

## 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 場 所	令和 8年 7月13日 午前10時00分 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 7月29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 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 阿蘇郡西原村大字小森字堤下623番地20  
家屋 番号 623番20  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 44.30平方メートル
- 2 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番20  
地 目 宅地  
地 積 208.76平方メートル
- 3 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番24  
地 目 雑種地  
地 積 856平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
持分22分の1
- 4 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番25  
地 目 雑種地  
地 積 27平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

5 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 2 6

地 目 雑種地

地 積 4 5 平方メートル

持分22分の1

6 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 2 8

地 目 雑種地

地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

7 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 2 9

地 目 雑種地

地 積 7. 0 5 平方メートル

(現況)



\*11\*

## 物 件 目 録

地 目 公衆用道路

持分4分の1

8 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 3 1

地 目 雑種地

地 積 3. 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

9 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 3 2

地 目 雑種地

地 積 1. 6 8 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1



## 物件明細書

令和 7年11月28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1～9】

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1～9】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号5】

本件土地共有者らが排水路用地として利用して占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3～9】

本件土地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 阿蘇郡西原村大字小森字堤下623番地20  
家屋 番号 623番20  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 44.30平方メートル
- 2 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番20  
地 目 宅地  
地 積 208.76平方メートル
- 3 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番24  
地 目 雑種地  
地 積 856平方メートル  
(現況)  
地 目 公衆用道路  
持分22分の1
- 4 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番25  
地 目 雑種地  
地 積 27平方メートル



## 物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

5 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 2 6

地 目 雑種地

地 積 4 5 平方メートル

持分22分の1

6 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 2 8

地 目 雑種地

地 積 1 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

7 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 2 9

地 目 雑種地

地 積 7. 0 5 平方メートル

(現況)



## 物 件 目 録

地 目 公衆用道路

持分4分の1

8 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 3 1

地 目 雑種地

地 積 3. 2 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

9 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 3 2

地 目 雑種地

地 積 1. 6 8 平方メートル

(現況)

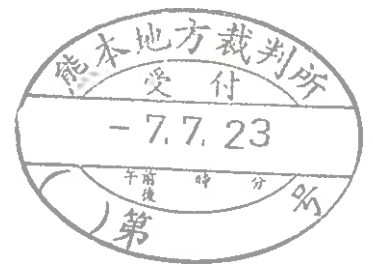
地 目 公衆用道路

持分4分の1



令和7年(ケ)第9号  
令和7年5月7日受理  
令和7年7月23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 阿蘇郡西原村大字小森字堤下623番地20  
家屋 番号 623番20  
種 類 居宅  
構 造 木造スレートぶき2階建  
床 面 積 1階 62.10平方メートル  
2階 44.30平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番20  
地 目 宅地  
地 積 208.76平方メートル  
所有者 A
- 3 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番24  
地 目 雑種地  
地 積 856平方メートル  
共有者 A 持分22分の1
- 4 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 623番25  
地 目 雑種地  
地 積 27平方メートル  
( 1 枚目)

## 物 件 目 録

- 共有者 A 持分4分の1
- 5 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 6 2 3 番 2 6  
地 目 雑種地  
地 積 4 5 平方メートル
- 共有者 A 持分22分の1
- 6 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 6 2 3 番 2 8  
地 目 雑種地  
地 積 1 3 平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
- 7 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 6 2 3 番 2 9  
地 目 雑種地  
地 積 7. 0 5 平方メートル
- 共有者 A 持分4分の1
- 8 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下  
地 番 6 2 3 番 3 1  
地 目 雑種地  
地 積 3. 2 5 平方メートル  
( 2 枚目)

## 物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1

9 所 在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

地 番 6 2 3 番 3 2

地 目 雑種地

地 積 1. 6 8 平方メートル

共有者 A 持分4分の1



占有者及び占有権原(物件1、2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> B (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/ <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成31年 4月24日
最初の契約日	平成31年4月24日 (ただし、使用貸借契約)
契約等期間	平成 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
更新の種類別	<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	令和 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
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
賃料・支払時期等	<input type="checkbox"/> なし。毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

## そ の 他 の 事 項

### 【物件2土地】

- 1 南東側で物件9に、南側で物件8に、南西側で物件7に接しており、南側で物件4及び同8（各共有）を介して村道に接している。
- 2 物件1建物の敷地として使用されている。
- 3 隣接する土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
  - ① 623番14、宅地、212.22㎡、私人名義
  - ② 623番19、宅地、167.74㎡、私人名義
  - ③ 623番21、宅地、225.41㎡、私人名義

### 【物件3土地】

- 1 南西側で物件6に、西側で物件5に接し、南東側2か所で村道に接している。
- 2 隣接する土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
  - ① 623番1、宅地、203.70㎡、私人名義
  - ② 623番4、宅地、200.84㎡、私人名義
  - ③ 623番5、宅地、228.94㎡、私人名義
  - ④ 623番6、宅地、230.52㎡、私人名義（共有）
  - ⑤ 623番7、宅地、231.08㎡、私人名義
  - ⑥ 623番8、宅地、229.69㎡、私人名義
  - ⑦ 623番9、宅地、239.06㎡、私人名義
  - ⑧ 623番10、宅地、275.93㎡、私人名義
  - ⑨ 623番11、宅地、380.61㎡、私人名義
  - ⑩ 623番12、宅地、223.31㎡、私人名義
  - ⑪ 623番13、宅地、170.87㎡、私人名義
  - ⑫ 623番14、宅地、212.22㎡、私人名義
  - ⑬ 623番15、宅地、230.37㎡、私人名義
  - ⑭ 623番16、宅地、231.40㎡、私人名義
  - ⑮ 623番17、宅地、271.68㎡、私人名義
  - ⑯ 623番18、宅地、198.83㎡、私人名義
  - ⑰ 623番22、宅地、248.59㎡、私人名義
  - ⑱ 623番23、雑種地、265㎡、私人名義
  - ⑲ 623番27、宅地、203.60㎡、私人名義
  - ⑳ 623番33、雑種地、27㎡、有限会社エステート西原
  - ㉑ 623番34、雑種地、34㎡、有限会社エステート西原
  - ㉒ 623番35、宅地、44.49㎡、私人名義
  - ㉓ 629番1、宅地、544.92㎡、私人名義

### 【物件4土地】

- 1 南側で村道に、北東側で物件9に、北西側で物件7に、北側で物件8に接している。
- 2 隣接する土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
  - 623番21、宅地、225.41㎡、私人名義

### 【物件5土地】

- 1 東側で物件3に接している。
- 2 隣接する土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）
  - ① 623番2、用悪水路、44㎡、小森土地改良区
  - ② 623番4、宅地、200.84㎡、私人名義
  - ③ 623番27、宅地、203.60㎡、私人名義

【物件6土地】

- 1 東側で物件7に、西側で物件3に、南側で村道に、北東側で物件4に接している。
- 2 隣接する土地は、次のとおり(地番、地目、地積、所有者の順に記載)  
623番18、宅地、198.83㎡、私人名義

【物件7土地】

- 1 東側で物件8に、西側で物件6に、南側で物件4に接している。
- 2 隣接する土地は、次のとおり(地番、地目、地積、所有者の順に記載)
  - ① 623番18、宅地、198.83㎡、私人名義
  - ② 623番19、宅地、167.74㎡、私人名義
  - ③ 623番30、宅地、42.99㎡、私人名義

【物件8土地】

東側で物件9に、西側で物件7に、南側で物件4に、北側で物件2に接している。

【物件9土地】

- 1 北西側で物件2に、西側で物件8に、南側で物件4に接している。
- 2 隣接する土地は、次のとおり(地番、地目、地積、所有者の順に記載)  
623番21、宅地、225.41㎡、私人名義

【物件1建物】

- 1 外観は写真1～5、内部の状況は写真8ないし21のとおりである。
- 2 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 4 上水道の引込みはあるが、下水道の引き込みはなく、浄化槽を使用している。
- 5 従物等として、ヒートポンプ給湯機(写真4参照)及びウッドデッキ(写真1～3参照)が存する。
- 6 オール電化住宅である。

