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　　43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　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	14,460,000 11,568,000	一括	2,892,000	160,767	0
1	360,000				
2	560,000				
3	1,840,000				
4	11,700,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　　２３３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４．９０平方メートル

２　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　　２３３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．８７平方メートル

３　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　　２４０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３３．２２平方メートル

４　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口２３３番地３、２３３番地２、
　　２４０番地３

　　家屋　番号　　２３３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　１１８．００平方メートル
　　２階　　６７．００平方メートル

令和　7年（ケ）第　　43号

物　件　明　細　書

令和　8年10月21日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　原　田　淳　一

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1～4】
本件建物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　　43号

物　件　目　録

1　所　　在　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　２３３番２

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６４．９０平方メートル

2　所　　在　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　２３３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１０１．８７平方メートル

3　所　　在　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　２４０番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３３３．２２平方メートル

4　所　　在　玉名市岱明町鍋字原口２３３番地３、２３３番地２、
　　２４０番地３

　　家屋　番号　２３３番３

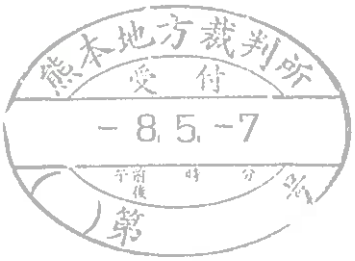
　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　１階　１１８．００平方メートル
　　２階　　６７．００平方メートル

令和７年(ケ)第４３号
令和７年７月４日受理
令和８年５月７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　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　　２３３番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６４．９０平方メートル

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　　２３３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１０１．８７平方メートル

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口

　　地　　番　　２４０番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３３３．２２平方メートル

　　所有者　Ａ

４　所　　在　　玉名市岱明町鍋字原口２３３番地３、２３３番地２、
　　２４０番地３

　　家屋　番号　　２３３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

令和　7年（ケ）第　　43号

物　件　目　録

床　面　積　　1階　１１８．００平方メートル
　　2階　　６７．００平方メートル

所有者　B

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ないし３） □公衆用道路（物件　　） □
形状	■概ね公図のとおり　□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
占有者及び占有状況	□土地所有者　■その他の者（B） 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、使用借権である。 □「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	４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	■建物所有者（B）　□その他の者 上記の者が本件建物を 住居（空家） として占有している。 □「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	４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　■土地建物位置関係図のとおり

（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土地は北西側で市道に接している。
2　物件１ないし３土地は一団の宅地として、物件４建物の敷地等として使用されている。
　なお、各土地の筆界は不明瞭である。
3　隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき記載）
　①２３３番１、宅地、579.28㎡、A名義　②２２９番２、宅地、96.10㎡、私人名義
　③２２９番１、畑、866㎡、私人名義　④２４０番１、田、1110㎡、A名義
　⑤２３５番１、田、403㎡、私人名義　⑥２４０番２、田、94㎡、玉名市

【物件４建物】
1　外観は写真１～３、内部の状況は写真４ないし１５のとおりのオール電化住宅である。
2　目視等で確認した限り、外壁にカビ状の汚損、クロスのシミや剥がれ、床のキズ等のいずれも軽微な損傷が見受けられるが、特段の損傷箇所は見当たらない。
3　上下水道の接続はある。ただし、令和６年末で休止扱いとなっている。
4　従物等として、サンルーム、テラス及びヒートポンプ給湯機が存する（写真２、３）。

【令和７年８月豪雨による被害の有無】
　８月２１日、現地で目視点検を実施し、被害は生じていないことを確認した。

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
■A （本件土地所有者）	1　私は、物件１ないし３の土地所有者です。物件４建物所有者Bは、私の息子です。親子の間柄ですので、私とBとの間で地代等の授受はありませんでした。 2　物件４建物新築後、同建物でBの家族、私と妻が同居していました。 3　令和６年７月４日、Bは逮捕され、現在勾留中です。 4　その後、私と妻は現住所地に引っ越しました。Bは逮捕される少し前に離婚していましたので、現在、物件４建物に居住者はなく、空家です。 5　物件４建物に増築箇所はありません。また、白蟻や雨漏り被害等はありません。 6　本物件では、公共の上下水道を使用していました。 7　物件４建物内の残置動産は全て不用品ですので、買受人に適宜処分をお願いしたいと思います。

（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7月8日（火） 9：15－9：35	熊本地方法務局 玉名支局	公図の写し等交付申請
7年7月8日（火） 12：00－12：25	物件所在地	物件確認、不在につき、立入調査日等に関する通知書を玄関ドアに貼付、外観写真撮影
7年7月8日（火） 14：55－15：15	玉名市役所 土木課 上下水道工務課	接道及び上下水道の接続状況支払
7年7月23日（水） 15：05－15：15	当庁執行官室	Aに事情聴取のうえ、立入調査日等の通知書送付（郵便）
7年7月31日（木） 13：10－14：10	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
7年8月21日（木） 16：40－16：50	物件所在地	令和７年８月豪雨被害の有無確認
年　月　日（　） ：　－　：		

