

本件の現況調査報告書
及び評価書は、令和8年
熊本地震発生前の調査に
基づくものです。入札の
検討に際しては、その点
ご留意ください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 9月29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10月13日から 令和 8年10月20日まで
開札期日	日 時 令和 8年10月26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11月11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 9月29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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2, 860, 000 2, 288, 000	一括	572, 000	84, 669	0
1	1, 640, 000				
2	1, 220, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 荒尾市平山字西浦
 地 番 1950番6
 地 目 宅地
 地 積 1774.88平方メートル

- 2 所 在 荒尾市平山字西浦1950番地6
 家屋 番号 1950番6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 175.10平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約208.10平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 32.62平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

- 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建



物 件 目 録

床 面 積 28.22平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約28平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約19平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 9日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 宮 本 裕 司

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

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1, 2】

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】

本件土地南側道路との境界が不明確である。

《 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 荒尾市平山字西浦
 地 番 1950番6
 地 目 宅地
 地 積 1774.88平方メートル

- 2 所 在 荒尾市平山字西浦1950番地6
 家屋 番号 1950番6
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 175.10平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約208.10平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 事務所
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建
 床 面 積 32.62平方メートル
 (現況)
 構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

物 件 目 録

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 28.22 平方メートル

(現況)

構 造 鉄筋コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

(未登記附属建物 1)

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床 面 積 約 28 平方メートル

(未登記附属建物 2)

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 19 平方メートル



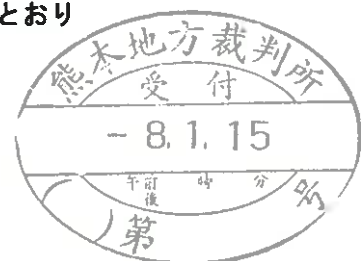
令和7年(ケ)第38号
令和7年6月25日受理
令和8年1月15日提出

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 | 荒尾市平山字西浦 |
| | 地 番 | 1950番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1774.88平方メートル |
-
- | | | |
|---|--------|---------------------|
| 2 | 所 在 | 荒尾市平山字西浦1950番地6 |
| | 家屋 番号 | 1950番6 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 175.10平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 事務所 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 32.62平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 28.22平方メートル |

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 北西側～南西側～南側～南東側は里道に接している。ただし、北西側から南西側は雑木林であり、目視で地図上の「道」の位置を確認することはできない。
- 2 里道からの進入路部分は上り傾斜で、舗装されている（写真1）。
- 3 コンクリートブロック積みで囲われたゴミ置場が存する（写真5）。
- 4 古井戸が存し、その間近に使用可能な井戸・ポンプ（従物）が存する（写真6）。
- 5 北側隣地（1950番8）との境界付近は石垣積みの法面である（写真7）。境界は法上だと思われる。
- 6 西側は雑木林であり、見通しが悪い。

【物件2 建物】

- 1 主である建物
 - ア 外観は写真2～4、7、13、内部の状況は写真14～33のとおり
 - イ 昭和51年3月に新築された部分は経年劣化が著しい。それに加え、雨漏りにより天井及び床が大きく損傷しており（写真15、18、24～27、29～31参照）、歩行の際に危険を感じる箇所が多数存する。特に北西側和室2間は床が脱落し、立入不能な状態である。居住の用に供されていたのは、西側の増築部分のみであると思われる。
 - ウ 上水道の引込みはあるが、平成19年6月から供給が中止されている。中止後は井戸水を使用しているものと思われる。下水道は整備区域外である。下水は浄化槽で処理されていると思われる。
 - エ 燃料はプロパンガスである。
 - オ 従物等として、下屋及びガス給湯器が存する（写真2～4、13）。
- 2 附属建物符号1
 - ア 外観は写真8、内部の状況は写真34～37のとおり
 - イ 天井の腐食した鉄筋がむき出しの状態であり、雨漏りが生じている（写真34）。
 - ウ 事務所出入口ドアが変形し、正常な開閉ができない（写真35）。また、事務所の窓枠も損傷している。
- 3 附属建物符号2
 - ア 外観は写真9、下屋下の状況は写真38のとおり
 - イ 屋根及び下屋上は、雑草に覆われており（写真9）、内部には多量のゴミを含む動産類が存する。
- 4 未登記附属建物①（種類・物置 構造：コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積：約28㎡）
 - ア 外観及び西側内部の状況は写真10、11のとおり。東側内部の状況はシャッターが開かないため不明である。
 - イ 西側内部には多量のゴミを含む動産類が存する（写真10）。
- 5 未登記附属建物②（種類・物置 構造：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積：約19㎡）
 - ア 外観は写真2、内部の状況は写真39のとおり
 - イ 内部には多量の書面等を含む動産類が存する（写真39）。

