

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 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。	



913

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）
1～3	6,920,000 5,536,000	一括	1,384,000	54,874	16,712
1	1,200,000				
2	3,810,000				
3	1,910,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 熊本市西区小島九丁目 |
| | 地 番 | 1 5 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区小島九丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊本市西区小島九丁目 1 5 5 9 番地 1、1 5 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 4 1 平方メートル
2 階 3 1 . 5 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 2 5 平方メートル |

(現況)



物 件 目 録

種 類 車庫・作業場



※
※
※

物 件 明 細 書

令和 7年 7月25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1～3】

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】

賃借権

範 囲 主たる建物全部

賃借人 B

期 限 令和8年4月30日

賃 料 月額40,000円

賃料前払 当月分を前月末日に支払

敷 金 なし

保証金 なし

特 約 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

主たる建物を賃借人Bが占有し、附属建物を本件所有者A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】

隣接する土地（地番1559番2外）との境界が不明確である。

《 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 熊本市西区小島九丁目
地 番 1 5 6 0 番 1
地 目 宅地
地 積 8 5 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 熊本市西区小島九丁目
地 番 1 5 5 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 3 1 . 0 0 平方メートル
- 3 所 在 熊本市西区小島九丁目 1 5 5 9 番地 1、1 5 6 0 番地
1
家屋 番号 1 5 5 9 番 1
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 8 5 . 4 1 平方メートル
2 階 3 1 . 5 8 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 3 9 . 2 5 平方メートル

(現況)



物 件 目 録

種 類 車庫・作業場



令和7年(ケ)第6号
令和7年3月4日受理
令和7年4月3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 | 熊本市西区小島九丁目 |
| | 地 番 | 1 5 6 0 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 8 5 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区小島九丁目 |
| | 地 番 | 1 5 5 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊本市西区小島九丁目 1 5 5 9 番地 1、1 5 6 0 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 5 5 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 5 . 4 1 平方メートル
2 階 3 1 . 5 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9 . 2 5 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「 物件目録 」のとお	
住 居 表 示		熊本市西区小島9丁目21番1号	
土 地		物 件 1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 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 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		
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	4枚目「その他の事項」記載のとお		
建 物		物 件 3	
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 : 車庫・作業場 ☐ 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 その他の者が主たる建物を住居として、 建物所有者が附属建物を車庫・作業場として、各使用している。 ☒ その他の者につき「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	4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 ☐ 土地建物配置図のとお		

占有者及び占有権原 (物件 3 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 主たる建物全部	
占有者		☐ 債務者 ☒ B	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■B (占有者) ■A (所有者))の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成 30 年 5 月 1 日	
最初の契約等	契約日	平成 30 年 5 月 1 日	
	期間	平成 30 年 5 月 1 日から ☒ 平成 31 年 4 月 30 日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 5 月 1 日から ☒ 令和 7 年 4 月 30 日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者()	
賃料・支払時期等		毎月 金 4 万円(毎月末日限り 翌月分支払い) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある(☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

その他の事項

■ 物件1, 2関係

- 1 南西側に接する道路は国道(501号)、南東側に接する道路は市道である。
- 2 南側隣接地(1559番2)との境界については、所有者Aと県との間に争いがあり、土地建物位置関係図(11枚目)の南側三角形部分について双方が所有権を主張している。Aの主張によれば、物件1及び物件2の面積は合計約484㎡となり、登記面積を大きく超える。
- 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。
 - ① 熊本市西区小島九丁目1558番2 公衆用道路 106㎡ 熊本県所有
 - ② 同1559番2 畑 9.89㎡ 熊本県所有
 - ③ 同1559番4 公衆用道路 135㎡ 熊本県所有
 - ④ 同1560番3 公衆用道路 128㎡ 熊本県所有
 - ⑤ 同1561番2 公衆用道路 52㎡ 熊本市所有
 - ⑥ 同1561番3 宅地 69.42㎡ 私人名義
 - ⑦ 同1561番4 公衆用道路 185㎡ 熊本県所有
 - ⑧ 同1561番5 宅地 104.30㎡ 私人名義
 - ⑨ 同1561番6 宅地 111.93㎡ 私人名義
 - ⑩ 同1561番7 宅地 108.90㎡ 私人名義
 - ⑪ 同1561番8 宅地 150.99㎡ 私人名義

■ 物件3(主たる建物)関係

- 1 市の上下水道が使用されている。
- 2 台所や浴室等の熱源はプロパンガスである。
- 3 築後約55年が経過しており、全体的に老朽化している。さらに、南東側を中心に、熊本地震の被害を受けたと思われる次の損傷等がある。
 - ① 東側外壁に大きな亀裂の補修跡がある(写真3)。
 - ② 玄関付近や北側で基礎部分のコンクリートが破損している。
 - ③ 犬走りの亀裂が20か所程度みられる。
 - ④ 南側和室や納戸、トイレ横の手洗場等で内壁に亀裂がある(写真9, 13, 14)。
 - ⑤ 浴室で天井付近のタイルが破損し、天井の塗装表面が剥がれている(写真11)。
- 4 建物内では、南側和室や納戸、2階東側和室等の天井に雨漏り跡がある(写真14, 16)。
- 5 西側の広縁や和室の床にたわみが感じられる。
- 6 従物等として、下屋、ウッドデッキ及びガス給湯器が存する(写真1, 2, 4)。

