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　6年（ケ）第　　49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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	9,569,000 7,655,200	一括	1,913,800	169,828	0
1	3,297,000				
2	63,000				
3	6,209,000				
備考	民事執行規則３０条の３第１項により３０％減価				

令和　6年（ケ）第　　49号

物　件　目　録

1　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山

　　地　　番　　１８８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６７．１６平方メートル

2　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山

　　地　　番　　１８８０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３７９平方メートル

　　持分２分の１

3　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山１８８０番地１

　　家屋　番号　　１８８０番１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１８６．３２平方メートル

令和６年（ケ）第４９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
1～3	13,670,000	一括	－	R7.11.12	
1～3	9,569,000	一括	30	R8.10.26	

令和　6年（ケ）第　　49号

物　件　明　細　書

令和　7年　9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1～3】
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1～3】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号3】
本件所有者が占有している。
【物件番号2】
売却対象外建物（未登記　種類：ポンプ室　構造：木造セメント瓦ぶき平家建　床面積：約4平方メートル）が本件土地上に存在する。

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　６年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山

　　地　　番　　１８８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６７．１６平方メートル

２　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山

　　地　　番　　１８８０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３７９平方メートル

　　持分２分の１

３　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山１８８０番地１

　　家屋　番号　　１８８０番１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

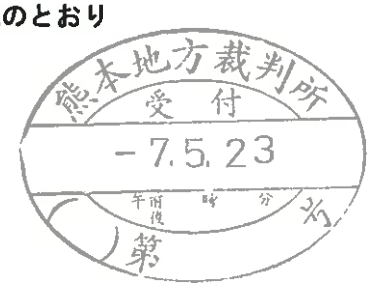
　　床　面　積　　１８６．３２平方メートル

令和６年(ケ)第４９号
令和７年１月９日受理
令和７年５月２３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　６年（ケ）第　　４９号

物　件　目　録

１　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山

　　地　　番　　１８８０番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６７．１６平方メートル

　　所有者　株式会社クマモト敬和

２　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山

　　地　　番　　１８８０番４

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　３７９平方メートル

　　共有者　株式会社クマモト敬和　持分２分の１

３　所　　在　　阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山１８８０番地１

　　家屋　番号　　１８８０番１

　　種　　類　　店舗

　　構　　造　　木造かわらぶき平家建

　　床　面　積　　１８６．３２平方メートル

　　所有者　株式会社クマモト敬和

不動産の表示	「物件目録１、３」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	□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 ■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	５枚目「その他の事項」のとおり
建物	物件 3
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　□その他の者 上記の者が本件建物を　閉鎖した店舗　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	５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　■土地建物位置関係概略図のとおり

不動産の表示	「物件目録２」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件２
現況地目	□宅地　（物件　　）　■公衆用道路（物件２）　□農地（物件　　） □雑種地（物件　　）　□山林　　（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	■土地共有者ら　□その他の者 ■上記共有者らのほか不特定多数の者が道路として使用している。 □「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	１　写真２のとおり、未舗装の砂利道である。 ２　北東側で国道に接している。 ３　南西側にポンプ室（目的外建物）が建ち、同建物内に井戸及び井戸ポンプが存する。この井戸から、物件３建物、１８７３番地に建つ居宅及び店舗、１８８０番地５に建つ居宅へ上水を供給することができる。 なお、この井戸から物件３建物に至る配水管は、目的外土地（１８８０番６）を経由している可能性がある。 ４　隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき記載） ①１８７３番、宅地、928.00㎡、私人名義 ②１８６１番１、畑、3056㎡、私人名義 ③１８６１番４、公衆用道路、202㎡、建設省 ④１８８０番６、宅地、176.96㎡、私人名義 ⑤１８８２番５、公衆用道路、39㎡、建設省
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
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）
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■土地建物位置関係概略図のとおり

目的外建物の概況（物件 2 関係）	
所在	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山１８８０番地４
家屋番号	■ない（未登記） □
種類	□居宅 □店舗 □共同住宅 □工場 □倉庫 ■ポンプ室
構造	木造セメント瓦葺平家建
床面積（概略）	約４平方メートル
所有者	□土地所有者 □その他の者（ ） ■不明
建築時期	□ 年 月 日ころ ■不明
建築者	□現所有者 ■その他の者（有限会社津梁企画） □不明
その他の事項	有限会社津梁企画の所在地：熊本県阿蘇郡南阿蘇村大字一関１４３７番地

（その他の事項用）

その他の事項

【物件１土地】
1　北東側で国道に接し、南東から南側にかけて村道に接している。
2　物件３建物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（登記記録に基づき記載）
①１８７３番、宅地、928.00㎡、私人名義　②１８８０番２、公衆用道路、137㎡、建設省
③１８８０番３、公衆用道路、4.43㎡、建設省　④１８８０番５、宅地、132.29㎡、私人名義
⑤１８８０番６、宅地、176.96㎡、私人名義　⑥１８８４番２、公衆用道路、27㎡、建設省

【物件３建物】
1　外観は写真１、３、内部の状況は写真５ないし１２のとおり
2　目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
3　上下水道の接続はない。従前、上水は物件２土地内に存する井戸から供給を受け、下水は浄化槽で処理されていた。
4　従物等として、下屋及びガス給湯器が存する（写真１、３）。

