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　　１４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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 710, 000 1, 368, 000	一括	342, 000	52, 514	0
1	756, 000				
2	954, 000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項により４０％減価				

令和　7年（ケ）第　　14号

物　件　目　録

1　所　　在　阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田

　　地　　番　２９２８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１２２２．００平方メートル

2　所　　在　阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田２９２８番地

　　家屋　番号　２９２８番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　２０７．２４平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　約２１２．９４平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　４

　　種　　類　居宅・物置

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　４８．４８平方メートル
　　２階　６１．３５平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　１階　約５２．４８平方メートル
　　２階　６１．３５平方メートル

　　符　　号　５

　　種　　類　物置

令和　7年（ケ）第　　14号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　1階　４５．１５平方メートル
　　2階　４１．００平方メートル

令和７年（ケ）第１４号

熊本地方裁判所　裁判所書記官

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
１，２	2,850,000	一括	－	R8.2.2	
１，２	1,710,000	一括	40	R8.10.15	

令和　７年（ケ）第　　１４号

物　件　明　細　書

令和　７年１２月１９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１，２】 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 【物件番号１】 本件所有者が所有する売却対象外の土地（地番２９３０番１）と一体利用されている。

《　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。

令和　７年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

１　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田

　　地　　番　　２９２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２２．００平方メートル

２　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田２９２８番地

　　家屋　番号　　２９２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２０７．２４平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　約２１２．９４平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　４

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．４８平方メートル
　　２階　６１．３５平方メートル

　　(現況)

　　床　面　積　　１階　約５２．４８平方メートル
　　２階　６１．３５平方メートル

　　符　　号　　５

　　種　　類　　物置

令和　７年（ケ）第　　１４号

物　件　目　録

構　　造　　木造瓦葺２階建

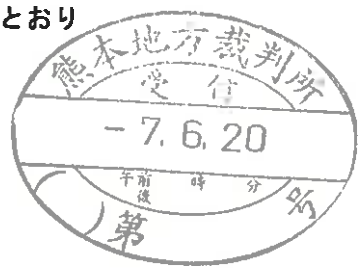
床　面　積　　１階　４５．１５平方メートル
　　２階　４１．００平方メートル

令和７年(ケ)第１４号
令和７年４月７日受理
令和７年６月２０日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所
執行官　美並　朗

（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　　14号

物　件　目　録

1　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田

　　地　　番　　２９２８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２２２．００平方メートル

2　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田２９２８番地

　　家屋　番号　　２９２８番

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺平家建

　　床　面　積　　２０７．２４平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　４

　　種　　類　　居宅・物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４８．４８平方メートル
　　２階　６１．３５平方メートル

　　符　　号　　５

　　種　　類　　物置

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　４５．１５平方メートル
　　２階　４１．００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　　） □
形状	■登記所備置地図のとおり　□公図のとおり □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 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」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（附属建物符号５）。 ■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：主である建物約２１２．９４㎡（増築部分約９．２㎡、減築部分約３．５㎡）、附属建物符号４の１階約５２．４８㎡（増築部分約４㎡）、２階６１．３５㎡）
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の主である建物を住居として、附属建物符号４を住居・物置として、附属建物符号５を物置として、各使用している。 □「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」のとおり
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
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土地】
1　北側で里道を介して村道に接し、西側で垂玉川に近接している。
2　物件２建物（附属建物含む。）の敷地として使用されている。
3　隣接する土地は、次のとおり
　①　２９２０番１、田、１６０９㎡、私人名義
　②　２９２０番２、田、２４６㎡、建設省
　③　２９２７番、宅地、２２１．２５㎡、私人名義
　④　２９２９番１、田、９３１㎡、有限会社東輝
　⑤　２９３０番１、宅地、２４９．１７㎡、債務者名義
　⑥　２９３０番２、宅地、７４．６９㎡、熊本県
4　従物等として掲揚台が存する（写真１１）。
5　件外物件として祠が存する（写真１０）。
【物件２建物】
1　外観は写真１～１１、内部の状況は写真１２ないし３６のとおりである。
2　主である建物北側基礎部分にクラック（写真８）及び北側８畳和室、台所内壁、附属建物符号４内壁にクラックが生じている（写真１７、１９、２７、２９参照）。
3　目視等で確認した限り、白蟻による被害箇所は見当たらないが、ベランダのある西側洋間と和式便所の間の天井部分に雨漏りがある（写真２６）。
4　上水道の引込みはあるが、本管からの配水管の一部が目的外の債務者所有地（２９３０番１）に埋設されている可能性がある。
5　浄化槽を使用している。
6　従物等として、主である建物については、ヒートポンプ給湯機（写真７参照）及び太陽熱温水器（使用停止中、写真１参照）、下屋（写真７参照）、濡れ縁（写真７参照）、附属建物符号４については、下屋（渡り廊下）（写真５，６参照）が存する。
7　熱源は、プロパンガスを使用している。
8　室内で猫を１匹飼育しているが、異臭はない。
9　附属建物符号５の１階に放置自動車がある（写真３６参照）。

（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
■債務者兼所有者	1　私は、本件建物に妻と居住しています。 2　東側にある祠（こんじんさん）は明治２年頃に先祖が設置したようです。付近住民が参拝に来ることはありません。 3　平成２６年ころに増築等をしていると思います。 4　主となる建物の北東側便所はドアが壊れているので、使用禁止の張紙をしています。 5　熊本地震では主である建物の台所付近の梁が壊れたり、屋根瓦が落ちたりして被害を受けましたが、全壊の判定ではなかったです。修理をしましたが、雨漏りが止まらない箇所があります（写真２６）。建物内部の壁紙を貼った部分などでクラックができている所はそのままにしている所があります。建物基礎部分は大きな修理はしていません。土地の地割れがあっ

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
	たかどうかについてはわかりませんが、陥没はありませんでした。 6　本件建物内で猫を１匹飼っています。 7　本件建物に白蟻による損傷箇所はありません。 8　屋根にある太陽熱温水器は、現在使用していません（動作未確認）。 9　垂玉川は大雨のときにあふれることがあり、年に何回か避難します。

（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4月11日（金） 10：10―10：20	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	登記所備置地図等交付申請
7年4月11日（金） 12：10―12：20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、債務者兼所有者に立入調査日等に関する通知書交付
7年4月18日（金） 11：40―11：50	南阿蘇村役場 水・環境課 建設課	上下水道及び接道状況調査
7年5月2日（金） 10：00―12：00	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
7年6月10日（火） 13：35―13：40	熊本地方裁判所執行官室	債務者兼所有者から電話で聴取
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。

