

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年12月16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 8年 1月 6日から 令和 8年 1月13日まで
開札期日	日 時 令和 8年 1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 8年 2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12月16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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	7,350,000 5,880,000	一括	1,470,000	83,181	0
1	1,120,000				
2	6,230,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 天草市杵宇土町字山浦 |
| | 地 番 | 5 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天草市杵宇土町字山浦 5 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2. 1 7 平方メートル
2 階 5 1. 3 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 28 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 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 | 天草市戸字土町字山浦 |
| | 地 番 | 57番11 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 223.54平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天草市戸字土町字山浦57番地11 |
| | 家屋 番号 | 57番11 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 52.17平方メートル
2階 51.34平方メートル |



令和7年(ケ)第11号
令和7年4月7日 受理
令和7年4月25日 提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

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 | 天草市杵宇土町字山浦 |
| | 地 番 | 5 7 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 3 . 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 天草市杵宇土町字山浦 5 7 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 7 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 2 . 1 7 平方メートル
2 階 5 1 . 3 4 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「 物件目録 」のとお	
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) ☐ (物件)		
形 状	☐ 公図のとお ☐ 地積測量図のとお ☐ 建物図面(各階平面図)のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお ☒ 登記所備置地図のとお		
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		
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)		
そ の 他 の 事 項	3枚目「その他の事項」記載のとお		
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		
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)		
そ の 他 の 事 項	3枚目「その他の事項」記載のとお		
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 ☐ 建物配置図のとお		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 西側に接する道路は、市道である。
- 2 西側に放置自動車がある(写真1, 2)。
- 3 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 天草市戸宇土町字山浦57番2 公衆用道路 174㎡ 天草市所有
 - ② 同57番3 山林 13㎡ 天草市所有
 - ③ 同57番5 田 147㎡ 天草市所有
 - ④ 同57番7 田 62㎡ 株式会社高田建材所有
 - ⑤ 同57番10 宅地 388.16㎡ 私人名義
 - ⑥ 同57番12 雑種地 215㎡ 株式会社高田建材所有
 - ⑦ 同58番1 田 349㎡ 私人名義

■ 物件2関係

- 1 玄関前の郵便受けや建物内には所有者あての郵便物等が多数存在している。建物内に存在した郵便物やレシートを見る限り、所有者は令和6年5月ころまで居住していたと思われる。
- 2 生活用水には天草市の上水道が使用されている。
- 3 下水は敷地内に埋設された合併浄化槽で処理されている。
- 4 オール電化住宅である。
- 5 クロスの汚損等がみられるが、経年相応のものであり、雨漏り跡やシロアリ被害、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 6 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する(写真2, 3)。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 近隣者	■ 物件2関係 1 本件建物には所有者が家族と居住していましたが、先に家族が転出したようで、何年間かは所有者だけが居住していました。 2 令和6年4月ころ、所有者も転居したようで、その後、本件建物に人がいるところは見えていません。 3 庭に放置された軽自動車は、所有者が乗っていましたが、令和6年4月ころからまったく動いていません。

(調査経過用)

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 4 月 15 日 (火) 10:00 ~ 10:15	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R7 年 4 月 15 日 (火) 10:20 ~ 10:35	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函 近隣者から事情聴取
R7 年 4 月 15 日 (火) 11:00 ~ 11:05	天草市役所	土木課で接道調査
R7 年 4 月 22 日 (火) 12:20 ~ 13:35	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 4 月 22 日

目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて立ち入った。

□ 令和 年 月 日

目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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。

□



登記年月日：平成25年1月28日

公用

図 所在地 土地積測量図

番 57-7, 57-9, 57-10, 57-11

土地の所在 天草市宇土町宇山浦

会員専用

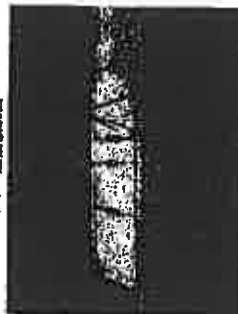
点 名	座 標	備 考
57-7-4	-42172.228	多角点
57-7-5	-42208.223	多角点

引 取 点 表

測 点 名	座 標	Xn	Yn	測 角	起 算 距離
引 取 点					
T2	全線	-42065.806	-77342.829		
T1	全線	-42077.278	-77348.842		21.847
A-1	全線	-42063.335	-77332.939	245-20-03	10.184
界 点					
B1	7'549+16	-42038.838	-77331.033	205-49-00	18.852

