

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)に備えます。



物 件 目 録

1	所	在	熊本市東区月出一丁目
	地	番	2 2 7 7 番 4 6
	地	目	宅地
	地	積	2 4 3 . 9 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月15日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 宮 本 裕 司

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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	熊本市東区月出一丁目
	地	番	2 2 7 7 番 4 6
	地	目	宅地
	地	積	2 4 3 . 9 1 平方メートル



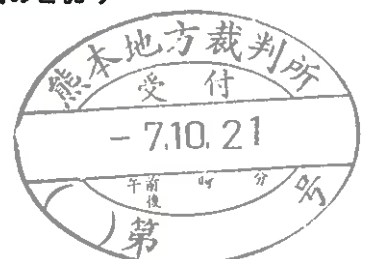
令和7年(ケ)第 55 号
令和7年 8月20日受理
令和7年10月21日提出

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

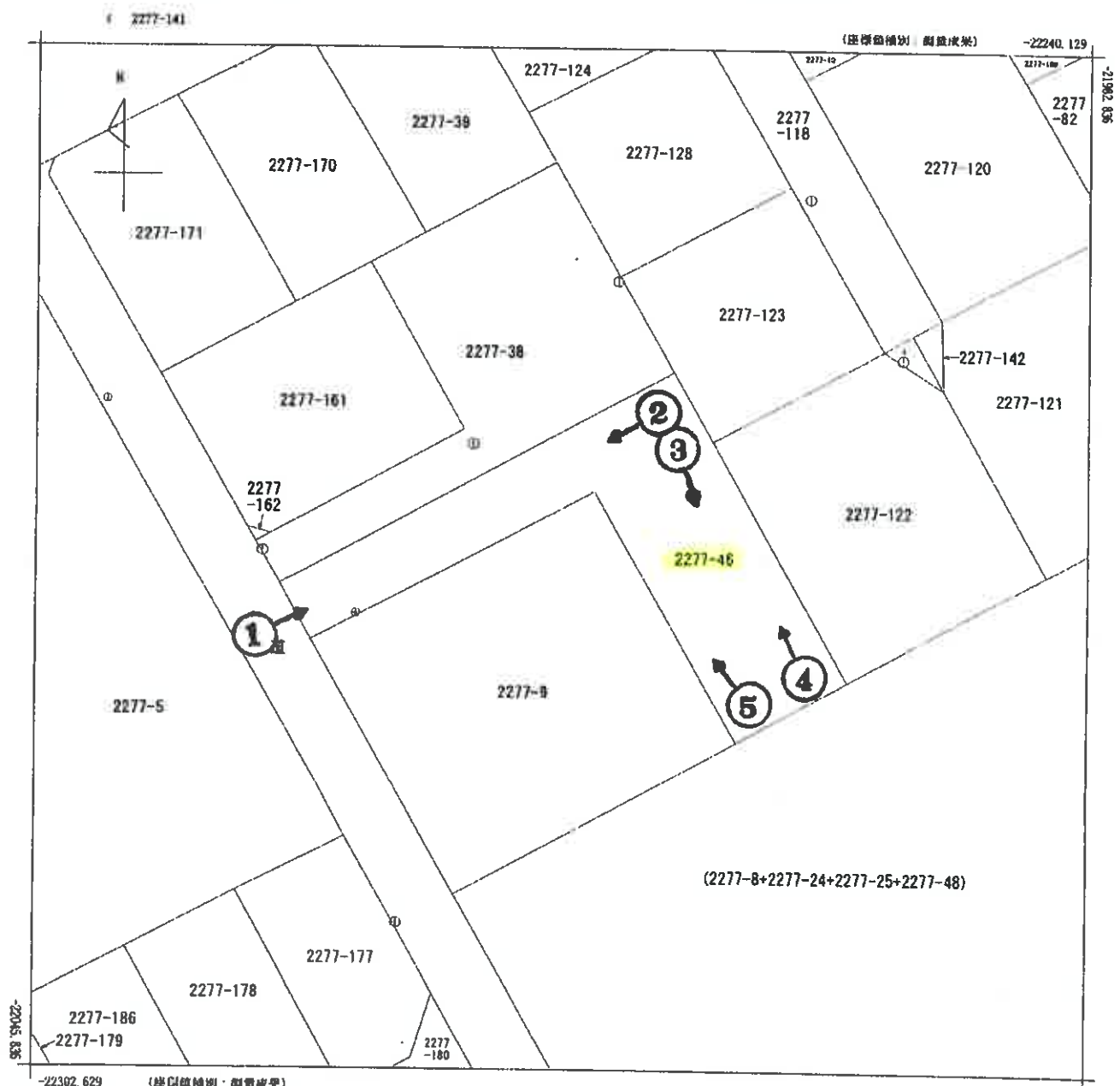
- | | | | |
|---|---|---|--------------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊本市東区月出一丁目 |
| | 地 | 番 | 2 2 7 7 番 4 6 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 4 3 . 9 1 平方メートル |