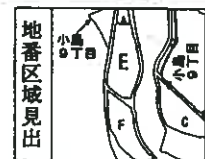
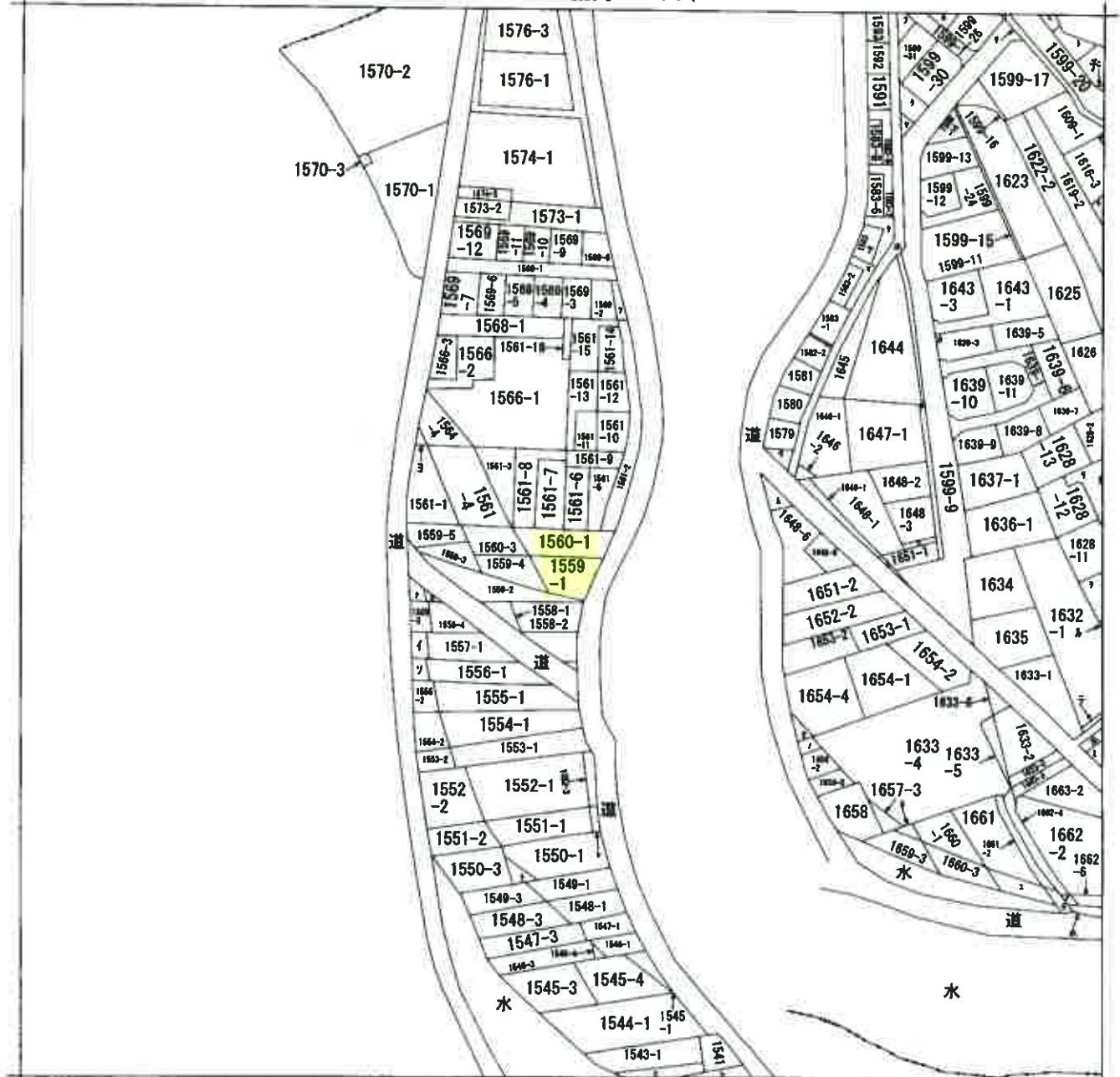
■ 物件3(附属建物符号1)関係

- 1 所有者が車庫兼作業場として使用している。
- 2 水道及び電気の接続はある。
- 3 特筆すべき損傷等は見受けられない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (所有者)	■ 物件1, 2関係 1 本件土地の範囲について、南東側は、市道のために1mセットバックしているので、本件土地と市道との実際の境界は、石垣の1m南東側にあります。 2 南側は、三角形の南側角までが本件土地であると思っています。その理由は、祖父が三角形の部分を畑として使っていたからです。ただ、1558番2と1559番2を所有する県は、建物図面を根拠に、三角形部分は県の所有であると主張しています。 ■ 物件3関係 1 本件居宅は、Bさんに平成30年5月1日から賃貸しています。賃貸借契約の内容は契約書とおりです。 2 附属建物は、私が車庫及び作業場として使っています。私は近くで自動車整備と販売業を営んでおり、整備作業にも使用しています。 3 附属建物ではガスは使っていません。水道と電気を引いています。損傷箇所等はありません。
■ B (物件3主たる建物占有者)	■ 物件3主たる建物関係 1 本件居宅は、Aさんから賃借して、家族と共に居住しています。賃貸借契約の内容は契約書のとおりです。 2 本件居宅では、市の上下水道を使用しています。 3 台所や浴室等の熱源は、プロパンガスです。 4 東側外壁に大きな亀裂の補修跡がありますが、熊本地震で生じた亀裂が残ったままだったので、親戚に補修してもらいました。 5 浴室のタイルが破損していることや内壁に亀裂があることは気づいていませんでした。 6 南側和室や納戸の天井に雨漏り跡がありますが、実際に雨漏りがしているところは見たことがありません。現在は雨漏りしていないと思います。 7 シロアリ被害はないと思います。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 3 月 6 日 (木) 13 : 30 ~ 13 : 50	物件所在地	周辺調査、写真撮影、Bの妻から事情聴取、 Aから電話聴取
R7 年 3 月 6 日 (木) 16 : 15 ~ 17 : 10	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 3 月 7 日 (金) 16 : 40 ~ 16 : 45	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R7 年 3 月 24 日 (月) 14 : 20 ~ 15 : 30	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びB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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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。 ☐		

