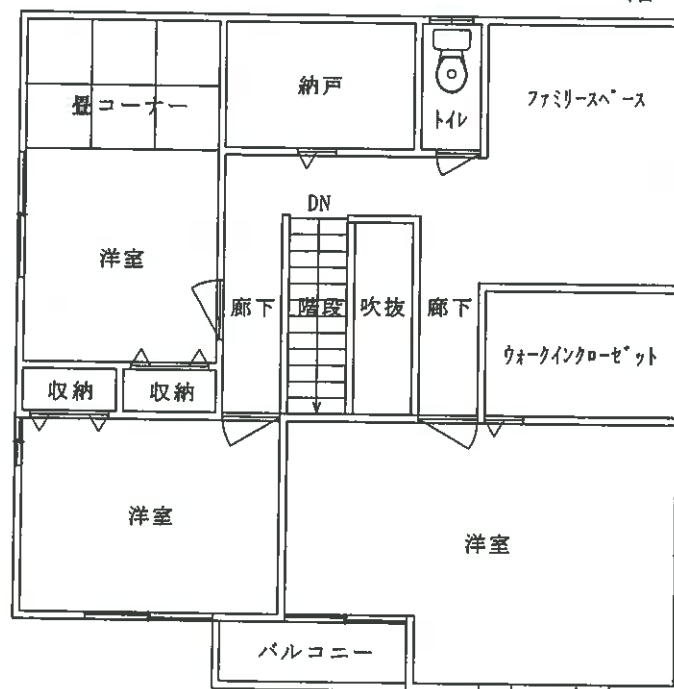




<<1階>>



<<2階>>



①



物件北方より撮影(物件番号1、2)

②



物件南方より撮影

③



物件2 内部

④



物件2 内部