

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月28日

熊本地方裁判所人吉支部

裁判所書記官 丸 岩 伸 介

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11月13日から 令和 7年11月20日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年11月27日 午後 2時00分 場 所 熊本地方裁判所人吉支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年12月18日 午前10時00分 場 所 熊本地方裁判所人吉支部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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10月28日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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）
1～4	3,430,000 2,744,000	一括	686,000	148,331	24,315
1	1,990,000				
2	470,000				
3	330,000				
4	640,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------|
| 1 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 |
| | 地 番 | 1 0 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 8. 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 |
| | 地 番 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2. 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 |
| | 地 番 | 1 0 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 6 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 1 0 5 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 1 番 1 の 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 5. 0 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 約95平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 約215平方メートル
2階 約35平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約161平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約4平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 9月19日

熊本地方裁判所人吉支部

裁判所書記官 丸 岩 伸 介

1 不動産の表示

【物件番号1～4】

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、3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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

【物件番号1、2】

本件各土地上に現存しない建物（物件番号1につき①～⑥、物件番号2につき⑦～⑪）の登記が存在する。

①【主たる建物】家屋番号1051番1の1

【附属建物 符号1、符号2、符号3、符号4】

②【主たる建物】家屋番号1051番1の2

【附属建物 符号1】

③ 家屋番号1051番1の3

④【主たる建物】家屋番号1051番1の4

【附属建物 符号1】

⑤ 家屋番号1051番1の6

⑥ 家屋番号1051番1の8

⑦ 家屋番号1054番1

⑧【主たる建物】家屋番号1054番1の2

【附属建物 符号1】



⑨【主たる建物】家屋番号1054番1の3

【附属建物 符号1】

⑩ 家屋番号1054番1の4

⑪ 家屋番号1054番1の5

以 上

《 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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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 人吉市城本町字大王
 地 番 1051番1
 地 目 宅地
 地 積 1548.84平方メートル
- 2 所 在 人吉市城本町字大王
 地 番 1054番1
 地 目 宅地
 地 積 292.69平方メートル
- 3 所 在 人吉市城本町字大王
 地 番 1055番1
 地 目 宅地
 地 積 212.68平方メートル
- 4 所 在 人吉市城本町字大王1051番地1
 家屋 番号 1051番1の7
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 75.04平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫
 構 造 木造セメント瓦葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 9 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・鉄骨造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 約 2 1 5 平方メートル
2 階 約 3 5 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 2 0 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木・軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 約 1 6 1 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 4 平方メートル



令和7年(ヌ)第1号
令和7年5月30日受理
令和7年9月5日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所人吉支部

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 | 人吉市城本町字大王 |
| | 地 番 | 1 0 5 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 4 8. 8 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 |
| | 地 番 | 1 0 5 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 2. 6 9 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 |
| | 地 番 | 1 0 5 5 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 2. 6 8 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 人吉市城本町字大王 1 0 5 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 0 5 1 番 1 の 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 5. 0 4 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, 2, 3	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 2, 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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	☒ 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(1)」のとおり		
建物		物件 4	
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：倉庫 ☒ 構造：木造セメント瓦葺平家建 ☒ 床面積：約95㎡(約19.96㎡増築)		
物件目録にない附属建物	☐ ない 種類： ☒ ある 構造： 床面積： } 4枚目「その他の事項(2)」のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件主たる建物を倉庫(空き倉庫)として、附属建物を倉庫(空き倉庫)及び便所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「その他の事項」のとおり)		
その他の事項	4枚目「その他の事項(2)」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(1)

■ 物件1, 2, 3関係

- 1 本件土地は、乳製品の製造工場や倉庫の敷地として使用されていたようであるが、平成24年ころに当該工場が事実上閉鎖された後は、使用されことなく荒れ果てた状態である。特に物件2及び物件3は、ほぼ全体が雑草、雑木に覆われている(写真5, 9)。
- 2 本件土地は、令和2年7月豪雨で、深さ1.5mほど浸水している。物件1の西側(物件4主たる建物の南隣)には、平家建の居宅が存在したが、当該豪雨で浸水被害を受け、翌年、解体撤去されている。
- 3 公図上、物件1及び物件2の西側には水路が存するが、現状では確認できない。公図上の水路部分は、物件4未登記附属建物④(便所)が建つ等、本件建物の敷地の一部等として使用されている。なお、市に確認したところ、当該水路部分の使用について、占用許可は得られておらず、本件の競落人は占用許可申請を行う必要がある。
- 4 物件1の北東側には、隣接地との境界付近に、2mを超える高さのブロック塀が設置されている。地震等の際は倒壊する危険がある。
- 5 南東側(1054番4、1055番3等)は、JR 肥薩線(令和2年7月豪雨以降不通)の鉄道敷である。
- 6 従物等として、井戸が存する(写真23)。
- 7 物件3の南側部分には、祠、墓が存し、件外動産として簡易物置が存する(写真6, 7, 8)。
- 8 登記簿上、物件1上には次の①ないし⑥の建物が、物件2上には⑦ないし⑩が残存しているが、いずれも存在しない。

① 【主たる建物】 家屋番号1051番1の1 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 居宅 66.11㎡ 私人名義

【附属建物符号1】 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 畜舎 152.06㎡

【附属建物符号2】 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 畜舎 28.92㎡

【附属建物符号3】 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 畜舎 16.52㎡

【附属建物符号4】 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 畜舎 28.92㎡

② 【主たる建物】 家屋番号1051番1の2 木造瓦葺平家建 居宅 49.58㎡ 私人名義

【附属建物符号1】 木造杉皮葺平家建 工場 99.17㎡

③ 家屋番号1051番1の3 木造瓦葺平家建 居宅 74.38㎡ 私人名義

④ 【主たる建物】 家屋番号1051番1の4 木造瓦葺2階建 工場 1階326.44㎡、2階39.66㎡

有限会社大王舎所有

【附属建物符号1】 ブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 ボイラー室 20.89㎡

⑤ 家屋番号1051番1の6 木造瓦葺平家建 居宅 74.38㎡ 私人名義

⑥ 家屋番号1051番1の8 木造瓦葺平家建 居宅 83.96㎡ 私人名義

⑦ 家屋番号1054番1 木造瓦葺平家建 居宅 95.04㎡ 有限会社大王舎所有

⑧ 【主たる建物】 家屋番号1054番1の2 木造瓦葺平家建 居宅 47.93㎡ 私人名義

【附属建物符号1】 木造瓦葺平家建 居宅 47.93㎡

⑨ 【主たる建物】 家屋番号1054番1の3 木造瓦葺平家建 居宅 68.59㎡ 私人名義

【附属建物符号1】 木造瓦葺平家建 畜舎 123.14㎡

⑩ 家屋番号1054番1の4 木造瓦葺平家建 居宅 23.14㎡ 私人名義

⑪ 家屋番号1054番1の5 木造瓦葺平家建 物置 19.83㎡ 私人名義

9 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 人吉市城本町字大王1041番6 宅地 751.61㎡ 私人名義

② 同1041番23 宅地 77.40㎡ 私人名義

③ 同1059番2 宅地 140.11㎡ 私人名義

④ 同1059番5 雑種地 46㎡ 私人名義

⑤ 同1054番4 鉄道用地 245㎡ 九州旅客鉄道株式会社所有

⑥ 同1051番2 鉄道用地 42㎡ 九州旅客鉄道株式会社所有

⑦ 同1055番3 鉄道用地 363㎡ 九州旅客鉄道株式会社所有

⑧ 同1058番3 鉄道用地 689㎡ 九州旅客鉄道株式会社所有

そ の 他 の 事 項 (2)

