

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）
1～3	23,484,000 18,787,200	一括	4,696,800	132,294	0
1	6,240,000				
2	84,000				
3	17,160,000				



物 件 目 録

1 所 在 菊池郡菊陽町花立一丁目
地 番 4 1 3 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 3 7 平方メートル

2 所 在 菊池郡菊陽町花立一丁目
地 番 4 1 3 6 番 1 7
地 目 公衆用道路
地 積 8 5 平方メートル

持分6分の1

3 所 在 菊池郡菊陽町花立一丁目 4 1 3 6 番地 1 6
家屋 番号 4 1 3 6 番 1 6
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 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 8 . 0 2 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月22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1, 3】

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 | 菊池郡菊陽町花立一丁目 |
| | 地 番 | 4 1 3 6 番 1 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 6 1. 3 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 菊池郡菊陽町花立一丁目 |
| | 地 番 | 4 1 3 6 番 1 7 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 8 5 平方メートル |
| | | 持分6分の1 |
| 3 | 所 在 | 菊池郡菊陽町花立一丁目 4 1 3 6 番地 1 6 |
| | 家屋 番号 | 4 1 3 6 番 1 6 |
| | 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 5 4. 6 5 平方メートル
2階 4 8. 0 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第100号
令和8年2月26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 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 菊池郡菊陽町花立一丁目
地 番 4 1 3 6 番 1 6
地 目 宅地
地 積 1 6 1 . 3 7 平方メートル
所有者 A

2 所 在 菊池郡菊陽町花立一丁目
地 番 4 1 3 6 番 1 7
地 目 公衆用道路
地 積 8 5 平方メートル
共有者 A 持分6分の1

3 所 在 菊池郡菊陽町花立一丁目 4 1 3 6 番地 1 6
家屋 番号 4 1 3 6 番 1 6
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 5 4 . 6 5 平方メートル
2階 4 8 . 0 2 平方メートル
所有者 A

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	熊本県菊池郡菊陽町花立1丁目7番7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 ☐ 建物等配置図のとおり ☐ 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	4枚目「その他の事項」記載のとおり	
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異なる(☐ 主たる建物 ☐) ☐ 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」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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

不 動 産 の 表 示		「 物件目録 」のとお
住 居 表 示		
土 地		物 件 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ 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。 ☒ 上記の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとお	
そ の 他 の 事 項	1 アスファルト舗装された公衆用道路であり、Aほか共有者ら及び不特定の者らが北東側町道からの進入路として使用している。 2 近隣地の調査結果 (登記簿上の記載) は次のとお ① 菊池郡菊陽町花立一丁目4132番34 公衆用道路 18㎡ 菊池郡菊陽町所有 ② 同4136番11 宅地 165.47㎡ 私人名義 ③ 同4136番12 宅地 157.35㎡ 株式会社シアーズホーム所有 ④ 同4136番13 宅地 204.93㎡ 私人名義 (共有) ⑤ 同4136番14 宅地 209.16㎡ 株式会社シアーズホーム所有 ⑥ 同4136番15 宅地 154.66㎡ 株式会社シアーズホーム所有 ⑦ 同4136番18 公衆用道路 32㎡ 菊池郡菊陽町所有 ⑧ 同4136番19 雑種地 3.09㎡ 菊池郡菊陽町所有 ⑨ 同4148番5 宅地 9.67㎡ 菊池郡菊陽町所有 ⑩ 同4148番6 公衆用道路 16㎡ 菊池郡菊陽町所有 ⑪ 同4148番7 宅地 8.92㎡ 菊池郡菊陽町所有 ⑫ 同4148番8 宅地 239.60㎡ 私人名義 ⑬ 同4148番14 雑種地 14㎡ 菊池郡菊陽町所有	
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)	
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお	

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 隣接地との境界付近には、北東側を除きブロック又はブロック積み金属フェンスが設置されている。
- 2 北東側は町道に接している。町が所有する4132番34、4136番18、4148番5ないし同7の各土地は町道の一部である。
- 3 南東側の隣接地である4136番19は地区のゴミ置場、4148番14は防火水槽設置場所である。

■ 物件3関係

- 1 生活用水には、大津菊陽水道企業団の上水道が使用されている。
- 2 下水は、町の下水道で処理されている。
- 3 オール電化住宅である。なお、太陽光発電システムは設置されていない。
- 4 2階南東側洋室で小型犬3匹が飼われており、強いペット臭がする。なお、ペット臭は建物全体で感じられる。当該洋室では壁クロスが破損しているが、以前飼われていた猫によるものである(写真9)。
- 5 上記以外には、雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 6 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する(写真3)。

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (債務者兼所有者Aの妻)	■ 物件2関係 公衆用道路は、共有者である隣人やその家族等が通行に使用しています。 ■ 物件3関係 1 本件建物には、私が家族と居住しています。夫であるAは、県外に単身赴任中です。 2 大津菊陽水道企業団の上水道を使用しています。 3 下水は町の下水道だと思いますが、よく知りません。 4 オール電化住宅です。屋根に太陽光パネルは設置していません。 5 ペットは、小型犬3匹を2階南東側洋室で飼っています。犬による建物の損傷等はありません。同室の壁クロス破損は犬によるものではなく、以前飼っていた猫によるものです。屋内でペット臭がするのも主に猫の臭いだと思います。猫は2匹飼っていました。家具に隠れて見えませんが、2階南西側洋室にも猫による小さいひっかき傷が数か所あります。 6 雨漏りやシロアリ被害、不具合箇所はありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8 年 3 月 2 日 (月) 14:15 ~ 14:25	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図写し等交付申請
R8 年 3 月 2 日 (月) 15:00 ~ 15:15	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R8 年 3 月 11 日 (水) 14:30 ~ 15:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取
R8 年 3 月 17 日 (火) 13:45 ~ 14:05	菊陽町役場	建設課で接道調査
年 月 日 () : ~ :		
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。

