

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 椛 木 麻 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 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 玉名市千田川原字友添
地 番 378番1
地 目 宅地
地 積 600.60平方メートル

持分2分の1

2 所 在 玉名市千田川原字友添
地 番 426番1
地 目 宅地
地 積 28.36平方メートル

持分2分の1

3 所 在 玉名市千田川原字友添378番地1
家屋 番号 378番1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 157.74平方メートル
2階 31.91平方メートル

(現況)

種 類 居宅・倉庫
床 面 積 1階 約169.86平方メートル
2階 31.91平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約80.93平方メートル

持分2分の1



物 件 明 細 書

令和 7年12月15日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 椛 木 麻 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】

本件債務者(共有者)A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】

本件土地・建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 玉名市千田川原字友添
地 番 378番1
地 目 宅地
地 積 600.60平方メートル
持分2分の1
- 2 所 在 玉名市千田川原字友添
地 番 426番1
地 目 宅地
地 積 28.36平方メートル
持分2分の1
- 3 所 在 玉名市千田川原字友添378番地1
家屋 番号 378番1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 157.74平方メートル
2階 31.91平方メートル
(現況)
種 類 居宅・倉庫
床 面 積 1階 約169.86平方メートル
2階 31.91平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約80.93平方メートル

持分2分の1



令和7年(ヌ)第 15 号
令和7年 4月11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 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 玉名市千田川原字友添
地 番 378番1
地 目 宅地
地 積 600.60平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 2 所 在 玉名市千田川原字友添
地 番 426番1
地 目 宅地
地 積 28.36平方メートル
共有者 A 持分2分の1
- 3 所 在 玉名市千田川原字友添378番地1
家屋 番号 378番1
種 類 居宅・店舗
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 157.74平方メートル
2階 31.91平方メートル
共有者 A 持分2分の1

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり <input 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														
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 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<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)														
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり														
建物	物件 3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類: 居宅・倉庫 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約169.86㎡(増築部分 約12.12㎡) 2階 31.91㎡														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類: 倉庫</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造: 鉄骨造スレート葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積: 約80.93㎡</td> </tr> </table>			{	種類: 倉庫		構造: 鉄骨造スレート葺平家建		床面積: 約80.93㎡						
{	種類: 倉庫														
	構造: 鉄骨造スレート葺平家建														
	床面積: 約80.93㎡														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件の主である建物を住居・倉庫として、未登記附属建物を倉庫として、それぞれ使用している。 <input type="checkbox"/> 「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	3枚目「その他の事項」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
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"/> 概略配置図のとおり														

そ の 他 の 事 項

【物件1、2土地】

- 1 西側で市道に接している。
- 2 物件3建物の敷地として使用されている。
- 3 従物等として、井戸及び井戸ポンプ(写真3)が存する。
- 4 隣接する土地は次のとおり(登記記録に基づき記載)
 - ① 379番、宅地、394.28㎡、私人名義
 - ② 376番1、宅地、2462.19㎡、玉名平野土地改良区
 - ③ 426番2、宅地、144.70㎡、建設省
 - ④ 249番2、宅地、2022.77㎡、玉名平野土地改良区
- 5 上水道の引込管が、物件1を経由し、隣家(379番)へ引き込まれている。
- 6 目的外の自動販売機が合計7台設置されている(写真1、2)。

【物件3建物】

- 1 外観は写真1～3、6、内部の状況は写真7ないし21のとおり
- 2 経年劣化に加え、次の損傷が見受けられる。
 - ① 外壁の一部に亀裂(写真3参照)
 - ② 複数の雨漏りの痕跡(写真8参照)
 - ③ 主である建物1階の床が全体的に緩んでいる。
 - ④ 浄化槽の内部にひび割れが発生している。
- 3 上水道の接続はある。下水道の接続はなく、下水は浄化槽で処理されている。
- 4 従物等として、LPガス用のガス給湯器、下屋、テラス及びウッドデッキが存する(写真3、4、5)。

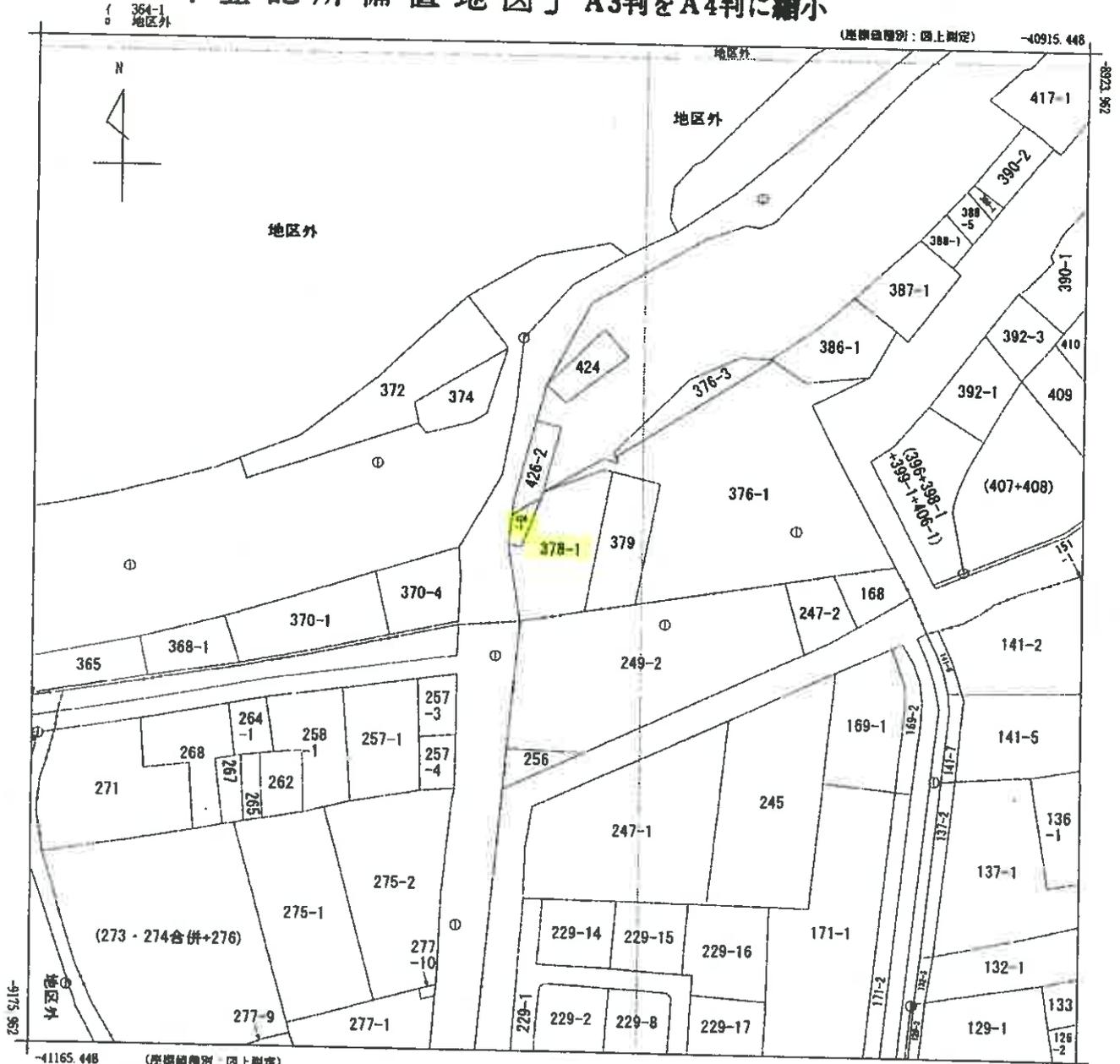
(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

