

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 1 1 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 1 1 月 2 5 日から 令和 7 年 1 2 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 8 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 2 2 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 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 1 1 月 1 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。	



[illegible]

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上益城郡益城町大字福富字野屋敷 |
| | 地 番 | 884番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.10平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上益城郡益城町大字福富字野屋敷884番地17 |
| | 家屋 番号 | 884番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 10 月 16 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 | 上益城郡益城町大字福富字野屋敷 |
| | 地 番 | 884 番 17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.10 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上益城郡益城町大字福富字野屋敷 884 番地 17 |
| | 家屋 番号 | 884 番 17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 70.00 平方メートル
2 階 56.00 平方メートル |



令和6年(ケ)第 68 号
令和7年 2月 7日受理
令和7年 8月 1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 | 上益城郡益城町大字福富字野屋敷 |
| | 地 番 | 884番17 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 201.10平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 上益城郡益城町大字福富字野屋敷884番地17 |
| | 家屋 番号 | 884番17 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 70.00平方メートル
2階 56.00平方メートル |

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 南北で益城町管理の公衆用道路（町道認定なしに接している。）
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 玄関アプローチの階段部分に隙間が生じている（写真3）
- 4 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 884番3、公衆用道路、208㎡、益城町
 - ② 884番6、公衆用道路、174㎡、益城町
 - ③ 884番16、宅地、214.09㎡、私人名義
 - ④ 884番18、宅地、180.73㎡、私人名義（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15のとおりオール電化住宅である。
- 2 内壁に多数のクラックが生じている（写真5、6、12参照）
- 3 内壁の一部に穴が空いている（写真13）
- 4 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 5 上下水道の接続はある。
- 6 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する（写真2）

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■破産管財人弁護士	1 私は、破産管財人として本件不動産を管理しています。 2 現在、本件不動産は任意売却手続中です。 3 現時点（3月14日）で、本件建物には債務者兼所有者が居住していますが、4月1日から順次引っ越しし、4月14日には転居が終了する予定です。
■債務者兼所有者	1 現在、破産管財人の許しを得て、私は本件建物に妻子と居住していますが、4月14日に引っ越しを予定しており、その週末には転居が終了する予定です。 2 本件建物は熊本地震で被災し、「半壊」の認定を受けました。玄関アプローチの階段に生じた隙間や多数の内壁クラックは、地震による被害箇所です。 3 昨年10月まで建物内で小型犬1匹を飼育していました。 4 本件建物に白蟻や雨漏り被害は発生していません。
■破産管財人弁護士	1 債務者兼所有者は、予定どおり転居しました。 2 現在、不動産仲介業者に依頼し、買受人を捜していますが、今のところ、買受人が見付からない状況です。 3 10月16日の集会期日までに任意売却が成立しない場合、本件不動産は、破産財団から放棄する方向になると思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年3月4日 (火) 13:45-14:00	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
7年3月14日 (金) 13:50-14:00	当庁執行官室	破産管財人から事情聴取 (電話)
7年3月25日 (火) 13:50-14:25	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者及びその妻と面談、写真撮影
7年3月25日 (火) 13:35-13:45	益城町役場建設課	接道状況調査
7年7月28日 (月) 13:25-13:35	当庁執行官室	破産管財人から事情聴取 (電話)
年 月 日 () : :		
年 月 日 () : :		

(特記事項)

