

令和 6 年（ケ）第 4 0 号

注 意 書

現況調査報告書及び評価書には、物件 3（家屋
番号 3 2 0 7 番の建物）に関する記載がありますが、
今回の入札では、同物件 3 は売却対象物件で
はありませんので、ご注意ください。

熊本地方裁判所民事第 1 部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 25 日から 令和 8 年 9 月 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 28 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 8 月 10 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。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2, 4	903,000 722,400	一括	180,600	52,602	0
1	77,000				
2	161,000				
4	665,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平
 地 番 3 2 0 1 番
 地 目 宅地
 地 積 1 5 4 . 9 8 平方メートル

- 2 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平
 地 番 3 2 0 7 番
 地 目 宅地
 地 積 4 0 3 . 2 3 平方メートル

- 4 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平 3 2 0 7 番地
 家屋 番号 3 2 0 7 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 9 6 . 3 3 平方メートル
 2 階 4 3 . 3 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 1 0 3 . 7 0 平方メートル
 2 階 4 3 . 3 2 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 6 3 平方メートル
 2 階 約 6 3 平方メートル



民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの 減価率（%）	決定年月日	備 考
1, 2, 4	1,290,000	一括	—	7.11.19	
1, 2, 4	903,000	一括	30	8.6.18	

物 件 明 細 書

令和 7年10月30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, 4】

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, 2, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

売却対象外建物(家屋番号3201番)が本件土地上に存在する。

【物件番号4】

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

【物件番号1, 2】

本件各土地の間に介在する里道と一体利用されている。各土地間及び隣接する
周辺土地との境界は不明確である。

【物件番号2】

本件土地上に現存しない建物(家屋番号3207番)の登記が存在する。

《 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 下益城郡美里町豊富字塩井平
 地 番 3201 番
 地 目 宅地
 地 積 154.98 平方メートル

2 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平
 地 番 3207 番
 地 目 宅地
 地 積 403.23 平方メートル

4 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平 3207 番地
 家屋 番号 3207 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 96.33 平方メートル
 2 階 43.32 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 103.70 平方メートル
 2 階 43.32 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅・物置
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 約 63 平方メートル
 2 階 約 63 平方メートル



令和6年(ケ)第40号
令和6年11月13日 受理
令和7年1月6日 提出

その1(物件番号1ないし4)

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 在 下益城郡美里町豊富字塩井平
地 番 3201番
地 目 宅地
地 積 154.98平方メートル
- 2 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平
地 番 3207番
地 目 宅地
地 積 403.23平方メートル
- 3 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平3207番地
家屋 番号 3207番
種 類 居宅
構 造 木造草葺平家建
床 面 積 88.92平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 21.81平方メートル
符 号 2
種 類 畜舎
構 造 木造瓦葺平家建
(1 枚目)

物 件 目 録

床 面 積 32.72 平方メートル

4 所 在 下益城郡美里町豊富字塩井平3207番地

家屋 番号 3207 番の2

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺2階建

床 面 積 1階 96.33 平方メートル
2階 43.32 平方メートル

5 所 在 熊本市南区城南町陳内字道上

地 番 1289 番1

地 目 宅地

地 積 563.94 平方メートル

6 所 在 熊本市南区城南町陳内字道上1289番地1

家屋 番号 1289 番1

種 類 事務所・倉庫

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 79.18 平方メートル
2階 79.18 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

(土地用)

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	☒ 宅地（物件 1 ） ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐
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、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 本件土地周辺は、南東側が高く、北西側が低い急傾斜地である。美里町の防災マップによれば、物件1は土砂災害警戒区域に含まれている。 2 北東側、南東側及び南西側は里道に接している。南東側に接する里道は、所有者により、物件1及び物件2と一体で使用され、南西側及び北東側の里道は、西側に存する町道からの進入路として使用されている。 3 上水道は物件2から里道を経て物件1に引込みがなされており、下記目的外建物に接続されている。 4 北東側には合併浄化槽が埋設されており、目的外建物及び物件4の下水が処理されている。
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
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		(住居表示未実施)	
土地		物件 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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上に物件4の建物を所有し、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「その他の事項」記載のとおり		
建物		物件 3	
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が異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積： 存在しない		
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 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		
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			
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		(住居表示未実施)	
土地		物件 2	
現況地目	☒ 宅地(物件 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
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上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「その他の事項」記載のとおり		
建物		物件 4	
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：1階約103.70㎡(約7.37㎡増築) 2階43.32㎡		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類：居宅・物置 ☒ ある 構造：木造スレート葺2階建 床面積：1階約63.00㎡、2階約63.00㎡		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が物件4の主たる建物を住居として、 同未登記附属建物を住居兼物置として各使用している。 ☐ 「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 ☐ 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「その他の事項」記載のとおり		
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 ☒ 概略配置図のとおり		

(目的外建物用〈单独〉)

目的外建物の概況（物件 1 関係）	
所在地	下益城郡美里町豊富字塩井平3201番地、3201番地先
家屋番号	☐ ない(未登記) ☒ 3201番
種類	☒ 居宅・物置 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
構造	木造セメントかわらぶき2階建
床面積（概略）	1階 79.49㎡ 2階 52.99㎡
所有者	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
建築時期	☒ 平成13年ころ ☐ 不明
建築者	☒ 現所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 不明
その他の事項	1 目的外建物は、所有者Aの弟が住居として使用している。 2 目的外建物の南東側は、わずかに里道に越境していると思われる。 3 1階は、大部分が物置であり、脚立等の道具類や空き瓶等の生活ごみが多数収納されているほか、車庫としても使用されている。

その他の事項

■ 物件2関係

- 1 前記のとおり、本件土地周辺は土砂災害警戒区域に指定されているが、南東側は急激な崖地であり、土砂災害特別警戒区域に含まれている。
- 2 従物等として、北東角に井戸が存する。なお、当該井戸は現在使用されていない。
- 3 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 下益城郡美里町豊富字塩井平3171番 畑 134㎡ 私人名義
 - ② 同3200番 畑 151㎡ A所有
 - ③ 同3208番 畑 302㎡ 私人名義
 - ④ 同3210番 畑 178㎡ 私人名義
 - ⑤ 同3211番 畑 92㎡ 私人名義
 - ⑥ 同3212番 畑 100㎡ A所有
 - ⑦ 同3213番 雑種地 198㎡ 私人名義(共有)

■ 物件3関係

- 1 所有者の亡父が終戦直後に建てたもので、物件2の南側、現在の未登記附属建物の位置に存在した。
- 2 昭和56年、所有者が物件4未登記附属建物を建てるため、附属建物である倉庫及び畜舎と共に解体撤去しており、現存しない。

