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　　３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	4,660,000 3,728,000		932,000	13,313	3,803
備考					

令和　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　玉名市岩崎字南岩原

　　地　　番　　１１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７３．６２平方メートル

令和　8年（ケ）第　　3号

物　件　明　細　書

令和　8年10月16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】
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】
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　　玉名市岩崎字南岩原

　　地　　番　　１１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７３．６２平方メートル

令和８年(ケ)第３号
令和８年２月２７日受理
令和８年４月２８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　８年（ケ）第　　３号

物　件　目　録

１　所　　在　　玉名市岩崎字南岩原

　　地　　番　　１１２４番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７３．６２平方メートル

（　１　枚目）

（土地用）

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
現況地目	■宅　地（物件１）　□公衆用道路（物件　　）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（物件　　）　□
形状	■登記所備置地図のとおり　　□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
占有者及び占有状況	■土地所有者　　□その他の者 ■上記の者が更地の状態で占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	【接面道路等】 １　北東及び北西側でそれぞれ玉名市管理の里道に接している（写真１、２）。同里道は、北側で市道（岩崎橋玉高通線）に接している。 ２　南東側で水路（登記所備置地図上は里道）に接している（写真３）。 【本件土地】 １　北東側及び北西側一部にブロック塀が設置され、北側出入口を除く、その他の周囲には金属フェンスが設置されている（写真１、３～６）。 ２　概ね平坦な不整形地である（写真１、４～６）。 ３　本件土地内の樹木の枝葉が、一部里道側に越境している可能性がある。 ４　上下水道の引込みはあるが、上水道のメーターは令和７年９月２４日に撤去されている（玉名市上下水道工務課での調査結果）。 【隣地関係】登記記録に基づき記載 １　１１３２番２、溜池、１５２㎡、私人名義 ２　１１３２番９、宅地、２．５３㎡、私人名義 ３　１１３２番３、宅地、１０９．０９㎡、私人名義 ４　１１３２番４、宅地、３３．０５㎡、私人名義 ※　債務者兼所有者会社に対し、立入調査日等に関する通知書を郵送したが、同通知書は同社に届かなかったことから、同社関係者の陳述を得ることはできなかった。
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
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　□土地建物位置関係図のとおり

（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5日（木） 8：30－8：42	物件所在地	物件確認、写真撮影
8年3月5日（木） 13：05－13：20	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5日（木） ：－：	当庁執行官室	債務者兼所有者会社へ立入調査日等に関する通知書を郵送
8年3月19日（木） 9：00－9：30	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年3月19日（木） 16：30－16：45	玉名市役所 土木課 上下水道工務課	接道及び上下水道の引込状況調査
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

