令和　7年（ケ）第　　104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	4, 150, 000 3, 320, 000	一括	830, 000	36, 244	0
1	2, 460, 000				
2	1, 690, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　１０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原

　　地　　番　　８８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．７２平方メートル

２　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原８８番地６

　　家屋　番号　　８８番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．６８平方メートル
　　２階　３２．４９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０４．６８平方メートル
　　２階　約３１．５９平方メートル

令和　7年（ケ）第　　104号

物　件　明　細　書

令和　8年10月29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1，2】
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
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　　１０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原

　　地　　番　　８８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．７２平方メートル

２　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原８８番地６

　　家屋　番号　　８８番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．６８平方メートル
　　２階　３２．４９平方メートル

（現況）

　　床　面　積　　１階　約１０４．６８平方メートル
　　２階　約３１．５９平方メートル

令和７年（ケ）第１０４号

令和８年９月１４日受理

令和８年９月３０日提出

熊本地方裁判所

執行官　美　並　　朗

再現況調査報告書

令和８年熊本地震に伴う再現況調査命令に基づき、次のとおり報告する。

1　対象物件

物件目録のとおり

2　地震による不動産の損傷等

(1)　物件１の土地につき、目視した範囲において、土地の地割れや変形、塀の亀裂、破損等なく、令和８年熊本地震及びそれ以降の余震よる影響は軽微である。

(2)　物件２の建物につき、目視した限りでは、外壁や基礎部分にクラック、タイルの剥落等が複数存し（写真２～５、７～１１）、室内においても、柱や床に傾きは認められないものの、内壁の割れや脱落、階段側壁の板壁が剥がれ、階段手摺りがぐらつく、浴室やトイレのタイルの割れや脱落が見受けられ（写真１２～１４、１６～１８、２０～２３）、これは、上記地震によるものと推定される。

なお、屋根については目視した範囲において、隅棟の瓦のズレ（写真１参照）は確認できたが、室内天井に新たな雨ジミはなかった。

3　関係人の陳述等

所有者、所有者の子の陳述

(1)　本件土地については、庭の石灯籠が倒れたくらいで、地震による被害はないように思います。

(2)　本件建物については、屋根瓦が落ちたり、ずれたりしたので、知り合いの業者に応急修理をしてもらいました。業者によると、瓦がずれているので、本格的な修理が必要とのことです。

(3)　外壁については、東側の玄関の壁などや基礎の通風口にクラックが出来ています。

熊本地方裁判所 -8.9.30

(4)　東側和室の掃出し窓と窓枠の間にすき間が出来ています。

(5)　地震の時は、箪笥が倒れたり、食器が散乱したり、額縁等のガラスが割れたりしました。

(6)　南側の各和室の壁が割れたり、落ちたりしています。

(7)　階段の壁が剥がれ、手摺りもぐらついています。

(8)　浴室やトイレのタイルが割れたり、脱落したりしています。また、壁にクラックが出来ています。

(9)　罹災証明書によると「準半壊」でしたが、２次調査の申請をする予定です。地震保険調査は、罹災証明書が出る前に調査に来ましたが、罹災証明書の判定に従うことになるそうです。

(10) 本格的な修理の見積もりはこれからしてもらう予定です。

(11) 水道は２週間くらい断水しましたが、現在は復旧しています。下水道についても不具合はありません。停電も早期に復旧しました。

4　調査の経過

令和８年９月１８日午前９時０５分～午前９時５５分

立入調査、写真撮影、所有者及び所有者の子と面談

以　上

令和　7年（ケ）第　　１０４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原

　　地　　番　　８８番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２５２．７２平方メートル

２　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原８８番地６

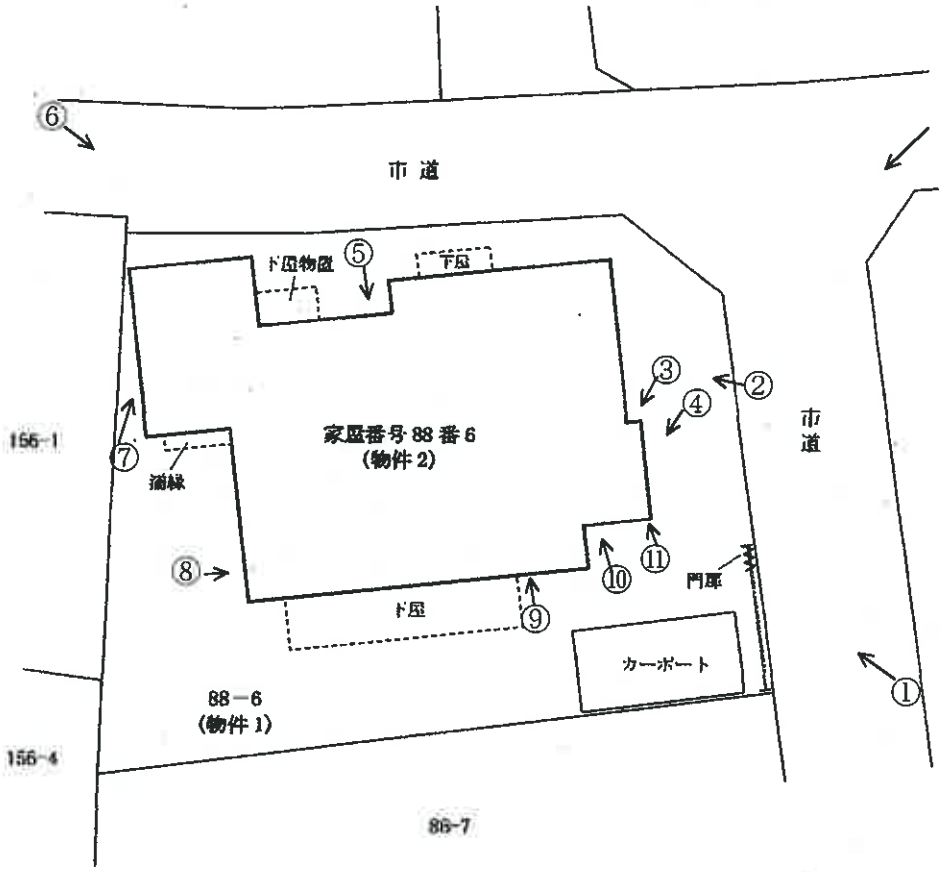
　　家屋　番号　　８８番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９６．６８平方メートル
　　２階　３２．４９平方メートル

