

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 5月19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 2日から 令和 8年 6月 9日まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月15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 1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 5月19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

- 6 所 在 上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷
地 番 71番1
地 目 宅地
地 積 2522.00平方メートル
- 7 所 在 上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷71番地1
家屋 番号 71番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 560.65平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積 約15平方メートル



物件明細書

令和 8年 2月16日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 椛 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号6, 7】

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6, 7】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

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

6 所 在 上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷
地 番 71番1
地 目 宅地
地 積 2522.00平方メートル

7 所 在 上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷71番地1
家屋 番号 71番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 560.65平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造鋼板葺平家建
床 面 積 約15平方メートル



令和6年(ケ)第53号
令和7年1月8日受理
令和7年10月14日提出

現況調査報告書(その4)

物件6、7



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

6 所 在 上益城郡山都町滝上字松葉ケ谷
地 番 71番1
地 目 宅地
地 積 2522.00平方メートル
所有者 株式会社さくらホールディングス

7 所 在 上益城郡山都町滝上字松葉ケ谷71番地1
家屋 番号 71番1
種 類 店舗
構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 560.65平方メートル
所有者 株式会社さくらホールディングス

不動産の表示	『物件目録6、7』のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件6														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件6) <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"/> 登記所備置地区のとおり														
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7														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 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"/> 主である建物 <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	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:物置</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:約15平方メートル</td> </tr> </table>			{	種類:物置		構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建		床面積:約15平方メートル						
{	種類:物置														
	構造:コンクリートブロック造鋼板葺平家建														
	床面積:約15平方メートル														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件の主である建物を閉鎖した店舗として占有し、未登記附属建物を物置として占有している。 <input type="checkbox"/> 『占有者及び占有権原』のとおり														
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は『目的外土地の概況』のとおり)														
その他の事項	3枚目『その他の事項』のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 20px;">平成</td> <td style="padding-left: 20px;">年()第</td> <td style="padding-left: 20px;">号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成	年()第	号										
	保管開始日	平成	年	月	日										
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

そ の 他 の 事 項

【物件6土地】

- 1 北側で国道に接し、南側で水路に接している。
- 2 物件7建物の敷地等として使用されている。
- 3 LPガスタンクは、LPガス販売事業者が設置した目的外動産である(写真2)。
- 4 国道からの入口付近に看板が設置されている(写真3)。
- 5 隣接する土地は次のとおり
 - ① 59番1、田、1190㎡、私人名義
 - ② 72番1、田、2834㎡、私人名義

【物件7の主である建物】

- 1 外観は写真1、内部の状況は写真8ないし20のとおり
- 2 内壁の複数箇所に比較的軽微なクラックが生じている(写真13参照)。
- 3 目視で確認した限り、雨漏りや白蟻による損傷箇所は見受けられない。
- 4 上水道の接続はある。下水道の引込みはなく、浄化槽で処理されている。
- 5 燃料はプロパンガスである。
- 6 従物等として、下屋、ガス給湯器2個及び変電設備が存する(写真2、3、5、7)。変電設備内部の確認が不能であったため、PCB使用の有無は確認できなかったが、設置時期等からして、使用の可能性は低いと考えられる。

