

## 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 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 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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番1<br>雑種地<br>1741平方メートル   |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番3<br>雑種地<br>27平方メートル     |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番5<br>雑種地<br>163平方メートル    |
|   | (現況)             |                  |   |
|   | 地                | 目                | 宅地  |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番6<br>宅地<br>1134.78平方メートル |
| 5 | 所<br>地           | 在<br>番           | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番7                        |



物 件 目 録

地 目 山林  
地 積 8.33平方メートル  
(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 宇城市小川町東海東字南平

地 番 99番8

地 目 山林

地 積 19平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 宇城市小川町東海東字南平

地 番 99番9

地 目 山林

地 積 69平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 宇城市小川町東海東字南平

地 番 99番10

地 目 雑種地

地 積 2499平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 宅地

9 所 在 宇城市小川町東海東字南平99番地6

家屋 番号 99番6の1

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 73.00平方メートル  
2階 50.00平方メートル

10 所 在 宇城市小川町東海東字南平99番地6

家屋 番号 99番6の2

種 類 事務所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 71.07平方メートル

(現況)

種 類 居宅

11 所 在 宇城市小川町東海東字南平99番地10、99番地5

家屋 番号 99番10

種 類 選果場

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 800.00平方メートル



## 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 吉田 由美子

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号9】

A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10】

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1, 11】

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  | 宇城市小川町東海東字南平  |
|   | 地 番  | 99番1          |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 1741平方メートル    |
| 2 | 所 在  | 宇城市小川町東海東字南平  |
|   | 地 番  | 99番3          |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 27平方メートル      |
| 3 | 所 在  | 宇城市小川町東海東字南平  |
|   | 地 番  | 99番5          |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 163平方メートル     |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 4 | 所 在  | 宇城市小川町東海東字南平  |
|   | 地 番  | 99番6          |
|   | 地 目  | 宅地            |
|   | 地 積  | 1134.78平方メートル |
| 5 | 所 在  | 宇城市小川町東海東字南平  |
|   | 地 番  | 99番7          |



物件目録

- 地目 山林  
地積 8.33平方メートル  
(現況)
- 地目 雑種地
- 6 所在 宇城市小川町東海東字南平  
地番 99番8  
地目 山林  
地積 19平方メートル  
(現況)
- 地目 雑種地
- 7 所在 宇城市小川町東海東字南平  
地番 99番9  
地目 山林  
地積 69平方メートル  
(現況)
- 地目 雑種地
- 8 所在 宇城市小川町東海東字南平  
地番 99番10  
地目 雑種地  
地積 2499平方メートル



## 物件目録

(現況)

地目 宅地

9 所在 宇城市小川町東海東字南平99番地6

家屋番号 99番6の1

種類 居宅

構造 木造瓦葺2階建

床面積 1階 73.00平方メートル  
2階 50.00平方メートル

10 所在 宇城市小川町東海東字南平99番地6

家屋番号 99番6の2

種類 事務所

構造 木造スレート葺平家建

床面積 71.07平方メートル

(現況)

種類 居宅

11 所在 宇城市小川町東海東字南平99番地10、99番地5

家屋番号 99番10

種類 選果場

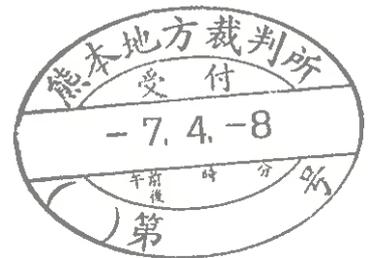
構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 800.00平方メートル



令和6年(ケ)第66号  
令和7年2月3日 受理  
令和7年4月8日 提出

# 現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 江藤 浩盛

(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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番1<br>雑種地<br>1741平方メートル         |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番3<br>雑種地<br>27平方メートル           |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番5<br>雑種地<br>163平方メートル          |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番6<br>宅地<br>1134.78平方メートル       |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 宇城市小川町東海東字南平<br>99番7<br>山林<br>8.33平方メートル<br>(1枚目) |

物 件 目 録

- |    |       |                                  |
|----|-------|----------------------------------|
| 6  | 所 在   | 宇城市小川町東海東字南平                     |
|    | 地 番   | 99番8                             |
|    | 地 目   | 山林                               |
|    | 地 積   | 19平方メートル                         |
| 7  | 所 在   | 宇城市小川町東海東字南平                     |
|    | 地 番   | 99番9                             |
|    | 地 目   | 山林                               |
|    | 地 積   | 69平方メートル                         |
| 8  | 所 在   | 宇城市小川町東海東字南平                     |
|    | 地 番   | 99番10                            |
|    | 地 目   | 雑種地                              |
|    | 地 積   | 2499平方メートル                       |
| 9  | 所 在   | 宇城市小川町東海東字南平99番地6                |
|    | 家屋 番号 | 99番6の1                           |
|    | 種 類   | 居宅                               |
|    | 構 造   | 木造瓦葺2階建                          |
|    | 床 面 積 | 1階 73.00平方メートル<br>2階 50.00平方メートル |
| 10 | 所 在   | 宇城市小川町東海東字南平99番地6                |
|    | 家屋 番号 | 99番6の2<br>( 2 枚目)                |

物 件 目 録

種 類	事務所
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	71.07平方メートル
11 所 在	宇城市小川町東海東字南平99番地10、99番地5
家屋 番号	99番10
種 類	選果場
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	800.00平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	付近
土地	物件 1
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 農地(物件 ) <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 山林(物件 ) <input type="checkbox"/> <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"/> 土地建物位置関係図のとおり <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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	1 東側はアスファルト舗装されており、駐車場等として使用されている。 2 西側は雑草が繁茂した未利用地である。 3 北側には、コンテナやパレット等の農業用資材等が多数放置されている(写真13, 14)。
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
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)
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 type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

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 2ないし8
現況地目	■宅地(物件 3, 4, 8) □公衆用道路(物件 ) ■雑種地(物件 2, 5, 6, 7)
形状	□公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり ■登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者 □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。 □「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)	■ない □ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	7枚目の2「その他の事項」のとおり
建物	物件 9
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類： □構造： □床面積：
物件目録にない附属建物	■ない 種類： □ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者 ■その他の者A 上記の者が本件建物を 住居 として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり ■その他の者の占有権限は、使用借権である。
上記以外の敷地(目的外土地)	■ない □ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	7枚目の2「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 □ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■建物図面(各階平面図)のとおり □建物配置図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	<input 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 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	
建物	物件 10
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"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) ■種類：居宅 <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者B 上記の者が本件建物を 住居 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 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者の占有権限は、使用借権である。
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	7枚目の2「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 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 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"/> 建物配置図のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
土地	物件
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 )
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"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上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 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	
建物	物件 11
種類, 構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:
物件目録にない附属建物	■ない 種類: <input type="checkbox"/> ある 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 選果場 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)	■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	7枚目の2「その他の事項」のとおり
執行官保管の仮処分	■ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	■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

## その他の事項

## ■ 物件2ないし8関係

- 1 物件4ないし6とその西側隣接地(74番1, 99番4, 76番との境界については、従前から所有者間に争いがあったようである。双方が協議し、土地家屋調査士に依頼した結果、境界が定まったとして、その境界線上に金属フェンスが設置されている。本件所有者は、その東側を使用している。
- 2 物件8の北東側には、コンテナやパレット等の農業用資材等が多数放置されている(写真9, 13)。
- 3 従物等として、物件4に井戸及び井戸ポンプが存する(写真4)。
- 4 件外物件(動産)として、プレハブ事務所が存する。
- 5 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
  - ① 宇城市小川町東海東字南平74番1 原野 989㎡ 私人名義
  - ② 同76番 畑 893㎡ 私人名義
  - ③ 同79番1 山林 5597㎡ 私人名義
  - ④ 同99番4 畑 36㎡ 私人名義
  - ⑤ 同101番 畑 258㎡ 私人名義

## ■ 物件9関係

- 1 生活用水は井戸水が使用されている。
- 2 下水は物件4内に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 オール電化住宅である。
- 4 基礎部分と犬走りの間になぜか隙間があり、基礎及び外壁の一部に亀裂がある(写真3)。
- 5 玄関ドアの外側取っ手が破損しており、通用口には台所の勝手口が使用されている。
- 6 玄関口に雨漏り跡がある(写真18)。
- 7 階段上り口の手すりにぐらつきがあり、壁クロスが破損している(写真19)。
- 8 2階トイレの便器には水が溜まっていない。配管部分が損傷している可能性がある。
- 9 従物等として、電気温水器が存する(写真2)。

## ■ 物件10関係

- 1 生活用水は井戸水が使用されている。
- 2 下水は物件4内に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 オール電化住宅である。太陽光発電システムが設置されているが、現在は使用されていない。
- 4 基礎部分と犬走りの間になぜか隙間があり、基礎の一部にクラックがある。
- 5 従物等として、太陽光発電システムが存する(写真5, 6)。

## ■ 物件11関係

- 1 野菜の選果場であるが、稼働はしていない様子である。建物内には、工場抵当法2条に該当する機械器具は存在しない。なお、同法3条目録も不存在である。
- 2 南西側において、シャッターが一部破損しており、外壁及び犬走り部分にコンクリートの亀裂がみられる(写真10, 11)程度で、他に特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件9占有者)</p>	<p>私は、株式会社アグリファーム宇城の実質的な代表者です。登記簿上の代表者は高齢のため、私が実質的に経営しています。</p> <p>■ 物件1ないし8関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件4ないし6とその西側隣接地所有者らとの間には、境界について争いがありました。そこで、土地家屋調査士に依頼して、協議で境界を定めました。その境界線上には金属フェンスを設置しています。</li> <li>2 物件4の南西側は74番1と隣接していますが、その境界部分にはフェンスを設置していないので、間違っ74番1の土地に駐車等しないでください。</li> </ol> <p>■ 物件9関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件9は私が居住しています。所有者に賃料は払っていません。無償で使用しています。</li> <li>2 生活用水には井戸水を使用しています。井戸は物件9の南東側にあります。</li> <li>3 下水は合併浄化槽で処理しています。</li> <li>4 台所や浴室等の燃料は電気です。オール電化住宅です。</li> <li>5 玄関ドアは取っ手が外れるので使っていません。出入りにはもっぱら台所の勝手口を使用しています。</li> <li>6 玄関口には雨漏り跡があります。その上のベランダから雨水が進入しています。</li> <li>7 2階は2年くらい使っていないので、2階トイレの便器に水が溜まっていないことは知りませんでした。原因は分かりません。</li> </ol> <p>■ 物件10関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 物件10は私の母Bが居住しています。時々当社の従業員も寝泊りに使っています。Bは所有者に対して賃料を支払っていません。無償使用です。</li> <li>2 生活用水は井戸水を使用しています。</li> <li>3 下水は合併浄化槽処理です。</li> <li>4 物件10もオール電化住宅です。太陽光発電システムを設置していますが、平成29年、当社が本件不動産を購入したときからありました。現在は使っていません。設置から数十年も経過しており、稼働しません。</li> </ol> <p>■ 物件11関係</p> <p>当社が野菜の選果場として使っています。選果場内には、大型冷蔵庫や資材等がありますが、ほとんどが他社からの借用物です。当社が買い取る予定で借りていたものですが、それができそうにないので、いずれ返却する予定です。</p>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月3日(月) 15:25 ~ 15:50	熊本地方法務局 宇土支局	公図写し等交付申請
R7年2月4日(火) 13:00 ~ 13:15	物件所在地	周辺調査、写真撮影、Aから事情聴取
R7年3月18日(火) 12:50 ~ 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
年 月 日 ( ) : ~ :		
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"/>		

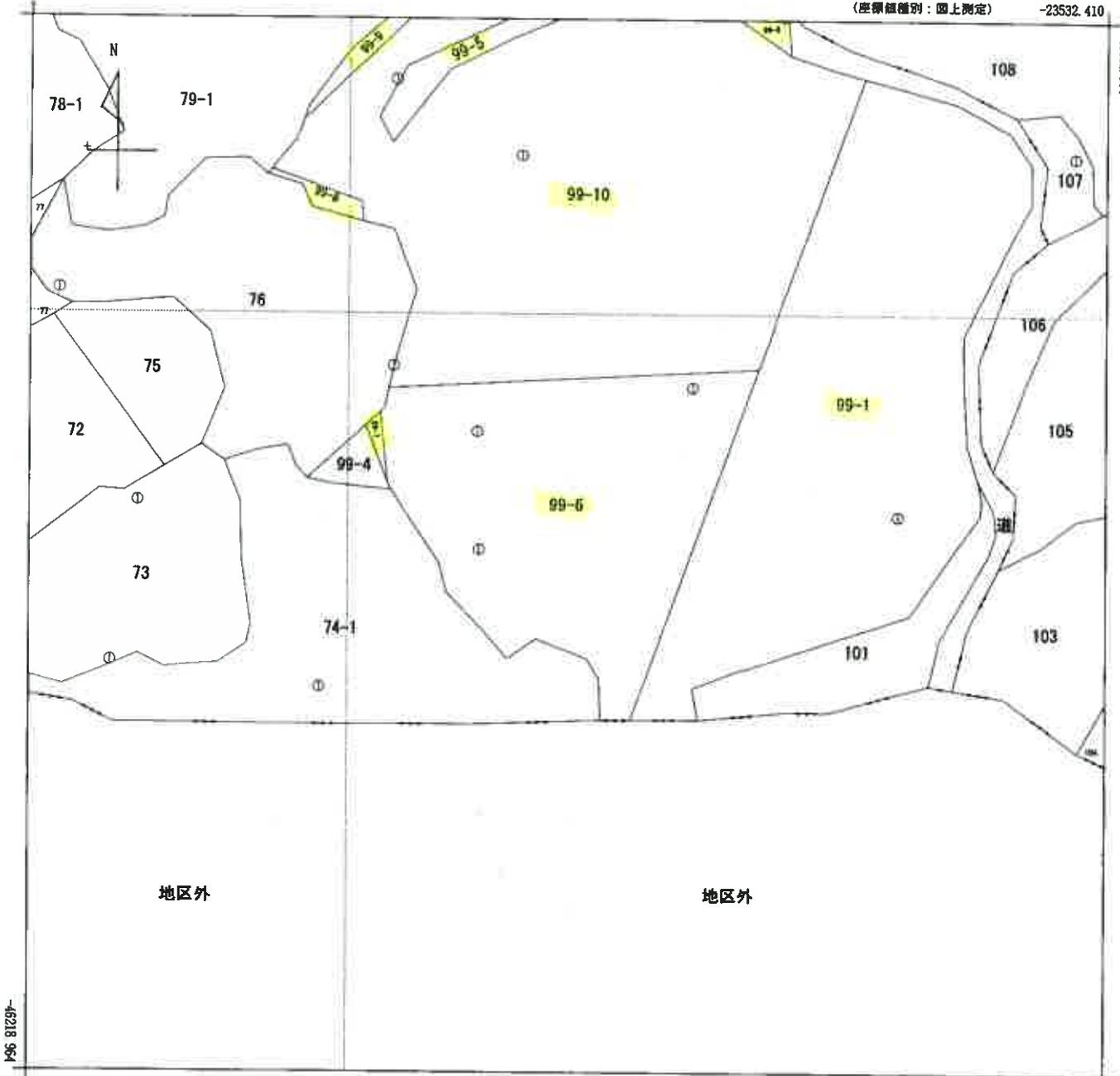
# 「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小

