

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 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 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 8 年 2 月 2 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 9 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～8☆	1,690,000 1,352,000	一括	338,000	71,390	0
1	10,000				
2	190,000				
3	30,000				
4	10,000				
5	60,000				
6	10,000				
7	230,000				
8	1,150,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | | |
|----|------|---|--------------|
| 1 | 所 | 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 | 番 | 7051番6 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 182平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 | 番 | 7052番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 352.07平方メートル |
| ☆3 | 所 | 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 | 番 | 7070番2 |
| | 地 | 目 | 畑 |
| | 地 | 積 | 127平方メートル |
| | (現況) | | |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 | 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 | 番 | 7070番3 |
| | 地 | 目 | 公衆用道路 |
| | 地 | 積 | 90平方メートル |
| ☆5 | 所 | 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 | 番 | 7071番3 |



物 件 目 録

地 目 畑

地 積 4 9 8 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・山林

6 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7 0 7 1 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 6 6 平方メートル

7 所 在 天草市楠浦町字横久保 7 0 5 2 番地

家屋 番号 7 0 5 2 番

種 類 居宅・事務所・物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 3 . 6 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 8 8 . 6 9 平方メートル
2 階 5 2 . 1 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約 1 1 . 8 平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 天草市楠浦町字横久保 7 0 7 1 番地 3、7 0 5 2 番地、
7 0 7 0 番地 2

家屋 番号 7 0 7 1 番 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 1 4 5 . 9 6 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 1 7 0 . 9 6 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月27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1～8】

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

【物件番号5】

本件土地の一部につき、売却対象外の建物（未登記 種類：物置 構造：木造
トタン葺平家建 床面積：約33㎡）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～8】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7, 8】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 5】

本件土地は農用地区域内の農地であり、違反転用状態を是正するための農業委員会の追認許可を得る必要がある。

《 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 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 番 | 7051番6 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 182平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 番 | 7052番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 352.07平方メートル |
| 3 | 所 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 番 | 7070番2 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 127平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 番 | 7070番3 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 90平方メートル |
| 5 | 所 在 | 天草市楠浦町字横久保 |
| | 地 番 | 7071番3 |



物件目録

地 目 畑

地 積 498平方メートル

(現況)

地 目 宅地・山林

6 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7071番6

地 目 公衆用道路

地 積 166平方メートル

7 所 在 天草市楠浦町字横久保7052番地

家屋 番号 7052番

種 類 居宅・事務所・物置

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 83.69平方メートル
2階 52.12平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約88.69平方メートル
2階 52.12平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 木造トタン葺平家建

床 面 積 約11.8平方メートル



物 件 目 録

8 所 在 天草市楠浦町字横久保7071番地3、7052番地、
7070番地2

家屋 番号 7071番3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 145.96平方メートル

(現況)

床 面 積 約170.96平方メートル



令和5年(ケ)第65号
令和6年5月13日 受理
令和6年6月7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 天草市楠浦町字横久保

地 番 7 0 5 1 番 6

地 目 公衆用道路

地 積 1 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

2 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7 0 5 2 番

地 目 宅地

地 積 3 5 2 . 0 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

3 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7 0 7 0 番 2

地 目 畑

地 積 1 2 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 8 分の 1

共有者 C 持分 8 分の 1

共有者 D 持分 8 分の 1

共有者 E 持分 8 分の 1

(1 枚目)

物 件 目 録

4 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7070番3

地 目 公衆用道路

地 積 90平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

5 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7071番3

地 目 畑

地 積 498平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分8分の1

共有者 D 持分8分の1

共有者 E 持分8分の1

6 所 在 天草市楠浦町字横久保

地 番 7071番6

地 目 公衆用道路

地 積 166平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 1

7 所 在 天草市楠浦町字横久保 7 0 5 2 番地

家屋 番号 7 0 5 2 番

種 類 居宅・事務所・物置

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 83.69 平方メートル
 2 階 52.12 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 1

8 所 在 天草市楠浦町字横久保 7 0 7 1 番地 3、7 0 5 2 番地、
 7 0 7 0 番地 2

家屋 番号 7 0 7 1 番 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 145.96 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1
 共有者 B 持分 8 分の 1
 共有者 C 持分 8 分の 1
 共有者 D 持分 8 分の 1
 共有者 E 持分 8 分の 1

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	付近
土 地	物 件 1, 4, 6
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 1, 4, 6) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、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。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者ら及び不特定多数の者が公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件1, 4, 6は、いずれも市道「下方原横久保線」の一部であり、近隣住民等により通行に使用されている。 2 アスファルト舗装されているが、表面は経年によりかなり傷んでいる。 3 周辺一帯は、北側が高く南側が低い急傾斜地である。県の防災マップによれば、物件1は土砂災害危険区域 (地すべり) に含まれているが、物件4及び物件6は、その圏外に位置している。 4 近隣地の調査結果 (登記簿上の記載) は次のとおりである。 ① 天草市楠浦町字横久保7043番2 山林 800㎡ F名義 ② 同7043番6 公衆用道路 297㎡ F名義 ③ 同7048番 田 147㎡ F名義 ④ 同7049番 田 168㎡ F名義 ⑤ 同7051番1 田 1057㎡ F名義 ⑥ 同7051番3 山林 106㎡ F名義 ⑦ 同7051番4 山林 177㎡ F名義 ⑧ 同7070番1 畑 279㎡ F名義 ⑨ 同7071番2 畑 577㎡ F名義 ⑩ 同7071番4 墓地 91㎡ F名義
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ 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」のとおり)
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

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 2, 3, 5	
現況地目	☒ 宅地(物件2, 物件5) ☒ 雑種地(物件3) ☒ 山林(物件5)		
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	☒ 土地共有者らが 物件2について、物件7主たる建物及び物件8を共有し、 物件3について、西側約4㎡を物件8を共有し、その余の部分を雑草を繁茂させた状態で、 物件5について、北西角約23㎡を下記目的外建物を、北西側約11.8㎡を物件7未登記附属建物を、南東側約99㎡を物件8を各共有して、その余の部分を雑木を繁茂させた状態で、各占有している。 ☐ 「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	8枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物		物件 7	
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： ☒ 床面積：1階約88.69㎡(約5㎡増築) 2階52.12㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類:物置 ☒ ある 構造:木造トタン葺平家建 床面積:約11.8㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが主たる建物を 空き住居・空き事務所・物置 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	8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		

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
建物	物件 8		
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： 約170.96㎡(約25㎡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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 空き住居 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	8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		

目的外建物の概況 (物件 5 関係)	
所 在	天草市楠浦町字横久保7049番
家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 物置
構 造	木造トタン葺平家建
床 面 積 (概 略)	約33㎡
所 有 者	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者() ☐ 不明
建 築 時 期	☐ 年 月 日ころ ☒ 不明
建 築 者	☒ 亡G ☐ その他の者() ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	1 屋根や壁は破損し、柱も一部で傾く等、傷みが激しく、築50年以上は経過していると思われる。Aによれば、亡義父であるGが昭和の年代に建てたものである。 2 建物内部には、木材等、多数の動産が収納されている。 3 物件5の北西に隣接する7048番及び7049番の土地には、亡Gによって建てられた農業用倉庫や物置が4棟ほど存在している。目的外建物は、その内の1棟である。

そ の 他 の 事 項

■ 物件2関係

- 1 南西側に接する道路は市道である。
- 2 物件7主たる建物及び物件8の敷地として使用されている。
- 3 周辺は急傾斜地であるが、県の防災マップによれば土砂災害等の警戒区域には含まれていない。
- 4 従物等として、井戸ポンプが存する。

■ 物件3, 5関係

- 1 物件3の南側及び物件5の西側一部は、市道に接している。
- 2 目的外建物、物件7未登記附属建物及び物件8の敷地部分以外は、かつて栗畑として使用されていたが、現在は何ら栽培等が行われていない。雑木・雑草が繁茂した、物件3については雑種地、物件5については山林である。
- 3 周辺一帯が急傾斜地であるが、県の防災マップによれば土砂災害等の警戒区域には含まれていない。
- 4 農業委員会の回答
 - ① 転用許可を得る必要があるが、許可を得ていない。
なお、農業委員会は、本件買受人が転用許可申請をすることを希望している。
 - ② 所有権移転の際には農地法所定の許可が必要。
 - ③ 競売で売却する場合には買受適格証明書が必要。
 - ④ 農用地区域内の農地である。
 - ⑤ 貸借の届出はない。

■ 物件7(主たる建物)関係

- 1 築50年以上が経過した建物であり、扉の損傷や壁の黄ばみ、床板の摩耗等、全体的にかなり老朽化している。
- 2 物件8と接合した状態であり、1階事務室や物置から物件8への出入りが可能である。
- 3 2階南東側洋室では、床板の表面が所々剥がれており、押入では雨漏り跡がみられる(写真15)。
- 4 2階北西側洋室では、天井に雨漏り跡がみられる。
- 5 土間部分をはじめ、物置には、空き缶等のゴミやその他の動産が山積みされている(写真11ないし13)。

