

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月10日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 宮 國 遥

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 8月25日から 令和 8年 9月 1日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 7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 9月28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 8月10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	23,190,000 18,552,000	一括	4,638,000	117,514	0
1	7,260,000				
2	15,930,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 菊池郡菊陽町沖野三丁目 |
| | 地 番 | 5800番344 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.72平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊池郡菊陽町沖野三丁目5800番地344 |
| | 家屋 番号 | 5800番344 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.70平方メートル
2階 48.05平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月12日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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

【物件番号1, 2】

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 菊池郡菊陽町沖野三丁目
地 番 5800番344
地 目 宅地
地 積 184.72平方メートル
- 2 所 在 菊池郡菊陽町沖野三丁目5800番地344
家屋 番号 5800番344
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 62.70平方メートル
2階 48.05平方メートル



令和7年(ケ)第53号
令和7年8月1日受理
令和7年9月9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 | 菊池郡菊陽町沖野三丁目 |
| | 地 番 | 5800番344 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 184.72平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 2 | 所 在 | 菊池郡菊陽町沖野三丁目5800番地344 |
| | 家屋 番号 | 5800番344 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 62.70平方メートル
2階 48.05平方メートル |

不 動 産 の 表 示		『 物件目録 』のとおり	
住 居 表 示		菊池郡菊陽町沖野3丁目4番23号	
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 ☐) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :		
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 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	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 ☐ 建物等配置図のとおり		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 北西側及び北東側に接する道路は、いずれも町道である。
- 2 庭の樹木が隣地に越境している(写真2)。
- 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 菊池郡菊陽町沖野三丁目5800番33 公衆用道路 500㎡ 菊池郡菊陽町所有
 - ② 同5800番173 公衆用道路 1204㎡ 菊池郡菊陽町所有
 - ③ 同5800番218 公衆用道路 625㎡ 菊池郡菊陽町所有
 - ④ 同5800番226 宅地 178.30㎡ 私人名義
 - ⑤ 同5800番322 宅地 253.50㎡ 私人名義
 - ⑥ 同5800番323 宅地 116.80㎡ 私人名義
 - ⑦ 同5800番343 宅地 184.77㎡ 私人名義
 - ⑧ 同5800番347 公衆用道路 0.98㎡ 菊池郡菊陽町所有

■ 物件2関係

- 1 生活用水には大津菊陽水道企業団の上水道が使用されている。
- 2 下水は公共下水道での処理である。
- 3 オール電化住宅である。太陽光発電システムは、本件不動産の購入時、本件建物にすでに設置されていたものであり、下記8のとおり従物と認定した。
- 4 壁クロスには至る所に点々と小さい汚損がみられる。
- 5 階段付近の壁クロスが数か所で破損している(写真9)。
- 6 建物内は動産が山積みされており、床面が十分に確認できないが、確認できる範囲においては、損傷等は見受けられない。
- 7 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。
- 8 従物等として、太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機及びウッドデッキが存する(写真2, 3, 4)。

(関係人の陳述等用)

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2関係 1 大津菊陽水道企業団の上水道と菊陽町の下水道を使用しています。 2 オール電化住宅です。本件建物は建売住宅で買ったものですが、太陽光発電システムは、購入当初から設置されていました。同システムで発電した電気は、建物内で消費することなく、すべて売電しています。売電料は、毎月私の口座に振り込まれています。 3 熊本地震では、南側の基礎部分が数センチずれて、ヒートポンプ給湯機が倒れました。いずれもその後、応急補修はしてもらいました。 4 家の中で以前、犬1匹を飼っていましたが、犬による建物の損傷等はありません。 5 雨漏りやシロアリ被害、その他不具合箇所等ありません。壁クロスの破損は、物をぶつけたときにできたものです。

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 8 日 (金) 14 : 35 ~ 14 : 45	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図写し等交付申請
R7 年 8 月 8 日 (金) 15 : 20 ~ 15 : 30	菊陽町役場	建設課で接道調査
R7 年 8 月 8 日 (金) 15 : 45 ~ 15 : 55	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 9 月 4 日 (木) 12 : 50 ~ 13 : 30	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)

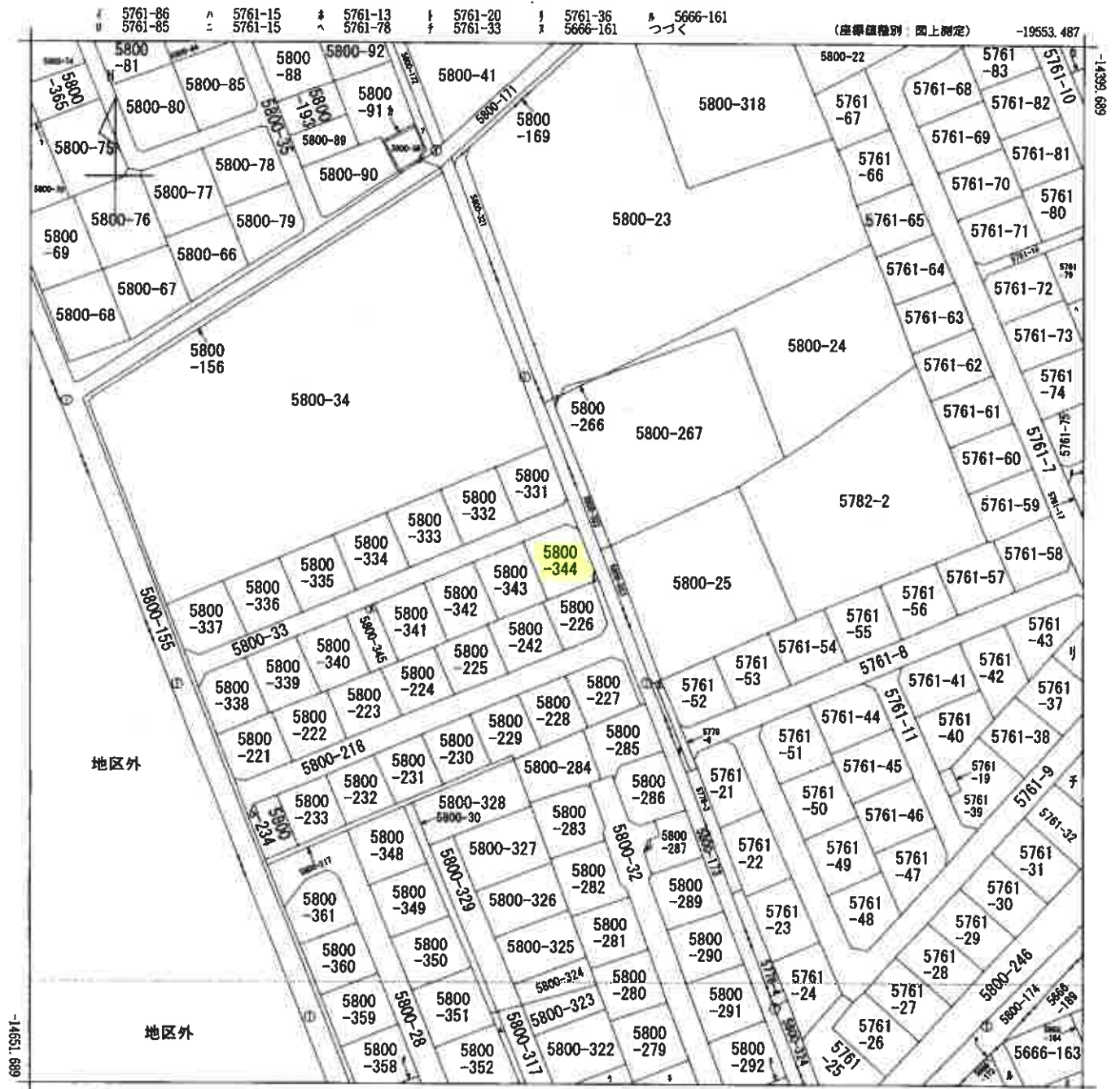
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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。

