

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月24日

熊本地方裁判所人吉支部

裁判所書記官 丸 岩 伸 介

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10月 9日から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日 場 所	令和 7年10月23日 午後 2時00分 熊本地方裁判所人吉支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年11月13日 午前10時00分 熊本地方裁判所人吉支部
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 9月24日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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	15, 720, 000 12, 576, 000	一括	3, 144, 000	82, 635	23, 266
1	1, 790, 000				
2	13, 930, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 人吉市願成寺町字門田
地 番 5 3 3 番 5
地 目 宅地
地 積 2 6 8 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 人吉市願成寺町字門田 5 3 3 番地 5
家屋 番号 5 3 3 番 5
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 6 6 . 6 6 平方メートル
2 階 5 5 . 2 7 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月28日

熊本地方裁判所人吉支部

裁判所書記官 丸 岩 伸 介

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

本件土地上に現存しない建物（主たる建物 家屋番号533番の2 木造草葺平家建 畜舎 25.45㎡、附属建物符号1 木造瓦葺平家建 物置 6.61㎡）の登記が存在する。

《 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。



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 人吉市願成寺町字門田 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 人吉市願成寺町字門田 5 3 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 5 |
| | 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 6 6 . 6 6 平方メートル
2 階 5 5 . 2 7 平方メートル |



令和7年(ケ)第1号
令和7年7月4日受理
令和7年8月8日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所人吉支部

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 | 人吉市願成寺町字門田 |
| | 地 番 | 5 3 3 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 8. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 人吉市願成寺町字門田 5 3 3 番地 5 |
| | 家屋 番号 | 5 3 3 番 5 |
| | 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 6 6. 6 6 平方メートル
2 階 5 5. 2 7 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「その他の事項」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

■ 物件1関係

- 1 南西側の市道との境界付近の塀及び北東側の539番5との境界付近の塀は、それぞれ境界より内側(南西側の塀は北側、北東側の塀は南西側)に設置されている。
- 2 登記簿上、533番の土地には次の建物が残存しているが、現存しない。
【主たる建物】家屋番号533番の2 木造草葺平家建 畜舎 25.45㎡
【附属建物符号1】木造瓦葺平家建 物置 6.61㎡
- 3 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 人吉市願成寺町字門田533番4 雑種地 15㎡ 私人名義
 - ② 同533番6 宅地 269.92㎡ 私人名義
 - ③ 同534番 雑種地 404㎡ 株式会社ST所有
 - ④ 同539番5 宅地 335.44㎡ 私人名義

■ 物件2関係

- 1 市の上下水道が使用されている。
- 2 オール電化住宅である。なお、屋根には太陽光パネルが設置されているが、発電に必要な他の設備が取り付けられておらず、発電はしていない、
- 3 建物内で小型犬2匹が飼われており、和室入口付近に引っかき傷がみられる(写真5)。
- 4 目視した限りでは、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。
- 5 従物等として、太陽光パネル及びヒートポンプ給湯機が存する(写真2)。

