

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）
1～9	10,595,900 8,476,700	一括	2,119,200	110,824	0
1	700				
2	23,100				
3	23,100				
4	2,100				
5	700				
6	700				
7	3,500				
8	1,407,000				
9	9,135,000				
				</	



物 件 目 録

1 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 2 5 9 番 6
 地 目 公衆用道路
 地 積 1. 4 3 平方メートル
 持分 2 5 分の 1

2 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 2 7 1 番 4
 地 目 公衆用道路
 地 積 4 1 0 平方メートル
 持分 1 5 分の 1

3 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 2 7 3 番 3
 地 目 公衆用道路
 地 積 6 7 5 平方メートル
 持分 2 5 分の 1

4 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 2 7 3 番 7
 地 目 公衆用道路
 地 積 3 3 平方メートル
 持分 1 5 分の 1



物 件 目 録

5 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 273 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 2.34 平方メートル

持分 15 分の 1

6 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 276 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 10 平方メートル

持分 25 分の 1

7 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 278 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 60 平方メートル

持分 15 分の 1

8 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 271 番 5
地 目 宅地
地 積 239.78 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口271番地5

家屋 番号 271番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.49平方メートル
2階 54.24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
1～9	15,137,000	一括	—	R7.12.19	
1～9	10,595,900	一括	30	R8.6.4	

物 件 明 細 書

令和 7 年 11 月 14 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 1～9】

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 1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 9】

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 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 2 5 9 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 1. 4 3 平方メートル
持分 2 5 分の 1

2 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 2 7 1 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 4 1 0 平方メートル
持分 1 5 分の 1

3 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 2 7 3 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 6 7 5 平方メートル
持分 2 5 分の 1

4 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 2 7 3 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 3 3 平方メートル
持分 1 5 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 273 番 9
 地 目 公衆用道路
 地 積 2.34 平方メートル

持分 15 分の 1

6 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 276 番 8
 地 目 公衆用道路
 地 積 10 平方メートル

持分 25 分の 1

7 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 278 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 60 平方メートル

持分 15 分の 1

8 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
 地 番 271 番 5
 地 目 宅地
 地 積 239.78 平方メートル



物 件 目 録

9 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口271番地5

家屋 番号 271番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.49平方メートル
2階 54.24平方メートル



令和6年(ケ)第57号
令和6年12月12日受理
令和7年8月26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 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 259番6
地 目 公衆用道路
地 積 1.43平方メートル

共有者 A 持分25分の1

- 2 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 271番4
地 目 公衆用道路
地 積 410平方メートル

共有者 A 持分15分の1

- 3 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 273番3
地 目 公衆用道路
地 積 675平方メートル

共有者 A 持分25分の1

- 4 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 273番7
地 目 公衆用道路
地 積 33平方メートル

共有者 A 持分15分の1

物 件 目 録

5 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 273 番 9
地 目 公衆用道路
地 積 2.34 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

6 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 276 番 8
地 目 公衆用道路
地 積 10 平方メートル

共有者 A 持分 25 分の 1

7 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 278 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 60 平方メートル

共有者 A 持分 15 分の 1

8 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口
地 番 271 番 5
地 目 宅地
地 積 239.78 平方メートル

所有者 A

物 件 目 録

9 所 在 玉名郡長洲町大字腹赤字上北口271番地5

家屋 番号 271番5

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 65.49平方メートル
2階 54.24平方メートル

所有者 A

不動産の表示	『物件目録8、9』のとおり		
住居表示	(住居表示未実施)		
土地	物件 8		
現況地目	☒ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(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 ☐ 建物配置図のとおり ☒ 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	6枚目「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が異なる(☐ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:		
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 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	6枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 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	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物等配置図のとおり		

不動産の表示	『物件目録』のとおり（物件1ないし7）	
住居表示		
土地	物件1ないし7	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件1～7） ☐ 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	☒ 土地共有者 ☒ その他の者（不特定多数の者ら） ☒ 共有者のほか不特定多数の者らが、南方の町道と出入りする道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
その他の事項	1 アスファルト舗装された私道である。 2 物件1、3、6の各土地は南側で町道（下北口線）に接している。 3 隣地関係は次のとおり（物件8関係を含む。） ①271番6、宅地、229.28㎡、私人名義 ②同番7、宅地、298.86㎡、私人名義 ③273番8、宅地、329.62㎡、私人名義 ④271番8、宅地、35.54㎡、私人名義 ⑤271番9、宅地、7.99㎡、私人名義 ⑥同番11、宅地、244.91㎡、私人名義 ⑦同番12、宅地、276.60㎡、私人名義 ⑧同番13、宅地、267.07㎡、私人名義 ⑨同番15、宅地、228.01㎡、私人名義 ⑩280番1、畑、701㎡、私人名義 ⑪271番3、宅地、199.66㎡、私人名義 ⑫同番1、宅地、208.43㎡、私人共有名義 ⑬278番7、宅地、347.02㎡、私人名義 ⑭273番10、宅地、327.07㎡、私人名義 ⑮278番4、畑、49㎡、私人名義 ⑯278番3、宅地、153.43㎡、私人共有名義 ⑰278番2、宅地、81.53㎡、私人名義 ⑱273番6、宅地、50.04㎡、私人名義 ⑲273番5、宅地、118.56㎡、私人名義 ⑳同番4、宅地、108.03㎡、私人共有名義 ㉑273番2、畑、3.94㎡、私人名義 ㉒275番1、畑、10㎡、私人名義 ㉓259番1、田、437㎡、私人名義 ㉔275番3、宅地、238.14㎡、私人共有名義 ㉕276番1、畑、320㎡、私人名義 ㉖259番2、宅地、492.44㎡、私人名義 ㉗259番5、公衆用道路、2.01㎡、長洲町 ㉘276番2、畑、970㎡、私人名義 ㉙276番5、公衆用道路、16㎡、長洲町 ㉚同番6、公衆用道路、0.47㎡、長洲町 ㉛271番10、宅地、254.48㎡、私人名義	
執行官保管の 仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 支部 平成 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

