

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日
 熊本地方裁判所民事第1部
 裁判所書記官 宮 本 裕 司

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 5月12日から 令和 8年 5月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月10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 4月28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 | 玉名市三ツ川字大高野 |
| | 地 番 | 2269番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 497.80平方メートル |
| 2 | 所 在 | 玉名市三ツ川字大高野2269番地1 |
| | 家屋 番号 | 2269番1の1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 100.03平方メートル |
| 3 | 所 在 | 玉名市三ツ川字大高野2269番地1 |
| | 家屋 番号 | 2269番1の2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 34.92平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造波板葺平家建 |



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 梶 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, 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
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 | 玉名市三ツ川字大高野 |
| | 地 番 | 2 2 6 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 玉名市三ツ川字大高野 2 2 6 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 玉名市三ツ川字大高野 2 2 6 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4 . 9 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 木造波板葺平家建 |



令和7年(ケ)第34号
令和7年6月24日受理
令和7年9月29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 | 玉名市三ツ川字大高野 |
| | 地 番 | 2 2 6 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 9 7 . 8 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 玉名市三ツ川字大高野 2 2 6 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 9 番 1 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 0 0 . 0 3 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 玉名市三ツ川字大高野 2 2 6 9 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 2 2 6 9 番 1 の 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造草葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 4 . 9 2 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		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <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 type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <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 <input checked="" type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり		
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 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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、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"/> 物件3の主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)		
	<input type="checkbox"/> 種類: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:木造波板葺平家建 <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積: }		
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 上記の者が物件2建物を住居として、物件3建物を物置として、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 <input type="checkbox"/> ある { 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 checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物等配置図のとおり		

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 北北東側で市道（大高野線）に接し、南東側で水路に接している。
- 2 物件2、3の各建物の敷地として使用されている。
- 3 従物等として、カーポート及び井戸ポンプが存する（写真3、5）。
- 4 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 2270番1、畑、290㎡、私人名義
 - ② 2273番1、田、516㎡、私人名義
 - ③ 2274番、田、385㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真6ないし14のとおり
- 2 内壁の土壁表面が薄く剥げ落ち、変色している（写真6参照）。
- 3 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 上下水道の接続はない。井戸水と浄化槽を使用している。燃料はプロパンガスである。
- 5 従物等として、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する（写真1、4）。

【物件3 建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真15ないし18のとおり
- 2 全体的に著しく老朽化し、市道側に若干傾いている。東側は、太い梁2本が落下した状況で、倒壊の危険性が高い（写真17、18参照）。西側の旧牛小屋部分内部へは立入りできない（写真16）。
- 3 評価人による概測結果では、軒が市道側に越境している可能性がある。ただし、債務者兼所有者は「越境はしていない。市からも是正指示は受けていない。」旨述べた。
- 4 従物等として、庇が存する（写真1）。

