

期間入札の公告

令和 8年 3月24日

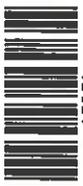
熊本地方裁判所民事第1部

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 場 所	令和 8年 4月 20日 午前10時00分 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日 日 時 場 所	令和 8年 5月 13日 午後 3時00分 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。	



013

物 件 目 録

- 1 所 在 荒尾市増永字合路
地 番 1 5 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 荒尾市増永字合路 1 5 3 3 番地 2
家屋 番号 1 5 3 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 7 1 平方メートル
2 階 3 4 . 6 5 平方メートル
(現況)
構 造 木造瓦葺 2 階建
(未登記附属建物)
種 類 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 7 平方メートル
- 3 所 在 荒尾市増永字合路
地 番 1 5 2 8 番 4
地 目 宅地
地 積 2 5 . 9 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 5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2】
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
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 荒尾市増永字合路
地 番 1 5 3 3 番 2
地 目 宅地
地 積 3 4 6 . 0 3 平方メートル
- 2 所 在 荒尾市増永字合路 1 5 3 3 番地 2
家屋 番号 1 5 3 3 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 2 . 7 1 平方メートル
2 階 3 4 . 6 5 平方メートル
- (現況)
- 構 造 木造瓦葺 2 階建
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積 約 1 7 平方メートル
- 3 所 在 荒尾市増永字合路
地 番 1 5 2 8 番 4
地 目 宅地
地 積 2 5 . 9 9 平方メートル



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月17日受理
令和7年10月27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 | 荒尾市増永字合路 |
| | 地 番 | 1 5 3 3 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 4 6 . 0 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市増永字合路 1 5 3 3 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 1 5 3 3 番 2 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 1 2 . 7 1 平方メートル
2階 3 4 . 6 5 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 荒尾市増永字合路 |
| | 地 番 | 1 5 2 8 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 5 . 9 9 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、3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、3) <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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が物件1土地に下記の主である建物を所有し、占有し、物件1土地の南東及び物件3土地に下記の未登記附属建物を所有し、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 2														
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:木造瓦葺2階建 <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
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:車庫</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:鉄骨造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">床面積:約17平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:車庫	{	構造:鉄骨造陸屋根平家建	{	床面積:約17平方メートル						
{	種類:車庫														
{	構造:鉄骨造陸屋根平家建														
{	床面積:約17平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <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として使用し、未登記附属建物を車庫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														
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 <input 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;">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 style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">]</td> <td style="padding-left: 5px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年</td> <td style="padding-left: 20px;">月</td> <td style="padding-left: 20px;">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土地】

- 1 北東側で荒尾市管理の公衆用道路（市道認定なし）に接している。
- 2 西側から南西側にかけて、隣地（1533-1）との境界付近には、擁壁とその上部にブロック塀が設置されている。擁壁の下部が上記隣地との境界だと思われる（写真1）。
- 3 物件2建物の敷地として使用されている。
- 4 簡易物置3個は目的外動産と認定した（写真4、6）。

【物件3土地】

- 1 南側から北東側にかけて荒尾市管理の公衆用道路（市道認定なし）に接している。
- 2 南側の隣地（1533-1）との境界付近には、物件1土地と同隣地との境界付近に設置された擁壁及びブロックが延長して設置してある（写真2）。

【物件2建物】

- 1 外観は写真1ないし4、内部の状況は写真7ないし18のと通りのオール電化住宅である。
- 2 雨漏り及び水染みの痕跡が見受けられる（写真11、17参照）。
- 3 上下水道の接続はある。下水道受益者負担金は納付済み。
- 4 従物等として、下屋、テラス、バルコニー、ぬれ縁、ヒートポンプ給湯機及び床下換気設備用の電源ソーラーパネルが存する（写真1、3、5、6）。

【隣地関係】

- 1 1528番5、公衆用道路、194㎡、荒尾市
- 2 1533番1、宅地、311.00㎡、私人名義
- 3 1533番3、公衆用道路、5.22㎡、荒尾市

(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
■ B (債務者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件土地建物の所有者であるAの娘であり、本件建物でAと同居しています。本日、Aはデイサービスで不在です。 2 親子の間柄ですので、私はAに家賃等の支払はせず、無償で居住しています。 3 本件居宅は昭和55年8月に亡父が新築したのですが、その後に増築はしていません。南東側の車庫も亡父が居宅と同時期に新築しました。 4 2階洋室には雨漏り跡があります。 5 1階和室の水染みが生じた原因は判然としません。雨漏りか、クーラーからの水漏れのいずれかによるものと思われます。 6 白蟻防除は業者に依頼して実施していますので、本件居宅に白蟻被害はないと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月20日 (木) 14:50-15:05	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2月21日 (金) :-:	当庁執行官室	A、Bに対し、立入調査日等の通知書送付 (郵送)
7年2月27日 (木) 11:10-11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年2月27日 (木) 11:50-12:00	荒尾市役所土木課	接道状況調査
7年3月6日 (木) 13:10-13:25	荒尾市企業局	上下水道の接続状況調査
7年3月6日 (木) 13:35-14:30	物件所在地	立入調査、不在につき外回りのみ調査、写真撮影 不在につき、再度立入調査日等の通知書を玄関に貼付
7年3月19日 (水) 9:45-10:30	物件所在地	立入調査、Bと面談、写真撮影
<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>		

