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　８年（ケ）第　　１７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	4,100,000 3,280,000		820,000	56,232	0
備考					

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　荒尾市東屋形一丁目７番地２

　　家屋　番号　　７番２

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７６．４４平方メートル

令和　8年（ケ）第　　17号

物　件　明　細　書

令和　8年10月　2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（地番7番2，地積496．06平方メートル，所有者A）につき事業用定期借地権が存する。買受人は，Aの承諾又は裁判等を要するが、既に上記借地権につき，Aから賃貸借契約解除の意思表示あり。

《　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　　荒尾市東屋形一丁目７番地２

　　家屋　番号　　７番２

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７６．４４平方メートル

令和８年(ケ)第 １７ 号
令和８年３月２３日受理
令和８年７月３１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

令和　８年（ケ）第　　１７号

物　件　目　録

１　所　　在　　荒尾市東屋形一丁目７番地２

　　家屋　番号　　７番２

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　７６．４４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）
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 □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 上記の会社が本件建物を　閉鎖した店舗　として占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1　外観は写真１、４、内部は写真５ないし９のとおり 2　南側に突き出した工作物内には、乾燥機のダクトが設置されている。 3　内外に大きい損傷箇所は見受けられない。 4　上下水道の接続はある。 5　従物等として、ＬＰガスを貯蔵するバルク貯槽が存する。
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
敷地（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　　■土地建物位置関係概略図のとおり

目的外土地の概況（物件 1 関係）	
所在	荒尾市東屋形一丁目
地番	７番２
地目	■宅地　□山林　□雑種地　□畑　□田　□
地積	４９６．０６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（A）
その他の事項	1　北側で県道に接し、西側で市道に接している。 2　東側隣地（9-1）との境界は「直線ライン」ではなく、相互に越境している可能性が高い。

■関係人（■A、B（土地所有者等）　■C（建物所有会社役員））の陳述／■提示文書（公正証書）の要旨

占有権原		■立入調査時：事業用定期借地権、現在：契約解除により無権限
占有開始時期		平成２９年２月２７日
最初の契約等	契約日	平成２９年３月８日
	期間	平成２９年３月８日から　■令和１４年３月７日まで　１５年間 □期間の定めなし
更新の種別		■合意更新（最大５年の範囲内）　□自動更新　□法定更新
現在の契約等	期間	平成２９年３月８日から　■令和１４年３月７日まで　１５年間 □期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者（A）　□その他の者（　　）
	借主	■建物所有者　□その他の者（　　）
地代・支払時期等		毎月　金１２万円（毎月末限り　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　３６万円　□保証金　　円）
特約等		
地代滞納		□ない　■ある（令和８年６月分以降は、Aの受領拒絶により未払）
契約解除		□ない　■ある（Aから建物所有者への意思表示あり）
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		
執行官の意見		■上記のとおり

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■B （目的外敷地所有者の長男）	1　私の母Aと債務者兼所有者会社との間で、平成２９年３月８日公正証書を作成し、事業用定期借地権設定契約（以下、単に「借地契約」と表示）を締結しています。 2　借地契約に基づき、債務者兼所有者会社は本件の目的外土地上に同社所有の店舗を有し、コインランドリー事業を展開してきました。 3　本件建物については、九州債権回収(株)が競売申立てをしたとのことですが、これは借地契約書の契約解除事由に該当しますので、近々、債務者兼所有者会社に対し、借地契約の解除通知を行う予定です。
■フリーアップ合同会社代表者	1　当社は、債務者兼所有者会社との令和４年２月１６日付け管理委任契約に基づき、本件のコインランドリー店舗の管理業務を担当してきました。 2　本件店舗で使用する電気、ガス、水道の各料金は、店舗の売上金から差し引いて、当社が支払ってきました。 3　本年５月に入り、Aから債務者兼所有者に対し、借地契約解除通知がなされたことで、本件店舗は５月３１日付けて閉店し、それに伴い、当社と債務者兼所有者会社との間の前記管理委託契約も終了しました。
■C （債務者兼所有者会社の取締役）	1　本年５月１日以降、Aから当社に対し、「借地契約解除通知書」、「建物撤去・土地明渡し等に関する通知書」、「建物撤去・土地明渡し・土地使用損害請求予告の通知書」が相次ぎ内容証明郵便で届きました。 2　当社としては、上記通知によりAとの借地契約は有効に解除され、当社は本件建物を解体し、本件の目的外土地をAに明け渡すべき義務を負っていると認識しています。 3　ただし、本件建物が競売事件で差し押さえられていることから、勝手に解体したらいけないと思い、そのままにしています。

