

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 原 田 淳 一

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 阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本
地 番 6154番9
地 目 公衆用道路
地 積 697平方メートル
持分30分の1

2 所 在 阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本
地 番 6154番23
地 目 畑
地 積 496平方メートル
(現況)
地 目 宅地



物 件 明 細 書

令和 7年12月24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, 2】

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

【物件番号2】

本件土地につき、売却対象外の建物（未登記 種類：居宅 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階約100平方メートル 2階約45平方メートル）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が所有する売却対象外建物（未登記 種類：居宅 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階約100平方メートル 2階約45平方メートル）が本件土地上に存在する。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

本件土地の現況は農地ではない旨の農業委員会の回答がある。

《 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 阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本
地 番 6 1 5 4 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 6 9 7 平方メートル

持分30分の1

- 2 所 在 阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本
地 番 6 1 5 4 番 2 3
地 目 畑
地 積 4 9 6 平方メートル

(現況)

- 地 目 宅地



令和7年(又)第 25号
令和7年7月2日受理
令和7年8月25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 阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本
地 番 6154番9
地 目 公衆用道路
地 積 697平方メートル

共有者A 持分30分の1

2 所 在 阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本
地 番 6154番23
地 目 畑
地 積 496平方メートル

	<p>⑰ 6154番24、宅地、393.03㎡、私人名義（共有）</p> <p>⑱ 6154番25、畑、148㎡、私人名義</p> <p>⑲ 6155番3、公衆用道路、178㎡、阿蘇郡一の宮町</p> <p>⑳ 6157番1、畑、510㎡、私人名義</p> <p>㉑ 6157番3、宅地、311.00㎡、私人名義</p> <p>【物件2土地】</p> <p>1 西側の物件1を介して市道（南油町線）に接している（写真1参照）。</p> <p>2 農業委員会への照会結果</p> <p>① 平成22年6月21日付けで農地法第5条による宅地への転用許可がなされているが、地目変更の登記手続が行われていない。</p> <p>② 地目変更登記手続の際は、法務局の登記官と事前協議をするのが望ましい。</p> <p>3 隣接する土地は、次のとおり（地番、種類、地積、所有者の順に記載）</p> <p>① 6154番18、宅地、463.09㎡、私人名義</p> <p>② 6154番19、宅地、451.48㎡、私人名義</p> <p>③ 6154番24、宅地、393.03㎡、私人名義（共有）</p> <p>④ 6156番1、畑、1561㎡、私人名義</p> <p>4 上水道の接続はあり、下水は浄化槽で処理されている。</p> <p>5 従物等として、カーポートが2基存する。</p>
<p>執行官保管の 仮 処 分</p>	<p><input type="checkbox"/> ない</p> <p><input type="checkbox"/> ある</p> <p>[地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日</p>
<p>建 物 (目的外建物)</p>	<p><input type="checkbox"/> ない</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）</p>
<p>土地建物の位置関係</p>	<p><input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり</p>

(目的外建物用〈単独〉)

目的外建物の概況 (物件 2 関係)	
所 在	阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本6154番23
家 屋 番 号	<input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/>
種 類	<input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
構 造	木造スレート葺2階建
床面積 (概略)	1階 約100平方メートル 2階 約45平方メートル
所 有 者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
建 築 時 期	<input checked="" type="checkbox"/> 平成23年1月26日ころ <input type="checkbox"/> 不明
建 築 者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者A <input type="checkbox"/> その他の者 () <input type="checkbox"/> 不明
そ の 他 の 事 項	従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。

(関係人の陳述等用)

