

## 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	日 時 令和 8年 4月20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 5月13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 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

1 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口  
地 番 1 1 3 6 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 8 6 . 6 0 平方メートル

2 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口  
地 番 1 1 3 6 番 1 4  
地 目 雑種地  
地 積 2 . 3 9 平方メートル

持分9分の1

3 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口 1 1 3 6 番地 7  
家屋 番号 1 1 3 6 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 5 7 . 0 0 平方メートル  
2階 4 5 . 7 5 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 1月 8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1～3】

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1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが、動産（ゴミ箱）を設置して、ゴミ収集場所として利用・占有している。

【物件番号3】

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

【物件番号2】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

## 《 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。



## 物 件 目 録

1 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口  
地 番 1 1 3 6 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 8 6 . 6 0 平方メートル

2 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口  
地 番 1 1 3 6 番 1 4  
地 目 雑種地  
地 積 2 . 3 9 平方メートル

持分9分の1

3 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口 1 1 3 6 番地 7  
家屋 番号 1 1 3 6 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 5 7 . 0 0 平方メートル  
2階 4 5 . 7 5 平方メートル



令和7年(ケ)第5号  
令和7年3月13日受理  
令和7年10月30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 熊本市北区鶴羽田町字出口  
地 番 1 1 3 6 番 7  
地 目 宅地  
地 積 1 8 6 . 6 0 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口  
地 番 1 1 3 6 番 1 4  
地 目 雑種地  
地 積 2 . 3 9 平方メートル  
共有者 A 持分9分の1
- 3 所 在 熊本市北区鶴羽田町字出口 1 1 3 6 番地 7  
家屋 番号 1 1 3 6 番 7  
種 類 居宅  
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 5 7 . 0 0 平方メートル  
2階 4 5 . 7 5 平方メートル  
所有者 A

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、2													
現況地目	■宅地(物件1) ■雑種地(物件2)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら(Aを含む) 土地所有者が物件1土地に下記建物を所有し、占有している。 土地共有者らが物件2土地をゴミ置場として共同利用している。 <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 3													
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 ) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:													
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"/> 建物所有者(A) <input type="checkbox"/> 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。 <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>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[	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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

そ の 他 の 事 項

【物件1土地】

- 1 南側で市道（鶴羽田町第48号線）に接している。
- 2 物件3建物の敷地として使用されている。

【物件2土地】

- 1 南側で市道（鶴羽田町第15号線）に接している。
- 2 南側を除く3方がレンガブロックで囲われている（写真3）。

【物件3建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真4ないし15のと通りのオール電化住宅である。
- 2 目視等で確認した限り、特筆すべき損傷箇所は見受けられない。
- 3 上下水道の接続はある。
- 4 従物等として、下屋及びヒートポンプ給湯機が存する（写真1、2）。

【隣地関係】

- ① 1134番6、宅地、162.88㎡、私人名義    ② 1136番6、宅地、186.63㎡、私人名義  
 ③ 1136番1、公衆用道路、286㎡、熊本市    ④ 1136番8、宅地、241.24㎡、私人2名共有  
 ⑤ 1136番3、公衆用道路、36㎡、熊本市    ⑥ 1136番11、宅地、168.71㎡、私人2名共有  
 ⑦ 1136番13、宅地、210.62㎡、私人2名共有    ⑧ 1130番4、宅地、268.25㎡、私人名義

(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
<p>■ A (債務者兼所有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 私は本件建物を住居として使用しています。同居者は妻と子3人です。</li> <li>2 本件建物に損傷箇所はありません。</li> <li>3 本件建物に太陽光発電設備の設置はありません。</li> </ol>

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24日(月) 16:45-17:00	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年3月24日(月) 17:30-17:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、不応答のため、立入調査日等の通知書投函
7年4月10日(木) 13:45-14:20	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
7年10月27日(月) 11:50-12:05	当庁執行官室	熊本市地図情報サービス(HP)で接道状況調査
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
年 月 日( ) : - :		
(特記事項)		
<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。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小

イ 1121-15    ハ 1146-2    キ 1137-2    ク 1139-3    ケ 1140-3    コ 1140-8  
 ロ 1145-4    サ 1145-5    シ 1139-2    ス 1140-2    セ 1140-7    ソ づぶく



精 求 部 分	所 在	熊本市北区鶴羽田町字出口		地 番	1136番7		
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分	座 標 系 番 号 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面	種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日	昭和50年11月24日		備 付 年 月 日 (原 図)	補 記 事 項	方位不明		

『公図の写し』 A 3 判を A 4 判に縮小

1140-9  
 1141-2  
 1141-3  
 1141-5  
 1141-7  
 1141-8  
 1141-17  
 1142-2  
 1142-3  
 1149-1  
 1149-6  
 1151-3  
 1152-1  
 1152-5  
 1157-5  
 1157-6  
 1157-7  
 1157-8  
 1160-4  
 1160-6  
 1149-3  
 1138  
 1137  
 1137-6  
 1134  
 1145  
 1144  
 1146  
 1149-4  
 1149-3  
 1141-6  
 1141-6  
 1141-4  
 1140-6  
 1140-4  
 1123-2  
 1122-2  
 1160-5  
 1127-3  
 1141-10  
 1160-3  
 1159-2  
 1152-2  
 1151-3  
 1117-2  
 1117-3  
 1129-4  
 1129-3  
 1131-18  
 1131-17  
 1131-26  
 1131-24  
 1121-2  
 1121-17  
 1140-10  
 1126-18  
 1126-17  
 1138-2  
 1138-5  
 1126-2  
 1122-5  
 1121-10  
 1125-3  
 1136-14  
 1136-3  
 1126-27  
 1126-24  
 1126-3(1/2)  
 1126-21(1/2)  
 1126-22  
 1126-9