■ 物件4関係

- 1 生活用水には美里町の上水道が使用されている。
- 2 下水は物件1内に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 3 台所等の熱源にはプロパンガスが使用されている。
- 4 築後46年が経過した老朽化した住宅である。特筆すべき損傷箇所等はさほど見受けられないが、壁や床の汚損が全体的にみられる。また、生活ごみが至る所に散乱している。
- 5 廊下の壁に大きな破損(凹み)がみられる(写真8)。
- 6 目視した限りにおいては、雨漏りやシロアリ被害は確認できない。
- 7 従物等として、太陽熱温水器、ガス給湯器及び下屋が存する(写真2, 4)。太陽熱温水器は長年使用されておらず、使用できないと思われる。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者代表者兼所有者)	■ 物件1関係 1 目的外建物は、平成13年ころに私が建てました。私の弟が居宅として使用しています。 2 物件1の北側には合併浄化槽がありますが、目的外建物と物件4から出た下水を処理しています。 ■ 物件3関係 1 小屋(物件4未登記附属建物)が建っている位置には、以前、草葺屋根の家(物件3主たる建物)がありました。亡父が戦地から引き揚げて間もなく建てたもので、小屋(未登記附属建物)を建てるために私が昭和56年ころに解体しました。 2 草葺屋根の家の隣には、その附属建物である倉庫と畜舎がありましたが、家と共に私が解体しました。 ■ 物件4(主たる建物)関係 1 生活用水は町の上水道を使用しています。上水道は、物件2の土地から物件4と目的外建物に接続しています。以前は井戸水を使っていましたが、現在は使っていません。 2 下水は物件1内の合併浄化槽で処理しています。 3 台所等の燃料には、以前は灯油を使っていましたが、現在はプロパンガスを使っています。小屋の屋根に設置している太陽熱温水器は、20年間ほど使っていないので、使えないと思います。 4 雨漏りやシロアリ被害はありません。 ■ 物件4(未登記附属建物)関係 1 小屋は昭和56年ころに私が建てました。1階は物置で、2階は宴会場と子供部屋に使っていました。今は2階も物置に使っています。 2 雨漏りはしてないと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 11 月 15 日 (金) 12:25 ~ 12:35	熊本地方法務局 宇土支局	公図写し等交付申請
R6 年 11 月 18 日 (月) 14:55 ~ 15:10	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R6 年 12 月 10 日 (火) 12:40 ~ 13:55	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 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

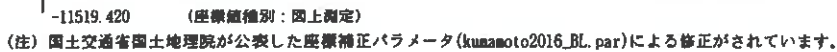
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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、技術者に破錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

A 3判をA 4判に縮小



豐富

請求部	所 在	下益城郡美里町豊富字塩井平					地 番	3201番		
出力縮	1/500	精 度 区 分	乙 一	座標系 番号は記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年2月				備付年月日 (原図)	昭和59年2月23日		補記事項		

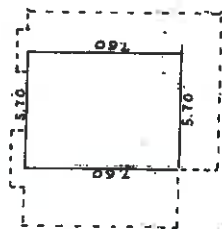
登記年月日：昭和53年5月13日

公用

各階平面図 9850655

昭和53年5月13日登記
平成
建物図面

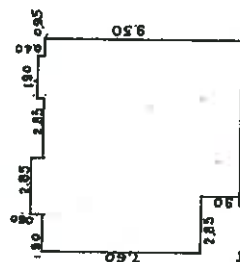
家屋番号	3207-2
建物の所在	千葉県成田市大塚町大字塚井番地3207



2階求積表

$$5.70 \times 7.60 = 43.32$$

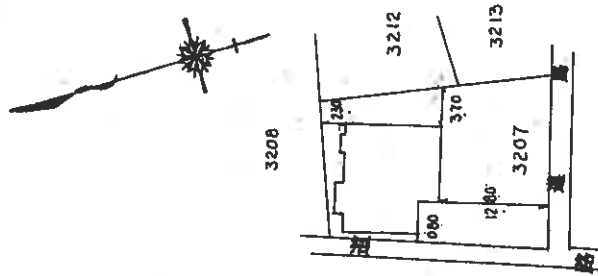
床面積 43.32



1階求積表

$$\begin{aligned} 2.85 \times 0.60 &= 1.71 \\ 1.90 \times 0.40 &= 0.76 \\ 2.85 \times 7.60 &= 21.66 \\ 7.60 \times 9.60 &= 72.96 \\ \hline &= 96.33 \end{aligned}$$

床面積 96.33



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)

88.5.13

請求番号：6-3

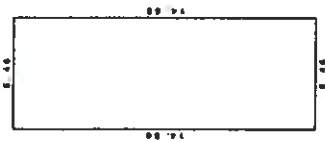
登記年月日：平成23年3月15日

公用

建物図面
各階平面図家屋番号
3201番建物の所在
下益城郡美里町豊富字塩井平3201番地・3201番地先

会員専用

1階

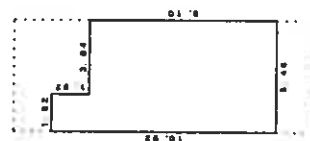


求積数

8.46 × 14.56 = 78.4978

床面積 78.49 m²

2階

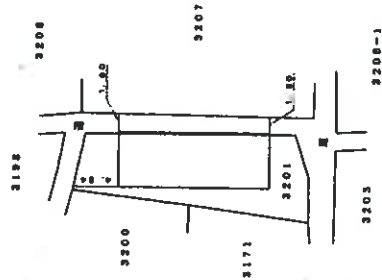
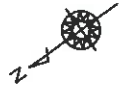


求積数

8.46 × 9.10 = 49.8860

計

52.9824

床面積 52.99 m²作成者
土地家屋調査士
(平成 年 月 日作成)

縮尺 1/280

申請人

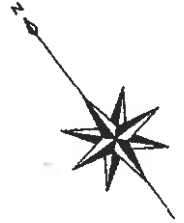
縮尺 1/600

(熊本県土地家屋調査士会印)

