

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 4月23日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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 5月 7日から 令和 7年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5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 7年 6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 4月23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。	



813

[illegible]

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 山鹿市山鹿字東九日町1575番地

建物の名称 リバージュ山鹿

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山鹿1575番の904

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 79.41平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 山鹿市山鹿字東九日町1575番

地 目 宅地

地 積 987.71平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 280695分の7941



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉 田 由美子

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者である法人の代表者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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（一棟の建物の表示）

所 在 山鹿市山鹿字東九日町 1 5 7 5 番地

建物の名称 リバージュ山鹿

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山鹿 1 5 7 5 番の 9 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 9 . 4 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 山鹿市山鹿字東九日町 1 5 7 5 番

地 目 宅地

地 積 9 8 7 . 7 1 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 0 6 9 5 分の 7 9 4 1



令和6年(ケ)第 51 号
令和6年10月30日受理
令和6年12月16日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介

(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（一棟の建物の表示）

所 在 山鹿市山鹿字東九日町 1 5 7 5 番地

建物の名称 リバージュ山鹿

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 山鹿 1 5 7 5 番の 9 0 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 7 9 . 4 1 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 山鹿市山鹿字東九日町 1 5 7 5 番

地 目 宅地

地 積 9 8 7 . 7 1 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 2 8 0 6 9 5 分の 7 9 4 1

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)	
建物	物件 1	
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：	
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 (A) 上記の者が本件建物を 住居 として使用している。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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 (月額) 9,860円 修繕積立金 (月額) 6,160円 町内会費 (月額) 800円 円 円	令和6年11月12日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和6年3月分～同年12月分 (延滞金を含む。) 計 175,429円 ☐ 不明
管理費等照会先	東福互光株式会社熊本支店	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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 ☐ 建物配置図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	1 本件マンションの敷地として使用されている。 2 西側で市道 (九日町西上町線) に接している。 3 隣地関係は3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 支部 平成 年 () 第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	

そ の 他 の 事 項

【本件建物関係】

- 1 本件マンション外観は写真1、2、本件建物内部の状況は写真3ないし12のとおり
- 2 令和4年11月に、ほぼ全室のクロスと床のフローリング張替え、キッチン、浴室及び洗面所のリフォームが実施されている。
- 3 中央の洋室は、ベットが引っ掻くなどして内壁が大きく損傷し（写真7、8参照）、ドアを開けた途端、鼻を付くような異臭が感じられる。現在は建物内で猫1匹が飼育されている。
- 4 上下水道の接続はあり、都市ガスが供給されている。キッチンではIHクッキングヒーターを使用している。

【本件マンションの管理関係】

- 1 マンション管理組合の名称：リバージュ山鹿管理組合
- 2 管理人室はない。管理員が週3回、1回3時間、共用部分を清掃している。1階に集会場がある。
- 3 マンションの総戸数：44戸
- 4 駐車場の収容台数：18台（屋内平置7区画・月額使用料5,000円、屋外平置11区画・月額使用料4,000円）。現在、軽自動車の駐車枠が1枠空いている。複数の使用希望者がいる場合は抽選で決定することになる。
- 5 大規模修繕工事の予定なし。平成22年9月に1回目の大規模修繕工事（外壁塗装等）を実施済み
- 6 令和5年10月から現状の管理費に改定した。近い将来の改定（値上げ）は未定
- 7 修繕積立金については、令和7年3月から同年9月までの間に、現状の倍額を提案予定。大幅値上げをしないと、2回目の大規模修繕工事の予定が立たない状況である。

【隣地関係（登記記録に基づき記載）】

- ①1577番、宅地、422.14㎡、私人名義 ②1574番、宅地、139.10㎡、私人名義
 ③1572番、宅地、517.85㎡、私人名義 ④1559番、宅地、251.23㎡、医療法人春水会
 ⑤1558番、宅地、1854.54㎡、医療法人春水会
 ⑥1575番2、宅地、514.45㎡、医療法人春水会
 ⑦1575番1、公衆用道路、4.06㎡、内務省 ⑧1576番1、公衆用道路、3.37㎡、内務省
 ⑨1574番1、公衆用道路、3.04㎡、内務省 ⑩1577番1、公衆用道路、7.20㎡、内務省

