

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 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 10 月 7 日から 令和 7 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 20 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 11 月 5 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 9 月 17 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 目 録

2（一棟の建物の表示）

所 在 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番地

建物の名称 ダイアバレス水前寺第 3

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 水前寺一丁目 8 番の 904

建物の名称 904 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 18.26 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 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番

地 目 宅地

地 積 940.82 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 257347 分の 2035



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 8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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

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

2（一棟の建物の表示）

所 在 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番地

建物の名称 ダイアハレス水前寺第 3

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 水前寺一丁目 8 番の 904

建物の名称 904 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 18.26 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 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番

地 目 宅地

地 積 940.82 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 257347 分の 2035



令和7年(ヌ)第14号
令和7年4月23日受理
令和7年5月19日提出

その2(物件番号2)

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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番地

建物の名称 ダイアパレス水前寺第 3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水前寺一丁目 8 番の 903

建物の名称 903 号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 9 階部分 18.13 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 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番

地 目 宅地

地 積 940.82 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 257347 分の 2035

共有者 A 持分 4 分の 1

共有者 B 持分 4 分の 3

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区水前寺一丁目 8 番地

物 件 目 録

建物の名称 ダイアパレス水前寺第3

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 水前寺一丁目8番の904

建物の名称 904号

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 9階部分 1.8.26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 熊本市中央区水前寺一丁目8番

地 目 宅地

地 積 940.82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 257347分の2035

共有者A 持分4分の1

共有者B 持分4分の3

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	熊本市中央区水前寺1丁目33番37-904号	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者が本件建物を 住居(空き家) として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☐ のとおり 管理費(月額) 5,700円 修繕積立金(月額) 3,480円	令和7年5月8日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある(別途滞納による遅延損害金あり) 管理費:304,950円(R1.10~R7.5分) 修繕積立金:180,300円(同上) ☐ 不明
管 理 会 社	株式会社東急コミュニティー(熊本オフィス) 電話096-213-7816	
その他の事項	4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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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	4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 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 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

■ 周辺状況・接面道路

- 1 符号1の土地の西側に接する道路は市道である。
- 2 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 熊本市中央区水前寺一丁目7番 宅地 320.52㎡ 公立学校共済組合所有
 - ② 同9番2 宅地 340.61㎡ 私人名義(共有)
 - ③ 同9番3 宅地 305.13㎡ 私人名義
 - ④ 同10番 宅地 375.20㎡ 私人名義(共有)
 - ⑤ 同11番 宅地 239.66㎡ 私人名義(共有)
 - ⑥ 同14番 宅地 264.46㎡ 私人名義

■ マンション全体の状況

築後33年が経過したマンションである。特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。

■ 本件物件の状況

- 1 別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 市の上下水道及び都市ガスが使用されている。台所のコンロはIHクッキングヒーターである。
- 3 約9年間空き家状態が続いている。建物内に残置された動産はなく、第三者の占有を窺わせるものはない。
- 4 トイレの壁クロスに汚損がみられる。経年劣化と思われる。
- 5 洋室やトイレ等、コンセントのカバーが外されている。
- 6 従物等として、ガス給湯器が存する。

■ マンション管理会社からの回答(令和7年5月31日現在)

- 1 滞納による遅延損害金
管理費分114,603円、修繕積立金分83,864円
- 2 マンション総戸数109戸
- 3 駐車場関係
 - ① 収容台数：11台(屋内平置2区画、屋内外平置2区画、屋外平置7区画)
屋内外平置とは、一部が建物の真下にかかる駐車場である。
 - ② 使用料(月額/台)：屋内平置13,000円、屋内外平置10,000円、屋外平置11,000円
 - ③ 競売の買受人による駐車場の使用は不可(抽選による)。
- 4 駐輪場使用料：無料
- 5 附属建物等について
 - ① トランクルームなし。
 - ② 共有部分となる附属建物なし。
- 6 大規模修繕の予定なし。

