

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。



313

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）
1～6	8,850,000 7,080,000	一括	1,770,000	216,481	54,381
1	1,430,000				
2	1,110,000				
3	780,000				
4	2,170,000				
5	1,790,000				
6	1,570,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 410番1
 地 目 宅地
 地 積 80.26平方メートル
 (現況)
 地 積 約165平方メートル
- 2 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 410番2
 地 目 宅地
 地 積 127.99平方メートル
- 3 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 438番1
 地 目 宅地
 地 積 78.35平方メートル
 (現況)
 地 積 約90平方メートル
- 4 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 447番
 地 目 宅地
 地 積 154.38平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 積 約 250 平方メートル

5 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目 410 番地 1、410 番地 2

家屋 番号 410 番 1 の 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 107.73 平方メートル
2 階 101.27 平方メートル
3 階 101.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 5.98 平方メートル

符 号 2

種 類 浴場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 5.67 平方メートル

6 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目 447 番地、438 番地 1

家屋 番号 447 番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



物 件 目 録

床 面 積	1階	185.25平方メートル
	2階	26.94平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約187.25平方メートル
	2階	26.94平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 6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1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

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, 3, 4】

物件1と物件3及び物件4の間に、水路（一部暗渠）が介在する。

その上部に、下屋及びカーポートの一部が存在している。

《 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 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 410番1
 地 目 宅地
 地 積 80.26平方メートル
 (現況)
 地 積 約165平方メートル
- 2 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 410番2
 地 目 宅地
 地 積 127.99平方メートル
- 3 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 438番1
 地 目 宅地
 地 積 78.35平方メートル
 (現況)
 地 積 約90平方メートル
- 4 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 447番
 地 目 宅地
 地 積 154.38平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 積 約 250 平方メートル

5 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目 410 番地 1、410 番地 2

家屋 番号 410 番 1 の 1

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建

床 面 積
1 階 107.73 平方メートル
2 階 101.27 平方メートル
3 階 101.27 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 5.98 平方メートル

符 号 2

種 類 浴場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 5.67 平方メートル

6 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目 447 番地、438 番地 1

家屋 番号 447 番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建



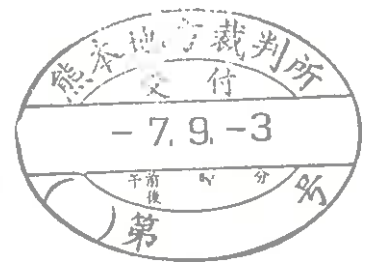
物 件 目 録

床 面 積	1階	185.25平方メートル
	2階	26.94平方メートル
(現 況)		
床 面 積	1階	約187.25平方メートル
	2階	26.94平方メートル



令和7年(ケ)第58号
令和7年8月12日 受理
令和7年9月3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 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 410 番 1
 地 目 宅地
 地 積 80.26 平方メートル
- 2 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 410 番 2
 地 目 宅地
 地 積 127.99 平方メートル
- 3 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 438 番 1
 地 目 宅地
 地 積 78.35 平方メートル
- 4 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目
 地 番 447 番
 地 目 宅地
 地 積 154.38 平方メートル
- 5 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目 410 番地 1、410 番地 2
 家屋 番号 410 番 1 の 1
 種 類 共同住宅
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
 (1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 1階 107.73平方メートル
 2階 101.27平方メートル
 3階 101.27平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 浴場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 5.98平方メートル

符 号 2

種 類 浴場

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 5.67平方メートル

6 所 在 熊本市中央区黒髪四丁目447番地、438番地1

家屋 番号 447番

種 類 店舗・居宅

構 造 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 185.25平方メートル
 2階 26.94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, 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物		物件 5	
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 ☐ 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 共同住宅(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	5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 ☐ 建物配置図のとおり		

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 3, 4	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 3, 4) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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上下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	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
建 物		物 件 6	
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 : 1階 約187.25㎡(約2㎡増築) 2階 26.94㎡		
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 店舗・居宅(空き店舗・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	5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 ☐ 建物配置図のとおり	

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし4関係

- 1 南側は市道に接している。
- 2 物件1と物件3、4との間には、水路(暗渠)が存在している。水路上には土地建物位置関係図のとおり、下屋やカーポートが設置されているが、占用許可は得られていない。本件競落人は、占用許可を得る必要がある。
- 3 従物等として、物件2及び物件4上にカーポートが存する(写真2、4)。
- 4 件外物件(動産)として、物件3上に簡易物置が存する(写真6)。
- 5 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 熊本市中央区黒髪四丁目406番3 宅地 121.84㎡ 私人名義
 - ② 同409番 宅地 188.31㎡ 私人名義
 - ③ 同411番 宅地 165.28㎡ 私人名義
 - ④ 同412番2 宅地 249.06㎡ 私人名義
 - ⑤ 同438番2 宅地 168.82㎡ 株式会社光生会所有
 - ⑥ 同445番 宅地 172.04㎡ 私人名義
 - ⑦ 同448番 宅地 20.81㎡ 熊本市所有
 - ⑧ 同449番 畑 6.91㎡ 熊本市所有
 - ⑨ 同451番 宅地 4.40㎡ 熊本市所有
 - ⑩ 同454番 宅地 80.96㎡ 熊本市所有
 - ⑪ 同455番1 宅地 42.99㎡ 熊本市所有
 - ⑫ 同464番3 宅地 55.25㎡ 私人名義

■ 物件5関係

- 1 3階建の空きアパートである。各階6室の和室があり、1階に共同風呂が、各階に洗い場(洗面所)と共同トイレがある。
- 2 熊本市の上下水道が使用されている。
- 3 熱源は、洗い場ではプロパンガスが、浴室では灯油が使用されていたようである。なお、灯油ボイラー及び灯油タンクは撤去されており現存しない。
- 4 アパートは全体的に老朽化しており、約2年間放置されているため汚損も進んでいる。特筆すべき損傷等は次のとおりである。
 - ① 106号室では押入の底板が傷んでいるほか、南側壁がたわんでいる。
 - ② 202号室でも押入の底板が傷んでいる(写真15)。
 - ③ 305号室では玄関ドアが破損している(写真17)。
- 5 従物等として、太陽熱温水器及び下屋が存する(写真1)。なお、太陽熱温水器は使用できない。

■ 物件6関係

- 1 築約70年の店舗兼居宅である。ホールや縁側等、一部でリフォームされているが、全体的には、かなり老朽化した建物である。
- 2 熊本市の上下水道が使用されている。
- 3 厨房等での熱源としては、都市ガスが使用されていた。
- 4 特筆すべき損傷箇所等は次のとおりである。
 - ① 和室では、漆喰の壁が複数箇所破損している。また、天井も破損しており、テープで補修されている(写真29、30)。熊本地震の被害と思われる。
 - ② 和室や納戸等で、床にたわみが感じられる。
 - ③ ホール等の壁に猫による引っかき傷がある。
 - ④ 1階東側洋室の天井がたわんでいる。
- 5 従物等として、太陽熱温水器及び下屋が存する(写真1、4、7)。なお、太陽熱温水器は使用できない。

