

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 月 2 5 日

熊本地方裁判所人吉支部

裁判所書記官 丸 岩 伸 介

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 7 年 1 2 月 1 1 日から 令和 7 年 1 2 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 2 5 日 午後 2 時 0 0 分 場 所 熊本地方裁判所人吉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 1 月 1 5 日 午前 1 0 時 0 0 分 場 所 熊本地方裁判所人吉支部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 3 3 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 7 年 1 1 月 2 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
1～6	598,400 478,720	一括	119,680	41,317	0
1	1,400				
2	400,000				
3	15,000				
4	10,000				
5	32,000				
6	140,000				



物 件 目 録

1 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 8 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 1. 8 5 平方メートル

3 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1. 6 7 平方メートル

4 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 4 0 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 4 0 番 3

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	25.43平方メートル
6 所 在	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原2139番地1、2139番地2、2140番地3
家屋 番号	2139番1
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 132.63平方メートル 2階 55.32平方メートル

物 件 明 細 書

令和 7年10月16日

熊本地方裁判所人吉支部

裁判所書記官 丸 岩 伸 介

1 不動産の表示

【物件番号1～6】

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1～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号6】

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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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。

物 件 目 録

1 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 8 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

2 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 1 . 8 5 平方メートル

3 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 . 6 7 平方メートル

4 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 4 0 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

5 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 4 0 番 3



物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	25.43平方メートル
6 所 在	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原2139番地1、2139番地2、2140番地3
家屋 番号	2139番1
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 132.63平方メートル 2階 55.32平方メートル



令和7年(ケ)第2号
令和7年8月26日受理
令和7年10月3日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所人吉支部

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

物 件 目 録

1 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 8 番 4
地 目 雑種地
地 積 1 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

2 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 9 番 1
地 目 宅地
地 積 3 1 1 . 8 5 平方メートル

3 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 3 9 番 2
地 目 宅地
地 積 1 1 . 6 7 平方メートル

4 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 4 0 番 2
地 目 雑種地
地 積 1 0 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

5 所 在 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原
地 番 2 1 4 0 番 3
(1 枚目)

物 件 目 録

地 目	宅地
地 積	25.43平方メートル
6 所 在	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原2139番地1、2139番地2、2140番地3
家屋 番号	2139番1
種 類	居宅
構 造	木造セメント瓦葺2階建
床 面 積	1階 132.63平方メートル 2階 55.32平方メートル

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	付近
土 地	物 件 1, 4
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☒ 雑種地(物件 1, 4) ☐ 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(A, B) ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者らが通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 物件1の北東側は町道(宮谷線)に接している。 2 本件所有者Aと隣家(2150番82)の住人B等が上記町道からの進入路として使用している。 3 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。 ① 球磨郡錦町大字一武字塚ノ原2138番1 畑 509㎡ 私人名義 ② 同2138番3 宅地 138.40㎡ 私人名義 ③ 同2138番6 畑 219㎡ 私人名義 ④ 同2140番1 畑 498㎡ 私人名義 ⑤ 同2140番4 宅地 500.00㎡ 私人名義 ⑥ 同2141番 宅地 454.63㎡ 私人名義 ⑦ 同2142番 宅地 389.79㎡ 私人名義 ⑧ 同2150番2 畑 47㎡ 私人名義 ⑨ 同2150番81 宅地 291.25㎡ A所有 ⑩ 同2150番82 宅地 346.91㎡ B所有
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
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 ☐ 建物配置図のとおり

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 2, 3, 5			
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 2, 3, 5) ☐ 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	5枚目「その他の事項」のとおり			
建 物	物 件 6			
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(空き家) 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「その他の事項」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 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			

そ の 他 の 事 項

■ 物件2, 3, 5関係

- 1 本件建物の周囲は雑草や竹木が繁茂しており、進入が困難である。
- 2 物件3, 5の南側隣地(2150番81)には、Aが所有する廃屋(家屋番号2150番81)が存在する。同廃屋は著しく荒廃しており、北側(物件2, 3, 5側)に傾いていて、倒壊の危険性がある。
- 3 下水に関しては、公共下水の引込みはなく、浄化槽処理であると思われるが、雑草が繁茂しているため、浄化槽の埋設位置を確認できない。