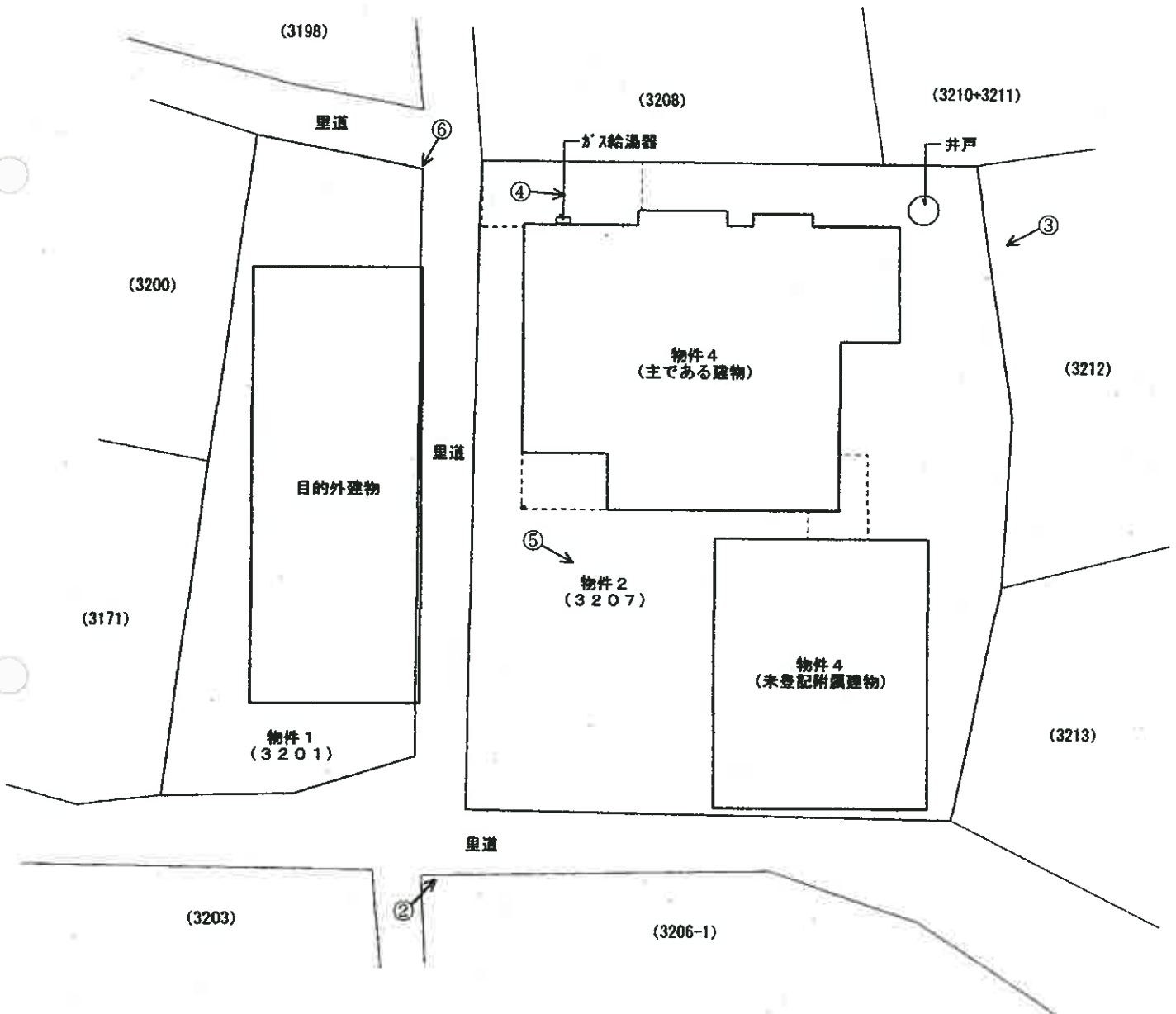
請求番号：6-2

令和 6 年 (ケ) 第 4 0 号

概略配置図 (物件 1 ~ 4)

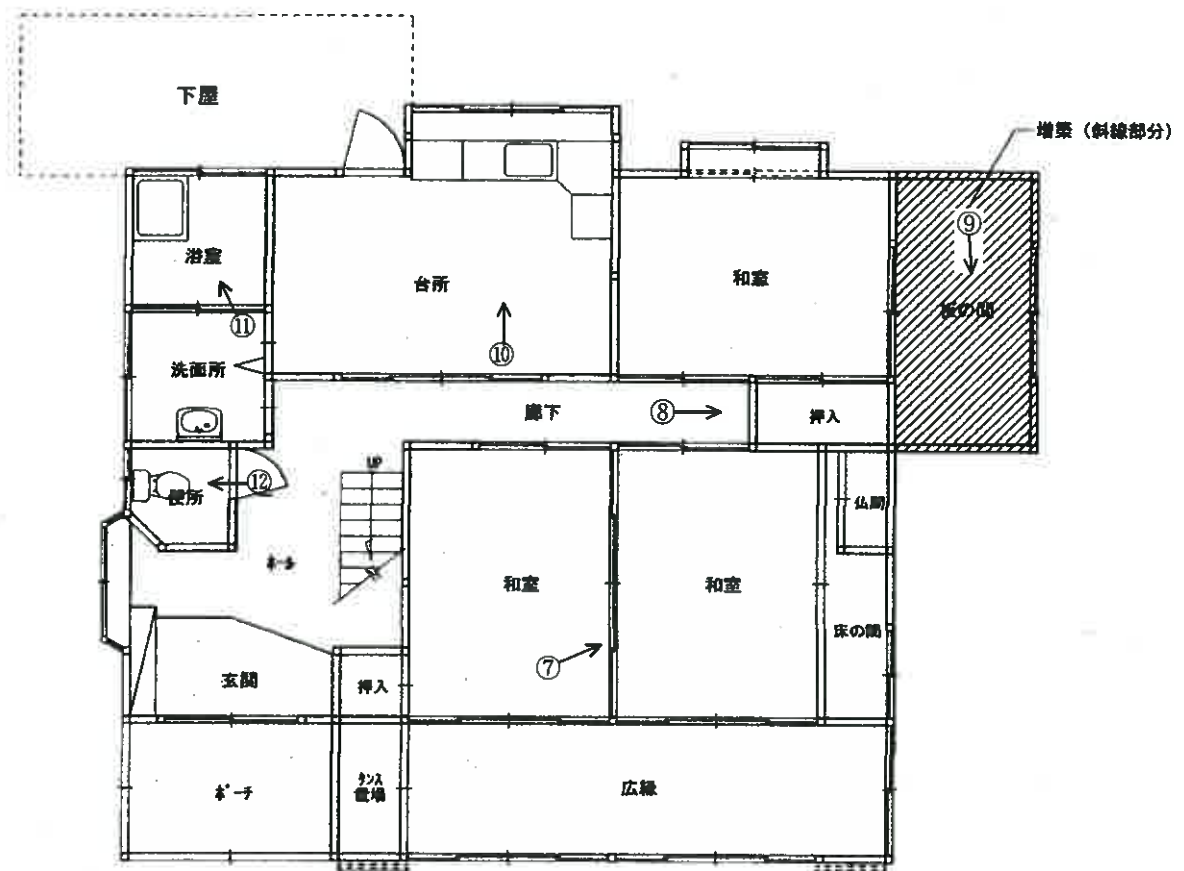
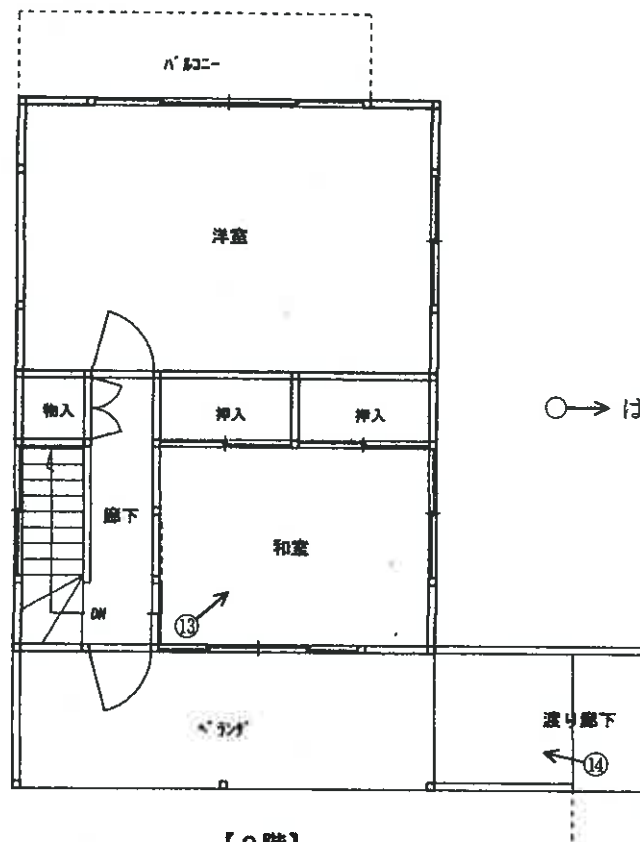


