

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 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。	



913

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	3,350,000 2,680,000	一括	670,000	21,034	7,411
1	1,860,000				
2	1,490,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市東区神園二丁目 |
| | 地 番 | 206番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区神園二丁目又206番地 |
| | 家屋 番号 | 206番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 50.41平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6月10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1, 2】

本件共有持分権者らが占有している。

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 | 熊本市東区神園二丁目 |
| | 地 番 | 206番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 270.24平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区神園二丁目又206番地 |
| | 家屋 番号 | 206番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 50.41平方メートル |



令和7年(ケ)第39号
令和8年2月19日受理
令和8年3月11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 熊本市東区神園二丁目
地 番 206 番 3
地 目 宅地
地 積 270.24 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 熊本市東区神園二丁目又 206 番地
家屋 番号 206 番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 50.41 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	熊本市東区神園2丁目7番25号			
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 住居(空き家) 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 南北約47m、東西約5mの細長い土地である。長期間管理されていないと思われ、全体的に竹木が繁茂している(写真1, 3~10)。
- 2 東側及び南側は市道に接している。東側隣地の現況は、神社(北側に存する上宮神社)の参道であるが、市道区域の一部となっている(評価人調査)。
- 3 中央付近には物置跡が存する。古いトタン葺のものであるが、西側の壁は壊れ、柱は傾く等、著しく荒廃しており、建物の体を成していない。(写真6, 7)。
- 4 件外物件(動産)として、プレハブの簡易物置が3基存する(写真8, 9, 10)。
- 5 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 熊本市東区神園二丁目206番2 宅地 115.11㎡ 神園組共有名義
 - ② 同224番1 畑 643㎡ 有限会社E. A. S名義
 - ③ 同225番1 宅地 837.31㎡ 私人名義

■ 物件2関係

- 1 市の上水道が使用されている。
- 2 便所は汲み取り式である。
- 3 近隣者の陳述及び本件建物に残されたカレンダーや電気、ガスの検針票等から、令和2年9月ころから空き家状態が続いていると思われる。
- 4 電気及びガスは供給停止されている。
- 5 南東側の窓ガラスが破損している(写真2)。
- 6 洗面所において、床全体にたわみが感じられ、一部にはテープが貼られている。シロアリ被害を受けている可能性がある。
- 7 雨漏り跡は見受けられない。
- 8 従物等として、ガス給湯器、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する(写真4, 5)。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	■ 物件2関係 本件建物は、6年くらい空き家状態が続いています。令和2年ころまで亡Cさんが一人で居住していました。亡Cさんは高齢でしたので、その後施設に入所し、令和4年ころ施設で亡くなったと聞いています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8 年 2 月 20 日 (金) 16:25 ~ 17:05	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R8 年 2 月 21 日 (土) 8:25 ~ 8:35	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R8 年 3 月 6 日 (金) 8:30 ~ 9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R8 年 3 月 9 日 (月) 13:30 ~ 13:50	熊本地方法務局	公図写し交付申請
年 月 日 () : ~ :		
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。

