

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) に備え置きます。	



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）
1～5	10,970,000 8,776,000	一括	2,194,000	165,706	43,525
1	3,000				
2	7,000				
3	3,070,000				
4	90,000				
5	7,800,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1996番3
地 目 公衆用道路
地 積 87平方メートル

持分20分の1

- 2 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番3
地 目 公衆用道路
地 積 256平方メートル

持分20分の1

- 3 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番4
地 目 宅地
地 積 585.98平方メートル

- 4 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番13
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル

- 5 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀1974番地4
家屋 番号 1974番4



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき2階建
床 面 積	1階 86.12平方メートル 2階 52.17平方メートル

物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 9 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 1～5】
別紙物件目録記載のとおり |
| <hr/> | |
| 2 | 売却により成立する法定地上権の概要
なし |
| <hr/> | |
| 3 | 買受人が負担することとなる他人の権利
【物件番号 1～5】
なし |
| <hr/> | |
| 4 | 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号 5】
本件所有者が占有している。 |
| <hr/> | |
| 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 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1996 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 87 平方メートル

持分 20 分の 1

2 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974 番 3
地 目 公衆用道路
地 積 256 平方メートル

持分 20 分の 1

3 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974 番 4
地 目 宅地
地 積 585.98 平方メートル

4 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974 番 13
地 目 公衆用道路
地 積 80 平方メートル

5 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀 1974 番地 4
家屋 番号 1974 番 4



物 件 目 録

種 類	居宅
構 造	木造かわらぶき 2 階建
床 面 積	1 階 86.12 平方メートル 2 階 52.17 平方メートル



令和6年(ヌ)第20号
令和6年6月14日 受理
令和7年10月1日 提出

現況調査報告書(補充)



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 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1996番3
地 目 公衆用道路
地 積 87平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の1

2 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番3
地 目 公衆用道路
地 積 256平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の1

3 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番4
地 目 宅地
地 積 585.98平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番13
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀1974番地4

家屋 番号 1974番4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき2階建

床 面 積 1階 86.12平方メートル
2階 52.17平方メートル

所有者 亡A相続財産

その他の事項

■ 物件5関係

本件建物の元所有者である亡Aが本件建物内で死亡していたようであるとの情報に接したので、調査の上、次のとおり補充報告する。

【調査の方法】

亡Aの妻からの電話聴取

【調査結果】

亡Aは、令和2年9月7日、本件建物内で不自然死した。

関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ Aの妻	■ 物件5関係 1 私の夫Aは、令和2年9月7日亡くなりました。 2 本件建物の2階北西側洋室でAが死亡しているのを、同日の夕方、二男と長女が発見しました。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 10 月 1 日 (水) 11:15 ~ 11:20	当庁	亡Aの妻から電話聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
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。

☐

令和6年(ヌ)第20号
令和6年6月14日 受理
令和6年7月2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 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1996番3
地 目 公衆用道路
地 積 87平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の1

2 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番3
地 目 公衆用道路
地 積 256平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分20分の1

3 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番4
地 目 宅地
地 積 585.98平方メートル

所有者 亡A相続財産

4 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀
地 番 1974番13
地 目 公衆用道路
地 積 80平方メートル

所有者 亡A相続財産

物 件 目 録

5 所 在 天草市本渡町広瀬字建堀 1 9 7 4 番地 4

家屋 番号 1 9 7 4 番 4

種 類 居宅

構 造 木造かわらぶき 2 階建

床 面 積 1 階 8 6 . 1 2 平方メートル
2 階 5 2 . 1 7 平方メートル

所有者 亡A相続財産

不 動 産 の 表 示	『物件目録』のとおり
住 居 表 示	付 近
土 地	物 件 1, 2, 4
現 況 地 目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件 1, 2, 4) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林(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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 登記所備置地図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 相続財産清算人司法書士B ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記Bが法律上の権限に基づき管理・占有し、共有者ら及び不特定多数の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他 の 事 項	1 物件1, 2, 4は、アスファルト舗装された道路であり、近隣住民等により、南側市道からの進入路として使用されている。なお、物件1, 2, 4は、市道認定されていない。 2 周辺一帯は、北側が高く南側が低い、なだらかな傾斜地である。 3 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。 ① 天草市本渡町広瀬字建堀1974番1 宅地 598.76㎡ 私人名義(共有) ② 同1974番8 公衆用道路 0.72㎡ 私人名義 ③ 同1974番9 公衆用道路 7.85㎡ 私人名義(共有) ④ 同1974番15 公衆用道路 1.40㎡ 私人名義 ⑤ 同1976番 雑種地 446㎡ 天草市所有 ⑥ 同1977番1 畑 579㎡ 私人名義 ⑦ 同1996番7 公衆用道路 158㎡ 私人名義(共有) ⑧ 同1997番4 畑 17㎡ 私人名義 ⑨ 同1997番7 畑 14㎡ 私人名義
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
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)
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり

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 3		
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 雑種地(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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 登記所備置地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 相続財産清算人司法書士B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 5		
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	☒ 相続財産清算人司法書士B ☐ その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している。 ☐ 「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」記載のとおり		
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)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		

その他の事項

■ 物件3関係

- 1 本件宅地は、北側が高く、南側が低い、なだらかな傾斜地に存在する。北側(高さ約5m)、南側(高さ約3.5m)及び東側(高さ2m前後)には、擁壁(間知ブロック)が設置されている(写真1, 2, 3, 5)。
- 2 従物等として、西側に井戸及び井戸ポンプが存する(写真4)。
- 3 東側にも井戸及び井戸ポンプが設置されている(写真8)が、北側の隣家で使用されている。なお、北側隣家から地代等の対価は支払われていない。

