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　６年（ヌ）第　　４３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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,837,500 1,470,000	一括	367,500	29,357	0
1	730,100				
2	529,200				
3	578,200				
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（ヌ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６５５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７４．５９平方メートル

２　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６６４番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．１８平方メートル

３　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原６６４番地４、６５５番地５

　　家屋　番号　　６６４番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９０．７７平方メートル
　　２階　２９．１８平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄骨造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１０７．７７平方メートル
　　２階　約５２．１８平方メートル

令和６年（ヌ）第４３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	3,750,000	一括	－	R7.6.5	
１～３	2,625,000	一括	30	R7.12.15	
１～３	1,837,500	一括	30	R8.11.5	

令和　６年（ヌ）第　　４３号

物　件　明　細　書

令和　７年　４月３０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３】
賃借権
範　囲　　全部
賃借人　　Ｃ
期　限　　定めなし
賃　料　　月額３０，０００円
賃料前払　毎月１日限り翌月分払い
敷　金　　３０，０００円
上記賃借権は最先の賃借権である。

４　物件の占有状況等に関する特記事項
なし

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（ヌ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６５５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７４．５９平方メートル

２　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６６４番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．１８平方メートル

３　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原６６４番地４、６５５番地５

　　家屋　番号　　６６４番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９０．７７平方メートル
　　２階　２９．１８平方メートル

（現況）

　　構　　造　　木・鉄骨造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　約１０７．７７平方メートル
　　２階　約５２．１８平方メートル

令和６年（ヌ）第４３号
令和８年９月２４日受理
令和８年１０月９日提出

熊本地方裁判所
執行官　江　藤　浩　盛

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

■　物件１，２

地割れや傾きの有無、周囲に設置されたブロック塀やフェンスの損傷の有無等を確認したところ、次の損傷を確認した。

なお、雑木や雑草がかなり繁茂しており、門扉が開かない等のため、特に物件１の南側の被害状況は確認することができなかった。

①　物件１南東側の金属フェンスが曲がっている（写真２）。

②　物件２北西側では、犬走り部分であるコンクリートが損壊しており、灯油タンクが５０ｃｍほど移動している（写真５）。

■　物件３

基礎部分や内外壁の亀裂、床や柱の傾斜や損傷、雨漏り跡等の有無を確認したところ、次のとおり、全体的に相当な被害が発生しており、居住できる状態にはない。

①　瓦が多数剥がれ、または落下しており、建物は全体的に著しく雨漏りがしている。１階洋室やダイニング、２階和室等、前回調査時（令和６年１２月）には雨漏り跡がみられなかった部屋においても、天井にカビが生え、天井板が垂れ下がる等して、雨漏りが顕著である（写真３，４，６，７等）。

②　前回の調査時には気づかなかったが、浴室のタイルに細い２ｍほどの亀裂が複数みられる。前回の地震でできたもののようである。

熊本地方裁判所
受付
-8.10.-9
午前 時 分

③　和室では畳が、洋室ではカーペットが濡れており、至る所で床にたわみが感じられる。

④　北西角の基礎部分の亀裂について、前回調査時は幅約１ｃｍであったのが、３ｃｍほどに広がっている。

⑤　２階洋室の壁板のはがれが広がっている（写真１４）。

⑥　階段上部において、壁と壁の間に約５ｃｍの隙間が生じている（写真１５）。

⑦　建物が全体的に北西側に傾斜している点は、前回と変化はない。

⑧　２階増築部分は、１階北東側階段付近にタンスが倒れる等しており、上ることができず、確認できなかった。

３　共有者Ａの陳述

①　本件建物は、平成２８年の熊本地震で全壊の判定を受けていましたが、当時所有者だった亡父が公費解体を拒否したため、解体できずにいました。

今回の地震後は、宇城市が現地を見に行った様子はなく、被災の判定は未だにありません。

②　平成２８年の地震後に屋根瓦を全部葺き替えましたが、今回の地震でも多くの瓦が剥がれ落ち、雨漏りが再び至る所で激しくするようになりました。建物内の家具や窓等は倒れ、手の施しようがありません。

③　前回の地震で基礎や壁に亀裂が多数入りましたが、今回の地震ではそれらが広がった気がします。

④　上水道は出ますが、地震で台所外側の水道管が破損して水があふれていたので、水道局に元栓を止めてもらいました。下水の流れは確認していませんが、下水管も壊れていると思います。

⑤　本件建物は、令和元年からＣさんに賃貸していますが、入退院を繰り返しており、本件建物には１年半ほど住んでいません。本件建物の損傷が激しく、退院しても帰ってこられないと思います。

４　調査の経過

①　令和８年９月２５日（金）午後２時１５分～午後２時２０分
当庁でＡから電話聴取・調査立会依頼

②　令和８年１０月６日（火）午後４時１５分～午後４時３５分
立入調査（土地）、写真撮影

③　令和８年１０月７日（水）午後０時２５分～午後０時３５分
　　当庁でＡから電話聴取
④　令和８年１０月９日（金）午後１時３０分～午後１時５０分
　　立入調査（建物）、写真撮影

令和　６年（ヌ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６５５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７４．５９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６６４番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原６６４番地４、６５５番地５

　　家屋　番号　　６６４番４

　　種　　類　　居宅

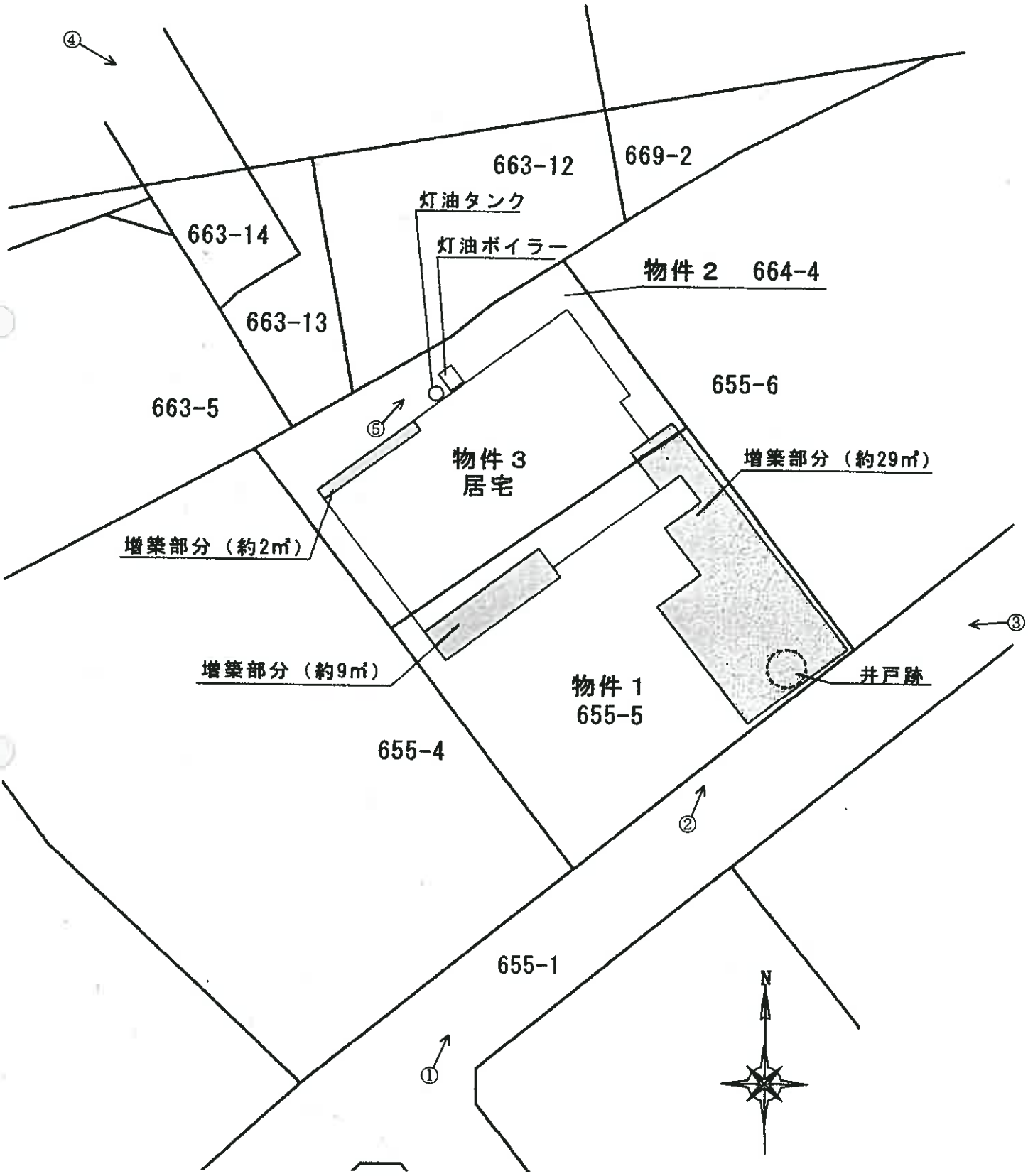
　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９０．７７平方メートル
　　２階　２９．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

