

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 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 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 | 熊本市東区佐土原二丁目 |
| | 地 番 | 3 6 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区佐土原二丁目 3 6 4 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 6 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 0 0 平方メートル |



物件明細書

令和 7年11月28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】
本件共有者B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 | 熊本市東区佐土原二丁目 |
| | 地 番 | 3 6 4 4 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 5 . 7 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区佐土原二丁目 3 6 4 4 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 6 4 4 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 6 1 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 0 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第 46 号
令和7年7月4日受理
令和7年8月29日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 美 並 朗

(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 熊本市東区佐土原二丁目
地 番 3 6 4 4 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 7 5 平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

2 所 在 熊本市東区佐土原二丁目 3 6 4 4 番地 2
家屋 番号 3 6 4 4 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 6 1 . 0 0 平方メートル
2階 6 3 . 0 0 平方メートル
共有者 A 持分5分の2
共有者 B 持分5分の3

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 北東側は市道（健軍町第74号線）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 周辺の土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載。）
 - ① 3627番1、公衆用道路、670㎡、熊本市
 - ② 3634番3、公衆用道路、20㎡、私人名義
 - ③ 3644番3、宅地、243.64㎡、私人名義
 - ④ 3644番9、公衆用道路、1.69㎡、熊本市
 - ⑤ 3644番10、宅地、152.07㎡、私人名義
 - ⑥ 3645番3、宅地、445.94㎡、私人名義
 - ⑦ 3645番8、宅地、337.79㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1～3、内部の状況は写真5ないし17のとおり
- 2 目視等で確認した限り、白蟻の被害はないが、2階東側ベランダの雨樋の防水シール破損が見受けられ（写真4）、1階玄関横の内壁が上記雨漏りにより、クラックが生じている箇所（既に雨漏りは止まっている。）が見受けられる（写真6）。
- 3 2階への階段の手すりは、ほとんど外れた状態である（写真13）。
- 4 上下水道の接続はある。
- 5 オール電化住宅である。
- 6 従物等として、ヒートポンプ給湯機（写真2参照）が存する。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<p>■ A (物件1、2共有者)</p>	<p>1 私が本件建物に住んでいたのは、新築してから平成17年12月までの間です。現在も、住宅ローンの支払いはしています。</p>
<p>■ B (債務者兼物件1、2共有者)</p>	<p>1 令和7年4月に長男が家を出て以来、私一人で住んでいます。</p> <p>2 犬を1匹室内で飼っていますが、それによる損傷等は特にありません。</p> <p>3 オール電化住宅です。</p> <p>4 白蟻による被害や雨漏りは、現在ありませんし、増築等もありません。</p> <p>5 熊本地震では、外壁や壁紙に被害がありましたが、一部損壊の判定でした。熊本地震後に天井部分を除く壁紙はすべて張り替えました。</p> <p>6 壁紙を貼り替えたときに階段の手すりを一旦外して、作業後に取り付けてもらったのですが、取り付け方が悪かったようで、外れてしまいました。業者に修理するよう言ったのに、修理してくれませんでした。</p> <p>7 外壁は、5年前に塗り替えました。洗面台も替えています。</p> <p>8 何年か前の7月の豪雨で、雨樋が壊れたことにより、雨水が逆流して雨漏りし、1階トイレ前の壁にクラックができました（写真6）。</p> <p>9 隣地所有者との間で、境界紛争等はありません。</p>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月7日 (月) 9:40-9:50	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年7月11日 (金) 10:00-10:15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、Bと面談、共有者らに通知書郵送
7年7月24日 (木) 16:10-16:25	当庁執行官室	熊本市地図情報 (HP) で接道、下水道状況調査
7年7月28日 (月) 9:45-10:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、共有者A、Bと面談
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
(特記事項)		
<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、解錠技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかったため、建物内には立ち入らなかった。		
<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。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input type="checkbox"/>		



21020.700 (座標値補別：図上測定)

(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kuanamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
佐土原 2 丁目