そ の 他 の 事 項

【物件8土地】

- 1 物件9建物の敷地として使用されている。
- 2 従物等として、カーポートが存する(写真1、2)。
- 3 南東角付近に存するスチール製簡易物置は、目的外動産と認定した(写真4)。

【物件9建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真5ないし15のと通りのオール電化住宅である。
- 2 内壁クロスの複数箇所が剥がれている(写真6、7参照)。
- 3 2階南西側洋室のドアに凹みが生じている(写真12)。
- 4 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 5 建物内で小型犬1匹が飼育されている。
- 6 上下水道の接続はある。
- 7 従物等として、太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機が存する(写真3)。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者兼所有者	1 本件建物は、私が住居として使用しています。 2 以前は妻子も同居していましたが、妻子は転居しました。 3 本件建物に増築箇所はありません。 4 太陽光発電設備は新築と同時に設置したものです。その代金は本件住宅ローンの債権額に含まれています。 5 内壁クロスの剥がれや2階の洋室ドアの凹みは、子どもの悪戯で生じた損傷です。 6 公共の上下水道を使用しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月18日 (水) 13:00-13:30	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
6年12月18日 (水) 14:45-15:00	物件所在地	物件確認、不在につき、立入調査日等の通知書投函、 外観写真撮影
6年12月24日 (火) 12:40-13:15	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
6年12月24日 (火) 13:30-13:40	長洲町役場建設課	接道状況調査
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 を立ち会わせ、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。

☐

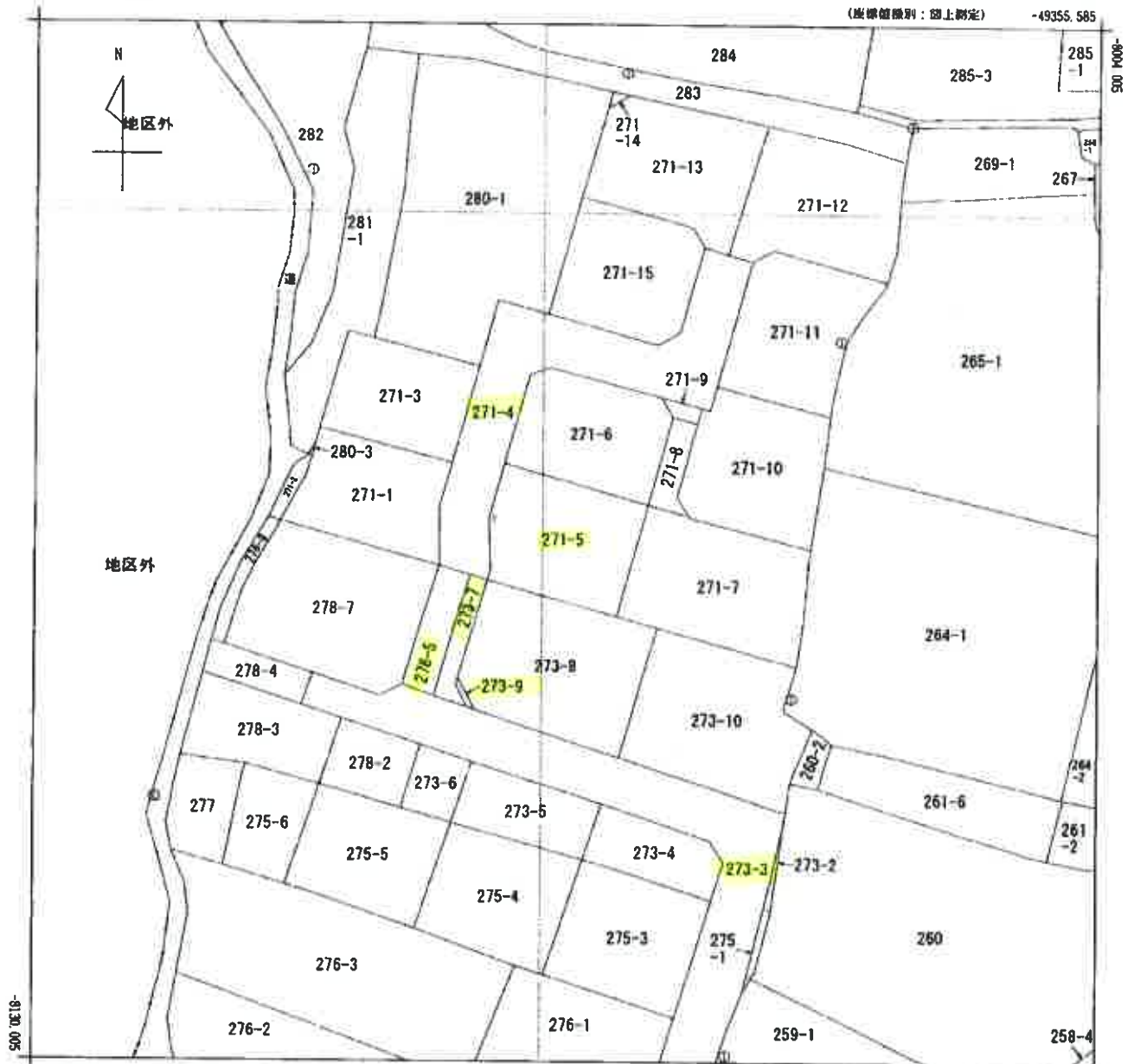
「登記所備置地図」A3判をA4判に縮小

4 297-1

(座標値補正：図上測定)