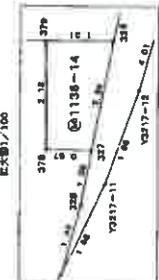
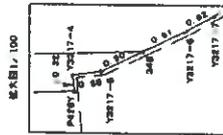
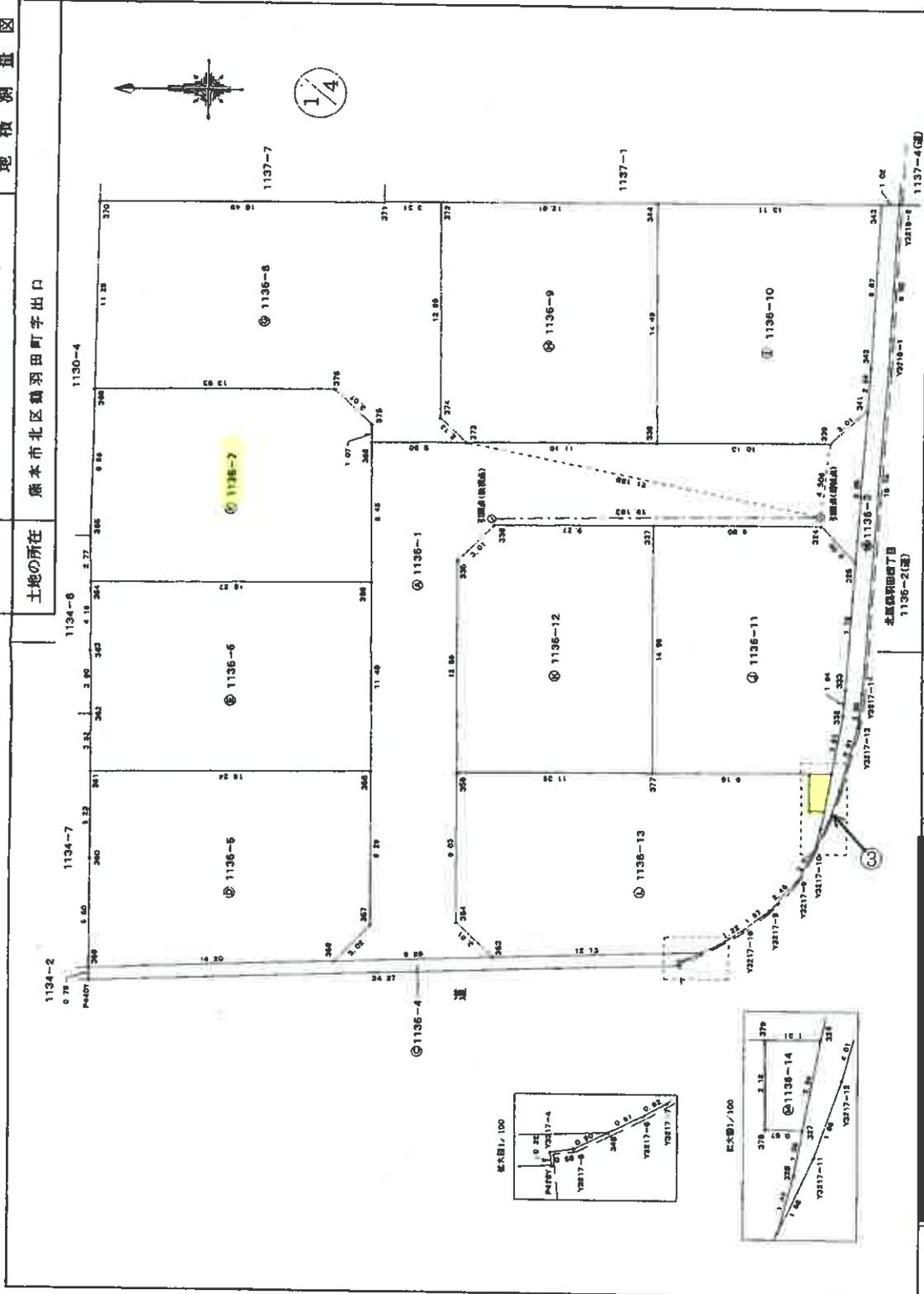
登記年月日：令和3年7月20日

A 3 判を A 4 判に縮小 ○→は写真撮影位置方向

図  
所  
在  
地  
積  
測  
量  
図

地 番 1136-1, 1136-32a, 1136-14  
土地の所在 熊本市北区鶴羽田町字出口

会員専用



作成者	縮尺 1/250
申請人	

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：令和3年7月20日

図 所在地積測量図

地番 1136-1, 1136-3及び1136-14

土地の所在 熊本市北区鶴羽田町字出口

会員専用

2/4

家積簿

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
1136-1	326	-14894.971	-25589.954	-7.078	108426.180098
	324	-14892.849	-25587.911	2.123	-31617.618427
	337	-14889.042	-25587.971	-0.192	1864.561544
	336	-14879.774	-25587.942	-2.211	32895.914314
	335	-14871.653	-25590.082	-15.004	223134.281612
	385	-14871.758	-25592.947	-21.894	325801.787864
	384	-14871.782	-25611.976	-11.121	182289.150988
	353	-14873.952	-25614.068	-2.399	35682.610848
	388	-14864.694	-25614.376	1.871	-27811.642474
	357	-14866.786	-25612.187	11.472	-170161.787870
	356	-14866.718	-25602.803	20.752	-308811.486228
	366	-14866.653	-25591.425	19.922	-394326.984268
	365	-14864.594	-25592.970	6.487	-174172.783278
	373	-14872.089	-25592.938	0.111	-1650.802869
	378	-14883.505	-25582.459	0.141	-2098.531905
	339	-14893.335	-25592.787	-2.126	31683.230210
	341	-14895.428	-25590.793	-1.197	107203.116916
合計					512.646013
合計					286.324085
合計					286.32

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
1136-3	341	-14895.428	-25590.793	11.836	-174329.260484
	342	-14895.473	-25578.186	12.436	-185272.310774
	343	-14896.318	-25566.295	9.890	-147174.632860
	Y3218-2	-14897.237	-25566.276	-9.924	147680.178928
	Y3218-1	-14898.718	-25578.219	29.642	441268.514986
	Y2217-14	-14898.377	-25597.918	-21.688	325021.458522
	Y2217-13	-14898.146	-25609.505	-5.833	87211.079820
	Y2217-12	-14898.087	-25603.773	-6.782	86670.788424
	Y2217-11	-14893.436	-25603.687	-3.692	54989.585712
	Y2217-10	-14892.612	-25607.485	-0.410	-8824.897460
	326	-14892.861	-25608.077	2.437	-36892.056317
	327	-14893.161	-25605.066	3.273	-48745.381433
	328	-14893.400	-25602.804	5.770	-86936.072600
	332	-14894.372	-25589.236	5.105	-78039.263885
	333	-14894.391	-25597.639	9.244	-137683.750404
	325	-14894.911	-25589.894	18.988	-282707.080026
合計					73.315069
合計					36.667846
合計					36.66

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
1136-4	353	-14873.982	-25614.068	0.712	-10806.127774
	348	-14866.082	-25619.682	0.005	-74.430410
	Y3217-5	-14866.271	-25616.063	-0.482	7174.706652
	Y3217-4	-14864.729	-25614.144	-0.400	5953.882700
	P440Y	-14864.788	-25611.663	-1.452	21812.690232
	P440Y	-14860.510	-25616.896	-0.381	5688.047310
	368	-14864.684	-25614.844	1.221	-18132.482942
合計					52.290592
合計					36.14

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
1136-5	358	-14868.718	-25602.803	-9.191	136640.006138
	357	-14866.198	-25613.197	-11.472	171451.737520
	358	-14864.694	-25614.376	-2.647	39346.845018
	359	-14860.502	-25614.844	6.137	-91127.690774
	360	-14860.510	-25608.228	11.838	-178000.276190
	361	-14859.476	-25603.008	5.335	-79227.289460
合計					313.608282
合計					186.7548260

