

## 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 桃 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<br>令和 7 年 6 月 10 日まで                                                                                              |
| 開札期日                         | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 6 月 16 日 午前 10 時 00 分<br>熊本地方裁判所売却場                                                                           |
| 売却決定<br>期日                   | 日 時<br>場 所<br>令和 7 年 6 月 30 日 午後 3 時 00 分<br>熊本地方裁判所民事第 1 部                                                                        |
| 買受申出の保証の<br>提供方法             | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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) に備えます。



| 物件番号 | 売却基準価額（円）<br>買受可能価額（円） | 一括<br>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） |
| 1～3  | 2,750,000<br>2,200,000 | 一括       | 550,000    | 69,136   | 0        |
| 1    | 70,000                 |          |            |          |          |
| 2    | 1,590,000              |          |            |          |          |
| 3    | 1,090,000              |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        |          |            |          |          |
|      |                        | </       |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下  
 地 番 1 1 0 5 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 9 5 . 0 0 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、一部 公衆用道路
- 2 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下  
 地 番 1 1 1 4 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 7 8 0 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下 1 1 1 4 番地 1  
 家屋 番号 1 1 1 4 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺平家建  
 床 面 積 1 8 1 . 0 7 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 約 1 8 5 . 0 7 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



## 物 件 目 録

床 面 積 19.44 平方メートル

符 号 2

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 33.48 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.32 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 17 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 木 麻 子

---

1 不動産の表示

【物件番号 1～3】

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 1～3】

なし

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3】

C が動産等を残置して占有している。同人の占有権原の存在は認められない。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 2】

周辺土地との境界が不明確な箇所が存在する。

【物件番号 1】

本件土地は隣接する水路（現況では確認できない）及び周辺の土地と一体利用されており、南側の一部は、公道に至るための通路（私道）として利用されている。

### 《 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 山鹿市熊入町字竹ノ下  
 地 番 1 1 0 5 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 9 5 . 0 0 平方メートル  
 (現況)  
 地 目 宅地、一部 公衆用道路
- 2 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下  
 地 番 1 1 1 4 番 1  
 地 目 宅地  
 地 積 7 8 0 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下 1 1 1 4 番地 1  
 家屋 番号 1 1 1 4 番 1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺平家建  
 床 面 積 1 8 1 . 0 7 平方メートル  
 (現況)  
 床 面 積 約 1 8 5 . 0 7 平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建



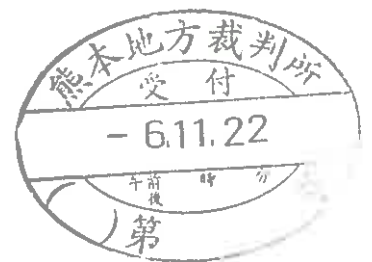
物 件 目 録

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 床 面 積 | 19.44 平方メートル      |
| 符 号   | 2                 |
| 種 類   | 物置                |
| 構 造   | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建    |
| 床 面 積 | 33.48 平方メートル      |
| 符 号   | 3                 |
| 種 類   | 物置                |
| 構 造   | 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| 床 面 積 | 13.32 平方メートル      |



令和6年(ケ)第50号  
令和6年10月30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 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 山鹿市熊入町字竹ノ下  
 地 番 1105番1  
 地 目 宅地  
 地 積 95.00平方メートル
  
- 2 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下  
 地 番 1114番1  
 地 目 宅地  
 地 積 780.00平方メートル
  
- 3 所 在 山鹿市熊入町字竹ノ下1114番地1  
 家屋 番号 1114番1  
 種 類 居宅  
 構 造 木造セメント瓦葺平家建  
 床 面 積 181.07平方メートル  
 (附属建物)  
 符 号 1  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
 床 面 積 19.44平方メートル  
 符 号 2  
 種 類 物置  
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建  
 ( 1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 33.48 平方メートル

符 号 3

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 13.32 平方メートル

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |  |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 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, 2                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1, 2) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 1の一部) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                  |  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり                                                                                           |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者<br>不特定多数の者が物件1の南側部分を通路として利用している。<br>土地所有者がその余の部分を、下記建物を所有して占有している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項         | 4枚目「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 建物             | 物件 3                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積： 約185.07㎡(約4㎡増築) |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない    種類：<br><input type="checkbox"/> ある    構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(C)<br>上記の者が主たる建物を住居(空き家)、附属建物を物置として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                                           |  |  |
| その他の事項         | 4枚目「その他の事項」記載のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない                      地方裁判所                      支部 令和    年(    )第    号<br><input type="checkbox"/> ある                      保管開始日                      令和    年    月    日                                                                                     |  |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 概略配置図のとおり                                                                                                                                                                                                             |  |  |

## そ の 他 の 事 項

### ■ 物件1関係

- 1 公道から位置指定道路を経て物件2に至る進入路である。公図上、南側に隣接する水路は現地において存在せず、里道と共に位置指定道路の一部となっている。なお、物件1の南側部分は、位置指定道路(1115番9、1115番14、1115番15、1116番2、1116番12)と共に不特定多数の者が通行している。
- 2 東側の石垣部分は隣地に越境している可能性がある。
- 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 山鹿市熊入町字竹ノ下1105番2 宅地 465.00㎡ 社会福祉法人ゆりかご福祉会所有
  - ② 同1113番 山林 949㎡ A所有
  - ③ 同1114番2 田 1352㎡ 私人名義

### ■ 物件2関係

- 1 物件2と西側に隣接する1113番の土地との高低差は約2mあり、境界付近には間知ブロックが設置されている。
- 2 南東側の樹木が隣地に越境している。
- 3 従物等として、カーポートが存する(写真10)。

### ■ 物件3(主たる建物)関係

- 1 生活用水には市の上水道が使用されている。下水も市の下水道である。
- 2 熱源は、台所のコンロにはプロパンガスが、浴室等の給湯関係には灯油が使用されている。
- 3 漆喰の外壁が数か所で大きく破損している(写真2)。
- 4 基礎部分に数か所30cm程の亀裂がみられる。
- 5 北側廊下の床にたわみが感じられる。
- 6 北側洋室で壁クロスがはがれている(写真19)。
- 7 目視した限りにおいては、上記以外に雨漏りやシロアリ被害、その他損傷箇所等は見受けられない。
- 8 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する(写真3)。

