

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日
熊本地方裁判所民事第 1 部
裁判所書記官 吉 田 由美子

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 1 日から 令和 7 年 7 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 28 日 午後 3 時 00 分 場 所 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 7 年 6 月 17 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。	



01\$

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	7,190,000 5,752,000	一括	1,438,000	56,243	0
1	1,280,000				
2	20,000				
3	5,890,000				



物 件 目 録

1 所 在 天草市本町新休字今村
 地 番 1 6 2 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 2 5 2 . 2 2 平方メートル

2 所 在 天草市本町新休字今村
 地 番 1 6 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1

3 所 在 天草市本町新休字今村 1 6 2 番地 1 3
 家屋 番号 1 6 2 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 1 . 5 6 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 3 月 26 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 1～3】

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

【物件番号 2】

本件土地は通路（私道）として利用されている。

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 天草市本町新休字今村
 地 番 1 6 2 番 1 3
 地 目 宅地
 地 積 2 5 2 . 2 2 平方メートル

2 所 在 天草市本町新休字今村
 地 番 1 6 2 番 1 4
 地 目 宅地
 地 積 9 9 . 7 6 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1

3 所 在 天草市本町新休字今村 1 6 2 番地 1 3
 家屋 番号 1 6 2 番 1 3
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 4 8 . 0 2 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル

(現況)

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 6 1 . 5 6 平方メートル
 2 階 4 4 . 7 1 平方メートル



令和6年(ケ)第37号
令和6年9月30日 受理
令和6年10月22日 提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所

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 天草市本町新休字今村
地 番 162番13
地 目 宅地
地 積 252.22平方メートル
所有者 A

2 所 在 天草市本町新休字今村
地 番 162番14
地 目 宅地
地 積 99.76平方メートル
共有者 A 持分4分の1

3 所 在 天草市本町新休字今村162番地13
家屋 番号 162番13
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 48.02平方メートル
2階 44.71平方メートル
所有者 A

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	4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が異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☒ 構造：木造セメント瓦葺2階建 ☒ 床面積：1階約61.56㎡(約13.54㎡増築) 2階44.71㎡		
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	4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 ☒ 概略配置図のとおり		

不 動 産 の 表 示	「 物件目録 」のとお
住 居 表 示	
土 地	物 件 2
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (物件) ☐ ☐
形 状	☐ 公図のとお ☐ 地積測量図のとお ☐ 建物図面 (各階平面図) のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお ☒ 登記所備置地図のとお
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者ら及び不特定の者が通路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとお
そ の 他 の 事 項	1 アスファルト舗装された通路であり、近隣住民等により、公道からの進入路として使用されている。 2 北側に接する道路 (162番5) は県道である。 3 近隣地の調査結果 (登記簿上の記載) は次のとお ① 天草市本町新休字今村162番5 公衆用道路 142㎡ 熊本県所有 ② 同162番7 用悪水路 34㎡ 建設省所有 ③ 同162番9 宅地 137.20㎡ 私人名義 (共有) ④ 同162番10 宅地 82.78㎡ 私人名義 ⑤ 同162番12 宅地 243.36㎡ 私人名義 ⑥ 同162番15 宅地 341.67㎡ 私人名義 ⑦ 同167番3 宅地 53.37㎡ 私人名義 (共有) ⑧ 同167番5 宅地 18.72㎡ 私人名義 (共有) ⑨ 同167番7 宅地 156.20㎡ 私人名義 ⑩ 同167番8 宅地 25.65㎡ 私人名義
執 行 官 保 管 の 分 仮 処	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面 (各階平面図) のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 南側は広瀬川に面しており、高さ5mほどの擁壁が設置されている。なお、熊本県の防災マップによれば、本件土地は土砂災害危険区域等には含まれていない。
- 2 件外物件(動産)として、テント、物置場及び物件3玄関前の下屋が存する(写真1, 2, 5)。

■ 物件3関係

- 1 生活用水は、天草市の上水道が使用されている。
- 2 下水は、物件1に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 台所等の熱源はプロパンガスである。
- 4 リビング・ダイニング等において、ペットによると思われる床の損傷が数か所みられる(写真10)。また、同所では、数か所に破損防止のためにカバーが施されている。
- 5 2階に数か所、壁の亀裂がみられる(写真13)。
- 6 目視した限りにおいては、経年相応の劣化はみられるものの、上記以外に雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき不具合箇所等は見受けられない。
- 7 従物等として、ガス給湯器、テラス及び濡縁が存する(写真1ないし3)。

■ 債務者兼所有者からの事情聴取について

Aから事情聴取を行うべく、立入前に調査期日通知書を投函したが、同人の立会はなく、その後も連絡がなかったため、事情聴取はできなかった。

なお、本件建物内にはA名義の書類が存在しており、近隣者の陳述を総合考慮し、Aの占有を認めた。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 近隣者	■ 物件2関係 物件2は、Aさんの他、私たち近隣住民が公道からの通路として使用しています。 ■ 物件3関係 1 本件建物には、Aさんが一人で居住しています。 2 近隣住民は、天草市の上水道を使用しています。本件建物についても同じだと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 10 月 1 日 (火) 13:40 ~ 13:45	天草市役所	土木課で接道調査
R6 年 10 月 1 日 (火) 14:00 ~ 14:10	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R6 年 10 月 1 日 (火) 14:20 ~ 14:35	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R6 年 10 月 11 日 (金) 12:50 ~ 13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
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。

