

期間入札の公告

令和 8年 6月16日
 熊本地方裁判所民事第1部
 裁判所書記官 原 田 淳 一

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 6月30日から 令和 8年 7月 7日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月13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 7月29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 6月16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 | 上益城郡御船町大字豊秋字山後 |
| | 地 番 | 2753番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上益城郡御船町大字豊秋字山後2753番地55 |
| | 家屋 番号 | 2753番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 55.89平方メートル |



物件明細書

令和 8年 2月12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
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。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 上益城郡御船町大字豊秋字山後 |
| | 地 番 | 2753番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上益城郡御船町大字豊秋字山後2753番地55 |
| | 家屋 番号 | 2753番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 55.89平方メートル |



令和7年(ケ)第10号
令和7年3月10日受理
令和7年10月24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 | 上益城郡御船町大字豊秋字山後 |
| | 地 番 | 2753番55 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 200.02平方メートル |
| 2 | 所 在 | 上益城郡御船町大字豊秋字山後2753番地55 |
| | 家屋 番号 | 2753番55 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 63.34平方メートル
2階 55.89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 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" 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		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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 2		
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 { 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 <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 { 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 西側で町道に接し、北側で御船町管理の公衆用道路に接している。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 南東端に存するスチール製簡易物置は、目的外動産と認定した(写真2)。
- 4 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 2753番1、公衆用道路、8553㎡、上益城郡御船町
 - ② 同番54、宅地、202.15㎡、私人名義
 - ③ 同番56、宅地、200.20㎡、私人名義(共有)
 - ④ 同番57、宅地、200.02㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真3ないし15のとおりオール電化住宅である。
- 2 基礎コンクリートに亀裂が生じている(写真2参照)。
- 3 内壁及び天井に比較的軽微なクラックが多数生じている(写真10参照)。
- 4 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 5 上水道の接続はある。下水は浄化槽で処理されている。
- 6 従物等として、下屋、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する(写真1、2)。
- 7 太陽光発電設備は、平成26年にローンを組んで設置したもので、所有権留保特約により、ローン会社に所有権が帰属する可能性が高いことから、目的外動産と認定した。