### ■ 物件3(附属建物)関係

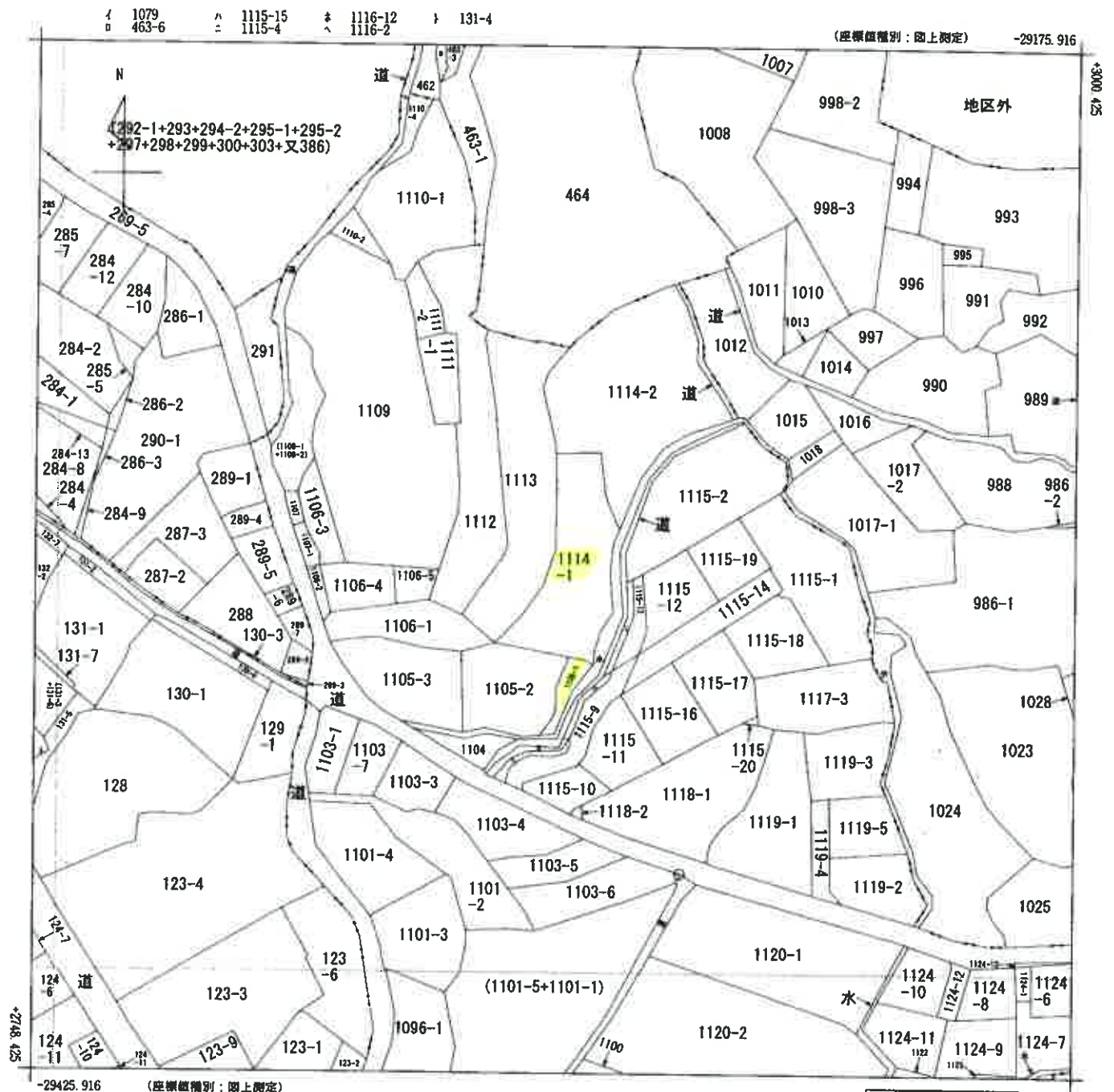
- 1 符号1は、北東側の一部が隣地に越境している可能性がある。内部は動産が山積みされており、立ち入ることが困難であるが、目視した限りにおいては、特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 2 符号2も動産が山積みされており中に立ち入ることができないが、目視した限りにおいては特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 3 符号3は、床にたわみが感じられる。

| 関係人の陳述等          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ■ B<br>(所有者の長女)  | ■ 物件3関係<br>1 本件建物は私の実家です。私の弟家族が住んでいましたが、令和6年9月ころから空き家状態が続いています。<br>2 所有者である母は、施設に入所中です。<br>3 生活用水は市の上水道を使用しています。下水道も市の下水道です。<br>4 燃料としては、台所のコンロにはプロパンガスを、お風呂等の給湯には灯油を使っていました。<br>5 増築したのではないかとのことですが、亡夫がしたのかも知れませんが、記憶はありません。<br>6 雨漏りはしません。シロアリ被害も受けていません。<br>7 熊本地震では被害を受けませんでした。<br>8 不具合や損傷箇所は特にありません。<br>9 附属建物符号1と2はいずれも物置に使っています。<br>10 附属建物符号3は、以前私の祖母の部屋でしたが、今は物置に使っています。 |

| 調 査 の 経 過                               |                 |                     |
|-----------------------------------------|-----------------|---------------------|
| 調 査 の 日 時                               | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等         |
| R6 年 11 月 5 日 (火)<br>10 : 00 ~ 10 : 15  | 物件所在地           | 周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函 |
| R6 年 11 月 5 日 (火)<br>10 : 25 ~ 10 : 45  | 熊本地方法務局<br>山鹿支局 | 公図写し等交付申請           |
| R6 年 11 月 5 日 (火)<br>10 : 50 ~ 10 : 55  | 山鹿市役所           | 建設課で接道調査            |
| R6 年 11 月 5 日 (火)<br>11 : 05 ~ 11 : 15  | 所有者の居所          | 施設担当者から事情聴取         |
| R6 年 11 月 11 日 (月)<br>13 : 30 ~ 14 : 45 | 物件所在地           | 立入調査、写真撮影、Bから事情聴取   |
| 年 月 日 ( )<br>: ~ :                      |                 |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: ~ :                      |                 |                     |
| 年 月 日 ( )<br>: ~ :                      |                 |                     |

( 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。  
☐

## A 3判をA 4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

|           |         |  |         |    |                 |                 |     |          |         |     |     |
|-----------|---------|--|---------|----|-----------------|-----------------|-----|----------|---------|-----|-----|
| 請 求 部 分   | 所 在     |  |         |    |                 | 山鹿市熊入町字竹ノ下      |     | 地 番      | 1114番1  |     |     |
| 出 力 縮     | 1/1000  |  | 精 度 区 分 | 乙一 | 座 標 番 号 又 は 記 号 | II              | 分 類 | 地図に準ずる図面 |         | 種 類 | 地籍図 |
| 作 成 年 月 日 | 昭和35年5月 |  |         |    |                 | 備 付 年 月 日 (原 図) |     |          | 補 事 記 項 |     |     |

請求番号：4-1

(1/1)

( 7 枚目)

公用

登記年月日：令和3年7月9日

公用

各階平面図

建物図面図

家屋番号 1114番1

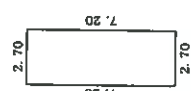
建物の所在 山鹿市藤入町字竹ノ下1114番地1

主たる建物

|              |            |
|--------------|------------|
| 4.75 × 6.65  | = 31.5875  |
| 8.54 × 4.74  | = 40.4796  |
| 9.04 × 0.01  | = 0.0904   |
| 10.45 × 9.97 | = 104.1865 |
| 3.33 × 1.42  | = 4.7286   |
| 計            | 181.0726   |

床面積 181.07 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号1)

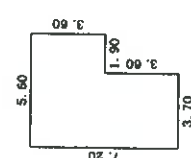


床面積

$2.70 \times 7.20 = 19.4400$

床面積 19.44 m<sup>2</sup>

附属建物 (符号2)