（執行官の意見用）

執行官の意見

（　4　枚目）

（調査経過用）

調　査　の　経　過

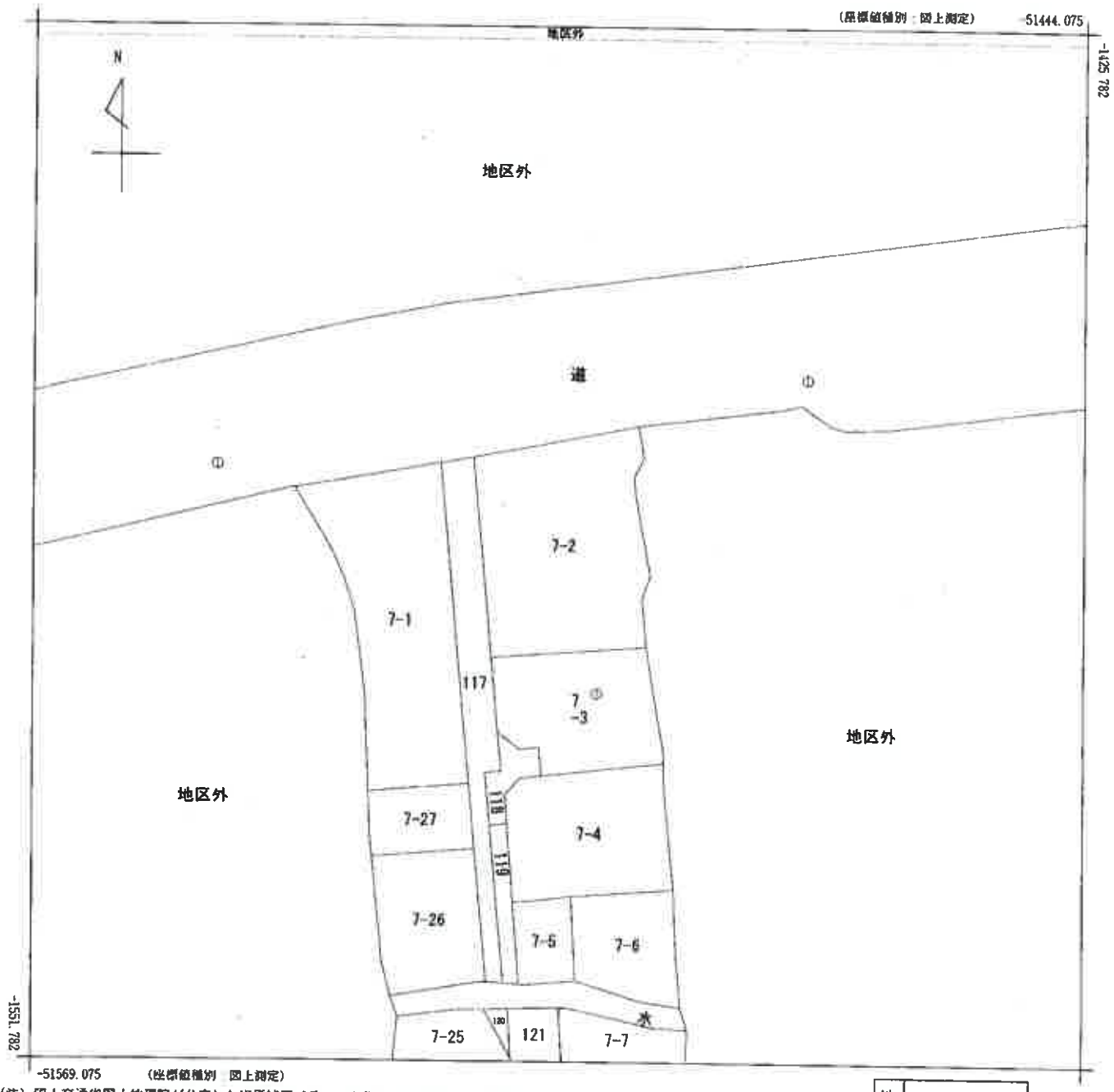
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
8年3月24日（火） 11：05－11：20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年3月24日（火） 11：55－12：10	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
8年3月24日（火） 16：20－16：35	荒尾市企業局	上下水道の接続状況調査
8年3月24日（火） 16：45－16：55	荒尾市役所土木課	接道状況調査
8年3月24日（火） 17：05－17：35	A経営の店舗 （東屋形１丁目）	Bと面談
8年3月25日（水） 17：05－17：20	当庁執行官室	フリーアップ合同会社代表者から事情聴取（電話）
8年4月23日（木） 13：00－13：35	物件所在地	立入調査、フリーアップ合同会社代表者、A及びBと面談
8年7月1日（水） 12：55－13：00	物件所在地	本件建物の占有状況確認
8年7月24日（金） 13：25－13：30	当庁執行官室	フリーアップ合同会社代表者から事情聴取（電話）
8年7月24日（金） 14：55－15：05	当庁執行官室	Cから事情聴取（電話） ※ 7/26 A差出しの内容証明郵便３通受領（ＦＡＸ）
8年7月27日（月） 13：30－13：35	当庁執行官室	Cから事情聴取（電話）