■ 物件5関係

- 1 令和6年6月から空き家状態である。
- 2 壁クロスの汚損が所々で見られるほか、リビングでは南側床板が日焼けし、2階南東側洋室では窓枠が破損しているが、いずれも軽微なものであり、経年相応の劣化である。
- 3 建物内で小型犬1匹が飼われていたが、犬による損傷は見受けられず、ペット臭も感じなかった。
- 4 生活用水は、井戸水が使用されている。
- 5 下水は、合併浄化槽で処理されている。
- 6 オール電化住宅である。
- 7 従物等として、太陽光発電システム及びヒートポンプ給湯機が存する(写真1, 3, 11, 13)。

亡Aの妻の陳述及び本件不動産の元担保権者である農協での聴取結果から、同システム及び給湯機は、いずれも本件建物新築時から設置されており、本件建物の従物と認めた。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (相続財産清算人) ■ Aの妻	■ 全物件関係 私は、法律上の権限に基づき、本件土地建物を管理・占有しています。 ■ 物件1, 2, 4関係 公衆用道路は、共有者である近隣住民等が、それぞれの自宅から市道までの通行に使用しています。 ■ 物件3関係 1 私たちが使っていた井戸は、宅地の西側にある井戸です。 2 東側にも井戸がありますが、それは北側の隣家の井戸です。亡Aが本件土地を購入したときには、すでにその井戸は存在しており、北側隣家の無償使用を認めることを条件に購入しました。北側隣家の住人から地代等の対価はもらっていません。 ■ 物件5関係 1 本件建物には、亡Aが家族と共に居住していました。Aが亡くなった後は、私は早くに転居しましたが、私の二男が令和6年5月まで居住していました。 2 生活用水は、井戸水を使用していました。井戸ポンプは敷地西側にあり、現在も使用できます。 3 下水は、敷地内の合併浄化槽で処理していました。合併浄化槽も使用できます。 4 オール電化住宅です。屋根にはソーラーを設置していますが、本件建物を建てるのと同時に設置しており、太陽光発電システムの購入設置費用は、本件不動産のローンに含まれていました。ヒートポンプ給湯機も同様です。太陽光発電システム及びヒートポンプ給湯機は亡Aの所有物でした。 5 太陽光発電システムで発電した電気は、九州電力に売電していて、売電料は亡Aの口座に振り込まれていました。Aが亡くなった後は売電していません。 6 家の中では小型犬を1匹飼っていました。犬による建物の損傷等はありません。 7 雨漏りやシロアリ被害はありません。 8 不具合箇所や損傷箇所もありません。 9 家の中にあった荷物はすべて搬出しました。
■ 本渡五和農業協同組合本渡支店担当者	■ 太陽光発電システム関係 1 本件建物に設置された太陽光発電システムは、建物の建築と同時に設置されたもので、当時の設計図面には、太陽光パネルの設置位置も記載されています。 2 亡Aさんが本件不動産を購入される際、当組合は融資を行っていますが、その融資額には、太陽光発電システムの購入設置費用も含まれています。 3 ちなみに、当組合に残る見積書には、太陽光発電システムの費用として285万円と記載されています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 6 月 18 日 (火) 11:15 ~ 11:30	熊本地方法務局 天草支局	公図写し等交付申請
R6 年 6 月 18 日 (火) 11:40 ~ 11:50	天草市役所	土木課で接道調査
R6 年 6 月 18 日 (火) 12:10 ~ 12:25	物件所在地	周辺調査、写真撮影、Bの事務所から電話聴取
R6 年 6 月 18 日 (火) 16:50 ~ 16:55	当庁	Bから電話聴取
R6 年 6 月 19 日 (水) 11:50 ~ 11:55	当庁	亡Aの妻から電話聴取
R6 年 6 月 26 日 (水) 11:30 ~ 11:40	本渡五和農業協同組合 本渡支店 (天草市八幡町)	太陽光発電システムについて担当者から聴取
R6 年 6 月 26 日 (水) 12:00 ~ 12:05	Bの事務所	本件建物の鍵受領
R6 年 6 月 26 日 (水) 12:30 ~ 13:55	物件所在地	立入調査、写真撮影、亡Aの妻から電話聴取
R6 年 6 月 26 日 (水) 14:10 ~ 14:15	Bの事務所	本件建物の鍵返却

(特記事項)