（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 （債務者兼所有者 会社代表者）	1　私は物件１、３の土地建物を所有し、物件２土地の持分２分の１を有する株式会社クマモト敬和（以下「債務者会社」と表示）の代表者です。 2　債務者会社は、従前、物件３建物をお茶屋の店舗として運営していましたが、令和６年６月末で店舗は閉鎖しています。 3　店舗で使用する水は、物件２土地に建つポンプ小屋から供給される井戸水で賄っていました。ポンプ小屋と井戸及び井戸ポンプの各設備は、前のオーナーである有限会社津梁企画が造った物だと思います。 4　従前、債務者会社は、上記ポンプ小屋を１８７３番所在の蕎麦屋と共同管理していました。しかし、私は、同ポンプ小屋から物件３建物に至る配水管の経路は知りません。
■B （１８７３番所在の 蕎麦屋経営者）	1　私は１８７３番土地の南東に建つ居宅に住み、同土地南西に建つ蕎麦屋を経営しています。 2　上記土地所有者及び蕎麦屋の建物所有者は私の母、上記居宅所有者は私の父です。現在、両親は引退し、菊陽町で暮らしています。 3　物件２土地について、私の母は２分の１の持分を有しています。 4　物件２土地内のポンプ小屋、井戸及び井戸ポンプの各設備は、前所有者の有限会社津梁企画が整備した物です。 5　現在、私が使用する１８７３番土地に建つ居宅及び店舗は、上記の井戸から井戸水の供給を受けています。最近は、１８８０番５に建つ建物へもそこの井戸水が供給されています。 6　物件２土地内のポンプ小屋、井戸及び井戸ポンプの各設備の現所有者が誰なのかは分かりません。

（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1月17日（金） 10：40－11：00	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1月17日（金） 14：20－14：30	債務者会社所在地	代表者Ａと面談、立入調査日等の通知書交付
7年1月17日（金） 14：40－14：55	物件所在地	物件確認、写真撮影
7年1月31日（金） 10：40－11：45	物件所在地	立入調査（物件３建物内部を除く）、写真撮影
7年2月10日（月） 10：00－10：35	物件所在地	立入調査、債務者会社代表者Ａと面談、写真撮影
7年5月16日（金） 16：00－16：15	南阿蘇村役場 土木課、水・環境課	接道及び上下水道の接続状況調査
7年5月16日（金） 16：30－16：45	物件所在地 及び1873番地	Ｂに事情聴取

（特記事項）

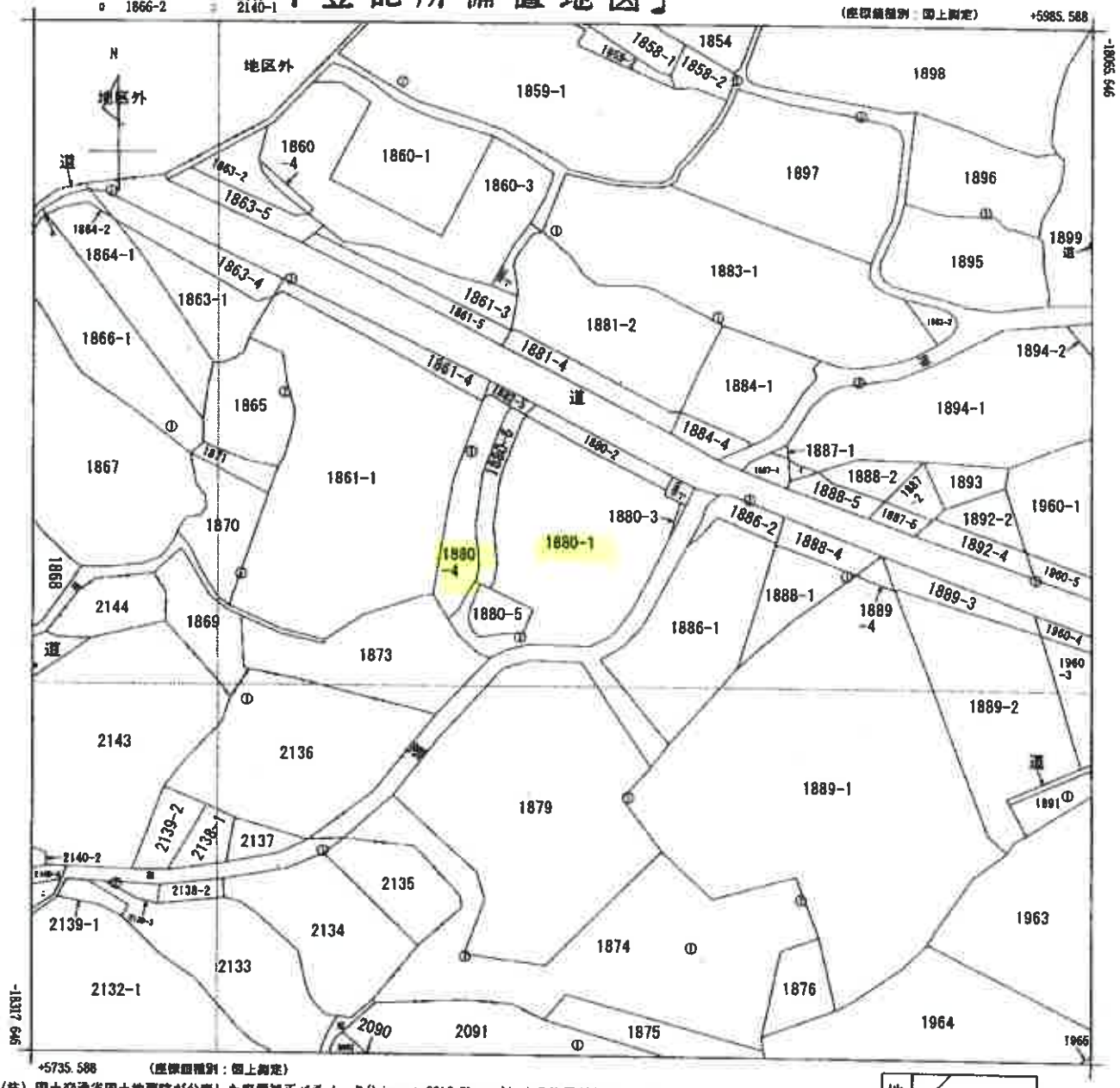
■　令和７年２月１０日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

□　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) 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 大字一関

請求部分	所在	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山				地番	1880番1		
出力縮尺	1/1000	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61年1月			備付年月日(原図)	昭和63年2月15日	補記事項			

請求番号：11-1
(1/1)

(7枚目)