(関係人の陳述等用)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	■ 本件建物の状況等 1 本件建物は、私が管理人となった平成30年には現在の状態で、住人はいませんでした。平成28年ころから空き家だと聞いています。 2 本件建物の内部を見たことはないで、状況は知りません。 3 本件共有者らに何度か連絡を試みたことがありますが、二人から応答はありませんでした。 4 本件マンションでは、熊本市の上下水道及び都市ガスを使用しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 4 月 23 日 (水) 15 : 55 ~ 16 : 40	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 4 月 23 日 (水) 16 : 55 ~ 17 : 10	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 マンション管理人から事情聴取
R7 年 4 月 25 日 (金) 15 : 20 ~ 15 : 25	当庁	マンション管理会社に照会書送付 熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R7 年 5 月 8 日 (木) 12 : 05	当庁	マンション管理会社から回答書受領
R7 年 5 月 13 日 (火) 9 : 50 ~ 10 : 30	物件所在地	立入調査、写真撮影、 マンション管理人から事情聴取
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。

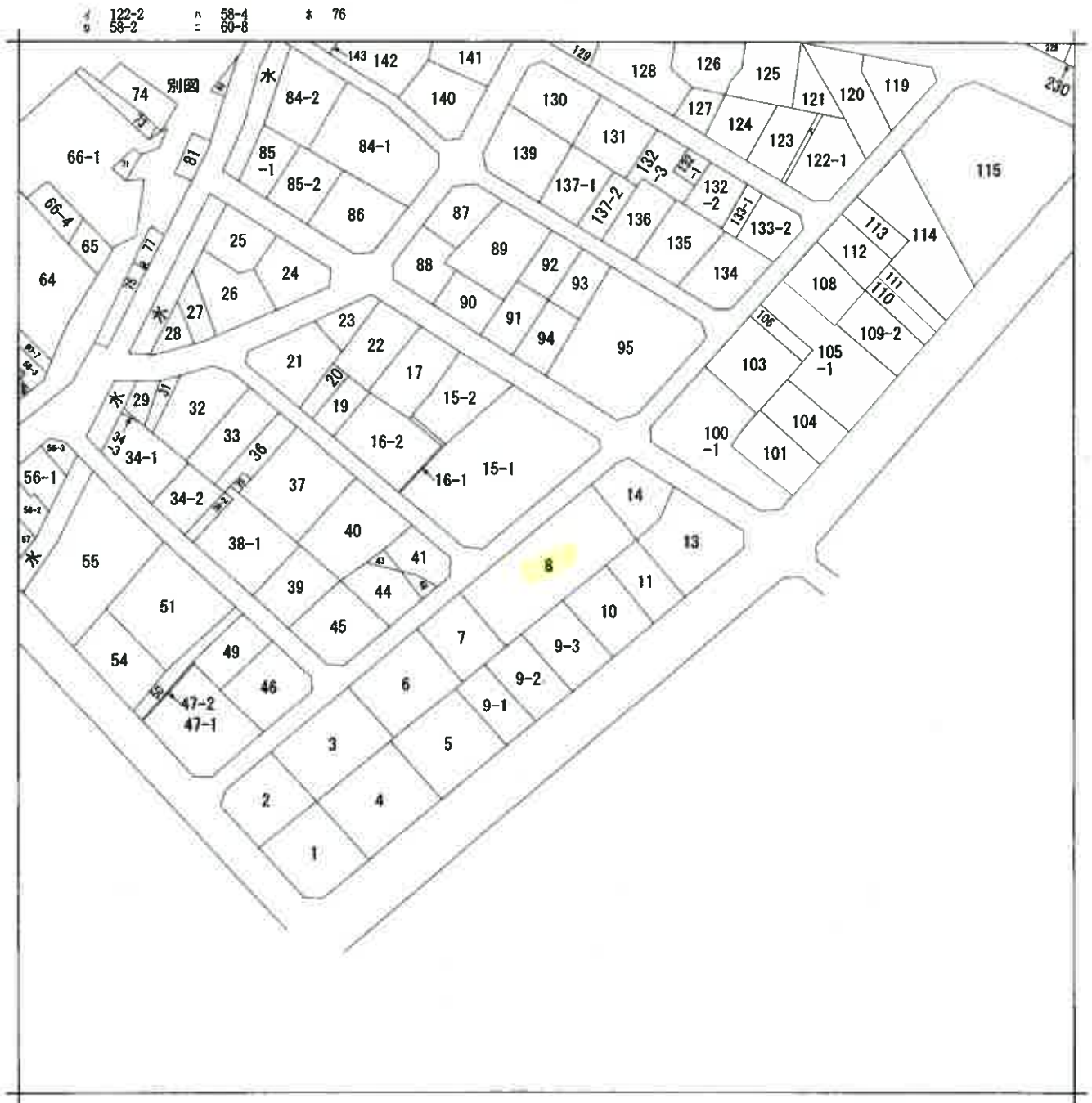
☒ 令和 7 年 5 月 13 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて立ち入った。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☒ 本経過は、全物件についてのものである。

