

本件の現況調査報告書
及び評価書は、令和８年
熊本地震発生前の調査に
基づくものです。入札の
検討に際しては、その点
ご留意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 19 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 11 月 2 日から 令和 8 年 11 月 10 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 16 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 12 月 2 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 10 月 19 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	13, 570, 000 10, 856, 000	一括	2, 714, 000	100, 434	0
1	3, 250, 000				
2	10, 320, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 熊本市東区鹿埴瀬町 |
| | 地 番 | 6 5 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区鹿埴瀬町 6 5 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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, 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 | 熊本市東区鹿埴瀬町 |
| | 地 番 | 6 5 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区鹿埴瀬町 6 5 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第80号
令和7年10月27日受理
令和7年11月19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 | 熊本市東区鹿埴瀬町 |
| | 地 番 | 6 5 1 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 0 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区鹿埴瀬町 6 5 1 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 6 5 1 番 8 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 9 . 5 0 平方メートル
2 階 5 4 . 0 0 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	☒ 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 西側に接する道路は市道である。
- 2 件外物件(動産)として、簡易物置が存する。
- 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 熊本市東区鹿埴瀬町651番7 宅地 200.79㎡ 私人名義
 - ② 同651番9 公衆用道路 373㎡ 熊本市所有
 - ③ 同651番15 宅地 200.54㎡ 私人名義(共有)
 - ④ 同661番 宅地 797.99㎡ 私人名義
 - ⑤ 同651番1 公衆用道路 48㎡ 熊本市所有

■ 物件2関係

- 1 占有認定について、債務者兼所有者は立入調査時には在宅しておらず、調査後に発送した事務連絡書に対しても応答がなかった。同人に対する事情聴取はできなかったが、調査期日通知書は見た形跡があり、建物内部に生活感がうかがえたことから、債務者が居住して占有しているものと認めた。
- 2 本件建物では熊本市の上下水道が使用されている。
- 3 オール電化住宅である。本件建物には、太陽光発電システム(写真1, 4, 8)及び蓄電システム(写真4)が設置されているが、債務者兼所有者から聴取できず、両システムの所有権の帰属や設置時期、付合の程度等については不明である。よって、両システムは目的外動産として取り扱わざるをえない。
- 4 南側外壁に日よけを撤去した痕と思われる損傷がある(写真2)。
- 5 壁クロスの所々に落書き等の汚損がみられる以外には、雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき損傷等は見受けられない。
- 6 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する(写真1, 3, 4)。
ヒートポンプ給湯機は、物件によっては太陽光発電システムの一部である場合もあるが、本件建物には他に給湯設備がなく、ヒートポンプ給湯機は不可欠のものであって、太陽光発電システムや蓄電システムと同時に設置された目的外動産の可能性は低いと思われることから、従物と認めた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 10 月 28 日 (火) 16 : 05 ~ 16 : 15	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 10 月 28 日 (火) 16 : 40 ~ 17 : 00	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 11 月 10 日 (月) 8 : 30 ~ 8 : 35	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R7 年 11 月 10 日 (月) 13 : 15 ~ 14 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7 年 11 月 11 日 (火) 15 : 15	当庁	債務者兼所有者に事務連絡書送付
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