-49355.585

1004 000



-49480.585

(座標値補正：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
大字腹赤

請求部	所在	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口				地番	271番5			
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52年10月				備付年月日(原図)			補事項		

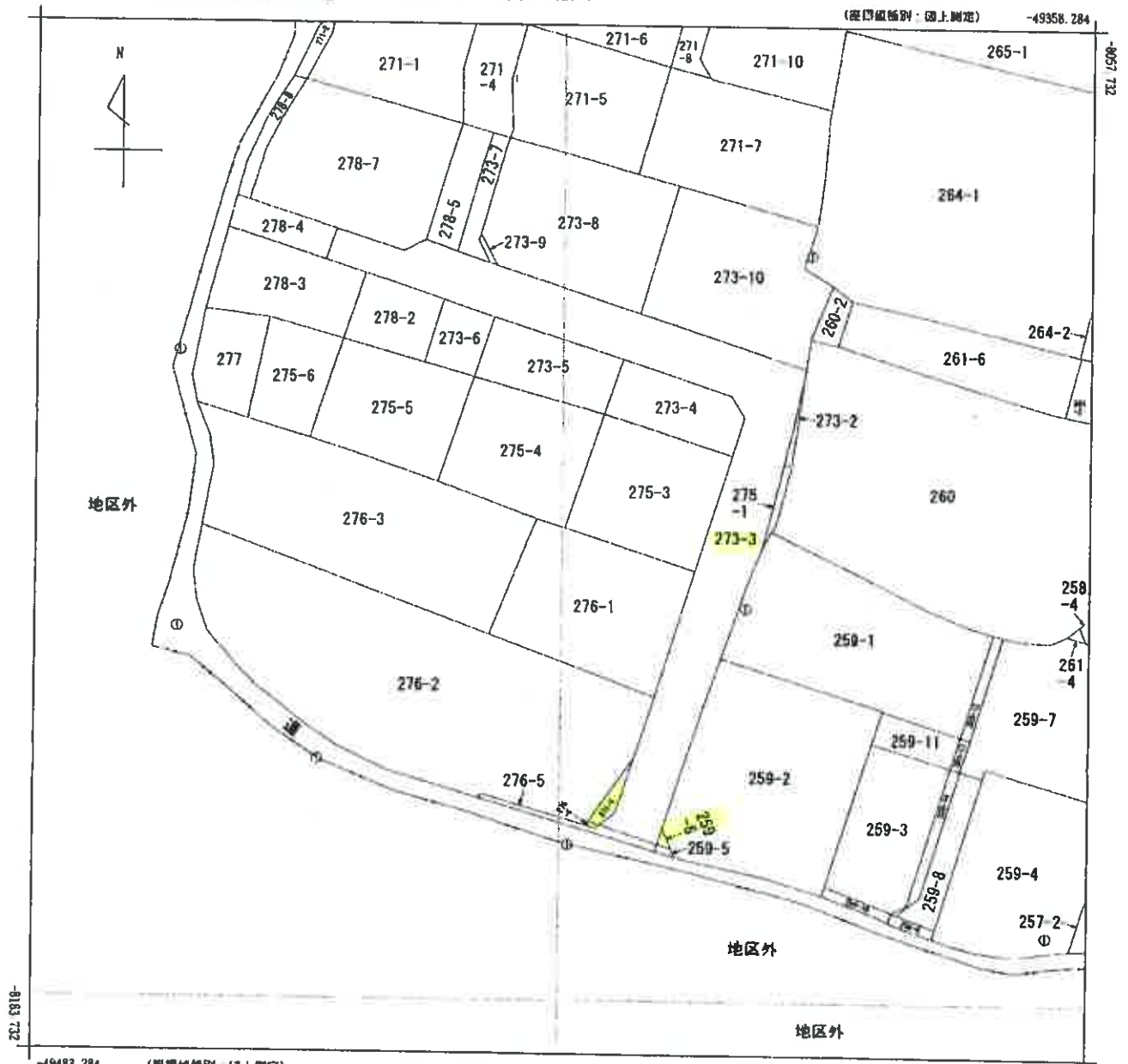
請求番号：9-1

(1/1)

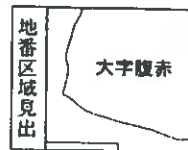
(8 枚目)

公用

「登記所備置地図」A3判をA4判に縮小



(注) 国土交通省国土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。



請求部	所在	玉名郡長洲町大字腹赤上北口				地番	273番3			
出力	1/500	精度	乙一	座標系	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成	昭和52年10月				付	年月日		補	事項	
年月日					年月日	(原図)		事項		

請求番号: 9-4
(1/1)

(9 枚目)

公用

登記年月日：平成24年3月21日

各階平面図

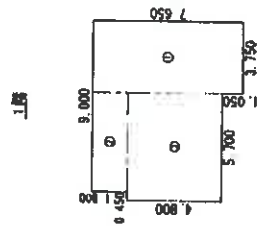
271番5

建物図面

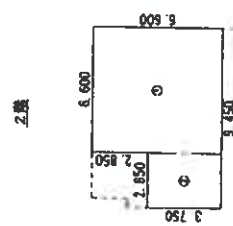
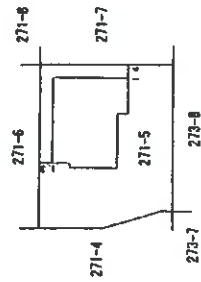
五名郡長洲町大字龍赤字上北口271番地5

家屋番号

建物の所在



求積表			
①	$3,750 \times 7,650$	$=$	28,687,500
②	$5,250 \times 1,800$	$=$	9,450,000
③	$5,700 \times 4,800$	$=$	27,360,000
合計			65,497,500
床面積			55.49 m ²