「公図写し」

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	熊本市中央区水前寺一丁目				地番	8番			
出力縮尺	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		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	方位不明	

登記年月日：平成3年10月14日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

120108

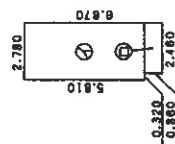
各階平面図

昭和33年10月14日登記
平成3年10月14日登記
建物図面

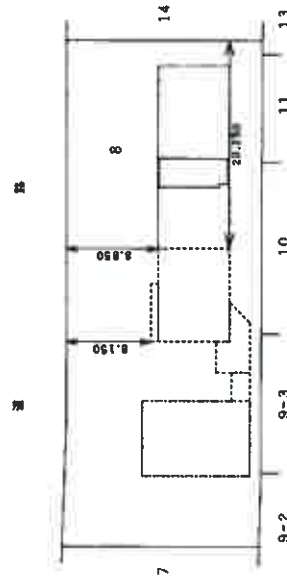
家屋番号
水前寺1丁目8番の904

建物の所在
阪本市水前寺1丁目8番地

会員専用



求積表			
イ) 5.810 × 2.780 =	16.151800		
ロ) 0.860 × 2.460 =	2.115600		
合計	18.267400		
底面積	18.26㎡		



建物の存する部分9階

作製者

縮尺 1/250

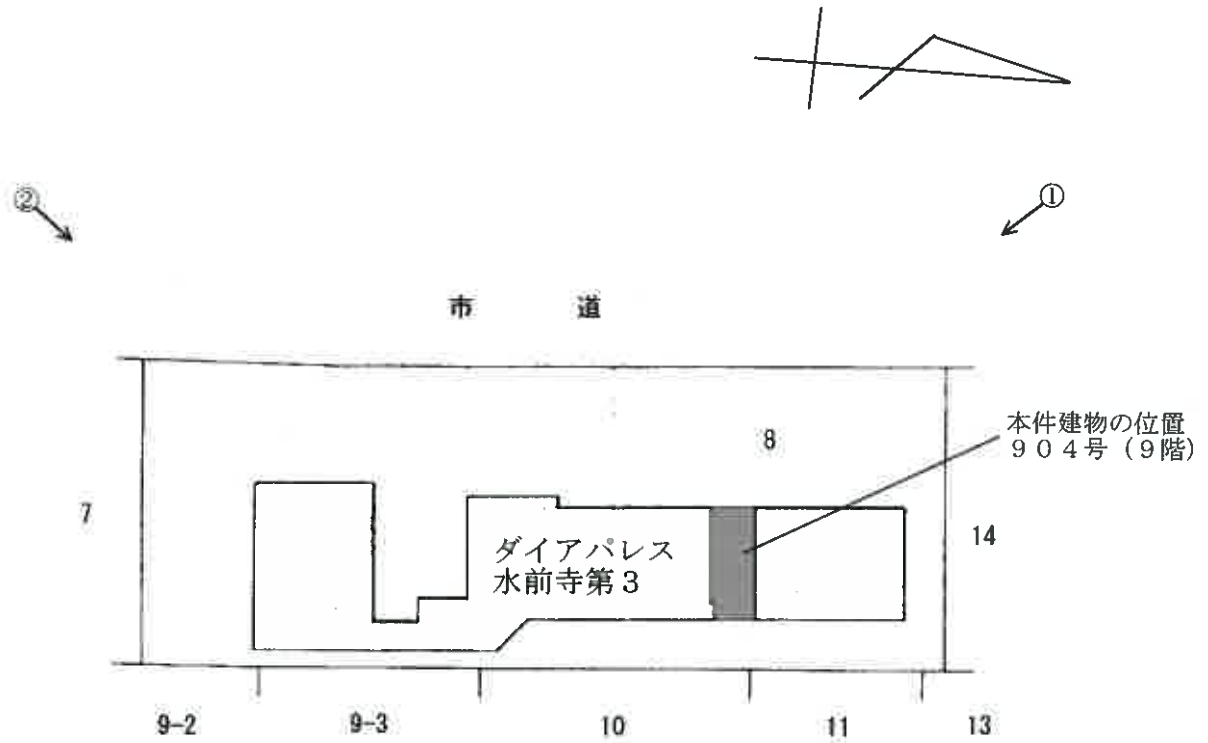
申請人

縮尺 1/500

(阪本県土地家屋調査士会用紙)

写真撮影位置図

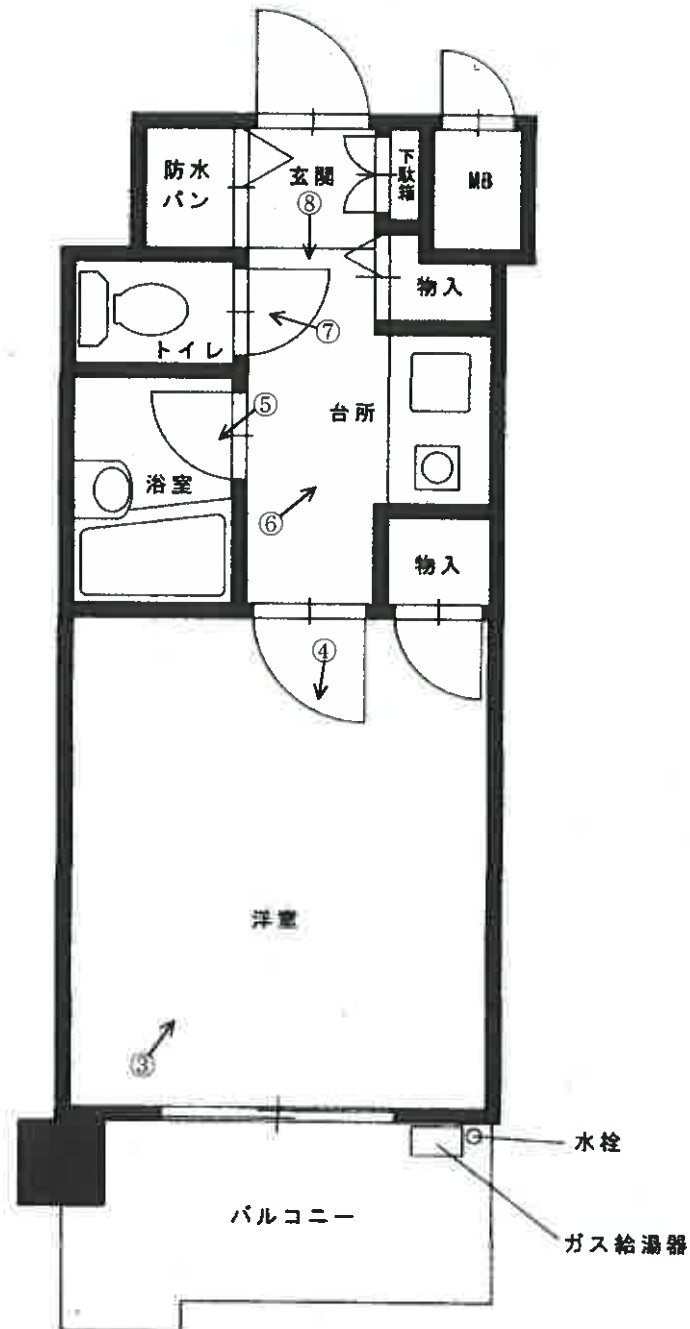
○→ は写真の位置方向を示す



令和7年（又）第14号
間取図（物件2）



○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)

