

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 18 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 9 月 1 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 7 月 22 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	707,000 565,600		141,400	8,708	0



物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|----------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊本市南区富合町田尻字戸崎前 |
| | 地 | 番 | 388番4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 91.25平方メートル |



民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの 減価率（％）	決定年月日	備 考
1	1,010,000		—	R6.12.25	
1	707,000		30	R7.5.8	

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 4 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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1】

隣地（地番 388 番 1）との境界が不明確である。

本件土地上に現存しない建物（家屋番号 388 番 4）の登記が存在する。

《 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 | 熊本市南区富合町田尻字戸崎前 |
| | 地 番 | 3 8 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 1. 2 5 平方メートル |



令和6年(ヌ)第 29 号
令和6年8月22日受理
令和6年9月10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	熊本市南区富合町田尻字戸崎前
	地	番	388番4
	地	目	宅地
	地	積	91.25平方メートル

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者の住民票上の 住所地近隣の住人	1 現在、債務者の居宅は空家で誰も居住していません。 2 債務者は施設に入所しています。その施設名等は知りません。 3 この地区の区長（自治会長）であれば、債務者が入所している施設名等をご存じかもしれません。
■債務者の住民票上の 住所地の自治会長	1 最近は、債務者及びその関係者から私に対し、何の連絡也没有ありません。 2 したがって、私は債務者が入所している施設名等は一切知りません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月22日 (木) 15 : 30 - 15 : 45	物件所在地	物件確認、写真撮影
6年8月23日 (金) 11 : 00 - 11 : 20	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
6年8月26日 (月) : :	当庁執行官室	債務者へ立入調査日等の通知書送付 (郵便)
6年8月26日 (火) : :	当庁執行官室	債務者へ立入調査日の変更通知書送付 (郵便)
6年9月2日 (月) 8 : 35 - 8 : 45	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2日 (月) 12 : 45 - 13 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年9月2日 (月) 13 : 30 - 13 : 45	債務者の住民票上の 住所地付近	近隣住人、地区の自治会長に事情聴取
(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」