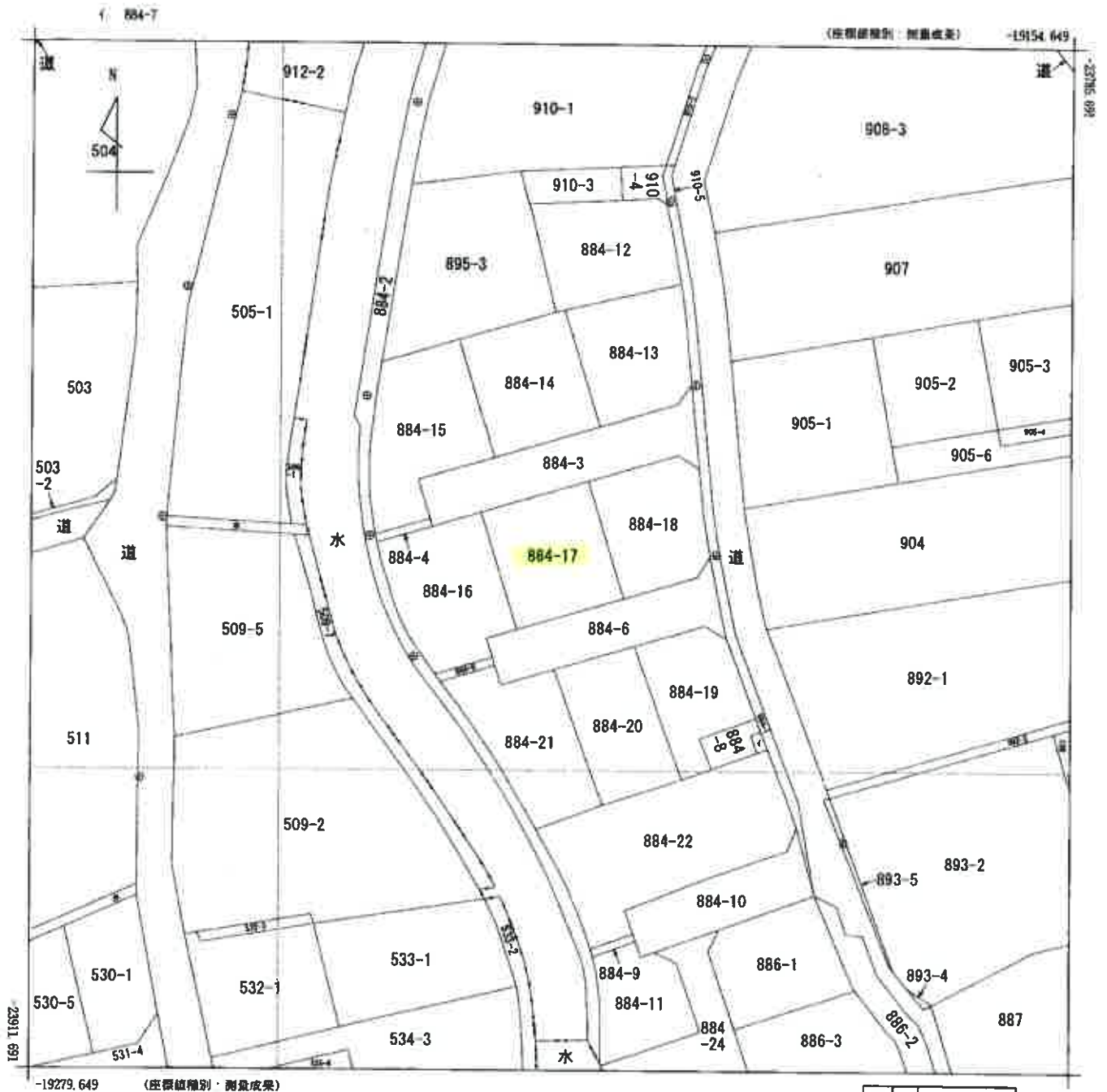
☒ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

「登記所備置地図」A3判をA4判に縮小



地番区域見出
大字福富

請求部分	所在	上益城郡益城町大字福富字野屋敷				地番	884番17			
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	法務局作成地図
作成年月日	令和5年1月15日				備付年月日(原図)	令和5年3月6日			補記事項	