土 地 建 物 位 置 関 係 図

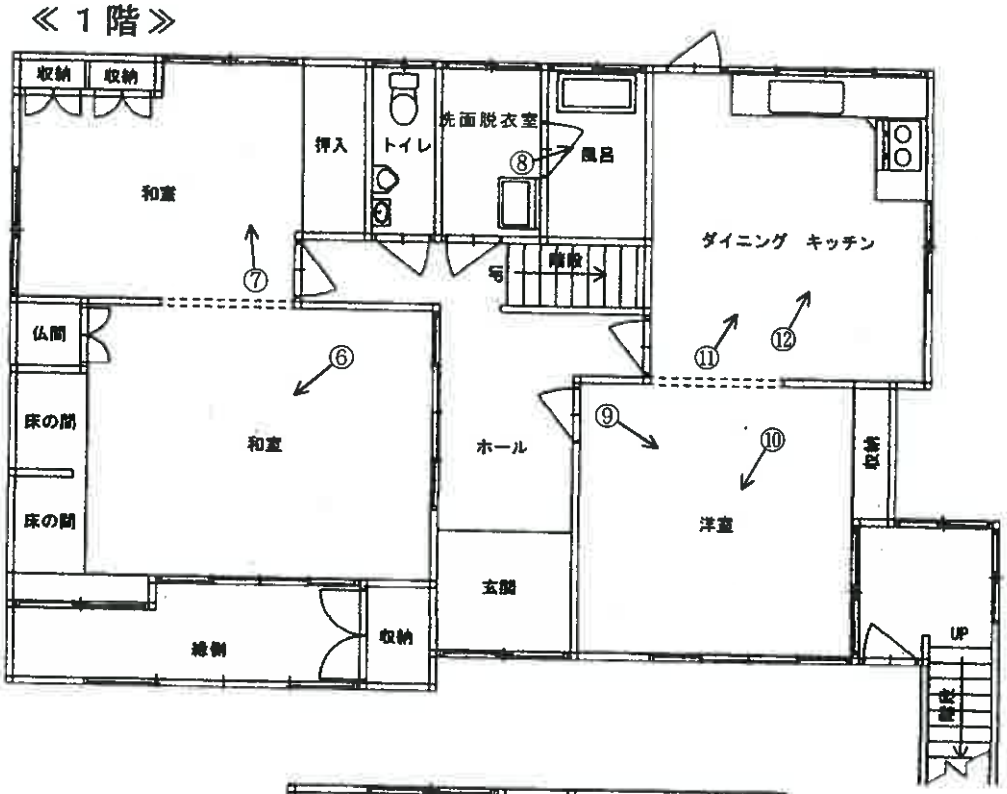
○→ は写真の位置方向を示す



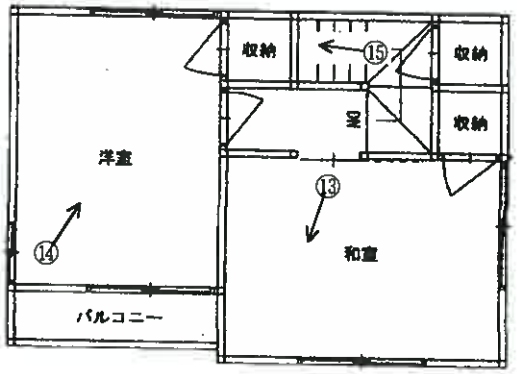
建 物 間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す

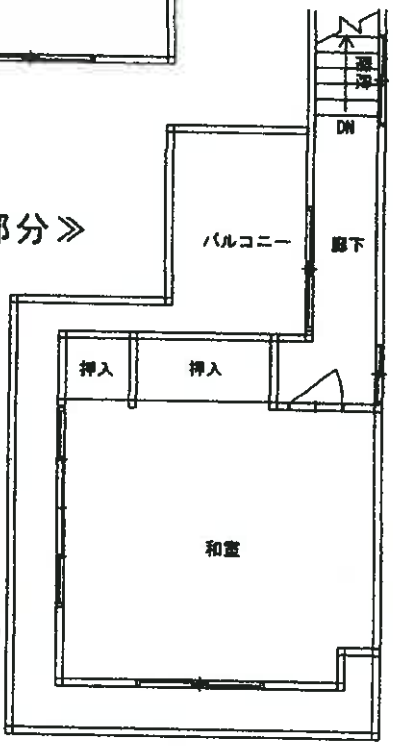
≪１階≫



≪２階≫



≪２階増築部分≫





（ 6 枚目）

（写真　1　）　　雑木・雑草に覆われた物件１



（写真　2　）　　曲がった金属フェンス　　物件３増築部分



（写真　3　）　　物件３増築部分　　瓦の落下・剥がれ



（写真　4　）　　北西方向から撮影　　瓦の落下・剥がれ



（写真　5　）　　物件２北西側　　コンクリートの損傷



（写真　6　）　　南側和室　　垂れた天井板と天井のカビ



（写真　7　）　　北側和室　　天井のカビ・壁やふすまのシミ



（写真　8　）　　浴室　　壁の亀裂



（写真　9　）　　洋室　　濡れたカーペット・たわんだ床



（写真　10　）　　洋室　　天井と壁の雨漏り跡



（写真　11　）　　ダイニング・キッチン



（写真　12　）　　同上　　天井のカビ



（写真　13　）　　２階和室　　天井のカビ



（写真　14　）　　２階洋室　　剥がれた壁板



（写真　15　）　　階段上部にできた壁と壁の隙間



令和６年（ヌ）第４３号
令和6年11月29日受理
令和7年1月14日提出

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　６年（ヌ）第　　４３号

物　件　目　録

１　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６５５番５

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７４．５９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

２　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原

　　地　　番　　６６４番４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１２７．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

３　所　　在　　宇城市松橋町松橋字中原６６４番地４、６５５番地５

　　家屋　番号　　６６４番４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　９０．７７平方メートル
　　２階　２９．１８平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１
　　共有者　Ｂ　持分２分の１

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 1，2 ）□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　□建物等配置図のとおり ■登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者ら　□その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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	4枚目「その他の事項」記載のとおり
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（■主たる建物　□附属建物） □ 種　類： ■ 構　造：木・鉄骨造セメント瓦葺2階建 ■ 床面積：1階　約107．77㎡（約17㎡増築） 2階　約52．18㎡（約23㎡増築）
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	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　■土地建物位置関係図のとおり

占有者及び占有権原（物件 3 関係）

占有範囲	■全部 □
占有者	□債務者 ■C
占有状況	□敷地 □駐車場 □ ■居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □

■関係人（■A（共有者） □ （ ））の陳述／■提示文書（賃貸借契約書写し）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和 元 年 10 月 20 日
最初の契約等	契約日	令和 元 年 10 月 20 日
	期間	令和 元 年 10 月 20 日 から ■令和 3 年 10 月 20 日 まで2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	令和 3 年 10 月 21 日 から □令和 年 月 日 まで 年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■共有者A □その他の者（ ）
	借主	■占有者 □その他の者（ ）
賃料・支払時期等		毎月金3万円（毎月1日限り翌月分支払い） □ 前払（ 分 円） □ 相殺（ 分 円）
敷金・保証金		□ない ■ある（敷金3万円 □保証金 円）
特約等		□譲渡・転貸を認める □
その他		

執行官の意見	■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり

その他の事項

■ 物件1，2関係

1　物件1の南東側に接する道路（655番1）は宇城市道である。
2　南東角には井戸跡が存する。井戸跡上には鉄板が置かれ、ふさがれている。
3　物件2の北西側は、隣接地との高低差が約3mあり、擁壁（間知ブロック）が設置されている。
4　物件2の北西側に設置されたブロック塀が北西側に傾いている。熊本地震の影響と思われる。
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　宇城市松橋町松橋字中原655番1　公衆用道路　672．80㎡　宇城市所有
　②　同655番4　宅地　361．52㎡　私人名義
　③　同655番6　宅地　356．14㎡　私人名義
　④　同663番5　宅地　167．86㎡　私人名義
　⑤　同663番12　宅地　85．81㎡　下益城郡松橋町所有
　⑥　同663番13　田　31㎡　私人名義

■ 物件3関係

1　宇城市の上水道が使用されている。
2　下水は敷地内に埋設された合併浄化槽で処理されている。
3　熱源としては、台所のコンロにはプロパンガスが、浴室等の給湯関係には灯油が各使用されている。
4　建物には、次の損傷箇所がみられる。いずれも熊本地震による被害である。
　①　玄関前の壁及び北西角の基礎部分にそれぞれ亀裂がみられる（写真4，5）。
　②　北側和室の天井等に雨漏り跡がみられる（写真8）。
　③　2階洋室では壁板がはがれている（写真12）。
　④　2階和室では壁のモルタルが大きくはがれて落ちている（写真13）。
　⑤　2階増築部分では、雨漏りで天井板が大きくはがれており、畳には広くカビが生じている（写真14）。
　⑥　建物は若干北西側に傾いており、浴室やトイレのドアがひとりでに閉まる等の事象がみられる。
5　2階増築部分は高床式であり、床下部分は、元は駐車場として使用されていたが、現在は物置として使用されており、共有者の亡父母が使用していたと思われる古い家財道具が多数置かれている（写真15）。
6　従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する（写真5）。

関係人の陳述等

陳述者 （当事者との関係）	陳述内容等
■ A （共有者）	■ 物件1，2関係 敷地の南東角に鉄板を置いている部分には井戸跡があります。井戸は現在使っていません。 ■ 物件3関係 1　宇城市の上水道を使用しています。 2　下水は、敷地内の合併浄化槽で処理しています。 3　燃料は、台所のコンロにプロパンガスを、給湯関係に灯油を使っています。 4　2階の南東部分は、昭和56年か57年ころ亡父が増築しました。私たち子供の部屋として使っていました。その階下は元駐車場として使っていましたが、現在では物置として、主に両親が使っていた不要物を置いています。 5　熊本地震では、家の至る所に被害を受け、全壊の判定を受けました。最も大きな被害は、屋根瓦が多数落ちて、広範囲で雨漏りがしたことです。瓦はすべて葺き替えました。現在、雨漏りはしません。 6　全壊の判定でしたので、市から公費解体を勧められたのですが、亡父が拒否したため、できませんでした。 7　玄関前の亀裂や2階の壁板やモルタルのはがれも地震の被害です。また、地震の影響で家が北西側に傾いています。 8　シロアリ被害は受けていません。 9　家は令和元年ころからCさんに賃貸しています。令和元年の何月だったかは覚えていません。 10　賃貸借契約書は交わしましたが紛失しました。契約当時、宇城市役所に提出したので、現在も市役所に保管されていると思います。詳しい契約内容は、市役所に聴いてください。 11　Cさんに貸しているのは、家の一部ではなく全体です。Cさんは現在入院中です。 12　家賃は月額3万円で、毎月Cさんの息子さんが私の自宅に持参して支払っています。 13　契約の更新は特に行っていません。当初と同じ内容で契約が続いていると思っています。

（ 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
R6 年 12 月 2 日（月） 14：00 ～ 14：15	熊本地方法務局 宇土支局	公図写し等交付申請
R6 年 12 月 2 日（月） 14：30 ～ 14：40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R6 年 12 月 2 日（月） 15：30	当庁	共有者らに調査期日通知書発送
R6 年 12 月 4 日（水） 10：40 ～ 10：45	宇城市役所	用地管理課で接道調査
R6 年 12 月 13 日（金） 13：30 ～ 14：55	物件所在地	立入調査、写真撮影、A から事情聴取
R6 年 12 月 17 日（火） 15：30	当庁	宇城市福祉事務所へ照会書発送
R7 年 1 月 9 日（木） 12：00	当庁	宇城市福祉事務所から回答書受領