■ 物件7(未登記附属建物)関係

- 1 築後35年以上が経過した、老朽化した物置である。
- 2 屋根板は継ぎ接ぎされており、かなり破損している(写真7, 24)。

■ 物件8関係

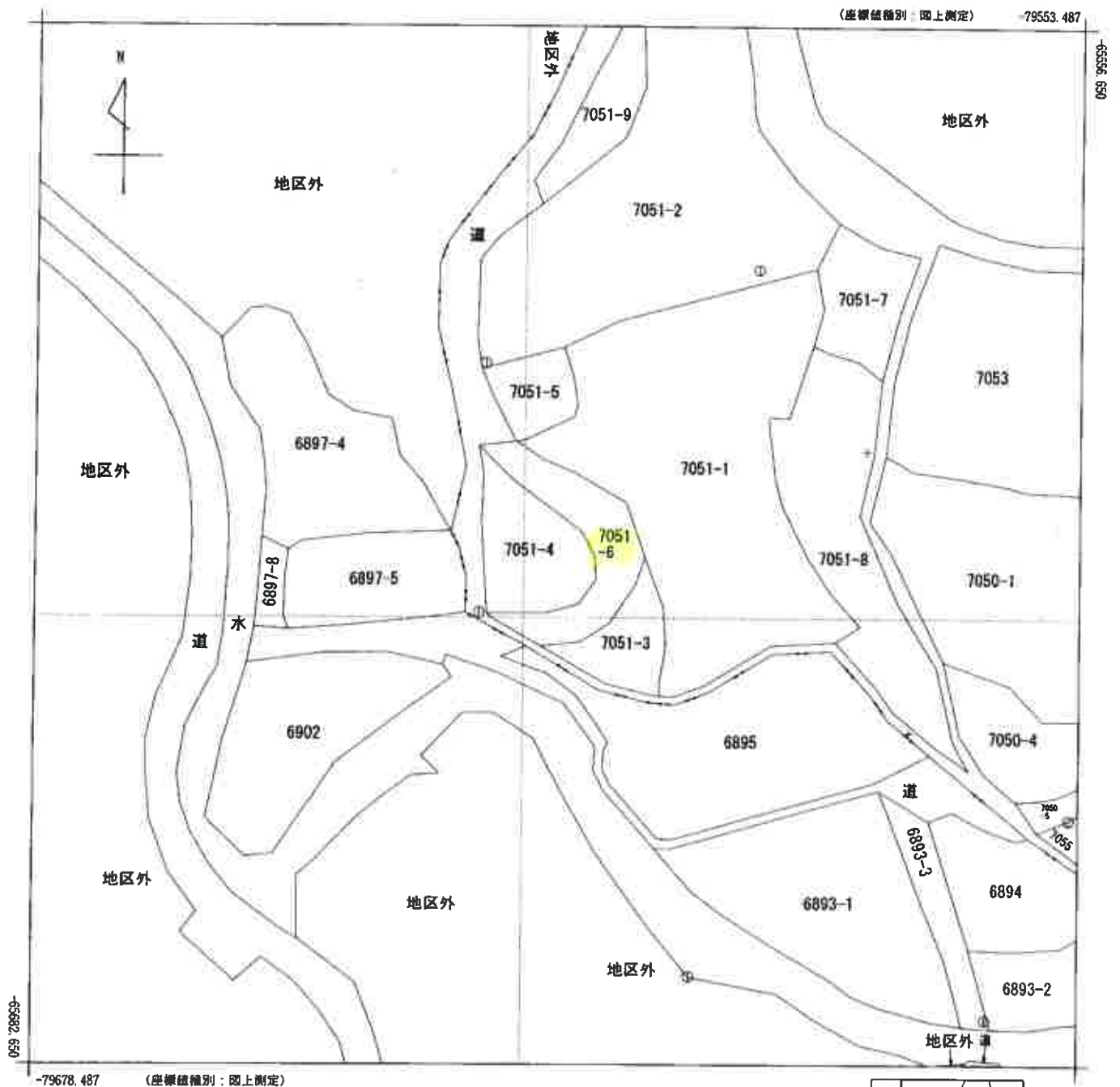
- 1 築後40年以上が経過した建物であり、老朽化している。
- 2 廊下は至る所で床にかなりのたわみを感じられる。
- 3 北西側の和室でも床にたわみを感じられる。
- 4 玄関の天井に雨漏り跡がみられる(写真18)。
- 5 生活用水は、地区の貯水池の水が使用されている。
- 6 下水は、物件5内に埋設された合併浄化槽で処理されている(写真4)。
- 7 熱源は、台所ではプロパンガスが、浴室では灯油が使用されている。
- 8 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する(写真4)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (共有者)	■ 物件3, 5関係 1 現在は、雑木や雑木が生い茂っていますが、以前は、亡夫Fの両親が栗を栽培していました。 2 物件5の北西側には、納屋がまたがって建っていますが、それはFの亡父Gが建てたものです。私が嫁いできたときには、納屋は既に存在したので、築35年以上は経っています。 3 隣接地である7043番2や7048番、7049番の土地もFがGから相続したものであり、当該土地には納屋がいくつも建っていますが、すべてFが境界を気にすることなく建てたものです。 ■ 物件7(主たる建物)関係 1 物件7には、私と夫である亡F、それにFの母と3人で居住していましたが、令和2年10月にFが亡くなった後、私と義母は引っ越しして、それ以来、空き家状態が続いています。 2 1階事務室は、亡Fが有限会社迫田建設の事務所として使っていました。 3 廊下を増築する等して、物件8とつなげたのは亡Gです。私が嫁いできたときには既につながった状態だったので、その時期については知りません。 4 2階には押入れ等、雨漏りしている箇所があります。 ■ 物件7(未登記附属建物)関係 物置は、亡Gが昭和の年代に建てたと聞いています。 ■ 物件8関係 1 物件8も物件7と同様に、Fが亡くなって間もなく空き家となり、現在に至ります。 2 廊下や床のたわみは、シロアリ被害ではないと思います。日が当たらないので、湿気を帯びているのだらうと思います。これまでシロアリ被害はなく、駆除したこともありません。 3 玄関の天井に雨漏り跡がありますが、物件7との境目に落ち葉がたまって雨水が流れなくなり、それが浸みてできたものだと思います。令和3年に業者にみてもらったところ、境目に落ち葉が詰まっていた。 4 台所や浴室等、北西側は、亡Fが平成29年ごろに増築しました。 5 生活用水は、地区の貯水池の水を使っています。貯水池は西側の山向こうにあり、そこから北側の山上に設置されたタンクに引かれ、その水をこの地区で使用しています。水道料は無料です。 6 下水は、合併浄化槽で処理しています。 7 燃料としては、台所ではプロパンガスを、浴室では灯油を使用しています。
■ 近隣者	■ 物件1, 4, 6の公衆用道路は、近隣住民等が周辺の山林や畑に行くために通行しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 5 月 15 日 (水) 8 : 30 ~ 8 : 40	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R6 年 5 月 15 日 (水) 10 : 20 ~ 11 : 00	物件所在地	周辺調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R6 年 5 月 15 日 (水) 11 : 30 ~ 11 : 35	天草市役所	土木課で接道調査
R6 年 5 月 16 日 (木) 15 : 10	当庁	天草市農業委員会に照会書発送 Aあて事務連絡書発送
R6 年 5 月 23 日 (木) 10 : 30 ~ 12 : 20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
R6 年 5 月 31 日 (金) 11 : 50	当庁	天草市農業委員会から回答書受領
R6 年 6 月 3 日 (月) 11 : 10 ~ 11 : 15	熊本地方法務局 天草支局	目的外建物の登記事項証明書交付申請
R6 年 6 月 3 日 (月) 11 : 25 ~ 11 : 40	天草市役所	税務課で目的外建物につき聴取 農業委員会で回答書に関し聴取
(特記事項) ■ 令和 6 年 5 月 23 日 目的物件は施錠されていると予想されたので、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」