(旧日本測地系に基づく座標値)

T 1 近景航空図



T 2 近景航空図



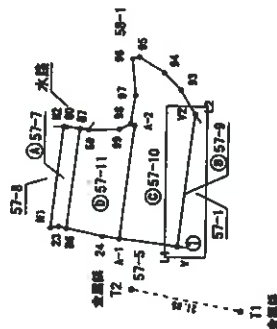
T 1 近景航空図



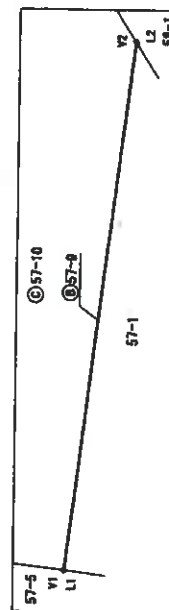
T 2 近景航空図



1/2



平面図内座標系の番号又は記号：Ⅱ
測量の年月日：平成 25年 1月 24日



①拡大図 S=1/250

作成者

(平成 25 年 1 月 25 日作成)

縮 R

申請人

縮 R

1/1000

(熊本県土地家屋調査士会所属)

請求番号：5-2

(1/2)

登記年月日：平成25年1月28日

公用

土地所 在 図
土地積測量図

番 57-7, 57-9, 57-10, 57-11

土地の所在
天草市宇土町宇山浦

会員専用

(2/2)

座 標 求 値 表

座 標	座 標	座 標	座 標	座 標	座 標
NO.	座 標	Xn	Yn	座 標	(Xn+1-Xn-1) Yn
NO.	座 標	Xn	Yn	座 標	(Xn+1-Xn-1) Yn
B6	座 標	-82042.887	-77331.080	1.54	-296503.27840
23	座 標	-82041.380	-77330.770	1.56	-235781.51730
B1	座 標	-82038.838	-77331.033	20.24	84905.033430
B2	座 標	-82042.090	-77310.814	0.45	208884.089828
60	座 標	-82042.848	-77310.920	2.74	244334.438960
B7	座 標	-82045.253	-77311.304	18.82	26827.022488
				積面積	-124.205064
				面積	62.1025320
				地積	62.10 m ²

座 標	座 標	座 標	座 標	座 標	座 標
NO.	座 標	Xn	Yn	座 標	(Xn+1-Xn-1) Yn
L1	座 標	-82064.853	-77334.317	0.07	-248707.163472
V1	座 標	-82064.782	-77334.300	28.58	237725.655866
V2	座 標	-82067.927	-77307.911	0.14	248622.241776
L2	座 標	-82067.988	-77304.027	26.48	-237644.874988
				積面積	-4.130828
				面積	2.0654140
				地積	2.06 m ²

座 標	座 標	座 標	座 標	座 標	座 標
NO.	座 標	Xn	Yn	座 標	(Xn+1-Xn-1) Yn
V1	座 標	-82064.782	-77334.300	11.53	-1128482.238928
A-1	座 標	-82053.335	-77332.838	22.68	-878817.882728
A-2	座 標	-82056.030	-77310.414	0.84	140318.401410
98	座 標	-82056.150	-77310.080	5.84	3865.504000
97	座 標	-82056.080	-77304.310	7.34	1778.991300
96	座 標	-82056.380	-77287.000	1.36	47151.170000
95	座 標	-82056.880	-77284.620	5.87	481741.617200
94	座 標	-82061.680	-77288.690	4.78	642360.423000
93	座 標	-82065.000	-77303.150	5.59	482138.746550
V2	座 標	-82067.927	-77307.911	26.58	-18853.124588
				積面積	-776.334294
				面積	388.1671470
				地積	388.16 m ²

座 標	座 標	座 標	座 標	座 標	座 標
NO.	座 標	Xn	Yn	座 標	(Xn+1-Xn-1) Yn
A-1	座 標	-82053.335	-77332.838	3.36	-486317.822170
24	座 標	-82056.000	-77332.540	7.26	-807970.377820
B6	座 標	-82042.887	-77331.080	18.92	-367060.638760
B7	座 標	-82045.253	-77311.304	1.68	311785.489032
59	座 標	-82048.920	-77311.540	8.08	588932.500380
99	座 標	-82053.000	-77311.220	2.44	636271.422900
96	座 標	-82055.150	-77310.080	0.84	234248.642400
A-2	座 標	-82056.030	-77310.414	22.68	-140318.401410
				積面積	-447.063548
				面積	223.5417740
				地積	223.54 m ²