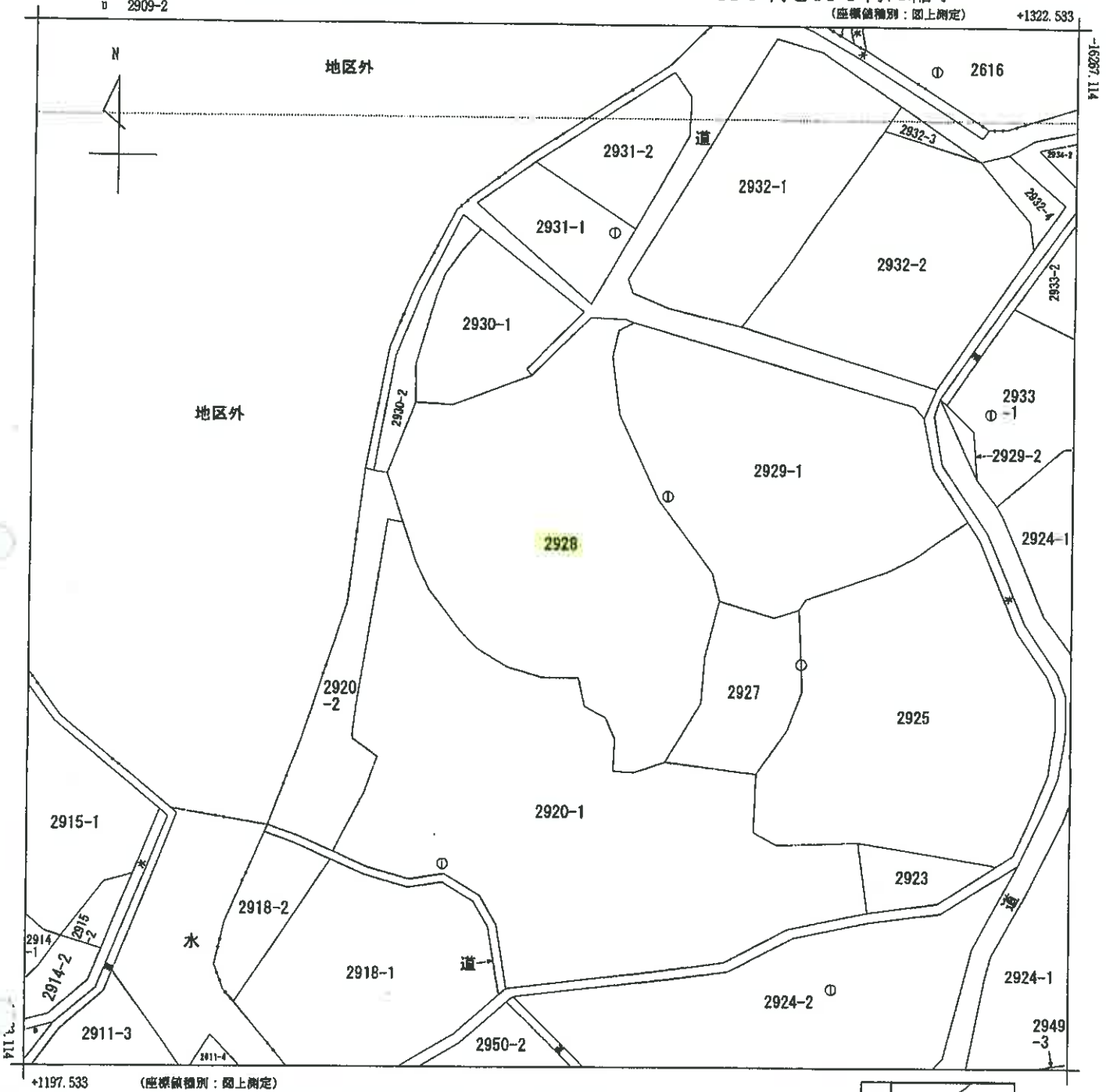
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人　　を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

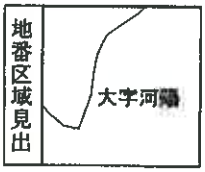
□

「登記所備置地図」

Ａ３判をＡ４判に縮小



(注) 座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。



請求部分	所在	阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鰯田				地番	2928番		
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62年2月			備付年月日(原図)	昭和63年11月1日	補記事項			

請求番号：6-1

(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成3年4月4日

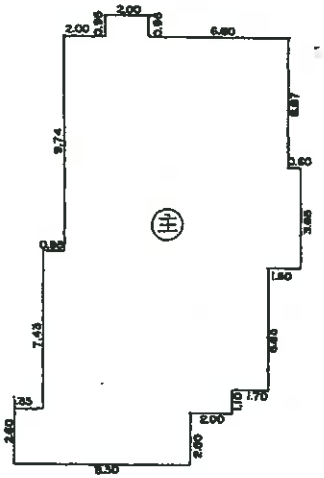
昭和
平成3年4月4日登記

各階平面図

家屋番号	2928
建物の所在	~~阿蘇郡長陽村大字河陽字鎌田2928番地~~ 阿蘇郡南阿蘇村大字河陽

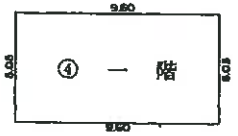
建物図面

会員専用



求積

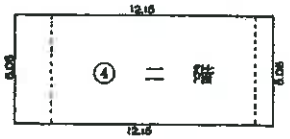
0.95	× 2.00	= 1.9000
6.87	× 10.60	= 72.8220
3.65	× 1.50	= 5.4750
9.30	× 1.70	= 15.8100
10.40	× 2.00	= 20.8000
12.90	× 6.00	= 77.4000
7.43	× 0.95	= 7.0585
2.60	× 2.30	= 5.9800
合計		207.2455
床面積		207.24 m²



求積

5.05 × 9.60 = 48.4800

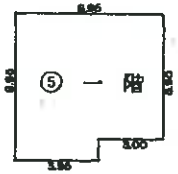
床面積 48.48 m²



求積

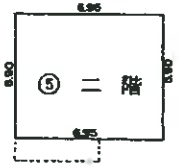
5.05 × 12.15 = 61.3575

床面積 61.35 m²



求積

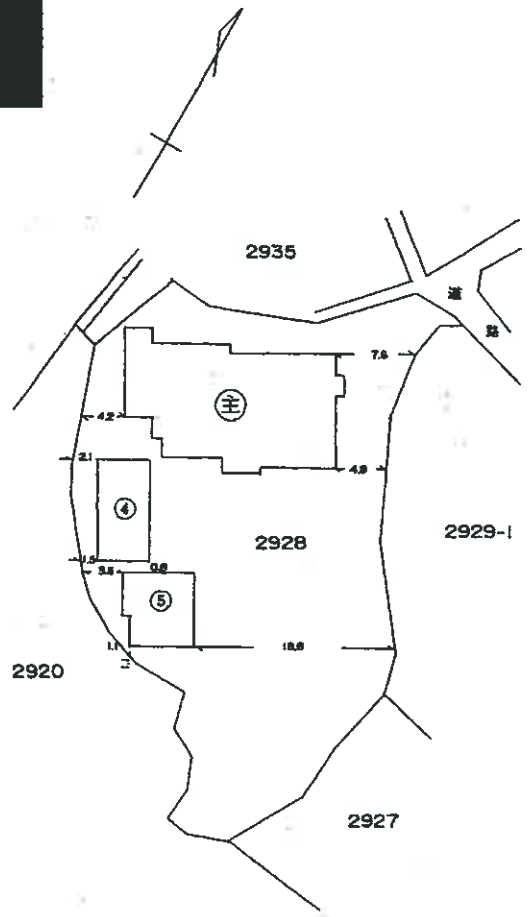
6.95	× 3.95	= 27.4525
5.90	× 3.00	= 17.7000
合計		45.1525
床面積		45.15 m²