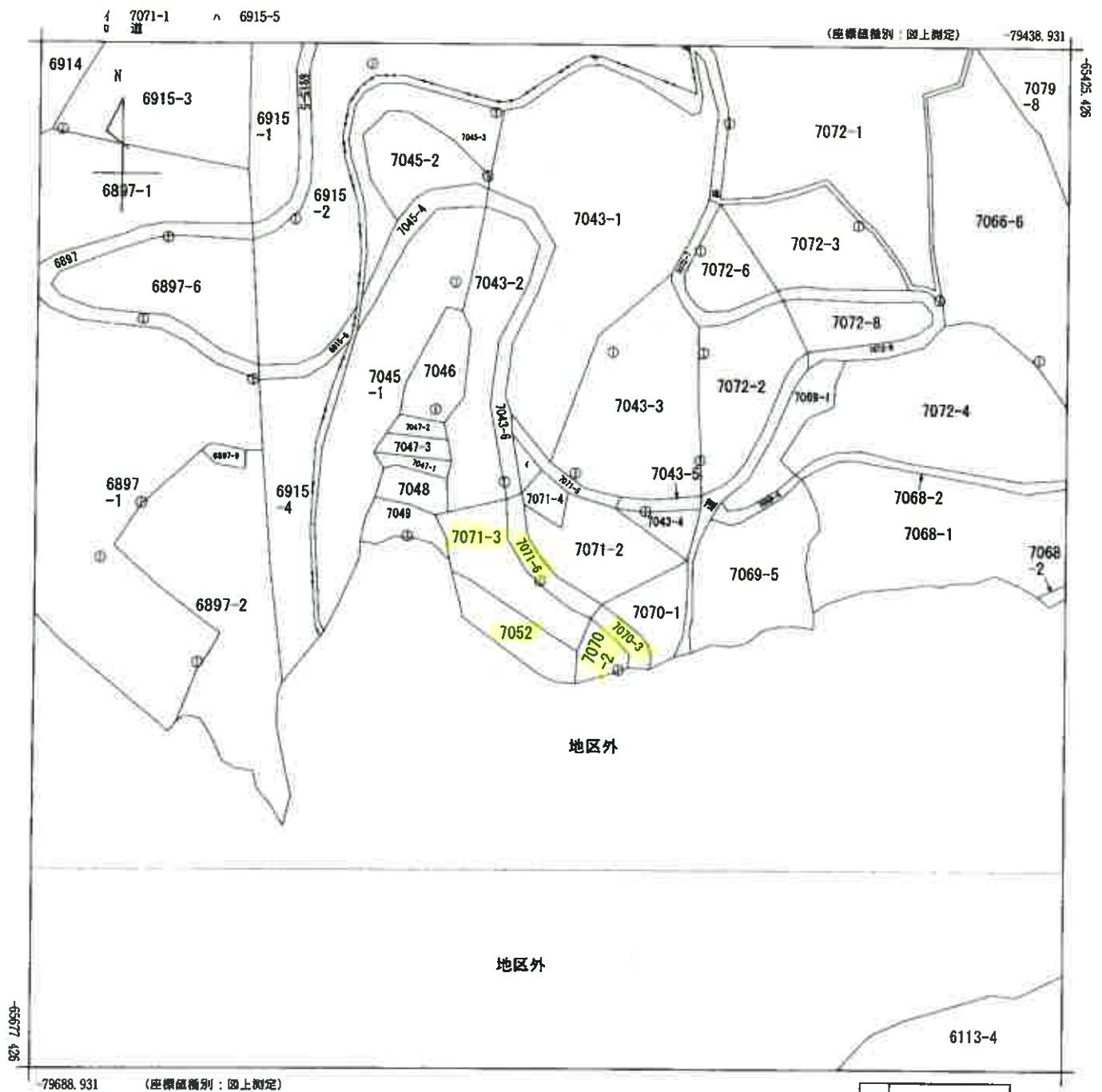
A3判をA4判に縮小



請 求 部 分	所 在	天草市楠浦町字横久保				地 番	7051番6			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 分 区	乙一	座 標 系 番 号 又 是 記 号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和54年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和59年3月31日		補 記 事 項		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



請求部	所 在	天草市楠浦町字横久保				地 番	7071番6			
出力縮尺	1/1000	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54年3月				備付年月日(原図)	昭和59年3月31日		補記事項		

請求番号: 2-1
(1/1)

(1 2 枚目)

公用

登記年月日：平成3年8月20日

公用

4003340

各階平面図

建物図面

会員専用

昭和33年8月20日登記
延床

家屋番号

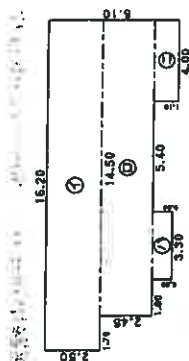
7052番

建物の所在

本郷市楠瀬町字機久保 7052番地

平成18年3月27日市町村合併により天草市楠瀬町と変更

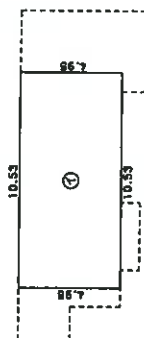
1 階



求積表

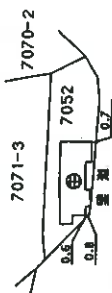
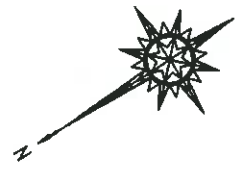
1)	2.50 x 16.20 =	40.5000
2)	2.45 x 14.50 =	35.5250
3)	0.93 x 3.30 =	3.0690
4)	1.15 x 4.00 =	4.6000
合計		83.6940
床面積		83.69 m ²

2 階



求積表

1)	4.95 x 10.53 =	52.1235
床面積		52.12 m ²



作製者

(平成3年8月12日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

(縮小版土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和56年4月21日

公用

4003341

各 階 平 面 図

家屋番号 7071 巻3

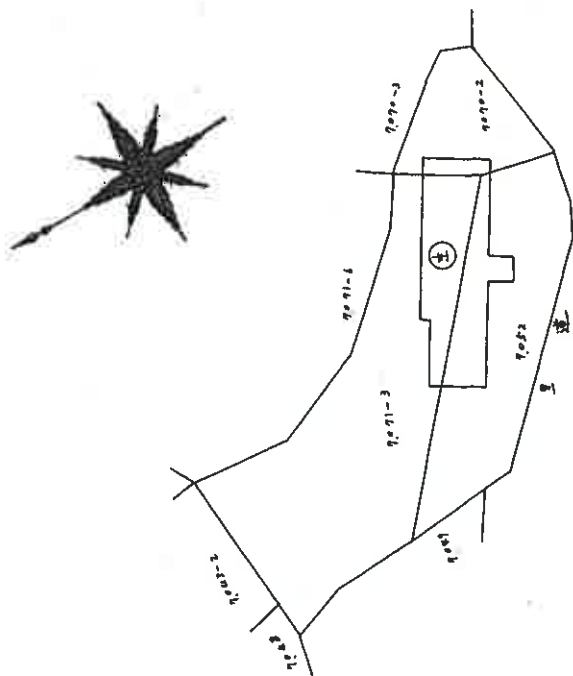
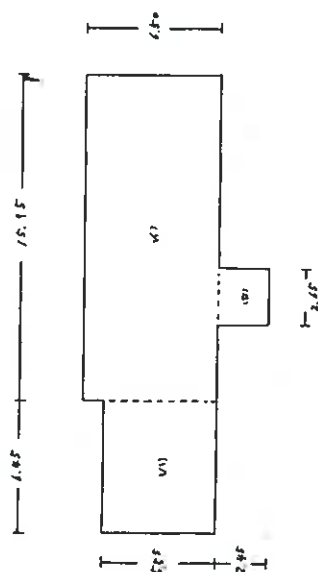
昭和56年4月21日登記
平成

建物図面

建物の所在 本浪市楠瀬町字横久保 7071巻地3 7052巻地
7070巻地2

平成18年3月27日市町村合併により天草市楠瀬町と変更

会員専用



作製者

(昭和56年4月16日作製)

縮尺

1/50

申請人

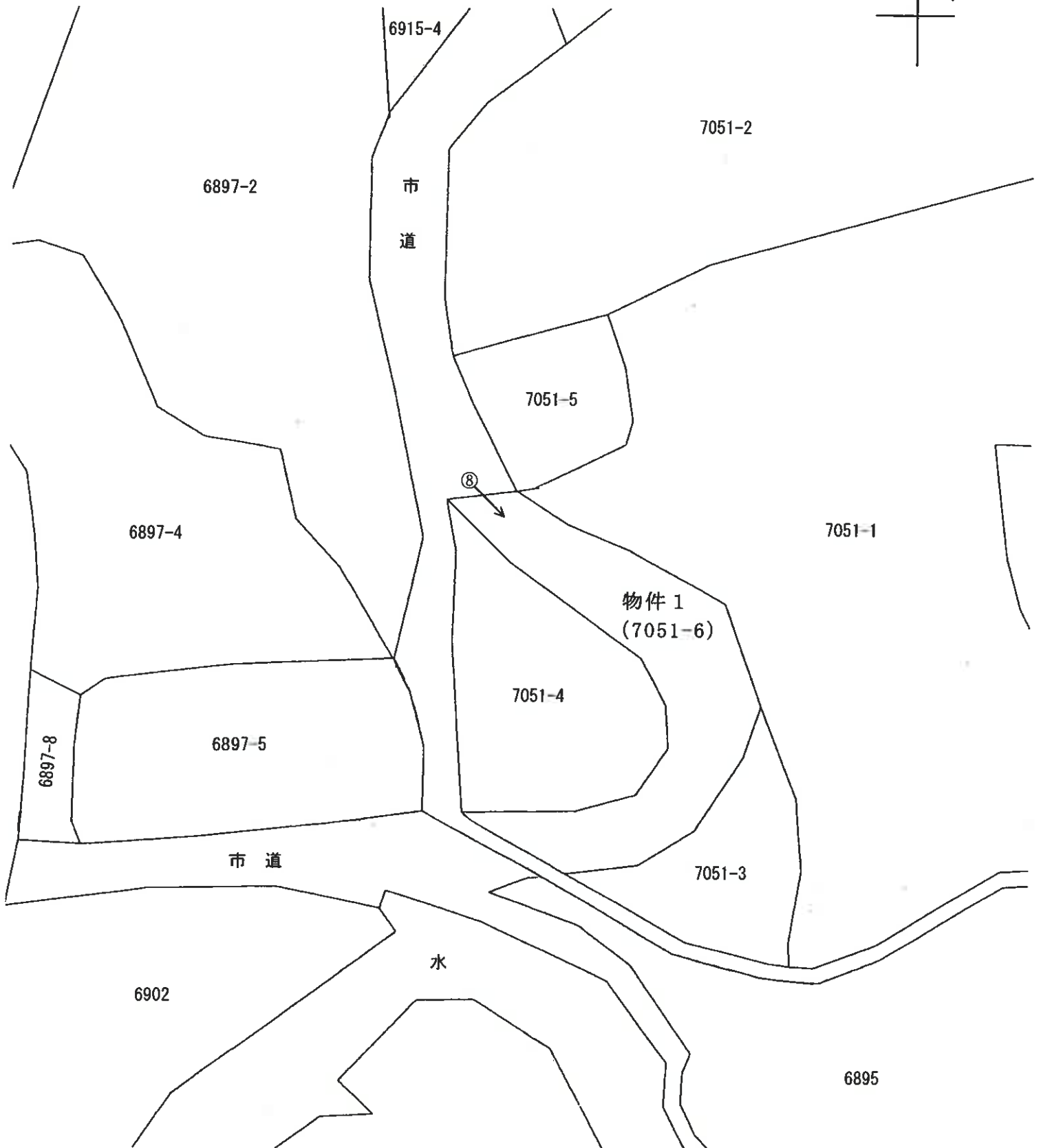
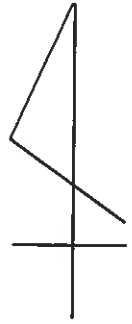
縮尺