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
1136-6	361	-14859.476	-25603.006	3.415	-5014.315540
	362	-14859.450	-25599.081	7.325	-106179.648290
	363	-14859.418	-25598.081	7.986	-116283.578270
	364	-14859.374	-25591.523	4.256	-63303.200268
	365	-14858.683	-25591.425	-11.380	169182.611340
	366	-14858.718	-25602.803	-11.561	173171.493158
合計					378.270882
合計					186.6354416
合計					186.63

地番	NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n-1</sub> )
1136-7	364	-14859.376	-25591.422	2.678	-39769.306828
	363	-14859.349	-25588.747	11.954	-173065.987246
	369	-14859.507	-25679.669	6.972	-133263.899311
	378	-14864.439	-25619.174	-2.024	30085.674336
	375	-14866.582	-25581.893	-3.186	47813.588072
	384	-14866.684	-25582.870	-9.532	141702.374008
	386	-14866.833	-25591.423	-8.593	127188.483109
合計					373.204840
合計					186.9621200
合計					186.60

作成者 XXXXXXXXXX 縮尺 1/ XXXXXX

申請人 XXXXXXXXXX 縮尺 1/ XXXXXX

(熊本県土地家屋調査士会用品)

(2/4)

請求番号：60-2

登記年月日：令和3年7月20日

A3判をA4判に縮小

図区  
測量所  
所在地

地番 1136-1, 1136-3ないし1136-14

土地の所在 熊本市北区鶴羽田町字出口

会員専用

4/4

地番	1136-14			
NO	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1	X <sub>n</sub> ・(Y <sub>n+1</sub> -Y <sub>n</sub> -1)
326	-14899.600	-26602.604	-2.192	32661.664000
327	-14892.181	-26605.008	-2.193	32736.211838
328	-14884.762	-26607.412	-2.194	32810.763676
329	-14877.343	-26609.816	-2.195	32885.313514
330	-14870.924	-26612.220	-2.196	32959.863352
331	-14864.505	-26614.624	-2.197	33034.413190
332	-14858.086	-26617.028	-2.198	33108.963028
333	-14851.667	-26619.432	-2.199	33183.512866
334	-14845.248	-26621.836	-2.200	33258.062704
335	-14838.829	-26624.240	-2.201	33332.612542
336	-14832.410	-26626.644	-2.202	33407.162380
337	-14825.991	-26629.048	-2.203	33481.712218
338	-14819.572	-26631.452	-2.204	33556.262056
339	-14813.153	-26633.856	-2.205	33630.811894
340	-14806.734	-26636.260	-2.206	33705.361732
341	-14800.315	-26638.664	-2.207	33779.911570
342	-14793.896	-26641.068	-2.208	33854.461408
343	-14787.477	-26643.472	-2.209	33929.011246
344	-14781.058	-26645.876	-2.210	34003.561084
345	-14774.639	-26648.280	-2.211	34078.110922
346	-14768.220	-26650.684	-2.212	34152.660760
347	-14761.801	-26653.088	-2.213	34227.210598
348	-14755.382	-26655.492	-2.214	34301.760436
349	-14748.963	-26657.896	-2.215	34376.310274
350	-14742.544	-26660.300	-2.216	34450.860112
351	-14736.125	-26662.704	-2.217	34525.409950
352	-14729.706	-26665.108	-2.218	34600.000000
353	-14723.287	-26667.512	-2.219	34674.590000
354	-14716.868	-26669.916	-2.220	34749.180000
355	-14710.449	-26672.320	-2.221	34823.770000
356	-14704.030	-26674.724	-2.222	34898.360000
357	-14697.611	-26677.128	-2.223	34972.950000
358	-14691.192	-26679.532	-2.224	35047.540000
359	-14684.773	-26681.936	-2.225	35122.130000
360	-14678.354	-26684.340	-2.226	35196.720000
361	-14671.935	-26686.744	-2.227	35271.310000
362	-14665.516	-26689.148	-2.228	35345.900000
363	-14659.097	-26691.552	-2.229	35420.490000
364	-14652.678	-26693.956	-2.230	35495.080000
365	-14646.259	-26696.360	-2.231	35569.670000
366	-14639.840	-26698.764	-2.232	35644.260000
367	-14633.421	-26701.168	-2.233	35718.850000
368	-14627.002	-26703.572	-2.234	35793.440000
369	-14620.583	-26705.976	-2.235	35868.030000
370	-14614.164	-26708.380	-2.236	35942.620000
371	-14607.745	-26710.784	-2.237	36017.210000
372	-14601.326	-26713.188	-2.238	36091.800000
373	-14594.907	-26715.592	-2.239	36166.390000
374	-14588.488	-26717.996	-2.240	36240.980000
375	-14582.069	-26720.400	-2.241	36315.570000
376	-14575.650	-26722.804	-2.242	36390.160000
377	-14569.231	-26725.208	-2.243	36464.750000
378	-14562.812	-26727.612	-2.244	36539.340000
379	-14556.393	-26730.016	-2.245	36613.930000
380	-14550.974	-26732.420	-2.246	36688.520000
381	-14544.555	-26734.824	-2.247	36763.110000
382	-14538.136	-26737.228	-2.248	36837.700000
383	-14531.717	-26739.632	-2.249	36912.290000
384	-14525.298	-26742.036	-2.250	36986.880000
385	-14518.879	-26744.440	-2.251	37061.470000
386	-14512.460	-26746.844	-2.252	37136.060000
387	-14506.041	-26749.248	-2.253	37210.650000
388	-14499.622	-26751.652	-2.254	37285.240000
389	-14493.203	-26754.056	-2.255	37359.830000
390	-14486.784	-26756.460	-2.256	37434.420000
391	-14480.365	-26758.864	-2.257	37509.010000