○→写真撮影位置方向

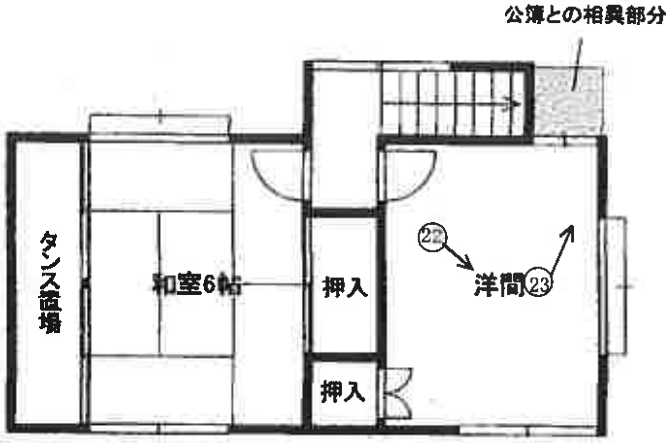


N

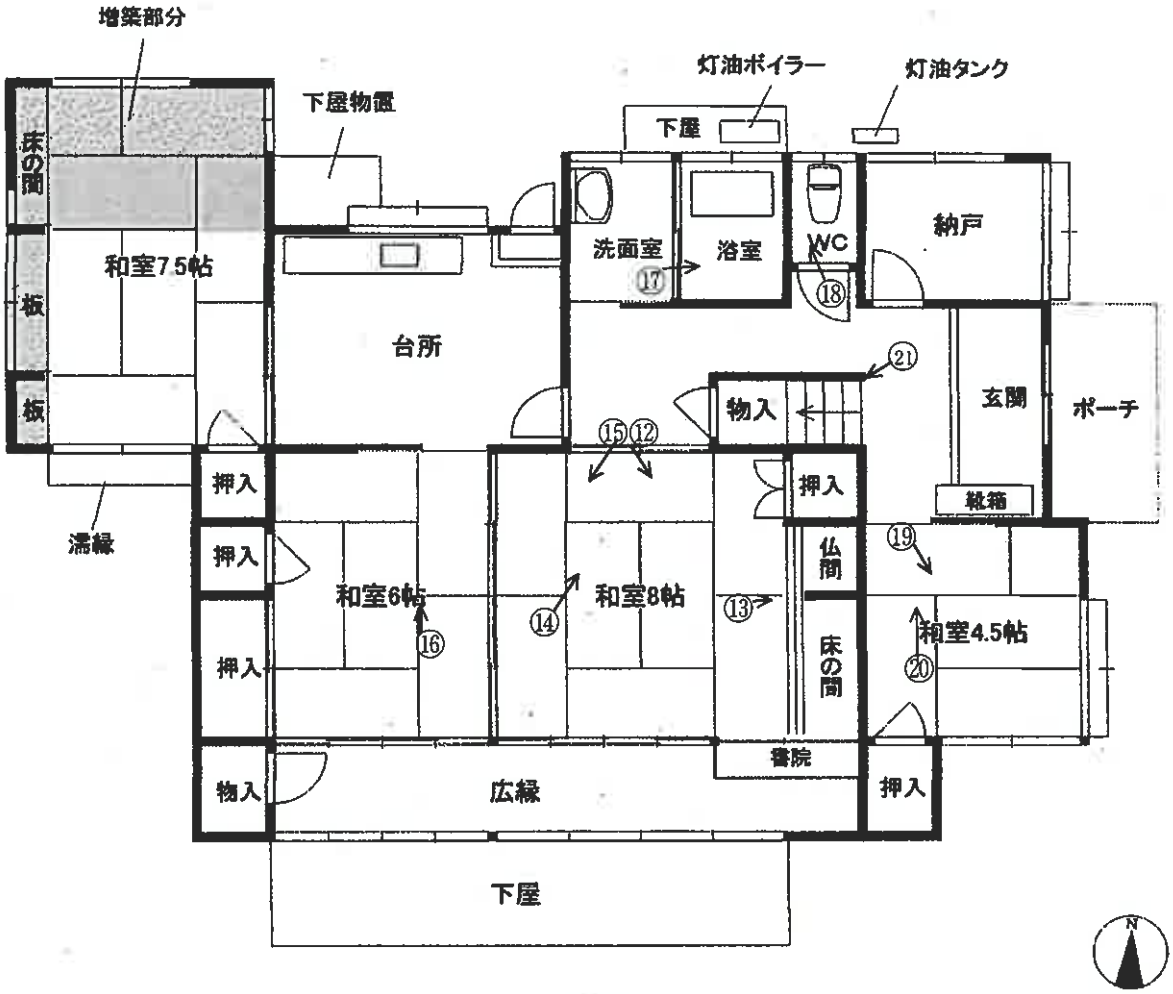
土地建物位置関係図

令和７年（ケ）第１０４号

○→写真撮影位置方向



＜２階＞



＜１階＞

令和７年（ケ）第１０４号

建物間取図

（ 5 枚目）

（写真　1　）　物件２（敷地が物件１）　隅棟瓦のずれ　市道



（写真　2　）　クラック　タイルの剥落　クラック



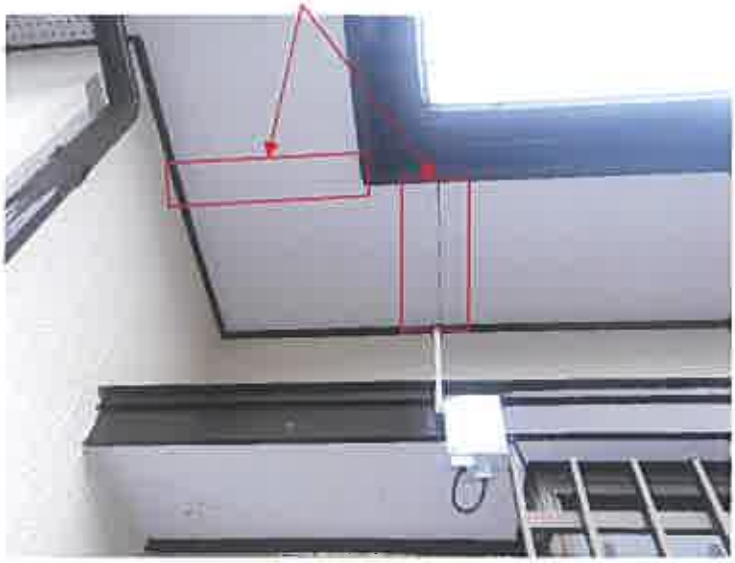
（写真　3　）　タイルの剥落・クラック　タイルの剥落



（写真　4　）　　クラック



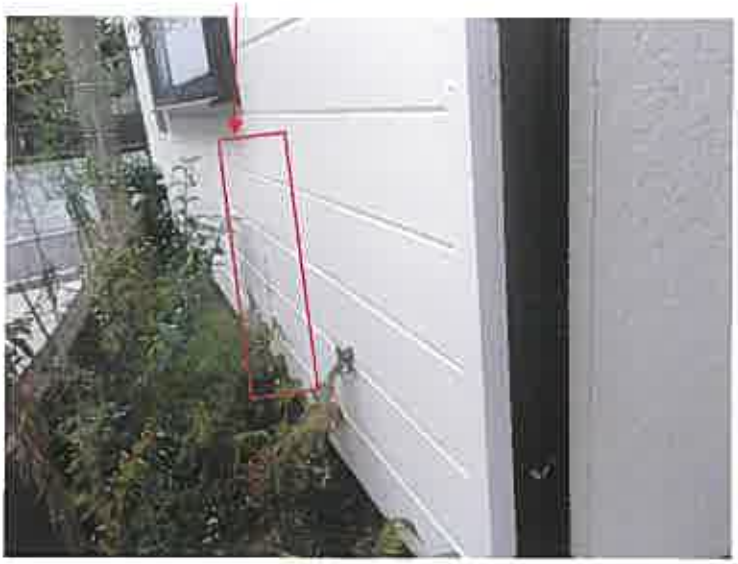
（写真　5　）　　軒天板の浮き



（写真　6　）　市道　　物件２（敷地が物件１）



（写真　7　）



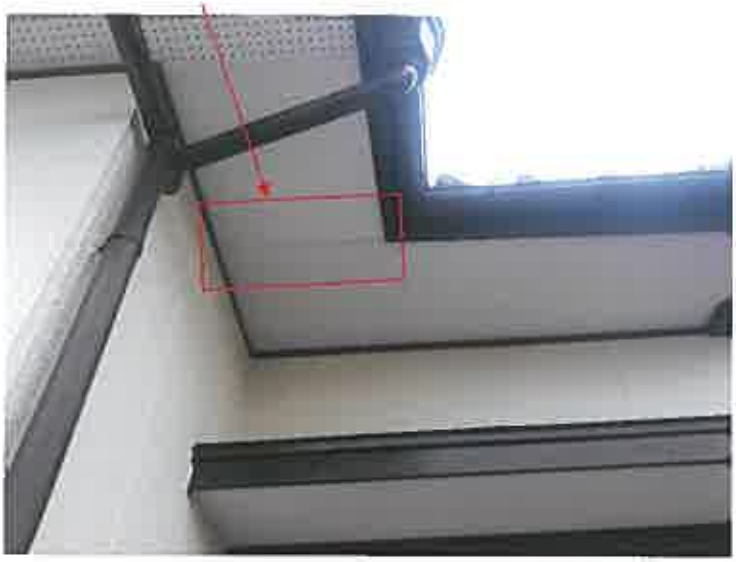