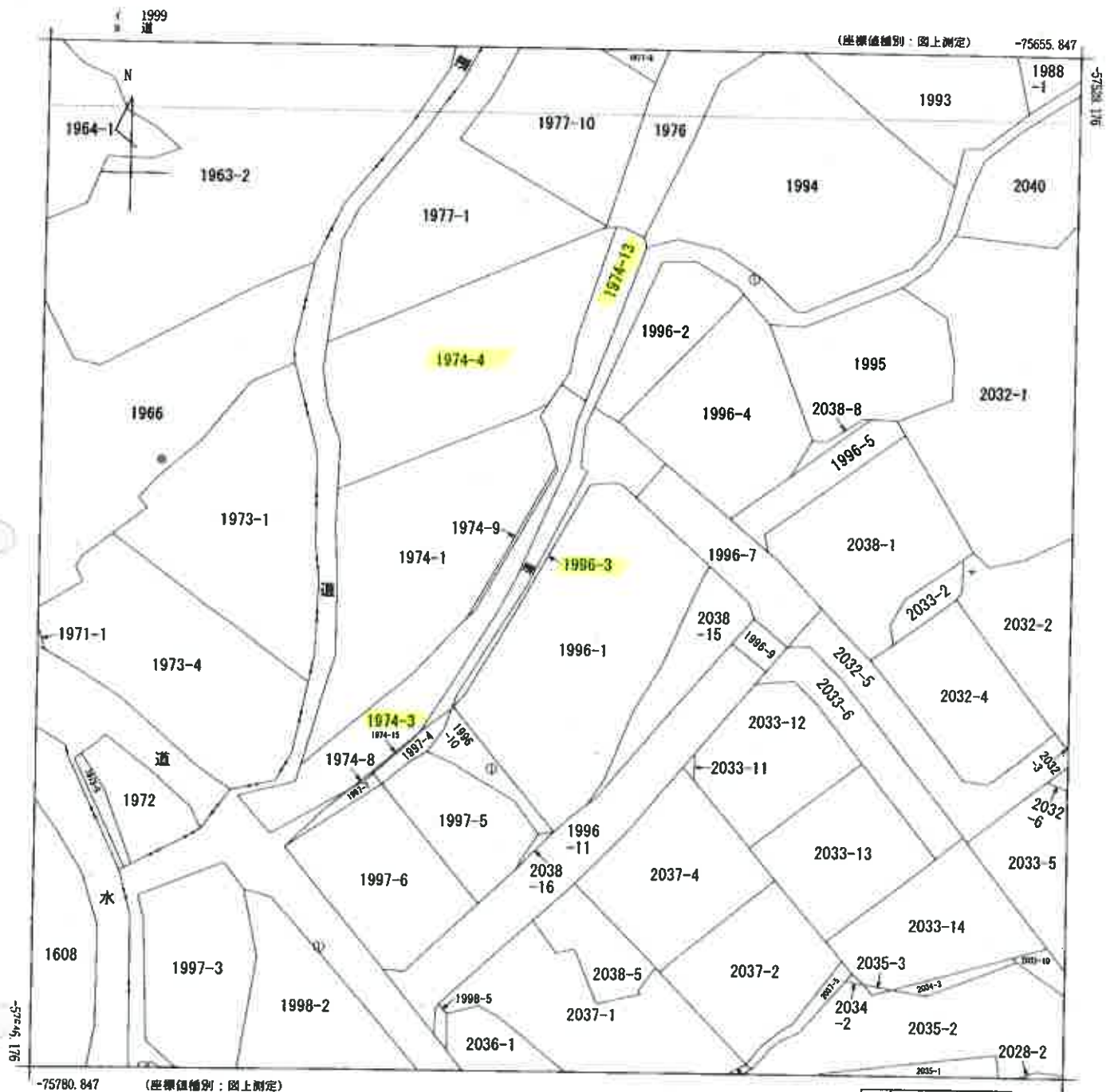
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に破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。

☐

A 3判をA 4判に縮小



地番区域見出

請 求 部 分	所 在 天草市本渡町広瀬字建堀					地 番	1996番3			
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	乙一	座 標 系 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47年2月				備 付 年 月 日 (原図)	昭和59年3月31日			補 記 事 項	

A 3判をA 4判に縮小

登記年月日：平成30年1月30日

公用

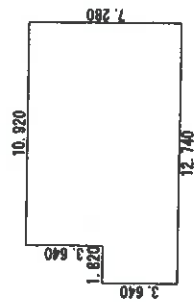
各階平面図

家屋番号 1974-4

建物図面

建物の所在 天草市本渡町広瀬字建堀1974番地4

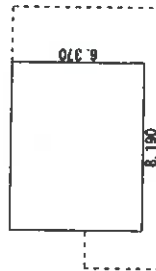
1階



求積表

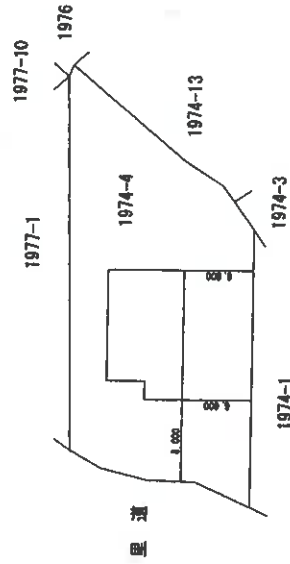
10.920×7.280	$=$	79.497600
1.820×3.640	$=$	6.624800
合計		86.122400
床面積		86.12 m ²

2階



求積表

8.190×6.370	$=$	52.170300
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²



作成者

(平成 30 年 1 月 20 日作成)

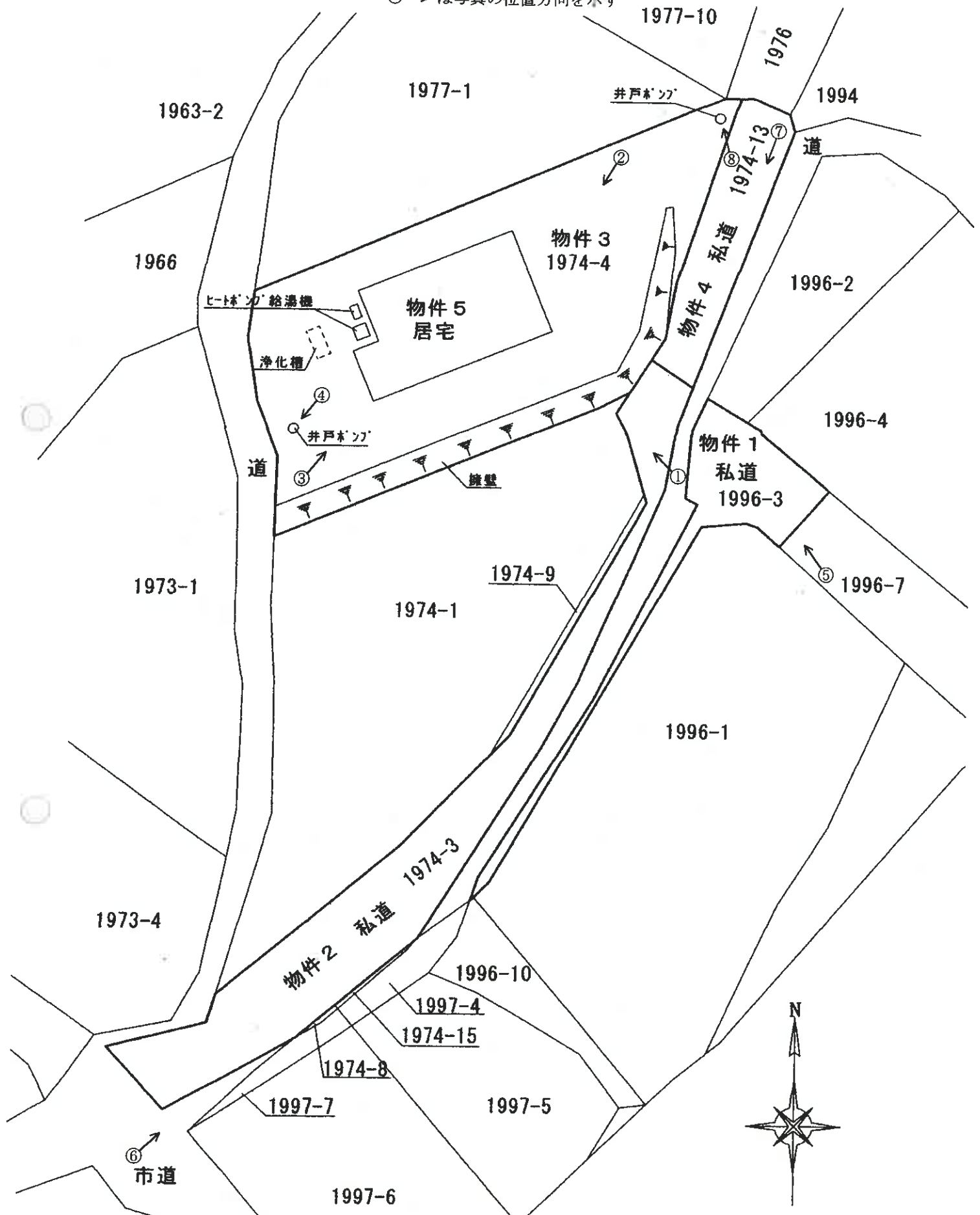
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

