

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10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11月 2日から 令和 8年11月10日まで
開札期日	日 時 令和 8年11月16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12月 2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10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）
1～4	1,332,000 1,065,600	一括	266,400	117,133	0
1	36,000				
2	7,200				
3	10,800				
4	1,278,000				

物 件 目 録

1 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 6 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 9 1 平方メートル

2 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 5 8 番 2
地 目 山林
地 積 1 4 3 1 平方メートル

持分 1 0 分の 1

3 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 1 . 3 5 平方メートル

持分 1 0 分の 1

4 所 在 天草市下浦町字東小手 4 4 6 4 番地
家屋 番号 4 4 6 4 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 1 . 9 6 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
1～4	3,700,000	一括	—	R7.12.17	
1～4	2,220,000	一括	40	R8.3.18	
1～4	1,332,000	一括	40	R8.9.4	

物件明細書

令和 7年11月18日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 桃 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件共有者A及び同Bが占有している。

【物件番号2, 3】

売却対象外の持分を有するCが以下の売却対象外未登記建物①ないし④を所有して占有している。

未登記建物①

所 在	4 4 6 5 番 2, 4 4 5 8 番 2 土地 上
家屋番号	なし (未登記)
種 類	居 宅
構 造	木造・一部鉄骨造瓦葺 2 階 建
床 面 積	1 階 約 1 5 0 平方メートル 2 階 約 4 0 平方メートル

未登記建物②

所 在	4 4 6 5 番 2 土地 上
家屋番号	なし (未登記)
種 類	居 宅
構 造	木造瓦葺平家建
床 面 積	約 1 0 0 平方メートル

未登記建物③

所 在 4 4 6 5 番 2 土地
家屋番号 なし（未登記）
種 類 浴室
構 造 木造瓦葺平家建
床面積 約 2 0 平方メートル

未登記建物④

所 在 4 4 5 8 番 2 土地
家屋番号 なし（未登記）
種 類 倉庫
構 造 木造・亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 約 5 5 平方メートル

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 2, 3】

本件土地は共有持分についての売却であり，買受人は，当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 1 ～ 3】

売却対象外の土地（地番 4 4 5 5 番）が公道から本件物件への進入路の一部に含まれている可能性がある。

《 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 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 6 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 9 1 平方メートル

2 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 5 8 番 2
地 目 山林
地 積 1 4 3 1 平方メートル

持分10分の1

3 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 1 . 3 5 平方メートル

持分10分の1

4 所 在 天草市下浦町字東小手4 4 6 4 番地
家屋 番号 4 4 6 4 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 8 8 . 4 4 平方メートル
2階 4 1 . 9 6 平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年5月28日受理
令和7年7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 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 6 4 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 8 . 9 1 平方メートル
所有者 A

2 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 5 8 番 2
地 目 山林
地 積 1 4 3 1 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

3 所 在 天草市下浦町字東小手
地 番 4 4 6 5 番 2
地 目 宅地
地 積 5 4 1 . 3 5 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1

4 所 在 天草市下浦町字東小手 4 4 6 4 番地
家屋 番号 4 4 6 4 番
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 8 . 4 4 平方メートル
2 階 4 1 . 9 6 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

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 1	
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 ☐ 建物等配置図のとおり ☒ 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(A) ☒ その他の者(B) 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☒ その他の者の占有権原は使用借権である。	
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	8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が異なる(☐ 主たる建物 ☐) ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 住居(空き家) 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	8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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり	

(土地用)

不 動 産 の 表 示		「 物件目録 」のとおり	
住 居 表 示			
土 地		物 件 2	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☒ 山林 (物件 2) ☐ ☐		
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 (C) ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地のうち、北側には下記目的外建物④を所有し、南側は雑草、雑木を繁茂させて占有している。 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
そ の 他 の 事 項	1 物件2の大部分は雑木林である。ほぼ南北に市道から物件1, 2へ進入路が設置されている。 2 北西側で市道に接している。本件所有者であるA及びBらは、物件1が南側里道に接しているのみであることから、市道へは上記進入路を使用している。 3 隣接地の調査結果 (登記簿上の記載) は次のとおり ① 天草市下浦町字東小手4443番1 宅地 820.11㎡ 私人名義 ② 同4455番 畑 1229㎡ C所有 ③ 同4458番1 畑 310㎡ 私人名義 ④ 同4458番3 山林 25㎡ 天草市所有 ⑤ 同4463番4 畑 480㎡ 私人名義 ⑥ 同4464番1 畑 1634㎡ C所有		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示			
土地		物件 3	
現況地目	☒ 宅地（物件 3 ） ☐ 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	☒ 土地共有者（C） ☐ その他の者 ☒ 上記の者が本件土地に、下記目的外建物①ないし③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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項			
執行官保管の分	☒ 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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

目的外建物の概況 (物件 3 関係)		
①	所 在	天草市下浦町字東小手4465番地2
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造・一部鉄骨造瓦葺2階建
	床面積(概略)	1階 約150㎡ 2階 約40㎡
	所 有 者	■土地共有者(C) □その他の者() □不明
	建 築 時 期	■昭和不詳年 □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者() □不明
その他の事項	1 Cが下記目的外建物②とともに家族と居住している。 2 西側の一部は、物件2にもまたがって建っている。 3 建築時期は、固定資産公課証明書及びBの陳述をもとに、建物外観から推測した。	
②	所 在	天草市下浦町字東小手4465番地2
	家 屋 番 号	■ない(未登記) □
	種 類	■居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 □
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	約100㎡
	所 有 者	■土地共有者(C) □その他の者() □不明
	建 築 時 期	■昭和不詳年 □不明
	建 築 者	■現所有者 □その他の者() □不明
その他の事項	1 Cが上記目的外建物①とともに家族と居住している。 2 北東角はC所有の畑(4464-1)にまたがって建っている可能性がある。 3 建築時期は、固定資産公課証明書及びBの陳述をもとに、建物外観から推測した。	

(目的外建物用(複数))