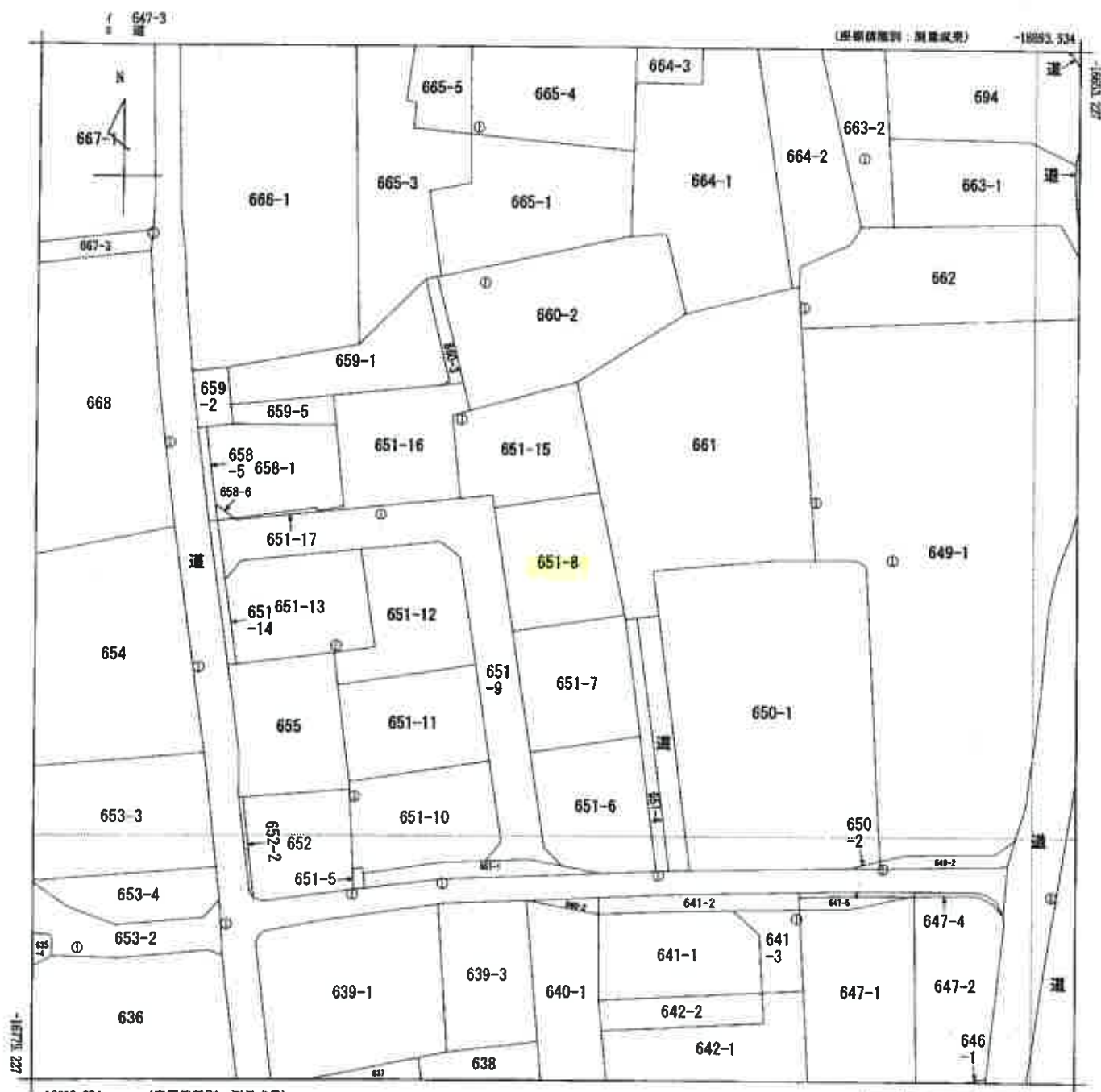
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☒ 令和 7 年 11 月 10 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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」



(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

鹿嶋瀬町

請 求 部 分	所 在	熊本市東区鹿埴瀬町				地 番	651番8			
出 縮 力 尺	1/500	精 度 分 区	甲三	座標系 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 事 記 項		

請求番号：80-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：平成24年6月28日

A3判をA4判に縮小

地番 651-1、651-6ないし
651-17

土地の所在 熊本市東区鹿嶋瀬町

土地所在図
地積測量図 (1/4)