合 計 675.8768870 m²

作成者

(平成25年1月25日作成)

縮尺

申請人

縮尺 1/

(熊本県土地家屋調査士会所属)

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成25年5月7日

公用

建物図面図
各階平面図

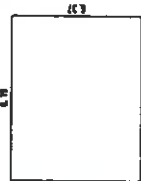
家題番号 57番11

建物の所在 天草市伊予土町字山浦57番地11

会員専用

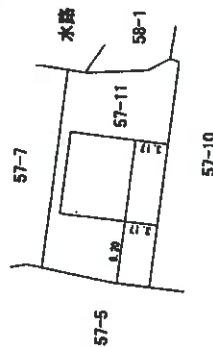
1階

求積量
 $8.19 \times 6.37 = 52.1703$
 合計 52.1703
 床面積 52.17 m²



2階

求積量
 $5.46 \times 2.73 = 14.9058$
 $3.64 \times 5.46 = 19.8744$
 $4.55 \times 3.64 = 16.5620$
 合計 51.3422
 床面積 51.34 m²



作成者

(平成 25年 4月 24日作成)

縮尺 1/250

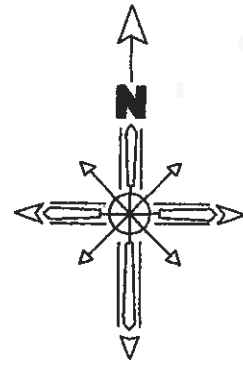
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

図案番号 5-3

○→ は写真の位置方向を示す



市道



放置
自動車

物件 1
57-11

ウッドデッキ

物件 2

57-7

57-12

ヒートポンプ
給湯機

水路

58-1

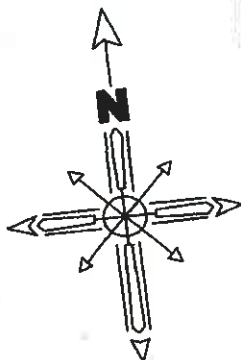
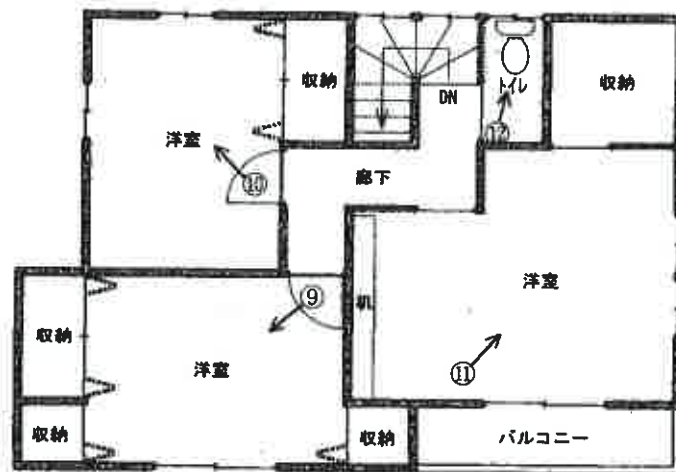
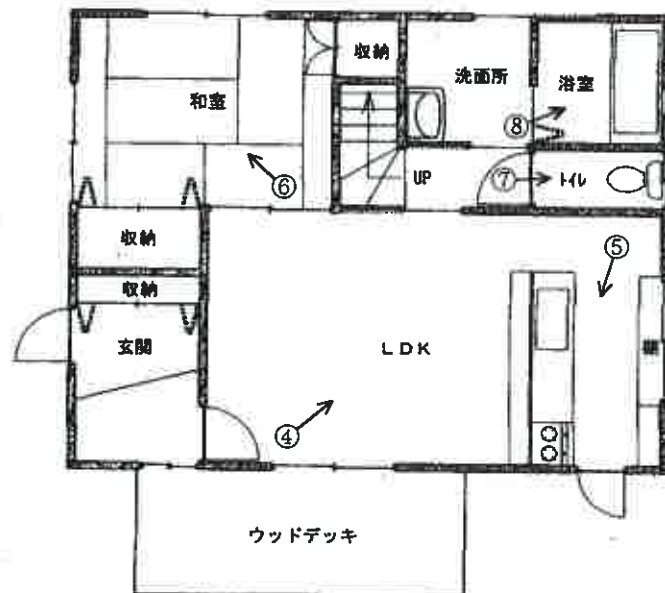