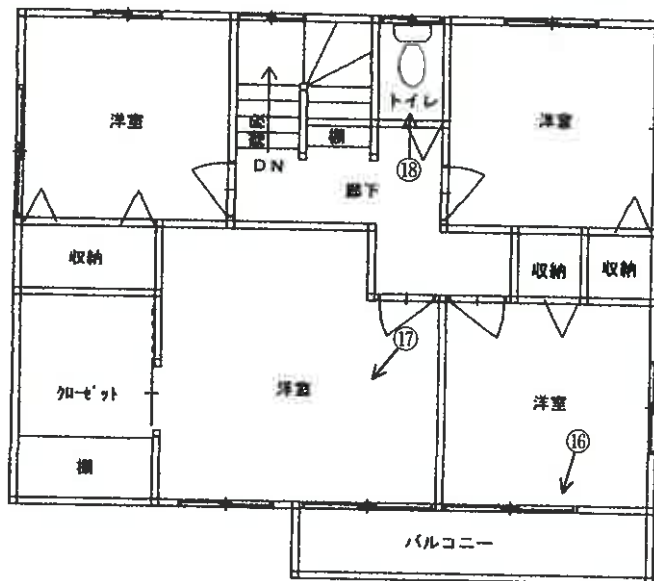
○→ は写真の位置方向を示す



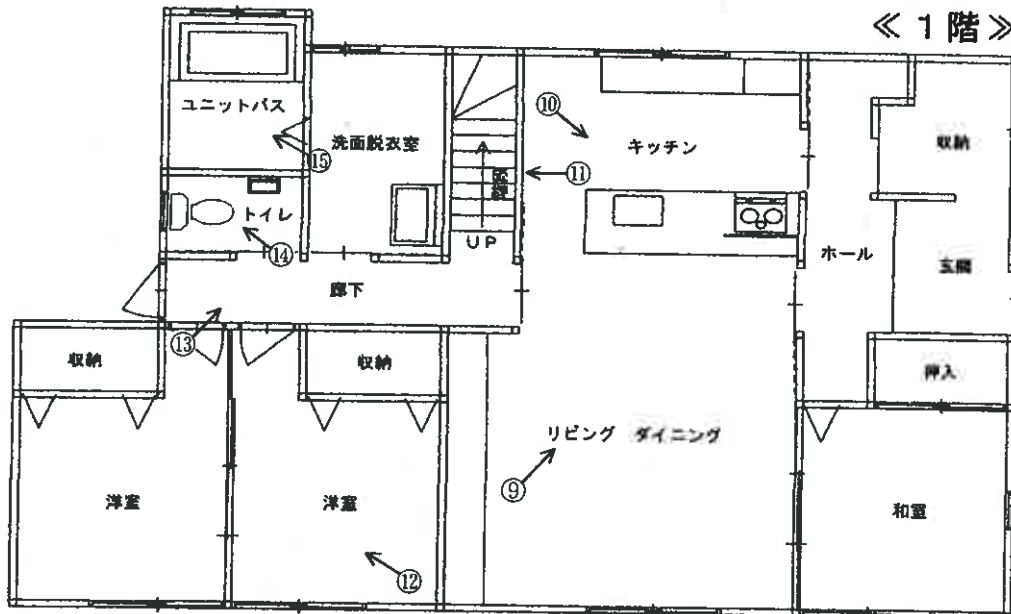
間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す

