

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16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 6月30日から 令和 8年 7月 7日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月13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 7月29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 6月16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 | 山鹿市西牧字居屋敷 |
| | 地 番 | 940番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷 |
| | 地 番 | 941番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷940番地2 |
| | 家屋 番号 | 940番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.00平方メートル
2階 57.50平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年10月20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2, 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1～3】
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。



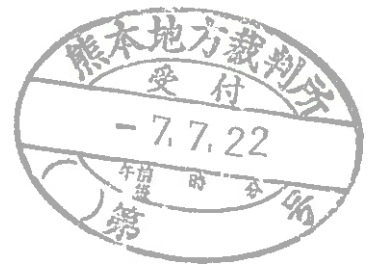
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷 |
| | 地 番 | 940番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷 |
| | 地 番 | 941番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷940番地2 |
| | 家屋 番号 | 940番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.00平方メートル
2階 57.50平方メートル |



令和7年(ケ)第35号
令和7年6月5日 受理
令和7年7月22日 提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 美並 朗

(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 | 山鹿市西牧字居屋敷 |
| | 地 番 | 940番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 307.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷 |
| | 地 番 | 941番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.15平方メートル |
| 3 | 所 在 | 山鹿市西牧字居屋敷940番地2 |
| | 家屋 番号 | 940番2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 72.00平方メートル
2階 57.50平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1、2
現況地目	■宅地(物件1、2) □ (物件)
形状	□公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件 1 土地に下記建物を所有占有し、物件 2 土地を家庭菜園等として占有している。 □「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	1 物件2北側で県道(竈門菰田山鹿線)に、物件1、2東側で里道に、物件1南西側で水路にそれぞれ接している。 2 物件1周辺の土地は次のとおり(字名及び地番、地目、地積、所有者の順に記載)。 ① 字村の下255番2、山林、42㎡、私人名義 ② 字村の下260番、山林、145㎡、私人名義 ③ 字居屋敷939番1、宅地、835.80㎡、私人名義 ④ 字居屋敷939番4、畑、115㎡、私人名義 ⑤ 字居屋敷940番1、畑、458㎡、私人名義 ⑥ 字居屋敷941番1、宅地、369.92㎡、私人名義 3 物件2に接する土地は次のとおり(字名及び地番、地目、地積、所有者の順に記載)。 ① 字居屋敷940番1、畑、458㎡、私人名義 ② 字居屋敷941番1、宅地、369.92㎡、私人名義 ③ 字居屋敷955番3、公衆用道路、2097㎡、山鹿市 4 物件2に祠が存在する。 5 物件2の東側半分を家庭菜園として使用している。
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が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	1 建物の外観は写真1～5、内部の状況は写真6～22のとおり。 2 キッチンの天井にシミあり(写真7参照)。 3 従物等として、太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機が存する。 4 上水道の接続あり。 5 浄化槽設置あり。
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
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
債務者兼所有者	<p>本件建物には、3年前くらいまで、元妻、子と住んでいましたが、その後は、私一人で住んでいます。</p> <p>物件2の土地の一部につき、件外隣地に住んでいる私の両親に家庭菜園を作ってもらっています。</p> <p>ペットは飼っていません。</p> <p>オール電化住宅です。</p> <p>太陽光発電システム(5kw)の代金は、最初から住宅ローンに組み込まれています。</p>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 6月12日 (木) 9:45~9:55	熊本地方法務局山鹿支局	公図の写し等交付申請
7年 6月12日 (木) 10:20~10:30	物件所在地	物件確認、周辺調査、外観写真撮影、不在につき調査期日通知書送付
7年 6月12日 (木) 13:10~13:20	山鹿市役所・建設課、水道局、下水道課	道路、上下水道接続調査
7年 6月30日 (月) 11:50~12:00	熊本地方法務局山鹿支局	登記事項要約書交付申請
7年 6月30日 (月) 13:15~14:00	物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、土地建物所有者と面談
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <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。 <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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

