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。

令和　7年（ケ）第　　64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）
1～4	15,890,000 12,712,000	一括	3,178,000	365,103	54,417
1	4,100,000				
2	3,250,000				
3	60,000				
4	8,480,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　６４号

物　件　目　録

１　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６１．７３平方メートル

２　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０７．１１平方メートル

３　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２８番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．５９平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　玉名市中字平畑１８２７番地３、１８２７番地１

　　家屋　番号　　１８２７番３

　　種　　類　　店舗・事務所・居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２６５．６０平方メートル
　　２階　２６８．２０平方メートル
　　３階　　８７．５５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　64号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月24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1～4】
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1～4】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号4】
・　株式会社みえ不動産及び有限会社マエダスポーツが、1階部分を閉鎖した店舗として、2階北側を閉鎖した事務所等として、3階部分を不使用の倉庫として占有している。
・株式会社みえ不動産は、実行された抵当権の債務者であり、有限会社マエダスポーツは本件建物所有者である。
・Aが2階南側を占有している。同人は株式会社みえ不動産及び有限会社マエダスポーツの代表者である。

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　　６４号

物　件　目　録

１　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６１．７３平方メートル

２　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０７．１１平方メートル

３　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２８番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．５９平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

４　所　　在　　玉名市中字平畑１８２７番地３、１８２７番地１

　　家屋　番号　　１８２７番３

　　種　　類　　店舗・事務所・居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２６５．６０平方メートル
　　２階　２６８．２０平方メートル
　　３階　　８７．５５平方メートル

令和７年(ケ)第６４号
令和７年８月２９日受理
令和８年６月１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

令和　7年（ケ）第　　64号

物　件　目　録

1　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２７番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２６１．７３平方メートル

　　所有者　株式会社みえ不動産

2　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２７番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０７．１１平方メートル

　　所有者　株式会社みえ不動産

3　所　　在　　玉名市中字平畑

　　地　　番　　１８２８番６

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３．５９平方メートル

　　所有者　株式会社みえ不動産

4　所　　在　　玉名市中字平畑１８２７番地３、１８２７番地１

　　家屋　番号　　１８２７番３

　　種　　類　　店舗・事務所・居宅・倉庫

　　構　　造　　鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根３階建

　　床　面　積　　１階　２６５．６０平方メートル
　　２階　２６８．２０平方メートル
　　３階　　８７．５５平方メートル

　　所有者　有限会社マエダスポーツ

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ないし３
現況地目	■宅地（物件１～３） □公衆用道路（物件　　） □
形状	■登記所備置地図のとおり　□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
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 その占有権原は不明である。 □「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」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	■土地所有者（(株)みえ不動産）■建物所有者（(有)マエダスポーツ）■A 土地所有者及び建物所有者が、１階を閉鎖した店舗等として占有している。 土地所有者及び建物所有者が、２階北側を閉鎖した事務所等として占有し、Aが２階南側を住居（空家）として占有している。 土地所有者及び建物所有者が、３階を不使用の倉庫として占有している。 土地所有者及びAの占有権原は不明である。 □「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」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　■概略配置図のとおり

（その他の事項用）

その他の事項

【物件１ないし３土地】
1　物件１、３は北西側で県道に接している。
2　物件４建物の敷地として使用されている。
3　物件１の北西部に看板が存する（写真１、２）。
4　物件１の北東部にコンクリート基礎のような跡が存する（写真４）。
5　隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき記載）
　① １８２４番１、宅地、664.38㎡、私人名義（２名共有）
　② １８２４番５、宅地、290.91㎡、私人名義
　③ １８２５番１、宅地、574.35㎡、私人名義（４名共有）
　④ １８２６番１、宅地、633.24㎡、私人名義
　⑤ １８２８番１、宅地、100.00㎡、私人名義
　⑥ １８２９番１、宅地、243.04㎡、私人名義
6　物件１、２と東側隣地との境界が不明瞭である。
【物件４建物】
1　外観は写真１ないし５、内部の状況は写真６ないし２７のとおり
2　次の損傷等が見受けられる。
　① 外壁タイルが凹んでおり、タイルの一部が剥離脱落している（写真３）。
　② １階店舗等には、目的外の備品等が大量に放置されている（写真６、７）。
　③ １階店舗等の天井には水漏れの痕跡があり、天井材の一部は崩落している（写真７）。
　④ 内壁クロスが一部剥がれ、カビが発生するなど汚損が進んでいる（写真８、２４参照）。
　⑤ ２階居宅部分には、従前の生活雑貨やゴミ等が放置されている（写真１５～２２参照）。
　⑥ １階店舗等には、(株)みえ不動産の帳簿やスポーツ用品等が未整理のまま放置されている。
3　上下水道の接続はある。契約者は(有)マエダスポーツであるが、令和６年５月２８日付けで休止されている。
4　燃料はプロパンガスである。
5　従物等として、外階段及びガス給湯器が存する（写真４、５）。

（執行官の意見用）

執行官の意見

■物件４建物の占有者及び占有権原等について
1　令和７年９月１８日の立入調査時に、２階居宅の玄関下駄箱上に存したキーホルダーに表示された鍵屋に架電したところ、「Ａの所在場所も連絡の付く電話番号も知らないが、Ａの母親経営の(株)幸徳企画に問い合わせれば、Ａの所在場所等が分かるのではないか。」との回答を得た。
2　同年９月２５日、(株)幸徳企画へ電話で事情聴取したところ、「Ａの母親は出社していない。出社している担当者は、Ａの所在場所等は知らない。」との返答であった。そこで、Ａの母親から当職に連絡を入れてほしい旨を伝えたが、結局、Ａの母親からの連絡はなかった。
3　その後も何度か(株)幸徳企画へ架電したが、Ａの母親へ繋がることはなく、(株)幸徳企画の担当者は「当社はＡと関係はなく、Ａの所在場所等は一切知らない。Ａの母親に電話を繋ぐことはできない。」との返事を繰り返した。
4　当職が物件４の２階居宅玄関に書面照会書を持参した際、玄関は無施錠だったので、何度も呼び掛けを実施したが、建物内からの応答はなかった。その後、当職が玄関に貼付した書面照会書は剥がされていたことから、Ａ又はその関係者が時々出入りしているものと推測される。
5　現在まで、Ａ又はその関係者からの回答は一切ない。
6　以上の次第で、建物の占有者、占有権原及び占有範囲を正確に把握することはできなかった。