392	-14473.946	-26761.268	-2.258	37583.600000
393	-14467.527	-26763.672	-2.259	37658.190000
394	-14461.108	-26766.076	-2.260	37732.780000
395	-14454.689	-26768.480	-2.261	37807.370000
396	-14448.270	-26770.884	-2.262	37881.960000
397	-14441.851	-26773.288	-2.263	37956.550000
398	-14435.432	-26775.692	-2.264	38031.140000
399	-14429.013	-26778.096	-2.265	38105.730000
400	-14422.594	-26780.500	-2.266	38180.320000
401	-14416.175	-26782.904	-2.267	38254.910000
402	-14409.756	-26785.308	-2.268	38329.500000
403	-14403.337	-26787.712	-2.269	38404.090000
404	-14396.918	-26790.116	-2.270	38478.680000
405	-14390.499	-26792.520	-2.271	38553.270000
406	-14384.080	-26794.924	-2.272	38627.860000
407	-14377.661	-26797.328	-2.273	38702.450000
408	-14371.242	-26799.732	-2.274	38777.040000
409	-14364.823	-26802.136	-2.275	38851.630000
410	-14358.404	-26804.540	-2.276	38926.220000
411	-14351.985	-26806.944	-2.277	39000.810000
412	-14345.566	-26809.348	-2.278	39075.400000
413	-14339.147	-26811.752	-2.279	39150.000000
414	-14332.728	-26814.156	-2.280	39224.590000
415	-14326.309	-26816.560	-2.281	39299.180000
416	-14319.890	-26818.964	-2.282	39373.770000
417	-14313.471	-26821.368	-2.283	39448.360000
418	-14307.052	-26823.772	-2.284	39522.950000
419	-14300.633	-26826.176	-2.285	39597.540000
420	-14294.214	-26828.580	-2.286	39672.130000
421	-14287.795	-26830.984	-2.287	39746.720000
422	-14281.376	-26833.388	-2.288	39821.310000
423	-14274.957	-26835.792	-2.289	39895.900000
424	-14268.538	-26838.196	-2.290	39970.490000
425	-14262.119	-26840.600	-2.291	40045.080000
426	-14255.700	-26843.004	-2.292	40119.670000
427	-14249.281	-26845.408	-2.293	40194.260000
428	-14242.862	-26847.812	-2.294	40268.850000
429	-14236.443	-26850.216	-2.295	40343.440000
430	-14230.024	-26852.620	-2.296	40418.030000
431	-14223.605	-26855.024	-2.297	40492.620000
432	-14217.186	-26857.428	-2.298	40567.210000
433	-14210.767	-26859.832	-2.299	40641.800000
434	-14204.348	-26862.236	-2.300	40716.390000
435	-14197.929	-26864.640	-2.301	40790.980000
436	-14191.510	-26867.044	-2.302	40865.570000
437	-14185.091	-26869.448	-2.303	40940.160000
438	-14178.672	-26871.852	-2.304	41014.750000
439	-14172.253	-26874.256	-2.305	41089.340000
440	-14165.834	-26876.660	-2.306	41163.930000
441	-14159.415	-26879.064	-2.307	41238.520000
442	-14152.996	-26881.468	-2.308	41313.110000
443	-14146.577	-26883.872	-2.309	41387.700000
444	-14140.158	-26886.276	-2.310	41462.290000
445	-14133.739	-26888.680	-2.311	41536.880000
446	-14127.320	-26891.084	-2.312	41611.470000
447	-14120.901	-26893.488	-2.313	41686.060000
448	-14114.482	-26895.892	-2.314	41760.650000
449	-14108.063	-26898.296	-2.315	41835.240000
450	-14101.644	-26900.700	-2.316	41909.830000
451	-14095.225	-26903.104	-2.317	41984.420000
452	-14088.806	-26905.508	-2.318	42059.010000
453	-14082.387	-26907.912	-2.319	42133.600000
454	-14075.968	-26910.316	-2.320	42208.190000
455	-14069.549	-26912.720	-2.321	42282.780000
456	-14063.130	-26915.124	-2.322	42357.370000
457	-14056.711	-26917.528	-2.323	42431.960000
458	-14050.292	-26920.932	-2.324	42506.550000
459	-14043.873	-26923.336	-2.325	42581.140000
460	-14037.454	-26925.740	-2.326	42655.730000
461	-14031.035	-26928.144	-2.327	42730.320000
462	-14024.616	-26930.548	-2.328	42804.910000
463	-14018.197	-26932.952	-2.329	42879.500000
464	-14011.778	-26935.356	-2.330	42954.090000
465	-14005.359	-26937.760	-2.331	43028.680000
466	-14000.000	-26940.164	-2.332	43103.270000
467	-13994.641	-26942.568	-2.333	43177.860000
468	-13989.282	-26944.972	-2.334	43252.450000
469	-13983.923	-26947.376	-2.335	43327.040000
470	-13978.564	-26949.780	-2.336	43401.630000
471	-13973.205	-26952.184	-2.337	43476.220000
472	-13967.846	-26954.588	-2.338	43550.810000
473	-13962.487	-26956.992	-2.339	43625.400000
474	-13957.128	-26959.396	-2.340	43700.000000
475	-13951.769	-26961.800	-2.341	43774.590000
476	-13946.410	-26964.204	-2.342	43849.180000
477	-13941.051	-26966.608	-2.343	43923.770000
478	-13935.692	-26969.012	-2.344	44000.000000
479	-13930.333	-26971.416	-2.345	44075.590000
480	-13924.974	-26973.820	-2.346	44151.180000
481	-13919.615	-26976.224	-2.347	44226.770000
482	-13914.256	-26978.628	-2.348	44302.360000
483	-13908.897	-26981.032	-2.349	44377.950000
484	-13903.53			