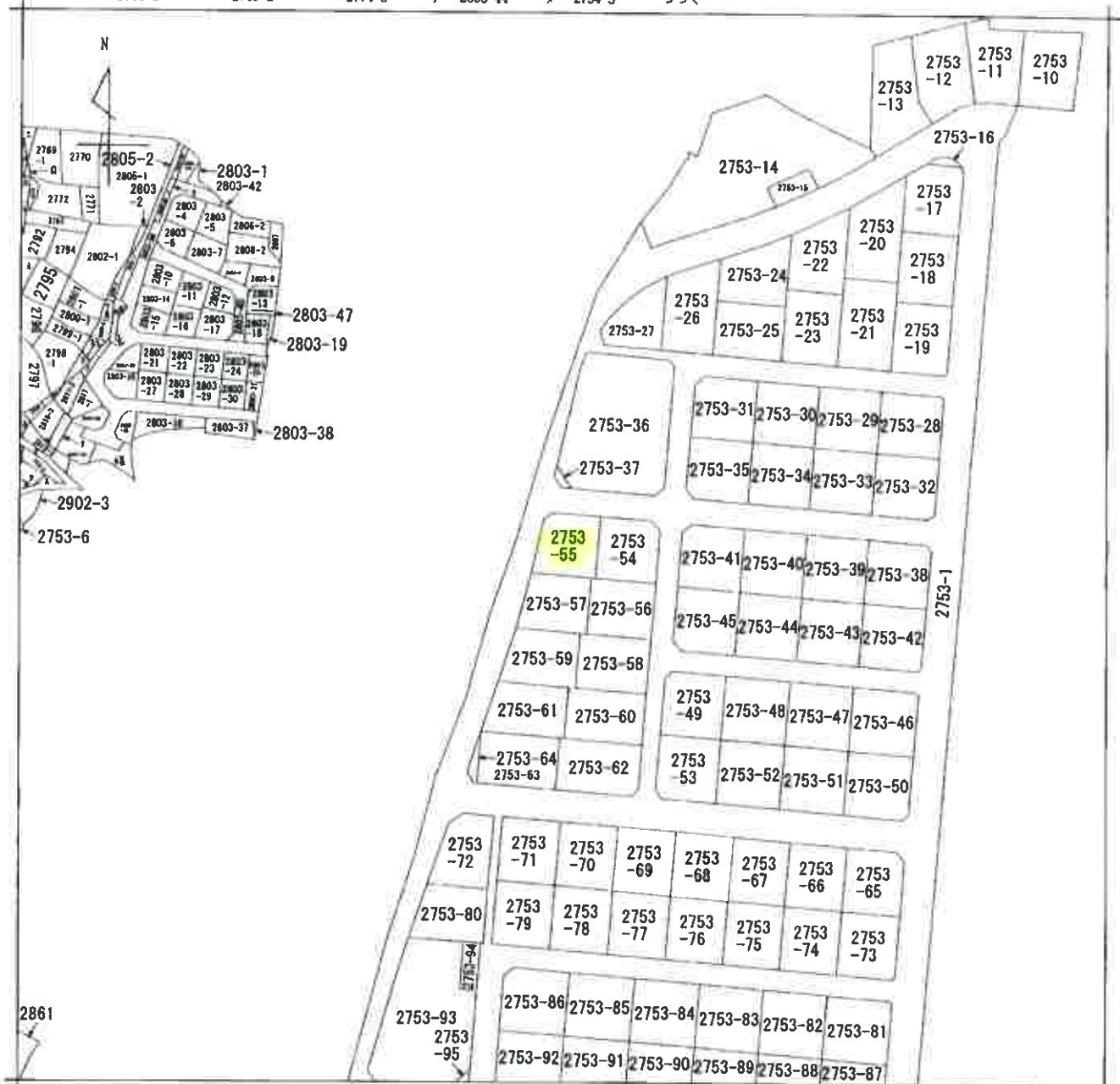
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ 債務者兼所有者</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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、娘、妻の父の3人です。 2 熊本地震により本件建物への大きい被害は発生しませんでしたので、り災証明書は取得していません。 3 太陽光発電設備は平成26年にローンを組んで設置しました。ローン契約書が見付からず、ローン会社名は覚えていません。まだかなりの金額のローン残債務が残っていると思います。 4 現在、私は弁護士に委任し、自己破産申立て準備中です。

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14日 (金) 16:20-16:45	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年3月24日 (月) 16:00-16:15	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者の妻と面談、外観写真撮影
7年4月8日 (火) 9:30-10:35	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
7年4月8日 (火) 10:45-11:00	御船町役場 建設課・環境保全課	接道及び上下水道の接続状況調査
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input checked="" 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 checked="" 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>		

「公図の写し」 A 3判を A 4判に縮小

イ 2768-1 ハ 2768-3 ニ 2774-2 ト 2775-1 テ 2754-1 ト 2754-4
 ロ 2768-2 ヒ 2769-2 ヘ 2774-3 チ 2803-44 ツ 2754-3 ッづく



請求部分	所在	上益城郡御船町大字豊秋字山後				地番	2753番55				
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系又は記号		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					備付年月日(原図)	平成9年5月22日			補記事項		

『公図の写し』 A 3 判を A 4 判に縮小

7 2754-5
7 2755-1
8 2776
3 2791
8 2798-2
レ 2799-2
7 2799-3
7 2817-2
8 2819-1
ト 2803-46
7 2814-3
ム 2814-2
リ 2820-2
7 2816-2
4 道