（特記事項）

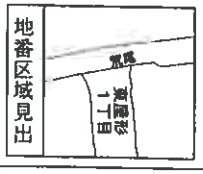
☐　令和　　年　　月　　日

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。

「登記所備置地図」Ａ３判をＡ４判に縮小



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部分	所在	荒尾市東屋形一丁目				地番	7番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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	昭和53年2月			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：7-2
(1/1)

(6 枚目)

公用

「登記所備置地図」Ａ３判をＡ４判に縮小



請求部分	所在	荒尾市東屋形一丁目				地番	9番6		
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	土地区画整理所在図
作成年月日	平成15年1月			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：7-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

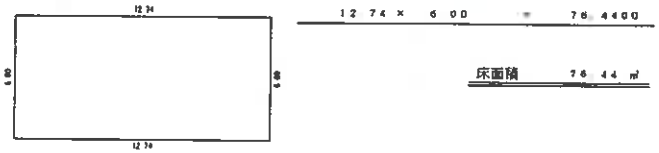
公用

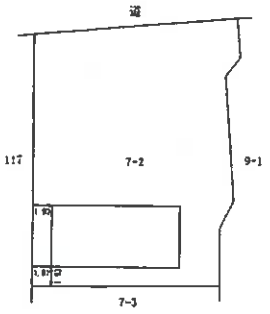
登記年月日：平成29年3月22日

建物図面
各階平面図

家屋番号	7番2
建物の所在	荒尾市東屋形一丁目　7番地2

