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　　６３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）
1～3	17,900,000 14,320,000	一括	3,580,000	124,917	0
1	1,990,000				
2	40,000				
3	15,870,000				
備考					

令和　７年（ケ）第　　６３号

物　件　目　録

１　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．１６平方メートル

２　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１６平方メートル

　　持分３分の１

３　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林２２７７番地５

　　家屋　番号　　２２７７番５

　　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　６４．９０平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

令和　7年（ケ）第　　63号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月　8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１～３】
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。

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　　６３号

物　件　目　録

１　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．１６平方メートル

２　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１６平方メートル

　　持分３分の１

３　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林２２７７番地５

　　家屋　番号　　２２７７番５

　　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　６４．９０平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

令和７年（ケ）第６３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等なく、令和８年熊本地震及びそれ以降の余震による影響は認められない。

(2)　物件２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、擁壁の亀裂、破損等なく、上記地震による影響は認められない。

(3)　物件３の建物につき、室内において、壁紙の破れが発生している箇所があったが（写真７）、これは、上記地震によるものと推定される。

なお、ハイブリッド給湯機（動作未確認）のヒートポンプユニットの位置が少しずれており、室内では植木鉢等が倒れたままになっていた。

上下水道の被害状況については不明である。

外壁や基礎部分の亀裂、雨漏り跡や床の傾き、扉の開閉具合等を確認したが、上記以外には、前回調査時（令和７年１０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　その他の事項

前回調査時もＡ（物件１、３債務者兼所有者、物件２債務者兼共有者）から聴取りは出来ておらず、今回も、同人の連絡先等は依然不明な状態であり、聴取りは出来なかった。

4　関係人の陳述等

近隣の者の陳述

Ａは、ずっと見かけません。私の家では、２週間くらい茶色い水が出ましたが、現在は大丈夫です。電気も２日くらいで復旧しました。

熊本地方裁判所 受付 -8.10.14 午前 時 分

4　特記事項

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、解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

