

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 18 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 9 月 1 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 7 月 22 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。



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	12,580,000 10,064,000	一括	2,516,000	191,090	0
1	2,320,000				
2	10,260,000				
					</



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市南区海路口町字採蠟司開 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 1. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市南区海路口町字採蠟司開 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 0. 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 4月14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, 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】

本件建物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】

公道に至るため、売却対象外の通路橋を利用している。買受人は通路橋の設置に関して、県の占用許可を得る必要がある。

本件建物を農業従事者以外の者が居住・利用することについては制限がある。

《 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

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市南区海路口町字採蠟司開 |
| | 地 番 | 3 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 9 1. 7 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市南区海路口町字採蠟司開 3 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 3 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 8 0. 5 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第46号
令和6年11月21日受理
令和6年12月18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 熊本市南区海路口町字採蠟司開
地 番 31 番 1
地 目 宅地
地 積 991.74 平方メートル
所有者 A

2 所 在 熊本市南区海路口町字採蠟司開 31 番地 1
家屋 番号 31 番 1
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき平家建
床 面 積 180.50 平方メートル
所有者 B

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(B) 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 ☒ その他の者の占有権限は使用借権である。		
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 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 ☐ 配置図のとお		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 南東側で水路を介して接する道路は市道である。
- 2 市道から本件土地への進入口として、水路上には通路橋が設置されている(写真2)。設置者及び設置時期については不明。通路橋設置に関しては占用許可を得る必要があるが、所有者はこれを得ていない。なお、占用許可を得れば、無償で水路上の使用が可能である(評価人調査)。
- 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。
熊本市南区海路口町字採蠟司開31番2 田 920㎡ A所有

■ 物件2関係

- 1 生活用水は市の上水道が使用され、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。
- 2 オール電化住宅である。なお、屋根にはソーラーパネル等は設置されていない。
- 3 玄関付近にわずかなクロスの亀裂がみられるほかは、目視した限りにおいて、雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 4 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する(写真4)。

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (債務者兼物件2所有者)	■ 物件1関係 本件土地は父Aの所有ですが、私は父に対して地代等の対価は支払っていません。親子ですから無償で家の敷地として使っています。 ■ 物件2関係 1 本件建物には、私と父A、それに私の祖母が居住しています。 2 生活用水は熊本市の上水道を使用しています。下水は合併浄化槽で処理しています。 3 台所や浴室等の燃料は電気です。屋根にはソーラーパネル等は設置していません。 4 屋内でペットを飼ったことはありません。 5 雨漏りやシロアリ被害はありません。不具合箇所や損傷箇所もありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 11 月 27 日 (水) 14 : 30 ~ 15 : 30	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6 年 11 月 29 日 (金) 14 : 35 ~ 14 : 45	物件所在地	周辺調査、写真撮影、Bから事情聴取
R6 年 11 月 29 日 (金) 16 : 10 ~ 16 : 25	熊本地方法務局	隣接地の全部事項証明書交付申請
R6 年 12 月 2 日 (月) 8 : 30 ~ 8 : 35	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R6 年 12 月 6 日 (金) 15 : 15 ~ 15 : 35	熊本地方法務局	隣接地の全部事項証明書交付申請
R6 年 12 月 17 日 (火) 10 : 10 ~ 10 : 50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Bから事情聴取
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。 ☐		

「公図写し」 A3判をA4判に縮小



請求部	所 在	熊本市南区海路口町字採蠟司開					地 番	31番1		
出 力	縮尺不明	精 度		座標系 番号又は 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)	昭和54年2月19日		補 記 事項	方位不明	

「 公 図 写 し 」 A 3 判を A 4 判に縮小

7 67-2
7 53-2

登記年月日：平成30年8月20日

公用

地積測量図

地番 31-1, 31-2

土地の所在 熊本市南区海路口町字探燧河間

1/2



求積表

地番	31-1	Xn	Yn	Xn+1-Xn	Yn+1-Yn	Yn · (Xn+1-Xn)	Yn · (Xn+1-Xn)
BP1 (測)全周	-28022.488	-35339.380	-39.988	1388843.308100			
BP2 (測)7/24分	-28054.953	-35330.048	-26.113	922573.843424			
BP3 (測)7/24分	-28048.889	-35313.153	-6.586	337823.116374			
BP4 (測)7/24分	-28084.511	-35307.189	-13.447	474775.501543			
KT4 (測)7/24分	-28062.046	-35300.616	49.374	-1738402.827784			
KT5 (測)7/24分	-28015.237	-35314.048	46.679	-168424.448591			
L11 (測)全周	-28015.237	-35314.048	-7.249	265994.824988			
倍			面積	1983.496053			
延			面積	991.74			
坪			面積	300.00			

