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　　52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, 860, 000 15, 088, 000	一括	3, 772, 000	105, 256	0
1	5, 280, 000				
2	13, 580, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　52号

物　件　目　録

1　所　　在　　菊池郡菊陽町大字原水字新町

　　地　　番　　１５８１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．５７平方メートル

2　所　　在　　菊池郡菊陽町大字原水字新町１５８１番地１３

　　家屋　番号　　１５８１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９１平方メートル
　　２階　４９．８１平方メートル

令和　７年（ケ）第　　５２号

物　件　明　細　書

令和　８年１０月３０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１，２】
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　　５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　菊池郡菊陽町大字原水字新町

　　地　　番　　１５８１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．５７平方メートル

２　所　　在　　菊池郡菊陽町大字原水字新町１５８１番地１３

　　家屋　番号　　１５８１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９１平方メートル
　　２階　４９．８１平方メートル

令和７年(ケ)第５２号
令和７年８月６日受理
令和８年５月１３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　　５２号

物　件　目　録

１　所　　在　　菊池郡菊陽町大字原水字新町

　　地　　番　　１５８１番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２０２．５７平方メートル

２　所　　在　　菊池郡菊陽町大字原水字新町１５８１番地１３

　　家屋　番号　　１５８１番１３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造ルーフィングぶき２階建

　　床　面　積　　１階　５７．９１平方メートル
　　２階　４９．８１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　■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 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。 □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 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	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　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土地】
1　南側で町道に接している。
2　物件２建物の敷地として使用されている。
3　従物等として、カーポートが存する（写真１）。
4　隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき記載）
①　１５８１番４、公衆用道路、554㎡、菊陽町　　②　１５８１番１２、宅地、202.58㎡、私人名義
③　１５８１番３、鉄道用地、359㎡、九州旅客鉄道(株)　④　１５８１番１４、宅地、220.56㎡、私人名義

【物件２建物】
1　外観は写真１、内部の状況は写真３ないし１５のとおり
2　外壁に苔状のカビが見受けられる（写真２）。
3　クロスに猫の引っ掻き傷の補修跡が複数見受けられる（写真５参照）。
4　２階東側洋室のドアに穴が空いている（写真１４）。
5　白蟻や雨漏りによる損傷等、他に特段の損傷は見受けられない。
6　上下水道の接続はある。
7　燃料はプロパンガスである。
8　従物等として、ガス給湯器が存する（写真２）。

（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　私は本件不動産の所有者です。 2　令和６年５月１日、私は現住所地に転居し、その２、３か月後に元妻と子２人も他所へ転居しました。その後、本件建物に居住者はなく、ずっと空家です。 3　クロスの補修跡は、当時ペットだった猫の引っ掻き傷を隠すために貼ったものです。 4　２階東側洋室ドアの穴は、子どもの悪戯で生じたものです。 5　本物件では公共の上下水道を使用し、燃料としてプロパンガスを使用していました。 6　建物内の残置物（目的外動産）は、今年中に自分で片付けます。

（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8月8日（金） 16：00－16：15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年8月8日（金） 16：40－17：15	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図の写し等交付申請
7年8月12日（火） ：－：	当庁執行官室	債務者兼所有者へ立入調査日等に関する通知書送付（郵送）
7年8月26日（火） 10：40－11：20	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8月26日（火） 11：25－11：40	菊陽町役場建設課	接道状況調査
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

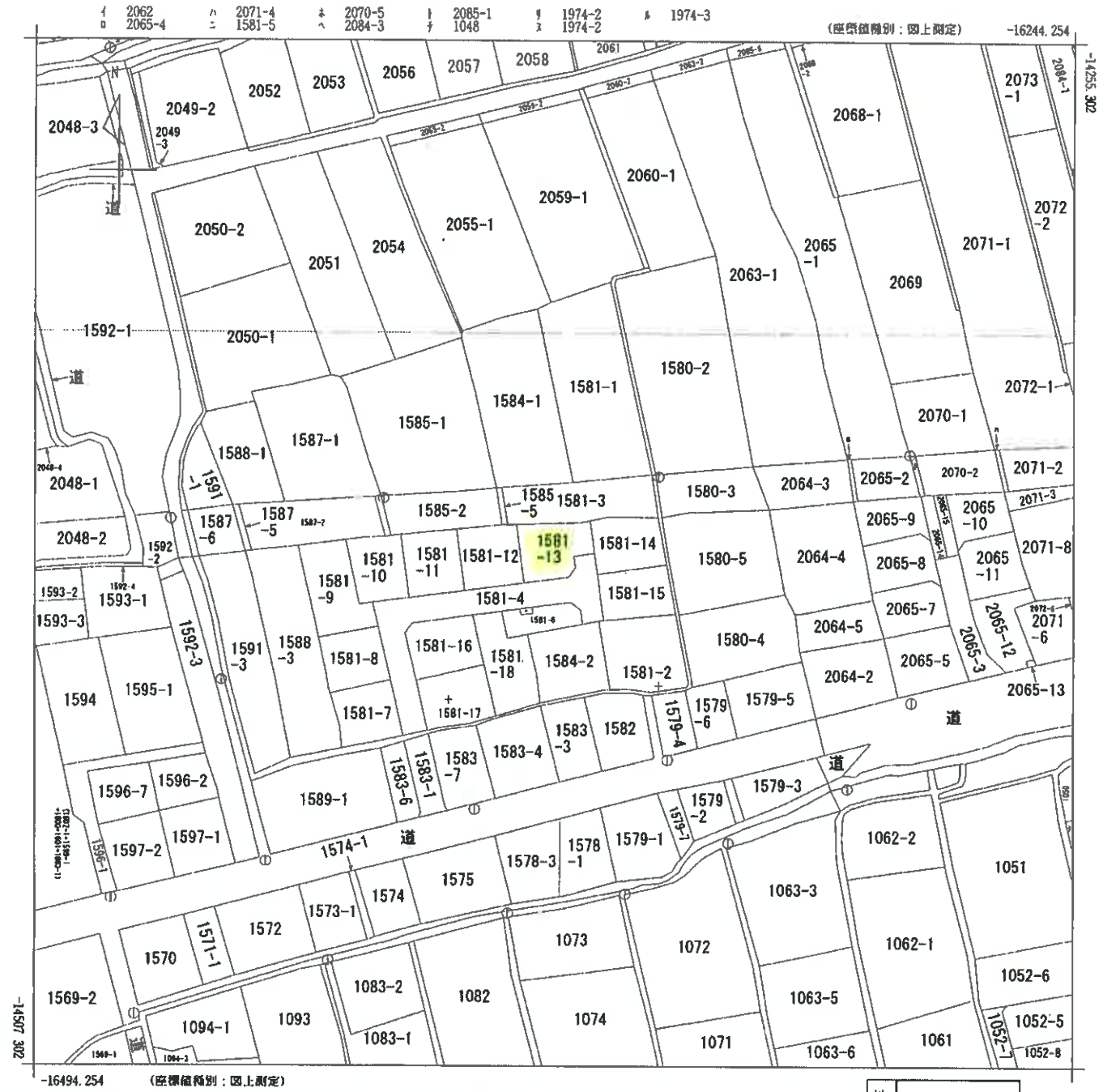
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　令和　　年　　月　　日
　目的建物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、建物内に立ち入って調査を実施した。

