

## 期間入札の公告

令和 8年 3月24日  
 熊本地方裁判所民事第1部  
 裁判所書記官 椛木麻子

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 4月 7日から 令和 8年 4月14日まで
開札期日 場所	令和 8年 4月20日 午前10時00分 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日 場所	令和 8年 5月13日 午後 3時00分 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 3月24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 目 録

- 3 所 在 山鹿市下吉田字宮の前  
地 番 7 1 3 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 2 1 4 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 山鹿市下吉田字宮の前7 1 3 番地1 2  
家屋 番号 7 1 3 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 8 3 . 5 1 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 8 3 . 5 1 平方メートル  
2階 約3 3 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 7年11月27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3, 4】  
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3, 4】  
なし

---

  - 4 物件の占有状況等に関する特記事項  
【物件番号4】  
本件所有者相続財産清算人が管理・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。



\*11\*

物 件 目 録

- 3 所 在 山鹿市下吉田字宮の前  
地 番 7 1 3 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 2 1 4 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 山鹿市下吉田字宮の前 7 1 3 番地 1 2  
家屋 番号 7 1 3 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 8 3 . 5 1 平方メートル  
(現況)  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 8 3 . 5 1 平方メートル  
2階 約 3 3 平方メートル



令和7年(ケ)第 17 号  
令和7年4月18日受理  
令和7年7月11日提出

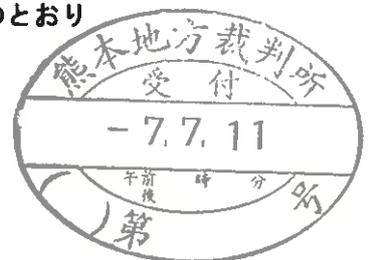
# 現況調査報告書 (その2)

(物件3、4)

熊本地方裁判所

執行官 美 並 朗

(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

- 3 所 在 山鹿市下吉田字宮の前  
地 番 7 1 3 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 2 1 4 . 0 0 平方メートル
- 4 所 在 山鹿市下吉田字宮の前 7 1 3 番地 1 2  
家屋 番号 7 1 3 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 8 3 . 5 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 3											
現況地目	■宅地(物件3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/>											
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。  <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 4											
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(■主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造: 木造瓦葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 2階 約33平方メートル											
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>	{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:											
	構造:											
	床面積:											
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 相続財産清算人 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、空家の状態で管理・占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>	[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号	保管開始日	令和	年	月	日
[	地方裁判所		支部	令和	年( )第	号						
	保管開始日	令和	年	月	日							
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり											

### その他の事項

#### 【物件3土地】

- 1 南側で山鹿市管理の公衆用道路（下記3①）に接している。
- 2 物件4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
  - ① 713番1、公衆用道路、1777㎡、山鹿市
  - ② 713番6、宅地、299.10㎡、私人名義
  - ③ 713番7、宅地、234.60㎡、私人名義
  - ④ 713番8、宅地、228.26㎡、私人名義
  - ⑤ 713番11、宅地、250.80㎡、私人名義
- 4 件外物件として、スチール製簡易物置がある。

#### 【物件4建物】

- 1 外観は写真1～4、内部の状況は写真5～21のとおり
- 2 目視等で確認した限り、経年劣化等による損耗が全体的に進んでおり、主に次の部分の損傷が見受けられる。
  - ① 外壁塗装部分の剥離、西側1階部分破風周辺部分、玄関庇部分、西側1階屋根雨樋付近等（写真2、3参照）。
  - ② 北西側ガス風呂釜付近壁のクラック（写真4）
  - ③ 下屋を構成する部材の腐食。
- 3 白蟻による被害の可能性がないとはいえない。
- 4 上下水道の接続はある。
- 5 熱源はプロパンガスである。
- 6 従物等として、下屋（写真2参照）、太陽熱温水器（動作未確認、写真2、3参照）、ガス風呂釜、灯油タンク及び灯油ボイラーが存する。