地番	31-2	Xn	Yn	Xn+1-Xn	Yn+1-Yn	Yn · (Xn+1-Xn)	Yn · (Xn+1-Xn)
KT8 (測)全周	-28018.789	-35350.878	-4.220	143180.709390			
KT2 (測)7/24分	-28024.708	-35350.878	-24.087	850782.240391			
KT1 (測)7/24分	-28046.856	-35343.766	-46.410	1710993.164360			
KT3 (測)7/24分	-28075.116	-35336.548	-16.386	542592.804340			
2154-4L (測)7/24分	-28066.511	-35309.032	10.606	-374482.284360			
BP4 (測)7/24分	-28094.511	-35307.189	16.812	-585322.591428			
BP3 (測)7/24分	-28048.889	-35313.153	9.658	-331823.115374			
BP2 (測)7/24分	-28054.953	-35330.048	26.113	-922573.843424			
BP1 (測)7/24分	-28022.488	-35339.380	29.104	-1030636.803400			
倍			面積	1840.369885			
延			面積	920.1848428			
坪			面積	278.35			

総合計面積 191.028740 ㎡

測量年月日 平成30年 8月 8日

図 示

本測量に使用した与点一覽 (世界測地系)

名称	経緯	X座標	Y座標	備考
4-2154	測点	-28067.752	-35307.564	熊本市南区海路口町字探燧河間
4-2155	測点	-28033.318	-35210.934	熊本市南区海路口町字探燧河間

(地籍図の熊本市南区海路口町字探燧河間の図面に基き測量) (任意記載)

作成者

申請人

縮尺 1/500

(平成30年 8月16日作成)

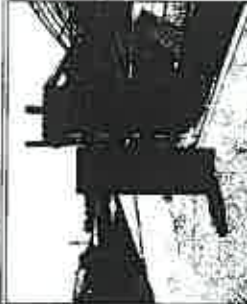
地 積 測 量 図

地 番 31-1, 31-2

土地の所在 熊本市南区滝路口町字松嶋司開

(2/2)

恒 久 的 地 物	
符号 名称	4-2154 熊本市道路台帳基準点 測地系 世界測地系 X座標 -28067.752 Y座標 -35307.564
成果	
備考	真鍮標識
概 略 図	
地物の状況	
標識の状況	

恒 久 的 地 物	
符号 名称	4-2155 熊本市道路台帳基準点 測地系 世界測地系 X座標 -28033.318 Y座標 -35210.934
成果	
備考	真鍮標識
概 略 図	
地物の状況	
標識の状況	

作成者

申請人

縮尺

1/

(平成30年 8月18日作成)

登記年月日：平成31年4月15日

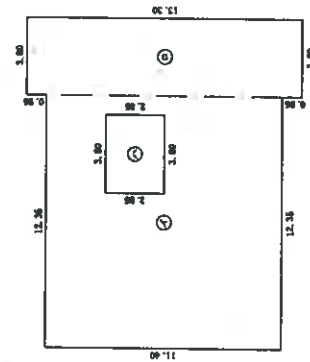
公用

建物図面図

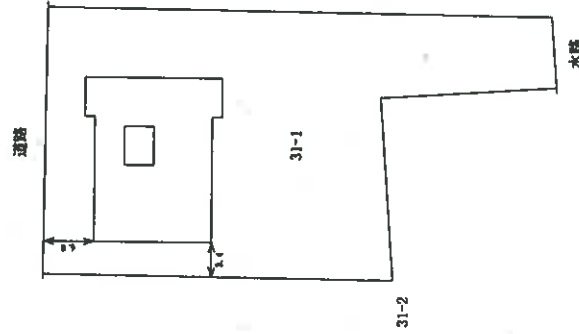
各階平面図

家屋番号 31番1

建物の所在 熊本市南区海路口町字條嶋司開31番地1



求積数			
①	12.35 × 11.40	=	140.7800
②	3.80 × 13.30	=	50.5400
③	3.80 × 2.85	=	-10.8300
計			180.5000
床面積			180.50 ㎡



