

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	20, 240, 000 16, 192, 000	一括	4, 048, 000	66, 840	21, 082
1	9, 820, 000				
2	10, 420, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市東区昭和町 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区昭和町2番地12 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.78平方メートル
2階 103.78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 梶 木 麻 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】

現況調査報告書添付の間取図記載の以下の部屋番号の居室の占有者及び占有権原等については(1)及び(2)の通り。

(1) 使用借権者(有限会社日生研)からの転借であるため占有権原の存在が認められない占有者

101号室 占有者A

102号室 占有者B

106号室 占有者D

201号室 占有者E

204号室 占有者G

(2) 占有者らの各賃借権は抵当権に後れるものであり買受人に対抗できないが、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される占有者

104号室 占有者C

202号室 占有者F

206号室 占有者H

上記(1)及び(2)を除く部分を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

- | | | |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市東区昭和町 |
| | 地 番 | 2番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 216.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区昭和町2番地12 |
| | 家屋 番号 | 2番12 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 103.78平方メートル
2階 103.78平方メートル |



令和7年(ケ)第45号
令和7年7月2日 受理
令和7年8月12日 提出

その1(物件番号1, 2)

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 熊本市東区昭和町
 地 番 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 216.24 平方メートル

- 2 所 在 熊本市東区昭和町 2 番地 1 2
 家屋 番号 2 番 1 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 103.78 平方メートル
 2 階 103.78 平方メートル

- ~~3 所 在 熊本市中央区坪井五丁目
 地 番 341 番 2
 地 目 宅地
 地 積 145.82 平方メートル~~

- ~~4 所 在 熊本市中央区坪井五丁目 341 番地 2
 家屋 番号 341 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.84 平方メートル
 2 階 72.84 平方メートル~~

占有者及び占有権原(物件 2 関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階101号室 有限会社日生研	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本件所有者は有限会社日生研の代表者である。同社の占有権限は使用借権と思われる。
2	☐ 全部 ☒ 1階101号室 A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 31.3.15 自令 7.3.15 至令 9.3.14	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 24,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 25,000 円	有限会社日生研の使用借権に基づく転貸であると思われる。
2	☐ 全部 ☒ 1階102号室 有限会社日生研	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本件所有者は有限会社日生研の代表者である。同社の占有権限は使用借権と思われる。
2	☐ 全部 ☒ 1階102号室 B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 20.3.25 自令 7.3.25 至令 8.3.24	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 27,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 27,000 円	有限会社日生研の使用借権に基づく転貸であると思われる。
2	☐ 全部 ☒ 1階104号室 C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 29.11.15 自令 5.11.15 至令 7.11.14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 29,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 1階106号室 有限会社日生研	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本件所有者は有限会社日生研の代表者である。同社の占有権限は使用借権と思われる。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の状況
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

占有者及び占有権原(物件 2 関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 1階106号室 D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 17.8.1 自令 7.8.1 至令 9.7.31	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☐ 合 ☒ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 29,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 87,000 円	有限会社日生研の 使用借権に基づく 転貸であると思われ る。
2	☐ 全部 ☒ 2階201号室 有限会社日生 研	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本件所有者は有限 会社日生研の代表 者である。同社の占 有権限は使用借権 と思われる。
2	☐ 全部 ☒ 2階201号室 E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 31.3.10 自令 7.3.10 至令 9.3.9	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 22,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 23,000 円	有限会社日生研の 使用借権に基づく 転貸であると思われ る。
2	☐ 全部 ☒ 2階202号室 F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 28.8.1 自令 6.8.1 至令 8.7.31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 25,000 円	
2	☐ 全部 ☒ 2階204号室 有限会社日生 研	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	不明 不明	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	本件所有者は有限 会社日生研の代表 者である。同社の占 有権限は使用借権 と思われる。
2	☐ 全部 ☒ 2階204号室 G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	令 1.7.7 自令 7.7.7 至令 9.7.6	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 23,000 円 ☒ 敷 ☐ 保 25,000 円	有限会社日生研の 使用借権に基づく 転貸であると思われ る。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居:居宅	事:事務所	店:店舗	倉:倉庫	他:その他の状況
占有権原	所:所有権	賃:賃借権	使:使用借権	転:転借権	他:その他の状況
貸主	所:所有権	務:債務者	借:賃借人	他:その他の者	
更新種別	合:合意更新	自:自動更新	法:法定更新		
賃料	月:毎月	年:毎年			
敷金等	敷:敷金	保:保証金			