（ 特記事項 ）

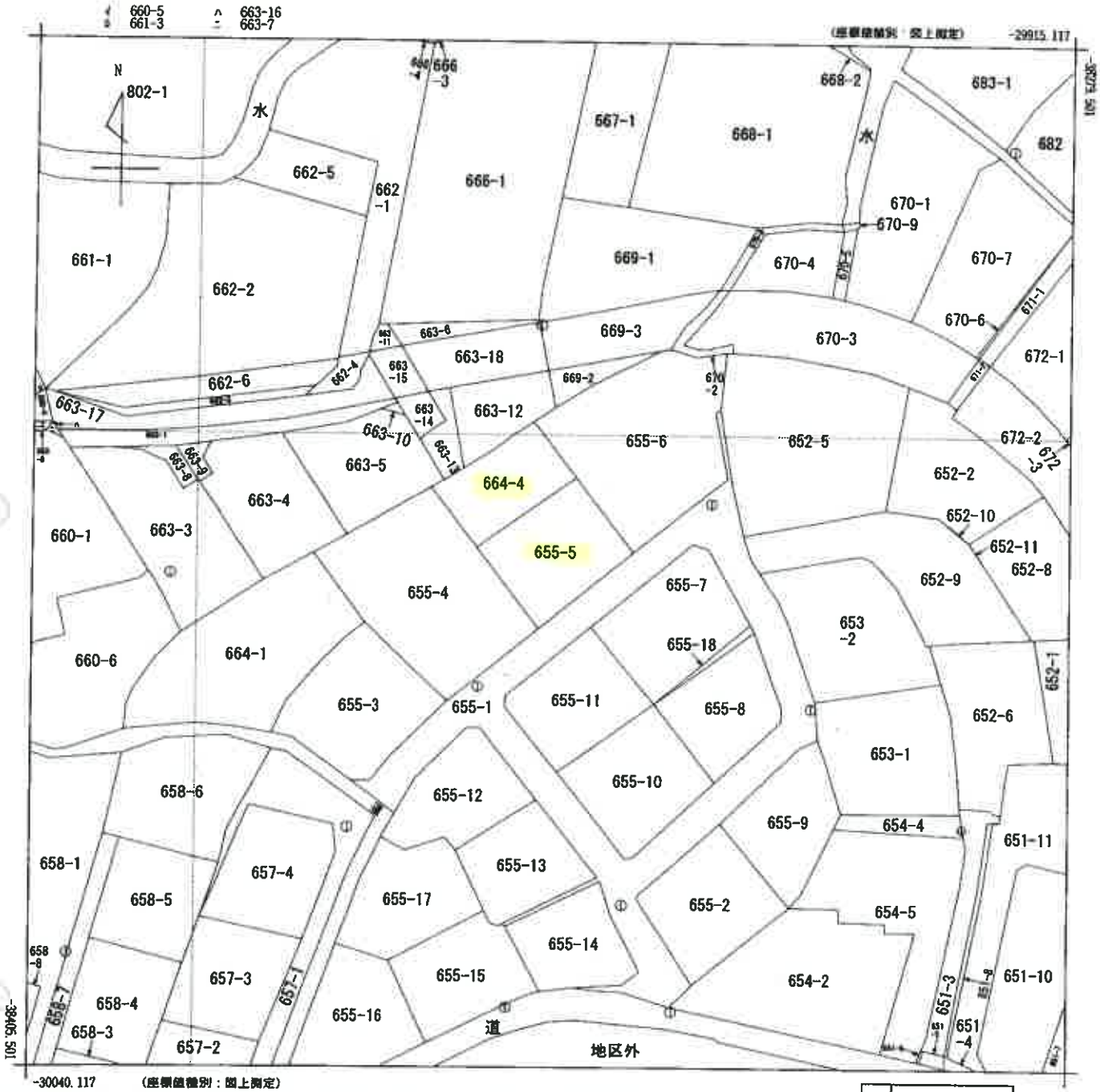
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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) 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。

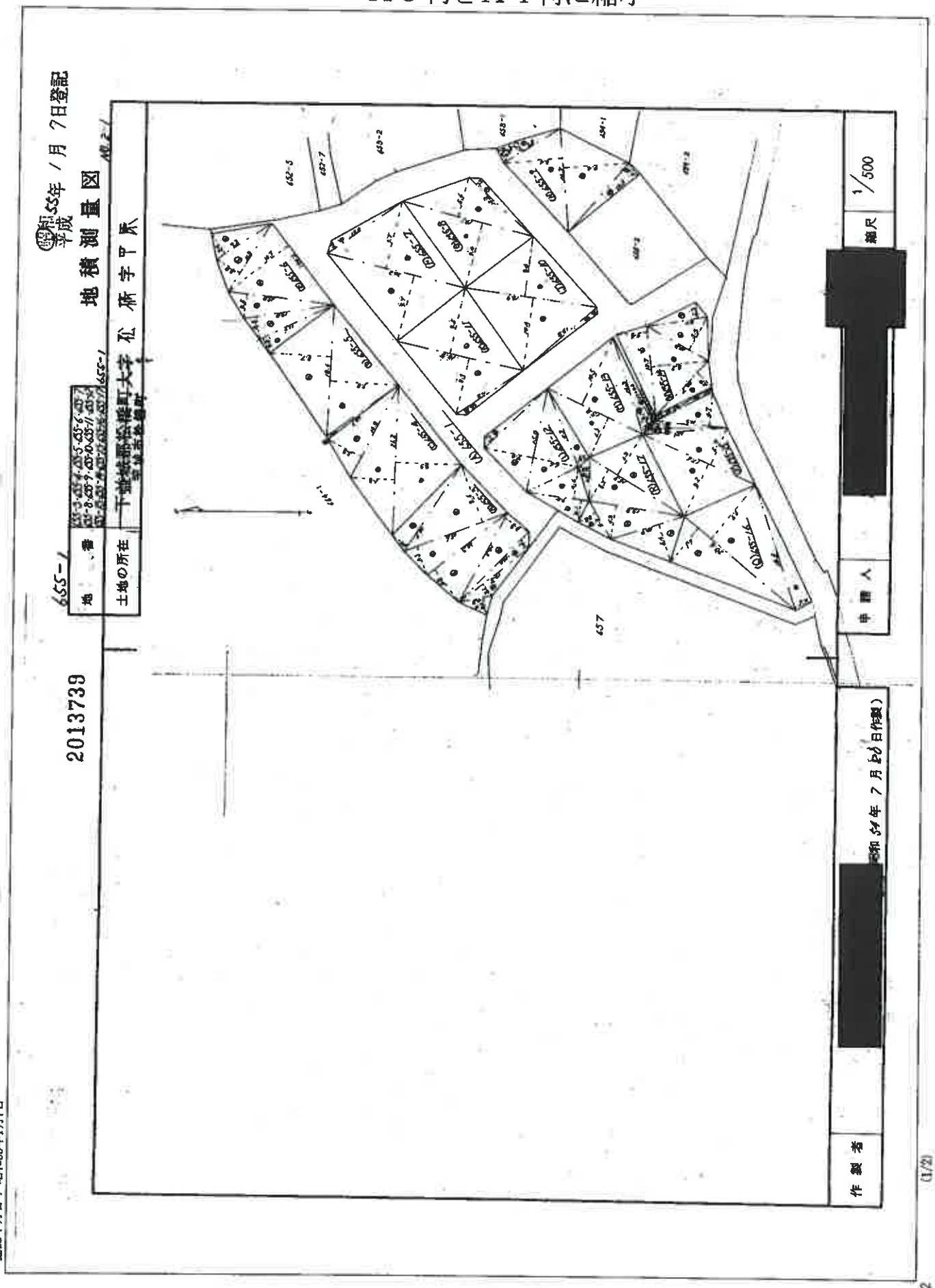
地番区域見出	松橋町松橋

請求部分	所在	字城市松橋町松橋字中原			地番	655番5		
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：7-1
(1/1)

公用

Ａ３判をＡ４判に縮小



登記年月日：昭和55年1月7日

公用

請求番号：7-2

（ 8 枚目）

公用

登記年月日：昭和55年1月7日

地積測量図

2013740

655-1

昭和55年1月7日登記

地番	655-3ないし655-7 655-1
土地の所在	宇佐市安心院町 下毛郡松崎町大字松 字平原

縮尺 1/500

(B) 655-3

1	4.8	× 2.4	=	11.52
2	12.5	2.1	=	26.25
3	14.0	1.6	=	22.40
4	14.2	3.9	=	55.38
5	14.3	5.8	=	82.94
6	15.6	4.1	=	63.96
7	15.6	8.6	=	134.16
8	14.7	2.6	=	38.22
計		434.89		
÷ 除		217.445㎡		

(C) 655-4

1	21.2	× 9.3	=	197.16
2	21.2	6.2	=	131.44
3	14.8	5.3	=	78.44
計		407.04		
÷ 除		203.52㎡		

(D) 655-5

1	12.7	× 0.4	=	5.08
2	18.6	9.8	=	182.28
3	18.6	8.7	=	161.82
計		349.18		
÷ 除		174.59㎡		

(E) 655-6

1	11.7	× 2.2	=	25.74
2	13.0	3.2	=	41.60
3	15.0	3.5	=	52.50
4	14.6	10.7	=	156.22
5	11.3	3.8	=	42.94
6	9.2	3.4	=	31.28
計		350.28		
÷ 除		175.14㎡		

(F) 655-7

1	13.0	× 1.2	=	15.60
2	20.2	9.7	=	195.94
3	20.2	9.7	=	195.94
計		407.48		
÷ 除		203.74㎡		

(G) 655-8

1	19.1	× 9.4	=	179.54
2	19.1	5.6	=	106.96
3	12.2	1.1	=	13.42
計		299.92		
÷ 除		149.96㎡		

(H) 655-9

1	3.6	× 1.9	=	6.84
2	9.5	1.7	=	16.15
3	14.7	8.4	=	123.48
4	14.7	9.4	=	138.18
5	13.2	2.1	=	27.72
計		312.37		
÷ 除		156.185㎡		

(I) 655-10

1	18.9	× 8.6	=	162.54
2	18.9	10.4	=	196.56
3	13.8	0.8	=	11.04
計		370.14		
÷ 除		185.07㎡		

(K) 655-11

1	18.3	× 9.5	=	173.85
2	18.3	8.1	=	148.23
3	11.3	0.9	=	10.17
計		332.25		
÷ 除		166.125㎡		

(L) 655-12

1	9.0	× 3.1	=	27.90
2	9.0	4.6	=	41.40
3	11.9	1.9	=	22.61
4	15.0	6.6	=	99.00
5	15.0	7.0	=	105.00
6	12.2	1.1	=	13.42
計		309.33		
÷ 除		154.665㎡		

(M) 655-13

1	15.0	× 6.2	=	93.00
2	15.0	10.5	=	157.50
3	14.5	2.0	=	28.60
4	2.6	0.6	=	1.56
5	1.4	0.2	=	0.28
計		280.94		
÷ 除		140.47㎡		

(N) 655-14

1	12.7	× 4.4	=	55.88
2	10.7	2.9	=	31.03
3	12.7	8.2	=	104.14
4	10.0	5.3	=	53.00
5	8.7	2.3	=	20.01
計		264.04		
÷ 除		132.03㎡		

