

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 0 月 2 1 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 1 1 月 4 日から 令和 7 年 1 1 月 1 1 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 1 月 1 7 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 2 月 1 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 1 0 月 2 1 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	18,060,000 14,448,000	一括	3,612,000	124,109	0
1	3,440,000				
2	14,620,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 荒尾市大島町三丁目 |
| | 地 番 | 9 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 2. 5 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市大島町三丁目 9 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 7 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1. 0 9平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 9 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】

B が占有している。同人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

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 荒尾市大島町三丁目
地 番 973番
地 目 宅地
地 積 342.59平方メートル
- 2 所 在 荒尾市大島町三丁目973番地
家屋 番号 973番
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 91.09平方メートル



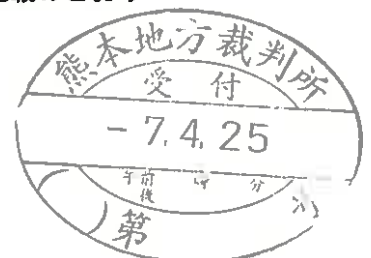
令和6年(ケ)第 64 号
令和7年1月29日受理
令和7年4月25日提出

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 | 荒尾市大島町三丁目 |
| | 地 番 | 9 7 3 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 2 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市大島町三丁目 9 7 3 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 7 3 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 1 . 0 9 平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	荒尾市大島町三丁目8-24	
土地	物件 1	
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐	
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり ☒ 登記所備置地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者（A） ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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	☐ 建物所有者 ☒ その他の者（B） 上記の者が本件建物を 住居 として使用している。そ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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり	

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 南西側で市道（大島町3丁目荒尾線）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 従物等として、カーポートが存する（写真1）。
- 4 木造の物置2基はいずれも移動可能であることから、目的外動産と認定した（写真1、3）。
- 5 アルミ製フェンスは、一部隣地（974番）に越境して設置してある。
- 6 隣接する土地は、次のとおり
 ①968番、宅地、285.65㎡、私人名義 ②974番、宅地、310.45㎡、私人名義
 ③337番、境内地、412㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真5ないし12のとりのオール電化住宅である。
- 2 キッチン内壁1箇所穴が空いている（写真5）。その他特段の損傷箇所は見受けられない。
- 3 建物内で犬1匹を飼育している。
- 4 上水道の接続はある。
- 5 下水道の引込みはあるが、接続は未了。下水は浄化槽で処理されている。下水道受益者負担金は納付済みである。
- 6 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する（写真2、4）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (物件2の占有者)	1 本件不動産の所有者Aは元夫です。現在は私が本件建物を住居として無償で使用しています。同居者は3人の子です。 2 キッチン内壁の穴は、子どもがぶつかって生じたものです。 3 本件建物に、雨漏りや白蟻による被害箇所はないと思います。
■ A (債務者兼所有者)	1 令和4年夏頃、私はBと離婚し、同年秋頃、本件建物から転居しました。私はBに対し、養育費等を支払わない代わりに、本件建物の無償使用を認めています。 2 カーポートは新築から1年後の平成31年頃、約150万円の費用で設置しました。 3 アルミ製フェンスは飼い犬の逃走防止用に設置したものです。一部隣地（974番）に越境していますが、設置の際に、同隣地所有者の了解を得ています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月30日 (木) 11:15-11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年1月30日 (木) 12:00-12:15	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
7年1月30日 (木) 14:10-14:35	荒尾市企業局	上下水道の接続状況等調査
7年1月30日 (木) 14:45-14:55	荒尾市役所土木課	接道状況調査
7年2月3日 (月) : -:	当庁執行官室	債務者兼所有者及び占有者に立入期日等通知 (郵便)
7年2月27日 (木) 13:10-14:15	物件所在地	立入調査、占有者及び債務者兼所有者と面談、写真撮影
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。 ☐		

303
333-1

333-1

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小

(座標値補正: 図上測定)

-53253.346



-53378.346

(座標値補正: 図上測定)

(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

日の出町
大島町3丁目

A 日の出町
B 日の出町

請求部	所在	荒尾市大島町三丁目				地番	973番			
出力尺	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	昭和60年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号: 2-1

(1/1)

(5枚目)

