

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 11 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 11 月 25 日から 令和 7 年 12 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 8 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 22 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 11 月 11 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 目 録

- 1 所 在 上天草市大矢野町中字泊り
 地 番 4 1 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 6 4. 1 1 平方メートル

- 2 所 在 上天草市大矢野町中字泊り
 地 番 4 1 1 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 3. 2 5 平方メートル

- 3 所 在 上天草市大矢野町中字泊り 4 1 1 7 番地 2, 4 1 1 8 番地 4
 家屋 番号 4 1 1 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 9. 2 0 平方メートル
 2 階 8 9. 2 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 2 4 9. 2 0 平方メートル
 2 階 約 9 3. 2 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 34.50 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月10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3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 B

期 限 (不明)

賃 料 月額75,000円

賃料前払 なし

敷 金 (不明)

保証金 (不明)

特 約 (不明)

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～3】

売却対象外の土地(地番4117番3及び地番4118番3)を通行のため利用している。

《 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 上天草市大矢野町中字泊り
 地 番 4 1 1 7 番 2
 地 目 宅地
 地 積 5 6 4. 1 1 平方メートル

- 2 所 在 上天草市大矢野町中字泊り
 地 番 4 1 1 8 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 1 3. 2 5 平方メートル

- 3 所 在 上天草市大矢野町中字泊り 4 1 1 7 番地 2, 4 1 1 8 番地 4
 家屋 番号 4 1 1 7 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 4 9. 2 0 平方メートル
 2 階 8 9. 2 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 2 4 9. 2 0 平方メートル
 2 階 約 9 3. 2 2 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 木造瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 34.50平方メートル

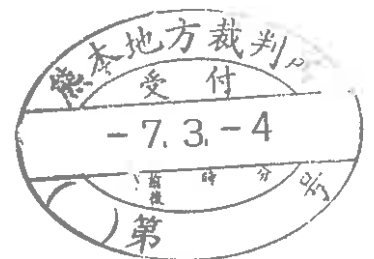


令和6年(ヌ)第53号
令和7年1月24日 受理
令和7年3月4日 提出

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 上天草市大矢野町中字泊り

地 番 4 1 1 7 番 2

地 目 宅地

地 積 5 6 4. 1 1 平方メートル
- 2 所 在 上天草市大矢野町中字泊り

地 番 4 1 1 8 番 4

地 目 宅地

地 積 1 1 3. 2 5 平方メートル
- 3 所 在 上天草市大矢野町中字泊り 4 1 1 7 番地 2, 4 1 1 8 番地 4

家屋 番号 4 1 1 7 番 2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 9. 2 0 平方メートル
2 階 8 9. 2 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 3 4. 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	(住居表示未実施)		
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	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異なる(☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 249.20㎡ 2階 約93.22㎡(約4㎡増築)		
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(B) 上記の者が本件主たる建物を住居として、附属建物を物置として各使用している。 ☒ 「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 ☐ 建物配置図のとおり		

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■B	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B(占有者) ■株式会社グランディール代表者)の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	令和元年10月2日	
最初の契約等	契約日	令和元年10月2日ころ
	期間	令和元年10月2日ころから 終期不明 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和元年10月2日ころから 終期不明 ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他の者()
	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月金75,000円(毎月27日限り当月分支払い) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	■不明 ☐ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
占有者Bは、賃貸借契約書等の関係資料は持ち合わせておらず、同人が唯一提示した通帳によれば、毎月27日に株式会社グランディールに75,000円が振り込まれている。 Bは、本件不動産の前所有者であり、Aに本件不動産の所有権が移転される前から、本件建物において居住を続けている。 占有開始時期は、所有権がAに移転した令和元年10月2日であり、契約日及び賃貸借の始期は、令和元年10月2日ころと認められる。 なお、Bから振り込まれた賃料は、株式会社グランディールから所有者に送金されている。		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1, 2関係

- 1 南側に接する4117番3は一般法人所有の、4118番3は上天草市所有の各公衆用道路である。それら公衆用道路を介して南側に隣接する「道」は市道である。
- 2 物件1, 2は、一体で物件3の敷地として使用されている。市道を挟んだ南側は海であり、物件1の昭和59年当時の地目が池沼であって、次のような損傷がみられることから、本件土地が軟弱な地盤であることが窺える。
 - ① 物件2東側のコンクリート塀に、幅数cm、長さ70cm程度の亀裂が複数みられる(写真5)。
 - ② 合併浄化槽付近や物件3の犬走周辺等に幅数cm、長さ数mの亀裂がみられる(写真7, 8)。
- 3 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する(写真7)。
- 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 上天草市大矢野町中字泊り4117番1 池沼 439㎡ KSYcompany 株式会社所有
 - ② 同4117番3 公衆用道路 280㎡ KSYcompany 株式会社所有
 - ③ 同4117番4 雑種地 1167㎡ KSYcompany 株式会社所有
 - ④ 同4118番1 雑種地 830㎡ 私人名義
 - ⑤ 同4118番3 公衆用道路 224㎡ 上天草市所有

■ 物件3(主たる建物)関係

- 1 生活用水には、上天草市の上水道が使用されている。
- 2 下水は、物件1北西側に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 浴室等、給湯関係には灯油が使用されている。
- 4 南側や北側で軒天が大きくはがれ、腐食している部分がある(写真3)。
- 5 基礎部分の亀裂が東側等、数か所にみられる(写真4)。
- 6 雨漏り跡が1階北東側広縁や2階和室でみられる(写真13, 18)。
- 7 洗面脱衣室の床にシロアリ被害がみられる(写真14)。また、2階和室の床等にもシロアリ被害と思われる箇所がある。
- 8 洗面脱衣室等、内壁の数か所に細い亀裂がみられる。
- 9 階段の壁クロスが破損している。
- 10 2階洋室の床には、以前飼われていた犬の糞尿によると思われる腐食がみられる。
- 11 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンク、太陽熱温水器が存する。なお、太陽熱温水器は、附属建物に設置されているが、故障して使用されていない。

