

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 日
熊本地方裁判所民事第 1 部
裁判所書記官 桃 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 5 月 19 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 6 月 2 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 4 月 23 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。	



[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 山鹿市石字松原
地 番 1089 番 1
地 目 宅地
地 積 1441.24 平方メートル

- 2 所 在 山鹿市石字松原1089番地1
家屋 番号 1089 番 1
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 183.76 平方メートル
2階 67.96 平方メートル
(附属建物)
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 土蔵造かわらぶき2階建
床 面 積 1階 37.73 平方メートル
2階 37.73 平方メートル
符 号 5
種 類 物置
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 10.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 17 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 梶 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 2】

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, 2】

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。



物 件 目 録

- 1 所 在 山鹿市石字松原
 地 番 1089 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1441.24 平方メートル

- 2 所 在 山鹿市石字松原1089 番地 1
 家屋 番号 1089 番 1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 183.76 平方メートル
 2 階 67.96 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造かわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 37.73 平方メートル
 2 階 37.73 平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 10.37 平方メートル



令和6年(ケ)第 42 号
令和6年10月 7日受理
令和6年12月27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 山鹿市石字松原
 地 番 1089番1
 地 目 宅地
 地 積 1441.24平方メートル

- 2 所 在 山鹿市石字松原1089番地1
 家屋 番号 1089番1
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 183.76平方メートル
 2階 67.96平方メートル
 (附属建物)
 符 号 2
 種 類 倉庫
 構 造 土蔵造かわらぶき2階建
 床 面 積 1階 37.73平方メートル
 2階 37.73平方メートル
 符 号 5
 種 類 物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 10.37平方メートル

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	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(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	☒ 土地所有者 ☐ 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。 ☐ 『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 2	
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 ☐ その他の者 上記の者が本件の居宅を住居として、附属建物2を倉庫として、附属建物5を物置として、それぞれ使用している。 ☐ 『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 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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1 土地】

- 1 西側で市道（松原中央線）に接し、南東側で水路に接している。
- 2 物件2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（登記記録に基づき記載）
 - ①1088番、田、183㎡、債務者兼所有者 ②同番2、用悪水路、42㎡、建設省
 - ③1090番1、宅地、483.10㎡、山鹿市 ④同番2、用悪水路、29㎡、建設省
 - ⑤1088番3、田、13㎡、山鹿市 ⑥1089番2、宅地、48.65㎡、山鹿市
 - ⑦1091番、宅地、169.09㎡、私人名義（共有） ⑧同番1、宅地、82.14㎡、山鹿市
 - ⑨1099番1、宅地、26.44㎡、私人名義 ⑩同番2、宅地、76.03㎡、山鹿市

※ ⑦ないし⑩は、筆界未定地である。
- 4 従物等として、カーポート2基が存する（写真2、5）。

【物件2 建物】

- 1 主である建物（住宅）
 - ① 外観は写真1～3、7、内部は写真8～25のとおりに
 - ② 平成25年4月に従前の2階建部分（西側）を取り壊した上で、新築して東側の平家部分と繋いだことで現状のサイズとなっている。
 - ③ 従物等として、ウッドデッキ（写真3）、ヒートポンプ給湯機（写真7）、下屋が存する。
 - ④ 上下水道の接続はある。オール電化仕様である。
 - ⑤ 1階南側和室2間及び広縁に雨漏りの痕跡が見受けられる（写真16、17参照）。
 - ⑥ 建物内でペットとして、猫1匹を飼育し、鳥小屋（従前の浴室）で鳥3、4羽を飼育している（写真20）。
- 2 附属建物符号2（倉庫）
 - ① 外観は写真2、4、内部は写真26、27のとおりに
 - ② 外壁の一部が崩落している（写真4）。
- 3 附属建物符号5（物置）
 - ① 外観は写真6のとおりに
 - ② 瓦屋根の重みで柱が傾き、屋根中央付近が下がっている（写真6）。