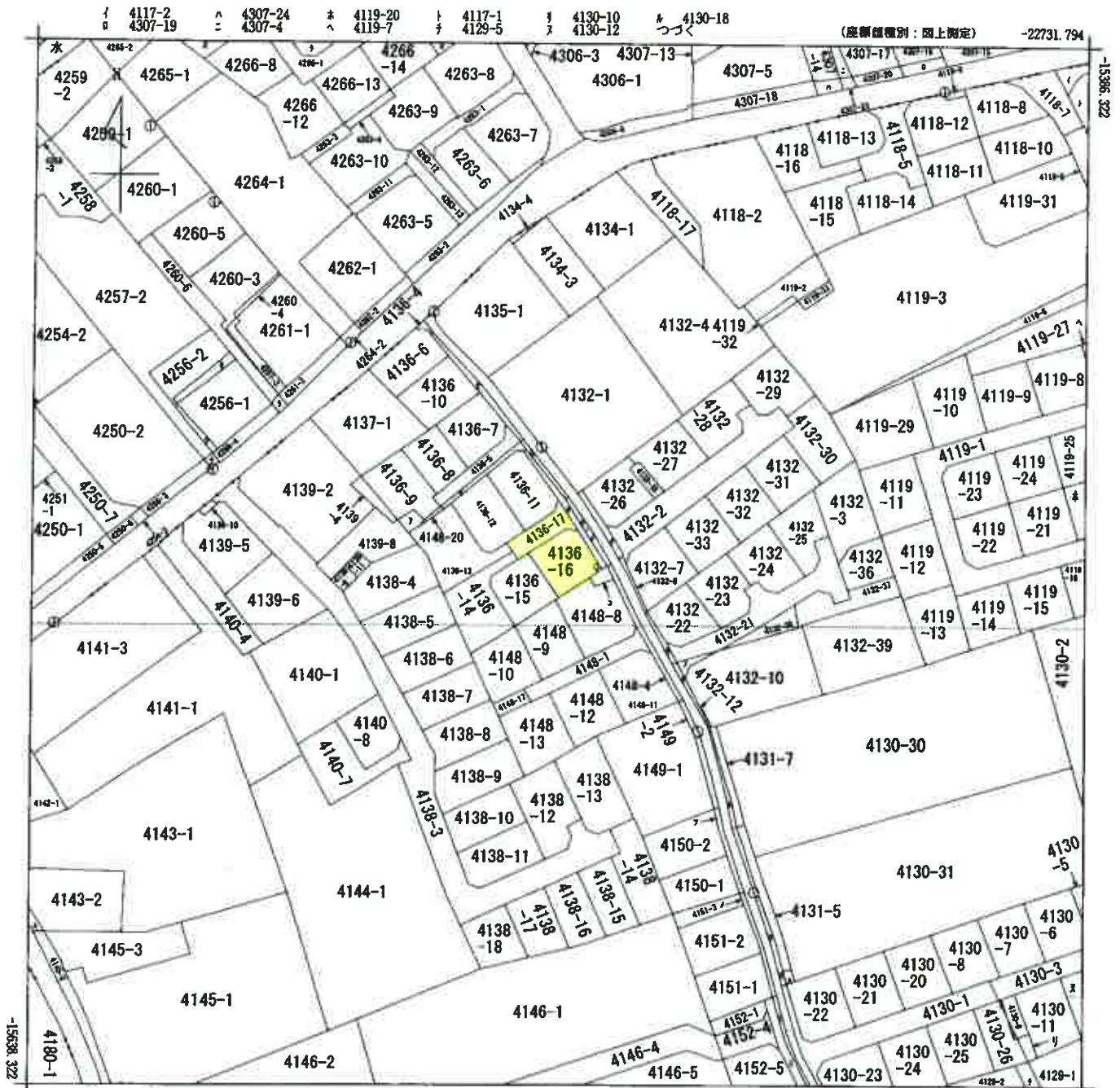
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

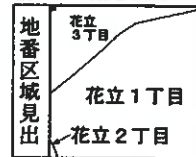
☐

「公図写し」

A3判をA4判に縮小



(座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H2&kumamoto_BL.par)による修正がされています。)



A 大字津久礼

請 求 部 分	所 在	菊池郡菊陽町花立一丁目				地 番	4136番16			
出 縮 力 尺	1/1000	精 度 分 区	乙	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地図に準ずる図面		種 類	地籍図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：21-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

「 公 図 写 し 」

A 3 判を A 4 判に縮小

7 4130-27
 7 4267
 8 4266-15
 3 4266-4
 9 4266-9
 レ 4305-4
 ノ 4150-3
 ク 4256-5
 ネ 4256-6
 ナ 4257-3
 ラ 4260-2
 ム 4131-8
 リ 4132-11
 ノ 4132-20
 オ 4132-34
 ク 4132-9
 ヤ 4136-3
 マ 4251-2
 ケ 4136-18
 フ 4136-19
 コ 4148-14
 エ 4148-5
 テ 4148-7
 ア 4136-1
 サ 4148-6
 キ 4148-16
 ュ 4143-3
 ノ 4151-4
 ミ 4152-2
 シ 4152-3
 ヒ 4130-28
 セ 4130-29
 セ 4131-6

登記年月日：令和5年10月31日

公用

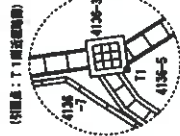
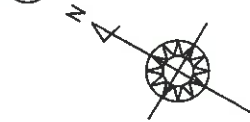
土地所在図
土地測量図

地番 4136番11ないし4136番19

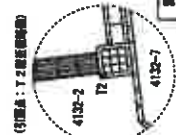
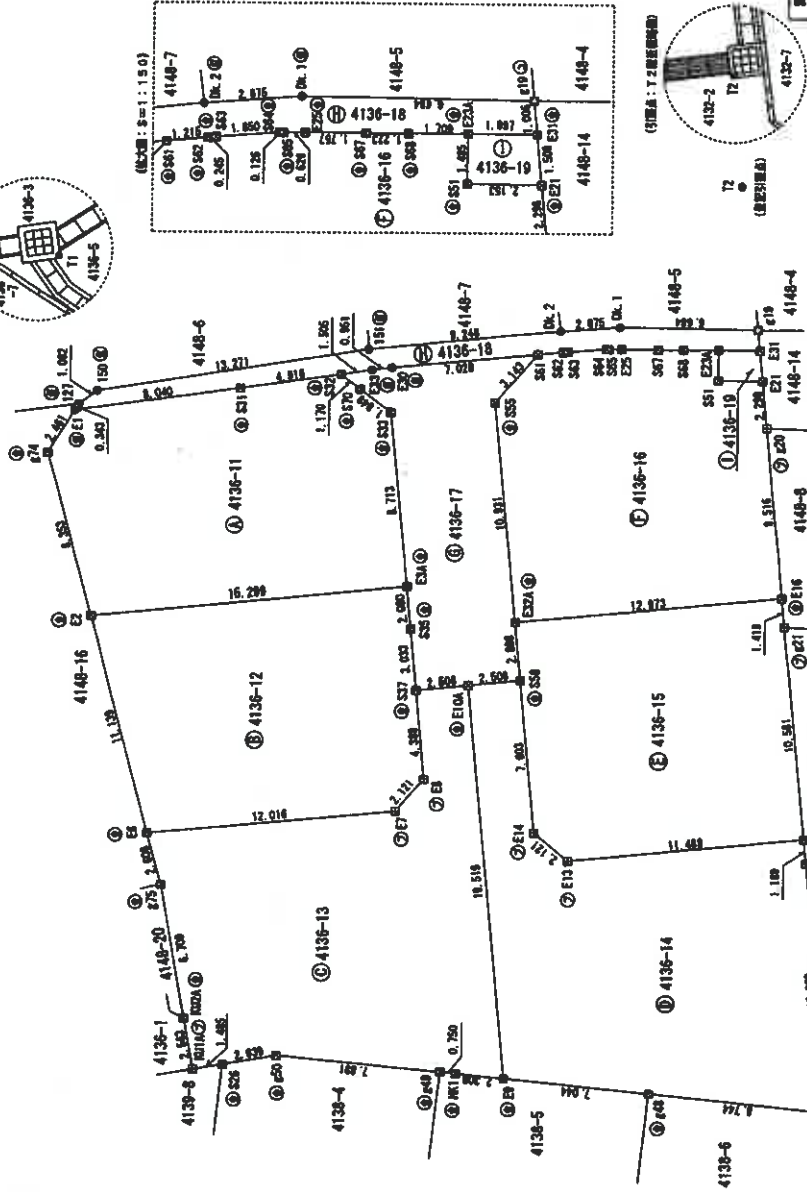
土地の所在 菊池郡菊陽町花立一丁目

