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　　５０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, 2	18, 760, 000 15, 008, 000	一括	3, 752, 000	67, 603	0
1	2, 960, 000				
2	15, 800, 000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田

　　地　　番　　８５０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．０１平方メートル

２　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田８５０番地６

　　家屋　番号　　８５０番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき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　　５０号

物　件　明　細　書

令和　８年　５月１４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１，２】
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　　５０号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田

　　地　　番　　８５０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．０１平方メートル

２　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田８５０番地６

　　家屋　番号　　８５０番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき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５０号

令和８年９月１日受理

令和８年１０月１４日提出

熊本地方裁判所

執行官　美　並　　朗

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

(1)　物件１の土地につき、目視した範囲において、土地の地割れや変形はなかったが、北東側ブロック塀が前回調査時（令和７年９月頃）より約７度ほど隣地（８４９番１）側に傾いており（写真５）、令和８年熊本地震及びそれ以降の余震による影響が認められるが、上記地震による被害は軽微なものと認める。

(2)　物件２の建物につき、目視した限りでは、基礎部分にはクラック等は見受けられなかったが、南西側外壁にクラック（写真２）や玄関入口前階段のタイルに割れ（写真３）が認められ、室内においては、柱や床に傾きは感じられず、壁紙の破れが発生している箇所が多数認められ（写真６～１２参照）、これらは、上記地震によるものと推定される。なお、屋根については目視による確認は出来ず、室内天井に雨ジミはなかったが、上記地震による被害については不明である。また、上水道については、水量や濁りはなかった。

上記以外には前回調査時（令和７年９月頃）との違いは見られなかったことから、上記地震による被害は軽微なものと認める。

３　関係人の陳述等

債務者兼所有者に事前に郵便で通知するも、物件２建物玄関前に債務者兼所有者宛の郵便物が積まれた状態で置いてあり、令和８年９月１６日当職が郵送した再現況立入調査に関する通知書が入れられた封筒も未開封の状態で置かれていた。

立入調査時に同人宛メモを残したが、何らの応答もなかったことから、本件物件に関する同人からの聴取りは出来なかった。

熊本地方裁判所 受付 −8.10.14 午前後 時 分

4　特記事項

目的物件は無施錠かつ債務者不在だったので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

5　調査の経過

・令和８年９月１６日

債務者兼所有者に通知書送付（郵送）

・令和８年９月３０日午前１１時１５分～午前１１時４０分

立入調査、写真撮影

以　上

令和　7年（ケ）第　　50号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田

　　地　　番　　８５０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．０１平方メートル

2　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田８５０番地６

　　家屋　番号　　８５０番６

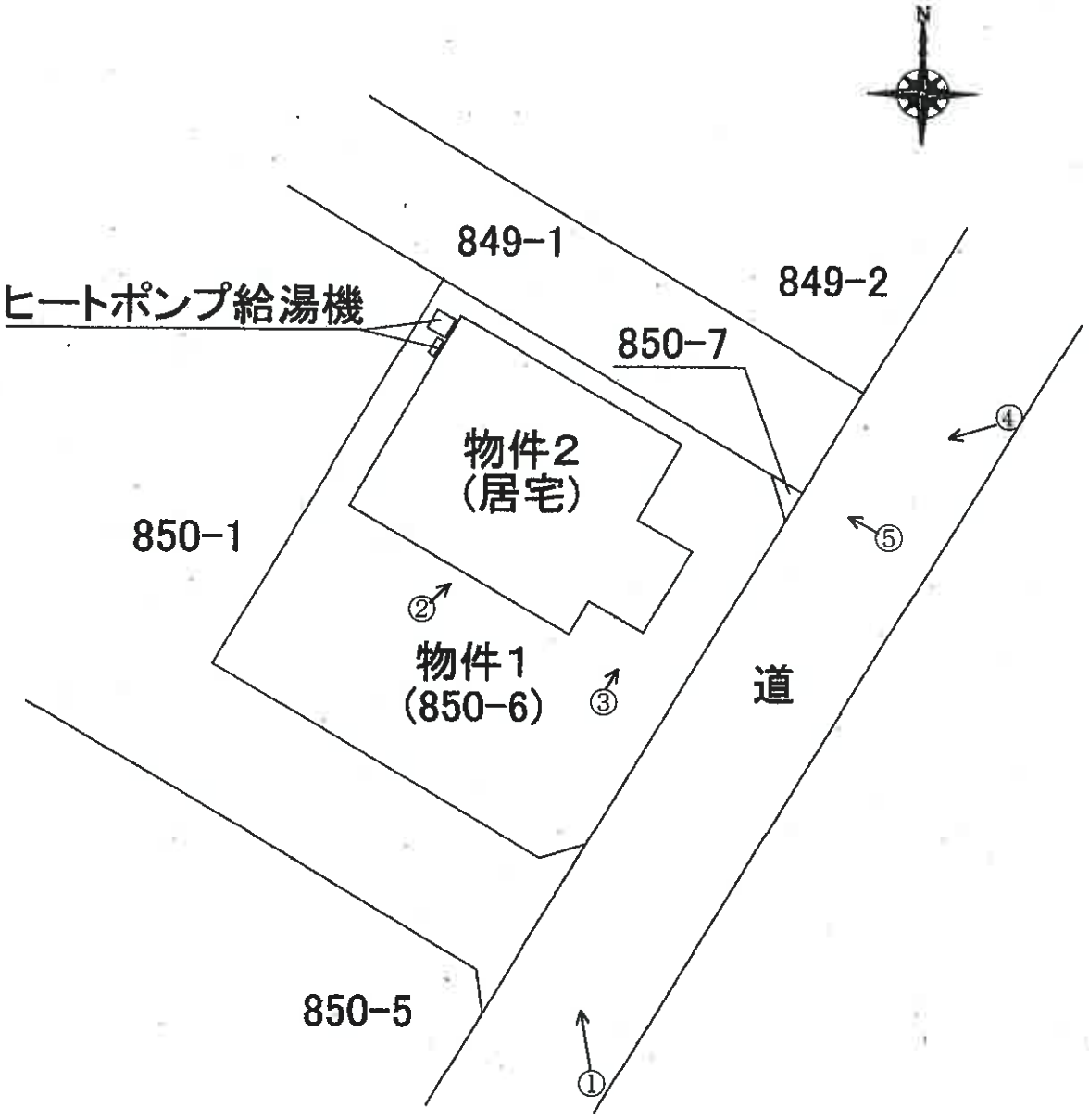
　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき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

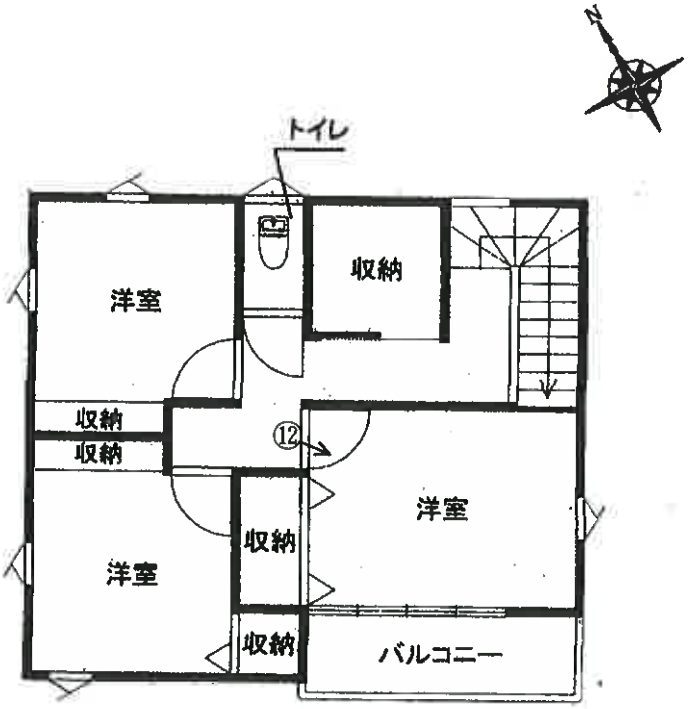
令和７年（ケ）第５０号
土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向