登記年月日：平成9年5月22日

平成9年5月22日分筆

平成22年5月21日登記

1012640

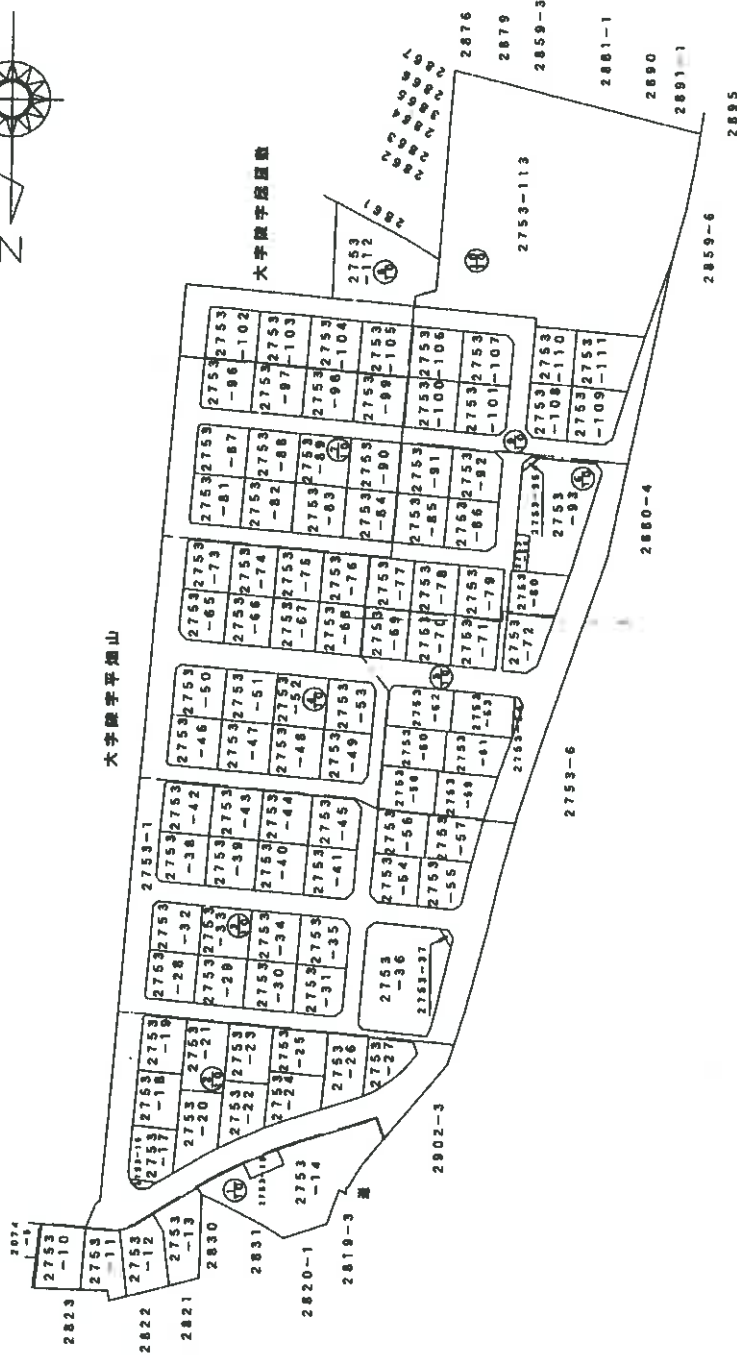
地番 2753-10 から2753-113

土地の所在 上益城郡御船町大字豊秋字山後

土地積測量図 1/5

会員専用

(全図)



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/1500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成9年5月22日

