

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。	



913

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）
1～3	20,681,000 16,544,800	一括	4,136,200	109,076	25,912
1	3,840,000				
2	1,000				
3	16,840,000				



物 件 目 録

1 所 在 熊本市北区梶尾町字出口
 地 番 1 4 1 6 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 1 8 7. 7 3 平方メートル

2 所 在 熊本市北区梶尾町字出口
 地 番 1 4 1 6 番 2 6
 地 目 雑種地
 地 積 2. 2 8 平方メートル

持分 1 1 分の 1

3 所 在 熊本市北区梶尾町字出口 1 4 1 6 番地 3 4
 家屋 番号 1 4 1 6 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8. 0 2 平方メートル
 2 階 4 3. 8 8 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月16日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 花 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】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号2】

本件共有者A及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが、動産（ゴミ箱）を設置して、ゴミ収集場所として利用・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2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 熊本市北区梶尾町字出口
 地 番 1 4 1 6 番 3 4
 地 目 宅地
 地 積 1 8 7 . 7 3 平方メートル

2 所 在 熊本市北区梶尾町字出口
 地 番 1 4 1 6 番 2 6
 地 目 雑種地
 地 積 2 . 2 8 平方メートル

持分 1 1 分の 1

3 所 在 熊本市北区梶尾町字出口 1 4 1 6 番地 3 4
 家屋 番号 1 4 1 6 番 3 4
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
 2 階 4 3 . 8 8 平方メートル



令和6年(ケ)第69号
令和7年2月13日受理
令和7年3月18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 熊本市北区梶尾町字出口
地 番 1416番34
地 目 宅地
地 積 187.73平方メートル
所有者 A

2 所 在 熊本市北区梶尾町字出口
地 番 1416番26
地 目 雑種地
地 積 2.28平方メートル
共有者 A 持分11分の1

3 所 在 熊本市北区梶尾町字出口1416番地34
家屋 番号 1416番34
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 43.88平方メートル
所有者 A

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		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上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	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	☒ 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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない 附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居 として使用している。 ☐ 「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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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 ☐ 土地建物概略配置図のとおり		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 南側に接する道路(1416番3)は市道である。
- 2 南側を除き、隣接地との境界付近には、ブロックまたは金属フェンスが設置されている。
- 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 熊本市北区梶尾町字出口1416番2 公衆用道路 394㎡ 熊本市所有
 - ② 同1416番3 公衆用道路 417㎡ 熊本市所有
 - ③ 同1416番16 宅地 194.27㎡ 私人名義
 - ④ 同1416番33 宅地 185.34㎡ 私人名義

■ 物件3関係

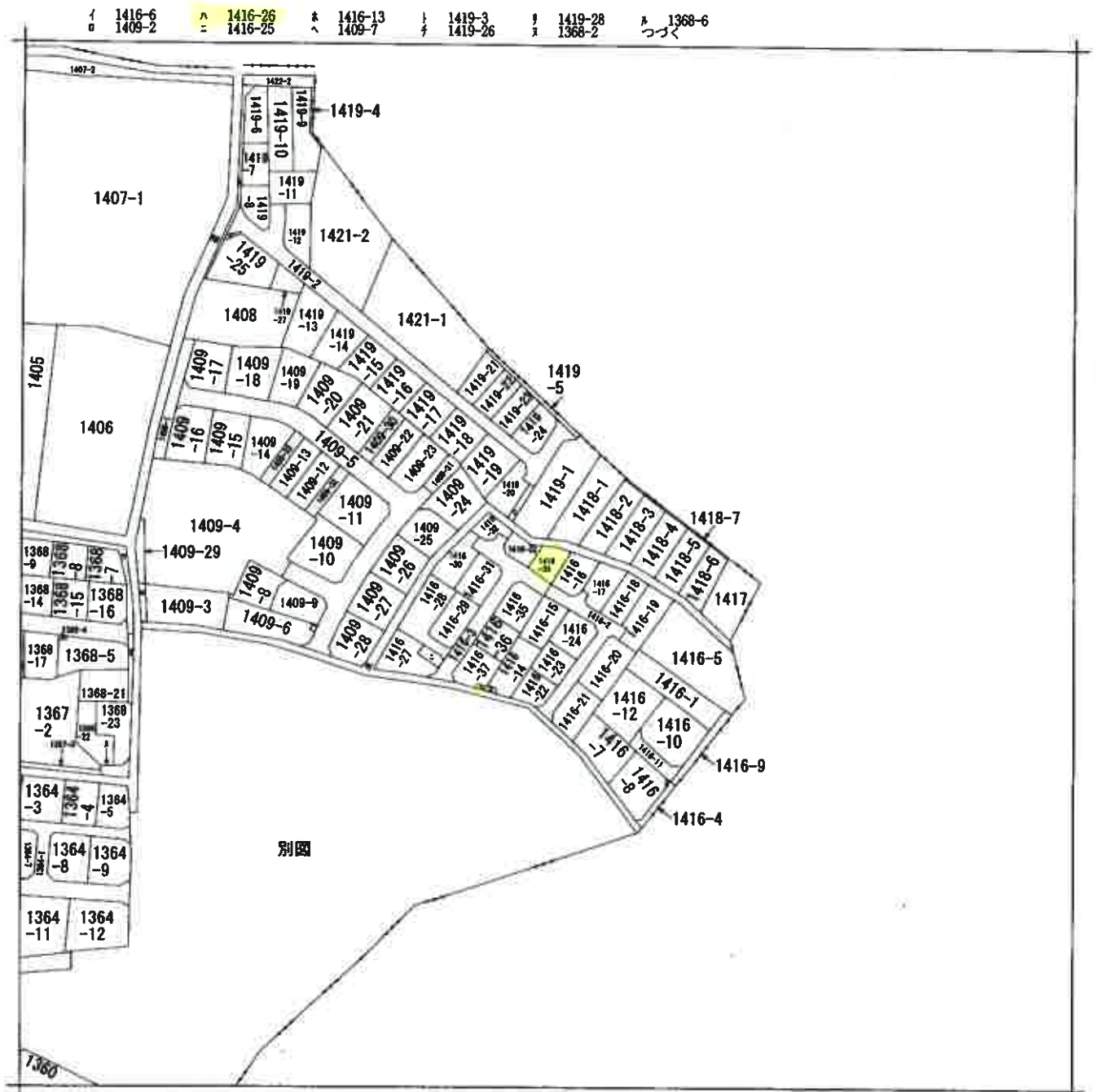
- 1 市の上下水道が使用されている。
- 2 オール電化住宅である。
- 3 建物内には所々にペン等による落書きがあるほか、手垢等による壁クロスの汚損がみられる(写真11)。
- 4 2階階段の壁に直径及び深さ各1cmほどの破損(穴)がみられる。
- 5 上記以外には、雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 6 従物等として、アルミテラス及びヒートポンプ給湯機が存する(写真2, 3)。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者の夫	■ 物件3関係 1 本件建物には、所有者とその家族が居住しています。 2 本件建物では熊本市の上下水道を使用しています。 3 本件建物はオール電化住宅です。屋根にはソーラーパネル等は設置していません。 4 雨漏りやシロアリ被害、損傷箇所や不具合箇所等はありません。 5 建物内でペットを飼ったことはありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 2 月 14 日 (金) 11:00 ~ 11:30	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 2 月 15 日 (土) 13:00 ~ 13:20	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 2 月 17 日 (月) 8:40 ~ 8:45	当庁	熊本市ホームページ閲覧 (接道調査)
R7 年 3 月 13 日 (木) 13:20 ~ 14:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者の夫から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
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。 ☐		

「公図写し」 A3判をA4判に縮小



請求部	所在	熊本市北区堀尾町字出口				地番	1416番34			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和50年11月24日			備考付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