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者兼所有者会社 代表者)	1 私は本件建物を住居として無償で使用しています。 2 令和4年11月、本件建物は全室のクロスと床のフローリング張替え、キッチン、浴室及び洗面所のリフォームを実施しています。 3 以前は本件建物内で犬1頭を飼育していました。その犬は亡くなり、現在は猫1匹を飼育しています。 4 本日（11月28日）の調査日程を再度変更できない事情は分かりました。私は県外にいますので、解錠して建物内に立ち入り調査されることは致し方ありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日 (木) 16:00-16:20	熊本地方法務局 山鹿支局	公図の写し等交付申請
6年10月31日 (木) 16:25-16:40	物件所在地	物件確認、立入調査日 (11月18日午後1時) 等の通知 書投函、外観写真撮影
6年11月5日 (火) : : :	当庁執行官室	管理会社へ書面照会 (FAX) ※11月12日回答書受領 (FAX)
6年11月28日 (木) 12:50-14:10	物件所在地 及びその付近	立入調査、Aから事情聴取 (電話)、写真撮影
6年11月28日 (木) 14:20-14:30	山鹿市役所 建設課・水道局	接道及び上下水道の接続状況調査
6年12月9日 (月) 14:25-14:35	当庁執行官室	管理会社へ補充の事情聴取 (電話・FAX) ※12月10日回答書受領 (FAX)
6年12月10日 (火) 16:30-16:35	当庁執行官室	管理会社へ補充の事情聴取 (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。

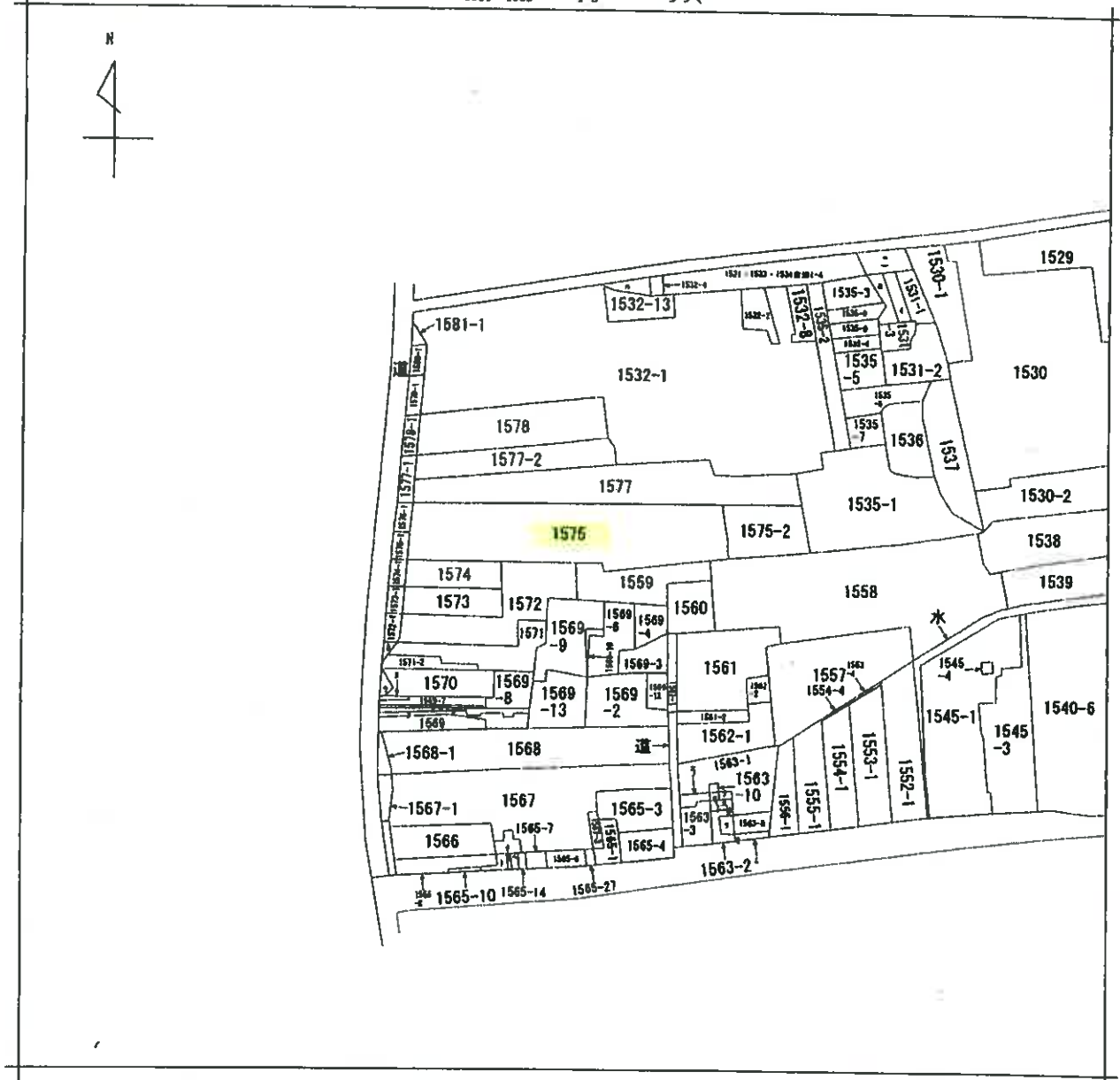
☒ 令和6年11月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