《 2 階 》



《 1 階 》



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

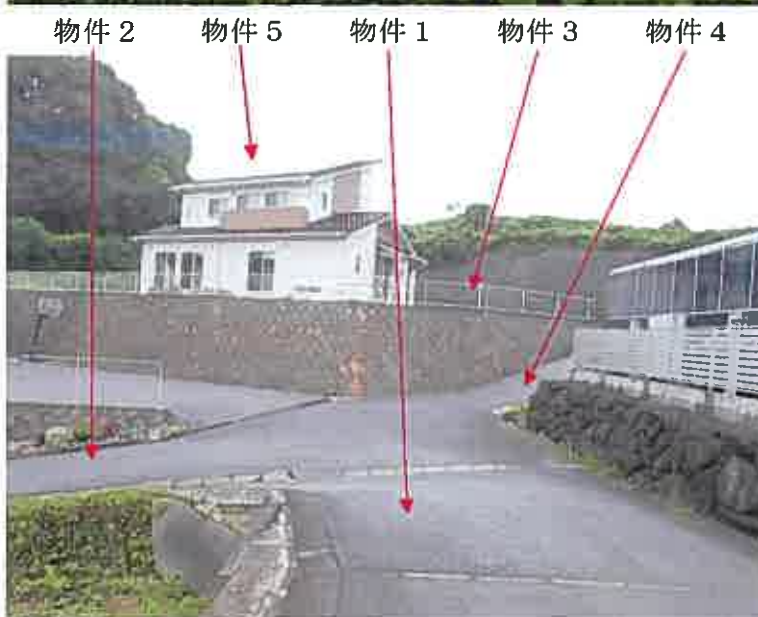


(写真 4)

井戸ポンプ



(写真 5)

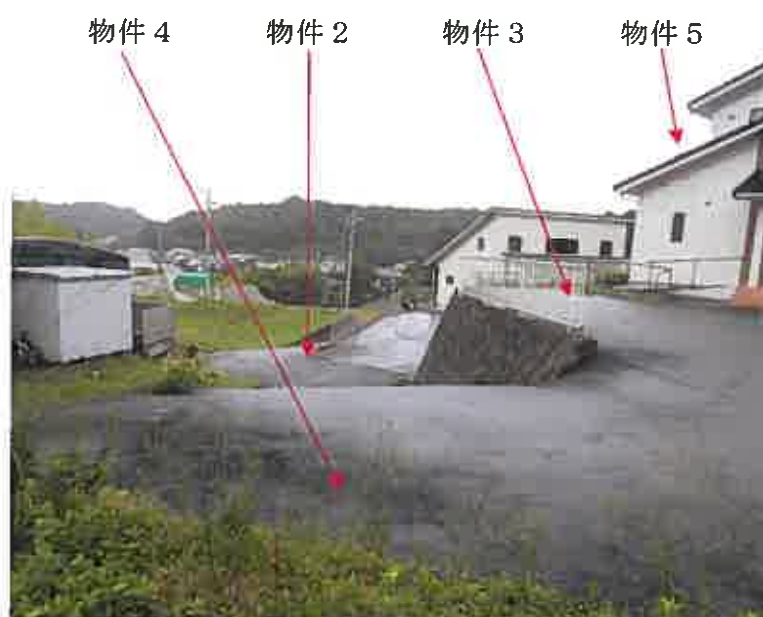


(写真 6)

物件 2



(写真 7)



(写真 8)

東側の井戸ポンプ



(写真 9)

LDK



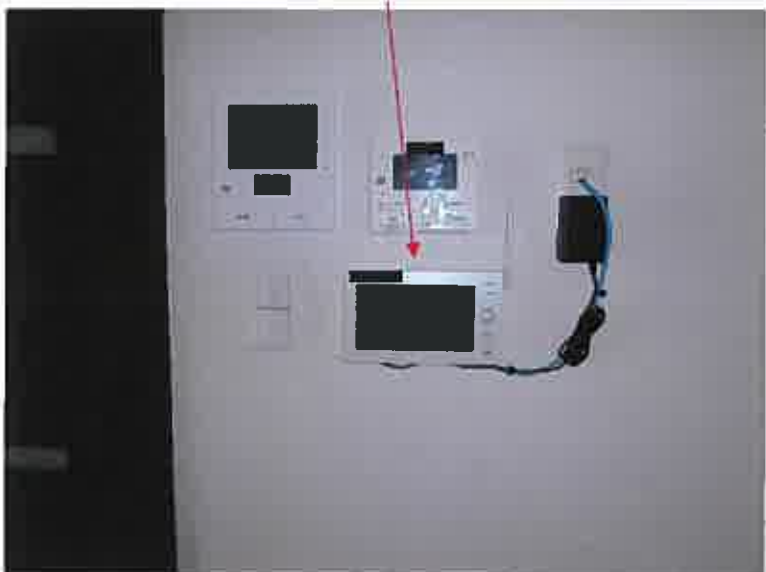
(写真 10)

台 所



(写真 11)

発電モニター



(写真 12)

洋 室



(写真 13)

パワーコンディショナ



(写真 14)

トイレ



(写真 15)

浴室



(写真 16)

2階 南東側洋室 窓枠の破損



(写真 17)

2階 南西側洋室



(写真 18)

2階 トイレ



令和 6 年 (又) 第 20 号
令和 6 年 6 月 26 日現地調査
令和 6 年 10 月 9 日補充評価
発行番号 : 4,234

熊本地方裁判所 御中

評 価 書 (補 充)

< 土地・建物用 >

令和7年10月1日付け補充現況調査報告書記載の事情を考慮



評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 10,970,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 3,000 円	
物件2（土地）	金 7,000 円	
物件3（土地）	金 3,070,000 円	
物件4（土地）	金 90,000 円	
物件5（建物）	金 7,800,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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き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。

評価額の判定

すでに発行済みの評価書（令和6年7月10日評価、令和6年7月11日受理日）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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,400	0.00	—	0
2	18,700	0.00	—	0
3	10,950,000	0.30	法定地上権	3,285,000
4	234,000	0.00	—	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件1、2、4については法定地上権等の成立はないと判定した。また、物件3については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	6,400	±0		0.50	0.80	3,000
2	18,700	±0		0.50	0.80	7,000
3	10,950,000	-3,285,000		0.50	0.80	3,070,000
4	234,000	±0		0.50	0.80	90,000
5	16,220,000	+3,285,000	1.00	0.50	0.80	7,800,000
一括価格 (合計)						10,970,000

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 所有者が本件建物内で死亡した事情に加え、すでに行った本件売却手続きの状況等を勘案し、相応の修正を行った。

