

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 9 月 29 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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 26 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 11 月 11 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 9 月 29 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 熊本市東区沼山津二丁目1587番地1

家屋 番号 1587番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 80.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業場

床 面 積 約91.00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】

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

【物件番号1】

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

【物件番号1】

・ 本件建物のために、その敷地につき事業用定期借地権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

・ 増築について、土地所有者の承諾を得たかどうかは不詳である。

《 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 熊本市東区沼山津二丁目1587番地1

家屋 番号 1587番1

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 80.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・作業場

床 面 積 約91.00平方メートル

令和7年(ケ)第 37 号
令和7年 6月20日受理
令和8年 1月 6日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介 (印)

(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	熊本市東区沼山津二丁目1587番地1
	家屋 番号	1587番1
	種 類	店舗
	構 造	鉄骨造スレートぶき平家建
	床 面 積	80.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	熊本市東区沼山津二丁目13-23				
建物	物件 1				
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・作業場 ☐ 構造： ☒ 床面積：約91平方メートル（増築部分 約11平方メートル）				
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：				
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を 事務所・作業場 として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
その他の事項	1 約3年前、作業場の南側を増築している。増築部分の床は、一段高い（写真10）。 2 上下水道の接続はある。 3 燃料はプロパンガスである。 4 従物等として、カーポート、ガス給湯器が存する（写真1、2）。 5 目的外土地所有者と債務者兼所有者間の事業用定期借地権設定契約公正証書第11条1項では、建築面積又は延床面積について、1割を超える増築をする場合は、目的外土地所有者の承諾を得なければならない旨の定めがあるが、本件建物増築の際、前項の承諾を得たか否かは不明である。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日				
剪取地（目的外土地）	「目的外土地の概況」のとおり				
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

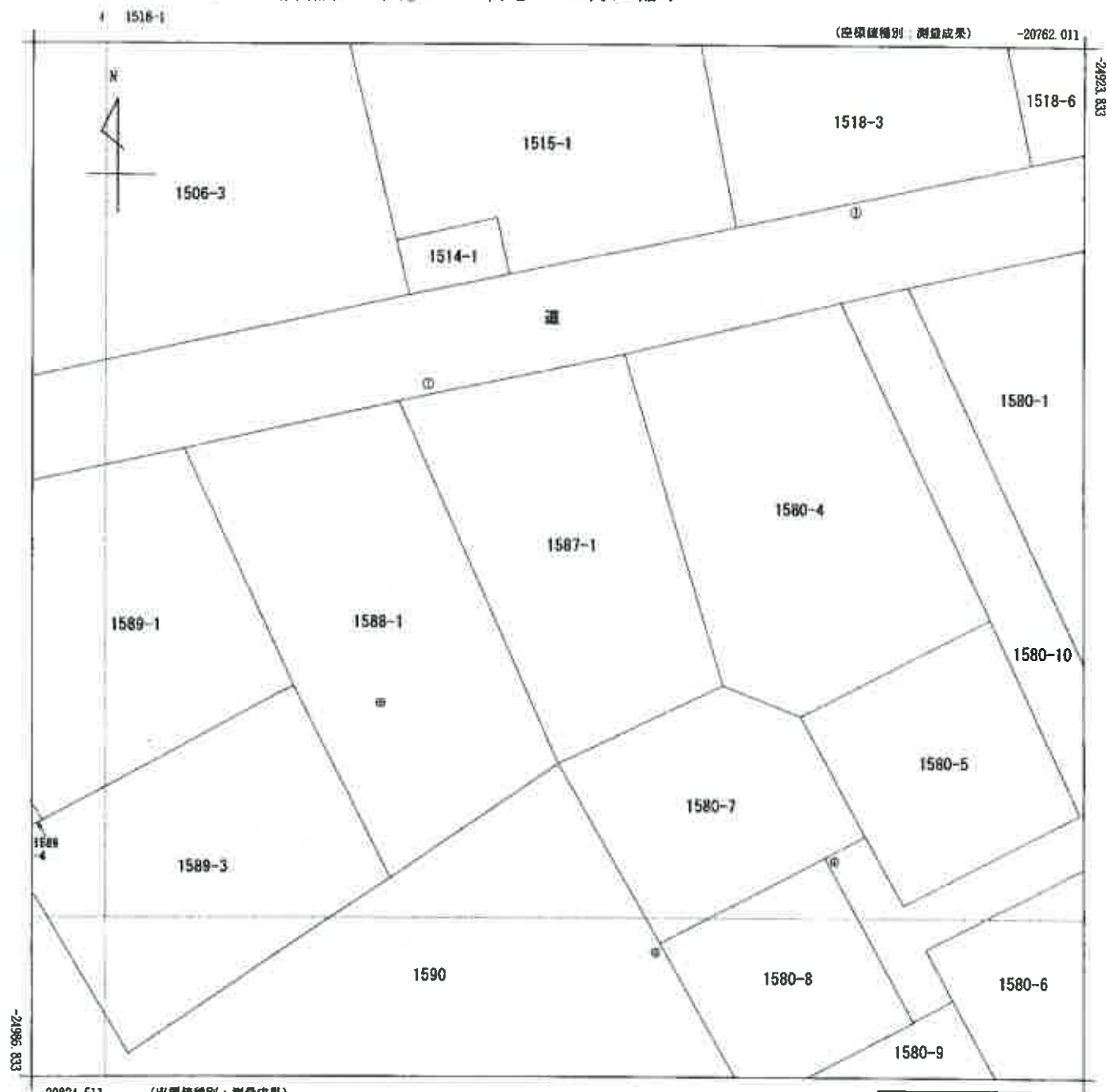
(目的外土地用《単独》)

