

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 6月26日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

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 7年 7月10日 午前 8時30分から 令和 7年 7月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年 7月24日 午前10時00分 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7年 8月 7日 午後 3時00分 熊本地方裁判所八代支部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 7年 6月26日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～3	1,900,000 1,520,000	一括	380,000	13,734	0
1	1,040,000				
2	130,000				
3	730,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目 |
| | 地 番 | 250番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 118.88平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目 |
| | 地 番 | 250番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 15.32平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目250番地 |
| | 家屋 番号 | 250番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.00平方メートル
2階 30.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 5月15日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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 | 水俣市陣内二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8. 8 8平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5. 3 2平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目 2 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 5 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 5. 0 0平方メートル
2階 3 0. 5 0平方メートル |



令和7年（ケ）第1号
令和7年2月10日受理
令和7年3月18日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所八代支部

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 | 水俣市陣内二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 0 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 8 . 8 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目 |
| | 地 番 | 2 5 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 . 3 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水俣市陣内二丁目 2 5 0 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 5 0 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 0 0 平方メートル
2 階 3 0 . 5 0 平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	水俣市陣内2丁目3番13号		
土地	物件 1, 2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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」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 ☐ 附属建物) ☐ 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	3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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1, 2関係

- 1 北東側及び南東側に接する道路はいずれも市道である。
- 2 工作物(物置)が存する(写真3)。
- 3 件外物件(動産)として、簡易物置が存する(写真4)。
- 4 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 水俣市陣内二丁目249番 宅地 107.21㎡ 南九産業株式会社所有
 - ② 同251番 宅地 45.31㎡ 南九産業株式会社所有

■ 物件3関係

- 1 生活用水には水俣市の上水道が使用されている。
- 2 トイレは汲み取り式である。
- 3 浴室や台所等の熱源は灯油である。なお、台所ではIHクッキングヒーターが使用されている。
- 4 築後70年以上が経過した建物であり、全体的に老朽化が著しく、以下のとおり、損傷等が至る所で見受けられる。
- 5 外壁はコンクリートの亀裂や破損が複数箇所で見られる(写真5)。
- 6 内壁は洋室で破損が見られる(写真9)。
- 7 屋内で犬、猫各1匹が飼われていたようであり、床や柱のひっかき傷、糞尿による畳の汚損等が至る所で見受けられる(写真10、13)。
- 8 2階洋室の天井に広範囲で雨漏り跡が見られる(写真15)。
- 9 2階和室等で床にたわみを感じられる。
- 10 従物等として、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する(写真3, 4)。

(関係人の陳述等用)

