

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 梶 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	15,400,000 12,320,000	一括	3,080,000	80,866	0
1	1,790,000				
2	13,610,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------|
| 1 | 所 在 | 荒尾市増永字東長浦 |
| | 地 番 | 2 4 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 6 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市増永字東長浦 2 4 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 6 8 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月24日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 梶 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 | 荒尾市増永字東長浦 |
| | 地 番 | 2 4 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 6 . 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市増永字東長浦 2 4 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2 . 6 8 平方メートル |



令和6年(ケ)第 60 号
令和7年 1月 7日受理
令和7年 3月21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 | 荒尾市増永字東長浦 |
| | 地 番 | 2 4 2 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 6. 2 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市増永字東長浦 2 4 2 9 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 4 2 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 2. 6 8 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		
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 ☐ 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	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 上記の者が本件建物を住居(空家)として占有している。 ☐ 『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	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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 北西側で市道（増永12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 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 2426番7、宅地、307.27㎡、私人名義
 - ② 2426番8、宅地、23.20㎡、私人名義
 - ③ 2426番9、宅地、344.15㎡、私人名義
 - ④ 2426番10、雑種地、89㎡、私人2名の共有

【物件2 建物】

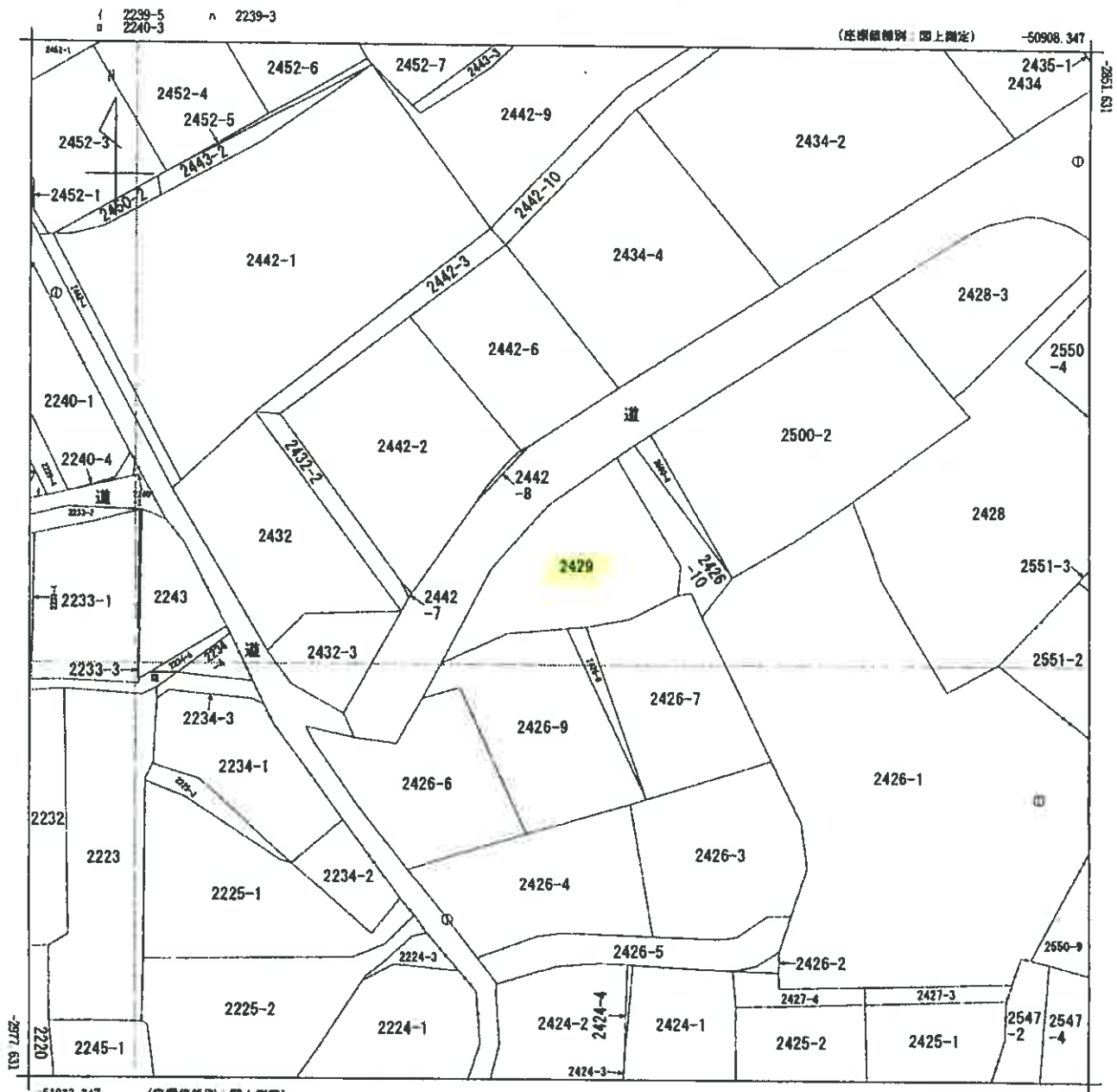
- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真4ないし12のとりのオール電化住宅である。
- 2 内壁クロスに子どもの落書きが何箇所があるが、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらないし、その他特段の損傷箇所も見受けられない。
- 3 上下水道の接続はあるが、令和5年9月に休止扱いとなっている。下水道受益者負担金は納付済みである。
- 4 従物等として、ウッドデッキ、太陽光発電設備及ヒートポンプ給湯機が存する（写真2、3）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者	1 以前、私は本件建物を家族の住居として使用していました。 2 令和5年1月ころ離婚し、その後直ぐ私は他所へ引っ越しました。元妻と3人の子は、同年4月か5月まで本件建物に居住していましたが、同人も他所へ引っ越し、その後は空家となっています。 3 本件建物に設置された太陽光発電設備及ヒートポンプ給湯機は、新築時からの設備です。これら設備代金は住宅ローンに含まれています。 4 本件建物内には何点かの家財道具等が残っていますが、本年3月末までには、私自身で処分するつもりです。

