再現況調査の結果を踏まえ、再評価は実施していない

令和　７年（ケ）第　　７４号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４日
熊本地方裁判所民事第１部
裁判所書記官　宮　國　　遥

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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１日　午前１０時００分 熊本地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１８日　午後　３時００分 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１１月２４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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	8, 330, 000 6, 664, 000	一括	1, 666, 000	54, 385	0
1	2, 410, 000				
2	5, 920, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　７４号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇土市古保里町字陳道

　　地　　番　　４８４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．３０平方メートル

２　所　　在　　宇土市古保里町字陳道４８４番地３

　　家屋　番号　　４８４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　74号

物　件　明　細　書

令和　8年10月13日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　宮　國　　遥

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
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。

令和　7年（ケ）第　　74号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇土市古保里町字陳道

　　地　　番　　４８４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．３０平方メートル

2　所　　在　　宇土市古保里町字陳道４８４番地３

　　家屋　番号　　４８４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

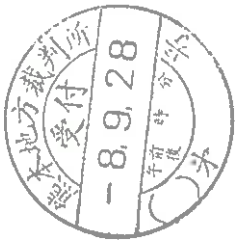
　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

令和７年（ケ）第７４号
令和８年９月１４日受理
令和８年９月２８日提出

熊本地方裁判所
執行官　江　藤　浩　盛

再現況調査報告書

令和８年熊本地震に伴う再現況調査命令に基づき、次のとおり報告する。



１　対象物件

物件目録のとおり

２　地震による不動産の損傷等

■　物件１

地割れや傾きの有無、カーポートや周囲に設置されたフェンス等の損傷の有無を確認したところ、今回の地震により次のような新たな損傷が発生していた。

①　玄関ポーチ横（北東側）に存在したコンクリートの亀裂の幅が数ミリメートル広がった（写真２）。

②　北東角のブロックに亀裂が生じ、金属フェンス支柱の根本がブロック塀から外れた。支柱の根本部分は元々錆びていたが、今回の地震で破損したものである（写真３）。

③　北側ブロックに亀裂及び破損が複数箇所で生じた（写真３，４）。

■　物件２

基礎部分や内外壁の亀裂、床や柱の傾斜や損傷、雨漏り跡等の有無を確認したところ、次のような新たな損傷が発生していた。

なお、水道の出具合を確認したが、水量に問題はなかった。

①　玄関ポーチでコンクリートに亀裂及び破損が生じている（写真５）。

②　南西側外壁に一辺５ｃｍ程度の三角形の破損が１０か所程度みられる（写真６）。三角形の破損は以前から数か所存在したが、その数が増した。

③　１階トイレ、洗面脱衣室、廊下、台所、玄関ホール及び２階北東側洋室で壁に５０ｃｍから２ｍ程度の亀裂が生じている（写真７ないし１１）。

④　１階トイレのドア及び台所と洗面脱衣室間の扉の各開閉が困難である。

3　所有者の陳述

■　物件１

①　玄関ポーチ横のコンクリート亀裂は、平成２８年の熊本地震でできたものですが、今回の地震で幅が少し広がりました。

②　北東角の金属フェンスの支柱が、地震の揺れでブロックから外れました。その部分は元々錆びていました。今はフェンスが動かないように電柱と紐で結び付けています。

③　北側ブロックの亀裂や破損も今回の地震でできました。

■　物件２

①　玄関ポーチでは、コンクリートに亀裂ができ、一部は破損しました。

②　南西側の外壁では、パネルの角部分がほとんど欠けてしまいました。また、パネル間の隙間も少し広がったようです。雨水が浸入しないように、所々、自分でコーキング補修をしました。

③　１階トイレや洗面脱衣室、廊下等に壁の亀裂ができました。今回の地震による最も顕著な被害が１階トイレと玄関ポーチの亀裂です。

④　１階トイレのドアの開け閉めが少し硬くなりました。また、台所と洗面脱衣室間の引き戸の滑りが悪くなりました。

⑤　リビングやダイニングの内壁と外壁には平成２８年の熊本地震でできた亀裂がありましたが、今回の地震でそれらも少し広がり、目立つようになったと思います。

⑥　雨漏りはしていません。地震後、屋根に上って瓦を確認し、ずれた箇所は自分で直しました。

⑦　今回の地震では一時断水しましたが、直ぐに復旧しました。上水道の水量は以前と変わりません。トイレやお風呂の排水も以前のままです。

4　調査の経過

①　令和８年９月１６日（水）午後１時３０分～午後１時４５分
立入調査、写真撮影、調査期日通知書投函

②　令和８年９月２５日（金）午後０時５０分～午後１時３０分
立入調査、写真撮影、所有者から事情聴取

令和　7年（ケ）第　　74号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇土市古保里町字陳道

　　地　　番　　４８４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．３０平方メートル

2　所　　在　　宇土市古保里町字陳道４８４番地３

　　家屋　番号　　４８４番３

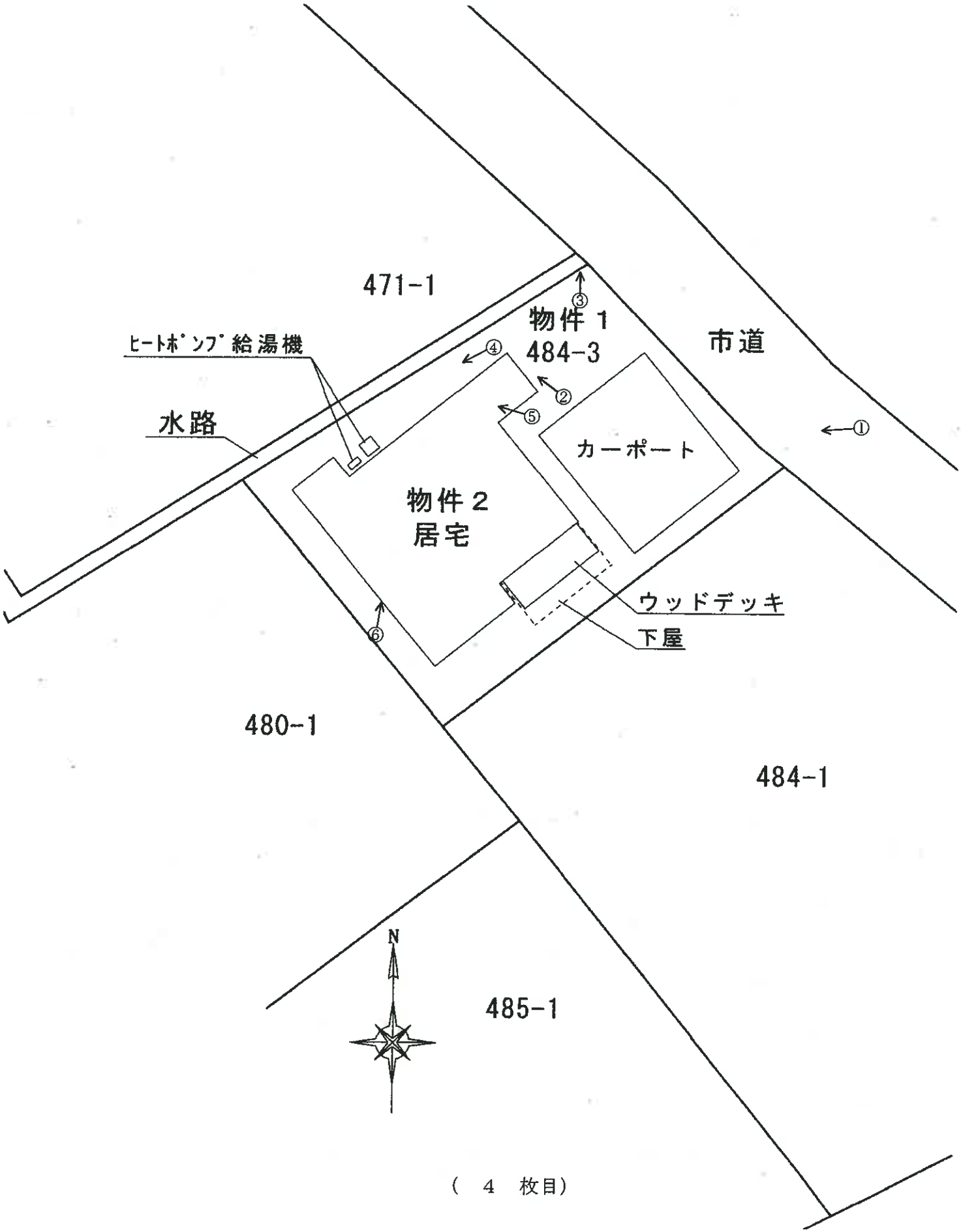
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

