

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）
1～29	4,537,000 3,629,600	一括	907,400	317,661	0
1	390,000				
2	460,000				
3	10,000				
4	380,000				
5	580,000				
6	16,000				
7	6,000				
8	290,000				
9	410,000				
10	630,000				
11	2,000				
12	35,000				
13	5,000				
14	12,000				
15	19,000				
16	3,000				
17	7,000				
18	22,000				
19	19,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|--------------|
| 1 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1067番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 230平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1079番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 372平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1080番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 157平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1081番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 305平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1082番

地 目 山林

地 積 470平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1083番

地 目 山林

地 積 272平方メートル

7 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1084番

地 目 山林

地 積 91平方メートル

8 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1086番

地 目 山林

地 積 233平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1087番

地 目 山林

地 積 335平方メートル

(現況)

地 目 宅地

10 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1088番

地 目 山林

地 積 509平方メートル

(現況)

地 目 宅地

11 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1094番

地 目 山林

地 積 36平方メートル

12 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1095番



物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 588平方メートル |
| 13 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1102番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 84平方メートル |
| 14 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1104番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 205平方メートル |
| 15 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1235番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 315平方メートル |
| 16 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1243番2 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 45平方メートル |
| 17 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |



物 件 目 録

	地	番	1 2 4 3 番 3
	地	目	山林
	地	積	1 1 5 平方メートル
1 8	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 5 番
	地	目	山林
	地	積	3 7 5 平方メートル
1 9	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 6 番 2
	地	目	山林
	地	積	3 1 6 平方メートル
2 0	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 6 番 3
	地	目	山林
	地	積	4 2 平方メートル
2 1	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 7 番 1
	地	目	山林
	地	積	3 8 5 平方メートル



物 件 目 録

22	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1247番2
	地 目	山林
	地 積	34平方メートル
23	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1252番3
	地 目	山林
	地 積	112平方メートル
24	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1255番
	地 目	山林
	地 積	51平方メートル
25	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫1087番地、1079番地、1081番地、1082番地、1086番地、1088番地
	家屋 番号	1087番
	種 類	旅館
	構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ルーフィング・スレート葺2階建
	床 面 積	1階 483.42平方メートル



11

物 件 目 録

2階 110.40平方メートル

26 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1081番地、1067番地

家屋 番号 1081番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 17.29平方メートル

27 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1082番地、1079番地、1081番地

家屋 番号 1082番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 85.56平方メートル

28 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1086番地、1082番地

家屋 番号 1086番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 109.21平方メートル



令和 5年(ケ)第 61号
令和 5年(ヌ)第 40号

物 件 目 録

29 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1088番地、1087番地

家屋 番号 1088番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 56.24平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9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

1 不動産の表示

【物件番号1～29】

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26～29】

賃借権(不明)

範 囲 (不明)

賃借人 有限会社カズナ商事

期 限 令和22年10月1日

賃 料 月額2万円

賃料前払 (不明)

敷 金 200万円

賃借人が主張する上記賃借権の存否は不明であるが、最先の賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3, 6, 7, 11～24】

本件所有者が占有している。

【物件番号25】

有限会社カズナ商事が太陽光発電設備設置部分を、その余の部分を本件所有者が占有している。有限会社カズナ商事が主張する賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

【物件番号26～29】

有限会社カズナ商事が太陽光発電設備設置部分を占有している。その余の部分を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5】



物件5の土地へ至るため、物件6の法下部分と売却対象外の土地（地番1065番1及び地番1065番2）の一部を通行のため利用している。なお、物件5の土地の出入りには同売却対象外の土地の北西側に設置された橋梁を利用している。買受人が橋梁を使用するについては、同売却対象外の土地所有者と共同で占有使用許可を得ることを要する可能性がある。

【物件番号13, 14, 23, 24】

隣地（里道）との境界が不明確である。

【物件番号26～29】

審尋等の結果、有限会社カズナ商事の主張する賃借権の存否（賃借権の範囲、賃料及び敷金の支払状況等）は不明であった。

《 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 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1067番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 230平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 2 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1079番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 372平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 宅地 |
| 3 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1080番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 157平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1081番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 305平方メートル |



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

5 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 8 2 番

地 目 山林

地 積 4 7 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

6 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 8 3 番

地 目 山林

地 積 2 7 2 平方メートル

7 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 8 4 番

地 目 山林

地 積 9 1 平方メートル

8 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 8 6 番

地 目 山林

地 積 2 3 3 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 8 7 番

地 目 山林

地 積 3 3 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 0 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 8 8 番

地 目 山林

地 積 5 0 9 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

1 1 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 9 4 番

地 目 山林

地 積 3 6 平方メートル

1 2 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫

地 番 1 0 9 5 番



物 件 目 録

	地	目	山林
	地	積	5 8 8 平方メートル
1 3	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 1 0 2 番
	地	目	山林
	地	積	8 4 平方メートル
1 4	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 1 0 4 番
	地	目	山林
	地	積	2 0 5 平方メートル
1 5	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 3 5 番
	地	目	山林
	地	積	3 1 5 平方メートル
1 6	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 3 番 2
	地	目	山林
	地	積	4 5 平方メートル
1 7	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫



物 件 目 録

	地	番	1 2 4 3 番 3
	地	目	山林
	地	積	1 1 5 平方メートル
1 8	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 5 番
	地	目	山林
	地	積	3 7 5 平方メートル
1 9	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 6 番 2
	地	目	山林
	地	積	3 1 6 平方メートル
2 0	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 6 番 3
	地	目	山林
	地	積	4 2 平方メートル
2 1	所	在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地	番	1 2 4 7 番 1
	地	目	山林
	地	積	3 8 5 平方メートル



物 件 目 録

22	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1247番2
	地 目	山林
	地 積	34平方メートル
23	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1252番3
	地 目	山林
	地 積	112平方メートル
24	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1255番
	地 目	山林
	地 積	51平方メートル
25	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫1087番地、1079番地、1081番地、1082番地、1086番地、1088番地
	家屋 番号	1087番
	種 類	旅館
	構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ルーフィング・スレート葺2階建
	床 面 積	1階 483.42平方メートル



物 件 目 録

2階 110.40平方メートル

26 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1081番地、1067番地

家屋 番号 1081番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 17.29平方メートル

27 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1082番地、1079番地、1081番地

家屋 番号 1082番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 85.56平方メートル

28 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1086番地、1082番地

家屋 番号 1086番

種 類 車庫

構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 109.21平方メートル



物 件 目 録

29 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1088番地、1087番地

家屋 番号 1088番

種 類 車庫

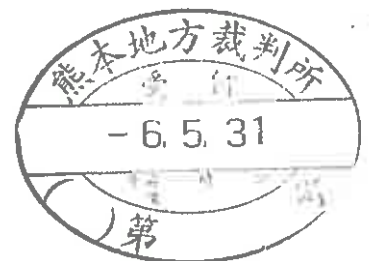
構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建

床 面 積 56.24平方メートル



令和5年(ケ)第 61号
令和5年(ヌ)第 40号
令和5年11月10日受理
令和6年 5月31日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介

(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 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1067 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 230 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1079 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 372 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1080 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 157 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1081 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 305 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 番 | 1082 番 |
| | 地 目 | 山林 |
| | 地 積 | 470 平方メートル |

令和 5 年 (ケ) 第 61 号
令和 5 年 (ヌ) 第 40 号

物 件 目 録

- | | | | |
|----|---|---|--------------|
| 6 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1083番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 272平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1084番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 91平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1086番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 233平方メートル |
| 9 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1087番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 335平方メートル |
| 10 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1088番 |
| | 地 | 目 | 山林 |

令和 5 年 (ケ) 第 6 1 号
令和 5 年 (ヌ) 第 4 0 号

物 件 目 録

- | | | | |
|-----|---|---|--------------|
| | 地 | 積 | 5 0 9 平方メートル |
| 1 1 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1 0 9 4 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 3 6 平方メートル |
| 1 2 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1 0 9 5 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 5 8 8 平方メートル |
| 1 3 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 2 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 8 4 平方メートル |
| 1 4 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1 1 0 4 番 |
| | 地 | 目 | 山林 |
| | 地 | 積 | 2 0 5 平方メートル |
| 1 5 | 所 | 在 | 宇城市松橋町久具字上猫迫 |
| | 地 | 番 | 1 2 3 5 番 |

令和 5 年 (ケ) 第 6 1 号
令和 5 年 (ヌ) 第 4 0 号

物 件 目 録

	地 目	山林
	地 積	3 1 5 平方メートル
1 6	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 4 3 番 2
	地 目	山林
	地 積	4 5 平方メートル
1 7	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 4 3 番 3
	地 目	山林
	地 積	1 1 5 平方メートル
1 8	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 4 5 番
	地 目	山林
	地 積	3 7 5 平方メートル
1 9	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 4 6 番 2
	地 目	山林
	地 積	3 1 6 平方メートル
2 0	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫

物 件 目 録

	地 番	1 2 4 6 番 3
	地 目	山林
	地 積	4 2 平方メートル
2 1	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 4 7 番 1
	地 目	山林
	地 積	3 8 5 平方メートル
2 2	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 4 7 番 2
	地 目	山林
	地 積	3 4 平方メートル
2 3	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 5 2 番 3
	地 目	山林
	地 積	1 1 2 平方メートル
2 4	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫
	地 番	1 2 5 5 番
	地 目	山林
	地 積	5 1 平方メートル

令和 5年(ケ)第 61号
令和 5年(ヌ)第 40号

物 件 目 録

- 25 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1087番地、1079番地、1081番地、1082番地、1086番地、1088番地
- 家屋 番号 1087番
- 種 類 旅館
- 構 造 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ルーフィング・スレート葺2階建
- 床 面 積 1階 483.42平方メートル
2階 110.40平方メートル
- 26 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1081番地、1067番地
- 家屋 番号 1081番
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建
- 床 面 積 17.29平方メートル
- 27 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1082番地、1079番地、1081番地
- 家屋 番号 1082番
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建
- 床 面 積 85.56平方メートル

令和 5 年 (ケ) 第 61 号
令和 5 年 (ヌ) 第 40 号

物 件 目 録

- 28 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1086番地、1082番地
- 家屋 番号 1086番
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建
- 床 面 積 109.21平方メートル
- 29 所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫1088番地、1087番地
- 家屋 番号 1088番
- 種 類 車庫
- 構 造 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建
- 床 面 積 56.24平方メートル

不動産の表示	『物件目録1～12、25～29』のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 1～12		
現況地目	■宅地(物件1、2、4、5、8～10) ■山林(物件3、6、7、11、12)		
形状	■登記所備置地図のとおり □公図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □建物配置図のとおり		
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件1、2、4、5、8～10の宅地上に下記の建物を所有・占有し、物件3、6、7、11、12の山林を放置した状態で占有している。 なお、物件6の南西側と物件10の南東側は、一部が物件25の旅館への通路として使用されていたと思われる。 □「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	13枚目「その他の事項」のとおり		
建物	物件 25～29		
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 □ある { 種類: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者 ■その他の者(有限会社カズナ商事) 建物所有者が本件各建物を放置状態で占有している。 その他の者が本件各建物の一部に太陽光発電設備を設置して使用している。 ■「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	13枚目「その他の事項」のとおり		
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		
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24』のとおり
住 居 表 示	
土 地	物件 24
現 況 地 目	☒ 山林 (物件 24) ☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 雑種地 (物件)
形 状	☒ 登記所備置地図のとおり ☐ 公図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☒ 上記の者が放置した山林の状態で占有している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり
そ の 他 の 事 項	【接面道路等】 1 地図上、物件24は北側で里道に接している。 2 同土地と里道との境界は不明瞭であり、同土地の一部が里道と一体の道路として使用されていた可能性が高い(写真37参照)。 【隣地関係】 1 1242番、山林、33㎡、私人名義 2 1253番、山林、279㎡、私人名義
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり

占有者及び占有権原 (物件25～29関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 太陽光発電設備を設置した範囲		
占有者	☐ 債務者 ☒ 有限会社カズナ商事		
占有状況	☒ 太陽光発電設備 ☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		
■関係人(■C(占有者代表者) ■D(上記設備の保守点検業者代表者))の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原	☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐		
占有開始時期	令和2年10月1日		
最初の契約等	契約日	令和2年10月1日	
	期間	令和2年10月1日から ☒ 令和22年10月1日まで 20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2年10月1日から ☒ 令和22年10月1日まで 20年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎月 金20,000円 (毎月 25日限り 当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☒ ある (■敷金200万円 ☐ 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		
1 契約期間について Dから送付を受けた契約書の記載に従って記載したが、契約期間の満了日は、令和22年9月30日が正当であると思われる。			
2 賃貸借の範囲について 提示された契約書の記載からは、契約当初の範囲は明らかでない。現在は、太陽光発電設備が設置された範囲のみを賃借しているものと認定した。			

そ の 他 の 事 項

【物件1、2、4、5、8～10の各土地】

- 1 物件25ないし29の各建物の敷地等として使用されている（物件25は物件2、4、5、8～10上に、物件26は物件1、4上に、物件27は物件4、5上に、物件28は物件5、8上に、物件29は物件9、10上に、それぞれ存する。）
- 2 いずれの土地も道路に接しておらず、物件5土地への通路として、物件6の法下部分と第三者所有の件外土地の一部（1065番1・1065番2）を合わせて使用していたと思われる（写真14、15参照）。
- 3 物件1土地の従物等として、貯水タンク及び井戸・井戸ポンプが存する（写真1、2、4）。

【物件3、6、7、11、12の各土地】

- 1 いずれも手入れはされず、放置状態の山林である。
- 2 いずれの土地も道路に接していない。物件5土地への通路については上記2と同じ。
- 3 物件6は北西側で国土交通省所有のため池（松橋町曲野字御池1995番）に接している。同ため池南東側の水路上に橋が設置されている。その橋は物件6法下の通路部分と件外土地（1065番1・1065番2）の通路部分に至るために設置されたものと思われることから、上記件外土地所有者と共同での占有使用許可申請手続を要すると思われる（写真13、14、15参照）。
- 4 物件11、12の東側は、立入困難な崖地である（写真11参照）。

