

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。	



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	28, 730, 000 22, 984, 000	一括	5, 746, 000	150, 055	0
1	10, 960, 000				
2	17, 770, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市東区戸島西七丁目
地 番 2734番7
地 目 宅地
地 積 495.58平方メートル
- 2 所 在 熊本市東区戸島西七丁目2734番地7
家屋 番号 2734番7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 134.15平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月30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 | 熊本市東区戸島西七丁目 |
| | 地 番 | 2 7 3 4 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 5. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区戸島西七丁目 2 7 3 4 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 2 7 3 4 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 4. 1 5 平方メートル |



令和7年(ケ)第99号
令和8年1月5日 受理
令和8年3月19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 熊本市東区戸島西七丁目
地 番 2734番7
地 目 宅地
地 積 495.58平方メートル

2 所 在 熊本市東区戸島西七丁目2734番地7
家屋 番号 2734番7
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 134.15平方メートル

不 動 産 の 表 示		「 物件目録 」のとお
住 居 表 示		熊本市東区戸島西7丁目2番12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 ☐ 地積測量図のとお ☐ 建物図面(各階平面図)のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお ☒ 登記所備置地図のとお	
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上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	
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)	
そ の 他 の 事 項	1 北東側で市道(戸島町第131号線)に接している。 2 隣接する土地は次のとお(地番、地目、地積、所有者の順に記載)。 ① 2734番6、宅地、495.00㎡、私人名義 ② 2734番9、山林、463㎡、私人名義 ③ 2734番16、雑種地、330㎡、私人名義(共有) ④ 2734番18、宅地、203.59㎡、私人名義	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 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	
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)	

その他の事項	1 建物の外観は、写真1～6のとおり。 2 本件建物内部は、写真7～20のとおり。 3 オール電化住宅である。 4 従物等として、下屋(写真1参照)、ウッドデッキ(写真7参照)、ヒートポンプ給湯機(写真3参照)が存する。なお、同給湯機から水漏れの可能性あり。 5 目的外動産として、太陽光発電設備が存する(写真4、5参照)。なお、所有権等に関する状況が不明のため、上記のとおりとした。 6 上水道接続あり。汚水は浄化槽処理。 7 ペットによる異臭等はない。 8 リビングの壁にクラックが2か所存する(写真12、14)。
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 ☐ 建物間取図のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	・本件建物に、令和7年10月末まで元配偶者と2人で住んでいましたが、同年11月からは、私1人で住んでいます。 ・オール電化住宅です。 ・太陽光発電設備は、約11キロワットの物を5年程前に設置しましたが、当時、元配偶者に任せていた事と、契約書等が見あたらないので、契約者が誰なのか、販売店、ローン会社等は分かりません。また、契約の内容も分からないので、所有権が私にあるのかどうかも分かりません。 ・令和7年10月末まで、犬1匹を飼っていました。 ・本件建物建築中に熊本地震に遭遇しました。リビングの壁にクラックが残っています。 ・現在、電気が止まっているので、トイレの水が流れない状態です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年 1月7日 (水) 8:30～8:50	当庁執行官室	熊本市地図情報HPで、接道、上下水道接続調査
8年 1月7日 (水) 11:30～11:40	熊本地方法務局	公函等写し交付申請
8年 1月8日 (木) 15:10～15:20	物件所在地	物件確認、周辺調査、外観撮影、不在のため通知書投函
8年 1月28日 (水) 9:45～10:10	物件所在地	外観写真撮影、不在のため外観調査のみ、通知書送付
8年 2月 9日 (月) 13:15～14:05	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者と面談
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 8年 2月 9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。 □		

20018. 103 ;

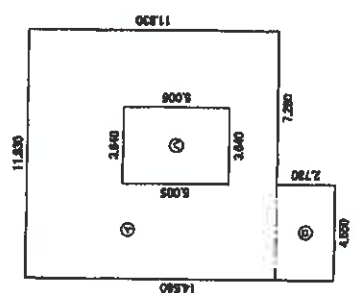


芦島西7丁目

公用

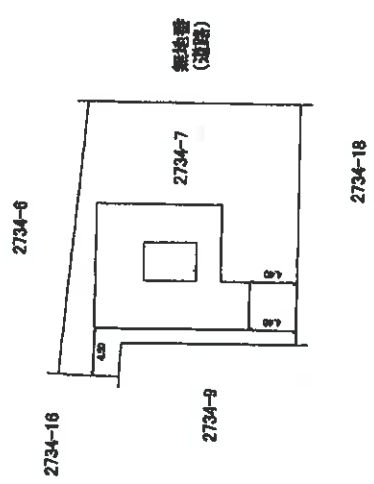
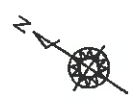
各階平面図 建物図面