○→ は写真の位置方向を示す

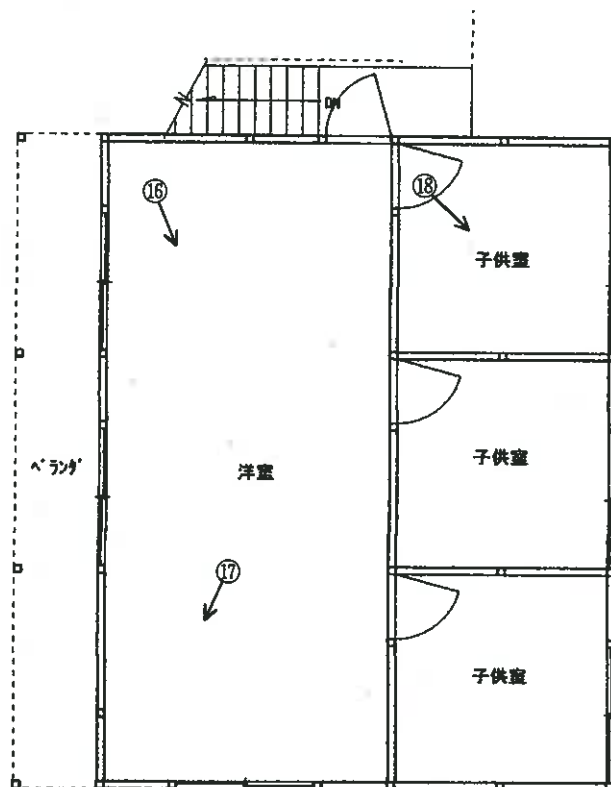
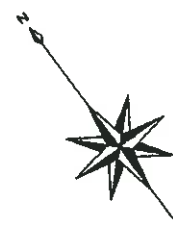


令和 6 年 (ケ) 第 4 0 号

建物間取図 (物件 4 主である建物)

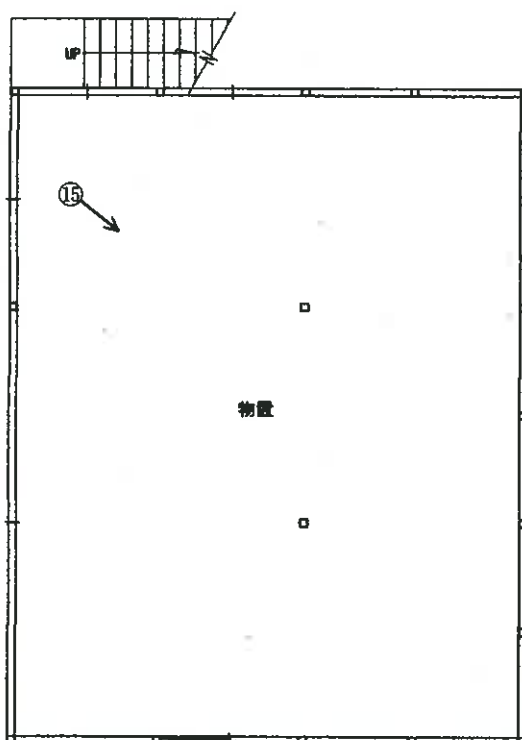


令和 6 年 (ケ) 第 4 0 号
 建物間取図 (物件 4 未登記附属建物)



○→ は写真の位置方向を示す

【2階】



【1階】
 (1 5 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 2 北西側

ガス給湯器



(写真 5)

未登記附属建物



(写真 6)

里道

目的外建物

浄化槽

物件 1



(写真 7)

南側和室



(写真 8)

壁の破損



(写真 9)

板の間 (増築部分)



(写真 10)

台 所



(写真 11)

浴 室



(写真 12)

便 所



(写真 13)

2階

和 室



(写真 14)

ベランダ



(写真 15)

未登記附属建物

1階 (物置)



(20 枚目)

(写真 16)

未登記附属建物

2階洋室



(写真 17)

同上

雨漏り跡



(写真 18)

未登記附属建物 2階

北東側子供室



令和6年(ケ)第40号
令和6年12月10日 現地調査
令和7年 2月12日 評価
(物件1～4)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

一括価格	
金 1,290,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 110,000 円
物件2(土地)	金 230,000 円
物件4(建物)	金 950,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2及び物件4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の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。
また、物件2の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
1	所 在 地 地 地 積	下益城郡美里町豊富字塩井平 3201番 宅地 154.98㎡	
2	所 在 地 地 地 積	下益城郡美里町豊富字塩井平 3207番 宅地 403.23㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下益城郡美里町豊富字塩井平 3207番地 3207番 居宅 木造草葺平家建 88.92㎡	登記上で記載されている左記の 建物は現存していない。
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 木造瓦葺平家建 21.81㎡	登記上で記載されている左記の 建物は現存していない。
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 畜舎 木造瓦葺平家建 32.72㎡	登記上で記載されている左記の 建物は現存していない。
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	下益城郡美里町豊富字塩井平 3207番地 3207番の2 居宅 木造瓦葺2階建 1階 96.33㎡ 2階 43.32㎡	1階 約103.70㎡(概測)
	(附属建物) 種 類 構 造 床 面 積		居宅・物置 木造スレート葺2階建 1階 約63㎡(概測) 2階 約63㎡(概測)