【物件7の未登記附属建物】

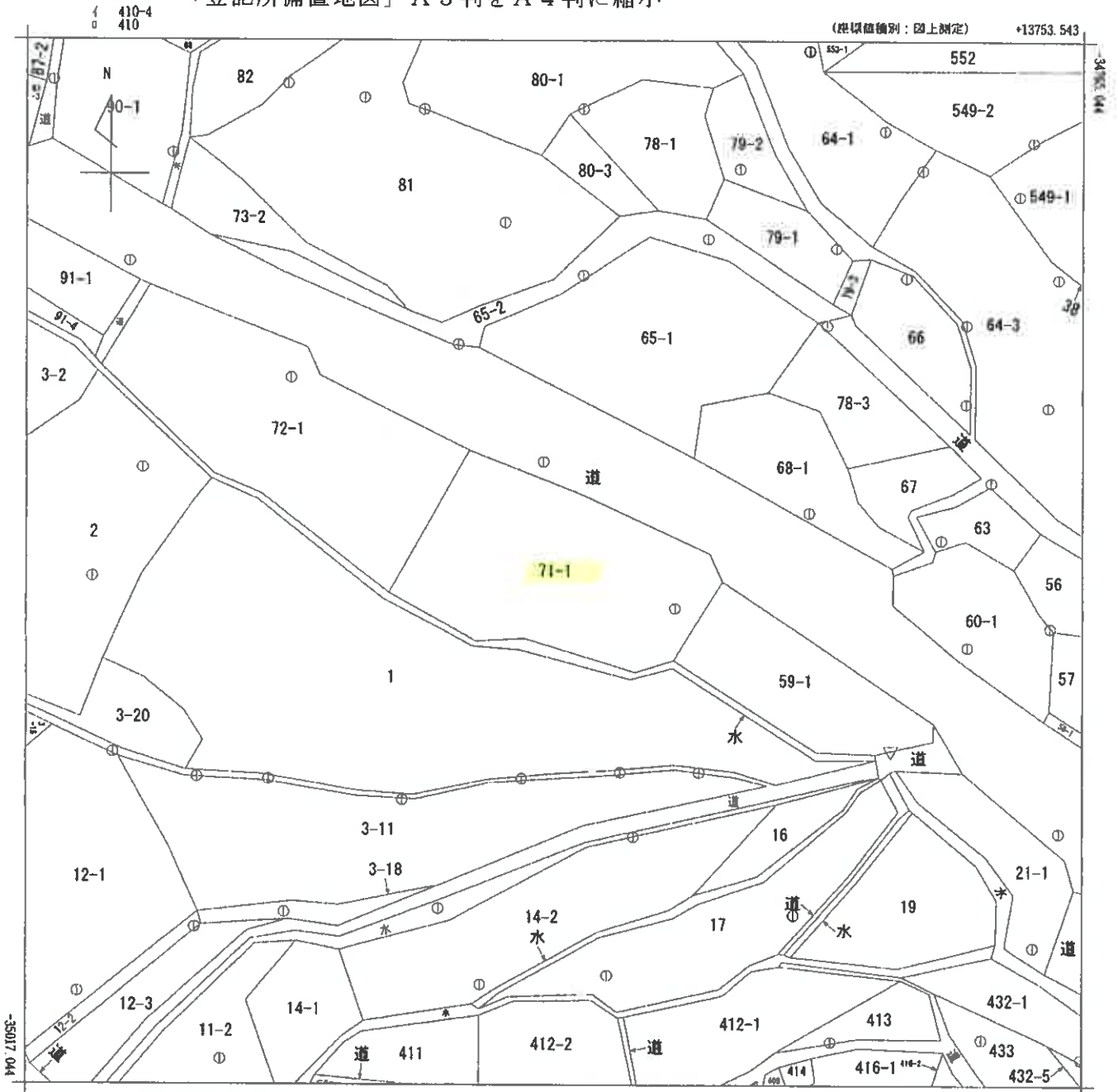
- 1 外観は写真4、内部の状況は写真21のとおり
- 2 屋根の一部が損傷している(写真6)。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (前所有者の代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件不動産の前所有者である(有)スーパーみついの代表者です。 2 私は、令和5年5月に(株)さくらホールディングス(債務者兼所有者)へ本件不動産及び本店舗の経営権を譲渡しましたが、その後も非常勤の相談役として本店舗の運営に携わっていました。 3 その一方で、債務者兼所有者の代表者は本店舗の運営に一切関与せず、取引先への仕入代金支払もしませんでしたので、運営に行き詰まり、令和5年12月14日をもって、本店舗は閉鎖しました。現在、債務者兼所有者の代表者へは電話連絡も取れない状態です。 4 主である建物、未登記附属建物は同時期に建設しました。以前、同附属建物はゴミ置場として使用していましたが、現在は物置です。附属建物の屋根の損傷は、ゴミ収集車が衝突して生じたものです。 5 変電設備は主である建物のため欠かせない設備であり、設置時期は主である建物建設と同時期です。 6 熊本地震で本件建物への被害は生じませんでした。内壁クラックが生じたのは、湿気によるものだと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年1月17日 (金) 11:15-11:25	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	登記所備置地図等交付申請
7年1月20日 (月) 11:10-11:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年2月20日 (木) 8:25-8:35	当庁執行官室	Bに事情聴取、立入調査への立会依頼 (電話)
7年2月21日 (金) 12:45-15:00	物件所在地	立入調査、B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 checked="" type="checkbox"/> 令和7年2月21日 物件7の主である建物は不在で施錠されていたので、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



(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.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
滝上

請求部	所在	上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷			地番	71番1				
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12年1月			備付年月日(原図)	平成13年1月19日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(熊本地方務局管轄)

令和7年1月17日

熊本地方務局阿蘇大洋支局

登記官



請求番号：25-1

(1/1)

公用

(5 枚目)

登記年月日：平成18年12月5日

平成18年12月5日 登記

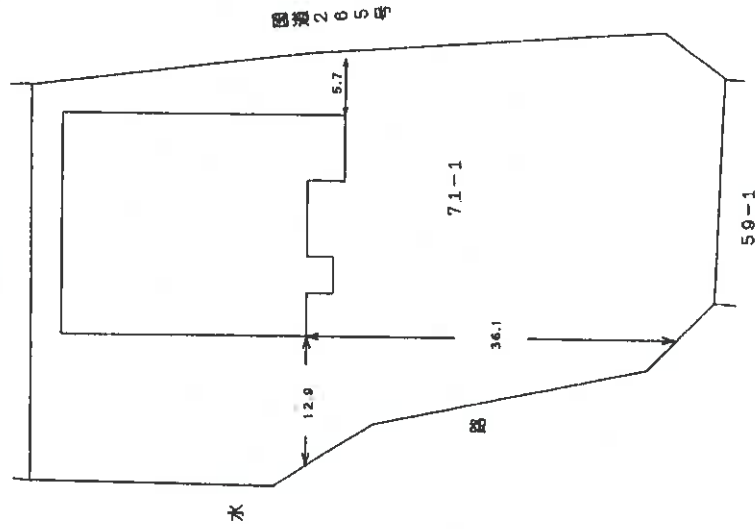
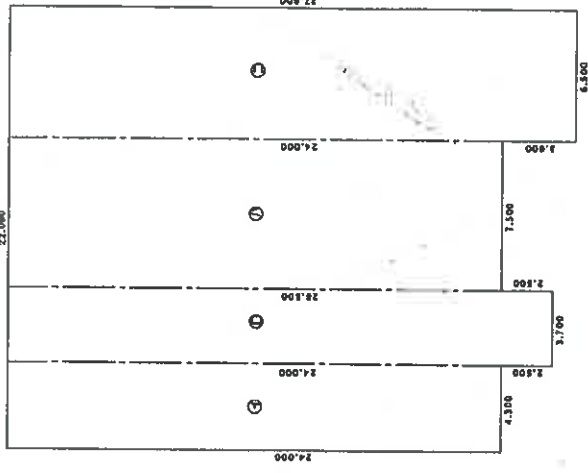
5102118

