

期間入札の公告

令和 7年 3月25日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉田 由美子

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 4月 8日から 令和 7年 4月15日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月21日 午前10時00分 場 所 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月12日 午後 3時00分 場 所 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 7年 3月25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 目 録

- 1 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 4 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 5 8 7 . 5 6 平方メートル
- 2 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3 2 4 1 番地 1 3
家屋 番号 3 2 4 1 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 5 . 8 6 平方メートル
2 階 6 5 . 8 6 平方メートル
- 3 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 3 9 番 4
地 目 山林
地 積 4 2 3 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
持分 8 0 8 分の 1 7
- 4 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 4 1 番 1
地 目 山林
地 積 3 1 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分318分の59



物 件 明 細 書

令和 6年11月26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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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。



物 件 目 録

- 1 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 4 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 5 8 7. 5 6 平方メートル
- 2 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3 2 4 1 番地 1 3
家屋 番号 3 2 4 1 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2階建
床 面 積 1階 6 5. 8 6 平方メートル
2階 6 5. 8 6 平方メートル
- 3 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 3 9 番 4
地 目 山林
地 積 4 2 3 平方メートル
(現況)
地 目 公衆用道路
持分 8 0 8 分の 1 7
- 4 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 4 1 番 1
地 目 山林
地 積 3 1 8 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 公衆用道路

持分318分の59



令和6年(ケ)第 22号
令和6年7月23日受理
令和6年8月20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

物 件 目 録

1 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 4 1 番 1 3
地 目 宅地
地 積 5 8 7 . 5 6 平方メートル

所有者 A

2 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3 2 4 1 番地 1 3
家屋 番号 3 2 4 1 番 1 3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 6 5 . 8 6 平方メートル
2階 6 5 . 8 6 平方メートル

所有者 A

3 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保
地 番 3 2 3 9 番 4
地 目 山林
地 積 4 2 3 平方メートル

共有者 B 持分 8 0 8 分の 1 7

4 所 在 阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保

(1 枚目)

物 件 目 録

地 番 3 2 4 1 番 1
地 目 山林
地 積 3 1 8 平方メートル
共有者 B 持分 3 1 8 分の 5 9

不動産の表示	「物件目録1、2」のとおり														
住居表示	(住居表示未実施)														
土地	物件1														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/>														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり														
建物	物件2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														

不動産の表示	「物件目録3、4」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件3、4
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地 (物件) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件3、4) <input type="checkbox"/> 山林 (物件)
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者及びその他不特定多数の者ら <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者らが西方の市道(桜ヶ水線)に至る道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	1 写真11、12のとおり、舗装された私道である。 2 物件3土地は、西端で市道(桜ヶ水線)に接している。 3 隣地(登記記録に基づき、地番、地目、地積、所有者の順に記載) ① 3240番1、山林、1108㎡、私人名義 ② 3241番12、山林、559㎡、私人名義 ③ 3241番11、山林、310㎡、私人名義 ④ 3241番10、山林、293㎡、私人名義 ⑤ 3241番6、宅地、287.50㎡、私人名義 ⑥ 3241番7、山林、282㎡、私人名義 ⑦ 3241番8、山林、352㎡、私人名義 ⑧ 3241番9、山林、356㎡、私人名義 ⑨ 3239番20、山林、155㎡、私人名義(2名の共有) ⑩ 3239番7、山林、169㎡、私人名義 ⑪ 3239番6、山林、314㎡、私人名義 ⑫ 3239番5、山林、279㎡、私人名義(2名の共有) ⑬ 3239番3、宅地、277.57㎡、私人名義 ⑭ 3239番2、山林、292㎡、私人名義 ⑮ 3239番10、山林、569㎡、私人名義 ⑯ 3239番11、山林、550㎡、私人名義 ⑰ 3239番22、山林、53㎡、私人名義(7名の共有) ⑱ 3239番8、山林、166㎡、私人名義 ⑲ 3239番9、山林、338㎡、私人名義 ⑳ 3239番21、宅地、164.00㎡、私人名義 ㉑ 3241番3、公衆用道路、191㎡、阿蘇郡一の宮町
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

その他の事項

【物件1土地】

- 1 南側で物件4の私道に、北西側で里道に、北東側で水路にそれぞれ接し、物件2建物の敷地として使用されている。里道と接する北西側は崖地で、相互の出入りは困難な状況である(写真10)。
なお、北東側の水路に水は流れていない。
- 2 隣接する3240番1(山林)は南側が高く、北側が低い傾斜地である。物件1との境界は、法下部分であると思われる(写真7参照)。

【物件2建物】

- 1 外観は写真1、2、5、6、10、内部の状況は写真13～20、22～24のとおり
- 2 外壁クラックが生じ、その修繕跡が多数見受けられる(写真5参照)。
- 3 LDK及び1階トイレに雨漏り跡が見受けられ(写真14、17)、LDKの窓際で床下から漏水が生じている(写真15)。
- 4 浴室タイルの一部に亀裂が生じている(写真19)。
- 5 上下水道の接続はない。生活用水は地区の共同井戸から供給を受け、下水は浄化槽で処理している。
- 6 燃料として、プロパンガスを使用している。
- 7 従物等として、ガス給湯器、ウッドデッキ及びベランダが存する(写真1～4、21)。
なお、ウッドデッキ及びベランダの床板及び柱が一部腐食し、立入危険箇所がある。
- 8 玄関の北側に存するスチール製簡易物置は、目的外動産である(写真8)。
- 9 建物内で小型犬2匹を飼育している。

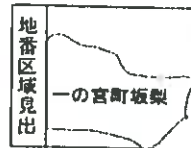
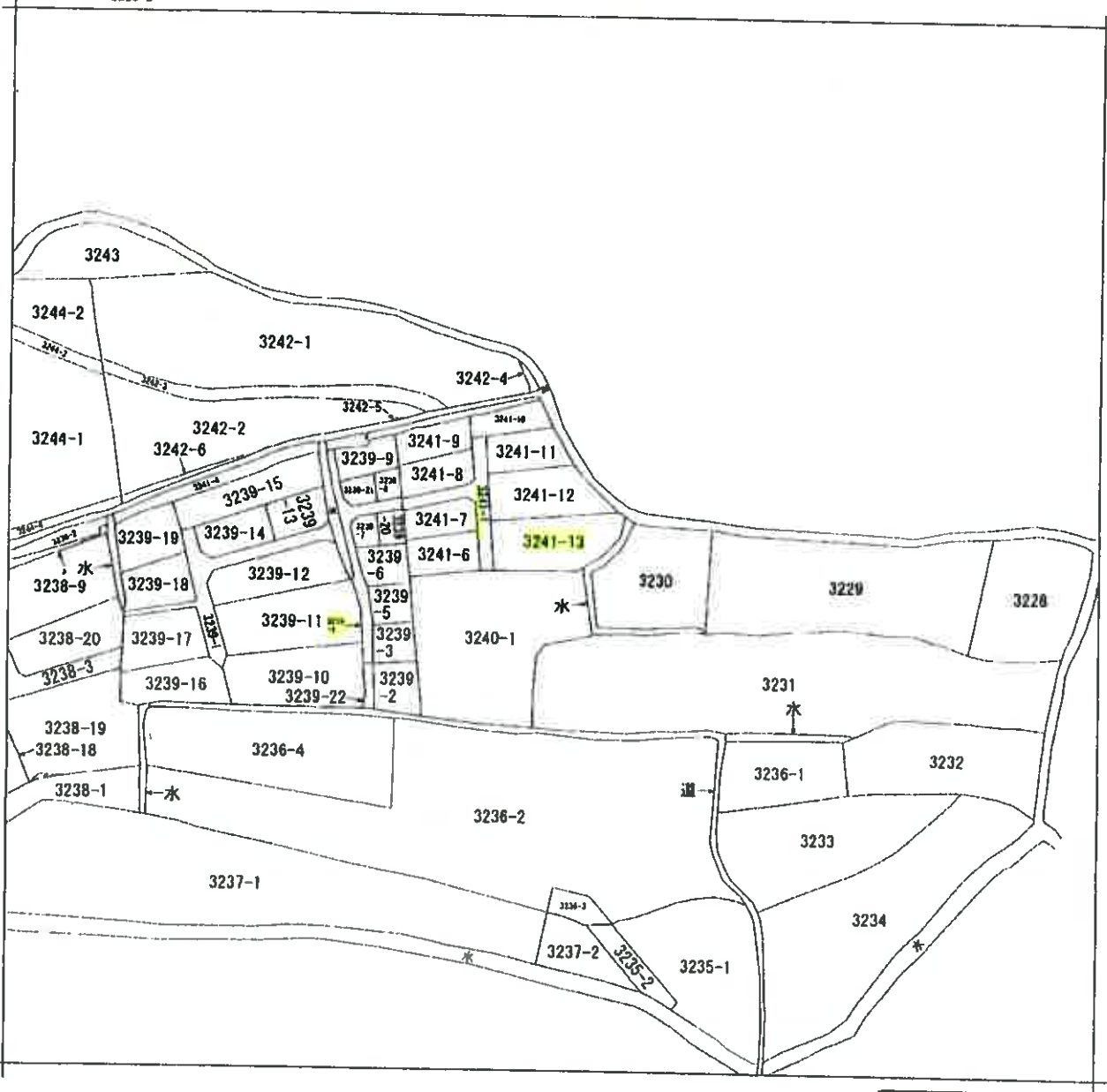
関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (物件1、2所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件宅地及び居宅の所有者で、本件居宅を住居として使用しています。同居者は、夫、子2人、母(B)です。 2 債務者(C)は、Bの前夫です。BとCは令和元年に離婚し、その翌年からCへの連絡は取れない状況です。私は、Bとその前々夫(フィリピン人)との間の子であり、Cとの血縁関係はありません。 3 熊本地震で本件建物に生じた被害箇所には一応の修繕が施されたようですが、現在も次の不具合があります。 <ol style="list-style-type: none"> ① LDK窓際に雨漏り跡。現在も時々雨漏りが生じている。 ② LDK窓際の床下からの漏水 ③ 1階トイレの壁面に雨漏りの痕跡 ④ 浴室タイルの亀裂 ⑤ 1階の引き戸が固い(躯体の歪みが原因と思われる。) ⑥ ウッドデッキ及びベランダの床板、柱の腐食(白蟻被害と思われる。) 4 本件建物内では、小型犬2匹を飼っています。 5 生活用水は地区の共同井戸から引いています。その井戸の場所は知りません。 6 本件の請求債権については、私が代位弁済する予定です。本月16日に申立債権者と協議を実施します。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年7月24日 (水) 10:15-10:45	熊本地方法務局 阿蘇大津支局	公図の写し等交付申請
6年7月24日 (水) 13:00-13:25	物件所在地	物件確認、不応答につき立入調査日等の通知書投函、 外観写真撮影
6年7月24日 (水) 13:45-14:07	阿蘇市役所 建設課・上下水道課	接道及び上下水道の接続状況調査
8年8月5日 (月) 13:10-13:50	物件所在地	A不在につき、外周のみ調査、Bと面談(日本語での 会話不能)、写真撮影
8年8月10日 (土) 9:40-10:45	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
6年8月15日 (木) 14:20-14:30	熊本地方法務局	隣地の登記事項証明書4通交付申請
年 月 日 () : :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