マンション全景

904号室



(写真 2)

マンション全景

904号室



(写真 3)

洋室



(写真 4)

洋 室



(写真 5)

浴 室



(写真 6)

台 所



(写真 7)

トイレ



(写真 8)

廊 下



令和 7 年 (又) 第 14 号
令和 7 年 5 月 13 日 現地調査
令和 7 年 5 月 22 日 評価
(発行番号 80086-2 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

番号	評価額
物件2	金 2,110,000 円

1 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。

— 以下余白 —

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
2	(一棟の建物の表示) 所 在 地 番 地 目 積 建 物 の 名 称 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	熊本市中央区水前寺一丁目8番地 ダイヤパレス水前寺第3 水前寺一丁目8番の904 904号 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 9階部分 18.26平方メートル 1 熊本市中央区水前寺一丁目8番 宅地 940.82平方メートル 1 所有権 257347分の2035	同 左
本件土地は国土調査が未了であり、また、地積測量図も存しないが、建物図面の概測、建築計画概要書記載の敷地面積(928.73㎡)、その他現地概測等により、地積については概ね登記記録どおりであるものと判断した。			

— 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

位 置 ・ 交 通	JR豊肥本線「水前寺」駅の南東方・道路距離約450m 最寄バス停「水前寺鳥居前」の北東方・300m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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	都市計画区域内（市街化区域） 近隣商業地域 80%（近隣商業地域） 300%（近隣商業地域） 準防火地域 —
画 地 条 件	間口約50m、奥行約19m、規模940.82㎡の概ね長方形地である。なお、中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側において、幅員約6.0mの舗装市道（市道名：水前寺1丁目第2号線）に概ね等高に接面している。なお、当該市道は建築基準法第42条第1項第1号に規定される道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	「ダイアバレス水前寺第3」と称するマンション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 あり（特記事項②） 下 水 道 あり（特記事項③） （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周知の埋蔵文化財包蔵地「西水前寺町遺跡」の範囲内に存する（詳細は熊本市文化財課へ確認のこと）。 ②台所コンロはIHクッキングヒーターを使用している。 ③受益者負担金については昭和52年に終了していることを確認した（熊本市上下水道局への聴取に基づく）。	

2 建物の概況及び利用状況等
(1) 一棟の建物の概要

マ ン シ ョ ン 名	ダイアバレス水前寺第3
建 物 の 用 途	共同住宅（109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10月10日新築 経 過 年 数 ：34年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数：11年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造ルーフィング葺11階建
仕 様	屋 根：コンクリートコテ仕上、不燃アスファルトシングル等 外 壁：磁器質45二丁掛タイル、吹付タイル等
設 備 等	エレベーター：有（9人乗り1基） 駐 車 場：有（11台） ※駐車場使用料 屋内平置2台 ：月額13,000円 屋外平置7台 ：月額11,000円 屋内外平置2台：月額10,000円 ※買受人による駐車場の継続使用は不可との事である（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。 駐 輪 場：有（無料）
建 物 の 品 等	総 合：普通 仕 様 資 材：普通 施 工：普通
管 理 の 形 態 等	管 理 組 合：有（ダイアバレス水前寺第3管理組合） 管 理 方 式：委託管理 管 理 会 社：株式会社東急コミュニティー 管 理 形 態：通勤（勤務時間平日9時00分～17時00分）
管 理 の 状 況	普通程度
特 記 事 項	①大規模修繕等の予定はない（管理会社への聴取に基づく）。 ②建築確認済証（交付年月日：平成2年7月18日、交付番号：第638号）及び検査済証（交付年月日：平成3年10月15日、交付番号：第553号）が各々交付されていることを確認した。