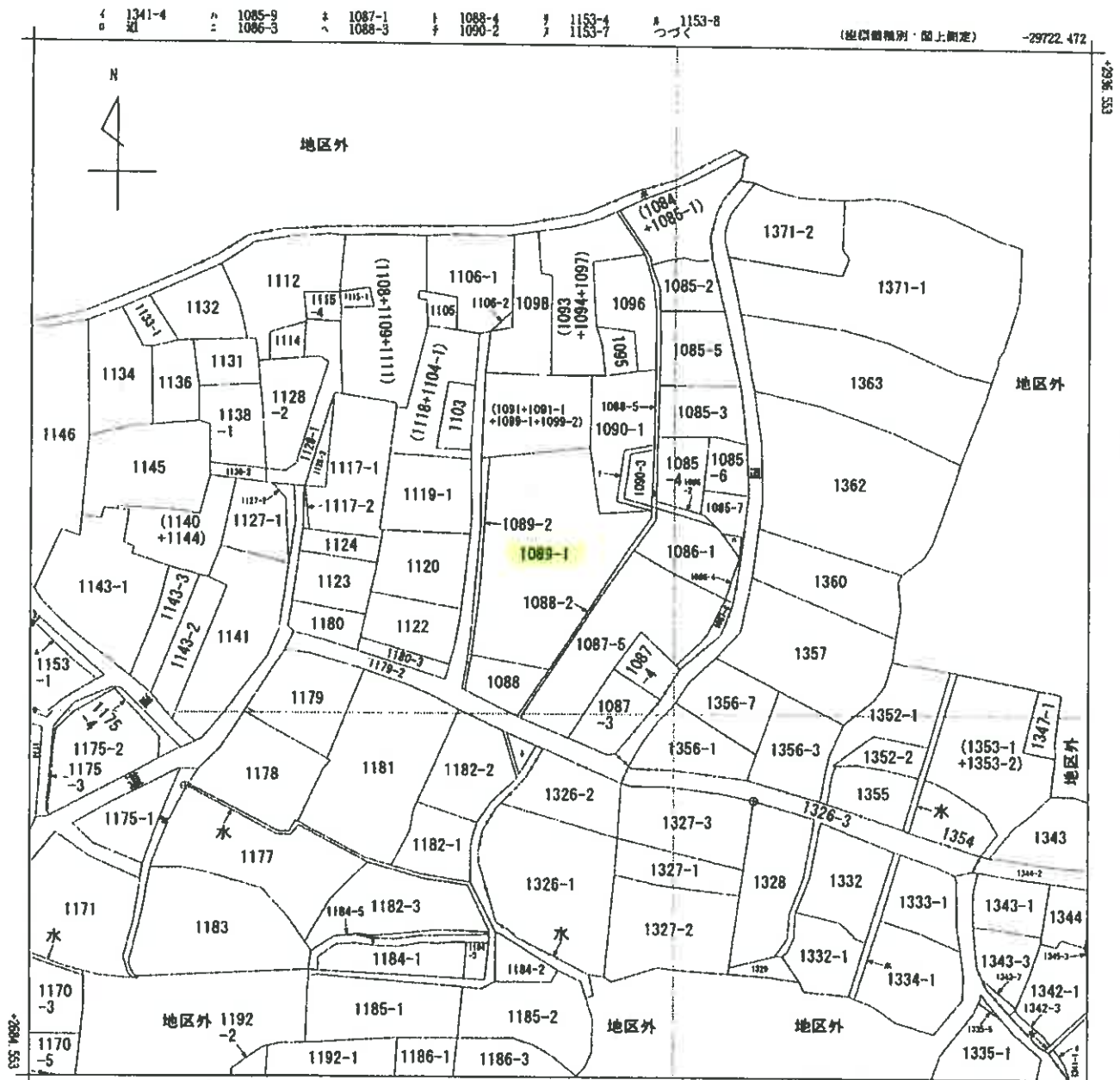
【買受申出等の制約の有無】

- 1 公課証明書に一部が農家住宅である旨の記載があるが、現状は農家住宅ではない。
- 2 山鹿市役所農業振興課及び都市整備課で調査したところ、買受人に関する制約はなく、買受け後の使用等に関する制約もないとのこと。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 本件の居宅は住居として、附属建物2は倉庫として、附属建物5は物置として、いずれも私が使用しています。居宅では妻と同居しています。 2 居宅の西側は買受け後に解体し、現状の2階建居宅を新築し、旧建物と繋ぎました。 3 熊本地震で大きい被害はありませんでしたが、7、8年前の台風で瓦が飛ばされ、雨漏りが発生しました。旧建物の南側には雨漏り跡が残っています。 4 附属建物2の外壁は、7、8年前の台風で外壁の一部が崩落しました。修繕費用が高額なことから、損傷箇所は放置しています。 5 附属建物5は、旧建物新築時の残材で建てた「瓦置き場」だと、購入時に聞きました。 6 居宅内では猫を1匹飼育しています。旧建物東側の浴室は、現在鳥小屋として使用しています。現在、同室に鳥が3、4羽います。 7 本件居宅は、西側新築時にプロパンガス使用を止め、オール電化仕様に改装しました。 8 本件居宅では、公共の上下水道を使用しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月8日 (火) 14:15—15:05	熊本地方法務局 山鹿支局	公図の写し等交付申請
6年10月8日 (火) 15:15—15:40	物件所在地	物件確認、債務者兼所有者と面談、外観写真撮影
6年10月8日 (火) 15:50—16:20	山鹿市役所 水道局・建設課・農業 振興課・都市整備課	接道及び上下水道の接続状況等調査
6年10月18日 (金) 9:45—11:00	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
(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。 ☐		

公 図 写 し A3判をA4判に縮小



-29972.472 (座標補正係数: 国土測定)
 (注) 国土交通省国土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。



請求部	所在	山鹿市石字松原				地番	1089番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和34年1月				備考付年月日(原図)		補記事項			

請求番号: 7-1
 (1/2)

(6 枚目)

