

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 11 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 梶 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 11 月 25 日から 令和 7 年 12 月 2 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 8 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 12 月 22 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 11 月 11 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5年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
3～5	2,058,000 1,646,400	一括	411,600	31,085	9,383
3	1,210,300				
4	833,000				
5	14,700				



物 件 目 録

- 3 所 在 熊本市北区清水亀井町
 地 番 738番8
 地 目 宅地
 地 積 149.02平方メートル
- 4 所 在 熊本市北区清水亀井町738番地8
 家屋 番号 738番8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 62.92平方メートル
 2階 21.88平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1階 約75.92平方メートル
 2階 約35.88平方メートル
- 5 所 在 熊本市北区清水亀井町
 地 番 738番6
 地 目 宅地
 地 積 20.82平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

持分2分の1



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
3～5	4,200,000	一括	—	R6.7.3	
3～5	2,940,000	一括	30	R6.11.13	
3～5	2,058,000	一括	30	R7.2.21	

物 件 明 細 書

令和 6年 6月21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3～5】

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3～5】

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3】

公道に至るために、売却対象外の土地(地番739番2他)を利用している。

【物件番号5】

本件土地は共有持分についての売却である。

本件土地と周辺土地との境界は不明確であり、売却対象外土地(地番739番2)と一体として通路(私道)として利用されている。

《 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

- 3 所 在 熊本市北区清水亀井町
 地 番 7 3 8 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 4 9 . 0 2 平方メートル
- 4 所 在 熊本市北区清水亀井町 7 3 8 番地 8
 家屋 番号 7 3 8 番 8
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 6 2 . 9 2 平方メートル
 2 階 2 1 . 8 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 約 7 5 . 9 2 平方メートル
 2 階 約 3 5 . 8 8 平方メートル
- 5 所 在 熊本市北区清水亀井町
 地 番 7 3 8 番 6
 地 目 宅地
 地 積 2 0 . 8 2 平方メートル
 (現況)
 地 目 公衆用道路

持分 2 分の 1



令和5年(ケ)第 67 号
令和5年12月26日受理
令和6年 2月15日提出

現況調査報告書・その2

(物件3、4、5)



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

3 所 在 熊本市北区清水亀井町
地 番 738 番 8
地 目 宅地
地 積 149.02 平方メートル

所有者 株式会社GAINER

4 所 在 熊本市北区清水亀井町738番地8
家屋 番号 738 番 8
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 62.92 平方メートル
2階 21.88 平方メートル

所有者 株式会社GAINER

5 所 在 熊本市北区清水亀井町
地 番 738 番 6
地 目 宅地
地 積 20.82 平方メートル

共有者 株式会社GAINER 持分2分の1

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	熊本市北区清水亀井町41番8号		
土地	物件 3、5		
現況地目	☒ 宅地 (物件 3) ☒ 公衆用道路 (物件 5) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 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	☒ 破産管財人B ☒ その他不特定多数の者ら 破産管財人が物件 3、5 土地を、法律上の権限に基づき管理・占有している。 その他不特定多数の者らが物件 5 土地を、公道に至る道路の一部として使用している。 ☐ 「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 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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 1 階 約 7 5 . 9 2 m ² (増築面積約 1 3 m ²) 2 階 約 3 5 . 8 8 m ² (増築面積約 1 4 m ²)		
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	☒ 破産管財人B ☐ その他の者 上記の者が本件建物を、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	3 枚目「その他の事項」のとおり		
執行官保管の 仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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3土地】

- 1 西側で市道に接し、東側で私道（その一部は物件5土地）に接し、物件4建物の敷地として利用されている。
- 2 西側市道との境界付近はブロック塀で仕切られていることから（写真2参照）、出入りには上記の東側私道を通行するしかない（写真1参照）。
- 3 物件5土地の東側隣地（739番2）は売却対象外である。同隣地を許可なく無償通行できるか否かは不明であり、買受人は同隣地共有者らと協議を要する可能性がある。
- 4 長期間放置された状態のため、物件4建物の周囲は草木が生い茂った状態である（写真1～3）。

【物件5土地】

上記東側私道の一部である。同土地の正確な範囲は不明瞭である（写真1参照）。

【隣地関係】

- ① 738番2、宅地、160.72㎡、私人名義 ② 738番3、宅地、95.86㎡、私人名義
 ③ 738番7、雑種地、3.30㎡、私人名義 ④ 739番2、雑種地、89㎡、私人名義（共有）
 ⑤ 738番5、雑種地、16㎡、私人名義 ⑥ 738番1、宅地、181.81㎡、私人名義

【物件4建物】

- 1 外観は写真1、内部の状況は写真4ないし12のとおり
- 2 一部（床板、内壁、浴室、洗面室及びトイレ）にリフォーム工事が施されているが、同工事は完成前に中断し、空家のまま長期間放置された状態である。
- 3 1階東側に雨漏りの痕跡が見受けられる（写真7）。
- 4 従物等として、電気温水器が存する（写真3）。