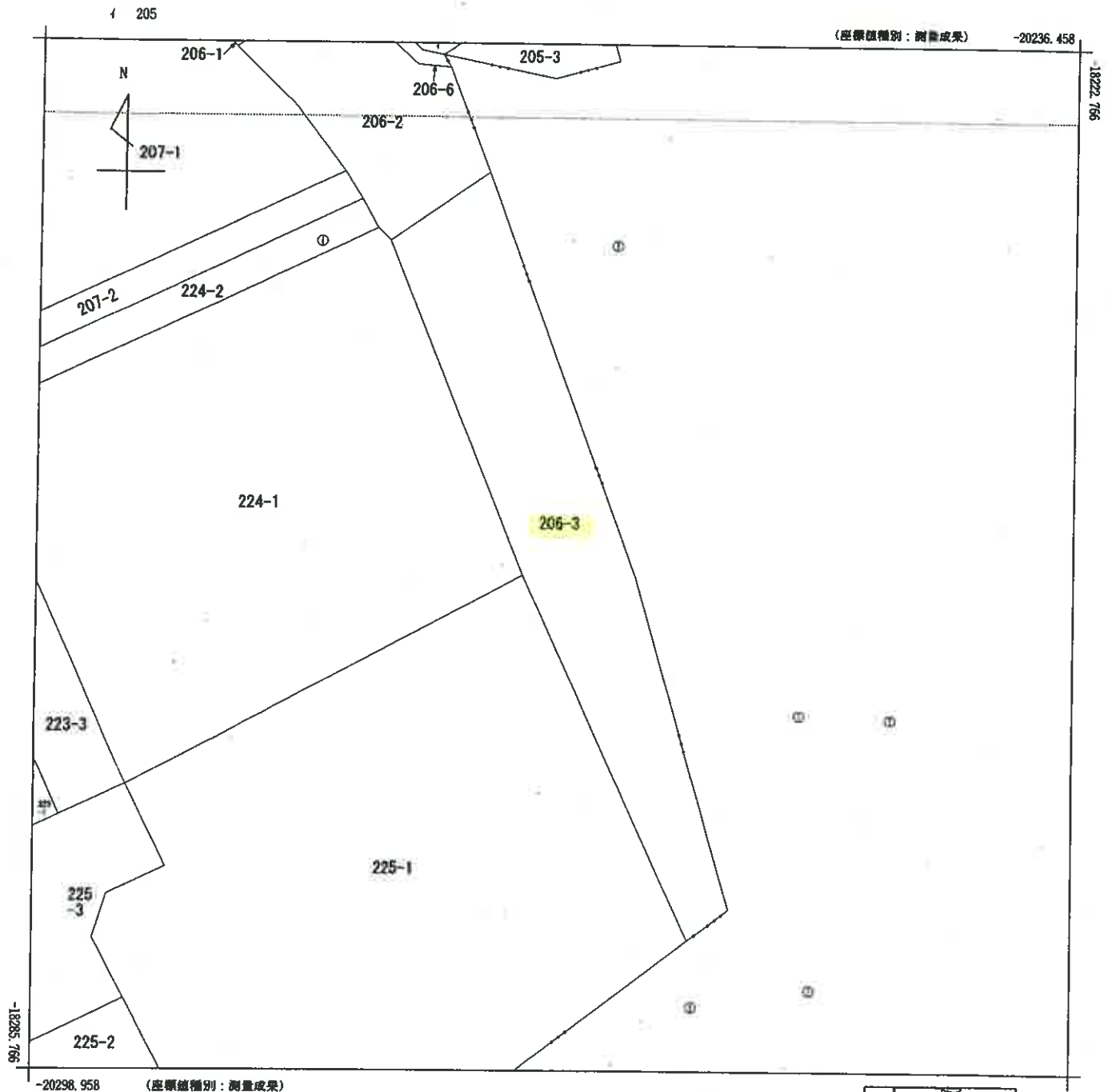
☒ 令和 8 年 3 月 6 日
目的物件は施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