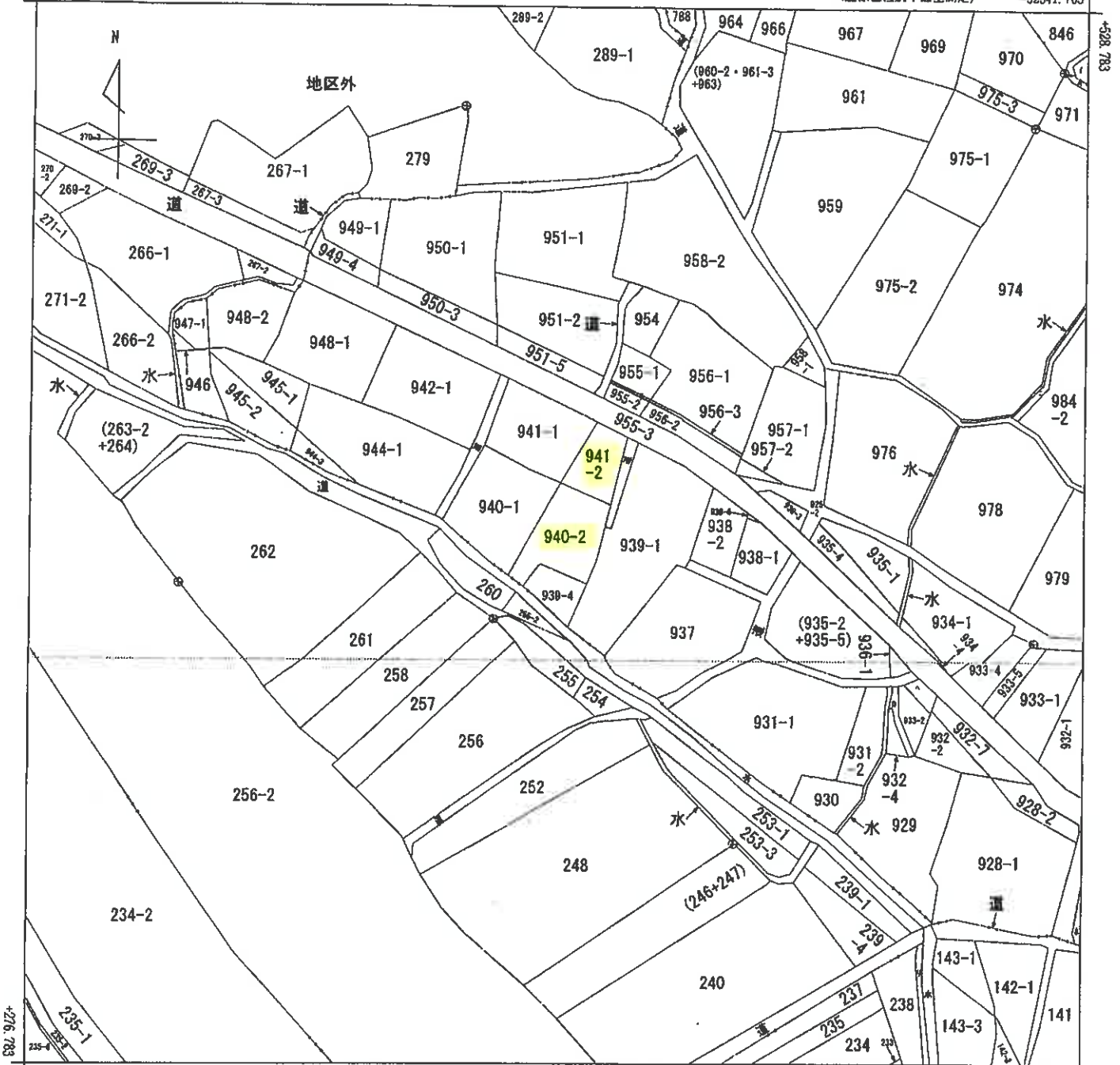
公図写し

A3判をA4判に縮小

イ 847-1 道
 ハ 911-2
 ニ 911-2
 ヘ 927
 ヲ 933-6
 ト 947-2
 テ 955-4

(座標値種別：図上測定)

-32341.705



-32591.705 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	山鹿市西牧字居屋敷			地番	940番2	
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類 地籍図
作成年月日	昭和32年12月			備付年月日(原図)	補記事項		

請求番号：3-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：令和2年2月10日

公用

地積測量図

地番 940-1, 940-2
土地の所在 山鹿市西牧字居風敷

【平面直角座標系 II 系】

(世界測地系座標)

点名	X座標	Y座標	Ym (Xm-1-Xn-1)	距離	方位角
P-2	416.915	-32466.913	995665.420232	25.50	(座.角)75.57.78
P-3	395.063	-32480.063	543559.291821	6.68	(座.角)75.57.78
K13	396.948	-32485.492	-397132.596176	12.72	(座.角)75.57.78
K14	407.291	-32495.089	-797267.253965	18.48	(座.角)75.57.78
K16	423.483	-32498.198	-598915.564784	2.38	(座.角)75.57.78
K32	425.727	-32485.412	213364.196016	20.49	(座.角)75.57.78
面積	458.2583660		面積	916.516736	
			地積	458.25	m ²

点名	X座標	Y座標	Ym (Xm-1-Xn-1)	距離	方位角
P-3	395.063	-32480.063	-782119.917040	25.50	(座.角)75.57.78
P-2	416.915	-32486.913	-535411.862263	12.47	(座.角)75.57.78
K33	411.564	-32455.459	336957.284761	5.30	(座.角)75.57.78
K9	406.536	-32457.377	408670.838807	8.00	(座.角)75.57.78
K10	398.963	-32459.957	431652.808196	6.08	(座.角)75.57.78
K11	393.238	-32472.835	22885.702246	11.95	(座.角)75.57.78
K12	392.835	-32476.950	103763.858250	6.81	(座.角)75.57.78
面積	307.5212845		面積	615.042568	
			地積	307.52	m ²

(合計面積) 765.77 m²

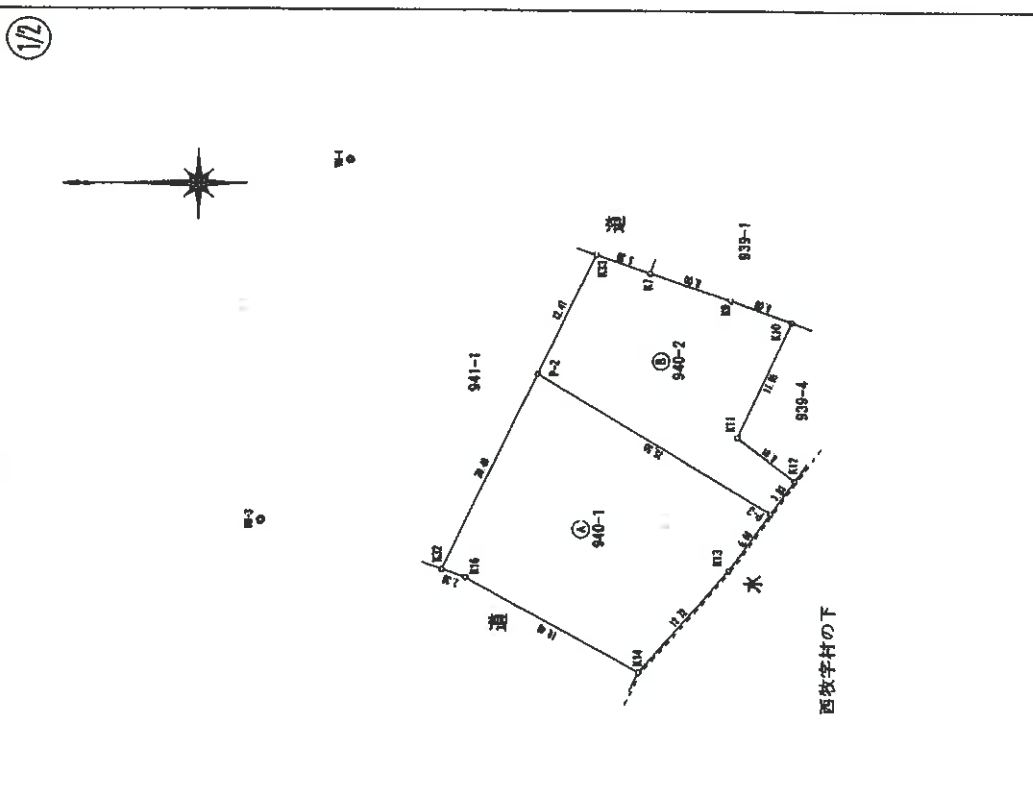
本測量に使用した基点

座標コード	基点名	X座標	Y座標	距離	方位角
04930342301	電子基準点	5	-7283.835	-42294.480	
04930369902	電子基準点	5	-442.932	-11900.273	
04930261102	電子基準点	国本	-17484.829	-22017.093	

