

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 21 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 11 月 4 日から 令和 7 年 11 月 11 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 11 月 17 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 12 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 10 月 21 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	1,410,000 1,128,000	一括	282,000	30,419	0
1	740,000				
2	670,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 宇土市走潟町字走潟 |
| | 地 番 | 4 1 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇土市走潟町字走潟 4 1 5 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月28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, 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】

本件所有者A(亡B相続人)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 | 宇土市走潟町字走潟 |
| | 地 番 | 4 1 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇土市走潟町字走潟 4 1 5 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 5 . 4 8 平方メートル
2階 4 9 . 6 8 平方メートル |



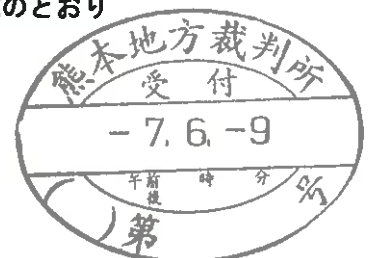
令和6年(ケ)第43号
令和6年12月2日受理
令和7年6月9日提出

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 | 宇土市走潟町字走潟 |
| | 地 番 | 4 1 5 番 2 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇土市走潟町字走潟 4 1 5 番地 2 0 |
| | 家屋 番号 | 4 1 5 番 2 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 5 . 4 8 平方メートル
2 階 4 9 . 6 8 平方メートル |

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 南西側で里道に接している。そして、その里道の西端は市道（西走1号線）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 3方の隣地（415-23、415-28、2486-1）との境界付近にはブロック塀が存する。
なお、415番28は、登記上は用悪水路であるが、目視で水路は確認できない（写真2）。
- 4 植栽の枝葉が一部隣地（2486-1）側に越境している（写真3）。
- 5 隣接する土地は次のとおり
①415番23、宅地、178.80㎡、私人名義 ②415番28、用悪水路、16㎡、千里殖産(株)
③415番29、公衆用道路、74㎡、宇土市 ④415番30、公園、156㎡、千里殖産(株)
⑤415番31、雑種地、28㎡、千里殖産(株) ⑥2486番1、宅地、1007.27㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、内部の状況は写真4ないし15のとおり
- 2 内壁に多数の損傷（変色、剥がれ、穴等）箇所が見受けられ（写真4、6、7、9、11、13参照）、ベットによると思われる損傷箇所が散見される（写真5参照）。
- 3 目視等で確認した限り、雨漏りによる被害箇所は見当たらない。白蟻被害の有無は不明である。
- 4 上水道接続はあるが、約1年前から不使用である。従前、下水は浄化槽で処理されていた。
- 5 燃料はLPガスであり、従物等として、LPガス用の給湯器が存する（写真3）。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件不動産の元所有者亡Bの母親です。Bは、約1年前に本件建物内で病死したと聞いています。 2 私は本件建物に居住したことはないし、本件建物の鍵も所持していません。私には関係ないことですので、本件不動産への立入調査に立ち会うことはできません。
■ C (亡Bの長女)	1 私は本件建物の鍵を所持していますが、本件不動産への立入調査に立ち会うことはできませんので、本件建物の鍵は執行官にお預けします。 2 私は、約1年前、Bが心肺停止状態で本件建物1階リビングで倒れているのを発見しました。検死の結果、死因は病死でした。 3 Bが亡くなった後、本件建物には誰も居住していません。 4 以前、本件建物内では猫を飼っていたので、猫が荒らした跡が残っていると思います。 5 本件建物のリビングには、亡祖父Dの遺骨が入った骨壺があります。 6 本来、その骨壺は亡Dの妻Aが引き取るべきだと思いますが、たぶん、Aは引取りを拒絶すると思います。 7 私も上記骨壺は引き取れません。親族中、唯一骨壺を引き取る可能性があるのは、亡Dの二男Eだと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月4日 (水) 14 : 50 - 15 : 05	熊本地方法務局 宇土支局	登記所備置地図等交付申請
6年12月4日 (水) 15 : 10 - 15 : 30	宇土市役所 土木課 上下水道課	接道及び上下水道の接続状況等調査
6年12月4日 (水) 15 : 50 - 15 : 55	債務者兼所有者 A 宅	事情聴取
6年12月4日 (水) 16 : 15 - 16 : 30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年12月20日 (金) 14 : 00 - 14 : 15	C 宅 (西区花園 4 丁目)	事情聴取及び鍵預かり
6年12月25日 (水) 13 : 30 - 14 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影 ※ 調査後、本件建物の鍵を C へ返却
年 月 日 () : - :		