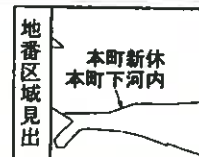
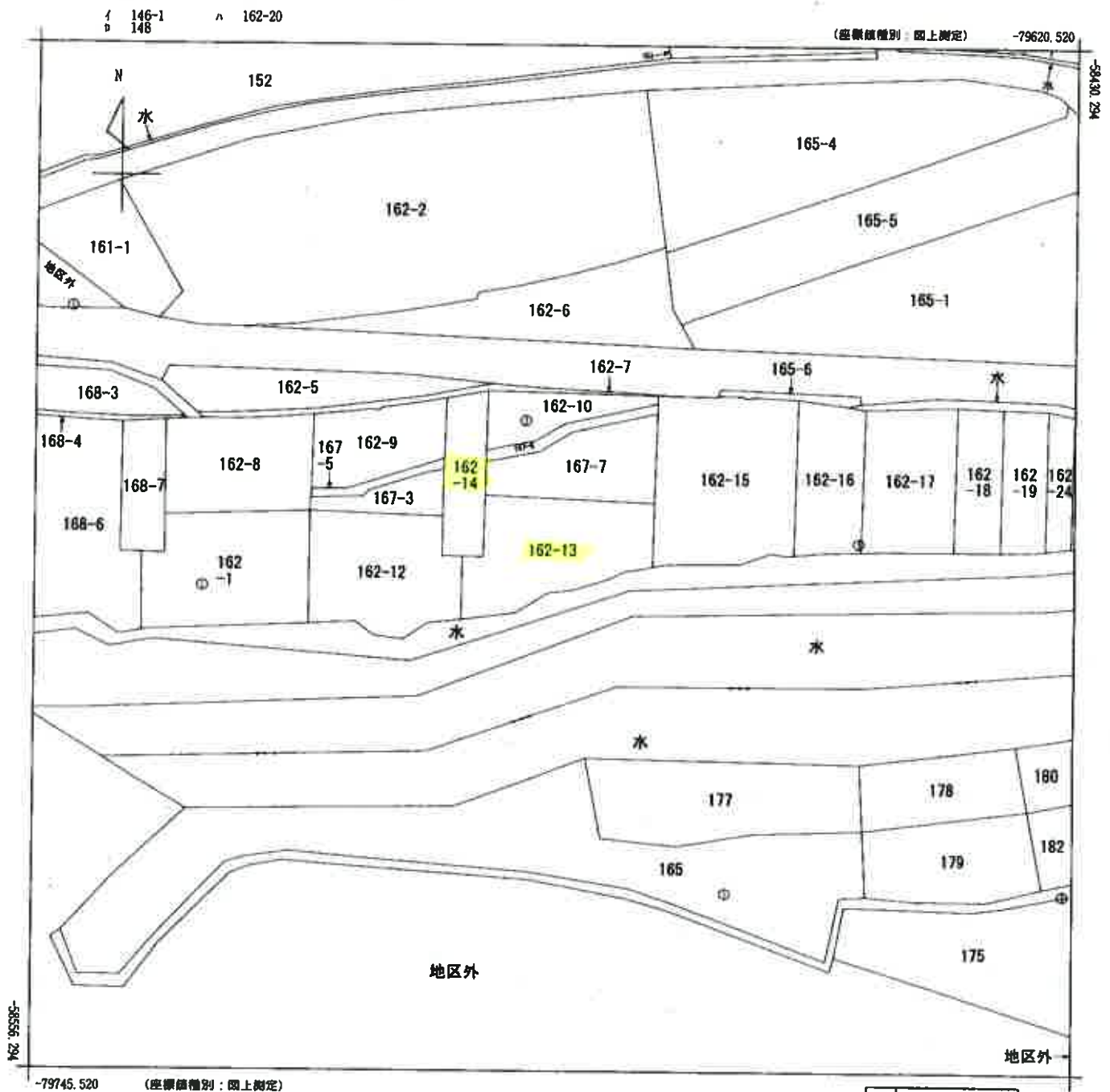
■ 令和 6 年 10 月 11 日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 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



請求部	所在	天草市本町新休字今村				地番	162番13			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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45年2月			備付年月日(原図)	昭和59年3月31日			補記事項		

請求番号: 6-1

(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成17年11月4日

公用

1013357

日本測量士会

平成17年11月4日 登記 前 162-1

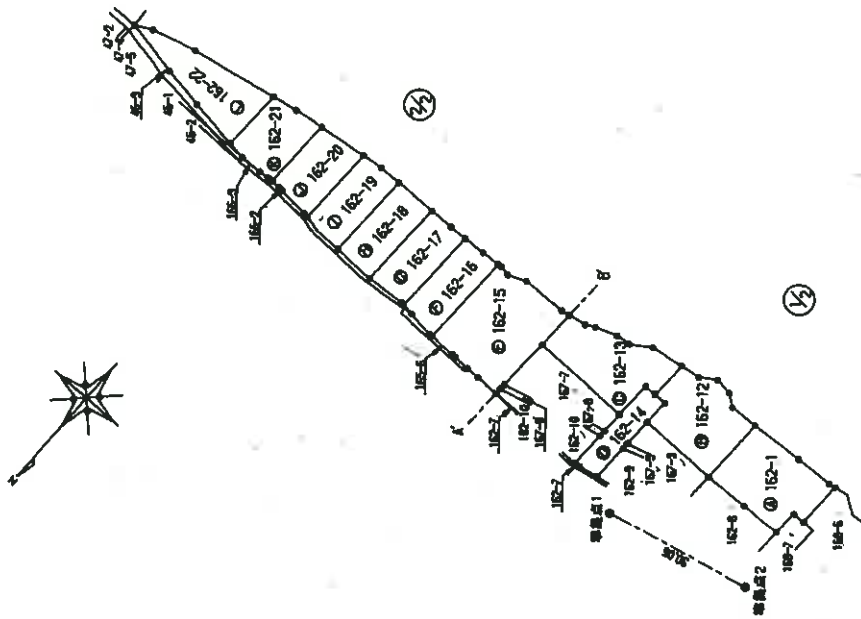
地積測量図

地 162番1
162番12-162番22

土地の所在 本郷市平野大字新休字少村

平成18年3月27日市町村合併により天草市本町新休と変更

1/3 会員専用



登録地号

162-1 新設 162-2 新設 162-3 新設 162-4 新設 162-5 新設 162-6 新設 162-7 新設 162-8 新設 162-9 新設 162-10 新設 162-11 新設 162-12 新設 162-13 新設 162-14 新設 162-15 新設 162-16 新設 162-17 新設 162-18 新設 162-19 新設 162-20 新設 162-21 新設 162-22 新設

申請人

縮尺 1/1000

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

作製者

(平成17年10月26日作成)

(1/3)

