

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
30～32	2,390,000 1,912,000	一括	478,000	8,165	0
30	330,000				
31	270,000				
32	1,790,000				



物 件 目 録

30	所 在	下益城郡美里町土喰字前田
	地 番	140番1
	地 目	宅地
	地 積	125.88平方メートル
31	所 在	下益城郡美里町土喰字前田
	地 番	141番3
	地 目	宅地
	地 積	100.34平方メートル
32	所 在	下益城郡美里町土喰字前田140番地1
	家屋 番号	140番1の1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 62.80平方メートル 2階 66.94平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1階 約156平方メートル 2階 約176平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 52.89平方メートル



物 件 目 録

2階 50.41平方メートル

(現況)

主である建物に合体

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.80平方メートル

(現況)

主である建物に合体



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 椛 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 30～32】

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30～32】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 3 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

30	所 在	下益城郡美里町土喰字前田
	地 番	140番1
	地 目	宅地
	地 積	125.88平方メートル
31	所 在	下益城郡美里町土喰字前田
	地 番	141番3
	地 目	宅地
	地 積	100.34平方メートル
32	所 在	下益城郡美里町土喰字前田140番地1
	家屋 番号	140番1の1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 62.80平方メートル 2階 66.94平方メートル
	(現況)	
	床 面 積	1階 約156平方メートル 2階 約176平方メートル
	(附属建物)	
	符 号	1
	種 類	倉庫
	構 造	木造瓦葺2階建
	床 面 積	1階 52.89平方メートル



物 件 目 録

2階 50.41平方メートル

(現況)

主である建物に合体

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.80平方メートル

(現況)

主である建物に合体



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3）

物件30～32



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

30 所 在 下益城郡美里町土喰字前田
 地 番 140 番 1
 地 目 宅地
 地 積 125.88 平方メートル
 所有者 A

31 所 在 下益城郡美里町土喰字前田
 地 番 141 番 3
 地 目 宅地
 地 積 100.34 平方メートル
 所有者 A

32 所 在 下益城郡美里町土喰字前田 140 番地 1
 家屋 番号 140 番 1 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 62.80 平方メートル
 2 階 66.94 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 52.89 平方メートル

物 件 目 録

2階 50.41平方メートル

符 号 2

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 23.80平方メートル

所有者 A

不動産の表示	『物件目録30ないし32』のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 30、31		
現況地目	☒ 宅地(物件30、31) ☐ 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	4枚目『その他の事項』のとおり		
建物	物件 32		
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:(現況)1階 約156㎡ 2階 約176㎡ ※増築により、附属建物部分は主である建物に合棟している。		
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 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	4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

【物件30、31土地】

- 1 両土地は一団の宅地として、物件32土地の敷地として使用されている。
- 2 物件30土地は、南西側で町道に接している。
- 3 両土地は南東側で水路に接し、物件31土地は北西側で水路に接している。
- 4 物件31土地と北東側から北側の隣地(141番1、137番4)とは相当の高低差があり、境界付近には擁壁が設置されている。
- 5 周囲の土地は次のとおり
 - ① 137番4、宅地、97.50㎡、私人名義 ② 139番1、宅地、132.22㎡、私人名義
 - ③ 141番1、宅地、46.70㎡、私人名義 ④ 142番1、宅地、132.18㎡、私人名義
 - ⑤ 143番1、宅地、193.10㎡、私人名義

【物件32建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真4ないし21のとおり
- 2 2階洋室の内壁にクラックが見受けられる(写真13参照)。
- 3 2階和室の内壁に雨染みが見受けられる(写真15参照)。
- 4 上水道の接続はある。下水は浄化槽で処理されている。
- 5 台所の熱源はプロパンガスである。
- 6 従物等として、底及びヒートポンプ給湯機が存する(写真3)。

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 私は本件建物を住居として使用しています。昔は6人家族でしたが、現在の同居者は妻のみです。 2 昭和34年頃、亡父が本件建物を新築しました。当時、炊事場は土間にありました。東側の倉庫部分もその後の増改築で当時とは大分様子が違います。 3 約30年前、大規模なリフォームを実施し、本件建物は現在の形になりました。 4 昨年2月には、水回り(風呂やトイレ)の改修工事を実施しました。

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) 17:05—17:15	物件所在地	物件確認、Aと面談、外観写真撮影
6年4月22日 (月) 11:40—11:50	熊本地方法務局 宇土支局	登記所備置地図等交付申請
6年4月23日 (火) 8:45—8:55	熊本地方法務局 宇土支局	登記事項要約書交付申請
6年4月26日 (金) 16:50—17:00	美里町役場中央庁舎 税務課・上下水道課	建物平面図の有無及び上下水道の接続状況調査
6年5月14日 (火) 15:00—16:07	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
6年5月14日 (火) 16:20—16:30	美里町役場祇用庁舎 建設課	接道状況等調査
年 月 日 () : — :		

(特記事項)