会員専用

1/3



(登記簿記載)



(登記簿記載)

測量年月日 令和5年10月31日
測量者

測量点の番号	測量点の名称	測量点の座標 (X, Y)
950465	測量点 11	-17484.829, -22017.093
960700	測量点 12	-17484.829, -22017.093
021071	測量点 13	-17484.829, -22017.093

測量点の番号	測量点の名称	測量点の座標 (X, Y)
950465	測量点 11	-17484.829, -22017.093
960700	測量点 12	-17484.829, -22017.093
021071	測量点 13	-17484.829, -22017.093

測量点の番号	測量点の名称	測量点の座標 (X, Y)
950465	測量点 11	-17484.829, -22017.093
960700	測量点 12	-17484.829, -22017.093
021071	測量点 13	-17484.829, -22017.093

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

(1/3)

請求番号：21-2

土地の所在 菊池郡菊陽町立一丁目

2/3

地 點	① 4126-11	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	備 註
E1		-15488.040	-22864.442	-146095.697338	新・支那・音
E2		-15485.913	-22868.903	133061.277654	成・支那・音
E3A		-15481.850	-22874.181	418996.461764	新・支那・音
E3B		-15604.310	-22868.962	168910.461764	新・支那・音
E3C		-15489.246	-22858.672	-157840.490606	新・支那・音
E3D		-15497.412	-22854.632	-44393.026944	新・支那・音
E3E		-18496.263	-22864.470	-114976.104100	新・支那・音
E3F		-15492.382	-22861.503	-233484.509713	新・支那・音
				330.944964	
				106.4734820	
				185.47	III

地 名	緯 度	$(\text{Karl} - \text{Karl}) \text{ V}$	Y_0	備 註
● 4130-12				
E2	15491.858	-22874.851		西・合衆國・普
E4	15489.880	-22882.782		西・合衆國・普
E7	18500.407	-22875.407		西・合衆國・普
E8	15500.810	-22873.709		西・75°45'22"・普
E37	15507.289	-22870.131		西・75°45'22"・普
E35	15505.819	-22887.654		西・合衆國・普
E23A	15506.310	-22845.942		西・合衆國・普
		314.709168		
		157.3545780		
		157.35		

地 名	地 區	X_n	Y_n	$[X(n+1) - X(n)] \cdot Y_n$	備 註
5	區	-15499.480	-22842.782	-181886.234118	區
6	區	-15501.811	-22846.839	-181906.234118	區
7	區	-15504.843	-22850.896	-181926.234118	區
8	區	-15507.875	-22854.953	-181946.234118	區
9	區	-15510.907	-22859.010	-181966.234118	區
10	區	-15513.939	-22863.067	-181986.234118	區
11	區	-15516.971	-22867.124	-181996.234118	區
12	區	-15519.003	-22871.181	-182006.234118	區
13	區	-15522.035	-22875.238	-182026.234118	區
14	區	-15525.067	-22879.295	-182046.234118	區
15	區	-15528.099	-22883.352	-182066.234118	區
16	區	-15531.131	-22887.409	-182086.234118	區
17	區	-15534.163	-22891.466	-182106.234118	區
18	區	-15537.195	-22895.523	-182126.234118	區
19	區	-15540.227	-22899.580	-182146.234118	區
20	區	-15543.259	-22903.637	-182166.234118	區
21	區	-15546.291	-22907.694	-182186.234118	區
22	區	-15549.323	-22911.751	-182206.234118	區
23	區	-15552.355	-22915.808	-182226.234118	區
24	區	-15555.387	-22919.865	-182246.234118	區
25	區	-15558.419	-22923.922	-182266.234118	區
26	區	-15561.451	-22927.979	-182286.234118	區
27	區	-15564.483	-22932.036	-182306.234118	區
28	區	-15567.515	-22936.093	-182326.234118	區
29	區	-15570.547	-22940.150	-182346.234118	區
30	區	-15573.579	-22944.207	-182366.234118	區
31	區	-15576.611	-22948.264	-182386.234118	區
32	區	-15579.643	-22952.321	-182406.234118	區
33	區	-15582.675	-22956.378	-182426.234118	區
34	區	-15585.707	-22960.435	-182446.234118	區
35	區	-15588.739	-22964.492	-182466.234118	區
36	區	-15591.771	-22968.549	-182486.234118	區
37	區	-15594.803	-22969.606	-182506.234118	區
38	區	-15597.835	-22973.663	-182526.234118	區
39	區	-15600.867	-22977.720	-182546.234118	區
40	區	-15603.899	-22981.777	-182566.234118	區
41	區	-15606.931	-22985.834	-182586.234118	區
42	區	-15609.963	-22989.891	-182606.234118	區
43	區	-15612.995	-22993.948	-182626.234118	區
44	區	-15616.027	-22998.005	-182646.234118	區
45	區	-15619.059	-23002.062	-182666.234118	區
46	區	-15622.091	-23006.119	-182686.234118	區
47	區	-15625.123	-23010.176	-182706.234118	區
48	區	-15628.155	-23014.233	-182726.234118	區
49	區	-15631.187	-23018.290	-182746.234118	區
50	區	-15634.219	-23022.347	-182766.234118	區
51	區	-15637.251	-23026.404	-182786.234118	區
52	區	-15640.283	-23030.461	-182806.234118	區
53	區	-15643.315	-23034.518	-182826.234118	區
54	區	-15646.347	-23038.575	-182846.234118	區
55	區	-15649.379	-23042.632	-182866.234118	區
56	區	-15652.411	-23046.689	-182886.234118	區
57	區	-15655.443	-23050.746	-182906.234118	區
58	區	-15658.475	-23054.803	-182926.234118	區
59	區	-15661.507	-23058.860	-182946.234118	區
60	區	-15664.539	-23062.917	-182966.234118	區
61	區	-15667.571	-2306		