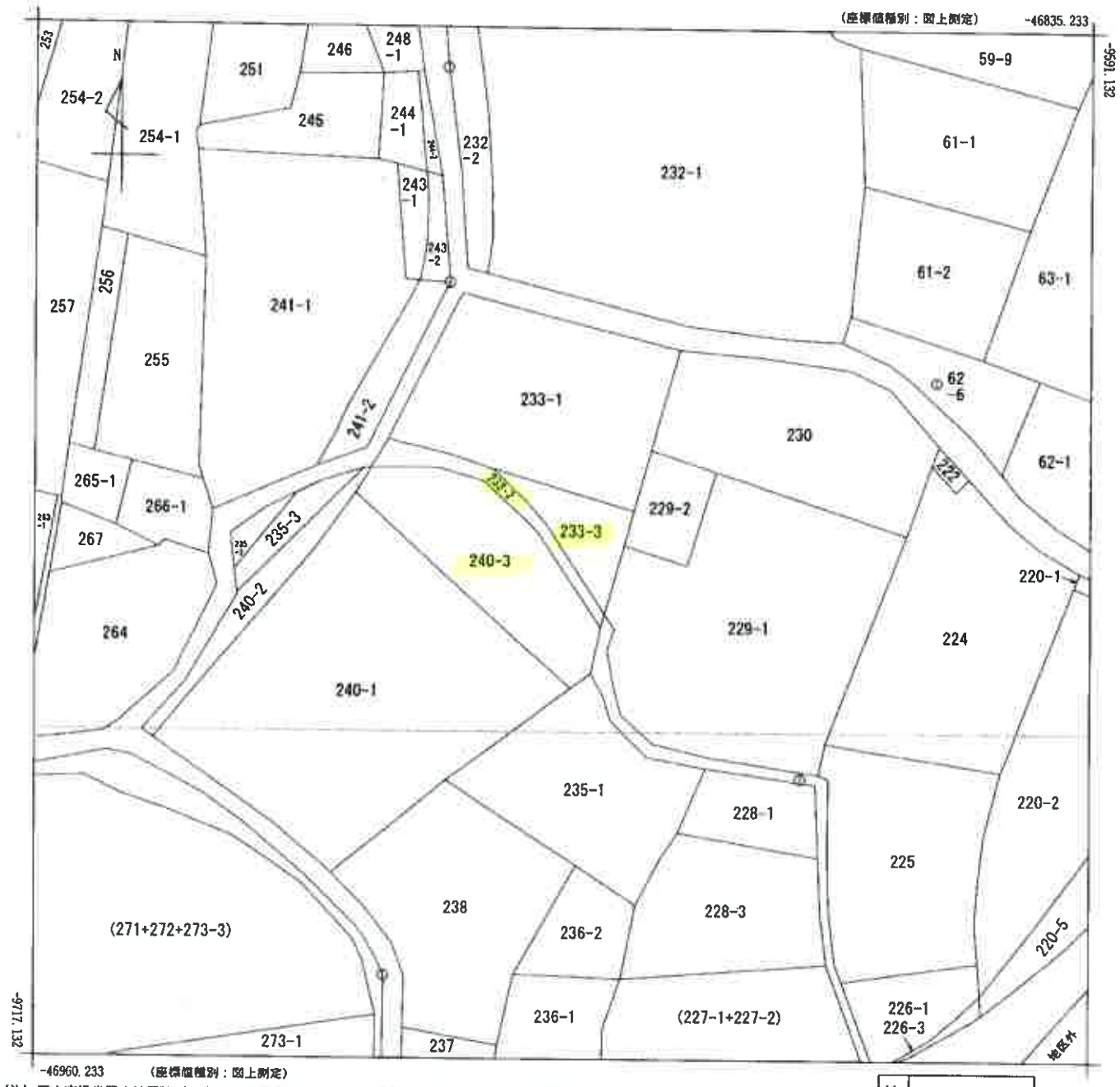
（特記事項）

☑　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
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

「公図の写し」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	岱明町鍋

請求部分	所在	玉名市岱明町鍋字原口			地番	233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	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和44年1月	備付年月日(原図)				補記事項			

請求番号：5-2

(1/1)

公用

公用

登記年月日　平成27年10月6日

土地所在図兼
~~土地所在図~~
地積測量図

地番	233-2
土地の所在	玉名市岱明町鍋字原口

求積表

世界測地系

地番	① 233-2			
ND	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
M61	-9641.806	-46918.981	9.397	-90604.050982
Y334	-9643.618	-46911.312	12.768	-123129.714624
Y333	-9645.323	-46906.213	9.285	-89566.824055
Y332	-9649.414	-46902.027	6.537	-63078.219318
Y331	-9652.209	-46899.676	9.157	-88365.277813
Y330	-9663.010	-46892.870	6.362	-61476.069620
18	-9664.647	-46893.314	-8.055	77848.731685
17	-9652.862	-46900.925	-13.813	133334.982806
16	-9646.900	-46907.127	-11.792	113754.244600
15	-9645.232	-46912.717	-13.582	131001.541824
P12	-9645.349	-46920.709	-6.264	60418.466136
			合計	129.809939
			合計面積	64.9049695
			地積	64.90 m2

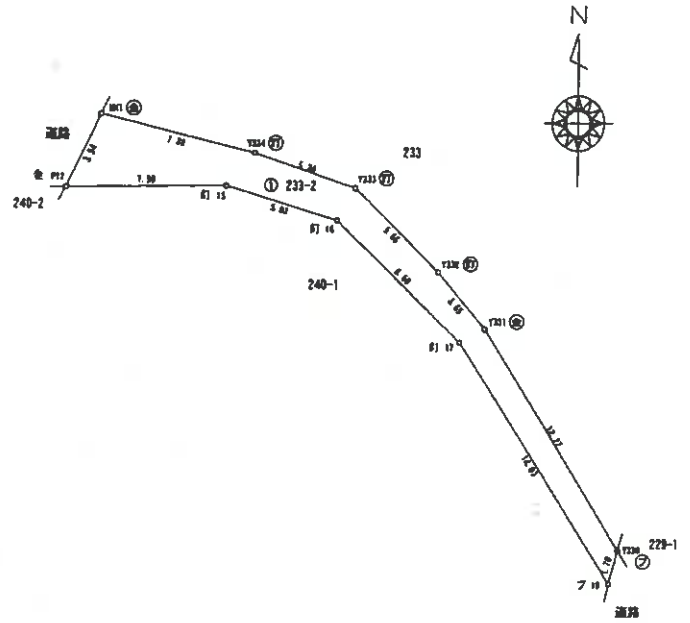
地番	面積
① 233-2	64.9049695 m2

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角
T1	-9676.074	-46945.650	27.41	39° 32' 31"
T1-1	-9654.937	-46928.200		

測量年月日	平成27年 8月28日
座標系	H系

与点

点名	X座標	Y座標	備考	
BB32-1	-9683.034	-46869.488	開発点	コンクリート杭
BB32-5	-9602.181	-46972.545	開発点	コンクリート杭
BB21-6	-9469.053	-47097.725	開発点	コンクリート杭



㋐ 新設コンクリート杭　㋑ 新設金属杭　㋒ 新設プラスチック杭　㋓ 新設釘
コ 既設コンクリート杭　金 既設金属杭　プ 既設プラスチック杭　釘 既設釘

作成者	[redacted]	縮尺		申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-4

公用

登記年月日：平成27年12月3日

地　　番	233-1、233-3
土地の所在	玉名市岱明町鍋字原口

~~土地所在図~~
地積測量図

求積表

世界測地系

地番	① 233-1			
地点	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
MK1	-9641.806	-46918.981	1.227	-11830.495962
MK2	-9628.601	-46910.[illegible]	34.[illegible]65	-336489.208965
Y327	-9630.637	-46884.016	22.702	-218634.721174
Y328	-9643.029	-46887.383	-5.391	51985.569339
S01	-9650.394	-46889.407	-18.830	181716.91[illegible]
Y333	-9645.323	-46906.213	-21.905	211280.800315
Y334	-9643.618	-46911.312	-12.768	123129.714624
			合計	1158.577197
			合計面積	579.2885985
			地積	579.28 m2