関 係 人 の 陳 述 等

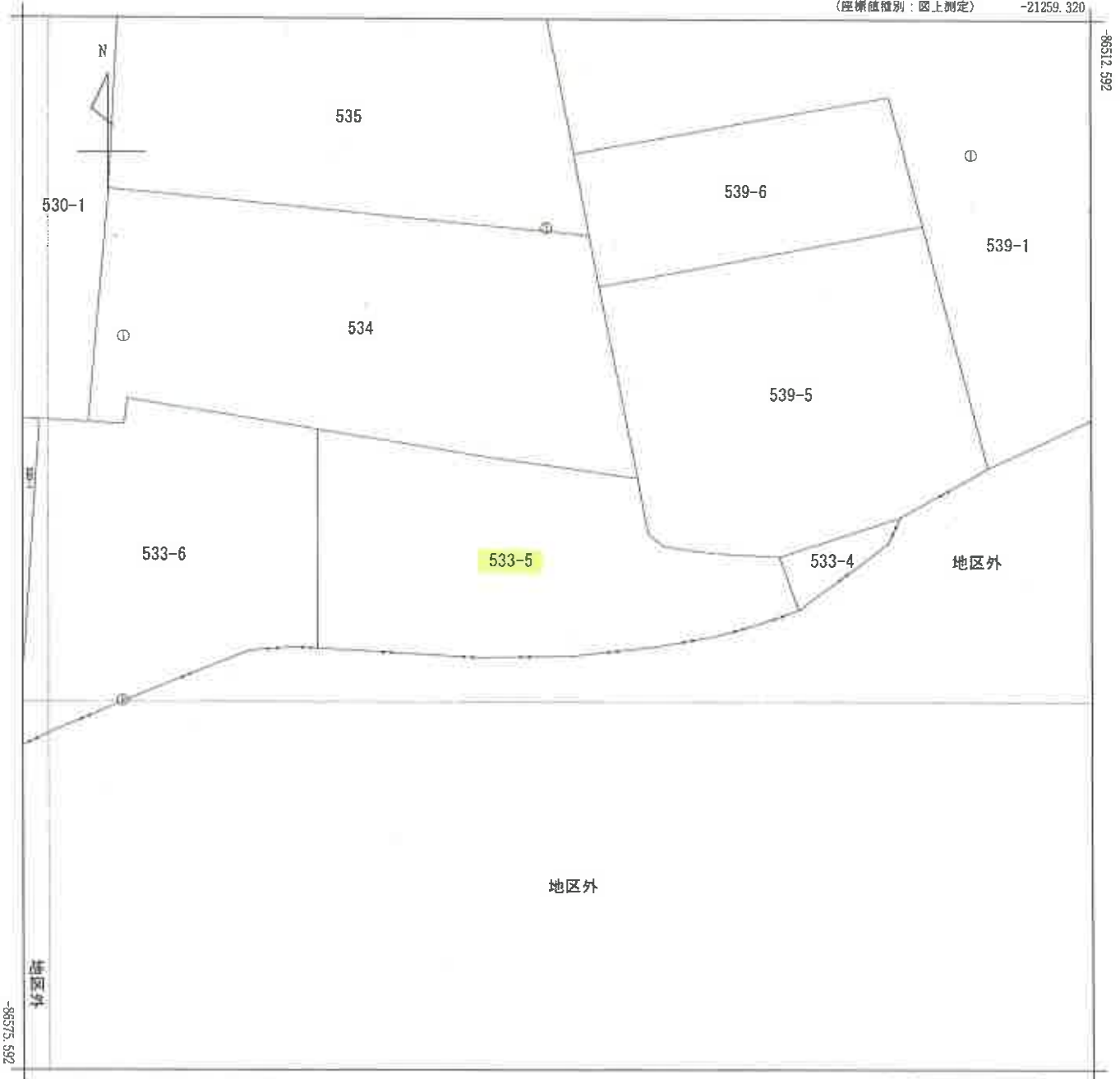
陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者兼所有者	■ 物件1関係 南西側に設置した塀は、市道との境界線から70cmほどセットバックしています。また、北東側の塀も隣接地である539番5との境界線からやや引いて設置しています。 ■ 物件2関係 1 人吉市の上下水道を使用しています。 2 オール電化住宅です。屋根には太陽光パネルが付いていますが、発電はしていません。太陽光パネルは、注文もしていないのに建物の新築時から取り付けられていました。その代金は住宅ローンに含まれており、本件建物と共に私の所有物です。 3 太陽光パネルで発電できるようにするには、太陽光発電システムの他の設備を設置する必要がある、さらに100万円ほど必要であると言われたので、断りました。 4 家の中では小型犬を2匹、放し飼いにしています。犬による引っかき傷は、和室入口付近にわずかにあるくらいで、その他、破損や汚損はありません。 5 雨漏りやシロアリ被害、その他不具合箇所等はありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 4 日 (金) 14 : 10 ~ 14 : 25	熊本地方法務局 人吉支局	公函等写し交付申請
R7 年 7 月 4 日 (金) 14 : 40 ~ 14 : 50	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
R7 年 7 月 25 日 (金) 13 : 45 ~ 14 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
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
目的建物は施錠されていたので、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。
☐

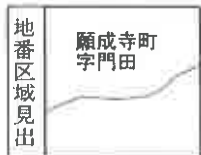
「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小