土地建物位置関係図

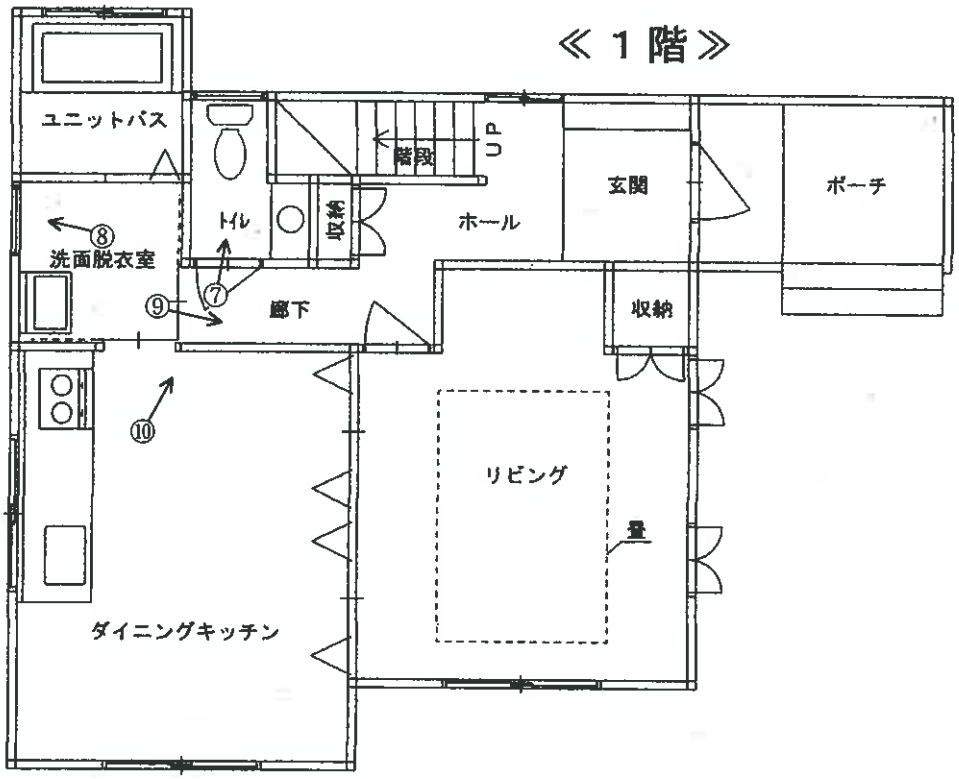
○→ は写真の位置方向を示す



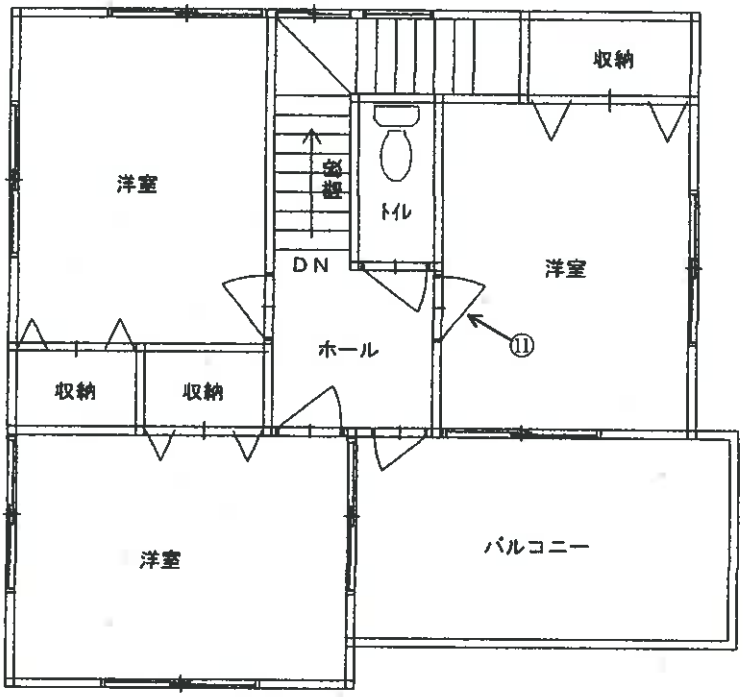
建　物　間　取　図

○→ は写真の位置方向を示す

≪１階≫



≪２階≫



（写真　1　）　　物件１　　物件２



（写真　2　）　　玄関ポーチ横　　コンクリートの亀裂



（写真　3　）　　北東角　　ブロックの亀裂　フェンス支柱の損傷



（写真　4　）　　北側ブロック　　亀裂　　破損



（写真　5　）　　玄関ポーチ　亀裂　　破損　　亀裂



（写真　6　）　　南西側　　外壁の破損と補修跡



（写真　7　）　　1階トイレ　　壁の亀裂



（写真　8　）　　洗面脱衣室　　壁の亀裂



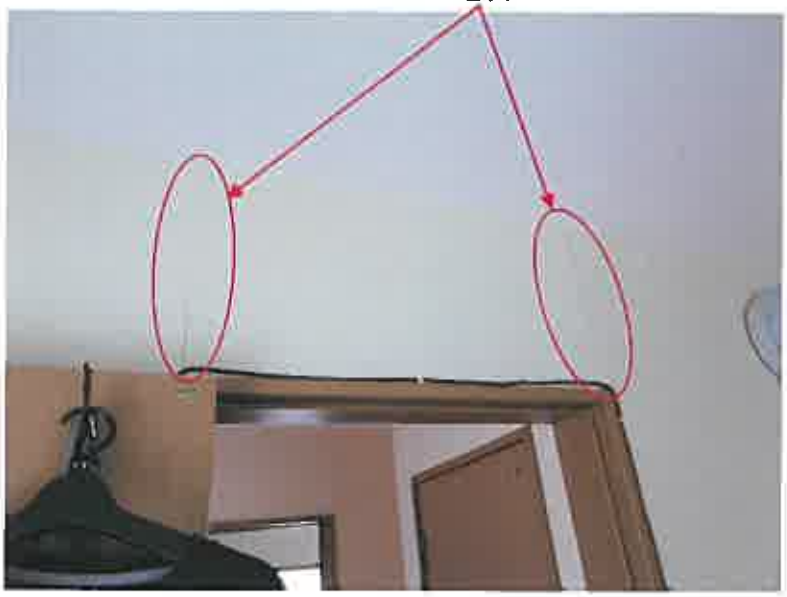
（写真　9　）　　廊下　　壁の亀裂



（写真　10　）　　台所　　壁の亀裂



（写真　11　）　　２階北東側洋室　　壁の亀裂



令和７年（ケ）第７４号
令和7年10月15日受理
令和７年１１月６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