1 1557-2 2 1599-19 3 1599-27 4 1599-34 5 1628-1 6 1628-9
 7 1599-8 8 1599-22 9 1599-33 10 1599-21 11 1628-3 12 1628-9



A B C D E F G H
 小島町 小島町 小島町 小島町 小島町 小島町 小島町 小島町

請求部	所在	熊本市西区小島九丁目				地番	1560番1			
出力尺	縮尺不明	精度		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)	昭和58年12月20日		補記事項	方位不明	

「 公 図 写 し 」 A 3 判を A 4 判に縮小

ヲ 1628-10
ワ 1648-4
ホ 1659-1
ヨ 1564-3
タ 1550-4
レ 1551-3
ソ 1556-2
ツ 1569-13
ネ 1559-6
ナ 1559-7
ラ 1651-3
ム 1577
ウ 1578
ノ 1656-1
ハ 1654-3
タ 1599-25
ヤ 1599-10
マ 1583-3
カ 1583-5
フ 1599-32
コ 1582-1
エ 1639-4
テ 1632-2
ア 1609-3
キ 1599-18
ク 1616-1
コ 1661-3
メ 1662-7
ミ 1663-1
モ 1542-1
モ 1661-4

公用

登記年月日：令和1年6月3日

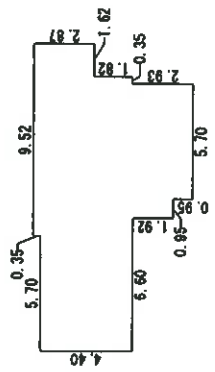
建物図面
各階平面図

家屋番号	1559番1
建物の所在	熊本市西区小島九丁目1559番地1、1560番地1

会員専用

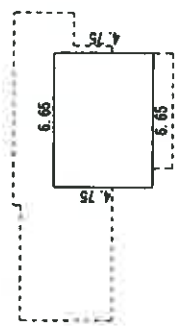
1/2

主たる建物
1階

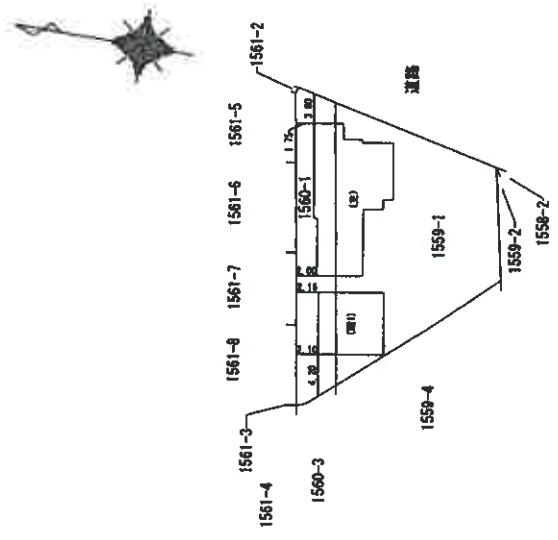


求積表	
1.62 x 2.87	= 4.6494
0.35 x 4.69	= 1.6415
5.70 x 7.62	= 43.4340
0.95 x 6.67	= 6.3365
0.90 x 4.75	= 4.2750
5.70 x 4.40	= 25.0800
合計	85.4164
床面積	85.41 m ²

2階



求積表	
6.65 x 4.75	= 31.5875
合計	31.5875
床面積	31.58 m ²



調査書地 1900038

作成者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：71-2

登記年月日：令和1年6月3日

公用

建物図面
各階平面図

1559番1

家屋番号

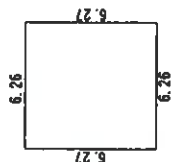
熊本市西区小島九丁目1559番地1、1560番地1

建物の所在

会員専用

(2/2)

