

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 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 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
28, 29	1, 280, 000 1, 024, 000	一括	256, 000	13, 657	0
28	520, 000				
29	760, 000				



11

物 件 目 録

28 所 在 下益城郡美里町永富字高田
 地 番 378 番 4
 地 目 宅地
 地 積 190.78 平方メートル

29 所 在 下益城郡美里町永富字高田 378 番地 4
 家屋 番号 378 番 4
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 木造スレート・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 149.50 平方メートル
 2 階 28.91 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫
 構 造 木造スレート・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約 153 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 9 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 28, 29】

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 28, 29】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 29】

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

- 28 所 在 下益城郡美里町永富字高田
 地 番 378 番 4
 地 目 宅地
 地 積 190.78 平方メートル
- 29 所 在 下益城郡美里町永富字高田 378 番地 4
 家屋 番号 378 番 4
 種 類 倉庫・居宅
 構 造 木造スレート・セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 149.50 平方メートル
 2 階 28.91 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート・セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約 153 平方メートル



令和5年(ケ)第60号
令和6年4月17日受理
令和7年11月6日提出

現況調査報告書（その2）

物件28，29



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

28 所 在 下益城郡美里町永富字高田
地 番 378番4
地 目 宅地
地 積 190.78平方メートル

所有者 A

29 所 在 下益城郡美里町永富字高田378番地4
家屋 番号 378番4
種 類 倉庫・居宅
構 造 木造スレート・セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 149.50平方メートル
2階 28.91平方メートル

所有者 A

不動産の表示	『物件目録28、29』のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 28		
現況地目	☒ 宅地(物件28) ☐ 公衆用道路(物件) ☐		
形状	☒ 登記所備置地図のとおり ☐ 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		
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	1 南側で町道に接している。 2 物件29建物の敷地として使用されている。 3 隣地関係は3枚目『その他の事項』のとおり		
建物	物件 29		
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異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：倉庫 ☒ 構造：木造スレート・セメント瓦葺平家建 ☒ 床面積：約153平方メートル		
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 倉庫 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』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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり		

(その他の事項用)

そ の 他 の 事 項

【隣地関係】

- ① 378番3、宅地、294.51㎡、熊本運送(株) ② 378番8、公衆用道路、476㎡、下益城郡美里町
③ 378番10、用悪水路、2.99㎡、(有)宇城木材産業 ④ 397番2、用悪水路、11㎡、私人名義
⑤ 380番1、宅地、224.38㎡、熊本運送(株) ⑥ 398番2、用悪水路、26㎡、私人名義

【物件29建物】

- 1 外観は写真1ないし3、内部の状況は写真4、5のとおり
- 2 経年劣化が進んでいるが、目視等で確認した限り、大きい損傷箇所は見受けられない。
- 3 上下水道の接続はない。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者会社代表者兼 所有者)	1 約40年前、本件建物の2階部分は取り壊しました。 2 本件建物を住居として使用し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
6年4月18日 (木) 16 : 40 - 16 : 55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年4月22日 (月) 11 : 30 - 11 : 40	熊本地方法務局 宇土支局	登記所備置地図等交付申請
7年4月23日 (火) 8 : 40 - 8 : 45	熊本地方法務局 宇土支局	登記事項要約書交付申請
7年4月26日 (金) 16 : 45 - 16 : 50	美里町役場中央庁舎 上下水道課	上下水道の接続状況調査
7年5月14日 (火) 14 : 30 - 14 : 50	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
7年5月14日 (火) 16 : 15 - 16 : 20	美里町役場祇用庁舎 建設課	接道状況調査
年 月 日 () : :		

(特記事項)