令和　7年（ケ）第　　74号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇土市古保里町字陳道

　　地　　番　　４８４番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１６５．３０平方メートル

2　所　　在　　宇土市古保里町字陳道４８４番地３

　　家屋　番号　　４８４番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　５１．３４平方メートル
　　２階　４３．０６平方メートル

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 □土地建物地関係図のとおり ■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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件 2
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	3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 □建物等配置図のとおり

（その他の事項用）

その他の事項

■ 物件1関係
1　北東側に接する道路は市道である。
2　北東側、玄関ポーチ横にコンクリートの亀裂がみられる（写真3）。
3　従物等として、カーポートが存する（写真1，2）
4　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　宇土市古保里町字陳道480番1　宅地　397．88㎡　私人名義
②　同484番1　宅地　479．61㎡　私人名義

■ 物件2関係
1　公共の上下水道が使用されている。
2　オール電化住宅である。ただし、屋根に太陽光発電システム等は設置されていない。
3　リビングやダイニング付近において、外壁に数か所亀裂がみられる（写真4）。
4　内壁においてもリビングや階段、2階南側洋室等、10か所程度に亀裂がみられる（写真8，10，15）。
5　家具等が置かれ目視できないが、リビングや2階西側洋室では壁が破損（穴）しているようである。
6　リビングでは、壁に猫による引っかき傷がある（写真7）。
7　2階南側洋室にわずかな傾斜がみられ、柱とサッシ上部との間にわずかな隙間ができている。
8　従物等として、ヒートポンプ給湯機、下屋及びウッドデッキが存する（写真2，5）。

（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
■ 債務者兼所有者	■ 物件1関係 玄関ポーチ横のコンクリートの亀裂は、熊本地震でできたものです。 ■ 物件2関係 1　宇土市の上下水道を使用しています。 2　オール電化住宅です。 3　熊本地震では、瓦が半分ほど落下するなどして、一部損壊の被害を受けました。内外壁にはいくつも亀裂ができました。家具で見えませんが、リビングや2階西側洋室では、家具が倒れて壁にソフトボール大の穴が開きました。 4　リビングの壁には猫の引っかき傷があります。目立たないように上から紙を貼っています。猫は10年ほど前に1匹だけ飼っていました。 5　台所の床が少しだけ、歩くたびにミシミシ音がします。 6　2階バルコニーの水はけが悪くなり、リビングに雨水が流れ込んだことがありました。その後は修理して同様の事象は起きていません。 7　雨漏りやシロアリ被害はありません。その他不具合箇所等もありません。

（ 調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R7 年 10 月 16 日（木） 10：20 ～ 10：30	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 10 月 16 日（木） 10：45 ～ 10：55	熊本地方法務局 宇土支局	公図写し等交付申請
R7 年 10 月 16 日（木） 13：10 ～ 13：15	当庁	宇土市ホームページ閲覧（接道調査）
R7 年 10 月 28 日（火） 9：50 ～ 10：40	物件所在地	立入調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
年　月　日（　） ：　～　：		
年　月　日（　） ：　～　：		
年　月　日（　） ：　～　：		

（ 特記事項 ）

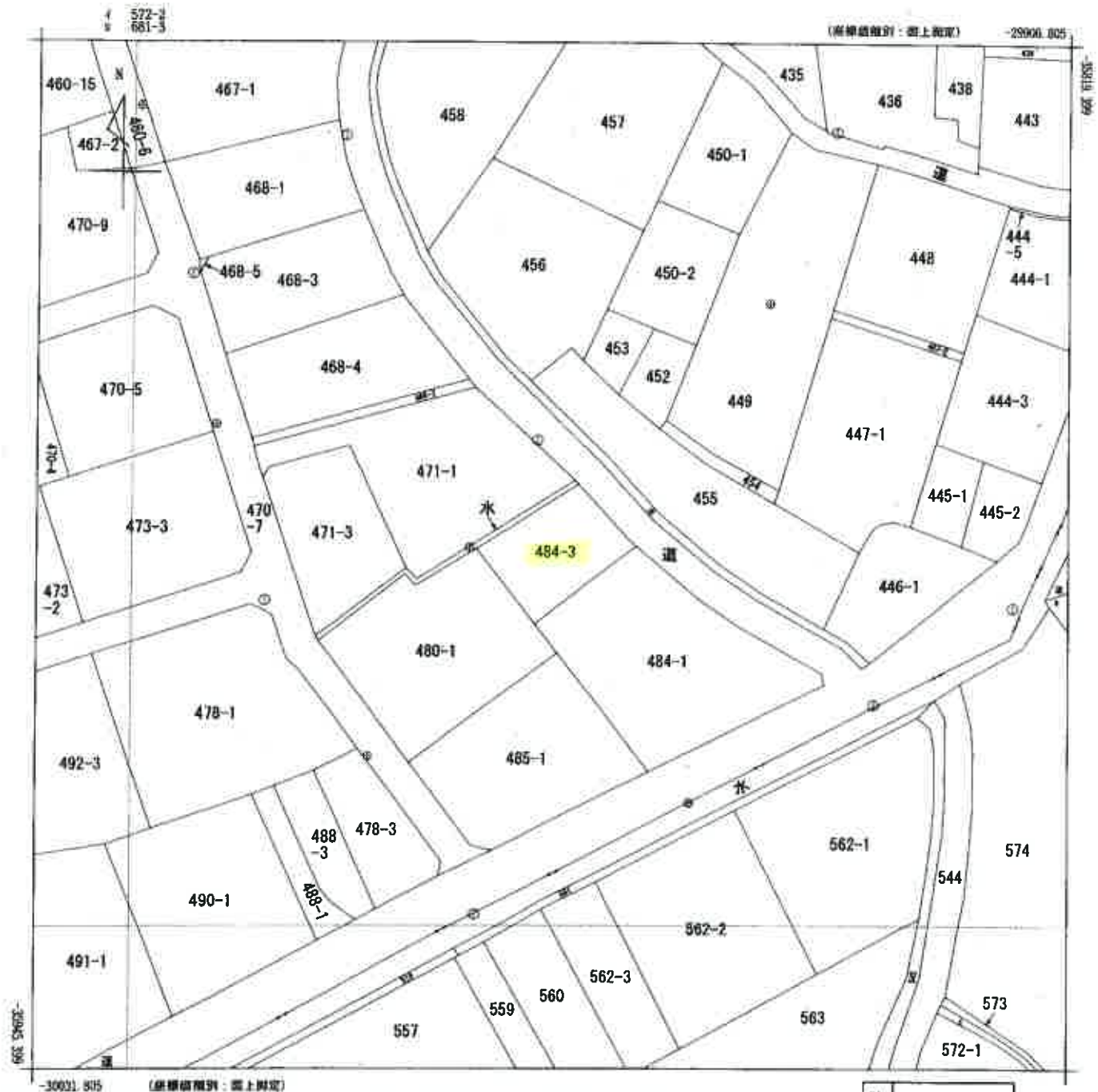
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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