公 図 写 し A3判をA4判に縮小

1 1531・1533 1-2 1534合併 1532-5 1534合併 1565-26
・1534合併 1531・1533 1-5 1531・1533 1-3 つづく



山鹿

請求部	所在地	山鹿市山鹿字東九日町				地番	1575番		
出力縮	縮尺不明	精度区	座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図	
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号：10-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

公 図 写 し A3判をA4判に縮小

ハ 1565-8
ト 1565-9
チ 1567-2
セ 1569-11
ス 1569-14
& 1569-15
7 1569-5
ウ 1570-1
8 1571-1
3 1583-16
9 1583-9
レ 1583-13
7 1583-11
ク 1583-17
4 1583-12
ナ 1583-14
7 1583-15
ム 1583-7

A3判をA4判に縮小

1120943

地番 1575

地積測量図

土地の所在 山鹿市大字山鹿字東九日町

会員専用

1575

点番	X	Y	Vx+Ym-1	Xm	Ym+Yn-1
1	-11.88	-45.57	-21.07	20.8552	
2	11.88	-45.57	43.38	318.8856	
3	7.71	2.41	34.18	417.8049	
4	7.71	8.85	14.42	108.4428	
5	3.87	12.01	8.85	71.8105	
6	3.87	18.60	3.20	23.6332	
7	-14.46	18.60	-6.28	71.8105	
8	-14.46	14.32	-2.73	52.8239	
9	-11.88	11.88	-8.17	109.3148	
10	-11.88	8.15	-12.58	161.7376	
11	-8.53	-2.62	-8.14	68.4342	
12	-2.62	-10.14	-10.14	80.3068	
13	-8.53	-12.58	-12.58	88.1104	
14	-6.18	-14.31	-14.31	28.3820	
15	-6.18	-17.08	-17.08	45.3000	
16	-3.87	-21.17	-21.17	113.8787	
17				1678.4222	
18				587.1110	
19				587.1110	

積	面	積	面
0.1575	㎡	987.71	㎡

測量図等 ① 点位 ② プラスチック板 ③ コンタクト板 ④ 測量 ⑤ 測量 ⑥ 測量

作成者

申請人

1/500

(熊本県土地家屋調査士会)

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成3年5月1日

2109783

各階平面図

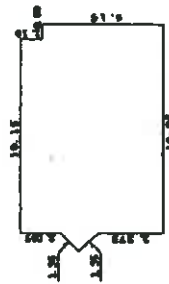
H.3.5.1

建物図面

家屋番号 山屋1575番の904

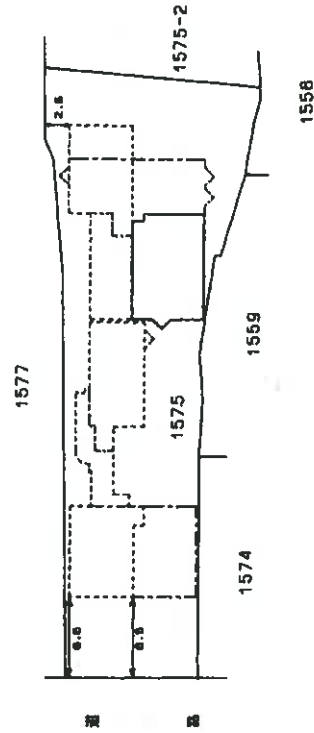
建物の所在 山鹿市大字山鹿字東九郎75番地

全図専用



面積
 $1.35 \times 1.25 / 2 = 0.91125$
 $10.15 \times 1.25 = 12.6875$
 $0.80 \times 6.15 = 4.9200$
計 79.41675

79.41m²



建物の存する部分 9 階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会館)