■ 物件4(主たる建物)関係

- 1 本件土地上に存在する建物は、いずれも古く、しかも増改築が繰り返し行われたと思われ、登記簿とは形状が大きく異なっている。従って主たる建物がどの建物か判別が困難であるが、人吉市役所税務課の回答や各建物の形状、位置関係、利用状況等から、土地建物位置関係図(11枚目)のとおりであると判断した。
- 2 主たる建物は、著しく老朽化した建物である。税務課の資料では昭和35年築とある。乳製品が保管されていたと思われる倉庫が建物の大部分を占めている。登記簿上は居宅であるが、いつころ、どのような経緯で現状に変化したかは不明である。
- 3 増築(約19.96㎡)部分については不明である。
- 4 南側外壁には大きな亀裂がみられる(写真15)。
- 5 上水に関しては、敷地内に計4か所の井戸が存在し、主に井戸水が使用されていたと思われる。なお、公共上水道の引込みが物件1に確認できるが、豪雨後に解体撤去された居宅及び未登記附属建物4(便所)で使用されていたようである。
- 6 従物等として、下屋が存する。

■ 物件4(附属建物)関係

- 1 未登記建物が4棟存在する。その種類、構造、床面積、概況は次のとおりである。いずれも再利用は困難と思われるほど老朽化している。4棟が物件4の附属建物であることについては、人吉市役所税務課の回答及び債務者の陳述、各建物の形状、位置関係、利用状況等から判断した。
 - ① 倉庫、木・鉄骨造セメント瓦葺2階建、1階約215㎡、2階約35㎡
昭和35年ころの建築物である。1階部分は、かつてアイスクリームの工場として使用されていたようで、冷蔵室と思われる倉庫が並んでいる。天井板が広範囲で腐食しており、雨漏りが顕著である等、かなり荒廃している(写真16ないし20)。2階部分は、従業員の休憩室として利用されていたと思われる。
 - ② 倉庫、コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約20㎡
資材置き場として使用されていたと思われる。昭和40年ころに建築されたものと思われ、入口扉は一部が外れ、壁板も一部剥がれる等、かなり老朽化している(写真21, 22)。
 - ③ 倉庫、木・軽量鉄骨造スレート葺平家建、約161㎡
昭和40年ころ建築されたものである。乳製品の倉庫や資材置場等として使用されていたと思われる。屋根が破損し、壁に隙間がある等、老朽化が著しい(写真23, 24, 25)。
 - ④ 便所、木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建、約4㎡
昭和40年ころに建築されたと思われる。従業員用として使用されていたもので、壁が大きく割れる等、かなり老朽化している(写真26, 27)。便所の東側には浄化槽が埋設されており、下水はそこで処理されていたと思われる。
- 2 上水には、物件4を除き井戸水が使用されていたと思われる。
- 3 従物等として、各附属建物に下屋が存する。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 債務者	■ 物件1, 2, 3関係 1 本件土地は、令和2年7月豪雨で浸水被害を受けました。物件1の西側部分には平家建の居宅がありましたが、床上浸水の被害を受け、住めなくなったので、翌年、公費解体をしてもらいました。 2 本件土地上に残存する建物は、どれも昭和30年代から40年代に建てられたと思います。有限会社大王舎の代表者であった亡父がここで何人もの従業員を雇って、アイスクリーム等、乳製品の製造業を営んでいました。同社は、平成24年ころ営業を辞めました。 3 私は1年間くらいしか本件土地に関わっていないので、詳しいことは分かりません。登記簿上は何棟も建物が残存しているようですが、現存する建物がその中のどれに該当するのか、あるいは別の建物か、まったく分かりません。 ■ 物件4関係 1 登記簿上、私は平成16年から有限会社大王舎の代表となっていますが、それは名目上で、実際の代表は亡父でした。私は同社の経営に一切関わっておらず、各建物が誰の所有で、どのように使用されていたのか、詳しいことは知りません。 2 上下水道や光熱関係等を聴かれても分かりません。知っていることは、建物がすべて乳製品の製造に使用されていたことと、便所は同社の従業員が使っていたことくらいです。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 6 月 20 日 (金) 11:40 ~ 12:05	熊本地方法務局 人吉支局	公図等写し交付申請
R7 年 6 月 20 日 (金) 14:25 ~ 14:40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、債務者から事情聴取
R7 年 7 月 18 日 (金) 9:45 ~ 11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取
R7 年 7 月 25 日 (金) 14:50 ~ 15:00	人吉市役所	税務課で書類交付申請
R7 年 8 月 1 日 (金) 11:10	当庁	人吉市役所税務課から回答書受領
R7 年 8 月 8 日 (金) 10:00 ~ 10:05	熊本地方法務局 人吉支局	有限会社大王舎の閉鎖事項全部証明書交付申請
R7 年 8 月 8 日 (金) 10:20 ~ 10:25	当庁	債務者から電話聴取
R7 年 8 月 22 日 (金) 9:10 ~ 9:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7 年 8 月 29 日 (金) 9:45 ~ 11:15	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7 年 8 月 29 日 (金) 11:25 ~ 11:30	人吉市役所	道路河川課で水路関係聴取

(特記事項)

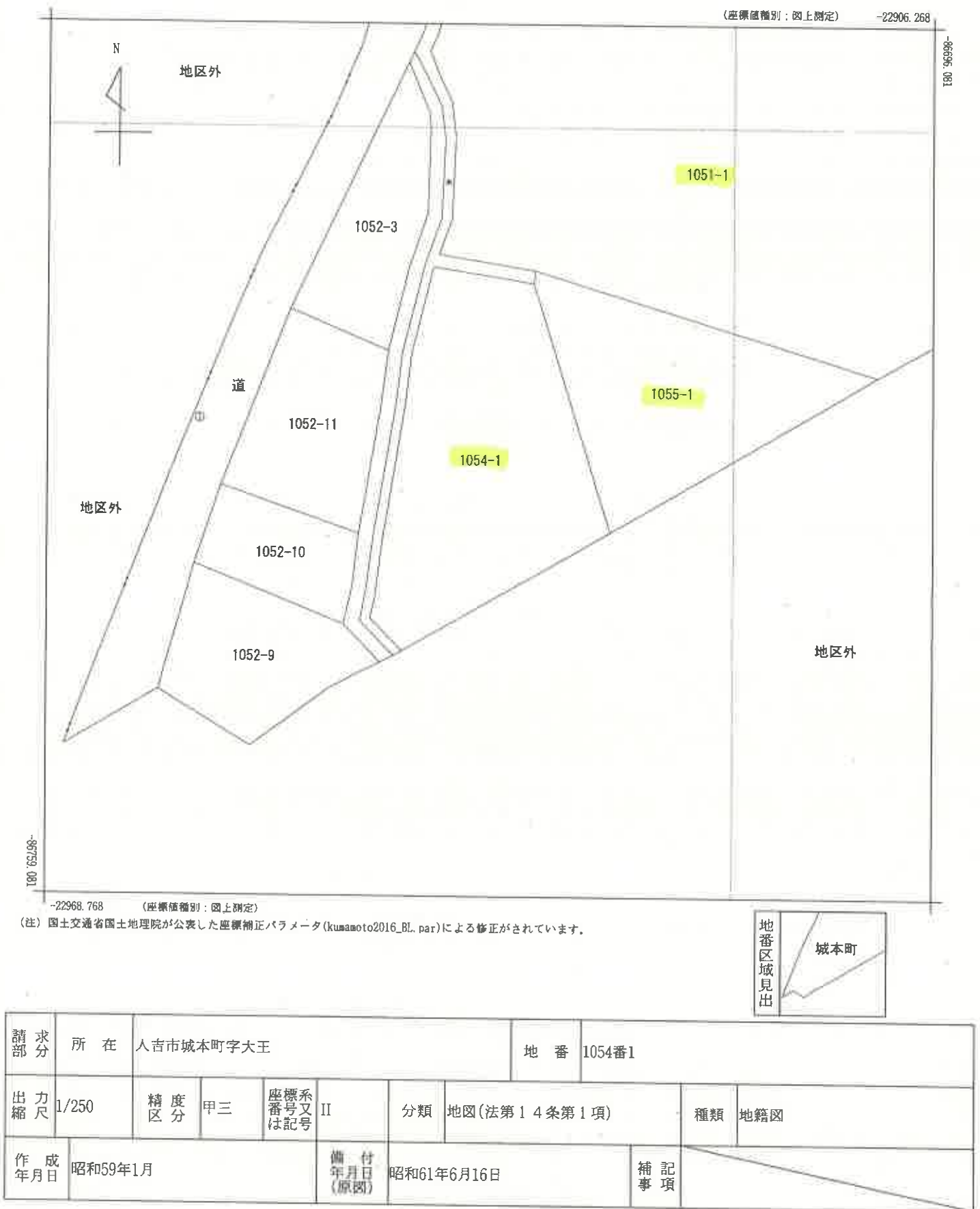
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 令和 年 月 日
目的建物は施錠されていたので、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。