【隣地等関係】（登記記録に基づき記載）

- ①松橋町曲野字御池1995番、ため池、61918㎡、建設省
- ②松橋町久具字上猫迫1048番1、山林、4091㎡。中央電子工業(株)
- ③同1061番、山林、273㎡、私人名義 ④同1065番2、宅地、107.96㎡、(株)ジャンス
- ⑤同1089番、山林、466㎡、私人名義 ⑥同1085番、山林、274㎡、私人名義
- ⑦同1090番、山林、247㎡、私人名義 ⑧同1093番、山林、339㎡、私人名義
- ⑨同1096番、山林、500㎡、一般社団法人川野会 ⑩同1097番2、山林、175㎡、大字久具共有
- ⑪同1078番、境内地、188㎡、国 ⑫同1100番、山林、180㎡、私人名義
- ⑬同1101番、山林、190㎡、私人名義 ⑭同1109番、山林、112㎡、私人名義
- ⑮同1099番、山林、127㎡、私人名義 ⑯同1108番、山林、253㎡、私人名義
- ⑰同1065番1、宅地、165.03㎡、(株)ジャンス

【物件25建物】

- 1 外観は写真1、3、5、9、10、内部の状況は写真16ないし30のとおり
- 2 営業廃止後、不使用のまま放置された状態と思われ、全客室の天井、内壁、廊下天井の多数箇所穴が空いた状態であり（写真16、19、21、23、24、26、29参照）、著しく損傷している。
- 3 雨漏り箇所が多数見受けられる。全体的に床が緩んでおり、歩行の際に、危険を感じる箇所が多数存する。
- 4 上下水道の接続はなく、従前は存したと思われるガス給湯器は撤去されている。
- 5 屋根の大部分にソーラーパネルが設置されている。

【物件26建物】

- 1 外観は写真1、4、内部の状況は写真4のとおり
- 2 内部に古タイヤ等の不要品が残置されている（写真4）。

【物件27ないし物件29の各建物】

- 1 いずれも三方に壁が存しないことから、建物と認定すべきかどうか大いに疑問であるが、登記簿のサイズ等とほぼ符合することから、一応建物と認定した（写真1、5～8、12参照）。
- 2 内部に目的外動産（放置自動車、古タイヤ、従前は物件25の旅館内にあったと思われるソファ等）が残置されている。

【太陽光発電設備】

- 1 物件25ないし29の各建物に設置された太陽光発電設備の所有者は、賃借人の有限会社カズナ商事であることから、同設備は売却対象外の動産である。
- 2 上記設備が設置された範囲を特定することはできない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ D (太陽光発電設備の保守点検業者の代表者)	1 私は、本件各建物に設置した太陽光発電設備の保守点検を実施しているランドバンク株式会社の代表者です。 2 上記設備の所有者である有限会社カズナ商事は、本件各建物を有限会社シーエフビーから賃借し、上記設備を設置しています。 3 上記賃貸借契約当時、有限会社カズナ商事の代表者であったBは、令和4年3月21日死亡し、後任の代表者は亡Bの妻Cです。 4 上記賃貸借契約書は、亡Bの依頼を受けて、私が作成し保管していますので、その写しを執行官に送付します。 5 Cは本件各建物の賃貸借契約に全く関与していませんので、事情をよく把握できない状態のようです。
■ C (占有者代表者)	1 私は、本件各建物に設置した太陽光発電設備を所有する有限会社カズナ商事の代表者です。 2 本件各建物の賃貸借契約は、当代表者だった亡夫Bが、ランドバンク株式会社代表者のDと相談して実行しましたので、私は詳細な契約内容等は知りません。 3 当初、Bは本件物件所在地で車関係の仕事をしていました。私はBに連れられ現地へ2度しか行ったことがなく、その際も車から降りず、Bが戻るのを車中で待っていましたので、Bが本件物件所在地でやっていた仕事の詳細は知りません。 4 生前のBから、『本件各不動産は公道に接しておらず、問題のある物件だ。』と聞いていました。 5 本件各建物に設置した太陽光発電設備は売電目的であり、九州電力から当社に月平均約20万円の手数料が振り込まれています。 6 本件債務者Aは亡Bの父親です。Aは施設に入居していると思いますが、Bが亡くなった後は全く交流がありませんので、施設の名称も所在地も分かりません。 7 私は、物件25の旅館が廃業された時期は知りませんが、当社が賃借する何年も前に廃業していたと思います。

執行官の意見
1 物件25建物の事務室内に平成19年12月28日付けホテルB-1宛の納品書が存する。それ以降の納品書は見当たらなかったことから、平成20年初頭に旅館は廃業されたものと思われる。 2 物件25ないし29の各建物、それらの敷地等、本件のメインとなる各不動産は、公道に接しないため、再開発には相当の困難を伴うと予想されるが、再開発の可能性を残すためには、物件1ないし29について、一括売却に付するのが相当である。

4	1105
0	1035



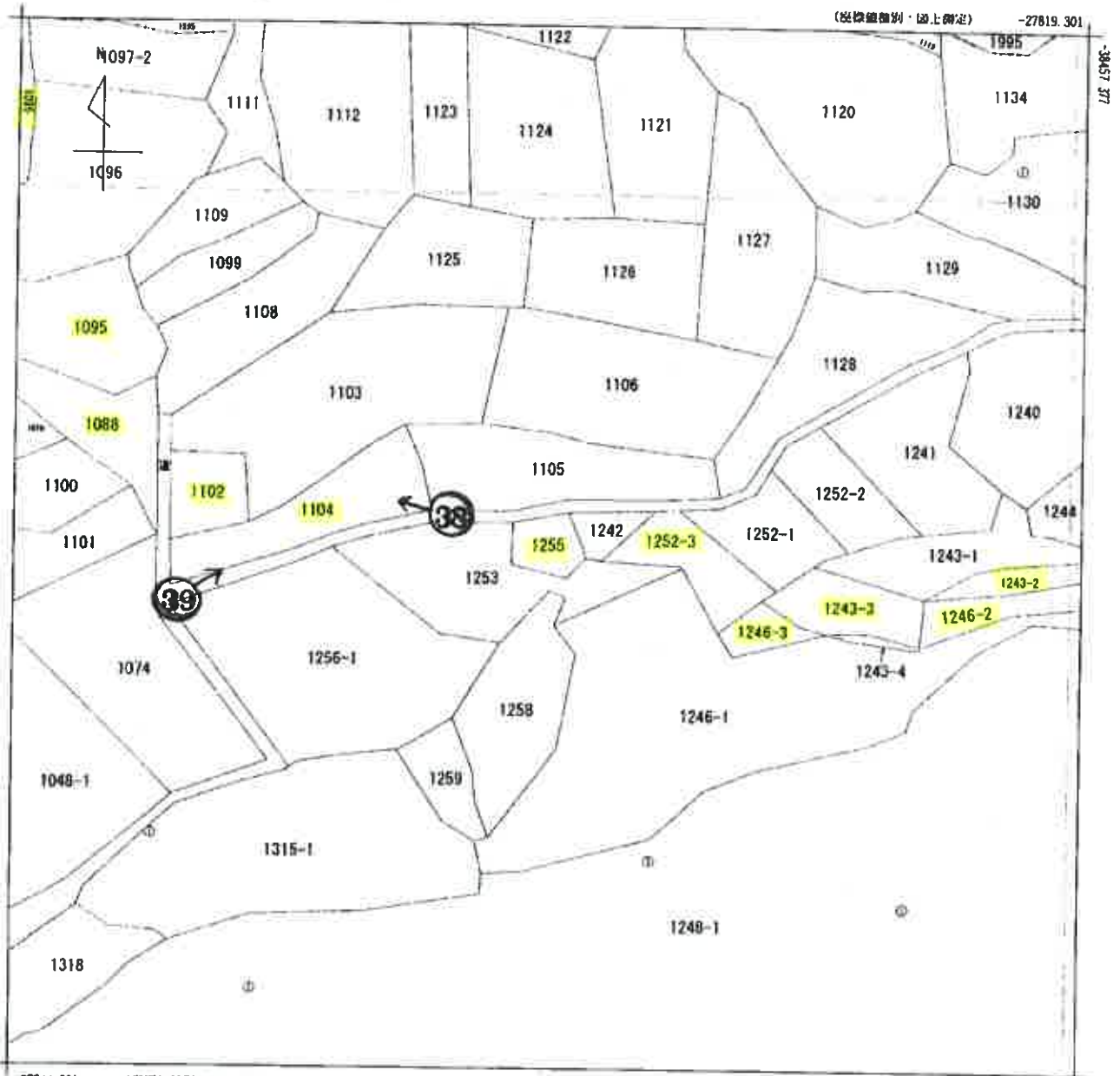
地番区域見出

請求 部分	所 在 宇城市松橋町久具字上猫迫					地 番	1079番			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙	座標系 番号又は 記号	11	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和44年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

(16 枚目)

公用

「登記所備置地図」A3判をA4判に縮小 ○→は写真撮影位置方向



-27944.301 (座標値補正・国上測定)
 (序) 座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_1128kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
 松橋町久具
 A 松橋町曲野
 B 松橋町曲野

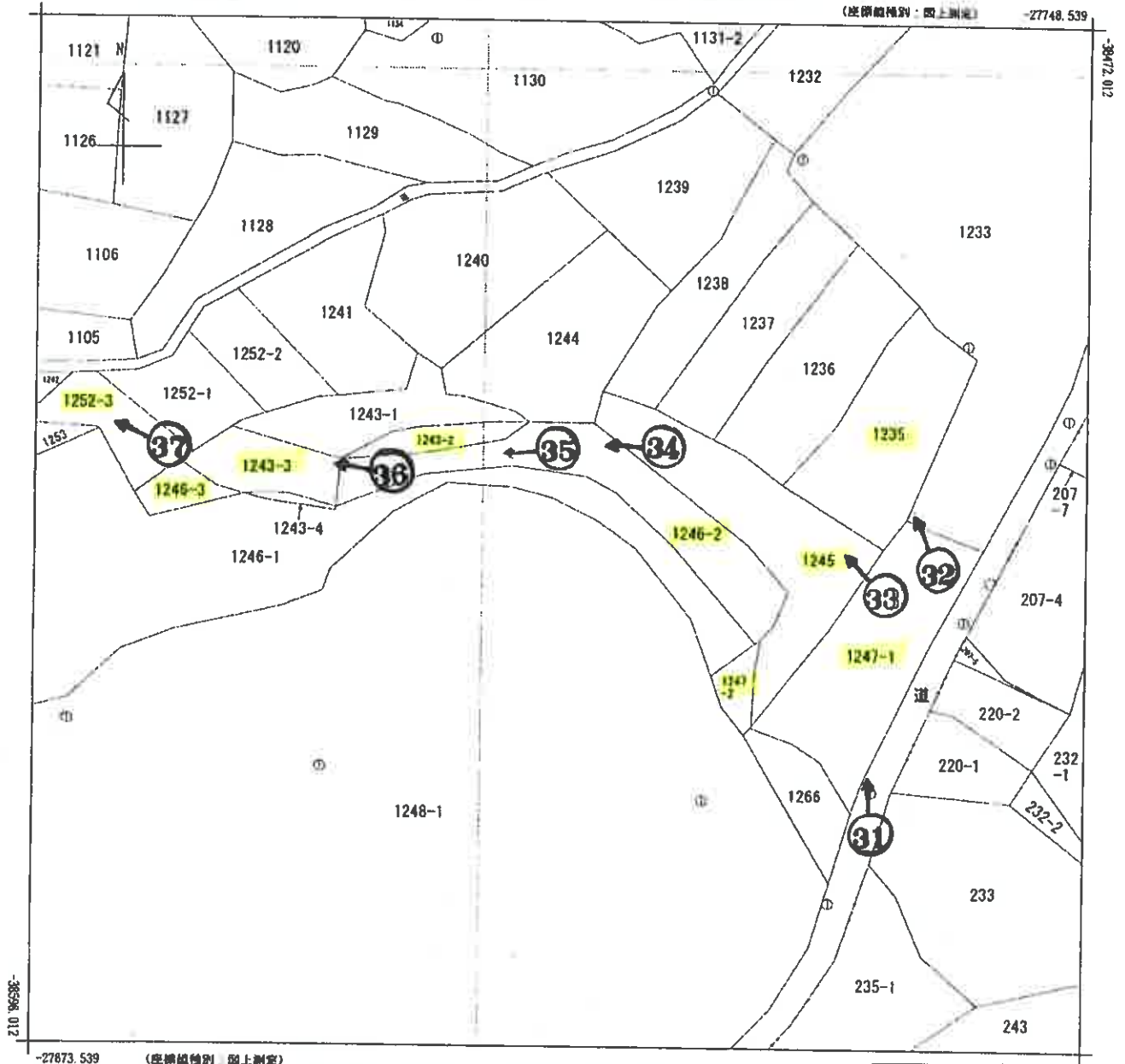
請求部	所在	宇城市松橋町久具字上竊迫				地番	1255番			
出力尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号: 11-3
 (1/1)

(17枚目)

公用

「登記所備置地図」 A 3 判を A 4 判に縮小 ○→は写真撮影位置方向



(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_J128kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
松橋町久具
松橋町浦川内

請求部	所在	宇城市松橋町久具字上猫迫				地番	1246番2			
出力縮	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44年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号: 11-5
(1/1)

(18枚目)