□　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) 座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_JI28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	大字原水

請求部分	所在	菊池郡菊陽町大字原水字新町			地番	1581番13		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和41年1月1日			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：32-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

公用

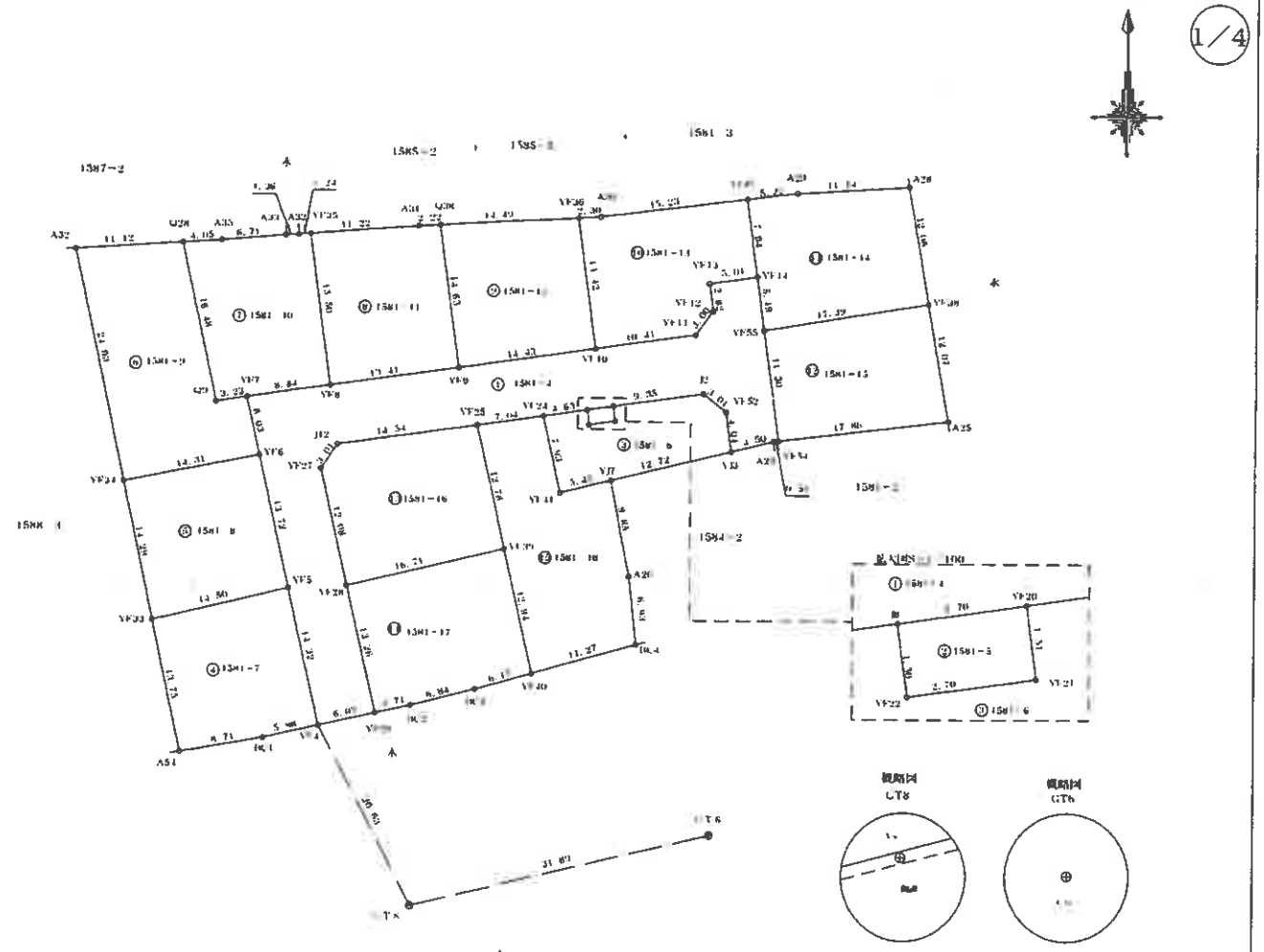
登記年月日：令和1年6月12日

平面直角座標系Ⅱ系

地番	1581-4乃至1581-18
土地の所在	菊池郡菊陽町大字原水字新町

地積測量図

1／4



作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	1／500

A３判をA４判に縮小

（６枚目）

請求番号：32-2　(1/4)