【隣地関係】

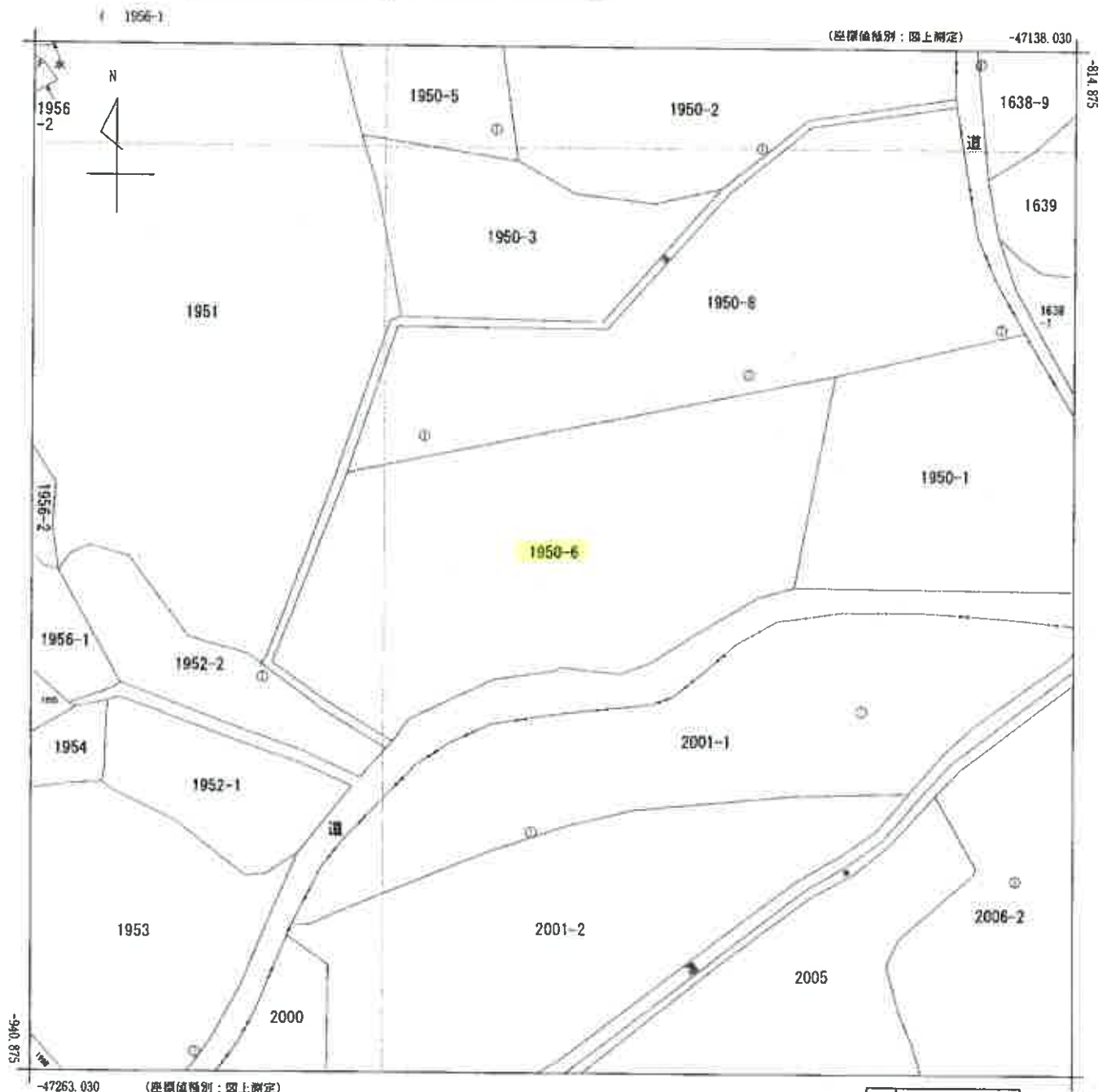
- ① 1950番1、宅地、944.61㎡、私人名義 ② 1950番8、畑、1582㎡、私人名義

執 行 官 の 意 見

- 債務者兼所有者の使用の有無（下記事情を斟酌し、2枚目「占有状況」のとおり認定した。）
- 1 令和7年6月26日に赴いた際は、附属建物符号2の車庫内に軽自動車が存在した。物件1居室に誰かが居住していると思われたので、債務者兼所有者宛の期日通知書（7月17日立入調査）を郵便ポストに投函した。
 - 2 7月17日に赴いた際は、6月26日郵便ポスト内に投函した通知書及び前記車両はなく、不在であった。
 - 3 8月7日、立会人を立ち会わせ評価人と共に居宅内へ立ち入ったが不在で、生活感が希薄であった。
 - 4 本年1月7日、荒尾市役所に居住有無等を聴取。「住民票異動はない。居住の有無は不明」との回答を得た。

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) 11:50-12:10	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) 14:25-14:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、立入調査日等の通知書投函
7年7月8日 (火) 16:05-16:20	荒尾市企業局	上下水道の接続状況調査
7年7月8日 (火) 16:35-16:45	荒尾市役所土木課	接道状況調査
7年7月17日 (木) 12:35-14:45	物件所在地	立入調査 (物件2の居宅内を除く)、写真撮影
7年8月7日 (木) 14:50-16:00	物件所在地	立入調査、写真撮影
8年1月7日 (水) 13:35-13:45	荒尾市役所 福祉課・保護係	債務者兼所有者の転出の有無等調査 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年8月7日 目的物件 (物件2の居宅) は不在だったので、立会人を立ち合わせ、同建物内への立入調査を実施した。 ☐ 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、技術者に解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。 ☐		

「登記所備置地図」 A 3 判を A 4 判に縮小



(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(kuwanoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出
平山

請求部	所在	荒尾市平山字西浦				地番	1950番6			
出力縮	1/500	精度区分	乙	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51年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号: 7-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

登記年月日：昭和51年4月2日

0038062

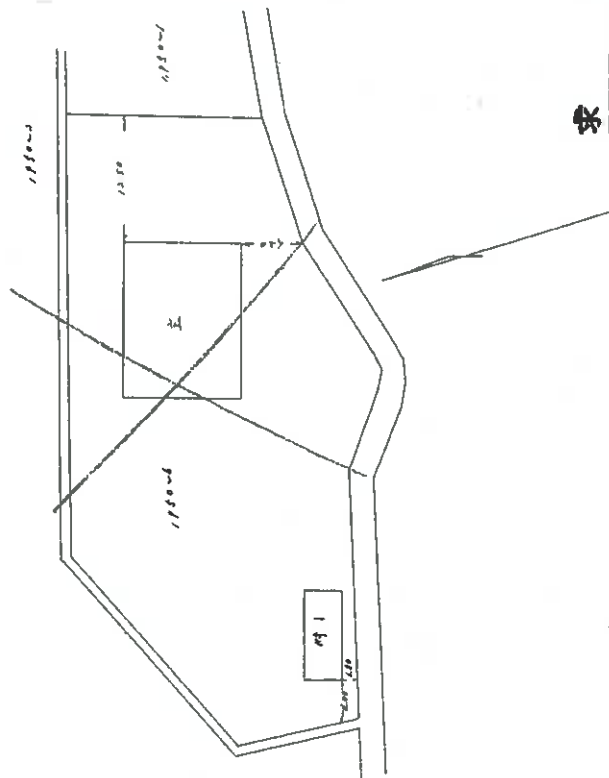
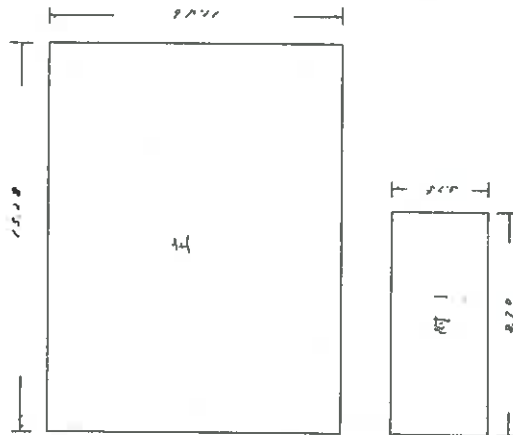
建築物平面図