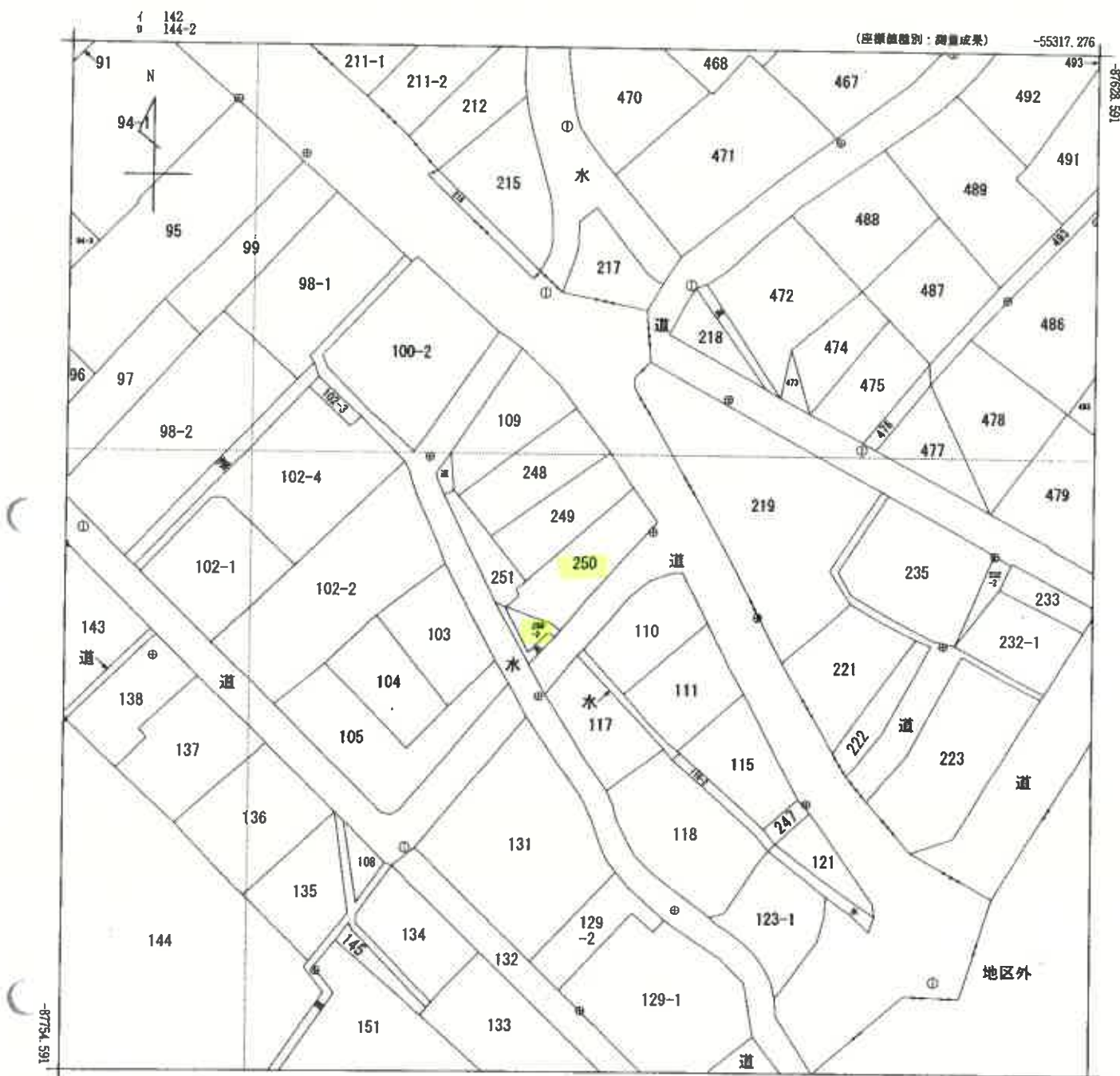
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 所有者及びその妻	■ 物件3関係 1 本件建物には、私たちが居住していますが、現在引っ越し作業をしているところです。家の中にあった荷物はほとんど運び出しましたが、簡易物置や大きな家具は持ち出せず、残して退去するしかありません。 2 本件建物では市の上水道を使用しています。 3 トイレは汲み取り式です。 4 燃料は、浴室や台所等の給湯関係には灯油を使用しています。台所のコンロにはIHクッキングヒーターを使用しています。 5 熊本地震の被害は受けていないので、壁の破損は経年劣化だと思います。 6 家の中で犬1匹、猫1匹を飼っていたので、糞尿が畳に染みついています。また、至る所にひっかき傷もあります。 7 雨漏りは2階の広範囲でします。シロアリ被害は受けていません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 2 月 13 日 (木) 15 : 25 ~ 15 : 40	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 2 月 15 日 (土) 8 : 45 ~ 9 : 00	物件所在地	周辺調査、写真撮影、所有者の妻から事情聴取
R7 年 3 月 7 日 (金) 10 : 15 ~ 10 : 20	水俣市役所	土木課で接道調査
R7 年 3 月 7 日 (金) 10 : 30 ~ 11 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から事情聴取
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、立会人を立ち合わせ、技術者に破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