公用

公用

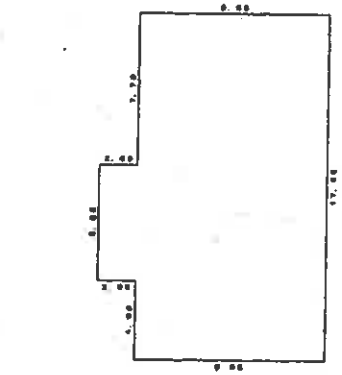
登記年月日：平成20年6月20日

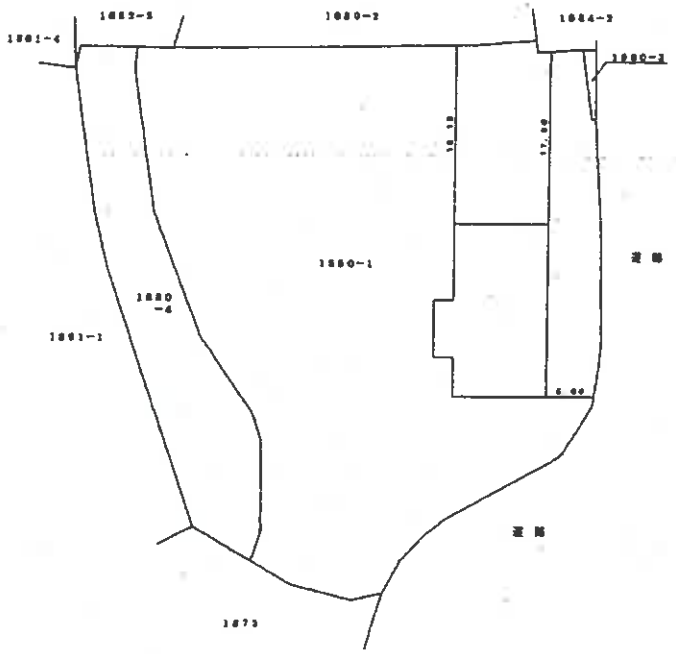
平成20年6月20日登記

家屋番号	１８８０番１
建物の所在	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山１８８０番地１

建物図面
各階平面図

会員専用





求積表			
9.95	× 17.55	＝	174.6225
2.00	× 5.85	＝	11.7000
	計		186.3225

床面積　186.32 ㎡

0800089

作成者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

4001930

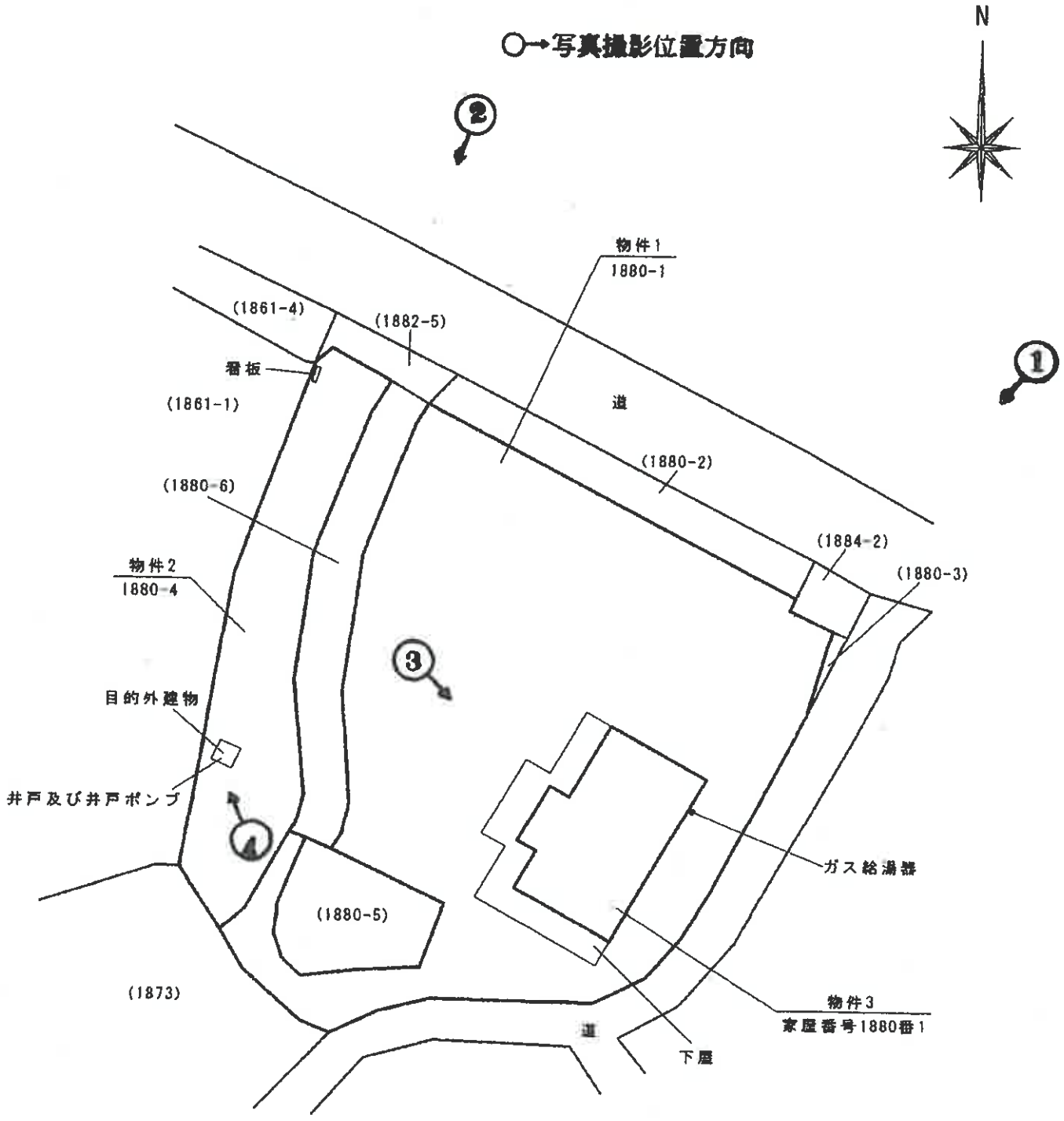
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A3判をA4判に縮小