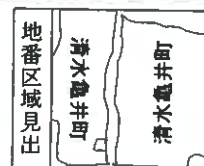
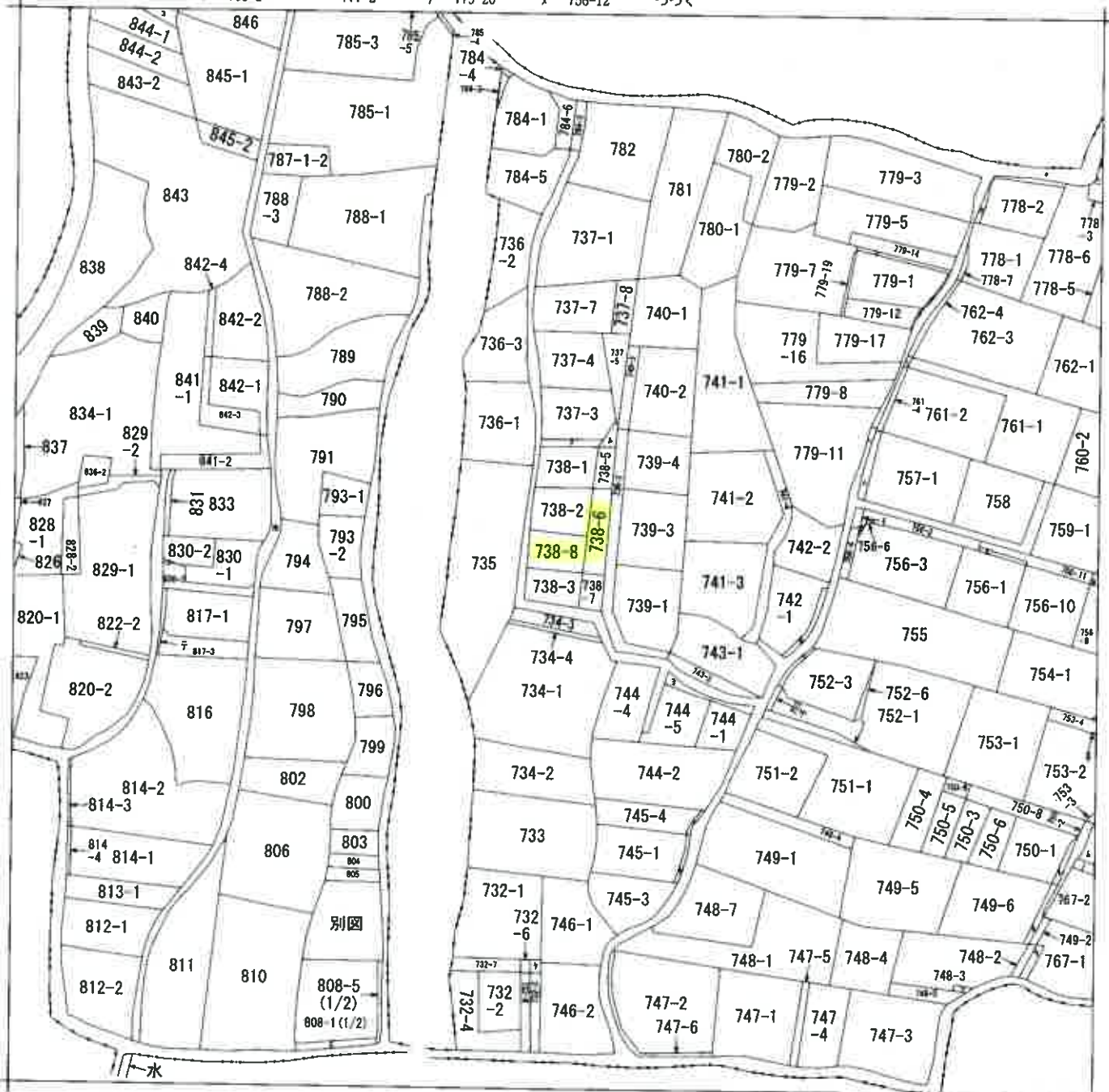
関係人の陳述等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (破産管財人)	1 私は破産者（株）GAINERの破産管財人として、本件土地建物を管理しています。 2 上記破産法人の関係者から、「本件建物は長期間空家状態で放置している。」旨を聞いています。 3 その他、物件の詳細な状況、空家となった経緯等について、正確な情報は得ていません。
■ A (破産法人の元代表者)	1 （株）GAINERは平成29年5月に本件不動産を購入し、その後、本件建物のリフォーム工事を実施したうえで転売する予定でした。 2 上記リフォーム工事は途中で中断し、その後は放置した状態です。リフォーム工事については、（株）GAINERの元従業員Cに任せていましたので、詳細はCに聞いてください。現在、Cは自身で別会社を経営しています。Cはある程度詳しく、当時のことを把握していると思います。
■ C (破産法人の元従業員)	1 （株）GAINERが本件不動産を購入した当時、本件建物のサイズは現状どおりで、購入後に増築したことはありません。 2 私はAと相談のうえ、本件建物のリフォーム工事に着手しました。着手時期は購入から1、2年後で、床板、内壁、浴室、洗面室及びトイレ等のリフォーム工事を実施したと思います。着手の約半年後にリフォーム工事は中断し、現在まで、本件不動産は中途半端な状態で放置されています。リフォーム工事を中断した経緯は思い出せません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
5年12月27日 (水) 8 : 40 - 8 : 55	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
5年12月27日 (水) 13 : 55 - 14 : 00	当庁執行官室	Bに事情聴取 (電話)
5年12月27日 (水) 15 : 20 - 15 : 40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年1月11日 (木) 13 : 05 - 13 : 10	熊本市北部土木センタ ー	接道状況調査
6年1月11日 (木) 13 : 30 - 14 : 37	物件所在地	立入調査、写真撮影
6年1月17日 (水) 11 : 20 - 11 : 30	Bの法律事務所	事情聴取
6年1月18日 (水) 12 : 50 - 13 : 00	熊本地方法務局	登記事項要約書 (土地) 交付申請
6年1月23日 (火) 15 : 25 - 15 : 30	当庁執行官室	Aに事情聴取 (電話)
6年1月26日 (金) 16 : 45 - 17 : 00	当庁執行官室	Cに事情聴取 (電話)
(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6年1月11日 目的建物は不在で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。		

公図写し A3判をA4判に縮小

756-5 756-7 757-2 761-3 777-1 777-2 779-18 779-20 779-21 756-12 737-2



請求部分	所在	熊本市北区清水亀井町				地番	738番8			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面（国調法19-5指定）	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日					備付年月日（原図）	昭和51年10月1日		補記事項	方位不明	

請求番号：3-3
(1/2)

(5 枚目)

公用

公 図 写 し

A3判をA4判に縮小

ヲ 737-6
リ 778-8
カ 742-3
ヨ 744-3
タ 749-3
レ 750-7
ニ 752-2
ホ 752-4
ネ 753-5
ナ 754-2
ラ 759-2
ム 767-3
カ 767-5
ノ 767-6
キ 756-9
ク 745-5
ヤ 745-6
マ 748-6
ケ 732-5
フ 830-4
コ 847
エ 808-4
テ 817-2