家屋番号	2734番7
建物の所在	熊本市東区戸島西七丁目2734番地7



求積表	
①	11,830 × 11,830 = 139,94890
②	4,560 × 2,730 = 12,42150
③	3,640 × 5,005 = 18,21820
計 134,15220	

床面積 134.15 ㎡

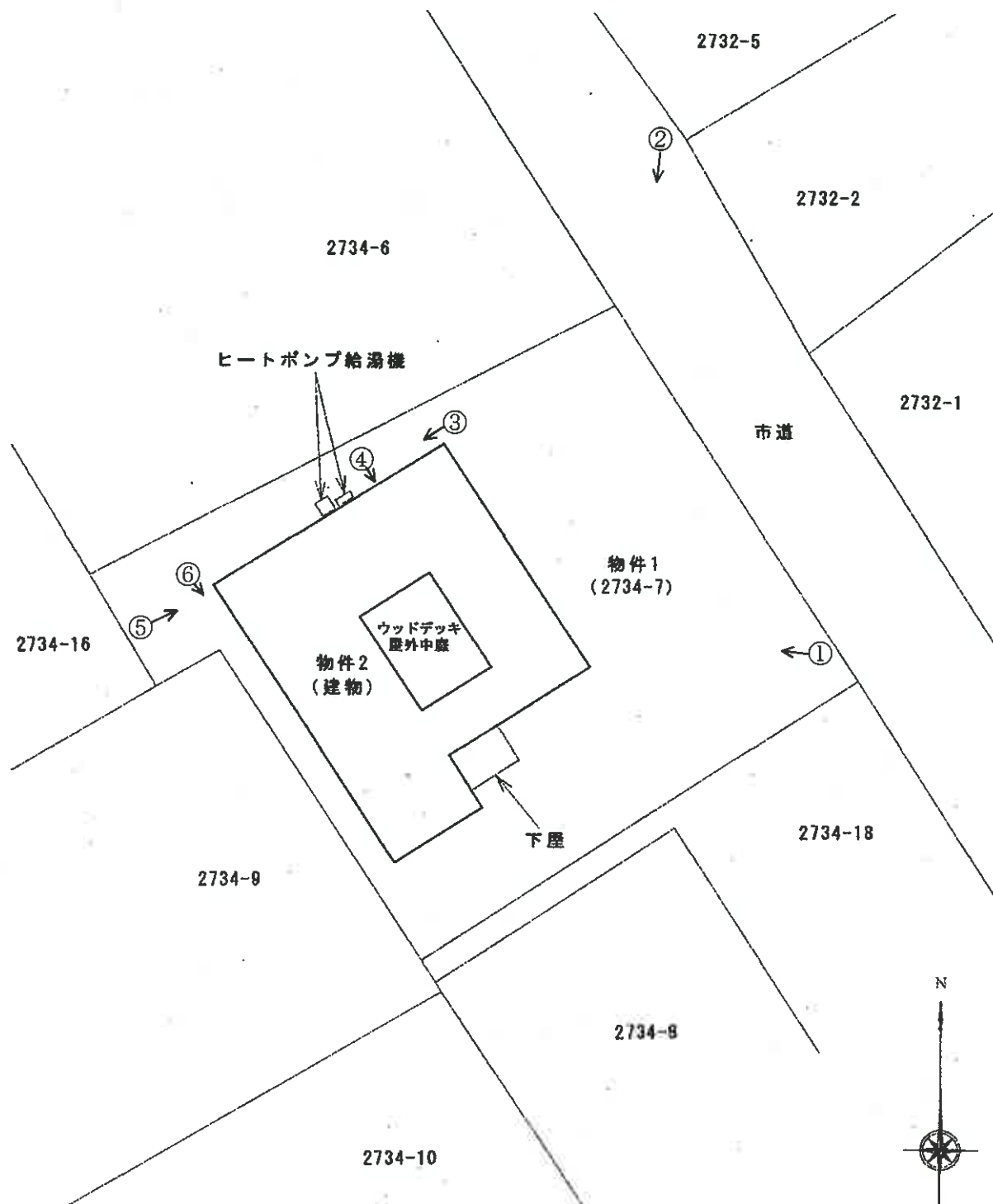


作成者	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/500
(平成28年6月29日作成)					