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9日 (木) 14 : 20 - 14 : 35	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9日 (木) 15 : 25 - 15 : 40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年1月9日 (木) 15 : 45 - 16 : 05	荒尾市企業局	上下水道の接続状況等調査
7年1月9日 (木) 16 : 20 - 16 : 30	荒尾市役所 土木課	接道状況調査
7年1月10日 (金) : - :	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日等の通知 (郵送)
7年1月21日 (火) 15 : 05 - 15 : 10	当庁執行官室	債務者兼所有者から電話で事情聴取のうえ、立入調査日を変更
7年1月30日 (木) 13 : 10 - 13 : 50	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
(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。 ☐		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小



51033.347 (座標値補正: 国上測定)
 (注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が本公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出
 増永

請求部	所在	荒尾市増永字東長瀬				地番	2429番			
出力縮尺	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	昭和45年2月			縮付年月日(原図)		補記事項				

登記年月日：令和3年4月16日

A3判をA4判に縮小

建物図面図

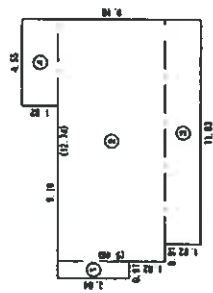
各階平面図

2429番

家屋番号

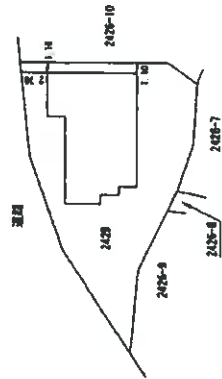
荒尾市増永字京長瀬 2429番地

建物の所在



床面積			
①	0.81	×	3.84
②	12.74	×	5.46
③	11.00	×	1.02
④	4.68	×	1.02
計		102.88㎡	

床面積 102.88 ㎡



(単位：m)

作成者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向

2434-4

2442-6

2442-2

2500-4

2442-8

ヒートポンプ給湯機

③

市道

2426-10

物件 2
居宅

②

2442-7

物件 1
2429

ウッドデッキ

①

2426-8

2426-7

2426-9

2426-6



(7 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)