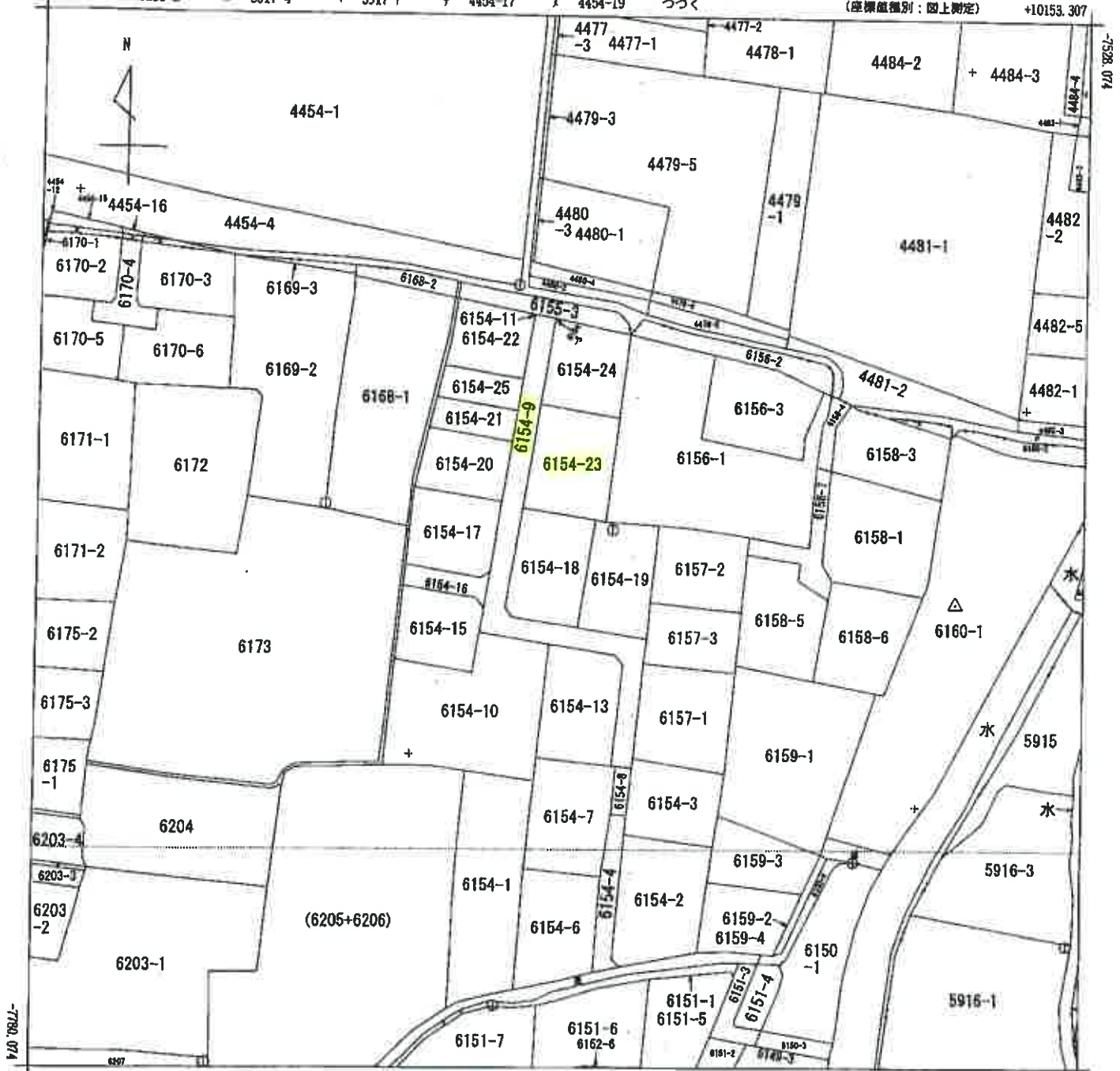
関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
<input checked="" type="checkbox"/> A (債務者兼所有者 (物件1については共有者))	<ol style="list-style-type: none">1 私は、物件2土地上にある目的外建物に、子供4人と住んでいます。2 物件2土地の地目が「畑」のままだということ、目的外建物の登記がないことを、今まで知りませんでした。3 本件土地は、宅地への転用許可を受けています。目的外建物については、建設業者に任せていたので、登記までなされているものと思っていました。4 目的外建物への上水道の引き込みはあります。下水は浄化槽で処理しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月4日 (金) 10:00-10:10	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図の写し等交付申請
7年7月18日 (金) 10:45-11:05	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年7月18日 (金) 11:20-11:35	阿蘇市役所建設課・水道課・住環境課	接道及び上下水道の接続状況調査
7年7月25日 (金) 10:30-11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
7年7月28日 (月) :-:	当庁執行官室	阿蘇市農業委員会へ書面照会 (郵送)
年 月 日 () :-:		
年 月 日 () :-:		
<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 目的建物は不在で施錠されていたので、 から預かった鍵で解錠し、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>		

公図写し

A3判をA4判に縮小

1 4483-1 水 5917-4 水 5917-7 5917-2 4454-18 4454-20
 0 6158-2 5917-4 5917-7 4454-17 4454-19 つづく (座標値種別：図上測定) +10153.307



+9903.307 (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。

地番区域見出
 一の宮町宮地

請求部	所在	阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本				地番	6154番9		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和37年			備付年月日(原図)		補記事項			

ヲ 4454-13
ヲ 6151-8
ヲ 6203-6

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成22年5月10日

土地所在図

平成22年5月10日登記
番 6154-23、-24、-5

土地の所在
阿蘇市一の宮町宮地字系ノ本

座標系換算（世界測地系）

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
6154-23	測点			
K1059	座標	-7645.750	10017.787	-272043.288322
K1060	座標	-7648.518	10028.988	-322102.160222
K1061	座標	-7648.989	10028.343	92863.942333
K1017	座標	-7638.288	10038.335	211629.988500
K1018	座標	-7627.889	10040.514	148589.588886
K1062	座標	-7624.486	10040.862	68235.562188
K1058	座標	-7621.380	10021.705	-213101.885720
	換算後	992.028833		
	換算後	498.0154415		
	換算後	498.01	m	