「公図写し」 A3判をA4判に縮小

7 1368-18
7 1368-1
4 1368-3
3 1364-2

登記年月日：令和2年3月27日

公用

地 番
1416番3、1416番25ないし
1416番37

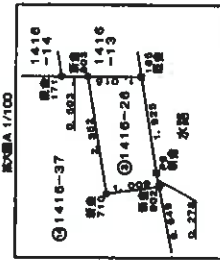
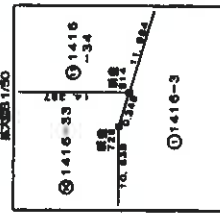
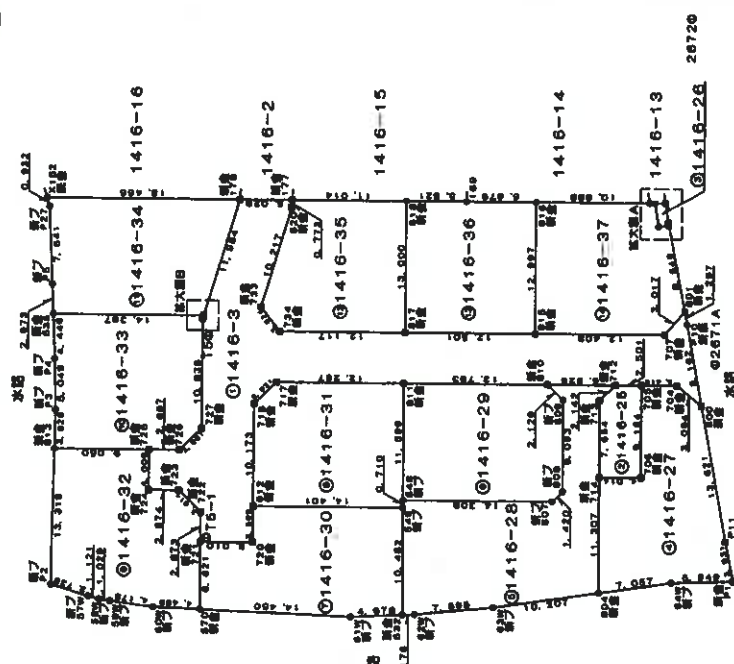
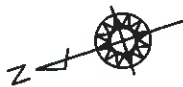
地 積 測 量 図

土地の所在
熊本市北区鶴尾町字出口

NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
800	-13896.473	-25609.798	74152.704922	3.084
704	-13894.874	-25607.149	-51535.810862	3.416
706	-13891.645	-25606.036	-28411.183206	2.501
712	-13889.281	-25606.220	-40260.176421	6.626
810	-13883.111	-25603.084	-90541.145487	13.793
811	-13870.070	-25598.603	-118045.224230	12.267
717	-13858.473	-25594.605	-36522.76802	3.021
718	-13855.758	-25593.929	148421.304036	10.173
812	-13852.444	-25605.647	176039.783364	3.505
720	-13851.300	-25608.860	22879.578800	5.010
721	-13846.565	-25607.223	-59403.487445	2.873
722	-13847.501	-25604.507	-74078.835428	3.014
723	-13846.186	-25601.795	-49726.701784	2.874
724	-13843.467	-25600.863	-64472.025042	4.008
725	-13844.761	-25597.089	-38914.868372	2.897
726	-13847.501	-25598.011	-5226.902883	3.007
727	-13850.200	-25596.686	-157873.764800	10.838
728	-13853.728	-25586.438	-143814.717024	0.349
814	-13853.690	-25586.153	-137331.227940	11.984
177	-13860.885	-25576.380	-111131.138775	5.029
178	-13865.620	-25572.018	32155.203860	0.773
820	-13865.327	-25578.733	123684.874877	10.217
734	-13860.341	-25588.949	153204.043504	3.024
734	-13860.341	-25588.949	93313.769371	12.117
815	-13871.786	-25593.800	106688.818308	12.801
815	-13873.615	-25597.872	110974.117650	12.408
707	-13869.348	-25602.010	33984.483040	3.017
801	-13867.832	-25600.452	-3768.931300	1.297
P10	-13867.743	-25601.735	128018.106078	5.162
合 計			835.973910	
合 計			417.9688550	
合 計			417.98	

NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
705	-13891.645	-25606.036	128824.177890	9.164
706	-13888.867	-25614.702	100788.865121	4.014
714	-13884.871	-25613.398	-118908.852953	7.854
713	-13867.386	-25606.189	-111935.197368	2.142
712	-13868.261	-25605.220	-1897.470844	2.501
合 計			71.311846	
合 計			38.6680230	
合 計			38.65	

NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
802	-13896.195	-25591.896	132.927550	1.009
710	-13896.203	-25591.711	-34248.507500	2.352
803	-13896.619	-25588.396	-27178.060086	1.015
165	-13898.578	-25589.727	30481.581050	1.925
P8	-13898.236	-25591.621	29713.642884	0.276
合 計			4.563888	
合 計			2.2816440	
合 計			2.28	



凡 例	田	水久権限
	○	普通権限
境界点	境界線の種類	
石	金 属 標	新
コ	コンクリート杭	標
フ	プラスチック杭	標
金	金 属 板	

作成者

(令和 2年 3月17日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和2年3月27日

A 3 判を A 4 判に縮小

地 番
1416番3、1416番25ないし
1416番37

土地の所在
熊本市北区鶴屋町字出口

地 積 測 量 図

2/4

測量図 1416-30				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
532	-13662.643	-25620.150	118310.078659	4.978
61W	-13657.885	-25618.763	-91058.985955	14.450
570	-13644.410	-25613.483	-167320.047300	6.621
721	-13646.565	-25607.223	-83088.089955	6.621
720	-13651.300	-25608.860	-22876.578600	3.508
812	-13652.444	-25608.547	18840.372720	14.401
549	-13666.050	-25610.240	199565.459577	10.482
合 計				371.230106
合 計				185.6160530
合 計				185.61

測量図 1416-31				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
549	-13666.050	-25610.240	-54964.889298	14.401
812	-13652.444	-25608.547	-195380.126084	10.173
718	-13655.759	-25595.929	-149421.304036	3.021
717	-13658.473	-25594.606	36522.756802	12.267
811	-13670.070	-25596.603	204858.927480	11.599
548	-13666.290	-25609.569	159034.616730	0.710
合 計				349.981584
合 計				174.9807670
合 計				174.98

測量図 1416-32				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
570	-13644.410	-25613.483	63078.107430	4.489
60W	-13640.230	-25611.846	-48109.081210	4.175
59W	-13639.507	-25609.966	-32113.973865	1.036
59W	-13635.589	-25609.431	-14962.782010	1.121
57W	-13634.659	-25608.866	-38817.871326	3.739
P2	-13631.661	-25606.644	-200616.904089	13.319
813	-13636.203	-25609.127	-130666.843725	9.050
725	-13644.761	-25597.059	91911.110098	4.009
724	-13643.467	-25600.863	64479.025042	2.874
723	-13646.166	-25601.795	49726.701784	3.014
722	-13647.501	-25604.507	74076.935428	2.873
721	-13646.565	-25607.223	122491.667440	6.621
合 計				377.870875
合 計				186.9354376
合 計				186.93

測量図 1416-27				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
P1	-13693.819	-25627.146	29154.140551	5.949
64W	-13688.138	-25625.382	-41817.261590	7.057
804	-13681.200	-25624.093	-163955.500800	11.307
714	-13684.871	-25613.398	-128514.623551	4.014
706	-13688.967	-25614.702	-100769.685121	9.184
705	-13691.645	-25606.035	-103412.994688	3.416
704	-13694.874	-25607.149	51533.810862	3.094
800	-13696.473	-25608.798	220368.001192	13.621
P11	-13694.263	-25623.253	237597.024560	3.931
合 計				362.941498
合 計				181.4707490
合 計				181.47

