

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 18 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 9 月 1 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 7 月 22 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。	



316

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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
6, 10, 11	1,827,000 1,461,600	一括	365,400	68,835	0
6	1,218,000				
10	210,000				
11	399,000				



物 件 目 録

6 所 在 玉名市岱明町中土字吉六
 地 番 2 5 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 5 6 . 0 5 平方メートル

1 0 所 在 玉名市岱明町中土字吉六 2 5 1 番地 1
 家屋 番号 2 5 1 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
 2 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 5 8 . 3 2 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 3 5 . 2 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 目 録

1 1 所 在 玉名市岱明町中土字吉六 2 5 1 番地 1

家屋 番号 2 5 1 番 1 の 2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 7 2 . 1 0 平方メートル
2 階 5 3 . 2 2 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 1 8 4 . 1 0 平方メートル
2 階 5 3 . 2 2 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 5 . 8 平方メートル



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
6, 10, 11	4,350,000	一括	—	R6. 8. 9	
6, 10, 11	3,045,000	一括	30	R6. 11. 21	
6, 10, 11	1,827,000	一括	40	R7. 6. 5	

物 件 明 細 書

令和 6 年 7 月 17 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 6、10、11】

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 6、10、11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 10、11】

本件各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

6 所 在 玉名市岱明町中土字吉六
 地 番 2 5 1 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 5 6 . 0 5 平方メートル

10 所 在 玉名市岱明町中土字吉六 2 5 1 番地 1
 家屋 番号 2 5 1 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル
 2 階 1 2 9 . 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 5 8 . 3 2 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 3 5 . 2 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫



物 件 目 録

1 1 所 在 玉名市岱明町中土字吉六251番地1

家屋 番号 251番1の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 172.10平方メートル
2階 53.22平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約184.10平方メートル
2階 53.22平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約5.8平方メートル



令和5年(ケ)第 20 号
令和5年 7月 6日受理
令和5年10月27日提出

現況調査報告書(その2)

物件6、10、11



熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介 (印)

(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

6 所 在 玉名市岱明町中土字吉六
 地 番 251 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1156.05 平方メートル

所有者 A

10 所 在 玉名市岱明町中土字吉六 251 番地 1
 家屋 番号 251 番 1
 種 類 倉庫
 構 造 軽量鉄骨造瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 129.60 平方メートル
 2 階 129.60 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 58.32 平方メートル
 符 号 2
 種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 35.20 平方メートル

所有者 太陽海苔株式会社

物 件 目 録

1 1 所 在 玉名市岱明町中土字吉六251番地1

家屋 番号 251番1の2

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 172.10平方メートル
2階 53.22平方メートル

所有者 A

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録6、10」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			
土地	物件 6			
現況地目	☒ 宅地(物件6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)			
形状	☒ 概ね公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり			
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ 債務者(太陽海苔株式会社) 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 その占有権原は、使用借権である。 ☐ 「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 10			
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 ☒ 附属建物符号2) ☒ 種類:倉庫 ☐ 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 上記の者が本件各建物を 倉庫 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	5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 保管開始日 平成 年 月 日 支部 平成 年 月 日 第 号			
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 6 土地

- 1 西側から南側が市道に接している。
- 2 物件 10、11 の各建物の敷地として使用されている。
- 3 中央付近に「池」が造作されている（写真 6）。

■物件 10 建物

- 1 主である建物
 - (1) 外観は写真 3、内部の状況は写真 8 ないし 12 のとおり
 - (2) 経年劣化による老朽化が進んでおり、次の損傷が見受けられる（写真 12）。
 - ① 2 階北側屋根下に隙間が生じている。
 - ② 雨漏りによる内壁の損傷が見受けられる。
- 2 附属建物符号 1
 - (1) 外観は写真 3、4、内部の状況は 25 のとおり
 - (2) 経年劣化による老朽化が進んでいる。
- 3 附属建物符号 2
 - (1) 外観は写真 5、内部の状況は写真 26 のとおり
 - (2) 経年劣化による老朽化が進んでおり、南側のシャッター 2 枚の開閉はできない状態。また、外壁スレートが錆び付いている。

■物件 11 建物

- 1 主である建物
 - (1) 外観は写真 1、2、6、内部の状況は写真 13 ないし 24 のとおり
 - (2) 経年劣化による老朽化が進んでおり、次の損傷が見受けられる。
 - ① 全体的に床が緩んでいる。
 - ② 雨漏りでの損傷が多数見受けら、特に 1 階広縁の天井は大きく損傷している（写真 21）。
 - (3) 1 階キッチン及び浴室部分は増築されている。増築時期は不詳である。
 - (4) 上水道の引込みはあるが、下水道の引込みはない。下水は浄化槽で処理しているが、調査時点で浄化槽は故障し使用不能状態であった。
 - (5) 従物等として、ウッドデッキ、灯油ボイラー、灯油タンク、太陽熱温水器 2 基（1 基は故障中）が存する（写真 2、6、7）。
- 2 未登記附属建物
 - (1) 外観は写真 7、内部の状況は写真 27 のとおり
 - (2) 建築時期は、主である建物と同時期（B の陳述）

■隣地関係（登記記録に基づき記載）

- ① 248 番 1、田、832㎡、私人名義 ② 250 番 1、田、377㎡、私人名義
 ③ 249 番、田、55㎡、私人名義 ④ 253 番、田、507㎡、私人名義
 ⑤ 252 番 1、田、409㎡、私人名義 ⑥ 252 番 3、公衆用道路、11㎡、玉名郡岱明町
 ⑦ 252 番 4、田、34㎡、玉名郡岱明町

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (Aの妻)	1 Aが体調不良のため、私が説明します。 2 物件10建物は、Aがいずれも倉庫として使用しています。 3 物件11の主である建物は、私たち夫婦が住居として使用し、未登記の建物は倉庫として使用しています。 4 物件11の住居の1階キッチン及び浴室部分は増築しています。時期は20年から30年前だったと思います。 5 未登記の倉庫は、物件11の住居の新築と同時期に建てたと思います。建築主はAの亡父です。 6 上水道は使用していますが、下水は浄化槽で処理していました。ただし、現在は浄化槽が故障し使用できない状態です。 7 浴室の給湯には、灯油ボイラーと太陽熱温水器を併用しています。ただし、太陽熱温水器2基のうち、1基は故障中で使用できません。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年7月7日 (金) 15 : 00 - 15 : 35	熊本地方法務局 玉名支局	登記所備置地図等交付申請
5年7月7日 (金) 15 : 40 - 15 : 55	玉名市役所 土木課 上下水道工務課	接道及び上下水道の引込状況調査
5年7月7日 (金) 16 : 25 - 16 : 45	物件所在地	物件確認、Bと面談、外観写真撮影
5年7月18日 (火) 8 : 40 - 11 : 50 13 : 00 - 15 : 00	物件所在地	立入調査、A、Bと面談、写真撮影
5年8月10日 (木) 9 : 20 - 11 : 35	物件所在地	立入 (工場備付の機械) 調査、Aと面談、写真撮影
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。

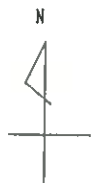
☐

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小

(座標値補正：図上測定)

-46075.878

-8690.021



地区外

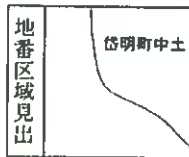
地区外

-8816.021

-46200.878

(座標値補正：図上測定)

(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_BL.par)による修正がされています。



請 求 部 分	所 在	玉名市岱明町中土字吉六				地 番	251番1		
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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47年2月			備 付 年 月 日 (原図)			補 記 事 項		

請求番号：16-1

(1/1)

(8 枚目)

公用

登記年月日：平成16年3月11日

公用

0015956

各階平面図

平成 16 年 3 月 11 日 登記 (3/2)

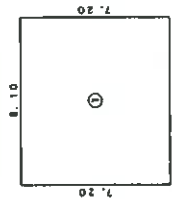
面
图
物
建

家庭番号 251番1

玉名市位岡中土字
玉名郡位岡中土字吉六 251番地1

會員專用

附區建物 (杆号1)