公図写し A3判をA4判に縮小

f 3241-3
D 3238-3 A 3238-4



請求部	所在	阿蘇市一の宮町板梨字長者久保		地番	3241番13		
出力	縮尺不明	精度分	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)		補記事項	方位不明	

請求番号 : 5-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：平成28年11月22日

A3判をA4判に縮小

平成28年11月22日登記
地積測量図

前 3241-1-7 3241-1-6 ~ -13

地番 3241-6 ないし 3241-13

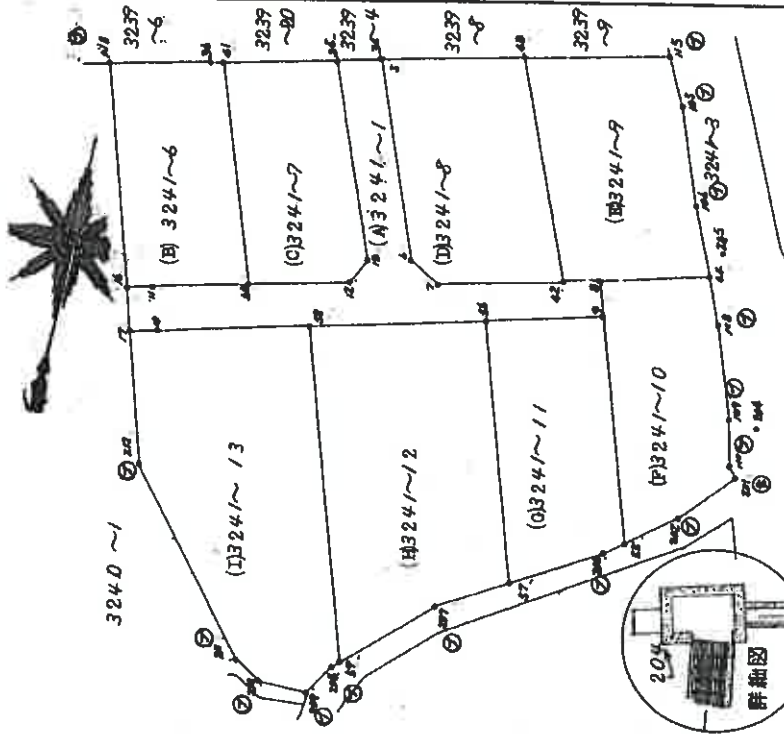
土地の所在 阿蘇市の阿蘇郡阿蘇町阿蘇字久保

引照点の表示

図示記号	X座標	Y座標	備考
204	+128743	-37088	無水ますの角
205	+110929	-32096	NTT柱φ300中心

(A) 求積
3347㎡3048/45 (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H)
- (I) = 318㎡038701

地積	面積
(A) 3241 ~ 1	318㎡
(B) 3241 ~ 6	287㎡
(C) 3241 ~ 7	282㎡
(D) 3241 ~ 8	352㎡
(E) 3241 ~ 9	356㎡
(F) 3241 ~ 10	293㎡
(G) 3241 ~ 11	310㎡
(H) 3241 ~ 12	557㎡
(I) 3241 ~ 13	587㎡



0001642

作製者 [Redacted] 平成28年11月18日

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：平成8年11月22日

A3判をA4判に縮小

昭和 平成 年 月 日 登記

地番 324/～6をいし324/～/3

土地の所在

東京都一丁目三丁目三番地
町会長の署名と実印を捺す

面積測量図

3/3

会員専用

〔H〕 面積計算書 (座標法)

境界点	X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y*(X(n+1)-X(n-1))	辺長
57	27.383	-13.418	30.485	-409.047730	8.01
207	30.377	-5.982	9.327	-55.794134	11.34
58	36.710	3.429	-28.890	-99.063810	35.56
58	1.487	8.359	-36.818	-307.761662	18.00
56	-0.108	-9.571	25.896	-247.850616	27.75

面積 = 559.758966 平方メートル

〔I〕 面積計算書 (座標法)

境界点	X座標	Y座標	X(n+1)-X(n-1)	Y*(X(n+1)-X(n-1))	辺長
59	36.710	3.429	35.794	122.737626	1.02
208	37.281	4.278	3.416	14.613648	3.63
209	40.126	6.548	1.929	12.691092	4.99
210	39.210	11.463	-3.033	-34.767279	3.19
211	37.093	13.862	-22.078	-306.045236	22.83
212	17.132	24.957	-33.977	-847.963989	14.11
17	3.116	26.664	-14.250	-379.962000	2.64
10	2.882	24.030	-1.629	-39.144870	15.73
58	1.487	8.359	33.828	282.768252	35.56

面積 = 587.566378 平方メートル

0001644

作製者

年 / 月 / 日 作成

申請人

測尺 1/

測量図番号 ①...⑤...⑥...⑦...⑧...⑨...⑩...⑪...⑫...⑬...⑭...⑮...⑯...⑰...⑱...⑲...⑳...㉑...㉒...㉓...㉔...㉕...㉖...㉗...㉘...㉙...㉚...㉛...㉜...㉝...㉞...㉟...㊱...㊲...㊳...㊴...㊵...㊶...㊷...㊸...㊹...㊺...㊻...㊼...㊽...㊾...㊿