（調査経過用）

調　査　の　経　過

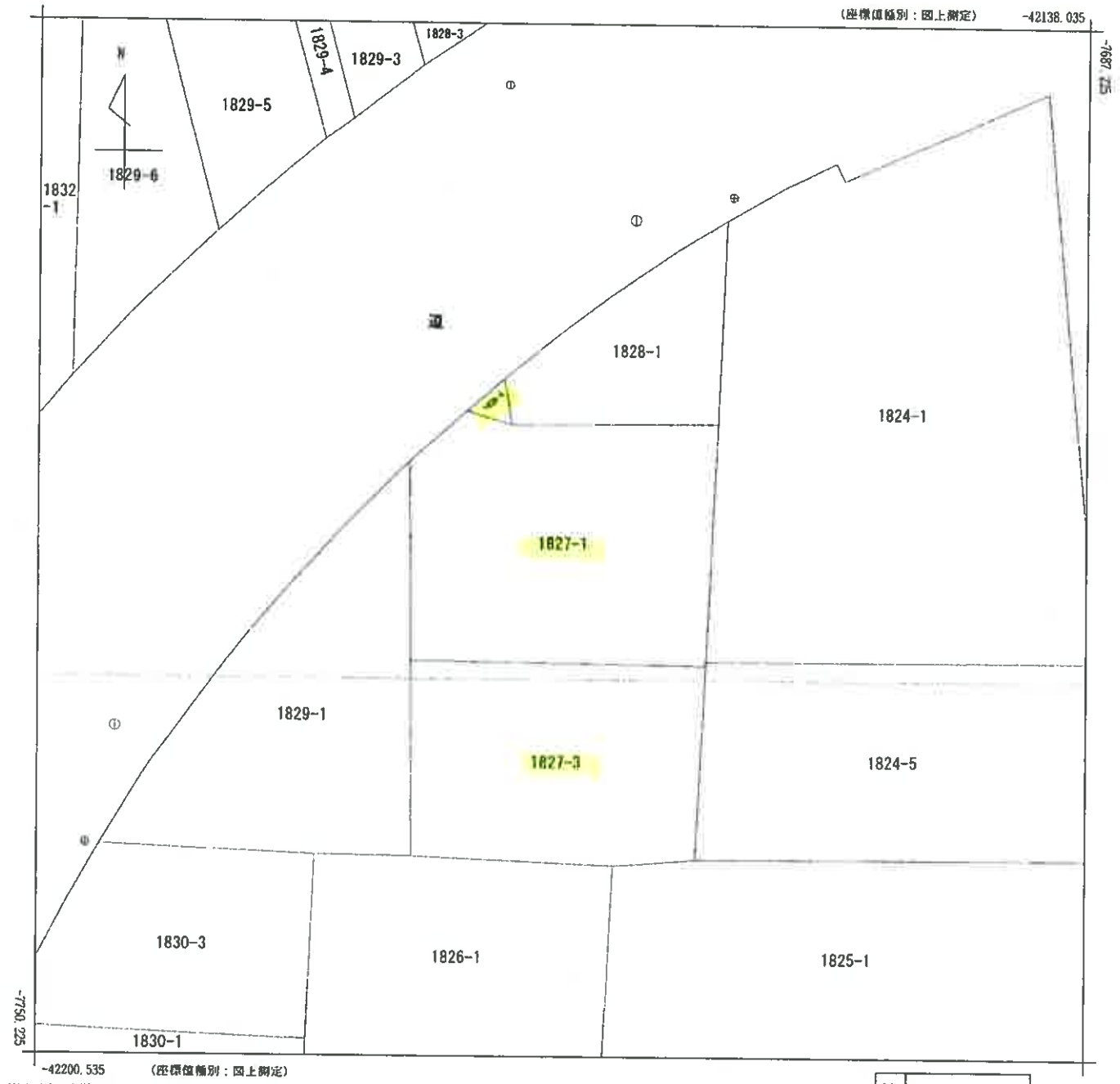
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年9月4日（木） 10：00－10：15	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
7年9月4日（木） 10：20－10：35	玉名市役所 上下水道工務課	上下水道の接続状況調査
7年9月4日（木） 10：40－10：55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年9月5日（金） ：－：	当庁執行官室	Aに対し、立入調査日等の通知書送付（郵送））
7年9月18日（木） 9：40－11：30	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年9月25日（木） 11：30－11：45	玉名支部執行官室	(株)幸徳企画へ事情聴取（電話）
7年10月2日（木） 16：10－16：20	熊本地方法務局 玉名支局	(株)幸徳企画の履歴事項全部証明書交付申請
7年10月10日（金） 16：25－16：35	物件所在地	２階居宅の玄関に、Aに対する書面照会書貼付
年　月　日（　） ：－：		

（特記事項）

■　令和７年９月１８日
　物件４建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させ建物内に立ち入って調査を実施した。

□　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



(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	中

請求部分	所在	玉名市中字平畑				地番	1827番1		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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58年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：4-1
(1/1)

(5 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成4年5月6日

0008588

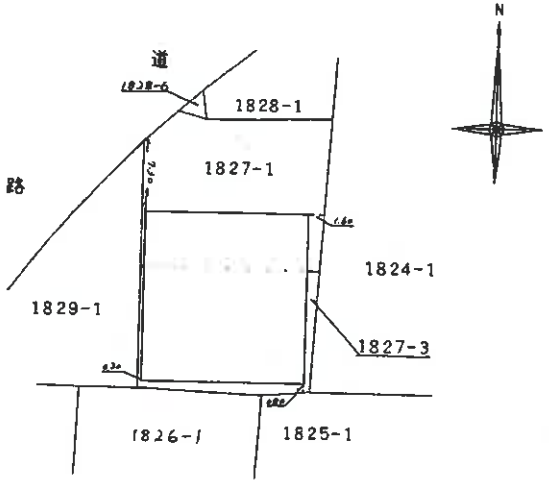
各階平面図

昭和
平成 4年 5月 6日登記

家屋番号	1827-3
建物の所在	玉名市中字平畑1827-3 1827-1

建物図面

会員専用



作製者	[redacted]	縮尺	1/	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

（6枚目）

調査番号：4-2

(1/2)

公用

登記年月日：平成4年5月6日

0008589

各階平面図

昭和
平成 4年 5月 6日登記

家屋番号	1827-3
建物の所在	玉名市中字平畑1827-3 1827-1

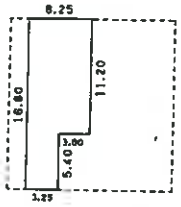
各階平面図
建物図

[redacted]

会員専用

A3判をA4判に縮小

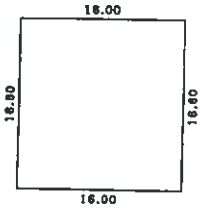
3階



求積表

11.20	× 6.25	=	70.0000
5.40	× 3.25	=	17.5500
合計			87.5500
床面積			87.55㎡

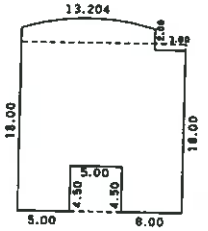
1階



求積表

16.60	× 16.00	=	265.6000
床面積			265.60㎡

2階



求積表

π× 21.625² × 34.9846/360			
− 21.625² × sin 34.9846/2		=	8.7075185
2.00	× 13.00	=	26.0000
11.50	× 16.00	=	184.0000
4.50	× 6.00	=	27.0000
4.50	× 5.00	=	22.5000
合計			268.2075185
床面積			268.20㎡