関係人の陳述等

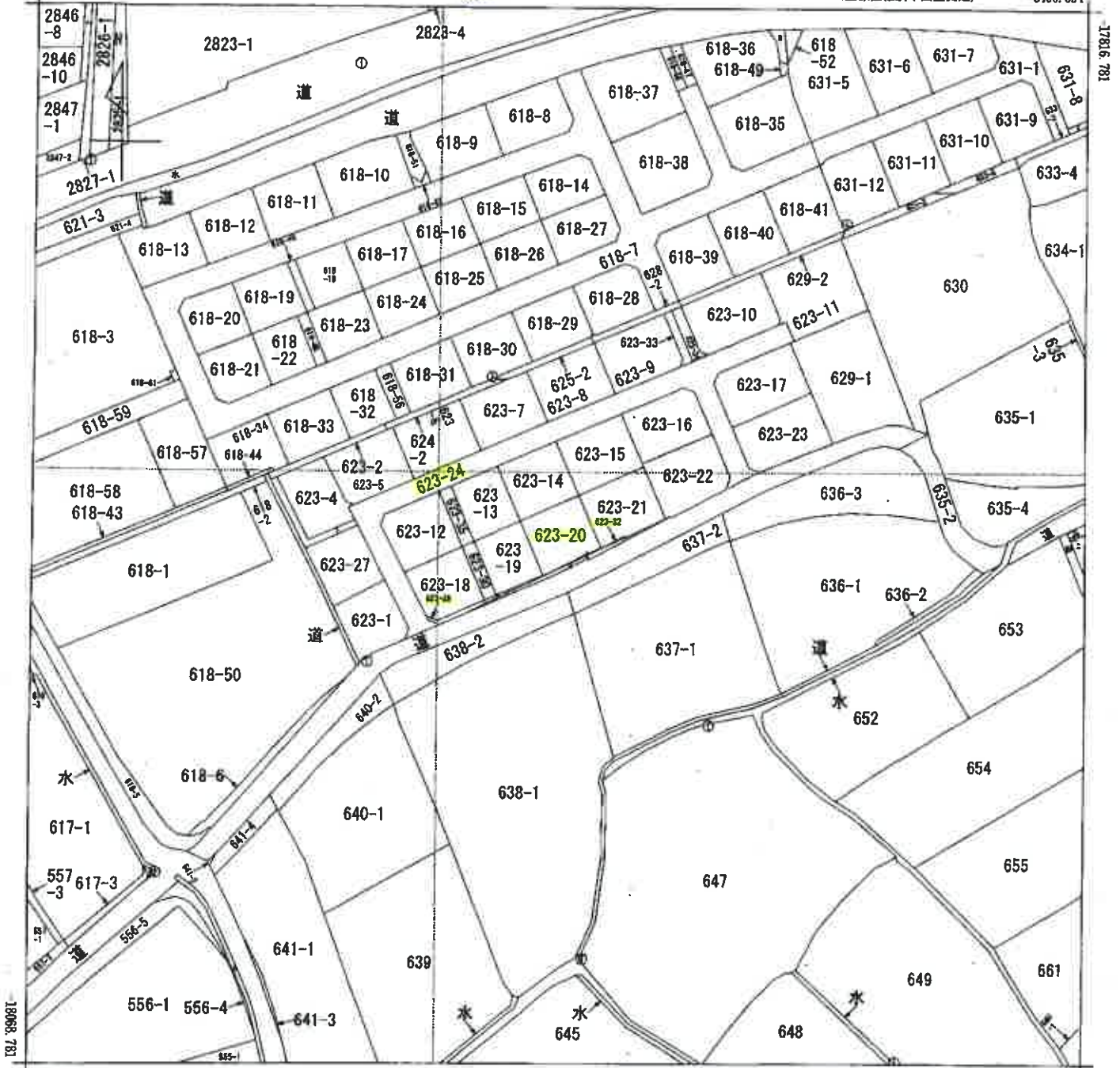
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■占有者B	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私は元夫Aとの間で平成31年4月24日締結した使用貸借契約に基づき、子供2人と3人で本件建物に居住しています。</li><li>2 本件建物内で犬や猫等のペットは飼っていません。</li><li>3 本件建物に白蟻や雨漏りによる損傷箇所はありません。</li><li>4 オール電化住宅ですが、太陽光発電システムや太陽熱温水器はありません。</li></ol>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月9日 (金) 10:15-10:25	熊本地方務局 阿蘇大津支局	登記所備置地図等交付申請
7年5月14日 (水) 11:00-11:10	西原村役場 産業課土木建設係、水道係	上下水道及び接道状況調査、物件確認
7年5月14日 (水) 11:25-11:35	物件所在地	外観写真撮影、不在につき、立入調査日等に関する通知書投函及び郵送
7年6月5日 (木) 9:45-10:25	物件所在地	立入調査、占有者と面談、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  
(座標値種別：図上測定) 8466.594

イ 631-4    ニ 656-5    ホ 623-31    ト 623-26    テ 623-25    ナ 617-2  
 618-55    ニ 656-2    ヘ 2846-3    テ 623-29    テ 水



-8716.594 (座標値種別：図上測定)  
 (注) 国土交通省による座標補正パラメータ(hisajikihon\_h28kumamoto\_DL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。  
 (記) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016\_DL.par)が未公表等の理由により、修正がされていません。

地番区域見出  
 大字小森

請求部	所在	阿蘇郡西原村大字小森字堤下				地番	623番20			
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	平成3年12月1日			備付年月日(原図)		補事項				

登記年月日：平成29年2月10日

土地積測量図

地番 ④623-20 ⑥623-31

土地の所在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

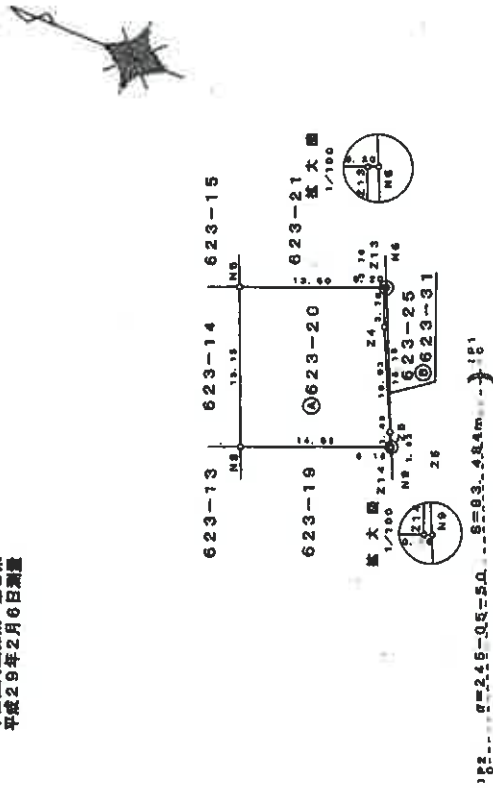
境界測地系  
平面座標法測地系 第五系  
平成29年2月6日測量

座標表積算表

地番 ④ 623-20	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	N5	境界測地系	-17833.246	-8597.389	-64177.711021
	N6	境界測地系	-17838.426	-8601.200	164024.824000
	Z14	境界測地系	-17862.316	-8595.647	106924.157981
	Z6	境界測地系	-17851.752	-8594.328	-43762.318176
	Z4	境界測地系	-17847.224	-8586.378	-81932.469282
	Z13	境界測地系	-17845.738	-8581.986	-118959.028264
	積算積			417.521228	
	地積			208.7608140	
				308.76 m <sup>2</sup>	

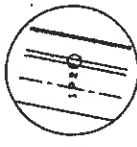
地番 ⑥ 623-31	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
	N6	境界測地系	-17845.926	-8581.907	-57670.419040
	Z13	境界測地系	-17845.738	-8581.989	11139.420424
	Z4	境界測地系	-17847.224	-8595.378	51632.482292
	Z5	境界測地系	-17851.752	-8594.328	43762.318176
	Z14	境界測地系	-17862.316	-8595.647	6068.526792
	N9	境界測地系	-17882.456	-8595.538	-84925.794640
	積算積			6.818064	
	地積			3.2685476	
				3.26 m <sup>2</sup>	

総計 218.0803610

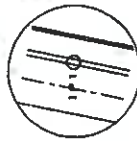


182... 6=2.45-0.5=5.0... 8=0.3-4.84m... 181

IP2詳細図



IP1詳細図



恒久地物等一覧

図示記号	名称	座標	座標	備考
IP2	引測点	X	-17879.170	境界測地系地積
	金属物	Y	-8620.121	
IP1	引測点	X	-17998.018	境界測地系地積
	金属物	Y	-8564.388	
測点名	測点名	測点名	測点名	測点名
	Z13	349-10-17	46.98	
	Z4	348-08-67	43.36	
	Z5	345-11-42	33.53	
Z14	344-28-03	32.75		

本測量に使用した電子基準点一覧

図示記号	名称	X座標	Y座標	備考
三角	電子基準点	-7252.188	-42294.551	
測点	電子基準点	-443.407	-11900.216	
矢印A	電子基準点	31011.190	-1205.852	

VRS-RTK方式により 2015.5.1 座標取得 配信番号 ジェノバ

作製者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/600

(平成29年2月9日作成)

登記年月日：平成29年2月10日

土地積測量図

地番 ④623-21⑥623-32  
土地の所在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

測量地系 世界測地系  
平準直角座標系 第1系  
平成28年2月6日測量

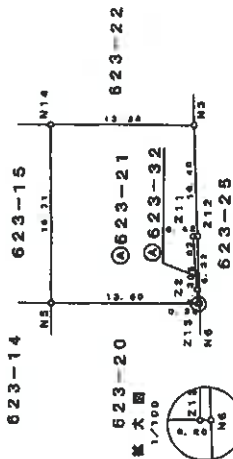
座標次積表

地番	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
④ 623-21	N6	境界点	-17939.846	-8897.289	185812.508021
	Z13	境界点	-17943.738	-8681.998	102717.814372
	Z8	境界点	-17945.216	-8880.784	24987.228128
	Z11	境界点	-17942.826	-8676.303	-17284.268978
⑥ 623-32	Z12	境界点	-17943.802	-8874.208	-35196.737112
	N3	境界点	-17939.782	-8866.822	-142681.206408
	N14	境界点	-17936.428	-8672.117	-48840.812682
	估	面積			450.886078
	估	面積			226.418380
	地積				228.41 m <sup>2</sup>