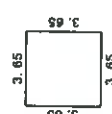


床面積

$3.70 \times 7.20 = 26.6400$   
 $1.90 \times 3.60 = 6.8400$   
計 33.4800

床面積 33.48 m<sup>2</sup>

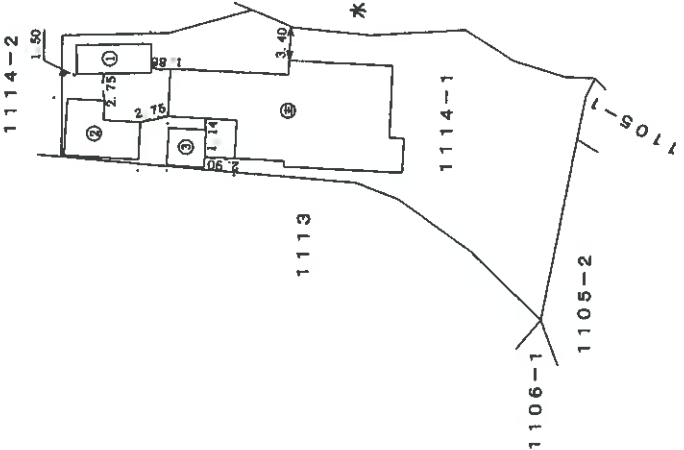
附属建物 (符号3)



床面積

$3.65 \times 3.65 = 13.3225$

床面積 13.32 m<sup>2</sup>



作成者

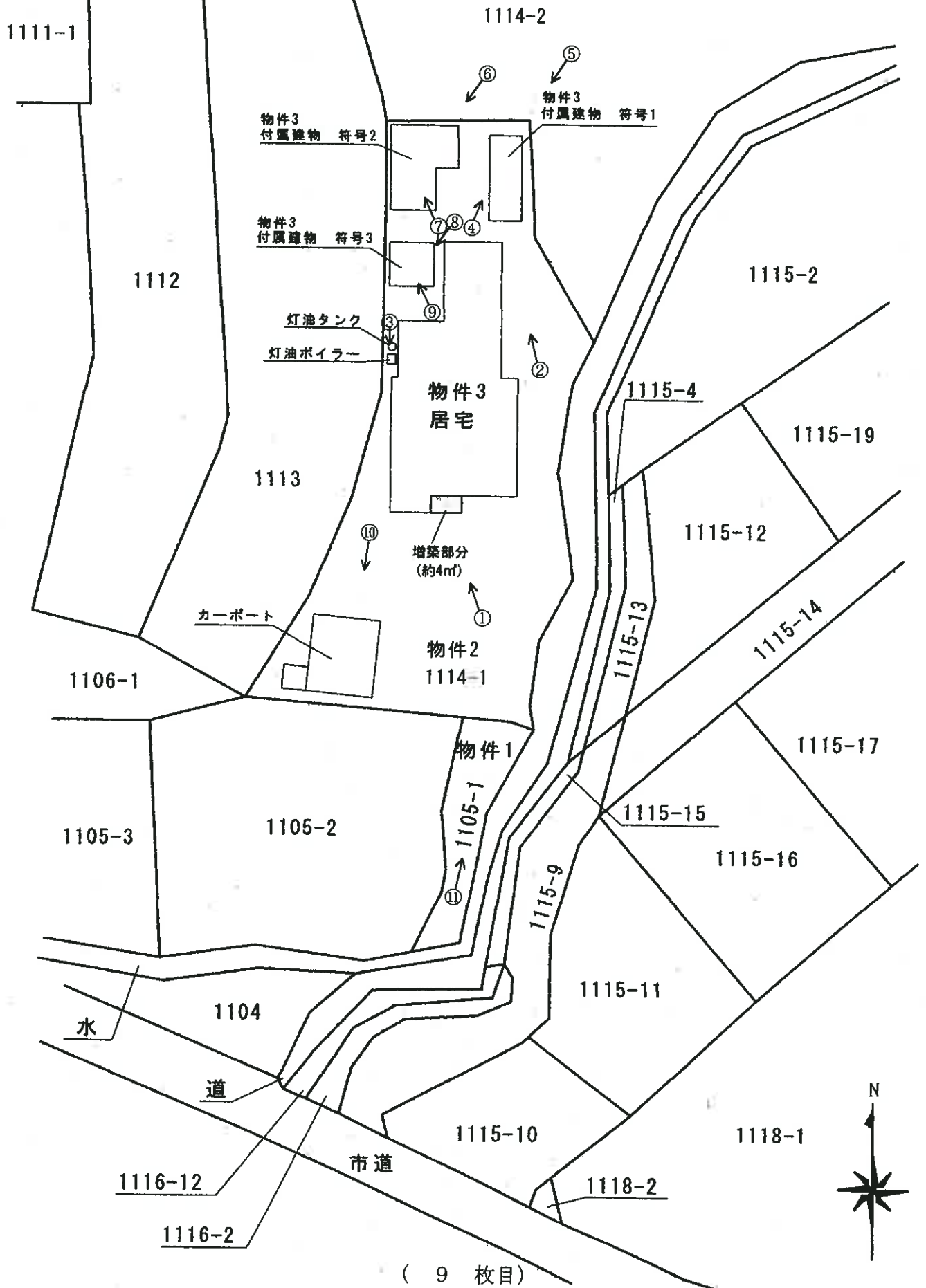
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 土地建物位置関係概略図