57-10

土地建物位置関係概略図

令和7年（ケ）第11号

○→ は写真の位置方向を示す



家屋番号	57番11	床面積	間 取 図
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 : 52.17㎡ 2階 : 51.34㎡	令和7年(ケ)第11号
			物件 2

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

リビング・ダイニング



(写真 5)

台 所



(写真 6)

和 室



(13 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

2階

北西側洋室



(写真 11)

2階

東側洋室



(写真 12)

2階

トイレ



令和7年（ケ）第11号
令和7年4月22日現地調査
令和7年5月13日評 価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

馬 渕 信 一 郎

印

第1 評価額

一括 価 格	
金 7,350,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,120,000 円
物件2（建物）	金 6,230,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件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の内訳価格は物件2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。
- 4 従物等は土地（建物）の評価額に含めた。

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、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市栢宇土町字山浦 57番11 宅地 223.54㎡	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	天草市栢宇土町字山浦57番地11 57番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 52.17 ㎡ 2階 51.34 ㎡	
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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）

位 置 ・ 交 通	『食場』バス停の北方約700m（道路距離） 『天草市役所』の南西方約3.8km（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	国道266号から北方約600mの山間部に位置し、一般住宅のほか事業所等が点在する地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 （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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域（特記事項参照）
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	間口 約10.5m 奥行 約21m 223.54㎡ ほぼ長方形 敷地内は平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	西側が幅員約7m（認定幅員）の舗装市道に等高に接する中間画地である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件2の敷地として利用されている。 （詳細は『現況調査報告書』記載のとおり。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり 下 水 道 ： なし（浄化槽） 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、敷地内への引き込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壤汚染の可能性は小さいと推定できるが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	① 物件1の西側に放置自動車が存在する。 ② 物件1は、土砂災害警戒区域に指定されており、物件1の西方は土砂災害特別警戒区域に指定されている。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当しない。（天草市役所文化課にて確認）	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成25年4月18日新築 約12年 約18年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	木造 合金メッキ鋼板 サイディング クロスほか クロスほか 畳、フローリングほか 電気設備、給排水・衛生設備ほか オール電化
床面積（現況）	延 103.51 ㎡ 増改築： なし （	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階 居宅 4LDK（間取図参照）
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物の占有状況については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する。 ② 債務者兼所有者が不在のため、雨漏りやシロアリ被害の有無、その他補修が必要な箇所について聞き取り調査を行うことができず、詳細は不明であるが、本件建物を目視で確認した範囲では、クロスに汚損等が見られる程度で、特段の損傷等は見受けられない。建物全体としては経年相応の状態であると判断される。	

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）

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	12,000	1.00	223.54	1.00	2,682,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 天草－19

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,200 \text{ 円/㎡} \times 98.7 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 117 = 12,000 \text{ 円/㎡}$

◇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
 $0.95 \times 1.03 \times 1.20 \times 1.00 = 1.17$

イ 個別格差 : ない

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件2）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	170,000	103.51	0.50	8,798,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※1) 観察減価(※2) 現価率

$$1 - (1 - 0.05) \times (12 \text{年} \div 30 \text{年}) \times (1 - 0.2) = 0.50$$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 目的建物の損傷、維持管理の状態等を考慮

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	2,682,000	0.35	法定地上権	939,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	2,682,000	939,000	—	0.8	0.8	1,120,000
2	8,798,000	939,000	—	0.8	0.8	6,230,000
一括価格 (合計)						7,350,000

ウ 占有減価修正 : 減価の必要性はないと判断した。

エ 市場性修正 : 下記の事項を総合的に勘案し、市場性修正として所要の修正を行った。

- ・ 地域の特性及び需給動向を考慮すると、市場滞留期間が長期に及ぶ可能性が高い。
- ・ 敷地内に放置自動車が存在しており、買受人において撤去等の対応が必要となる。