（写真　8　）



（写真　9　）



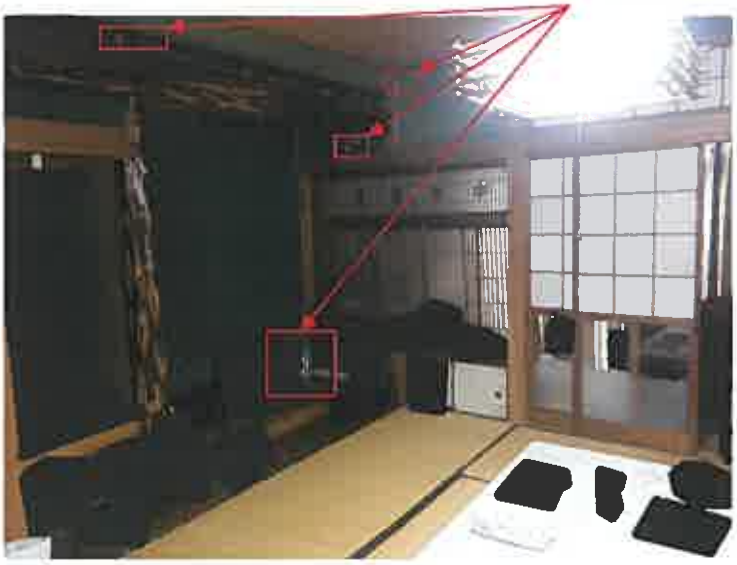
（写真　10　）　　軒天板継目部分の割れ



（写真　11　）　　クラック　　タイル剥落



（写真　12　）以下、物件２建物内部　　砂壁破損部分



（写真　13　）　砂壁破損部分



（写真　14　）　内壁の浮き、砂壁部分の剥離



（写真　15　）



（写真　16　）　内壁の脱落



（写真　17　）　タイルの割れ



（写真　18　）　タイルの割れ、クラック



（写真　19　）



（写真　20　）



（写真　21　）



（写真　22　）　板壁の剥離



（写真　23　）　板壁の剥離



令和7年(ケ)第104号
令和8年6月4日　受理
令和8年7月15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　　104号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原