公用

登記年月日：平成30年1月10日

A3判をA4判に縮小

建物図面図

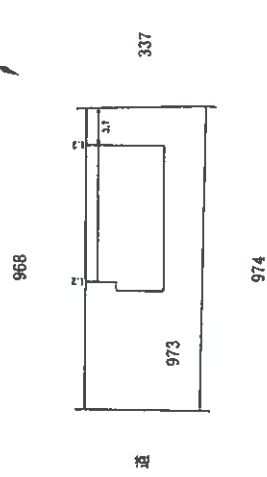
各階平面図

家屋番号 973番

建物の所在 荒尾市大島町三丁目973番地

求積表			
0.91 ×	4.55	=	4.14050
13.65 ×	6.37	=	88.95050
計			91.09100

床面積 91.09 m²



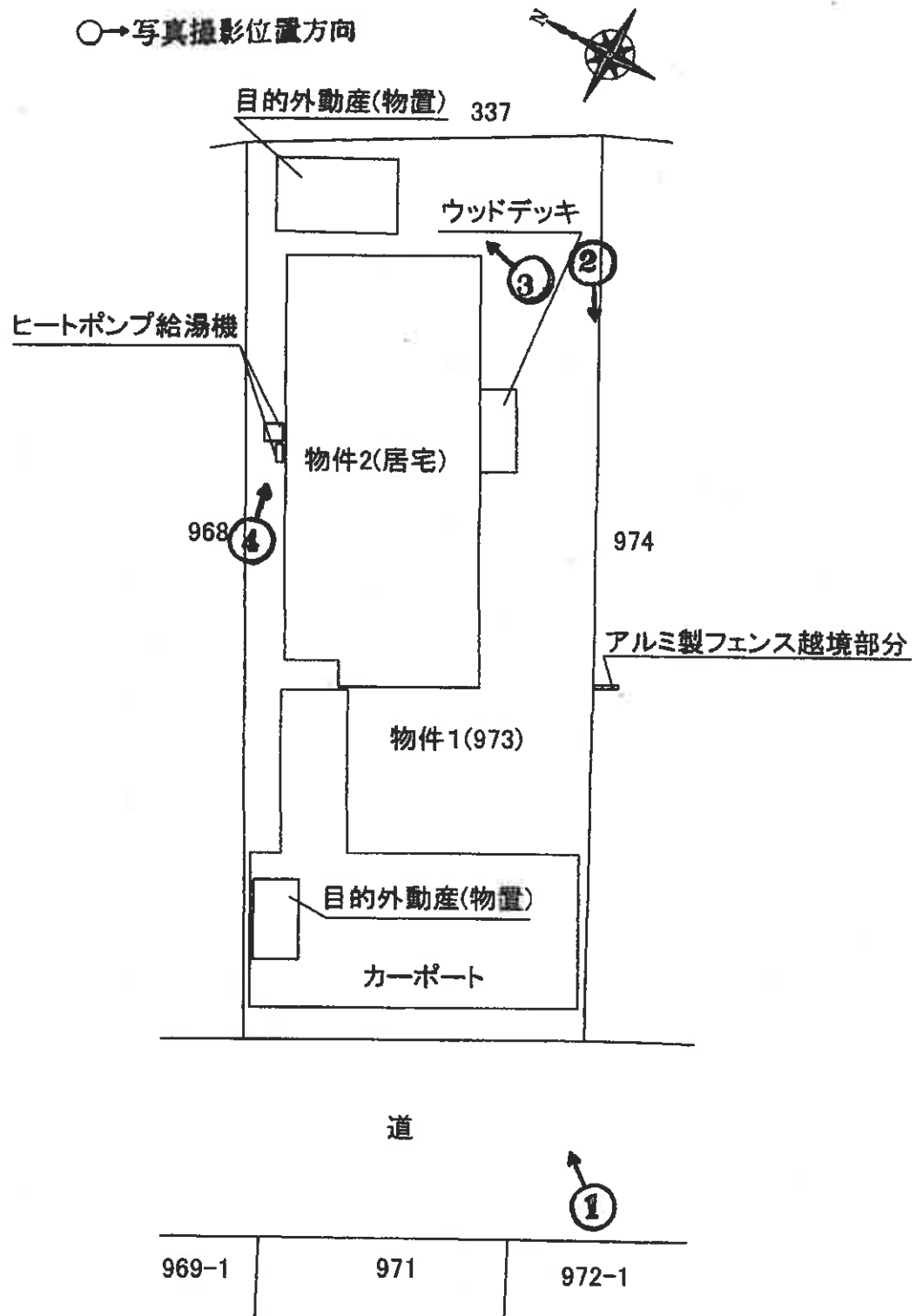
作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和6年（ケ）第64号
土地建物位置関係概略図