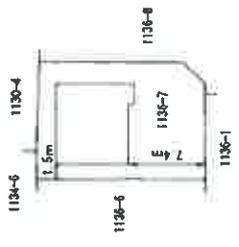
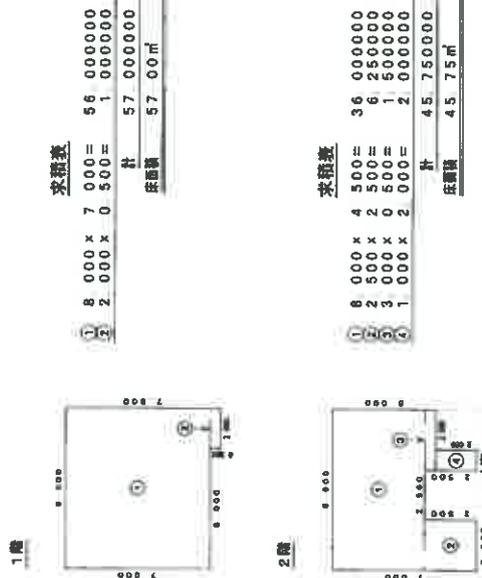
登記年月日：令和4年6月6日

A3判をA4判に縮小

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1136-7

建物の所在 熊本県宇都宮市北區宇都宮町宇都宮出口1136番地7



作成者

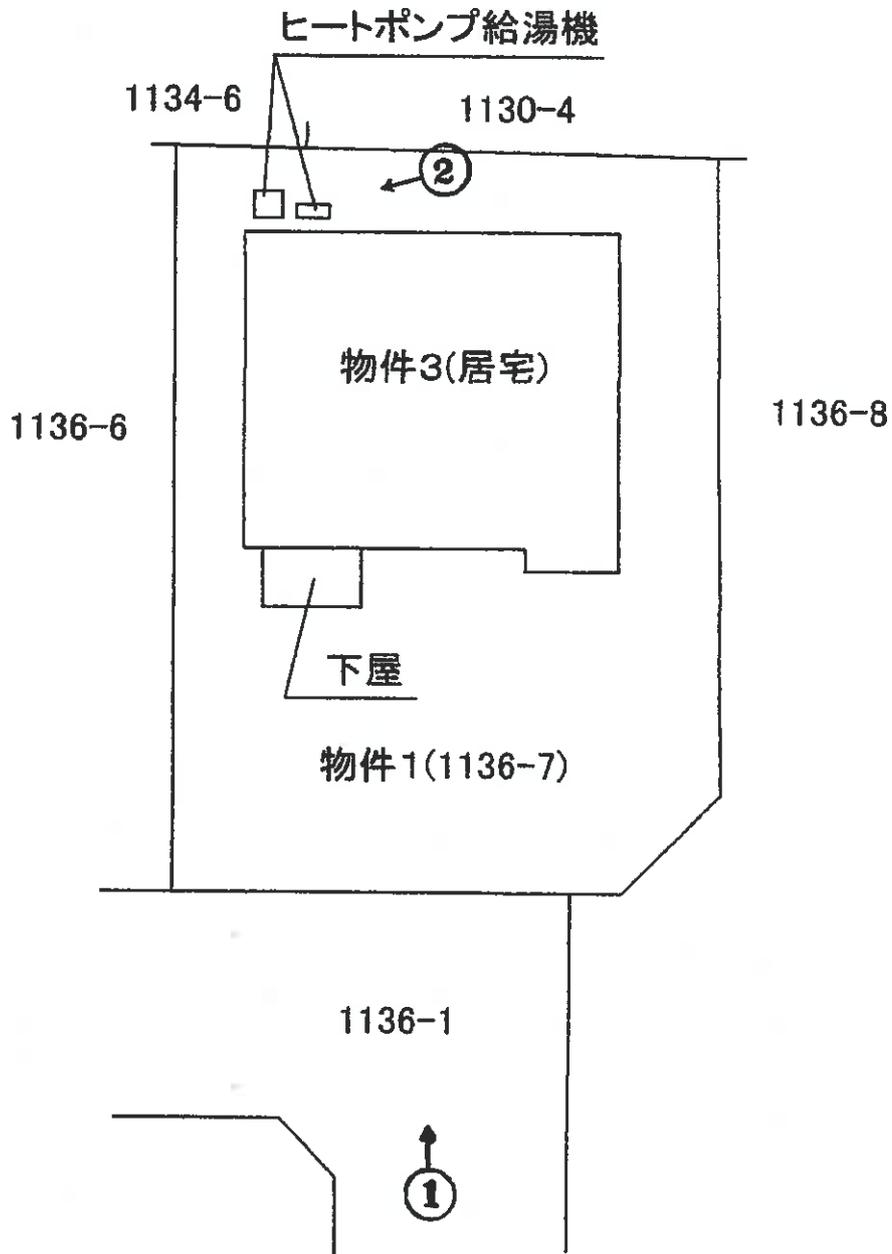
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

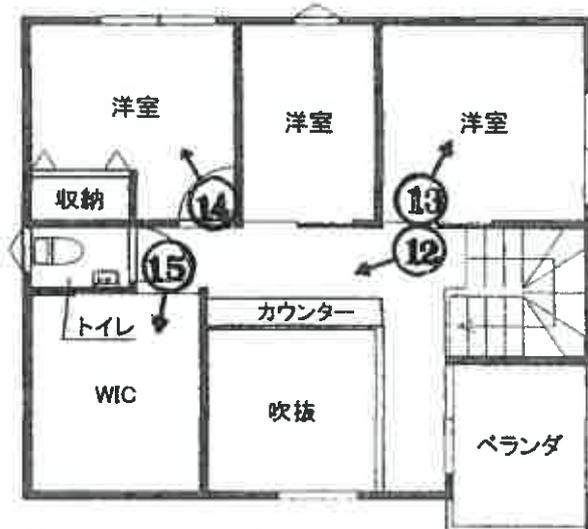
令和7年(ケ)第5号  
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向



令和7年(ケ)第5号  
物件3 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

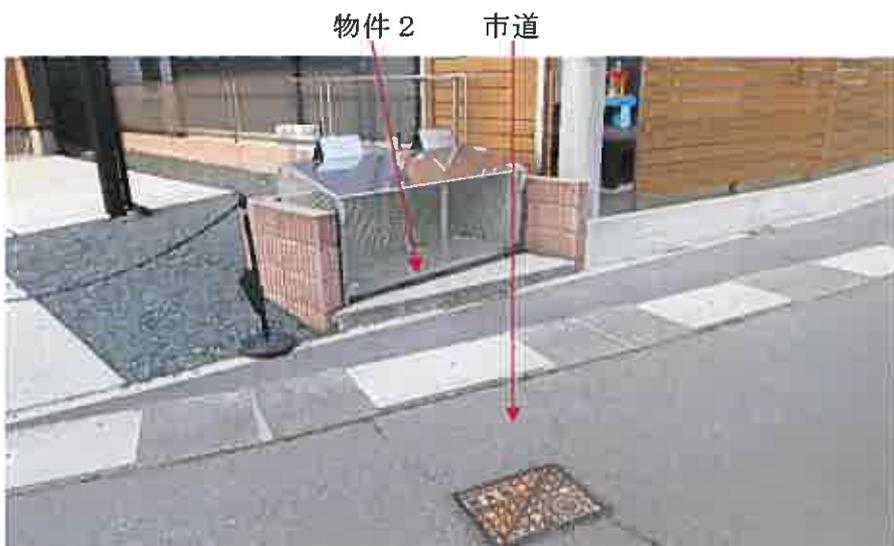
(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )

以下、物件3建物内部



(写真 5 )



(写真 6 )



( 14 枚目)

(写真 7 )



(写真 8 )



(写真 9 )



(写真 10 )



(写真 11 )



(写真 12 )



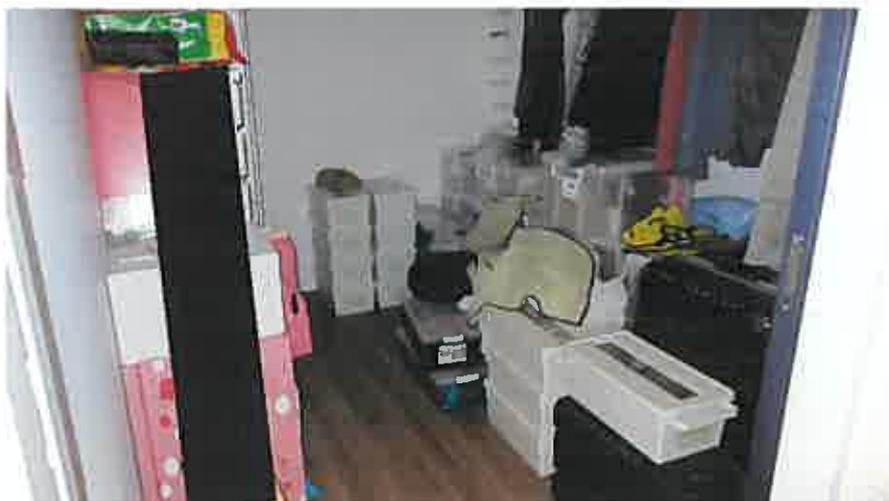
(写真 13 )



(写真 14 )



(写真 15 )



( 17 枚目)