　　地　　番　　88番6

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　252．72平方メートル

2　所　　在　　宇城市不知火町御領字東原88番地6

　　家屋　番号　　88番6

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺2階建

　　床　面　積　　1階　96．68平方メートル
　　2階　32．49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）
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　□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：1階　約104．68㎡（約8㎡増築） 2階　約31．59㎡（約0．9㎡公簿より小さい。）
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	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 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

（その他の事項用）

その他の事項

【物件1】
1　東側で市道（御領区内12号線）に接し、北側を市道（御領区内4号線）が通っている。
2　従物等として、カーポートが存する（写真4、6、7）。
3　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　88番7、宅地、294．06㎡、私人名義
②　156番1、宅地、438．26㎡、私人名義
③　156番4、宅地、451．39㎡、私人名義（共有）

【物件2】
1　建物の外観は、写真1、4、6のとおり。
2　本件建物内部は、写真10～19のとおり。
3　コンロの燃料はLPガスである。
4　従物等として、建物間取図記載の場所に下屋（写真3、7）、下屋物置（写真2）、灯油ボイラー・灯油タンク（写真3）、濡縁（写真9）が存する。
5　南側外壁部分に欠けが存する（写真 8）。
6　玄関庇部分の軒天に傷みが見受けられる（写真5）。
7　1階和室（4．5帖）の天井や砂壁に、雨漏り等が原因と思われるシミ、複数のクラックが存する（写真11参照）。
8　2階和室等の天井や砂壁に雨漏り等が原因と思われるシミ、複数のクラック等が存する（写真18参照）。
9　1階和室（4．5帖）の1階和室（8帖）側壁部分に板が張り付けてある（写真10参照）。
10　1階和室（8帖）の障子の開閉が固い。
11　浴室タイル部分に水垢の付着が見られる（写真 16 参照）。
12　2階洋室のドアは閉まらない。
13　上下水道接続あり。
14　評価人の意見によれば、2 階の床面積が公簿より約 0．9 ㎡小さいのは、調査時に見せてもらった建築確認図面で確認したところ、登記の際に、誤って登記されたものではないかと推測されるとの事である。

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
所有者	・配偶者が亡くなるまでは私と2人で住んでいました。現在は私1人で住んでいます。 ・コンロはLPガスで、給湯は灯油ボイラーです。 ・太陽光発電設備や太陽熱温水器はありません。 ・熊本地震では棟瓦などが落ち、砂壁にヒビが入りました。その後、屋根を修理したので、雨漏りはありません。 ・熊本地震後、1階和室（4．5帖）の1階和室（8帖）側砂壁部分にヒビが入り、砂が落ちてくるので、板を張り付けました。 ・令和7年8月11日頃の大雨の際、特に被害はありませんでした。 ・1階和室（7．5帖）の増築部分は、20 年くらい前にしていると思います。 ・玄関から台所までの廊下は、平成2年頃に張り替えました。

（ 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
8年6月5日（金） 07:55～08:05	宇城市地図情報HP	市道、上下水道接続状況調査
8年6月5日（金） 13:50～14:00	物件所在地	物件確認、周辺調査、外観写真撮影、所有者不在
8年6月5日（金） 14:15～14:20	熊本地方法務局宇土支局	公図写し等交付申請
8年6月8日（月） :～:	当庁執行官室	調査期日通知書送付（郵送）
8年6月19日（金） 9:50～11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者及びその子と面談
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。

☐

1 105-20 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。

地番区域見出	不知火町御領

請求部分	所在	字城市不知火町御領字東原				地番	88番6		
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	昭和61年2月			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：9-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：昭和55年9月11日

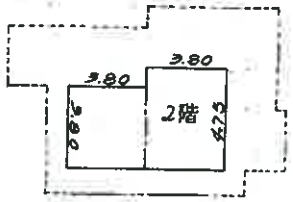
昭和55年9月11日登記

各階平面図 9501445

建物図面

家屋番号	88番6
建物の所在	宇土郡不知火町御領字東原88番地6

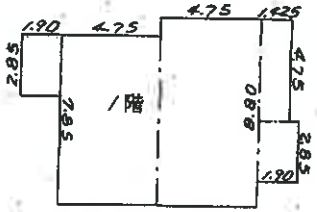
会員専用



床面積（2階）

3.80×3.80＝ 14.44
3.80×4.75＝ 18.05

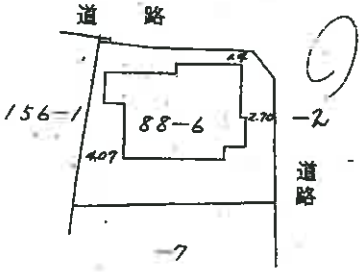
計・ 32.49㎡



床面積（1階）

2.85×1.90 ＝ 5.415
7.85×4.75 ＝ 37.2875
8.80×4.75 ＝ 41.8
4.75×1.425＝ 6.76875
2.85×1.90 ＝ 5.415

計・ 96.68625㎡



作製者	[redacted] （昭和55年9月8日作製） [redacted]	尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