占有者及び占有権原(物件 2 関係)								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述/提示文書の要旨, 執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 2階206号室 H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	平 25.6.20 自令 7.6.20 至令 9.6.19	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 25,000 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他		☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ 	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	自 至	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居: 居宅	事: 事務所	店: 店舗	倉: 倉庫	他: その他の状況
占有権原	所: 所有権	賃: 賃借権	使: 使用借権	転: 転借権	他: その他の状況
貸主	所: 所有権	務: 債務者	借: 賃借人	他: その他の者	
更新種別	合: 合意更新	自: 自動更新	法: 法定更新		
賃料	月: 毎月	年: 毎年			
敷金等	敷: 敷金	保: 保証金			

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 北側に接する道路は市道である。
- 2 件外物件(動産)として、プロパン庫が存する(写真4)。
- 3 北東角のコンクリートが約30cmにわたり破損している。
- 4 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 熊本市東区昭和町2番7 宅地 176.45㎡ 私人名義
 - ② 同2番8 宅地 321.29㎡ 私人名義
 - ③ 同2番20 宅地 148.72㎡ 私人名義

■ 物件2関係

■ 建物全体について

- 1 築36年の老朽化した2階建アパートである。屋根は所々で錆が垂れて茶色く汚れており、1階通路の支柱や玄関ドアは錆びている(写真2, 3)。
- 2 基礎部分や犬走りに細かい亀裂が何本かみられる。熊本地震の被害と思われる(写真5)。
- 3 市の上下水道及びプロパンガスが使用されている。

■ 各室の状況

- 1 102号室では、壁に多数の亀裂がみられる。
- 2 103号室では、洋室と台所間のドアの開閉が困難であり、壁に数か所亀裂がみられる。また、床板の表面が一部破損している(写真12)。
- 3 106号室では、壁に多数の亀裂がみられ、洋室西側窓の開閉が困難であり、ガラスに亀裂がある(写真17, 18)。
- 4 202号室では、流し台扉の取っ手が破損している(写真22)。
- 5 203号室では、壁に数か所亀裂がみられる。
- 6 205号室では、浴室トイレ入口の板が腐食している(写真27)。
- 7 206号室では、バルコニーの壁が破損している(写真30)。

■ 各室の契約内容(「占有者及び占有権原」欄の補足)

- 1 1階101号室 : 契約日は平成31年3月4日
当初契約期間は、平成31年3月15日から令和3年3月14日まで2年間
賃料は、毎月末日限り翌月分支払い
- 2 1階102号室 : 契約日は、平成20年3月25日
当初契約期間は、平成20年3月25日から平成22年3月24日まで2年間
賃料は、毎月26日限り翌月分支払い
- 3 1階104号室 : 契約日は、平成29年11月15日ころ
当初契約期間は、平成29年11月15日から令和元年11月14日まで2年間
賃料は、毎月末日限り翌月分支払い
- 4 1階106号室 : 契約日は、平成17年8月1日
当初契約期間は、平成17年8月1日から平成19年7月31日まで2年間
賃料は、毎月26日限り翌月分支払い
- 5 2階201号室 : 契約日は、平成31年3月4日
当初契約期間は、平成31年3月10日から令和3年3月9日まで2年間
賃料は、毎月末日限り翌月分支払い
- 6 2階202号室 : 契約日は、平成28年7月30日
当初契約期間は、平成28年8月1日から平成30年7月30日まで2年間
賃料は、毎月末日限り翌月分支払い
- 7 2階204号室 : 契約日は、令和元年7月7日
当初契約期間は、令和元年7月7日から令和3年7月6日まで2年間
賃料は、毎月27日限り翌月分支払い
- 8 2階206号室 : 契約日は、平成25年6月20日
当初契約期間は、平成25年6月20日から平成27年6月19日まで2年間
賃料は、毎月末日限り翌月分支払い