公用

登記年月日：昭和60年3月18日

各階平面図 9200798

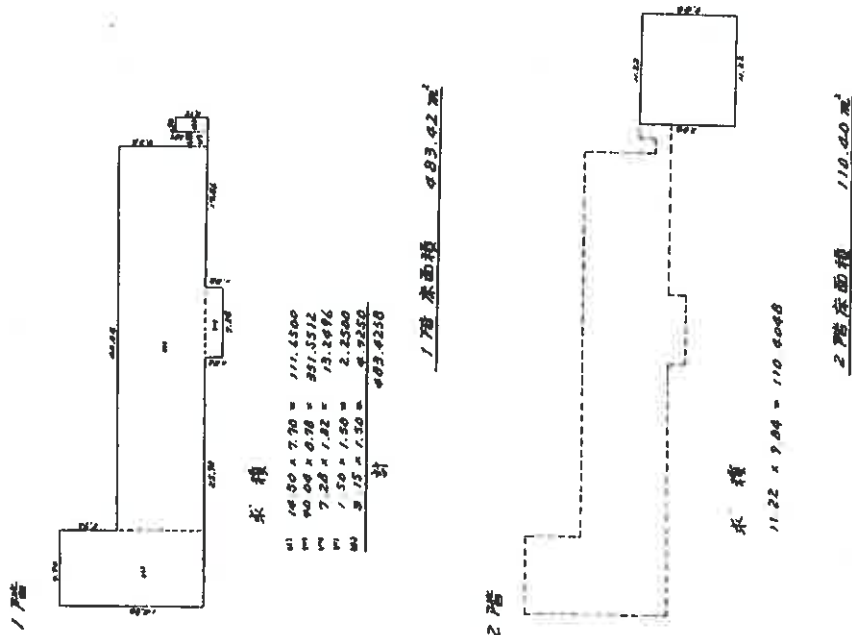
昭和60年3月18日登記
平成

家屋番号 1087

建物図面

会員専用

建物の所在 千代田区新大塚町1丁目1番地 1087, 1081, 1082, 1086, 1088



作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(簿本県土地家屋調査士会用品)

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：平成27年11月20日

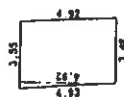
公用

会員専用

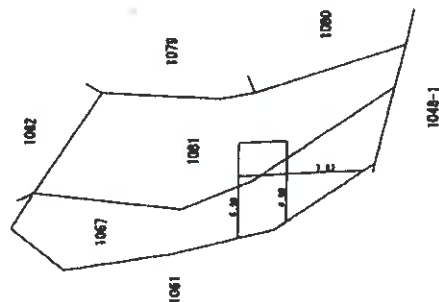
建物図面図

家屋番号 1081番

建物の所在 宇城市松橋町久具字上薮迫1081番地、1067番地



$$\begin{array}{l} \text{家 屋 面 積} \\ (3.48 + 3.55) \times 4.92 / 2 = 17.2938 \\ \hline \text{合 計} \quad 17.2938 \\ \text{床面積} \quad 17.29 \text{ m}^2 \end{array}$$



調査番号 1500062

作成者

申請人

縮尺 250

縮尺 500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

請求番号：11-8

(20 枚目)

登記年月日 平成27年11月20日

A3判をA4判に縮小

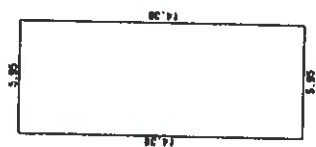
建物図面図
各階平面図

1082番

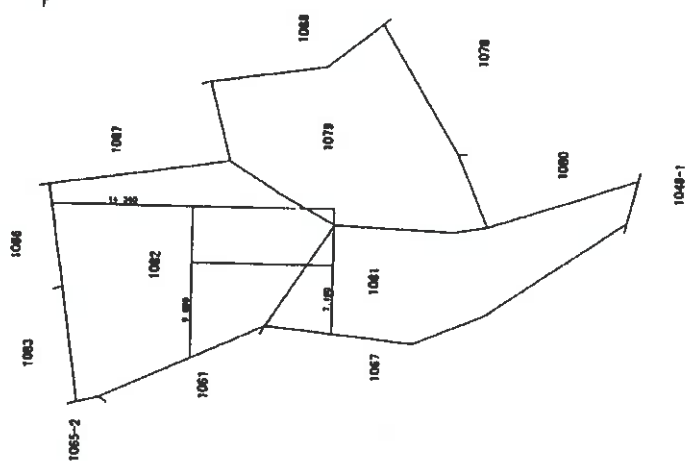
家屋番号
建物の所在

宇城市松橋町久具字上猫迫1082番地、1079番地、1081番地

会員専用



求積表	
5.95 × 14.38	= 85.5610
合計	85.5610
底面積	85.56 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

調査番号 1500061

縮尺 500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日 平成27年11月20日

公用

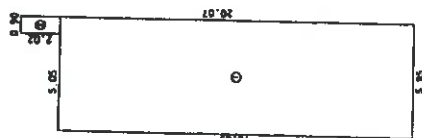
建物図面図

1086番

家屋番号

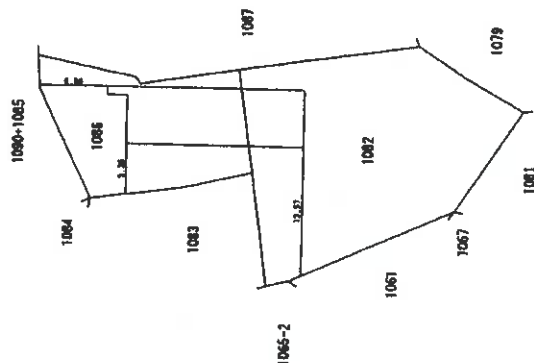
建物の所在
宇城市松橋町久具字上猫迫1086番地、1082番地

会員専用



本 源 数

①	5.95×18.05	$=$	107.3975
②	0.90×2.02	$=$	1.8180
合 計			109.2155
底面積			109.21 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

調査番地 1500060

縮尺 500

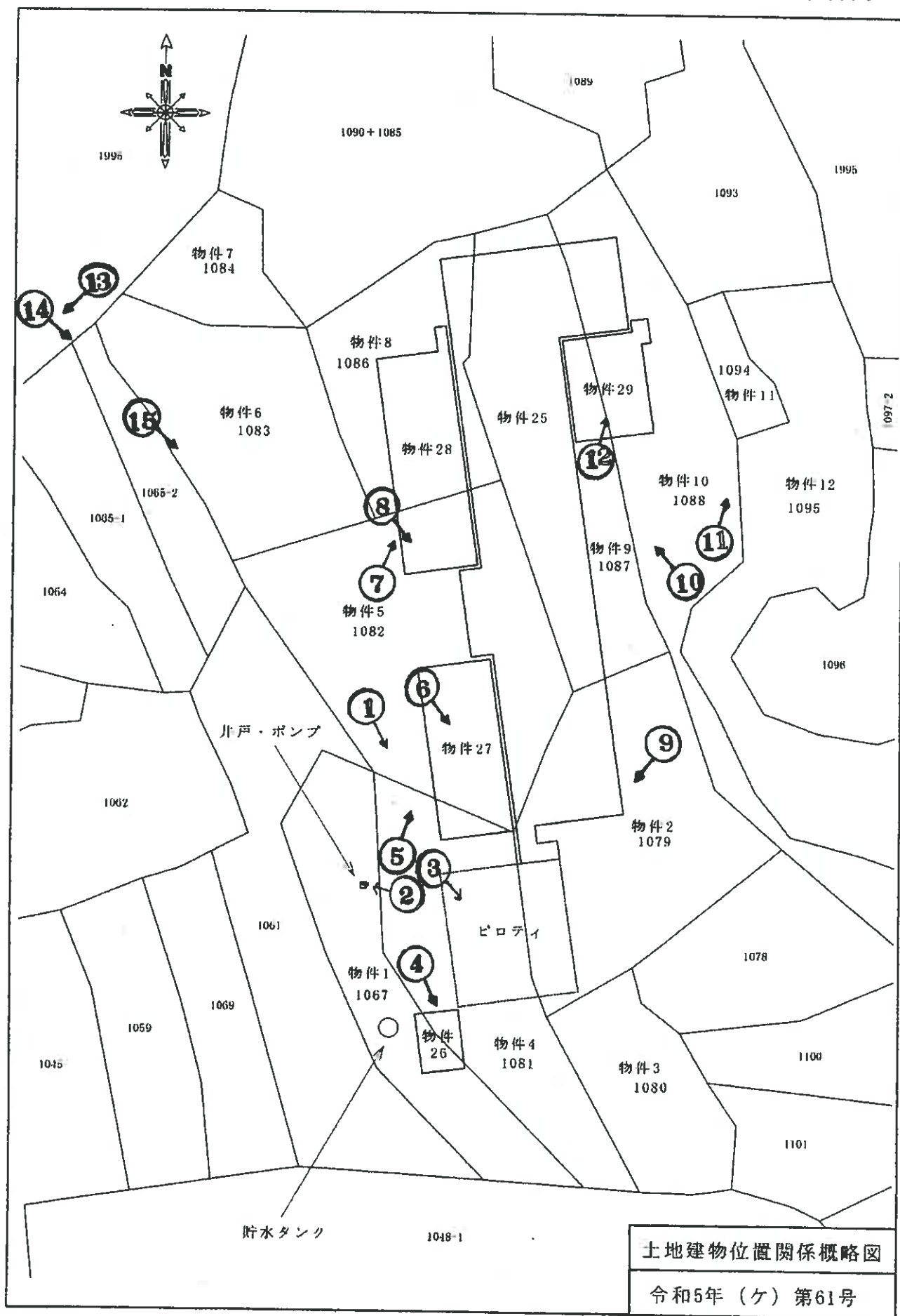
(熊本県土地家屋調査士会印)

請求番号 11-13

A 3判をA 4判に縮小

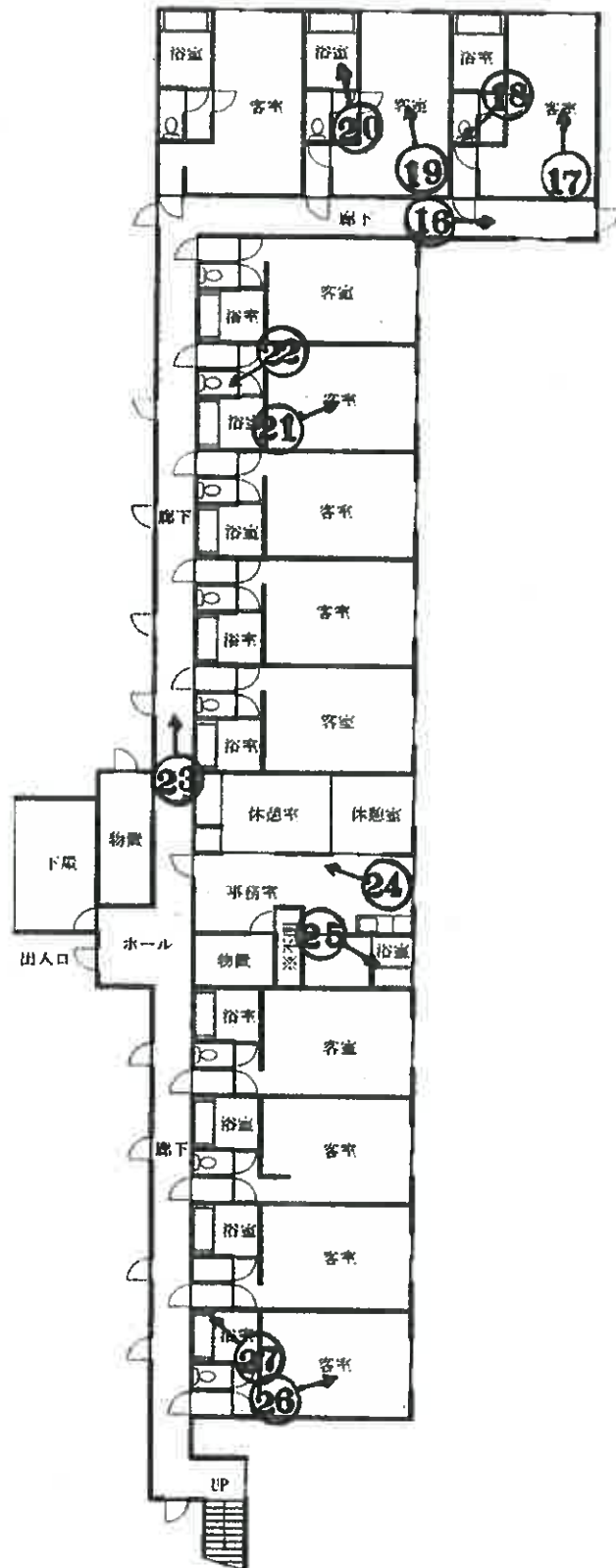
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

○→写真撮影位置方向



(24 枚目)

○→写真撮影位置方向

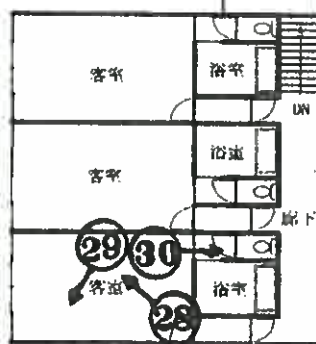
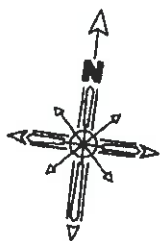


1 階

家屋番号	1087番	床面積	間 取 図
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ルーフィング・スレート葺 2階建	1階 : 483.42㎡ 2階 : 110.40㎡	令和5年(ケ)第61号
			物件25

(25 枚目)

○→写真撮影位置方向

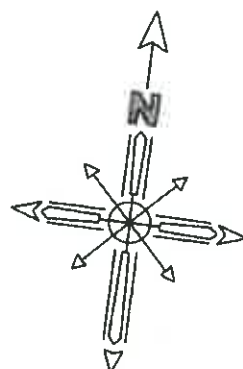


2 階

家屋番号	1087番	床面積	間 取 図
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ルーフィング・スレート葺 2階建	1階：483.42㎡ 2階：110.40㎡	令和5年（ケ）第61号
			物件25

(26 枚目)