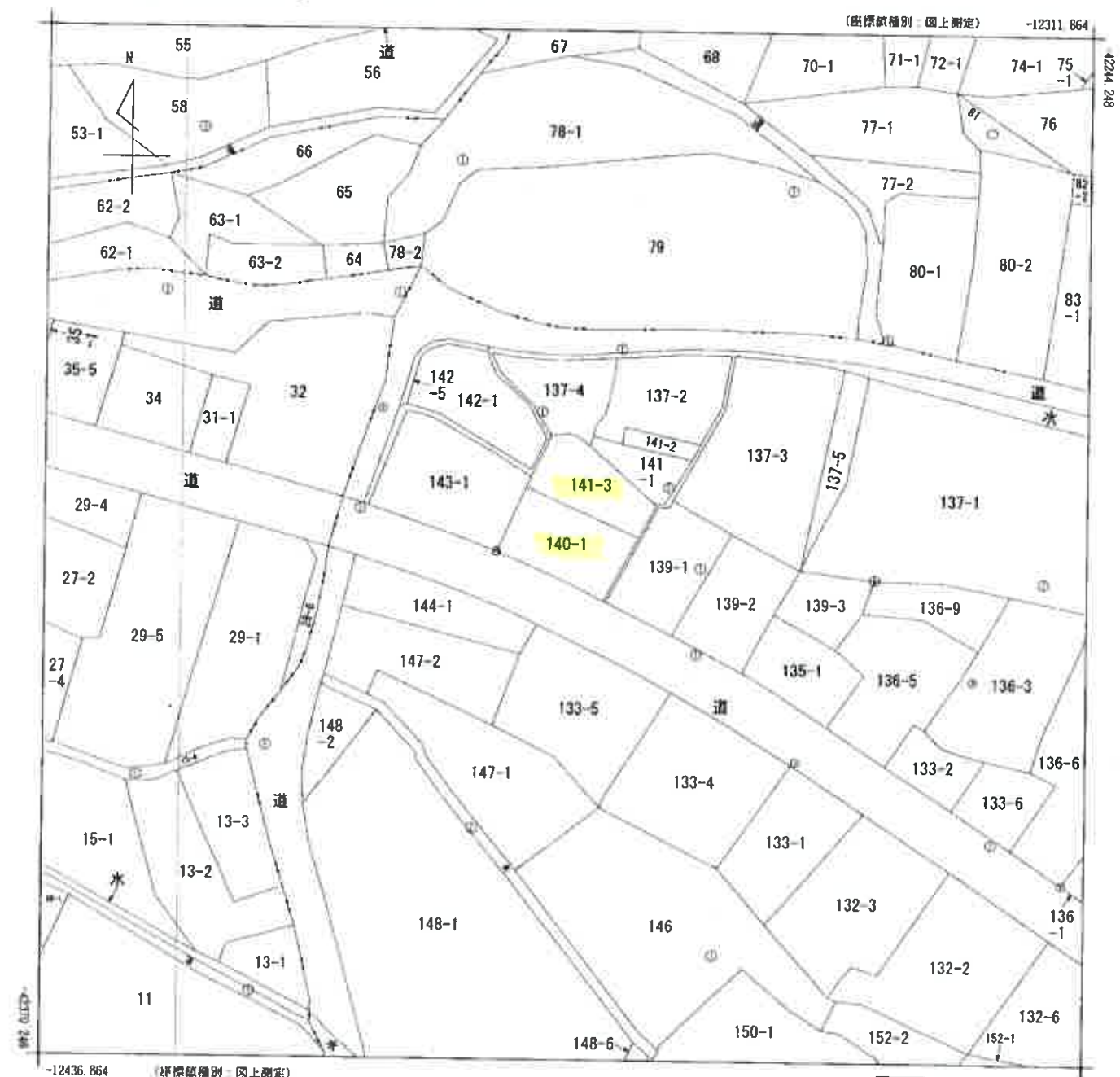
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



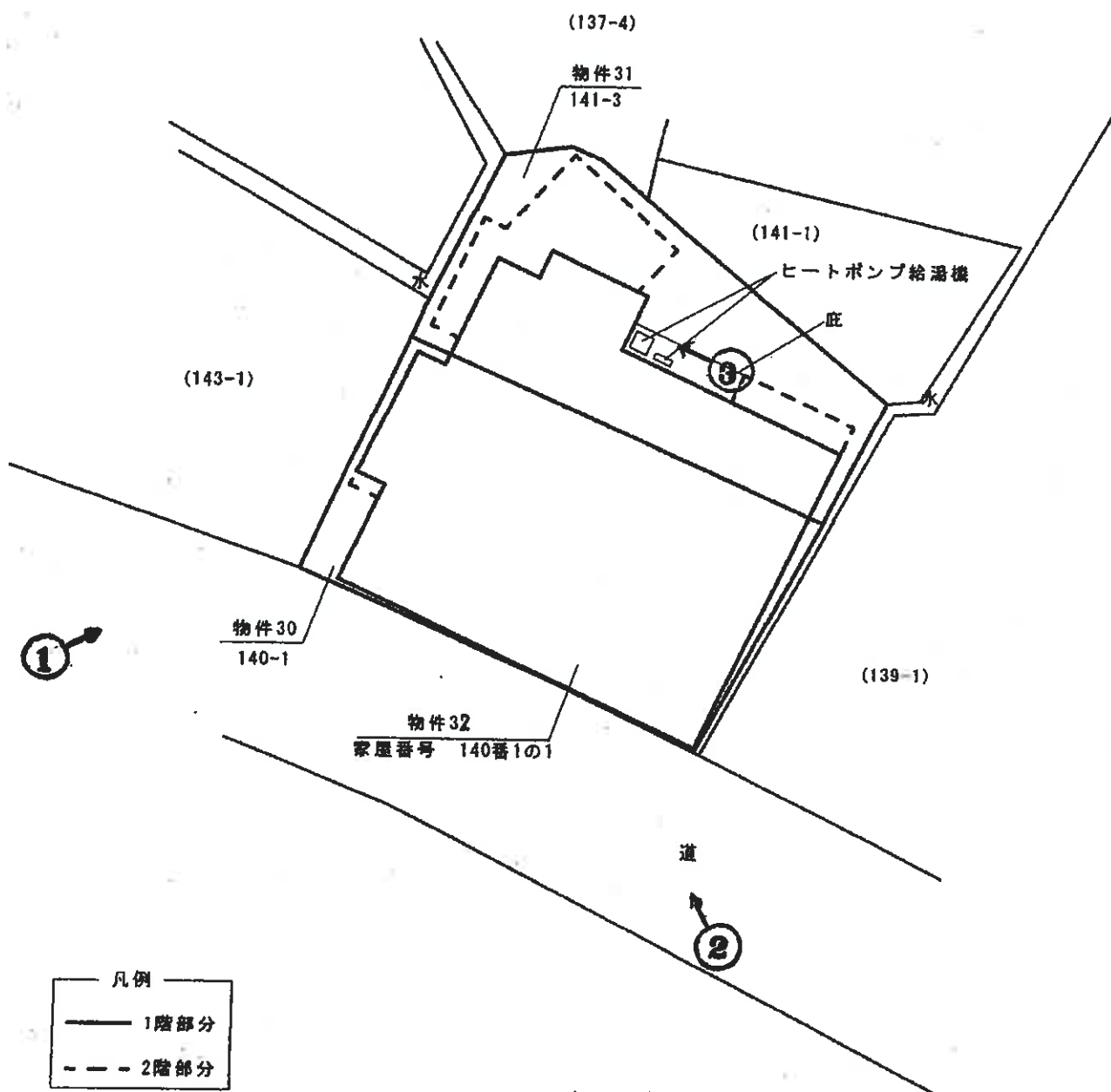
-12436.864 座標値種別：国上測定
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	土喰
--------	----

