

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 椛木麻子

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。	



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	4,080,000	一括	—	R6.10.11	
1～3	2,856,000	一括	30	R7.1.16	

物件明細書

令和 6年 9月30日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 松本 美和子

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

【物件番号3】

売却対象外の土地(地番1000番13)の一部につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

農業用施設として使用する必要があり、農業用施設以外の使用を行う場合には、農業振興地域の整備に関する法律の適用除外を受ける必要がある。

《 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 | 荒尾市野原字山浦 |
| | 地 番 | 1000番20 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 178.16平方メートル |
| 2 | 所 在 | 荒尾市野原字山浦 |
| | 地 番 | 1000番30 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 242.55平方メートル |
| 3 | 所 在 | 荒尾市野原字山浦1000番地30、1000番地20 |
| | 家屋 番号 | 1000番30 |
| | 種 類 | 納屋 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 135.83平方メートル
2階 132.77平方メートル |



令和5年(ケ)第66号
令和6年2月7日受理
令和6年4月8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 荒尾市野原字山浦
地 番 1000番20
地 目 宅地
地 積 178.16平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 荒尾市野原字山浦
地 番 1000番30
地 目 宅地
地 積 242.55平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 荒尾市野原字山浦1000番地30、1000番地20
家屋 番号 1000番30
種 類 納屋
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 135.83平方メートル
2階 132.77平方メートル
共有者 B 持分3分の1
共有者 A 持分3分の1
共有者 C 持分3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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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 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 checked="" 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"/> 建物共有者3名 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地に下記建物を所有し、占有している。ただし、Cの持分については、破産管財人Dが法律上の権限に基づき、管理占有している。 建物共有者B、Cの占有権原は、使用借権である。 <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 3													
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が異なる(<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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">種類:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">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"/> 建物共有者3名 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件建物を不使用する納屋として占有している。ただし、Cの持分については、破産管財人Dが法律上の権限に基づき、管理占有している。 <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 type="checkbox"/> ない <input checked="" 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 border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">地方裁判所</td> <td style="padding-left: 20px;">支部</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年()第</td> <td style="padding-left: 10px;">号</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 10px;">保管開始日</td> <td style="padding-left: 10px;">平成</td> <td style="padding-left: 10px;">年</td> <td style="padding-left: 10px;">月</td> <td style="padding-left: 10px;">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													

目的外土地の概況(物件3関係)		
所在地	荒尾市野原字山浦	
地番	1000番13	
地目	<input type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input checked="" type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地積	3493平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約30平方メートル)	
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 ()	
その他の事項		
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> C(建物共有者))の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書()の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(A) <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権(B、C) <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成21年9月11日	
最初の契約等	契約日	年 月 日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(B、C) <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特約等		
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()	
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局()	
その他		
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

その他の事項

【物件1、2土地】

- 1 南東側で県道に接し、北東側で市道（東大浦山浦線）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 一団の土地であり、相互の筆界を明示する標章等は存しない。
- 4 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 1000番13、畑、3493㎡、A
 - ② 1000番32、公衆用道路、27㎡、熊本県
 - ③ 1000番33、公衆用道路、15㎡、熊本県
 - ④ 1000番31、公衆用道路、23㎡、熊本県

【物件3建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真4ないし12のとおり
- 2 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏り等による、特段の被害箇所は見当たらない。
- 3 上水道の接続はあり、現在も使用中である（荒尾市企業局での調査結果）。
- 4 下水道は区域外であり、従前は汲み取りで処理されていた。
- 5 従物等として、庇、下屋及び太陽光発電設備が存する。
- 6 上記下屋の一部約30平方メートルが隣地（1000番13）にはみ出す形で設置されている。

【物件使用上の制約】

荒尾市役所農林水産課農政係の担当者から、次のとおり聴取した。

- 1 本物件は農用区域内に存することから、農業振興地域の整備に関する法律の適用を受ける。
- 2 したがって、物件3建物については、農業用施設として使用する必要がある。
- 3 買受希望者は、農業委員会から買受適格証明書の交付を受ける必要はないが、農業用施設以外での使用を希望する場合は、農業振興地域の整備に関する法律の適用除外を受ける必要があることから、事前に荒尾市役所農林水産課農政係に相談願いたい。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ C (債務者兼建物共有者)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件建物の持分3分の1を有し、令和2年11月頃まで当地で梨の選果場兼即売所を家族で営んでいました。Bは令和4年6月に離婚した元妻、Aは元妻の母親です。Aは平成の終わり頃に引退し、その後は夫婦で営んでいました。 2 私もBも、土地所有者のAに対する地代を支払うことなく、本件建物を無償で使用していました。 3 本件建物に設置している太陽光発電設備は、私がローンを組んで設置しました。設置時期はよく覚えていませんし、同設備の所有権帰属者も分かりません。 4 本件建物内にある動産類については、私の物とそうではない物が混在しています。私の物は、できるだけ早期に処分するつもりです。 5 本件土地(物件1)内には、九州電力が設置した電柱及び社団法人全国安全環境ネットワークが設置した飲料の自動販売機があります。電柱使用料については、Bが受領し、自動販売機については、電気代として月額1400円から1500円を私が受領しています。 6 現在、上水道は隣地(1000番13)のぶどう園を私が手入れするときのみ使用しています。従前、下水は汲み取りで処理していました。
<p>■ D (Cの破産管財人)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物の太陽光発電設備は、Cが平成25年6月4日付けでローン契約を締結して設置されたものです。 2 ローン代金が完済されていないことから、イオンプロダクトファイナンス(株)が留保所有権を有していましたが、令和6年3月12日付けで、同社から当職宛に、「所有権放棄書」が提出されました。 3 本件建物2階事務室内の動産は殆どがCの私物であり、「処分可能な物は処分した。」とCから聞きました。また、梱包材もできる限り処分する旨Cから聞いています。なお、冷蔵庫の処分については検討中です。 4 その余の多数の動産類は皆てAの亡夫が所有していた物ですので、現在の所有者は同人の法定相続人らになります。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年2月8日 (木) 15:30-15:55	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
6年2月8日 (木) 16:30-16:45	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年2月14日 (水) 8:30-8:40	荒尾市役所 土木課	接道状況調査
6年2月14日 (水) 9:10-9:20	荒尾市企業局	上下水道の接続状況等調査
6年2月16日 (金) 13:45-15:00	物件所在地	立入調査、C及び同人の破産管財人と面談、写真撮影
6年2月16日 (金) 15:35-16:07	荒尾市役所 税務課資産税係 農林水産課農政係	本物件の使用制限に関する調査
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 を立ち会わせ、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>		