### 関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
相続財産清算人	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は相続財産清算人として本件土地建物を管理しています。</li><li>2 本件土地建物の詳細につき、あまりわかりませんが、物件4については、昭和55年頃に2階部分を増築した旨聞いており、被相続人の配偶者とその子供が令和5年の暮れに引き払って以降、空家になっています。</li></ol>

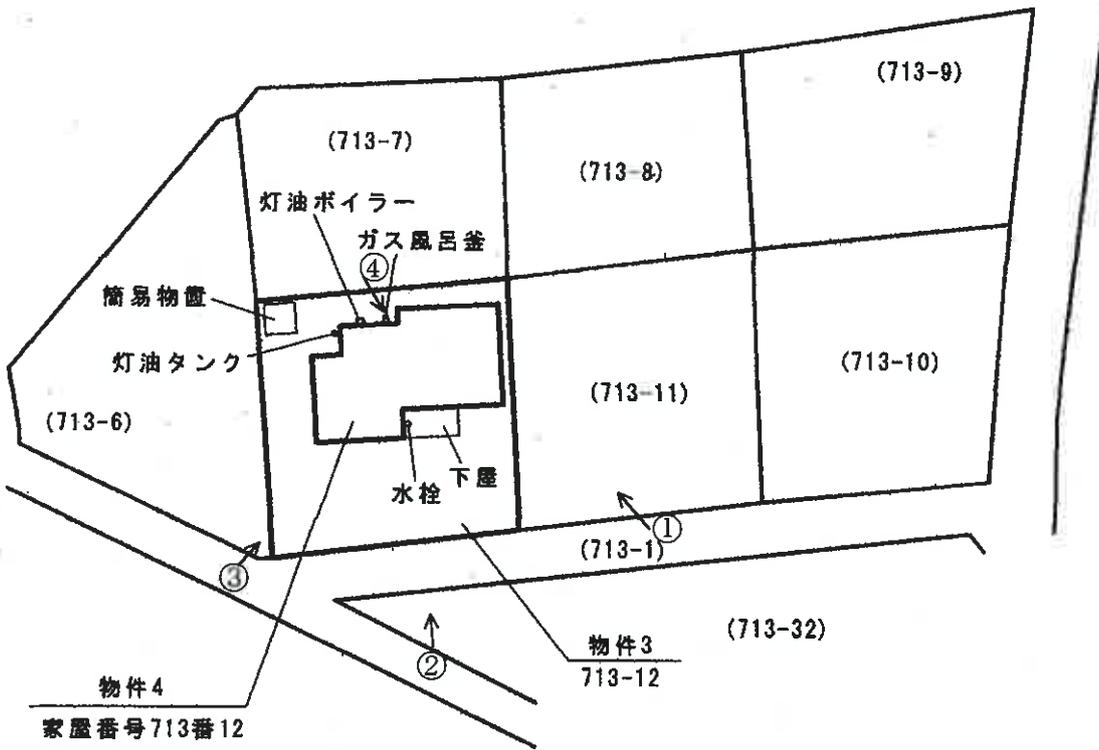
調 査 の 経 過 (共通)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月24日 (木) 10:30-10:40	熊本地方法務局山鹿支局	登記所備置地図等交付申請
7年4月24日 (木) 11:00-11:05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年5月12日 (月) 13:00-14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、相続財産清算人と面談
7年5月12日 (月) 14:30-14:40	山鹿市役所建設課、水道局、下水道課	接道調査、上下水道調査
7年6月24日 (火) 16:20-16:25	当庁執行官室	相続財産清算人に電話で聴取り
年 月 日 ( ) : - :		
年 月 日 ( ) : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



ヲ 729-16  
リ 740-1  
ハ 776-1  
ヨ 776-4  
ト 777-1  
レ 777-3  
ヲ 793-7

令和7年(ケ)第17号  
土地建物位置関係概略図(物件3~物件4)

