

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月24日  
 熊本地方裁判所民事第1部  
 裁判所書記官 宮 國 遥

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 8年 4月 7日から 令和 8年 4月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月20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 5月13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 8年 3月24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 天草市栖本町馬場字白洲  
地 番 2 5 6 2 番 4 0  
地 目 宅地  
地 積 2 6 4 . 5 4 平方メートル

2 所 在 天草市栖本町馬場字白洲  
地 番 2 5 6 2 番 4 1  
地 目 公衆用道路  
地 積 1 1 2 平方メートル

持分3分の1

3 所 在 天草市栖本町馬場字白洲2 5 6 2 番地4 0  
家屋 番号 2 5 6 2 番 4 0  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 8 7 . 6 6 平方メートル  
2階 5 5 . 0 6 平方メートル



## 物件明細書

令和 7年10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

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～3】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

本件建物の一部につき、買受人は、その敷地（地番2562番46 本件所有者が所有）利用権の設定を要する。

《 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 天草市栖本町馬場字白洲  
地 番 2562番40  
地 目 宅地  
地 積 264.54平方メートル

2 所 在 天草市栖本町馬場字白洲  
地 番 2562番41  
地 目 公衆用道路  
地 積 112平方メートル

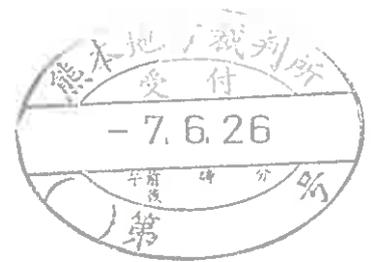
持分3分の1

3 所 在 天草市栖本町馬場字白洲2562番地40  
家屋 番号 2562番40  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺2階建  
床 面 積 1階 87.66平方メートル  
2階 55.06平方メートル



令和7年(ケ)第12号  
令和7年5月23日受理  
令和7年6月26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   | 天草市栖本町馬場字白洲                      |
|   | 地 番   | 2562番40                          |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 264.54平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 天草市栖本町馬場字白洲                      |
|   | 地 番   | 2562番41                          |
|   | 地 目   | 公衆用道路                            |
|   | 地 積   | 112平方メートル                        |
|   | 共有者A  | 持分3分の1                           |
| 3 | 所 在   | 天草市栖本町馬場字白洲2562番地40              |
|   | 家屋 番号 | 2562番40                          |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|   | 床 面 積 | 1階 87.66平方メートル<br>2階 55.06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
現況地目	■宅地(物件 1) □公衆用道路(物件 ) □ (物件 )
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □建物等配置図のとおり ■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	5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 □ ) □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない 種類： □ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	□ない ■ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	5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 ■土地建物位置関係図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件 2
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 2 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者ら及びその関係者、その他不特定の者らが公衆用道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 アスファルト舗装された公衆用道路であり、共有者Aの他、共有者有限会社ショッピング熊本屋の従業員等により、公道からの進入路として使用されている。 2 物件2は南側で国道に接している。 3 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおり ① 天草市栖本町馬場字白洲2562番7 雑種地 429㎡ 有限会社ショッピング熊本屋所有 ② 同2562番20 公衆用道路 90㎡ 建設省所有 ③ 同2562番39 宅地 330.60㎡ 私人名義 ④ 同2562番42 雑種地 394㎡ 天草みなみ不動産株式会社所有 ⑤ 同2562番43 雑種地 132㎡ 有限会社ショッピング熊本屋所有 ⑥ 同2562番46 雑種地 47㎡ A所有
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

目的外土地の概況 (物件 3 関係)		
所 在	天草市栖本町馬場字白洲	
地 番	2562番46	
地 目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	47平方メートル( <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約4.60平方メートル)	
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )	
そ の 他 の 事 項	物件3の玄関ポーチの一部が目的外土地に越境している。	
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (建物所有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占 有 権 原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占 有 開 始 時 期	平成 10 年 6 月 15 日(物件3新築時)	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更 新 の 種 別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現 在 の 契 約 等	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地 代・支 払 時 期 等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷 金・保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 物件1は、南側に隣接する2562番46の土地と一体で物件3の敷地として利用されている。
- 2 件外物件(動産)として、簡易物置が存する(写真3)。
- 3 従物等として、カーポートが存する(写真3)。

■ 物件3関係

- 1 生活用水には、天草市の上水道が使用されている。なお、上水道は、東側公道から2562番39及び2562番46の各土地を経由して、物件3に接続されている。
- 2 下水は、物件1の東側に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 浴室等の熱源はプロパンガスである。
- 4 リビングの天井に雨漏り跡がみられる(写真6)。
- 5 リビング等、所々に壁クロスシミがみられる。
- 6 階段の壁クロス継ぎ目が、所々でわずかに剥離している。
- 7 従物等として、ガス給湯器が存する(写真4)。

