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　　４７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	2,470,000 1,976,000	一括	494,000	47,223	0
1	1,760,000				
2	710,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　47号

物　件　目　録

1　所　　在　　天草市河浦町河浦字入道

　　地　　番　　３１０１番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１１１０平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

2　所　　在　　天草市河浦町河浦字入道３１０１番地１

　　家屋　番号　　３１０１番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６５．２０平方メートル
　　２階　６５．２０平方メートル

　　(未登記附属建物)

　　種　　類　　車庫・資材置場

　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　約５４２．１２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　47号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　1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1，2】
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1】
Bが本件土地のうち北東側約３５０㎡を占有している。同人の占有権原の存在は認められない。
【物件番号2】
本件建物所有者が主たる建物を事務所として、未登記附属建物の一部を資材置場として、占有している。
Bその他の不明者が、未登記附属建物の一部を車庫兼資材置場等として、無権限で占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号2】
本件建物のうち未登記附属建物のために、その敷地（地番：３０９８番、地目：田（現況：宅地）、所有者A）につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《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　　４７号

物　件　目　録

１　所　　在　　天草市河浦町河浦字入道

　　地　　番　　３１０１番１

　　地　　目　　雑種地(現況:宅地)

　　地　　積　　１１１０平方メートル

２　所　　在　　天草市河浦町河浦字入道３１０１番地１

　　家屋　番号　　３１０１番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６５．２０平方メートル
　　２階　６５．２０平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　車庫・資材置場

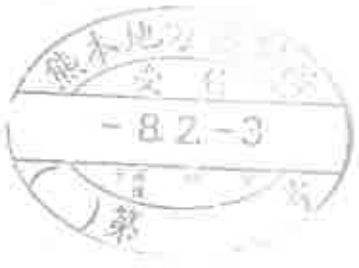
　　構　　造　　鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　約５４２．１２平方メートル

令和７年（ケ）第４７号
令和7年12月9日　受理
令和8年2月3日　提出

その1（物件番号1，2）

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　　47号

物　件　目　録

1　所　　在　　天草市河浦町河浦字入道

　　地　　番　　３１０１番１

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　１１１０平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　天草市河浦町河浦字入道３１０１番地１

　　家屋　番号　　３１０１番１

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６５．２０平方メートル
　　２階　６５．２０平方メートル

　　所有者　北野建設有限会社

3　所　　在　　天草市河浦町河浦字折尾

　　地　　番　　５３０２番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　８５２．４８平方メートル

　　所有者　北野建設有限会社

4　所　　在　　天草市河浦町河浦字折尾

　　地　　番　　５３０２番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５９．３０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	□土地所有者　■その他の者（北野建設有限会社・B） 本件土地のうち、北東側約350㎡をBが産業廃棄物等を置いて、 その余の部分を北野建設有限会社が下記建物を所有して、各占有している。 □「占有者及び占有権原」のとおり ■北野建設有限会社の占有権原は使用借権、Bの占有権原は無権限である。
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	4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　□附属建物） □ 種　類 ： □ 構　造 ： □ 床面積 ：
物件目録にない附属建物	□ない　種　類 ： 車庫・資材置場 ■ある　構　造 ： 鉄骨造スレート葺平家建 床面積 ： 約542．12㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　■その他の者（Bほか不明者） 主たる建物を建物所有者が事務所として、附属建物を建物所有者が資材置場として、その他の者が車庫兼資材置場として各使用している。 ■その他の者の占有権原は、無権限である。
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」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　■概略配置図のとおり

目的外土地の概況（物件２ 関係）

所在	天草市河浦町河浦字入道
地番	3098番
地目	□宅地 □山林 □雑種地 □畑 ■田 □
地積	570平方メートル（■全部 □約 平方メートル）
所有者	□建物所有者 ■その他の者（ A ）
その他の事項	現況地目は宅地である。Aの申請に基づき、昭和63年2月18日に目的を建築資材置場とする転用許可がなされている。

■関係人（■A（目的外土地所有者・建物所有者の元代表者） □ （ ））の陳述／□提示文書（ ）の要旨

占有権原		□所有権 □地上権 □賃借権 ■使用借権 □
占有開始時期		平成15年ころ
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	平成15年ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新
現在の契約等	期間	平成15年ころから □ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■土地所有者 □その他の者（ ）
	借主	■建物所有者 □その他の者（ ）
地代・支払時期等		毎 金 円（毎 限り 分支払）
地代前払		■ない □ある（金 円 分まで ）
敷金・保証金		■ない □ある（□敷金 円 □保証金 円）
特約等		
地代滞納		■ない □ある（令和 年 月 日現在 金 円）
契約解除		■ない □ある（ ）
訴訟提起等		■ない 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある □係属中 □終局（ ）
その他		本件不動産の競落人は、本目的外土地（3098番）の利用に関して、所有者であるAとの交渉等が必要である。

執行官の意見	■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり

その他の事項

■ 物件1関係

1　北側に接する道路は県道である。南東側は公図上、里道に接しているが、雑木雑草及び下記廃棄物に覆われており、東側の一部を除き確認できない。

2　隣地である3097番及び3099番から南側は、急傾斜地（山林）である。県の防災マップによれば、物件1のほとんどは土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊）に含まれ、南側の一部はその特別警戒区域（レッドゾーン）に含まれている。

3　北東側には、隣人により大量の廃棄物が持ち込まれ、県道にはみ出しそうなほど山積みにされており、中には軽トラック2台も存在する（写真5ないし7）。さらに雑草や竹木の繁茂も相俟って、北東側の境界は現地において確認できない。

4　北西側には、件外物件（動産）として、物置として使用されているユニットハウスが存する（写真3）。

5　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　天草市河浦町河浦字入道3098番　田　570㎡　A所有