求積

5.90 × 6.95 = 41.0050

床面積 41.00 m²



作製者	[redacted] (昭和3年3月1日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

4002715

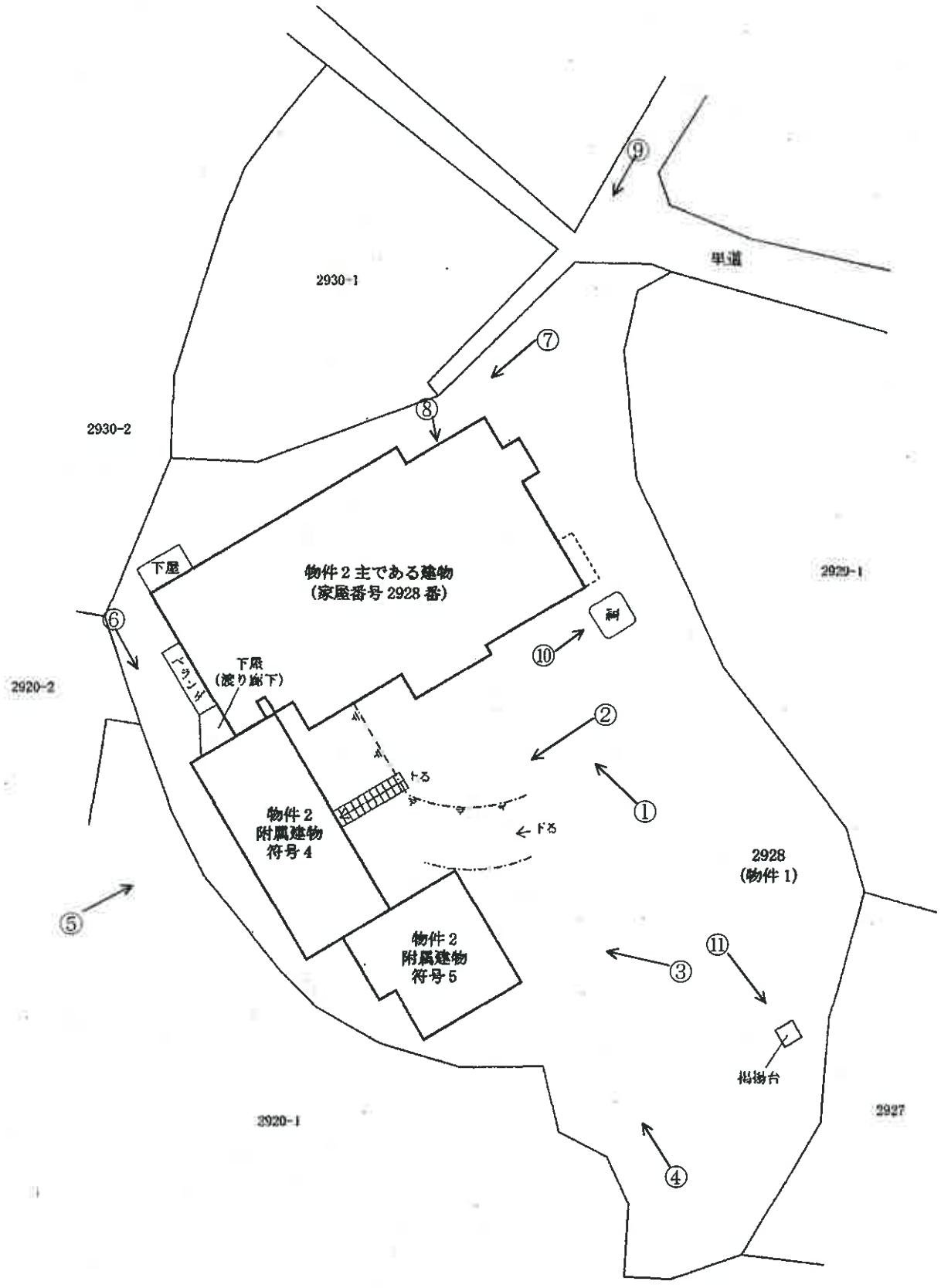
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