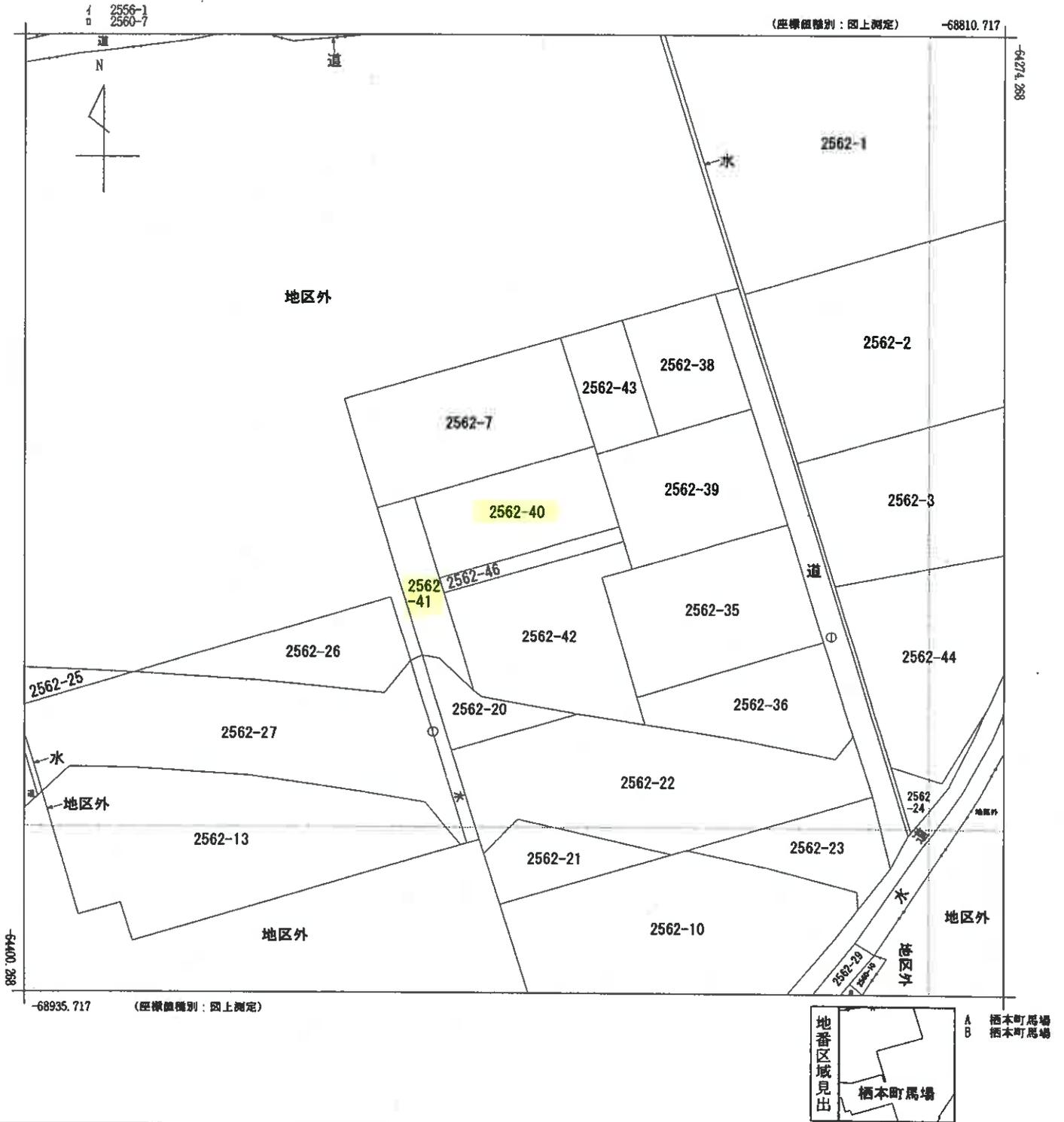
関係人の陳述等

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者)	■ 物件3関係 <ol style="list-style-type: none"><li>1 本件建物には、私が家族と居住していましたが、令和7年6月2日に引っ越しました。建物内には、まだ多くの動産が残っていますが、転居先はいっぱい持ち込めません。</li><li>2 本件建物では、天草市の上水道を使用しています。</li><li>3 下水は合併浄化槽で処理しています。</li><li>4 浴室や台所の燃料にはプロパンガスを使っています。</li><li>5 雨漏りは、風雨の強いときにリビングでします。ポタポタと雨水が落ちるのではなく、天井が染みる感じです。</li><li>6 シロアリ被害はありません。</li><li>7 損傷箇所や不具合箇所も特にありません。</li></ol>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年5月28日(水) 8:05 ~ 8:20	物件所在地	周辺調査、写真撮影、同居者から事情聴取
R7年5月28日(水) 8:45 ~ 8:55	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R7年6月18日(水) 14:00 ~ 14:50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
年 月 日 ( ) : ~ :		
年 月 日 ( ) : ~ :		
年 月 日 ( ) : ~ :		
年 月 日 ( ) : ~ :		
<p>( 特記事項 )</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



請求部分	所在 天草市栖本町馬場字白洲				地番	2562番40				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和58年10月			備付年月日(原図)	昭和59年12月4日			補記事項		

登記年月日：平成9年10月24日

1801545

前 2562-7  
 昭和9年10月27日登記  
 平成9年10月27日登記  
 地積測量図

会員専用

土地の所在 天草郡志本町本平馬場字白洲  
 平成18年3月27日市町村合併により天草市榎本町馬場と変更

地番	延	積	面	積
2562-42	7.01	3.32	23.2732	
イ	24.00	5.77	138.4800	
ロ	22.11	13.84	306.0024	
ハ	22.03	10.47	28.5219	
ニ	20.23	7.82	230.6541	
ホ			158.3750	
ヘ			83.2868	
合計			442.64330	