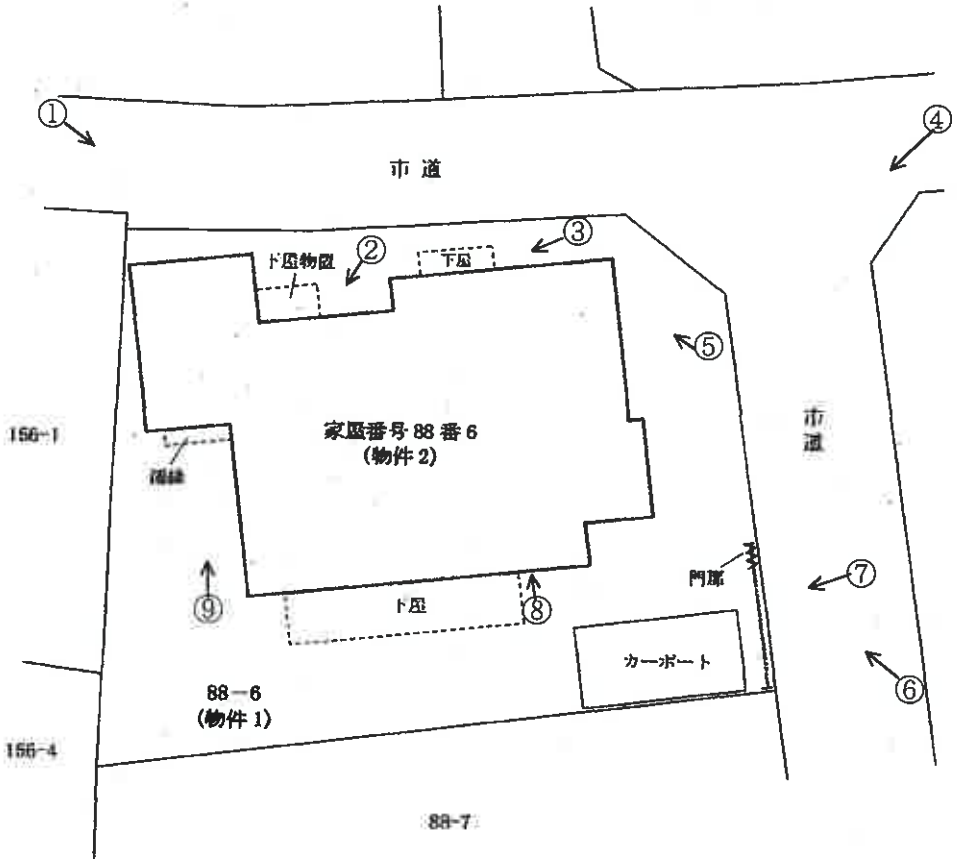
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（6 枚目）