☐

「公図写し」 A3判をA4判に縮小



(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	菊池郡菊陽町沖野三丁目				地番	5800番344			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙	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41年1月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

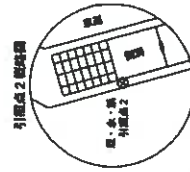
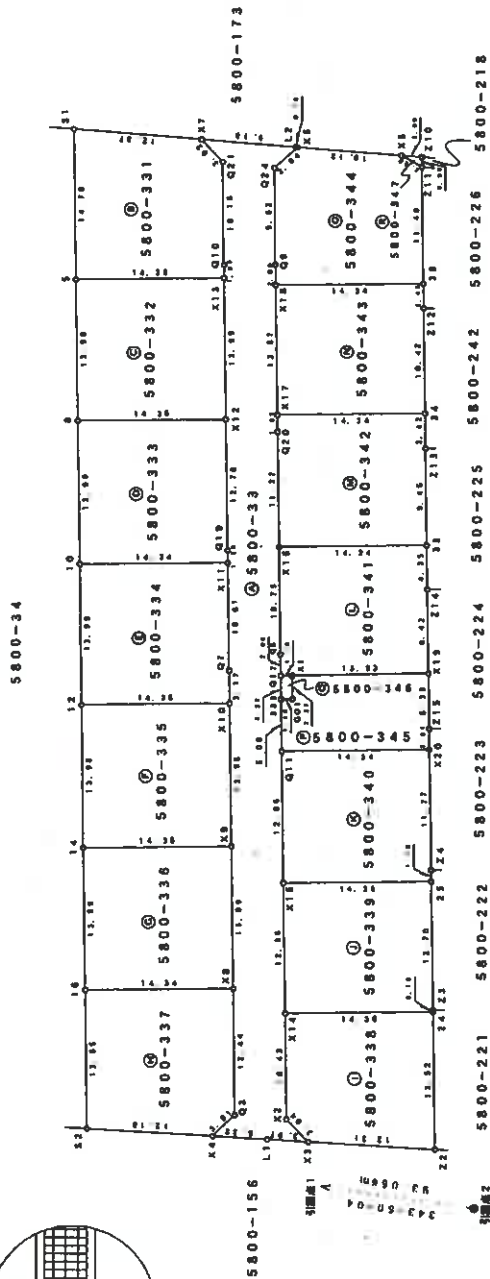
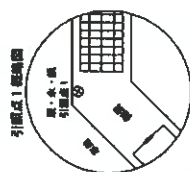
ア 5666-289
カ 5800-268
キ 5800-254
ク 5800-235
ケ 5800-346
コ 5800-347
サ 5800-37
シ 5800-235
ス 5800-278
セ 5800-288
ソ 5800-293
タ 5800-31
チ 5800-321
ツ 5800-353
テ 5800-357
ト 5779-3
ナ 5779-5
ニ 5800-71

土地所在図

5800-33. 5800-331ないし5800-347

菊池郡菊陽町大字原水字北沖野

會員専用



(平成23年7月27日測量)
[測量士登録番号 1100250]

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成23年8月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小

(世帯別地割)

土地所在図
土地積測量5800-33, 5800-331~L5800-347
荷池郡菊陽町大字原水字北沖野地番
土地の所在

会員専用

求積表

地番	④ 5800-333	測量	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn
S	5800-333	測量	-14501.517	-19688.978	-106847.914056
S1	5800-333	測量	-14485.381	-19683.584	-255118.681000
S7	5800-333	測量	-14507.033	-19678.378	-43312.788881
Q21	5800-333	測量	-14508.828	-19680.537	15026.524888
Q10	5800-333	測量	-14514.099	-19689.759	150874.059106
X13	5800-333	測量	-14514.643	-19680.932	104781.207817
測量		測量			402.206843
測量		測量			201.1034215
測量		測量			201.10

地番	④ 5800-332	測量	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn
S	5800-332	測量	-14507.506	-19708.868	-86431.392382
S5	5800-332	測量	-14501.517	-19686.978	-271702.286112
X13	5800-332	測量	-14514.643	-19690.932	96478.632021
X12	5800-332	測量	-14520.527	-19703.825	272058.683972
測量		測量			401.737899
測量		測量			200.888986
測量		測量			200.86

