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　　５４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　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, 2	7, 050, 000 5, 640, 000	一括	1, 410, 000	37, 220	9, 602
1	3, 140, 000				
2	3, 910, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　54号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊本市中央区琴平二丁目

　　地　　番　　２９６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９１平方メートル

2　所　　在　　熊本市中央区琴平二丁目２９６番地１

　　家屋　番号　　２９６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．９４平方メートル
　　２階　４１．３３平方メートル

令和　7年（ケ）第　　54号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　5日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　原　田　淳　一

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
【物件番号1】
隣地（地番296番）との境界、隣地（東側河川）との境界がそれぞれ不明確である。

《　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。

令和　7年（ケ）第　　54号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊本市中央区琴平二丁目

　　地　　番　　２９６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９１平方メートル

2　所　　在　　熊本市中央区琴平二丁目２９６番地１

　　家屋　番号　　２９６番１

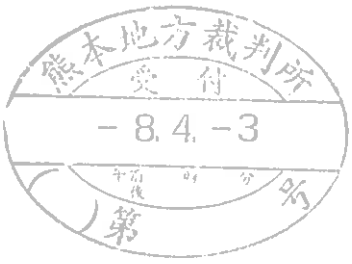
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．９４平方メートル
　　２階　４１．３３平方メートル

令和７年(ケ)第５４号
令和７年９月１１日受理
令和８年４月３日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所
執行官　　田　口　浩　介

（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　　５４号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊本市中央区琴平二丁目

　　地　　番　　２９６番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６５．９１平方メートル

　　共有者　Ａ　　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　　持分４分の１
　　共有者　Ｃ　　持分４分の１

２　所　　在　　熊本市中央区琴平二丁目２９６番地１

　　家屋　番号　　２９６番１

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造スレート葺２階建

　　床　面　積　　１階　３５．９４平方メートル
　　２階　４１．３３平方メートル

　　所有者　Ｃ

（土地・建物用）

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	熊本市中央区琴平２丁目２番９号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件１） □公衆用道路（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　□建物配置図のとおり □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（C）　□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	３枚目「その他の事項」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が異なる（□主である建物　□附属建物） □種　類： □構　造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない □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 上記の者が本件建物を 住居（空家） として占有している。 □「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」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない　地方裁判所　支部　平成　年（　）第　号 □ある　保管開始日　平成　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

（その他の事項用）

その他の事項

【物件１土地】
1　南西側及び南東側で市道に接し、東側で水路に接している。
2　物件２建物の敷地として使用されている。
3　隣接する土地は、次のとおり
①　２９６番、宅地、８５．６９㎡、私人名義　②　３０７番３、用悪水路、３２３㎡、建設省
③　３０９番１、公衆用道路、８９㎡、熊本市　④　３０９番２、公衆用道路、１５３㎡、熊本市

【物件２建物】
1　外観は写真１、２、内部の状況は写真４ないし１５のとおり
2　内壁に比較的軽微なクラックが多数生じている（写真４、１５参照）。
3　１階和室の畳が劣化している（写真６）。
4　勝手口の障子部分が損傷し、固定できない状態である（写真８）。
5　浴室タイルが一部割れている（写真１１）。
6　２階南側洋室のクロスが一部剥がれている（写真１４）。
7　目視等で確認した限り、雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
8　上下水道の接続はある。
9　従物等として、ガス給湯器（都市ガス用）が存する（写真３）。

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■C （債務者、土地共有者兼建物所有者）	1　令和６年１１月２９日、私は本件建物から転居しました。以後、本件建物には誰も居住していません。 2　本件土地共有者のAは私の母、Bは私の兄です。A、Bとの間で地代のやり取りはなく、私は無償で本件建物を使用していました。 3　本件建物の鍵は元破産管財人弁護士Dに預けたままです。 4　私は立入調査に立ち会えませんので、Dに預けた鍵で解錠して建物内に立ち入ってください。 なお、玄関の鍵は壊れていますので、勝手口を解錠してください。
■元破産管財人D事務所担当者	1　Cが所有していた不動産については、破産財団から放棄し、令和７年３月１９日に破産裁判所の許可を得ました。 2　Cに関する破産事件は、本年３月２４日に異時廃止で終了しました。