各階平面図







作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

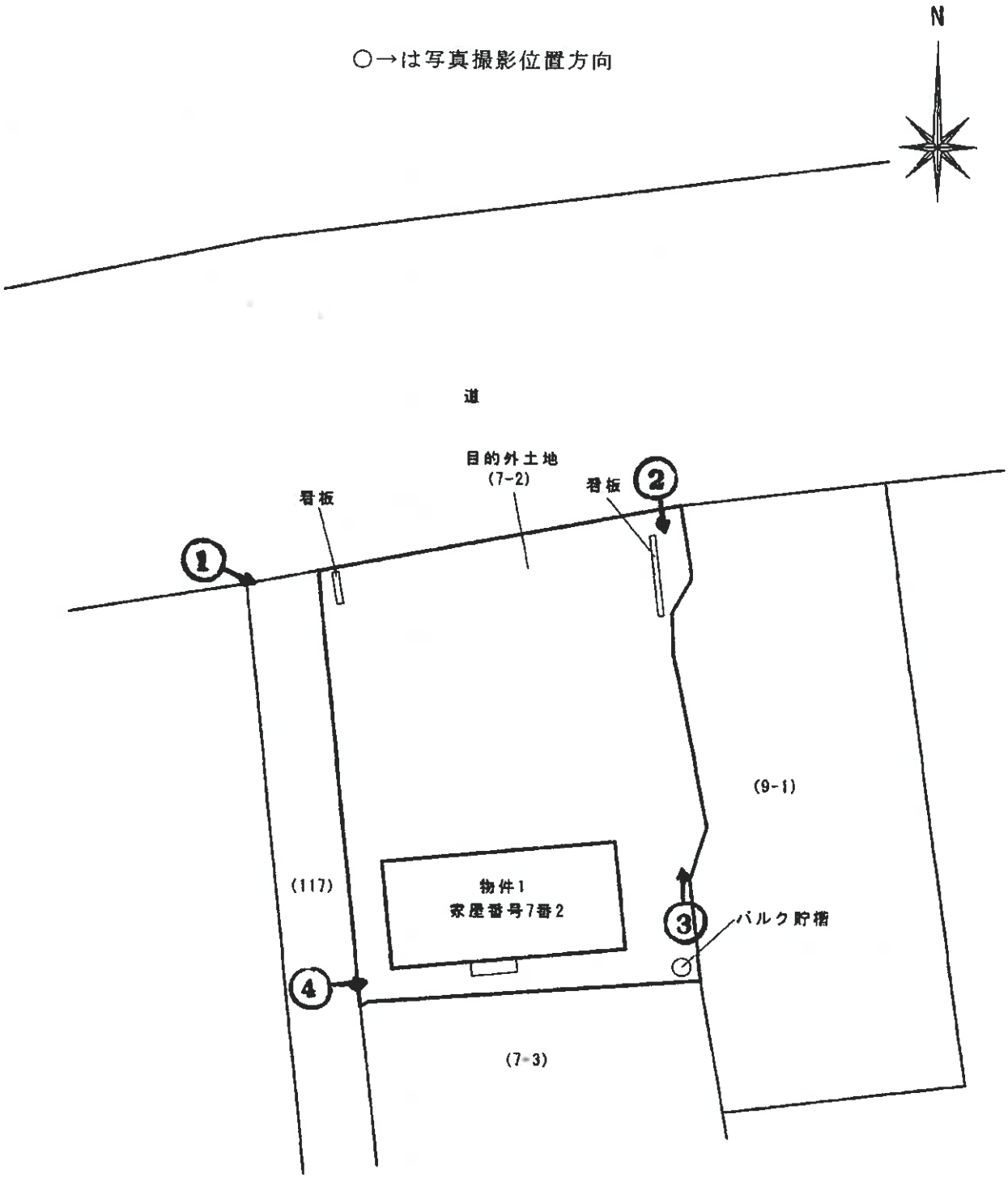
A3判をA4判に縮小

（8枚目）

請求番号：7-4

令和８年（ケ）第１７号
土地建物位置関係概略図

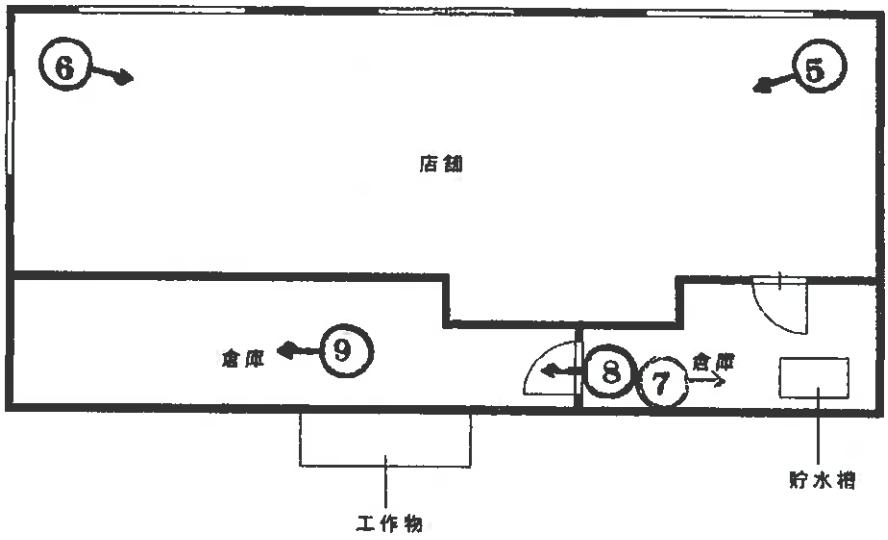
○→は写真撮影位置方向



令和８年（ケ）第１７号
間取図（物件１）



○→は写真撮影位置方向



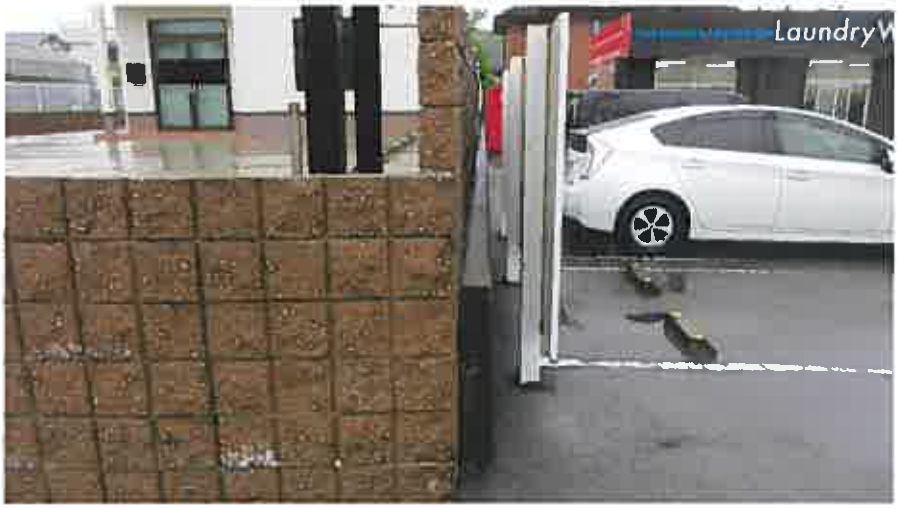
（写真　1　）

県道　　目的外土地（7-2）　本件建物　　市道



（写真　2　）

東側隣地（9-1）との境界付近の状況



（写真　3　）

前　同



（　11　枚目）

（写真　4　）



（写真　5　）

以下、本件建物内部



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



令和　8　年　（　ケ　）　第　17　号
令和　8　年　4　月　23　日　現地調査
令和　8　年　7　月　31　日　評　価
（　発行番号　80109　号　）

熊本地方裁判所　御中

評　価　書



評価人　不動産鑑定士

村坂　亮

第１　評価額

物件1　（建物）	金　4,100,000　円

1　上記評価額は、土地利用権付建物としての評価額である。
2　従物等は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。

－　以下余白　－

第３　目的物件

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在	荒尾市東屋形一丁目7番地2	同左
	家屋番号	7番2	
	種類	店舗	
	構造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
	床面積	76.44平方メートル	
目的外土地	所在	荒尾市東屋形一丁目	同左
	地番	7番2	
	地目	宅地	
	地積	496.06平方メートル	
番号	特　記　事　項		
1	物件1は目的外土地上に存する。		

－　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）

位置・交通	JR鹿児島本線「荒尾駅」駅の南東方・約2.9km（道路距離） 最寄バス停「田添橋」の西方・約20m（徒歩約1分）	
付近の状況	低層店舗等が建ち並ぶ県道沿線の商業地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引） 第2種住居地域 60％ 200％ － 地区計画（「東屋形地区」）
画地条件	北側県道に対して間口約20.0m、奥行約25.5m、規模496.06㎡のほぼ整形地である。なお、角地である。	
接面道路の状況	北側において、現況幅員約18mの県道（県道名：平山荒尾線）に概ね等高に接面している。また、西側において、現況幅員約4.0mの市道（市道名：田添線）に概ね等高に接面している。	
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のとおりである。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし（特記事項②参照） 下水道：あり（特記事項③参照） （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。	

