

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 19 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 8 年 2 月 2 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 12 月 16 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 目 録

- 1 所 在 熊本市北区植木町大井字屋敷 4 2 7 番地、4 2 6 番地
家屋 番号 4 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 3 4 . 5 5 平方メートル



民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額(円)	一括売却	前回からの 減価率(%)	決定年月日	備 考
1	3,030,000	一括	—	R7.6.6	
1	1,818,000	一括	40	R7.9.11	

物 件 明 細 書

令和 7年 5月27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】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番427番の一部、所有者B）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

売却対象外の土地（地番437番、所有者B）を通行のため利用している。

《 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。

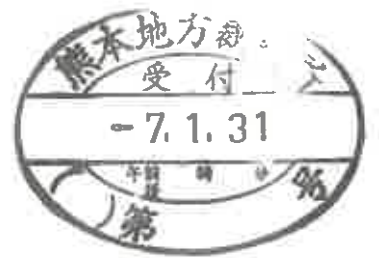
物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市北区植木町大井字屋敷 4 2 7 番地、4 2 6 番地
- 家屋 番号 4 2 7 番
- 種 類 居宅
- 構 造 木造かわらぶき平家建
- 床 面 積 1 3 4. 5 5 平方メートル



令和6年(ヌ)第49号
令和7年1月7日 受理
令和7年1月31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 熊本市北区植木町大井字屋敷 4 2 7 番地、4 2 6 番地
家屋 番号 4 2 7 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 1 3 4 . 5 5 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)
建 物	物 件 1
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 ☐ 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。 ☒ 上記の者の占有権限は使用借権である。
その他の事項	1 生活用水には市の上水道が使用されている。なお、上水道は、敷地(427番)南東側から本件建物と同敷地内に存在する件外建物に分岐しているようである。本件競落人は、別途上水道を設ける等の必要がある。 2 下水は、敷地の南西側に埋設された合併浄化槽で処理されている。 3 オール電化住宅である。なお、太陽光パネル等は設置されていない。 4 公道に至るための通路としては、下記目的外土地及びその東側隣地(437番、所有者B)が利用されている。 5 東側等、数か所で基礎部分に亀裂がみられる(写真4)。 6 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、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。 7 従物等として、下屋及び電気温水器が存する(写真1, 2)。
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	熊本市北区植木町大井字屋敷		
地 番	427番		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	466.80平方メートル(☐ 全部 ☒ 西側約320平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(B)		
そ の 他 の 事 項	1 南側に接する道路は市道である。 2 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおり。 ① 熊本市北区植木町大井字屋敷424番 宅地 909.81㎡ 私人名義 ② 同437番 宅地 288.17㎡ B所有 ③ 同438番 宅地 714.10㎡ 私人名義		
☒ 関係人(☒ A (建物所有者) ☒ B (建物占有者・目的外土地所有者))の陳述 / ☐ 提示文書()の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成13年8月15日(物件1新築時)		
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日	
	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契 約 等 当 事 者	貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者()	
	借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者()	
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円(毎 限り 分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある(金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある ☐ 係属中 ☐ 終局()		
そ の 他			
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A(債務者)及びB (占有者・目的外土地 所有者)	1 本件建物には、Bが居住しています。BはAの母です。BはAに対して家賃等の対価は支払っていません。無償で居住しています。 2 敷地である427番の土地はBの所有ですが、AはBに対して地代等の対価は支払っていません。Aは無償で敷地を使用しています。 3 本件建物では熊本市の上水道を使用しています。 4 下水は、合併浄化槽で処理しています。 5 熊本地震では被害を受けていません。基礎部分の亀裂は、地震の影響ではなく、経年劣化だと思います。 6 雨漏りはしません。シロアリ被害も受けたことはありません。 7 特に不具合箇所はありません。 8 敷地である427番の土地、その東側に隣接する437番の土地は、いずれもBの所有地ですが、その土地上に存在する納屋や物置等もBの所有です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 1 月 8 日 (水) 14:30 ~ 14:40	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 1 月 8 日 (水) 15:35 ~ 16:00	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 1 月 14 日 (火) 14:10 ~ 14:15	A住所	調査期日通知書投函
R7 年 1 月 14 日 (火) 14:55 ~ 15:00	物件所在地	調査期日通知書投函
R7 年 1 月 15 日 (水) 8:40 ~ 8:45	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R7 年 1 月 27 日 (月) 13:10 ~ 13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
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。