オ 競売市場修正 : 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 (天草 19)

所 在 : 天草市五和町御領字新町12179番2

価 格 : 14,200 円/㎡

位 置 : 『御領中央』バス停 150m

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 416 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道

接 面 街 路 : 東3m市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域外

地 域 の 概 要 : 中小規模の一般住宅の中に事業所等も見られる住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写
- 3 建物図面・各階平面図写
- 4 間取図
- 5 土地建物位置関係概略図
- 6 現況写真

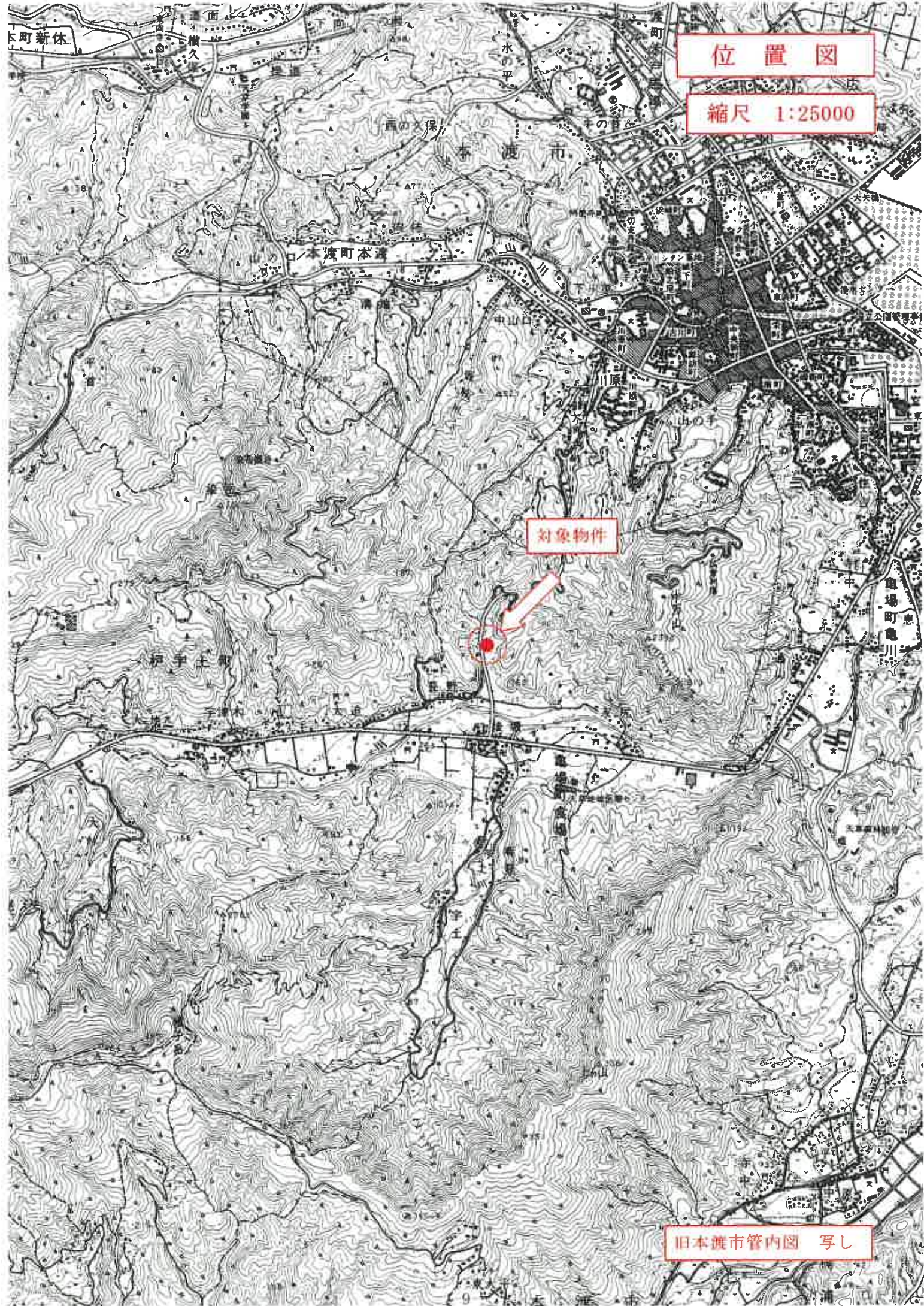
以 上

位置図

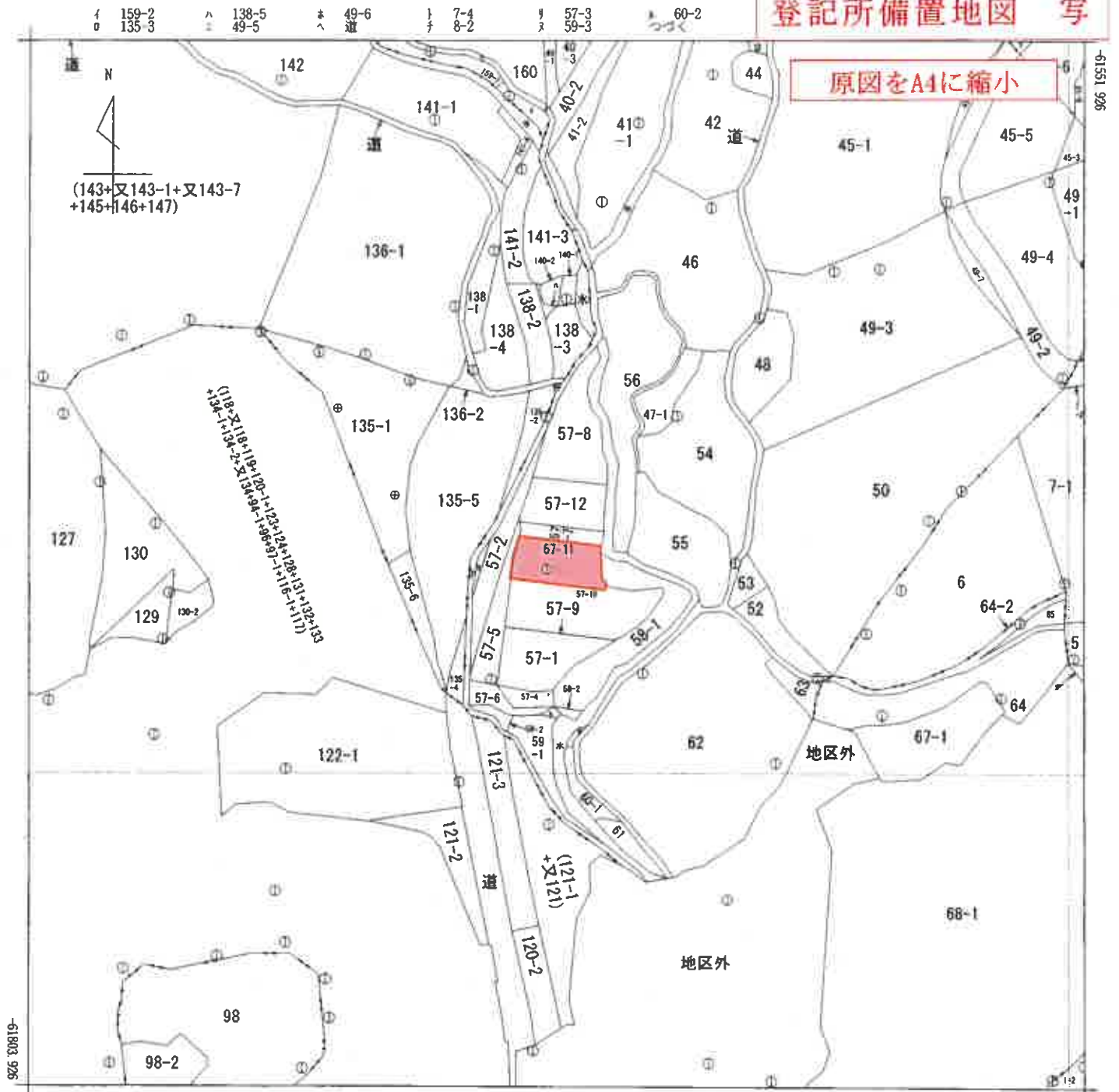
縮尺 1:25000

対象物件

旧本渡市管内図 写し



登記所備置地図 写



地番区域見出
 戸宇土町 (甲)