目的外土地の概況 (物件 1 関係)			
所 在	熊本市東区沼山津二丁目		
地 番	1 5 8 7 番 1		
地 目	☒ 宅地 ☐ 山林 ☐ 雑種地 ☐ 畑 ☐ 田 ☐		
地 積	2 7 5 . 1 4 平方メートル (☒ 全部 ☐ 約 平方メートル)		
所 有 者	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 (B)		
そ の 他 の 事 項	北側で市道に接し、次の各土地に隣接する。 ①1580番4、宅地、337.33㎡、私人名義 ②1580番7、宅地、165.34㎡、私人名義 ③1588番1、雑種地、329㎡、私人名義 (共有) ④1590番、雑種地、1906㎡、私人名義		
■関係人(■A(建物所有者))の陳述／■提示文書(事業用定期借地権設定合意書、公正証書)の要旨			
占 有 権 原	☐ 所有権 ☐ 地上権 ☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占 有 開 始 時 期	平成26年3月1日		
最 初 の 契 約 日	平成26年2月26日		
契 約 等 期 間	平成26年3月1日から ☒ 令和11年2月28日まで 15年間 ☐ 期間の定めなし		
更 新 の 種 別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現 在 の 契 約 等 期 間	平成26年3月1日から ☒ 令和11年2月28日まで 15年間 ☐ 期間の定めなし		
契 約 等 貸 主	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ()		
当 事 者 借 主	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 ()		
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎月 金66,000円 (毎月末日限り 翌月分支払)		
地 代 前 払	☒ ない ☐ ある (金 円 分まで)		
敷 金 ・ 保 証 金	☐ ない ☒ ある (■敷金500,000円 ☐ 保証金 円)		
特 約 等			
地 代 滞 納	☒ ない ☐ ある (平成 年 月 日現在 金 円)		
契 約 解 除	☒ ない ☐ ある ()		
訴 訟 提 起 等	☒ ない ☐ ある [☐ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ 係属中 ☐ 終局 ()		
そ の 他	借地借家法23条2項に定める事業用定期借地権設定契約である。		
執 行 官 の 意 見	☒ 上記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	1 私は本件建物の所有者で、ここで自動車整備等の仕事をしています。 2 敷地については、本件建物新築と同時期に B との間で、事業用定期借地権設定契約を締結していますので、その契約内容を記した合意書と公正証書を提示します。 3 熊本地震では、事務所内の棚が倒れるなどの被害がありました。 4 約 3 年前、作業場南側を増築しました。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月24日（火） 14：00－14：15	熊本地方法務局	建物図面等交付申請
7年6月24日（火） 14：45－15：00	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者と面談、外観写真撮影
7年7月10日（木） 17：25－17：35	当庁執行官室	熊本市地図情報（HP）で接道状況調査
7年7月11日（金） 13：15－14：10	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7月18日（金） 12：30－13：00	物件所在地	債務者兼所有者と面談、借地契約の資料（合意書及び公正証書）を確認
年 月 日（ ） ： ー ：		
年 月 日（ ） ： ー ：		
（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 を立ち会わせ、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」 A 3 判を A 4 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。