請求部分	所在	下益城郡美里町土喰字前田					地番	140番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	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3年3月				備付年月日(原図)	平成4年10月25日			補記事項	

令和5年（ケ）第60号
土地建物位置関係概略図（物件30～物件32）

○→は写真撮影位置方向

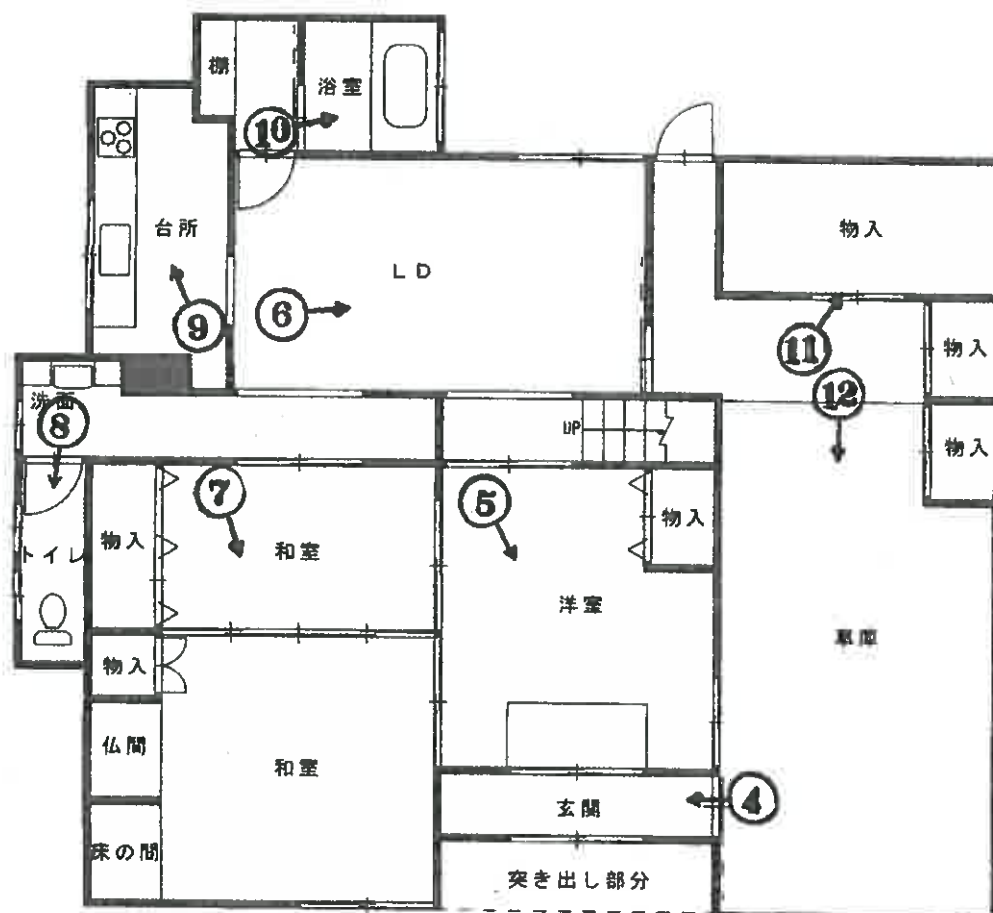




令和5年（ケ）第60号
間取図（物件32）

○→は写真撮影位置方向

1F

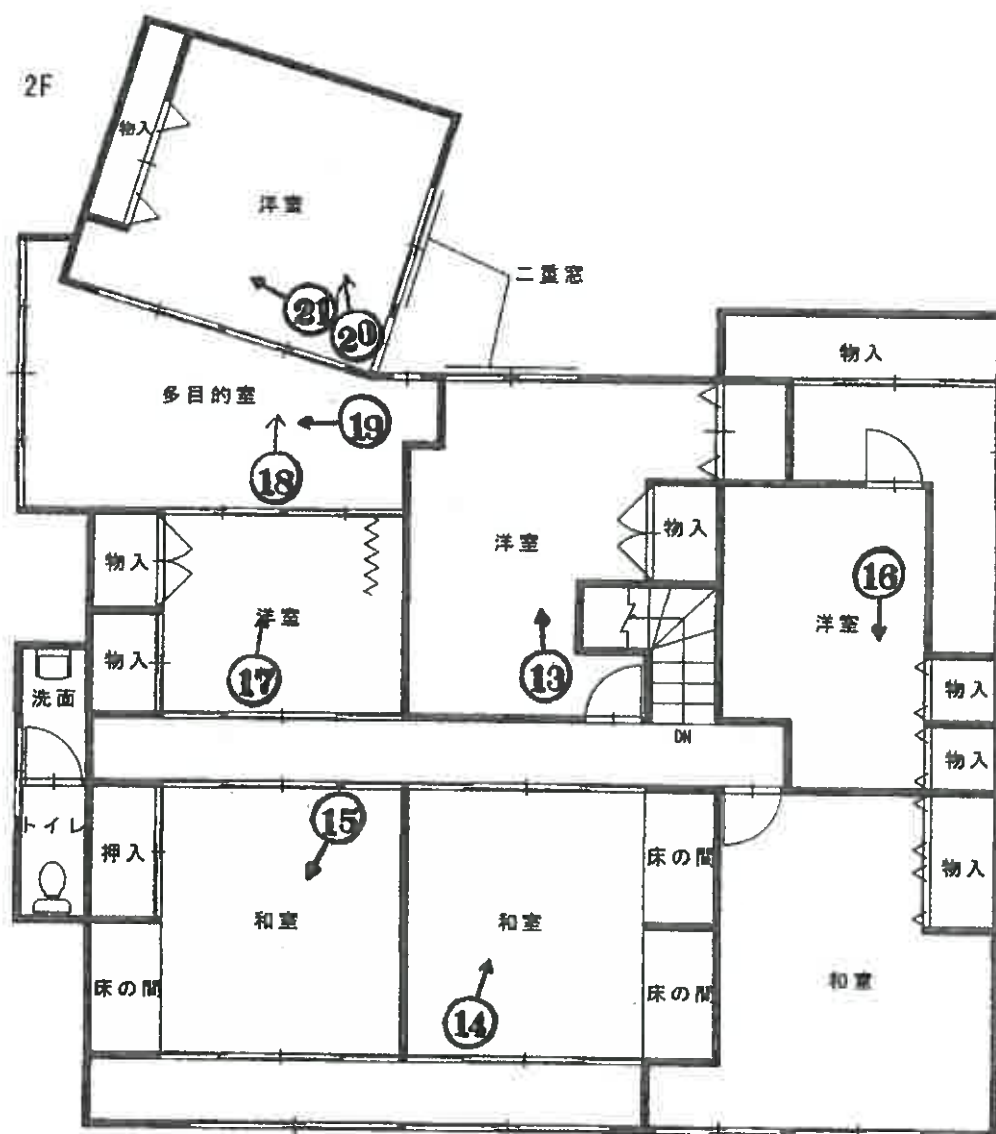


概測面積 約156m²

令和5年（ケ）第60号
間取図（物件32）



○→は写真撮影位置方向



概測面積 約176m²

(写真 1)

物件 3 2 (敷地が物件 3 1、3 2) 町道



(写真 2)

町道 物件 3 2



(写真 3)

ヒートポンプ給湯機



(10 枚目)

(写真 4)

以下、物件 3 2 建物内部



(写真 5)



(写真 6)



(11 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)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



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 80066-3 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書 (その 3)

物件 3 0 ～ 物件 3 2



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

第1 評価額

一括価格	
金 2,390,000 円	
内訳価格	
物件30 (土地)	金 330,000 円
物件31 (土地)	金 270,000 円
物件32 (建物)	金 1,790,000 円