公用

登記年月日 昭和59年8月6日

1100500

5.59.8.6

地番 1059番2 1089-1

土地の所在 山鹿市 赤十字 宇松原

1089-1, -2

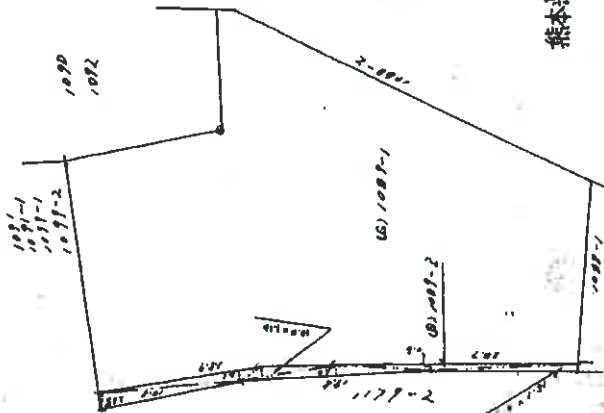
(B) 1089-2

高さ	面積	積算
15.1	0.70	10.57
26.7	0.60	14.82
12.5	1.00	12.50
10.0	1.10	11.00
15.9	1.10	17.49
14.5	1.65	20.925
	合計	97.305
	1/2	48.652

8C) 1089-1

140890-48 652 = 1449.248

会画書用



昭和59年10月1日
測量したものに基いて
作成したものである

熊本県山鹿市役所

測量図番号 ①...石垣 ②...プラスチック板 ③...コンクリート板 ④...金網板 ⑤...図式

申請人

500

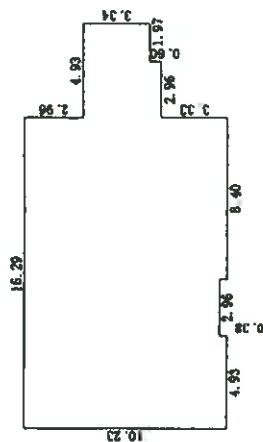
登記年月日：平成25年11月12日

A3判をA4判に縮小

建物図面図
各階平面図

家屋番号	1089-1
建物の所在	山鹿市石字松原1089番地1

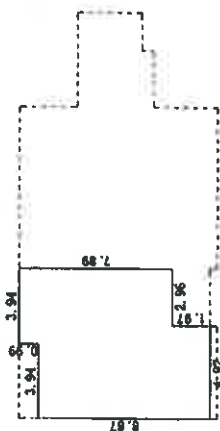
1階



家屋表

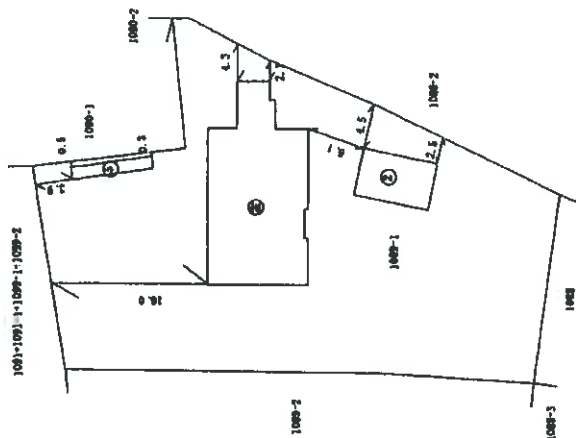
1.97 × 3.34	=	6.5788
2.96 × 3.94	=	11.6624
8.40 × 10.23	=	85.9320
2.96 × 9.85	=	29.1660
4.93 × 10.23	=	50.4339
合計		183.7641
床面積		183.76 m ²

2階



家屋表

2.96 × 7.83	=	23.3544
0.88 × 9.86	=	8.6828
3.94 × 8.87	=	34.9478
合計		67.0850
床面積		67.09 m ²