7113017
家屋番号 71-1

建物図面
各階平面図

71-1
建物の所在 上益城郡山都町滝上字松葉ケ谷 71-1

会員専用



次積表

イ)	4,300 x 24,000 =	103,200,000
ロ)	3,700 x 26,500 =	98,050,000
ハ)	7,500 x 24,000 =	180,000,000
ニ)	6,500 x 27,600 =	179,400,000
合計		560,650,000
床面積		560.65 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/600

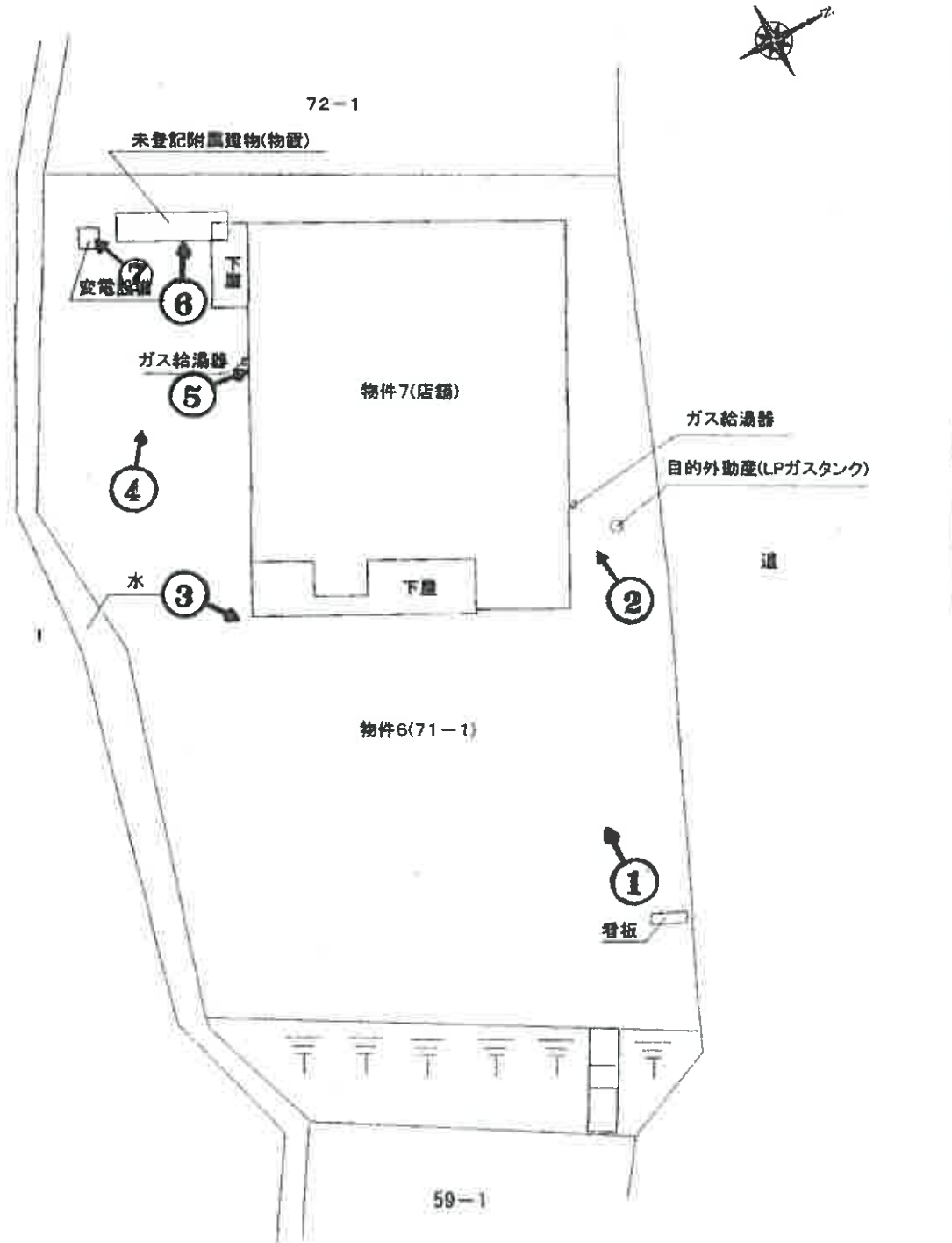
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(熊本地方方法務局管轄)
令和7年1月17日 熊本地方方法務局阿蘇大津支局