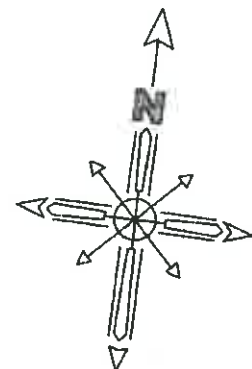
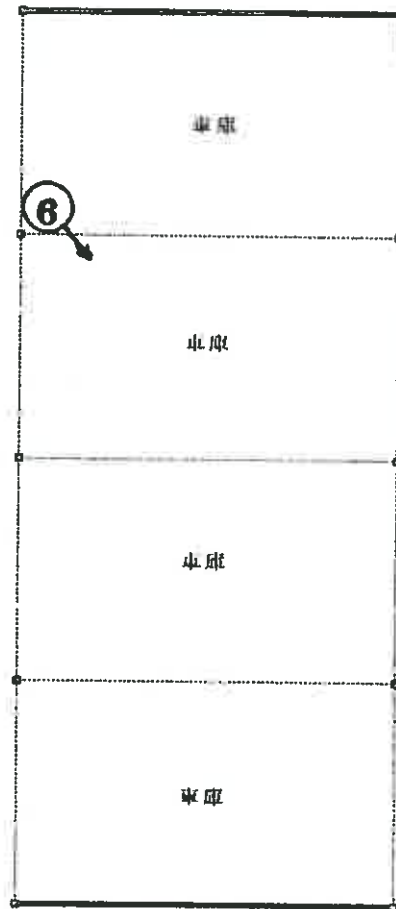
○→写真撮影位置方向



家屋番号	1081番	床面積	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建	17.29㎡	令和5年(ケ)第61号
			物件26

(27 枚目)

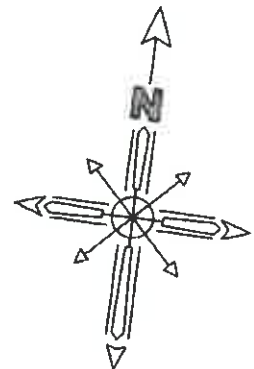
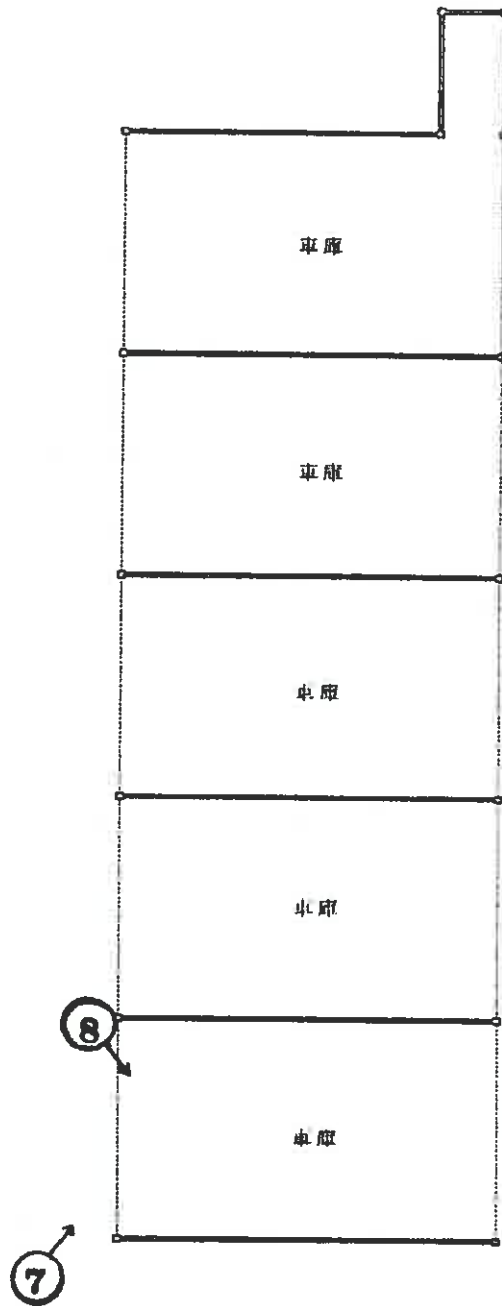
○→写真撮影位置方向



家屋番号	1082番	床面積 85.56㎡	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建		令和5年（ケ）第61号
			物件27

(28 枚目)

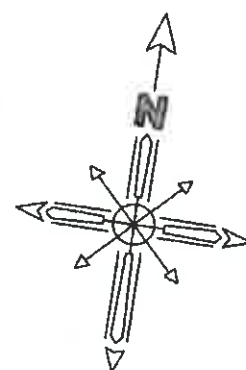
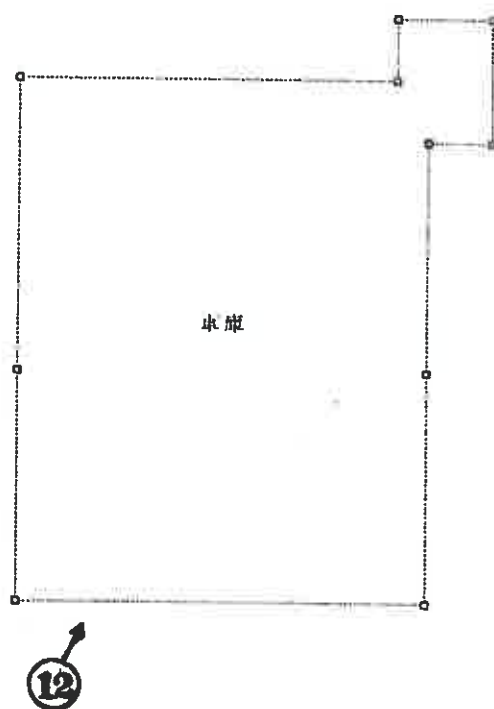
○→写真撮影位置方向



家屋番号	1086番	床面積 109.21㎡	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建		令和5年（ケ）第61号
			物件28

(29 枚目)

○→写真撮影位置方向



家屋番号	1088番	床面積	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建	56.24㎡	令和5年（ケ）第61号
			物件29

(30 枚目)

(写真 1) 物件 27 物件 25 太陽光発電設備 物件 26 貯水タンク



(写真 2)

井戸・井戸ポンプ



(写真 3) 下部は物件 25 のヒロティ



(写真 4)

物件 26

貯水タンク



(写真 5)

物件 28

物件 25

太陽光発電設備

物件 27



(写真 6)

物件 27 内部

太陽光発電設備



(写真 7) 物件 28 内部 放置自動車



(写真 8) 同上 太陽光発電設備



(写真 9) 物件 25



(写真 10)



(写真 11) 物件 11、12 付近



(写真 12) 物件 29 内部 物件 25



(写真 13) 橋 水路 里道



(写真 14) 物件 6 橋 件外土地 (1065-2・1065-1) 里道



(写真 15) 物件 6 件外土地 (1065-2)



(写真 16) 物件 25 建物内部 (写真 30 まで)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



(写真 22)



(写真 23)



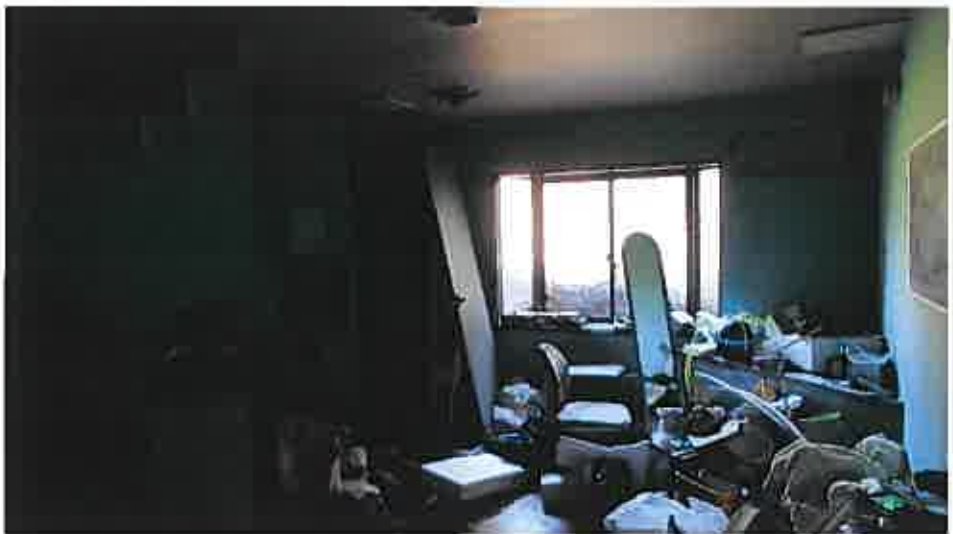
(写真 24)



(写真 25)



(写真 26)



(写真 27)



(写真 28)



(写真 29)



(写真 30)



(写真 31) 物件 21

ホテルの案内板 里道



(写真 32) 物件 21 から撮影した物件 15 付近



(写真 33) 物件 21 から撮影した物件 18 付近



(写真 34) 物件 18 から撮影した物件 19、16 付近



(写真 35) 物件 19 から撮影した物件 19、16、17 付近



(写真 36) 物件 19 から撮影した物件 17、20、23 付近



(写真 37) 物件 2 3 から撮影した物件 23、24 付近



(写真 38)

里道 物件 10 付近 右側は物件 13、14 付近



(写真 39) 左側は物件 14 付近

里道



令和5年（ケ）第61号
令和5年（ヌ）第40号
令和5年11月22日 現地調査
令和6年6月10日 評価
令和7年9月8日 補充評価

熊本地方裁判所 御中

補 充 書

・令和7年4月7日付け及び同年5月13日付けの審尋の結果を考慮

（ 物件25の市場性修正及び物件26から物件29の占有減価修正・その他控除減価の見直し ）



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 4,537,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 390,000 円
物件2 (土地)	金 460,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 380,000 円
物件5 (土地)	金 580,000 円
物件6 (土地)	金 16,000 円
物件7 (土地)	金 6,000 円
物件8 (土地)	金 290,000 円
物件9 (土地)	金 410,000 円
物件10 (土地)	金 630,000 円
物件11 (土地)	金 2,000 円
物件12 (土地)	金 35,000 円
物件13 (土地)	金 5,000 円
物件14 (土地)	金 12,000 円
物件15 (土地)	金 19,000 円
物件16 (土地)	金 3,000 円
物件17 (土地)	金 7,000 円
物件18 (土地)	金 22,000 円
物件19 (土地)	金 19,000 円
物件20 (土地)	金 2,000 円
物件21 (土地)	金 23,000 円
物件22 (土地)	金 2,000 円
物件23 (土地)	金 7,000 円
物件24 (土地)	金 3,000 円
物件25 (建物)	金 1,200,000 円
物件26 (建物)	金 1,000 円
物件27 (建物)	金 1,000 円
物件28 (建物)	金 1,000 円
物件29 (建物)	金 1,000 円

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、物件2、物件4、物件5、物件8、物件9、物件10）

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	8,700	0.64	230.00	0.85	1,089,000
2	8,700	0.64	372.00	0.85	1,761,000
4	8,700	0.64	305.00	0.85	1,444,000
5	8,700	0.64	470.00	0.85	2,224,000
8	8,700	0.64	233.00	0.85	1,103,000
9	8,700	0.64	335.00	0.85	1,585,000
10	8,700	0.64	509.00	0.85	2,409,000
計					11,615,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇城9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,500 \text{ 円/㎡} \times 104.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 162 = 8,700 \text{ 円/㎡}$

◇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 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.08 \times 1.00 \times 1.50 \times 1.00 = 1.62$

イ 個別格差 : 無道路 25% 不整形（一部法面を含む） 15%

※ 各物件を一体地として個別格差を判定した。

（計算式 $0.75 \times 0.85 = 0.64$ ）

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) 土地価格（物件3、物件6、物件7、物件11～物件24）

目的土地の土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 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ
3	150	1.00	157.00	24,000
6	150	1.00	272.00	41,000
7	150	1.00	91.00	14,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	土地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
11	150	1.00	36.00	5,000
12	150	1.00	588.00	88,000
13	150	1.00	84.00	13,000
14	150	1.00	205.00	31,000
15	150	1.00	315.00	47,000
16	150	1.00	45.00	7,000
17	150	1.00	115.00	17,000
18	150	1.00	375.00	56,000
19	150	1.00	316.00	47,000
20	150	1.00	42.00	6,000
21	150	1.00	385.00	58,000
22	150	1.00	34.00	5,000
23	150	1.00	112.00	17,000
24	150	1.00	51.00	8,000

ア 標準画地価格

類似地域所在の山林の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : ない

※ 立木（雑木）に価値は認められない。

ウ 地積 : 登記数量による。

(3) 建物価格（物件25、物件26、物件27、物件28、物件29）

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
25	200,000	593.82	0.03	3,563,000
26	20,000	17.29	0.03	10,000
27	20,000	85.56	0.03	51,000
28	20,000	109.21	0.03	66,000
29	20,000	56.24	0.03	34,000

ウ 現価率 : 物件25から物件29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。

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
1	1,089,000	0.3	0.35	法定地上権	114,000
2	1,761,000	1.0	0.35		616,000
4	1,444,000	1.0	0.35		505,000
5	2,224,000	1.0	0.35		778,000
8	1,103,000	1.0	0.35		386,000
9	1,585,000	1.0	0.35		555,000
10	2,409,000	1.0	0.35		843,000
合計					3,797,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲 : 敷地面積に対して建築面積の占める割合により判定

ウ 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) 物件25、物件26、物件27、物件28、物件29への土地利用権等価格の配分

番号	土地利用権等価格 (円)	配分割合		土地利用権等価格の配分 (円)
	ア	イ		ア×イ
25	3,797,000	483.42	751.72	2,442,000
26		17.29	751.72	87,000
27		85.56	751.72	432,000
28		109.21	751.72	552,000
29		56.24	751.72	284,000