(熊本県土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成6年3月9日

昭和6年3月9日登記

地積測量図

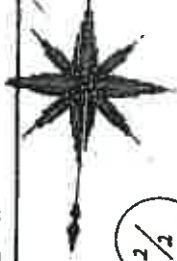
前) 3239 → 3239-1 ~ 19

地番 3239-2 ないし 3239-19

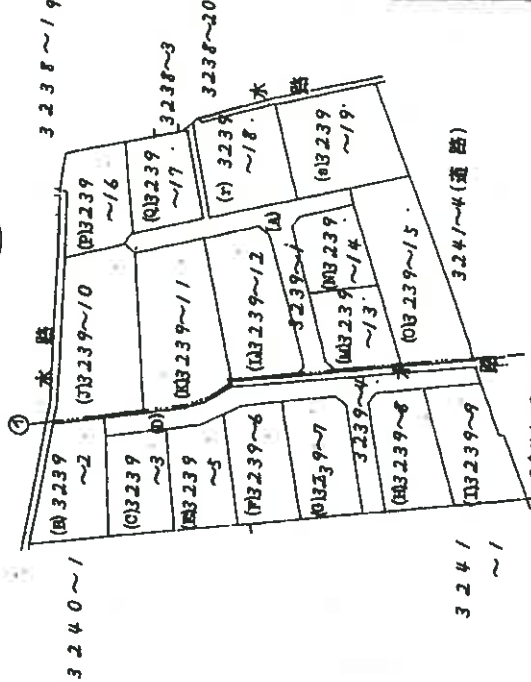
土地の所在 阿蘇郡一の宮町大字宮原字長者久保

3239(2)の9、10、11、12、13、14に在る

会員専用



地積	面積
(A) 3239-1	37.2㎡
(B) 3239-2	34.5㎡
(C) 3239-3	27.7㎡
(D) 3239-4	42.3㎡
(E) 3239-5	27.9㎡
(F) 3239-6	31.4㎡
(G) 3239-7	32.4㎡
(H) 3239-8	33.0㎡
(I) 3239-9	33.8㎡
(J) 3239-10	56.9㎡
(K) 3239-11	55.0㎡
(L) 3239-12	44.3㎡
(M) 3239-13	25.2㎡
(N) 3239-14	23.7㎡
(O) 3239-15	55.0㎡
(P) 3239-16	29.3㎡
(Q) 3239-17	26.7㎡
(R) 3239-18	36.1㎡
(S) 3239-19	46.8㎡



準拠点一覧			
図示記号	工種表	Y座標	備考
4	40.394	-4.838	コンクリートくい田中心
8	0.639	12.038	"

0001627

申請人 [Redacted]

縮尺 1/1000

3月7日付

(熊本県土地家屋調査士会附設)

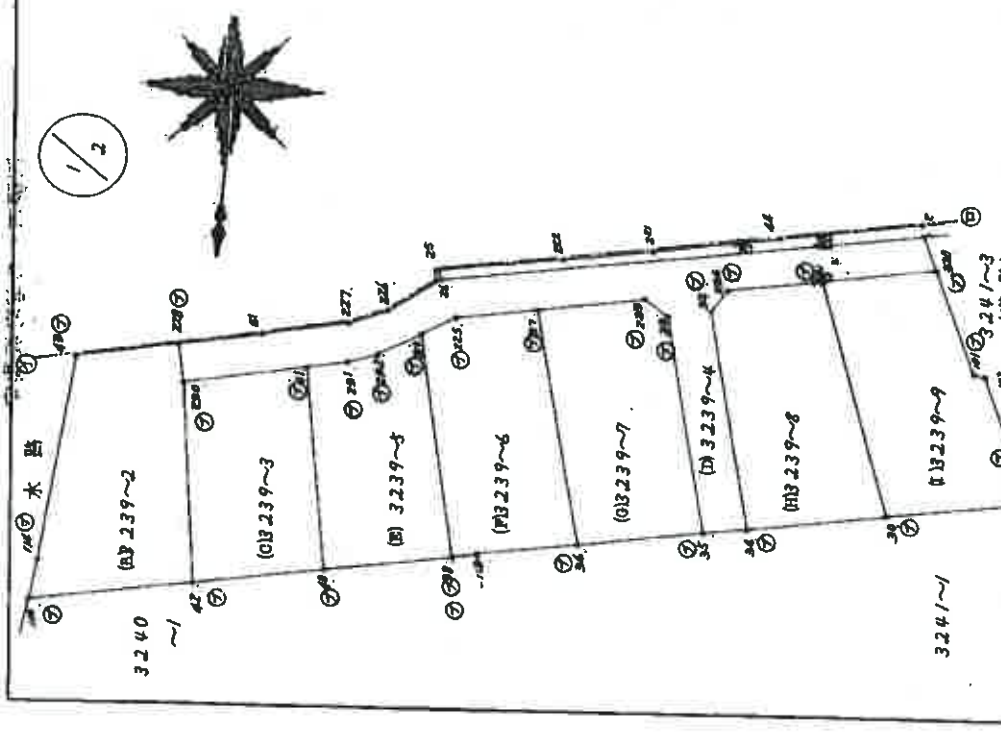
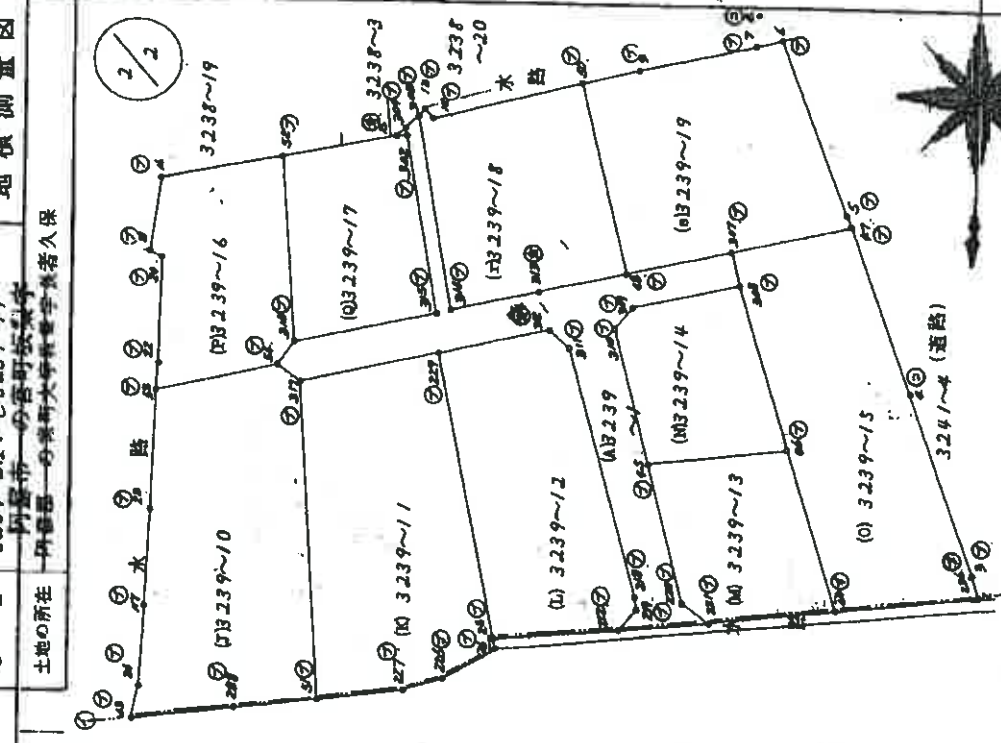
登記年月日：平成6年3月9日

A3判をA4判に縮小

昭和6年3月9日登記
平成6年3月9日登記

地番 3239-2740 3239-19
土地の所在 阿蘇市 阿蘇町 坂本字 阿蘇郡 阿蘇町 高等学校 教員寮 入保

会風専用



0001628

6年3月7日作製

申請人

中略

縮尺 1/500

作製者

中略

(熊本県土地家屋調査士会所属)

(2/6)

請求番号：5-6

登記年月日：平成5年3月9日

公用

昭和6年3月9日登記

地積測量図

地番 3239~2 ないし3239~19

土地の所在 阿蘇市一ツ木町大字長者久保

3/6
会員専用

【D】面積計算書 (座標法)

境界点	X座標	Y座標	$X(n+1)-X(n-1)$	$Y*(X(n+1)-X(n-1))$	辺長
320	56.444	-14.044	5.037	-70.739628	11.70
31	67.910	-2.435	2.701	-6.576936	9.84
234	69.148	7.334	3.465	26.412310	2.76
33	71.375	8.970	25.199	236.035030	23.32
94	94.344	4.914	23.531	115.631334	4.82
35	94.906	9.409	-22.377	-210.545193	23.29
33	71.967	13.462	-24.648	-331.811376	2.89
233	70.258	15.796	-0.298	-4.707208	11.00
37	71.569	26.706	2.513	67.112178	8.68
225	72.771	35.215	2.817	99.200655	3.80
39	74.486	38.607	3.939	152.072973	4.92
232	76.710	43.004	3.057	131.463228	3.09
231	77.543	45.984	1.457	66.998688	4.19
41	78.167	50.138	2.488	124.743344	12.53
230	80.031	62.538	-2.101	-131.392338	4.02
228	76.066	63.245	-5.229	-330.708105	8.60
51	74.802	54.732	-2.556	-139.894992	8.80
227	73.510	46.027	-2.702	-124.364954	4.29
226	72.100	41.970	-4.673	-196.125810	6.07
26	68.837	36.841	-9.227	-339.931907	49.93
1	62.873	-12.737	-2.393	30.479641	3.80