地番	④ 5800-333	測量	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn
10	5800-333	測量	-14513.386	-19722.358	-96489.570004
S	5800-333	測量	-14507.506	-19708.868	-271789.108898
X12	5800-333	測量	-14520.527	-19703.825	80876.048012
Q10	5800-333	測量	-14525.804	-19716.224	184362.773568
X11	5800-333	測量	-14526.412	-19716.317	103831.423208
測量		測量			401.584886
測量		測量			200.7824430
測量		測量			200.78

地番	④ 5800-334	測量	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn
12	5800-334	測量	-14519.286	-19725.048	-96480.655470
10	5800-334	測量	-14513.386	-19722.358	-271850.420476
X11	5800-334	測量	-14526.412	-19716.317	54681.841180
Q7	5800-334	測量	-14530.876	-19728.123	184339.861538
X10	5800-334	測量	-14532.311	-19728.003	129700.878875
測量		測量			401.702445
測量		測量			200.8512225
測量		測量			200.85

地番	④ 5800-33	測量	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn
X4	5800-33	測量	-14548.184	-19768.471	-13107.922794
Q3	5800-33	測量	-14549.314	-19765.873	-204912.538376
X8	5800-33	測量	-14544.081	-19754.387	-348732.518290
X9	5800-33	測量	-14538.186	-19741.694	-368037.587264
X10	5800-33	測量	-14532.311	-19729.003	-228282.614581
Q7	5800-33	測量	-14530.876	-19726.123	-184339.861538
X11	5800-33	測量	-14526.412	-19716.317	-158323.364388
Q18	5800-33	測量	-14525.804	-19715.224	-184362.773568
X12	5800-33	測量	-14520.527	-19703.825	-352732.841884
X13	5800-33	測量	-14514.643	-19690.932	-201280.039328
Q10	5800-33	測量	-14514.099	-19689.759	-150674.059105
X7	5800-33	測量	-14507.033	-19678.378	-61816.018844
L2	5800-33	測量	-14515.879	-19676.269	-45927.608356
X6	5800-33	測量	-14513.631	-19676.214	-38845.956095
Q24	5800-33	測量	-14514.842	-19679.014	166179.138258
Q9	5800-33	測量	-14518.640	-19687.683	151923.048960
X16	5800-33	測量	-14518.482	-19688.478	185998.487518
X17	5800-33	測量	-14524.902	-19701.182	191525.357772
Q20	5800-33	測量	-14525.589	-19702.854	189780.875512
X16	5800-33	測量	-14530.328	-19712.849	280286.692784
Q8	5800-33	測量	-14534.876	-19722.642	169854.550836
Q17	5800-33	測量	-14535.753	-19724.535	37488.903115
Q33	5800-33	測量	-14538.711	-19728.587	88945.326659
Q11	5800-33	測量	-14538.852	-19731.204	238619.816300
X15	5800-33	測量	-14544.250	-19742.872	319521.205440
X14	5800-33	測量	-14548.872	-19764.548	307687.364112
X2	5800-33	測量	-14554.081	-19764.018	154404.033148
X3	5800-33	測量	-14556.882	-19765.157	37207.890392
L1	5800-33	測量	-14553.167	-19766.574	48228.195438
測量		測量			1000.198140
測量		測量			500.0880700
測量		測量			500.09

作成者

申請人

縮尺 1/

縮尺 1/

(熊本県土地家屋調査士会印)

(世界湿地系)

地 點	②	5800-339			
測 點	標 識	X _n	Y _n	(Y _n +1-Y _{n-1}) X _n	
X14	斷脊·全	-14549.672	-19754.548	-618174	553360
X15	斷脊·全	-14544.260	-19742.672	-587724	287200
25	斷脊·全	-14557.283	-19738.820	78032	339972
23	斷脊·全	-14562.651	-19748.356	170004	154294
24	斷脊·全	-14562.698	-19748.502	90172	232208
信 置 標				369	565814
總 量				164	7629370
備 註					184.78

期 数	5800-340	期 数	期 数	期 数
X15	期数:金	-1544	280	-19742 872
Q11	期数:金	-1538	852	-19731 204
X20	期数:金	-1551	854	-19725 147
Z4	期数:金	-1458	617	-19735 834
Z5	期数:金	-1457	263	-19735 828
	位 数 段			
	期数			388.405501
	期数			104.7027505
	期数			104.70

[illegible]

場 番	⑤ 5800-335	X _N	Y _N	(Y+1-Y-1) X _N
14	第 1 倉	-14255 176	-19747. 738	-86534. 313050
12	第 2 倉	-14519 266	-19735. 048	-272018. 823210
X10	第 3 倉	-14532 311	-19728. 003	96581. 738808
X8	第 4 倉	-14338 186	-19741. 594	272373. 102080
	包 圍 側			401 704706
	第 5 倉			200 8523230
	第 6 倉			200 45

地 點	5400-336				
座 標	座 標				
18 經度	-14531.065	X_n	Y_n	$(Y_n+1-Y_{n-1}) \times n$	
14 經度	-14525.175			-96617.031185	
X0 經度	-14538.196			-19747.738	-212114.628450
X8 經度	-14544.081			-19741.884	86644.465204
				-10754.387	272418.813454
		測 量 誤 差			401.598023
		測 量 誤 差			200.7985115
		測 量 誤 差			206.79

地 署 ⑤ 5800-337			
測 点	備 註	X _n	Y _n
S2	照得・全	-14536 812	-19772 811
16	照得・全	-14531 065	-19760 428
X8	照得・全	-14544 081	-19754 387
Q3	照得・全	-14549 314	-19765 672
X4	照得・全	-14548 194	-19768 471
倍 面 積		401.33157	
備 註		200.665786	
備 註		200.66	

地 帶 ① 5800-3338			
測 点	標 高	X _n	Y _n
X1	测高·米	-14556.982	-19785.157
X2	测高·米	-14554.061	-19784.018
X14	测高·米	-14548.672	-19754.548
Z4	测高·米	-14562.639	-19746.502
Z2	测高·米	-14568.565	-19750.770
总 值		368.59043	
测 数		184	7854215
测 距		184	78

作成者

氏	姓
---	---

人 類 學

品牌	1
----	---

(熊本県土地家屋調査士会用地)