登記官

令和6年(ケ)第53号
その4 土地建物位置関係図

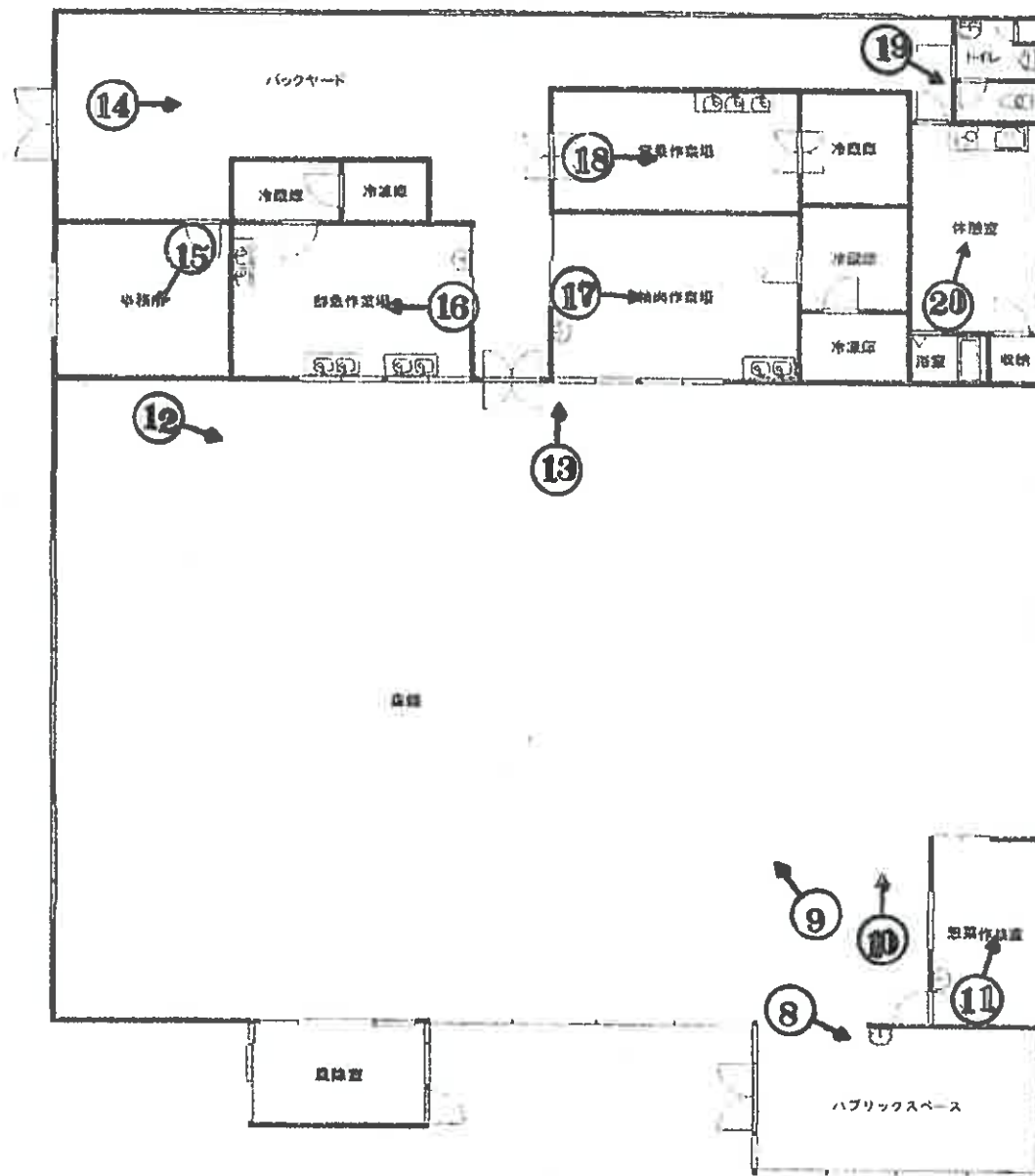
○→は写真撮影位置方向



令和6年(ケ)第53号
 その4 建物間取図

○→は写真撮影位置方向

【物件7】



【物件7 未登記附属建物】



(8 枚目)

(写真 1)

物件7・主 (敷地等が物件6)

国道



(写真 2)

物件7・主

ガス給湯器

LPガスタンク

国道



(写真 3)

物件7・主の下屋

国道

看板

物件6 (駐車スペース)



(9 枚目)

(写真 4)

物件 7 ・ 未登記附属建物

物件 7 ・ 主



(写真 5)

ガス給湯器



(写真 6)

屋根の一部損傷



(写真 7)

変電設備



(写真 8)

物件7の主である建物内部 (写真 20 まで)



(写真 9)



(写真 10)



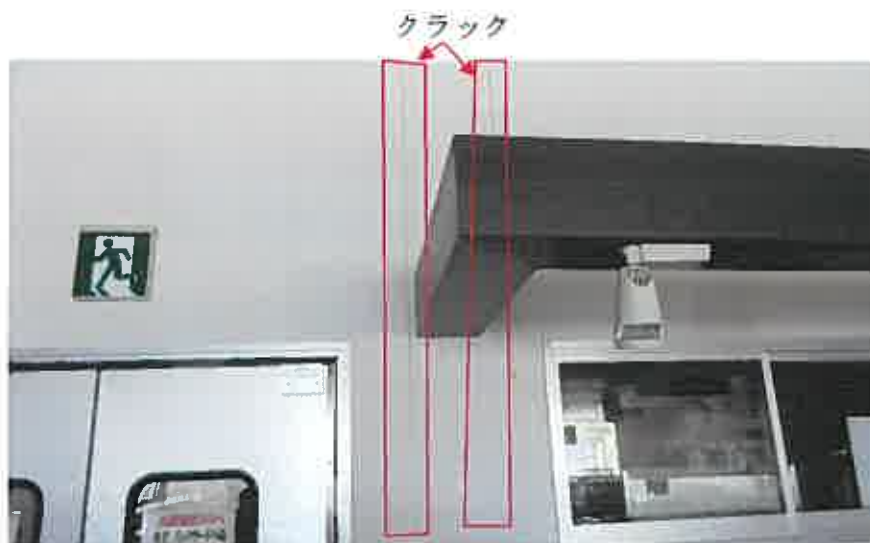
(写真 11)