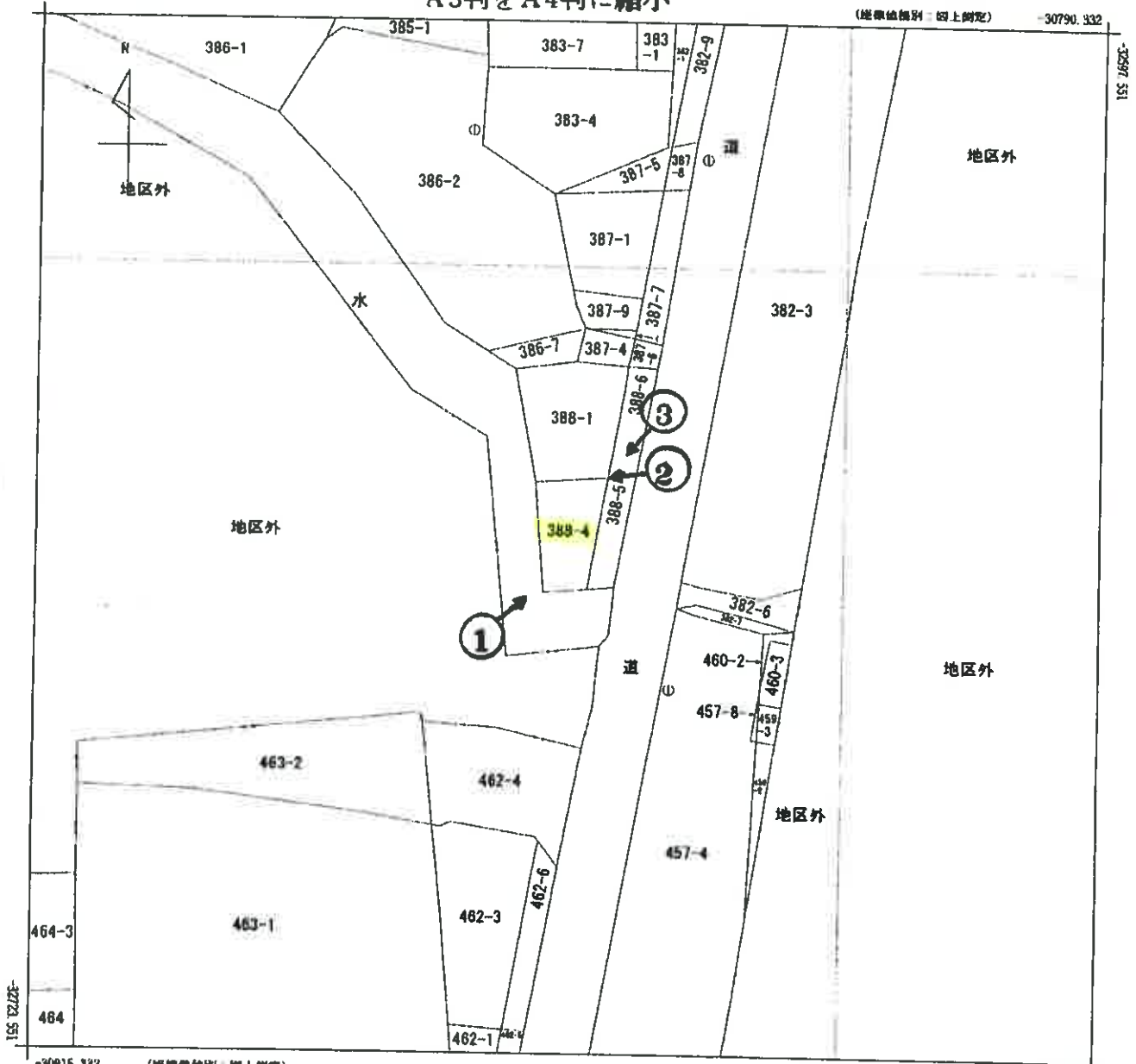
○→写真撮影位置方向

1 387-10

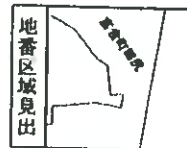
A3判をA4判に縮小

(座標値補正 国上調査)

30790.332



(注) 国土交通省国土院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)により修正がされています。



請求部	所在	熊本市南区富合町田尻字戸崎前				地番	388番4		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日	昭和51年11月				備付年月日(原図)	昭和59年8月4日		補記事項	

請求番号: 34-1
(1/1)

(5枚目)

公用

圖 噴 射 機 地

388-4.388-5

下益城郡富合町大字虎井新田

著作

(平成 21 年 2 月 25 日作成)

人 納 申

500

(6 枚目)

請求番号：34-2

(1/2)

星洲實業

馬 車 號	車 量	車 名	車 號	車 名
308-4	1934	32825 743	30846 999	30846 999
	4822	32854 384	30837 428	30837 428
	3787	32858 331	30857 372	30857 372
	3296	32867 633	30856 366	30856 366
	1655	32867 253	30851 313	30851 313
	4487	32852 941	30856 372	30856 372
			182-500081	182-500081
			9/ 25403305	9/ 25403305
			9/ 25	9/ 25

[illegible]