公用

登記年月日　令和1年6月12日

平面直角座標系Ⅱ系

地番	1581-4乃至1581-18
土地の所在	菊池郡菊陽町大字原水字新町

地積測量図

3/4

地番		◎ 1581-10			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
Q28	新・普・金属標	-14378.352	-16420.210	16.360	-268634.635600
A35	新・普・金属標	-14378.097	-16418.167	0.766	-12574.783922
A33	既・永・コン杭	-14377.586	-16409.475	0.575	-9435.448125
A32	既・永・コン杭	-14377.521	-16408.110	0.160	-2625.297600
YF35	新・普・金属標	-14377.426	-16406.866	-15.258	250335.961428
YF8	新・普・金属標	-14392.780	-16404.742	-16.573	271875.789186
YF7	新・普・プラ杭	-14393.999	-16413.504	-1.677	27525.446208
Q9	新・普・プラ杭	-14394.457	-16416.708	15.647	-256872.230076
倍面積					-405.198521
面積					202.599260
地積					202.59 ㎡

地番		◎ 1581-11			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
YF35	新・普・金属標	-14377.426	-16406.866	16.218	-266086.552788
A31	新・普・金属標	-14376.562	-16395.678	0.983	-16116.951474
Q38	新・普・金属標	-14376.443	-16393.461	-14.381	235754.362841
YF9	新・普・金属標	-14390.943	-16391.451	-16.337	267787.134987
YF8	新・普・金属標	-14392.780	-16404.742	13.517	-221742.897614
倍面積					-404.904248
面積					202.452124
地積					202.45 ㎡

地番		◎ 1581-12			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
Q38	新・普・金属標	-14376.443	-16393.461	15.277	-250442.903697
YF36	新・普・金属標	-14375.666	-16378.991	-12.521	205081.346311
YF10	新・普・金属標	-14388.964	-16377.152	15.277	250193.751104
YF9	新・普・金属標	-14390.943	-16391.451	12.521	-205237.357971
倍面積					-405.164253
面積					202.582126
地積					202.58 ㎡

地番		◎ 1581-13			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
YF36	新・普・金属標	-14375.666	-16378.991	3.422	-219838.817202
A30	既・永・コン杭	-14375.542	-16376.690	1.924	-31508.751560
YF37	新・普・金属標	-14373.742	-16361.566	-6.066	99249.259356
YF14	新・普・金属標	-14381.608	-16365.478	-8.567	140160.215026
YF13	新・普・金属標	-14382.309	-16365.441	-3.501	57295.408941
YF12	新・普・金属標	-14385.109	-16365.051	-5.222	85458.296322
YF11	新・普・金属標	-14387.531	-16366.836	-3.855	63094.152780
YF10	新・普・金属標	-14388.964	-16377.152	11.865	-194114.908480
倍面積					-405.144817
面積					202.572408
地積					202.57 ㎡

地番		◎ 1581-14			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
YF37	新・普・金属標	-14373.742	-16361.566	8.484	-138811.525944
A29	新・普・金属標	-14373.124	-16358.173	1.305	-21345.066765
A28	既・永・コン杭	-14372.437	-16344.645	-11.192	182929.266840
YF38	新・普・金属標	-14384.316	-16342.543	14.615	238848.265945
YF55	新・普・金属標	-14387.052	-16359.718	2.708	-44302.116344
YF14	新・普・金属標	-14381.608	-16360.478	13.310	-217757.962180
倍面積					-441.138448
面積					220.569224
地積					220.56 ㎡

地番		◎ 1581-15			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
YF55	新・普・金属標	-14387.052	-16359.718	13.934	-227956.310812
YF38	新・普・金属標	-14384.316	-16342.543	-9.158	149665.008794
A25	既・普・プラ杭	-14396.210	-16340.438	-13.934	227687.663092
YF54	新・普・金属標	-14398.250	-16358.183	9.158	-149808.239914
倍面積					-411.878640
面積					205.939320
地積					205.93 ㎡

地番		◎ 1581-16			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
YF27	新・普・金属標	-14401.227	-16405.645	14.252	-233813.252540
A12	新・普・金属標	-14398.743	-16403.944	4.469	-73309.225736
YF25	新・普・金属標	-14396.754	-16389.540	-10.469	171582.094260
YF39	新・普・プラ杭	-14409.212	-16386.630	-16.237	266069.711310
YF28	新・普・金属標	-14412.995	-16402.912	7.985	-130877.252320
倍面積					-447.925026
面積					223.962513
地積					223.96 ㎡

地番		◎ 1581-17			
測点名	境界標種	X 座標	Y 座標	Xn+1−Xn−1	Y (Xn+1−Xn−1)
YF28	新・普・金属標	-14412.995	-16402.912	16.706	274027.047872
YF39	新・普・プラ杭	-14409.212	-16386.630	-8.818	144497.303340
YF40	新・普・金属標	-14421.813	-16383.685	-14.231	233156.221235
BL3	新・普・金属標	-14423.443	-16389.642	-3.317	54364.442514
BL2	新・普・金属標	-14425.330	-16396.280	-2.475	40580.793000
YF29	新・普・金属標	-14425.918	-16399.906	12.135	-199012.859310
倍面積					-441.147093
面積					220.573546
地積					220.57 ㎡

※プラ杭……プラスチック杭　　コン杭……コンクリート杭

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]

A3判をA4判に縮小

（7枚目）

請求番号：32-2　(3/4)