縮尺 1/500

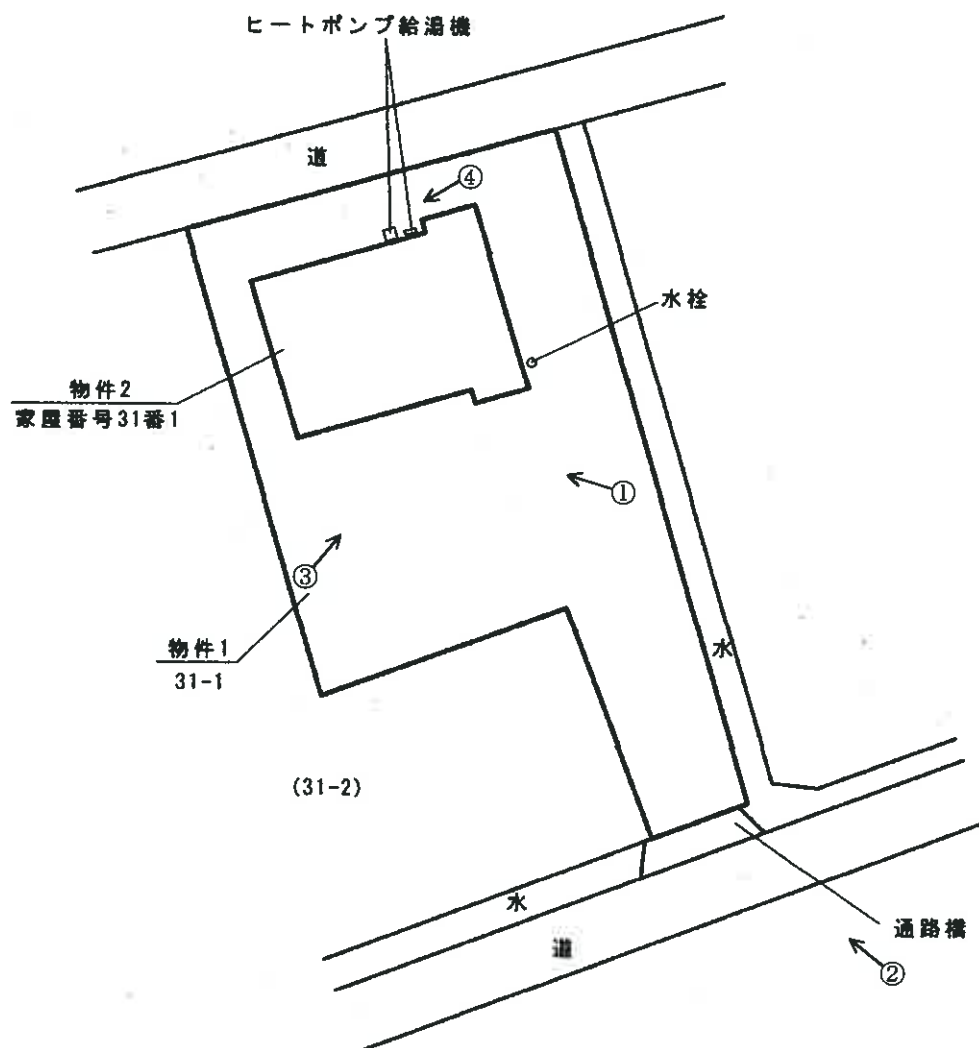
縮尺 1/250

作成者 (平成31年 4月12日作成)