■ 物件6関係

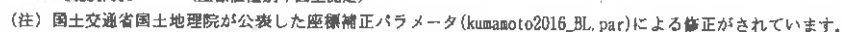
- 1 築32年の建物であるが、令和3年から空き家状態が続いており、次のとおり老朽化が著しい。
 - ① 東側リビング・ダイニングの天井に雨漏り跡がみられる(写真7)。
 - ② 西側リビング・ダイニングでは、天井板が一部ではがれ、床は摩耗して傷んでいる(写真9)。また、床にはネズミのフンが散乱している。
 - ③ 縁側の屋根が破損し、大きな穴が開いている。天井板も大きく破損しており、激しく雨漏りがしているものと思われる。また、床には落ち葉が散乱している(写真12, 17)。
- 2 玄関前の下屋が南側隣地(2150番81)に約5㎡越境している。
- 3 生活用水は町の上水道が使用されている。
- 4 熱源は、浴室等の給湯関係には灯油が、台所のコンロにはプロパンガスが使用されている。
- 5 従物等として、下屋、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(債務者兼所有者)の妻	■ 物件2, 3, 5関係 1 南側隣地(2150番81)も夫Aの所有です。その地上廃屋には、Aの亡祖母が居住していました。その祖母が亡くなった平成15年ころから、20年以上空き家状態が続いています。管理は全く行っていません。 2 本件建物の下水は、合併浄化槽で処理していました。合併浄化槽は物件2の北西側にあったと思います。 3 本件土地建物は、令和2年7月豪雨のときも、令和7年8月豪雨のときも浸水被害は受けていません。 ■ 物件6関係 1 本件建物にはAの両親が居住していましたが、Aの父が令和3年1月に亡くなった後は、空き家状態が続いています。Aも私も特に管理は行っておらず、放置しています。 2 雨漏りは至る所ですでしていると思います。何年も建物内部を見ていないので、詳しくは知りませんが、特に縁側は雨漏りがひどいと思います。 3 シロアリ被害を受けているかどうかは知りません。 4 上水は、町の上水道を使用しています。 5 燃料としては、お風呂や台所等の給湯関係には灯油を、台所のコンロにはプロパンガスを使っていました。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 8 月 29 日 (金) 9 : 10 ~ 9 : 25	熊本地方法務局 人吉支局	公図等写し交付申請
R7 年 9 月 5 日 (金) 9 : 20 ~ 9 : 30	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 9 月 5 日 (金) 9 : 50 ~ 9 : 55	所有者宅	調査期日通知書投函
R7 年 9 月 12 日 (金) 9 : 20 ~ 9 : 25	錦町役場	地域整備課で接道調査
R7 年 9 月 12 日 (金) 9 : 35 ~ 10 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aの妻から事情聴取
R7 年 9 月 19 日 (金) 11 : 00 ~ 11 : 10	熊本地方法務局 人吉支局	南側隣家の全部事項証明書交付申請
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 9 月 12 日 目的物件は施錠されていることが予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 □ 令和 年 月 日 目的建物は施錠されていたので、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。 □		

イ	2176-145	イ	2176-109	ホ	2136-61	ト	2136-7	リ	2150-105
ロ	2160-19	ロ	2136-78	ヘ	2136-64	チ	2160-10	ヌ	2150-106