附属建物符号1



求積表	
6.26 × 6.27	= 39.2502
合計	39.2502
床面積	39.25 m ²

調査書地 1900038

縮尺 1/

縮尺 1/250

作成者

申請人

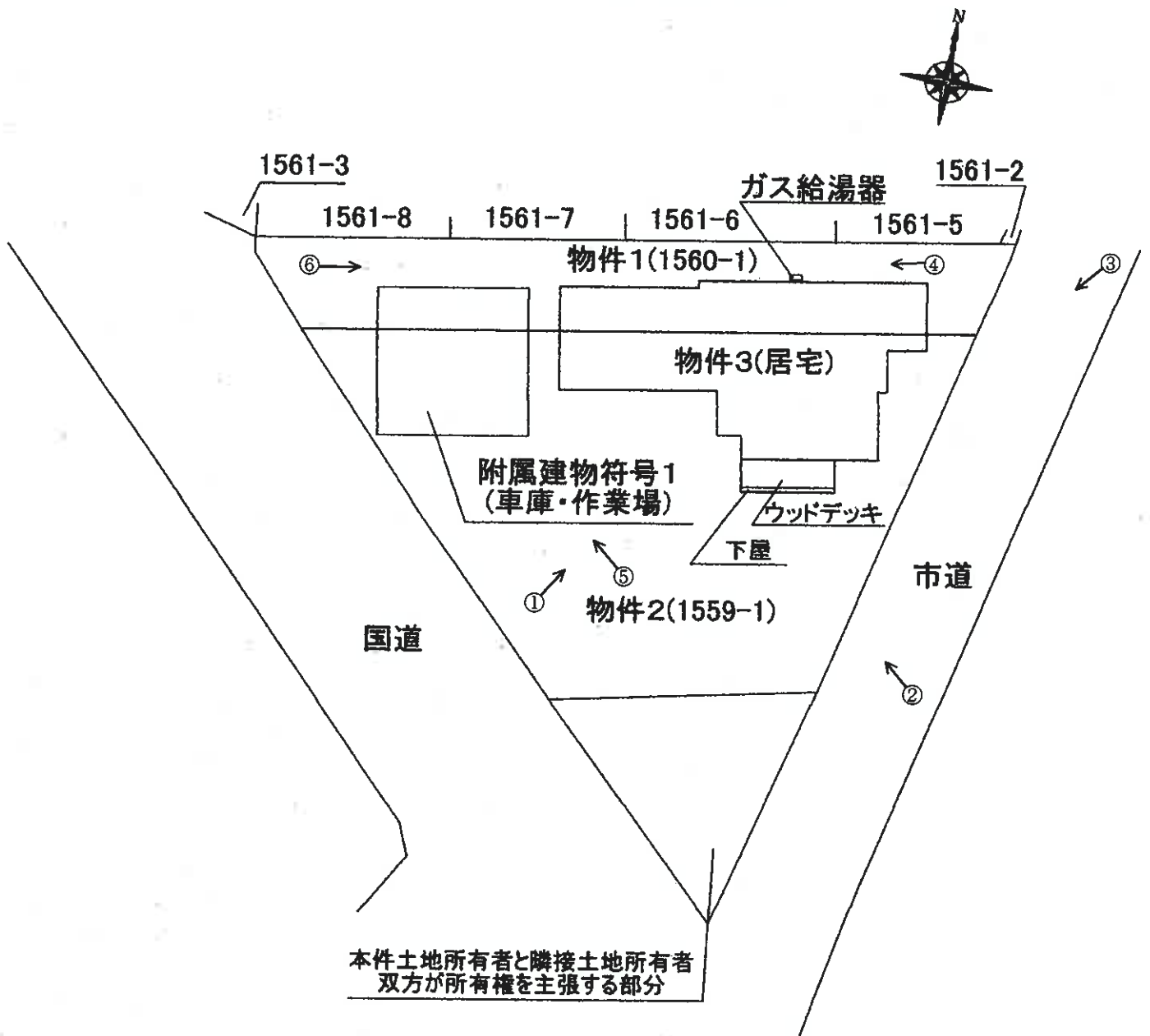
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

請求番号：71-2

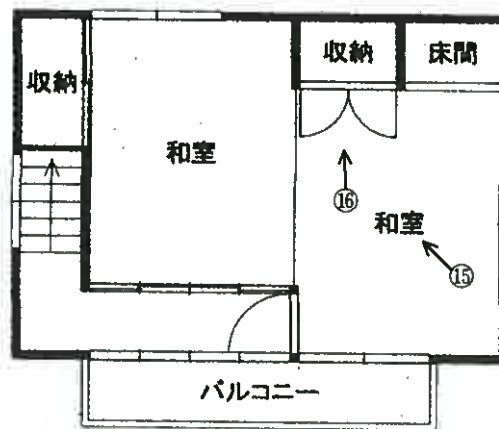
令和7年（ケ）第6号 土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