目的外建物の概況 (物件 2, 3 関係)		
③	所 在	天草市下浦町字東小手4465番地2
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 浴室
	構 造	木造瓦葺平家建
	床面積(概略)	約20㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者(C) ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和不詳年 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者(C) ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	1 Cが浴室として使用している。 2 北東角はC所有の畑(4464-1)にまたがって建っている可能性がある。 3 建築時期は、固定資産公課証明書及びBの陳述をもとに、建物外観から推測した。	
④	所 在	天草市下浦町字東小手4458番地2
	家 屋 番 号	☒ ない(未登記) ☐
	種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☒ 倉庫 ☐
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
	床面積(概略)	約55㎡
	所 有 者	☒ 土地共有者(C) ☐ その他の者() ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 昭和不詳年 ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者() ☐ 不明
その他の事項	1 Cが農業用倉庫として使用している。 2 老朽化著しい建物である。 3 建築時期は、固定資産公課証明書及びBの陳述をもとに、建物外観から推測した。	

その他の事項

■ 物件1関係

南東側に接する道路は里道である。幅員約2.5mの未舗装道路でかつ急勾配であり、自動車での通行はできない。北西側に存在する市道への出入りには、物件2及び物件3が使用されており、進入路の一部が目的外土地(4455番)にかかっている可能性がある。

■ 物件4関係

- 1 生活用水は、天草市の上水道が使用されている。
- 2 下水は、物件3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。なお、太陽光発電システム等は設置されていない。
- 4 リビングの壁にこぶし大の穴及びクロス破損がみられる(写真11)
- 5 ダイニングの柱部に破損がみられる(写真12)。
- 6 台所横の壁クロスが破損している(写真14)。
- 7 1階北東側洋室では壁に落書きがある(写真18)。
- 8 1階北西側洋室には壁にこぶし大の破損が2か所みられる(写真20)。
- 9 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する(写真1)。

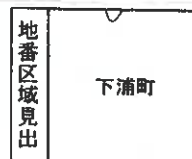
(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	■ 物件1関係 物件1はAの単独所有で、物件4は私とAの共有ですが、私はAに地代等の対価を支払ったことはありません。無償使用です。 ■ 物件2, 3関係 1 物件2, 3上には、Aの父Cが所有する建物4棟があります。Cが目的外建物①と②を居宅として、③を浴室として、④を倉庫として使用しています。正確な建築時期は知りませんが、どれも昭和の年代に建てられたものだと思います。 2 目的外建物①は元牛舎だったのを居宅に改築したと聞いています。①にはお風呂や台所がないので、母屋である②を使っています。③は元小屋ですが、平成25年に浴室に改築しています。 3 本件建物から公道への通行は、物件2, 3を使用しています。南東側に里道がありますが、人ひとりがやっと通れるほどの幅しかないので使用していません。 ■ 物件4関係 1 本件建物には、Aと私、それに子供が居住していましたが、令和5年8月に転居し、以後空き家状態が続いています。建物内にはAの所有物が少しだけ残っていますが、すべて不要物だと思います。 2 本件建物では、天草市の上水道を使用しています。 3 下水は、合併浄化槽で処理しています。合併浄化槽は物件3内にあります。 4 オール電化住宅です。 5 建物内では小型犬を2匹飼っていました。ダイニングの柱の傷は、犬によるものです。リビング等、壁の破損はAによるものです。 6 雨漏りやシロアリ被害はありません。 7 特に不具合箇所等ありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 6 月 18 日 (水) 10:50 ~ 11:05	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R7 年 6 月 18 日 (水) 12:00 ~ 12:15	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 6 月 18 日 (水) 12:50 ~ 12:55	天草市役所	土木課で接道調査
R7 年 6 月 24 日 (火) 13:15 ~ 14:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取
R7 年 7 月 3 日 (木) 9:50 ~ 10:00	天草市役所	固定資産公課証明書交付申請
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。 ☐		

A 3判をA 4判に縮小



請求番号：4-1
(1/1)

登記年月日：令和4年12月6日

A 3 判を A 4 判に縮小

地 積 測 量 図

4464-1, 4464-2

天童市下涌町字真小手

土地の所在

1/3



座 標 求 積 表

地番	座標	Xn	Yn	辺長	(Xn+1-Xn-1) Yn
4464-1					
1	(座) (座) 測量	-62713.062	-72262.458	3.41	-425553.615162
14	(座) (座) 測量	-62708.752	-72263.257	8.51	-586055.014270
13	(座) (座) 測量	-62704.952	-72270.308	8.20	-914291.666508
12	(座) (座) 測量	-62697.101	-72267.958	6.55	-976340.112580
11	(座) (座) 測量	-62691.442	-72271.258	36.20	-1349924.245702
20	(座) (座) 測量	-62668.982	-72242.108	8.64	-1041008.716280
21	(座) (座) 測量	-62677.032	-72237.107	13.94	-1409345.957570
22	(座) (座) 測量	-62689.492	-72230.657	4.61	-1116889.049220
23	(座) (座) 測量	-62692.482	-72227.357	6.14	-611115.667577
24	(座) (座) 測量	-62697.953	-72224.557	7.53	-907140.435920
25	(座) (座) 測量	-62705.052	-72222.057	4.21	-714926.142243
26	(座) (座) 測量	-62707.852	-72225.207	5.28	-408072.419550
15	(座) (座) 測量	-62710.702	-72229.657	3.87	-430488.755720
16	(座) (座) 測量	-62713.812	-72231.957	6.44	-546073.584920
17	(座) (座) 測量	-62726.262	-72240.057	7.74	-860378.078870
18	(座) (座) 測量	-62726.572	-72240.057	9.00	-921739.105320
19	(座) (座) 測量	-62730.172	-72246.907	0.51	-264206.938899
H1	(座) (座) 測量	-62730.229	-72247.416	17.78	-1049827.201896
B-9	(座) (座) ベンチ	-62715.641	-72257.583	5.52	-1240445.927361
				面積	-3269.413950
				面積	1634.7069750
				面積	1634.70 m ²

地番	座標	Xn	Yn	辺長	(Xn+1-Xn-1) Yn
4464-2					
1	(座) (座) 測量	-62713.062	-72262.458	9.09	-351990.432918
2	(座) (座) 測量	-62720.512	-72267.658	12.76	-1355141.284000
3	(座) (座) ベンチ	-62731.822	-72261.757	14.43	-702167.482769
H1	(座) (座) 測量	-62730.229	-72247.416	17.78	-1169035.438296
B-9	(座) (座) ベンチ	-62715.641	-72257.583	5.52	-1240445.927361
				面積	417.824110
				面積	208.9120550
				面積	208.91 m ²

合 計 1843.6190300 m²

(単位：m)