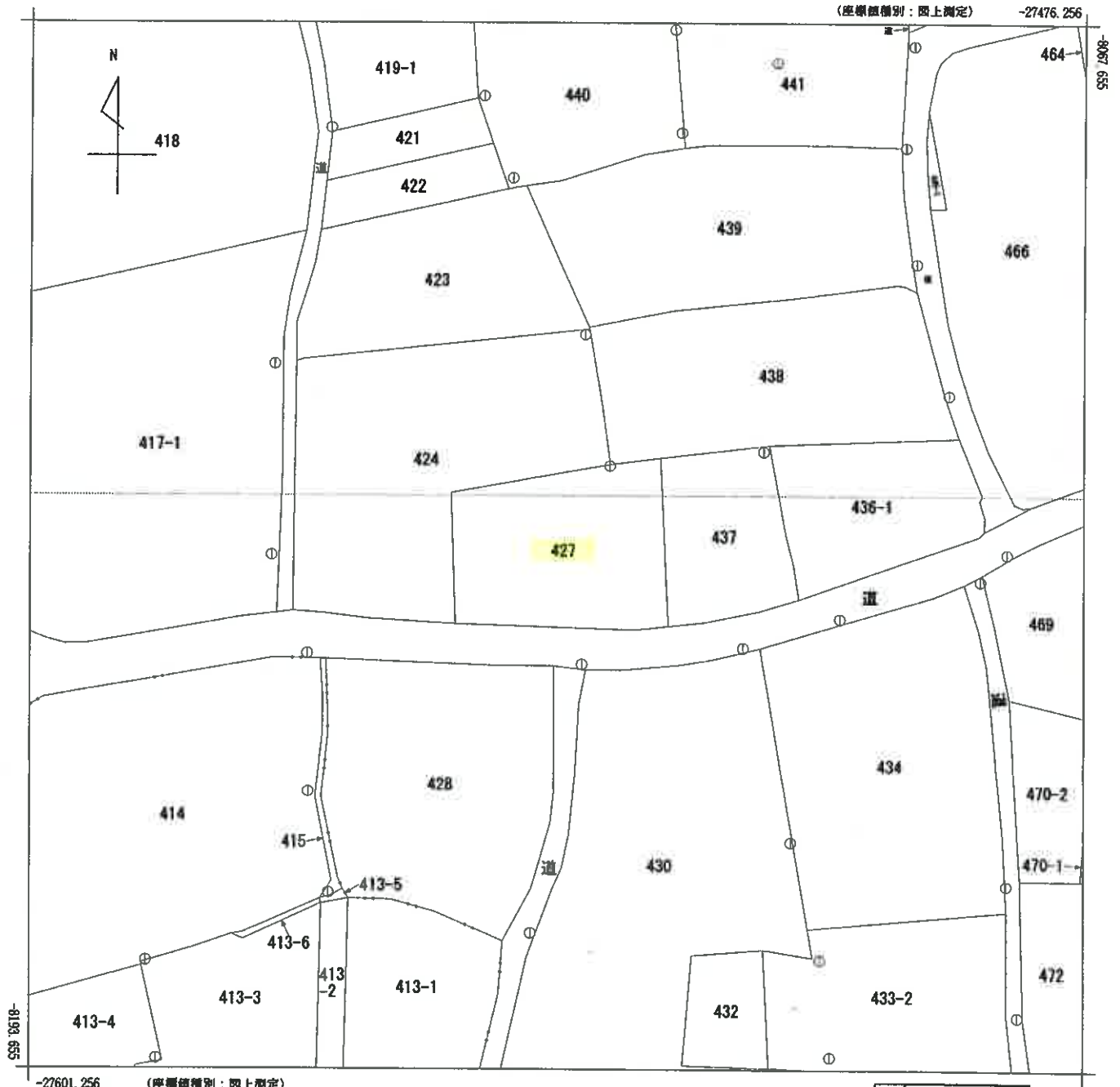
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小
(目的外土地分)