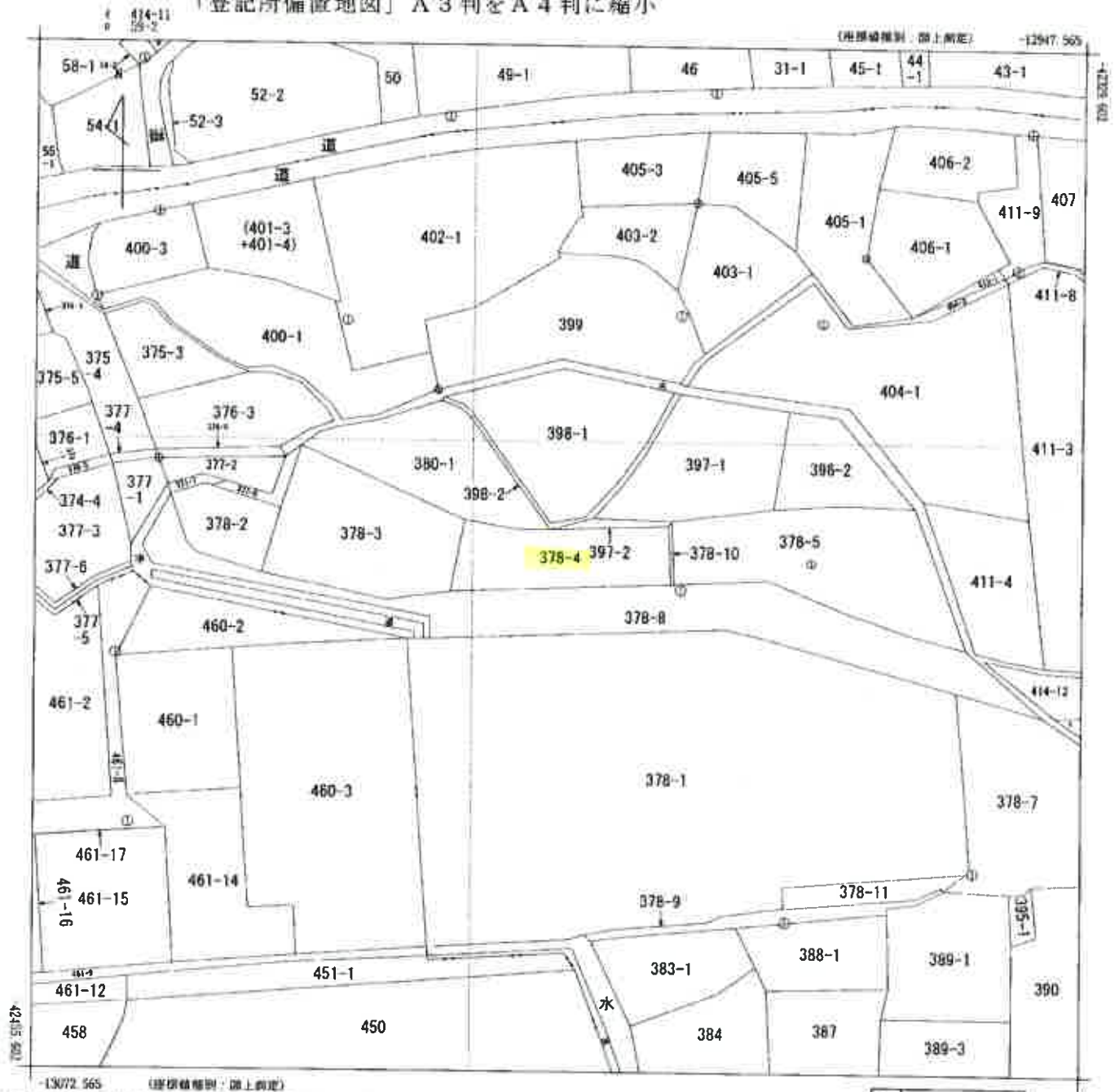
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



地番区画見出し
永富

請求部分	所 在 下益城郡美里町永富字高田					地 番	378番4			
出力縮	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	平成3年3月				備付年月日(原図)	平成4年10月25日		補記事項		