作成者

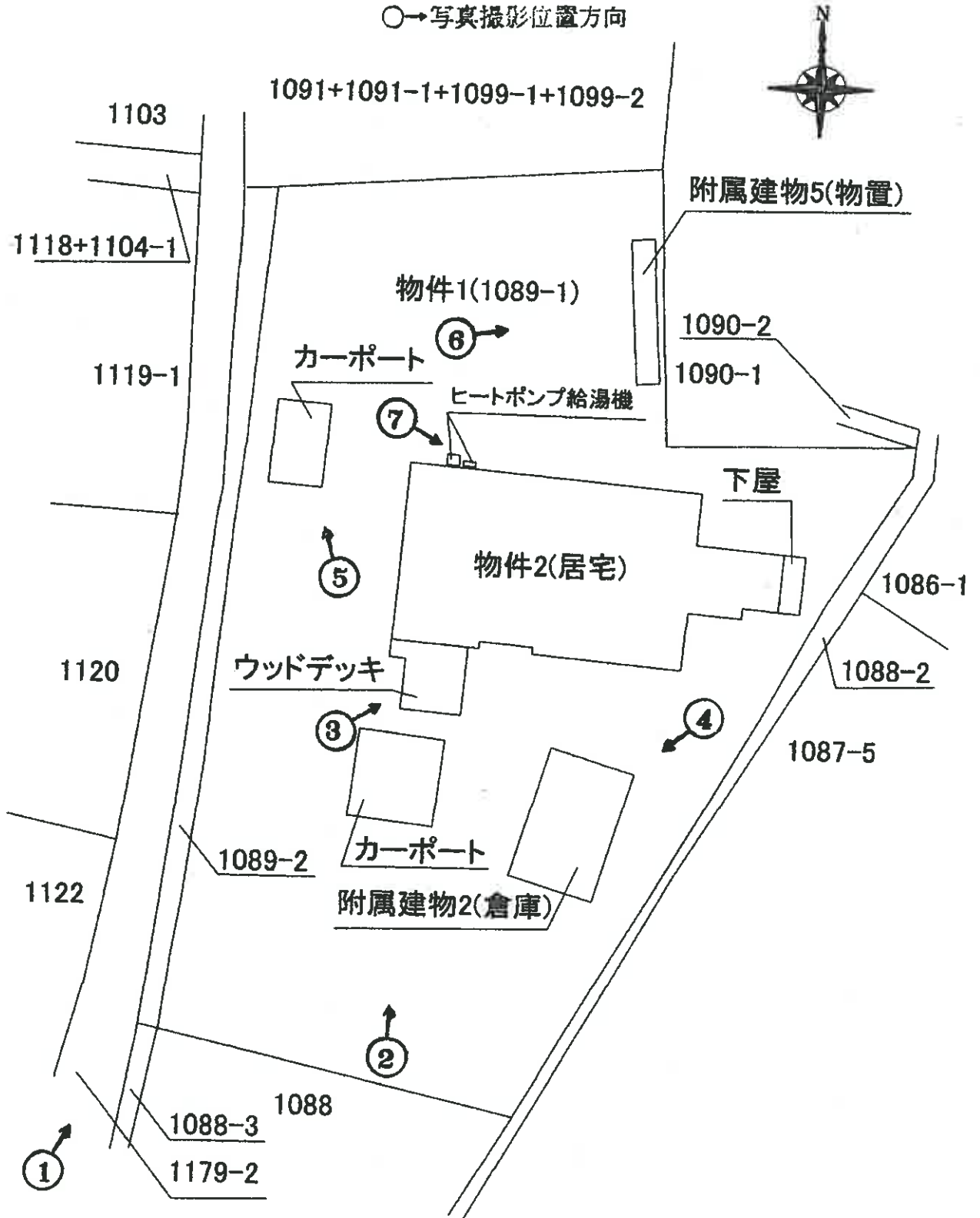
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

令和6年(ケ)第42号
土地建物位置関係図

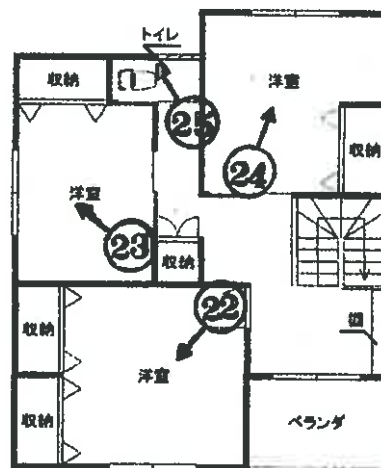
○→写真撮影位置方向



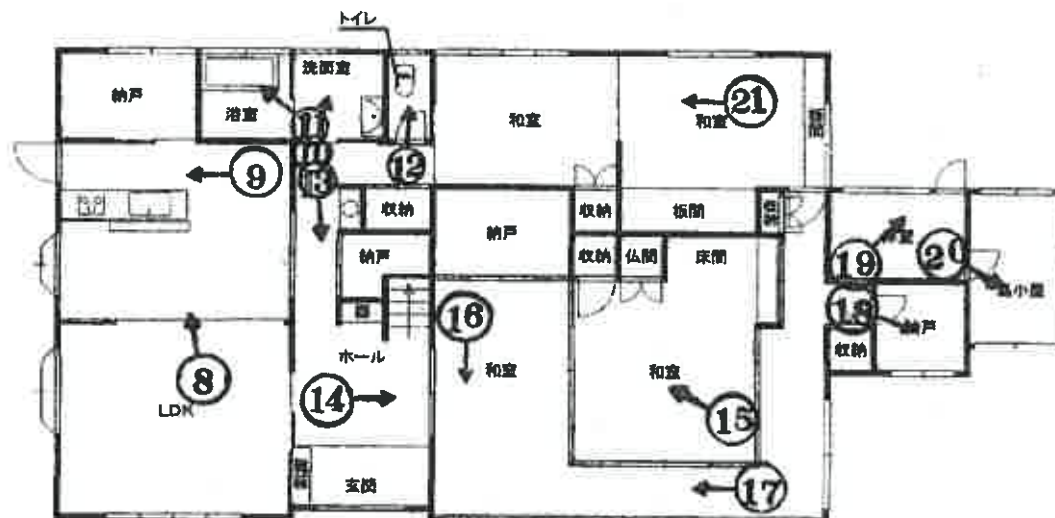
(9 枚目)

令和6年（ケ）第42号
物件2 建物間取図

○→写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(10枚目)

令和6年(ケ)第42号
物件2附属建物 建物間取図

○→写真撮影位置方向



【附属建物2(倉庫) 1階】

【附属建物2(倉庫) 2階】



⑥→



【附属建物5(物置) 1階】

(11'枚目)

(写真 1)

市道 物件 2 (居宅) 附属建物 2



(写真 2)

カーポート 物件 2 (居宅) 附属建物 2



(写真 3)

物件 2 (居宅) ウッドデッキ



(写真 4)

附属建物 2 の状況



(写真 5)

カーポート



(写真 6)

附属建物 5 の状況



(写真 7)