VRS-RTK方式による2019.11.5観測データ 配信業者 ジェノバ

引張点座標

点名	X座標	Y座標	距離	方位角
YM-1	434.680	-32446.685	土橋通測量線の端に設置 測量点	
YM-3	442.719	-32480.809	土橋通測量線の端に設置 測量点	



申請者 [Redacted]

製作者 [Redacted]

製作者 (令和2年1月29日測量)

製作者 (令和2年1月29日作製)

縮尺 1 / 500

登記年月日 令和2年2月10日

公用

地積測量図

地番	940-1, 940-2
土地の所在	山鹿市西牧字居屋敷

2/2

【平面直角座標系 II系】

引照点写真

	引照点名 YN-1 X= 434.660 Y=-32446.695	
	引照点名 YN-3 X= 442.719 Y=-32480.809	

(令和2年1月29日測量)

(令和2年1月29日作製)

作製者

申請人

縮尺

登記年月日：令和2年2月10日

地積測量図

地番 941-1, 941-2
土地の所在 山鹿市西牧字居屋敷

【平面直角座標系 II 系】

(世界測地系座標)

点名	X	Y	Y _補 (X _補 -X _補 -1)	面積	用途
P-1	431.259	-32458.280	571480.477680	16.74	(仮)倉庫/レート
P-2	418.915	-32466.913	179608.962716	20.49	(仮)倉庫/レート
K32	425.727	-32485.412	-799790.843440	16.76	(仮)倉庫/レート
KE2	441.535	-32476.889	-285627.967986	16.34	(仮)倉庫/レート
PE1	434.521	-32465.114	333611.511464	7.57	(仮)倉庫/レート
面積	369.9297830		敷面積	739.859566	
			地積	369.92	

点名	X	Y	Y _補 (X _補 -X _補 -1)	面積	用途
PE2	427.415	-32450.227	639431.723035	16.77	(仮)倉庫/レート
K33	411.654	-32455.659	340784.419500	12.47	(仮)倉庫/レート
P-2	416.915	-32468.913	-639760.520665	16.74	(仮)倉庫/レート
P-1	431.259	-32458.280	-340811.940000	8.92	(仮)倉庫/レート
面積	178.1590650		敷面積	356.318130	
			地積	178.15	

(合計面積) 548.08 m²

本測量に使用した与点

測量コード	種別	座標系	X	Y	用途
04930342301	電子座標	五	-7283.935	-42284.480	
04930369902	電子座標	五	-442.932	-11900.273	
04930261102	電子座標	五	-17484.812	-22017.093	

VRS-RTK方式による2019.11.5感測取得 配線業者 ジェノバ

引照点座標

点名	X	Y	用途
YB-1	434.660	-32446.695	本測量測量の用に打上
YB-3	442.719	32480.809	本測量測量の用に打上

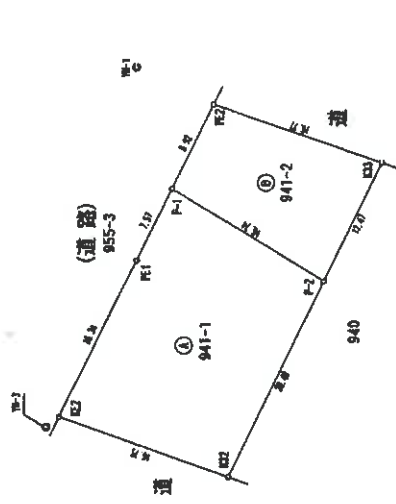
2年1月29日測量

2年1月29日作図

作製者

申請人

縮尺 1/500



1/2

登記年月日：令和2年2月10日

公用





地積測量図

地番	941-1, 941-2
土地の所在	山鹿市西牧字居屋敷

【平面直角座標系Ⅱ系】

2/2

引照点写真

	<p>引照点名 YM-1</p> <p>X= 434.660 Y=-32446.695</p> 
	<p>引照点名 YM-3</p> <p>X= 442.719 Y=-32480.809</p> 

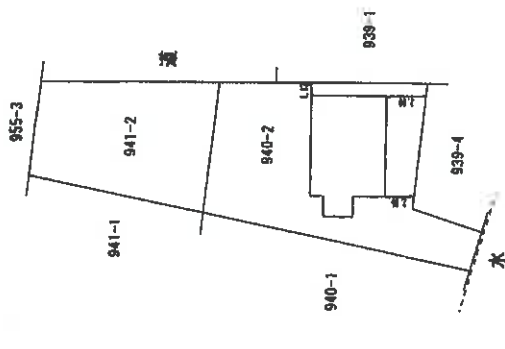
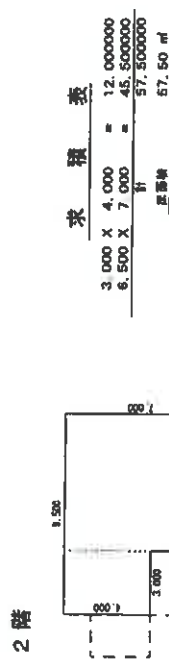
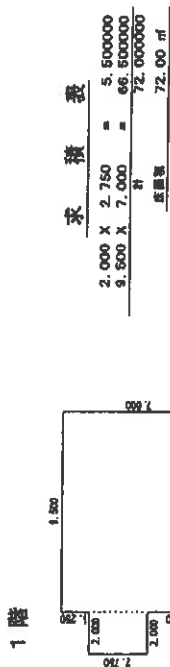
(令和2年1月29日測量)