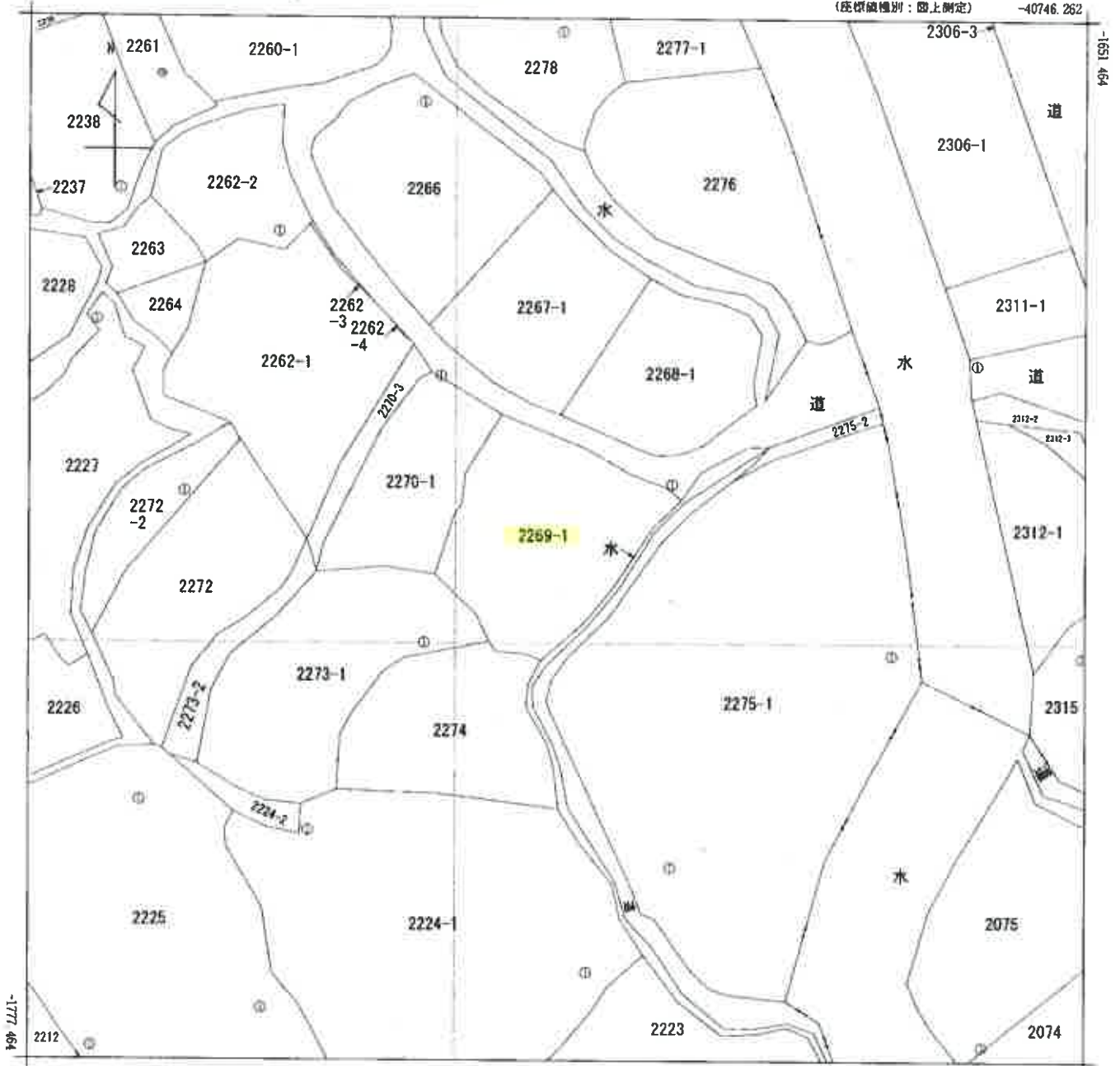
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は物件2建物を住居として、物件3建物を物置として、それぞれ使用しています。いずれの建物も増築箇所はありません。 2 物件3建物は明治11年頃に建ったものです。昔牛小屋だった西側は使っていませんので、入れないようにしています。平成11年に物件2建物を新築する当時、建設業者は、老朽化を理由に物件3建物の解体を提案しましたが、亡母が強く反対しましたので、残すことになりました。 3 物件2建物に雨漏りや白蟻被害はありません。内壁の土壁表面の損傷は湿気によるものです。台所の天井に生じた染みは、天井裏で死んだ動物の死骸から染み出したものと思われま。 4 生活用水は地区の共同の井戸水を無償で使用しています。井戸は南西側の山中にあります。水はその井戸から目的外土地の地中に埋設された配水管を通り私方の井戸ポンプまで供給されています。配水管の埋設に関し、目的外土地所有者は同意しています。 5 物件3建物の軒が市道側に越境していることはありません。市から越境を是正するよう指示を受けたこともありません。

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26日 (木) 11:40-11:55	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6月26日 (木) 14:35-14:55	物件所在地	物件確認、隣家の住人に事情聴取、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6月26日 (木) 16:10-16:25	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7月3日 (木) 9:35-10:25	物件所在地	立入調査、不在につき、外回りのみ調査 再度の立入調査日等の通知書投函
7年7月17日 (木) 9:35-10:20	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
年 月 日 () : - :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和7年7月17日 目的物件は不在であると予想されたので、立会人を同行して臨場し、抵抗の虞等があることから、立会人を立ち会わせて物件2建物内に立ち入った。</p> <p>□ 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p>□ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p>□</p>		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小

(座標値補別：図上測定) -40746.262



-40871.262 (座標値補別：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。

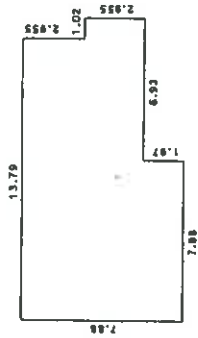
地番区域見出
三ツ川

請求部	所在	玉名市三ツ川字大高野			地番	2269番1			
出力縮尺	1/500	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1月			備付年月日(原図)		補記事項			

登記年月日：平成11年6月8日

0010814

各階平面図



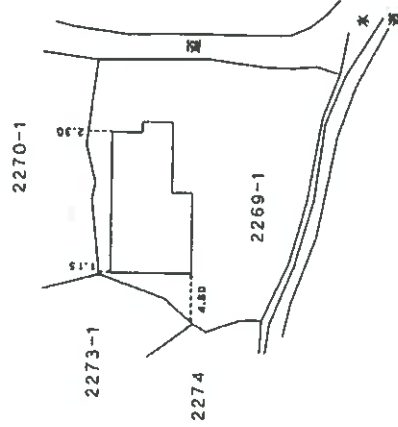
求積表

2.955 x 13.79 = 40.74945
 2.955 x 14.61 = 43.76355
 1.97 x 7.88 = 15.5236

合 計 100.03660
 床面積 100.03 m²

建物図面

2269番地1
 玉名市三ツ川字大高野 2269番地1



会員専用

平成11年6月8日登記
 2269番1の1

家屋番号
 2269番1の1

建物の所在
 玉名市三ツ川字大高野 2269番地1

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)