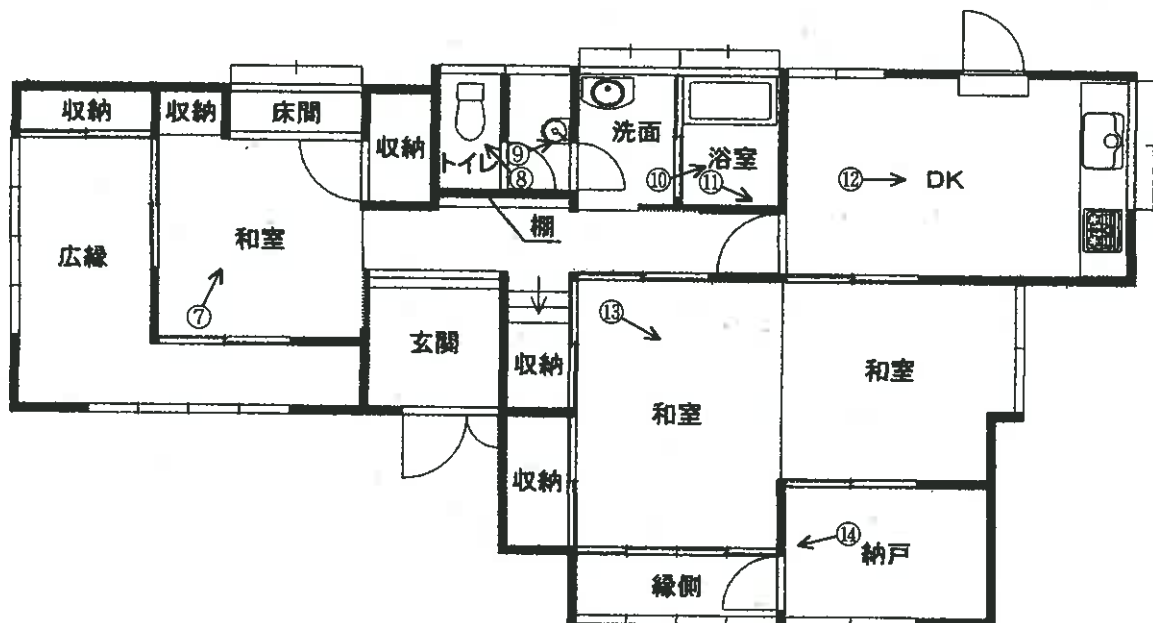


令和7年（ケ）第6号
物件3 建物間取図

○→は写真の位置方向を示す



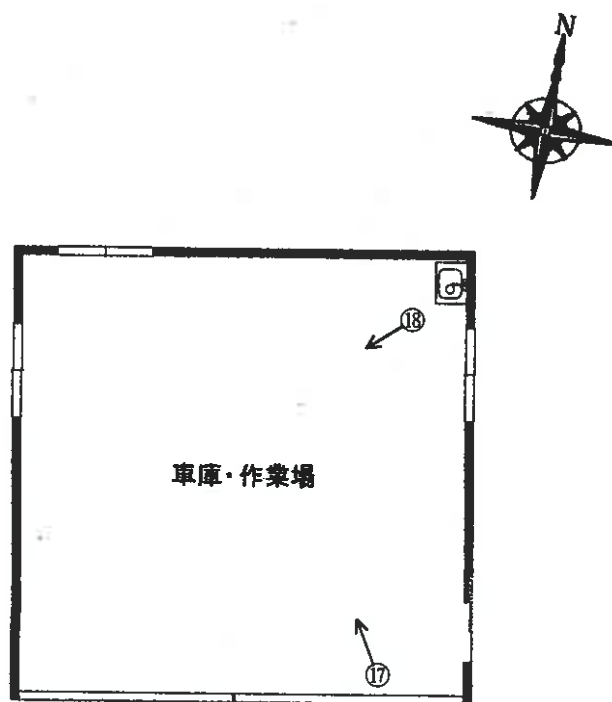
【2階】



【1階】

令和7年（ケ）第6号
物件3 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【附属建物符号1】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

西側和室



(写真 8)

トイレ



(写真 9)

手洗場

壁の亀裂



(写真 10)

浴 室



(写真 11)

同上

タイルの破損亀裂

天井の剥がれ



(写真 12)

台 所



(写真 13)

居間 (南側和室)

壁の亀裂



(写真 14)

納戸

雨漏り跡

壁の亀裂



(写真 15)

2階

和室



(写真 16)

2階和室

雨漏り跡



(写真 17)

附属建物内



(写真 18)

同 上



(19 枚目)

副 本

令和7年(ケ)第6号
令和7年3月24日現地調査
令和7年4月6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 6,920,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 1,200,000円
物件2(土地)	金 3,810,000円
物件3(建物)	金 1,910,000円

- 1 一括価格は、物件1～物件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1・2の土地の内訳価格は物件3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3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 地番 地目 地積	熊本市西区小島9丁目 1560番1 宅地 85.00㎡	
2	所在地 地番 地目 地積	熊本市西区小島9丁目 1559番1 宅地 231.00㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市西区小島9丁目1559番地1、 1560番地1 1559番1 居宅 木造セメントかわらぶき2階建 1階：85.41㎡、2階：31.58㎡	
附属建物	符 号 種類 構造 床面積	1 車庫 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 39.25㎡	車庫、作業場
番号	特 記 事 項		
1、2	本件土地の境界に関しては、南側隣接地(地番1559番2等)との間で争いがあり、熊本市西部土木センター備付の平面図によれば、①本件土地所有者が主張する境界による2筆合計の土地概測面積は約484㎡、②隣接土地所有者が主張する境界による土地概測面積は約429㎡である。また、本件土地2筆合計の登記簿面積は316㎡であり、縄伸びが認められる。よって、隣接土地所有者が主張する境界による土地概測面積(429㎡)は最低限確保されているため、②を基に本件土地に係る登記簿面積の補正を行う。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地（物件1・2 一体）の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「熊本」駅の南西方、約7.1km（道路距離） 小島町宮住宅前バス停留所の南東方、約70m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	国道501号沿いに、低層店舗、事業所、一般戸建住宅等が混在する地域である。	
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 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2種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画 地 条 件	本件土地所有者が主張する南西側間口は約33m、最大奥行約30m、概測484㎡の三角形地である。一方、隣接土地所有者が主張する南西側間口は約22m、奥行約11m～30m、概測429㎡の略台形地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約6mの舗装国道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に概ね等高に、南東側で幅員約4.8mの舗装市道（建築基準法第42条第2項に該当）に概ね等高から約0.4m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件1及び物件2土地は物件3建物の敷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）。	
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（プロパンガス利用） （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	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。	
特 記 事 項	本件土地所有者の陳述によると、南東側市道のために1mのセットバックを実施しているとのことであるが、本件土地の概測面積はセットバック部分を含んでいない。よって、土地価格の算出に係る個別格差においてセットバックを含む減価は行わない。	