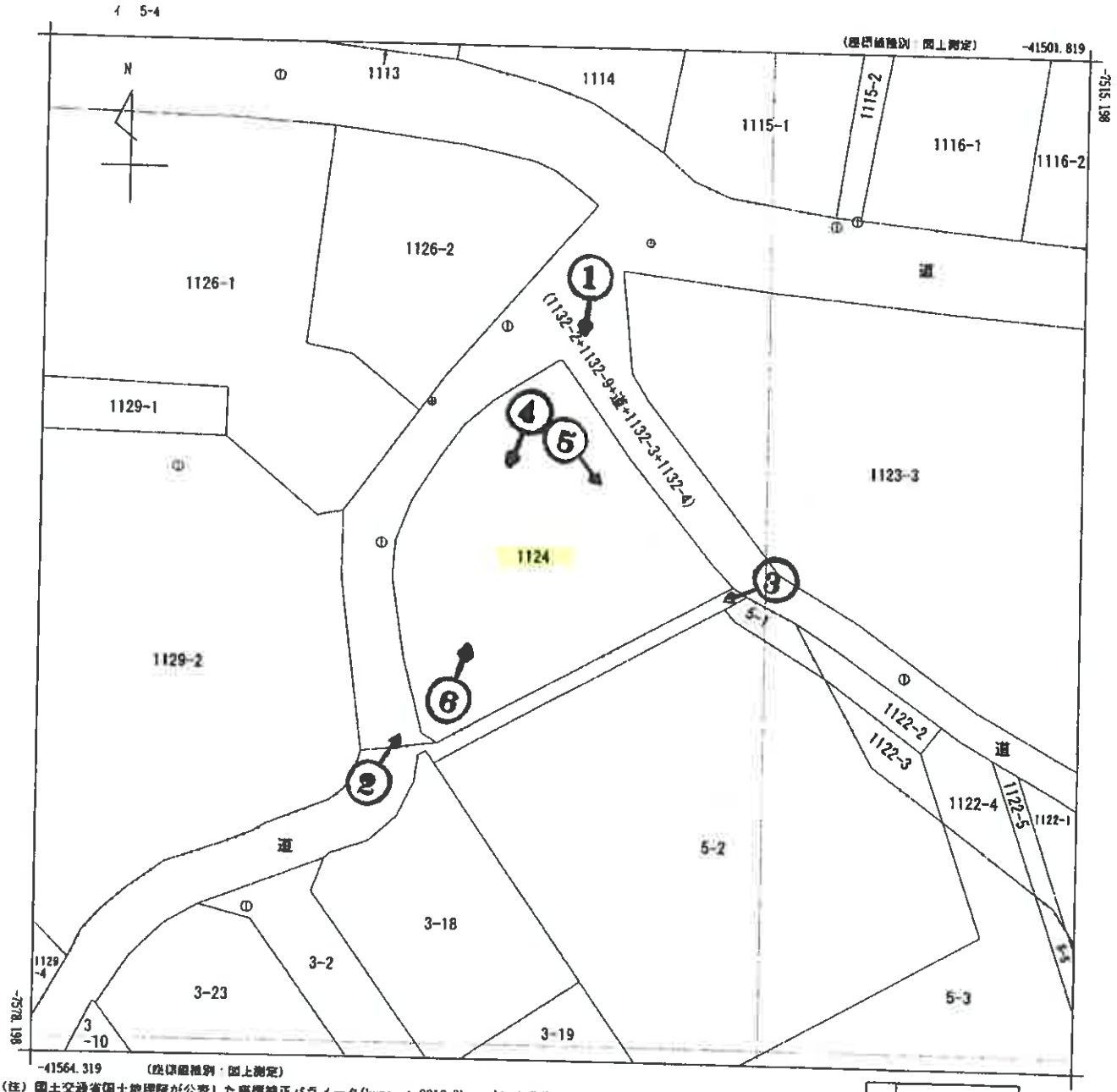
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□ 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。

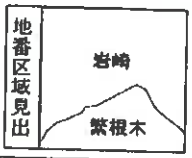
□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

「登記所備置地図」Ａ３判をＡ４判に縮小　○→は写真撮影位置方向



(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	玉名市岩崎字南岩原				地　番	1124番		
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	昭和57年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

（　4　枚目）

請求番号：13-1
(1/1)

公用

（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）



（写真　4　）

以下、本件土地内の状況



（写真　5　）



（写真　6　）



令和８年（ケ）第３号
令和８年３月19日現地調査
令和８年４月28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

番　号	評　　価　　額
物件１	金４，６６０，０００円

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	玉名市岩崎字南岩原	同左
	地　　番	1124番	
	地　　目	宅地	
	地　　積	273.62㎡	