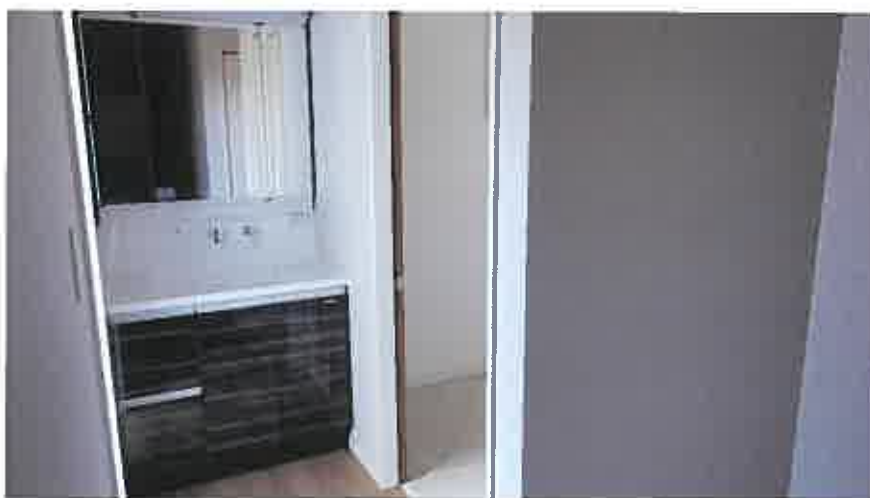


(10 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



令和 6 年（ケ）第 60 号
令和 7 年 1 月 30 日現地調査
令和 7 年 4 月 16 日評 価
発行番号：4,194

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	15,400,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,790,000 円
物件2（建物）	金	13,610,000 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の内訳価格は物件2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 地 番 地 目 地 積	荒尾市増永字東長浦 2429番 宅地 336.23 m ²	同左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	荒尾市増永字東長浦2429番地 2429番 居宅 木造スレートぶき平家建 102.68 m ²	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）

位置・交通	JR鹿児島本線「荒尾」駅の北東方・道路距離約3,700m 最寄バス停「白寿園前」の北西方・約550m（徒歩約7分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅を中心として、空地等が見られる住宅地域	
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（非線引都市計画区域） 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 規制なし 都市計画道路（3.4.8蔵満万田線※）区域内 ※ 計画決定（S38.3.2）段階であり、現時点において事業進行の動きはない。当該区域内において、建築物の建築には許可が必要となる。
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	336.23 m ² 不整形 間口約34m ・ 奥行約28m（最奥部） 中間画地 南側土地と高低差（約2.5m低）を有している。
接面道路の状況	北西側 6.7 m 市道 ※	
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1については、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅や空地となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：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は指定されていない	

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）：令和3年4月14日新築 経過年数：4年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：窯業系サイディング 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、ビニールタイル等 設 備：電気設備、給排水設備、給湯機等 そ の 他：オール電化
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：住宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	中品等
保守管理の状態	総合的に普通と判断した（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	・ 建物内部は内壁の軽微な汚損が見られる ・ 従物等としてウッドデッキ、太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機が存する

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）

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	15,200	0.73	336.23	1.00	3,731,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 荒尾-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 19,100\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{126} & \div & 15,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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+20

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.05 & \times & 1.00 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & \div & 1.26 \end{array}$$

イ 個別格差 : (物件1) 不整形 △25
隣地高低差 △3

相乗積 0.73

ウ 地積 : (物件1) 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
2	180,000	102.68	0.84	15,525,000

ウ 現価率（物件2）：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し査定した。

経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	観察減価
4年	21年	0%	0%

$$\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{21\text{年}}{4\text{年} + 21\text{年}} \} \times (1 - 0.00) \div 0.84$$

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 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,731,000	0.40	法定地上権	1,492,000

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40% 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	3,731,000	-1,492,000	1.00	1.00	0.80	1,790,000
2	15,525,000	+1,492,000	1.00	1.00	0.80	13,610,000
一括価格 (合計)						15,400,000

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： 修正は必要ないと判断した。

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

地価公示価格：荒尾一1
所 在：荒尾市桜山町3丁目2193番3
価 格：19,100 円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「南荒尾」駅まで約3.0km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：288 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
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種低層住居専用地域
建ぺい率 40%、容積率 80%
地 域 の 概 要：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