登記年月日：昭和50年8月1日

公用

5011978 (前) 1533-2

地番 (新) 1533-2 1533-3

土地の所在 荒尾市増永字分路

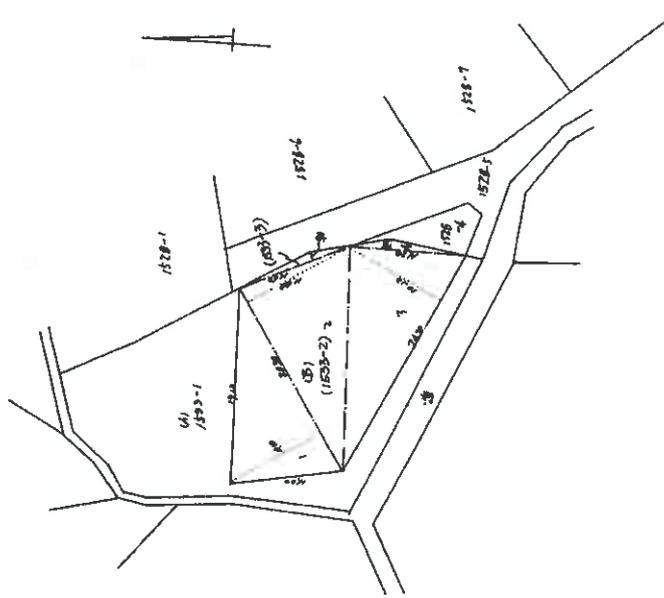
昭和50年8月 / 日登記
平成

作製年月日 昭和50年7月15日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

C25-2



測量

1.2	$2030 \times (100 \times 140) = 43645$
3	$2420 \times 10.10 = 24442$
4	$11.20 \times 1.00 = 11.20$
	計 69207
	$\frac{1}{2}$ 34603.5

(C)測量

1	$11.60 \times 90 = 1044$
	$\frac{1}{2}$ 522

(B) + (C) = 3957.55 m^2

測量(1)	$1533-1$	$329.04m^2$
測量(2)	$1533-2$	$346.00m^2$
測量(3)	$1533-3$	$522.51m^2$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和50年7月22日

公用

5011973

前 1528-1

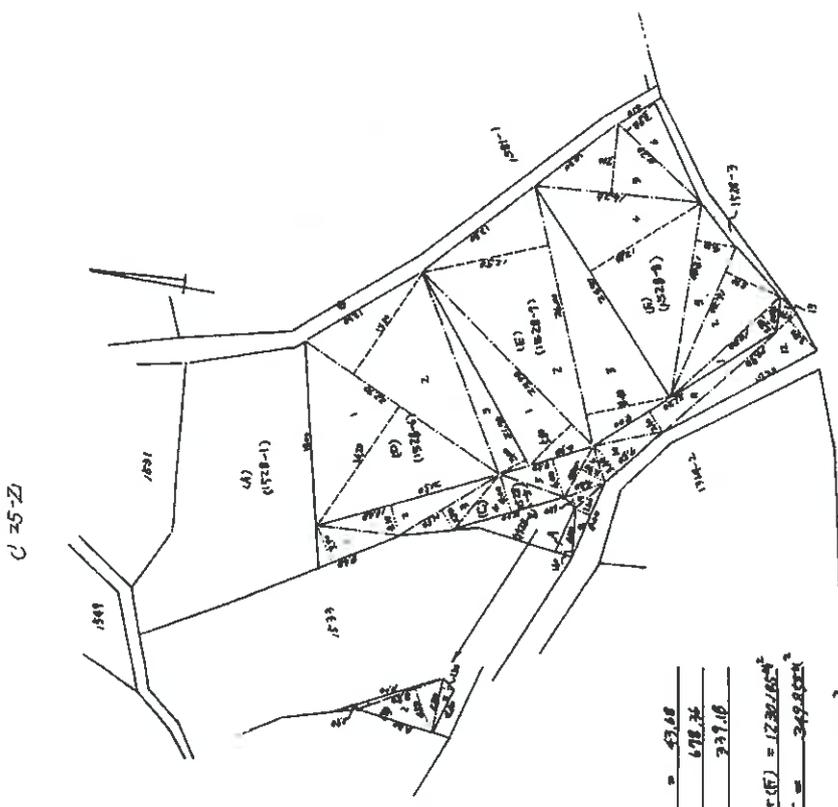
地番 1528-4 1528-5 1528-6
1528-7 1528-8 1528-9

土地の所在 岩手県滝沢市増永字舎路

地積測量図

昭和50年7月22日登記
平成

作製年	昭和50年
作製月	7月
作製日	15日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]



①求積

1	11.00	×	4.50	=	49.50
2	8.60	×	4.50	=	38.70
3	5.30	×	1.30	=	6.89
計				=	95.09
1/2				=	47.54

②求積

1	8.40	×	3.90	=	32.76
2	18.40	×	3.10	=	57.04
3	11.80	×	2.30	=	27.14
4	11.00	×	4.20	=	46.20
5	9.50	×	4.00	=	38.00
6	5.80	×	2.70	=	15.66
7	4.20	×	1.20	=	5.04
8	8.00	×	1.60	=	12.80
9	4.60	×	1.40	=	6.44
10	7.50	×	3.50	=	26.25
11	23.20	×	2.40	=	55.68
12	17.50	×	3.70	=	64.75
13	3.40	×	1.70	=	5.78
計				=	307.64
1/2				=	153.82