(特記事項)

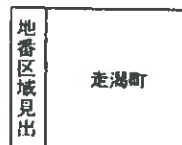
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 6 年 1 2 月 2 5 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、C から預かった鍵で解錠し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。

☐

4 2479-4
D 508



請求番号：14-1
(1/1)

公用

登記年月日：平成7年8月2日

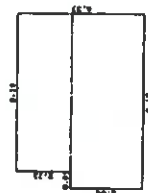
昭和7年8月2日登記
④成
建物図面

各階平面図 9108474

図面番号 415-20

建築物の所在 宇土市走湯町宇走湯415番地20

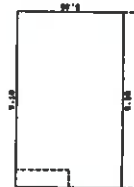
会員専用



1 階

求積表

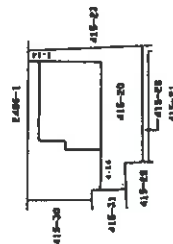
2.73 x 6.19 = 22.3587
3.64 x 9.10 = 33.1240
合計 55.4827
床面積 55.48 ㎡



2 階

求積表

5.46 x 9.10 = 49.6860
合計 49.6860
床面積 49.68 ㎡



作製者

申請人

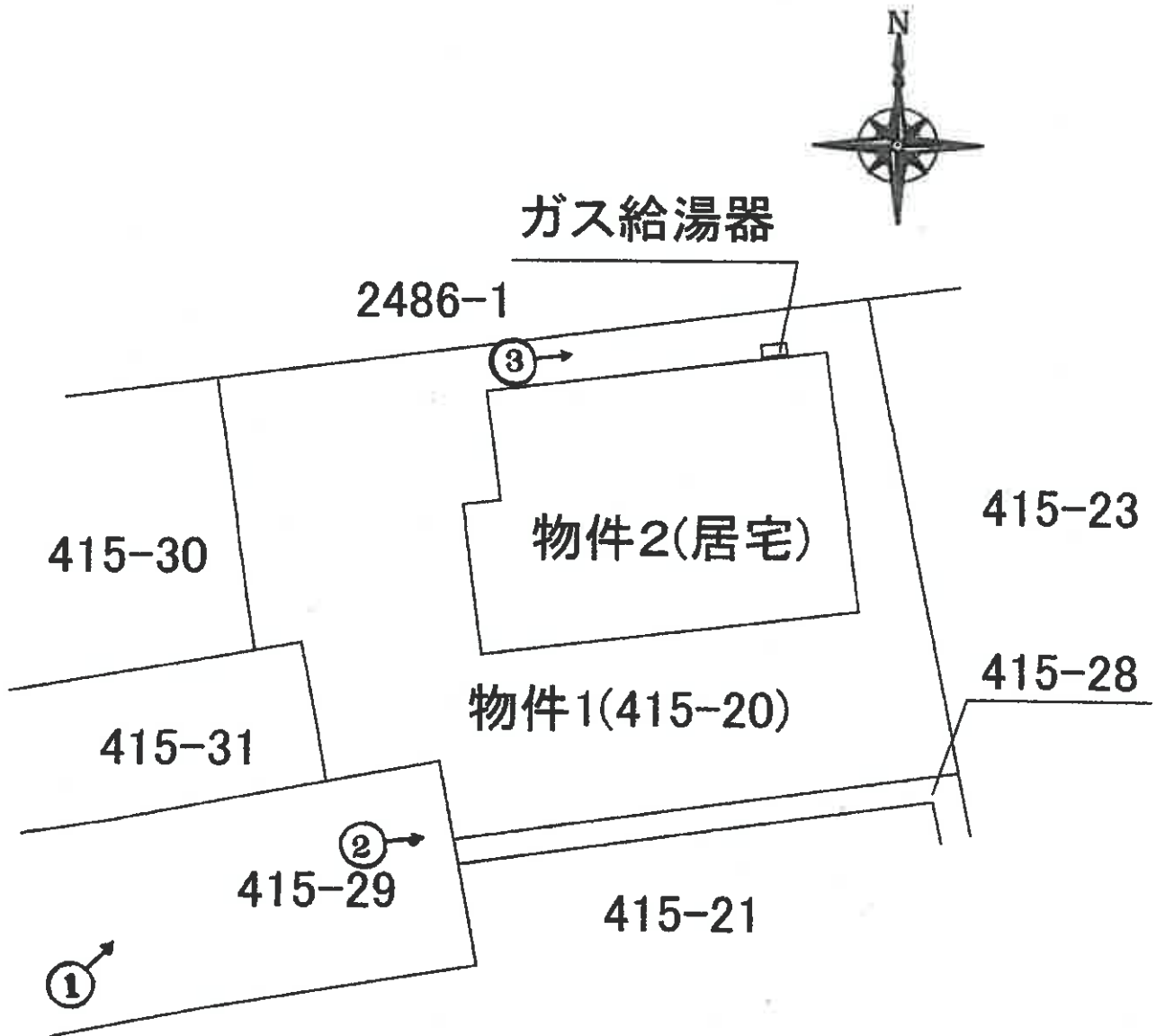
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

