

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 3 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 2 月 17 日から 令和 8 年 2 月 24 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 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 3 月 16 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 8 年 2 月 3 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 580, 000 2, 064, 000	一括	516, 000	8, 332	1, 785
1	340, 000				
2	2, 240, 000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 天草市牛深町字大池田
 地 番 1 5 2 9 番 7
 地 目 宅地
 地 積 7 2 . 3 7 平方メートル

- 2 所 在 天草市牛深町字大池田 1 5 2 9 番地 7、1 5 3 0 番地 7
 家屋 番号 1 5 2 9 番 7
 種 類 事務所・物置
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 2 . 9 1 平方メートル
 2 階 5 2 . 9 1 平方メートル
 (現況)
 種 類 事務所・居宅
 床 面 積 1 階 約 4 7 . 2 4 平方メートル
 2 階 約 5 0 . 2 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月25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 | 天草市牛深町字大池田 |
| | 地 番 | 1 5 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天草市牛深町字大池田 1 5 2 9 番地 7、1 5 3 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 9 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 9 1 平方メートル
2 階 5 2 . 9 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 事務所・居宅 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 4 7 . 2 4 平方メートル
2 階 約 5 0 . 2 1 平方メートル |



令和7年(ケ)第48号
令和7年7月23日受理
令和7年8月26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 | 天草市牛深町字大池田 |
| | 地 番 | 1 5 2 9 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 2 . 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天草市牛深町字大池田 1 5 2 9 番地 7、1 5 3 0 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 1 5 2 9 番 7 |
| | 種 類 | 事務所・物置 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 2 . 9 1 平方メートル
2階 5 2 . 9 1 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) ☐ (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 ☐ 土地建物地関係図のとおり ☒ 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり			
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(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：事務所・居宅 ☐ 構造： ☒ 床面積：1階約47.24㎡(約5.67㎡減築) 2階約50.21㎡(約2.70㎡減築)			
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事務所兼居宅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	3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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 東側に接する道路(1526番3)は市道である。
- 2 本件土地は、土砂災害警戒区域(地すべり)に含まれている。
- 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 天草市牛深町字大池田1526番3 公衆用道路 726㎡ 天草市所有
 - ② 同1529番1 公衆用道路 100㎡ 私人名義
 - ③ 同1529番5 宅地 66.71㎡ 私人名義
 - ④ 同1529番6 宅地 80.74㎡ 私人名義
 - ⑤ 同1529番9 宅地 76.99㎡ 私人名義
 - ⑥ 同1529番10 公衆用道路 2.25㎡ 私人名義
 - ⑦ 同1544番2 公衆用道路 206㎡ 天草市所有

■ 物件2関係

- 1 生活用水には天草市の上水道が使用されている。
- 2 下水は玄関前に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 浴室等の熱源はプロパンガスである。
- 4 至る所で天井や壁クロスが黄ばんでおり、所々にシミがみられる(写真12)。
- 5 目視した限りにおいては、雨漏りやシロアリ被害、その他不具合箇所等は見受けられない。
- 6 従物等として、下屋、ウッドデッキ及びガス給湯器が存する(写真1, 3)。

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	■ 物件1関係 1 本件土地建物は、平成18年2月に競売で買い受けました。買ったときの本件建物は、1階は物置、2階は事務所でした。 2 水道が接続されていなかったのので、上水道の引込みを行い、玄関部分を減築して、そこに合併浄化槽を埋設しました。 ■ 物件2関係 1 前述したとおり、本件建物は、事務所兼物置でしたので、私は、平成18年2月に購入した直後に改築して事務所兼居宅にしました。1階、2階ともに北東側を減築しました。 2 上水道は天草市の上水道を使っており、下水は合併浄化槽で処理しています。 3 浴室や台所の燃料にはプロパンガスを使っています。 4 雨漏りやシロアリ被害はありません。 5 不具合箇所や損傷箇所等も特にありません。 6 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 8 月 1 日 (金) 15 : 00 ~ 15 : 10	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R7 年 8 月 1 日 (金) 16 : 00 ~ 16 : 10	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 8 月 21 日 (木) 8 : 35 ~ 8 : 40	天草市役所	土木課で接道調査
R7 年 8 月 21 日 (木) 9 : 50 ~ 10 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