（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
7年9月12日（金） 12：30－13：00	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年9月12日（金） 15：00－15：15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年9月12日（金） ：－：	当庁執行官室	Ｃに立入調査日等の通知書送付（郵便）
7年9月17日（水） 14：45－14：55	当庁執行官室	Ｃから事情聴取（電話）
7年9月22日（月） 14：35－14：40	当庁執行官室	元破産管財人弁護士Ｄ事務所担当者に事情聴取及び本件建物の鍵借用依頼（電話）
7年9月29日（月） 11：25－11：35	当庁執行官室	熊本市地図情報（ＨＰ）で接道状況調査
7年9月29日（月） 13：00－13：45	物件所在地	立入調査、写真撮影

（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７年９月２９日
目的物件は不在で施錠されていたので、元破産管財人Ｄから借用した鍵で解錠し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。

□

「公図の写し」 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。



請求部分	所在	熊本市中央区琴平二丁目				地番	296番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果Ｂ）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			補記事項	

請求番号：42-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成14年10月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成 14年10月28日 登記

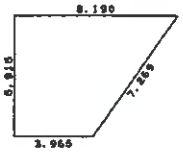
各階平面図　508429

建物図面

家屋番号	296番1
建物の所在	熊本市琴平2丁目296番地1

会員専用

1階

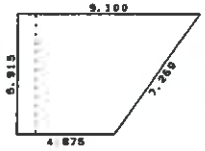


求積表

(8.190+3.965) × 5.915 / 2 = 35.94841

床面積　35.94 ㎡

2階

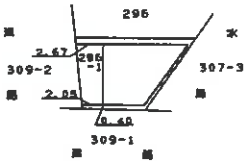


求積表

(9.100+4.875) × 5.915 / 2 = 41.33106

床面積　41.33 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

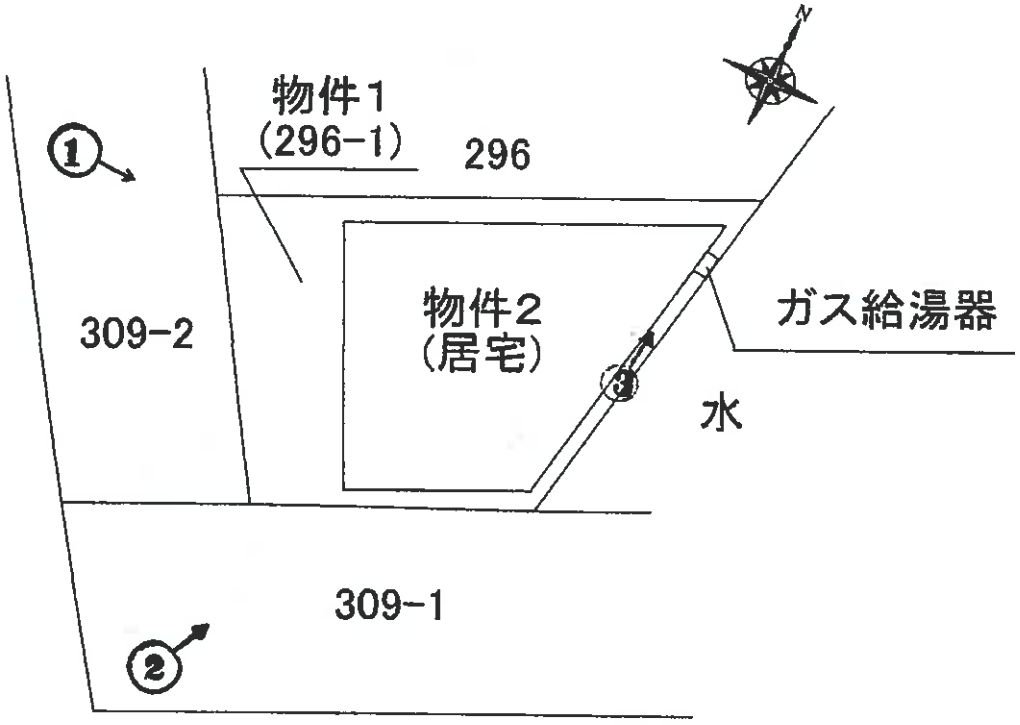
A3判をA4判に縮小

（6枚目）

請求番号：42-2　(1/2)　A

令和７年（ケ）第５４号