地番区域見出	古保里町

請求部分	所在	字土市古保里町字陳道				地番	484番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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6年3月			備付年月日(原図)	平成8年1月16日	補記事項			

請求番号：5-1
(1/1)

(　5　枚目)

公用

公用

登記年月日：平成11年8月10日

1002755

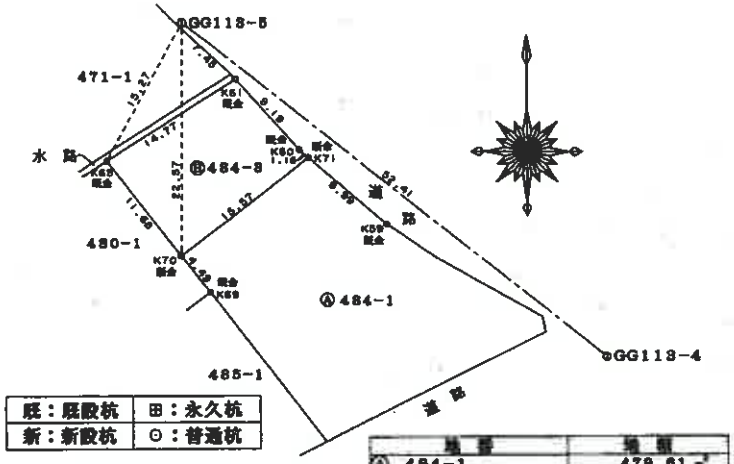
484-1

昭和 平成 11年8月10日登記

地積測量図

地番	484-3，484-1
土地の所在	宇土市古保里町字礫道

会員専用



引照点	X座標	Y座標	名称
GG113-5	-36240.480	-29751.138	国土調査図根多角点：道路敷埋込式真鍮鋲
GG113-4	-36272.964	-29710.015	国土調査図根多角点：水路鋲壁上金属鋲

器械点	視準点	測角	方向角	距離
GG113-5	GG113-4	0°00'00"	128°18'22"	52.41
	K61	8°51'35"	137°09'57"	7.45
	K65	80°46'17"	209°04'39"	15.27
	K70	52°19'43"	180°38'05"	22.57
	K71	8°56'30"	137°14'52"	17.80
	K60	9°25'54"	137°44'16"	16.64
	K69	46°12'48"	174°31'10"	26.23
	K59	6°25'52"	134°44'14"	27.74

既：既設杭	⊞：永久杭
新：新設杭	⊙：普通杭

地番	地積
Ⓐ 484-1	479.61 m²
Ⓑ 484-3	165.30 m²

求積表

地番 Ⓑ 484-3

NO.	Xn	Yn	Yn+1 − Yn-1	Xn・(Yn+1 − Yn-1)
K65	-36253.827	-29758.560	-5.313	192616.582851
K70	-36263.046	-29751.388	19.502	-707201.923092
K71	-36253.547	-29739.058	11.441	-414776.831227
K60	-36252.795	-29739.947	-7.017	254385.862515
K61	-36245.941	-29746.075	-18.613	674645.699833
			合計	-330.609120
			合計面積	165.3045600
			地積	165.30 m²