イ 配分割合 : 物件25、物件26、物件27、物件28、物件29の建築面積に応じて土地利用権等価格を配分した。

(3) 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	その他の控除減価(敷金等) (円)	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	カ	(ア+イ)×ウ×エ× オ÷カ
1	1,089,000	-114,000	—	0.5	0.8	—	390,000
2	1,761,000	-616,000	—	0.5	0.8	—	460,000
3	24,000	—	—	0.5	0.8	—	10,000
4	1,444,000	-505,000	—	0.5	0.8	—	380,000
5	2,224,000	-778,000	—	0.5	0.8	—	580,000
6	41,000	—	—	0.5	0.8	—	16,000
7	14,000	—	—	0.5	0.8	—	6,000
8	1,103,000	-386,000	—	0.5	0.8	—	290,000
9	1,585,000	-555,000	—	0.5	0.8	—	410,000
10	2,409,000	-843,000	—	0.5	0.8	—	630,000
11	5,000	—	—	0.5	0.8	—	2,000
12	88,000	—	—	0.5	0.8	—	35,000
13	13,000	—	—	0.5	0.8	—	5,000
14	31,000	—	—	0.5	0.8	—	12,000
15	47,000	—	—	0.5	0.8	—	19,000
16	7,000	—	—	0.5	0.8	—	3,000
17	17,000	—	—	0.5	0.8	—	7,000
18	56,000	—	—	0.5	0.8	—	22,000
19	47,000	—	—	0.5	0.8	—	19,000
20	6,000	—	—	0.5	0.8	—	2,000
21	58,000	—	—	0.5	0.8	—	23,000
22	5,000	—	—	0.5	0.8	—	2,000
23	17,000	—	—	0.5	0.8	—	7,000
24	8,000	—	—	0.5	0.8	—	3,000
25	3,563,000	+2,442,000	1.0	0.25	0.8	—	1,200,000
26	10,000	+87,000	0.7	0.5	0.8	26,000	1,000
27	51,000	+432,000	0.7	0.5	0.8	134,000	1,000
28	66,000	+552,000	0.7	0.5	0.8	172,000	1,000
29	34,000	+284,000	0.7	0.5	0.8	88,000	1,000
一括価格 (合計)							4,537,000

- ウ 占有減価修正 : 物件25の建物に係る賃貸借契約は、抵当権設定後に締結されたものであり、抵当権者に対抗できないため、占有による減価は行わない。物件26から物件29の建物は抵当権の設定がなく、最先の賃借権が存在するものとして、占有による減価を考慮した。
- エ 市場性修正 : 以下の事項を総合的に勘案のうえ、目的物件に内在するリスク及び市場性の減退を考量し、市場性修正率として所要の修正を行った。
- ・ 目的建物の維持管理の状態が相当に劣り、継続利用には相当の補修が必要になる。
 - ・ 特殊用途の建物で汎用性に劣り、需要者が限定される。
 - ・ 目的土地単独では建築基準法の接道義務を満たしておらず、建物の増改築、建替が困難である。
 - ・ 目的外動産（太陽光発電設備）が設置されており、また、放置自動車など多数の動産が残置されている。
 - ・ 物件25の建物の賃借権は引受けとならないが、物件25は物件26から物件29の建物と一体で利用されており、引渡しにおいては占有者（賃借人）と協議が必要となる。
- 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。
- カ その他の控除減価（敷金等） : 賃借人から敷金200万円の主張があり、物件26から物件29の各物件において相当額を控除した。

第6 参考価格資料

地 価 調 査 価 格 (宇城9-1)
所 在 : 宇城市松橋町浦川内字當尾12番7
価 格 : 13,500 円/㎡
位 置 : 松橋 駅 4km
価 格 時 点 : 令和5年7月1日
地 積 : 4,898 ㎡
供 給 処 理 施 設 : 水道
接 面 街 路 : 北西6m市道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域（非線引）
工業地域（建ぺい率60% 容積率200%）
地 域 の 概 要 : 中小規模の工場が多い当尾原地区工業地域

以 上

令和5年（ケ）第61号
令和5年（ヌ）第40号
令和5年11月22日 現地調査
令和6年6月10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 渕 信 一 郎

印

第1 評価額

一括価格	
金 6,342,000 円	
内訳	価格
物件1 (土地)	金 390,000 円
物件2 (土地)	金 460,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 円
物件4 (土地)	金 380,000 円
物件5 (土地)	金 580,000 円
物件6 (土地)	金 16,000 円
物件7 (土地)	金 6,000 円
物件8 (土地)	金 290,000 円
物件9 (土地)	金 410,000 円
物件10 (土地)	金 630,000 円
物件11 (土地)	金 2,000 円
物件12 (土地)	金 35,000 円
物件13 (土地)	金 5,000 円
物件14 (土地)	金 12,000 円
物件15 (土地)	金 19,000 円
物件16 (土地)	金 3,000 円
物件17 (土地)	金 7,000 円
物件18 (土地)	金 22,000 円
物件19 (土地)	金 19,000 円
物件20 (土地)	金 2,000 円
物件21 (土地)	金 23,000 円
物件22 (土地)	金 2,000 円
物件23 (土地)	金 7,000 円
物件24 (土地)	金 3,000 円
物件25 (建物)	金 2,400,000 円
物件26 (建物)	金 39,000 円
物件27 (建物)	金 190,000 円
物件28 (建物)	金 250,000 円
物件29 (建物)	金 130,000 円

- 1 一括価格は、物件1から物件29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、物件2、物件4、物件5、物件8、物件9、物件10の内訳価格は物件25、物件26、物件27、物件28、物件29のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件25、物件26、物件27、物件28、物件29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。

— 以下余白 —

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 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1067番 山林 230㎡	宅地
2	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1079番 山林 372㎡	宅地
3	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1080番 山林 157㎡	
4	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1081番 山林 305㎡	宅地
5	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1082番 山林 470㎡	宅地
6	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1083番 山林 272㎡	
7	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1084番 山林 91㎡	
8	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1086番 山林 233㎡	宅地
9	所 地 地 地 在 番 目 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1087番 山林 335㎡	宅地

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
10	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1088番 山林 509m ²	宅地
11	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1094番 山林 36m ²	
12	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1095番 山林 588m ²	
13	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1102番 山林 84m ²	
14	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1104番 山林 205m ²	
15	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1235番 山林 315m ²	
16	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1243番2 山林 45m ²	
17	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1243番3 山林 115m ²	
18	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1245番 山林 375m ²	

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
19	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1246番2 山林 316m ²	
20	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1246番3 山林 42m ²	
21	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1247番1 山林 385m ²	
22	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1247番2 山林 34m ²	
23	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1252番3 山林 112m ²	
24	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町久具字上猫迫 1255番 山林 51m ²	
25	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇城市松橋町久具字上猫迫1087番地、 1079番地、1081番地、1082番地、 1086番地、1088番地 1087番 旅館 木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板・ ルーフィング・スレート葺2階建 1階 483.42 m ² 2階 110.40 m ²	

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
26	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇城市松橋町久具字上猫迫1081番地、 1067番地 1081番 車庫 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建 17.29 m ²	
27	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇城市松橋町久具字上猫迫1082番地、 1079番地、1081番地 1082番 車庫 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建 85.56 m ²	
28	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇城市松橋町久具字上猫迫1086番地、 1082番地 1086番 車庫 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建 109.21 m ²	
29	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	宇城市松橋町久具字上猫迫1088番地、 1087番地 1088番 車庫 軽量鉄骨造張力膜屋根平家建 56.24 m ²	
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、物件2、物件4、物件5、物件8、物件9、物件10）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方約3.1km（道路距離） 「療育センター入口」バス停の北方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、国道218号の北方約150mに位置し、周囲には山林、猫の迫溜池、ホテル、事業所などが見られる。目的物件の一部は、山林を開墾・整地し平坦となっているが、周辺は山林の状態である。	
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	都市計画区域内（非線引） 工業地域、北側一部は無指定地域 60%（工業地域）、70%（無指定地域） 200%（工業地域）、200%（無指定地域） なし 特になし
画 地 条 件	（物件1、物件2、物件4、物件5、物件8、物件9、物件10：現況宅地）	
	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	縦 約78m 横 約42m 2,454.00㎡ 不整形 建物敷地部分は概ね平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	本件土地は、建築基準法上の道路に接していない。（※特記事項②参照） 物件6の法面下部分と目的外土地（1065番1及び1065番2）の一部及び橋梁（1065番1及び1065番2の北西側に設置されている。）を通行して、西側の舗装里道（幅員約4m）から本件土地へ出入りを行っていたと思われる。なお、西側里道は、建築基準法42条1項3号道路に該当する。 登記所備置地図上では、物件10の東側が里道に接するが、境界は不明瞭である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件25から物件29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：なし（井戸） 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。	

次頁に続く

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、物件2、物件4、物件5、物件8、物件9、物件10）

特 記 事 項	① 物件1の従物等として、貯水タンク及び井戸・井戸ポンプが存する。 ② 県央広域本部景観建築課での聴取によると、本件建物（物件25）は、昭和54年10月15日（工事種別：新築、確認番号：第519号）、昭和55年6月3日（工事種別：新築、確認番号：第162号）、昭和56年7月20日（工事種別：増築、確認番号：第202号）、昭和59年11月22日（工事種別：増築、確認番号：第574号）に建築確認済となっていた。いずれの建築計画概要書においても本件建物は、橋梁を介して西側里道に接道する条件で建築確認申請を行っているが、目的外物件（1065番1及び1065番2）の権利関係については詳細不明である。目的土地単独では建築基準法43条の接道義務を満たしていない。 ③ 県央広域本部景観建築課での聴取によると、本件土地について開発行為の許可申請はなされていなかった。 ④ 物件1、物件2、物件3、物件4の南側一部が土砂災害警戒区域（熊本県告示第81号）に指定されており、物件1、物件3、物件4の南端が土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ⑤ 敷地内に多数の動産が放置されている。 ⑥ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に含まれない。
----------------	--

— 以下余白 —

2 土地の概況及び利用状況等（物件3、物件6、物件7、物件11、物件12）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方約3.1km（道路距離） 療育センター入口 バス停の北方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、国道218号の北方約150mに位置し、周囲には山林、猫の迫溜池、ホテル、事業所などが見られる。目的物件の一部は、山林を開墾・整地し平坦となっているが、周辺は山林の状態である。	
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	都市計画区域内（非線引） 工業地域、北側一部は無指定地域 60%（工業地域）、70%（無指定地域） 200%（工業地域）、200%（無指定地域） なし 地域森林計画対象民有林
画 地 条 件	（物件3、物件6、物件7、物件11、物件12：山林）	
	地 積	登記簿のとおり
	形 状 そ の 他	不整形 特になし
接 面 道 路 の 状 況	目的物件（土地）は道路に接していない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	放置山林の状態である。 （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 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	特になし	

3 土地の概況及び利用状況等（物件13、物件14）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方約3.1km（道路距離） 「療育センター入口」バス停の北方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、国道218号の北方約150mに位置し、周囲には山林、猫の迫溜池、ホテル、事業所などが見られる。目的物件の一部は、山林を開墾・整地し平坦となっているが、周辺は山林の状態である。	
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	都市計画区域内（非線引） 工業地域 60% 200% なし 地域森林計画対象民有林
画 地 条 件	（物件13、物件14：山林）	
	地 積 形 状 そ の 他	登記簿のとおり 不整形 特になし
接 面 道 路 の 状 況	登記所備置地図上では、物件13及び物件14の西側が里道に接し、物件14の南側が里道に接しているが、境界は不明瞭である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑木林が繁茂する放置山林の状態、一部が里道と一体で通路として利用されていたと思われる。 （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	特になし	

4 土地の概況及び利用状況等（物件15から物件23）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方約3.3km（道路距離） 「療育センター入口」バス停の北東方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、国道218号の北方約150mに位置し、周囲には山林、猫の迫溜池、ホテル、事業所などが見られる。目的物件の一部は、山林を開墾・整地し平坦となっているが、周辺は山林の状態である。	
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	都市計画区域内（非線引） 工業地域 60% 200% なし 地域森林計画対象民有林
画 地 条 件	(物件15から物件23：山林)	
	地 積 形 状 そ の 他	登記簿のとおり 不整形 特になし
接 面 道 路 の 状 況	物件21の南東側で幅員約3mの舗装里道に接面する。当該里道は建築基準法上の道路に該当しない。 登記所備置地図上では、物件23の北側が里道に接しているが、境界は不明瞭である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑木林が繁茂する放置山林の状態で、一部が南東側舗装里道から物件25建物へ至る通路として利用されていたと思われる。 （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	南側一部が土砂災害警戒区域（熊本県告示第216号）に指定されている。	

5 土地の概況及び利用状況等（物件24）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方約3.1km（道路距離） 「療育センター入口」バス停の北方約300m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	目的物件は、国道218号の北方約150mに位置し、周囲には山林、猫の迫溜池、ホテル、事業所などが見られる。目的物件の一部は、山林を開墾・整地し平坦となっているが、周辺は山林の状態である。	
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	都市計画区域内（非線引） 工業地域 60% 200% なし 地域森林計画対象民有林
画 地 条 件	（物件24：山林）	
	地 積 形 状 そ の 他	登記簿のとおり 不整形 特になし
接 面 道 路 の 状 況	登記所備置地図上では、物件24の北側が里道に接しているが、境界は不明瞭である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	雑木林が繁茂する放置山林の状態、一部が里道と一体で通路として利用されていたと思われる。 （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	特になし	

6 建物の概況及び利用状況等（物件25）

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55年9月30日新築 昭和56年10月及び昭和60年3月増築 約44年 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・鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板・スレートほか モルタルリシン吹付、鋼板ほか クロス、化粧合板ほか クロス、合板、化粧石膏ボードほか フローリング、カーペット、畳、タイルほか 電気設備、給排水・衛生設備ほか 特になし
床 面 積（ 現 況 ）	延 593.82 m ² 増改築： なし（ ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階 旅館 客室（15室）、事務室・休憩室
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
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（占有者及び占有権原）のとおり。	
特 記 事 項	① 長期間放置された状態で、外壁には亀裂、割れなどの損傷があり、室内（客室、廊下、浴室のほぼ全室）は、天井及び内壁に割れ、剥離、脱落などが多く見受けられ、一部ドアが欠落している。また、雨漏り箇所も見受けられ、天井等が腐食しており、床のたわみも確認できる。建物全体で損傷の程度が著しい。 ② 屋根の大部分にソーラーパネルが設置されている。物件25、物件27、物件28、物件29にも太陽光発電設備が設置されているが、いずれも目的外動産となる。 ③ 吹付けアスベスト等の有無については目視できなかったが、建築時期から判断すると使用の可能性は否定できない。なお判定には専門機関の調査を要する。	