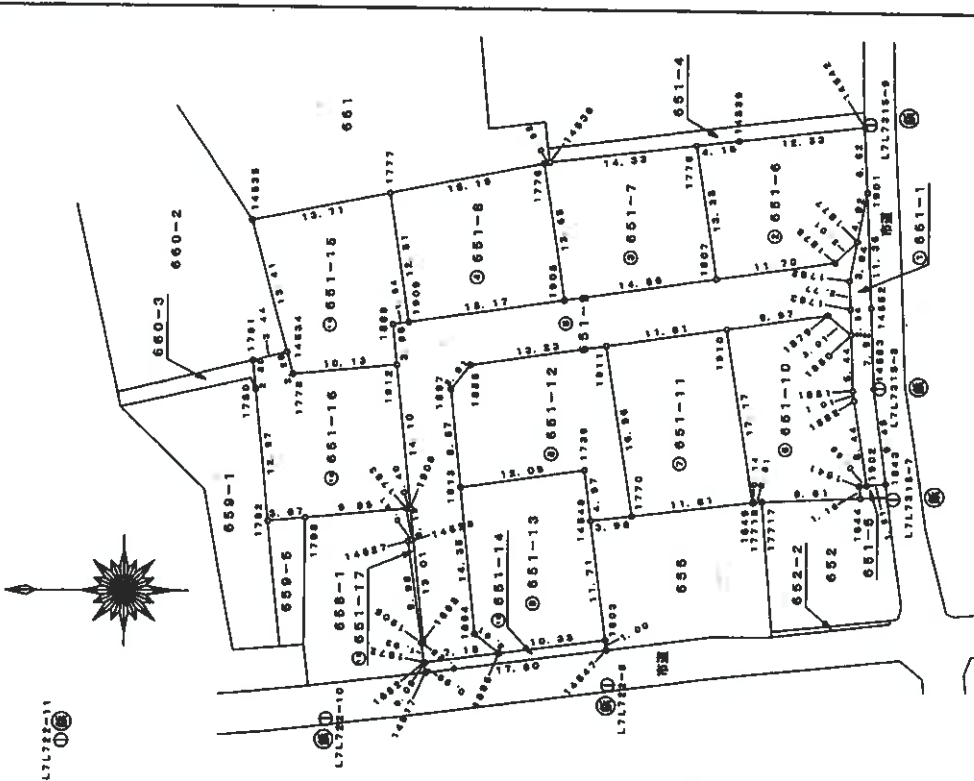
会員専用

直角座標法求積表

点番	① 651-1	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
1902	(0) 鹿嶋瀬	-16754.586	-18980.798	-16754.586	-18980.798	-136951.985904	1.81
1903	(0) 鹿嶋瀬	-16753.380	-18972.430	-16753.380	-18972.430	-155881.895940	9.44
1904	(0) 鹿嶋瀬	-16753.238	-18971.438	-16753.238	-18971.438	-107991.372148	1.01
1905	(0) 鹿嶋瀬	-16753.056	-18966.893	-16753.056	-18966.893	-133788.897230	5.44
1906	(0) 鹿嶋瀬	-16752.868	-18968.448	-16752.868	-18968.448	-89108.036792	2.54
1907	(0) 鹿嶋瀬	-16752.836	-18968.674	-16752.836	-18968.674	-111408.350400	2.77
1908	(0) 鹿嶋瀬	-16753.859	-18966.799	-16753.859	-18966.799	-146024.020244	5.94
1909	(0) 鹿嶋瀬	-16754.485	-18961.956	-16754.485	-18961.956	-109105.079080	4.92
1910	(0) 鹿嶋瀬	-16754.959	-18963.311	-16754.959	-18963.311	-322081.834326	11.36
1911	(0) 鹿嶋瀬	-16755.240	-18971.233	-16755.240	-18971.233	-299399.162480	7.92
1912	(0) 鹿嶋瀬	-16755.390	-18980.613	-16755.390	-18980.613	-160274.927740	9.45
1913	(0) 鹿嶋瀬					96.432307	
1914	(0) 鹿嶋瀬					48.216135	

点番	② 651-6	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
1907	(0) 鹿嶋瀬	-16758.924	-18960.657	-16758.924	-18960.657	-191402.268728	11.70
1908	(0) 鹿嶋瀬	-16757.821	-18947.476	-16757.821	-18947.476	-220375.098984	19.39
1909	(0) 鹿嶋瀬	-16741.940	-18946.953	-16741.940	-18946.953	-340356.364020	4.15
1910	(0) 鹿嶋瀬	-16754.181	-18945.449	-16754.181	-18945.449	-83954.675908	12.33
1911	(0) 鹿嶋瀬	-16754.465	-18951.958	-16754.465	-18951.958	-190269.704640	6.52
1912	(0) 鹿嶋瀬	-16753.859	-18956.799	-16753.859	-18956.799	-118369.699480	4.82
1913	(0) 鹿嶋瀬	-16751.388	-18958.893	-16751.388	-18958.893	-64826.893484	3.01
1914	(0) 鹿嶋瀬					401.240657	
1915	(0) 鹿嶋瀬					200.620328	
1916	(0) 鹿嶋瀬					200.62	