4 99-3

(座標値種別：国上測定)

-23532.410

-46092.964



-23657.410 (座標値種別：国上測定)

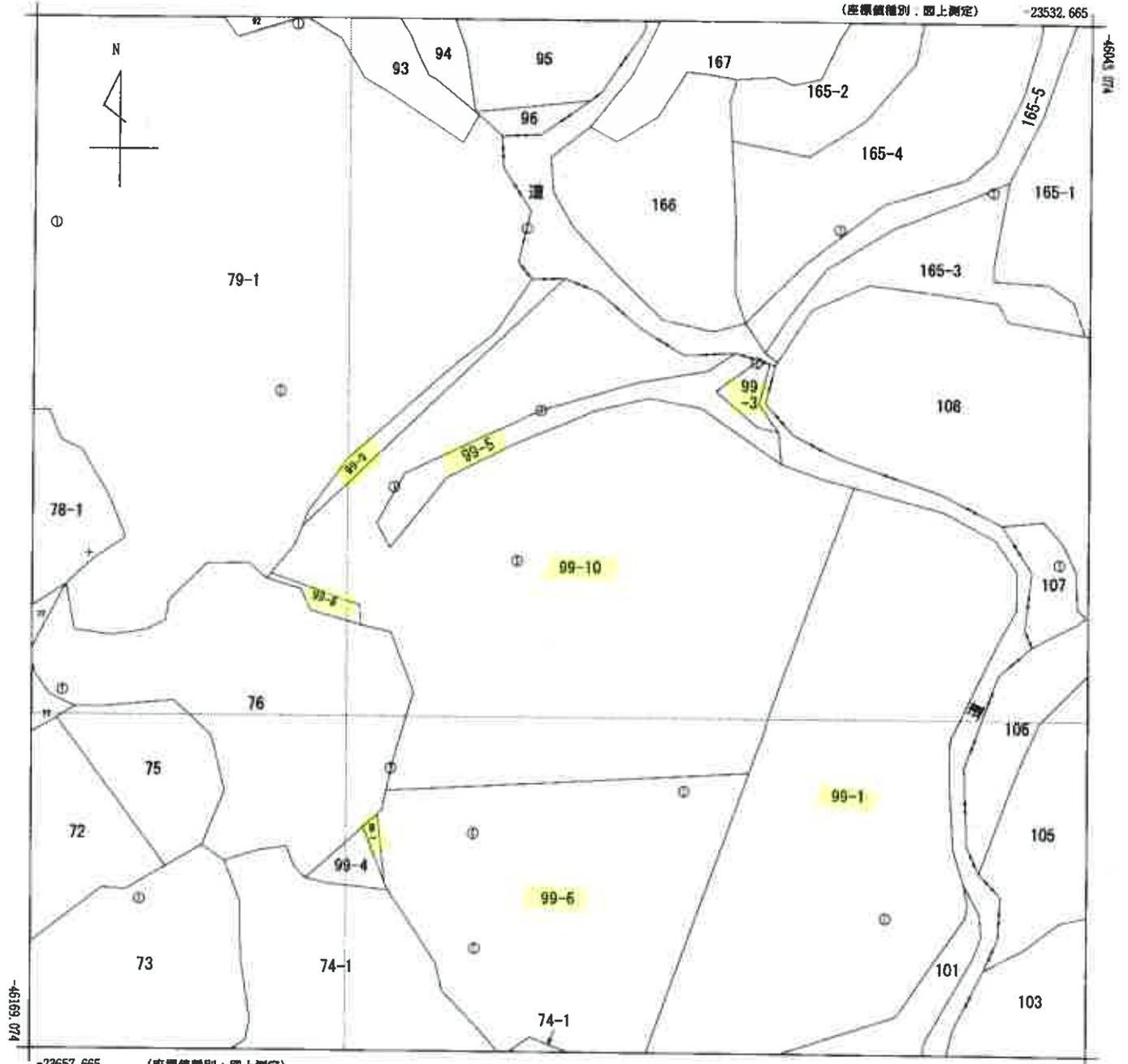
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出  
小川町東海東

請求部	所在	宇城市小川町東海東字南平				地番	99番6			
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	昭和55年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小

(座標値補別：図上測定) -23532.665



-23657.665 (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  
小川町東海東

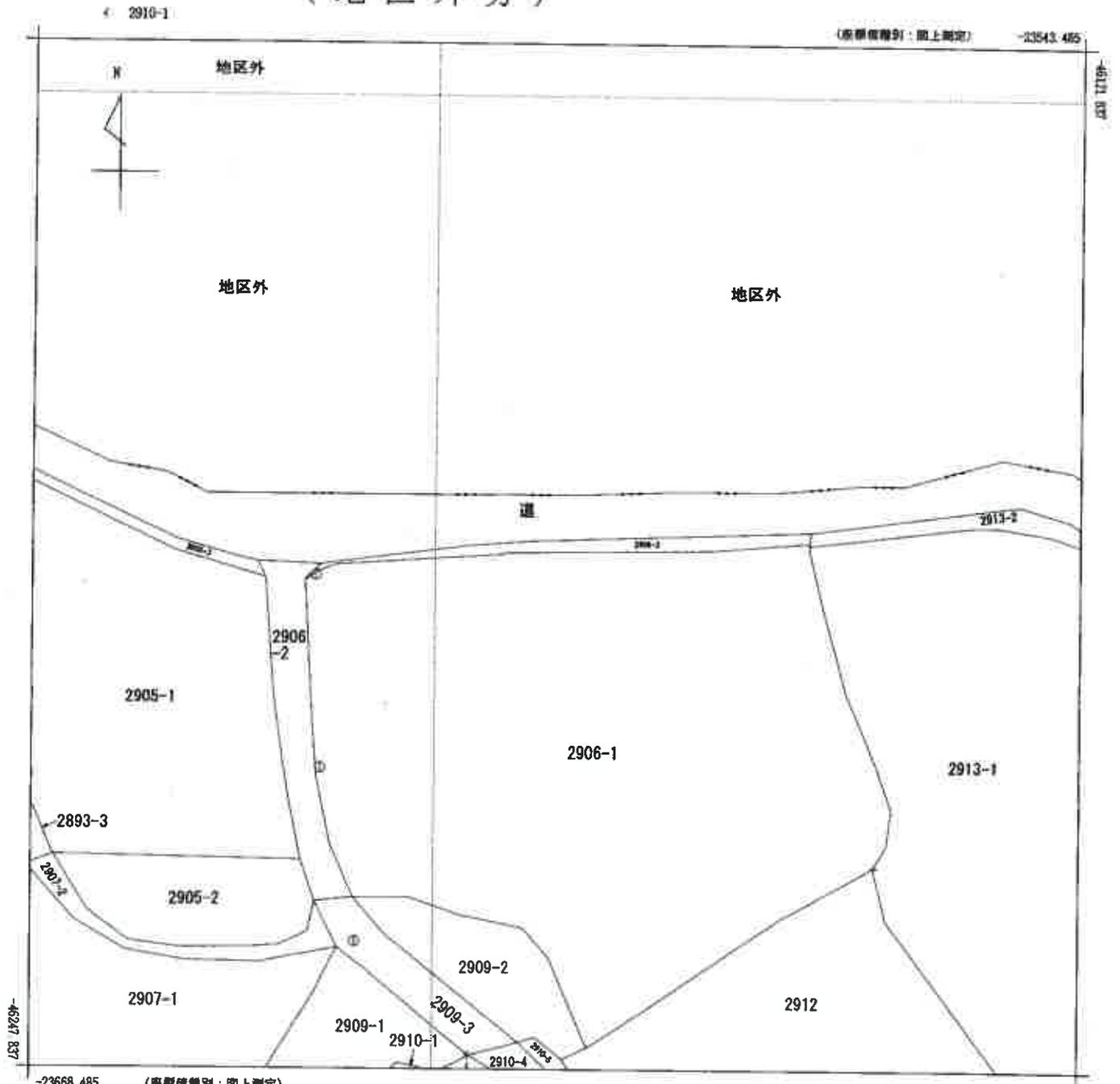
請求部	所在	宇城市小川町東海東字南平				地番	99番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和55年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：10-17  
(1/1)

( 11 枚目)

公用

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小  
(地区外分)

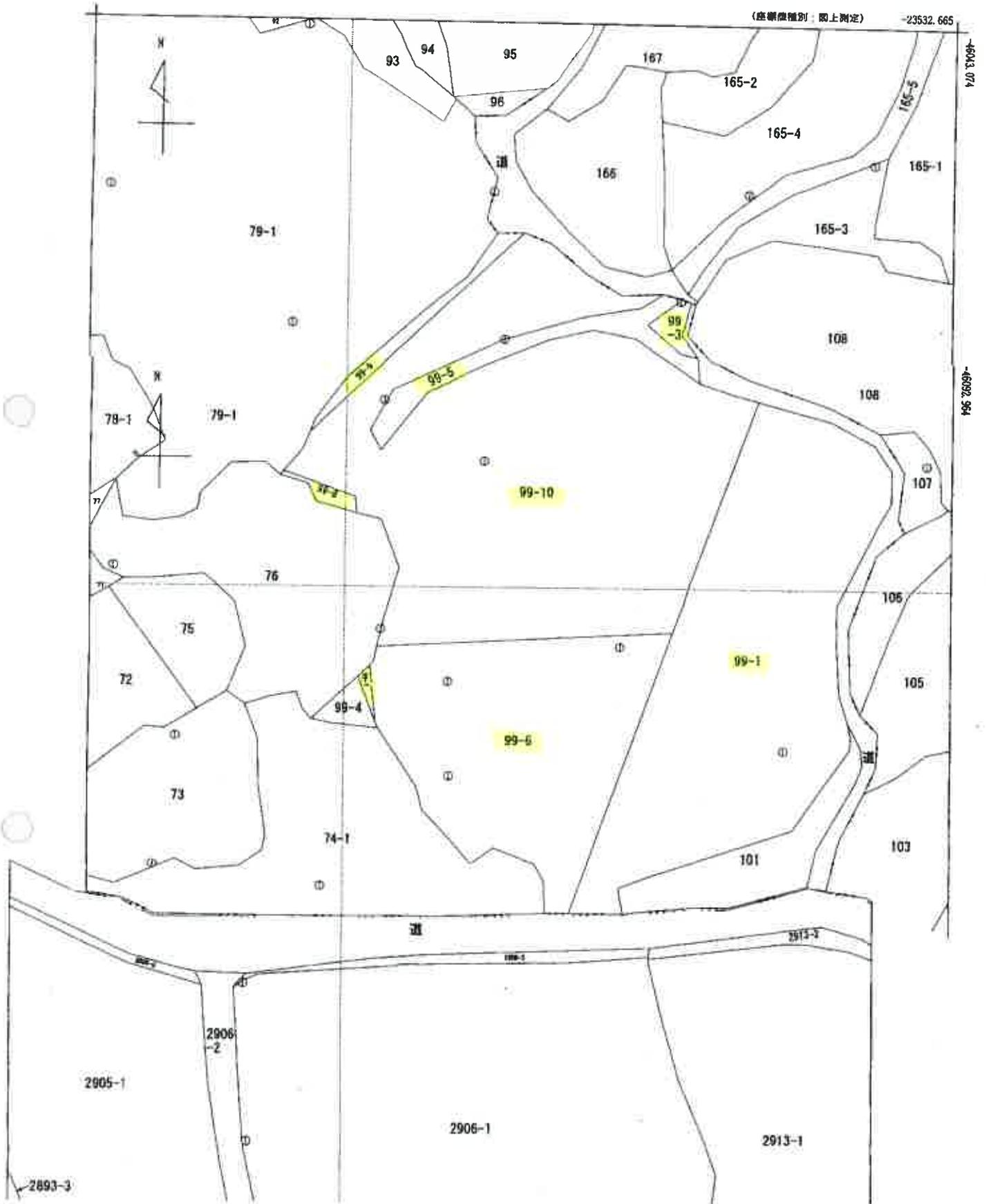


-23668.485 (座標値種別：図上測定)  
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kunamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出し  
小川町南海東

請求部分	所在 宇城市小川町南海東字原田				地番	2906番3				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系又は座番は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年3月				備付年月日(原図)			補記事項		

「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小  
(合成図)