求積表			
①	$6,600 \times 6,600$	$=$	43,560,000
②	$2,850 \times 3,750$	$=$	10,687,500
合計			54,247,500
床面積			54.24 m ²

作成者

縮尺

250

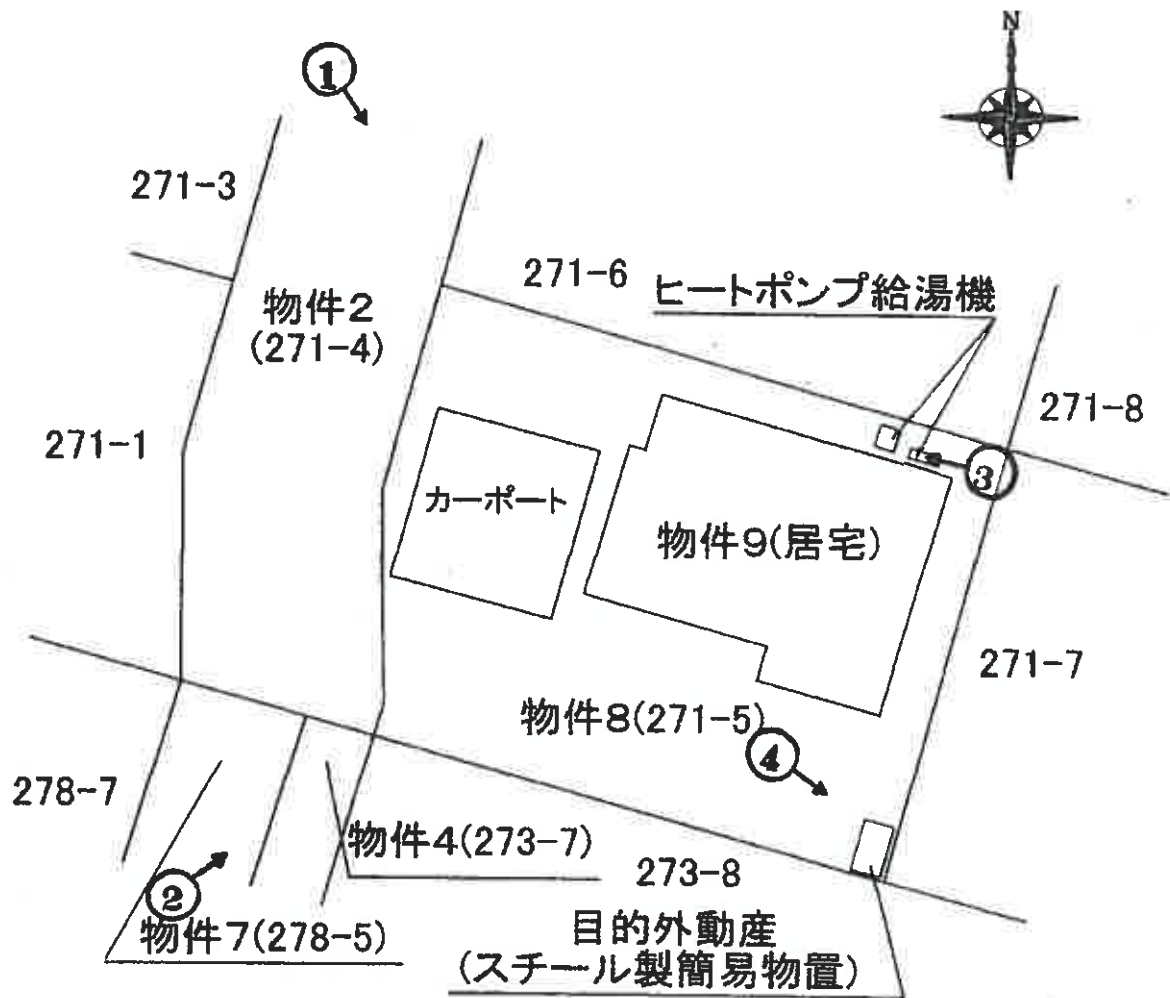
申請人

縮尺

500

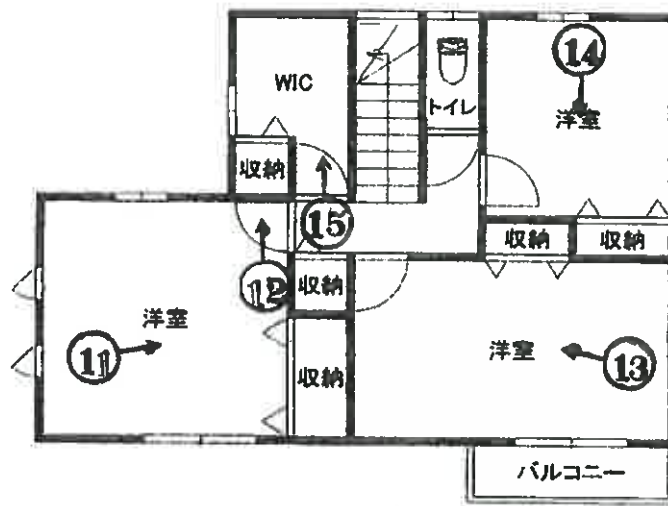
令和6年(ケ)第57号
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向

