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。

令和　7年（ケ）第　　105号

期　間　入　札　の　公　告

令和　8年11月24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12月　8日から 令和　8年12月15日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　8年12月21日　午前10時00分 熊本地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　9年　1月18日　午後　3時00分 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11月24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）
1～3	24,463,000 19,570,400	一括	4,892,600	117,894	0
1	5,270,000				
2	3,000				
3	19,190,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目

　　地　　番　　７３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．７４平方メートル

２　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目

　　地　　番　　７５番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５．９９平方メートル

　　持分１３分の１

３　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目７３番地３

　　家屋　番号　　７３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　５９．６２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　105号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月16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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者A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。

令和　7年（ケ）第　　１０５号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目

　　地　　番　　７３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．７４平方メートル

２　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目

　　地　　番　　７５番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５．９９平方メートル

　　共有者Ａ持分１３分の１

３　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目７３番地３

　　家屋　番号　　７３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　５９．６２平方メートル

令和7年(ケ)第105号
令和8年1月28日　受理
令和8年4月10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

令和　7年（ケ）第　　105号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目

　　地　　番　　７３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０９．７４平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目

　　地　　番　　７５番１０

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　５．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１３分の１

3　所　　在　　熊本市東区戸島五丁目７３番地３

　　家屋　番号　　７３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５６．３１平方メートル
　　２階　５９．６２平方メートル

　　所有者　Ａ

不動産の表示	物件目録1、3
住居表示	熊本市東区戸島5丁目10番137－3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A　□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	4枚目「その他の事項」のとおり
建物	物件 3
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A　□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	4枚目「その他の事項」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　□建物間取図のとおり

不動産の表示	物件目録2
住居表示	
土地	物件 2
現況地目	□宅地（物件　　） □公衆用道路（物件　　） □農地（物件　　） ■雑種地（物件2 ） □山林　　（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	■土地共有者A　■その他の者 □ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 □ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ■A及び周辺の建物敷地所有者らが共同で、ゴミステーションとして使用し、占有している。 □ □「占有者及び占有権原」のとおり □
その他の事項	4枚目『その他の事項』のとおり
執行官保管の仮処分	■ない □ある　　地方裁判所　　支部 令和　　年（　　）第　　号 保管開始日　令和　　年　　月　　日
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）
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】
1　南東側で市道（戸島町第36号線、写真1参照）に、東側で市道（戸島5丁目第11号線、写真4参照）に接している。
2　隣接する土地は次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。
①　71番、雑種地、2303㎡、熊本県酪農業協同組合連合会
②　72番1、雑種地、487㎡、熊本県酪農業協同組合連合会
③　72番2、公衆用道路、47㎡、熊本市
④　73番1、公衆用道路、66㎡、熊本市
⑤　73番4、宅地、206．48㎡、私人名義

【物件2】
1　北西側で市道（戸島5丁目第11号線）に接している（写真6参照）。
2　隣接する土地は次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。
①　75番1、公衆用道路、424㎡、熊本市
②　75番9、公園、154㎡、熊本市
3　上下水道接続なし。

【物件3】
1　建物の外観は、写真1～5のとおり。
2　本件建物内部は、写真7～21のとおり。
3　オール電化住宅である。
4　従物等としてヒートポンプ給湯機（写真5参照）が存する。
5　階段上り口付近に、壁紙の剥がれが見受けられる（写真9、16参照）。
6　太陽光発電設備（写真3、4参照）及び蓄電池設備（写真5参照）が存するが、新築後の令和4年の6月頃ローンで購入したものであり、太陽光発電設備については、地方自治体等からの補助金を受けた記憶がないというAの配偶者の陳述から、株式会社オリコプロダクトファイナンスの所有権留保物件であり、また、蓄電池についても同社の所有権留保物件であることから、いずれも目的外動産とすることが相当と判断する。
7　上下水道の接続あり。

関 係 人 の 陳 述 等

陳　述　者 （当事者との関係）	陳 述 内 容 等
■A（物件1、3所有者、物件2共有者）の配偶者	・本件建物に、Aと私、子供3人で生活しています。 ・オール電化住宅です。 ・太陽光発電（10kw）、蓄電池システム（5kw）は新築後、ローンを組んで設置しました。太陽光発電設備設置の際、補助金をもらった記憶はありません。 ・階段上り口付近の壁紙が剥がれているのは、子供のいたずらのせいです。 ・雨漏りや白蟻の被害はありません。 ・ペットは飼っていません。 ・物件2の土地は、我が家、周辺の建物敷地所有者の方達と共同で、ゴミステーションとして使用しています。
■株式会社オリコプロダクトファイナンス担当者	・本件太陽光発電設備が国、地方公共団体その他法人の補助金制度対象以外の物件の場合には、当社の所有権留保付き物件です。 ・本件蓄電池については当社の所有権留保付き物件です。 ・上記各設備の債務は残っています。 ・本件競売事件が実行された場合、太陽光発電設備及び蓄電池の所有権は放棄します。

（ 調査経過用）

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29日（木） 8:10～8:30	当庁執行官室	熊本市地図情報HPで、市道、上下水道接続状況調査
8年　1月29日（木） 9:00～9:10	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
8年　2月　3日（火） 11:05～11:15	物件所在地	物件確認、周辺調査、外観写真撮影、調査期日通知書交付
8年　2月18日（水） 9:45～10:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者兼所有者の配偶者と面談
8年　2月25日（水） :～:	当庁執行官室	株式会社オリコプロダクトファイナンスへ照会書送付 （3月6日回答書到着）
年　月　日（　） :　～　:		
年　月　日（　） :　～　:		

（ 特記事項 ）

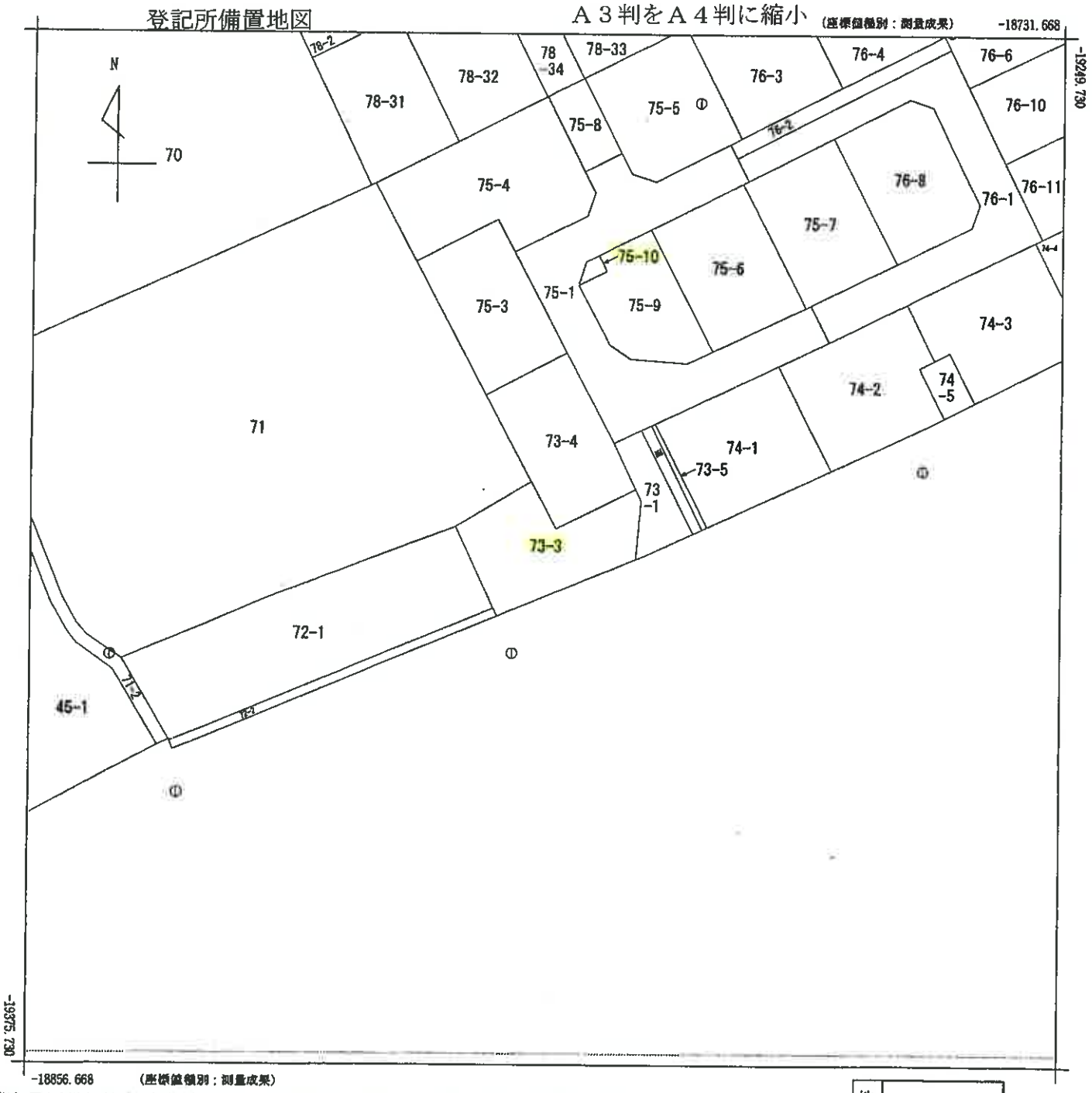
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 令和　　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　　Ａ３判をＡ４判に縮小　（座標値種別：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_JJ28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	戸島５丁目