(座標値種別：図上測定) -21259.320



-21321.820 (座標値種別：図上測定)

(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 人吉市願成寺町字門田					地 番	533番5				
出 力 縮	1/250	精 度 区 分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)			種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年12月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和61年12月19日			補 記 事 項		

登記年月日：令和5年6月26日

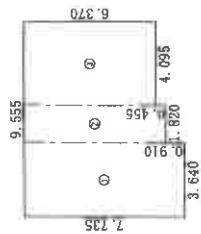
A 3 判を A 4 判に縮小

建築物図面
各階平面図

家屋番号 533番5

建築物の所在 人吉市願成寺町字門田533番地5

1階



求積表

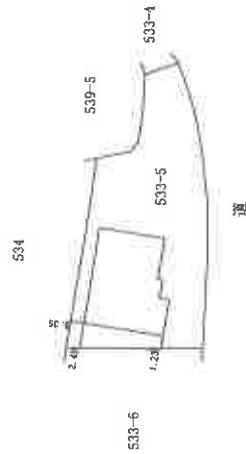
①	3.640 × 7.735	=	28.155400
②	1.820 × 6.825	=	12.421500
③	4.095 × 6.370	=	26.085150
合計			66.662050
床面積			66.66 m ²

2階



求積表

①	5.460 × 3.640	=	19.874400
②	4.095 × 2.275	=	9.316125
③	6.370 × 4.095	=	26.085150
合計			55.275675
床面積			55.27 m ²