（7枚目）

請求番号：6-2

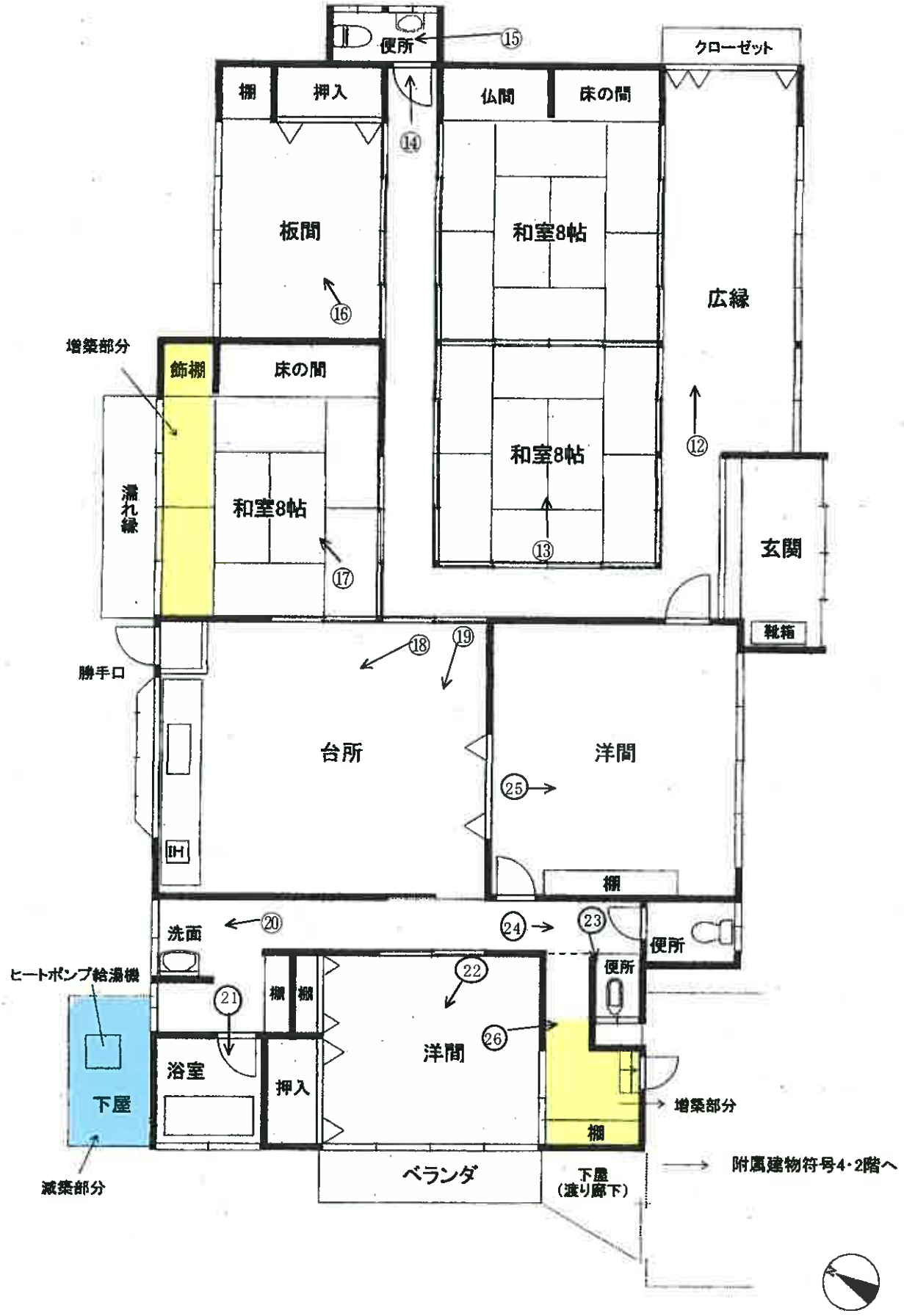
A3判をA4判に縮小

○→写真撮影位置方向



土地建物位置関係図

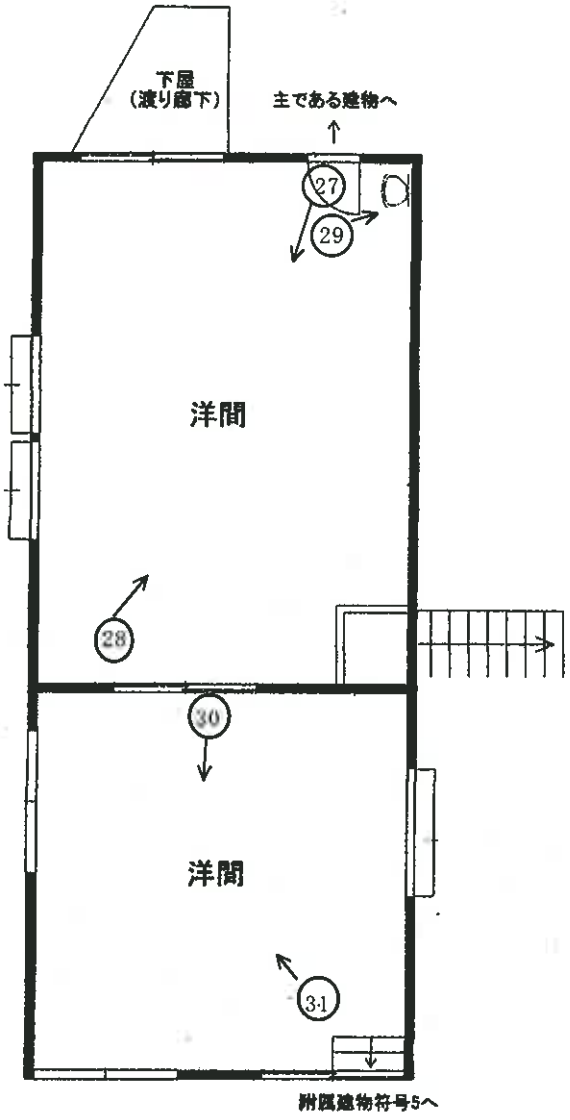
○→写真撮影位置方向



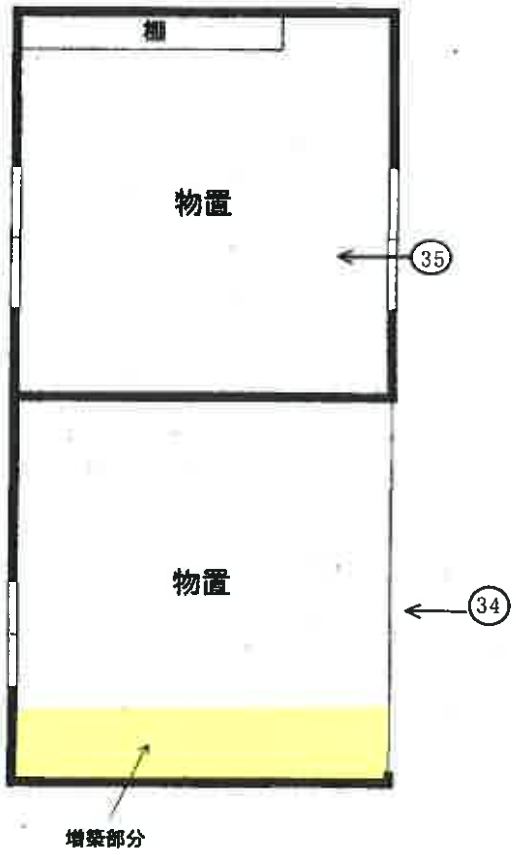
（ 9 枚目）

物件2 主である建物　間取図

○→写真撮影位置方向



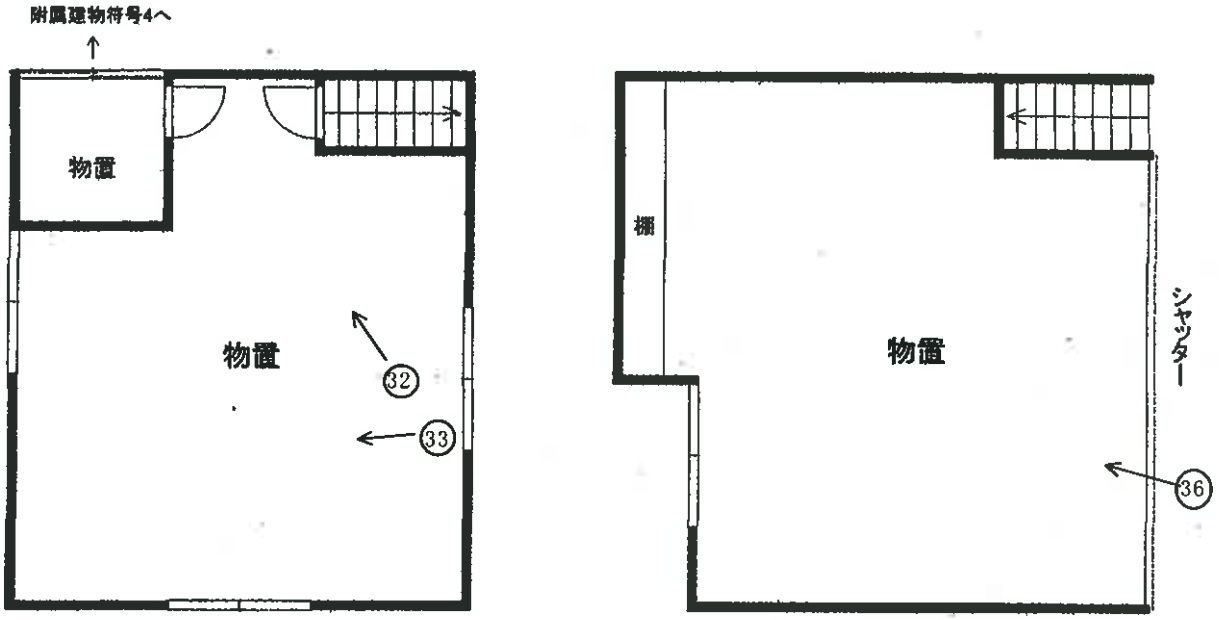
2 階



1 階

物件2 附属建物符号4　間取図

○→写真撮影位置方向



2 階　　1 階

物件2 附属建物符号5 間取図

（写真１）　太陽熱温水器　　物件２（主である建物）



（写真２）　物件２附属建物符号５　　物件２附属建物符号４



（写真３）　物件２附属建物符号５　　物件２附属建物符号４



（写真４）　　物件２附属建物符号５



（写真５）　　物件２附属建物符号４



（写真６）　　物件２（主である建物）　物件２附属建物符号４　下屋（渡り廊下）



（写真７）　物件２（主である建物）　下屋　ヒートポンプ給湯機　濡れ縁



（写真８）　クラック



（写真９）　物件１　物件２（主である建物）



（写真１０）



（写真１１）



（写真１２）　以下、物件２主である建物内部



（写真１３）



（写真１４）



（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）



（写真２４）



（写真２５）



（写真２６）



（写真２７）　以下、物件２附属建物符号４内部（２階）　クラック



（写真２８）



（写真２９）



（写真３０）



（写真３１）



（写真３２）　以下、物件２附属建物符号５内部（２階）



（写真３３）



（写真３４）　以下、物件２附属建物符号４内部（１階）



（写真３５）



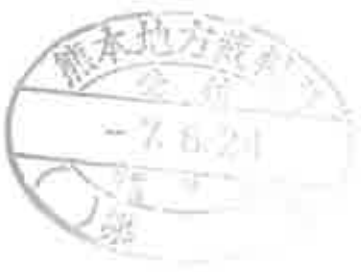
（写真３６）　以下、物件２附属建物符号５内部（１階）　放置自動車



令和　7年　(ケ)　第　14　号
令和　7年　5月　2日　現地調査
令和　7年　6月　23日　評　価
（発行番号　131017　号）

熊本地方裁判所　御中

評　価　書



評価人　不動産鑑定士

塩　本　一　丸

第1　評価額

一　括　価　格	
金　2,850,000円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　1,260,000円
物件2　（建物）	金　1,590,000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。