家屋番号 1950~6

建物の所在 荒尾市平山寺西浦1950~6

昭和51年4月2日登記(1/2)

作製年月日	昭和51年3月3日
作製者	
申請人	



主	15.28 x 11.46 = 173.1088
附1	8.70 x 3.75 = 32.6250
主	173.110
附1	32.622

求 積

床 面 積

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/500	1/200
-----	-------	-------

登記年月日：昭和63年5月12日

0038063

各 階 平 面 図

建 物 図 面

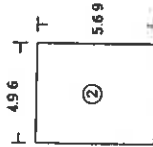
昭和63年 5月12日登記 (※)

家屋番号 1950番6

建物の所在 荒尾市平山字西浦1950番地6

会員専用

附属建物2

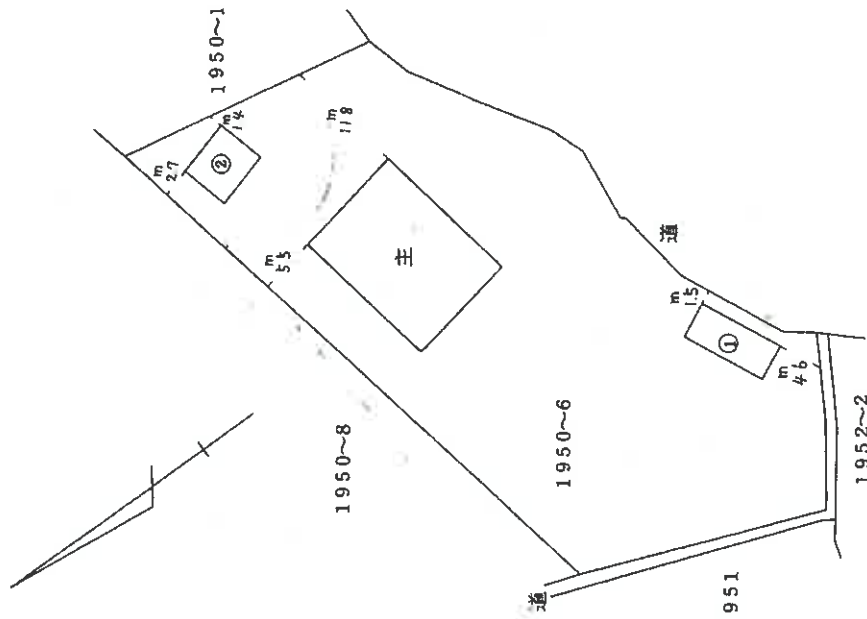


求 積

$$\text{付} 2 \quad 4.96 \times 5.69 = 282224$$

床 面 積

$$\text{付} 2 \quad 28 \text{ m}^2$$



作製者

縮尺

1/250

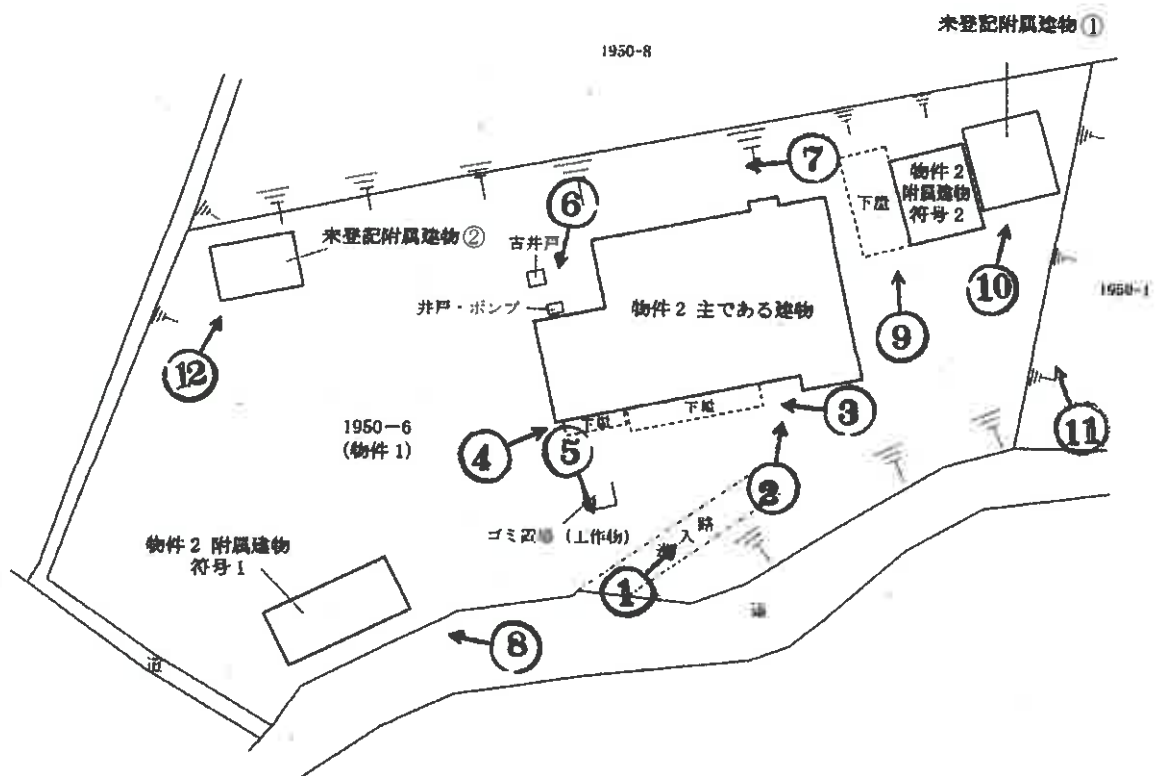
申請人

縮尺

1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

○→は写真撮影位置方向

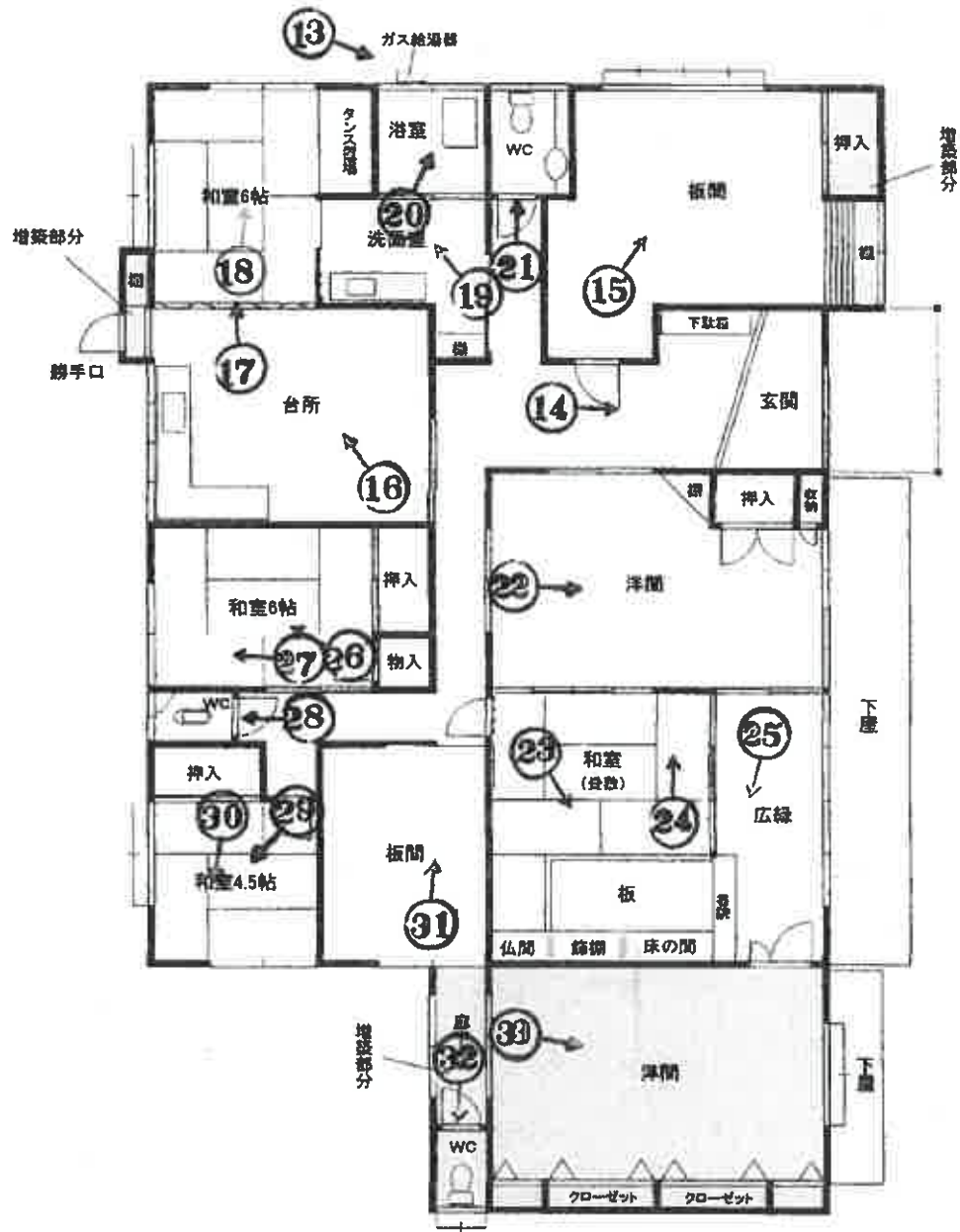


(8 枚目)



土地建物位置関係図

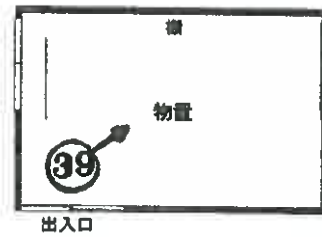
○→は写真撮影位置方向



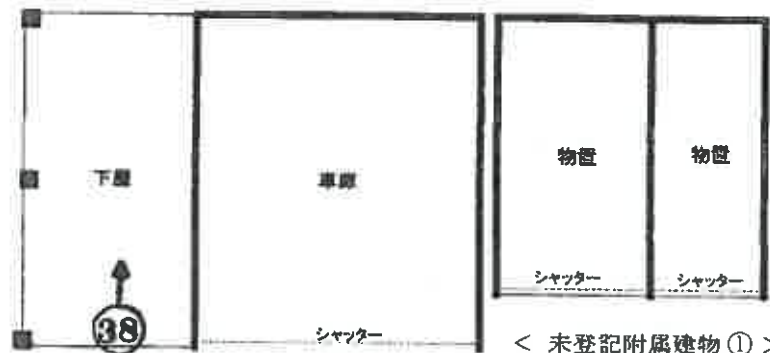