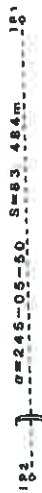
地番	測点	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
④ 623-32	Z12	境界点	-17943.802	-8874.208	28586.229300
	Z11	境界点	-17942.826	-8676.323	17264.258979
	Z2	境界点	-17945.216	-8880.784	24987.878128
	Z13	境界点	-17946.738	-8881.988	8101.799488
N6	境界点	-17945.926	-8681.807	-21769.718182	
	估	面積			3.278129
	地積				1.886616
	地積				1.68 m <sup>2</sup>

総計

227.1076995



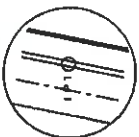
拡大図



IP2詳細



IP1詳細



本測量に使用した電子基準点一覧

図示記号	通称	緯度	X	経度	Y	座標系	備考
至	電子基準点	-7283.888	-62594.561				
南	電子基準点	-443.407	-11808.260				
東	電子基準点	-38821.190	-1208.852				

VRS-RTK方式により 2015.5.1 座標取得 配信業者 ジェイ/ク

恒久地物等一覧

図示記号	名称	座標		備考
		X	Y	
IP1	引張点	-17938.018	-8544.398	測量所設置位置
		-17973.170	-8820.121	測量所設置位置
測点名	測量点 - 測量点	測量点 - 測量点		測量点 - 測量点
		16-21-14		32.34
		15-38-41		32.22
Z13		13-17-46		38.37

作製者

申請人

縮尺

(平成29年2月9日作成)

500

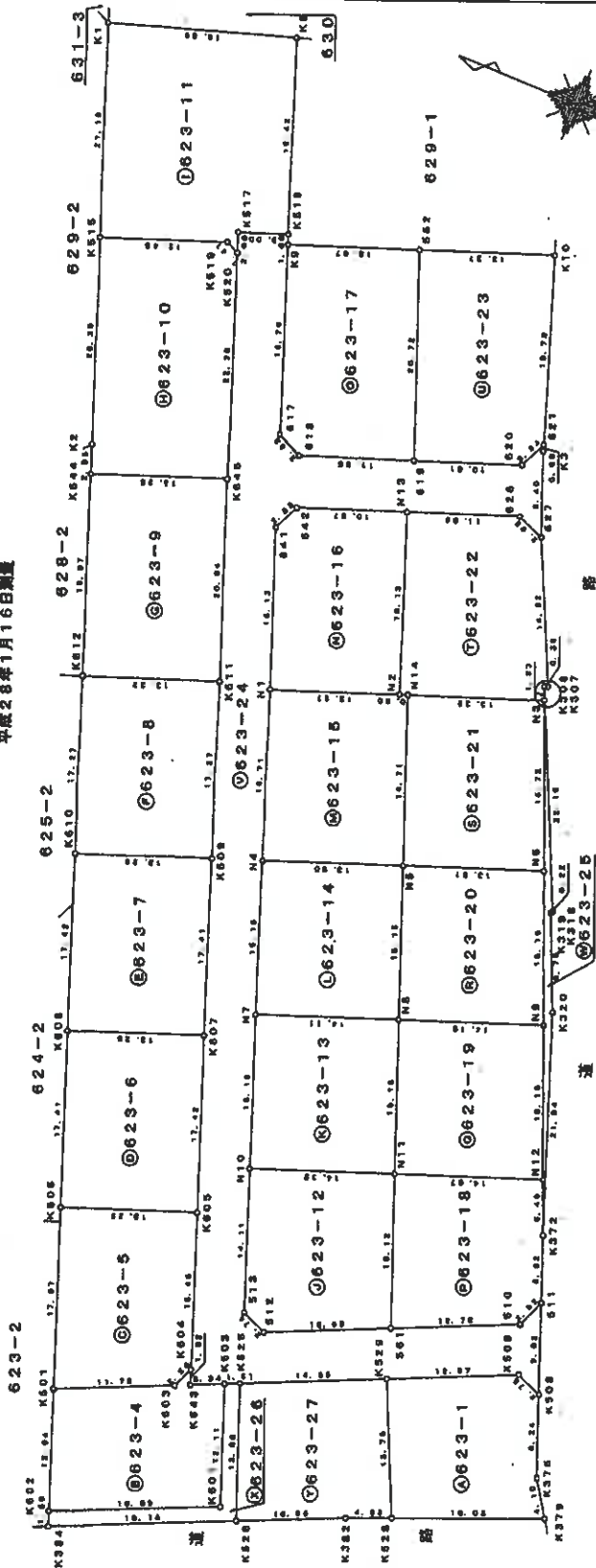
登記年月日：平成28年1月25日

土地積測量図

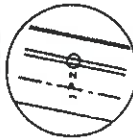
地番  
 ① 623-1  
 ないし  
 ② 623-4  
 ③ 623-27

土地の所在  
 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

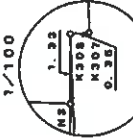
世界測地系  
 平面直角座標系 第II系  
 平成28年1月16日測量



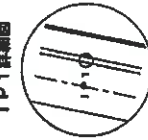
IP2詳細図



IP1詳細図



IP1詳細図



恒久地物等一覧

図示記号	名称	種類	座標	備考
IP1	引張点	金属製	X -17936.078 Y -8544.399	道路境界線設置
IP2	引張点	金属製	X -17973.170 Y -8620.121	道路境界線設置
測点名				
820	測点	三角点	測点	三角点
626	測点	三角点	測点	三角点
618	測点	三角点	測点	三角点
642	測点	三角点	測点	三角点
N1	測点	三角点	測点	三角点
K509	測点	三角点	測点	三角点

本測量に使用した電子基準点一覧

図示記号	名称	X座標	Y座標	備考
556	電子基準点	-7453.088	-6236.561	
557	電子基準点	-443.071	-11908.290	
558	電子基準点	-36021.181	-1208.652	

VRS-RTK方式により 2015.5.1 以降取得 座標値者 ジェ/バ

作製者: [Redacted]

申請人: [Redacted]

縮尺: 500

(平成28年1月16日作成)

登記年月日：平成28年1月25日

公用

土地所在図  
土地積測量図

(2/5)

地番  
① 623-1  
ないし  
② 623-27

土地の所在  
阿蘇郡西原村大字小森字堤下

測量次第表

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
623-1	新番	-17971.117	-8828.021	-60002.681590
	新番	-17967.748	-8828.407	-51659.269876
	新番	-17985.142	-8827.592	-121959.640512
	新番	-17985.612	-8823.523	-44807.084370
	新番	-17985.882	-8848.729	122274.798084
総面積				407.403032
地積				203.7018190
地積				203.70 m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
623-4	新番	-17824.577	-8648.381	-48989.078368
	新番	-17829.358	-8649.430	160769.125160
	新番	-17944.102	-8651.871	88277.464812
	新番	-17959.391	-8640.870	-87890.244270
	新番	-17835.361	-8642.392	-30853.360860
総面積				-11855.088032
地積				401.898577
地積				200.8491366
地積				200.84 m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
623-5	新番	-17824.577	-8848.381	161727.166264
	新番	-17935.024	-8643.077	96664.173168
	新番	-17835.781	-8641.008	-48482.809202
	新番	-17829.647	-8629.808	-157706.640485
	新番	-17817.480	-8631.931	-43784.143870
総面積				487.695014
地積				228.8480070
地積				228.84 m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
623-6	新番	-17829.647	-8825.805	46523.883822
	新番	-17822.787	-8910.807	184311.419174
	新番	-17910.885	-8816.003	-46466.647931
	新番	-17817.480	-8631.931	164718.461842
	総面積			
地積				230.9248495
地積				230.92 m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
623-7	新番	-17822.787	-8610.807	46628.941042
	新番	-17818.871	-8594.818	-164255.928576
	新番	-17903.646	-8500.016	-38521.684886
	新番	-17910.885	-8616.003	184680.433993
	総面積			
地積				231.0809015
地積				231.08 m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
623-8	新番	-17815.871	-8594.818	48989.932320
	新番	-17909.041	-8578.823	-162720.772320
	新番	-17886.787	-8594.166	-48311.975870
	新番	-17903.646	-8600.016	164122.708244
	総面積			
地積				229.6224370
地積				229.69 m <sup>2</sup>

作業者

申請人

地積

(平成28年1月16日作図)

登記年月日：平成28年1月25日

公用

土地所在図  
土地積測量図

① 623-1  
ないし  
② 623-27

地番  
土地の所在

阿蘇郡西原村大字小森字堤下

(3/5)