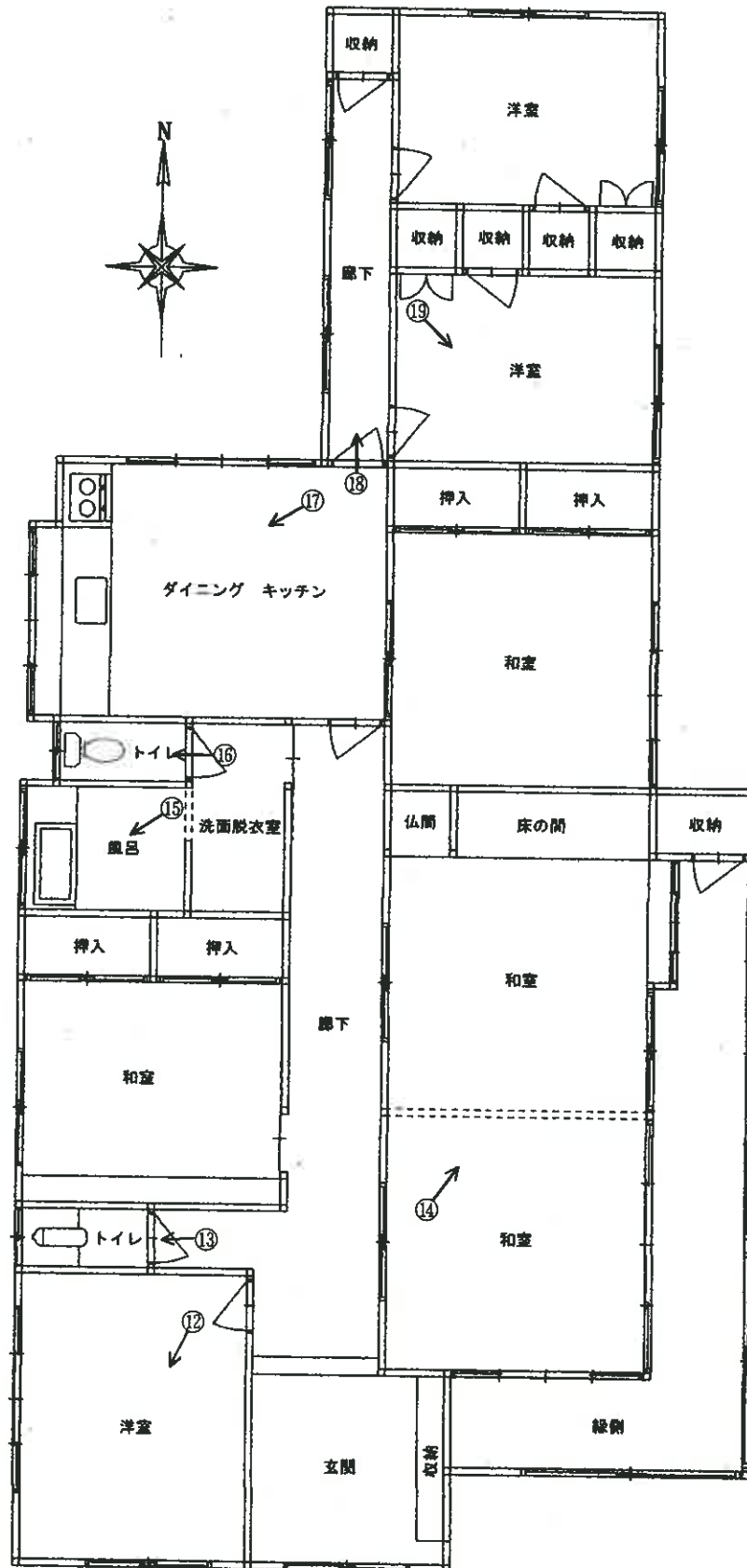
○→ は写真の位置方向を示す



# 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す

《物件 3》

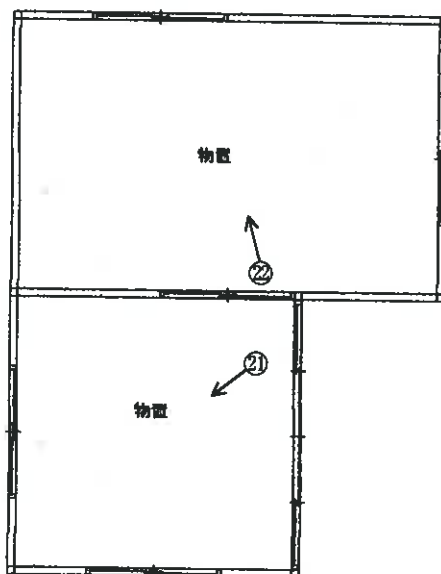


( 10 枚目)

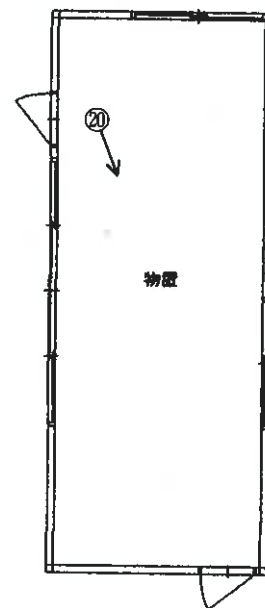
# 建 物 間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す

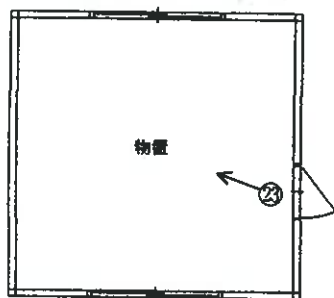
《 物件 3 》  
《 附属建物：符号 2 》



《 物件 3 》  
《 附属建物：符号 1 》



《 物件 3 》  
《 附属建物：符号 3 》



(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )

物件 3 附属建物符号 1



(写真 5 )

物件 3 附属建物符号 1

同符号 2



(写真 6 )

物件 3 附属建物符号 2



(写真 7 )

物件 3 附属建物符号 2



(写真 8 )

物件 3 附属建物符号 3



(写真 9 )

物件 3 附属建物符号 3



(写真 10 )



(写真 11 )



(写真 12 )





(写真 16 )

北側トイレ



(写真 17 )

台 所



(写真 18 )

北側廊下



(写真 19 )

北側洋室

クロスの剥がれ



(写真 20 )

附属建物符号 1 内



(写真 21 )

附属建物符号 2 内



(写真 22 )

附属建物符号 2 内



(写真 23 )

附属建物符号 3 内



令和 6 年 (ケ) 第 50 号  
令和 6 年 11 月 11 日現地調査  
令和 7 年 1 月 7 日評 価  
発行番号 : 4,177

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 2,750,000 円 |               |  |
| 内 訳 価 格       |               |  |
| 物件1（土地）       | 金 70,000 円    |  |
| 物件2（土地）       | 金 1,590,000 円 |  |
| 物件3（建物）       | 金 1,090,000 円 |  |

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                           | 山鹿市熊入町字竹ノ下<br>1105番1<br>宅地<br>95.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                     | 宅地、一部公衆用道路                                                                     |
| 2  | 所 在<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                                                           | 山鹿市熊入町字竹ノ下<br>1114番1<br>宅地<br>780.00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                    | 同左                                                                             |
| 3  | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床面積<br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床面積<br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床面積<br>(附属建物)<br>符 号<br>種 類<br>構 造<br>床面積 | 山鹿市熊入町字竹ノ下1114番地1<br>1114番1<br>居宅<br>木造セメント瓦葺平家建<br>181.07 m <sup>2</sup><br><br>1<br>物置<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>床面積 19.44 m <sup>2</sup><br><br>2<br>物置<br>軽量鉄骨造スレートぶき平家建<br>床面積 33.48 m <sup>2</sup><br><br>3<br>物置<br>軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建<br>床面積 13.32 m <sup>2</sup> | 約4m <sup>2</sup> 増築あり<br>約 185.07 m <sup>2</sup><br><br>同左<br><br>同左<br><br>同左 |
| 番号 | 特 記 事 項                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                |
|    |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                |

#### 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、2）

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                                          |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 位置・交通                                                | JR鹿児島本線「玉名」駅の北東方・道路距離約21.3km<br>最寄バス停「臼塚」の北東方・約1,100m（徒歩約15分）<br>（別添「位置図」参照）                                                                                                                                                                               |                                                                                                                             |                                          |
| 付近の状況                                                | 一般住宅、雑種地、山林等が混在する住宅地域。                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                             |                                          |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の<br>個別的な規制を考慮<br>しない一般的な規<br>制） | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                                            | 都市計画区域内（非線引都市計画区域）<br>用途指定なし<br>70 %<br>200 %<br>規制なし<br>がけ条例の適用可能性あり                                                       |                                          |
| 画地条件                                                 | 地積<br>形状<br>間口・奥行<br>接道状況<br>その他                                                                                                                                                                                                                           | 875.00 m <sup>2</sup><br>不整形 ※旗竿地<br>間口約 3.0 m・奥行約 69.0 m<br>中間画地<br>概ね平坦地。物件1（進入経路）は、若干の傾斜を有する。周辺土地と高低差を有しており、一部石垣等となっている。 |                                          |
| 接面道路の状況                                              | 南側 5.0 m 私道 （建築基準法上42条1項5号）<br>※ 物件1は他の地番も含め昭和57年に位置指定道路の認定を受けている。ここから判断すると、物件2において建物再築等を行う場合、概ね問題は生じないと考えられる。ただし、認定時期が古く、傾斜部分も含め道路認定をとっており、当時の詳細な状況を確認することはできない（県北広域本部ヒアリング等から判断）。加えて、現地確認から、実際の道路幅員は4m未満であり、現在の認定基準に合致するかについては判断はできず、一定程度のリスクがあるものと判断した。 |                                                                                                                             |                                          |
| 土地の利用状況及び<br>隣地の状況等                                  | 物件2については、物件3建物の敷地等として利用されている。物件1については、物件2と前面道路をつなぐ路地状敷地となっている。隣地は墓地、雑種地等として利用されている。                                                                                                                                                                        |                                                                                                                             |                                          |
| 供給処理施設                                               | 上水道：<br>ガス配管：<br>下水道：                                                                                                                                                                                                                                      | あり<br>なし<br>あり                                                                                                              | （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                                                 | ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない<br>・ 東側石垣部分が越境の可能性あり（物件1）<br>・ 従物等として、カーポートが存する（物件2）                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |                                          |