- 1 一括価格は、物件30～32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30及び物件31の内訳価格は物件32のための土地利用権等価格を一部控除した価格であり、物件32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
30	所 在	下益城郡美里町土喰字前田	同左
	地 番	140番1	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	125.88平方メートル	同左
31	所 在	下益城郡美里町土喰字前田	同左
	地 番	141番3	同左
	地 目	宅地	同左
	地 積	100.34平方メートル	同左
32	所 在	下益城郡美里町土喰字前田 140番地1	同左
	家 屋 番 号	140番1の1	同左
	種 類	居宅	同左
	構 造	木造瓦葺2階建	同左
	床 面 積	1階 62.80平方メートル 2階 66.94平方メートル 129.74平方メートル	1階 約156平方メートル 2階 約176平方メートル 約332平方メートル

— 以下余白 —

番号	所在等	登 記	現 況
32	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 1 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 52.89平方メートル 2階 50.41平方メートル 103.30平方メートル	主である建物への合体（平成5年10月1日不動産登記法改正前における「合棟」）を前提とした改築が行われているものと判断される。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 2 炊事場 木造瓦葺平家建 23.80平方メートル	主である建物への合体（平成5年10月1日不動産登記法改正前における「合棟」）を前提とした改築が行われているものと判断される。
番号	特 記 事 項		
32	床面積について、登記記録上は延面積「129.74㎡」となっているが、現況では附属建物1及び附属建物2の合体（平成5年10月1日不動産登記法改正前における「合棟」）を前提とする改築工事等が実施されたものと判断される（詳細は付属資料4「間取図（物件32）」参照）。従って、本件評価に際しては、1階部分概測約156㎡、2階部分概測約176㎡を合算した「約332㎡」を採用して評価を行うものとする。		