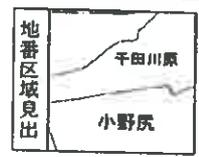
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (本件不動産共有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は物件3の主である建物を住居・倉庫として、未登記附属建物を倉庫として各使用しています。 2 上記未登記の倉庫は昭和57年頃、酒店の倉庫として新築されたものです。酒店の店舗は主である建物1階南西側でした。両親亡き後、私が1人で酒店の切り盛りをしていましたが、約3年前に閉店しました。 3 上記未登記の倉庫についても、私と本件不動産共有者である私の弟Bが相続により、各2分の1の共有持分を有することになります。 なお、Bは長期入院中で、退院の見込みはありません。 4 熊本地震では、主である建物の外壁に亀裂が入る等の被害がありましたが、り災証明書は取得していません。 5 主である建物の床は白蟻に喰われて緩んでいます。2階の板の間は白蟻被害が甚大でしたので、約10年前にフローリングを張り替えました。 6 上水道の引込管は、物件1の南側を経由し、隣家(379番)へも引き込まれています。私方と隣家は親戚関係です。現在、隣家は空家です。 7 旧店舗南側に倉庫を増設した時期は覚えていません。主である建物1階東側の物置は約20年前に増築しました。 8 浄化槽の内部はひび割れていますが、修理しないまま放置しています。 9 主である建物西側には、業者が自動販売機7台を設置しています。設置の対価として、1台につき月額1,000円から2,000円を受領していますが、電気代は私方の負担ですので、ほぼプラスマイナスゼロです。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年4月17日 (木) 9:00-9:20	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
7年4月17日 (木) 14:40-15:05	物件所在地	物件確認、不在につき、立入調査日等の通知書投函 外観写真撮影
7年4月17日 (木) 15:20-15:40	玉名市役所 土木課 上下水道工務課	接道及び上下水道の接続状況調査
7年5月1日 (木) 13:30-15:00	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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"/>		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小



-41165.448 (原標縮刷別：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(kusanoto2016_BI.par)による修正がされています。



請求部	所在	玉名市千田川原字友添				地番	378番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月			備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号：2-1
 (1/1)

(5枚目)

公用

登記年月日：昭和54年11月15日

0005273

各階平面図

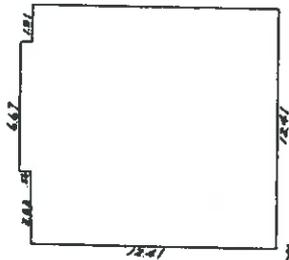
建物図面

100511月15日登記

家屋番号 378-1

建物の所在 玉名市千田川原字友添378番地 /

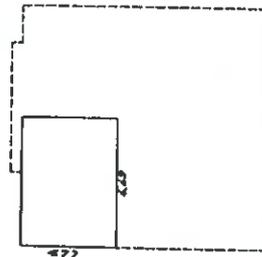
1階



求積

$$\frac{0.56 \times 4.67}{12.41 \times 6.67} = \frac{3.2252}{154.0081} = 15.7453$$

