

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 原 田 淳 一

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 8 月 25 日から 令和 8 年 9 月 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 28 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 8 月 10 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。	



913

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,625,000 2,100,000	一括	525,000	29,357	0
1	1,043,000				
2	756,000				
3	826,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 宇城市松橋町松橋字中原
 地 番 6 5 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 宇城市松橋町松橋字中原
 地 番 6 6 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 7. 1 8 平方メートル

- 3 所 在 宇城市松橋町松橋字中原 6 6 4 番地 4、6 5 5 番地 5
 家屋 番号 6 6 4 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 0. 7 7 平方メートル
 2 階 2 9. 1 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 1 0 7. 7 7 平方メートル
 2 階 約 5 2. 1 8 平方メートル



民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの 減価率（％）	決定年月日	備 考
1～3	3,750,000	一括	—	R7.6.5	
1～3	2,625,000	一括	30	R7.12.15	

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 30 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 吉 田 由美子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 3】

賃借権

範 囲 全部

賃借人 C

期 限 定めなし

賃 料 月額 30,000 円

賃料前払 毎月 1 日限り翌月分払い

敷 金 30,000 円

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 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 宇城市松橋町松橋字中原
 地 番 6 5 5 番 5
 地 目 宅地
 地 積 1 7 4. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 宇城市松橋町松橋字中原
 地 番 6 6 4 番 4
 地 目 宅地
 地 積 1 2 7. 1 8 平方メートル

- 3 所 在 宇城市松橋町松橋字中原 6 6 4 番地 4、6 5 5 番地 5
 家屋 番号 6 6 4 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 0. 7 7 平方メートル
 2 階 2 9. 1 8 平方メートル
 (現況)
 構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 1 0 7. 7 7 平方メートル
 2 階 約 5 2. 1 8 平方メートル



令和6年(ヌ)第43号
令和6年11月29日受理
令和7年1月14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 宇城市松橋町松橋字中原
地 番 6 5 5 番 5
地 目 宅地
地 積 1 7 4 . 5 9 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 宇城市松橋町松橋字中原
地 番 6 6 4 番 4
地 目 宅地
地 積 1 2 7 . 1 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

3 所 在 宇城市松橋町松橋字中原 6 6 4 番地 4、6 5 5 番地 5
家屋 番号 6 6 4 番 4
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 0 . 7 7 平方メートル
2 階 2 9 . 1 8 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■C	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A(共有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書写し)の要旨			
占有権原		■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和元年10月20日	
最初の契約等	契約日	令和元年10月20日	
	期間	令和元年10月20日から ■令和3年10月20日まで2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3年10月21日から ☐ 令和 年 月 日 まで 年間 ■期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	■共有者A ☐ その他の者()	
	借主	■占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月金3万円(毎月1日限り翌月分支払い) ☐ 前払() 分 円) ☐ 相殺() 分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ■ある(敷金3万円 ☐ 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	

その他の事項

■ 物件1, 2関係

- 1 物件1の南東側に接する道路(655番1)は宇城市道である。
- 2 南東角には井戸跡が存する。井戸跡上には鉄板が置かれ、ふさがれている。
- 3 物件2の北西側は、隣接地との高低差が約3mあり、擁壁(間知ブロック)が設置されている。
- 4 物件2の北西側に設置されたブロック塀が北西側に傾いている。熊本地震の影響と思われる。
- 5 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 宇城市松橋町松橋字中原655番1 公衆用道路 672.80㎡ 宇城市所有
 - ② 同655番4 宅地 361.52㎡ 私人名義
 - ③ 同655番6 宅地 356.14㎡ 私人名義
 - ④ 同663番5 宅地 167.86㎡ 私人名義
 - ⑤ 同663番12 宅地 85.81㎡ 下益城郡松橋町所有
 - ⑥ 同663番13 田 31㎡ 私人名義

■ 物件3関係

- 1 宇城市の上水道が使用されている。
- 2 下水は敷地内に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 熱源としては、台所のコンロにはプロパンガスが、浴室等の給湯関係には灯油が各使用されている。
- 4 建物には、次の損傷箇所がみられる。いずれも熊本地震による被害である。
 - ① 玄関前の壁及び北西角の基礎部分にそれぞれ亀裂がみられる(写真4, 5)。
 - ② 北側和室の天井等に雨漏り跡がみられる(写真8)。
 - ③ 2階洋室では壁板がはがれている(写真12)。
 - ④ 2階和室では壁のモルタルが大きくはがれて落ちている(写真13)。
 - ⑤ 2階増築部分では、雨漏りで天井板が大きくはがれており、畳には広くカビが生じている(写真14)。
 - ⑥ 建物は若干北西側に傾いており、浴室やトイレのドアがひとりでに閉まる等の事象がみられる。
- 5 2階増築部分は高床式であり、床下部分は、元は駐車場として使用されていたが、現在は物置として使用されており、共有者の亡父母が使用していたと思われる古い家財道具が多数置かれている(写真15)。
- 6 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5)。

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1, 2関係 敷地の南東角に鉄板を置いている部分には井戸跡があります。井戸は現在使っていません。 ■ 物件3関係 1 宇城市の上水道を使用しています。 2 下水は、敷地内の合併浄化槽で処理しています。 3 燃料は、台所のコンロにプロパンガスを、給湯関係に灯油を使っています。 4 2階の南東部分は、昭和56年から57年ごろ亡父が増築しました。私たち子供の部屋として使っていました。その階下は元駐車場として使っていましたが、現在では物置として、主に両親が使っていた不要物を置いています。 5 熊本地震では、家の至る所に被害を受け、全壊の判定を受けました。最も大きな被害は、屋根瓦が多数落ちて、広範囲で雨漏りがしたことです。瓦はすべて葺き替えました。現在、雨漏りはしません。 6 全壊の判定でしたので、市から公費解体を勧められたのですが、亡父が拒否したため、できませんでした。 7 玄関前の亀裂や2階の壁板やモルタルのはがれも地震の被害です。また、地震の影響で家が北西側に傾いています。 8 シロアリ被害は受けていません。 9 家は令和元年ごろからCさんに賃貸しています。令和元年の何月だったかは覚えていません。 10 賃貸借契約書は交わしましたが紛失しました。契約当時、宇城市役所に提出したので、現在も市役所に保管されていると思います。詳しい契約内容は、市役所に聴いてください。 11 Cさんに貸しているのは、家の一部ではなく全体です。Cさんは現在入院中です。 12 家賃は月額3万円で、毎月Cさんの息子さんが私の自宅に持参して支払っています。 13 契約の更新は特に行っていません。当初と同じ内容で契約が続いていると思っています。

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 12 月 2 日 (月) 14:00 ~ 14:15	熊本地方法務局 宇土支局	公図写し等交付申請
R6 年 12 月 2 日 (月) 14:30 ~ 14:40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R6 年 12 月 2 日 (月) 15:30	当庁	共有者らに調査期日通知書発送
R6 年 12 月 4 日 (水) 10:40 ~ 10:45	宇城市役所	用地管理課で接道調査
R6 年 12 月 13 日 (金) 13:30 ~ 14:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、A から事情聴取
R6 年 12 月 17 日 (火) 15:30	当庁	宇城市福祉事務所へ照会書発送
R7 年 1 月 9 日 (木) 12:00	当庁	宇城市福祉事務所から回答書受領