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (101号室占有者)	■ 1 私は1階101号室に、平成31年3月15日から賃借して居住しています。 2 契約の内容は契約書どおりで、毎月、家賃2万4000円と共益費1000円を支払っています。敷金も2万5000円を支払いました。 3 建物内部に損傷箇所や不具合箇所等はありません。
■ B (102号室占有者)	■ 1 私は1階102号室に、平成20年3月25日から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は契約書どおりで、家賃2万7000円と共益費2000円を毎月支払っています。 3 熊本地震で室内の至る所に亀裂ができました。
■ C (104号室占有者)	■ 1 私は1階104号室に、平成29年11月15日から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は契約書どおりで、家賃2万8000円と共益費1000円を毎月支払っています。契約日は入居したころとしか覚えていません。 3 建物に損傷箇所や不具合箇所等はありません。
■ D (106号室占有者)	■ 1 私は1階106号室に、平成17年8月1日から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は契約書どおりで、家賃2万9000円と共益費2000円を毎月支払っています。敷金も支払いました。 3 熊本地震では、壁に亀裂が縦横に何本も入りました。窓ガラスにも亀裂が入りました。
■ E (201号室占有者)	■ 1 私は2階201号室に、平成31年3月10日から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は契約書どおりで、賃料2万2000円と共益費1000円を毎月支払っています。敷金2万3000円も支払いました。 3 303号室の損傷箇所等としては、北側窓の床面に当たるクロスが剥がれているところです。
■ G (204号室占有者)	■ 1 私は2階204号室に、令和元年7月7日から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は契約書どおりで、家賃2万3000円と共益費1000円を毎月支払っています。敷金2万5000円も支払いました。 3 破損箇所や不具合箇所は特にありません。
■ H (206号室占有者)	■ 1 私は2階206号室に、平成25年6月20日から賃借して居住しています。 2 賃貸借契約の内容は契約書どおりで、毎月、家賃2万5000円を支払っています。敷金や共益費はありません。 3 損傷箇所としては、バルコニーの壁が破損しています。また、熊本地震では、部屋の壁に少し亀裂が入りました。
■ 管理会社担当者	■ 本件アパートの賃貸借契約書の中に、賃貸人が有限会社日生研であるものが幾つかありますが、同社は債務者が代表を務めている会社です。同社がどのような権限で入居者らに賃貸しているのかは知りません。当社は、債務者の指示で契約書を作成していますが、債務者からは、自己名義で契約書の作成依頼をされることもあれば、有限会社日生研名義で作成依頼をされることもあり、その基準については把握していません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 5 日 (土) 8 : 40 ~ 8 : 50	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 7 月 8 日 (火) 10 : 25 ~ 10 : 40	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 7 月 14 日 (月) 15 : 10 ~ 15 : 30	物件所在地	調査期日通知書投函、A、Dから事情聴取
R7 年 7 月 14 日 (月) 16 : 05 ~ 16 : 10	当庁	管理会社から電話聴取
R7 年 7 月 19 日 (土) 8 : 40 ~ 10 : 40	物件所在地	101号室～106号室、201号室、203号室、 205号室、206号室立入調査、写真撮影、 A、B、C、D、E、Hから事情聴取
R7 年 7 月 23 日 (水) 14 : 00 ~ 14 : 40	104号室等の管理会社 及び物件所在地	管理会社で事情聴取・賃貸借契約書閲覧 204号室立入調査、写真撮影、Gから事情聴取
R7 年 7 月 24 日 (木) 16 : 30 ~ 16 : 40	物件所在地	202号室立入調査、写真撮影
R7 年 7 月 25 日 (金) 15 : 10	当庁	所有者へ事務連絡書発送
R7 年 7 月 30 日 (水) 13 : 25 ~ 13 : 35	102号室の管理会社 (熊本市中央区白山2丁目)	102号室の賃貸借契約書閲覧
R7 年 8 月 4 日 (月) 16 : 50 ~ 17 : 00	熊本地方法務局	有限会社日生研の履歴事項証明書交付申請
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 7 月 19 日 103号室、105号室、203号室、205号室は、空室で施錠されていたので、管理会社から借用した鍵で解錠して立ち入った。 ■ 令和 7 年 7 月 24 日 202号室は不在であったので、立会人を立ち会わせた。		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
昭和町

請求部	所在	熊本市東区昭和町				地番	2番12			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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				備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号: 21-4

(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成1年9月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