作 業 者

申 請 人

縮 尺 1/500

登記年月日：令和4年12月6日

A 3 判を A 4 判に縮小

地 積 測 量 図

地 番	4464-1.4464-2
土地の所在	天草市下浦町字裏小手

2/3

点 名	標 識	X座標	Y座標	備 考
0211-17	真鍮金属版	-62795.420	-72426.713	地積測量多角点
0211-18	真鍮金属版	-62730.673	-72435.647	地積測量多角点

引 隅 点 表

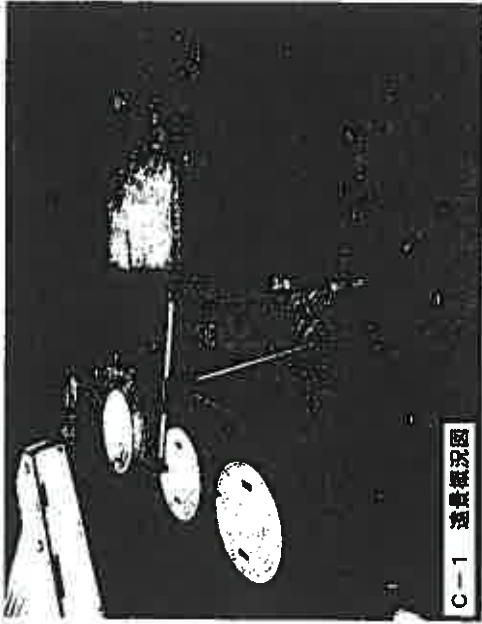
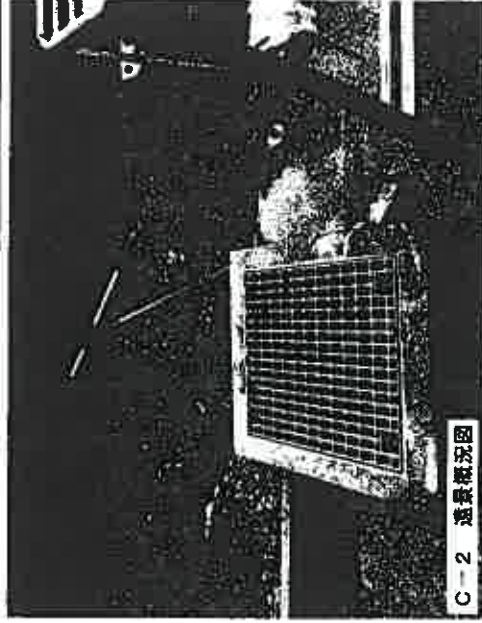
測 点 名	標 識	Xn	Yn	実 角	点 間 距離
引 隅 点	C-2 金属版	-62732.047	-72262.202		
	C-1 金属版	-62712.797	-72281.181		27.033
境 界 点	2 金属版	-62720.512	-72267.658	19-16-46	12.760
	H1 金属版	-62730.229	-72247.416	127-34-57	14.898

測 地 系	世界測地系(測地成果2011)
座 標 系	II 系
測 量 年 月 日	令和4年12月2日

作 製 者		申 請 人		検 尺	
-------	--	-------	--	-----	--

地 積 測 量 図

地 番	4464-1, 4464-2	申請人	代理人	鑑定人
土地の所在	天草市下浦町字裏小手			

 C-1 遠景概況図	 C-2 遠景概況図
 C-1 近景概況図	 C-2 近景概況図

登記年月日：令和4年12月6日

登記年月日：平成17年3月30日

1009631

地積測量図

4458-2 平成17年3月30日登記
4458-3, 2

地番(新)

土地の所在 平成18年3月27日市町村合併により天草市下浦町と変更
本県下浦町字東小手

会員専用

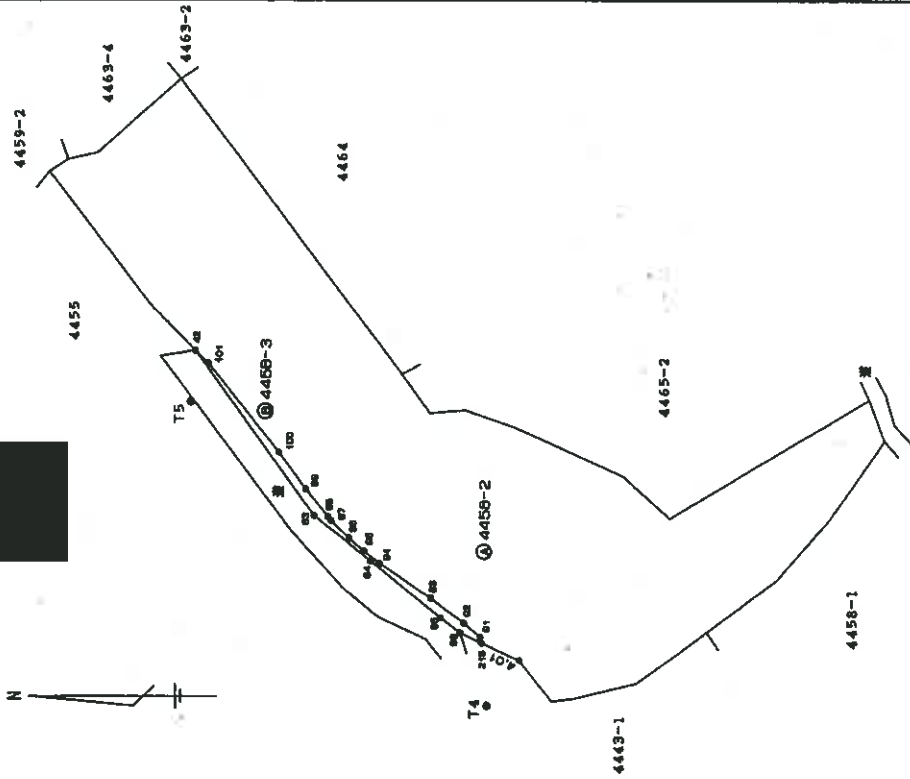
日本測地系座標使用

測点番号	X座標	Y座標	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_{n+1}-X_n$	$(Y_{n+1}-Y_n)^2$	面積
215	-63070.705	-72076.351	0.432	-27245.544882	2.31	
66	-63068.600	-72076.300	3.471	-155842.510600	2.98	
65	-63068.740	-72074.880	7.050	-444620.517000	6.77	
64	-63068.940	-72069.330	10.000	-630686.400000	6.98	
63	-63064.540	-72064.980	20.700	-1306228.978000	18.94	
42	-63042.980	-72048.630	15.011	-948338.172780	1.76	
101	-63044.244	-72048.859	-9.981	532244.540354	11.08	
100	-63061.084	-72068.611	-12.409	782400.901355	4.82	
98	-63063.736	-72062.278	-6.373	401841.459526	3.43	
97	-63055.858	-72064.984	-3.085	195157.890610	0.50	
96	-63056.178	-72065.373	-2.138	134877.159581	2.45	
95	-63057.905	-72067.123	-2.990	148543.138840	1.85	
94	-63056.289	-72068.353	-2.474	156008.680965	1.87	
93	-63061.826	-72069.587	-4.605	290395.089123	5.88	
92	-63065.786	-72072.968	-5.798	385655.311266	4.00	
91	-63068.956	-72075.385	-3.844	243437.089854	2.14	
91	-63070.567	-72076.112	-1.856	123366.000752	0.55	
面積					51,210.602	
面積					25,608.2510	
面積					25.80㎡	