地番	① 623-13				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M7	新巻ノ	-17926.469	-8606.725	-69072.07780	
M10	新巻ノ	-17932.481	-8820.959	169056.940987	
M11	新巻ノ	-17945.971	-8918.932	50959.942876	
M8	新巻ノ	-17939.426	-8601.200	-184882.771800	
	積算額			430.724483	
	地面積			216.367285	m <sup>2</sup>

地番	① 623-14				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M4	新巻ノ	-17920.476	-8682.970	-69222.472860	
M7	新巻ノ	-17926.469	-8606.725	169124.395108	
M8	新巻ノ	-17939.426	-8801.200	58228.933600	
M8	新巻ノ	-17939.426	-8897.989	-162766.404837	
	積算額			424.462186	
	地面積			212.22	m <sup>2</sup>

地番	① 623-15				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M1	新巻ノ	-17912.869	-8677.926	-44749.370400	
M4	新巻ノ	-17920.476	-8892.970	168512.634860	
M8	新巻ノ	-17932.246	-8897.989	51120.607657	
M14	新巻ノ	-17926.429	-8572.117	-64753.771818	
M2	新巻ノ	-17926.692	-8572.434	107678.343474	
	積算額			480.786626	
	地面積			230.3784128	m <sup>2</sup>

地番	① 623-16				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M41	新巻ノ	-17907.489	-8562.712	43656.360364	
M1	新巻ノ	-17913.968	-8677.926	168136.687676	
M2	新巻ノ	-17925.692	-8572.434	59997.628402	
M13	新巻ノ	-17916.821	-8666.791	-168752.978820	
M2	新巻ノ	-17908.836	-8660.081	94434.876692	
	積算額			482.810993	
	地面積			231.4084666	m <sup>2</sup>

地番	① 623-8				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M11	新巻ノ	-17909.941	-8978.966	37129.717240	
M45	新巻ノ	-17901.115	-8660.549	-172784.981665	
M46	新巻ノ	-17888.958	-8662.840	-37072.989620	
M12	新巻ノ	-17996.787	-8884.168	175271.390710	
	積算額			622.470886	
	地面積			266.7364329	m <sup>2</sup>

地番	① 623-10				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M5	新巻ノ	-17897.724	-8569.828	79289.886978	
M44	新巻ノ	-17898.926	-8665.840	114706.163440	
M46	新巻ノ	-17901.115	-8550.849	28773.689422	
M20	新巻ノ	-17892.224	-8540.168	-88195.924787	
M18	新巻ノ	-17891.022	-8629.841	-108971.893109	
M16	新巻ノ	-17878.585	-8544.377	-22180.014946	
	積算額			620.663995	
	地面積			310.34	m <sup>2</sup>

地番	① 623-11				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M1	新巻ノ	-17871.110	-8526.160	-78720.471224	
M18	新巻ノ	-17879.682	-8544.377	170139.617224	
M19	新巻ノ	-17891.022	-8538.941	108871.889109	
M20	新巻ノ	-17892.224	-8540.169	4449.422239	
M17	新巻ノ	-17891.042	-8628.282	32492.700244	
M18	新巻ノ	-17898.126	-8636.264	-28587.794144	
M8	新巻ノ	-17898.467	-8818.608	-212194.131166	
	積算額			761.226966	
	地面積			380.6104990	m <sup>2</sup>

地番	① 623-12				
測点	積算	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	
M10	新巻ノ	-17922.461	-8650.699	-95287.212129	
M12	新巻ノ	-17929.040	-8833.655	70459.256488	
M12	新巻ノ	-17940.822	-8624.581	118665.046683	
M11	新巻ノ	-17961.782	-8628.640	45048.282780	
M11	新巻ノ	-17949.811	-8615.032	-168462.648304	
	積算額			446.827466	
	地面積			225.919728	m <sup>2</sup>

作製者

申請人

縮尺

(平成28年1月16日作製)

登記年月日：平成28年1月25日

公用

地番 ① 623-1 ② 623-4 ③ 623-27  
ないし

土地の所在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

土地積測量図

4/5

地番 ① 623-21

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M6	新巻ノ	-17923.246	-8887.388	167427.933598
M9	新巻ノ	-17848.926	-8681.907	48994.822732
M3	新巻ノ	-17928.722	-8666.822	-167027.228634
M14	新巻ノ	-17926.429	-8272.117	-40840.912892
積面積				484.214889
地積				227.107496
地積				227.10 m <sup>2</sup>

地番 ① 623-22

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M2	新巻ノ	-17928.992	-8872.429	87790.808072
M16	新巻ノ	-17928.829	-8372.117	111684.864810
M3	新巻ノ	-17922.722	-8568.822	100411.220982
M308	新巻ノ	-17928.180	-8568.822	-2201.285111
M207	新巻ノ	-17928.488	-8568.446	-87080.122144
M27	新巻ノ	-17921.488	-8822.388	-82478.973808
M26	新巻ノ	-17928.704	-8851.388	-110388.848140
M13	新巻ノ	-17918.521	-8828.781	-88778.612372
積面積				487.120668
地積				248.582320
地積				248.58 m <sup>2</sup>

地番 ① 623-23

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M10	新巻ノ	-17920.714	-8328.828	-162422.228078
M2	新巻ノ	-17908.832	-8532.030	-37788.073341
M18	新巻ノ	-17916.987	-8680.998	188811.061404
M20	新巻ノ	-17926.730	-8848.802	92372.825016
M21	新巻ノ	-17927.706	-8524.199	-61407.880824
積面積				821.909820
地積				268.851840
地積				268.85 m <sup>2</sup>

地番 ① 623-17

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M19	新巻ノ	-17916.937	-8680.988	16876.870852
M2	新巻ノ	-17908.832	-8532.032	-174840.281931
M9	新巻ノ	-17928.930	-8837.283	-30308.888822
M17	新巻ノ	-17928.888	-8854.422	89782.944878
M18	新巻ノ	-17908.888	-8688.488	111726.120881
積面積				643.364496
地積				271.882480
地積				271.88 m <sup>2</sup>

地番 ① 623-18

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M11	新巻ノ	-17945.831	-8818.022	-82089.228824
M61	新巻ノ	-17951.782	-8628.840	180878.287400
M10	新巻ノ	-17922.086	-8822.020	109882.082580
M11	新巻ノ	-17944.062	-8820.268	-14280.840838
M372	新巻ノ	-17931.887	-8614.221	-43881.228812
M12	新巻ノ	-17959.980	-8608.268	-128561.488890
積面積				426.237919
地積				212.888898
地積				212.88 m <sup>2</sup>

地番 ① 623-19

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M8	新巻ノ	-17928.429	-8801.800	-88982.416400
M11	新巻ノ	-17948.811	-8618.032	188818.640852
M12	新巻ノ	-17922.980	-8809.266	88947.837458
M9	新巻ノ	-17922.453	-8588.888	-189728.287748
積面積				436.884281
地積				217.802198
地積				217.80 m <sup>2</sup>

地番 ① 623-20

測点	距離	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
M5	新巻ノ	-17929.246	-8687.388	-68792.136893
M8	新巻ノ	-17929.429	-8601.800	188248.264400
M9	新巻ノ	-17922.458	-8808.886	58848.222242
M8	新巻ノ	-17948.826	-8681.907	-184878.597284
積面積				424.042868
地積				212.0214826
地積				212.02 m <sup>2</sup>

作製者

申請人

備尺

(平成28年1月16日作成)

登記年月日：平成28年1月25日

公用

土地積測量図

623-4  
623-27  
ないし

623-1  
ないし

阿蘇郡西原村大字小森字堤下

(5/5)

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K203	新巻	-17638.180	-8568.629	-82403.47181
M2	新巻	-17938.742	-8568.822	68116.607872
M6	新巻	-17948.948	-8551.907	177681.074582
M9	新巻	-17852.488	-8556.586	112282.735504
M12	新巻	-17668.880	-8608.266	78413.849236
K272	新巻	-17661.387	-8814.221	-52026.024800
K320	新巻	-17822.750	-8884.048	-115074.782860
K318	新巻	-17948.322	-8558.338	-38667.878588
K318	新巻	-17948.488	-8588.171	-87236.844882
借面積		56.086841		
地積		27.8334206		
		27.83		m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K502	新巻	-17838.391	-8840.870	30312.171960
K501	新巻	-17944.182	-8881.871	-88277.484812
K502	新巻	-17928.368	-8659.480	-123187.710810
K524	新巻	-17826.965	-8660.507	148888.188970
K526	新巻	-17848.189	-8682.877	87448.872883
K526	新巻	-17948.874	-8660.178	-58081.844002
借面積		90.607088		
地積		48.3086348		
		48.30		m <sup>2</sup>

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K626	新巻	-17840.874	-8840.178	-84308.822287
K628	新巻	-17848.188	-8882.677	131237.486282
K382	新巻	-17858.863	-8847.882	119180.785246
K628	新巻	-17888.962	-8846.728	-18376.878888
K628	新巻	-17883.812	-8639.823	-188437.866394
借面積		407.208248		
地積		203.601248		
		203.60		m <sup>2</sup>