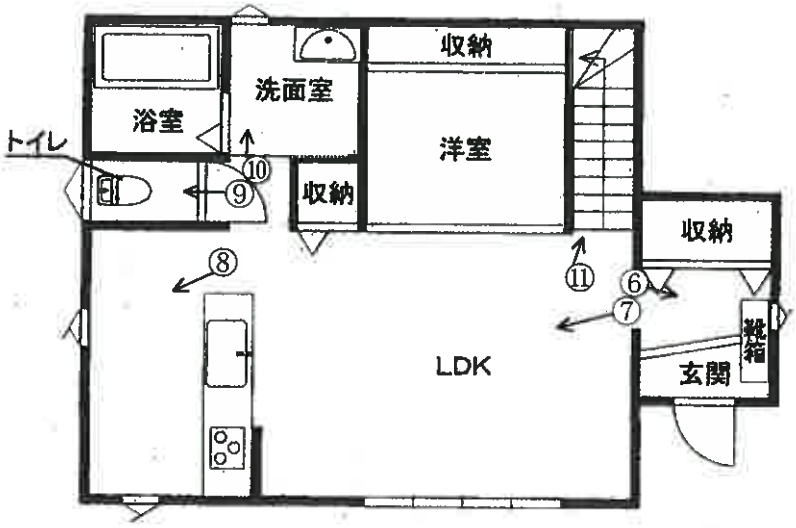


令和７年（ケ）第５０号
物件２　建物間取図

○→写真撮影位置方向



【２階】



【１階】

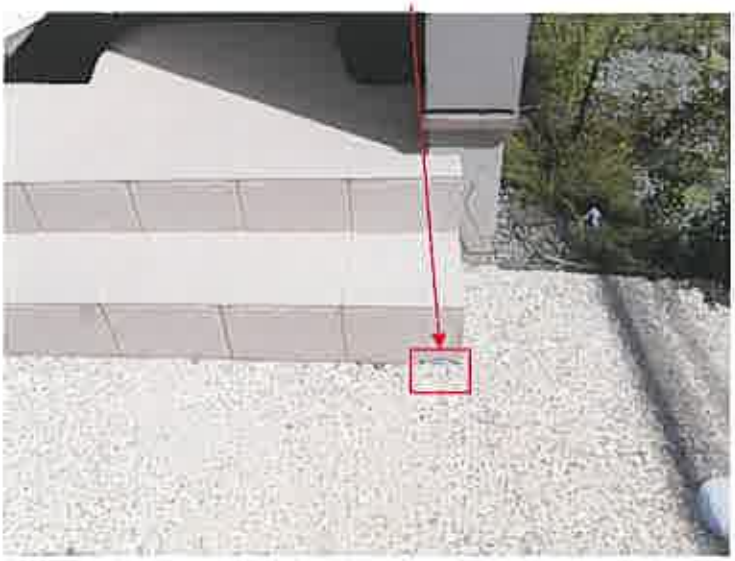
（写真　1　）



（写真　2　）



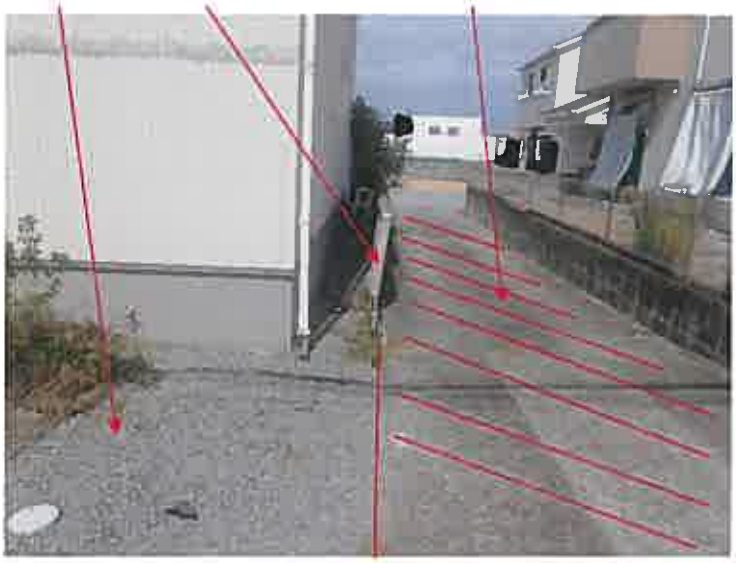
（写真　3　）



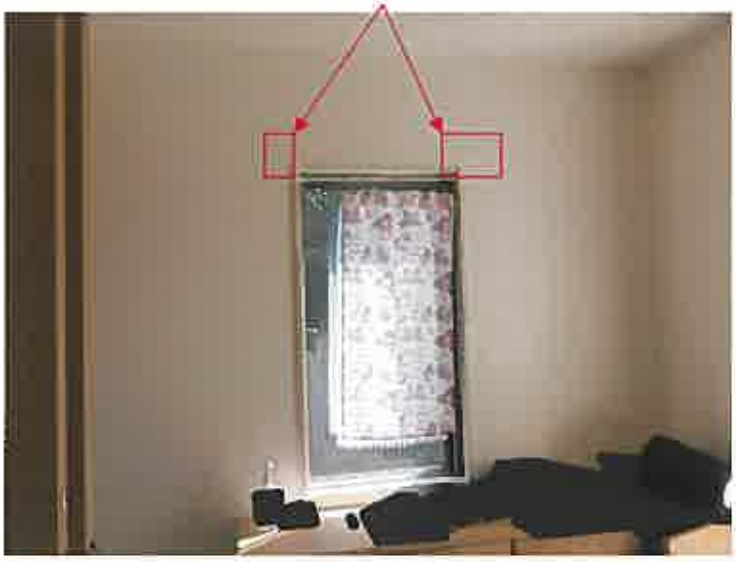
（写真　4　）　市道　物件２（敷地は物件１）　件外土地



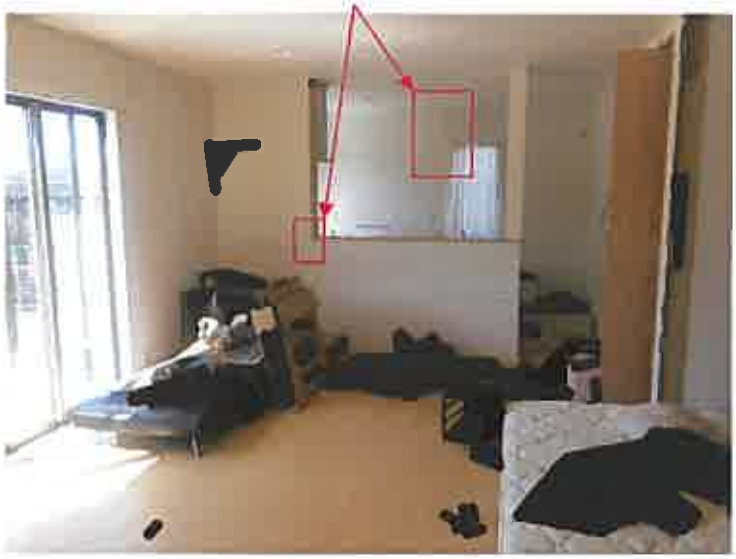
（写真　5　）　物件１　傾いたブロック塀　件外土地



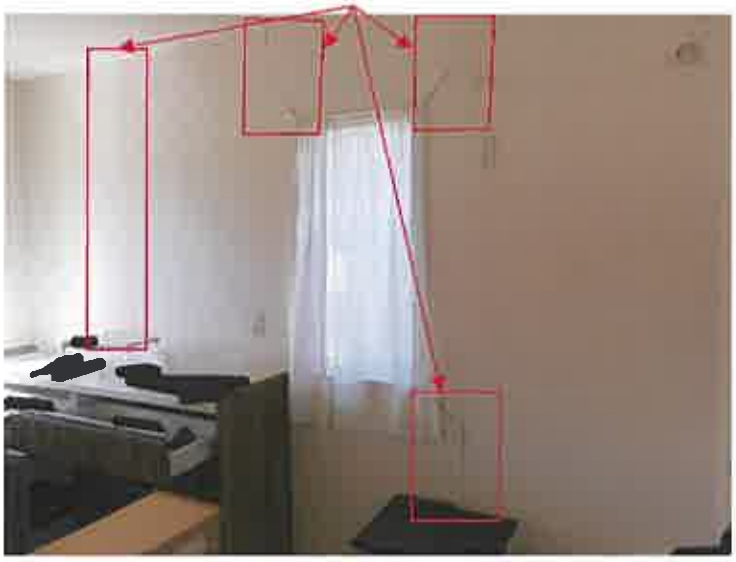
（写真　6　）　以下、物件２建物内部　クロスの破れ



（写真　7　）　　クロスの破れ



（写真　8　）　　クロスの破れ



（写真　9　）

クロスの破れ



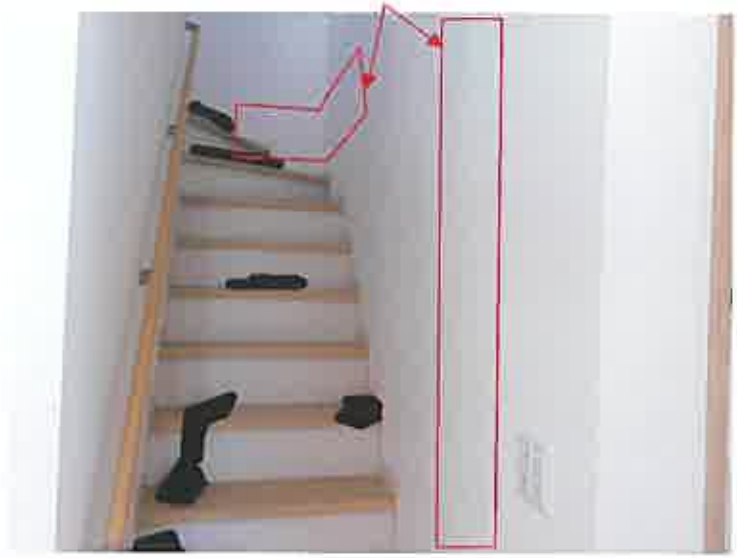
（写真　10　）

クロスの破れ



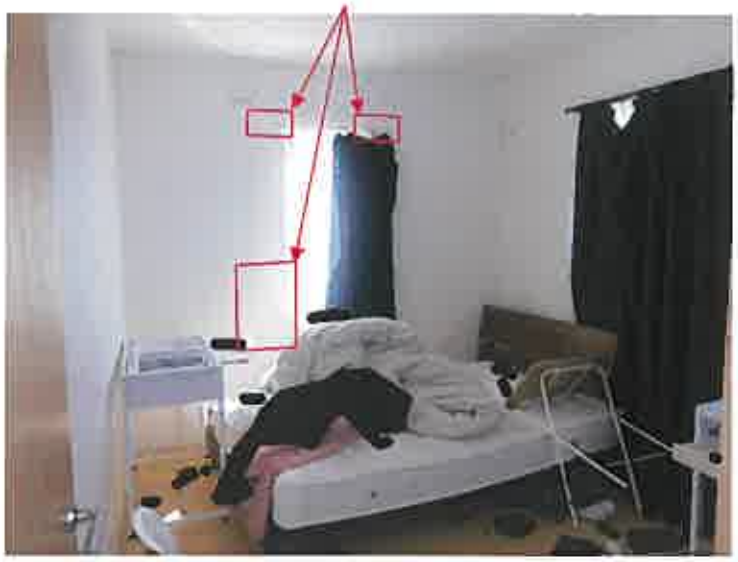
（写真　11　）

クロスの破れ



（写真　12　）

クロスの破れ



令和7年(ケ)第50号
令和7年7月15日　受理
令和7年11月28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　　50号

物　件　目　録

1　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田

　　地　　番　　８５０番６

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１４９．０１平方メートル

2　所　　在　　宇城市松橋町松橋字園田８５０番地６

　　家屋　番号　　８５０番６

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき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 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	1　物件2建物の敷地として使用されている。 2　隣接する土地は次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。 ①　849番1、宅地、351．70㎡、私人名義 ②　850番1、宅地、817．89㎡、私人名義 ③　850番7、宅地、0．50㎡、私人名義 3　東側は市道（岡岳線）に接している。