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	■ 物件1ないし4関係 物件1と物件3, 4との間には水路があり、その上を塞いで敷地の一部として使用しています。水路上の使用は昔からのことであり、許可を得ているかどうかは知りません。 ■ 物件5関係 1 私の父が学生用アパートとして、大学生や高校生に賃貸していました。私は平成28年に相続してアパート経営を続けてきましたが、全室和室であり、共同風呂や共同トイレであること等、古い造りであることから、次第に入居者が減って経営できなくなったので、令和5年秋に辞めました。 2 アパートでは、市の上下水道を使用しています。 3 燃料としては、入居者が使用するコンロ等にはプロパンガスを使用し、風呂は灯油を使っていました。 4 屋根に取り付けた太陽熱温水器は、使用しなくなって何年も経つので、使用できないと思います。 5 アパートには雨漏りやシロアリ被害、その他不具合箇所はないと思います。 ■ 物件6関係 1 店舗部分では、父が平成7年ころまで仕出し屋を営んでいましたが、高齢となつてからは、アパート入居者用の食堂だけをしていました。平成28年に私が相続し、令和5年まで続けました。 2 居宅部分は、平成28年の熊本地震の前にホールや縁側等、一部をリフォームしましたが、そもそも建物自体が築70年くらいなので、その他多くの箇所はすごく痛んでいます。 3 店舗と居宅では熊本市の上下水道を使用しています。 4 厨房等の燃料には都市ガスを使用していました。 5 店舗の屋根に取り付けた太陽熱温水器は、水道との接続を切断しており、使用しなくなって何年も経つので、使用できないと思います。 6 雨漏りは、現認したことはありません。 7 シロアリ被害も現認したことはありませんが、床に軟らかいところがあるので、被害を受けている可能性があります。 8 家では猫2匹を飼っていました。壁やふすま等、至るところに猫の引っかき傷があります。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 8 月 12 日 (火) 16 : 10 ~ 16 : 55	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 8 月 13 日 (水) 13 : 40 ~ 13 : 55	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 8 月 13 日 (水) 15 : 40 ~ 15 : 50	当庁	債務者兼所有者に事務連絡書発送 熊本市ホームページ閲覧(接道調査) 熊本県防災マップ閲覧
R7 年 8 月 27 日 (水) 13 : 10 ~ 14 : 35	物件所在地	立入調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
R7 年 9 月 1 日 (月) 13 : 50 ~ 14 : 05	熊本市中央区 土木センター (熊本市西区蓮台寺)	水路占用許可につき担当者から事情聴取
R7 年 9 月 2 日 (火) 15 : 10 ~ 15 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

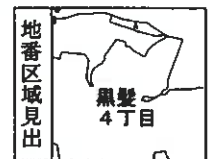
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 令和 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。

☐

A 3判をA 4判に縮小



請 部 分	所・在	熊本市中央区黒髪四丁目				地番	410番1		
出 縮	力 尺	縮尺不明	精 度 分	座 標 系 又 は 記 号	分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項	方位不明

(8 枚目)

公用

「 公 図 写 し 」 A 3 判を A 4 判に縮小

ヲ 451
ワ 452-5
ホ 506
ヨ 473
タ 459
レ 449
ソ 396
ツ 394
ナ 393
ナ 386
ラ 379
ム 378
ウ 313
ノ 306
ネ 307
ク 305-2
ヤ 474
マ 464-1
ケ 464-3
フ 610-4
コ 336
エ 498-2
デ 497
ア 408
サ 263
キ 524
ユ 525
メ 526
ミ 220-4
シ 220-2
セ 450-3
ソ 450-1

登記年月日：昭和56年4月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

410 昭和56年4月28日登記
平成

地積測量図

地番 410-2 410-1

土地の所在 熊本市黒髪四丁目

会員専用

318676

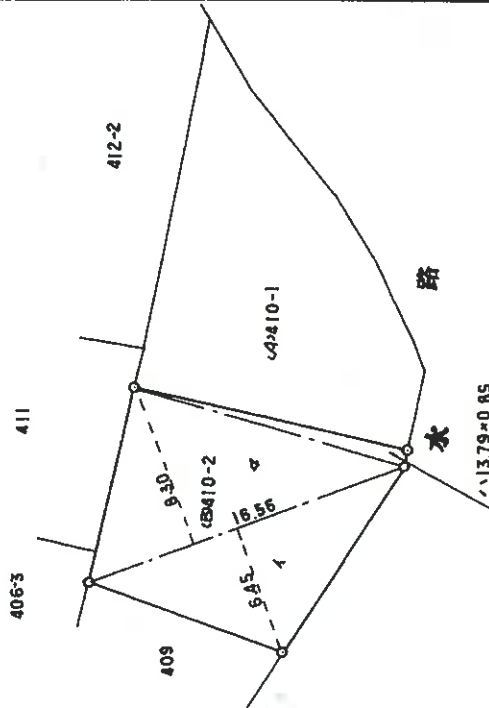
求積計算

410-2

付号	底辺	高さ	積面積
イ	16.56	6.45	106.8120
ロ	16.56	8.30	137.4480
ハ	13.79	0.85	11.7215
計			255.9815
Σ			127.99075

410-1

$$208.26 - 127.99075 = 80.26925$$



境界線番号 ㊦ 石炭, ㊧ プラスチック管, ㊨ コンクリート杭, ㊩ 金属杭, ㊪ 鋼杭 ()

昭和55年12月24日作製

製作者

申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和54年3月10日

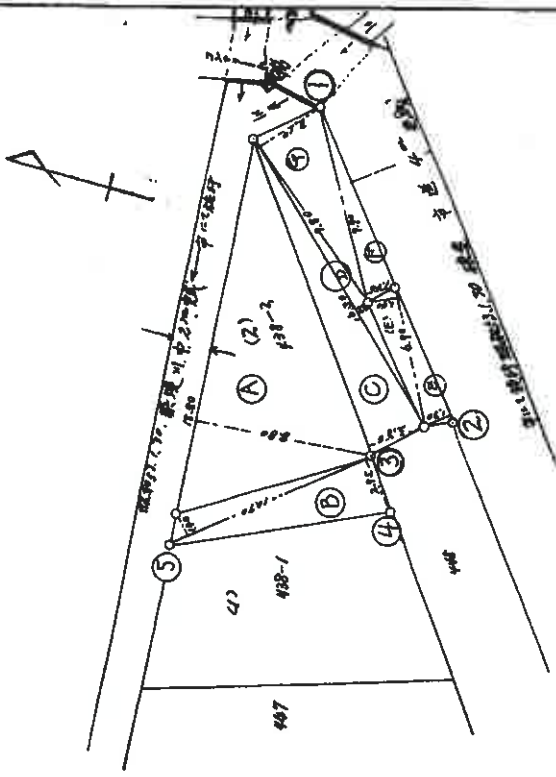
次頁に図面に関する変更内容を示す。

31869i

438 平成6年3月10日登記

地積測量図

地番	438-2 438-1
土地の所在	熊本県荒瀬4丁目



(1) 438-2 = 248 m².8
(2) 438-1 = 168 m².5
合計 438-1+2 = 416 m².3

438-2 分筆算

①	18.80 x 8.80	165.440
②	10.70 x (40+285)	46.585
③	16.60 x 2.80	46.480
④	16.30 x 0.70	11.410
⑤	490 x (30+440)	18,630
⑥	270 x 1.40	378.000
⑦	280 x 3.60	1,008.000
合計		337,698
除 1/2		168,849

境界線、植栽
① 荒瀬橋東新橋干
② コンクリート杭 (50cm x 50cm)
③ コンクリート杭
④ 合板植栽
⑤ 合板植栽



作製者	年 月 日 (作製)	申請人	縮尺
			1/250

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和42年1月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