－　以下余白　－

借地契約の概要	所在地番：荒尾市東屋形一丁目7番2 契約面積：496.06㎡ 地目：宅地 貸主：土地所有者 借主：建物所有者 契約種別：事業用定期借地権 契約期間：平成29年3月8日から15年間 地代：月額12万円（毎月末日までに支払う） 地代前払：なし 敷金：36万円 ※現地調査時点においては事業用定期借地権が認められたものの、評価時点においては当該事業用定期借地権が解除されている（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。従って、本件評価においては占有権原につき「無権原」であると整理した。
特記事項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（荒尾市観光文化交流課への聴取に基づく）。 ②熱源についてプロパンガスを使用している。 ③受益者負担金については終了していることを確認した（荒尾市企業局への聴取に基づく）。 ④東側隣接地（9番1）との間に約1.0mの高低差が存する（対象地が低い）。 ⑤東側隣接地（9番1）との現況利用状況について、地図（不動産登記法第14条第1項に規定される地図）の形状等とは一致していない。この点、荒尾市土木課への聴取によると、荒尾市が認識している筆界の形状は地図（不動産登記法第14条第1項に規定される地図）と同一であるとのことである。従って、相互に越境している可能性が存する（机上概測では、隣接地が目的外土地に越境している部分は約11㎡、目的外土地が隣接地に越境している部分は約3㎡である）。

－　以下余白　－

2　建物の概況及び利用状況等

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29年2月27日新築 経過年数：約9年 経済的残存耐用年数：約16年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：合金メッキ鋼板ぶき等 外　　壁：サイディング等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：タイル等 設　　備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	76.44平方メートル 「第3　目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗（コインランドリー） 間取り：間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応の状態であると判断される。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	①従物等として、バルク貯槽（LPガス用）が存する。 ②南側工作物内には乾燥機のダクトが設置されている。 ③本件建物について、確認済証（交付年月日：平成28年11月29日交付、交付番号：第ER116052036号）検査済証（交付年月日：平成29年2月28日、交付番号：第ER116052036号）が交付されていることを確認した。

－　以下余白　－

第５　評価額算出の過程

１　基礎となる価格

（１）建付地価格（目的外土地）

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	36,500	1.03	496.06	0.90	16,784,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地　荒尾5－2

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$40,200\ 円/m^2 \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{110} \fallingdotseq 36,500\ 円/m^2$$

◇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：　環境条件（繁華性等＋10％）

※地域格差率＝1.10

イ　個別格差：　画地条件（角地等＋3％）

※個別格差率＝1.03

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量した。

（２）建物価格（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
1	170,000	76.44	0.66	8,577,000

ウ　現価率：下記のとおり査定。

経過年数9年、経済的残存耐用年数16年、残価率5％とした場合の定額法と観察減価法（経年相応であり特段の減価は不要と判断）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore 現価率 = \left\{ 1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{9\ 年}{25\ 年} \right\} \times \left(1 - 0.00 \right) \fallingdotseq 0.66$$

2　評価額の判定

前記により求めた建物価格に、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、下記の通り評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件1の土地利用権が及ぶ範囲を目的外土地と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	16,784,000	0.10	場所的利益	1,678,000

ア　建　付　地　価　格：前記１（1）で求めた建付地価格を採用した。

イ　土地利用権等割合：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　評価額

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	8,577,000	1,678,000		0.5	0.8	4,100,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判断した。

エ　市　場　性　修　正：敷地利用権が存しない建物のみの売却であること、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ　競　売　市　場　修　正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

－　以下余白　－

第６　参考価格資料

地価公示価格　（荒尾5－2）
所　　在：荒尾市東屋形二丁目1番4
価　　格：40,200円/㎡
位　　置：JR鹿児島本線「荒尾」駅の南東方約2.5km
価格時点：令和8年1月1日
地　　積：887㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：北16m県道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）、第2種住居地域
地域の概要：建蔽率60％/容積率200％
低層店舗等が建ち並ぶ県道沿線の商業地域

