

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 梶 木 麻 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11月 4日から 令和 7年11月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月17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12月 1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10月21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）
1～4	4,444,300 3,555,440	一括	888,860	107,577	0
1	161,700				
2	29,400				
3	4,900				
4	4,248,300				



物 件 目 録

- 1 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添
 地 番 1 5 6 0 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 3 9 . 0 4 平方メートル

- 2 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添
 地 番 1 5 6 0 番 5
 地 目 宅地
 地 積 6 0 . 9 3 平方メートル

- 3 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添
 地 番 1 5 6 0 番 6
 地 目 宅地
 地 積 1 2 . 7 1 平方メートル

- 4 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添 1 5 6 0 番地 2
 家屋 番号 1 5 6 0 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 1 5 1 . 3 9 平方メートル



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
1～4	9,070,000	一括	—	R6.11.12	
1～4	6,349,000	一括	30	R7.3.13	
1～4	4,444,300	一括	30	R7.6.5	

物 件 明 細 書

令和 6 年 10 月 17 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2, 3】

所有者 B 及び本件債務者が通路として利用して占有している。

【物件番号 4】

所有者 A 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, 3】

本件土地は隣接する売却対象外の土地（地番 1560 番 1、1560 番 3）の一部と一体となって通路として利用されている。

上記売却対象外の土地の一部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。



物 件 目 録

- 1 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添

地 番 1 5 6 0 番 2

地 目 宅地

地 積 5 3 9 . 0 4 平方メートル
- 2 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添

地 番 1 5 6 0 番 5

地 目 宅地

地 積 6 0 . 9 3 平方メートル
- 3 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添

地 番 1 5 6 0 番 6

地 目 宅地

地 積 1 2 . 7 1 平方メートル
- 4 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添 1 5 6 0 番地 2

家屋 番号 1 5 6 0 番 2

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 1 5 1 . 3 9 平方メートル



令和6年(ケ)第23号
令和6年7月 2日 受理
令和6年7月25日 提出

現 況 調 査 報 告 書



熊 本 地 方 裁 判 所

執 行 官 中 島 輝 明

(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 玉名郡玉東町大字原倉字山添
地 番 1560番2
地 目 宅地
地 積 539.04平方メートル

所有者 A

2 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添
地 番 1560番5
地 目 宅地
地 積 60.93平方メートル

所有者 B

3 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添
地 番 1560番6
地 目 宅地
地 積 12.71平方メートル

所有者 B

4 所 在 玉名郡玉東町大字原倉字山添1560番地2
家屋 番号 1560番2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 151.39平方メートル

物 件 目 録

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、2、3	
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2、3) ☐ 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(A、B) ☒ その他の者(物件2、3につきA) 物件1につき、Aが土地に下記建物を所有して占有し、物件2、3につき、占有者A及び所有者Bが公道から物件1に至る通路として使用占有している。なお、Aの物件2、3の占有権原は使用借権である。 ☐ 「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」のとおり	
建物	物件 4	
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：	
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(A) ☐ その他の者 上記の者が本件建物を住居(空き家)として占有している。 ☐ 「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」のとおり	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 平成 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

■接面道路等

- 1 物件1の宅地は、北側の物件3及び物件2の各宅地を介して町道(かのと橋・ほた地蔵線(1558番2、1560番4の各公衆用道路を含む))に接している。

■物件1、2、3土地

- 1 物件1土地は、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 物件2、3の各土地は、町道から物件1土地へ至る通路として利用されている。
- 3 隣接する土地は次のとおり(登記記録に基づき、地番、地目、地積、所有者の順に記載)
 - ① 1542番、畑、670㎡、私人名義
 - ② 1544番、畑、2869㎡、私人名義
 - ③ 1548番、山林、1162㎡、私人名義
 - ④ 1558番1、畑、950㎡、私人名義
 - ⑤ 1558番2、公衆用道路、28㎡、玉東町名義
 - ⑥ 1560番1、宅地、195.40㎡、私人名義
 - ⑦ 1560番4、公衆用道路、9.95㎡、玉東町名義
 - ⑧ 1560番3、宅地、496.29㎡、私人名義
- 4 物件1土地は、土砂災害警戒区域内に存している。
- 5 物件1土地は、南側が隣地(1548番)より約2メートル低くなっており、東側が隣地(1542番)より約2.3メートル高く、北側が隣地(1560番3)より約0.9メートル高く、西側が隣地(1558番1)より約0.5メートル高くなっている。
- 6 物件1土地の地積については、実測を行うと公簿と異なる可能性があるが、詳細は不明である。
- 7 町道から物件1土地へ至る通路の現況は、物件2、3の各土地とそれらの土地の東側隣地である1560番1の一部及び1560番3の一部が一体として前記通路を構成している。
- 8 物件2、3の各土地について、AはBの承諾を得て無償で通行している。
- 9 物件1の従物等として、物件4建物の北側にカーポートの基礎(コンクリート製)が8基存する。

■物件4建物

- 1 外観は写真1ないし6のとおりであり、内部の状況は写真7ないし19のとおりである。
- 2 上水道の接続はあるが、公共下水道はなく、下水は浄化槽で処理されており、上水道の量水器は物件2土地の北端に存する。
- 3 熱源はオール電化である。
- 4 南東角の洋室につき、西側壁に損傷(猫のひっかき傷)が、リビングの東側洋室につき、西側壁の天井付近のクロスに亀裂が、リビングにつき、南側壁の天井付近のクロスに亀裂が、それぞれ存する。
- 5 従物等として、太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機、下屋、サンルームが存する(写真4、5、18参照)。
- 6 目的外動産として、蓄電池設備が存する(写真2、3参照)。
- 7 太陽光発電設備については、本件建物の新築時に設置されたものであるところ、所有権留保はなされていないため本件建物の従物等と認定した。
- 8 蓄電池設備については、本件建物新築後に設置されたものであるところ、ヤマトクレジットファイナンス株式会社が所有権を留保しているため、目的外動産と認定した。