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: □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	1　建物の外観は、写真1～3のとおり。 2　本件建物内部は写真4～17のとおり。1階洋室について、内壁等が剥がれており、収納部分の天井に穴が開いている（写真7、8） 3　階段の壁（写真17）や2階南東側壁（写真16）にへこみがある。 4　上下水道は接続しているが、下水道については、改めて、下水道接続許可申請（工事含む）をしなければならない可能性がある。 5　オール電化住宅である。 6　従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。
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　□建物配置図のとおり

（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

（執行官の意見用）

執行官の意見
立入調査時、債務者兼所有者から許可をもらって1、2日宿泊（無償、契約書無し）しているだけだと述べる、債務者兼所有者の知人という氏名不詳者男女各1名が在宅していたが、この者らは、占有権原がないものと判断した。

（ 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　7月17日（木） 14:35～14:45	熊本地方法務局宇土支局	公図の写し等交付申請
7年　7月30日（水） 8:40～8:55	宇城市役所上下水道課、用地管理課	上下水道及び接道状況
7年　7月30日（水） 9:10～9:25	物件所在地	調査物件確認、周辺調査、外観写真撮影、不在につき調査期日通知書送付（郵送）
7年　8月18日（月） 13:20～13:40	物件所在地	不在につき、外観調査及び外観写真撮影
7年　9月　3日（水） ：　～　：	当庁執行官室	調査期日通知書送付（郵送）
7年　9月16日（火） 9:15～9:45	物件所在地	写真撮影、立入調査
7年11月10日（月） ：　～　：	当庁執行官室	連絡書送付（郵送）

（ 特記事項 ）

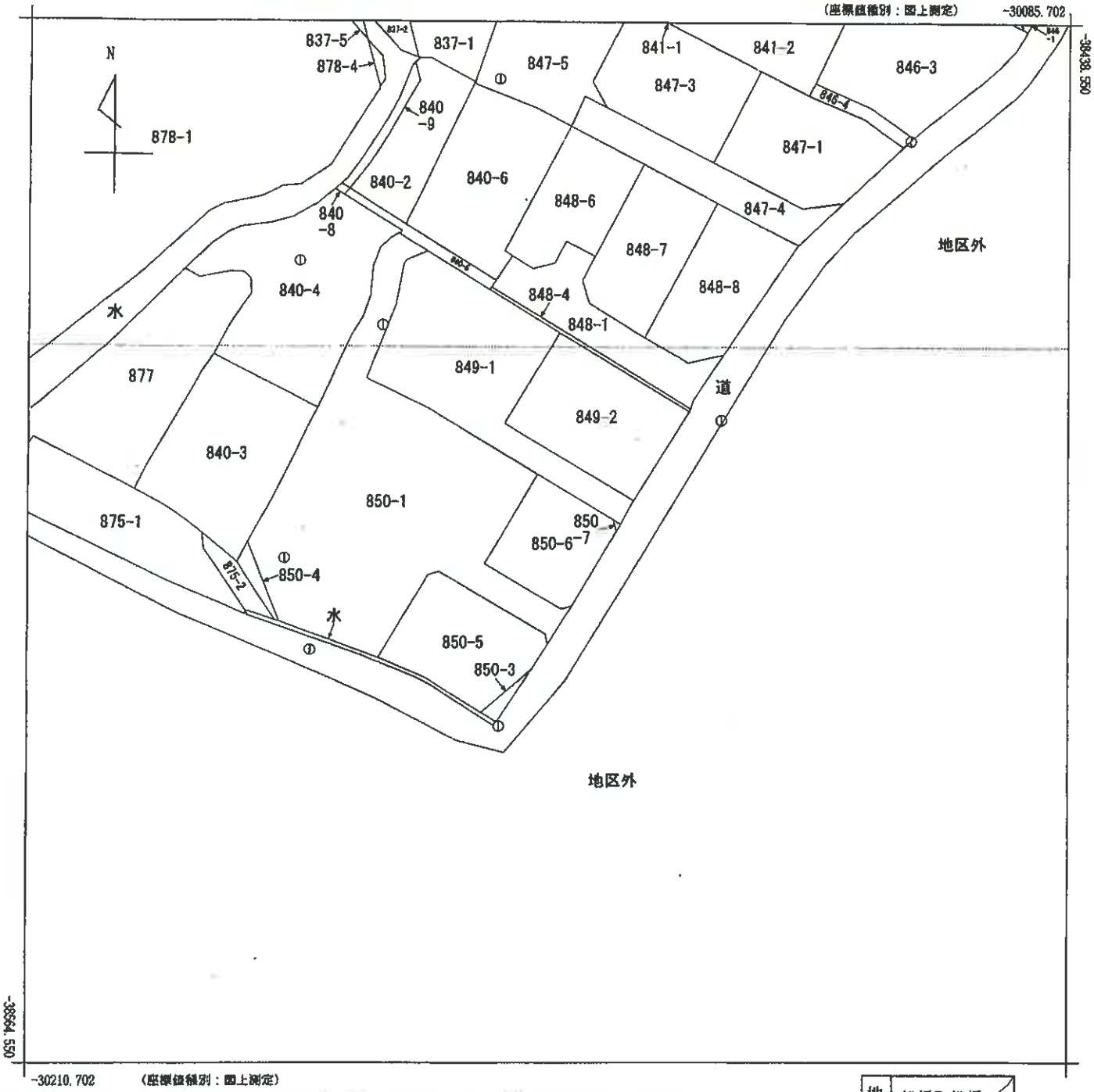
■ 令和　7年　9月　16日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