地番	Ⓐ 484-1	
公簿	合計面積	残地
644.92	165.3045600	479.6154400
	地積	479.61 m²

筆界標略号 ㊀…石杭 ㋐…プラスチック杭 ㋒…コンクリート杭 ㊎…金属標 ㊍…刻ミ（　　）

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-2

公用

登記年月日：平成17年5月25日

各階平面図　9103001

平成17年5月25日登記

建物図面

家屋番号	484番3
建物の所在	宇土市古保里町字陳道484番地3

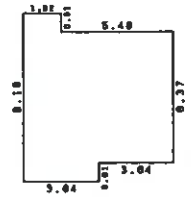
会員専用

1階

求積表

1.82	× 0.91	=	1.6562
7.28	× 6.37	=	46.3736
3.64	× 0.91	=	3.3124
	計		51.3422

床面積　51.34 m²

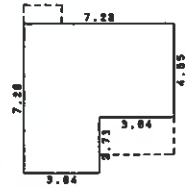


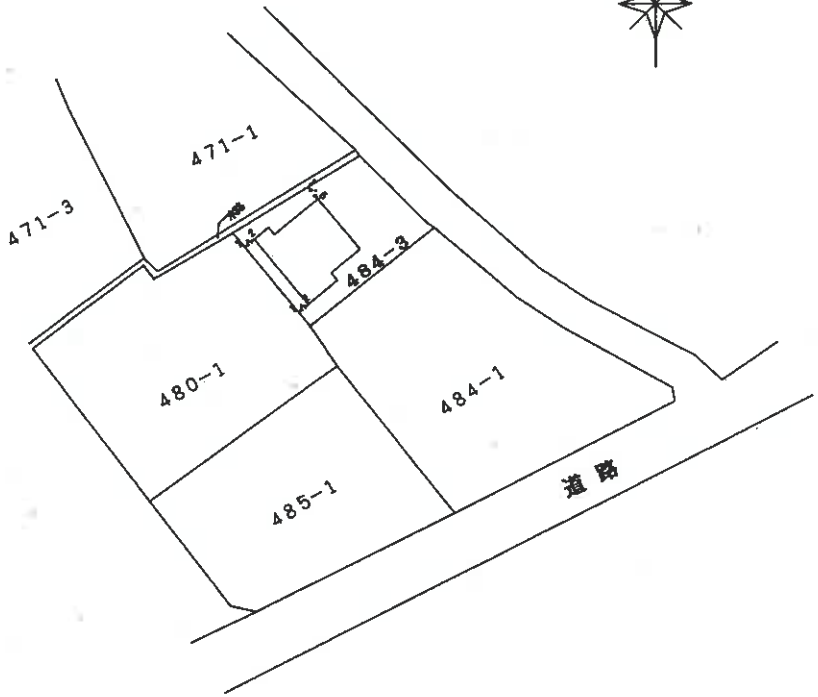
2階

求積表

7.28	× 4.55	=	33.1240
3.64	× 2.73	=	9.9372
	計		43.0612

床面積　43.06 m²





作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

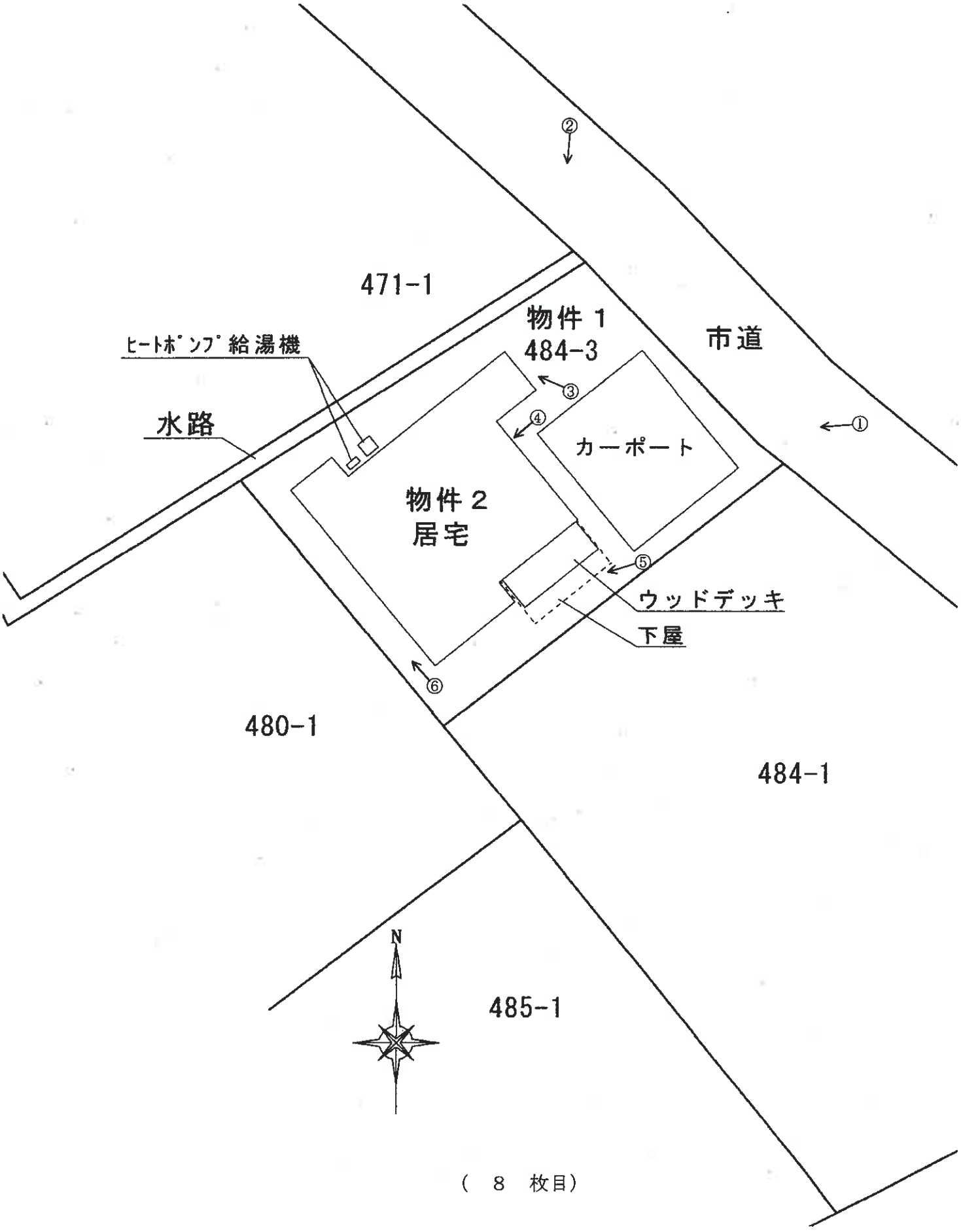
請求番号：5-3

（ 7 枚目）

A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

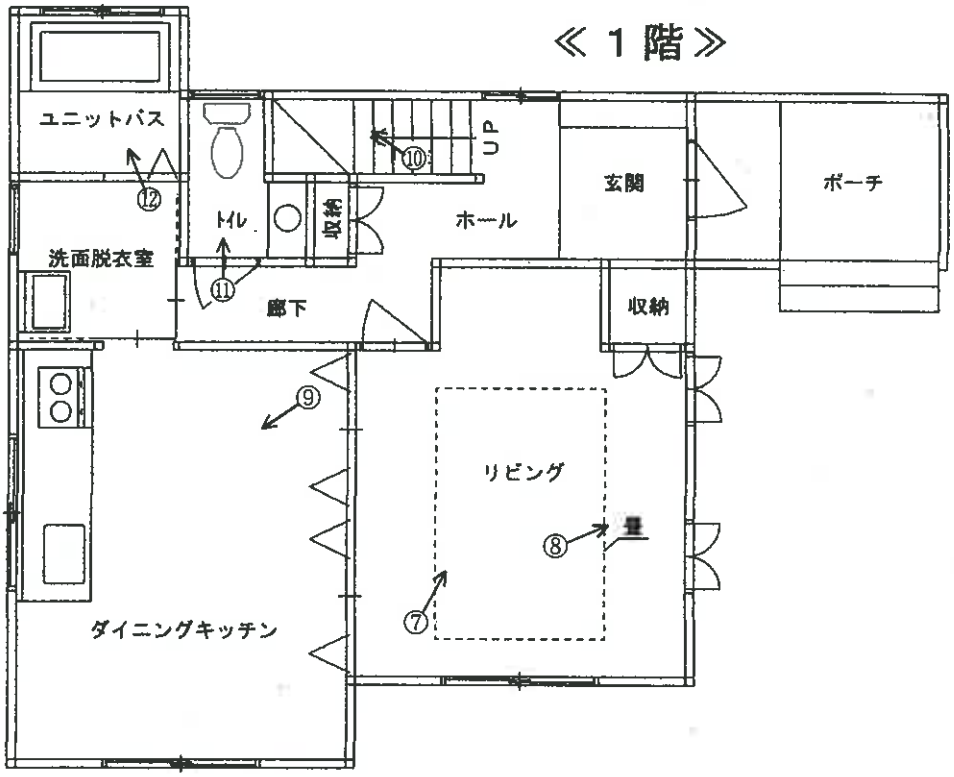
○⟶ は写真の位置方向を示す



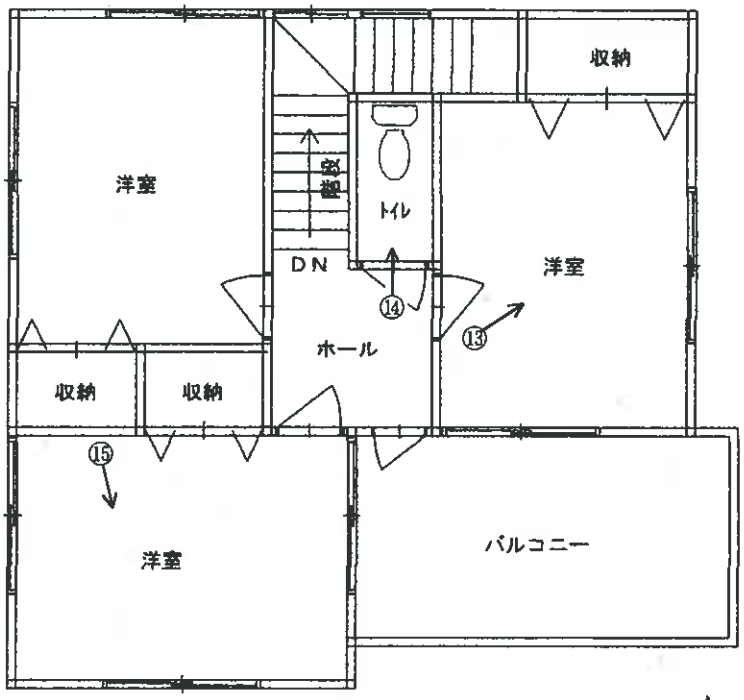
建　物　間　取　図

○→ は写真の位置方向を示す

≪１階≫



≪２階≫





（写真　1　）　物件１　物件２　カーポート



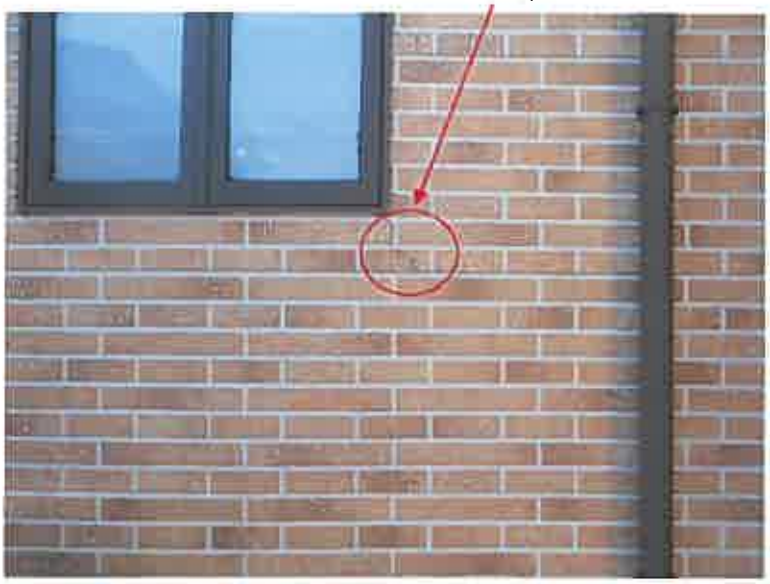
（写真　2　）　市道　ヒートポンプ給湯機



（写真　3　）　玄関ポーチ横　コンクリートの亀裂



（写真　4　）　　北東側　　外壁の亀裂



（写真　5　）　　南東側　　ウッドデッキ



（写真　6　）　　南西側



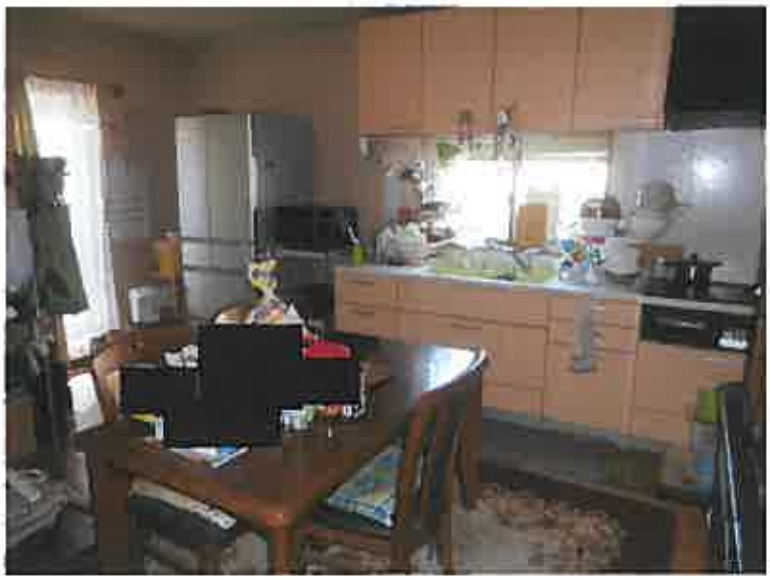
（写真　7　）　　リビング　　壁の損傷箇所



（写真　8　）　　リビング　　壁の亀裂



（写真　9　）　　ダイニング・キッチン



（写真　10　）　　階段　　壁の亀裂



（写真　11　）　　トイレ



（写真　12　）　　浴　室



（写真　13　）　　２階　　北側洋室



（写真　14　）　　２階　　トイレ



（写真　15　）　　２階　　南側洋室　　壁の亀裂



令和　7　年（ケ）第　74　号
令和 7 年 10 月 28 日現地調査
令和 7 年 11 月 10 日評　　価
発行番号：4,241

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	8,330,000	円
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	2,410,000	円
物件２（建物）	金	5,920,000	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。

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	宇土市古保里町字陳道 484番3 宅地 165.30 ㎡	同左
2	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	宇土市古保里町字陳道 484番地3 484番3 居宅 木造瓦葺２階建 1階　51.34 ㎡ 2階　43.06 ㎡ 延床　94.40 ㎡	同左
番号	特　記　事　項		

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	JR鹿児島本線「宇土」駅の南東方・道路距離約3,300m 最寄バス停「トライアル前」の南東方・約1,000m（徒歩約13分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	周辺に空き地等もみられる、中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域	