積面積 = 847.649055
面積 = 423.824537 平方メートル

【B】面積計算書 (座標法)

境界点	X座標	Y座標	$X(n+1)-X(n-1)$	$Y*(X(n+1)-X(n-1))$	辺長
42	101.385	61.297	23.417	1435.391849	16.63
116	103.448	77.806	-2.004	-155.921220	4.12
114	99.381	77.124	-28.862	-1993.809648	22.07
43	77.596	73.553	-23.315	-1714.888195	10.42
228	76.066	63.245	2.435	154.001575	4.02
230	80.031	62.538	25.319	1583.399522	21.39

積面積 = 691.826017
面積 = 346.9130085 平方メートル

【C】面積計算書 (座標法)

境界点	X座標	Y座標	$X(n+1)-X(n-1)$	$Y*(X(n+1)-X(n-1))$	辺長
40	99.737	48.099	23.218	1116.762582	13.30
42	101.385	61.297	-19.706	-1207.918682	21.39
230	80.031	62.538	-23.218	-1452.007284	12.53
41	78.167	50.138	19.706	988.019428	21.66

積面積 = 556.143956
面積 = 277.57197 平方メートル

【E】面積計算書 (座標法)

境界点	X座標	Y座標	$X(n+1)-X(n-1)$	$Y*(X(n+1)-X(n-1))$	辺長
38	98.114	35.099	25.251	886.284849	13.10
40	99.737	48.099	-19.947	-959.430753	21.66
41	78.167	50.138	-22.194	-1112.762772	4.19
231	77.543	45.984	-1.457	-66.998688	3.09
232	76.710	43.004	-3.057	-131.463228	4.92
39	74.486	38.607	21.404	826.344228	23.88

積面積 = 558.026364
面積 = 279.013182 平方メートル

0001629

平成5年3月9日

作成者

申請人

縮尺 1/

(熊本県土地測量調査士会所属)

登記年月日 平成9年10月15日

平成9年10月16日登記

各階平面図

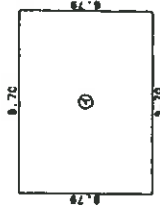
家屋番号 3241番13

建物図面

建物の所在 阿蘇郡阿蘇市大字長久保3241番地13

会費専用

1階・2階(各階同型)



面積

8.70 × 9.70 = 84.390

延床面積

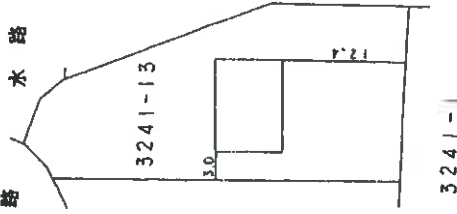
84.390 × 2 = 168.780

床面積 1階 65㎡86

2階 65㎡86



道路 水路



作製者

1/250

申請人

縮尺

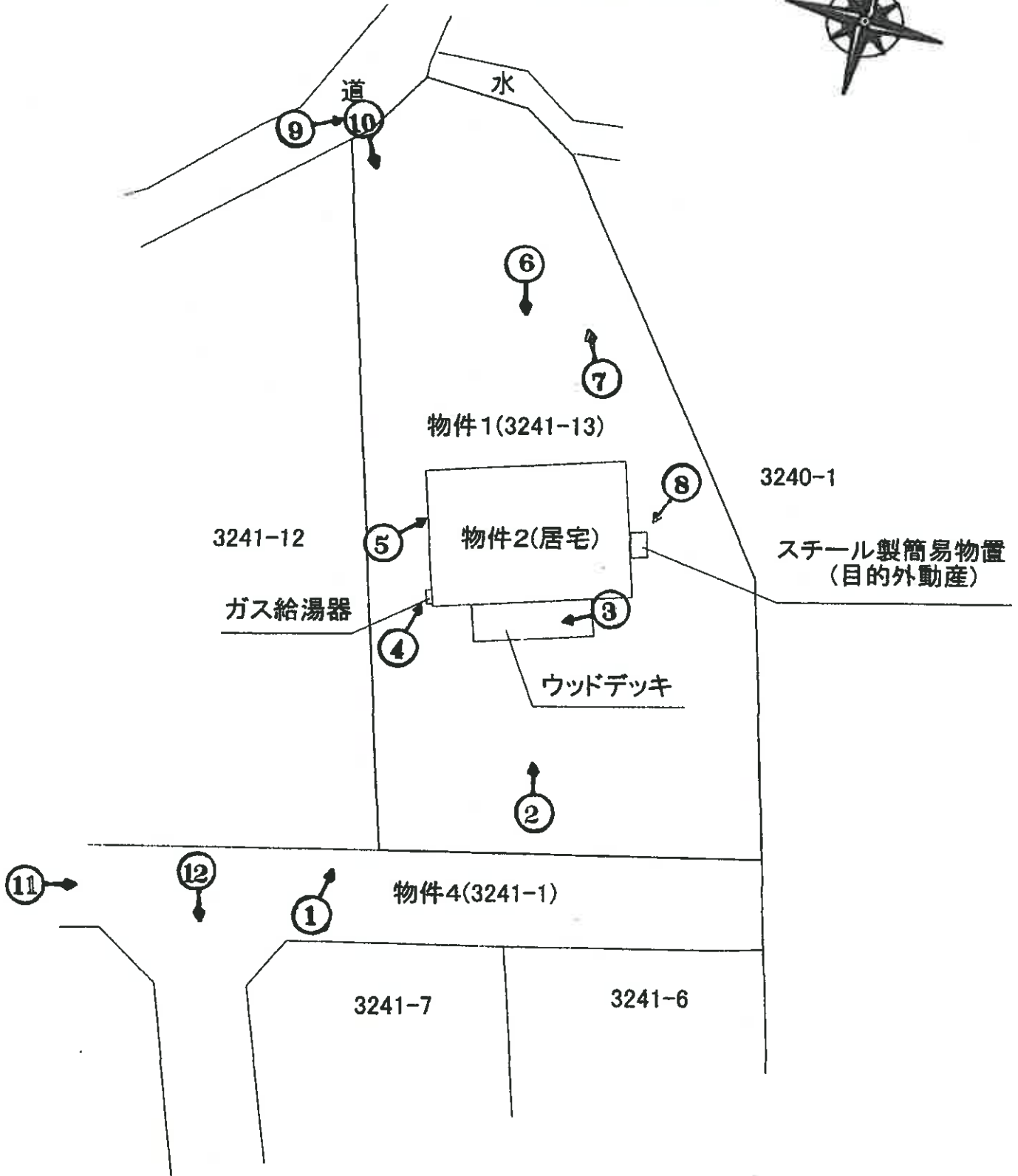
1/500

3000395

(熊本県土地家屋調査士会所属)