地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
6154-24	測点			
K1063	座標	-7624.486	10040.862	8815.276838
K1019	座標	-7620.482	10041.275	185222.488550
K2108	座標	-7606.044	10042.763	182861.155222
K2107	座標	-7603.818	10042.028	20728.868854
K3106	座標	-7602.280	10028.722	28694.888876
K1056	座標	-7600.860	10025.424	15188.817880
K1057	座標	-7601.485	10024.908	-207615.616800
K1058	座標	-7621.380	10021.705	-388703.870895
	換算後	786.076212		
	換算後	393.0281065		
	換算後	393.03	m	

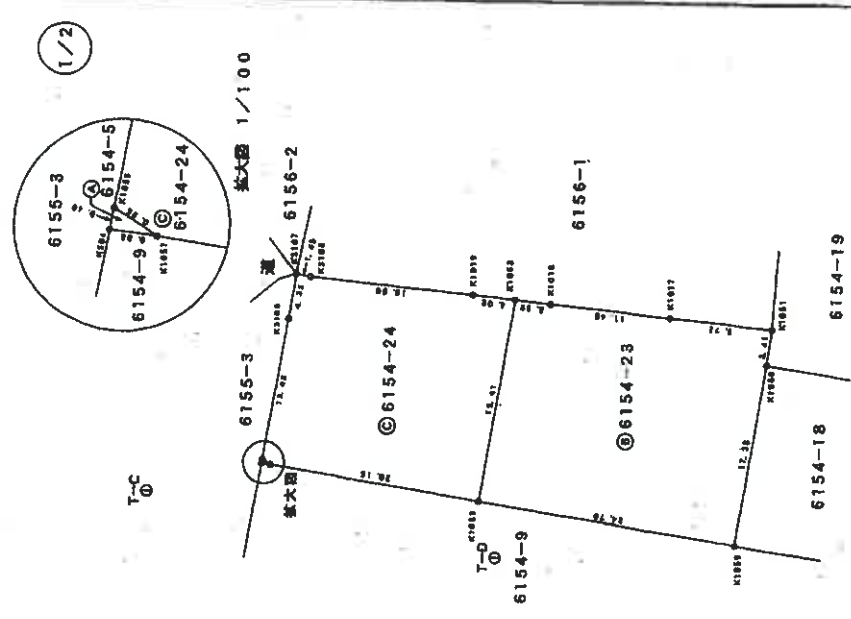
地番	座標	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn
6154-5	測点			
K804	座標	-7600.380	10025.024	-8076.144320
K1057	座標	-7601.485	10024.908	-721.783448
K1058	座標	-7600.660	10025.424	8782.286848
	換算後	0.356080		
	換算後	0.1785400		
	換算後	0.17	m	

換算後 計 889.2380880

本測量に使用した電子基準点一覧

基準点コード	名称	経度	緯度	高さ	測地系
4321-30-3761	電子基準点	140° 53' 48.11"	32° 45' 33.14"	33.14	世界測地系
4321-21-0002	電子基準点	141° 18' 18.18"	32° 45' 33.14"	33.14	世界測地系
4320-27-4802	電子基準点	141° 33' 30.6"	32° 45' 33.14"	33.14	世界測地系

VRS-RYK方式より 2010. 4. 11 国土地院 国土地院 国土地院 シェ/バ



作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

0006970

平成22年5月30日

登記年月日：平成22年5月10日

平成22年5月10日登記
土地積測量図
所在地
阿蘇市一の宮町宮地字水ノ本

地番	6154-23, -24, -5
土地の所在	阿蘇市一の宮町宮地字水ノ本

恒久的地物		
符号	T-D	
地物の名称	登記基準点	
成果	測地系	世界測地系 II系
	X座標	-7622.950
	Y座標	10016.398
備考	標高	
	道路側溝天端にステンレスアンカー	



恒久的地物		
符号	T-C	
地物の名称	登記基準点	
成果	測地系	世界測地系 II系
	X座標	-7589.771
	Y座標	10022.294
備考	標高	
	道路側溝天端にステンレスアンカー	



作成者	申請人	縮尺	0006971
			(平成22年5月3日作成)

2/2

請求番号：6-4

昭和 年 月 日 登記
平成 年 月 日 再登記

(前)