請求部分	所在	熊本市東区戸島五丁目				地番	73番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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24年1月			備付年月日(原図)	平成25年7月11日	補記事項			

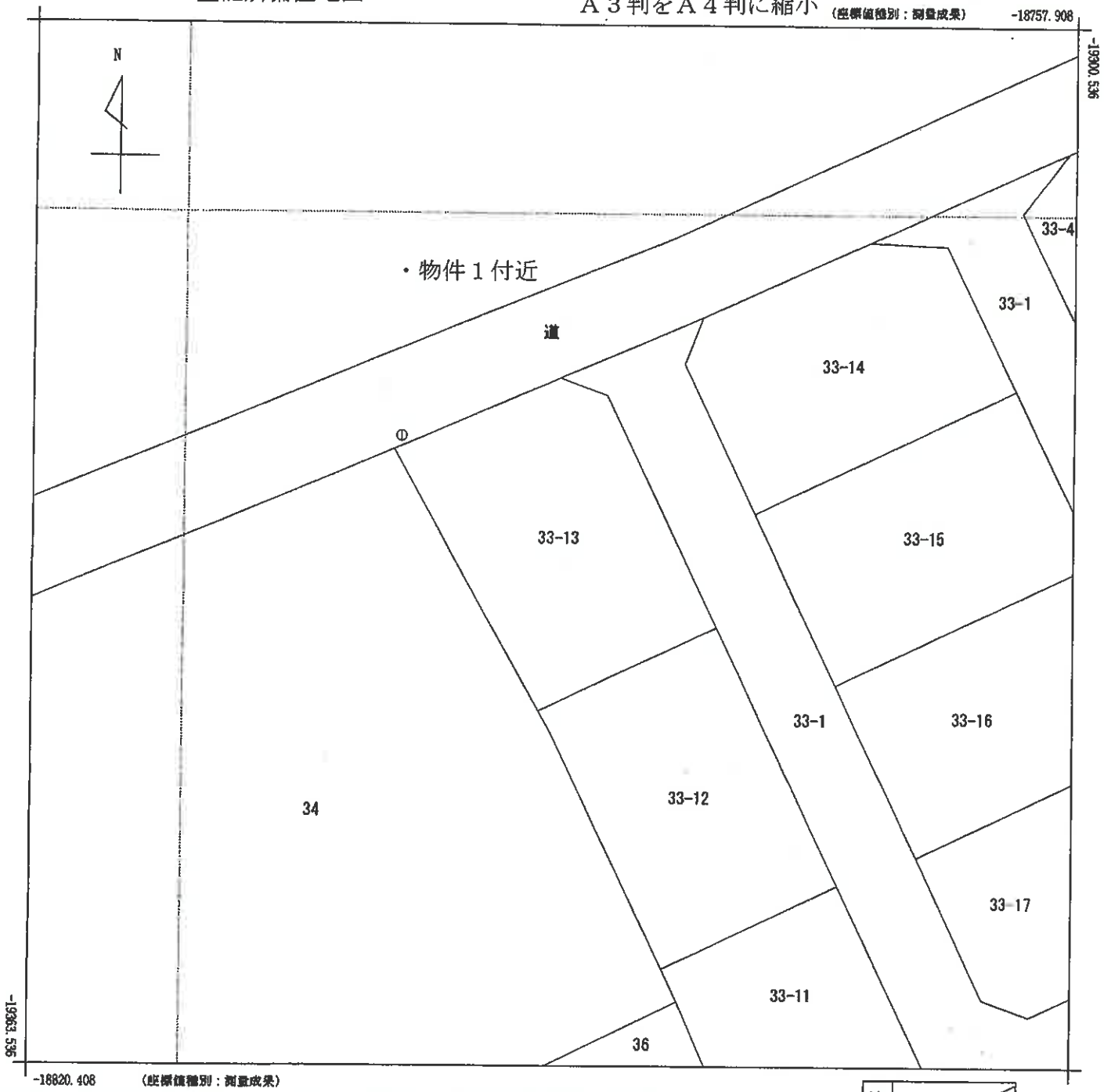
請求番号：5-1
(1/1)

（ 7 枚目）

公用

登記所備置地図

Ａ３判をＡ４判に縮小 (座標値種別：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５丁目

請求部分	所在	熊本市東区戸島五丁目				地番	33番13		
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	平成25年1月			備付年月日(原図)	平成25年10月28日	補記事項			

請求番号：4-1

(1/1)

公用

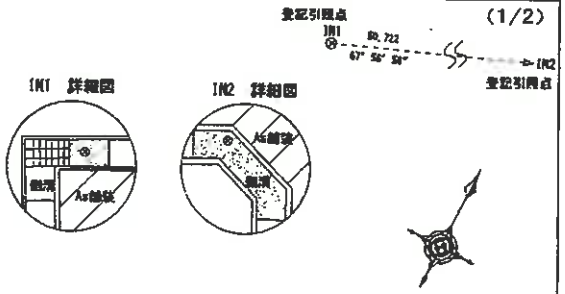
公用

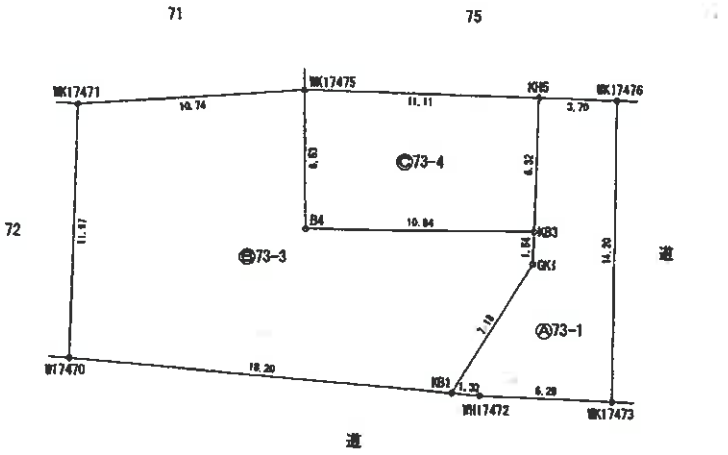
登記年月日：令和3年4月14日

地番	73-1, 73-3, 73-4
土地の所在	熊本市東区戸島五丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