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	『美里町役場祇用庁舎』の北東方、約2.2km(直線距離)、 徒歩圏内(約15分程度)にバス停はない。	
付 近 の 状 況	農家住宅等の他、周辺には農地や山林等が見られる、傾斜地勢の山間部に存する集落地域。	
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 へ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外(美里町建設課へ確認) — — — — —
画 地 条 件	物件1の土地が登記数量154.98㎡のやや不整形な画地であり、 物件2の土地が登記数量403.23㎡の概ね整形な画地。 物件1と物件2の土地の間に介在する里道(美里町建設課へ確認)部分 については、物件1及び物件2の土地とともに一体利用されているこ とから、当該里道部分の明確な物的確認は困難な状況となっている。 また、隣地境界等が明確に確認できないことから、物件1の土地の南 西側間口及び北東側間口並びに物件2の土地の南西側間口の現地計測 は困難である。 なお、美里町建設課への確認によれば、物件1と物件2の土地の間に 介在する里道部分を利用することについての許可等は取得していない (無断占用)とのことである。	
接面道路の状況	物件1の土地の北東側が現況幅員約1～1.5m程度(物件1の土地の 前面付近)の里道(美里町建設課へ確認)に接面する他、物件2の土地 の南西側が現況幅員約1.5～3m程度(物件2の土地の前面付近)の 里道(美里町建設課へ確認)に接面している。 なお、物件1の土地の南西側に隣接する里道(美里町建設課へ確認)部 分については、3203番の土地等とともに一体舗装が施されている ことから、現況幅員の現地計測は困難である。	
土地の利用状況等	物件1の土地は目的外建物(家屋番号3201番)の敷地として利用さ れており、物件2の土地は物件4の建物(主である建物及び未登記附 属建物)の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(美里町上下水道課へ確認) 下 水 道：なし(美里町上下水道課へ確認) 都 市 ガ ス：なし (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土地所有者への確認によれば、物件２の土地内に引込みされた上水道から分岐を行い、里道部分を通過して物件１の土地内に引込みされた上水道を目的外建物で利用しているとのことである。 ②物件１の土地と里道との境界を明確に確認できないため断言はできないが、登記上の所在や建物図面上から判断すれば、目的外建物の一部は里道上に越境していると推定される。 なお、目的外建物の概況については、現況調査報告書を参照。 ③物件２の土地の従物等として井戸が存する。 (添付の概略配置図を参照) ④熊本県が告示する土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書によれば、物件１の土地の南東側の概ね半分程度が土砂災害警戒区域の範囲内に該当しており、また、物件２の土地の南東側の一部が土砂災害特別警戒区域の範囲内に該当し、物件２の土地のその他の部分は土砂災害警戒区域の範囲内に該当している。 ⑤目視可能な範囲での現地調査等からは土壤汚染を疑わせる事実を確認できなかった。なお、土壤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。 ⑥「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (美里町教育委員会社会教育課へ確認)
---------	--

2 建物の概況及び利用状況

① 物件4（家屋番号3207番の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）：昭和53年5月10日新築 経過年数：47年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺（一部：波形鉄板） 外 壁：リシン吹付等 内 壁：聚楽壁、ビニールクロス、布クロス、タイル等 天 井：目透天井、化粧石膏ボード、ビニールクロス、布クロス等 床 ：畳、フローリング、フロー合板、縁甲板、タイル 設 備：電気、上水道、浄化槽、プロパンガス
床 面 積（現況）	1階部分に約7.37㎡（概測）の増築が施されている。 現況床面積は以下のとおり。 1階：約103.70㎡ （登記床面積に増築部分の概測床面積を加算） 2階： 43.32㎡（登記床面積を採用） 延：約147.02㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	築後47年近くが経過する建物であるため物理的老朽化等が進行しており、外壁に汚濁が目立つ箇所等が見られる。 内壁の破損箇所や床の染み跡が見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅として利用している。 （現況調査報告書を参照）
特 記 事 項	①従物等として、下屋及びガス給湯器が存する。 ②下水は物件1の土地内に存する浄化槽において、目的外建物からの下水とともに処理されている。（現況調査報告書を参照）

② 物件 4（未登記附属建物）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳(特記事項欄の①を参照) 経過年数：44年程度(建物所有者の陳述を前提) 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディングボード 内 壁：ビニールクロス、仕上なし 天 井：化粧石膏ボード、スレートボード、仕上なし 床：フローリング、カーペット、コンクリート叩き
床 面 積(現況)	1階：約 63㎡(概測) 2階：約 63㎡(概測) 延：約 126㎡(概測)
現 況 用 途 等	現況用途：居宅・物置 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	物理的老朽化等が進行しており、天井に破損箇所や染み跡が存する他、内壁に複数の亀裂が見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が居宅・物置として利用している。
特 記 事 項	①建物所有者への確認によれば、未登記附属建物は昭和56年頃に建築したとのことである。（現況調査報告書を参照） ②浴室及びトイレが存しない。（添付の建物間取図を参照） ③従物等として、太陽熱温水器が存するが、建物所有者への確認によれば、使用できないと思うとのことである。

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1～2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	2,400	0.90	154.98	0.90	301,000
2	2,400	1.00	403.23	0.90	871,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 美里-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,350 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/138 = 2,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 +6%、環境条件 +30%、 $1.06 \times 1.30 = 1.38$

イ 個別格差

（物件1）形状 -10%

（物件2）なし

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の状況等を考量

② 建物価格（物件4）

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、これに観察減価法による現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	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
4（主である建物）	180,000	147.02	0.05	1,323,000
4（未登記附属建物）	120,000	126	0.05	756,000
合 計				2,079,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

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

物件 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	301,000	0.10	場所的利益	30,000
2	871,000	0.35	法定地上権	305,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	301,000	- 30,000		0.50	0.80	110,000
2	871,000	- 305,000		0.50	0.80	230,000
4	2,079,000	+ 305,000	—	0.50	0.80	950,000
一括価格（合計）						1,290,000

ウ 占有減価修正：必要なし

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件に内在するリスク等を考量。

- ・本件目的物件は、地縁的選好性を有する需要者が存する場合等を除き、一般的には土地建物需要が僅少な地域に存する物件であること。
- ・物件1と物件2の土地の間に介在する里道部分が無断占用によって本件土地とともに一体利用されていること。
- ・物件1の土地は目的外建物の敷地として利用されていること。
- ・物件2の土地内に引込みされた上水道から分岐されて目的外建物で利用されていること。
- ・物件1の土地の南東側の概ね半分程度が土砂災害警戒区域の範囲内に該当しており、また、物件2の土地の南東側の一部が土砂災害特別警戒区域の範囲内に該当し、物件2の土地のその他の部分は土砂災害警戒区域の範囲内に該当していること。
- ・下水は物件1の土地内に存する浄化槽において、目的外建物からの下水とともに処理されていること。
- ・本件建物は、いずれも物理的老朽化等が進行した建物であり、保守管理の状態もやや劣ること。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（美里-4）