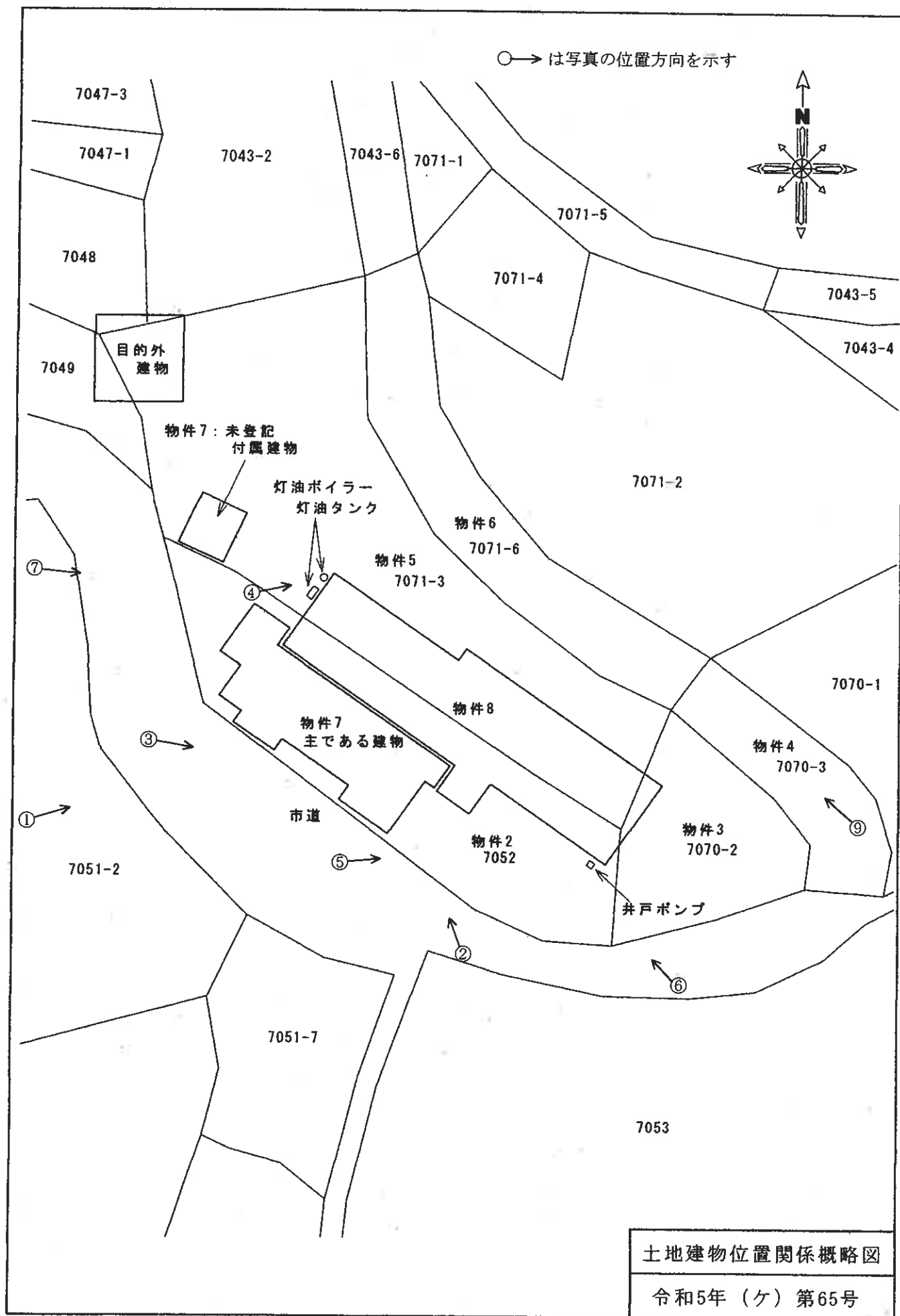
1/50

(熊本県土地家屋調査士会印)