地 名	① 4136-14	Xn	Yn	$(Xn+1 - Xn-1) Yn$	備 考
E10A		-15500.304	-22948.444	212582.137728	舊・全開通・普
E9		-15520.639	-22894.860	400223.824560	舊・全開通・普
E8		-15522.067	-22941.654	328267.028460	舊・全開通・普
E7		-15536.029	-22878.078	18737.134416	舊・全開通・普
E6		-15527.876	-22949.022	-179102.383136	近・ノミナツ分岐・普
E12		-15527.197	-22867.072	-229332.860608	舊・全開通・普
E13		-15517.847	-22873.746	-261721.401732	近・ノミナツ分岐・普
E14		-15516.765	-22873.397	-148768.574028	近・ノミナツ分岐・普
E5		-15511.343	-22947.205	-147470.606048	舊・全開通・普
			合 計	418.324468	
			補 正 値	209.1622275	
			補 正 値	209.16	m

[illegible]

星 等	星 名	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \times 10^4$	備 註
16.1	1613	-15503.896	-222852.943	-34153.226266	星 1 星 2
15.6	1566	-15503.309	-222855.180	131633.119600	星 3 星 4
15.3	1532A	-15509.666	-222864.842	285781.067272	星 5 星 6
15.1	1516	-15580.225	-222857.305	122280.082278	星 7 星 8
15.0	1501	-15515.278	-222850.372	-1433523.104532	星 9 星 10
14.2	1425	-15515.844	-222848.302	-725412.234025	星 11 星 12
14.1	1411	-15512.024	-222849.554	-59040.185484	星 13 星 14
13.3	1332A	-15511.353	-222848.263	-50471.812067	星 15 星 16
12.8	1287	-15509.857	-222849.125	-67948.230125	星 17 星 18
12.7	1275	-15508.786	-222849.733	-58203.658203	星 19 星 20
12.6	1266	-15507.264	-222850.590	-67285.032524	星 21 星 22
12.5	1251	-15506.729	-222850.816	-14738.840920	星 23 星 24
12.4	1244	-15504.421	-222850.932	-37407.057324	星 25 星 26
12.3	1233	-15505.091	-222852.022	-39535.998060	星 27 星 28
12.2	1222	-15504.891	-222852.163	-27282.630459	星 29 星 30
12.1	1211			332.740923	
11.9	119			161.3704815	
11.8	118			161.97	

1

(熊本県土地家屋調査士会用品)

図 所在地 土地積測量

番 4136番11ないし4136番19

土地の所在 菊池郡菊陽町花立一丁目

会員専用

3/3

地番	④4136-17	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
E32	-15496.253	-22868.470	-251.443170	新・全図・*	
E30	-15497.412	-22868.432	64393.026944	新・全図・*	
E33	-15498.245	-22868.872	157690.490056	新・全図・*	
E34	-15504.310	-22865.862	143461.045588	新・全図・*	
E35	-15505.519	-22867.654	67665.388184	新・全図・*	
E37	-15507.249	-22870.131	86208.184007	新・全図・*	
E10A	-15508.308	-22868.648	93164.953432	新・全図・*	
E56	-15511.343	-22867.205	8232.193800	新・全図・*	
E32A	-15509.646	-22864.842	-153894.140828	新・全図・*	
E55	-15503.308	-22865.950	-1371833.118600	新・全図・*	
E41	-15503.806	-22862.863	-117189.481464	新・全図・*	
E30	-15498.181	-22864.950	-147898.751250	新・全図・*	
E33	-15497.423	-22867.824	-44098.306272	新・全図・*	
		使 面 積	170.050719		
		地 積	85.0253596		
			85.02		

地番	④4136-18	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	面積
E1	-15496.040	-22868.442	148891.778512	新・全図・*	
E31	-15492.382	-22861.501	233484.000715	新・全図・*	
E32	-15498.253	-22868.470	118229.547270	新・全図・*	
E33	-15497.423	-22867.524	44089.306272	新・全図・*	
E30	-15498.181	-22864.950	147898.751250	新・全図・*	
E41	-15503.806	-22862.863	153342.710720	新・全図・*	
E42	-15504.891	-22862.163	27262.630489	新・全図・*	
E43	-15505.091	-22862.022	35833.980600	新・全図・*	
E44	-15506.621	-22860.982	37407.067534	新・全図・*	
E45	-15506.728	-22860.916	14738.840820	新・全図・*	
E25	-15507.264	-22860.584	47255.023528	新・全図・*	
E48	-15508.796	-22849.753	59203.654933	新・全図・*	
E49	-15508.957	-22849.125	57868.230125	新・全図・*	
E23A	-15511.333	-22848.243	75385.772499	新・全図・*	
E19	-15512.068	-22847.274	26374.385100	新・全図・*	
E19	-15512.483	-22846.485	-146628.548190	E・コンクリート・*	
Dk. 1	-15506.090	-22849.719	-187527.643833	新・全図・*	
Dk. 2	-15504.276	-22851.341	-225882.854444	新・全図・*	
E15	-15498.768	-22854.757	-407147.085181	新・全図・*	
E60	-15498.443	-22865.101	-245113.862720	新・全図・*	
E127	-15498.046	-22866.089	-6972.369477	新・全図・*	
		面積	64.041824		
		地積	32.0209120		

地番	面積	面積
④4136-11	165.4734820 m ²	
④4136-12	157.3545760 m ²	
④4136-13	204.9300126 m ²	
④4136-14	209.1822275 m ²	
④4136-15	154.8893150 m ²	
④4136-16	161.3704815 m ²	
④4136-17	86.0253506 m ²	
④4136-18	32.0309120 m ²	
④4136-19	3.0962790 m ²	

合計面積 1173.1028270 m²

地番点	地番点	距離	英 尺
160	T2	7.636	3-32-63
T4	T2	7.636	31-25-65
KU1A	T2	34.027	86-25-01
E49	T2	30.044	70-17-17
E1	T2	6.336	9-38-26
E6	T2	22.422	81-12-30
S37	T2	26.235	47-02-13
地番点	地番点	距離	英 尺
Dk. 2	T1	11.322	337-43-48
E19	T2	7.160	280-41-41
E21	T2	21.806	281-32-43
E47	T2	46.984	281-46-11
S58	T2	26.971	310-41-36
S56	T2	15.985	335-15-40
E31	T2	6.184	260-5-50

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(熊本県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：令和6年7月19日