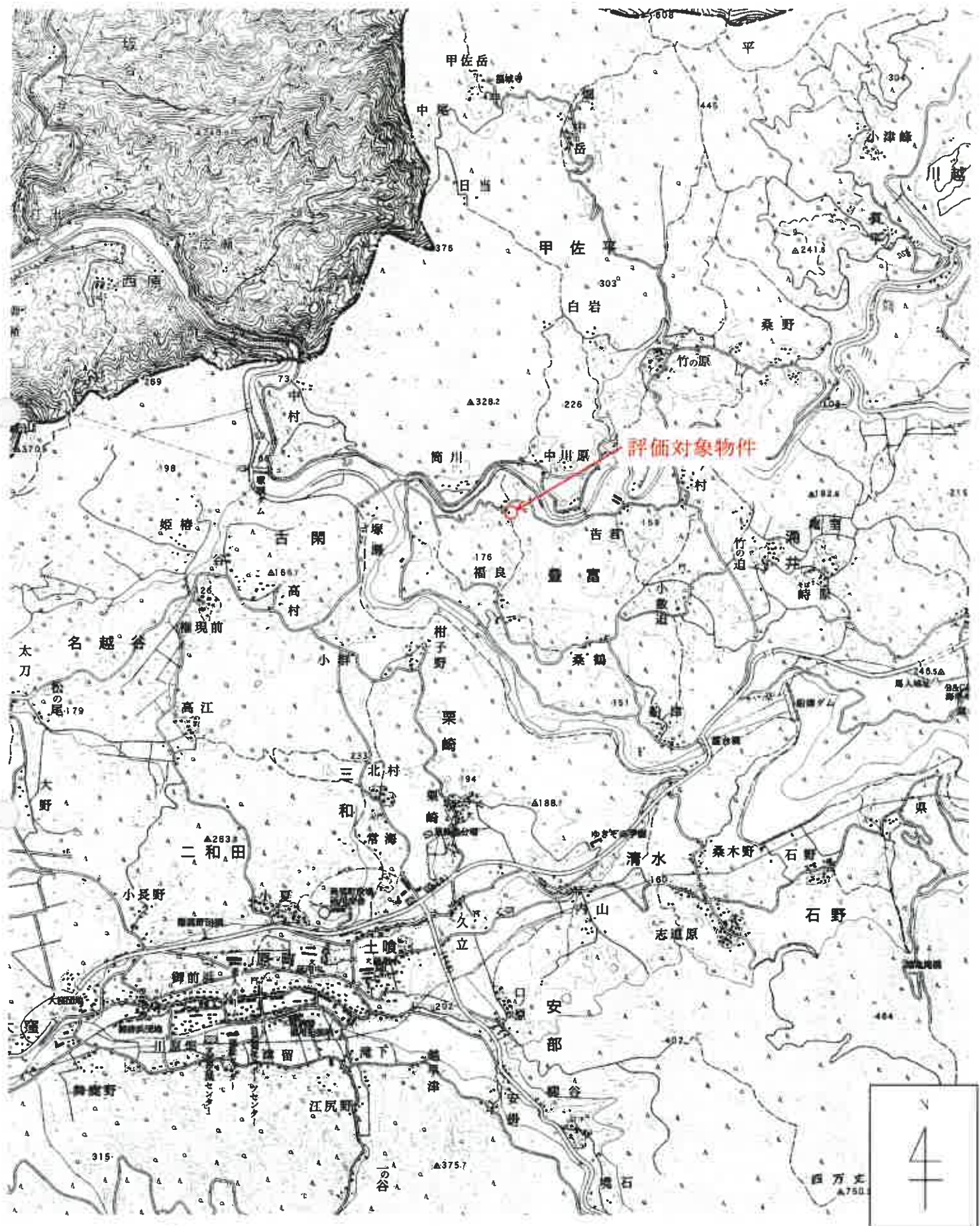
所 在：下益城郡美里町三加字中畑449番1
価 格：3,350円/m²
位 置：JR鹿児島本線「松橋」駅の東方、約1.8km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：413m²
供給処理施設：水道がある
接 面 街 路：南側が幅員約4.5m町道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：農家住宅のほかに一般住宅が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 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
- 6 現況写真

以 上

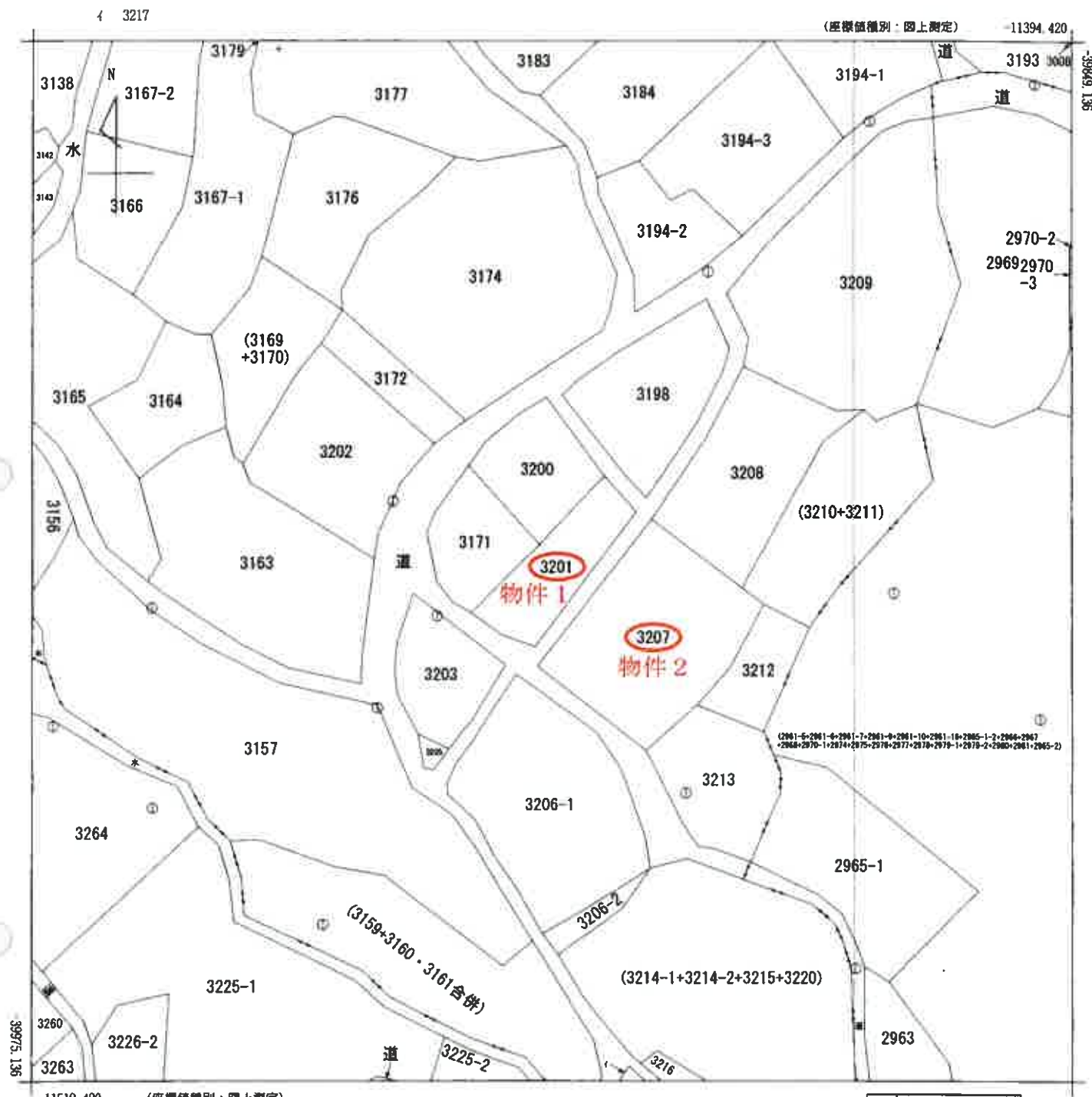
位置図



美里町役場「1:25,000 美里町全図」を引用

[この図面は縮小しています]

登記所備置地図写し



(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。

地番区域見出し
豊富

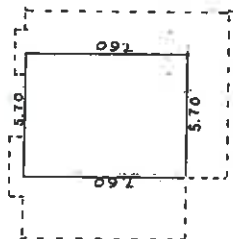
請求部	所在	下益城郡美里町豊富字塩井平				地番	3201番			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年2月			備付年月日(原図)	昭和59年2月23日			補記事項		