(特記事項)

□ 令和 年 月 日

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

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在で施錠されていたので、立会人
立ち入った。 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に

□ 令和 年 月 日

休日・夜間執行許可の提示をした。

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：昭和55年1月7日

公用

2013739

655-1

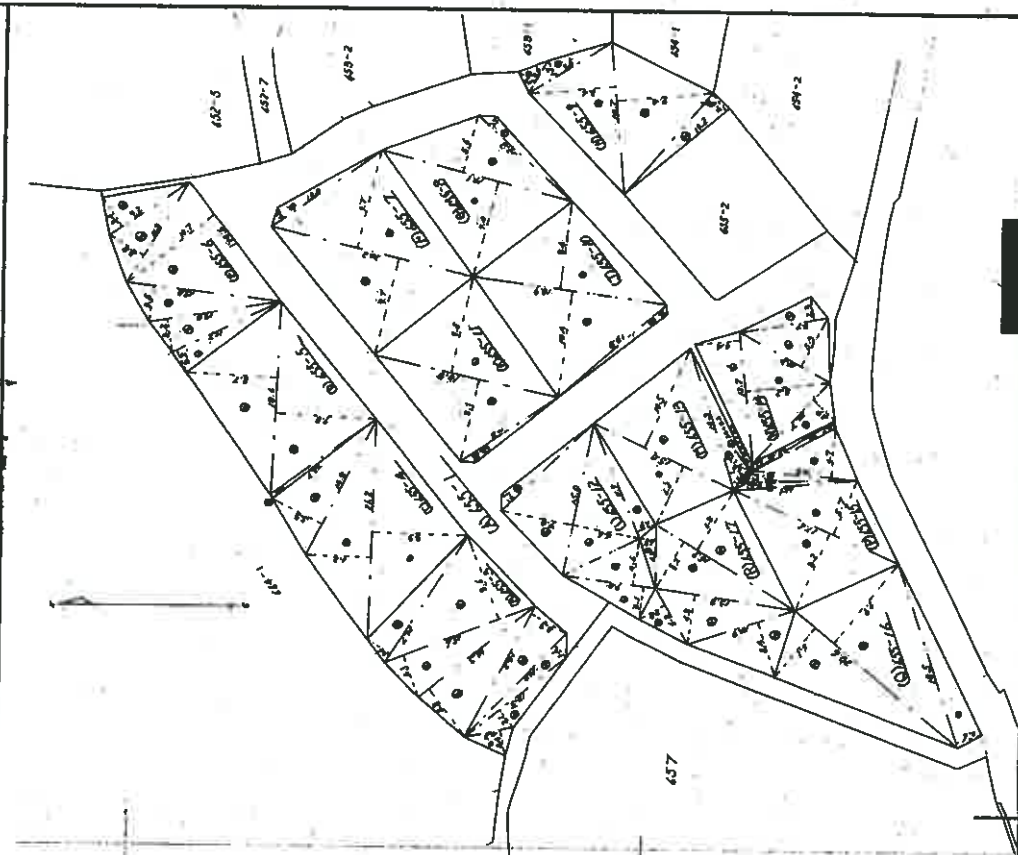
地番
655-3-655-4 655-5 655-6 655-7
655-8 655-9 655-10 655-11 655-12
655-13 655-14 655-15 655-16 655-17 655-18

土地の所在
下松市松原町大字松原字甲辰
至松市松原町

地積測量図

平成55年 / 月 7日登記
平成

40.2-1



作製者

昭和54年7月20日作製

申請人

縮尺 1/500

1/2

図数番号：7-2

(8 枚目)

登記年月日：昭和55年1月7日

2013740

655-1

地番 655-32211655-17

昭和55年1月7日登記

地積測量図

NO. 2-2

土地の所在 下笠城郡松隈町大字花麻字中床

1	4.8	2.4	11.62
2	12.5	2.1	26.25
3	44.0	1.6	22.40
4	14.2	3.9	55.38
5	14.3	5.8	82.94
6	15.6	4.1	13.80
7	15.6	8.6	199.16
8	14.7	2.6	59.22
計			434.83
=			217.415 m ²

1	13.0	1.2	13.60
2	20.2	9.7	205.94
3	20.2	9.7	195.94
計			407.48
=			203.74 m ²

1	19.1	9.4	179.54
2	19.1	5.6	106.96
3	12.2	1.1	13.42
計			299.92
=			149.96 m ²

1	3.6	1.9	6.84
2	9.5	1.7	16.15
3	14.7	8.4	123.48
4	14.7	9.4	138.18
5	13.2	2.1	27.72
計			312.37
=			156.185 m ²

1	4.8	2.4	11.62
2	12.5	2.1	26.25
3	44.0	1.6	22.40
4	14.2	3.9	55.38
5	14.3	5.8	82.94
6	15.6	4.1	13.80
7	15.6	8.6	199.16
8	14.7	2.6	59.22
計			434.83
=			217.415 m ²

1	21.2	9.3	177.16
2	21.2	6.2	131.44
3	14.8	5.3	78.44
計			407.04
=			203.52 m ²

1	12.7	0.4	5.08
2	18.4	9.3	102.20
3	18.6	8.7	161.82
計			349.10
=			174.55 m ²

1	11.7	2.2	25.74
2	13.0	3.2	41.60
計			67.34

1	18.9	8.6	162.94
2	18.9	10.4	196.56
3	13.8	0.8	11.04
計			370.54
=			185.07 m ²

1	18.3	9.3	170.05
2	18.3	8.1	148.23
3	11.3	0.9	10.17
計			328.45
=			164.225 m ²

1	9.0	3.1	27.90
2	9.0	4.6	41.40
3	11.9	1.9	22.61
4	15.0	6.6	99.00
5	15.0	7.0	105.00
6	12.2	1.1	13.42
計			309.33
=			154.665 m ²

1	15.0	6.2	93.00
計			93.00

2	15.0	10.5	157.50
3	14.3	2.0	28.60
4	2.6	0.6	1.56
5	1.4	0.2	0.28
計			280.84
=			140.42 m ²

1	12.7	4.4	55.88
2	10.7	2.9	31.03
3	12.7	8.2	104.14
4	10.0	5.3	53.00
5	8.7	2.3	20.01
計			264.04
=			132.02 m ²

1	0.7	0.3	0.21
2	9.3	0.6	5.58
3	9.3	0.7	6.51
4	10.3	4.7	48.41
5	10.8	1.1	11.88
6	12.1	0.6	7.26
7	12.6	5.7	71.82
8	12.6	8.2	103.32
計			324.49
=			162.245 m ²

1	18.5	2.6	48.10
2	20.4	9.9	203.94
3	20.4	6.1	125.44
計			377.48
=			188.74 m ²

1	6.2	1.5	9.30
2	15.9	5.2	82.68
3	15.9	6.8	108.12
4	10.9	5.4	58.86
5	13.8	4.8	66.24
6	6.2	2.8	17.36
計			342.56
=			171.28 m ²

3254.03 m² - 2174.15 m² = 1079.88 m² - 179.59 m² = 900.29 m²
 207.74 m² - 149.96 m² = 157.78 m² - 185.87 m² = -28.09 m²
 154.665 m² - 140.47 m² = 14.195 m² - 132.03 m² = -117.835 m²
 188.85 m² - 171.28 m² = 17.57 m² (4)