5　調査の経過

令和８年９月２９日午後３時２０分～午後４時０５分

立入調査、写真撮影、近隣の者から聴取

以　上

令和　7年（ケ）第　　63号

物　件　目　録

1　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．１６平方メートル

　　所有者　A

2　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１６平方メートル

　　共有者　A　持分３分の１

3　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林２２７７番地５

　　家屋　番号　　２２７７番５

　　種　　類　　居宅

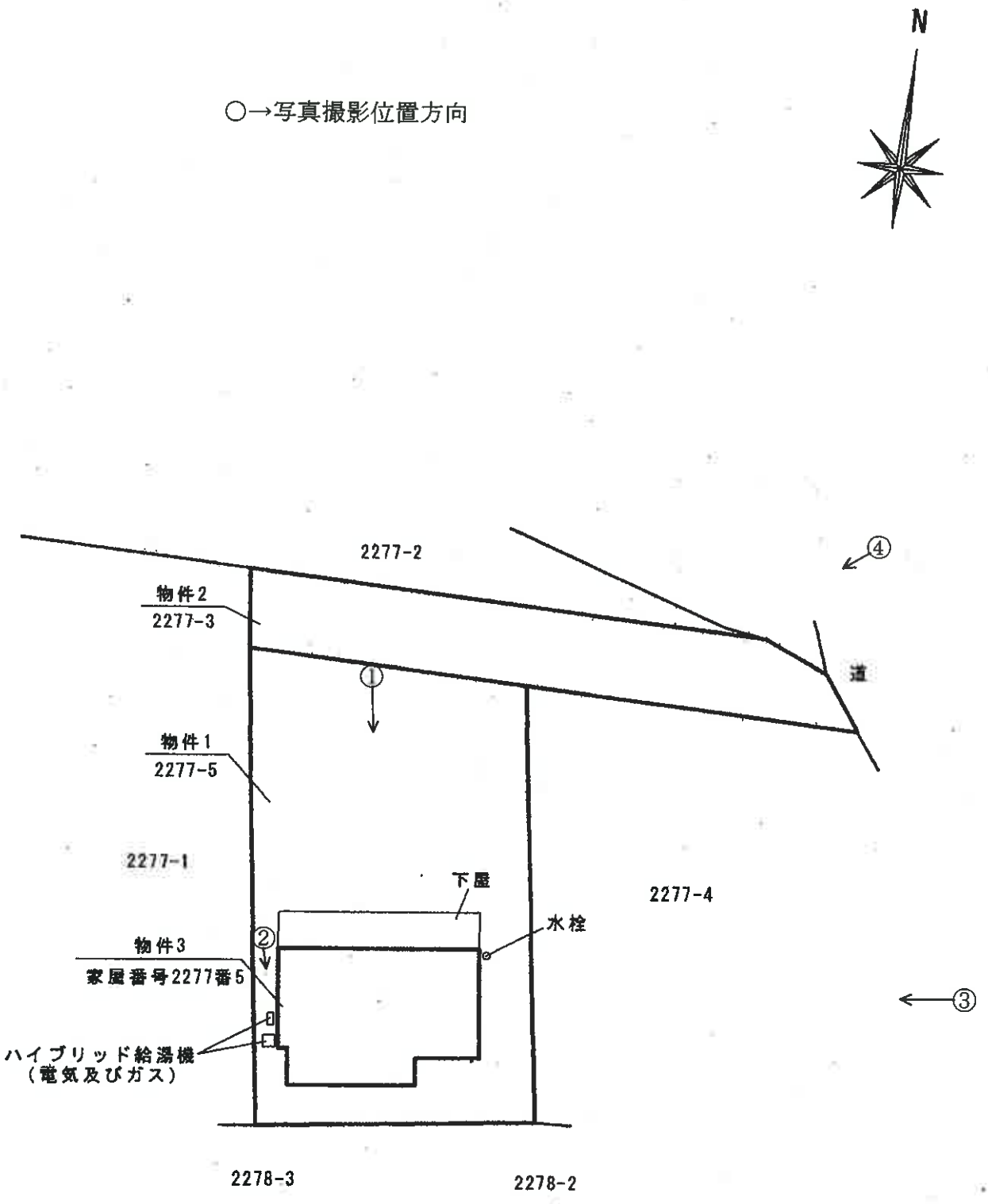
　　構　　造　　木造合金メッキ鋼板ぶき２階建

　　床　面　積　　１階　６４．９０平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

　　所有者　A

令和７年（ケ）第６３号
土地建物位置関係概略図（物件１～物件３）

○→写真撮影位置方向

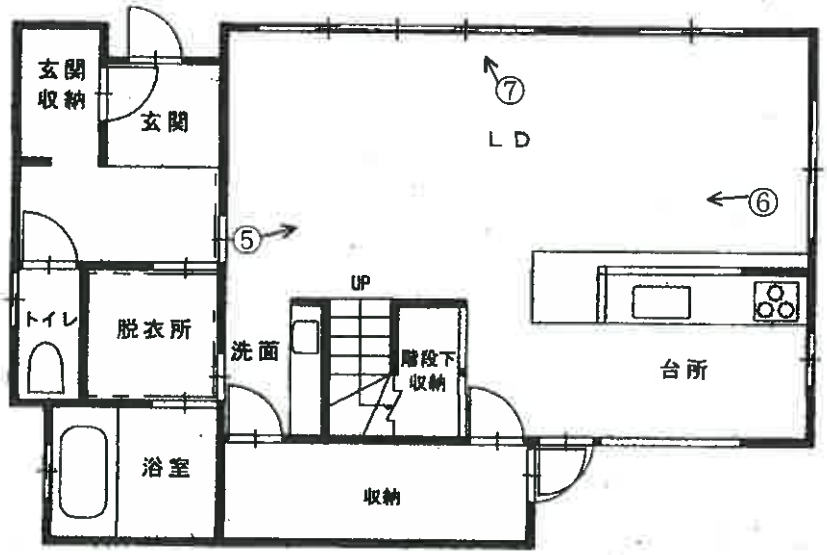


令和７年（ケ）第６３号
間取図（物件３）

N

○→写真撮影位置方向

1F

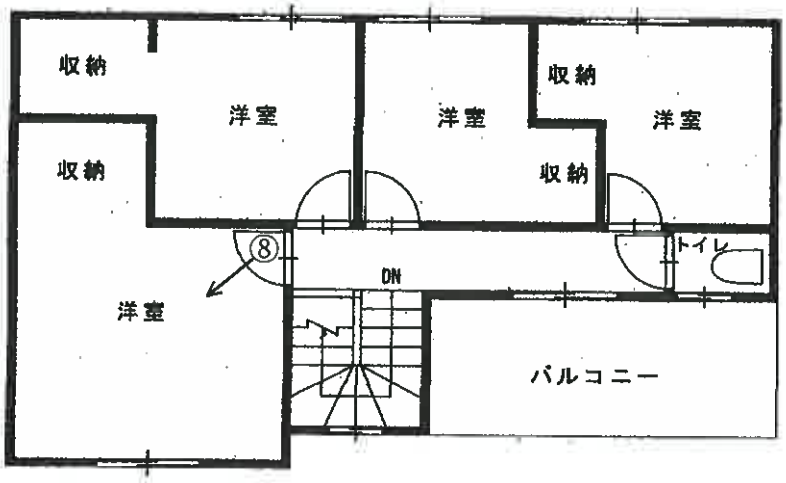


令和７年（ケ）第６３号
間取図（物件３）

N

○→写真撮影位置方向

2F



（写真１）



（写真２）



（写真３）



（写真４）　町道　件外建物　物件２　件外土地



（写真５）　以下、物件３建物内部



（写真６）



（写真７）



（写真８）



令和７年(ケ)第６３号
令和７年８月８日受理
令和７年１０月１７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　　63号

物　件　目　録

1　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３１７．１６平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林

　　地　　番　　２２７７番３

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１１６平方メートル

　　共有者　Ａ　持分３分の１

3　所　　在　　上益城郡益城町大字小池字丸林２２７７番地５

　　家屋　番号　　２２７７番５

　　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　６４．９０平方メートル
　　２階　４８．０２平方メートル

　　所有者　Ａ

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、2
現況地目	■宅地（物件１） ■公衆用道路（物件２） □雑種地（物件 ）
形状	□登記所備置地図のとおり □公図のとおり ■地積測量図のとおり □建物配置図のとおり
占有者及び占有状況	■土地所有者Ａ（物件１） ■土地共有者Ａ（物件２） ■その他の者（物件２） 物件１につき、Ａが土地上に下記建物を所有し、占有している。物件２については、Ａと周辺建物敷地所有者及び不特定多数の者らが公衆用道路として使用している。 □「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 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Ａ □その他の者 上記の者が本件建物を住居（空家）の状態で使用している。 □「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 ■土地建物位置関係概略図のとおり

（その他の事項用）

その他の事項

【物件１土地】
1　北側で物件２土地を介して町道（丸林烏帽子岳線）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（地番、地目、地積、所有者の順に記載））
　①　２２７７番１、畑、４５１㎡、私人名義
　②　２２７７番４、宅地、３１０．００㎡、私人名義
　③　２２７８番２、宅地、６６５．７５㎡、私人名義
　④　２２７８番３、畑、６４１㎡、私人名義
4　簡易物置が存する（写真２参照）。
【物件２土地】
1　東側で町道に接し、南側で物件１に接している。
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　２２７７番１、畑、４５１㎡、私人名義
　②　２２７７番２、宅地、３２４．９６㎡、私人名義
　③　２２７７番４、宅地、３１０．００㎡、私人名義
　④　２２７７番６、公衆用道路、３６㎡、上益城郡益城町
【物件３建物】
1　外観は写真１、３～５、内部の状況は写真６ないし１９のとおりである。
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　上下水道の引込みはある。
4　従物等として、ハイブリッド給湯機（電気及びガス）（写真３参照）及び下屋（写真１参照）が存する。
5　熱源は主にＬＰガスである。

（執行官の意見用）

執行官の意見

令和７年８月１９日物件所在地臨場
　不在で、電気が止まっているためインターホンが使えず、呼びかけにも応答がなかったため、立入調査通知書を送付した。玄関前を含む建物周囲に雑草が繁茂し、人が出入りして雑草が踏み倒されている様子や玄関前の敷地に日常的に自動車が出入りしている痕跡は見受けられなかった。郵便受けには郵便物が溜まったままの状態であった。
同年９月１２日物件所在地臨場
　前回と同様の状況であり、雑草が更に繁茂していた。立入調査通知書投函。
同年１０月１日物件所在地臨場
　不在のため、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠させて本件建物内に立ち入った。電気等のライフラインは止まっており、建物内に食事の痕跡などは見受けられず、トイレットペーパーホルダーにトイレットペーパーがない、２階の各部屋のエアコンが取り外されている、など人が生活している様子が見受けられなかった。
以上のことから、本件建物は空家と判断した。

（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8月13日（水） 9：10－9：20	熊本地方法務局	公図等交付申請
7年8月19日（火） 11：30－11：50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、周辺調査、不在につき立入調査日等に関する通知書郵送
7年8月19日（火） 12：50－13：00	益城町役場	接道状況調査
7年8月19日（火） 15：10－15:20	益城町地図情報ＨＰ	上下水道調査
7年9月12日（金） 9：30－9：50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、周辺調査、不在につき立入調査日等に関する通知書投函
7年10月1日（水） 13：45－14：15	物件所在地	立入調査、写真撮影
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

■　令和　７年１０月　１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　７年１０月　１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。