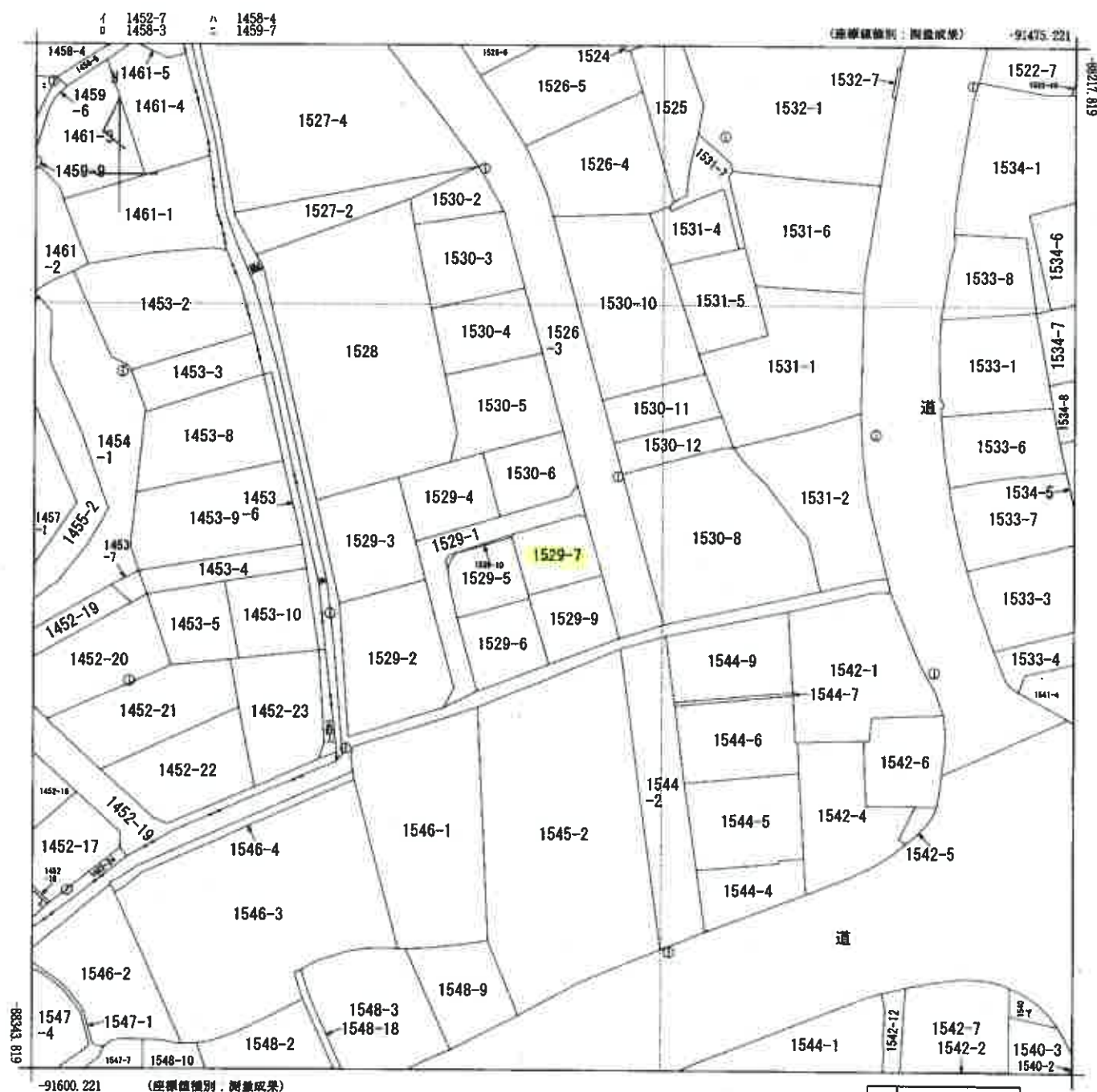
(特記事項)