③求積

1	2.270	×	(4.80+12.00)	=	59.436
2	31.50	×	3.00	=	94.50
計				=	153.936
1/2				=	76.968

④求積

1	2.370	×	5.80	=	13.746
2	26.00	×	(12.00+8.00)	=	543.60
計				=	557.346
1/2				=	278.673

⑤求積

1	14.80	×	2.20	=	32.56
2	16.20	×	5.90	=	95.58
3	19.40	×	4.10	=	79.54
4	24.50	×	12.80	=	313.60
5	16.20	×	9.00	=	145.80

⑥求積

6	11.20	×	4.300	=	48.16
計				=	678.26
1/2				=	339.13

(B) ①(C) + (D) + (E) + (F) = 12,302.65m²

①) 12,302.65 - 12,302.65 = 0

②) 1,422.21 = 342.02m²

③) 1,528.5 = 194.4m²

④) 1,528.6 = 329.4m²

⑤) 1,528.7 = 240.0m²

⑥) 1,528.8 = 359.4m²

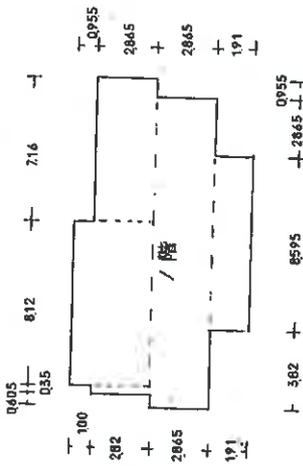
(全圖土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

登記年月日：昭和55年8月21日

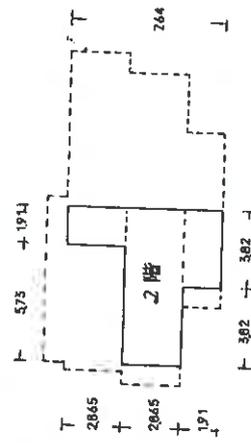
0032857

各階平面図



求積
 $282 \times 0.35 = 09870$
 $382 \times 8.12 = 310184$
 $2865 \times 7.16 = 2051340$
 $2865 \times 5.28 = 4377720$
 191 \times 8.595 = 1641645
 計 11271245

床面積 11271.245



求積
 $2865 \times 1.91 = 547215$
 $2865 \times 7.64 = 2188860$
 $1.91 \times 3.82 = 72962$
 計 3465695

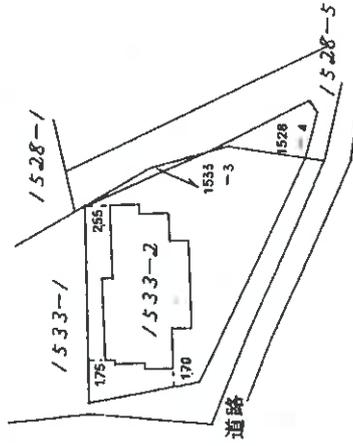
床面積 3471.65

建物図面

家屋番号 / 533番2

建物の所在 荒尾市増永字合路 / 533番地2

昭和55年8月21日登記



作製者

縮尺 1/250

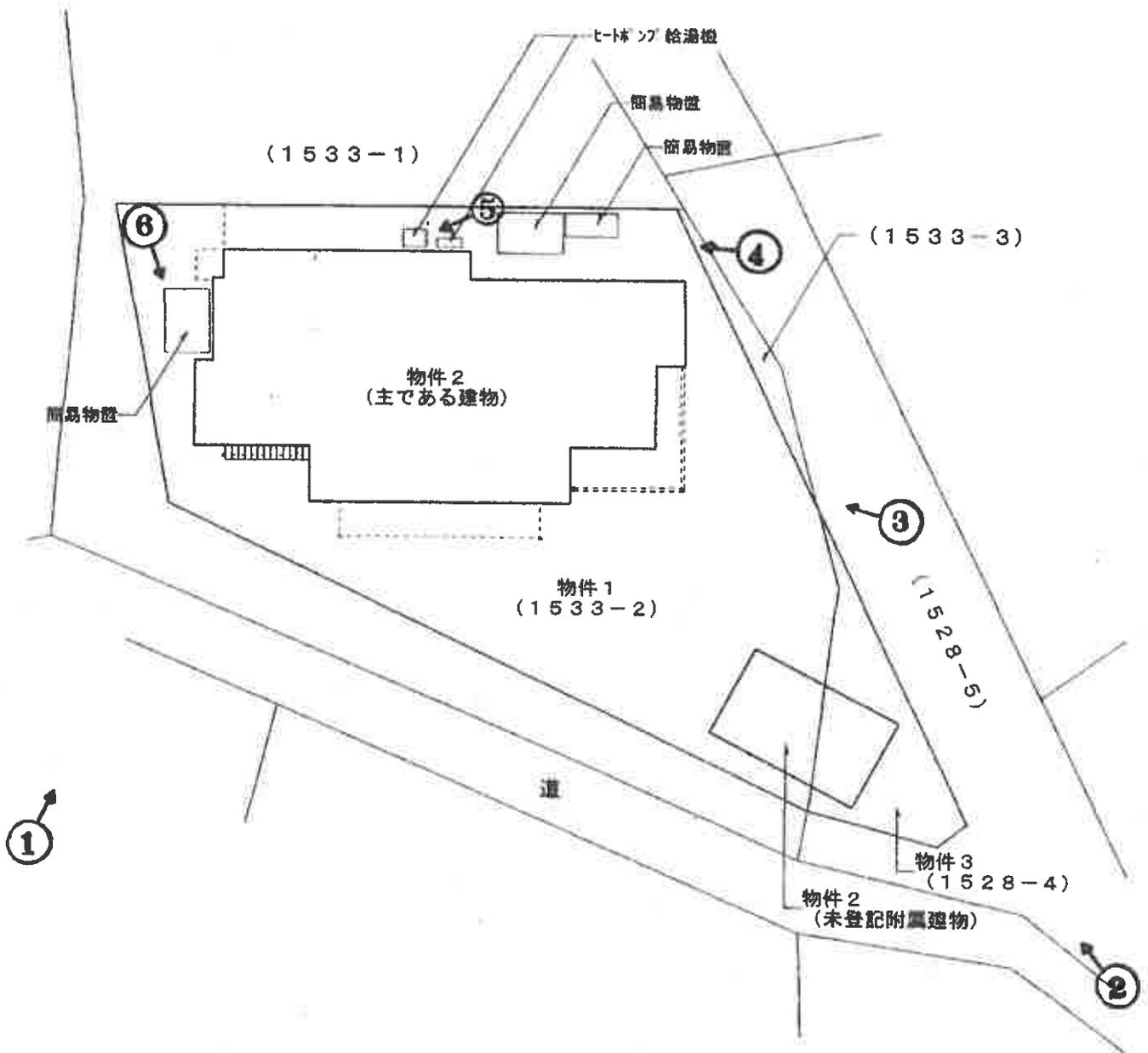
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和 7年 (ケ) 第 3号
概略配置図