請 求 部 分	所 在 天草市戸宇土町字山浦					地 番 57番11				
出 力 尺 寸	1/1000	精 度 区 分	乙二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	地籍図
作 成 年 月 日	昭和59年2月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和60年10月18日			補 事 記 項	

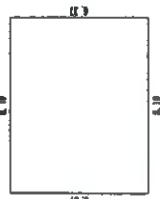
会員専用

建物図面
各階平面図

家屋番号	57番11
建物の所在	天草市炉字土町字山浦57番地11

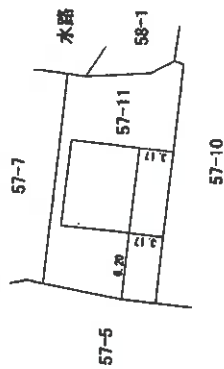
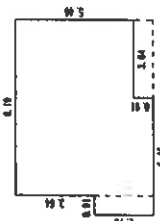
1 階

求積量	
8.19×6.37	$= 52.1703$
合計	52.1703
床面積	52.17 m ²



2 階

求積量	
5.46×2.73	$= 14.9058$
3.64×5.46	$= 19.8744$
4.55×3.64	$= 16.5620$
合計	51.3422
床面積	51.34 m ²



作成者
土地家屋調査士
(平成 25 年 4 月 24 日作成)

縮尺
1/250

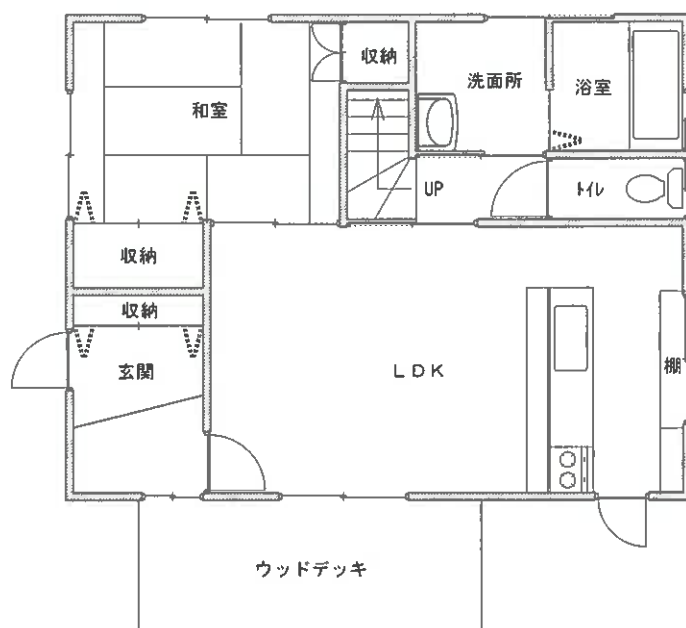
申請人

縮尺
1/500

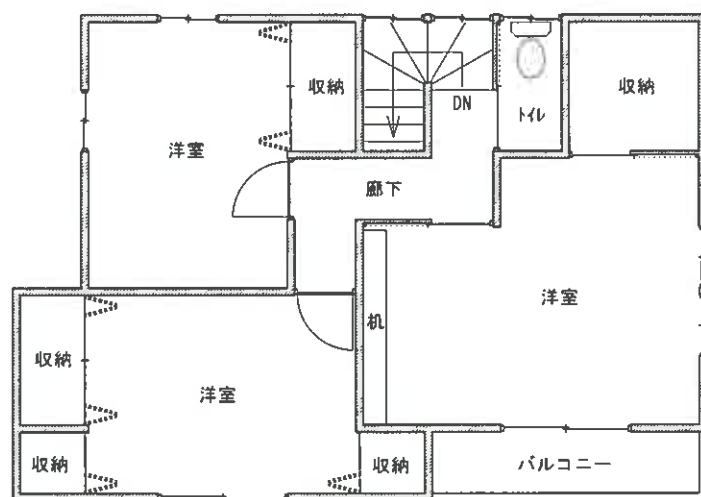
(熊本県土地家屋調査士会印紙)