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

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

（7枚目）

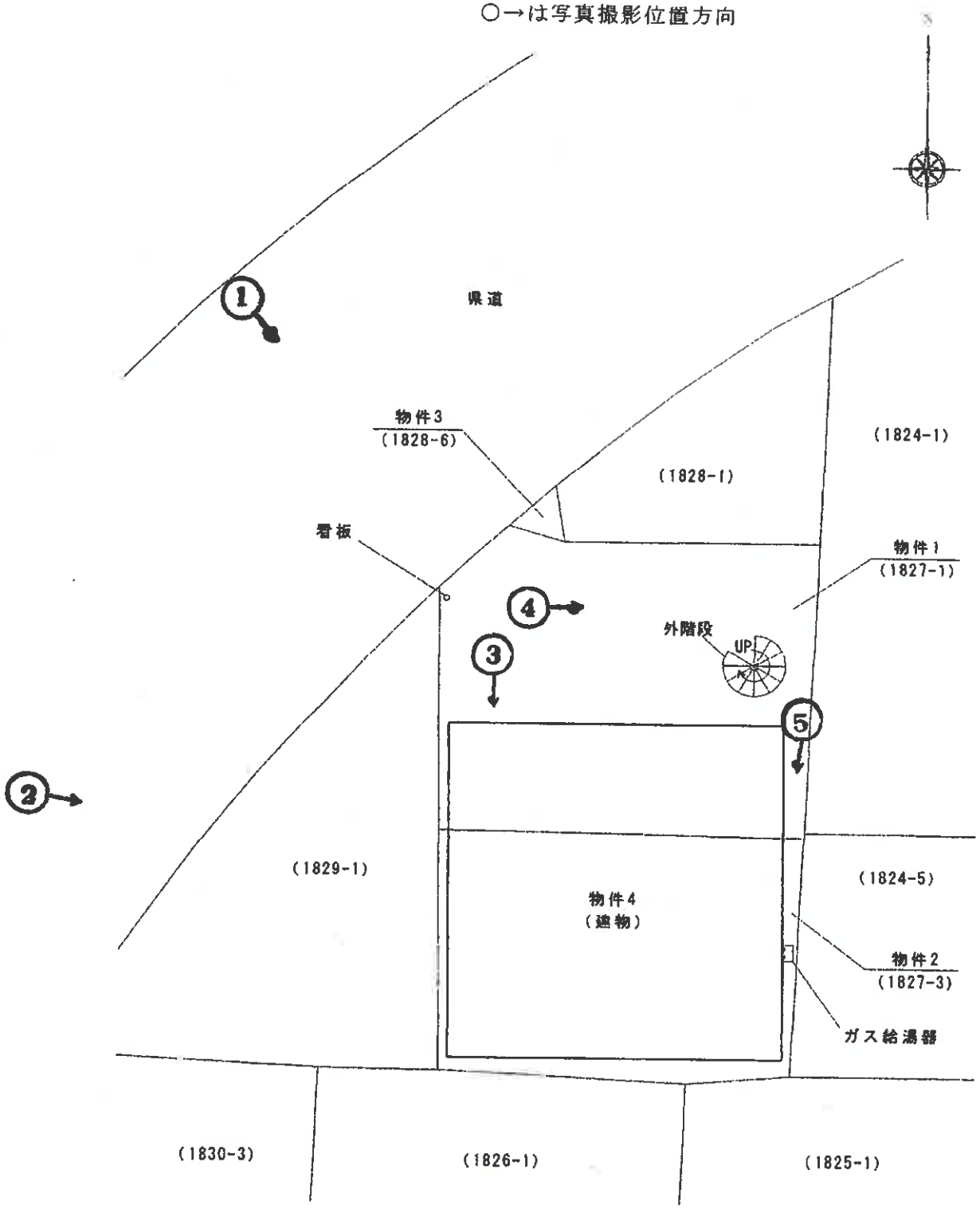
請求番号：4-2

(2/2)

概略配置図

(令和7年(ケ)第64号)

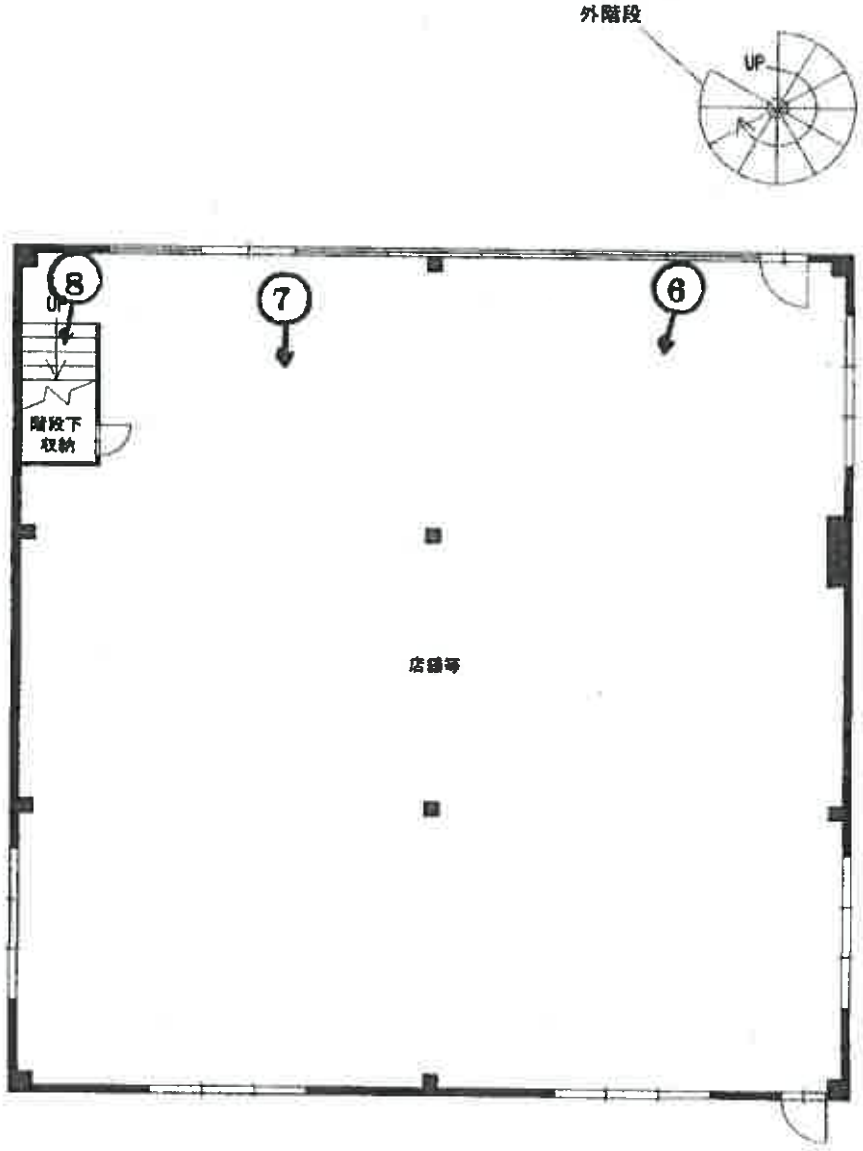
○→は写真撮影位置方向



建物間取図

(令和7年(ケ)第64号)