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (相続財産管理人) ■ C (相続財産管理人の二男)	1 Bは亡Aの妻、Cは亡AとBの間の二男である。 2 昔、本件土地には亡A名義の居宅が建っていたが、平成5年頃、解体し、以後本件土地は更地である。 3 上記居宅を使用していた時期は、上水道を使用し、下水は浄化槽で処理していた。燃料はプロパンガスであった。

(3 枚目)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月25日 (月) 11:40-12:00	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
7年8月25日 (月) 12:20-12:30	当庁執行官室	熊本市地図情報 (HP) で接道状況調査
7年8月25日 (月) 13:30-13:40	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年8月25日 (月) : -:	当庁執行官室	B に対し、立入調査日等の通知書送付 (郵便)
7年9月2日 (火) 9:45-10:15	物件所在地	立入調査、B、C と面談、写真撮影
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、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

「登記所備置地図」A3判をA4判に縮小 ○→は写真撮影位置方向



(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
月出1丁目

調 査 部 分	所 在		熊本市東区月出一丁目				地 番	2277番46		
出 縮 力 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)	平成3年11月20日			補 記 事 項	

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

下段ブロック塀



(写真 4)

下段ブロック塀



(写真 5)



(7 枚目)

令和7年(ケ)第55号
令和7年9月2日現地調査
令和7年10月21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

番 号	評 価 額
物件 1	金 10,040,000 円

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 番 地 目 地 積	熊本市東区月出一丁目 2277番46 宅地 243.91㎡	同左
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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	J R 豊肥本線「新水前寺」駅の北東方、約3.4km（道路距離） 「油称」バス停の北西方、約230m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	都市計画法上、準工業地域に位置し、中規模一般住宅のほか、共同住宅、事業所等が混在する地域である。利便性の比較的良好な地域であるが、道路幅員は4mとやや劣る地域である。	
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） 準工業地域 60% 200% － －
画地条件	南西側間口約3.95m、奥行約27m、規模243.91㎡の不整形（旗竿地）の形状である。一部アスファルト舗装された路地状部分は幅約4mの進入路（特記事項⑤参照）であり、有効宅地部分は幅約7.5m、長さ約21.5mの長方形地である。地勢は概ね平坦であるが、有効宅地部分は、北東側隣接地より約0.5m低く、南西側隣接地より約0.3m低く、南東側隣接地より約0.6m低い。現況未利用地で、雑草等で覆われ、地表面は確認できない状態である。 詳細は、現況調査報告書のとおり。	
接面道路の状況	南西側で幅員約4m（3.905m～4.008m）の舗装市道（健軍町第118号線）に等高接面している。なお、当該道路は建築基準法第42条第2項道路であり、幅員4m未満は道路後退が必要となる場合がある。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：（特記事項参照） ガス配管：なし（接面道路に埋設管あり） （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下水道について、公共機関への聴取によれば、敷地内に枳の設置はないが、接面道路に埋設管があり接続可能との事である。下水道受益者負担金は昭和60年に賦課済みである。 ②北西側及び北東側隣接地の樹木の枝葉が一部物件1に越境している。 ③隣地との境界付近に高さ約1.5m～約2mの古いブロック塀が設置されている。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。 ⑤物件1の路地状部分は、昭和40年10月21日に位置指定道路（幅4m、道路延長19.6m）に指定されている。物件1全体で建物敷地とする場合は、廃止届が必要となる。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。（物件1）

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ
1	80,800	0.67	243.91	13,204,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「熊本東-16」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

88,000 円/㎡ × 101/100 × 100/100 × 100/110 = 80,800 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：補正なし

◇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

1.03 × 1.00 × 1.07 × 1.00 = 1.10

イ 個別格差：画地条件等（形状 -30%、隣接地との高低差等 -5%）

個別格差 0.67 (0.7×0.95)