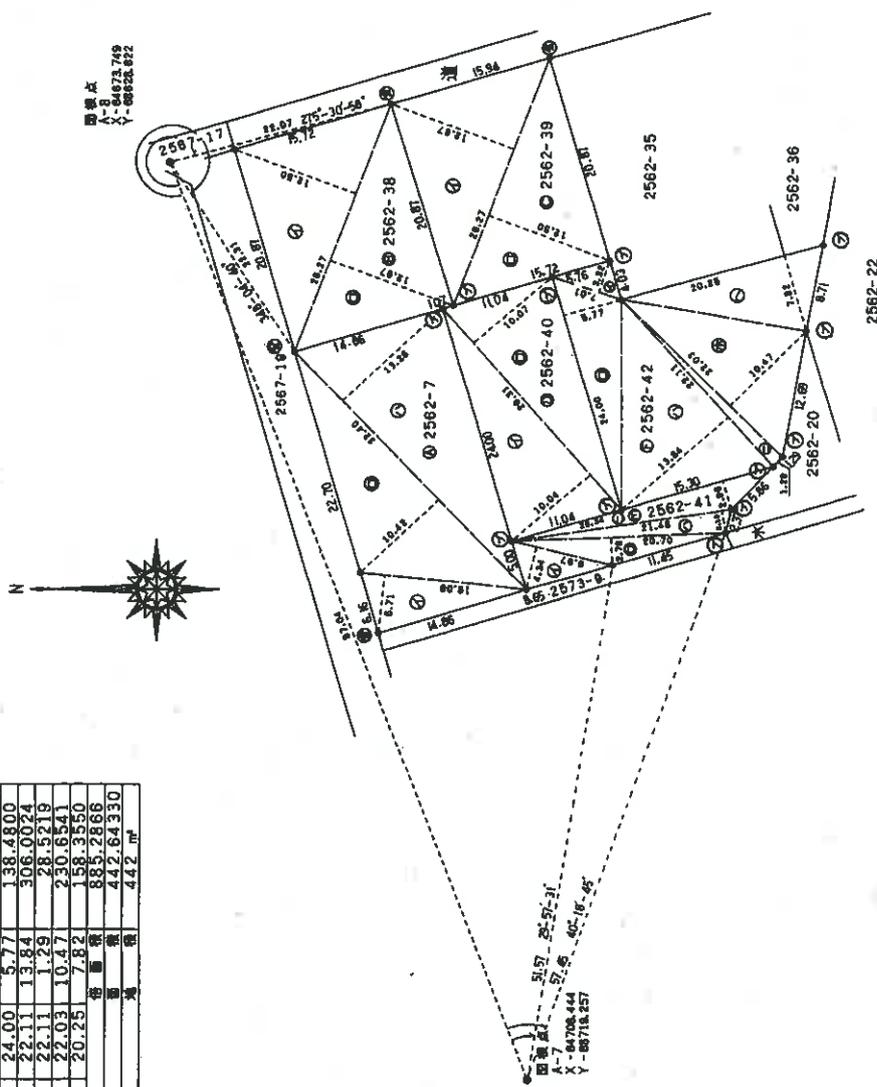
地番	延	積	面	積
2562-7	18.06	5.71	81.7026	
イ	32.40	10.42	337.6080	
ロ	32.40	13.28	430.2720	
ハ			859.5826	
ニ			429.79130	
ホ			42.9	
合計			2042.9565	

地番	延	積	面	積
2562-38	26.27	12.50	328.3750	
イ	26.27	12.67	332.8408	
ロ	26.27	12.50	328.3750	
ハ			661.2158	
ニ			330.60785	
ホ			330	
合計			2011.97945	

地番	延	積	面	積
2562-39	26.27	12.67	332.8408	
イ	26.27	12.50	328.3750	
ロ	26.27	12.50	328.3750	
ハ			661.2158	
ニ			330.60785	
ホ			330	
合計			2011.97945	

地番	延	積	面	積
2562-40	26.31	10.04	264.1524	
イ	26.31	10.07	264.9477	
ロ	26.31	10.07	264.9477	
ハ			529.0941	
ニ			264.54705	
ホ			264	
合計			1387.68895	

地番	延	積	面	積
2562-41	9.97	4.34	43.2698	
イ	20.70	2.76	57.1320	
ロ	21.48	2.19	47.0412	
ハ	26.34	2.98	77.9864	
ニ			225.4094	
ホ			112.70470	
合計			563.8235	



境界線番号 ⑤...石版 ⑦...プラスチック板 ⑨...コンクリート板 ⑩...金属板 ⑪...銅三  
 申請人 [Redacted]  
 縮尺 1/500

製作者 [Redacted]  
 (平成9年10月21日作製)  
 (榎本県土地家屋調査士会印)