概略配置図

(令和7年(ケ)第99号)

○→写真撮影位置方向



(令和7年(ケ)第99号)

パントリー

土間

トイレ

収納

廊下

キッチン

廊下

収納

洗面

浴室

洋室

洋室

クローゼット

洋室

クローゼット

クローゼット

収納

クローゼット

洋室

ホール

玄関

ポーチ

和室

床の間

収納

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

書斎

ウッドデッキ
屋外中庭

(写真 1)

下屋 物件 2 (敷地が物件 1)



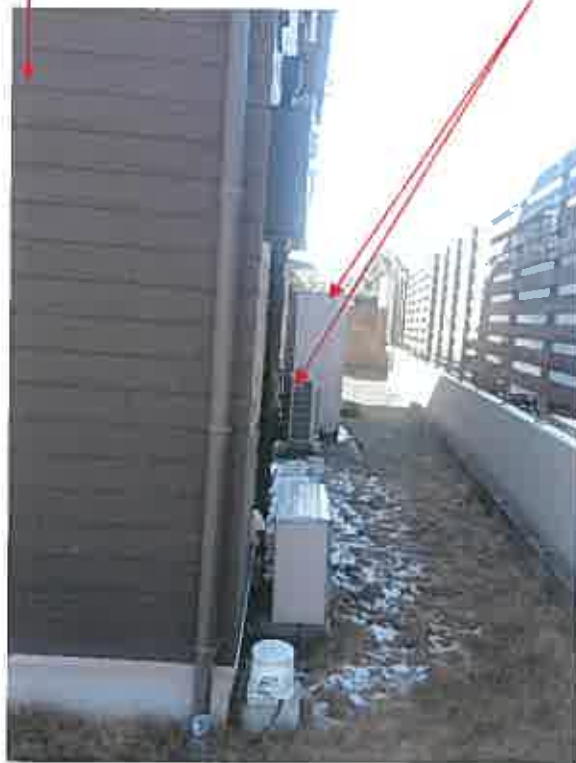
(写真 2) 物件 2 (敷地が物件 1) 太陽光発電パワーコンディショナー



市道

件外土地

(写真 3) 物件 2 (敷地が物件 1) ヒートポンプ給湯機



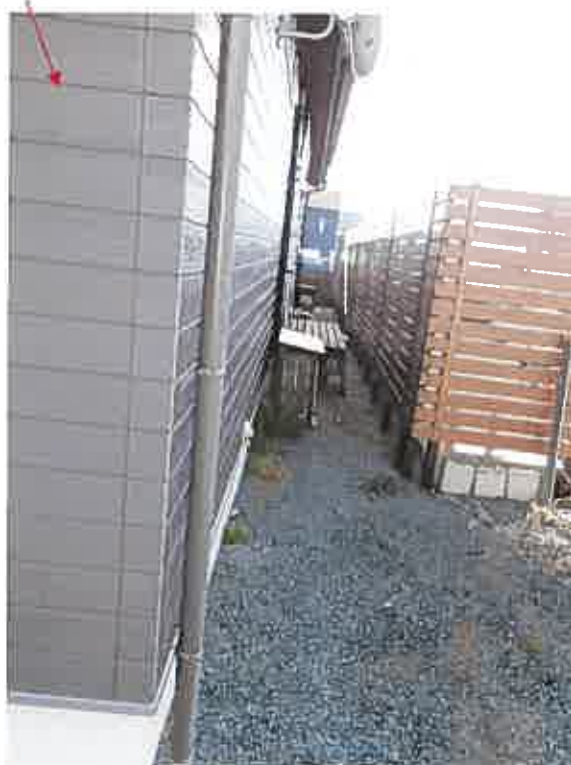
(写真 4) 物件 2 (敷地が物件 1) 太陽光発電パワーコンディショナー



(写真 5) 物件 2 (敷地が物件 1) 太陽光発電パネル

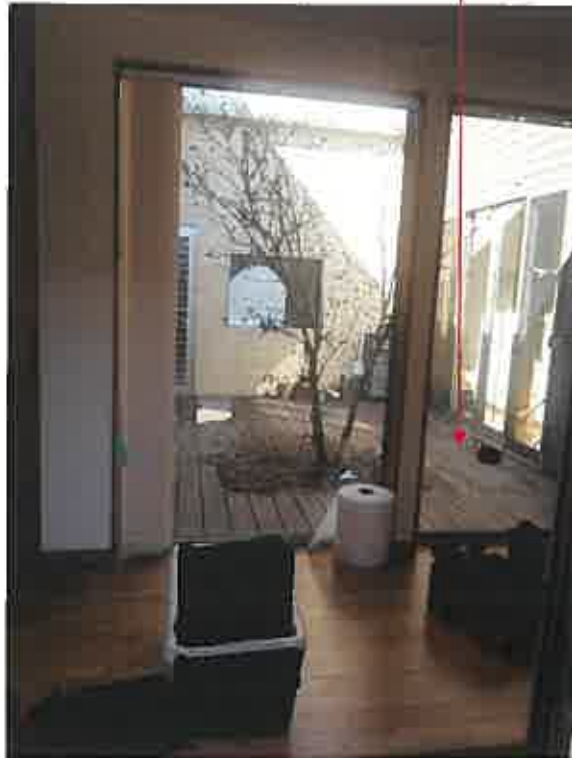


(写真 6) 物件 2 (敷地が物件 1)



(写真 7) 以下、物件 2 建物内部

ウッドデッキ



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

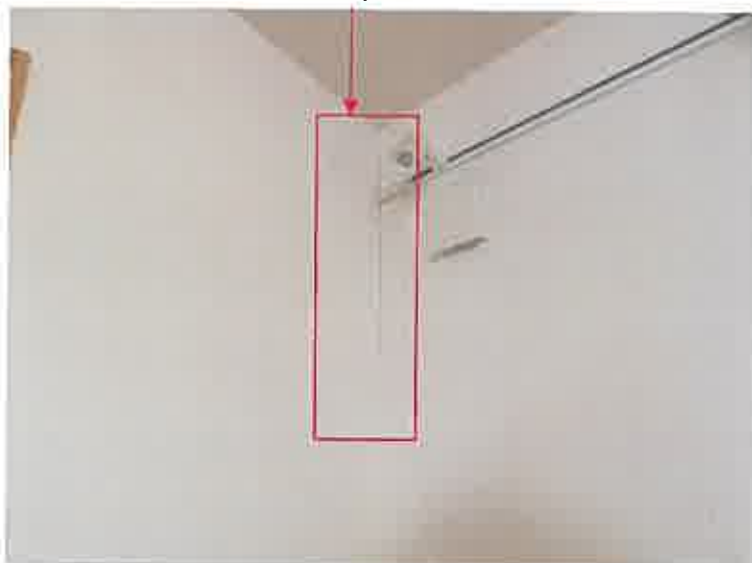


(写真 11)



(写真 12)

クラック



(写真 13)



(写真 14)

クラック



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



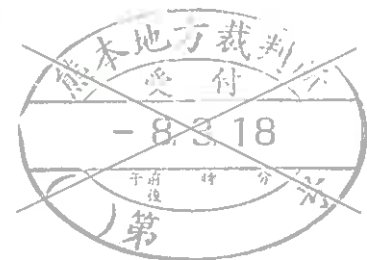
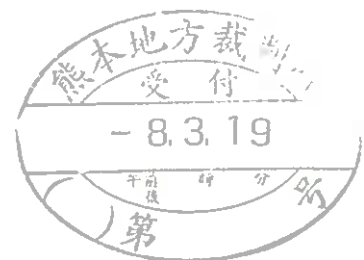
(写真 20)



令和7年(ケ)第99号
令和8年2月9日 現地調査
令和8年3月19日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

岩崎 圭亮

第1 評価額

一括価格	
金 28,730,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 10,960,000 円
物件2(建物)	金 17,770,000 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。
- 4 従物等は、土地(建物)の評価額に含めた。

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。

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 地目 地積	熊本市東区戸島西七丁目 2734番7 宅地 495.58㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市東区戸島西七丁目2734番地7 2734番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 134.15㎡	
番号	特記事項		
	特になし		