— 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30及び物件31）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の南東方・約22km（道路距離） 最寄バス停「砥用中央」の東方・約230m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	店舗併用住宅、一般住宅等が見られる近隣商業地域である。	
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 — — — — 土砂災害警戒区域 （指定目的：急傾斜地の崩壊）
画 地 条 件	間口約14.0m、奥行約15.0m、規模226.22㎡のやや台形地である。 中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側において、幅員約6.0mの舗装町道（町道名：土喰大窪線）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32の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガ ス 配 管 なし（特記事項②） 下 水 道 なし （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台所の熱源としてプロパンガス、その他の給湯設備としてヒートポンプ給湯機を利用している。 ③北東側隣接地（137番4及び141番1）との間に約7.0mの高低差が存する（対象地が低い）。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件32）

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）：新築年月日不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断される。
仕 様	構造：木造 屋根：瓦等 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階 約 156平方メートル 2階 約 176平方メートル 約 332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：居宅 間取り：間取図（物件32）のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	概ね経年相応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	①従物等として庇及びヒートポンプ給湯機が存する。 ②登記記録上における附属建物1及び附属建物2の合体（平成5年10月1日不動産登記法改正前における「合棟」）を前提とした改築等が実施されている（詳細は現況調査報告書のとおりである）。 ③対象建物について、現地調査等から推定した建築時期・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30及び物件31）

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
30	7,300	0.95	125.88	0.80	698,000
31	7,300	0.95	100.34	0.80	557,000
合計					1,255,000

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）5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 7,500 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{97}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \asymp & 7,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差： 特になし

※地域格差率＝1.00

イ 個別格差： 画地条件（形状等▲5%）

※個別格差率＝0.95

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32）

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
32	150,000	332	0.05	2,490,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数不詳であり、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一部控除し、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

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
30	698,000	0.25	法定地上権	175,000
31	557,000	0.25	法定地上権	139,000
合計				314,000

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
30	698,000	=175,000		0.8	0.8	330,000
31	557,000	=139,000		0.8	0.8	270,000
32	2,490,000	314,000		0.8	0.8	1,790,000
一括価格 (合計)						2,390,000

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、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

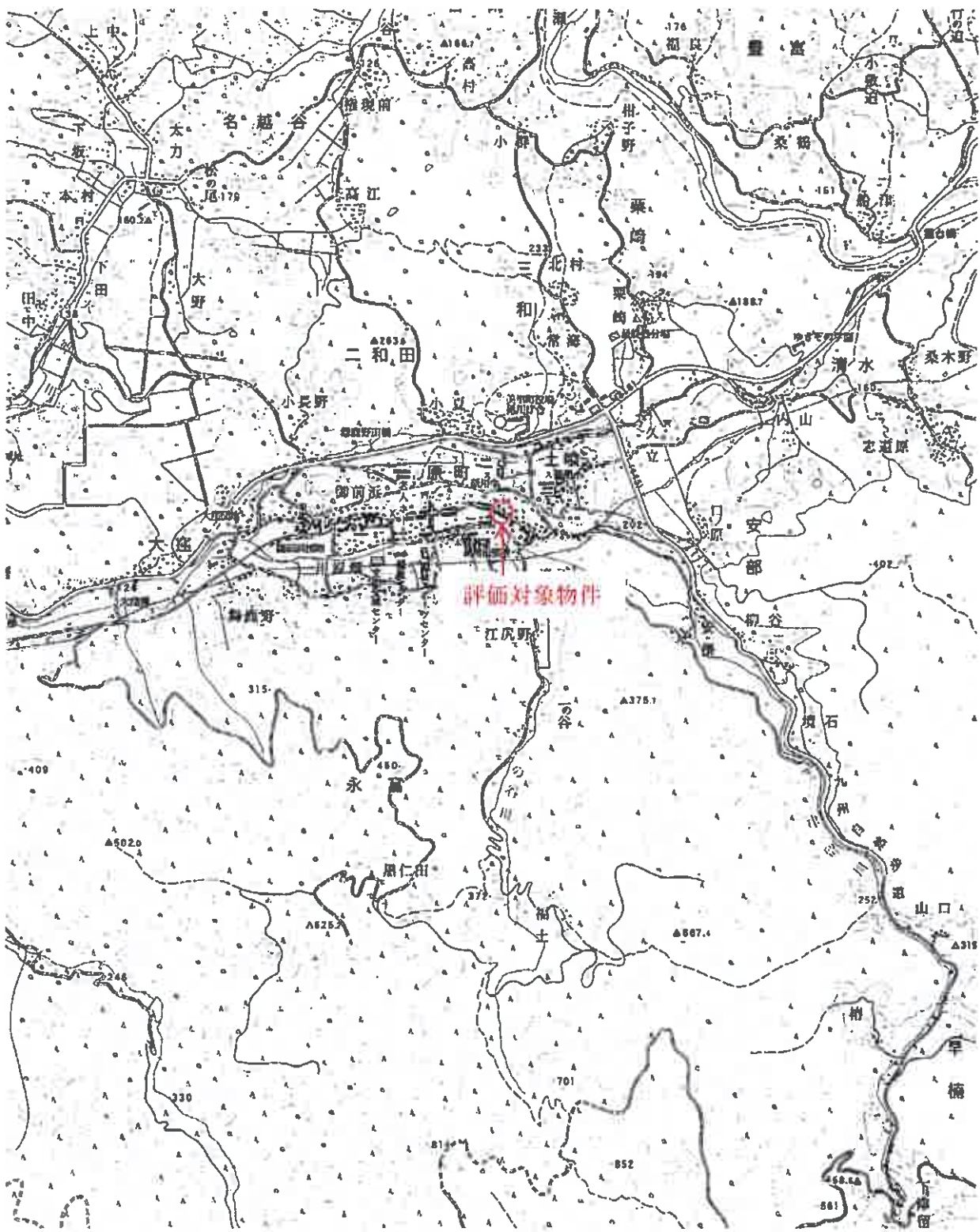
地価調査価格 (美里(県)5-1)
所 在 : 下益城郡美里町土喰字前田128番4外
価 格 : 7,500円/㎡
位 置 : JR鹿児島本線「松橋」駅の南東方約21.0km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 251㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東側6m町道
用途指定等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 店舗併用住宅等が見られる近隣商業地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	法務局備付地図写	1	葉
3	土地建物位置関係概略図(物件30～物件32)	1	葉
4	間取図(物件32)	2	葉
5	現況写真	3	葉