総計

8184.210282

地番	測量	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
K517	新巻	-17891.542	-8888.322	-32482.700244
K520	新巻	-17898.324	-8540.189	81746.481848
K645	新巻	-17907.118	-8560.649	143021.082148
K611	新巻	-17808.041	-8578.855	128591.888980
K608	新巻	-17818.871	-8584.816	117888.488256
K607	新巻	-17822.787	-8618.907	118822.477232
K606	新巻	-17828.647	-8528.806	112182.882224
K604	新巻	-17888.761	-8661.008	88018.718284
K643	新巻	-17938.361	-8642.388	30883.880660
K502	新巻	-17838.381	-8840.870	37888.872310
K528	新巻	-17840.874	-8840.178	123280.882888
K529	新巻	-17852.612	-8832.823	211248.840764
K509	新巻	-17888.142	-8427.892	121888.840612
K508	新巻	-17887.748	-8828.497	-8218.770760
617	新巻	-17864.882	-8820.266	-40101.472780
610	新巻	-17882.896	-8822.020	-108882.888880
611	新巻	-17881.788	-8828.840	-183824.880180
612	新巻	-17848.622	-8804.681	-118888.848882
613	新巻	-17838.040	-8639.855	-79488.888458
M10	新巻	-17932.481	-8820.888	-88788.788288
M7	新巻	-17828.488	-8808.788	-102182.818228
M4	新巻	-17820.476	-8682.870	-104270.182000
M1	新巻	-17812.888	-8877.828	111888.817178
641	新巻	-17807.488	-8882.712	-48888.880384
642	新巻	-17808.638	-8860.081	94434.813888
M12	新巻	-17818.621	-8888.781	172882.891888
626	新巻	-17828.704	-8681.388	110888.848140
627	新巻	-17821.488	-8882.388	-8832.718888
K3	新巻	-17828.822	-8844.720	-31888.881880
621	新巻	-17827.788	-8644.184	-11038.889988
620	新巻	-17828.730	-8548.802	-82372.888018
618	新巻	-17818.897	-8880.888	-172480.781888
618	新巻	-17808.888	-8668.488	-111726.180881
617	新巻	-17802.888	-8884.442	-88782.844378
K3	新巻	-17888.830	-8537.288	-68822.832888
K618	新巻	-17888.136	-8538.344	-42870.747828
借面積		1712.838888		
地積		868.7883446		
		868.78		m <sup>2</sup>

作製者

申請人

補尺

(平成28年1月18日作成)

公用

登記年月日：平成29年2月10日

A3判をA4判に縮小

地番 ①623-18 ②623-28  
土地の所在 阿蘇郡西原村大字小森字城下

世界測地系  
平面四角測量系 第Ⅱ系  
平成29年2月6日測量

座標求算表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
① 623-18	M11	-17945.611	-6618.032	-55937.402776
	581	-17951.782	-6628.840	141248.481980
	Z9	-17961.980	-6622.991	98328.184582
	Z8	-17953.188	-6650.741	-15386.010773
	848	-17960.427	-6614.617	-42289.184853
② 623-28	Z16	-17958.276	-6609.372	-127553.633568
	倍面積	397.684572		
面積		198.8422860		
地積		198.83 m <sup>2</sup>		

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
③ 623-26	M12	-17958.990	-6608.266	-26825.145465
	Z18	-17958.276	-6608.673	12371.954401
	648	-17960.427	-6614.917	43282.154883
	Z8	-17963.186	-6620.741	13388.010773
	Z9	-17961.980	-6623.591	-787.498599
	510	-17963.086	-6623.020	17852.127640
	511	-17964.062	-6620.266	-14990.640835
	K972	-17961.357	-6614.221	-43381.328912
	倍面積	27.634656		
	面積	13.8174280		
地積	13.81 m <sup>2</sup>			

総計 212.6497140

IP2詳細図

IP1詳細図

本測量に使用した電子基準点一覧

点名	経度	緯度	X	Y	測点番号
電子基準点	-120.0109	-32.244561			
電子基準点	-142.407	-11900.260			
電子基準点	-36021.190	-1105.852			

VRS-RTK方式により 2015.5.1 座標取得 配信業者 ジェソバ

恒久地物等一覧

図示記号	名称	種類	値	備考
IP2	引張点	X	-17973.170	福岡県測量院設置
	引張点	Y	-8520.121	
IP1	引張点	X	-17938.018	福岡県測量院設置
	引張点	Y	-8544.399	
測点名	設置点	一測点	設置点	一測点
	Z8	291-20-67	10.00	
	Z9	277-40-31	11.72	
	Z16	330-12-27	18.25	

作成者

申請人

縮尺

(平成29年2月9日作成)

500

(17 枚目)

図案番号: 10-8

登記年月日：平成29年2月10日

図  
測  
積  
地  
所  
在  
在  
圖

地 番 ④623-19 ⑤623-29  
⑥623-30

土地の所在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下

世界測地系  
高野測地系  
平成29年2月6日測量

座標求積表

地番	④ 623-19	座標		$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n$	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
N8	測点	Xn	Yn			
	17933.429	-8801.200				
Z17	17944.341	-8812.190				
Z18	17957.052	-8808.712				
Z19	17962.310	-8896.647				
	積算値					339.488439
	調整値					167.7477448
	調整					167.74

地番	⑤ 623-29	座標		$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n$	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
N9	測点	Xn	Yn			
	17945.459	-8885.880				
Z14	17952.318	-8885.647				
Z15	17957.052	-8808.712				
Z16	17959.090	-8809.595				
	積算値					14.113878
	調整値					7.0567390
	調整					7.05

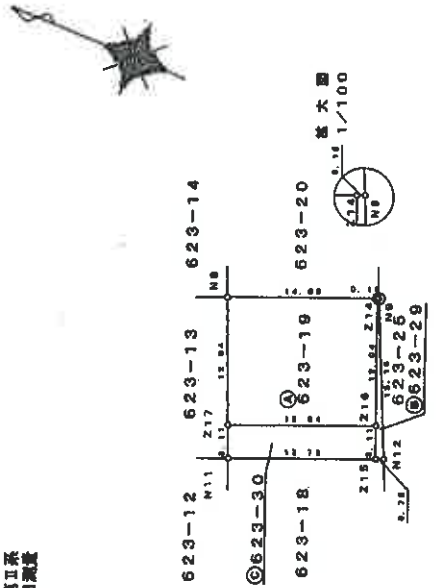
地番	⑥ 623-30	座標		$(X_{n+1}-X_n-1)$	$Y_n$	$(X_{n+1}-X_n-1) \cdot Y_n$
N11	測点	Xn	Yn			
	17945.611	-8616.032				
Z15	17952.318	-8608.570				
Z16	17957.052	-8808.712				
Z17	17944.341	-8812.190				
	積算値					88.988103
	調整値					48.9880518
	調整					48.99

総計 217.803880

本測量に使用した電子座標点一覧

図示記号	座標	X	Y	座標	備考
Z15	電子座標点	-7213.380	-42204.551		
Z16	電子座標点	-443.401	-11300.201		
Z17	電子座標点	-10711.191	-1205.852		