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	JR豊肥本線「新水前寺」駅の北東方・約5.6km(直線距離) 最寄バス停「小峯四丁目」の東方・約850m(道路距離)	
付 近 の 状 況	戸建住宅を中心に事業所等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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域内(市街化調整区域) 用途指定なし 70% 200% — 集落内開発制度指定区域(特記事項①参照)
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	495.58㎡ ほぼ整形 間口約20m ・ 奥行約26m 中間画地 建物の存する敷地南西部と駐車場等として利用されている敷地北東部は、約1m程度の高低差あり。
接 面 道 路 の 状 況	北 東 側 約6.0m 舗装市道	
土 地 の 利 用 状 況 等	占有状況等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 下 水 道 : なし(浄化槽有) ガ ス 配 管 : なし(オール電化) (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	目視可能な範囲での現地調査等からは、土壌汚染を疑わせる事実は確認できなかった。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、専門家による調査が必要。	
特 記 事 項	①都市計画法第34条11号の指定区域であり、用途や形態規制等の特定の基準を満たせば、開発や建築が可能である。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。	

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28年6月29日 新築 経過年数 : 約10年 経済的残存耐用年数 : 約20年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 合金メッキ鋼板 外 壁 : サイディング 内 壁 : 塗壁(珪藻土)、クロス等 天 井 : クロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、給排水衛生設備等
床 面 積 (現 況)	134.15㎡ 「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 : 附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保 守 管 理 の 状 態	経年相応の劣化に加え、下記内容等から保守管理の状態は概ね普通程度と判断した。(詳細は現況調査報告書のとおり) ・北端の洋室の内壁には、一部落書きが見られる。 ・内壁のクロスに細い亀裂、内壁と天井の間に細い隙間が一部見られる。 ・調査時、電気が止まっており、トイレの水が流れない状態である。 ・所有者によると、当該建物建築中に熊本地震が発生し、リビングの壁にクラックの被害があったとのこと。
建物の利用状況	占有状況は、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①従物等として、下屋、ウッドデッキ、ヒートポンプ給湯機が存する。 ②目的外動産として、太陽光発電設備が存する(詳細は「現況調査報告書」参照)。 ③熊本地震による被害は、一部見られるが、構造躯体等の損傷状況については、専門調査機関の調査が必要である。

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	45,900	0.86	495.58	1.00	19,563,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査(益城-5)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 48,500\text{円/㎡} & \times & \frac{102.1}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{108} & = & 45,900\text{円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位 ±0%

◇ 地 域 格 差 : $\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.06 & \times & 1.04 & = & 1.08 \end{array}$

イ 個 別 格 差 : $\begin{array}{ccc} \text{規模} & -10\% & (0.90) \\ \text{高低差} & -5\% & (0.95) \\ \hline \text{個別格差(相乗積)} & & 0.86 \end{array}$

ウ 地 積 : 登記数量を採用

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	210,000	134.15	0.58	16,339,000

ウ 現 価 率

経過年数10年、経済的残存耐用年数20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-15%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ 1 - (1 - 0.05) \times (10\text{年} \div 30\text{年}) \} \times (1 - 0.15) = 0.58$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地(物件1)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	19,563,000	0.30	法定地上権	5,869,000

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) 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	19,563,000	－ 5,869,000		1.00	0.80	10,960,000
2	16,339,000	＋ 5,869,000		－	1.00	0.80
一 括 価 格 (合 計)						28,730,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：必要なしと判断した。

オ 競売市場修正：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 (益城-5)