物件 2 (居宅) ヒートポンプ給湯機

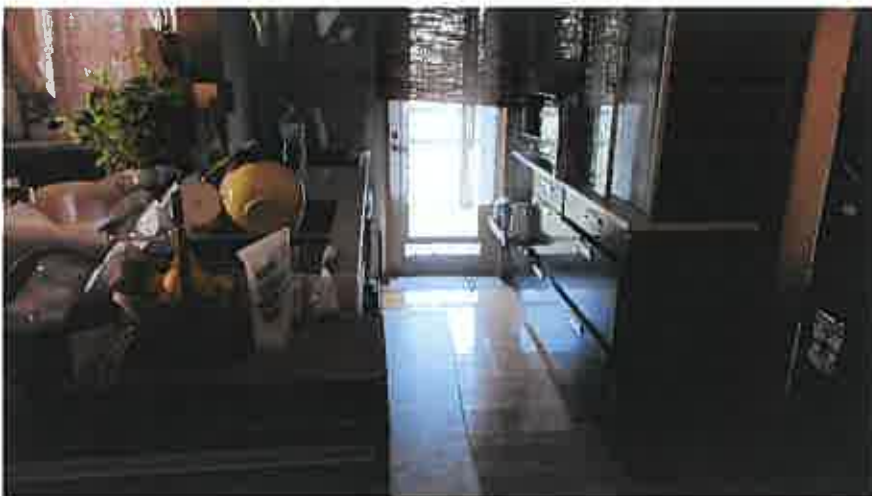


(写真 8)

物件 2 (居宅) 内部 (写真 25 まで)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)

雨漏りの痕跡



(写真 17)

雨漏りの痕跡



(写真 18)



(17 枚目)

(写真 19)



(写真 20)

鳥小屋



(写真 21)



(写真 22)



(写真 23)



(写真 24)



(写真 25)



(写真 26)

附属建物 2 ・ 1 階



(写真 27)

附属建物 2 ・ 2 階



副 本

令和6年(ケ)第42号
令和6年10月18日現地調査
令和6年12月26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 11,350,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,470,000円
物件2(建物)	金 8,880,000円

- 1 一括価格は、物件1・2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 番 地 目 地 積	山鹿市石字松原 1089番1 宅地 1,441.24㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	山鹿市石字松原1089番地1 1089番1 居 宅 木造かわらぶき2階建 1階：183.76㎡、2階：67.96㎡	
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 倉庫 土蔵造かわらぶき2階建 1階：37.73㎡、2階：37.73㎡	
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	5 物置 木造かわらぶき平家建 10.37㎡	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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	J R鹿児島本線「植木」駅の北方、約18.5 k m (道路距離) 山鹿市立八幡小学校の南西方、約0.7 k m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域である。	
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	非線引き都市計画区域 — 70% 200% — —
画地条件	西側間口約49m、奥行約19m～約37m、規模1,441.24㎡の不整形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	物件1は西側で、幅員約3.8m～約4mの舗装市道(建築基準法第42条第2項に該当)に概ね等高に接面している。なお、本件土地は道路中心より2mのセットバックが実施されている。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり	
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：あり(前面道路に本管あり、引込管もある) ガス配管：なし(オール電化) (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	① 従物等としてカーポート2基が存する。 ② 国土交通省作成の菊池川水系洪水浸水想定区域図(想定最大規模)によると、想定浸水深0.5m～3.0未満の区域に該当する。	

2 建物の概況及び利用状況

(1)

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：1階東側(約104.17㎡で延床面積比は約41.4%)は築年不詳及び昭和57年増築により、1階西側及び2階(1階西側の面積は約79.59㎡、2階は67.96㎡、合計147.55㎡で、延床面積比は約58.6%)は平成25年9月6日増築による。 経過年数：1階東側に関しては不詳及び約42年で、その他は約11年。 経済的残存耐用年数：1階東側は約5年、その他は約19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦 外 壁：吹付タイル等 内 壁：クロス、ジュラク等 天 井：クロス、目透かし天井、化粧ボード、杉板等 床：畳、フローリング、ビニールシート等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	延251.72㎡
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	外壁のチョーキング、天井の水染み痕(台風時に発生)、浴室のカビ、クロスの剥離等が見られ、建物東の旧浴室は鳥小屋として利用されている。特別な損傷箇所等はなく、保守管理の状態は普通程度である。
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、ウッドデッキ、ヒートポンプ給湯機、下屋が存する。 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。

(2) 附属建物

区 分	附属建物符号 2	附属建物符号 5
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：0年	建築年月日：昭和 57 年頃 経過年数：約 42 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：土蔵造(木骨) 屋 根：和瓦 外 壁：漆喰等 内 壁：土壁、モルタル等 天 井：杉板 床：土間コンクリート 設 備：ない	構 造：木造 屋 根：和瓦 外 壁：杉板等 内 壁：杉板表し 天 井：杉板 床：未施工 設 備：ない
床面積(現況)	延 75.46 m ²	10.37 m ²
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：附属資料「建物間取図」の とおり	現況用途：物置 間 取 り：附属資料「建物間取図」 のとおり
品 等	普通	普通
保守管理の状態	瓦及び雨樋の破損、漆喰のカビ、苔、ク ラック、破損、2 階の床材の劣化が進ん でおり、保守管理の状態はやや劣る。	居宅増築時の余材で建築されており、 柱の傾きや屋根の湾曲が見られ、保守 管理の状態は劣る。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	ない	ない

