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（ヌ）第　　4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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	469,000 375,200		93,800	3,549	0
備考	民事執行規則３０条の３第１項により３０％の減価				

令和　7年（ヌ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　　玉名郡長洲町大字腹赤字部反田

　　地　　番　　１３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．５１平方メートル

令和７年（ヌ）第４号

熊本地方裁判所　裁判所書記官

民事執行規則第３０条の３第１項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの減価率(%)	決定年月日	備　考
1	670,000		－	R7. 12. 26	
1	469,000		30	R8. 11. 6	

令和　７年（ヌ）第　　４号

物　件　明　細　書

令和　７年１２月１２日
熊本地方裁判所民事第１部
裁判所書記官　吉　田　由美子

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

【物件番号１】

本件土地につき，売却対象外の建物（家屋番号１３４番）のための法定地上権の成否は不明であるが，これが成立するものとして売却基準価額が定められている。

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】

本件所有者を含む売却対象外建物（家屋番号１３４番（未登記の物置を含む））の共有者ら（亡Ｂの法定相続人ら）が本件土地上に同建物を共有して占有している。

5　その他買受けの参考となる事項

【物件番号１】

売却対象外の土地（地番１３４番３）を通行のため無償で利用している。

《　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（ヌ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　　玉名郡長洲町大字腹赤字部反田

　　地　　番　　１３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．５１平方メートル

令和７年(ヌ)第　４　号
令和７年３月１０日受理
令和７年５月２３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

熊本地方裁判所
受付
-7. 5.23
午前 時 分
第

令和　7年（ヌ）第　　4号

物　件　目　録

1　所　　在　　玉名郡長洲町大字腹赤字部反田

　　地　　番　　１３４番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４６．５１平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり（物件１）
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	■建物共有者ら（亡Ｂの法定相続人ら）　　□その他の者 ■上記の者らが本件土地上に、下記目的外建物を共有し、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　東側で町道に接している。 ２　目的外建物の敷地として使用されている。 ３　目的外建物のライフラインは、次のとおり ① 上下水道の接続はあり ② 従前はプロパンガスを使用していたが、現在は使用していない。 キッチンではＩＨクッキングヒーターを使用している。 ③ 浴室への給湯には、灯油給湯器を使用している。 ４　北側隣地（１３５番１）との境界のブロック塀は隣地所有者が設置したもので、同ブロック塀の南端が隣地との境界である。 ５　町道との出入りのため、南側隣地(134-3）の一部を無償使用している。 ６　隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき記載） ① １３３番１、宅地、83.46㎡、Ａ名義 ② １３３番２、宅地、52.53㎡、私人名義 ③ １３４番２、公衆用道路、15㎡、玉名郡長洲町 ④ １３４番３、宅地、93.95㎡、私人名義 ⑤ １３５番１、宅地、756.66㎡、私人名義 ⑥ １３５番３、公衆用道路、3.45㎡、玉名郡長洲町
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

（目的外建物用（単独））

目　的　外　建　物　の　概　況（物件　1　関係）	
所　　在	玉名郡長洲町大字腹赤字部反田１３４番地
家　屋　番　号	□ない（未登記）　■１３４番
種　　類	■居宅　□店舗　□共同住宅　□工場　□倉庫　■未登記の物置
構　　造	木造瓦葺２階建
床面積（概略）	１階　８２．０７平方メートル ２階　１４．４４平方メートル
所　有　者	■建物共有者ら（亡Ｂの法定相続人ら）　□その他の者（　）　□不明
建　築　時　期	■昭和４１年 月日不明 □不明
建　築　者	■Ｂ（所有名義人）　□その他の者（　　）　□不明
その他の事項	１　上記目的外建物は、物件１土地と目的外の西側隣地（１３３番１）を跨いで建っている。 ２　上記目的外建物について、物件１土地上の建築面積は約１００平方メートル、目的外の１３３番１土地上の建築面積は約５２平方メートルである。