○→は写真撮影位置方向



令和 7年 (ケ) 第 3号
建物間取図 (物件2 未登記附属建物)



【1階】

(写真 1)

物件 2 ・ 主 (敷地が物件 1)



(写真 2)

物件 2 ・ 主 物件 2 ・ 附 (敷地が物件 1、 3) 市管理道路



(写真 3)

物件 2 ・ 主 市管理道路



(12 枚目)

(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

以下、物件 2 の主である建物内部



(写真 8)



(写真 9)



(14 枚目)

(写真 10)



(写真 11)

水染み跡



(写真 12)



(15 枚目)

(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(16 枚目)

(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(17 枚目)

令和7年(ケ)第3号
令和7年3月6日及び
令和7年3月19日 現地調査
令和7年11月2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 5,520,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,020,000 円
物件2(建物)	金 3,350,000 円
物件3(土地)	金 150,000 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及び物件3の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 地目 地積	荒尾市増永字合路 1533番2 宅地 346.03㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	荒尾市増永字合路 1533番地2 1533番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 112.71㎡ 2階 34.65㎡	荒尾市増永字合路 1533番地2、1528番地4 木造瓦葺2階建
	(附属建物) 種類 構造 床面積		車庫 鉄骨造陸屋根平家建 約17㎡(概測)
3	所在地 地目 地積	荒尾市増永字合路 1528番4 宅地 25.99㎡	

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及び物件3）

位置・交通	JR鹿児島本線「南荒尾」駅の北東方、約900m(直線距離)。 最寄バス停「月田区」の南方、約630m(道路距離)。	
付近の状況	戸建住宅を中心に、周辺には介護施設や農地等が見られる、丘陵部に存する地域。	
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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% 建築基準法第22条区域 — (以上、荒尾市都市計画課へ確認)
画地条件	登記数量合計372.02㎡の不整形な画地であり、西側から南西側にかけて隣地(1533番1)よりも段上に存する。 なお、現地概測による間口(北東側)は約25.5m程度。	
接面道路の状況	北東側が現況幅員約4.3～4.5m程度(本件土地の前面付近)の舗装された市管理の公衆用道路(市道認定なし：荒尾市土木課へ確認)に接面している。 また、物件3の土地の南側が市管理の公衆用道路と里道から構成される(荒尾市土木課へ確認)未舗装道路に接面しているが、道路境界の確認ができないため道路幅員の計測はできない。 なお、熊本県北広域本部土木部景観建築課への確認によれば、北東側道路については、建築基準法第42条1項2号に規定されている道路(開発行為による道路)に該当する道路とのことである。	
土地の利用状況等	物件1及び物件3の土地は、一団の土地として物件2の建物(主である建物及び未登記附属建物)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(荒尾市企業局へ確認) 下水道：あり(荒尾市企業局へ確認) 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	①目的外物件(動産)として、物件1の土地内に簡易物置(3個)が存する。(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」の範囲には該当していない。(荒尾市観光文化交流課へ確認)	