在測量地點土地

番 地	5800-33, 5800-331Y\15800-347
土地の所在	菊池郡菊陽町大字原水字北冲野

會員專用

登記年月日：平成23年8月1日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小

土地所在図
土地積測量図

番 5800-33.5800-331かいし5800-347

会員専用

土地の所在
菊池郡菊陽町大字原水字北沖野

(世界測地系)

地番	④ 5800-345				
測点	距離	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn	
Q11	観測点	-14538.852	-19731.204	21081.395600	
333	観測点	-14538.711	-19726.597	-73846.491880	
Q01	観測点	-14537.705	-19726.124	-38854.848110	
X1	観測点	-14536.752	-19724.055	-112228.282192	
X19	観測点	-14546.722	-19718.403	-11071.577442	
Z15	観測点	-14550.992	-19723.294	98131.880048	
X20	観測点	-14551.854	-19725.147	115105.185140	
	総面積			207.212984	m ²
	面積			103.6054820	
	地積			103.60	m ²

地番	④ 5800-346				
測点	距離	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn	
333	観測点	-14539.711	-19726.597	-23098.838778	
Q17	観測点	-14535.753	-19724.535	-36949.884126	
X1	観測点	-14538.752	-19724.055	-23096.888928	
Q01	観測点	-14537.705	-19726.124	38854.848110	
	総面積			5.027139	m ²
	面積			2.5135865	
	地積			2.51	m ²

地番	④ 5800-347				
測点	距離	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn	
X5	観測点	-14525.368	-19672.789	-13072.822200	
Z10	観測点	-14527.242	-19672.112	3239.574866	
Z11	観測点	-14527.856	-19673.012	9895.223112	
	総面積			1.875818	m ²
	面積			0.8878380	
	地積			0.88	m ²

総合計面積 3305.8069975 m²

地番	④ 5800-342				
測点	距離	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn	
X16	観測点	-14530.328	-19712.849	-60228.209560	
Q20	観測点	-14525.599	-19702.684	-168760.675513	
X17	観測点	-14524.902	-19701.182	-109532.385992	
34	観測点	-14537.915	-19695.123	-42557.015120	
Z13	観測点	-14538.359	-19696.234	168906.849374	
33	観測点	-14543.341	-19706.809	212550.928715	
	総面積			369.691814	m ²
	面積			184.8459070	
	地積			184.84	m ²

地番	④ 5800-343				
測点	距離	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn	
X17	観測点	-14524.902	-19701.182	-81993.071780	
X18	観測点	-14519.482	-19689.478	-257328.779486	
36	観測点	-14532.494	-19683.439	-55397.867128	
Z12	観測点	-14533.528	-19685.668	169409.741152	
34	観測点	-14537.915	-19695.123	225278.530840	
	総面積			369.563588	m ²
	面積			184.7767840	
	地積			184.77	m ²

地番	④ 5800-344				
測点	距離	Xn	Yn	(Yn+1-Yn-1) Xn	
X18	観測点	-14519.482	-19689.478	61330.291068	
Q8	観測点	-14518.640	-19687.683	151923.048960	
Q24	観測点	-14514.842	-19679.014	-168178.138258	
X6	観測点	-14515.831	-19678.214	-90361.042875	
X5	観測点	-14525.350	-19672.789	-48510.198318	
Z11	観測点	-14527.656	-19673.012	154719.538400	
38	観測点	-14532.494	-19683.439	239282.045204	
	総面積			369.445063	m ²
	面積			184.7225315	
	地積			184.72	m ²

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成23年8月1日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

公用

土地所在図
土地積測量図

地番
5800-33.5800-3314V\5800-347

土地の所在
菊池郡菊陽町大字原水字北沖野

会員専用

地番	積算
① 5800-33	151.27 坪
② 5800-331	62.83 坪
③ 5800-332	62.78 坪
④ 5800-333	60.73 坪
⑤ 5800-334	60.75 坪
⑥ 5800-335	60.75 坪
⑦ 5800-336	60.74 坪
⑧ 5800-337	60.70 坪
⑨ 5800-338	55.99 坪
⑩ 5800-339	55.87 坪
⑪ 5800-340	55.87 坪
⑫ 5800-341	55.91 坪
⑬ 5800-342	55.89 坪
⑭ 5800-343	55.87 坪
⑮ 5800-344	55.87 坪
⑯ 5800-345	51.14 坪
⑰ 5800-346	0.76 坪
⑱ 5800-347	0.29 坪

図記号	名称	面積	備考
引線点1	既・水・橋	X -14484.809 Y -19780.405	建設引線点
引線点2	既・水・橋	X -14874.186 Y -19764.497	建設引線点

名称	特 種 区 画	面積	備考
五名	電子通称点	7283.888	Y座標
五名	電子通称点	-28755.072	X座標
五名	電子通称点	21137.073	Y座標

測点	X座標	Y座標	水準	方位角	備 考
2	-4574.186	-19764.497			
1	-4444.809	-19790.405	0-00-00	343-50-04	93.056
5	-14536.812	-19772.811	2-37-27	347-37-31	28.284
51	-14495.391	-19662.564	61-55-57	45-46-01	112.983
21	-14527.242	-19672.112	79-13-43	63-03-38	103.624
22	-14568.386	-19760.710	48-53-23	32-43-27	6.894

作成者

縮 R 1/

申請人

縮 R 1/

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成23年12月15日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

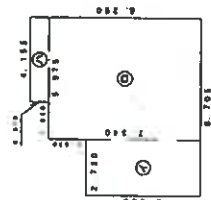
建物図面

各階平面図

家屋番号 5800番344

建物の所在 蒲池郡菊陽町大字原水字北沖野5800番地344

1階

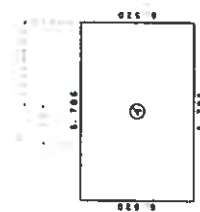


求積表

①	2.730 x 5.520	=	15.0696
②	5.975 x 7.340	=	43.8565
③	4.155 x 0.910	=	3.7811
計			62.7072