（8枚目）

請求番号：11-4

令和６年（ケ）第４９号
土地建物位置関係概略図（物件１～物件３）



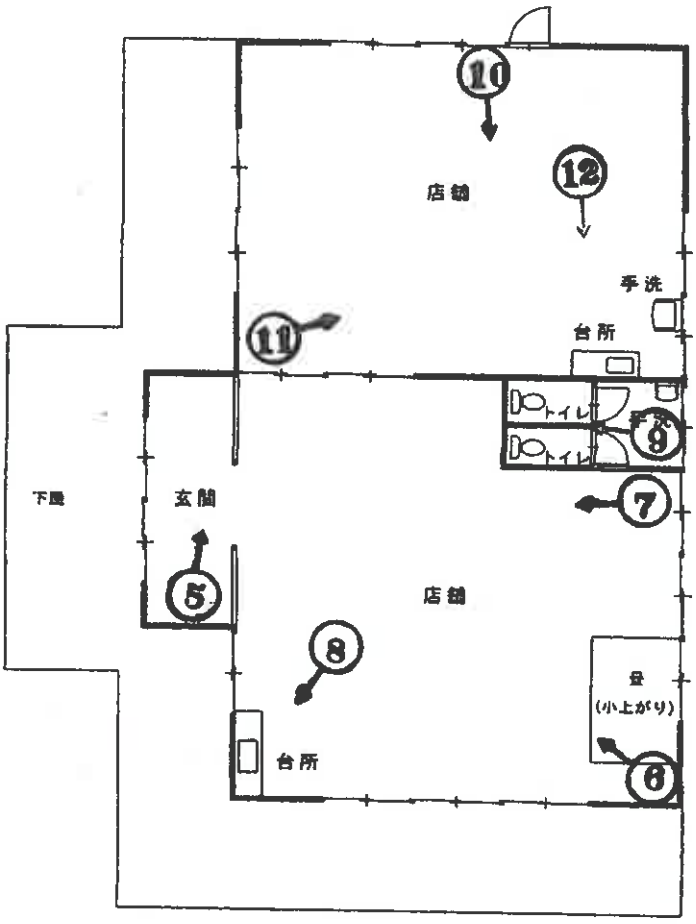
（９枚目）

令和６年（ケ）第４９号
間取図（物件３）

N

○→写真撮影位置方向

主である建物



（10 枚目）

（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）



（写真　4　）

目的外建物（ﾎﾟﾝﾌﾟ室）



（写真　5　）

以下、物件３建物内部



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



令和　6　年　（　ケ　）　第　49　号
令和　7　年　1　月　31　日　現地調査
令和　7　年　2　月　10　日　現地調査
令和　7　年　5　月　22　日　評　価
（　発行番号　80079　号　）

熊本地方裁判所　御中

評　価　書



評価人　不動産鑑定士

村坂　亮

第１　評価額

一　括　価　格	
金　13,670,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　4,710,000　円
物件2　（土地）	金　90,000　円
物件3　（建物）	金　8,870,000　円

1　一括価格は、物件1乃至3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3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の内訳価格は目的外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3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

番号	所在等	登　記	現　況
1	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山 1880番1 宅地 1767.16平方メートル	同左
2	所在 地番 地目 地積	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山 1880番4 公衆用道路 379平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山 1880番地1 1880番1 店舗 木造かわらぶき平家建 186.32平方メートル	同左

番号	特　記　事　項
2	共有持分（持分2分の1）を対象とする評価である。
2	物件2には、下記目的外建物が存する。 家屋番号：未登記 種　　類：ポンプ室 構　　造：木造セメント瓦ぶき平家建 床 面 積：約4平方メートル 新築年月日：不詳

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「中松」駅の北東方・約2.0km（道路距離） 最寄バス停「温泉センター瑠璃」の西方・約900m（徒歩約12分）	
付　近　の　状　況	国道沿いにおいて農地が拡がるなか店舗等が点在する地域。	
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	ー
	建蔽率	ー
	容積率	ー
	防火規制	ー
	その他の規制	国立公園（「阿蘇くじゅう」）・普通地域 南阿蘇村景観形成地域・田園景観形成ゾーン （特記事項②）
画　地　条　件	北東側国道に対して、間口約43m・奥行約49m、規模1,767.16㎡の不整形地であり、角地である。	
接面道路の状況	北東側において、現況幅員約15.0mの国道（325号）に概ね等高に接面している。なお、隣接する1880番2及び1884番2並びに1880番3（地目：公衆用道路、所有権：建設省、全筆同一）は国道に含まれる（阿蘇地域振興局土木部維持管理調整課への聴取に拠る）。 南東側において、現況幅員約3.5mの村道（村道名：池ノ窪・松山1号線）に概ね等高から約2.0mの高低差を有して接面している（対象地が高い）。	
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のとおりである。 主として物件3の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上　水　道　なし（特記事項③） ガス配管　なし（プロパンガス） 下　水　道　なし（特記事項④） （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周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない（詳細については南阿蘇村役場教育委員会へ確認のこと）。 ②南阿蘇村景観形成地域・田園景観形成ゾーンに指定されており、建物建築に際しては景観法及び南阿蘇村景観条例に基づき届出が必要になる場合が存する（建蔽率50％、容積率100％、建物高さ13mの規制がある。但し、建蔽率及び容積率については、隣接敷地における建物との距離が確保されている等により景観形成に支障がないと認められる場合はこの限りではない。詳細は南阿蘇村役場水・環境課へ確認のこと）。 ③物件2に存する目的外建物内にある井戸及び井戸ポンプを使用している。なお、当該井戸及び井戸ポンプは隣接地（1880番5、1873番）と共同で使用しているとのことであり、敷地内には物件3の建物のほか、目的外建物である1880番5に所在する建物のための井戸に関する管が埋設されている可能性が存し、また、物件3のための管については目的外土地である1880番6に一部埋設されている可能性が存する（詳細は現況調査報告書に拠る）。なお、北東側国道の歩道部分に水道管が埋設されているが、国道の占用許可を取得することを要件として、別途敷地内へ引き込むことが可能である（詳細は阿蘇地域振興局土木部維持管理調整課への確認のこと）。 ④合併浄化槽を使用している。