地番	① 233-3			
地点	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n\cdot(Y_{n+1}-Y_{n-1})$
S01	-9650.394	-46889.407	15.653	-151057.617282
Y329	-9654.589	-46890.560	-3.463	33433.841707
Y330	-9663.010	-46892.870	-9.116	88087.999160
Y331	-9652.209	-46899.676	-9.157	88385.277813
Y332	-9649.414	-46902.027	-6.537	63078.219318
Y333	-9645.323	-46906.213	12.620	-121723.976260
			合計	203.744414
			合計面積	101.8722280
			地積	101.87 m2

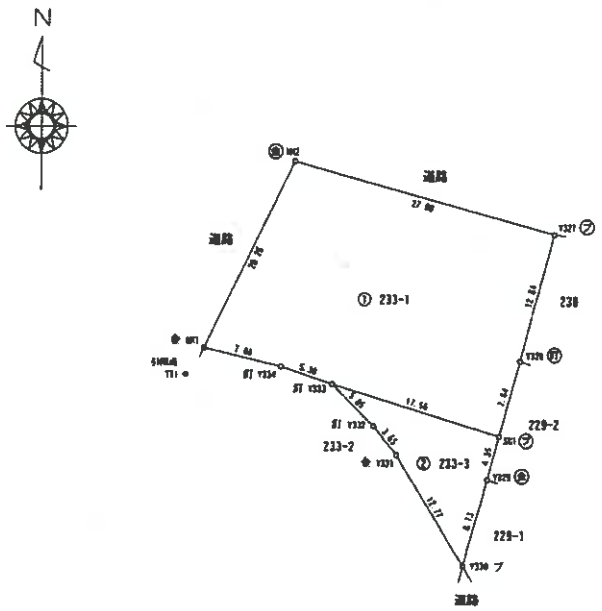
総合計面積	681.1608265 m2

地番	面積
① 233-1	579.2885985 m2
② 233-3	101.8722280 m2

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角	
T1	-9676.074	-46945.650	40.27	38° 10' 11"	金属鋲
TT1	-9644.415	-46920.764			金属鋲

測量年月日	平成27年11月19日
座標系	II系

点名	X座標	Y座標	備考
図32-1	-9683.024	-46869.488	図根点 コンクリート杭
図32-5	-9602.181	-46972.545	図根点 コンクリート杭
図21-6	-9469.013	-47097.725	図根点 コンクリート杭



引照点 T1

㋐・系統コンクリート杭　㋑・系統金属鋲　㋒・系統プラスチック杭　㋓・系統釘
コ・系統コンクリート杭　金・・系統金属鋲　プ・・系統プラスチック杭　釘・系統釘

作成者	[redacted]	縮尺		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-5

公用

登記年月日　平成27年12月3日

地番	240-1、240-3
土地の所在	玉名市岱明町鍋字原口

~~土地所在図~~
地積測量図

求積表

世界測地系

地番	① 240-1			
NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P7	-9678.336	-46946.445	4.691	-45401.074176
P8	-9655.378	-46927.474	21.478	-207378.208684
P9	-9651.897	-46924.967	4.963	-47902.264811
P10	-9648.386	-46922.511	28.065	-270781.953090
502	-9672.106	-46896.902	10.933	-105741.134898
9A	-9682.363	-46911.578	-28.752	278416.052976
10A	-9694.400	-46925.654	-20.587	199178.612800
11B	-9688.537	-46932.165	-20.791	201434.372767
			合計	2220.302884
			合計面積	1110.1514420
			地積	1110.15 ㎡

地番	② 240-3			
NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
P10	-9648.386	-46922.511	-24.535	236723.150510
P11	-9646.670	-46921.437	1.802	-17383.299340
P12	-9645.349	-46920.789	8.720	-84107.443280
15	-9645.232	-46912.717	13.582	-131001.541024
16	-9646.900	-46907.127	11.792	-113756.244800
17	-9652.862	-46900.925	13.813	-133334.982806
18	-9664.647	-46892.314	6.404	-61892.399388
19A	-9670.280	-46894.521	-3.688	34696.964640
502	-9672.106	-46896.902	-27.990	270722.246940
			合計	666.451452
			合計面積	333.2257260
			地積	333.22 ㎡

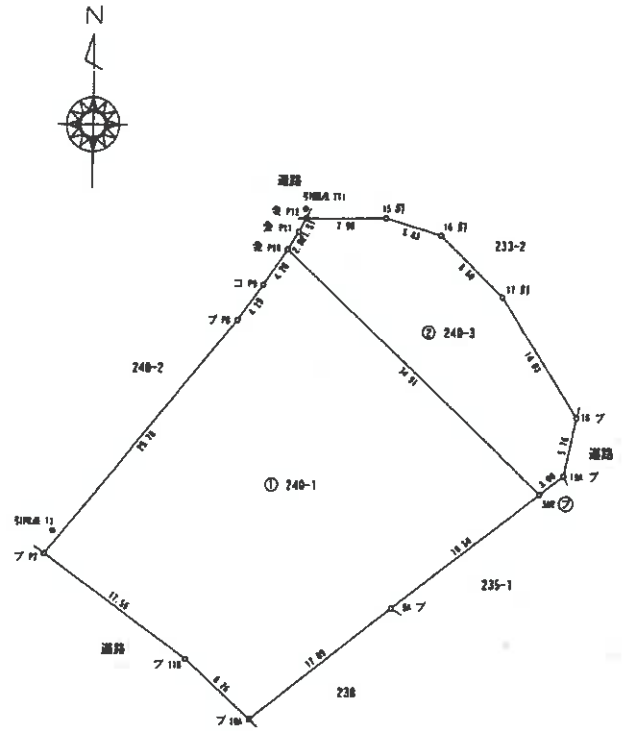
総合計面積	1443.3771680 ㎡

地番	面積
① 240-1	1110.1514420 ㎡
② 240-3	333.2257260 ㎡

引照点	X座標	Y座標	距離	方向角	
E1	-9676.074	-46945.650	40.27	38° 10' 11"	金属鋲
TY1	-9644.415	-46920.764			金属鋲