公用

登記年月日：平成10年6月18日

昭和10年6月18日登記  
建物図面

各階平面図

4800229

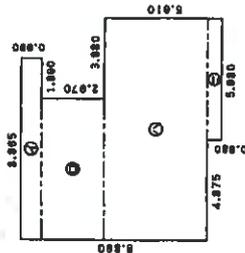
家屋番号 2562-40

建物の所在 天草郡栲本町大字高場字白洲2562番地40

平成18年3月27日市町村合併により天草市栲本町馬場と変更

会員専用

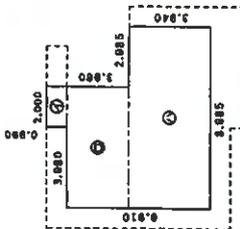
1階



床積表

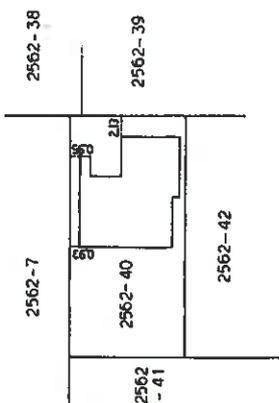
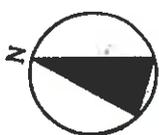
イ)	0.980 x 8.965 =	8.875350
ロ)	2.970 x 6.975 =	20.715750
ハ)	4.930 x 0.955 =	54.008150
ニ)	0.680 x 5.980 =	4.066400
合計		87.665650
床面積		87.66 m <sup>2</sup>

2階



床積表

イ)	0.980 x 2.000 =	1.980000
ロ)	2.970 x 5.980 =	17.760600
ハ)	3.940 x 8.965 =	35.322100
合計		55.062700
床面積		55.06 m <sup>2</sup>