218694 439

昭和42年1月6日登記

測量図

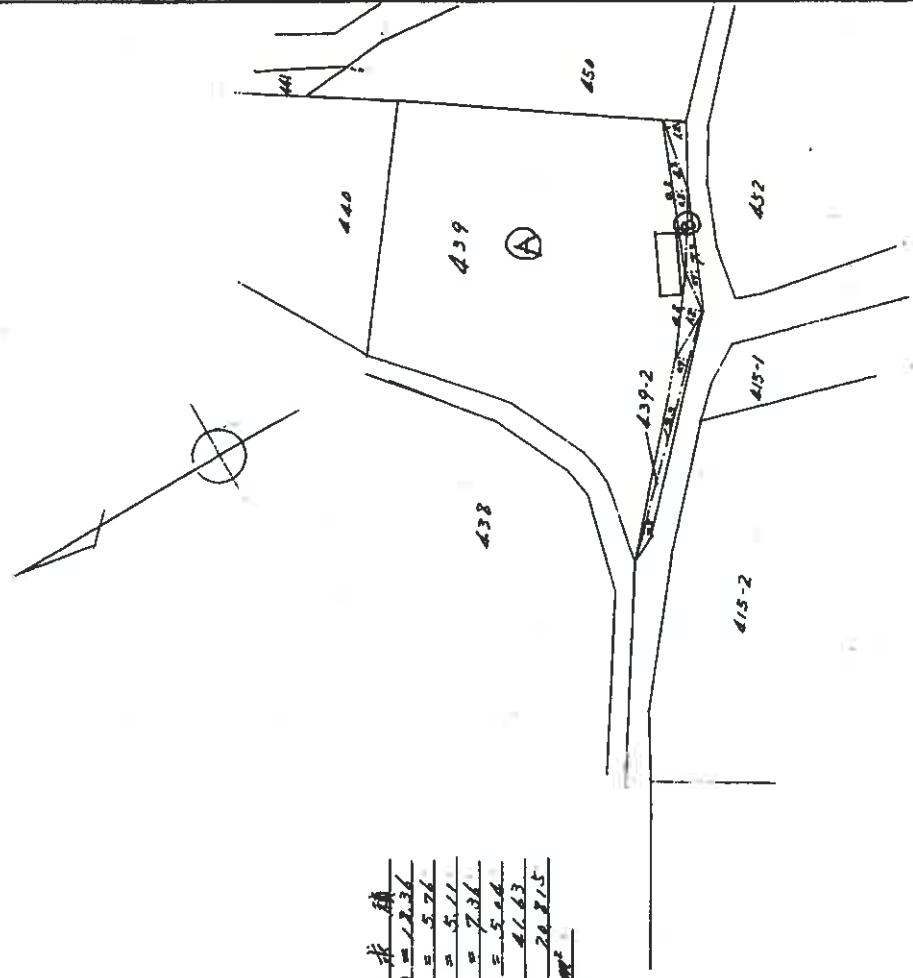
地積

地番 (439-2) 440-450

土地の所在 熊本県熊本市下支町字山12

照会 4丁目

昭和	42	年	1	月	6	日
作製者	昭興四喜堂製図所					
申請人	[Redacted]					



③ 注地 439-2 求積

153 x (25 + 0.7) = 12.36
48 x 1.2 = 5.76
7.3 x 0.7 = 5.11
9.2 x 0.8 = 7.36
4.2 x 1.2 = 5.04
81
16
20.81 m ²

縮尺 1/300

登記年月日：平成30年7月24日

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

1/2

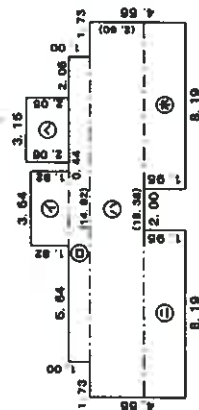
410-1-1

家屋番号

熊本市中央区黒髪四丁目 410番地1、410番地2

建物の所在

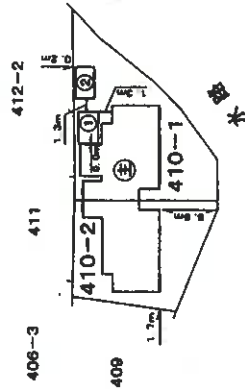
主である建物 1階



床面積計算

①	3.64	x	1.92	=	6.9248
②	14.92	x	1.00	=	14.9200
③	18.38	x	2.60	=	47.7880
④	8.19	x	1.95	=	15.9705
⑤	8.19	x	1.95	=	15.9705
⑥	3.15	x	2.05	=	6.4575
計 107.7313					

床面積 107.73 m²



図面番号 1807191

作成者

縮尺 1/250

申請人

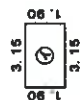
縮尺 1/500

建各 物平 图面 图面

410-1-1

熊本市中央区黒髪四丁目 410番地1、410番地2

附屬建物 (符号1)

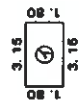


床面積計算

$$\textcircled{4} \quad 3.16 \times 10^0 \text{ m} = 3.16 \text{ m}$$

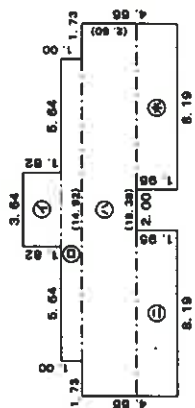
床面積 5.98 m²

附属建物 (符号2)



床面積計算

$$\textcircled{1} \quad 3.15 \times 10^3 = 36700$$

床面積 5.67 m²主である建物
2階、3階（各階同型）

床面積計算

	m	m	m
⑦	3.84	× 1.82	= 6.9888
⑧	14.92	× 1.00	= 14.9200
⑨	18.38	× 2.80	= 47.7880
⑩	8.18	× 1.95	= 15.9705
⑪	8.18	× 1.95	= 15.9705
計	101.2738		

床面積 101.27 m²

床面積 101.27 m²

作者

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
體
中

縮尺 1/250

登記年月日：平成14年7月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

35760

平成14年7月9日 登記

各階平面図

家屋番号

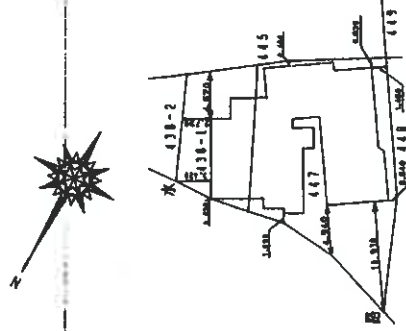
447番

建物図面

建物の所在

熊本市黒髪4丁目447番地、438番地1

会員専用



登記年月日：平成14年7月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

35761 各階平面図

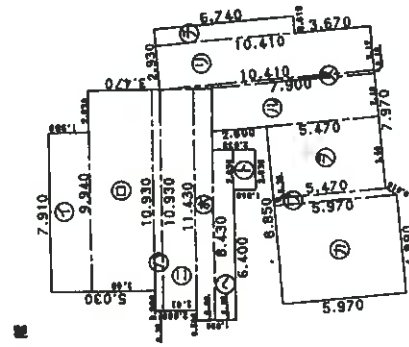
平成14年7月9日 登記

家屋番号 447番

建物の所在 熊本市黒髪4丁目447番地、438番地1

会員専用

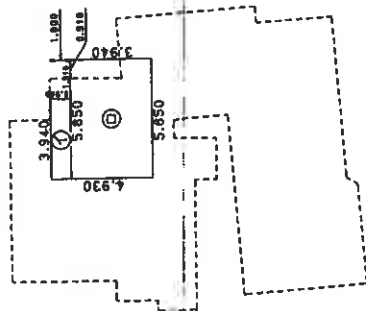
1 階



求積表

イ) 1.950 × 7.910 =	15.424500
ロ) 3.080 × 9.940 =	30.615200
ハ) 0.390 × 10.930 =	4.262700
ニ) 1.610 × 10.930 =	17.597300
ホ) 0.900 × 11.430 =	10.287000
ヘ) 0.990 × 8.430 =	8.345700
ト) 1.040 × 2.030 =	2.111200
チ) 0.810 × 6.740 =	5.459400
リ) 2.120 × 10.410 =	22.069200
ヲ) (7.900 + 10.410) × 0.150 / 2 =	1.373250
ヅ) (8.070 + 7.900) × 2.100 / 2 =	16.768500
ヅ) 3.500 × 5.470 =	19.692000
ヅ) (5.970 + 5.470) × 0.390 / 2 =	2.059200
ヅ) 4.890 × 5.970 =	29.193300
合計	185.258450
床面積	185.25㎡