測量図 1416-28				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
804	-13681.200	-25624.093	120804.596000	10.207
63W	-13671.166	-25622.228	-49393.919145	7.595
62W	-13653.774	-25620.480	-28393.322372	1.178
532	-13662.643	-25620.150	-139905.484320	10.482
549	-13666.050	-25610.240	-144600.570279	0.710
549	-13666.290	-25609.569	54542.183390	14.308
807	-13678.817	-25614.231	55239.101046	9.093
808	-13681.093	-25613.607	-126194.401832	1.420
810	-13683.111	-25603.094	-143860.365085	2.129
712	-13689.281	-25605.220	41957.646295	6.526
713	-13687.356	-25605.159	11835.197398	7.654
714	-13684.871	-25612.398	245424.476514	11.307
合 計				470.040193
合 計				235.0200965
合 計				235.02

測量図 1416-29				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
807	-13678.817	-25614.231	-55239.101046	14.308
546	-13666.290	-25609.569	-213576.780120	17.599
811	-13670.070	-25598.603	-88513.703250	13.793
810	-13683.111	-25603.094	87626.642844	2.129
809	-13684.045	-25603.007	143860.365085	9.093
808	-13681.093	-25613.607	126194.401832	1.420
合 計				351.8263455
合 計				175.9126725
合 計				175.91

作成者

(令和 2年 3月 17日作成)

縮尺

申請人

縮尺

登記年月日：令和2年3月27日

公用

地 番	1416番3、1416番25ないし 1416番37	地 積 測 量 図
土地の所在	熊本市北区鶴岡町字出口	

3/4

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
816	-13693.815	-25597.972	112424.580840	12.501
817	-13671.766	-25593.900	-223697.926152	13.000
818	-13676.032	-25581.610	-142148.676608	5.821
189	-13681.536	-25583.506	55738.677684	6.679
816	-13687.850	-25585.684	198008.436100	12.997
			324.993844	
			162.4969220	
			162.49	

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
707	-13695.348	-25602.010	-33864.483040	12.408
815	-13683.615	-25597.972	-223398.698400	12.997
816	-13687.850	-25586.684	-119645.496850	10.888
171	-13696.144	-25589.231	50847.510528	0.503
803	-13686.618	-25589.396	39672.676120	2.382
710	-13698.203	-25591.711	34245.507500	1.009
802	-13698.195	-25591.696	119744.63495	6.849
801	-13697.932	-25600.482	138540.984248	3.017
			342.482511	
			171.2412555	
			171.24	

総合計面積 2487.2545575 m²

測量年月日	令和2年2月15日
測量系	平面測量(国測系) 1米

表示番号	X座標	Y座標	世界測地系
2671A	-13699.033	-25608.314	国測系(旧国測系)
2672	-13707.702	-25673.468	国測系(旧国測系)

表示番号	X座標	Y座標	世界測地系
73	-13653.687	-25586.224	国測系(旧国測系)
73-1	-13647.207	-25607.024	国測系(旧国測系)

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
726	-13647.501	-25598.011	5226.992883	2.897
725	-13644.761	-25597.069	-52998.291724	9.050
813	-13636.203	-25584.127	-89153.495214	3.826
93	-13637.511	-25590.531	-114568.729911	5.049
P4	-13636.060	-25585.726	-123851.717800	4.446
835	-13640.328	-25581.465	5924.420058	14.387
814	-13653.930	-25586.153	67900.993890	0.349
728	-13653.726	-25586.438	143814.717024	10.838
727	-13650.200	-25588.988	157973.784600	3.007
			370.693644	
			185.3488220	
			185.34	

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
814	-13653.930	-25586.153	69430.234050	14.387
535	-13640.328	-25581.465	-102820.782484	2.973
P5	-13641.176	-25578.616	-138758.042272	7.841
P27	-13643.361	-25571.293	-112589.658333	0.932
X152	-13643.407	-25570.382	69404.011409	18.486
178	-13650.865	-25578.380	215718.719216	11.984
			375.471805	
			187.7358025	
			187.73	

NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
817	-13671.766	-25593.900	114006.108844	12.117
734	-13660.341	-25589.949	-93313.789371	3.024
733	-13658.419	-25587.069	-153204.043504	10.217
930	-13665.327	-25578.733	-123684.874877	0.713
177	-13665.620	-25578.018	39315.968740	11.014
818	-13676.032	-25581.610	217202.740224	13.000
			325.129256	
			162.6641280	
			162.66	

作成者

(令和2年3月17日作成)

縮尺 1/-

申請人

縮尺 1/-

登記年月日：令和2年3月27日

A 3 判を A 4 判に縮小

地 番	1416番3、1416番25ないし 1416番37	地 積 測 量 図
土地の所在	熊本市北区城島町字出口	



恒 久 的 地 物			
符号	2672		
名称	登記引換点		
成果	測地系	世界測地系	道路台帳多角点
	X座標	-13707.702	
	Y座標	-25573.458	
	標高		
備考	道路台帳多角点		
概 略 図			
地物の状況		標高の状況	

恒 久 的 地 物			
符号	2671A		
名称	登記引換点		
成果	測地系	世界測地系	道路台帳多角点
	X座標	-13699.033	
	Y座標	-25606.314	
	標高		
備考	道路台帳多角点		
概 略 図			
地物の状況		標高の状況	

作成者	(令和 2年 3月17日作成)	縮 尺	1/ -	申請人	縮 尺	1/ -

登記年月日：令和2年11月9日

A3判をA4判に縮小

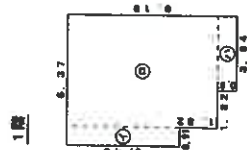
建物図面図

家屋番号 1416番34

建物の所在 熊本市北区掘尾町字出口1416番地34

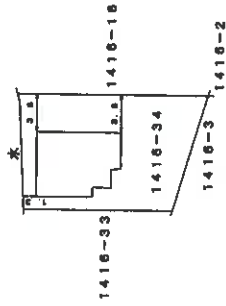
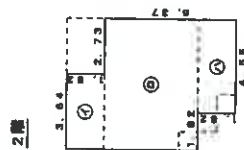
1階

求積表
① 0.91 × 6.48 = 4.9968
② 5.46 × 7.28 = 39.7488
③ 3.04 × 0.91 = 2.7724
計 47.5180
床面積 47.52 m ²



2階

求積表
① 3.64 × 1.62 = 5.9148
② 5.37 × 4.55 = 24.4335
③ 4.55 × 1.62 = 7.3710
計 27.7193
床面積 27.72 m ²



作成者

(令和2年11月8日作成)