(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)

物件 7 の未登記附属建物内部



令和6年(ケ)第53号
令和7年2月21日現地調査
令和7年10月14日評価
その4(物件6,7)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正

第1 評価額

一括価格	
金19,520,000円	
内訳価格	
物件6(土地)	金2,650,000円
物件7(建物)	金16,870,000円

- 1 一括価格は、物件6,7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6の土地の内訳価格は物件7の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7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価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ)

番 号	所 在 等	登 記	現 況
6	所 在 地 番 地 目 地 積	上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷 71番1 宅地 2522.00㎡	
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷 71番地1 71番1 店舗 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 560.65㎡	下記の未登記附属建物が存 する。 (種類) 物置 (構造) コンクリートブ ック造鋼板葺平家建 (床面積) 約15㎡
番号	特 記 事 項		
	無し		

— 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6）

位置・交通	南阿蘇鉄道「高森」駅の南方、約23km(道路距離) 「馬見原中鶴」バス停の北西方、約850m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	周辺には農地や林地が多く見られるなか、国道265号沿道に位置し、店舗、事業所等が点在する地域である。	
主な公法上の規制等	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	北東側間口約68m、奥行約37m、規模2522.00㎡のやや不整形地である。物件6の地勢は、概ね平坦地であるが、東側では高低差約4mの下り斜面を有する。また、西側で隣接する土地（72番1）とは約1.2m低く隣接している。	
接面道路の状況	北東側で現況幅員約10mの片側歩道付国道265号に接面する。なお、当該国道は東向き下り傾斜で物件6とは高低差を有し、幅約8mの出入口部分が等高接面している。	
土地の利用状況	物件7及び物件7未登記附属建物の敷地として利用されている。 (詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照)	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：なし（浄化槽使用） ガス配管：なし（プロパン使用） (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	<ul style="list-style-type: none"> ・対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ・LPガスタンクは、目的外動産である。 ・国道からの入口付近に看板が設置されている。 詳細は、現況調査報告書のとおり	

2 建物の概況及び利用状況

(物件7)

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18年11月11日新築 経過年数：約19年 経済的残存耐用年数：約11年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード、鋼板、吹付タイル等 内 壁：クロス、石膏ボード等 天 井：化粧石膏ボード等 床：塩化ビニルシート、タイル貼り等 設 備：電気、給排水設備等
床面積(現況)	560.65㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・内壁の一部にクラック及びクロスの剥離、店舗出入口の床タイルの一部破損等が見られる程度で、全体的に経年相応の損耗である。 ・保守管理の状態は概ね普通。
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
特記事項	①従物等として、下屋、ガス給湯器2個及び変電設備が存する。 ②物件7建物内には、食品棚等の動産が多数存する。 ③本件建物の南西側に位置する未登記附属建物の概況は下記のとおり。 (新築年月日)平成18年(物件7と概ね同時期) (経過年数)約19年 (経済的残存耐用年数)約8年 (種類)物置 (構造)コンクリートブロック造鋼板葺平家建 (床面積)約15㎡ (仕様)屋根：折板鋼板 外壁：コンクリートブロック 内壁：表し 天井：表し (品等)普通 (保守管理の状態)普通 (その他)段ボール置場及び生ごみ置き場として利用されていたとの事である。 詳細は、現況調査報告書のとおり

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地 (物件6)

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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
6	4,700	0.74	2522.00	0.90	7,894,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「山都5-1」の価格を規準として査定した。
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,500 \text{ 円/m}^2 \times 99/100 \times 100/95 \times 100/168 = 4,700 \text{ 円/m}^2$

◇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：間口奥行▲5%

◇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
 $1.00 \times 1.05 \times 1.60 \times 1.00 = 1.68$

イ 個別格差：画地条件（地積過大▲20%、形状▲3%、法地等▲5%）
 個別格差 0.74 (0.80×0.97×0.95)

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(物件7「主たる建物, 未登記附属建物」)

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を併用して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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
7 主たる建物	180,000	560.65	0.32	32,293,000
7 未登記附属 建物	120,000	15	0.27	486,000
			合計	32,779,000

ウ 現価率

(物件7：主たる建物)

経過年数19年、経済的残存耐用年数11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▲20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{\{1 - (1 - 0.05) \times (\frac{\text{経過年数}}{30 \text{年}})\}} \times \frac{\text{全耐用年数}(\ast)}{\text{全耐用年数}(\ast)} \times \frac{\text{観察減価}}{(1 - 0.20)} = \text{現価率} = 0.32$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数 (19年 + 11年 = 30年)

(物件7：未登記附属建物)

経過年数19年、経済的残存耐用年数8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▲20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{\{1 - (1 - 0.05) \times (\frac{\text{経過年数}}{27 \text{年}})\}} \times \frac{\text{全耐用年数}(\ast)}{\text{全耐用年数}(\ast)} \times \frac{\text{観察減価}}{(1 - 0.20)} = \text{現価率} = 0.27$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数 (19年 + 8年 = 27年)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件6については土地利用権等価格を控除し、物件7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。

(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
6	7,894,000	0.30	法定地上権	2,368,000

イ 土地利用権等割合：物件6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

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
6	7,894,000	-2,368,000	/	0.60	0.80	2,650,000
7	32,779,000	+2,368,000	—	0.60	0.80	16,870,000
一括価格(合計)						19,520,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件7)

エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・本件目的物件は、山村の国道沿道に位置する店舗及びその敷地であり、この種の不動産の市場性を考慮すると、需要者は限定され市場性が劣る。よって、所要の補正が必要と判断した。
- ・多数の動産が残置されており、撤去処分等に多額の費用を要する恐れがあることから、所要の補正が必要と判断した。
- ・物件7の従物である変電設備については、PCB含有の有無は設置時期から判断して可能性は低いものの、調査の限界から不明であるためリスク要因とした。

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

地価調査価格(山都5-1)

所 在：上益城郡山都町馬見原字林ノ後 831番1
 価 格：7,500円/㎡
 位 置：南阿蘇鉄道「高森」駅の南方約23km
 価 格 時 点：令和7年7月1日
 地 積：208㎡
 供給処理施設：水道
 接 面 街 路：西側が10m国道に接面
 用途指定等：都市計画区域外
 地域の概要：低層の小売店舗のほか住宅も混在する商業地域

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 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

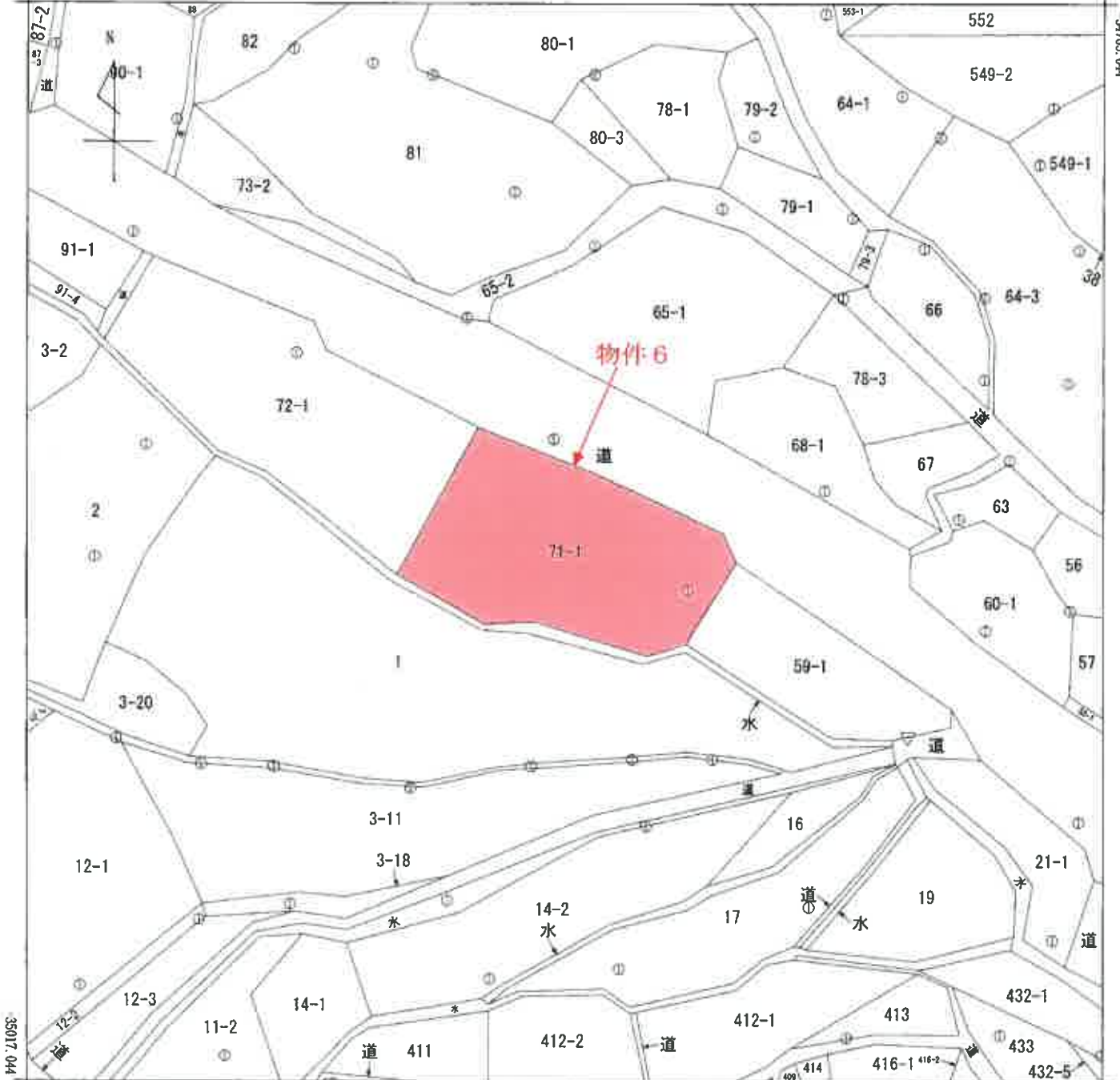
以 上

山都町全図 官公署地図写し



1 : 25,000

位置図



+13503.543 (座標値種別：図上測定)

(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.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	滝上
--------	----

請求分	所在	上益城郡山都町滝上字松葉ケ谷				地番	71番1			
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12年1月			備付年月日(原図)	平成13年1月19日			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(熊本地方法務局管轄)

令和7年1月17日

熊本地方法務局阿蘇大津支局

登記官

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

請求番号：25-1

(1/1)