土地建物位置関係図

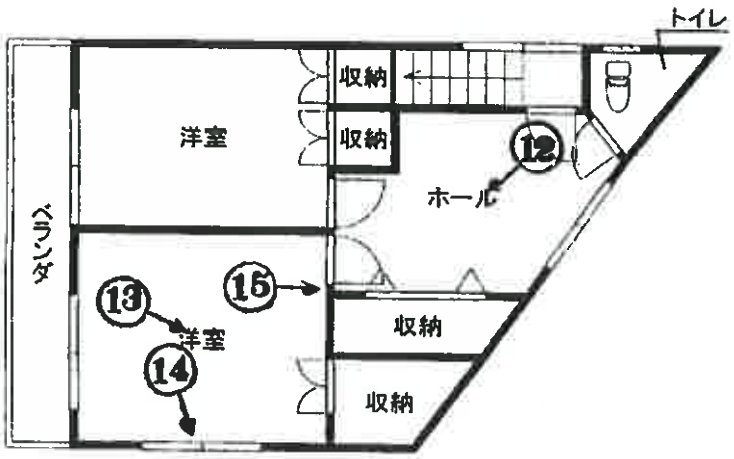
○→は写真撮影位置方向



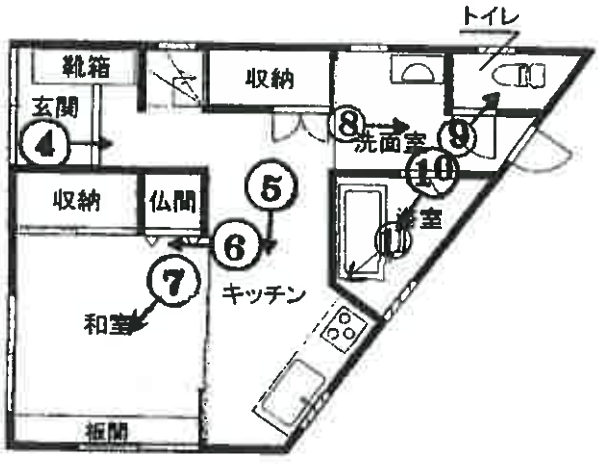
令和７年（ケ）第５４号
物件２　建物間取図

○→は写真撮影位置方向





【２階】



【１階】

（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）



（写真　4　）

以下、物件２建物内部



（写真　5　）



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）

浴室タイルの一部損傷



（写真　12　）



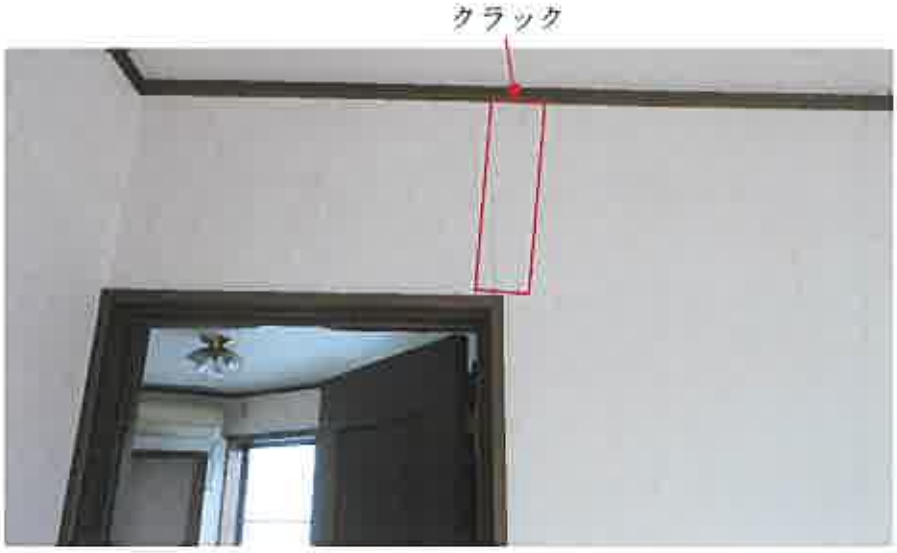
（写真　13　）



（写真　14　）



（写真　15　）



令和７年（ケ）第54号
令和７年９月29日現地調査
令和７年10月27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

一　括　価　格	
金７，０５０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金３，１４０，０００円
物件2(建物)	金３，９１０，０００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の土地の内訳価格は物件２の建物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。

４　従物等は土地又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。

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	熊本市中央区琴平二丁目 296番1 宅地 65.91㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床面積	熊本市中央区琴平二丁目296番地1 296番1 居宅 木造スレート葺2階建 1階　35.94㎡ 2階　41.33㎡ 77.27㎡	
番号	特　　記　　事　　項		
	無し		

―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（物件１）

位置・交通	ＪＲ豊肥本線「南熊本」駅の北西方、約300ｍ(道路距離) 「南熊本駅前」バス停の西方、約250ｍ(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	ＪＲ南熊本駅に近接する住宅地域である。小規模な画地が多く、既存の戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域である。周辺には老朽化した共同住宅等も見られ、住環境はやや雑然としている。	
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種住居地域 60％ 200％ 準防火地域 －