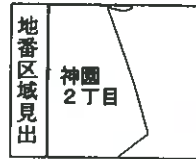
☐

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



(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。

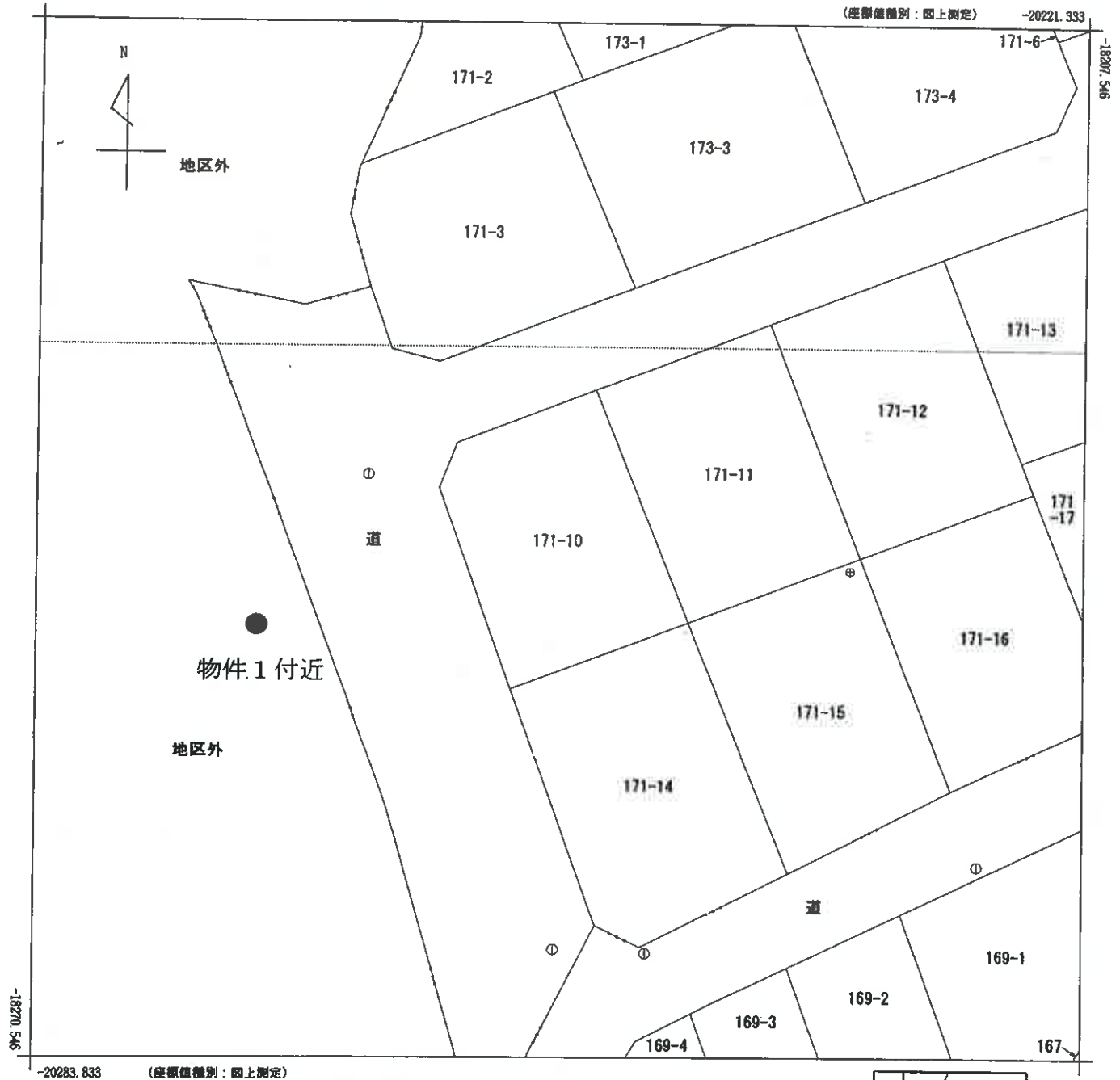


請求部	所在	熊本市東区神園二丁目				地番	206番3			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小

(地区外分)



(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。



請求部	所在	熊本市東区神園二丁目				地番	171番10			
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		

37641

各階平面図

昭和8年1月23日登記

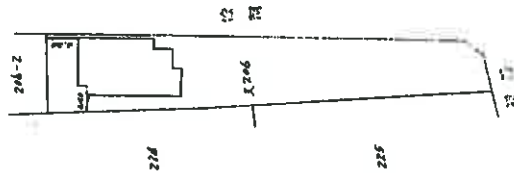
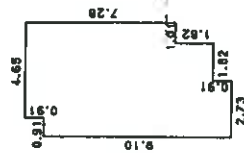
建築物図面