床面積 62.70 m²

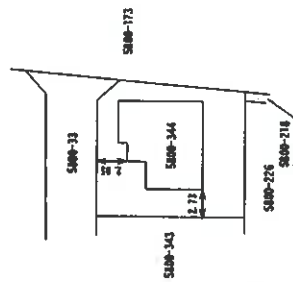
2階



求積表

①	8.705 x 5.520	=	48.0516
---	---------------	---	---------

床面積 48.05 m²



作成者

縮尺

1/250

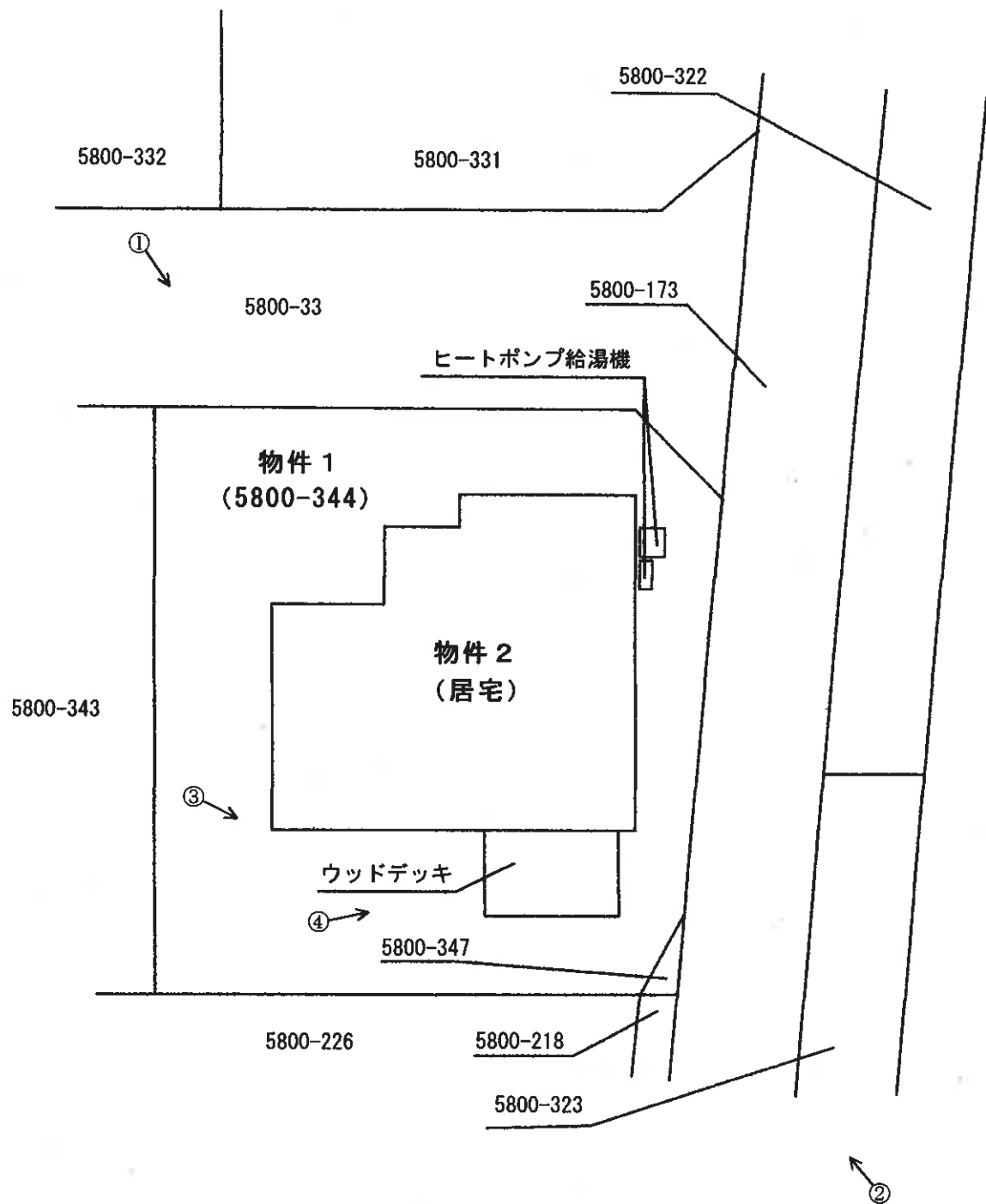
申請人

縮尺

1/500

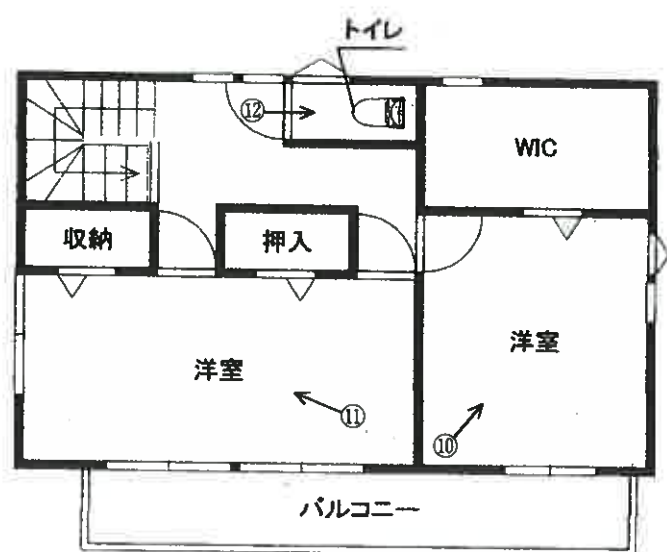
令和7年（ケ）第53号 土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

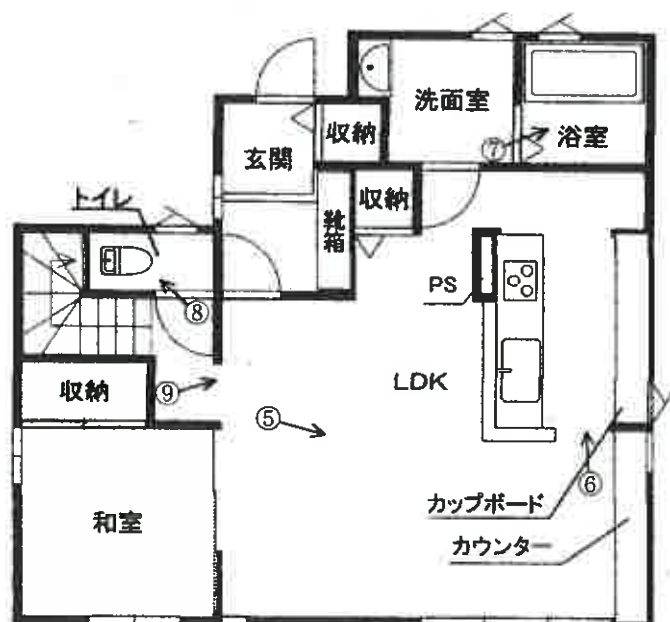


令和7年（ケ）第53号
物件2 建物間取図

○→ 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)