□ 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。

■ 令和　7年　9月　16日
目的物件は無施錠、債務者兼所有者不在で、知人と名乗る氏名不詳者２名が在宅していたので、立会人を立ち会わせ、建物内に立ち入った。

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。

地番区域見出　松橋町松橋

請求部分	所在	字城市松橋町松橋字園田				地番	850番6		
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48年7月			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：9-2
(1/1)

公用

公用

登記年月日：令和5年1月17日

地　番	850-1, 850-5, 850-6, 850-7
土地の所在	宇城市松橋町松橋字園田

地積測量図

会員専用

引照点・境界点表		
	器械点 V2	後視点 V1A
X座標	-38527.231	-38486.444
Y座標	-30152.273	-30127.202
方向角	31-34-40	距離 47.876

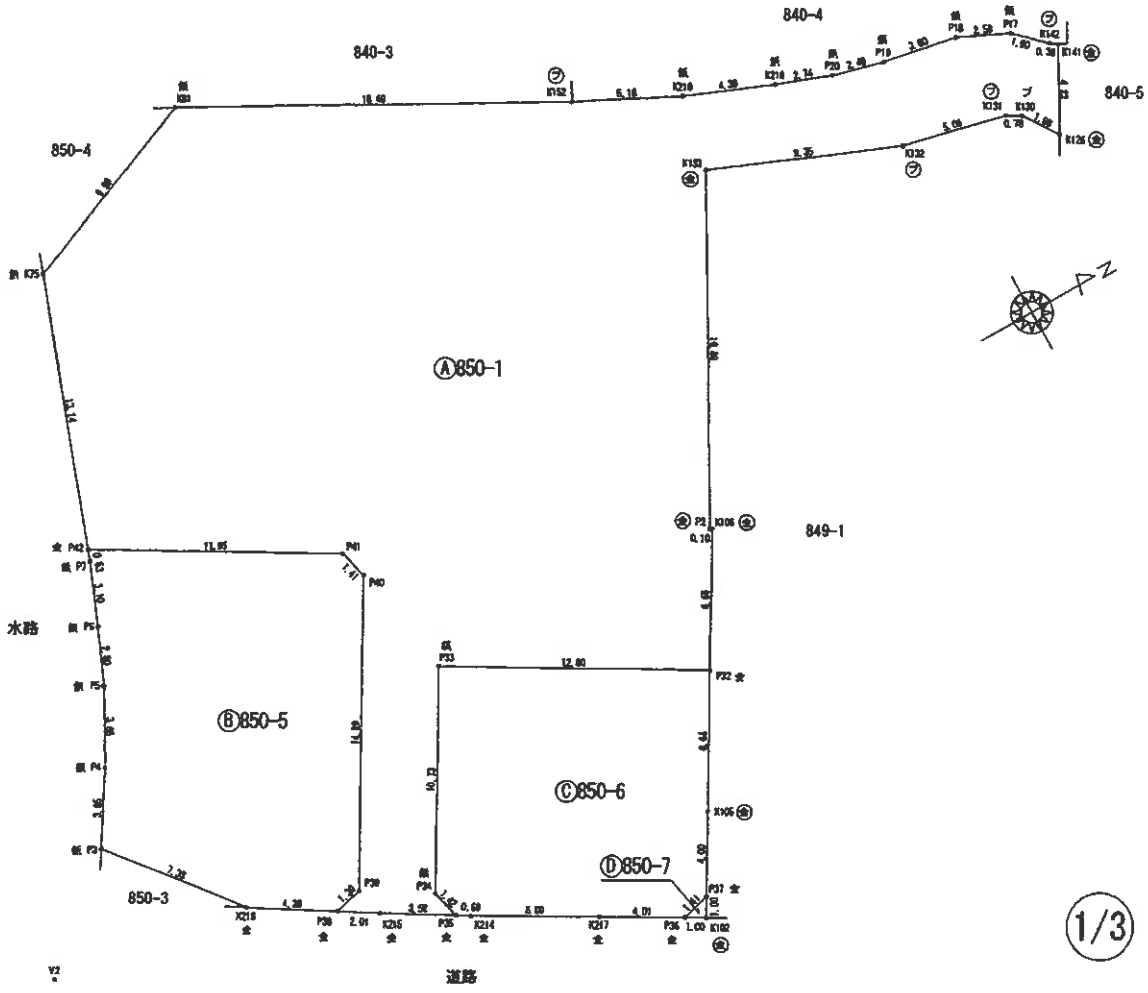
境界点	観測角	距離
K75	267-13-57	33.203
P3	287-59-47	6.521
K216	337-34-00	9.633

本測量に使用した与点一覧

基準点コード	種別	基準点名	X座標	Y座標
EL04930055901	電子基準点	城南	-32214.823	-23589.998
EL04830655103	電子基準点	千丁	-50242.790	-33285.501
EL04830639402	電子基準点	大矢野	-46244.680	-53471.627

RTK-RTK方式により　令和 4年11月11日　座標取得　配信業者　ジェノバ

測量日	令和 5年 1月 7日
測量系	任意座標
座標系	―
報告書No	2300001



既設境界標	石	プ	コ	金	キ	鋲
新設境界標	石	プ	コ	金	キ	鋲

普通標識	石	石	プ	プ	コ	コ	金	金	キ	キ	鋲	鋲
永久標識	石	石	プ	プ	コ	コ	金	金	キ	キ	鋲	鋲

※界標略号
既…既設　新…新設　石…石杭　プ…プラスチック杭　コ…コンクリート杭　金…金属標　鋲…金属鋲

作製者	[redacted] (令和 5年 1月 10日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A3判をA4判に縮小

請求番号：9-3　(1/3)

公用

登記年月日：令和5年1月17日

地番	850-1, 850-5, 850-6, 850-7
土地の所在	宇城市松橋町松橋字園田

地積測量図

会員専用

求積表

地番	ⓒ 850-6		
NO.	X座標	Y座標	倍面積
P36	-38500.000	-30140.061	-0.481060
P37	-38498.628	-30140.416	-6.459580
K105	-38486.592	-30143.661	-45.363538
P32	-38493.195	-30149.615	287.485120
P33	-38504.221	-30156.127	124.921644
P34	-38509.678	-30146.887	-4.245074
P35	-38508.332	-30145.504	-6.230800
K214	-38508.740	-30145.143	-37.540332
K217	-38503.466	-30142.097	-7.054776
		合計	298.024604
		合計面積	149.0123020
		地積	149.01 ㎡
		坪数	45.07 坪