(座標値補正：図上測定)



-27601.256 (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
植木町大井

請求部	所在	熊本市北区植木町大井字屋敷				地番	427番			
出力縮尺	1/500	精度分	乙	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	平成15年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

2602062

各 階 平 面 図

平成 13 年 10 月 12 日 登記

建 物 図 面

家 屋 番 号

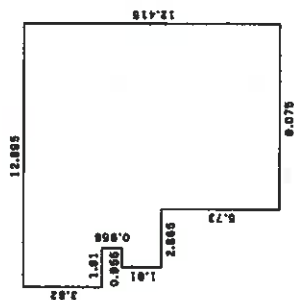
4 2 7 番

建物の所在

熊本県熊本市大井宇屋敷 4 2 7 番地、4 2 6 番地

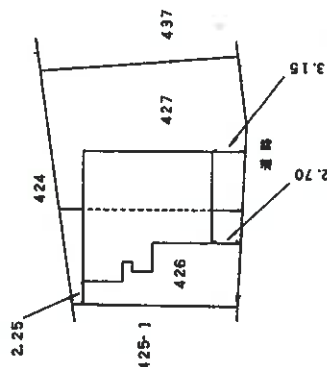
熊本市植木町

会 員 専 用



求 積 表

イ)	1.91	×	3.82	=	7.2862
ロ)	0.855	×	1.91	=	1.62405
ハ)	1.91	×	6.685	=	12.76835
ニ)	9.075	×	12.415	=	112.666125
合 計					134.554725
床 面 積					134.55 m ²