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 (A)	1 本件建物には、新築した平成28年2月から令和3年9月までは前妻と子供3人の5人で居住していた。その後令和3年11月までは私一人で居住していたが、同年12月以降は空き家となっている。ただし、月1回程度私が掃除に来ている。 2 隣地との境界紛争はない。 3 本件建物の増改築はしておらず、白蟻の被害や雨漏りもない。 4 本件建物内では令和元年から2年間猫を2匹飼育していた。 5 本件建物には、熊本地震の影響によるクロスの亀裂が数カ所存在する。 6 上水道の接続はあるが、下水道はない。下水は浄化槽で処理している。 7 物件1土地にはカーポートの基礎のみ存するところ、これはカーポートを設置するために業者に依頼して築造したものであるが、結局カーポートは設置しなかったものである。 8 太陽光発電設備は、本件建物の新築と同時に設置したもので、費用は住宅ローンで賄った。蓄電池は本件建物新築の2～3年後に設置したもので、ローンを組んで購入したものである。 9 物件1土地には九電の電柱が存するが、九電からは土地使用料として年間4000～5000円が振り込まれている。 10 物件2、3の各土地については、本件建物の新築当時から、所有者であり母親でもあるBの承諾を得て無償で通行させてもらっている。
■ 所有者 (B)	1 物件2、3の各土地については、私のほか家族も必要に応じて利用しているが、息子であるAに対しても公道に至る通路として無償で利用させている。また、これらの土地については、他の誰に対しても通行権や賃借権等の権利は設定していない。
■ ヤマトクレジットファイナンス株式会社 担当者	1 本件建物に設置されている蓄電池設備について、当社は所有権留保しているが、引き上げる予定はないので本件建物と一体として売却されても異議はない。
■ 合資会社荒木家具店 担当者	1 本件建物に設置されている太陽光発電設備について、費用は全て住宅ローン会社から支払いを受けており、当社は所有権留保していない。

(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
6 年 7 月 3 日 (水) 8 : 55 ~ 9 : 20	熊本地方方法務局玉名支局	登記簿等交付請求
6 年 7 月 3 日 (水) 9 : 50 ~ 10 : 25	物件所在地	物件確認、立入調査日通知書投函(B)、外観写真撮影
6 年 7 月 3 日 (水) 10 : 40 ~ 10 : 55	玉東町役場(建設課)	接面道路、上下水道接続状況調査
6 年 7 月 17 日 (水) 9 : 40 ~ 11 : 20	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者(A)及び所有者(B)と面談、写真撮影
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

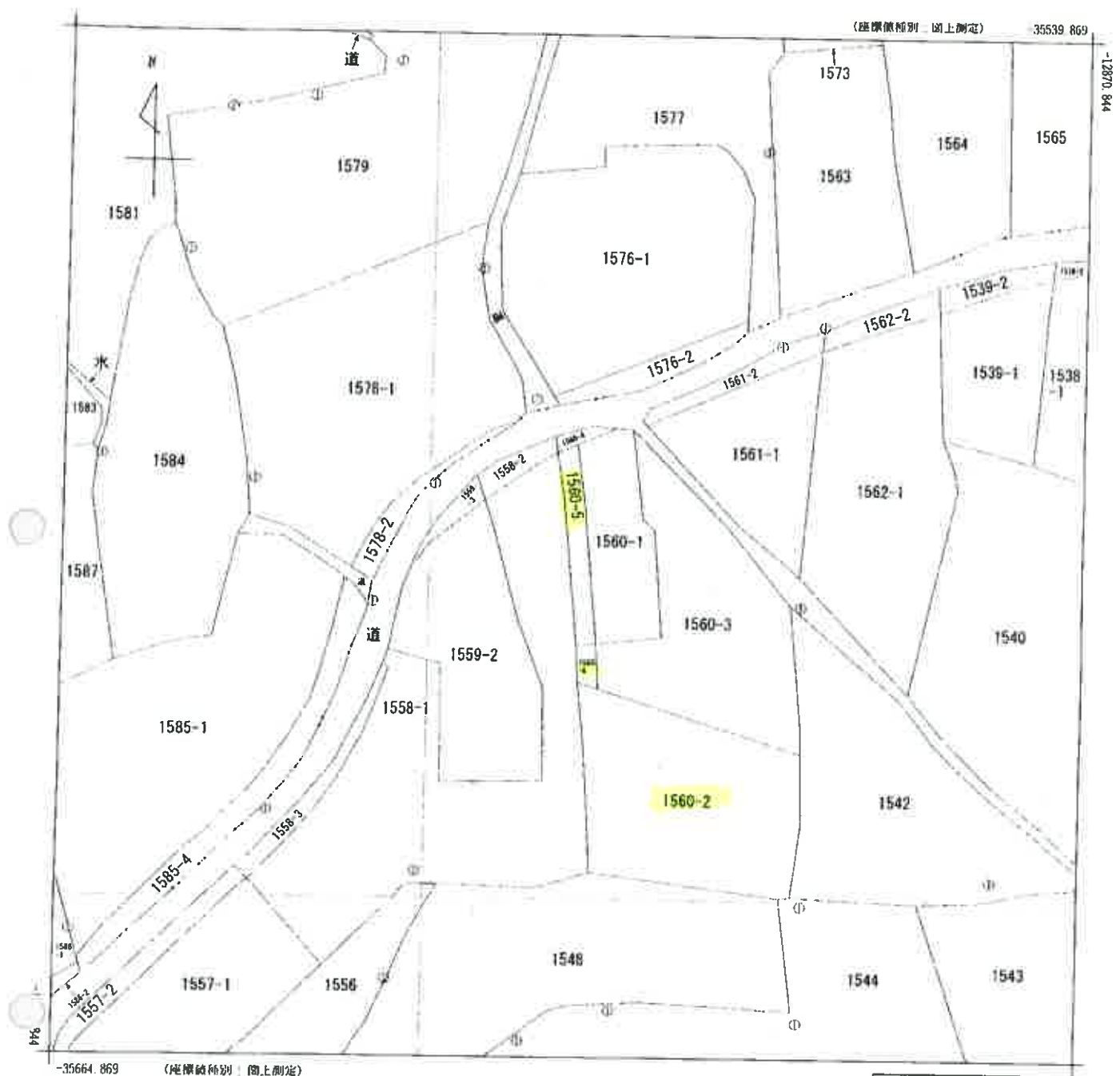
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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（A 3 判を A 4 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。