②　同3099番　雑種地　187㎡　私人名義

③　同3100番1　宅地　272．39㎡　B所有

■ 物件2（主たる建物）関係

1　所有者である北野建設有限会社が、机等、多数の動産を置いて占有している。

2　天草市の上水道が使用されている。

3　下水の処理施設はない。トイレは移設可能な簡易トイレが使用されている。

4　給湯施設の熱源はプロパンガスである。

5　築後25年が経過した建物であるが、鉄骨や壁が錆びる等、経年以上の劣化がみられる。

6　東側の入口扉は、錆び付く等して、すべて開閉困難である。

7　外階段が著しく錆びており、昇降が極めて危険なため、2階への立入りはできなかった。

■ 物件2（附属建物）

1　Aによれば、平成15年ころに北野建設有限会社が建てたものであるが、特筆すべき損傷等はないものの、経年以上の劣化が窺える。

2　建物内部には、同社が所有する木材、その他の建築資材が散在しているほか、Aによれば、第三者が持ち込んだ建築資材等が置かれているほか、自動車数台が駐車されている。

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者との関係）	陳　述　内　容　等
■ A （物件1所有者、債務者兼物件2所有者の元代表者）	■ 物件1関係 1　本件土地では、土砂崩れは起きていませんが、平成27年ころの水害で、北西側の水路が氾濫し、30cmほど浸水したことがありました。 2　物件2は、北野建設有限会社の所有ですが、私は同社から地代等の対価はもらっていません。無償で土地を使用させていました。 3　本件土地の北東側には廃棄物が山積みされていますが、隣のBさんが無断で置いています。最初のうちは、境界を少しはみ出した程度でしたが、次第に浸入してきて、今では10m以上はみ出しています。私がBさんに撤去をお願いしても応じてもらえませんが、行政等から指導があれば応じるだろうと思います。 4　北西側にはユニットハウスを置いています。北野建設有限会社の所有物であり、同社が物置として使っています。 ■ 物件2（主たる建物）関係 1　北野建設有限会社が令和2年ころまで事務所兼倉庫として使用していました。建物内にある机等の動産類は、すべて同社のものです。 2　平成27年ころの水害では、建物内には浸水しておらず、特に被害はありませんでした。 3　外階段がかなり錆びており、2階へ登るのは崩落するおそれがあり危険です。なお、2階は事務所として使っていました。2階には事務机4台と会議用テーブルが1台あるだけです。 4　上水道は、天草市の上水道を使用しています。 5　下水の処理施設は特にありません。トイレは工事現場で使う簡易トイレを使用していました。 6　給湯関係の燃料はプロパンガスを使っていました。 7　雨漏りやシロアリ被害はありません。 ■ 物件2（未登記附属建物）関係 1　平成15年ころ北野建設有限会社が建てました。同社が令和2年ころまで車庫兼建築資材置場として使っていました。 2　西側の敷地である3098番の土地は私の所有地です。元は田だったので、農業委員会に転用許可申請をしたと思います。その土地も北野建設有限会社の無償使用です。 3　現在、建物内に存在する資材の一部は、同社のものですが、Bさんやその他近所の人が勝手に物置や車庫として使っているようです。どの動産が誰のものか、具体的なことは分かりません。
■ Bの妻	■ 物件1関係 1　北東側に廃棄物を置いているのは私の夫Bです。Bは、廃棄物を置いている部分に関して、Aさんとの間に貸借契約等は結んでいません。執行官が我が家に訪問されたのを知ってから片付け始めました。できるだけ早急に撤去します。 2　廃棄物の中に埋もれている軽トラック2台もBのものです。 ■ 物件2関係 Bは、未登記附属建物は使っていません。自動車や資材を誰が置いているのかは知りません。
■ 天草市農業委員会事務局職員	■ 物件2（未登記附属建物）関係 3098番の田については、昭和63年2月にAさんからに転用許可申請があり、同年同月18日付けで許可をしています。転用の目的は建築資材置場です。

（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
R7年12月23日（火） 10：10 ～ 10：12	天草市役所	土木課で接道調査
R7年12月23日（火） 10：30 ～ 10：35	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R7年12月23日（火） 12：05 ～ 12：20	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7年12月24日（水） 9：00 ～ 9：02	A方	調査期日通知書投函
R8年1月15日（木） 11：00 ～ 12：20	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
R8年1月21日（水） 16：05 ～ 16：10	当庁	熊本県防災マップ閲覧
R8年1月29日（木） 9：00 ～ 9：15	物件所在地 B方	立入調査、写真撮影、 Bあて事務連絡メモ投函
R8年2月2日（月） 7：45 ～ 7：50	当庁	Bの妻から電話聴取
R8年8月6日（木） 16：55 ～ 17：00	当庁	Aから電話聴取
R8年8月7日（金） 11：40 ～ 11：45	当庁	天草市農業委員会から電話聴取