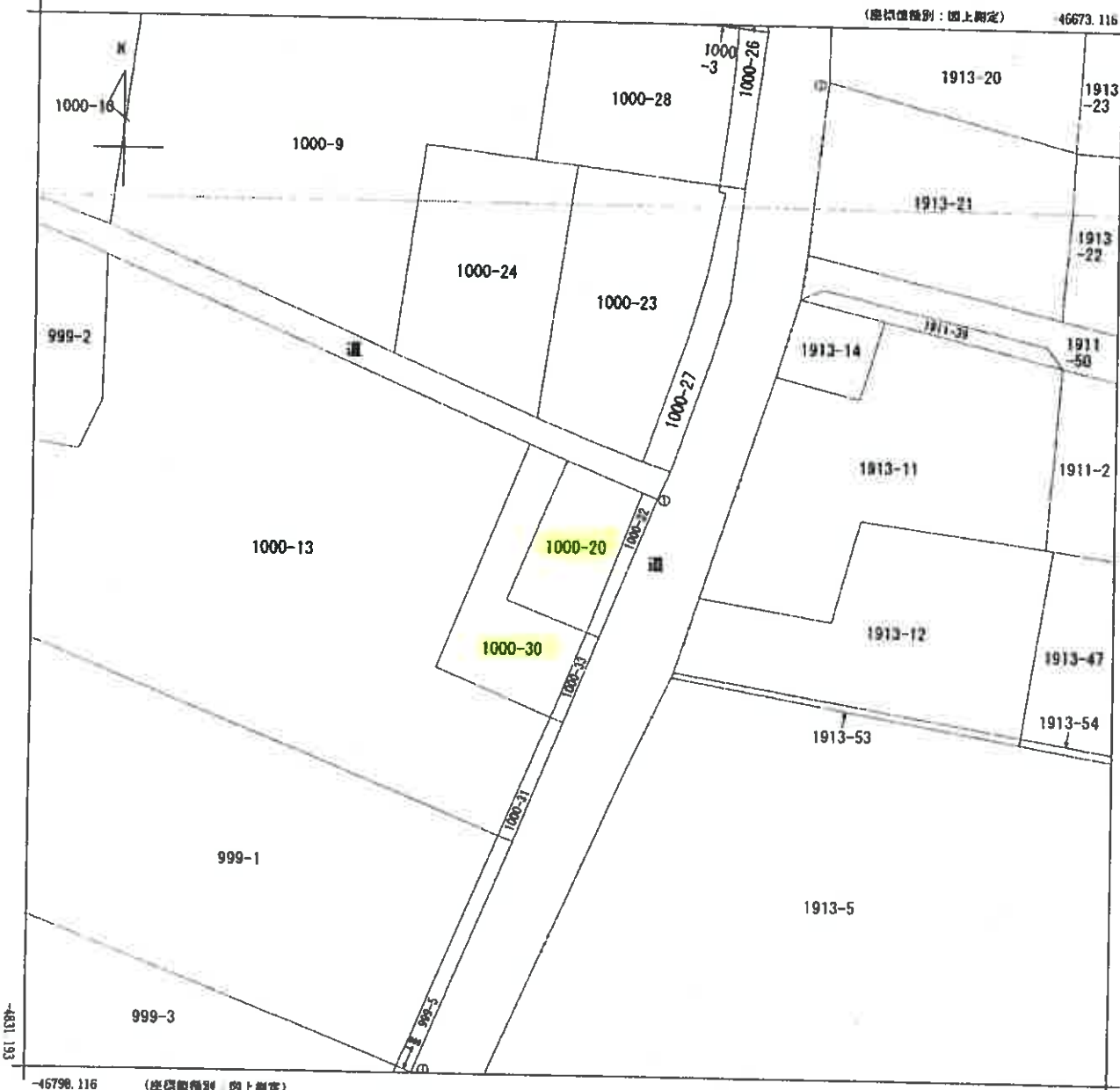
「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小

1 1000-25

(座標種別：国上測定)

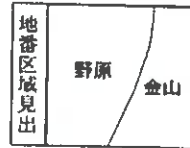
46673.116

476.193



-46798.116 (座標種別：国上測定)

(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_RL.par)による修正がされています。



請求部分	所在 荒尾市野原字山浦				地番 1000番20		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙=	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2月			備付年月日(原図)		補記事項	