VRS-RTK方式により 2015.5.1 座標取得 配信業者 ジェノバ



1P2:  $\sigma=24.5, \sigma=K0.5=93.48, \sigma=1.67$



恒久地物等一覧

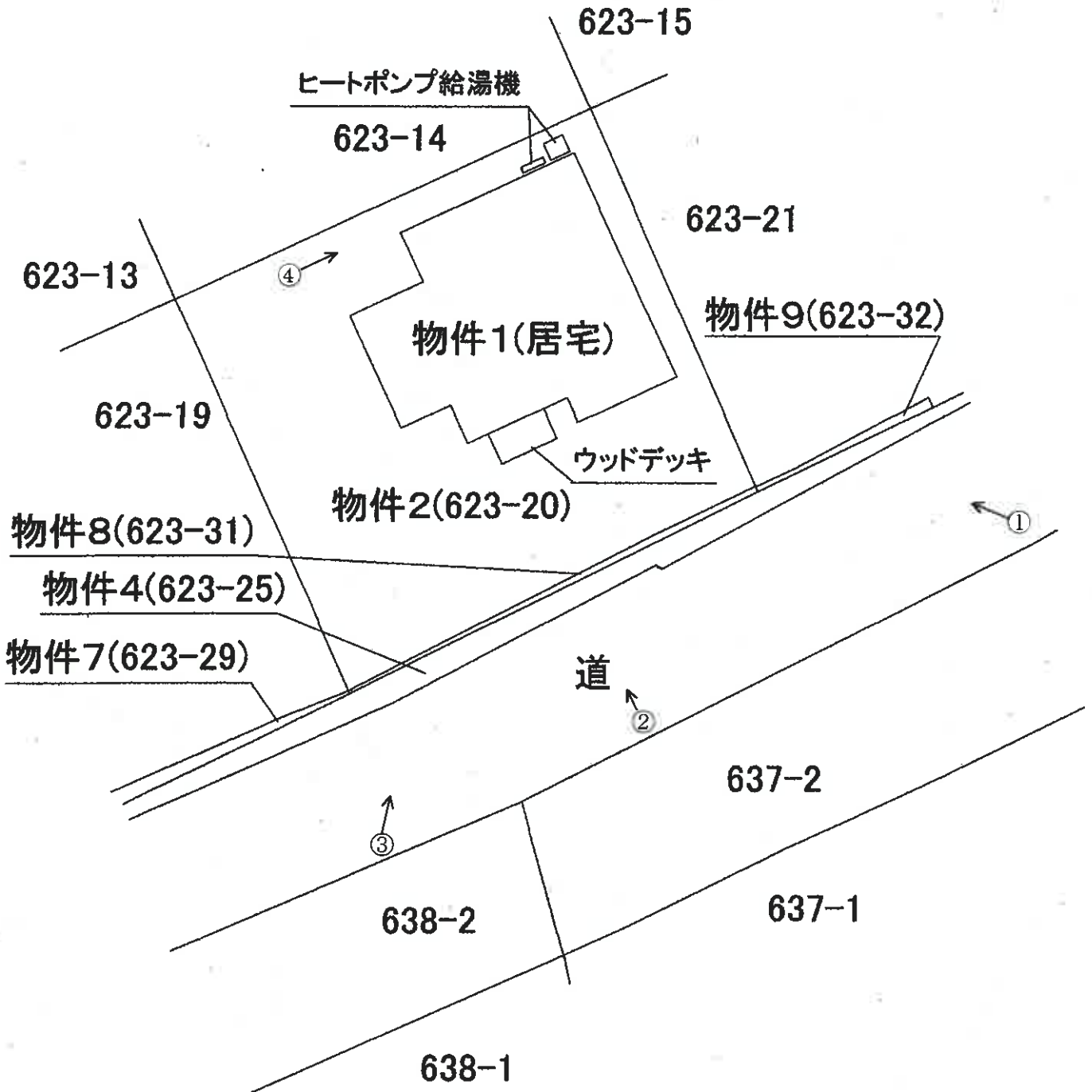
図示記号	名称	種類	座標	備考
IP2	引張点	金属	X -17973.170 Y -8620.121	測時局天電線
IP1	引張点	金属	X -17938.018 Y -8644.399	測時局天電線
測点名	位置	一測点	座標	一測点
Z14	344-28-03			32.15
Z15	330-12-27			18.25
Z16	334-39-40			20.97

製作者: [Redacted] 申請人: [Redacted] 縮尺: 1/500

(平成29年2月9日作成)

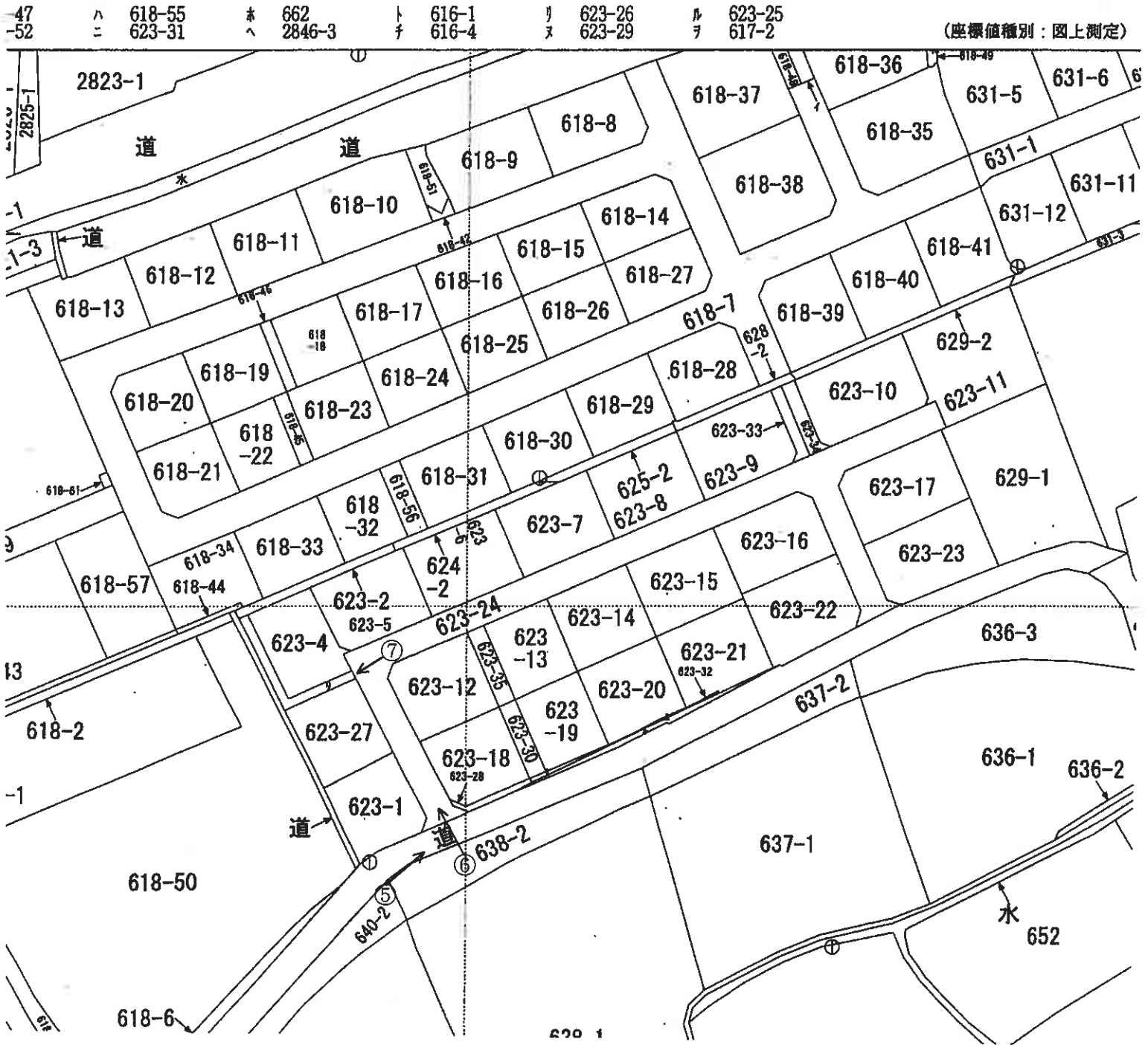
令和7年(ケ)第9号  
土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



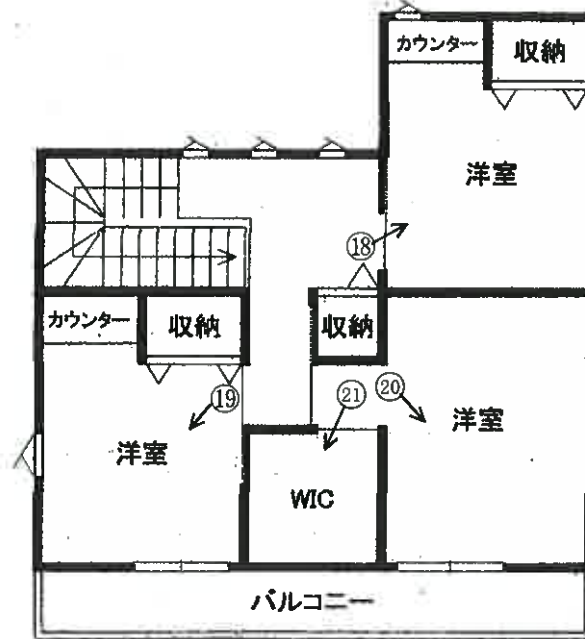
共有土地部分位置関係図

○→写真撮影位置方向

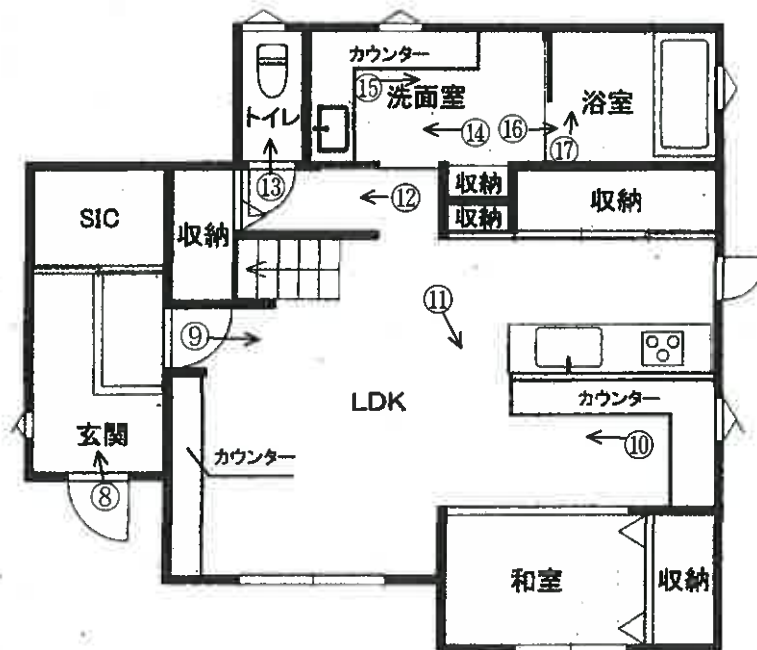


令和7年(ケ)第9号  
物件1 建物間取図

○→写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(写真1) 物件7 物件4 物件1 (敷地が物件2) 物件8 村道 物件9