作成者

(株) 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇

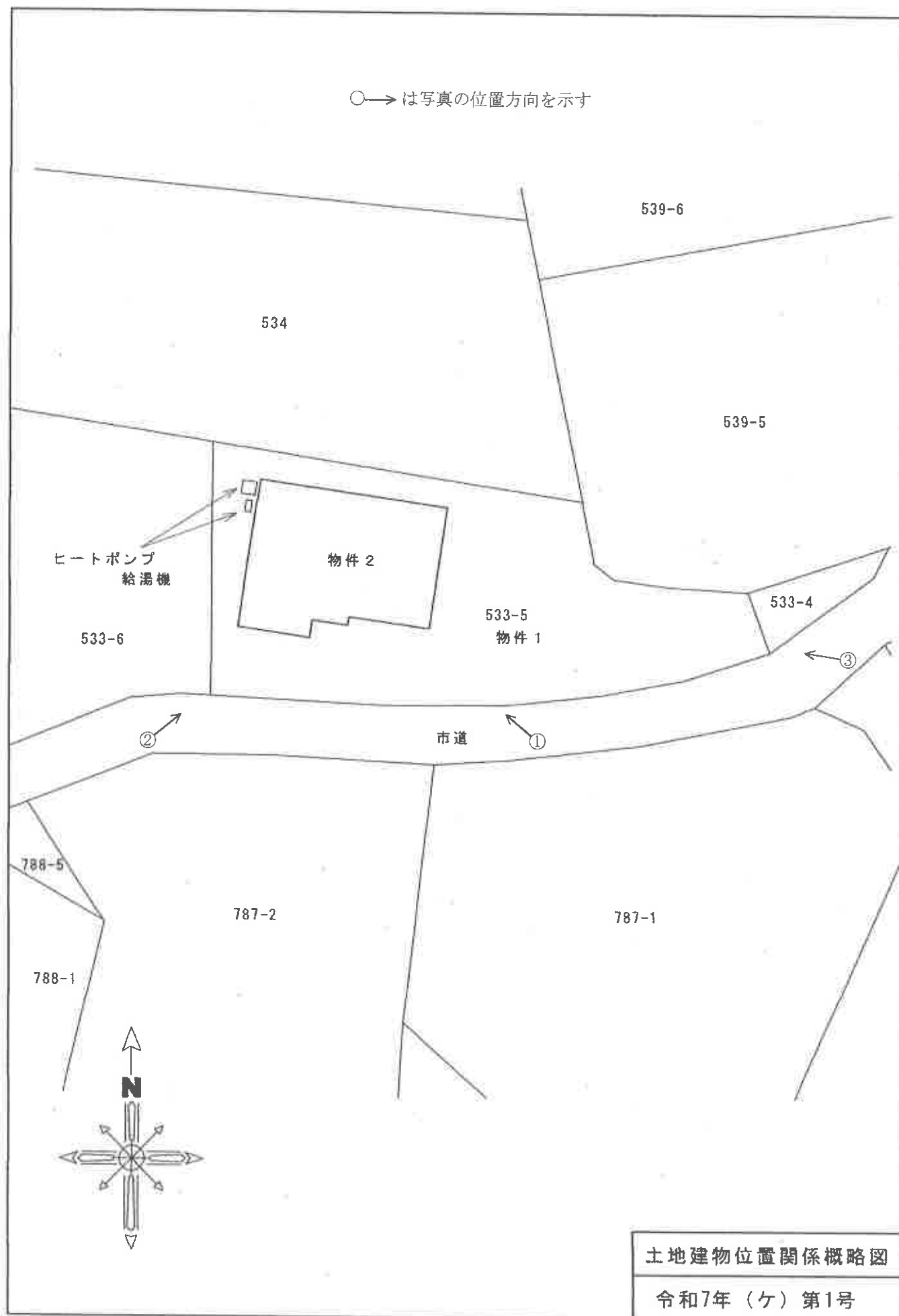
縮尺 1/250

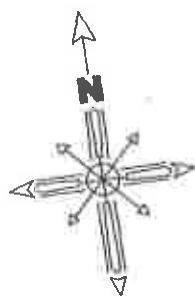
申請人

〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇 〇〇

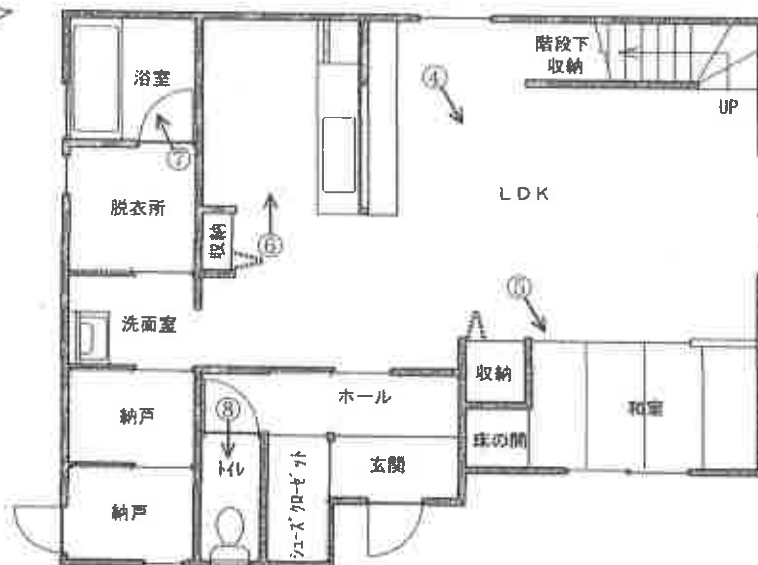
縮尺 1/500

○→ は写真の位置方向を示す

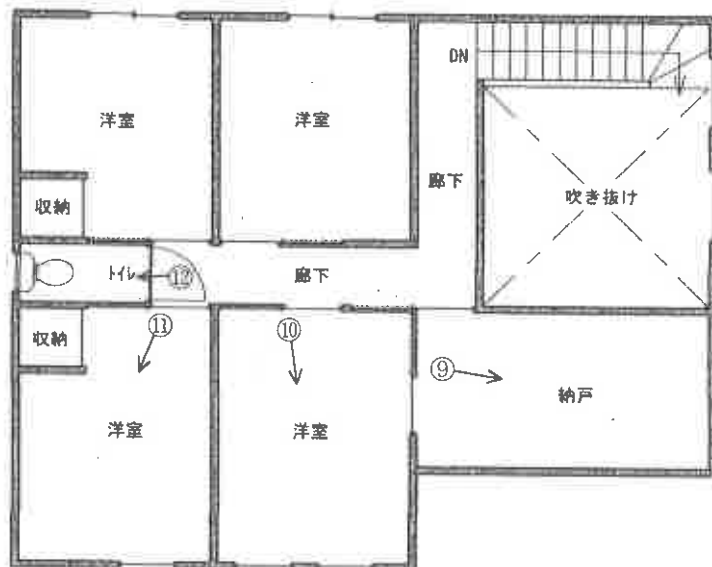




○→は写真の位置方向を示す



1 階



2 階

家屋番号	533番5	床面積	間 取 図
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 : 66.66㎡ 2階 : 55.27㎡	令和7年(ケ)第1号
			物件 2