点番	③ 651-7	X_n	Y_n	X_{n-1}	Y_{n-1}	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$	面積
1908	(0) 鹿嶋瀬	-16726.131	-18962.339	-16726.131	-18962.339	-188391.876584	14.86
1909	(0) 鹿嶋瀬	-16723.081	-18949.393	-16723.081	-18949.393	-227494.070843	13.65
1910	(0) 鹿嶋瀬	-16723.666	-18949.286	-16723.666	-18949.286	-32059.139532	0.52
1911	(0) 鹿嶋瀬	-16737.821	-18947.476	-16737.821	-18947.476	-180328.762591	14.33
1912	(0) 鹿嶋瀬	-16739.824	-18960.657	-16739.824	-18960.657	-258010.807312	13.33
1913	(0) 鹿嶋瀬					401.589844	
1914	(0) 鹿嶋瀬					200.7948720	
1915	(0) 鹿嶋瀬					200.79	



縮尺 1/500

申請人 (熊本市東区鹿嶋瀬町)

作成者

縮尺 1/

~~土地所在圖~~ (2/4)

651-1、651-6ないし
651-17

旗本東區津浦鐵路

會員專用

年 度	651-B	$\bar{X}_n$	Y_n	$X_n \cdot \{Y_{n-1} - Y_n\}$	計 算
1909	(前年) 増減	-16710	132	-18066	168
1777	(前年) 増減	-16708	207	-18852	499
1776	(前年) 増減	-16728	281	-18849	383
1908	(前年) 増減	-16726	131	-18962	889
					401,618,910
					200,389,1050
					200,389,1050

年 度	計 劃	實 績	Yn	Xn	X̄ = (Yn-1 - Yn-1)
1952	(國) 計劃	(國) 實績	-18713.786	-18938.483	-31866.108768
1953	(國) 計劃	(國) 實績	-18711.436	-18936.644	-35411.744784
1954	(國) 計劃	(國) 實績	-18711.436	-18936.644	-19075.744784
1955	(國) 計劃	(國) 實績	-18710.402	-18933.393	-45038.066784
1956	(國) 計劃	(國) 實績	-18708.393	-18939.302	-30072.846004
1957	(國) 計劃	(國) 實績	-18708.393	-18939.302	-70078.876788
1958	(國) 計劃	(國) 實績	-18708.393	-18939.302	-41968.741452
1959	(國) 計劃	(國) 實績	-18710.732	-18938.168	-78447.053844
1960	(國) 計劃	(國) 實績	-18725.131	-18932.889	-68308.893284
1961	(國) 計劃	(國) 實績	-18739.424	-18930.657	-54328.893284
1962	(國) 計劃	(國) 實績	-18751.393	-18938.893	-54328.893284
1963	(國) 計劃	(國) 實績	-18753.358	-18938.789	-29764.320784
1964	(國) 計劃	(國) 實績	-18752.333	-18930.473	111406.368400
1965	(國) 計劃	(國) 實績	-18752.333	-18930.473	89108.937692
1966	(國) 計劃	(國) 實績	-18753.065	-18938.893	103826.375700
1967	(國) 計劃	(國) 實績	-18750.740	-18934.063	-7302.810200
1968	(國) 計劃	(國) 實績	-18740.875	-18936.593	54328.365625
1969	(國) 計劃	(國) 實績	-18728.196	-18937.339	54328.365625
1970	(國) 計劃	(國) 實績	-18716.106	-18939.328	73183.120624
1971	(國) 計劃	(國) 實績	-18714.280	-18971.716	200768.403380
1972	(國) 計劃	(國) 實績	-18716.226	-18981.341	398577.477530
1973	(國) 計劃	(國) 實績	-18716.659	-18936.623	270124.893781
1974	(國) 計劃	(國) 實績	-18718.011	-18937.600	47314.801130
1975	(國) 計劃	(國) 實績	-18711.884	-18938.451	18093.563922
1976	(國) 計劃	(國) 實績	-18711.884	-18938.451	747.591169
1977	(國) 計劃	(國) 實績	-18711.884	-18938.451	373.7826345

年次	65-10	X_n	Y_n	$X_n \cdot Y_n + 1 - Y_n - 1$	年次
1640	國(國)支庫	-16743.457	-19982.544	-424002.617634	0.14
1910	國(國)支庫	-16740.076	-19965.563	-309388.10875	17.17
1879	國(國)支庫	-16750.740	-19864.063	7420.818200	9.97
1890	國(國)支庫	-16763.055	-19865.993	123503.621460	3.01
1891	國(國)支庫	-16753.238	-19871.436	170981.372146	8.44
1892	國(國)支庫	-16763.380	-19872.439	159361.998240	1.01
1902	國(國)支庫	-16754.586	-19820.738	147224.403594	8.44
1641	國(國)支庫	-18153.998	-19820.868	27087.666234	0.69
1644	國(國)支庫	-16764.018	-19982.031	27007.477016	1.16
1727	國(國)支庫	-16764.417	-19982.480	8871.741968	9.61
17718	國(國)支庫	-16763.606	-19982.525	1071.590720	0.81
				401.761601	
				200.878009	
				200.87	