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	阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田	同　左
	地　　番	2928 番	
	地　　目	宅地	
	地　　積	1222.00 平方メートル	
2	所　　在	阿蘇郡南阿蘇村大字河陽字鎌田 2928 番地	
	家屋番号	2928 番	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造瓦葺平家建	
	床 面 積	207.24 平方メートル	(床面積) 約 212.94平方メートル
	(附属建物)		
	符　　号	4	
	種　　類	居宅・物置	
	構　　造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階　48.48 平方メートル 2 階　61.35 平方メートル	(床面積) 1 階 約 52.48平方メートル
	符　　号	5	
	種　　類	物置	
	構　　造	木造瓦葺 2 階建	
	床 面 積	1 階　45.15 平方メートル 2 階　41.00 平方メートル	

― 以下余白 ―

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	南阿蘇鉄道「加勢」駅の北東方・道路距離約1ｋｍ 最寄バス停「南阿蘇西小学校前」の北東方・約600m（徒歩約8分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	農家住宅と一般住宅を中心に農地も多く見られる集落地域。	
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	都市計画区域外
	用途地域	—
	建蔽率	—
	容積率	—
	防火規制	なし
	その他の規制	阿蘇くじゅう国立公園 普通地域，土砂災害警戒区域（土石流）
画地条件	東西約35m・南北約54m・規模1,222.00㎡，北側約5mが道路に接面する不整形地。地勢は南向きの緩傾斜地。	
接面道路の状況	北側・幅員約3m・道路（舗装有） 当該道路は里道である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 本件土地と東側隣地（2929番1）との間には一部コンクリート壁が存するが，その他の隣地との間に塀等はなく，特に北西側隣地（2930番1）は本件土地所有者の所有であり，本件土地と一体的に利用されている。	
給処理施設	上水道　あり ガス配管　なし（ヒートポンプ給湯機及び一部プロパンガス使用） 下水道　なし（浄化槽使用） （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。	
特記事項	・本件土地は南向きに傾斜しており，北端部から南端部には約3mの高低差がある。また，本件土地の西側は垂玉川に近いため，大雨の際には川が増水して浸水する危険性がある。なお，本件土地の北西側の一部は土砂災害警戒区域に指定されている。 ・本件土地内へ引き込まれている上水道の配水管が隣接する目的外土地（2930番1）へ埋設されている可能性がある。 ・土地建物位置関係図記載の場所に祠（件外物件）が存するほか，従物等として掲揚台が存する。	

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）：公簿上新築年月日不詳，平成2年11月10日増築 経　過　年　数：不明 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数は既に経過しているが，平成2年に増改築が行われて使用価値は残存する。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：和瓦 外　壁：サイディング 内　壁：板張り，クロス貼り 天　井：板張り，クロス貼り 床　：板張り，畳 設　備：ヒートポンプ給湯機 その他：汚水は一部汲み取りでその他の排水は浄化槽で処理。
床面積（現況）	約212.94㎡ 平成26年頃に増改築が行われ，増築部分が約9.2㎡，減築部分が約3.5㎡で差し引き約5.7㎡増築されている。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：６ＤＫ
品　　等	中位
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ，維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。
特記事項	・本件建物は経年劣化による摩滅・破損箇所や雨漏り痕のほか熊本地震の被害を受けて，基礎や内壁にも亀裂等の損傷箇所が多数見られたほか一部ドアが壊れている箇所や扉の開閉状態が悪い箇所もみられた。なお，白蟻被害の兆候を示すものは見られなかったが，詳細は不明。本件建物は相当古い建物であり，使用資材にアスベストが含まれている可能性があるが，詳細は不明。 ・本件建物の南東角から附属建物符号4へ繋がっており，相互に行き来が可能である。 ・従物等として下屋，濡れ縁及びヒートポンプ給湯機，太陽熱温水器が存する。なお，太陽熱温水器は，現在使用されていない模様である。

区　　分	附属建物符号 4
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 1 年 10 月 10 日新築 経　過　年　数：約 36 年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を経過しているが，使用価値は残存する。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：和瓦 外　壁：モルタル吹付け 内　壁：板張り，石膏ボード 天　井：板張り，化粧ボード 床　：土間コンクリート，合板 設　備：給水 その他：特になし
床面積（現況）	1 階　約 52.48 ㎡ 2 階　　61.35 ㎡ 延　約 113.83 ㎡ 平成 26 年頃，1 階に増築（約 4 ㎡）が行われている。
現況用途等	現況用途：居宅・物置 間取り：建物間取図のとおり
品　　等	中位の下
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ，維持管理の状態はやや劣る。
特記事項	・当該附属建物は経年劣化による摩耗のほか内壁には亀裂が見られる。 ・当該附属建物の 1 階部分は主である建物の敷地部分より約 1m低い位置に建っている。 ・当該附属建物の 1 階から 2 階への階段は建物内にはなく，外の敷地からの階段で 2 階へ出入りが行われているほか，2 階の北西角で，主である建物と直接または渡り廊下を通じて行き来が可能である。また，附属建物符号 5 とも 2 階南東角で行き来が可能である。 ・当該附属建物の新築時期から，使用資材にアスベストが含まれている可能性があるが，詳細は不明。 ・従物等として下屋（渡り廊下）が存する。

区　　分	附属建物符号 5
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和 63 年 10 月 15 日新築 経　過　年　数：約 37 年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を経過しているが，使用価値は残存する。
仕　　様	構　造：木造 屋　根：和瓦 外　壁：モルタル吹付け 内　壁：合板，石膏ボード 天　井：― 床　：土間コンクリート，合板 設　備：なし その他：なし
床面積（現況）	1 階　45.15 ㎡ 2 階　41.00 ㎡ 延　86.15 ㎡ 第 3　目的物件のとおり
現況用途等	現況用途：物置 間取り：建物間取図のとおり
品　　等	中位の下
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ，維持管理の状態はやや劣る。
特記事項	・当該附属建物は経年劣化による摩滅，破損等が見られる。 ・当該附属建物の 2 階北西角から附属建物符号 4 への行き来が可能である。 ・当該附属建物の新築時期から，使用資材にアスベストが含まれている可能性があるが，詳細は不明。

― 以下余白 ―

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	6,000	0.68	1,222.00	0.9	4,487,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地　南阿蘇(県)－7