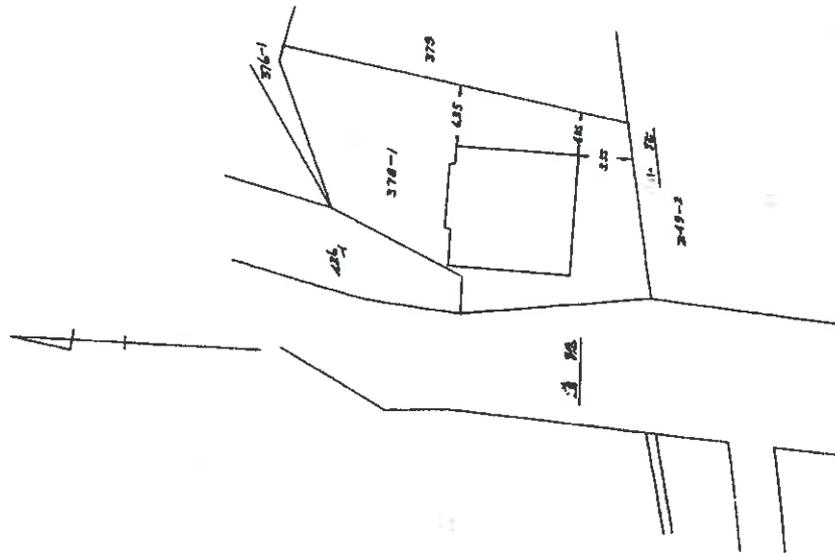
2階



求積

$$\frac{4.77 \times 4.69}{12.41 \times 6.67} = 3.1913$$

床面積 1階 152.74 m²
2階 31.91 m²



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

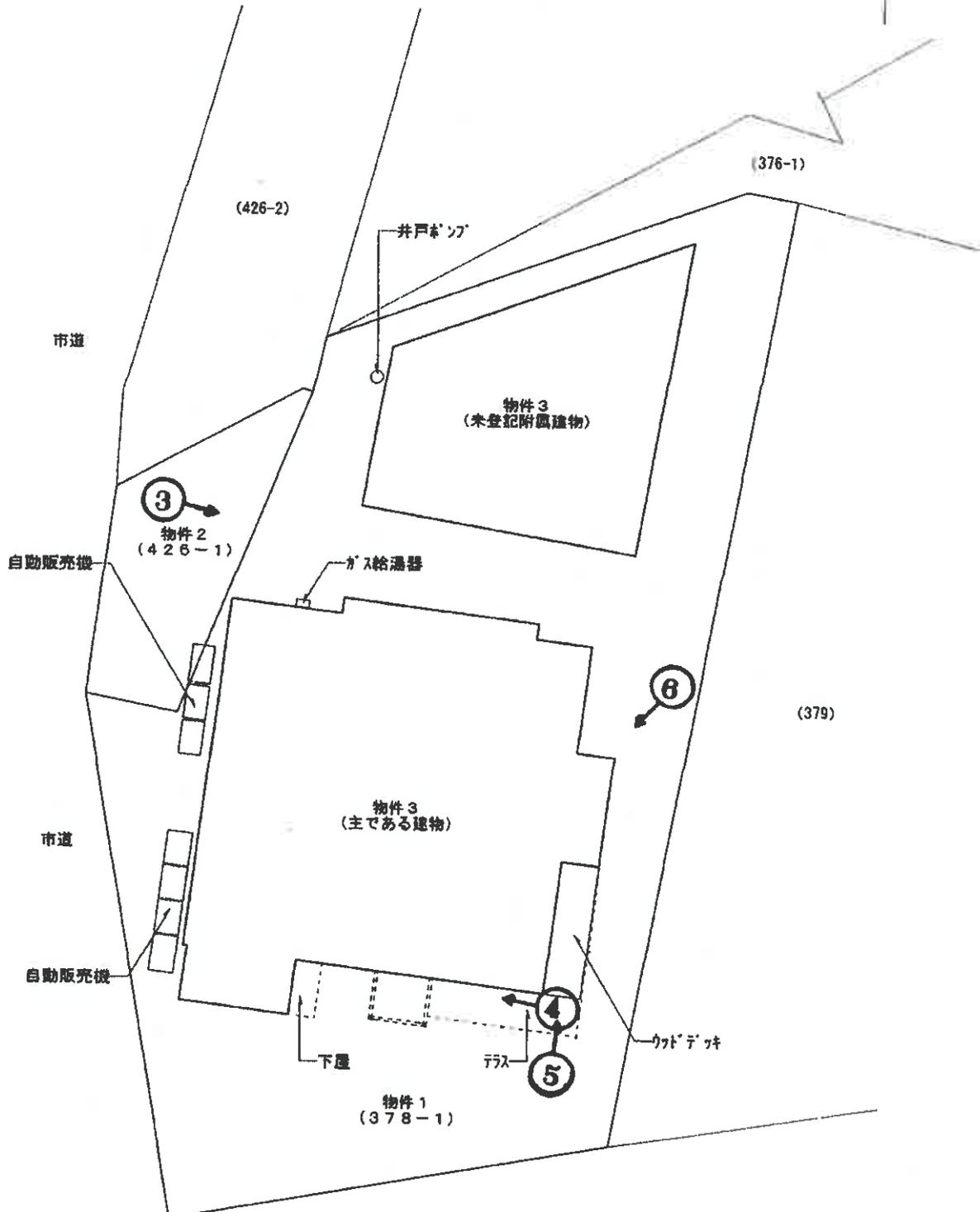
令和 7年 (又) 第 15号

概略配置図

○→写真撮影位置方向



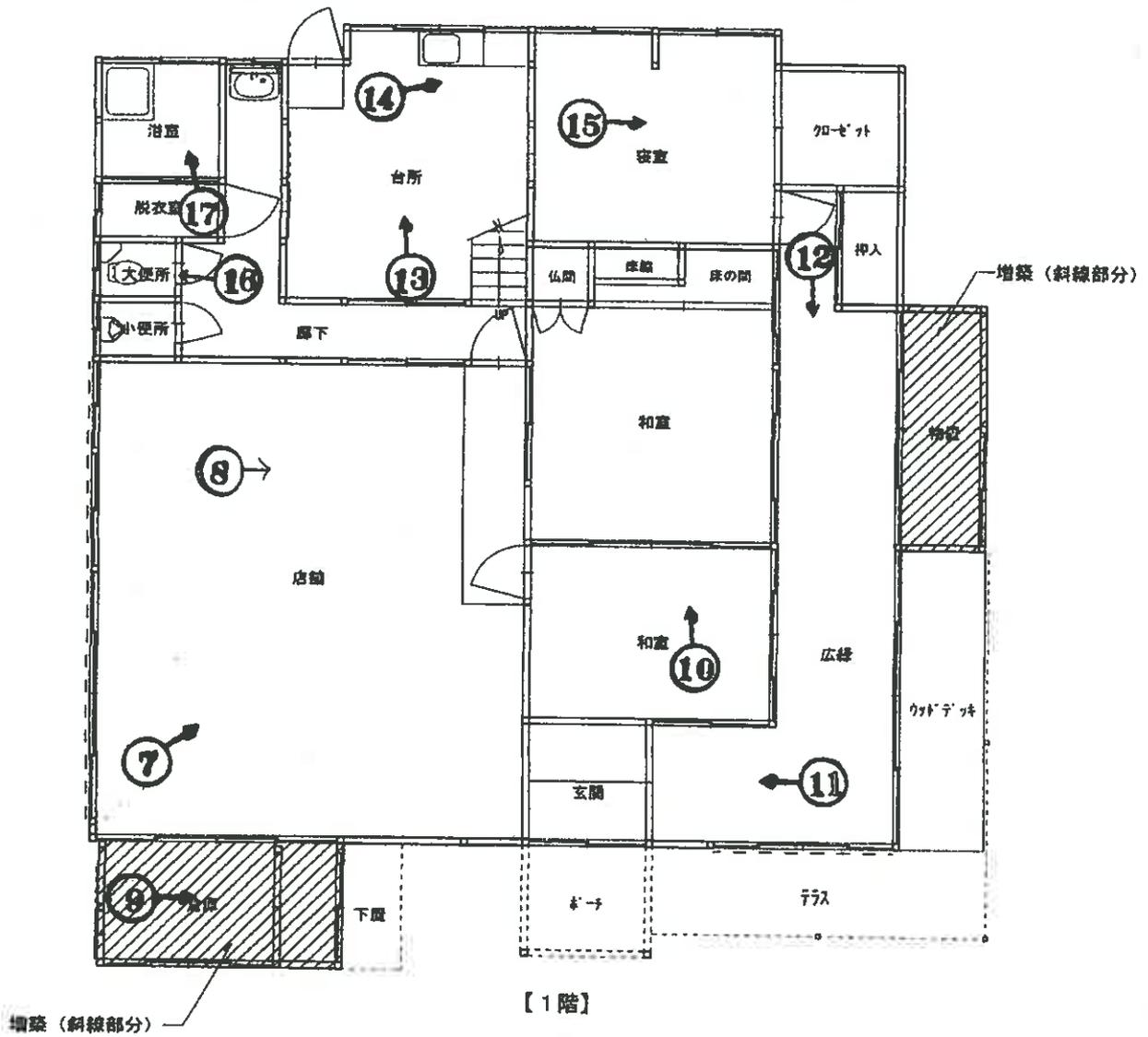
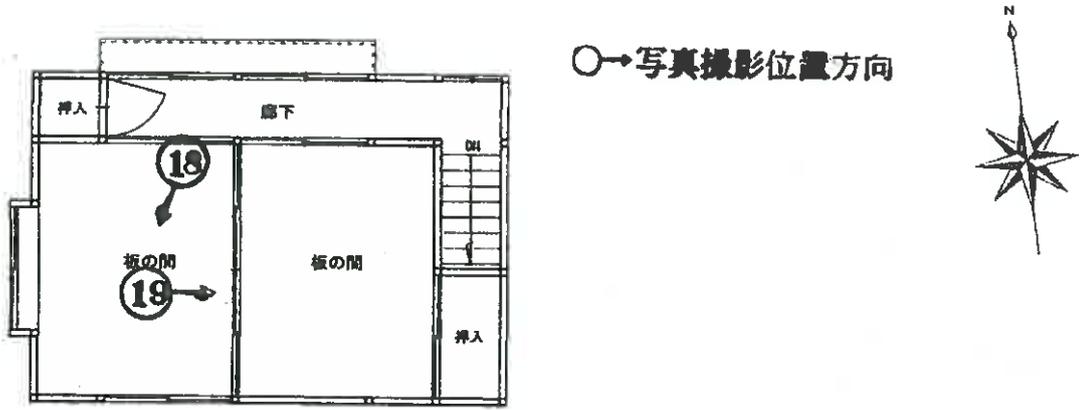
①