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

リビング (奥は和室)



(写真 5)

犬による引っかき傷



(写真 6)

台 所



(写真 7)

浴 室



(写真 8)

トイレ



(写真 9)

2階

納 戸



(写真 10)

2階

南東側洋室



(写真 11)

2階

南西側洋室



(写真 12)

2階

トイレ



令和7年（ケ）第1号
令和7年7月25日現地調査
令和7年8月21日評 価

熊本地方裁判所人吉支部 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
馬 渕 信 一 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 15,720,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 1,790,000 円
物件2（建物）	金 13,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件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。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	人吉市願成寺町字門田 533番5 宅地 268.44m ²	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	人吉市願成寺町字門田533番地5 533番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 66.66 m ² 2階 55.27 m ²	同左
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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	「人吉こども園前」バス停の北東方約300m（道路距離） 「人吉市役所」の北東方約3km（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか空地も見られる既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 （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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	間口 約28m 奥行 約13m 268.44㎡ 不整形 敷地内はおおむね平坦 道路後退の必要性がある
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約3mの舗装市道に等高に接する中間画地である。当該市道は、建築基準法42条2項道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として利用されている。 （詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり 下 水 道 ： あり（特記事項②参照） 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、敷地内への引き込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壌汚染の可能性は小さいと推定できるが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	① 物件1土地の南西側に存する塀は市道敷との境界より敷地内に、また、北東側に存する塀は隣接地（539番5）との境界より敷地内に、それぞれ設置されている。 ② 人吉市下水道台帳図において公共柵の記載は確認できないものの、同市下水道課への聴取によれば、当該公共柵は債務者兼所有者の個人負担により設置されたものとのことである。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当しない。（人吉市教育委員会生涯学習課文化財係にて確認）	

2 建物の概況及び利用状況等（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 ） 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	令和5年6月18日新築 約2年 約28年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板 サイディング クロスほか クロスほか フローリング、畳ほか 電気設備、給排水・衛生設備ほか オール電化
床 面 積（ 現 況 ）	延 121.93 m ² 増改築： なし （ ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階 居 宅 5LDK＋納戸（間取図参照）
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保 守 管 理 の 状 態	普通	
建 物 の 利 用 状 況	建物の占有状況については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 従物等として、太陽光パネル及びヒートポンプ給湯機が存する。 ② 屋根には太陽光パネルが設置されているが、その他関連設備は設置されておらず、発電設備としては機能していない。 ③ 目視調査の限りにおいては、内装の一部にペットによるものと判断される軽微な引っ掻き傷が散見されるが、特段の損傷等は見受けられない。建物全体としては経年相応の状態であると判断される。債務者兼所有者の陳述によると、シロアリ及び雨漏り被害、その他不具合箇所はないとのことであった。	

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	17,400	0.84	268.44	1.00	3,924,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 人吉-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $24,000 \text{ 円/㎡} \times 99.7 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 135 = 17,400 \text{ 円/㎡}$

◇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 : 角地 2%

◇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
 $1.05 \times 1.03 \times 1.25 \times 1.00 = 1.35$

イ 個別格差 : 不整形 -12% 道路後退 -5%
 (計算式 0.88×0.95) = 0.84

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	190,000	121.93	0.80	18,533,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※1) 観察減価(※2) 現価率
 $\{ 1 - (1 - 0.05) \times (2 \text{年} \div 30 \text{年}) \} \times (1 - 0.15) = 0.80$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 目的建物の損傷、維持管理の状態等を考慮

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,924,000	0.35	法定地上権	1,373,000

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)	土地利用権等価格の 控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市 場修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	3,924,000	-1,373,000	—	1.0	0.7	1,790,000
2	18,533,000	+1,373,000	—	1.0	0.7	13,930,000
一括価格 (合計)						15,720,000