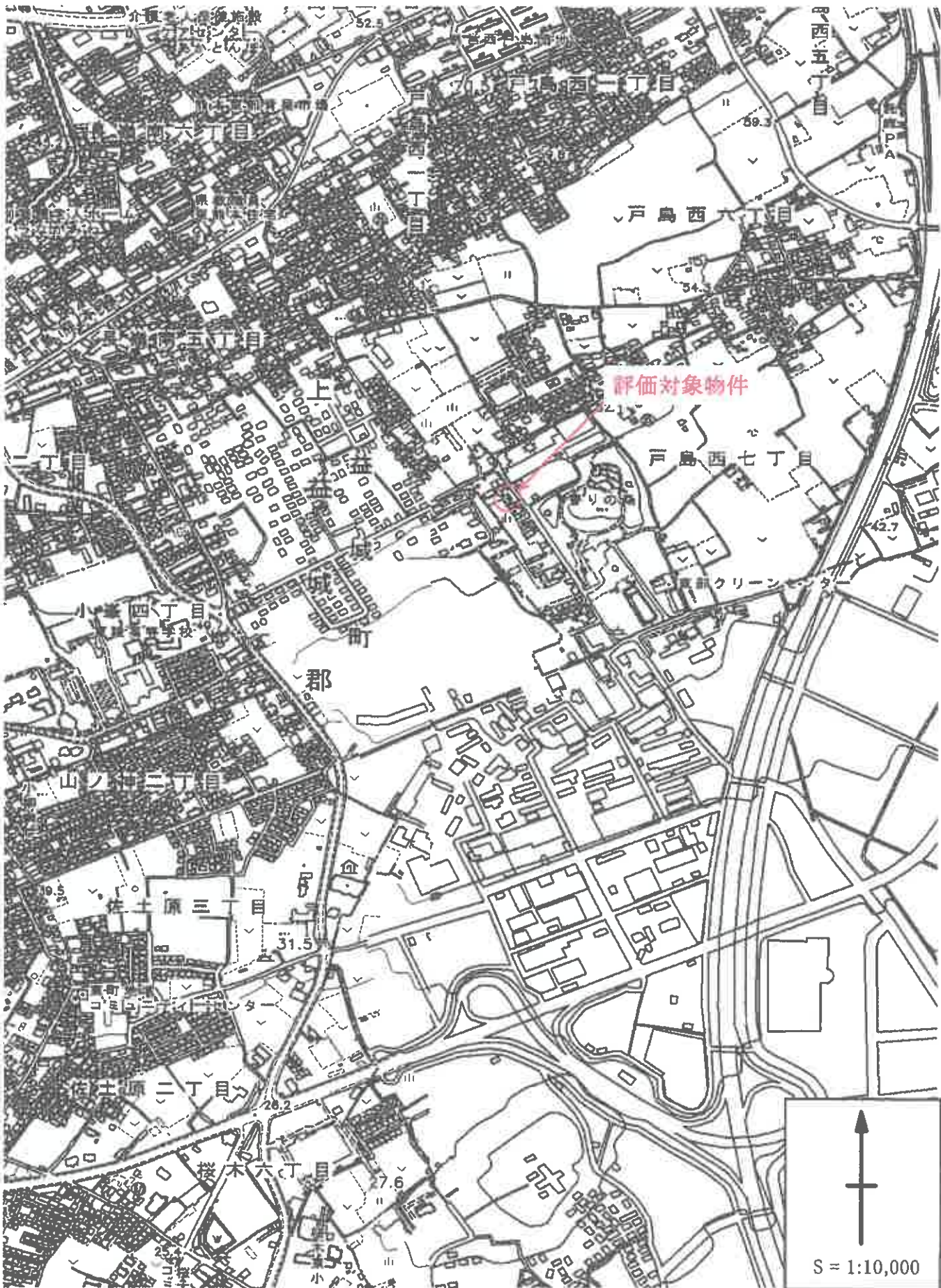
所 在 : 熊本県上益城郡益城町大字古閑字大峯51番28
価 格 : 48,500円/㎡
位 置 : JR豊肥本線「新水前寺」駅の北東方約6km
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 203㎡
供給処理施設 : ガス・水道・下水
接 面 街 路 : 北西側4m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域内(市街化区域)
第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率 60% , 容積率 150%)
地 域 の 概 要 : 熊本市に隣接する中規模の一般住宅が多い住宅地域