②

(7 枚目)

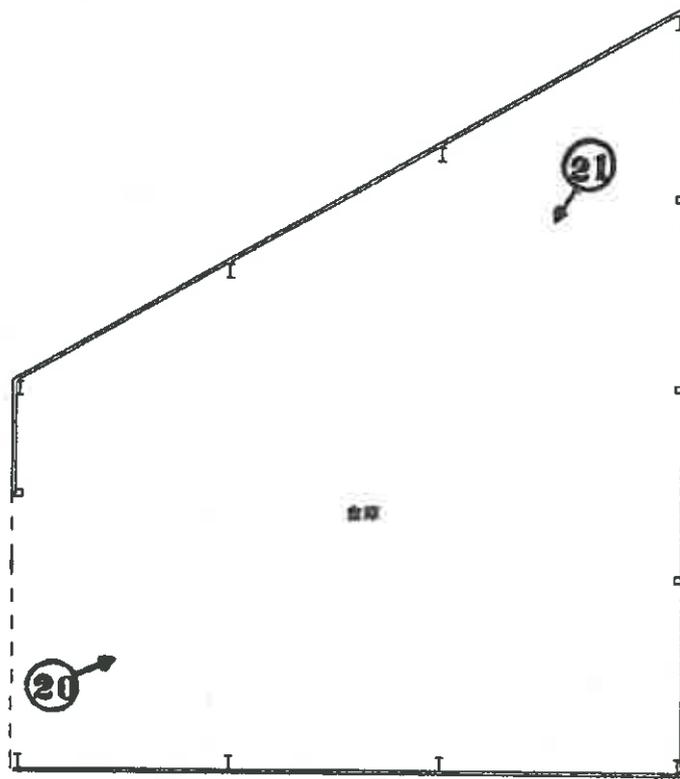
令和 7 年 (又) 第 15 号
 建物間取図 (物件 3 主である建物)



(8 枚目)

令和 7 年 (又) 第 1 5 号
建物間取図 (物件 3 未登記附属建物)

○→写真撮影位置方向



【 1 階】

(9 枚目)

(写真 1)

物件 3 の未登記附属建物 物件 3 の主である建物 市道



(写真 2)

市道 物件 3 の主である建物



(写真 3)

物件 3 の未登記附属建物 物件 3 の主である建物 ガス給湯器



(写真 4)



(写真 5)

ウッドデッキ



(写真 6)

増築部分



(写真 7)

物件 3 の主である建物内部 (写真 19 まで)



(写真 8)

雨漏り跡



(写真 9)



(12 枚目)

(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(13 枚目)

(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)

物件3の未登記附属建物内部



(写真 21)

同 上



(16 枚目)

令和7年(又)第15号
令和7年5月1日 現地調査
令和7年7月7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 1,050,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 500,000 円
物件2(土地)	金 30,000 円
物件3(建物)	金 520,000 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	玉名市千田川原字友添 378番1 宅地 600.60㎡ (持分2分の1)	
2	所在地 地積	玉名市千田川原字友添 426番1 宅地 28.36㎡ (持分2分の1)	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	玉名市千田川原字友添 378番地1 378番1 居宅・店舗 木造瓦葺2階建 1階 157.74㎡ 2階 31.91㎡ (持分2分の1)	居宅・倉庫 1階 約169.86㎡(概測)
	(附属建物) 種類 構造 床面積		倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 約80.93㎡(概測) (持分2分の1)