○→写真撮影位置方向

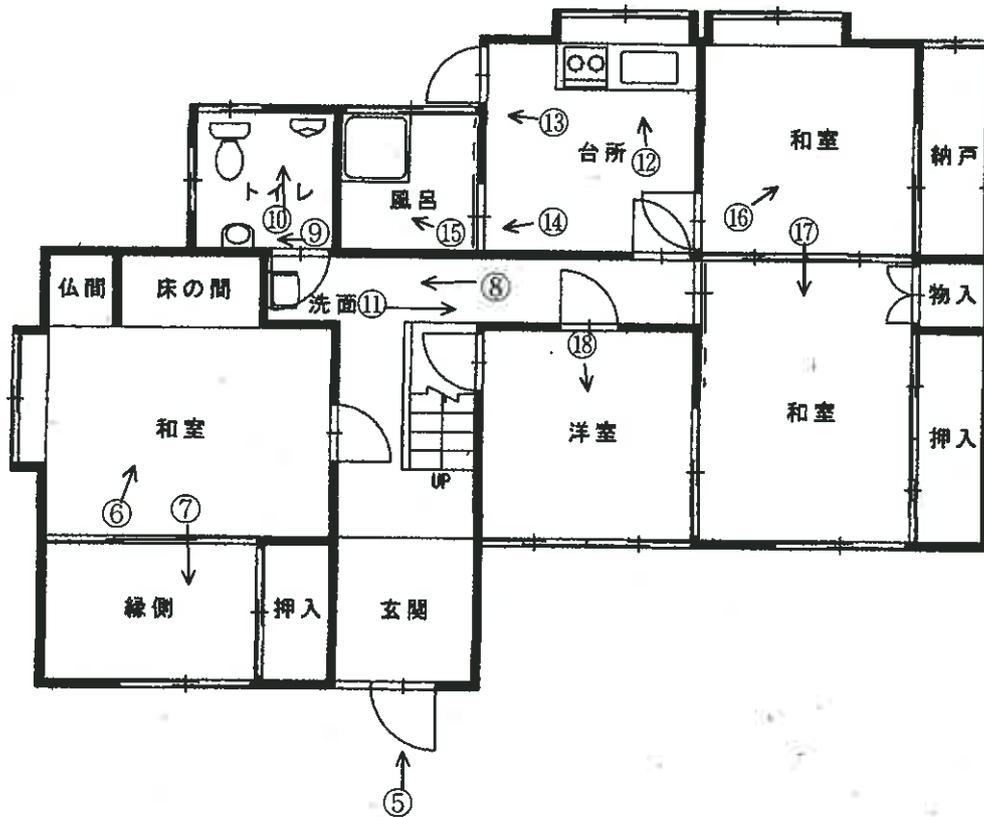




令和7年(ケ)第17号  
間取図(物件4)

○→写真撮影位置方向

1F

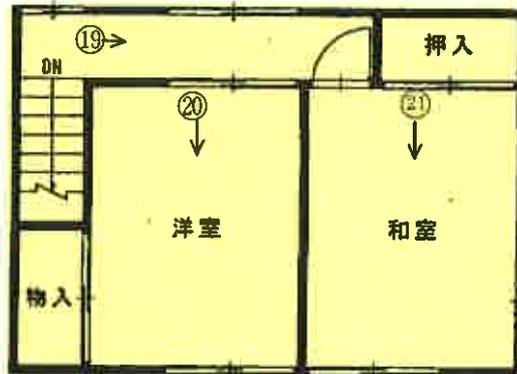




令和7年(ケ)第17号  
間取図(物件4)

○→写真撮影位置方向

2F(増築面積約33㎡)(黄色部分が増築された部分)



(写真 1 ) 物件 4 (敷地が物件 3)