公用

登記年月日：平成13年4月13日

99-1

3004254

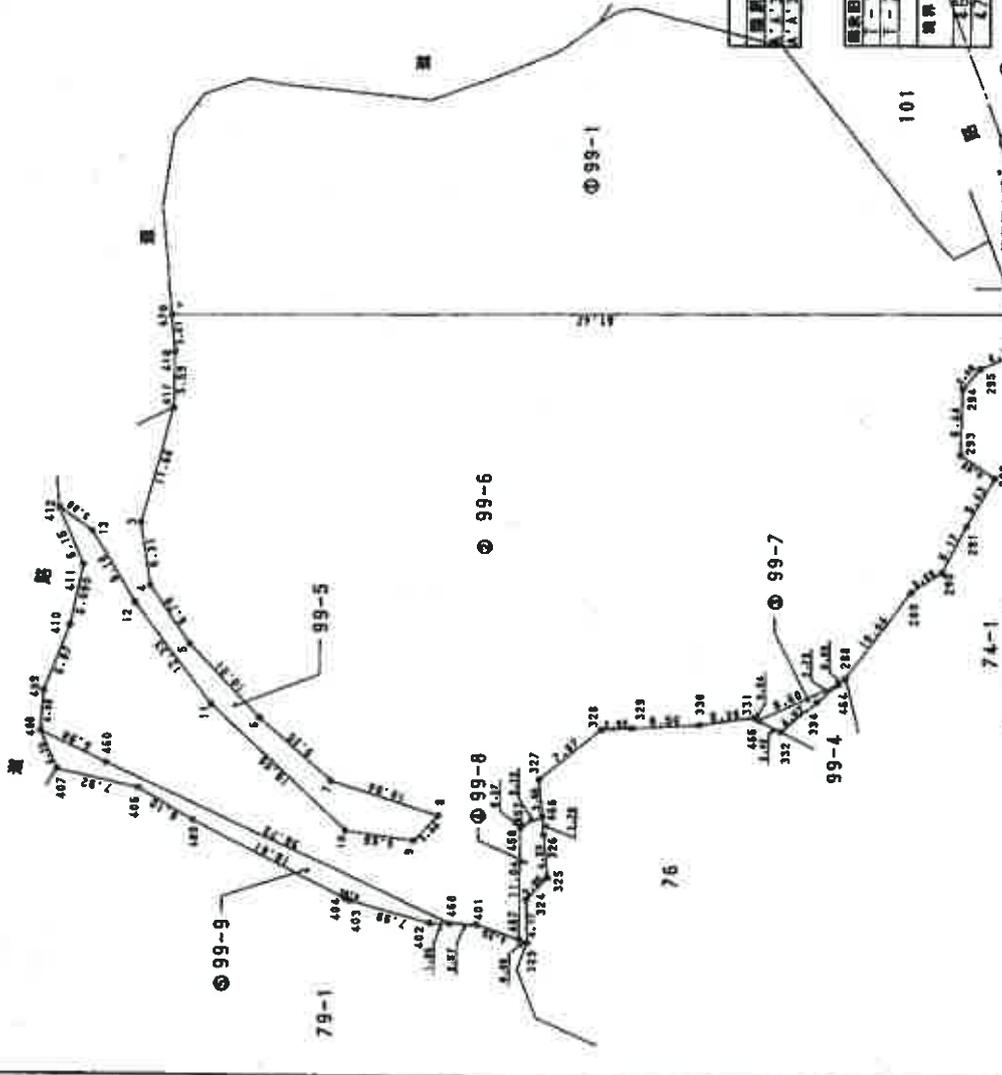
平成13年4月13日 登記

地積測量図 1/2

地番 99番6ないし99番9, 99番1  
土地の所在 千葉県千葉市中央区新大塚1丁目1番地

会員専用

其の1



縮久地物一覽	
縮久地物	名 称
1-1	縮久地物
1-2	縮久地物
1-3	縮久地物
1-4	縮久地物
1-5	縮久地物
1-6	縮久地物
1-7	縮久地物
1-8	縮久地物
1-9	縮久地物
1-10	縮久地物
1-11	縮久地物
1-12	縮久地物
1-13	縮久地物
1-14	縮久地物
1-15	縮久地物
1-16	縮久地物
1-17	縮久地物
1-18	縮久地物
1-19	縮久地物
1-20	縮久地物
1-21	縮久地物
1-22	縮久地物
1-23	縮久地物
1-24	縮久地物
1-25	縮久地物
1-26	縮久地物
1-27	縮久地物
1-28	縮久地物
1-29	縮久地物
1-30	縮久地物
1-31	縮久地物
1-32	縮久地物
1-33	縮久地物
1-34	縮久地物
1-35	縮久地物
1-36	縮久地物
1-37	縮久地物
1-38	縮久地物
1-39	縮久地物
1-40	縮久地物
1-41	縮久地物
1-42	縮久地物
1-43	縮久地物
1-44	縮久地物
1-45	縮久地物
1-46	縮久地物
1-47	縮久地物
1-48	縮久地物
1-49	縮久地物
1-50	縮久地物

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

平成13年4月13日 (平成13年4月13日付)

(精本 土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成13年4月13日

昭和13年4月13日登記  
地積測量図

99-1

99番6ないし99番9, 99番1  
宇城郡小川町大字東海岸寺南平

求積表

3004255

地積表

99-5

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n+1</sub>
470	-46471.746	-23339.784	-23.660	1099521.510360	-23.660
469	-46540.565	-23366.930	-30.756	1431647.665140	-30.756
296	-46546.540	-23370.540	-3.840	178746.393600	-3.840
295	-46543.560	-23370.770	-1.540	71677.113200	-1.540
294	-46541.270	-23372.060	-7.310	340216.583700	-7.310
293	-46538.920	-23378.080	-9.270	431415.789400	-9.270
292	-46541.270	-23381.350	-6.800	316480.636000	-6.800
291	-46537.150	-23384.980	-7.070	329017.650500	-7.070
290	-46533.380	-23388.420	-4.330	204281.538200	-4.330
289	-46529.880	-23389.270	-6.580	306166.610400	-6.580
288	-46521.150	-23395.000	-6.052	281545.998800	-6.052
454	-46520.319	-23395.322	-1.125	52335.358875	-1.125
465	-46511.755	-23396.125	-0.408	18975.796040	-0.408
331	-46511.380	-23395.730	1.475	-68604.285500	1.475
330	-46506.230	-23394.650	2.920	-135798.191600	2.920
329	-46500.000	-23392.810	2.650	-123225.000000	2.650
328	-46497.190	-23392.000	-1.920	89274.604800	-1.920
327	-46489.810	-23394.730	-6.269	291444.618800	-6.269
466	-46488.677	-23398.269	-3.737	173728.933349	-3.737
457	-46486.534	-23398.467	-0.340	15805.499420	-0.340
458	-46486.763	-23398.467	-10.499	488062.120466	-10.499
457	-46486.763	-23398.467	-7.661	355104.119259	-7.661
401	-46479.380	-23405.270	3.614	-167976.479320	3.614
468	-46476.992	-23405.352	26.975	-1253716.589450	26.975
400	-46451.108	-23379.295	31.122	-1445651.383176	31.122
409	-46446.310	-23374.230	8.795	-408495.296450	8.795
408	-46447.960	-23370.500	8.920	-414315.803200	8.920
410	-46452.460	-23365.310	10.310	-478924.862600	10.310
411	-46455.500	-23360.190	11.270	-523954.986600	11.270
412	-46455.350	-23354.040	2.920	-135649.622000	2.920
13	-46457.500	-23357.270	-11.270	523576.025000	-11.270
11	-46459.000	-23365.310	-19.850	922211.158000	-19.850
12	-46452.540	-23377.120	-28.000	1300951.120000	-28.000
10	-46470.540	-23393.310	-19.300	896881.422000	-19.300
9	-46476.420	-23396.420	-1.570	72967.979400	-1.570
8	-46479.500	-23394.880	8.230	-382526.285000	8.230
7	-46470.850	-23388.190	14.880	-691486.248000	14.880
6	-46466.540	-23380.000	17.380	-807588.465200	17.380
5	-46462.580	-23370.810	15.770	-732717.886600	15.770
4	-46460.920	-23364.730	12.770	-593305.948400	12.770
3	-46462.150	-23358.040	15.730	-730849.619500	15.730
417	-46468.850	-23348.500	14.270	-666344.914500	14.270
418	-46470.810	-23343.270	6.716	-405039.579960	6.716
合 計					7269.480743
合 計					3634.740372
合 計					3634

地の1

(平成13年4月7日作製)

作製者

会員専用

其の2

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n+1</sub>
334	-46517.770	-23396.310	-2.558	118992.455660	-2.558
332	-46513.420	-23397.880	0.185	-8604.982700	0.185
465	-46511.755	-23396.125	-2.558	-118977.069290	-2.558
464	-46520.319	-23395.322	-0.185	8606.259015	-0.185
合 計					16.662685
合 計					6.331343
合 計					0.33

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n+1</sub>
466	-46488.877	-23338.269	-1.533	71267.448441	-1.533
325	-46488.420	-23400.000	-5.921	275257.934820	-5.921
325	-46487.310	-23404.190	-5.540	257539.597400	-5.540
324	-46484.690	-23405.540	-5.310	246833.703900	-5.310
323	-46483.380	-23409.500	-3.426	159252.059880	-3.426
467	-46482.719	-23408.966	10.891	-505243.226229	10.891
458	-46486.534	-23398.609	10.499	-488062.120466	10.499
457	-46486.763	-23398.467	0.340	-15805.499420	0.340
合 計					39.931926
合 計					19.965953
合 計					19

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n+1</sub>
468	-46476.982	-23405.352	-25.355	1174423.878610	-25.355
402	-46475.150	-23404.650	5.352	-248735.002800	5.352
403	-46468.650	-23400.000	4.960	-230484.504000	4.960
404	-46468.230	-23399.690	12.580	-584570.333400	12.580
405	-46457.040	-23387.420	17.000	-789769.680000	17.000
406	-46453.190	-23382.690	9.040	-419836.637100	9.040
407	-46446.540	-23378.380	8.460	-392937.728400	8.460
408	-46446.310	-23374.230	-0.915	42488.373650	-0.915
460	-46445.108	-23379.295	-31.122	1445651.383176	-31.122
合 計					139.549236
合 計					69.774818
合 計					59

NO.	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub>	X <sub>n</sub> · (Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> )	(Y <sub>n+1</sub> - Y <sub>n</sub> ) · X <sub>n+1</sub>
5474	0.99-	0.99-	0.99-	0.99-	0.99-
合 計					1741.187704
合 計					1741

境界線 ⑤...石 ⑥...コンクリート ⑦...コンクリート ⑧...金網 ⑨...期ミ

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

請求番号: 10-16

公用

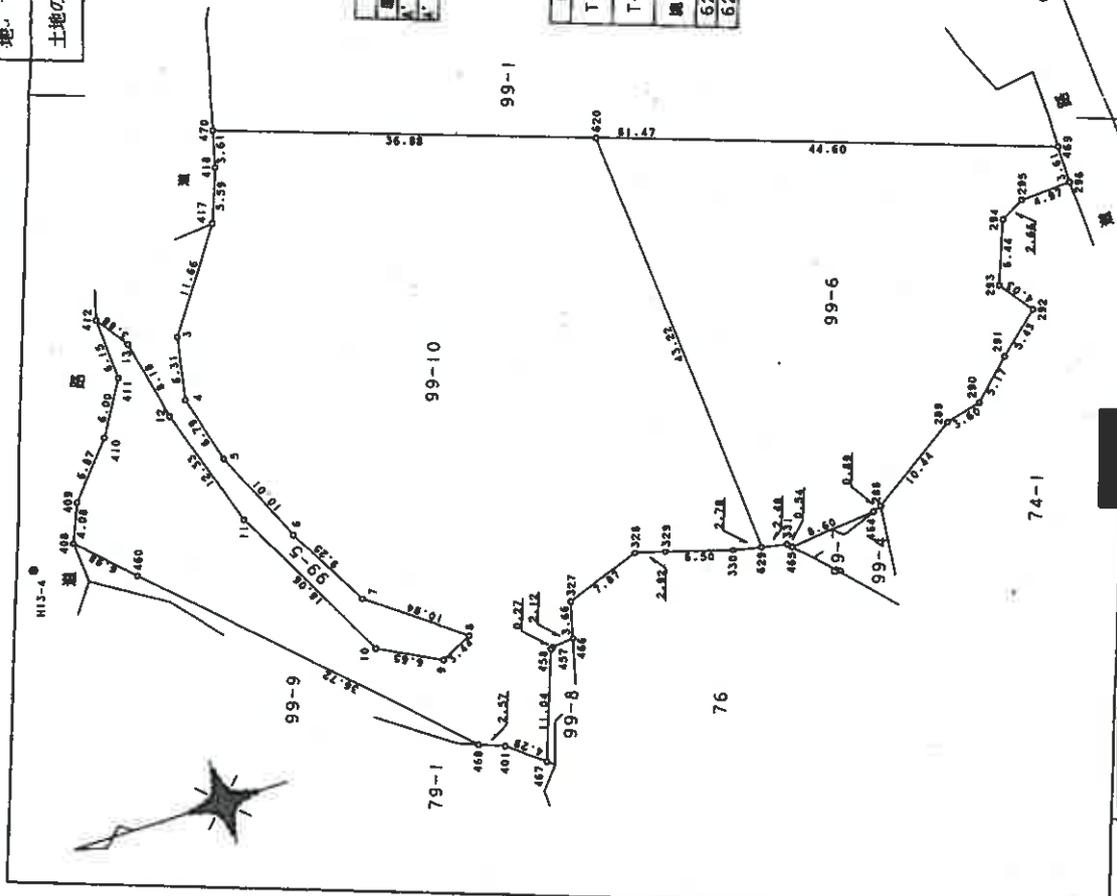
登記年月日：平成19年7月30日

3004256  
 平成19年7月30日登記  
 地番：99番6、99番10  
 土地の所在：宇城市小川町東海東字南平

土地積測量  
 所在図

会員専用

1/2

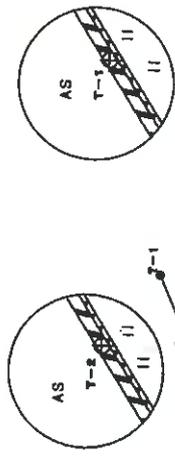


本測量に引用した号点一覧

測量記号	名称	X座標	Y座標	座標
A' 334-5	旧中津井口	72%	-46609.414	-23450.912
A' 334-8	旧中津井口	72%	-46582.531	-23413.60

越久測物第一頁

測量記号	名称	座標	座標
T-1	旧中津井口	X-46552.607	Y-23334.101
T-2	旧中津井口	X-46555.870	Y-23392.295
境界点名	内角	A座標	B座標
620	T-1-K	T-1	-K
629	71°54'31"	49.468	
	38°44'50"	75.110	



『旧日本測地系』

作成者 [Redacted] 縮尺 1/500  
 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会附紙)

(1/2)