令和6年(ケ)第22号
土地建物位置関係図

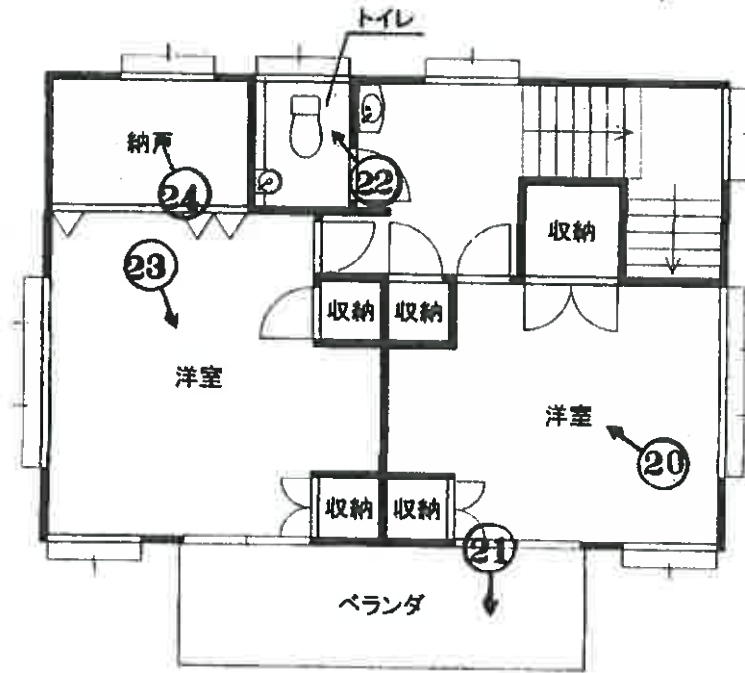
○→写真撮影位置方向



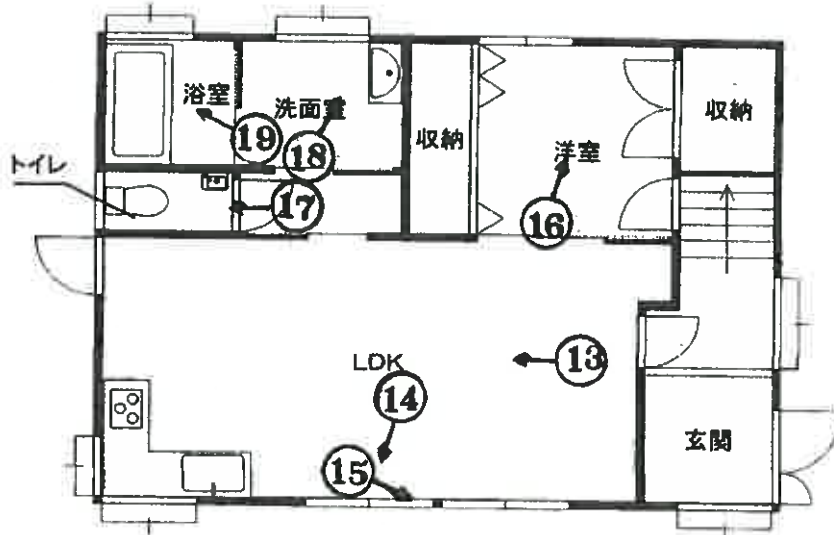
(14 枚目)

令和6年(ケ)第22号
物件2 建物間取図

○→写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(15 枚目)

(写真 1)

物件 2 (敷地が物件 1)

物件 4



(写真 2)

ウッドデッキ バランタ

物件 2



(写真 3)

腐食箇所



(16 枚目)

(写真 4)

ガス給湯器



(写真 5)

物件 2 ・外壁クラック修繕跡



(写真 6)

物件 2



(17 枚目)

(写真 7)

物件 1

3240-1



(写真 8)

スチール製簡易物置 (目的外動産)



(写真 9)

里道



(写真 10)

里道から見上げた物件 2



(写真 11)

物件 4



(写真 12)

物件 4 物件 3



(19 枚目)

(写真 13)

以下、物件 2 建物内部



(写真 14)

雨漏り跡



(写真 15)

床下からの漏水箇所



(20 枚目)

(写真 16)



(写真 17)



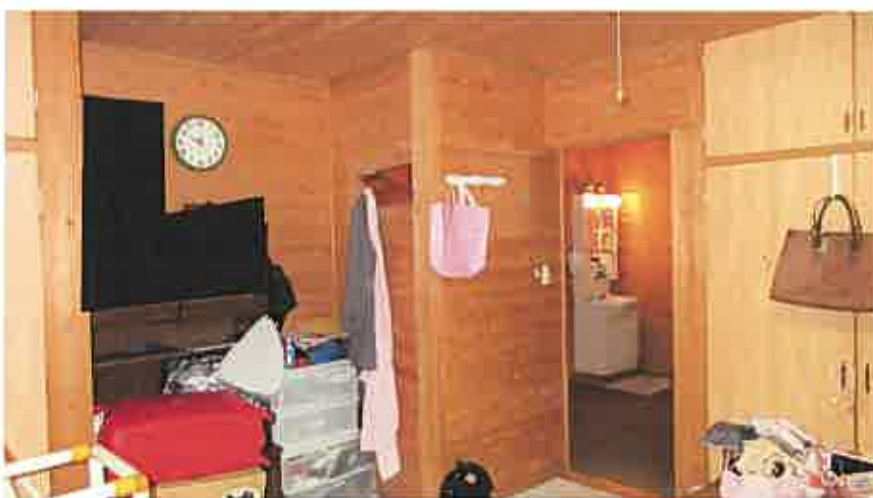
(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)

腐食箇所



(22 枚目)

(写真 22)



(写真 23)



(写真 24)



副 本

令和6年(ケ)第22号
令和6年8月10日現地調査
令和6年8月19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 2,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,310,000円
物件2(建物)	金 1,490,000円
物件3(土地)	金 4,000円
物件4(土地)	金 26,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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	所在地 地目 地積	阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3241番13 宅地 587.56㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3241番地13 3241番13 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階：65.86㎡、2階：65.86㎡	
3	所在地 地番 地目 地積	阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3239番4 山林 423㎡	公衆用道路
4	所在地 地番 地目 地積	阿蘇市一の宮町坂梨字長者久保 3241番1 山林 318㎡	公衆用道路
番号	特記事項		
3、4	物件3については、共有持分808分の17を対象とし、物件4に関しては共有持分318分の59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

位置・交通	JR豊肥本線「宮地」駅の南東方、約2.8km(道路距離) 宮地駅前バス停の南東方、約2.8km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	標高620m程度の山間地に開発された住宅地域である。	
主な公法上の規制等	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 — — — — 阿蘇くじゅう国立公園(普通地域)
画地条件	宅地部分(物件1)は南側間口約18m、最大奥行約38m、規模587.56㎡の不整形地である。私道部分(物件3及び物件4)の位置・形状等は附属資料「公図写し」のとおりである。	
接面道路の状況	物件1土地(宅地部分)は南側で物件4土地である幅員約4mの舗装私道に等高に、北西側で幅員約2mの未舗装里道に約3m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件1土地は物件2建物の敷地として、物件3及び物件4土地は共有私道としてそれぞれ利用されている(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：なし(前面道路に本管なく、共同井戸利用) 下水道：なし(前面道路に本管なく、浄化槽利用) 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。	
特記事項	ない	

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：平成9年10月3日新築 経 過 年 数 ：約27年 経済的残存耐用年数 ：約3年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：リシン吹付等 内 壁：クロス、杉板等 天 井：クロス、杉板等 床 ：フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	延131.72㎡
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	基礎及び外壁のクラック・カビ・苔、内壁及び風呂場タイルのクラック・破損、ウッドデッキの腐食及びウッドデッキ柱の変形（シロアリ被害を含む）、雨樋の破損等が確認される。また、建物が若干傾いており、引き戸開閉がスムーズでない箇所が存し、外壁の隙間等から侵入した雨水による水染み痕が散見されるなど、保守管理の状態は相当劣る。
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	① 従物等として、ガス給湯器、ウッドデッキ及びベランダが存する。 ② 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

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件3、4)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	7,900	0.90	587.56	0.80	3,342,000

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
3	7,900	0.10	423	17/808	7,000
4	7,900	0.10	318	59/318	47,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「阿蘇-2」の価格を規準として査定した。

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $8,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/108 = 7,900 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示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：なし

◇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
 $1.03 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.08$

イ 個別格差

- ・物件1(宅地部分)
形状：-10%
- ・物件3及び物件4(私道部分)
標準画地価格の10%と査定した。

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	140,000	131.72	0.09	1,660,000

ウ 現価率

経過年数 27 年、経済的残存耐用年数 3 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▲40%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \text{残価率} \quad \text{経過年数} \quad \text{全耐用年数(※)} \quad \text{観察減価} \quad \text{現価率} \\ \{1 - (1 - 0.05) \times (27 \text{年} \div 30 \text{年})\} \times (1 - 0.40) = 0.09$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数(27 年 + 3 年 = 30 年)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1 土地(宅地部分)については土地利用権等価格を控除し、物件 2 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、評価額を求めた。また、物件 3 土地及び物件 4 土地(私道部分)については、前記により求めた価格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) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,342,000	0.30	法定地上権	1,003,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 建物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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	3,342,000	-1,003,000	/	0.70	0.80	1,310,000
2	1,660,000	+1,003,000	-	0.70	0.80	1,490,000
3	7,000	-	/	0.70	0.80	4,000
4	47,000	-	/	0.70	0.80	26,000
一括価格(合計)						2,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

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。

- ・ 駐車場が1台分しか確保されていない。
- ・ 建物の傾きが確認され、雨漏り発生の頻度が高い老朽化建物であり、改修にあたっては相当の費用が想定される。
- ・ アスベスト含有建材の使用可能性を否定できない。

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

地価公示標準地価格(阿蘇-2)

所 在：阿蘇市西町字下西町 788 番 3

価 格：8,500 円/m²

位 置：阿蘇駅約 2 km

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：378 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南側が 6m 市道に接面