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

|                 |                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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57年9月5日新築</p> <p>経過年数：約43年</p> <p>経済的残存耐用年数：0年</p>                                                                                                   |
| 仕 様             | <p>構 造：木造</p> <p>屋 根：セメント瓦</p> <p>外 壁：漆喰等</p> <p>内 壁：ビニールクロス等</p> <p>天 井：ビニールクロス等</p> <p>床：フローリング、クッションフロア、畳等</p> <p>設 備：電気設備、給排水設備等</p> <p>そ の 他：－</p>               |
| 床面積（現況）         | 第3 目的物件記載の通り                                                                                                                                                          |
| 現況用途等           | <p>現 況 用 途：居宅</p> <p>間 取 り：附属資料の「間取図」参照</p>                                                                                                                           |
| 品 等             | やや劣る                                                                                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 総合的に劣ると判断した（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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 一部増築（約4㎡：時期不詳）されている</li> <li>・ 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する</li> <li>・ 基礎に比較的大きな亀裂が見られ、仕上げ部分（床、壁等）については、破損等が存し劣化が大きい。</li> </ul> |

3 建物の概況及び利用状況（物件3 附属建物）

| 区 分             | 附属建物（符号1）                                                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和57年月日不詳新築<br>経過年数：約43年<br>経済的残存耐用年数：0年                                                |
| 仕 様             | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：鋼板葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：板貼り<br>天 井：石こうボード<br>床：畳<br>設 備：電気設備<br>そ の 他：－           |
| 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：物置<br>間 取 り：附属資料の「間取図」参照                                                                    |
| 品 等             | 劣る                                                                                                  |
| 保守管理の状態         | 総合的に劣ると判断した（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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北東側の一部が越境の可能性あり</li> <li>・ 主要な構造に大きな問題は無いと判断される</li> </ul> |

4 建物の概況及び利用状況（物件3 附属建物）

| 区 分             | 附属建物（符号2）                                                                                          |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和57年月日不詳新築<br>経過年数：約43年<br>経済的残存耐用年数：0年                                               |
| 仕 様             | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：波形スレート葺<br>外 壁：波形スレート<br>内 壁：－<br>天 井：－<br>床：コンクリート等<br>設 備：電気設備、給排水設備<br>そ の 他：－ |
| 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：物置<br>間 取 り：附属資料の「間取図」参照                                                                   |
| 品 等             | 劣る                                                                                                 |
| 保守管理の状態         | 総合的に劣ると判断した（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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要な構造に大きな問題は無いと判断される</li> </ul>                           |

5 建物の概況及び利用状況（物件3 附属建物）

| 区 分             | 附属建物（符号3）                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 建築時期及び経済的残存耐用年数 | 建築年月日（登記記載）：昭和57年月日不詳新築<br>経過年数：約43年<br>経済的残存耐用年数：0年                                 |
| 仕 様             | 構 造：軽量鉄骨造<br>屋 根：鋼板葺<br>外 壁：サイディング<br>内 壁：板貼り<br>天 井：板貼り<br>床：畳<br>設 備：電気設備<br>その他：－ |
| 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：物置<br>間 取 り：附属資料の「間取図」参照                                                     |
| 品 等             | 劣る                                                                                   |
| 保守管理の状態         | 総合的に劣ると判断した（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            | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要な構造に大きな問題は無いと判断される</li> </ul>             |

## 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、2）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|---------------|----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 17,800               | 0.15          | 95.00          | 1.00      | 254,000                 |
| 2  | 17,800               | 0.51          | 780.00         | 1.00      | 7,081,000               |

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 山鹿（県）－1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{152} & \div & 17,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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： 街路条件：+5 環境条件：+45

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.45 & \times & 1.00 & \div & 1.52 \end{array}$$

イ 個別格差： (物件1) 位置指定道路 △85

|   |      |   |       |     |     |     |     |     |      |
|---|------|---|-------|-----|-----|-----|-----|-----|------|
|   |      |   |       |     |     |     |     |     |      |
| イ | 個別格差 | : | (物件2) | 不整形 | △20 | 高低差 | △25 |     |      |
|   |      |   |       | 規模  | △15 |     |     |     |      |
|   |      |   |       |     |     |     |     | 相乗積 | 0.15 |
|   |      |   |       |     |     |     |     |     |      |
|   |      |   |       |     |     |     |     | 相乗積 | 0.51 |

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た。

#### (2) 建物価格（物件3）

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-------------|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 3           | 180,000             | 185.07             | 0.03     | 999,000              |
| 附属建物<br>符号1 | 130,000             | 19.44              | 0.03     | 76,000               |
| 附属建物<br>符号2 | 130,000             | 33.48              | 0.03     | 131,000              |
| 附属建物<br>符号3 | 130,000             | 13.32              | 0.03     | 52,000               |
| 合計価格        |                     |                    |          | 1,258,000            |

ウ 現価率（物件3）：耐用年数を満了していることから残価程度の3%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

| 番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ |
|----|-------------------|---------------|-------|------------------------|
| 1  | 254,000           | 0.15          | 法定地上権 | 38,000                 |
| 2  | 7,081,000         | 0.30          | 法定地上権 | 2,124,000              |

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、宅地についてその割合を30%と査定した。なお、物件1については位置指定道路の指定が存することと、一部公衆用道路であることから、その割合を15%とした。

### ② 内訳価格及び一括価格

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減<br>価修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売市<br>場修正<br>オ | 評価額 (円)<br>(ア±イ) × ウ<br>× エ × オ |
|-----------|---------------------|---------------------------------|-----------------|----------------|-----------------|---------------------------------|
| 1         | 254,000             | -38,000                         |                 | 0.40           | 0.80            | 70,000                          |
| 2         | 7,081,000           | -2,124,000                      |                 | 0.40           | 0.80            | 1,590,000                       |
| 3         | 1,258,000           | +2,162,000                      | 1.00            | 0.40           | 0.80            | 1,090,000                       |
| 一括価格 (合計) |                     |                                 |                 |                |                 | 2,750,000                       |

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 建物は老朽化が顕著で、取り壊しも視野に入ってくることから、市場性が低位になる。加えて、建物建て替えについては、接道のリスクが若干存することを総合的に勘案し市場修正を行った。