令和7年(ケ)第5号  
令和7年4月10日現地調査  
令和7年10月31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 24,596,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,900,000円
物件2(土地)	金 6,000円
物件3(建物)	金 19,690,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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3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3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	熊本市北区鶴羽田町字出口 1136番7 宅地 186.60㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区鶴羽田町字出口 1136番14 雑種地 2.39㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区鶴羽田町字出口1136番地7 1136番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 57.00㎡ 2階 45.75㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件2については、共有持分(9分の1)を対象とする評価である。		

## 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1、物件2）

位置・交通	熊本電鉄菊池線「三ツ石」駅の西方、約1.5km(道路距離) 「鶴の原南口」バス停の南東方、約100m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	鶴の原団地の周辺に位置し、周囲には未だ農地も見られるなか、宅地開発された新興住宅地域である。令和3年に専用住宅(9区画)の建築を目的として宅地開発されており、住環境は概ね良好である。(特記事項①参照)	
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(市街化区域) 第1種低層住居専用地域 40% 80% - -
画地条件	<p>(物件1) 宅地部分(物件1)は、南側間口約8.5m、奥行約16m、規模186.60㎡の概ね長方形の中画地である。地勢は概ね平坦であるが、建物の敷地部分は南側駐車部分より約0.3m~0.5m高く、内部高低差を有する。</p> <p>(物件2) 物件2は、ゴミ置場として利用されている。幅約2.2m、奥行約1.1m、規模2.39㎡である。位置・形状等は附属資料「地積測量図」のとおり。</p>	
接面道路の状況	物件1は、南側で幅員約5mの舗装市道(鶴羽田町第48号線)に等高に接面している。物件2は、南側で幅員約5mの舗装市道(鶴羽田町第15号線)に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。物件2はゴミ置場として共有者で利用されている。(詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照)。	
供給処理施設	<p>上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし(オール電化)</p> <p>(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。</p>	
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	<p>① 開発許可番号は指令(開指)第2020-2251号、許可年月日は令和3年3月26日である。</p> <p>② 対象物件は周知の埋蔵文化財包蔵地「鶴羽田遺跡(鶴の原・垣の外遺跡)」に指定されている。</p>	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：令和4年6月5日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約32年
仕 様	構造：木造 屋根：ガルバニウム鋼板 外壁：サイディング等 内壁：ビニールクロス等 天井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 基礎：鉄筋コンクリートベタ基礎 設備：電気、換気、給排水設備等
床面積(現況)	1階 57.00㎡ 2階 45.75㎡ 延 102.75㎡ 「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：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。 ・築後約3年の築浅建物であり、経年相応の汚れや損耗がみられる程度で目立った損傷箇所は特段見られない。 ・保守管理の状態は概ね普通である。 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	①熱源は、オール電化である。 ②従物等として、ヒートポンプ給湯機及び下屋が存する。 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、物件2)

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件2)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	49,000	1.03	186.60	1.00	9,418,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 オ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×オ
2	49,000	0.5	2.39	1/9	7,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「熊本北-14」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  
 $50,000 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/101 \times 100/102 = 49,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：方位+1

◇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：宅地(物件1)  
 画地条件(方位+3%)  
 個別格差 1.03 (1.00+0.03)  
 雑種地(物件2)  
 標準画地価格の50%(0.5)と査定した。

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3)

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
3	250,000	102.75	0.83	21,321,000

ウ 現価率

経過年数3年、経済的残存耐用年数32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▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(計算式)} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数(※)} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ & & \{1 - (1 - 0.05) \times (3 \text{年} \div 35 \text{年})\} & & \times & (1 - 0.10) & = 0.83 \end{array}$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数 (3年 + 32年 = 35年)

— 以下余白 —

## 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3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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	9,418,000	0.35	法定地上権	3,296,000

イ 土地利用権等割合：物件3の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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	9,418,000	-3,296,000	/	1.00	0.80	4,900,000
2	7,000	—	/	1.00	0.80	6,000
3	21,321,000	+3,296,000	—	1.00	0.80	19,690,000
計	30,746,000			一括価格(合計)		24,596,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件3)

エ 市場性修正：修正の必要なしと判断した。

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

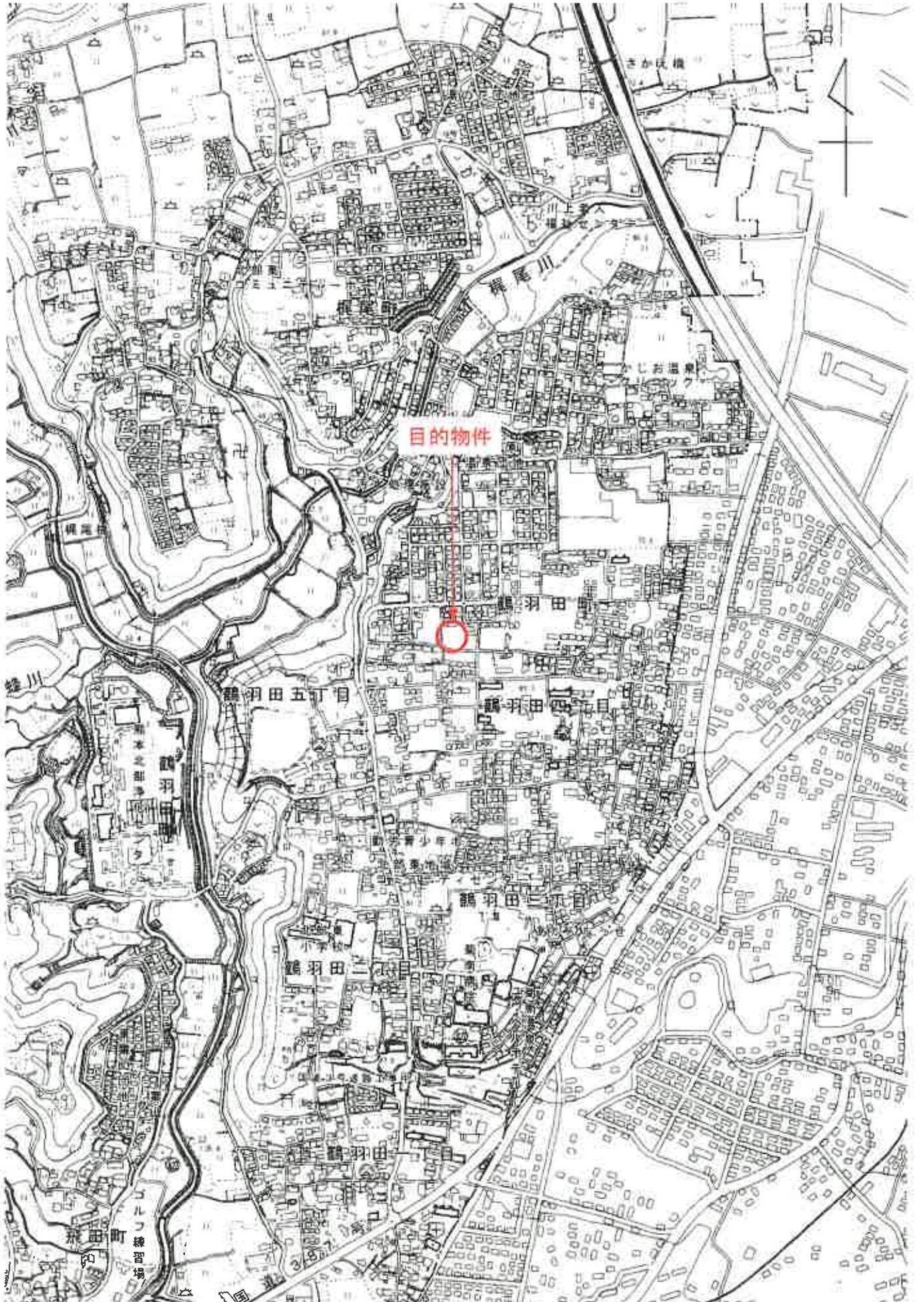
### 地価調査価格(熊本北-14)