（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
■Ａ （債務者）	１　私は本件土地の所有者です。 ２　私は、本件土地及び目的外の西側隣地（１３３番１）を跨いで建つ、目的外の居宅（家屋番号１３４番）に居住しています。 ３　上記目的外の居宅は、１０年以上前に亡くなった父Ｂ名義のままです。両親とも他界しており、相続人は私を含めた兄弟４人ですので、現在、同居宅は、私たち兄弟４人の共有になると思います。 ４　昔、私方では海苔養殖をしていましたので、居宅の北東側に海苔の作業場を造っていました。海苔養殖をやめて以降、作業場は物置として使用しています。 ５　町道から本件土地へ入るため、南側隣地（１３４番３の宅地）の北東側を無償で使用しています。同隣地所有者は私の姉です。 ６　従前、居宅ではプロパンガスを使用していましたが、今は使用していません。キッチンではＩＨクッキングヒーターを使用し、浴室への給湯には灯油給湯器を使用しています。

（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3月19日（水） 11：25－11：55	物件所在地	物件確認、写真撮影、不在につき、立入調査日等の通知書投函
7年3月19日（水） 12：05－12：15	長洲町浄化センター	上下水道の接続状況調査
7年3月19日（水） 12：20－12：30	長洲町役場 建設課	接道状況調査
7年3月19日（水） 13：05－13：25	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
7年4月3日（木） 9：40－10：40	物件所在地	立入調査、Ａと面談、写真撮影
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



(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	大字腹赤

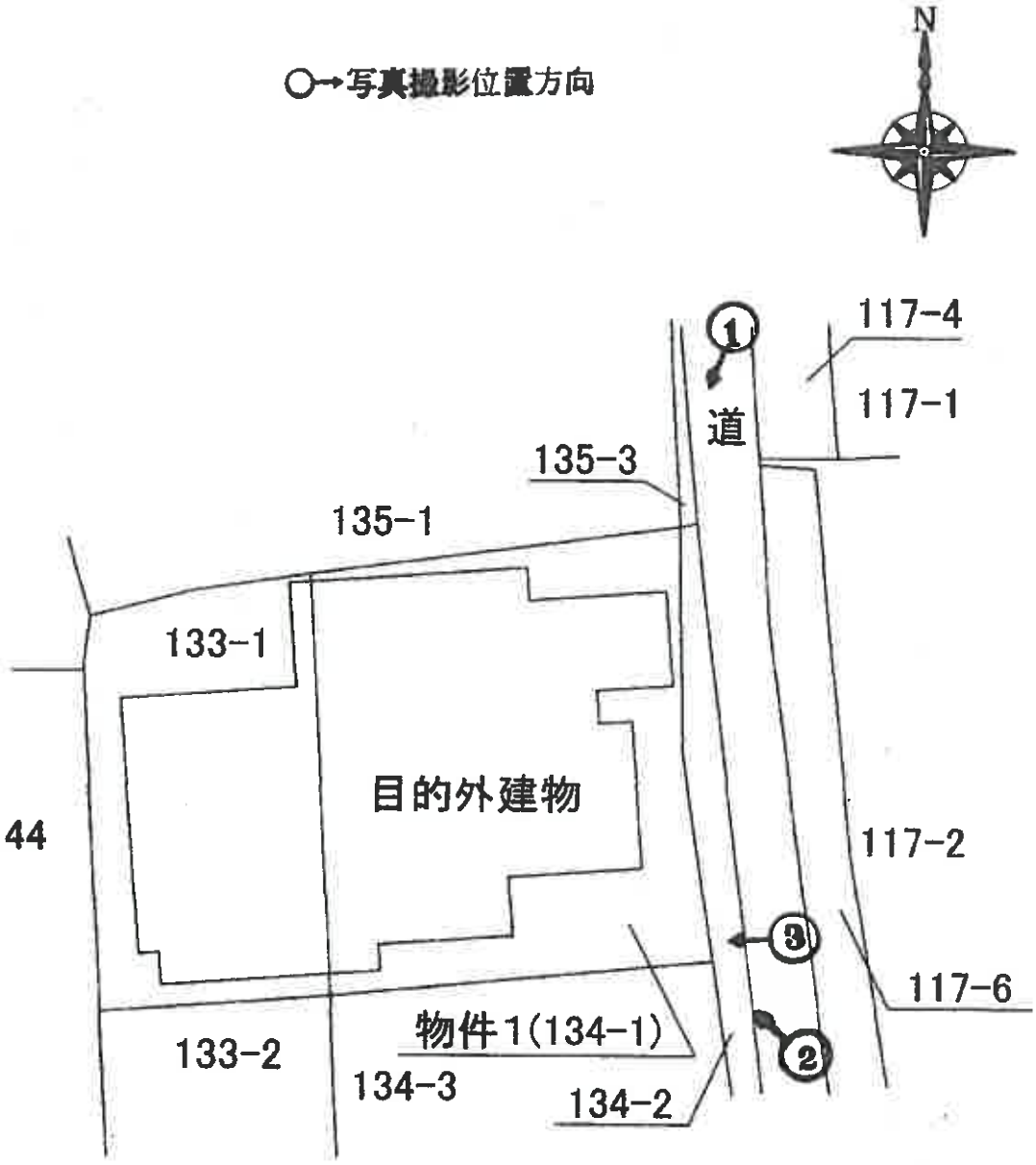
調求部分	所在	玉名郡長洲町大字腹赤字部反田			地番	134番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年3月			備付年月日(原図)		補記事項			