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。

令和 6 年 (又) 第 20 号
令和 6 年 6 月 26 日現地調査
令和 6 年 7 月 10 日評 価
発行番号 : 4,148

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >



評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印

第1 評価額

一 括 価 格		
金 21,940,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 5,000 円	
物件2（土地）	金 15,000 円	
物件3（土地）	金 6,130,000 円	
物件4（土地）	金 190,000 円	
物件5（建物）	金 15,600,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市本渡町広瀬字建堀 1996番3 公衆用道路 87 m ² ※共有持分 20分の1	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市本渡町広瀬字建堀 1974番3 公衆用道路 256 m ² ※共有持分 20分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市本渡町広瀬字建堀 1974番4 宅地 585.98 m ²	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	天草市本渡町広瀬字建堀 1974番13 公衆用道路 80 m ²	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	天草市本渡町広瀬字建堀 1974番地4 1974番4 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 86.12 m ² 2階 52.17 m ² 延床 138.29 m ²	同左
番号	特 記 事 項		
5	屋根上等に太陽光発電設備が存するが、建物の従物として取り扱う		

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、3、4）

位置・交通	天草市役所の北方・道路距離約3.3km 最寄バス停「天草消防本部前」の東方・約600m（徒歩約9分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	丘陵部の宅地分譲により形成された、一般住宅が見られる住宅地域。	
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（非線引都市計画区域） 用途指定なし 60 % 200 % 規制なし 特になし
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	585.98 m ² （物件3〔宅地部分〕のみ） ほぼ台形 間口約 23.0 m・奥行約 35.0 m 中間画地 （行き止まり） 北側、南側擁壁あり。南側擁壁は対象地内。
接面道路の状況	東側 4.5 m 私道	※道路部分（物件4）の幅員
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件3については、物件5建物の敷地として利用されている。 隣地は一般的な戸建て住宅の敷地や雑種地（傾斜地）等として利用されている。南側隣地とは約3.5m、北側隣地とは約5.0mの高低差を有している。 物件1、2、4（公衆用道路）については下記特記事項参照。	
供給処理施設	上水道： なし （井戸あり） ガス配管： なし 下水道： なし （浄化槽にて処理） （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	- 物件1、2、4については物件3に接する私道（一部里道介在、幅員約4.5～6.0m）である。南西側で市道（茂木根・長尾線）に接続する路地状敷地となっている。なお、物件1、2（里道含む）は位置指定道路となっている。 - 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。 - 物件3西側に、従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。 - 物件3東側に、北側隣地所有者の井戸及び井戸ポンプが存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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30年1月30日新築 経過年数：6年 経済的残存耐用年数：19年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、クッションフロア、畳等 設 備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：バルコニー等
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料の「間取図」参照
品 等	普通
保守管理の状態	総合的に普通程度であると判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 従物等として、太陽光発電システム及びヒートポンプ給湯機が存する。 ・ 全般的に経年相応の劣化である。

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、2、3、4）

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	29,200	0.05	87	1.00	1/20	6,400
2	29,200	0.05	256	1.00	1/20	18,700
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	
3	29,200	0.64	585.98	1.00	10,950,000	
4	29,200	0.10	80	1.00	234,000	

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 天草－2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,400\text{円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{118} & \div & 29,200\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & +3 & & \text{環境条件} & +15 & \\ & \text{街路条件} & & \times & \text{交通接近条件} & & \times & \text{環境条件} & & \times & \text{行政的条件} & & = & \text{地域格差} \\ & 1.03 & & \times & 1.00 & & \times & 1.15 & & \times & 1.00 & & = & 1.18 \end{array}$$

イ 個別格差	:	(物件1, 2)	公衆用道路	△90		
			共有	△50		
					相乗積	0.05
イ 個別格差	:	(物件3)	地積	△15		
			法面等	△25		
					相乗積	0.64
イ 個別格差	:	(物件4)	公衆用道路	△90		
					相乗積	0.10

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5)

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
5	170,000	138.29	0.69	16,220,000

ウ 現価率 (物件5) : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し査定した。

経過年数	経済的残存 耐用年数	残価率	観察減価
6年	19年	5%	10%

$$= \left\{ 0.05 + (1 - 0.05) \times \frac{19\text{年}}{6\text{年} + 19\text{年}} \right\} \times (1 - 0.10) \div 0.69$$

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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,400	0.00	—	0
2	18,700	0.00	—	0
3	10,950,000	0.30	法定地上権	3,285,000
4	234,000	0.00	—	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件1、2、4については法定地上権等の成立はないと判定した。また、物件3については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	6,400	±0		1.00	0.80	5,000
2	18,700	±0		1.00	0.80	15,000
3	10,950,000	-3,285,000		1.00	0.80	6,130,000
4	234,000	±0		1.00	0.80	190,000
5	16,220,000	+3,285,000	1.00	1.00	0.80	15,600,000
一括価格(合計)						21,940,000