以 上

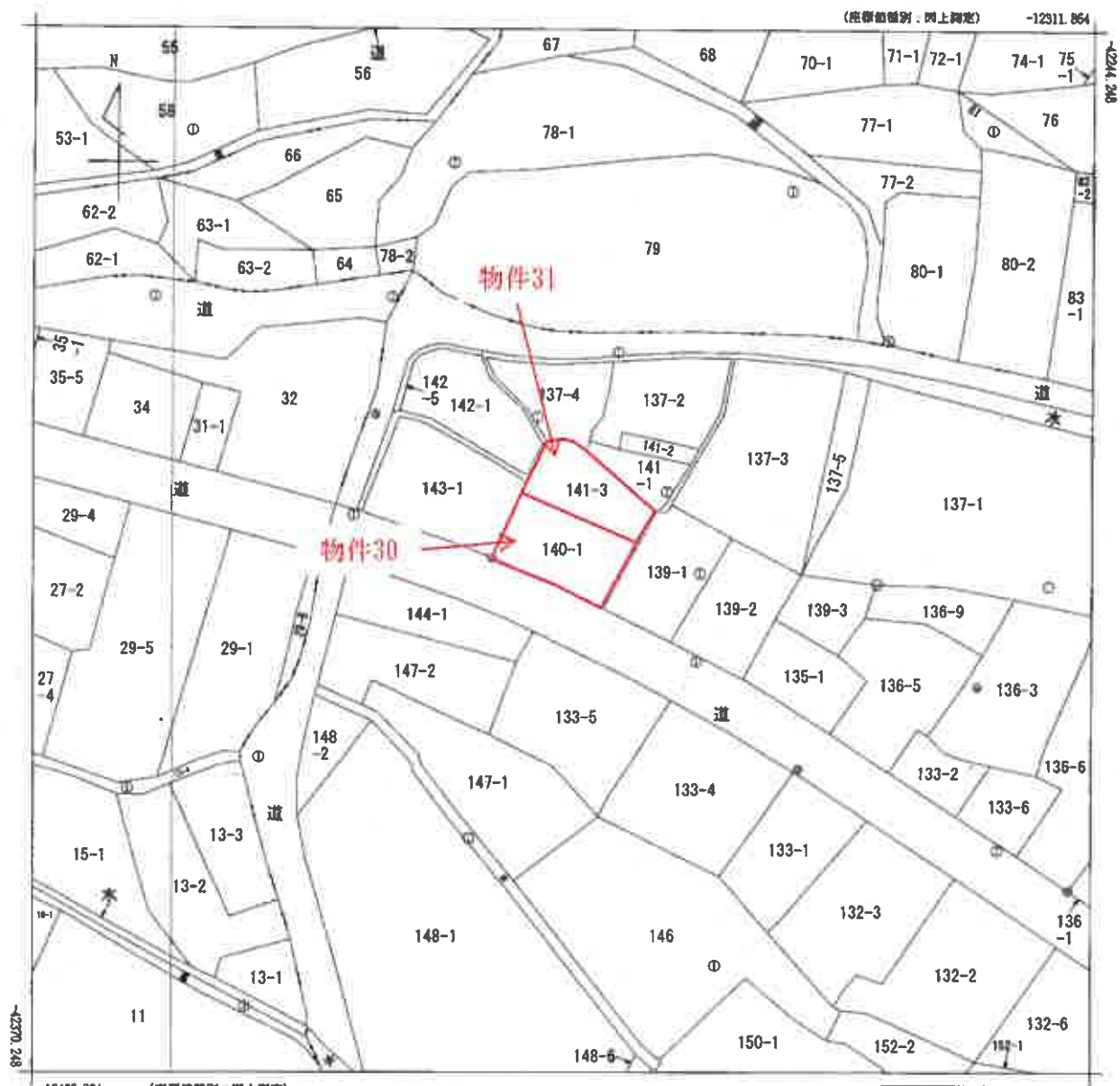
位置図



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



(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(kusanoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
土喰