作製者

昭和54年7月20日作製

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：昭和55年4月22日

公用

2013753

664-1 664-5 665-6 に合筆
昭和55年4月22日登記
664-3 664-4
664-5 664-1

地積測量図

土地の所在
千葉県松戸市大字松橋字中原

求積

$$\begin{aligned} ① & \quad 11.00 \times 4.10 = 45.1000 \\ & \quad 11.00 \times 9.40 = 103.4000 \\ & \quad 14.00 \times 3.70 = 51.8000 \\ & \quad 14.00 \times 6.80 = 95.2000 \\ & \quad \hline & \quad 2) 316.5000 \\ & \quad 158.2500 \end{aligned}$$

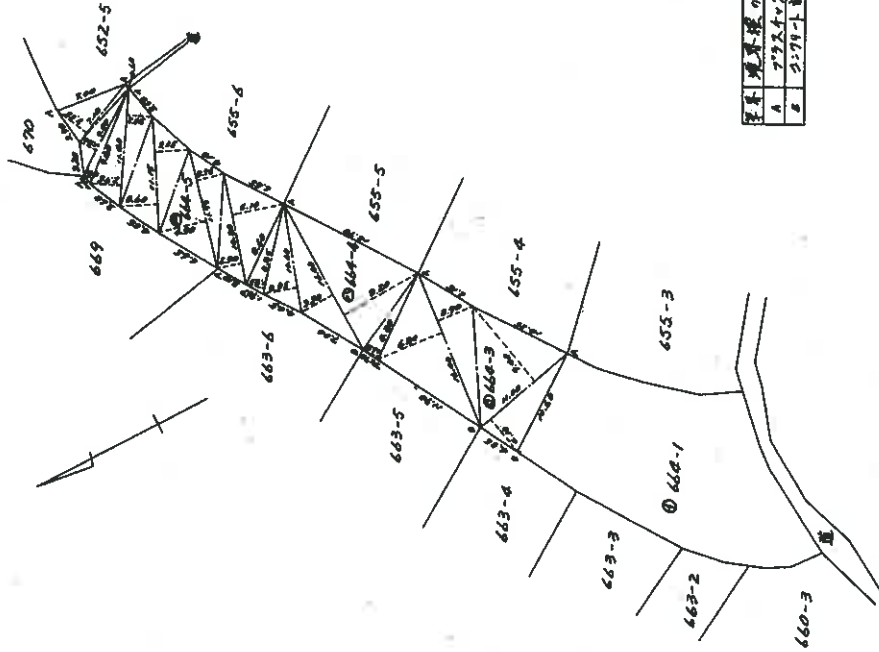
$$\begin{aligned} ② & \quad 9.20 \times 1.68 = 15.4560 \\ & \quad 16.00 \times 8.20 = 131.2000 \\ & \quad 16.00 \times 4.50 = 72.0000 \\ & \quad 10.60 \times 3.35 = 35.5100 \\ & \quad 8.85 \times 1.83 = 16.1855 \\ & \quad \hline & \quad 2) 256.3615 \\ & \quad 127.18075 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} ③ & \quad 10.80 \times 5.10 = 55.0800 \\ & \quad 10.80 \times 2.50 = 27.0000 \\ & \quad 11.75 \times 2.75 = 32.3125 \\ & \quad 11.75 \times 4.90 = 57.5250 \\ & \quad 11.15 \times 3.35 = 37.3525 \\ & \quad 11.15 \times 3.60 = 40.1400 \\ & \quad 11.40 \times 2.45 = 27.9300 \\ & \quad 11.40 \times 2.95 = 33.6300 \\ & \quad 9.80 \times 0.85 = 8.3300 \\ & \quad 9.80 \times 1.80 = 17.6400 \\ & \quad 7.10 \times 0.60 = 4.2600 \\ & \quad 2.10 \times 3.35 = 7.0350 \\ & \quad \hline & \quad 2) 343.5600 \\ & \quad 171.78025 \end{aligned}$$

$$④ \quad 801 - (158.25 + 127.18 + 181.78) = 333.79$$

地積

$$\begin{aligned} ① & \quad 664-1 \quad 333 \text{ m}^2 \quad ② \quad 664-4 \quad 127 \text{ m}^2 \\ ③ & \quad 664-3 \quad 158 \text{ m}^2 \quad ④ \quad 664-5 \quad 181 \text{ m}^2 \end{aligned}$$



境界線の種類	線種
A	772.472 線
B	772.472 線

作製者

申請人

縮尺 1/500

(昭和55年4月21日作成)

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：昭和55年12月5日

公用

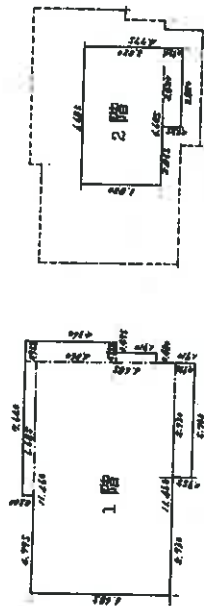
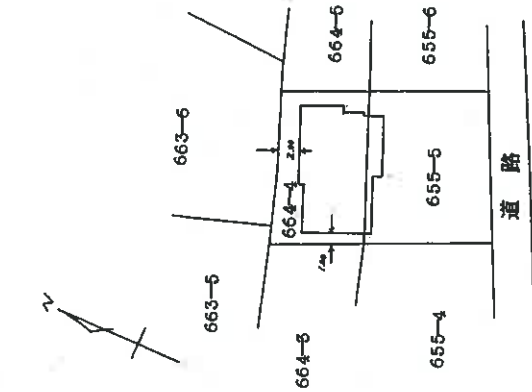
各 階 平 面 図 9205003

昭和55年12月5日登記
平成

建 物 図 面

家屋番号	664-4
建物の所在	宇城市佐藤町 上益城郡松崎町大字松崎字中原 664 番地 4 665 番地 5

会員専用



求積 1 階	6.685 X 0.540 =	3.609900
	11.460 X 6.685 =	76.610100
	0.955 X 4.360 =	4.163800
	0.480 X 1.910 =	0.916800
	5.730 X 0.955 =	5.472150
	計	90㎡772750
2 階	6.685 X 3.820 =	25.536700
	3.820 X 0.955 =	3.648100
	計	29㎡184800