(写真2) 物件1 (敷地が物件2)



(写真3) 物件1 (敷地が物件2)



(写真4)

ヒートポンプ給湯機



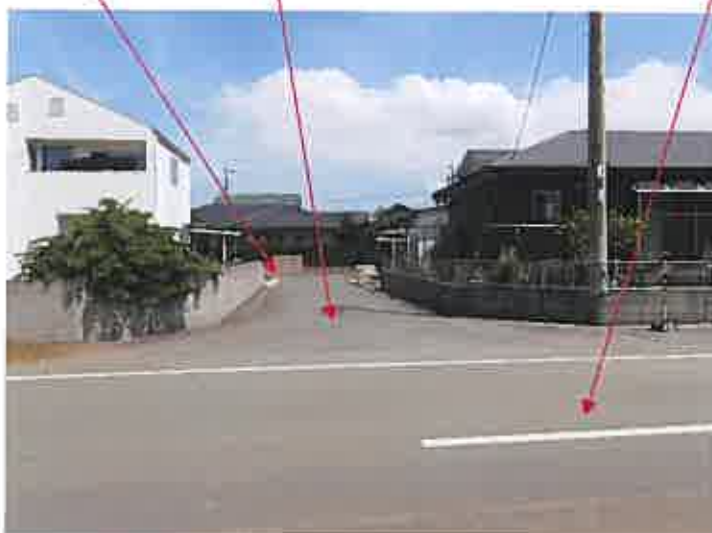
(写真5)

物件3 物件6 物件7 物件1 (敷地が物件2)



(写真6)

物件5      物件3      村道



(写真7)

物件5      物件3



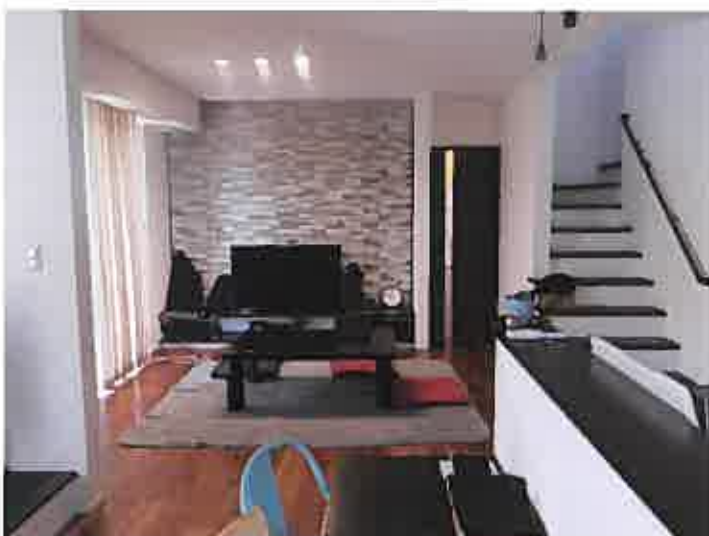
(写真8) 以下、建物内部



(写真9)



(写真10)



(写真11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



副 本

令和7年(ケ)第9号  
令和7年6月5日現地調査  
令和7年7月18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 18,138,000円	
内 訳 価 格	
物件1(建物)	金 15,420,000円
物件2(土地)	金 2,620,000円
物件3(土地)	金 70,000円
物件4(土地)	金 12,000円
物件5(土地)	金 4,000円
物件6(土地)	金 6,000円
物件7(土地)	金 3,000円
物件8(土地)	金 2,000円
物件9(土地)	金 1,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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2土地の内訳価格は物件1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1建物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 家屋番号 種類 構造 床面積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番地20 623番20 居宅 木造スレートぶき2階建 1階：62.10㎡、2階：44.30㎡	
2	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番20 宅地 208.76㎡	
3	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番24 雑種地 856㎡	公衆用道路
4	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番25 雑種地 27㎡	公衆用道路
5	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番26 雑種地 45㎡	
6	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番28 雑種地 13㎡	公衆用道路

番号	所在等	登記	現況
7	所在地目地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番29 雑種地 7.05㎡	公衆用道路
8	所在地目地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番31 雑種地 3.25㎡	公衆用道路
9	所在地目地積	阿蘇郡西原村大字小森字堤下 623番32 雑種地 1.68㎡	公衆用道路
番号	特記事項		
3, 5	物件3、5については共有持分22分の1を対象とする。		
4, 6, 7, 8, 9	物件4、6、7、8、9については共有持分4分の1を対象とする。		

#### 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	JR豊肥本線「肥後大津」駅の南東方、約8.9km(道路距離) 西原村立山西小学校の南西方、約0.8km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 — — — — —
画地条件	宅地部分(物件2)は間口約15m、奥行約14m、規模208.76㎡のほぼ正方形地である。私道(物件3、物件4、物件6～物件9)及び排水路用地(物件5)の位置及び形状等は附属資料「14条地図写し」のとおりである。	
接面道路の状況	宅地部分は南東側で幅約1mの私道を介し、幅員約10mの舗装村道に概ね等高接面している。	
土地の利用状況等	物件2土地は物件1建物の敷地として利用されている。また物件3及び物件4、物件6～物件9土地は私道敷として、物件5土地は排水路用地として持分に基づいて利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) 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(オール電化) (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。	
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。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調査機関による調査が必要となる。	
特記事項	ない	

## 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(登記記載)：平成30年3月26日新築 経過年数：約7年 経済的残存耐用年数：約23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、ビニールシート等 設 備：電気、給排水、衛生、換気等
床面積(現況)	1階：62.10㎡ 2階：44.30㎡ 延 106.40㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	屋根のカビ、軒天の色落ち、クロスのシミ・シール貼り、窓枠下部のカビ等が見られるが格別の損傷箇所等はなく、保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特記事項	従物等として、ヒートポンプ給湯機及びウッドデッキが存する。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地

目的土地の建付地価格(物件2)及び更地価格(物件3～物件9)をそれぞれ次のとおり求めた。

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
2	22,400	1.00	208.76	1.0	4,676,000

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
3	22,400	0.10	856	1/22	87,000
4	22,400	0.10	27	1/4	15,000
5	22,400	0.10	45	1/22	5,000
6	22,400	0.10	13	1/4	7,000
7	22,400	0.10	7.05	1/4	4,000
8	22,400	0.10	3.25	1/4	2,000
9	22,400	0.10	1.68	1/4	1,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「西原-3」の標準価格を規準として査定した。  
 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $22,300 \text{ 円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/100 \times 100/100 \div 22,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：ない

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
 $0.97 \times 1.03 \times 1.00 \times 1.00 \div 1.00$

イ 個別格差

・宅地部分(物件2)：ない

・私道及び排水路用地(物件3～物件9)：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 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により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
1	240,000	106.40	0.70	17,875,000

### ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数23年(全耐用年数30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▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$(計算式) \quad \text{残価率} \quad \text{経過年数} \quad \text{全耐用年数} \quad \text{観察減価} \quad \text{現価率}$$

$$\{1 - (1 - 0.05) \times (7 \text{年} \div 30 \text{年})\} \times (1 - 0.10) = 0.70$$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2(宅地部分)については土地利用権等価格を控除し、物件1(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3～物件9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、次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
2	4,676,000	0.30	法定地上権	1,403,000

イ 土地利用権等割合：物件1建物の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

(※) 物件 9 の算定結果は 1,000 円未満であることから数値の切り上げを行い、1,000 円と査定した。

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	17,875,000	+1,403,000	—	1.00	0.80	15,420,000
2	4,676,000	-1,403,000	/	1.00	0.80	2,620,000
3	87,000	—	/	1.00	0.80	70,000
4	15,000	—	/	1.00	0.80	12,000
5	5,000	—	/	1.00	0.80	4,000
6	7,000	—	/	1.00	0.80	6,000
7	4,000	—	/	1.00	0.80	3,000
8	2,000	—	/	1.00	0.80	2,000
9	1,000	—	/	1.00	0.80	(※)1,000
一括価格 (合計)						18,138,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件 1)

エ 市場性修正：必要なし

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(西原-3)

所 在：阿蘇郡西原村大字小森字鼈形山 3628 番 1

価 格：22,300 円/㎡

位 置：JR 豊肥本線「肥後大津」駅約 9.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：195 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：東側 4.5m 村道