(2) 専有部分の概要

構	造	鉄骨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：西向き	
床	面	積	18.26㎡（登記面積）
間	取	り	1K（添付の間取図参照） バルコニー：有（添付の間取図参照）
仕	様	天 井：ビニールクロス貼等 床：フローリング貼、ビニールシート貼等 内 壁：ビニールクロス貼等 設 備：電気、給排水衛生設備等	
保 守 管 理 の 状 態		概ね経年相応の状態であると判断した。	
管	理	費 等	管 理 費：月額5,700円（令和6年8月分以降） 修 繕 積 立 金：月額3,480円（令和6年8月分以降） 滞 納 額：管理費304,950円（令和1年10月～令和7年5月分） 修繕積立金180,300円（同上） ※令和7年5月31日現在における管理会社の回答に基づく。なお、滞 納額のほか別途遅延損害金（管理費分114,603円、修繕積立金分 83,864円）が存する。
専 有 部 分 の 状 況 等	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	従物等として、ガス給湯器が存する。		

－ 以下余白 －

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	350,000	18.26	0.28	1,789,000

イ 専有面積：登記数量を採用。

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数34年、経済的残存耐用年数11年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法（経年相応の状態であり特段減価の必要性はないと判断した）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left\{ 1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{34 \text{ 年}}{45 \text{ 年}} \right\} \times \left(1 - 0.00 \right) \approx 0.28$$

— 以下余白 —

(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。

(土地の符号1)

番号	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
2	170,000	1.01	940.82	1.00	2035 / 257347	1,277,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 熊本中央-18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 182,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{103}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{109} \div 170,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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： 環境条件（居住環境等） +15 %
行政的條件（容積率等） ▲5 %
※地域格差=1.15×0.95≒1.09

イ 個別格差： 画地条件（方位等） +1 %
※個別格差=1.01

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。

オ 登記上の敷地権割合に基づく。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

番号	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
2	1,789,000	1,277,000	1.16	3,557,000

ウ 個別格差：階層等+16%

2 比準価格の試算

番号	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
2	160,000	1.16	18.26	3,389,000

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等に存す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：階層等+16%

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。本件においては各試算過程について相対的信頼性は同程度であると判断し、両試算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
積算価格	3,557,000	—	3,557,000
比準価格	3,389,000	—	3,389,000
調整後の価格	3,473,000		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

(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並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	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（敷金等） オ	評価額 (円) ア×イ×ウ ×エーオ
2	3,473,000	1.00	0.80	0.76	—	2,110,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮し、修正の必要はないものと判断した。

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：代金納付に至る迄の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなる敷金等はないものと判断した。

第6 参考価格資料

地価公示価格 (熊本中央-18)
所 在 : 熊本市中央区水前寺五丁目298番
価 格 : 182,000円/㎡
位 置 : JR豊肥本線「水前寺」駅の南東方約1.0km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 1,238㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 西6m市道
用途指定等 : 都市計画区域内(市街化区域)
: 第2種中高層住居専用地域(建蔽率60%/容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	公図写	1	葉
3	建物図面・各階平面図写	1	葉
4	間取図	1	葉
5	現況写真	2	葉

以 上

位置図



「1:10,000 熊本市 白図 写し」



請求部	所在	熊本市中央区水前寺一丁目				地番	8番			
出力縮尺	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		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	方位不明	

請求番号 : 68-1
(1/1)

公用

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]

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成3年10月14日

昭和39年10月14日登記
平成3年

建物図面

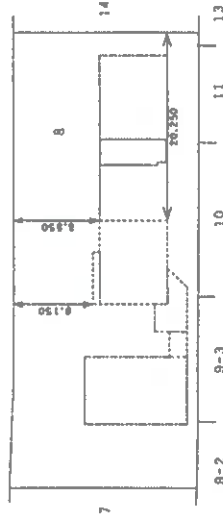
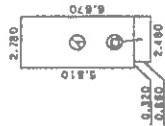
各階平面図