調求番号：2-3
(1/1)

(5 枚目)

公用

令和７年（ヌ）第４号
土地建物位置関係図



（写真　1　）

町道　　目的外建物（居宅・未登記物置）



（写真　2　）

南側隣地(134-3)　　目的外建物（居宅・未登記物置）　町道



（写真　3　）

南側隣地(134-3)　　物件１土地　　町道



副　本

令和７年（ヌ）第４号
令和７年４月３日現地調査
令和７年５月23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

物件1(土地)	金　６７０，０００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　（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	玉名郡長洲町大字腹赤字部反田 134番1 宅地 146.51㎡	

番号	特記事項
1	本件土地上に昭和41年頃に建築された目的外建物(家屋番号134番及び未登記物置)が西側隣地(地番133番1)に跨って存する。

第４　目的物件の位置・環境等

位置・交通	ＪＲ鹿児島本線「長洲」駅の南東方、約3.1km(道路距離) 長洲町立腹赤小学校の北西方、約150m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域
	用途地域	－
	建ぺい率	70%
	容積率	200%
	防火規制	－
	その他の規制	－
画地条件	東側間口約13m、奥行約11m、規模146.51㎡のほぼ長方形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	東側で幅員約4mの舗装町道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高から約0.2m低く接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は目的外建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) ガス配管：なし(前面道路に本管ない) (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	接面道路からの進入路が南側隣地(地番134番3)に存する(写真③参照)。	

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

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	14,600	1.00	146.51	0.8	1,711,000

ア　標準画地価格：地価調査基準地「長洲－3」の標準地価格を規準として査定した。

基準地価格　　時点修正　　標準化補正　地域格差　　標準画地価格

15,000円／㎡ × 100／100 × 100／100 × 100／103 ≒ 14,600円／㎡

◇時点修正　：基準地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：ない

◇ 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

1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 1.03

イ　個別格差

ない

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．評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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	1,711,000	0.30	法定地上権	513,000

イ　土地利用権等割合：目的外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) 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	1,711,000	−513,000		0.70	0.80	670,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。
・本件土地は目的外建物の敷地として利用されている。
・接面道路からの進入路が南側隣地に存する。