公用

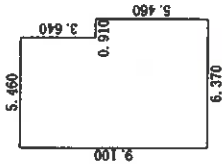
請求番号：21-3

建物図面
各階平面図

家屋番号
4136番16

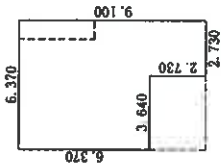
建物の所在
菊池郡菊陽町花立一丁目4136番地16

1階

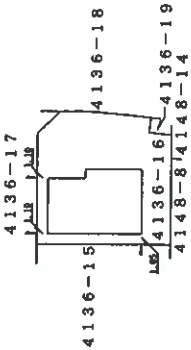


求 積 表			
6.370 × 5.460	=	34.780200	
5.460 × 3.640	=	19.874400	
合 計		54.654600	
床面積		54.65	m ²

2階



求 積 表			
2.730 × 2.730	=	7.452900	
6.370 × 3.640	=	40.576900	
合 計		48.029800	
床面積		48.02	m ²



(単位：m)

作成者

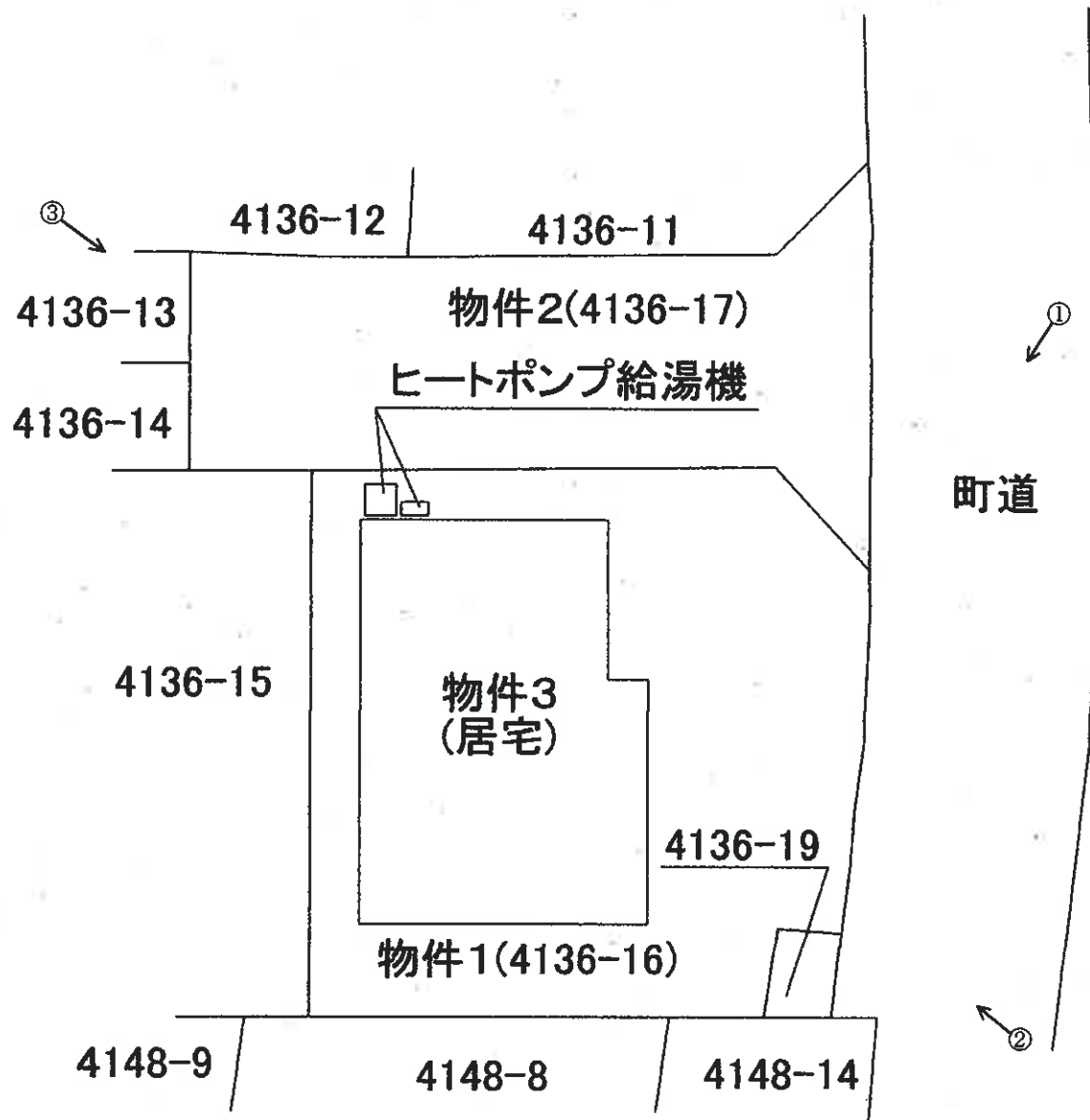
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

令和7年(ケ)第100号
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す



令和7年(ケ)第100号
物件3 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【2階】



【1階】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

和 室



(写真 5)

リビング・ダイニング



(写真 6)

台 所



(写真 7)

浴室



(写真 8)

トイレ



(写真 9)

2階 南東側洋室

クロスの破損



(写真 10)

2階

南西側洋室



(写真 11)

2階

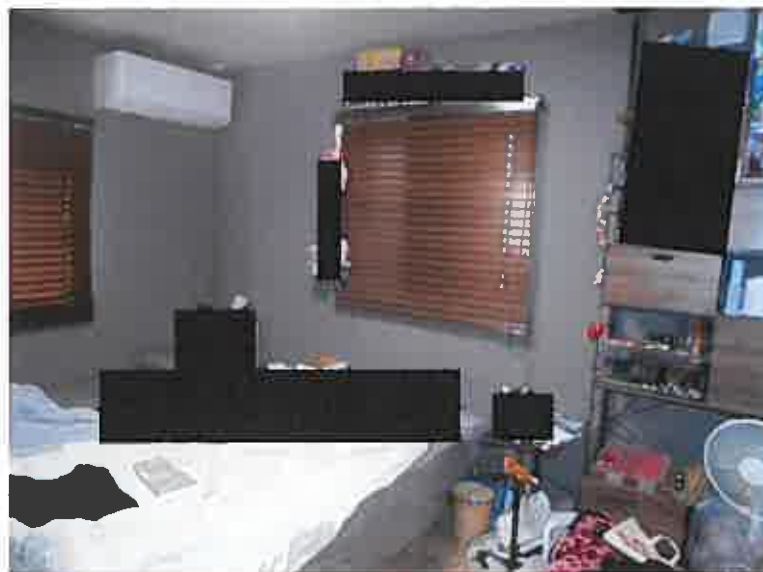
トイレ



(写真 12)

2階

北西側洋室



副 本

令和 7 年(ケ)第 100 号
令和 8 年 3 月 11 日現地調査
令和 8 年 3 月 18 日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
宮本 隆志