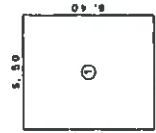


永懷表



床面積 68.32 m²

附屬建物 (符号2)



求積表



床面積	35.20 m ²
-----	----------------------

作製者 土地家産開臺士
(平成 16 年)

(平成 16 年 3 月 5 日作製)

1/250

申請人

太陽生命保險株式會社
代理店

編尺 $\frac{1}{500}$

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

請求番号: 16-2

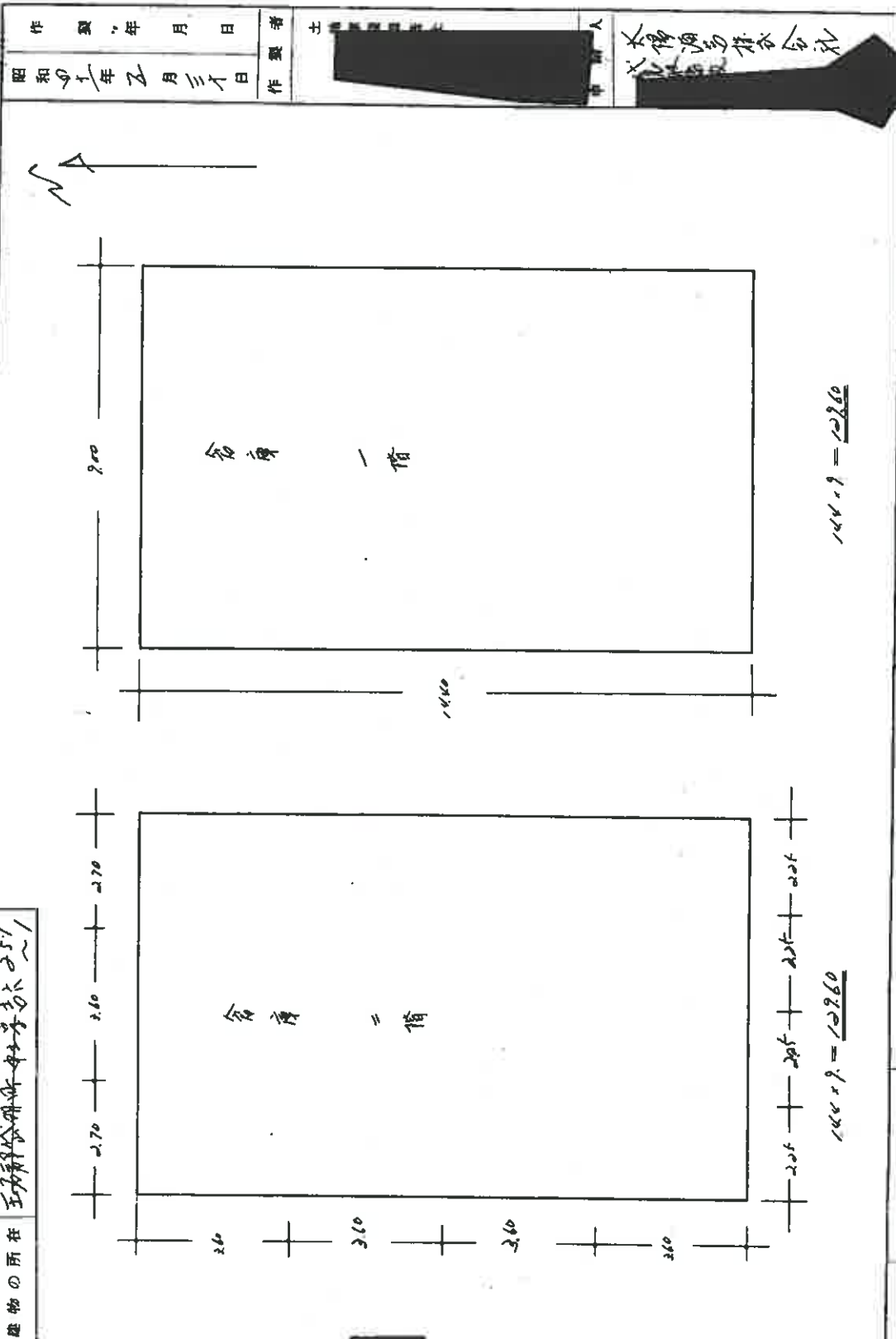
登記年月日 昭和41年6月2日

0015955

建築物平面図

家屋番号 五名市位町中土字
建物の所在 五名市位町中土字251

昭和41年6月2日登記(1/2)



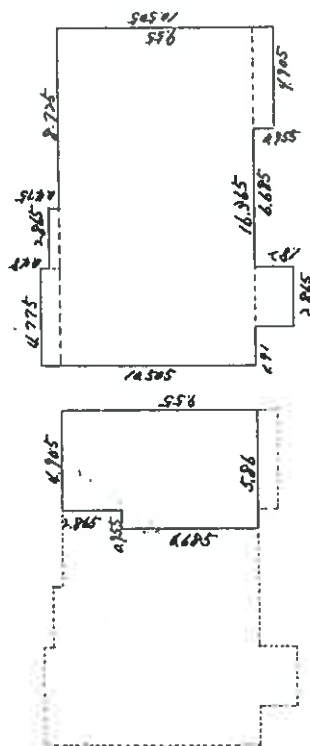
縮尺 1/100 M

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

144.9 = 122.60
144.9 = 122.60

0015957

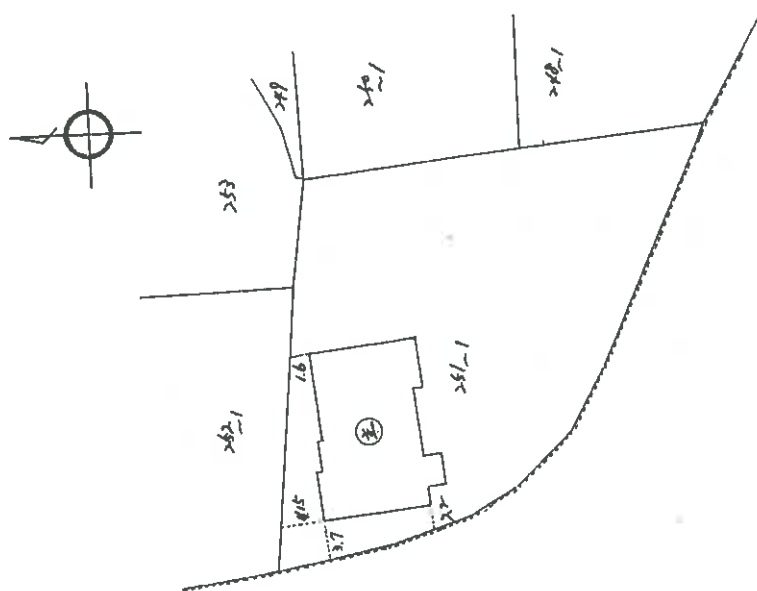
各階平面図


$$\begin{array}{r} \text{積} \\ \text{ノ 階} \\ (4.775 \times 0.955) \\ + (2.865 \times 0.475) \\ + (1.6365 \times 955) \\ + (2.865 \times 182) \\ + (4.905 \times 0.955) = 172,105.325 \end{array}$$