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



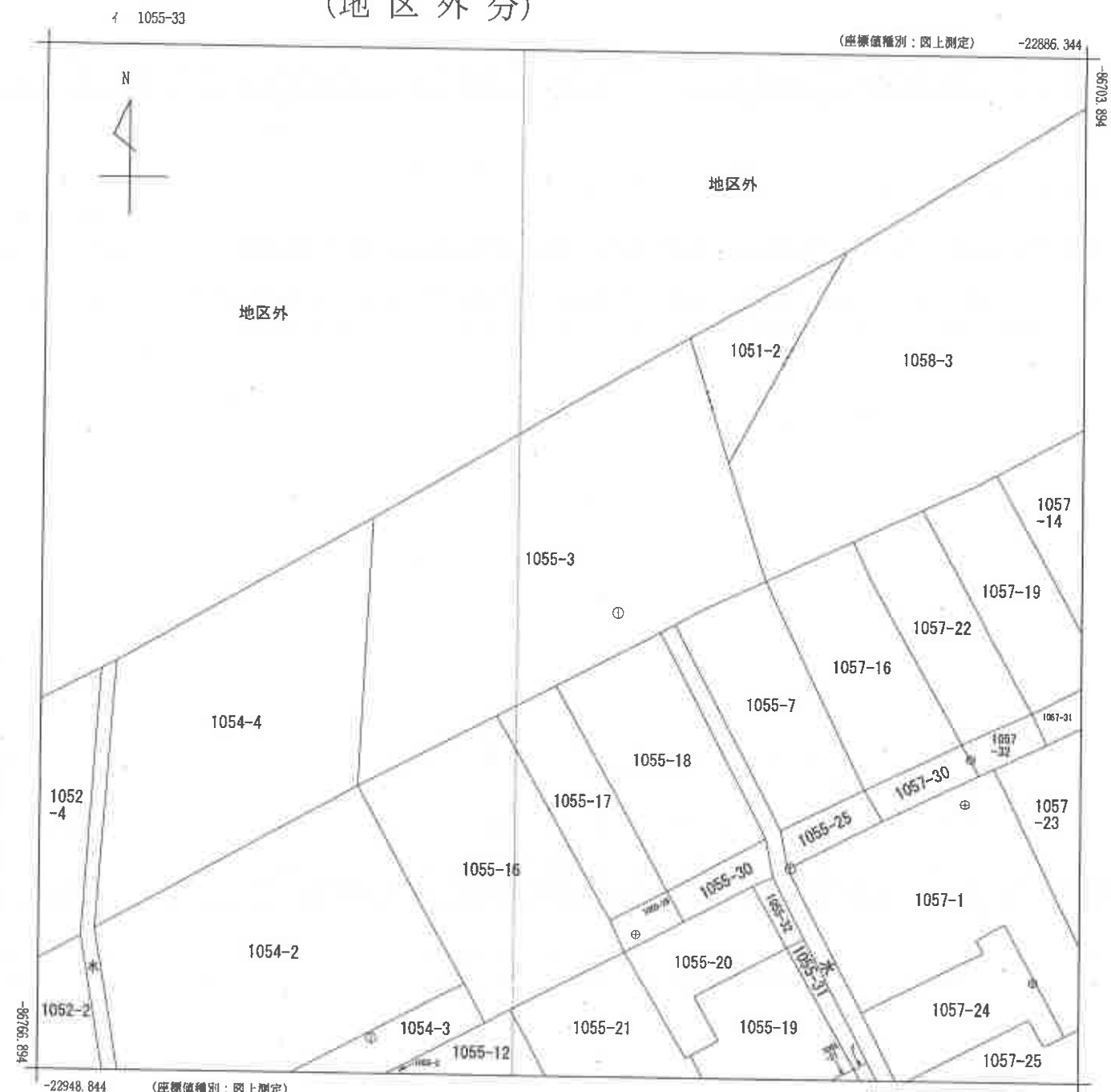
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



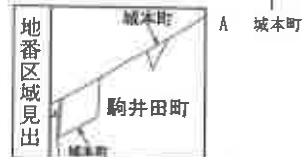
請求部	所在	人吉市城本町字大王				地番	1051番1			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年1月			備付年月日(原図)	昭和61年6月16日			補記事項		

「登記所備置地図」
(地区外分)

A3判をA4判に縮小



(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	所在	人吉市駒井田町字大王				地番	1055番3			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	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61年2月			備付年月日(原図)	昭和63年3月17日			補記事項		