地番 6154-9, 6154-10, 6154-11, 6154-12

土地所在 阿蘇郡一の宮町大字吉地字北水ノ本
阿蘇市一の宮町吉地字

土地の所在 阿蘇郡一の宮町大字吉地字北水ノ本
阿蘇市一の宮町吉地字

地番	面積	X	Y	X _n +1-Y _n -117 _n	面積
K506	動(動) 77㎡	-8031.342	10231.501	576591.642734	60.25
K505	動(動) 77㎡	-7971.848	10231.139	576281.021603	3.98
K3105	動(動) 77㎡	-7971.853	10237.219	3244.851100	14.25
K3104	動(動) 77㎡	-7968.706	10223.169	-132717.179959	15.81
K1022	動(動) 77㎡	-7984.45	10219.734	-338007.647688	18.04
K1023	動(動) 77㎡	-8013.49	10213.384	-298816.937352	11.88
K1024	動(動) 77㎡	-8022.745	10212.224	-214103.054840	9.32
K1028	動(動) 77㎡	-8027.210	10212.091	-140081.076608	4.46
K312	動(動) 77㎡	-8028.202	10212.028	-42176.675640	19.81
集計					
面積					2388.536488
面積					1194.262430
面積					1194.26
面積					381.26
集計					3875.592200
面積					1804.6407585
面積					1804.64

地番	面積	X	Y	X _n +1-Y _n -117 _n	面積
K3312	動(動) 77㎡	-8080.544	10265.936	21589.250790	2.60
K3311	動(動) 77㎡	-8077.848	10266.152	26507.804464	0.05
K3308	動(動) 77㎡	-8067.858	10266.207	108098.981789	10.68
K3307	動(動) 77㎡	-8067.322	10267.251	219616.801364	11.78
K501	動(動) 77㎡	-8055.554	10268.408	880005.087060	5.82
K502	動(動) 77㎡	-8049.792	10268.972	112907.347140	32.80
K504	動(動) 77㎡	-8044.599	10236.578	76661.732642	2.85
K503	動(動) 77㎡	-7972.708	10234.17	757598.183130	70.48
K506	動(動) 77㎡	-7871.848	10241.138	-600448.220709	40.25
K507	動(動) 77㎡	-8049.435	10228.861	-284661.810435	33.10
K508	動(動) 77㎡	-8053.679	10261.548	-77464.948948	2.91
K509	動(動) 77㎡	-8055.964	10263.331	-269740.865542	24.08
K310	動(動) 77㎡	-8079.957	10260.978	-246840.896548	0.90
K3134	動(動) 77㎡	-8060.052	10261.874	-5982.673708	4.08
集計					
面積					1393.801117
面積					697.5100585
面積					697.51
面積					210.99

面積 5680.2379765

地番	面積	X	Y	X _n +1-Y _n -117 _n	面積
K510	動(動) 77㎡	-8079.957	10260.978	-246840.896548	24.08
K508	動(動) 77㎡	-8053.679	10261.548	-77464.948948	2.91
K507	動(動) 77㎡	-8049.435	10228.861	-284661.810435	33.10
K311	動(動) 77㎡	-8048.305	10210.583	-113214.966480	14.07
K1031	動(動) 77㎡	-8059.323	10209.281	-348003.761447	20.15
K1032	動(動) 77㎡	-8079.592	10207.398	-207424.534736	9.45
K1033	動(動) 77㎡	-8079.844	10216.851	-20260.015533	9.45
K3034	動(動) 77㎡	-8081.375	10226.150	-42183.084800	16.36
K3513	動(動) 77㎡	-8083.972	10242.342	36188.135022	5.95
K3435	動(動) 77㎡	-8078.034	10242.833	41108.93167	19.22
集計					
面積					3306.004675
面積					1653.0023375
面積					1653.00
面積					500.03

面積 6154-10

地番	面積	X	Y	X _n +1-Y _n -117 _n	面積
K507	動(動) 77㎡	-8048.435	10228.861	-14891.816065	7.31
K506	動(動) 77㎡	-8031.342	10231.501	207015.993033	19.82
K512	動(動) 77㎡	-8028.202	10212.028	-23795.882728	5.67
K1029	動(動) 77㎡	-8033.866	10211.673	-160016.915910	10.04
K1030	動(動) 77㎡	-8043.872	10210.737	-118942.787943	1.63
K311	動(動) 77㎡	-8045.305	10210.583	-46590.899365	18.50
集計					
面積					661.633162
面積					330.8169910
面積					330.81
面積					100.07