大字原倉

請求部	所在	玉名郡玉東町大字原倉字山添					地番	1560番5		
出力尺	1/500	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55年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：2-2
(1/1)

24

登記年月日 平成1年8月17日

4002316

前 1560-2 昭和1年8月17日登記
平成

地積測量図

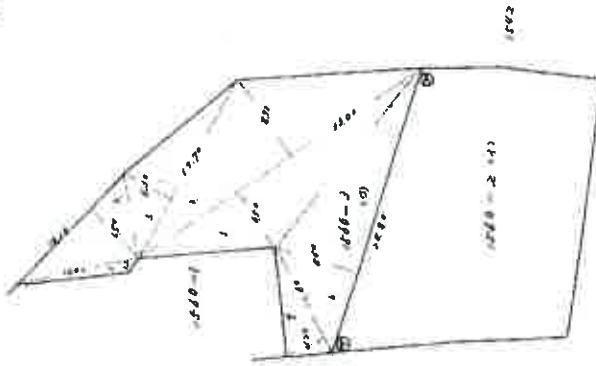
番 1560-2 / 560 - 3 ,

土地の所在
三島郡五ヶ所大字戸倉字小澤

会員専用

積	
1	12.00 x 11.0 = 132.00
2	14.20 x 4.40 = 62.48
3	12.20 x 4.30 = 52.46
4	13.00 x 8.90 = 115.70
5	23.00 x 4.50 = 103.50
6	28.80 x 2.50 = 72.00
7	11.60 x 4.20 = 48.72
計	
1	508.86
2	508.86

地積
1 1048-10 508.860 = 508.860
2 508.860
3 508.860



基準図号 ①石、②プラスチック板、③コンクリート板、④金属板、⑤鉄板

製作者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日 平成27年1月23日

公用

地積測量図

地番 1560-1, 1560-5

土地の所在 玉名郡玉東町大字原倉字山森

地籍測量

① 1560-1				
測点名	境界経緯	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}
K1	1172	-12921.372	-35602.849	8.465
1186	1172	-12920.358	-35600.428	1.987
2187	1172	-12919.385	-35598.107	0.782
25-14052	1172	-12918.575	-35595.974	-11.190
25-14074	1172	-12930.574	-35594.574	-12.300
25-14090	1172	-12931.875	-35593.174	-14.500
K3	1172	-12945.075	-35592.024	-14.879
25-14098	1172	-12945.954	-35591.089	16.252
K2	1172	-12928.823	-35601.742	24.592
面積				-380.813118
地積				195.4075590

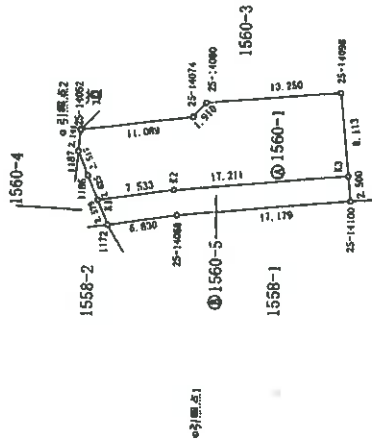
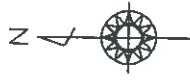
② 1560-5				
測点名	境界経緯	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _{n-1}
K1	1172	-12922.369	-35602.228	7.753
K2	1172	-12921.372	-35602.849	-6.654
K3	1172	-12920.358	-35600.428	-24.582
25-14100	1172	-12945.954	-35600.089	-17.402
25-14058	1172	-12946.225	-35602.574	16.820
面積				-23.856
地積				60.9301030

総合計面積 256.3376620 ㎡

地番	面積
① 1560-1	195.4075590
② 1560-5	60.9301030

測点名	X座標	Y座標	距離	方位角
引張点1(本線)	-12931.382	-35603.723	32.376	245°15'46"
引張点2(本線)	-12917.814	-35596.318	22.376	65°15'46"

測点名	距離	方位角	距離
引張点1	0°00'00"	65°15'46"	32.376
引張点2	1°02'43"	66°18'31"	22.381
25-14052	3°07'23"	66°23'09"	31.999
引張点1	0°00'00"	245°15'46"	32.376
引張点2	357°38'36"	242°55'22"	10.007
25-14052	283°41'03"	168°56'49"	1.794



測量年月日	平成26年12月22日
図例式	平面図測量図式 訂正

本測量に使用した点の名称及び座標値			
点の名称	X座標	Y座標	備考
M01-21	-12931.065	-35765.071	地籍測量式
M01-21	-12936.128	-35894.893	地籍測量式

作成者

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成27年1月23日

公印

地積測量図

地番 1560-3, 1560-6

土地の所在 玉名郡玉東町大字原倉字山添

求積表

世界測地系変換		地番	1540-3	X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y(n+1)-Y(n-1)
測点名	境界線種						
25-14052	アサキツツク(林・田)		-12919.575	-35595.974	-1.100	39155.571400	
25-14079	アサキツツク(林・田)		-12931.675	-35583.874	-11.500	765093.291000	
25-14091	アサキツツク(林・田)		-12941.075	-35576.224	-26.300	520297.068000	
25-14113	アサキツツク(林・田)		-12957.875	-35574.724	-18.800	546744.462200	
25-14115	アサキツツク(林・田)		-12959.255	-35574.634	6.314	-228613.617916	
R4	アサキツツク(林・田)		-12951.561	-35598.716	13.301	-473511.872516	
R3	アサキツツク(林・田)		-12945.954	-35600.089	6.486	-259902.772254	
25-14098	金屋町(田・田)		-12945.073	-35592.024	14.079	-501100.105866	
25-14080	金屋町(田・田)		-12931.875	-35593.174	14.500	-516101.023000	
25-14074	金屋町(田・田)		-12920.575	-35594.574	12.300	-437813.260200	
25-14074	金屋町(田・田)					-992.593262	
25-14074	金屋町(田・田)					496.2965310	
25-14074	金屋町(田・田)					496.29	