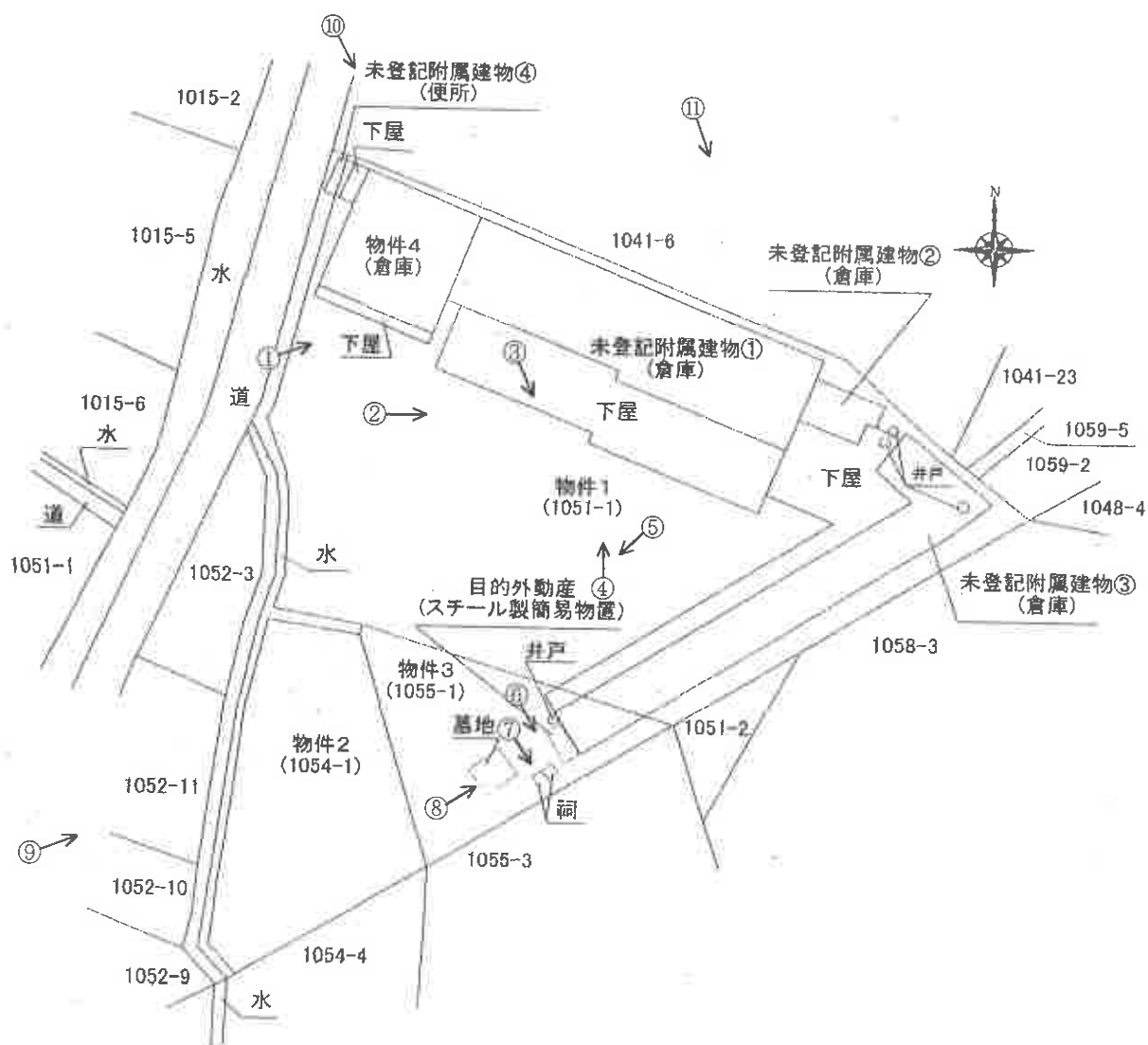
A 3判をA 4判に縮小

(縮図合成図)



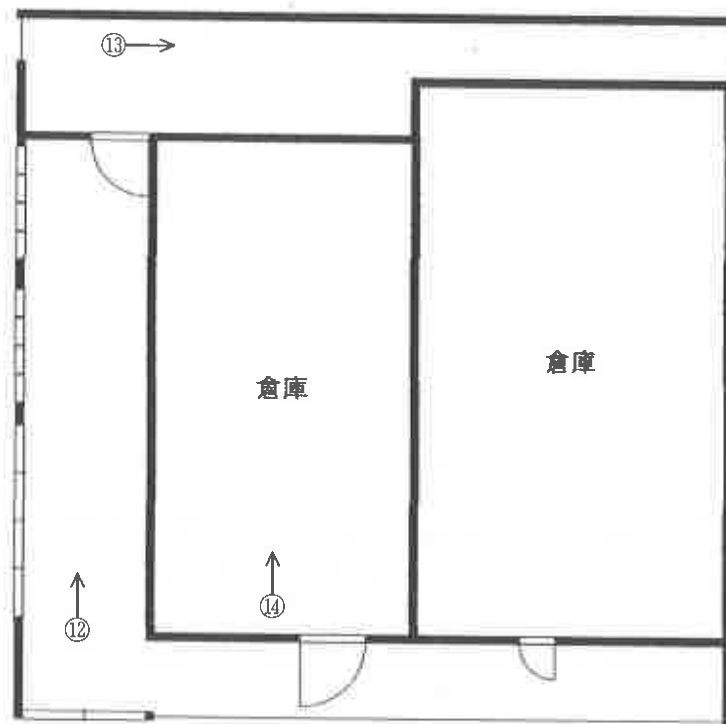
令和7年（又）第1号 土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

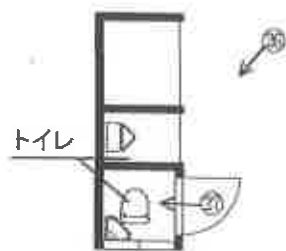


令和7年(ヌ)第1号
 物件4 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【物件4】



【未登記附属建物④】

令和7年(ヌ)第1号
 物件4 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【未登記附属建物① 1階】

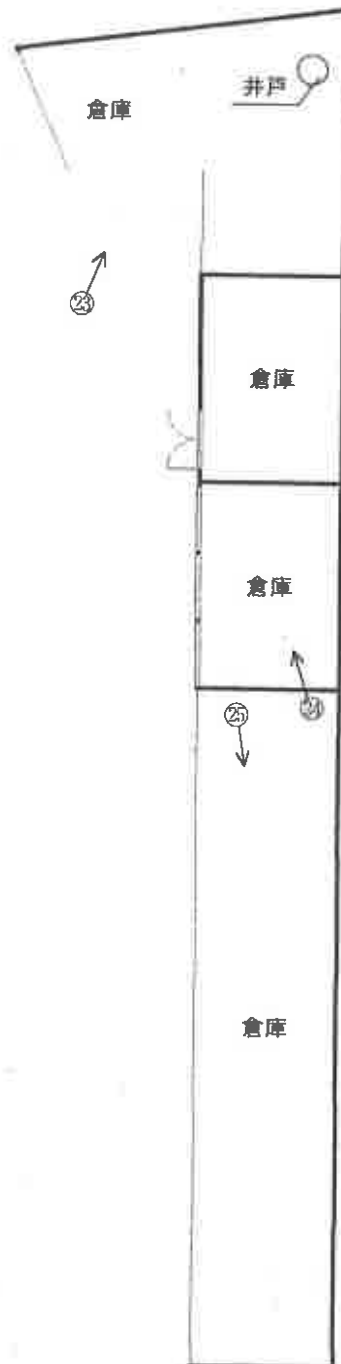


【未登記附属建物②】

【未登記附属建物① 2階】

令和7年(ヌ)第1号
物件4 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【未登記附属建物③】

(1 4 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

未登記附属建物①



(写真 5)

物件 1

物件 3



(写真 6)

簡易物置

祠



(写真 7)

祠



(写真 8)

墓



(写真 9)

物件 2



(写真 10)

未登記附属建物①

主建物

未登記附属建物④



(写真 11)

北側ブロック塀

未登記附属建物①



(写真 12)

物件 4 主建物

西側通路



(写真 13)

物件 4 主建物

北側通路



(写真 14)

物件 4 主建物

西側倉庫



(写真 15)

物件 4 主建物

南側外壁の亀裂



(写真 16)

未登記附属建物①内



(写真 17)

同 上



(写真 18)

同 上



(20 枚目)

(写真 19)

未登記附属建物①

2 階



(写真 20)

同 上



(写真 21)

未登記附属建物②内



(2 1 枚目)

(写真 22)

未登記附属建物②内



(写真 23)

未登記附属建物③内

井戸



(写真 24)

未登記附属建物③内



(写真 25)

未登記附属建物③内



(写真 26)

未登記附属建物④内



(写真 27)