■ 物件3(附属建物)関係

- 南西角の外壁に長さ約1mの亀裂がみられる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B(占有者)	■ 物件1, 2関係 1 本件土地のある場所は、以前、海だったと聞いています。海を埋め立てた所なので、本件土地は地盤が軟弱で、塀や庭のコンクリートに小さい亀裂ができていました。その後、熊本地震でその亀裂が大きくなり、少し地盤が沈下しました。 2 井戸が物件1の北西側にありますが、海水が混じるため使用していません。 ■ 物件3(主たる建物)関係 1 生活用水には上天草市の上水道を使用しています。 2 下水は敷地内の合併浄化槽で処理しています。 3 浴室等、給湯関係には灯油を使用しています。台所のコンロはIHクッキングヒーターを使っています。 4 太陽熱温水器を物置の屋根に設置していますが、壊れて使えません。 5 南側や北側で軒天が壊れていますが、平成11年9月に発生した台風18号の被害です。台風18号では、屋根瓦が吹き飛び、一部で雨漏りがしましたが、業者に修理してもらったので、その後は雨漏りしていません。 6 基礎部分の亀裂は、熊本地震でできました。地震では内壁にも亀裂が何か所かできました。 7 洗面脱衣室とその西隣の和室の床はシロアリ被害を受けています。シロアリ駆除は、息子たちが市販の薬を使ってしました。 8 2階洋室の床が腐食しているのは、以前小型犬を1匹飼っていたので、その糞尿によるものだと思います。 ■ 物件3(附属建物)関係 南西角の外壁の亀裂は、熊本地震でできたものです。 ■ 賃貸借関係 1 本件建物は、以前、私の所有でしたが、令和元年10月、競売手続でAさんに売却されました。現在は、私がAさんから賃借して居住しています。 2 本件建物の賃料として、私は毎月7万5000円を株式会社グランディールというところに振り込んでいます。同社に振り込んでいる理由は知りません。 3 賃料の支払時期は毎月27日までで、当月分を支払っています。 4 賃貸借契約の締結については息子に頼んでいたのですが、契約時期や賃貸借の期間、敷金等、詳しい内容は知りません。息子とは現在、連絡が取れず、住所や電話番号は知りません。
■ 株式会社グランディール代表者	■ 物件3賃貸借関係 1 本件建物の家賃は、Bさんから毎月7万5000円を振り込んでもらっています。当社がBさんから賃料を振り込んでもらっているのは、令和元年ころ、ある人からの依頼があったからです。ある人は、近くAさんから本件不動産を譲り受ける予定であると言っていました。 2 ある人の依頼により、私はBさんを訪ね、Bさんとの間に「賃料7万5000円を毎月、当社名義の銀行口座に振り込むこと。」という内容の覚書を交わしました。覚書には、他にも合意事項を記載したと思いますが、詳細については忘れしました。覚書や関係資料が残っていないか事務所を確認しましたが、ありませんでした。 3 ある人とは、その後連絡が途絶え、本件不動産の名義はAさんから移転されることはありませんでしたので、当社は家賃をAさんに振り込んでいます。 4 Bさんがどのような契約に基づき本件不動産に居住されているのか、把握していません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 1 月 30 日 (木) 8 : 30 ~ 8 : 40	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R7 年 1 月 30 日 (木) 9 : 20 ~ 9 : 25	上天草市役所 松島支所	建設課で接道調査
R7 年 1 月 30 日 (木) 9 : 40 ~ 9 : 50	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 2 月 6 日 (木) 10 : 40 ~ 11 : 40	同上	立入調査、写真撮影
R7 年 2 月 10 日 (月) 16 : 20 ~ 16 : 40	同上	Bから事情聴取
R7 年 2 月 14 日 (金) 13 : 15 ~ 13 : 20	当庁	株式会社グランディール社員から電話聴取
R7 年 2 月 17 日 (月) 12 : 05 ~ 12 : 10	当庁	株式会社グランディール代表者から電話聴取
R7 年 2 月 25 日 (火) 18 : 30 ~ 18 : 35	A住所	事務連絡書投函

(特記事項)

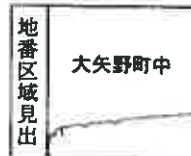
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

■ 令和 7 年 2 月 6 日
目的物件は不在であったので、評価人とともに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。

☐

A 3判をA 4判に縮小



請求部	所在	上天草市大矢野町中字泊り				地番	4117番2			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系 番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和63年3月				備付年月日 (原図)	平成3年1月4日		補記事項		