地番	地番	⑩ 1560-6	Y 座標	$X_{n+1} - X_{n-1}$	$Y_{n+1} - Y_{n-1}$
測点名	境界線				
25-14100	アサキツツク(林・田)	-12946.225	-35602.574	4.821	-171640.009254
R3	アサキツツク(林・田)	-12945.954	-35600.089	-3.336	189662.074904
R4	アサキツツク(林・田)	-12951.561	-35599.716	-4.821	171626.220436
25-14103	アサキツツク(林・田)	-12950.775	-35602.274	5.336	-189973.734054
	座標値				-25.437578
座標値					12.7187890
座標値					12.71

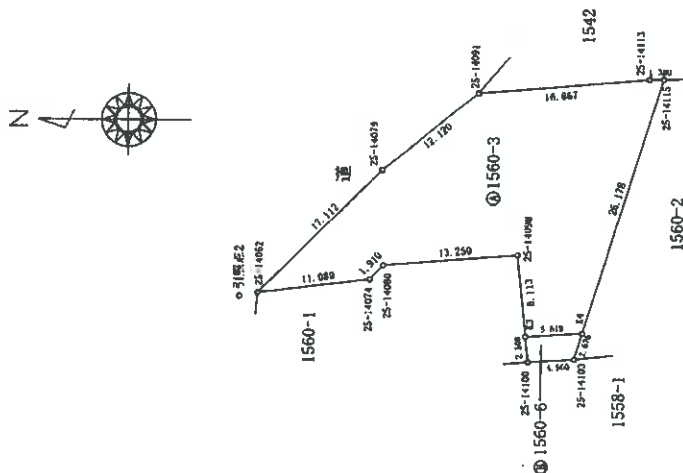
総合計面積 508.0154200 m²

地番	面積
1560-3	496.2965310 m ²
1560-6	12.7187890 m ²

測点名	X座標	Y座標	面積	方位角
引張点1(金屋町)	-12931.352	-35623.722	32.376	245°15'46"
引張点2(金屋町)	12912.814	-35596.318	32.376	65°15'46"

測点名	方位角	距離
引張点1	0°00'00"	65°15'46"
25-14052	3°07'23"	66°23'09"
25-14091	35°50'21"	101°06'07"
引張点1	0°00'00"	245°15'46"
25-14052	283°41'03"	168°56'48"
25-14091	253°54'55"	138°10'41"

測量年月日	平成26年12月23日
測量者	中田道角(測量士) 田中



本測量に使用した点の名称及び座標	X座標	Y座標	備考
本点の名称	X座標	Y座標	地籍測量点
N201-20	-12958.465	-35752.071	地籍測量点
N201-21	-12958.128	-35752.071	地籍測量点

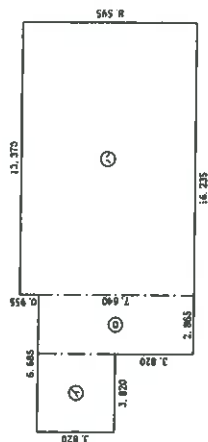
作成者

申請人

縮尺 1/500

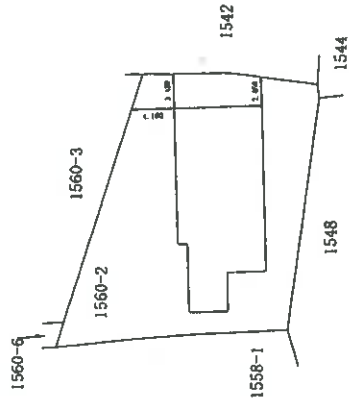
家屋番号	1560番2
------	--------

建物の所在



⑤	2 800 × 3 820	=	14 392 000
⑥	2 800 × 7 840	=	21 888 000
⑦	12 370 × 4 595	=	114 955 150
		計	151 366 150