請求番号 11-1
(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日・令和2年7月8日

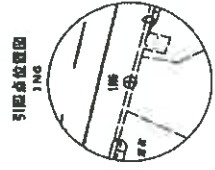
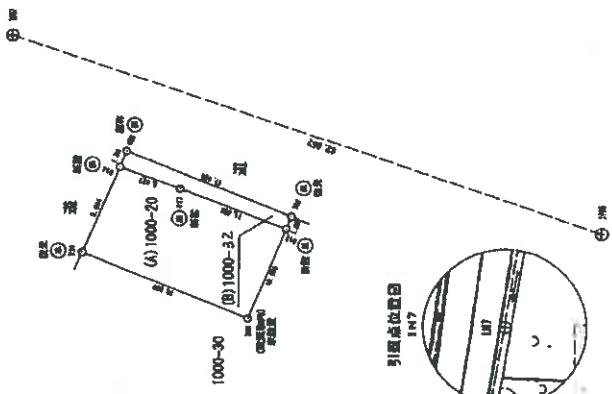
A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 香 1000-20 1000-32
土地の所在 荒尾市野原字山浦

本測量に使用した基点一覧

基点コード	名称	座標(X)	座標(Y)	備考
200-405	三級基準点	-5289.820	-48792.831	サイド道
200-207	三級基準点	-5148.571	-48835.008	



座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
001000-32	01	(00) (00) 00	-478.534	-48734.114	1.000	78.412
	02	(00) (00) 00	-479.635	-48732.822	11.886	65.732
	03	(00) (00) 00	-479.388	-48728.871	1.741	81.483
	04	(00) (00) 00	-479.724	-48731.173	1.627	81.483
待面積			-479.724	-48731.173	11.066	81.483
	面積				27.820700	㎡

座標求積表

地番	NO	座標	X	Y	辺長	測角
001000-30	01	(00) (00) 00	-478.515	-48734.114	11.066	81.483
	02	(00) (00) 00	-479.724	-48732.822	4.487	81.483
	03	(00) (00) 00	-479.724	-48731.173	1.664	78.412
	04	(00) (00) 00	-479.388	-48728.871	11.000	78.412
待面積			-479.388	-48728.871	11.182	81.483
	面積				174.161796	㎡

*計算機名 ニコントリンガル CAMBAS+システム
*公式 $A=1/2 \sum (X_2-Y_1) (Y_1+Y_2)$

恒久地物等一覧

名称	座標	X	Y	備考
1006 (仮) 測量点	-4810.348	-48734.287	測量点	
1007 (仮) 測量点	-4750.818	-48714.124	測量点	

地積簿

地積簿	番号	実積	辺長	測角	備考
1006	1007	0-00-00	62.852		
	812	288-04-48	31.833		
	814	348-48-12	49.043		

面積簿

面積簿	番号	実積	辺長	測角	備考
1007	1006	0-00-00	62.852		
	812	17-06-29	34.187		
	814	32-51-41	17.660		

測量年月日 (令和2年2月17日) 計測 (B) + (A) = 205.7546465m2

申請人 [Redacted]

印 [Redacted]

縮尺 500

登記年月日：令和2年7月8日

地積測量図

地番 1000-30 1000-33
土地の所在 荒尾市野原字山浦

面積求積表

地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
1000-33	01	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	1.17	70.11
	02	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	1.00	52.70
	03	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	1.35	52.32
1000-30	04	(00)107.75m	-478.00	-4078.14	10.00	81.12
	05	(00)107.75m	-478.00	-4078.14	15.00	15.37

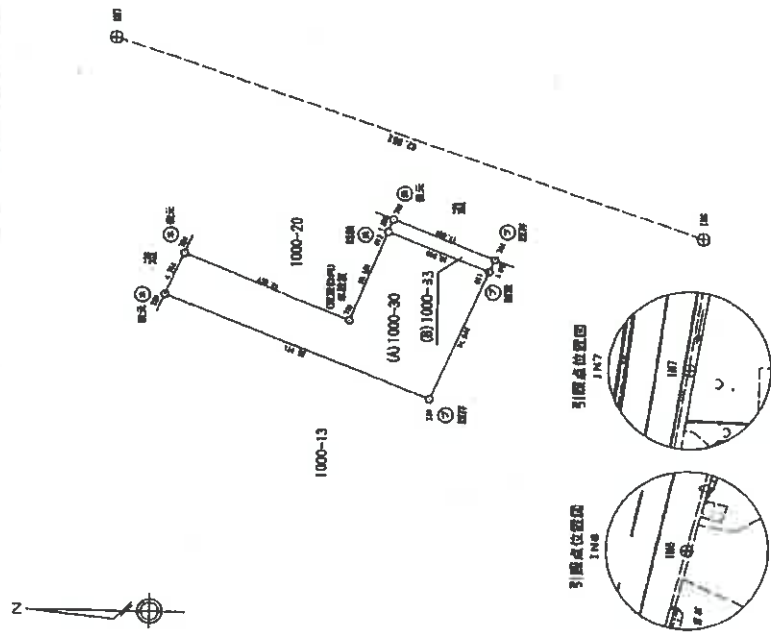
地番	NO	標高	X	Y	辺長	面積
1000-30	01	(00)107.75m	-478.00	-4078.14	14.00	112.61
	02	(00)107.75m	-478.14	-4078.14	18.00	233.33
	03	(00)107.75m	-478.14	-4078.14	18.00	234.23
	04	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	4.20	79.79
	05	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	20.00	79.79
1000-33	06	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	14.00	111.79
	07	(00)107.75m	-478.00	-4078.00	14.00	111.79

※測量機器 ニコントリンブル CAMBAS+システム
*公 式 A=1/2Σ(X2-Y1)(Y1+Y2)