画地条件	物件1は、南西側間口約7ｍ及び南東側間口約6ｍ、奥行約9ｍ（南西側間口より測定）、規模65.91㎡の概ね台形の準角地である。地勢は平坦である。北西側隣地との境界は不明瞭である。また、東側では河川が位置するが、境界杭は無く河川区域との境界は不明瞭である。	
接面道路の状況	南西側で現況幅員約4.5ｍの市道（琴平2丁目第12号線）に等高に接面し、南東側で現況幅員約5.5ｍの市道（南熊本5丁目琴平2丁目第1号線）に等高から約0.6ｍ低く接面する。当該市道は高低差を有するため、有効幅員は4.5ｍ程度である。	
土地の利用状況等	物件1は物件2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）。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：あり (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。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調査機関による調査が必要となる。	
特記事項	① 南西側及び南東側で接面する市道は、建築基準法第42条第2項に規定する道路（判定区分：B-1）であり、確定幅員4ｍ未満の場合には道路後退が発生する場合がある。 ② 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。	

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14年10月15日新築 経　過　年　数　：約23年 経済的残存耐用年数　：約 12 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート葺 外　壁：サイディング等 内　壁：クロス等 天　井：クロス、格天井等 　床　：フローリング、畳等 設　備：電気、換気、給排水設備等 その他：特になし
床面積(現況)	1階　35.94㎡ 2階　41.33㎡ 　延 77.27㎡ 「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」のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	築年数約23年の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。 ・外壁は塗膜の劣化等によるチョーキング（白亜化）が見られる。 ・1階フローリングは全体的に摩耗等による損傷が見られる。また、1階南側和室の畳は劣化しており、一部へコミ等が感じられる。 ・内壁クロスの一部剥がれや、汚れ等が見られる。 ・浴室の内壁タイルの一部損傷が見られる。 保守管理の状態は概ね経年相応であるが、修繕等が必要な部分を要し、やや劣る。 詳細は、現況調査報告のとおり。
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	従物等としてガス給湯器が存する。 なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