登記年月日：昭和49年8月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

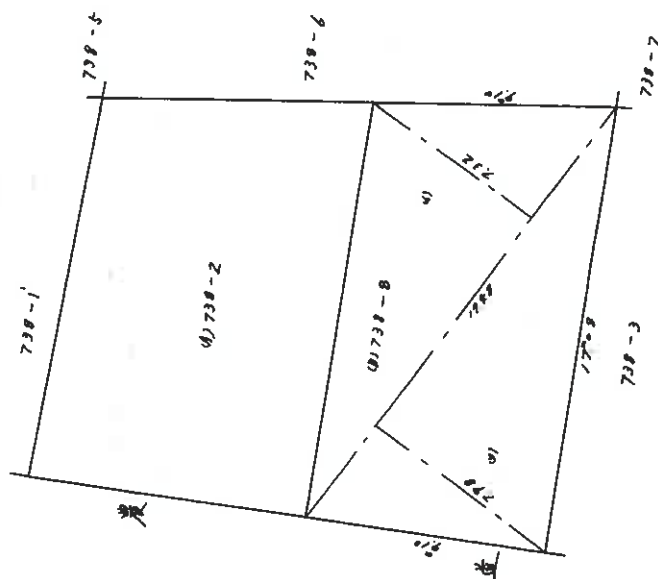
404082

昭和49年8月9日登記
平成49年8月9日登記

地 積 測 量 図

地 番	738-8、738-2
土地の所在	熊本市若水町亀井字天神上 清水亀井岡

作 製 年 月 日	作 製 者
昭和49年8月 / 日	土地家屋調査士 申請人



求 積

$$(B) 40(0) 17880 (232 + 778) \div 2 = 1470220$$

$$(D) 3 \cdot 975 \cdot 1667220 \approx 1667220$$

地 積

$$(B) 149 \cdot 2$$

$$(D) 16672$$

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/200
-----	-------

(7 枚目)

登記年月日：昭和38年9月21日

404080

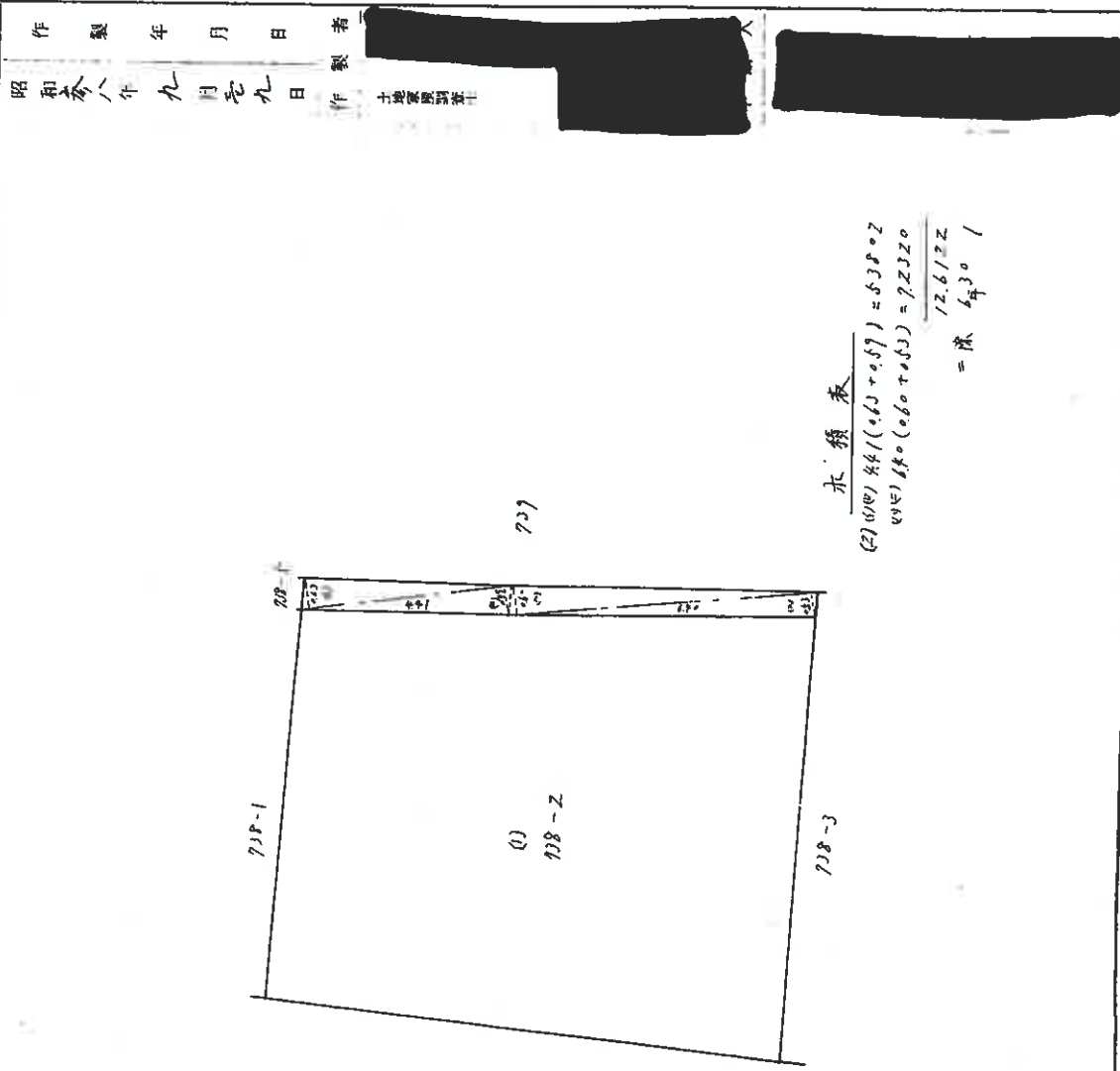
地番	738-6、738-2
土地の所在	熊本市清水町龜井字五神上

清水亀井町

地積測量図

A3判をA4判に縮小

昭和38年9月21日登記
平成



(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

(8枚目)