令和6年（ケ）第64号
物件2 建物間取図

○→写真撮影位置方向



【小屋裏】



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

ヒートポンプ給湯機 物件 2



(写真 5)

以下、物件 2 建物内部 穴



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



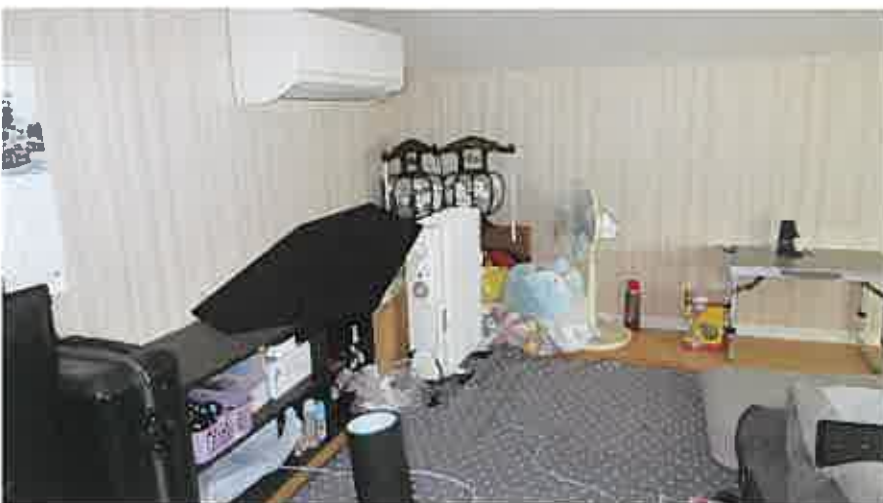
(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



令和6年(ケ)第64号
令和7年2月27日現地調査
令和7年4月25日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1 8, 0 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3, 4 4 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 1 4, 6 2 0, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件2の建物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 従物等は土地又は建物の評価に含めた。

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

(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 番 地 目 地 積	荒尾市大島町三丁目 973番 宅地 342.59㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	荒尾市大島町三丁目973番地 973番 居 宅 木造スレートぶき平家建 91.09 ㎡	
番号	特 記 事 項		
	無し		

— 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	J R鹿児島本線「荒尾」駅の北西方、約800m(道路距離) 「四山下区」バス停の南方、約500m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	荒尾市北西部にあって、国道389号東側背後に位置する既成住宅地域である。奥行の長い画地が多く、一般住宅や寺院等が見られる既成住宅地域である。量販店等の生活利便施設に比較的近接する交通接近条件の概ね良好な住宅地域である。	
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	都市計画区域内（非線引） 第1種住居地域 60% 200% － －
画地条件	南西側間口約11m、奥行約30m、規模342.59㎡の概ね長方形の中間画地である。物件1の地勢は概ね平坦である。北西側及び南東側は戸建住宅に隣接し、北東側は納骨堂に近接する。	
接面道路の状況	南西側で現況幅員約6.6mの市道（大島町3丁目荒尾線）に等高接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている（詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照）。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：特記事項参照 ガス配管：なし（オール電化） (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。	
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判定のためには専門調査機関による調査が必要となる。	
特記事項	①下水道の引込（受益者負担金賦課済み）はあるが未接続であり、下水は浄化槽で処理されている。 ②対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ③ペット用の柵として設置されたアルミ製フェンスが、南東側隣接地（974番）に越境している。 ④従物等として、カーポートが存する。 ⑤目的外動産（木造の物置）が、物件1の北東側と北西側にそれぞれ存する。 詳細は、現況調査報告書のとおり	

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30年1月5日新築 経 過 年 数 ：約7年 経済的残存耐用年数 ：約 28 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 基 礎：ベタ基礎 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床 ：フローリング等 設 備：電気、換気、給排水設備等 その他：オール電化、小屋裏あり
床面積（現況）	91.09m ² 「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：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・南西側（下側）の外壁に小規模な破損箇所（数センチ程度）が見られる。 ・キッチンの北西側内壁に、拳大の穴が見られる。 ・雨漏りや白蟻被害はないとの事である。 ・建物内で犬一匹を飼育している。 ・一部クロスの汚れやリビングのドアに落書き等が見られるが、比較的築浅の建物であり、目視の限り筆記すべき損傷等は上記以外には特段みられない。 概ね経年相応の損耗で、保守管理の状態は概ね普通。 詳細は、現況調査報告のとおり。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	・南西側洋室の上に、小屋裏部屋が存する。 ・従物等として、ヒートポンプ給湯機、ウッドデッキが存する。 なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地(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	21,000	0.92	342.59	1.00	6,619,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「荒尾-3」の価格を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