公用

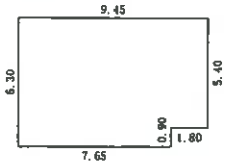
登記年月日：令和2年2月18日

各階平面図

家屋番号	1581番13
建物の所在	菊池郡菊陽町大字原水字新町1581番地13

建物図面

1階

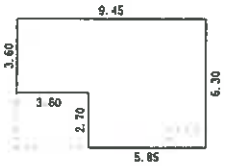


求積表

7.65	×	6.30	=	48.19500
1.80	×	5.40	=	9.72000
			計	57.91500

床面積 57.91 ㎡

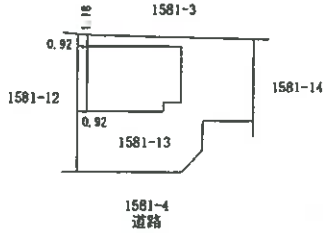
2階



求積表

3.60	×	3.60	=	12.96000
5.85	×	6.30	=	36.85500
			計	49.81500

床面積 49.81 ㎡



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

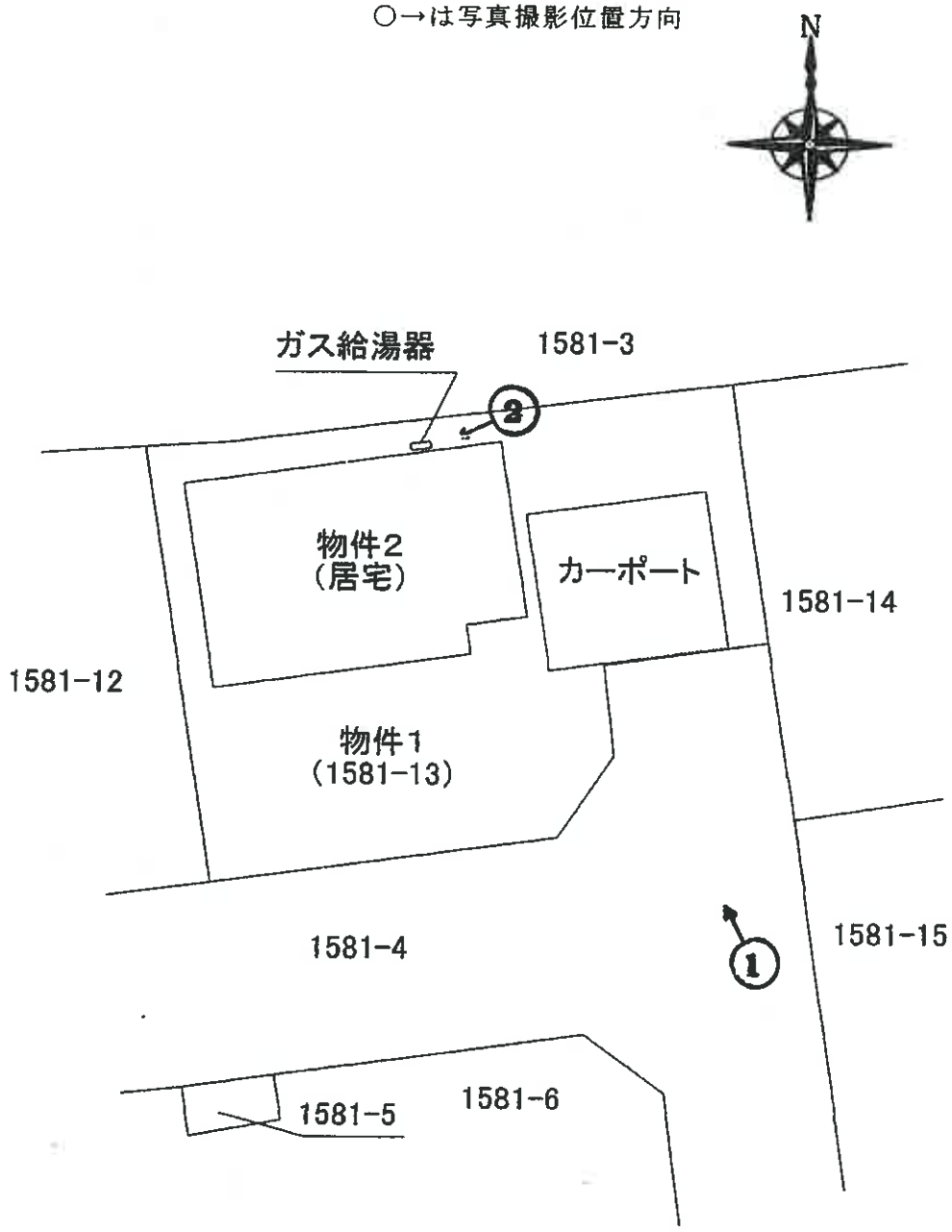
A3判をA4判に縮小

（8枚目）

請求番号：32-3

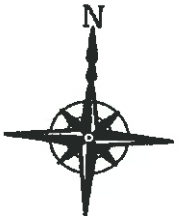
令和７年（ケ）第５２号
土地建物位置関係図

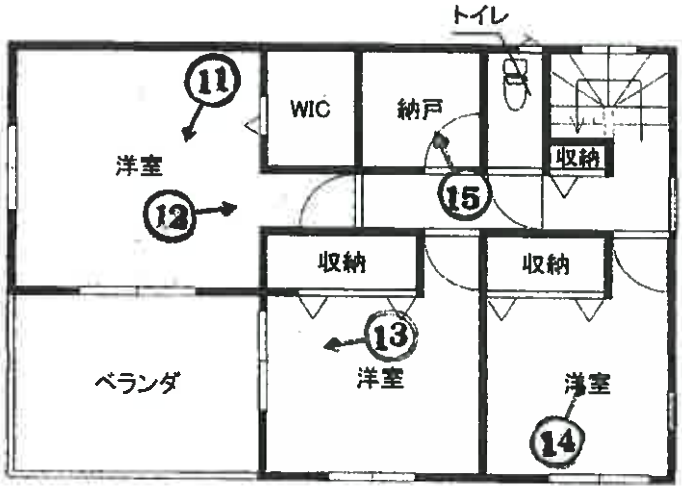
○→は写真撮影位置方向



令和７年（ケ）第５２号
物件２　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　）

以下、物件２建物内部

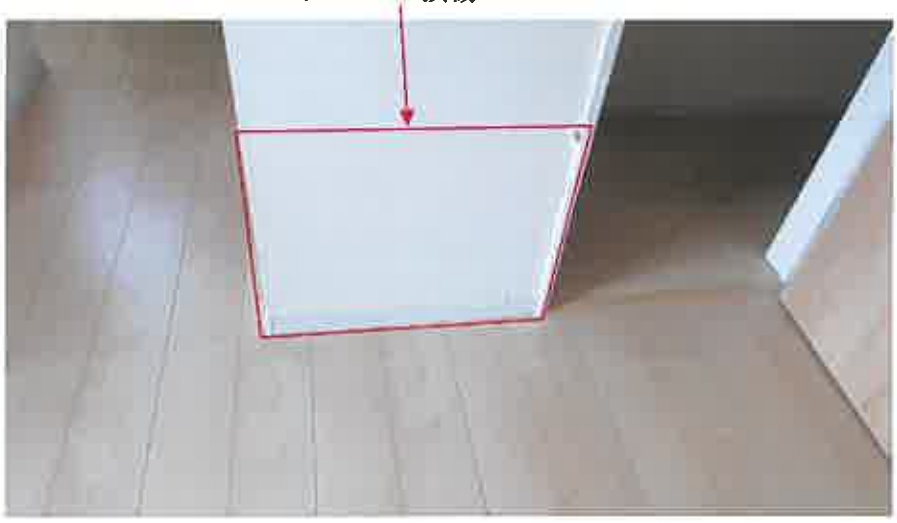


（写真　4　）



（写真　5　）

クロスの損傷



（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　）



副　本

令和７年（ケ）第52号
令和７年８月26日現地調査
令和８年５月８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　１８，８６０，０００円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金５，２８０，０００円
物件2(建物)	金１３，５８０，０００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	菊池郡菊陽町大字原水字新町	
	地　　番	1581番13	
	地　　目	宅地	
	地　　積	202.57㎡	
2	所　　在	菊池郡菊陽町大字原水字新町 1581番地13	
	家屋番号	1581番13	
	種　　類	居宅	
	構　　造	木造ルーフィングぶき2階建	
	床面積	1階：57.91㎡、2階：49.81㎡	
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豊肥本線「原水」駅の西方、0.5ｋｍ(道路距離) 菊陽北小学校の南西方、約1.4ｋｍ(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	中規模一般住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域である。	
主な公法上の規制等 (道路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、市街化調整区域、集落内開発制度区域(下記「特記事項①」参照) － 70% 200% －
画地条件	間口約21ｍ、奥行約7.9ｍ～約13.4ｍ、規模202.57㎡のやや不整形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	本件土地は南側で幅員約6ｍの舗装町道(建築基準法第42条第1項第2号に該当)に、等高から約0.4ｍ高く接面している。	