(P) 655-15

1	0.7	× 0.3	=	0.21
2	9.3	0.6	=	5.58
3	9.3	0.7	=	6.51
4	10.3	4.7	=	48.41
5	10.8	1.1	=	11.88
6	12.1	0.6	=	7.26
7	17.6	5.7	=	100.32
8	17.6	8.2	=	144.32
計		324.49		
÷ 除		162.245㎡		

(Q) 655-16

1	18.5	× 2.6	=	48.10
2	20.6	9.9	=	203.94
3	20.6	6.1	=	125.66
計		377.70		
÷ 除		188.85㎡		

(R) 655-17

1	6.2	× 1.5	=	9.30
2	15.9	5.2	=	82.68
3	15.9	6.8	=	108.12
4	10.9	5.4	=	58.86
5	10.8	4.8	=	66.24
6	6.2	2.8	=	17.36
計		342.56		
÷ 除		171.28㎡		

3254.09㎡ − A 217.915㎡ − B 205.52㎡ − C 174.59㎡ − D 175.14㎡ − E
205.74㎡ − F 149.96㎡ − G 156.185㎡ − H 185.07㎡ − I 166.125㎡ −
154.665㎡ − J 140.47㎡ − K 132.03㎡ − L 162.245㎡ −
188.85㎡ − Q 121.28㎡ = (A) 672.805㎡

作製者	[redacted]	（昭和 54年 7月 20日作製）	
申請人	[redacted]		

A3判をA4判に縮小

（9枚目）

請求番号：7-2

(2/2)

公用

登記年月日：昭和55年4月22日

2013753

664-1

664-3は655-4に
664-5は655-6に 合筆

昭和55年4月22日登記

地番	664-3・664-4 664-5・664-1
土地の所在	宇城市松橋町 ~~下益城郡松橋町大字松橋字中原~~

地積測量図

求積

㋐
11.00 × 4.10 = 45.1000
11.00 × 9.40 = 103.4000
16.00 × 3.70 = 59.2000
16.00 × 6.80 = 108.8000
2) 316.5000
158.2500

㋑
9.20 × 1.68 = 15.4560
16.00 × 8.20 = 131.2000
16.00 × 3.50 = 56.0000
10.60 × 3.35 = 35.5100
8.85 × 1.83 = 16.1955
2) 254.3615
127.18075

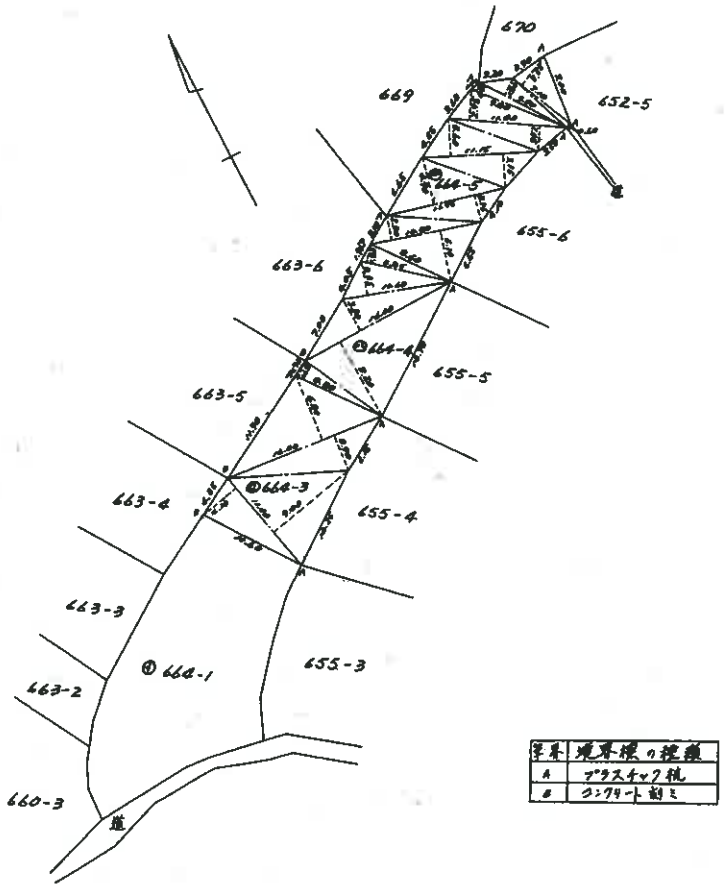
㋒
10.80 × 5.10 = 55.0800
10.80 × 2.50 = 27.0000
11.75 × 2.75 = 32.3125
11.75 × 4.70 = 55.2250
11.15 × 3.35 = 37.3525
11.15 × 3.60 = 40.1400
11.40 × 2.45 = 27.9300
11.40 × 2.95 = 33.6300
9.80 × 0.85 = 8.3300
9.50 × 1.80 = 17.1000
7.10 × 0.60 = 4.2600
7.10 × 3.55 = 25.2050
2) 363.5650
181.7825

㋓ 801 − (158.25 + 127.18 + 181.78) = 333.79

地積

㋑ 664-1 333 m²　㋑ 664-4 127 m²

㋒ 664-3 158 m²　㋒ 664-5 181 m²



筆界	境界標の種類
A	プラスチック杭
B	コンクリート刻ミ

作製者	[redacted] (昭和55年4月21日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：7-4

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：昭和55年12月5日

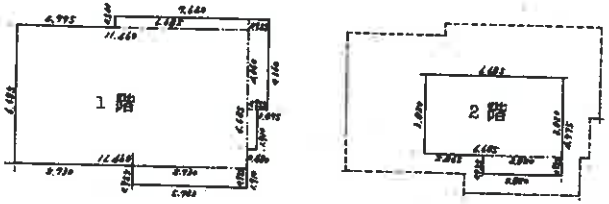
各階平面図　9205003

昭和55年11月5日登記
平成

建物図面

家屋番号	664－4
建物の所在	宇城市松橋町 下益城郡松橋町大字松橋字中原664番地4 665番地5

会員専用



求積　1階

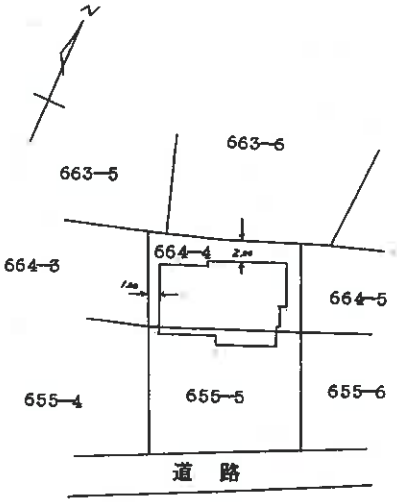
6.685	× 0.540 ＝	3.609900
11.460	× 6.685 ＝	76.610100
0.955	× 4.360 ＝	4.163800
0.480	× 1.910 ＝	0.916800
5.730	× 0.955 ＝	5.472150
	計	90㎡772750