年 度	計 画	⑦ 551-11	X _n	Y _n	X _n · (Y _n - 1 - Y _n - 1)
1970	国(物)産品	-16751 731	-16894. 012	-254422. 701686	11. 81
1971	国(物)産品	-16728. 196	-16967. 338	-308368. 937050	18. 88
1972	国(物)産品	-16760. 876	-16986. 853	-248481. 748260	11. 81
1973	国(物)産品	-16743. 467	-16982. 844	-308900. 038193	17. 17
				402. 148853	
				201. 0724266	
				203. 07	

[illegible]

作者

1/ 尺端

申請人

103

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

土地積算圖 (3/4)

651-1, 651-6ないし

熊本市東區鹿鳴湖町

地 區	年 度	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_{n+1} - Y_{n-1})$
1702	(甲) 3次分枝	-16696.638	-19984.774	-269458.060210
1703	(甲) 3次分枝	-16696.266	-19971.867	-268196.638374
1704	(甲) 3次分枝	-16694.980	-19969.071	-267056.397440
14534	(甲) 3次分枝	-16698.326	-19969.230	21691.256474
1778	(甲) 3次分枝	-16698.910	-19970.370	18782.378930
1912	(甲) 合算	-1702.083	-18668.362	217694.226944
1906	(甲) 合算	-16710.402	-19983.368	236216.618552
1763	(甲) 3次分枝	-16710.001	-19983.438	16943.041014
1798	(甲) 3次分枝	-16700.191	-19984.412	22911.456176
				406.748066
				203.3745330
				203.37

期	日	651-17	X_n	Y_n	$X_n \cdot (Y_n - 1)$	日
1906	(甲)全期	-16711.536	-16986.543	-162101.099200	0.25	
1907	(甲)1月分	-16710.166	-16986.644	-166776.746100	9.98	
1908	(甲)2月分	-16710.601	-16986.563	-63874.186906	0.41	
1909	(甲)3月分	-16710.001	-16985.438	-52887.163106	3.18	
1910	(甲)4月分	-16710.402	-16985.398	218564.648212	0.40	
1911	(甲)5月分	-16711.696	-16986.344	219676.243920	13.01	
1912	(甲)全期			6,706,961		
	日			4,385,4306		
	日			4,386		

2254. 6936915

651-1	49.21 m
651-2	200.62 m
651-3	200.79 m
651-4	200.78 m
651-5	278.79 m
651-6	208.87 m
651-7	201.07 m
651-8	201.41 m
651-9	201.29 m
651-10	17.57 m
651-11	200.64 m
651-12	203.37 m
651-13	4.35 m
651-14	
651-15	
651-16	
651-17	

測量年月日	平成24年 6月17日
測量系	日本
測量地	山形県山形市

者成作

— 1 —

由

1

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

A 3 判を A 4 判に縮小

(4/4)

会員専用

地番	651-1、651-6ないし 651-17	土地所在図
土地の所在	熊本市東区鹿嶋瀬町	

本測量に使用した基点一覧				
図示番号	名 称	X 座標	Y 座標	備 考
L7L722-9	外周測量多角点 本図点	-10728.517	-19000.503	市道測量に使用済
L7L722-10	外周測量多角点 本図点	-10702.286	-19004.052	市道測量に使用済
L7L722-11	外周測量多角点 本図点	-10698.814	-19006.348	市道測量に使用済
L7L7318-7	外周測量多角点 本図点	-10737.130	-18992.101	市道測量に使用済
L7L7318-8	外周測量多角点 本図点	-10766.779	-18971.218	市道測量に使用済
L7L7318-9	外周測量多角点 本図点	-10764.717	-18946.183	市道測量に使用済

作成者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/
-----	-------	-----	-------

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

(4/4)