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。

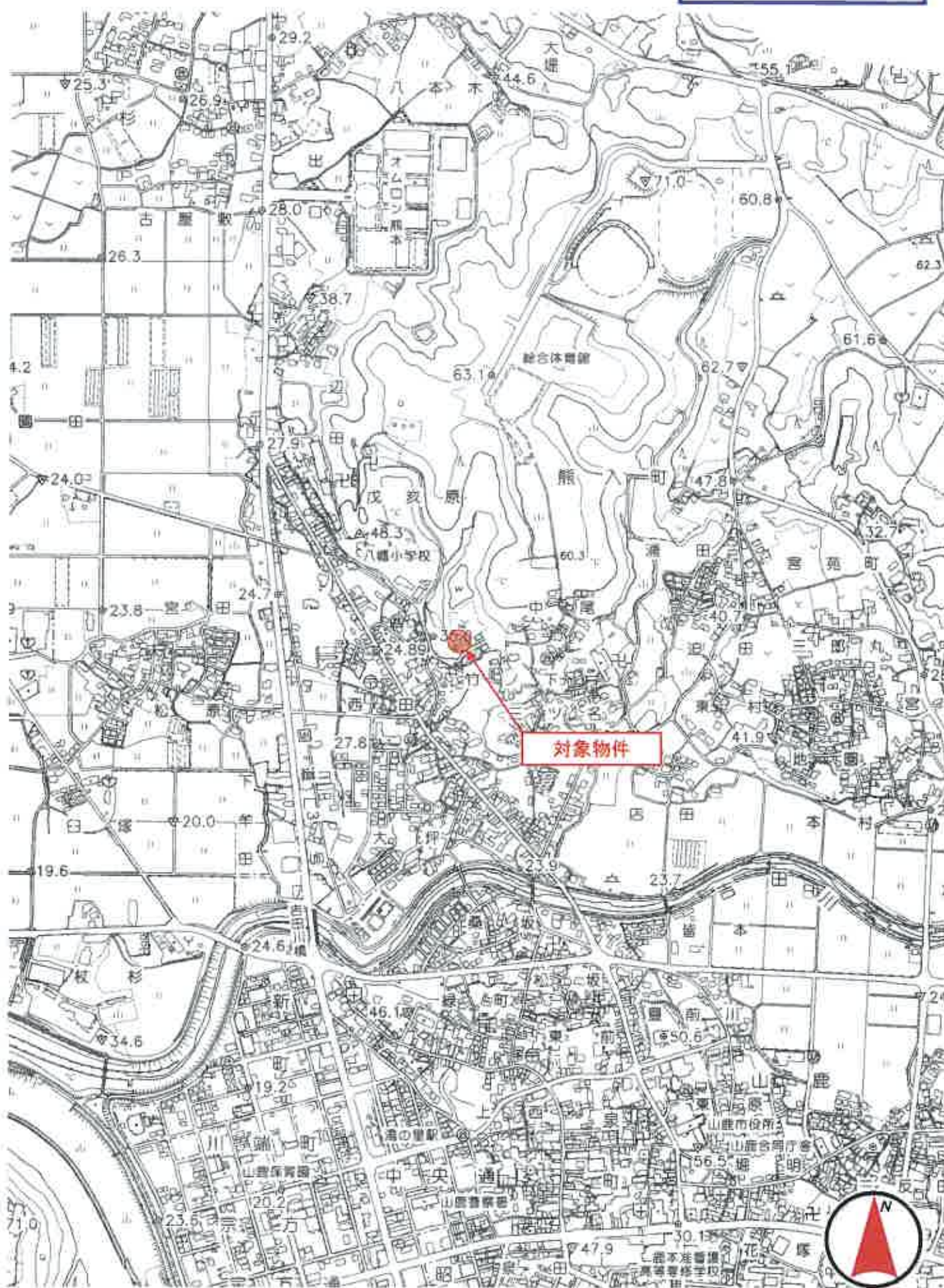
## 第6 参考価格資料

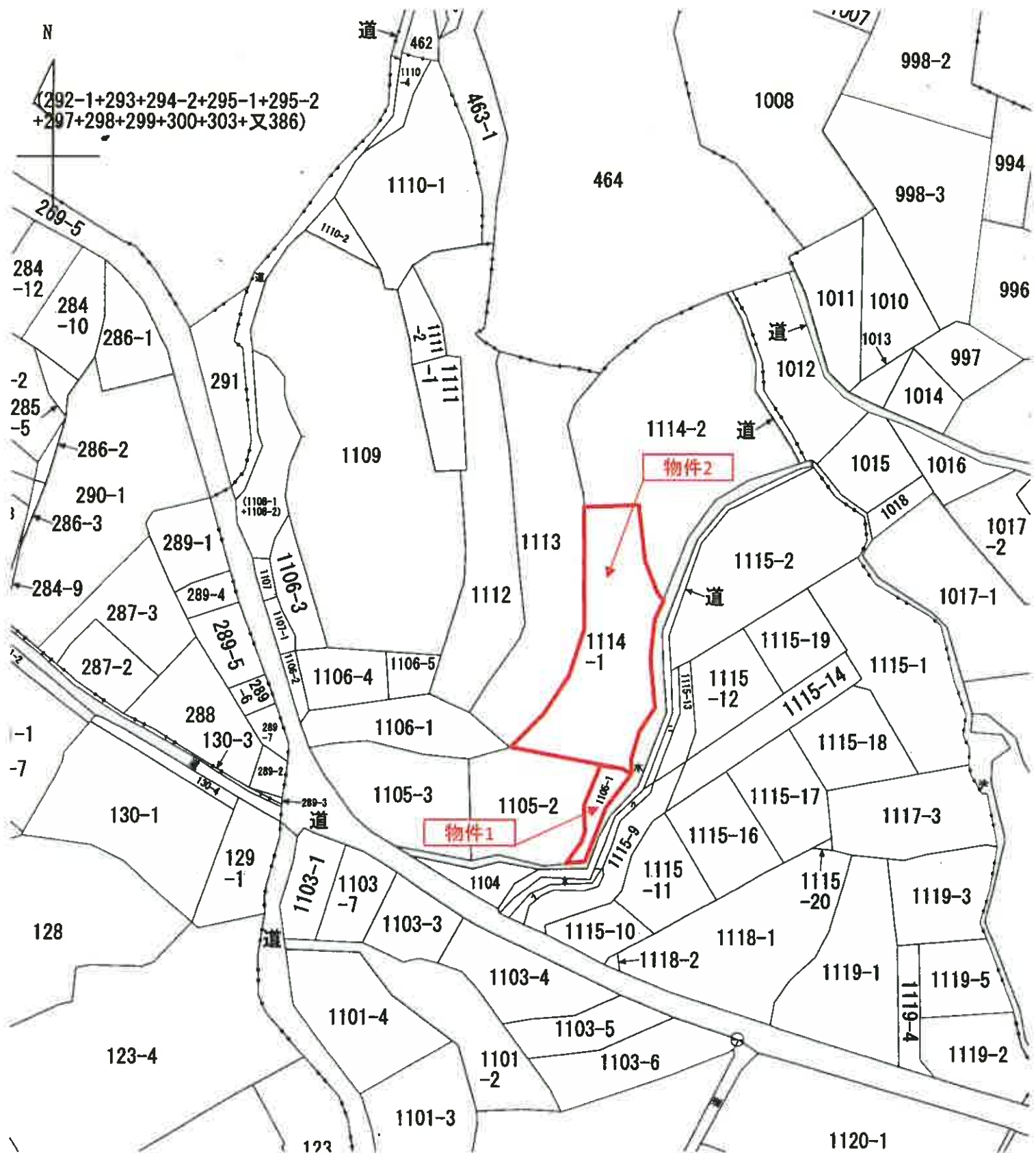
地価調査価格：山鹿（県）－1  
所 在：山鹿市山鹿字東原935番3  
価 格：27,000 円/㎡  
位 置：JR鹿児島本線「玉名」駅まで約20.0km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：307 ㎡  
供給処理施設：上水道、下水道、ガス  
接 面 街 路：東側 6.0 m 市道  
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）  
第1種住居地域  
建ぺい率：60% 容積率：200%  
地 域 の 概 要：中規模低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 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     | 2葉 |
| 6 | 現況写真      | 6葉 |