登記年月日・昭和58年11月2日

各階平面図 9850717

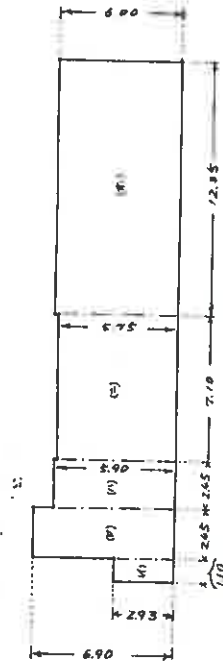
建築図 378-4

昭和58年11月2日登記
平成
建物図面

建物の所在 千葉県美里町下釜城郡砥用大字永富字高田378番地4

会員専用

1階



** 功 効 坪 **

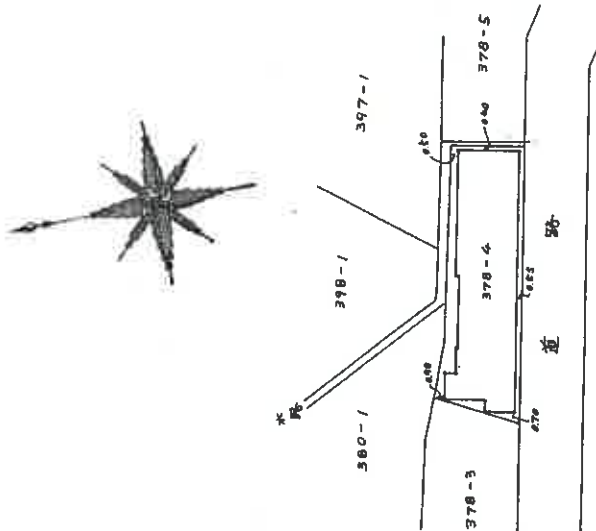
- (a) 2.930 X 1.100 = 3.223000
- (b) 6.900 X 2.450 = 16.905000
- (c) 5.900 X 2.450 = 14.455000
- (d) 5.750 X 7.100 = 40.825000
- (e) 6.000 X 12.350 = 74.100000
- 計 149.508000
- 149.50

2階



** 功 効 坪 **

- (c) 5.900 X 4.900 = 28.910000
- 計 28.910000
- 28.91



作製者

縮尺 1/250

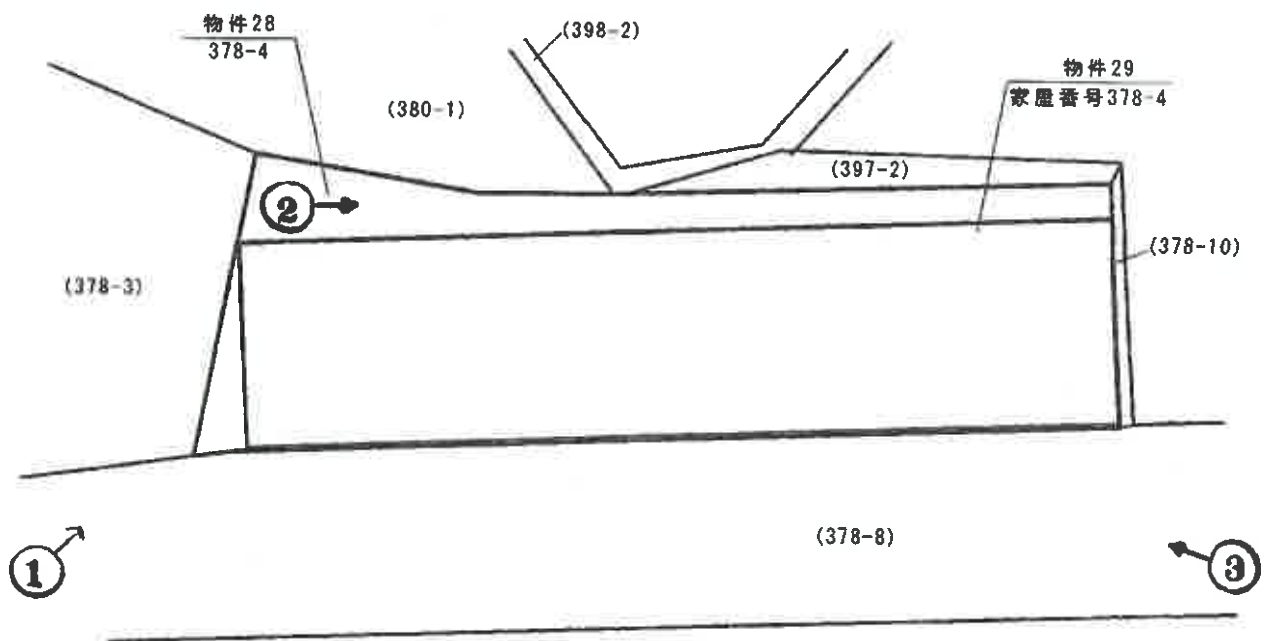
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和5年（ケ）第60号
土地建物位置関係概略図（物件28～物件29）