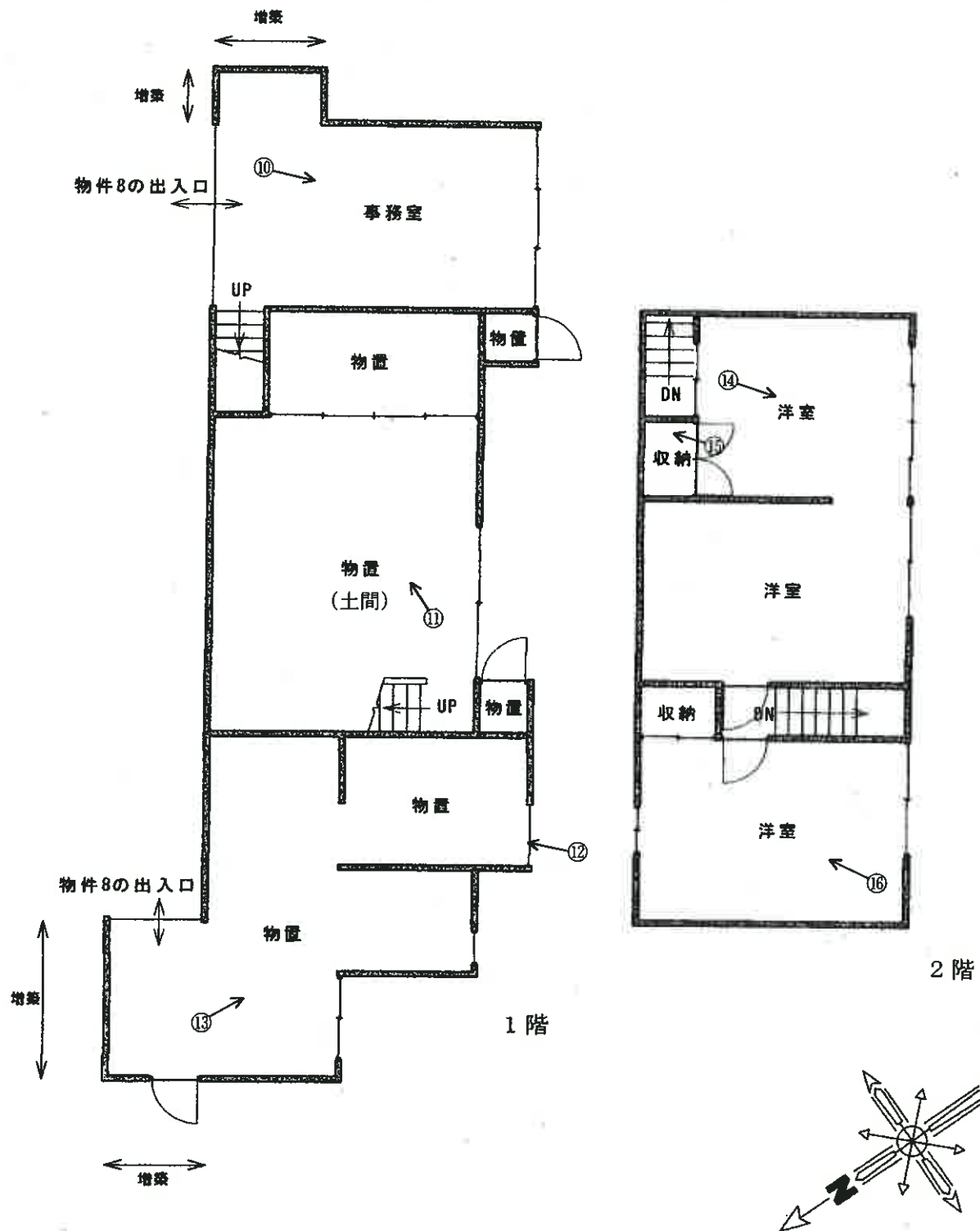
写真撮影位置図

○→ は写真の位置方向を示す



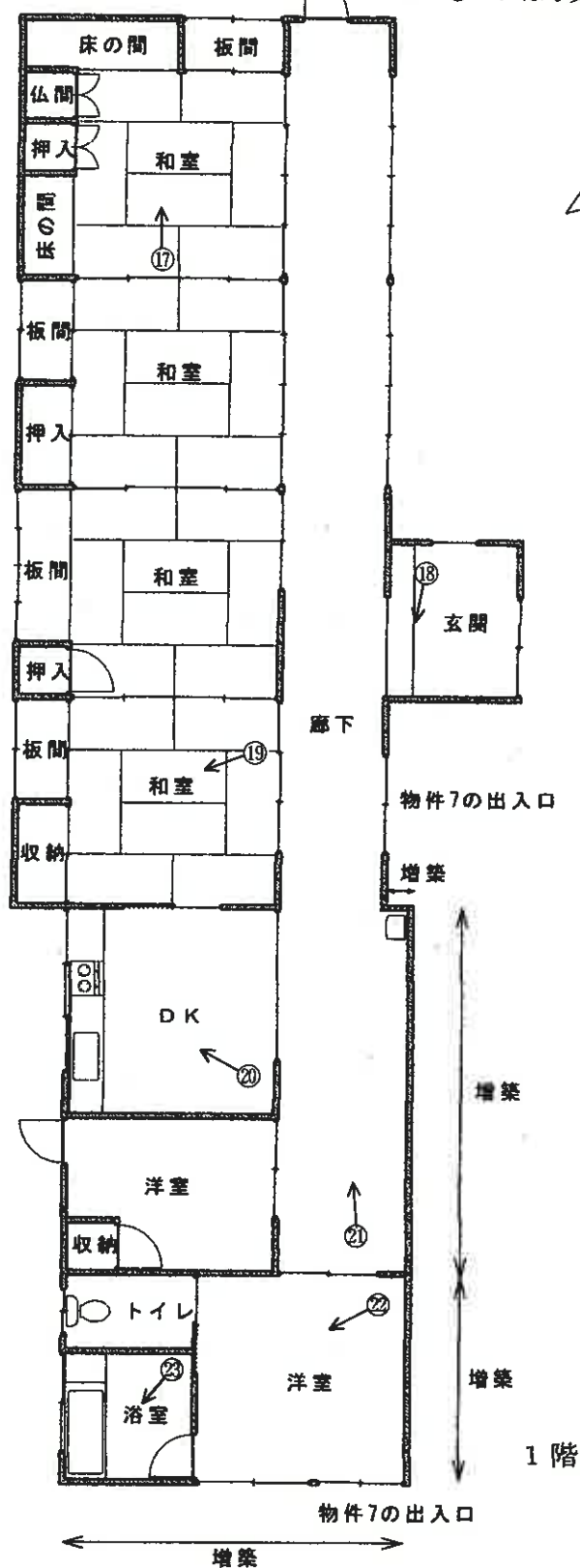
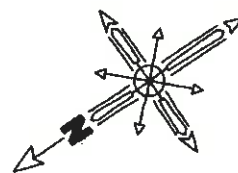


○→は写真の位置方向を示す



家屋番号	7052番	床面積	間取図
構造	木造瓦葺2階建	1階：約88.69㎡ (増築：約5㎡)	令和5年(ケ)第65号
		2階：52.12㎡	物件7 主である建物

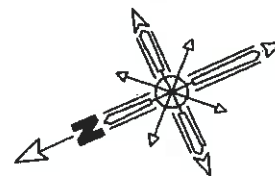
○→は写真の位置方向を示す



家屋番号	7071番3	床面積	間取図
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根平家建	1階：約170.96㎡ (増築：約25㎡)	令和5年（ケ）第65号
			物件8

(18 枚目)

○→ は写真の位置方向を示す



家屋番号	未登記	床面積 1階：約11.8㎡	間取図
構造	木造トタン葺平家建		令和5年（ケ）第65号
			物件7 未登記付属建物

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 5 合併浄化槽 灯油タンク 灯油ボイラー



(写真 5)

物件 8



(写真 6)

市道

物件 3

物件 8



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

物件 7

事務室



(写真 11)

物件 7

物置 (土間)



(写真 12)

物件 7

物 置



(写真 13)

物件 7

物 置



(写真 14)

物件 7

2 階

南東側洋室



(写真 15)

同上

押入天井の雨漏り跡



(24 枚目)

(写真 16)

物件 7 2 階 北西側洋室



(写真 17)

物件 8 南東側和室



(写真 18)

物件 8 玄関天井の雨漏り跡



(写真 19)

物件 8

北西側和室



(写真 20)

物件 8

ダイニング・キッチン (増築部分)



(写真 21)

物件 8

廊 下



(写真 22)

物件 8 北西側洋室 (増築部分)



(写真 23)

物件 8 浴室 (増築部分)



(写真 24)

物件 7 未登記附属建物



令和5年（ケ）第65号
令和6年5月23日 現地調査
令和7年6月10日 評 価

熊本地方裁判所 御中

補 充 書

- ・農業委員会からの「農地等の現況に係る照会に対する回答書（令和7年4月18日付）」を考慮
（ 物件3及び物件5に関する特記事項の追加及び市場性修正の見直し ）



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 1,690,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 10,000 円
物件2（土地）	金 190,000 円
物件3（土地）	金 30,000 円
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 60,000 円
物件6（土地）	金 10,000 円
物件7（建物）	金 230,000 円
物件8（建物）	金 1,150,000 円

- 1 一括価格は、物件1から物件8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2、物件3、物件5の内訳価格は物件7及び物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7及び物件8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4 目的物件の位置・環境等

- 2 土地の概況及び利用状況等（物件2、物件3、物件5） ※特記事項追加

特 記 事 項	① 物件3（現況地目：雑種地）及び物件5（現況地目：宅地・山林）は、農用地区域内の農地であり、農地法の転用許可を得ていないため、違反転用の状態となる。買受希望者は、農業委員会による買受適格証明書の交付を受ける必要があり、また農業委員会の指導に基づき、違反転用状態を是正するための追認許可申請を行うことが求められる。 ② 農地転用許可申請を行う前に農業振興地域の農用地区域からの除外申請（農振除外）が必要となり、買受希望者は、具体的な申請時期や手続きの流れ、必要書類などを天草市役所農業振興課に確認することになる。特に農振除外の可能性・実現性について、天草市役所農業振興課の担当者と十分に協議することが望ましい。農振除外が難しいと判断された場合、違反転用状態を是正するための追認許可申請についても影響を受けることになる。 ③ 共有者の陳述によると、生活用水は地区の貯水池の水を使用しているとのことである。 ④ 物件2の従物等として、井戸ポンプが存する。 ⑤ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれない。（天草市役所文化課にて確認）
---------	--

第5 評価額算出の過程

2. 評価額の判定

(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	36,000	—	—	0.3	0.8	10,000
2	1,229,000	431,000	—	0.3	0.8	190,000
3	135,000	9,000	—	0.3	0.8	30,000
4	18,000	—	—	0.3	0.8	10,000
5	359,000	126,000	—	0.3	0.8	60,000
6	33,000	—	—	0.3	0.8	10,000
7	722,000	+250,000	—	0.3	0.8	230,000
8	4,513,000	+297,000	—	0.3	0.8	1,150,000
一括価格（合計）						1,690,000

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 : 以下の事項を総合的に勘案し、市場性修正として所要の修正を行った。

- ・ 地域の特性及び需給動向を考慮すると、市場滞留期間が長期化する可能性が高い。
- ・ 買受希望者は、農業委員会による買受適格証明書の交付を受ける必要があり、また農業委員会の指導に基づき、違反転用状態を是正するための追認許可申請を行うことが求められる。
- ・ 農業振興地域からの除外（農振除外）は、手続きが複雑で時間を要し、また農振除外が認められるかどうかの不確実性も高い。
- ・ 目的外建物が存在する。

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。

以上

令和5年（ケ）第65号
令和6年5月23日 現地調査
令和6年6月12日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
馬 淵 信 一 郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 3,380,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 20,000 円
物件2（土地）	金 380,000 円
物件3（土地）	金 60,000 円
物件4（土地）	金 10,000 円
物件5（土地）	金 110,000 円
物件6（土地）	金 20,000 円
物件7（建物）	金 470,000 円
物件8（建物）	金 2,310,000 円

- 1 一括価格は、物件1から物件8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2、物件3、物件5の内訳価格は物件7及び物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7及び物件8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、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保 7051番6 公衆用道路 182㎡ A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保 7052番 宅地 352.07㎡ A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保 7070番2 畑 127㎡ A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	雑種地
4	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保 7070番3 公衆用道路 90㎡ A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	

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
5	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保 7071番3 畑 498㎡ A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	宅地・山林
6	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保 7071番6 公衆用道路 166㎡ A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	
7	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保7052番地 7052番 居宅・事務所・物置 木造瓦葺2階建 1階 83.69 ㎡ 2階 52.12 ㎡ 種 類 構 造 床 面 積 A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	1階 約 88.69 ㎡ (未登記附属建物) 物置 木造トタン葺平家建 約 11.8 ㎡

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
8	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者 共 有 者	天草市楠浦町字横久保7071番地3、 7052番地、7070番地2 7071番3 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 145.96 m ² A 持分2分の1 B 持分8分の1 C 持分8分の1 D 持分8分の1 E 持分8分の1	約 170.96 m ²
番 号	特 記 事 項		
	物件5に未登記の目的外建物が存在する。 目的外建物 種 類 : 物置 構 造 : 木造トタン葺平家建 床 面 積 : 約 33 m²		