床面積	151.39	m ²
-----	--------	----------------

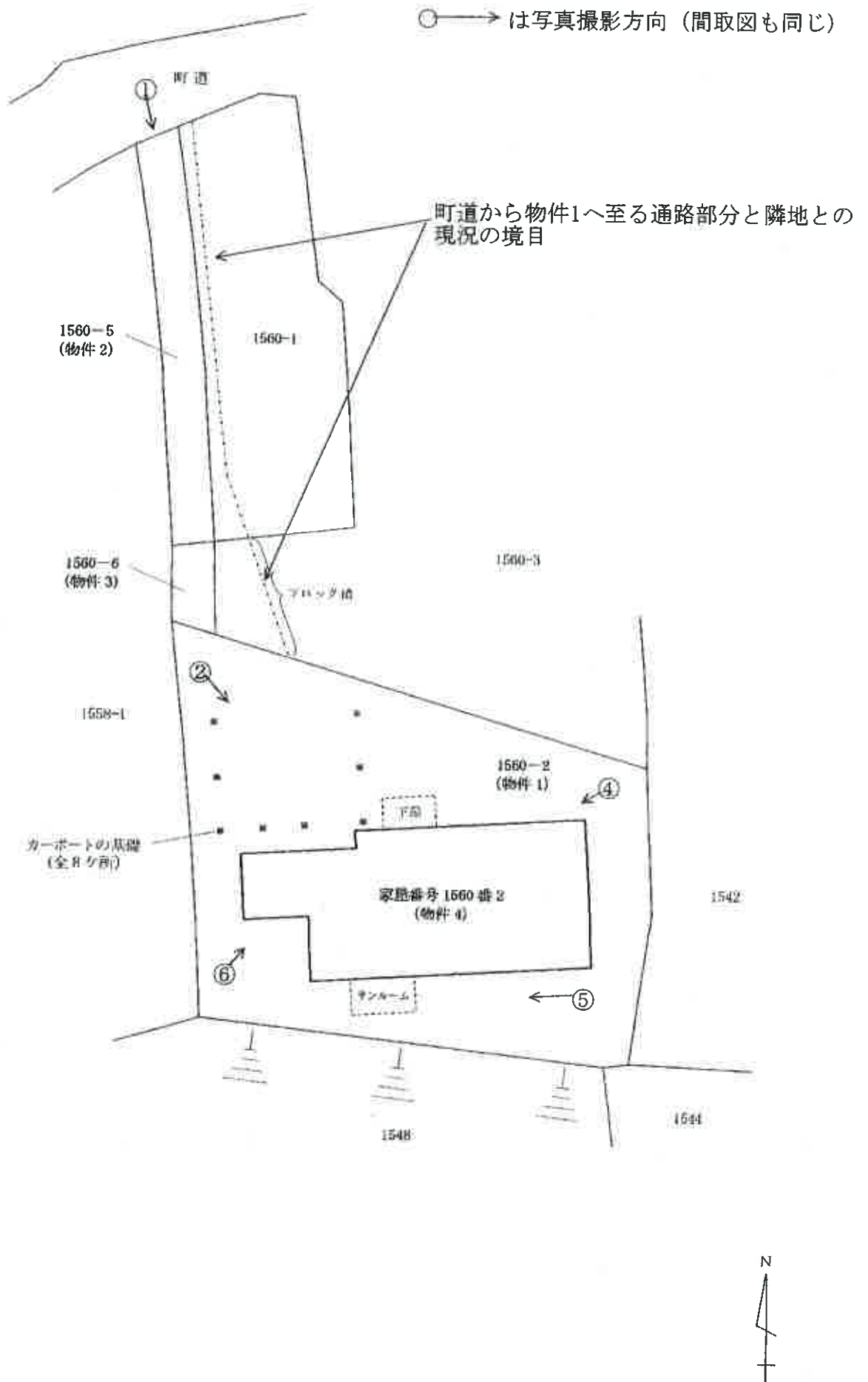


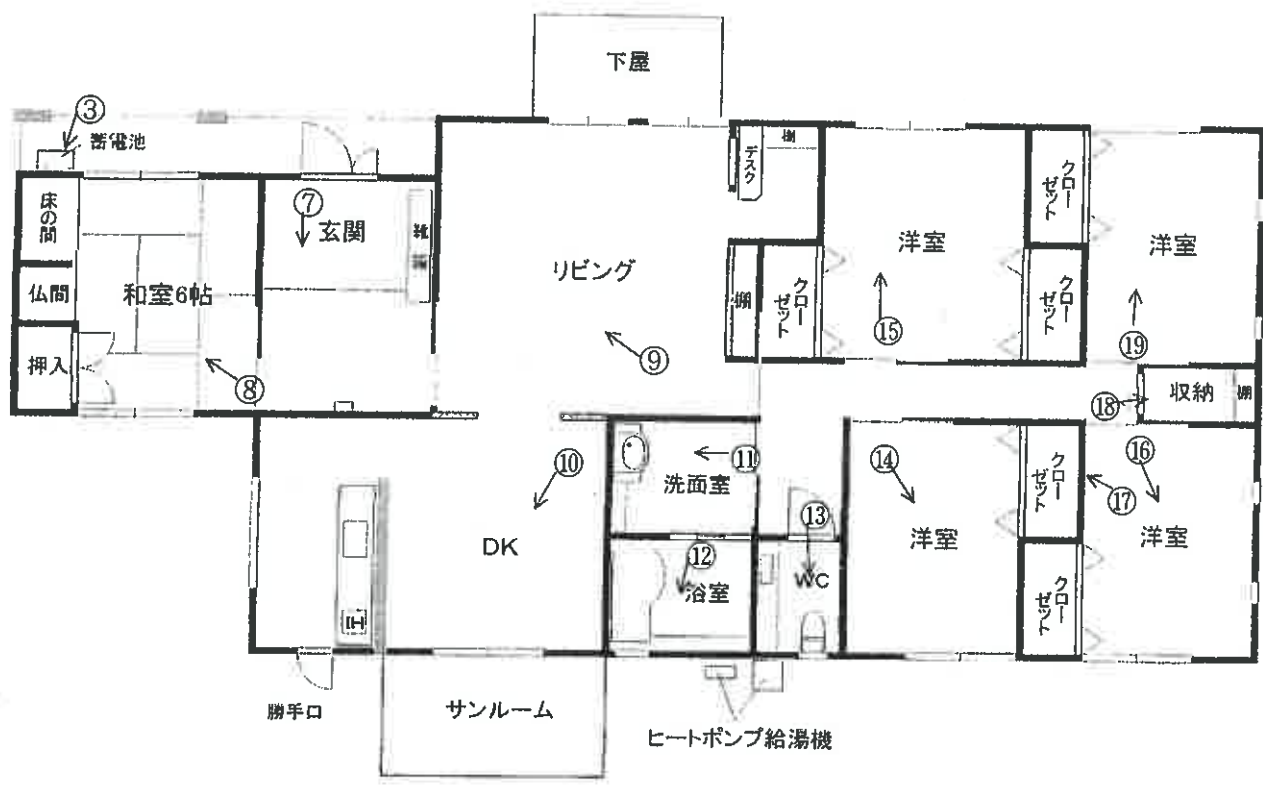
作成者

1 / 250
縮尺

申請人

500
x
權尺





(写真1) 町道 物件2 物件3 物件4



(写真2) カーポート基礎 下屋 物件1 物件4 蓄電池 カーポート基礎



(写真3) 物件4 蓄電池



(写真4)

物件4

下屋



(写真5)