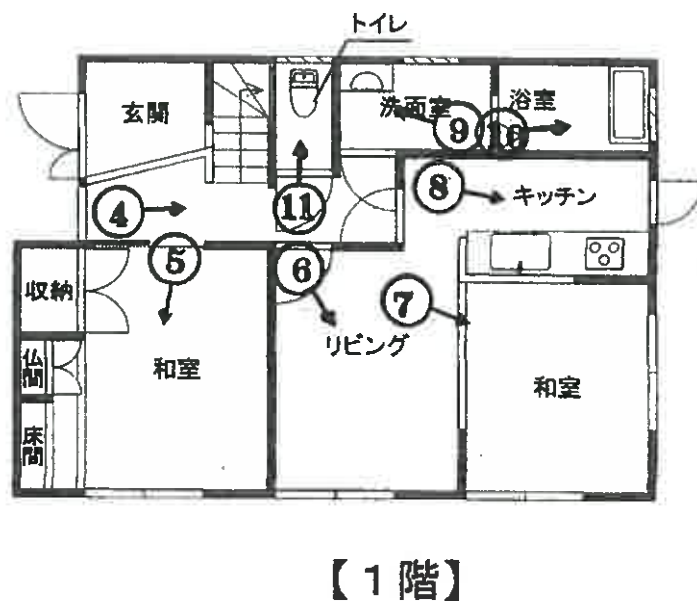
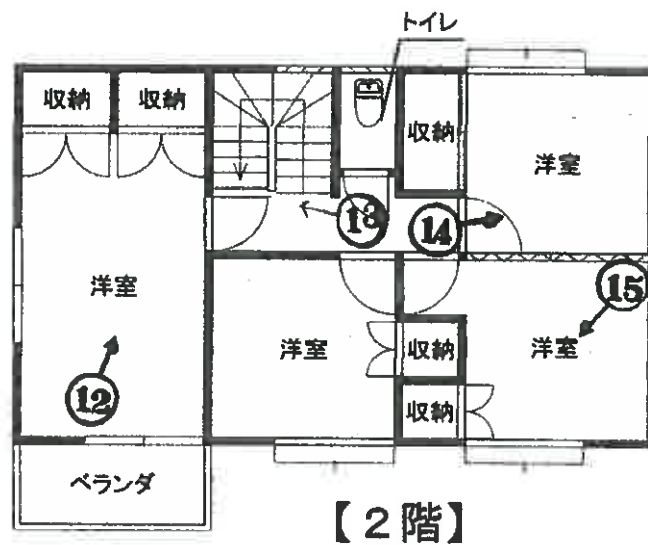
令和6年(ケ)第43号
土地建物位置関係概略図

○→写真撮影位置方向



令和6年（ケ）第43号
物件2建物間取図

○→写真撮影位置方向



(8 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

以下、物件 2 建物内部



(写真 5)



(写真 6)

骨壺



(10 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(12 枚目)