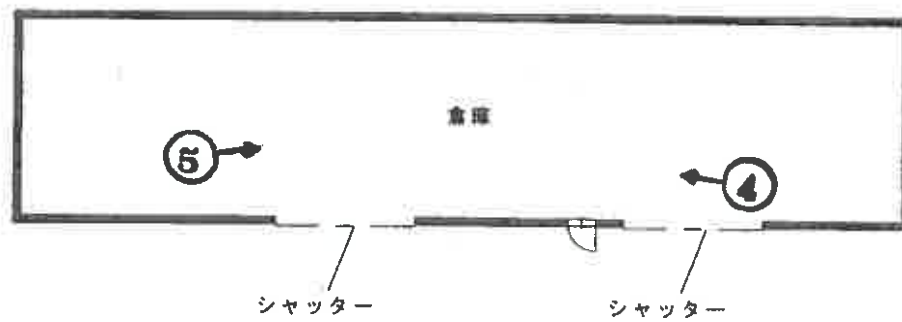
○→は写真撮影位置方向





令和5年（ケ）第60号
間取図（物件29）

○→は写真撮影位置方向



概測面積 約153m²

(写真 1)

物件 2 9 (敷地が物件 2 8)

町道



(写真 2)

物件 2 9



(写真 3)

町道

物件 2 9



(9 枚目)

(写真 4)

物件 2 9 建物内部



(写真 5)

物件 2 9 建物内部



令和 5 年 (ケ) 第 60 号
令和 6 年 5 月 14 日 現地調査
令和 6 年 8 月 29 日 評 価
(発行番号 80066-2 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書 (その2)

物件28、物件29



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

第1 評価額

一括価格	
金 1,280,000 円	
内訳価格	
物件28 (土地)	金 520,000 円
物件29 (建物)	金 760,000 円

- 1 一括価格は、物件28及び物件29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28の内訳価格は物件29のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件29の内訳価格は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
28	所 在 地 番 地 目 地 積	下益城郡美里町永富字高田 378番4 宅地 190.78平方メートル	同左 同左 同左 同左
29	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	下益城郡美里町永富字高田 378番地4 378番4 倉庫・居宅 木造スレート・セメント瓦葺 2階建 1階 149.50平方メートル 2階 28.91平方メートル 178.41平方メートル	同左 同左 倉庫 木造スレート・セメント瓦葺 平家建 1階 約153平方メートル 約153平方メートル
番号	特 記 事 項		
29	登記記録上は「延面積178.41㎡」となっているが、現況において、2階部分は取り壊され、また、1階部分西側は増減築されているものと判断される（詳細は付属資料5「間取図（物件29）」参照）。従って、本件評価に際しては、概測面積「約153㎡（平家建）」を採用して評価を行うものとする。		

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28）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の南東方・道路距離約21km 最寄バス停「永富」の南東方・道路距離約100m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか、事業所、工場等が混在する地域である。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	間口約26.5m、奥行約7.0m、規模190.78㎡のほぼ長方形地である。中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側において、幅員約5.5mの舗装町道（町道名：中永富川ども1号線）に接面している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件29の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（特記事項②） ガ ス 配 管 なし（特記事項③） 下 水 道 なし（特記事項④） （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周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（美里町教育委員会への聴取に基づく）。なお、詳細については美里町教育委員会へ確認のこと。 ②上水道について前面道路には埋設があるものの、対象地への引き込みはない。引込工事は自己負担となり、加入金（約5万円）が別途必要となる（美里町上下水道課への聴取に基づく）。 ③対象地において、プロパンガス等の利用はない。 ④対象不動産は公共下水道処理区域外であり、浄化槽の設置が必要となる地域である。設置は美里町が行い、設置時に分担金（通常10万円）及び設置後に使用量に応じた料金を各々美里町に対して支払うこととなっている（以上、美里町上下水道課への聴取に基づく）。 ⑤西側隣接地（378番3）との間に約0.5m、北側隣接地（380番1、398番2、397番2）との間に約1.0mの高低差が存する（何れも対象地が高い）。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件29）

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）：昭和46年5月30日新築 経過年数：約53年 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断した。
仕 様	構造：木造 屋根：スレート・セメント瓦等 外壁：波型スレート等 内壁：波型スレート等 天井：波型スレート等 床：土間コンクリート等 設備：電気等
床面積（現況）	約153平方メートル 『第3 目的物件』記載のとおり
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	概ね経年相応の状態であると判断される。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	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。