N

作 製 者

縮 尺 1/250

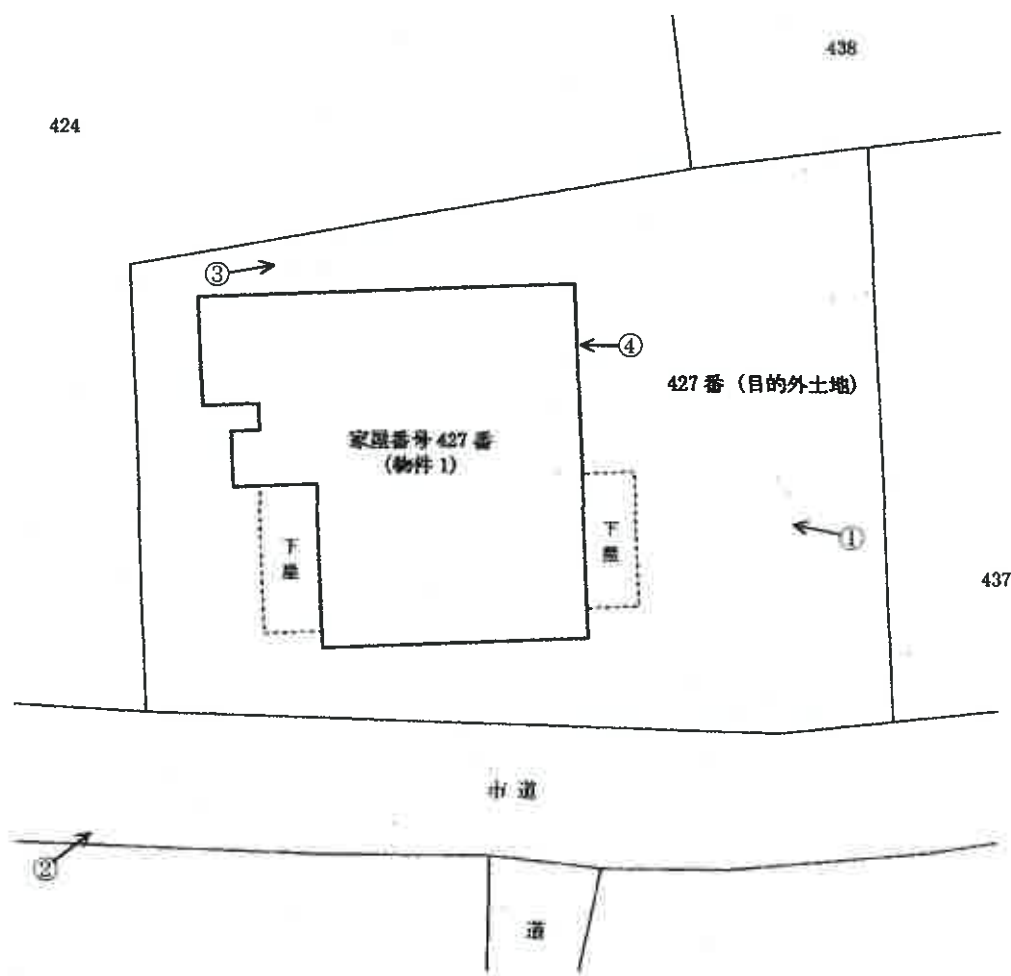
申 請 人

縮 尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

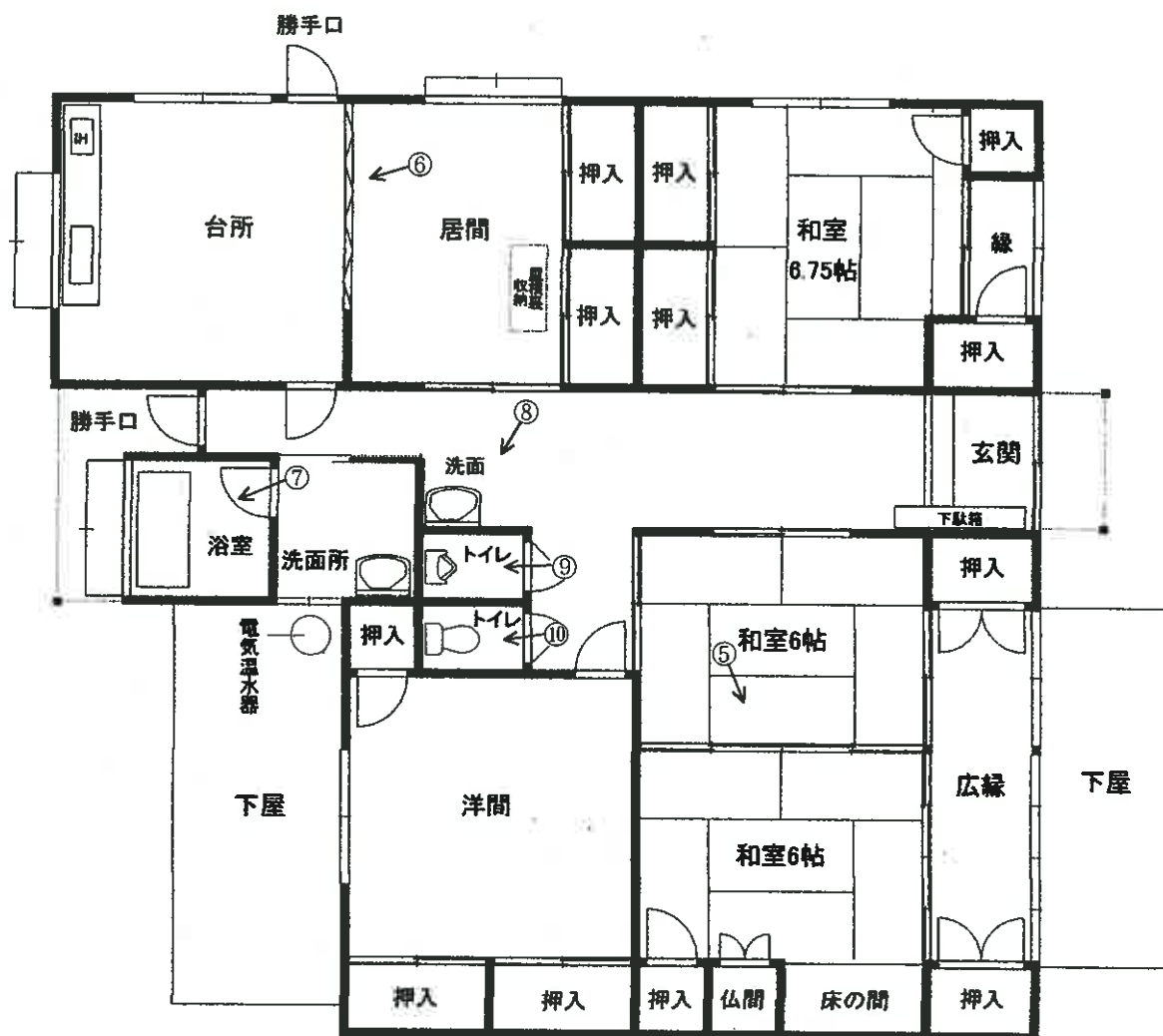
土地建物位置関係図

○→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



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

東側

基礎部分の亀裂



(写真 5)

南側和室



(写真 6)

ダイニング・キッチン



(写真 7)

浴室



(写真 8)

洗面所



(写真 9)

トイレ



(写真 10)

トイレ



(13 枚目)

令和 6 年 (又) 第 49 号
令和 7 年 1 月 27 日 現地調査
令和 7 年 2 月 3 日 評 価
(発行番号 131014 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

物件1（建物）	金 3,030,000 円
---------	---------------

物件1の価格は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。

— 以下余白 —

第 3 目的物件

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在	熊本市北区植木町大井字屋敷 427 番地, 426 番地	(所在) 熊本市北区植木町大 井字屋敷 427 番地
	家屋番号	427 番	
	種 類	居宅	
	構 造	木造かわらぶき平家建	
	床 面 積	134.55 平方メートル	

— 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の敷地部分である目的外土地（427番））

位 置 ・ 交 通	J R 鹿児島本線「植木」駅の北東方・道路距離約 6.6 km 最寄バス停「植木インターチェンジ」の南東方・約 800m（徒歩約 10 分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	農家住宅や一般住宅を中心とする集落地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（市街化調整区域） 無指定 70% 200% ない 集落内開発区域内、周知の埋蔵文化財包蔵地域（井ノ迫遺跡）内に位置する。
画 地 条 件	南側間口約 26m・奥行約 16m～約 20m・規模 466.80 m のほぼ台形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、南側道路との間に約 0.5m の高低差がある。	
接面道路の状況	南側・幅員約 4.5m ・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路である。	