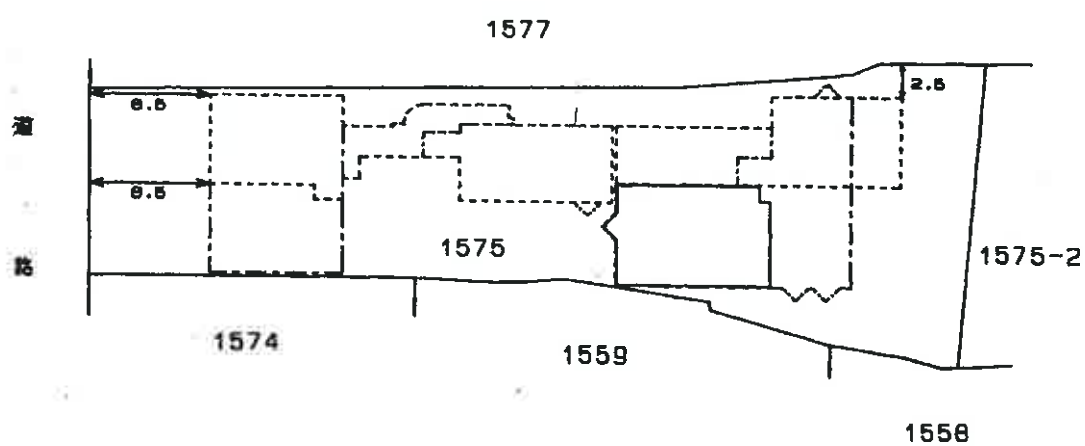
図面番号：10-3

(8 枚目)

公用

②

○→写真撮影位置方向

道
路

Q.B.

9.5

2.5

1575

1575-2

1574

1559

1558

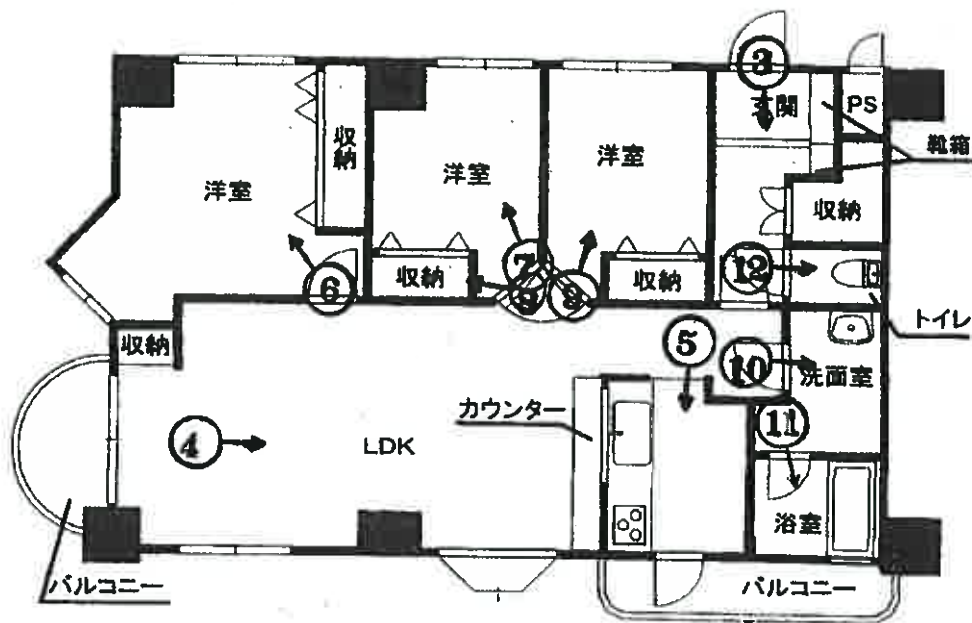
建物の存する部分 9 階

①

(9 枚目)

令和6年(ケ)第51号
建物間取図

○→写真撮影位置方向



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

以下、本件建物内部



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

中央洋室の損傷状況



(写真 8)

同上

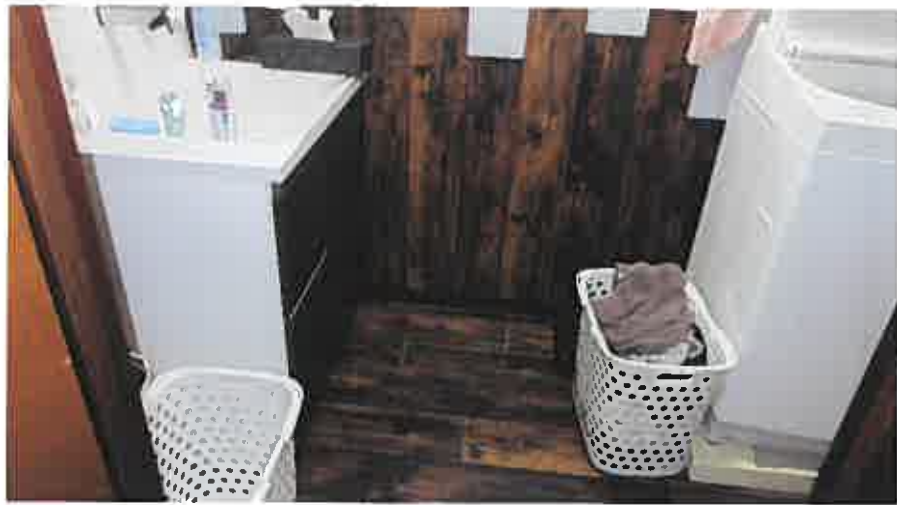


(写真 9)