－　以下余白　－

2　土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	南阿蘇鉄道「中松」駅の北東方・約2.0km（道路距離） 最寄バス停「温泉センター瑠璃」の西方・約900m（徒歩約12分）	
付近の状況	国道沿いにおいて農地が拡がるなか店舗等が点在する地域。	
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	―
	その他の規制	国立公園（「阿蘇くじゅう」）・普通地域 南阿蘇村景観形成地域・田園景観形成ゾーン （特記事項②）
画地条件	間口約6m・奥行約52m、規模379㎡の長狭地であり、中間画地である。	
接面道路の状況	北東側において、現況幅員約15.0mの国道（325号）に概ね等高に接面している。なお、隣接する1882番5（地目：公衆用道路、所有権：建設省）は国道に含まれる（阿蘇地域振興局土木部維持管理調整課への聴取に拠る）。	
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のとおりである。共用私道（未舗装の砂利道）として利用されている。	
供給処理施設	上水道　なし ガス配管　なし 下水道　なし （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周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない（詳細については南阿蘇村役場教育委員会へ確認のこと）。 ②南阿蘇村景観形成地域・田園景観形成ゾーンに指定されており、建物建築に際しては景観法及び南阿蘇村景観条例に基づき届出が必要になる場合が存する（建蔽率50％、容積率100％、建物高さ13mの規制がある。但し、建蔽率及び容積率については、隣接敷地の建物との間の距離が離れている場合等により形成に支障がないと認められる場合にはこの限りではない。詳細は南阿蘇村役場水・環境課へ確認のこと）。 ③西側隣接地（1861番1）との間に約1.0m～2.5mの高低差が存する（対象地が高い）。 ④下記目的外建物が存する（井戸及び井戸ポンプは当該目的外建物内に存する）。 家屋番号：未登記 種類：ポンプ室 構造：木造セメント瓦ぶき平家建 床面積：約4平方メートル 新築年月日：不詳	

3　建物の概況及び利用状況等（物件3）

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20年6月20日新築 経過年数：約17年 経済的残存耐用年数：約8年程度
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：瓦 外　　壁：板張り等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	186.32平方メートル 「第３　目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：店舗 間取り：間取図のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応の状態であると判断される。
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である。
特記事項	従物等として、下屋及びガス給湯器が存する。

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	8,200	0.86	1,767.16	0.90	11,216,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地　南阿蘇（県）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

7,400　円/㎡　×　$\frac{100}{100}$　×　$\frac{100}{100}$　×　$\frac{100}{90}$　≒　8,200　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：角地＋5％、規模▲5％

※標準化補正＝1.05×0.95≒1.00

◇地域格差：　街路条件（系統等▲3％）

環境条件（繁華性等▲10％）

環境条件（供給処理施設等＋3％）

※地域格差率＝0.97×0.90×1.03≒0.90

イ　個別格差：　画地条件（角地等＋1％）

画地条件（形状等▲5％）

画地条件（規模等▲10％）

※個別格差率＝1.01×0.95×0.90≒0.86

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量した。

－　以下余白　－

（２）建付地価格（物件2）

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	共有持分 割合 オ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
2	8,200	0.10	379	1.00	1 / 2	155,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地　南阿蘇（県）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

$$7,400\ 円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{90} \fallingdotseq 8,200\ 円/㎡$$

◇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：角地＋5%、規模▲5%

※標準化補正＝1.05×0.95≒1.00

◇地域格差：　街路条件（系統等▲3%）

環境条件（繁華性等▲10%）

環境条件（供給処理施設等＋3%）

※地域格差率＝0.97×0.90×1.03≒0.90

イ　個別格差：　画地条件（共用私道等▲90%）

※個別格差率＝0.10

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量した。

オ　共有持分割合：登記記録における所有権割合に基づく（2分の1）。

（３）建物価格（物件3）

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
3	200,000	186.32	0.35	13,042,000

ウ　現価率：下記のとおり査定。

経過年数17年、経済的残存耐用年数8年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法（特段減価はないものと判断した）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore 現価率 = \left[1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{17\ 年}{25\ 年} \right] \times \left(1 - 0.00 \right) \fallingdotseq 0.35$$

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1及び物件2については土地利用権等価格を控除し、物件3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、下記の通り評価額を求めた。

①　土地利用権等価格（物件1）

物件3の土地利用権が及ぶ範囲を物件1の範囲と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	11,216,000	0.25	法定地上権	2,804,000

ア　建付地価格：前記1（1）で求めた建付地価格を採用した。

イ　土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25％と査定した。

②　土地利用権等価格（物件2）

目的外建物の土地利用権が及ぶ範囲を物件2の一部の範囲と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

番号	建付地価格（円） ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格（円） ア×イ×ウ
2	155,000	0.01	0.10	場所的利益	1,000

※土地利用権等価格については、端数処理等を勘案し、備忘価格として求めた。

ア　建付地価格：前記1（2）で求めた建付地価格を採用した。

イ　敷地割合：敷地割合は下記のとおりである。
①目的外建物の建築面積：約4㎡
②物件2の登記面積：379㎡
③目的外建物の敷地部分対応割合：①/②≒0.01

ウ　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。

－　以下余白　－

③ 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	11,216,000	-2,804,000		0.7	0.8	4,710,000
2	155,000	-1,000		0.7	0.8	90,000
3	13,042,000	2,804,000		0.7	0.8	8,870,000
一括価格　（合計）						13,670,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判断した。

エ　市場性修正：井戸水が共同利用されている可能性が存すること及び当該井戸水に関して目的外土地を介して利用している可能性が存すること、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ　競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

－　以下余白　－

第６　参考価格資料

地価調査価格　（南阿蘇（県）５－1）
所　　在：阿蘇郡南阿蘇村大字中松字尾上300番12
価　　格：7,400円/㎡
位　　置：南阿蘇鉄道「中松」駅の東方約140m
価格時点：令和6年7月1日
地　　積：175㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北方6m村道、西方側道
用途指定等：都市計画区域外
　　国立公園（「阿蘇くじゅう」）・普通地域
　　南阿蘇村景観形成地域・田園景観形成ゾーン
地域の概要：村道沿いに店舗、事業所、住宅等が混在する近隣商業地域