番号	特　　記　　事　　項
	特にない

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鹿児島本線「玉名」駅の北東方、約1.2ｋｍ(道路距離) 「ゆめマート玉名前」バス停の北東方、約500ｍ(道路距離) (附属資料「位置図」参照)
付近の状況	戸建住宅を中心とし、介護福祉施設等も見られる既成住宅地域である。大型商業施設や小学校等に近接した住宅地域で利便性は比較的良好な地域であるが、街路条件に劣る地域である。
主な公法上の規制等	都市計画区分　都市計画区域内（非線引） 用途地域　第１種住居地域 建ぺい率　60％ 容積率　200％ 防火規制　－ その他の規制　－
画地条件	北東側間口約17.5ｍ、北西側間口約15ｍ及び西側間口約12ｍ、奥行約17ｍ（北東側間口より測定）、規模273.62㎡の不整形の三方路地である。地勢は概ね平坦である。 詳細は、現況調査報告書のとおり。
接面道路の状況	北東側で現況幅員3.9ｍ程の舗装里道（玉名市管理）に等高～約0.4ｍ高く接面し、北西側及び西側で現況幅員約3ｍ未満～約4.5ｍの舗装里道（玉名市管理）に等高～約0.2ｍ低く接面する。 （特記事項①②参照）
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり
供給処理施設	上水道：あり（特記事項③参照） 下水道：あり ガス配管：なし (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北東側道路は、建築基準法第42条第2項道路であり、セットバックが必要となる。公図上、道路幅員は約3ｍのため、片側約0.5ｍがセットバックの対象となる。また、北西側道路も公図上、4ｍ未満の道路幅員については、セットバックが必要となる。なお、北西側道路のうち建築基準法第42条第2項道路に該当するのは、西側土地（1129番2）の北側2ｍの接道までであり、それより南方は建築基準法上の道路に該当しない。（県北広域本部土木部 景観建築課への照会に基づく） ②公図上の南東側道路は、建築基準法上の道路に該当しない。現況は排水路である。 ③上水道のメーターは、令和7年9月24日に撤去されている。 ④北東側及び北西側一部には、高さ約1.5ｍの古いブロック塀が設置されている。また、北側出入口（約4ｍ）を除いて、その他、周囲にはフェンスが設置されている。 ⑤本件土地内の樹木の枝葉が、一部里道に側に越境している可能性がある。 ⑥周知の埋蔵文化財包蔵地（岩崎原遺跡）に指定されている。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

目的土地の更地価格を次のとおり求めた。（物件 1）

番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ
1	27,200	0.87	273.62	6,475,000

ア　標準画地価格：地価公示地「玉名－1」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

33,500 円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／123 ＝ 27,200 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：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

1.07 × 1.00 × 1.15 × 1.00 ＝ 1.23

イ　個別格差：画地条件等

減価要因（形状 -10%、セットバック -5%）

増価要因（三方路 +2%）

個別格差　0.87（0.9×0.95×1.02）

ウ　地　　積：登記数量を採用した。

２．評価額の判定

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。

番号	基礎となる価格 （円） ア	占有減価 修正 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ
1	6,475,000		0.90	0.80	4,660,000