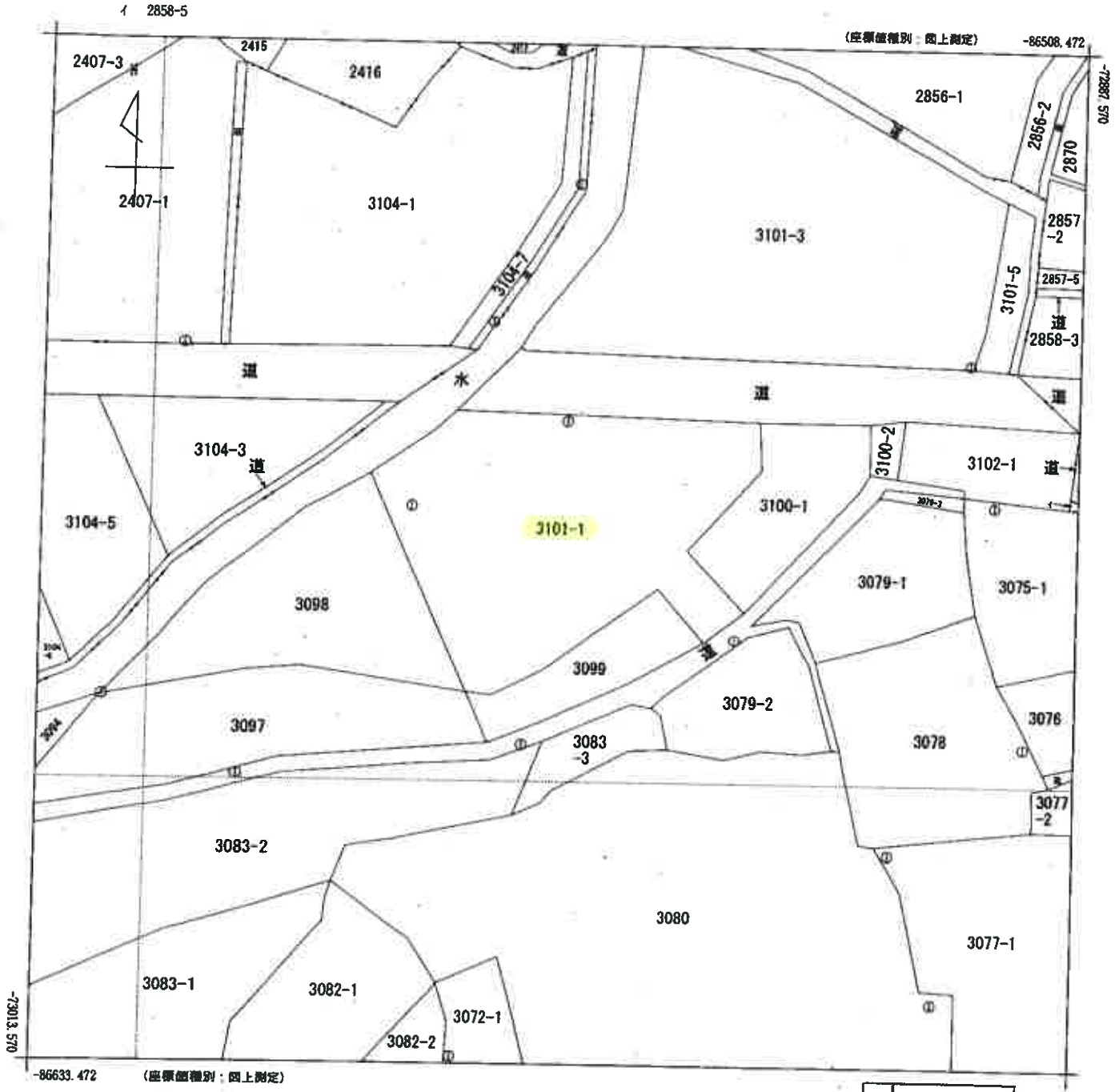
（特記事項）

■ 令和 8 年 1 月 15 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、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、技術者に破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	河浦町河浦

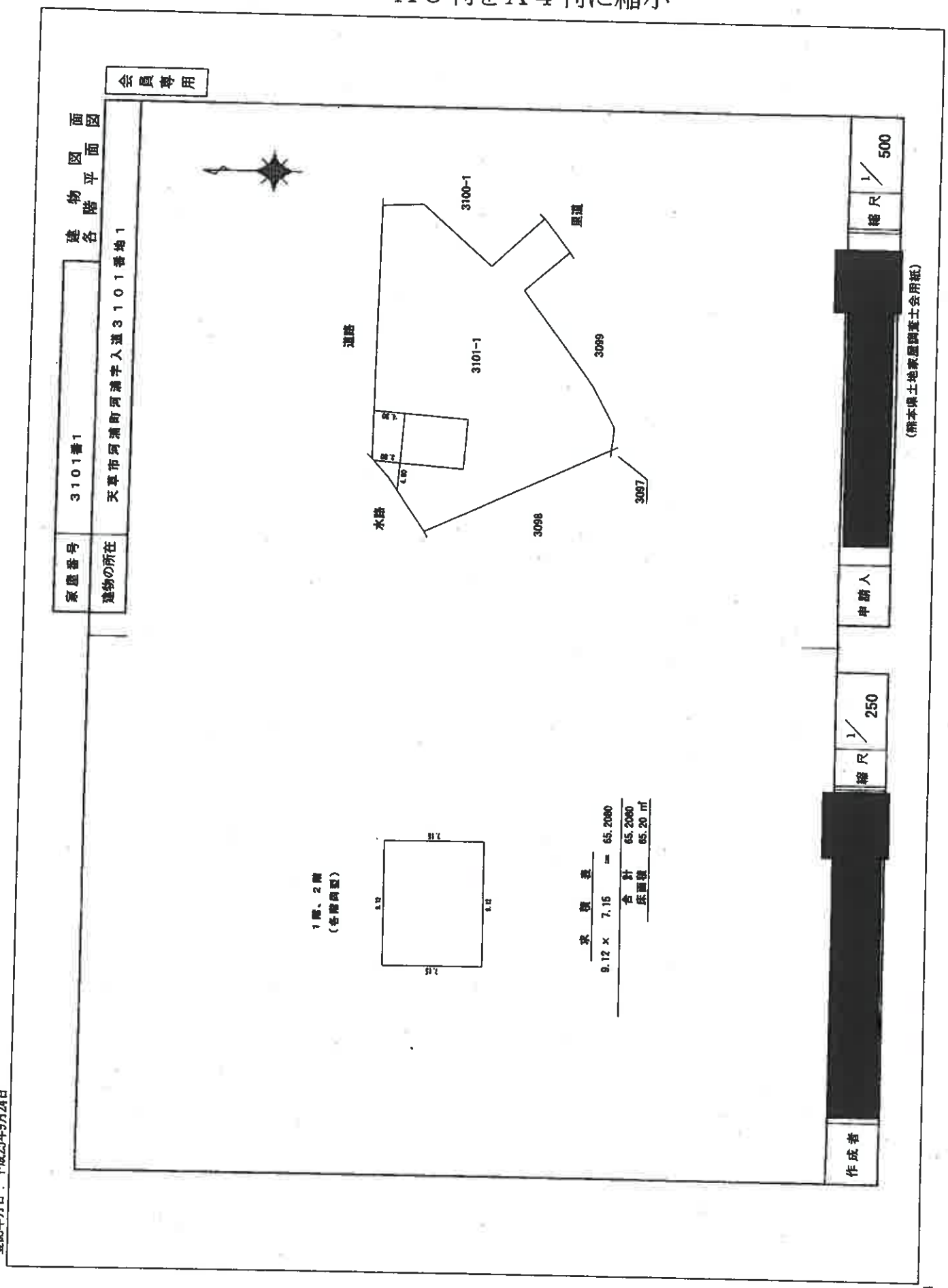
請求部分	所在	天草市河浦町河浦字入道				地番	3101番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和60年12月			備付年月日(原図)	昭和62年4月27日	補記事項			