申請人

令和6年（ケ）第46号
土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）

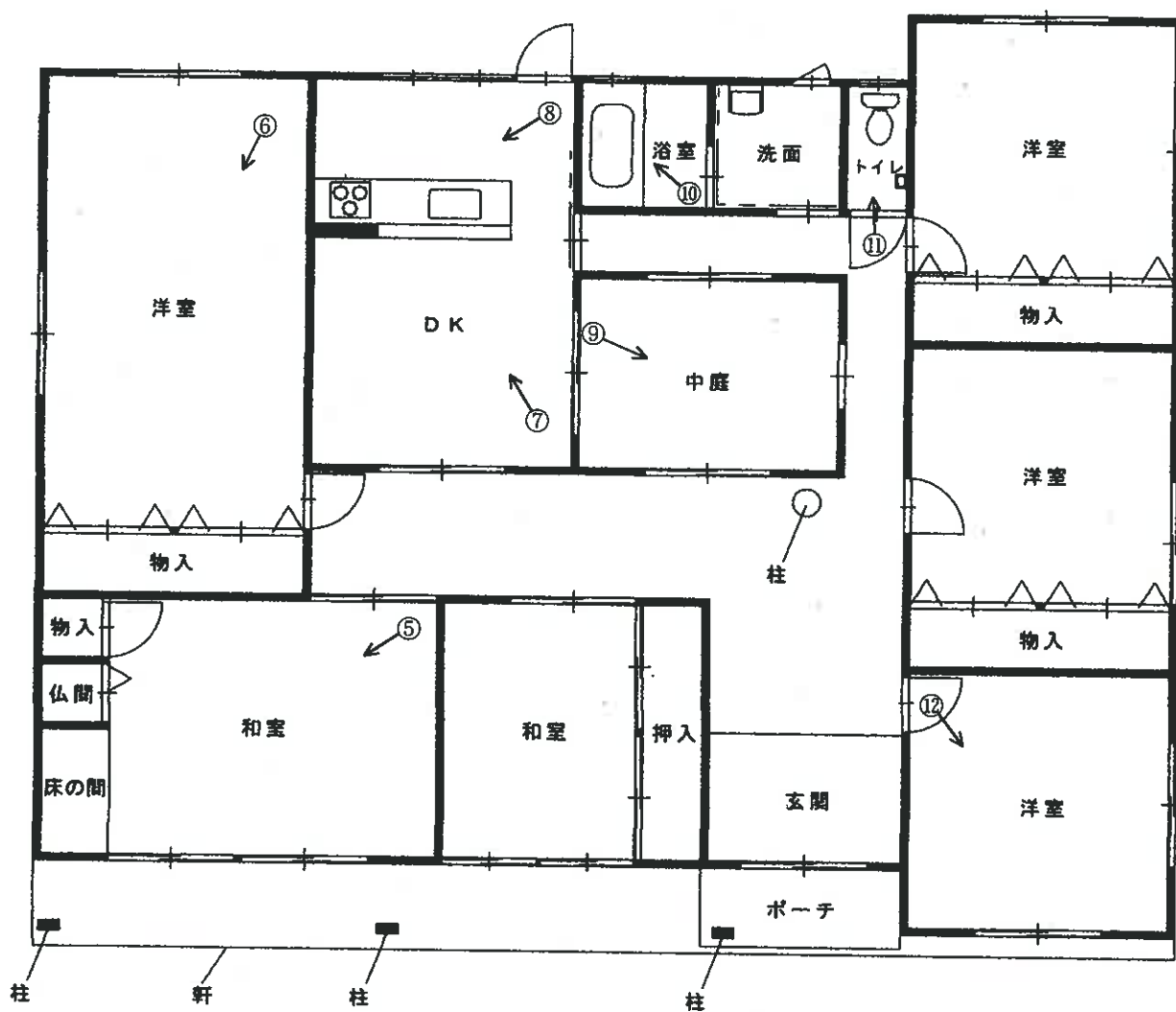
○→ は写真の位置方向を示す





令和6年(ケ)第46号
間取図(物件2)

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

北側

ヒートポンプ給湯機



(写真 5)

西側和室



(写真 6)

北西側洋室



(13 枚目)

(写真 7)

ダイニング



(写真 8)

台 所



(写真 9)

中 庭



(14 枚目)

(写真 10)

浴室



(写真 11)

トイレ



(写真 12)

南東側洋室



(15 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 46 号
令和 6 年 12 月 17 日 現地調査
令和 6 年 12 月 23 日 評 価
(発行番号 80075 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

村坂 亮

第1 評価額

一括価格	
金 12,580,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,320,000 円
物件2 (建物)	金 10,260,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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	熊本市南区海路口町字採蠟司開 31番1 宅地 991.74平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市南区海路口町字採蠟司開 31番地1 31番1 居宅 木造スレートぶき平家建 180.50平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
	特段なし。		

— 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）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「川尻」駅の北西方・約7.0km（道路距離） 最寄バス停「鵜森」の西方・約2.0km（徒歩約25分）	
付 近 の 状 況	周辺には農地が広がるなか、一般住宅が多い住宅地域である。	
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 建蔽率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域（市街化調整区域） 指定無 70% 200% － 集落内開発制度指定区域（特記事項①参照）
画 地 条 件	南東側市道に対して、間口約7.0m・奥行約48.5m、規模991.74m ² の不整形地である。なお、二方路である。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側において、幅約2.0mの水路を介して現況幅員約4.0mの市道（市道名：海路口町銭塘町第1号線）に接面している（詳細は特記事項③参照）。当該道路は建築基準法第42条第2項に規定される道路である。なお、対象地についてはセットバック済である。また、北西側において、現況幅員約4.0mの法定外公共物（いわゆる「里道及び水路」）に接面している。当該道路は「熊本市建築行為等に係る狭あい道路指導要綱第2条(1)号イ」に規定される道路である。なお、対象地についてはセットバック済である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガス配管 なし（オール電化） 下水道 なし（特記事項④） （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	① 都市計画法第34条第11号に基づく区域であり、当該規定を用いて戸建住宅の建築を前提とした場合においては下記制限が存する。 敷地面積：200㎡以上500㎡以下 建蔽率：40％以下 容積率：80％以下 外壁後退距離：1m以上 高さ制限：10m以下 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（熊本市文化財課への聴取に基づく）。 ③ 物件1南東側には通路橋が設置されているが、占用許可は取得されていない。なお、占用許可の有効期限は5年間であり、占用使用料は無償とのことである（熊本市南部土木センターへの聴取に基づく）。 ④ 合併浄化槽が設置されている。
---------	---