地番	4458-2
面積	1457
合計面積	25,608.2510
面積	1431.3947490
面積	1431.39㎡

測点番号	X座標	Y座標	方位	距離	面積
101	-63071.211	-72069.552			
T4	-63042.592	-72063.619		41.39	面積
T5	-63045.755	-72072.968	16-27-56	11.80	面積
101	-63044.244	-72048.859	5-02-00	43.13	面積

測点番号	X座標	Y座標	方位	距離	面積
88128-2	-63182.818	-72347.471	79°25'27"		
88128-3	-63205.607	-72345.741	79°25'27"		
88128-2	-63182.818	-72347.471	79°25'27"		
88128-3	-63205.607	-72345.741	79°25'27"		



境界線略号

⑤...新設 ⑥...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...杭ミ

製作者

7年2月23日(作製)

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

各 階 平 面 図

4464番

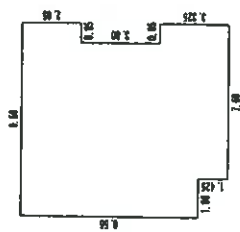
建 物 図 面

数量番号

天草市下浦町字裏小手4464番地

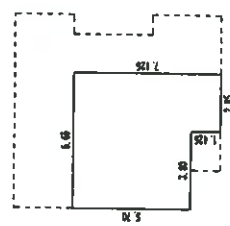
建物の所在

1 階



求 源 数		
7.600 × 3.325	=	25.270000
1.900 × 1.900	=	3.610000
8.550 × 6.650	=	56.857500
0.950 × 2.850	=	2.707500
合 計		88.445000
床面積		88.44 m ²

2 階



求 源 数		
2.850 × 1.425	=	4.061250
6.650 × 5.700	=	37.905000
合 計		41.966250
床面積		41.96 m ²



4463-4

4458-2

4463-2

4464

4465-2

壁道

(単位：m)