作製者	申請人	尺

登記年月日：令和2年7月17日

各階平面図 建物図面

家屋番号 940番2
 建物の所在 山鹿市西牧字居農意940番地2



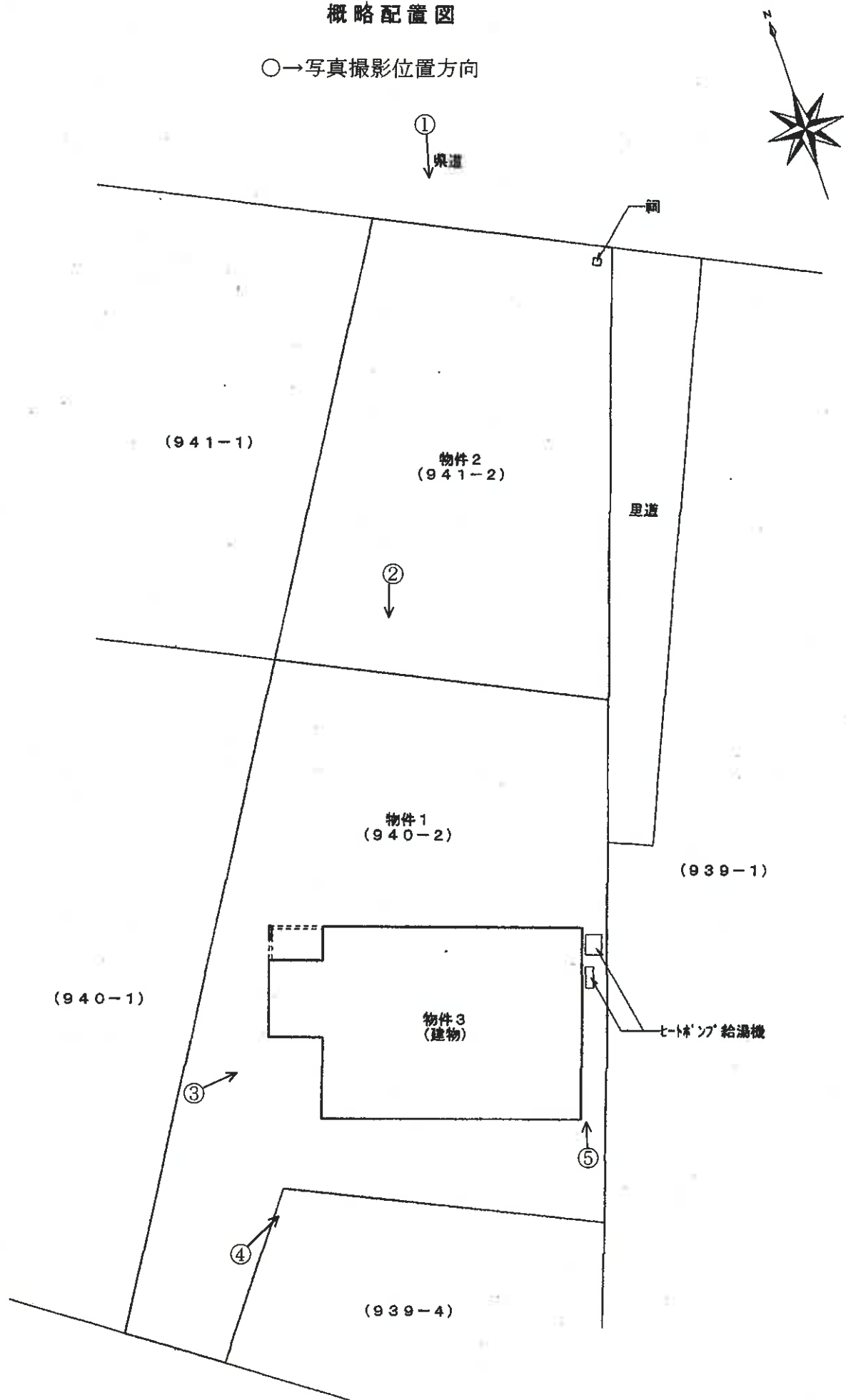
西牧字村の下

作成者	縮尺 1 / 250	申請人	縮尺 1 / 500
[Redacted]	JIS B(F4)	[Redacted]	[Redacted]

公用

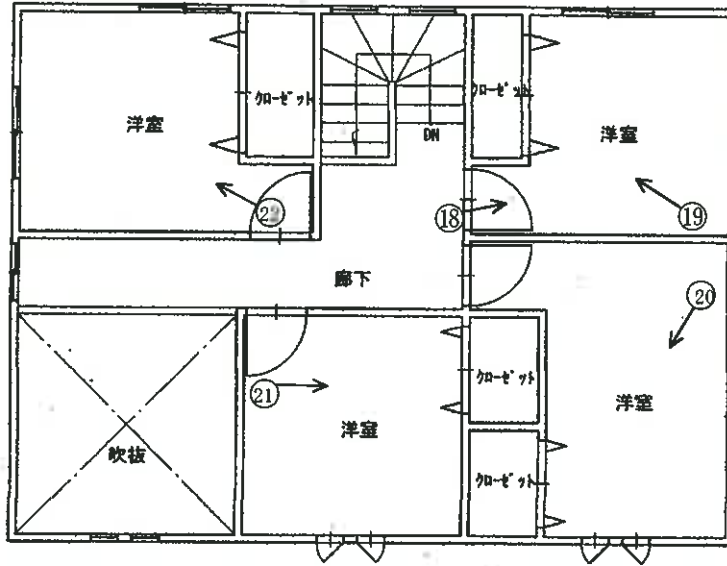
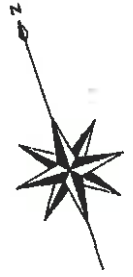
概略配置図