請求番号：6-2

登記年月日：平成17年11月4日

1013358

日本測地院発行

平成17年11月4日 登記

前 162-1

地積測量図

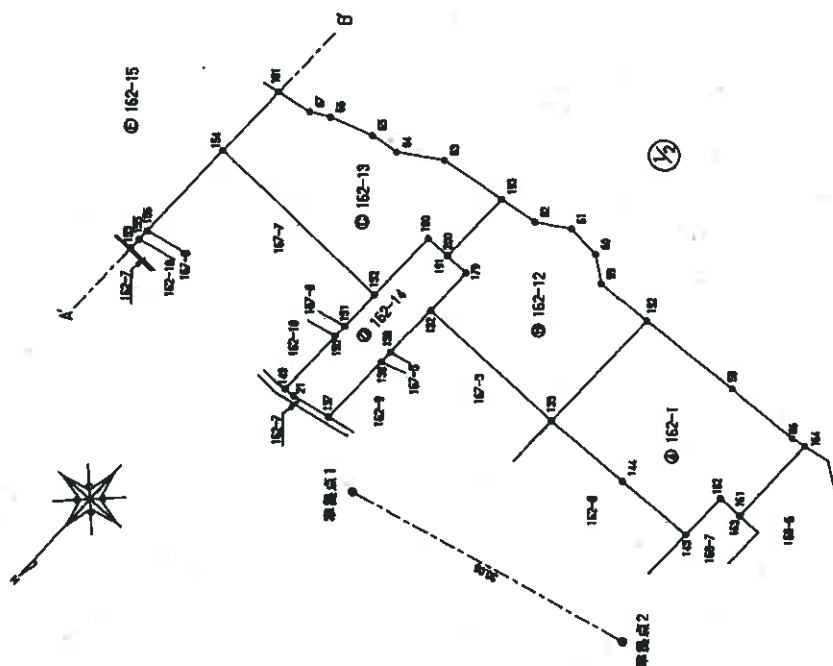
地 162番1
162番12-162番22

土地の所在 本宮市本町大字新休寺町

平成18年3月27日市町村合併により天草市本町新休と変更

34

会員専用



境界線

①...新設 ②...石杭 ③...コンクリート杭 ④...測量杭 ⑤...測量杭 ⑥...測量杭 ⑦...測量杭 ⑧...測量杭 ⑨...測量杭 ⑩...測量杭 ⑪...測量杭 ⑫...測量杭 ⑬...測量杭 ⑭...測量杭 ⑮...測量杭 ⑯...測量杭 ⑰...測量杭 ⑱...測量杭 ⑲...測量杭 ⑳...測量杭 ㉑...測量杭 ㉒...測量杭 ㉓...測量杭 ㉔...測量杭 ㉕...測量杭 ㉖...測量杭 ㉗...測量杭 ㉘...測量杭 ㉙...測量杭 ㉚...測量杭 ㉛...測量杭 ㉜...測量杭 ㉝...測量杭 ㉞...測量杭 ㉟...測量杭 ㊱...測量杭 ㊲...測量杭 ㊳...測量杭 ㊴...測量杭 ㊵...測量杭 ㊶...測量杭 ㊷...測量杭 ㊸...測量杭 ㊹...測量杭 ㊺...測量杭 ㊻...測量杭 ㊼...測量杭 ㊽...測量杭 ㊾...測量杭 ㊿...測量杭

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年10月26日作製)

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成17年11月4日

公用

1013359

日本測地院使用

平成17年11月4日 登記

地 162番1
162番12~162番22

土地の所在

本宮市寺岡大字新井寺分村

地積測量図

会員専用

平成18年3月27日市町村合併により天草市本町新休と変更



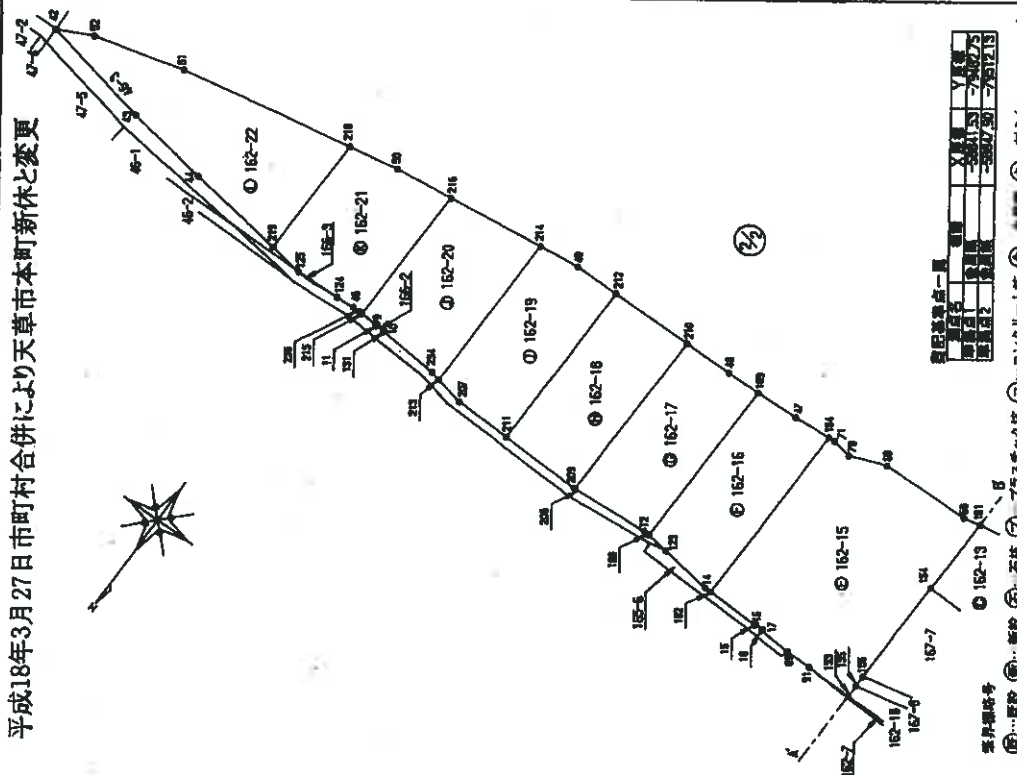
地積	面積	用途	備考
162-1	2,000.00	農用地	
162-2	2,000.00	農用地	
162-3	2,000.00	農用地	
162-4	2,000.00	農用地	
162-5	2,000.00	農用地	
162-6	2,000.00	農用地	
162-7	2,000.00	農用地	
162-8	2,000.00	農用地	
162-9	2,000.00	農用地	
162-10	2,000.00	農用地	
162-11	2,000.00	農用地	
162-12	2,000.00	農用地	
162-13	2,000.00	農用地	
162-14	2,000.00	農用地	
162-15	2,000.00	農用地	
162-16	2,000.00	農用地	
162-17	2,000.00	農用地	
162-18	2,000.00	農用地	
162-19	2,000.00	農用地	
162-20	2,000.00	農用地	
162-21	2,000.00	農用地	
162-22	2,000.00	農用地	

地積	面積	用途	備考
162-1	2,000.00	農用地	
162-2	2,000.00	農用地	
162-3	2,000.00	農用地	
162-4	2,000.00	農用地	
162-5	2,000.00	農用地	
162-6	2,000.00	農用地	
162-7	2,000.00	農用地	
162-8	2,000.00	農用地	
162-9	2,000.00	農用地	
162-10	2,000.00	農用地	
162-11	2,000.00	農用地	
162-12	2,000.00	農用地	
162-13	2,000.00	農用地	
162-14	2,000.00	農用地	
162-15	2,000.00	農用地	
162-16	2,000.00	農用地	
162-17	2,000.00	農用地	
162-18	2,000.00	農用地	
162-19	2,000.00	農用地	
162-20	2,000.00	農用地	
162-21	2,000.00	農用地	
162-22	2,000.00	農用地	

地積	面積	用途	備考
162-1	2,000.00	農用地	
162-2	2,000.00	農用地	
162-3	2,000.00	農用地	
162-4	2,000.00	農用地	
162-5	2,000.00	農用地	
162-6	2,000.00	農用地	
162-7	2,000.00	農用地	
162-8	2,000.00	農用地	
162-9	2,000.00	農用地	
162-10	2,000.00	農用地	
162-11	2,000.00	農用地	
162-12	2,000.00	農用地	
162-13	2,000.00	農用地	
162-14	2,000.00	農用地	
162-15	2,000.00	農用地	
162-16	2,000.00	農用地	
162-17	2,000.00	農用地	
162-18	2,000.00	農用地	
162-19	2,000.00	農用地	
162-20	2,000.00	農用地	
162-21	2,000.00	農用地	
162-22	2,000.00	農用地	