測量年月日	平成27年11月19日
座標系	II系

点名	X座標	Y座標	備考
KB32-1	-9683.024	-46869.488	境標A コンクリート杭
KB32-5	-9602.181	-46972.545	境標A コンクリート杭
KB21-6	-9469.053	-47097.725	境標A コンクリート杭



㊄・鉄筋コンクリート杭 ㊇・鉄鋲打杭 ㋫・鉄筋プラスチック杭 ㋮・鉄筋杭
コ・鉄筋コンクリート杭 金・鉄鋲打杭 プ・鉄筋プラスチック杭 釘・鉄筋釘

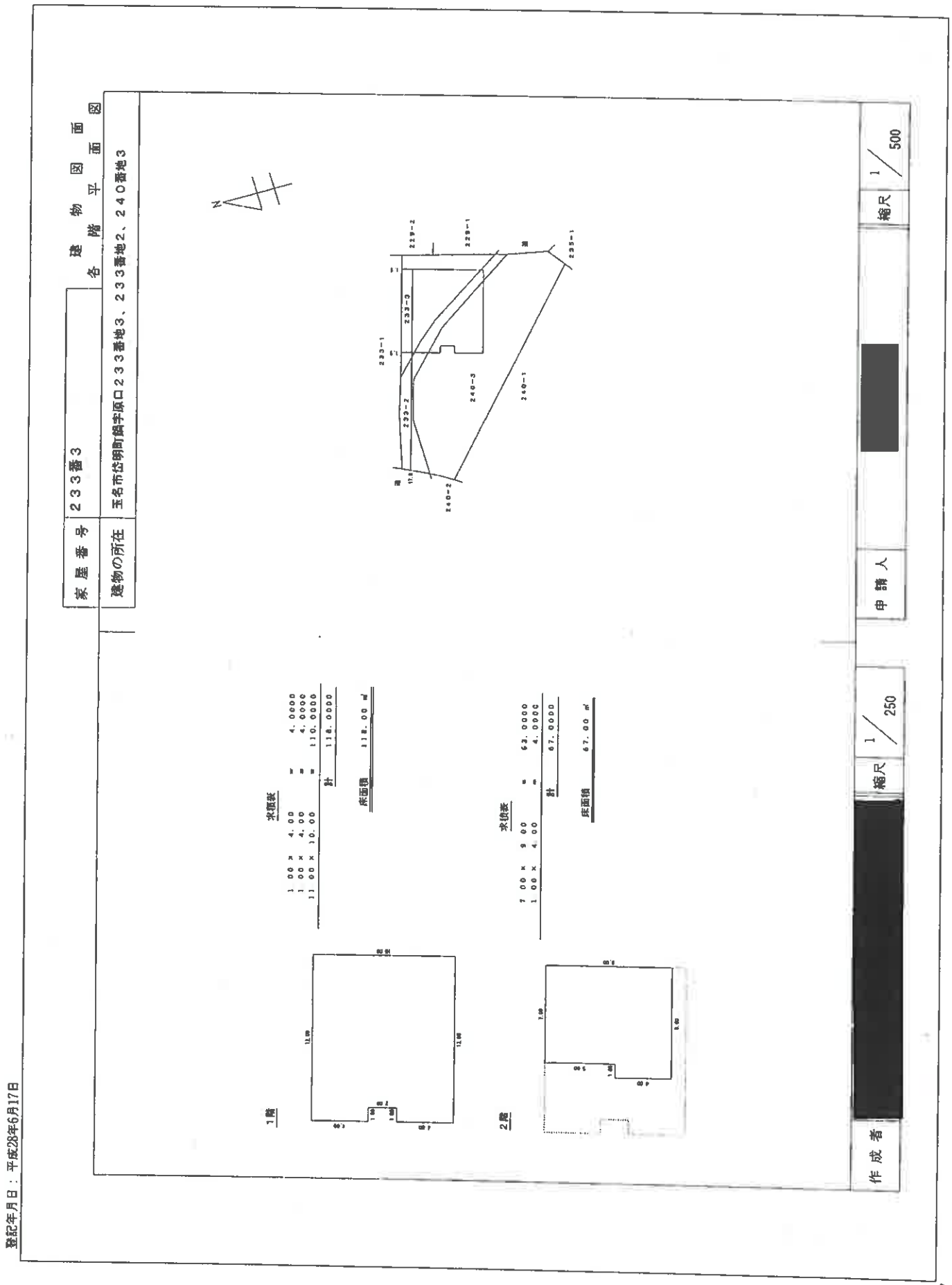
作成者	[redacted]	縮尺		申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（目次）（9枚目）