○→写真撮影位置方向

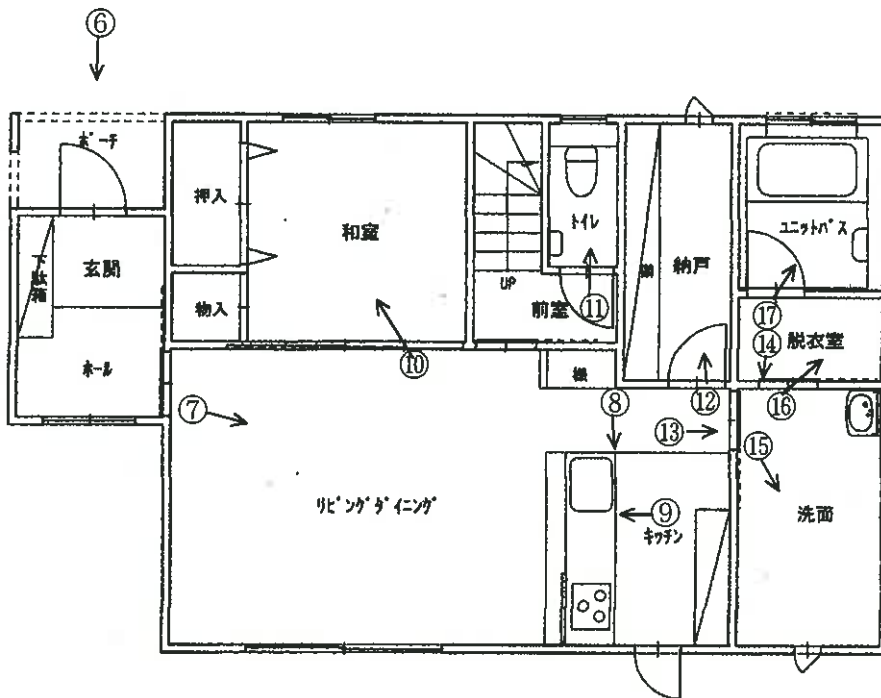


建物間取図 (物件3)

○→写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

本件建物



(写真 5)

ヒートポンプ給湯機



(写真 6) 以下、物件 3 建物内部



(写真 7)

天井のシミ



(写真 8)



(写真 9)



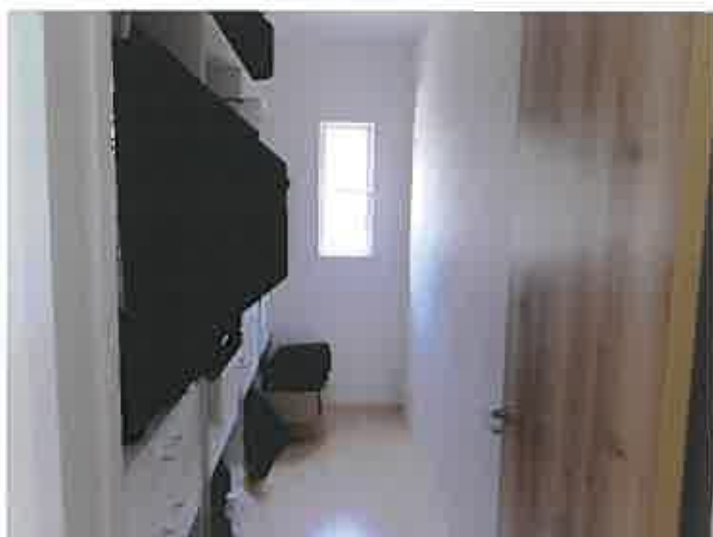
(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14) 太陽光発電システムのパワーコンディショナー



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



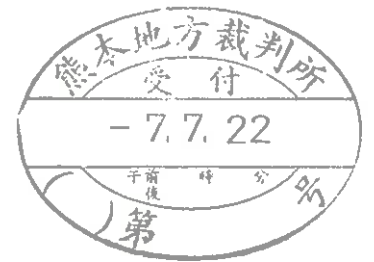
(写真 22)



令和7年(ケ)第35号
令和7年6月30日 現地調査
令和7年7月19日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊川 耕 思

第1 評価額

一括価格	
金 18,420,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 520,000 円
物件2(土地)	金 470,000 円
物件3(建物)	金 17,430,000 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の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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 地積	山鹿市西牧字居屋敷 940番2 宅地 307.52㎡	
2	所在地 地積	山鹿市西牧字居屋敷 941番2 宅地 178.15㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	山鹿市西牧字居屋敷940番地2 940番2 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 72.00㎡ 2階 57.50㎡	

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	「山鹿市役所」の南西方、約4km(直線距離)。 最寄バス停「塘」の北方、約700m(道路距離)。	
付近の状況	農家住宅、一般住宅等の他、周辺には農地や山林が見られる、「菊池川」に近接する地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外(山鹿市都市整備課へ確認) — — — — —
画地条件	登記数量合計485.67m ² の間口に比し奥行が長い不整形な画地。 なお、地積測量図上、物件2の土地の北東側の8.92mが道路に接面しており、現地調査において概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	物件2の土地の北東側が現況幅員約8.7m程度(物件2の土地の前面付近)の舗装県道に接面している。 なお、公図上、本件土地の東側に隣接する「道」と記載された部分は里道(山鹿市建設課へ確認)とのことである。	
土地の利用状況等	物件1の土地は物件3の建物の敷地として利用されており、物件2の土地は家庭菜園及び通路部分として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(山鹿市水道局水道課へ確認) 下水道：なし(山鹿市下水道課へ確認) 都市ガス：なし(山鹿都市ガスへ確認) (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	①物件2の土地の北東角付近に祠が祀られている。 (添付の概略配置図を参照) ②目視可能な範囲での現地調査等からは土壌汚染を疑わせる事実は確認できなかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判定のためには専門家による調査が必要。 ③周知の埋蔵文化財包蔵地である「上津留遺跡」の範囲内に該当している。(山鹿市教育委員会文化課へ確認)	

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）：令和2年7月15日新築 経過年数：5年 経済的残存耐用年数：25年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、ビニールシート、畳等 設 備：電気、上水道、浄化槽 その他：オール電化仕様
床面積（現況）	以下の登記数量と概ね符合 1階 72.00㎡ 2階 57.50㎡ 延 129.50㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	外壁の汚濁や天井の染み跡が見られる箇所も存するが、特段の大きな破損箇所等は見られず、保守管理の状態は普通程度。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。（現況調査報告書を参照）
特記事項	本件建物の従物等として、太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機が存する。（現況調査報告書を参照）

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。

物件 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	4,500	0.81	307.52	1.00	1,121,000
2	4,500	0.81	178.15	—	649,000

ア 標準画地価格

規準となる公示価格等はないため、周辺地域等における取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差（物件1～2：一括）

形状 -10%、間口と奥行の関係 -10%、 $0.90 \times 0.90 = 0.81$

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価（物件1）：必要なし

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、建物の価格を求めた。

物件 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	242,000	129.50	0.76	23,818,000

ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数25年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

現価率 = $0.05 + (1 - 0.05) \times (25年 / 30年) \times (1 - 0.10) = 0.76$

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

物件 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	1,121,000	0.35	法定地上権	392,000