2002464

地積測量図
昭和平和
前 418 - /
後 4118 - 4 - /
地

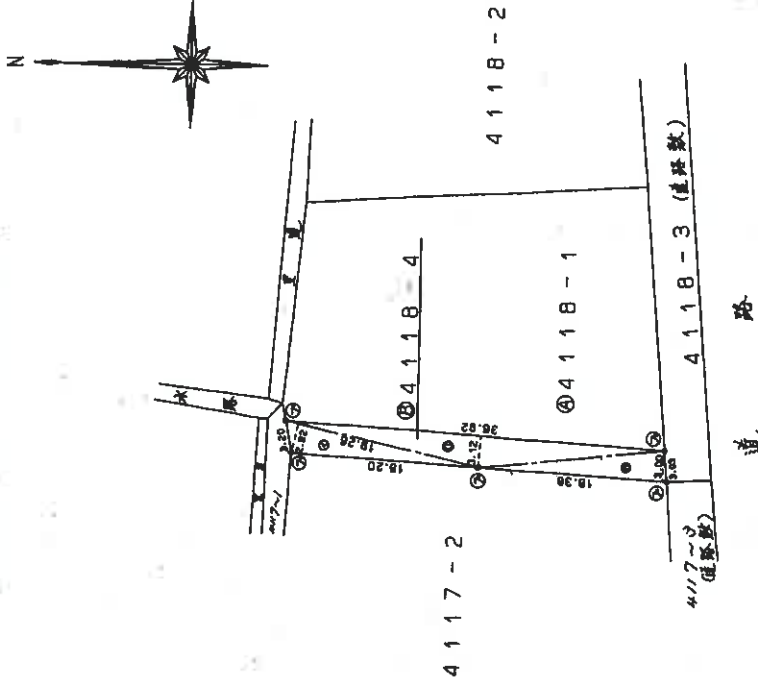
天華郡大矢野町大字中字泊り

平成16年3月31日名称を上天草市大矢野町中と変更

會員專用

學年	⑩	4	1	8	-	4	學	年
1	19.26	2.82					55.2392	
2	36.92	3.12					115.1804	
3	18.35	3.00					55.0800	
4							226.5095	
5							113.25480	
6							113	m ²

總公司	電話	44118-1
合計面積	944	
成員	113.25480	
總數	830.74520	



鉱界番号 ⑤…石炭、⑦…プラスチック炭、⑨…コングリート炭、⑪…金風脈、⑬…銅(注：x-y)

元年5月22日作親

人 蘭 牢

縮尺	1/500
----	-------

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成2年7月6日

5002490

各階平面図

家屋番号

44177番2

建物の所在

熊本県天草郡大矢野町大字中宮泊り 44177番地2
44188番地44

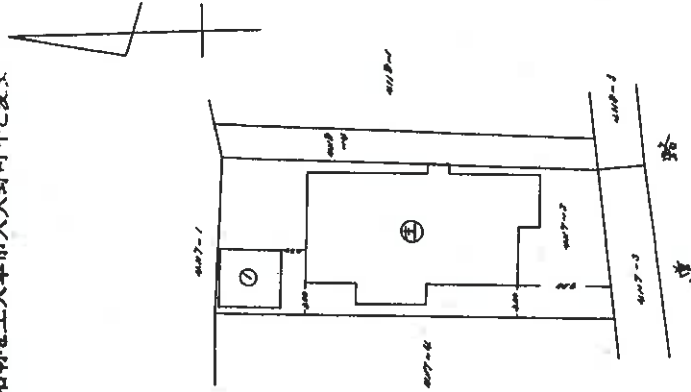
平成2年7月6日登記

建物図面

②

会員専用

平成16年3月31日名称を上天草市大矢野町中と変更



(単位：メートル)

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：2-2

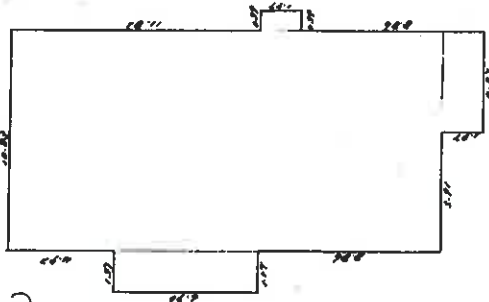
登記年月日：平成2年7月6日

公用

5002489

各 階 平 面 図

(1 階)



主 3 建 物

基 礎

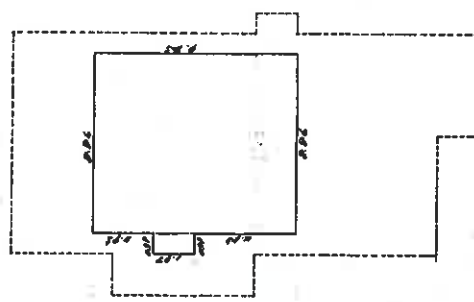
$$\begin{aligned} 1.97 \times 6.99 &= 13.890 \\ 10.83 \times 20.69 &= 223.9644 \\ 0.99 \times 1.97 &= 1.9503 \\ 4.02 \times 1.97 &= 7.9194 \\ \text{合 計} &= 249.8241 \end{aligned}$$

床 面 積 249.20

附属建物



(2 階)



基 礎

$$\begin{aligned} 0.99 \times 1.97 &= 1.9503 \\ 0.99 \times 0.95 &= 0.9405 \\ \text{合 計} &= 2.8908 \end{aligned}$$

床 面 積 89.22

基 礎

$$3.24 \times 6.99 = 22.6476$$

床 面 積 34.50

(単位:㎡)