(9 枚目)

物件2 主である建物間取図

○→は写真撮影位置方向

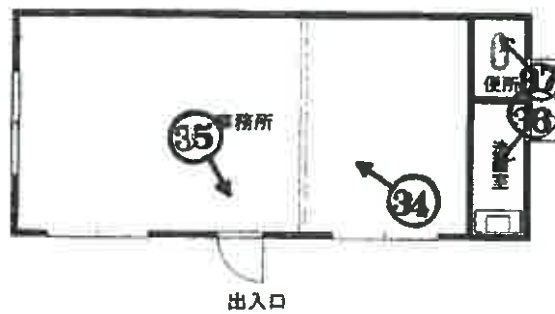


< 未登記附属建物② >



< 未登記附属建物① >

< 附属建物 符号2 >



< 附属建物 符号1 >

(10 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

物件 2 の居宅

北側隣地 (1950 番 8) との境界付近



(写真 8)

里道

物件 2 の事務所 (符号 1)



(写真 9)

物件 2 の車庫 (符号 2)



(写真 10)

未登記附属建物①



(写真 11)

未登記附属建物①



(写真 12)

未登記附属建物②



(写真 13)

物件 2 の居宅 ガス給湯器



(写真 14)

物件 2 の居宅内部 (写真 33 まで)



(写真 15)

天井の損傷



(15 枚目)

(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)

天井の損傷状況



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



(写真 22)



(写真 23)



(写真 24)

天井の損傷状況



(写真 25)

天井の損傷状況



(写真 26)

床の脱落状況



(写真 27)

天井の損傷状況



(写真 28)



(写真 29)

床の脱落状況



(写真 30)

天井の損傷状況



(20 枚目)

(写真 31)

床の損傷



(写真 32)



(写真 33)



(21 枚目)

(写真 34)

物件 2 の事務所 (符号 1) 内部 (写真 37 まで)



(写真 35)