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	J R鹿児島本線「玉名」駅の南東方、約1.5km(直線距離)。徒歩圏内(約15分程度)にバス停はない。	
付近の状況	戸建住宅等の他、周辺には農地が多く見られる、「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	非線引都市計画区域 — 70% 200% — — (以上、玉名市都市整備課へ確認)
画地条件	登記数量合計628.96㎡のやや不整形な画地。 なお、隣地境界等の確認ができないため、間口(西側)の現地計測はできないが、登記所備置地図上における間口は約27m程度となっている。	
接面道路の状況	西側が舗装市道(玉名市土木課へ確認)に接面している。 なお、道路境界の確認ができないため現況幅員の計測はできないが、道路台帳幅員は本件土地の前面付近で4.7m～6mとなっている。	
土地の利用状況等	物件3の建物(主である建物及び未登記附属建物)の敷地等として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(玉名市上下水道工務課へ確認) 下水道：なし(玉名市上下水道工務課へ確認) 都市ガス：なし (注)供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	<p>①玉名市上下水道工務課及びAへの確認によれば、上水道の引込管が物件1の土地の地中を通過して東側隣地(379番)内へ引込まれているとのことである。(現況調査報告書を参照)</p> <p>②物件1の土地の従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。また、目的外物件として、本件土地内に飲料の自動販売機(7台)が存する。(添付の概略配置図を参照)</p> <p>③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。</p> <p>④「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。(玉名市教育委員会文化課へ確認)</p>	

2 建物の概況及び利用状況

① 物件3（家屋番号378番1）

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54年11月14日新築 経過年数：46年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：下見板、吹付タイル、漆喰、サイディングボード等 内 壁：聚楽壁、プリント合板、ビニールクロス、羽目板等 天 井：目透天井、化粧石膏ボード等 床 : 畳、フローリング、フロー合板、ビニールシート等 設 備：電気、上水道、浄化槽、プロパンガス
床面積(現況)	1階部分に約12.12㎡(概測)の増築が施されている。 現況床面積は以下のとおり。 1階：約169.86㎡ (登記床面積に増築部分の概測床面積を加算) 2階：31.91㎡(登記床面積を採用) 延：約201.77㎡(概測)
現況用途等	現況用途：居宅・倉庫 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	主である建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態は劣る。 ・築後46年近くが経過する建物のため、物理的の老朽化等が進行している。 ・床に撓みを感じられる箇所が多く、床が抜けそうな危険な箇所が存する。 ・小便所の戸が開かない。 なお、Aへの確認によれば、大雨や強風時等に台所等の天井から雨漏りするとのことであり、また、甚大な白蟻被害も受けているとのことである。(現況調査報告書を参照)
建物の利用状況	Aが居宅・倉庫として利用している。(現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	主である建物の従物等として、下屋、テラス、ウッドデッキ、ガス給湯器が存する。

② 物件 3 (未登記附属建物)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳(特記事項欄を参照) 経過年数：43年程度(Aの陳述を前提) 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：プリント鋼板 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床 :土間
床面積(現況)	約80.93㎡(概測)
現況用途等	現況用途：倉庫 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	物理的の老朽化等が進行しており、外壁の錆が目立つ等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	Aが倉庫として利用している。(現況調査報告書を参照)
特記事項	Aの陳述によれば、未登記附属建物は昭和57年頃に建築したとのことである。(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	6,000	0.97	600.60	0.80	2,796,000
2	6,000	0.97	28.36	—	165,000

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 -3%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価（物件1）：建物の築年数等を考量

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、これに観察減価法による現価率を乗じて、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（主である建物）	180,000	201.77	0.05	1,816,000
3（未登記附属建物）	120,000	80.93	0.05	486,000
合 計				2,302,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

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	2,796,000	0.10	場所的利益	280,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を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

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	持分割合 ウ	占有減価修正 エ	市場性修正 オ	競売市場修正 カ	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	2,796,000	- 280,000	1/2		0.50	0.80	500,000
2	165,000	—	1/2		0.50	0.80	30,000
3	2,302,000	+ 280,000	1/2		0.50	0.80	520,000
一括価格(合計)							1,050,000

ウ 持分割合：登記上の持分割合を採用

エ 占有減価修正：必要なし

オ 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件に内在するリスク等を考量。

- ・本件目的物件は、土地建物需要が比較的少ない地域に存する物件であること。
- ・本件目的物件は、いずれもその共有持分が対象であること。
- ・上水道の引込管が物件1の土地の地中を通過して東側隣地(379番)内へ引込まれていること。
- ・本件建物は、いずれも物理的の老朽化等が進行した建物であり、保守管理の状態も劣ること。

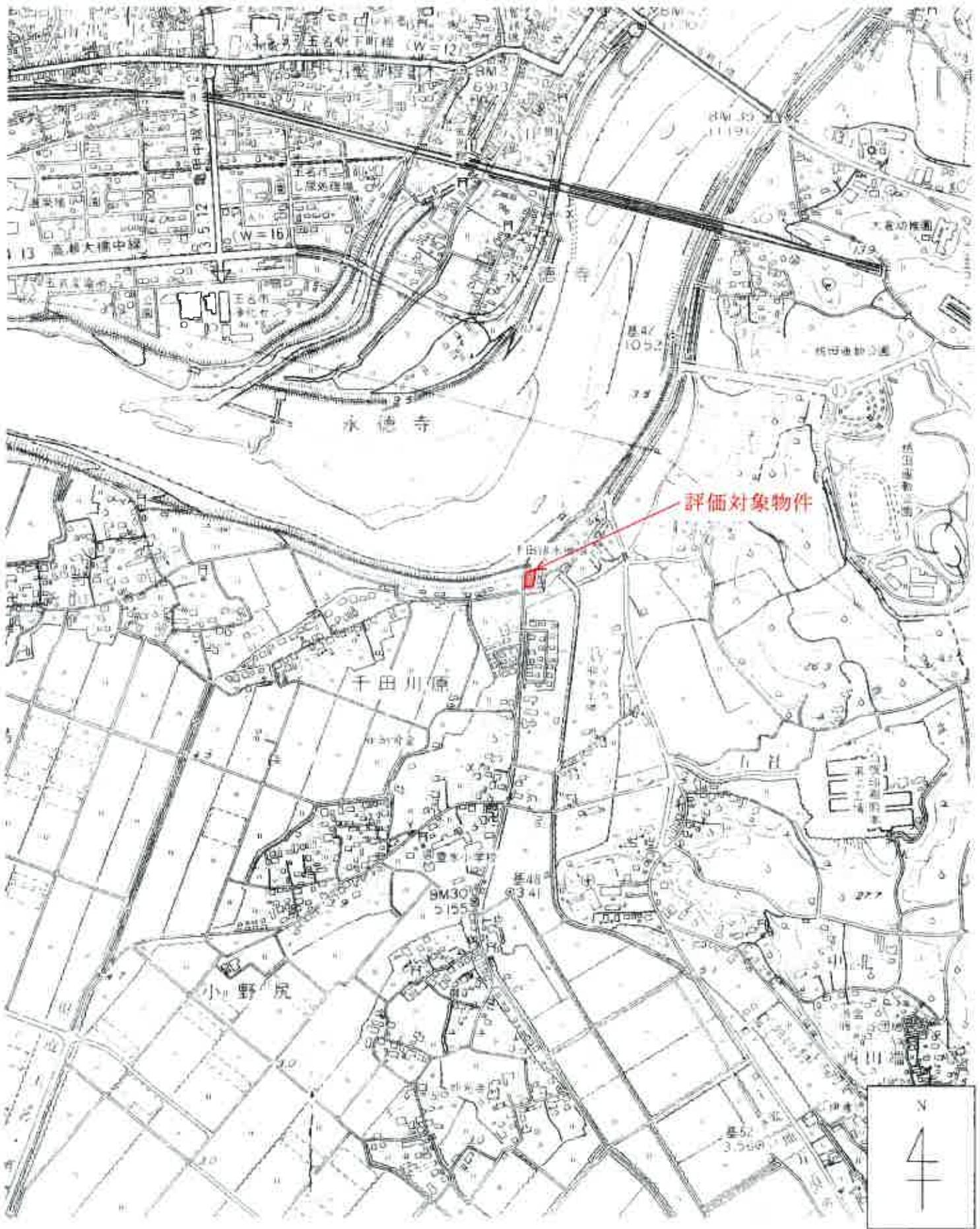
カ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 概略配置図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上