面積 6154-11

作製者

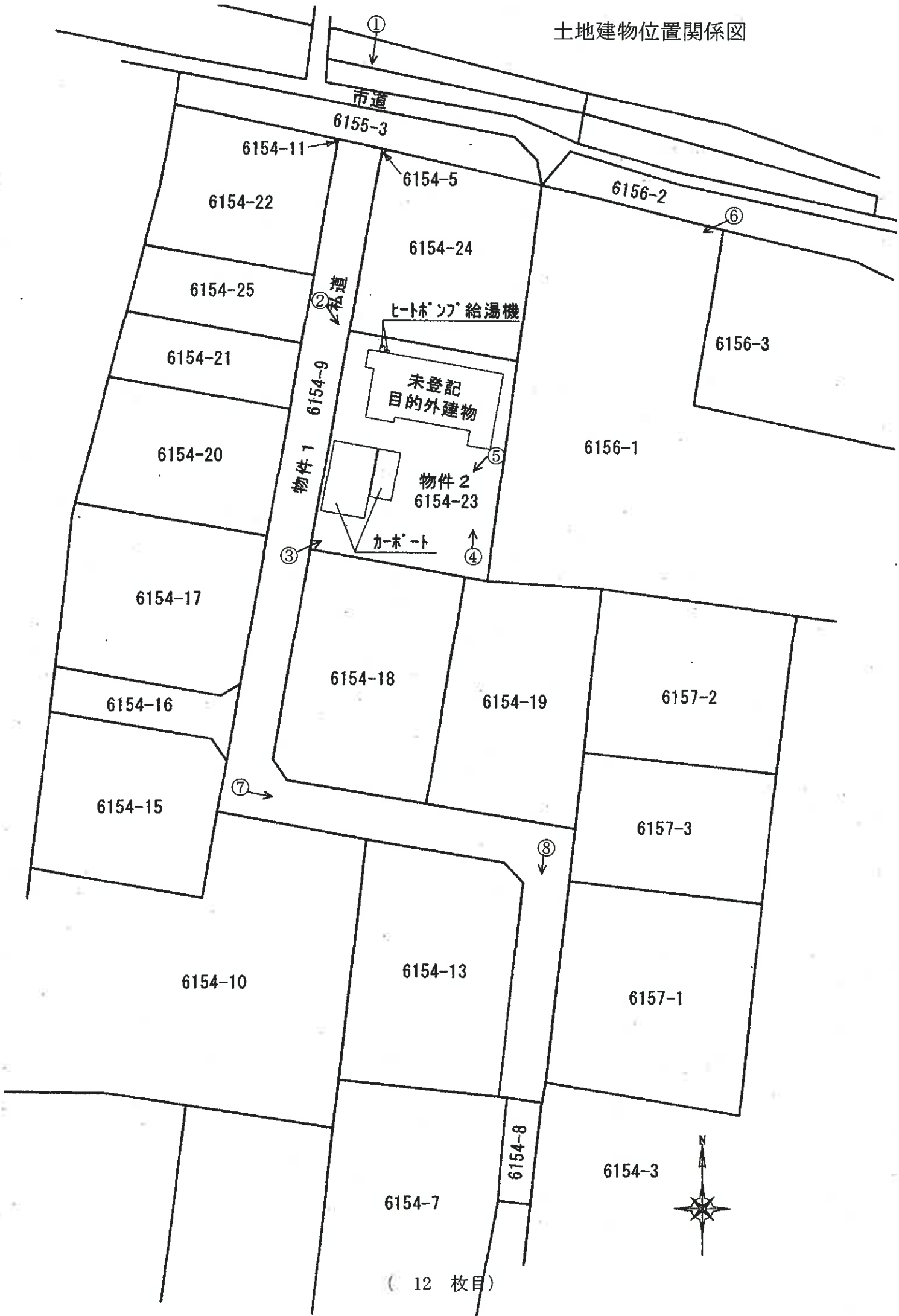
申請人

縮尺 1/

平成13年1月15日 再登記

0006963

土地建物位置関係図



(写真 1)

物件 2 土地 物件 1 土地 市道



(写真 2)

目的外建物 物件 2 土地 物件 1 土地



(写真 3)

目的外建物 物件 1 土地 物件 2 土地



(写真 4)

目的外建物 物件 2 土地



(写真 5)

物件 2 土地



(写真 6)

目的外建物 (敷地は物件 2)



(写真 7) 物件 1 土地



(写真 8) 物件 1 土地



令和 7 年 (又) 第 25 号
令和 7 年 7 月 25 日現地調査
令和 7 年 9 月 25 日評 価
発行番号 : 4,228

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印



第1 評価額

一 括 価 格		
	金	1,294,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	4,000 円
物件2 (土地)	金	1,290,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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。

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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地番 地目 地積	阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本 6154番9 公衆用道路 697 m ² ※共有持分 30分の1	同左
2	所在地番 地目 地積	阿蘇市一の宮町宮地字北水ノ本 6154番23 畑 496 m ²	宅地
番号	特記事項		
2	<p>以下の建物等の敷地として利用されている。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・未登記目的外建物（1棟） <p>種類：居宅、構造：木造スレート葺2階建 床面積（概測）：1階100m²・2階45m²</p>		