作 製 者

縮 尺

1/250

申 請 人

縮 尺 1/250

家 屋 番 号

4117番-2

建

建物の所在 熊本県天草郡大矢野町大字甲吉治1 4117番地4 4118番地4

平成16年3月31日名称を上天草市大矢野町中と変更

会員専用

平成2年7月6日登録

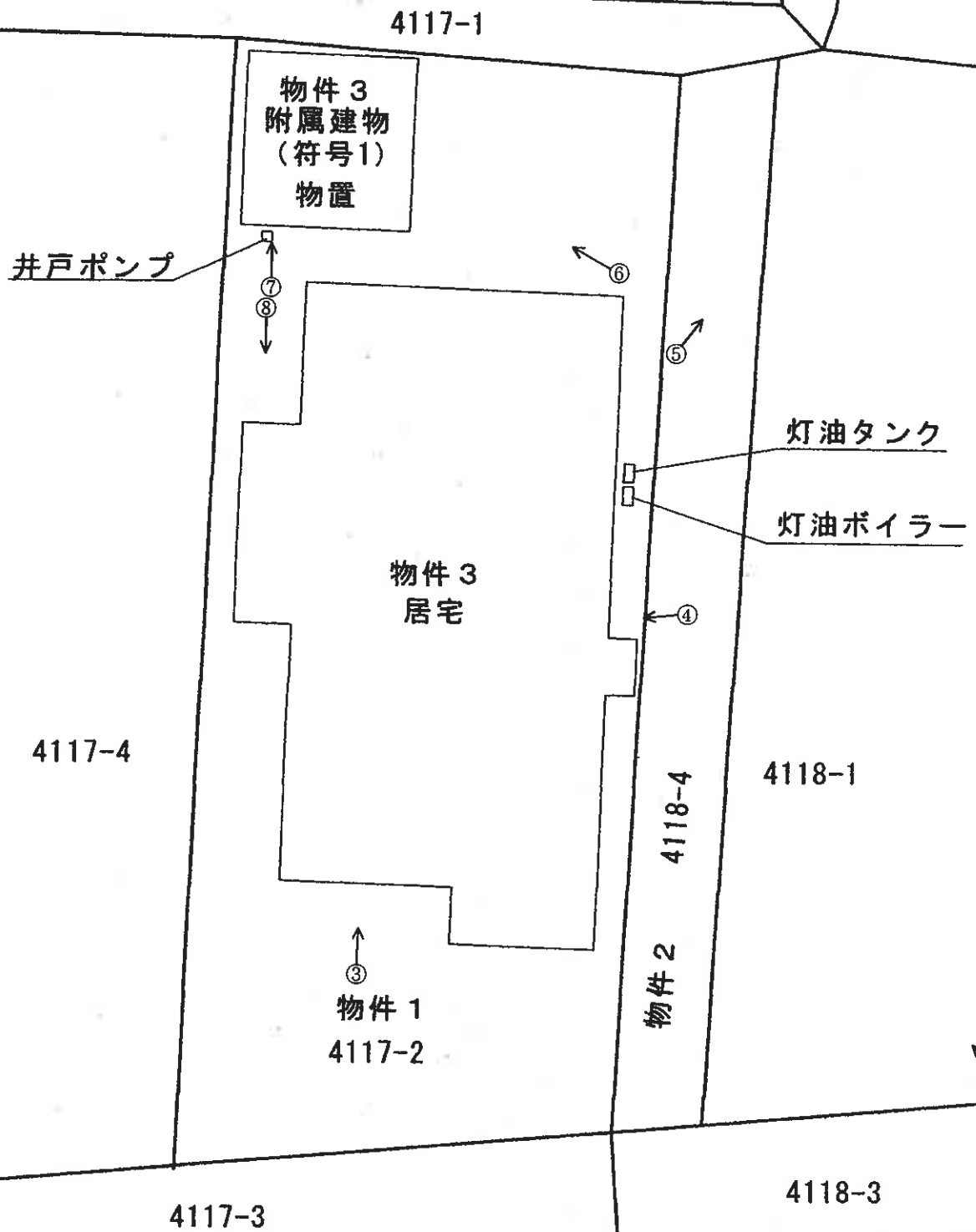
(熊本県土地家屋調査士会館)

(2/2)

請求番号: 2-2

土地建物位置関係図

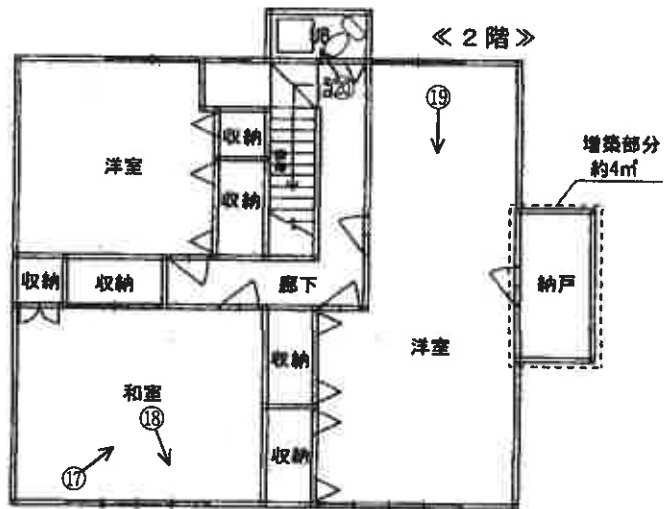
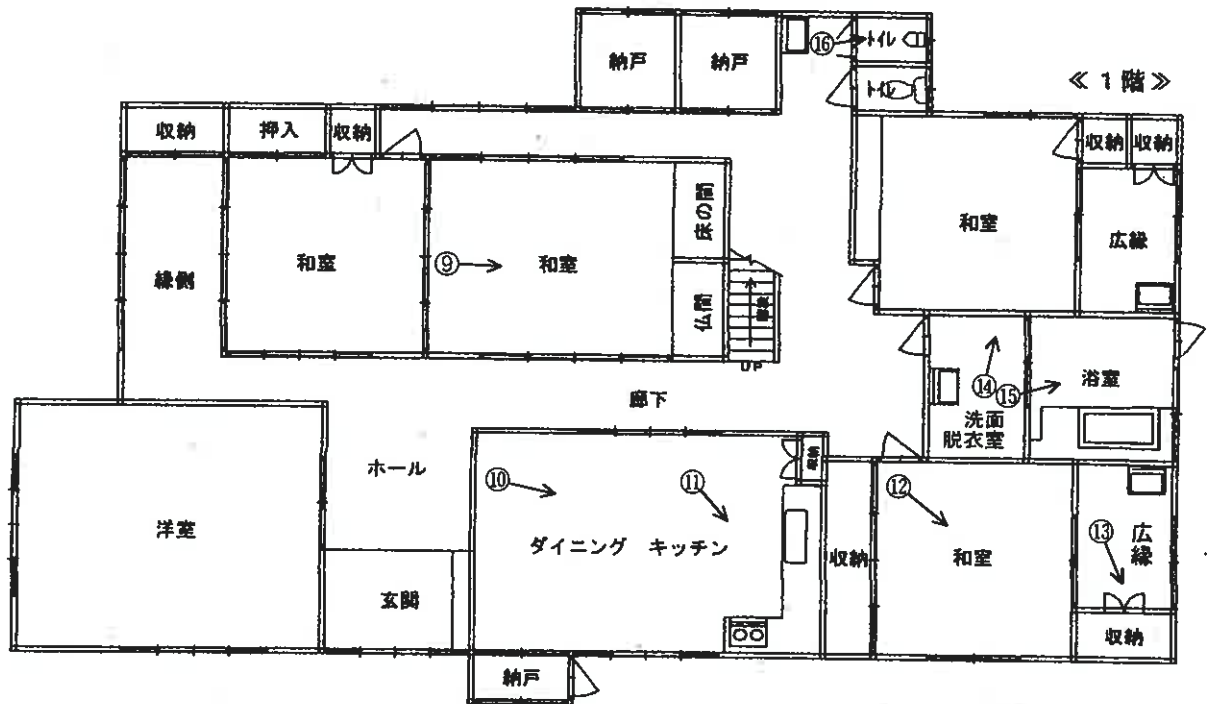
○→ は写真の位置方向を示す