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、引込管もあり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もあり) ガス配管：なし(プロパンガス利用) (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	①　「集落内開発制度区域」とは、都市計画法第34条第11号に基づく条例で指定された土地の区域であり、住宅であれば200㎡以上・500㎡以下の敷地において、戸建住宅等の建築が一定の基準により認められている。 ②　従物等として、カーポートが存する。	

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)：令和1年12月23日新築 経　過　年　数　：約6年 経済的残存耐用年数　：約24年
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート等 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、畳等 設　備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	延 107.72㎡
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・苔、外壁の苔、ドアの破損箇所等が確認され、保守管理の状態はやや劣る。
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、ガス給湯器が存する。

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	61,200	0.76	202.57	1.00	9,422,000

ア　標準画地価格：地価調査基準地「菊陽－6」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

66,000 円／㎡ × 102.0／100 × 100／100 × 100／110 ＝ 61,200 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：ない

◇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 × 1.10 × 1.00 × 1.00 ＝ 1.10

イ　個別格差　：　形状　鉄道敷隣接

0.95 × 0.80 ＝ 0.76

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
2	180,000	107.72	0.73	14,154,000

ウ　現価率

経過年数 6 年、経済的残存耐用年数 24 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▲10%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) × (6 年 ÷ 30 年)} × (1－0.10) ＝ 0.73

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	9,422,000	0.30	法定地上権	2,827,000

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	9,422,000	−2,827,000		1.00	0.80	5,280,000
2	14,154,000	+2,827,000	—	1.00	0.80	13,580,000
				一括価格(合計)		18,860,000

ウ　占有減価修正：必要なし(物件2)