未登記附属建物④内 壁の亀裂



令和7年(ヌ)第1号
令和7年7月18日、8月29日現地調査
令和7年9月5日評価

熊本地方裁判所 人吉支部 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3,430,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金1,990,000円
物件2(土地)	金470,000円
物件3(土地)	金330,000円
物件4(建物)	金640,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1,3の土地の内訳価格は物件4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4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	人吉市城本町字大王 1051番1 宅地 1548.84㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	人吉市城本町字大王 1054番1 宅地 292.69㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	人吉市城本町字大王 1055番1 宅地 212.68㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	人吉市城本町字大王1051番地1 1051番1の7 居 宅 木造瓦葺平家建 75.04 ㎡	倉庫 木造セメント瓦葺平家建 約 95 ㎡ 下記の未登記附属建物が存する。 ・未登記附属建物① (種類) 倉庫 (構造) 木・鉄骨造セメント 瓦葺 2 階建 (床面積) 1 階 約 215 ㎡ 2 階 約 35 ㎡ ・未登記附属建物② (種類) 倉庫 (構造) コンクリートブロッ ク造亜鉛メッキ鋼板 葺平家建 (床面積) 約 20 ㎡ ・未登記附属建物③ (種類) 倉庫 (構造) 木・軽量鉄骨造スレ ート葺平家建 (床面積) 約 161 ㎡

4			・未登記附属建物④ (種類) 便所 (構造) 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 (床面積) 約 4 m²
番 号	特 記 事 項		
	無し		

— 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1～3一括）

位置・交通	J R 肥薩線「人吉」駅の北東方、約450m(道路距離) 「人吉駅前」バス停の北東方、約500m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	人吉駅の北東側背後に位置する混在住宅地域である。既成戸建住宅を中心として、閉鎖された事業所や駐車場等が見られる地域である。未整備の4m前後の市道が標準的で街路条件はやや劣る地域である。	
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	都市計画区域内（非線引） 第1種住居地域 60% 200% － －
画地条件	(物件1～3一括) 北西側間口約21m、奥行約44m、規模2,054.21㎡の不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦であるが、北西側道路より約0.7m低い。	
接面道路の状況	北西側で現況幅員約4mの舗装市道（城本永田線）にやや低く接面する。なお、物件1と当該市道の間に公図上幅1m水路が介在するが、現況では水路の形態はない。接面する市道は、建築基準法42条2項道路である。	
土地の利用状況等	物件1, 3は、物件4の敷地及び墓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）。物件2には建物は存しないが、雑草や灌木等が繁茂している。	
供給処理施設	上水道：あり（特記事項参照） 下水道：あり（特記事項参照） ガス配管：なし（プロパンガス） (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。	
土壌汚染等	土壌汚染については、過去にアイス工場として使用されており、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。	
特記事項	① 物件1～3地上には、登記建物が複数存するが、現況は存在しない建物も多く、現況存続建物と登記建物との内容等も異なるため、建物確定においては、不確定要素が存する。 ② 物件3地上に、墓及び祠が存する。また、物件3の目的外動産として簡易物置が存する。 ③ 物件2, 3については、雑草や灌木等が繁茂した状態である。 ④ 聴取によれば令和2年7月豪雨では、深さ1.5m程浸水したとのことである。 ⑤ 上水道及び下水道は敷地内への引込が見られるが、敷地内には複数の井戸、浄化槽の設置が認められ使用の有無は不明である。 ⑥ 物件1の北東側に設置されたブロック塀は高さ約2m以上あり、老朽化等から倒壊の危険性を有する。 ⑦ 物件1及び2西側には公図上の水路が存するが、現状では確認できない。なお、買受人は占用許可申請等を行う必要がある。 ⑧ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない ⑨ 従物等として、井戸が複数存する。また、古タイヤや壊れた建築材等が散在している。 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 4）

（1）主である建物

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35年以前（登記記録は不明） 経 過 年 数 ：約65年以上 経済的残存耐用年数 ：満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：モルタル吹付等 内 壁：合板等 天 井：化粧石膏ボード、合板等 床 ：土間コンクリート等 設 備：電気等 その他：特になし
床面積（現況）	約95㎡（概測） 「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
保守管理の状況	経年相応の損耗に加え、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・外壁等の複数箇所に亀裂が確認される。 ・聴取によれば、令和2年7月豪雨では、高さ約1.5m迄浸水したとの事である。 ・貯蔵庫部分は、天井が崩落している箇所が見られる。 保守管理の状況は、著しく劣る。 詳細は、現況調査報告のとおり。
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物件 4 は建物図面等が存せず、現況建物との用途等が異なるなど、確定が困難であり不確定要素が存するが、物件 4 の確定にあたっては、人吉市税務課への配置図の照会等から目的物件を確定した。なお、約 19.96 ㎡増築されているが、増築部分は不明である。 ②建築年月日は不明であるが、固定資産公課証明書及び現況建物の状況等から昭和35年以前の建物と推定した。 ③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。 ④従物等として、下屋が存する。 詳細は、現況調査報告書のとおり。

(2) 未登記附属建物

区 分	未登記附属建物①	未登記附属建物②
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了	建築年月日：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・鉄骨造 屋 根：セメント瓦、スレート等 外 壁：モルタル吹付、スレート等 内 壁：吹付、ベニヤ等 天 井：ベニヤ、石膏ボード等 床：土間コンクリート 設 備：電気等	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板等 外 壁：C B、スレート、吹付等 内 壁：ベニヤ等 天 井：ベニヤ等 床：土間コンクリート 設 備：電気等
床面積(現況)	概測：1 階約 215 m ² 概測：2 階約 35 m ² 延床：約 250 m ²	概測：約 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」のとおり
品 等	劣る	劣る
保守管理の状態	・ 築後相当の年数が経過していると推測され、外壁のクラックやスレートの破損、鉄骨等のサビ等が目立つ。 ・ 窓ガラスの破損等見られる。 ・ 天井の崩落等が見られる。 保守管理の状態は、著しく劣る。	・ 築後相当の年数が経過していると推測され、外壁の損傷、扉の損傷等が見受けられる。 ・ 保守管理の状態は、著しく劣る。
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	①従物等として、下屋が存する。 ②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。	①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。

区 分	未登記附属建物③	未登記附属建物④
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了	建築年月日：不明 経過年数：不明 経済的残存耐用年数：満了
仕 様	構 造：木・軽量鉄骨造 屋 根：スレート、セメント瓦等 外 壁：ＣＢ、トタン等 内 壁：表し、一部ベニヤ等 天 井：表し、一部ベニヤ等 床：土間コンクリート 設 備：電気等	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：吹付等 内 壁：ボード、タイル貼等 天 井：表し 床：土間コンクリート 設 備：電気、給排水等
床面積（現況）	概測：約 161 ㎡	概測：約 4 ㎡
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：便所 間 取 り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	劣る	劣る
保守管理の状態	・ 築後相当の年数が経過していると推測される。 ・ 鉄骨やシャッターのサビ等が目立つ。 ・ 窓ガラスの破損やベニヤの損傷等見られる。 保守管理の状態は、著しく劣る。	・ 築後相当の年数が経過していると推測される。 ・ 吹付塗装の劣化、扉の損傷、屋根の損傷等が見受けられる。 ・ 保守管理の状態は、著しく劣る。
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	①従物等として、下屋が存する。 ②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。	①従物等として、下屋が存する。 ②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。 ③建物は、西側で公簿上の水路に越境している。（土地建物位置関係図参照）

(2) 建物(物件4)