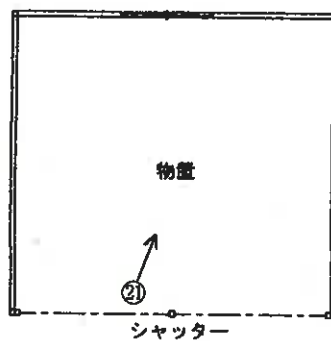
物件 3 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す

《物件 3 主である建物》



《物件 3 附属建物（符号 1）》



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

東側納戸付近

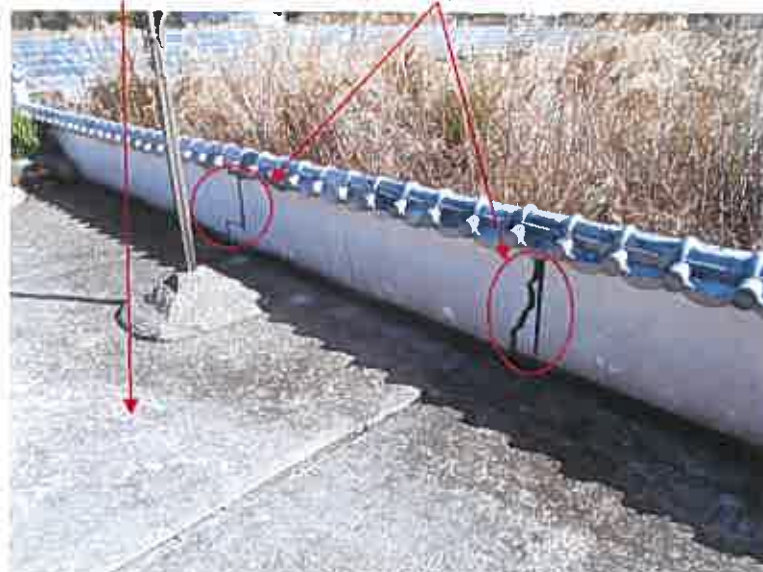
基礎部分の亀裂



(写真 5)

物件 2

東側塀の亀裂



(写真 6)

附属建物符号 1



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

ダイニング



(写真 11)

台 所



(写真 12)

北東側和室



(写真 13)

広縁

天井の雨漏り跡



(写真 14)

洗面脱衣室

床のシロアリ被害



(写真 15)

浴室



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)

2階

北側洋室



(写真 20)

2階

ユニットバス



(写真 21)

附属建物内



令和 6 年 (又) 第 53 号
令和 7 年 2 月 6 日現地調査
令和 7 年 4 月 11 日評 価
発行番号 4,193

熊本地方裁判所 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 2,190,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 970,000 円	
物件2（土地）	金 200,000 円	
物件3（建物）	金 1,020,000 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	上天草市大矢野町中字泊り 4117番2 宅地 564.11 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	上天草市大矢野町中字泊り 4118番4 宅地 113.25 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床面積	上天草市大矢野町中字泊り 4117番地2、4118番地4 4117番2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 249.20 m ² 2階 89.22 m ² 合計 338.42 m ² 1 物置 木造瓦葺平家建 34.50 m ²	約4m ² 増築あり 1階 249.20 m ² 2階 約 93.22 m ² 合計 約 342.42 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	JR三角線「三角」駅の南西方・道路距離約13.2km 最寄バス停「高瀬公民館前」の北東方・約100m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、空地、太陽光発電施設等が混在する地域。	
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	都市計画区域外 用途指定なし －％ －％ 規制なし 天草景観形成地域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	677.36 m ² ほぼ長方形 間口約 18.0 m・奥行約 37.0 m 中間画地 概ね平坦地。
接面道路の状況	南側 5.0 m 市道 ※ ※ 道路状幅員は約5.0m。地番4118番3および地番4117番3部分の幅員は約4.0m。市役所聴聞の結果、市道（満越江後線）ではあるものの、市道の範囲（幅員）は不詳。特に、地番4117番3部分については、民有地であることから、市道で無い場合には当該部分の接道（利用）については一定のリスクを有することとなる。	
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いる。隣地は、空地（雑種地）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（浄化槽にて処理） （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 ・ コンクリート舗装には多数の亀裂が見られる ・ 従物等として、井戸および井戸ポンプが存する	