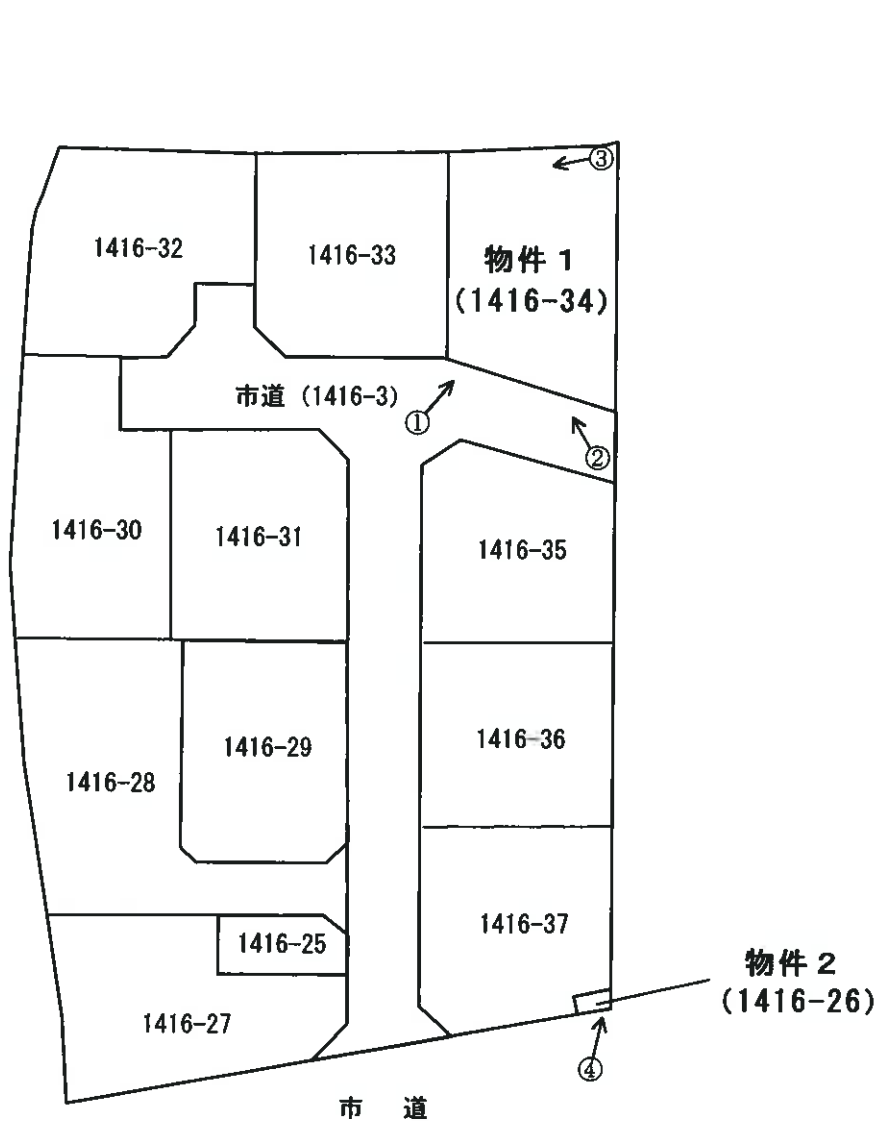
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

写真撮影位置図

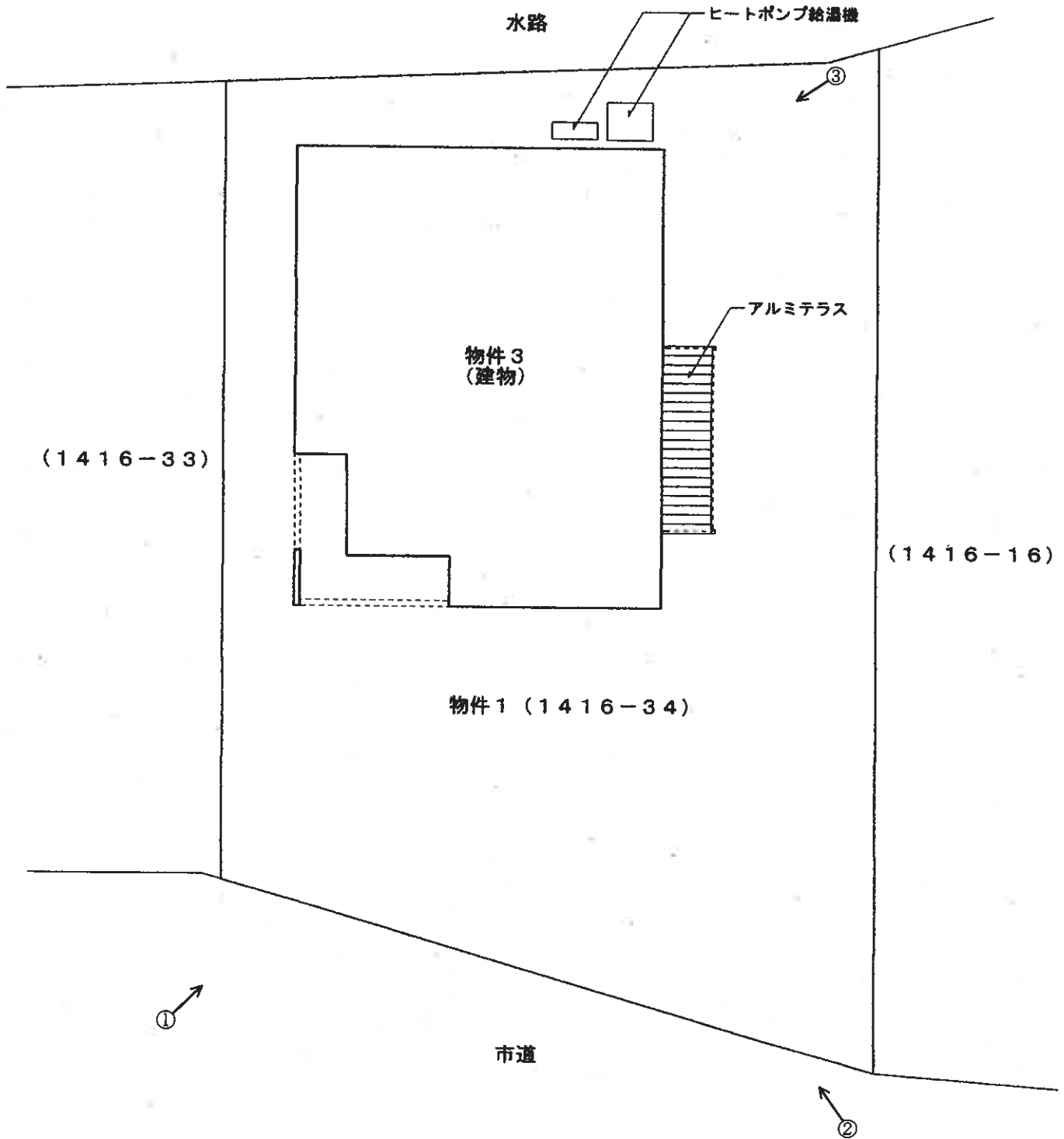
○→ は写真の位置方向を示す

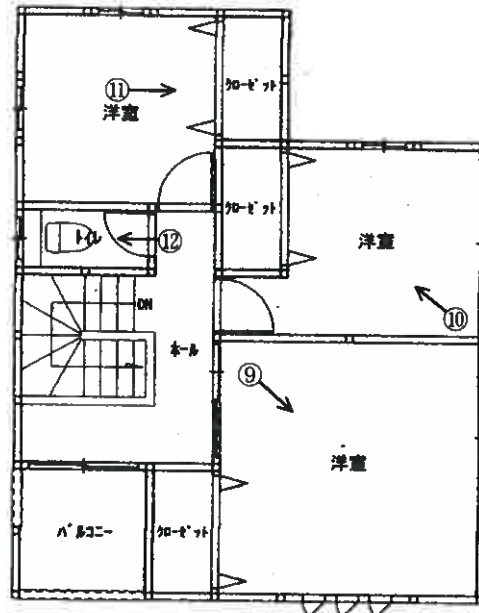


令和 6 年 (ケ) 第 6 9 号

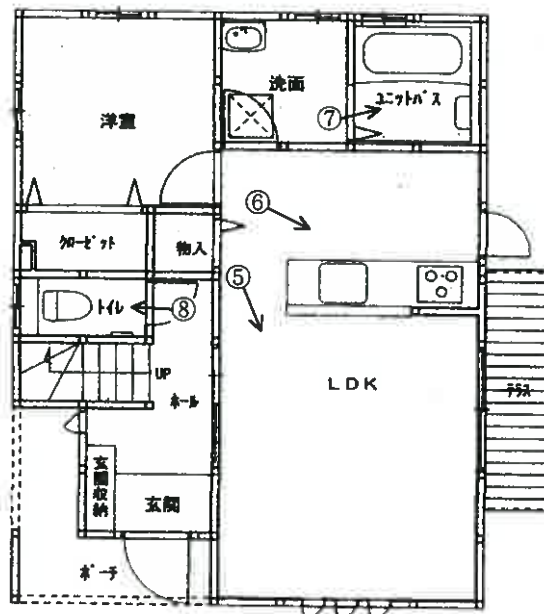
概略配置図 (物件 1、3)