(写真 2 ) 軒天・下屋の損傷 物件 4



(写真 3 ) 破風周辺塗装剥離 物件 4



(写真 4 ) 物件4 ガス風呂釜付近クラック



(写真 5 ) 以下、物件4 建物内部



(写真 6 )



(写真 7 )



(写真 8 )



(写真 9 )



(写真 10 )



(写真 11 )



(写真 12 )



( 13 枚目)

(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 7 年 ( 7 ) 第 17 号  
令和 7 年 5 月 12 日 現地調査  
令和 7 年 7 月 11 日 評価  
( 発行番号 80085-2 号 )

熊本地方裁判所 御中

# 評 価 書



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

## 第1 評価額

一括価格	
金 2,380,000 円	
内訳価格	
物件3 (土地)	金 1,180,000 円
物件4 (建物)	金 1,200,000 円

- 1 一括価格は、物件3及び物件4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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
3	所在地 地番 地目 地積	山鹿市下吉田字宮の前 713番12 宅地 214.00平方メートル	同左
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山鹿市下吉田字宮の前713番地12 713番12 居宅 木造瓦葺平家建 83.51平方メートル	同左  木造瓦葺2階建  1階 83.51平方メートル 2階 約33平方メートル <hr/> 約116.51平方メートル
番号	特記事項		
3	本件土地は国土調査が未了であり、また、地積測量図も存しないが、現地概測等により、地積については概ね登記記録どおりであるものと判断した。		
4	構造・床面積について、登記記録上は平家建・83.51㎡となっているが、現況において増築部分（2階部分、概測面積約33㎡）が存するものと判断される（詳細は付属資料4「間取図（物件4）」参照）。従って、本件評価に際しては、登記記録上の面積83.51㎡に未登記増築部分約33㎡を加算し、「約116.51㎡」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3）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「木葉」駅の北東方・約18.9km（道路距離） 最寄バス停「山鹿市役所入口」の北東方・約1.4km（徒歩約18分）	
付 近 の 状 況	中規模の低層一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引） 第1種低層住居専用地域 60% 100% － 外壁後退1m、絶対高さ制限10m
画 地 条 件	間口約15.0m・奥行約14.0m（何れも現地概測に基づく）、規模214.00㎡のほぼ長方形地である。なお、中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側において、現況幅員約3.8mの道路（地目：公衆用道路、所有：山鹿市）に約0.6mの高低差をもって接面している（対象地が高い）。当該道路は建築基準法上の道路ではなく、建替えの際は建築基準法第43条第2項第2号許可の手続きが必要となり、また、中心後退によるセットバックを要する（熊本県・県北広域本部土木部景観建築課による道路判定に基づく。道路判定結果共有日：令和7年5月20日）。	
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4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 あり（特記事項③） （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（山鹿市教育委員会への聴取に基づく）。 ②風呂への給湯はガス風呂釜、その他給湯は灯油、台所ではプロパンガスを利用している。 ③受益者負担金については昭和63年に終了していることを確認した（山鹿市下水道課への聴取に拠る）。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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41年11月25日新築 経過年数：約58年 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：モルタル等 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 83.51平方メートル 2階 約33平方メートル 約116.51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：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応であると判断される。なお、外壁塗装部分の剥げ、その他、外壁の複数個所にクラック、下屋部分の腐食等経年劣化における損傷が随所に認められる。
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、下屋、ガス風呂釜、灯油タンク及び灯油ポイラー、太陽熱温水器が存する。 ②2階部分に関して、登記における新築年月日以降に増築されたものと思料される（昭和55年頃増築、詳細は現況調査報告書記載のとおり）。この点、当該増築に起因して1階洋室部分の西側入口部分に階段が設置される等一部動線の確保に難が生じている箇所が見受けられる。 ③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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 建付地価格

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	16,300	1.02	214.00	0.80	2,846,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 山鹿（県）-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,000 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{166} & \doteq & 16,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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 +1%

◇地域格差： 街路条件（幅員等+3%）  
環境条件（供給処理施設等+1%）  
環境条件（居住環境等+60%）  
※地域格差率=1.03×1.01×1.60≒1.66