請求部	所在	熊本市東区佐土原二丁目			地番	3644番2			
出力縮尺	1/500	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)国調法19-5指定	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

400139

次頁に図面に關する変更内容を示す。

平成 15 年 9 月 29 日 登記

地 番 3644番10・2644-2

地積測量図

土地の所在 熊本市佐土原2丁目

會員専用

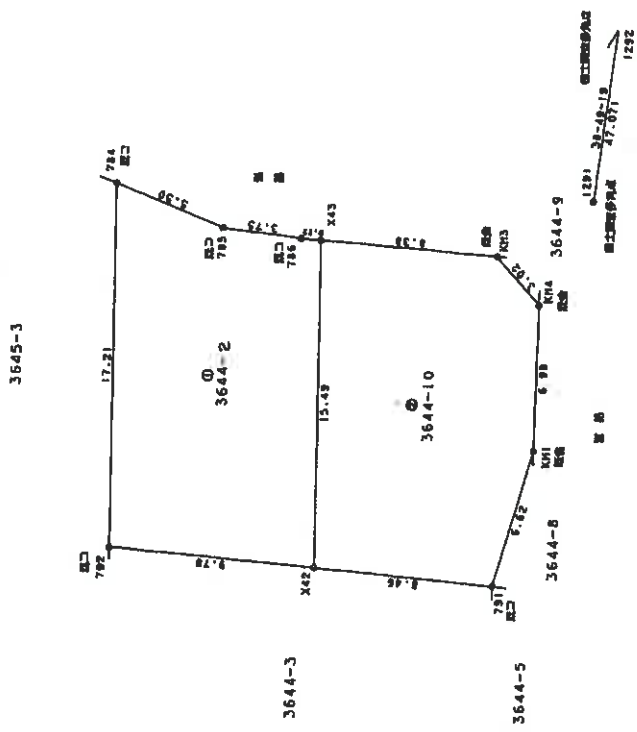
座標変換表

座標	X	Y	(Xn+1 - Xn) / Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn
① 3644-10				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn) / Yn	
X42	-23526.447	-20738.268	378535.605804	
791	-23531.549	-20731.524	13910.852604	
KM1	-23527.118	-20726.602	-213401.084192	
KM4	23521.253	-20722.803	-183106.887308	
KM3	-23518.282	-20723.342	-164895.632294	
X43	-23513.296	-20730.080	169261.103200	
面積			304.147814	
			面積	152.0739070
			地積	152.07 m ²
② 3644-2				
公積	307.8290800		面積	152.0739070
			地積	155.7551730
			地積	155.75 m ²

測点	X座標	Y座標	距離	方向角	面積
1291	-23518.376	-20718.091	47.071	38-49-1	面積
1292	-23481.703	-20688.582	47.071	38-49-1	面積

測点	測角	距離	面積
1291	0-00-00	47.071	面積
X42	209-22-34	21.731	面積
791	186-44-17	18.814	面積
KM1	185-24-39	12.201	面積
KM4	199-46-16	5.521	面積
KM3	232-12-13	5.252	面積
X43	254-08-28	13.021	面積

元日本測量所



凡 例
田 () 公積
○ () 測量
△ () 境界
□ () 測量
● () 測量

境界線号 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...金属釘 ⑩...銅ミ ()

申請人 [Redacted]

作業者 [Redacted]

15年9月25日(作製)

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会専用紙)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

平成17年2月22日登記

各階平面図

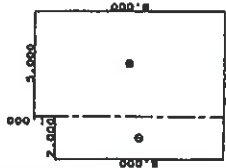
家屋番号 3644番2

建物図面

建物の所在 熊本市佐土原2丁目3644番地2

会員専用

1階

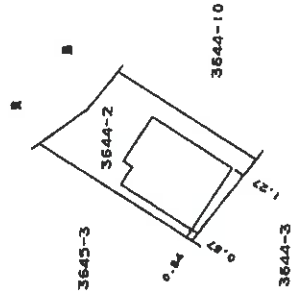


収 量 表	
①	2,000 x 8,000 = 16,000,000
②	5,000 x 9,000 = 45,000,000
合 計	61,000,000
床面積	61.00 ㎡