登記年月日：昭和53年5月13日

各階平面図 9850655

家屋番号	3207-2
建物の所在	下益根郡養馬町大字益根字地井第3207

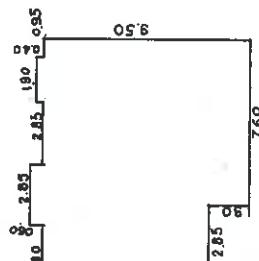
昭和53年5月13日登記
平成
建物図面



2階求積表

$$5.70 \times 7.60 = 43.32$$

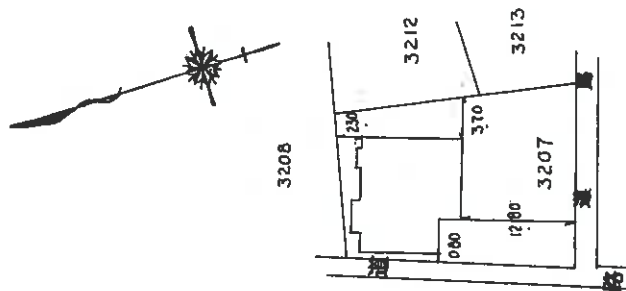
床面積 43.32



1階求積表

$$\begin{aligned} 2.85 \times 0.60 &= 1.71 \\ 1.90 \times 0.40 &= 0.76 \\ 2.85 \times 7.60 &= 21.66 \\ 7.60 \times 9.50 &= 72.20 \\ \hline &96.33 \end{aligned}$$

床面積 96.33



作製者

縮尺 1/250

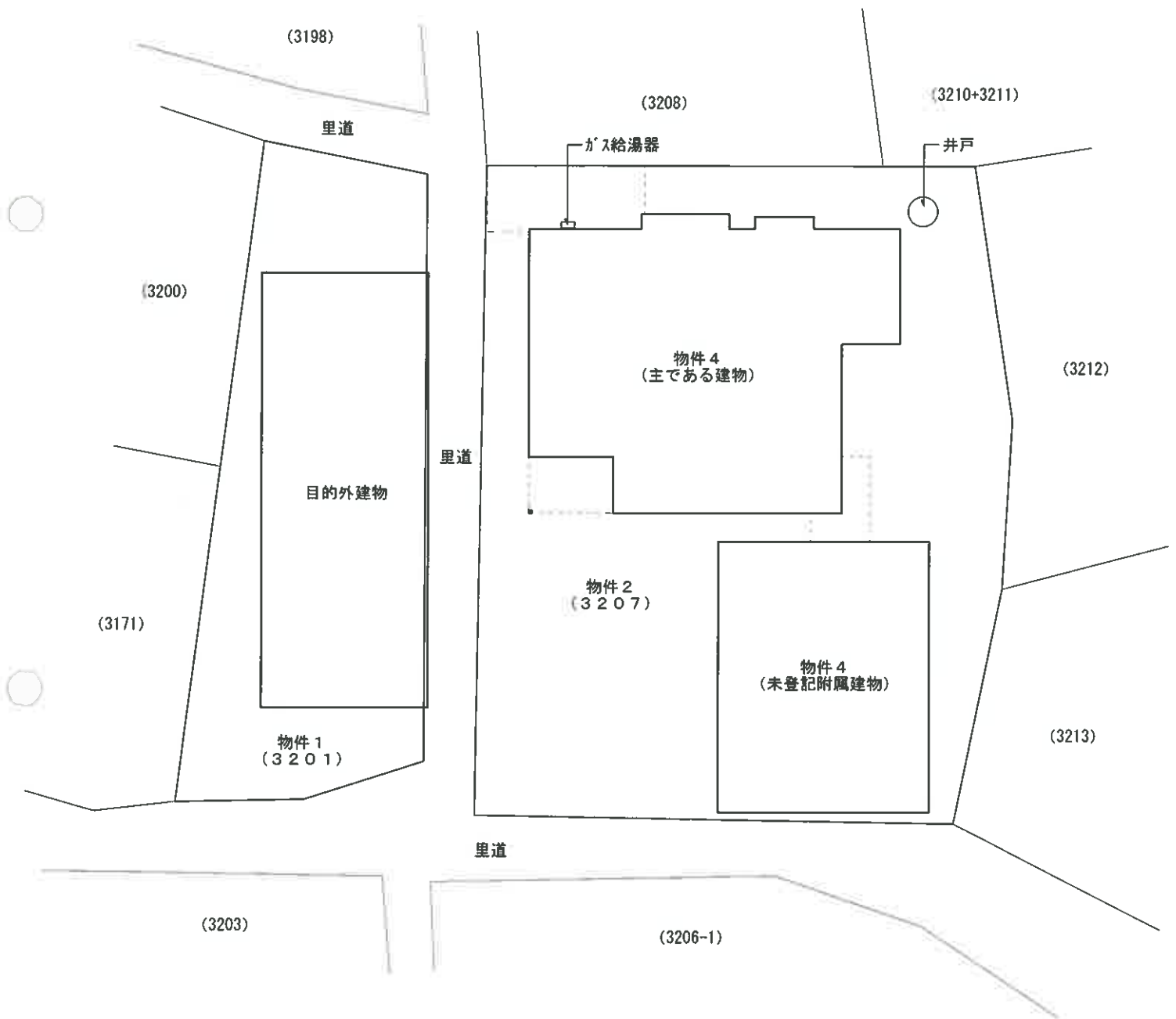
申請人

縮尺 1/500

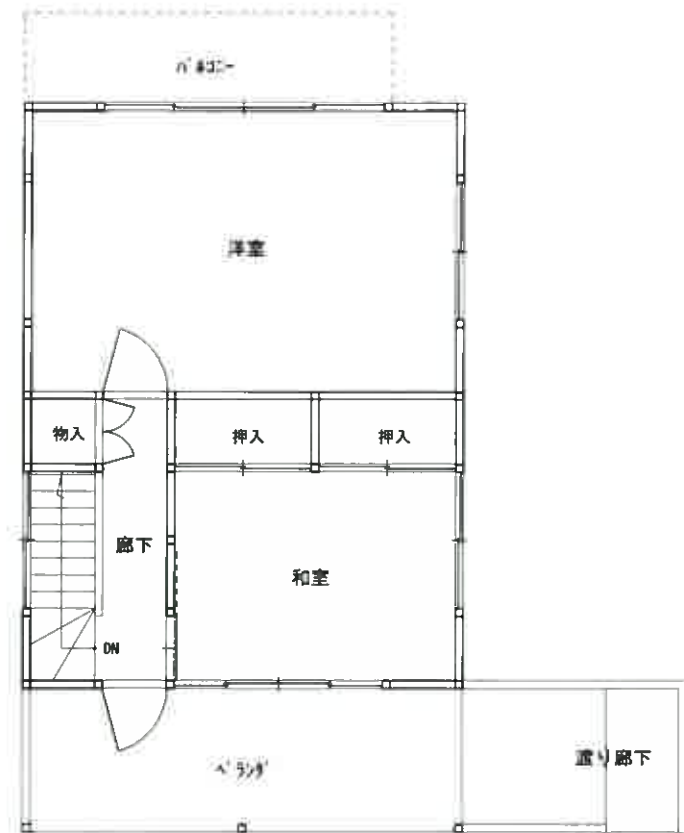
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