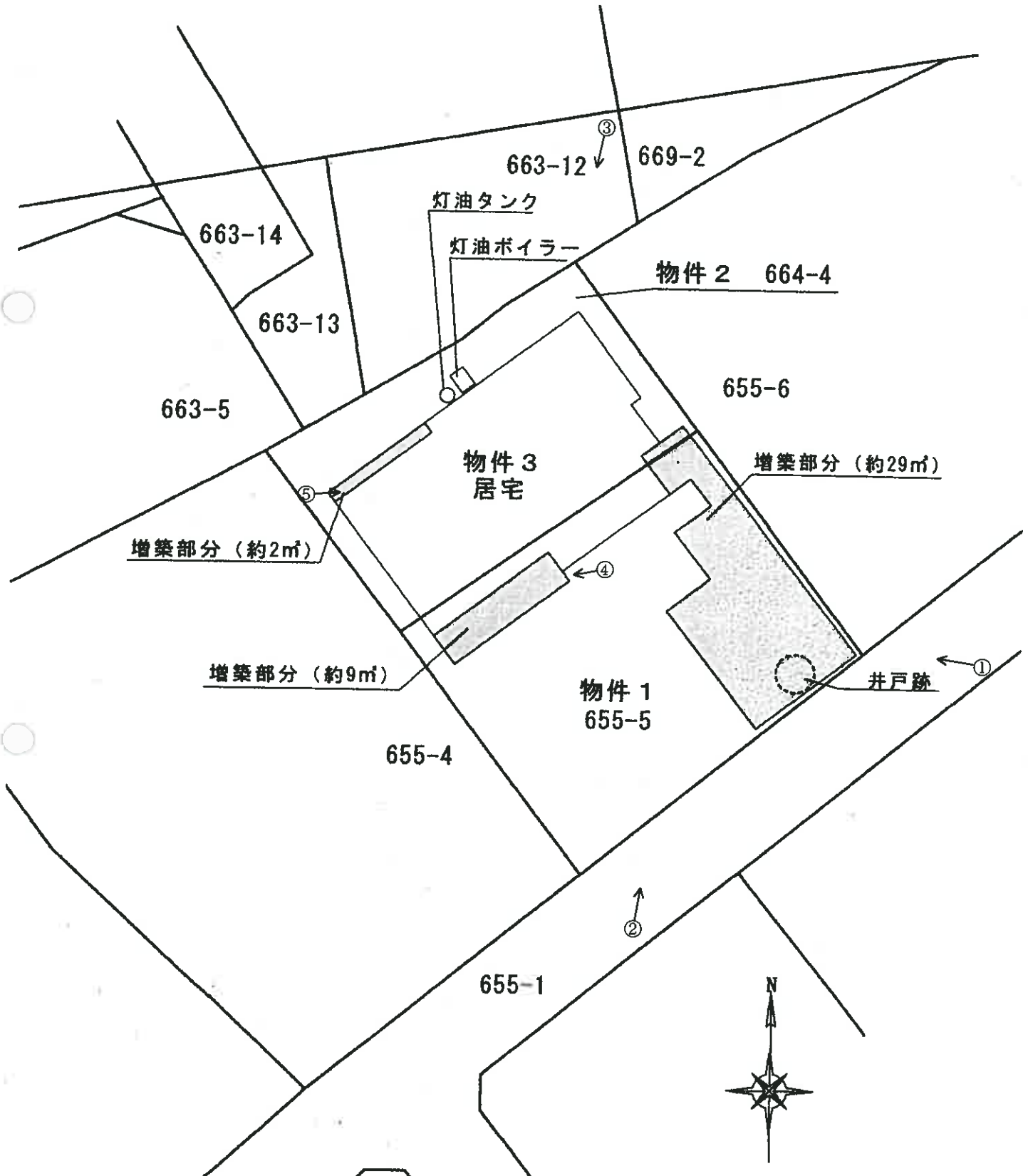
床面積	1 階	90㎡77
	2 階	29㎡18

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(昭和55年11月28日作製)			

(熊本県土地家屋調査士会所属)

土地建物位置関係図

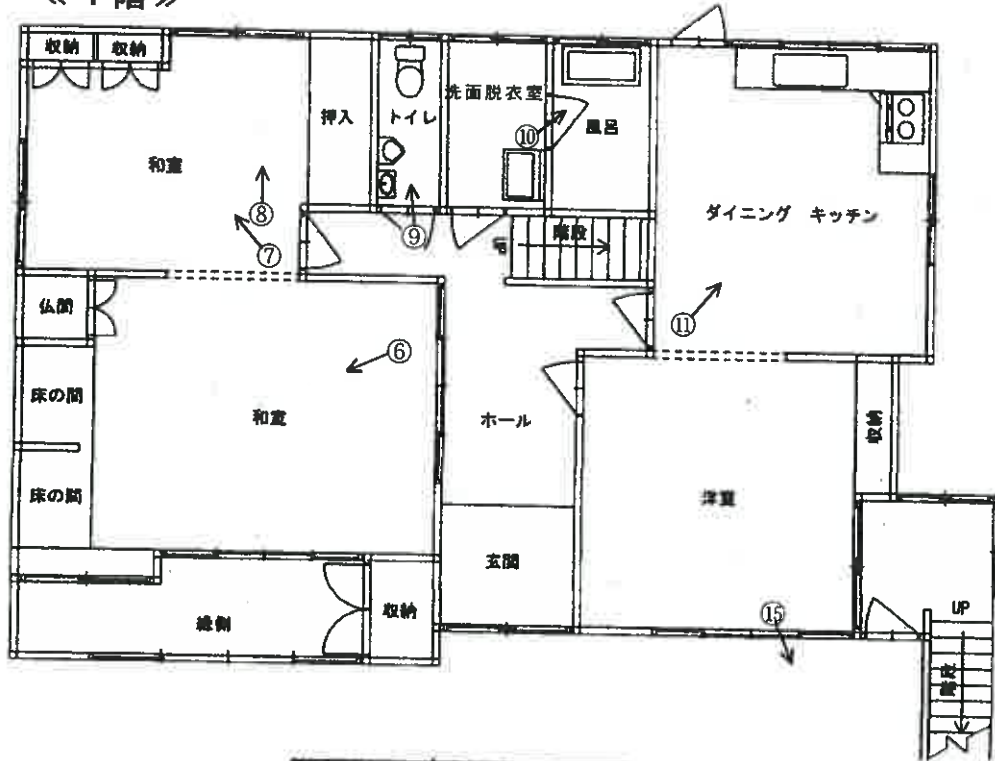
○→ は写真の位置方向を示す



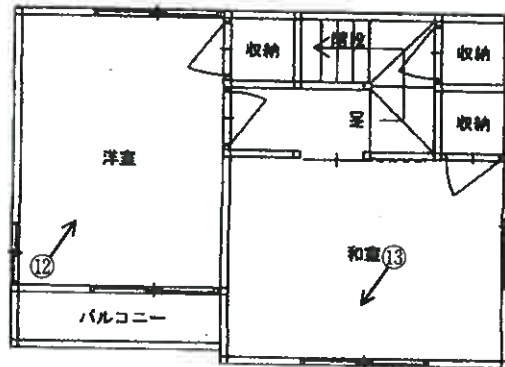
建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す

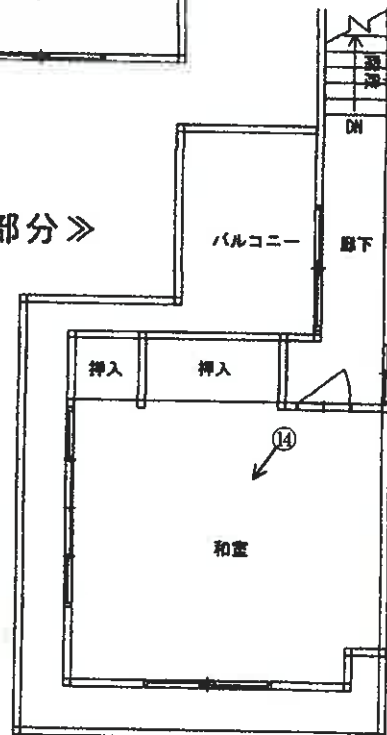
《 1 階 》



《 2 階 》



《 2 階増築部分 》



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

玄関前

壁の亀裂



(写真 5)