(1/2)





座標求積表

地番	Ⓐ73-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
KH5	-19299.739	-18786.232	-137214.636528	新・昔・プ
WK17476	-19298.140	-18782.888	208546.405464	新・昔・釘
WK17473	-19310.842	-18776.526	288313.556730	新・昔・金
WH17472	-19313.495	-18782.235	59314.298130	新・昔・金
KB1	-19314.000	-18783.471	-125060.349918	新・昔・金
GK1	-19306.837	-18782.849	-160706.056044	新・昔・金
KB3	-19305.444	-18783.506	-133325.325588	新・昔・金
		倍面積	-132.109754	
		面積	66.0548770	
		地積	66.05 ㎡	

地番	Ⓑ73-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
WK17475	-19304.535	-18796.258	4285.546824	新・昔・金
B4	-19310.305	-18793.199	17083.017891	新・昔・プ
KB3	-19305.444	-18783.506	-65141.198808	新・昔・金
GK1	-19306.837	-18782.849	160706.056044	新・昔・金
KB1	-19314.000	-18783.471	263907.767550	新・昔・金
W17470	-19320.887	-18800.325	-73753.674975	新・昔・金
WK17471	-19310.077	-18805.467	-307506.996384	新・昔・プ
		倍面積	-419.481854	
		面積	209.7409290	
		地積	209.74 ㎡	

地番	Ⓒ73-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
WK17475	-19304.535	-18796.258	-198601.262026	新・昔・金
KH5	-19299.739	-18786.232	17076.684888	新・昔・プ
KB3	-19305.444	-18783.506	198466.524396	新・昔・金
B4	-19310.305	-18793.199	-17083.017891	新・昔・プ
		倍面積	-141.070635	
		面積	70.5353175	
		地積	70.53 ㎡	

総合計面積　346.3311235㎡

凡例	釘・・・金属釘	鉄・・・金属鉄	金・・・金属標	プ・・・プラスチック杭

作成者	[redacted] (令和3年3月31日作成)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

（9枚目）

請求番号：5-2　(1/2)

公用

登記年月日：令和3年4月14日

地番	73-1, 73-3, 73-4
土地の所在	熊本市東区戸島五丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

(2/2)

境界点	標識点	後視点	距離	方角
	IN1	IN2	50.722	0-00-00
WK17476			26.334	78-26-57
WK17473			40.472	80-54-00
KH5			26.075	86-32-26
WK17475			28.355	109-37-03

本測量に使用した与点（世界測地系）

基準点コード	種別	基準点名	X座標	Y座標	標高
EL04930261102	電子基準点	益城	-17484.829	-22017.093	59.41
EL04930055901	電子基準点	城南	-32214.823	-23589.998	36.58
EL04930274901	電子基準点	長陽	-14333.809	-354.644	117.91

座標取得方式：（GPS）VRS-RTK
取得年月日：令和2年12月19日　配信業者：㈱ジェノバ

(平面直角座標系　第Ⅱ系)

本測量に使用した与点					
図形記号	名称	種別		座標	備考
IN1	IN1	鋲・釘・鋲	X	-19276.206	登記引照点
			Y	-18797.462	
IN2	IN2	鋲・釘・鋲	X	-19257.163	登記引照点
			Y	-18750.450	

測量年月日	令和3年3月30日
平面直角座標系	世界測地系　第Ⅱ系

凡例	釘・・・金属釘	鋲・・・金属鋲	金・・・金属標	プ・・・プラスチック杭

作成者	[redacted] (令和3年3月31日作成)	縮尺	1／

申請人	[redacted]	縮尺	1／

A3判をA4判に縮小

（10枚目）

請求番号：5-2　(2/2)

公用

登記年月日：令和3年4月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地番	75-1～75-10
土地の所在	熊本市東区戸島五丁目

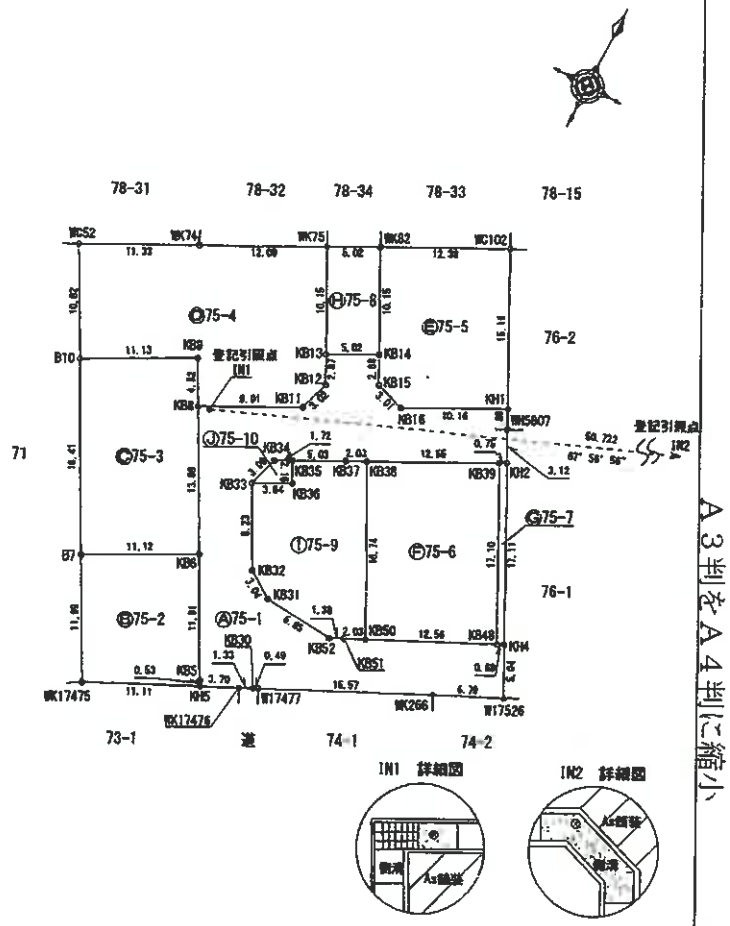
~~土地所在図~~
地積測量図

(1/3)

座標求積表

地番	㋐75-1			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
KB8	-19276.454	-18788.542	-315702.714348	新・昔・金
KB11	-19271.934	-18789.715	-138856.001240	新・昔・金
KB12	-19269.064	-18788.773	-102135.770028	新・昔・金
KB13	-19266.498	-18790.078	-91244.618768	新・昔・金
KB14	-19264.208	-18785.608	5259.970240	新・昔・金
KB15	-19266.778	-18784.293	65594.751156	新・昔・金
KB16	-19267.700	-18781.426	-69528.839052	新・昔・金
KH1	-19263.076	-18772.376	-54946.744552	新・昔・プ
WH5807	-19264.773	-18771.522	84152.733126	新・昔・釘
KH2	-19267.559	-18770.115	58798.000180	新・昔・プ
KB39	-19267.905	-18770.791	113563.285550	新・昔・金
KB38	-19273.609	-18781.972	124562.038304	新・昔・金
KB37	-19274.537	-18783.786	60521.358492	新・昔・金
KB35	-19276.831	-18788.268	57999.383316	新・昔・金
KB34	-19277.624	-18789.801	68845.630864	新・昔・金
KB33	-19280.495	-18790.700	190763.186400	新・昔・金
KB32	-19287.776	-18786.845	168104.689060	新・昔・金
KB31	-19289.443	-18784.294	41344.231094	新・昔・金
KB52	-19289.977	-18777.455	-1032.760025	新・昔・金
KB51	-19289.388	-18776.200	-27281.818800	新・昔・金
KB50	-19288.524	-18774.358	-117377.286216	新・昔・金
KB48	-19283.136	-18763.010	-106724.000880	新・昔・金
KH4	-19282.836	-18762.399	78895.887795	新・昔・プ
W17526	-19287.341	-18760.124	139087.550336	新・昔・金
WK266	-19290.250	-18760.262	187775.217572	新・昔・金
W17477	-19297.347	-18781.235	137347.171555	新・昔・金
KB30	-19297.563	-18781.685	14893.876205	新・昔・金
WK17476	-19298.140	-18782.888	40871.554288	新・昔・釘
KH5	-19299.739	-18786.232	20927.862448	新・昔・プ
KB5	-19299.254	-18786.469	-206857.810159	新・昔・金
KB6	-19288.728	-18792.046	-426458.648800	新・昔・金
		倍面積	-848.415687	
		面積	424.2078435	
		地積	424.20 ㎡	