登記年月日：平成11年6月8日

0010815

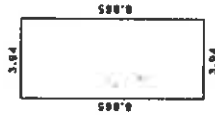
各階平面図

建物図面

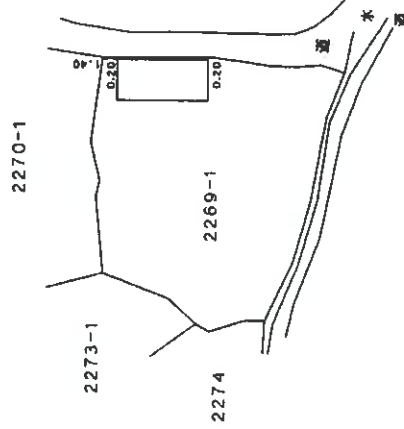
会員専用

家屋番号 2269番1の2

建物の所在 玉名市三ツ川字大高野 2269番地1



求積表
8.865 x 3.94 = 34.92610
床面積 34.92㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

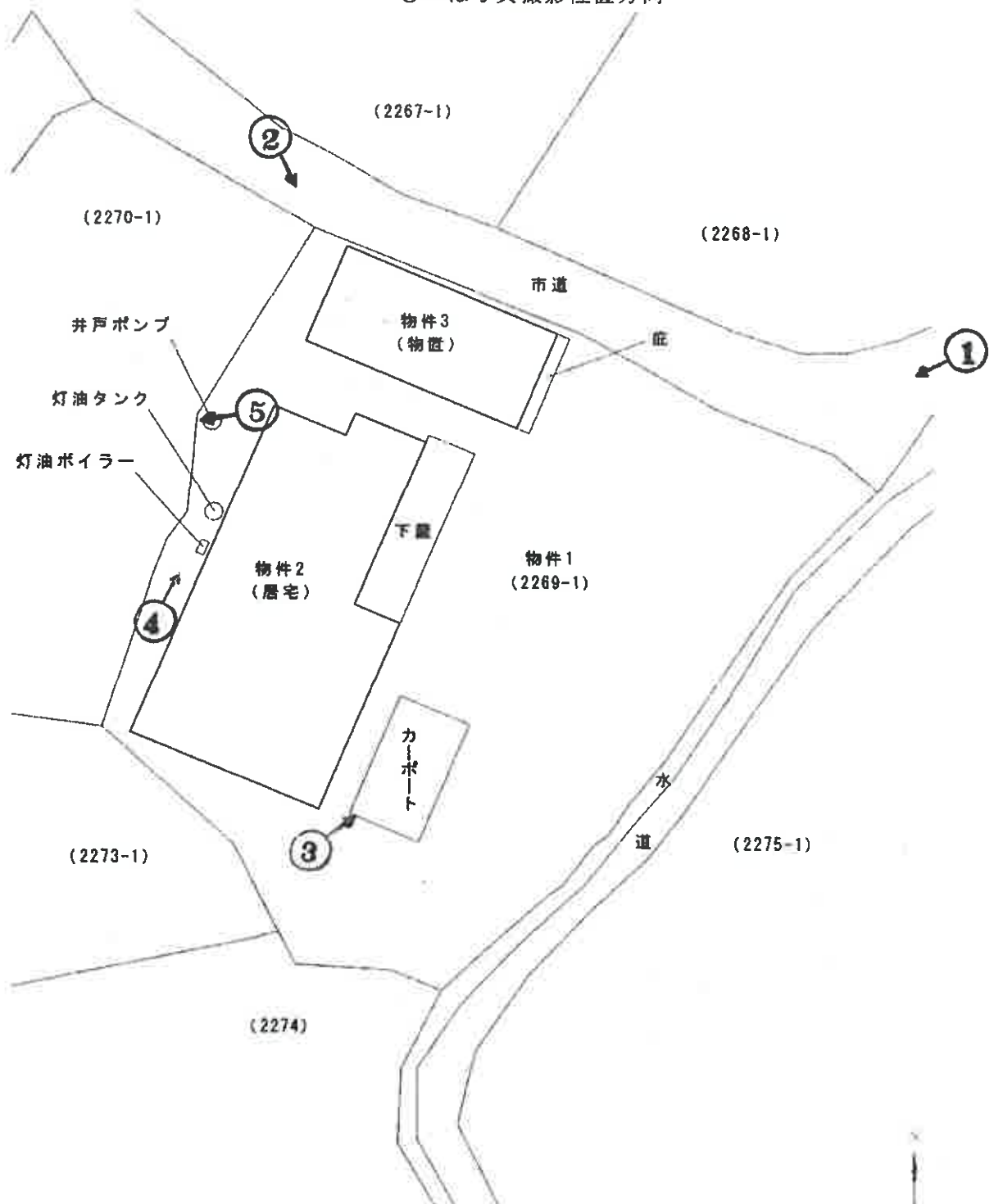
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

概略配置図

(令和7年(ケ)第34号)