建物図面・各階平面図縮小写し

登記年月日：平成18年12月5日

平成18年12月5日 登記

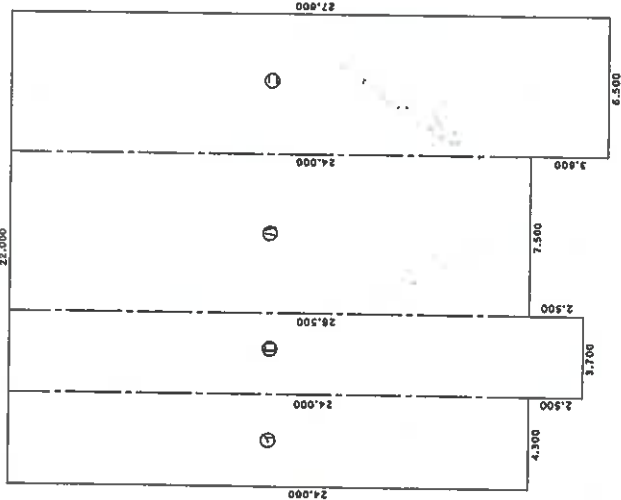
5102118

建物平面図

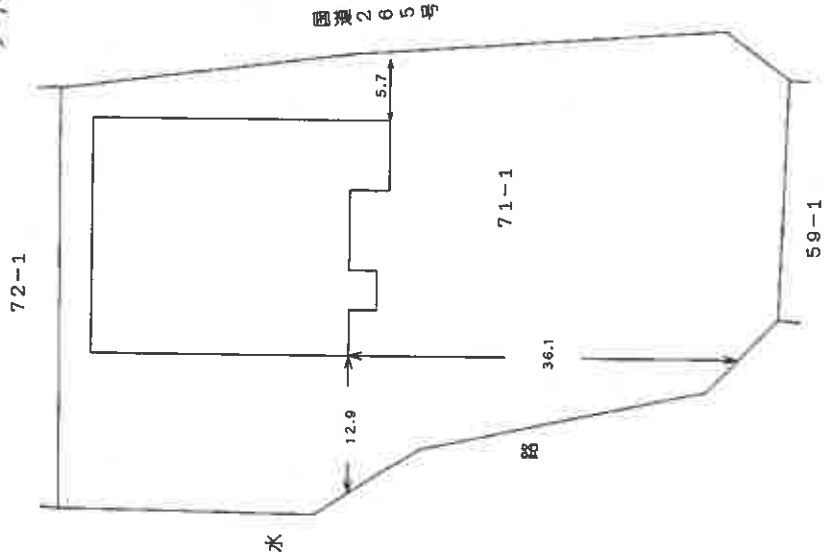
家屋番号 71-1

建物の所在 上益城郡山都町滝上字松葉ヶ谷 71-1

会員専用



物件7



㊶	4,300 × 24,000 =	103,200,000
㊵	3,700 × 26,500 =	98,050,000
㊴	7,500 × 24,000 =	180,000,000
㊳	6,500 × 27,600 =	179,400,000
合計		560,650,000
床面積		560.65 m ²

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

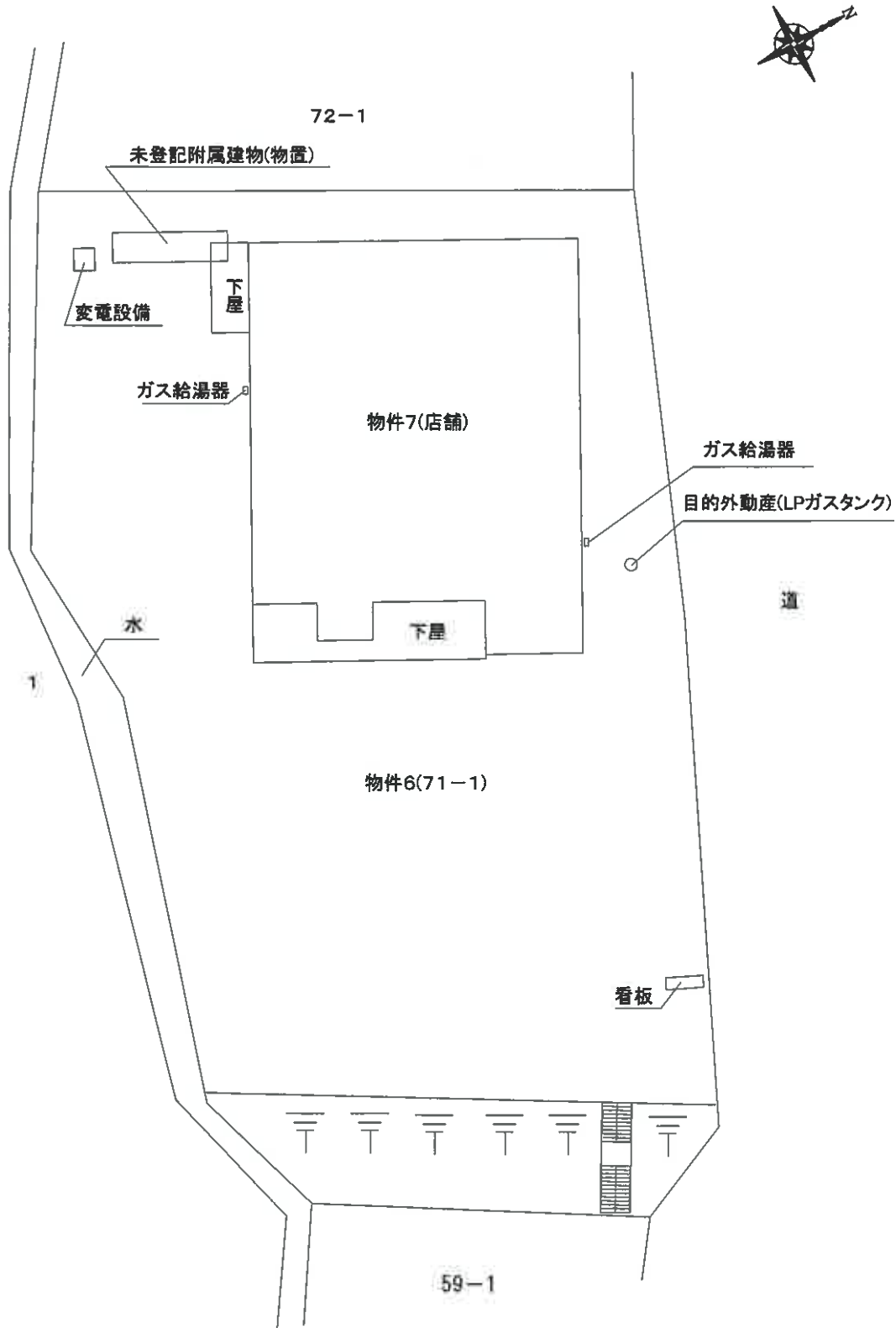
(熊本県土地家屋調査士会用品)