変形した出入口ドア



(写真 36)



(22 枚目)

(写真 37)



(写真 38)

物件2の車庫(符号2)の下屋下



(写真 39)

未登記附属建物②内部



(23 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 38 号
令和 7 年 8 月 7 日 現地調査
令和 8 年 1 月 19 日 評 価
(発行番号 131022 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

一括価格	
金 2,860,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,640,000 円
物件2 (建物)	金 1,220,000 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。
- 3 物件1の内訳価格は物件2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。

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	荒尾市平山字西浦 1950 番 6 宅地 1774.88 平方メートル	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	荒尾市平山字西浦 1950 番地 6 1950 番 6 居宅 木造瓦葺平家建 175.10 平方メートル 1 事務所 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 32.62 平方メートル 2 車庫 鉄筋コンクリートブロック造陸屋根平家建 28.22 平方メートル	(床面積) 約 208.10 平方メートル (構造) 鉄筋コンクリートブ ロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建 (構造) 鉄筋コンクリートブ ロック造亜鉛メッキ 鋼板葺平家建
番 号	特 記 事 項		
2	物件 1 の土地には上記建物のほかに下記の未登記附属建物 2 棟が建っており、これらを評価に含めた。 ・未登記附属建物① (種 類) 物置 (構 造) コンクリートブロック造陸屋根平家建 (床面積) 約 28 平方メートル ・未登記附属建物② (種 類) 物置 (構 造) 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (床面積) 約 19 平方メートル		

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	J R鹿児島本線「荒尾」駅の東方・道路距離約7km 最寄バス停「聖人原」の北東方・約1.7km（徒歩約21分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	周囲を山林や農地に囲まれた中に一般住宅が点在する地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域（非線引） 無指定 60% 200% なし なし
画 地 条 件	南側間口約54m・奥行約17m～約30m・規模1,774.88㎡の東西に長い不整形地。地勢は全体的に南向きに傾斜しており、本件土地の中央部付近を除いて北側及び東側隣地との間には高低差があるほか、南側道路より0～約2m高い。	
接面道路の状況	南側・現況幅員約2m～約4m・道路（舗装有） 当該道路は里道であるが、建築基準法第42条2項道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 本件土地と東側隣地（1950-1）とはブロック積で仕切られているほかには隣地との間に境界を示すものは見当たらない。なお、本件土地と北側隣地（1950-8）との間は崖地となっており、建物図面から判断すると本件土地の境界は崖地の上部と思料される。また、登記所備置地図によれば、本件土地の西側は里道が接面しているが、現況では道らしきものは見当たらない。	
給 処 理 施 設	上 水 道 なし（専用井戸使用、引込可） ガス配管 なし（プロパンガス使用） 下 水 道 なし（浄化槽使用） （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。	
特 記 事 項	・ 本件土地の南側道路は建築基準法第42条2項道路であるため、幅員4m未満の部分についてはセットバックが必要であるが、本件土地の場合、道路との境界が不明瞭のため、セットバックが必要な具体的な面積は不明。 ・ 従物等として井戸・井戸ポンプのほか古井戸、ブロック積のゴミ置場が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 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 51 年 3 月 25 日新築 経過年数：約 49 年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を経過しているが、使用価値は残存する。
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦 外 壁：板張り 内 壁：クロス貼り、聚楽壁、合板 天 井：クロス貼り、石膏ボード、合板 床：畳、合板 設 備：ガス給湯器 その他：排水は浄化槽で処理
床面積（現況）	約 208.10 m ² 建物間取図記載のとおり未登記の増築部分（増築時期不明）があり、公簿と約 33 m ² の差異がある。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：8DK
品 等	中位
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ、維持管理の状態は劣る。
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。

— 以下余白 —

特 記 事 項	・本件建物は経年劣化による摩滅・破損等の物理的損傷が著しく、特に天井が破損して雨漏りが生じているほか、床が著しく撓む箇所や床が抜けている箇所がみられた。 ・本件建物の新築年から、使用資材にアスベストが含まれている可能性があるが、詳細は不明。 ・従物等として下屋及びガス給湯器が存する。 ・未登記附属建物２棟の概要は以下のとおり。 ＜未登記附属建物①＞ （建築時期）不明であるが、昭和 60 年頃と推定される。 （経過年数）約 40 年 （経済的残存耐用年数）既に経済的耐用年数は経過しているが、使用価値は残存する。 （仕 様）構造：コンクリートブロック造 屋根：防水モルタル 外壁：コンクリートブロック 内壁：なし 天井：モルタル塗り 床：土間コンクリート 設備：なし （床面積）約 28 ㎡ （現況用途）物置 （品 等）中位 （保守管理の状態）普通 （特記事項）東側内部の状況はシャッターが開かないため不明。 ＜未登記附属建物②＞ （建築時期）不明であるが、昭和 60 年頃と推定される。 （経過年数）約 40 年 （経済的残存耐用年数）既に経済的耐用年数は経過しているが、使用価値は僅かに残存する。 （仕 様）構造：軽量鉄骨造 屋根：亜鉛メッキ鋼板 外壁：亜鉛メッキ鋼板 内壁：合板 天井：合板 床：土間コンクリート 設備：なし （床面積）約 19 ㎡ （現況用途）物置 （品 等）中位の下 （保守管理の状態）劣る （特記事項）内部には多数の動産類が残置されている。
---------	--

— 以下余白 —

区 分	附属建物符号 1（附属建物符号 2 を含む）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：公簿上不明，昭和 53 年頃の新築と推定される。 経過年数：約 47 年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を経過しているが，使用価値は僅かに残存する。
仕 様	構 造：鉄筋コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：モルタル吹付け 内 壁：モルタル吹付け 天 井：モルタル吹付け 床：土間コンクリート 設 備：給水 その他：特になし
床面積（現況）	32.62 m² 第 3 目的物件のとおり
現況用途等	現況用途：事務所 間 取 り：建物間取図のとおり
品 等	中位の下
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ，維持管理の状態は劣る。