登記年月日：平成27年1月14日

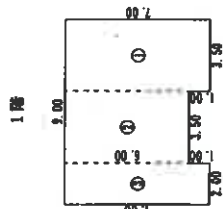
公用

各階平面図

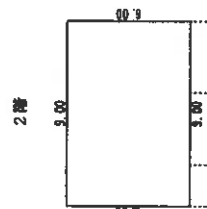
家屋番号 651番8

建物図面

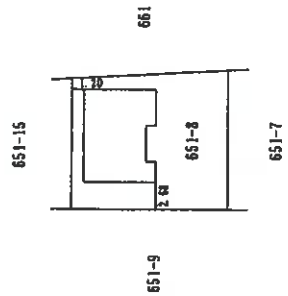
建物の所在 熊本市東区鹿嶋通町651番地8



求積表			
①	3.50 × 7.00	=	24.5000
②	3.50 × 6.00	=	21.0000
③	2.00 × 7.00	=	14.0000
合計		床面積	59.50 m ²



求積表			
①	3.50 × 7.00	=	24.5000
②	3.50 × 6.00	=	21.0000
③	2.00 × 7.00	=	14.0000
合計		床面積	54.00 m ²



作成者

(平成 27 年 1 月 13 日作成)

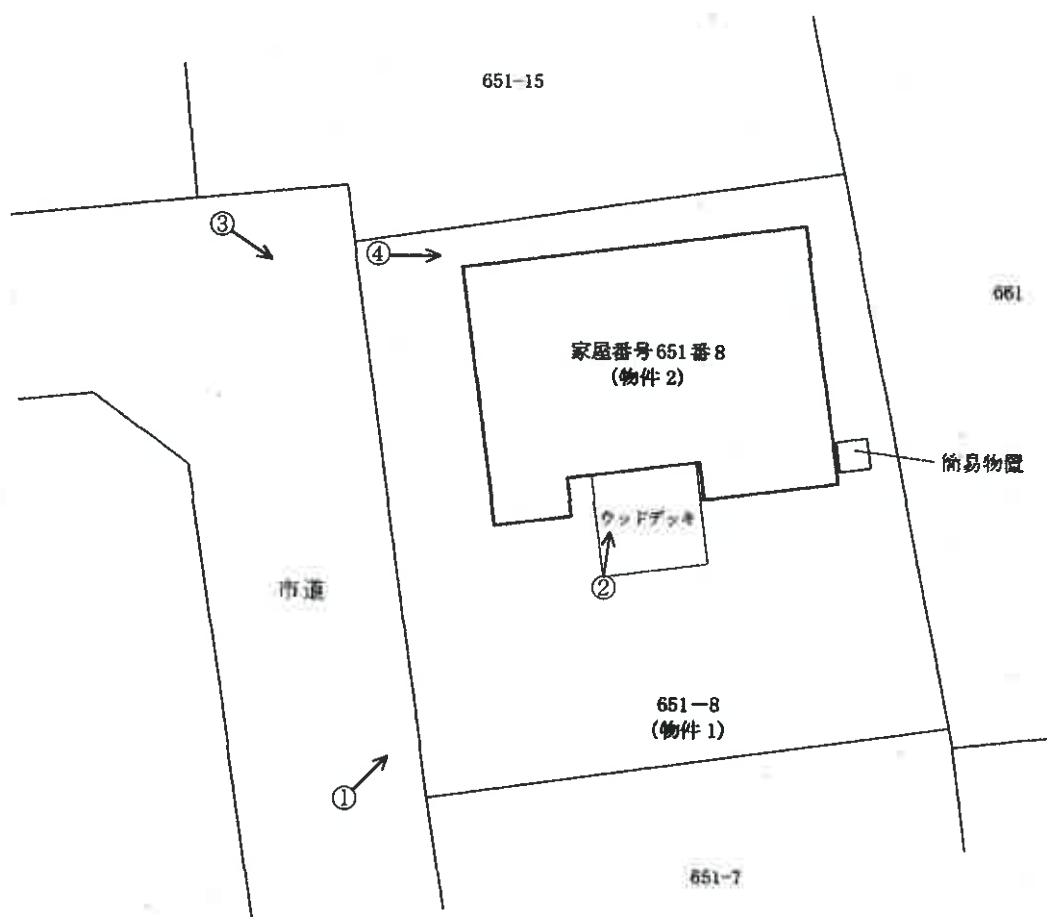
縮尺 250

申請人

縮尺 500

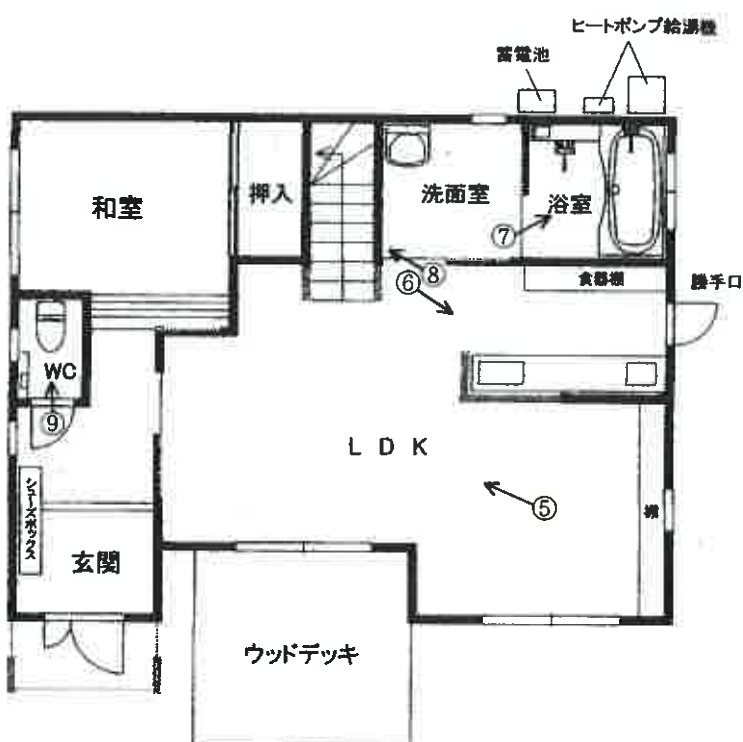
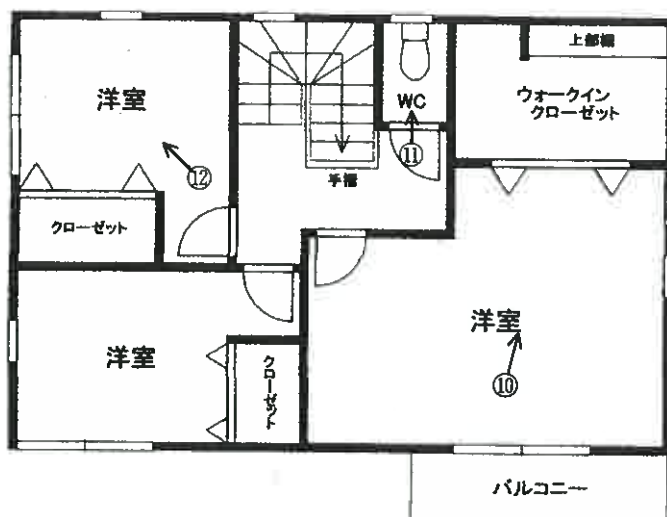
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す



建物間取図

○→は写真の位置方向を示す



(写真 1)

物件 2 太陽光パネル ウッドデッキ 物件 1



(写真 2)

南側 壁の損傷



(写真 3)

ヒートポンプ給湯機 市道



(写真 4)

ヒートポンプ給湯機 パワーコンディショナ 蓄電池



(写真 5)

リビング・ダイニング



(写真 6)

台 所



(写真 7)

浴室



(写真 8)

太陽光発電モニター



(写真 9)

トイレ



(写真 10)

2階

南東側洋室



(写真 11)

2階

トイレ



(写真 12)

2階

北西側洋室



令和 7 年 (ケ) 第 80 号
令和 7 年 11 月 10 日 現地調査
令和 7 年 11 月 20 日 評 価
(発行番号 131028 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

一括価格	
金 13,570,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,250,000 円
物件2（建物）	金 10,320,000 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。

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	熊本市東区鹿帰瀬町 651 番 8 宅地 200.75 平方メートル	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市東区鹿帰瀬町 651 番地 8 651 番 8 居宅 木造かわらぶき 2 階建 1 階 59.50 平方メートル 2 階 54.00 平方メートル	同 左