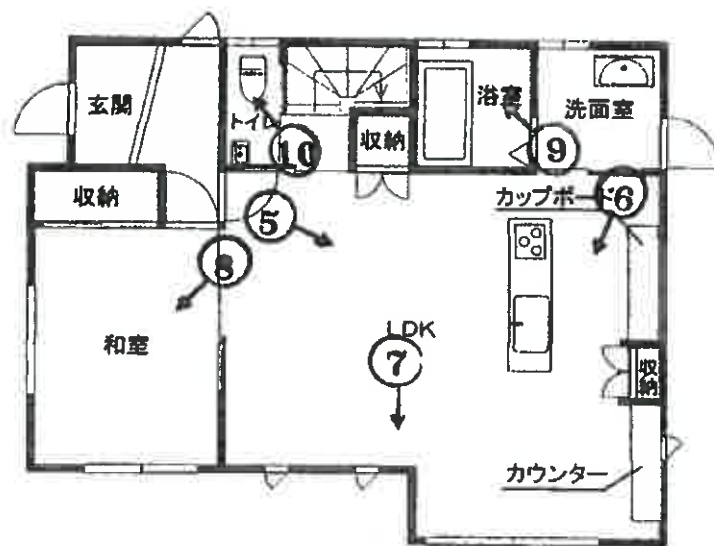


令和6年（ケ）第57号
物件9 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

スチール製簡易物置



(写真 5)

以下、物件 9 建物内部



(写真 6)

内壁クロスの損傷



(写真 7)

内壁クロスの損傷



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)

ドアの損傷



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



副 本

令和6年(ケ)第57号
令和6年12月24日現地調査
令和7年8月25日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
宮本 隆志

第1 評価額

一括価格	
金 15,137,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,000円
物件2(土地)	金 33,000円
物件3(土地)	金 33,000円
物件4(土地)	金 3,000円
物件5(土地)	金 1,000円
物件6(土地)	金 1,000円
物件7(土地)	金 5,000円
物件8(土地)	金 2,010,000円
物件9(建物)	金 13,050,000円

- 1 一括価格は、物件1～9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8土地の内訳価格は物件9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9建物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。

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 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 259番6 公衆用道路 1.43㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 271番4 公衆用道路 410㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 273番3 公衆用道路 675㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 273番7 公衆用道路 33㎡	
5	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 273番9 公衆用道路 2.34㎡	
6	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 276番8 公衆用道路 10㎡	

番号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 278番5 公衆用道路 60m ²	
8	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 271番5 宅地 239.78m ²	
9	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	玉名郡長洲町大字腹赤字上北口 271番地5 271番5 居宅 軽量鉄骨造スレートぶき2階建 1階 65.49m ² 2階 54.24m ²	
番号	特 記 事 項		
1, 3, 6 2, 4, 5, 7	物件1、3、6については共有持分25分の1を対象とする。 物件2、4、5、7については共有持分15分の1を対象とする。		

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

位置・交通	J R鹿児島本線「長洲」駅の南東方、約2.9km(道路距離) 長洲町立腹赤小学校の北方、約0.8km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模の一般戸建住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 — 70% 200% — —
画地条件	宅地部分(物件8)は間口約14m、奥行約15.9m～17.7m、規模239.78㎡の略長方形地である。私道(物件1～物件7)の位置及び形状等は附属資料「14条地図写し」のとおりである。	
接面道路の状況	宅地部分は西側で幅員約6mの舗装私道(物件2であり、建築基準法第42条第1項第5号に該当)に等高から約0.4m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件8土地は物件9建物の敷地として利用されている。また物件1～物件7土地は私道敷として持分に基づいて利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) ガス配管：なし(オール電化) (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	① 従物等として、カーポートが存する。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されており、建物等の建築にあたっては着工前の60日前までに文化財保護法に基づく届出を行う必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況

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24年3月7日新築 経 過 年 数：約13年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：タイル貼 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、ビニールシート等 設 備：電気、給排水、衛生、換気等
床面積(現況)	1階：65.49㎡ 2階：54.24㎡ 延 119.73㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	屋根のカビ、内壁及び建具の破損、クロスの剥がれ・シミ・落書き・シール貼り等が見られ、水回りを中心に汚濁箇所が多く、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	従物等として、太陽光発電設備及びヒートポンプ給湯機が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地

目的土地の建付地価格(物件8)及び更地価格(物件1～物件7)をそれぞれ次のとおり求めた。

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
8	15,000	1.00	239.78	1.0	3,597,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	15,000	0.10	1.43	1/25	90
2	15,000	0.10	410	1/15	41,000
3	15,000	0.10	675	1/25	41,000
4	15,000	0.10	33	1/15	3,300
5	15,000	0.10	2.34	1/15	230
6	15,000	0.10	10	1/25	600
7	15,000	0.10	60	1/15	6,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「長洲-3」の標準地価格を規準として査定した。
 基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $15,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/100 = 15,000 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準地価格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 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差

・宅地部分(物件8)：ない

・私道部分(物件1～物件7)：標準画地価格の10%と査定した。

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

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により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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
9	240,000	119.73	0.53	15,230,000

ウ 現価率

経過年数 13 年、経済的残存耐用年数 17 年(全耐用年数 30 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▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{1 - (1 - 0.05) \times (13 \text{ 年} \div 30 \text{ 年})} \times (1 - 0.10) = 0.53$$

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 8(宅地部分)については土地利用権等価格を控除し、物件 9(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、評価額を求めた。また、物件 1～物件 7(私道部分)については、前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

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
8	3,597,000	0.30	法定地上権	1,079,000

イ 土地利用権等割合：物件 9 建物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

(※) 物件 1、物件 5、物件 6 の算定結果は 1,000 円未満であることから数値の切り上げを行い、1,000 円と査定した。

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	90	—		1.00	0.80	1,000(※)
2	41,000	—		1.00	0.80	33,000
3	41,000	—		1.00	0.80	33,000
4	3,300	—		1.00	0.80	3,000
5	230	—		1.00	0.80	1,000(※)
6	600	—		1.00	0.80	1,000(※)
7	6,000	—		1.00	0.80	5,000
8	3,597,000	—1,079,000		1.00	0.80	2,010,000
9	15,230,000	+1,079,000		1.00	0.80	13,050,000
一括価格 (合計)						15,137,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件 9)