— 以下余白 —

特 記 事 項	・当該附属建物は経年劣化による物理的損耗が著しく、雨漏りにより建物内部の内壁、天井のモルタルが剥がれて天井の鉄筋が剥き出しになっており、床の損傷も相当に損傷している。また、出入口のドアは開閉ができず、サッシの窓枠も損傷している状態である。 ・当該附属建物には給排水施設（流しと水洗便所）があるが、使用可能か否か不明であるほか配管経路や排水先も不明である。 ・附属建物符号 2 の概要は以下のとおり。 （建築時期）公簿上、昭和 58 年 8 月日不詳新築 （経過年数）約 42 年 （経済的残存耐用年数）ほぼ経済的耐用年数は経過しているが、使用価値は残存する。 （仕 様）構造：鉄筋コンクリートブロック造 - 屋根：亜鉛メッキ鋼板 - 外壁：モルタル吹付け - 内壁：コンクリートブロック - 床：土間コンクリート - 設備：なし （床面積）28.22 m² （現況用途）車庫 （品 等）中位 （保守管理の状態）普通 （特記事項）従物等として下屋が存する。
---------	--

— 以下余白 —

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	6,780	0.54	1,774.88	0.9	5,848,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 荒尾(県)＝5

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/180 \approx 6,780 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地 域 格 差 : 街路条件（幅員、系統・連続性）＋20％
 環境条件（居住環境等）＋50％
 $\therefore 1.2 \times 1.5 = 1.8$

イ 個別格差 : 画地条件（形状及び地積過大）▲40％
 " （地勢及び隣地との高低差）▲10％
 $\therefore 0.6 \times 0.9 = 0.54$

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。

— 以下余白 —

(2) 建物価格（物件 2）

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 主である 建物	130,000	208.10	0.03	812,000
2 附属建物 符号 1	75,000	32.62	0.01	24,000
2 附属建物 符号 2	90,000	28.22	0.1	254,000
2 未登記 附属建物 ①	70,000	28	0.1	196,000
2 未登記 附属建物 ②	65,000	19	0.01	12,000

合計 1,298,000 円

ア 再調達原価：類似建物の建築費を参考として再調達原価を査定した。

ウ 現 価 率：（主である建物）

既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して3%と査定した。

（附属建物符号 1）

既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して1%と査定した。

（附属建物符号 2）

既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して10%と査定した。

（未登記附属建物①）

既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して10%と査定した。

（未登記附属建物②）

既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して1%と査定した。

— 以下余白 —

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

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	5,848,000	0.3	法定地上権	1,754,000

ア 建付地価格：前記1(1)で求めた建付地価格を採用

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	5,848,000	-1,754,000		0.5	0.8	1,640,000
2	1,298,000	+1,754,000		0.5	0.8	1,220,000
一 括 価 格 (合 計)						2,860,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、需要が乏しい地域に存し、土地については街路条件が劣る規模が大きい土地であり、建物については経年劣化が著しく、継続使用が困難であること等により、なお、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：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。

— 以下余白 —

第 6 参考価格資料

地価調査基準地価格（荒尾（県）－5）

所 在： 荒尾市平山字西浦 1930 番 1

価 格： 12,200 円/㎡

位 置： J R 鹿児島本線「荒尾」駅の東方約 7 k m

価 格 時 点： 令和 7 年 7 月 1 日

地 積： 765 ㎡

供給処理施設： 水道

接 面 街 路： 北東側 6m 市道

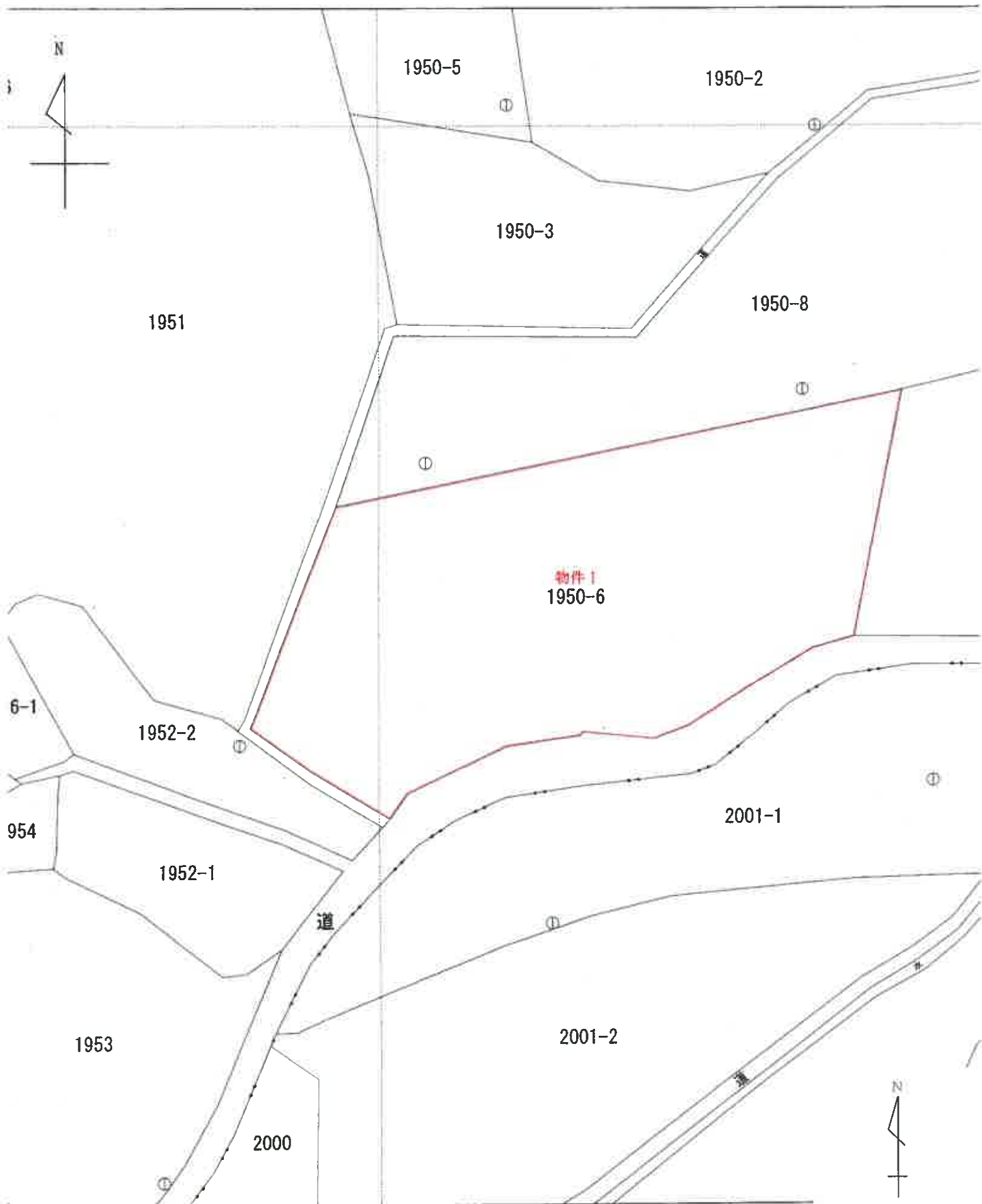
用 途 指 定 等： 都市計画区域（非線引）建蔽率 60%，容積率 200%

地 域 の 概 要： 一般住宅，農家住宅，農地等が混在する住宅地域

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（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上