(13 枚目)

(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)

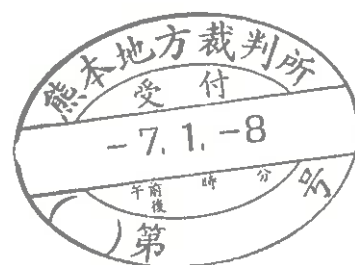


(14 枚目)

令和 6 年(ケ)第 51 号
令和 6 年 11 月 28 日現地調査
令和 7 年 1 月 8 日評価

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

番 号	評 価 額
物件 1	金 7,460,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却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 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 山鹿市山鹿字東九日町1575番地 リバーージュ山鹿 (専有部分の建物の表示) 山鹿1575番の904 居 宅 鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 79.41㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 山鹿市山鹿字東九日町1575番 宅 地 987.71㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 280695分の7941	
番号	特 記 事 項		
1	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

位置・交通	J R鹿児島本線「玉名」駅の北東方、約20 k m（道路距離） 最寄バス停「山鹿温泉」の北方、約150 m（徒歩約2分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	山鹿市中心市街地に位置し、小規模店舗、共同住宅、駐車場等がみられる商業地域である。通称「八千代座通り」に位置し、観光客等の往来も見られる地域である。	
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) 商業地域 80% 400% － －
画地条件	西側間口約13.4 m、奥行約63 m、規模987.71 m ² の概ね長方形の中間画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	西側で幅員約5.5 mの舗装市道（九日町西上町線）に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	分譲マンション「リバーージュ山鹿」の敷地として利用されており、駐車場・ゴミ置き場等が配置されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり (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目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。なお、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となる。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	リバージュ山鹿
建物の用途	居宅（総戸数44戸）
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3年4月30日新築 経過年数：約34年 経済的残存耐用年数：約16年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造9階建
仕様	屋根：スレート葺 外壁：タイル貼、吹付タイル等
設備等	エレベーター：1基（9人乗り） オートロック：有 駐車場：有（敷地内18台：屋内平置7区画・月額5,000円、 屋外平置11区画・月額4,000円） 集会場、ゴミ置場、防災・防犯設備等
建物の品等	使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：有（リバージュ山鹿管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：東福互光株式会社熊本支店 管理形態：管理人室なし（管理員が週3回、共用部分の清掃に訪問）
管理の状況	普通
特記事項	①平成22年9月に1回目の大規模修繕工事（外壁塗装等）が実施されている。近い将来、大規模修繕工事の予定はないとの事である。 ②管理費は令和5年10月から現状の管理費に改定されている。 ③修繕積立金については、令和7年3月から同年9月迄の間に、現状の倍額を提案予定との事である。 ④外階段の手摺の鉄サビや外壁塗装の劣化や汚れ等、共用部分の劣化が認められる。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	9階（904号室） 主要開口部の方位：南向き（南西の角部屋）
床 面 積	79.41㎡（登記面積）
間 取 り	3LDK、バルコニー有り （詳細は附属資料「建物間取図」参照）
仕 様	天 井：ビニールクロス、化粧合板等 床：フローリング等 内 壁：ビニールクロス、化粧合板等 設 備：給排水、衛生、電気等
保 守 管 理 の 状 態	室内は令和4年11月に、内装クロス及び床のフローリング張替え、キッチン、浴室及び洗面所等のリフォームが実施されている。 室内で猫1匹飼育されており、北側中央の洋室は、ペットによる引っ掻き傷等が多数みられ、内壁に大きな損傷が認められる。 管理状態は、北側中央の洋室は劣るが、その他はリフォームされており概ね普通である。
管 理 費 等	管理費：9,860円（月額） 修繕積立金：6,160円（月額） 町内会費：800円（月額） 滞納額：175,429円（令和6年3月～同年12月分）※延滞金含む （現況調査報告書を参照）
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	①キッチンはIHクッキングヒーターを使用している。 ②管理費及び修繕積立金については、「一棟の建物の概要」の特記事項欄記載のとおり。 ③駐車場は、調査時において軽自動車の駐車枠が1区画空いており、使用希望者が複数いる場合は抽選との事である。 ④管理費等は、令和6年3月分から滞納が継続している。 詳細は、現況調査報告書記載のとおり。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、両価格を調整のうえ後記のとおり評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、さらに個別格差を乗じて積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
300,000	79.41	0.25	5,956,000