2階



収 量 表	
	7,000 x 9,000 = 63,000,000
合 計	63,000,000
床面積	63.00 ㎡



作製者

(平成17年2月18日作製)

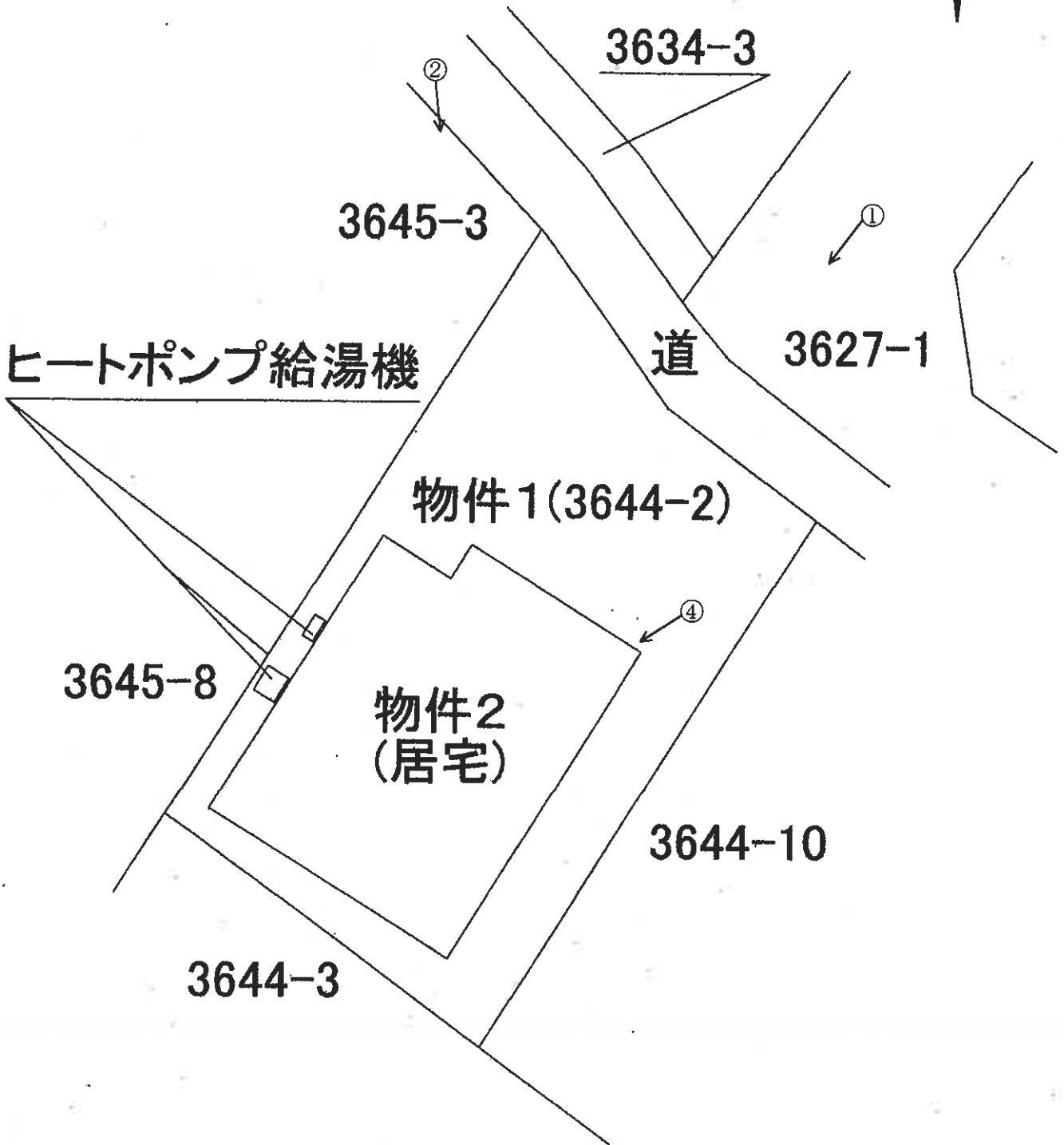
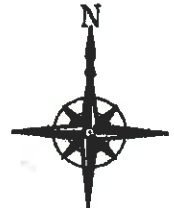
縮尺 1/250