第1 評価額

一括価格	
金 23,484,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 6,240,000円
物件2(土地)	金 84,000円
物件3(建物)	金 17,160,000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6-1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3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3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	菊池郡菊陽町花立1丁目 4136番16 宅地 161.37㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	菊池郡菊陽町花立1丁目 4136番17 公衆用道路 85㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	菊池郡菊陽町花立1丁目4136番地16 4136番16 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階：54.65㎡、2階：48.02㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件2については、共有持分(6分の1)を対象とする評価である。		

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

位置・交通	JR 豊肥本線武蔵塚駅の北西方、約 2.3km (道路距離) 武蔵ヶ丘北小学校の西方、約 1.2km (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅を中心に共同住宅が介在する住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画地条件	宅地部分(物件1)は北東側間口約11m、奥行約13m、規模161.37㎡の略正方形地で、北端に約3.1mの隅切りがあり、かつ東端に菊陽町所有のゴミ置き場用地(地番：4136番19)が隣接している。また、幅員約5mの私道(物件2)の位置・形状等は附属資料「地積測量図縮小写し」のとおりである。	
接面道路の状況	宅地部分(物件1)は北東側で幅員約5mの舗装町道(建築基準法第42条第2項に該当)に、北西側で幅員約5mの舗装私道(物件2)にそれぞれ概ね等高接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件3建物の敷地として、物件2土地は共有私道としてそれぞれ利用されている(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(前面道路に本管あり、引込管あり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり) 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、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	ない	

2 建物の概況及び利用状況

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：令和6年2月29日新築 経過年数：約2年 経済的残存耐用年数：約28年
仕 様	構 造：木造 屋 根：折板 外 壁：サイディングボード等 内 壁：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、衛生等
床面積（現況）	延 102.67㎡
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	床のシミ・汚濁箇所、クロスの破損等が見られ、犬を飼育しているためベット臭が確認されたが、特別な損傷箇所等はなく、維持管理の状態は普通程度である。
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、ヒートポンプ給湯機が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件2)をそれぞれ次のとおり求めた。

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	74,300	0.93	161.37	1.00	11,151,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
2	74,300	0.10	85	1/6	105,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「菊陽-6」の価格を規準として査定した。

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$72,500 \text{ 円/㎡} \times 100.5/100 \times 100/100 \times 100/98 = 74,300 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格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
 $1.00 \times 0.98 \times 1.00 \times 1.00 = 0.98$

イ 個別格差

・宅地部分(物件1)

角地 ゴミ置き場隣接

$$1.03 \times 0.90 = 0.93$$

・私道部分(物件2)：利用状況等を勘案し、標準画地価格の10%と査定した。

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

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
3	210,000	102.67	0.84	18,111,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数28年(全耐用年数30年)、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定)を併用して、現価率を次のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{1 - (1 - 0.05) \times (2 \text{ 年} \div 30 \text{ 年})} \times (1 - 0.10) = 0.84$$

2. 評価額の判定

物件1 土地(宅地部分)については、前記により求めた価格に土地利用権等価格を控除し、物件3 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評価額を求めた。また、物件2 土地(私道部分)については、前記により求めた価格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	11,151,000	0.30	法定地上権	3,345,000

イ 土地利用権等割合：物件3 建物の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	11,151,000	−3,345,000		1.00	0.80	6,240,000
2	105,000	−		1.00	0.80	84,000
3	18,111,000	+3,345,000	−	1.00	0.80	17,160,000
一括価格（合計）						23,484,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件3)

エ 市場性修正：必要なし

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

地価公示標準地価格(菊陽-6)

所 在：菊池郡菊陽町花立1丁目4119番21

価 格：72,500円/㎡

位 置：JR豊肥本線「武蔵塚」駅約2.5km

価 格 時 点：令和8年1月1日

地 積：181㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：南側が5m町道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(建ぺい率60%、容積率150%)

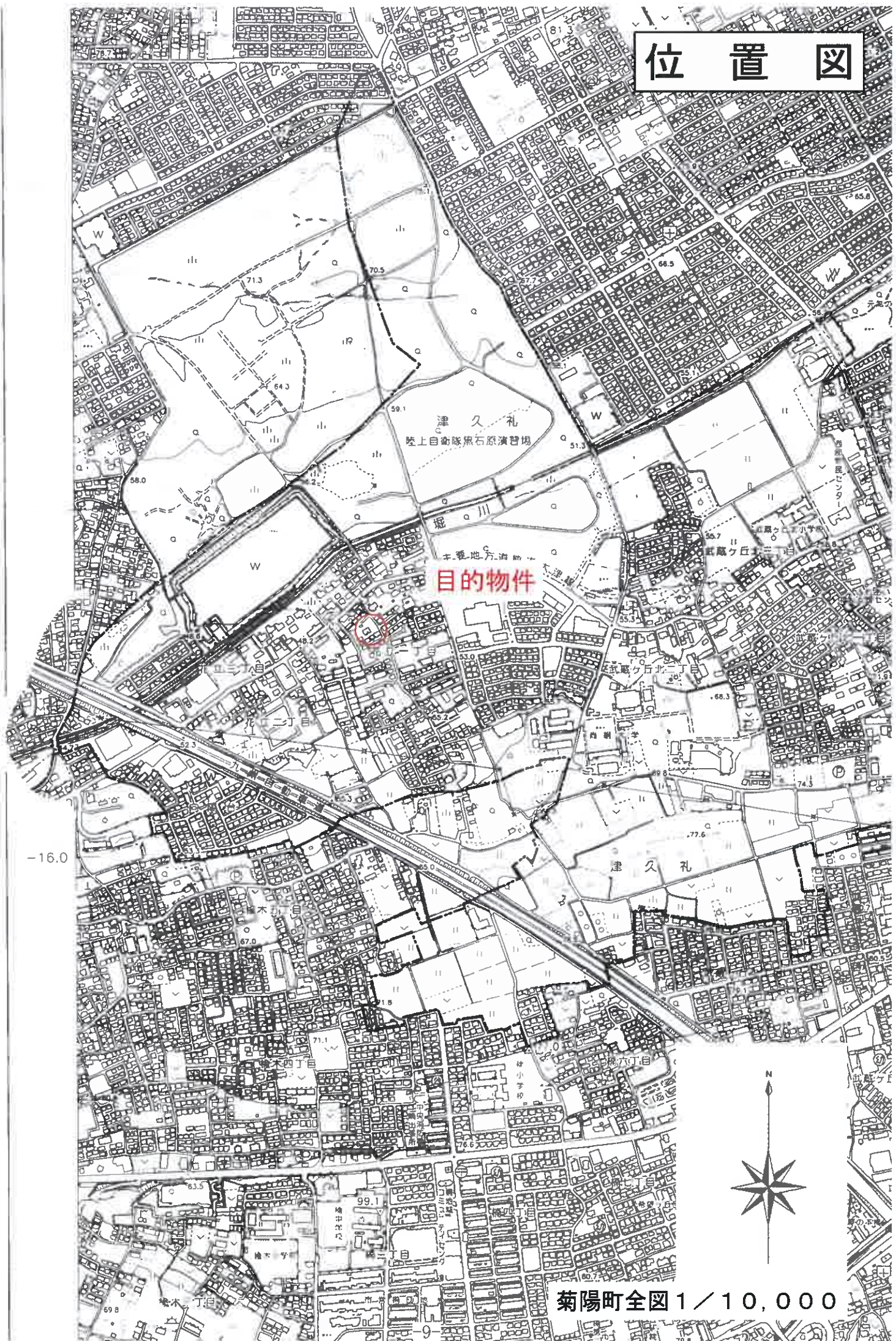
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い郊外の閑静な住宅地域