63.030 (座標値種別 : 図上測定)

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。

S = $\frac{1}{500}$

登記所備置
地図 写し

登記年月日：昭和51年4月2日

0038062

建築物階平面図

家屋番号	1,950~6
建物の所在	茂尾市市平山号西浦1,950~6

昭和51年4月2日登記(1/2)

作製年月日	昭和51年3月3日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--

主 $11.50 \times 11.46 = 132.77$

付1 $2.70 \times 2.55 = 6.89$

主 $11.50 \times 11.46 = 132.77$

付1 $2.70 \times 2.55 = 6.89$

求積

床面積

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

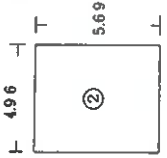
縮尺	1/500	1/200
----	-------	-------

登記年月日：昭和63年5月12日

0038063

各階平面図

附属建物 2



求 積

符 2 4.96 × 5.69 = 28.2224

床 面 積

符 2 28 m² 22

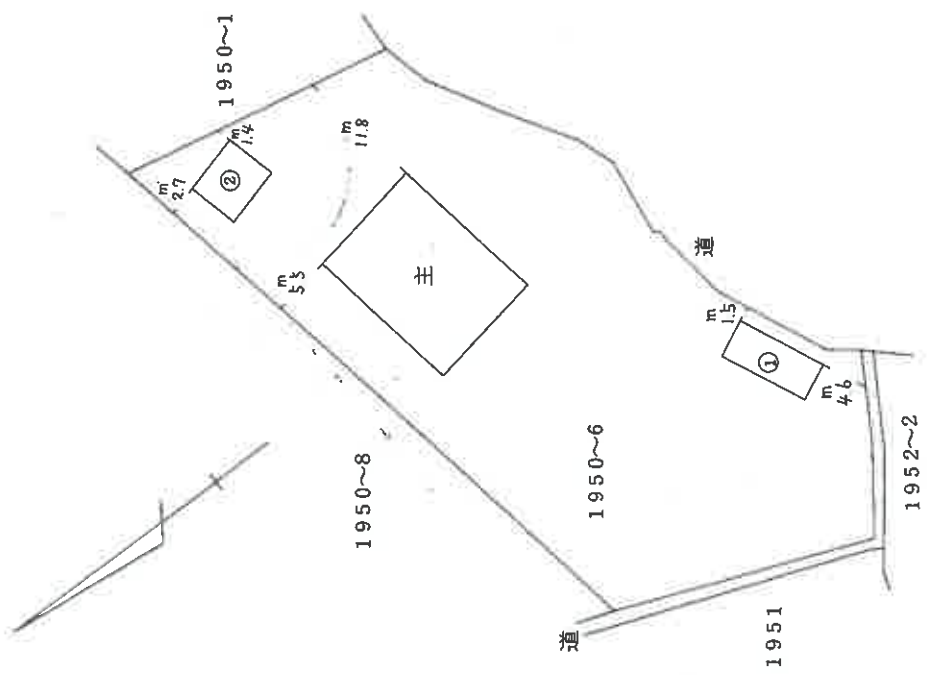
建物図面

家屋番号 1950番6

建物の所在 荒尾市平山字西浦1950番地6

会員専用

昭和63年5月12日登記(注)