建物図面・各階平面図写

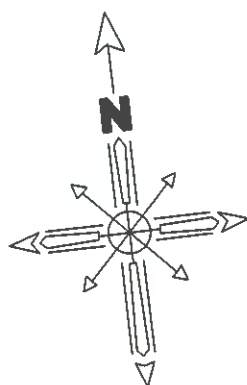
原図をA4に縮小



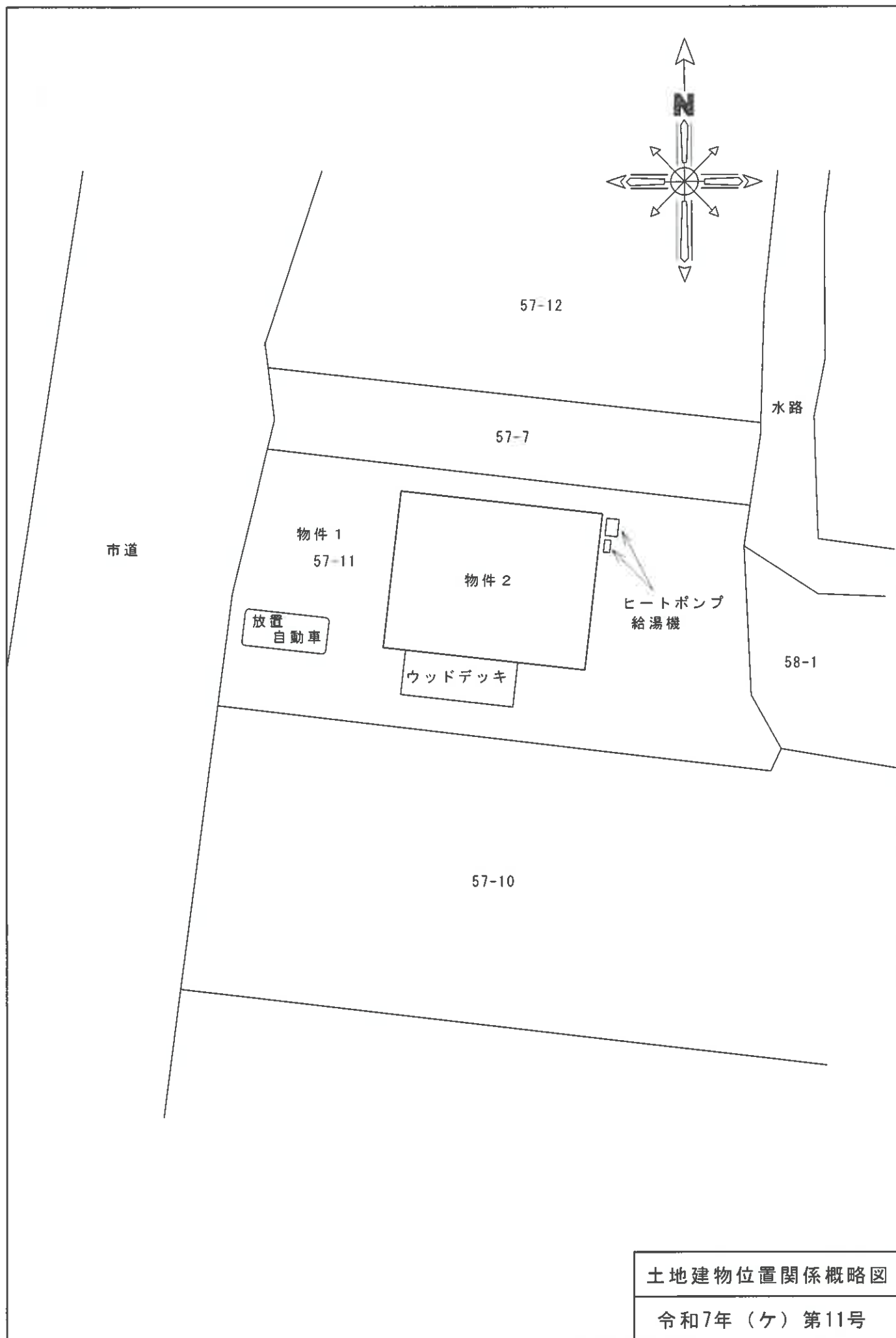
1 階



2 階



家屋番号	57番11	床面積	間 取 図
構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 : 52.17㎡ 2階 : 51.34㎡	令和7年（ケ）第11号
			物件 2



現況写真



物件2

物件1

写真番号 ①



物件2

放置自動車

物件1

写真番号 ②



写真番号 ③



写真番号 ④



写真番号 ⑤



写真番号 ⑥