イ　占有減価修正：必要なし

ウ　市場性修正：物件１地上には、老朽化した古いブロック塀等が設置されており需要の減退要因と判断した。取り壊し撤去費用等を考量し、所要の修正を行った。

エ　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

地価公示価格（玉名－1）

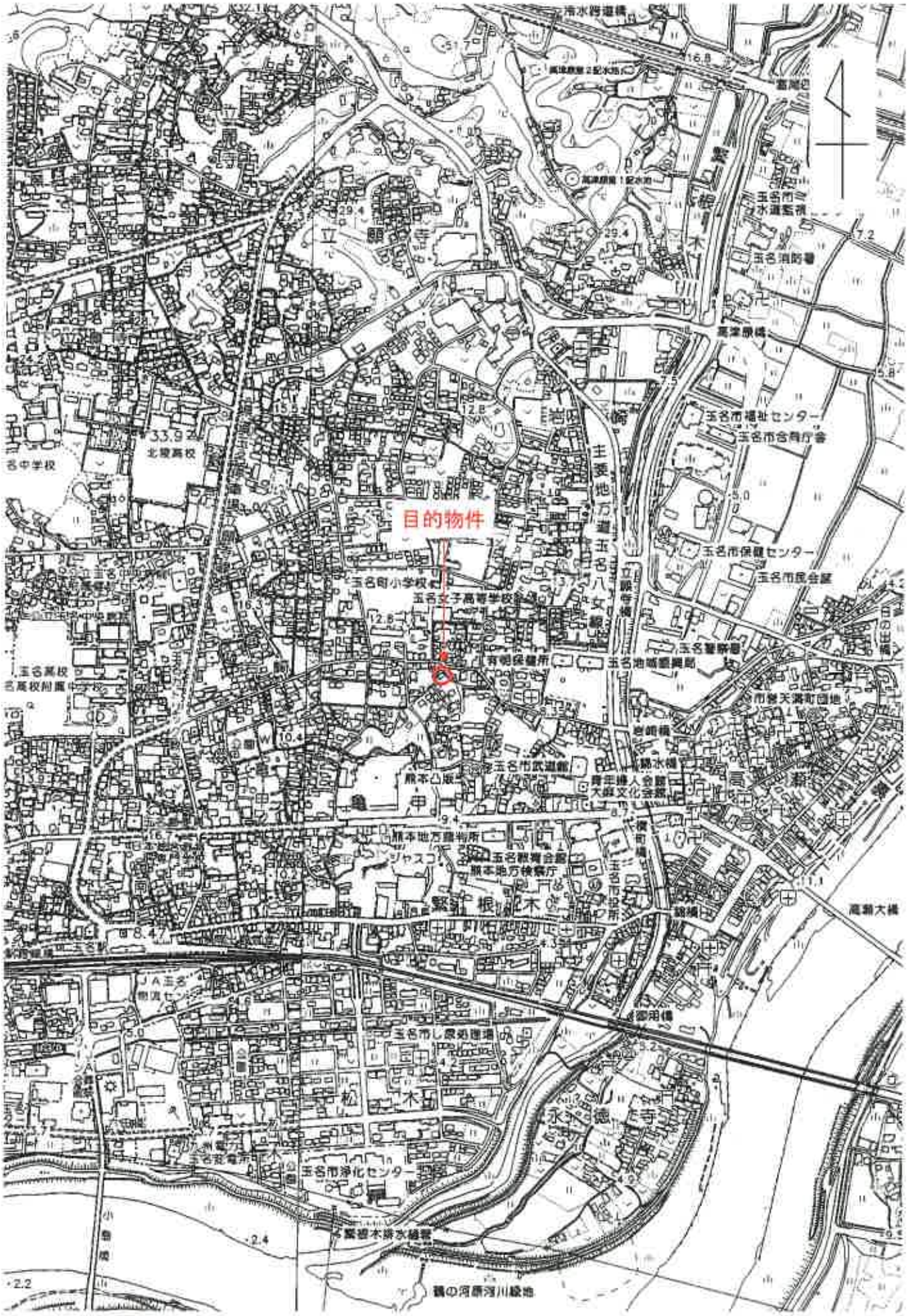
所　　在：玉名市岩崎字南岩原 1135 番 3
価　　格：33,500 円／㎡
位　　置：ＪＲ鹿児島本線「玉名」駅の北東方約 900m
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：270 ㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：北側が 5m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
　　第１種住居地域（60％・200％）
地 域 の 概 要：一般住宅を中心にアパート等が見られる住宅地域