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2年7月3日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：日本瓦 外 壁：漆喰等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：合板、ビニールクロス等 床：フローリング、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：浄化槽使用
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	普通
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	・ 一部増築（約4㎡：時期不詳）されている ・ 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンク、太陽熱温水器が存する。（太陽熱温水器は故障） ・ 軒天等に剥がれ、劣化あり ・ 内壁の亀裂、雨漏り跡、床のたわみ等劣化は大きい ・ 洗面脱衣室床に白蟻の被害が見られる

3 建物の概況及び利用状況（物件3 附属建物）

区 分	附属建物（符号1）
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2年7月3日新築 経過年数：約35年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：セメント板 内 壁：なし 天 井：なし 床：コンクリート 設 備：電気設備 そ の 他：－
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：物置 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	劣る
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	・ 外壁に亀裂あり

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	8,790	0.70	564.11	1.00	3,471,000
2	8,790	0.70	113.25	1.00	697,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 上天草（県）－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 11,600\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{132} & \div & 8,790\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：△2 環境条件：+35

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.98 & \times & 1.00 & \times & 1.35 & \times & 1.00 & \div & 1.32 \end{array}$$

イ 個別格差： （物件1、2） 規模 △30

相乗積 0.70

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	180,000	342.42	0.03	1,849,000
附属建物 符号1	80,000	34.50	0.03	83,000
合計価格				1,932,000

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	3,471,000	0.30	法定地上権	1,041,000
2	697,000	0.30	法定地上権	209,000

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	3,471,000	－1,041,000		0.50	0.80	970,000
2	697,000	－209,000		0.50	0.80	200,000
3	1,932,000	＋1,250,000	0.80	0.50	0.80	1,020,000
一括価格 (合計)						2,190,000

ウ 占有減価修正： 賃貸借契約の内容は不詳であるものの、占有者が存し、賃料の支払いもあることから、減価修正を行った。

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。加えて、道路の接道状況について若干のリスクが存することを総合的に勘案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

地価調査価格：上天草（県）—3
所 在：上天草市大矢野町中字上鯨ヶ浦10937番5
価 格：11,600 円/㎡
位 置：「鯨ヶ浦」バス停まで約0.2km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：194 ㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：北側 4.0 m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
用途指定なし
建ぺい率：— 容積率：—
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成の住宅地域

第7 附属資料

1	位置図	1葉
2	登記所備置地図写	1葉
3	地積測量図写	1葉
4	建物図面写	2葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	建物間取図	1葉
7	現況写真	4葉