ウ 占有減価修正 : 減価の必要性はないと判断した。

エ 市場性修正 : 市場性修正の必要性はないと判断した。

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 (人吉-1)

所 在 : 人吉市北泉田町字高野216番4

価 格 : 24,000 円/㎡

位 置 : 「下新町」バス停 570m

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 232 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水

接 面 街 路 : 北5.5m市道、東側道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域

第1種住居地域 建蔽率60%、容積率200%

地 域 の 概 要 : 中規模住宅が多い市街地に近い閑静な住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係概略図

以 上

位置図

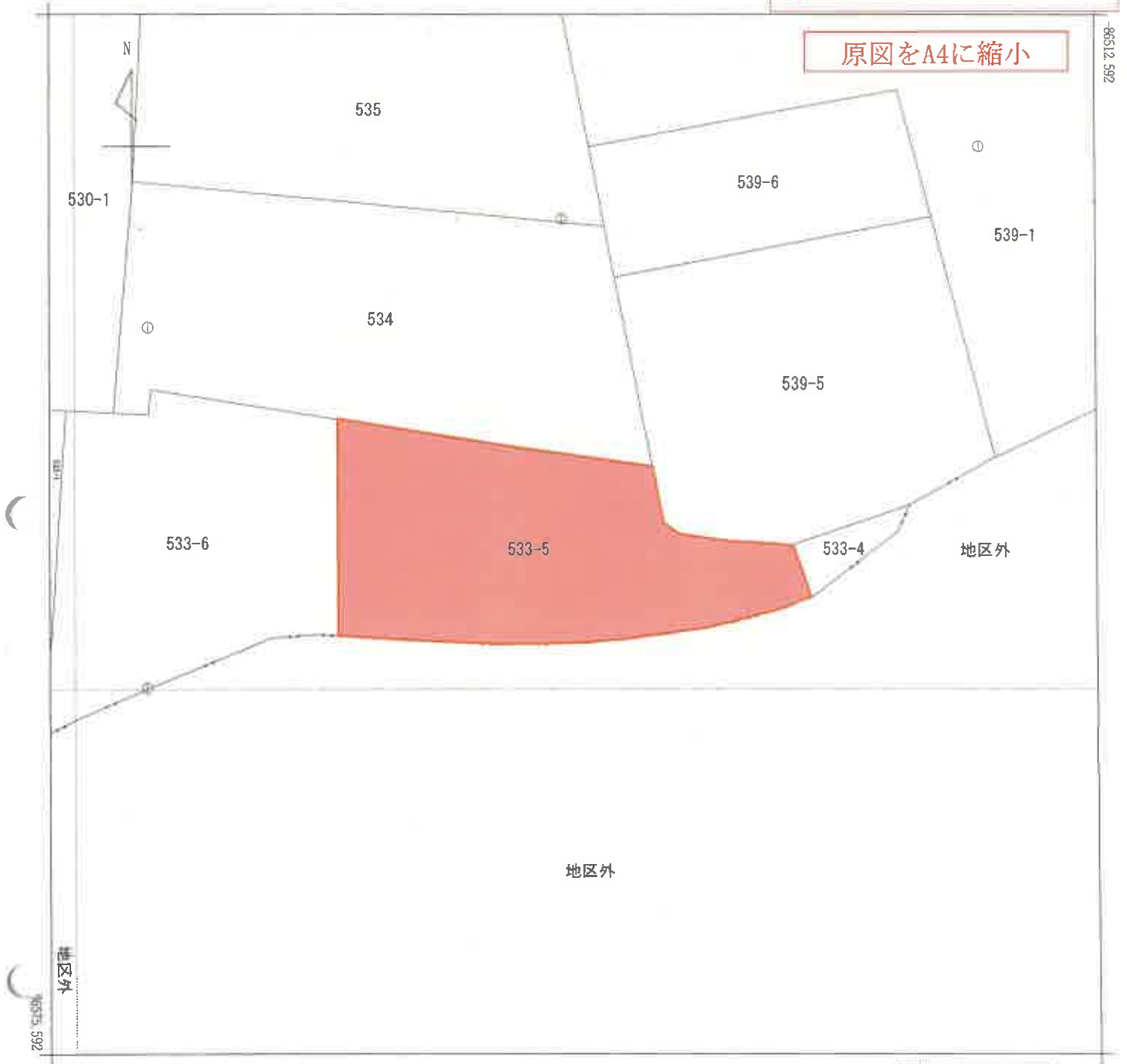
縮尺 1:10000

対象物件

人吉市都市計画一般図 写し

登記所備置地図 写

原図をA4に縮小



-21321.820 (座標値種別：図上測定)