第７　付属資料

1	位置図	1　葉
2	法務局備付地図写	1　葉
3	建物図面・各階平面図写	1　葉
4	土地建物位置関係概略図（物件1～物件3）	1　葉
5	間取図（物件3）	1　葉
6	現況写真	3　葉

以　　上

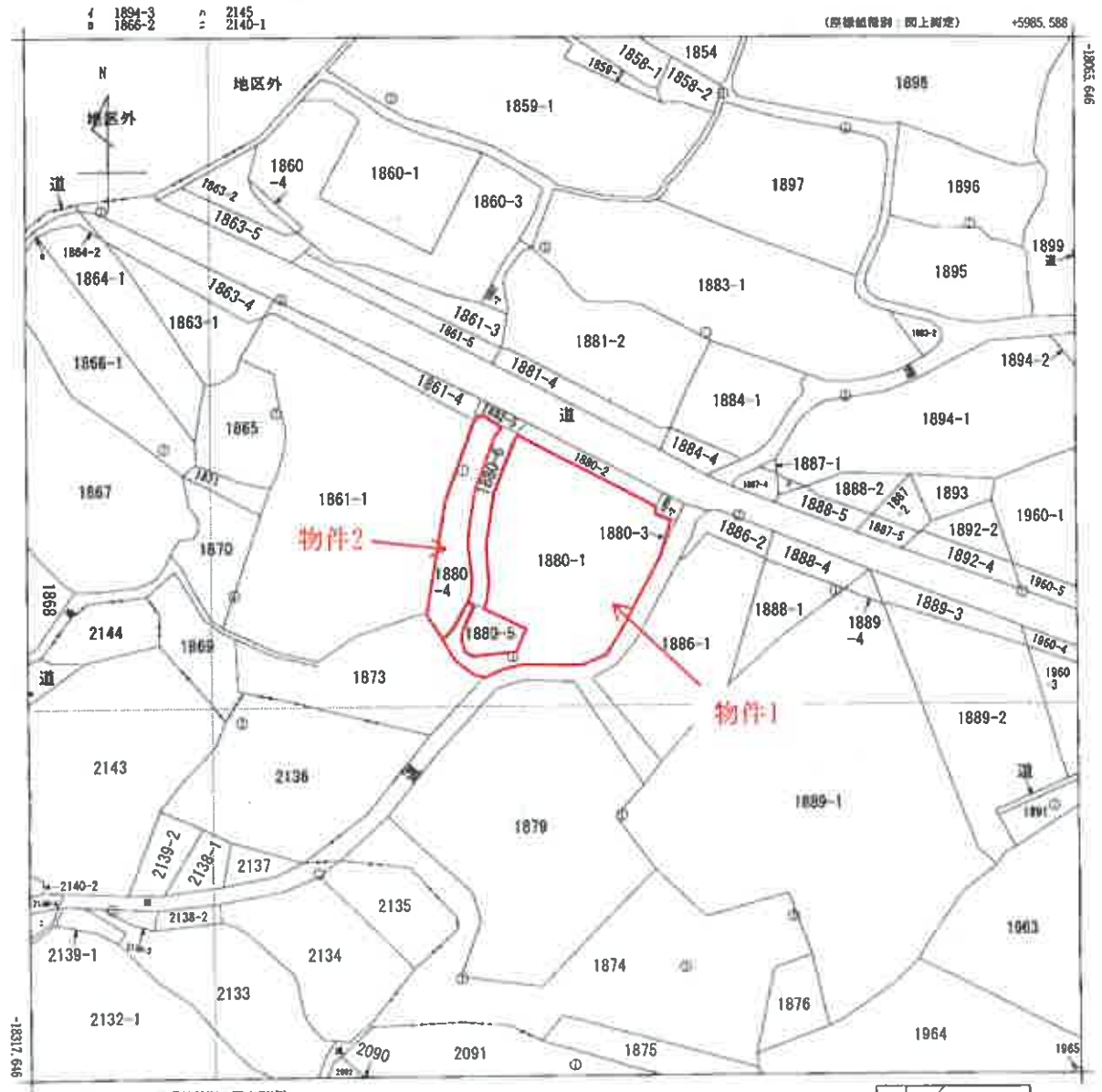
位　置　図



「1：25,000　南阿蘇村　白図　写し」

［原本をA4サイズに縮小しています］

法務局備付地図写



(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_jgd.par)による修正がされています。

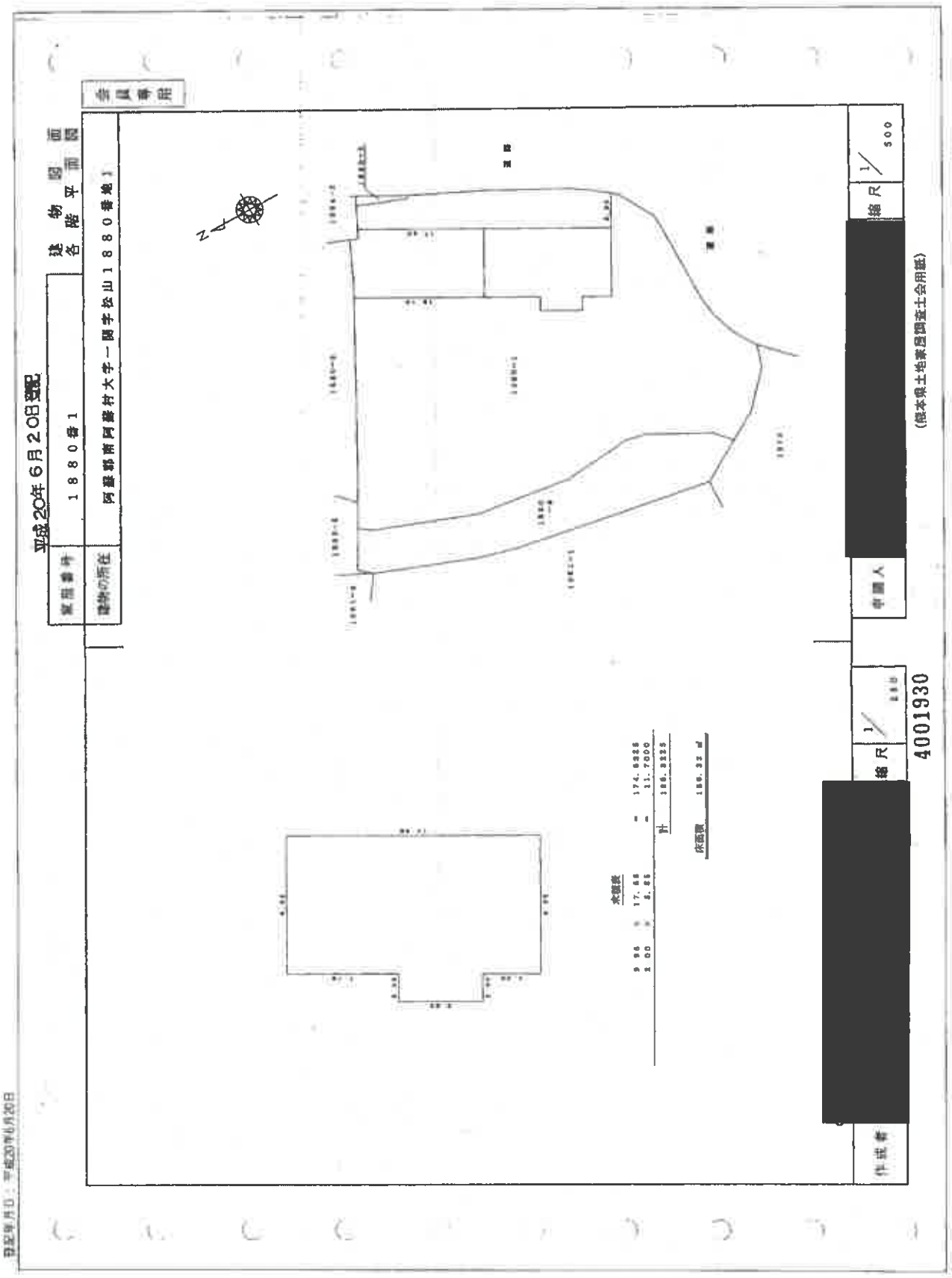
請求部分	所在	阿蘇郡南阿蘇村大字一関字松山				地番	1880番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和61年1月			備付年月日(原図)	昭和63年2月15日			補記事項	

請求番号：11-1
(1/1)