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。

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
4	110,000	95	0.01	105,000
未登記附属 建物①	100,000	250	0.01	250,000
未登記附属 建物②	150,000	20	0.01	30,000
未登記附属 建物③	50,000	161	0.01	81,000
未登記附属 建物④	200,000	4	0.01	8,000
			合計	474,000

ウ 現価率：既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法により、維持管理の程度等を考慮して、各建物の現価率を1%と査定した。

— 以下余白 —

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1, 3 については土地利用権等価格を控除し、物件 4 については土地利用権等価格を加算し、それぞれに持分割合を乗じて、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（物件 1, 3）

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
1	8,866,000	0.20	法定地上権	1.00	1,773,000
3	1,217,000	0.20	法定地上権	0.13	32,000

イ 土地利用権等割合：

（物件 1）

物件 4 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 20%と査定した。

（物件 3）

物件 4 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 20%と査定した。

ウ 敷地割合

（物件 1）

物件 4 の位置及び建築面積等から、物件 4 が物件 1 に及ぼす土地利用権等の敷地割合を 1.00 と判断した。

（物件 3）

物件 4（未登記附属建物③）の位置及び占有面積等から、物件 4（未登記附属建物③）が物件 3 に及ぼす土地利用権等の敷地割合を下記のとおり 0.13 と判断した。

物件 4（未登記附属建物③）の建築占有面積：約 16 m²

約 16 m² ÷ 0.6（建蔽率） ÷ 212.68 m²（物件 3 面積） = 0.13

— 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	8,866,000	-1,773,000		0.40	0.70	1,990,000
2	1,675,000	—		0.40	0.70	470,000
3	1,217,000	-32,000		0.40	0.70	330,000
4	474,000	+1,805,000	—	0.40	0.70	640,000
一括価格 (合計)						3,430,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件4)

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、住宅地域に位置する閉鎖されたアイス工場であり、用途の特殊性を有する。また、建物は維持管理の劣る老朽化した建物で、継続使用が困難な建物である。建物取り壊し時には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。
- ・建物は古く、アスベストを含有する建築資材を使用しているリスクがある。
- ・古井戸、墓地及び祠が存し、市場性が劣る。
- ・雑草や灌木等が繁茂し、隠れたリスクが内在する場合がある。

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

地価調査価格(人吉-3)

所 在：人吉市下城本町字平田 1733 番 1

価 格：14,900 円／㎡

位 置：「下城本」バス停の北西方約 600m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：260 ㎡

供給処理施設：水道、下水道

接 面 街 路：北西側が 5m 市道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）

第 1 種住居地域（建蔽率 60%、容積率 200%）

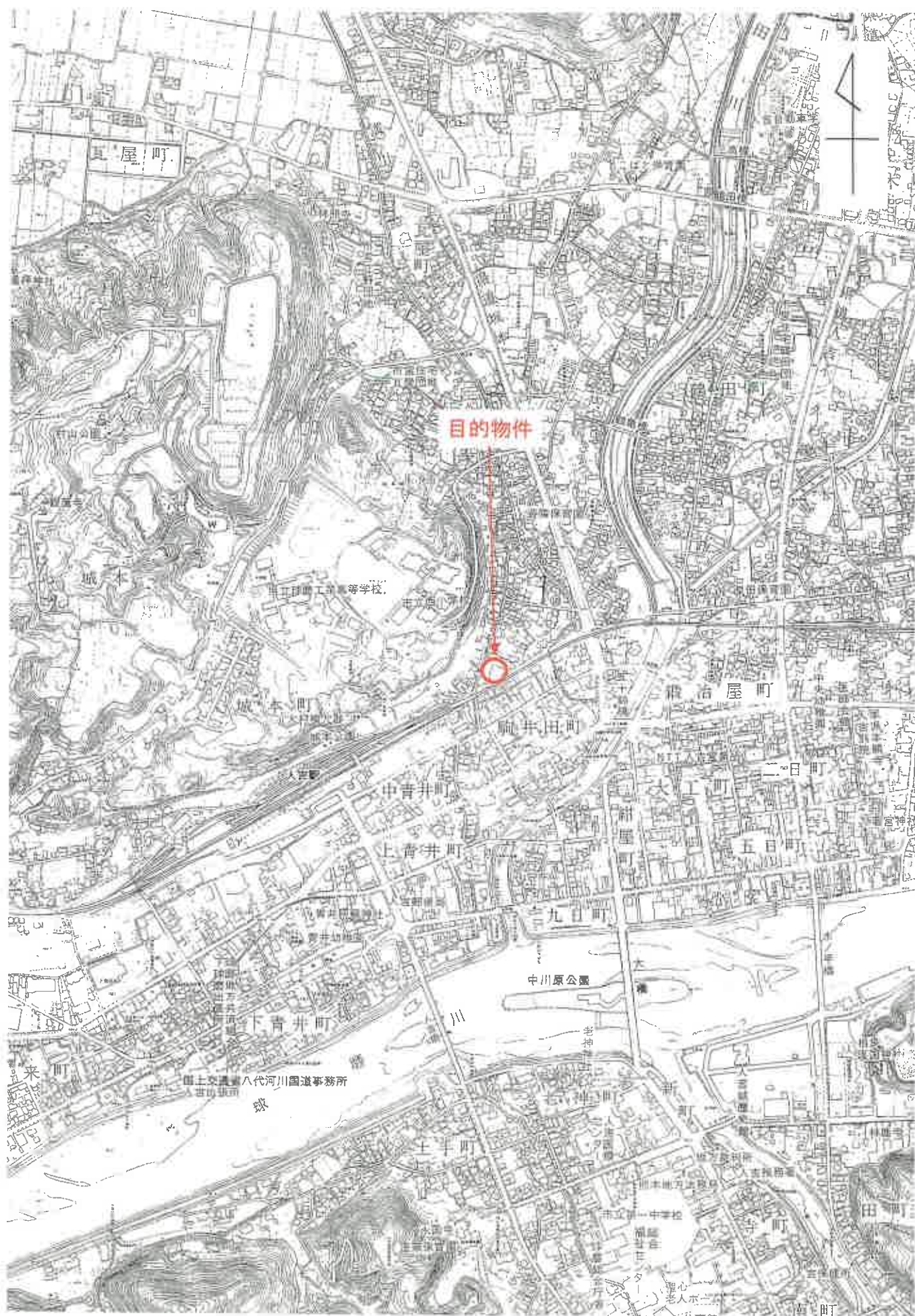
地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地も見られる住宅地域