作製者

申請人

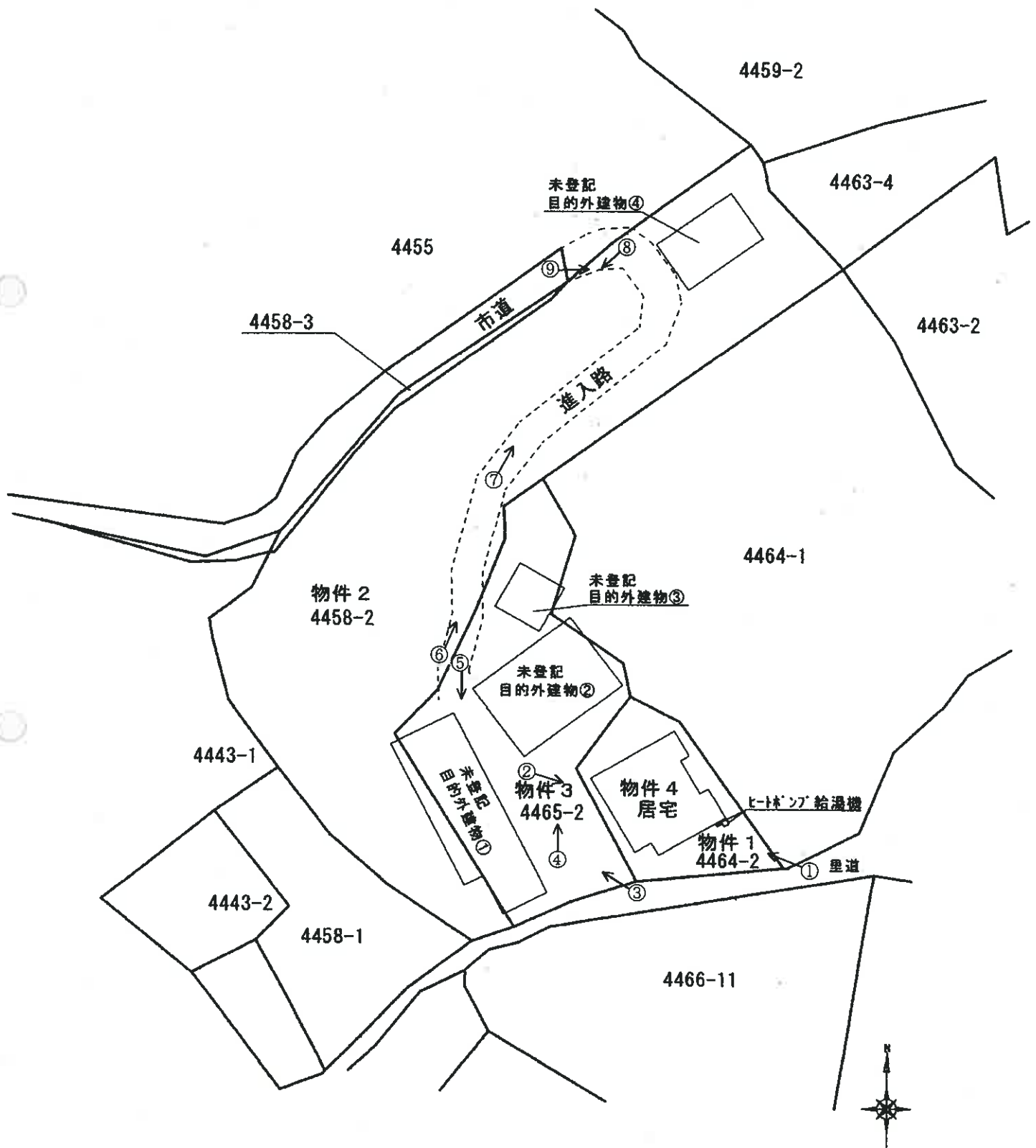


縮尺 1/250

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

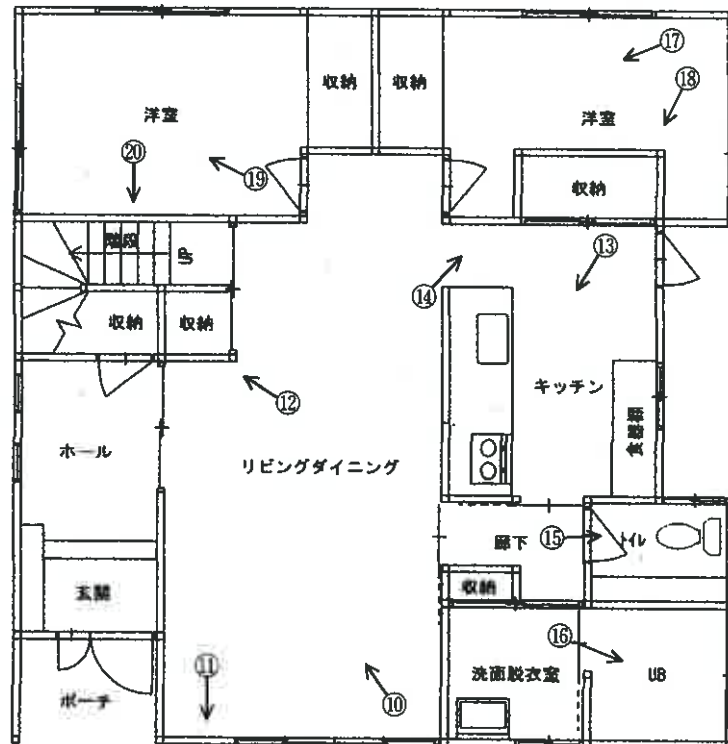
○→ は写真の位置方向を示す



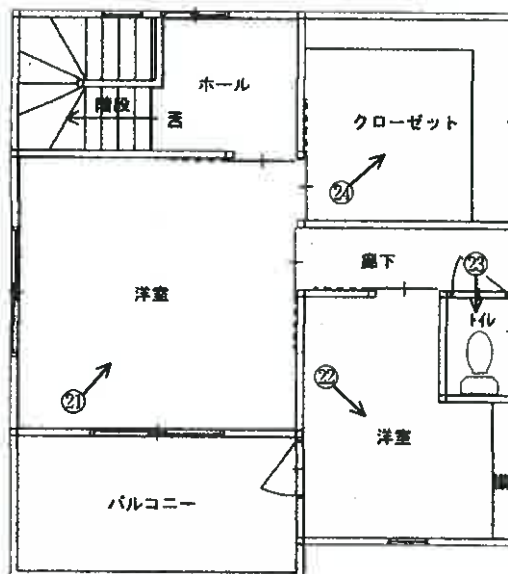
物件 4 間取 図

○→ は写真の位置方向を示す

《 1 階 》



《 2 階 》



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

リビング・ダイニング



(写真 11)

リビング

壁の破損



(写真 12)

ダイニング

柱部の破損



(写真 13)

台 所



(写真 14)

台所横

壁クロスの破損



(写真 15)

トイレ



(22 枚目)

(写真 16)

浴室



(写真 17)

北東側洋室



(写真 18)

同上

壁の落書き



(23 枚目)

(写真 19)

北西側洋室



(写真 20)

同上

壁の破損



(写真 21)

2階

西側洋室



(24 枚目)

(写真 22)

2 階

南東側洋室



(写真 23)

2 階

トイレ



(写真 24)

2 階

北東側洋室



令和 7 年 (ケ) 第 13 号
令和 7 年 6 月 24 日現地調査
令和 7 年 7 月 17 日評価
発行番号 : 4,214

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印



第1 評価額

一括価格		
金 3,700,000 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金 100,000 円	
物件2（土地）	金 20,000 円	
物件3（土地）	金 30,000 円	
物件4（建物）	金 3,550,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、3、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。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市下浦町字東小手 4464番2 宅地 208.91 m ²	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市下浦町字東小手 4458番2 山林 1431 m ² ※共有持分 10分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市下浦町字東小手 4465番2 宅地 541.35 m ² ※共有持分 10分の1	同左
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	天草市下浦町字東小手 4464番地 4464番 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 88.44 m ² 2階 41.96 m ² 延床 130.40 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
2	以下の建物等の敷地として利用されている。 ・未登記目的外建物④ 種類：倉庫、構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積（概測）：約55m ²		
2, 3	・未登記目的外建物① 種類：居宅、構造：木造・一部鉄骨造瓦葺2階建 床面積（概測）：1階約150m ² 、2階約40m ²		
3	・未登記目的外建物② 種類：居宅、構造：木造瓦葺平家建 床面積（概測）：約100m ² ・未登記目的外建物③ 種類：浴室、構造：木造瓦葺平家建 床面積（概測）：約20m ²		

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、3）

位置・交通	天草市役所の南東方・道路距離約6.7km 最寄バス停「平床」の北東方・約1,400m（徒歩約18分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農地や山林が周辺にみられる、山裾部に形成された農家集落地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 用途指定なし －％ －％ 規制なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	2,181.26㎡ 不整形 間口約 75.0 m※・奥行約 55.0 m ※間口＝北東～南西長 中間画地（行き止まり） 物件1は物件2、3を介して下記道路に接道している状態である。
接面道路の状況	北西側 3.0 m ※市道 ※標準的幅員 ・南東側に里道（幅員2.5m）が存するが自動車利用不可。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件1については、物件4（建物）の敷地として利用されており概ね平坦地である。 物件2については主として物件3、4への進入路（コンクリート舗装、幅員約2.0m）として利用されており、その他の部分については山林、雑種地、未登記建物（目的外建物①、④）の敷地となっており傾斜を有する。 物件3については、未登記建物（目的外建物①、②、③）の敷地として利用されており概ね平坦地である。 物件1、3の東側隣地は畑等となっており傾斜（一部法面）を有している状態である。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：なし（浄化槽にて処理） （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	・周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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28年12月5日新築 経過年数：9年 経済的残存耐用年数：16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア等 設 備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：バルコニー、オール電化等
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	総合的に普通程度であると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。 ・ 全般的に経年相応の劣化である。 ・ 一部壁、クロス等の破損等が見られる状態である。