請求番号：10-19

登記年月日：平成19年7月30日

3004257

99-6 平成19年7月30日登記

地番 99番6、99番10

土地の所在 宇城市小川町東海東字南平

土地所在図  
地積測量図

会員専用

2/2

座標求積表

地番	99-6	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
469	(測) 測量	境界	-46548.565	-23356.930	981925.32460
296	(測) 測量	境界	-46548.540	-23370.540	-116502.141900
295	(測) 測量	境界	-46543.540	-23370.770	-169905.497900
294	(測) 測量	境界	-46541.270	-23372.080	-108913.892800
293	(測) 測量	境界	-46538.920	-23378.080	0.000000
292	(測) 測量	境界	-46541.270	-23381.350	-41384.989500
290	(測) 測量	境界	-46537.150	-23384.880	-104506.703200
289	(測) 測量	境界	-46533.360	-23388.420	-170033.813400
288	(測) 測量	境界	-46529.880	-23389.270	-286050.772100
464	ア-キツ	境界	-46521.150	-23395.000	-223679.595000
465	ア-キツ	境界	-46520.319	-23395.322	-219799.050190
331	ア-キツ	境界	-46511.755	-23396.125	-209137.961375
629	(測) 測量	境界	-46508.950	-23395.730	-65625.022650
620	(測) 測量	境界	-46506.518	-23352.071	925092.292655
計					2269.574530
計					1134.7872650
計					1134.78

地番	99-10	境界	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn
620	(測) 測量	境界	-46506.518	-23352.071	968790.449484
629	(測) 測量	境界	-46508.950	-23395.220	-6737.823360
330	(測) 測量	境界	-46506.230	-23394.650	-209382.117500
329	(測) 測量	境界	-46500.000	-23392.810	-211471.002400
328	(測) 測量	境界	-46497.190	-23392.000	-238364.480000
327	ア-キツ	境界	-46489.810	-23394.730	-194480.390490
466	(測) 測量	境界	-46488.877	-23398.269	-71294.525643
458	(測) 測量	境界	-46486.763	-23398.467	-34822.608181
467	ア-キツ	境界	-46486.534	-23398.609	-94623.974796
401	(測) 測量	境界	-46482.719	-23408.966	-167467.742764
468	ア-キツ	境界	-46479.380	-23406.270	-134281.770990
460	ア-キツ	境界	-46476.982	-23405.352	-661716.111744
408	(測) 測量	境界	-46451.108	-23379.295	-717089.736240
409	(測) 測量	境界	-46446.310	-23374.230	-73582.078040
410	(測) 測量	境界	-46447.960	-23370.500	143728.375000
411	(測) 測量	境界	-46452.460	-23365.310	178043.662200
412	(測) 測量	境界	-46455.580	-23360.190	67510.849100
13	(測) 測量	境界	-46455.330	-23354.040	44839.756600
12	(測) 測量	境界	-46457.500	-23357.270	8524.035500
11	(測) 測量	境界	-46459.000	-23365.310	117761.162400
10	(測) 測量	境界	-46462.540	-23377.120	269771.964800
9	(測) 測量	境界	-46470.540	-23393.310	324699.142800
8	(測) 測量	境界	-46476.420	-23396.420	209631.923200
7	(測) 測量	境界	-46479.500	-23394.880	-130309.481600
5	(測) 測量	境界	-46470.850	-23388.190	-303110.942400
5	(測) 測量	境界	-46466.540	-23380.000	-193352.600000
4	(測) 測量	境界	-46462.980	-23370.810	-131343.952200
3	(測) 測量	境界	-46460.920	-23364.230	-10046.618900
417	(測) 測量	境界	-46462.150	-23358.040	185229.257200
418	(測) 測量	境界	-46468.850	-23348.500	202198.010000
470	(測) 測量	境界	-46470.810	-23343.270	67602.109920
470	(測) 測量	境界	-46471.746	-23339.784	833417.007072
計					-4999.949772
計					2499.9788660
計					2499.97

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成16年3月3日

各階平面図 9302676

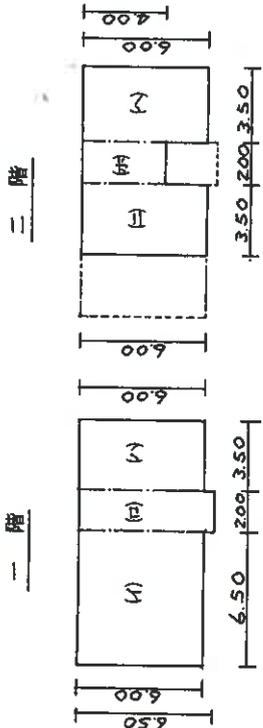
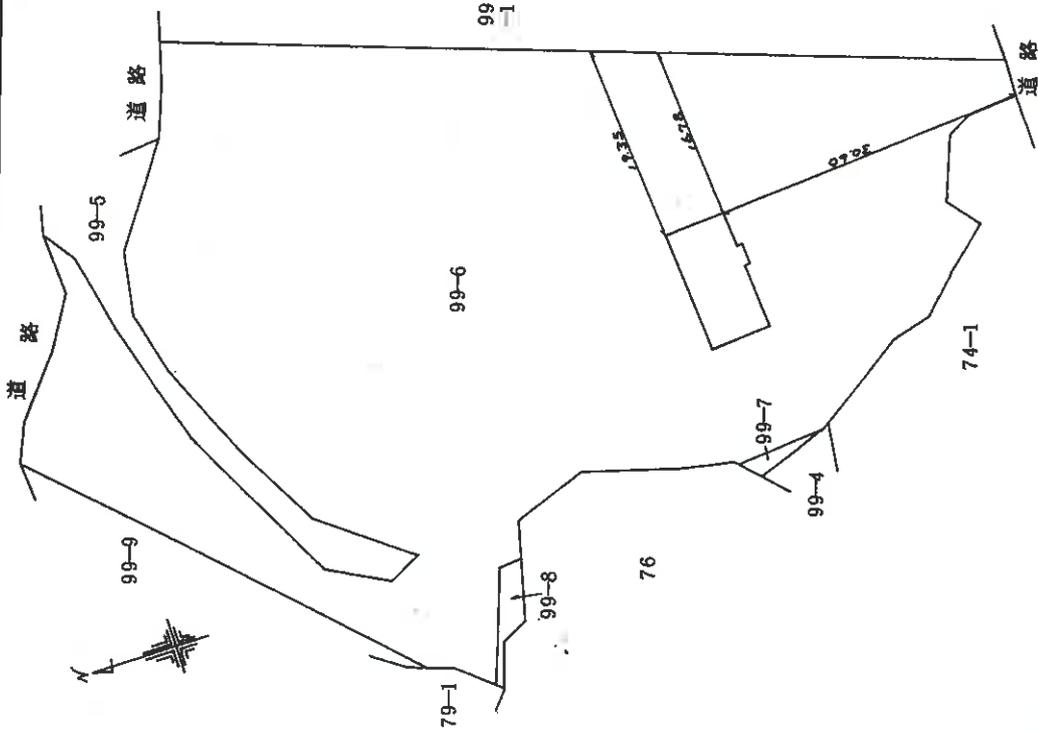
平成16年3月3日 登記  
建物図面

東武野馬場線六99番6の1

宇城市小川町  
下益城郡小川町大字東海東字南平99番地6

建物の所在

会員専用



床面積

一階	
(A) 6.50 × 6.00 =	39.00000
(B) 2.00 × 6.50 =	13.00000
(C) 3.50 × 6.00 =	21.00000
	<u>73.00000</u>
二階	
(D) 3.50 × 6.00 =	21.00000
(E) 2.00 × 4.00 =	8.00000
(F) 3.50 × 6.00 =	21.00000
	<u>50.00000</u>

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)

登記年月日：平成16年3月3日

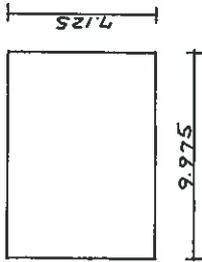
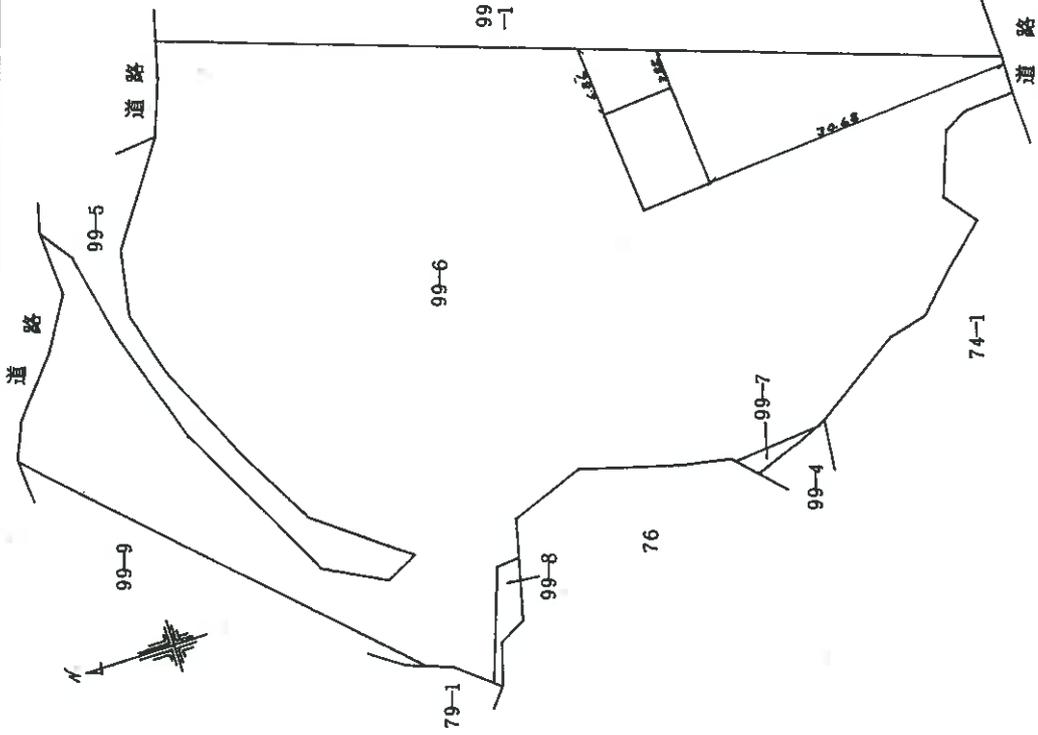
各階平面図 9302677

平成16年3月3日 登記

建物図面

家屋番号 99番6の2  
 建築物の所在 茨城県水戸市大字東海東字南平99番地6

会員専用



床面積

$9.975 \times 7.125 = 71.071875$

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館)