2階

6.685	× 3.820 ＝	25.536700
3.820	× 0.955 ＝	3.648100
	計	29㎡184800

床面積　1階　90㎡77

2階　29㎡18



作製者　[redacted]
（昭和55年11月28日作製）

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）

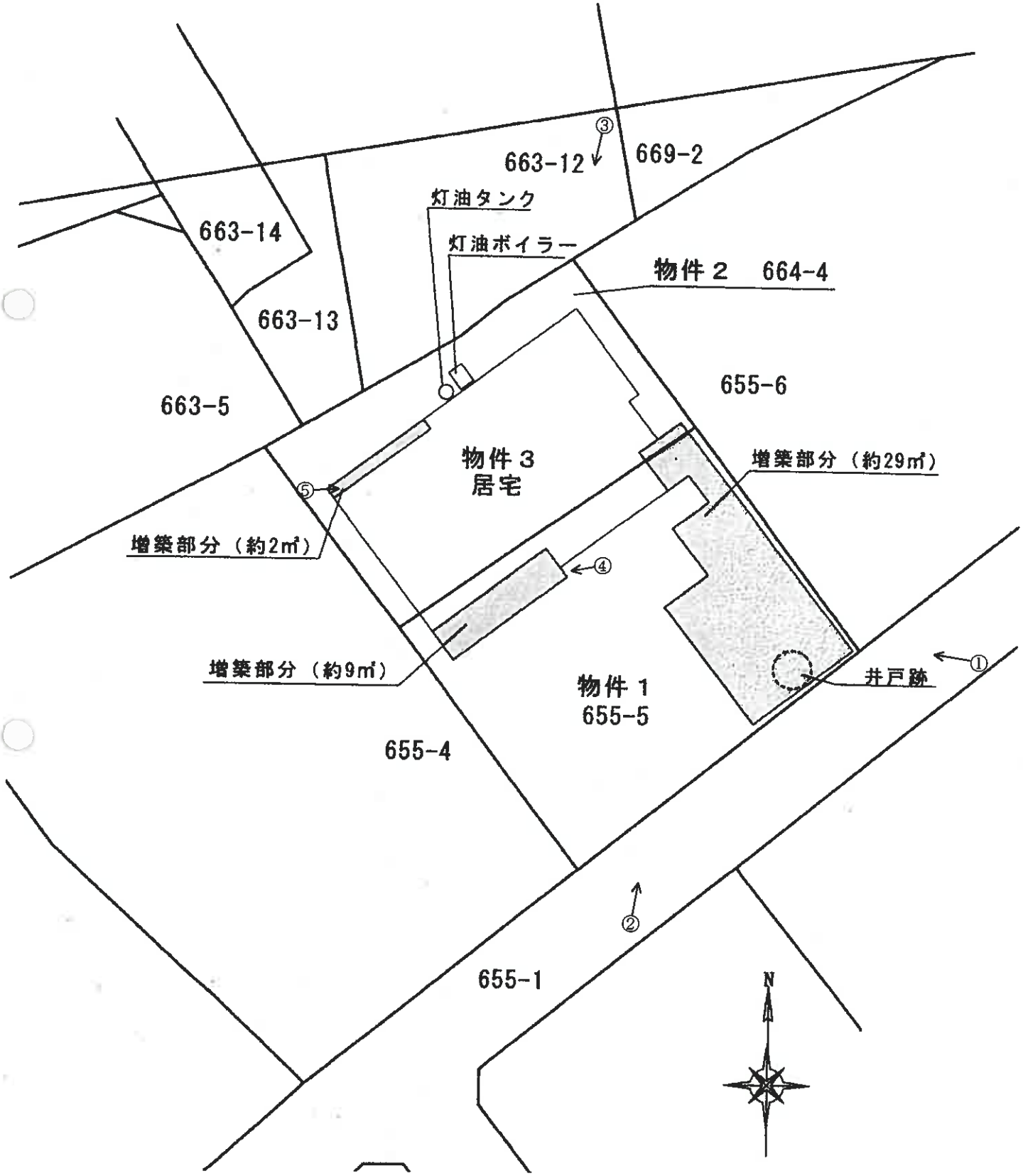
A3判をA4判に縮小

（111枚目）

請求番号：7-3

土 地 建 物 位 置 関 係 図

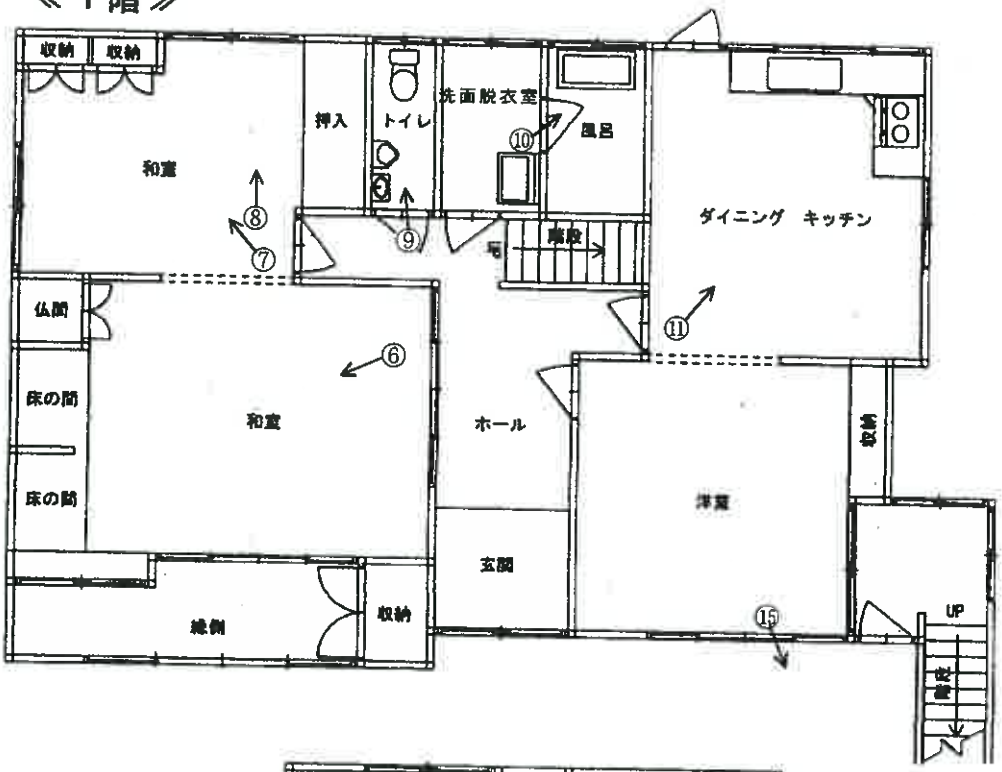
○⟶ は写真の位置方向を示す



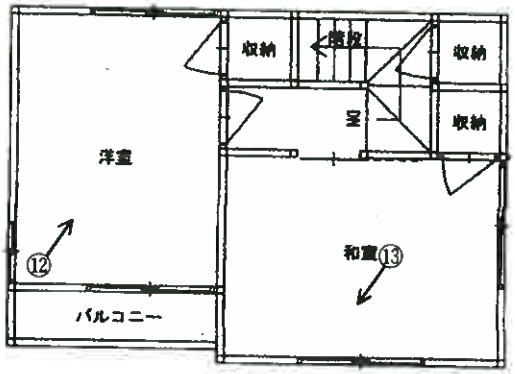
建 物 間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す

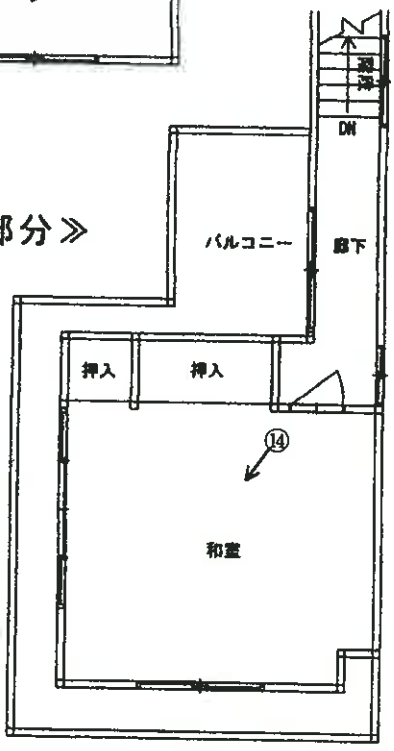
≪１階≫



≪２階≫



≪２階増築部分≫



（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）



（写真　4　）　　玄関前　　壁の亀裂



（写真　5　）　　物件２　　灯油ボイラー・タンク　　基礎部分の亀裂



（写真　6　）　　南側和室



（写真　7　）　　北側和室



（写真　8　）　　同上　　天井や扉の雨漏り跡



（写真　9　）　　トイレ



（写真　10　）　　浴　室



（写真　11　）　　ダイニング・キッチン



（写真　12　）　　２階洋室　　壁の破損



（写真　13　）　　２階和室　　壁の破損



（写真　14　）　　２階増築部分　　天井の雨漏り跡



（写真　15　）　　２階増築部分の床下（駐車場）



令和　6　年（ヌ）第　43　号
令和 6 年 12 月 13 日現地調査
令和 7 年 2 月 18 日評　　価
発行番号：4,187

熊本地方裁判所 御中

評　価　書

＜ 土地・建物用＞

評価人 不動産鑑定士

園田 修司　　印



第１　　評価額

一　括　価　格			
	金	3,750,000	円
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	1,490,000	円
物件２（土地）	金	1,080,000	円
物件３（建物）	金	1,180,000	円

1　一括価格は、物件１、２、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、２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	宇城市松橋町松橋字中原 655番5 宅地 174.59 ㎡	同左
2	所　在 地　番 地　目 地　積	宇城市松橋町松橋字中原 664番4 宅地 127.18 ㎡	同左
3	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	宇城市松橋町松橋字中原 664番地4、655番地5 664番4 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階　90.77 ㎡ 2階　29.18 ㎡ 延床　119.95 ㎡	 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建 1階　約107.77 ㎡ 2階　約52.18 ㎡ 延床　約159.95 ㎡ ※1階、2階増築あり
番号	特　記　事　項		

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、２）

位置・交通	JR鹿児島本線「松橋」駅の東方・道路距離約1.4km 最寄バス停「松橋産交」の北東方・約450m（徒歩約7分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅を中心として、一部空地等が見られる住宅地域。	
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	都市計画区域内（非線引都市計画区域）
	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	規制なし
	その他の規制	建築基準法22条指定区域※ ※ 屋根を不燃材で造るか、または不燃材で葺くことを義務づけられた区域 がけ条例の適用可能性あり
画地条件	地積	301.77 ㎡
	形状	ほぼ長方形
	間口・奥行	間口約　15.0　m・奥行約　21.0　m
	接道状況	中間画地
	その他	概ね平坦地である。北西側隣接土地と高低差（約3m）を有しており、擁壁（間知ブロック）となっている。
接面道路の状況	南東 側　3.8 m　市道　（建築基準法上42条2項） ※ 幅員4m未満であることからセットバックが必要である可能性がある。セットバック面積は概算で約1.5㎡である。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件１、２については、物件３建物の敷地等として利用されている。 隣地は宅地等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　※プロパンガス使用 下水道：　なし　※合併浄化槽使用 （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない ・ 井戸跡が存する（物件１）	

2 建物の概況及び利用状況（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）：昭和55年11月28日新築 経過年数：約　45　年 経済的残存耐用年数：　0　年
仕　　様	構　　造：木造（一部鉄骨造） 屋　　根：セメント瓦 外　　壁：リシン吹付等 内　　壁：ビニールクロス、板張り、塗壁等 天　　井：ビニールクロス、板張り等 床　　：フローリング、クッションフロア、畳等 設　　備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：バルコニー等
床面積（現況）	第3　目的物件記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 間　取　り：附属資料の「建物間取図」参照
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	総合的に劣ると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・一部増築（合計約40㎡：時期不詳）されている ・従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する ・基礎に比較的大きな亀裂が見られ、仕上げ部分（床、壁等）については、破損等が存し劣化が大きい ・雨漏り跡も多く見られ、一部カビも存する ・建物傾斜の可能性あり ・対象建物について、建築時期・構造・種類・増築等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する

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、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	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ
1	32,500	0.78	174.59	1.00	4,426,000
2	32,500	0.78	127.18	1.00	3,224,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　宇城（県）－7

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

$$29,600円/m^2 \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{92} \fallingdotseq 32,500円/m^2$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：　街路条件：＋2　　環境条件：△10

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	×	1.00	×	0.90	×	1.00	≒	0.92

イ　個別格差　：　（物件1、2）　一部法面　△15　地積過大　△5

要セットバック　△1　井戸跡あり　△3

相乗積　0.78

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慮した。

（２）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	160,000	159.95	0.03	768,000
合計価格				768,000

ウ　現価率（物件３）：耐用年数を満了していることから残価程度の3%と査定した

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

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	4,426,000	0.30	法定地上権	1,328,000
2	3,224,000	0.30	法定地上権	967,000

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	4,426,000	−1,328,000		0.60	0.80	1,490,000
2	3,224,000	−967,000		0.60	0.80	1,080,000
3	768,000	＋2,295,000	0.80	0.60	0.80	1,180,000
一括価格（合計）						3,750,000

ウ　占有減価修正：　対抗力を有する借家権（賃借権）が存することから、買受人に対して一定のリスクが生じる。リスクの度合い等を総合的に勘案し減価修正を行った。

エ　市場性修正：　建物は老朽化が顕著で、取り壊しも視野に入ってくることから、市場性が低位になること等を総合的に勘案し市場修正を行った。

オ　競売市場修正：　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（県）－7
所在：宇城市松橋町曲野字右近田２４８３番１８
価格：29,600 円/㎡
位置：JR鹿児島本線「松橋」駅まで約2.2ｋｍ
価格時点：令和6年7月1日
地積：168 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面街路：南東側　4.5　ｍ　道路
用途指定等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）
用途指定なし
建ぺい率：70%　容積率：200%
地域の概要：中規模一般住宅を中心とした住宅地域