位置図(山鹿市 白図)



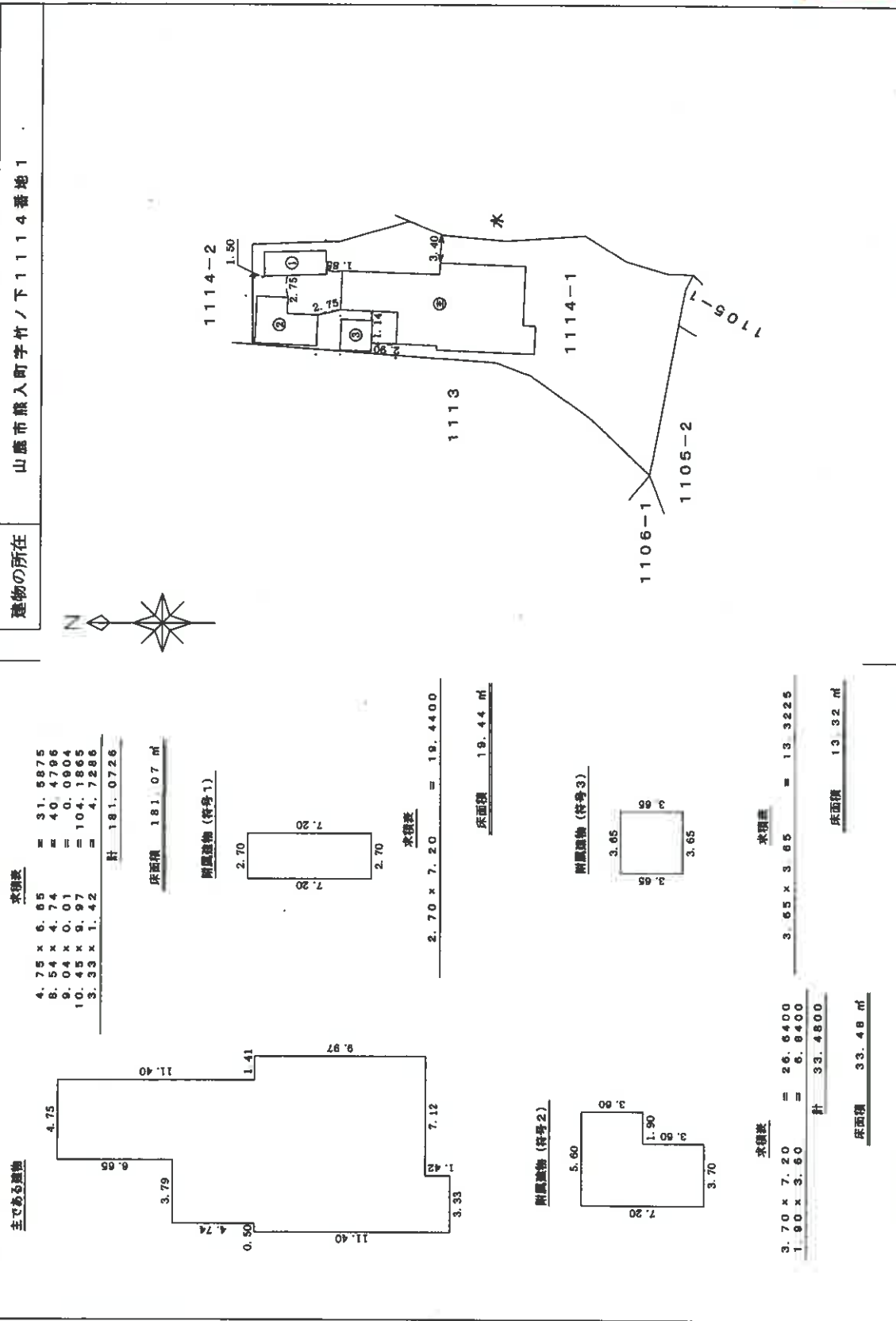


1:1000

登記年月日：令和3年7月9日

各階平面図 建物図面図 各階平面図

|       |                   |
|-------|-------------------|
| 家屋番号  | 1114番1            |
| 建物の所在 | 山鹿市熊入町字竹ノ下1114番地1 |