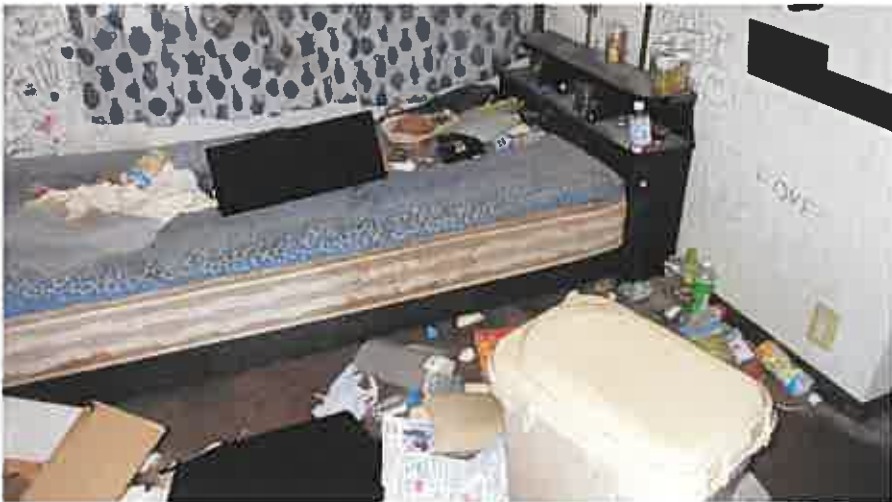
(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



令和6年(ケ)第43号
令和6年12月25日現地調査
令和7年6月18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 1,410,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 740,000 円
物件2(建物)	金 670,000 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	宇土市走潟町字走潟 415番20 宅地 174.96㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	宇土市走潟町字走潟415番地20 415番20 居宅 木造スレート葺2階建 1階 55.48 ㎡ 2階 49.68 ㎡ 105.16 ㎡	
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三角線「緑川」駅の北東方、約2.7km(道路距離) 「野鶴」バス停（産交）の北東方、2.6km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	国道501号西側背後に位置し、周辺には農地が多いなか、宅地開発された戸建住宅地域である。幅員約5m道路が標準的であって、中規模一般住宅が建ち並ぶ地域である。交通利便性は、走潟小学校に比較的近接しているが、宇土市中心部や商業施設等への接近性に劣る地域である。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	南西側間口約3m（西側約1.8m, 南側約2.7m）、奥行約12m、規模174.96㎡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、東西及び南側隣接地とは概ね等高であるが、北側隣接地よりは約0.6m高い。西側では公園（415番30）及び防火水槽（415番31）に接面する。	
接面道路の状況	南西側で幅員約5mの公衆用道路（宇土市所有及び管理）に概ね等高に接面している。	
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：なし（浄化槽使用） ガス配管：なし（プロパンガス使用） (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物件1が接面する道路（415番29）は、宇土市所有の公衆用道路である（宅地開発に伴い開発された道路）。当該道路は、西側で宇土市の市道（西走1号線）に接続している。 ②南側で隣接する土地（415番28）は、登記記録の記載によれば用悪水路であるが、現況では隣接する宅地（415番21）と一体利用されている。 ③植栽の枝葉一部が北側隣接地（2486番1）に越境している。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 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7年7月27日新築 経 過 年 数 ：約29年 経済的残存耐用年数 ：約1年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、目透かし天井等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、換気、給排水設備等
床面積（現況）	1階 55.48㎡ 2階 49.68㎡ 延 105.16㎡ 「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	経年相応の損耗に加え、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・屋根（スレート）の劣化が認められる。 ・外壁は、保守管理の状態が劣り、劣化及び汚れが認められる。 ・室内では、壁の拳大の穴が見られる。また、クロスや畳の汚濁が著しい。また、フローリングは経年劣化以上の損耗が見られる。 ・洗面所では、黒カビがみられる。 ・屋内でペットを飼育していた形跡があり、ペットによる引っ掻き傷等が多数見られ、動物臭も感じられた。 上記のとおり保守管理の状態は劣る。 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	①従物等として、ガス給湯器が存する。 ②室内に目的外動産が散在しているほか、1階リビングに遺骨が残されている。 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	20,000	0.90	174.96	0.60	1,890,000

ア 標準画地価格：規準となる公示価格等はないため、周辺地域等における取引価格等を参考に査定した。

イ 個別格差：画地条件 間口等 -10%
個別格差：0.90 (1.00-0.10)

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	150,000	105.16	0.04	631,000