エ 市場性修正：必要なし

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

地価調査基準地価格(長洲-3)

所 在：玉名郡長洲町大字清源寺字権現尾 2346 番 33

価 格：15,000 円/㎡

位 置：JR 鹿児島本線「長洲」駅約 3.1 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：260 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北側が 6m 道路に接面

用途指定等：非線引き都市計画区域、指定建蔽率 70%、指定容積率 200%

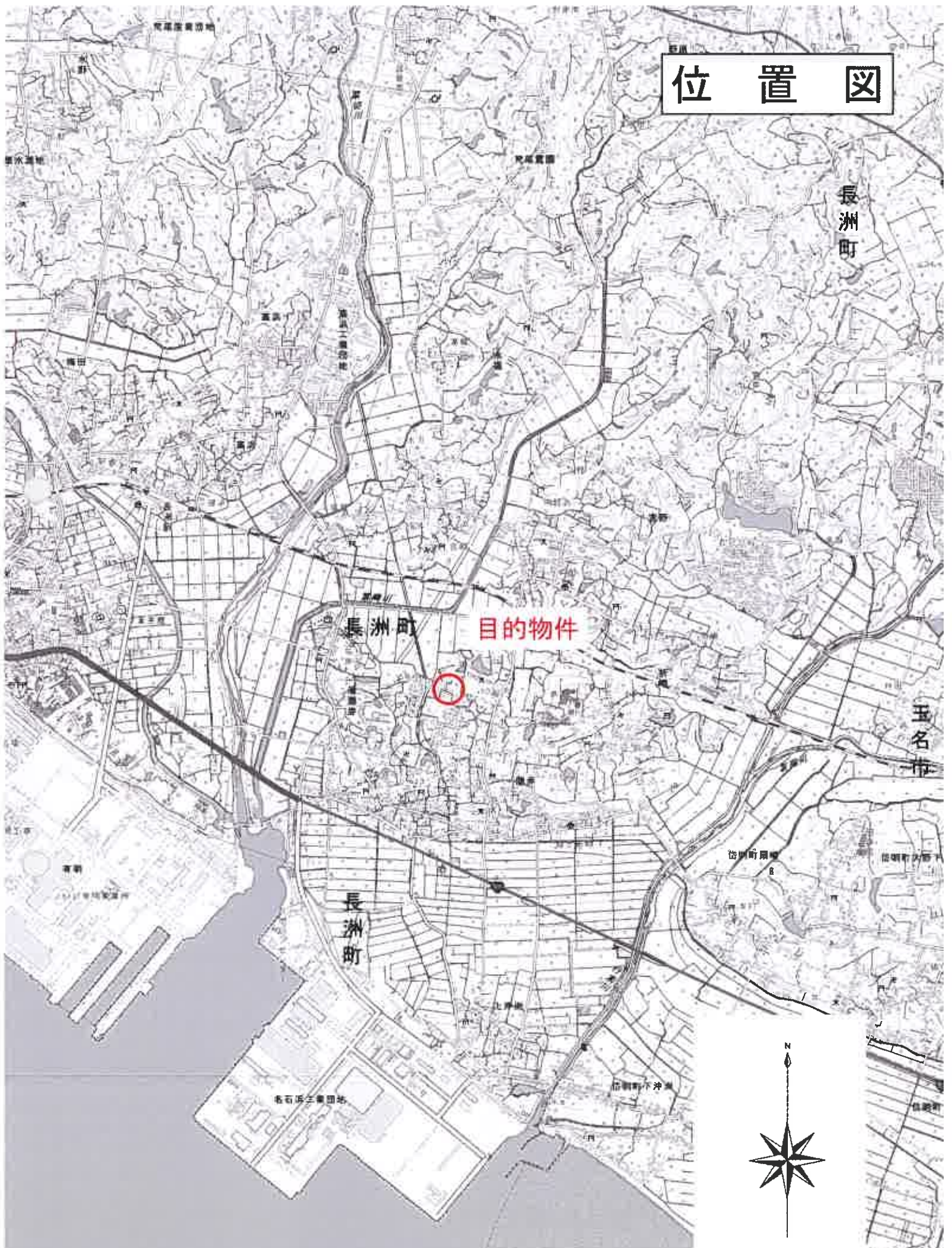
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