2 建物(物件3)の概況及び利用状況

区 分	主である建物	附属建物：符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和45年9月17日新築、昭和51年月日不詳増築、昭和58年月日不詳増築 経過年数：新築から約55年、増築から約49年及び約42年 経済的残存耐用年数：0年	建築年月日：平成30年10月25日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：吹付タイル、磁器タイル 内 壁：化粧ベニヤ、繊維壁等 天 井：化粧ボード、目透かし天井 等 床：フロー材、畳等 設 備：電気、給排水、衛生等	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：合金メッキ鋼板 内 壁：表し 天 井：表し 床：土間コンクリート 設 備：電気、給排水
床面積(現況)	延 116.99㎡	39.25㎡
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	現況用途：車庫、作業場 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通	普通
保守管理の状態	基礎のクラック、屋根のカビ、外壁のクラック、塗膜材剥離・チョーキング、外部建具のサビ・腐食、床の撓み、天井の水染み痕、トイレタイルの割れ等が確認され維持管理の状態は劣る。	屋根及び外壁のコケ・サビ、土間コンのクラック等が見られるが、特別な損傷箇所等はなく、維持管理の状態は普通程度である。
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、ウッドデッキ及びガス給湯器が存する。 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。	ない

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地

物件1・2を一体の画地として、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	30,500	1.31	85.00	0.90	3,057,000
2	30,500	1.31	231.00	0.90	8,307,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「熊本西5-1」の価格を規準として査定した。

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $27,800 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/103 \times 100/88 = 30,500 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：基準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：三方路 +3%

◇地域格差：街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.03 \times 0.90 \times 0.95 \times 1.00 = 0.88$

イ 個別格差：三方路地 縄伸び 形状 個別格差
 $1.02 \times 1.35 \times 0.95 = 1.31$

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
3	125,000	116.99	0.05	731,000
附属建物符号1	60,000	39.25	0.73	1,719,000
			合計	2,450,000

ウ 現価率

・物件3：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。

・附属建物：経過年数6年、経済的残存耐用年数24年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式) $\frac{\text{残価率}}{1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{全耐用年数}(\text{※}))} \times (1 - \text{観察減価率}) = \text{現価率}$
 $\frac{0.05}{1 - (1 - 0.05) \times (6 \text{ 年} \div 30 \text{ 年})} \times (1 - 0.10) = 0.73$

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(6年＋24年＝30年)

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1・2については土地利用権等価格を控除し、物件3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。

(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		権利が及ぶ割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	3,057,000	0.30	法定地上権	1.00	917,000
2	8,307,000	0.30	法定地上権	0.60	1,495,000

イ 土地利用権等割合

物件1・2の土地利用権等を、物件3建物に関して法定地上権(土地利用権等割合は30%)と判定し、当該法定地上権の及ぶ範囲を物件1に関しては100%、物件2に関しては60%とそれぞれ査定した。

(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	3,057,000	-917,000		0.70	0.80	1,200,000
2	8,307,000	-1,495,000		0.70	0.80	3,810,000
3	2,450,000	+2,412,000	0.70	0.70	0.80	1,910,000
一括価格(合計)						6,920,000

ウ 占有減価修正：買受人に対抗できる最先の賃借権を考量した。

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。

- ・ 南側隣地所有者との間に境界に関する争いがある。
- ・ 本件居宅は襖で仕切られた和室主体の老朽化した家屋であり、改修等にあたって相当の費用が想定される。
- ・ 本件居宅は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

地価調査基準地価格(熊本西5-1)

所 在：熊本市西区河内町船津字居屋敷 2069 番 10

価 格：27,800 円／m²

位 置：「熊本」駅約 15 k m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：616 m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西側が 12m 国道に接面(三方路)