面
圖
物
建

會員專用

家屋番号	25101~2	建物図面
建設物の所在	玉名郡佐田町大字中上字	玉名郡佐田町大字中上字吉六25101



縮尺

人請母

縮尺 $1/250$

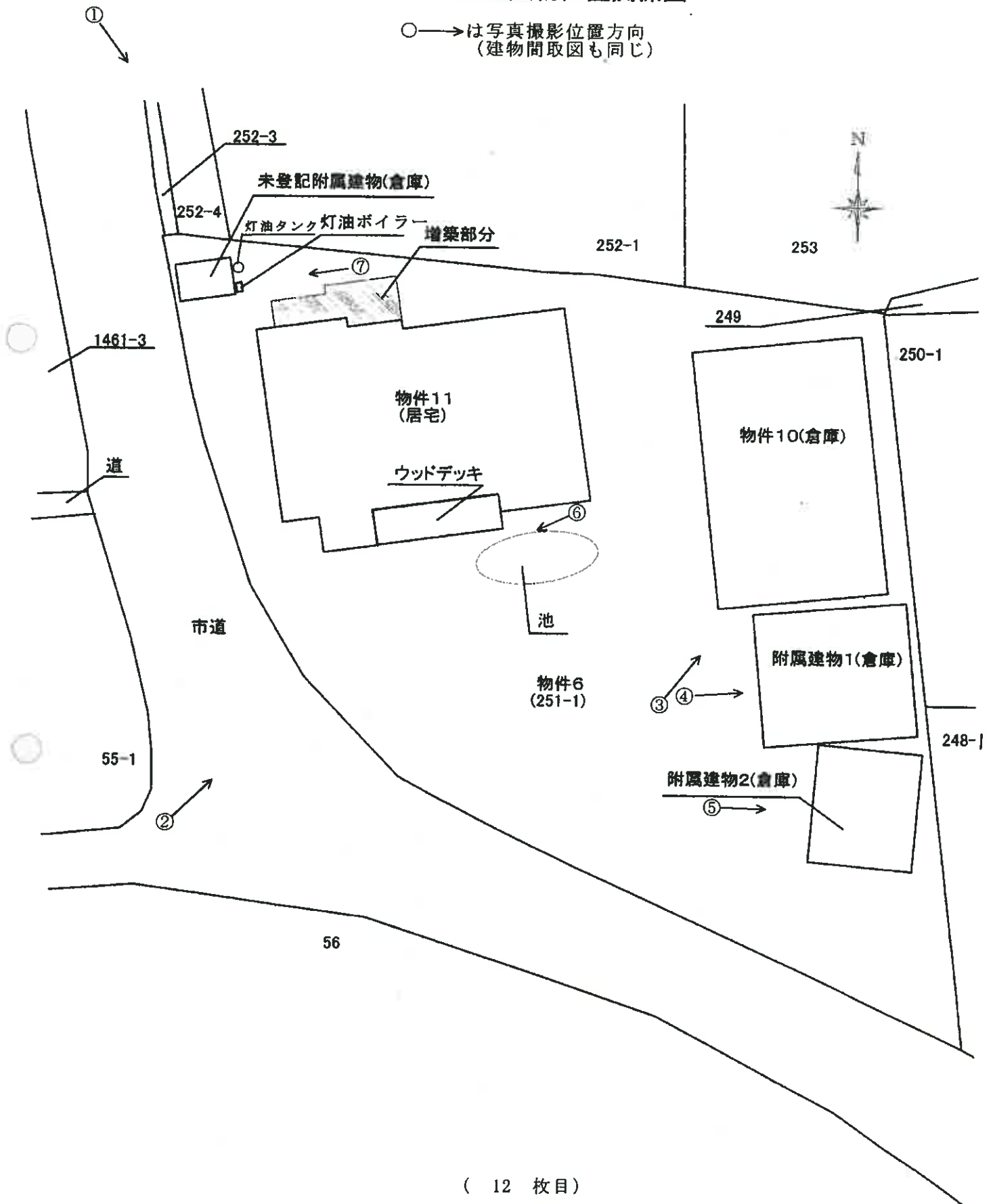
作者

土地整理計画（昭和56年）

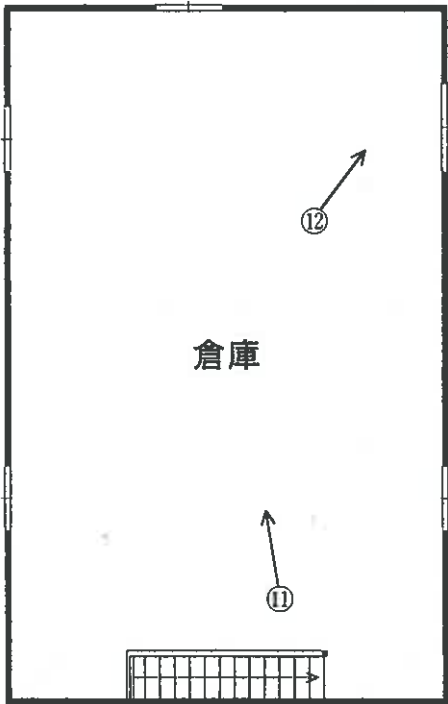
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

令和5年(ケ)20号 土地建物位置関係図

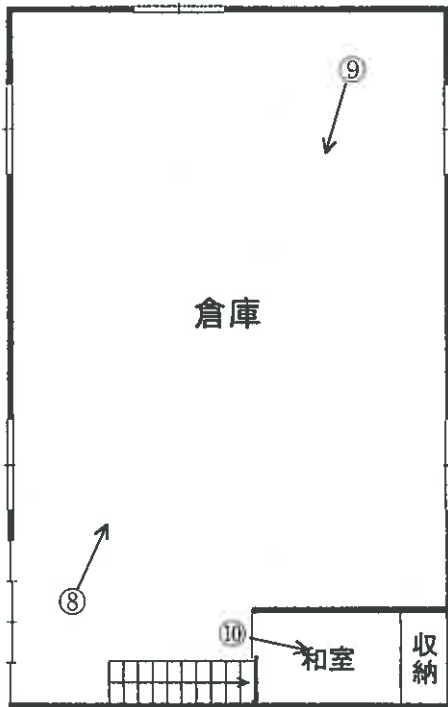
○→は写真撮影位置方向
(建物間取図も同じ)