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	10,100	0.54	1,441.24	0.8	6,288,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「山鹿-3」の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

$$15,300 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/151 = 10,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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
 $1.05 \times 1.20 \times 1.20 \times 1.00 = 1.51$

イ 個別格差： 規模大 形状 個別格差
 $0.60 \times 0.90 = 0.54$

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により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	150,000	251.72	0.35	13,215,000
附属建物 符号2	200,000	75.46	0.05	755,000
附属建物 符号5	60,000	10.37	0.01	6,000
			合計	13,976,000

ウ 現価率

- ・物件2：1階東側は建築時期が不明な部分が存するため、観察減価法を採用し、現価率を10%と査定した。その他(1階西側及び2階)は経過年数11年、経済的残存耐用年数約19年(全耐用年数30年)、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり52%と査定した。以上より面積按分($41.4\% \times 10\% + 58.6\% \times 52\% = 35\%$)により全体としての現価率を35%と査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数 観察減価 現価率
 $[1 - (1 - 0.05) \times (11 \text{ 年} \div 30 \text{ 年})] \times (1 - 0.20) = 0.52$

- ・附属建物符号 2：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 5%と査定した。
- ・附属建物符号 5：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格に、物件 1 については土地利用権等価格を控除し、物件 2 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。

(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	6,288,000	0.30	法定地上権	1,886,000

イ 土地利用権等割合：物件 2 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) 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	6,288,000	-1,886,000		0.70	0.80	2,470,000
2	13,976,000	+1,886,000	—	0.70	0.80	8,880,000
一括価格 (合計)						11,350,000

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。

- ・居宅は 76 坪の面積を有し、標準世帯には過大である。
- ・維持管理の状態が劣る老朽化した附属建物 2 棟が存し、建物改修等に当たって相当の費用が見込まれる。
- ・浸水想定区域に該当し、災害発生の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

地価調査基準地価格(山鹿－3)

所 在：山鹿市方保田字一本杉 253 番 16
価 格：15,300 円／㎡
位 置：J R 鹿児島本線「植木」駅約 15 k m
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：324 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南東 6m 市道
用 途 指 定 等：非線引き都市計画区域(建ぺい率 70%、容積率 200%)
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