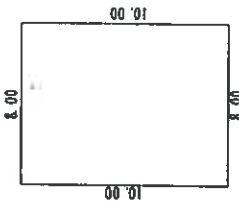
地番区域見出し
沼山津2丁目

請求部	所在	熊本市東区沼山津二丁目				地番	1587番1			
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)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		

登記年月日：平成26年3月7日

A 3 判を A 4 判に縮小

各 階 平 面 図		建 物 図 面	
家 屋 番 号	1587番1	建 物 図 面	
建物の所在	熊本市東区沼山津2丁目1587番地1		



10.00
8.00

1587-1

1588-1

1588-4

1589-7

1590

道路

10.00

8.00

8.00 × 10.00 = 80.0000

合 計	80.0000
床面積	80.00 m ²

作 製 者

申請人

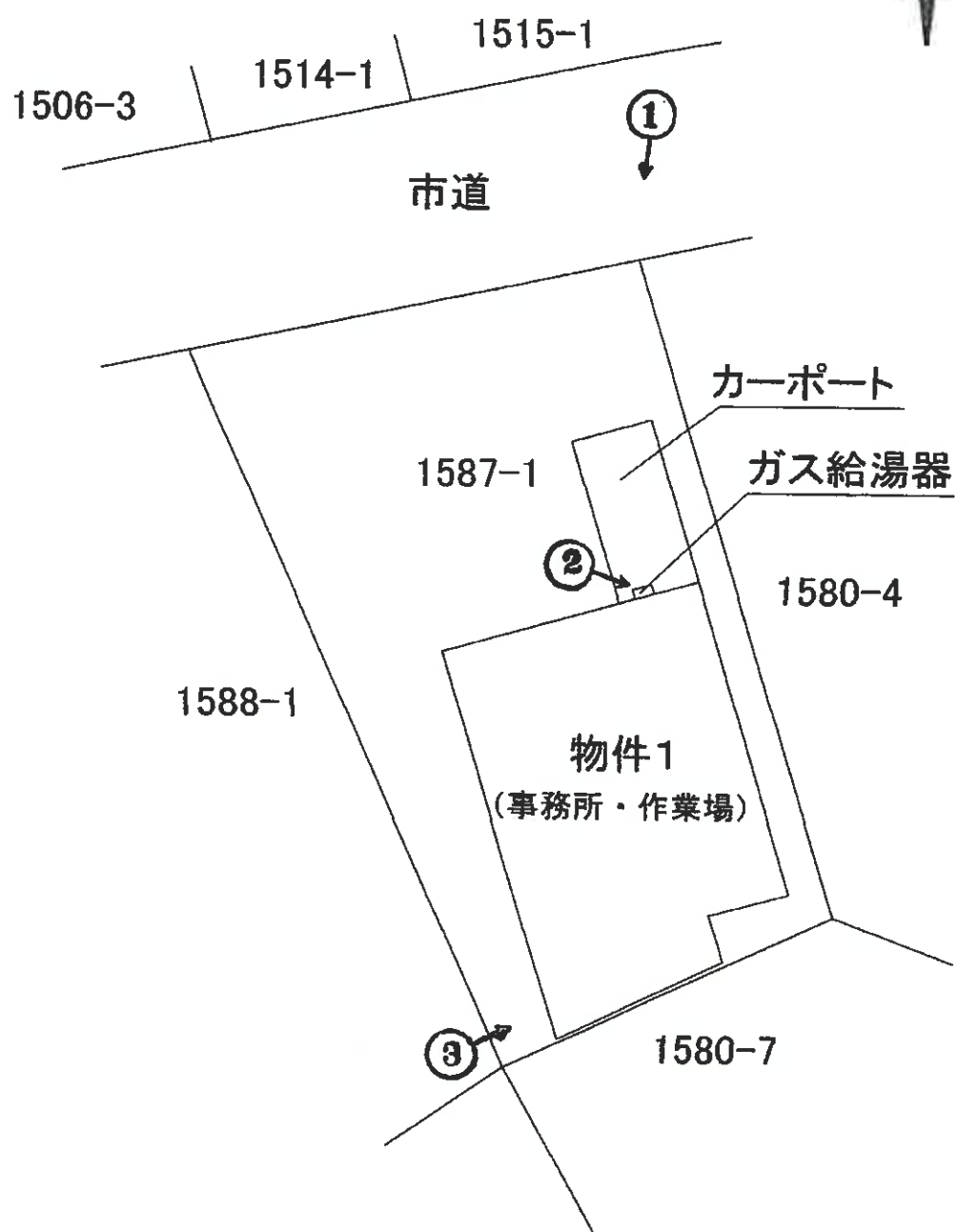
縮 尺 250

縮 尺 500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

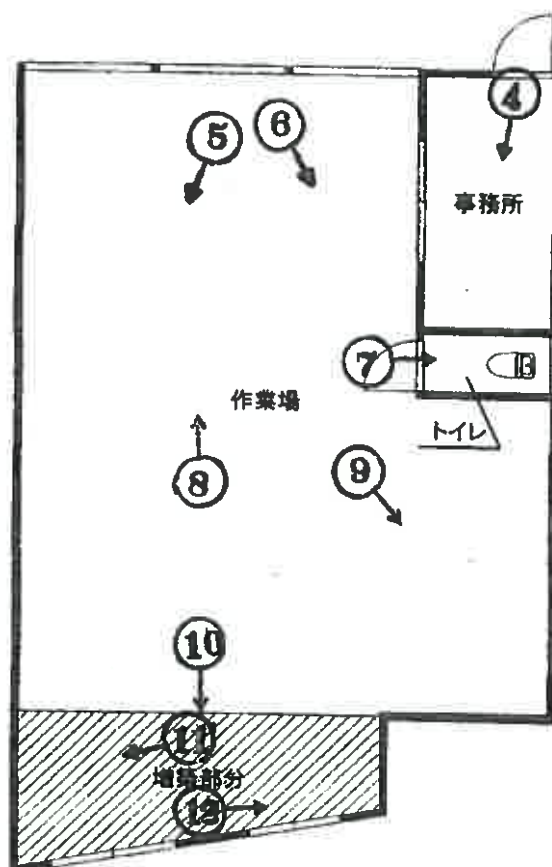
令和7年（ケ）第37号
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向



令和7年（ケ）第37号
物件1 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

事務所内部



(写真 5)

作業場内部 (写真 9 まで)



(写真 6)



(11 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

以下、増築部分内部



(写真 11)



(写真 12)



(13 枚目)

令和7年(ケ)第37号
令和7年7月11日現地調査
令和7年9月5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

評 価 額	
物件1(建物)	金1,210,000円

- 1 物件1の価格は土地利用権等付建物としての価格である。
- 2 従物等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。

— 以下余白 —

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 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市東区沼山津二丁目1587番地1 1587番1 店舗 鉄骨造スレートぶき平家建 80.00 m ²	事務所・作業場 約 91 m ² (概測)
番号	特 記 事 項		
1	物件1の建物は、目的外土地（1587番1）上に存する。		