令和5年（ケ）20号
物件10 建物間取図



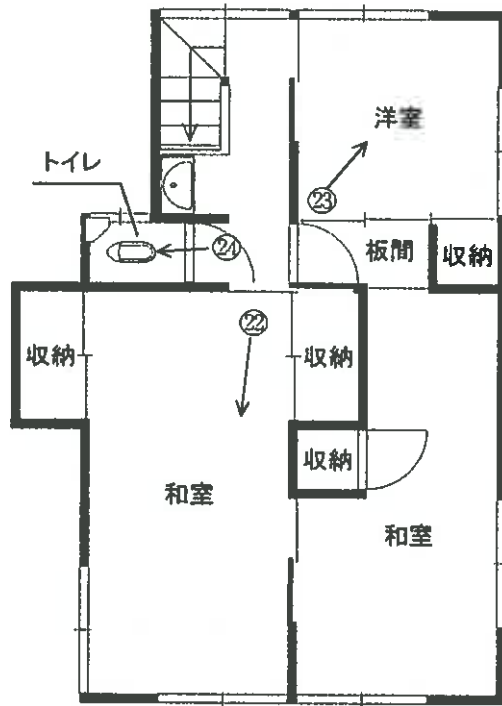
【2階】



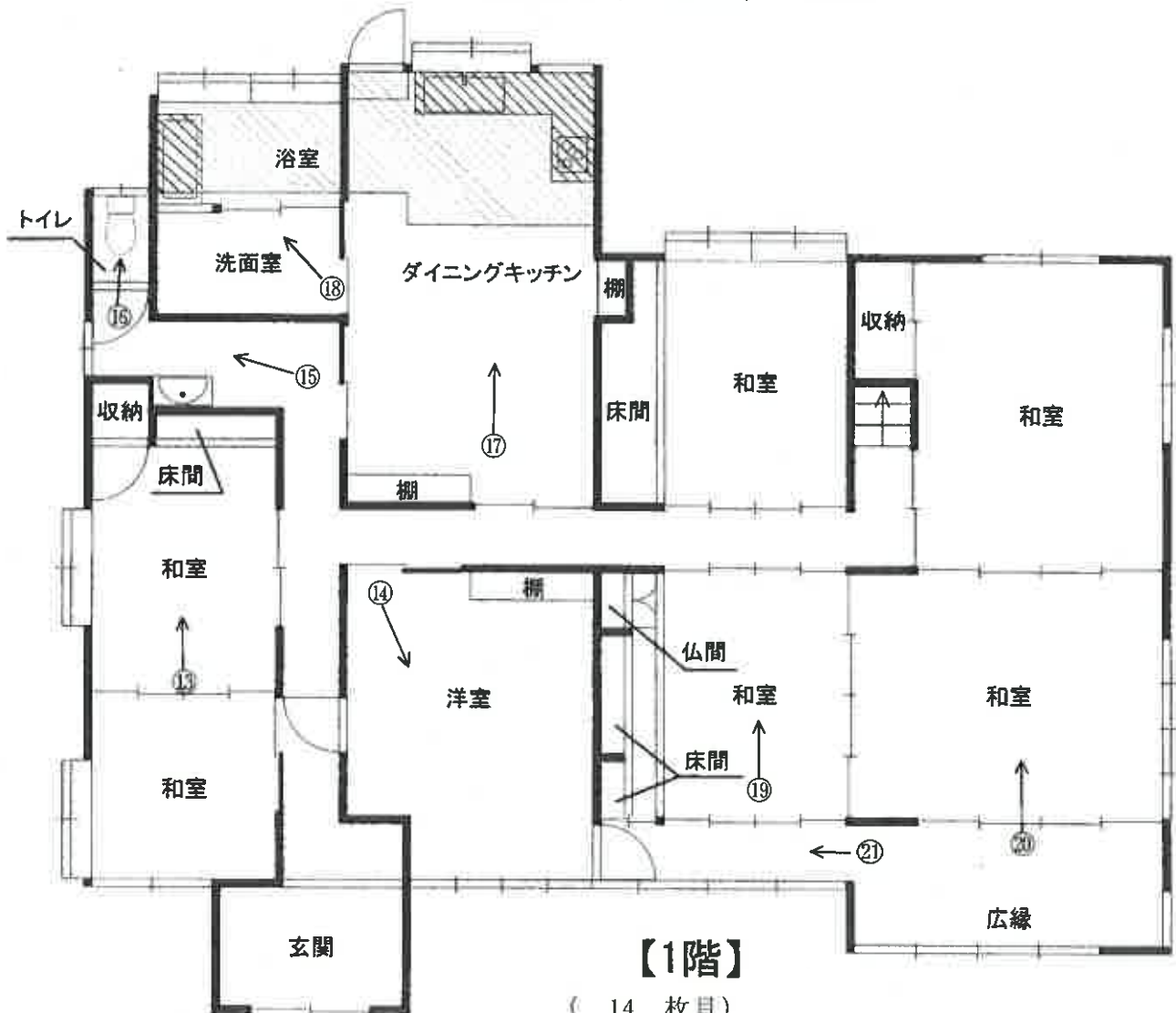
【1階】

(13 枚目)

令和5年(ケ)20号
 物件11 建物間取図



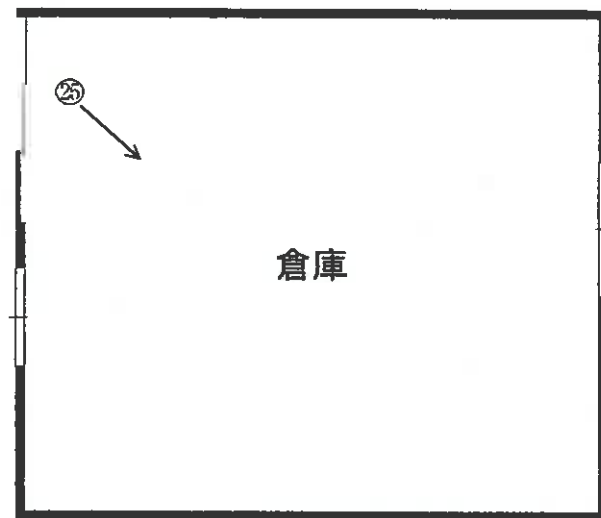
【2階】



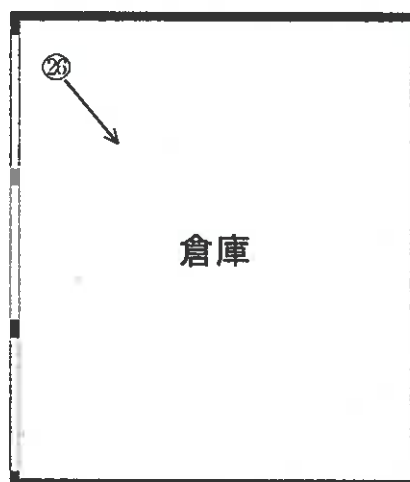
【1階】

(14 枚目)

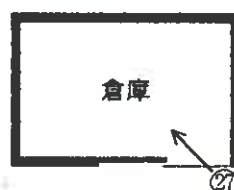
令和5年(ケ)20号
建物間取図



【物件10附属建物1】



【物件10附属建物2】



【物件11未登記附属建物】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4) 物件 1 0 ・ 主

物件 1 0 ・ 附属 1

物件 1 0 ・ 附属 2



(写真 5) 物件 1 0 ・ 附属 1

物件 1 0 ・ 附属 2



(写真 6)

池

ウッドデッキ

物件 1 1 ・ 主



(写真 7) 物件 1 1 ・主 同・未登記附属 灯油ボイラー 灯油タンク



(写真 8) 物件 1 0 の主である建物内部 (写真 12 まで)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12) 屋根下の隙間及び内壁損傷状況



(写真 13) 物件 1 1 の主である建物内部 (写真 24 まで)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21) 広縁天井の損傷状況



(写真 22)



(写真 23)



(写真 24)



(写真 25) 物件 1 0 の附属建物符号 1 内部



(写真 26) 物件 1 0 の附属建物符号 2 内部



(写真 27) 物件 1 1 の未登記附属建物内部



令和5年(ケ)第20号
令和5年7月18日現地調査
令和5年11月7日評価
その2(物件6, 10, 11)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正

第1 評価額

一括価格	
金4,350,000円	
内訳価格	
物件6(土地)	金2,900,000円
物件10(建物)	金500,000円
物件11(建物)	金950,000円

- 1 一括価格は、物件6及び物件10,11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6の土地の内訳価格は物件10,11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10,11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
6	所 在 地 番 地 目 地 積	玉名市岱明町中土字吉六 251番1 宅地 1156.05㎡	
10	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積	玉名市岱明町中土字吉六251番 地1 251番1 倉庫 軽量鉄骨造瓦葺2階建 1階 129.60㎡ 2階 129.60㎡ 1 倉庫 木造スレート葺平家建 58.32㎡ 2 車庫 木造スレート葺平家建 35.20㎡	 倉庫
11	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	玉名市岱明町中土字吉六251番 地1 251番1の2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 172.10㎡ 2階 53.22㎡	 1階 184.10㎡（概測） 下記の未登記附属建物が 存する。 （種類）倉庫 （構造）木造スレート葺 平家建 （床面積）5.8㎡（概測）

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6）

位置・交通	J R鹿児島本線「大野下」駅の南東方、約500m(道路距離) 水小屋バス停の南西方、約2.2km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	J R鹿児島本線南側背後に位置し、周辺には農地が多く見られるなか、一般住宅、工場等が混在する地域。	
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	都市計画区域内（非線引） 用途指定なし 70% 200% — —
画地条件	南西側間口約34m及び西側間口約31m、奥行約34m、規模1,156.05㎡の不整形の準角地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側で現況幅員約6m～約8.5mの片側歩道付き舗装市道（丸内大跡線）に等高乃至やや高く接面し、南西側で現況幅員約5m～約8mの同市道に概ね等高接面する。	
土地の利用状況等	物件6は物件10,11の建物の敷地として、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：あり 下水道：なし（特記事項のとおり） ガス配管：なし（プロパンガス使用） (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	① 下水道は、北側接面道路に配管が存するが、建物との接続はなく（受益者負担金賦課済み）、敷地内の浄化槽（調査時故障中）を利用している。 ② 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ③ 玉名市建設課への聴取によれば、接面市道との境界は側溝までとの事であり、物件6は南西側で現況幅0.6m前後、西側で現況幅0.7m～0.8m程道路後退している可能性がある。 ④ 土壌汚染については、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である。なお、保健所での確認では、土壌汚染対策法並びに水質汚濁防止法に基づく特定施設及び有害物質使用の該当は無いとの事である。 ⑤ 西側ブロック塀に破損や亀裂箇所等がみられ、道路側への傾きが見られる。 ⑥ 物件11の南側に造作された池や庭石が存する。 なお、詳細は現況調査報告書のとおり。	