106228

家屋番号 738-8

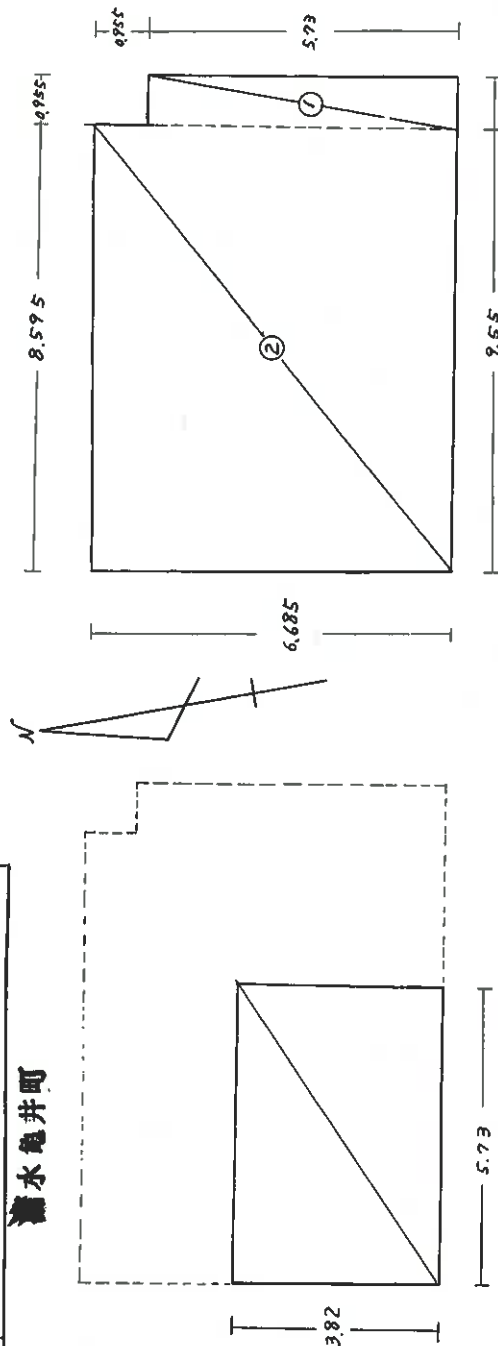
建物の所在 熊本市清水町竜井字大坪上-738-8

瀬水龜井町

建築物平面図

昭和50年6月7日登記
平成50年6月15日

作製年月日	昭和50年6月15日
作製者	士屋敷建築士
申請人	



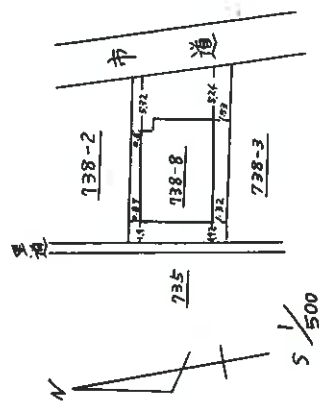
2階平面図

2階求積
 $3.82 \times 5.73 = 21.8885$

1階平面図

1階求積表

①	$5.73 \times 0.955 = 5.47215$
②	$8.595 \times 6.685 = 57.457575$
合計 62.929725	

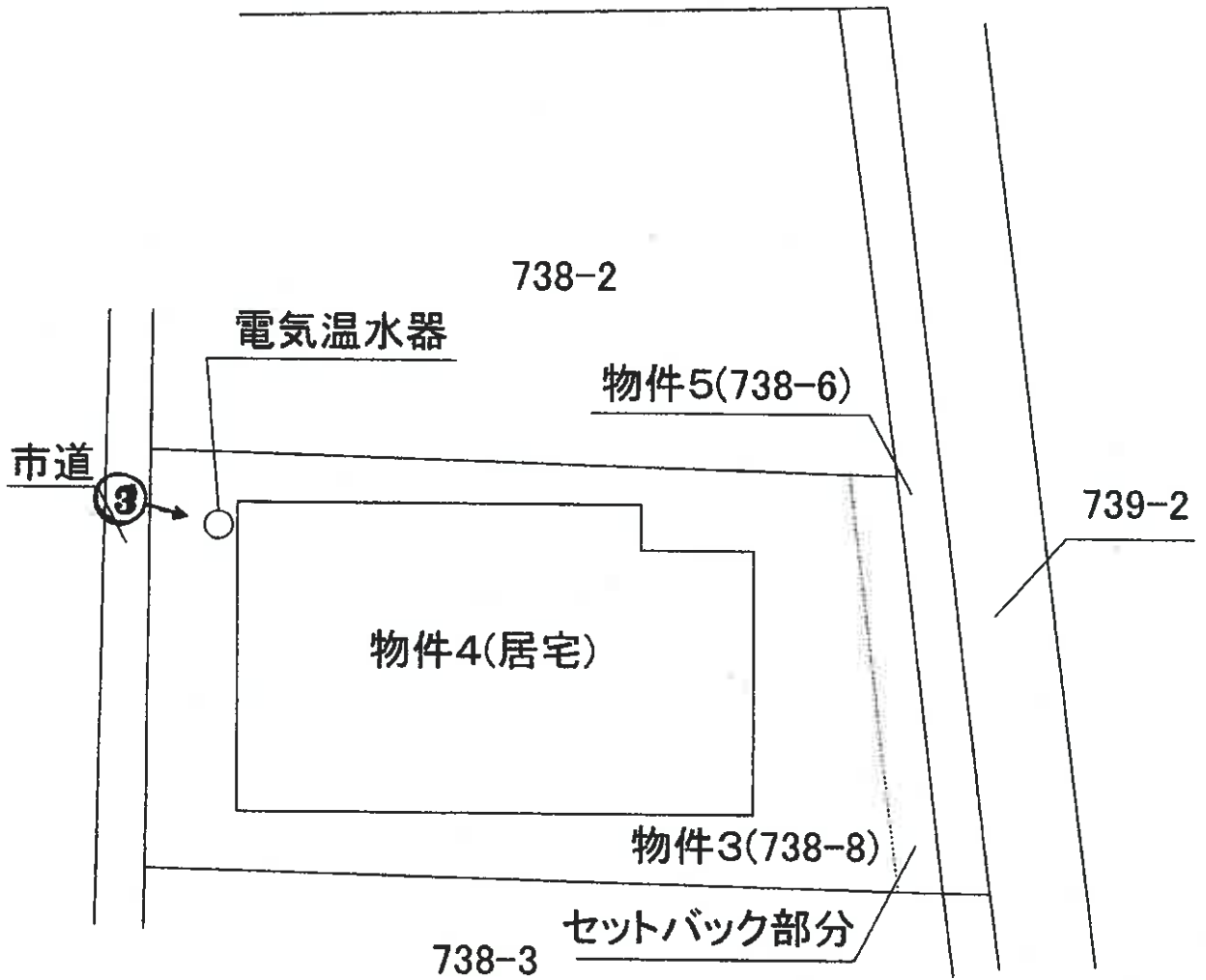


(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/100

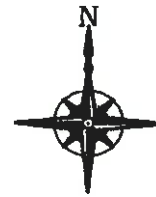
令和5年（ケ）第67号その2
土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