7 建物の概況及び利用状況等（物件26）

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60年3月10日新築 約39年 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	軽量鉄骨造（スチールパイプ） 合成繊維シート 合成繊維シート あらわし あらわし コンクリート なし なし
床 面 積（現 況）	17.29 m ² 増改築： なし（ ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 車庫 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	タイヤ等が残置されている。	

8 建物の概況及び利用状況等（物件27）

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60年3月10日新築 約39年 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	軽量鉄骨造（スチールパイプ） 合成繊維シート 合成繊維シート あらわし あらわし なし なし なし
床面積（現況）	85.56 m ² 増改築： なし（ ）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 車庫 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	一部外壁のシートがなく、スチールパイプ骨組みの状態である。太陽光発電設備（目的外動産）が設置されている。	

9 建物の概況及び利用状況等（物件28）

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60年3月10日新築 約39年 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	軽量鉄骨造（スチールパイプ） ない（特記事項参照） 合成繊維シート あらわし あらわし なし なし なし
床面積（現況）	109.21 m ² 増改築： なし（ ）	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 車庫 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	一部外壁及び屋根のシートがなく、スチールパイプ骨組みの状態である。屋根に太陽光発電設備（目的外動産）が設置されている。また、内部には、自動車、タイヤなどの動産が放置されている。	

10 建物の概況及び利用状況等（物件29）

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60年3月10日新築 平成27年8月一部取壊し 約39年 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	軽量鉄骨造（スチールパイプ） なし（特記事項参照） なし（特記事項参照） なし なし なし なし
床面積（現況）	56.24 m ² 増改築： なし（ ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 車庫 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	屋根、外壁のシートがなく、スチールパイプ骨組みの状態である。屋根に太陽光発電設備（目的外動産）が設置されている。	

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、物件2、物件4、物件5、物件8、物件9、物件10）

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	8,700	0.64	230.00	0.85	1,089,000
2	8,700	0.64	372.00	0.85	1,761,000
4	8,700	0.64	305.00	0.85	1,444,000
5	8,700	0.64	470.00	0.85	2,224,000
8	8,700	0.64	233.00	0.85	1,103,000
9	8,700	0.64	335.00	0.85	1,585,000
10	8,700	0.64	509.00	0.85	2,409,000
計					11,615,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇城9-1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 13,500 円/㎡ × 104.7 / 100 × 100 / 100 × 100 / 162 = 8,700 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 交 通 接 近 条 件 環 境 条 件 行 政 的 条 件 地 域 格 差
 1.08 × 1.00 × 1.50 × 1.00 = 1.62

イ 個別格差 : 無道路 -25% 不整形（一部法面を含む） -15%

※ 各物件を一体地として個別格差を判定した。

（計算式 0.75 × 0.85 = 0.64）

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) 土地価格（物件3、物件6、物件7、物件11～物件24）

目的土地の土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 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ
3	150	1.00	157.00	24,000
6	150	1.00	272.00	41,000
7	150	1.00	91.00	14,000

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	土地価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ×エ
11	150	1.00	36.00	5,000
12	150	1.00	588.00	88,000
13	150	1.00	84.00	13,000
14	150	1.00	205.00	31,000
15	150	1.00	315.00	47,000
16	150	1.00	45.00	7,000
17	150	1.00	115.00	17,000
18	150	1.00	375.00	56,000
19	150	1.00	316.00	47,000
20	150	1.00	42.00	6,000
21	150	1.00	385.00	58,000
22	150	1.00	34.00	5,000
23	150	1.00	112.00	17,000
24	150	1.00	51.00	8,000

ア 標準画地価格

類似地域所在の山林の取引事例価格等を比較考量の上、標準画地価格を上記のとおり査定した。

イ 個別格差 : ない

※ 立木（雑木）に価値は認められない。

ウ 地積 : 登記数量による。

(3) 建物価格（物件25、物件26、物件27、物件28、物件29）

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
25	200,000	593.82	0.03	3,563,000
26	20,000	17.29	0.03	10,000
27	20,000	85.56	0.03	51,000
28	20,000	109.21	0.03	66,000
29	20,000	56.24	0.03	34,000

ウ 現価率 : 物件25から物件29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。

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
1	1,089,000	0.3	0.35	法定地上権	114,000
2	1,761,000	1.0	0.35		616,000
4	1,444,000	1.0	0.35		505,000
5	2,224,000	1.0	0.35		778,000
8	1,103,000	1.0	0.35		386,000
9	1,585,000	1.0	0.35		555,000
10	2,409,000	1.0	0.35		843,000
合計					3,797,000

イ 土地利用権等が及ぶ範囲 : 敷地面積に対して建築面積の占める割合により判定

ウ 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) 物件25、物件26、物件27、物件28、物件29への土地利用権等価格の配分

番号	土地利用権等価格 (円)	配分割合		土地利用権等価格の配分 (円)
	ア	イ		ア×イ
25	3,797,000	483.42	751.72	2,442,000
26		17.29	751.72	87,000
27		85.56	751.72	432,000
28		109.21	751.72	552,000
29		56.24	751.72	284,000

イ 配分割合 : 物件25、物件26、物件27、物件28、物件29の建築面積に応じて土地利用権等価格を配分した。

(3) 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	1,089,000	-114,000	=	0.5	0.8	390,000
2	1,761,000	-616,000	=	0.5	0.8	460,000
3	24,000	=	=	0.5	0.8	10,000
4	1,444,000	-505,000	=	0.5	0.8	380,000
5	2,224,000	-778,000	=	0.5	0.8	580,000
6	41,000	=	=	0.5	0.8	16,000
7	14,000	=	=	0.5	0.8	6,000
8	1,103,000	-386,000	=	0.5	0.8	290,000
9	1,585,000	-555,000	=	0.5	0.8	410,000
10	2,409,000	-843,000	=	0.5	0.8	630,000
11	5,000	=	=	0.5	0.8	2,000
12	88,000	=	=	0.5	0.8	35,000
13	13,000	=	=	0.5	0.8	5,000
14	31,000	=	=	0.5	0.8	12,000
15	47,000	=	=	0.5	0.8	19,000
16	7,000	=	=	0.5	0.8	3,000
17	17,000	=	=	0.5	0.8	7,000
18	56,000	=	=	0.5	0.8	22,000
19	47,000	=	=	0.5	0.8	19,000
20	6,000	=	=	0.5	0.8	2,000
21	58,000	=	=	0.5	0.8	23,000
22	5,000	=	=	0.5	0.8	2,000
23	17,000	=	=	0.5	0.8	7,000
24	8,000	=	=	0.5	0.8	3,000
25	3,563,000	+2,442,000	1.0	0.5	0.8	2,400,000
26	10,000	+87,000	1.0	0.5	0.8	39,000
27	51,000	+432,000	1.0	0.5	0.8	190,000
28	66,000	+552,000	1.0	0.5	0.8	250,000
29	34,000	+284,000	1.0	0.5	0.8	130,000
一括価格 (合計)						6,342,000

- ウ 占有減価修正 : 抵当権設定後に締結された賃貸借契約のため、占有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のうえ、目的物件に内在するリスク及び市場性の減退を考量し、市場性修正率として所要の修正を行った。
- ・ 目的建物の維持管理の状態が相当に劣り、継続利用には相当の補修が必要になる。
 - ・ 特殊用途の建物で汎用性に劣り、需要者が限定される。
 - ・ 目的土地単独では建築基準法の接道義務を満たしておらず、建物の増改築、建替が困難である。
 - ・ 目的外動産（太陽光発電設備）が設置されており、また、放置自動車など多数の動産が残置されている。
- 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 (宇城9-1)

所 在 : 宇城市松橋町浦川内字當尾12番7

価 格 : 13,500 円/㎡

位 置 : 『松橋』駅 4km

価 格 時 点 : 令和5年7月1日

地 積 : 4,898 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道

接 面 街 路 : 北西6m市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域（非線引）
工業地域（建ぺい率60% 容積率200%）

地 域 の 概 要 : 中小規模の工場が多い当尾原地区工業地域

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

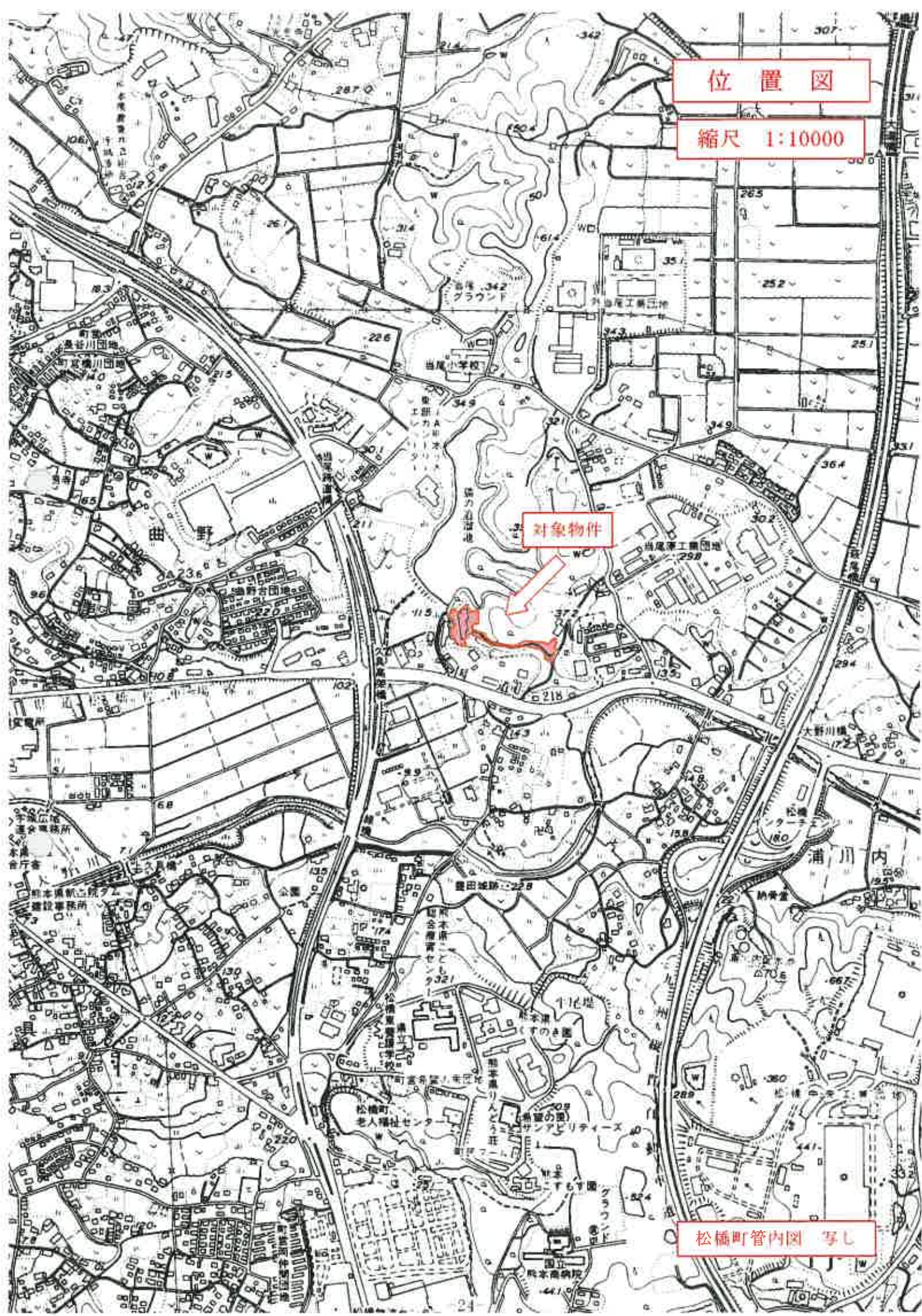
以 上

位置図

縮尺 1:10000

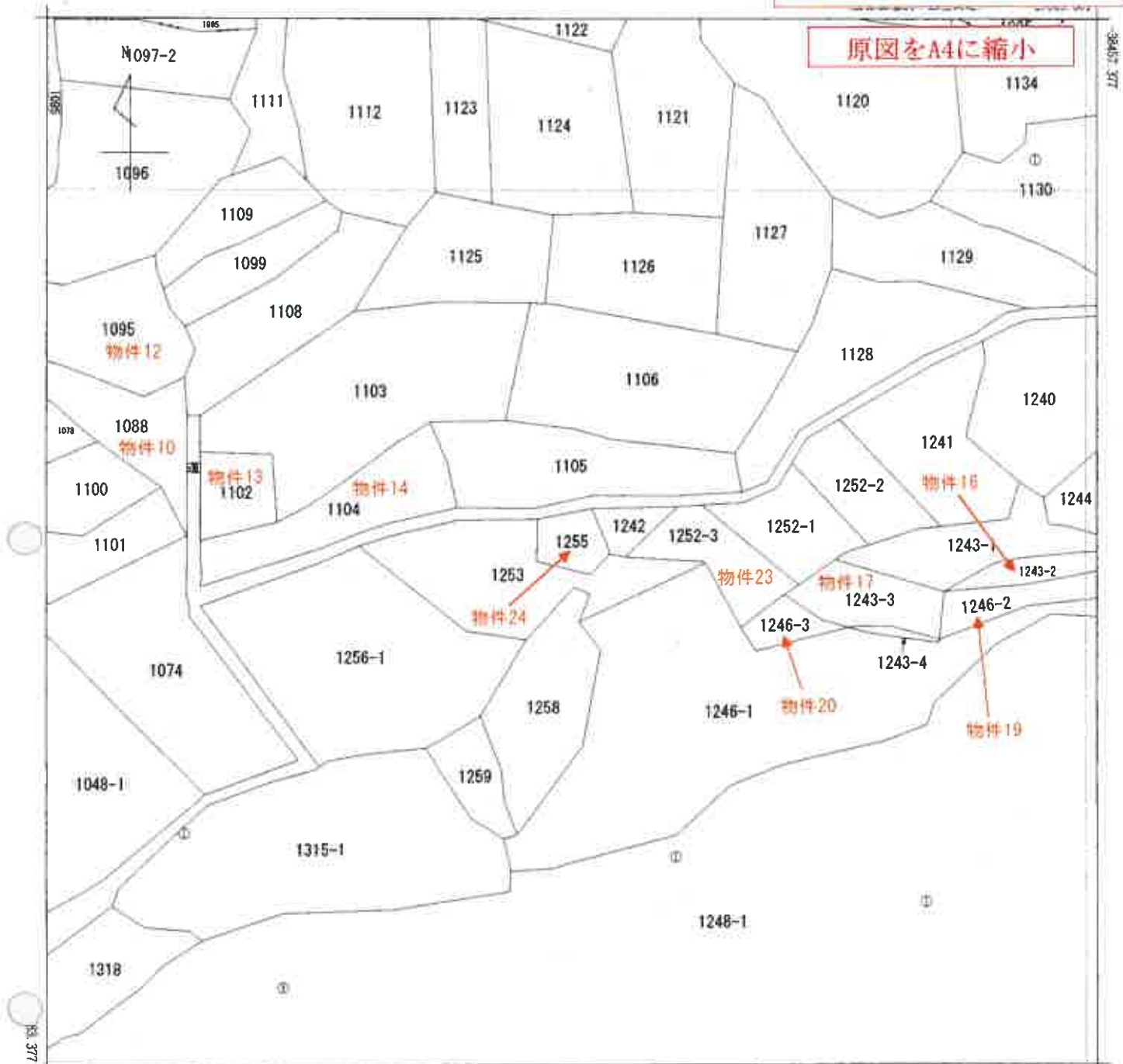
対象物件

松橋町管内図 写し



登記所備置地図 写

原図をA4に縮小



-27944.301. (座標値種別：図上測定)