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、物件4、物件6）

位 置 ・ 交 通	「楠浦」バス停の南西方約5.5km（道路距離） 「天草市役所」の南西方約11.5km（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	傾斜地に一般住宅、農家住宅のほか農地、山林が見られる地域	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 特になし
画 地 条 件	地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	登記簿のとおり 不整形 南西方への下り傾斜 特記事項参照
接 面 道 路 の 状 況	物件1、物件4、物件6は、幅員約2.5mから約3mの舗装市道（下方原・横久保線）の一部であり、南西方の市道（牛牧線）に接続する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1、物件4、物件6は、市道（下方原・横久保線）の一部であり、公道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 ： なし 下 水 道 ： なし ガ ス 配 管 ： なし （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壤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	物件1の一部が土砂災害警戒区域に指定されている。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2、物件3、物件5）

位 置 ・ 交 通	「楠浦」バス停の南西方約5.5km（道路距離） 「天草市役所」の南西方約11.5km（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	傾斜地に一般住宅、農家住宅のほか農地、山林が見られる地域	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — 農業振興地域内の農用地区域 ※特記事項①参照
画 地 条 件	間口・奥行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	間口 約50m 奥行 約17m 977.07㎡ 不整形 建物敷地部分は概ね平坦。物件3及び物件5の北東部分は法面（山林）で雑木が繁茂している。 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南西側が幅員約4mの舗装市道に接面し、北東側が幅員約3mの舗装市道（物件4及び物件6）に接面する。なお、南西側市道とは概ね等高であるが、北東側市道（物件4及び物件6）とは高低差があり、敷地内への出入りは困難である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	本件土地の南西側は物件7及び未登記附属建物、物件8、目的外建物の敷地として利用されており、北東側は雑木が繁茂した山林、雑種地の状況である。（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：なし（特記事項②参照） 下 水 道：なし（浄化槽） ガ ス 配 管：なし（プロパンガス使用） （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壤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3（現況地目：雑種地）及び物件5（現況地目：宅地・山林）は、農用地区域内の農地であり、農地法の転用許可を得ていないため、無断転用の状態となる。買受希望者は、農業委員会による買受適格証明書の交付を受ける必要があり、また農業委員会の指導に基づき、無断転用状態を是正するための追認許可申請を行うことが求められる。 ② 共有者の陳述によると、生活用水は地区の貯水池の水を使用しているとのことである。 ③ 物件2の従物等として、井戸ポンプが存する。 ④ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれない。（天草市役所文化課にて確認）	

3 建物の概況及び利用状況等（物件7）

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	昭和57年月日不詳変更、増築 50年以上経過 経済的耐用年数はほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 瓦 亜鉛鉄板ほか 土壁、合板ほか あらわし、合板、石膏ボードほか 板張り、土間ほか 電気設備 特になし
床面積（現況）	延 140.81 m ² 増改築： あり （ 増築 約5m ² 、増築時期不詳 ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階 居宅・事務所・物置 間取図参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	劣る 劣る 劣る
保 守 管 理 の 状 態	劣る	
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 物件8と接合した状態で、室内から物件8への出入りが可能である。 ② 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場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③ 築後50年以上を経過した建物で、雨漏り跡が複数箇所を確認でき、建物全体で相当の摩滅・老朽化が認められる。	

4 建物の概況及び利用状況等（物件7）

区 分	未登記附属建物	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	建築時期不詳 相当年数を経過している 経済的耐用年数はほぼ満了している
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 波トタン 波トタン あらわし あらわし 土間コンクリート なし 特になし
床面積（現況）	11.80 m ² 増改築： なし（ ）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 物置 間取図参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	劣る 劣る 劣る
保守管理の状況	劣る	
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	建物全体で相当の摩滅・老朽化が認められる。	

5 建物の概況及び利用状況等（物件8）

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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	昭和56年3月25日新築 約43年 約7年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 コンクリート打放し・一部サイディング 塗壁、化粧パネルほか 合板、石膏ボードほか フローリング、畳ほか 電気設備、給排水・ガス・衛生設備 特になし
床面積（現況）	約 170.96 ㎡ 増改築： あり （ 約25㎡、平成29年頃増築 ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 居 宅 6DK
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状況	やや劣る	
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、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する。 ② 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場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ③ 廊下の床全体で相当のたわみがあり、和室の床でもたわみが確認できた。玄関天井には雨漏り跡が見受けられ、内壁の一部が剥離している。建物全体で経年相応の摩滅・老朽化が認められる。共有者の陳述によると、床のたわみは湿気によるもので、シロアリ被害はないとのことである。	

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 建付地（土地）価格（物件1から物件6）

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	4,000	0.05	182.00	—	36,000
2	4,000	0.97	352.07	0.90	1,229,000
3	4,000	0.28	127.00	0.95	135,000
4	4,000	0.05	90.00	—	18,000
5	4,000	0.20	498.00	0.90	359,000
6	4,000	0.05	166.00	—	33,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 天草 ー 15

公示価格等 4,900 円/㎡ × 時点修正 98.1 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 119 = 標準画地価格 4,000 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 1.08 × 交通接近条件 1.00 × 環 境 条 件 1.10 × 行政的 条 件 1.00 = 地域 格 差 1.19

イ 個別格差 : ◇物件1、物件4、物件6

公衆用道路 ー95%

◇物件2

形状 ー3%

◇物件3

法面を含む ー55% 農地の無断転用 ー30% 形状 ー10%

(計算式 0.45 × 0.70 × 0.90 = 0.28)

◇物件5

法面を含む ー70% 農地の無断転用 ー30% 形状 ー5%

(計算式 0.30 × 0.70 × 0.95 = 0.20)

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7、物件8）

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
7	100,000	140.81	0.05	704,000
未登記附属	50,000	11.80	0.03	18,000
計				722,000

ウ 現価率：物件7の主である建物及び未登記附属建物の経済的耐用年数はほぼ満了しており、建物の利用状況、品等を総合的に勘案し、現価率を上記のとおり査定した。

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
8	240,000	170.96	0.11	4,513,000

ウ 現価率：耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(物件8 主である建物)

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※1) 観察減価(※2) 現価率

$$(1 - (1 - 0.05) \times (43 \text{年} \div 50 \text{年})) \times (1 - 0.4) = 0.11$$

(※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 が及ぶ範囲	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ	ウ		ア×イ×ウ
2	1,229,000	0.55	0.35	法定地上権	237,000 ※1
		0.45	0.35	法定地上権	194,000 ※2
3	135,000	0.2	0.35	法定地上権	9,000 ※3
5	359,000	0.75	0.35	法定地上権	94,000 ※4
		0.10	0.35	法定地上権	13,000 ※5
		0.15	0.35	法定地上権	19,000 ※6

(前頁から続く)

イ 土地利用権等が及ぶ範囲 : 物件2、3、5において、物件7（主である建物及び未登記附属建物）、物件8、目的外建物のそれぞれの建築面積が占める割合を勘案して、土地利用権等が及ぶ範囲を判定した。

ウ 土地利用権等割合 : 物件7及び物件8のための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。

※1 物件7（主である建物）のための土地利用権等価格

※2 物件8のための土地利用権等価格

※3 物件8のための土地利用権等価格

※4 物件8のための土地利用権等価格

※5 物件7（未登記附属建物）のための土地利用権等価格

※6 目的外建物のための土地利用権等価格

(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	36,000	—	—	0.6	0.8	20,000
2	1,229,000	431,000	—	0.6	0.8	380,000
3	135,000	9,000	—	0.6	0.8	60,000
4	18,000	—	—	0.6	0.8	10,000
5	359,000	126,000	—	0.6	0.8	110,000
6	33,000	—	—	0.6	0.8	20,000
7	722,000	250,000	—	0.6	0.8	470,000
8	4,513,000	297,000	—	0.6	0.8	2,310,000
一括価格（合計）						3,380,000

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 : 以下の事項を総合的に勘案し、市場性修正として所要の修正を行った。

- ・ 地域の特性及び需給動向を考慮すると、市場滞留期間が長期化する可能性が高い。
- ・ 買受希望者は、農業委員会による買受適格証明書の交付を受ける必要があり、また農業委員会の指導に基づき、無断転用状態を是正するための追認許可申請を行うことが求められる。
- ・ 目的外建物が存在する。

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 (天 草 15)

所 在 : 天草市栖本町河内字麦田原4478番4

価 格 : 4,900 円/㎡

位 置 : 『栖本地区コミュニティーセンター前』バス停 230m

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 442 ㎡

形 状 : 台形

供 給 処 理 施 設 : 水道

接 面 街 路 : 北10m県道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 農家住宅が点在する県道沿いの住宅地域