家屋番号 206番

建築物の所在 熊本市長瀬町又206番地

神岡二丁目

会員専用



求積表					
1)	0.91	x	4.65	=	4.2315
2)	6.37	x	5.56	=	35.4172
3)	1.82	x	4.55	=	8.2810
4)	0.91	x	2.73	=	2.4843
合計					50.4140
床面積					50.41 m ²

作製者

縮尺 1/250

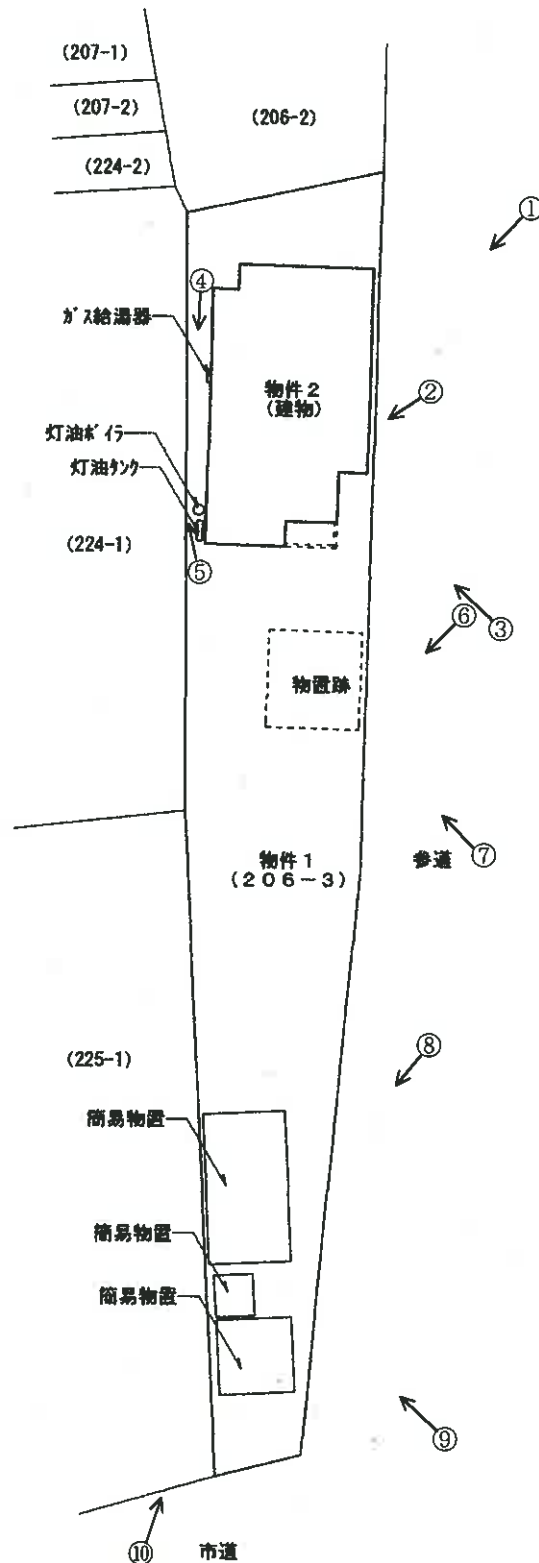
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

概略配置図

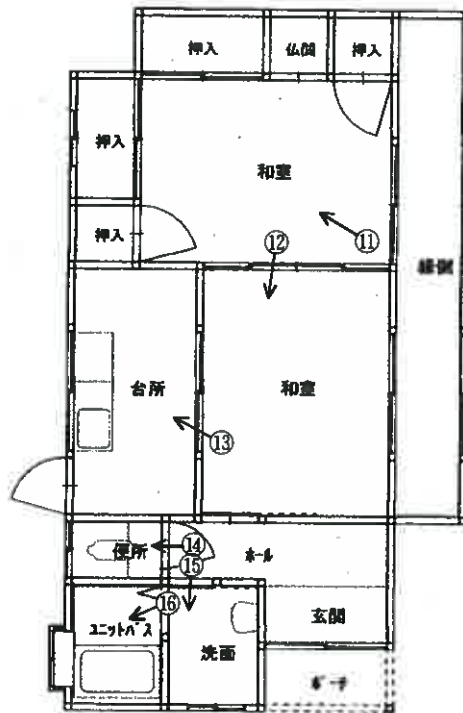
○→ は写真の位置方向を示す



令和 7 年 (ケ) 第 3 9 号
建物間取図 (物件 2)