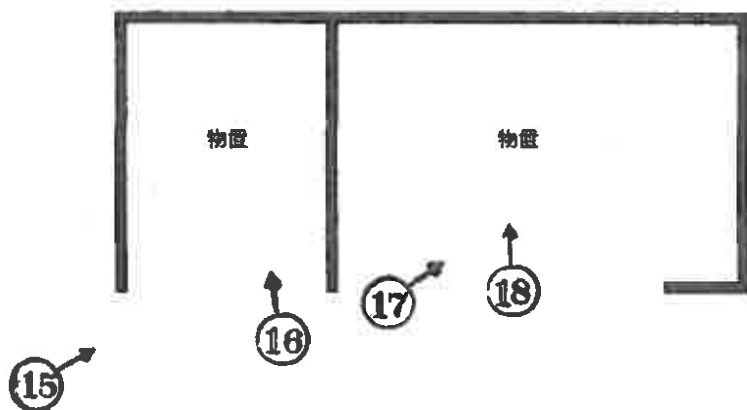
○→は写真撮影位置方向



建物間取図

(令和7年(ケ)第34号)

○→は写真撮影位置方向



【 物件 3 】



【 物件 2 】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

灯油タンク 灯油ボイラー



(写真 5)

井戸ポンプ



(写真 6)

物件 2 建物内部 (写真 14 まで) 内壁の損傷



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)

天井に生じた染み



(写真 15)

以下、物件3建物内部



(写真 16)

旧牛小屋部分 (立入不能)



(写真 17)

落下した梁



(写真 18)

落下した梁



令和7年(ケ)第34号
令和7年7月3日 現地調査
令和7年7月17日 現地調査
令和7年10月1日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

岩崎 圭亮

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,170,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 270,000 円
物件 2 (建物)	金 860,000 円
物件 3 (建物)	金 40,000 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2、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2、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

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	玉名市三ツ川字大高野 2269番1 宅地 497.80㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	玉名市三ツ川字大高野2269番地1 2269番1の1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 100.03㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	玉名市三ツ川字大高野2269番地1 2269番1の2 物置 木造草葺平家建 34.92㎡	木造波板葺平家建
番号	特記事項		
	特になし		

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)

位置・交通	JR鹿児島本線「玉名」駅の北東方・約6.5km(直線距離) 最寄バス停「川床公民館前」の北西方・約190m(道路距離)	
付近の状況	農家住宅を中心に周辺には農地が見られる県道背後の住宅地域。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別の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	地形 間口・奥行 接道関係 その他	497.80㎡ ほぼ整形 間口約23.5m・奥行約26.5m 中間画地 対象地南東部は法地となっている。
接面道路の状況	北東側約2.5m～約2.9m市道(コンクリート舗装)	
土地の利用状況等	占有状況等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 物件2及び物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：なし(特記事項のとおり) 下水道：なし(浄化槽有) ガス配管：なし(プロパンガス使用) (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。	
土壌汚染	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。	
特記事項	①周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ②玉名市地図情報サービスのハザードマップによると、対象地の南東部の一部は、浸水洪水0.5m未満の区域である。 ③従物として、カーポート、井戸ポンプが存する。なお、所有者への聴取によると、敷地内に井戸はなく、敷地南西方の目的外土地の井戸より水を引いているとのことであり、当該井戸等の継続利用の可能性は不明瞭である(詳細は「現況調査報告書」参照)。	

2 建物の概況及び利用状況(物件2)

(1) 物件2(家屋番号2269番1の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) : 平成11年6月3日 新築 経過年数 : 約26年 経済的残存耐用年数 : 約4年
仕 様	構造 : 木造 屋根 : セメント瓦 外壁 : サイディング 内壁 : 塗壁、化粧ボード、クロス、タイル等 天井 : 目透し天井、化粧ボード等 床 : 畳、フローリング、タイル等 設備 : 電気、給排水衛生設備等
床面積(現況)	100.03㎡ 「第3目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料「建物間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状況	経年相応の劣化に加え、下記内容等から保守管理の状態はやや劣ると判断した。 ・塗壁の表面が剥がれている箇所が存する。 ・台所の天井に染みがあり、所有者への聴取によると雨漏りではなく、動物が原因ではないかとのことである。 ・便所や台所等の水回りに老朽化・経済的陳腐化が見られる。
建物の利用状況	占有状況は、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	①従物等として、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する。 ②対象建物の竣工年度、構造等から、アスベスト含有資材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門機関の調査を要する。

(2) 物件3(家屋番号2269番1の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) : 不詳 経 過 年 数 : 不詳 経済的残存耐用年数 : 経済的耐用年数は、満了している。
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 波板(金属)・瓦 外 壁 : トタン、土壁、板張り 内 壁 : 表し 天 井 : 表し 床 : - 設 備 : -
床 面 積 (現 況)	34.92㎡ 「第3目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途 : 物置 間 取 り : 附属資料「建物間取図」参照
品 等	劣る
保守管理 の 状 態	築後100年以上経過していると推測される。梁が数本崩れ落ちており、物理的損傷及び劣化が見られ、倒壊の危険性もあることから、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	占有状況は、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①従物等として、庇が存する。 ②固定資産税兼都市計画税公課証明書では、明治11年新築となっている。 ③屋根を金属の波板に改修しているが、経済的耐用年数は、満了していると思われる(改修時期は不明)。 ④北東側の軒が市道部分に越境している可能性がある。