— 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（目的外土地：1587番1）

位置・交通	JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方、約5.7km(道路距離) 「秋津薬局前」バス停の南東方、約350m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道熊本高森線南側背後に位置する混在住宅地域である。戸建住宅を中心として、中低層の共同住宅、小規模店舗、駐車場等が混在する地域である。	
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） 第2種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画地条件	目的外土地（1587番1）は、南側間口約13.5m、奥行約22.5m、規模275.14㎡のやや台形の間画地である。地勢は道路向きにやや緩傾斜しており、建物敷地部分は接面道路より約0.4m高い。	
接面道路の状況	北西側で幅員約6mの舗装市道（秋津2丁目沼山津3丁目第1号線）に等高に接面している。	
土地の利用状況等	目的外土地は物件1の建物の敷地として利用されている。（詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照）。なお、占有状況等については現況調査報告書のとおりである。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし（プロパンガス使用） (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	土壌汚染については、作業場（タイヤ販売関連）として使用されており、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である。	
特記事項	① 目的外土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（下津代里遺跡）に所在している。詳細は熊本市文化財課に要確認。 ② 目的外土地内に、古井戸が存するが、使用されていない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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26年3月4日新築 経 過 年 数 ：約12年 経済的残存耐用年数 ：約3年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：波型スレート 外 壁：波型スレート等 内 壁：表し、一部プラスターボード等 天 井：表し、一部化粧石膏ボード等 床 ：土間コンクリート等 設 備：電気、給排水設備等 その他：特になし
床面積（現況）	約91㎡（概測） 「第3 目的物件記載のとおり」
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・作業場 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	経年相応の損耗に加え、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・事務所部分の壁の一部にクラック、床の土間コンクリートの一部にクラックが見られる。聴取によると、熊本地震の被害との事であり、シャッターの支柱が少し変形し、開閉がやや困難であるとの事である。 ・雨漏りは、特段ないとの事である。 保守管理の状態は、概ね普通。 詳細は、現況調査報告書のとおり。
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 物件1の南西側で、約11㎡（概測）の増築部分が見られる。 ② 以下の契約内容に基づく事業用定期借地権付建物である。 種類：店舗（タイヤ販売店舗）、延床面積：約80㎡ 月額賃料：66,000円、敷金：500,000円 賃貸借期間：平成26年3月1日から15年間 原状回復：契約期間満了又は終了した場合、賃借人の費用で建物撤去し、土地を原状に復して賃貸人に返還する義務を負う。 ③ アスベストについては、2012年（0.1重量%を超える石綿含有製品使用禁止の猶予措置撤廃）以後の建物であるが、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。 ④ 物件1の存する地域は、都市計画法における用途地域が第2種中高層住居専用地域である。自動車修理工場等の建物使用では違反建築となる。本件の建築計画概要書によれば、建築時の用途は、物品販売店舗で建築許可を得ている。 ⑤ 従物等として、ガス給湯器及びカーポートが存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地(目的外土地：1587番1)

目的外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
目的外 土地	64,500	0.98	275.14	0.90	15,652,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「熊本東-4」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

$$59,400 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/93 = 64,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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
0.98	× 1.00	× 0.95	× 1.00	= 0.93

イ 個別格差：画地条件（形状▲2%）

$$\text{個別格差 } 0.98 (1.00 - 0.02)$$

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(物件1)

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
1	120,000	91	0.22	2,402,000

ウ 現価率

経過年数12年、経済的残存耐用年数3年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式)

残価率	経過年数	全耐用年数(※)	観察減価	現価率
{1 - (1 - 0.05) × (12年 ÷ 15年)}	×	(1 - 0.1)	=	0.22

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数(12年 + 3年 = 15年)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
目的外 土地	15,652,000	0.04	事業用定期借地権	626,000

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を事業用定期借地権と判定し、契約の残存期間等を考慮して、その割合を4%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	2,402,000	+626,000	1.00	0.50	0.80	1,210,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件1)

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並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・事業用定期借地設定契約が締結されている建物のみの売却であり、市場性が極めて低い。
- ・契約期間満了又は終了した場合、買受人は建物撤去し、土地を原状に復して賃貸人に返還する必要がある。
- ・都市計画法の第2種中高層住居専用地域に位置する建物であり、建物用途制限等を考慮すると、この種の建物の需要は低い。

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

地価公示価格(熊本東-4)