2 建物の概況及び利用状況

(物件 10)

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40年10月15日新築 経 過 年 数 ：新築後約58年 経済的残存耐用年数 ：満了
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：瓦 外 壁：モルタル吹付 内 壁：スレートボード等 天 井：スレートボード等 床 ：フローリング等 設 備：電灯等
床面積(現況)	1階 129.60 m ² 2階 129.60 m ² 延259.20 m ² 「第3 目的物件記載のとおり」
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
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の物理的損傷及び劣化がみられる。2階にはビニールシートが張られており、雨洩りが認められる。 保守管理の状態は劣る。
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に
特 記 事 項	建物(物件10)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(成形板)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。 詳細は現況調査報告書のとおりに。

(物件 10 : 附属建物)

区 分	符号 1	符号 2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日：昭和37年1月日不詳 経過年数：約62年 経済的残存耐用年数：満了	建築年月日：昭和 37 年 1 月日不詳 経過年数：約 62 年 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：波形スレート 外 壁：波形スレート 内 壁：スレートボード 天 井：スレートボード 床：土間コンクリート 設 備：電灯等	構 造：木造 屋 根：波形スレート 外 壁：トタン 内 壁：表し 天 井：表し 床：土間 設 備：電気
床面積(現況)	58.32 m ²	35.20 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：倉庫 間 取 り：附属資料「建物間取図」 のとお
品 等	普通	劣る
保守管理の状態	・経年相応の物理的損傷及び劣化がみ られる。外壁の一部に穴等がみられる。 ・保守管理の状態は劣る。	・経年相応の物理的損傷及び劣化がみ られる。外壁は鉄錆等が著しい。 ・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	占有状況は現況調査報告書のとお
特 記 事 項	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（成形板）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。	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（成形板）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。

(物件 11)

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43年12月10日新築、昭和55年12月20日変更・増築 経 過 年 数 ：新築後約55年(増築後約43年) 経済的残存耐用年数 ：概ね満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：リシン吹付、タイル貼等 内 壁：クロス、塗壁等 天 井：化粧石膏ボード、目透かし天井、クロス等 床 ：フローリング、畳等 設 備：電気、給排水設備等 その他：特になし
床面積(現況)	1階 184.10 m ² (概測) 2階 53.22 m ² 延237.32 m ² (概測) 「第3 目的物件記載のとおり」
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	新築後約55年経っており、経年相応の損耗及び劣化に加え、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・外壁は、クラックが一部みられるほか、吹付塗装の剥離、汚濁等がみられる。 ・1階部分の天井には雨漏り痕がみられる。 ・床の一部では撓みが認められる。 ・トイレ南側の床板の傷みが大きい。 ・調査時、浄化槽は故障中である。 保守管理の状態はやや劣る。
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	①建物北側部分に増築(概測12m ²)が見られる(土地建物位置関係図を参照)。 ②本件建物の北西側に位置する未登記附属建物の概況は下記のとおり。 (新築年月日) 昭和43年12月頃(聴取によれば、物件11と概ね同時期) (経過年数) 約55年 (経済的残存耐用年数) 満了 (種 類) 倉庫 (構 造) 木造スレート葺平家建 (床 面 積) 約5.8 m ² (仕 様) 屋根：波形スレート 外壁：トタン板 内壁：表し 天井：表し (品 等) 劣る (保守管理の状態) 劣る ③従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンク、ウッドデッキ、太陽熱温水器2基(1基は故障中)が存する。 なお、詳細は、現況調査報告のとおり。

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6）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
6	9,800	0.74	1,156.05	0.8	6,707,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「玉名-3」の価格を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$9,950 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/102 = 9,800 \text{ 円/㎡}$$

◇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：ない

◇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

$$0.99 \times 1.00 \times 1.03 \times 1.00 = 1.02$$

イ 個別格差：①環境条件 0.98（下水道の未接続▲2%）

②画地条件 0.76（規模▲20%、形状▲5%、道路後退▲3%、
準角地等+3%）

個別格差 0.74（①×②）

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等から査定した。

— 以下余白 —

(2) 建物(物件 10, 11)

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、建物の価額を次のとおり求めた。

(物件 10)

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
10	100,000	259.20	0.02	518,000
附属建物 符号1	100,000	58.32	0.02	117,000
附属建物 符号2	50,000	35.20	0.02	35,000
			合計	670,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を満了しているので、観察減価法により、維持管理の程度等を考慮して、それぞれの現価率を2%と査定した。

(物件 11)

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
11	140,000	237.32	0.05	1,661,000
未登記附属 建物	90,000	5.8	0.02	10,000
			合計	1,671,000

ウ 現価率：物件 11 及び未登記附属建物は、既に経済的耐用年数を満了しているので、観察減価法により、維持管理の程度等を考慮して、それぞれの現価率を5%, 2%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 6 については土地利用権等価格を控除し、物件 10, 11 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、評価額を次のとおり求めた。

(1) 土地利用権等価格（物件 6）

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ	敷地割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
6	6,707,000	0.10 場所的利益（物件10）	0.54	362,000
		0.10 場所的利益（物件11）	0.46	309,000

イ 土地利用権等割合

物件 10 及び物件 11 の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合をそれぞれ 10% と査定した。

ウ 敷地割合

物件 6 には、物件 10 及び物件 11 の建物が存するので、それぞれの建物の建築面積の割合に基づき、敷地割合を以下のとおり査定した。

物件 10 の建築面積： $129.60 \text{ m}^2 + 58.32 \text{ m}^2 + 35.20 \text{ m}^2 = 223.12 \text{ m}^2$

物件 11 の建築面積： $184.10 \text{ m}^2 + 5.8 \text{ m}^2 = 189.90 \text{ m}^2$

敷地面積合計： $223.12 \text{ m}^2 + 189.90 \text{ m}^2 = 413.02 \text{ m}^2$

物件 10 の敷地割合：約 54% ($223.12 \text{ m}^2 \div 413.02 \text{ m}^2$)

物件 11 の敷地割合：約 46% ($189.90 \text{ m}^2 \div 413.02 \text{ m}^2$)

— 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
6	6,707,000	-671,000		0.60	0.80	2,900,000
10	670,000	+362,000	—	0.60	0.80	500,000
11	1,671,000	+309,000	—	0.60	0.80	950,000
一括価格 (合計)						4,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件 10, 11)

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。

- ・本件目的物件は、居宅・倉庫の複合用途で、規模が大きく需要者が限定される。
- ・建物は築後約 50 年～約 60 年経過しており、改修費用等に多額の費用を要するため、市場性修正が必要と判断される
- ・残置動産等の撤去処分等のリスクがある。

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

地価公示価格(玉名-3)