製作者



縮尺 1/250

申請人

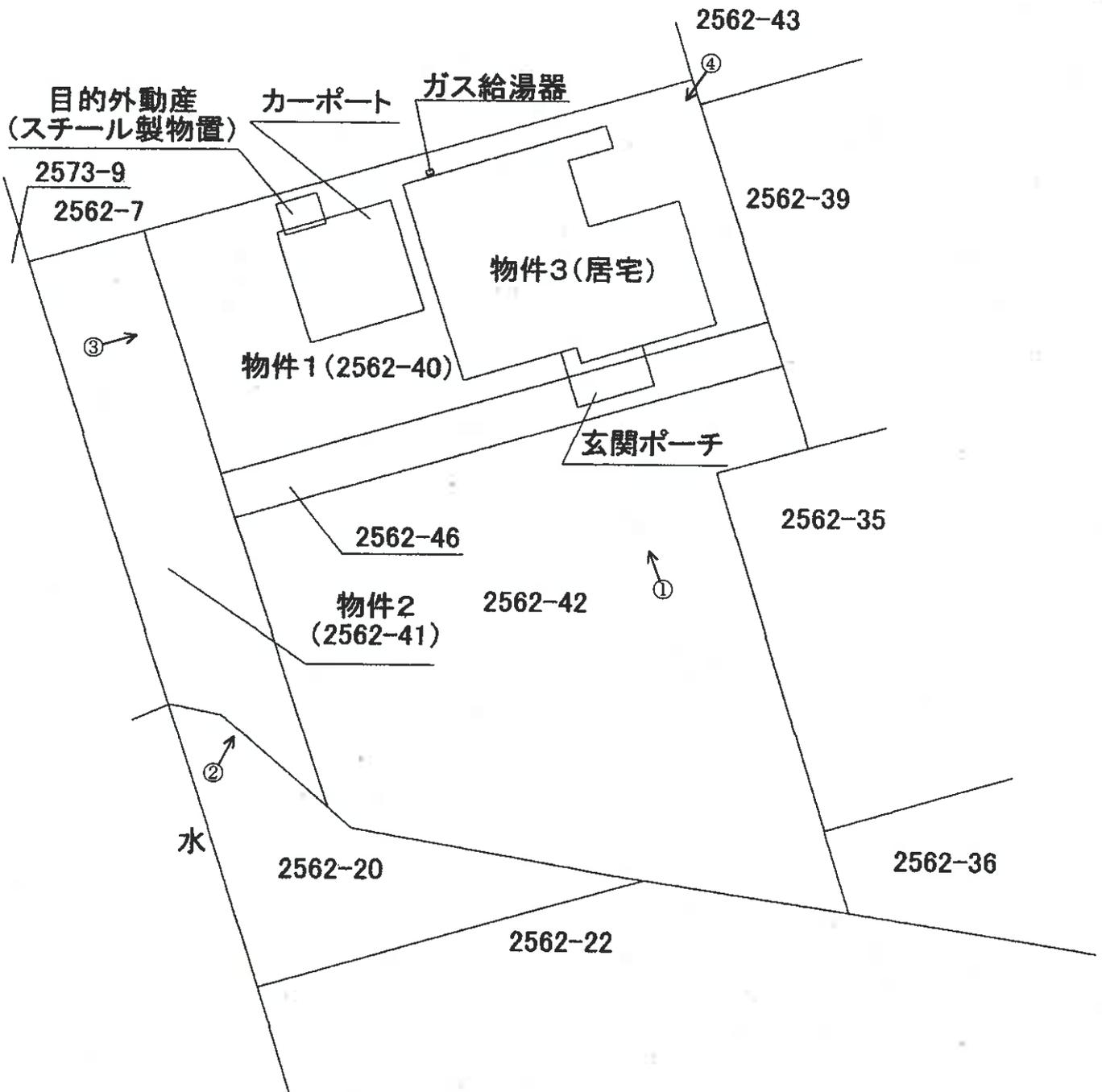


縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

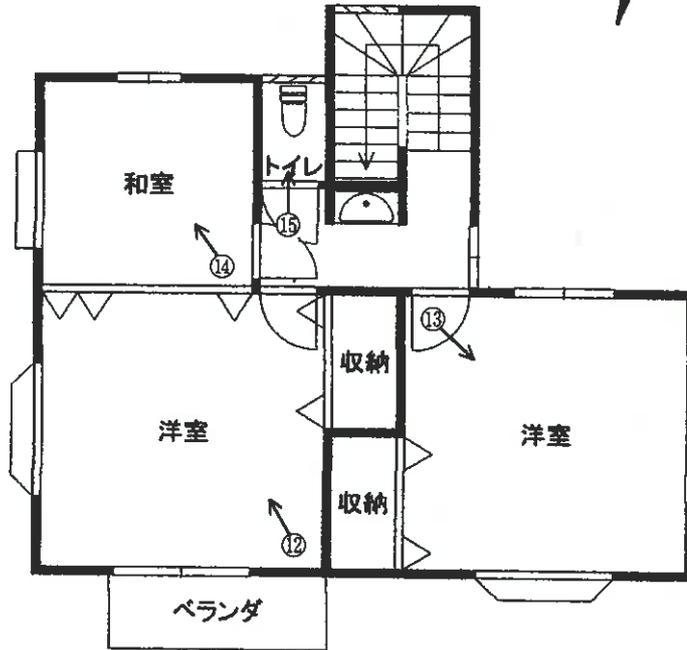
令和7年(ケ)第12号  
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

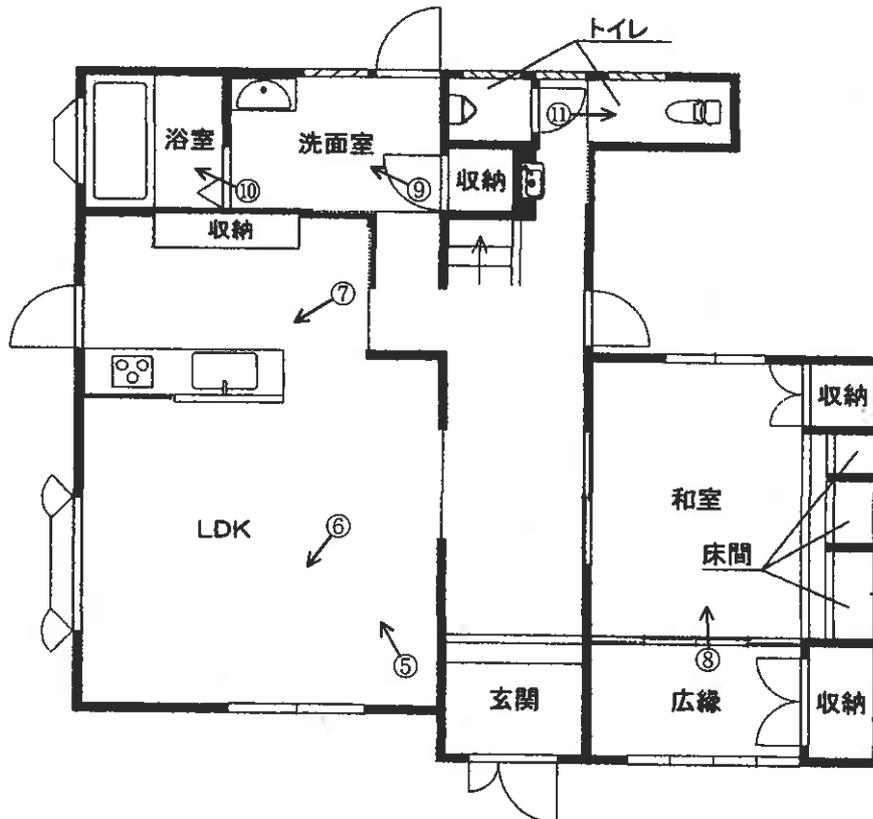


令和7年(ケ)第12号  
物件3 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【2階】



【1階】

( 11 枚目)

(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )



(写真 5 )

リビング・ダイニング



(写真 6 )

リビング

雨漏り跡



(写真 7 )

台 所



(写真 8 )

和 室



(写真 9 )

洗面室



( 14 枚目)

(写真 10 )

浴室



(写真 11 )

トイレ



(写真 12 )

2階

南西側洋室



( 15 枚目)

(写真 13 )

2階

南東側洋室



(写真 14 )

2階

和室



(写真 15 )

2階

トイレ



副 本

令和7年(ケ)第12号  
令和7年6月18日現地調査  
令和7年6月27日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士  
宮本 隆志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,410,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 830,000円
物件2(土地)	金 20,000円
物件3(建物)	金 2,560,000円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 従物等は土地又は建物の評価に含めた。

## 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市栖本町馬場字白洲 2562番40 宅地 264.54㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市栖本町馬場字白洲 2562番41 公衆用道路 112㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	天草市栖本町馬場字白洲2562番地40 2562番40 居宅 木造瓦葺2階建 1階：87.66㎡、2階：55.06㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件2については、共有持分(3分の1)を対象とする評価である。		
3	物件3建物の玄関ポーチの一部(約4.60㎡)は目的外土地(地番2562番46)に越境している(附属資料「土地建物位置関係図」参照)。		