イ 個別格差： 画地条件（方位等+3%）  
画地条件（セットバック等▲1%）  
※個別格差率=1.03×0.99≒1.02

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

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	150,000	116.51	0.05	874,000

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、物件3については土地利用権等価格を控除し、物件4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4の土地利用権が及ぶ範囲を物件3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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
3	2,846,000	0.35	法定地上権	996,000

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35%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
3	2,846,000	-996,000	/	0.8	0.8	1,180,000
4	874,000	996,000	/	0.8	0.8	1,200,000
一括価格 (合計)						2,380,000

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

地価調査地 山鹿（県）－1  
所 在：山鹿市山鹿字東原935番3  
価 格：27,000円/㎡  
位 置：JR鹿児島本線「玉名」駅の北東方約20.0km  
価 格 時 点：令和6年7月1日  
地 積：307㎡  
供給処理施設：水道・ガス・下水  
接 面 街 路：東6.0m市道  
用途指定等：第1種住居地域  
建蔽率60%/容積率200%  
地 域 の 概 要：中規模低層の一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

## 第7 付属資料

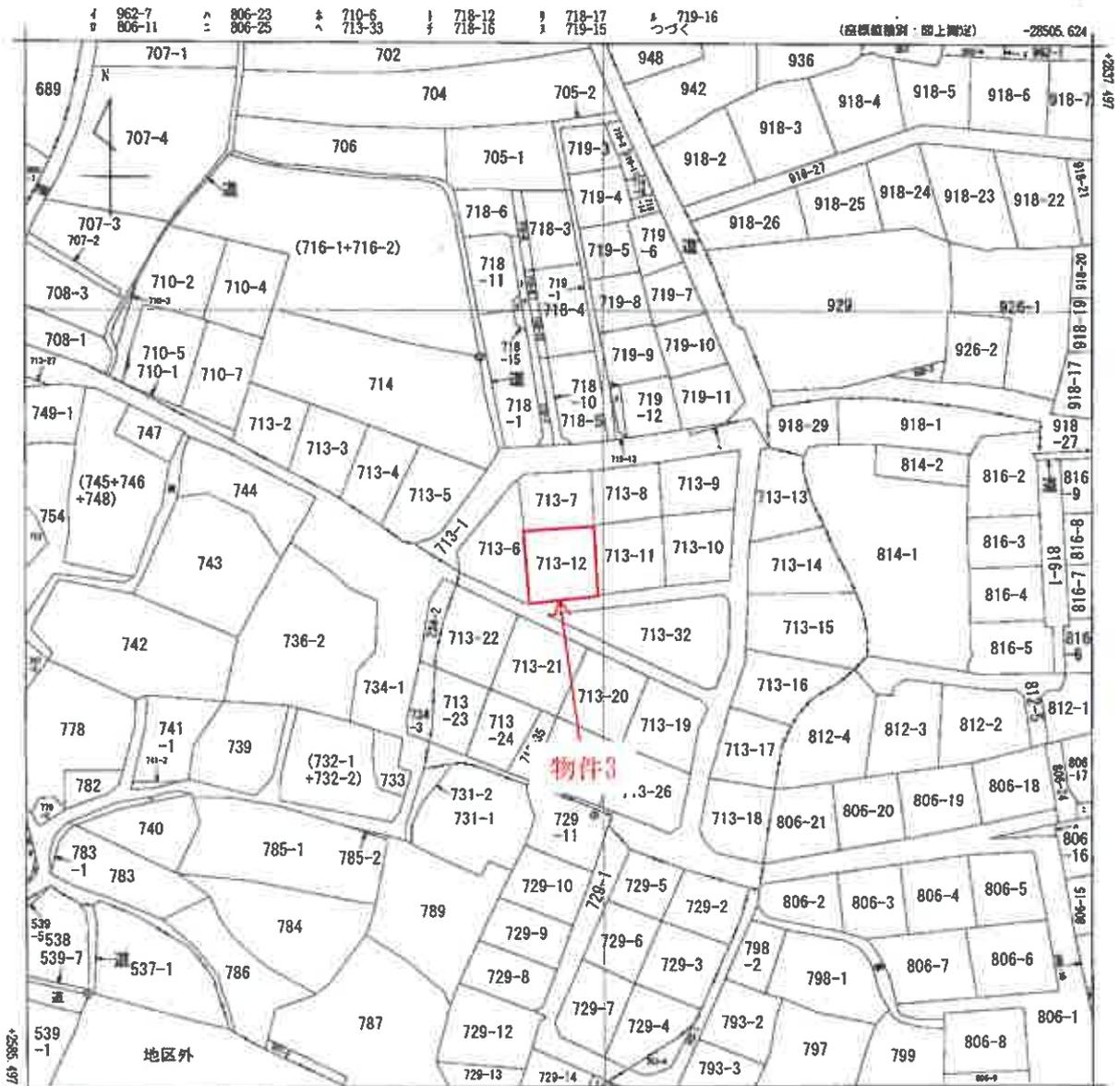
1 位置図	1 葉
2 公図写	1 葉
3 土地建物位置関係概略図（物件3～物件4）	1 葉
4 間取図	2 葉
5 現況写真	2 葉