用途指定等：都市計画区域外

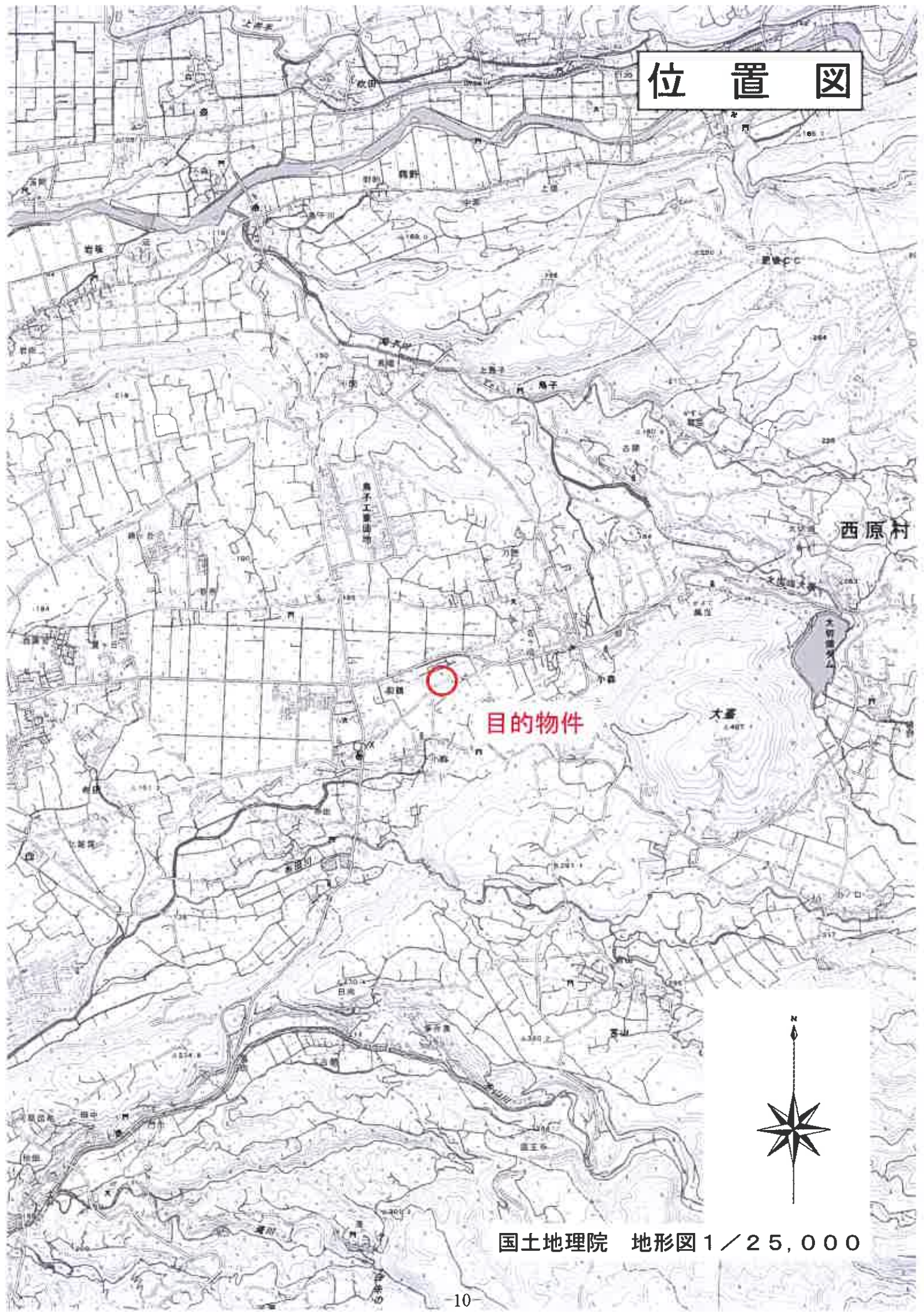
地域の概要：中規模一般住宅のほか空地も見られる住宅地域

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

西原村

大塚



国土地理院 地形図 1 / 25,000



# 建物図面・各階平面図縮小写し

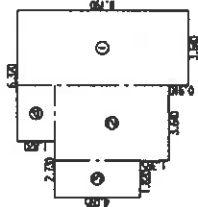
会員専用

原図をA4に縮小

建物図面  
各階平面図

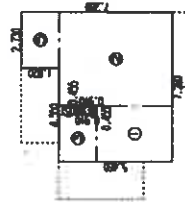
家屋番号 623番20  
建物の所在 阿蘇郡西原村大字小森字堤下623番地20

1階

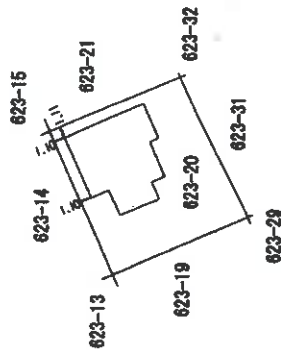


求	測	数	
①	3.640 × 8.190	=	29.811600
②	3.640 × 5.460	=	19.874400
③	1.820 × 4.095	=	7.452900
④	2.730 × 1.820	=	4.968600
合計			62.107500
床面積			62.10 m <sup>2</sup>

2階



求	測	数	
①	2.730 × 3.840	=	9.937200
②	4.550 × 5.450	=	24.843000
③	2.275 × 1.820	=	4.140500
④	0.465 × 0.910	=	0.414050
⑤	2.730 × 1.820	=	4.968600
合計			44.303350
床面積			44.30 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

申請人

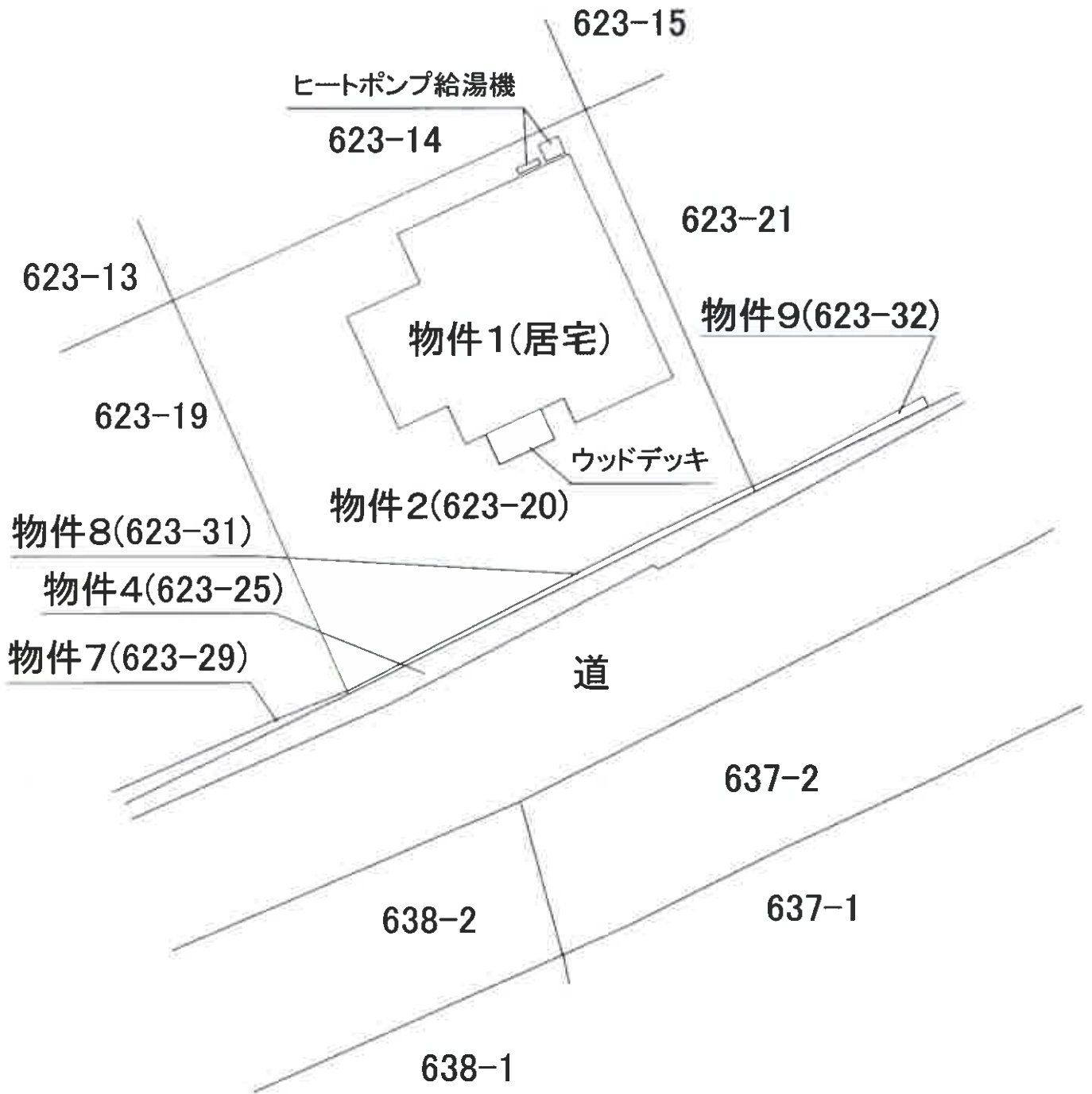
縮尺 1/500

登記年月日：平成30年4月13日

公用

請求番号：10-2

令和7年(ケ)第9号  
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第9号  
物件1 建物間取図



【2階】



【1階】