請求番号：6-3

(1/1)

公用

A３判をＡ４判に縮小



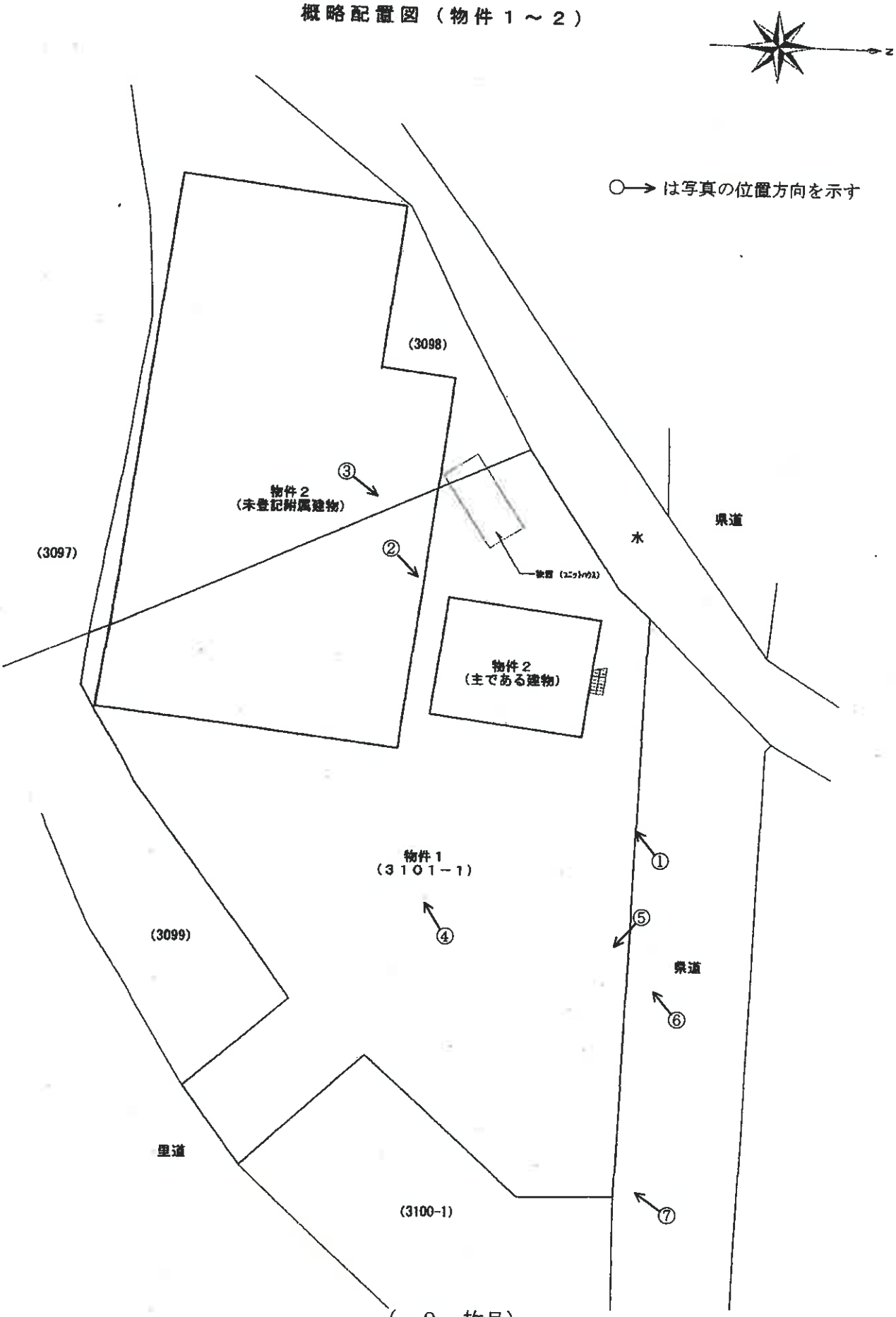
登記年月日：平成25年9月24日

公用

請求番号：6-4

令和　７年　（ケ）第４７号

概略配置図（物件１～２）



令和　７年　（ケ）第４７号

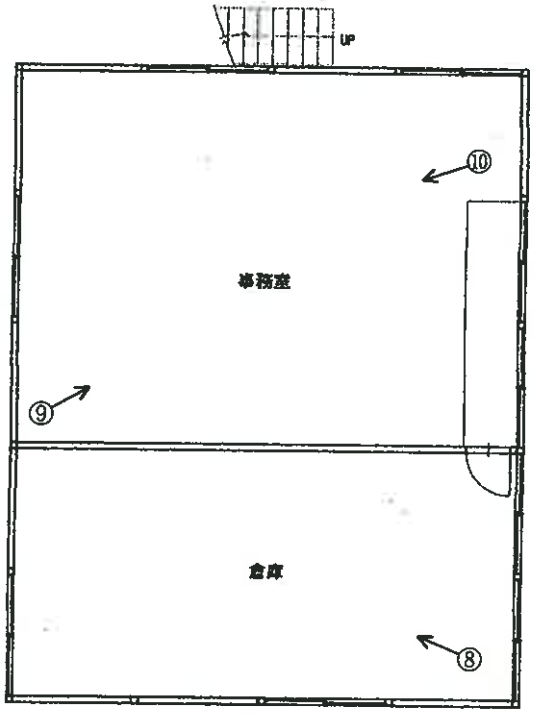
建物間取図　（物件２　主である建物）



危険なため
立入調査不能

【２階】

○→ は写真の位置方向を示す



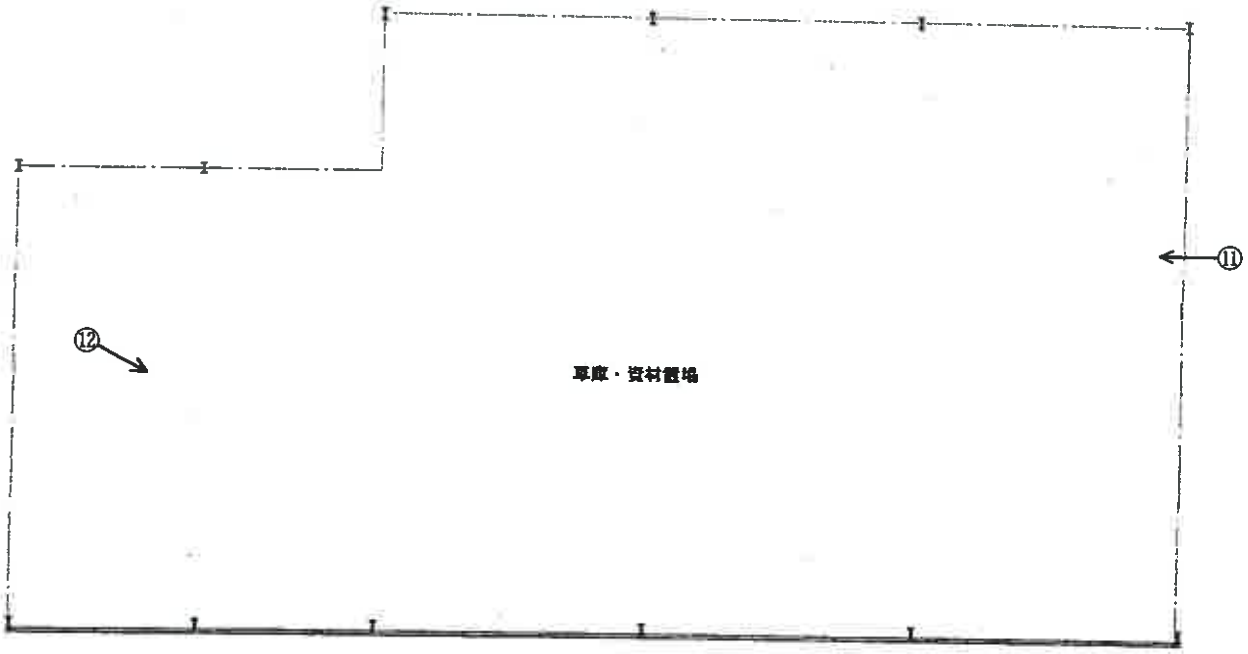
【１階】

令和　７年　（ケ）第４７号

建物間取図　（物件２　未登記附属建物）



○→ は写真の位置方向を示す



【１階】

（写真　1　）　物件１　物件２主建物　腐食した外階段



（写真　2　）　物件２主建物　南西側



（写真　3　）　物置（動産）　物件１　物件２主建物



（写真　4　）



（写真　5　）



（写真　6　）



（写真　7　）　　山積みされた廃棄物



（写真　8　）　　物件２主建物　　１階南側倉庫部分



（写真　9　）　　物件２主建物　　１階北側事務室部分



（写真　10　）　　物件２主建物　　１階北側事務室部分



（写真　11　）　　物件２未登記附属建物内



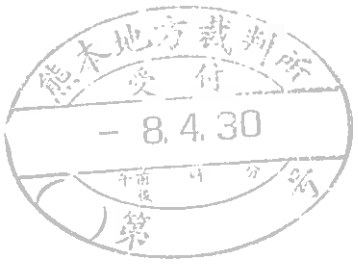
（写真　12　）　　同　上



令和７年（ケ）第４７号
令和８年１月１５日　現地調査
令和８年４月２３日　評　　価
（物件１～２）

熊本地方裁判所 御中

評　　価　　書



評価人　不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２，４７０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　１，７６０，０００　円
物件２（建物）	金　　７１０，０００　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の価格は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

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	天草市河浦町河浦字入道 ３１０１番１ 雑種地 １１１０㎡	 宅地
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	天草市河浦町河浦字入道 ３１０１番地１ ３１０１番１ 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき ２階建 １階　６５．２０㎡ ２階　６５．２０㎡	天草市河浦町河浦字入道 ３１０１番地１、３０９８番地