ウ 地積：登記数量を採用した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、競売市場修正等を施して、評価額を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	13,204,000		0.95	0.80	10,040,000

イ 占有減価修正：必要なし

ウ 市場性修正：形状等が劣る土地（路地状部分には位置指定あり）、隣接地の樹木の越境、物件1の雑草繁茂等によるリスク等を考慮して、所要の修正を行った。

エ 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(熊本東—16)

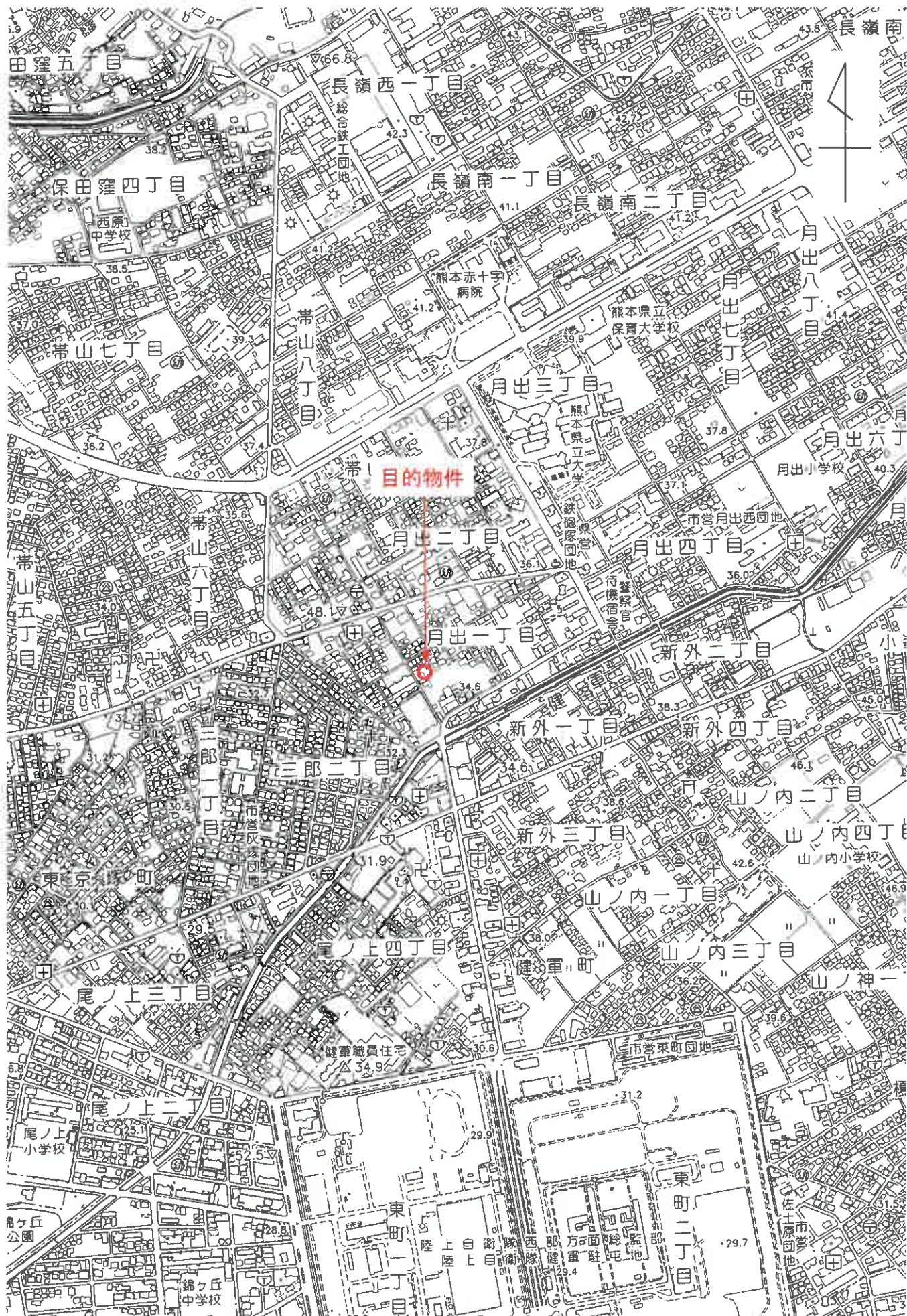
所 在：熊本市東区三郎2丁目2192番114「三郎2-20-7」
価 格：88,000円／㎡
位 置：JR豊肥本線「水前寺」駅の北東方約3.2km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：268㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水道
接 面 街 路：東側が6m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化区域）
第1種中高層住居専用地域（60%・150%）
地 域 の 概 要：中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