建物図面写

物件3

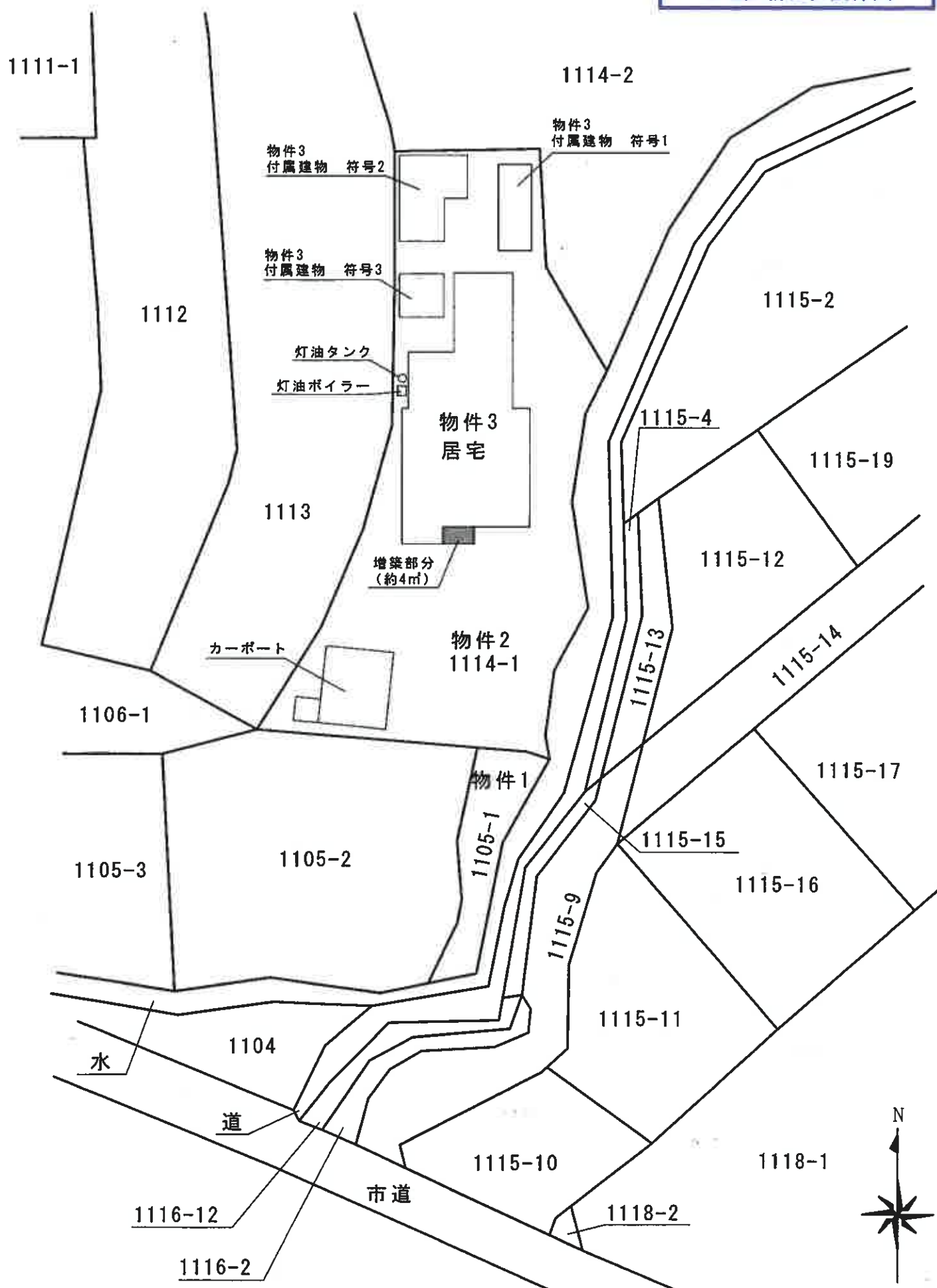
作成者

縮尺 1/250

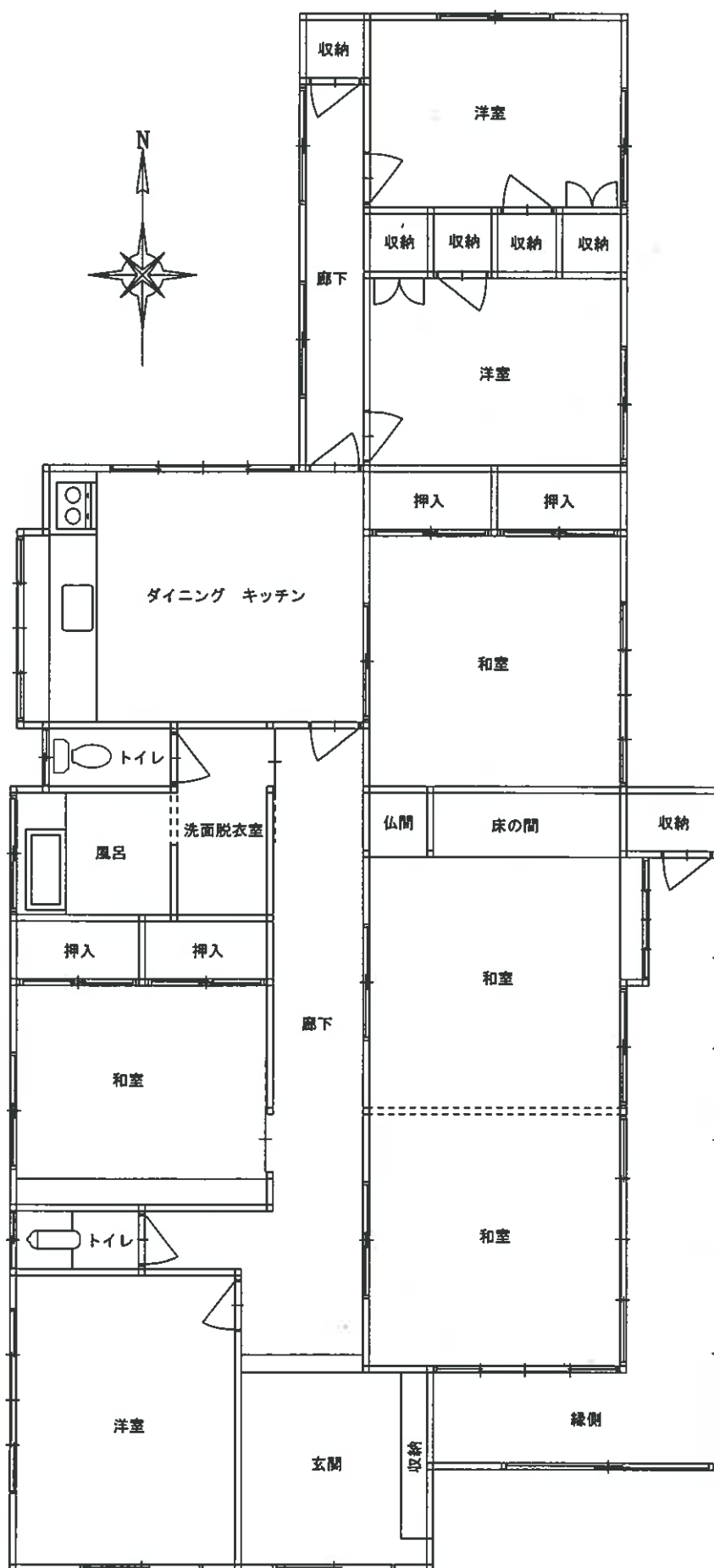
申請人

縮尺

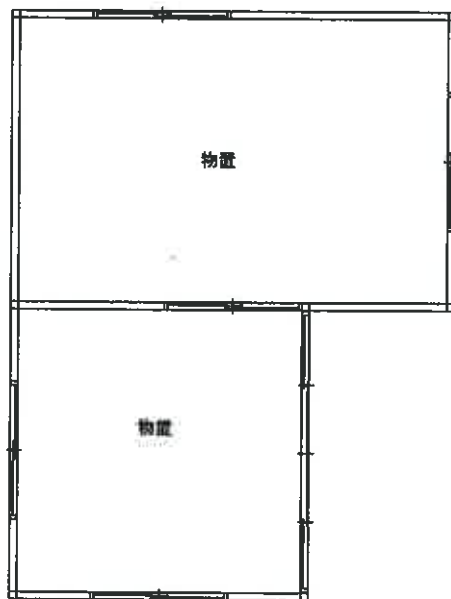
1/500



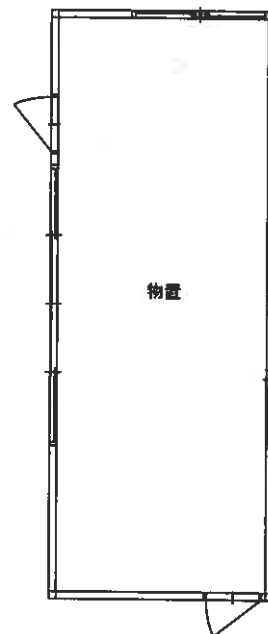
《 物件 3 》



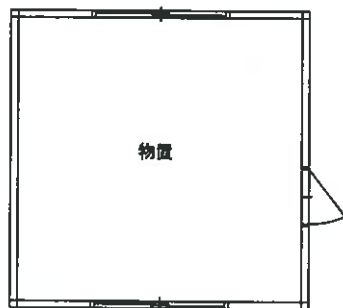
《物件 3》  
《附属建物：符号 2》



《物件 3》  
《附属建物：符号 1》



《物件 3》  
《附属建物：符号 3》



①



物件南方より撮影(物件番号1、2)

②



物件3 主たる建物

③



物件3 符号1、符号2

④



物件3 符号3

⑤



物件3 内部(和室)

⑥



物件3 内部(ダイニング キッチン)