2 階



求積表

イ) 0.990 × 3.940 =	3.900600
ロ) 3.940 × 5.850 =	23.049000
合計	26.949600
床面積	26.94㎡

作製者

縮尺 1/250

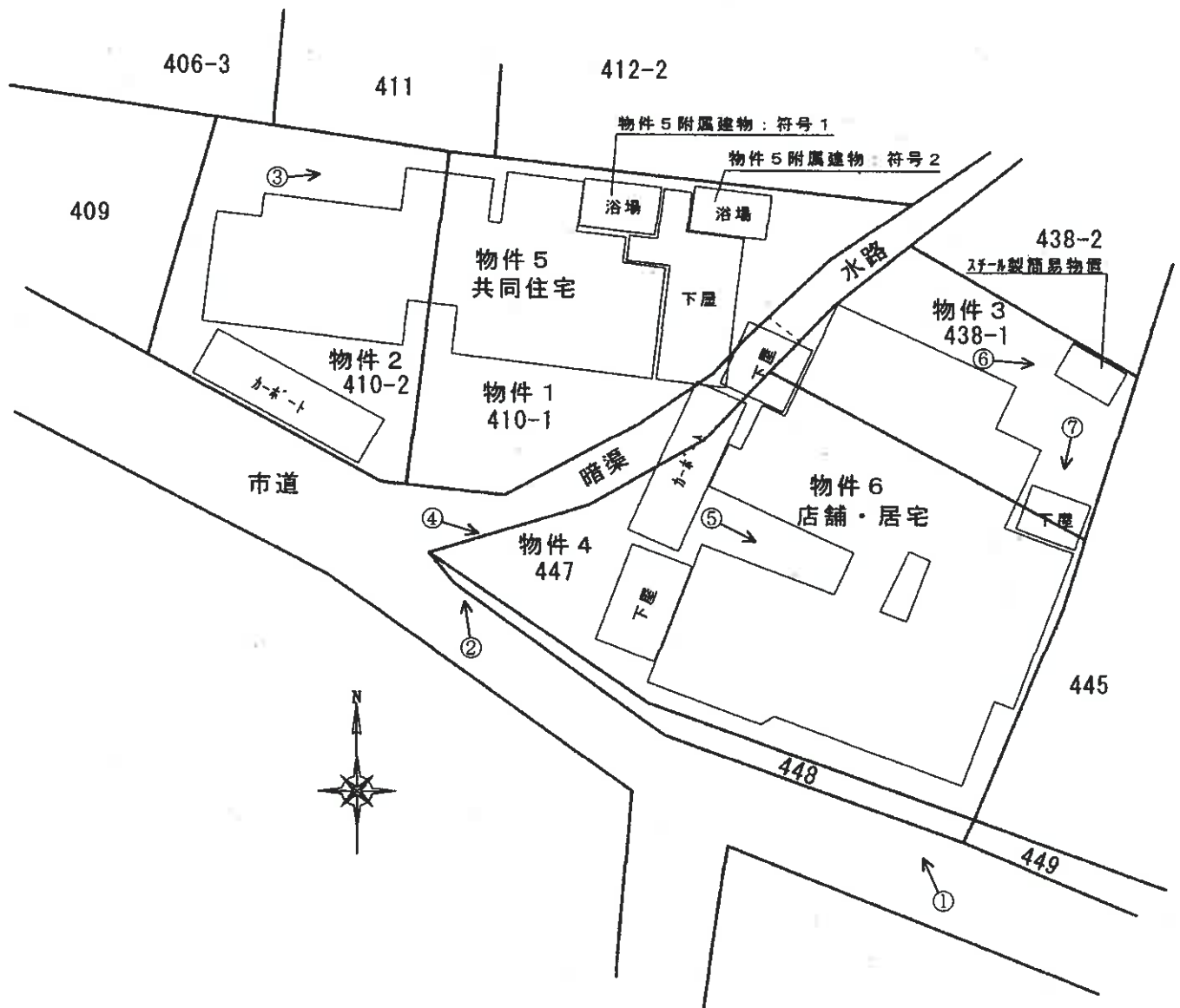
申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

土地建物位置関係図

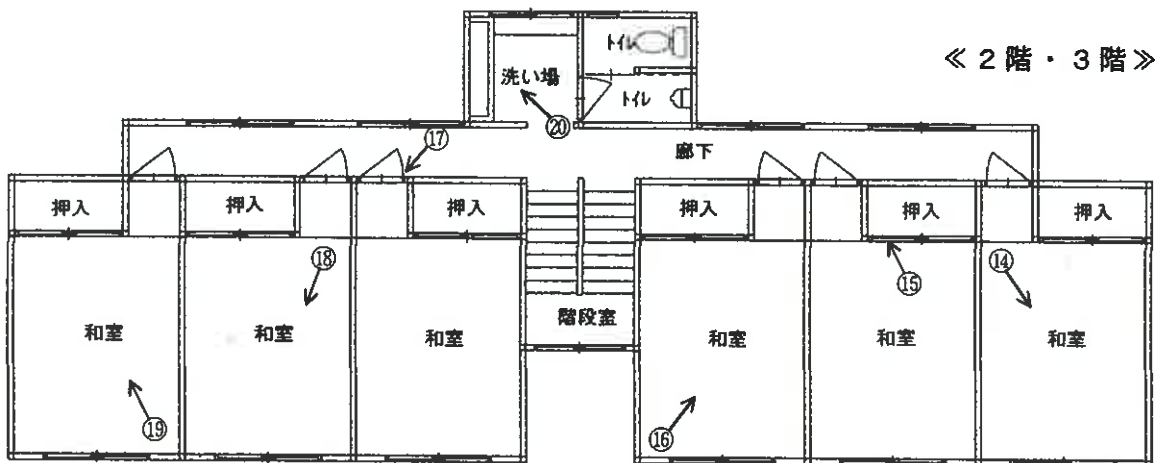
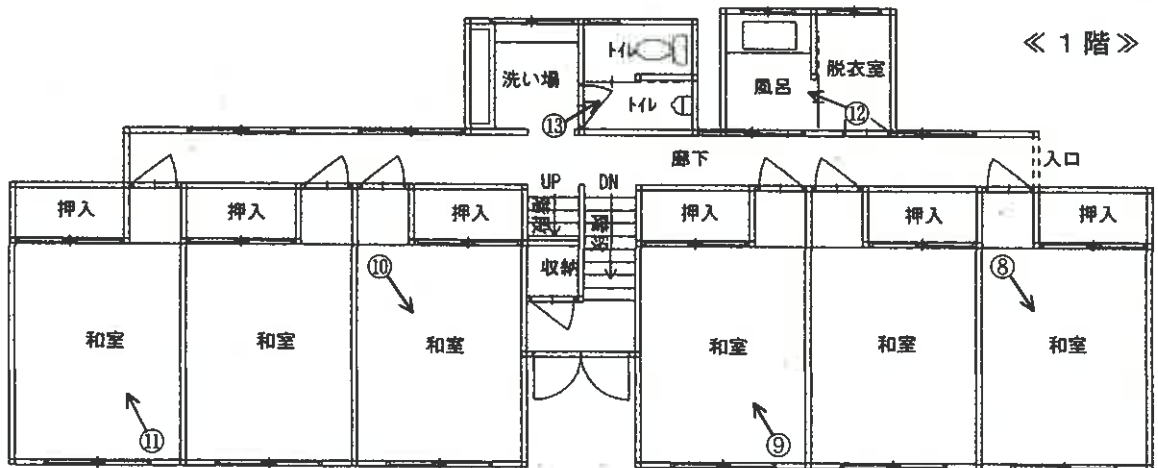
○→は写真の位置方向を示す