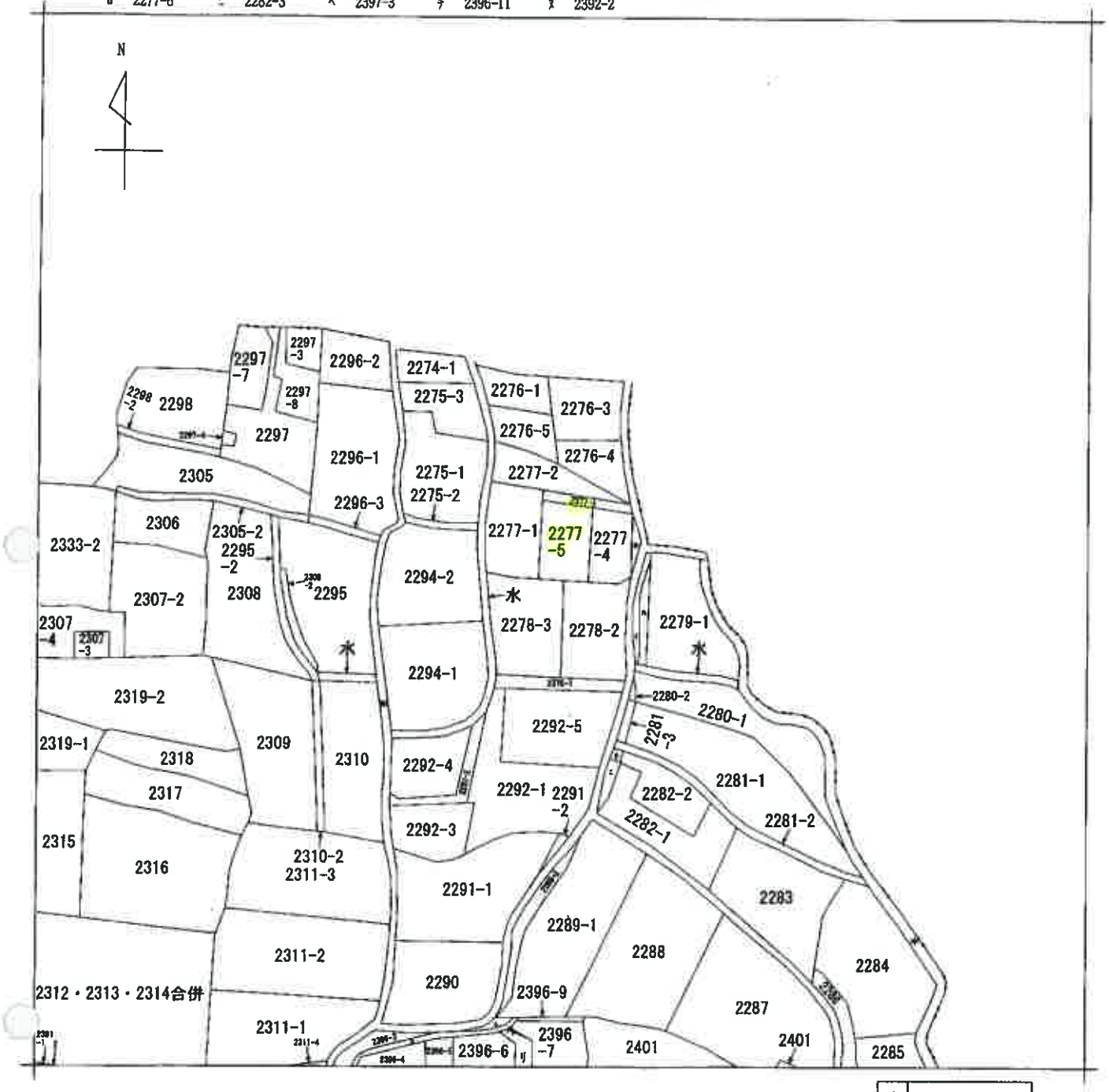
□　令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

□

公図写し

Ａ３判をＡ４判に縮小

イ 水　ハ 2279-2　ホ 2282-4　ト 2396-10　リ 2396-8　ル 2396-1
ロ 2277-6　ニ 2282-3　ヘ 2397-3　チ 2396-11　ヌ 2392-2





請求部分	所在	上益城郡益城町大字小池字丸林			地番	2277番5			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）	昭和61年11月10日			補記事項	

請求番号：12-4
(1/1)

（ 5 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和44年2月18日

S44.7.18

4000759

2277→2277-2.-3.-4.-5

地積測量図

地番	2277-2. 2277-3. 2277-4 2277-5.
土地の所在	上益城郡益城町小池字丸林

地積計算

2277-2

(イ) 7.60 × 2.90 = 22.04

(ロ) 12.50 × 2.20 = 27.50

(ハ) 18.10 × 5.40 = 97.74

(ニ) 23.60 × 8.00 = 188.80

(ホ) 31.20 × 5.10 = 159.12

(ヘ) 42.80 × 3.60 = 154.08

(ト) 2.60 × 0.25 = 0.65 (+)

649.93

649.93 × 1/2 = 324.965 m²

2277-3

(イ) 31.70 × 3.30 = [redacted]

(ロ) 31.70 × 3.90 = [redacted]

[redacted] 6.50 × 0.80 = [redacted] (+)

[redacted] × 1/2 = [redacted] m²

33.44

110.72

2277-4

(ハ) 18.20 × 1.60 = 29.28

(ヲ) 21.90 × 17.70 = 387.63

(ホ) 24.80 × 3.90 = 96.72

(ヘ) 22.00 × 6.90 = 151.80

(ヨ) 14.00 × 2.00 = 28.00 (+)