ア 再調達原価：類似建物の建築費等を参考に査定した。

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：残価率5%とした場合の定額法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{aligned} & \text{(計算式)} \quad \text{残価率} \quad \text{経過年数} \quad \text{全耐用年数(※)} \quad \text{観察減価} \\ & \{1 - (1 - 0.05) \times (34 \text{ 年} \div 50 \text{ 年})\} \times (1 - 0.3) = 0.25 \end{aligned}$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数 (34 年 + 16 年 = 50 年)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
34,900	0.90	987.71	1.00	7941/280695	878,000

ア 標準画地価格：地価調査地「山鹿5-1」の価格を規準として査定した。

$$\begin{aligned} & \text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ & 35,500 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/97 \times 100/105 = 34,900 \text{ 円/㎡} \end{aligned}$$

◇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：不整形 -3%

$$\begin{aligned} & \text{◇地域格差} \quad \text{街路条件} \quad \text{交通接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ & 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.05 \end{aligned}$$

イ 個別格差：奥行逓減等 -10% (0.90)

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等を考慮した。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
5,956,000	878,000	1.35	9,226,000

ウ 個別格差：階層(9階建の9階部分)、位置、直近リフォーム等を考慮して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
95,000	1.35	79.41	10,184,000

ア 基準階の比準価格：近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：上記同様

ウ 専有面積：公簿面積による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、積算価格と比準価格の概ね中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	9,226,000	1.00	9,226,000
② 比準価格	10,184,000	1.00	10,184,000
③ 調整後の価格	9,710,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費 等相当額の 減価 エ	その他の 控除減価 (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エーオ
9,710,000	1.00	0.80	0.96	—	7,460,000

イ 市場性修正：修正の必要なしと判断した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至るまでの期間等を考慮した。

オ その他の控除減価：控除すべき敷金等はない。

第6 参考価格資料

地価調査地(山鹿 5-1)

所 在：山鹿市山鹿字西九日町 1616 番 7 外

価 格：35,500 円／㎡

位 置：『玉名』駅の北東方約 20km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：693 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側が 16m 国道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）

商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）

地 域 の 概 要：小売店舗、事務所、銀行等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図縮小写し
- 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 建物間取図
- 6 現況写真

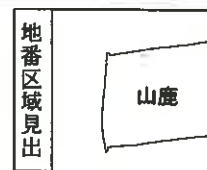
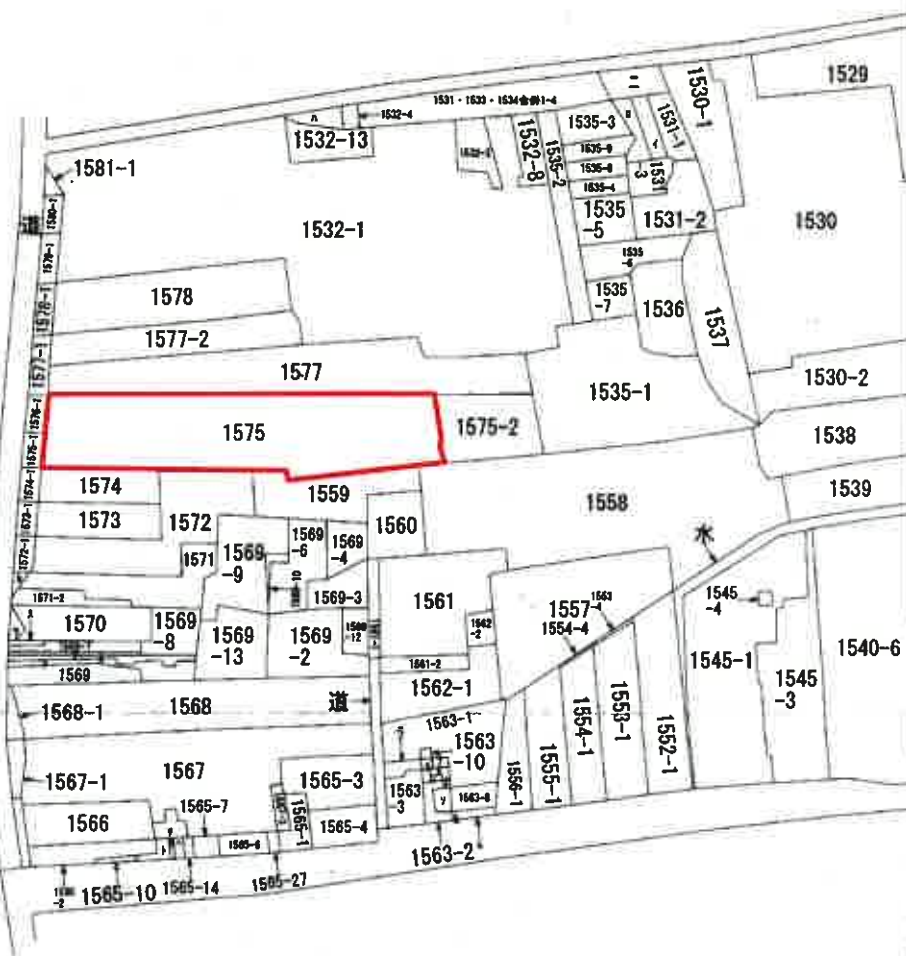
以 上