地積	面積	用途	備考
162-1	2,000.00	農用地	
162-2	2,000.00	農用地	
162-3	2,000.00	農用地	
162-4	2,000.00	農用地	
162-5	2,000.00	農用地	
162-6	2,000.00	農用地	
162-7	2,000.00	農用地	
162-8	2,000.00	農用地	
162-9	2,000.00	農用地	
162-10	2,000.00	農用地	
162-11	2,000.00	農用地	
162-12	2,000.00	農用地	
162-13	2,000.00	農用地	
162-14	2,000.00	農用地	
162-15	2,000.00	農用地	
162-16	2,000.00	農用地	
162-17	2,000.00	農用地	
162-18	2,000.00	農用地	
162-19	2,000.00	農用地	
162-20	2,000.00	農用地	
162-21	2,000.00	農用地	
162-22	2,000.00	農用地	

地積	面積	用途	備考
162-1	2,000.00	農用地	
162-2	2,000.00	農用地	
162-3	2,000.00	農用地	
162-4	2,000.00	農用地	
162-5	2,000.00	農用地	
162-6	2,000.00	農用地	
162-7	2,000.00	農用地	
162-8	2,000.00	農用地	
162-9	2,000.00	農用地	
162-10	2,000.00	農用地	
162-11	2,000.00	農用地	
162-12	2,000.00	農用地	
162-13	2,000.00	農用地	
162-14	2,000.00	農用地	
162-15	2,000.00	農用地	
162-16	2,000.00	農用地	
162-17	2,000.00	農用地	
162-18	2,000.00	農用地	
162-19	2,000.00	農用地	
162-20	2,000.00	農用地	
162-21	2,000.00	農用地	
162-22	2,000.00	農用地	



地積	面積	用途	備考
162-1	2,000.00	農用地	
162-2	2,000.00	農用地	
162-3	2,000.00	農用地	
162-4	2,000.00	農用地	
162-5	2,000.00	農用地	
162-6	2,000.00	農用地	
162-7	2,000.00	農用地	
162-8	2,000.00	農用地	
162-9	2,000.00	農用地	
162-10	2,000.00	農用地	
162-11	2,000.00	農用地	
162-12	2,000.00	農用地	
162-13	2,000.00	農用地	
162-14	2,000.00	農用地	
162-15	2,000.00	農用地	
162-16	2,000.00	農用地	
162-17	2,000.00	農用地	
162-18	2,000.00	農用地	
162-19	2,000.00	農用地	
162-20	2,000.00	農用地	
162-21	2,000.00	農用地	
162-22	2,000.00	農用地	

境界線番号
①...既設 ②...新設 ③...コンクリート杭 ④...杭 ⑤...杭 ⑥...杭 ⑦...杭 ⑧...杭 ⑨...杭 ⑩...杭 ⑪...杭 ⑫...杭 ⑬...杭 ⑭...杭 ⑮...杭 ⑯...杭 ⑰...杭 ⑱...杭 ⑲...杭 ⑳...杭 ㉑...杭 ㉒...杭 ㉓...杭 ㉔...杭 ㉕...杭 ㉖...杭 ㉗...杭 ㉘...杭 ㉙...杭 ㉚...杭 ㉛...杭 ㉜...杭 ㉝...杭 ㉞...杭 ㉟...杭 ㊱...杭 ㊲...杭 ㊳...杭 ㊴...杭 ㊵...杭 ㊶...杭 ㊷...杭 ㊸...杭 ㊹...杭 ㊺...杭 ㊻...杭 ㊼...杭 ㊽...杭 ㊾...杭 ㊿...杭

申請人

縮尺 1/500

平成17年10月26日作製

製作者

(熊本県土地家屋調査士会保証)

登記年月日：平成18年10月5日

公用

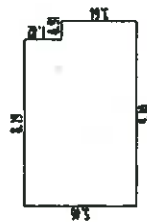
平成18年10月5日 登記

4008370

建物図面
各階平面図家屋番号
162番13建物の所在
天草市本町新休字今村162番地13

会員専用

1階

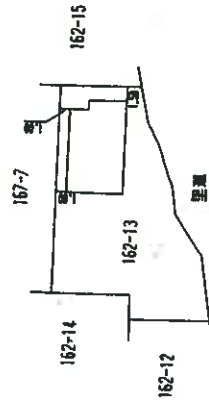


8.19 × 5.46	=	44.7174
0.91 × 3.64	=	3.3124
合計		48.0298
床面積		48.02 ㎡

2階



8.19 × 5.46	=	44.7174
合計		44.7174
床面積		44.71 ㎡



作成者

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

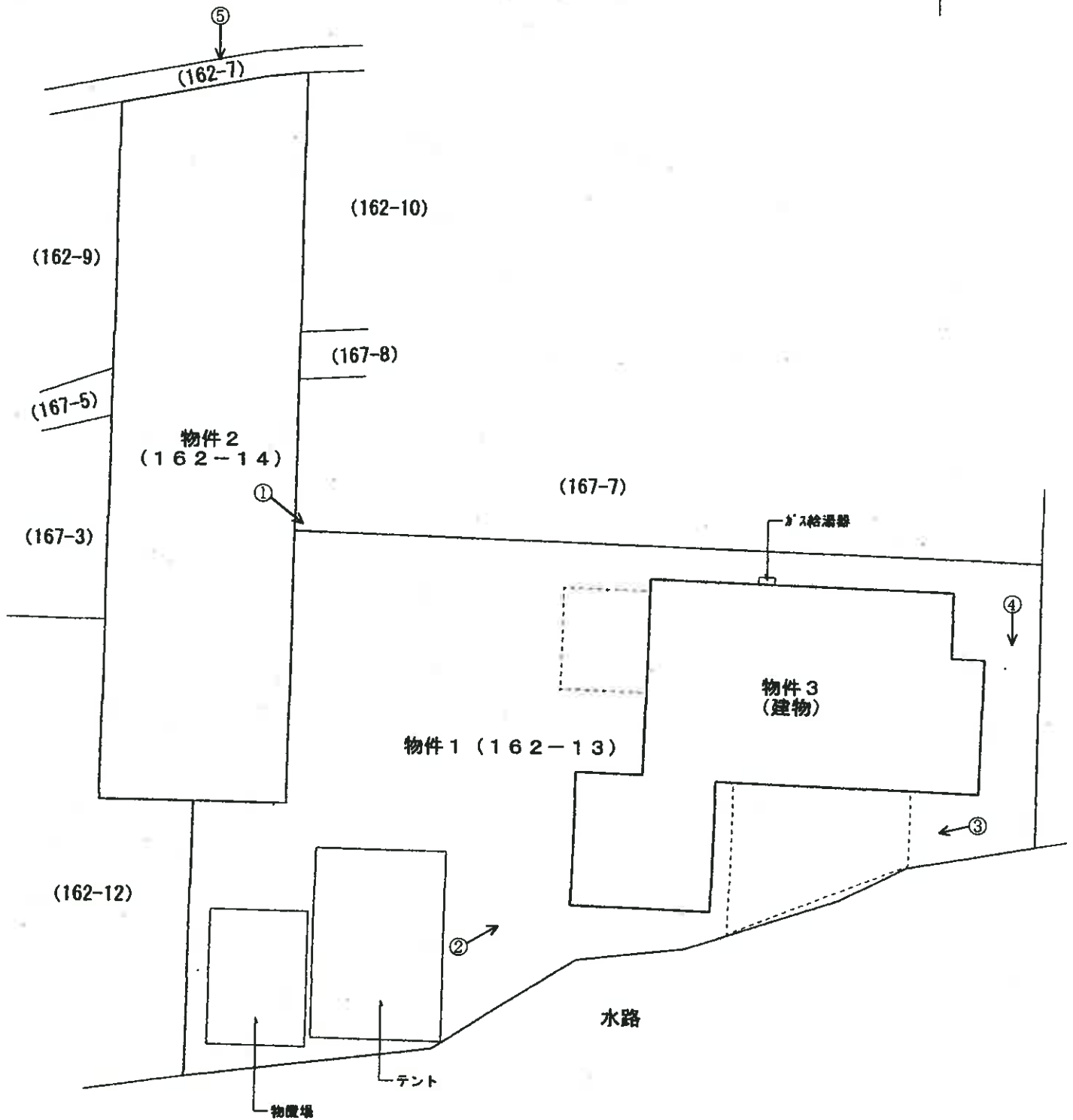
(熊本県土地家屋調査士会印)