地番	㋑75-2			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	境界標種
B7	-19293.939	-18801.875	-297201.238125	新・昔・金
KB6	-19288.728	-18792.046	99879.724490	新・昔・金
KB5	-19299.254	-18786.469	206857.810159	新・昔・金
KH5	-19299.739	-18786.232	99210.091182	新・昔・プ
WK17475	-19304.535	-18796.258	-109018.296400	新・昔・金
		倍面積	-271.908684	
		面積	135.9543420	
		地積	135.95 ㎡	



凡例	釘・・・金属釘	鉄・・・金属鉄	金・・・金属標	プ・・・プラスチック杭

作成者	[redacted] (令和3年3月31日作成)	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/600

A3判をA4判に縮小

（11枚目）

調求番号：5-3 (1/4)

A

公用

登記年月日：令和3年4月14日

地番	75-1～75-10
土地の所在	熊本市東区戸島五丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

(2/3)

地番	㋐75-7			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
KB39	−19267.905	−18770.791	−292392.611407	新・普・金
KH2	−19267.559	−18770.115	280256.587065	新・普・プ
KH4	−19282.836	−18762.399	292261.889223	新・普・プ
KB48	−19283.136	−18763.010	−280150.502310	新・普・金
		倍面積	−24.637429	
		面積	12.3187145	
		地積	12.31 ㎡	

地番	㋑75-8			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
WK75	−19257.453	−18794.702	−212943.973660	既・普・金
WK82	−19255.168	−18790.225	126927.969875	既・普・金
KB14	−19264.209	−18785.608	212840.938640	新・普・金
KB13	−19266.498	−18790.078	−126926.976490	新・普・金
		倍面積	−102.042035	
		面積	51.0210175	
		地積	51.02 ㎡	

地番	㋒75-9			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
KB33	−19280.495	−18790.700	−169604.858200	新・普・金
KB36	−19278.750	−18787.276	−68836.579264	新・普・金
KB35	−19276.831	−18788.268	−79154.973084	新・普・金
KB37	−19274.537	−18783.786	−60521.358492	新・普・金
KB38	−19273.609	−18781.972	262703.442364	新・普・金
KB50	−19288.524	−18774.358	296240.594882	新・普・金
KB51	−19289.386	−18776.200	27281.818600	新・普・金
KB52	−19289.977	−18777.455	1032.780025	新・普・金
KB31	−19289.443	−18784.294	−41344.231094	新・普・金
KB32	−19287.776	−18786.845	−168104.889060	新・普・金
		倍面積	−308.073323	
		面積	154.0366615	
		地積	154.03 ㎡	

地番	㋓75-10			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
KB35	−19276.831	−18788.268	21155.589768	新・普・金
KB36	−19278.750	−18787.276	68836.579264	新・普・金
KB33	−19280.495	−18790.700	−21158.320200	新・普・金
KB34	−19277.624	−18789.901	−68845.830864	新・普・金
		倍面積	−11.990032	
		面積	5.9950160	
		地積	5.99 ㎡	

総合計面積　1687.8906500㎡

凡例	釘・・・金属釘	鉄・・・金属鋲	金・・・金属標	プ・・・プラスチック杭

作成者	[redacted]	縮尺	1/
	（令和3年3月31日作成）		

地番	㋔75-3			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
KB9	−19272.451	−18800.661	−22805.201793	新・普・プ
KB8	−19276.454	−18798.542	305983.868134	新・普・金
KH6	−19280.728	−18792.046	328578.924310	新・普・金
B7	−19293.939	−18801.875	−207967.539375	新・普・金
B10	−19277.667	−18810.501	−404200.045488	新・普・プ
		倍面積	−409.594212	
		面積	204.9971060	
		地積	204.99 ㎡	

地番	㋕75-4			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
WK75	−19257.453	−18794.702	66608.423888	既・普・金
KB13	−19266.498	−18790.078	218171.595658	新・普・金
KB12	−19269.064	−18788.773	102135.770028	新・普・金
KB11	−19271.934	−18789.716	138856.001240	新・普・金
KB8	−19276.454	−18798.542	9718.846214	新・普・金
KB9	−19272.451	−18800.661	22805.201793	新・普・プ
B10	−19277.667	−18810.501	−81769.247847	新・普・プ
WC52	−19268.104	−18815.570	−276833.481410	既・普・金
WK74	−19262.954	−18805.471	−200297.071621	既・普・金
		倍面積	−603.962057	
		面積	301.9810285	
		地積	301.98 ㎡	

地番	㋖75-5			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
WK82	−19255.168	−18790.225	−275802.922550	既・普・金
WC102	−19249.530	−18779.195	148505.874060	新・普・金
KH1	−19263.076	−18772.376	341094.071920	新・普・プ
KB16	−19267.700	−18781.426	69528.839052	新・普・金
KB15	−19266.778	−18784.293	−65594.751156	新・普・金
KB14	−19264.209	−18785.608	−218100.908880	新・普・金
		倍面積	−369.797554	
		面積	184.8987770	
		地積	184.89 ㎡	

地番	㋗75-6			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	境界種種
KB38	−19273.609	−18781.972	−387265.400668	新・普・金
KB39	−19267.905	−18770.791	178829.325857	新・普・金
KB48	−19283.136	−18763.010	386874.503190	新・普・金
KB50	−19288.524	−18774.358	−178863.308666	新・普・金
		倍面積	−424.960287	
		面積	212.4801435	
		地積	212.48 ㎡	

申請人	[redacted]	縮尺	1/

A3判をA4判に縮小

（12枚目）

調査番号：5-3　(3/4)

公用

登記年月日：令和3年4月14日

地　　番	75-1～75-10
土地の所在	熊本市東区戸島五丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

(3/3)

筆界点	器械点	後視点	距離	夾角
	IN1	IN2	50.722	0-00-00
KB38			15.706	12-32-01
KB30			26.552	75-35-49
KB6			13.643	88-39-42
KB14			16.866	336-42-19

本測量に使用した与点（世界測地系）

基準点コード	種別	基準点名	X座標	Y座標	標高
KL04930261103	電子基準点	熊本	-17484.829	-22017.093	59.41
KL04930055901	電子基準点	城南	-32214.823	-23589.998	36.56
KL04930274901	電子基準点	長陽	-14333.809	-354.644	17.911

座標取得方式：（GPS）VRS－RTK
取得年月日：令和2年12月19日　配信業者：㈱ジェノバ

（平面直角座標系　第Ⅱ系）

本測量に使用した与点					
図示記号	名称	標識	座標		備考
IN1	IN1	新・普・鋲	X	-19276.206	登記引照点
			Y	-18797.462	
IN2	IN2	新・普・鋲	X	-19257.163	登記引照点
			Y	-18750.450	