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)

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	3,510	0.80	497.80	0.70	978,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査(和永-2)

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,250\text{円}/\text{㎡} & \times & \frac{98.7}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{117} & = & 3,510\text{円}/\text{㎡} \end{array}$$

◇ 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：方位 +2%

◇ 地域格差：街路条件 1.02 × 交通接近条件 1.00 × 環境条件 1.15 × 行政的条件 1.00 = 1.17

イ 個別格差：一部法地 -20% (0.80)

ウ 地 積：登記数量を採用

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2、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
2	160,000	100.03	0.12	1,921,000
3	80,000	34.92	0.01	28,000
合 計				1,949,000

ウ 現 価 率

(物件2)

経過年数26年、経済的残存耐用年数4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-30%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ 1 - (1 - 0.05) \times (26\text{年} \div 30\text{年}) \} \times (1 - 0.30) = 0.12$$

(物件3)

耐用年数を満了していることから、観察減価法を採用し、維持管理の状態等を考慮して査定した。

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

	建付地価格 (円) ア	敷地占有割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
物件2に帰属する 土地利用権等価格	978,000	0.74	0.30	法定地上権	217,000
物件3に帰属する 土地利用権等価格	978,000	0.26	0.30	法定地上権	76,000
土地利用権等価格(合計)					293,000

ア 建付地価格：物件1の建付地価格

イ 敷地占有割合：物件2及び3の建築面積割合により査定した。

	建築面積		建築面積合計		敷地占有割合
(物件2)	100.03㎡	÷	134.95㎡	=	0.74
(物件3)	34.92㎡	÷	134.95㎡	=	0.26

ウ 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	978,000	- 293,000	/	0.50	0.80	270,000
2	1,921,000	+ 217,000	-	0.50	0.80	860,000
3	28,000	+ 76,000	-	0.50	0.80	40,000
一括価格(合計)						1,170,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：市場性が減退する程度のほか、その他物件に内在するリスク(井戸の状況や建物の状況・管理状態)等を総合的に勘案し判断した。

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 (和水-2)

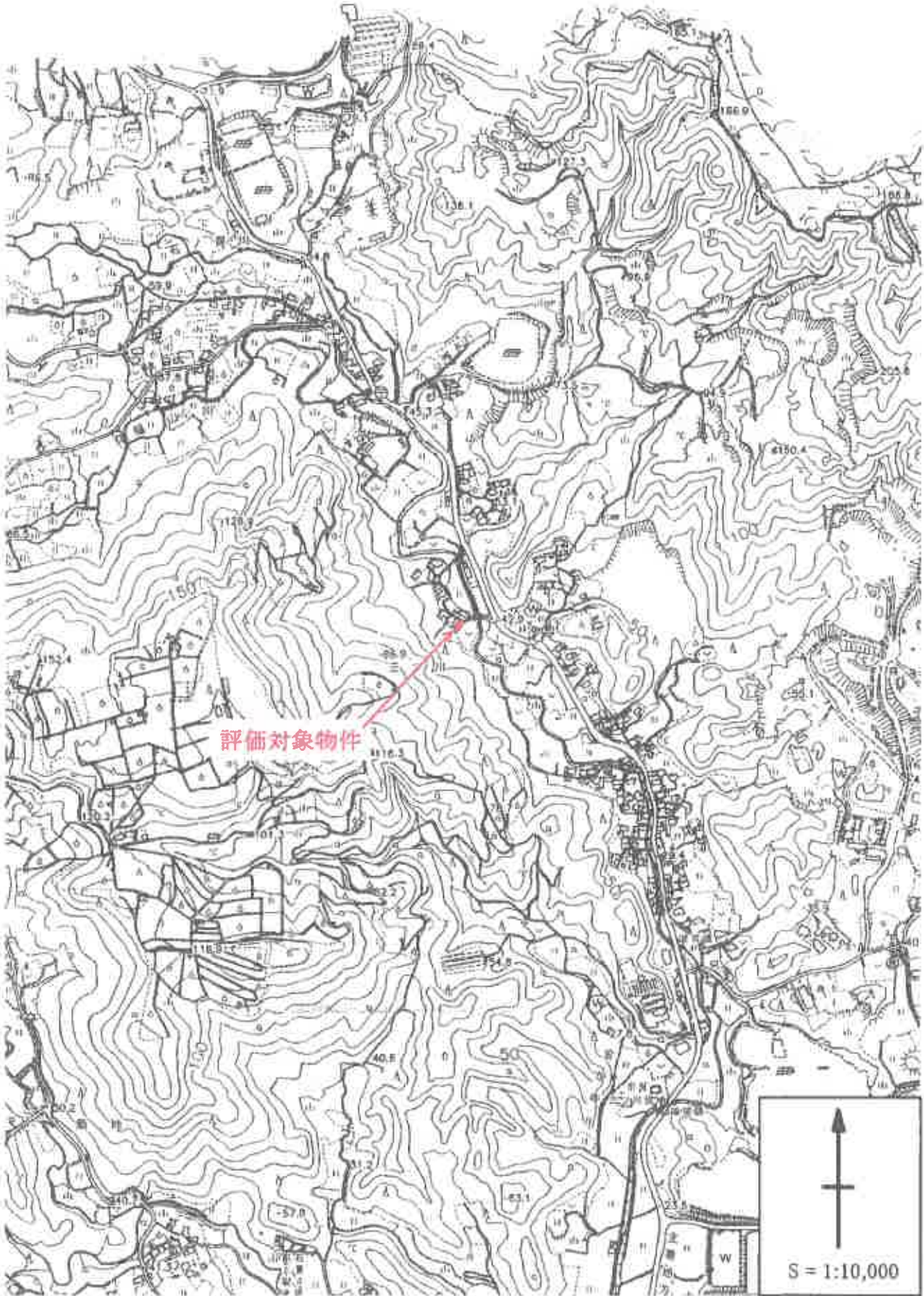
所 在 : 玉名郡和水町岩尻字堂脇1211番2
価 格 : 4,250円/㎡
位 置 : JR鹿児島本線「玉名」駅の北東方約13km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 611㎡
供給処理施設 : ー
接 面 街 路 : 南西側3.5m町道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅の中に一般住宅が介在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 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