地番区域見出

A 大字一武
大隔字場久

B 大字野里原

C 大字一武
大字塚ノ原

公用

登記年月日：平成5年1月20日

公用

0780723

各階平面図

昭和5年 / 月20日登記

建物図面

2139番1

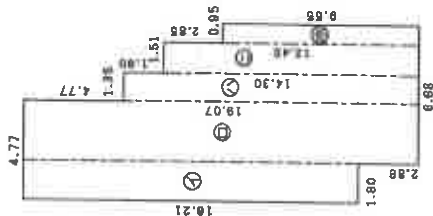
教団番号

2139番1
球磨郡錦町大字一貫字塚原2139番地1・2139番地2・
2140番3

建物の所在

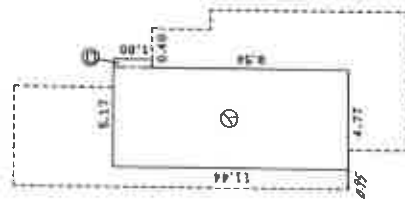
会員専用

1 階

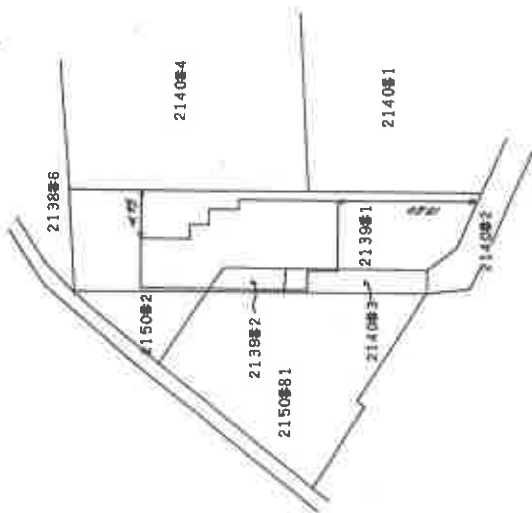


求積表	
イ) 1.40 × 16.21 =	30.7900
ロ) 2.87 × 19.07 =	54.7300
ハ) 1.95 × 13.30 =	25.9350
ニ) 1.51 × 12.40 =	18.7220
ホ) 0.55 × 6.55 =	3.5925
合 計	132.6314
床面積	132.63 m ²

2 階



求積表	
イ) 4.77 × 11.44 =	54.5688
ロ) 0.40 × 1.80 =	0.7200
合 計	55.2888
床面積	55.29 m ²



作製者

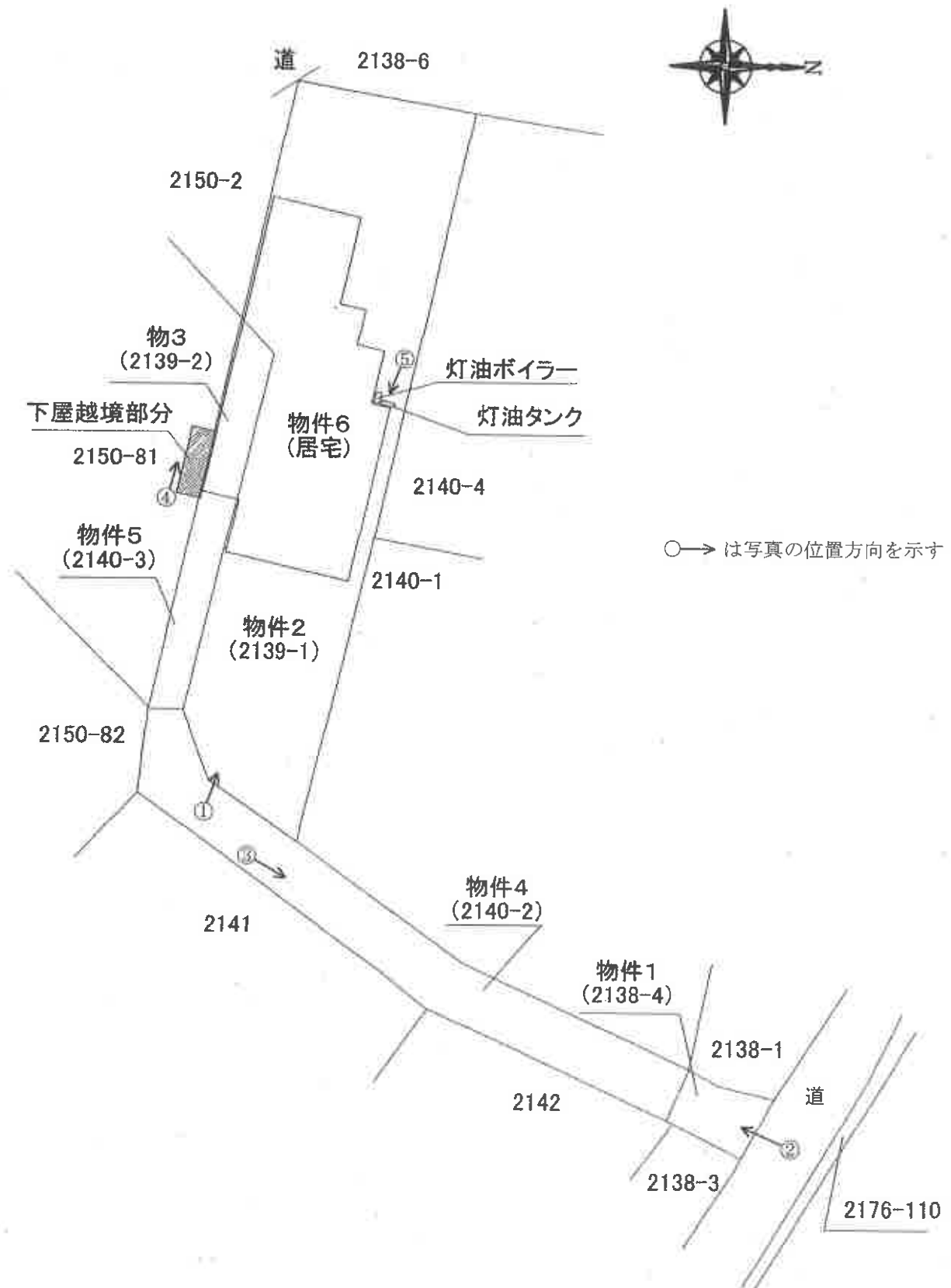
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