第７　附属資料

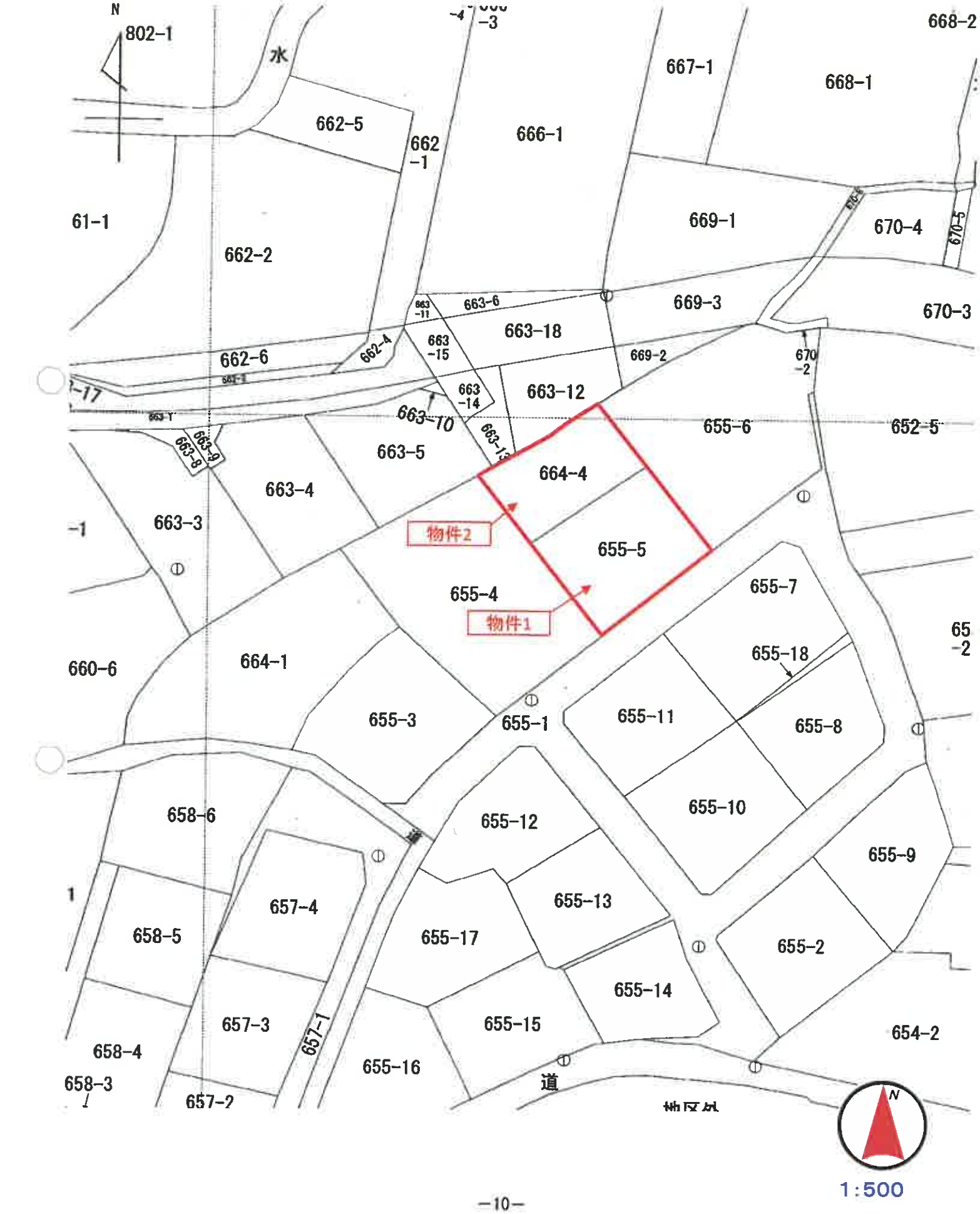
1	位置図	1葉
2	登記所備置地図写	1葉
3	地積測量図写	3葉
4	建物図面写	1葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	建物間取図	1葉
7	現況写真	4葉

位置図



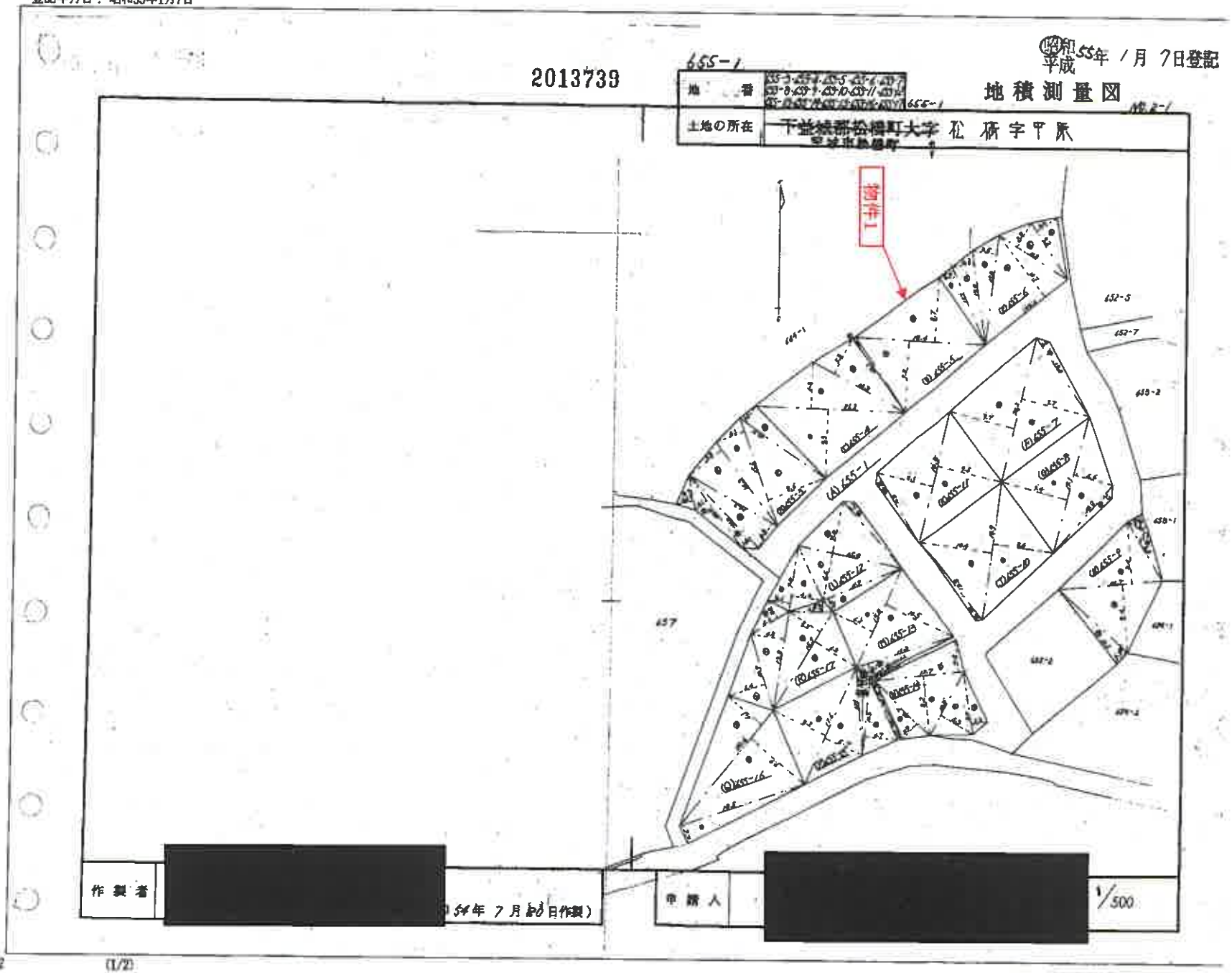
1:10,000

登記所備置地図写


N
802-1
水
662-5
662-1
666-1
667-1
668-1
668-2
61-1
662-2
669-1
670-4
670-5
669-3
670-3
662-6
662-4
663-11
663-6
663-18
663-15
669-2
670-2
663-14
663-12
663-10
663-13
655-6
652-5
663-8
663-9
663-5
664-4
663-4
663-3
物件2
655-5
655-4
物件1
655-7
655-18
660-6
664-1
655-3
655-1
655-11
655-8
655-10
658-6
655-12
655-9
655-13
658-5
657-4
655-17
655-2
655-14
657-3
655-15
654-2
658-4
657-1
655-16
658-3
657-2
道
N
1:500

公用

登記年月日：昭和55年1月7日



請求番号：7-2

(1/2)

原図を約70%縮小

地積測量図写

公用

登記年月日：昭和55年1月7日

2013740

655-1

昭和55年1月7日登記

地積測量図

NO.2-2

地番	655-3ないし655-17 655-1
土地の所在	宇城市松橋町 下益城郡松橋町大字 松 橋 字 平原

(B) 655-3

1	4.8	×	2.4	=	11.52
2	12.5		2.1	=	26.25
3	14.0		1.6	=	22.40
4	14.2		3.9	=	55.38
5	14.3		5.8	=	82.94
6	15.6		4.1	=	63.96
7	15.6		8.6	=	134.16
8	14.7		2.6	=	38.22
計			434.83		
＝除			217.415 m²		

(C) 655-4

1	21.2	×	9.3	=	197.16
2	21.2		6.2	=	131.44
3	14.8		5.3	=	78.44
計			407.04		
＝除			203.52 m²		

(D) 655-5

1	12.7	×	0.4	=	5.08
2	18.6		9.8	=	182.28
3	18.6		8.7	=	161.82
計			349.18		
＝除			174.59 m²		

(E) 655-6

1	11.7	×	2.2	=	25.74
2	13.0		3.2	=	41.60
3	15.0	×	3.5	=	58.80
4	14.6		10.7	=	156.22
5	11.3		3.8	=	42.94
6	9.2		3.4	=	31.28
計			350.28		
＝除			175.14 m²		

(F) 655-7

1	13.0	×	1.2	=	15.60
2	20.2		9.7	=	195.94
3	20.2		9.7	=	195.94
計			407.48		
＝除			203.74 m²		

(G) 655-8

1	19.1	×	9.4	=	179.54
2	19.1		5.6	=	106.96
3	12.2		1.1	=	13.42
計			299.92		
＝除			149.96 m²		

(H) 655-9

1	3.6	×	1.9	=	6.84
2	9.5		1.7	=	16.15
3	14.7		8.4	=	123.48
4	14.7		9.4	=	138.18
5	13.2		2.1	=	27.72
計			312.37		
＝除			156.185 m²		

(J) 655-10

1	18.9	×	8.6	=	162.54
2	18.9		10.4	=	196.56
3	13.8		0.8	=	11.04
計			370.14		
＝除			185.07 m²		