地積=1／2＊Σ（Xn+Xn+1）（Yn−Yn+1）

地番	ⓓ 850-7		
NO.	X座標	Y座標	倍面積
K102	-38499.137	-30139.554	-0.438758
P37	-38498.628	-30140.416	1.878268
P36	-38500.000	-30140.061	-0.437541
		合計	1.001969
		合計面積	-0.5009848
		地積	0.50 ㎡
		坪数	0.15 坪

地積=1／2＊Σ（Xn+Xn+1）（Yn−Yn+1）

総計　1162.7427565

求積表

地番	ⓐ 850-1		
NO.	X座標	Y座標	倍面積
P32	-38493.195	-30149.615	-19.393704
K106	-38489.811	-30155.346	1.001631
P2	-38489.898	-30155.397	-216.286200
K133	-38481.682	-30170.158	-323.504409
K132	-38473.048	-30166.545	-161.040792
K131	-38468.123	-30165.377	-21.202935
K130	-38467.442	-30164.988	-32.125296
K128	-38466.338	-30163.341	-63.700930
K141	-38464.293	-30167.043	11.151624
K142	-38464.611	-30167.255	50.666070
P17	-38465.996	-30168.557	91.449070
P18	-38468.341	-30169.678	144.151080
P19	-38471.871	-30170.387	101.786400
P20	-38474.283	-30171.043	112.405995
K218	-38476.848	-30172.010	188.494488
K219	-38480.904	-30173.693	234.240552
K152	-38485.545	-30176.009	1012.514616
K81	-38501.929	-30188.020	624.617956
K75	-38511.230	-30181.366	234.998517
P42	-38515.821	-30169.061	-337.848927
P41	-38505.524	-30162.970	-8.945020
P40	-38505.171	-30161.600	84.416231
P39	-38512.744	-30148.777	-2.714085
P38	-38514.099	-30148.450	5.798714
K215	-38512.397	-30147.373	19.471945
P35	-38509.332	-30145.504	-2.366294
P34	-38509.678	-30146.887	-20.649288
P33	-38504.221	-30156.127	-71.801312
		合計	1635.797917
		合計面積	817.8989585
		地積	817.89 ㎡
		坪数	247.41 坪

地積=1／2＊Σ（Xn+Xn+1）（Yn−Yn+1）

地番	ⓑ 850-6		
NO.	X座標	Y座標	倍面積
P38	-38514.099	-30148.450	-0.443085
P39	-38512.744	-30148.777	-102.061321
P40	-38505.171	-30161.600	9.767510
P41	-38505.524	-30162.970	361.640937
P42	-38515.821	-30169.061	7.610900
P7	-38516.008	-30168.549	45.033246
P6	-38517.214	-30165.992	36.265664
P5	-38518.350	-30163.133	48.393380
P4	-38520.212	-30158.768	38.782745
P3	-38522.267	-30156.501	-47.029821
K216	-38517.720	-30150.742	-8.299332
		合計	390.661023
		合計面積	195.3305115
		地積	195.33 ㎡
		坪数	59.08 坪

地積=1／2＊Σ（Xn+Xn+1）（Yn−Yn+1）

2/3

作製者	[redacted] （令和 5年 1月 10日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1／1

A3判をA4判に縮小

（7枚目）

請求番号：9-3　(2/3)

公用

登記年月日：令和5年1月17日

地番	850-1, 850-5, 850-6, 850-7
土地の所在	宇城市松橋町松橋字園田

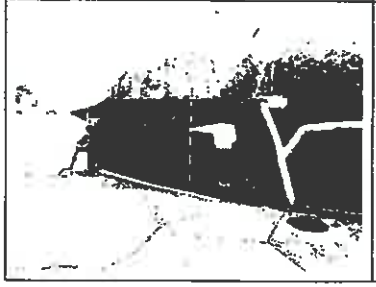
地積測量図

会員専用

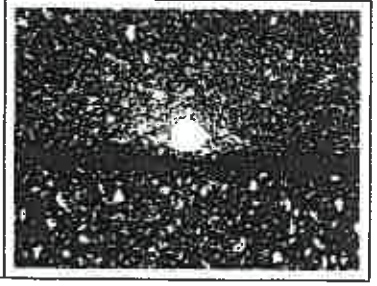
図形記号	V2
名称	登記引照点
標識	道路鋲内 金属鋲

成果	測地系	任意座標
	X座標	-38527.231
	Y座標	-30152.273

遠景



近景



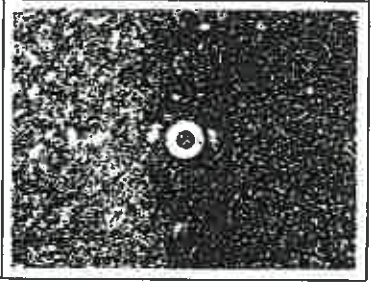
図形記号	V1A
名称	登記引照点
標識	道路鋲内 金属鋲

成果	測地系	任意座標
	X座標	-38486.444
	Y座標	-30127.202

遠景



近景



3/3

作製者	[redacted] (令和 5年 1月 10日作成)
申請人	[redacted]
縮尺	1/1

（8枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：9-3　(3/3)

公用

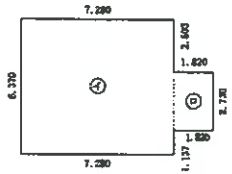
登記年月日：令和6年3月7日

各階平面図

家屋番号	８５０番６
建物の所在	宇城市松橋町松橋字園田８５０番地６

建物図面

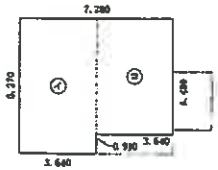
1階



求積表

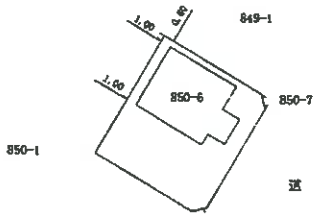
㋑	7.280 ×	6.370 =	46.373600
㋺	1.820 ×	2.730 =	4.968600
		計	51.342200
		床面積	51.34㎡

2階



求積表

㋑	3.640 ×	6.370 =	23.186800
㋺	3.640 ×	5.460 =	19.874400
		計	43.061200
		床面積	43.06㎡