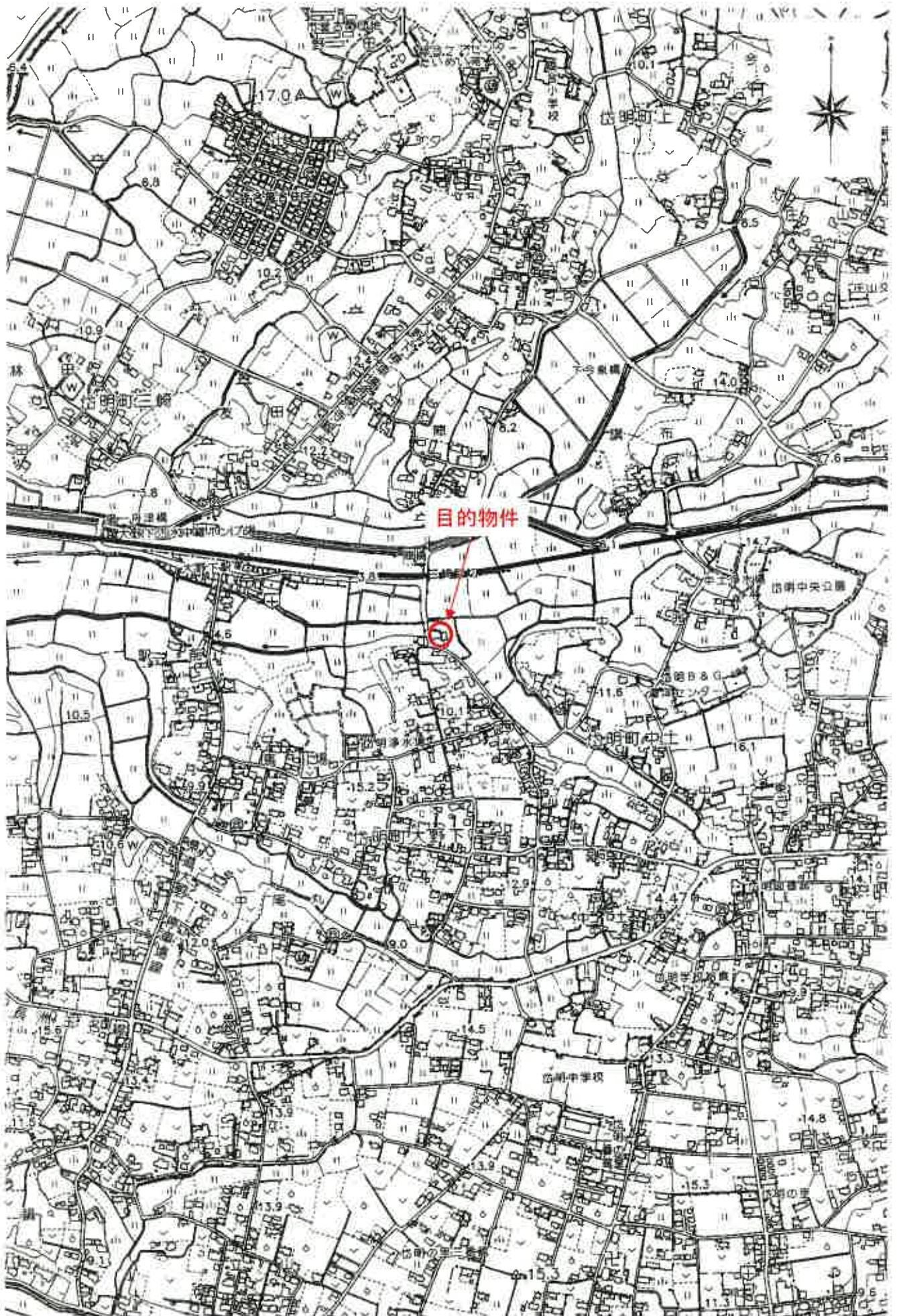
所 在：玉名市岱明町大野下字乙丸 638 番 2 外
価 格：9,950 円／㎡
位 置：「大野下」駅の南東方約 800m
価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日
地 積：509 ㎡
供給処理施設：水道、下水道
接 面 街 路：東側が 6m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域（非線引）
第 1 種低層住居専用地域（50%・100%）
地 域 の 概 要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 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
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

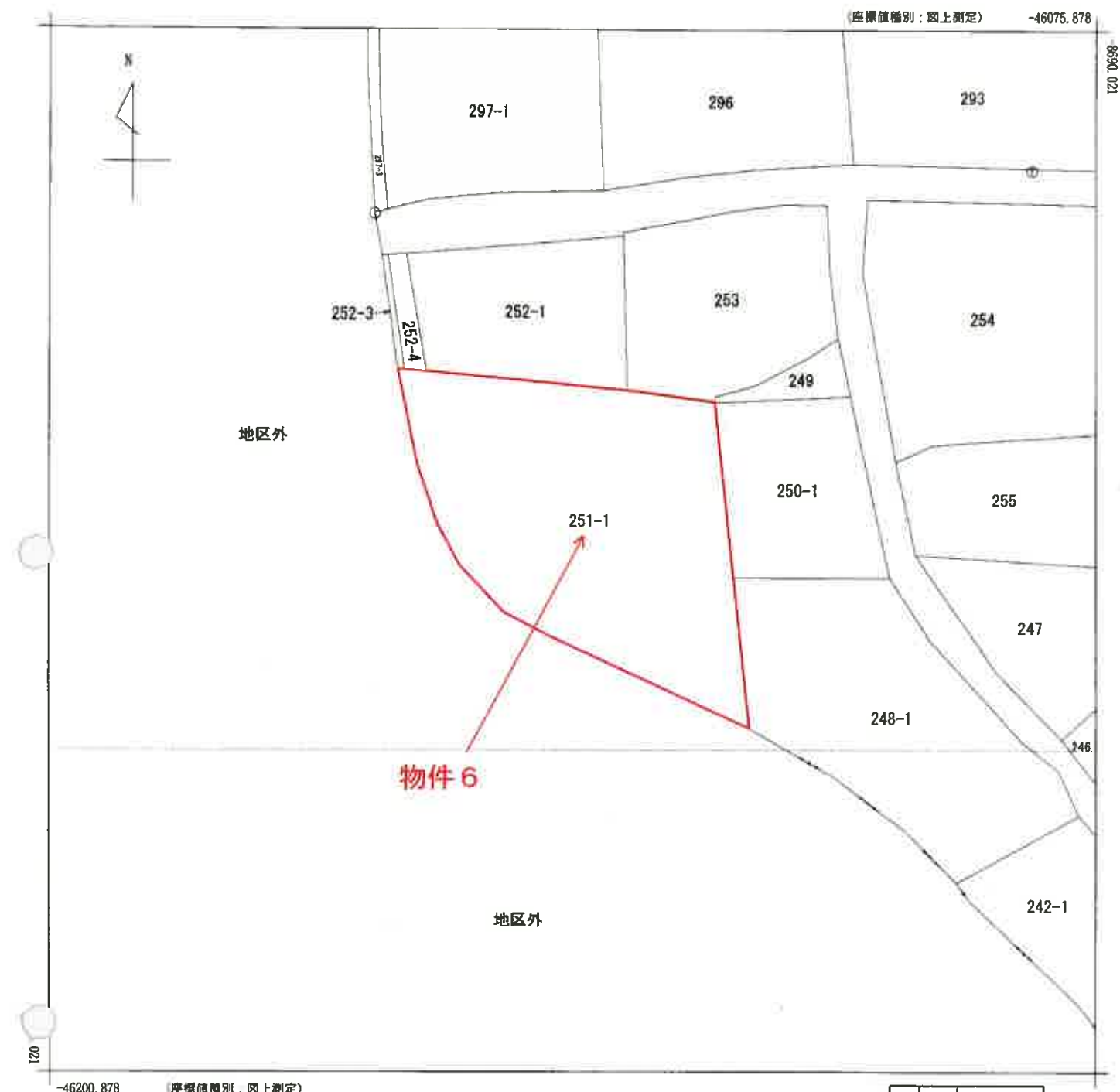
以 上

玉名市全図 官公署地図写し



1/10,000

位置図



請求部	所在	玉名市貸明町中土字吉六				地番	251番1			
出力縮尺	1/500	精度分	甲三	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47年2月				備付年月日(原図)			補記事項		

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

登記年月日：平成16年3月11日

公用

0015956

各階平面図

家屋番号 251番1

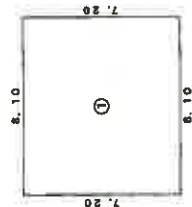
建物図面

平成16年3月11日登記(特)

五名市位切町中土字
五名郡位切町大字中土字吉六 251番地1

会員専用

附属建物(符号1)