申請人

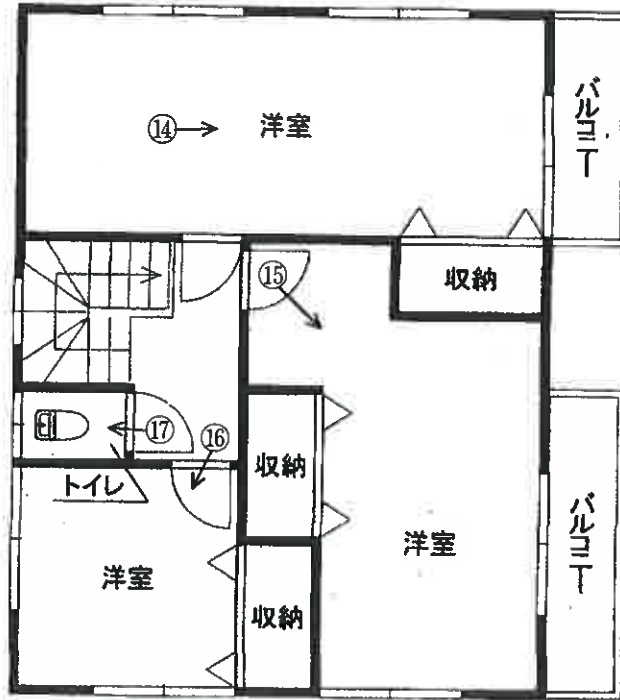
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

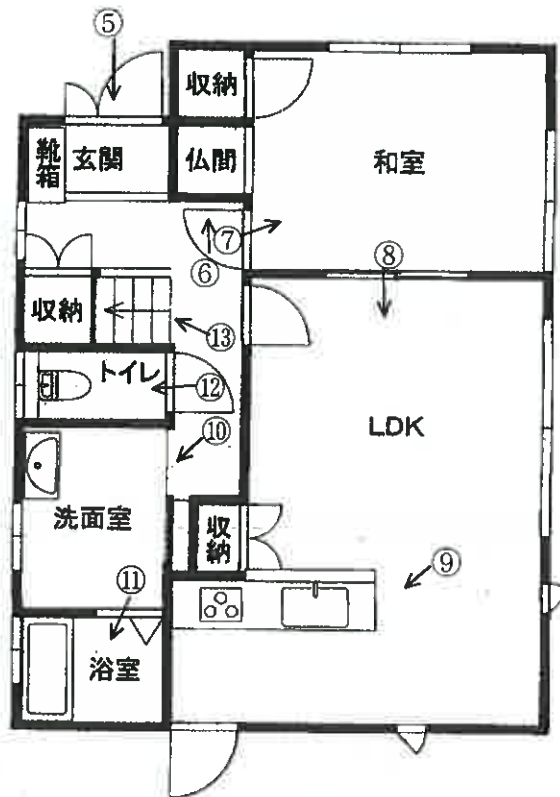
令和7年(ケ)第46号
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第46号
物件2 建物間取図



【2階】



【1階】

(9 枚目)

(写真 1)

物件 2 (敷地が物件 1) 市道



(写真 2)

物件 2 (敷地が物件 1) ヒートポンプ給湯機



(写真 3)

物件 2 (敷地が物件 1)



(10 枚目)

(写真 4)

雨樋防水シール破損



(写真 5)

以下、物件 2 建物内部



(写真 6)