建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す

物件 5



物件 5
附属建物 符号1



物件 5
附属建物 符号2

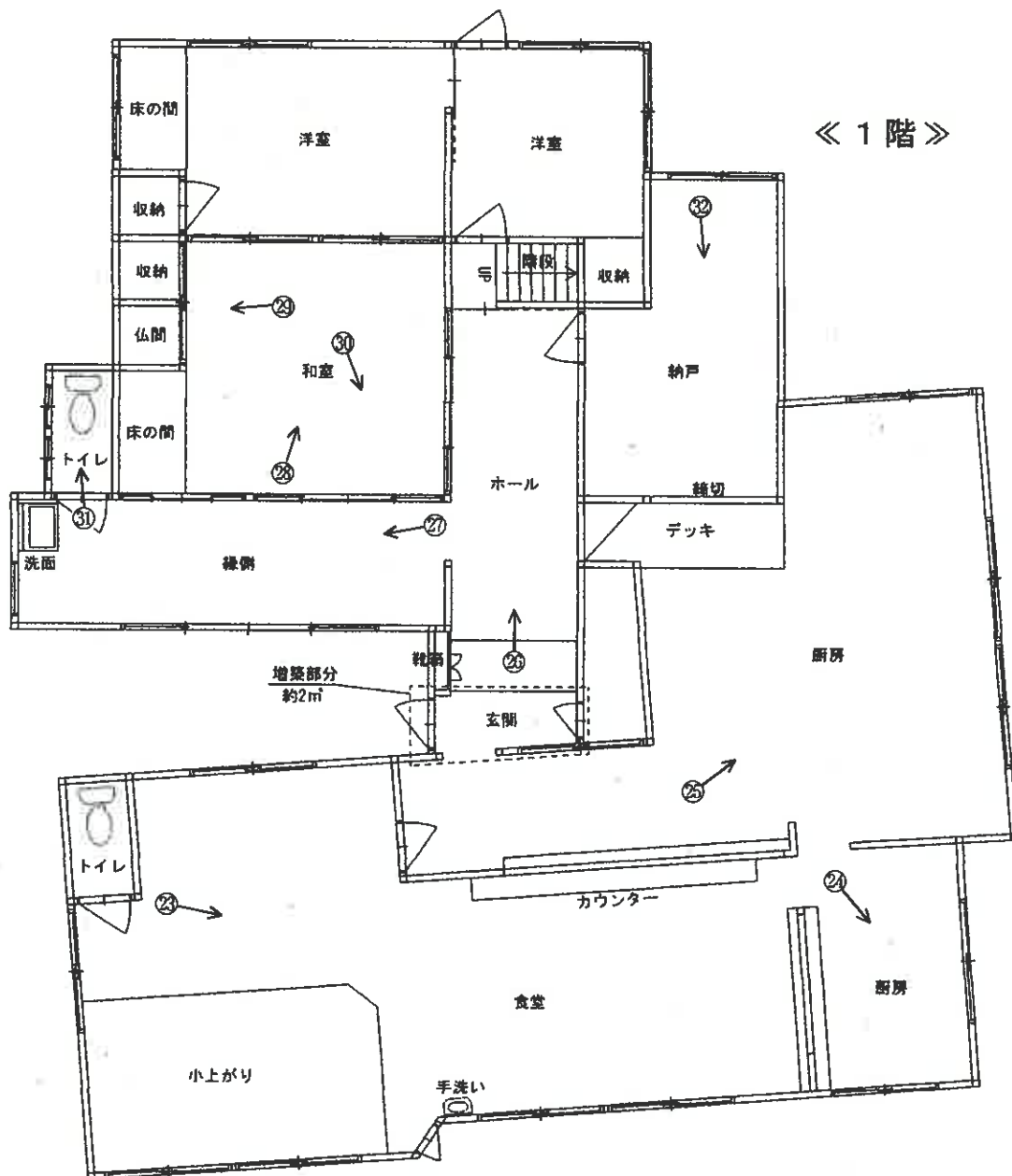


建物間取図

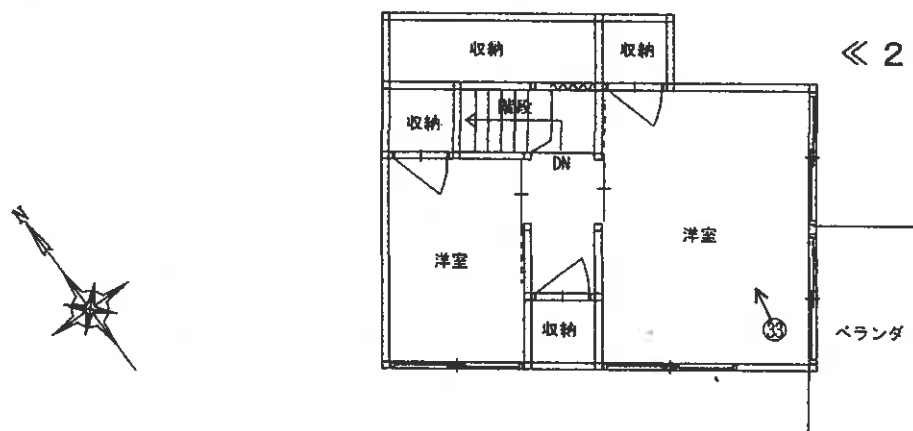
○→は写真の位置方向を示す

物件 6

《 1 階 》



《 2 階 》



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 4 カーポート 物件 6 下屋



(写真 5)

物件 6



(写真 6)

物件 3 簡易物置



(写真 7)

物件 4, 6 東側

下屋



(写真 8)

物件 5

101号室



(写真 9)

物件 5

103号室



(22 枚目)

(写真 10)

物件 5

105号室



(写真 11)

物件 5

107号室



(写真 12)

物件 5

1階

浴室



(23 枚目)

(写真 13)

物件 5 1 階 トイレ



(写真 14)

物件 5 2 0 1 号室



(写真 15)

物件 5 2 0 2 号室 押し入れ床の腐食



(写真 16)

物件 5

203号室



(写真 17)

物件 5

305号室

玄関ドアの破損



(写真 18)

物件 5

306号室



(写真 19)

物件 5

307号室



(写真 20)

物件 5

3階

洗い場



(写真 21)

物件 5

附属建物符号 1 内



(26 枚目)

(写真 22)

物件 5

附属建物符号 2 内



(写真 23)

物件 6

食 堂



(写真 24)

物件 6

厨 房



(写真 25)

物件 6

厨 房



(写真 26)

物件 6

ホー ル



(写真 27)

物件 6

縁 側



(写真 28)

物件 6

和 室



(写真 29)

物件 6

和室

漆喰壁の破損



(写真 30)

物件 6

和室

天井の破損



(写真 31)

物件 6

トイレ



(写真 32)

物件 6

納戸



(写真 33)

物件 6

2階

東側洋室



(30 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 58 号
令和 7 年 8 月 27 日現地調査
令和 7 年 10 月 9 日評 価
発行番号: 4,233

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >



評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 8,850,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 1,430,000 円	
物件2（土地）	金 1,110,000 円	
物件3（土地）	金 780,000 円	
物件4（土地）	金 2,170,000 円	
物件5（建物）	金 1,790,000 円	
物件6（建物）	金 1,570,000 円	

- 1 一括価格は、物件1～6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、2、3、4の内訳価格は物件5、6のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5、6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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市中央区黒髪四丁目 410番1 宅地 80.26 m ²	概測 165 m ²
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市中央区黒髪四丁目 410番2 宅地 127.99 m ²	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市中央区黒髪四丁目 438番1 宅地 78.35 m ²	概測 90 m ²
4	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市中央区黒髪四丁目 447番 宅地 154.38 m ²	概測 250 m ²
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積 符 号 種 類 構 造 床面積	熊本市中央区黒髪四丁目 410番地1、410番地2 410番1の1 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 107.73 m ² 2階 101.27 m ² 3階 101.27 m ² 延床 310.27 m ² 1 浴場 木造スレートぶき平家建 5.98 m ² 2 浴場 木造スレートぶき平家建 5.67 m ²	同左 同左 同左

6	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	熊本市中央区黒髪四丁目 447番地、438番地1 447番 店舗・居宅 木造セメント瓦・亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 185.25 m ² 2階 26.94 m ² 延床 212.19 m ²	 1階 約 187.25 m ² 増築 2階 26.94 m ² 延床 214.19 m ²
番号	特 記 事 項		
1, 3, 4	公簿面積と実際の面積が相違している可能性が高い。本件の概測面積は、建物図面及び地積測量図の土地形状を基に、航空写真や現地状況（擁壁等）を踏まえて推定した境界線により算定したものである。なお、正確な測量は実施していないため、実測面積とは差異が生じる可能性がある。		