第7 附属資料

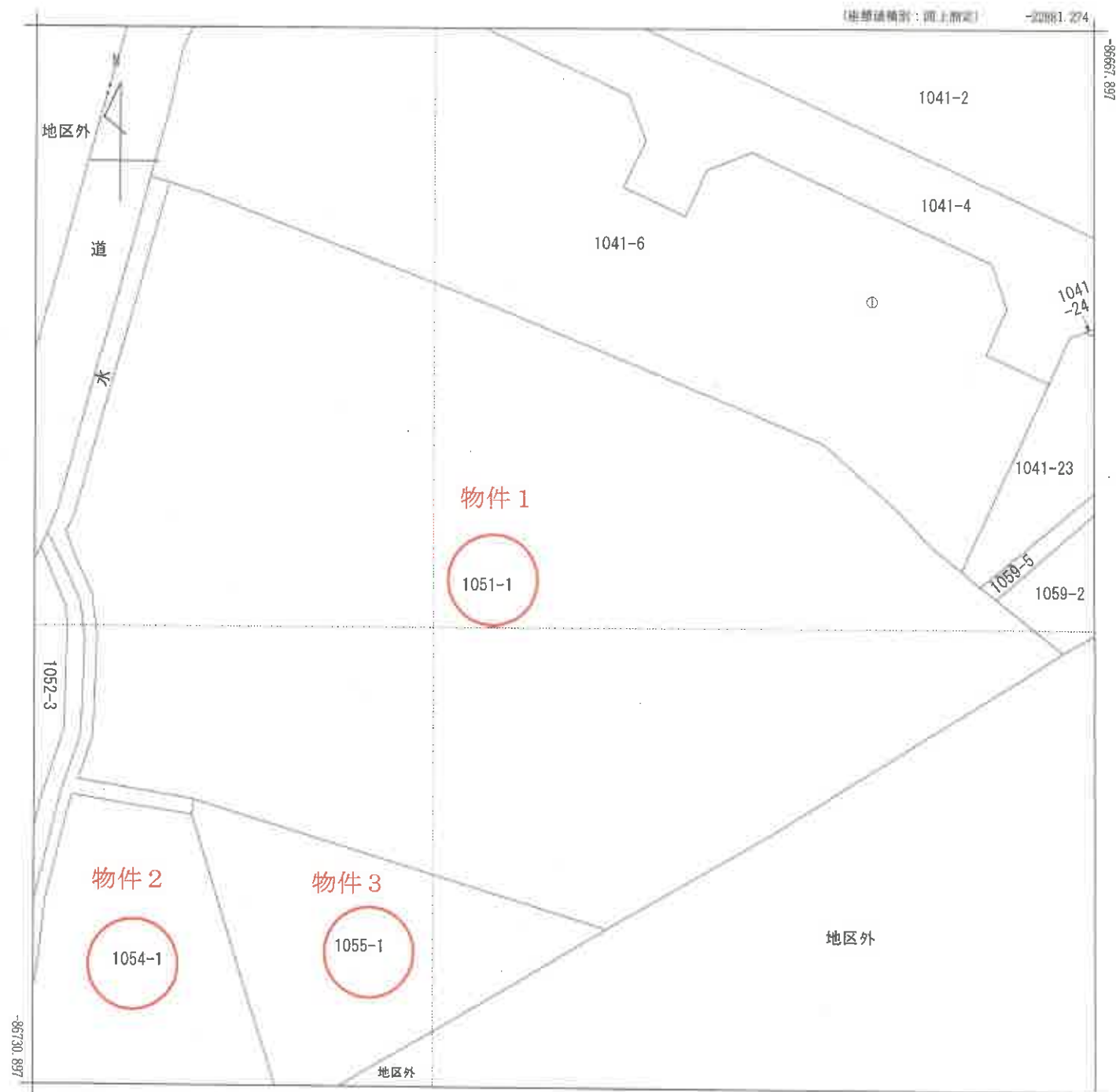
- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図

以 上

人吉市全図 官公署地図写し



1 : 10,000

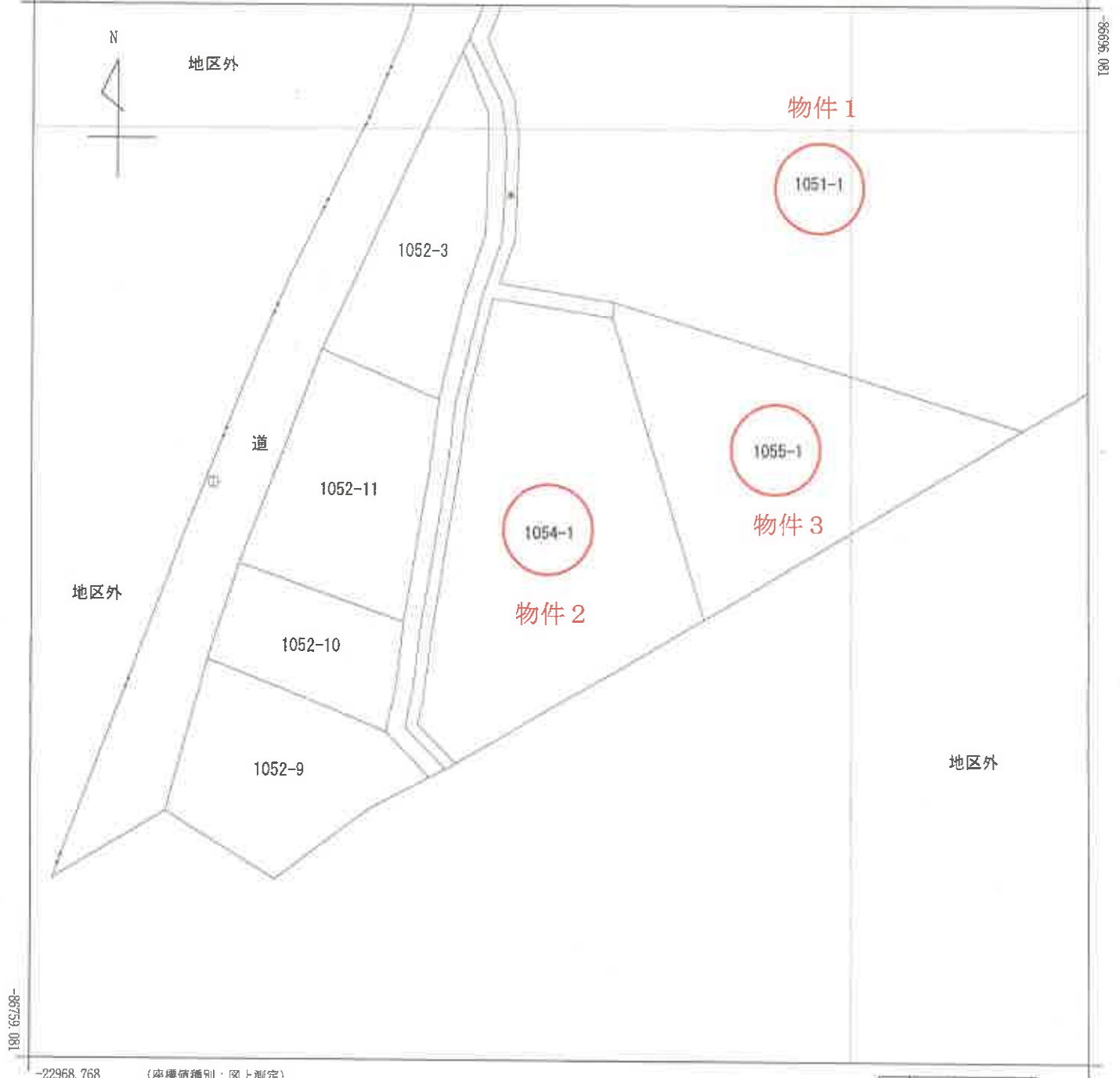


(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	人吉市城本町字大王				地番	1051番1			
出力尺	1/250	精度分	申三	座標系又は番号は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和59年1月			備付年月日(原図)	昭和61年6月16日			補記事項		