○→は写真撮影位置方向

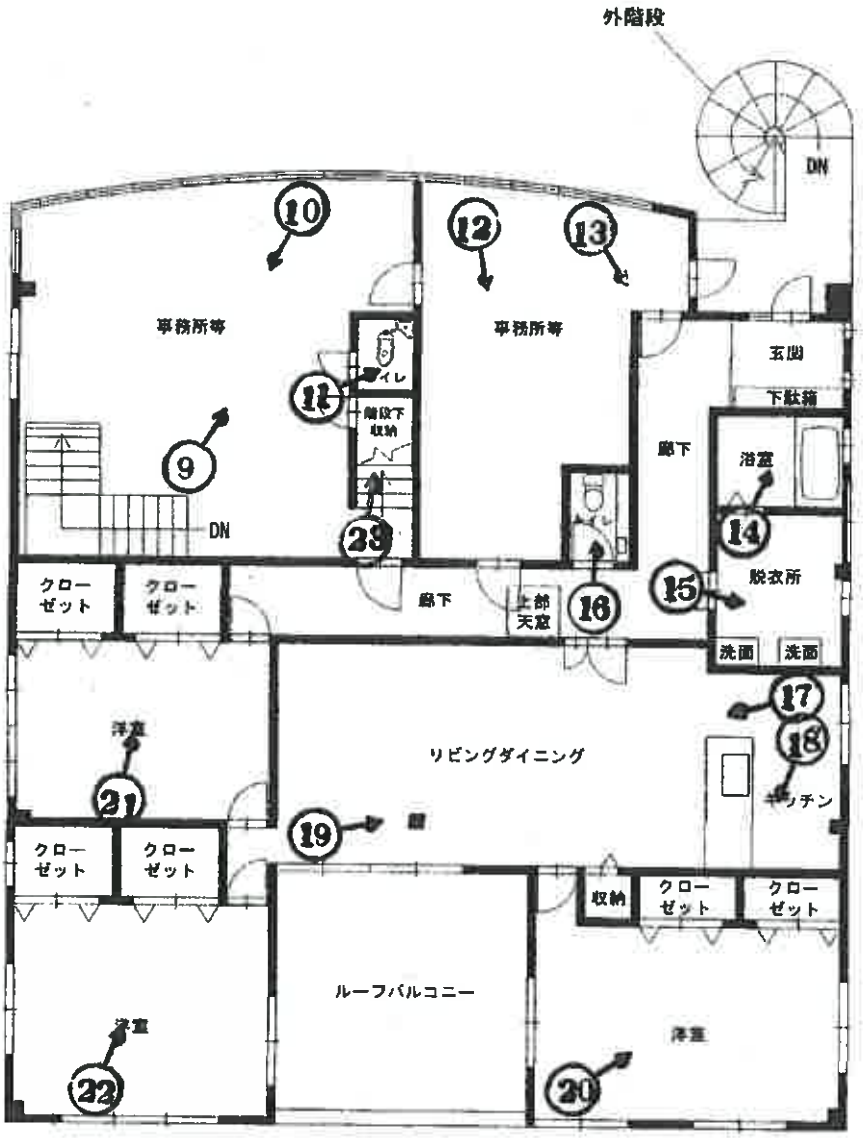


【 1階 】

建物間取図

(令和7年(ケ)第64号)

○→は写真撮影位置方向



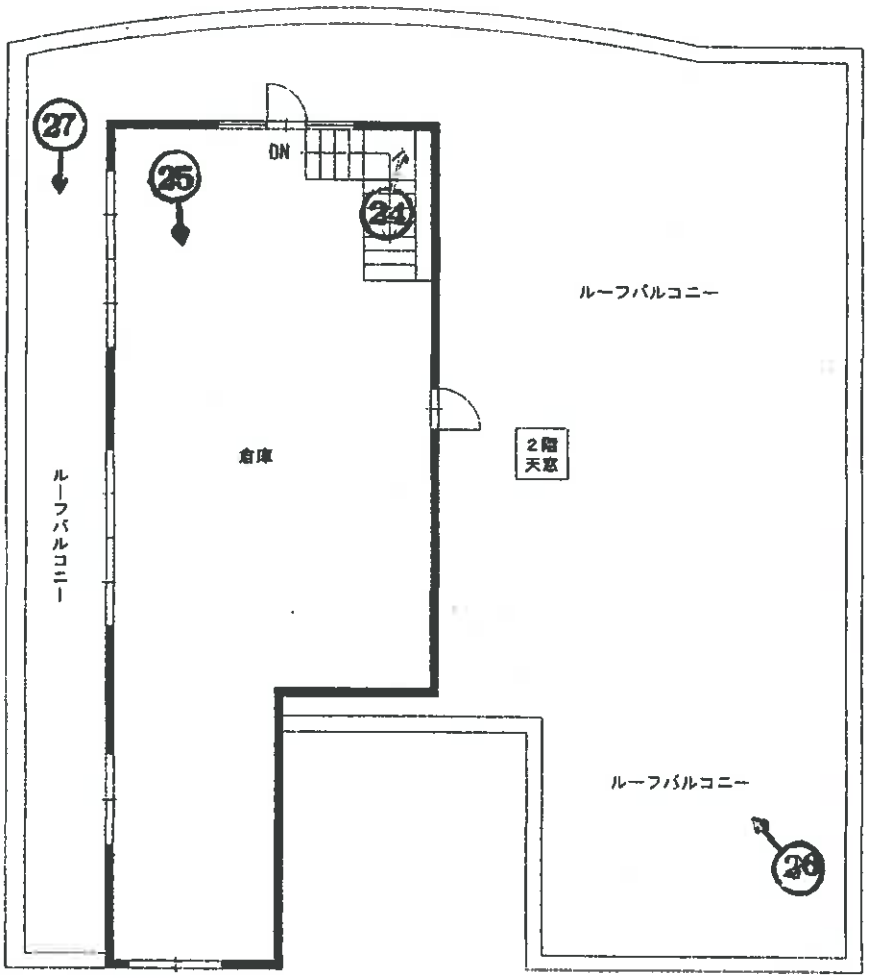
【 2階 】

(10 枚目)

建物間取図

(令和7年(ケ)第64号)