○→ は写真の位置方向を示す



【1階】

(写真 1)

物件 2

物件 1



(写真 2)

窓ガラスの破損



(写真 3)

物件 1

物件 2



(写真 4)

西側

ガス給湯器

灯油ボイラー



(写真 5)

西側

灯油タンク



(写真 6)

物置跡



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

225-1

簡易物置

物件 1

市道



(写真 11)

北側和室



(写真 12)

南側和室



(写真 13)

台 所



(写真 14)

便 所



(写真 15)

洗面所の床面



(写真 16)

浴 室

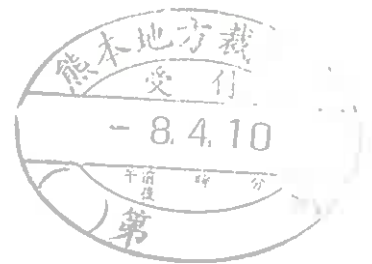


(15 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 3 9 号
令和 8 年 3 月 6 日 現地調査
令和 8 年 4 月 9 日 評 価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

一括価格	
金 3,350,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,860,000 円
物件2(建物)	金 1,490,000 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

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 地番 地積	熊本市東区神園二丁目 206番3 宅地 270.24㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市東区神園二丁目 又206番地 206番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 50.41㎡	熊本市東区神園二丁目 206番地3

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「武蔵塚」駅の南東方、約2.1km(直線距離)。 最寄バス停「中山」の北西方、約750m(道路距離)。	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心にアパート等が介在する、地勢に段差や傾斜等が見られる住宅地域。	
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 へ 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1種中高層住居専用地域 60% 150% — — (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画 地 条 件	登記数量270.24mの間口に比し奥行が長い細長い画地。 なお、現地概測による間口(南側)は約3m程度。	
接面道路の状況	南側から東側にかけて、同一路線の舗装市道に接面している。 南側が現況幅員約3.7～3.9m程度(本件土地の前面付近)となっており、また、東側が接面する神社参道部分も市道区域内に含まれると のことであることから、神社参道部分を含めた東側の道路幅員は約8 ～10m程度(本件土地の前面付近)となっている。 (以上、熊本市東区土木センターへ確認) なお、接面道路の建築基準法上の道路判定区分は暫定B道路となっ ており、建築基準法第42条2号道路の扱いとすることであることから、 幅員4m未満となっている南側についてはセットバックを要するが、 道路中心後退ではなく、一方後退とすることである。 (以上、熊本市建築指導課へ確認)	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 下 水 道：なし(熊本市上下水道局へ確認) 都 市 ガス：なし(西部ガス熊本へ確認) (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	①本件土地内に物置跡が存する。また、目的外物件(動産)として、簡 易物置(3個)が存する。(添付の概略配置図を参照) ②本件土地内に大量の竹や樹木、雑草等が生い茂っている。 ③目視可能な範囲での現地調査等からは土壤汚染を疑わせる事実は確 認できなかった。なお、土壤汚染の有無及びその程度等の明確な判 定のためには専門家による調査が必要。 ④周知の埋蔵文化財包蔵地である「神園田淵屋敷遺跡」の範囲内に該 当している。(熊本市文化財課へ確認)	

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）：昭和６３年２月１３日新築 経過年数：３８年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：プリント合板、ビニールクロス、タイル等 天 井：化粧石膏ボード、目透天井、スレートボード等 床 ：フローリング、タイル等 設 備：上水道、汲み取り式
床 面 積（現況）	登記数量５０．４１㎡と概ね符合。
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態は劣る。 ・ 築後３８年以上が経過する建物のため、物理的老朽化等が進行しており、床に撓みを感じられる箇所が存する。 ・ 窓ガラスが破損した箇所があり、ガラスの破片が縁側の床に散乱している。 ・ 建物内の汚濁が目立ち、床や内壁に損傷箇所等が見られる。
建物の利用状況	家具等が残置された状態で空家となっている。 （現況調査報告書を参照）
特 記 事 項	本件建物の従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンク、ガス給湯器が存する。（添付の概略配置図を参照）