## 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

位置・交通	栖本馬場バス停留所の南西方、約0.6km(道路距離) 天草市立栖本小学校の南西方、約1km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅を中心に空地等が介在する住宅地域である。	
主な公法上の規制等	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 — — — — —
画地条件	宅地部分(物件1)は南西側間口約11m、奥行約24m、規模264.54㎡の長方形地である。また、幅員約5mの私道(物件2)の位置・形状等は附属資料「14条地図写し」のとおりである。	
接面道路の状況	宅地部分(物件1)は南西側で幅員約5mの舗装私道(物件2)に等高接面しており、当該私道は南方で国道(266号)に接続している。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件3建物の敷地として、物件2土地は共有私道としてそれぞれ利用されている(詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照)。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり。下記特記事項①参照) 下水道：なし(前面道路に本管なく、浄化槽利用) ガス配管：なし(前面道路に本管なく、プロパンガス利用) (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	① 上水道は地番2562番39及び2562番46の各土地を経由して引き込まれている。 ② 従物等としてカーポートが存する。	

## 2 建物の概況及び利用状況

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：平成10年6月15日新築 経 過 年 数 ：約27年 経済的残存耐用年数 ：約8年
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス、ジュラク、タイル等 天 井：クロス、化粧ボード、目透かし天井等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	延 142.72㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられ、保守管理の状態はやや劣る。 ・基礎のクラック・カビ、瓦のコケ、破風板塗装の剥がれ、外壁のチョーキング・シーリング材劣化等が見られる。 ・クロスの浮き・剥がれ・汚れ、天井の雨漏り痕(台風時による)等が確認され、水回りを中心に汚濁箇所が多い。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 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。 ② 従物等として、ガス給湯器が存する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地

目的土地及び目的外土地(地番 2562 番 46)の建付地価格及び更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	敷地 割 合 エ	建付減価 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	8,900	1.00	264.54	1.00	0.90	2,119,000
目的外 土地	8,900	1.00	47	0.10	0.90	38,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	8,900	0.10	112	1/3	33,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「天草-16」の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,400 \text{ 円/㎡} & \times & 98.8/100 & \times & 100/100 & \times & 100/93 & = & 8,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：基準地価格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：なし

$$\begin{array}{cccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 0.98 & \times & 0.95 & \times & 1.00 & = & 0.93 \end{array}$$

イ 個別格差

- ・宅地部分(物件1及び目的外土地)：個別格差はない
- ・私道部分(物件2)：利用状況等を勘案し、標準画地価格の10%と査定した。

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 敷地割合：目的外土地に占める物件3建物の敷地割合を10%と査定した。

オ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

## (2) 建物

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を次のとおり求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	145,000	142.72	0.19	3,932,000

### ウ 現価率

経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 8 年(全耐用年数 35 年)、残価率 5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲30%と査定)を併用して、現価率を次のとおり査定した。

$$(計算式) \quad \frac{\text{残価率}}{1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{全耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価率}) = \text{現価率}$$

$$\frac{0.05}{1 - (1 - 0.05) \times (27 \text{年} \div 35 \text{年})} \times (1 - 0.3) = 0.19$$

## 2. 評価額の判定

物件 1 土地(宅地部分)については、前記により求めた価格に土地利用権等価格を控除し、物件 3 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評価額を求めた。また、物件 2 土地(私道部分)については、前記により求めた価格に競売市場修正等を施して評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	2,119,000	0.30	法定地上権	636,000
目的外 土地	38,000	0.10	場所的利益	3,800

イ 土地利用権等割合：物件 3 建物の土地利用権等を物件 1 土地に関して法定地上権と判定し、その割合を 30%と査定した。また、目的外土地に関しては場所的利益と判定し、その割合を 10%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	2,119,000	-636,000		0.70	0.80	830,000
2	33,000	—		0.70	0.80	20,000
3	3,932,000	+639,800	—	0.70	0.80	2,560,000
一括価格 (合計)						3,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件3)

エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・玄関ポーチの一部が目的外土地に越境しているため、当然に敷地を利用できるものではなく、目的外土地の所有者と協議が必要である。
- ・上水道が隣接地を経由して引き込まれている。
- ・アスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格(天草-16)