514383

各階平面図

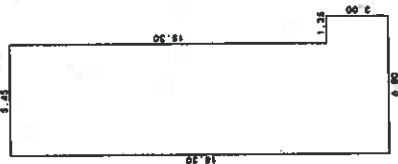
昭和55年9月5日登記

建物各階平面図

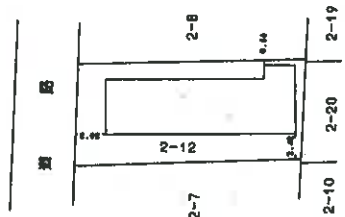
家屋番号 2-12

建物の所在 熊本市昭和町2番地12

1階～2階型



変換率	
5.45 × 18.30 =	99.7350
1.35 × 3.00 =	4.0500
合算	103.7850
原面積	103.78 m ²



作製者

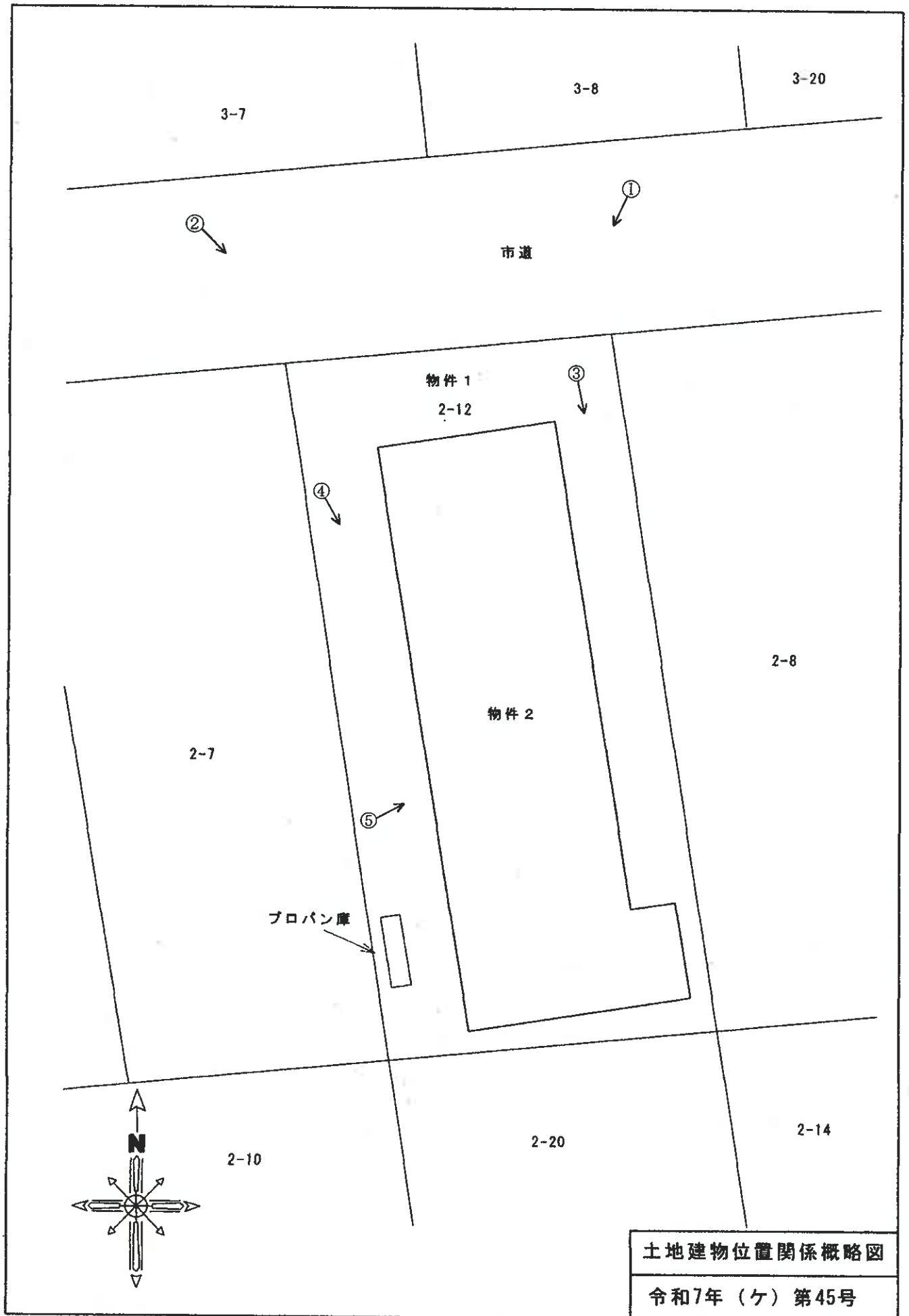
縮尺 1/250

申請人

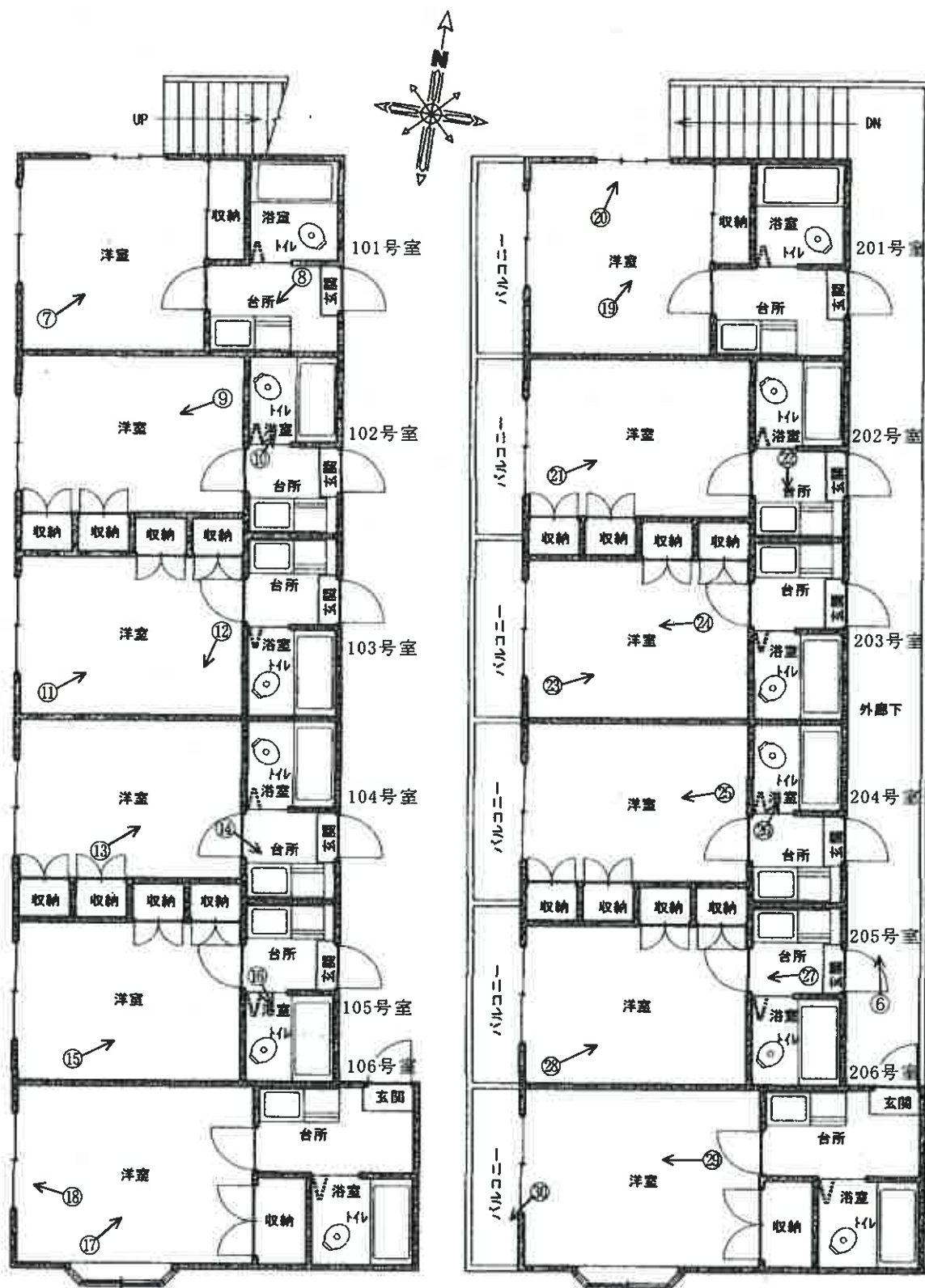
縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会印)

○→ は写真の位置方向を示す



○→は写真の位置方向を示す



※各戸にロフト設置

1 階

※各戸にロフト設置

2 階

家屋番号	2番12	床面積 1階：103.78㎡ 2階：103.78㎡	間 取 図
構 造	木造スレート葺2階建		令和7年（ケ）第45号
			物件 2

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

1 階通路



(写真 4)

1 階西側

プロパン庫



(写真 5)

基礎部分の亀裂

コンクリート亀裂



(写真 6)

2 階外廊下



(写真 7)

101号室

洋 室



(写真 8)

101号室

台 所



(写真 9)

102号室

洋 室



(15 枚目)

(写真 10)

102号室

浴室・トイレ



(写真 11)

103号室

洋室



(写真 12)

同上

壁の亀裂



(写真 13)

104号室 洋室



(写真 14)

104号室 台所



(写真 15)

105号室 洋室



(17 枚目)

(写真 16)

105号室 浴室・トイレ



(写真 17)

106号室 洋室 壁の亀裂



(写真 18)

106号室 洋室 窓ガラスの破損



(写真 19)

201号室

洋 室



(写真 20)

201号室

北側窓の床面クロスの剥がれ



(写真 21)

202号室

洋 室



(写真 22)

202号室

台所



(写真 23)

203号室

洋室



(写真 24)

同上



(20 枚目)

(写真 25)