(1) 土地(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	82,500	0.89	65.91	0.90	4,355,000

ア　標準画地価格：地価調査基準地「熊本中央－10」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

82,500 円／㎡ × 101／100 × 100／100 × 100／101 ＝ 82,500 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

1.01 × 0.95 × 1.05 × 1.00 ＝ 1.01

イ　個別格差　：画地条件（準角地等＋4%、規模▲10%、形状▲5%）

個別格差　0.89（1.00＋0.04）×（1.00－0.10）×（1.00－0.05）

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 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
2	180,000	77.27	0.32	4,451,000

ウ　現価率：経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 12 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。

(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) × (23 年 ÷ 35 年)} × (1－0.85) ＝ 0.32

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(23 年＋12 年＝35 年)

2．評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、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	4,355,000	0.10	場所的利益	436,000

イ　土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	4,355,000	−436,000		1.00	0.80	3,140,000
2	4,451,000	+436,000	—	1.00	0.80	3,910,000
一括価格（合計）						7,050,000

ウ　占有減価修正：必要なし(物件2)

エ　市場性修正：修正の必要なしと判断した。

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

地価調査価格（熊本中央－10）

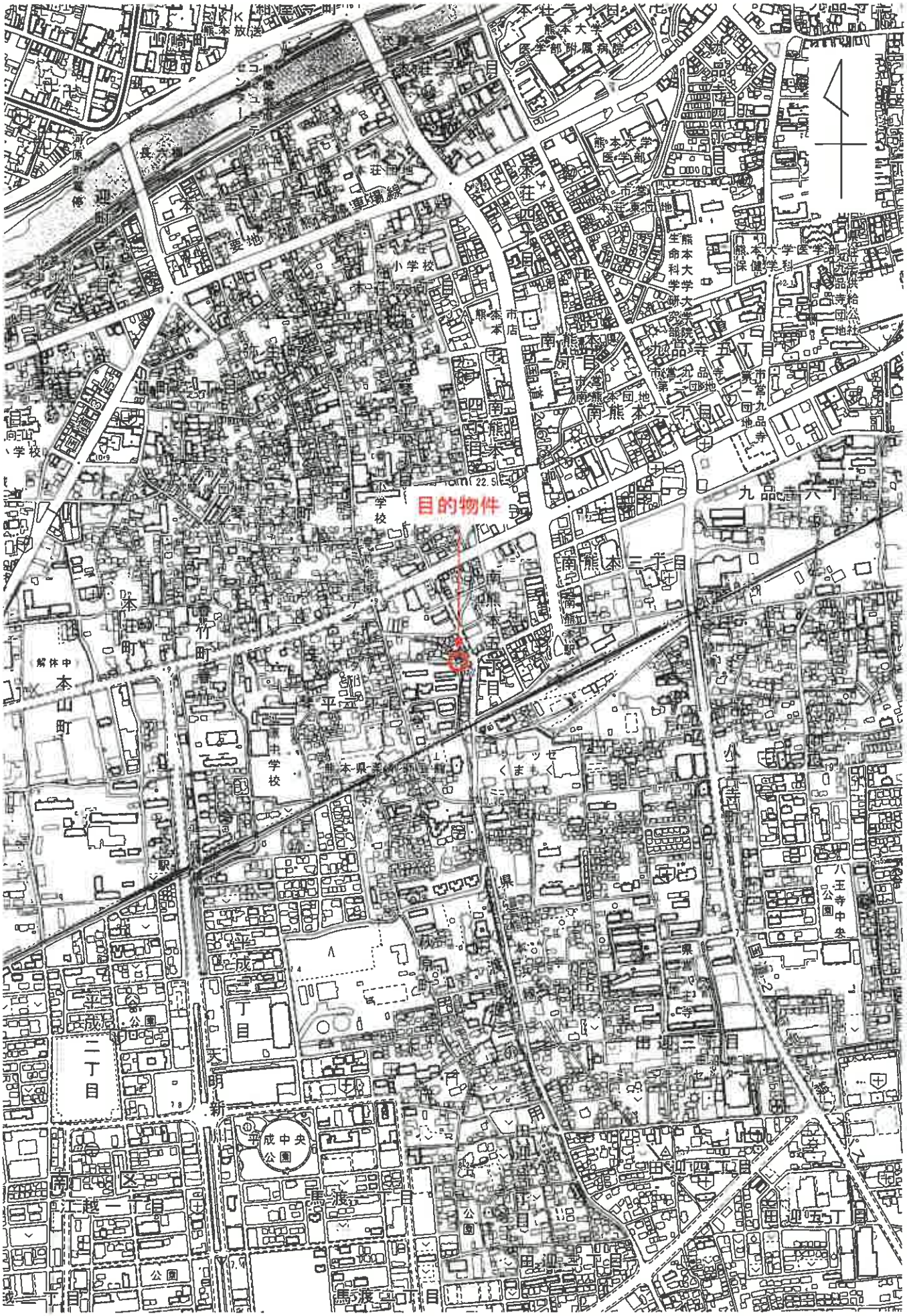
所　　在：熊本市中央区萩原町 717 番 7 外
価　　格：82,500 円／㎡
位　　置：ＪＲ豊肥本線「南熊本」駅の南方約 900m
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地　　積：204 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：東側が 5m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化区域）
　　第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかアパート等もみられる住宅地域