	（附属建物） 種類 構造 床面積		 車庫・資材置場 鉄骨造スレート葺平家建 約５４２．１２㎡（概測）

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	「天草市役所河浦支所」の北方、約６８０ｍ(直線距離)。 最寄バス停「平野」の東方、約９０ｍ(道路距離)。	
付近の状況	事務所、店舗、戸建住宅等が見られる県道沿いの地域。	
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	都市計画区域外（天草市都市計画課へ確認） ― ― ― ― ―
画地条件	登記数量１１１０㎡の不整形な画地。 なお、東側隣地との境界確認ができないため、間口(北側)の現地計測はできないが、登記所備置地図上における間口は約３７ｍ程度となっている。	
接面道路の状況	北側が現況幅員約７．４ｍ程度(物件１の土地の前面付近)の舗装県道(熊本県天草広域本部土木部維持管理課へ確認)に接面している。 また、登記所備置地図上において、南東側の突出部分が接面する道と記載された部分は里道(天草市土木課へ確認)とのことであるが、現地調査においては当該里道部分の明確な物的確認はできず、一般の通行の用には供されていない状況となっている。	
土地の利用状況等	南西側に隣接の目的外土地(３０９８番)とともに一団の土地として、物件２の建物(主である建物及び未登記附属建物)の敷地として利用されている。（現況調査報告書の目的外土地の概況を参照）	
供給処理施設	上水道：あり（天草市水道局水道課へ確認） 下水道：なし（天草市水道局下水道課へ確認） 都市ガス：なし（天草ガスへ確認） (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	①目的外物件(動産)として、物件１の土地と目的外土地(３０９８番)に跨がって物置(ユニットハウス)が存する。 （添付の概略配置図を参照） ②物件１の土地の東側部分には、隣人により持ち込まれた大量の産業廃棄物や車両等が山積みされた状況となっている。 （現況調査報告書を参照） ③大量の産業廃棄物等が山積みされていることや目視可能な部分が限定されること等から、土壌汚染の可能性を否定できない。 ④「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 （天草市文化課へ確認） ⑤熊本県が公表する土砂災害警戒区域等の指定の公示に係る図書によれば、物件１の土地の大半部分が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲内に該当している。	