－ 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（物件28）

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
28	6,500	0.98	190.78	0.90	1,094,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 美里（県）-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 3,400 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{97}{100} & \times & \frac{100}{103} & \times & \frac{100}{49} & = & 6,500 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等 +3%

◇地域格差： 街路条件（幅員等） ▲2%
環境条件（周辺環境等） ▲50%
※地域格差率＝0.98×0.50＝0.49

イ 個別格差： 画地条件（方位等） +3%
画地条件（供給処理施設等） ▲5%
※個別格差率＝1.03×0.95＝0.98

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量した。

(2) 建物価格（物件29）

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
29	120,000	153	0.05	918,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数等より経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5%程度の価値のみと判断した。

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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件29の土地利用権が及ぶ範囲を物件28と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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
28	1,094,000	0.25	法定地上権	274,000

ア 建付地価格：前記1(1)で求めた建付地価格を採用した。

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25%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
28	1,094,000	-274,000		0.8	0.8	520,000
29	918,000	274,000		0.8	0.8	760,000
一括価格（合計）						1,280,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：市場性が減退する程度のほか、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

第6 参考価格資料

地価調査価格 (美里(県) - 4)

所 在 : 下益城郡美里町三加字中畑449番1

価 格 : 3,400円/㎡

位 置 : JR鹿児島本線「松橋」駅の南東約18km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 413㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 南側4.5m町道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

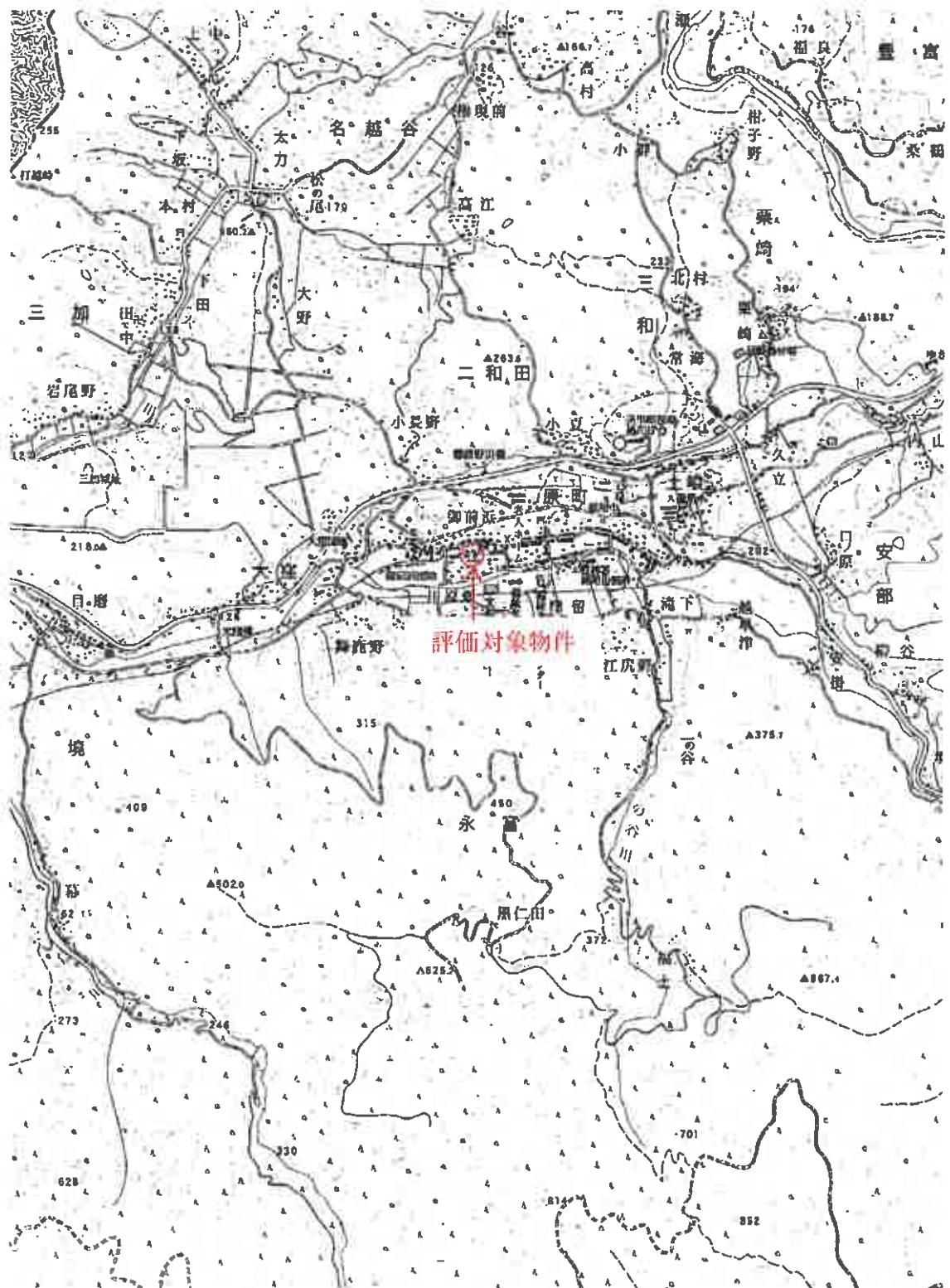
地 域 の 概 要 : 農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	法務局備付地図写	1	葉
3	建物図面・各階平面図写	1	葉
4	土地建物位置関係概略図(物件28～物件29)	1	葉
5	間取図(物件29)	1	葉
6	現況写真	2	葉