○→は写真撮影位置方向



【 3階 】

（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）

外壁タイルの損傷状況



（写真　4　）



（写真　5　）



（写真　6　）

以下、物件４建物内部・１階店舗等



（写真　7　）

1階店舗等　　天井の損傷



（写真　8　）

2階への階段　　クロスの損傷



（写真　9　）

2階・事務所等内部（写真 13 まで）



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）

リフォーム未了のまま放置



（写真　14　）

２階・居宅内部（写真 22 まで）



（写真　15　）



（写真　16　）



（写真　17　）



（写真　18　）



（写真　19　）



（写真　20　）



（写真　21　）



（写真　22　）



（写真　23　）

３階への階段



（写真　24　）

クロスの損傷



（写真　25　）

3階・倉庫内部



（写真　26　）



（写真　27　）



令和7年（ケ）第64号
令和7年9月18日　現地調査
令和8年6月1日　評　　価

熊本地方裁判所　御中

評　　価　　書

評価人　不動産鑑定士

岩﨑 圭亮



第１　評価額

一　　括　　価　　格	
金　15,890,000　円	
内　　訳　　価　　格	
物件１（土地）	金　4,100,000　円
物件２（土地）	金　3,250,000　円
物件３（土地）	金　60,000　円
物件４（建物）	金　8,480,000　円

1　一括価格は、物件1～4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1～3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

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	玉名市中字平畑 1827番1 宅地 261.73㎡	
2	所在 地番 地目 地積	玉名市中字平畑 1827番3 宅地 207.11㎡	
3	所在 地番 地目 地積	玉名市中字平畑 1828番6 雑種地 3.59㎡	宅地
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	玉名市中字平畑1827番地3、1827番地1 1827番3 店舗・事務所・居宅・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺・陸屋根3階建 1階　265.60㎡ 2階　268.20㎡ 3階　87.55㎡ 621.35㎡	

番号	特記事項
	特になし

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1～3一括）

位置・交通	JR鹿児島本線「玉名」駅の北方・約380m（直線距離） 最寄バス停「玉名高校前」の南西方・約60m（道路距離）	
付近の状況	低層の店舗や店舗併用住宅等が建ち並ぶ県道沿いの地域。	
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	都市計画区域内（非線引） 近隣商業地域 80% 300% － 宅地造成等工事規制区域
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道関係 その他	472.43㎡ ほぼ整形 間口約7.6m ・ 奥行約31m（最大奥行） 中間画地 隣地境界は一部不明瞭である。
接面道路の状況	北西側約18m舗装県道 （建築基準法第42条第1項の道路に該当）	
土地の利用状況等	占有状況等については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 物件1～3は、物件4の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり 下水道：あり ガス配管：なし（プロパンガス使用） （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。	
土壌汚染	目視可能な範囲での現地調査等からは、土壌汚染を疑わせる事実は確認できなかった。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、専門家による調査が必要。	
特記事項	①周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ②敷地北西部に看板が存する（附属資料「概略配置図」参照）。 ③敷地北東部の外階段北側にコンクリート基礎のような跡（約4m×約3.5m）が存するが、どのような利用をされていたか等の詳細は不明である。	

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4年3月25日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約6年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：陸屋根 外　壁：サイディング、タイル貼等 内　壁：クロス、タイル、表し等 天　井：クロス、化粧ボード、表し等 床　：ビニールシート、カーペット、フローリング、コンクリート等 設　備：電気、給排水衛生設備等
床面積(現況)	1階　265.60㎡　「第3目的物件」記載のとおり 2階　268.20㎡ 3階　87.55㎡ 延　621.35㎡
現況用途等	現況用途：店舗・事務所・居宅・倉庫 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	経年相応の劣化に加え、下記内容等から保守管理の状態は劣ると判断した。 ・外壁タイル部分に損傷箇所が存する。 (1階について) ・以前店舗等として利用していたと思われ、設備や備品、段ボール等が大量に放置されている。 ・天井は、全体的に水漏れの痕跡があり、一部崩落しており、水漏れの跡・カビ・クロスの剥がれ等が全体に見られる。また、内壁や床についてもカビやクロスの剥がれ、天井材が落下して散乱している箇所がある。 (2階について) ・北側は、事務所等として利用していたと思われ、天井・外壁のクロスの剥がれや天井埋め込み型エアコンの取り外し跡と思われる穴等が見られる。また、ゴミや段ボール等が放置されている。 ・南側は、居宅であり、以前使用していたと思われる生活用品、ゴミ等が放置されている。 (3階について) ・倉庫として利用されていたのではないかと思われ、床はコンクリートで天井・内壁の内装仕上げはなく、スケルトンの状態である。
建物の利用状況	占有状況は、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	①従物等として、外階段及びガス給湯器が存する。 ②2階脱衣所・浴室の室内には窓が2つあるが、外観からは窓が3つある。詳細は不明であるが、窓を残したまま内壁で1つの窓を塞いでいると思われる。 ③対象建物の竣工年度、構造等から、アスベスト含有資材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門機関の調査を要する。 ④本件建物について、新築当時の建築計画概要書から建築確認済証(交付年月日:平成4年7月3日)及び完了検査済証(交付年月日:平成5年2月1日)が交付されていることを確認できた。なお、登記上の新築年月日(平成4年3月25日)より建築確認等の日付が後であり、県北広域本部土木部景観建築課に確認したが、詳細は不明とのことである。 ⑤当該建物の北東部に螺旋状の外階段があり、2階居宅への出入りに利用されていたと思われる。

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1～3)

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	48,600	0.80	261.73	0.80	8,141,000
2	48,600	0.80	207.11	0.80	6,442,000
3	48,600	0.80	3.59	0.80	112,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 (玉名5-1)

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

48,600円/㎡ × 100/100 × 100/100 × 100/100 = 48,600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 : 補正要因なし

◇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 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.00

イ 個 別 格 差 : 間口・奥行の関係 -20% (0.80)

個別格差(相乗積) 0.80

ウ 地 積 : 登記数量を採用

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	220,000	621.35	0.10	13,670,000

ウ 現 価 率

経過年数34年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-50%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

現価率 = { 1 - (1 - 0.05) × (34年 ÷ 40年) } × (1 - 0.50) = 0.10

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	8,141,000	0.10	場所的利益	814,000
2	6,442,000	0.10	場所的利益	644,000
3	112,000	0.10	場所的利益	11,000
合計				1,469,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を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) (アエイ)×ウ×エ×オ
1	8,141,000	－ 814,000		0.70	0.80	4,100,000
2	6,442,000	－ 644,000		0.70	0.80	3,250,000
3	112,000	－ 11,000		0.70	0.80	60,000
4	13,670,000	＋ 1,469,000	－	0.70	0.80	8,480,000
一括価格(合計)						15,890,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判断した。

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慮した。
・本件建物の規模・用途等から需要者が限定される。
・物理的老朽化等が進行した建物であり、保守管理の状態も劣る。
・本件建物は、新築年月日以降に建築確認済証が交付されており、建築基準法における遵法性が担保されていないリスクが内在する。
・隣地境界が一部不明瞭である。

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 （ 玉名5-1 ）

所在	：	玉名市中字寺畑1685番1
価格	：	48,600円/㎡
位置	：	JR鹿児島本線「玉名」駅の北方約350m
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	328㎡
供給処理施設	：	水道・下水
接面街路	：	東側18m県道
用途指定等	：	都市計画区域内(非線引) 近隣商業地域 （ 建ぺい率 80% ， 容積率 300% ）
地域の概要	：	中小規模の小売店舗等が建ち並ぶ商業地域