2　建物の概況及び利用状況

① 物件２（家屋番号３１０１番１）

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１２年月日不詳新築 経過年数：２６年程度 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕　　様	構　造：軽量鉄骨造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外　壁：カラー鋼板 内　壁：ビニールクロス、プリント鋼板、プリント合板 天　井：化粧石膏ボード、仕上なし 　床　：塩ビ鋼板、コンクリート叩き 設　備：上水道
床 面 積(現況)	以下の登記数量と概ね符合。 １階　　６５．２０㎡ ２階　　６５．２０㎡ 　延　１３０．４０㎡
現 況 用 途 等	現況用途：事務所 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態は劣る。 ・物理的老朽化等が進行しており、鉄骨の錆や建物内外の汚濁が目立つ。 ・外階段が腐食しており、危険であるため２階の建物内への立ち入り調査はできない。 ・床のコンクリートに複数の大きな亀裂が見られる。 ・出入り口の戸に破損箇所が見られる。
建物の利用状況	机、椅子等の多数の動産等が残置され、空事務所の状況となっている。（現況調査報告書を参照）
特　記　事　項	下水の処理施設はなく、移設可能な簡易トイレが使用されていたとのことである。（現況調査報告書を参照）

② 物件２（未登記附属建物）

区　　分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳（特記事項欄を参照） 経過年数：２３年程度（Ａの陳述を前提） 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：スレート葺 外　壁：スレート 内　壁：仕上なし 天　井：仕上なし 床　：仕上なし
床 面 積（現況）	約５４２．１２㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途：車庫・資材置場 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	物理的老朽化等が進行しており、鉄骨の錆が目立つ等、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物所有者の建設資材等が散在している他、Ａの陳述によれば、第三者の持ち込み物も混在しているとのことである。 （現況調査報告書を参照）
特　記　事　項	Ａの陳述によれば、平成１５年頃に建築したとのことである。 （現況調査報告書を参照）

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及び目的外土地）

目的土地等の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号 地番	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	8,600	0.64	1110	0.80	4,888,000
3098番	8,600	0.64	570	0.80	2,510,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）
地価調査基準地　天草5-6
公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格
10,200 円／㎡ × 99.2／100 × 100／100 × 100／118 ＝ 8,600 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：必要なし
◇地域格差：街路条件 -2%、環境条件 +20%、0.98 × 1.20 ＝ 1.18
イ　個別格差（物件1及び3098番：一括）
形状 -20%、規模 -20%、0.80 × 0.80 ＝ 0.64
ウ　地積：登記数量を採用
エ　建付減価：建物の状況等を考慮

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、これに観察減価法による現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	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
2（主である建物）	75,000	130.40	0.03	293,000
2（未登記附属建物）	45,000	542.12	0.03	732,000
合　計				1,025,000

ウ　現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

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

物件番号 地番	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	4,888,000	0.10	場所的利益	489,000
3098番	2,510,000	0.10	場所的利益	251,000
土地利用権等価格(合計)				740,000

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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	4,888,000	− 489,000		0.50	0.80	1,760,000
2	1,025,000	+ 740,000	—	0.50	0.80	710,000
一括価格（合計）						2,470,000

ウ　占有減価修正：必要なし

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量。

- 本件目的物件は、土地建物需要が少ない地域に存する物件であること。
- 本件土地は、目的外土地とともに一団の土地として、本件建物の敷地として利用されていること。
- 本件土地の東側部分には、隣人により持ち込まれた大量の産業廃棄物や車両等が山積みされた状況となっていること。
- 大量の産業廃棄物等が山積みされていることや目視可能な部分が限定されること等から、土壌汚染の可能性を否定できないこと。
- 本件土地の大半部分が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域の範囲内に該当していること。
- 本件建物は、いずれも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こと。

オ　競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第６　参考価格資料

地価調査基準地価格（天草5-6）

所　　在：天草市河浦町河浦字妻道４６６０番１内
価　　格：１０，２００円／㎡
位　　置：「河浦郵便局前」バス停、約１００ｍ
価格時点：令和７年７月１日
地　　積：１８５㎡
供給処理施設：水道・下水道がある
接面街路：南東側が幅員約５ｍ市道に接面（北東側道）
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：スーパー、店舗併用住宅のほか一般住宅が混在する既成商業地域