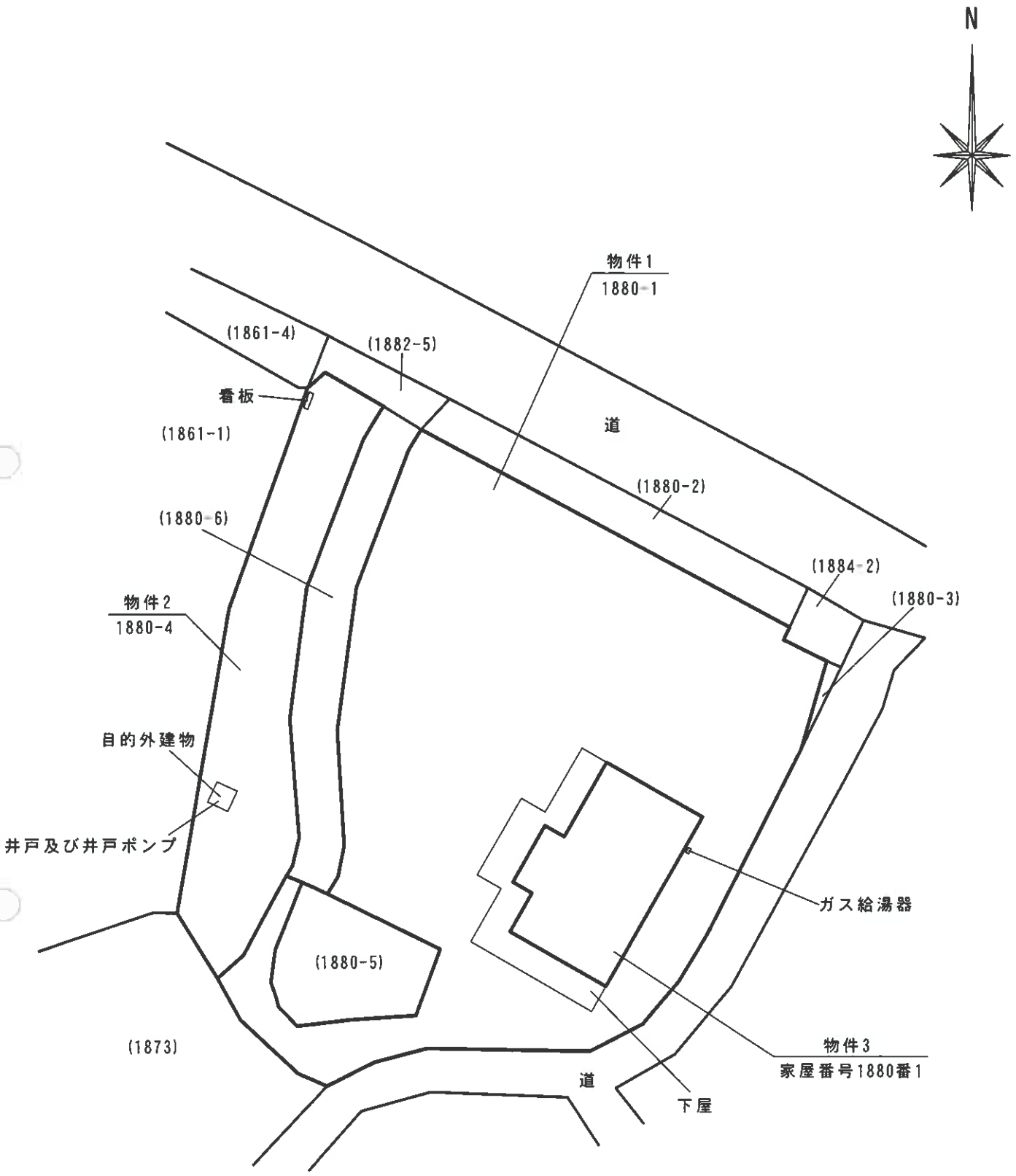
公用

建物図面・各階平面図写

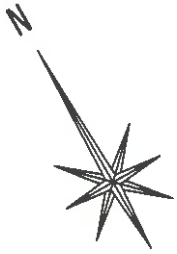
［原本をA4サイズに縮小しています］

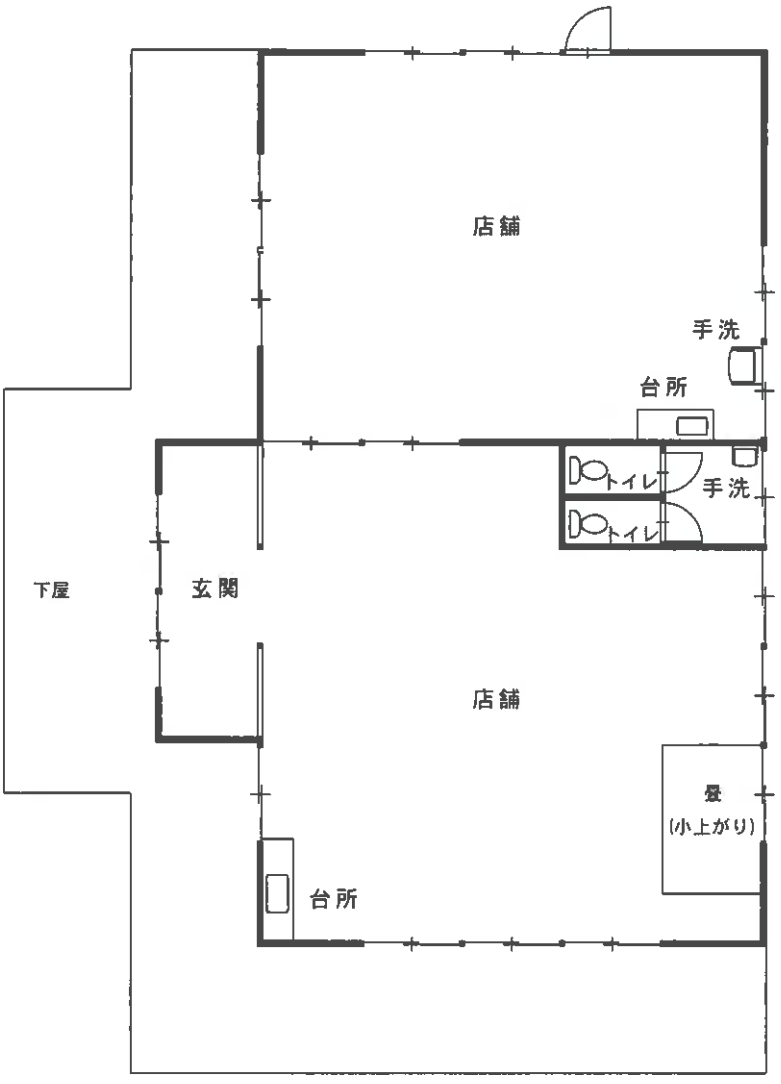