以 上

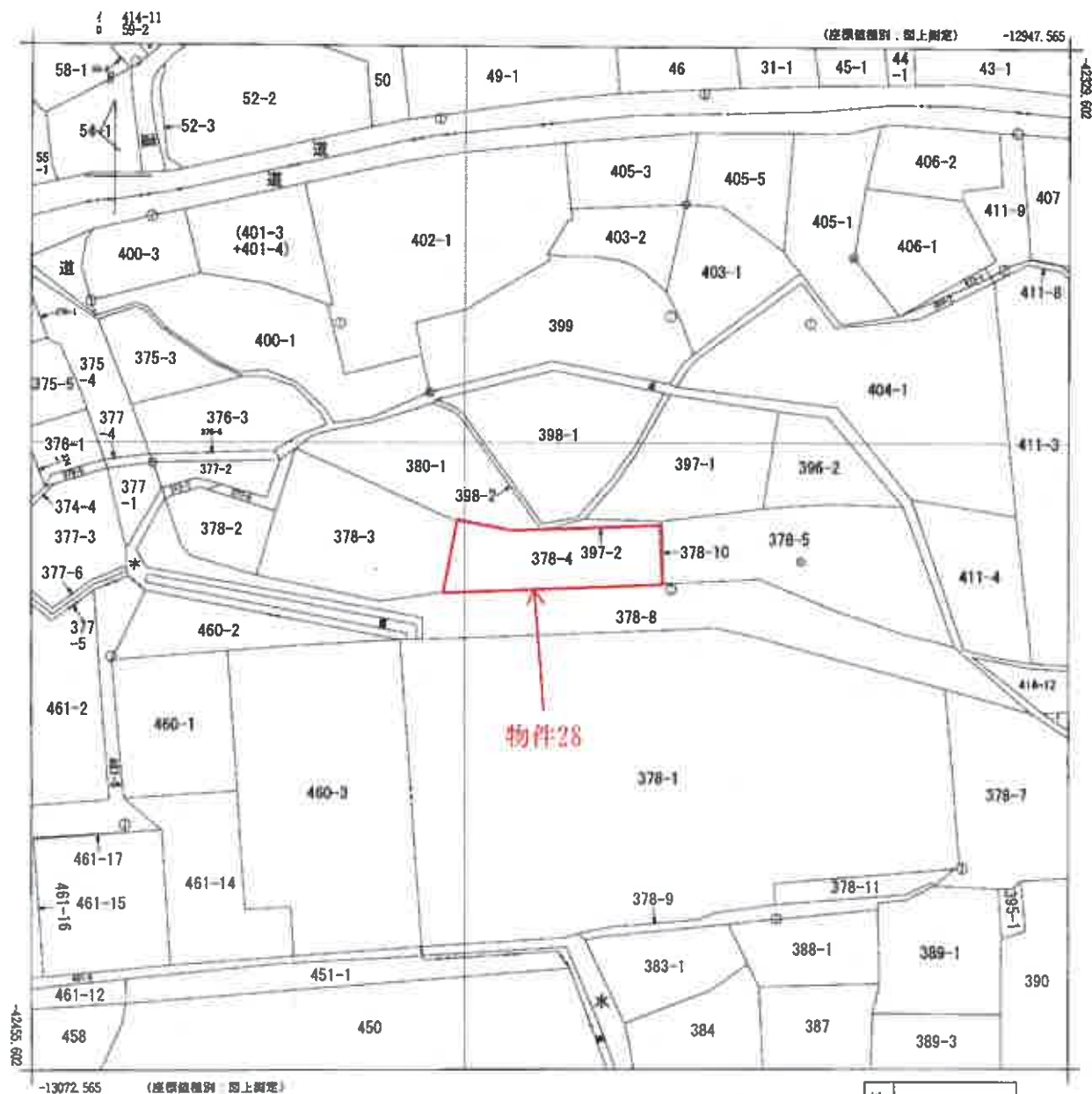
位置図



「1:25,000 美里町 白図 写し」

【原本をA4サイズに縮小しています】

法 務 局 備 付 地 図 写



地番区画見出
永富

請求部分	所在 下益城郡美里町永富字高田					地番	378番4			
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	平成3年3月			備付年月日(原図)	平成4年10月25日			補記事項		

請求番号：6-6
(1/1)

公用

建物図面・各階平面図写

【原本をA4サイズに縮小しています】

登記年月日：昭和58年11月2日

全用

各階平面図 9850717

昭和58年11月2日登記
平成