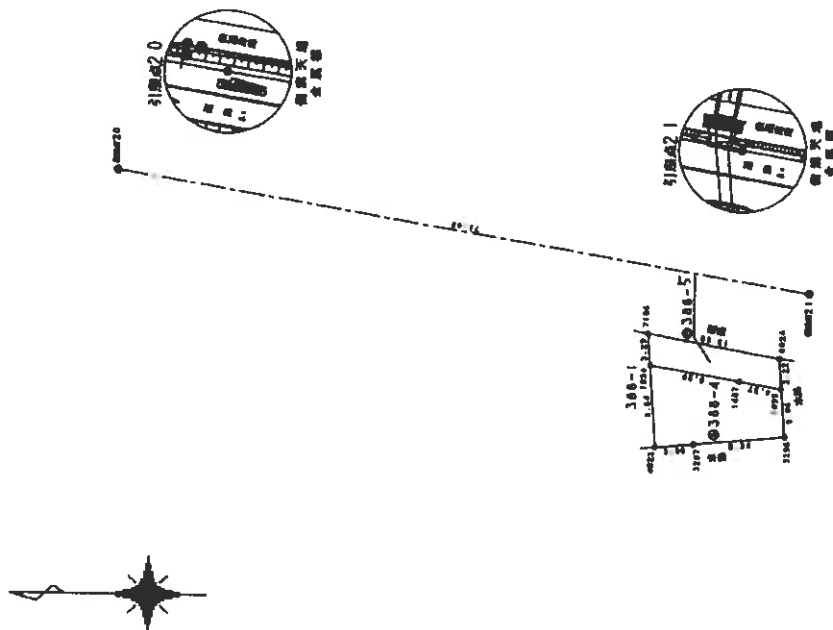
134-4714070

測点名	経緯	X座標	Y座標
P1	全通	-32599.510	-38026.023
P2	全通	-32668.990	-38081.335
境界点	点番号	3点間の平均	
(5.1)	P-KT-F3-KT-P	2-P1-KT-P1-P2-KT	
1924	21.694	17.932	10-18-23
1924	57.090	18.942	36-53-04
1953	51.694	18.942	36-53-04

Pro-Wing 鋼管システム

$$E_{\text{total}} = \sum (Y_i \alpha_i + 1 - X_i - D_i) / 2 \quad n = 23$$

本測量に使用した与点	四等三角点	新津1級水準点	重-59
Y点	-31352.743	Y点	-31824.629
X点	-31143.070	X点	-32415.001
村田			



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



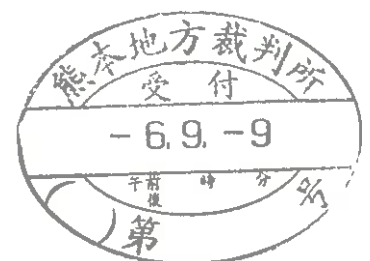
副 本

令和 6 年(ヌ)第 29 号
令和 6 年 8 月 28 日現地調査
令和 6 年 9 月 9 日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
宮本 隆志



第1 評価額

物件1	金 1,010,000円
-----	--------------

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 地目 地積	熊本市南区富合町田尻字戸崎前 388番4 宅地 91.25㎡	
番号	特記事項		
	ない		

第4 目的物件の位置・環境等

位置・交通	J R鹿児島本線「富合」駅の南方、約1 km(道路距離) 田尻バス停留所の北方、約70m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道沿いに一般戸建住宅を中心に、事業所、農地等が介在する地域である。	
主な公法上の規制等	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	市街化調整区域、集落内開発制度区域 — 70% 200% — —
画地条件	本件土地は東側間口約14m、奥行約5m～約8.5m、規模91.25㎡の台形地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	本件土地は東側で幅員約10mの舗装県道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高接面している。	
土地の利用状況等	本件土地は更地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もあり) 下水道：なし(前面道路に本管なし) ガス配管：なし(前面道路に本管なし) (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	① 集落内開発制度区域とは、都市計画法第34条第11号に基づく条例で指定された土地の区域であり、200㎡以上・500㎡以下の敷地において、戸建住宅又は店舗併用住宅等の建築が一定の基準により認められている。 本件土地は200㎡未満の面積であるため、熊本市開発指導課へ再建築の可否を問い合わせた内容は以下のとおりであり、建物の再建築が認められない可能性を否定できない。 ・ 都市計画法第43条の許可取得の可能性について 富合町は平成24年4月1日に市街化調整区域に指定され、都市計画法43条の建築許可申請が必要となったが、本件土地は平成24年4月1日前から宅地である。よって、200㎡未満の土地であるが建築許可が得られる場合がある。 ・ 都市計画法第43条の適用除外の可能性について 本件土地上には平成24年4月1日より前から居宅・店舗が存するため、建物滅失登記の日から1年以内に建築許可の申請を行えば、取り壊した建物と同規模・同用途での建築が可能である。 ② 北側隣接地との境界が不明瞭である。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更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	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ
1	25,700	0.67	91.25	1,571,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「熊本南－14」の価格を規準として査定した。