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、2、3、4）

位置・交通	JR鹿児島本線「上熊本」駅の東方・道路距離約3.4km 最寄バス停「立田山・朝日野総合病院前」 の南東方・約550m（徒歩約8分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心として、アパート、駐車場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1種中高層住居専用地域 60 % 150 % 規制なし 東側隣地との高低差からがけ条例の適用可能性あり
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	632.99 m ² （概測） やや不整形 間口約 39.5 m・奥行約 19.0 m 中間画地 物件1と物件3、4の間に水路介在（一部暗渠）している。
接面道路の状況	南側 4.0 m ※ 市道（建築基準法上42条2項） ※ 3.5～4.8m程度の幅員となる。セットバックの要否については、 測量が必要である。（概測によれば、セットバック要であっても その面積は小さい）	
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件1、2については、物件5建物の敷地等として利用されている。 物件3、4については、物件6建物の敷地等として利用されている。 隣地は戸建住宅、アパート等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり（一部プロパンガス使用） 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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 ・ 従物等として、カーポートが存する（物件2、4上）。 ・ 件外物件（動産）として簡易物置が存する（物件3上）。 ・ 物件1と物件3、4の間には水路が存している（一部暗渠）。 ・ 物件1、3、4については公簿面積と実際の面積との相違があったことから、航空写真、現況調査等を基に概測を行った。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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53年新築と推定 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根（アスファルト防水と推定） 外 壁：吹付タイル等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：砂壁等 床：畳等 設 備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：共同風呂
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：共同住宅（空きアパート） 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 全体的に老朽化が進んでいる。 ・ 従物等として太陽熱温水器、下屋が存する。 ・ 主要な構造に大きな問題は無いと判断される

3 建物の概況及び利用状況（物件5 附属建物）

区 分	附属建物（符号1）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和年月日不詳新築 経過年数：不詳年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：石こうボード 床：ビニールタイル 設 備：電気設備、給排水設備 そ の 他：－
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：浴場 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 全体的に老朽化が進んでいる。

4 建物の概況及び利用状況（物件5 附属建物）

区 分	附属建物（符号2）
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25年7月31日新築 経過年数：約12年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：石こうボード 床：ビニールタイル 設 備：電気設備、給排水設備 そ の 他：－
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：浴場 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 築年以上の老朽化が進んでいる。

5 建物の概況及び利用状況（物件6）

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32年新築と推定 経過年数：約68年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦、亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディング、亜鉛メッキ鋼板等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：コンクリート、フローリング、畳等 設 備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：－
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：店舗（食堂）兼居宅 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	劣る
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 全体的に老朽化が進んでいる。 ・ 従物等として太陽熱温水器、下屋が存する。 ・ 一部居宅等を増築したことにより現状の面積、建物形状になっている。

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、2、3、4）

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	63,500	0.61	165	1.00	6,391,000
2	63,500	0.61	127.99	1.00	4,958,000
3	63,500	0.61	90	1.00	3,486,000
4	63,500	0.61	250	1.00	9,684,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊本中央-14

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 63,500\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \div & 63,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 特になし

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \div & 1.00 \end{array}$$

イ 個別格差： (物件1～4) 不整形 15 水路介在 15
規模 15

相乗積 0.61

ウ 地積： 登記数量による。

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5、6）

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
5	230,000	310.27	0.03	2,141,000
附属建物 符号1	130,000	5.98	0.03	23,000
附属建物 符号2	130,000	5.67	0.03	22,000
合計価格（物件5）				2,186,000
6	150,000	214.19	0.03	964,000

ウ 現価率（物件5、6）：耐用年数を満了していることから残価程度の3%と査定した

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	6,391,000	0.30	法定地上権	1,917,000
2	4,958,000	0.30	法定地上権	1,487,000
3	3,486,000	0.30	法定地上権	1,046,000
4	9,684,000	0.30	法定地上権	2,905,000

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、宅地についてその割合を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	6,391,000	-1,917,000		0.40	0.80	1,430,000
2	4,958,000	-1,487,000		0.40	0.80	1,110,000
3	3,486,000	-1,046,000	1.00	0.40	0.80	780,000
4	9,684,000	-2,905,000	1.00	0.40	0.80	2,170,000
5	2,186,000	+3,404,000	1.00	0.40	0.80	1,790,000
6	964,000	+3,951,000	1.00	0.40	0.80	1,570,000
一括価格(合計)						8,850,000

イ 土地利用権等価格： 物件5については物件1、2に、物件6については物件3、4に法定地上権が存するものとして、控除及び加算を行った。

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 建物は老朽化が顕著で、取り壊しも視野に入ってくることから、市場性が低位になる。また水路が介在していることでリスクもあること等を総合的に勘案し市場修正を行った。

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

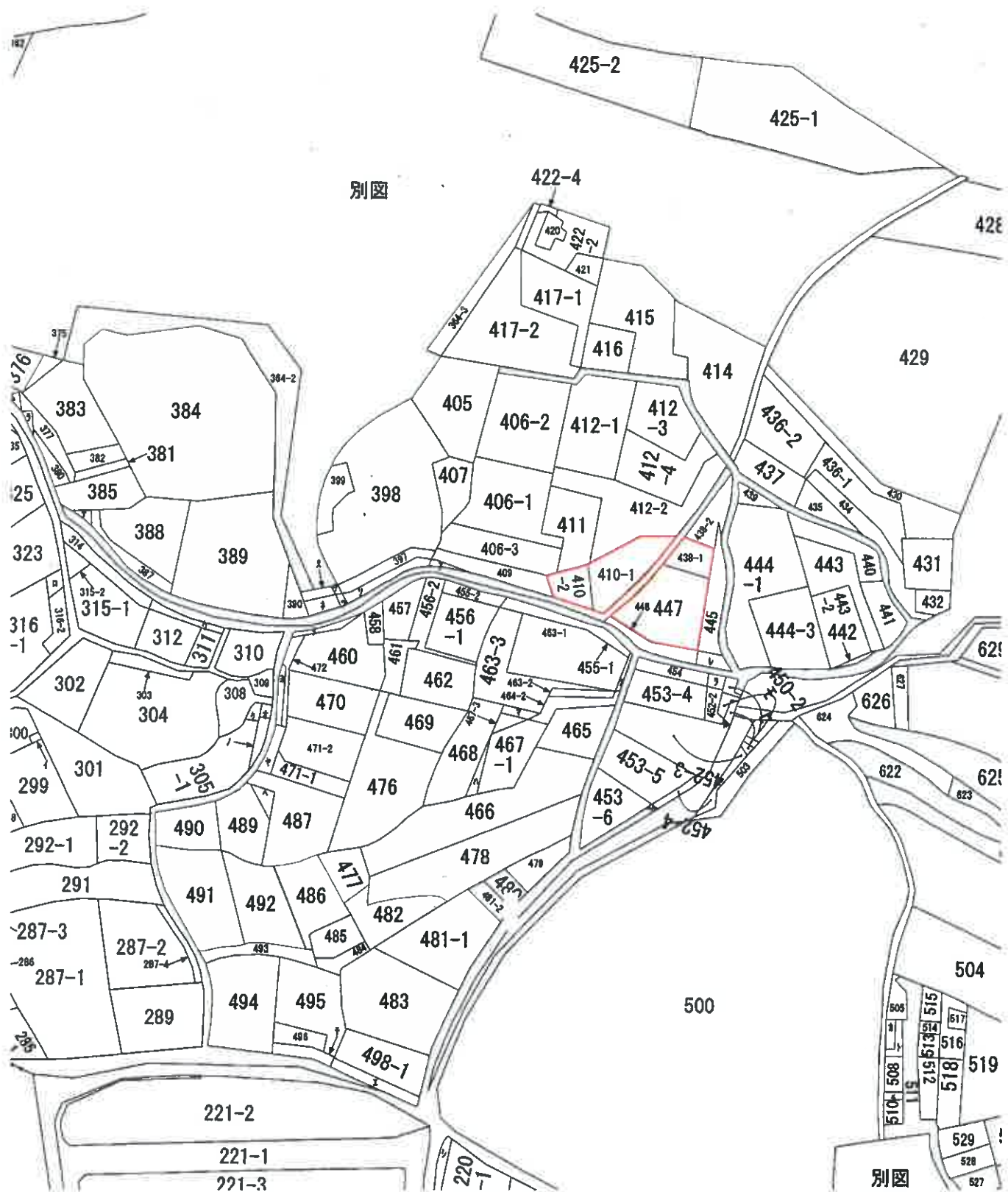
地価公示価格：熊本中央-14
所 在：熊本市中央区黒髪3丁目374番
価 格：63,500 円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「上熊本」駅まで約3.3km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：201 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道、ガス
接 面 街 路：南側 4.0 m 私道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化区域）
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率：60% 容積率：150%
地 域 の 概 要：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第7 附属資料