物件 2

灯油ボイラー・タンク

基礎部分の亀裂



(写真 6)

南側和室



(写真 7)

北側和室



(写真 8)

同上

天井や扉の雨漏り跡



(写真 9)

トイレ



(写真 10)

浴 室



(写真 11)

ダイニング・キッチン



(写真 12)

2 階洋室

壁の破損



(写真 13)

2階和室

壁の破損



(写真 14)

2階増築部分

天井の雨漏り跡



(写真 15)

2階増築部分の床下 (駐車場)



令和 6 年 (又) 第 43 号
令和 6 年 12 月 13 日 現 地 調 査
令和 7 年 2 月 18 日 評 価
発 行 番 号 : 4,187

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印



第1 評価額

一 括 価 格			
金		3,750,000	円
内 訳 価 格			
物件1（土地）	金	1,490,000	円
物件2（土地）	金	1,080,000	円
物件3（建物）	金	1,180,000	円

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

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町松橋字中原 655番5 宅地 174.59 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	宇城市松橋町松橋字中原 664番4 宅地 127.18 m ²	同左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	宇城市松橋町松橋字中原 664番地4、655番地5 664番4 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 90.77 m ² 2階 29.18 m ² 延床 119.95 m ²	木・鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階 約107.77 m ² 2階 約52.18 m ² 延床 約159.95 m ² ※1階、2階増築あり
番号	特 記 事 項		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1、2）

位置・交通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「松橋産交」の北東方・約450m（徒歩約7分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心として、一部空地等が見られる住宅地域。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の 個別的な規制を考慮 しない一般的な規制）	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（非線引都市計画区域） 第1種中高層住居専用地域 60 % 200 % 規制なし 建築基準法22条指定区域※ ※ 屋根を不燃材で造るか、または不燃材で葺くこと を義務づけられた区域 がけ条例の適用可能性あり
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	301.77 m ² ほぼ長方形 間口約 15.0 m・奥行約 21.0 m 中間画地 概ね平坦地である。北西側隣接土地と高低差（約3m）を有しており、擁壁（間知ブロック）となっている。
接面道路の状況	南東側 3.8 m 市道（建築基準法上42条2項） ※ 幅員4m未満であることからセットバックが必要である可能性がある。セットバック面積は概算で約1.5m ² である。	
土地の利用状況及び 隣地の状況等	物件1、2については、物件3建物の敷地等として利用されている。 隣地は宅地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし ※プロパンガス使用 下水道：なし ※合併浄化槽使用 （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない ・ 井戸跡が存する（物件1）	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和55年11月28日新築 経過年数：約45年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造（一部鉄骨造） 屋 根：セメント瓦 外 壁：リシン吹付等 内 壁：ビニールクロス、板張り、塗壁等 天 井：ビニールクロス、板張り等 床：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：バルコニー等
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	やや劣る
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 一部増築（合計約40㎡：時期不詳）されている ・ 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する ・ 基礎に比較的大きな亀裂が見られ、仕上げ部分（床、壁等）については、破損等が存し劣化が大きい ・ 雨漏り跡も多く見られ、一部カビも存する ・ 建物傾斜の可能性あり ・ 対象建物について、建築時期・構造・種類・増築等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する

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、2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	32,500	0.78	174.59	1.00	4,426,000
2	32,500	0.78	127.18	1.00	3,224,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 宇城（県）－7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 29,600\text{円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & \div & 32,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 街路条件：+2 環境条件：△10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.02 & \times & 1.00 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & \div & 0.92 \end{array}$$

イ 個別格差 : (物件1、2) 一部法面 △15 地積過大 △5
要セットバック △1 井戸跡あり △3

相乗積 0.78

ウ 地積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件3）

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

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	160,000	159.95	0.03	768,000
合計価格				768,000

ウ 現価率（物件3）：耐用年数を満了していることから残価程度の3%と査定した

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,426,000	0.30	法定地上権	1,328,000
2	3,224,000	0.30	法定地上権	967,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
1	4,426,000	-1,328,000		0.60	0.80	1,490,000
2	3,224,000	-967,000		0.60	0.80	1,080,000
3	768,000	+2,295,000	0.80	0.60	0.80	1,180,000
一括価格(合計)						3,750,000

ウ 占有減価修正： 対抗力を有する借家権(賃借権)が存することから、買受人に対して一定のリスクが生じる。リスクの度合い等を総合的に勘案し減価修正を行った。

エ 市場性修正： 建物は老朽化が顕著で、取り壊しも視野に入ってくることから、市場性が低位になること等を総合的に勘案し市場修正を行った。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

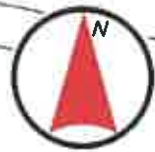
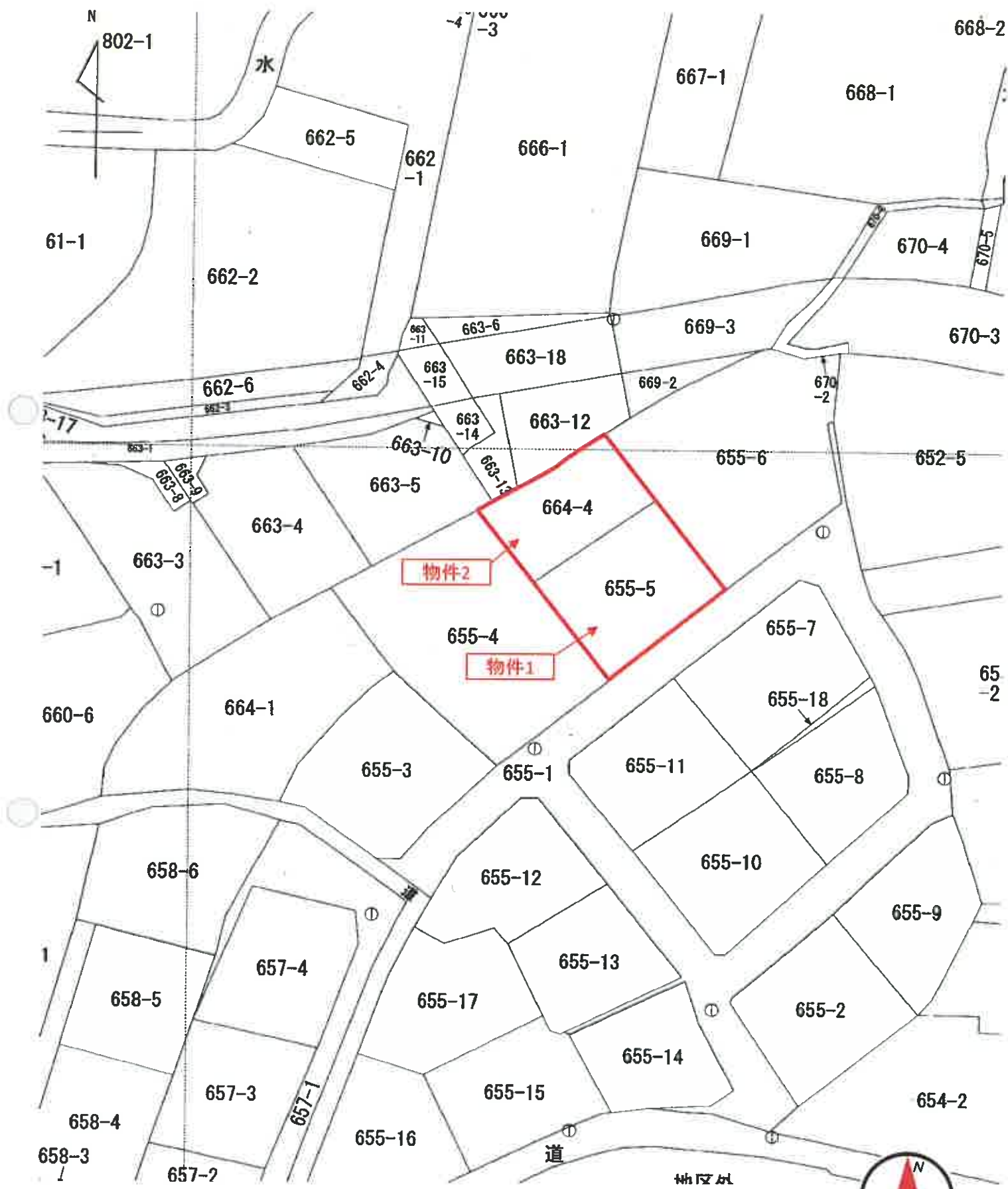
第6 参考価格資料