名称	面積	X	Y	備考
IN6 (特)	4810.348	-48734.287	2828	
IN7 (特)	4780.818	-48714.144	2828	
測量点	点名	深角	辺長	備考
IN6	IN7	0-00-00	82.652	
	IN6	331-07-42	21.884	
IN7	IN6	341-36-00	31.833	
	IN7	0-00-00	82.862	
IN7	IN6	13-40-58	44.874	
	IN6	17-06-28	34.167	

本測量に使用した各点一覽

測量点コード	各点深角	距離(X)	距離(Y)	深角	ジョイド深
200-105	三線測量点	-5289.020	-48782.831		
200-107	三線測量点	-5148.011	-48885.008		



測量年月日 (令和2年2月17日) 合計=(B)+(A) 257.9348235m2

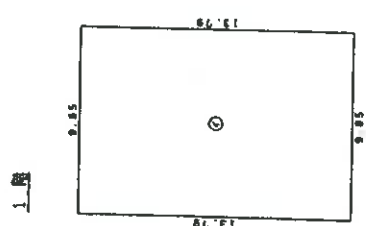
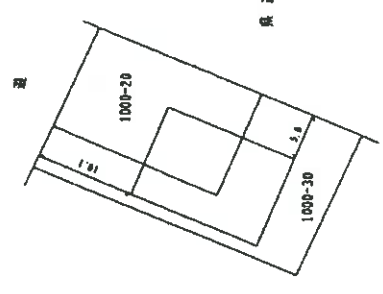
作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 印 [Redacted] 縮尺 500

A3判をA4判に縮小

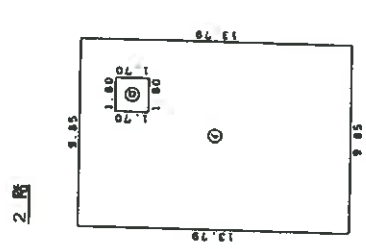
登記年月日：平成21年9月24日

公用

会員登録 1000番30
 建物図面図 各階平面図
 建設の所在 筑尾市野原字山満1000番地30、1000番地20
 会員専用



求積表
 ① 9.85 x 13.78 = 135.8315
 床面積 135.83 m²



求積表
 ① 9.85 x 13.78 = 135.8315
 ② 1.80 x 1.70 = 3.0600
 計 132.7715
 床面積 132.77 m²

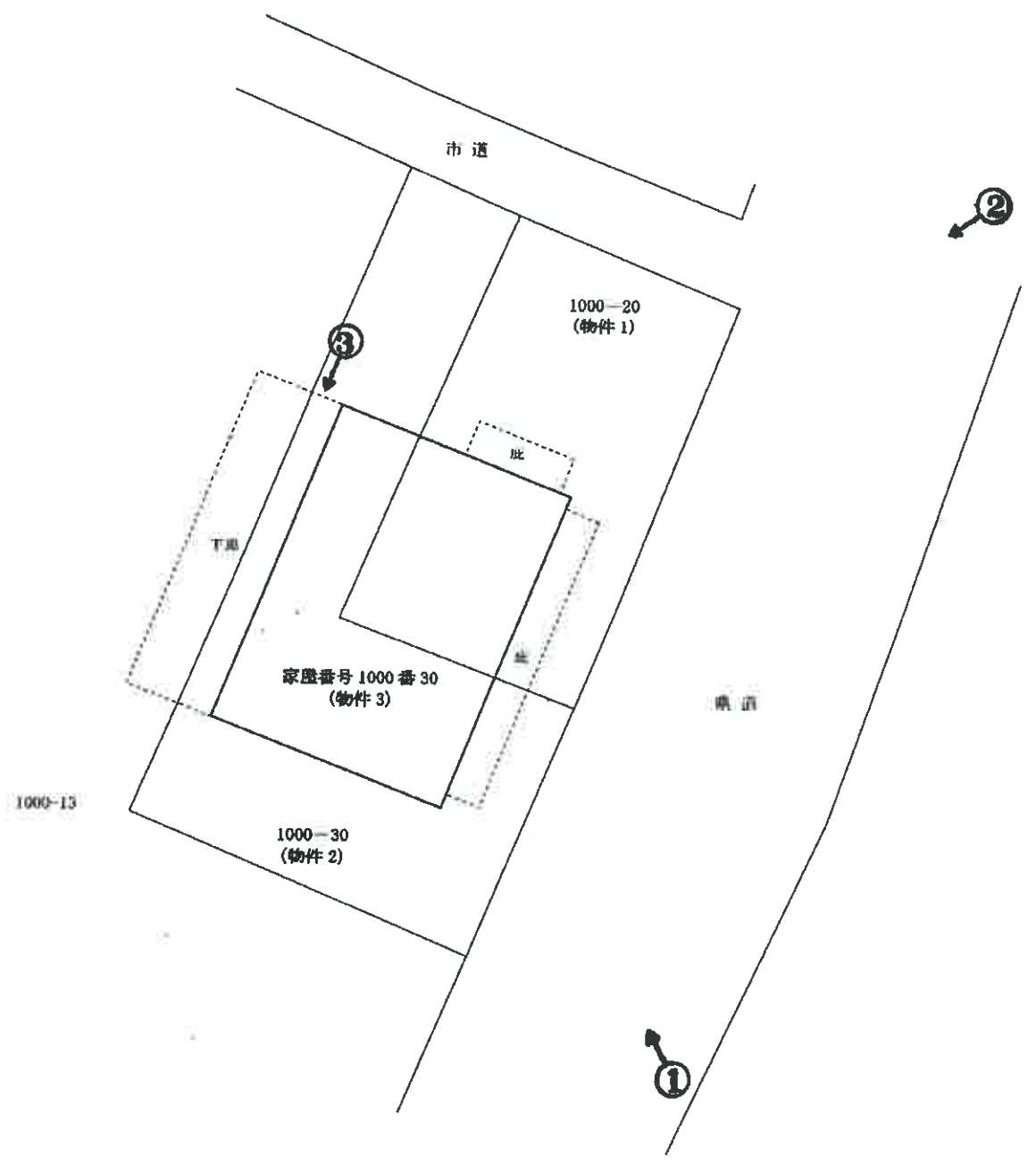
作成者 [Redacted]
 申請人 [Redacted]
 縮尺 1/250
 縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