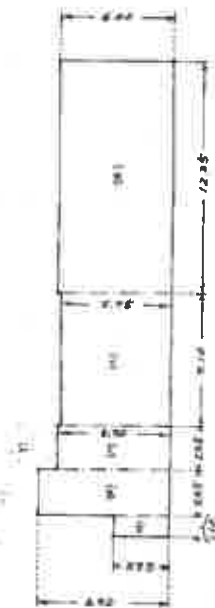
建物図面

378-4

建物の所在
千葉県千葉市中央区高田378番地4

会員専用

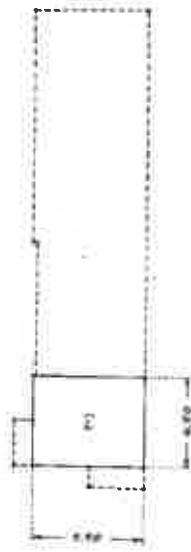
1階



※ ㎡ ㎡ ㎡

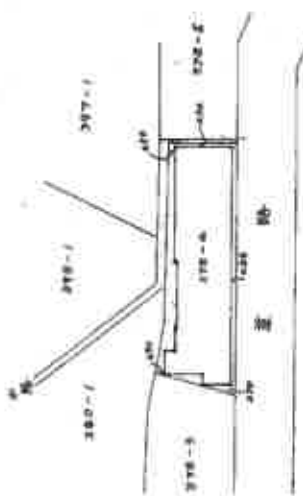
(1) 2,930 X 1,100 =	3,223,000
(2) 6,800 X 2,450 =	16,905,000
(3) 5,900 X 2,450 =	14,455,000
(4) 5,750 X 7,100 =	40,825,000
(5) 6,000 X 12,350 =	74,100,000
7.1	149,508,000
	149.50