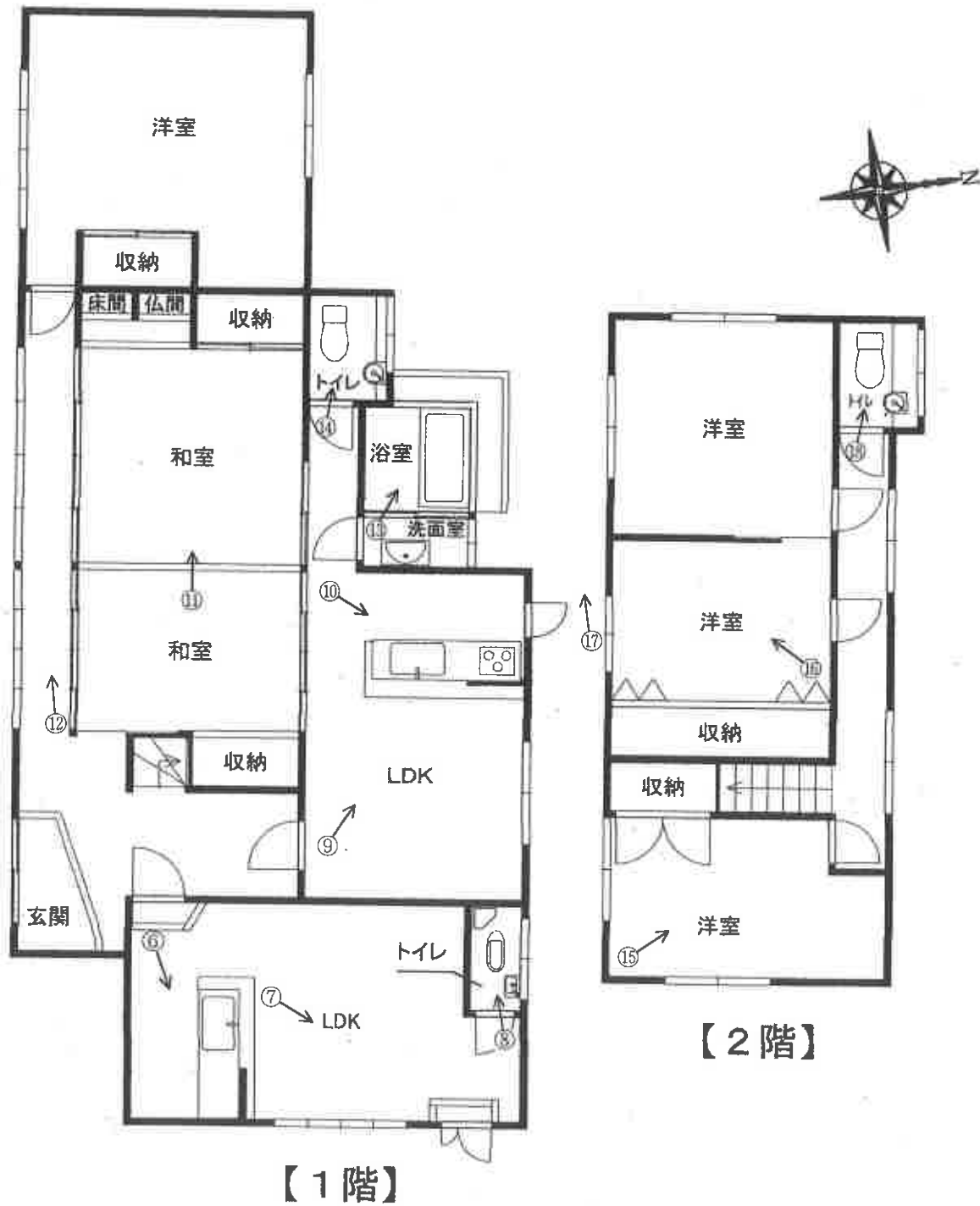
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