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	都市計画区域内（非線引都市計画区域）
	用途地域	用途指定なし
	建ぺい率	70 %
	容積率	200 %
	防火規制	規制なし
	その他の規制	特になし
画地条件	地積	165.30 ㎡
	形状	ほぼ台形
	間口・奥行	間口約10.4m・奥行約15.5m（最奥部）
	接道状況	中間画地
	その他	北東側道路とは高低差は存しない。 概ね平坦である。
接面道路の状況	北東 側　　4.0 m　　市道	
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２建物の敷地として利用されている。 隣地は一般住宅となっている。	
供給処理施設	上水道：　あり ガス配管：　なし 下水道：　あり （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指定されていない ・ 従物等としてカーポートが存する	

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）：平成17年5月18日新築 経過年数：20年 経済的残存耐用年数：15年
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：瓦 外　　壁：窯業系サイディング等 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、畳、ビニールタイル等 設　　備：電気設備、給排水設備、給湯機等 そ の 他：オール電化
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「建物間取図」参照
品　　等	中品等
保守管理の状態	総合的に普通と判断した（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	・内壁、外壁に一部亀裂等が見られる ・従物等としてヒートポンプ給湯機、下屋及びウッドデッキが存する

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 ）

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	26,800	0.97	165.30	1.00	4,297,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　宇土－2

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
26,800円/㎡	×	100/100	×	100/100	×	100/100	≒	26,800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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：　　無し　±0

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	×	1.00	×	1.00	×	1.00	≒	1.00

イ　個別格差　：　（物件1）　不整形　△1
方位　△2

相乗積　0.97

ウ　地積　：　（物件１）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	180,000	94.40	0.36	6,117,000

ウ　現価率（物件２）：　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
20年	15年	0%	15%

$$\{\ 0.00\ +\ (\ 1\ -\ 0.00\ )\ \times \frac{15年}{20年\ +\ 15年}\ \}\ \times\ (\ 1\ -\ 0.15\ )\ \fallingdotseq\ 0.36$$

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	4,297,000	0.30	法定地上権	1,289,000

イ　土地利用権等割合：　　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
1	4,297,000	−1,289,000	1.00	1.00	0.80	2,410,000
2	6,117,000	+1,289,000	1.00	1.00	0.80	5,920,000
一括価格（合計）						8,330,000