H19.5.22

1009459

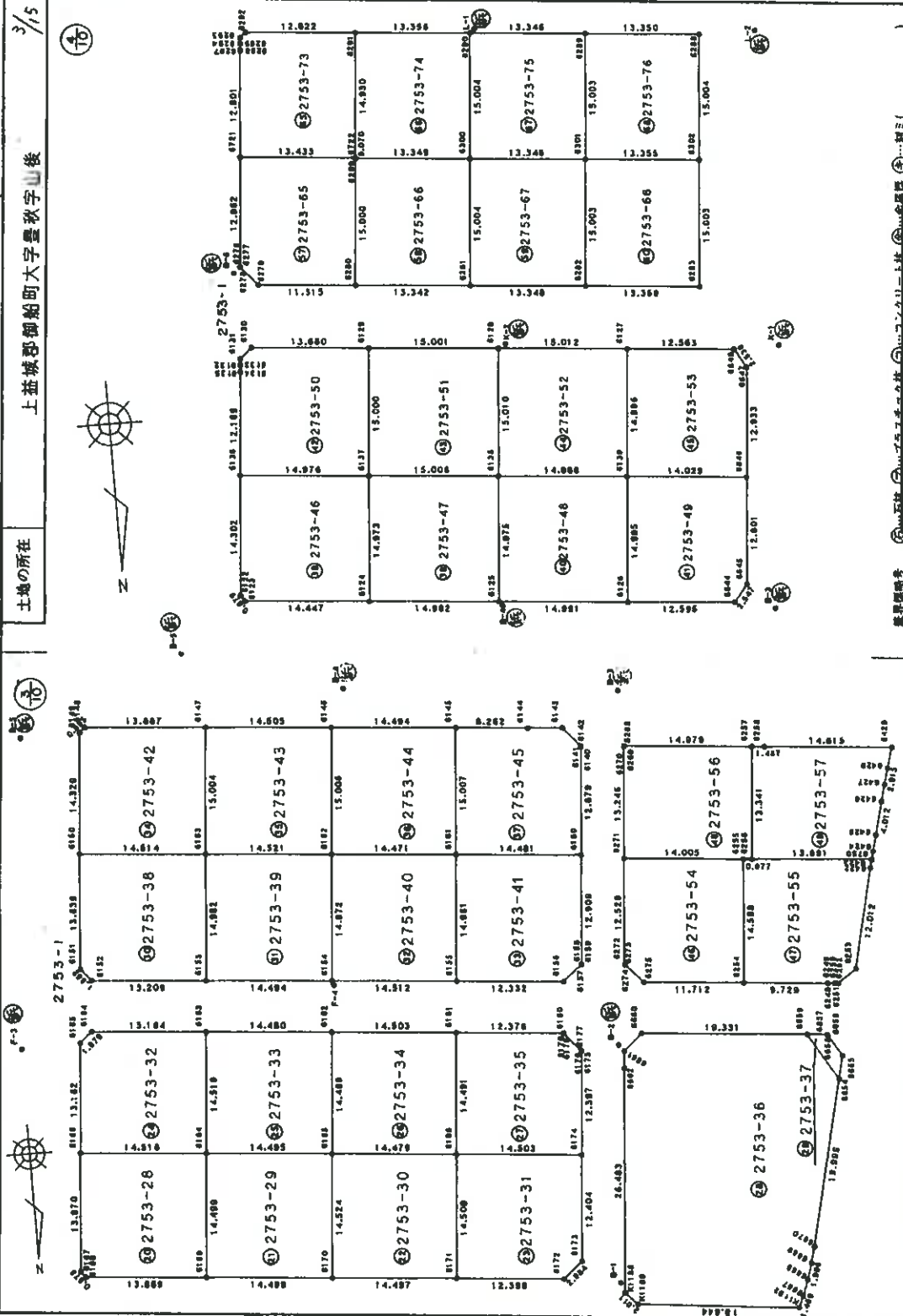
地積測量図

会員専用

3/15

土地の所在 上益城郡御船町大字豊秋字山後

地番 2753-28 ~ 2753-57 2753-65~2753-68
2753-73 ~ 2753-76



境界線番号 ① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

申請人

作製者

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成10年6月1日

公用

10.6.1

各階平面図 1103614

2753番55

建物図面

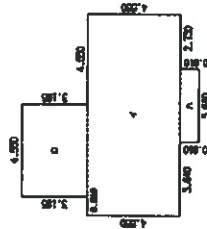
上益城郡御船町大字豊秋字山後2753番地55

会員専用

建物の所在



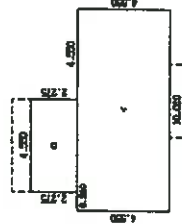
1階



求積表

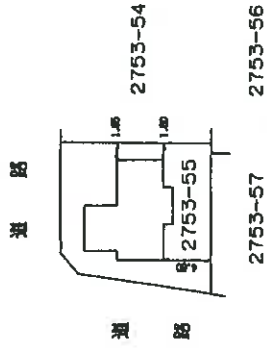
イ	10.010 X 4.500	=	45.045000
ロ	3.185 X 4.500	=	14.482500
ハ	0.510 X 3.640	=	3.312400
計			63.346500
			63.34 m ²