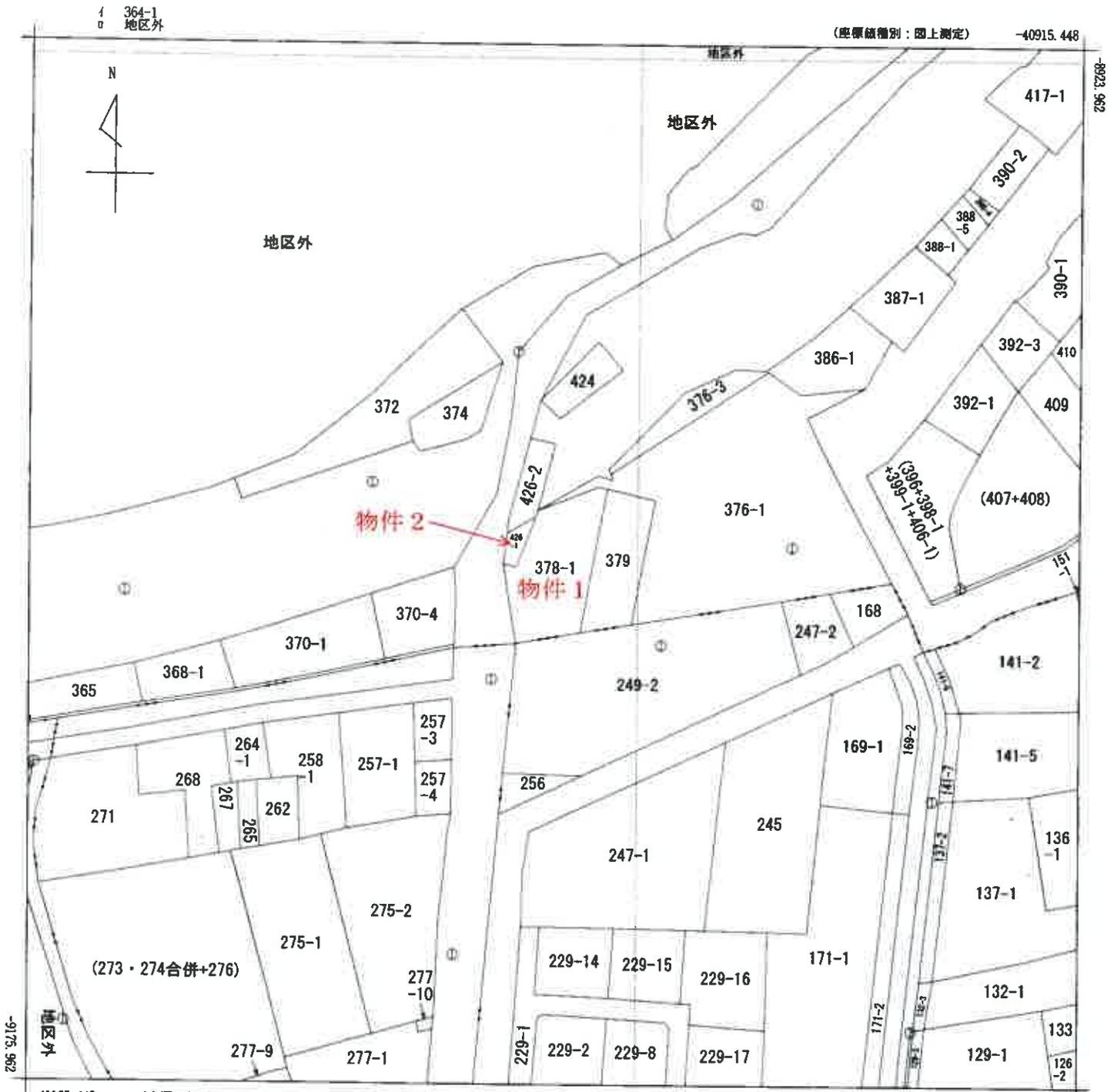
位置図



玉名市役所「1:10,000 玉名市管内図」を引用

【この図面は縮小しています】

登記所備置地図写し



-41165.448 (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。



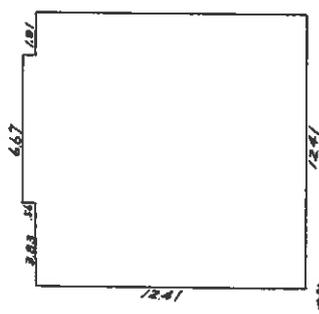
請求部	所在	玉名市千田川原字友添				地番	378番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和43年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和54年11月15日