A3判をA4判に縮小

筆求番号：5-6

Ａ３判をＡ４判に縮小



登記年月日：平成28年6月17日

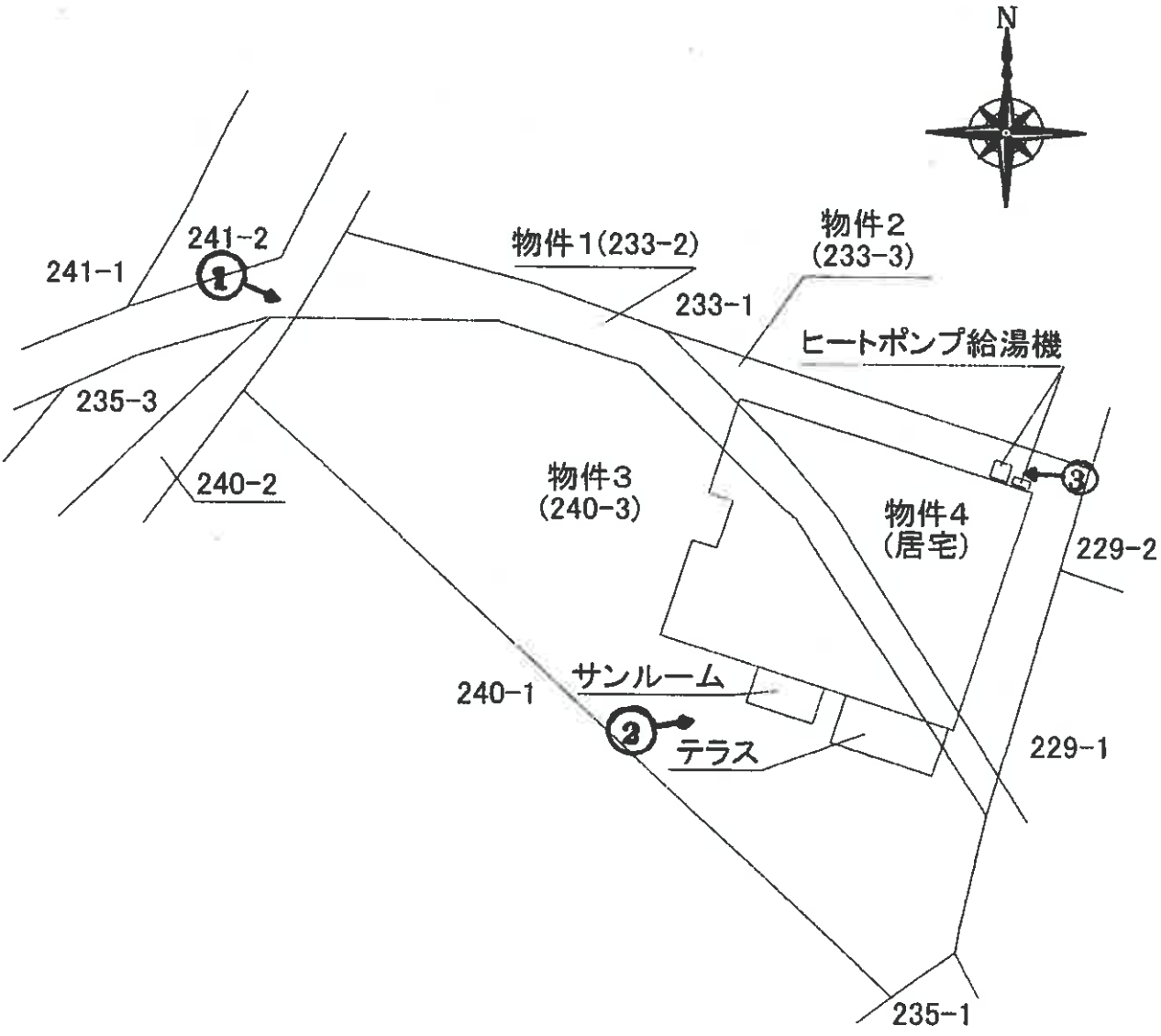
公用

（ 10 枚目）

請求番号：5-7

令和７年（ケ）第４３号
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向



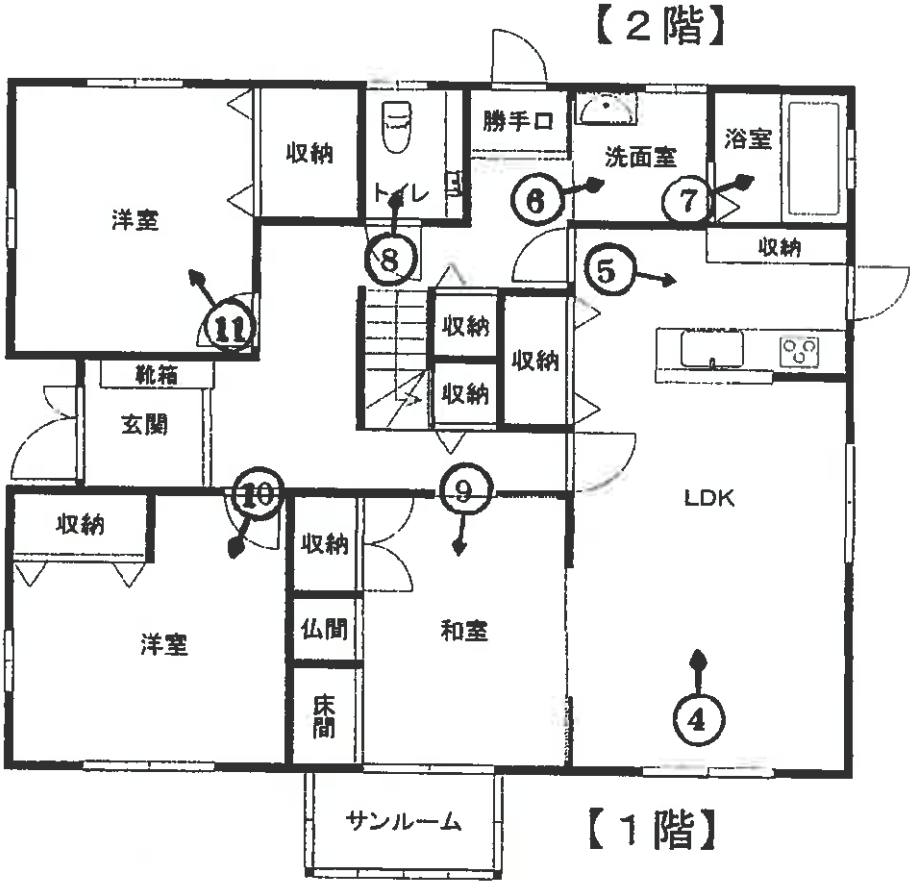
令和７年（ケ）第４３号
物件４　建物間取図





○→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　）

以下、物件４建物内部



（写真　5　）



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



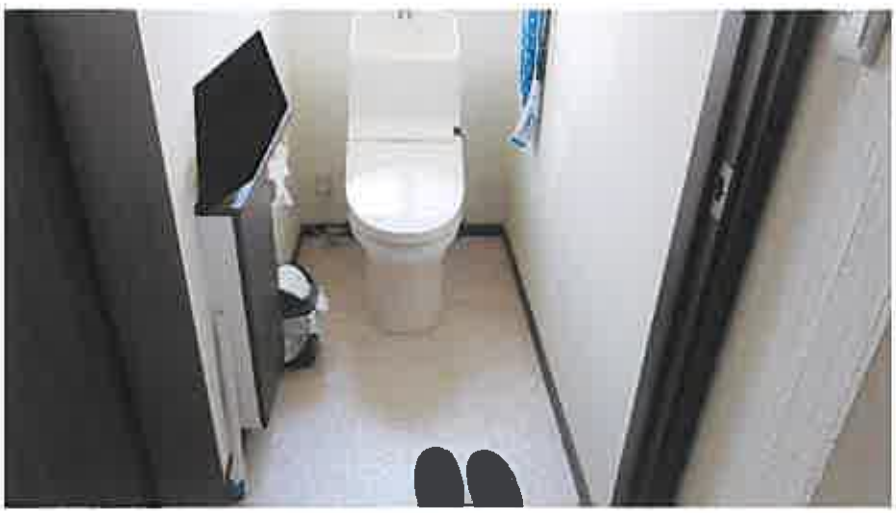
（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）