有馬
明原
海湾





地区外

地区外



1:500

2002464

昭和/年々月日登記
平成
前 4118-1
地 4118-4-1
地積測量図

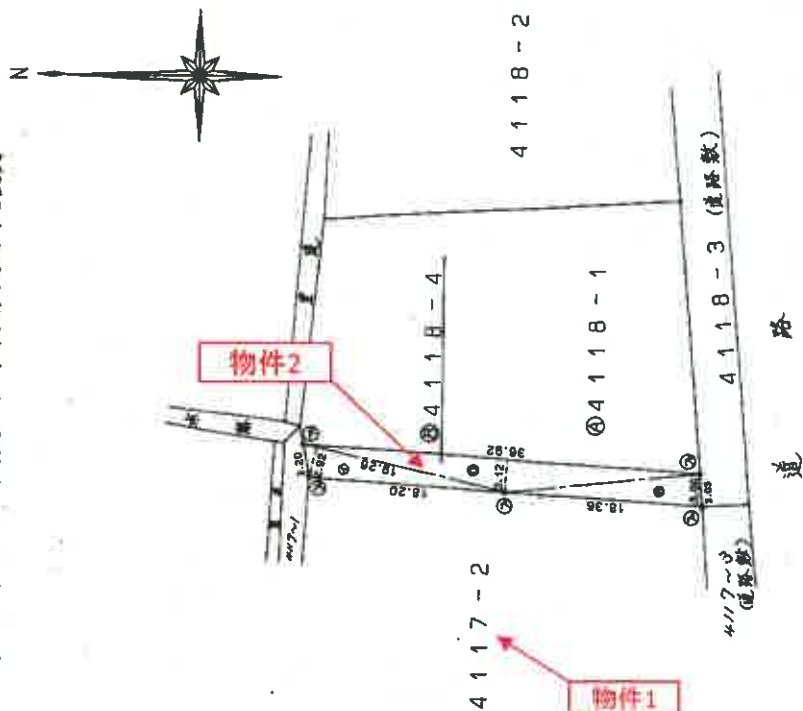
会員専用

土地の所在 天草郡大矢野町大字中宇泊り

平成16年3月31日名称を上天草市大矢野町中と変更

地積	④4118-4
1	49.26
2	2.92
3	36.92
4	18.36
5	55.0800
6	226.5096
7	113.25480
8	113

地積	④4118-1
1	944
2	113.25480
3	438.74520
4	830



地積測量図写

境界線記号 ①---石垣、②---プラスチック板、③---コンクリート板、④---金属板、⑤---銅板、⑥---銅板

作製者

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

原図を約70%縮小

5002490

各階平面図

家屋番号

44117-6-2

建物の所在

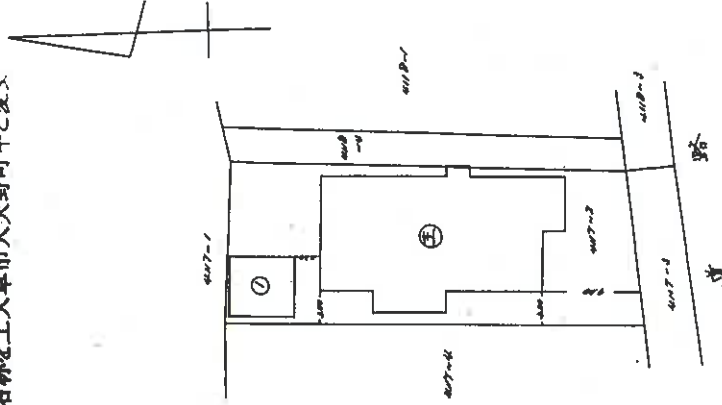
熊本県天草郡天矢野町大字中宮泊り 44117-6-2 44117-6-2 44

平成27年7月6日登記
平成27年7月6日登記

②

会員専用

平成16年3月31日名称を上天草市大矢野町中と変更



(単位:メートル)

建物図面写①

物件3

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

原図を約70%縮小

昭和2年7月6日登記
平成11年7月6日登記

會員專用

4117番:2

各階平面図

5002489

熊本県天草郡大矢野町大字甲字泊リ

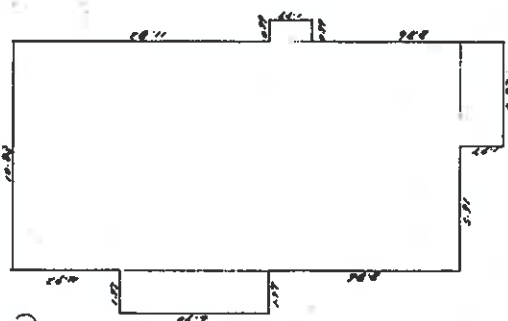
平成16年3月31日名称を上天草市犬矢野町中と變更

主に3建物

禮

$$\begin{array}{r} 197 \times 6.90 = 1359.0 \\ 10.89 \times 30.60 = 223.9644 \\ 0.99 \times 1.97 = 1.9503 \\ 4.92 \times 1.97 = 9.6924 \\ \hline \text{合} \quad 171.1071 \end{array}$$

床面積 249.20.

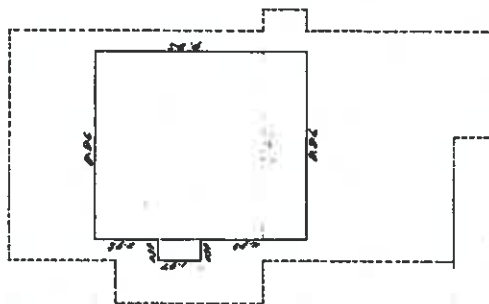


(2) 廣

樓東

0.99 x 1.97 = 1.9583
0.86 x 9.85 = 8.4710
合計 88.7213

床面積 89.22.



(單位: 次/時)