所 在：天草市栖本町打田字権現地73番2

価 格：8,400円/㎡

位 置：栖本馬場バス停留所約480m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：208㎡

供給処理施設：水道

接面街路：南東5m市道

用途指定等：都市計画区域外

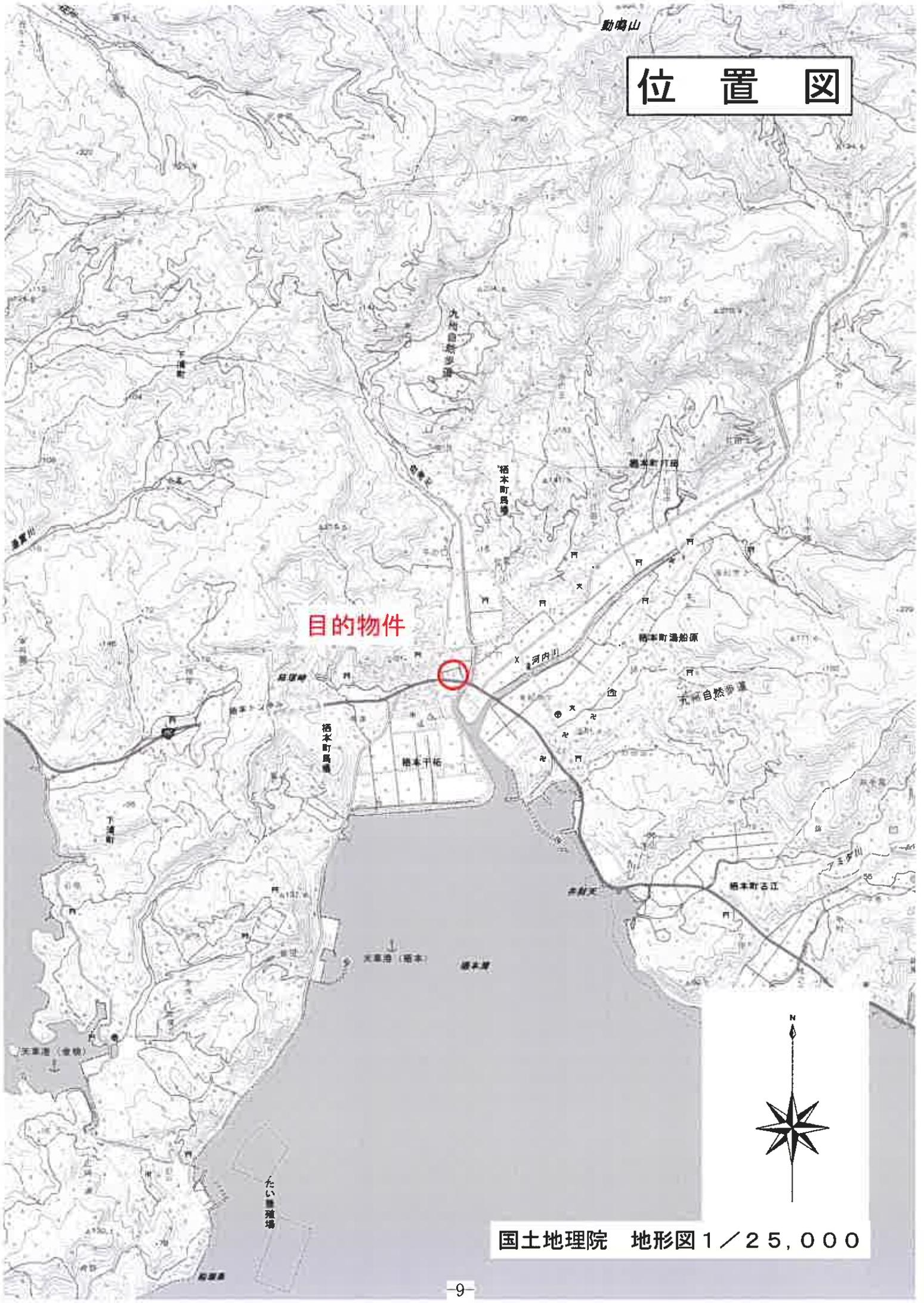
地域の概要：小学校近くに一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

# 位置図



目的物件

動島山

橋本町

河内川

橋本町

橋本干拓

橋本町

たいき養殖場

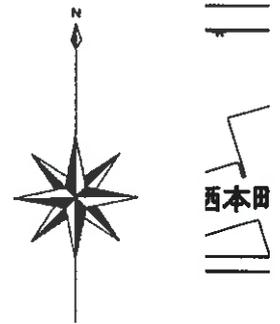


国土地理院 地形図 1 / 25,000

# 14条地図写し



(座標値種別：図上測定)



天草市栖本町馬場字白洲		地番	2562番40
-------------	--	----	---------

縮尺 1 / 500

精度区分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
------	----	-------------------	----	----	--------------	----	-----

登記年月日：平成10年6月18日

各階平面図

4800229

2562-40

家屋番号

昭和10年6月18日登記

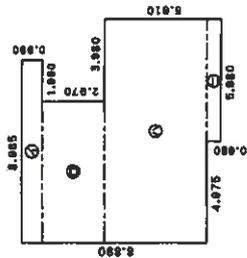
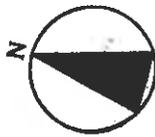
建

天草郡香本町大字香本字白洲2562番地40

建物の所在

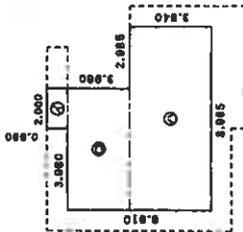
平成18年3月27日市町村合併により天草市香本町馬場と変更

会員専用



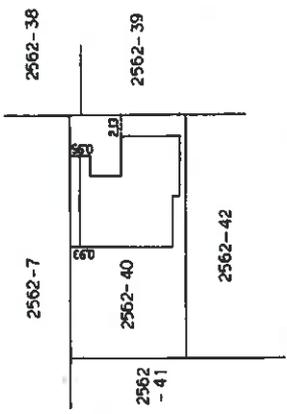
求積表

イ)	0.990 x 8.965 =	8.875350
ロ)	2.970 x 8.975 =	26.715750
ハ)	4.930 x 10.955 =	54.008150
ニ)	0.680 x 5.980 =	4.066400
合 計		87.665650
床面積		87.66 m <sup>2</sup>



求積表

イ)	0.990 x 2.000 =	1.980000
ロ)	2.970 x 5.980 =	17.760600
ハ)	3.940 x 8.965 =	35.322100
合 計		55.062700
床面積		55.06 m <sup>2</sup>