（写真　14　）



（写真　15　）



（　17　枚目）

副　本

令和７年（ケ）第43号
令和７年７月31日現地調査
令和８年５月２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　１４，４６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金３６０，０００円
物件２（土地）	金５６０，０００円
物件３（土地）	金１，８４０，０００円
物件４（建物）	金１１，７００，０００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～物件３土地の内訳価格は物件４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４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	玉名市岱明町鍋字原口 233番2 宅地 64.90㎡	
2	所在 地番 地目 地積	玉名市岱明町鍋字原口 233番3 宅地 101.87㎡	
3	所在 地番 地目 地積	玉名市岱明町鍋字原口 240番3 宅地 333.22㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	玉名市岱明町鍋字原口233番地3、 233番地2、240番地3 233番3 居宅 木造かわらぶき2階建 1階：118.00㎡、2階：67.00㎡	
番号	特記事項		
	ない		

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	ＪＲ鹿児島本線「大野下」駅の南方、約1.3km(道路距離) 玉名市立鍋小学校の北東方、約0.6ｋｍ(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅を中心に農家住宅や農地等が介在する住宅地域である。	
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	北西側間口約7.5ｍ、奥行約21ｍ～約35ｍ、規模499.99㎡の略台形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	北西側が幅員約5ｍの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高接面している。	
土地の利用状況等	詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照	
供給処理施設	上水道：あり（前面道路に本管あり、引込管あり） 下水道：あり（前面道路に本管あり、引込管あり） 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。	
特記事項	ない	

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28年6月17日新築 経　過　年　数　：約10年 経済的残存耐用年数　：約20年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：窯業系瓦 外　壁：サイディングボード等 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、衛生等
床面積(現況)	延　185.00㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	基礎のクラック・カビ、外壁の苔・チョーキング、クロスの剥がれ・落書き等が確認されるが、格別の損傷箇所等はなく、保守管理の状態は普通程度である。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特記事項	従物等として、サンルーム、テラス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
1	9,900	0.86	64.90	0.90	497,000
2	9,900	0.86	101.87	0.90	781,000
3	9,900	0.86	333.22	0.90	2,553,000

ア　標準画地価格：地価調査基準地「玉名－7」の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

9,600 円／㎡ × 100.0／100 × 100／102 ×100／95 ＝ 9,900 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：角地　+2%

◇ 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 × 0.95 × 1.00 × 1.00 ＝ 0.95

イ　個別格差 ：　間口奥行の関係　形状

0.95 × 0.90 ＝ 0.86

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を併用して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
4	140,000	185.00	0.55	14,245,000

ウ　現価率

経過年数 10 年、経済的残存耐用年数 20 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▲20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式)　残価率　経過年数　全耐用年数　観察減価　現価率

{1－(1－0.05) × (10 年 ÷ 30 年)} × (1－0.2) ＝ 0.55

2．評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1～3については土地利用権等価格を控除し、物件4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。

（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×ウ
1	497,000	0.10	場所的利益	50,000
2	781,000	0.10	場所的利益	78,000
3	2,553,000	0.10	場所的利益	255,000

イ　土地利用権等割合：物件4建物の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±イ）×ウ×エ×オ
1	497,000	－50,000		1.00	0.80	360,000
2	781,000	－78,000		1.00	0.80	560,000
3	2,553,000	－255,000		1.00	0.80	1,840,000
4	14,245,000	＋383,000	－	1.00	0.80	11,700,000
				一括価格（合計）		14,460,000

ウ　占有減価修正：必要なし（物件4）

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(玉名－7)

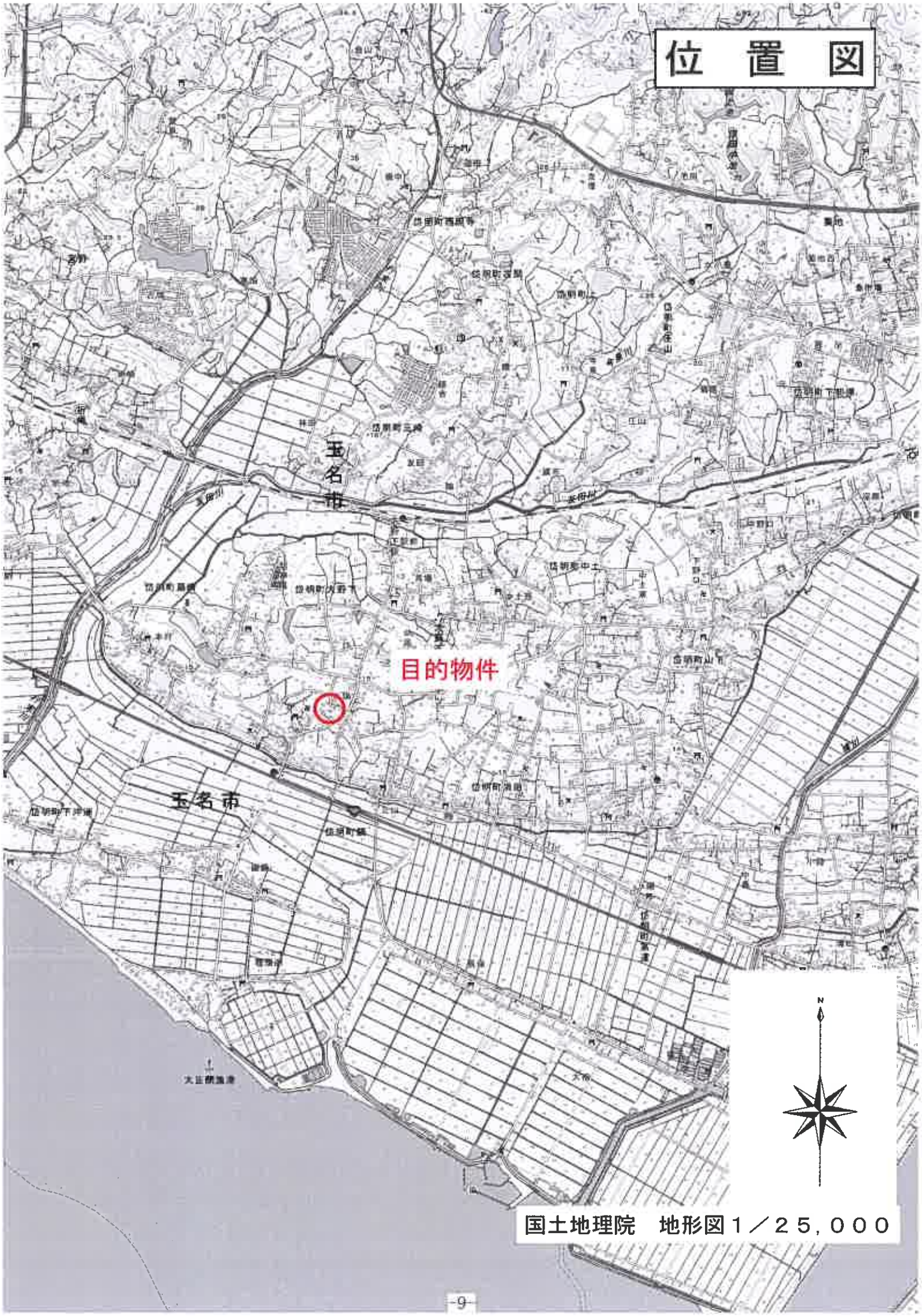
所　　在：玉名市岱明町高道字土穴 834 番
価　　格：9,600 円／㎡
位　　置：大野下駅約 2.5ｋｍ
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：1,064 ㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東側 5m市道、南側道
用途指定等：第１種低層住居専用地域、指定建ぺい率 50%、指定容積率 100%
地域の概要：一般住宅のほか農家住宅も混在する住宅地域