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	JR豊肥本線「宮地」駅の南西方・道路距離約1,400m 最寄バス停「宮地駅前」の南西方・約1,400m（徒歩約18分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模一般住宅等が建ち並ぶ、開発分譲により形成された住宅地域	
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 用途指定なし — % — % 規制なし 建築確認区域（建物等建築の際は建築確認が必要）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	496 m ² （物件2〔宅地部分〕のみ） 長方形 間口約 25.0 m・奥行約 20.0 m 中間画地 宅地部分（物件2）については概ね平坦。私道（物件1）と宅地部分（物件2）とは最大高低差が約0.3m存する。
接面道路の状況	西側 5.0 m 私道 未舗装 （物件1）	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件2については、目的外建物（1棟）の敷地として利用されている。 物件1（公衆用道路）については下記特記事項参照。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし（浄化槽で処理） （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	<ul style="list-style-type: none"> 物件1については物件2に接する私道（幅員約5.0m、未舗装）である。北側で市道（南油町線）に接続する路地状敷地となっている。 物件2上の目的外建物は建築確認を受けているものの、未登記の状態である。 物件2は農地転用許可を受けているものの、地目変更は未了である。 従物等としてカーポート（2基）が存する。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

目的土地の更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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	10,800	0.05	697	1.00	1/30	13,000
2	10,800	1.00	496	1.00	1/1	5,357,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 阿蘇（県）-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 12,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & \div & 10,800\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 環境条件 +15

イ 個別格差	:	(物件1)	公衆用道路	△95	相乗積	0.05
イ 個別格差	:	(物件2)	なし	±0	相乗積	1.00

ウ 地積： 登記数量による。

エ 建付減価： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地利用権等価格を控除し、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

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	13,000	0.00	法定地上権 0
2	5,357,000	0.25	法定地上権 1,339,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件1については法定地上権等の成立はないと判定した。また、物件2については法定地上権と判定し、その割合を25%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	13,000	±0	1.00	0.40	0.80	4,000
2	5,357,000	-1,339,000	1.00	0.40	0.80	1,290,000
一括価格 (合計)						1,294,000

ウ 占有減価修正： 必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 対象物件上に存する目的外物件の状況（未登記）等を加味すると、需要者に相応のリスクが発生することから、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