請求番号：6-3

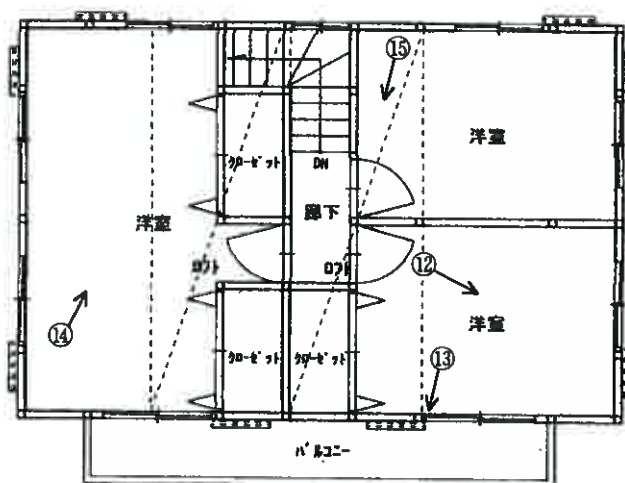
概略配置図



○→ は写真の位置方向を示す

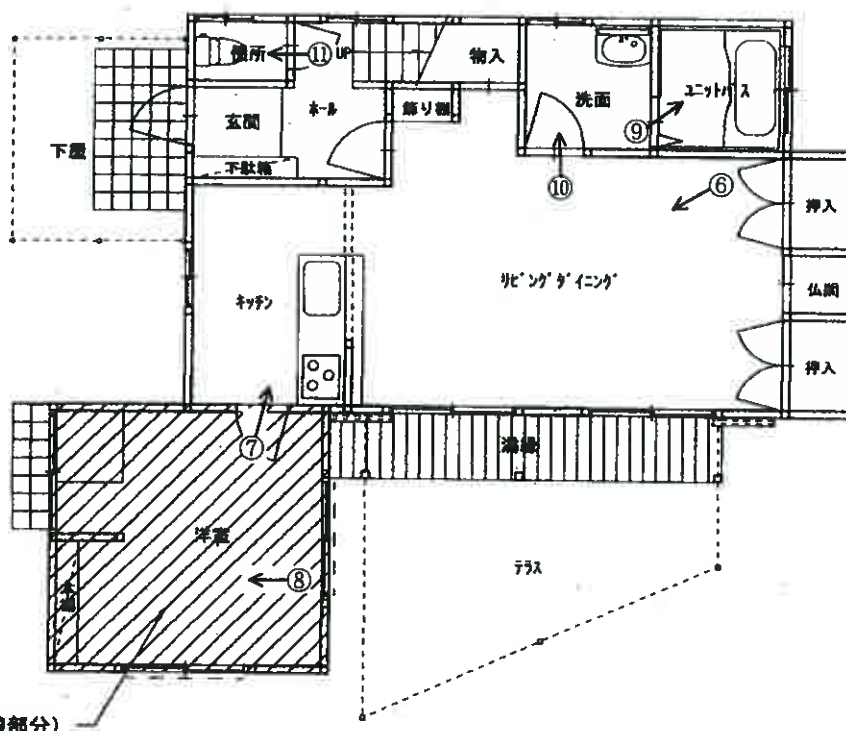


建物間取図 (物件 3)



【2階】

○→ は写真の位置方向を示す



増築 (斜線部分)

【1階】

(写真 1)

ガス給湯器 物件 3 増築部分 物件 1



(写真 2)

下屋 (動産) 物件 3 増築部分 テラス



(写真 3)

テラス 増築部分 濡縁



(写真 4)

物件 1 東側



(写真 5)

テント (動産)

物置場 (動産)

物件 2



(写真 6)

リビング・ダイニング



(写真 7)

台 所



(写真 8)

洋室 (増築部分)



(写真 9)

浴 室



(写真 10)

洗面脱衣室

床板の損傷



(写真 11)

トイレ



(写真 12)

2階

南東側洋室



(16 枚目)

(写真 13)

2 階南東側洋室

壁の亀裂



(写真 14)

2 階

西側洋室



(写真 15)

2 階

北東側洋室のロフト



令和6年（ケ）第37号
令和6年10月11日 現地調査
令和6年10月31日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

一括価格	
金 7,190,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,280,000 円
物件2(土地)	金 20,000 円
物件3(建物)	金 5,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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き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 地目 地積	天草市本町新休字今村 162番13 宅地 252.22m ²	
2	所在地 地目 地積	天草市本町新休字今村 162番14 宅地 99.76m ² (持分4分の1)	公衆用道路
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	天草市本町新休字今村 162番地13 162番13 居宅 木造瓦葺2階建 1階 48.02m ² 2階 44.71m ²	木造セメント瓦葺2階建 1階 約61.56m ² (概測)