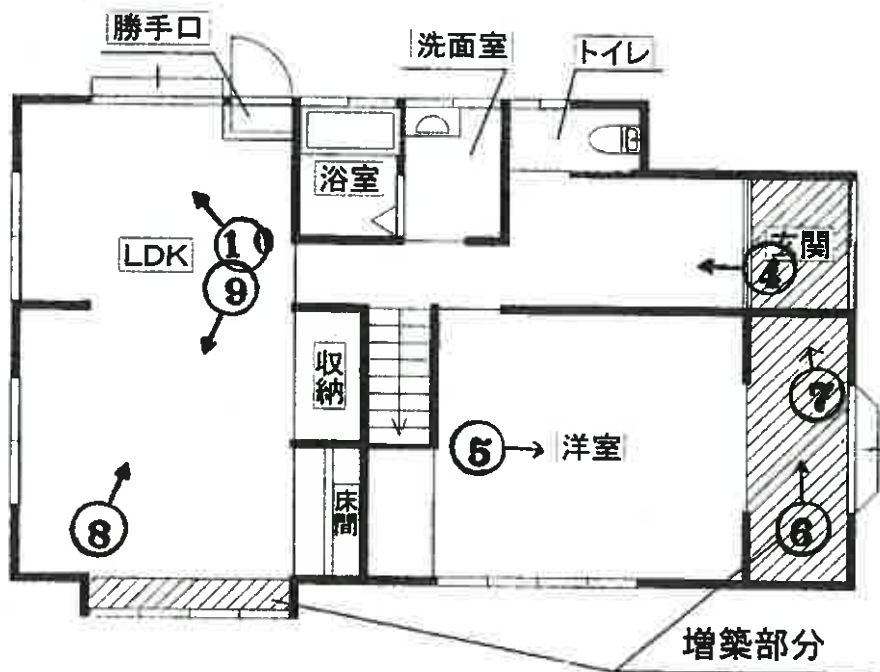
令和5年（ケ）第67号その2
物件 4 建物間取図

○→写真撮影位置方向



【2階】

増築部分



【1階】

増築部分

(11枚目)

(写真 1)

物件 4 (住宅)

私道



(写真 2)

市道



(写真 3)

電気温水器



(写真 4) 以下、物件 4 (居宅)内部



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7) 雨漏り跡



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



副 本

令和 5 年(ケ)第 67 号(その 2)
令和 6 年 1 月 11 日現地調査
令和 6 年 2 月 10 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 4,200,000円	
内訳価格	
物件3(土地)	金 2,470,000円
物件4(建物)	金 1,700,000円
物件5(土地)	金 30,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区清水亀井町 738番8 宅地 149.02㎡	
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区清水亀井町738番地8 738番8 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階：62.92㎡、2階：21.88㎡	1階：約75.92㎡、2階：約35.88㎡
5	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市北区清水亀井町 738番6 宅地 20.82㎡	公衆用道路
番号	特 記 事 項		
1	物件5については、共有持分(2分の1)を対象とする評価である。		

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3及び物件5）

位置・交通	熊本電鉄菊池線「亀井」駅の南東方、約500m(道路距離) 熊本市立清水小学校の北方、約650m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	行き止まりの私道沿いに一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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	都市計画区域、市街化区域 第1種中高層住居専用地域 60% 150% — —
画地条件	宅地部分(物件3)は東側間口約9m、奥行約17m、規模149.02㎡のほぼ長方形地である。私道部分(物件5)の位置・形状等は附属資料「土地建物位置関係図」のとおりである。	
接面道路の状況	物件3土地(宅地部分)は東側で物件5土地を含む幅員約2.6m～3.5mの舗装私道(建築基準法第42条第1項第5号に該当)にほぼ等高に、西側で幅員約1.1mの舗装市道(建築基準法上の道路に該当しない)に約0.4m高く接面している。なお、東側私道は幅員4mの位置指定道路として建築確認が許可されているが、現況は上記のとおり4m未満であり、熊本市建築指導課備付の「道路指定書」によれば物件3土地の東側約1m(土地建物位置関係図の破線部分「セットバック部分」に該当)は位置指定道路として表示されている。よって、今後の建築行為時には幅員4mへの幅員復元を行う必要があるとのことである。	
土地の利用状況等	物件3土地は物件4建物の敷地として、物件5土地は共有私道としてそれぞれ利用されている(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(前面道路に本管あり、引込管もあり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管もあり) ガス配管：なし (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	周知の埋蔵文化財包蔵地(亀井遺跡)に指定されており、建物等の建築にあたっては着工前の60日前までに文化財保護法に基づく届出を行う必要がある。	

2 建物の概況及び利用状況(物件 4)

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：昭和50年6月10日新築 経 過 年 数：約49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：リシン吹付等 内 壁：化粧ベニヤ、ベニヤ、繊維壁等 天 井：化粧ボード、ボード等 床：フローリング、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	延111.80㎡
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	屋根及び外壁の再塗装が比較的近年において実施されているように見受けられるが、基礎及び外壁にクラックが確認される。建物内部においては、浴室等がリフォームされ、床の多くにおいてフローリング張替えが実施され養生シートが張られているが、内壁及び天井が下地材のままで仕上げが未実施であり、引戸等の建具及びキッチンの流し台が取り外されている。また、天井の水染み痕及び内壁の損傷箇所が散見されるなど、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 従物等として、電気温水器が存する。 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。

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3)及び更地価格(物件5)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
3	43,300	0.95	149.02	0.80	4,904,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 エ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
5	43,300	0.10	20.82	1/2	45,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地『熊本北-19』の価格を規準として査定した。

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$52,400 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/121 = 43,300 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示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 行政的條件 地域格差

$$1.07 \times 1.03 \times 1.10 \times 1.00 = 1.21$$

イ 個別格差

・物件3(宅地部分)

二方路地 セットバック

$$1.01 \times 0.94 = 0.95$$

・物件5(私道部分)

標準画地価格の10%と査定した。

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
4	160,000	111.80	0.05	894,000

ウ 現価率

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。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 3 土地(宅地部分)については土地利用権等価格を控除し、物件 4 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、評価額を求めた。また、物件 5 土地(私道部分)については、前記により求めた価格に競売市場修正等を施して、次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
3	4,904,000	0.30	法定地上権	1,471,000

イ 土地利用権等割合：物件 4 建物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
3	4,904,000	-1,471,000		0.90	0.80	2,470,000
4	894,000	+1,471,000	—	0.90	0.80	1,700,000
5	45,000	—		0.90	0.80	30,000
一括価格(合計)						4,200,000

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。

- ・ 接面私道の一部(地番 739 番 2)が売却対象外であることから、将来的な通行権確保が保障できない。
- ・ 建物の一部はリフォームが実施されているが、損傷箇所等も多く、改修にあたっては相当の費用が想定される。
- ・ アスベスト含有建材の使用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