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
- 6 現況写真

以 上

位置図

縮尺 1:25000

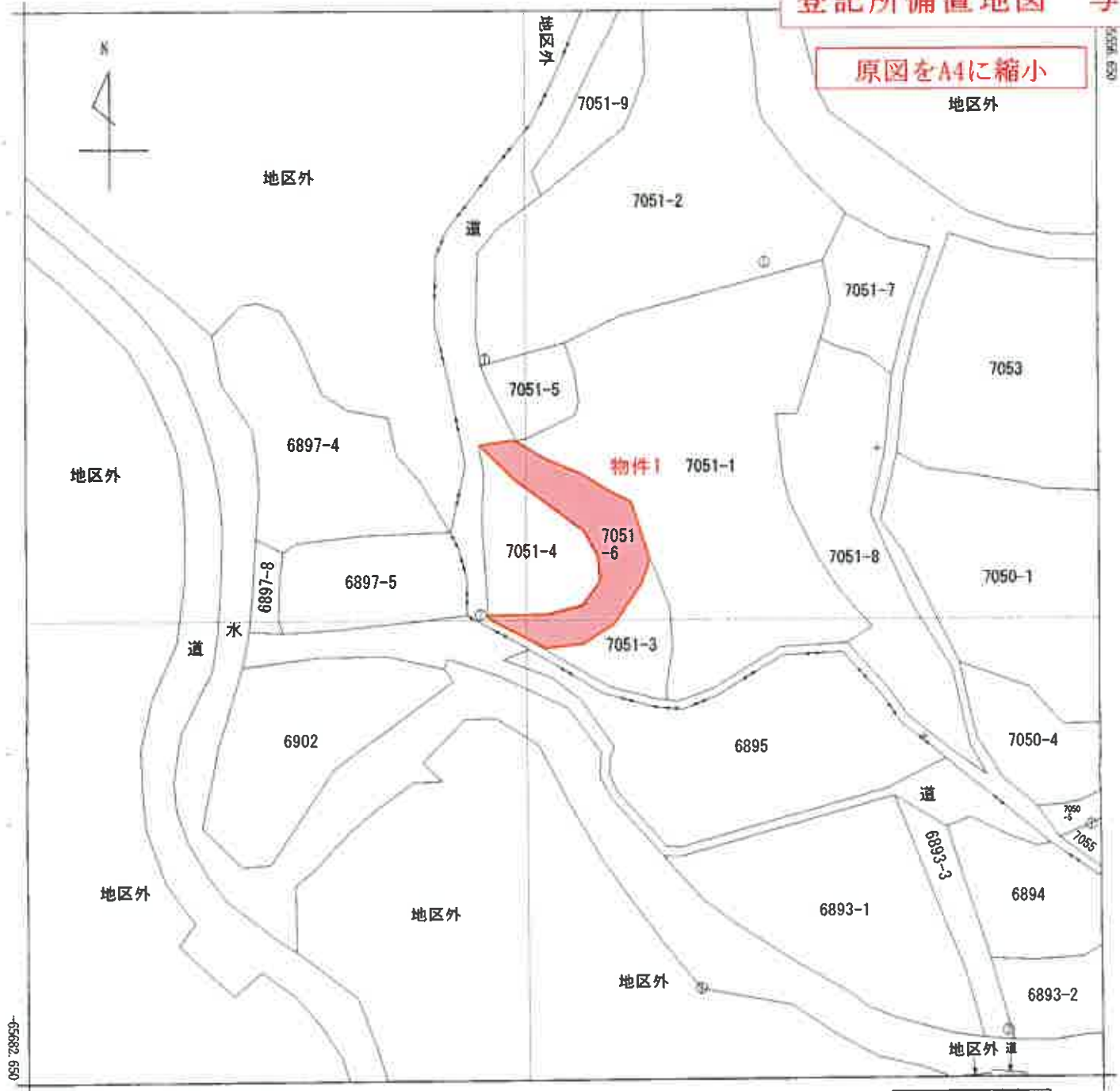
対象物件

新和町

日本渡市管内図 写し

登記所備置地図 写

原図をA4に縮小



-79678.487 (座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在		天草市楠浦町字横久保				地 番		7051番6									
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 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日		昭和54年3月					備 付 年 月 日 (原図)		昭和59年3月31日					補 記 事 項				

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(熊本地方法務局天草支局管轄)

令和5年10月18日

熊本地方法務局

地図整理番号：M46990

登記官

(1/1)

原図をA4に縮小



17

会員専用

原図をA4に縮小

昭和3年8月20日登記
延成

建物図面

家屋番号 7052番

建物の所在 本港市楠瀬町字機久保 7052番地

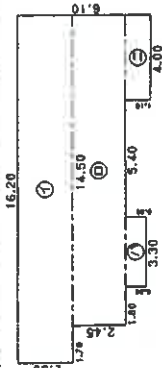
平成18年3月27日市町村合併により天草市楠瀬町と変更

物件7

各階平面図

4003340

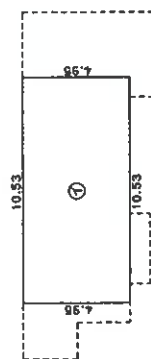
1 階



求積表

イ) 2.50 x 16.20 =	40.5000
ロ) 2.45 x 14.50 =	35.5250
ハ) 0.93 x 3.30 =	3.0690
ニ) 1.15 x 4.00 =	4.6000
合計	83.5940
床面積	83.59 m ²

2 階



求積表

イ) 4.95 x 10.53 =	52.1235
床面積	52.12 m ²



縮尺 1/1000

縮尺 1/250

土地家屋調査士
(平成3年8月12日付)

作製者

申請人

(熊本県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(熊本地方方法務局天草支局管轄)

令和5年10月12日

熊本地方方法務局

登記官

建物図面・各階平面図写

会員専用

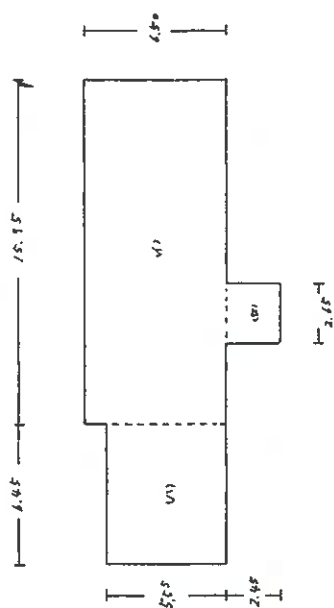
原図をA4に縮小

家屋番号 7071巻3

建物の所在 本浪市楠浦町宝様久保 7071巻地3 7052巻地2 7070巻地2

平成18年3月27日市町村合併により天草市楠浦町と変更

物件8



床面積
u1 15.95×6.50 = 103.6750
u2 2.65×2.45 = 6.4925
u3 6.45×5.55 = 35.7975
計 145.9650
145㎡.96

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

土地家屋調査士
(昭和56年4月16日作製)

製作者

(熊本県土地家屋調査士会用品)

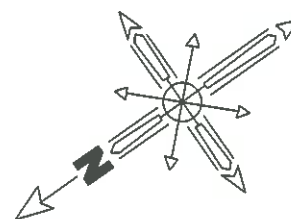
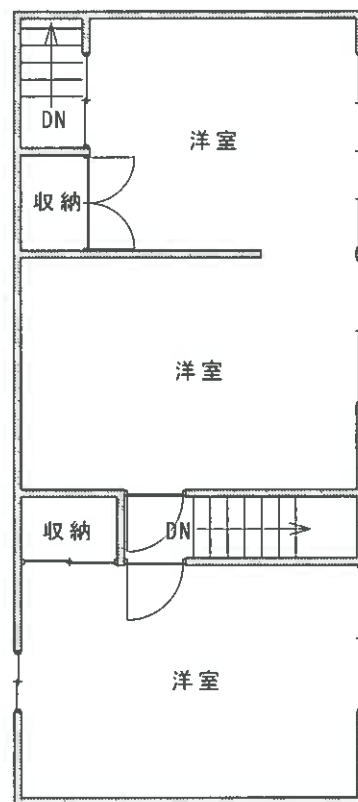
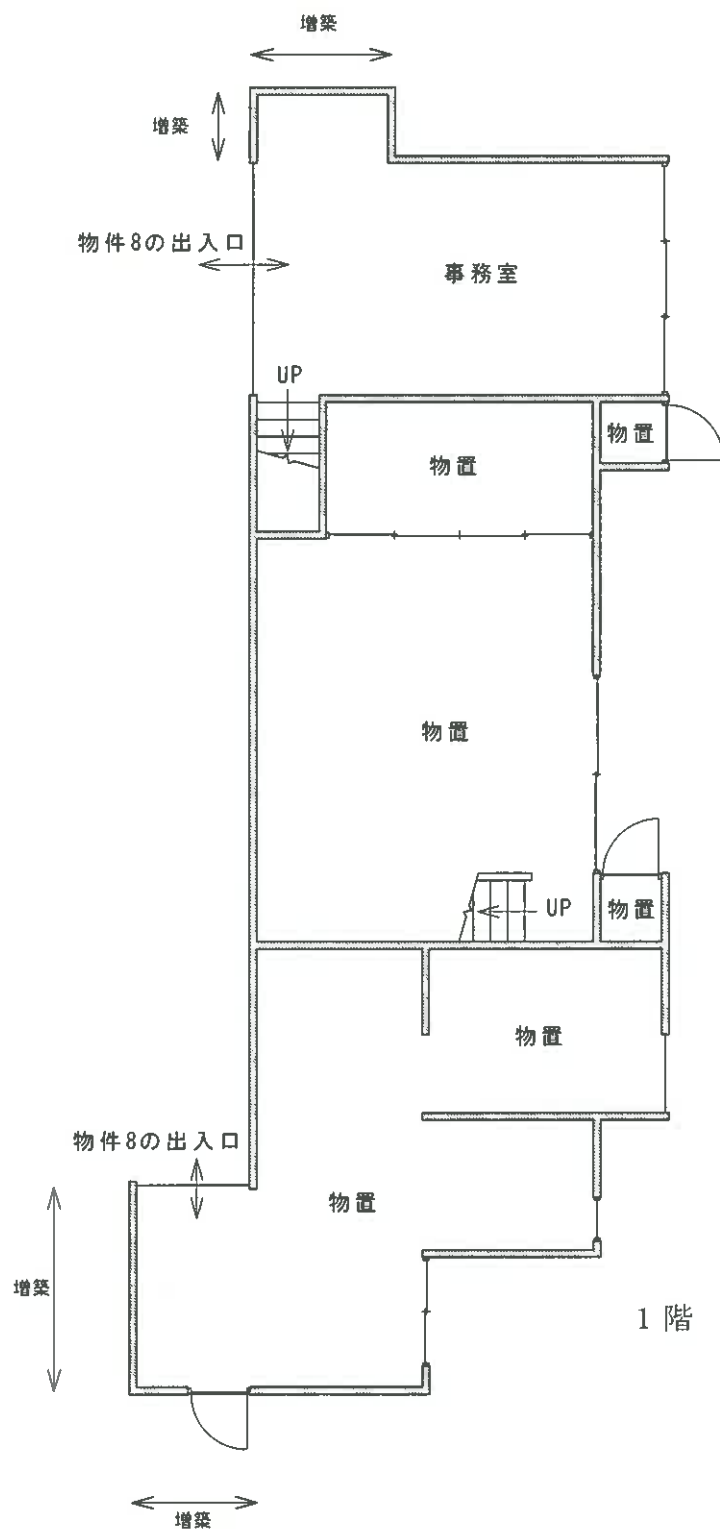
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(熊本地方方法務局天草支局管轄)