23,500 円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/112 = 21,000 円/㎡

◇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
 0.99 × 1.03 × 1.10 × 1.00 = 1.12

イ 個別格差：環境条件（納骨堂隣接-2%）

画地条件（地積過大及び奥行通減-7%、方位+1%）

個別格差：環境条件 0.98×画地条件 0.94（0.93×1.01）=0.92

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

(2) 建物(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、建物の価格を次のとおり求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	240,000	91.09	0.73	15,959,000

ウ 現価率：経過年数7年、経済的残存耐用年数28年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※) 観察減価 現価率
 $\{1 - (1 - 0.05) \times (7 \text{ 年} \div 35 \text{ 年})\} \times (1 - 0.10) = 0.73$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数(7年 + 28年 = 35年)

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、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	6,619,000	0.35	法定地上権	2,317,000

イ 土地利用権等割合：物件2の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	6,619,000	-2,317,000		1.00	0.80	3,440,000
2	15,959,000	+2,317,000	—	1.00	0.80	14,620,000
一括価格(合計)						18,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

エ 市場性修正：修正の必要なしと判断した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格(荒尾-3)

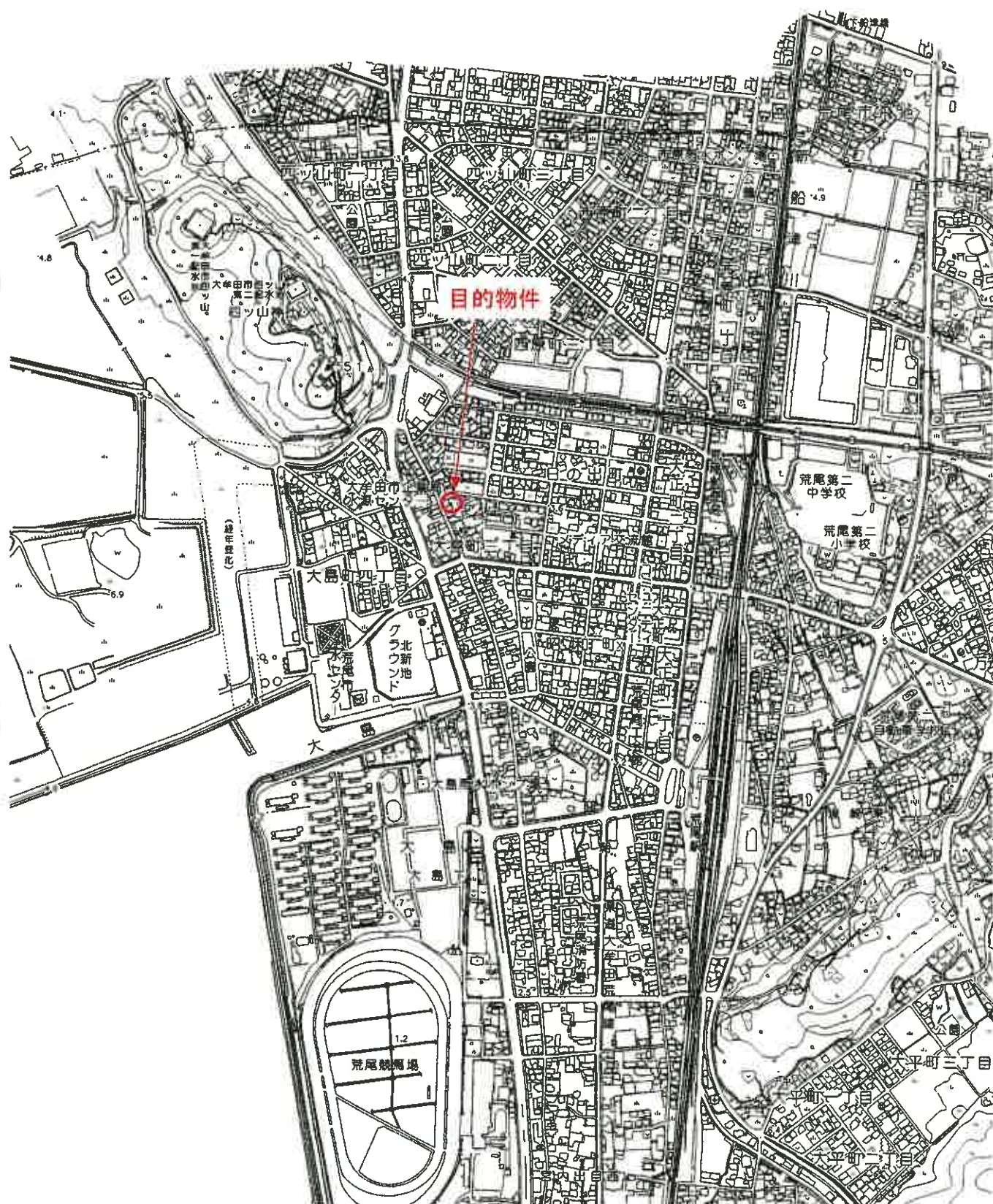
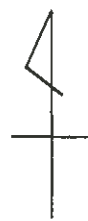
所 在：荒尾市昭和町40番
価 格：23,500円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「荒尾」駅の北西方約400m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：227㎡
供給処理施設：水道・下水
接 面 街 路：東側が5.5m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅が多い区画整然とした既成住宅地域