地価公示標準地価格(熊本北-19)

所 在：熊本市北区清水万石3丁目209番4

価 格：52,400円/㎡

位 置：北熊本駅約780m

価 格 時 点：令和5年1月1日

地 積：260㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：西側が4m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率150%）

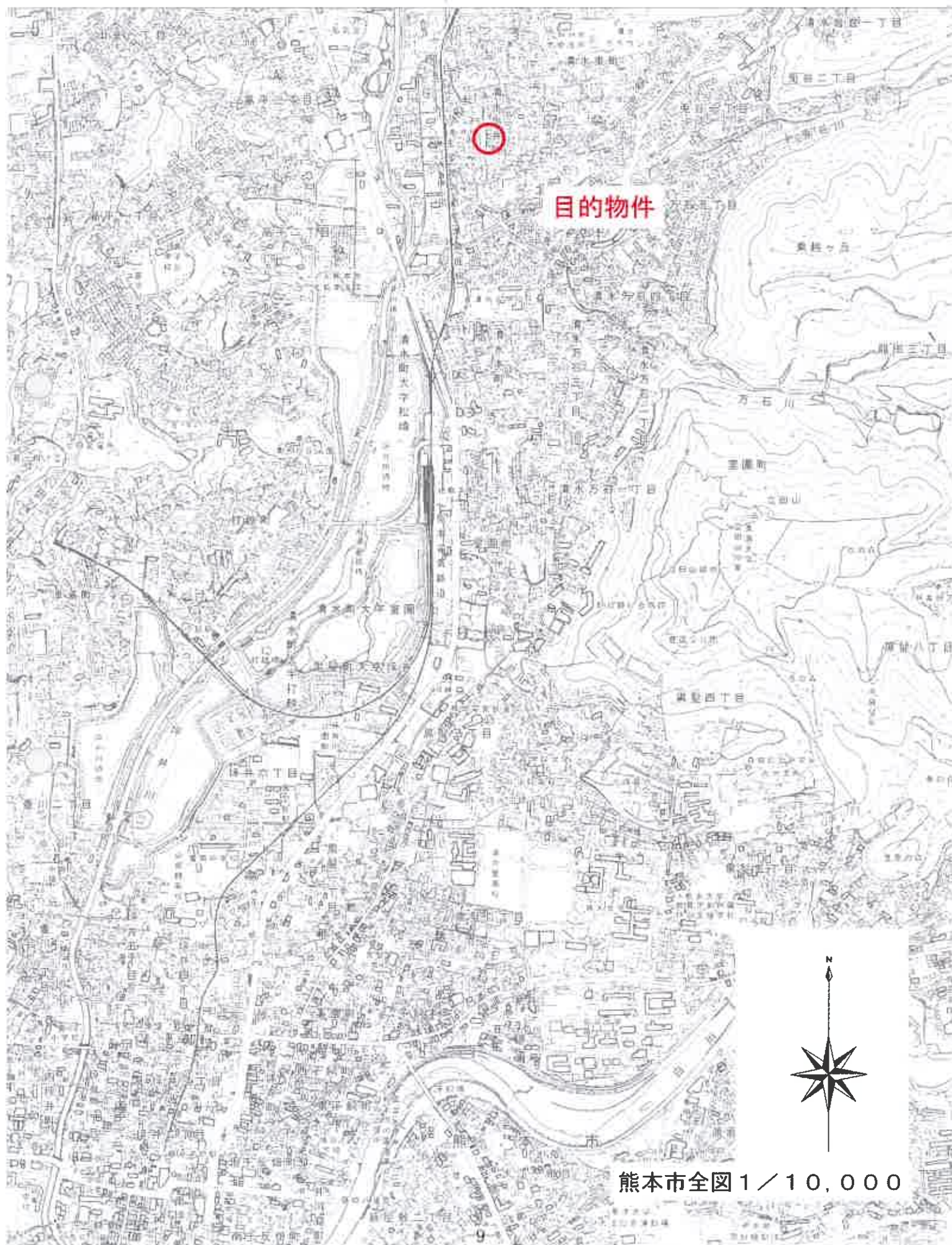
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域