— 以下余白 —

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 記 載 ） ： 平 成 31 年 4 月 7 日 新 築 経 過 年 数 ： 約 6 年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 ： 約 19 年 程 度
仕 様	構 造 ： 木 造 屋 根 ： ス レ ー ト 等 外 壁 ： サ イ デ ィ ン グ 等 内 壁 ： ク ロ ス 等 天 井 ： ク ロ ス 等 床 ： フ ロ ー リ ン グ 、 畳 等 設 備 ： 電 気 、 給 排 水 衛 生 設 備 等
床 面 積 （ 現 況 ）	180.50 平 方 メ ー ト ル 『 第 3 目 的 物 件 』 記 載 の と お り
現 況 用 途 等	現 況 用 途 ： 居 宅 間 取 り ： 間 取 図 の と お り
品 等	普 通
保 守 管 理 の 状 態	玄 関 付 近 に お い て ク ロ ス の 亀 裂 等 が 若 干 見 ら れ る も の の 、 概 ね 経 年 相 応 の 状 態 で あ る と 判 断 さ れ る。
建 物 の 利 用 状 況	占 有 者 及 び 占 有 状 況 は 現 況 調 査 報 告 書 の と お り で あ る。
特 記 事 項	①従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。 ②本件建物について、確認済証（平成30年11月6日交付、第k1181771号）及び検査済証（平成31年4月8日交付、第1181771号）が交付されていることを確認した。 ③本件建物は、農業従事者の住宅として建築確認が取得されている。この点、農業従事者でない者が買受人となる場合において、本件建物を適法に使用するためには都市計画法第43条に規定される用途変更手続が必要となる。用途変更の際には、都市計画法第34条第11号に基づく区域に関する制限に適合する状態とするほか（規模が大きい場合には分筆を行う必要があり当該分筆後の地積の状態で建蔽率等を充足させる必要がある）、建築後20年経過している状態若しくは競売により所有権を取得した場合には建築後10年経過している状態であること等が必要となる（以上、熊本市開発指導課への聴取に基づく。なお、詳細は同課へ確認のこと）。

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格（円） ア×イ×ウ×エ
1	11,600	0.56	991.74	1.00	6,442,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 熊本南-15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 16,100 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{136} & \div & 11,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：方位等 +1%

◇地域格差： 街路条件（幅員等+1%）
環境条件（居住環境等+35%）
※地域格差率=1.01×1.35≒1.36

イ 個別格差： 画地条件（二方路等+1%）
画地条件（方位等+3%）
画地条件（形状等▲10%）
画地条件（規模等▲40%）
※個別格差率=1.01×1.03×0.90×0.60≒0.56

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量した。

(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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	180.50	0.77	25,017,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法（経年相応であり特段の減価は不要と判断）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left(1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{6 \text{ 年}}{25 \text{ 年}} \right) \times \left(1 - 0.00 \right) \div 0.77$$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	6,442,000	0.10	場所的利益	644,000

ア 建付地価格：前記1（1）で求めた建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%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	6,442,000	-644,000		0.5	0.8	2,320,000
2	25,017,000	644,000		0.5	0.8	10,260,000
一括価格（合計）						12,580,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：建物について農業従事者の住宅として建築確認が取得されており利用に際して一定の制限が存すること等を踏まえた市場性が減退する程度、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

第6 参考価格資料

地価公示地 熊本南—15

所 在 : 熊本市南区奥古閑町字内山1767番9

価 格 : 16,100円/㎡

位 置 : JR鹿児島本線「川尻」駅の南西方約5.2km

価 格 時 点 : 令和6年1月1日

地 積 : 264㎡

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 東4.5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化調整区域