2階



求積表

イ	10.010 X 4.500	=	45.045000
ロ	2.275 X 4.500	=	10.352500
計			55.697500
			55.69 m ²



製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会館)

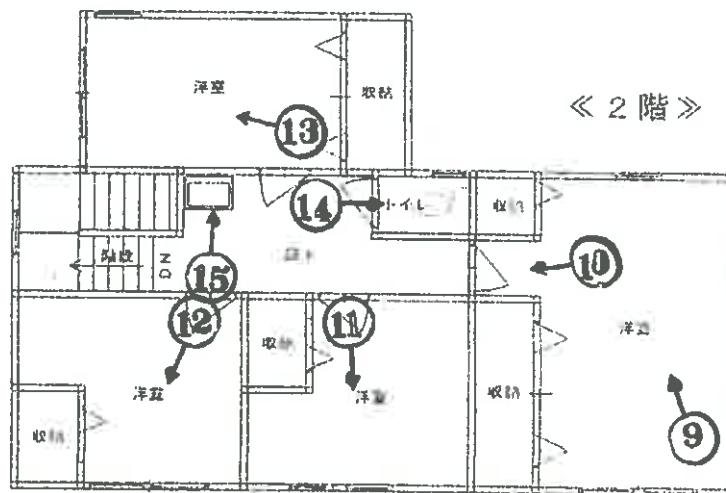
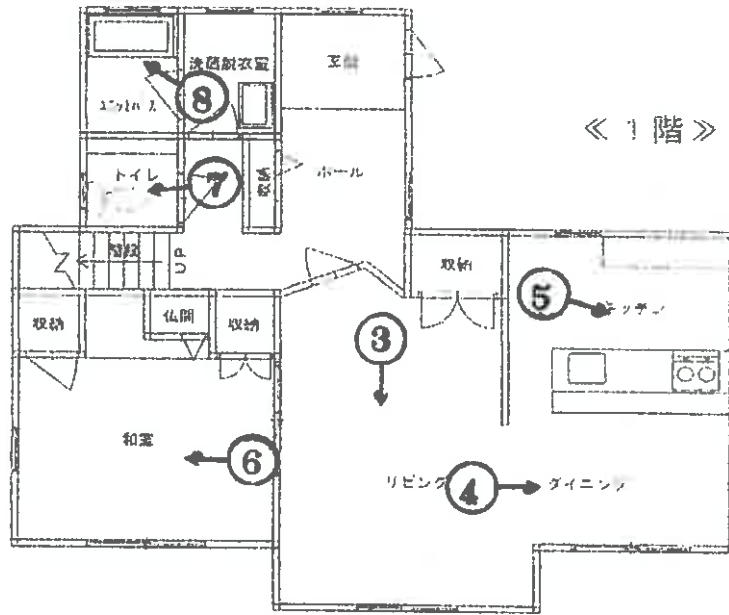
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向



建物間取図

○→は写真撮影位置方向



(写真 1)

町管理道路 物件2 (敷地が物件1) ヒートポンプ 給湯機 町道



(写真 2)

亀裂 物件2 ウッドデッキ スチール製簡易物置



(写真 3)

以下、物件2建物内部



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(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 10 号
令和 7 年 4 月 8 日現地調査
令和 7 年 10 月 21 日評 価
発行番号 : 4,235

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >



評価人 不動産鑑定士

園田 修司 印

第1 評価額

一 括 価 格			
		金	4,810,000 円
内 訳 価 格			
物件1 (土地)	金	2,530,000	円
物件2 (建物)	金	2,280,000	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
1	所在地 地番 地目 地積	上益城郡御船町大字豊秋字山後 2753番55 宅地 200.02 m ²	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上益城郡御船町大字豊秋字山後 2753番地55 2753番55 居宅 木造スレート葺2階建 1階 63.34 m ² 2階 55.89 m ² 延床 119.23 m ²	同左
番号	特記事項		