第7 附属資料

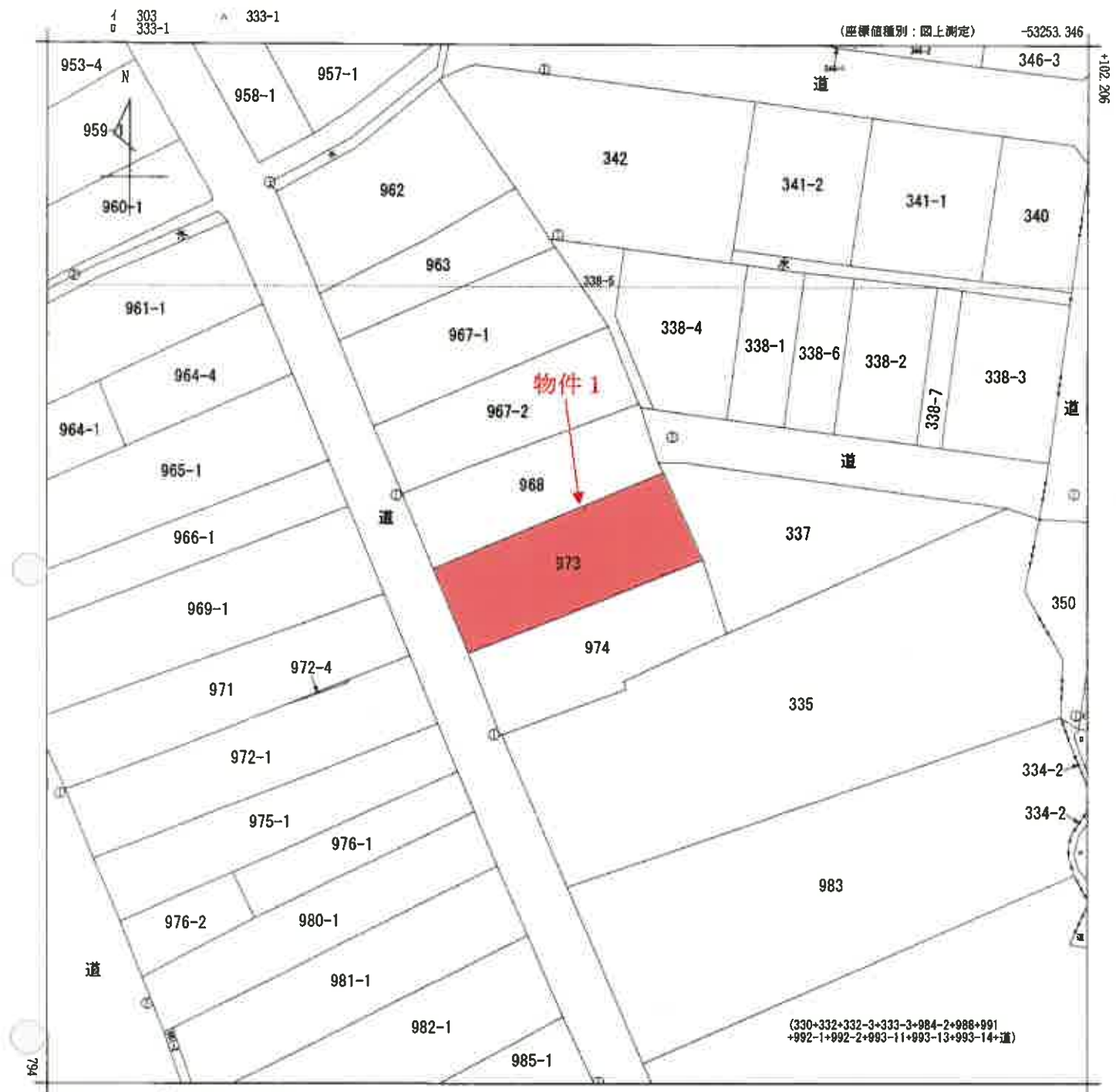
- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