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、3）

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	5,090	0.56	208.91	1.00	595,000	
番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
2	5,090	0.12	1,431	1.00	1/10	87,000
3	5,090	0.56	541.35	1.00	1/10	154,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 天草（県）－16

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 8,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{165} & \div & 5,090\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

$$\begin{array}{l} \text{◇地域格差：} \quad \text{街路条件} \quad +10 \quad \text{環境条件} \quad +50 \\ \text{街路条件} \quad \text{交通接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 1.10 \quad \times \quad 1.00 \quad \times \quad 1.50 \quad \times \quad 1.00 \quad = \quad 1.65 \end{array}$$

イ 個別格差	:	(物件1, 3)	地積過大	△20	
			不整形地勢等	△30	
					相乗積 0.56
イ 個別格差	:	(物件2)	山林等	△60	
			法面等	△70	
					相乗積 0.12

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。

(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
4	200,000	130.40	0.56	14,600,000

ウ 現価率 (物件4) : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し査定した。

経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	観察減価
9年	16年	5%	15%

$$\left\{ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{16\text{年}}{9\text{年} + 16\text{年}} \right\} \times (1 - 0.15) \div 0.56$$

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	595,000	0.30	法定地上権	179,000
2	87,000	0.10	場所的利益	9,000
3	154,000	0.10	場所的利益	15,000

イ 土地利用権等割合： 物件1については法定地上権と判定し、その割合を「30%」と査定した。物件2、3については場所的利益と判定し、その割合を「10%」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	595,000	-179,000		0.30	0.80	100,000
2	87,000	-9,000		0.30	0.80	20,000
3	154,000	-15,000		0.30	0.80	30,000
4	14,600,000	+179,000	1.00	0.30	0.80	3,550,000
一括価格 (合計)						3,700,000

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 対象不動産は農家集落の端（行き止まり）に存し、需要者が限定的になると想定される。また物件2、3については共有地で目的外建物が存することに加え、外観上物件1、4と一体的に使用されていることにより、全くの第3者が需要者となることは非常に考えにくい状態である。これらのことを総合的に勘案すると、市場性がかなり低位にな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： 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：天草（県）－16