クラック



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



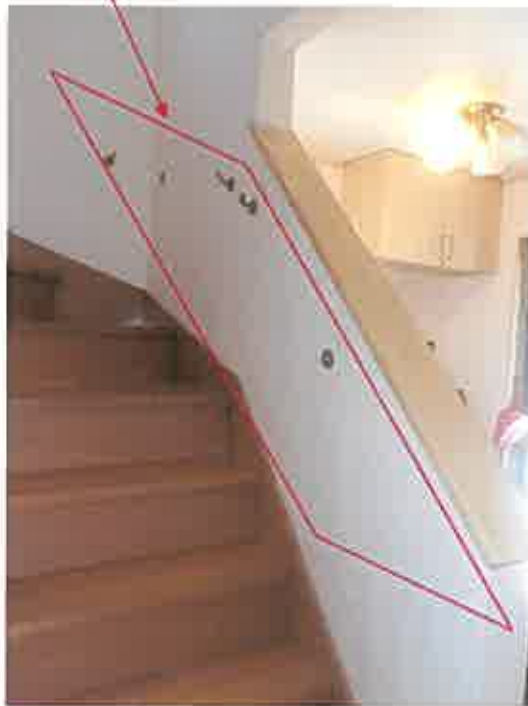
(13 枚目)

(写真 12)



(写真 13)

手摺り破損部分



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(15 枚目)

(写真 17)



(16 枚目)

副 本

令和7年(ケ)第46号
令和7年7月28日現地調査
令和7年8月22日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
宮本 隆志

第1 評価額

一 括 価 格	
金 12,760,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金5,910,000円
物件2(建物)	金6,850,000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	熊本市東区佐土原2丁目 3644番2 宅地 155.75㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市東区佐土原2丁目3644番地2 3644番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階：61.00㎡、2階：63.00㎡	
番号	特 記 事 項		
	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

位置・交通	JR豊肥本線「新水前寺」駅の東方、約5.2km(道路距離) 東町小学校の北東方、約1.1km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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、市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 150% — —
面地条件	北東側間口約10m、奥行約15.5m、規模155.75㎡の略長方形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	北東側間口約10mの内、東側約6mは幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に、西側約4mは幅員約3mの舗装道路(建築基準法上の道路に該当しない幅員約2mの舗装市道及び幅員約1mの舗装私道から構成される)に概ね等高接面している。	
土地の利用状況等	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(前面道路に本管あり、引込管あり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり) ガス配管：なし(前面道路に本管あるが引込管なく、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。	
特記事項	ない	

2 建物の概況及び利用状況

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17年2月13日新築 経 過 年 数 ：新築後約20年 経済的残存耐用年数 ：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード吹付 内 壁：クロス等 天 井：クロス、目透かし天井等 床 ：フローリング、畳、ビニールシート等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	延 124.00㎡
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	本件建物は平成28年熊本地震後に天井を除くクロスの張替えと洗面台の取替が実施され、5年前に外壁の再塗装が行われている。その他本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられ、水回りを中心に汚濁箇所が多く保守管理の状態はやや劣る。 ・基礎のクラック、スレート劣化による退色、軒天のカビ等が見られる。 ・2階洋室の1部屋がクロス未改装であり、水槽の水漏れによる水染み痕が確認され、当該部屋のドア開閉がスムーズでなく、ドアを受ける建具が破損している。
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	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 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地

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	75,300	1.00	155.75	0.90	10,555,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「熊本東-10」の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 77,100 \text{ 円/㎡} & \times & 100.6/100 & \times & 100/100 & \times & 100/103 & = & 75,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示地価格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：なし

$$\begin{array}{cccccc} \text{地域格差：} & \text{街路条件} & \text{交通接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & \text{地域格差} \\ 1.01 & \times & 1.02 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 1.03 \end{array}$$

イ 個別格差：ない

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

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	150,000	124.00	0.29	5,394,000