☐ 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。

☐



請 求 部 分	所 在	天草市牛深町字大池田				地 番	1529番7			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 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23年10月				備 付 年 月 日 (原図)	平成26年12月4日			補 事 記 項	

(5 枚目)

登記年月日：平成15年4月28日

平成15年4月28日登記

各階平面図

家屋番号 1529番7

建物図面

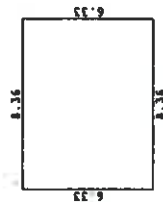
4900708

会員専用

建物の所在 牛深村牛深町字大池田1529番地7、1530番地7

平成18年3月27日市町村合併により天草市牛深町と変更

1、2階（各階同型）

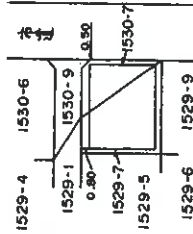


建築物

8.36 × 6.33 = 52.9188

床面積 52.9188

延床面積 52.9188



作者

申請人

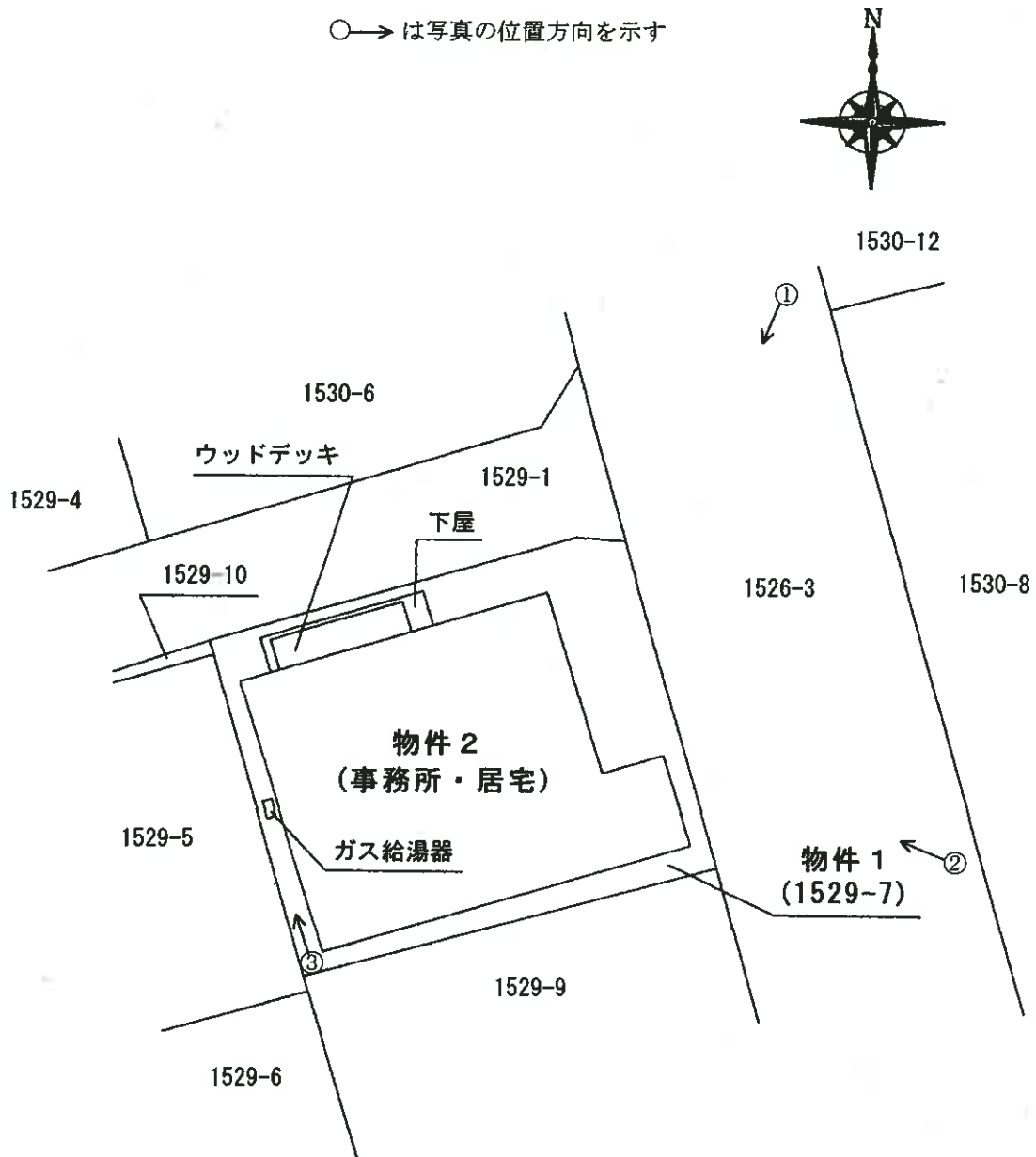
縮尺 1/250

縮尺 1/500

（熊本県土地家屋調査士会用品）

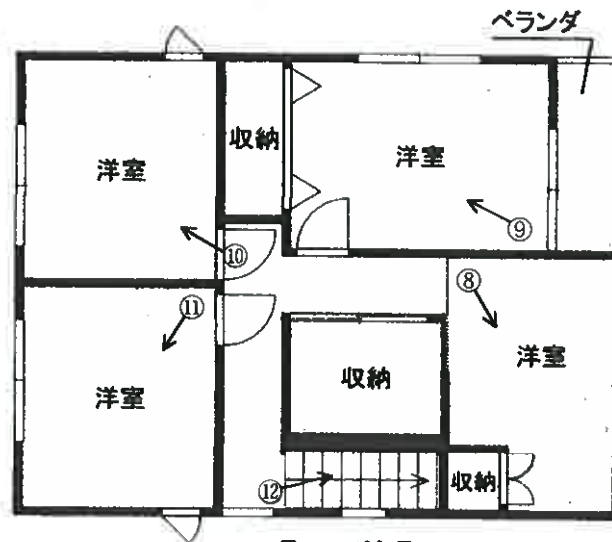
令和7年（ケ）第48号 土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

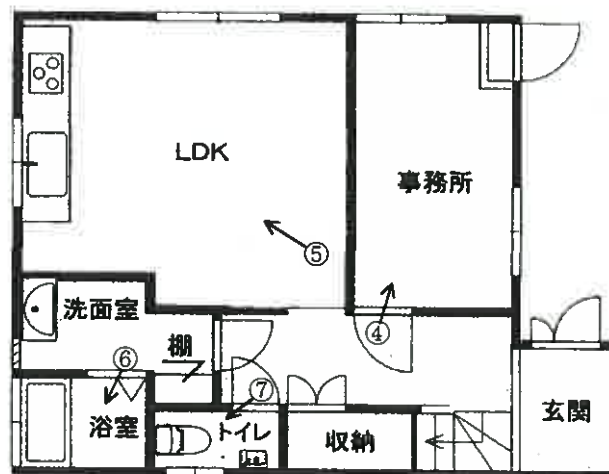


令和7年（ケ）第48号
物件2 建物間取図

○→ 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)

事務所



(写真 5)

LDK



(写真 6)

浴室



(10 枚目)

(写真 7)

トイレ



(写真 8)

2階

南東側洋室



(写真 9)

2階

北東側洋室



(11 枚目)

(写真 10)

2階

北西側洋室



(写真 11)