測量年月日	令和3年3月30日
平面直角座標系	世界測地系　第Ⅱ系

凡例	釘・・・金属釘	鋲・・・金属鋲	金・・・金属標	プ・・・プラスチック杭

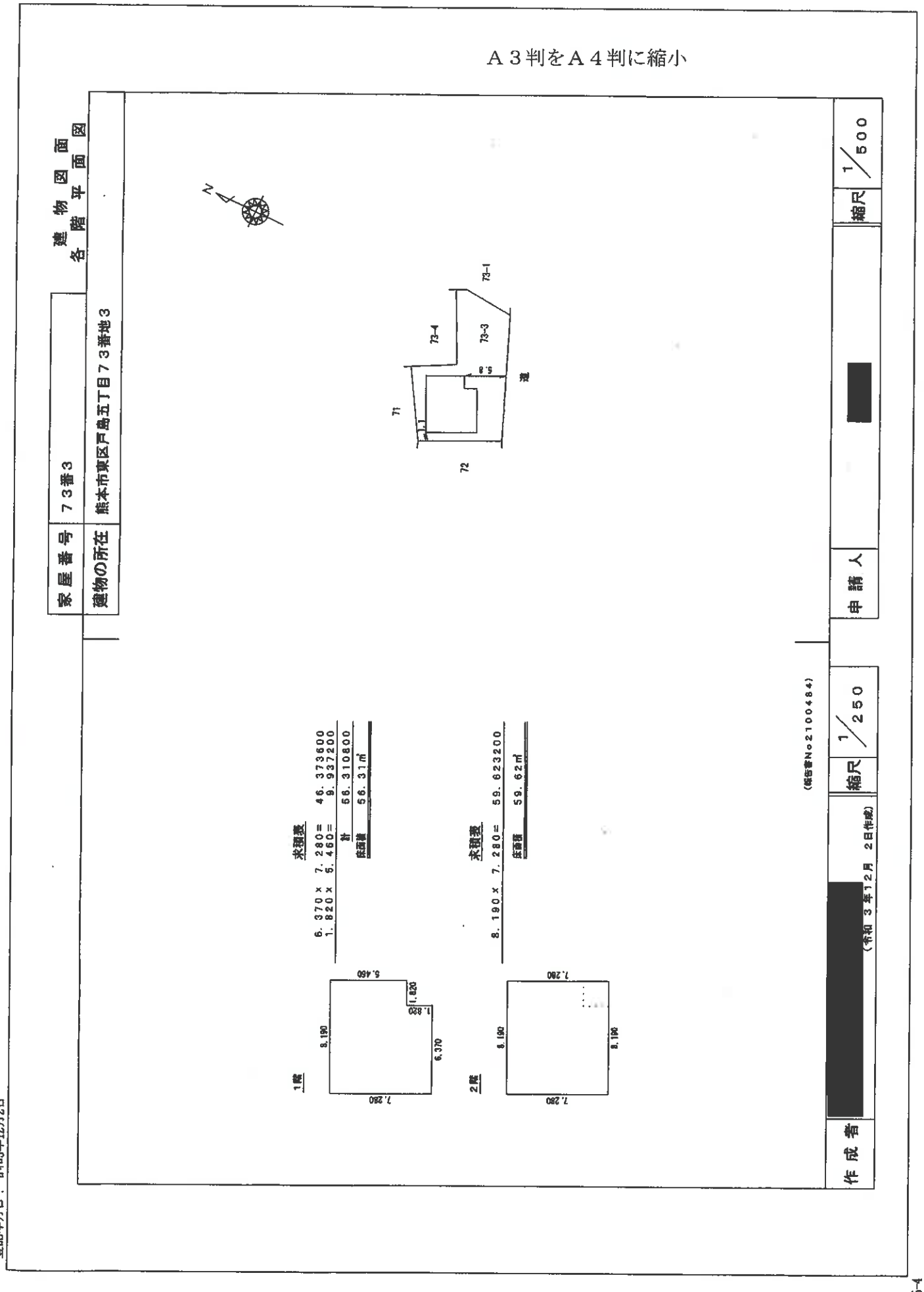
作成者	[redacted]（令和3年3月31日作成）	縮尺	1/

申請人	[redacted]	縮尺	1/

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-3　(4/4)

Ａ３判をＡ４判に縮小



登記年月日：令和3年12月2日

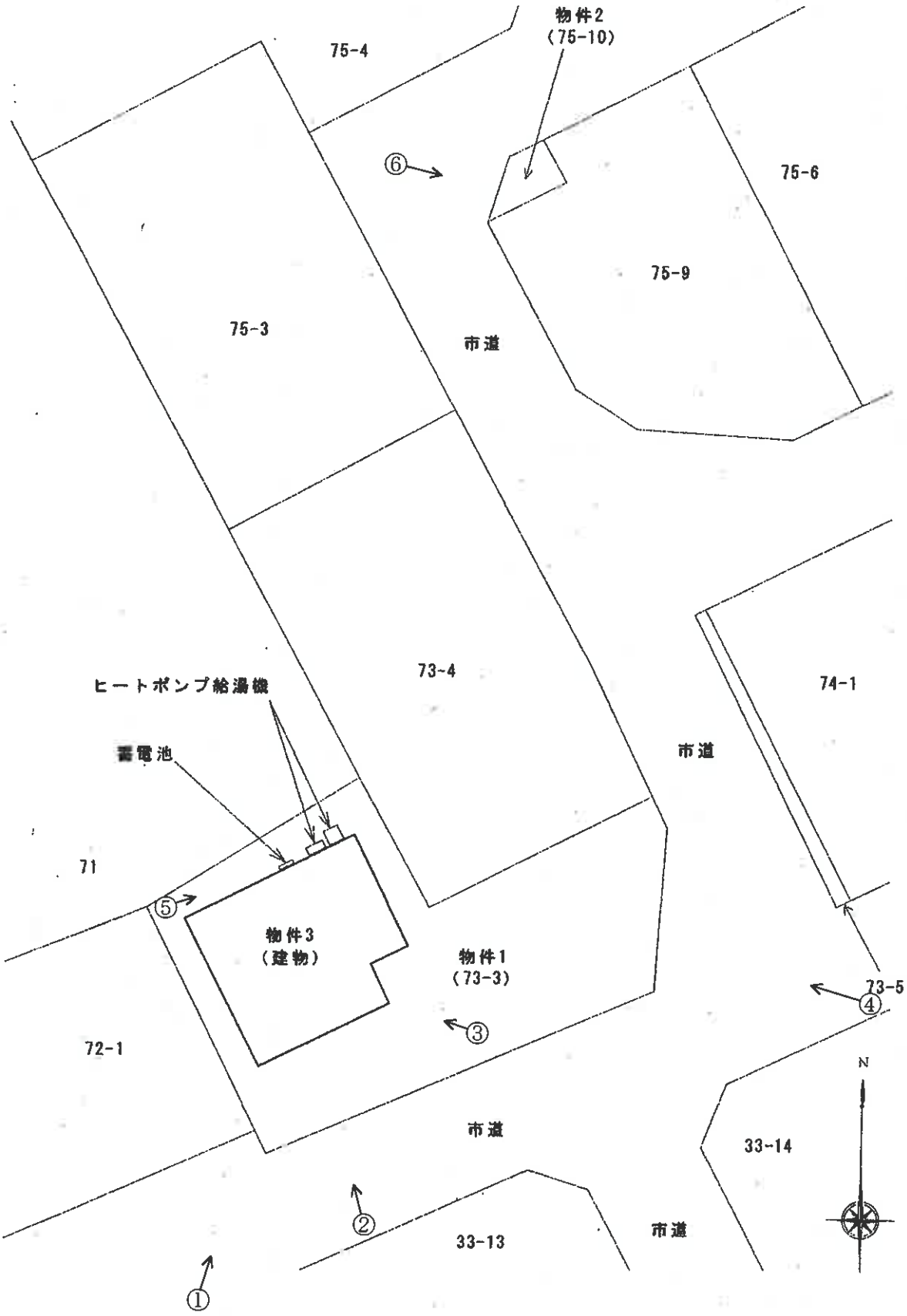
公用

請求番号：5-4

概略配置図

(令和7年(ケ)第105号)