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。

エ 市場性修正： 修正は必要ないと判断した。

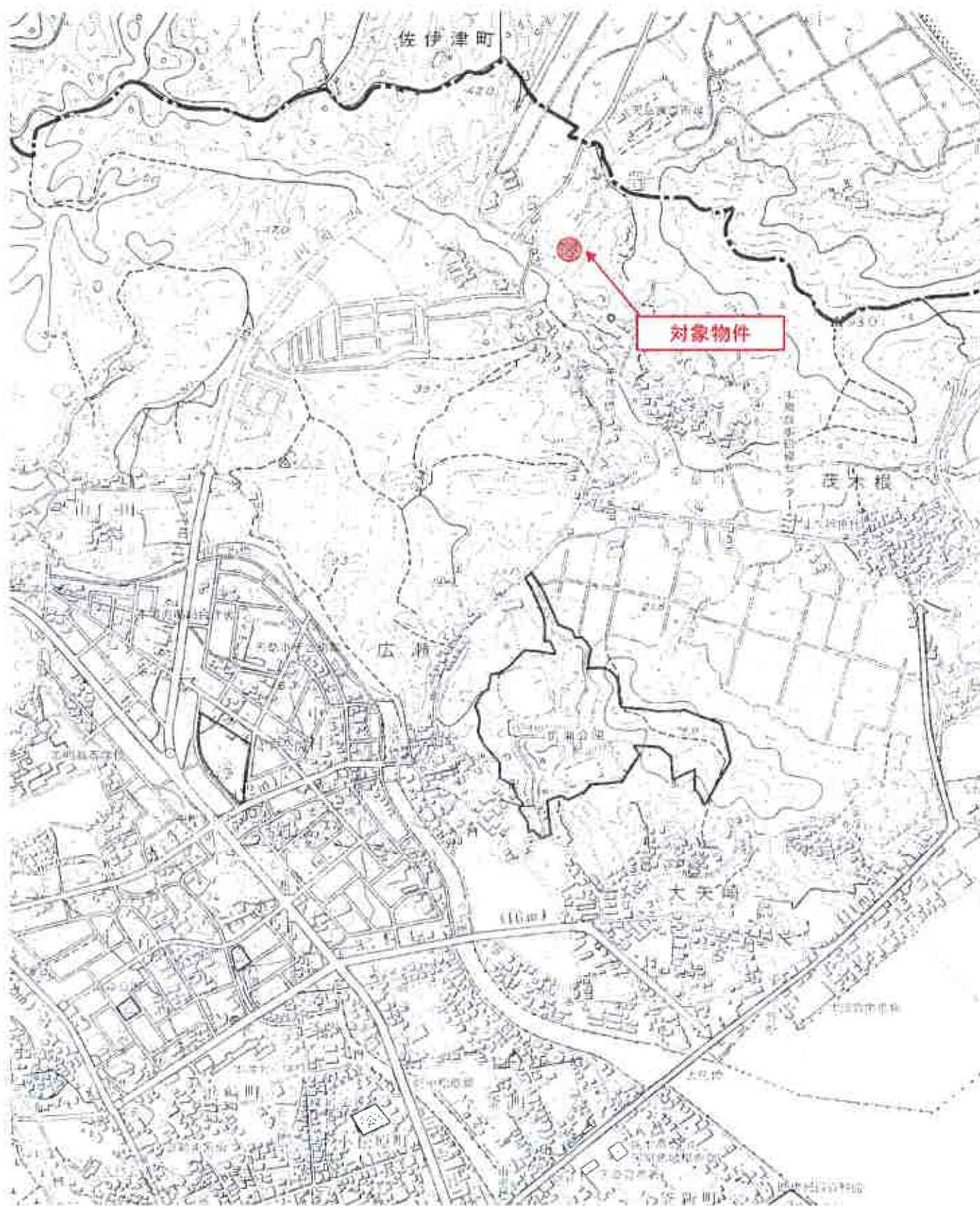
オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

地価公示価格：天草－2
所 在：天草市本渡町本渡字川端2633番6
価 格：34,400 円/㎡
位 置：バス停 中山口停まで約150m
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：327 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道、ガス
接 面 街 路：東側 4.0 m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引都市計画区域）
第1種中高層住居専用地域
建ぺい率：60% 容積率：200%
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

第7 附属資料

- | | |
|-------------|----|
| 1 位置図 | 1葉 |
| 2 登記所備置地図写 | 1葉 |
| 3 建物図面写 | 1葉 |
| 4 土地建物位置関係図 | 1葉 |
| 5 建物間取図 | 1葉 |
| 6 現況写真 | 4葉 |





1:500

物件5

建物区画

1974-4

家屋番号

天草市本渡町広瀬字越堀1974番地4

各階平面図

登記年月日：平成30年1月30日

1階



求積表

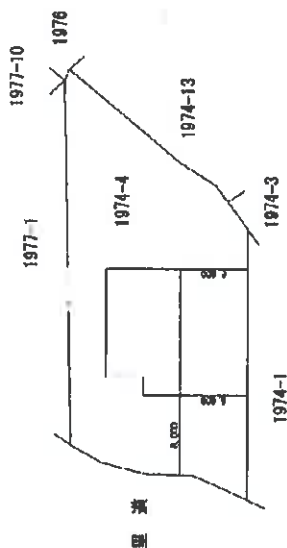
10.920×7.280	$=$	79.497600
1.820×3.640	$=$	6.624800
合計		86.122400
床面積		86.12 m ²