請求番号：9-2

○→写真撮影位置方向



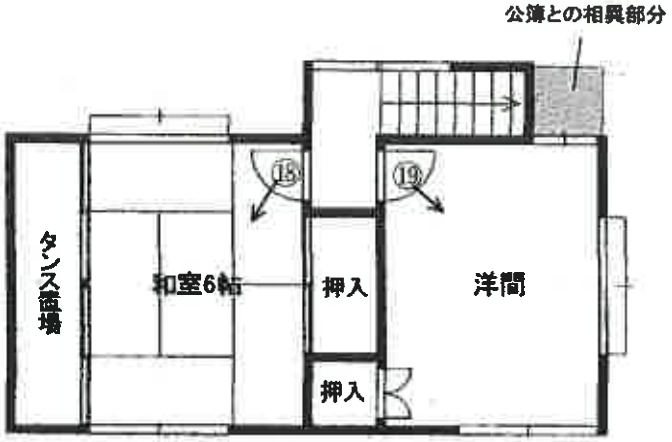


土地建物位置関係図

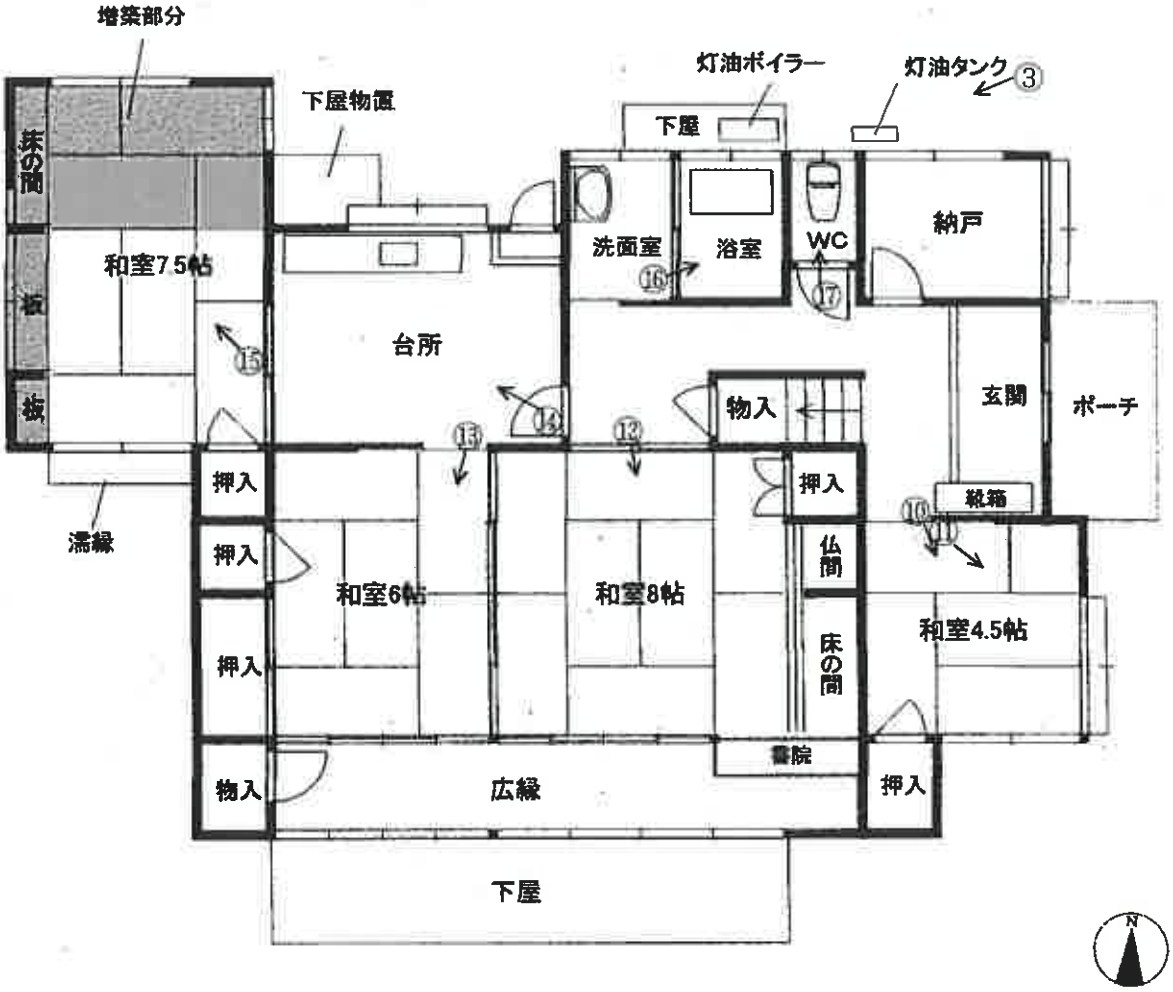
（ 7 枚目）

令和７年（ケ）第１０４号

○→写真撮影位置方向



＜２階＞



＜１階＞

令和７年（ケ）第１０４号

建物間取図

（写真　1　）市道　　物件２（敷地が物件１）



（写真　2　）　　下屋物置



（写真　3　）　灯油タンク　灯油ボイラー　下屋



（写真　4　）　カーポート　　物件２（敷地が物件１）　　市道



（写真　5　）　軒天の傷み



（写真　6　）　カーポート　物件２（敷地が物件１）　市道



（写真　7　）　カーポート　　下屋



（写真　8　）　外壁の欠け



（写真　9　）　濡れ縁



（写真　10　）以下、物件２建物内部　　板の貼り付け部分



（写真　11　）　　シミ　　クラック



（写真　12　）



（写真　13　）



（写真　14　）



（写真　15　）



（写真　16　）　　水垢の付着



（写真　17　）



（写真　18　）　シミ　　クラック



（写真　19　）



令和　7年　(ケ)　第　104　号
令和　8年　10月　20日　評　価
（発行番号　131043 号）

熊本地方裁判所　御中

再　評　価　書



評価人　不動産鑑定士

塩　本　一　丸

第1　評価額

一　括　価　格	
金　4,150,000円	
内　訳　価　格	
物件1（土地）	金　2,460,000円
物件2（建物）	金　1,690,000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の内訳価格は物件2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。

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 地番 地目 地積	宇城市不知火町御領字東原 88番6 宅地 252.72平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇城市不知火町御領字東原88番地6 88番6 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 96.68平方メートル 2階 32.49平方メートル	(床面積) 1階 約104.68平方メートル 2階 約31.59平方メートル

— 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鹿児島本線「松橋」駅の北東方・道路距離約 700m 最寄バス停「御領団地前」の北東方・約 210m（徒歩約３分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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（非線引）
	用途地域	第２種低層住居専用地域
	建蔽率	50％
	容積率	100％
	防火規制	な い
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地区域（出町遺跡）内に存する。
画地条件	東側間口約 14m・奥行約 16.5m～約 19m・規模 252.72 ㎡の北東角に隅切りがあるほぼ台形地。地勢はほぼ平坦地であるが，道路より 0～約 0.6m高い。	
接面道路の状況	北側・幅員約 4m・市道（舗装有） 東側・幅員約 4m・市道（舗装有） 上記各道路は建築基準法第 42 条１項１号の道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。 本件土地と周辺隣地とは東側道路との間の一部を除きブロック塀で仕切られている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし（プロパンガス使用） 下水道　あり （注）供給処理施設における「あり」，「なし」とは，敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	・従物等としてカーポートが存する。 ・令和８年熊本地震及びそれ以降の余震による特段の影響は認められない。	

― 以下余白 ―

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）：昭和55年8月31日新築 経　過　年　数：約46年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数は経過しているが，使用価値は残存する。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：セメント瓦 外　壁：モルタル吹付，一部サイディング 内　壁：砂壁，合板 天　井：合板，石膏ボード 床　：畳，合板 設　備：給排水，灯油ボイラー その他：特にない
床面積（現況）	1階 約104.68㎡ 2階 約 31.59㎡ 延 約136.27㎡ 1階に増築部分があり（平成18年頃増築），公簿と約8㎡の差異がある。また，2階に建物図面に存在するが，現況では存在しない約0.9㎡の床部分があるが，新築時における建築確認申請の図面には存在しないため，誤って登記されたものと推測される。（具体的場所については建物間取図参照。）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：６ＤＫ
品　　等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の状態は経年以上のものが見られ，維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。

— 以下余白 —

特　記　事　項	・本件建物内部は経年相応の損耗に加えて令和 8 年熊本地震により内壁の割れや脱落，階段側壁の板の剥がれや階段手摺りのぐらつき，浴室やトイレのタイルの割れや脱落が見られる。屋根については目視可能範囲において隅棟の瓦のズレは確認できたが，建物内部において新たな雨染みは見られなかった。なお，建物の損傷箇所や不具合箇所等の詳細は現況調査報告書のとおり。 ・関係人によれば，罹災証明書に係る住家被害認定調査の 1 次調査の判定は「準半壊」とのことである。 ・従物等として建物間取図記載の場所に下屋，下屋物置，灯油ボイラー・灯油タンク，濡縁が存する。

― 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（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	27,200	1.02	252.72	0.9	6,310,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査基準地　宇城（県）－4
基準地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格
27,200 円/㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／100 ＝ 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：ない
◇ 地域格差：ない

イ　個別格差：画地条件（角地）＋2%

ウ　地積：公簿数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2)　建物価格（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	150,000	136.27	0.03	613,000

ア　再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。

ウ　現価率：既に経済的耐用年数を経過しているので観察減価法を採用し，維持管理の程度及び令和8年熊本地震による被害状況を考慮して現価率を3%と査定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地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	6,310,000	0.35	法定地上権	2,209,000

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：土地利用権等を法定地上権と認定し，土地利用権等割合を35％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	6,310,000	−2,209,000		0.75	0.8	2,460,000
2	613,000	＋2,209,000		0.75	0.8	1,690,000
一括価格（合計）						4,150,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判定した。

エ　市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに，建物が古く令和8年熊本地震により建物に被害を受けて多額の補修費が必要になるかもしくは解体される可能性があること，地震が発生したことによる心理的要因による市場の停滞等を考慮すると，なお，市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