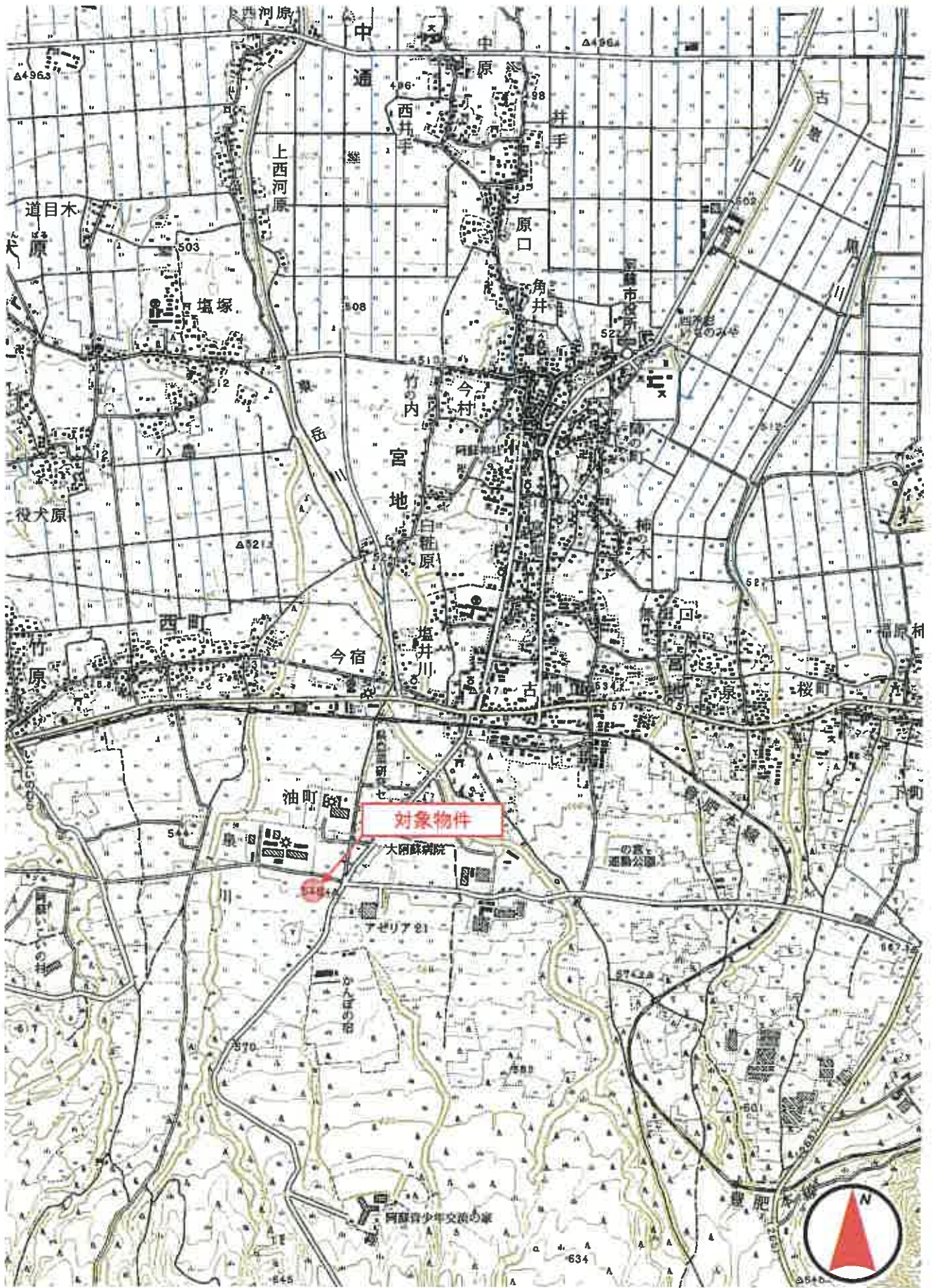
第6 参考価格資料

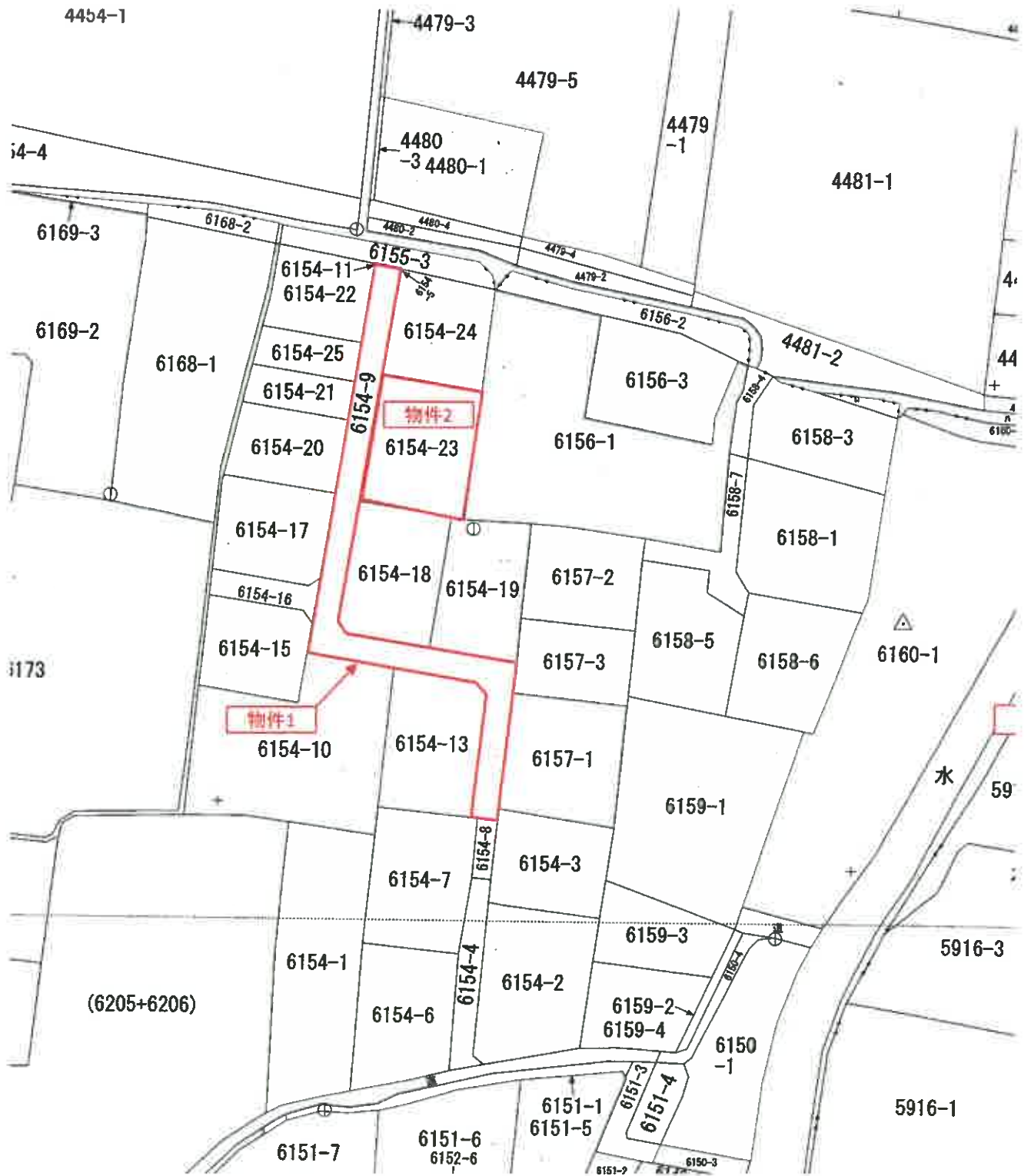
地価調査価格：阿蘇（県）－1
所 在：阿蘇市一の宮町宮地字山ノ下4555番25
価 格：12,400 円/㎡
位 置：JR豊肥本線「宮地」駅まで約680m
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：330 ㎡
供給処理施設：上水道
接 面 街 路：東側 4.0 m 道路
用 途 指 定 等：都市計画区域外
用途指定なし
地 域 の 概 要：中規模一般住宅のほかアパート等も見られる住宅地域