(注) 座標補正パラメータ(kunamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kunamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出

松橋町久具

A	松橋町曲野
B	松橋町曲野

請 求 部 分	所 在 字城市松橋町久具字上猫迫					地 番	1255番			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座標系又は 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44年1月				備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

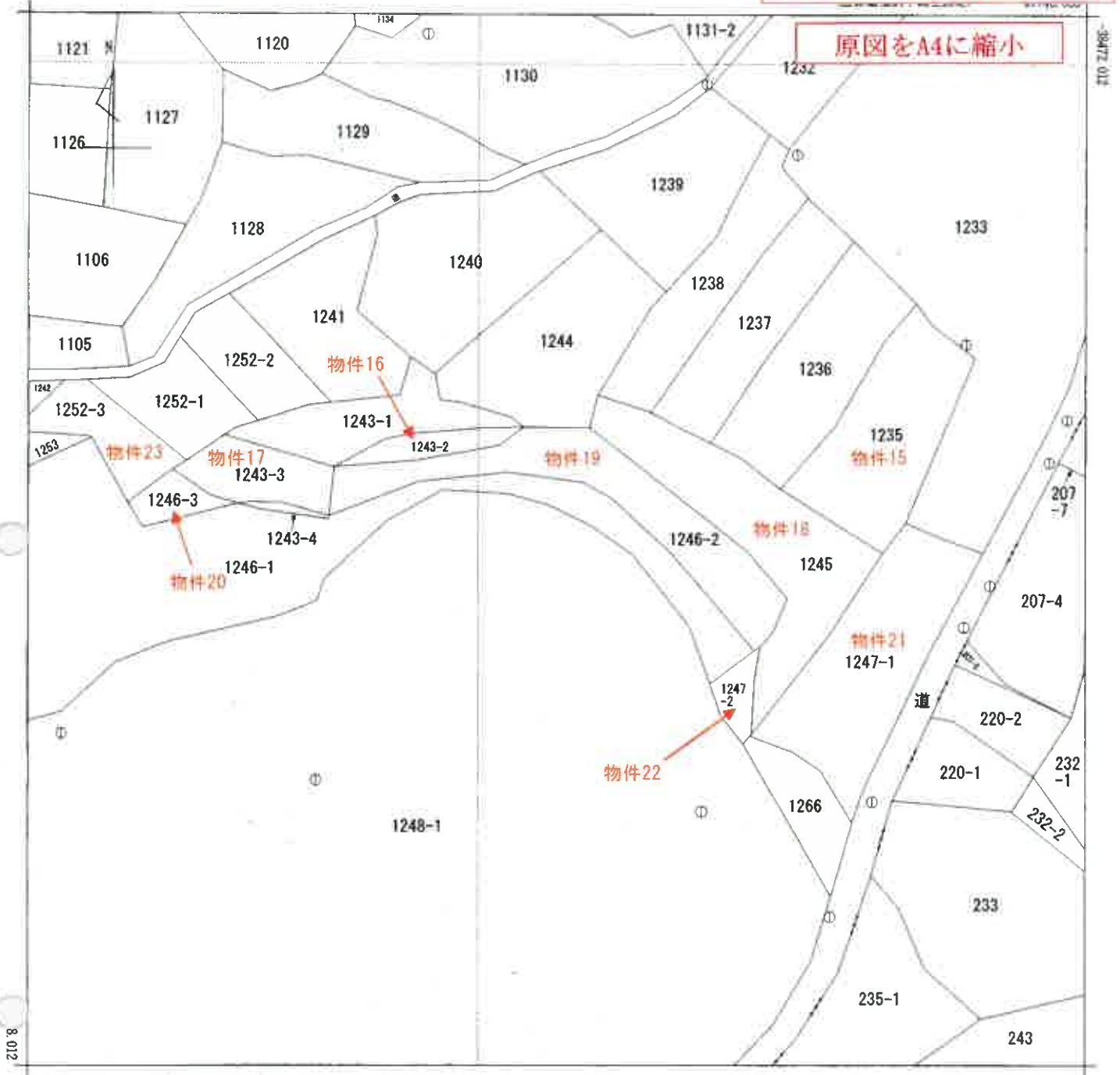
請求番号：11-3

(1/1)

公用

登記所備置地図 写

原図をA4に縮小



-27873.539 (座標値種別: 図上測定)

(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出

松橋町久具
松橋町蒲川内

請求部	所 在	宇城市松橋町久具字上猫迫				地 番	1246番2			
出力縮	1/500	精度区	乙一	座標系又は記号	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44年1月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：11-5
(1/1)

公用

昭和60年3月18日登記
平成

各階平面図 9200798

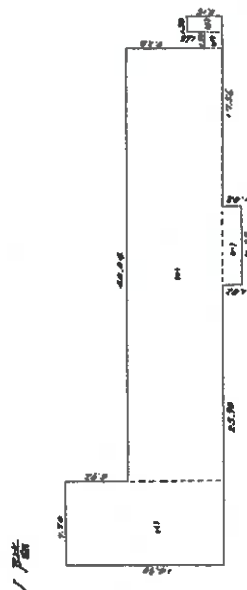
家屋番号	1087
------	------

面
区
物
建

會員專用

建築物の所在 ~~千代田市松橋町~~ 1087, 1079, 1081, 1082.
千代田市松橋町子久貝竈上通 1086, 1088

物件25

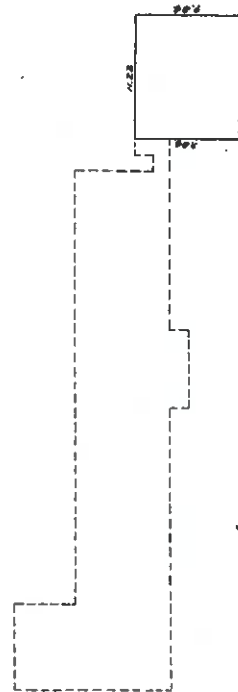


積求

117	$14.50 \times 7.70 =$	111.6500
118	$40.04 \times 0.98 =$	39.2392
119	$7.28 \times 1.82 =$	13.2496
120	$1.50 \times 1.50 =$	2.2500
121	$9.15 \times 1.50 =$	13.7250
	Sum	403.4258

1階床面積 483.42㎡

膳之



求積

$$11.22 \times 9.84 = 110.4048$$

2階平面積 110.40 m²

建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

作者

土地家屋調査士

(昭和60年 3月16日作製)

罐氏

總冊

500	英尺
-----	----

(原本果土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成27年11月20日

会員専用

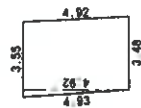
建物図面
各階平面図

1081番

家屋番号

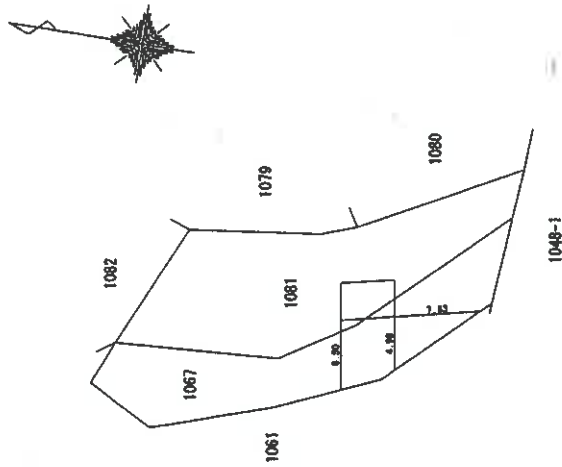
建物の所在
宇城市松橋町久具字上猫迫1081番地、1067番地

物件26



求 積 表

$(3.48 + 3.55) \times 4.92 / 2$	$=$	17.2938
合 計		17.2938
床面積		17.29 m ²



建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

図番No 1500062

申請人

250

縮尺

1/500

作成者
土地家屋調査士
(平成 27年 11月 16日作成)

(熊本県土地家屋調査士会用品)

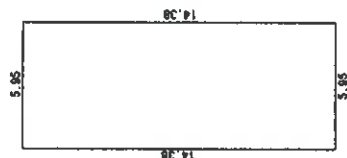
会員専用

建物図面
各階平面図

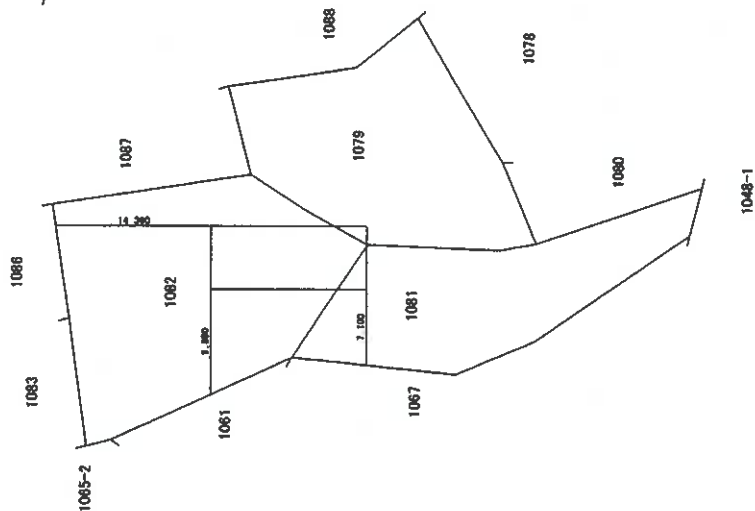
家屋番号 1082番

建物の所在 宇城市松橋町久具字上猫迫1082番地、1079番地、1081番地

物件27



求積表	
5.95 × 14.38	= 85.5610
合計	85.5610
床面積	85.56 m ²



建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

調査書No. 1500061

申請人

縮尺 1/250

作成者

土 (平成 27年 11月 16日付)

縮尺 1/500

(※本表は土地家屋調査士専用紙)

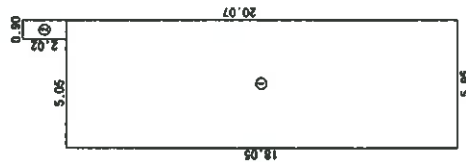
登記年月日：平成27年11月20日

会員専用

建物図面
各階平面図

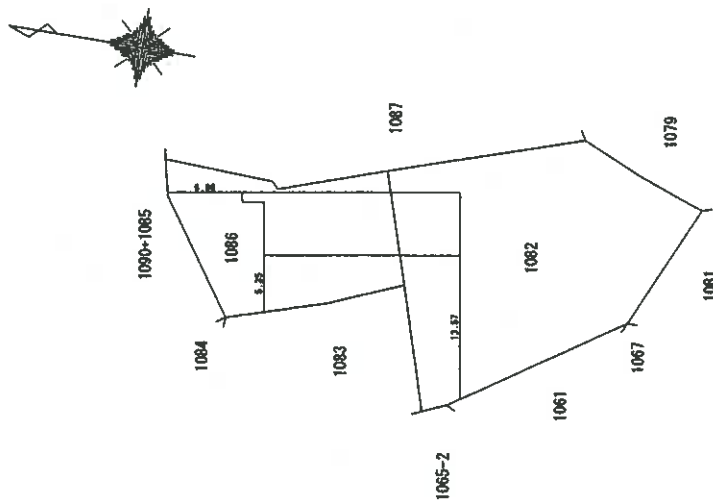
家屋番号	1086番
建物の所在	宇城市松橋町久具字上猫迫1086番地、1082番地

物件28



求積表

①	5.95×18.05	$=$	107.3975
②	0.90×2.02	$=$	1.8180
合計			109.2155
床面積			109.21 m ²



建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

調査書地 1500060

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

作成者
土地家屋調査士
(平成 27年 11月 16日作成)