用途指定等：非線引き都市計画区域（建ぺい率 70%、容積率 200%）国立公園（普通地域）

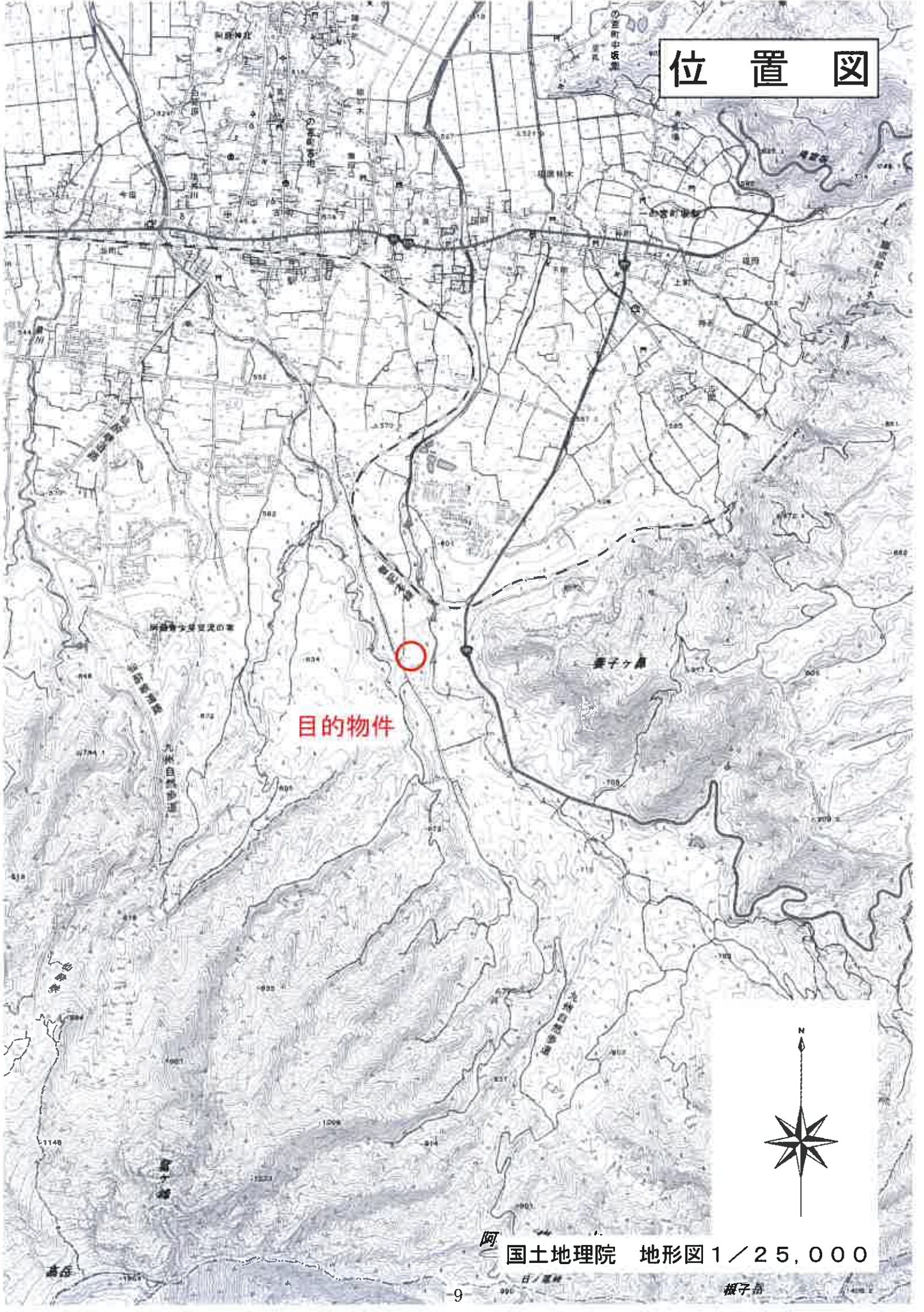
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