204号室

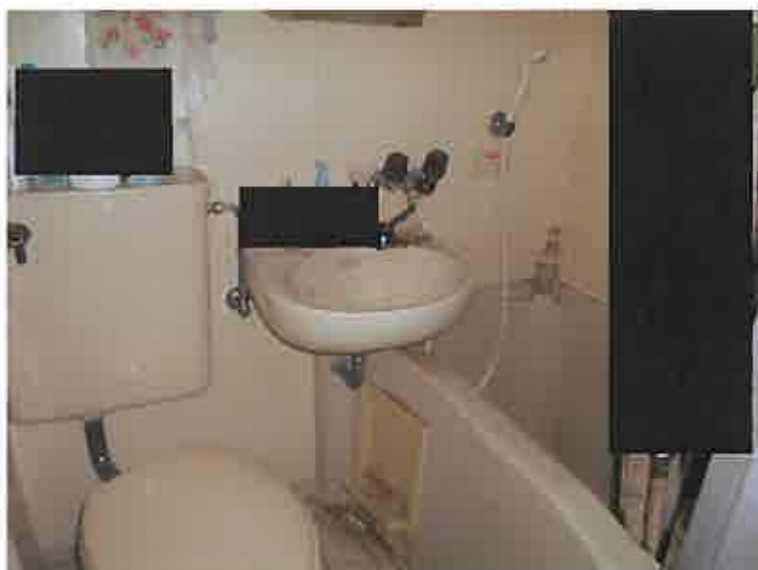
洋 室



(写真 26)

204号室

浴室・トイレ



(写真 27)

205号室

浴室トイレ入口の腐食



(21 枚目)

(写真 28)

205号室

洋 室



(写真 29)

206号室

洋 室



(写真 30)

206号室

バルコニー壁の破損



令和7年（ケ）第45号
令和7年7月19日現地調査
令和7年8月29日評 価
その1（物件1、物件2）

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
馬 渕 信 一 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 20,240,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 9,820,000 円
物件2（建物）	金 10,420,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件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の内訳価格は物件2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、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市東区昭和町 2番12 宅地 216.24㎡	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市東区昭和町2番地12 2番12 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 103.78 ㎡ 2階 103.78 ㎡	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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「新水前寺」駅の南東方約4.6km（道路距離） 「昭和町」バス停の北西方約200m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に共同住宅も見られる区画整然とした住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 （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（市街化区域） 第2種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	間口 約10m 奥行 約21.5m 216.24㎡ 長方形 接面道路とほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側が幅員約6mの舗装市道にほぼ等高に接する中間画地である。当該市道は、建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として利用されている。 （詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり 下 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし（プロパンガス）※特記事項②参照 （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引き込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壤汚染の可能性は小さいと推定できるが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	① 目的外動産として、プロパン庫が存する。 ② 西部ガス熊本株式会社の都市ガス埋設管確認サービスによれば、本件土地は都市ガスの供給区域内であり、前面市道に都市ガス本管が埋設されている。 ③ 北東角のコンクリート部分が破損している。 ④ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当しない。（熊本市役所文化振興課にて確認）	

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成1年1月25日新築 約37年 約3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 スレート サイディング クロスほか クロスほか フローリング、カーペットほか 電気・給排水・衛生設備・ガス設備 特になし
床面積（現況）	延 207.56 m ² 増改築： ない （ ）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階 共同住宅 間取図参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	各階6室（部屋のタイプはすべて1K）、計12室の共同住宅である。占有者及び占有状況の詳細は、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 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。 ② 基礎の一部に亀裂が存するほか、軒天材の破損、鉄骨支柱等に発錆が認められる。102号室、103号室、106号室、203号室、206号室においては、内壁クロスの剥離、亀裂等が多数見受けられる。205号室においては、浴室及びトイレの入口付近の内壁に腐食が認められ、206号室においては、窓ガラスの破損、バルコニー外壁の損傷が見受けられる。これら内壁の亀裂等の損傷は、その多くが熊本地震に起因するものと推測され、その他、建物全体に相応の経年による老朽化が認められる。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1. 積算価格の試算

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	101,000	1.00	216.24	0.90	19,656,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊本東-6

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $95,500 \text{ 円/㎡} \times 102.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 97 = 101,000 \text{ 円/㎡}$

◇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 : ない

◇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
 $1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 = 0.97$

イ 個別格差 : ない

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慮した。

② 建物価格（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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	207.56	0.07	2,615,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

〔計算式〕 残価率 経過年数 全耐用年数(※1) 観察減価(※2) 現価率

$\{ 1 - (1 - 0.05) \times (37 \text{ 年} \div 40 \text{ 年}) \} \times (1 - 0.4) = 0.07$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 目的建物の損傷、設備、維持管理の状態等を考慮

(2) 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	19,656,000	0.45	法定地上権	8,845,000