登記年月日：平成18年10月2日

4106428

平成18年10月2日 登記

家屋番号

884番17

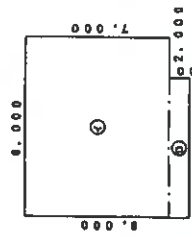
建物図面図

建物図面図
上益城郡益城町大字箱富字野屋敷884番地17

会員専用

建物の所在

1. 図

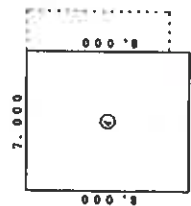


面積表

①	8.000 x 7.000	=	56.0000000
②	7.000 x 2.000	=	14.0000000
計			70.0000000

底面積 70.00 m²

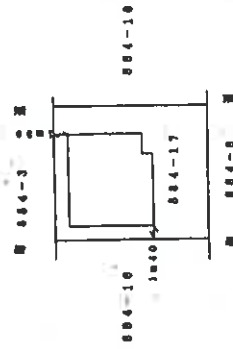
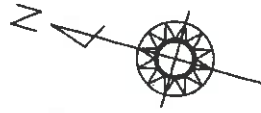
2. 図



面積表

③	7.000 x 7.000	=	49.0000000
④	6.000 x 6.000	=	36.0000000
計			85.0000000

底面積 85.00 m²



作成者

縮尺 1/250

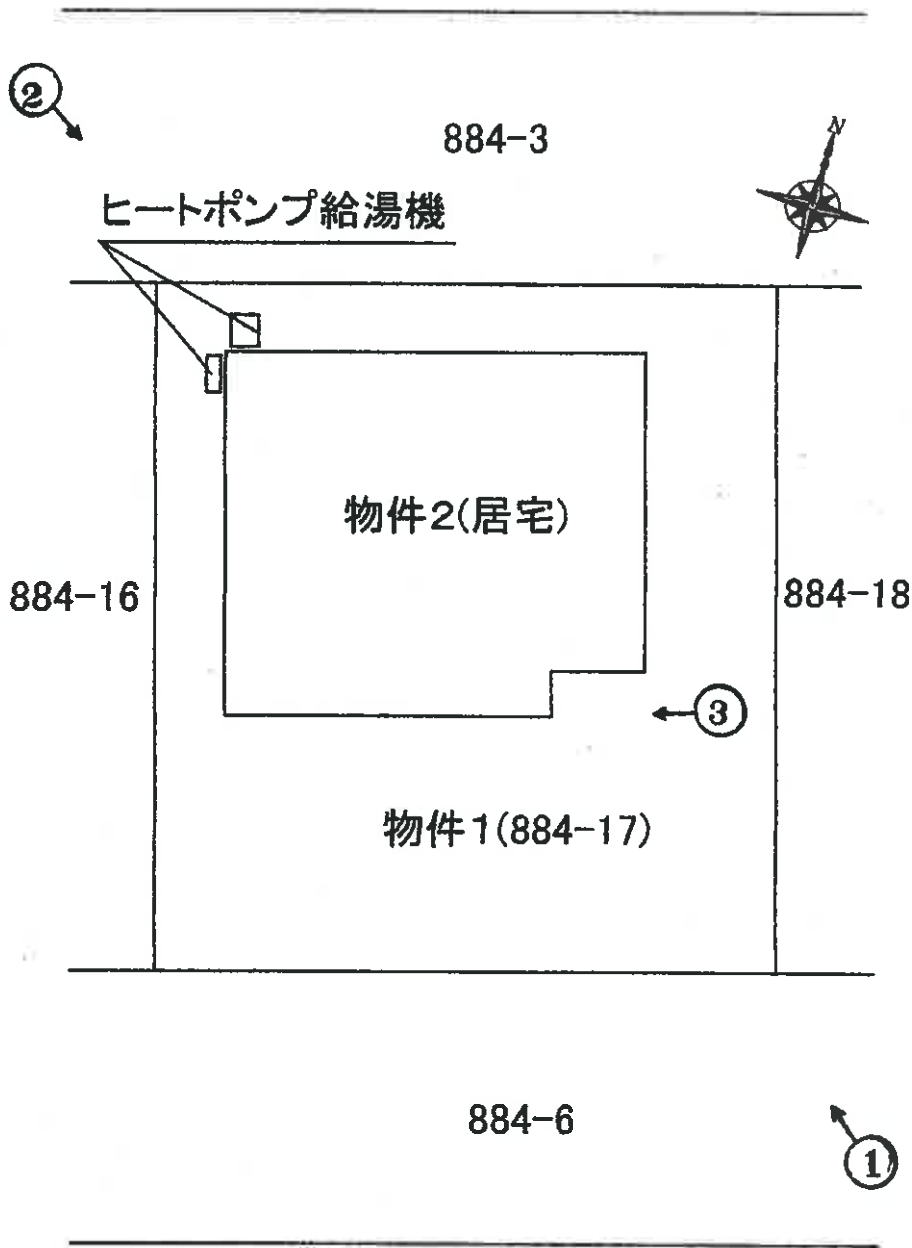
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