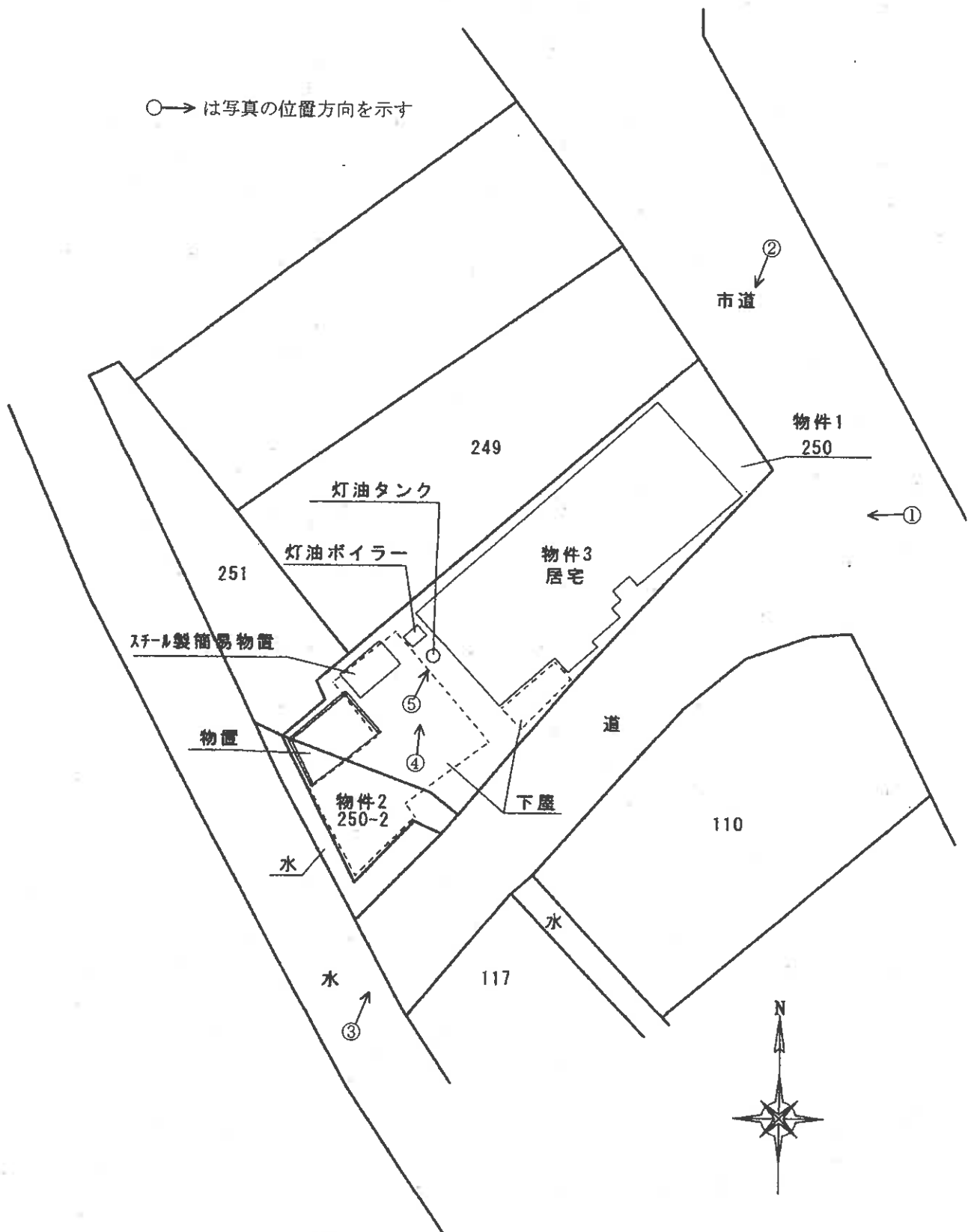


(座標値種別：測量成果)
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



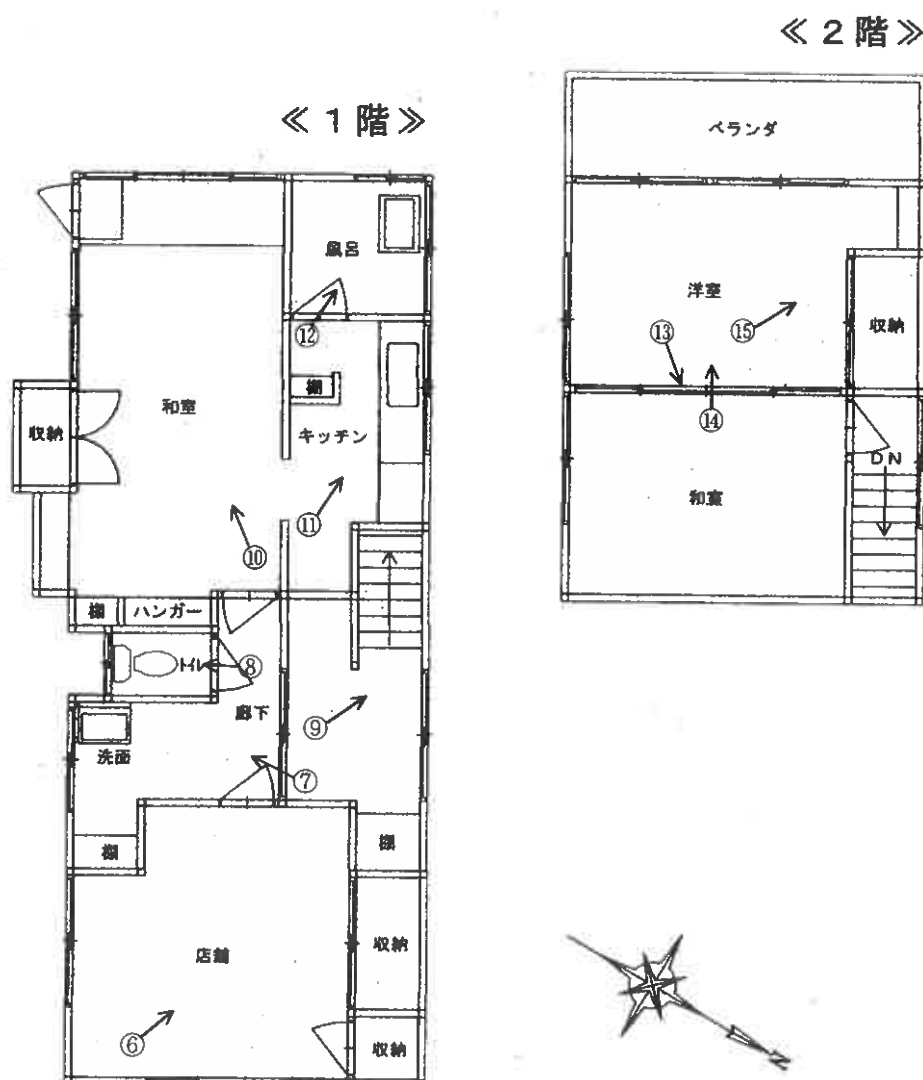
請求部	所在	水俣市障内二丁目				地番	250番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成4年12月				備付年月日(原図)			補記事項		

土地建物位置関係図



建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

洗面所

破損した洗面台



(写真 8)

トイレ



(写真 9)

壁の破損



(写真 10)

和 室



(写真 11)

台 所



(写真 12)

浴 室



(1 1 枚目)

(写真 13)

2階

和 室



(写真 14)

2階

洋 室



(写真 15)

2階洋室

天井の雨漏り跡



令和 7 年（ケ）第 1 号
令和 7 年 3 月 7 日現地調査
令和 7 年 4 月 17 日評価
発行番号：4,196

熊本地方裁判所 八代支部 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印

第1 評価額

一 括 価 格		
	金	1,900,000 円
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	1,040,000 円
物件2（土地）	金	130,000 円
物件3（建物）	金	730,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2、3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、2の内訳価格は物件3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。
- 4 従物等は土地（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。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	水俣市陣内二丁目 250番 宅地 118.88 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	水俣市陣内二丁目 250番2 宅地 15.32 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	水俣市陣内二丁目250番地 250番 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階 75.00 m ² 2階 30.50 m ² 合計 105.50 m ²	同左
番号	特 記 事 項		