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	『天草市役所』の北西方、約4km(直線距離)。 最寄バス停『東向寺前』の西方、約350m(道路距離)。	
付 近 の 状 況	周辺には農地や山林も見られる、戸建住宅を中心とする住宅地域。	
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 用 途 地 域 建 へ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域外(天草市都市計画課へ確認) — — — — —
画 地 条 件	①物件1 登記数量252.22㎡の不整形な画地。 なお、地積測量図上、西側の10.1mが物件2の私道部分に接面しており、現地調査において概ね一致を確認した。 ②物件2 登記数量99.76㎡の共有私道部分。 (形状等については、添付の登記所備置地図写しを参照。)	
接面道路の状況	①物件1 西側が幅員約5mの舗装私道(物件2)に接面している。 ②物件2 北端にて県道に接続している。	
土地の利用状況等	①物件1 物件3の建物の敷地として利用されている。 ②物件2 隣接する宅地への進入路等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(天草市水道局水道課へ確認) 下 水 道：なし(天草市水道局下水道課へ確認) 都 市 ガ ス：なし(天草ガスへ確認) (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	①目的外物件(動産)として、物件1の土地内にテント、物置場、下屋が存する。(添付の概略配置図及び建物間取図を参照) ②目視可能な範囲での現地調査等からは土壤汚染を疑わせる事実を確認できなかった。なお、土壤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家による調査が必要。 ③『周知の埋蔵文化財包蔵地』の範囲には該当していない。 (天草市文化課へ確認)	

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）：平成18年10月1日新築 経過年数：18年 経済的残存耐用年数：12年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディングボード等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス、化粧石膏ボード等 床 ：フローリング等 設 備：上水道、合併浄化槽、プロパンガス
床 面 積（現況）	1階部分に約13.54㎡（概測）の増築（添付の建物間取図を参照）が施されており、現況床面積は以下のとおり。 1階 約61.56㎡（概測） （登記床面積に増築部分の概測床面積を加算） 2階 44.71㎡（登記床面積を採用） 延 約106.27㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられる。 ・外壁に汚濁が目立つ部分が見られる。 ・内壁のビニールクロスに大きな亀裂が見られる箇所が存する。 ・床に損傷箇所が見られる。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。（現況調査報告書を参照）
特 記 事 項	本件建物の従物等として、ガス給湯器、テラス、濡縁、が存する。 （添付の概略配置図及び建物間取図を参照）

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。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	12,000	0.90	252.22	0.90	—	2,452,000
2	12,000	0.10	99.76	—	1/4	30,000

ア 標準画地価格

規準となる公示価格等はないため、周辺地域等における取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差

(物件1) 形状 -10%

(物件2) 共有私道部分 -90%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価（物件1）：建物の築年数等を考量

オ 持分割合（物件2）：登記上の持分割合を採用

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、建物の価格を求めた。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	180,000	106.27	0.34	6,504,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的残存耐用年数12年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

$$\text{現価率} = \{0.05 + (1 - 0.05) \times (12\text{年} / 30\text{年})\} \times (1 - 0.20) = 0.34$$

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

物件 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	2,452,000	0.35	法定地上権	858,000

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

物件 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	2,452,000	- 858,000		1.00	0.80	1,280,000
2	30,000	—		1.00	0.80	20,000
3	6,504,000	+ 858,000	—	1.00	0.80	5,890,000
一括価格（合計）						7,190,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

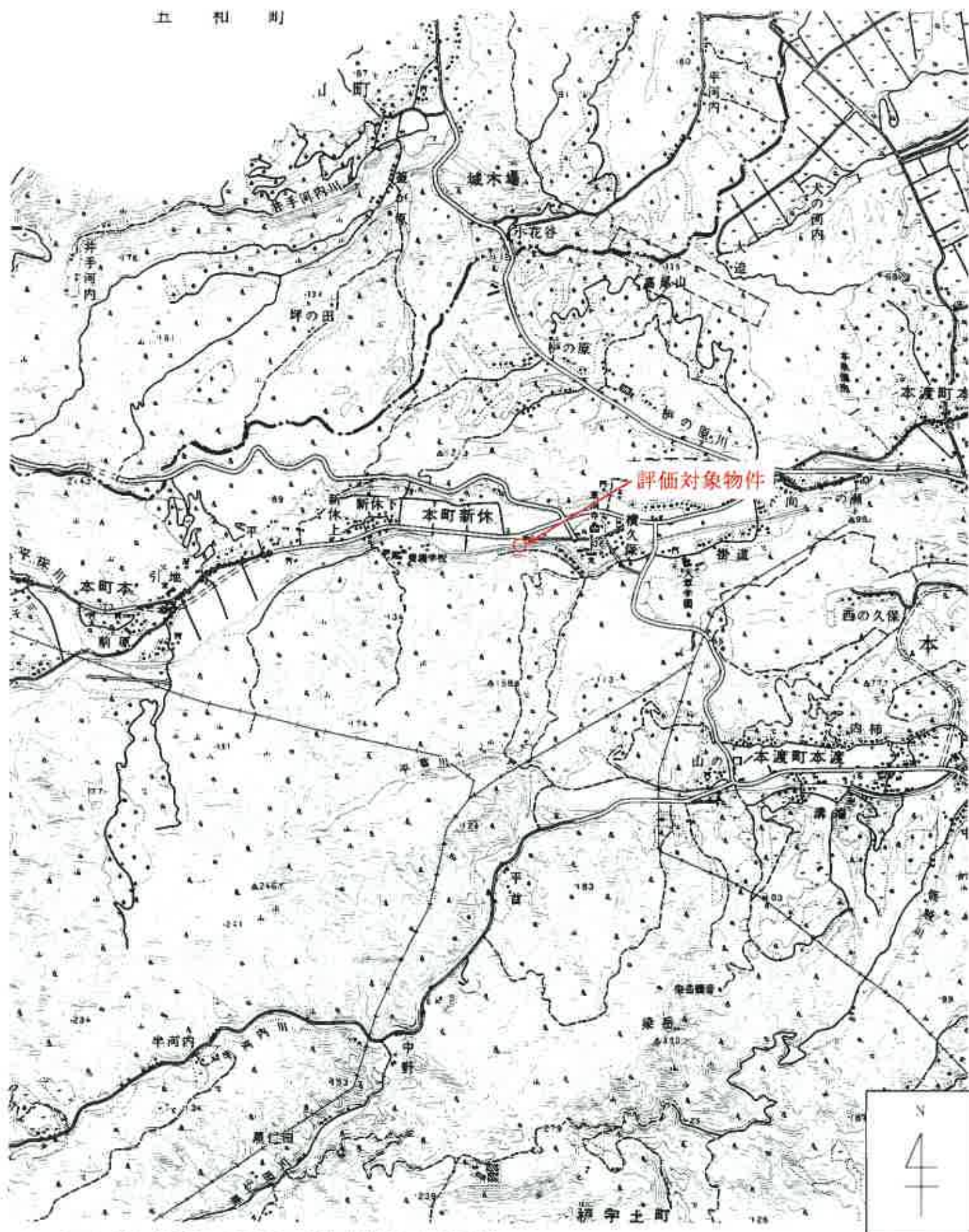
第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図

五 和 町



旧本渡市役所「1:25,000 本渡市管内図」を引用

[この図面は縮小しています]