南側

ウッドデッキ



(写真 5)

リビング・ダイニング



(写真 6)

台 所



(16 枚目)

(写真 7)

浴室



(写真 8)

トイレ



(写真 9)

階段付近のクロス破損



(写真 10)

2階

東側洋室



(写真 11)

2階

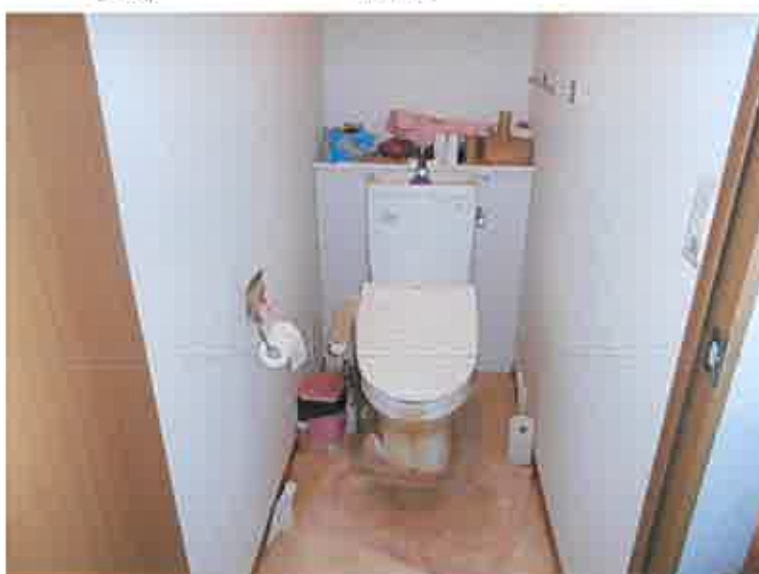
西側洋室



(写真 12)

2階

トイレ



令和7年(ケ)第53号
令和7年9月4日現地調査
令和7年9月10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 23,190,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 7,260,000 円
物件2(建物)	金 15,930,000 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き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	菊池郡菊陽町沖野三丁目 5800番344 宅地 184.72㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	菊池郡菊陽町沖野三丁目5800番地344 5800番344 居 宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1 階 62.70 ㎡ 2 階 48.05 ㎡	
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	JR豊肥本線「光の森」駅の北東方、約1.5km（道路距離） 「東新山」バス停の北東方、約550m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	菊陽町光の森周辺に位置する住宅地域である。市街化区域の辺縁部に位置し、周辺には未だ農地、牧場等も見られるものの光の森地区の発展と共に住宅地域の成熟度が増しつつある地域である。	
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（市街化区域） 第1種低層住居専用地域 40% 80% － －
画地条件	北西側間口約13.5m及び北東側間口約12m、奥行約14m（北西側間口より測定）、規模184.72㎡の概ね整形の角地である。物件1の地勢は概ね平坦であるが、北東側道路より約1m高い。	
接面道路の状況	北西側で幅員約5mの舗装町道（北沖野4号線）に等高から約1m高く接面している。また、北西側で幅員約6mの舗装町道（北沖野7号線）に約1m高く接面している。	
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：あり ガス配管：なし（オール電化） （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対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ②物件1内の植樹が、北東側町道及び南東側隣接地（5800番226）に越境している。 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23年10月7日新築 経 過 年 数 ：約14年 経済的残存耐用年数 ：約 21 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング等 基 礎：布基礎 内 壁：クロス貼等 天 井：クロス貼等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、換気、給排水設備等 その他：売電用のソーラーシステムあり
床面積（現況）	1階 62.70 m ² 2階 48.05 m ² 延 110.75 m ² 「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。 ・概ね経年相応の損耗がみられる。 ・北側屋根には苔が付着している。 ・浴室は黒カビ等が発生し汚れが著しく、キッチン及びトイレ等も汚れが目立つ。 ・ペットを飼育していたとの事であり、ペット用ゲージや動物の抜け毛等が見られる。 また、室内には動産や空のペットボトル等が山積みされており、床面が十分に確認出来ない状態にある。 ・聴取によれば、雨漏りや白蟻被害はないとの事である。 ・一部クロスの損傷等も見られるが、確認出来る範囲において大きな損傷等は特段みられない。 保守管理の状態は劣る。 詳細は、現況調査報告書のとおり。
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、ヒートポンプ給湯機及びウッドデッキ、太陽光発電システムが存する。 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	74,100	1.02	184.72	1.00	13,962,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「菊陽-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

74,800 円/㎡ × 107/100 × 100/101 × 100/107 = 74,100 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
1.00 × 1.00 × 1.07 × 1.00 = 1.07

イ 個別格差：画地条件（角地+2%）

個別格差：1.02

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	256,000	110.75	0.53	15,027,000

ウ 現価率：経過年数14年、経済的残存耐用年数21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▲15%と査定）を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

（計算式）

$$\left\{ 1 - (1 - 0.05) \times \left(\frac{14 \text{ 年}}{35 \text{ 年}} \right) \right\} \times (1 - 0.15) = 0.53$$

（※）全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数（14年＋21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	13,962,000	0.35	法定地上権	4,887,000

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
1	13,962,000	-4,887,000		1.00	0.80	7,260,000
2	15,027,000	+4,887,000		—	1.00	0.80
一括価格（合計）						23,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

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

地価公示価格(菊陽一5)

所 在：菊池郡菊陽町杉並台1丁目3190番450「杉並台1-10-6」
価 格：74,800円/㎡
位 置：JR豊肥本線「光の森」駅の北方約1.5km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：225㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：西側が5m町道に接面
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：一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