原図をA4に縮小



-22968.768

(座標値種別：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。

地番
区域見出

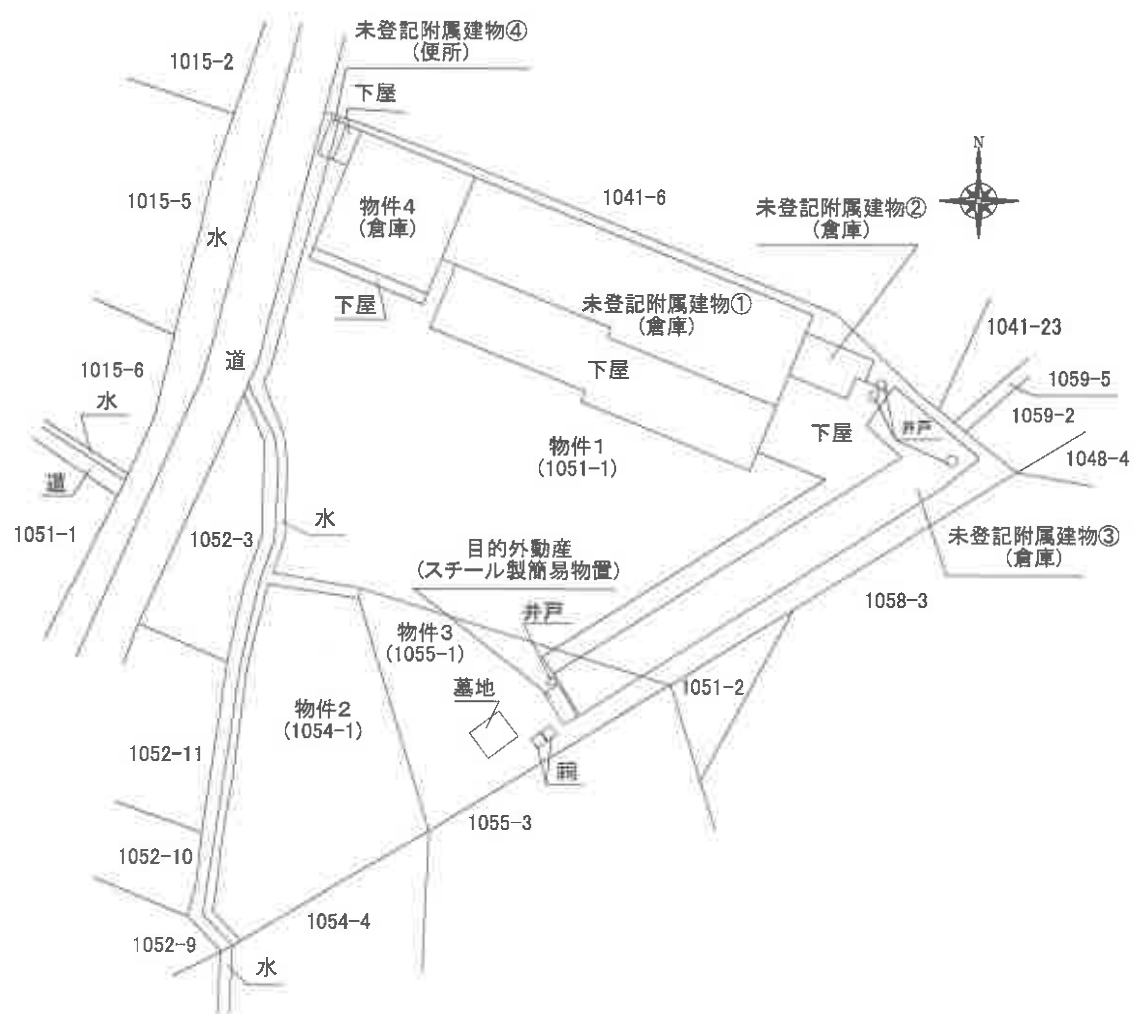
城本町

請求部	所在	人吉市城本町字大王					地番	1054番1			
出力尺	1/250	精度分	甲三	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59年1月				備付年月日 (原図)	昭和61年6月16日			補記事項		

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

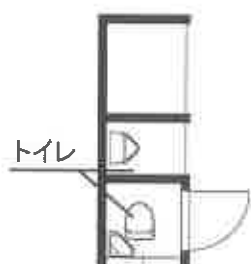
令和7年(又)第1号 土地建物位置関係図



令和7年（又）第1号
物件4 建物間取図

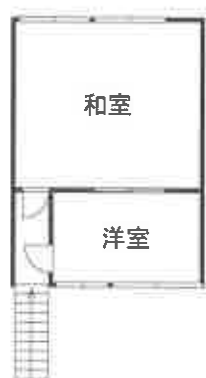


【物件4】



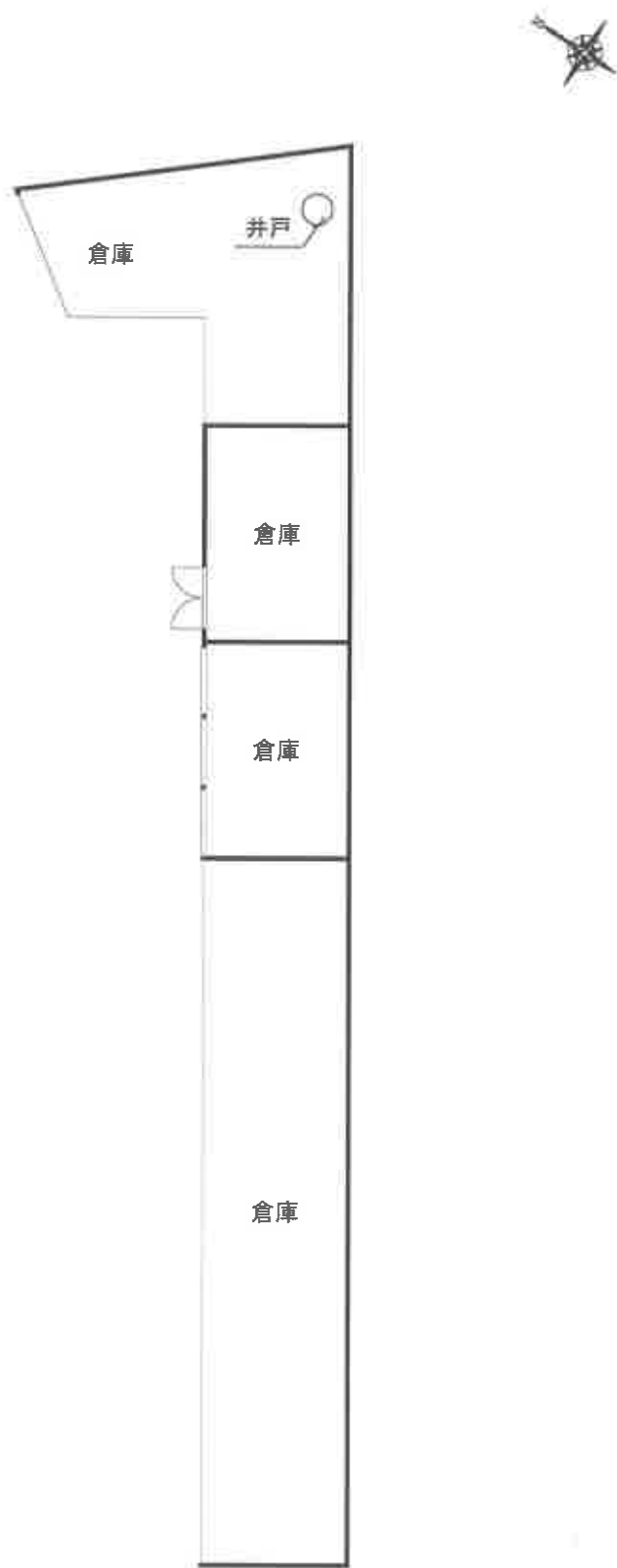
【未登記附属建物④】

令和7年（又）第1号
物件4 建物間取図



【未登記附属建物① 2 階】

令和7年（又）第1号
物件4 建物間取図



【未登記附属建物③】