令和7年（ケ）第2号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第2号
物件6 建物間取図

○→は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

隣家 (廃屋)

物件 3 付近

物件 5



(写真 5)

灯油タンク

灯油ボイラー



(写真 6)

東側台所



(写真 7)

東側リビング・ダイニング

雨漏り跡



(写真 8)

東側トイレ



(写真 9)

西側リビング・ダイニング



(写真 10)

西側台所



(写真 11)

和 室



(写真 12)

縁側

天井の破損

落ち葉



(写真 13)

浴室



(写真 14)

西側トイレ



(写真 15)

2階

東側洋室



(15 枚目)

(写真 16)

2階

中央洋室



(写真 17)

縁側屋根の破損



(写真 18)

2階

トイレ



副 本

令和7年(ケ)第2号
令和7年9月12日現地調査
令和7年9月26日評価

熊本地方裁判所人吉支部 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 598,400円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,400円
物件2(土地)	金 400,000円
物件3(土地)	金 15,000円
物件4(土地)	金 10,000円
物件5(土地)	金 32,000円
物件6(建物)	金 140,000円

- 1 一括価格は、物件1～6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2、物件3及び物件5の土地の内訳価格は物件6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6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 地目 地積	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原 2138番4 雑種地 14㎡	
2	所在地 地目 地積	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原 2139番1 宅地 311.85㎡	
3	所在地 地目 地積	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原 2139番2 宅地 11.67㎡	
4	所在地 地目 地積	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原 2140番2 雑種地 104㎡	
5	所在地 地目 地積	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原 2140番3 宅地 25.43㎡	
6	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	球磨郡錦町大字一武字塚ノ原2139番地1、 2139番地2、2140番地3 2139番1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階：132.63㎡、2階：55.32㎡	
番号	特 記 事 項		
1、4	物件1及び物件4に関しては、持分2分の1を対象とする。		

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

位 置 ・ 交 通	くま川鉄道湯前線「一武」駅の南東方、約2.1km(道路距離) 一武小学校の東方、約0.9km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	一般住宅を中心に、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	宅地部分(物件2、物件3、及び物件5)は間口約10m、奥行約34m ～40m、規模348.95㎡の長方形地である。私道(物件1及び物件4)の 位置・形状等は附属資料「14条地図写し」のとおりである。地勢は 平坦。	
接面道路の状況	宅地部分は東側で幅員約2.6～約3mの舗装私道(物件4)に等高接面して いる。また本件私道は北東側で幅員約4mの舗装町道に等高接続している。	
土地の利用状況等	物件2、物件3、及び物件5は物件6建物の敷地として利用されている。 また物件1及び物件4は私道敷として持分に基づいて利用されて いる。	
供給処理施設	上 水 道：あり(前面道路に本管あり、引込管もある。) 下 水 道：なし(前面町道に本管あり、引込管ない。浄化槽利用と思われる が、雑草が繁茂しており、確認出来ない。) ガス配管：なし(前面道路に本管なく、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。	
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 本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地(忠ヶ原遺跡)に指定されてお り、建物等の建築にあたっては着工前の60日前までに文化財保 護法に基づく届出を行う必要がある。 ② 南側隣地(地番2150番81)に存する廃屋が本件宅地部分に近接し て存するが、崩壊の恐れがある。	