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
４　概略配置図
５　建物間取図

以　上

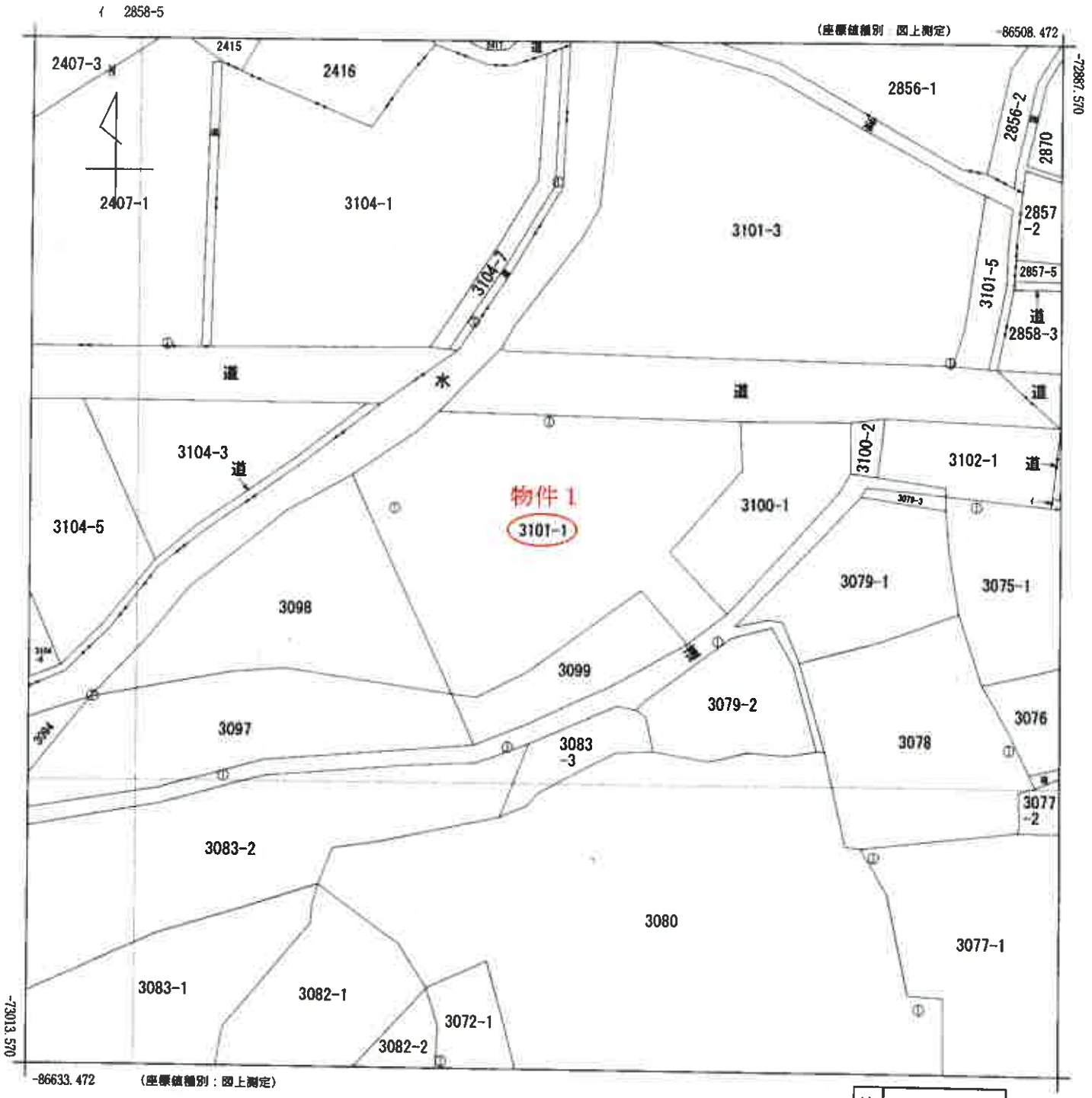
位　置　図



旧河浦町役場「1:25,000 河浦町全図」を引用

登記所備置地図写し

［この図面は縮小しています］



地番区域見出	河浦町河浦

請求部分	所在	天草市河浦町河浦字入道			地番	3101番1		
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	昭和60年12月			備付年月日(原図)	昭和62年4月27日	補記事項			