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：　　修正は必要ないと判断した。

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。

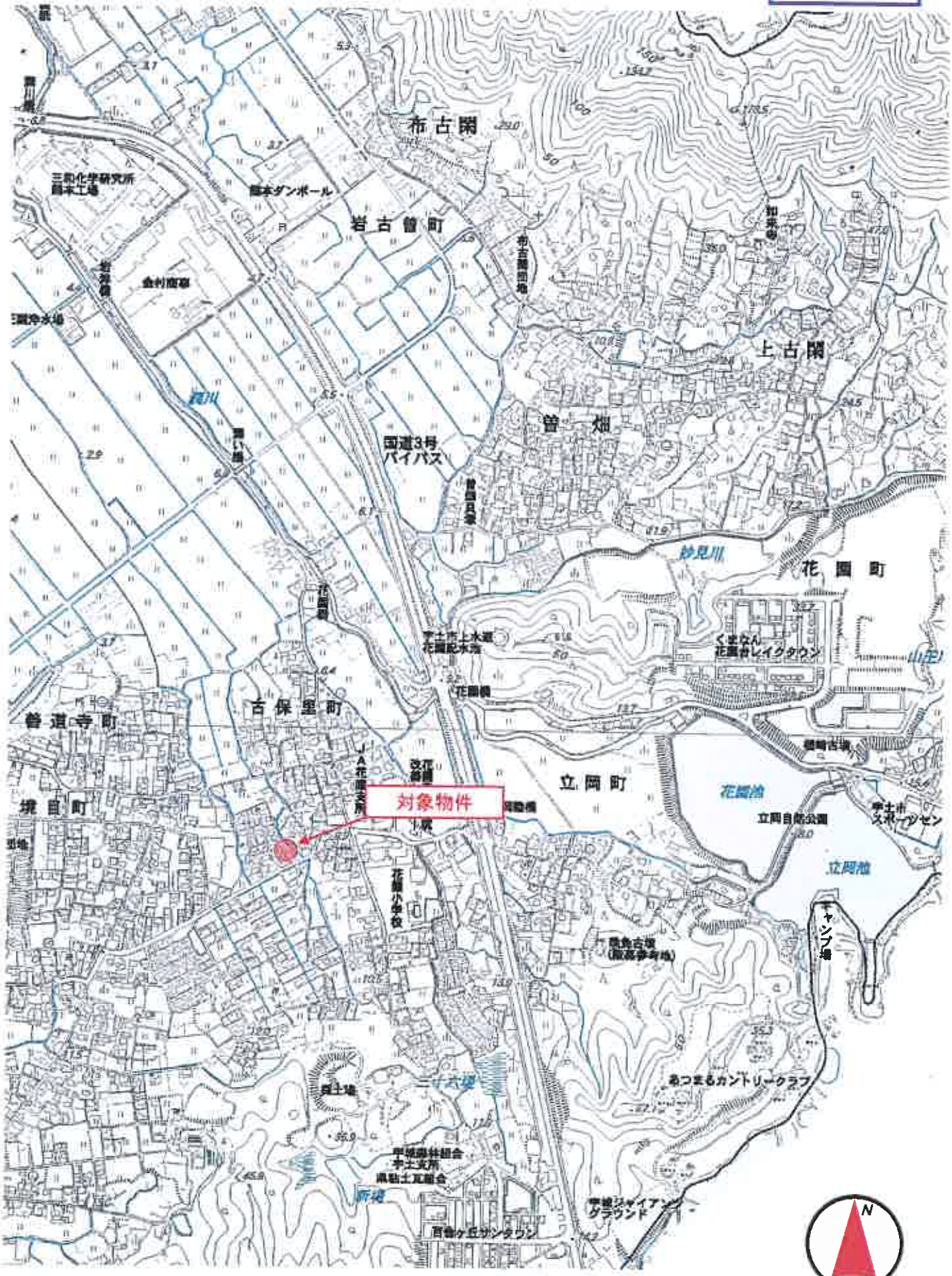
第６　参考価格資料

地価公示価格	：	宇土－2
所在	：	宇土市境目町字帆立町５９６番１
価格	：	26,800 円/㎡
位置	：	JR鹿児島本線「宇土」駅まで約2.9km
価格時点	：	令和7年1月1日
地積	：	335 ㎡
供給処理施設	：	上水道、下水道
接面街路	：	南側　4.0　m　市道
用途指定等	：	都市計画区域内（非線引都市計画区域） 第１種中高層住居専用地域 建ぺい率　60%、容積率　200%
地域の概要	：	一般住宅の中に農家住宅が見られる既成住宅地域