2 建物の概況及び利用状況

① 物件2（家屋番号1533番2）

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8月6日新築 経過年数：45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：リシン吹付、羽目板 内 壁：聚楽壁、プリント合板、布クロス、ビニールクロス等 天 井：目透天井、ビニールクロス、布クロス、化粧石膏ボード等 床 : 畳、フローリング、フロー合板、タイル等 設 備：電気、上水道、下水道 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 112.71㎡ 2階 34.65㎡ 延 147.36㎡
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	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る。 ・ 築後45年以上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。 ・ 雨漏り跡や襖に大きな染み跡が見られる。 ・ 内壁に損傷等が見られる箇所が存する。
建物の利用状況	建物所有者Aがその娘Bとともに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	主である建物の従物等として、下屋、テラス、バルコニー、ぬれ縁、ヒートポンプ給湯機、ソーラーパネル(床下換気設備の電源)が存する。

② 物件 2 (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：4 5 年程度(B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：陸屋根 外 壁：波形スレート 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床 : コンクリート叩き
床面積(現況)	約 17 m ² (概測)
現況用途等	現況用途：車庫 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	破損箇所や塗装の剥がれ等が見られ、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	Aが車庫として利用している。(現況調査報告書を参照)
特記事項	Bの陳述によれば、未登記附属建物は主である建物と同時期に新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及び物件3）

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	15,400	0.81	346.03	0.90	3,885,000
3	15,400	0.81	25.99	0.90	292,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 荒尾-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/143 = 15,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 +2%、環境条件 +40%、 $1.02 \times 1.40 = 1.43$

イ 個別格差（物件1及び物件3：一括）

形状 -10%、規模 -10%、 $0.90 \times 0.90 = 0.81$

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の築年数等を考量

② 建物価格（物件2）

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
2 (主である建物)	180,000	147.36	0.10	2,652,000
2 (未登記附属建物)	90,000	17	0.05	77,000
合 計				2,729,000

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	3,885,000	0.35	法定地上権	1,360,000
3	292,000	0.35	法定地上権	102,000
土地利用権等価格(合計)				1,462,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定。

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	3,885,000	- 1,360,000	/	1.00	0.80	2,020,000
2	2,729,000	+ 1,462,000	=	1.00	0.80	3,350,000
3	292,000	- 102,000	/	1.00	0.80	150,000
一括価格 (合計)						5,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（荒尾-2）

所 在：荒尾市一部字北田843番10
価 格：22,000円/m²
位 置：JR鹿児島本線「荒尾」駅の南東方、約3.3km
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：285m²
供給処理施設：水道・下水道がある
接 面 街 路：北側が幅員約4.5m市道に接面
用途指定等：準住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 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



荒尾市役所「1:10,000 地形図」を引用

[この図面は縮小しています]

登記年月日：昭和50年8月1日

5011978

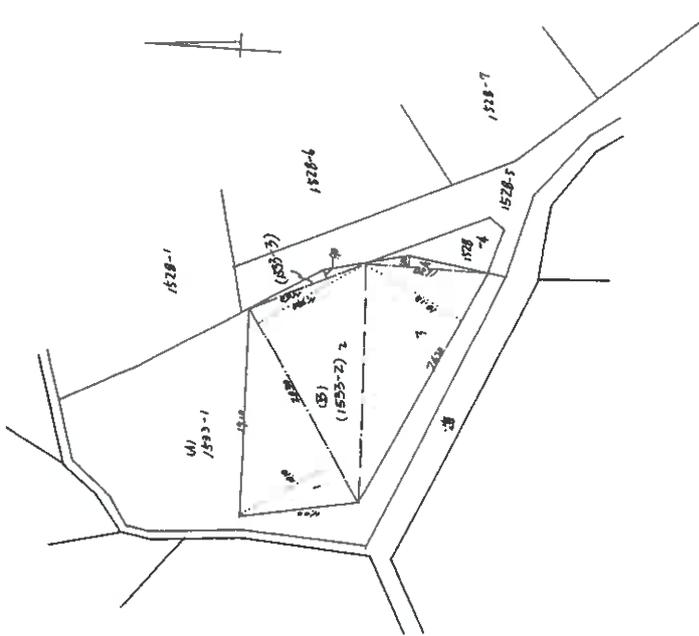
前 1533-1

地番	1533-2 1533-3
土地の所在	鹿尾市踏永守合路

昭和50年8月7日 登記

作製年月日	昭和50年7月8日
作製者	[Redacted]
申請人	[Redacted]

C/25-2



図案量

1.2	$2030 \times (1010 + 1140) = 432645$
3	$2420 \times 1010 = 244420$
4	$1120 \times 100 = 112000$
計	697070
1/2	348535

C/1案量

1	$1160 \times 170 = 197200$
1/2	98600

(B) + (C)	$= 351255 \text{ m}^2$
$661 \text{ m}^2 - 351255 \text{ m}^2$	$= 329745 \text{ m}^2$
地積(A)	1533-1
地積(B)	1533-2
地積(C)	1533-3
計	522

縮尺 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

[この図面は縮小しています]