以 上



〔原本をA4サイズに縮小しています〕

公 図 写



28755.624 (座標値補列：図上測定)  
 (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(kuwasato2016\_bl.par)による修正がされています。

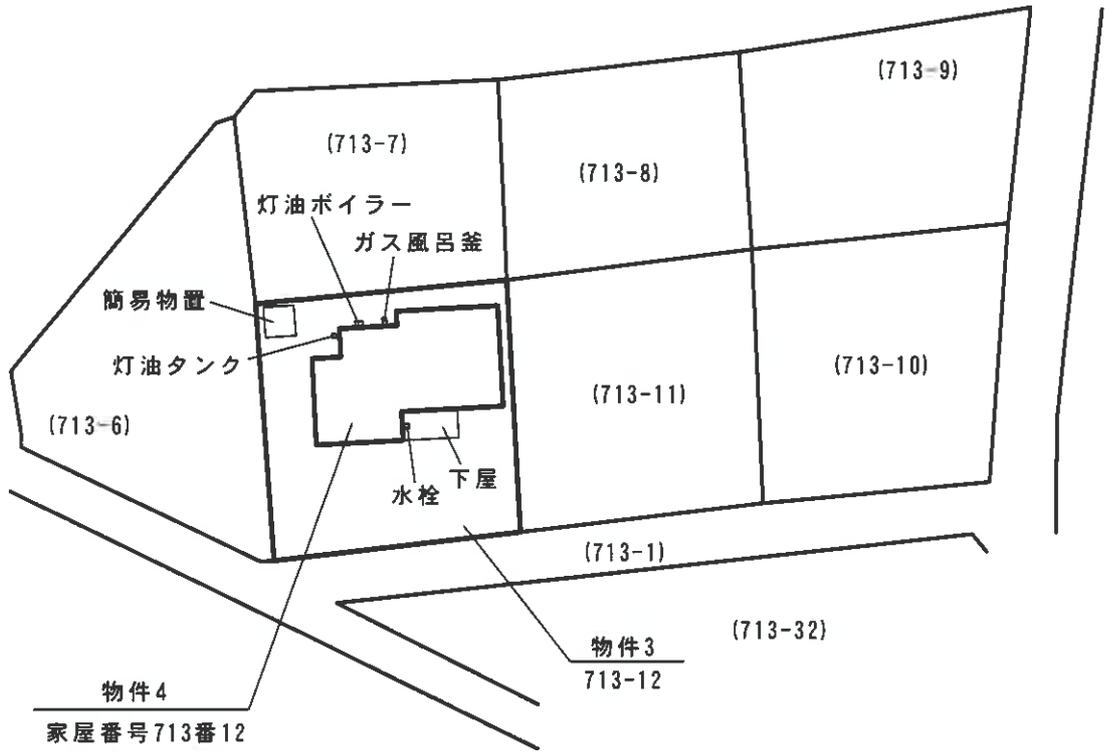
地番区域見出  
 下吉田

請求部	所在	山鹿市下吉田字宮の前		地番	713番12				
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和35年5月			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：5-3  
 (1/2)