○→ は写真の位置方向を示す





【2階】



【1階】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 2

1416・13



(写真 5)

リビング・ダイニング



(写真 6)

台 所



(写真 7)

浴室



(写真 8)

トイレ



(写真 9)

2 階

南東側洋室



(写真 10)

2階

北東側洋室



(写真 11)

2階北西側洋室

クローゼット扉の落書き



(写真 12)

2階

トイレ



令和6年(ケ)第69号
令和7年3月13日 現地調査
令和7年3月24日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

一括価格	
金 20,681,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,840,000 円
物件2(土地)	金 1,000 円
物件3(建物)	金 16,840,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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き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 地 地 地 在 番 目 積	熊本市北区梶尾町字出口 1 4 1 6 番 3 4 宅地 1 8 7 . 7 3 m ²	
2	所 地 地 地 在 番 目 積	熊本市北区梶尾町字出口 1 4 1 6 番 2 6 雑種地 2 . 2 8 m ² (持分 1 1 分の 1)	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区梶尾町字出口 1 4 1 6 番 地 3 4 1 4 1 6 番 3 4 居 宅 木造スレートぶき 2 階建 1 階 4 8 . 0 2 m ² 2 階 4 3 . 8 8 m ²	

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	熊本電鉄「黒石」駅の北西方、約1.6km(物件1までの直線距離) 最寄バス停「梶尾温泉」の北方、約310m(物件1までの道路距離)	
付 近 の 状 況	周辺には農地も見られる、戸建住宅を中心とする新興の住宅地域	
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 へ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域、市街化区域 第1種住居地域 60% 200% — — (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画 地 条 件	①物件1 登記数量187.73㎡の概ね台形の画地 なお、現地概測による間口(南西側)は約12m ②物件2 登記数量2.28㎡の共有雑種地部分 (形状等については、添付の地積測量図写しを参照。)	
接面道路の状況	①物件1 南西側が幅員約5mの舗装市道(熊本市北区土木センターへ確認)に 接面している ②物件2 南側が幅約1.2mの水路(暗渠)を介して市道に接面している。 (熊本市北区土木センターへ確認)	
土地の利用状況等	①物件1 物件3の建物の敷地として利用されている ②物件2 ゴミ置場として利用されている。(現況調査報告書を参照)	
供 給 処 理 施 設 (物件1)	上 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 下 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 都 市 ガ ス：なし(西部ガス熊本へ確認) (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	①目視可能な範囲での現地調査等からは土壤汚染を疑わせる事実は確認できなかった。なお、土壤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家による調査が必要。 ②「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (熊本市文化財課へ確認)	

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	建築年月日（登記記載）：令和2年11月6日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：26年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 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、ビニールシート等 設 備：電気、上水道、下水道 その他：オール電化仕様
床面積（現況）	以下の登記数量と概ね符合。 1階 48.02㎡ 2階 43.88㎡ 延 91.90㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4LDK（添付の建物間取図を参照）
品 等	普通
保守管理の状態	内壁に破損（穴）が見られる箇所等も存するが、築浅の建物であり、特段の大きな損傷箇所等は見られない。
建物の利用状況	建物所有者が家族とともに居宅として利用している。 （現況調査報告書を参照）
特 記 事 項	本件建物の従物等として、アルミテラス、ヒートポンプ給湯機が存する。（添付の概略配置図を参照）

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	40,600	0.97	187.73	1.00	—	7,393,000
2	5,000	1.00	2.28	—	1/11	1,000

ア 標準画地価格

（物件1）公示価格等からの規準

地価公示 熊本北-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $42,000 \text{ 円/㎡} \times 101.5/100 \times 100/100 \times 100/105 = 40,600 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：環境条件 +5%

（物件2）雑種地の取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差

（物件1）形状 -3%

（物件2）なし

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価（物件1）：必要なし

オ 持分割合（物件2）：登記上の持分割合を採用

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、建物の価格を求めた。

物件 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
3	242,000	91.90	0.83	18,459,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数26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-5%と査定）を併用して、現価率を以下のとおり査定。

現価率 = $(0.05 + (1 - 0.05) \times (26年/30年)) \times (1 - 0.05) = 0.83$

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 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	7,393,000	0.35	法定地上権	2,588,000

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、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	7,393,000	- 2,588,000		1.00	0.80	3,840,000
2	1,000	—		1.00	0.80	1,000
3	18,459,000	+ 2,588,000	—	1.00	0.80	16,840,000
一括価格 (合計)						20,681,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

(注) 物件2の評価額については1,000円未満の金額が算出されるため、1,000円に切り上げ処理を行った。

第6 参考価格資料

地価公示価格（熊本北-13）

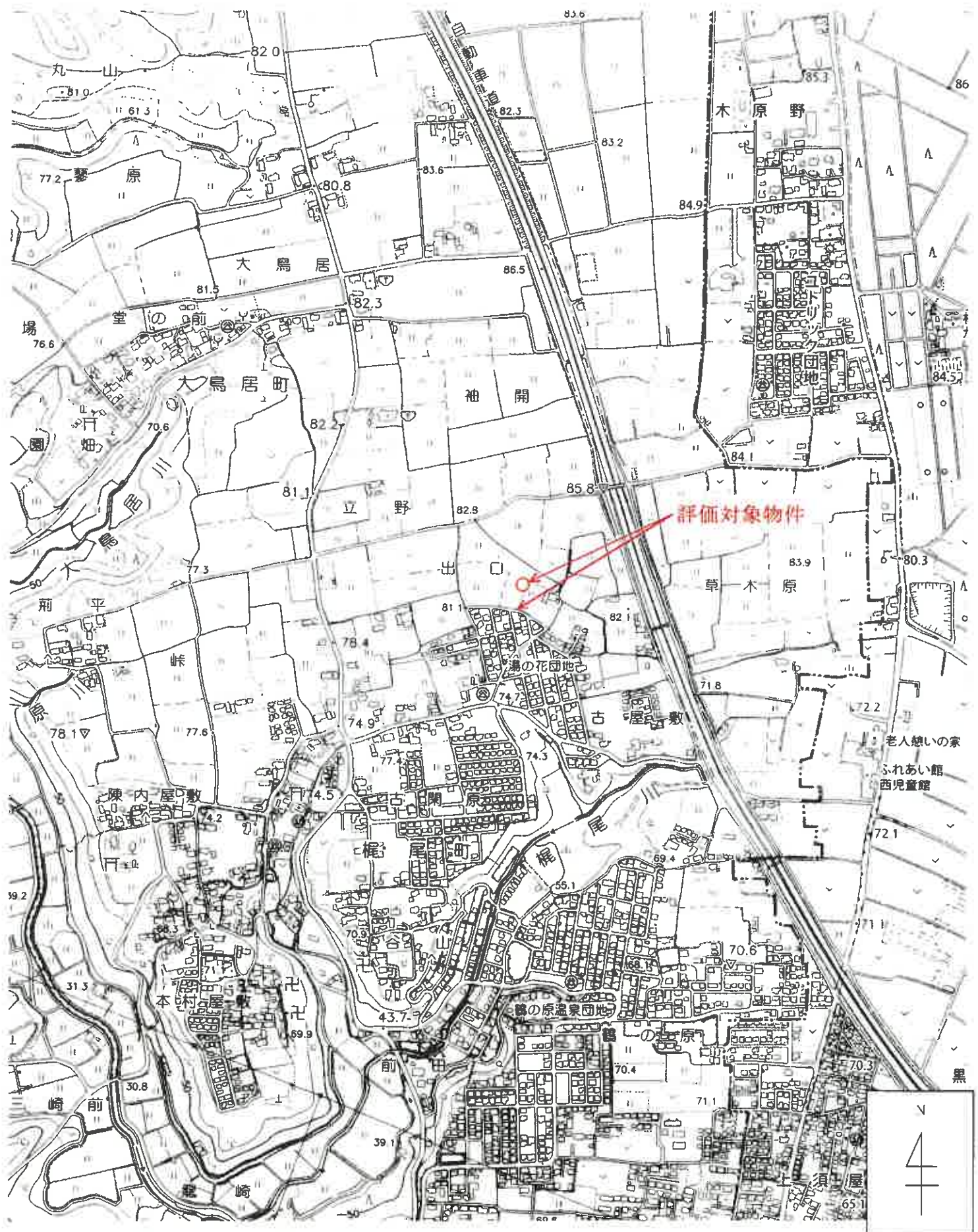
所 在：熊本市北区梶尾町字古閑ノ原1107番112
価 格：42,000円/m²
位 置：熊本電鉄「黒石」駅の西方、約2.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：196m²
供給処理施設：水道、下水道がある
接 面 街 路：北側が幅員約5m市道に接面
用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