地価調査価格：宇城（県）－7
所 在：宇城市松橋町曲野字右近田2483番18
価 格：29,600 円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「松橋」駅まで約2.2km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：168 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：南東側 4.5 m 道路
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）
用途指定なし
建ぺい率：70% 容積率：200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心とした住宅地域

第7 附属資料

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





1:500

登記年月日：昭和55年1月7日

昭和55年1月7日登記

区域测量精度

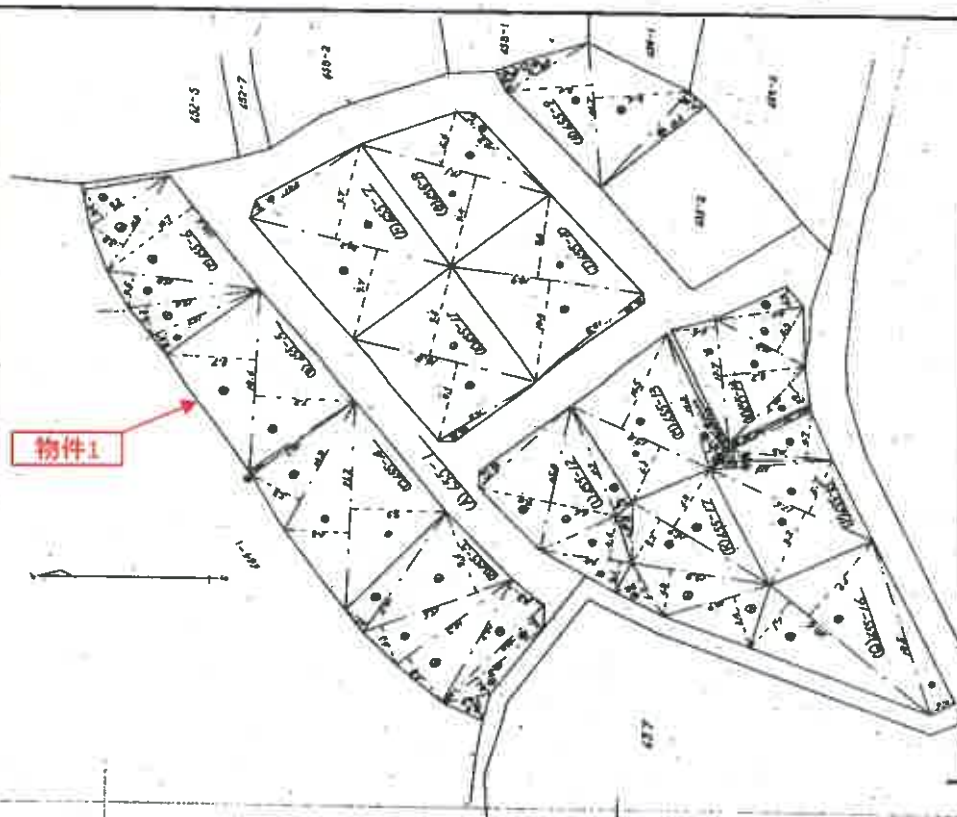
2013739

1-559



00-8699-4

土地の所在



著者

54年7月28日作製)

中國人

0.05/

登記年月日：昭和55年1月7日

2013740

655-1

地番 655-37211/655-17

昭和55年1月7日登記

地積測量図

土地の所在 下谷城郡品川町大字花宿字中原

(B) 655-5		1	4.8	2.4	11.62
		2	12.5	2.1	24.25
		3	14.0	1.6	22.40
		4	14.2	3.9	55.38
		5	14.3	5.8	82.94
		6	15.6	4.1	63.96
		7	15.6	8.6	134.16
		8	14.7	2.6	38.22
計				424.83	
= 除				217.415	m ²

(C) 655-4		1	21.2	9.3	197.16
		2	21.2	6.2	131.68
		3	14.8	5.3	78.44
計				407.04	
= 除				203.52	m ²

(D) 655-5		1	12.7	0.4	5.08
		2	18.6	9.8	182.28
		3	18.6	8.7	161.82
計				349.18	
= 除				174.59	m ²

(E) 655-6		1	11.7	2.2	25.74
		2	13.0	3.2	41.60
計				67.34	
= 除				33.67	m ²

(F) 655-7		1	13.0	1.2	15.60
		2	20.2	9.7	195.94
		3	20.2	9.7	195.94
計				407.48	
= 除				203.74	m ²

(G) 655-8		1	19.1	9.4	179.56
		2	19.1	5.6	106.96
		3	12.2	1.1	13.42
計				299.92	
= 除				149.96	m ²

(H) 655-9		1	3.6	1.8	6.48
		2	9.5	1.7	16.15
		3	14.7	8.4	123.48
		4	14.7	9.4	138.18
		5	13.2	2.1	27.72
計				312.37	
= 除				156.185	m ²

(I) 655-10		1	18.9	8.6	162.66
		2	18.9	10.4	196.56
		3	12.8	0.8	11.04
計				370.14	
= 除				185.07	m ²

(J) 655-11		1	18.3	9.3	170.19
		2	18.3	8.1	148.23
		3	11.3	0.9	10.17
計				328.59	
= 除				164.295	m ²

(K) 655-12		1	9.0	9.1	81.90
		2	9.0	4.6	41.40
		3	11.9	1.9	22.61
		4	15.0	6.4	96.00
		5	15.0	7.0	105.00
		6	12.2	1.1	13.42
計				309.33	
= 除				154.665	m ²

(L) 655-13		1	15.0	6.2	93.00
計				93.00	
= 除				46.50	m ²

(M) 655-14		1	12.7	4.4	55.88
		2	10.7	2.9	31.03
		3	12.7	8.2	104.14
		4	10.0	5.3	53.00
		5	8.7	2.3	20.01
計				264.04	
= 除				132.02	m ²

(N) 655-17		1	6.2	1.5	9.30
		2	15.9	5.2	82.68
		3	15.9	6.8	108.12
		4	10.9	5.4	58.96
		5	13.8	4.8	66.24
		6	6.2	2.8	17.36
計				342.56	
= 除				171.28	m ²