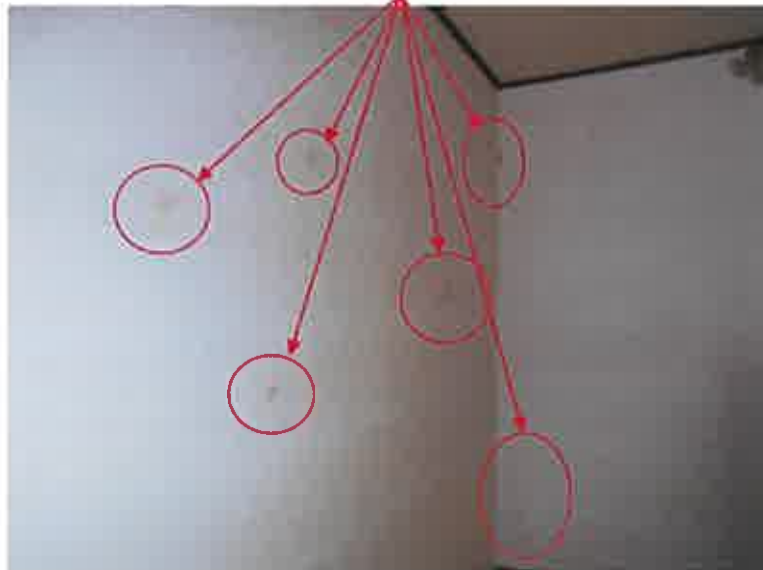
2階

南西側洋室



(写真 12)

階段壁のシミ



(12 枚目)

令和7年(ケ)第48号
令和7年8月21日現地調査
令和7年8月27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 2, 5 8 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 3 4 0, 0 0 0 円
物件2(建物)	金 2, 2 4 0, 0 0 0 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	天草市牛深町字大池田 1529番7 宅地 72.37㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	天草市牛深町字大池田1529番地7 、1530番地7 1529番7 事務所・物置 木造スレート葺2階建 1階 52.91㎡ 2階 52.91㎡	天草市牛深町字大池田1529 番地7 事務所・居宅 1階 約 47.24㎡ (概測) 2階 約 50.21㎡ (概測)
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	天草市役所牛深支所の北東方、約800m（道路距離） 「大池田」バス停（産交）の北西方、徒歩約2分圏内 （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	旧牛深市中心部近郊に位置し、一般住宅のほか、事業所やアパート等も見られる混在住宅地域である。商業施設に近接しており、利便性の良好な地域である。北側に遠見山が位置するため、山裾では土砂災害警戒区域（イエローゾーン）等の指定を受ける箇所がみられ、本物件の位置する住宅地域においても指定されている。	
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	都市計画区域内（非線引） 用途指定なし 70% 400% － －
画地条件	東側間口約7.8m、奥行約9.2m、規模72.37㎡の概ね長方形の角地である。物件1の地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	東側で幅員約5.4mの舗装市道（遠見山線：法第42条1項1号）に概ね等高に接面している。また、北側で約2.5m舗装私道（所有権の持分なし）に概ね等高に接面している。当該道路は、建築基準法上の道路には該当しない。	
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） 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は全体が土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（イエローゾーン：土石流）に指定されている。 ②対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 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11年12月30日新築 経 過 年 数 ：約26年 経済的残存耐用年数 ：約9年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、化粧石膏ボード等 床 ：フローリング等 設 備：電気、換気、給排水設備等 その他：
床面積（現況）	1階 約47.24㎡（概測） 2階 約50.21㎡（概測） 延 約97.45㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・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以下の事項等が挙げられる。 ・概ね経年相応の損耗であるが、内壁の壁紙、外壁等には汚れが見られる。 ・聴取によれば、雨漏り、白蟻被害は無いとの事であり、現況目視の限りでは、雨漏りや白蟻被害等は、特段みられなかった。 ・平成18年に、1階及び2階の北東側が減築されている。 保守管理の状態は、やや劣る。 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	従物等として、下屋及びウッドデッキ、ガス給湯器が存する。 なお、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	15,700	0.96	72.37	0.80	873,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「天草-5」の価格を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$15,900 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/100 = 15,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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：なし

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.00 \end{array}$$

イ 個別格差：画地条件

減価要因（地積過少地 -5%、角地+1%）

$$\text{個別格差} : 0.95 \times 1.01 = 0.96$$

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	160,000	97.45	0.24	3,742,000

ウ 現価率：経過年数26年、経済的残存耐用年数9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▲20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(計算式)} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数(※)} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ & & \{1 - (1 - 0.05) \times (26 \text{ 年} \div 35 \text{ 年})\} & \times & (1 - 0.20) & = & 0.24 \end{array}$$