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、2）

位置・交通	肥薩おれんじ鉄道線「水俣」駅の東方・道路距離約2.0km 最寄バス停「城山公園入口」の北西方・約100m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）			
付近の状況	一般住宅、店舗等が混在する地域。			
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引都市計画区域） 第2種中高層住居専用地域 60 % 200 % 規制なし 22条区域		
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	134.20 m ² ほぼ長方形 間口約 5.1 m・奥行約 22.5 m 角地 概ね平坦地。		
接面道路の状況	北東側 6.0 m 市道 南東側 3.6 m 市道 ※ ※ 南東側道路については、市道であるが建築基準法上の道路ではない。4m未満であるがセットバック不要。			
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1については、物件3建物の敷地等として利用されている。物件2については、物件1と一体として利用されており物置等が存する。隣地は、店舗等として利用されている。			
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし（くみとりにて処理） （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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない ・ 件外物件としてスチール製簡易物置が存する ・ 工作物（物置）が存する（価値なし）			

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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）： 不詳 ※ 固定資産公課証明書より昭和26年と推定。 経 過 年 数： 約 74 年 ※推定 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 木造 屋 根： 瓦 外 壁： リシン吹付等 内 壁： ビニールクロス、砂壁等 天 井： 石膏ボード等 床： 合板、クッションフロア、畳等 設 備： 電気設備、給排水設備等 そ の 他： ベランダ
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途： 居宅 間 取 り： 附属資料の「間取図」参照
品 等	下品等
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 全体的に劣化、老朽化が激しい ・ 従物等として、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する

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、2）

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	34,790	0.73	118.88	1.00	3,019,000
2	34,790	0.73	15.32	1.00	389,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水俣-3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 33,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{96} & \div & 34,790\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 街路条件：△1 環境条件：△3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.99 & \times & 1.00 & \times & 0.97 & \times & 1.00 & \div & 0.96 \end{array}$$

イ 個別格差 : (物件1、2) 間口狭小 △20 角地 +1
地積過小 △10

相乗積 0.73

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慮した。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	150,000	105.50	0.03	475,000

ウ 現価率（物件3）：耐用年数を満了していることから残価程度の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	3,019,000	0.30	法定地上権	906,000
2	389,000	0.30	法定地上権	117,000

イ 土地利用権等割合： 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	3,019,000	-906,000		0.70	0.70	1,040,000
2	389,000	-117,000		0.70	0.70	130,000
3	475,000	+1,023,000	1.00	0.70	0.70	730,000
一括価格(合計)						1,900,000

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 建物は老朽化が顕著で、取り壊しも視野に入ってくることから市場性が低位になる。当該状況と地域の状況を加味し市場修正を行った。