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

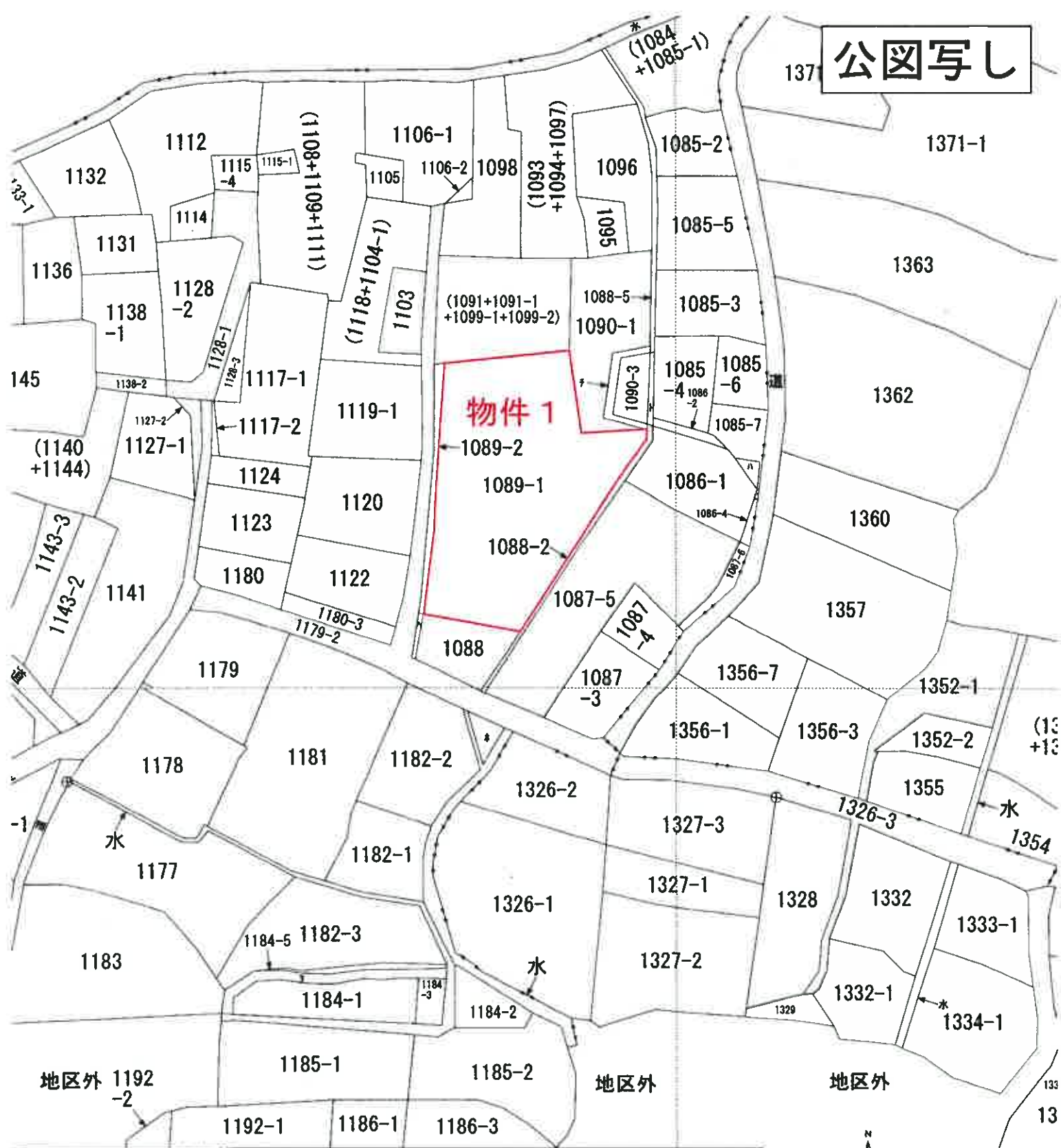
位置図

山鹿市

目的物件

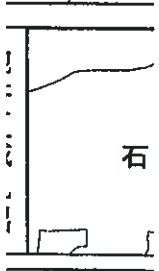
国土地理院 1/25,000

公図写し



(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。



山鹿市石字松原

地番 1 縮尺 1 / 1,000

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	地籍図
	II				

登記年月日：昭和59年8月6日

1100500

8.59.8.6

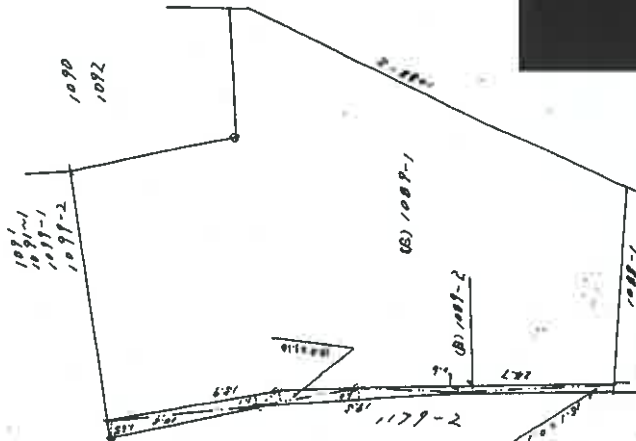
地番	1089番2	1089-1
土地の所在	山鹿市 大字 石 字 松原	

(B) 1089-2

高さ	倍面積
15.1	0.70
14.7	0.60
14.5	1.00
14.0	1.10
13.9	1.10
14.5	1.65
14.5	2.925
14.5	97.305
14.5	48.652

(C) 1089-1

14.8980-48.652 = 1440.248



原図をA4に縮小

昭和59年10月1日
測量に基いて
作成したものである

境界線番号 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリ

申請人

59年7月18日(作製)

作製者

500

登記年月日：平成25年11月12日

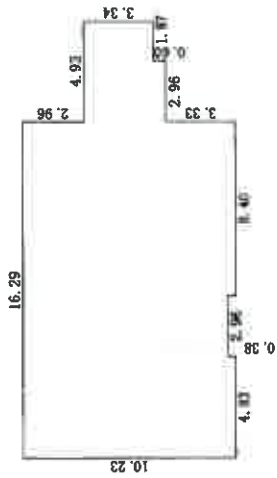
建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	1089-1
建物の所在	山鹿市石字松原1089番地1

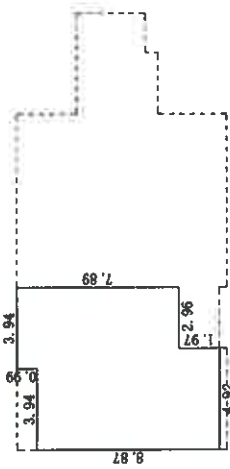
1階



求積表

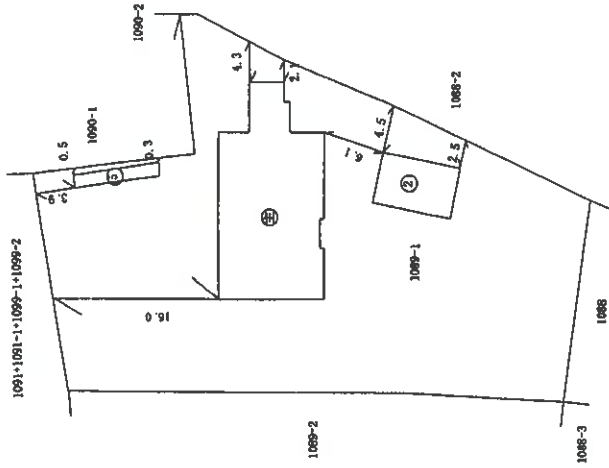
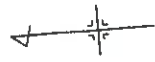
1.97 × 3.34	=	6.5798
2.96 × 3.94	=	11.6624
8.40 × 10.23	=	85.9320
2.96 × 9.85	=	29.1560
4.93 × 10.23	=	50.4339
合計		183.7641
床面積		183.76 m ²