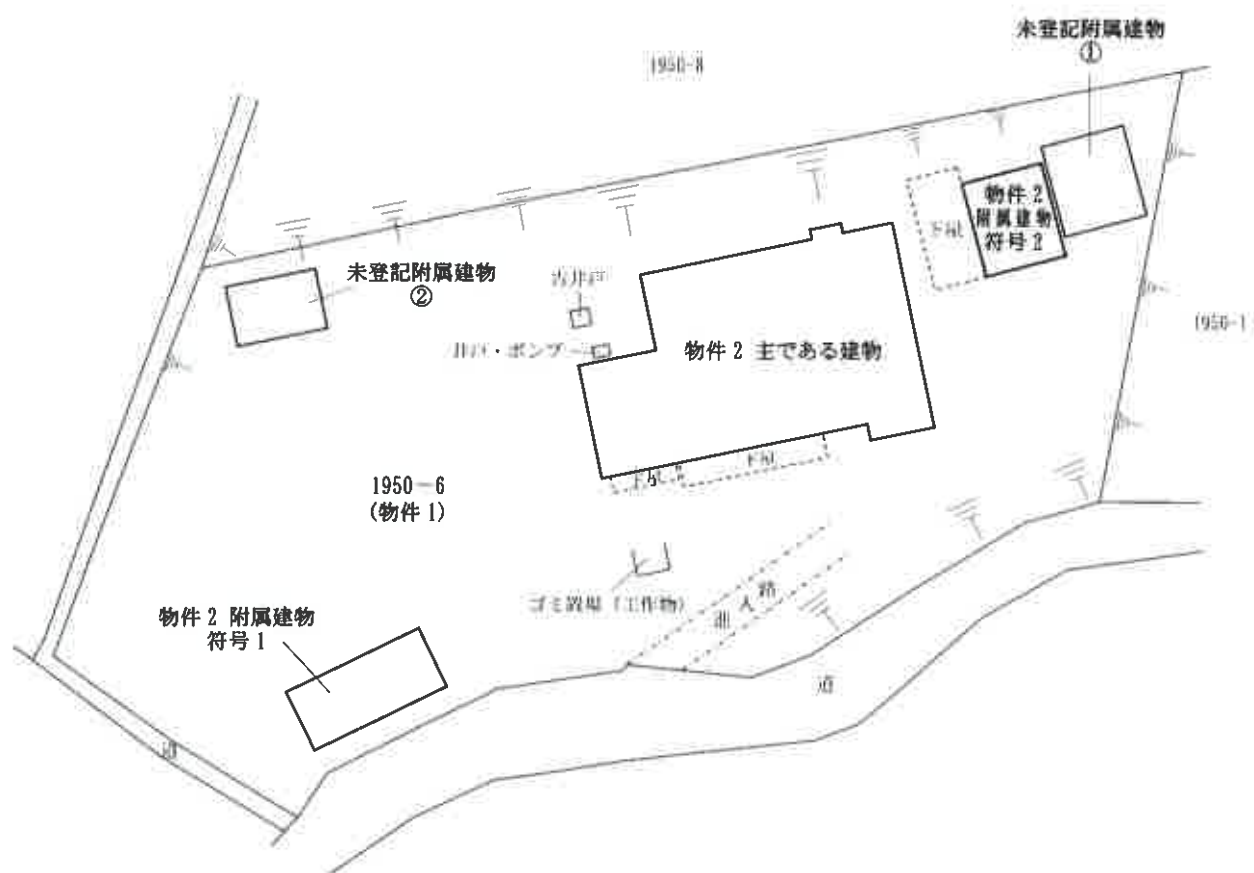
作製者

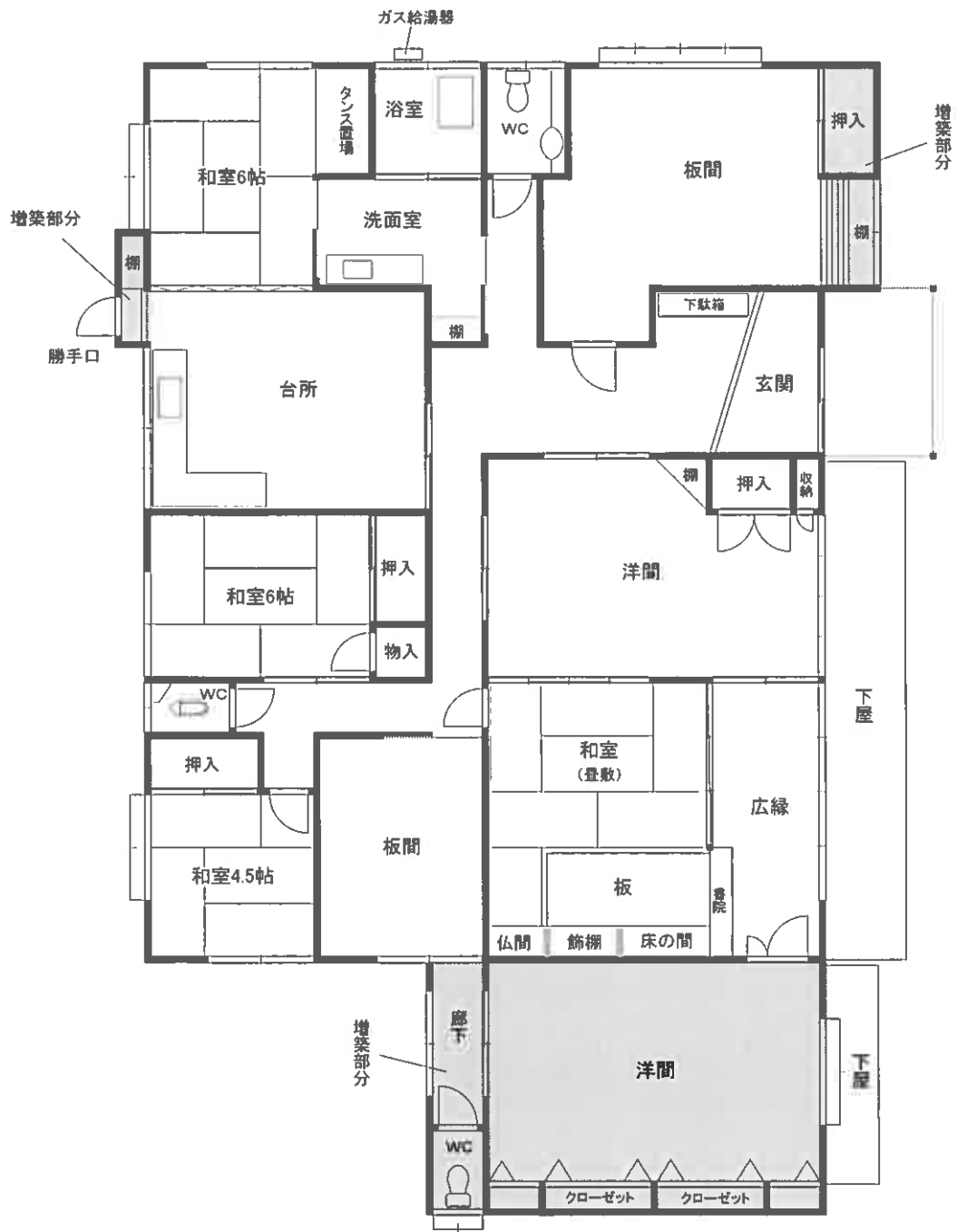
(昭和63年5月9日作製)

申請人

縮尺 1/500

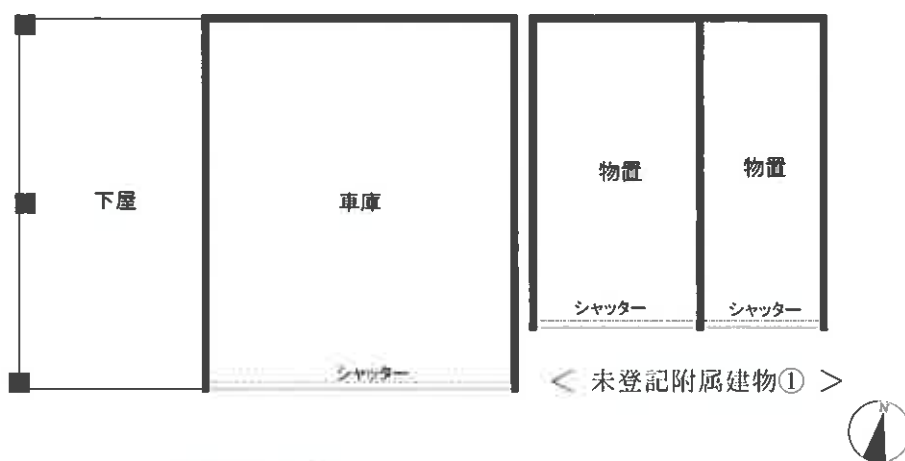
(熊本県土地家屋調査士会用紙)







< 未登記附属建物② >



< 附属建物 符号2 >



< 附属建物 符号1 >