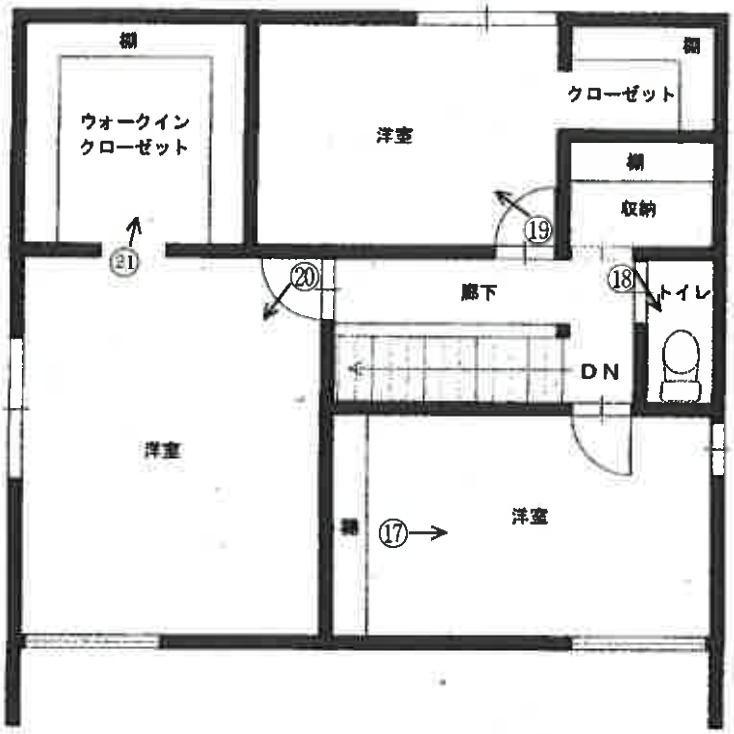
○→写真撮影位置方向



建物間取図

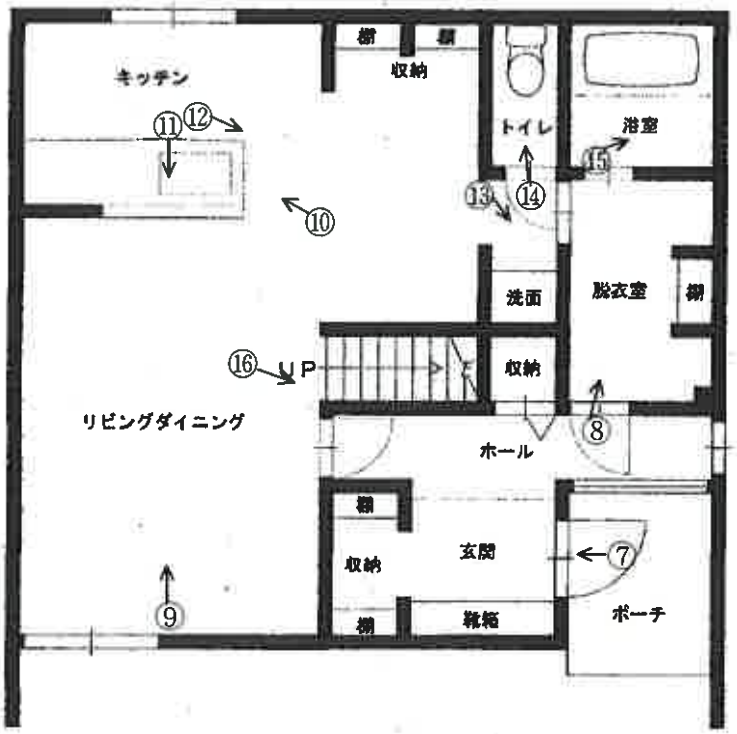
(令和7年(ケ)第105号)

○→写真撮影位置方向



【 2階 】





【 1階 】

（写真　1　）　件外物件　物件３（敷地が物件１）　　市道



（写真　2　）　物件３（敷地が物件１）



（写真　3　）　物件３（敷地が物件１）　　太陽光発電パワーコンディショナー



（写真　4　）　物件３（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　）　件外物件　ヒートポンプ給湯機　蓄電池



（写真　6　）



（写真　7　）以下、物件３建物内部



（写真　8　）

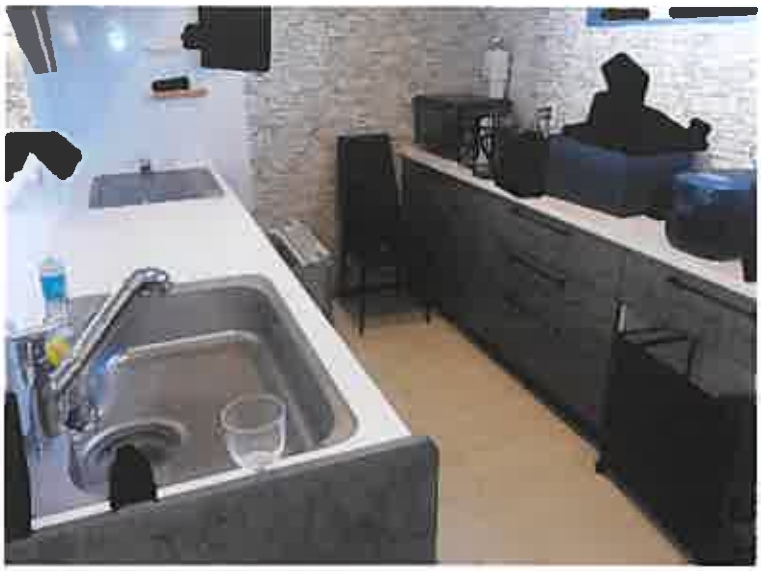


（写真　9　）

壁紙の剥がれ



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）



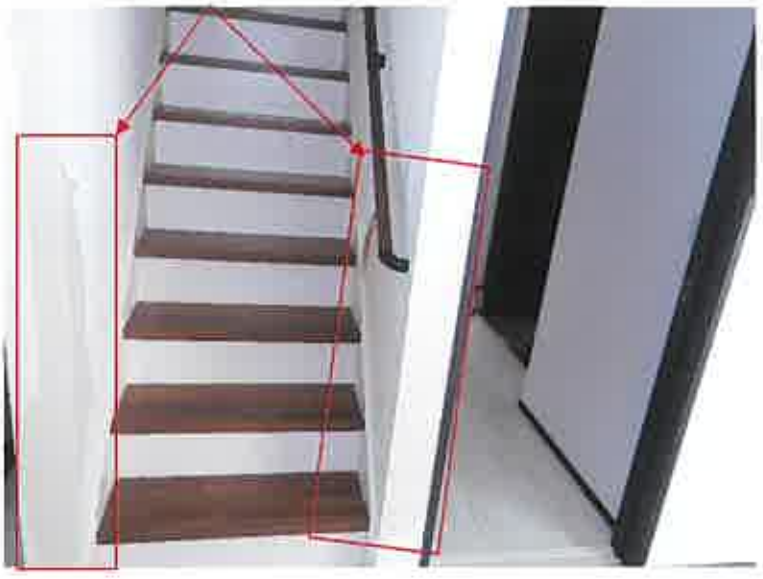
（写真　14　）



（写真　15　）



（写真　16　）　　壁紙の剥がれ



（写真　17　）



（写真　18　）



（写真　19　）



（写真　20　）



（写真　21　）



令和７年（ケ）第105号
令和８年２月18日　現地調査
令和８年４月10日　評　　価

熊本地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

岩﨑 圭亮



第 1　評価額

一　　括　　価　　格	
金 24,463,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件 1（土地）	金 5,270,000 円
物件 2（土地）	金 3,000 円
物件 3（建物）	金 19,190,000 円