(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
願成寺町
字門田

請求部	所在	人吉市願成寺町字門田					地番	533番5		
出力縮尺	1/250	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59年12月				備付年月日(原図)	昭和61年12月19日		補記事項		

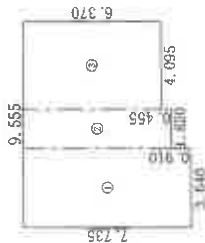
登記年月日：令和5年6月26日

建物図面
各階平面図

家屋番号 533番5

建物の所在 人吉市願成寺町字門田533番地5

1階

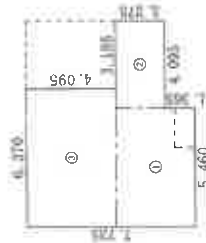


求積表

①	3.640 × 7.735	=	28.155400
②	1.820 × 6.825	=	12.421500
③	4.095 × 6.370	=	26.085150

合計	66.662050
床面積	66.66
	m ²

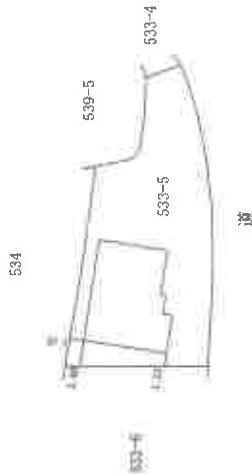
2階



求積表

①	5.460 × 3.640	=	19.874400
②	4.095 × 2.275	=	9.316125
③	6.370 × 4.095	=	26.085150

合計	55.275675
床面積	55.27
	m ²



建物図面・各階平面図写

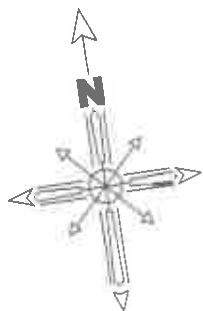
原図をA4に縮小

作成者

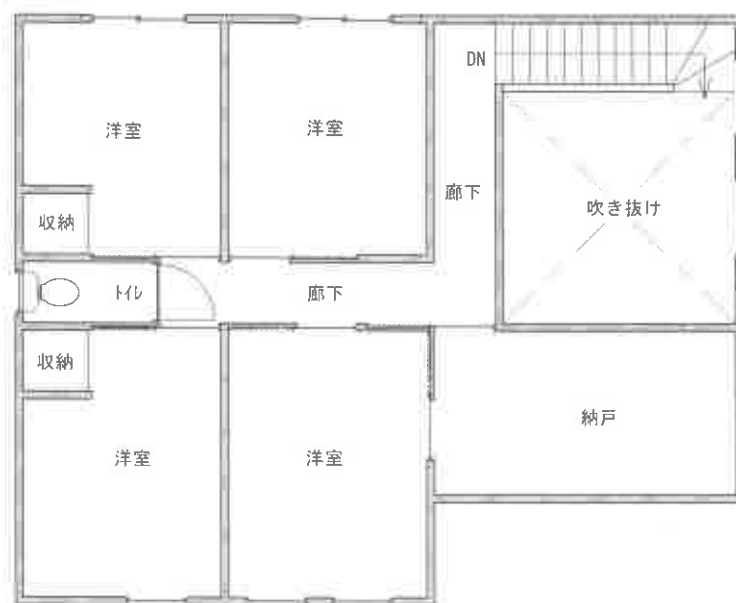
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



1 階



2 階

家屋番号	533番5	床面積	間 取 図
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階：66.66㎡ 2階：55.27㎡	令和7年（ケ）第1号
			物件 2

(

(