ウ 現価率：経過年数29年、経済的残存耐用年数1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▲50%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{全耐用年数}(\text{※}))} \times \text{観察減価} \times \text{現価率} \\ = \frac{0.05}{1 - (1 - 0.05) \times (29 \text{ 年} \div 30 \text{ 年})} \times (1 - 0.50) = 0.04$$

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(29年＋1年＝30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	1,890,000	0.30	法定地上権	567,000

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	1,890,000	-567,000		0.70	0.80	740,000
2	631,000	+567,000	—	0.70	0.80	670,000
一括価格（合計）						1,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

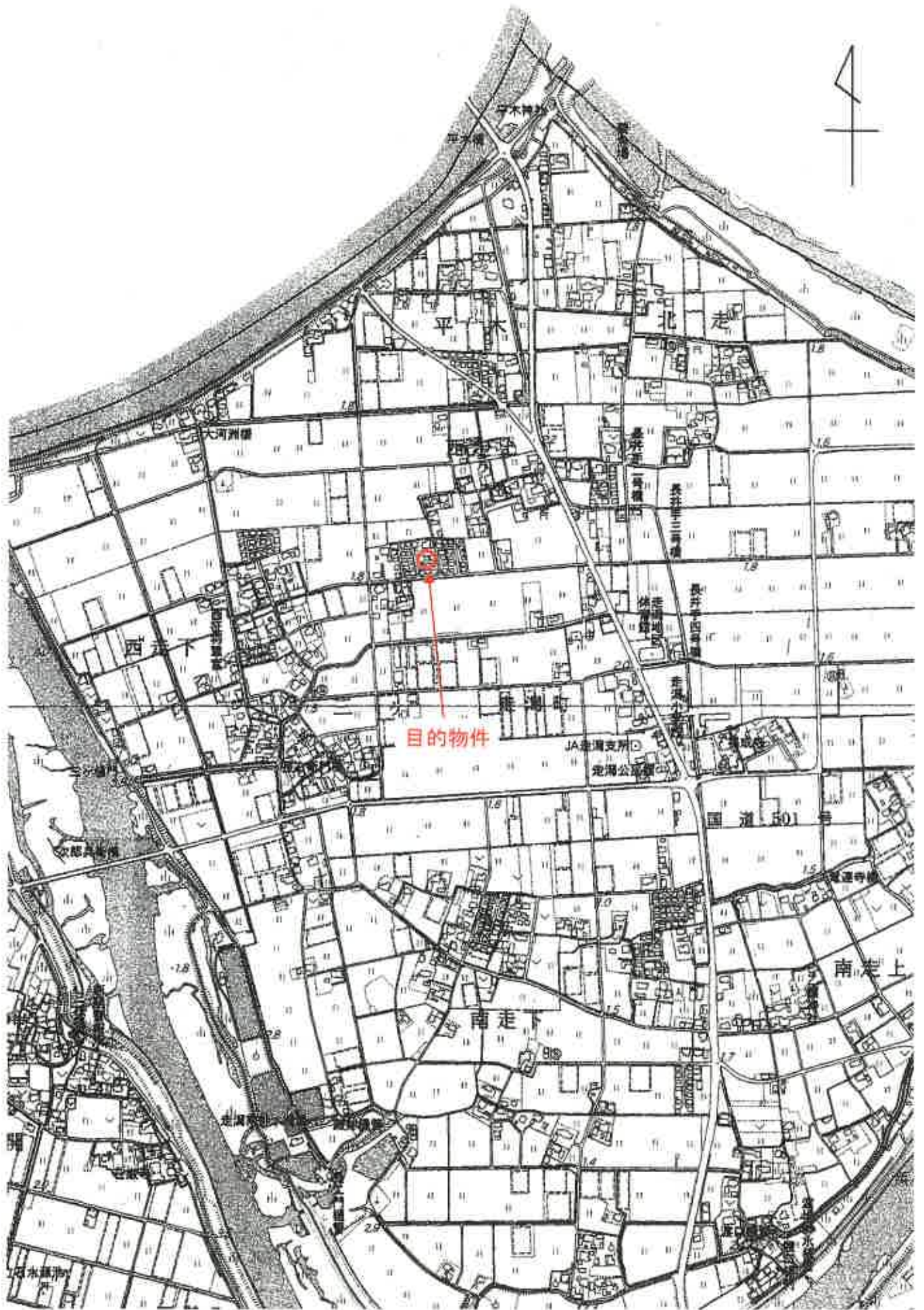
エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。
・ 目的外動産及び遺骨が存し、市場性が劣る。