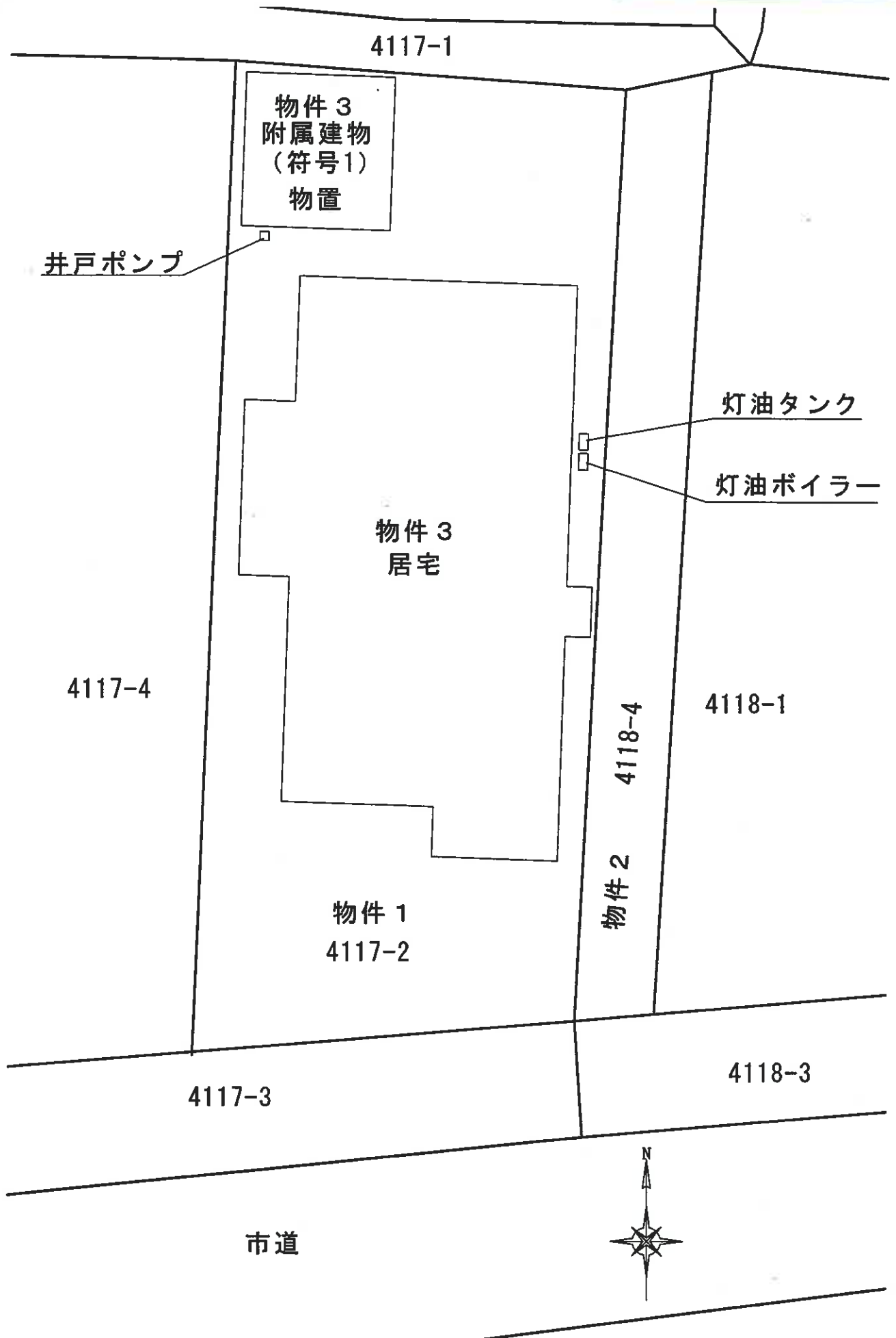
縮尺 $1/250$

申請人

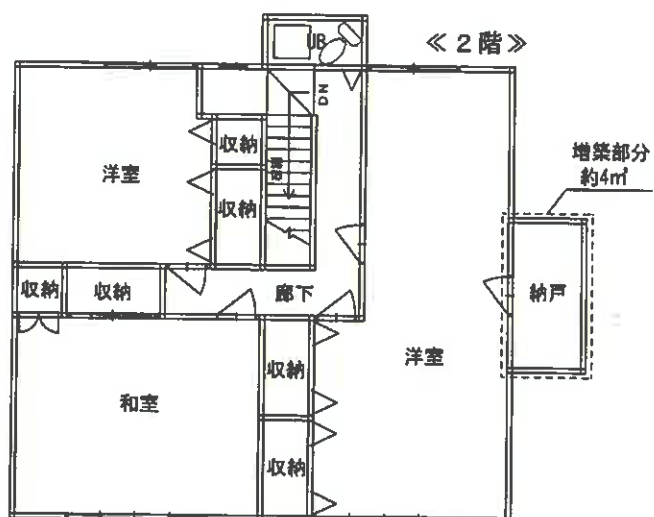
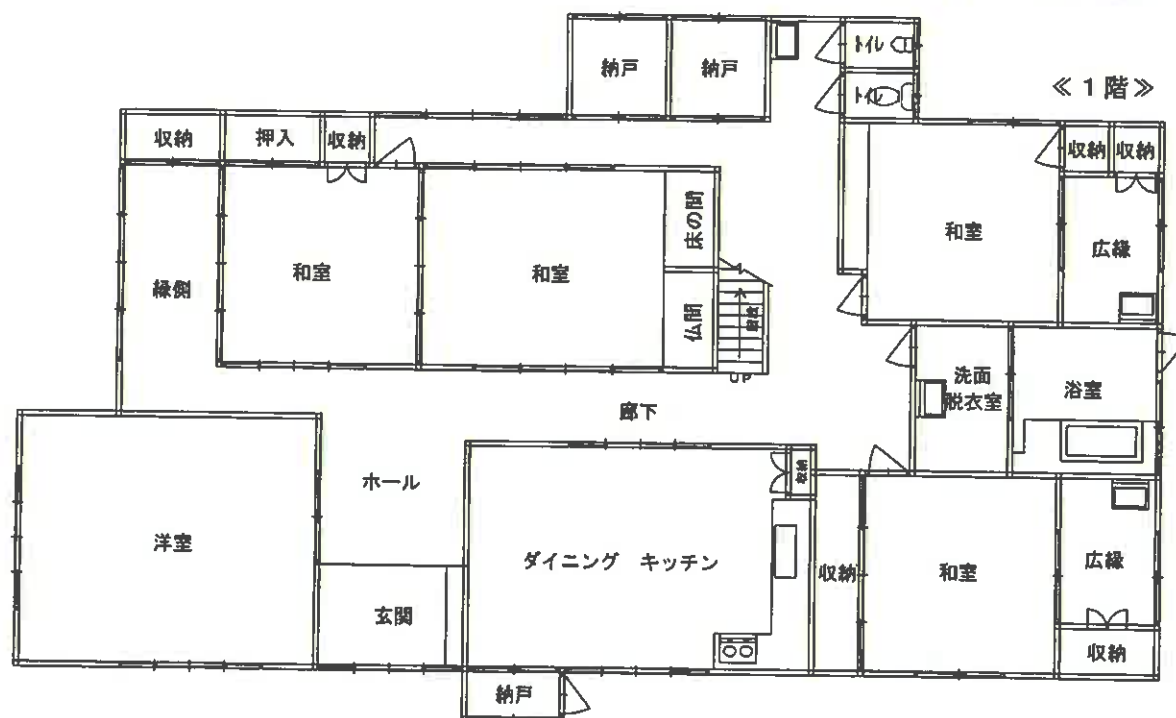
縮尺 $\frac{1}{250}$

作製者

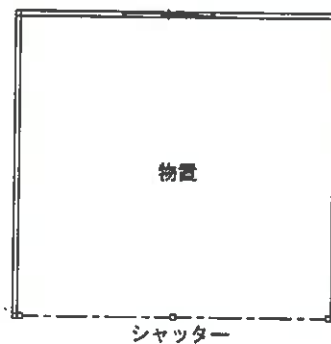
(熊本県土地家屋調査士会用紙)



《物件3主である建物》



《物件3附属建物（符号1）》



①



物件南東方より撮影(物件番号1、2、3)

②



物件番号3 附属建物

③



物件3 内部

④



物件3 内部