693.43

693.43 × 1/2 = 346.715 m²

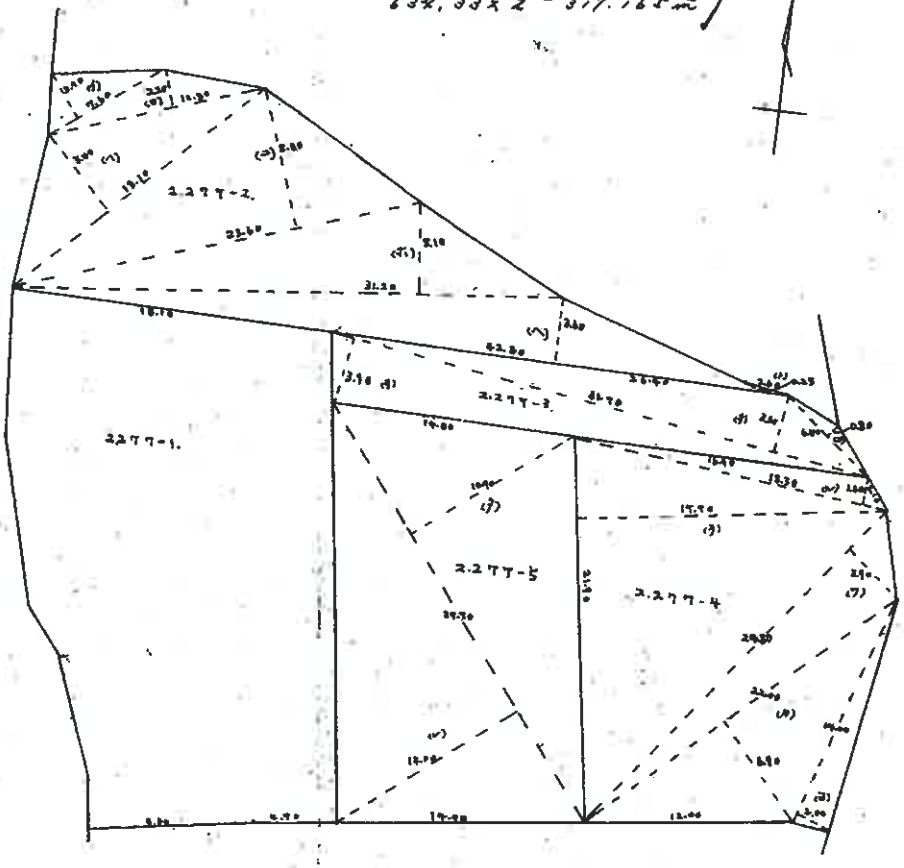
2277-5

(イ) 27.70 × 10.90 = 311.93

(ロ) 27.70 × 12.00 = 332.40 (+)

634.33

634.33 × 1/2 = 317.165 m²



昭和44年2月18日	作製年月日
作者	[redacted]
申請人	[redacted]

縮尺	1/300

（全国土地家屋調査士会連合会用紙）

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-2

（6 枚目）

公用

登記年月日：令和4年11月21日

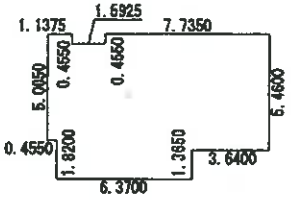
[redacted]

各階平面図

家屋番号	2277番5
建物の所在	上益城郡益城町大字小池字丸林2277番地5

建物図面 縮尺 1/250

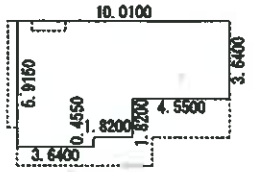
1階



求積表

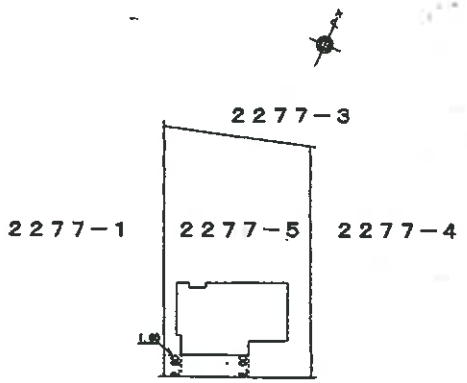
3.6400 × 5.4600	=	19.874400
4.0950 × 6.8250	=	27.948375
1.5925 × 6.3700	=	10.144225
0.6825 × 6.8250	=	4.658062
0.4550 × 5.0050	=	2.277275
合計		64.902337
床面積		64.90 ㎡

2階



求積表

4.5500 × 3.6400	=	16.562000
1.8200 × 5.4600	=	9.937200
3.6400 × 5.9150	=	21.530600
合計		48.029800
床面積		48.02 ㎡



作成者	[redacted] (令和 4年 11月14日作成)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

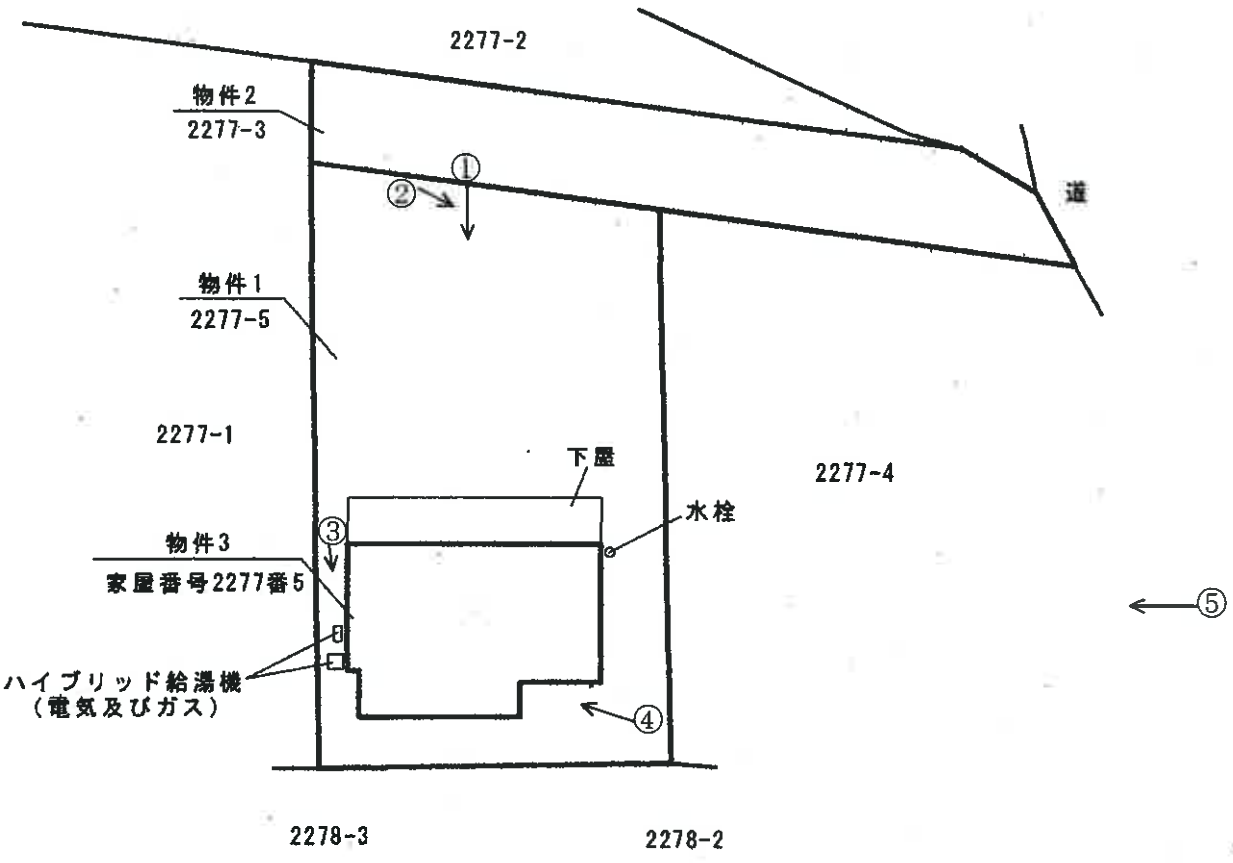
（ 7 枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：12-3