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。

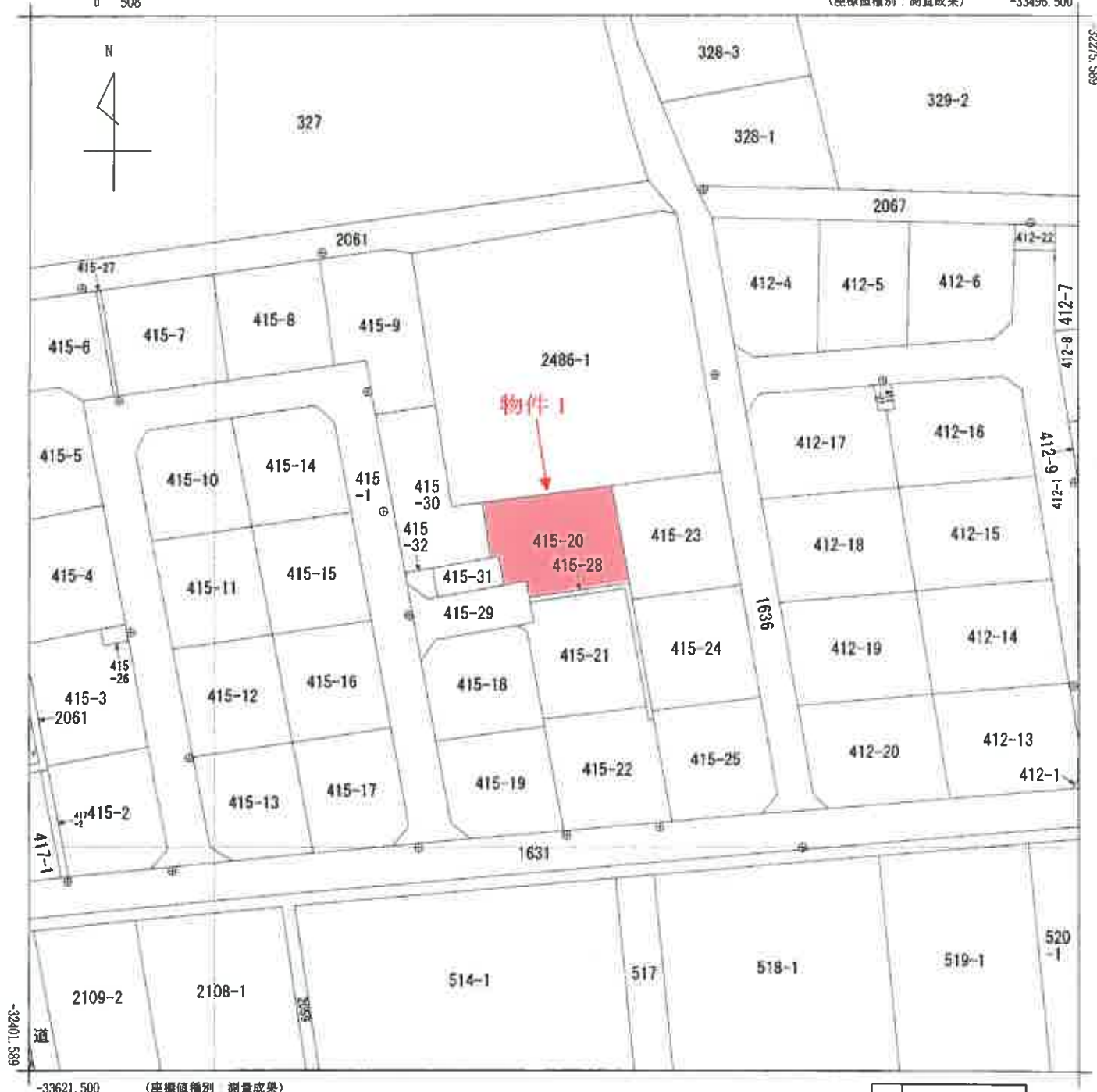
第 6 附属資料

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

以 上



1 : 10,000



地番区域見出
走潟町

請求部	所在	宇土市走潟町字走潟				地番	415番20			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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	令和2年2月			備付年月日(原図)	令和3年10月19日			補記事項		