第７　付属資料

1	位置図	1　葉
2	法務局備付地図写	1　葉
3	建物図面・各階平面図写	1　葉
4	土地建物位置関係概略図	1　葉
5	間取図	1　葉

以　　上

位　置　図



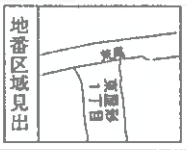
「1：10,000　荒尾市　白図　写し」

［原本をA4サイズに縮小しています］

法務局備付地図写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による補正がされています。



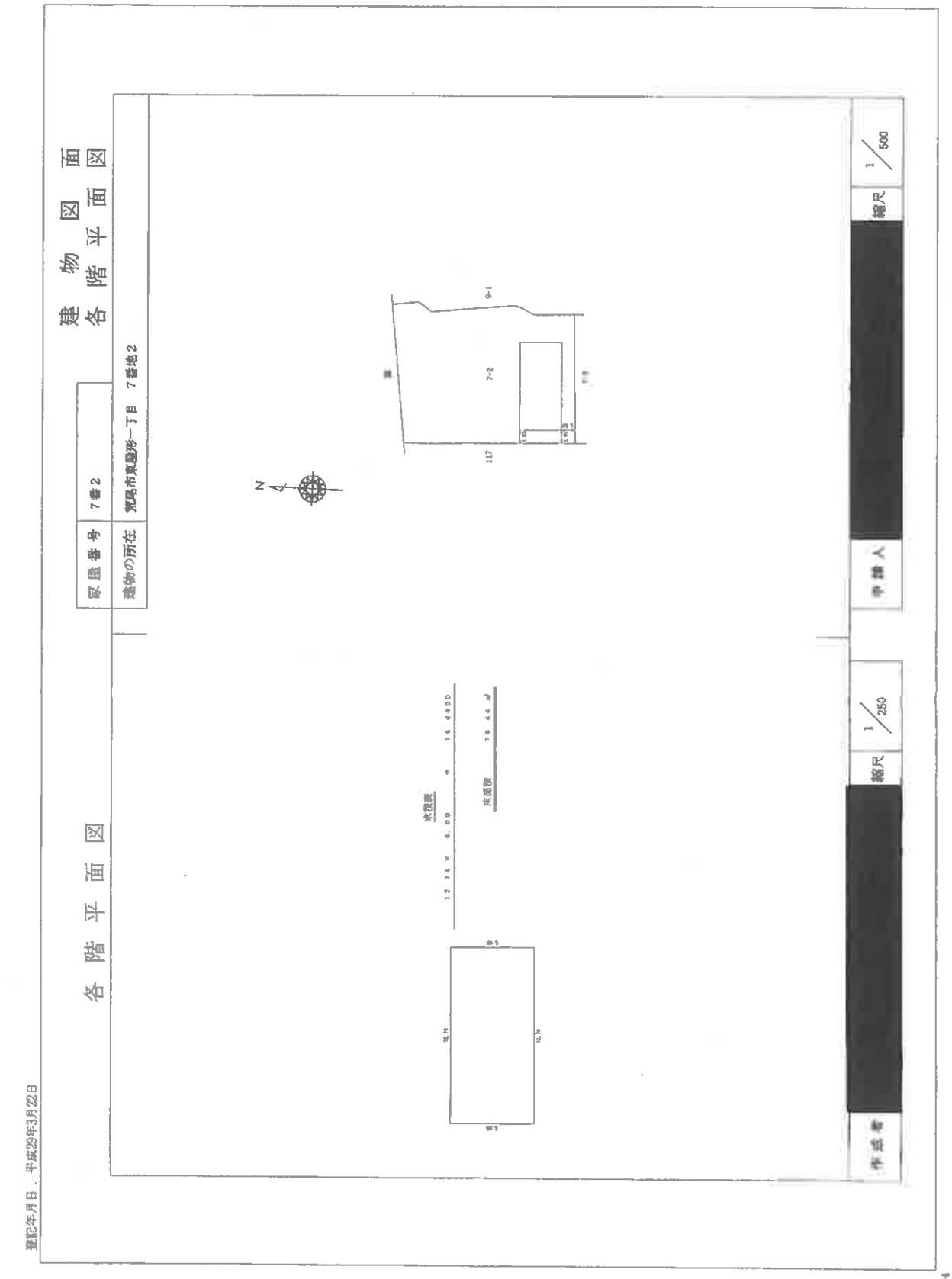
請求部分	所在	荒尾市東屋形一丁目				地番	7番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図	
作成年月日	昭和53年2月			備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号：7-2
(1/1)