— 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	J R 豊肥本線「三里木」駅の南方・道路距離約 1.9 k m 最寄バス停「鹿帰瀬」の北西方・約 180m（徒歩約 3 分） （別添「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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内（市街化調整区域） — 70% 200% ない 集落内開発区域内
画 地 条 件	西側間口約 15m・奥行約 13m・規模 200.75 m ² のほぼ台形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、西側道路より 0～約 0.5m高い。	
接面道路の状況	西側・幅員約 5m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。 本件土地と周囲隣地とはブロック塀やブロック積で仕切られている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 ない（オール電化） 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特 記 事 項	特にない。	

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 27 年 1 月 13 日新築 経 過 年 数：約 11 年 経済的残存耐用年数：約 19 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：洋瓦 外 壁：耐火性サイディング 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：フリーリング、畳 設 備：給排水、ヒートポンプ給湯機 その他：太陽光発電システム、蓄電システム
床面積（現況）	1 階 59.50 m ² 2 階 54.00 m ² 延 113.50 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：建物間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・ 本件建物内部の内壁や床には経年以上の摩耗・汚損等が見られたが、雨漏り痕や白蟻被害の兆候を示すものや目立った損傷箇所は見当たらなかった。建物の外壁も汚損が目立つほか、1 階南側ウッドデッキの上部には日除けシェードを取り外した痕と思われる穴や傷が見られた。 ・ 本件建物に設置されている太陽光発電システム及び蓄電システムについては本評価上目的外動産扱いとする。 ・ 従物等としてヒートポンプ給湯機及びウッドデッキが存する。

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	32,800	1.0	200.75	0.95	6,255,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 熊本東（県）-19

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,000 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/84 \approx 32,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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（幅員）▲2%
 環境条件（居住環境）▲5%
 画地条件（規模による市場性）▲10%
 $\therefore 0.98 \times 0.95 \times 0.9 \approx 0.84$

イ 個別格差：な い

ウ 地 積：公簿数量による。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
2	160,000	113.50	0.59	10,714,000

ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。

ウ 現価率：経過年数約11年、経済的耐用年数約30年、残価率5%とした定額法（現価率65%）と観察減価法（維持管理の程度による減価率▲10%）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{1 - (1 - 0.05) \times 11/30\} \approx 0.65$$

$$0.65 \times (1 - 0.1) \approx 0.59$$

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	6,255,000	0.35	法定地上権	2,189,000

ア 建付地価格：前記1(1)で求めた建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と認定し、土地利用権等割合を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	6,255,000	-2,189,000		1.0	0.8	3,250,000
2	10,714,000	+2,189,000		1.0	0.8	10,320,000
一括価格 (合計)						13,570,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

エ 市場性修正：必要なしと判定した。

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。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊本東（県）—19）

所 在： 熊本市東区平山町 3219 番 1

価 格： 27,000 円/㎡

位 置： J R 豊肥本線『光の森』駅の南東方約 3.2 k m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 740 ㎡

供給処理施設： 水道，下水

接 面 街 路： 南東側 4m 市道

用 途 指 定 等： 市街化調整区域（建蔽率 70%，容積率 200%）集落内開発区域内

地 域 の 概 要： 一般住宅，農家住宅，畑等の混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上





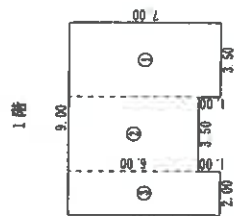
018.934 (座標値種別：測量成果)
 :交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

$$S = \frac{1}{500}$$

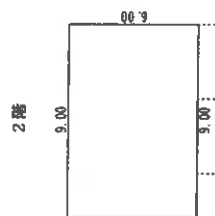
登記所備置
 地図 写し

各階平面図 建築物図面

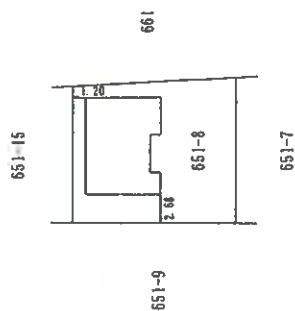
家屋番号	651番8
建築物の所在	熊本市東区鹿嶋瀬町651番地8



求積表			
①	3.50 × 7.00	=	24.5000
②	3.50 × 6.00	=	21.0000
③	2.00 × 7.00	=	14.0000
合計		59.5000	
床面積		59.50 m ²	



求積表			
①	3.50 × 7.00	=	24.5000
②	3.50 × 6.00	=	21.0000
③	2.00 × 7.00	=	14.0000
合計		59.5000	
床面積		59.50 m ²	



作製者

縮尺 250

申請人

縮尺 500