公用

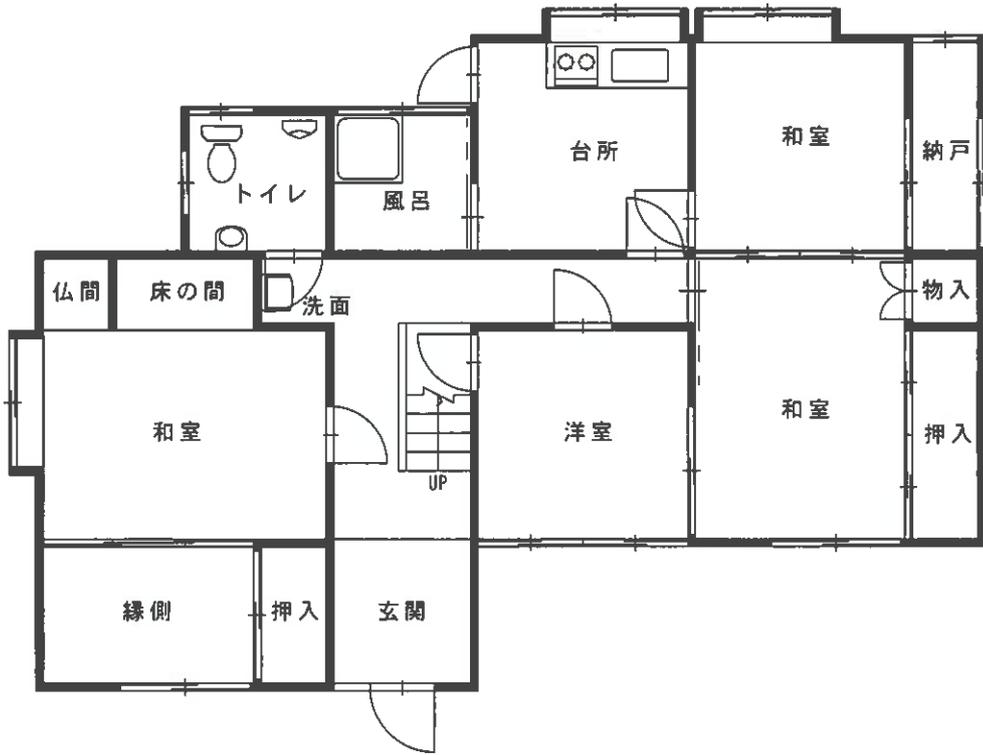
土地建物位置関係概略図（物件3～物件4）



間取図 (物件 4)



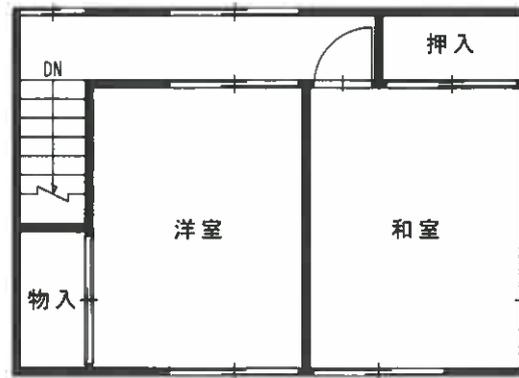
1F



間取図（物件4）



2F（増築面積約33㎡）





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4：内部（1F）



物件4：内部（2F）