第７　附属資料

1　位置図
2　登記所備置図写し

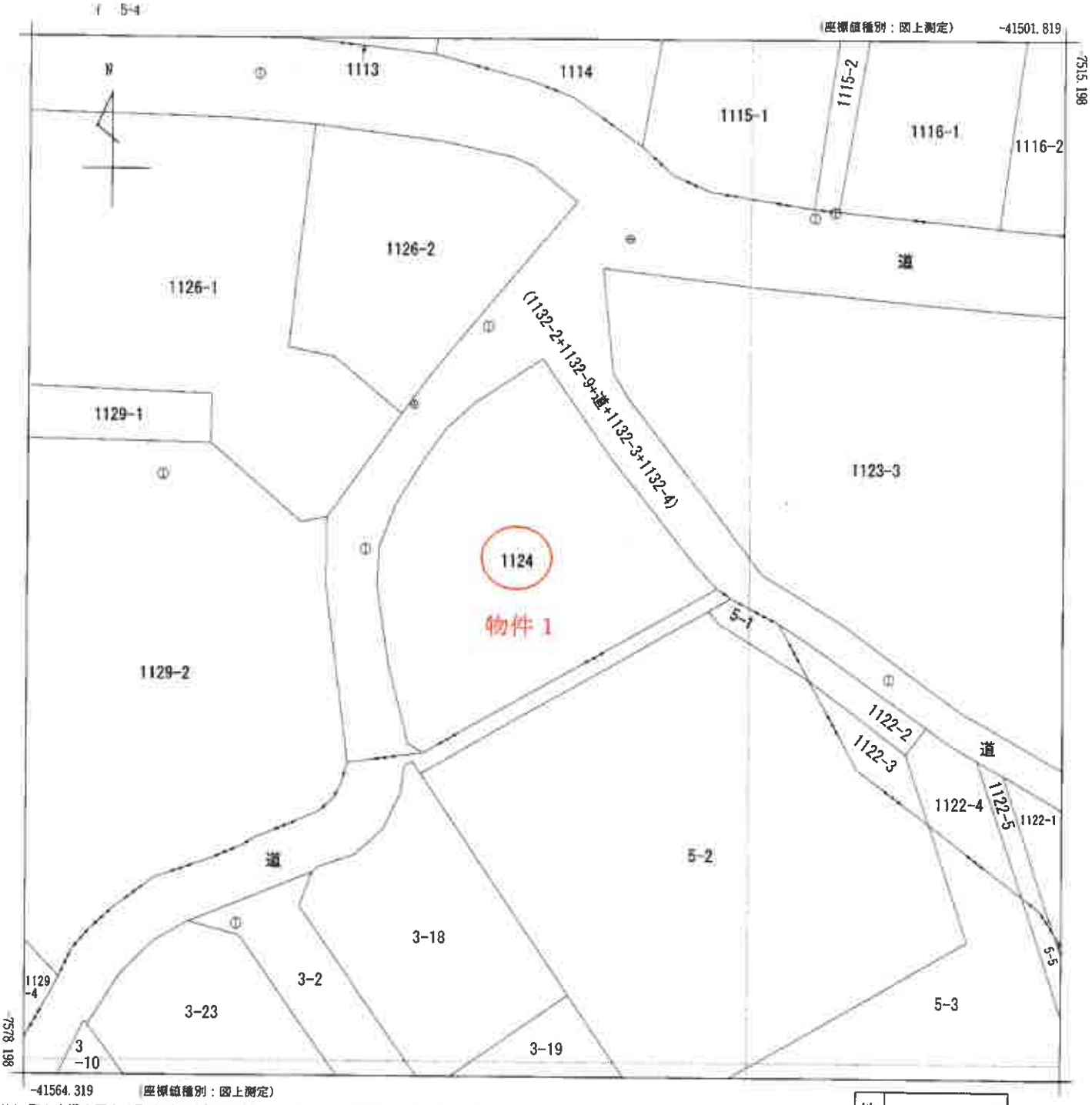
以　上

玉名市全図　官公署地図写し

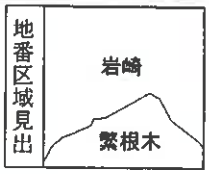


1：10,000

位　置　図



(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	玉名市岩崎字南岩原				地番	1124番		
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	昭和57年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

原図をA4に縮小

請求番号：13-1
(1/1)

登記所備置地図 写し