ウ 現価率

経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 10 年(全耐用年数 30 年)、残価率 5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{(計算式)} & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ [1 - (1 - 0.05) \times 20 \text{ 年} \div 30 \text{ 年}] & \times & (1 - 0.20) & = & 0.29 \end{array}$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	10,555,000	0.30	法定地上権	3,167,000

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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	10,555,000	-3,167,000	/	1.00	0.80	5,910,000
2	5,394,000	+3,167,000	=	1.00	0.80	6,850,000
一括価格(合計)						12,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

エ 市場性修正：必要なし

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

地価公示標準地価格(熊本東-10)

所 在：熊本市東区榎町 3554 番 55

価 格：77,100 円/㎡

位 置：新水前寺駅約 4.9 k m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：166 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北西側 6m 市道

用途指定等：第 2 種中高層住居専用地域(建ぺい率 60%、容積率 150%)

地域の概要：中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

位置図

目的物件



熊本市全図 1 / 10,000

地区外

14条地図写し



(座標値種別：図上測定)

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。

佐土原



熊本市東区佐土原二丁目			地番	3644番2
-------------	--	--	----	--------

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)国調法9-5指定
------	----	-----------	----	----	----------------------

縮尺 1 / 500
原図 地籍図

登記年月日：平成17年2月22日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成17年2月22日登記

101175 各階平面図

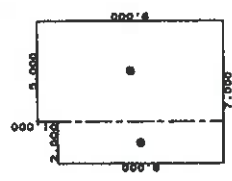
家屋番号 3644番2
 建築物の所在 熊本県佐土原2丁目3644番地2

建築物図面

会員専用

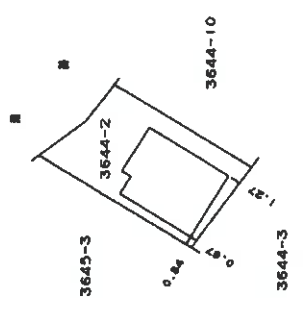
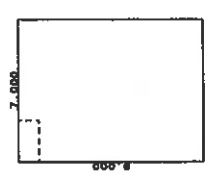
1階

①	2,000 x 8,000	=	16,000,000
②	5,000 x 9,000	=	45,000,000
合計			61,000,000
床面積			61.00 ㎡