第７　附属資料

１　位置図
２　公図写し
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

以　上

位　置　図



国土地理院　地形図１／２５，０００



（座標値種別：図上測定）

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。

岱明町

玉名市岱明町鍋字原口				地　番	233番3
精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面

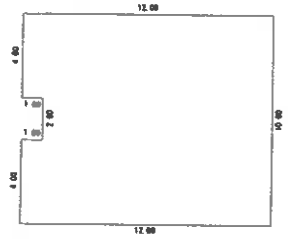
縮尺１／５００

公用

登記年月日：平成28年6月17日

家屋番号	２３３番３	建物図面 各階平面図
建物の所在	玉名市岱明町鍋字原口２３３番地３、２３３番地２、２４０番地３	

1階

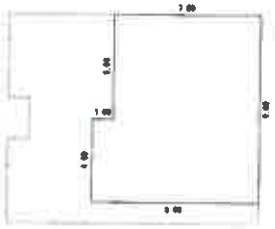


求積表

1.00 × 4.00	=	4.0000
1.00 × 4.00	=	4.0000
11.00 × 10.00	=	110.0000
計		118.0000

床面積　118.00 ㎡

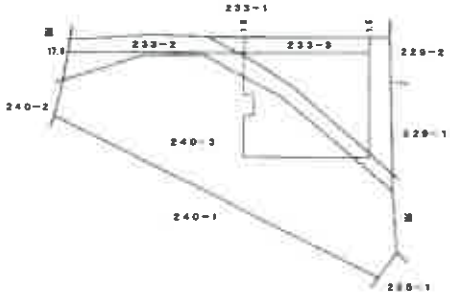
2階



求積表

7.00 × 9.00	=	63.0000
1.00 × 4.00	=	4.0000
計		67.0000

床面積　67.00 ㎡



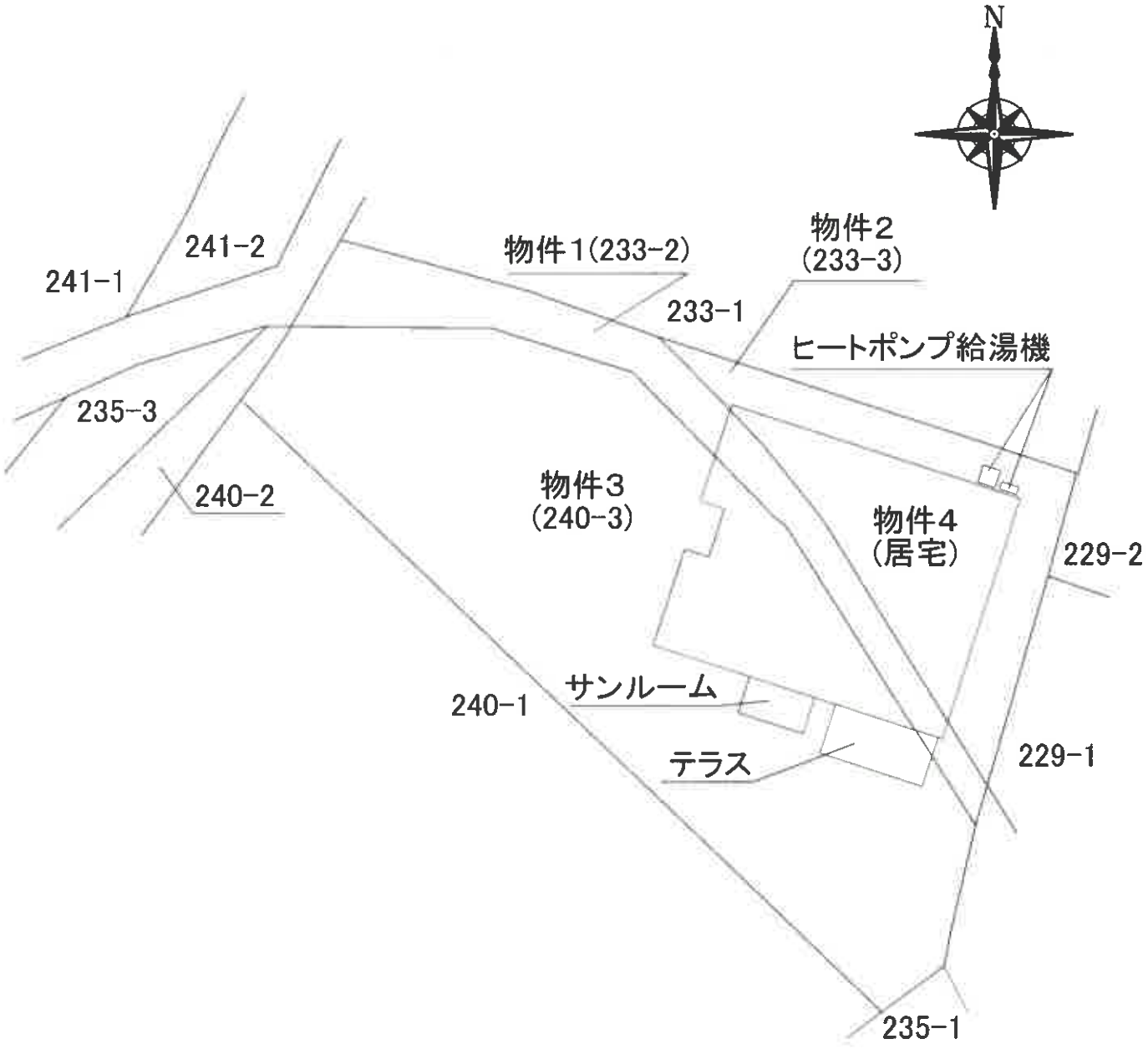
建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