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
- 7 現況写真

以 上

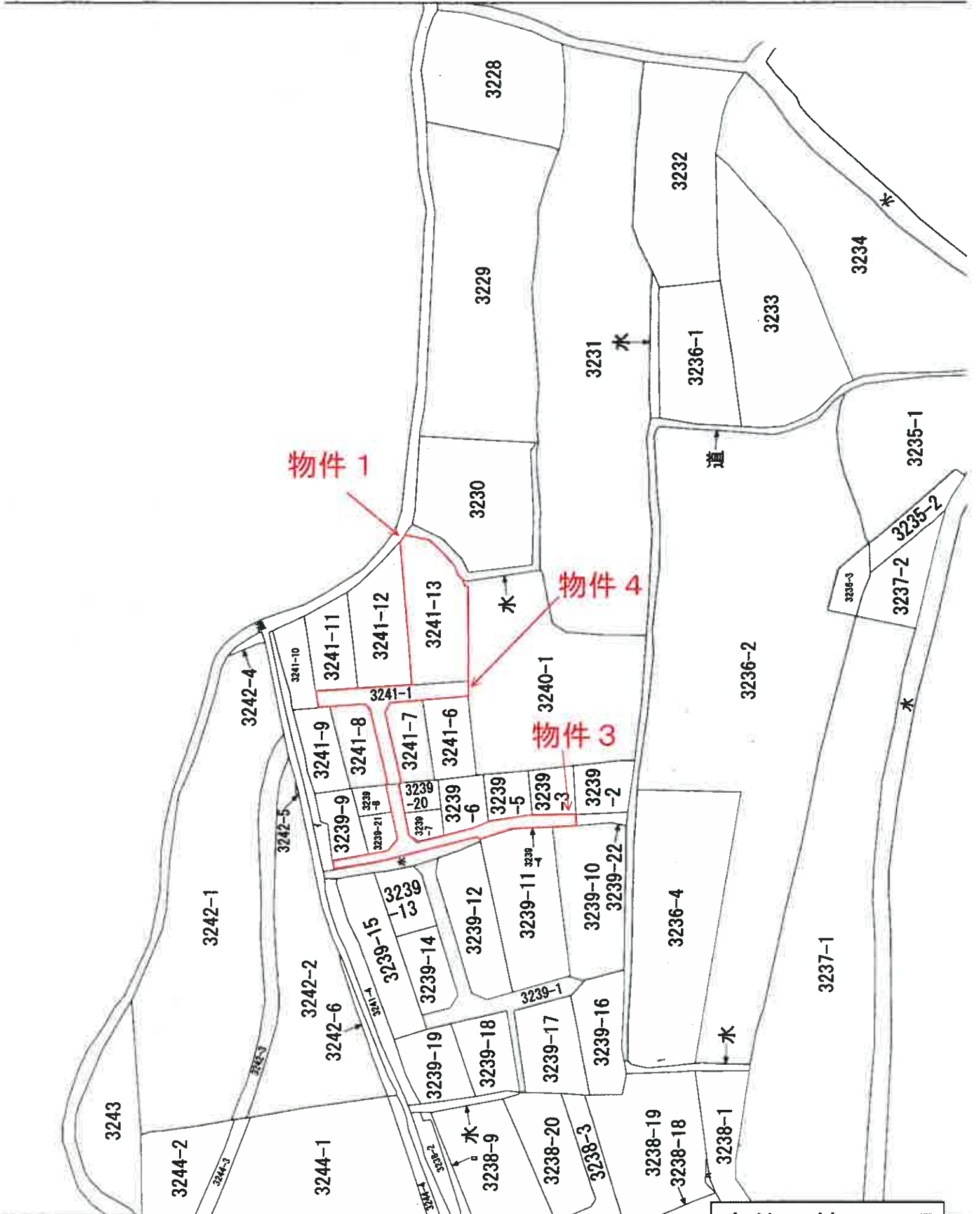
位置図



目的物件



阿 国土地理院 地形図 1 / 25,000



方位・縮尺不明

登記年月日：平成8年11月22日

地積測量図縮小写し

原図をA4に縮小

前 3241-1-3241-1-6-13
平成8年11月22日登記

地積測量図

1/3
会員専用

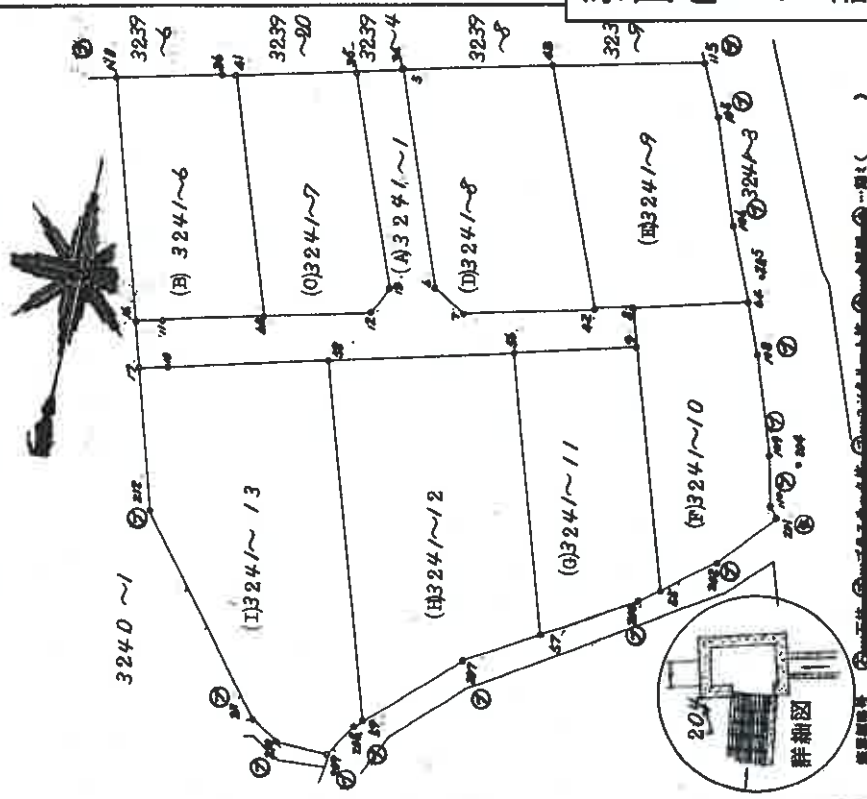
地番 3241-6ないし3241-13
土地の所在 阿蘇市一の宮町坂野字長者久保

引照点の表示

図示記号	X 座標	Y 座標	備考
204	+128743	-37088	集水ますの角
205	+110929	-32096	NTT柱φ300 中心

(A) 求積
3347m²3048/45 (B)-(C)-(D)-(E)-(F)-(G)-(H)
- (I) = 318m²038701

地積	面積
(A) 3241~1	318m ²
(B) 3241~6	287m ²
(C) 3241~7	282m ²
(D) 3241~8	352m ²
(E) 3241~9	356m ²
(F) 3241~10	293m ²
(G) 3241~11	310m ²
(H) 3241~12	559m ²
(I) 3241~13	587m ²



0001642

製作者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

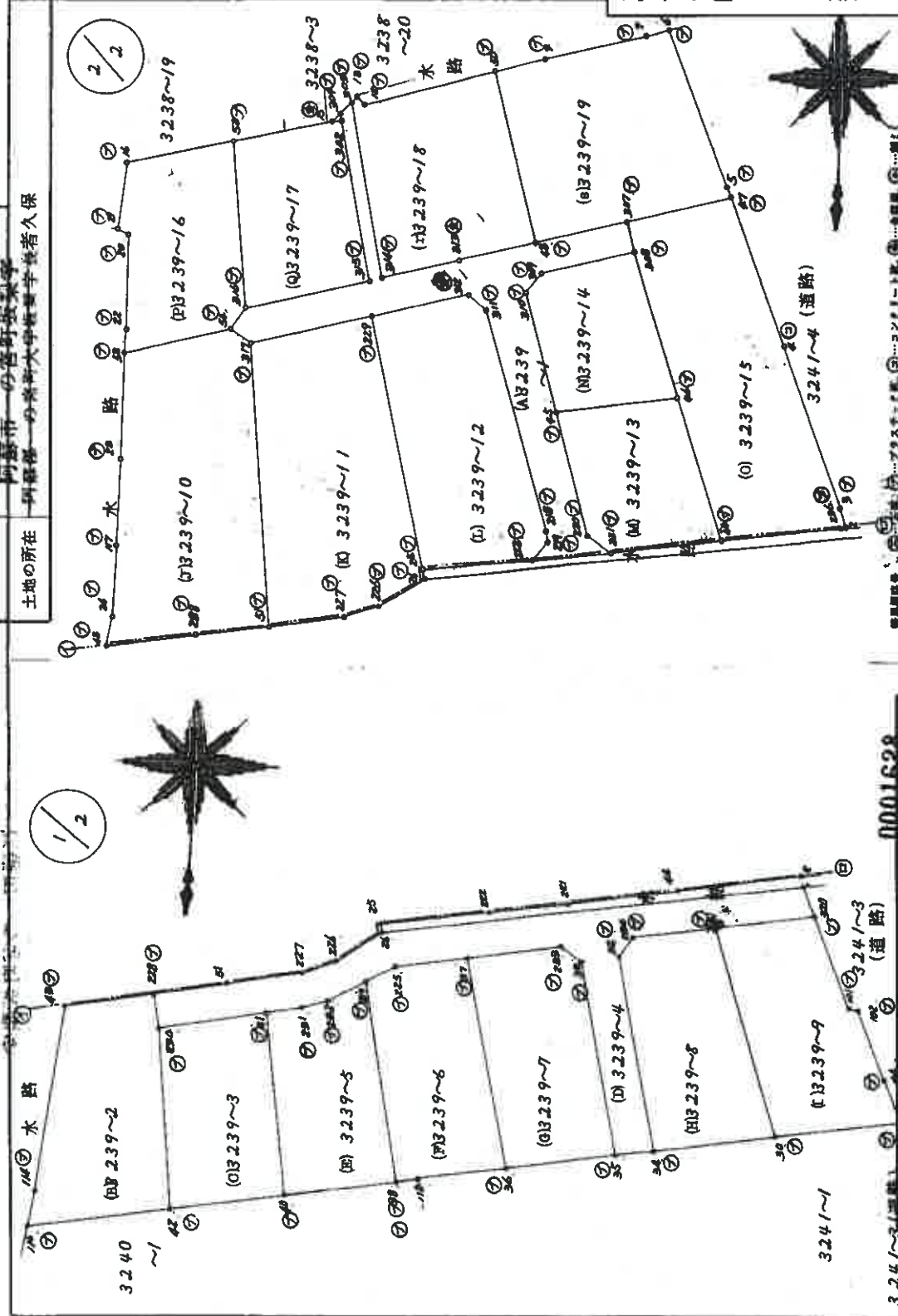
登記年月日：平成6年3月9日

昭和6年3月9日登記

地積測量図 2/6

会員専用

地番	3239~2ないし3239~19
土地の所在	阿蘇市の高野坂梨亭 阿蘇権の南新大学校前宇佐久保



原図をA4に縮小

縮尺 1/500

申請人

作製者

請求番号：5-6

登記年月日：平成8年11月22日

前 3241-1-3241-1-6~13 平成8年11月22日登記

地積測量図

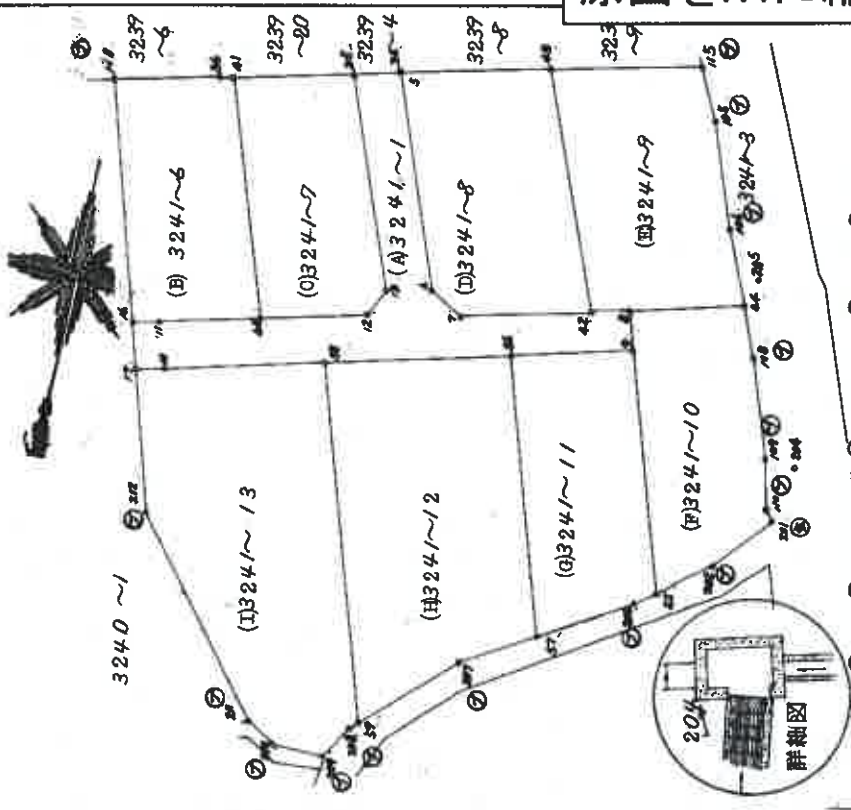
会員専用

地番 3241-6ななし3241-13
土地の所在 阿蘇市一の宮町玖波字
阿蘇市一の宮町玖波字長者久保

参照点の表示		備考	
図示記号	X 座表	Y 座表	
204	+128743	-37088	集水ますの角
205	+110929	-32096	NTT柱の中心

(A) 求積
3347㎡3048/45 (B) (C) (D) (E) (F) (G) (H)
- (I) = 318㎡038701

- 地積
- (A) 3241 ~ 1 318㎡
 - (B) 3241 ~ 6 287㎡
 - (C) 3241 ~ 7 282㎡
 - (D) 3241 ~ 8 352㎡
 - (E) 3241 ~ 9 356㎡
 - (F) 3241 ~ 10 293㎡
 - (G) 3241 ~ 11 310㎡
 - (H) 3241 ~ 12 559㎡
 - (I) 3241 ~ 13 587㎡