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,500 \text{ 円/㎡} \times 102.8/100 \times 100/100 \times 100/86 = 25,700 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準地価格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：なし

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 1.00 = 0.86$

イ 個別格差

規模過小 形状
 $0.70 \times 0.95 = 0.67$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修 正 イ	市場性 修 正 ウ	競売市場 修 正 エ	評 価 額(円) ア×イ×ウ×エ
1	1,571,000		0.80	0.80	1,010,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・本件土地は建物の建築が認められない可能性を否定できない。
- ・北側隣接地との境界が不明瞭である。

エ 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。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格(熊本南—14)

所 在：熊本市南区富合町大町字屋敷 1035 番 6

価 格：21,500 円／ m^2

位 置：富合駅約 2.6 k m

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：217 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側が 4m 市道に接面

用 途 指 定 等：市街化調整区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）

地 域 の 概 要：一般住宅を中心に、農家住宅、農地等が介在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 地積測量図縮小写し
- 4 現況写真

以 上

位置図



熊本市
南区

富合町田尻

高合町南田尻

富合町志々水

富合町西田尻

高合町新

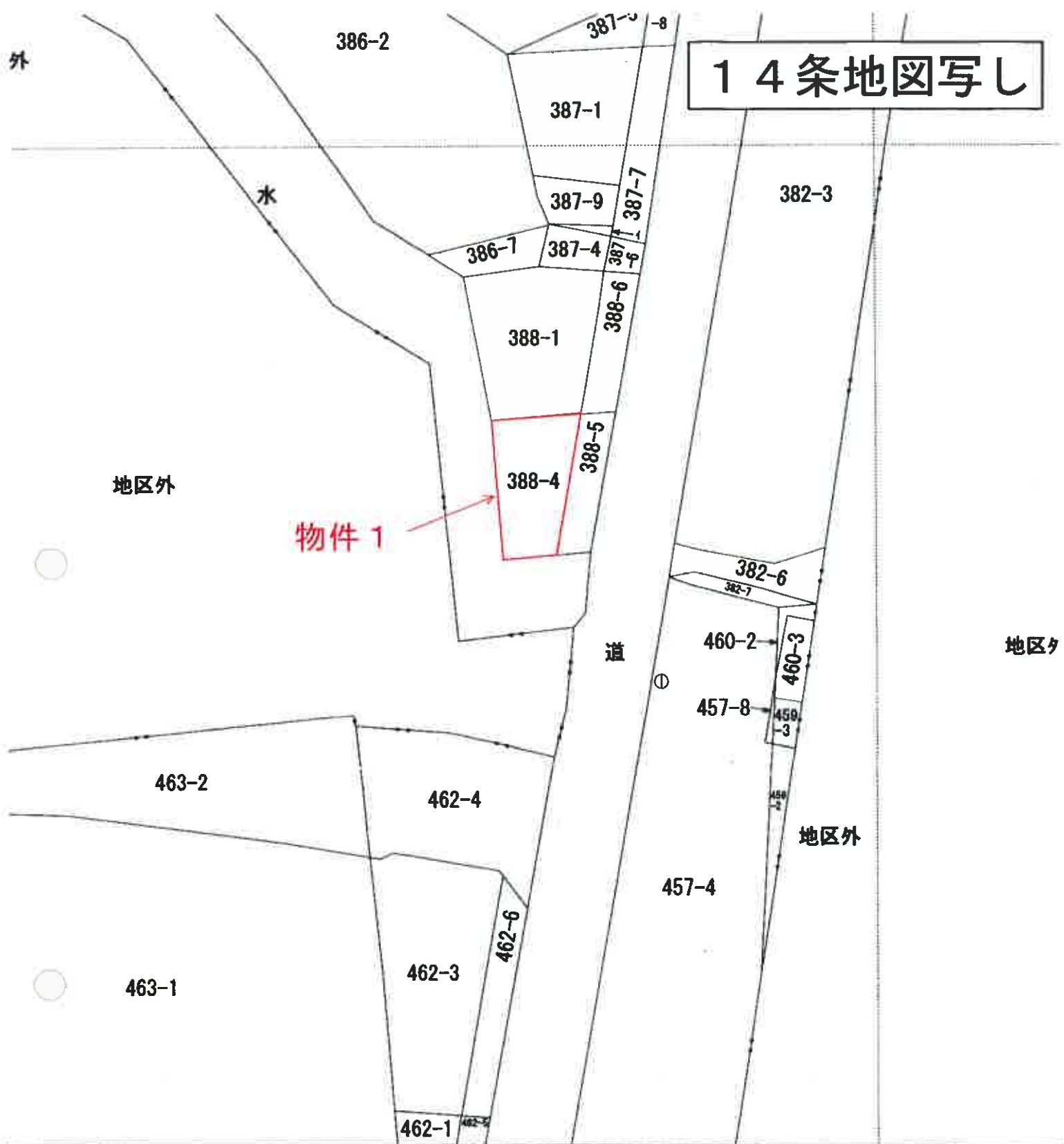
高合街新

富商町南



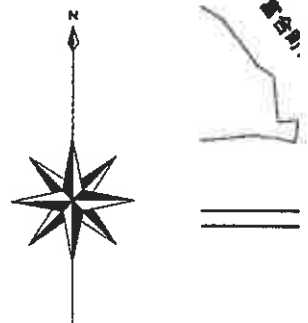
-6-

熊本市全図 1 / 10,000



(座標値種別：図上測定)

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。



熊本市南区富合町田尻字戸崎前				地番	388番4
----------------	--	--	--	----	-------

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)国調151 9-5指定	縮尺 1 / 500	種類	地籍図