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。

物件 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	43,400	0.59	270.24	0.80	5,536,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊本東-12

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $58,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/100 \times 100/134 = 43,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 +3%、環境条件 +30%、 $1.03 \times 1.30 = 1.34$

イ 個別格差

間口と奥行の関係 -40%、セットバックを要する -1%、 $0.60 \times 0.99 = 0.59$

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の築年数等を考量

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、これに観察減価法による現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件 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	180,000	50.41	0.05	454,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

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

物件 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	5,536,000	0.40	法定地上権	2,214,000

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40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	5,536,000	- 2,214,000		0.70	0.80	1,860,000
2	454,000	+ 2,214,000	—	0.70	0.80	1,490,000
一括価格 (合計)						3,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正

以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度等を考量。

- ・本件土地内に物置跡が存すること。
- ・本件土地内に大量の竹や樹木、雑草等が生い茂っていること。
- ・本件建物は物理的老朽化等が進行した建物であり、保守管理の状態も劣ること。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 参考価格資料

地価公示価格（熊本東-12）

所 在：熊本市東区長嶺東9丁目167番54

価 格：58,000円/m²

位 置：JR豊肥本線「光の森」駅の南方、約3.3km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：208m²

供給処理施設：水道、ガス、下水道がある

接 面 街 路：北西側が幅員約6m市道に接面

用 途 指 定 等：第1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郊外の閑静な住宅地域

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
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図