原図をA4に縮小

縮尺 1/500

申請人

作製者

0001642

登記年月日：平成9年10月15日

平成9年10月15日登記

各階平面図

家屋番号 3241番13

建物図面

会員専用

建物の所在 阿蘇郡一の宮町大字長久保3241番地13

1階・2階（各階同型）



道幅

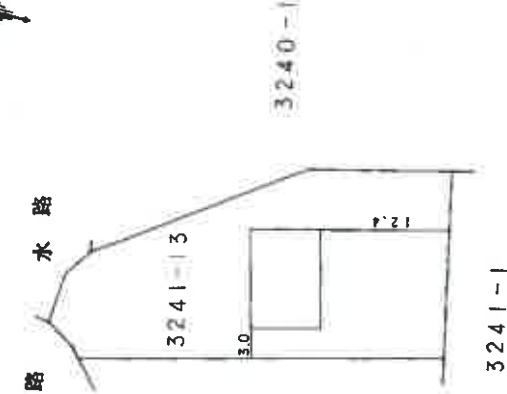
① $9.70 \times 6.79 = 65.8630$

床面積 65.86㎡

床面積 1階 65㎡86

2階 65㎡86

道路 水路



原図をA4に縮小

縮尺 1/500

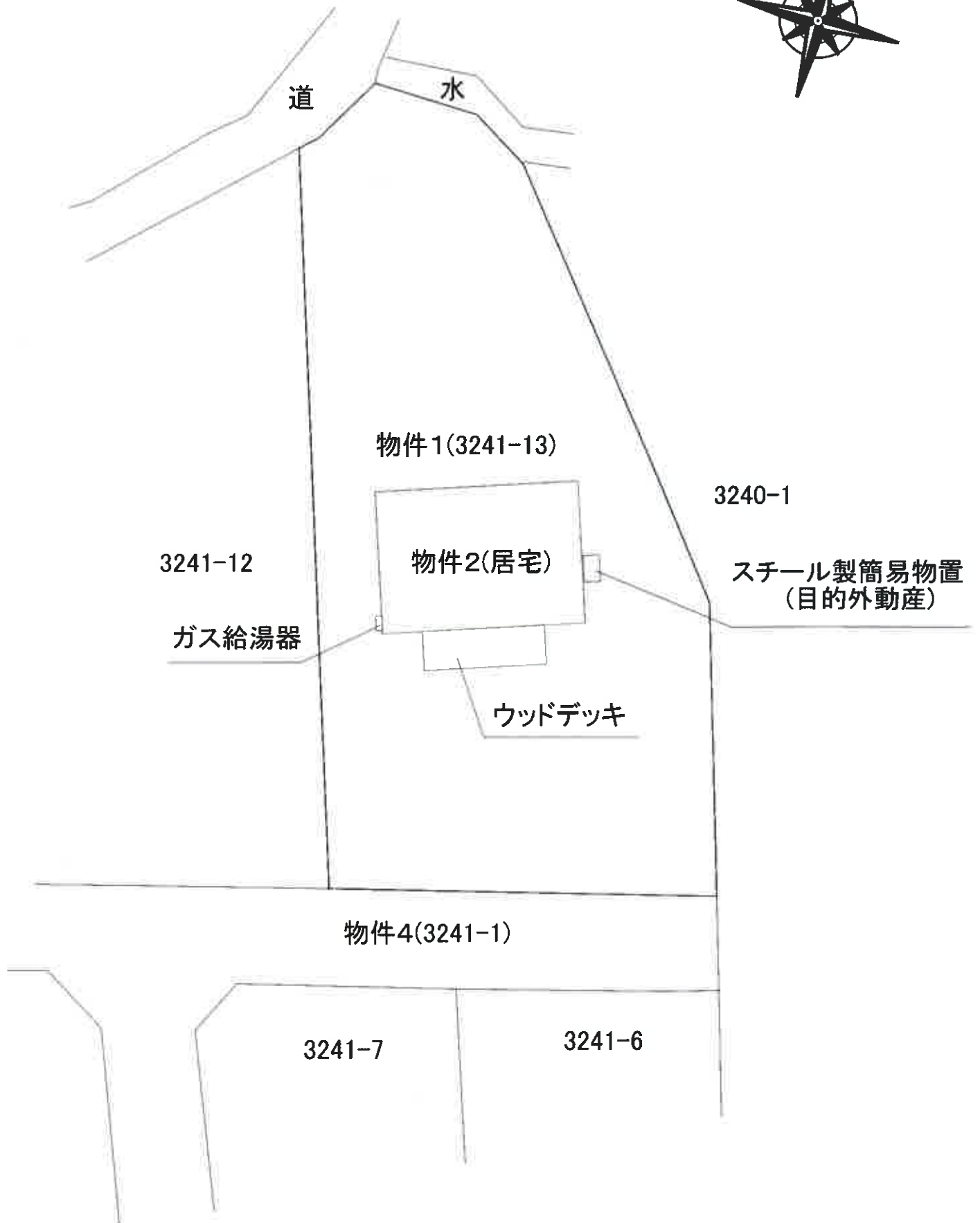
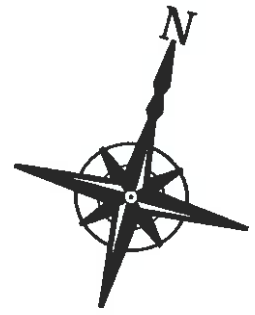
申請人

1/250

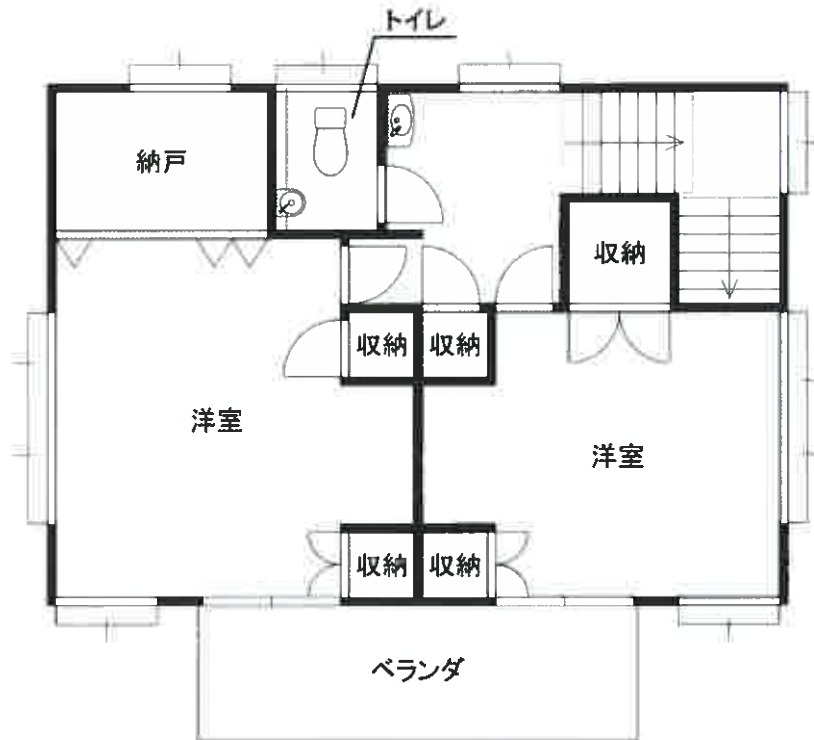
3000395

製作者

令和6年(ケ)第22号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第22号
物件2 建物間取図



【2階】



【1階】



物件 2

物件 1

物件 4

写真①：南西方より撮影



物件 2

物件 1

写真②：南方より撮影



物件 2

物件 1

写真③：北方より撮影



写真④：キッチン



写真⑤：浴室



写真⑥：洋室