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「南熊本」駅の南東方・道路距離約11km 最寄バス停「陣」の北方・約550m（徒歩約7分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引都市計画区域） 用途指定なし 70 % 200 % 規制なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	200.02 m ² ほぼ台形 北側間口約10.0m・奥行約14.5m 角地 西側道路と高低差（約0.7m高）を有している。 北側道路へは傾斜を有して接続している。
接面道路の状況	北側 西側	6.0 m 道路（町管理道路） 6.5 m 町道
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1については、物件2建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅となっている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし（浄化槽にて処理） （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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない ・ 目的外動産としてスチール製簡易物置が存する 	

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10年5月26日新築 経過年数：27年 経済的残存耐用年数：3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：リシン吹付 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、ビニールタイル等 設 備：電気設備、給排水設備、給湯機等 そ の 他：オール電化
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：住宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	中品等
保守管理の状態	総合的にやや劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物内部は一部内壁の破損等が見られる ・ 建物基礎に一部亀裂が見られる ・ 従物等として下屋、ウッドデッキ、及びヒートポンプ給湯機が存する ・ 目的外動産として太陽光発電設備が屋根に設置されている

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格 (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	21,900	1.03	200.02	1.00	4,512,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 御船 (県) - 3

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 21,500\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{99} & \cong & 21,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 街路条件△2 環境条件+1

$$\begin{array}{cccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.01 & \times & 1.00 & \cong & 0.99 \end{array}$$

イ 個別格差 : (物件1) 角地 +2
方位 +1

相乗積 1.03

ウ 地積 : (物件 1) 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
2	180,000	119.23	0.07	1,502,000

ウ 現価率 (物件 2) : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し査定した。

経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	観察減価
27年	3年	0%	30%

$$\{ 0.00 + (1 - 0.00) \times \frac{3\text{年}}{27\text{年} + 3\text{年}} \} \times (1 - 0.30) \cong 0.07$$

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、下記のとおり評価額を求めた。

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
1	4,512,000	0.30	法定地上権	1,354,000

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30%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	4,512,000	-1,354,000	1.00	1.00	0.80	2,530,000
2	1,502,000	+1,354,000	1.00	1.00	0.80	2,280,000
一括価格(合計)						4,810,000

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 太陽光発電設備(目的外動産)が存しリスクがあるものの、本件においては当該リスクに由来する減価は少なく、競売市場性減価に含まれると判断し、当該市場性修正は必要ないと判断した。