登記年月日：昭和50年7月22日

5011973

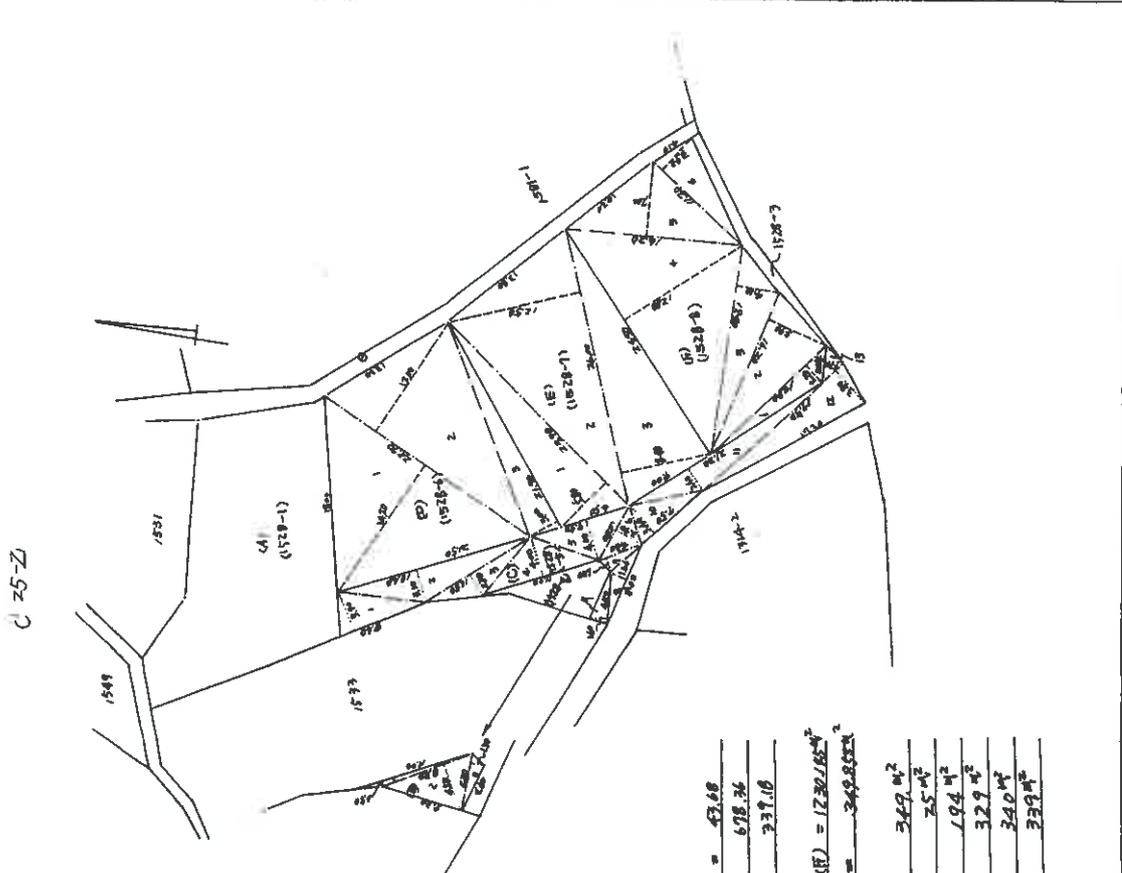
前 1528-1

地番	1528-4	1528-5	1528-6
	1528-7	1528-8	1528-1

土地の所在 岩尾市増永字合路

昭和50年7月15日登記

製 年 月 日	作 製 者	申 請 人
昭和 50 年 7 月 15 日		



①区画

1	11.00 x 450 = 5.50
2	8.60 x 450 = 39.60
3	5.30 x 130 = 6.89
計	51.99
1/2	25.995

②区画

1	8.40 x 390 = 32.76
2	18.40 x 310 = 57.04
3	11.50 x 230 = 26.45
4	11.00 x 400 = 44.00
5	9.50 x 400 = 38.00
6	5.80 x 270 = 15.66
7	4.20 x 120 = 5.04
8	8.00 x 160 = 12.80
9	4.60 x 160 = 7.36
10	7.80 x 360 = 28.08
11	21.20 x 240 = 50.88
12	17.50 x 390 = 68.25
13	34.0 x 190 = 64.60
計	389.84
1/2	194.92

③区画

6	1120 x 320 = 478.88
計	678.36
1/2	339.18

(D) T(C) + (D) + (E) + (F) = 1230.165^{m²}

④区画

(A)	1528-1	269.0 ^{m²}
(B)	1528-4	25.0 ^{m²}
(C)	1528-5	194.0 ^{m²}
(D)	1528-6	329.0 ^{m²}
(E)	1528-7	240.0 ^{m²}
(F)	1528-8	227.0 ^{m²}

⑤区画

1,2	2270 x (1470 + 170) = 574.04
3	21.50 x 300 = 6.45
計	658.24
1/2	329.12

(D)区画

1	2370 x 580 = 1374.6
3,3	26.00 x (1280 + 106) = 543.40
計	688.86
1/2	344.43

⑥区画

1	1480 x 220 = 325.6
2	1620 x 590 = 955.8
3	1940 x 410 = 795.4
4	2440 x 1280 = 3123.2
5	1620 x 700 = 1134.0

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

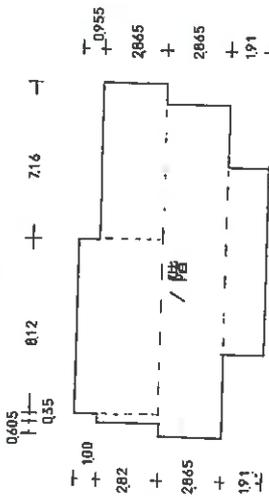
縮尺	1/500
----	-------

[この図面は縮小しています]