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)：平成5年1月7日新築 経 過 年 数 ：約32年 経済的残存耐用年数 ：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦、折板 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス、ジュラク、化粧ベニヤ等 天 井：クロス、化粧ボード、目透かし天井等 床 ：フローリング、畳、ビニールシート等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	1階：132.63㎡ 2階：55.32㎡ 延 187.95㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	長期間未利用の状態にある本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられ、保守管理の状態は相当劣る。 ・基礎のクラック・カビ・苔、瓦の一部散逸、外壁のチョーキング・カビ・苔・シーリング材劣化、軒天ボードの散逸、外部建具のサビ等が見られる。 ・室内はカビ臭のほか、キッチンにネズミの糞が散乱するなど異臭が感じられた。 ・水回りを中心に汚濁箇所が多く、クロスの剥離・クラック・破損・シミ・汚れ、天井材の雨漏りによる崩落・浮き・カビ、ドアの破損箇所等が確認された。
建物の利用状況	現況調査報告書参照
特 記 事 項	① 従物等として、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する。 ② 目視によると、本件居宅の下屋が南側隣地(地番2150番81)に約5㎡越境している。 ③ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の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) 土地

目的土地の更地価格(物件1及び物件4)及び建付地価格(物件2、物件3及び物件5)及びをそれぞれ次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個 別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	5,600	0.10	14	1/2	3,900
4	5,600	0.10	104	1/2	29,000

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
2	5,600	0.90	311.85	0.8	1,257,000
3	5,600	0.90	11.67	0.8	47,000
5	5,600	0.90	25.43	0.8	103,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「錦-3」の基準地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

$$7,450 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/133 = 5,600 \text{ 円/㎡}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccc} \diamond \text{ 地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.10 & \times & 1.01 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.33 \end{array}$$

イ 個別格差

・私道部分(物件1及び物件4)：標準画地価格の10%と査定した。

・宅地部分(物件2、物件3、物件5)：間口と奥行の関係が劣る(-10%)

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、これに観察減価法を採用して求めた現価率を乗じて、建物の価額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	建物の価額(円) ア×イ×ウ
6	135,000	187.95	0.01	254,000

ウ 現価率

経済的残存耐用年数を経過しているため、観察減価法を採用し、現価率を1%と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価額に、物件2、物件3及び物件5(宅地部分)については土地利用権等価額を控除し、物件6建物については土地利用権等価額を加算し、さらに競売市場修正等を施して、評価額を求めた。また、物件1及び物件4(私道部分)については、前記により求めた価額に競売市場修正等を施して、次のとおり評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価額

番号	建付地価額(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価額(円) ア×イ
2	1,257,000	0.10	場所的利益	126,000
3	47,000	0.10	場所的利益	4,700
5	103,000	0.10	場所的利益	10,300
合 計				141,000

イ 土地利用権等割合：物件6建物の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。

(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	3,900	—		0.50	0.70	1,400
2	1,257,000	－126,000		0.50	0.70	400,000
3	47,000	－4,700		0.50	0.70	15,000
4	29,000	—		0.50	0.70	10,000
5	103,000	－10,300		0.50	0.70	32,000
6	254,000	+141,000	—	0.50	0.70	140,000
一括価格（合計）						598,400

ウ 占有減価修正：物件6：必要なし

エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・ 本件建物の周囲は雑草や竹木が繁茂している。
- ・ 敷地南側に近接して存する廃屋が崩壊の恐れがある。
- ・ LDKが2箇所存し、施主の嗜好が反映された設計で汎用性が低い。
- ・ 維持管理が長期間実施されておらず、大雨時には雨漏りが常時発生しているもようである。また、延床面積が56坪を有し、標準世帯には過大で、建物改修等に相当の費用が想定される。
- ・ 本件建物についてはアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。
- ・ 目視によると、本件建物の下屋が南側隣地に越境している。
- ・ 建物内に多くの動産が存する。

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

地価調査基準地価格(錦-3)

所 在：球磨郡錦町大字一武字新久保 2136 番 10 外
価 格：7,450 円／㎡
位 置：一武駅 2.1 km
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日
地 積：440 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：西側 3.5m 町道
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅のほか農地も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