(10枚目)

請求番号 11-5

○→写真撮影位置方向

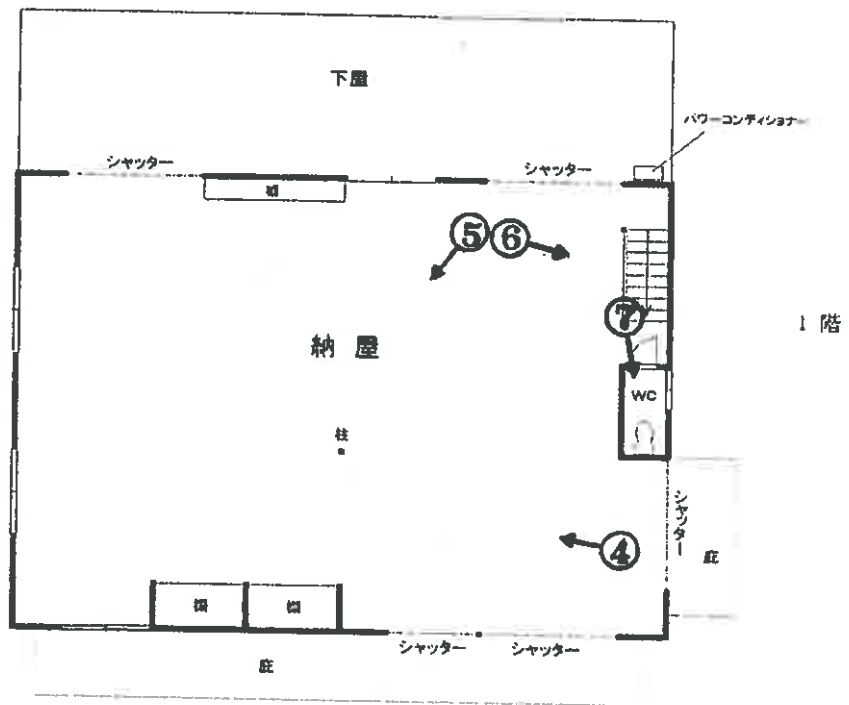
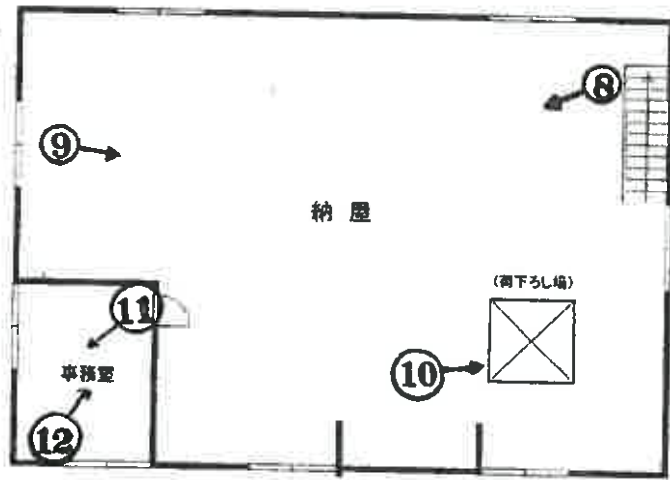


(11) 枚目



土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



(12枚目)

建物間取図

(写真 1) 県道 物件3 (敷地が物件1、2) ソーラーパネル



(写真 2) 県道 物件3 (敷地が物件1、2) 市道



(写真 3) 物件3 太陽光発電システム用パワーコンディショナー 下屋



(写真 4) 以下、物件 3 建物内部



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

荷下ろし場



(写真 11)



(写真 12)



令和 5年 (ケ) 第 66 号
令和 6年 2月 16日 現地調査
令和 6年 4月 9日 評 価
(発行番号 130996 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

一 括 価 格		
金		4,080,000 円
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	180,000 円
物件2 (土地)	金	240,000 円
物件3 (建物)	金	3,660,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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。

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 地番 地目 地積	荒尾市野原字山浦 1000番20 宅地 178.16平方メートル	同左
2	所在地 地番 地目 地積	荒尾市野原字山浦 1000番30 宅地 242.55平方メートル	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	荒尾市野原字山浦 1000番地 30, 1000番地 20 1000番30 納屋 木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 135.83平方メートル 2階 132.77平方メートル	(所在) 荒尾市野原字山浦 1000番地 30, 1000番地 20, 1000番地 13

— 以下余白 —

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、2一括）

位置・交通	JR鹿児島本線「大野下」駅の北方・道路距離約4.9km 最寄バス停「一里木」の北東方・約500m（徒歩約6分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	県道沿いに事業所、一般住宅等が混在するほか農地が多く見られる地域。	
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	非線引計画区域 無指定 60% 200% ない 農用地区域内
画地条件	南東側間口約29m・奥行約14.5m・規模420.71㎡の長方形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、北東側道路より0～約1m高く接面する。	
接面道路の状況	南東側・幅員約10m・県道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条1項1号の道路である。 北東側・幅員約3m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条2項の道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 本件一括土地と隣地との間にブロック塀等はないが、南西角に境界杭が存する。なお、本件一括土地の間の各筆の筆界を示すものは見当たらない。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし 下水道 なし（汚水は汲取り） （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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件一括土地の北東側道路は建築基準法第42条2項道路であるため、本件一括土地には現況の道路との境界から約0.5mの道路後退部分が含まれている。 ・本件一括土地は農用地区域内に存するため、農業振興地域の整備に関する法律の適用を受けることから、本件一括土地上の建物は農業用施設として使用する必要があるが、農業用施設以外の使用を行う場合には、農業振興地域の整備に関する法律の適用除外を受ける必要がある。 	