基準地価格	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
6,300 円/㎡	× 100／100	× 100／100	× 100／105	＝ 6,000 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：ない

◇ 地域格差：環境条件（居住環境等）＋5％

イ　個別格差：画地条件（接面道路との関係）▲5％

〃　（規模及び形状）▲20％

環境条件（災害の危険性）▲10％

∴ 0.95 × 0.8 × 0.9 ≒ 0.68

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。

― 以下余白 ―

(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
2 主である建物	130,000	212.94	0.05	1,384,000
2 附属建物符号4	75,000	113.83	0.1	854,000
2 附属建物符号5	55,000	86.15	0.08	379,000

合計　2,617,000円

ア　再調達原価　：類似建物の建築費を参考として再調達原価を査定した。

ウ　現　価　率　：（主である建物）
既に経済的耐用年数を経過しているので，観察減価法を採用し，維持管理の程度を考慮して5%と査定した。

（附属建物符号4）
既に経済的耐用年数を経過しているので，観察減価法を採用し，維持管理の程度を考慮して10%と査定した。

（附属建物符号5）
既に経済的耐用年数を経過しているので，観察減価法を採用し，維持管理の程度を考慮して8%と査定した。

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	4,487,000	0.3	法定地上権	1,346,000

ア　建付地価格：前記1(1)で求めた建付地価格を採用

イ　土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し，建物の残存耐用年数を考慮し，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	4,487,000	−1,346,000		0.5	0.8	1,260,000
2	2,617,000	+1,346,000		0.5	0.8	1,590,000
一括価格（合計）						2,850,000

ウ 占有減価修正：必要なし。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、需要が乏しい地域に存し、建物の築年数が古く、熊本地震の被害を受けていることや河川に近く水害の危険性があること等により、なお、市場性が劣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：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。

— 以下余白 —

第6　参考価格資料

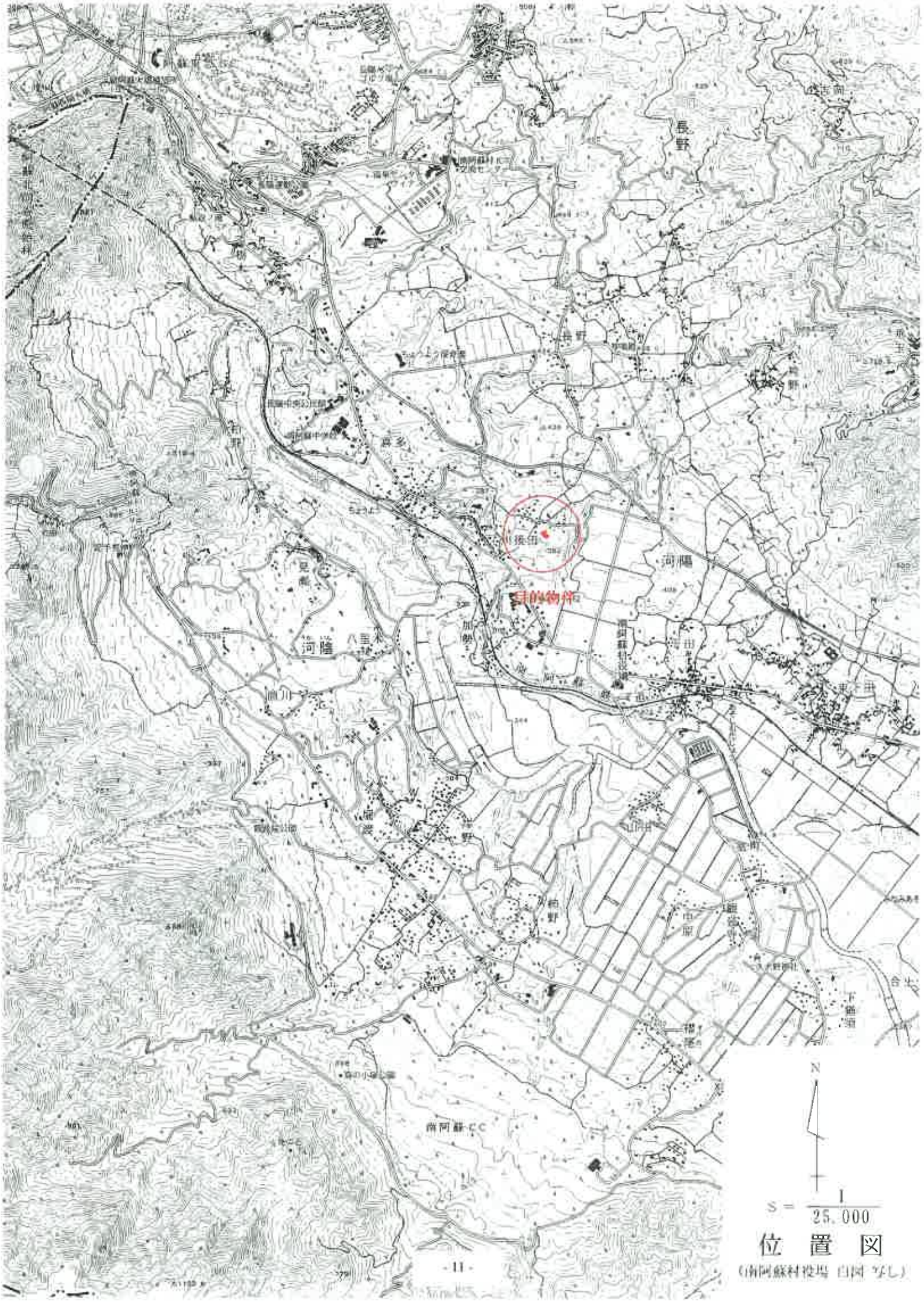
地価調査基準地価格（南阿蘇(県)－7）

所在	：	南阿蘇村大字河陽字山下鶴3344番2
価格	：	6,300円/㎡
位置	：	南阿蘇鉄道「長陽」駅の北東方約220m
価格時点	：	令和6年7月1日
地積	：	323㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	南東側3m村道
用途指定等	：	都市計画区域外
地域の概要	：	農家住宅，一般住宅等が混在する古くからの住宅地域

第7　附属資料

1　受命物件の位置図
2　登記所備置地図写し
3　建物図面・各階平面図写し（縮小版）
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

（南阿蘇村役場　白図　なし）

1　2617-2
□　2909-2

（座標値種別：



97.533　　（座標値種別：図上測定）

筆補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

S = 1/500

登記所備置
地図　写し

公用

登記年月日：平成3年4月4日

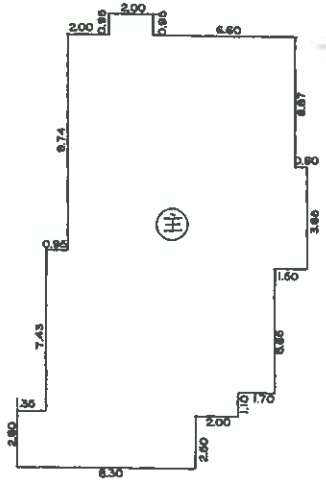
昭和
平成3年4月4日登記

各階平面図

家屋番号	2928
建物の所在	~~阿蘇郡長陽村大字河陽字鎌田2928番地~~ 阿蘇郡南阿蘇村大字河陽

建物図面

会員専用



求積

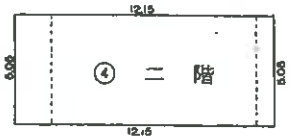
0. 95. ×	2. 00 ＝	1. 9000
6. 87 ×	10. 60 ＝	72. 8220
3. 65 ×	1 50 ＝	5. 4750
9. 30 ×	1 70 ＝	15. 8100
10. 40 ×	2. 00 ＝	20. 8000
12. 90 ×	6. 00 ＝	77 4000
7. 43 ×	0. 95 ＝	7. 0585
2. 60 ×	2. 30 ＝	5. 9800
合計		207. 2455
床面積		207. 24 ㎡