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

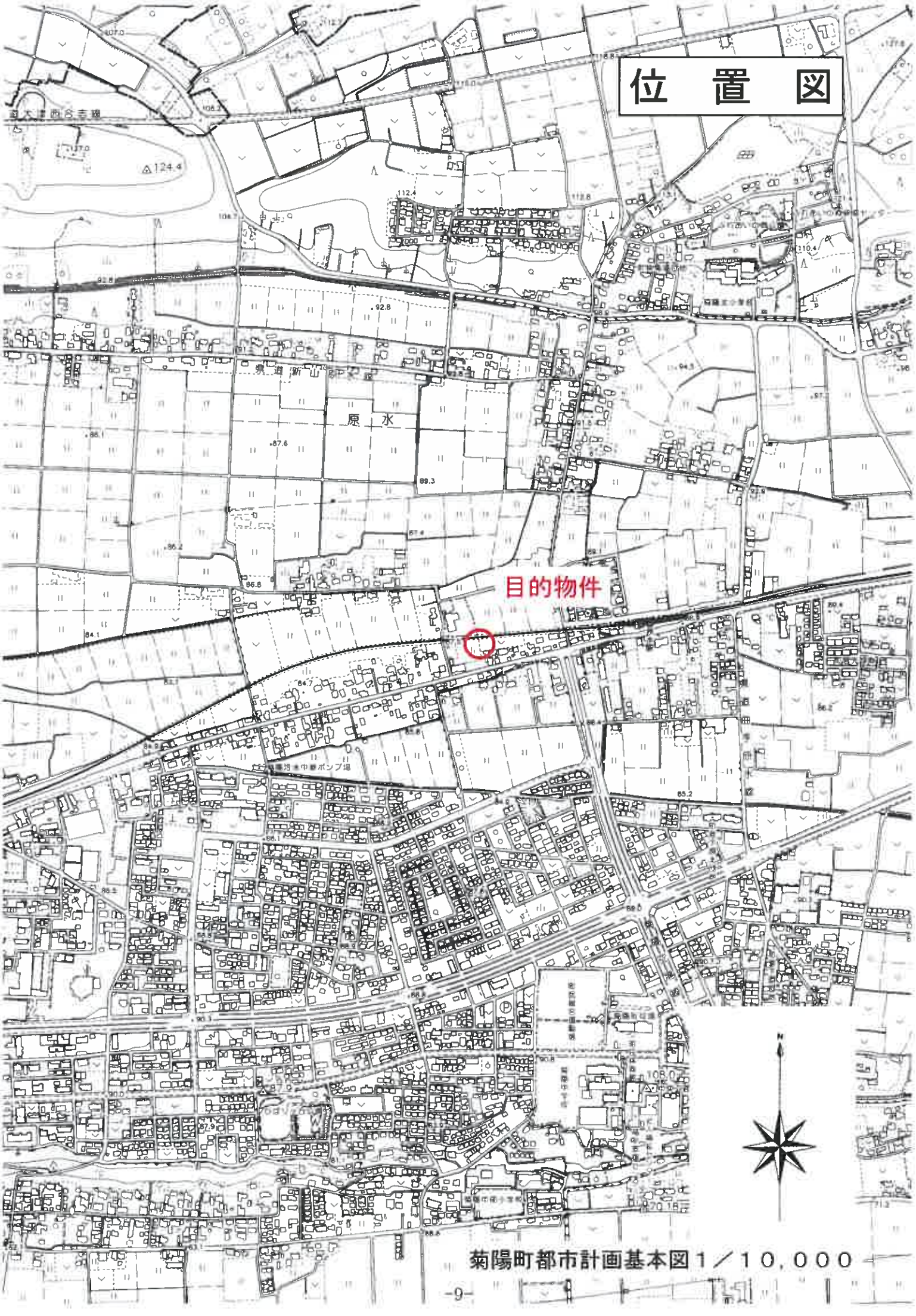
地価調査基準地価格（菊陽－6）

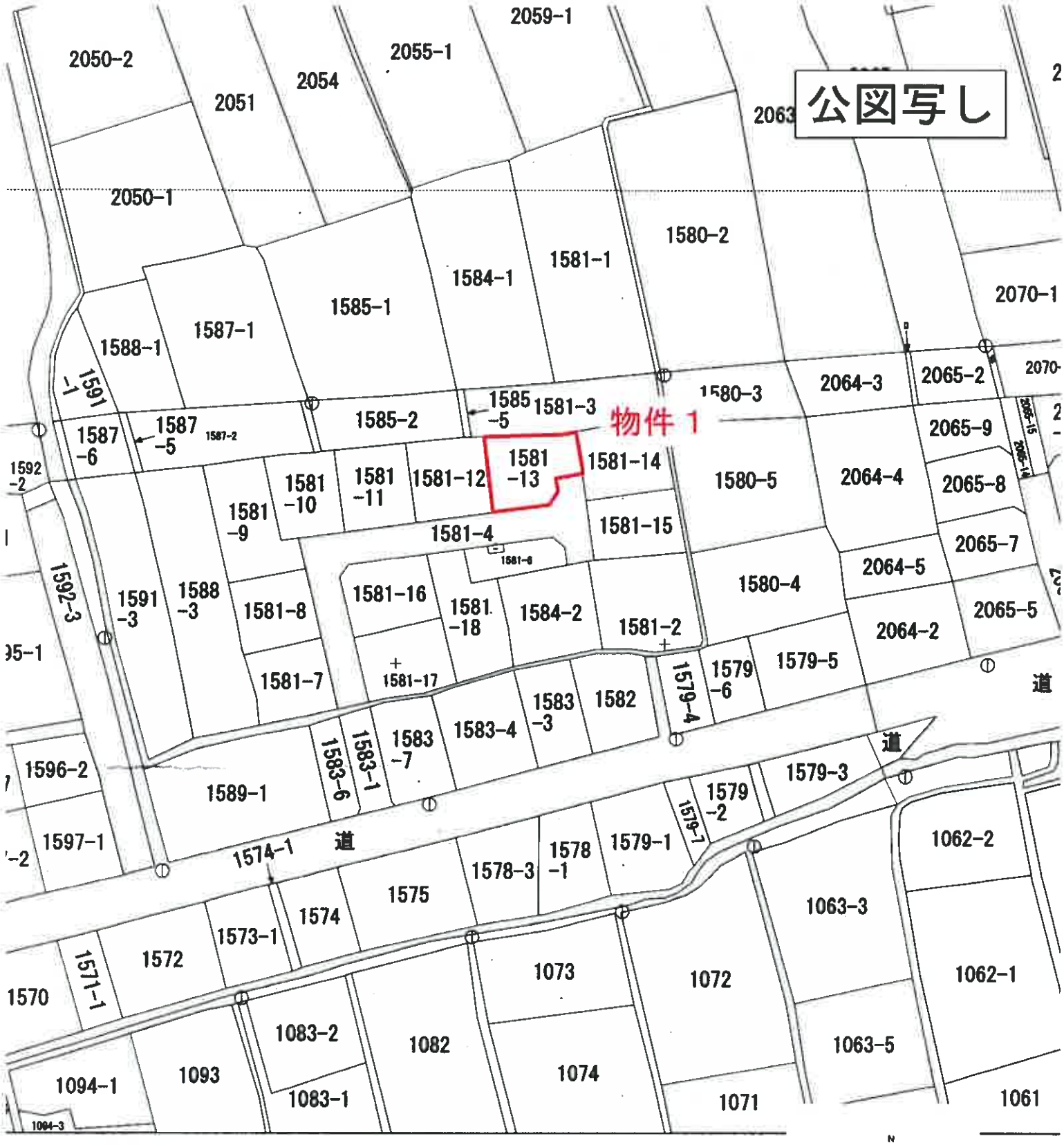
所　　在：菊池郡菊陽町大字原水字八町 2414 番 10
価　　格：66,000 円／㎡
位　　置：「原水」駅約 280m
価 格 時 点：令和７年７月１日
地　　積：211 ㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東側が 6m町道に接面
用途指定等：市街化調整区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ駅近郊の新興住宅地域