土地の利用状況等	目的外土地の概況は現況調査報告書のとおり。 目的外土地と周辺隣地とは東側を除いてブロック塀で仕切られている。 なお、当該目的外土地は東側隣地（437 番）と一体的な利用に供されている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし（オール電化） 下 水 道 なし（浄化槽あり） （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	・ 目的外土地の東側には目的外建物（納屋及び物置）が東側隣地（437 番）に跨がって建っている。 ・ 目的外土地と南側道路の間にはブロック塀で仕切られており、道路からの出入りは東側隣地（437 番）から行われている。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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13年8月15日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦 外 壁：モルタル吹付け、板張り 内 壁：聚楽壁、合板、板張り、タイル貼り 天 井：板張り、クロス貼り、化粧ボード 床：畳、板張り、フローリング 設 備：給排水、電気温水器 その他：ない
床面積（現況）	134.55㎡ 第3 目的物件記載と同じ
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：5DK
品 等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年相応であり、維持管理の状態は普通。
建物の利用状況	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。
特記事項	・本件建物内部には経年相応の摩耗等がみられるが、大きな損傷箇所や雨漏り跡、白蟻被害の兆候を示すものはみられなかった。建物外部では基礎部分に数カ所の亀裂がみられた。 ・本件建物で使用されている上水道は、目的外土地上に建っている目的外建物に分歧し、共用されている模様である。 ・台所東側の居間の上部には床面積に含まれない屋根裏収納が存する。 ・従物等として下屋及び電気温水器が存する。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地：427番）

目的外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
目的外 土地	9,680	1.0	466.80	0.9	4,067,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 熊本北(県)－19

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,500 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/103 \times 100/144 = 9,680 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：画地条件（南向き角地）＋3%

◇ 地 域 格 差：街路条件（幅員・系統及び連続性）＋3%

環境条件（居住環境）＋40

$\therefore 1.03 \times 1.4 = 1.44$

イ 個別格差：ない

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1）

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
1	160,000	134.55	0.28	6,028,000

ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。

ウ 現価率：経過年数約24年、経済的耐用年数約30年、残価率10%とした定額法（現価率28%）と観察減価法（維持管理の程度による補正率なし）を併用して下記のとおり査定。

$$\{1 - (1 - 0.1) \times 24/30\} = 0.28$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、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 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
目的外土地	2,788,000	0.1	場所的利益	279,000

ア 建付地価格：目的外土地には目的外建物2棟の一部が建っているため、物件1の土地利用権等が及ぶ範囲をこの部分を除いた約320㎡と認定し、前記1(1)で求めた建付地価格を割付けて下記のとおり査定した。

$$4,067,000 \text{ 円} \times 320 / 466.8 \approx 2,788,000 \text{ 円}$$

イ 土地利用権等割合：法定地上権が成立しないので、場所的利益を考慮し、土地利用権等割合を10%と判定した。

② 評価額

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格の控除及び加算 (円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	6,028,000	+279,000		0.6	0.8	3,030,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、需要が乏しい地域に存し、建物だけの個別売却であるほか目的外土地とともに目的外建物と一体的な利用に供されていること等を考慮すると、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

— 以下余白 —

第 6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊本北(県)－19）

所 在： 熊本市北区植木町豊田字中原 500 番 16

価 格： 14,500 円/㎡

位 置： J R 鹿児島本線「植木」駅の北東方約 7.6 k m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 183 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 南側 6m 市道，東側道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建蔽率 70%，容積率 200%）

地 域 の 概 要： 中規模一般住宅のほか農地等も見られる住宅地域

第 7 附属資料

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

以 上



(座標値種別：図上測定)

地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

N
↑
S = $\frac{1}{500}$

登記所備置
地図 写し

平成13年10月12日登記

2602062

各階平面図

建物図面

家屋番号

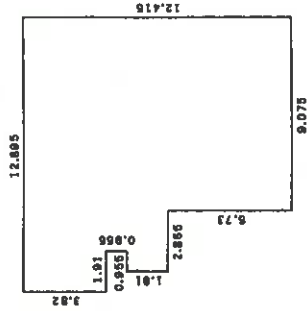
427番

建物の所在

熊本県熊本市大井字屋敷427番地、426番地

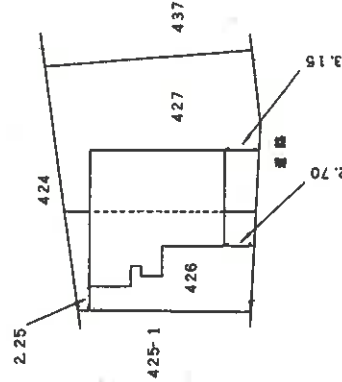
熊本市植木町

会員専用



床積表

1)	1.91 x 3.82 =	7.2962
2)	0.955 x 1.91 =	1.82405
3)	1.91 x 6.885 =	12.76835
4)	9.075 x 12.415 =	112.666125
合 計		134.554725
床面積		134.55㎡



作製者

(平成13年10月12日)