1	位置図	1葉
2	公図写	1葉
3	地積測量図写	1葉
4	建物図面写	4葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	建物間取図	2葉

位置図(熊本市 白図)





昭和56年4月28日登記
平成

區 唱 題 樂

地	番	410-2	410-1
---	---	-------	-------

土地の所在

會員專用

求和計算

付号	座班	高さ	估面積
1	16.56	6.45	106.8120
2	16.56	8.30	137.4480
3	13.79	0.85	11.7215
計			255.9815
4			127.99075

410-1
200.26 - 127 99075 = 80.26925



⑤ 石炭、⑦…ブラススタッダ、③ コンクリート、④ 金属、⑥…銅、⑧…

土地区画整理士

和 55年 12月 24日(昭和)

人中

1/250

(讀本県十地家屋調査士会用紙)

登記年月日 平成30年7月24日

建物図面写

物件5

建各階平面圖

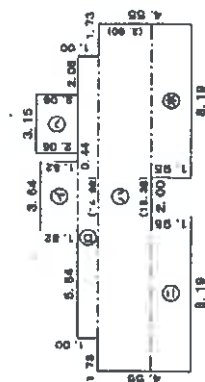
410-1-1

熊本市中央区黒髪四丁目 410番地1、410番地2

馬 著 集

建物の所在

主である建物 1階



床面積計算

⑦	3.64	$\times$	1.62	$=$	6.6248
⑧	14.92	$\times$	1.00	$=$	14.9200
⑨	18.38	$\times$	2.60	$=$	47.7880
⑩	8.19	$\times$	1.95	$=$	15.9705
⑪	8.19	$\times$	1.85	$=$	15.9705
⑫	3.15	$\times$	2.95	$=$	9.4875

107. 7313

床面積 107.73 m²

報告書No	1807197
-------	---------

作者

編尺 250

丁蘭

尺
規

500

登記年月日：平成30年7月24日

建物図面写

物件5

家屋番号	410-1-1	建物図面 各階平面図	2/2
建物の所在	熊本市中央区黒髪四丁目 410番地1、410番地2		

附属建物 (符号1)



床面積計算

$$\textcircled{1} \quad \begin{array}{l} \text{m} \\ 2.15 \times 3.15 \\ \hline \end{array} = 5.9850$$

床面積 5.98 m²

附属建物 (符号2)

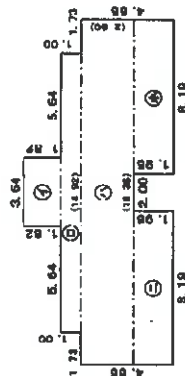


床面積計算

$$\textcircled{2} \quad \begin{array}{l} \text{m} \\ 3.15 \times 3.15 \\ \hline \end{array} = 5.6700$$

床面積 5.67 m²

主である建物
2階、3階 (各階同型)



床面積計算

$$\begin{array}{l} \text{m} \\ \textcircled{3} \quad 3.64 \times 1.82 = 6.6248 \\ \textcircled{4} \quad 14.92 \times 1.00 = 14.9200 \\ \textcircled{5} \quad 18.38 \times 2.60 = 47.7880 \\ \textcircled{6} \quad 8.19 \times 1.95 = 15.9705 \\ \textcircled{7} \quad 8.19 \times 1.95 = 15.9705 \\ \hline \text{計} \quad 101.2738 \end{array}$$

床面積 101.27 m²

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
-----	----------	-----	----------

登記年月日：平成14年7月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

35760

平成14年7月9日 登記

各階平面図

家屋番号

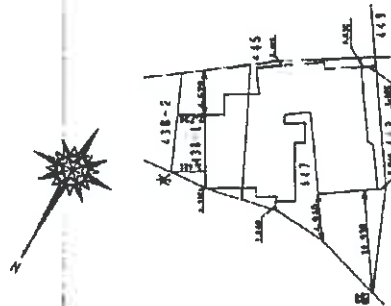
447番

建物の所在

熊本市黒髪4丁目447番地、438番地1

會員専用

建物図面



物件6

作製者	申請人	縮尺	縮尺
		1/500	1/500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成14年7月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

35761 各階平面図

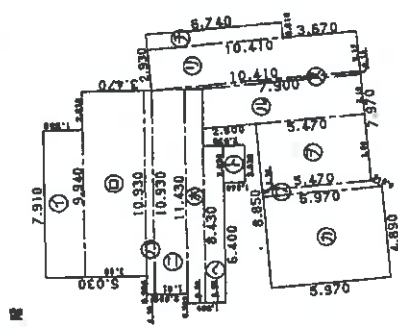
平成14年7月9日 登記

家屋番号 447番

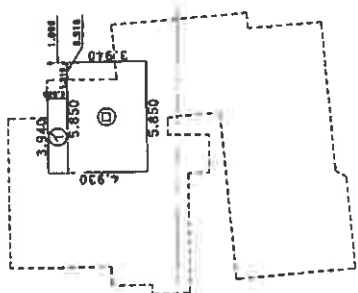
建物の所在 熊本市黒髪4丁目447番地、438番地1

会員専用

1 階



2 階



求積表

1)	1.950 x 7.910 =	15.424500
2)	3.080 x 9.940 =	30.615200
3)	0.390 x 10.930 =	4.262700
4)	1.610 x 10.930 =	17.597300
5)	0.900 x 11.430 =	10.287000
6)	0.990 x 8.430 =	8.345700
7)	1.040 x 2.030 =	2.111200
8)	0.810 x 6.740 =	5.459400
9)	2.120 x 10.410 =	22.069200
10)	7.900 x 10.410 =	82.233900
11)	0.150 x 7.2 =	1.080000
12)	8.070 x 7.900 =	63.753300
13)	3.600 x 5.470 =	19.692000
14)	5.970 x 5.470 =	32.656900
15)	0.360 x 7.2 =	2.592000
16)	4.890 x 5.970 =	29.193300
合計		185.258450
床面積		185.25㎡

求積表

1)	0.990 x 3.940 =	3.900600
2)	3.940 x 5.850 =	23.049000
合計		26.949600
床面積		26.94㎡