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

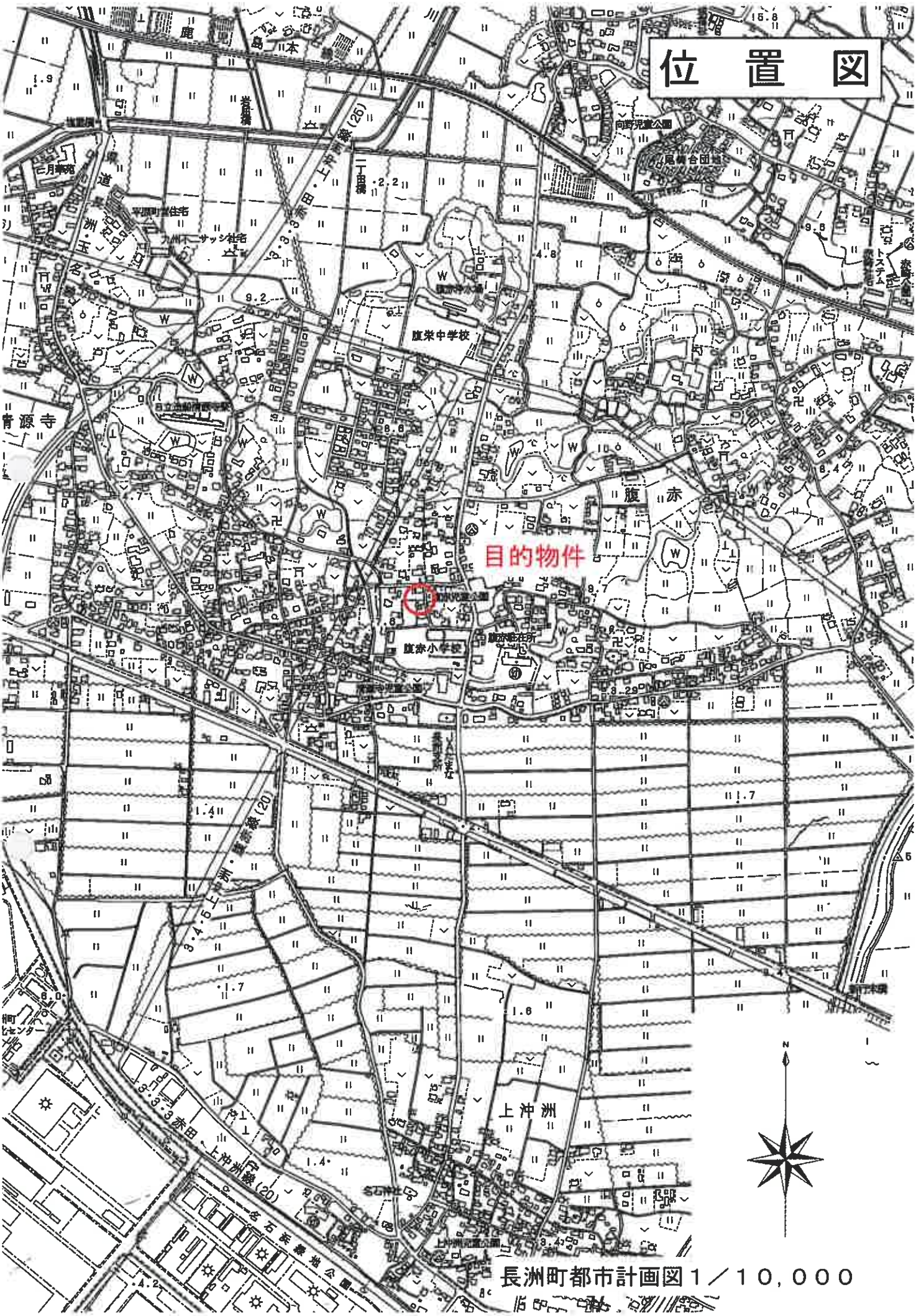
地価調査基準地価格（長洲−3）
所　　在：玉名郡長洲町大字清源寺字権現尾 2346 番 33
価　　格：15,000 円／㎡
位　　置：ＪＲ鹿児島本線「長洲」駅約 3.1 km
価格時点：令和６年７月１日
地　　積：260 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接面街路：北側が６m道路に接面
用途指定等：非線引き都市計画区域、指定建蔽率 70%、指定容積率 200%
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第７　附属資料