第７ 附属資料

1 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

以 上

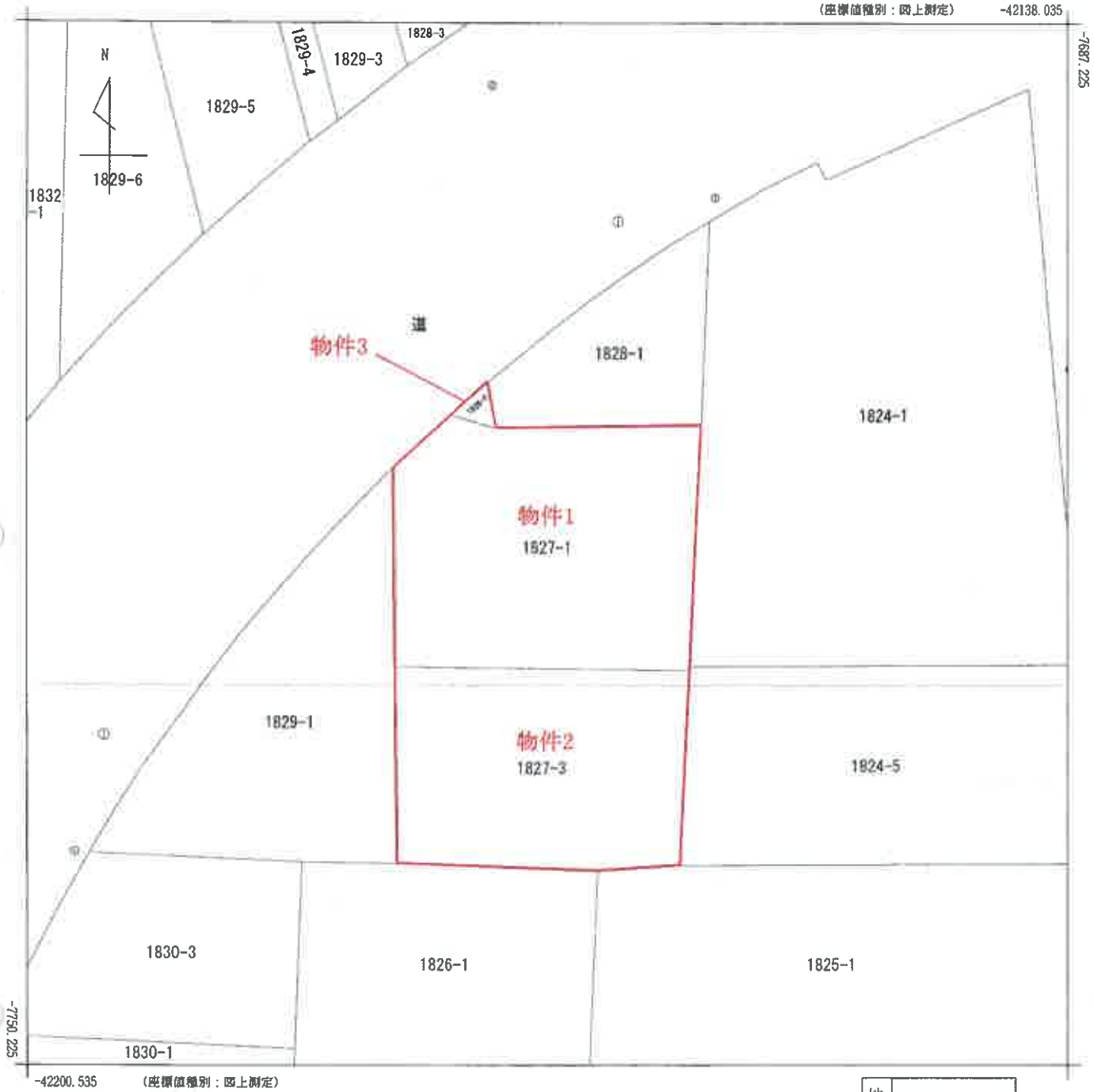
位　置　図



玉名市役所「玉名市基本図」を引用

［原本をA4に縮小］

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	中

請求部分	所在	玉名市中字平畑				地番	1827番1		
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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58年3月			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：4-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成4年5月6日

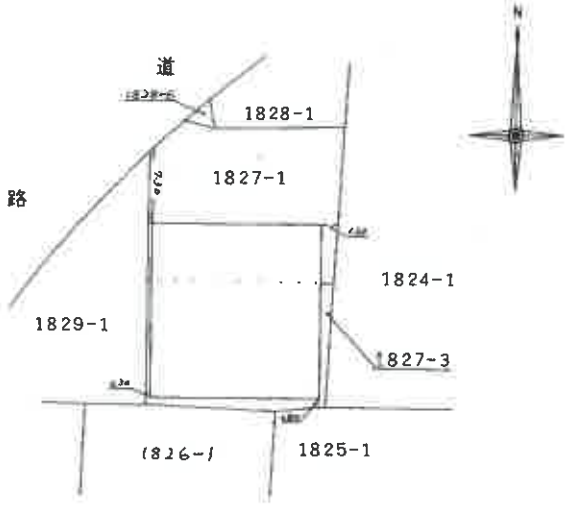
0008588

昭和
平成 4年 5月 6日登記

各階平面図

家屋番号	1827-3
建物の所在	玉名市中字平畑1827-3 1827-1

建物図面



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

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

会員専用

［原本をA4に縮小］

建物図面・各階平面図写し

請求番号：4-2　(1/2)

公用

登記年月日：平成4年5月6日

0008589

各階平面図

昭和/平成 4年 5月 6日登記

家屋番号	1827-3
建物の所在	玉名市中字平畑1827-3 1827-1

各階平面図 建物図 [redacted]

会員専用

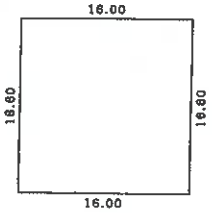
3階



求積表

11.20	× 6.25	=	70.0000
5.40	× 3.25	=	17.5500
合計			87.5500
床面積			87.55㎡

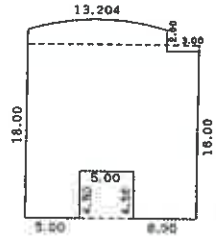
1階



求積表

16.60	× 16.00	=	265.6000
床面積			265.60㎡

2階



求積表

π× 21.625²× 34.9846/360			
− 21.625²×sin 34.9846/2		=	8.7075185
2.00	× 13.00	=	26.0000
11.50	× 16.00	=	184.0000
4.50	× 6.00	=	27.0000
4.50	× 5.00	=	22.5000
合計			268.2075185
床面積			268.20㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/500