登記年月日：平成17年11月4日

1013357

平成17年11月4日 登記

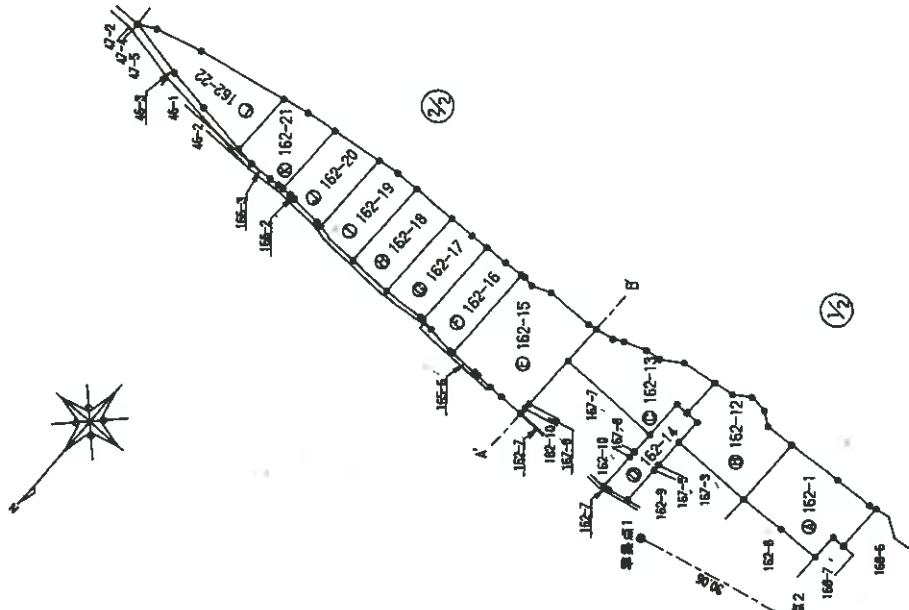
地積測量圖

19

會員專用

本渡路本町大字新林字今村

平成18年3月27日市町村合併により天草市本町新休と変更



業界振興番号

申請人

(平成17年10月26日作製)

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

作者

1013358

日本測地院使用

平成17年11月4日 登記

前 162-1

地積測量図

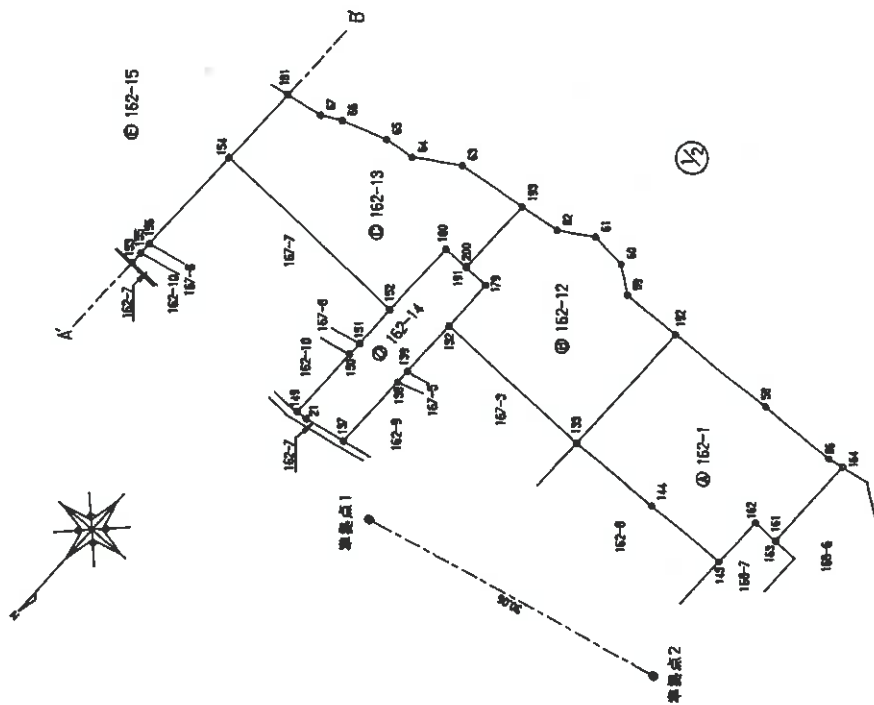
地 162番1
162番12～162番22

土地の所在 本溪市本郷大寺新休村

平成18年3月27日市町村合併により天草市本町新休と変更

3/3

会員専用



測点	162-1	162-2	162-3	162-4	162-5	162-6	162-7	162-8	162-9	162-10	162-11	162-12	162-13	162-14	162-15
経緯度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
緯度	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"
経度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
高さ	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

測点	162-1	162-2	162-3	162-4	162-5	162-6	162-7	162-8	162-9	162-10	162-11	162-12	162-13	162-14	162-15
経緯度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
緯度	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"
経度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
高さ	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

測点	162-1	162-2	162-3	162-4	162-5	162-6	162-7	162-8	162-9	162-10	162-11	162-12	162-13	162-14	162-15
経緯度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
緯度	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"
経度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
高さ	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

測点	162-1	162-2	162-3	162-4	162-5	162-6	162-7	162-8	162-9	162-10	162-11	162-12	162-13	162-14	162-15
経緯度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
緯度	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"	32°45'10.00"
経度	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"	130°15'10.00"
高さ	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00

境界線略号

⑤...既設 ⑥...新設 ⑦...石杭 ⑧...ブラスチック杭 ⑨...コンクリート杭 ⑩...金属杭 ⑪...銅ミ

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年10月26日作製)

(熊本県土地家屋調査士会館)

[この図面は縮小しています]