建蔽率70%/容積率200%

集落内開発制度適用区域

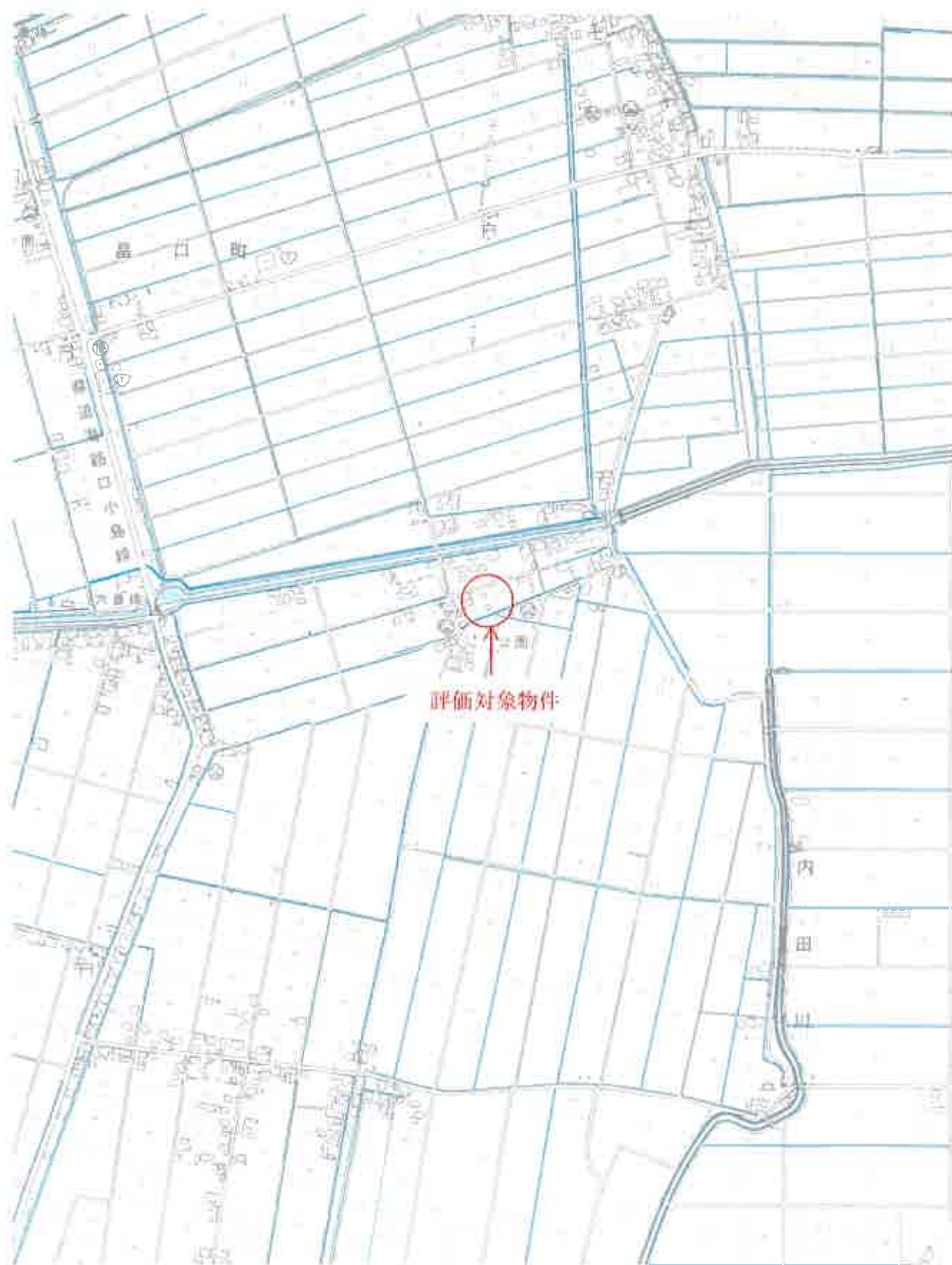
地 域 の 概 要 : 一般住宅等が見られる農地も多い住宅地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	公図写	1	葉
3	地積測量図写	1	葉
4	建物図面・各階平面図写	1	葉
5	土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）	1	葉
6	間取図（物件2）	1	葉
7	現況写真	3	葉

以 上

位置図



「1:10,000 熊本市 白図 写し」

〔原本をA4サイズに縮小しています〕

公 図 写



請 求 部 分	所 在	熊本市南区海路口町字採蠟可開				地 番	31番1			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 分		座標系 番号又は 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)	昭和54年2月19日		補 記 事 項	方位不明		

請求番号：74-2
(1/2)

公用

登記年月日：平成30年8月20日

[原本をA4サイズに縮小しています]

地積測量図写

地積測量図

地番 31-1, 31-2

土地の所在 熊本県南區海路口町字探鑑司開



求積表

測点	座標	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} - X _{平均}	Y _{平均} - Y _{平均}	X _{平均} - X _{平均}	Y _{平均} - Y _{平均}
BP1	(国)国土地	-38053.486	-38339.350	-38.486	-38339.350	-38.486	-38339.350	-38.486	-38339.350
BP2	(国)国土地	-38054.993	-38330.049	-38.993	-38330.049	-38.993	-38330.049	-38.993	-38330.049
BP3	(国)国土地	-38048.199	-38313.183	-38.199	-38313.183	-38.199	-38313.183	-38.199	-38313.183
BP4	(国)国土地	-38044.511	-38307.169	-38.511	-38307.169	-38.511	-38307.169	-38.511	-38307.169
KT4	(国)国土地	-38001.046	-38300.916	-38.046	-38300.916	-38.046	-38300.916	-38.046	-38300.916
KT5	(国)国土地	-38011.337	-38314.044	-38.337	-38314.044	-38.337	-38314.044	-38.337	-38314.044
LP1	(国)国土地	-38015.397	-38314.001	-38.397	-38314.001	-38.397	-38314.001	-38.397	-38314.001
合計									
面積									
平方									
平方									