サンルーム

ヒートポンプ給湯機

物件4

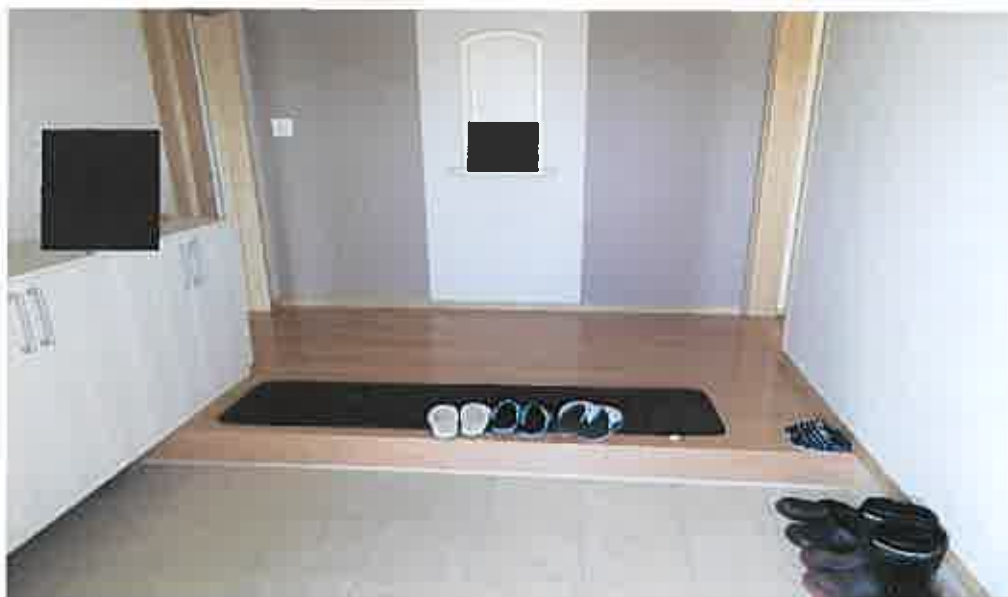


(写真6)

物件4



(写真7)



(写真8)



(写真9)



(写真10)



(写真11)



(写真12)



(写真 1 3)



(写真 1 4)



(写真 1 5)



(写真16)



(写真17) 猫のひっかけ傷跡 (損傷部分)



(写真18) パワーコンディショナー



(写真19)



(20 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 23 号
令和 6 年 7 月 17 日 現地調査
令和 6 年 7 月 31 日 評 価
(発行番号 131004 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 9,070,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 330,000 円
物件2 (土地)	金 60,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (建物)	金 8,670,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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	玉名郡玉東町大字原倉字山添 1560 番 2 宅地 539.04 平方メートル 所有者A	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡玉東町大字原倉字山添 1560 番 5 宅地 60.93 平方メートル 所有者B	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡玉東町大字原倉字山添 1560 番 6 宅地 12.71 平方メートル 所有者B	同 左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	玉名郡玉東町大字原倉字山添 1560 番地 2 1560 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 151.39 平方メートル 所有者A	同 左

— 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、2、3一括）

位置・交通	J R鹿児島本線「木葉」駅の南西方・道路距離約4.8km 最寄バス停「木葉駅前」の南西方・約4.8km（徒歩約60分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅のほか農家住宅や畑が多く見られる集落地域。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — なし 周知の埋蔵文化財包蔵地域（原倉遺跡）内に存し、物件1は土砂災害警戒区域内に存する。
画地条件	北側が幅約2.5m・長さ約29m・規模73.64㎡の带状地（物件2、3の土地）と南側に繋がる東西約25m～約27m・南北約18m～約23m・規模539.04㎡のほぼ台形地（物件1の土地）を合わせた規模612.68㎡のL字形の不整形地。地勢は、物件1はほぼ平坦地であるが、物件2、3は南側から北側に向かって緩やかに傾斜している。また、物件1の南側は隣地（1548番）よりも約2m低く、東側隣地（1542番）よりも約2.3m高く、北側隣地（1560番3）より約0.9m高く、西側隣地（1558番1）より約0.5m高くそれぞれ接している。	
接面道路の状況	北側・幅員約5m～約5.5m・町道（舗装有）	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 物件2、3の土地と西側隣地（1558番1）との間はフェンス付ブロック積で仕切られているが、東側隣地（1560番1、1560番3）との間に筆界を示すものではなく、東側隣地の一部と一体として北側町道から物件1の土地へ至る通路として利用されている。物件1の土地と周辺隣地とは南側隣地（1548番）を除きフェンス付ブロック積で仕切られている。なお、物件1の土地と南側隣地（1548番）との間に筆界を示すものは見当たらない。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（オール電化仕様） 下水道 なし（浄化槽有り） （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	・上記土地利用状況欄記載のとおり、本件一括土地の通路部分である物件 2 及び 3 の現況は土地建物位置関係図の破線部分で示す位置が通路となっており、東側隣地（1560 番 1 及び 1560 番 3）の一部と一体的に利用されている状況で、物件 2, 3 のみでは北側町道から物件 1 へ車両による通行は困難な状況である。 ・物件 1 の土地につき実測を行うと公簿と異なる可能性があるが、詳細は不明。 ・従物等として土地建物位置関係図記載の場所にカーポートの基礎部分が存する。
---------	---

— 以 下 余 白 —

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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28年2月2日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約22年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：給排水、太陽光発電設備 その他：蓄電池
床面積（現況）	151.39㎡ 第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK
品 等	中位
保守管理の状況	物理的損耗の程度はほぼ経年相応であり、維持管理の程度は普通。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・本件建物には大きな物理的損傷や雨漏り痕等は見られないが、室内の壁に猫の引っ掻き傷や熊本地震当時に生じたと思われるクロスのひび割れが見られた。 ・従物等として太陽光発電設備、ヒートポンプ給湯機、下屋、サンルームが存する。 ・蓄電池設備については目的外動産扱いとする。