登記年月日：昭和55年8月21日

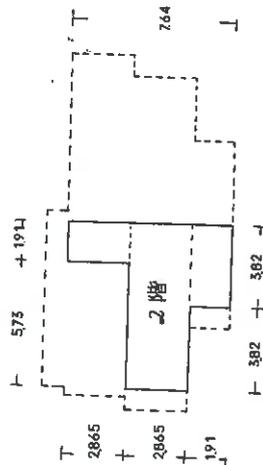
0032857

各階平面図



求積
 $282 \times 0.35 = 09870$
 $382 \times 8.12 = 310184$
 $2865 \times 7.16 = 2051340$
 $2865 \times 5.28 = 4377720$
 $191 \times 8.595 = 1641645$
 計 11271245

床面積 1127.245

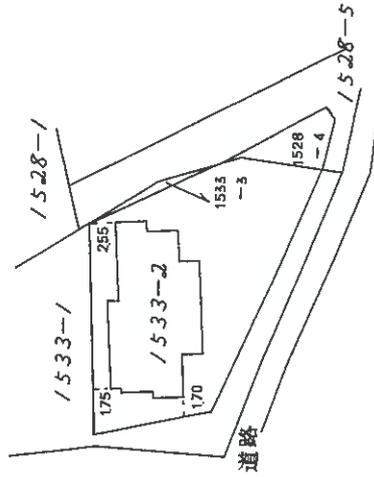


求積
 $2865 \times 1.91 = 547215$
 $2865 \times 7.64 = 2188860$
 $191 \times 3.82 = 72962$
 計 3465695