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）：平成21年9月11日 経過年数：約15年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：漆喰 天 井：合板、石膏ボード 床：土間コンクリート、畳 設 備：給水、排水は汚水が汲み取りで雨水等については側溝へ排水。 その他：太陽光発電設備
床面積（現況）	1階 135.83 m ² 2階 132.77 m ² 延 268.60 m ² 第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：納屋 間取り：建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	物理的損耗の程度はほぼ経年相応であり、維持管理の状態は普通。
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。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物内は経年相応の摩耗・汚損が見られるが、特に日立った損傷箇所や雨漏り痕や白蟻被害の兆候を示すものは見られない。 ・本件建物の2階には段ボール等の梱包材のほか多数の動産類が残置されている。 ・従物等として太陽光発電設備のほか庇、下屋が存する。なお、西側の下屋のうち約30 m²が西側隣地（1000番13）にはみ出している。

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, 物件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/m ²) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	3,500	1.0	178.16	0.9	561,000
2	3,500	1.0	242.55	0.9	764,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

参考となる地価公示地等はなく、農地の取引価格に宅地化に要する造成費を考慮して1m²あたり3,500円と査定。

イ 個別格差：画地条件（角地）+2%

（道路後退部分を含む）▲2%

$$1.02 \times 0.98 = 1.0$$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1, 2につき建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定。

(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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	66,000	268.60	0.5	8,864,000

ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に太陽光発電設備を加算して査定した。

ウ 現 価 率：経過年数約15年、経済的耐用年数約30年、残価率10%とした定額法（現価率55%）と観察減価法（維持管理の程度による減価率▲10%）を併用して、現価率を下記の
とおり査定した。

$$\{1 - (1 - 0.1) \times 15 / 30\} = 0.55$$

$$0.55 \times (1 - 0.1) = 0.5$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	561,000	0.2	法定地上権	112,000
2	764,000	0.2	法定地上権	153,000
目的外土地	60,000	0.2	法定地上権	12,000

土地利用権等価格合計 277,000 円

ア 建付地価格：物件1, 2については前記1(1)で求めた建付地価格を採用した。
目的外土地(1000番13)については、目的外土地の価格(単価)を1㎡あたり2,000円、土地利用権が及ぶ範囲を30㎡と認定し、下記のとおり建付地価格を査定した。

$$2,000 \text{円}/\text{㎡} \times 30 \text{㎡} = 60,000 \text{円}$$

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、建物の種類を考慮してその割合を20%と査定した。

— 以下余白 —

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	561,000	-112,000		0.5	0.8	180,000
2	764,000	-153,000		0.5	0.8	240,000
3	8,864,000	+277,000		0.5	0.8	3,660,000
一括価格(合計)						4,080,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、農用地区域内に存し、建物の用途が特殊であるため、需要者が限定されること等を考慮すると、なお、市場性が劣ると判断されるので、所要の修正を行った。

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。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