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35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	1,121,000	- 392,000	/	0.90	0.80	520,000
2	649,000	—	/	0.90	0.80	470,000
3	23,818,000	+ 392,000	—	0.90	0.80	17,430,000
一括価格 (合計)						18,420,000

ウ 占有減価修正：必要なし

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等を考量

- ・本件目的物件は、地縁的選好性を有する需要者が存する場合等を除き、一般的には土地建物需要が少ない地域に存する物件であること。
- ・物件2の土地の北東角付近に祠が祀られていること。

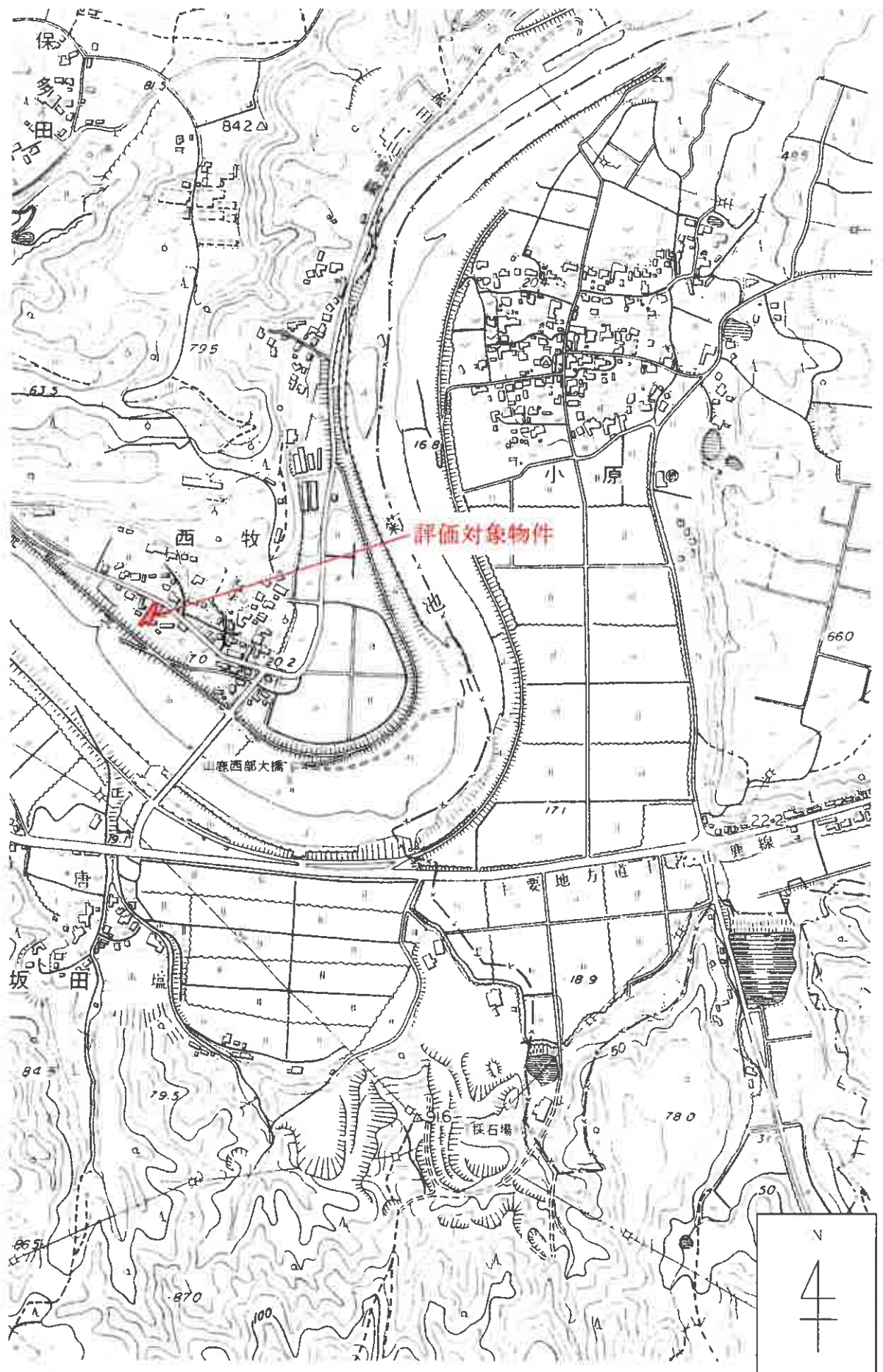
オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図

以 上

位置図



山鹿市役所「1:10,000 山鹿市2」を引用

[この図面は縮小しています]

登記年月日：令和2年2月10日

地積測量図

地番 940-1, 940-2

土地の所在 山鹿市西牧字居屋敷

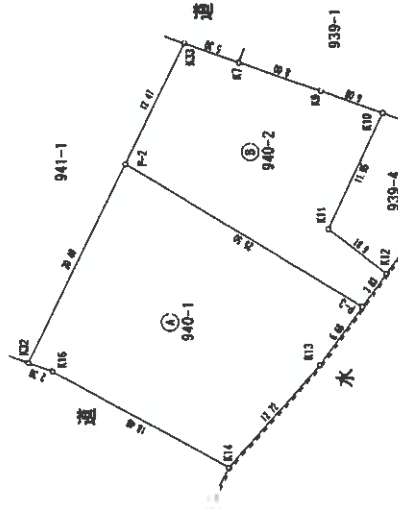
【平面直角座標系 II 系】

1/2



WP-3

WP-0



西牧字村の下

(世界測地系座標)

地番	X	Y	Ym (Xn+1-Xn-1)	距離	面積
P-2	416.915	-32486.913	995585.420232	25.50	(原簿)753777㎡
P-3	395.063	-32480.063	583569.291921	6.68	(原簿)753777㎡
K13	398.948	-32485.492	-397232.596176	12.72	(原簿)753777㎡
K14	407.291	-32495.099	-797267.253965	18.48	(原簿)753777㎡
K16	423.483	-32496.199	-598915.564764	2.38	(原簿)753777㎡
K32	425.727	-32485.412	213364.186016	20.49	(原簿)753777㎡
面積	458.2583680	面積	916.516736	458.25	㎡