2階



求積表

8.190×6.370	$=$	52.170300
合計		52.170300
床面積		52.17 m ²



作成者

縮尺

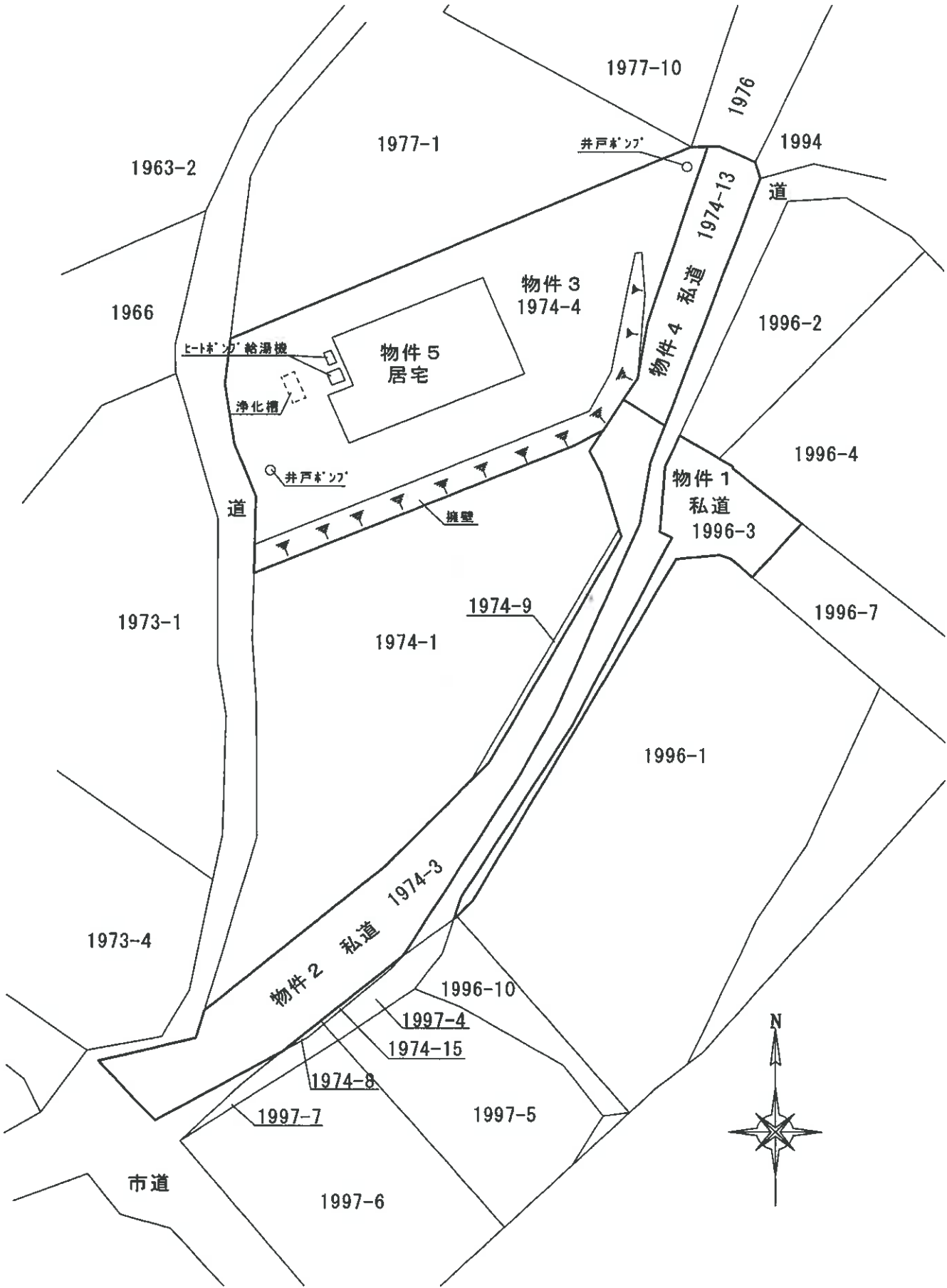
1/250

申請人

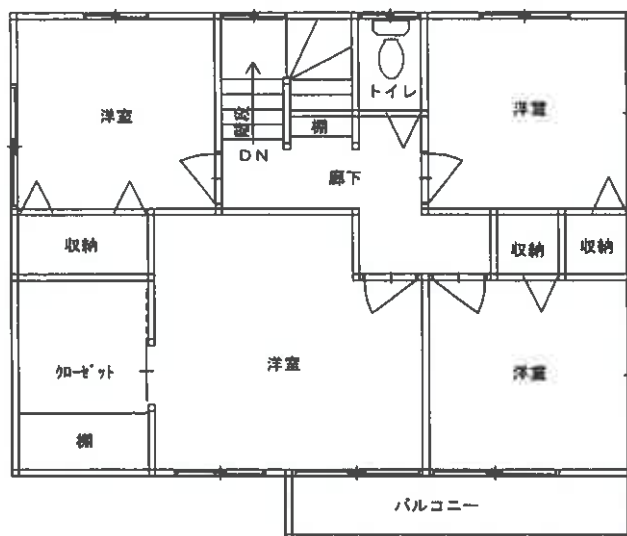
縮尺

1/500

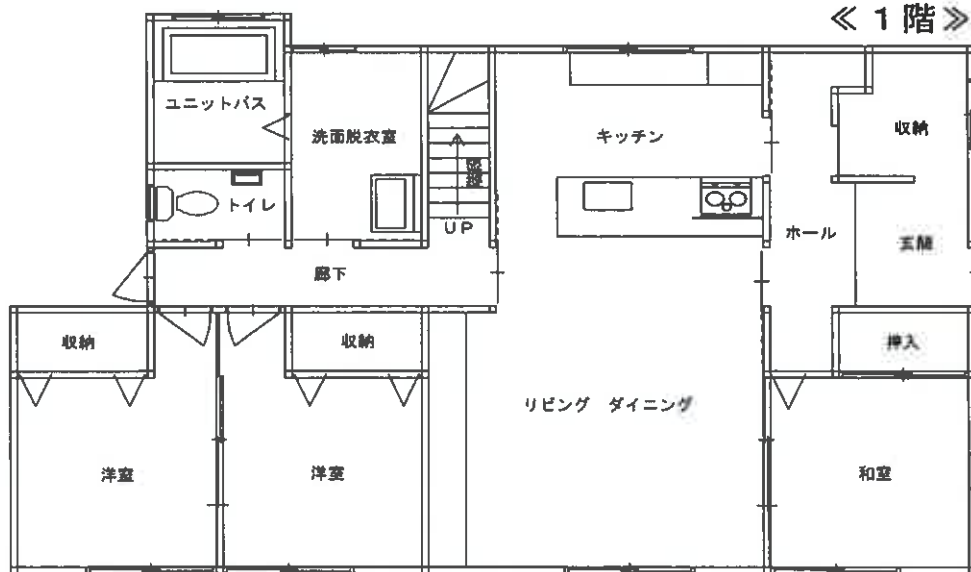
土地建物位置關係圖



《 2 階 》



《 1 階 》



①



物件南東方より撮影(物件2、3、4、5)

②



道路状況

③



物件5 建物内部

④



物件5 建物内部