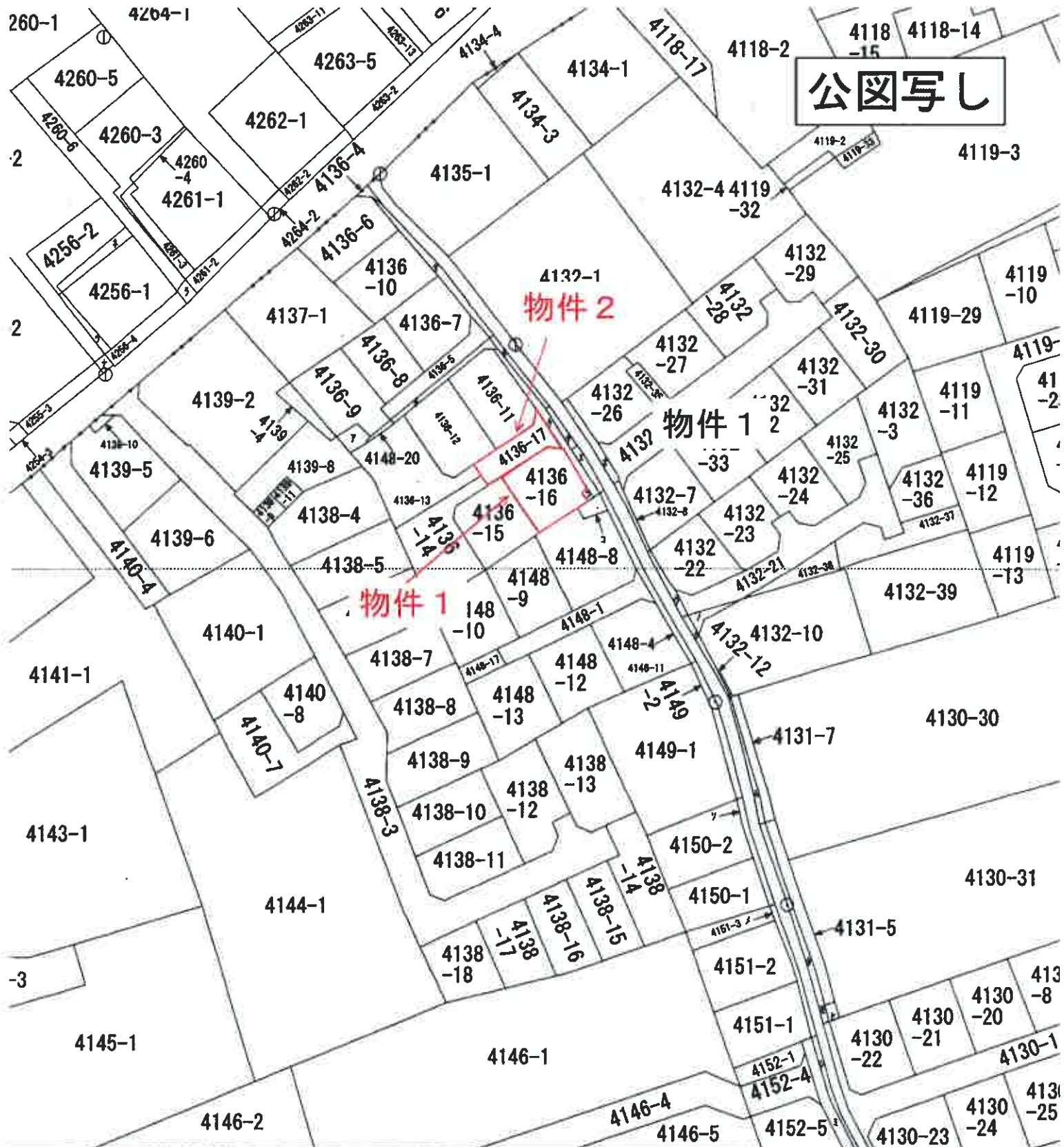
第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図縮小写し
- 4 建物図面・各階平面図縮小写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

位置図





公図写し

(座標値種別：図上測定)

ータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番
区域見出
花立
3丁目
花立
花立 2

菊池郡菊陽町花立一丁目

地 番 4136番16

方位・縮尺不明

精 度
区 分

乙一

座標系
番号又は
記号

II

分類

地図に準ずる図面

-10-

種類

地籍図

登記年月日：令和5年10月31日

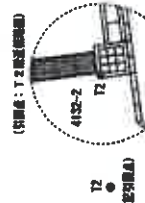
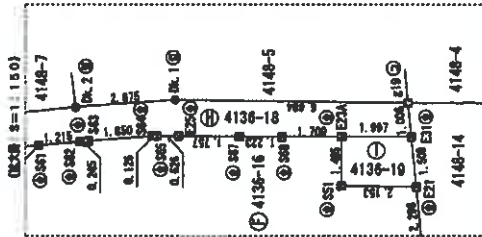
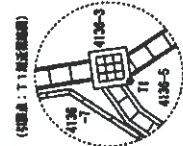
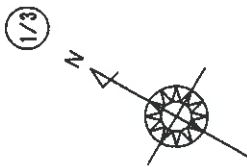
土地所在図

4136番11ないし4136番19

地番

土地の所在 菊池郡菊陽町花立一丁目

会員専用



測量年月日	令和5年10月18日
測量者	
利用した電子基準点	
座標	Y座標
14.829	-22017.093
40.419	-23487.269
4.823	-23588.988
22年07月06日使用済 記録番号J21/バ	

測量方法 ネットワーク型GNSS観測 観測日 2022年07月06日観測時間 08時52分~10時10分

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/

作成者

測量者の氏名	測量者の住所
田中 太郎	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
田中 次郎	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
田中 三郎	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
田中 四郎	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1
田中 五郎	〒100-0001 東京都千代田区千代田1-1-1