------	----	-----------	----	----	----------------------------	------------	----	-----

世界測地系使用 TKY2J0D Par Ver.2.1.1

地積測量図

地番 388-4, 388-5

土地の所在 下益城郡富合町大字田尻字戸崎前

座標変換表

地番	点番号	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n) / Y_n$	距離
388-4	1054	-32653.783	-30848.999	-263974.884443	9.64
	4022	-32654.384	-30837.620	140340.483760	3.88
	3287	-32656.331	-30837.272	408827.986726	9.34
	3286	-32667.635	-30836.366	273300.487432	9.06
	1055	-32667.253	-30831.313	-144754.360586	4.37
388-5	1407	-32662.941	-30850.572	-413537.204840	9.29
	合算値		102.500961		
	距離		91.25	㎡	

地番	点番号	X座標	Y座標	$(X_{n+1} - X_n) / Y_n$	距離
388-5	1054	-32653.783	-30848.999	269378.553613	9.29
	1407	-32662.941	-30850.572	415557.204840	4.37
	1055	-32667.253	-30831.313	125864.843910	3.22
	6024	-32667.011	-30848.088	-422368.094902	13.66
	7106	-32653.554	-30845.711	-408027.065101	3.29
388-5	合算値		86.442753		
	距離		43.22	㎡	

總計 134 4714070

引張点表

点番号	座標	X座標	Y座標
P1 00020	全長	-32599.310	-30829.429
P2 00021	全長	-32669.980	-30841.325
境界点 3 点間の内角			
P1-K1 P2-K1 P2-P1-K1	P1-K1	-31143.078	-32415.001
P1-K1 P2-K1 P2-P1-K1	P2-K1	-31352.783	-31824.629
1054	71.190	10.356	8-18-21
1055	71.190	10.356	8-18-21

※座標計算 Pro-Wing 測量システム
 $X座標 = \sum (Y_i \cdot (X_{n+1} - X_n) / Y_n) / 2$ $Y座標 = \sum (X_i \cdot (Y_{n+1} - Y_n) / X_n) / 2$

地積測量図縮小写し

原図をA4に縮小

1/500

申請人

作製者



物件 1

写真①：北方より撮影



物件 1

写真②：東方より撮影



物件 1

写真③：南方より撮影