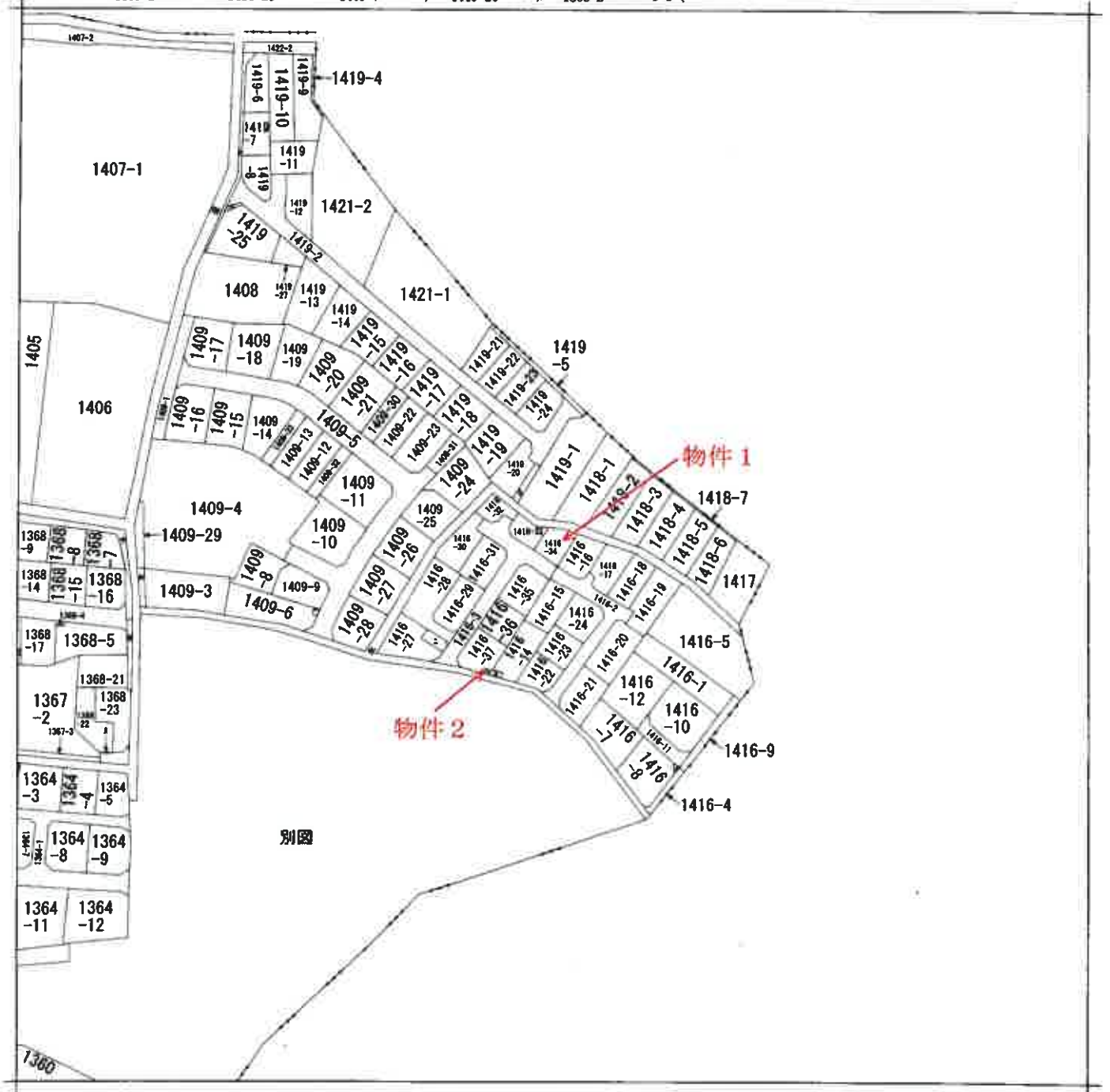
以 上

位置図



[この図面は縮小しています]

イ 1416-6 ハ 1416-26 ホ 1416-13 ト 1419-3 ニ 1419-28 ヘ 1368-6
ロ 1409-2 ヒ 1416-25 ヘ 1409-7 チ 1419-26 ス 1368-2 ツ づく



請 求 部 分	所 在	熊本市北区梶尾町字出口				地 番	1416番34		
出 力 尺	縮尺不明	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図	
作 成 年 月 日	昭和50年11月24日			備 付 年 月 日 (原 図)			補 記 事 項	方位不明	

登記年月日：令和2年3月27日

用

[この図面は縮小しています]