公用

登記年月日：平成23年7月8日

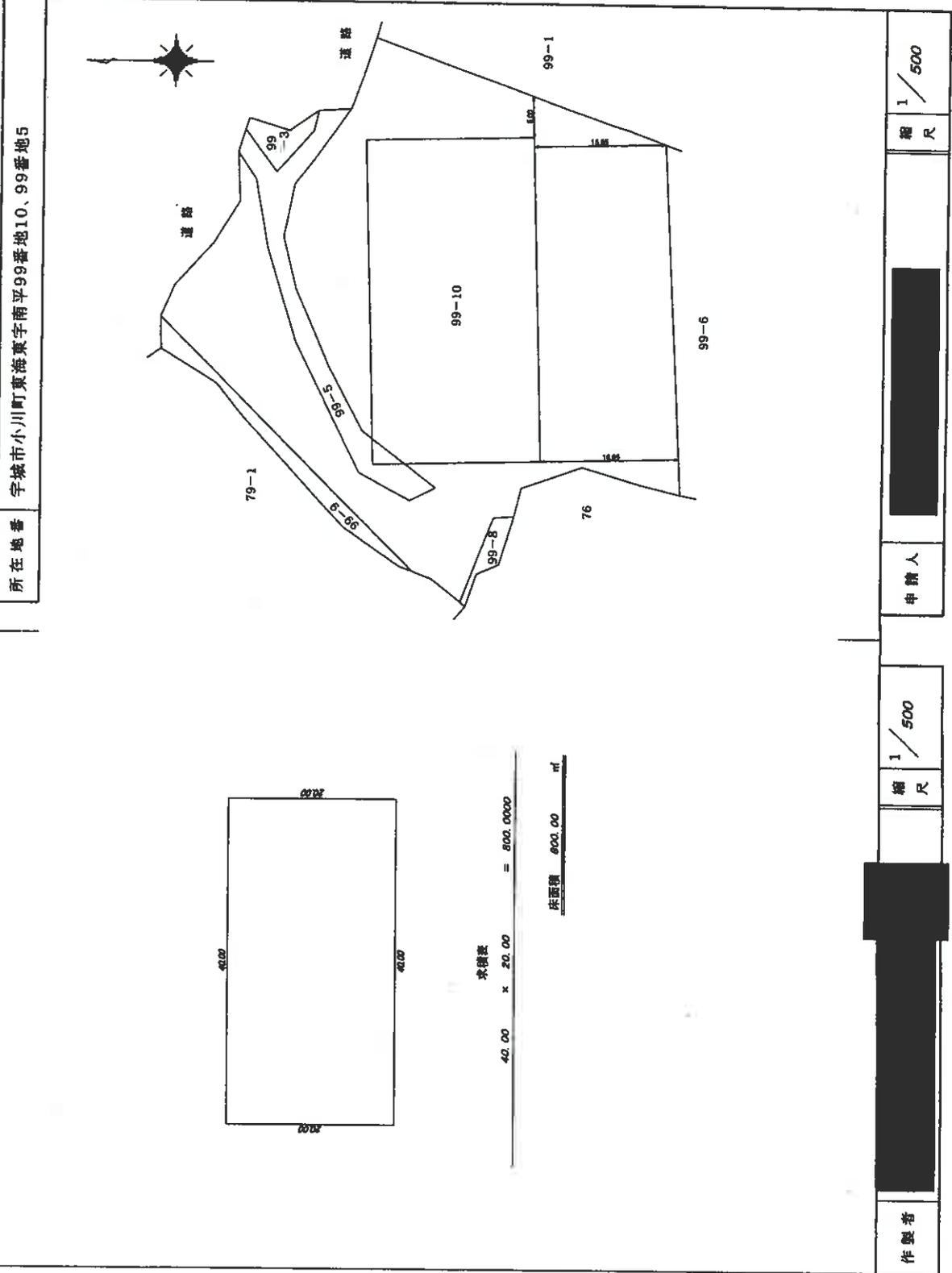
公用

各階平面図

建物図面

家屋番号 99番10

所在地番 宇城市小川町東海東字南平99番地10、99番地5



作製者

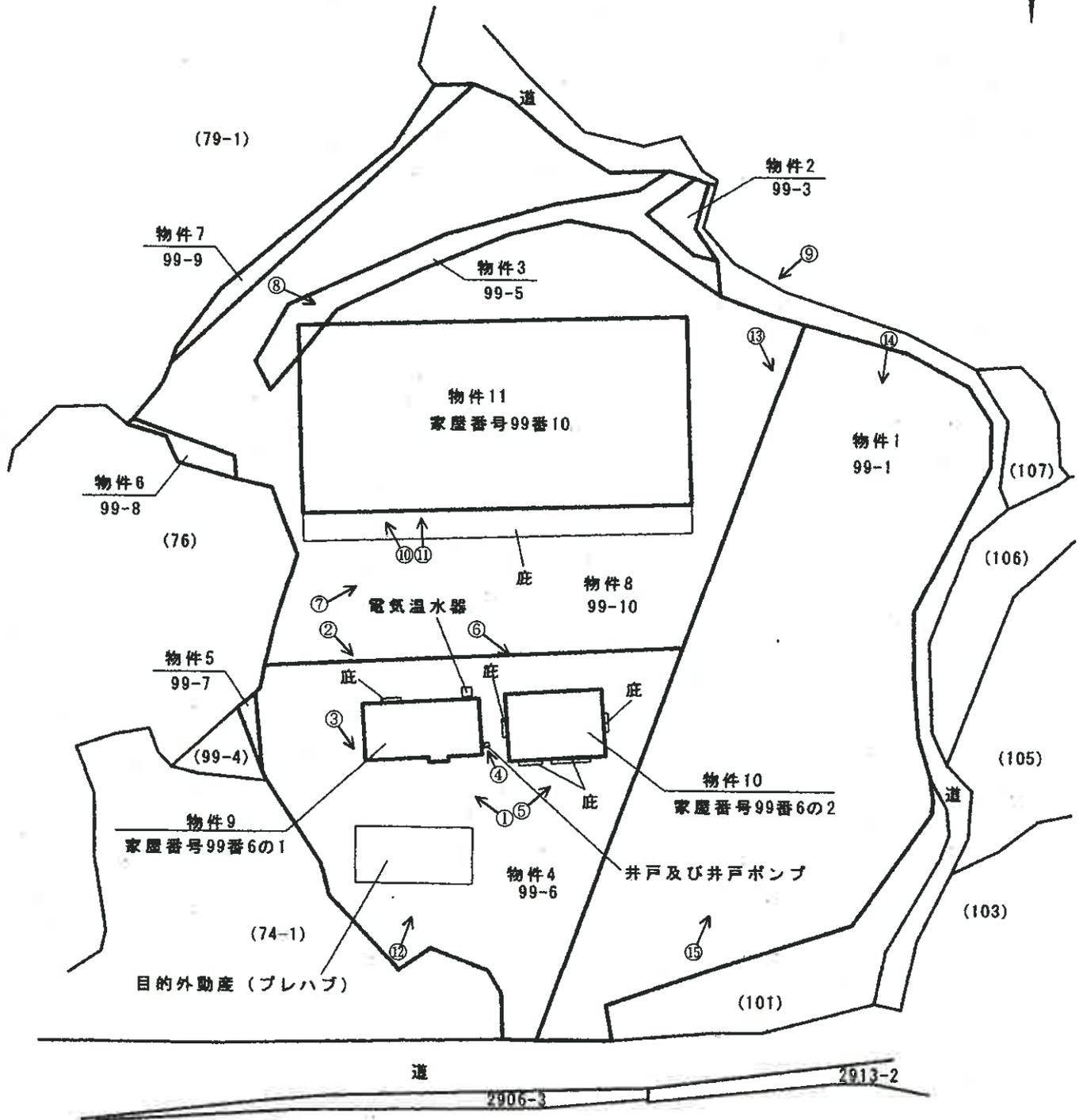
申請人

縮尺 1/500

報告書 No. 7700060

令和6年(ケ)第66号  
 土地建物位置関係概略図(物件1~物件11)

○→ は写真の位置方向を示す

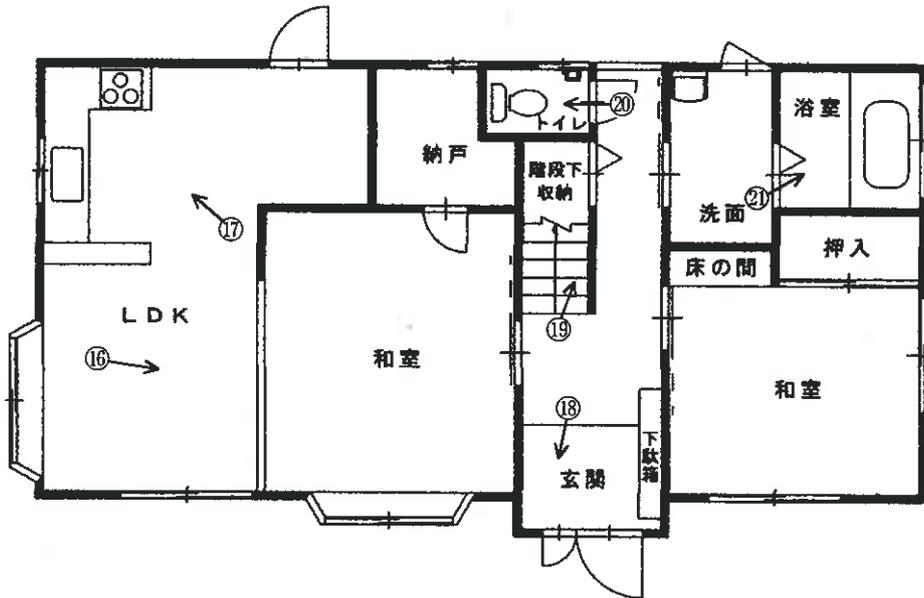




令和6年(ケ)第66号  
間取図(物件9)

○→ は写真の位置方向を示す

1F

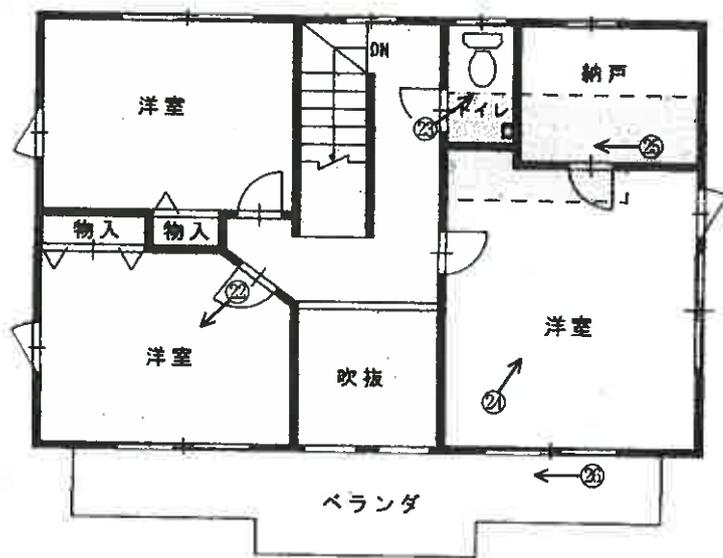


令和6年(ケ)第66号  
間取図(物件9)



○→ は写真の位置方向を示す

2F

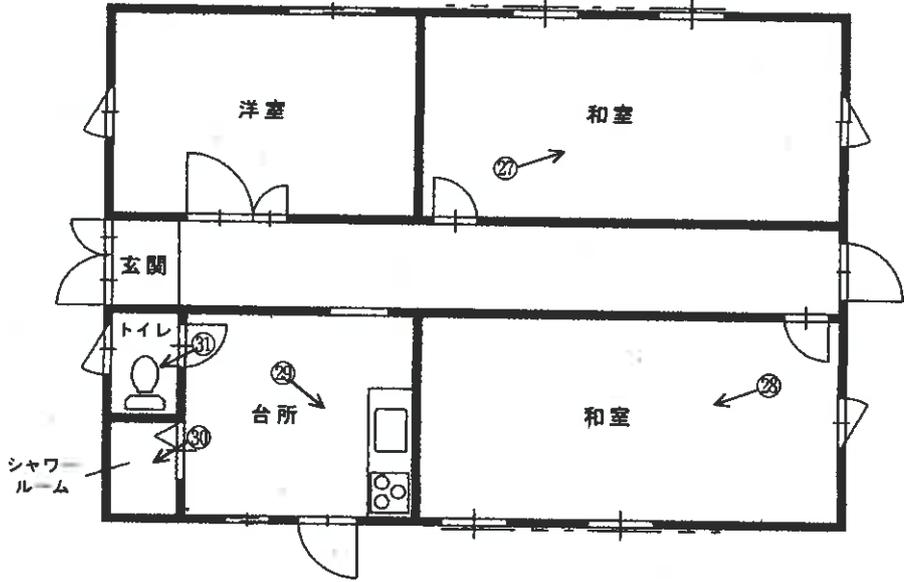


凡例  
[ ] ロフト部分

令和6年(ケ)第66号  
間取図(物件10)



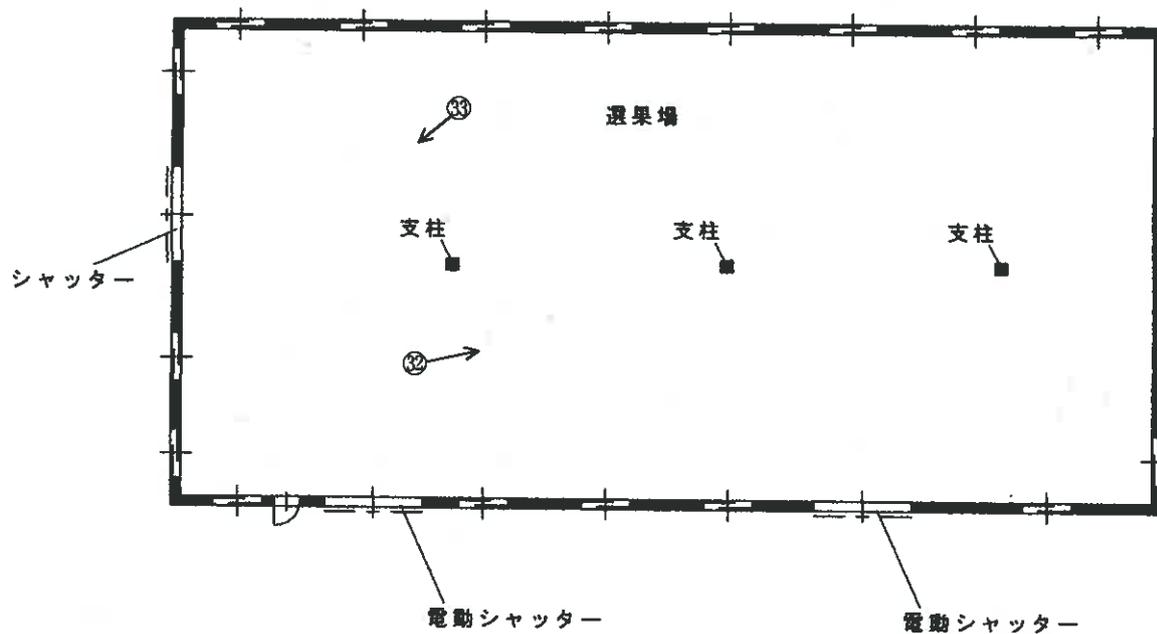
○→は写真の位置方向を示す



令和6年(ケ)第66号  
間取図(物件11)



○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )

物件 9 東側

井戸ポンプ



(写真 5 )

物件 1 0

太陽光パネル



(写真 6 )

物件 1 0

パワーコンディショナー



(写真 7 )



(写真 8 )



(写真 9 )



(写真 10 )

物件 1 1

南西側シャッターの破損



(写真 11 )

物件 1 1

壁とコンクリートの亀裂



(写真 12 )

プレハブ事務所

物件 9

物件 1 0

物件 4



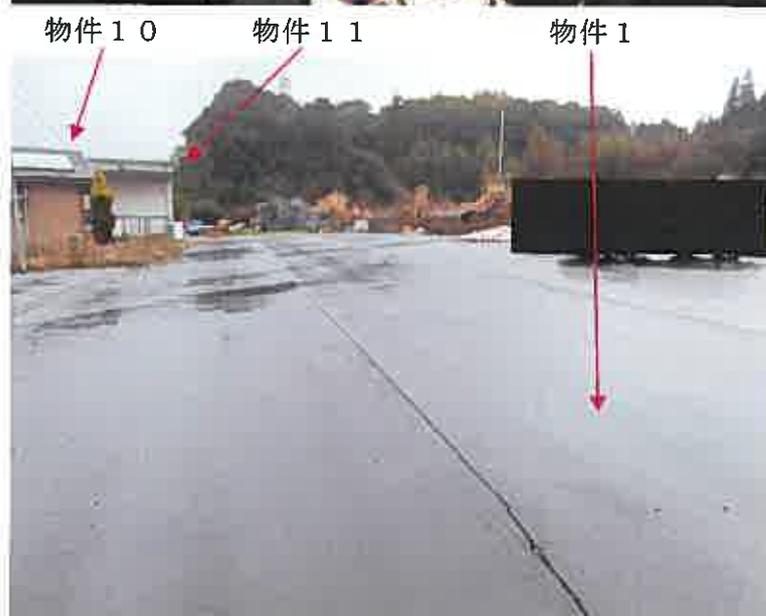
(写真 13 )



(写真 14 )



(写真 15 )



(写真 16 )

物件 9

リビング (奥は和室)



(写真 17 )

物件 9

台所



(写真 18 )

物件 9

玄関の雨漏り跡



( 31 枚目)

(写真 19 )

物件 9

階段壁の破損



(写真 20 )

物件 9

トイレ



(写真 21 )

物件 9

浴室



(写真 22 )

物件 9

2階南西側洋室



(写真 23 )

物件 9

2階トイレ



(写真 24 )

物件 9

2階東側洋室



( 33 枚目)

(写真 25 )

物件 9

2階東側洋室ロフト



(写真 26 )

物件 9

ベランダ



(写真 27 )

物件 10

北側和室



(写真 28 )

物件 1 0

南側和室



(写真 29 )