令和７年（ケ）第６３号
土地建物位置関係概略図（物件１～物件３）

○→写真撮影位置方向

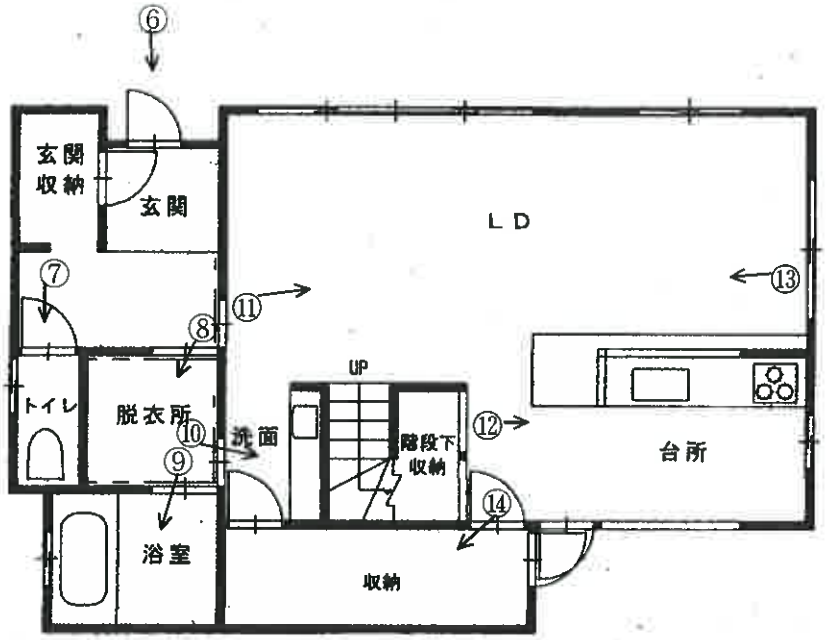


令和７年（ケ）第６３号
間取図（物件３）

N

○→写真撮影位置方向

1F

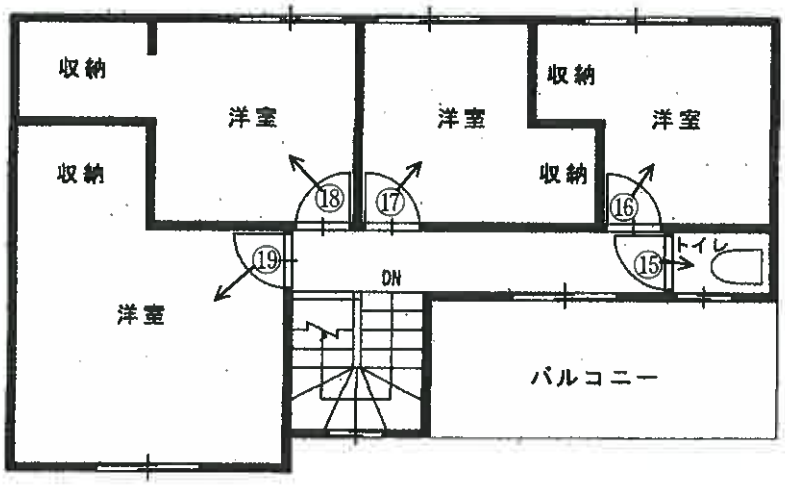


令和７年（ケ）第６３号
間取図（物件３）

N

○→写真撮影位置方向

2F



（写真１）　　物件３（敷地が物件１）　下屋



（写真２）　町道　物件２　簡易物置　物件１



（写真３）　ハイブリッド給湯機　物件３（敷地が物件１）



（写真４）　　物件３（敷地が物件１）



（写真５）　　物件３（敷地が物件１）



（写真６）以下、建物内部



（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）



（写真 16）



（写真 17）



（写真 18）



（写真 19）



令和　7　年　（　ケ　）　第　63　号
令和　7　年　9　月　12　日　現地調査
令和　7　年　10　月　1　日　現地調査
令和　7　年　10　月　17　日　評　価
（　発行番号　80093　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　17,900,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　1,990,000　円
物件2　（土地）	金　40,000　円
物件3　（建物）	金　15,870,000　円

1　一括価格は、物件1乃至物件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	上益城郡益城町大字小池字丸林 2277番5 宅地 317.16平方メートル	同左
2	所在 地番 地目 地積	上益城郡益城町大字小池字丸林 2277番3 公衆用道路 116平方メートル	同左
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	上益城郡益城町大字小池字丸林 2277番地5 2277番5 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階　64.90平方メートル 2階　48.02平方メートル 112.92平方メートル	同左
番号	特　記　事　項		
2	共有持分（持分3分の1）を対象とする評価である。		

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豊肥本線「新水前寺」駅の南東方・約11.0km（道路距離） 最寄バス停「下砥川飯田山入口」の南東方・約100m（徒歩約2分）	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（市街化調整区域） 指定無 70％ 400％ － 集落内開発制度指定区域
画地条件	北東側私道（物件2）に対して、間口約14.0m・奥行約23.0m、規模317.16㎡のやや台形地であり、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3.0mの私道（物件2）に概ね等高に接面している。なお、当該私道は、建築基準法第42条第2項に規定される道路であり（県央広域本部土木部景観建築課への聴取に基づく）、物件3の建築確認時に中心後退によるセットバックが求められていることを確認した（建築計画概要書に基づく。確認年月日：令和4年5月24日、番号：第202204100号）。この点、建築計画概要書・第三面の図面、地積測量図、建物図面等を照合した結果、セットバックの範囲は物件1には及んでおらず物件2に限定されるものと判断した（中心後退の南側ラインが物件1及び物件2の南北の境界ラインに概ね一致する）。	
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。 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　あり ガス配管　なし（プロパンガス） 下水道　あり（特記事項②） （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の指定はなされていない（益城町教育委員会への聴取に基づく）。 ②受益者負担金については平成22年に終了していることを確認した（益城町下水道課への聴取に基づく）。 ③南側隣接地（2278番2及び2278番3）との間に約1.5mの高低差が存する（物件1が低い）。	

2　土地の概況及び利用状況等（物件2）

位置・交通	JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方・約11.0km（道路距離） 最寄バス停「下砥川飯田山入口」の南東方・約80m（徒歩約1分）	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域	
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 建蔽率 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） 指定無 70％ 400％ － 集落内開発制度指定区域
画地条件	現況幅約3.0m、延長約30.0m、規模116㎡の長狭地であり、建築基準法第42条第2項に規定される道路である（未舗装）。なお、中間画地である。	
接面道路の状況	東側において、現況幅員約6.0mの町道（町道名：丸林烏帽子岳線）に接面している。	
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②） ガス配管　なし 下水道　なし（特記事項②） （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の指定はなされていない（益城町教育委員会への聴取に基づく）。 ②物件2の地中において、物件3及び周辺建物利用のための上下水道管が埋設されている。 ③北側隣接地（2277番2）との間に約1.3mの高低差が存する（物件2が高い）。	