求積

5. 05 × 9. 60 ＝ 48. 4800

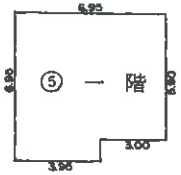
床面積 48. 48 ㎡



求積

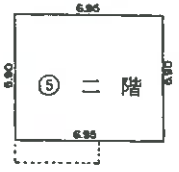
5. 05 × 12. 15 ＝ 61 3575

床面積 61 35 ㎡



求積

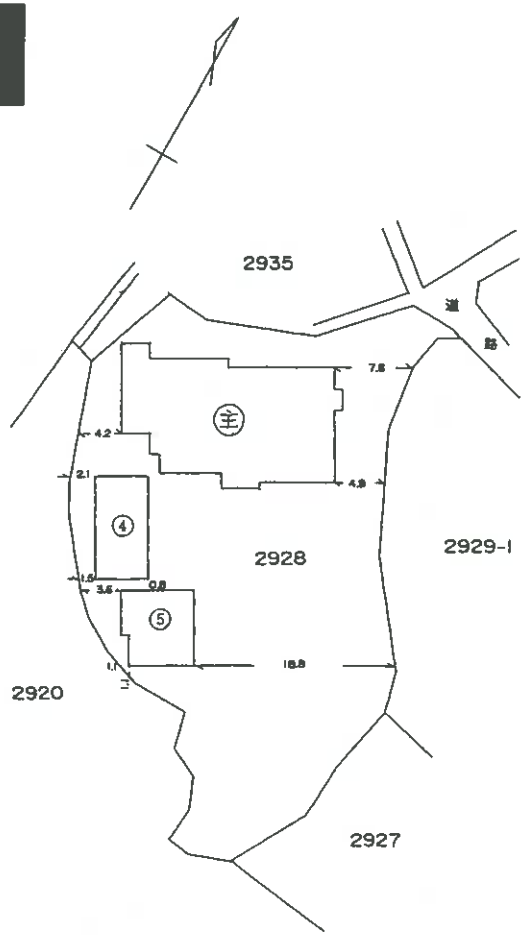
6. 95 × 3. 95 ＝ 27. 4525
5. 90 × 3. 00 ＝ 17. 7000
合計 45. 1525
床面積 45. 15 ㎡



求積

5. 90 × 6. 95 ＝ 41 0050

床面積 41 00 ㎡



作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（昭和 3 年 3 月 1 日作製）		

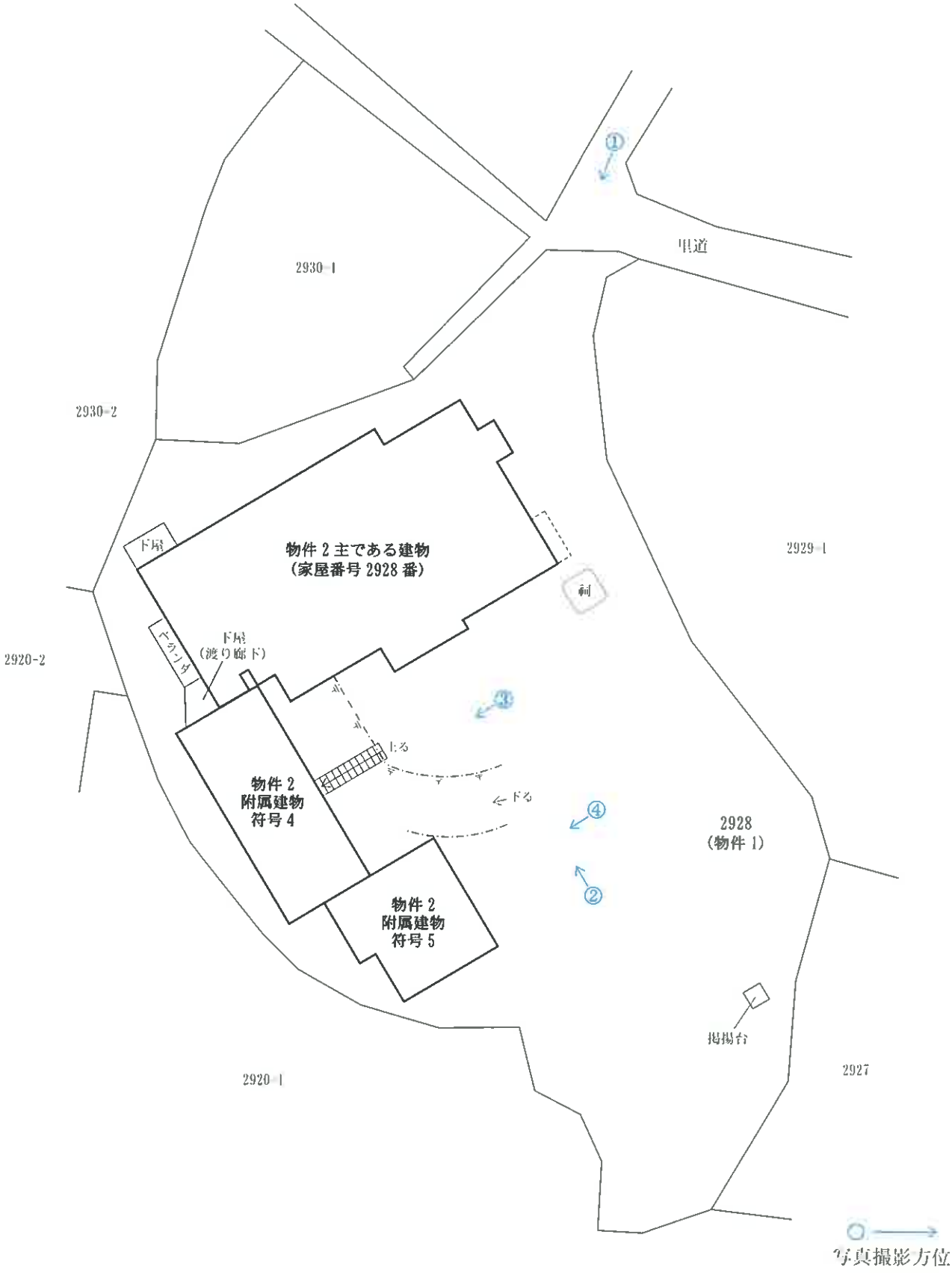
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