原図をA4に縮小

登記年月日：平成7年8月2日

原図をA4に縮小

昭和7年8月2日登記
平成
建物図面

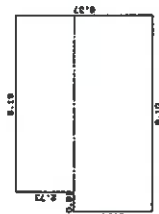
各階平面図 9108474

家屋番号 415-20

建物の所在 宇土市走淵町字走淵415番地20

会員専用

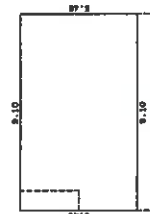
1 階



求積表

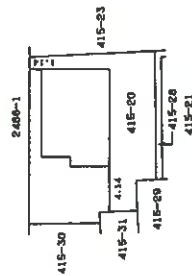
$2.73 \times 8.19 = 22.3587$
$3.64 \times 9.10 = 33.1240$
合計 55.4827
床面積 55.48 m ²

2 階



求積表

$5.46 \times 9.10 = 49.6860$
合計 49.6860
床面積 49.68 m ²



物件2

作製者

士

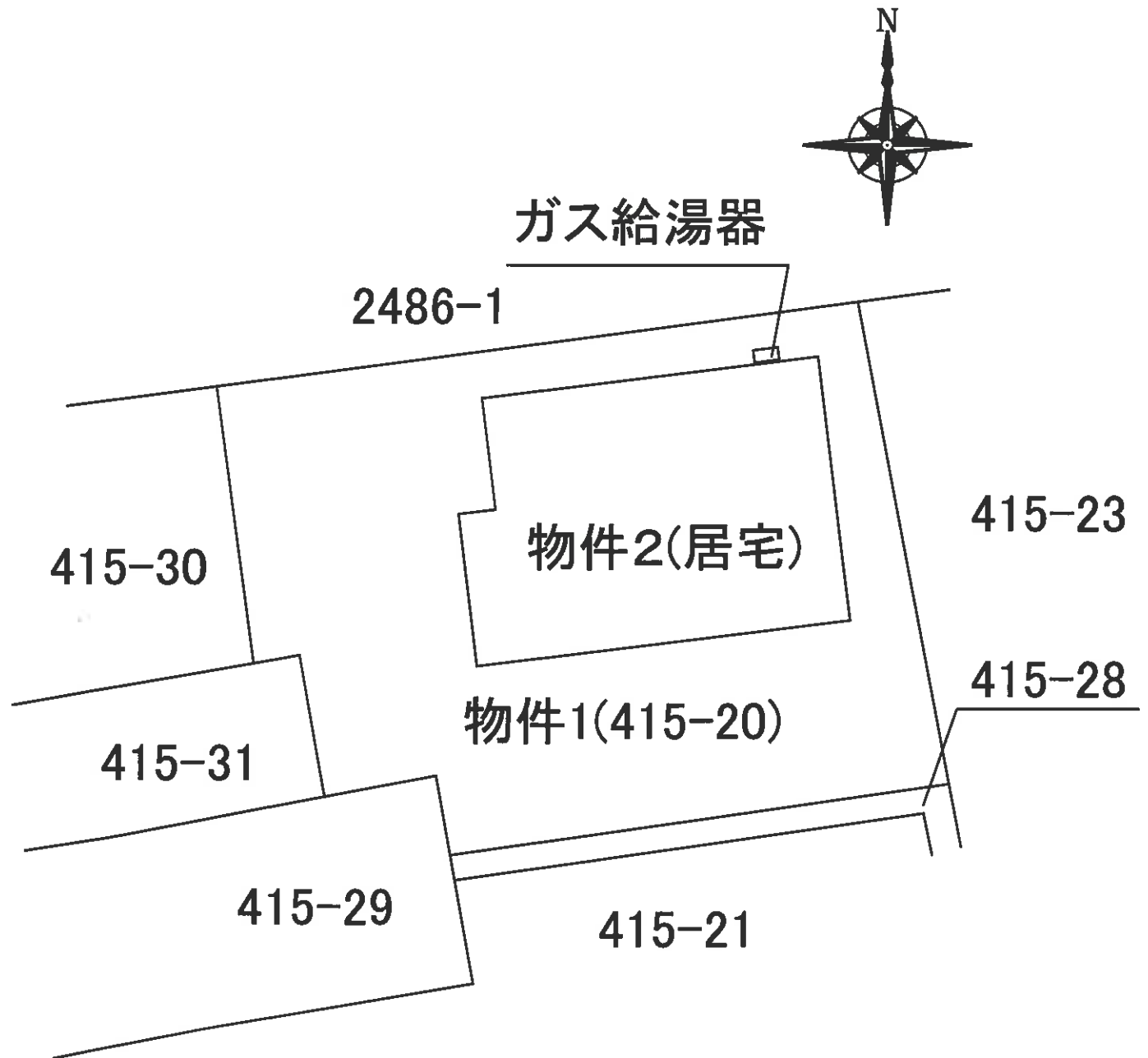
縮尺 1/250

申請人

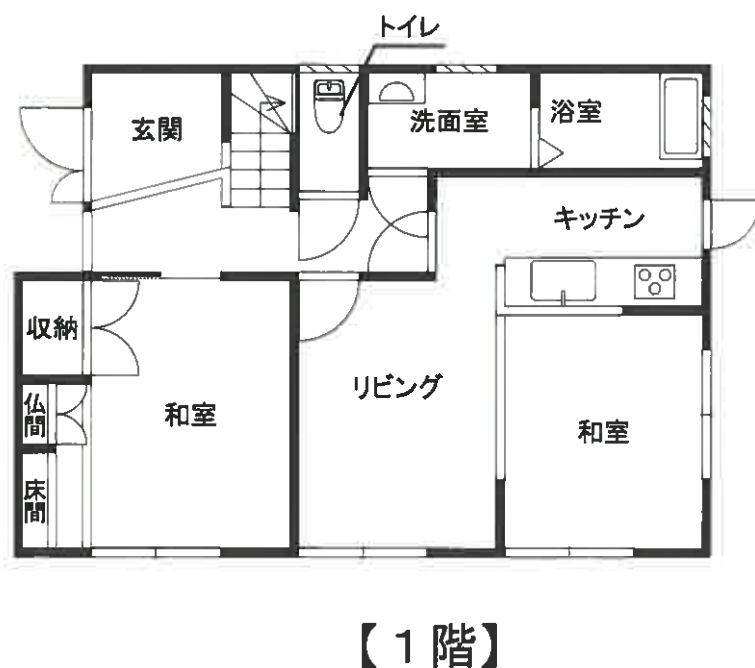
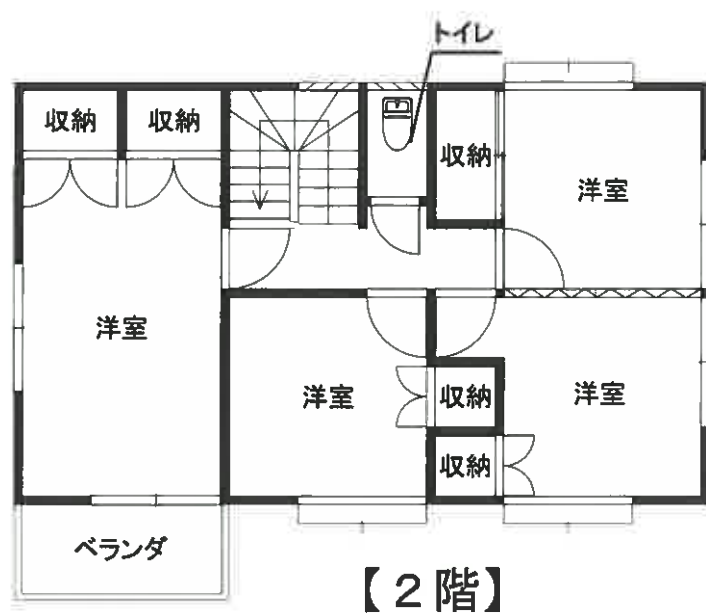
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和6年(ケ)第43号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第43号
物件2建物間取図



物件1,2（南西方より撮影）



物件2（1階南東側和室）



物件2（2階北東側洋室）



物件2（キッチン）



物件2（洗面室）



物件2（浴室）