(K) 655-11

1	18.3	×	9.5	=	173.85
2	18.3		8.1	=	148.23
3	11.3		0.9	=	10.17
計			332.25		
＝除			166.125 m²		

(L) 655-12

1	9.0	×	3.1	=	27.90
2	9.0		4.6	=	41.40
3	11.9		1.9	=	22.61
4	15.0		6.6	=	99.00
5	15.0		7.0	=	105.00
6	12.2		1.1	=	13.42
計			309.33		
＝除			154.665 m²		

(M) 655-13

1	15.0	×	6.2	=	93.00
2	15.0	×	10.5	=	157.50
3	14.8		2.0	=	28.60
4	2.6		0.6	=	1.56
5	1.4		0.2	=	0.28
計			280.94		
＝除			140.47 m²		

(N) 655-14

1	12.7	×	4.4	=	55.88
2	10.7		2.9	=	31.03
3	12.7		8.2	=	104.14
4	10.0		5.3	=	53.00
5	8.7		2.3	=	20.01
計			264.04		
＝除			132.03 m²		

(P) 655-15

1	0.7	×	0.3	=	0.21
2	9.3		0.6	=	5.58
3	9.3		0.7	=	6.51
4	10.3		4.7	=	48.41
5	10.8		1.1	=	11.88
6	12.1		0.6	=	7.26
7	17.6		5.7	=	100.32
8	17.6		8.2	=	144.32
計			324.49		
＝除			162.245 m²		

(Q) 655-16

1	18.5	×	2.6	=	48.10
2	20.6		9.9	=	203.94
3	20.6		6.1	=	125.66
計			377.70		
＝除			188.85 m²		

(R) 655-17

1	6.2	×	1.5	=	9.30
2	15.9		5.2	=	82.68
3	15.9		6.8	=	108.12
4	10.9		5.4	=	58.86
5	13.8		4.8	=	66.24
6	6.2		2.8	=	17.36
計			342.56		
＝除			171.28 m²		

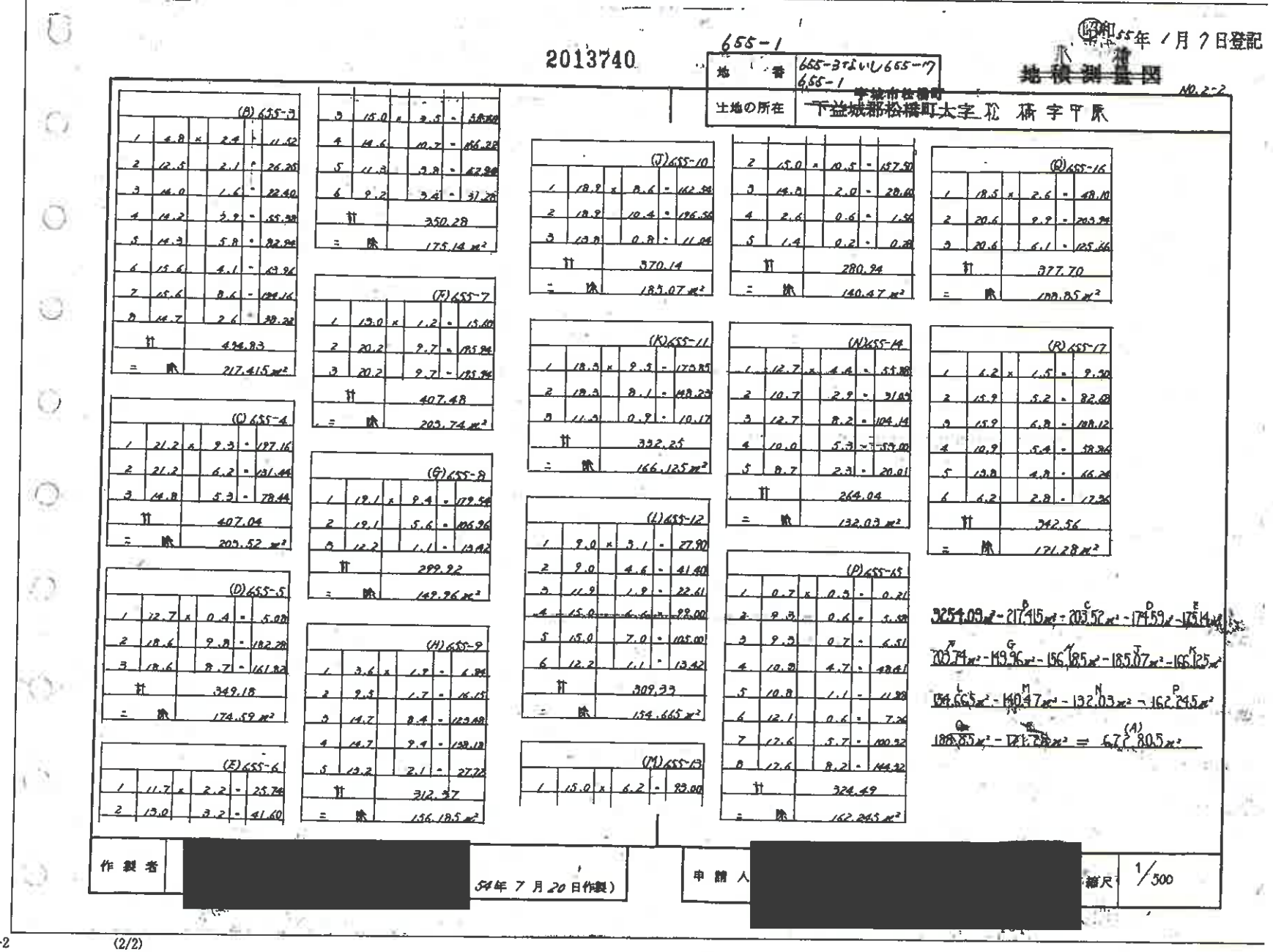
3254.09 m² − 217.415 m² (B) − 203.52 m² (C) − 174.59 m² (D) − 175.14 m² (E)

203.74 m² (F) − 149.96 m² (G) − 156.185 m² (H) − 185.07 m² (J) − 166.125 m² (K)

154.665 m² (L) − 140.47 m² (M) − 132.03 m² (N) − 162.245 m² (P)

188.85 m² (Q) − 171.28 m² (R) ＝ 672.805 m² (A)

作製者	[redacted] 54年7月20日作製）	申請人	[redacted]	縮尺	1/500



請求番号：7-2　(2/2)

原図を約70%縮小

地積測量図写

地積測量図写

登記年月日：昭和55年4月22日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（熊本地方法務局宇土支局管轄）
令和6年10月4日　熊本地方法務局
登記官

2013753

664-1　664-3は655-4に　664-5は655-6に　合筆

昭和55年4月22日登記
平成

地番	664-3・664-4 664-5・664-1
土地の所在	宇城市松橋町 ~~下益城郡松橋町大字松橋字中原~~

地積測量図

求積

㋺
11.00 × 4.10 = 45.1000
11.00 × 9.40 = 103.4000
16.00 × 3.70 = 59.2000
16.00 × 6.80 = 108.8000
2) 316.5000
158.2500

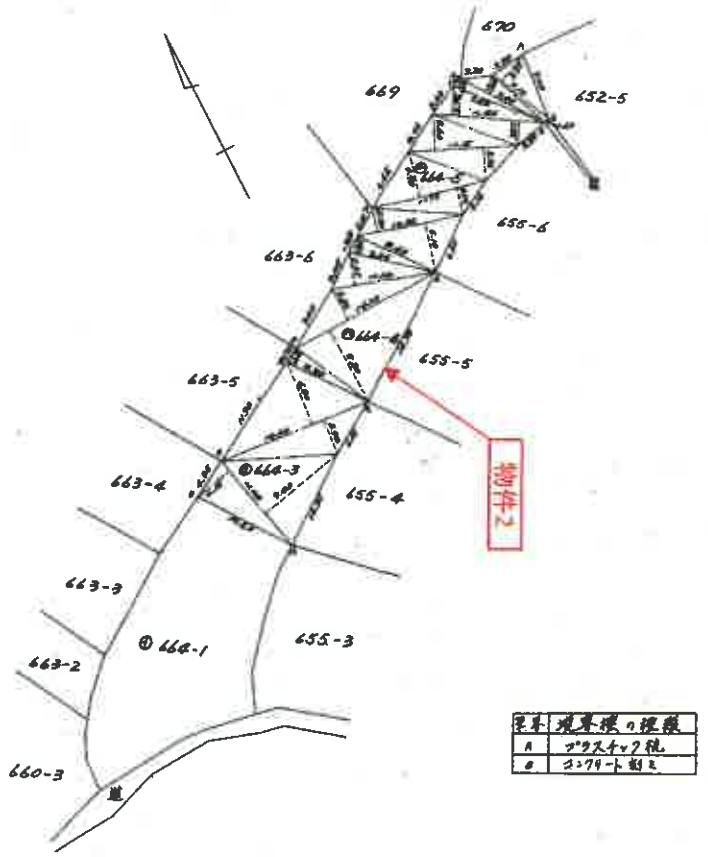
㋩
9.20 × 1.68 = 15.4560
16.00 × 8.20 = 131.2000
16.00 × 3.50 = 56.0000
10.60 × 3.35 = 35.5100
8.85 × 1.83 = 16.1955
2) 254.3615
127.18075

㋥
10.80 × 5.10 = 55.0800
10.80 × 2.50 = 27.0000
11.75 × 2.75 = 32.3125
11.75 × 4.70 = 55.2250
11.15 × 3.35 = 37.3525
11.15 × 3.60 = 40.1400
11.40 × 2.45 = 27.9300
11.40 × 2.95 = 33.6300
9.80 × 0.85 = 8.3300
9.50 × 1.80 = 17.1000
7.10 × 0.60 = 4.2600
7.10 × 3.55 = 25.2050
2) 363.5650
181.7825

㋑ 801 − (158.25 + 127.18 + 181.78) = 333.79

地積

㋑ 664-1　333 m²　㋩ 664-4　127 m²
㋺ 664-3　158 m²　㋥ 664-5　181 m²



記号	境界標の種類
A	プラスチック杭
B	コンクリート刻き

作製者	[redacted]	(昭和55年4月21日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M50114

原図を約70%縮小

登記年月日：昭和55年12月5日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
（熊本地方法務局宇土支局管轄）
令和6年10月4日　熊本地方法務局
登記官