用

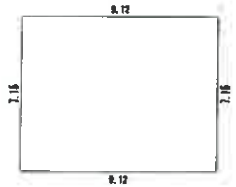
登記年月日：平成25年9月24日

家屋番号	３１０１番１
建物の所在	天草市河浦町河浦字入道３１０１番地１

建物図面
各階平面図

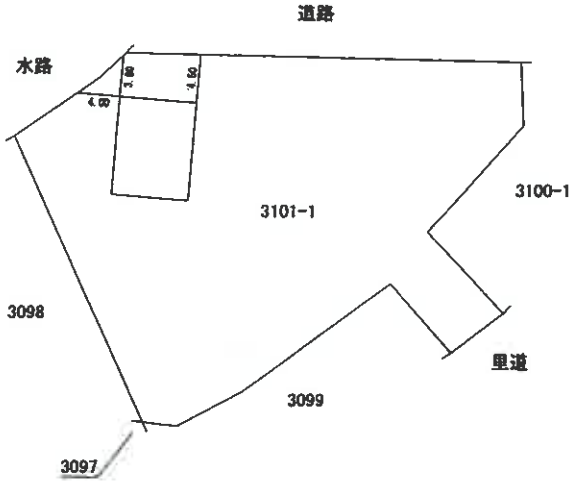
会員専用

１階、２階
（各階同型）



求積表

9.12 ×	7.15	＝	65.2080
	合計		65.2080
	床面積		65.20 ㎡



作成者	[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）

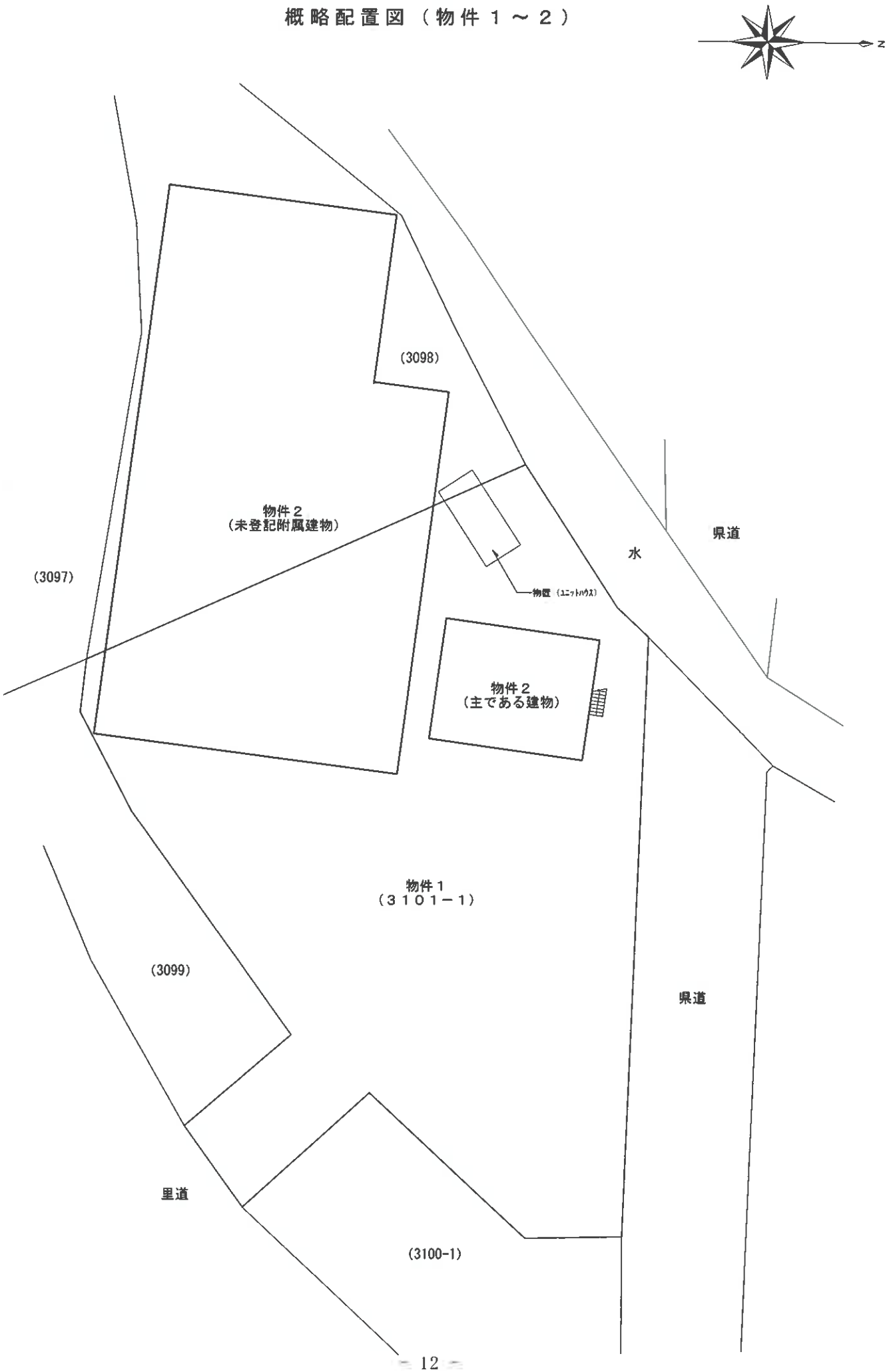
［この図面は縮小しています］

建物図面・各階平面図写し

号：6-4

令和　７年　（ケ）第４７号

概略配置図（物件１～２）



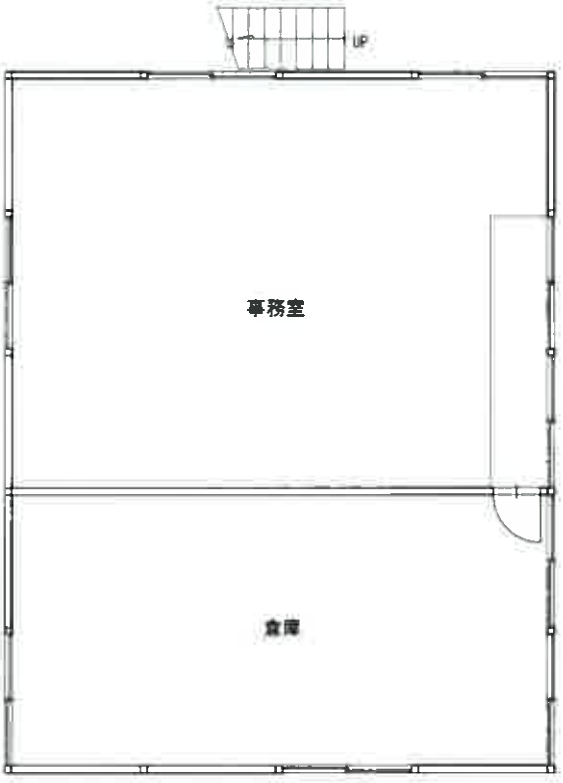
令和　７年　（ケ）第４７号

建物間取図　（物件２　主である建物）





【２階】

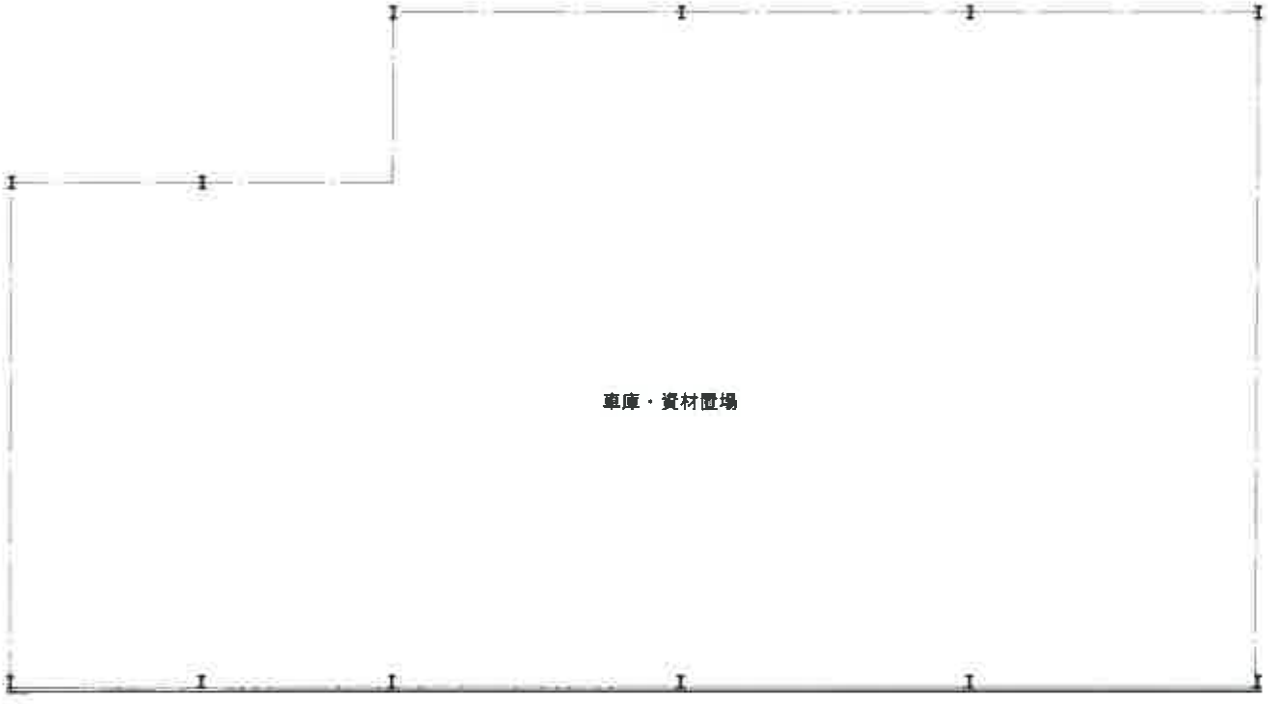


【１階】

令和　７年　（ケ）第４７号

建物間取図　（物件２　未登記附属建物）





【１階】