－　以下余白　－

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）：令和4年11月13日新築 経過年数：約3年 経済的残存耐用年数：約27年程度
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：カラーガルバニウム鋼板等 外　　壁：サイディング等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング等 設　　備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階　64.90平方メートル 2階　48.02平方メートル 112.92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：居宅 間取り：間取図（物件3）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	①建築確認済証（年月日：令和4年5月24日、番号：第202204100号）が交付されていることを確認した。 ②従物等として、ハイブリッド給湯機（電気及びガス）及び下屋が存する。

－　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	13,400	1.00	317.16	1.00	4,250,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地　益城（県）－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

16,300　円/㎡　×　$\frac{101}{100}$　×　$\frac{100}{105}$　×　$\frac{100}{117}$　≒　13,400　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：方位＋3%、角地＋2%

※標準化補正＝1.03×1.02≒1.05

◇地域格差：　街路条件（系統等3%）

街路条件（幅員等3%）

環境条件（居住環境等10%）

※地域格差率＝1.03×1.03×1.10≒1.17

イ　個別格差：　特段なし

※台形状であるが特段減価の必要性はないと判断した。

※個別格差率＝1.00

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）更地価格（物件2）

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	更地価格（円） ア×イ×ウ×エ
2	13,400	0.10	116	1 / 3	52,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地　益城（県）－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

16,300　円/㎡　×　$\frac{101}{100}$　×　$\frac{100}{105}$　×　$\frac{100}{117}$　≒　13,400　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：方位＋3%、角地＋2%

※標準化補正＝1.03×1.02≒1.05

◇地域格差：　街路条件（系統等3%）

街路条件（幅員等3%）

環境条件（居住環境等10%）

※地域格差率＝1.03×1.03×1.10≒1.17

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　共有持分割合：登記記録における所有権割合に基づく（3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	112.92	0.91	20,551,000

ウ　現価率：下記のとおり査定。

経過年数3年、経済的残存耐用年数27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。

∴現価率＝｛１－（１－0.05）×$\frac{3\ 年}{30\ 年}$｝×（１－0.00）≒　0.91

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。物件2については前記により求めた更地価格に競売市場修正等を施し、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	4,250,000	0.35	法定地上権	1,488,000

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	4,250,000	-1,488,000		0.9	0.8	1,990,000
2	52,000	－		0.9	0.8	40,000
3	20,551,000	1,488,000		0.9	0.8	15,870,000
一括価格　（合計）						17,900,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判断した。

エ　市場性修正：市場性が減退する程度、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。

第６　参考価格資料

地価調査価格　（益城（県）－6）
所　　在：上益城郡益城町大字島田字東無田屋敷376番
価　　格：16,300円/㎡
位　　置：JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方約8.3km
価格時点：令和7年7月1日
地　　積：525㎡
供給処理施設：水道・下水
接面街路：南東方5.5m町道、南西方側道
用途指定等：市街化調整区域
　　建蔽率70％/容積率400％
　　集落内開発制度適用区域
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第７　付属資料

1	位置図	1　葉
2	公図写	1　葉
3	地積測量図写	1　葉
4	建物図面・各階平面図写	1　葉
5	土地建物位置関係概略図（物件1～物件3）	1　葉
6	間取図（物件3）	2　葉