参考となる地価公示地等はない。

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以上



金山一般廃棄物
処理場分庫

新本
小学校

大浦池

大藤池

大浦上池

赤田池

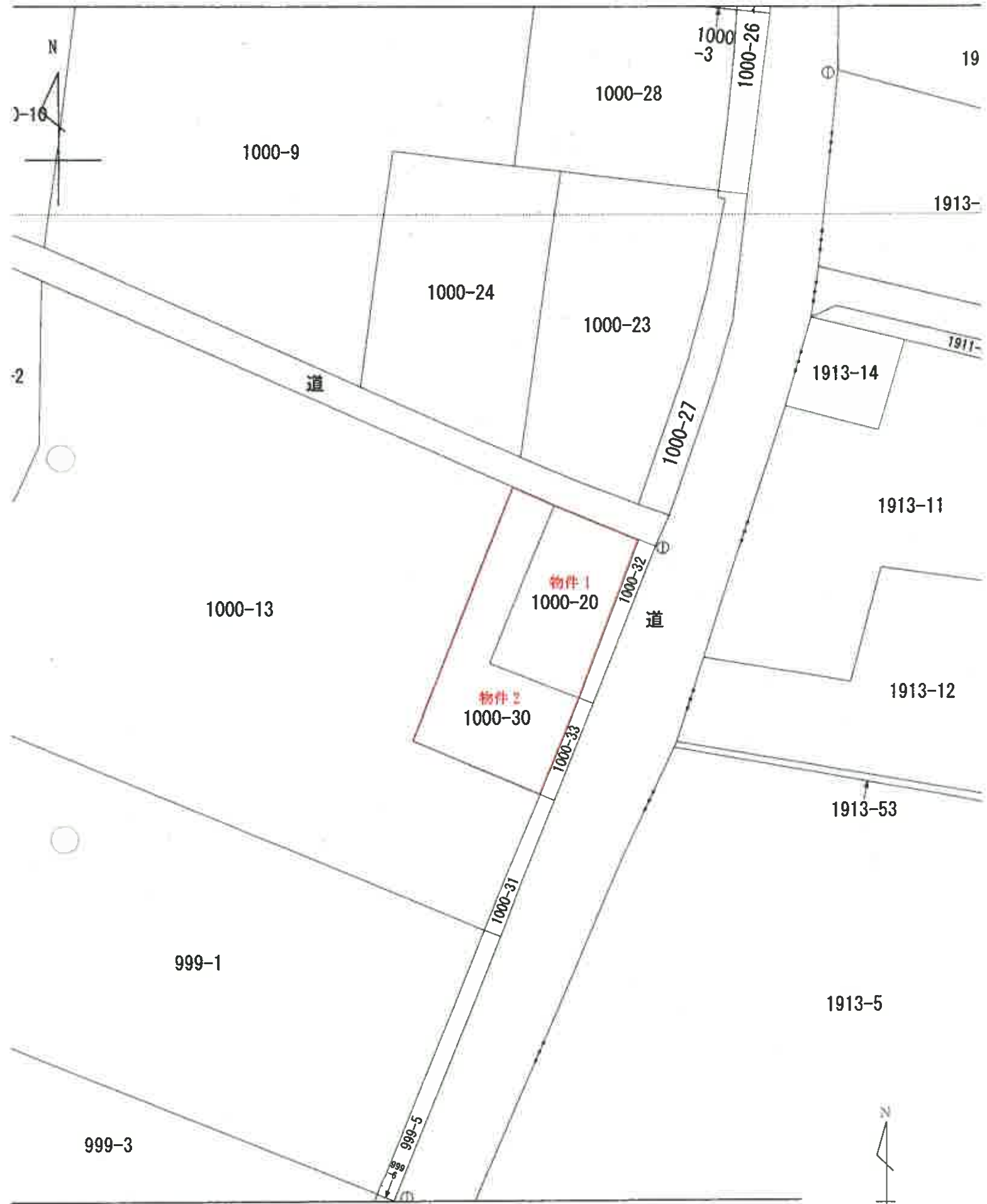
目的物件



$$S = \frac{1}{10,000}$$

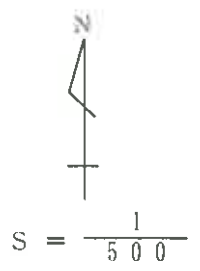
位置図

(荒尾市役所 白図 写し)



8.116 (座標値種別：図上測定)