第７　附属資料

1　位置図
2　公図写し
3　地積測量図縮小写し
4　建物図面・各階平面図縮小写し
5　土地建物位置関係図
6　建物間取図

以　上


位　置　図
目的物件
原　水
菊陽町都市計画基本図１／１０，０００



（座標値種別：図上測定）

・タ(kumamoto2016_BL.par又はhisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

大字原

菊池郡菊陽町大字原水字新町				地　番	1581番13		
精度区分	乙一	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

縮尺不明

公用

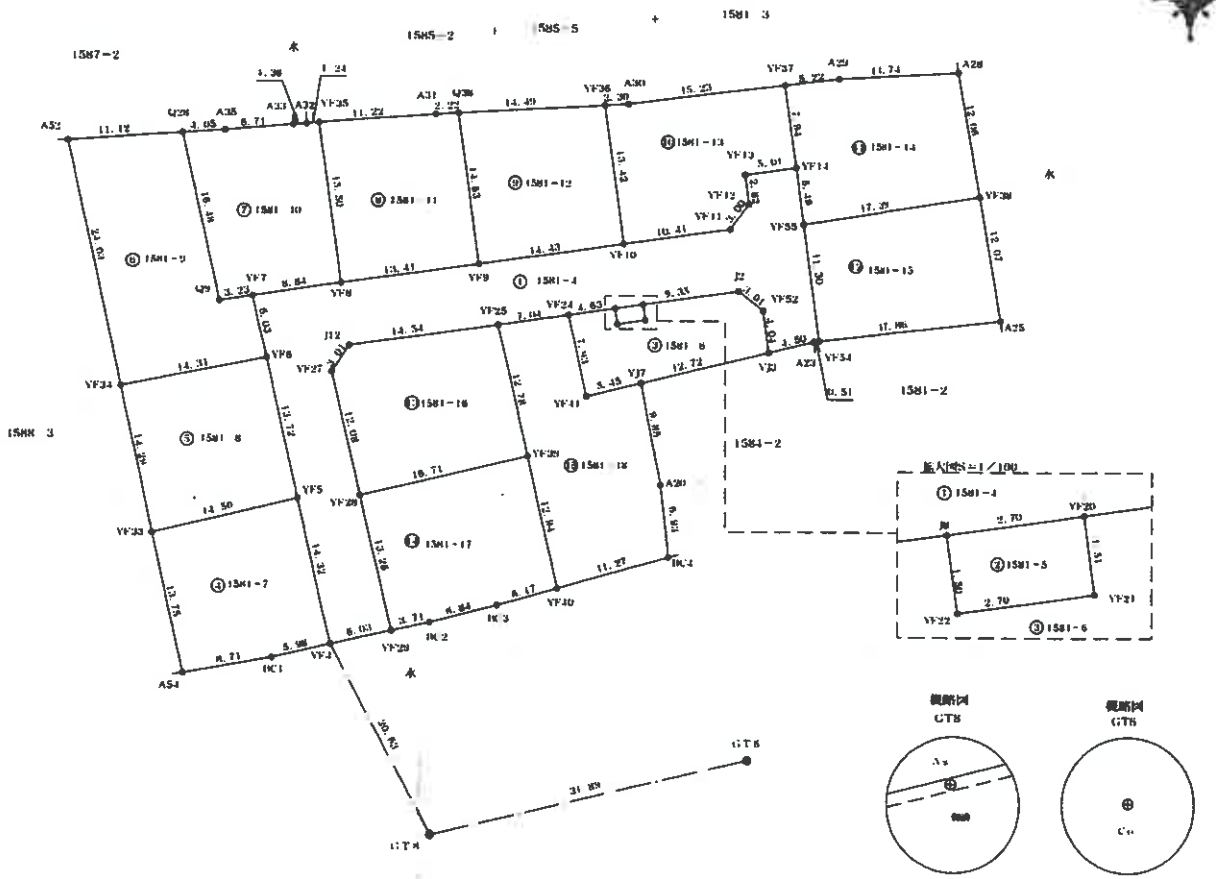
登記年月日：令和1年6月12日

平面直角座標系Ⅱ系

地番	1581-4乃至1581-18
土地の所在	菊池郡菊陽町大字原水字新町

地積測量図

1/4



原図をA4に縮小

地積測量図縮小写し

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]
			1/500

調求番号：32-2　(1/4)