作製者	[redacted]	1／250	
	（令和6年1月19日作製）		
申請人	[redacted]	1／500	

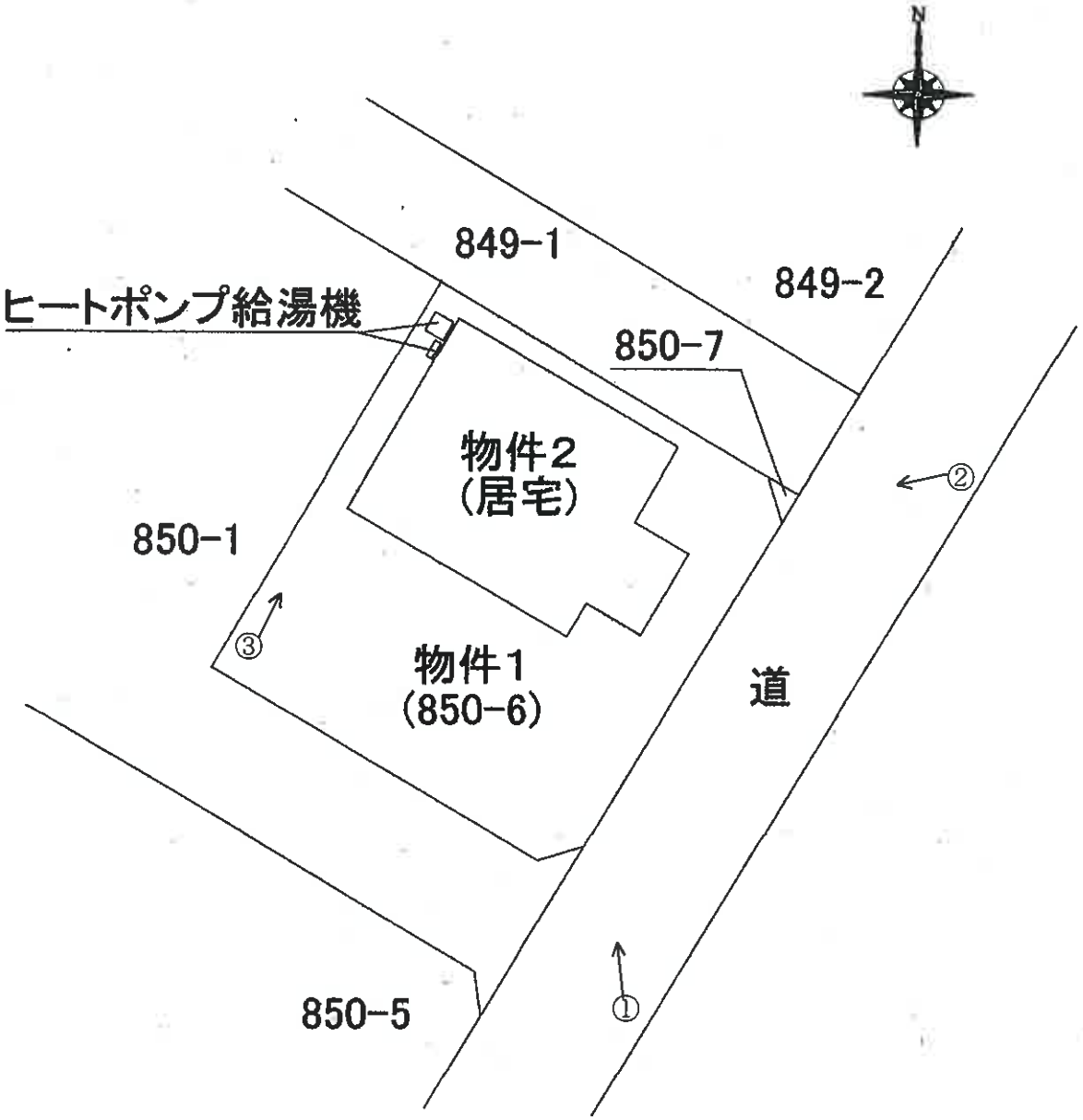
（９枚目）

請求番号：9-4

A３判をA４判に縮小

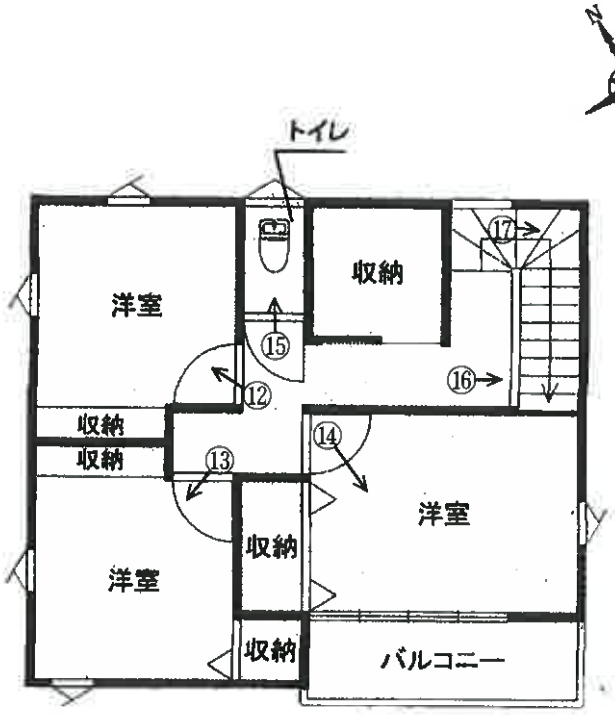
令和７年（ケ）第５０号
土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向

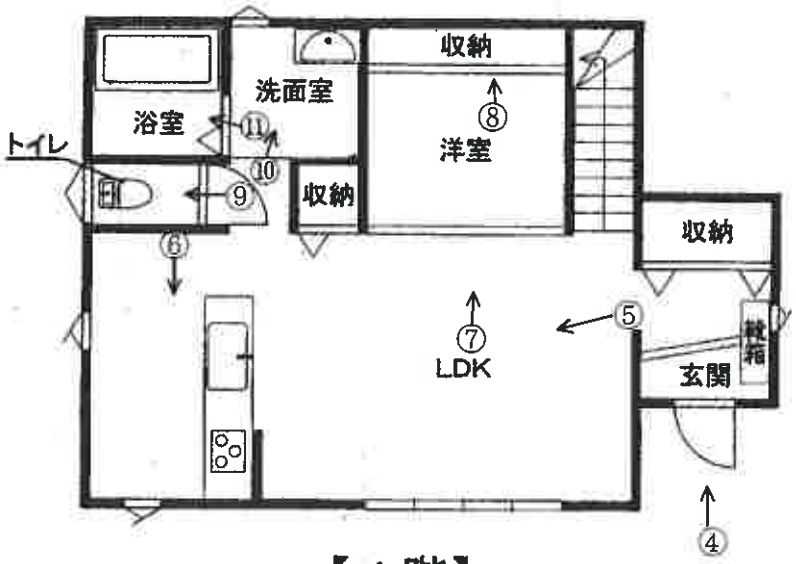


令和７年（ケ）第５０号
物件２　建物間取図

○→写真撮影位置方向



【２階】



【１階】

（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）　ヒートポンプ給湯機　物件２（敷地は物件１）



（写真　4　）　　以下、物件２建物内部



（写真　5　）

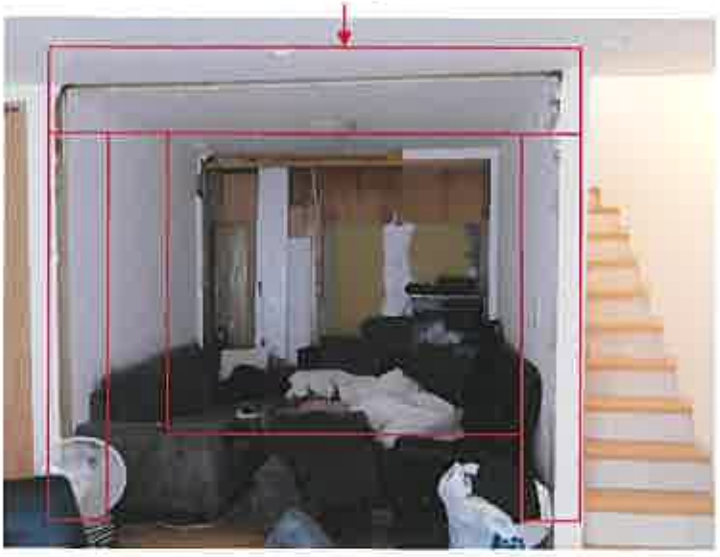


（写真　6　）



（写真　7　）

内壁を剥いだ部分



（写真　8　）



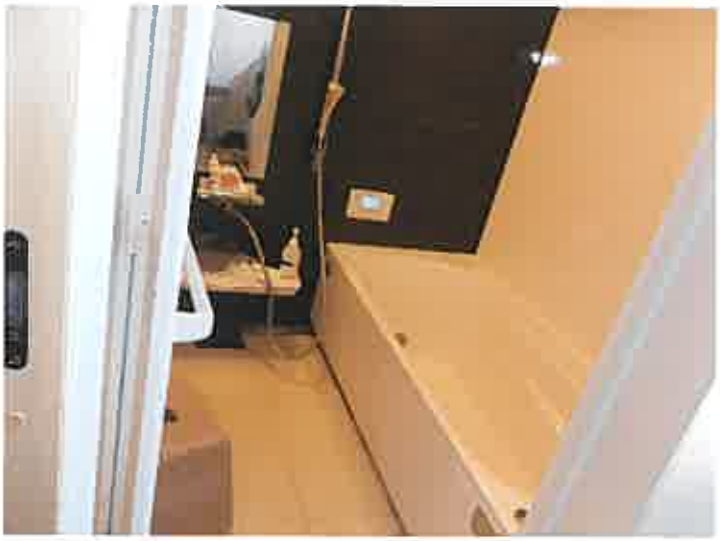
（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