オ 競売市場修正： 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。

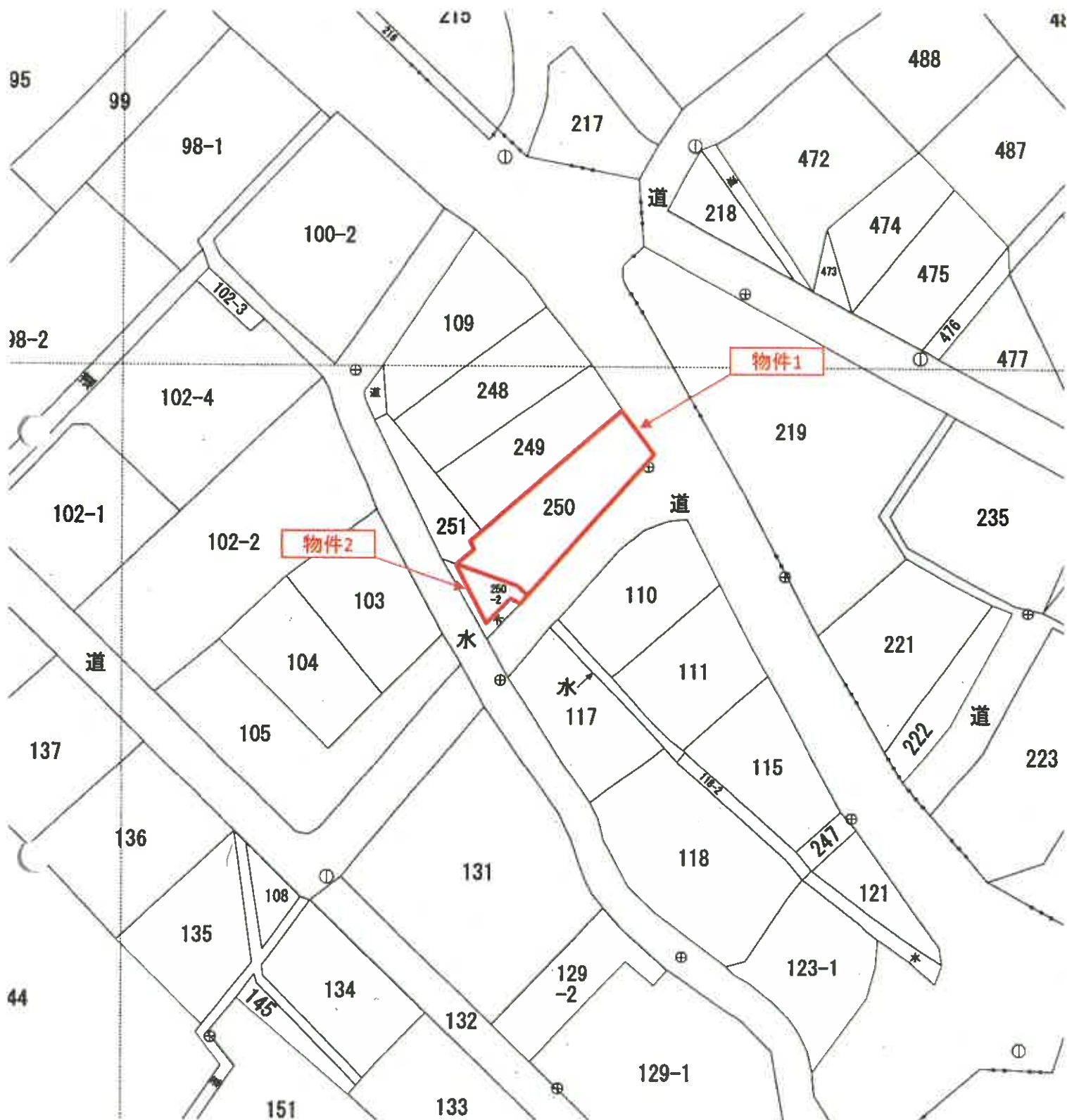
第6 参考価格資料

地価公示価格：水俣－3
所 在：水俣市陣内2丁目86番1
価 格：33,400 円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「水俣」駅まで約1.9km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：194 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：南西側 5.0 m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率：60% 容積率：200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