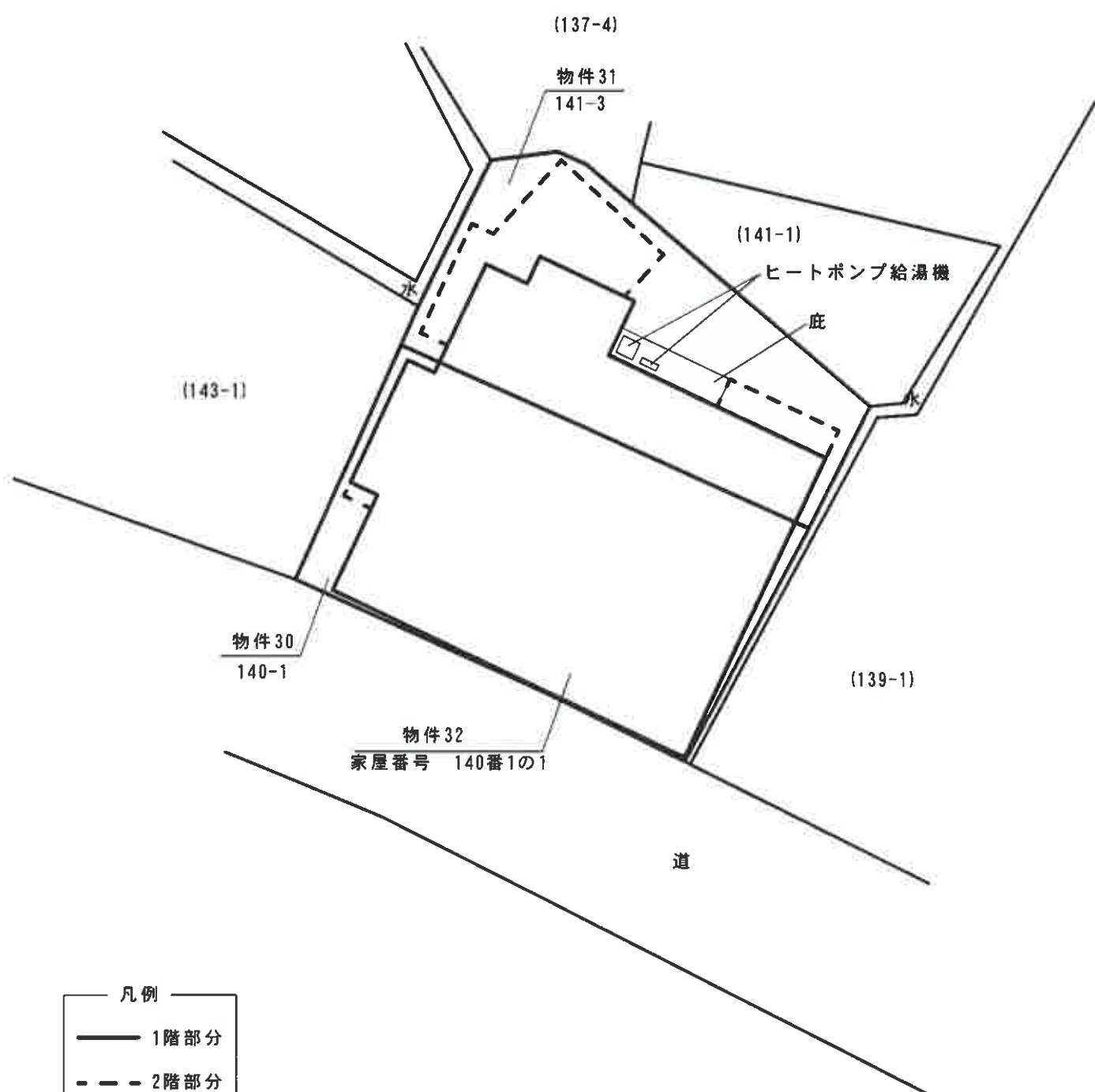
請求部	所 在	下益城郡美里町土喰字前田					地 番	140番1		
出力尺	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成3年3月				備付年月日(原図)	平成4年10月25日		補 記 項		

請求番号: 6-1

(1/1)