3254.03m² - 2174.15m² - 203.52m² - 174.59m² - 156.185m²
 702.77m² - 149.96m² - 166.185m² - 185.07m² - 165.125m²
 184.665m² - 140.47m² - 132.03m² - 162.245m²
 108.830m² - 127.730m² = 572.805m²

縮尺 1/500

作成者 昭和55年7月20日(作製)

登記年月日：昭和55年4月22日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(熊本地方方法務局字士支局管理)
令和6年10月4日 熊本地方方法務局

2013753

664-1 664-51365-6に合算
664-312655-4に合算
平成55年4月22日登記

地積測量図

地番

664-3・664-4
664-5・664-1

土地の所在
熊本県宇都宮市大字板橋字中原

求積

$$\begin{array}{r} ① \quad 11.00 \times 4.10 = 45.1000 \\ 11.00 \times 9.40 = 103.4000 \\ 16.00 \times 3.70 = 59.2000 \\ 16.00 \times 6.80 = 108.8000 \\ \hline 2 \quad 316.5000 \\ 158.2500 \end{array}$$

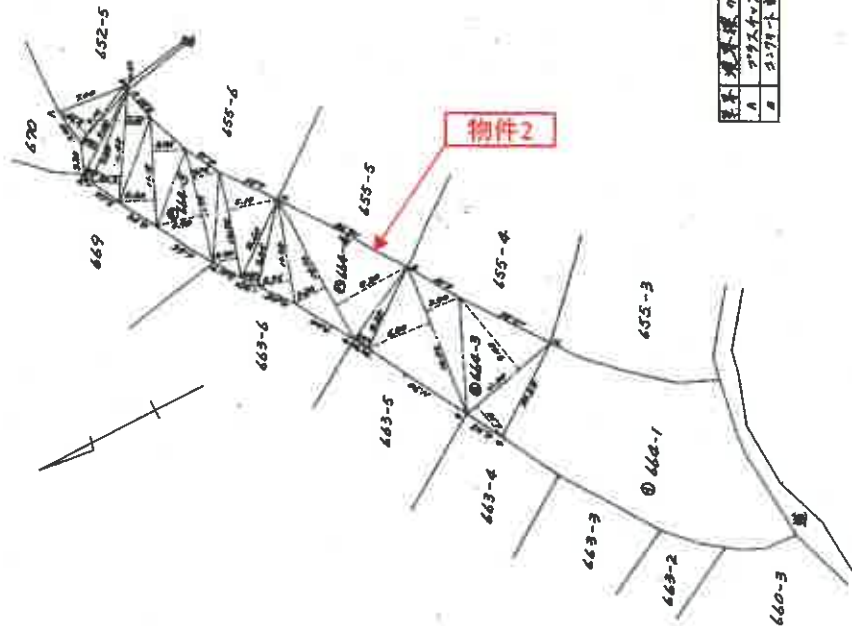
$$\begin{array}{r} ② \quad 9.20 \times 1.68 = 15.4560 \\ 16.00 \times 8.20 = 131.2000 \\ 16.00 \times 4.30 = 68.8000 \\ 16.00 \times 3.35 = 53.6000 \\ 8.85 \times 1.83 = 16.1855 \\ \hline 2 \quad 256.3615 \\ 127.18075 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} ③ \quad 10.80 \times 5.10 = 55.0800 \\ 10.80 \times 2.50 = 27.0000 \\ 11.75 \times 2.95 = 34.6625 \\ 11.75 \times 4.90 = 57.5250 \\ 11.15 \times 3.35 = 37.3525 \\ 11.15 \times 3.60 = 40.1400 \\ 11.80 \times 2.65 = 31.2700 \\ 11.80 \times 2.95 = 34.8100 \\ 9.80 \times 0.85 = 8.3300 \\ 9.80 \times 1.80 = 17.6400 \\ 7.10 \times 0.60 = 4.2600 \\ 2.10 \times 3.35 = 7.0350 \\ \hline 2 \quad 363.5650 \\ 181.7825 \end{array}$$

$$④ \quad 801 - (158.25 + 127.18 + 181.78) = 333.79$$

地積

$$\begin{array}{r} ① \quad 664-1 \quad 333 \text{ m}^2 \quad ② \quad 664-4 \quad 127 \text{ m}^2 \\ ③ \quad 664-3 \quad 181 \text{ m}^2 \quad ④ \quad 664-5 \quad 181 \text{ m}^2 \end{array}$$



区画	面積	用途
1	333.79	住宅
2	127.18	住宅
3	181.78	住宅
4	181.78	住宅

作製者

(昭和55年4月22日作製)

申請人

縮尺 1/500

熊本県土地家屋調査士会館

登記年月日：昭和55年12月5日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(熊本地方方法務局宇土支局管理)