— 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、2、3一括）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、各物件とも一括利用を前提とした建付地価格である。

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	3,430	0.6	539.04	0.95	1,054,000
2	3,430	0.6	60.93	—	125,000
3	3,430	0.6	12.71	—	26,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 玉名(県)＝10

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,850 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/169 \approx 3,430 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：ない

◇ 地域格差：街路条件（幅員）▲2%

交通接近条件（利便施設への接近）+15%

環境条件（居住環境等）+50%

$\therefore 0.98 \times 1.15 \times 1.5 \approx 1.69$

イ 個別格差：画地条件（接面道路との関係）▲10%

〃（形状及び高低差）▲30%

環境条件（災害発生の危険性）▲5%

$\therefore 0.9 \times 0.7 \times 0.95 \approx 0.6$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1土地につき主である建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定。

— 以下余白 —

(2) 建物価格（物件 4）

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
4	177,000	151.39	0.66	17,685,000

ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に太陽光発電設備を考慮して査定した。

ウ 現 価 率：建物の経過年数約 8 年、経済的耐用年数約 30 年、残価率 5%、構成割合 90%、太陽光発電設備の経過年数約 8 年、経済的耐用年数約 17 年、残価率 5%、構成割合 10%とした定額法（現価率 73%）と観察減価法（維持管理の程度による減価率 10%）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{1 - (1 - 0.05) \times 8 / 30\} \times 0.9 + \{1 - (1 - 0.05) \times 8 / 17\} \times 0.1 = 0.73$$

$$0.73 \times (1 - 0.1) = 0.66$$

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	1,054,000	0.35	法定地上権	369,000

ア 建 付 地 価 格：物件 4 の土地利用権の範囲を物件 1 の土地の全部に及ぶと認定して前記 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：物件 1 の土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を 35%と査定した。

— 以 下 余 白 —

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	1,054,000	-369,000		0.6	0.8	330,000
2	125,000	＝		0.6	0.8	60,000
3	26,000	＝		0.6	0.8	10,000
4	17,685,000	+369,000		0.6	0.8	8,670,000
一括価格(合計)						9,070,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定。

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、需要が乏しい地域であり、通路の幅が狭く、通行に関して隣地の所有者と協議が必要であること等により、さらに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（玉名(県)＝10）

所 在：玉名市天水町部田見字矢萩 1679 番 2

価 格：5,850 円/㎡

位 置：JR 鹿児島本線「肥後伊倉」駅の南西方約 4 km

価 格 時 点：令和 5 年 7 月 1 日

地 積：737 ㎡

供給処理施設：下水

接 面 街 路：北東側 4m 市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：農家住宅が多く一般住宅も介在する農家集落地域

第 7 附属資料

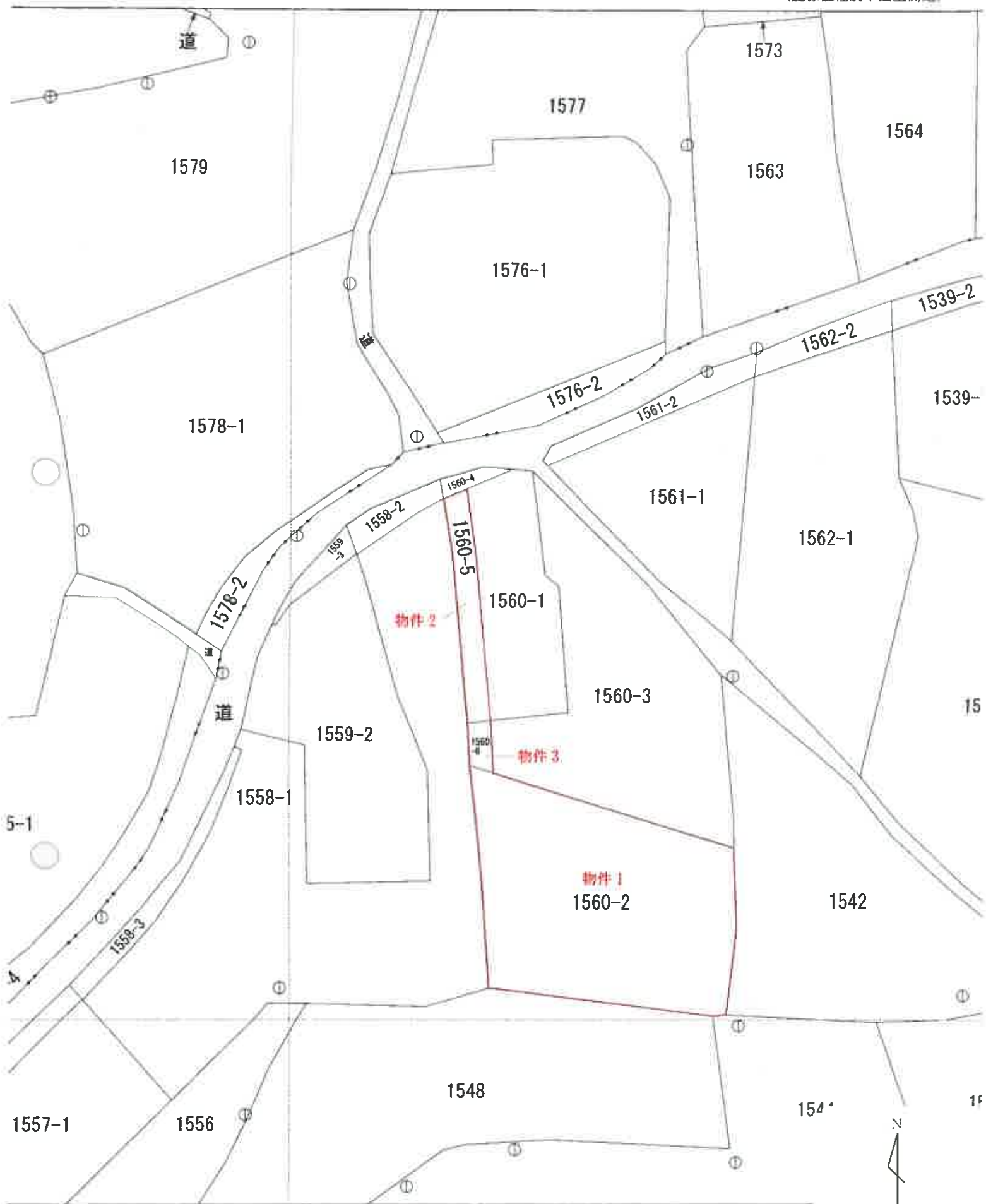
- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