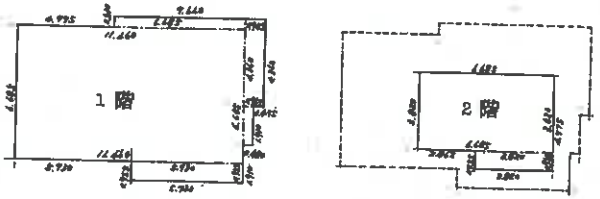
各階平面図　9205003

昭和55年12月5日登記
平成

建物図面

家屋番号	664－4
建物の所在	宇城市松橋町 下益城郡松橋町大字松橋字中原664番地4 665番地5

会員専用



求積　1階

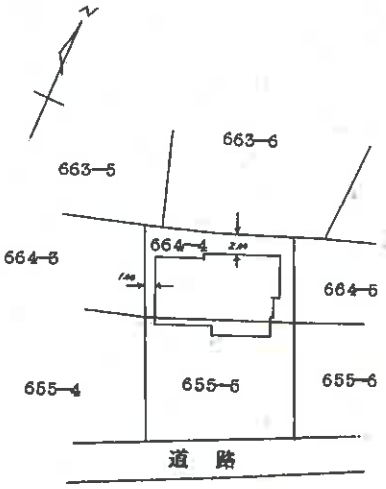
6.685 × 0.540 ＝	3.609900
11.460 × 6.685 ＝	76.610100
0.955 × 4.360 ＝	4.163800
0.480 × 1.910 ＝	0.916800
5.730 × 0.955 ＝	5.472150
計	90㎡772750

2階

6.685 × 3.820 ＝	25.536700
3.820 × 0.955 ＝	3.648100
計	29㎡184800

床面積　1階　90㎡77

2階　29㎡18



作製者　[redacted]　縮尺　1/250

申請人　[redacted]　縮尺　1/500

地図整理番号：M50112

－14－

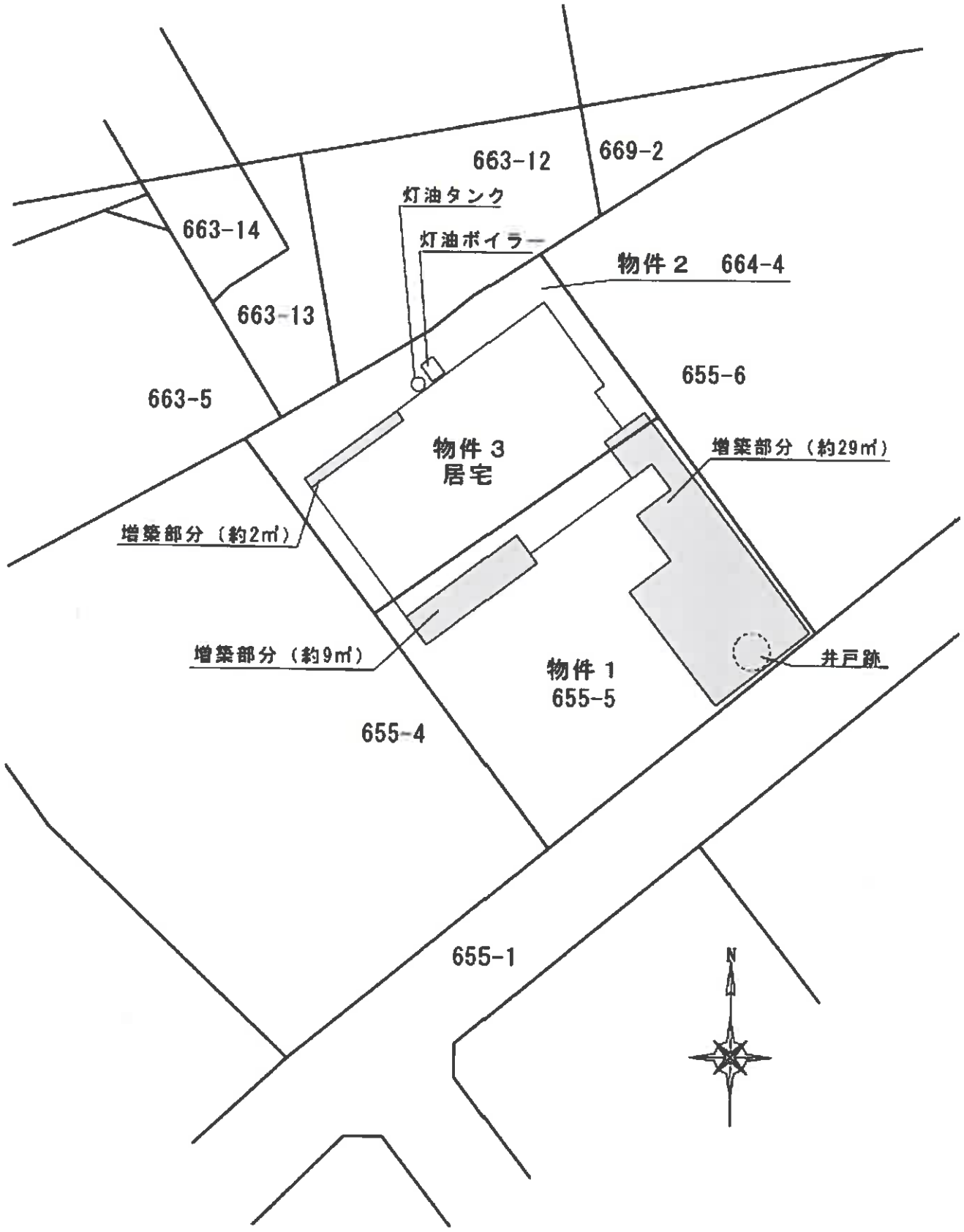
[redacted]

原図を約70%縮小

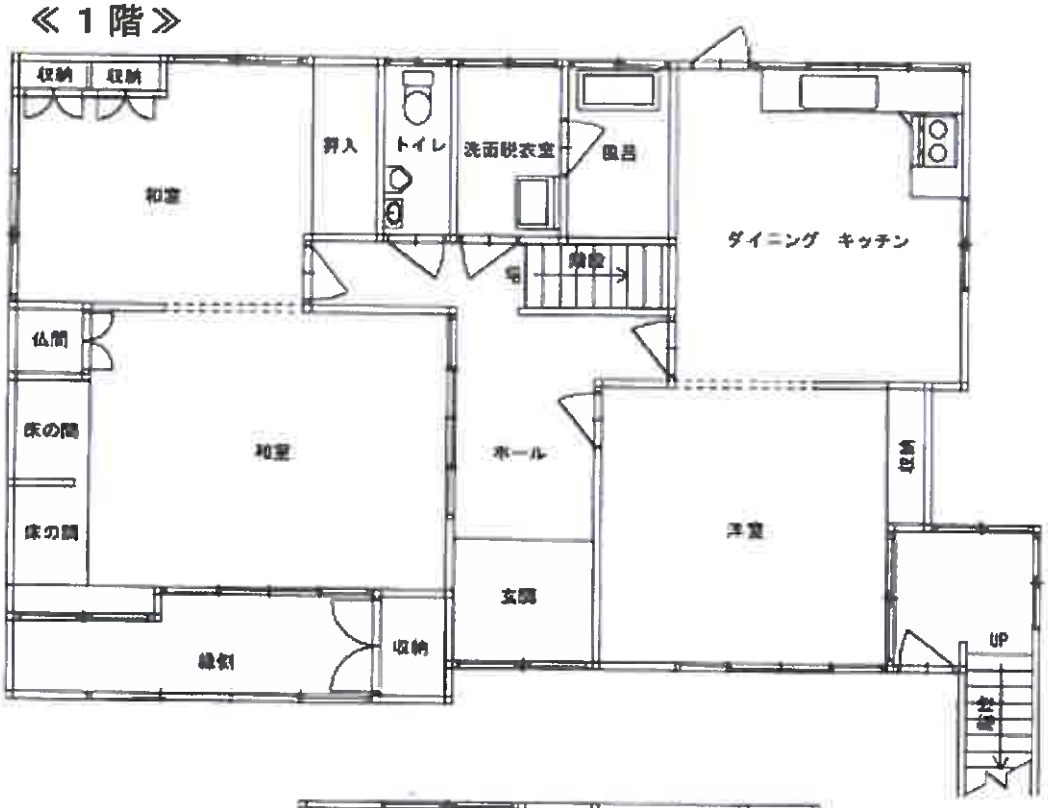
建物図面写

物件3

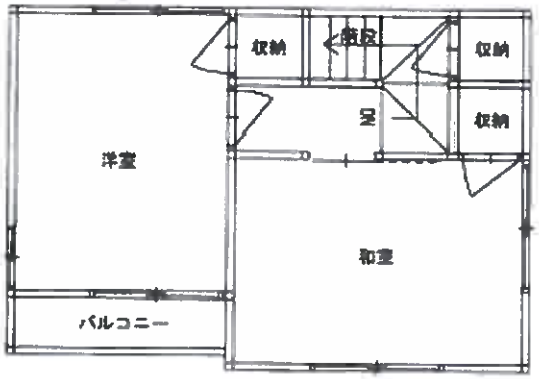
土地建物位置関係図


663-12
669-2
灯油タンク
灯油ボイラー
663-14
物件２　664-4
663-13
655-6
663-5
物件３
居宅
増築部分（約29㎡）
増築部分（約2㎡）
増築部分（約9㎡）
物件１
655-5
井戸跡
655-4
655-1
N

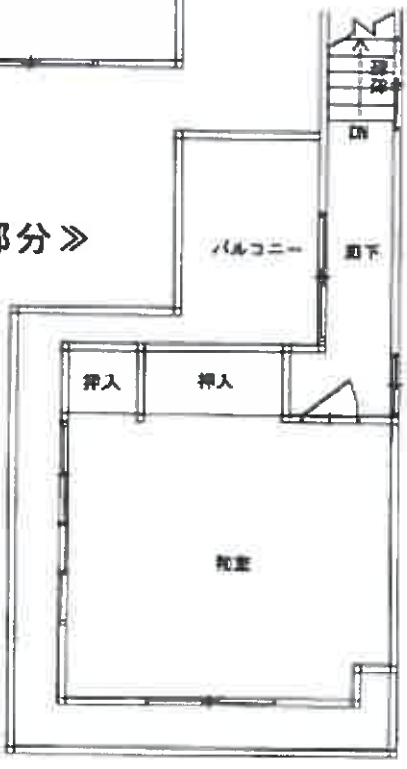
≪１階≫


収納
収納
和室
押入
トイレ
洗面脱衣室
風呂
ダイニング　キッチン
階段
仏間
床の間
和室
ホール
収納
洋室
床の間
玄関
縁側
収納
UP
階段

≪２階≫


収納
階段
収納
収納
洋室
和室
バルコニー

≪２階増築部分≫


階段
DN
バルコニー
廊下
押入
押入
和室

①



物件東方より撮影（物件1、3）

②



物件3　建物内部

③



物件3　建物内部

④



物件3　建物内部