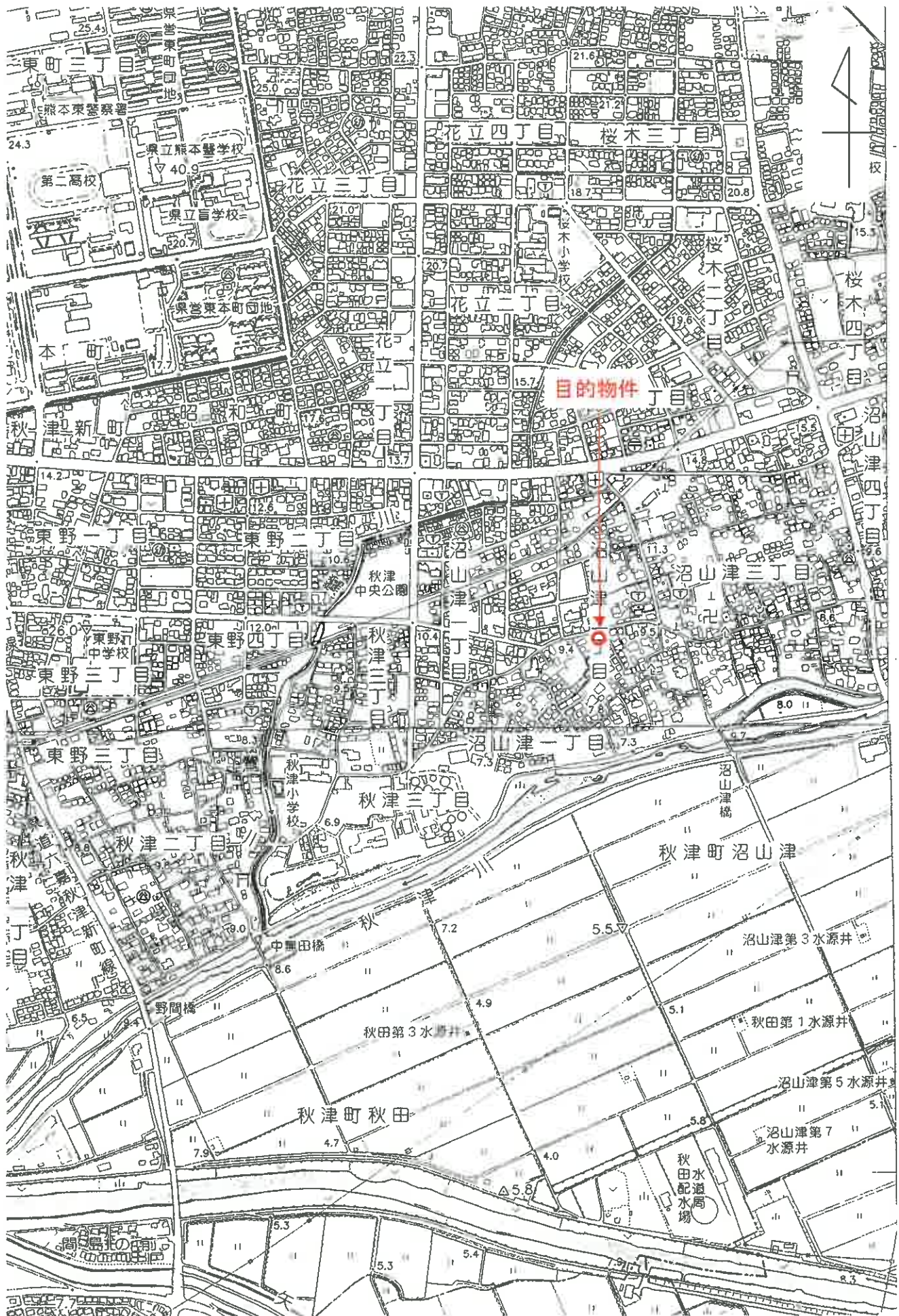
所 在：熊本市東区沼山津3丁目1730番5「沼山津3-13-6」
価 格：59,400円/㎡
位 置：JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方約5.9km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：165㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側が4.5m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化区域）
第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率150%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