公用

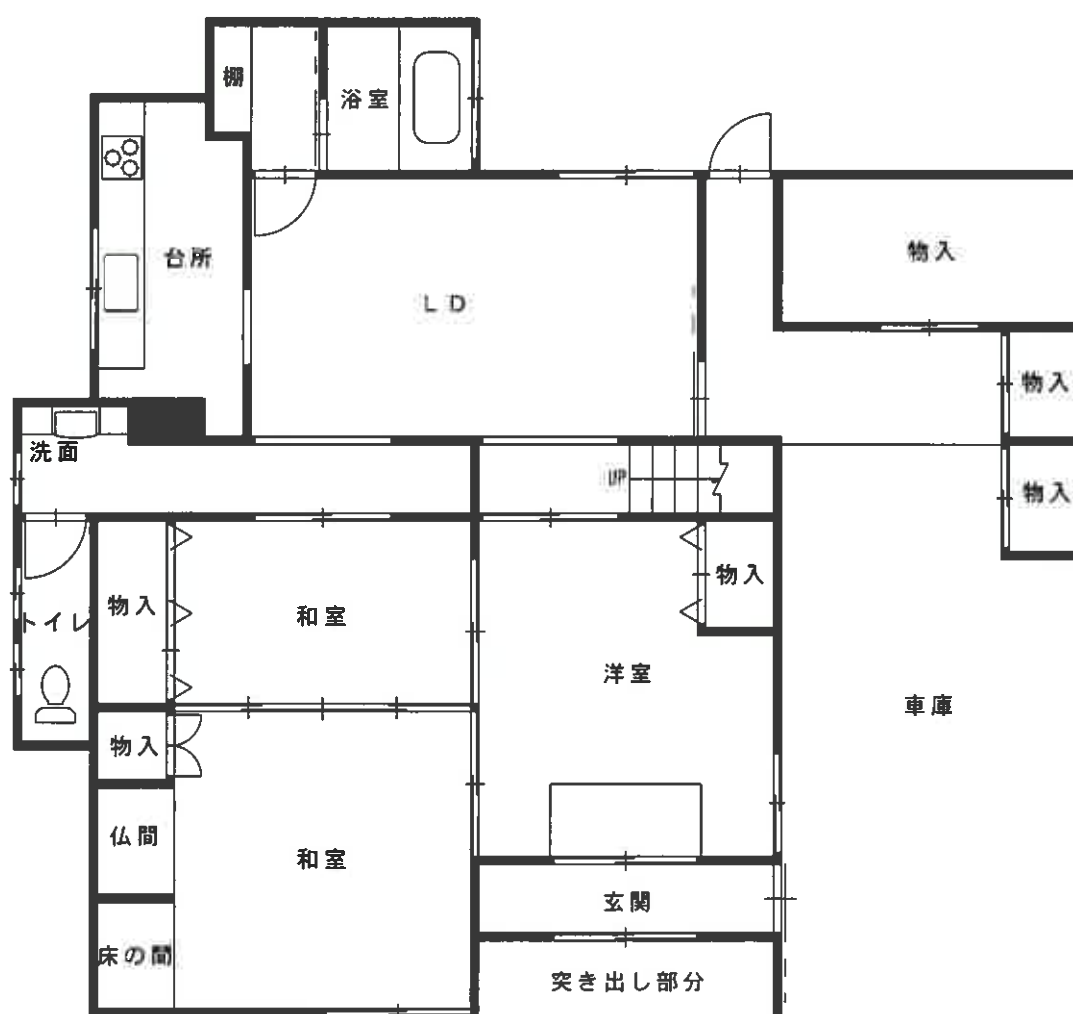
土地建物位置関係概略図（物件30～物件32）



間取図（物件 3 2）

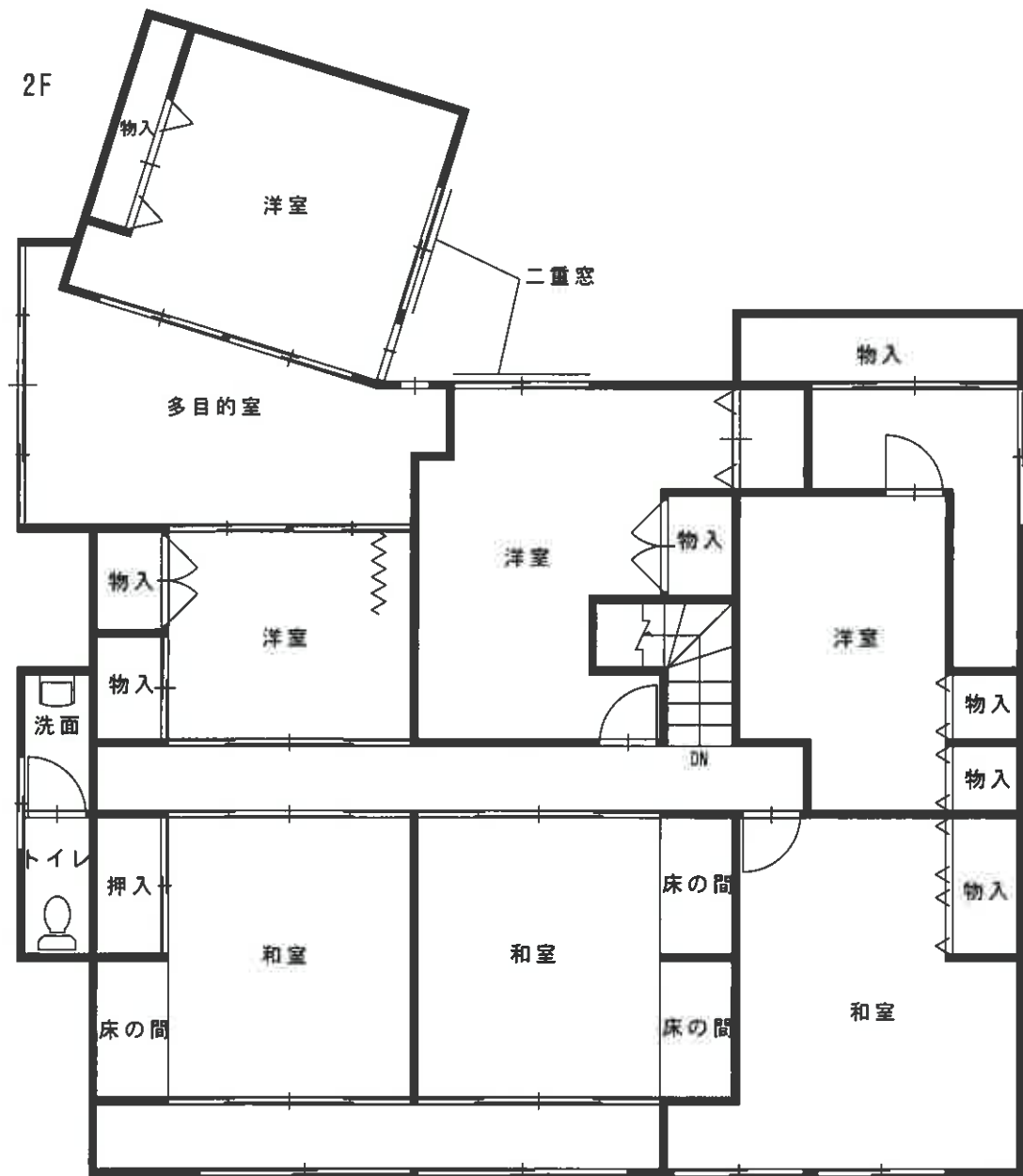
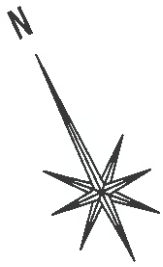


1F



概測面積 約156m²

間取図（物件 3 2）



概測面積 約176m²



南西方より対象不動産を望む



南東方より対象不動産を望む



物件32：外観



物件32：内部



物件32：内部



物件32：内部