2階

①	7,000 x 9,000	=	63,000,000
合計			63,000,000
床面積			63.00 ㎡



建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

縮尺 1/500

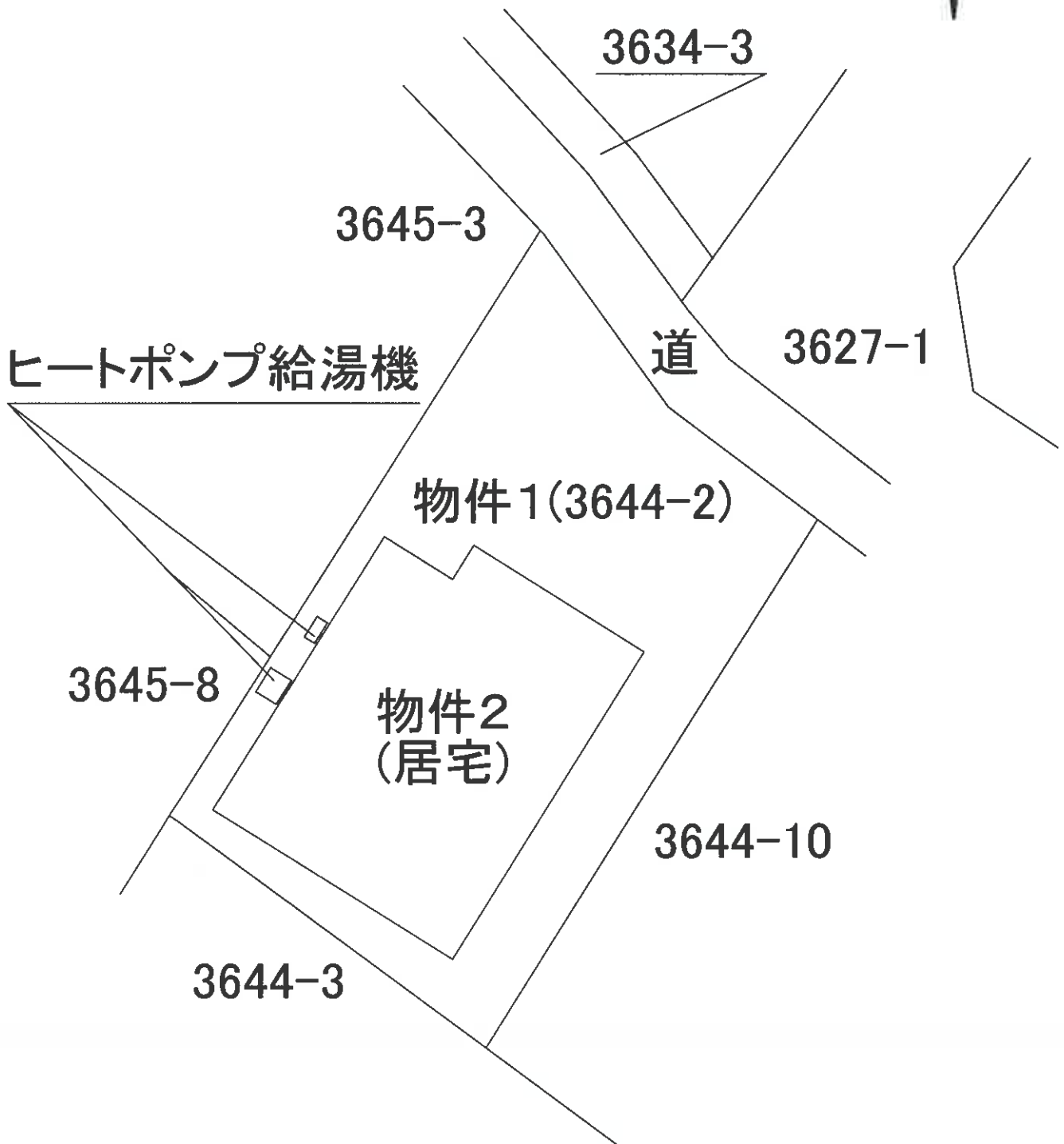
縮尺 1/250

作製者

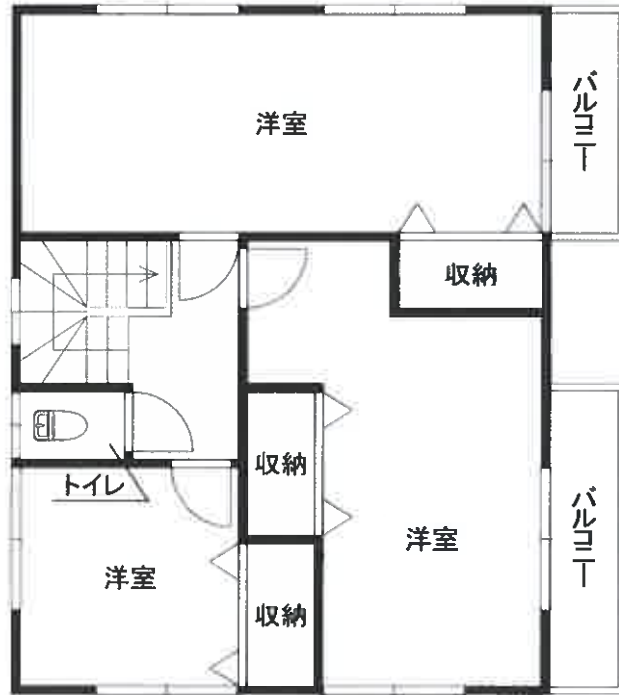
申請人

(熊本県土地家屋調査士会)

令和7年(ケ)第46号
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第46号
物件2 建物間取図



【2階】



【1階】