以 上

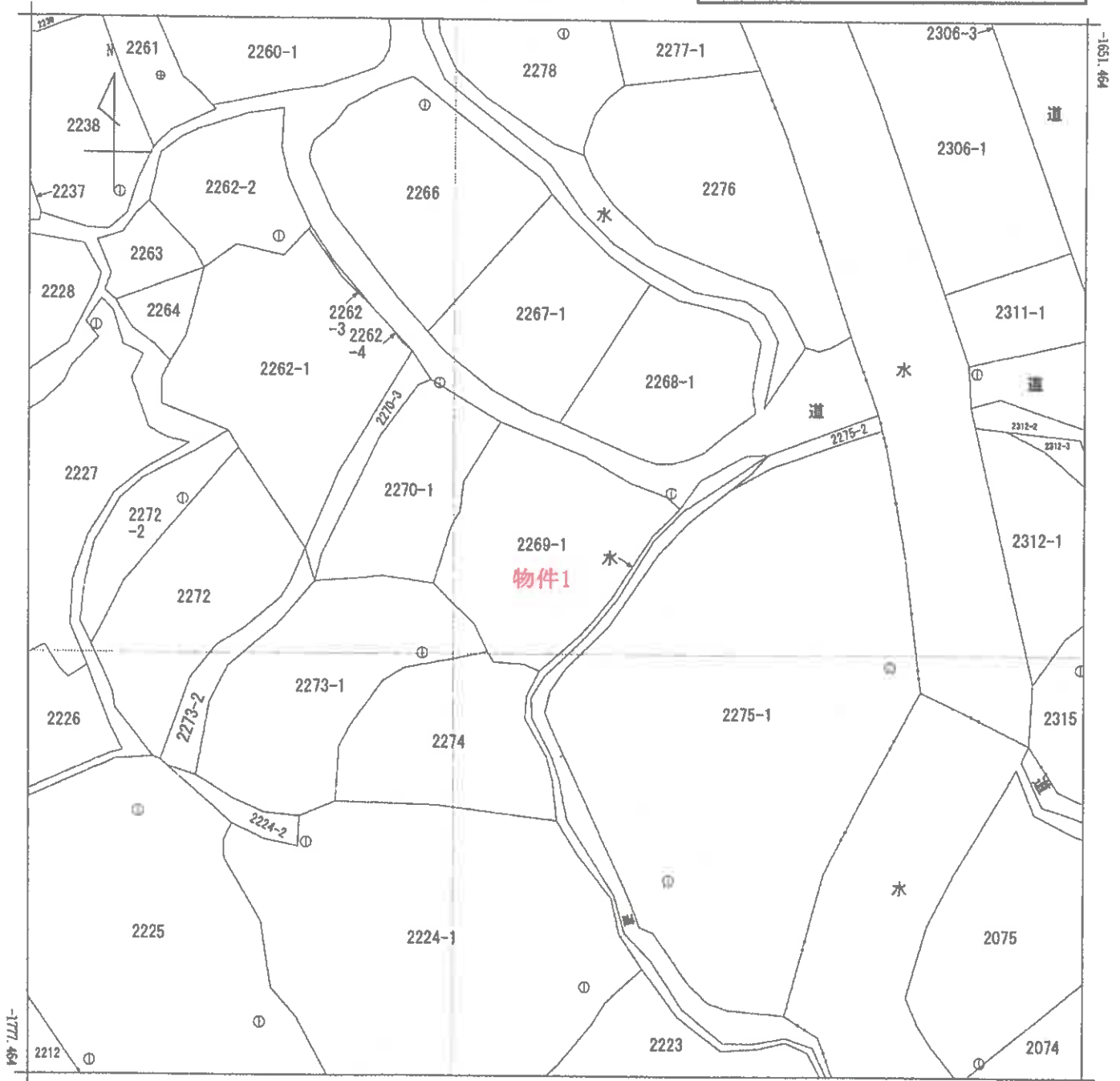
位置図



玉名市役所「玉名市基本図」を引用

[原本をA4に縮小]