荒尾市全図 官公署地図写し



1 : 10,000



地番区域見出

日の出町
大島町3丁目

A 日の出町
B 日の出町

請求部	所在	荒尾市大島町三丁目				地番	973番			
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	昭和60年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

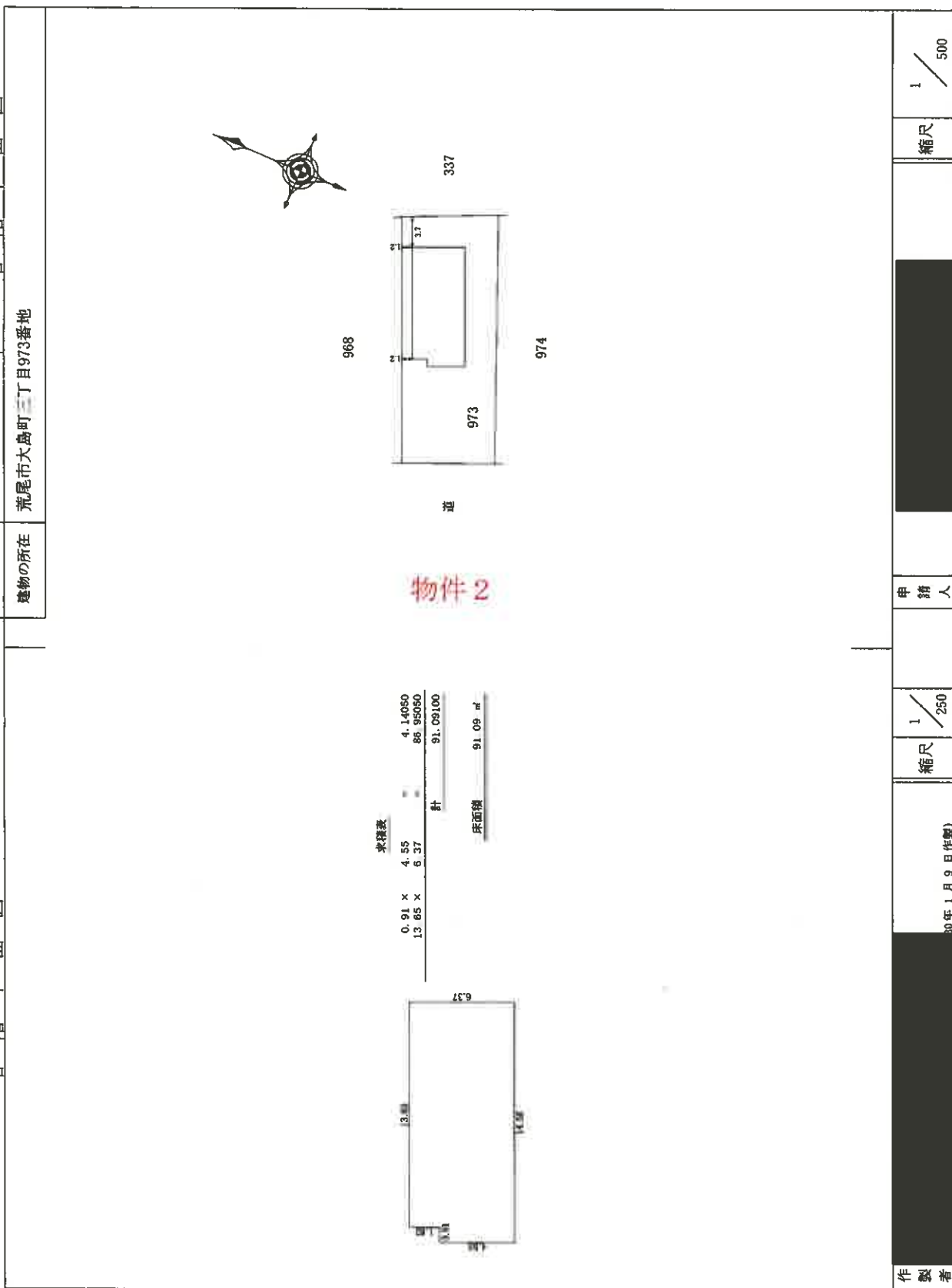
原図をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