山鹿市全図 1/25,000

位置図

イ 1531・1533 1-2 1534合併 1532-5 1534合併 1565-26
 ・1534合併 1531・1533 1-5 1531・1533 1-3 つづく



請求部	所在	山鹿市山鹿字東九日町				地番	1575番			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		分類	地図に準ずる図面			
作成年月日				備付年月日(原図)		補事項				

原図をA4に縮小

公図縮小写し

1120943

區 量 測 積 地

1575

1575

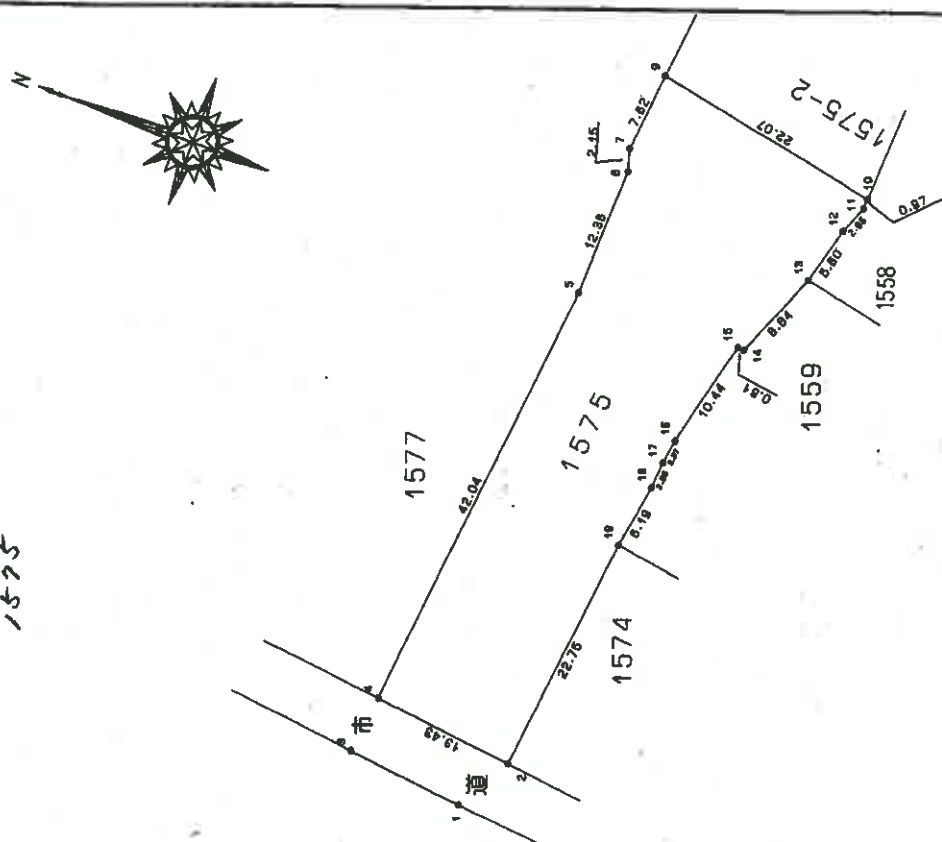
土地の所在

山鹿市大

會員專用

試料名	試料No	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n)$
1	1	1.36	-45.77	-21.07	28.6552
2	2	1.99	-44.24	43.35	519.3864
3	3	7.71	-2.41	54.15	417.8048
4	4	7.71	3.95	14.42	105.8428
5	5	7.97	12.01	3.66	28.9102
6	6	7.19	19.60	3.28	23.6932
7	7	-14.46	15.59	-5.20	76.3486
8	8	-14.43	1.52	-3.79	53.6239
9	9	-13.38	11.56	-8.17	109.3146
10	10	-11.91	6.15	-13.55	181.2576
11	11	-8.53	-2.02	-1.14	58.4342
12	12	-7.92	-1.99	-10.14	60.3086
13	13	-5.62	-13.18	-12.52	52.1104
14	14	-5.15	-8.11	-6.90	25.3920
15	15	-3.00	-17.06	-8.66	43.3000
16	16	-3.97	-23.17	-29.71	113.9787
17	17				1978.4222
18	18				987.1110
19	19				987.1110