0005273

各階平面図

1階



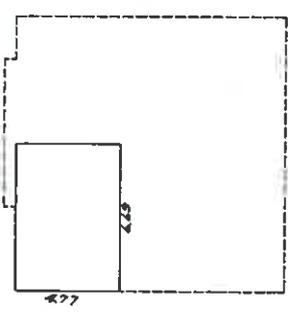
求積

$$656 \times 667 = 37352$$

$$1241 \times 1241 = 154021 \text{ (t)}$$

$$157743$$

2階



求積

$$477 \times 423 = 31913$$

床面積 1階 157.74 m²
2階 31.91 m²

作製者

縮尺 1/250

申請人

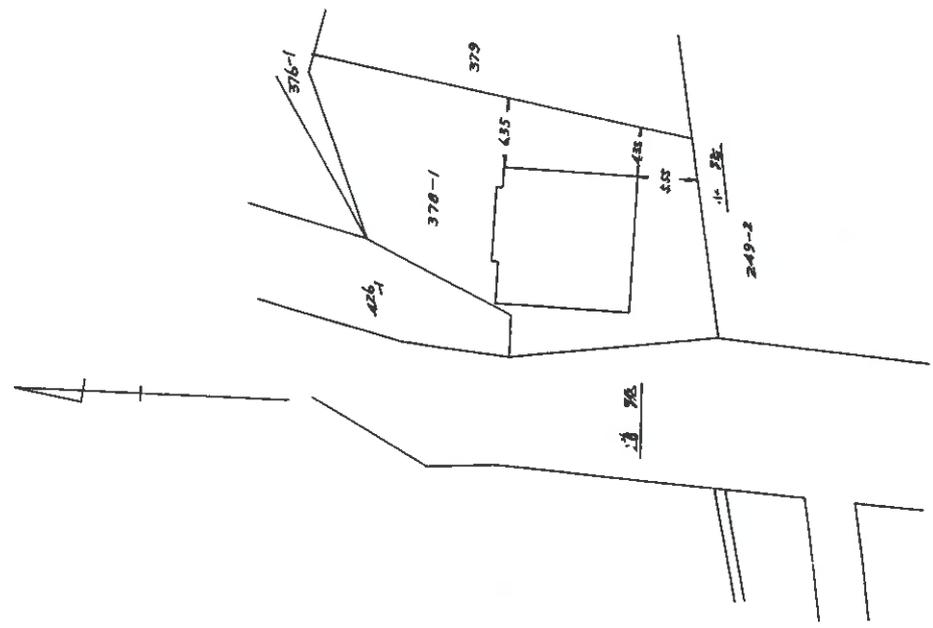
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

建物図面

家屋番号 378-1

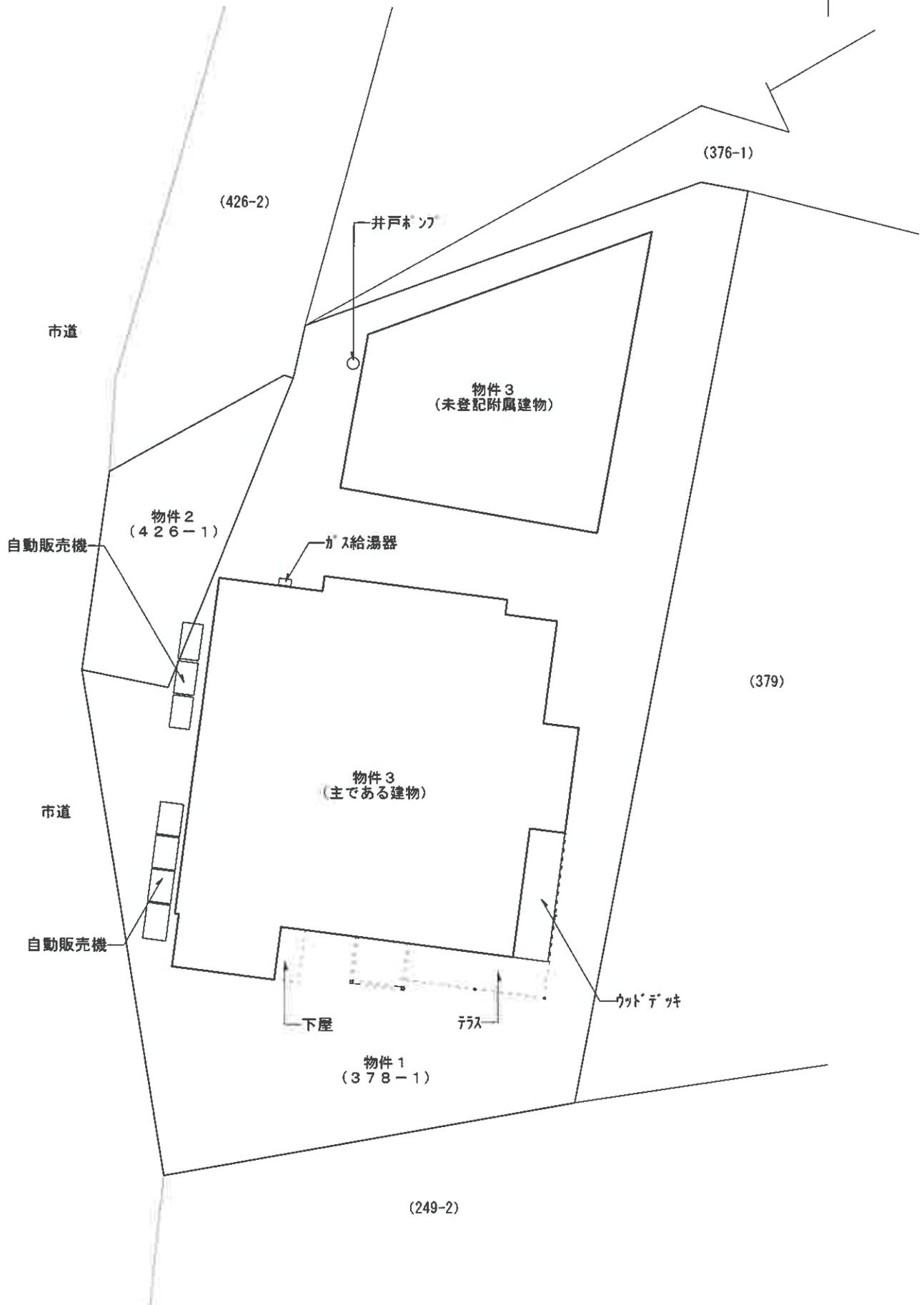
建物の所在 玉名市千田川原字友添378番地ノ



[この図面は縮小しています]