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45%と査定した。

(3) 積算価格

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)	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ア+イ	
1	19,656,000	8,845,000	10,811,000	48.5%
2	2,615,000	8,845,000	11,460,000	51.5%
計			22,271,000	100.0%

2. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
2,436,000	1.00	9.5%	1.00	25,642,000

ア 総収益 : 現行の年間総収入 (支払賃料)

支払賃料 : 203,000円 (各室合計) × 12ヶ月 = 2,436,000円

イ 家賃等補正 : 中長期的に安定的な稼働率を査定し、また、現行賃料水準について割高・割安と認められる部分を勘案し、補正率を査定した。

ウ 粗利回り : 類似物件の平均的な取引利回り、立地条件、建物の築年数・品等を勘案して査定した。

エ その他補正 : 維持管理の状態等を勘案し査定した。

3. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、目的物件が賃貸用不動産であることから、収益価格を重視し、積算価格を関連づけて、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円）	占有減価修正	試算価格（円）
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	22,271,000	1.0	22,271,000
② 収益価格	＝		25,642,000
③ 調整後の価格	25,300,000		

イ 占有減価修正 : 賃貸用不動産であり、占有減価の必要性はないと判断した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	調整後の価格 （円）	構成比	市 場 性 修 正	競 売 市 場 修 正	その他の控除 減価（敷金等） （円）	評価額 （円）
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ＝オ
1	25,300,000	48.5%	1.0	0.8	＝	9,820,000
2		51.5%	1.0	0.8	＝	10,420,000
一括価格（合計）						20,240,000

ウ 市場性修正 : 市場性修正の必要性はないと判断した。

エ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等） : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金はない。

以下余白

第6 参考価格資料

地 価 公 示 (熊本東-6)

所 在 : 熊本市東区東野2丁目14番3 東野2-14-5

価 格 : 95,500 円/㎡

位 置 : 『新水前寺』駅 4.9km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 247 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北6m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種中高層住居専用地域（建蔽率60% 容積率150%）、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係概略図

以 上

位置図

縮尺 1:10000

対象物件

熊本市全図 写し

登記所備置地図 写

原図をA4に縮小



-21635.756 (座標値種別: 測量成果)
(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
昭和町

請求部	所在	熊本市東区昭和町				地番	2番12			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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					備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：平成19年9月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和55年9月25日登記