以 上

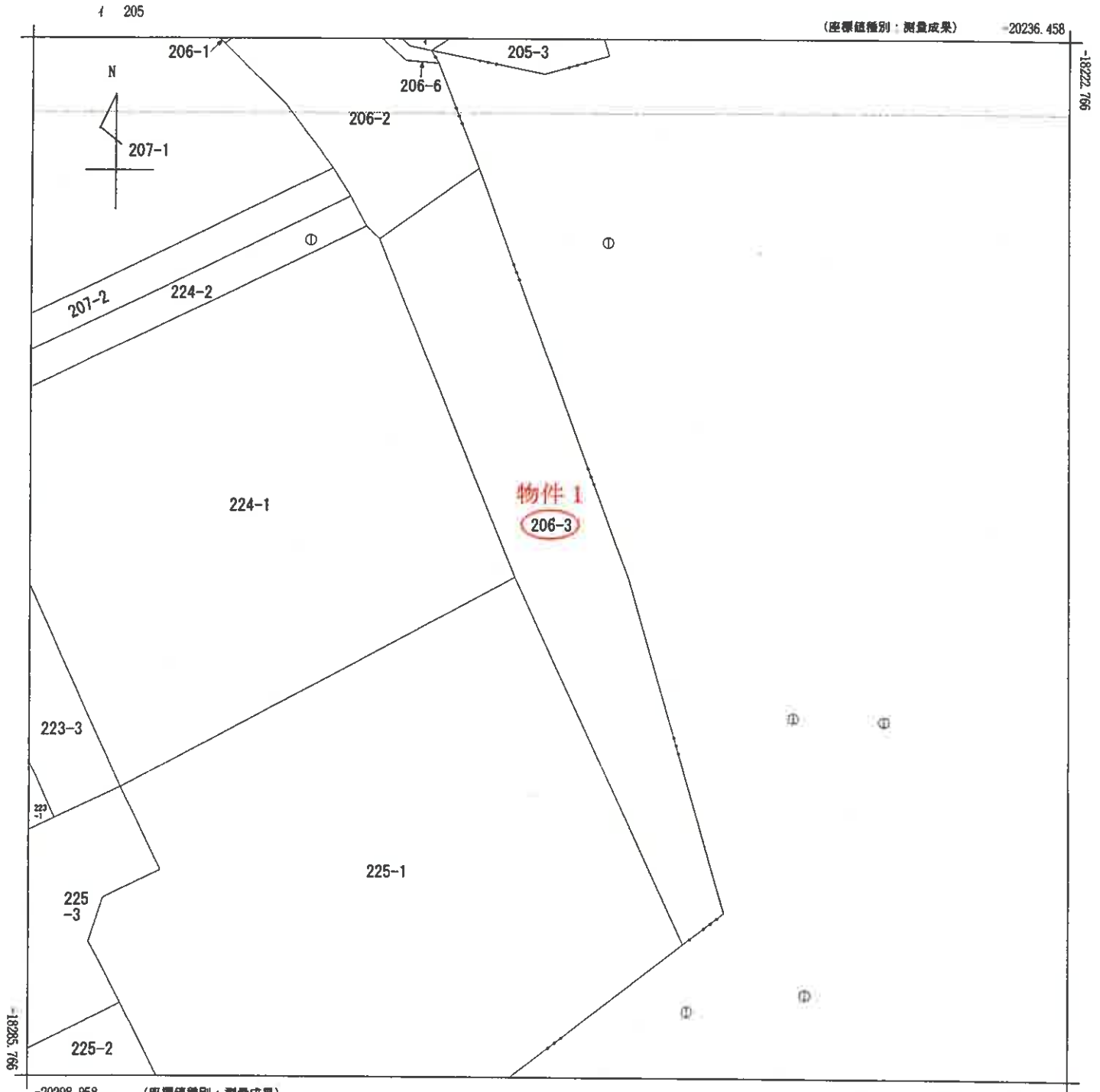
位置図



国土地理院「1:10,000 地形図」を引用

[この図面は縮小しています]

登記所備置地図写し



(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。



請求部分	所在	熊本市東区神園二丁目					地番	206番3		
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		

3764
各階平面図

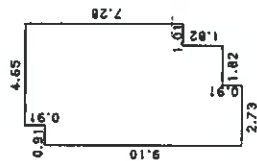
昭和8年1月23日登記
平成
建物図面

家屋番号 206番

建物の所在 熊本市長狭町又206番地

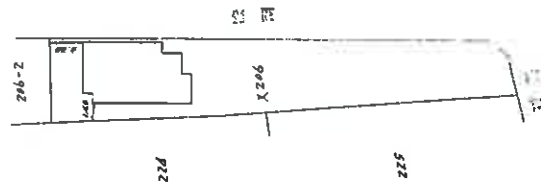
神園二丁目

会員専用



求積表

イ)	0.91	x	4.65	=	4.2315
ロ)	6.37	x	5.56	=	35.4172
ハ)	1.82	x	4.55	=	8.2810
ニ)	0.91	x	2.73	=	2.4843
計					50.4140
床面積					50.41㎡