登記所 備置地図写し



-40871.262 (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(kuamato2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
三ツ川

請求部分	所在	玉名市三ツ川字大高野		地番	2269番1				
出力縮尺	1/500	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1月		備付年月日(原図)			補記事項			

請求番号：6-1
(1/1)

登記年月日：平成11年6月8日

平成11年6月8日登記

0010814

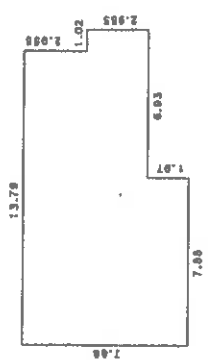
各階平面図

建物図面

家屋番号 2269番1の1

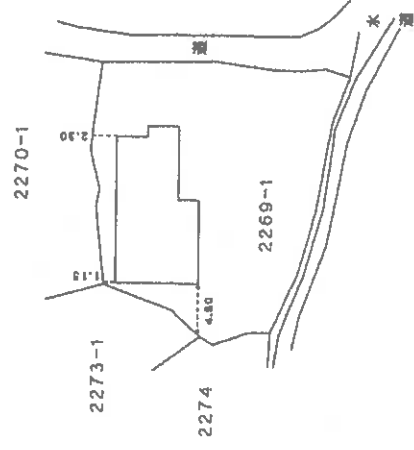
建物の所在 玉名市三ツ川字大高野 2269番地1

会員専用



求積表

2.955 x 13.79	=	40.74945
2.955 x 14.81	=	43.76355
1.97 x 7.88	=	15.5236
合計		100.03660
床面積		100.03 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(請本署土地家屋調査士会用品)

[原本をA4に縮小]

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成11年6月8日

0010815

各階平面図

2001年7月2日登記

家屋番号

2269番1の2

建物図面

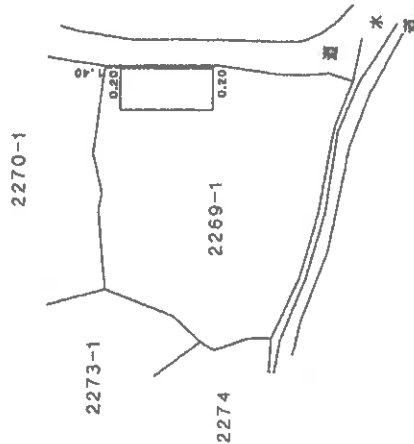
建物の所在

玉名市三ツ川字大高野 2269番地1

会員専用



求積表
 8.865 × 3.94 = 34.92810
 床面積 34.92㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

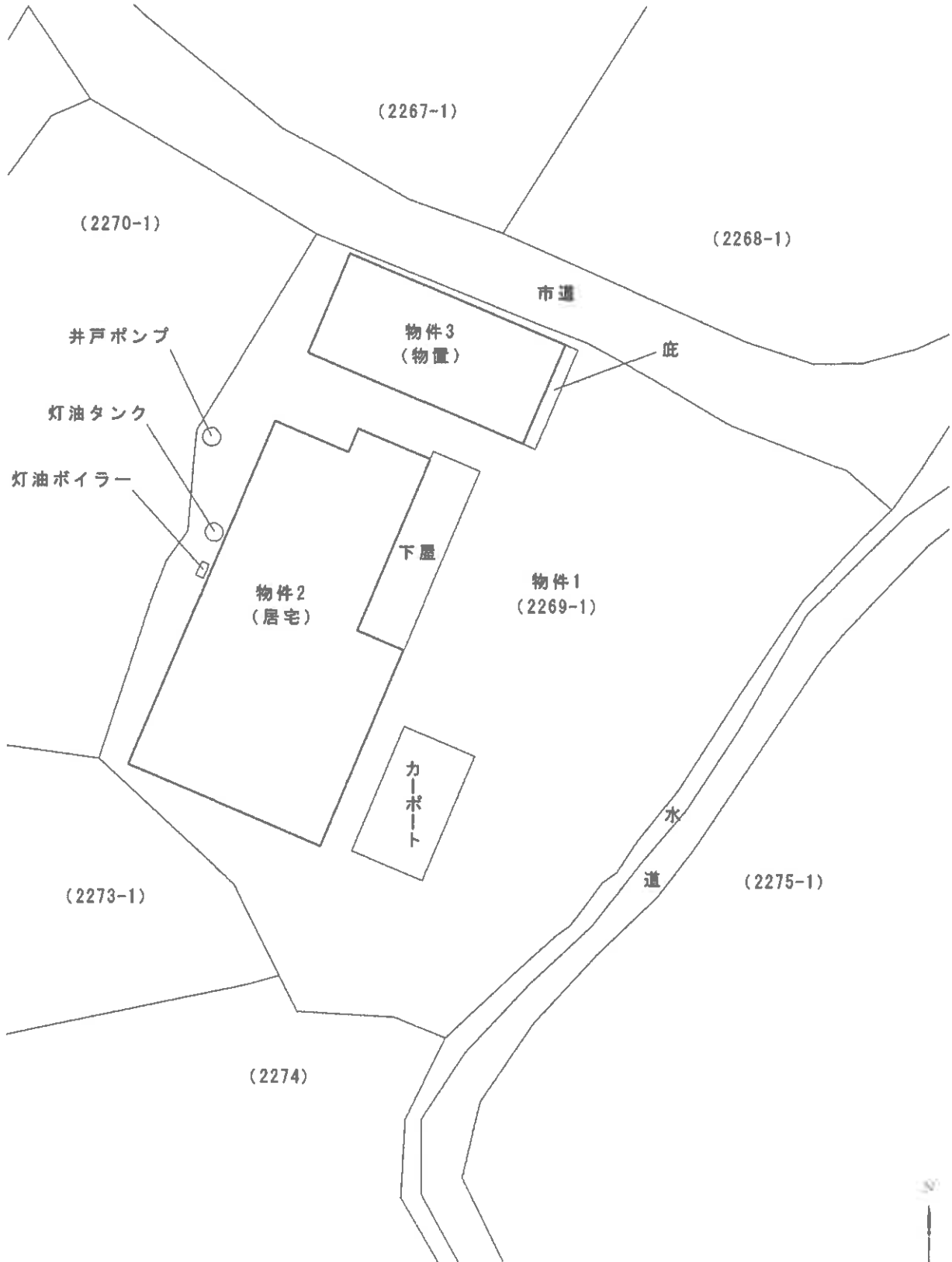
(熊本県土地家屋調査士会用品)