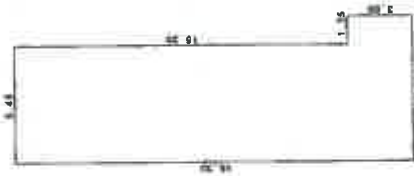
家屋番号 2-12

建築物の所在 熊本市昭和町2番地12

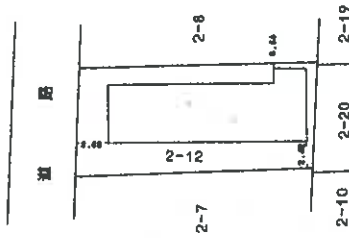
建築物各階平面図

514383
各階平面図

1階～2階西型



基礎面積	5.45 × 18.30 = 99.7350
1.35 × 3.00 = 4.0500	
合計	103.7850
所収面積	103.78 m ²



作製者

土地調査士
家屋

縮尺

1/250

申請人

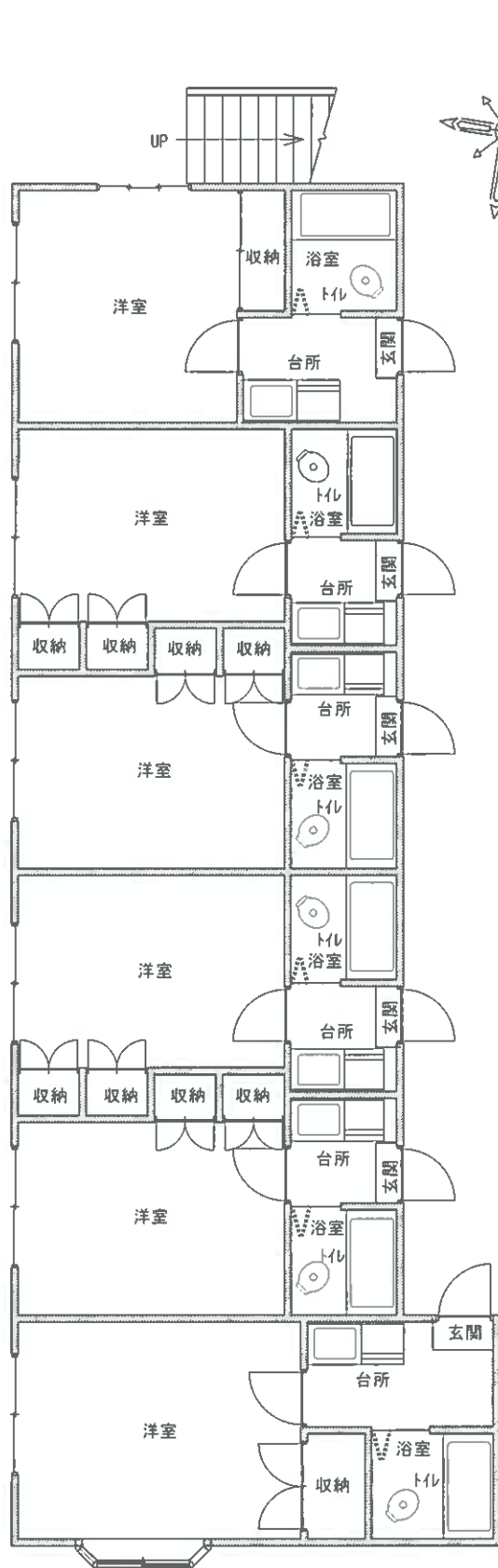
縮尺

1/500

(東京土地家屋調査士会館)

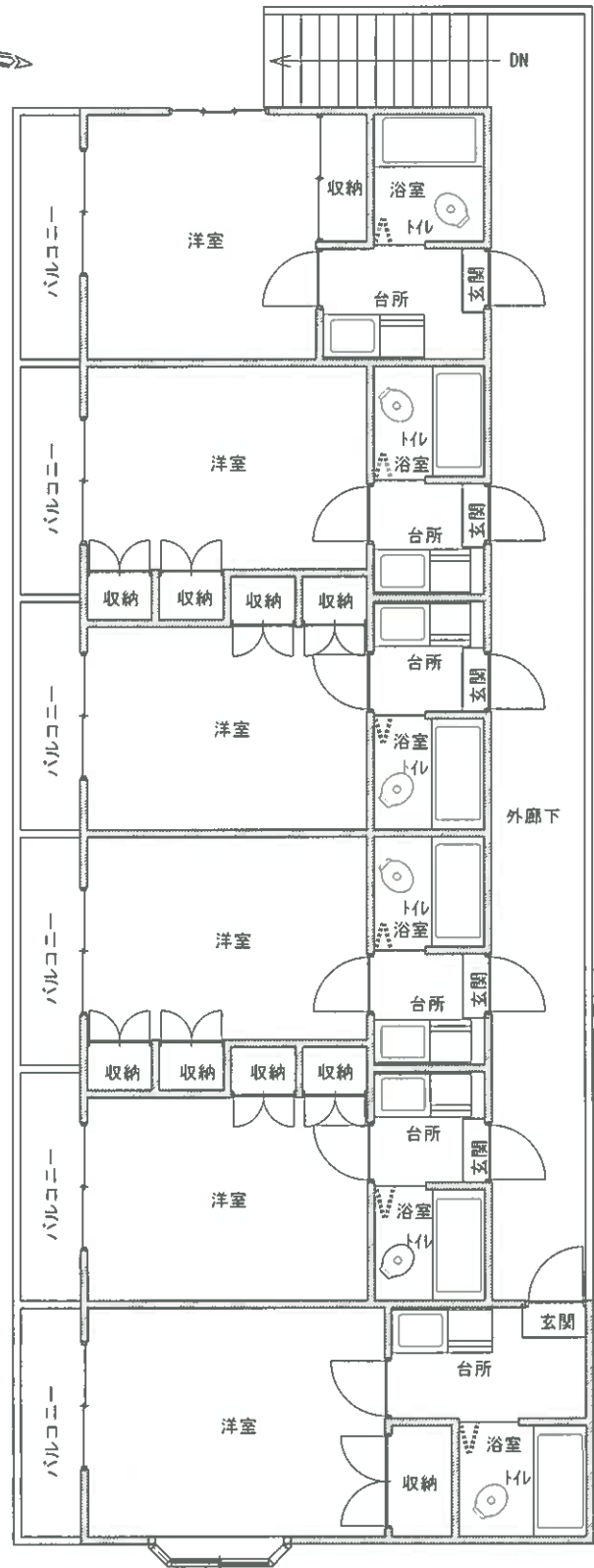
建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小



※各戸にロフト設置

1 階



※各戸にロフト設置

2 階

家屋番号	2番12	床面積	間 取 図
構 造	木造スレート葺2階建	1階 : 103.78㎡	令和7年(ケ)第45号
		2階 : 103.78㎡	物件 2