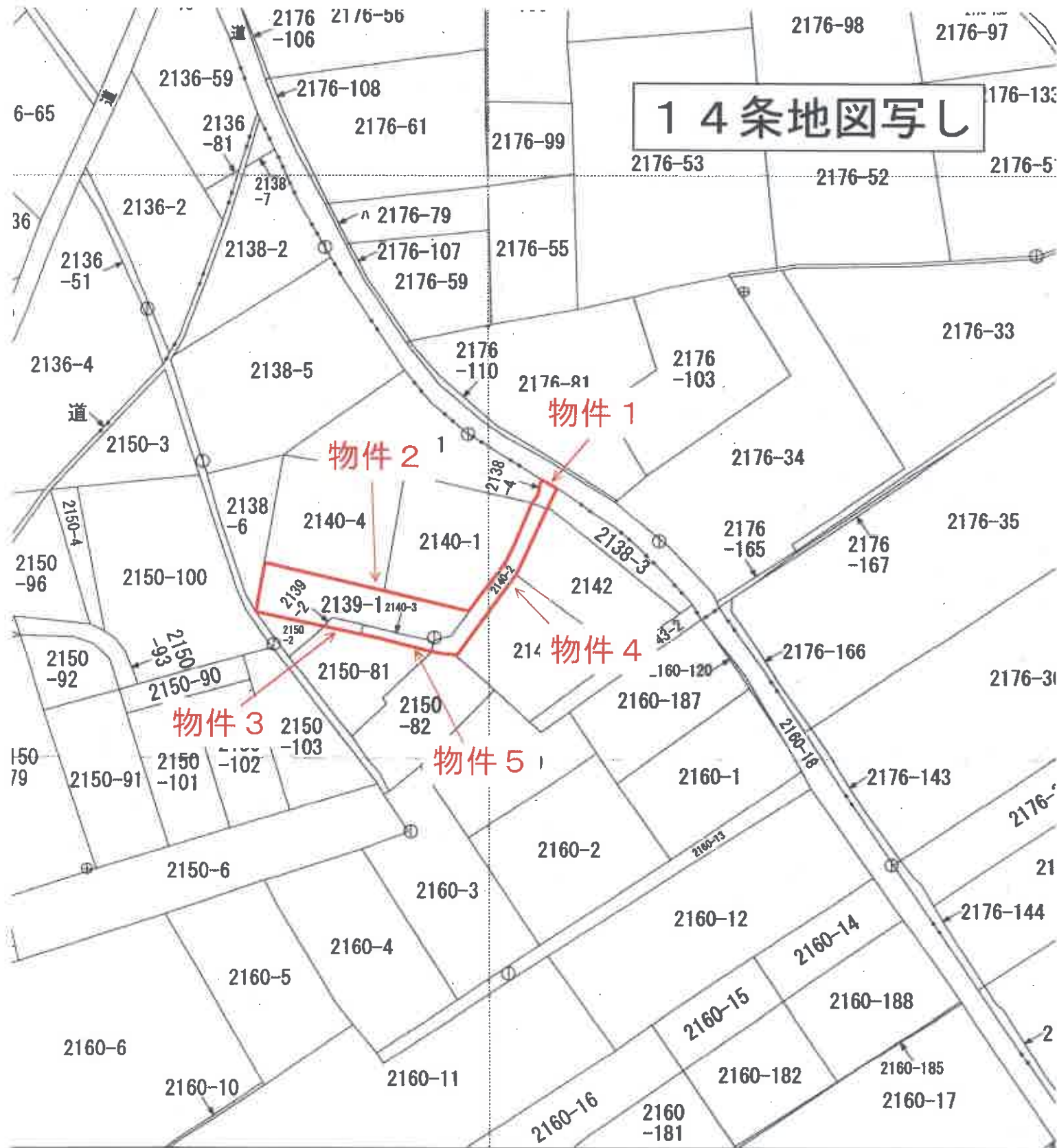
以 上

位置図

目的物件

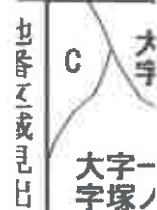


国土地理院 地形図1/25,000



(座標値種別：図上測定)

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。



球磨郡錦町大字一武字塚ノ原

地番 2138番4

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)

縮尺 1/500

図

昭和5年1月20日 受理

0780723

區
面
平
階
各

面
区
物
建

2139*1

車輪圖說

遺物の所在
群馬郡堀町大字一武字塚原2139番地1・2139番地2・

金鳳華用

イ	180	×	1821	=	327,800
ロ	287	×	1907	=	547,200
ハ	135	×	1430	=	193,050
ニ	151	×	1240	=	187,240
ホ	995	×	8.55	=	8,497.25
合 計					1,326,314
合 計					1,326,314