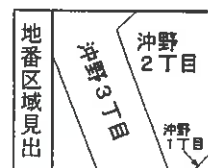
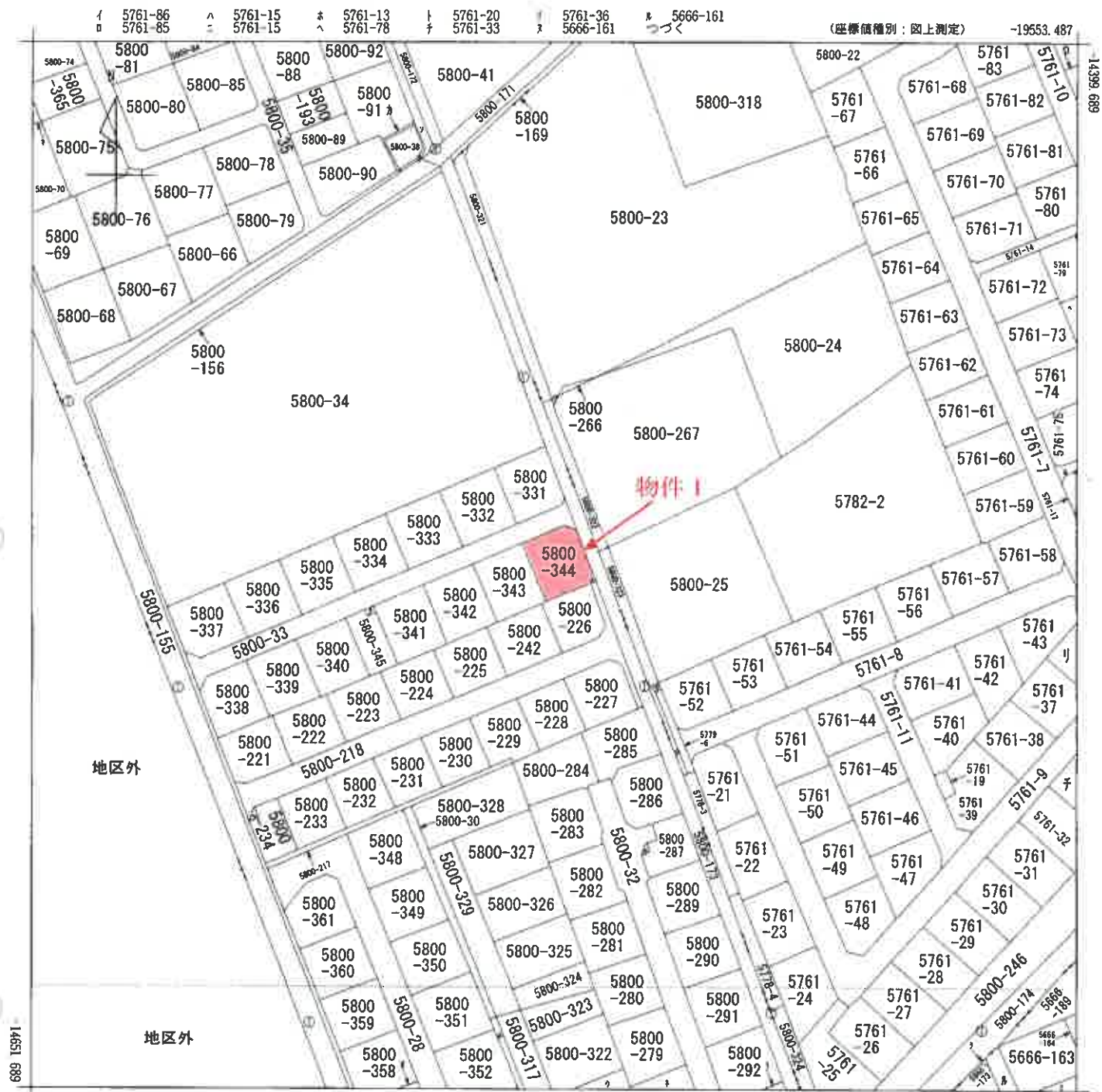
- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



1 : 10,000

位置図



請求部	所在	菊池郡菊陽町沖野三丁目				地番	5800番344			
出力縮	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41年1月1日				備付年月日(原図)			補記事項		

原図をA4に縮小

原図をA4に縮小

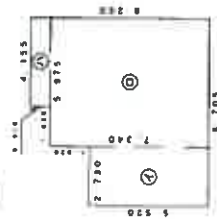
建物図面
各階平面図

家屋番号
5800番344

建物の所在
菊池郡菊陽町大字原水字北沖野5800番地344

各階平面図

1階

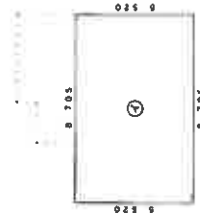


求積表

①	2 730 × 5 520	=	15 0696
②	5 975 × 7 340	=	43 8565
③	4 155 × 0 910	=	3 7811
計			62 7072