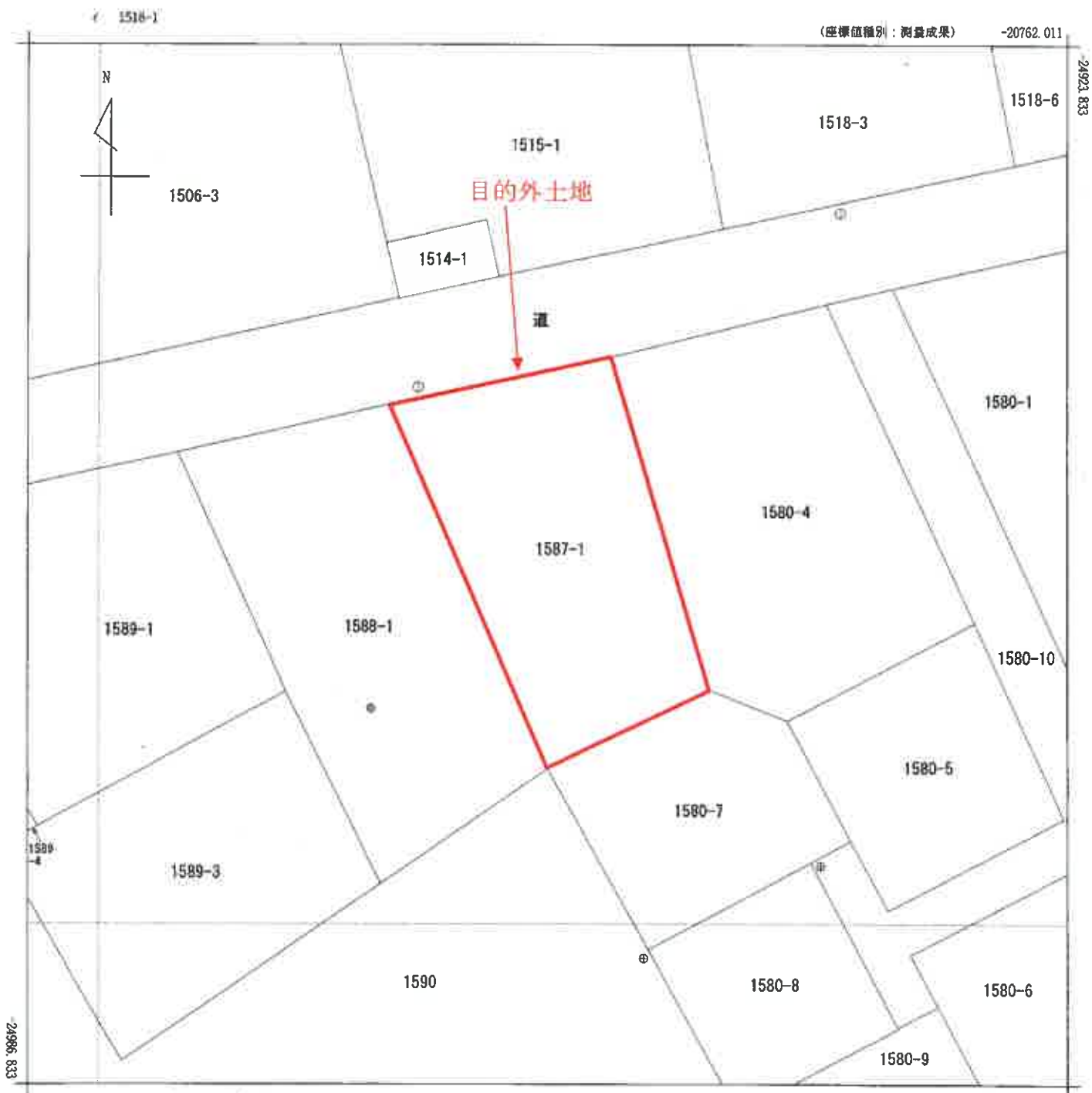
- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

熊本市全図 官公署地図写し



1 : 10,000



(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kunamoto_BL.par)による修正がされています。

地番
区域見出
沼山津2丁目

請求部	所在	熊本市東区沼山津二丁目				地番	1587番1			
出力縮	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)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