用 途 指 定 等：都市計画区域外

地 域 の 概 要：漁港背後の国道沿いに公共施設、店舗等の集中する商業地域

第7 附属資料

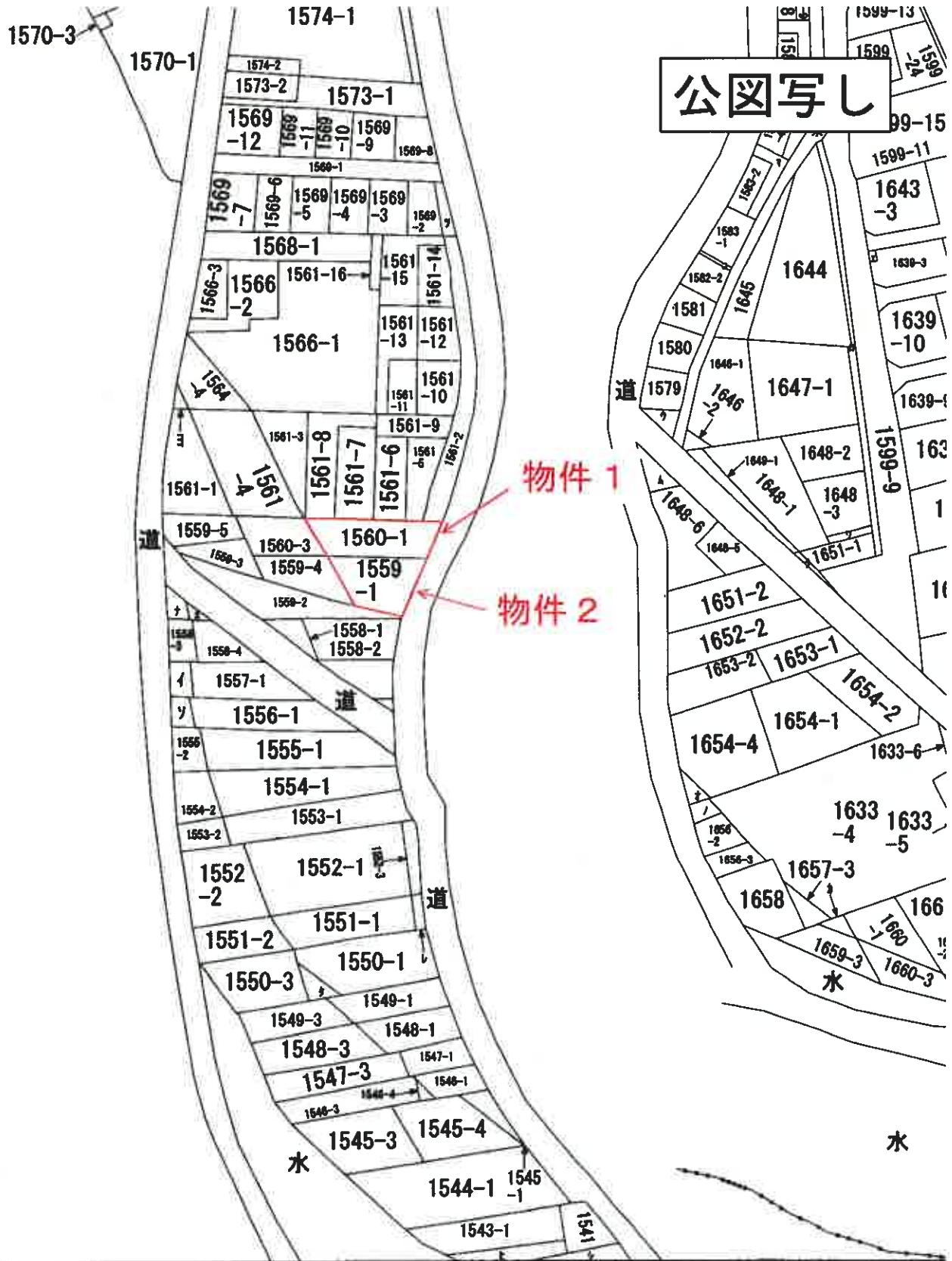
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

位置図



熊本市全図 1/10,000



地番
区域
小島
9丁目
E
F

方位・縮尺不明

熊本市西区小島九丁目				地番	1560番1		
精度 区分		座標系 番号記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属

會員專用

面 区
区 面
物 平
建 各

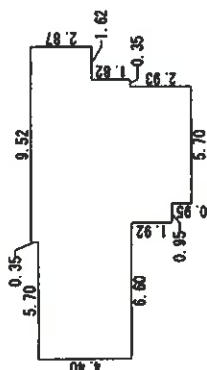
1559番1

中華書局

熊本市西区小島九丁目1559番地1、1560番地1

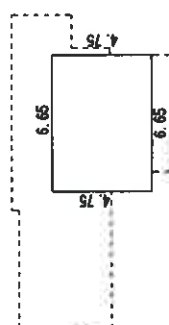
 $\frac{1}{2}$

主たる建物
1階



求 積 表	
1.62×2.87	$= 4.6494$
0.35×4.69	$= 1.6415$
5.70×7.62	$= 43.4340$
0.95×6.67	$= 6.3385$
0.90×4.75	$= 4.2750$
5.70×4.40	$= 25.0800$
合 計	85.1164
床面積	85.41 m^2

2 附



求 積 表	
$6.65 \times 4.75 =$	31.5875
合 計	31.5875
床面積	31.58 m ²

調查書版 1900038

者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(銷本票土地家產調查士會用紙)