物件 1 0

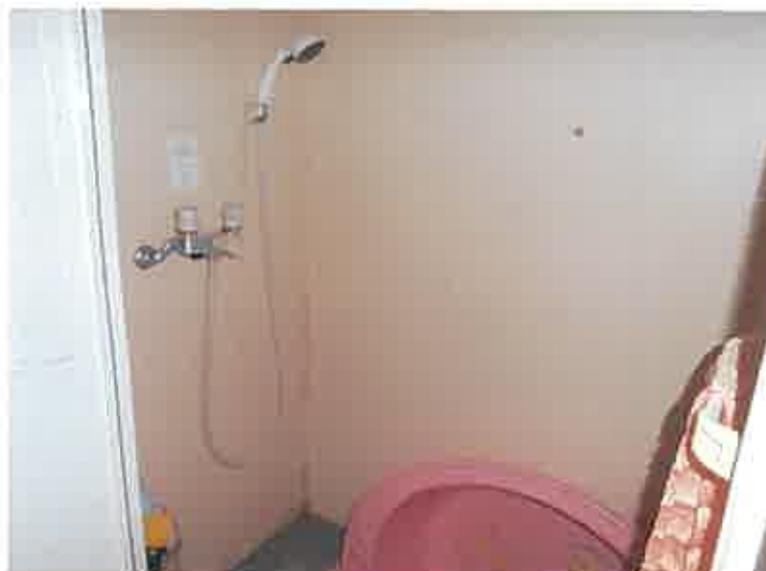
台所



(写真 30 )

物件 1 0

シャワールーム



( 3 5 枚目)

(写真 31 )

物件 1 0

トイレ



(写真 32 )

物件 1 1

選果場



(写真 33 )

同 上



( 3 6 枚目)

令和 6 年 ( ケ ) 第 66 号  
令和 7 年 3 月 18 日 現地調査  
令和 7 年 4 月 11 日 評価  
( 発行番号 80080 号 )

熊本地方裁判所 御中

# 評 価 書



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

## 第1 評価額

一括価格	
金 20,760,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,020,000 円
物件2 (土地)	金 20,000 円
物件3 (土地)	金 100,000 円
物件4 (土地)	金 680,000 円
物件5 (土地)	金 10,000 円
物件6 (土地)	金 10,000 円
物件7 (土地)	金 40,000 円
物件8 (土地)	金 1,510,000 円
物件9 (建物)	金 2,460,000 円
物件10 (建物)	金 1,140,000 円
物件11 (建物)	金 12,770,000 円

- 1 一括価格は、物件1乃至11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、物件3及び物件6乃至物件8の内訳価格は物件11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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。また、物件4及び物件5の内訳価格は物件9及び物件10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9及び物件10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。

— 以下余白 —

### 第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	宇城市小川町東海東字南平 99番1 雑種地 1741平方メートル	同左 同左 同左 同左
2	所在地目地積	宇城市小川町東海東字南平 99番3 雑種地 27平方メートル	同左 同左 同左 同左
3	所在地目地積	宇城市小川町東海東字南平 99番5 雑種地 163平方メートル	同左 同左 宅地 同左
4	所在地目地積	宇城市小川町東海東字南平 99番6 宅地 1134.78平方メートル	同左 同左 同左 同左
5	所在地目地積	宇城市小川町東海東字南平 99番7 山林 8.33平方メートル	同左 同左 雑種地 同左

番号	所在等	登 記	現 況
6	所 在	宇城市小川町東海東字南平	同左
	地 番	99番8	同左
	地 目	山林	雑種地
	地 積	19平方メートル	同左
7	所 在	宇城市小川町東海東字南平	同左
	地 番	99番9	同左
	地 目	山林	雑種地
	地 積	69平方メートル	同左
8	所 在	宇城市小川町東海東字南平	同左
	地 番	99番10	同左
	地 目	雑種地	宅地
	地 積	2499平方メートル	同左
9	所 在	宇城市小川町東海東字南平 99番地6	同左
	家 屋 番 号	99番6の1	同左
	種 類	居宅	同左
	構 造	木造瓦葺2階建	同左
	床 面 積	1階 73.00平方メートル 2階 50.00平方メートル <hr/> 123.00平方メートル	同左
10	所 在	宇城市小川町東海東字南平 99番地6	同左
	家 屋 番 号	99番6の2	同左
	種 類	事務所	居宅
	構 造	木造スレート葺平家建	同左
	床 面 積	71.07平方メートル	同左

番号	所在等	登 記	現 況
11	所 在	宇城市小川町東海東字南平 99番地10、99番地5	同左
	家 屋 番 号	99番10	同左
	種 類	選果場	同左
	構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	同左
	床 面 積	800.00平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特になし。		

- 以下余白 -

## 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～物件8）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「小川」駅の東方・約7.5km（道路距離） 最寄バス停「白木平」の北西方・約6.3km（徒歩約79分） 宇城市立海東小学校の東方・約0.4m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	農地が広がるなか事業所、農家住宅、一般住宅等が混在する住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 － － － － －
画 地 条 件	南側市道に対して、間口約11.5m、奥行約111.5m、規模5,661.11㎡の不整形地である。なお、二方路である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側において、現況幅員約5.5mの市道（市道名：石神線）に接面している。また、東側において現況幅員約2.0mの法定外公共物（いわゆる「里道」）に接面している。但し、北方に連続するにつれて法定外公共物の現況等は判然としない状況であるため、効用増は特段認められないものと思料する。	
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のとおりである。 物件1については一部未利用の状態となっており、また、物件2乃至物件8については総じて物件9乃至物件11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②） ガス配管 なし（オール電化） 下水道 なし（特記事項③） （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周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（宇城市教育部文化スポーツ課への聴取に基づく）。 ②上水は井戸水が使用されている。 ③合併浄化槽が設置されている。 ④物件1敷地内において、舗装部分と東側未利用地部分に約1.0mの敷地内高低差が存する（舗装部分が低い）。 ⑤従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 ⑥土壌汚染について、目視可能な範囲での現地調査及び公的資料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機関による調査が必要となる。 ⑦目的外動産として、プレハブ事務所が存する。	

2 建物の概況及び利用状況等

①物件9（家屋番号99番6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14年1月31日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約7年程度
仕様	構造：木造 屋根：洋瓦 外壁：サイディング、化粧セメントタイル等 内壁：化粧石膏ボード、珪藻土等 天井：化粧石膏ボード、クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	1階 73.00平方メートル 2階 50.00平方メートル 計 123.00平方メートル 「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：間取図（物件9）のとおり
品等	普通
保守管理の状態	経年相応の状態と比較し、下記諸点が劣るものと判断する。 ・基礎及び犬走りに隙間が認められる。 ・基礎及び外壁の一部にクラックが認められる。 ・玄関ドアの外側取っ手が破損している。 ・玄関に雨漏り跡が認められる。 ・階段上り口の手摺の定着が不完全である（ぐらつきがある）。 ・内壁クロスが一部破損している。 ・2階部分トイレの便器内に水がない（配管の損傷等が疑われる）。 ・サッシについて複数個所にカビ等が認められる。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	①従物等として電気温水器が存する。 ②オール電化住宅である。

②物件10（家屋番号99番6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）：平成14年1月31日新築 経過年数：約23年 経済的残存耐用年数：約7年程度
仕 様	構造：木造 屋根：スレート 外壁：サイディング等 内壁：化粧石膏ボード、板貼り等 天井：ジプトーン等 床：ビニールタイル、畳等 設備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	71.07平方メートル 「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：間取図（物件10）のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の状態と比較し、下記諸点が劣るものと判断する。 ・基礎及び犬走りに隙間が認められる。 ・基礎の一部にクラックがある。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	①従物として、太陽光発電システムが認められる（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。 ②オール電化住宅である。

－ 以下余白 －

③物件11（家屋番号99番10）

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23年6月30日新築 経過年数：約14年 経済的残存耐用年数：約16年程度
仕 様	構造：鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：リシン吹き付け、亜鉛メッキ鋼板等 内壁：コンクリートブロック等 天井：亜鉛メッキ鋼板等 床：土間コンクリート等 設備：電気等
床面積（現況）	800.00平方メートル 「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：選果場 間取り：間取図（物件11）のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の状態と比較し、下記諸点が劣るものと判断する。 ・南西側において、シャッターが一部破損している。 ・外壁及び犬走り部分にクラックが認められる。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	①従前は選果場として利用されていた痕跡が認められるが、現在は稼働していない。 ②建物内には、工場抵当法第2条に該当する機械器具は存しないものと思料される（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。

－ 以下余白 －

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### (1) 更地価格 (物件1)

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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,000	0.69	1,741	3,604,000

ア 標準画地価格：間口50m、奥行100m、規模5,000㎡の標準画地を想定し、周辺地域の取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：  
 画地条件（間口狭小等） ▲15%  
 画地条件（形状等） ▲10%  
 画地条件（地目間格差等） ▲10%  
 ※個別因格差率=0.85×0.90×0.90=0.69

ウ 地積：登記数量による。

#### (2) 建付地価格 (物件2乃至物件8)

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
2	3,000	0.69	27	0.80	45,000
3	3,000	0.69	163	0.80	270,000
4	3,000	0.69	1,134.78	0.80	1,879,000
5	3,000	0.69	8.33	0.80	14,000
6	3,000	0.69	19	0.80	31,000
7	3,000	0.69	69	0.80	114,000
8	3,000	0.69	2,499	0.80	4,138,000

ア 標準画地価格：間口50m、奥行100m、規模5,000㎡の標準画地を想定し、周辺地域の取引事例等を参考に査定した。

イ 個別格差：  
 画地条件（間口狭小等） ▲15%  
 画地条件（形状等） ▲10%  
 画地条件（地目間格差等） ▲10%  
 ※個別因格差率=0.85×0.90×0.90=0.69

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量した。

(3) 建物価格（物件9乃至物件11）

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	150,000	123.00	0.22	4,059,000
10	100,000	71.07	0.24	1,706,000
11	50,000	800.00	0.53	21,200,000
合計				26,965,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

(物件9)

経過年数23年、経済的残存耐用年数7年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法（保守状況等を考慮し▲20%を妥当と判断）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left( 1 - \left( 1 - 0.05 \right) \times \frac{23 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) \times ( 1 - 0.20 ) \doteq 0.22$$

(物件10)

経過年数23年、経済的残存耐用年数7年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法（保守状況等を考慮し▲10%を妥当と判断）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left( 1 - \left( 1 - 0.05 \right) \times \frac{23 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) \times ( 1 - 0.10 ) \doteq 0.24$$

(物件11)

経過年数14年、経済的残存耐用年数16年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法（保守状況等を考慮し▲5%を妥当と判断）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left( 1 - \left( 1 - 0.05 \right) \times \frac{14 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right) \times ( 1 - 0.05 ) \doteq 0.53$$

— 以下余白 —

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件2乃至物件8は土地利用権等価格を控除し、物件9乃至物件11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、次の通り評価額を求めた。また、物件1については、前記により求めた価格に競売市場性修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

物件9及び物件10の土地利用権が及ぶ範囲を物件4及び物件5と認定し、物件11の土地利用権が及ぶ範囲を物件2、物件3及び物件6乃至物件8と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

番号	建付地価格 (円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
2	45,000	1.00	0.35	法定地上権	16,000
3	270,000	1.00	0.35	法定地上権	95,000
4	1,879,000	0.51	0.35	法定地上権	335,000
4	1,879,000	0.49	0.35	法定地上権	322,000
5	14,000	0.51	0.35	法定地上権	2,000
5	14,000	0.49	0.35	法定地上権	2,000
6	31,000	1.00	0.35	法定地上権	11,000
7	114,000	1.00	0.35	法定地上権	40,000
8	4,138,000	1.00	0.35	法定地上権	1,448,000

ア 建付地価格：前記1(2)で求めた建付地価格を採用した。

イ 敷地割合：※物件4及び物件5の敷地割合は下記のとおりである。

①物件9の建築面積：73.00㎡

②物件10の建築面積：71.07㎡

③物件9の敷地部分対応割合：①/ (①+②) ≒0.51

④物件10の敷地部分対応割合：②/ (①+②) ≒0.49

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35%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	3,604,000	—		0.7	0.8	2,020,000
2	45,000	-16,000		0.7	0.8	20,000
3	270,000	-95,000		0.7	0.8	100,000
4	1,879,000	-657,000		0.7	0.8	680,000
5	14,000	-4,000		0.7	0.8	10,000
6	31,000	-11,000		0.7	0.8	10,000
7	114,000	-40,000		0.7	0.8	40,000
8	4,138,000	-1,448,000		0.7	0.8	1,510,000
9	4,059,000	337,000		0.7	0.8	2,460,000
10	1,706,000	324,000		0.7	0.8	1,140,000
11	21,200,000	1,610,000		0.7	0.8	12,770,000
一括価格 (合計)						20,760,000

※備忘価格としての位置づけを踏まえ、最低価格を10,000円として査定した。

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：多用途の建物が混在し需要者が限定されること等を踏まえた市場性が減退する程度、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