53.5.13

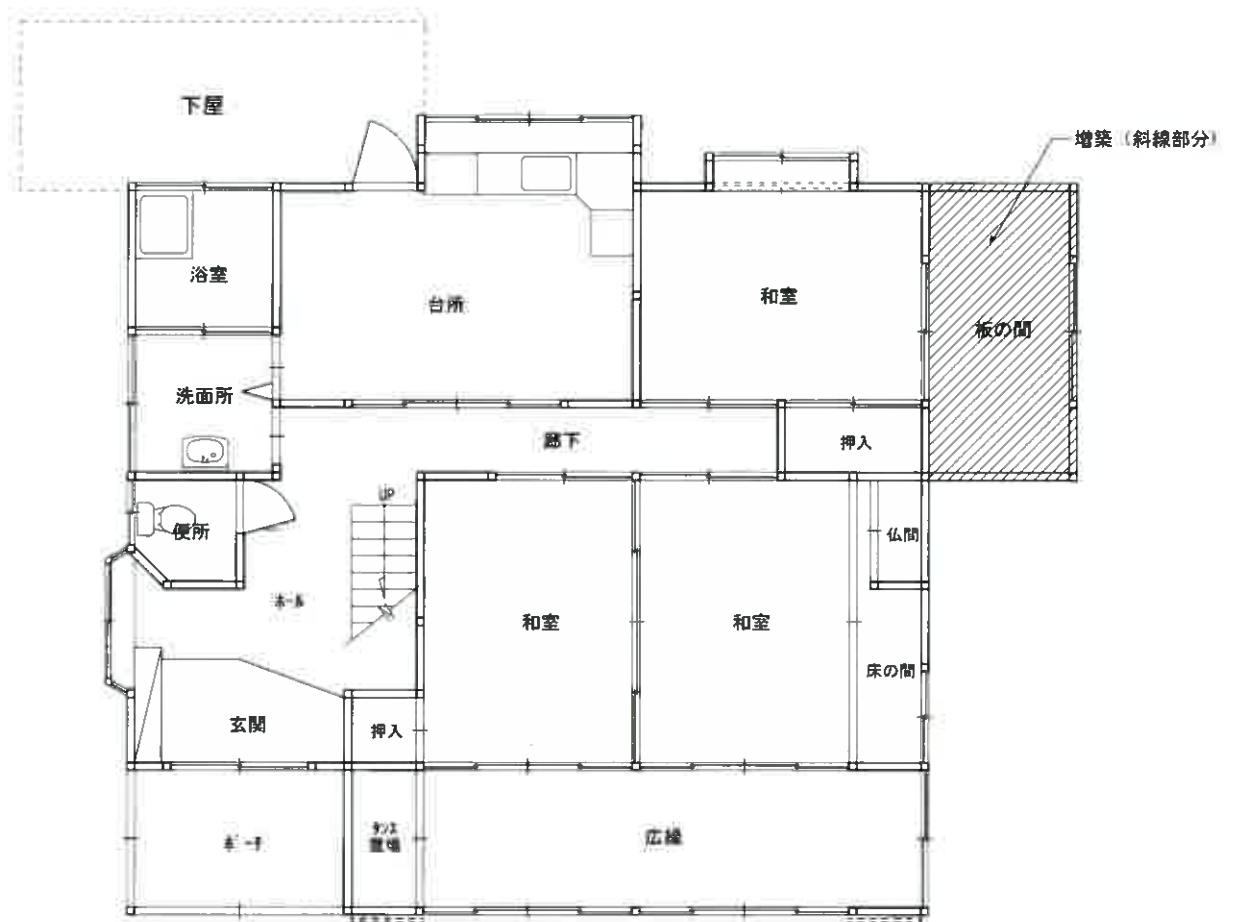
概略配置図 (物件1～4)



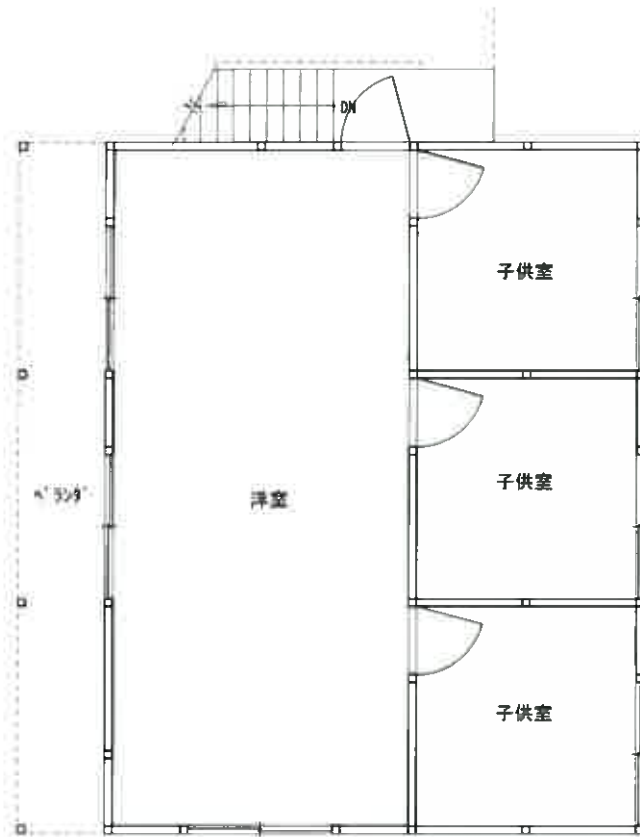
建物間取図 (物件 4 主である建物)



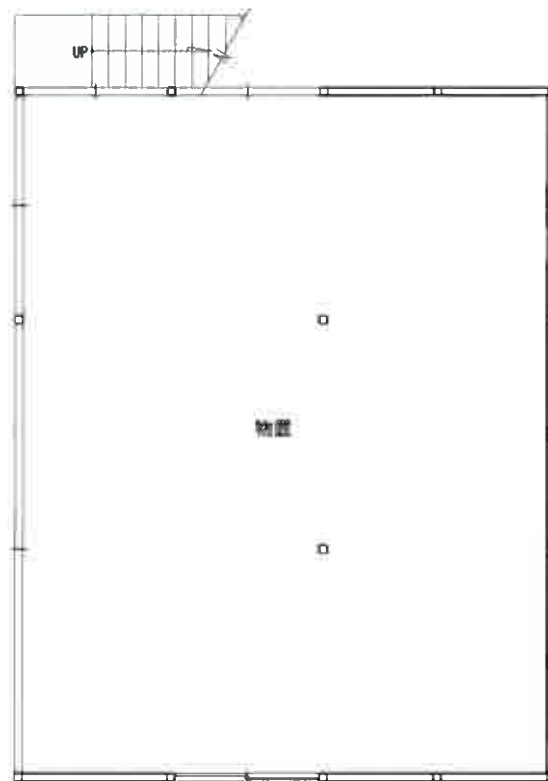
【2階】



【1階】



【2階】



【1階】

現況写真

外観



現況写真

外観



現況写真

物件4（主である建物：内部）



現況写真

物件4（未登記附属建物：内部）