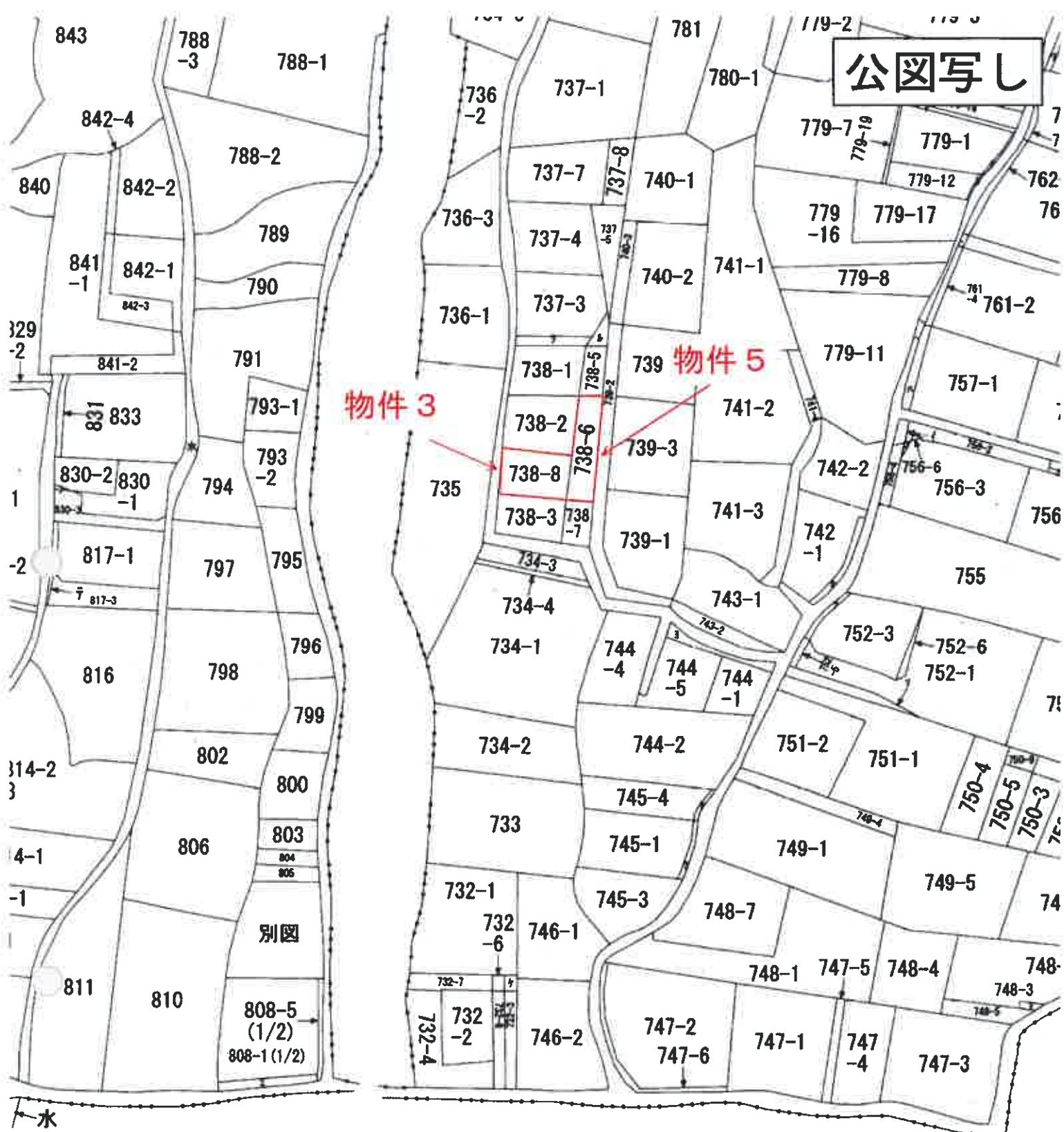
第7 附属資料

- 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





熊本市北区清水亀井町

地 番 738番8

精度 区分	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面（国調法1 指定）	方位・縮尺不明	理所

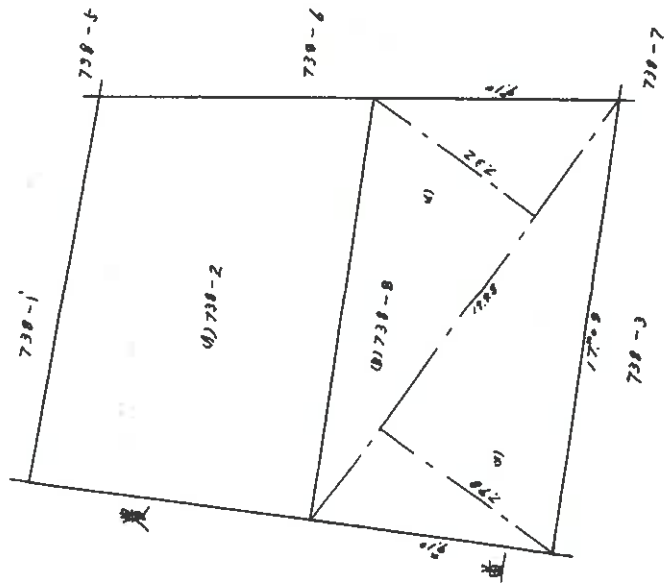
404082

地番	738-8、738-2
土地の所在	熊本市清水町字天神上 清水電井

地積測量図

昭和49年8月9日登記
平成1年

昭和49年8月9日	作製年月日
作製者	



家積

(a) $400 \times 12.48 = 4992$
(b) $3 \times 7.75 = 23.25$
(c) $14.9 \times 2 = 29.8$
(d) 16.72

地積

(a) $14.9 \times 2 = 29.8$
(b) 16.72

縮尺	1/200
----	-------

(全図土地家屋調査士会連合会用紙)

地積測量図縮小写し

原図をA4に縮小

登記年月日：昭和38年9月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

404080

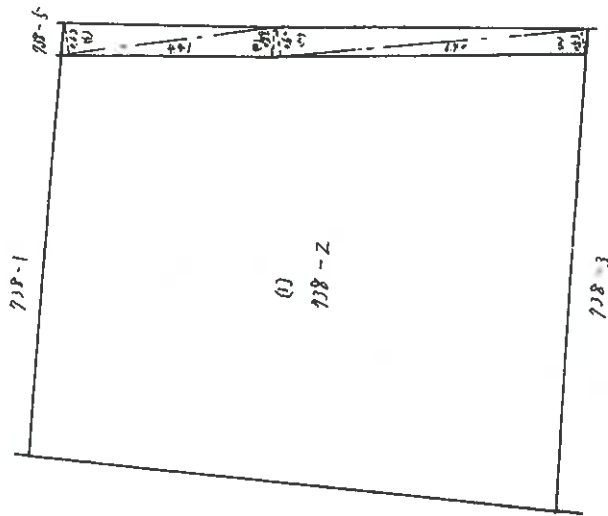
地 積 測 量 図

番 738-6、738-2

土地の所在 熊本市清水町龜井字天神上

清水龜井町

作 製 年 月 日 作 製 者
昭和38年9月29日



永'積表

$$\begin{aligned} (2) 1110) 441(0.63+0.59) &= 538.02 \\ 441(0.63+0.59) &= 7.2320 \\ \hline 126122 \\ &= 6.301 \end{aligned}$$