原図をA4に縮小

書面である。

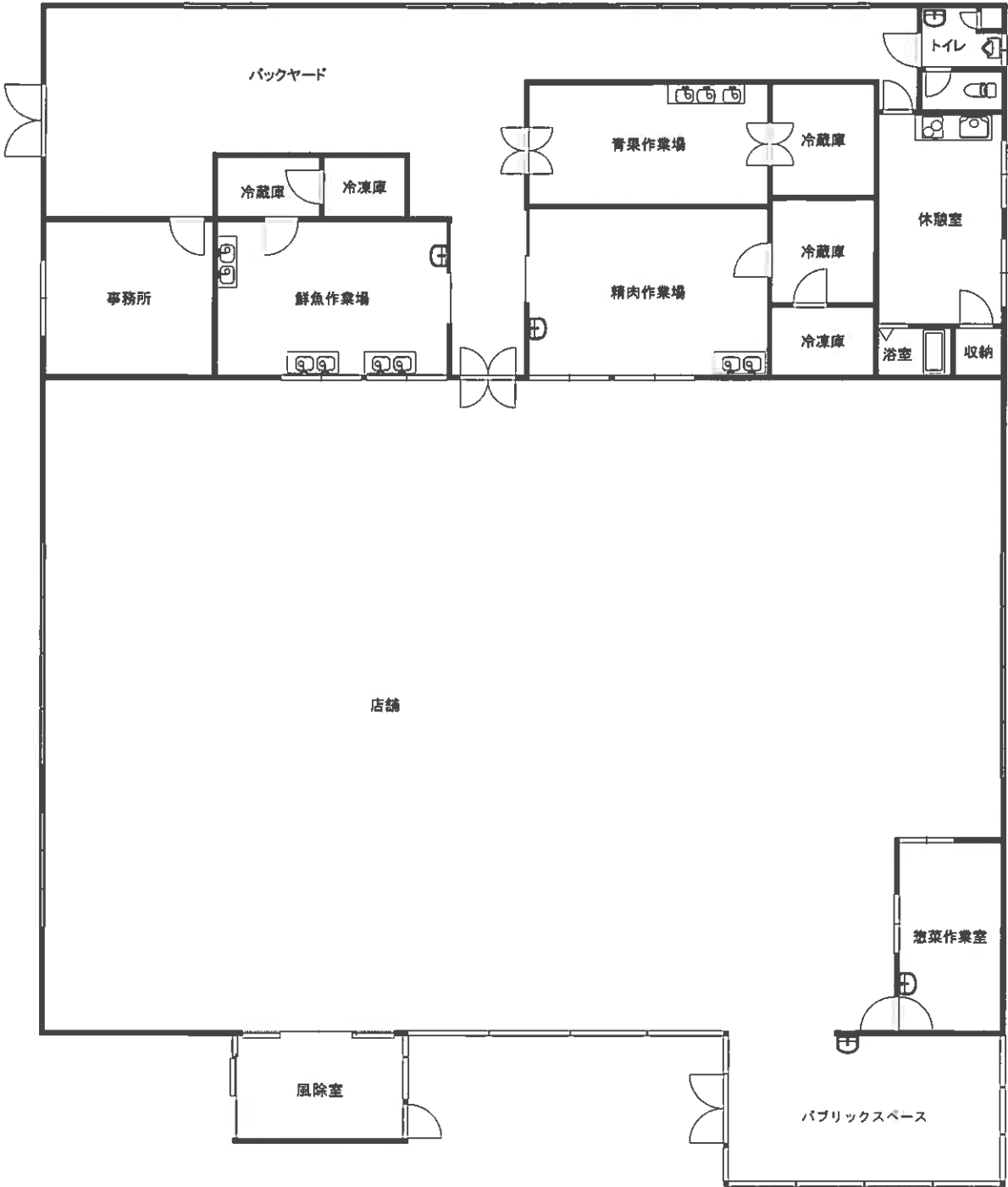
登記官

令和6年(ケ)第53号
その4 土地建物位置関係図



令和6年(ケ)第53号
その4 建物間取図

【物件7】



【物件7 未登記附属建物】