所 在：熊本市北区鶴羽田町字垣ノ外 1041 番 57  
価 格：50,000 円/㎡  
位 置：熊本電鉄菊池線「三ツ石」駅の北西方約 1.5 k m  
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日  
地 積：198 ㎡  
供給処理施設：水道、下水  
接 面 街 路：東側が 6m 市道に接面  
用途指定等：都市計画区域内（市街化区域）  
第 1 種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）  
地域の概要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

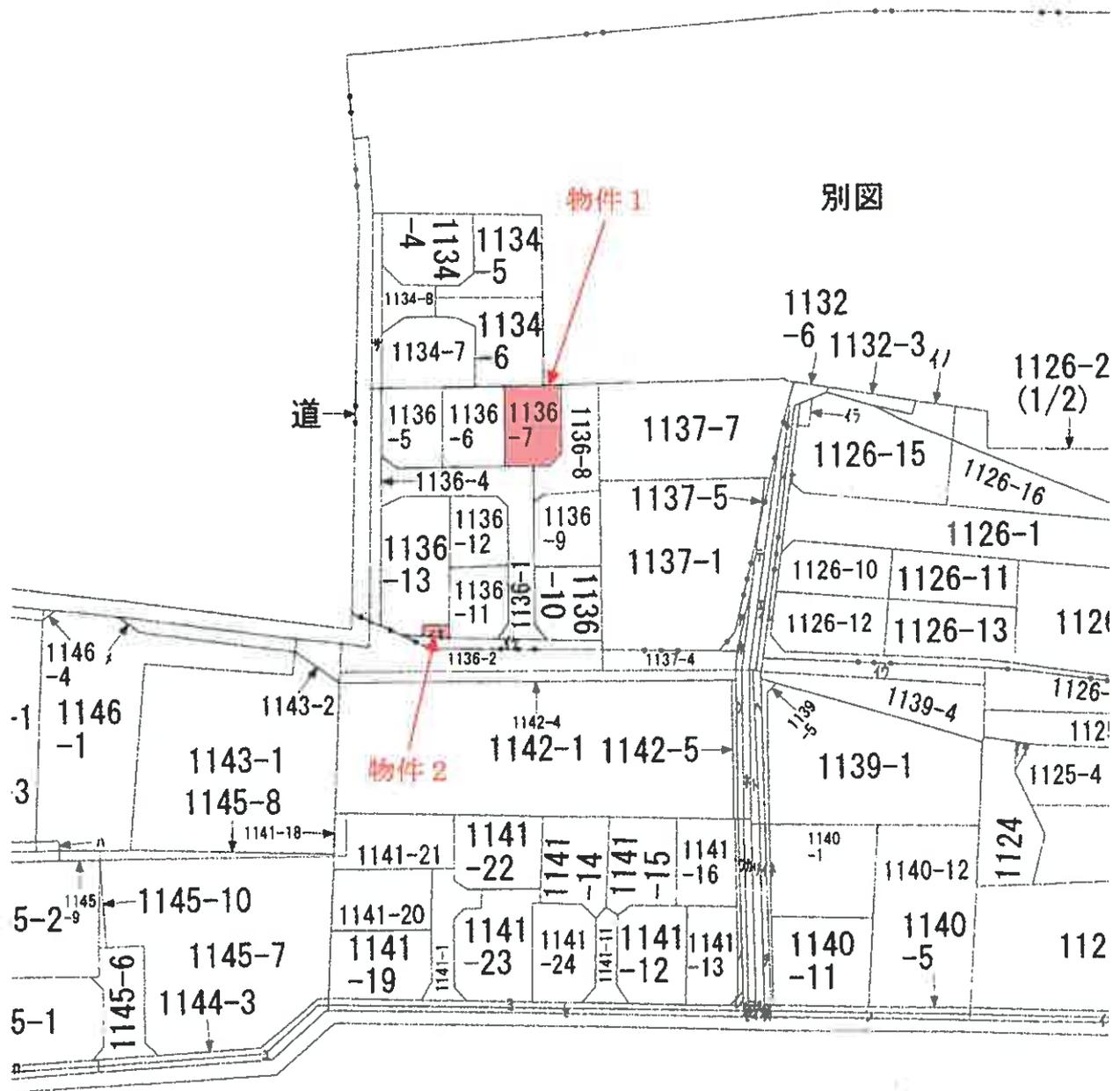
## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上