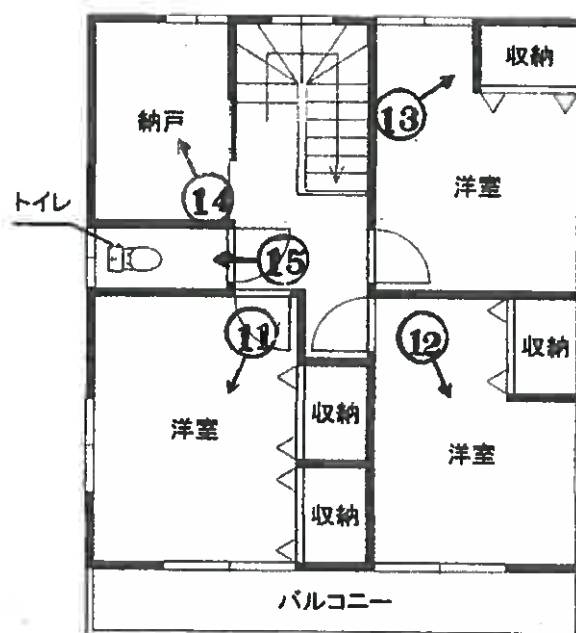
令和6年（ケ）第68号
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向

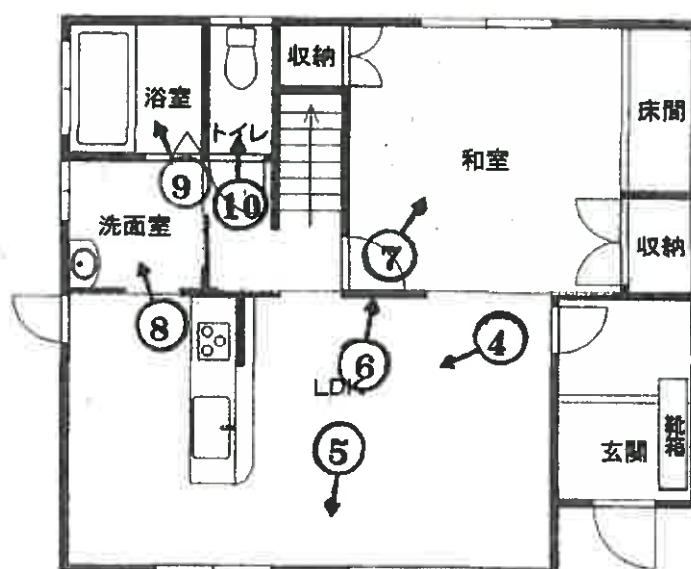


令和6年（ケ）第68号
物件2 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(写真 1)

物件 2 (敷地が物件 1)



(写真 2)

物件 2 ヒートポンプ 給湯機



(写真 3)

隙間



(9 枚目)

(写真 4)