地番	X	Y	Ym (Xn+1-Xn-1)	距離	面積
P-3	395.063	-32480.063	-782119.917040	25.50	(原簿)753777㎡
P-2	416.915	-32486.913	-535411.862283	12.47	(原簿)753777㎡
K33	411.554	-32455.659	338657.284761	5.30	(原簿)753777㎡
K7	406.536	-32457.377	408670.833907	8.00	(原簿)753777㎡
K9	398.963	-32459.957	431652.508188	6.08	(原簿)753777㎡
K10	393.238	-32461.989	22865.702245	11.95	(原簿)753777㎡
K11	398.258	-32472.835	13086.552505	6.81	(原簿)753777㎡
K12	392.835	-32476.950	103763.855250	3.83	(原簿)753777㎡
面積	307.5212845	面積	615.042569	307.52	㎡

(合計面積) 765.77 ㎡

本測量に使用した与点

与点コード	与点名称	X	Y	面積
04930342301	電子水準点	-7283.835	-42294.480	
04930369902	電子水準点	-442.932	-11900.273	
04930261102	電子水準点	-17484.829	-22017.093	

VRS-RTK方式による2019.11.5観測取得 配信業者 ジェノバ

引照点座標

座標名	X	Y	面積
YM-1	434.660	-32446.695	北側道路境界の崖に打設 金属標
YM-3	442.719	-32480.809	北側道路境界の崖に打設 金属標

2年1月29日測量

2年1月29日作製

作製者

申請人

縮尺 1/500

[この図面は縮小しています]

登記年月日：令和2年2月10日

地積測量図

地番 941-1, 941-2

土地の所在 山鹿市西牧字居屋敷

【平面直角座標系 II系】

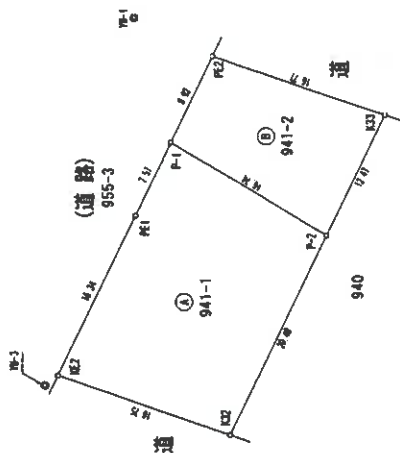
1/2

(世帯別地系座標)

点名	X座標	Y座標	Ym(Xn+1-Xn-1)	面積	備註
P-1	431.259	-32458.280	571490.477680	16.74	(仮書)紐プレート
P-2	416.915	-32466.913	179606.962716	20.49	(仮書)フタツケ柱
K32	425.727	-32485.412	-799790.843440	16.75	(仮書)フタツケ柱
KE2	441.535	-32479.869	-285827.967986	16.34	(仮書)フタツケ柱
PE1	434.521	-32465.114	333611.511464	7.57	(仮書)紐プレート
面積	369.9297830		格調簿 739.859566	369.92	m ²

点名	X座標	Y座標	Ym(Xn+1-Xn-1)	面積	備註
PE2	427.415	-32450.227	639431.723035	16.77	(仮書)紐プレート
K33	411.554	-32455.659	340784.419500	12.47	(仮書)紐プレート
P-2	416.915	-32466.913	-639760.520665	16.74	(仮書)フタツケ柱
P-1	431.259	-32458.280	-340811.940000	8.92	(仮書)紐プレート
面積	178.1590650		格調簿 356.318130	178.15	m ²

(合計面積) 548.08 m²



本測量に使用した与点

与点コード	種別	与点名称	X座標	Y座標	備註
04930342301	電子与点	玉名	-7283.835	-42294.480	
04930359902	電子与点	湯池	-442.932	-11900.273	
04930261102	電子与点	黒木	-17484.829	-22017.093	

VRS-RTK方式による2019.11.5観測取得 配信業者 ジェノバ

参照点座標

点名	X座標	Y座標	備考	備註
YB-1	434.660	-32446.695	北側運河開削の際に打設	金属標
YB-3	442.719	-32480.809	北側運河開削の際に打設	金属標

2年1月29日測量

作製者

申請人

縮尺 1/500

[この図面は縮小しています]

登記年月日：令和2年7月17日

各階平面図

建物図面

家題番号 940番2

建物の所在 山鹿市西牧字居屋敷940番地2

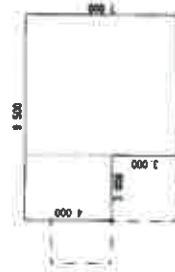
1階



求積表

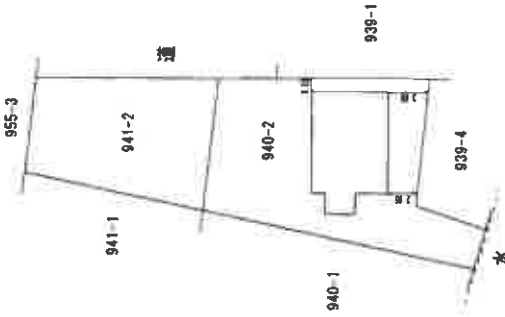
2,000 X 2,750	=	5,500,000
9,500 X 7,000	=	66,500,000
計		72,000,000
底面積		72,00 m ²

2階



求積表

3,000 X 4,000	=	12,000,000
6,500 X 7,000	=	45,500,000
計		57,500,000
底面積		57,50 m ²



西牧字村の下

作製者



1/5 (B作製)