第7 附属資料

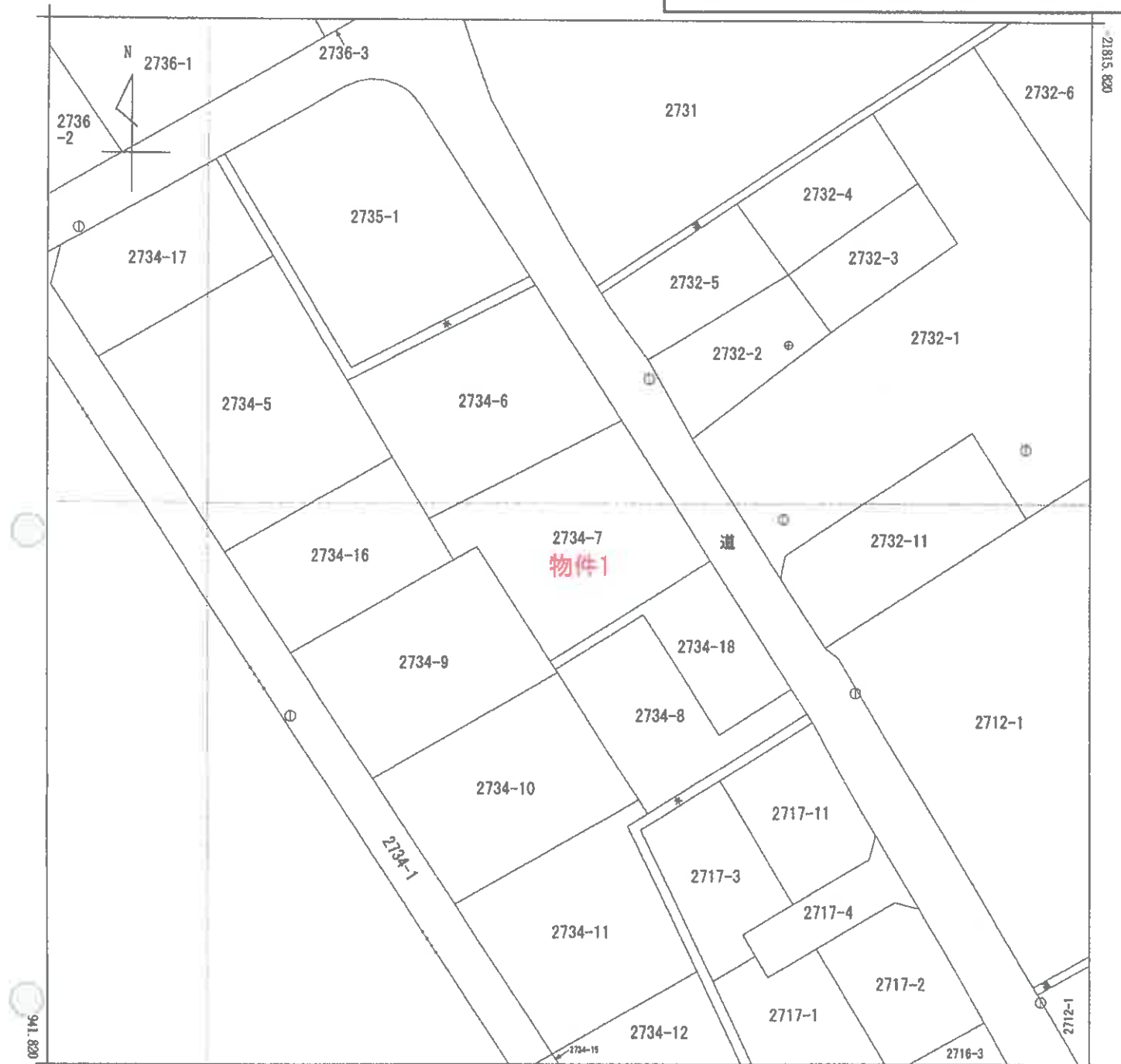
- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図

以 上

位 置 図



熊本市役所「熊本市全図」を引用



-20143.103 (座標値補正: 測量成果)
 (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
 戸島西7丁目

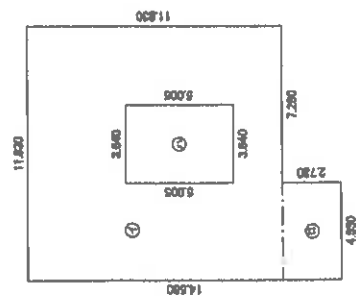
請求部	所在	熊本市東区戸島西七丁目				地番	2734番7			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成18年2月			備付年月日(原図)	平成18年11月28日			補記事項		

各階平面図

家屋番号
2734番7

建物図面

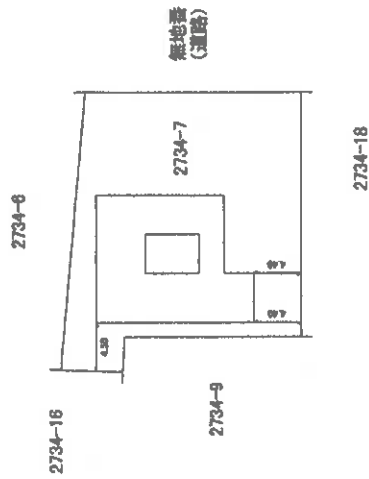
建物の所在
熊本市東区戸島西七丁目2734番地7



求積表

①	11.830	×	11.830	=	139.94890
②	4.550	×	2.730	=	12.42150
③	3.640	×	5.005	=	18.21820
計					134.15220