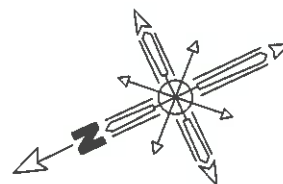
令和5年10月12日

熊本地方方法務局

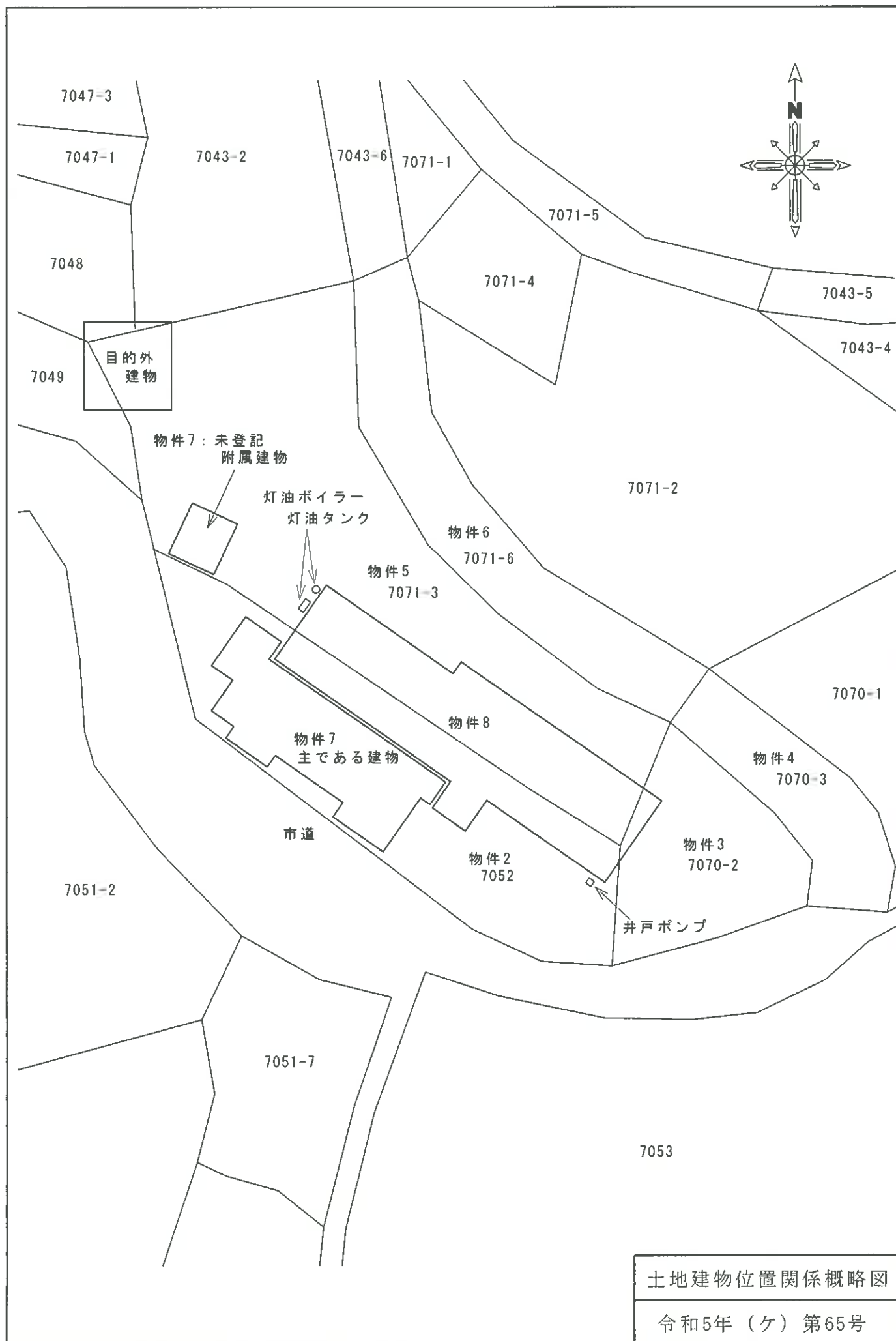
登記官



家屋番号	7052番	床面積 1階：約88.69㎡ (増築：約5㎡) 2階：52.12㎡	間 取 図
構 造	木造瓦葺2階建		令和5年(ケ)第65号
			物件7 主である建物



家屋番号	未登記	床面積	間 取 図
構 造	木造トタン葺平家建	1階：約11.8㎡	令和5年（ケ）第65号
			物件7 未登記附属建物



現況写真



物件8

物件7
主である建物

物件2

写真番号 ①



物件8

物件3

写真番号 ②



物件7
主である建物

物件7
未登記附属建物

物件2

写真番号 ③

現況写真



物件7
未登記附属建物

目的外建物

物件5

写真番号 ④



物件1

写真番号 ⑤



物件1

物件6

写真番号 ⑥



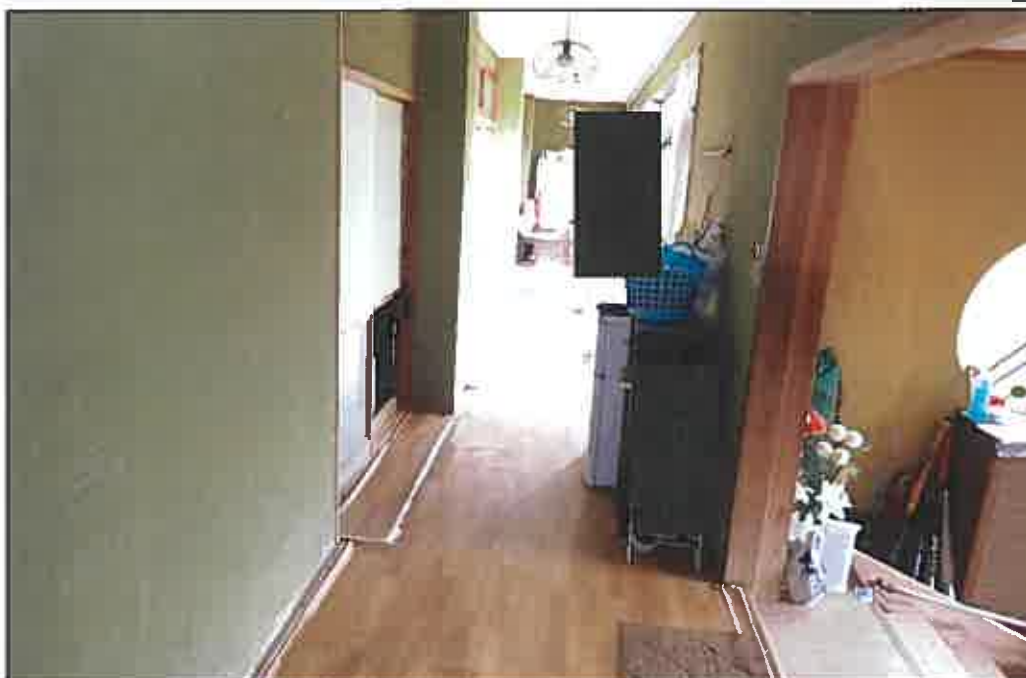
物件8

写真番号 ⑦



物件8

写真番号 ⑧



物件8

写真番号 ⑨

現況写真



物件7
主である建物
(1階)

写真番号 ⑩



物件7
主である建物
(1階)

写真番号 ⑪



物件7
主である建物
(2階)

写真番号 ⑫