所 在：天草市栖本町打田字権現地73番2

価 格：8,400 円/㎡

位 置：バス停 栖本馬場停まで約480m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：208 ㎡

供給処理施設：上水道

接 面 街 路：南東側 5.0 m 市道

用 途 指 定 等：都市計画区域外

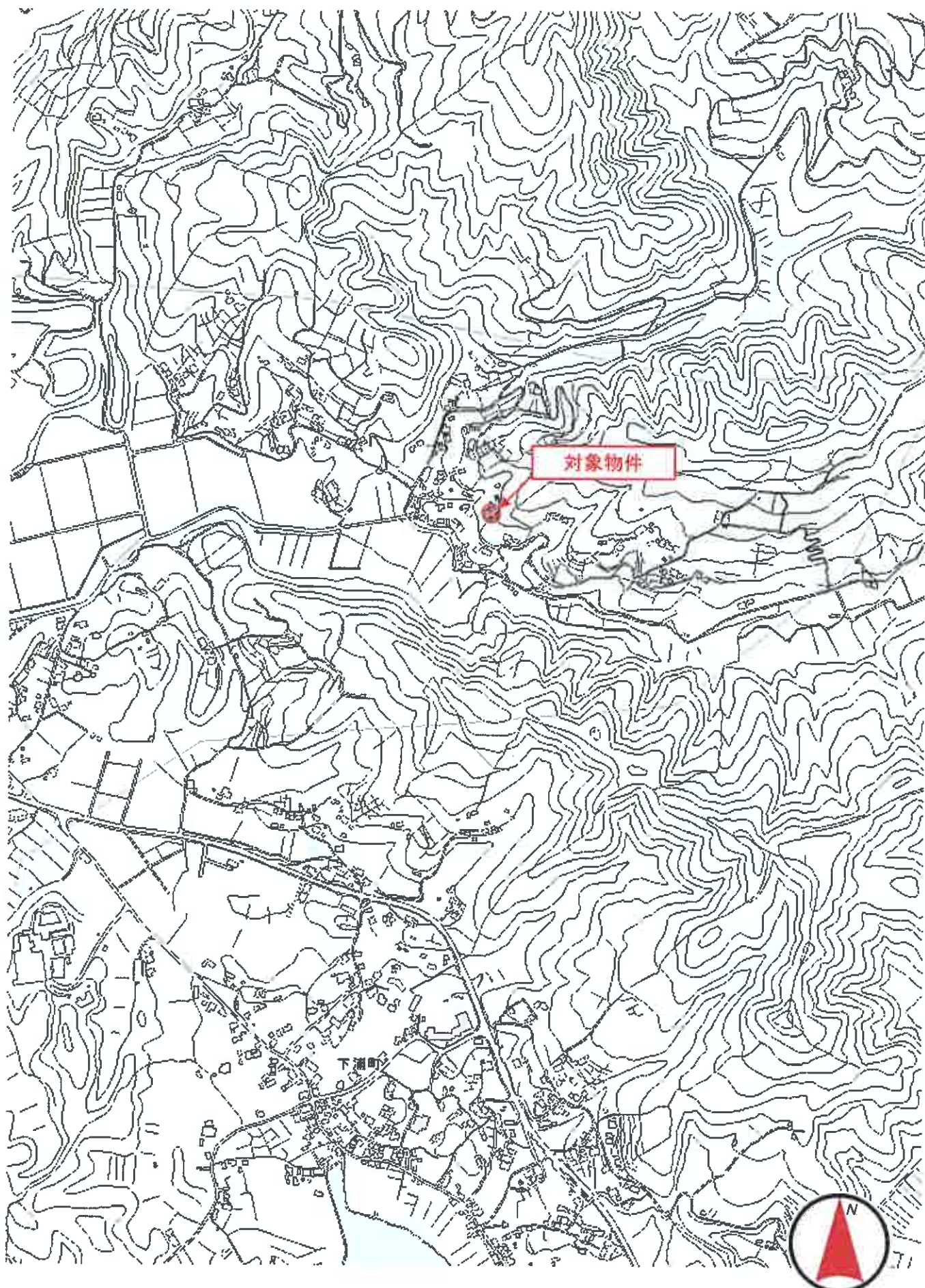
用途指定なし

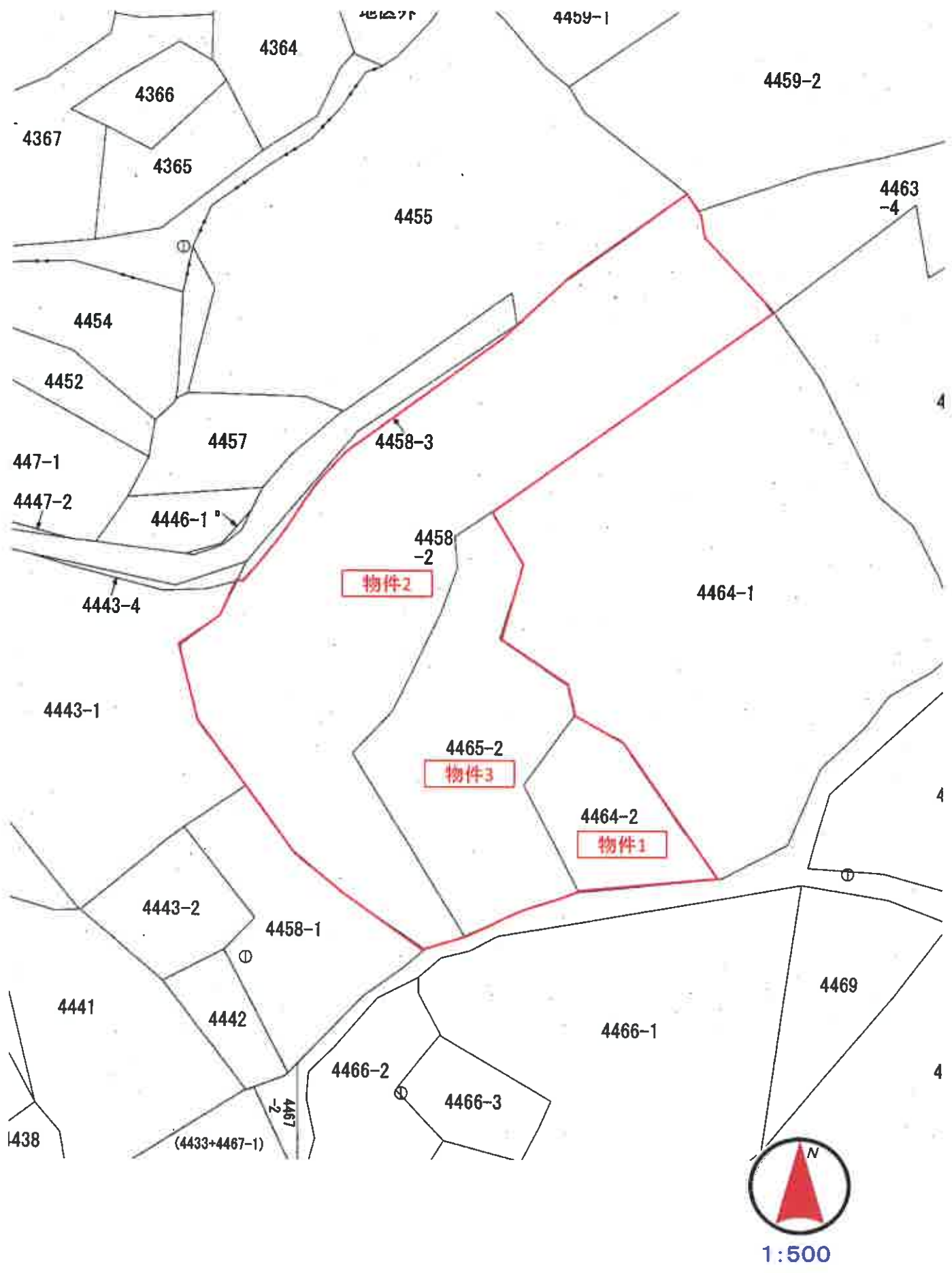
建ぺい率：— 容積率：—

地 域 の 概 要：小学校近くに一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第7 附属資料

- | | |
|-------------|----|
| 1 位置図 | 1葉 |
| 2 登記所備置地図写 | 1葉 |
| 3 建物図面写 | 1葉 |
| 4 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 5 建物間取図 | 1葉 |
| 6 現況写真 | 4葉 |





物件4

各階平面図 建物図面

4464番

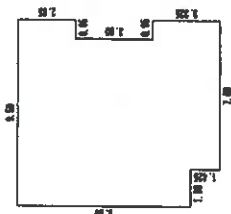
天草市下浦町字東小手4464番地

4464番

建物の所在

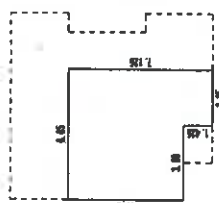


1階



7.600 x 3.325	=	25.270000
1.900 x 1.900	=	3.610000
8.550 x 6.650	=	56.857500
0.900 x 2.850	=	2.565000
合計		88.440000
床面積		88.44 m ²