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

位置図



1:10, 000

登記所備置地図写



1:500

公用

登記年月日：平成17年5月25日

各階平面図　9103001

平成17年5月25日登記

建物図面

家屋番号	484番3
建物の所在	宇土市古保里町字隙道484番地3

会員専用

1階

求積表

1.82	× 0.91	=	1.6562
7.28	× 6.37	=	46.3736
3.64	× 0.91	=	3.3124
	計		51.3422

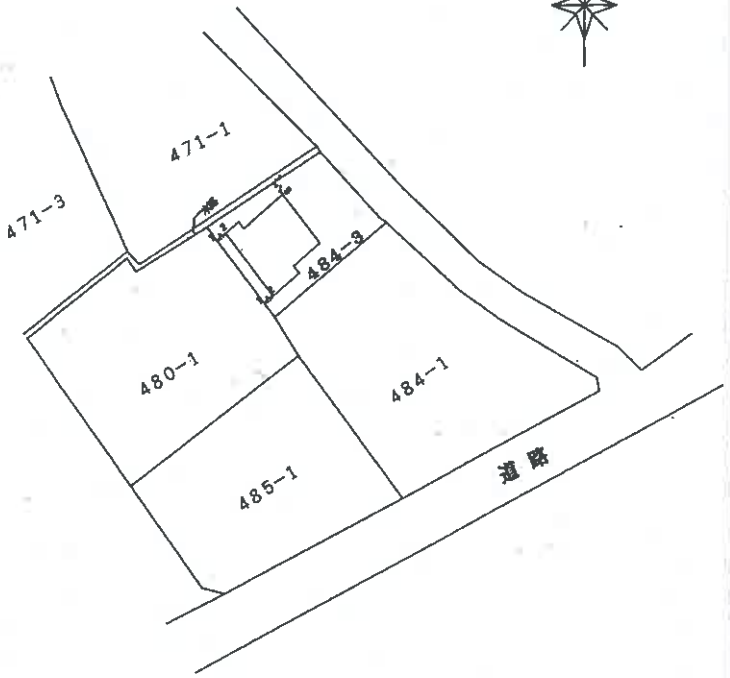
床面積　51.34㎡

2階

求積表

7.28	× 4.55	=	33.1240
3.64	× 2.73	=	9.9372
	計		43.0612

床面積　43.06㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

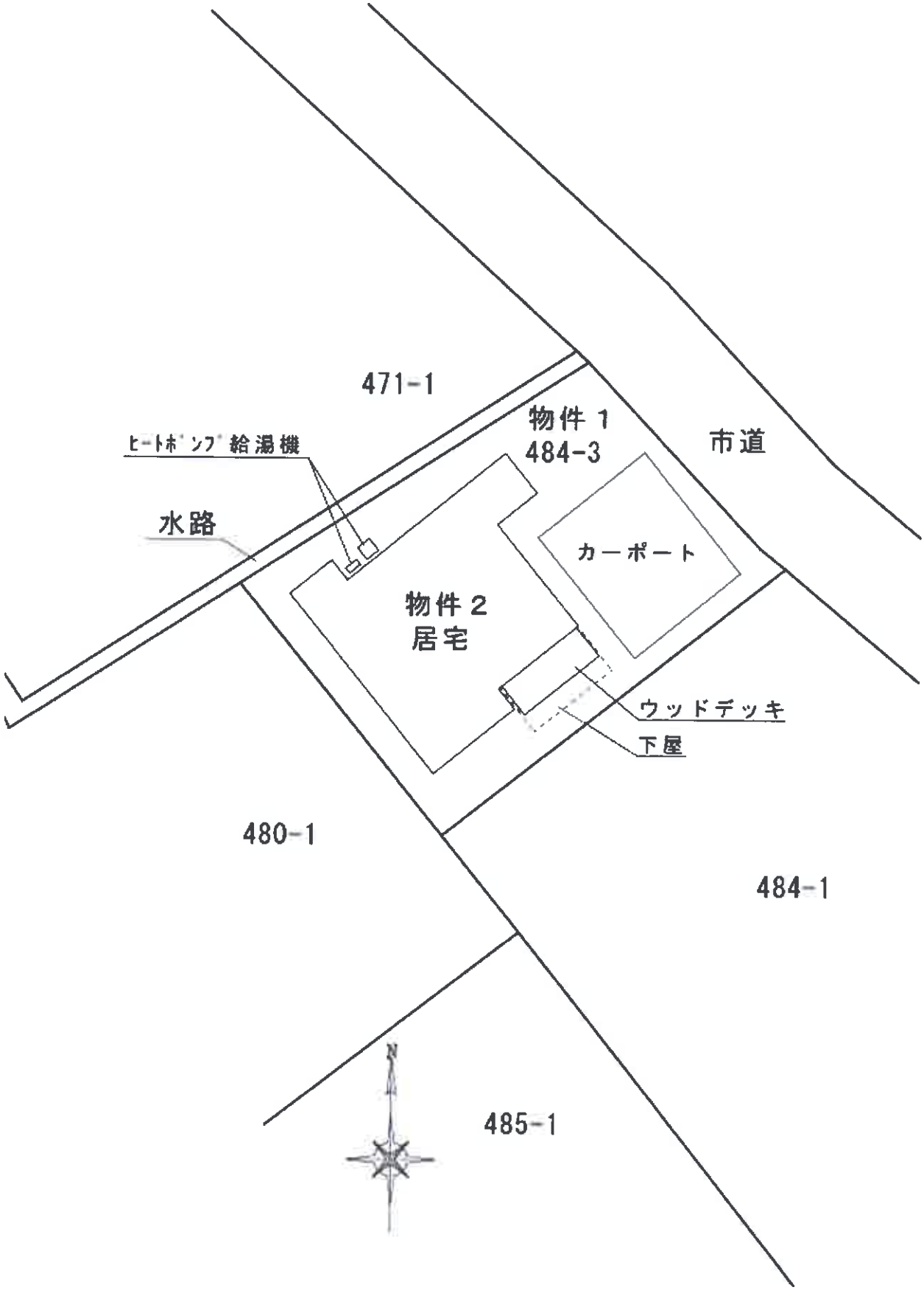
物件2

請求番号：5-3

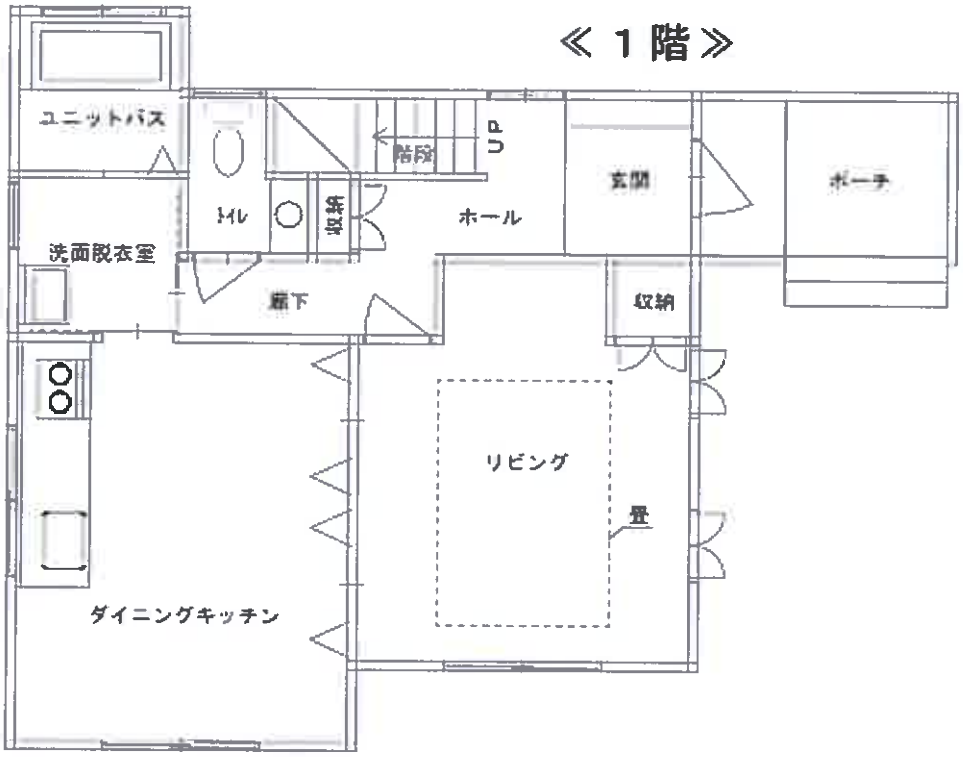
原図を約70%縮小

建物図面写

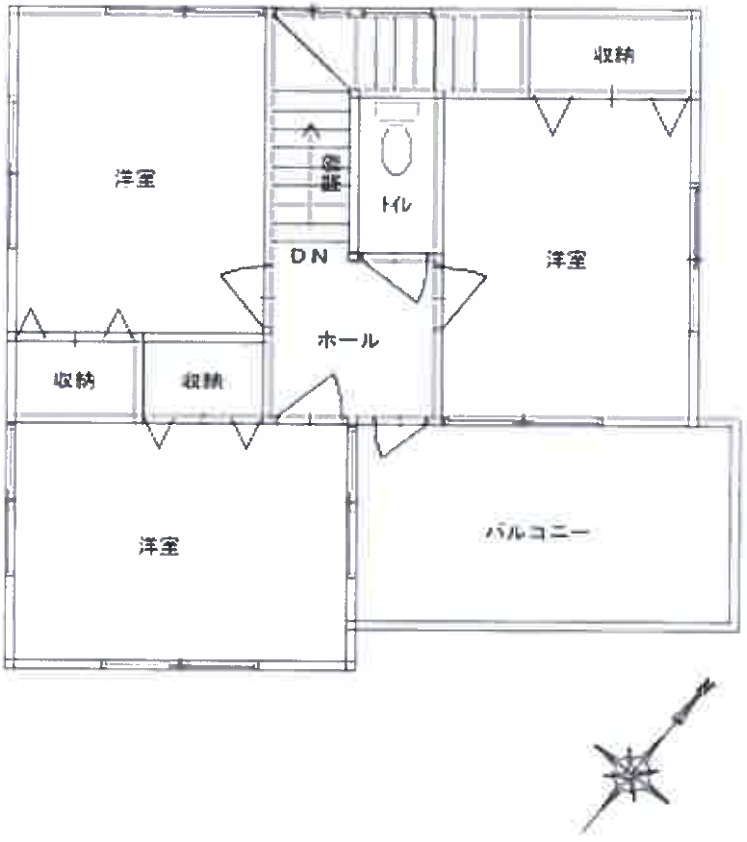
土地建物位置関係図


471-1
物件１
484-3
市道
ヒートポンプ給湯機
水路
カーポート
物件２
居宅
ウッドデッキ
下屋
480-1
484-1
N
485-1

≪１階≫


ユニットバス
トイレ
収納
階段
UP
ホール
玄関
ポーチ
洗面脱衣室
廊下
収納
リビング
畳
ダイニングキッチン

≪２階≫


収納
洋室
収納
トイレ
DN
洋室
ホール
収納
収納
洋室
バルコニー