1 : 10,000



登記所備置地図 写し





登記年月日：令和4年6月6日

公用

原図をA4に縮小

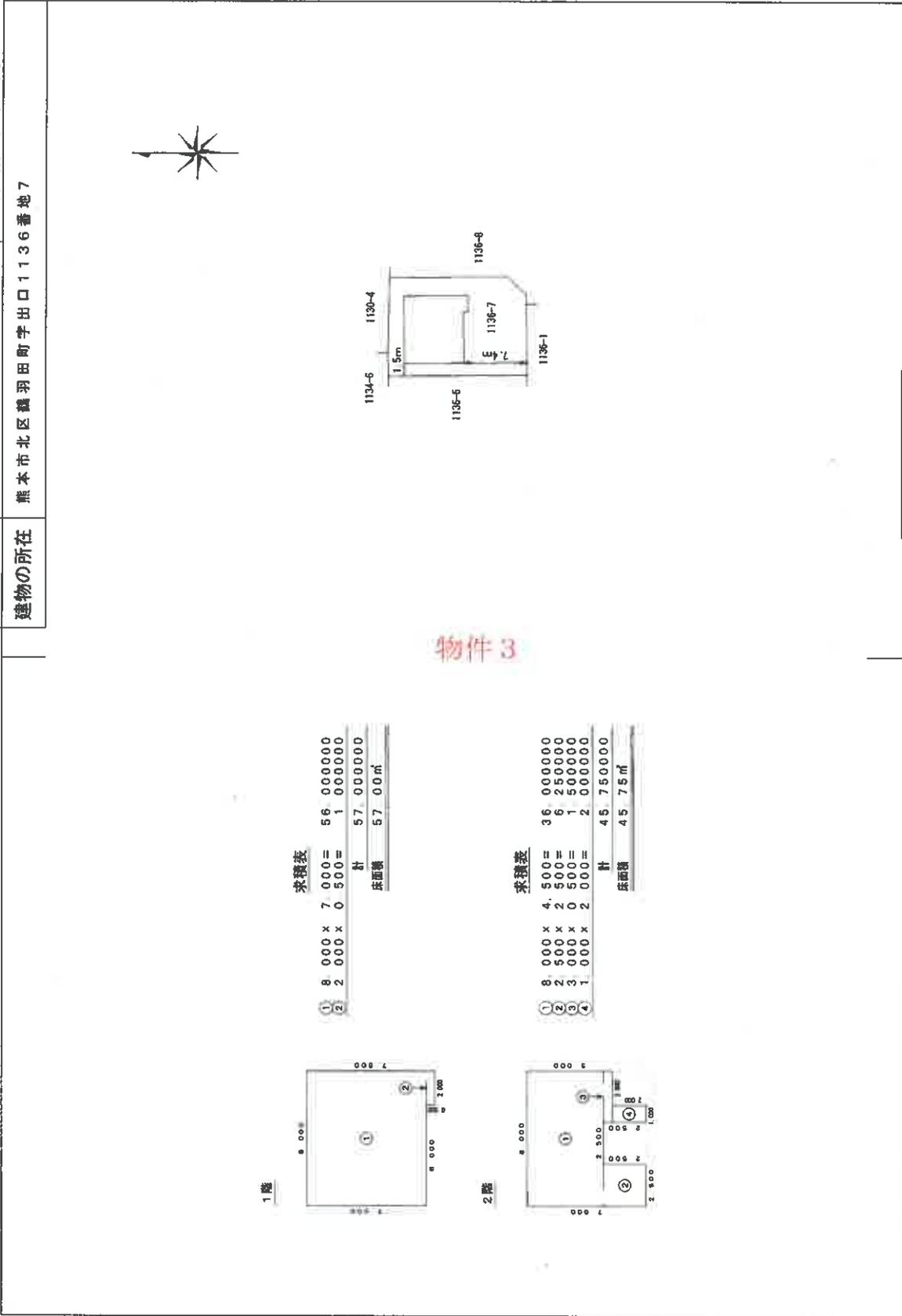
建物図面  
各階平面図

家屋番号 1136-7

建物の所在 熊本市北区鶴羽田町字出口1136番地7

作成者

縮尺 1/500



求積表

①	8,000 × 7,000 =	56,000,000
②	2,000 × 0,500 =	1,000,000
計		57,000,000
床面積		57.00㎡

求積表

①	8,000 × 4,500 =	36,000,000
②	2,500 × 2,500 =	6,250,000
③	3,000 × 0,500 =	1,500,000
④	1,000 × 2,000 =	2,000,000
計		45,750,000
床面積		45.75㎡

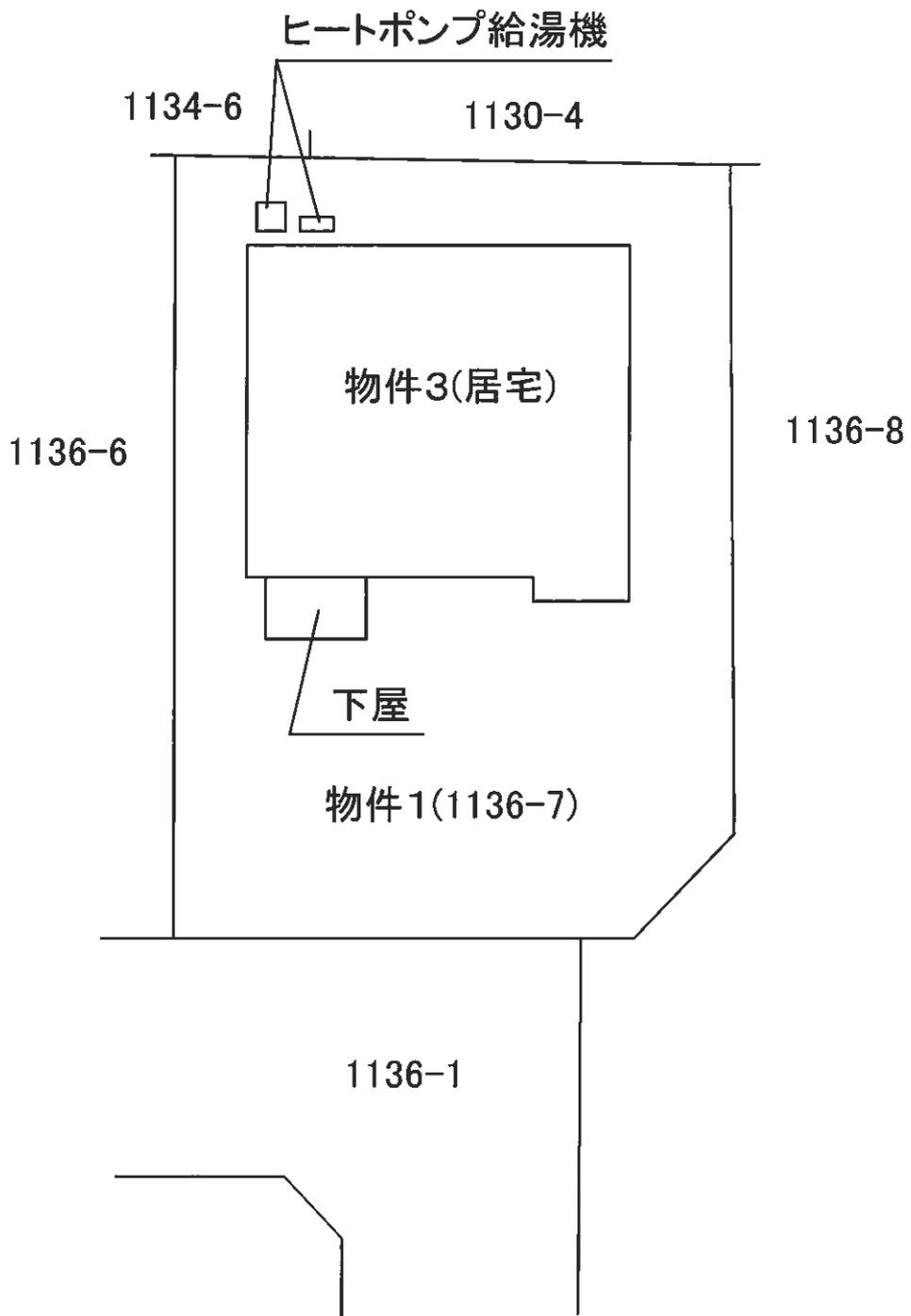
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和7年(ケ)第5号  
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第5号  
物件3 建物間取図



【2階】



【1階】