2階



求積表

2.96 × 7.89	=	23.3544
0.98 × 9.86	=	9.6628
3.94 × 8.87	=	34.9478
合計		67.9650
床面積		67.96 m ²



作成者

縮尺 250

申請人

縮尺

500

建物図面・各階平面図縮小写し

会員専用

原図をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号
1089-1

建物の所在
山鹿市石字松原1089番地1

2/2

附属建物（符号2） 1階・2階各階図面



求積表
4.900 × 7.700 = 37.7300

床面積 37.73 m²

附属建物（符号5）



求積表
1.250 × 8.300 = 10.3750

床面積 10.37 m²

縮尺
1/250

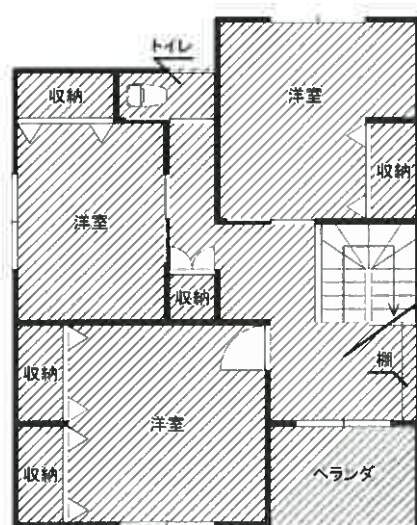
申請人

(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和6年(ケ)第42号
土地建物位置関係図

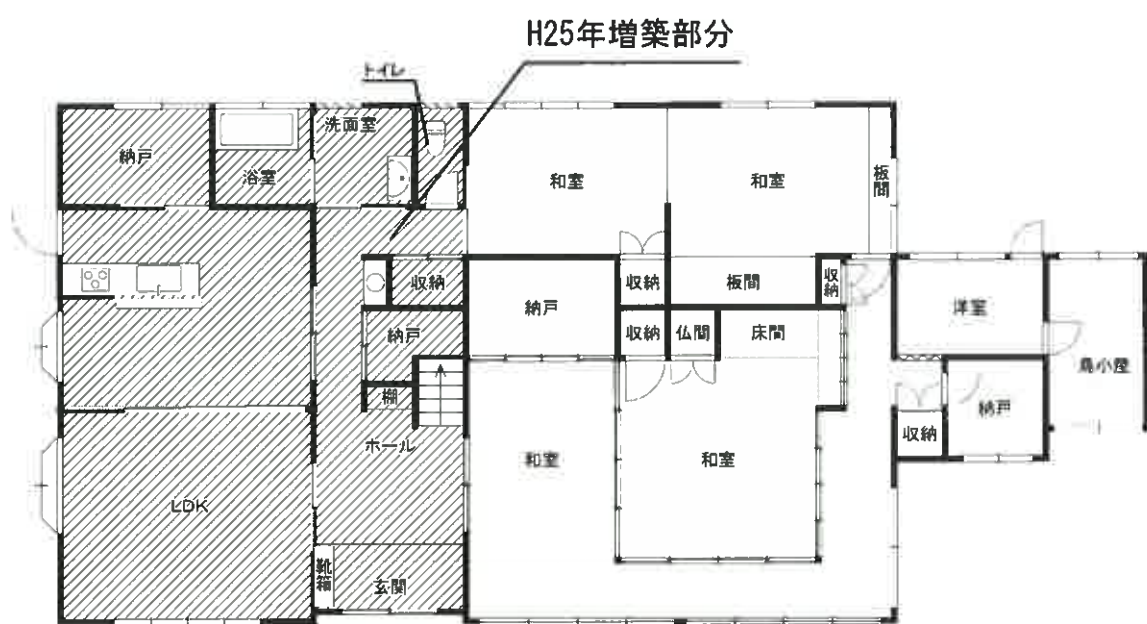


令和6年（ケ）第42号
物件2 建物間取図



H25年増築部分

【2階】



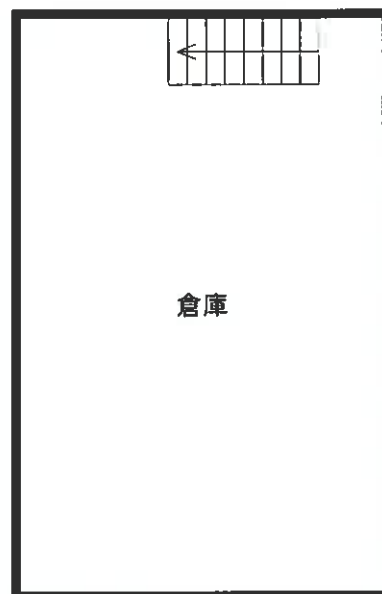
H25年増築部分

【1階】

令和6年(ケ)第42号
 物件2附属建物 建物間取図



【附属建物2(倉庫) 1階】



【附属建物2(倉庫) 2階】



【附属建物5(物置) 1階】

物件 1



物件 2

写真①：南西方より撮影



物件 2

附属建物 2

物件 1

写真②：南方より撮影



写真③：キッチン



写真④：浴室



写真⑤：1階和室



写真⑥：2階洋室



附属建物 2

物件 1

写真⑦：附属建物符号2(倉庫)



写真⑧：倉庫の内部



附属建物 5

物件 2

写真⑨：附属建物符号5(物置)