床面積 62.70 m²

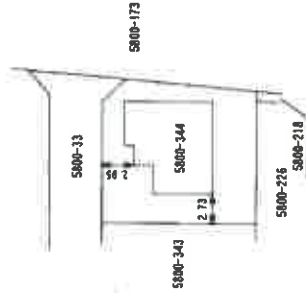
2階



求積表

①	8 705 × 5 520	=	48 0516
---	---------------	---	---------

床面積 48.05 m²



物件2

作成者



14日作成

縮尺

1/250

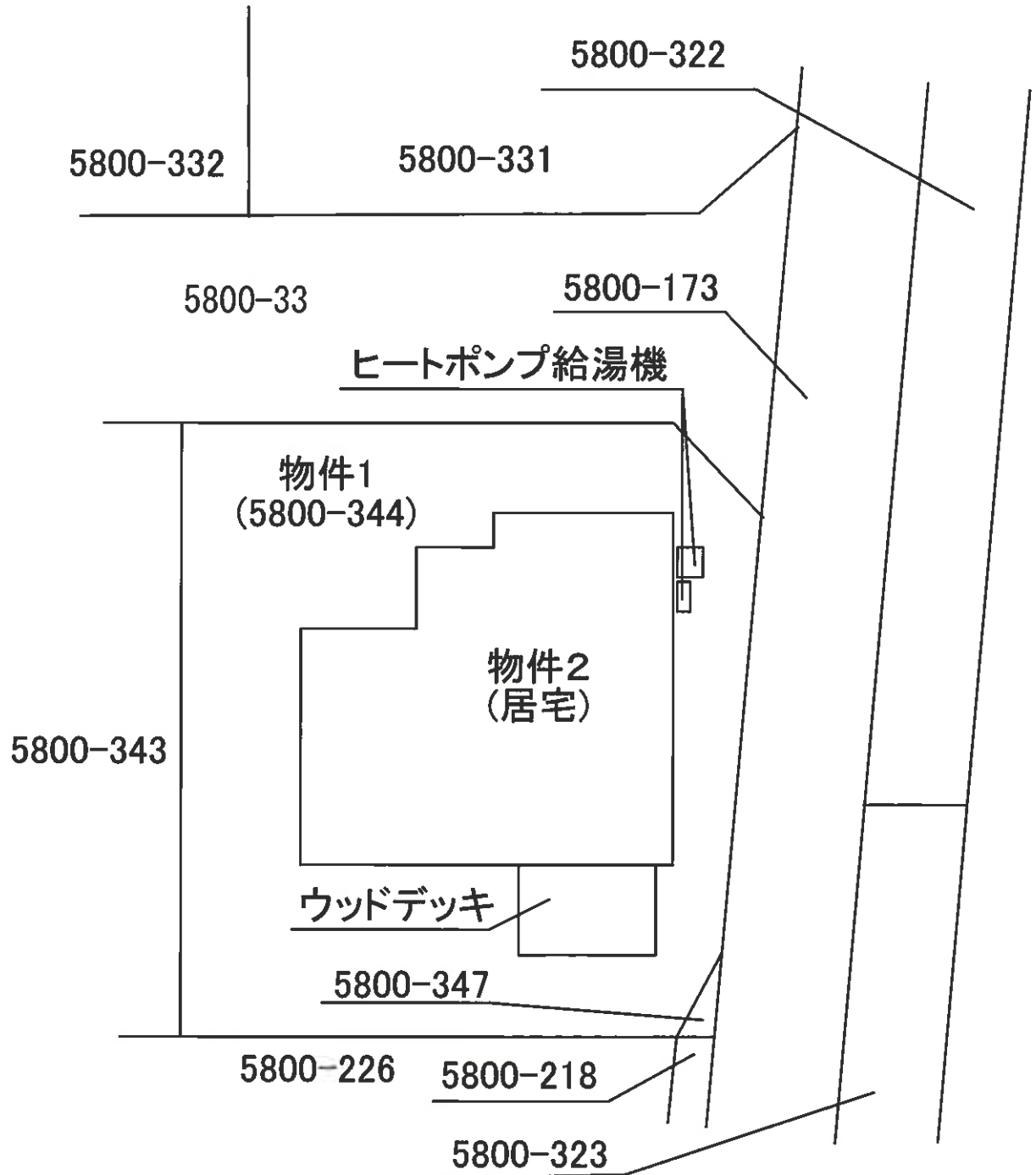
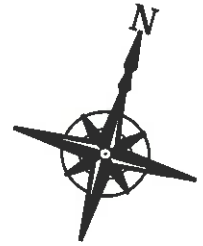
申請人



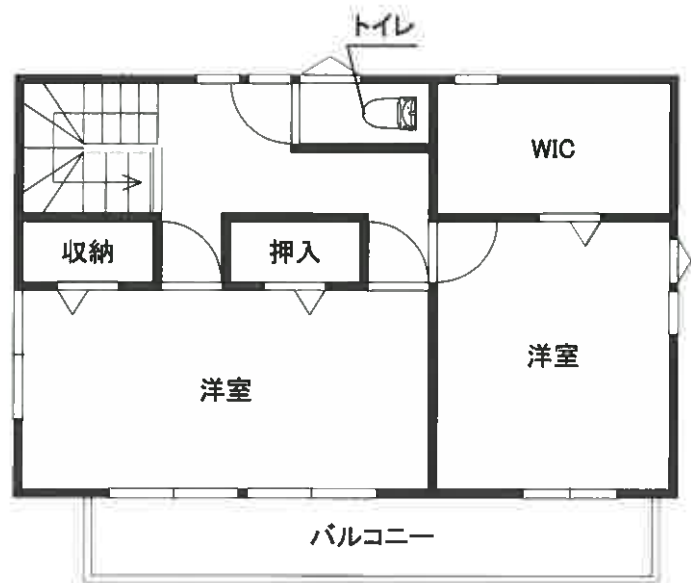
縮尺

1/500

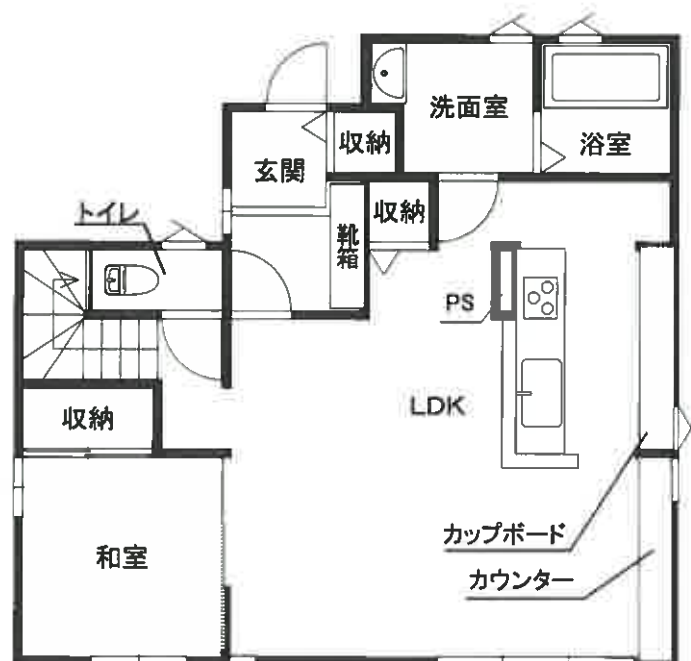
令和7年(ケ)第53号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第53号
物件2 建物間取図



【2階】



【1階】