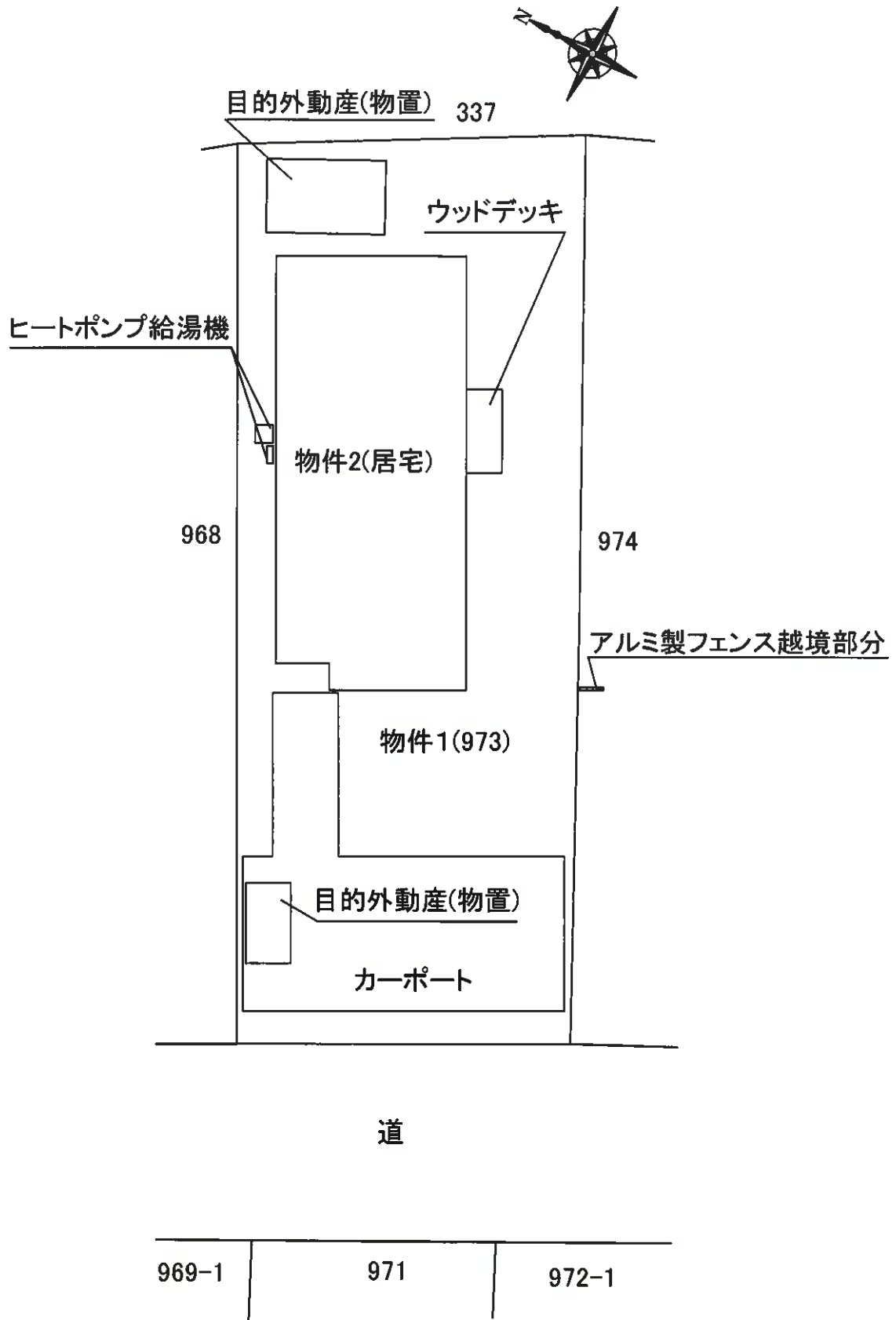
建物図面
各階平面図

家屋番号	973番
建物の所在	荒尾市大島町三丁目973番地

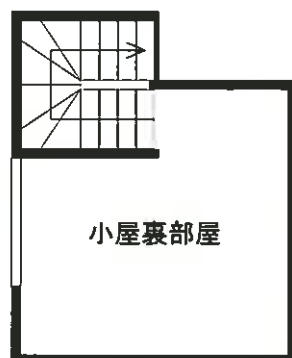
各階平面図



令和6年(ケ)第64号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第64号