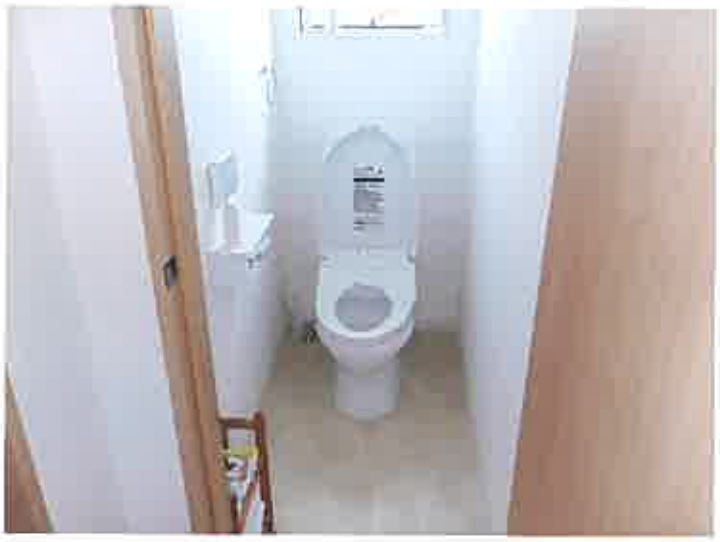
（写真　13　）



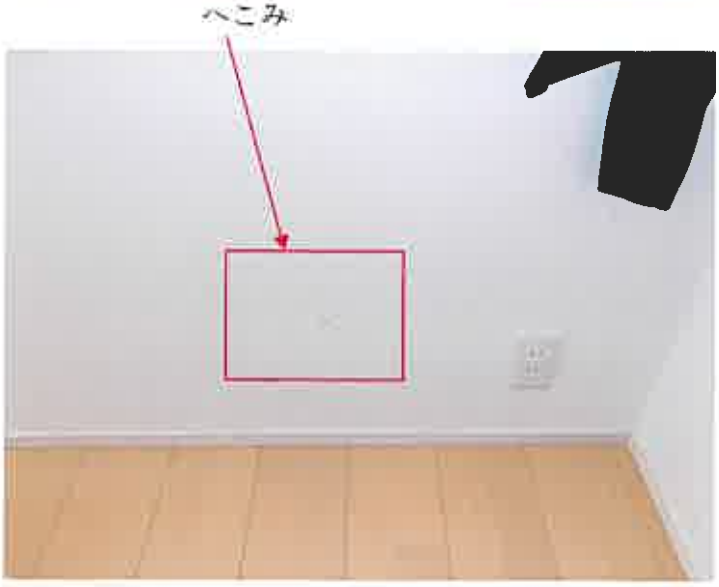
（写真　14　）



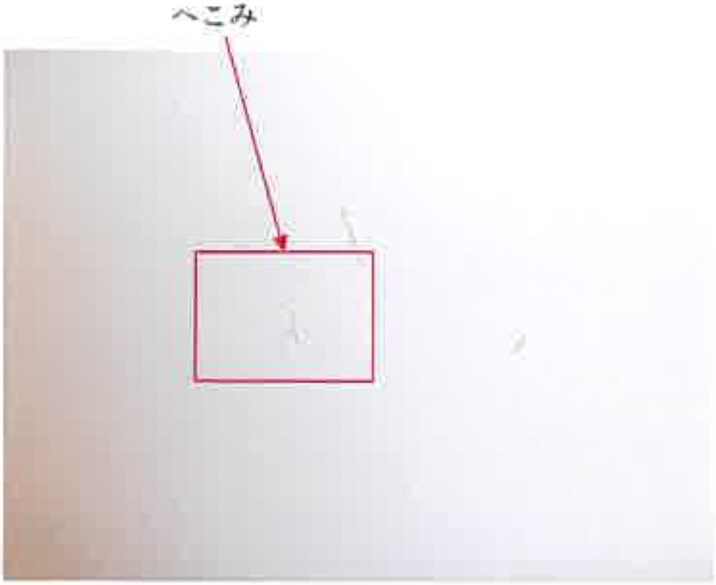
（写真　15　）



（写真　16　）



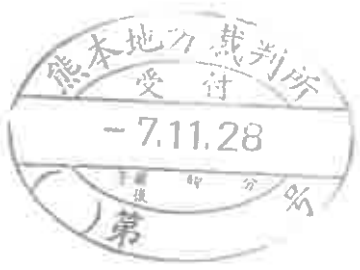
（写真　17　）



令和７年（ケ）第50号
令和７年９月16日現地調査
令和７年11月28日評価

熊本地方裁判所　御中

評　　価　　書



評価人　不動産鑑定士

戸取　憲正

第１　評価額

一　括　価　格	
金１８，７６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金２，９６０，０００円
物件2(建物)	金１５，８００，０００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の土地の内訳価格は物件２の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２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	宇城市松橋町松橋字園田 850番6 宅地 149.01㎡	
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床 面 積	宇城市松橋町松橋字園田850番地6 850番6 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 51.34 ㎡ 2階 43.06 ㎡	
番号	特　　記　　事　　項		
	無し		

― 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	ＪＲ鹿児島本線「松橋」駅の東方、約1.0ｋｍ(道路距離) 「松橋産交」バス停の北東方、約250ｍ(道路距離) (附属資料「位置図」参照)
付近の状況	宇城市松橋町中心市街地に位置する住宅地域である。地域内の画地は不揃いでやや雑然とした住宅地域であるが、商業施設まで徒歩圏内にあり、利便性良好な住宅地域である。
主な公法上の規制等	都市計画区分　都市計画区域内（非線引） 用途地域　第1種中高層住居専用地域 建ぺい率　60％ 容積率　200％ 防火規制　－ その他の規制　－
画地条件	南東側間口約10.8ｍ、奥行約11.5ｍ、規模149.01㎡の概ね整形の中間画地である。物件1の地勢は概ね平坦であるが、北東側隣接地（849番1）より等高～約0.6ｍ高く、南東側隣接地（850番1）より等高～約0.5ｍ高い。
接面道路の状況	南東側で幅員約4.5ｍ前後の舗装市道（岡岳線）に等高に接面している。当該道路は、建築基準法第42条第1項第1号に該当する道路である。
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地として利用されている（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 下水道：（特記事項②参照） 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。
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。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調査機関による調査が必要となる。
特記事項	①対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ②宇城市上下水道課での確認によれば、下水道の接続はないとの事である。但し、現地調査及び建築計画概要書（令和５年８月15日：第202311560号）の閲覧による確認（汚水は公共下水に放流）から、未届けで下水道に接続している可能性がある。買受人は下水道使用に係る手続き等（受益者負担金の支払い等）が必要となる可能性がある。 詳細は、現況調査報告書のとおり

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）：令和6年1月12日新築 経　過　年　数　：約2年 経済的残存耐用年数　：約 33 年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：合金メッキ鋼板 外　壁：サイディング等 内　壁：クロス貼等 天　井：クロス貼等 　床　：フローリング等 設　備：電気、換気、給排水設備等 その他：特になし
床面積（現況）	1 階　51.34 ㎡ 2 階　43.06 ㎡ 延 94.40 ㎡ 「第3　目的物件記載のとおり」
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	本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・築後約 2 年の築浅物件であり、全体的に新しい。 ・1 階北側洋室は、建具等が外され下板が剥き出しの状態にある。 ・階段の内壁等、幾つか小さな傷やヘコミ等が見られる。 ・熱源はオール電化である。 上記等の修繕が必要な個所があるが、保守管理の状態は概ね普通である。 詳細は、現況調査報告書のとおり。
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、ヒートポンプ給湯機が存する。 なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。

第５　評価額算出の過程

１．基礎となる価格

(1) 土地(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	37,800	1.03	149.01	1.00	5,802,000

ア　標準画地価格：地価調査基準地「宇城－8」の価格を規準として査定した。

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

38,200 円／㎡ × 101／100 × 100／100 × 100／102 ＝ 37,800 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：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

1.02 × 0.95 × 1.05 × 1.00 ＝ 1.02

イ　個別格差　：画地条件（方位　+3%）

個別格差 1.03（1.00+0.03）

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(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
2	240,000	94.40	0.80	18,125,000

ウ　現価率：経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 33 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▲15%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) × (2 年 ÷ 35 年)} × (1－0.15) ＝ 0.80

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(2 年＋33 年＝35 年)

2．評価額の判定

前記により求めた価格に、物件１については土地利用権等価格を控除し、物件２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
1	5,802,000	0.35	法定地上権	2,031,000