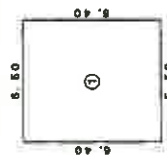


床面積

① 8.10 × 7.20 = 58.3200

床面積 58.32 m²

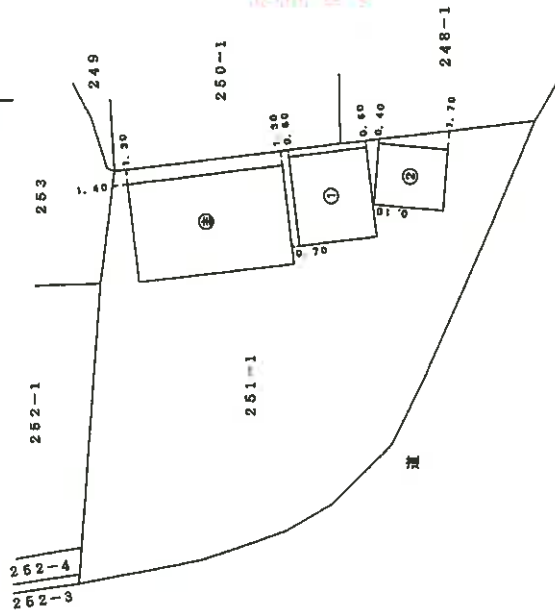
附属建物(符号2)



床面積

① 5.80 × 6.40 = 35.2000

床面積 35.20 m²



原図をA4に縮小

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品)

請求番号：102

登記年月日：昭和41年6月2日

0015955

各建 物 平 面 圖

家 庭 番 号

家照密号 玉名市信明町中主字

[illegible]

昭和 4年 6月2日 日記 (1/2)

和 平 年 五 月 三 十 日

作者

一、

Nov. 6. 2 5497

物件 10

知 識 一 書

金庫 = 金

$$144 \times 9 = \underline{1296}$$
$$144 \times 9 = \underline{12960}$$

(全) 國 土 道 家 國 際 土 產 會 合 會 用 紙

保 1001

原図をA4に縮小

各階平面図

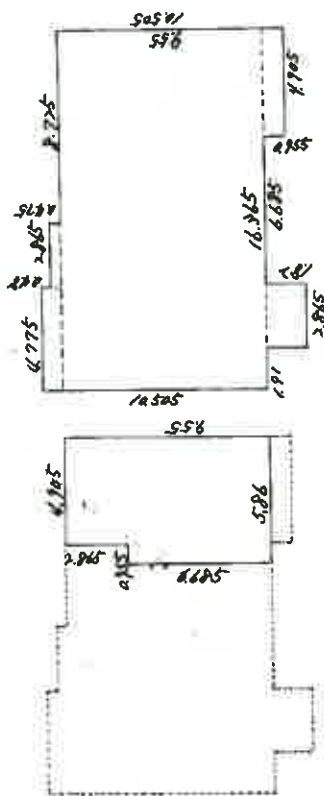
面
区
物
建

會員專用

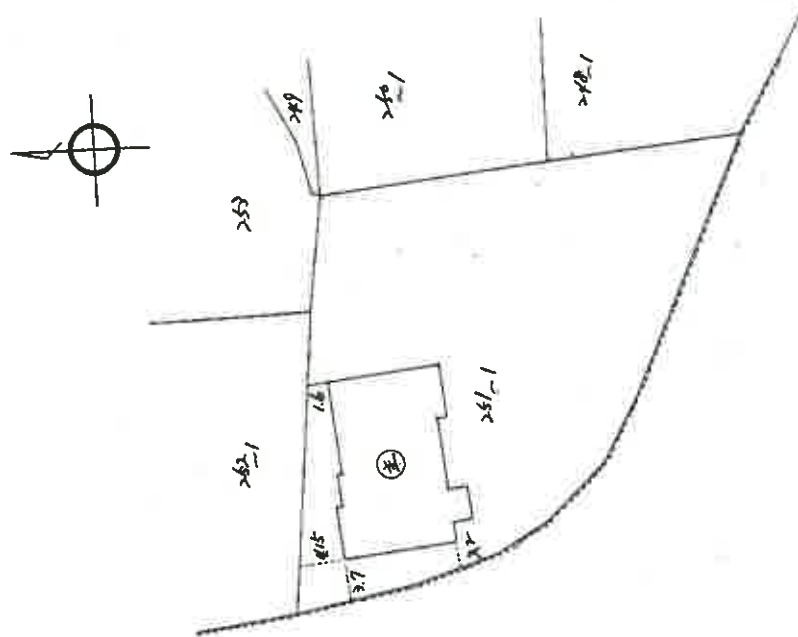
251.01~2

玉名市岱明町中土字

五名郡代明町大字中土字吉六251・1



張

$$\begin{aligned} & (4775 \times 0.955) \\ & + (2865 \times 0.475) \\ & + (6365 \times 955) \\ & + (2865 \times 1.82) \\ & + (4905 \times 0.955) = 1721053.25 \end{aligned}$$
$$\begin{aligned} & (4905 \times 2865) \\ & + (586 \times 6685) = 53226925 \end{aligned}$$


物件 1 1

土地	作者
(昭)	

箱尺 1/250

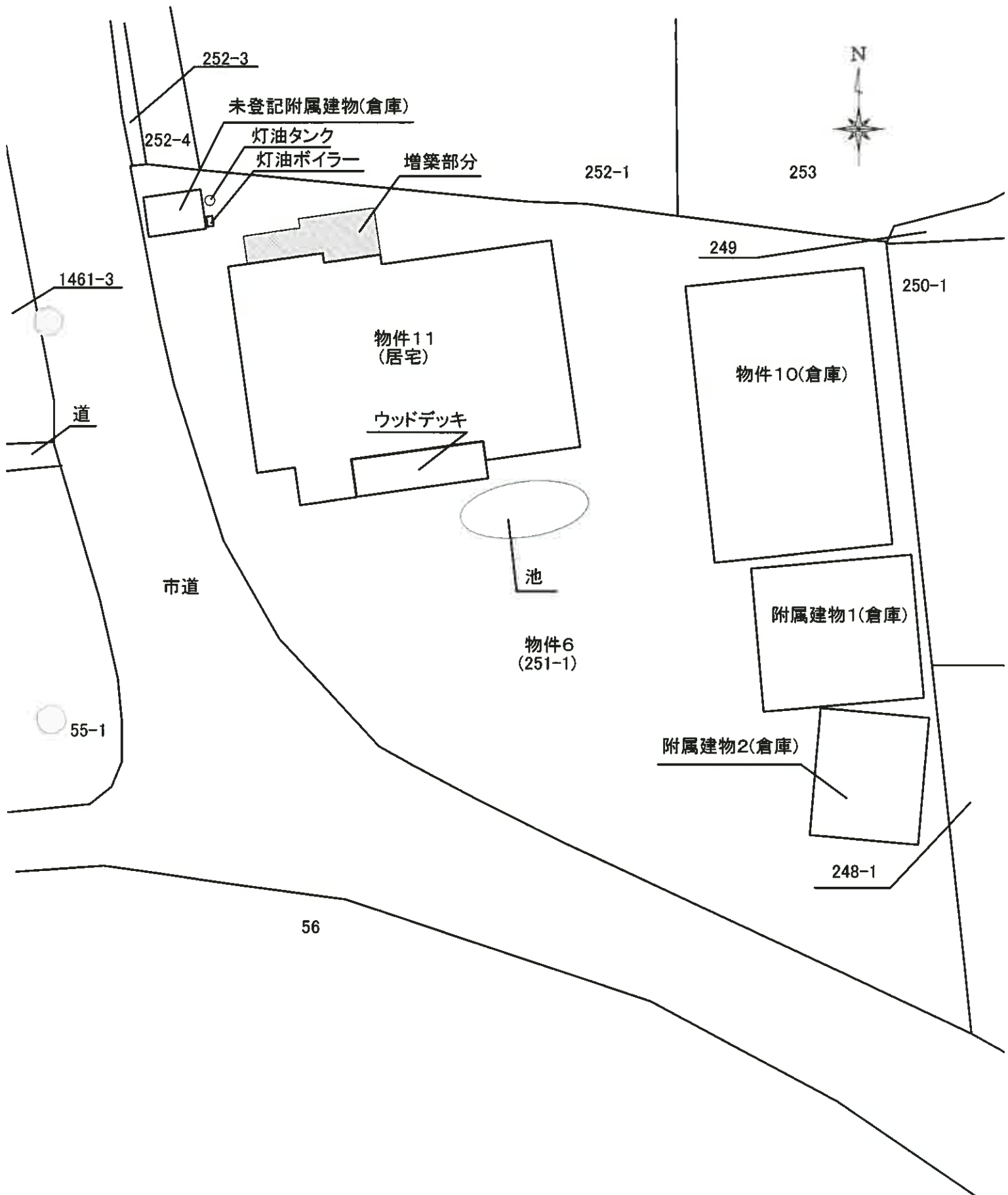
申請人

1/500

(日本東京地家産調査工芸用紙)