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

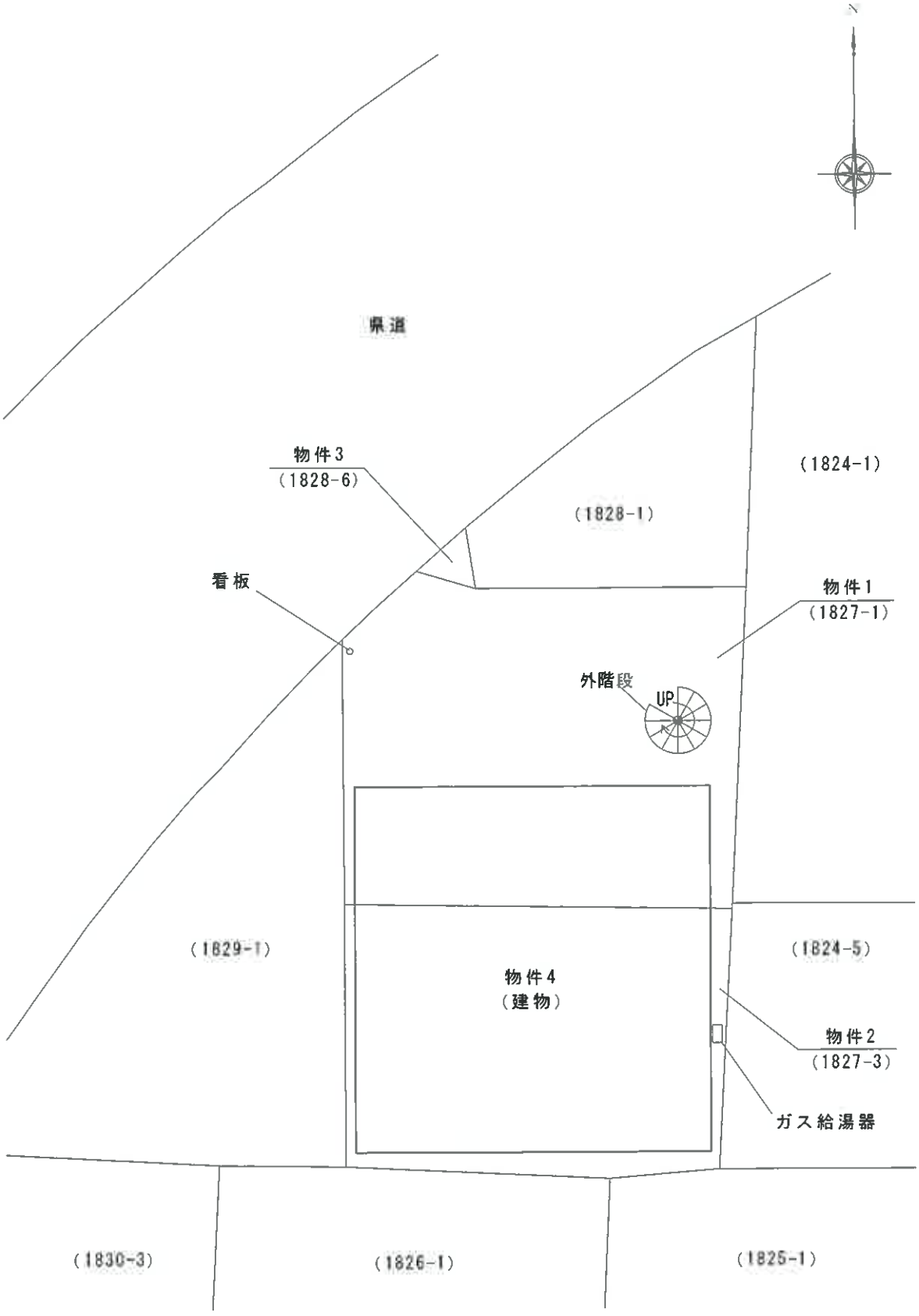
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

［原本をA4に縮小］

建物図面・各階平面図写し

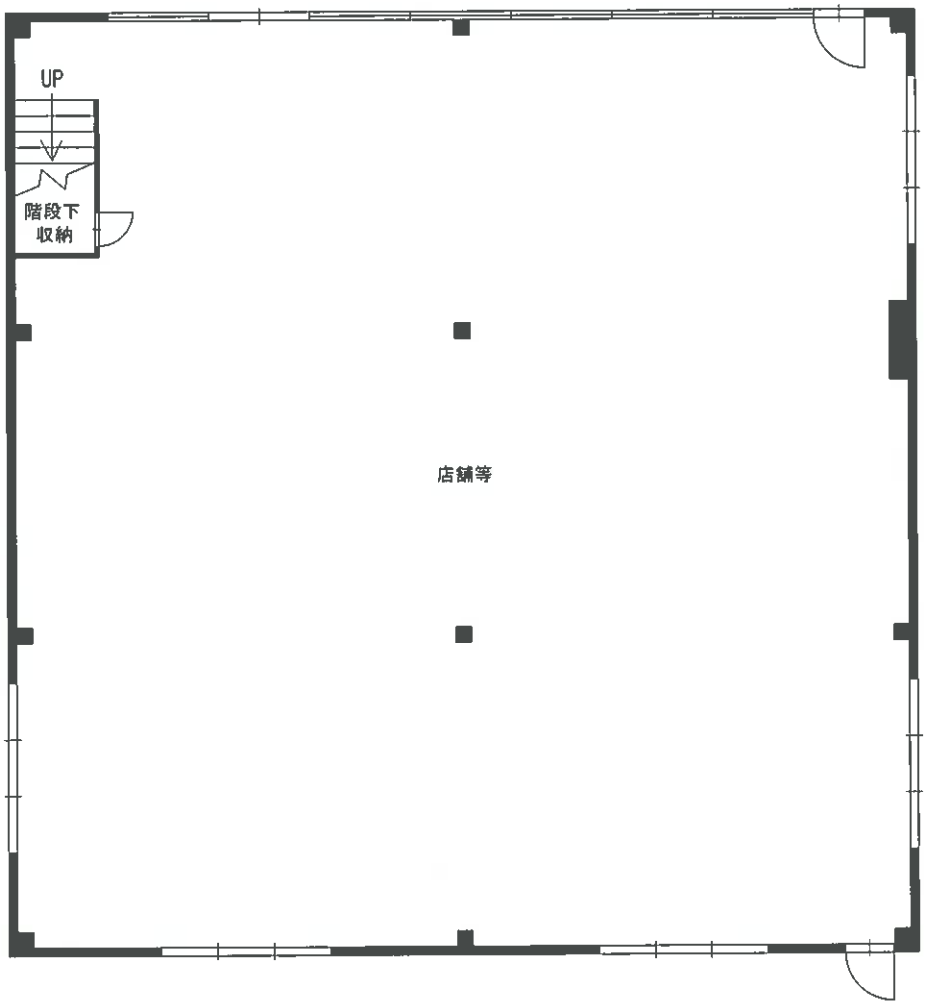
概略配置図

(令和7年(ケ)第64号)