測点	座標	X	Y	X _{平均}	Y _{平均}	X _{平均} - X _{平均}	Y _{平均} - Y _{平均}	X _{平均} - X _{平均}	Y _{平均} - Y _{平均}
KT6	(国)国土地	-38058.789	-38330.879	-38.789	-38330.879	-38.789	-38330.879	-38.789	-38330.879
KT7	(国)国土地	-38028.706	-38330.873	-38.706	-38330.873	-38.706	-38330.873	-38.706	-38330.873
KT8	(国)国土地	-38049.566	-38348.799	-38.566	-38348.799	-38.566	-38348.799	-38.566	-38348.799
KT9	(国)国土地	-38078.116	-38339.842	-38.842	-38339.842	-38.842	-38339.842	-38.842	-38339.842
BP4-41	(国)国土地	-38058.911	-38309.932	-38.911	-38309.932	-38.911	-38309.932	-38.911	-38309.932
BP4	(国)国土地	-38064.911	-38307.169	-38.911	-38307.169	-38.911	-38307.169	-38.911	-38307.169
BP2	(国)国土地	-38048.199	-38313.183	-38.199	-38313.183	-38.199	-38313.183	-38.199	-38313.183
BP2	(国)国土地	-38051.393	-38330.049	-38.393	-38330.049	-38.393	-38330.049	-38.393	-38330.049
BP1	(国)国土地	-38023.286	-38329.280	-38.286	-38329.280	-38.286	-38329.280	-38.286	-38329.280
合計									
面積									
平方									
平方									

地番計測図 1911 0328740 a2

測量年月日 平成30年 8月8日
図係者 江崎

本測量に使用した各点一覧 (注) 本図は、(注) 本図は、

点番	座標	X	Y	座標	座標
4-2164	国土地	-38057.789	-38330.879	国土地	国土地
4-2165	国土地	-38051.393	-38330.049	国土地	国土地

(地籍簿の熊本県南區海路口町字探鑑司開の地籍に基づき作成) (任意記載)

作成者

申請人

縮尺 1/500



建物図面・各階平面図写

[原本をA4サイズに縮小しています]

各階平面図

家屋番号

31番1

建物の所在

船本市南区海路口町字松嶋町開31番地1

北

床面積

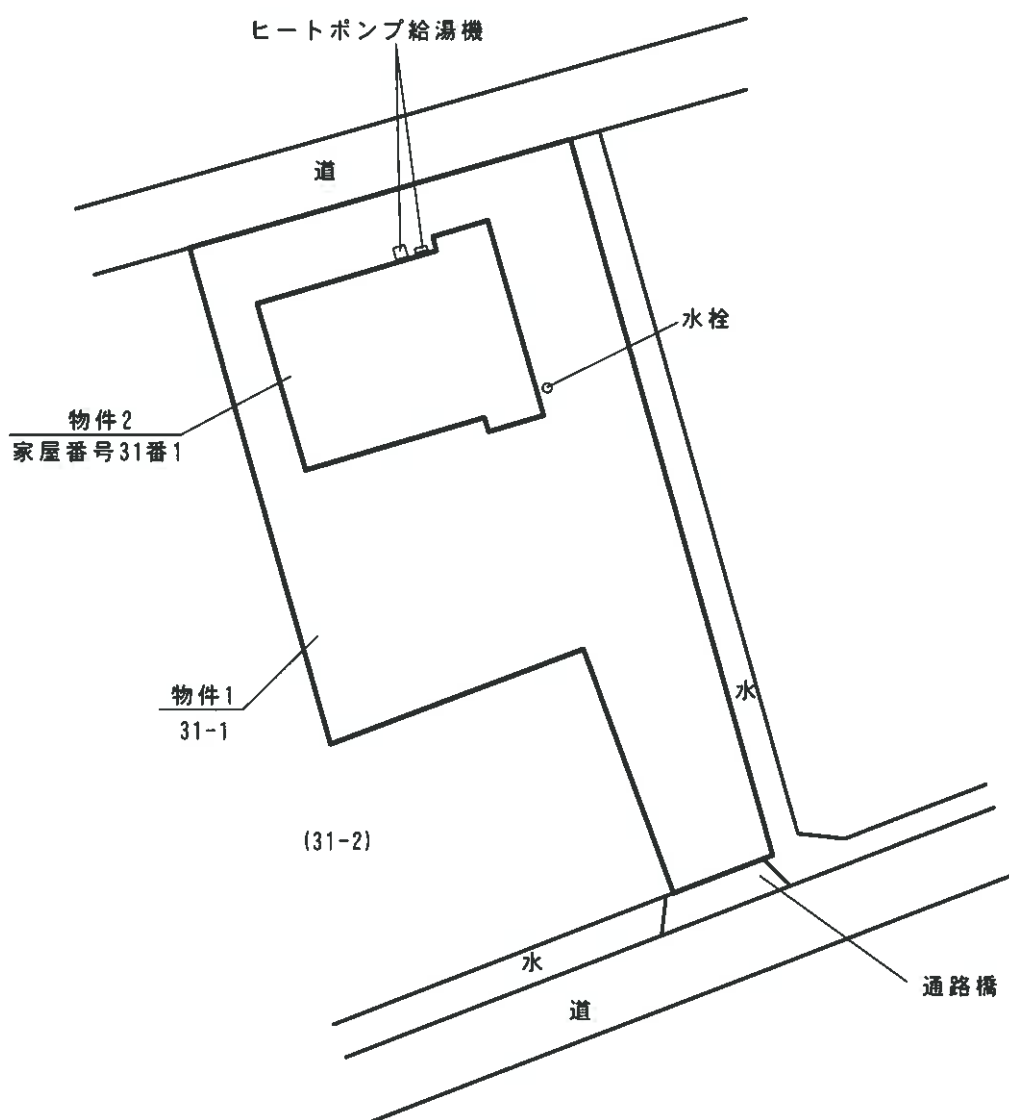
①	13.38 x 11.49	=	140.7500
②	2.80 x 13.30	=	30.8400
③	2.80 x 2.88	=	7.9800
計			180.5700