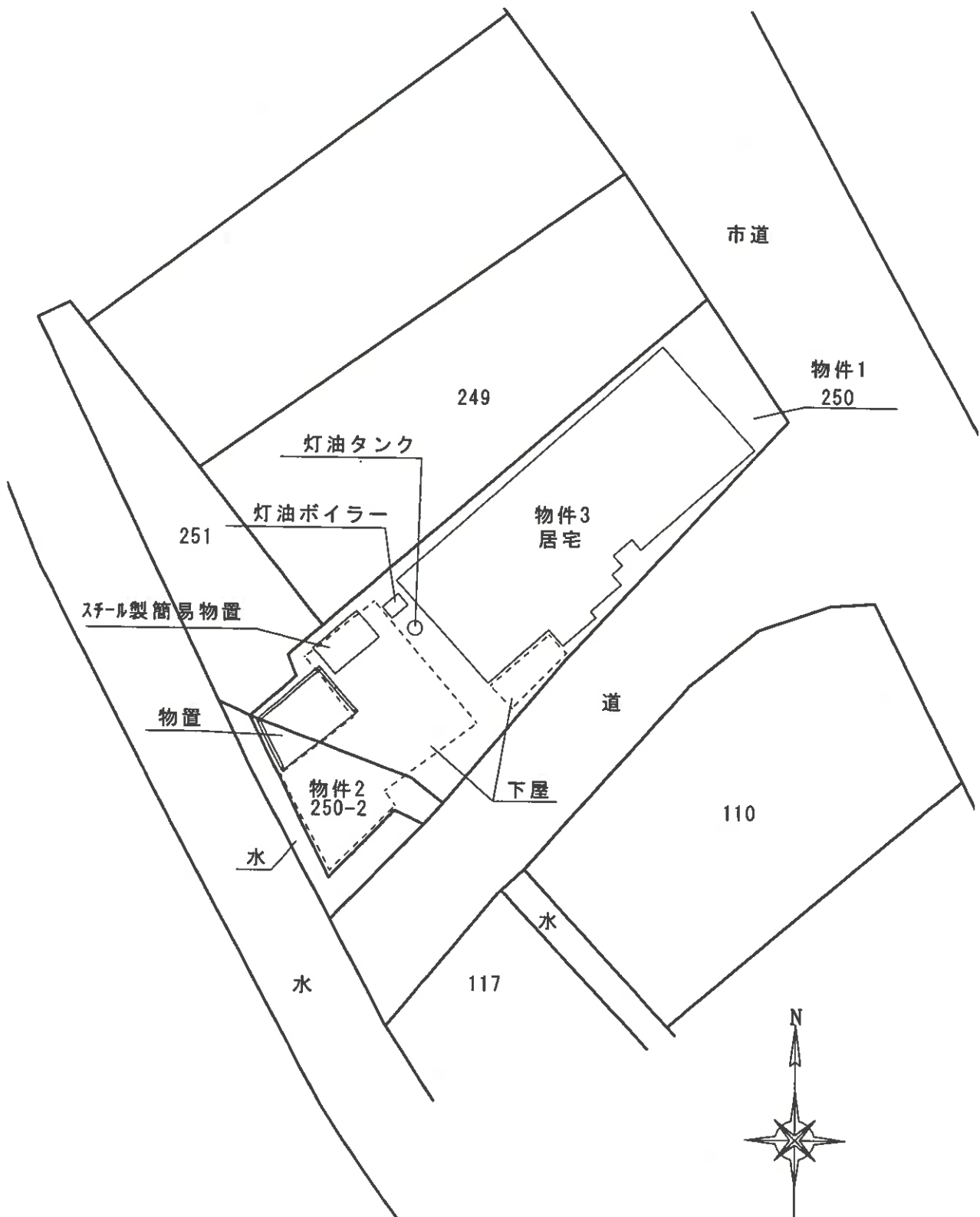
第7 附属資料

- | | |
|-------------|----|
| 1 位置図 | 1葉 |
| 2 登記所備置地図写 | 1葉 |
| 3 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 4 建物間取図 | 1葉 |
| 5 現況写真 | 4葉 |