建物間取図

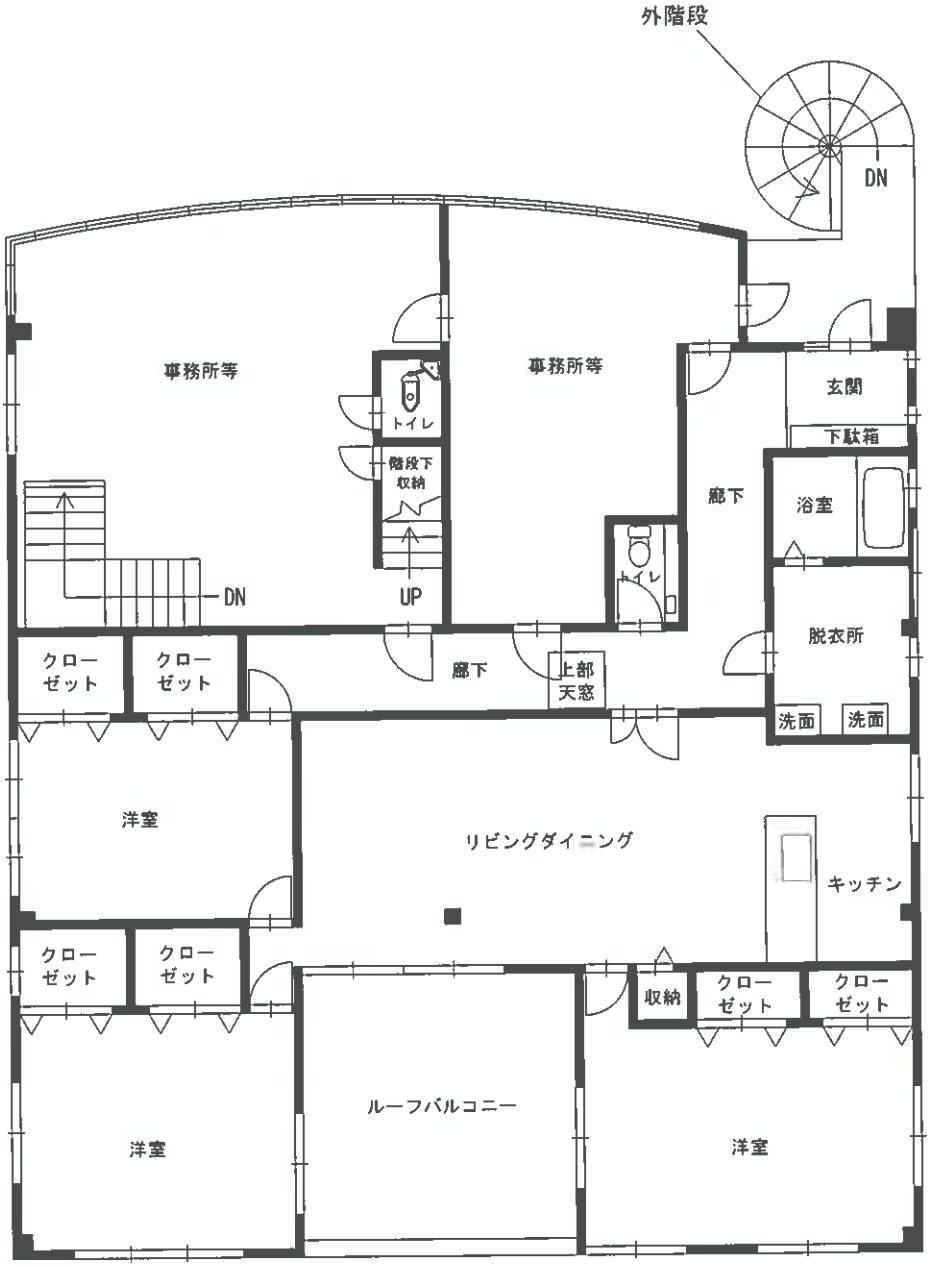
(令和7年(ケ)第64号)



【 1階 】

建物間取図

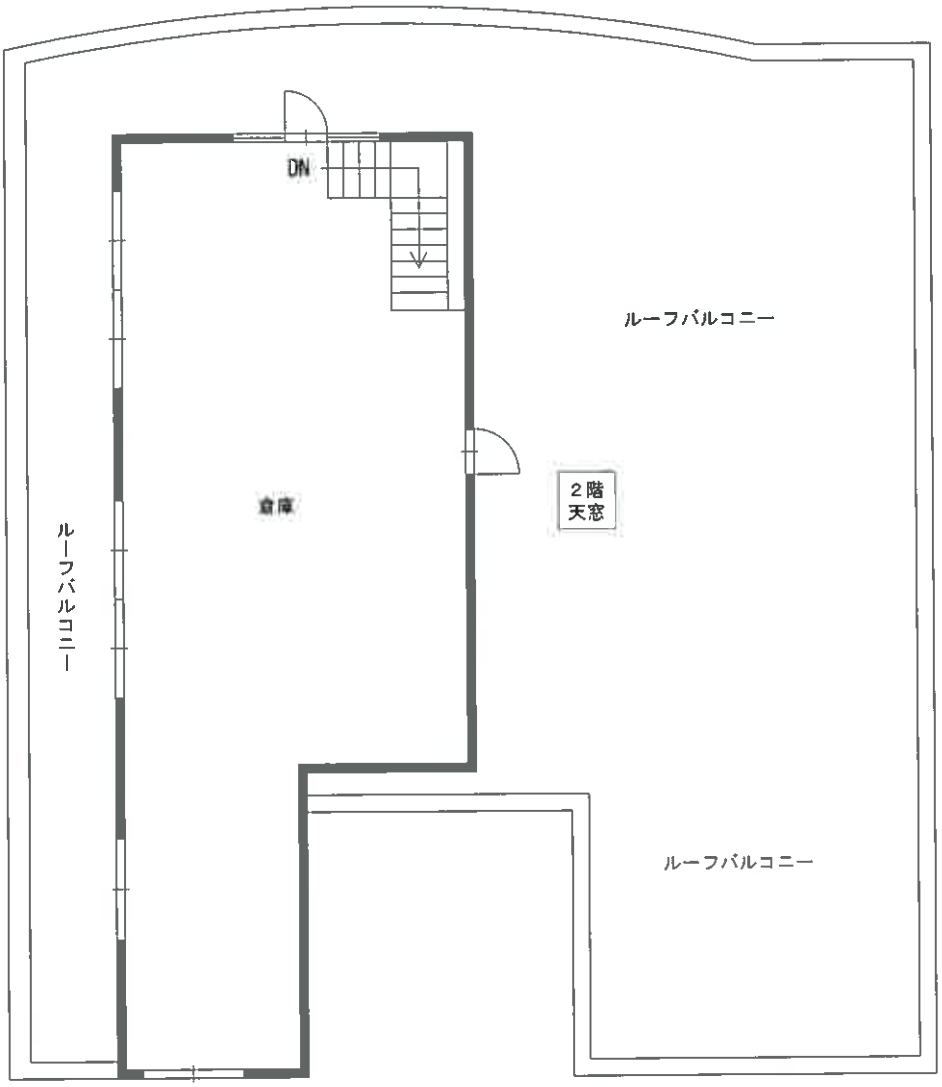
(令和7年(ケ)第64号)



【 2階 】

建物間取図

(令和7年(ケ)第64号)



【 3階 】