第 7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

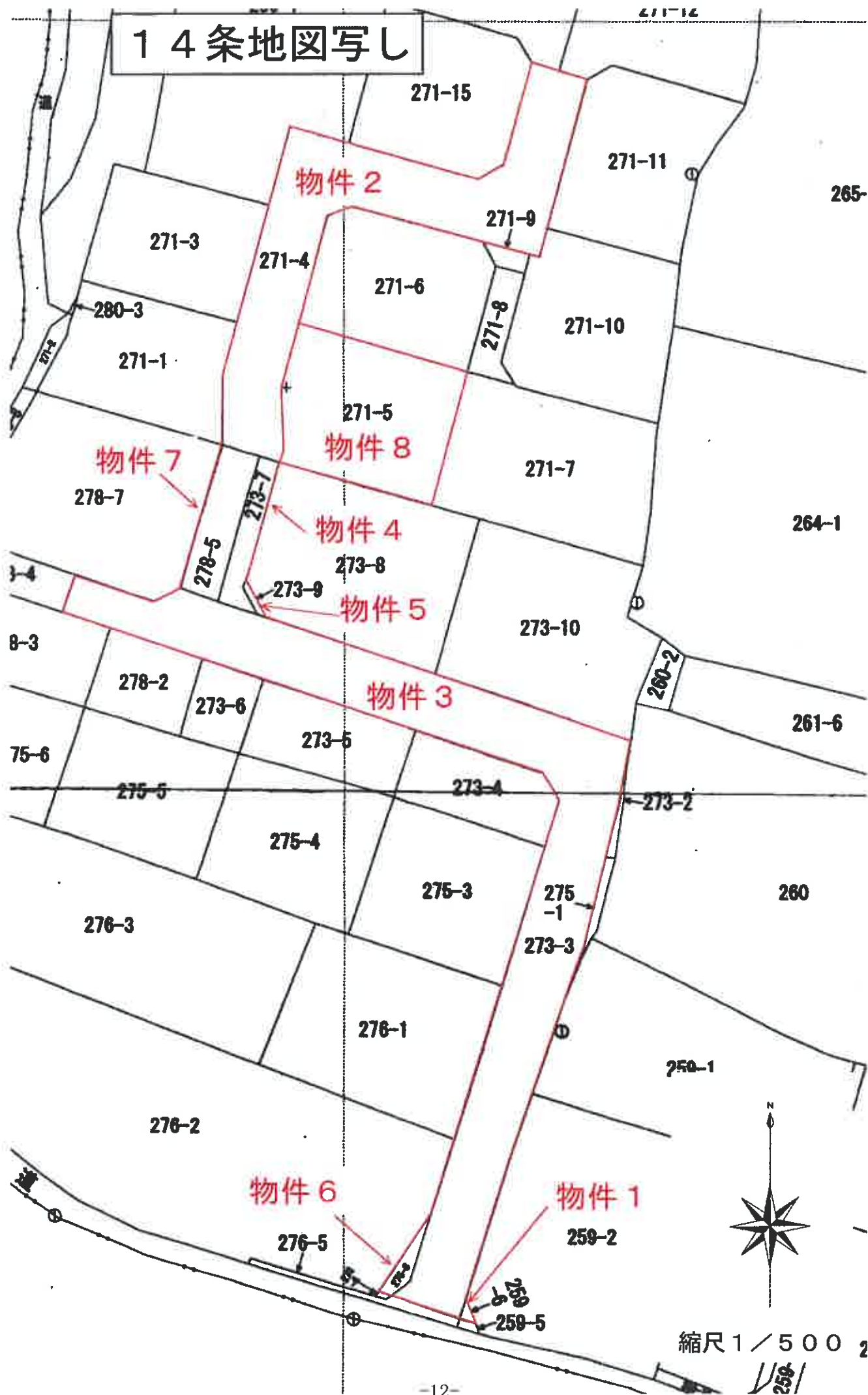
以 上

位置図



国土地理院 地形図 1 / 25,000

1 4 条地図写し



登記年月日：平成24年3月21日

各階平面図

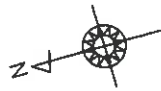
建物図面

271番5

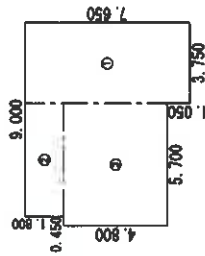
家屋番号

五名郡長洲町大字腹赤字上北口271番地5

建物の所在



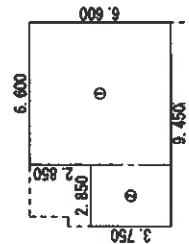
1階



求積表

①	$3,750 \times 7,650$	$=$	28,687,500
②	$5,250 \times 1,800$	$=$	9,450,000
③	$5,700 \times 4,800$	$=$	27,360,000
合計			65,497,500
床面積			65.49 m ²

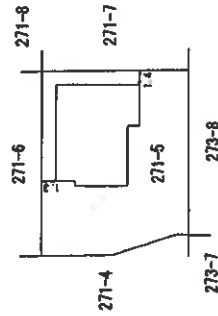
2階



求積表

①	$6,600 \times 6,600$	$=$	43,560,000
②	$2,850 \times 3,750$	$=$	10,687,500
合計			54,247,500
床面積			54.24 m ²