物件2 建物間取図

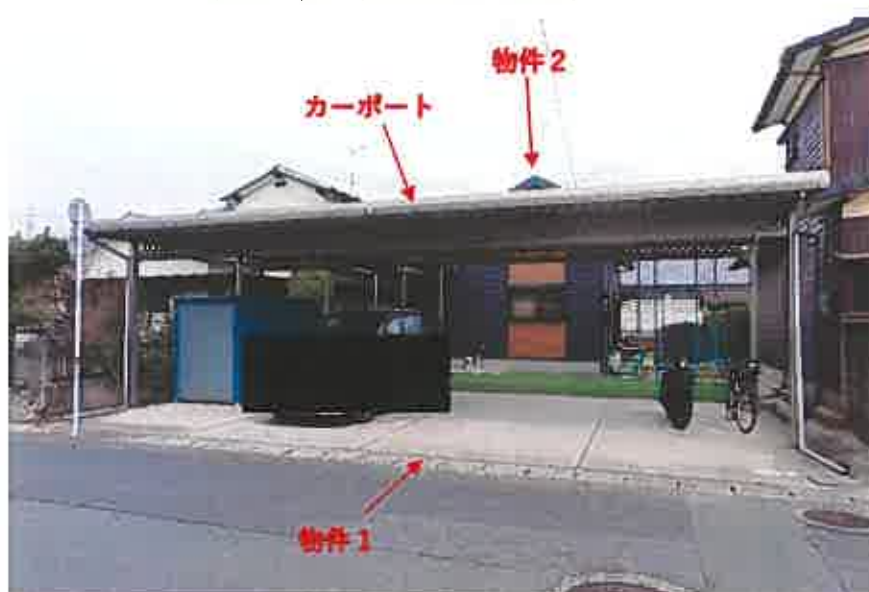


【小屋裏】

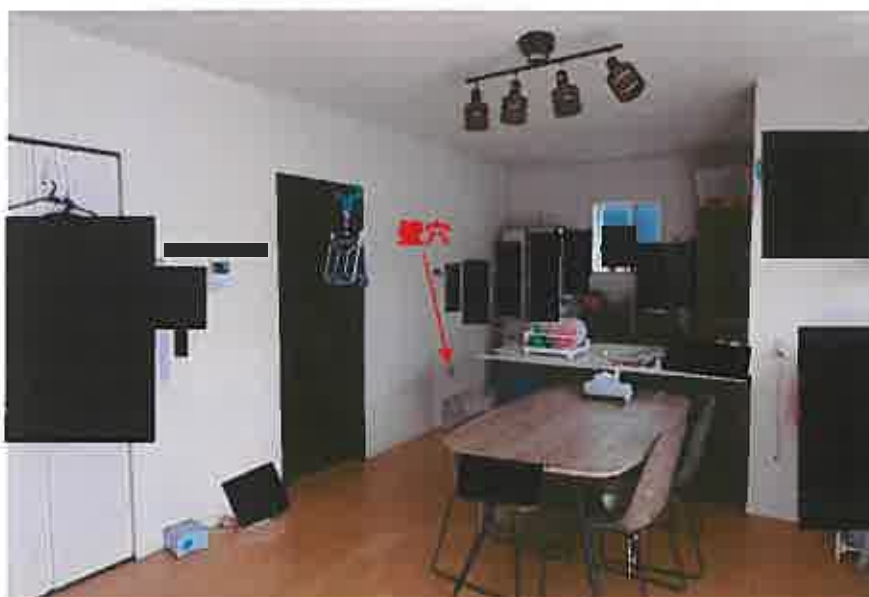


【1階】

物件1,2 (南西方より撮影)



物件2 (ダイニングキッチン)



物件2 (南西側洋室)



物件2（小屋裏）



物件2（キッチン）



物件2（浴室）