原図をA4に縮小

令和5年（ケ）20号 土地建物位置関係図



令和5年（ケ）20号
物件10 建物間取図



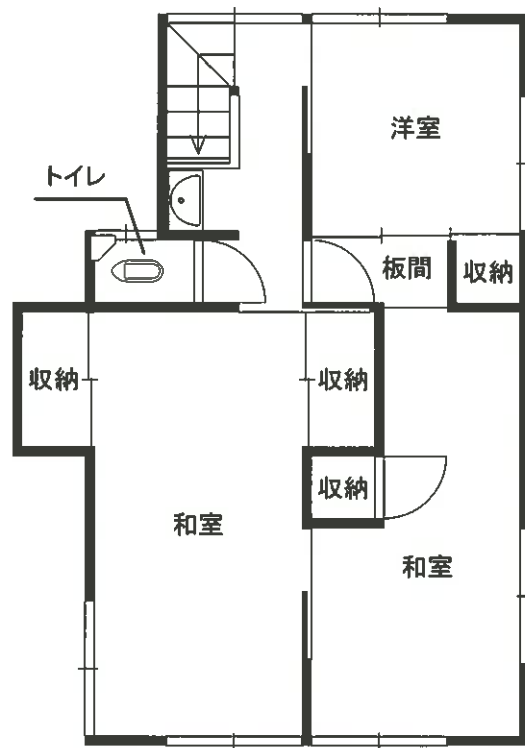
【2階】



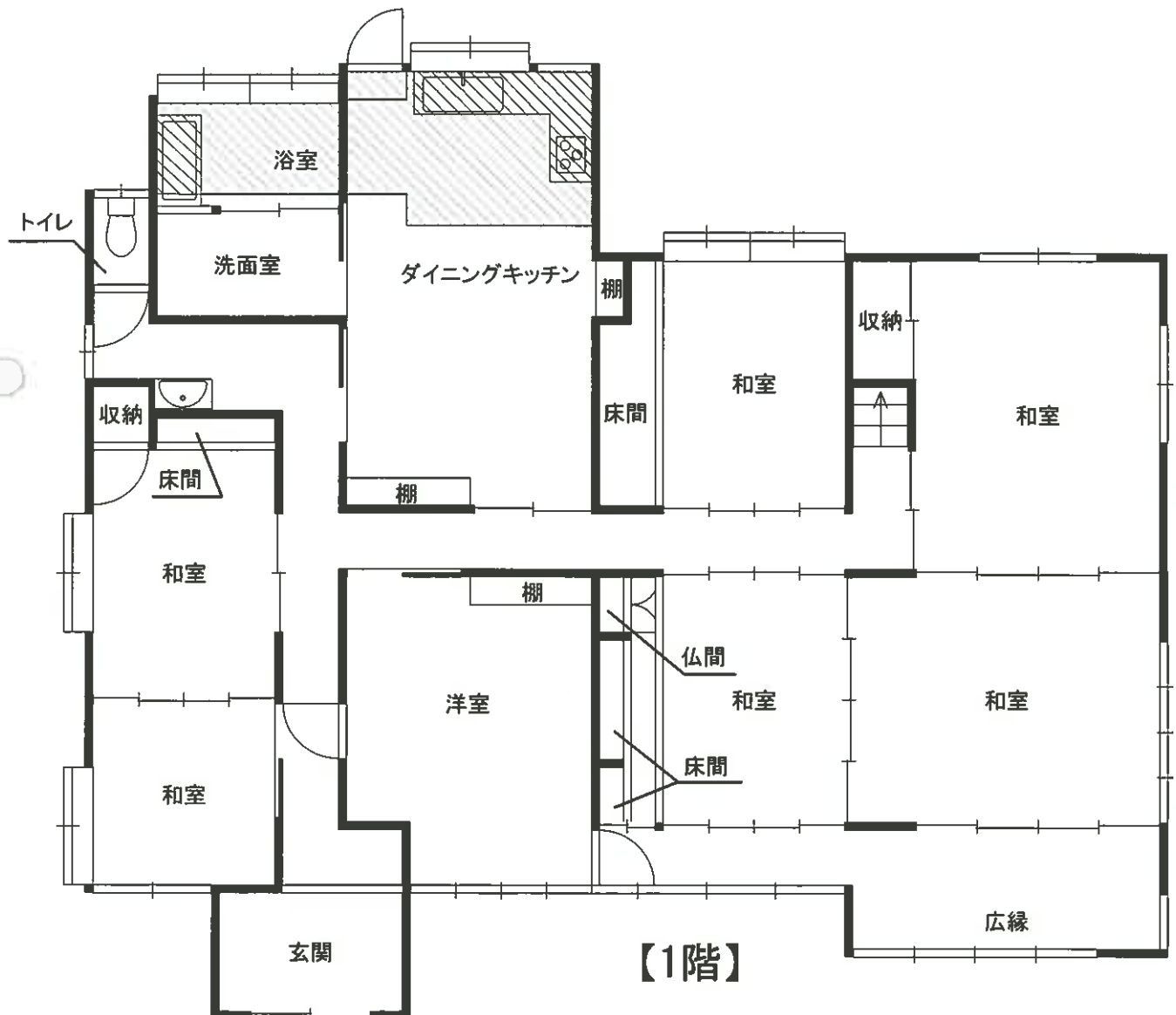
【1階】



令和5年（ケ）20号
物件11 建物間取図

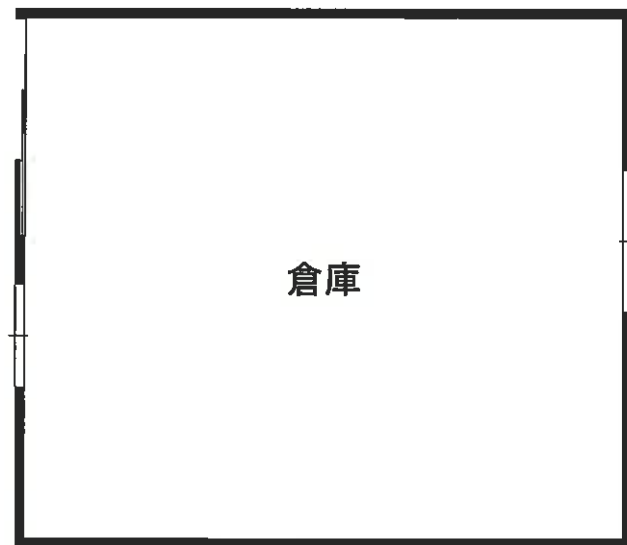


【2階】

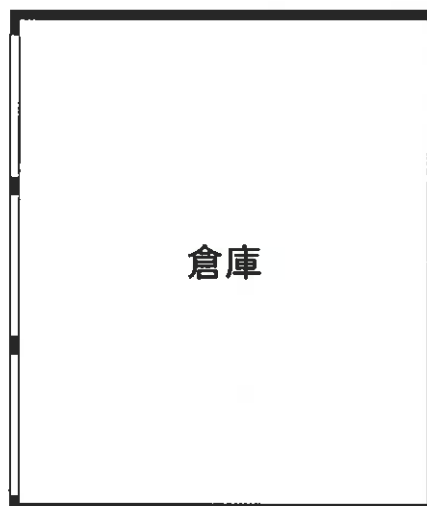


【1階】

令和5年(ケ)20号
建物間取図



【物件10附属建物1】



【物件10附属建物2】



【物件11未登記附属建物】

物件 6, 1 0, 1 1 (南西方より撮影)



物件 1 0 (南西方より撮影)



物件 1 0 (倉庫 2 階部分)



物件 1 1 (1 階洋室)



物件 1 1 (1 階南東側和室)



物件 1 1 未登記建物