1	位置図	1葉
2	公図写	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	1葉
6	現況写真	4葉





1:500

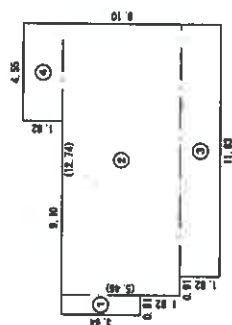
建物図面写

建物図面写

物件2

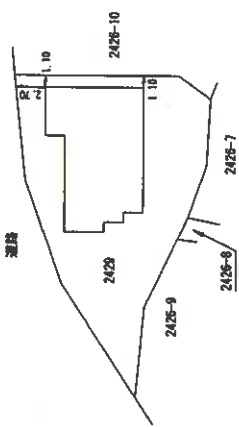
家屋番号	2429番
建物の所在	荒尾市増永字東長浦 2429番地

各階平面図



求積表		
①	0.91	× 3.64
②	12.74	× 5.46
③	11.83	× 1.82
④	4.95	× 1.82
計	102.884	

床面積 102.88 m²



(単位: m)

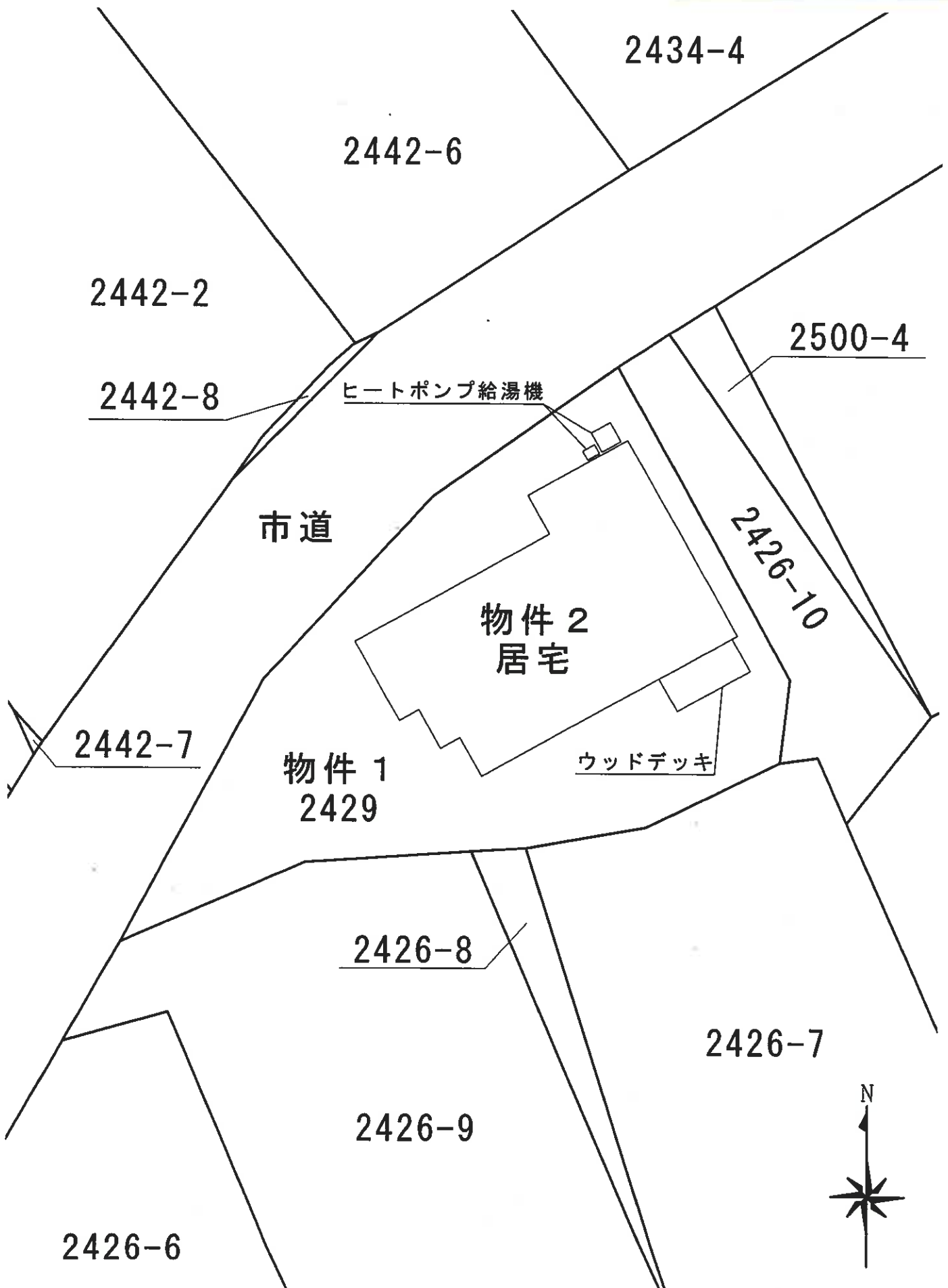
縮尺 1/500

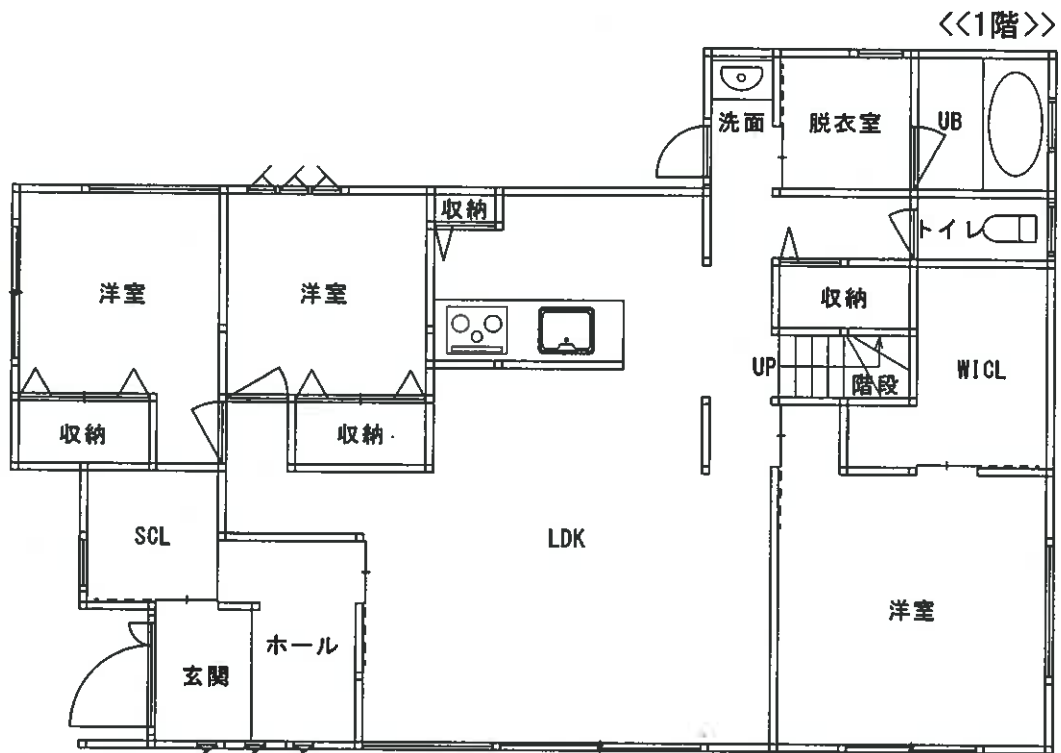
申請人

縮尺 1/250

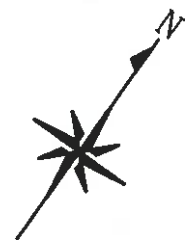
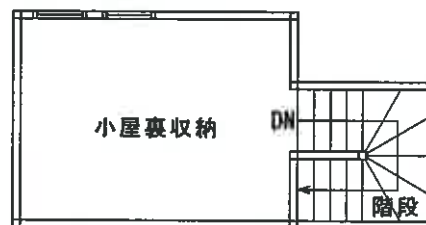
作成者

原図を約70%縮小





<<小屋裏収納>>



①



物件西方より撮影(物件番号1、2)

②



物件2 内部

③



物件2 内部

④



物件2 内部