地積測量図写し

地積測量図

1416番3、1416番25ないし
1416番37

熊本市北区梶尾町字出口

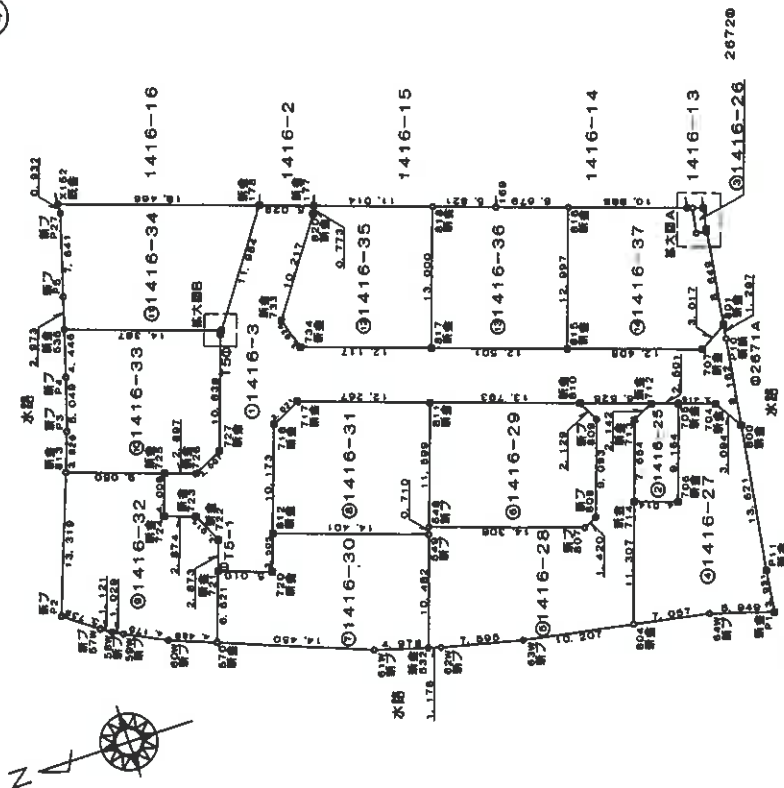
地番

土地の所在

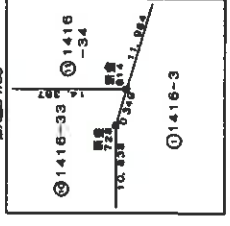
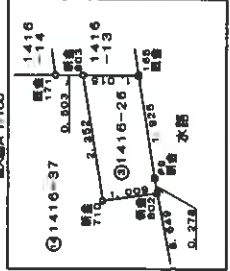
地番 ① 1416-3			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
800	-13696.473	-25609.798	74152.704822
704	-13694.874	-25607.149	-51533.810862
705	-13691.645	-25606.036	-26411.183205
712	-13689.281	-25605.220	-40260.175421
810	-13683.111	-25603.094	-90541.145487
811	-13670.070	-25598.603	-116045.224230
717	-13658.473	-25594.605	-36522.766802
718	-13655.758	-25595.929	149421.304036
812	-13652.444	-25605.547	176539.753364
720	-13651.300	-25608.860	22876.978800
721	-13646.565	-25607.223	-59403.497445
722	-13647.501	-25604.507	-74076.635428
723	-13646.186	-25601.795	-48726.701784
724	-13643.487	-25600.863	-64479.025042
725	-13644.761	-25597.069	-38914.858372
726	-13647.501	-25598.011	-5226.982883
727	-13650.200	-25596.686	-157973.764600
728	-13653.728	-25596.438	-143814.717024
814	-13653.930	-25596.153	-137331.227840
178	-13660.865	-25576.380	-111131.136776
177	-13665.820	-25578.018	32155.203860
820	-13665.327	-25578.733	12684.874877
733	-13666.419	-25587.069	153204.043504
734	-13660.341	-25588.949	93313.789371
817	-13671.796	-25593.800	109688.818308
815	-13683.815	-25597.972	110974.117650
707	-13695.348	-25602.010	33984.463040
801	-13697.932	-25600.452	-3766.931300
P10	-13697.743	-25601.735	128018.106078
合計		835.973910	
合計		417.9860550	
合計		417.98	㎡

地番 ② 1416-25			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
705	-13691.645	-25608.035	129824.177880
706	-13688.667	-25614.702	100788.655121
714	-13684.871	-25613.398	-116908.852953
713	-13687.356	-25606.159	-111935.187368
712	-13689.281	-25605.220	-1697.470844
合計		71.311846	
合計		35.659230	
合計		35.65	㎡

地番 ③ 1416-26			
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)
802	-13698.195	-25591.896	1232.927550
710	-13698.203	-25591.711	-27176.060096
803	-13698.619	-25589.396	30491.581050
165	-13698.578	-25588.727	29713.642684
P9	-13699.236	-25591.621	4.563688
合計		2.2819440	
合計		2.28	㎡



凡例	
田	永久借権
○	普通借権
境界点 境界線の種類	
石	石
金	金
コ	コンクリート杭
フ	プラスチック杭
黒	金属板



申請人

縮尺 1/500

作成者

登記年月日：令和2年3月27日

用

[この図面は縮小しています]

地積測量図写し

地積測量図

地番 1416番3、1416番25ないし
1416番37

土地の所在 熊本市北区裾尾町字出口

3/4

測量 ③ 1416-36				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
815	-13683.615	-25597.972	112424.580940	12.501
817	-13671.796	-25593.900	-223697.926152	13.000
818	-13676.032	-25591.610	-142148.876808	5.821
169	-13681.536	-25593.506	55738.577864	6.878
816	-13687.850	-25595.684	198008.438100	12.997
合計			324.983844	
合計			162.4899220	
合計			162.49	m

測量 ④ 1416-37				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
707	-13698.348	-25602.010	-33964.483040	12.408
816	-13683.615	-25597.972	-223398.688490	12.997
818	-13687.850	-25585.684	-119645.496850	10.888
171	-13698.144	-25589.231	50847.510528	0.503
803	-13698.619	-25589.396	33972.575120	2.352
710	-13698.203	-25591.711	34245.863495	1.009
802	-13698.185	-25591.896	119744.863495	8.648
801	-13697.932	-25600.452	138540.884248	3.017
合計			342.482511	
合計			171.2412555	
合計			171.24	m

測量面積 2487.2545575 m

測量年月日	令和2年2月15日
測量系	平面測量(座標系 II系)

本測量図に使用した号地一貫(世界測地系)			
図示記号	座標	X座標	Y座標
2671A	測量点	-13696.033	-25606.314
2672	測量点	-13707.702	-25673.458

※上記測量点は測量文は1/50000で記載していません。

本測量図に使用した号地一貫(世界測地系)			
図示記号	座標	X座標	Y座標
T5	測量点	-13653.987	-25588.224
T5-1	測量点	-13647.207	-25607.024

測量 ⑤ 1416-33				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
726	-13647.501	-25598.011	5226.992883	2.997
725	-13644.761	-25597.069	-52996.251724	9.050
813	-13636.203	-25594.127	-89153.496214	3.826
P3	-13637.511	-25590.531	-114568.729911	5.049
P4	-13639.060	-25585.726	-123851.717960	4.448
836	-13640.328	-25581.465	5824.420056	14.387
814	-13653.830	-25586.153	87900.893890	0.349
728	-13653.728	-25586.438	143814.717024	10.838
727	-13650.200	-25586.686	157973.764600	3.007
合計			370.893644	
合計			185.3468220	
合計			185.34	m

測量 ⑥ 1416-34				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
814	-13653.930	-25586.153	88430.234050	14.387
535	-13640.328	-25581.465	-102820.782484	2.973
P5	-13641.178	-25578.615	-138758.042372	7.641
P27	-13643.361	-25571.293	-112588.558333	0.932
X152	-13643.407	-25570.382	69404.071408	18.466
178	-13660.885	-25576.380	215718.719215	11.984
合計			376.471805	
合計			187.7358025	
合計			187.73	m

測量 ⑦ 1416-35				
NO	Xn	Yn	Xn・(Yn+1-Yn-1)	面積
817	-13671.796	-25593.900	114008.106844	12.117
734	-13680.341	-25589.949	-93113.788371	3.024
733	-13659.419	-25587.069	-153204.043504	10.217
820	-13665.327	-25578.733	-123684.874877	0.773
177	-13665.620	-25578.018	39315.988740	11.014
818	-13676.032	-25581.610	217202.740224	13.000
合計			325.128268	
合計			162.5641280	
合計			162.56	m

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

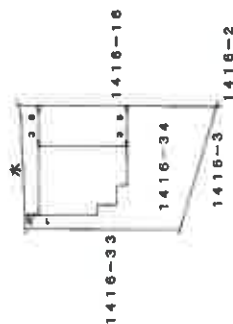
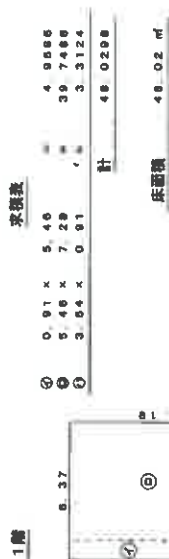
[この図面は縮小しています]