第7 附属資料

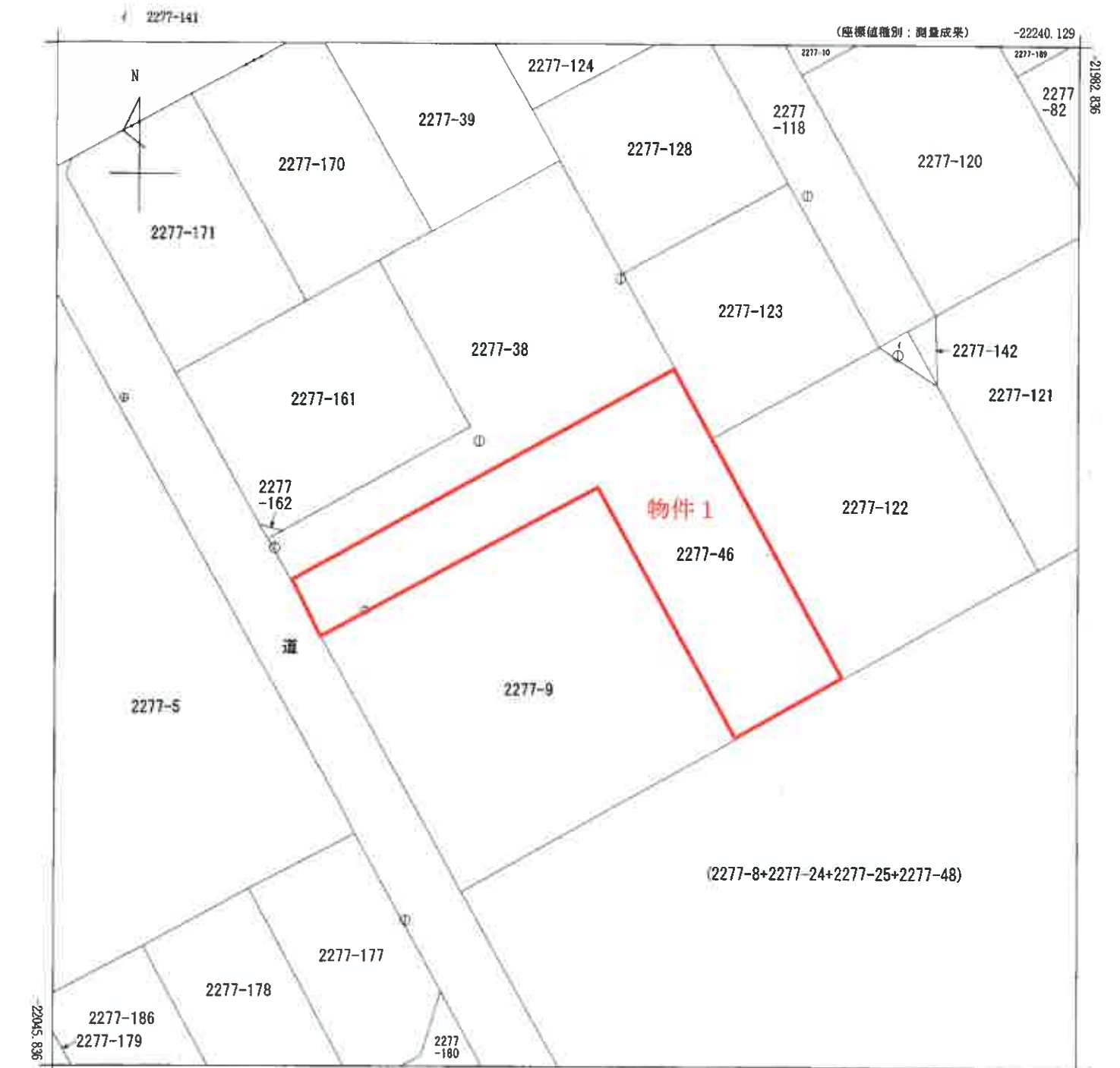
- 1 位置図
- 2 登記所備置図写し

以 上

熊本市全図 官公署地図写し



1 : 10,000



地番区域見出

月出1丁目

請求部	所在	熊本市東区月出一丁目				地番	2277番46			
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)	平成3年11月20日		補記事項		

原図をA4に縮小