縮尺

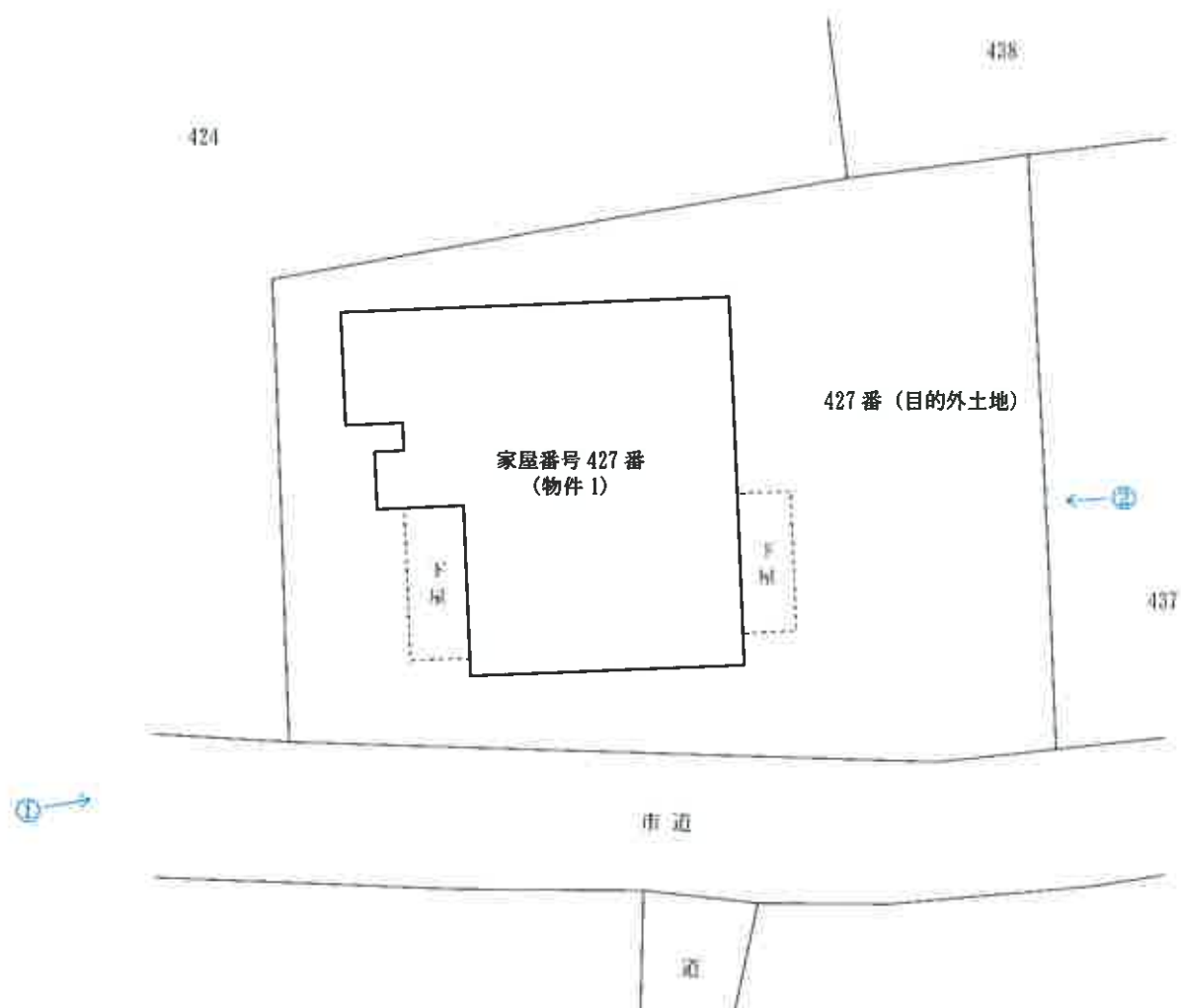
1/250

申請人

縮尺

1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)



写真撮影方位



土地建物位置関係図





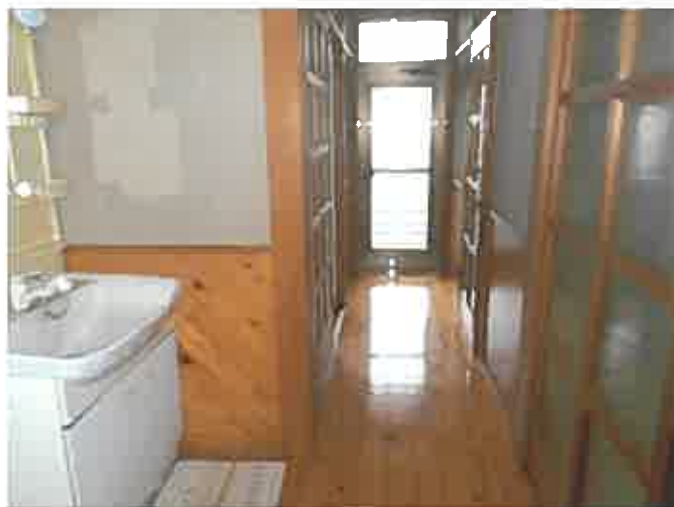
①



②



物件1 内部



物件 1 内部



物件 1 内部



物件 1 内部