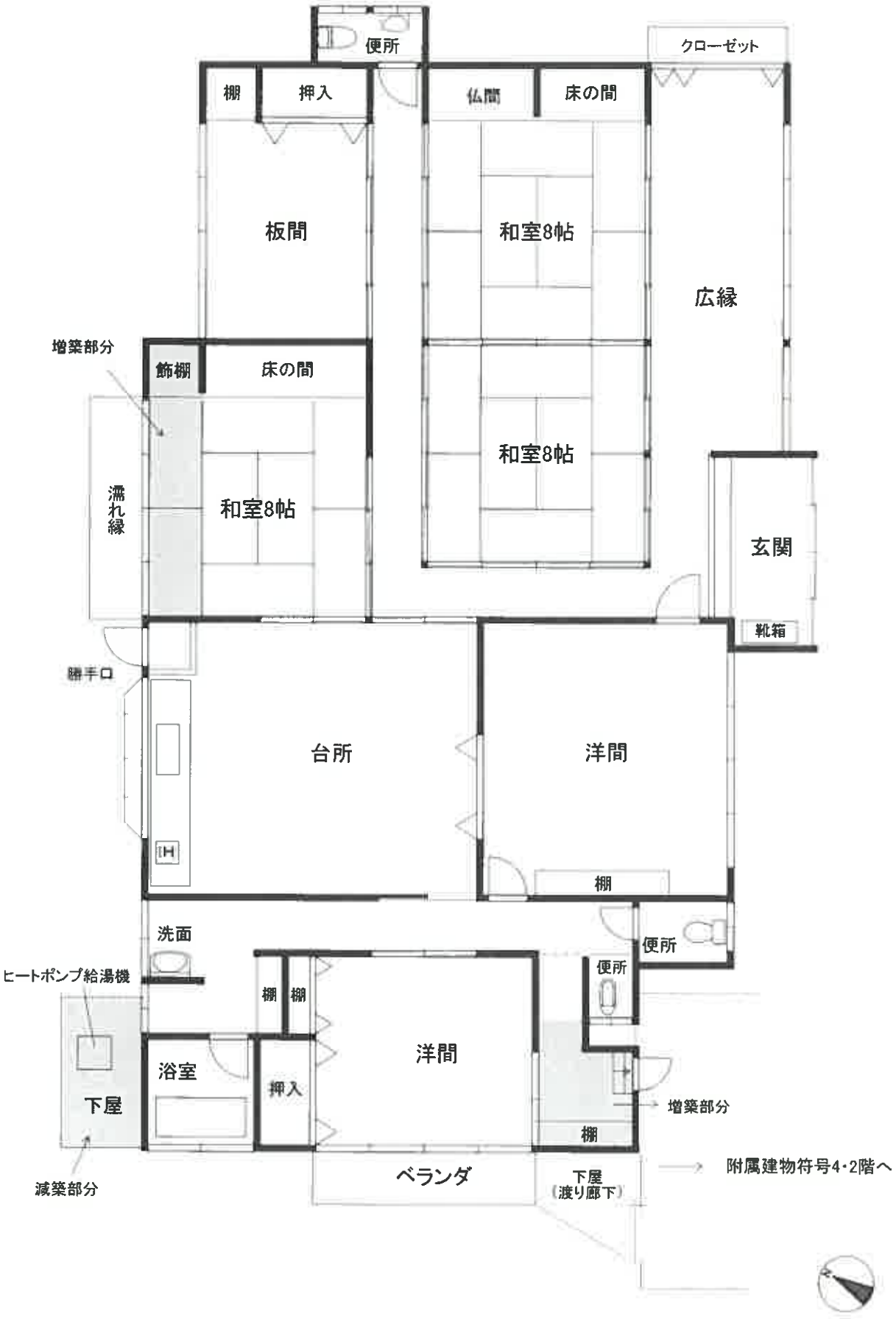
4002715

請求番号：6-2

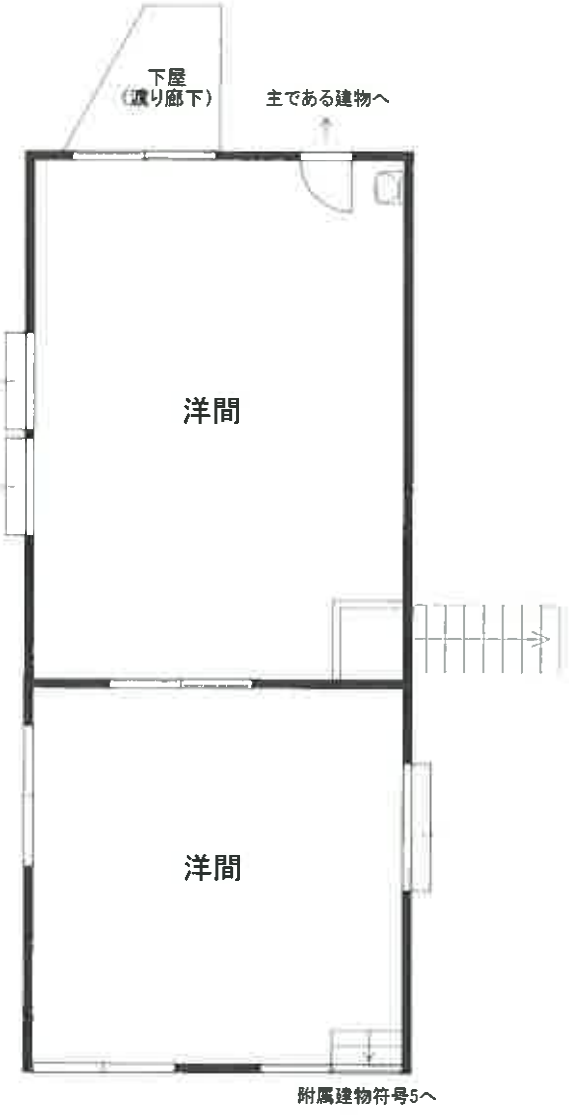
これは図面の写しを A4 版に縮小したものである。


里道
2930-1
2930-2
2920-2
2920-1
2929-1
2928
(物件 1)
2927
物件 2 主である建物
(家屋番号 2928 番)
下屋
ベランダ
下屋
(渡り廊下)
祠
物件 2
附属建物
符号 4
物件 2
附属建物
符号 5
上る
下る
掲揚台
①
②
③
④
N
写真撮影方位

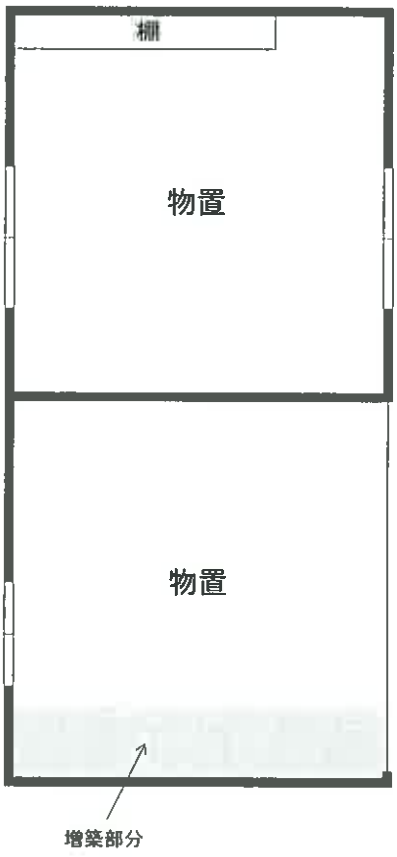
土地建物位置関係図



物件2 主である建物　間取図



2 階



1 階

物件2 附属建物符号4　間取図



物件2 附属建物符号5 間取図

物件２－１である建物



①

物件２－２である建物



②

物件２附属建物符号４



③

現況写真

物件２附属建物符号５



④



物件２主である建物内部



物件２主である建物内部

現況写真



物件２附属建物符号４・１階内部



物件２附属建物符号４・２階内部



物件２附属建物符号５・２階内部