建物図面・各階平面図写し

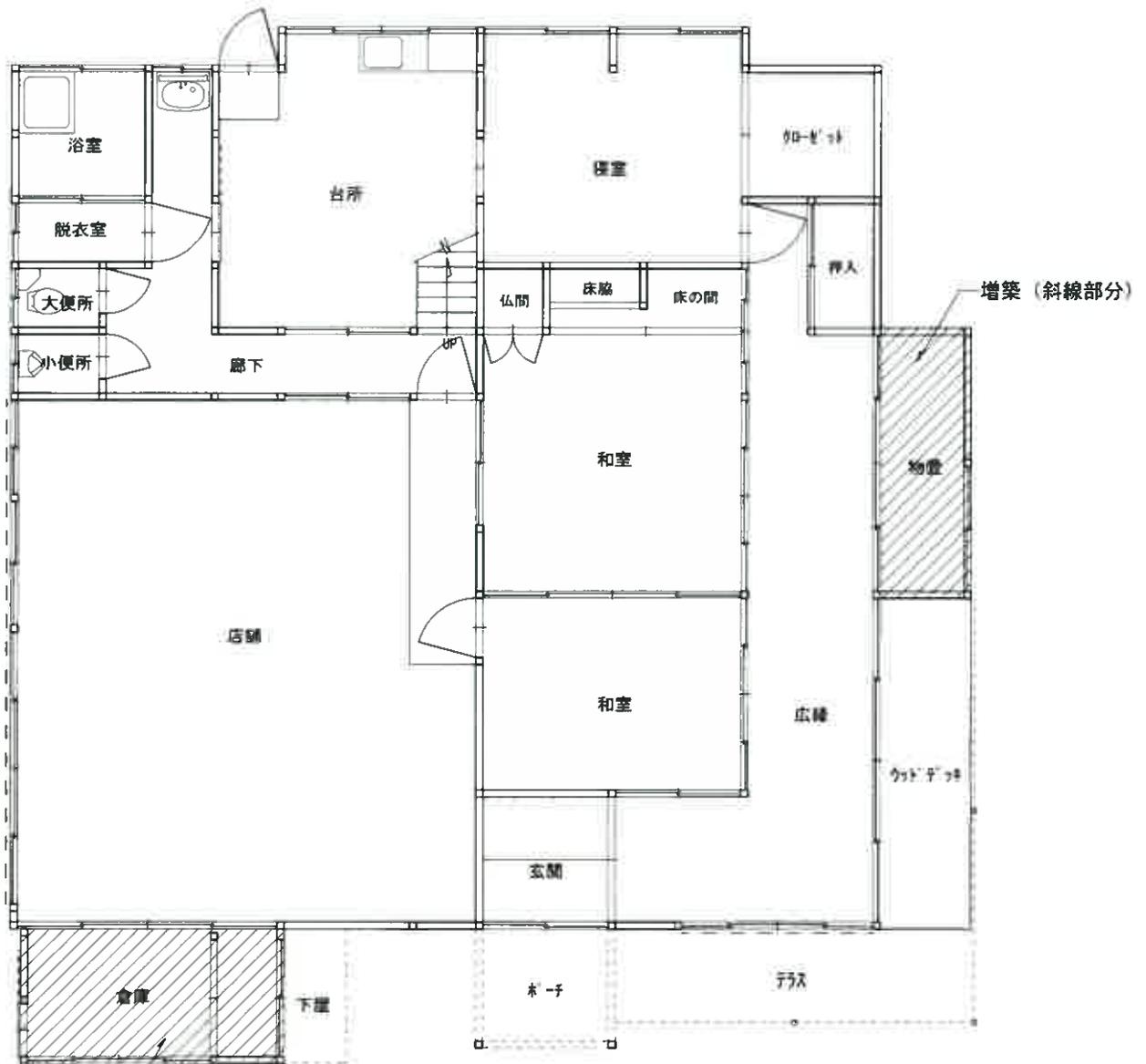
概略配置図



建物間取図 (物件3 主である建物)



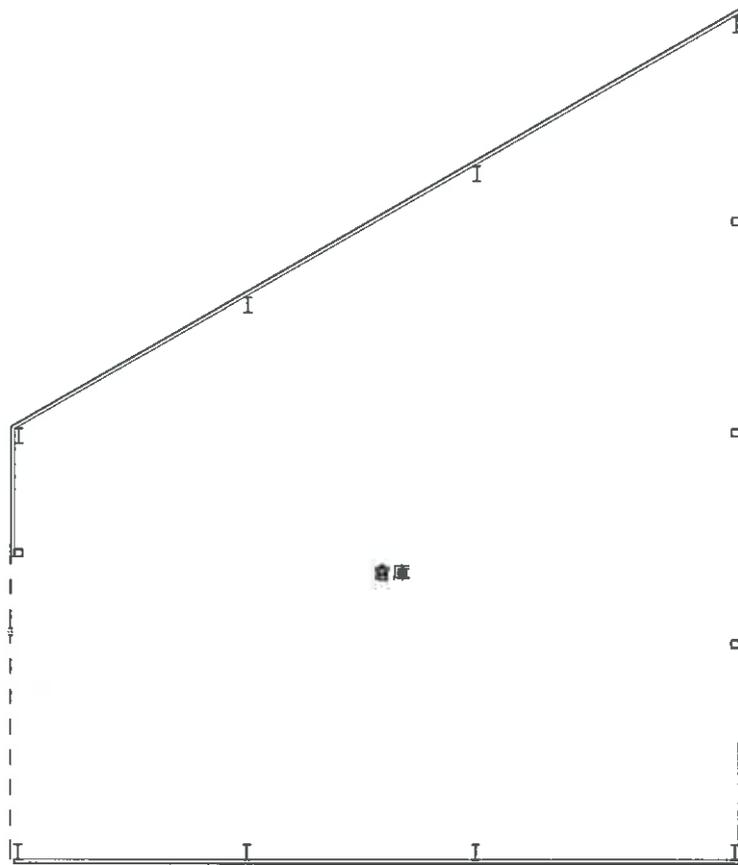
【2階】



【1階】

増築 (斜線部分)

令和 7年 (又) 第15号
建物間取図 (物件3 未登記附属建物)



【1階】

現況写真

外観



現況写真

外観



現況写真

物件3 (主である建物:内部)



現況写真

物件3 (未登記附属建物:内部)