作製者

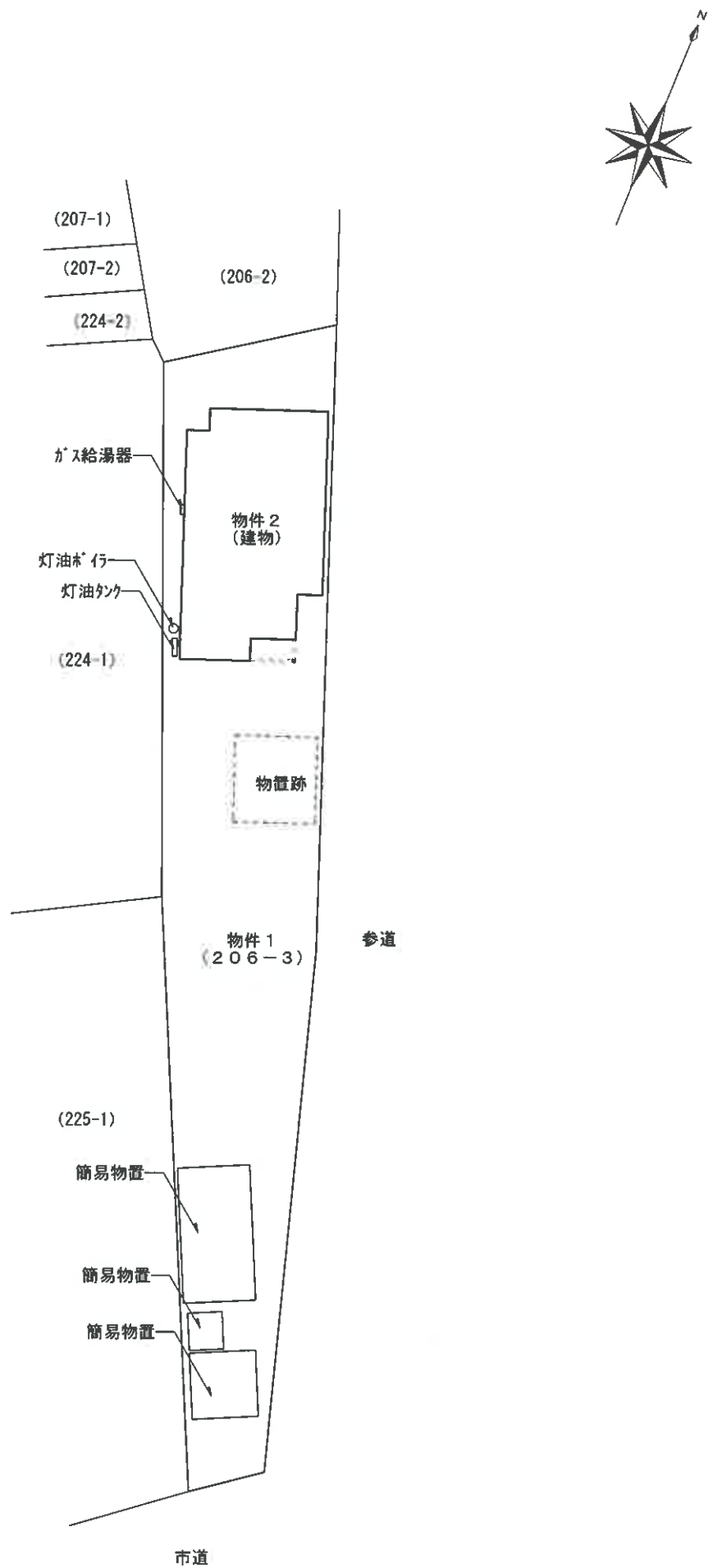
縮尺 1/250

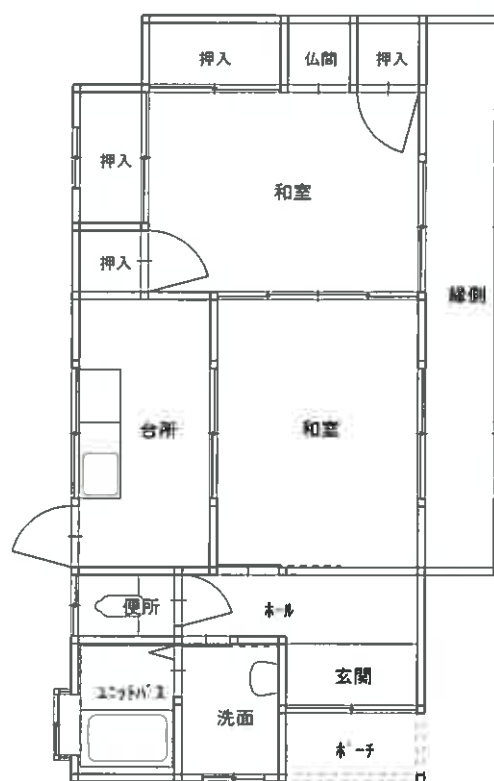
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会紙)

概略配置図





【1 階】