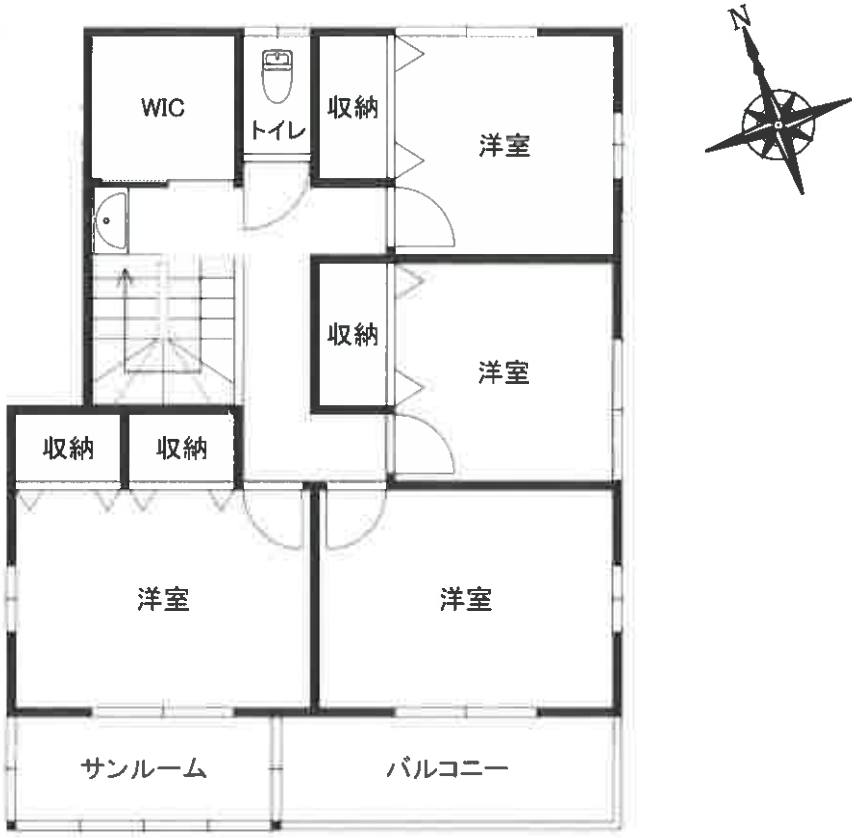
作成者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：5-7

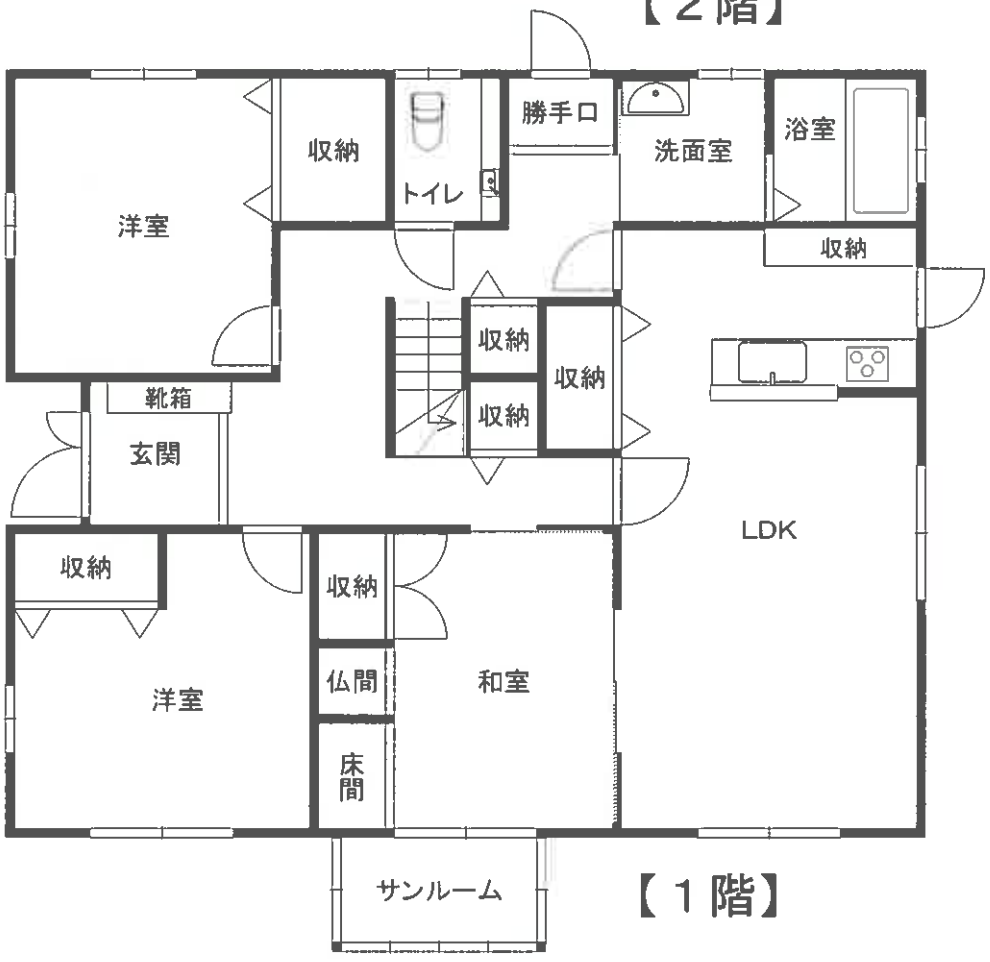
令和７年（ケ）第４３号
土地建物位置関係図



令和７年（ケ）第４３号
物件４　建物間取図



【２階】



【１階】