イ　土地利用権等割合：物件２の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	5,802,000	−2,031,000		0.98	0.80	2,960,000
2	18,125,000	+2,031,000	—	0.98	0.80	15,800,000
一括価格（合計）						18,760,000

ウ　占有減価修正：必要なし(物件２)

エ　市場性修正：下水道の接続については不明瞭であり、買主負担リスク等が内在する。

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

地価調査価格（宇城－8）

所　　在：宇城市松橋町松橋字築切 1547 番 8
価　　格：38,200 円／㎡
位　　置：ＪＲ鹿児島本線「松橋」駅の北東方約２ｋｍ
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：284 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北西側が 6m 市道に接面
用途指定等：都市計画区域内（非線引）
　　第１種低層住居専用地域（建蔽率 40%、容積率 80%）
地域の概要：中規模の一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

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　土地建物位置関係図
5　建物間取図

以　上

宇城市全図　官公署地図写し



1：10,000

位　置　図



(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。

地番区域見出	松橋町松橋

請求部分	所　在	宇城市松橋町松橋字園田				地　番	850番6		
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48年7月			備付年月日(原図)				補記事項	

原図をA4に縮小

請求番号：9-2
(1/1)

登記所備置地図 写し

公用

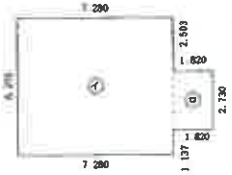
登記年月日：令和6年3月7日

建物図面・各階平面図縮小写し

家屋番号	８５０番６
建物の所在	宇城市松橋町松橋字園田８５０番地６

各階平面図

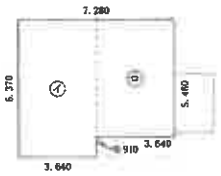
１階



求積表

イ	7 280 ×	6 370 =	46 373600
ロ	1 820 ×	2 730 =	4 968600
		計	51 342200
		床面積	51.34㎡

２階

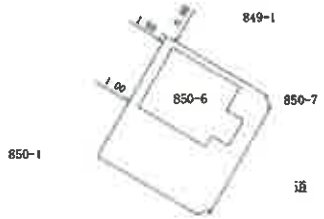


求積表

イ	3 640 ×	6 370 =	23 186800
ロ	3 640 ×	5 460 =	19 874400
		計	43 061200
		床面積	43.06㎡

物件２

建物図面



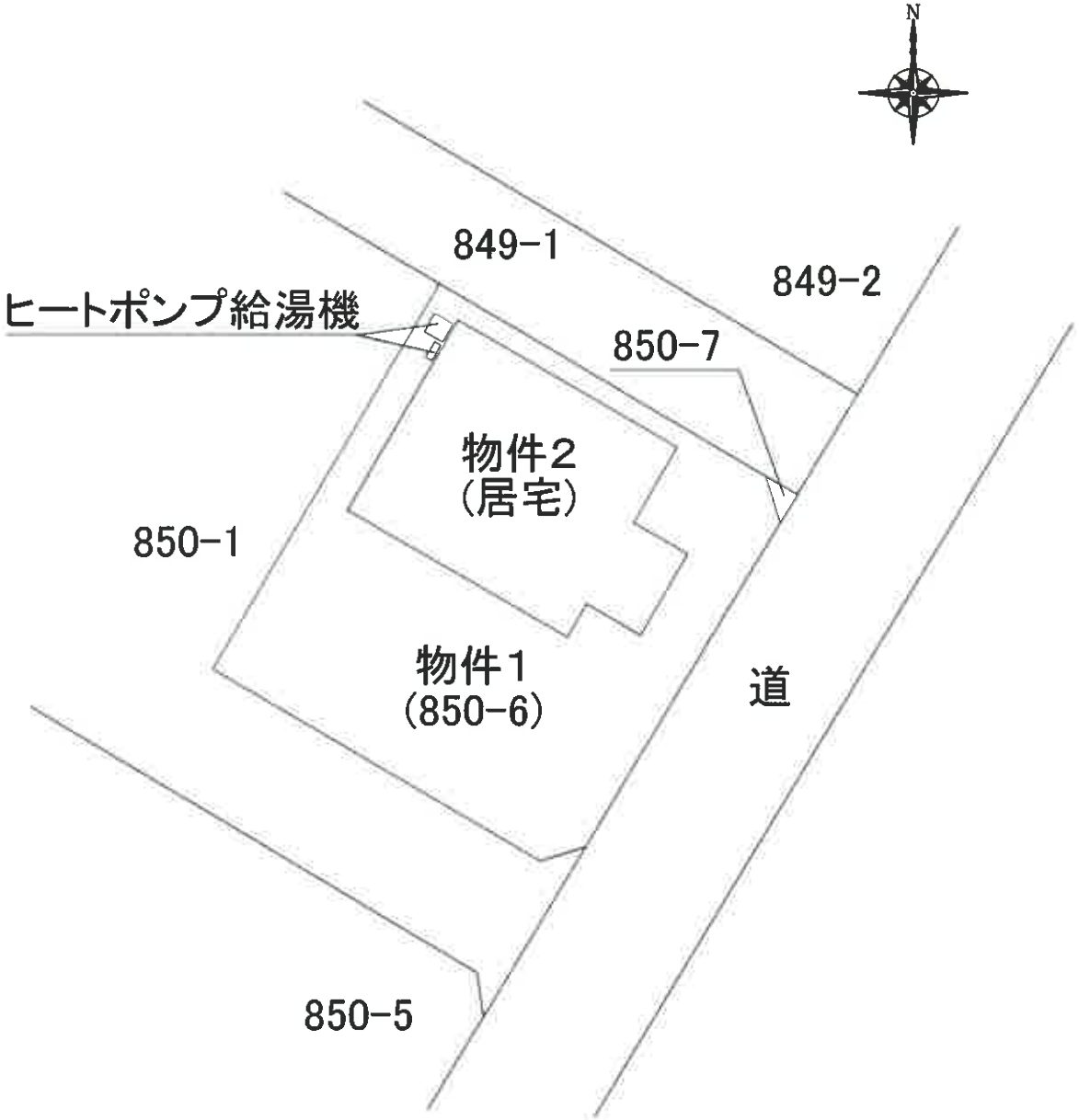
作製者	[redacted]	1／250
	（令和６年１月１９日作製）	

申請人	[redacted]	1／500

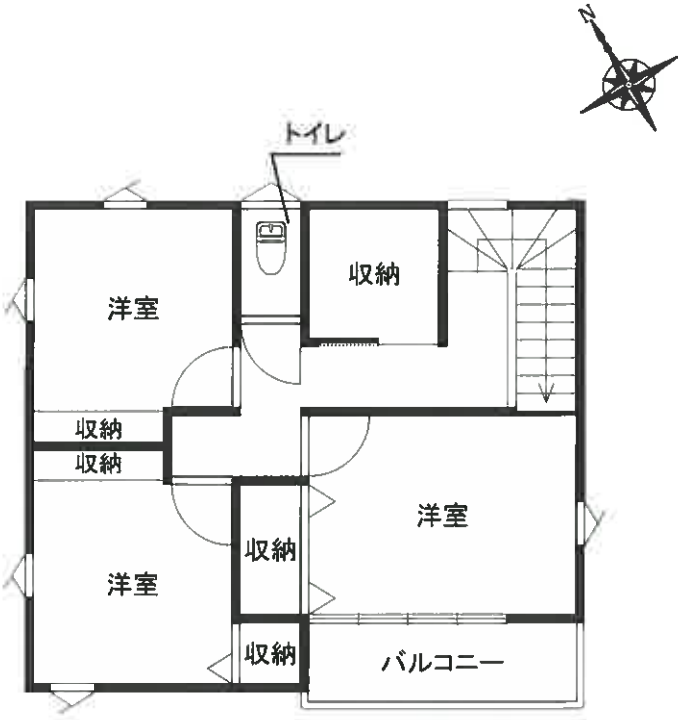
原図をA4に縮小

請求番号：[redacted]

令和７年（ケ）第５０号
土地建物位置関係図



令和７年（ケ）第５０号
物件２　建物間取図



【２階】



【１階】