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

原図をA4に縮小

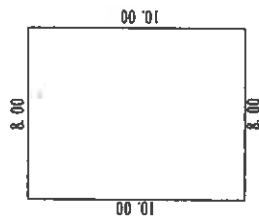
各階平面図

建物図面

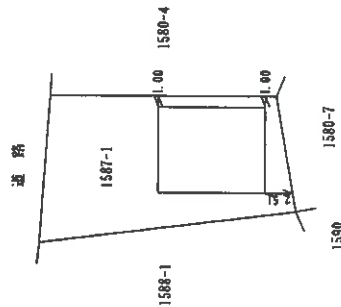
家屋番号 1587番1

建物の所在 熊本市東区沼山津2丁目1587番地1

会員専用



求積表	
8.00 × 10.00	= 80.0000
合計	80.0000
床面積	80.00 m ²



物件1

作製者

縮尺 250

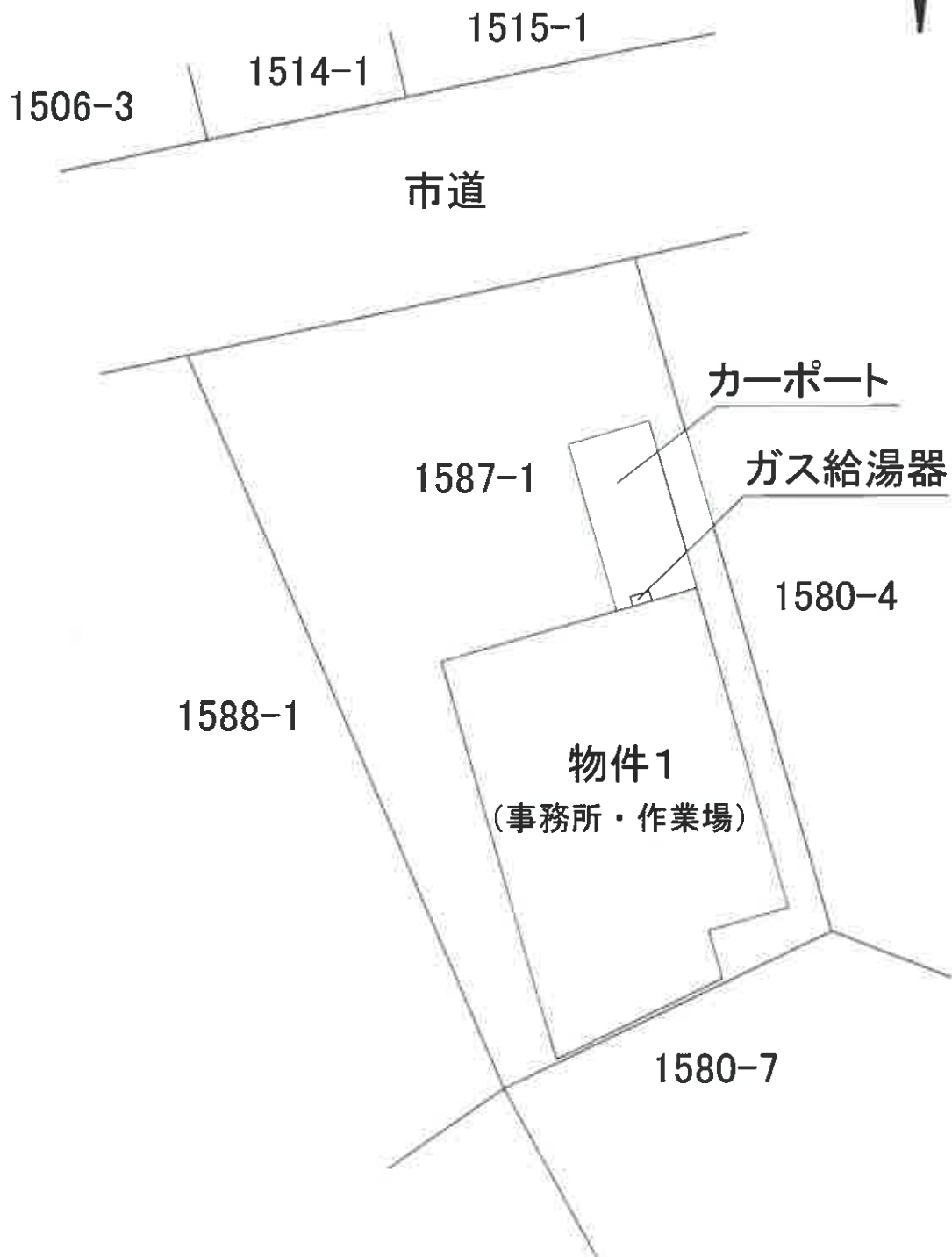
申請人

縮尺 500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図写し

令和7年（ケ）第37号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第37号
物件1 建物間取図