と通省国土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。



登記所備置
地図 写し

登記年月日：平成21年9月24日

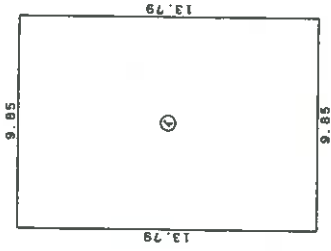
建物図面図

家屋番号 1000番30

建物の所在 荒尾市野原字山浦1000番地30、1000番地20

会員専用

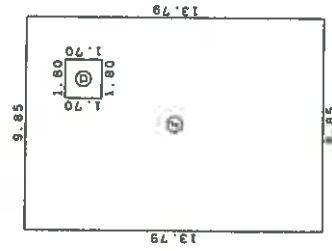
1階



求積表
 ① 9.85 × 13.79 = 135.8315

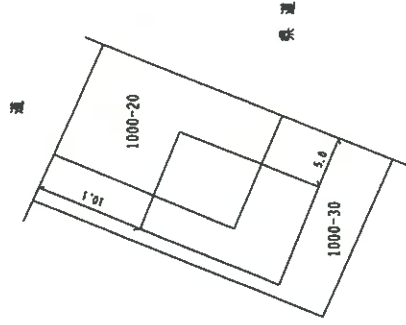
床面積 135.83 ㎡

2階



求積表
 ② 9.85 × 13.79 = 135.8315
 ③ 1.80 × 1.70 = -3.0600
 計 132.7715

床面積 132.77 ㎡



1000-13

作成者

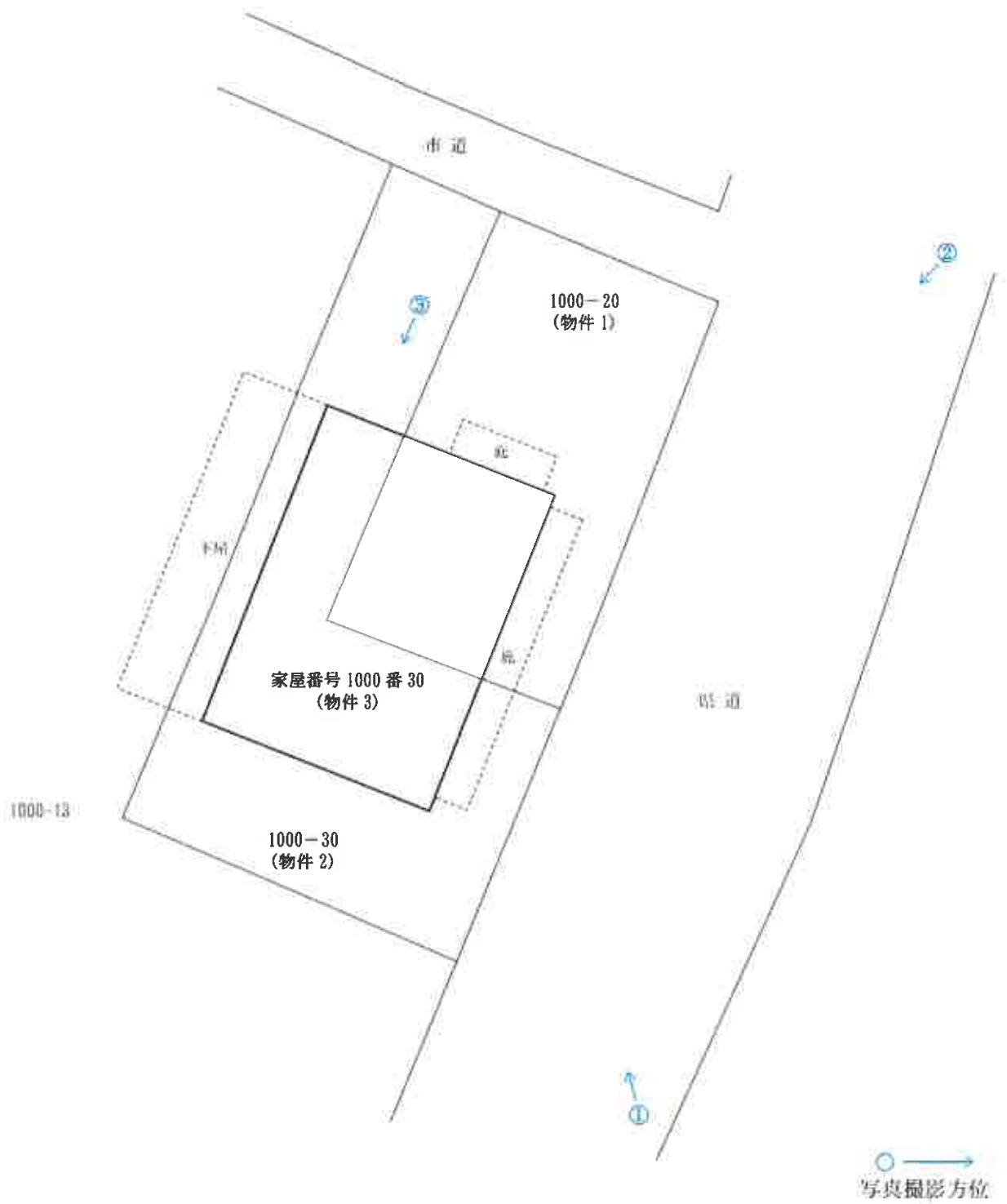
(平成21年9月23日作成)

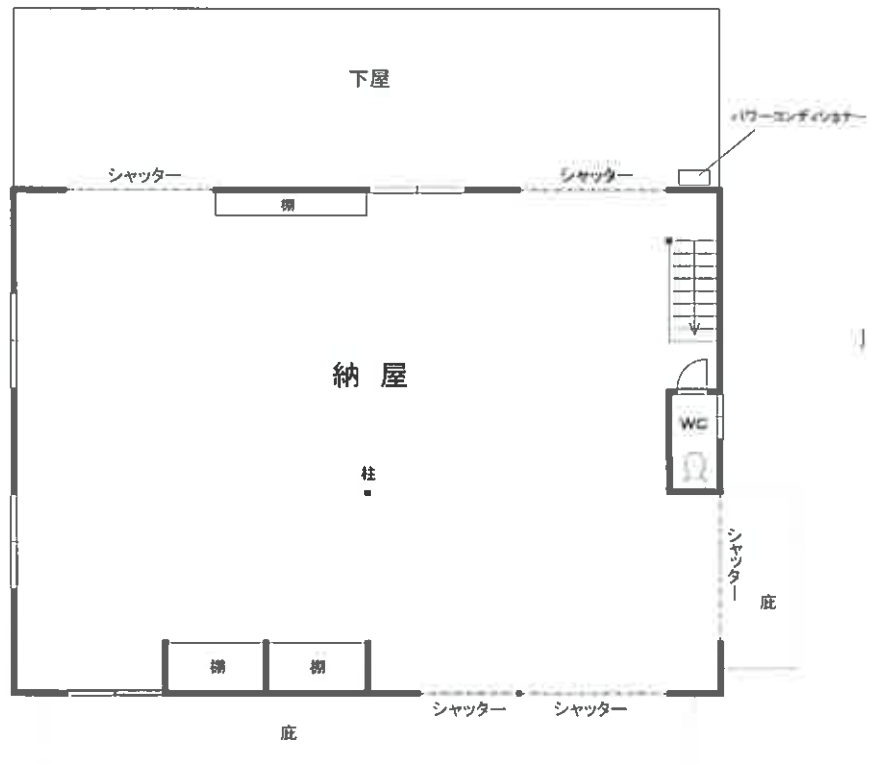
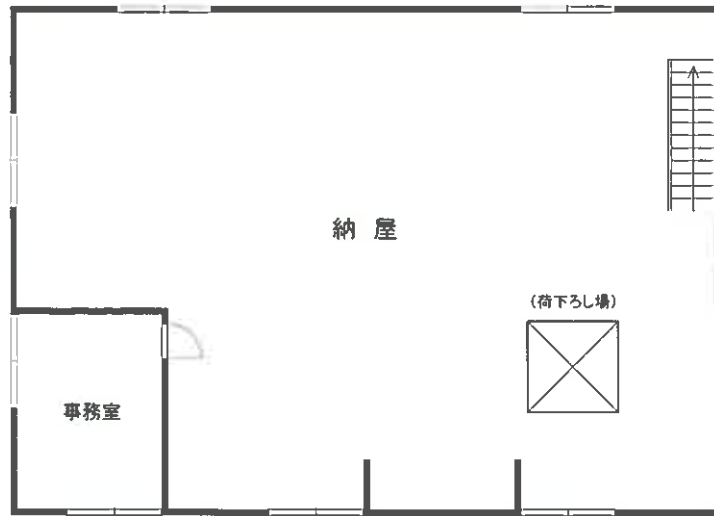
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)





物件3



①

物件3



②

物件3下屋



③



物件3・1階内部



物件3・1階内部



物件3・2階内部