床面積 3465.65

建物図面

家屋番号 / 533番2
 建物の所在 荒尾市増永字合路 / 533番地2



作製者

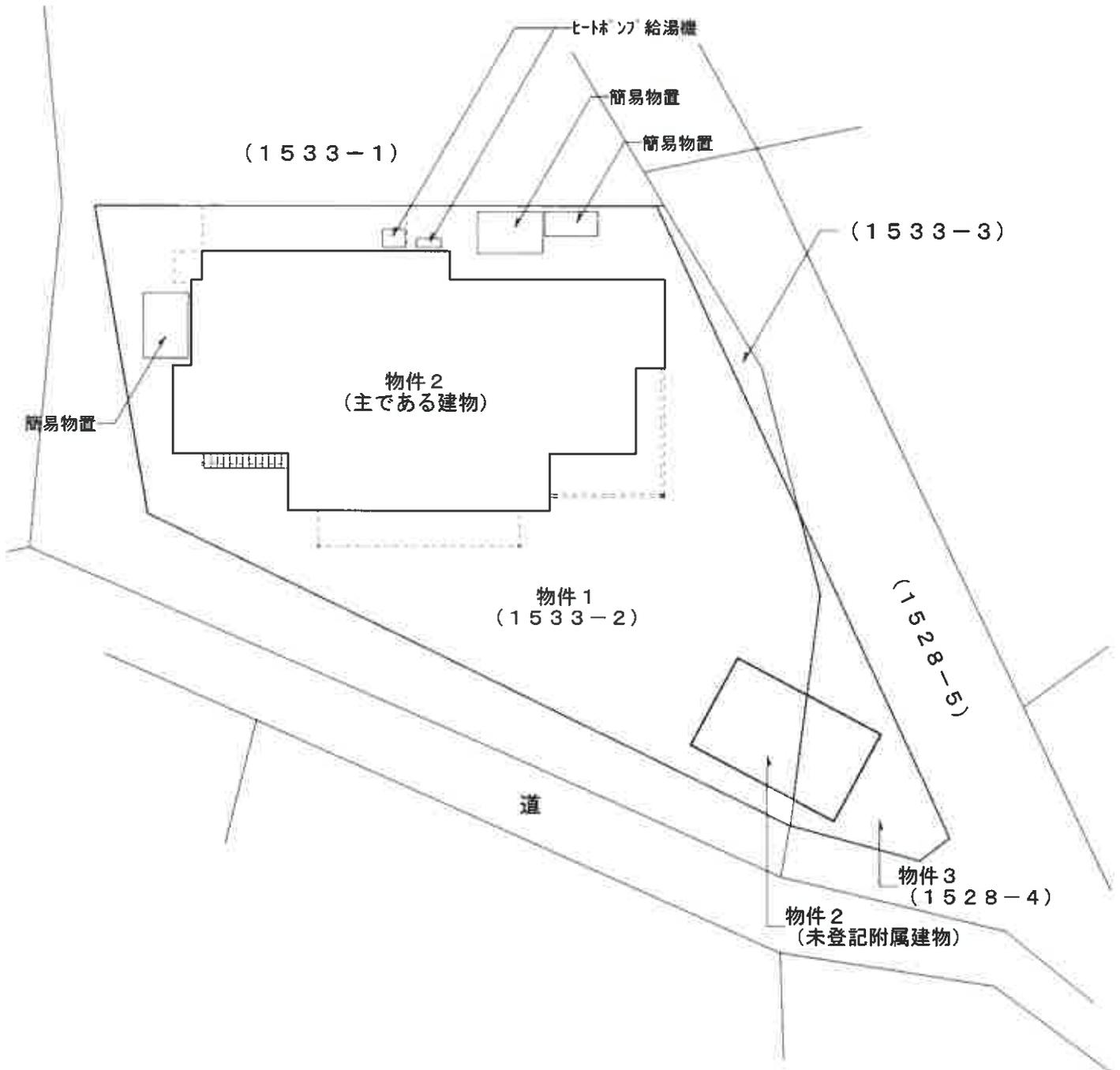
縮尺 1/250

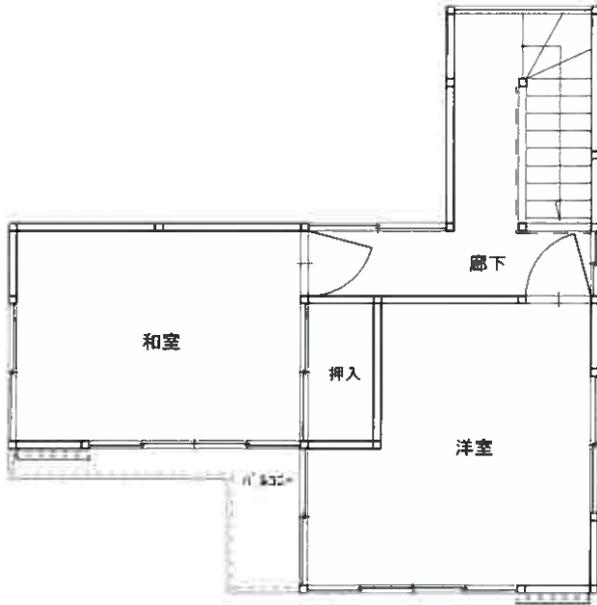
申請人

縮尺 1/500

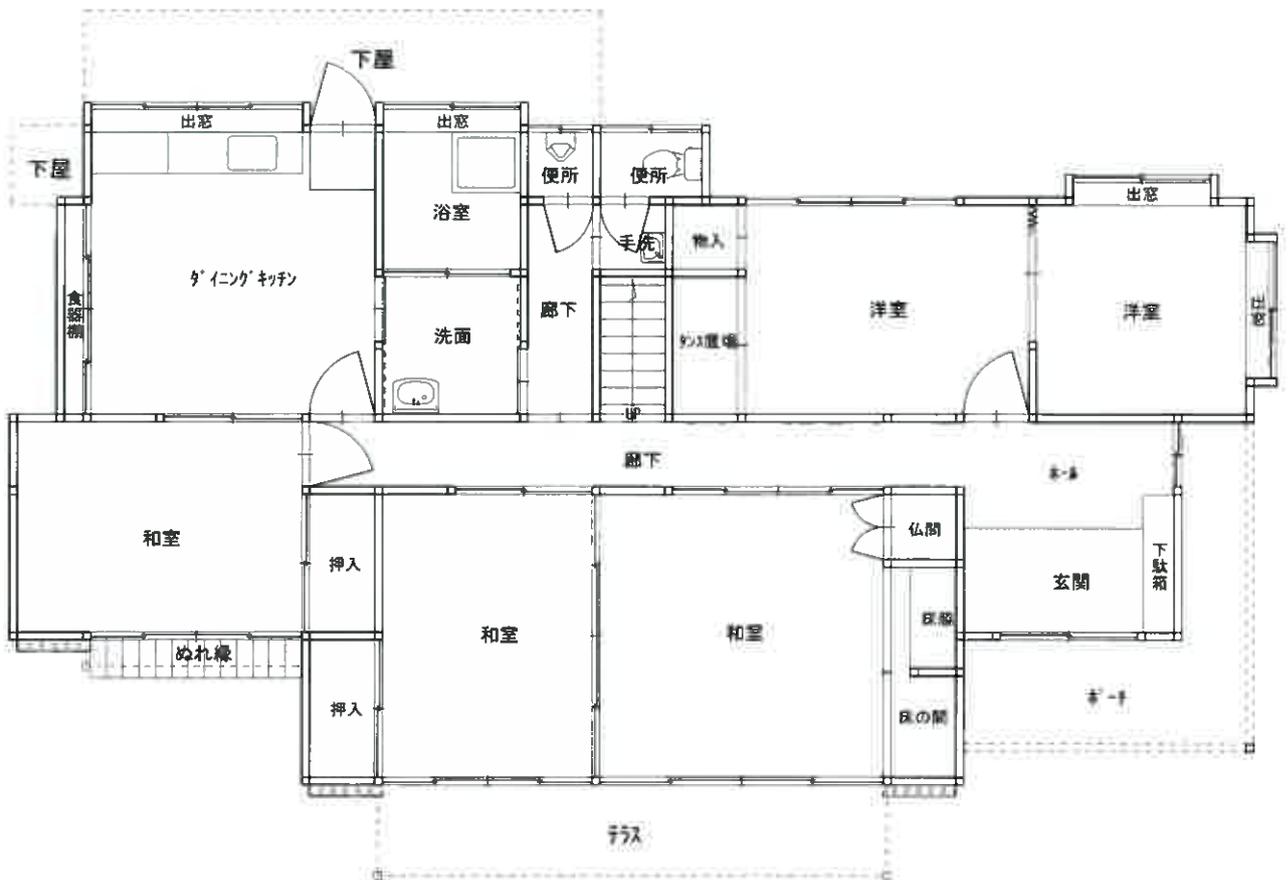
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

概略配置図





【2階】



【1階】

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
建物間取図 (物件 2 未登記附属建物)



【1階】