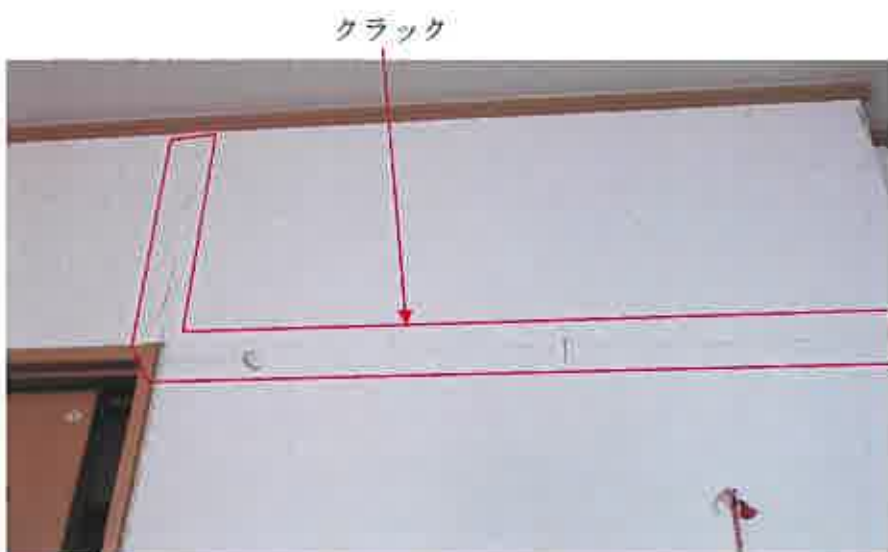
以下、物件 2 建物内部



(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)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(13 枚目)

副 本

令和6年(ケ)第68号
令和7年3月25日現地調査
令和7年8月26日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
宮本 隆志

第1 評価額

一括価格	
金 11,510,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,800,000円
物件2(建物)	金 6,710,000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	上益城郡益城町大字福富字野屋敷 884番17 宅地 201.10m ²	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上益城郡益城町大字福富字野屋敷 884番地17 884番17 居 宅 木造スレート葺2階建 1階：70.00 m ² 、2階：56.00 m ²	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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

位置・交通	J R豊肥本線「新水前寺」駅の南東方、7.5 k m (道路距離) 広安西小学校の南方、約0.8 k m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅を中心に、共同住宅が混在する住宅地域である。	
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、市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% － －
画地条件	間口約13.4m、奥行約15m、規模201.10㎡のほぼ正方形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	本件土地は南側及び北側で幅員約6mの舗装町有道路(建築基準法第42条第1項第2号に該当)に、等高から約0.7m高く接面している。	
土地の利用状況等	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(前面道路に本管あり、引込管もあり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もあり) 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。	
特記事項	ない	

2 建物の概況及び利用状況

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18年10月1日新築 経 過 年 数 ：約19年 経済的残存耐用年数 ：約11年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード 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、ビニールシート、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	延 126.00㎡
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下記事項等が挙げられ、水回りを中心にカビ・汚濁箇所 が存するなど、維持管理の状況はやや劣る。 ・基礎のクラック・カビ、外壁のクラック・チョーキング・シーリング材劣化等が 見られる。 ・内壁のクラック・破損、クロスの剥がれ・シミ等が確認された。
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 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った 結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、ア スベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 熊本地震により内壁の一部にひび割れが生じ、玄関アプローチの階段部分に隙 間が生じており、目視可能な範囲では熊本地震による被害は小さいと推測する が、構造躯体等の損傷状況については、専門調査機関の調査が必要である。 ③ 従物等として、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) 土地

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	46,400	1.02	201.10	0.90	8,566,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地価格「益城-2」の価格を規準として査定した。

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$47,000 \text{ 円/㎡} \times 100.6/100 \times 100/100 \times 100/102 = 46,400 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格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：ない

◇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
 $1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

イ 個別格差：三方路 +2%

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

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	165,000	126.00	0.28	5,821,000

ウ 現価率

経過年数 19 年、経済的残存耐用年数 11 年(全耐用年数 30 年)、残価率 5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲30%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)
$$\left\{ 1 - (1 - 0.05) \times \left(\frac{19 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - 0.30) = 0.28$$

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	8,566,000	0.30	法定地上権	2,570,000

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	8,566,000	-2,570,000		1.00	0.80	4,800,000
2	5,821,000	+2,570,000	—	1.00	0.80	6,710,000
一括価格(合計)						11,510,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