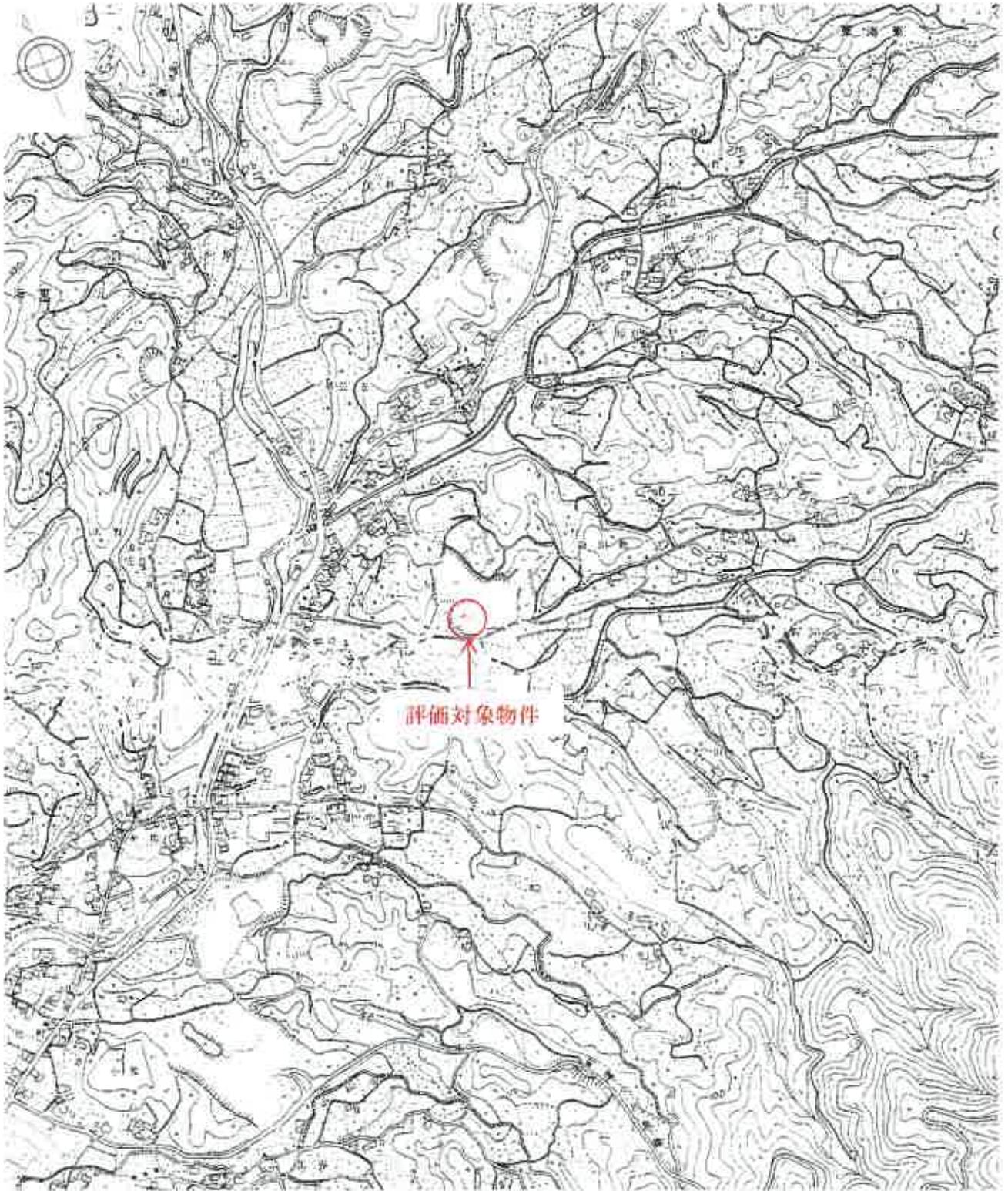
オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

第6 付属資料

1	位置図	1	葉
2	法務局備付地図写	2	葉
3	建物図面・各階平面図写	3	葉
4	土地建物位置関係概略図（物件1～物件11）	1	葉
5	間取図（物件9）	2	葉
6	間取図（物件10）	1	葉
7	間取図（物件11）	1	葉
8	現況写真	4	葉

以 上

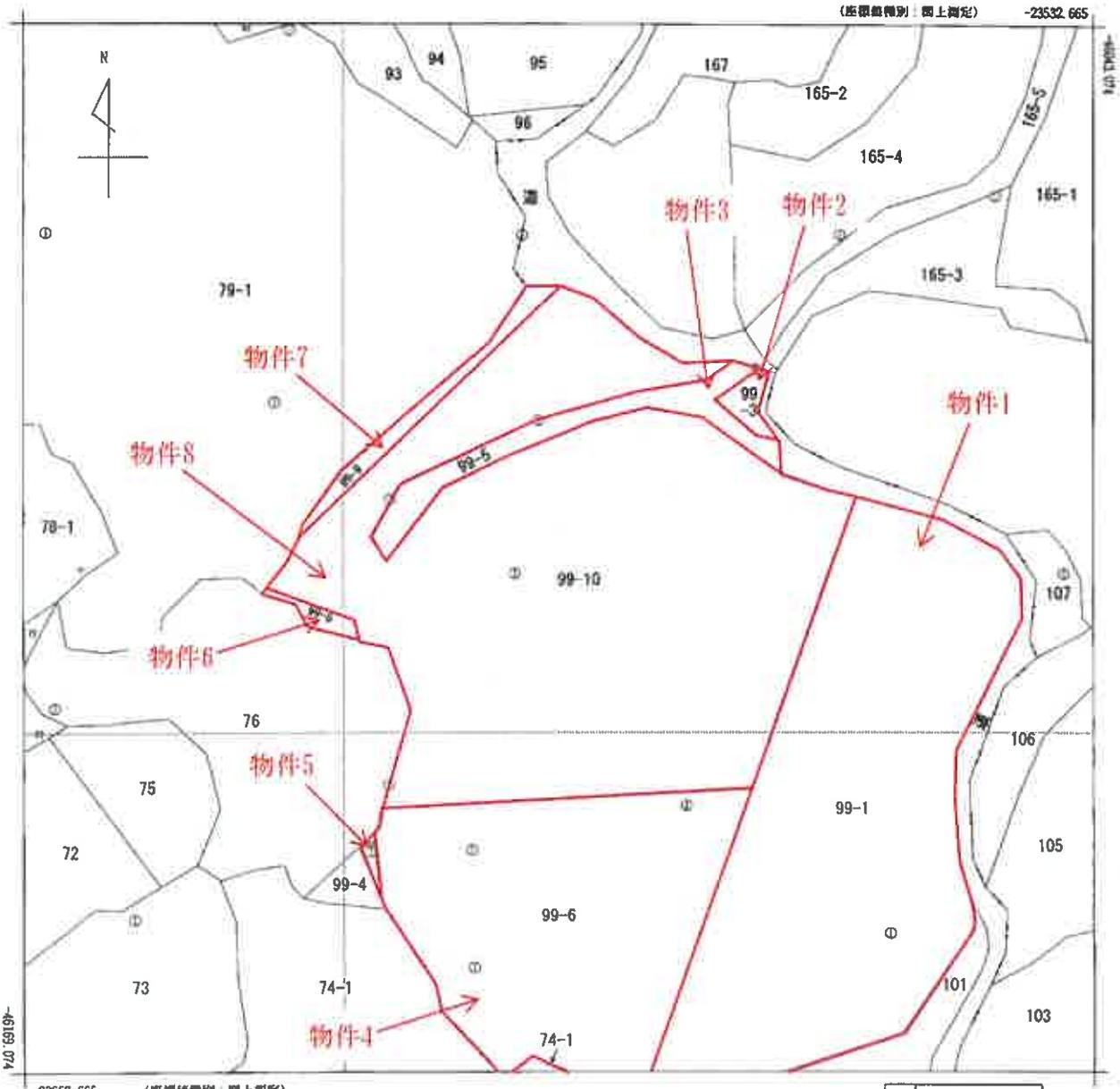
位置図



「1:10,000 宇城市 白図 写し」

【原本をA4サイズに縮小しています】

# 法務局備付地図写



(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(kuamoto2016\_区.par)による修正がされています。

地番区域見出  
小川町東海東

請求分	所在	宇城市小川町東海東字南平			地番	99番10				
出力尺	1/500	精度分	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55年3月			備付年月日(原図)		補記事項				

請求番号：10-17  
(1/1)

公用



# 建物図面・各階平面図写

[原本をA4サイズに縮小しています]

登記年月日：平成16年3月3日

平成16年3月3日 登記

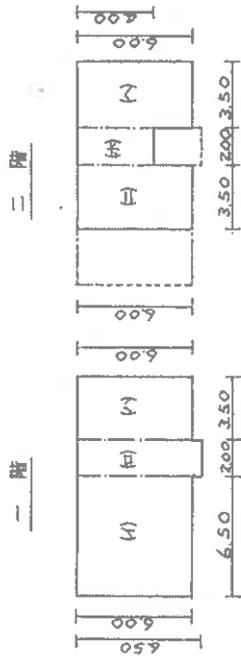
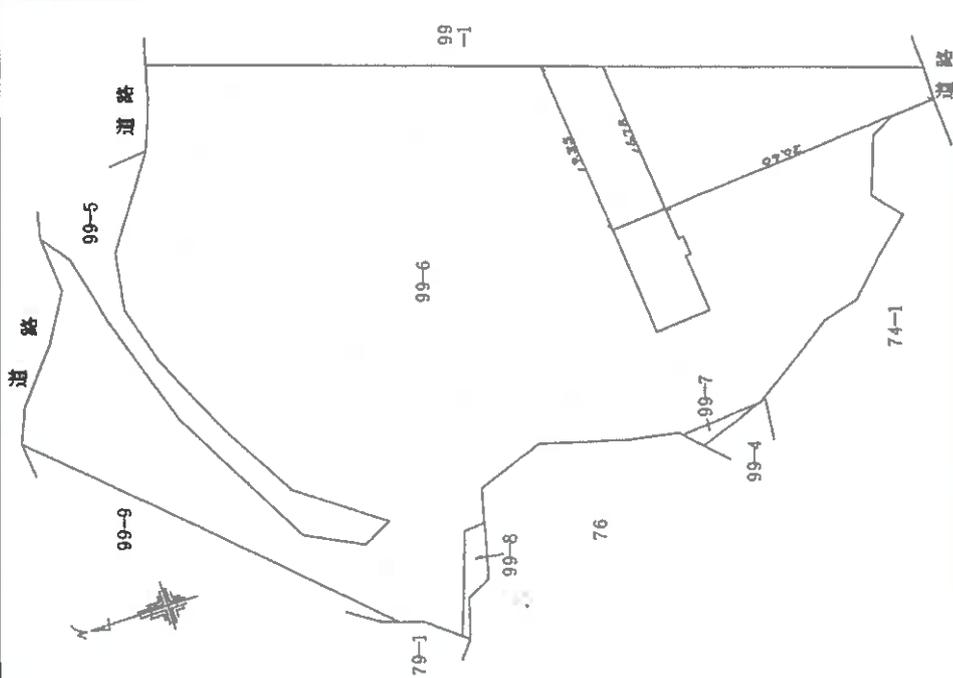
各階平面図 9302676

建物図面

東武池袋線が99番6の1

埼玉県川口市平益郷部小川町大字東海東字南平99番地6

会員専用



床面積

一階

(A)	6.50 × 6.00	≒	39.0000
(B)	2.00 × 6.50	≒	13.0000
(C)	3.50 × 6.00	≒	21.0000
			<u>73.0000</u>

二階

(D)	3.50 × 6.00	≒	21.0000
(E)	2.00 × 4.00	≒	8.0000
(F)	3.50 × 6.00	≒	21.0000
			<u>50.0000</u>

縮尺 1/500

縮尺 1/250

申請人

作成者

(熊本県土地家屋調査士会所属)

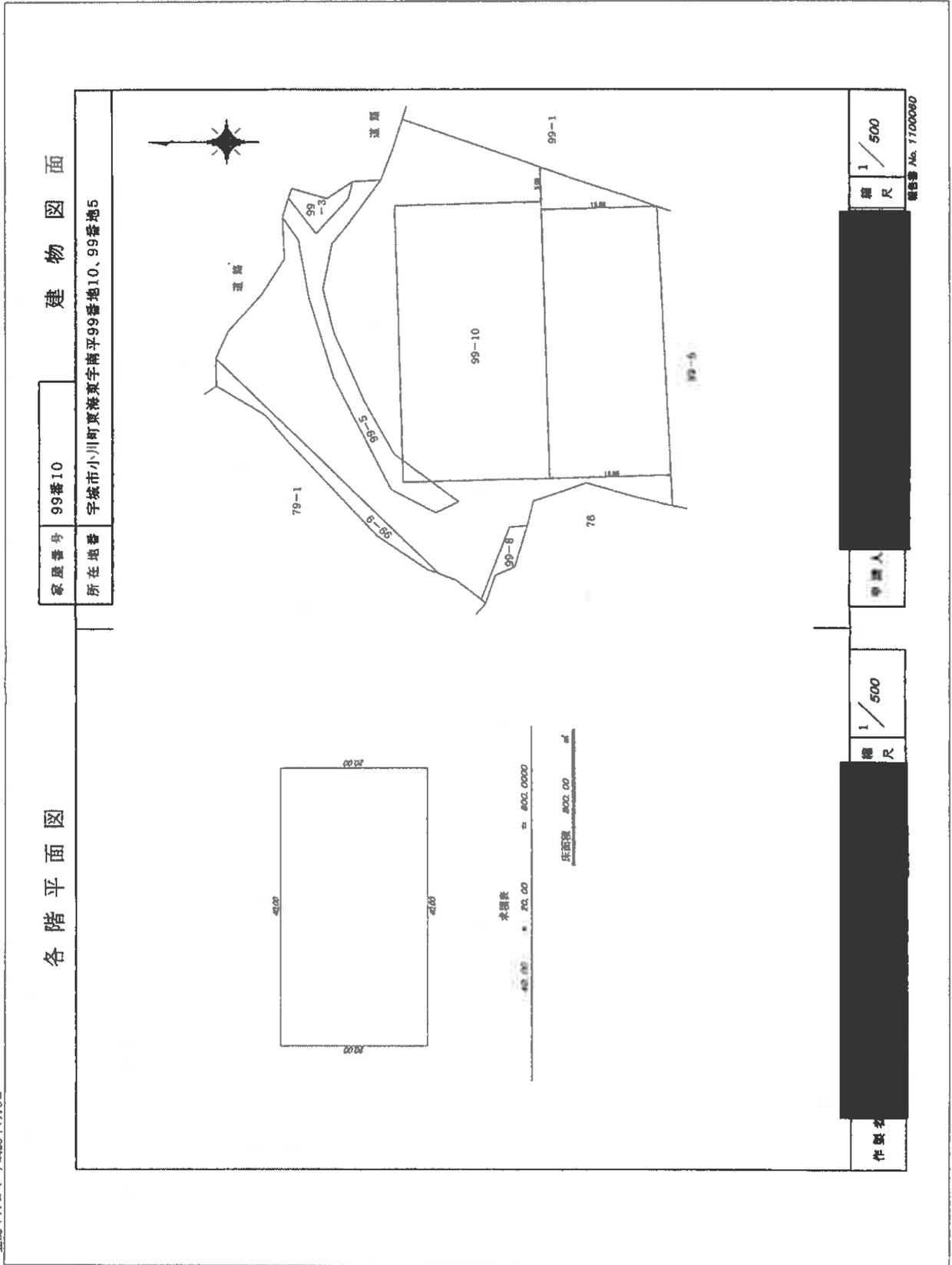
図案番号：10-21

公用



# 建物図面・各階平面図写

[原本をA4サイズに縮小しています]