オ 競売市場修正： 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。

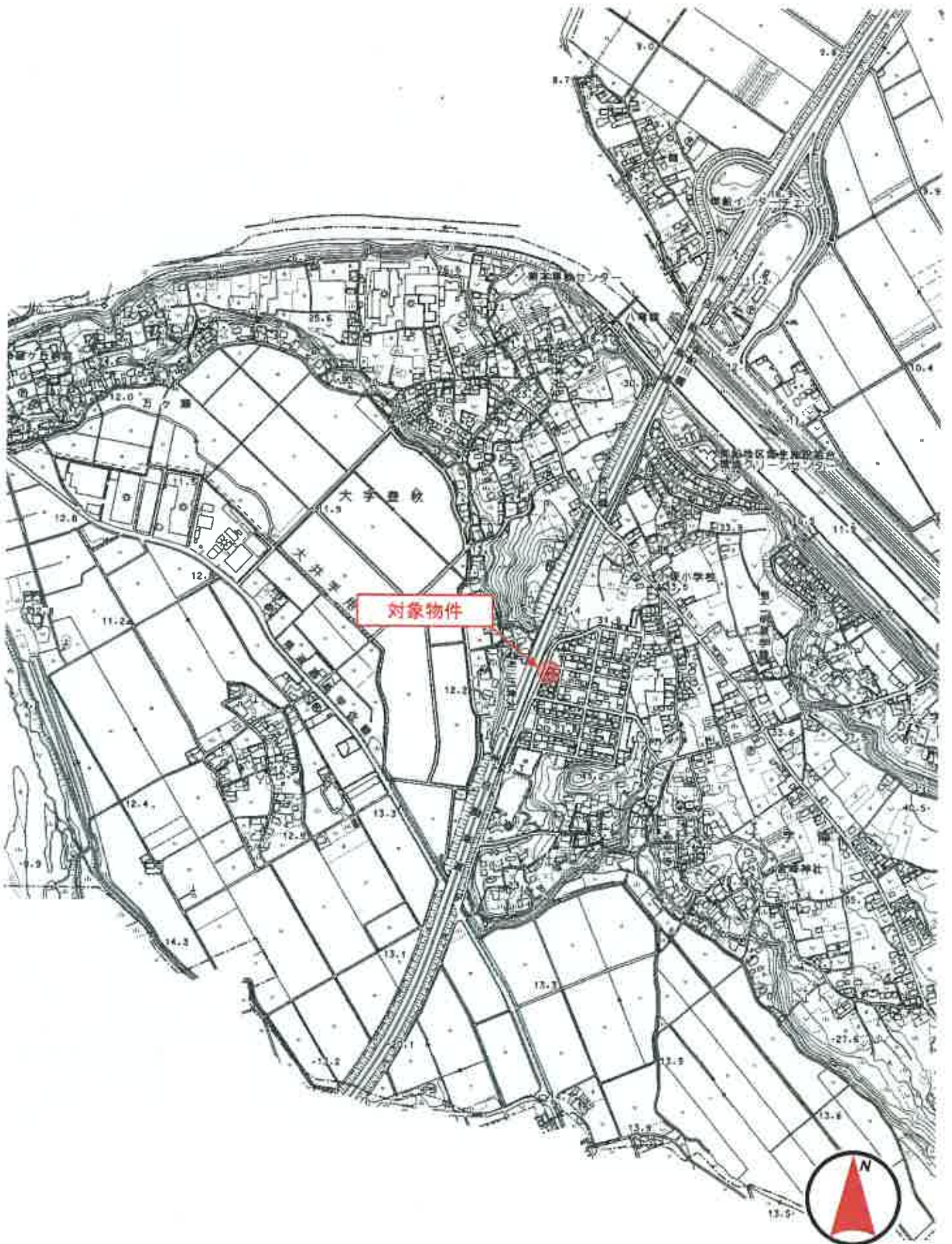
第6 参考価格資料

地価調査価格：御船（県）-3
所在地：上益城郡御船町大字小坂字免ノ鼻2224番20
価格：21,500 円/㎡
位置：JR豊肥本線「南熊本」駅まで約11.0km
価格時点：令和7年7月1日
地積：320 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面街路：北東側 4.0 m 道路
用途指定等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）
用途指定なし
建ぺい率 70%、容積率 200%
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ郊外の住宅地域