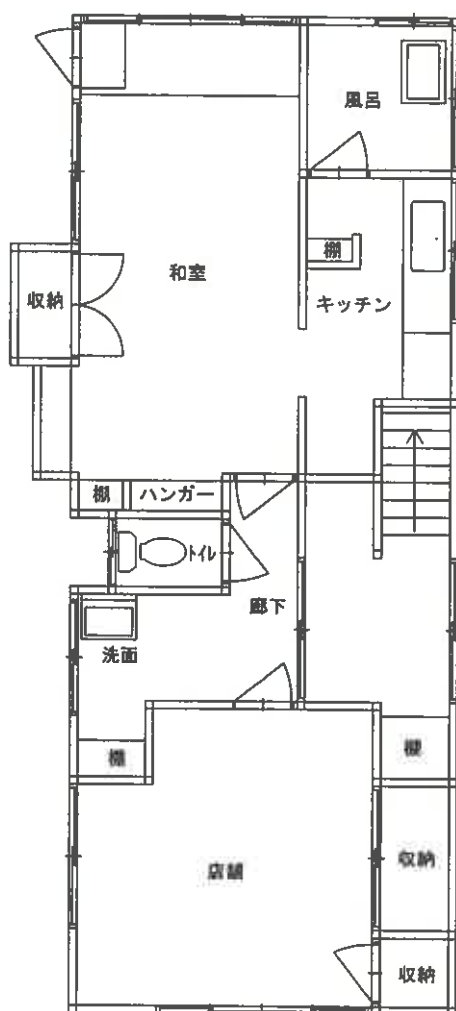




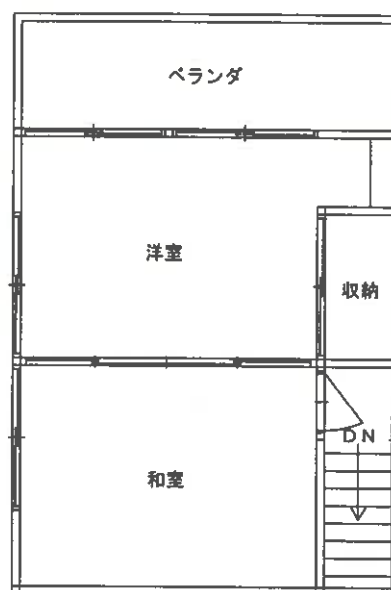
1:500



《 1 階 》



《 2 階 》



①



物件東方より撮影(物件番号1、2、3)

②



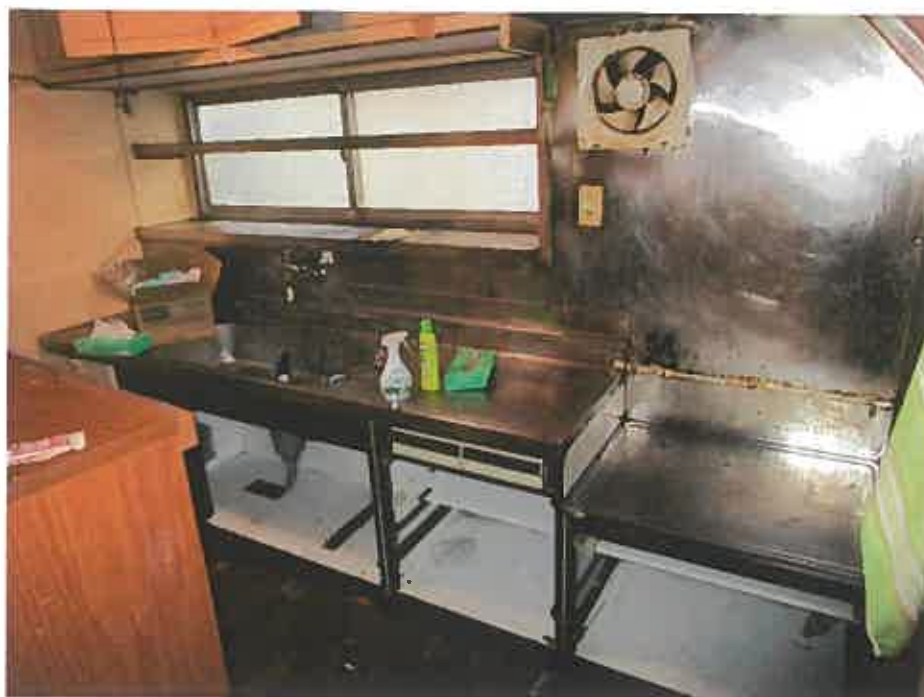
物件3 内部

③



物件3 内部

④



物件3 内部