1　一括価格は、物件1～3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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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 地番 地目 地積	熊本市東区戸島五丁目 73番3 宅地 209.74㎡	
2	所在 地番 地目 地積	熊本市東区戸島五丁目 75番10 雑種地 5.99㎡　(持分13分の1)	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市東区戸島五丁目73番地3 73番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階　56.31㎡ 2階　59.62㎡ 115.93㎡	

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、物件2）

位置・交通	JR豊肥本線「武蔵塚」駅の南東方・約3.9km（物件1までの直線距離） 最寄バス停「戸島農協前」の北東方・約750m（物件1までの道路距離）
付近の状況	中規模の戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域。
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　都市計画区域内（市街化調整区域） 用途地域　用途指定なし 建ぺい率　70% 容積率　200% 防火規制　－ その他の規制　集落内開発制度指定区域（特記事項①参照）
画地条件	（物件1） 地積：209.74㎡ 形状：不整形 間口・奥行：間口約18m・奥行約12m 接道関係：角地 その他：建物の存する西側部分と駐車場として利用されている東側部分は、約0.5m程度の高低差を有する。 （物件2） 地積：5.99㎡ その他：共有の雑種地部分（ゴミ置場）。位置・形状等については、添付附属資料を参照。
接面道路の状況	（物件1） 南東側　約5.0～5.5m　舗装市道 東側　約5.0m　舗装市道 （物件2） 西側　約5.0m　舗装市道 北西側　約5.0m　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。 物件1は、物件3の敷地として利用されており、物件2は、共有のゴミ置場として利用されている。
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり 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3)

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) : 令和3年11月30日 新築 経過年数 : 約4年 経済的残存耐用年数 : 約26年
仕　　様	構　造 : 木造 屋　根 : 合金メッキ鋼板 外　壁 : サイディング等 内　壁 : クロス等 天　井 : クロス等 床 : フローリング、タイル等 設　備 : 電気、給排水衛生設備等
床面積(現況)	1階　56.31㎡　「第3目的物件」記載のとおり 2階　59.62㎡ 延　115.93㎡
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。 ・1階リビングダイニングの内壁の一部に子供による落書きやクロスの剥がれが見られる。
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、ヒートポンプ給湯機が存する。 ②目的外動産として、太陽光発電設備及び蓄電池設備が存する(詳細は「現況調査報告書」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、物件2)

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	47,200	0.95	209.74	1.00	9,405,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地積 (㎡) ウ	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×オ
2	47,200	0.20	5.99	1 / 13	4,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 (熊本東-18)

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
55,200円/㎡	×	102.2/100	×	100/103	×	100/116	=	47,200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：方位 +3%

◇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
1.00	×	1.00	×	1.05	×	1.10	=	1.16

イ 個別格差：

(物件1)	形状	-10%	(0.90)
	方位	+3%	(1.03)
	角地	+2%	(1.02)
	個別格差(相乗積)		0.95
(物件2)	共有のゴミ置場	-80%	(0.20)

※標準画地価格の20%と査定。

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。

オ 持分割合：登記上の持分割合を採用

(2) 建物価格(物件3)

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	220,000	115.93	0.83	21,169,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数26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-5%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

現価率 = [1 - (1 - 0.05) × (4年 ÷ 30年)] × (1 - 0.05) = 0.83

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	9,405,000	0.30	法定地上権	2,822,000

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	9,405,000	－ 2,822,000		1.00	0.80	5,270,000
2	4,000	－		1.00	0.80	3,000
3	21,169,000	＋ 2,822,000	－	1.00	0.80	19,190,000
一括価格(合計)						24,463,000

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 （　　熊本東-18　　）

所　　在	：	熊本市東区戸島5丁目38番6
価　　格	：	55,200円/㎡
位　　置	：	JR豊肥本線「武蔵塚」駅の南東方約6.8km
価 格 時 点	：	令和7年7月1日
地　　積	：	207㎡
供給処理施設	：	水道・下水
接 面 街 路	：	南東側5m市道
用 途 指 定 等	：	都市計画区域内（市街化区域） 第1種住居地域 （ 建ぺい率 60% ， 容 積 率 200% ）
地 域 の 概 要	：	中規模の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　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

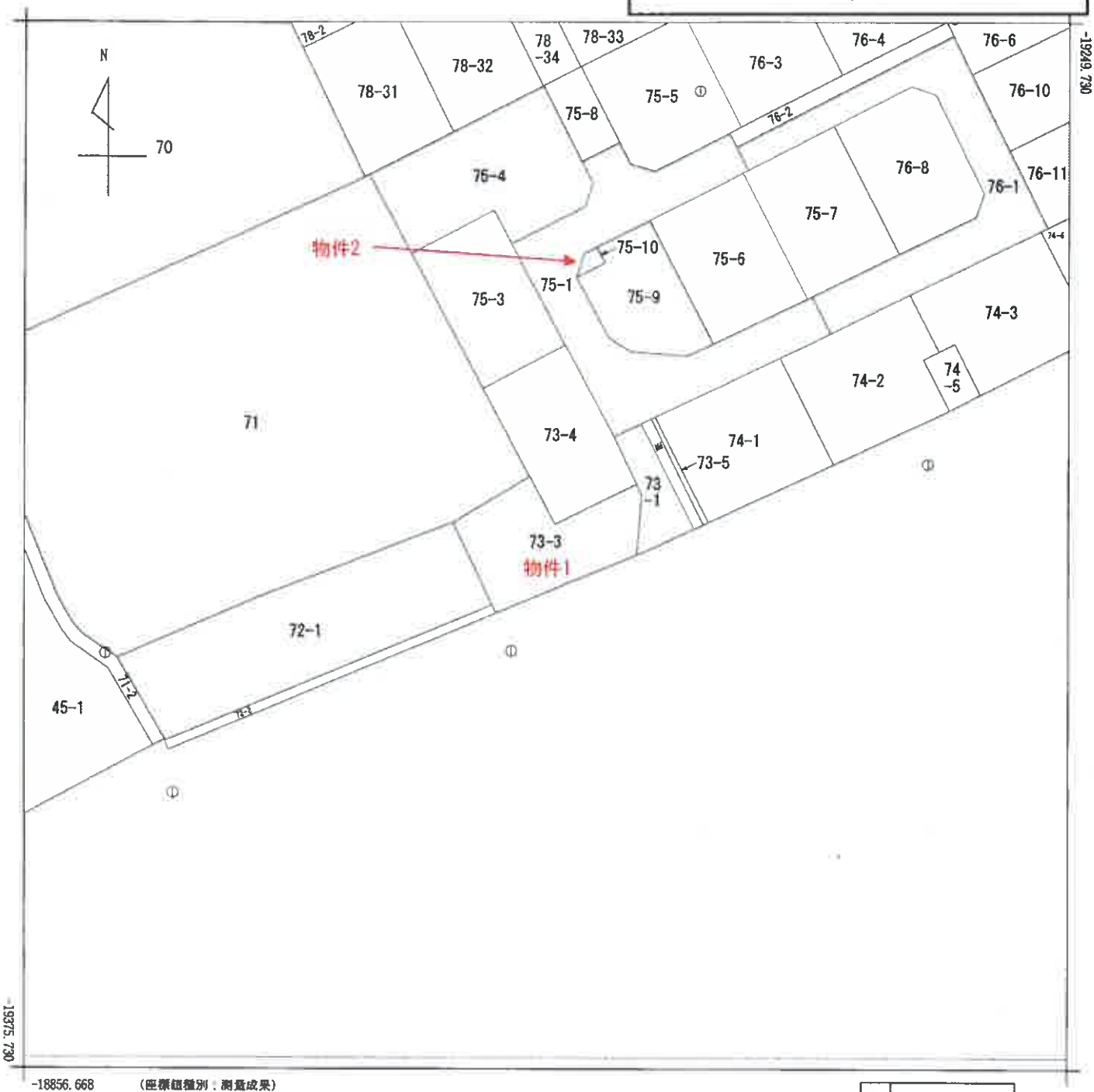
位　置　図



熊本市役所「熊本市全図」を引用

［原本をA4に縮小］

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。

地番区域見出	戸島５丁目

請求部分	所在	熊本市東区戸島五丁目				地番	73番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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24年1月			備付年月日(原図)	平成25年7月11日	補記事項			