登記年月日：令和1年6月3日

建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

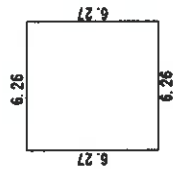
会員専用

建物図面
各階平面図

家屋番号	1559番1
建物の所在	熊本市西区小島九丁目1559番地1、1560番地1

附属建物符号1

2/2



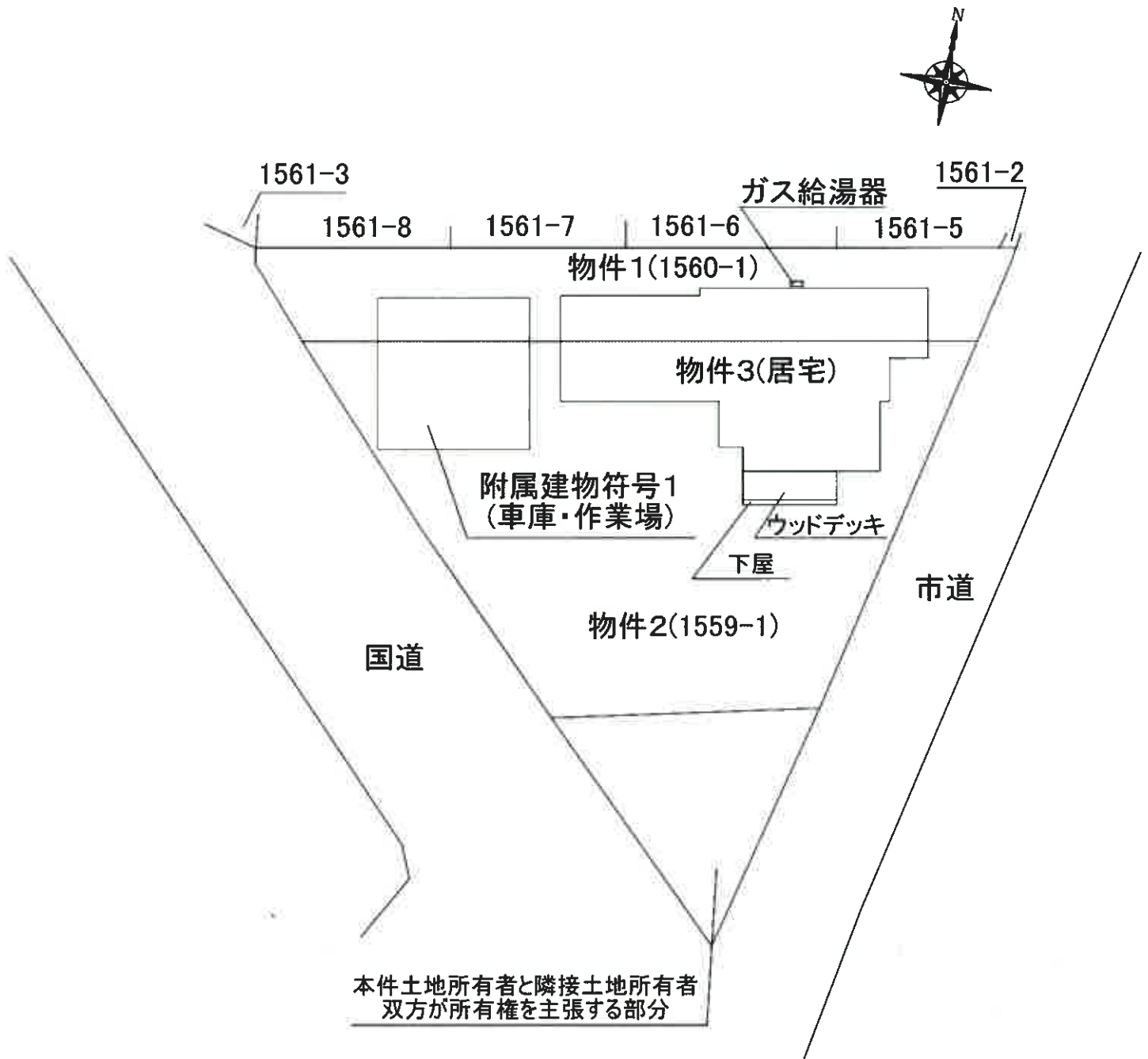
求 積 表			
6.26 ×	6.27	=	39.2502
合 計			39.2502
床面積			39.25 m ²

調査書地 1900038

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/
-----	----------	-----	-------

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

令和7年（ケ）第6号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第6号
物件3 建物間取図

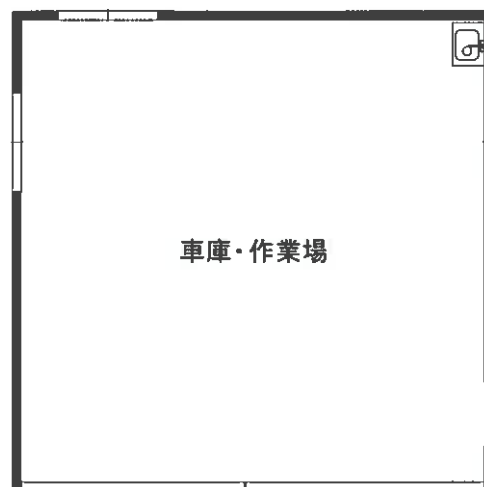


【2階】



【1階】

令和7年（ケ）第6号
物件3 建物間取図



【附属建物符号 1】



物件 3

物件 2

本件土地所有者と隣接土地所有者
双方が所有権を主張する部分

写真①：南方より撮影



物件 1

物件 3

附属建物

物件 2

写真②：南西方より撮影



写真③：附属建物の内部



写真④：キッチン



写真⑤：浴室



写真⑥：2階和室