第7 附属資料

- | | | |
|---|-----------|----|
| 1 | 位置図 | 1葉 |
| 2 | 登記所備置地図写 | 1葉 |
| 3 | 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 4 | 現況写真 | 2葉 |

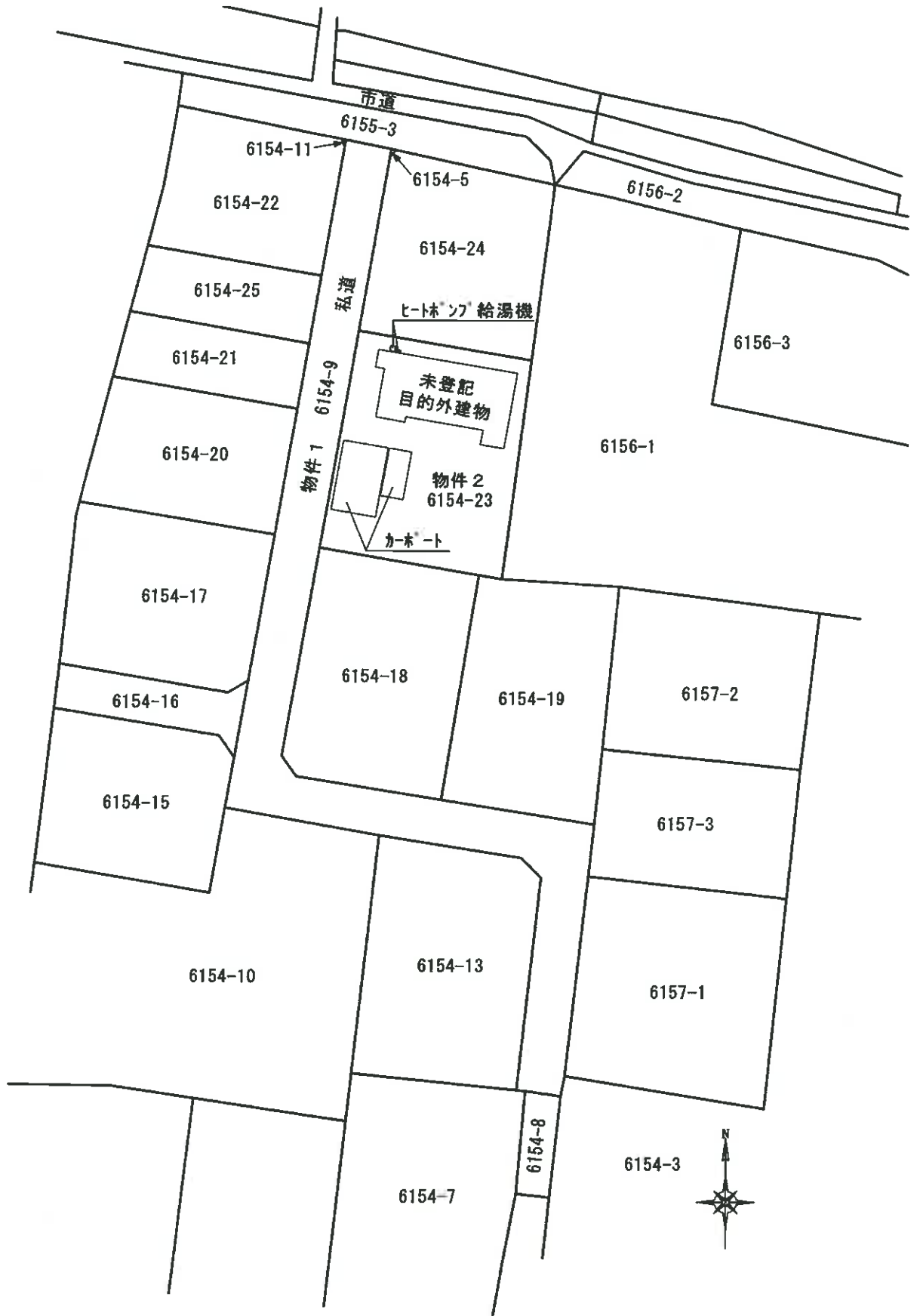
位置図(阿蘇市 白図)





1:1000

土地建物位置関係図



①



物件南西方より撮影

②



物件1北方より撮影