建物図面・各階平面図写し

建物図面図 各階平面図

家屋番号 1416番34

建物の所在 熊本市北区梶尾町字出口1416番地34



作成者

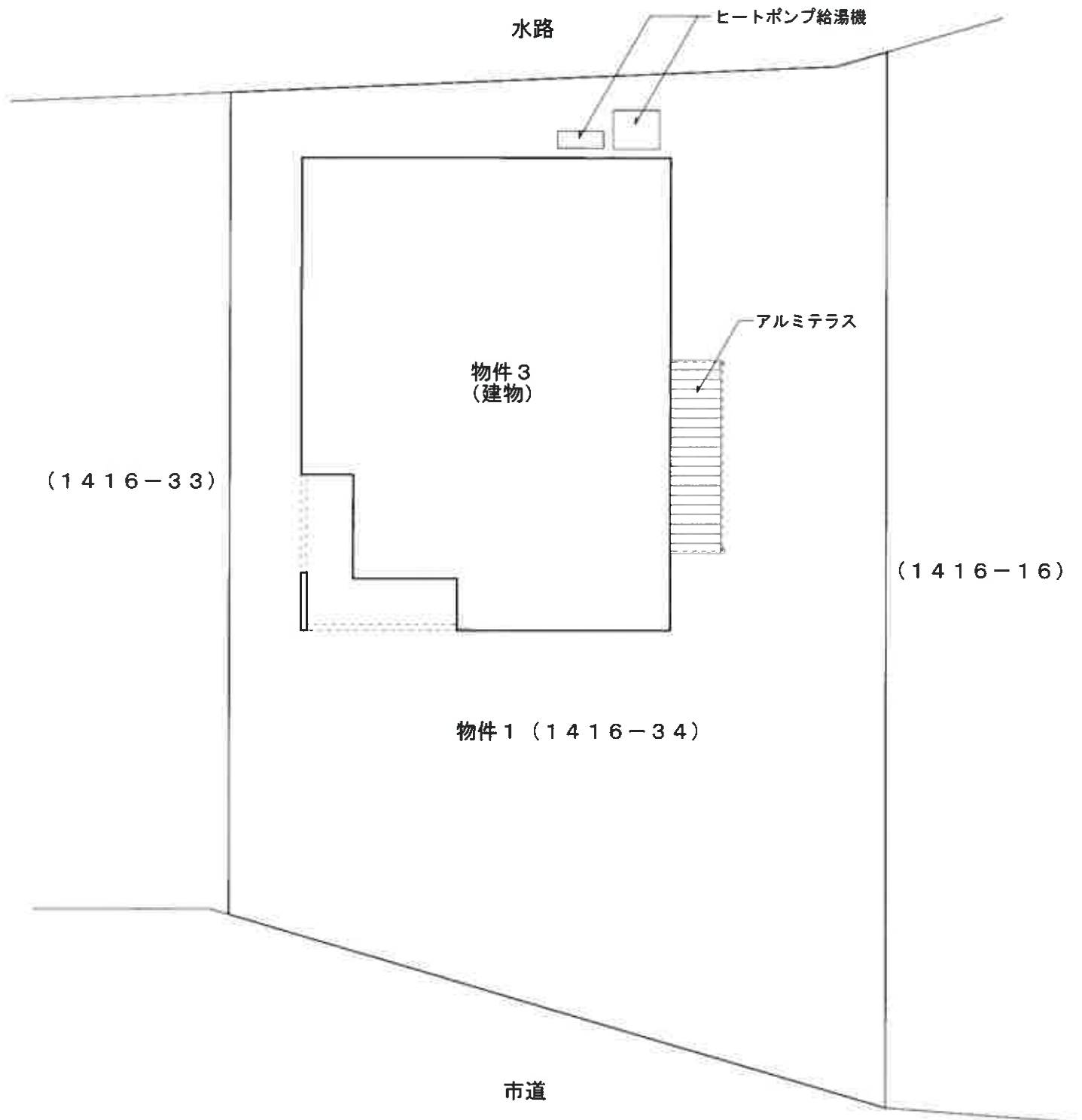
縮尺 1/250

申請人

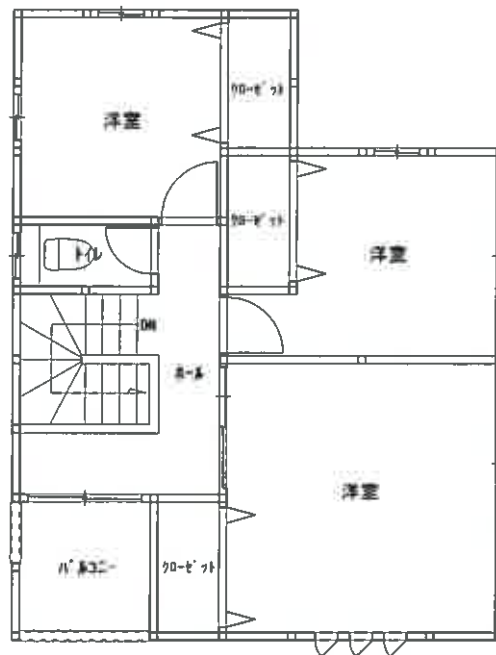
縮尺

1/500

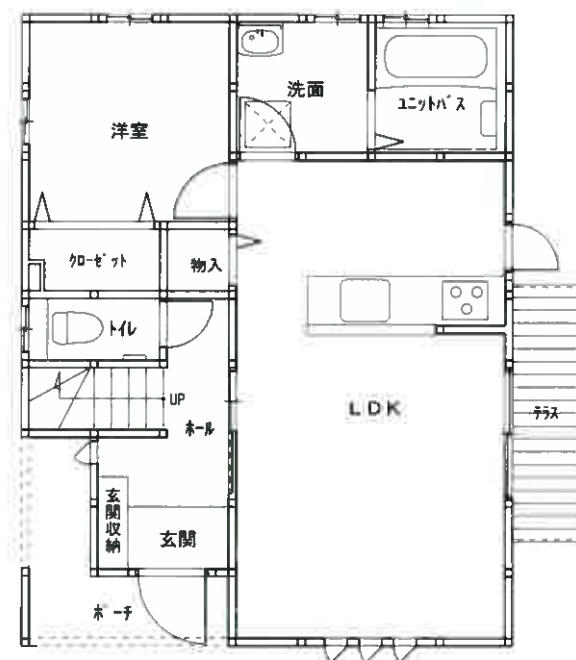
概略配置図 (物件 1、3)



建物間取図 (物件 3)



【2階】



【1階】

現況写真

外観



物件3

物件1

現況写真

外観



物件3

物件1

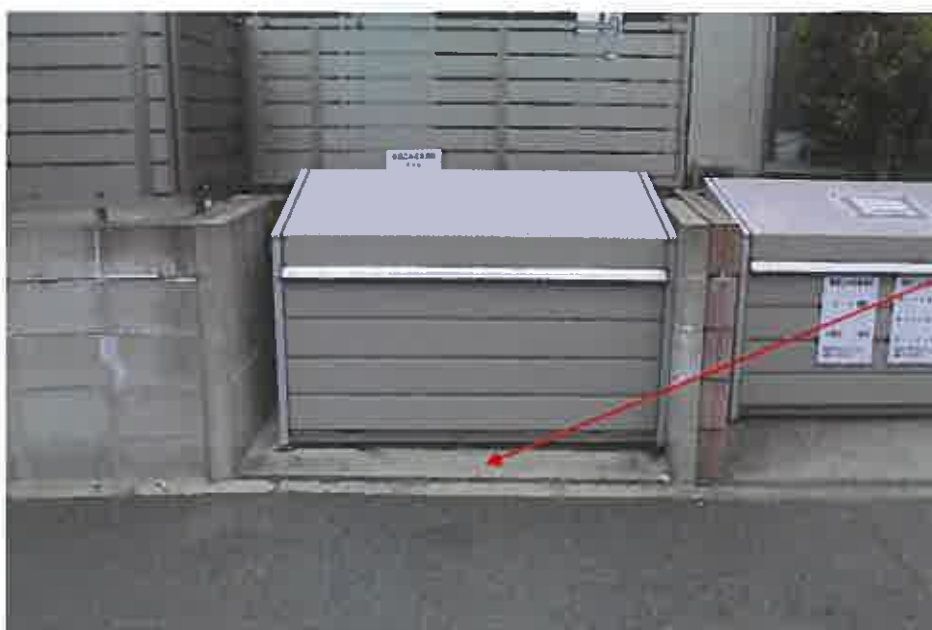
現況写真

物件3（建物内部）



現況写真

物件2



物件2