土地建物位置関係概略図（物件１～物件３）



間取図（物件３）

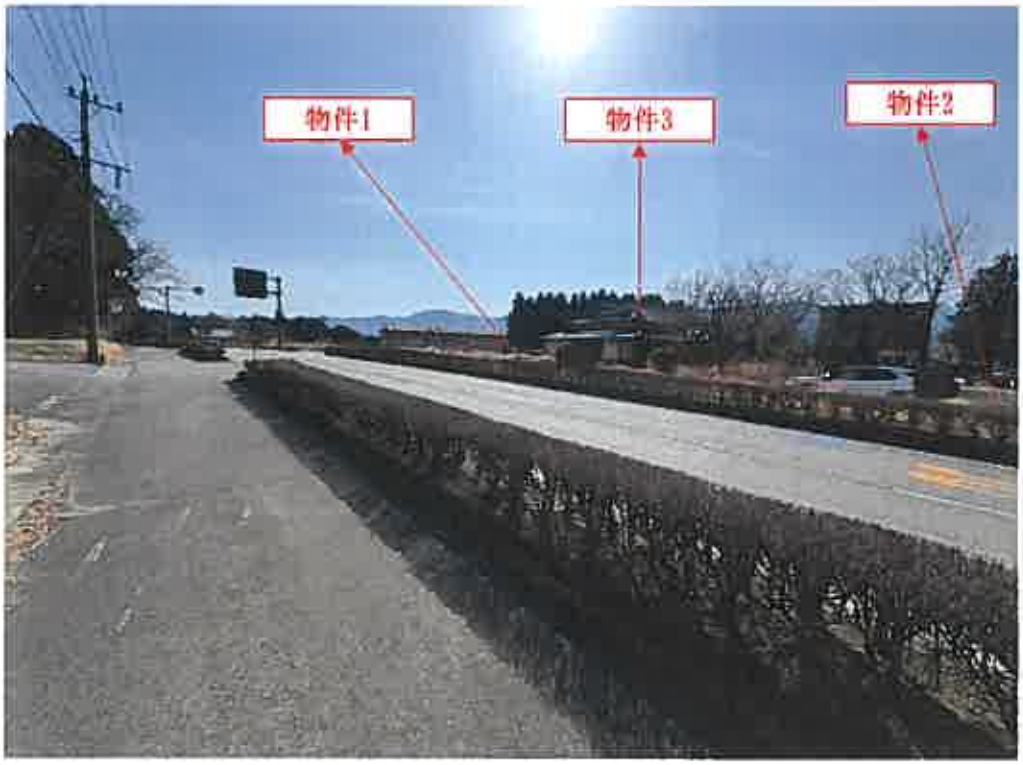




現 況 写 真



北東方より対象不動産を望む



北西方より対象不動産を望む

現 況 写 真



北西方より対象不動産を望む



物件3：外観

現 況 写 真



物件3：内部



目的外建物