原図をA4に縮小

縮尺 1/500

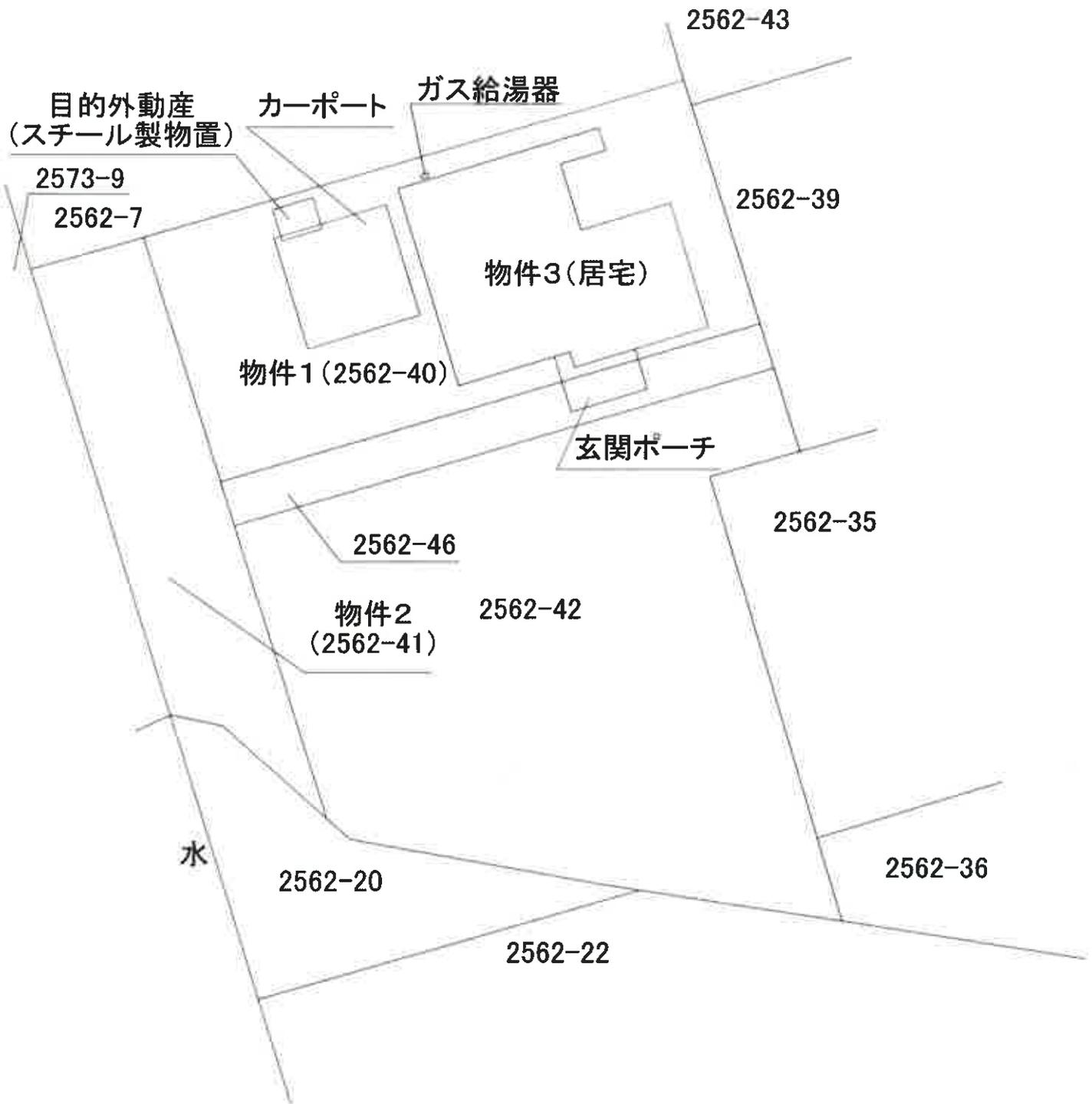
縮尺 1/250

製作者

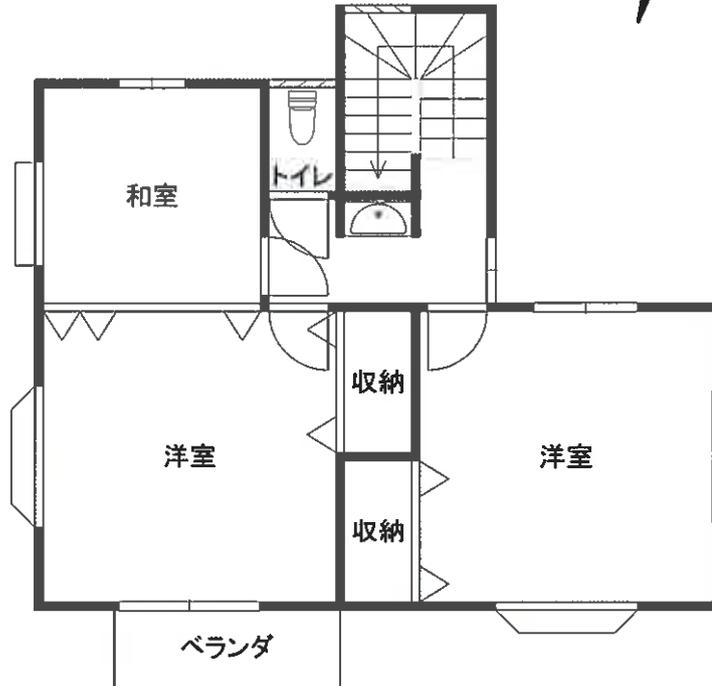
申請人

(熊本県土地家屋調査士会所属)

令和7年(ケ)第12号  
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第12号  
物件3 建物間取図



【2階】



【1階】