エ 市場性修正：必要なし

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

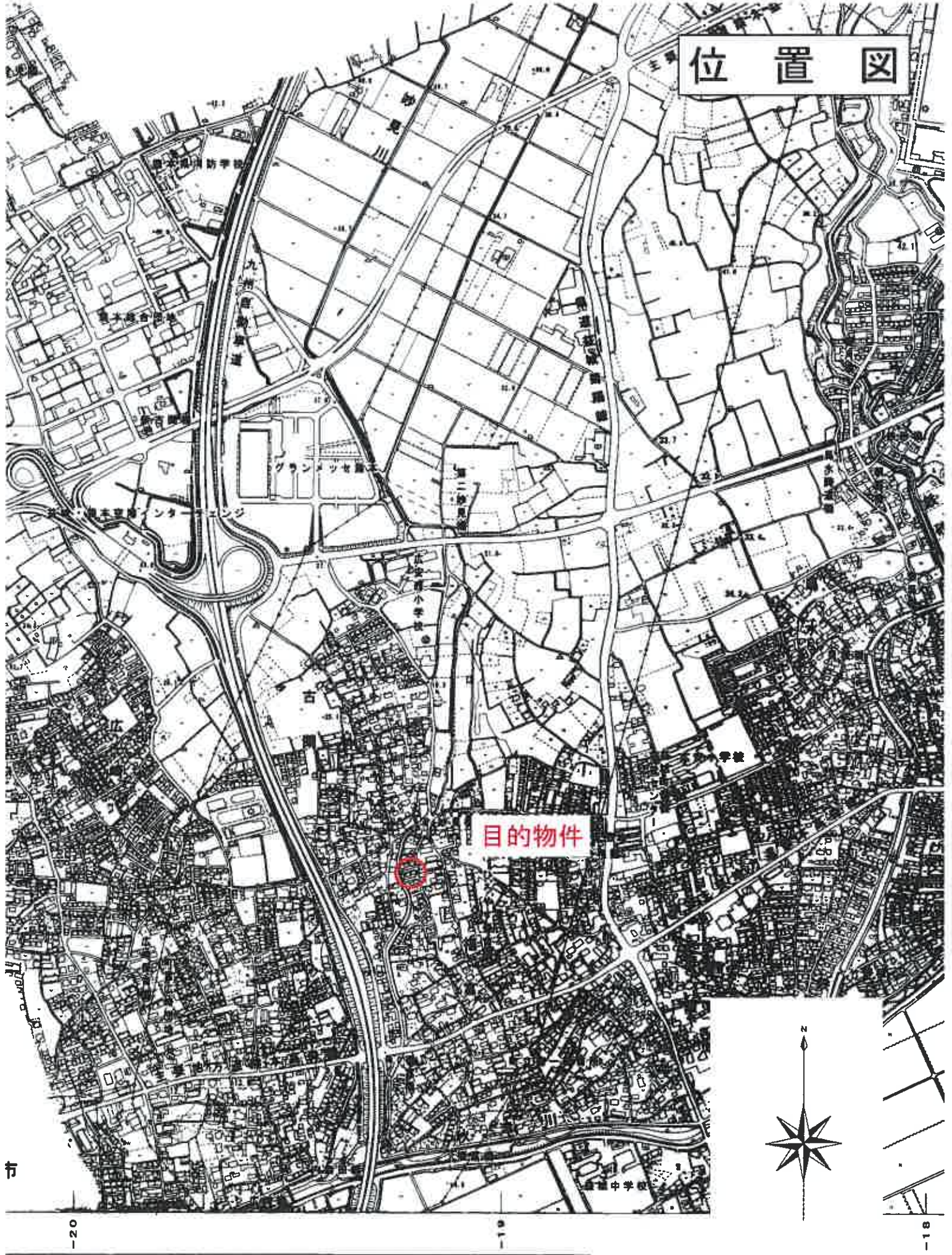
地価公示標準地価格(益城-2)

所 在：上益城郡益城町大字惣領字立道 1464 番 2
価 格：47,000 円／㎡
位 置：「新水前寺」駅約 8.1 k m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：212 ㎡
供給処理施設：水道・下水道
接 面 街 路：西側が 6m 町道に接面
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：中規模一般住宅を中心とした住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 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