公用

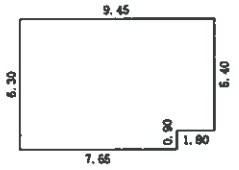
登記年月日：令和2年2月18日

各階平面図

家屋番号	1581番13
建物の所在	菊池郡菊陽町大字原水字新町1581番地13

建物図面

1階

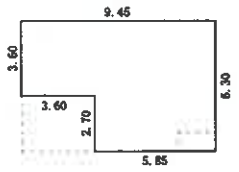


求積表

7.65	×	6.30	=	48.19500
1.80	×	5.40	=	9.72000
		計		57.91500

床面積　57.91 ㎡

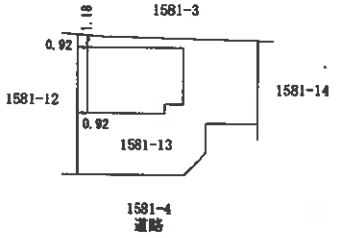
2階



求積表

3.60	×	3.60	=	12.96000
5.85	×	6.30	=	36.85500
		計		49.81500

床面積　49.81 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

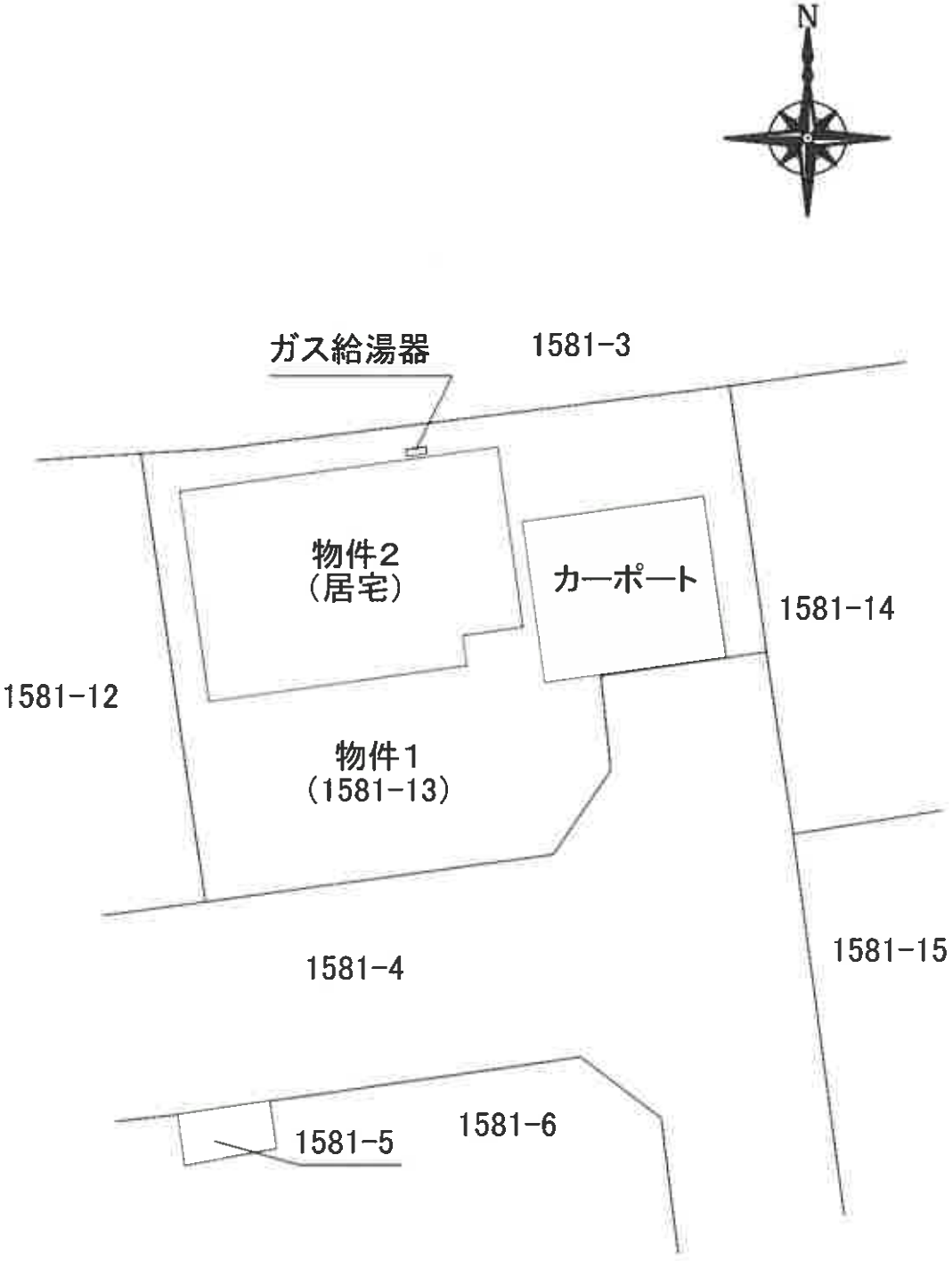
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

原図をA4に縮小

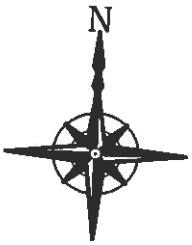
建物図面・各階平面図縮小写し

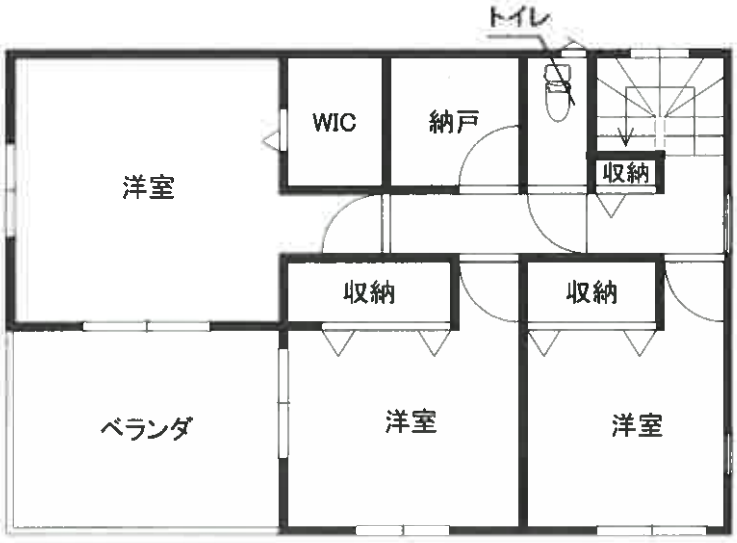
請求番号：32-3

令和７年（ケ）第５２号
土地建物位置関係図



令和７年（ケ）第５２号
物件２　建物間取図





【２階】



【１階】