以　　上

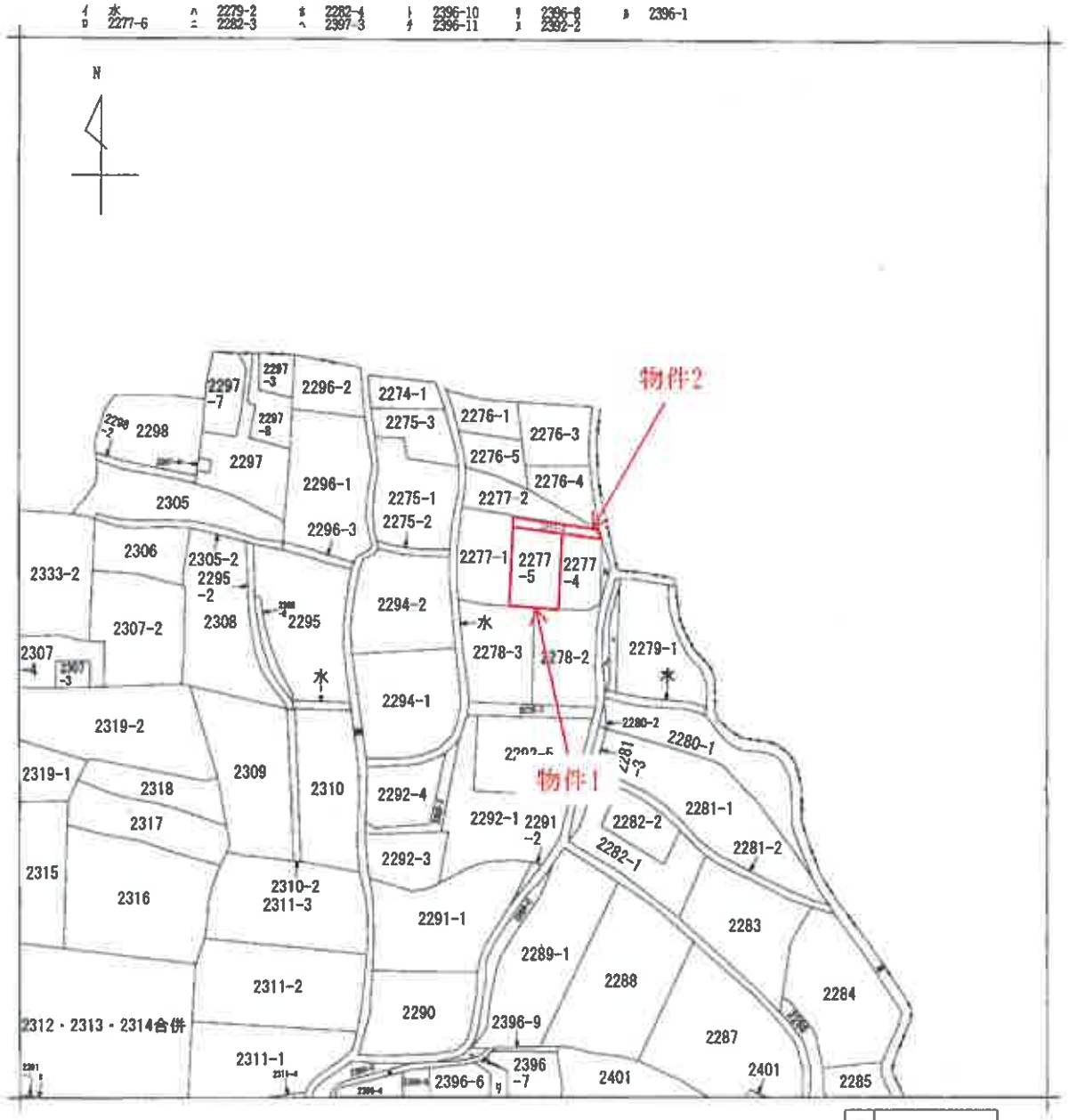
位　置　図



「1：10,000　益城町　白図　写し」

［原本をA4サイズに縮小しています］

公図写



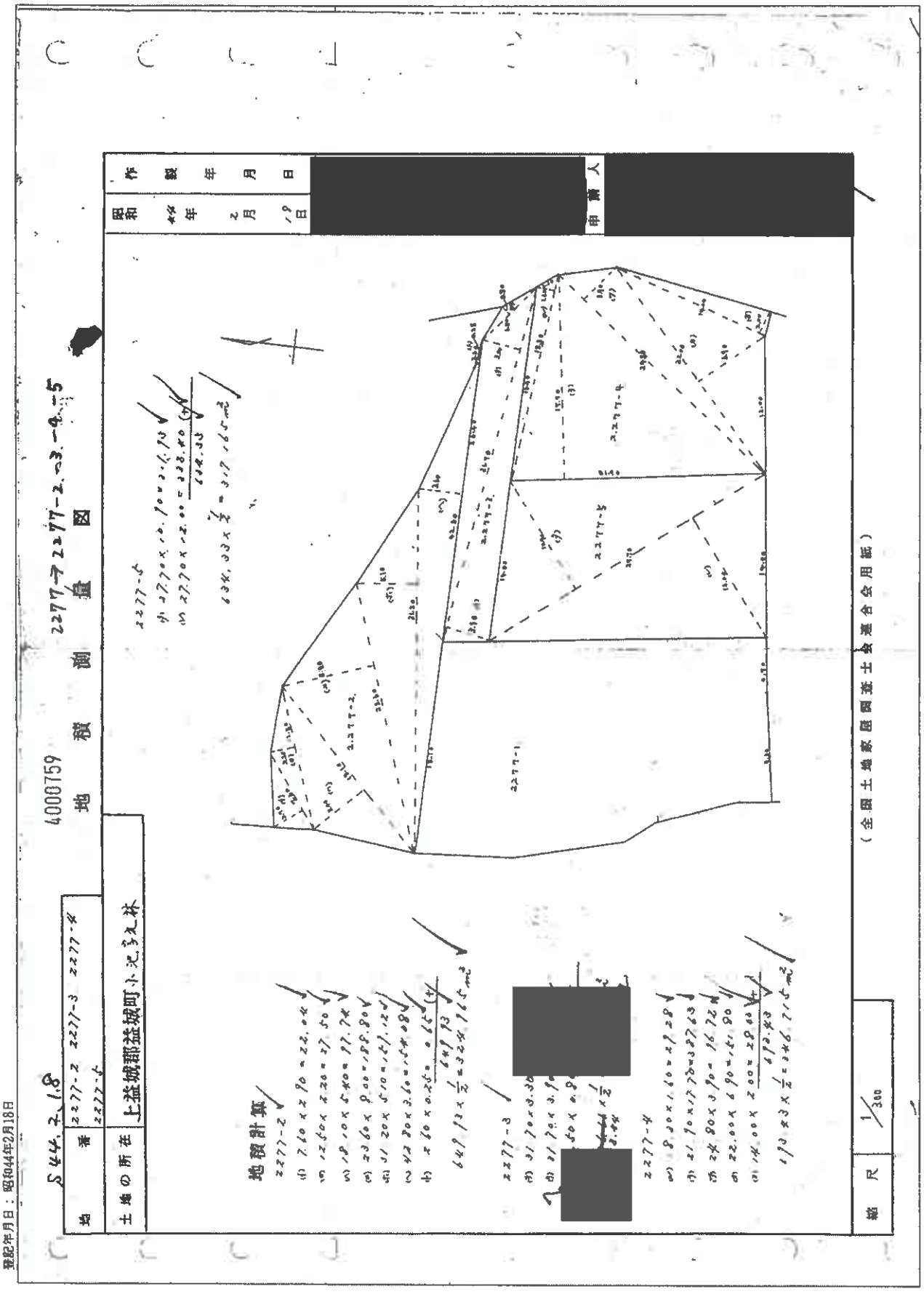
請求部分	所在	上益城郡益城町大字小池字丸林				地番	2277番5		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)	昭和61年11月10日	補記事項			

請求番号：12-4
(1/1)