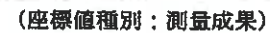
位置図

目的物件

記番号 平27九公 第166号)を縮小編纂したものである。

益城町全図1/10,000

14条地図写し



地番 884番17

縮尺 1 / 500

精 度 分 区	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	法務局作成地図
------------------	----	---	---	--------	--------------	--------	---------

登記年月日：平成18年10月2日

4106428

平成18年10月2日 登記

建物図面
各階平面図

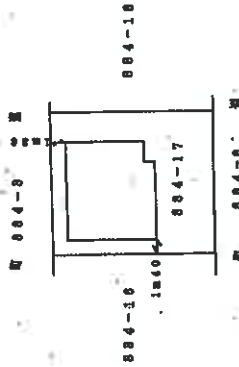
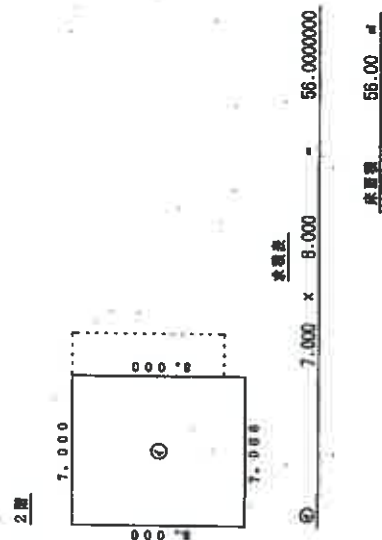
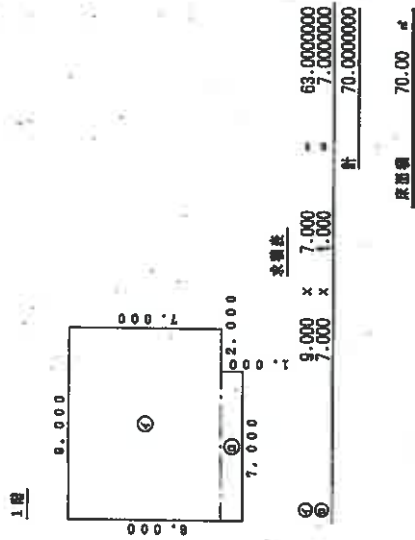
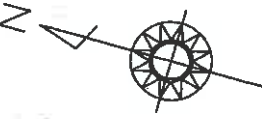
家屋番号 884番17