床面積 134.15 ㎡



作成者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

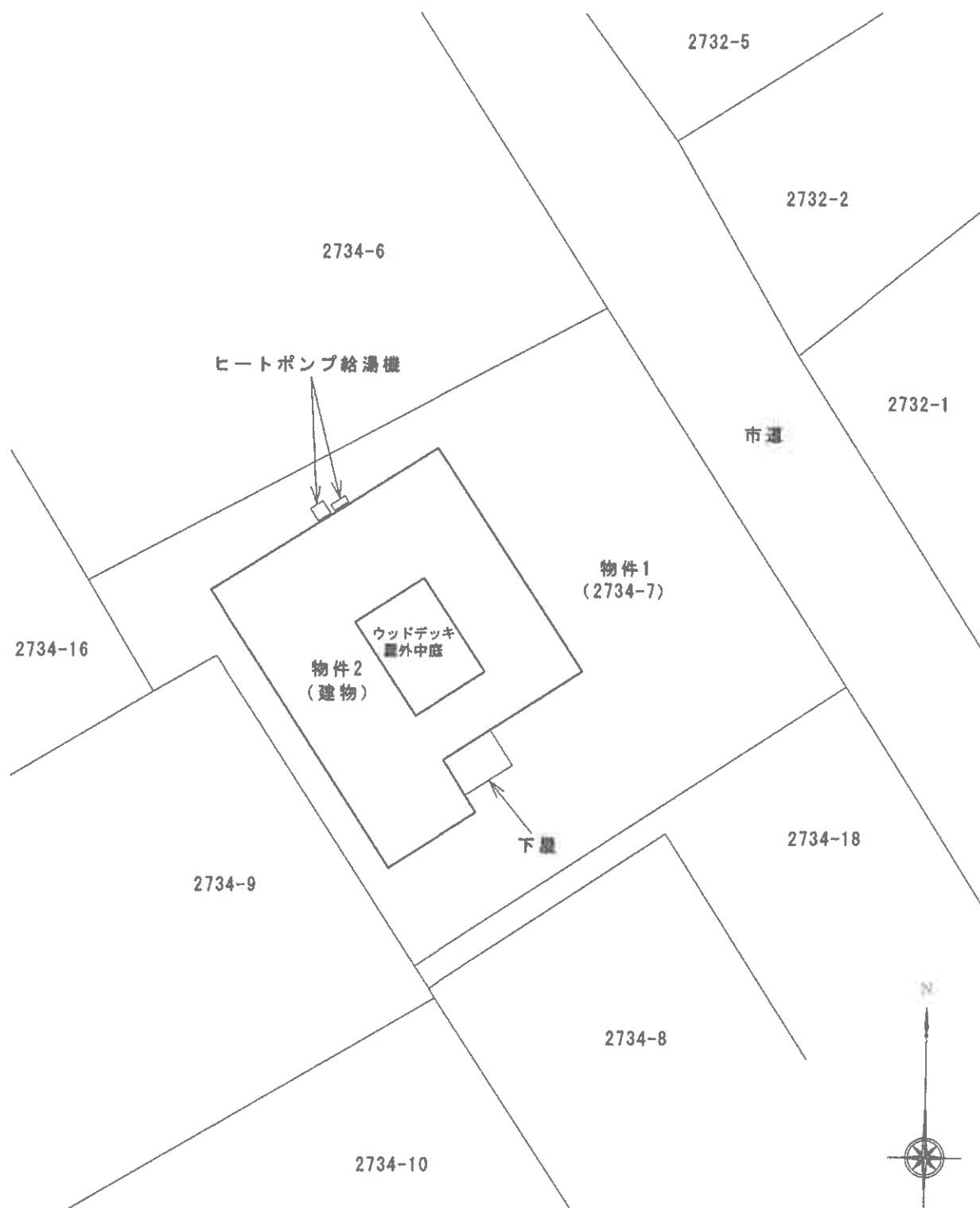
1/500

[原本をA4に縮小]

建物図面・各階平面図写し

概略配置図

(令和7年(ケ)第99号)



建物間取図

(令和7年(ケ)第99号)