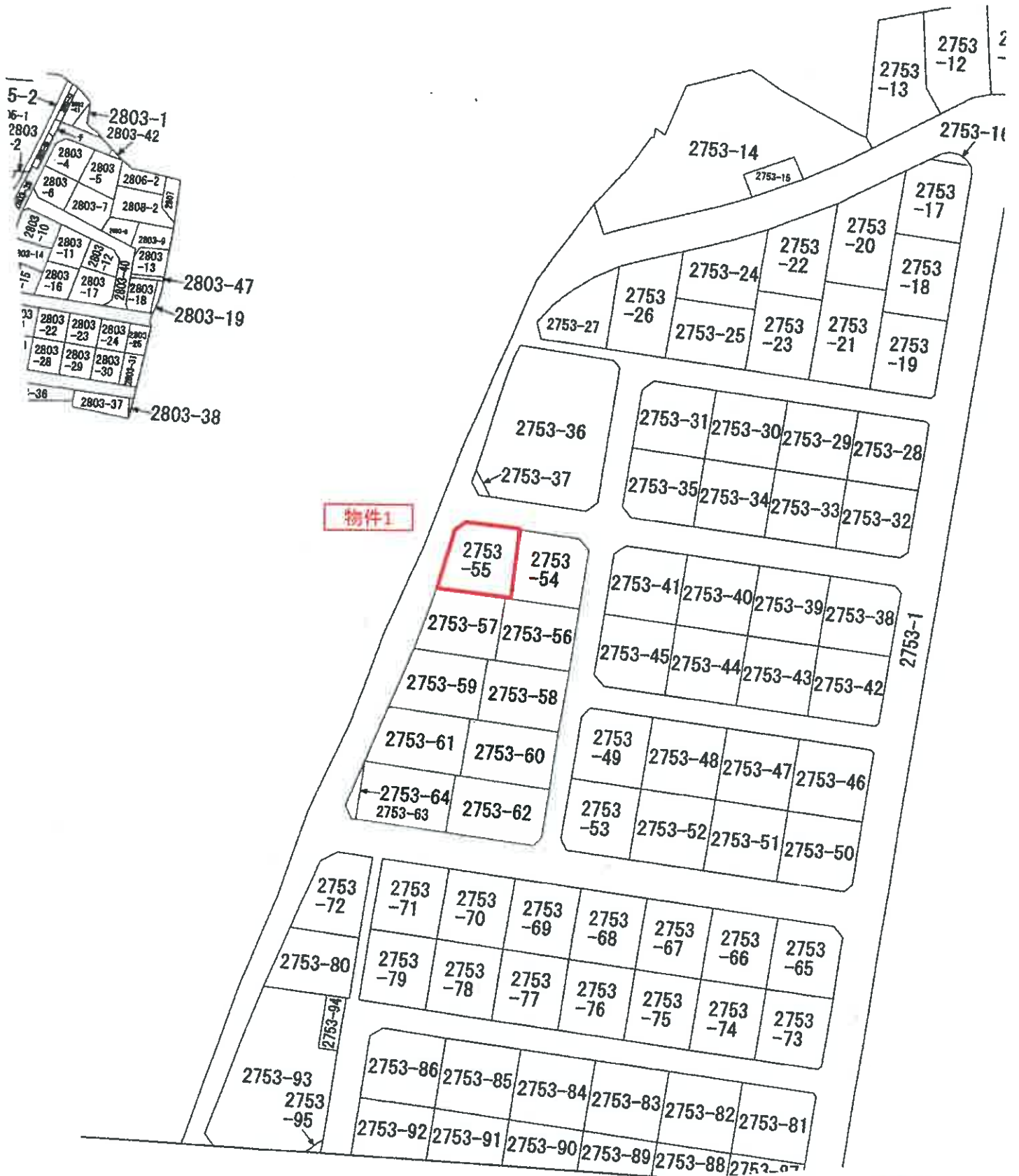
第7 附属資料

- | | |
|-------------|----|
| 1 位置図 | 1葉 |
| 2 登記所備置地図写 | 1葉 |
| 3 建物図面写 | 1葉 |
| 4 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 5 建物間取図 | 1葉 |

位置图



登記所備置地図写



1:1000

登記年月日：平成10年6月1日

公用

各階平面図 1103614

2753番55

建物図面

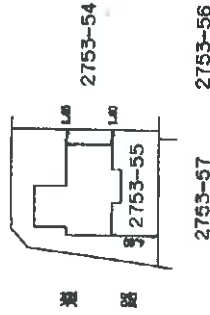
会員専用

建物の所在
上益城郡御船町大字豊秋字山後2753番地55

物件2

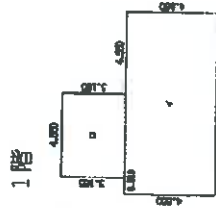


道 路



求 積 表

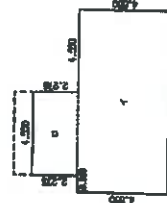
イ	10.000 X 4.250	=	42.50000
ロ	3.185 X 4.250	=	13.53625
ハ	0.500 X 2.250	=	1.12500
計			57.16125
坪			63.24



求 積 表

イ	10.000 X 4.250	=	42.50000
ロ	2.225 X 4.250	=	9.45625
計			51.95625
坪			56.99

2階



作製者

縮 尺 1/250

甲 附 入

縮 尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

請求番号：66-3

原図を約70%縮小

土地建物位置関係図