公用

［原本をA4サイズに縮小しています］

地積測量図写



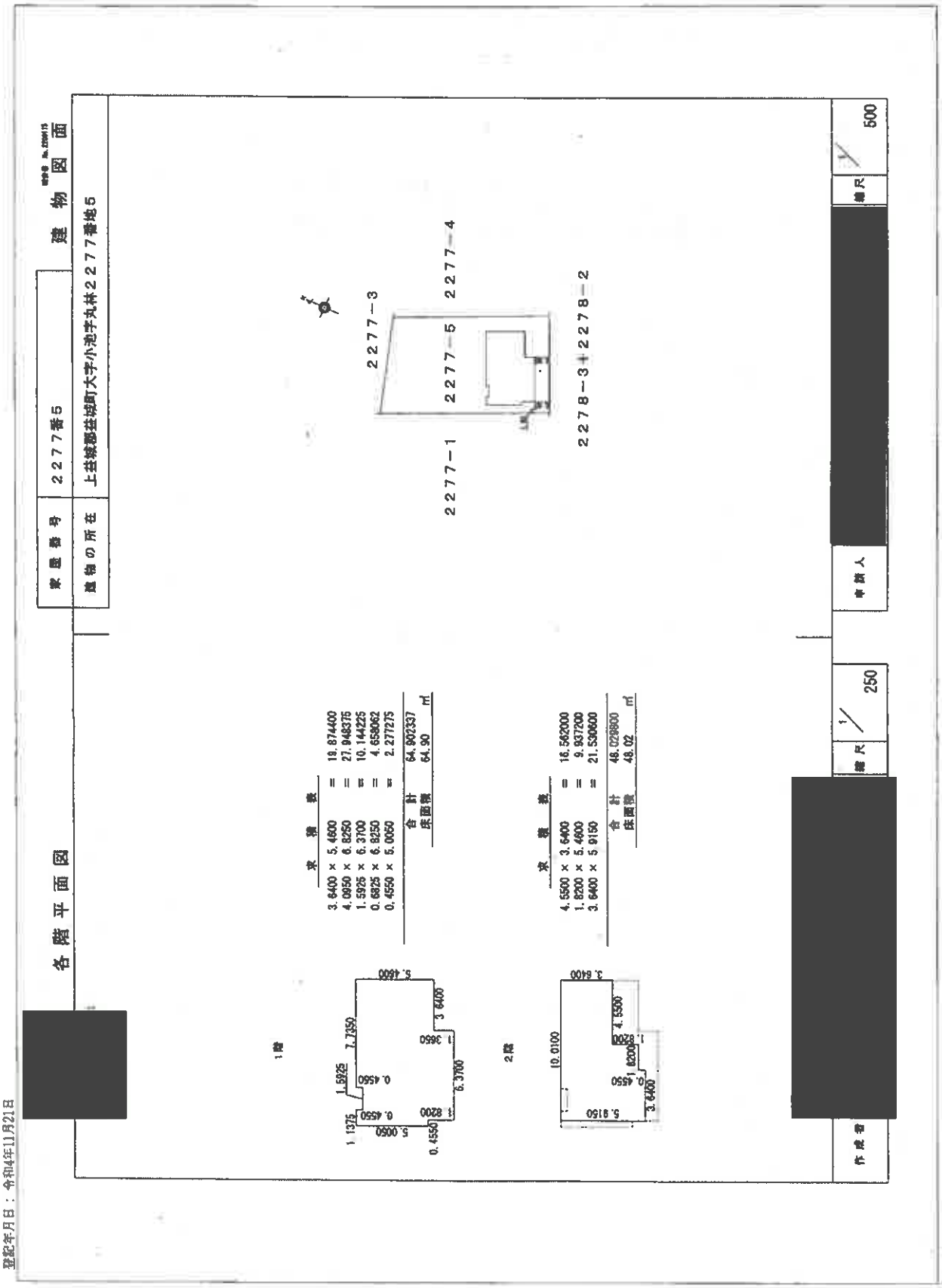
登記年月日：昭和44年2月18日

公用

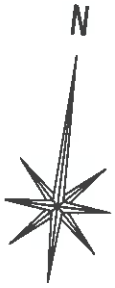
調査番号：12-2

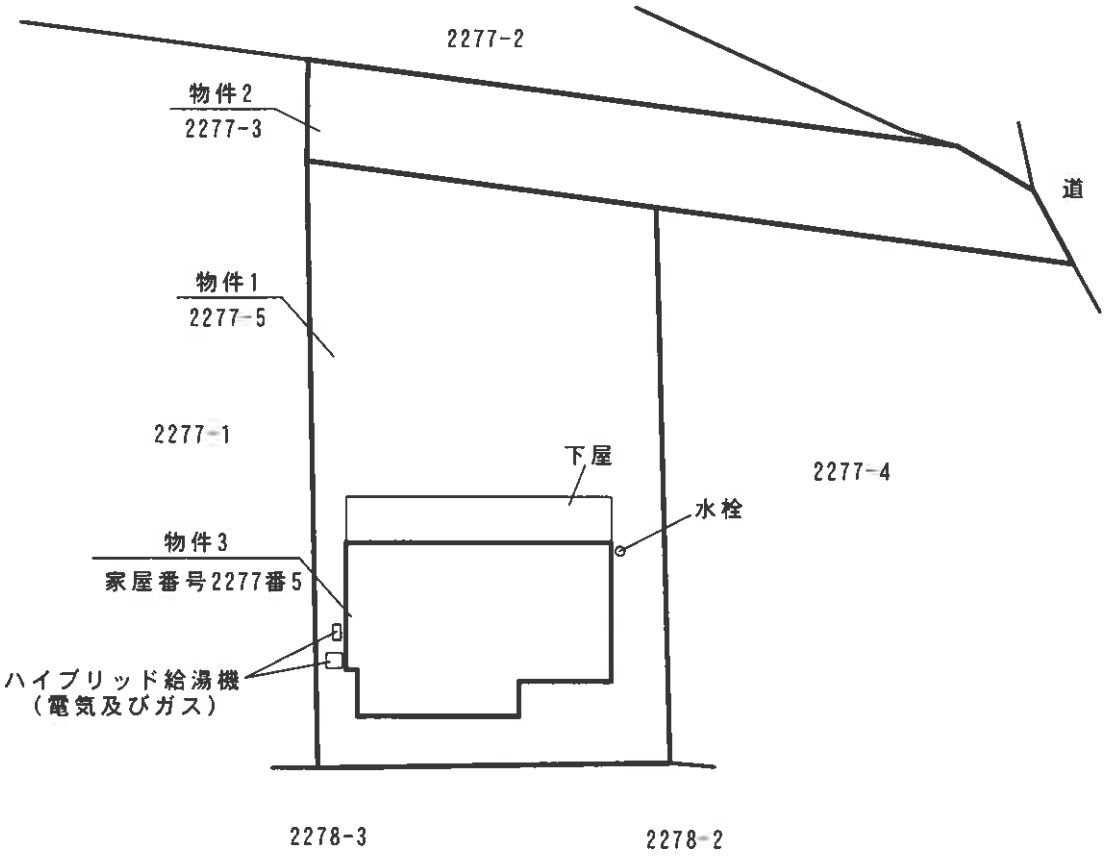
建物図面・各階平面図写

［原本をA4サイズに縮小しています］

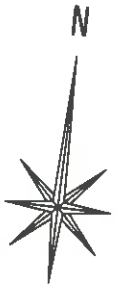


土地建物位置関係概略図（物件１～物件３）

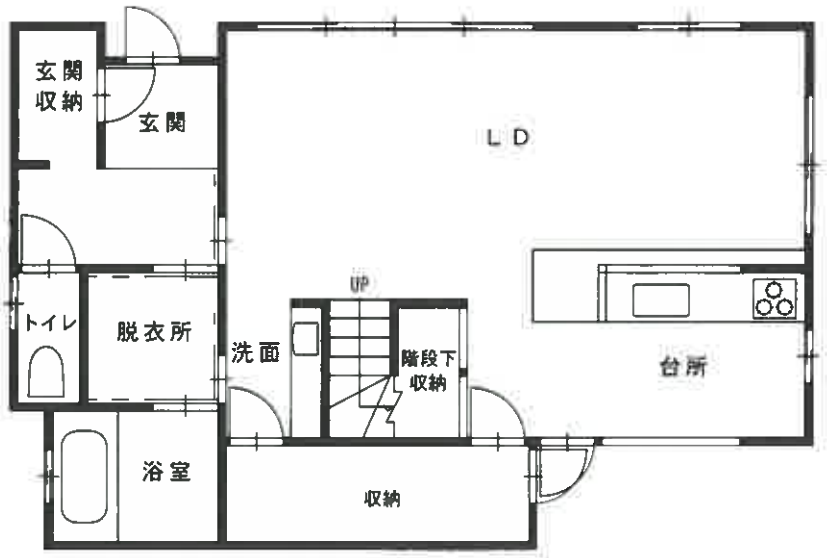




間取図（物件３）



1F



間取図（物件３）

N

2F