[原本をA4に縮小]

建物図面・各階平面図写し

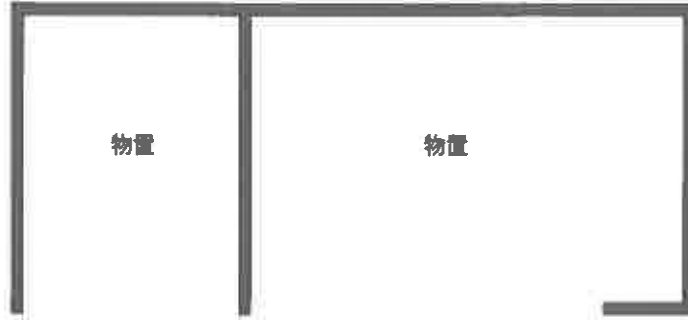
概略配置図

(令和7年(ケ)第34号)

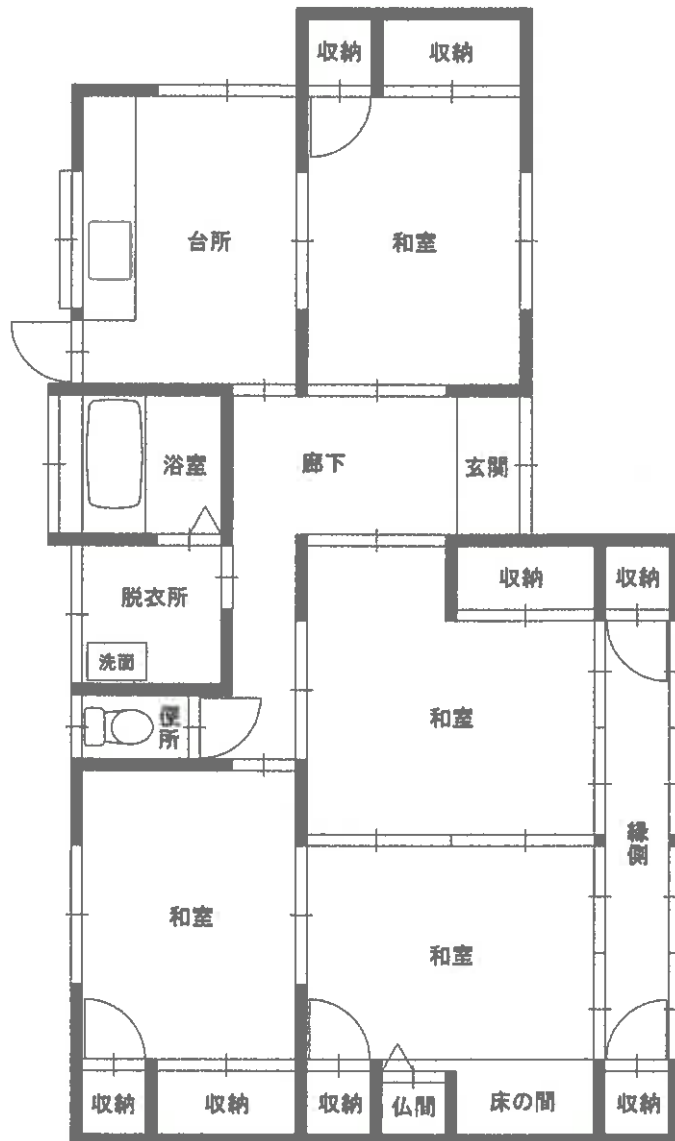


建物間取図

(令和7年(ケ)第34号)



【 物件 3 】



【 物件 2 】