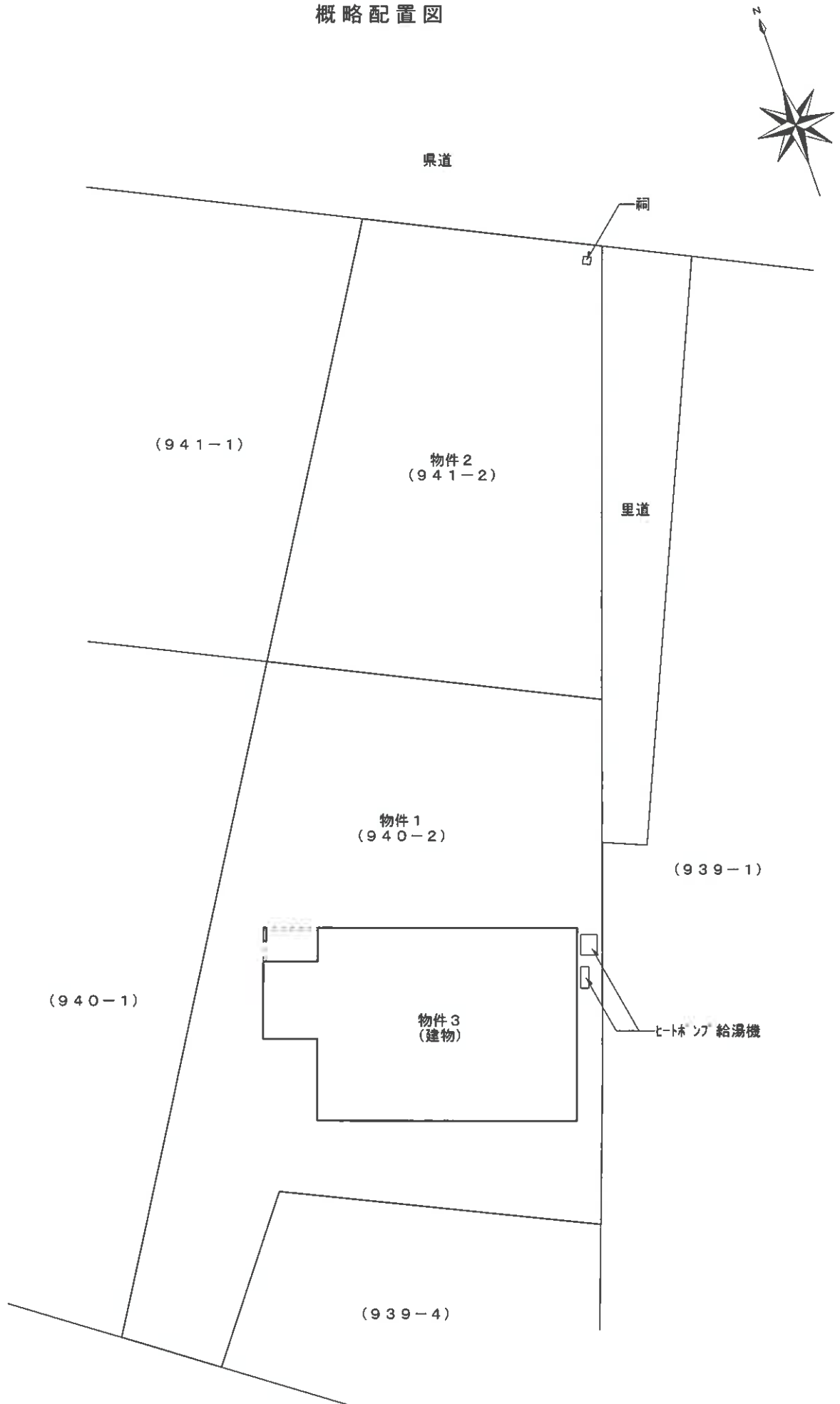
縮尺 1/250

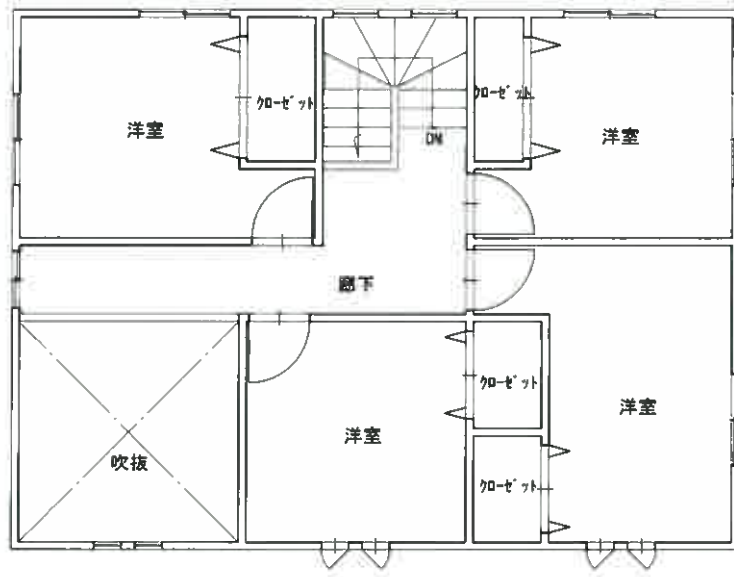
申請人



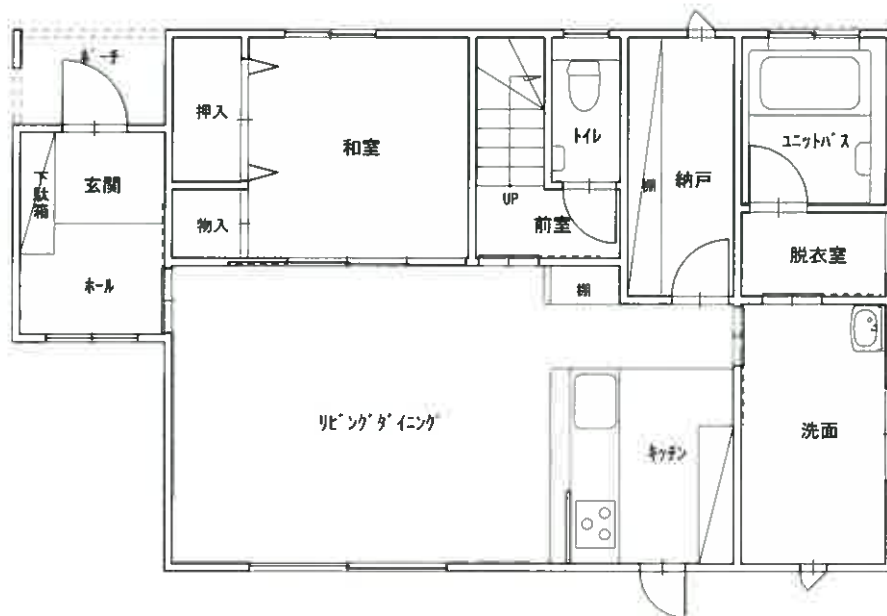
縮尺 1/500

概略配置図





【2階】



【1階】