令和6年10月4日 熊本地方方法務局

登記官

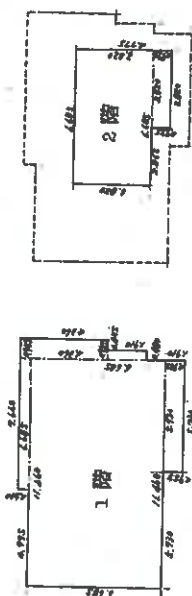
各階平面図 9205003

建物図面

平成55年12月5日登記

家屋番号	664-4
建物の所在	宇土市宇土町下基城部松崎大字松崎字中原 664番地4 665番地5

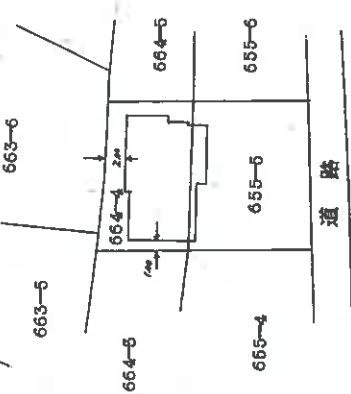
会員専用



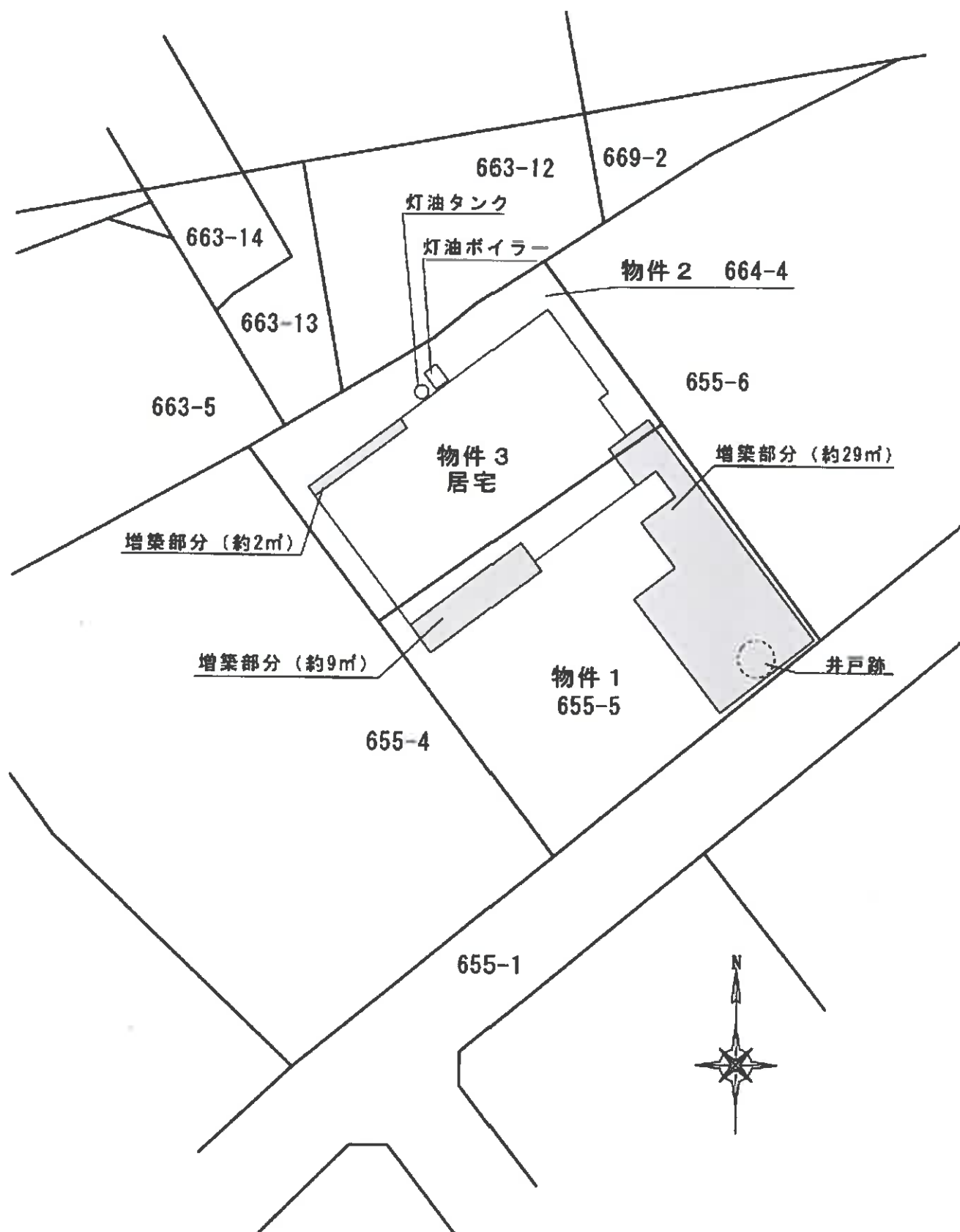
求積 1階	6.685 × 0.540 =	3.609900
	11.460 × 6.685 =	76.610100
	0.955 × 4.360 =	4.163800
	0.480 × 1.910 =	0.916800
	5.730 × 0.955 =	5.472150
	計	90㎡772750

2階	6.685 × 3.820 =	25.536700
	3.820 × 0.955 =	3.648100
	計	29㎡184800

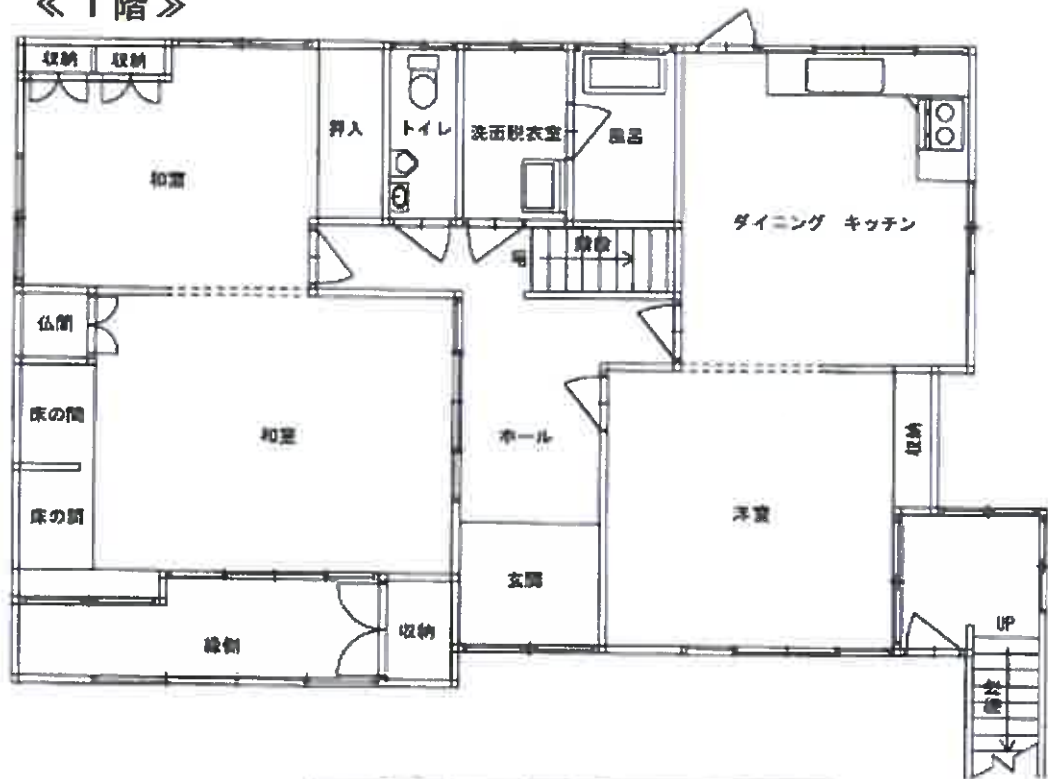
床面積	1階	90㎡77
	2階	29㎡18



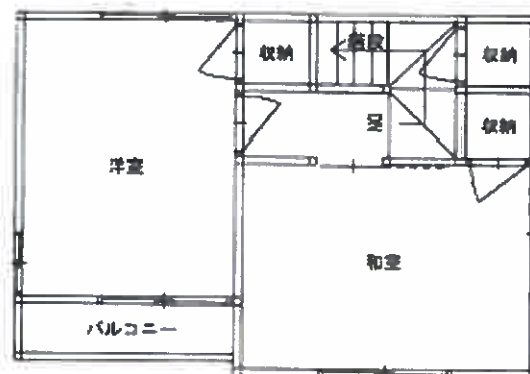
作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------



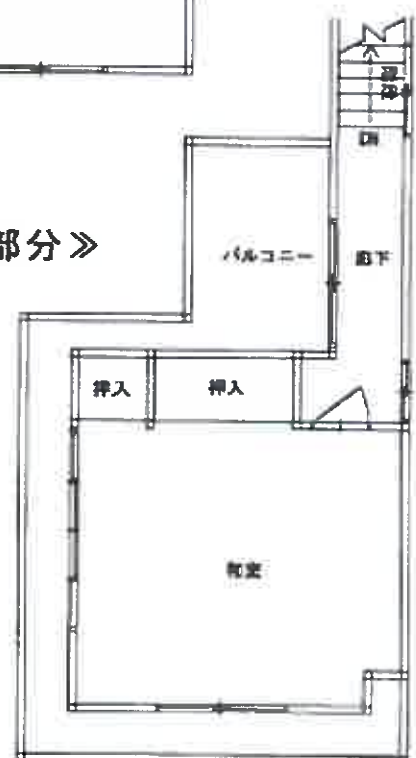
《 1 階 》



《 2 階 》



《 2 階増築部分 》



①



物件東方より撮影(物件1、3)

②



物件3 建物内部

③



物件3 建物内部

④



物件3 建物内部