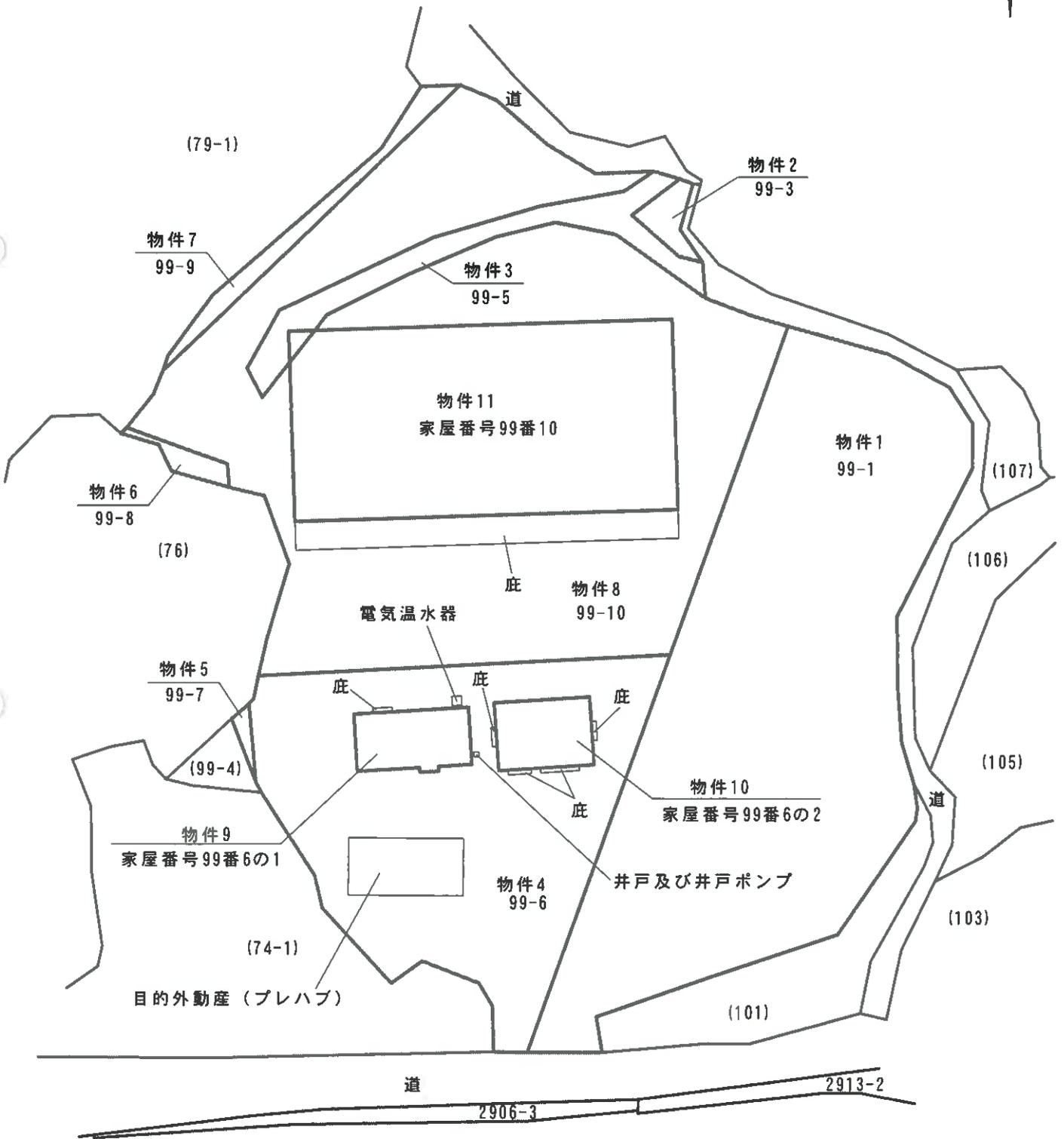


公用

登記年月日：平成23年7月8日

請求番号：10-20

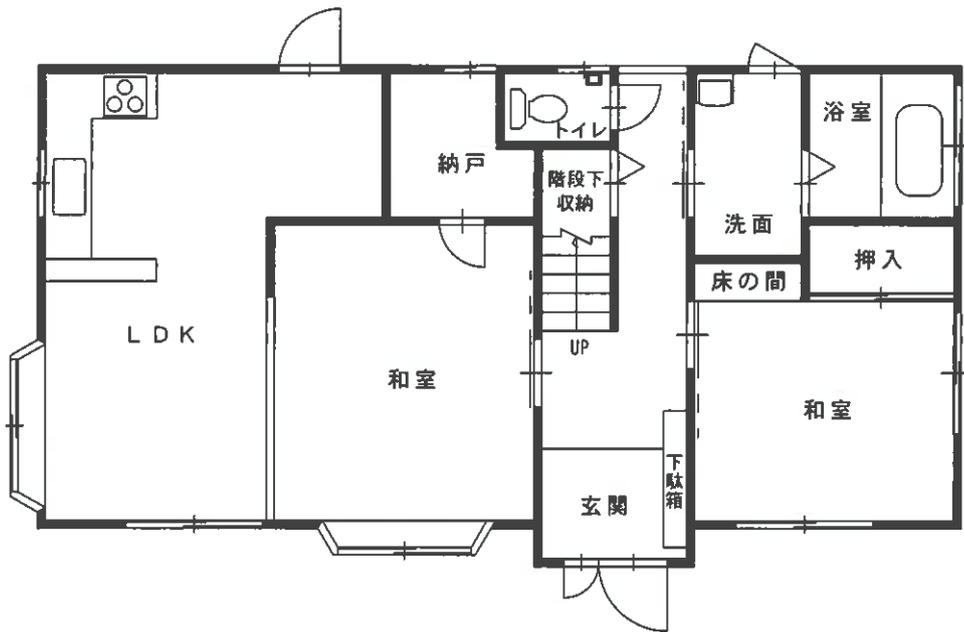
# 土地建物位置関係概略図（物件1～物件11）



間取図 (物件 9)



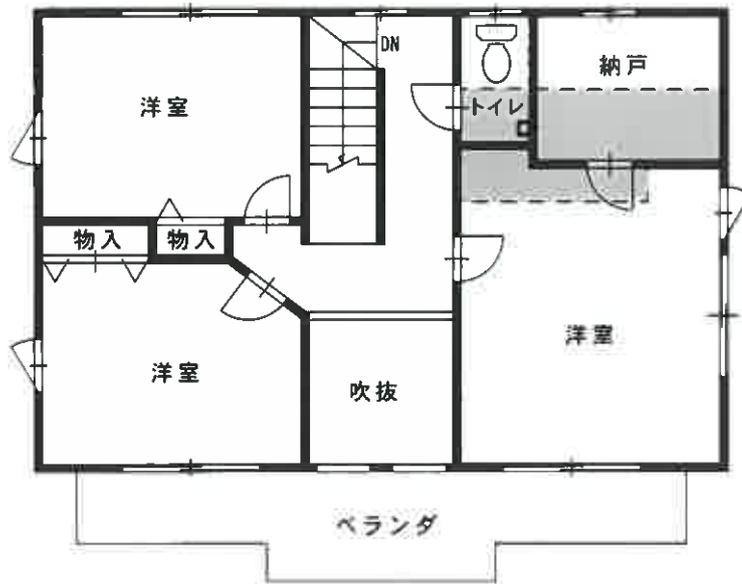
1F



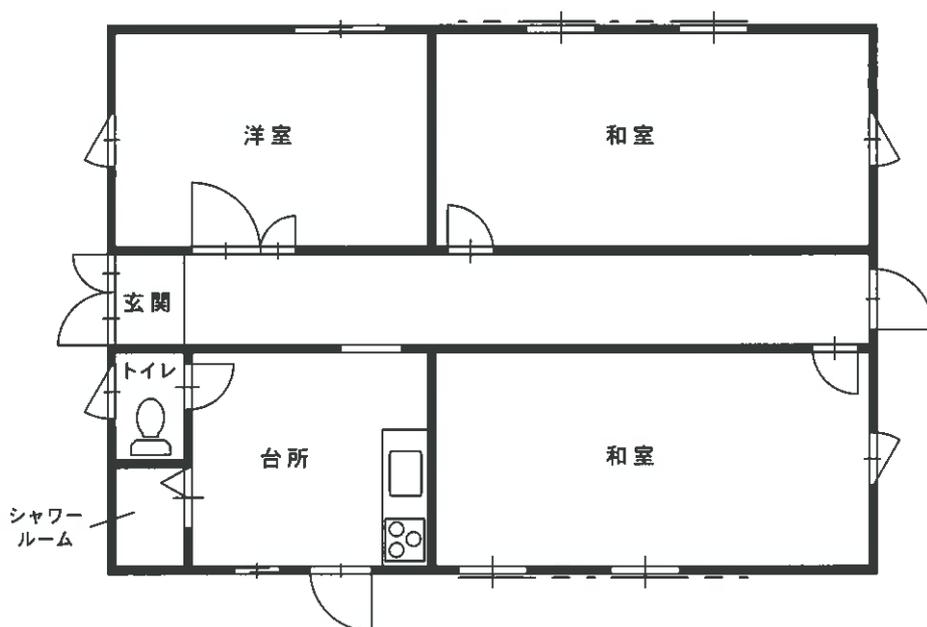
間取図 (物件 9)



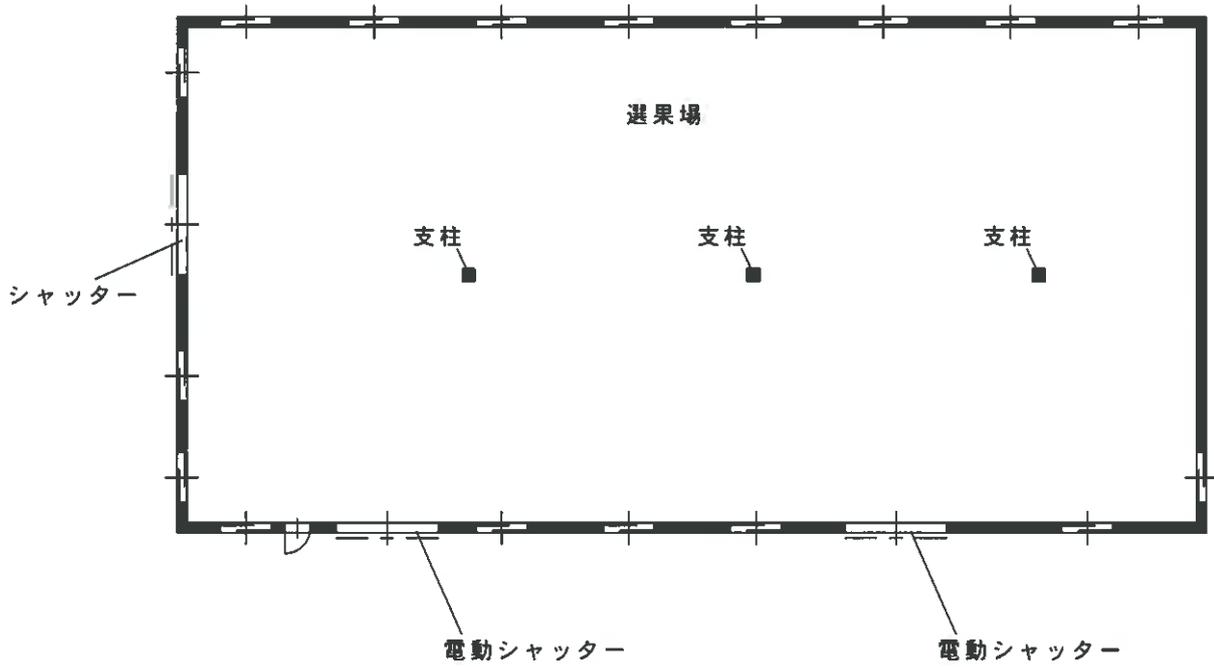
2F



間取図 (物件 10)



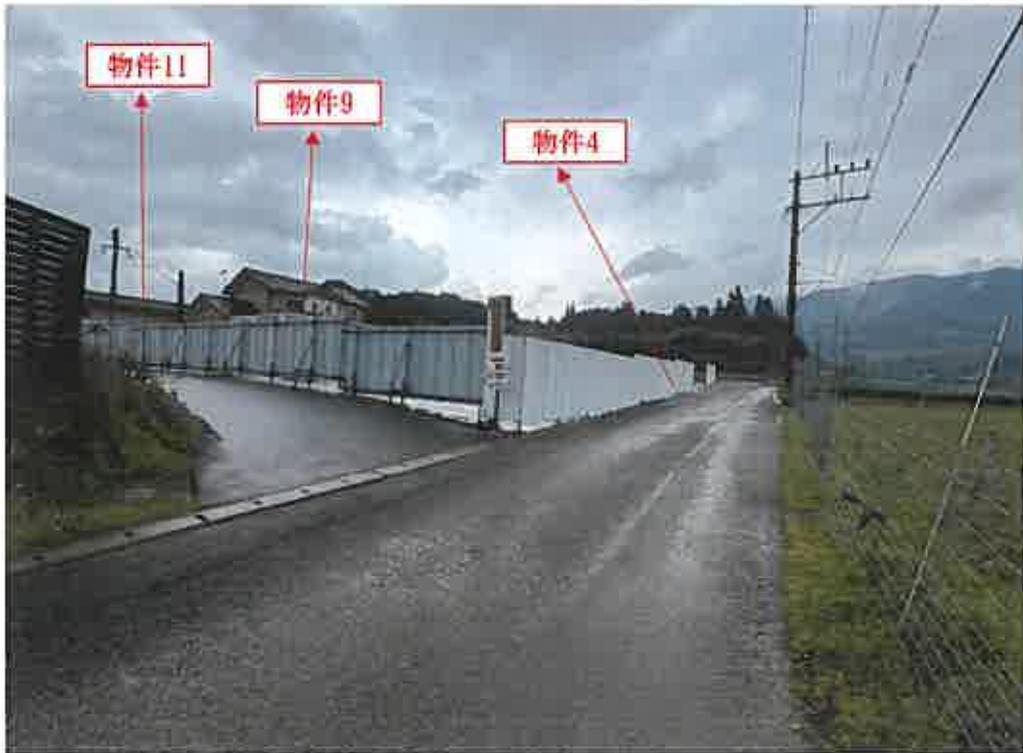
間取図（物件 1 1）



現況写真



南東方より対象不動産（物件1～物件11）を望む



南西方より対象不動産（物件1～物件11）を望む



物件9及び物件10：外観



物件9：内部（1F）



物件9：内部（2F）



物件10：内部



物件11：外観



物件11：内部