2階



2.850 x 1.425	=	4.061250
6.650 x 5.700	=	37.905000
合計		41.966250
床面積		41.96 m ²

道路

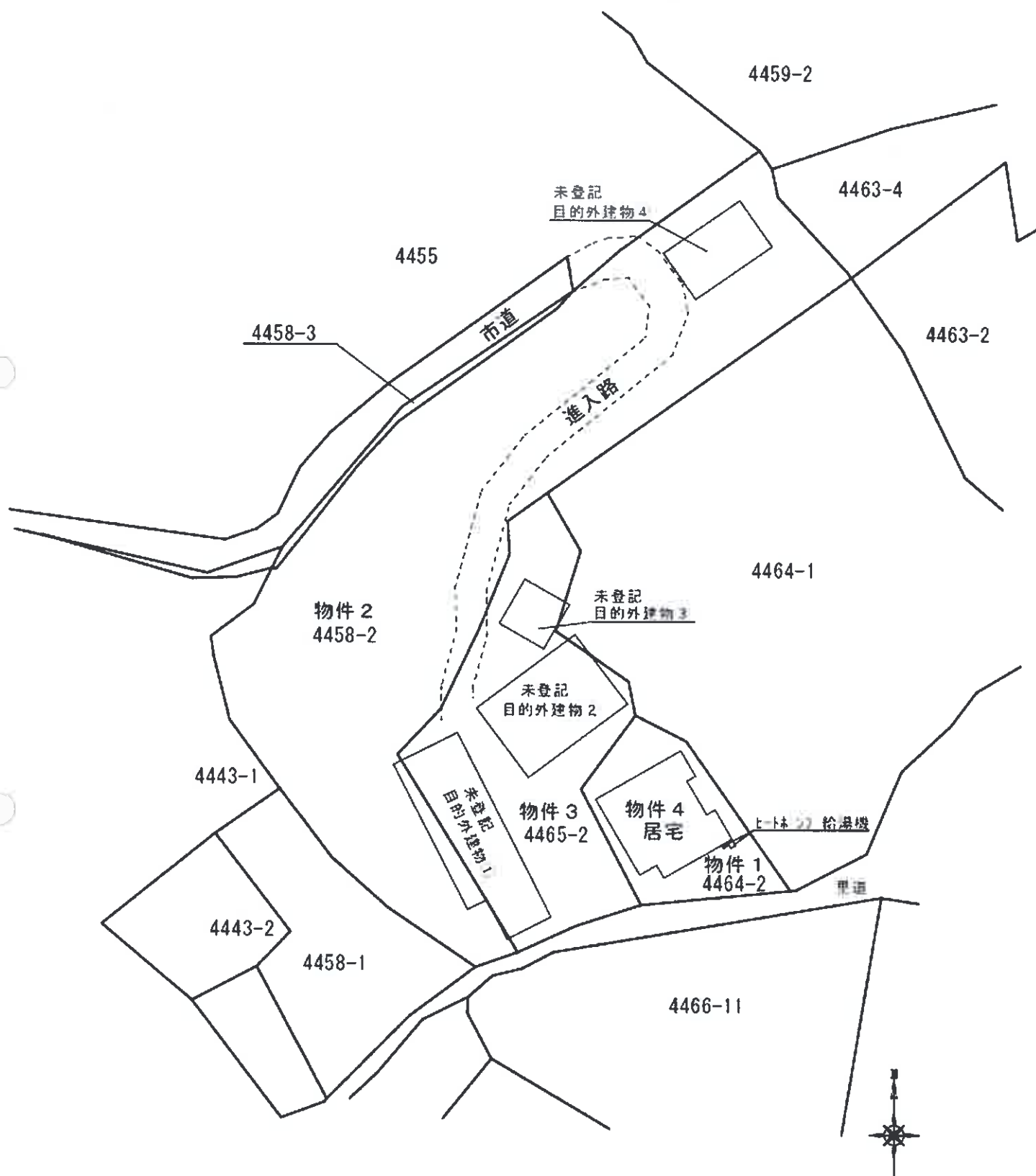
(単位: m)

縮尺 1/500

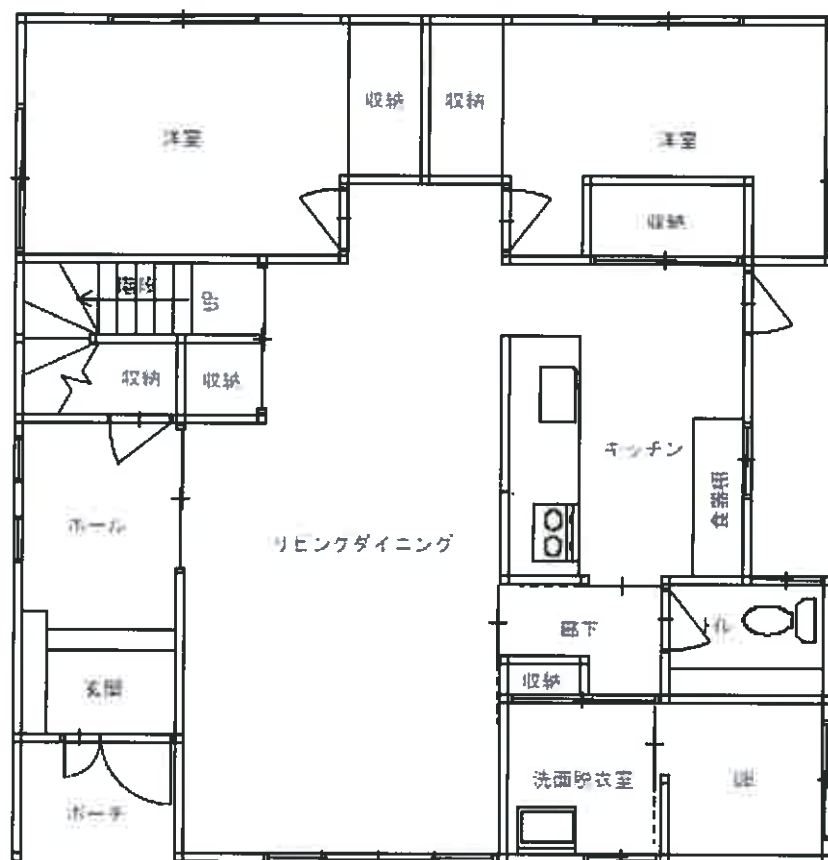
縮尺 1/250

申請人

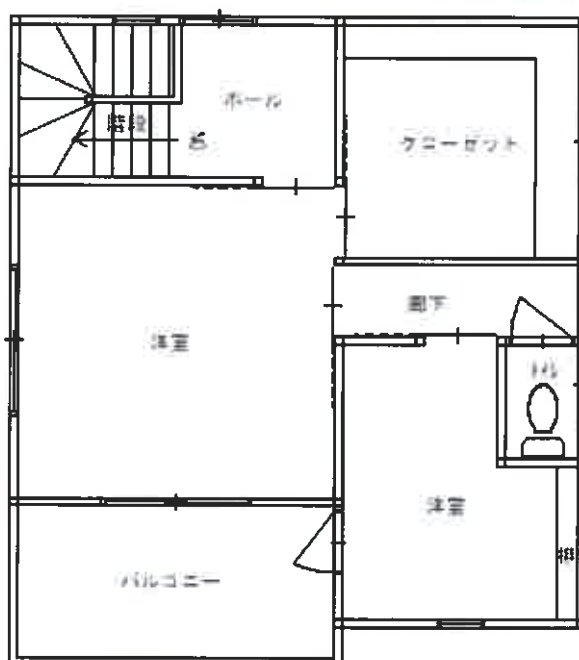
作図者



《 1 階 》



《 2 階 》



①



物件1, 4

②



物件2

③



物件3

④



物件4 内部