地	番	地	番
01575		987.71	m ²



登録番号 ㊦…石炭、㊧…プラスチック杭、㊨…コンクリート杭、㊩…金鋼棒、㊪…鋼（ ）

作者

年 6 月 5 日作製)

申請人

縮尺 1/500

（四）健全完善考核评价机制

原図をA4に縮小

会員専用

建物図面

5番地

家屋番号 山鹿1575番の904

建物の所在 山鹿市大字山鹿字東

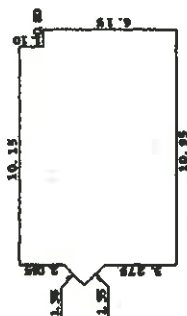
各階平面図

2109783

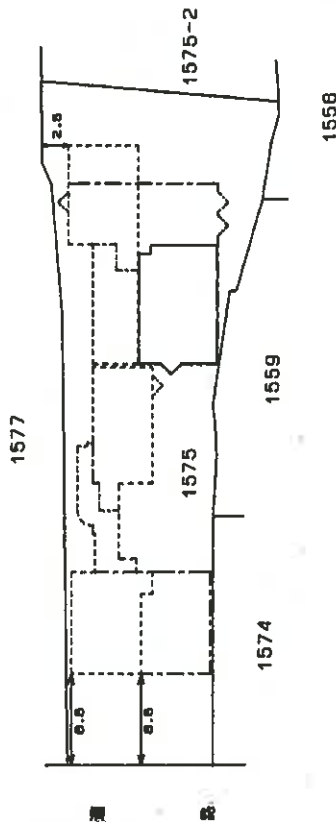
登記年月日：平成3年5月1日

公用

H.3.5.1



物件-1



面積

1.35 × 1.35	/2 =	0.91125
10.15 × 7.25	=	73.5876
0.90 × 6.15	=	4.9200
	計	79.41875

床面積 79.41㎡

建物の存する部分 9 階

縮尺 1/500

縮尺 1/250

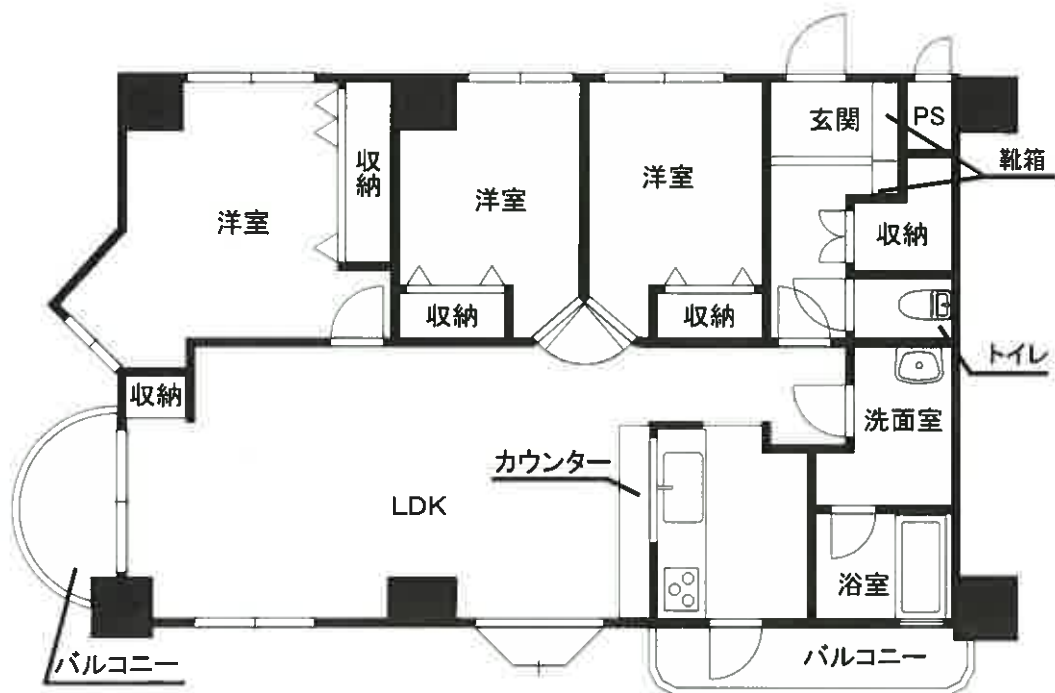
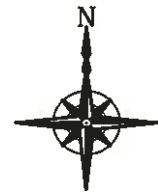
申請人

作製者

(熊本県土地家屋調査士)

原図をA4に縮小

令和6年(ケ)第51号
建物間取図



一棟の建物（南東方より撮影）



対象専有部分（リビング）



対象専有部分（北側中央の洋室）



対象専有部分（キッチン）



対象専有部分（浴室）



対象専有部分（トイレ）