床面積 180.57 m²

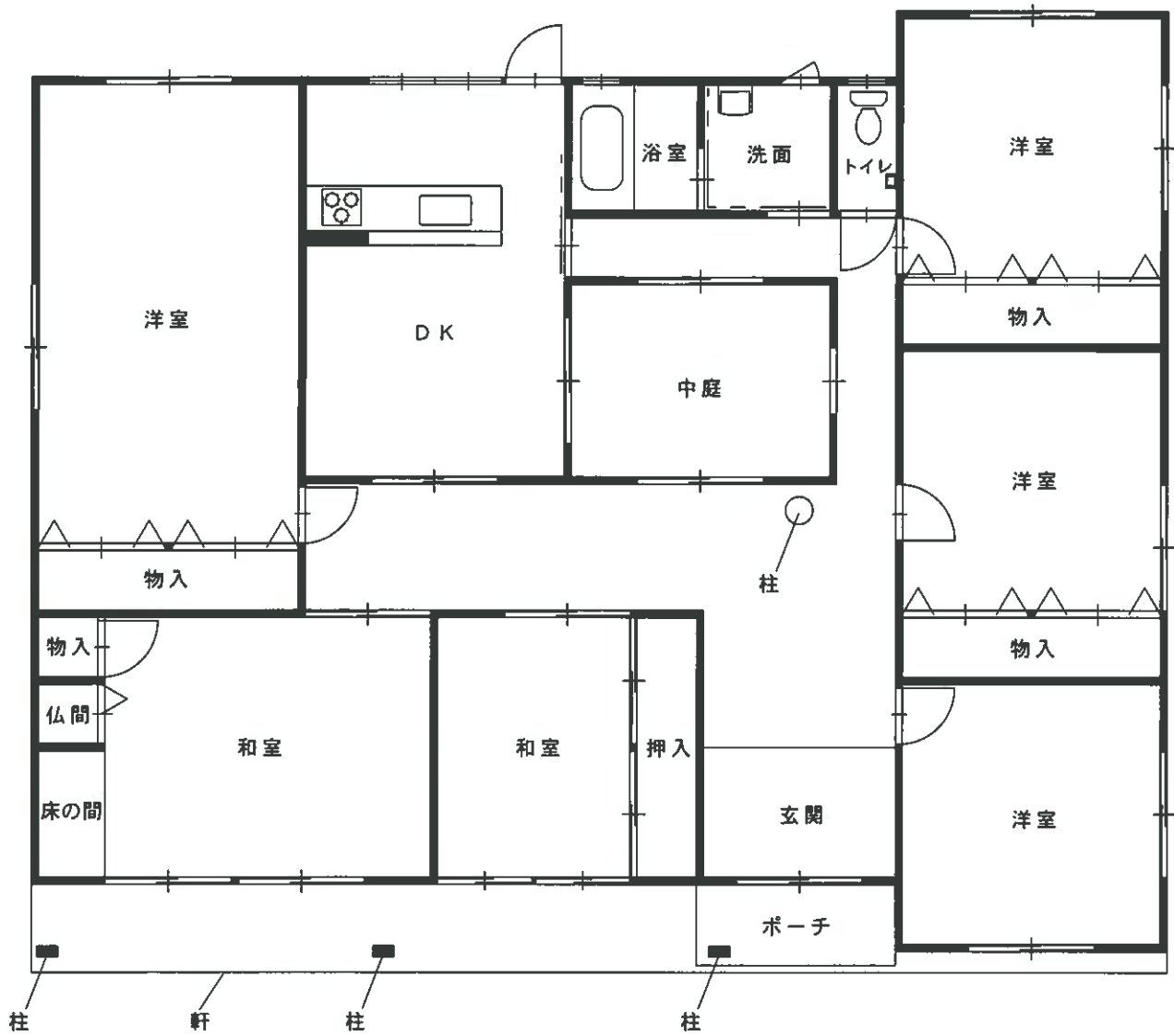
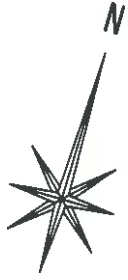
建物図面

縮尺 1/500

土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）



間取図（物件2）





南東方より対象不動産を望む



北東方より対象不動産を望む



物件2：外観



物件2：内部



物件2：内部



物件2：内部