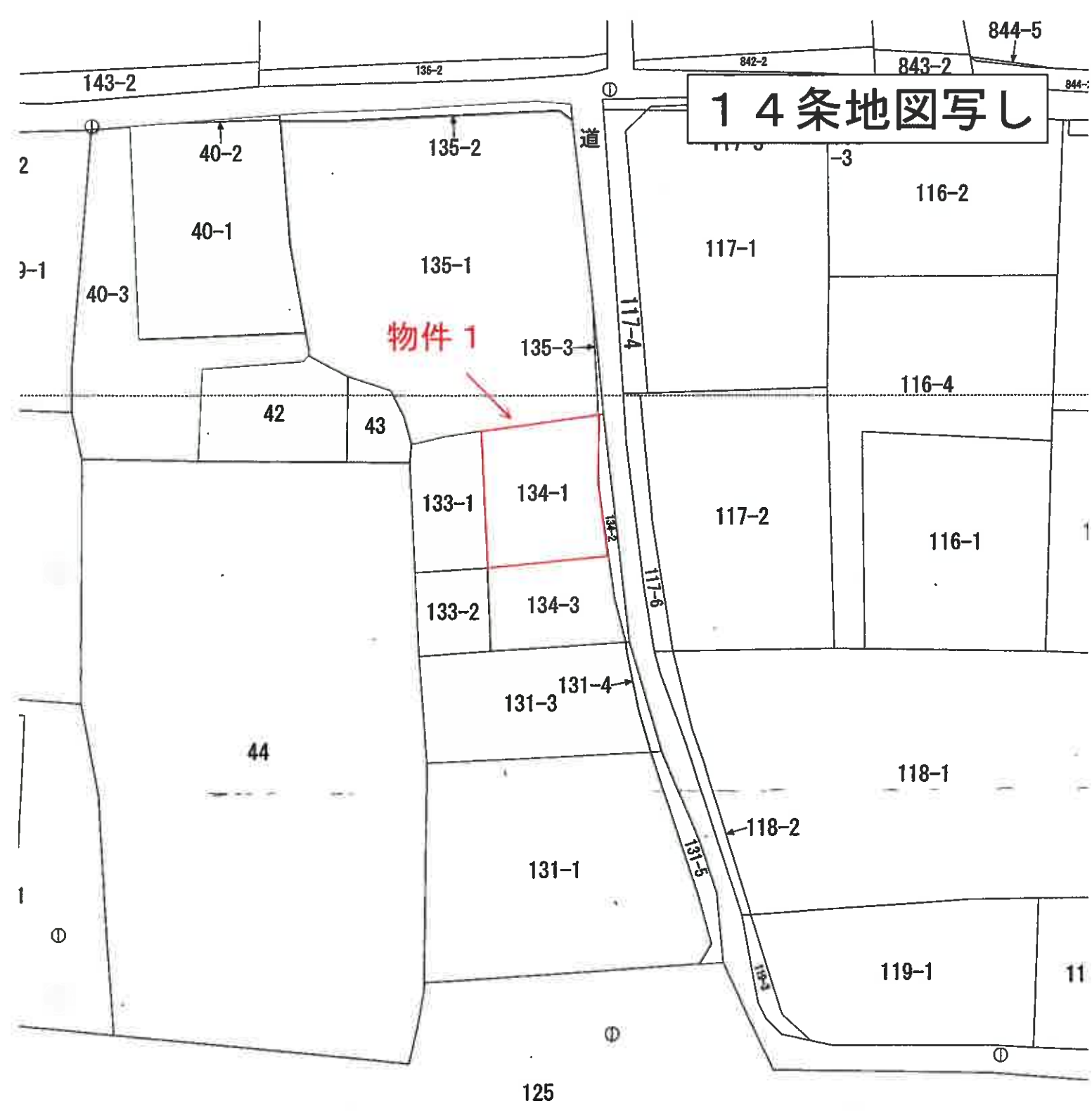
1　位置図
2　14 条地図写し
3　土地建物位置関係図
4　現況写真

以　上

位　置　図



長洲町都市計画図１／１０，０００



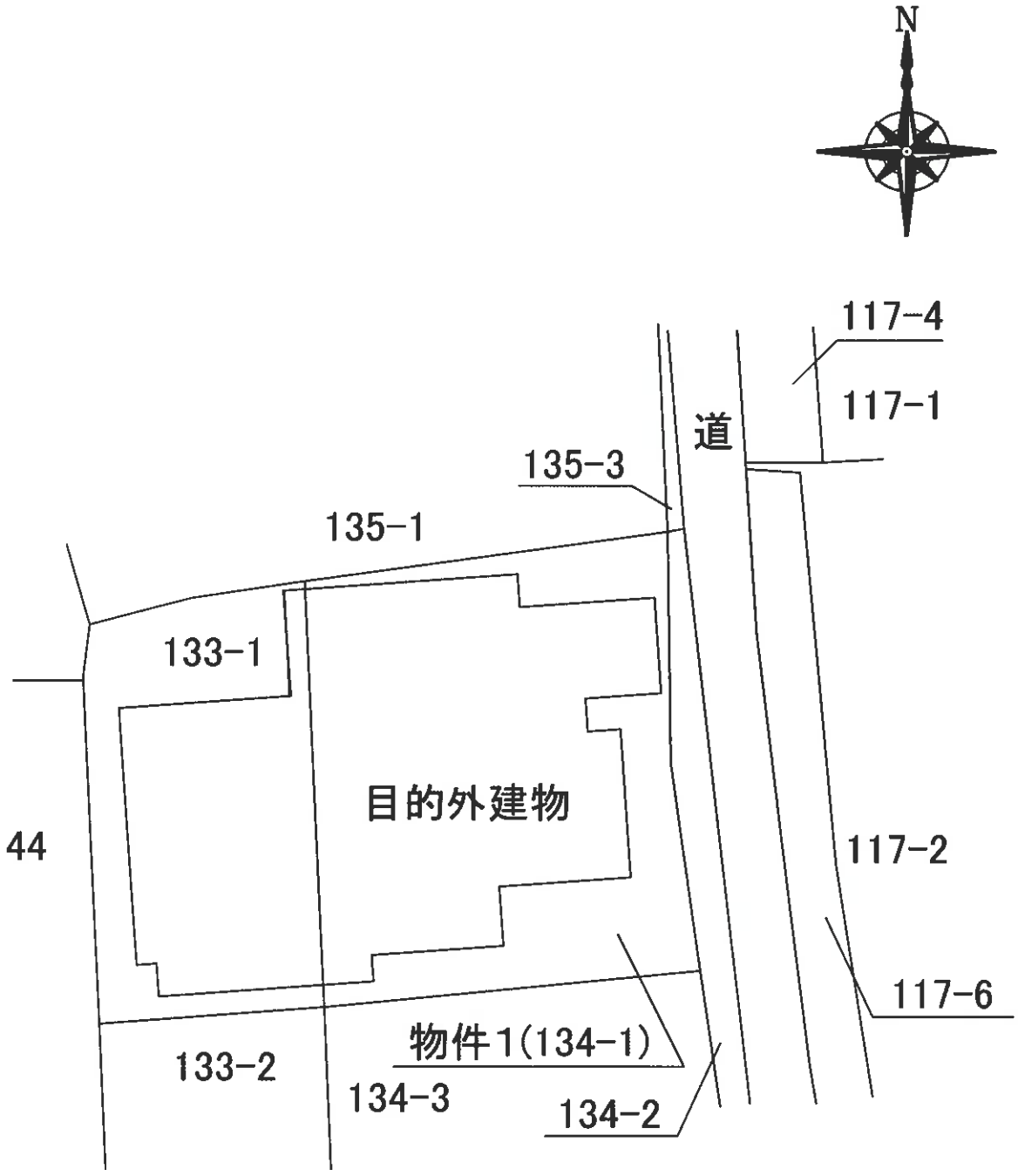
（座標値種別：図上測定）

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。

大字腹

玉名郡長洲町大字腹赤字部反田					地　番	134番1	
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)	縮尺１／５００	

令和７年（ヌ）第４号
土地建物位置関係図





写真①：北方より撮影



写真②：南東方より撮影



写真③：南側隣地との境界付近の状況