22

京價表			
(1)	$4.77 \times 11.44 =$	54.5688	
(2)	$0.40 \times 1.80 =$	0.7200	
合計		55.2888	
合座面積		55.32 m ²	

建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

神 聖 學

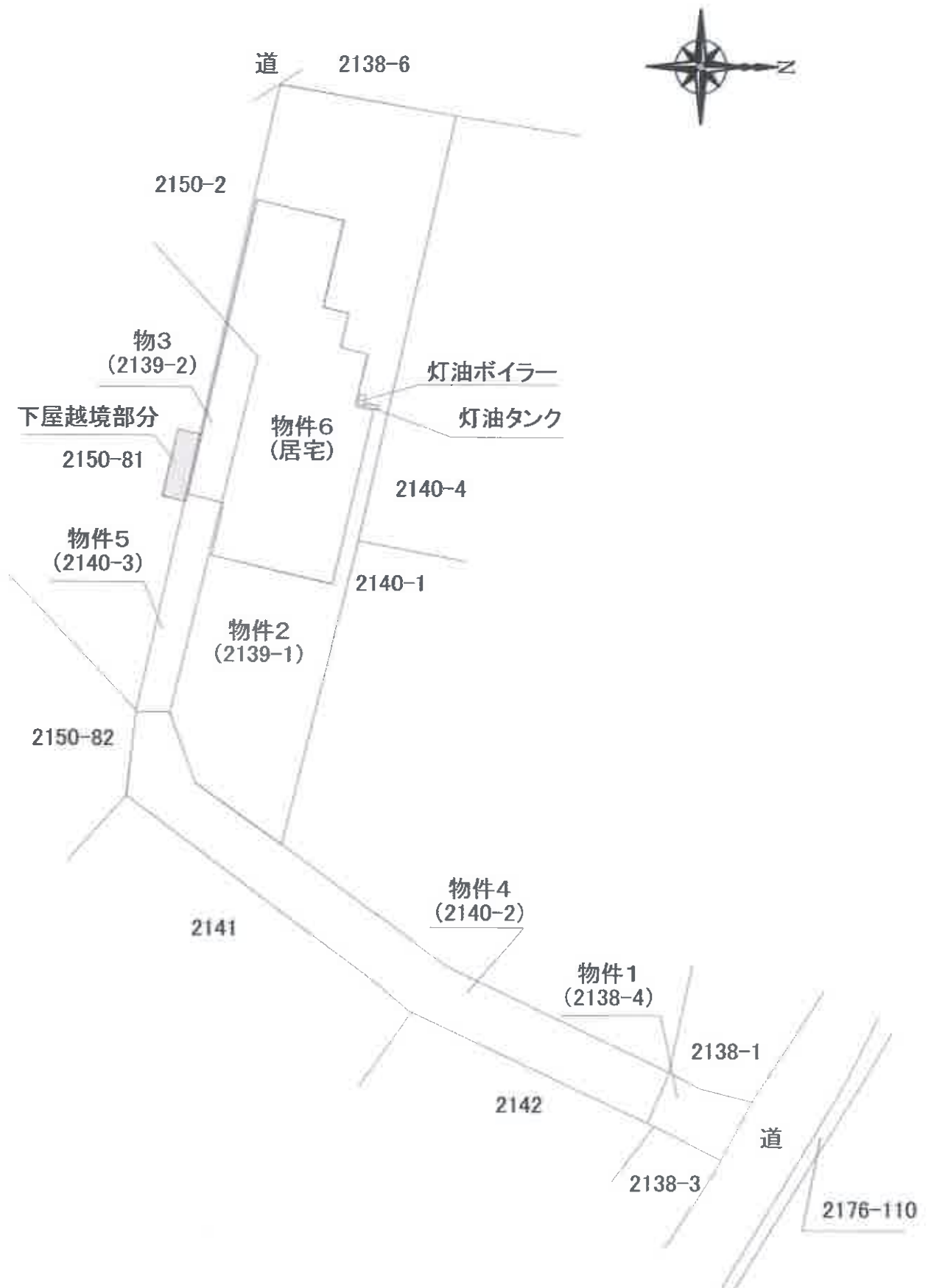
縮尺 $\frac{1}{250}$

人 請 申

總片 1/500

(適用金古重慶縣志) 卷之六

令和7年（ケ）第2号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第2号
物件6 建物間取図