— 以下余白 —

第6　参考価格資料

地価調査基準地価格（宇城（県）－4）

所　　在　：　宇城市不知火町御領字東原 88 番 27

価　　格　：　27,200 円/㎡

位　　置　：　ＪＲ鹿児島本線「松橋」駅の北東方約 900m

価 格 時 点　：　令和 8 年 7 月 1 日

地　　積　：　241 ㎡

供給処理施設　：　水道，下水

接 面 街 路　：　北側 4m 市道

用 途 指 定 等　：　非線引都市計画区域　第 2 種低層住居専用地域（建蔽率 50％，容積率 100％）

地 域 の 概 要　：　中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

以　上

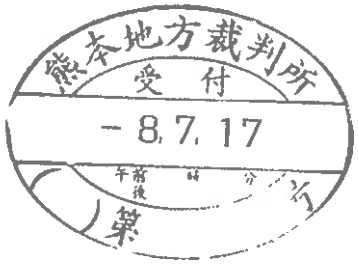
令和　7年　(ケ)　第　104　号
令和　8年　6月　19日　現地調査
令和　8年　7月　17日　評　価
（発行番号　131043 号）

熊本地方裁判所　御中

評　価　書

評価人　不動産鑑定士

塩　本　一　丸



第1　評価額

一　括　価　格	
金　5,590,000円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　2,960,000円
物件2　（建物）	金　2,630,000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の内訳価格は物件2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。

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 地番 地目 地積	宇城市不知火町御領字東原 88番6 宅地 252.72平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	宇城市不知火町御領字東原88番地6 88番6 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 96.68平方メートル 2階 32.49平方メートル	(床面積) 1階 約104.68平方メートル 2階 約31.59平方メートル

— 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鹿児島本線「松橋」駅の北東方・道路距離約700m 最寄バス停「御領団地前」の北東方・約210m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。	
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（非線引）
	用途地域	第2種低層住居専用地域
	建蔽率	50％
	容積率	100％
	防火規制	ない
	その他の規制	周知の埋蔵文化財包蔵地区域（出町遺跡）内に存する。
画地条件	東側間口約14m・奥行約16.5m～約19m・規模252.72㎡の北東角に隅切りがあるほぼ台形地。地勢はほぼ平坦地であるが，道路より0～約0.6m高い。	
接面道路の状況	北側・幅員約4m・市道（舗装有） 東側・幅員約4m・市道（舗装有） 上記各道路は建築基準法第42条1項1号の道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。 本件土地と周辺隣地とは東側道路との間の一部を除きブロック塀で仕切られている。	
供給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし（プロパンガス使用） 下水道　あり （注）供給処理施設における「あり」，「なし」とは，敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	従物等としてカーポートが存する。	

— 以下余白 —

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）：昭和 55 年 8 月 31 日新築 経　過　年　数：約 46 年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数は経過しているが，使用価値は残存する。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：セメント瓦 外　壁：モルタル吹付，一部サイディング 内　壁：砂壁，合板 天　井：合板，石膏ボード 床　：畳，合板 設　備：給排水，灯油ボイラー その他：特にない
床面積（現況）	1 階 約 104.68 ㎡ 2 階 約 31.59 ㎡ 延 約 136.27 ㎡ 1 階に増築部分があり（平成 18 年頃増築），公簿と約 8 ㎡の差異がある。また，2 階に建物図面に存在するが，現況では存在しない約 0.9 ㎡の床部分があるが，新築時における建築確認申請の図面には存在しないため，誤って登記されたものと推測される。（具体的場所については建物間取図参照。）
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：６ＤＫ
品　　等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の状態は経年以上のものが見られ，維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。
特記事項	・本件建物内部は経年相応の損耗に加えて熊本地震により屋根瓦が落ちて天井や内壁に雨漏り痕やクラック等が多数見られたが，地震後に屋根を修理したため，現在，雨漏りはしないとのことである。なお，建物の損傷箇所や不具合箇所等の詳細は現況調査報告書のとおり。 ・従物等として建物間取図記載の場所に下屋，下屋物置，灯油ボイラー・灯油タンク，濡縁が存する。

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）

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	27,300	1.02	252.72	0.9	6,334,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査基準地　宇城（県）－4

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
27,000 円/㎡	× 101／100	× 100／100	× 100／100	≒ 27,300 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：ない
◇ 地域格差：ない

イ　個別格差：両地条件（角地）＋2%

ウ　地　　積：公簿数量による。

エ　建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2)　建物価格（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	150,000	136.27	0.07	1,431,000

ア　再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。

ウ　現価率：既に経済的耐用年数を経過しているので観察減価法を採用し，維持管理の程度を考慮して現価率を７%と査定した。

2　評価額の判定

前記により求めた価格に，土地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	6,334,000	0.35	法定地上権	2,217,000

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：土地利用権等を法定地上権と認定し，土地利用権等割合を35％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) (アエイ)×ウ×エ×オ
1	6,334,000	−2,217,000		0.9	0.8	2,960,000
2	1,431,000	+2,217,000		0.9	0.8	2,630,000
一括価格（合計）						5,590,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判定した。

エ　市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに，建物が古く，リフォームや補修等が必要になること等を考慮すると，なお，市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

— 以下余白 —

第6　参考価格資料

地価調査基準地価格（宇城（県）－4）

所　　在　：　宇城市不知火町御領字東原 88 番 27

価　　格　：　27,000 円/㎡

位　　置　：　ＪＲ鹿児島本線「松橋」駅の北東方約 900m

価 格 時 点　：　令和 7 年 7 月 1 日

地　　積　：　241 ㎡

供給処理施設　：　水道，下水

接 面 街 路　：　北側 4m 市道

用 途 指 定 等　：　非線引都市計画区域　第 2 種低層住居専用地域（建蔽率 50%，容積率 100%）

地 域 の 概 要　：　中規模一般住宅等が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第7　附属資料