第７　附属資料

1　位置図
2　公図写し
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

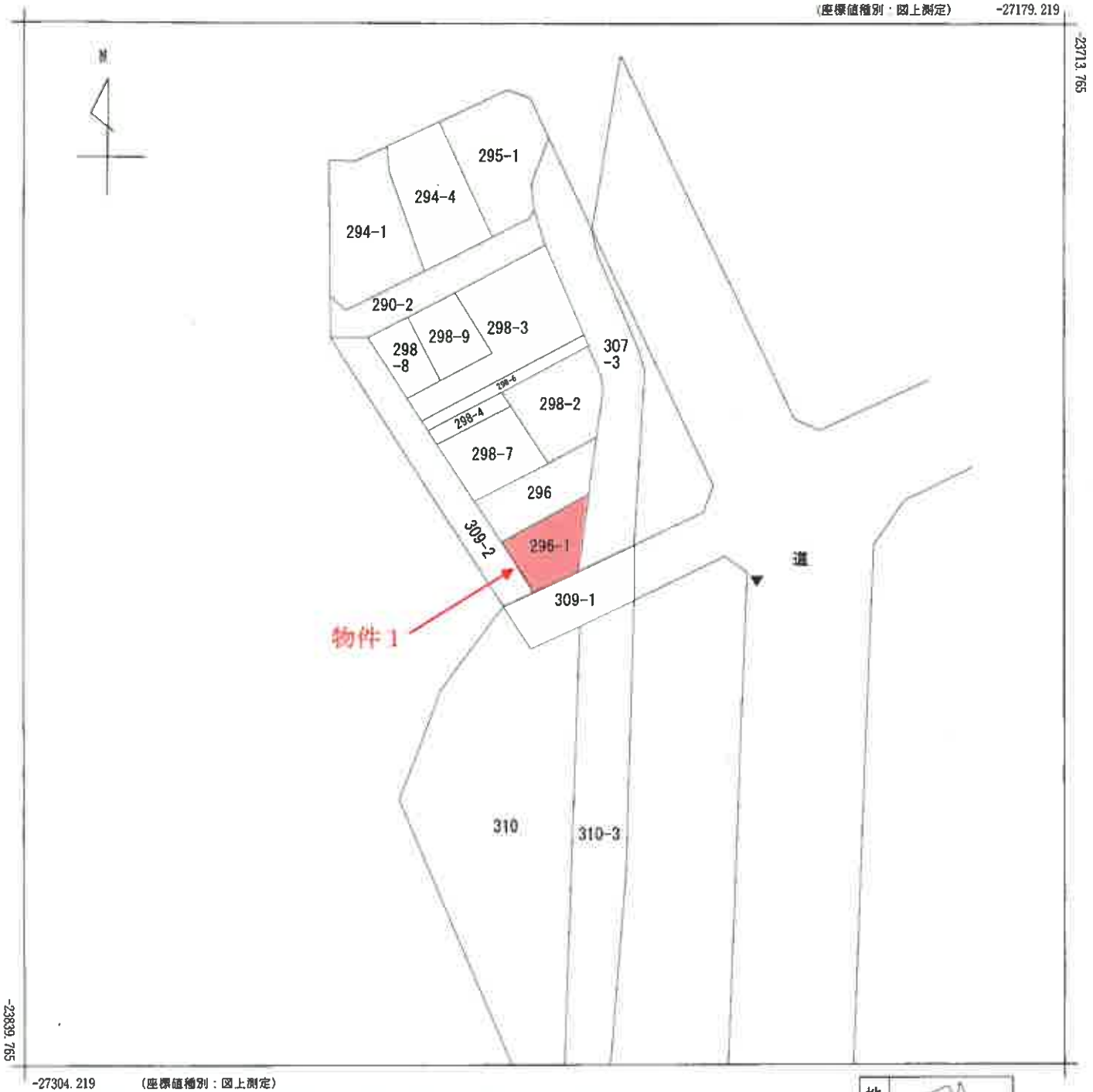
以　上

熊本市全図　官公署地図写し



1：10,000

位　置　図



(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	熊本市中央区琴平二丁目				地番	296番1		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類	街区基本調査成果図
作成年月日	平成22年3月23日			備付年月日(原図)	平成22年3月23日			補記事項	

原図をA4に縮小

請求番号：42-1
(1/1)

登記所備置地図 写し

公用

登記年月日：平成14年10月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成 14年10月28日 登記