登記引換番号	面積	X座標	Y座標
T1	登記引換番号：777777	-15481.035	-22070.320
T2	登記引換番号：777777	-15508.197	-22840.720

(熊本県土地家屋調査士会館)

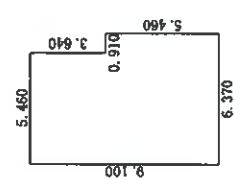
登記年月日：令和6年7月19日

建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

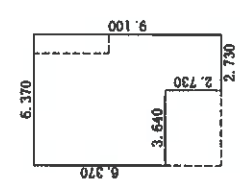
家屋番号	4136番16	建物図面
建物の所在	菊池郡菊陽町花立一丁目4136番地16	

1階

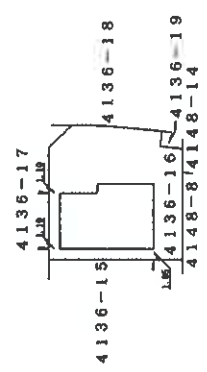


求 積 表			
6.370×5.460	=	34.780200	
5.460×3.640	=	19.874400	
合 計		54.654600	
床面積		54.65	m ²

2階

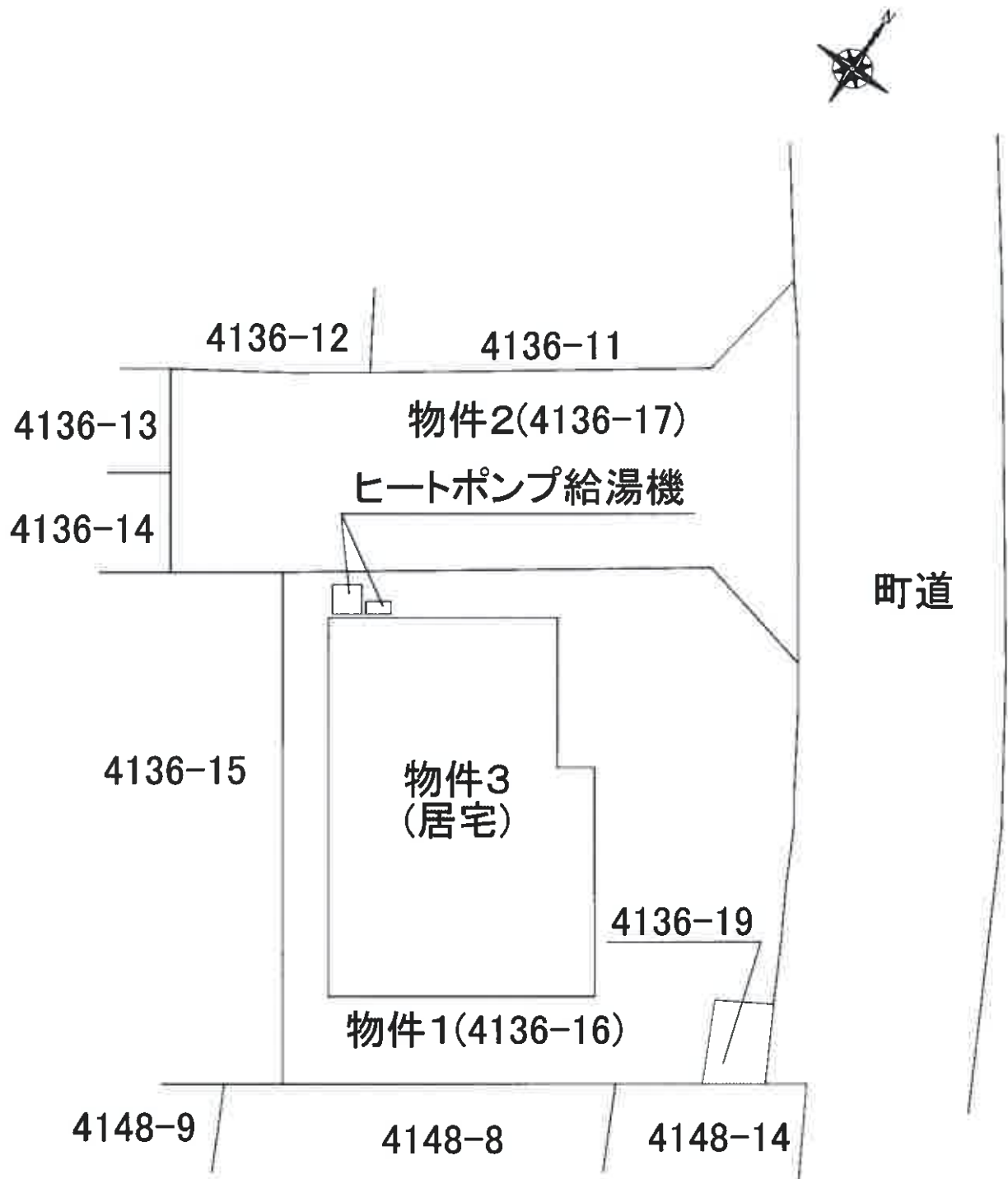


求 積 表			
2.730×2.730	=	7.462900	
6.370×6.370	=	40.576900	
合 計		48.039800	
床面積		48.02	m ²

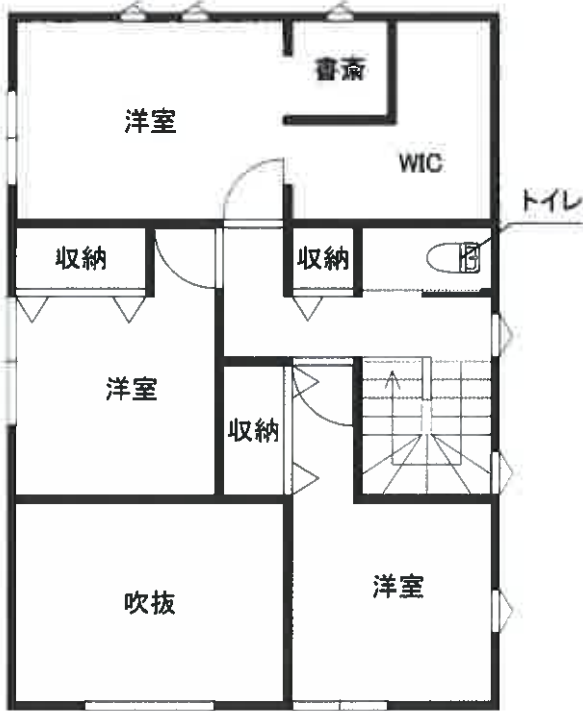


作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500	(単位：m)
-----	----------	-----	----------	--------

令和7年(ケ)第100号
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第100号
物件3 建物間取図



【2階】



【1階】