登記年月日：平成18年10月5日

平成18年10月5日 登記

4008370

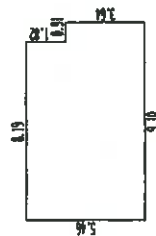
建物図面
各階平面図

家屋番号
162番13

建物の所在
天草市本町新休字今村162番地13

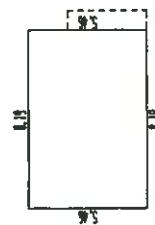
会員専用

1階

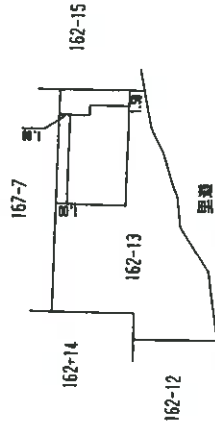


求 積 表			
8.19 × 5.46	=	44.7174	
0.91 × 3.64	=	3.3124	
合 計		48.0298	
床面積		48.02 ㎡	

2階



求 積 表			
8.19 × 5.46	=	44.7174	
合 計		44.7174	
床面積		44.71 ㎡	



作成者

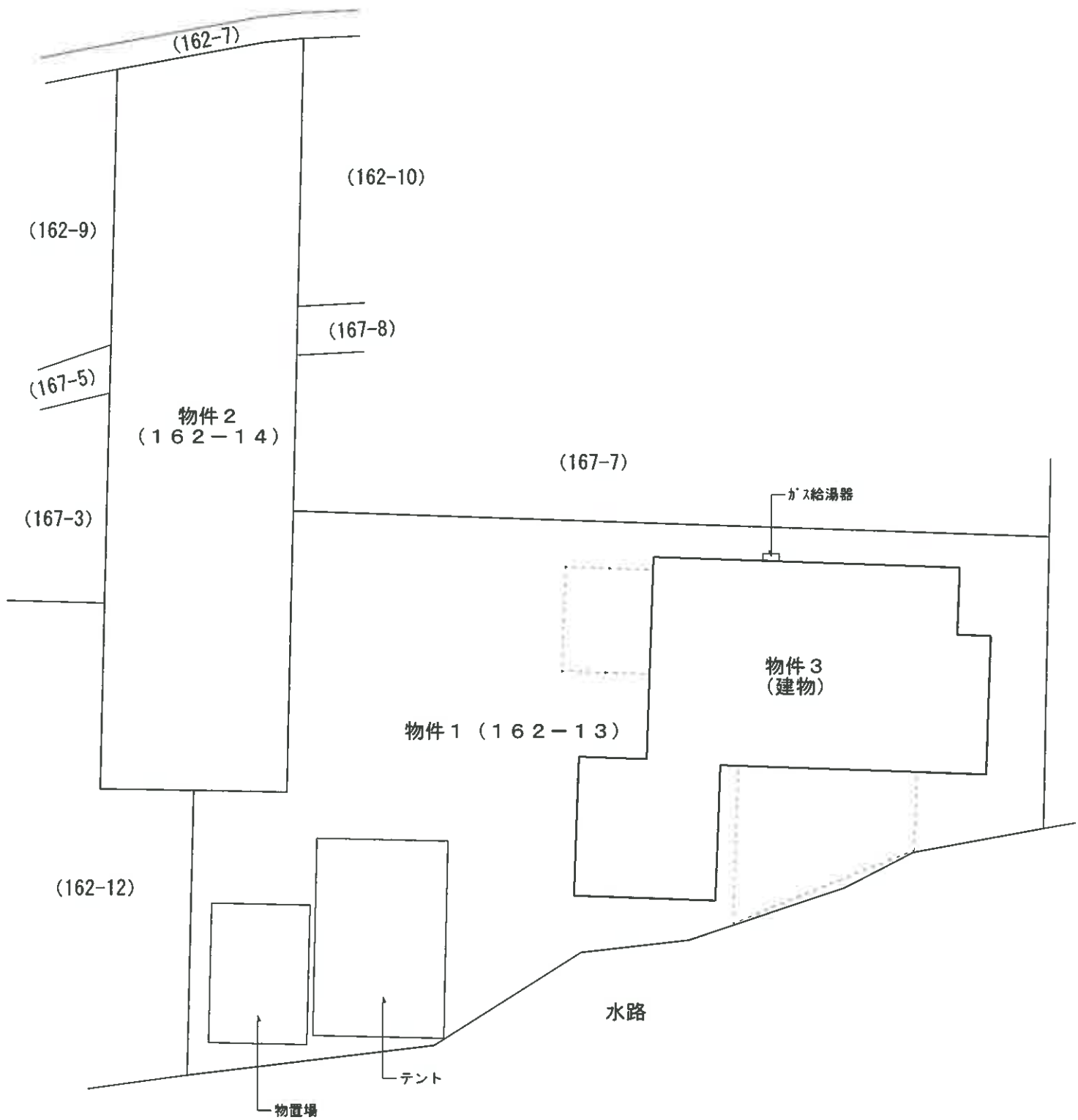
縮尺 1/250

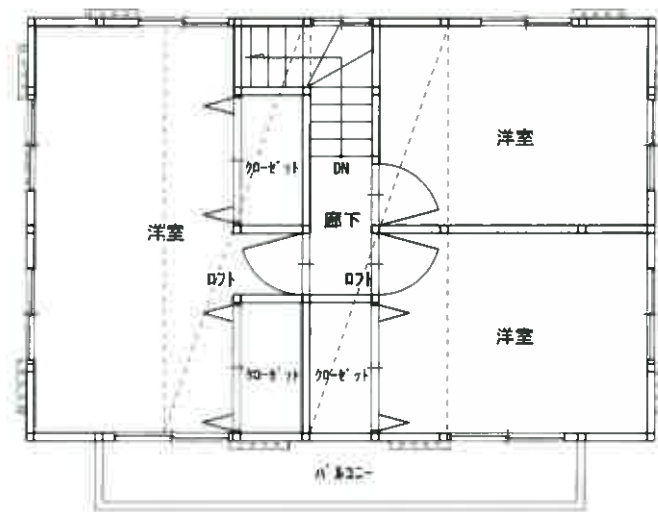
申請人

縮尺 1/500

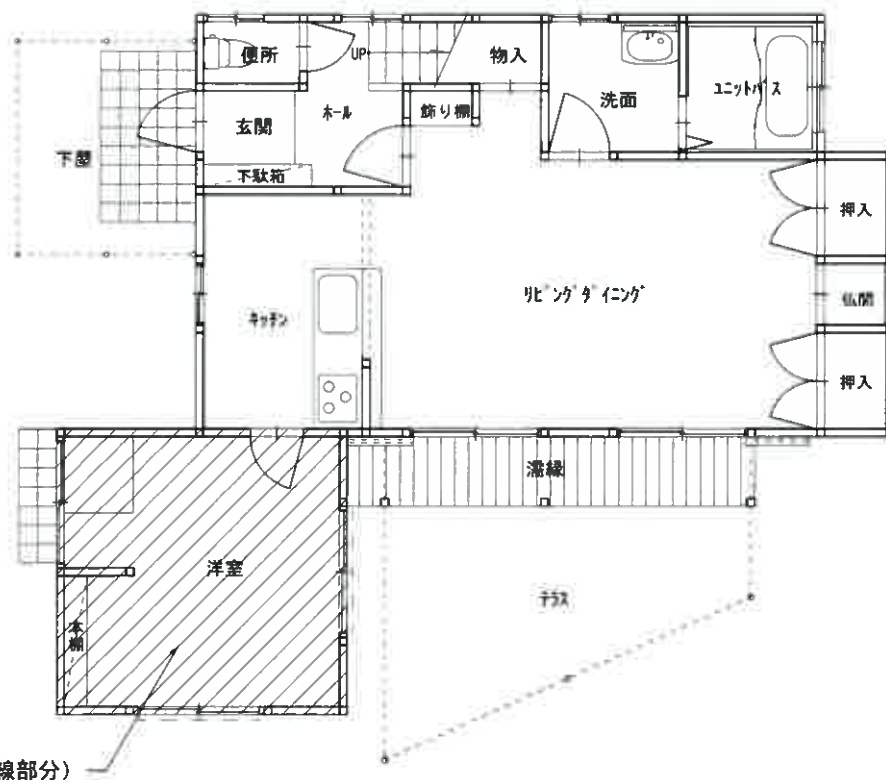
(熊本県土地家屋調査士会用品)

概略配置図





【2階】



【1階】

現況写真

外観



現況写真

外観



現況写真

物件3 (建物内部)



現況写真

物件3 (建物内部)