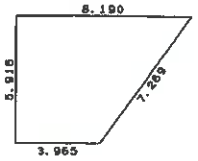
各階平面図　508429

家屋番号	296番1
建物の所在	熊本市夢平２丁目２９６番地１

建物図面

会員専用

1階

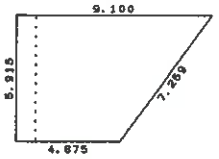


求積表

(8.190+3.965) × 5.915 / 2 = 35.94841

床面積　35.94 ㎡

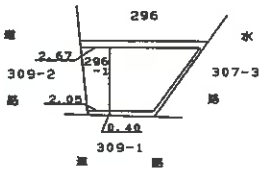
2階



求積表

(9.100+4.875) × 5.915 / 2 = 41.33106

床面積　41.33 ㎡





物件2

作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

原図をA4に縮小

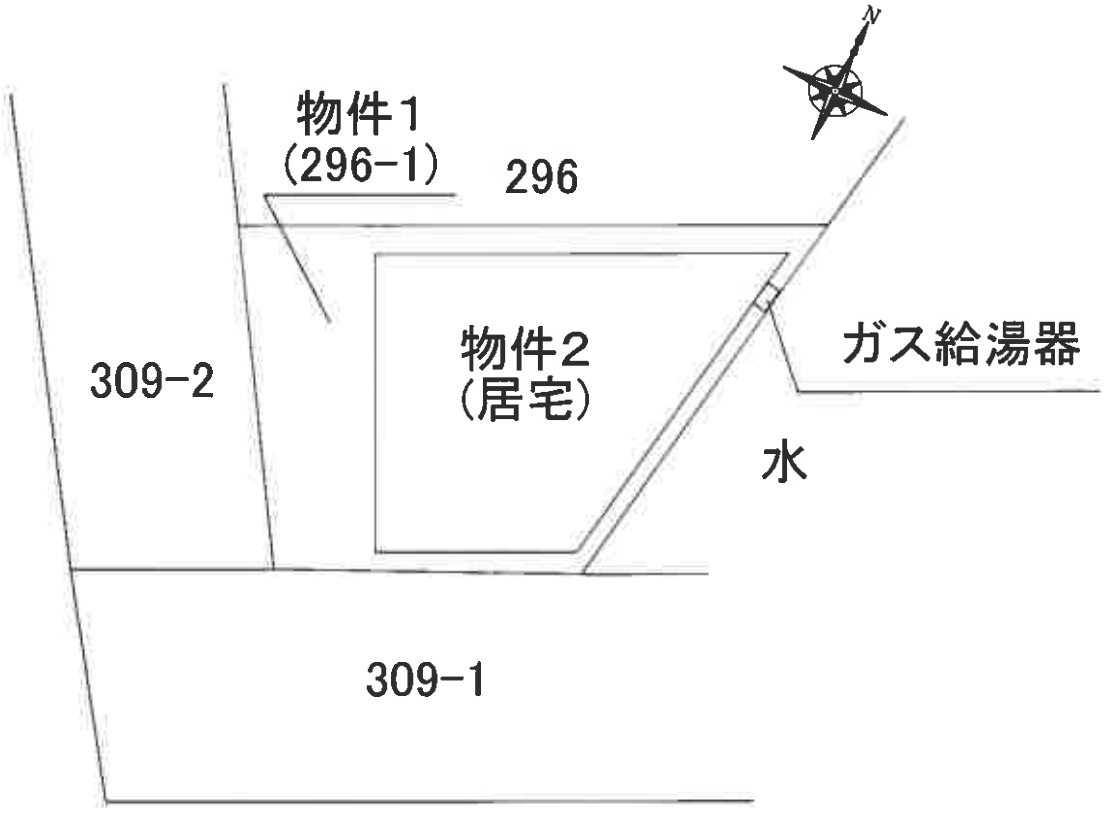
建物図面・各階平面図縮小写し

請求番号：[redacted]-2

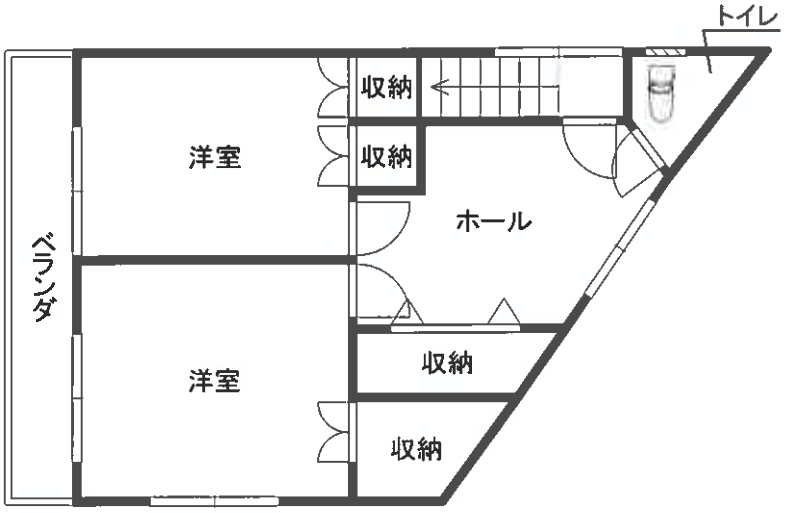
(1/2)

- 11 -

令和７年（ケ）第５４号
土地建物位置関係図



令和７年（ケ）第５４号
物件２　建物間取図



【２階】



【１階】