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(26年＋9年＝35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	873,000	0.30	法定地上権	262,000

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	873,000	-262,000		0.70	0.80	340,000
2	3,742,000	+262,000	—	0.70	0.80	2,240,000
一括価格（合計）						2,580,000

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。

- ・土地の面積が小さく、土地建物位置関係から駐車スペースが無く、市場性が劣る。
- ・土砂災害防止法の土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当し、市場性がやや劣る。

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 参考価格資料

地価公示価格(天草－5)

所 在：天草市牛深町字大池田 1530 番 3
価 格：15,900 円／㎡
位 置：バス停「大池田」停の北西方約 200m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：113 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東側が 5.5m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
用途指定なし（建蔽率 70%、容積率 400%）
地 域 の 概 要：中小規模一般住宅が多い既成住宅地域

第 7 附属資料

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

以 上



1 : 10,000

登記年月日：平成15年4月28日

公用

平成15年4月28日 登記

各階平面図

4900708

建物図面

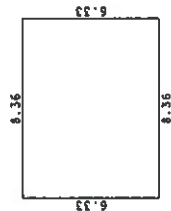
家屋番号 1529番7

建物の所在 牛深市牛深町字大池田1529番地7、1530番地7

平成18年3月27日市町村合併により天草市牛深町と変更

会員専用

1、2階（各階同型）



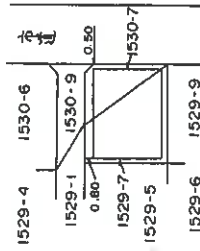
求積表

$$8.36 \times 6.33 = 52.9188$$

52.9188

床面積 52.91 ㎡

物件2



作製者

縮尺 1/250

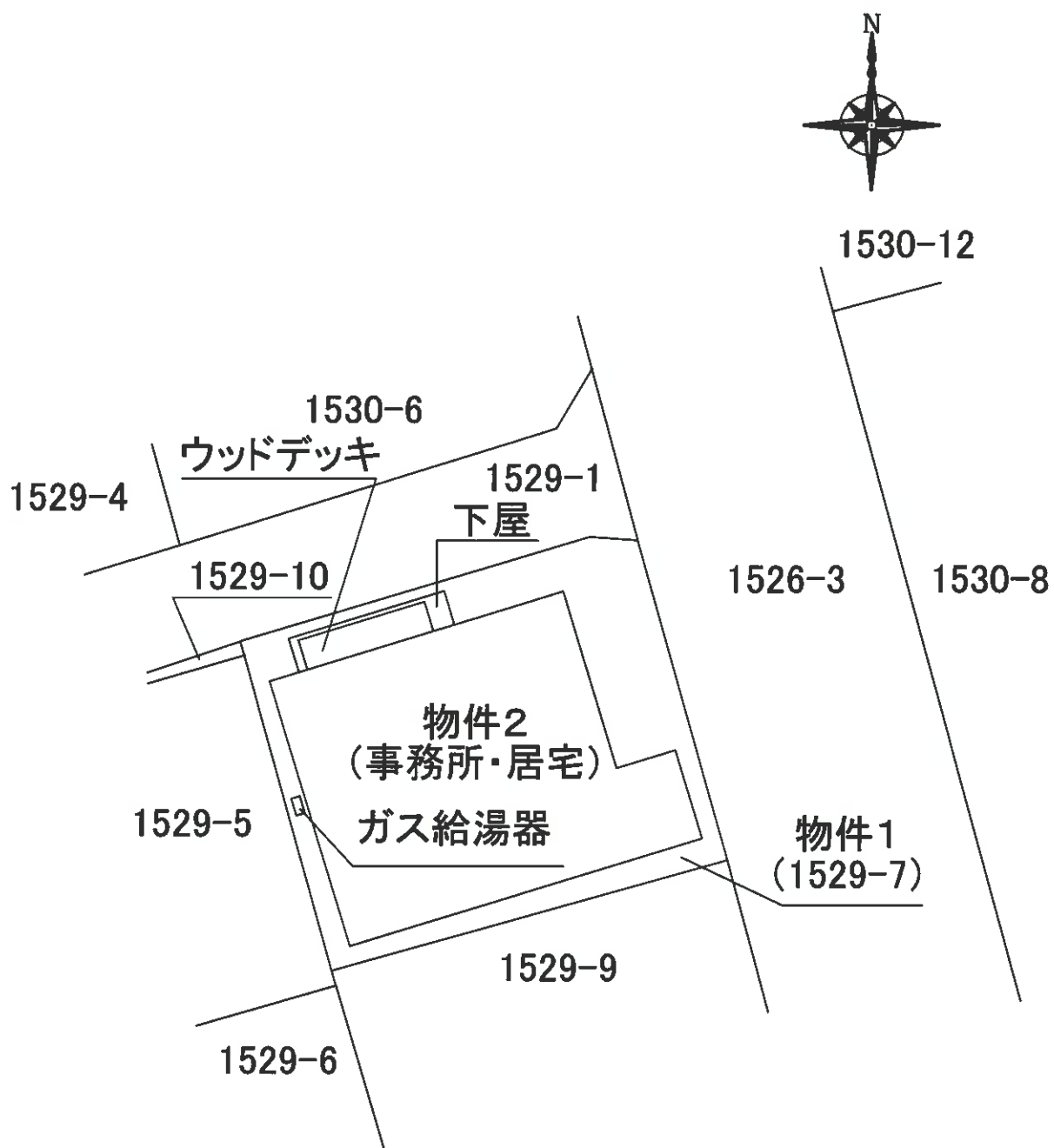
申請人

縮尺 1/500

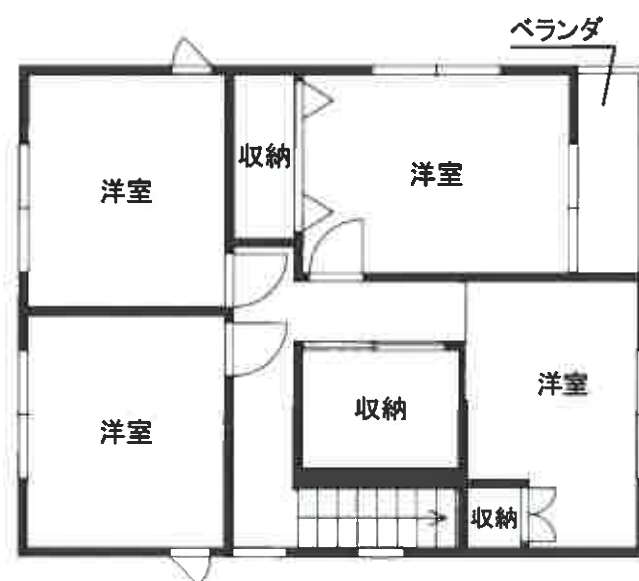
原図をA4に縮小

(熊本県土地家屋調査士会館蔵)

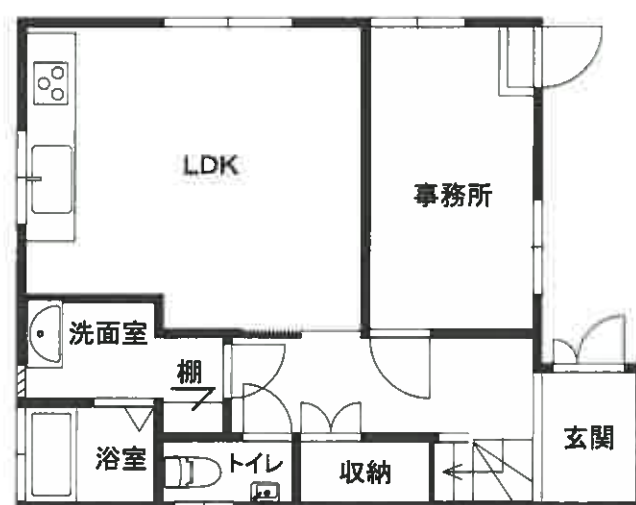
令和7年(ケ)第48号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第48号
物件2 建物間取図



【2階】



【1階】