N
S = $\frac{1}{10,000}$

位置図
(玉東町役場 白図 写し)



(座標値種別：図上測定)

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。



$$S = \frac{1}{500}$$

登記所備置
地図 写し

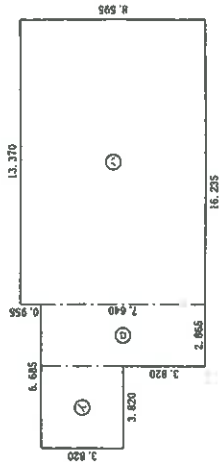
登記年月日：平成28年2月5日

建物図面

各階平面図

家屋番号 1560番2

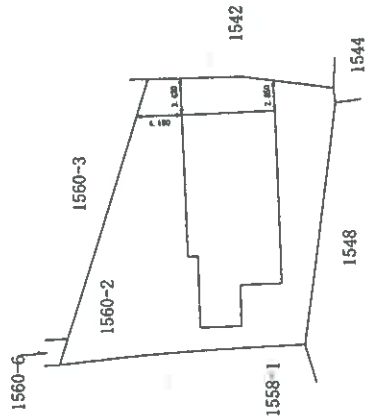
建物の所在 五名郡玉東町大字原倉字山添1560番地2



求積表

①	3.820 x 3.820	=	14.592400
②	2.885 x 7.640	=	21.888000
③	13.370 x 8.595	=	114.915150
計			151.396150

床面積 151.39 m²



作成者

(平成 28

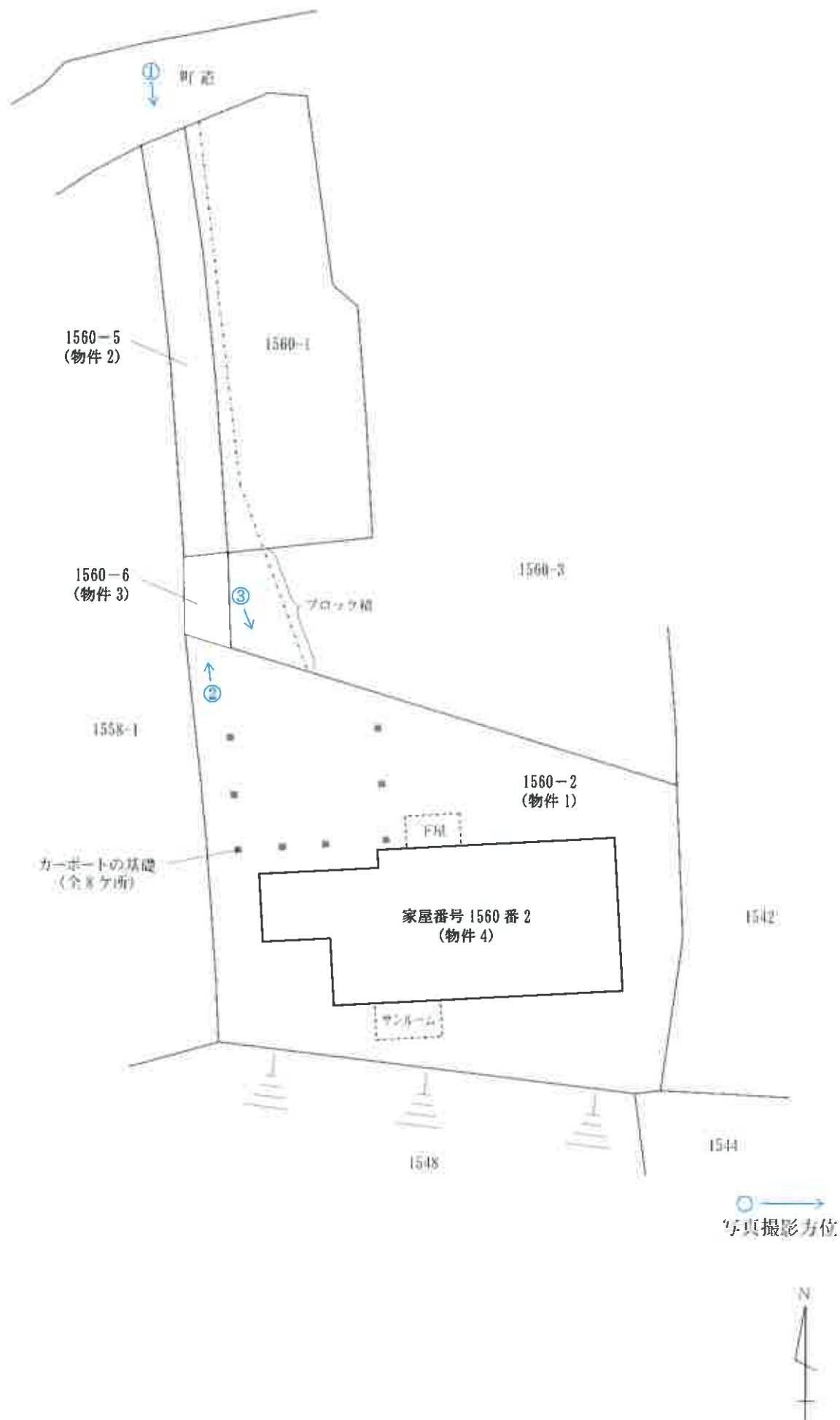
日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500







①



②



③



④ 物件（物件1の南側境界付近）



物件4内部



物件4内部