建物の所在 上益城郡益城町大字番字野屋敷884番地17

会員専用

建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小



作成者

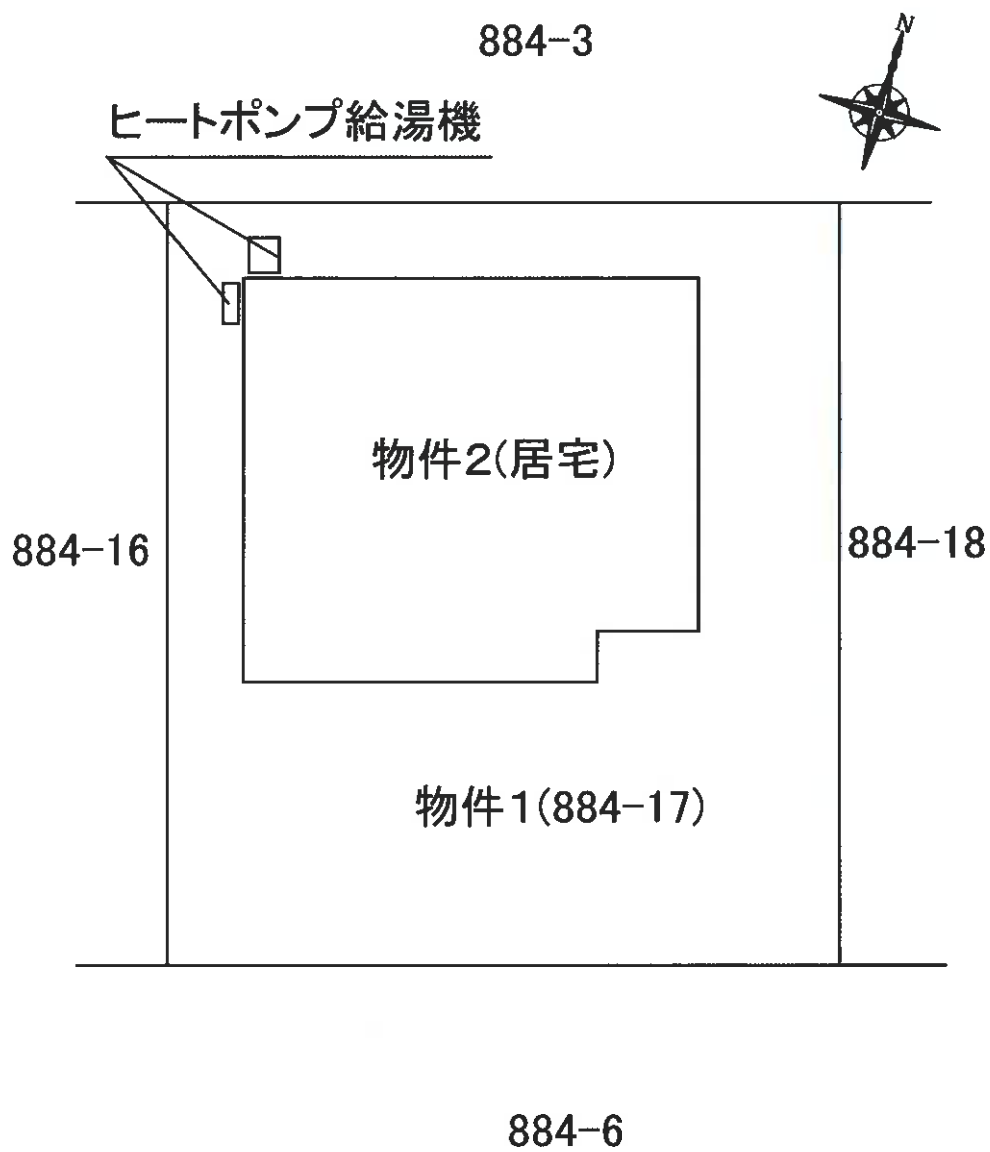
縮尺 1/250

申請人

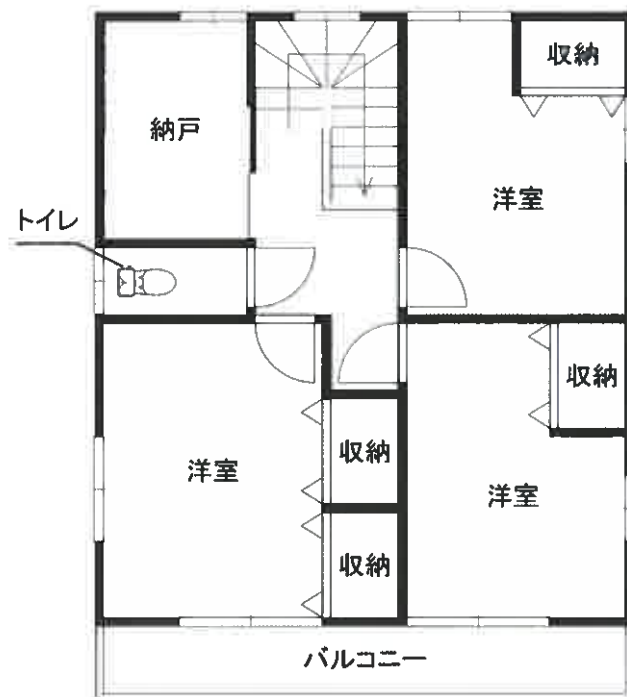
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

令和6年（ケ）第68号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第68号
 物件2 建物間取図



【2階】



【1階】



物件 2

物件 1

写真①：南東方より撮影



物件 2

物件 1

写真②：南方より撮影



物件 2

物件 1

写真③：北東方より撮影



写真④：キッチン



写真⑤：浴室



写真⑥：2階洋室