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成27年11月20日

会員専用

建物図面
各階平面図

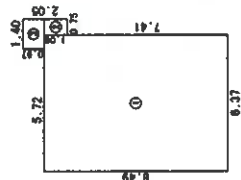
1088番

宇城市松橋町久具字上猫迫1088番地、1087番地

家屋番号

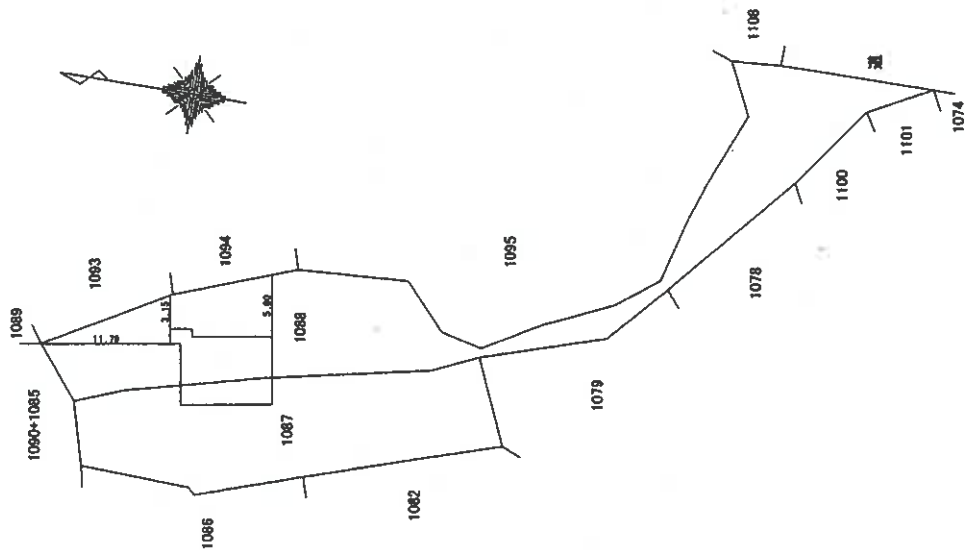
建物の所在

物件29



求積表

①	6.37 × 8.49	=	54.0813
②	0.75 × 1.08	=	0.8100
③	1.40 × 0.97	=	1.3580
合計			56.2493
底面積			56.24 m ²



調査番地 1500063

申請人

250

縮尺

500

縮尺

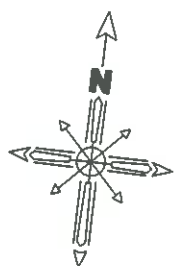
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

土地家屋調査士
(平成 27年 11月 16日作成)

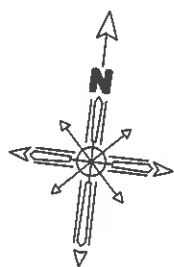
作成者

建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

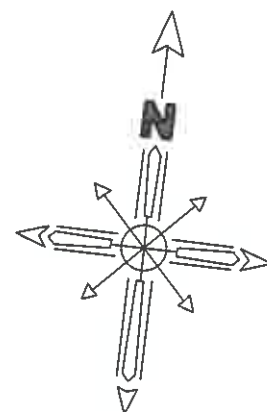
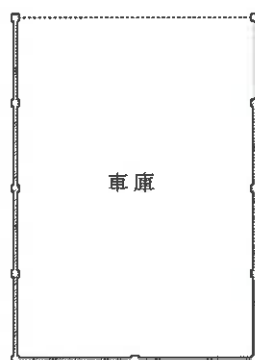


家屋番号	1087番	床面積 1階：483.42㎡ 2階：110.40㎡	間 取 図
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ルーフィング・スレート葺 2階建		令和5年（ケ）第61号 物件25

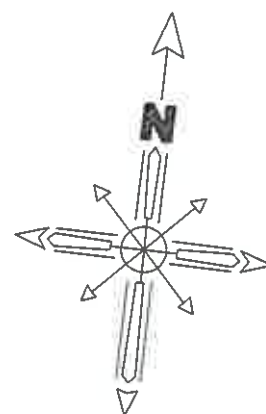


2 階

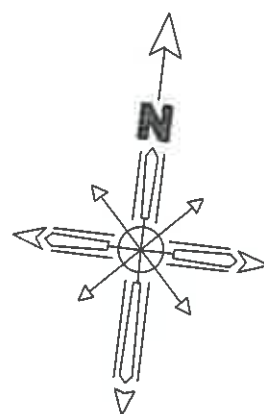
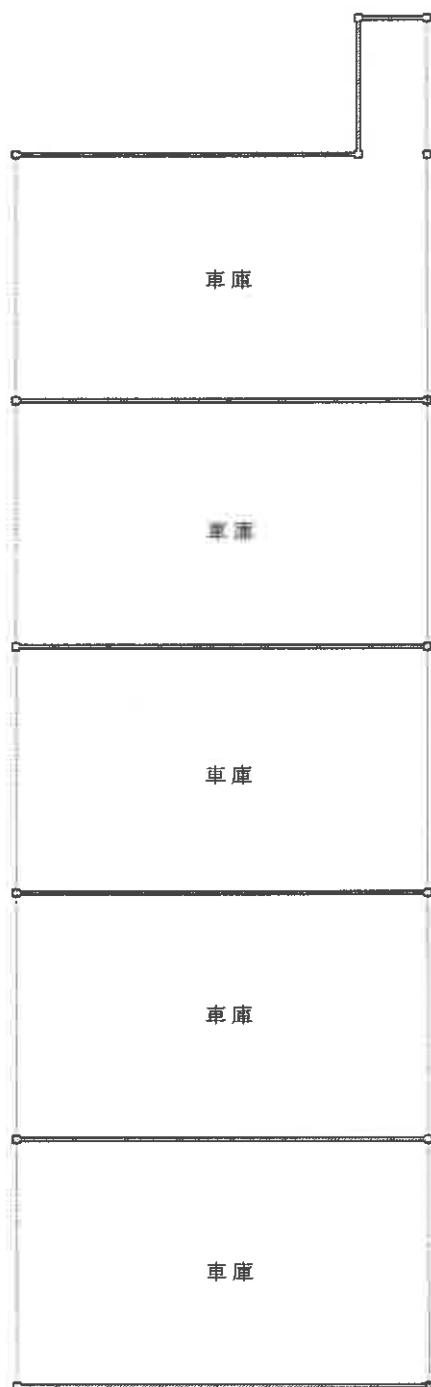
家屋番号	1087番	床面積	間 取 図
構 造	木・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板 ルーフィング・スレート葺 2階建	1階：483.42㎡	令和5年（ケ）第61号
		2階：110.40㎡	物件25



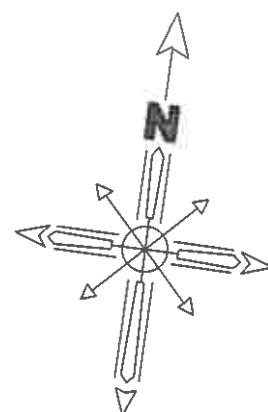
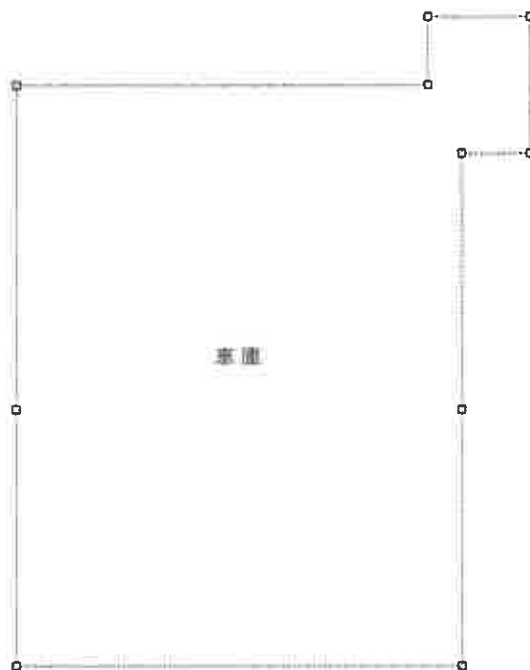
家屋番号	1081番	床面積	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建	17.29㎡	令和5年（ケ）第61号
			物件26



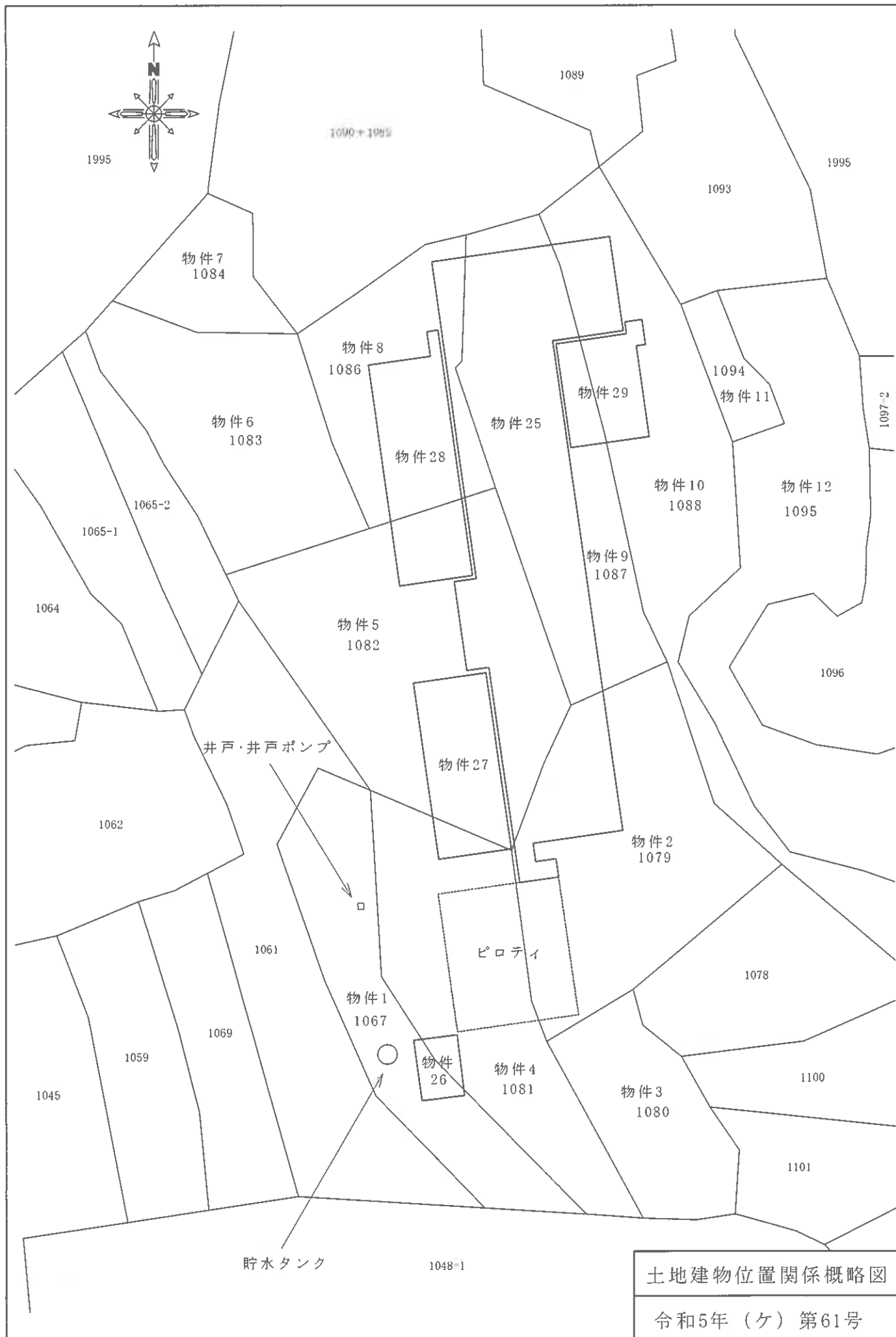
家屋番号	1082番	床面積 85.56㎡	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建		令和5年（ケ）第61号
			物件27



家屋番号	1086番	床面積 109.21㎡	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建		令和5年（ケ）第61号
			物件28



家屋番号	1088番	床面積	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造張力膜屋根 平家建	56.24㎡	令和5年（ケ）第61号
			物件29



現況写真



物件25

物件26

物件27

写真番号 ①



物件25

物件27

物件28

写真番号 ②



物件26

写真番号 ③

現況写真



物件28

写真番号 ④



物件29

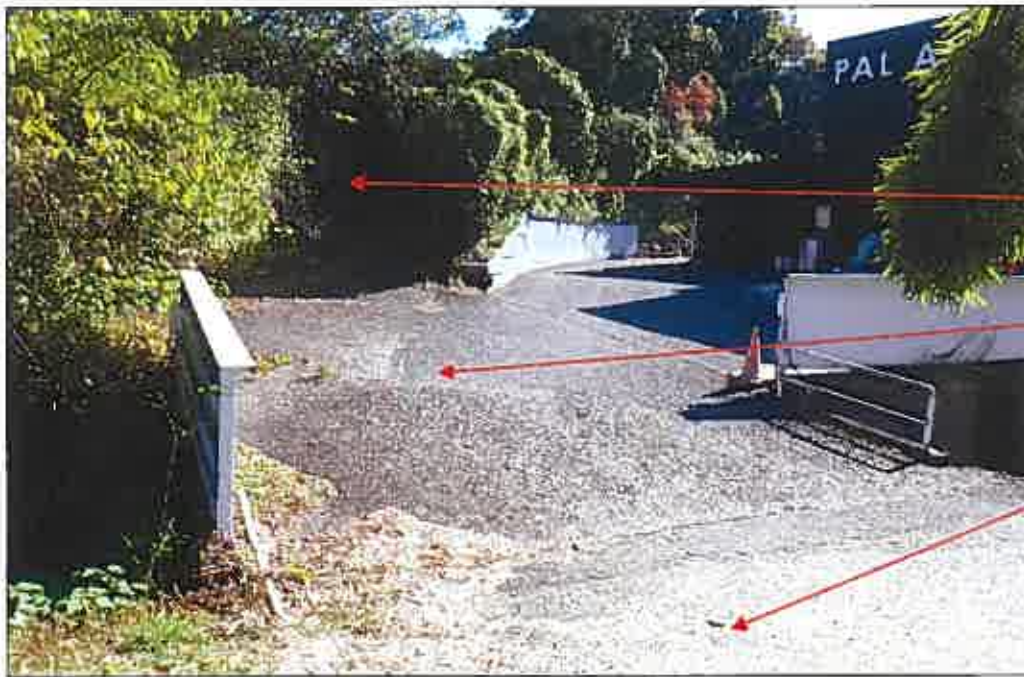
写真番号 ⑤



物件25

物件29

写真番号 ⑥



現況写真

物件⑥

目的外土地

西側舗装里道

写真番号 ⑦



写真番号 ⑧



写真番号 ⑨

現況写真



写真番号 ⑩



物件21

南東側舗装里道

写真番号 ⑪



物件19周辺

写真番号 ⑫