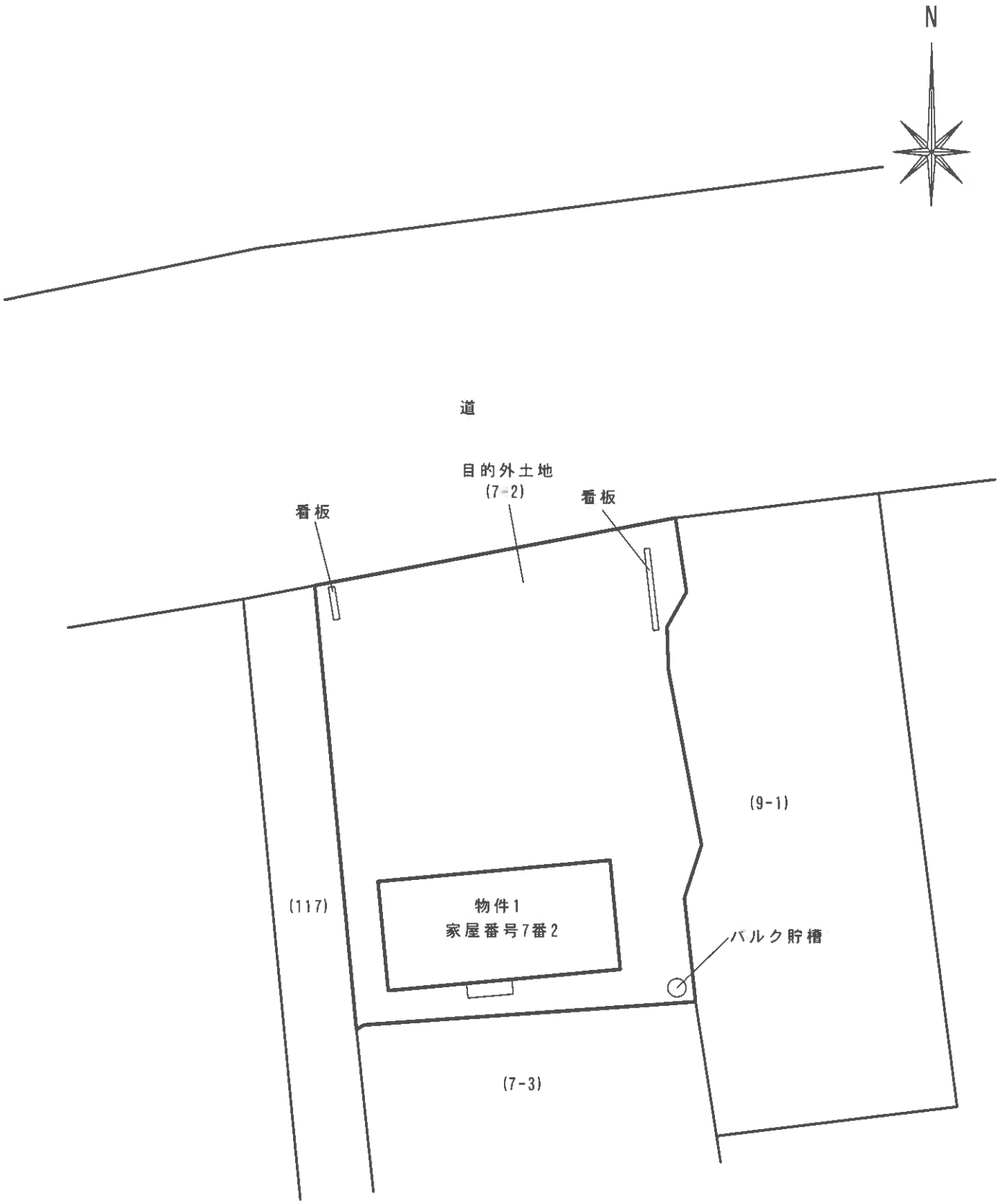
公用

建物図面・各階平面図写

[原本をA4サイズに縮小しています]



土地建物位置関係概略図



間取図