原図をA4に縮小



作成者

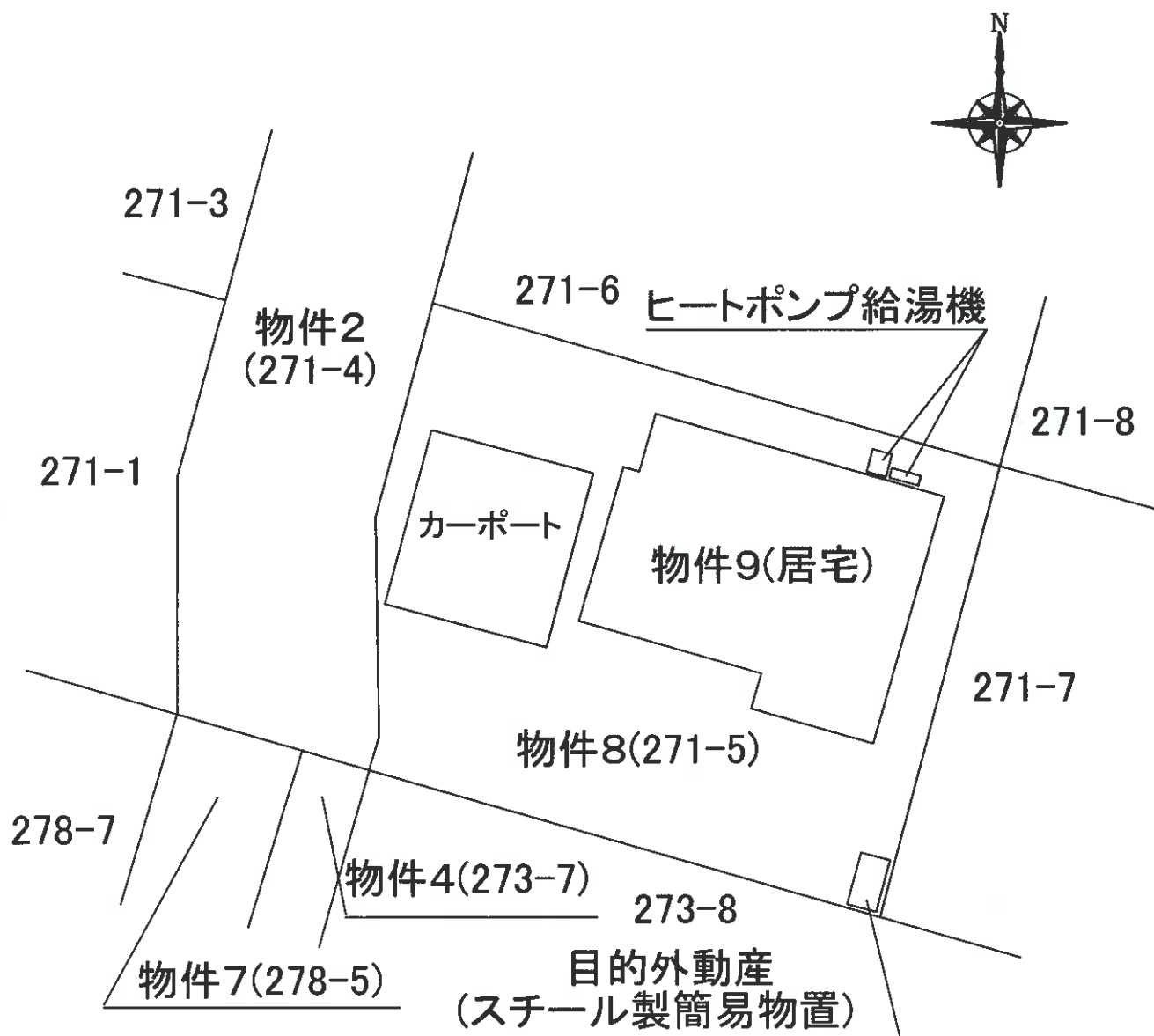
申請人

縮尺

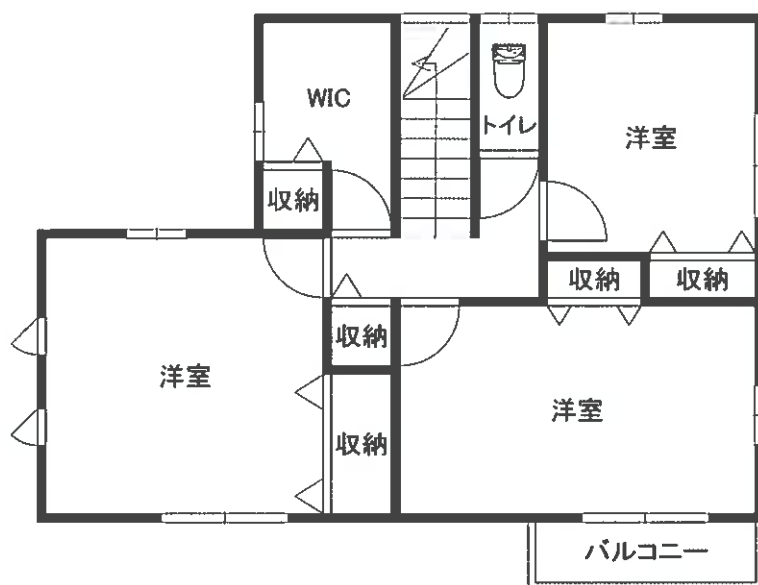
250

500

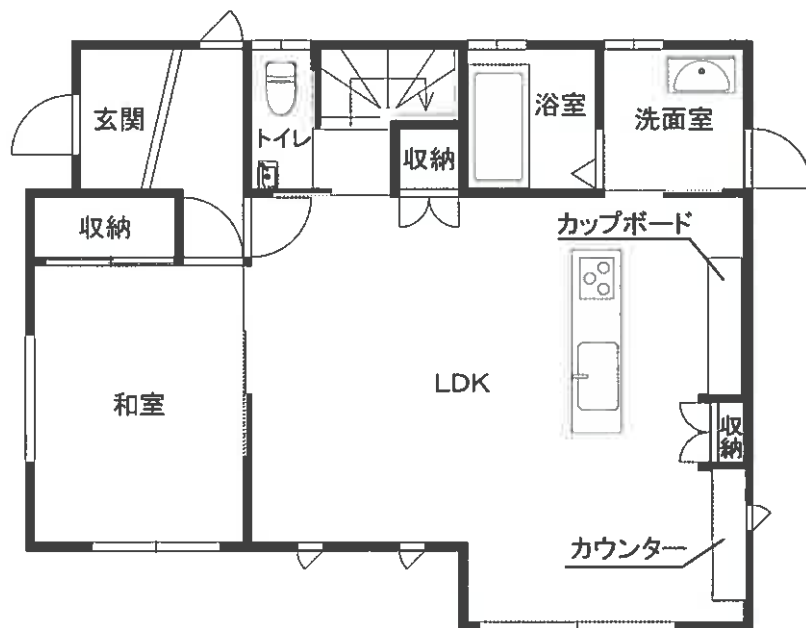
令和6年（ケ）第57号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第57号
 物件9 建物間取図



【2階】



【1階】



物件 9

物件 8

物件 2

写真①：西方より撮影



物件 9

物件 8

写真②：南方より撮影



写真③：キッチン



写真④：浴室



写真⑤：1階和室



写真⑥：2階洋室