原図を1/4に縮小

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺 1 200

106228

教屋番号 738-8

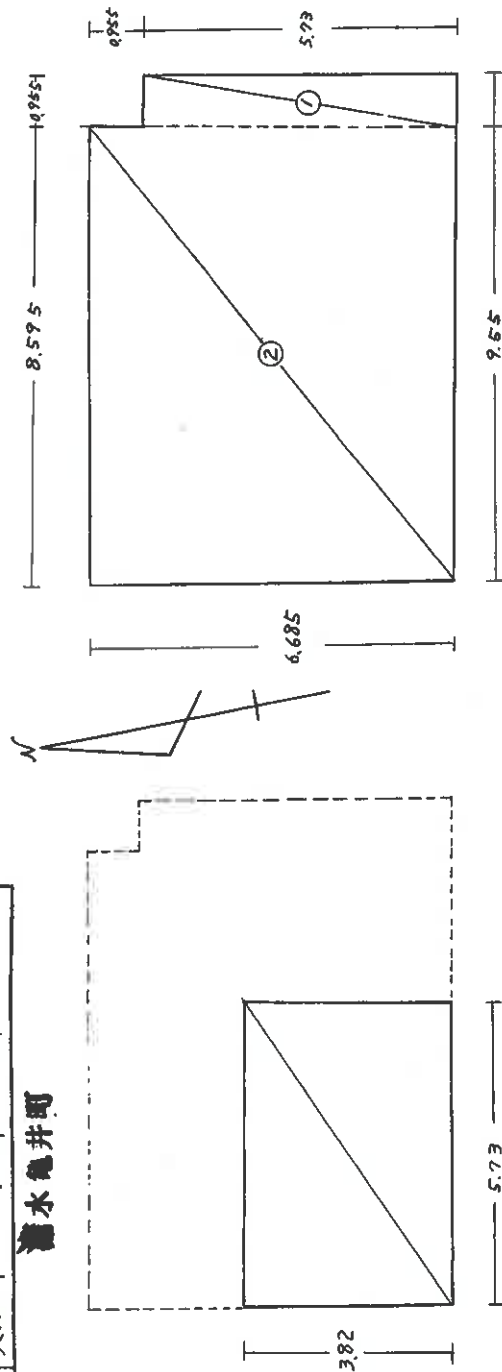
建物の所在 熊本市清水町竜井字大井上738-8

龍水亀井町

建物各階平面図

昭和50年6月17日登記
平成50年6月17日登記

作	製	年	月	日	作	製	者
昭	和	50	年	6	月	15	日

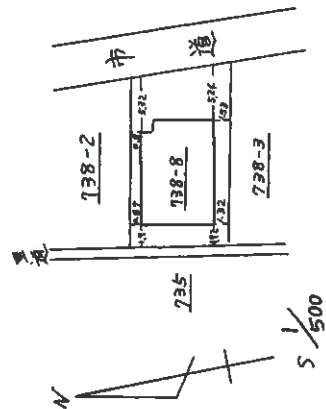


2階平面図

2階求積
 $3.82 \times 5.73 = 21.8885$

1階平面図

1階求積表
① $5.73 \times 0.955 = 5.47215$
② $8.595 \times 6.685 = 57.457575$
合計 62.929725



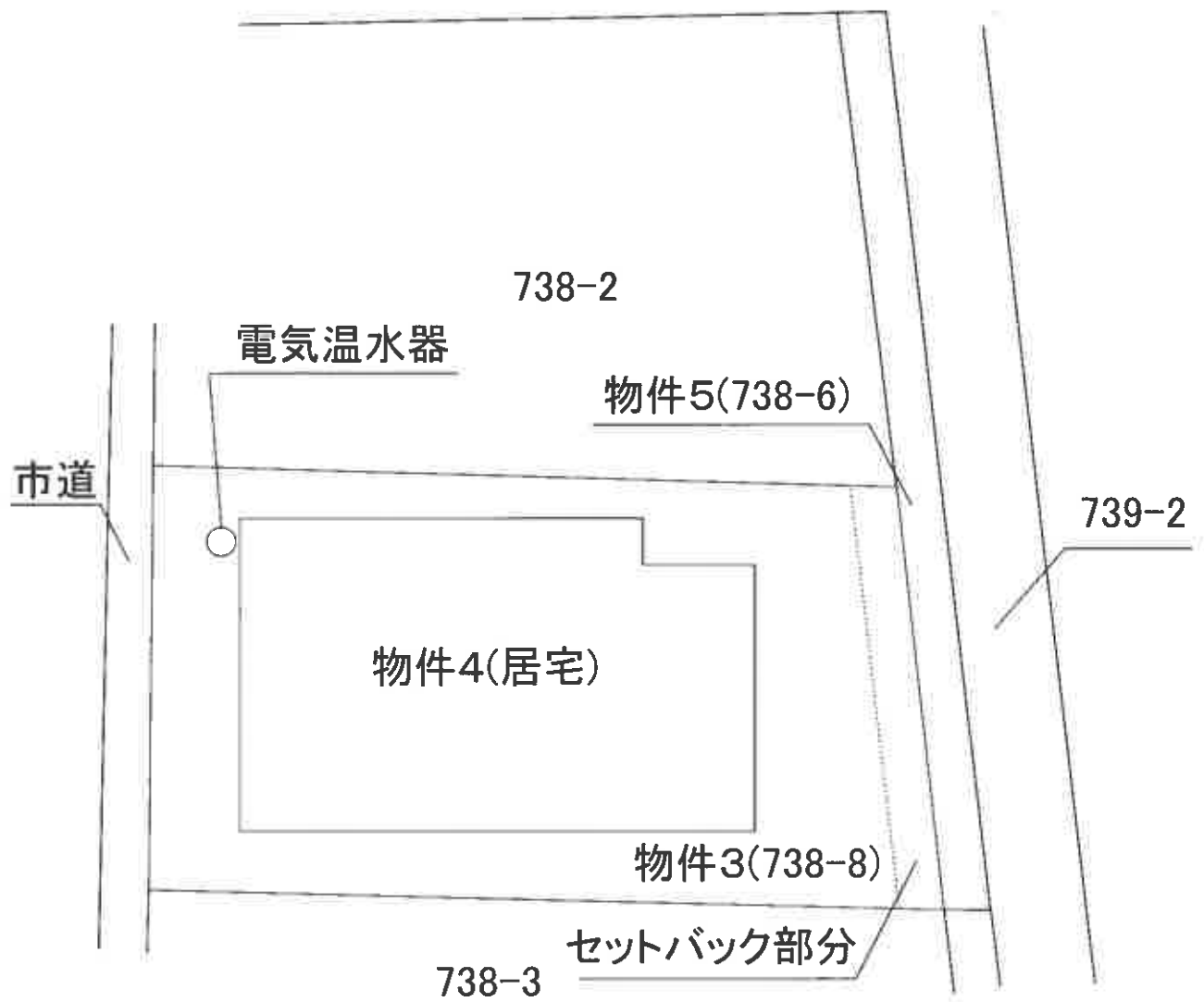
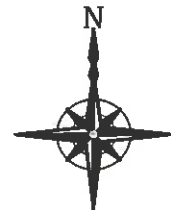
縮尺 1/100

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

令和5年（ケ）第67号その2
土地建物位置関係図



令和5年（ケ）第67号その2
 物件4 建物間取図



【2階】

増築部分



【1階】

増築部分



物件 4

物件 3

物件 5

写真①：南方より撮影



物件 4

物件 3

物件 5

写真②：東方より撮影



物件 4

写真③：西方より撮影



写真④：キッチン



写真⑤：浴室



写真⑥：2階洋室