120108

家屋番号 水環寺1788番の904

建物の所在 鹿本市水前寺1丁目8番地

会員専用



建物の存する部分9階

求積表			
イ	5.810 × 2.780 =	16.151800	
ロ	0.880 × 2.460 =	2.115800	
合計		18.267600	
取面積		18.26㎡	

作製者

縮尺 1/250

申請人

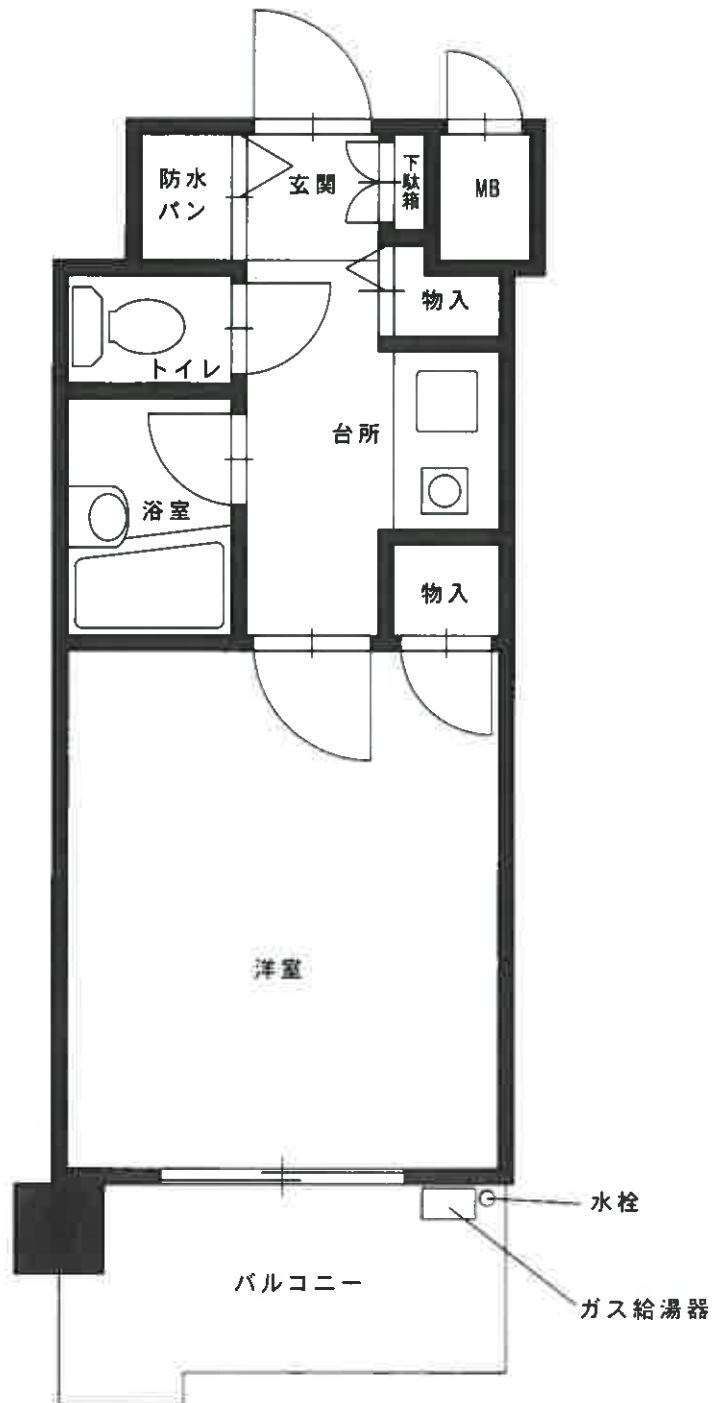
縮尺 1/500

(原本保存用紙に縮小して使用可)

(1/2)

請求番号：68-3

間取図（物件 2）





南西方より対象不動産を望む



北西方より対象不動産を望む



物件2：内部



物件2：内部