建物図面写

物件6

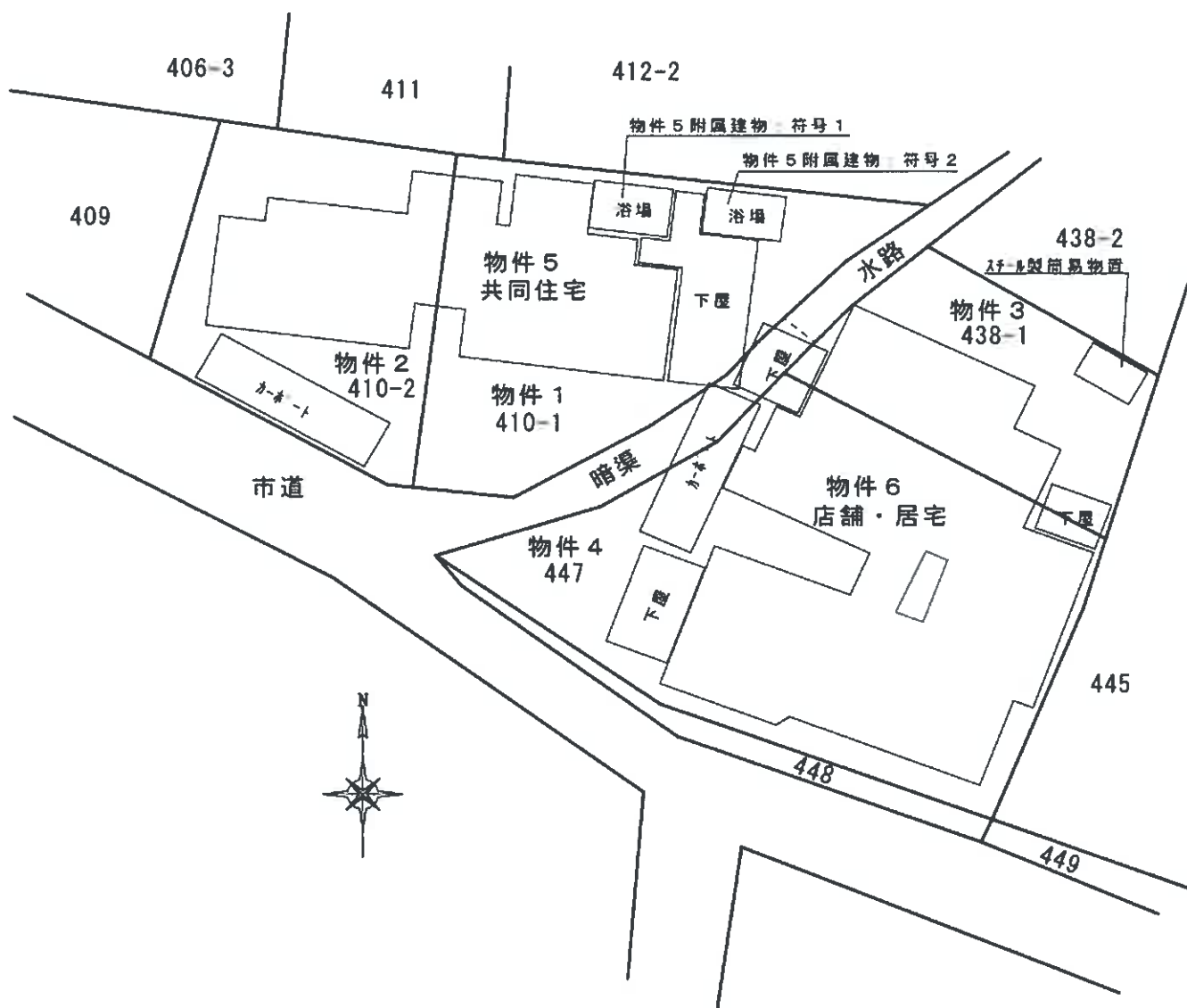
作製者

縮尺 1/250

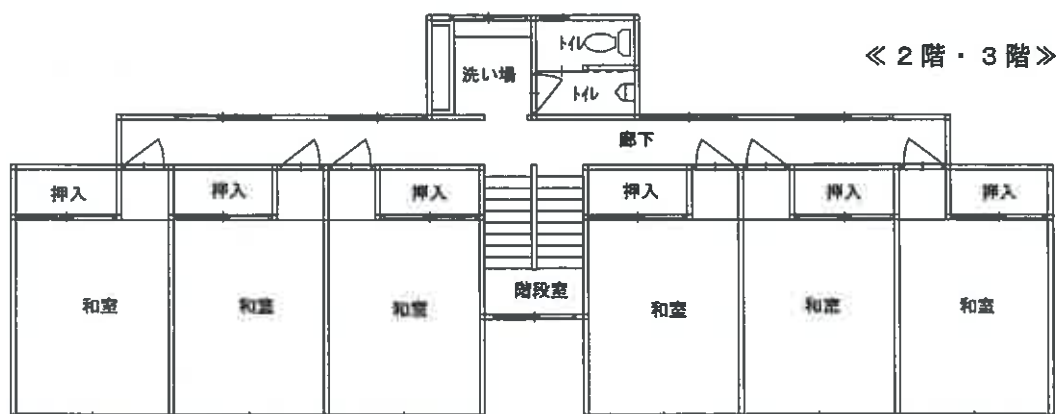
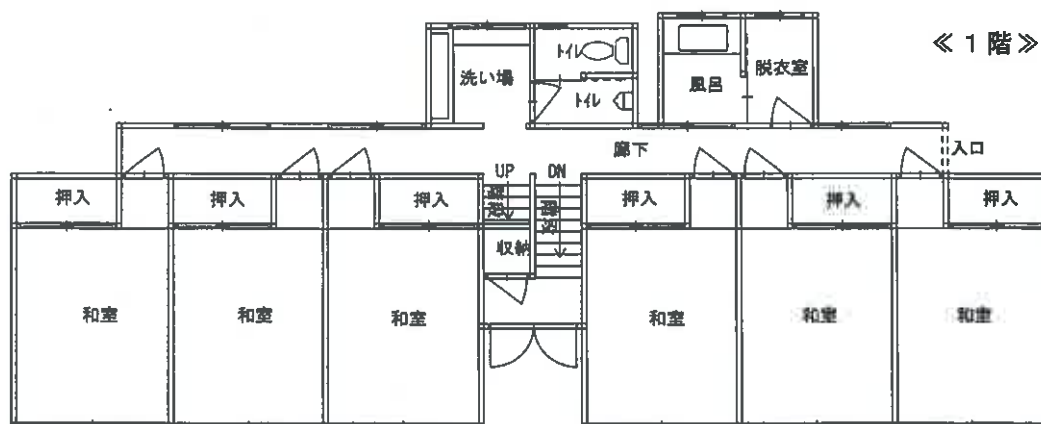
申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印紙)



物件5



物件 5
附属建物 符号1

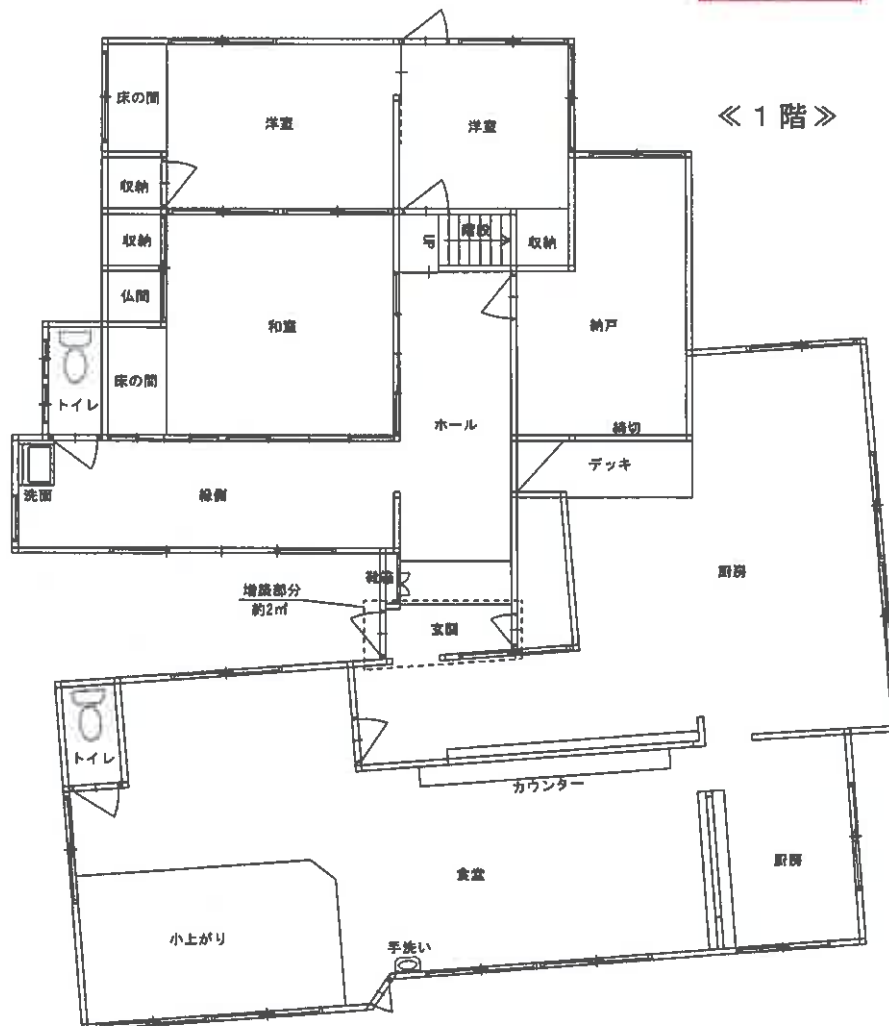


物件 5
附属建物 符号2



物件6

《 1 階 》



《 2 階 》