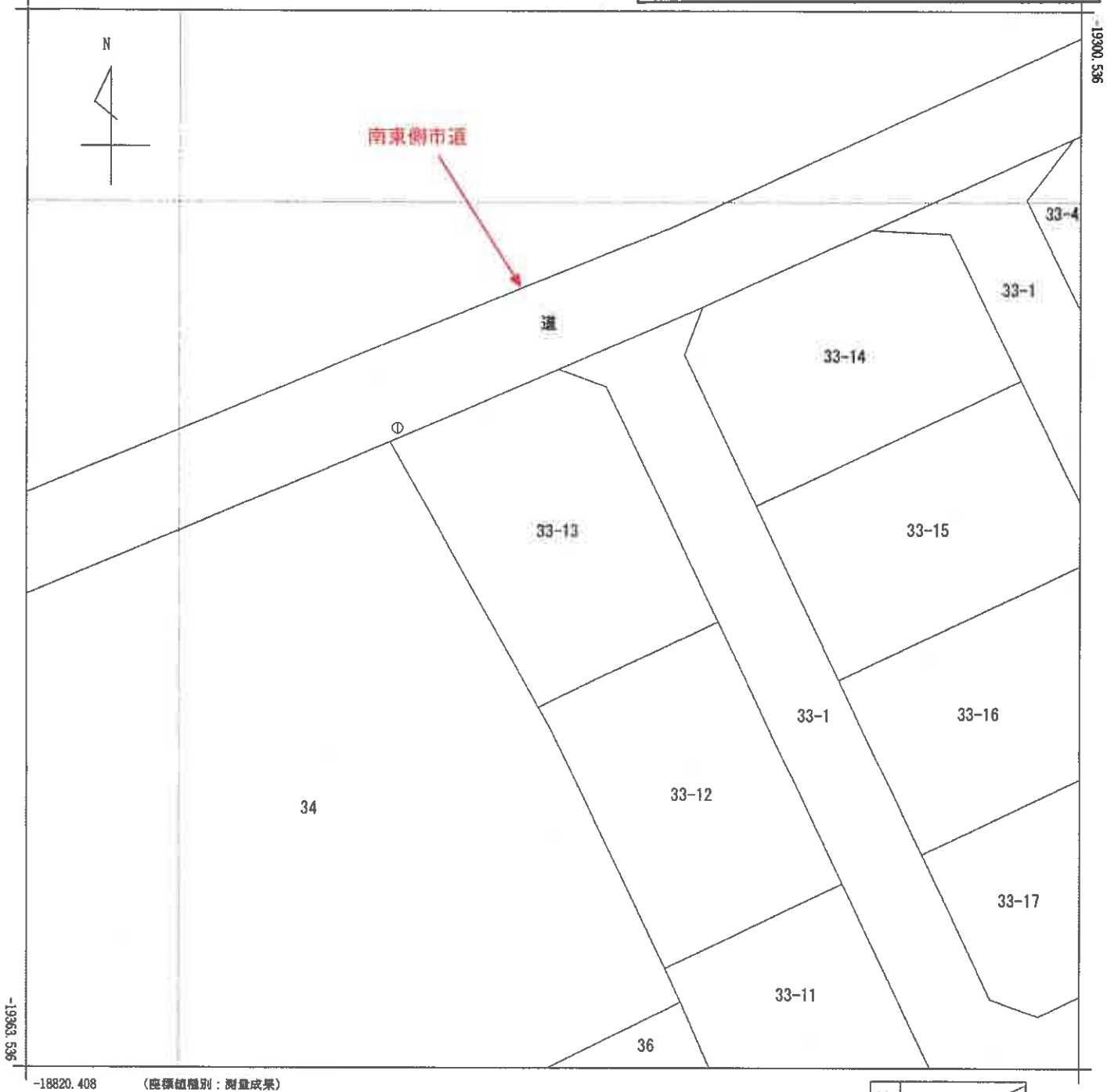
請求番号：5-1

(1/1)

公用

［原本をA4に縮小］

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。

地番区域見出	戸島５丁目

請求部分	所在	熊本市東区戸島五丁目				地番	33番13		
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	平成25年1月			備付年月日(原図)	平成25年10月28日	補記事項			

請求番号：4-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和3年12月2日

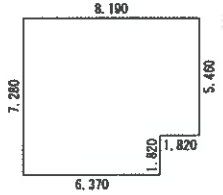
家屋番号	７３番３
建物の所在	熊本市東区戸島五丁目７３番地３

建物図面
各階平面図

［原本をA4に縮小］

建物図面・各階平面図写し

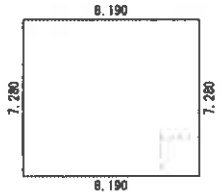
1階



求積表

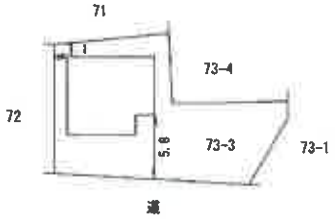
6.370	× 7.280	=	46.373600
1.820	× 5.460	=	9.937200
		計	56.310800
		床面積	56.31㎡

2階



求積表

8.190	× 7.280	=	59.623200
		床面積	59.62㎡





（報告書No.2100484）

作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：5-4

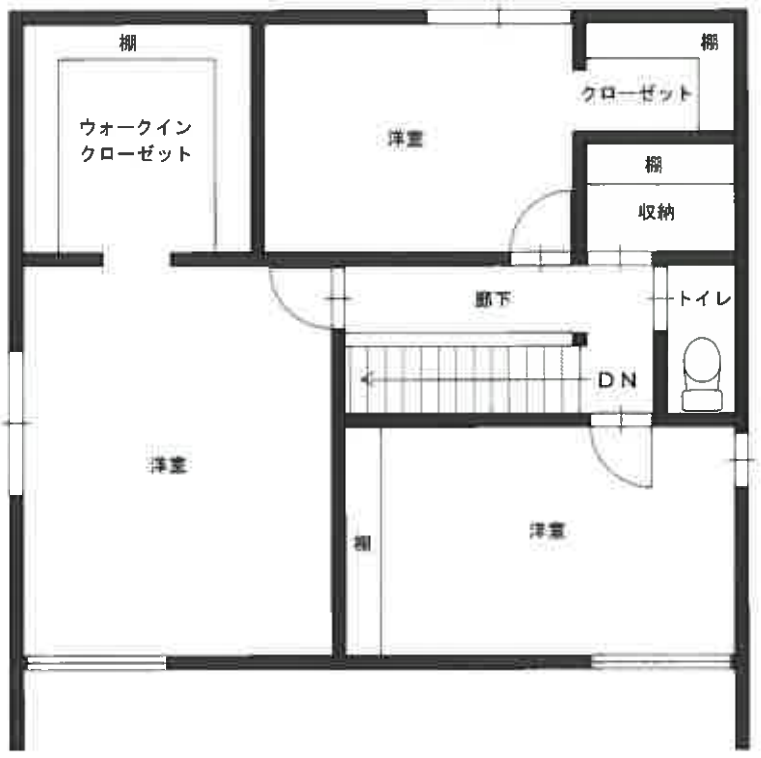
概略配置図

(令和7年(ケ)第105号)



建物間取図

（令和7年（ケ）第105号）



【 2階 】



【 1階 】