2階



※ ㎡ ㎡ ㎡

(1) 5,900 X 4,900 =	28,910,000
7.1	28,910,000
	28.91



作製者

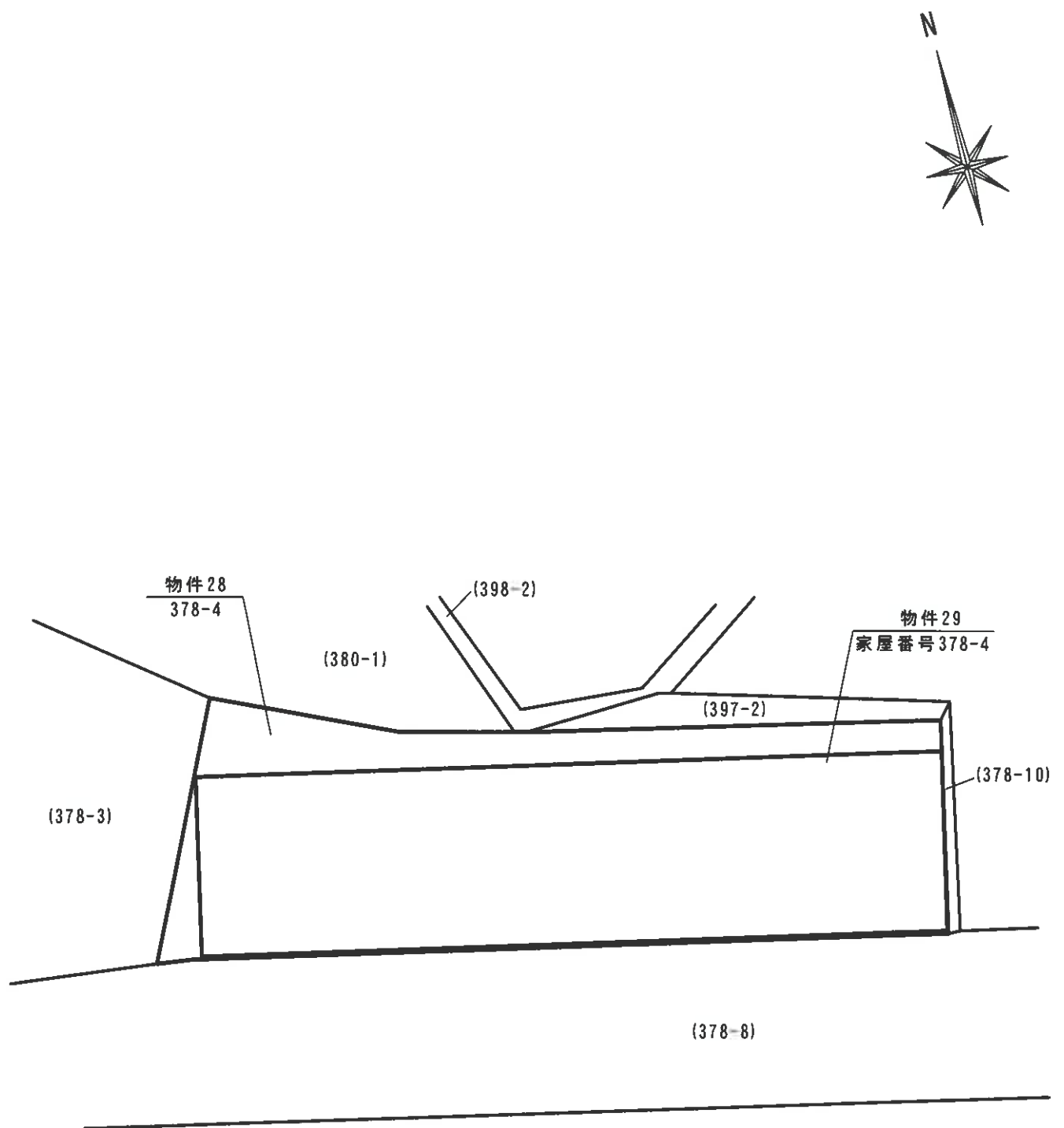
縮尺 1/250

申請人

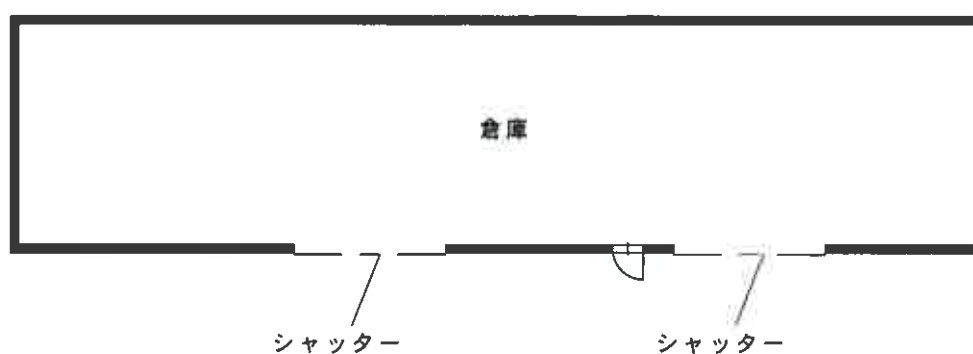
縮尺 1/500

(原本県土地家屋調査士会印紙)

土地建物位置関係概略図（物件28～物件29）



間取図（物件 2 9）



概測面積 約153m²



南東方より対象不動産を望む



南西方より対象不動産を望む



物件29：外観



物件29：内部