1　受命物件の位置図
2　登記所備置地図写し
3　建物図面・各階平面図写し（縮小版）
4　土地建物位置関係図
5　建物間取図

以　上



位　置　図

地理院地図
GSI Maps

（座標値種別：図上測



3　（座標値種別：図上測定）

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。

S = 1/500

登記所備置
地図　写し

公用

登記年月日：昭和55年9月11日

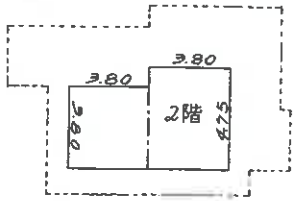
各階平面図 9501445

昭和55年9月11日登記

建物図面

家屋番号	宇土郡不知火町御領字東原88番6
建物の所在	宇土郡不知火町御領字東原88番地6

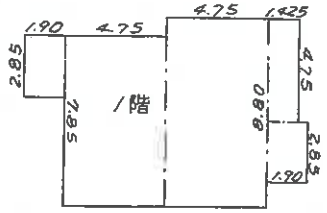
会員専用



床面積（2階）

3.80×3.80＝ 14.44
3.80×4.75＝ 18.05

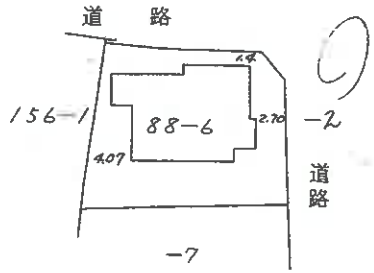
計・ 32.49㎡



床面積（1階）

2.85×1.90 ＝ 5.415
7.85×4.75 ＝ 37.2875
8.80×4.75 ＝ 41.8
4.75×1.425＝ 6.76875
2.85×1.90 ＝ 5.415

計・ 96.686.25㎡



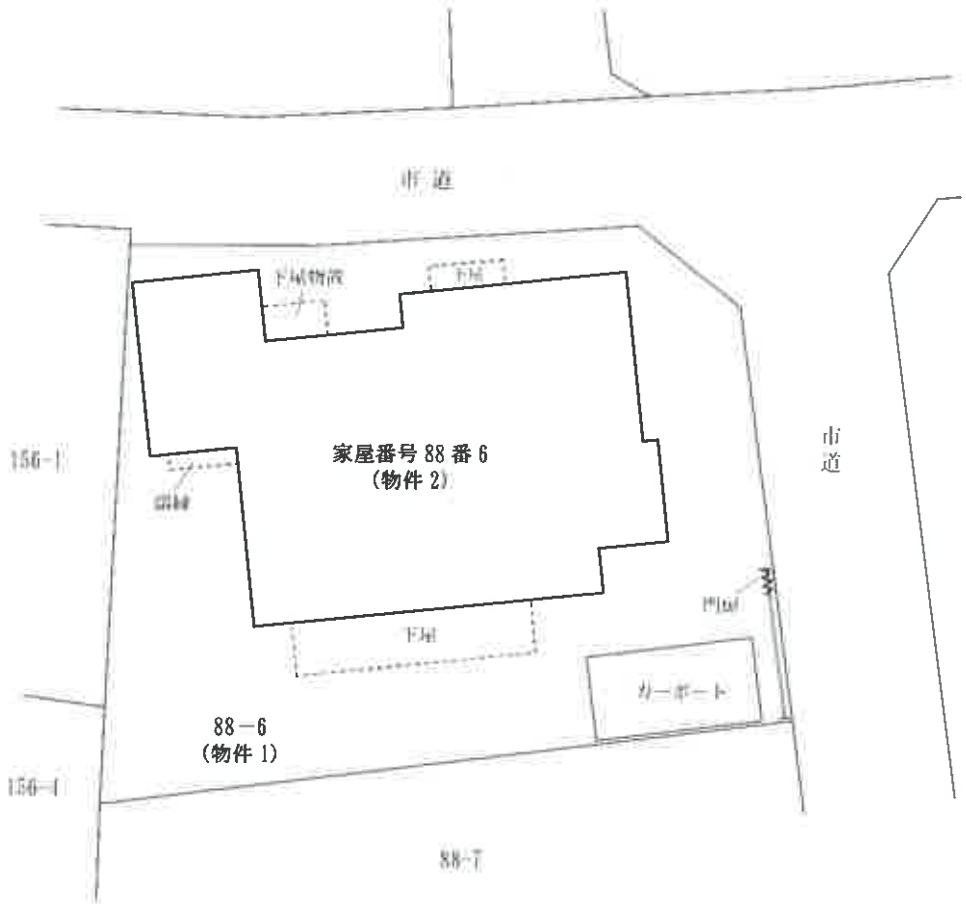


作製者	（昭和55年9月8日作）	縮尺	1/250
申請人		縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

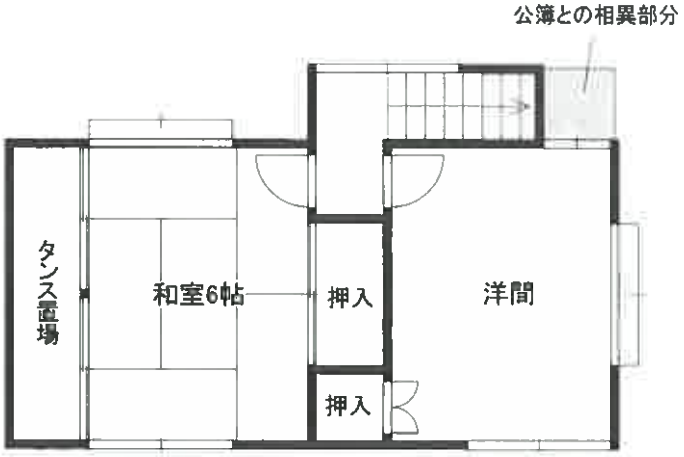
これは図面の写しをA4版に縮小したものである。

請求番号：9-2





土地建物位置関係図


公簿との相異部分
タンス置場
和室6帖
押入
洋間
押入

〈 2 階 〉


増築部分
灯油ボイラー
灯油タンク
下屋物置
下屋
床の間
板
板
和室7.5帖
台所
洗面室
浴室
WC
納戸
物入
玄関
ポーチ
雑箱
押入
押入
押入
濡縁
和室6帖
和室8帖
仏間
床の間
和室4.5帖
書院
物入
広縁
押入
下屋
N

〈 1 階 〉

建物間取図