

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年10月21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11月 4日から 令和 7年11月11日まで
開札期日	日 時 令和 7年11月17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 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10月21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

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市東区東町四丁目 4 番地 6 9

建物の名称 健軍サンハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町四丁目 4 番 6 9 の 4 4

建物の名称 2 号棟 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 5 . 8 5 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 熊本市東区東町四丁目 4 番 6 9

地 目 宅地

地 積 7 5 1 0 . 8 4 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 7 8 1 0 8 4 分の 7 5 8 5



物 件 明 細 書

令和 7年 7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

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 熊本市東区東町四丁目 4 番地 6 9

建物の名称 健軍サンハイツ 2 号棟

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 東町四丁目 4 番 6 9 の 4 4

建物の名称 2 号棟 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 5 . 8 5 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 熊本市東区東町四丁目 4 番 6 9

地 目 宅地

地 積 7 5 1 0 . 8 4 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 7 8 1 0 8 4 分の 7 5 8 5



令和6年(ケ)第39号
令和7年4月18日受理
令和7年5月14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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市東区東町四丁目 4 番地 6 9

建物の名称 健軍サンハイツ 2 号棟

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 東町四丁目 4 番 6 9 の 4 4

建物の名称 2 号棟 3 0 3

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 7 5 . 8 5 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 熊本市東区東町四丁目 4 番 6 9

地 目 宅地

地 積 7 5 1 0 . 8 4 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 7 8 1 0 8 4 分の 7 5 8 5

物 件 目 録

共有者	A	持分 40 分の 1
共有者	B	持分 80 分の 1
共有者	C	持分 240 分の 1
共有者	D	持分 240 分の 1
共有者	E	持分 240 分の 1
共有者	F	持分 120 分の 1
共有者	G	持分 120 分の 1
共有者	H	持分 120 分の 1
共有者	I	持分 80 分の 1
共有者	J	持分 80 分の 1
共有者	K	持分 80 分の 1
共有者	L	持分 80 分の 1
共有者	M	持分 40 分の 1
共有者	N	持分 20 分の 1
共有者	O	持分 20 分の 1
共有者	P	持分 56 分の 3
共有者	Q	持分 56 分の 3
共有者	R	持分 28 分の 3
共有者	S	持分 28 分の 3
共有者	T	持分 28 分の 3
共有者	U	持分 28 分の 3
共有者	V	持分 28 分の 3
共有者	W	持分 28 分の 3

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	熊本市東区東町4丁目16番2-303号	
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) 4,800円 修繕積立金(月額) 8,200円	令和7年5月9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:201,600円(R3.11~R7.4分) 修繕積立金:310,400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の土地の東側に接する道路(4-62)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 熊本市東区東町四丁目4番57 宅地 11489.27㎡ 株式会社熊本リアルティ所有
 - ② 同4番61 公園 3000㎡ 熊本市所有
 - ③ 同4番62 宅地 6358.49㎡ 熊本市所有
 - ④ 同4番64 宅地 1567.25㎡ 熊本市所有

■ マンション全体の状況

- 1 築後42年の経過した4階建の旧公団住宅である。平成28年の熊本地震では、外壁の亀裂等の被害を受け、一部損壊の判定を受けている。
- 2 古い建物ではあるが、外壁塗装等、メンテナンスは計画的に行われているようであり、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

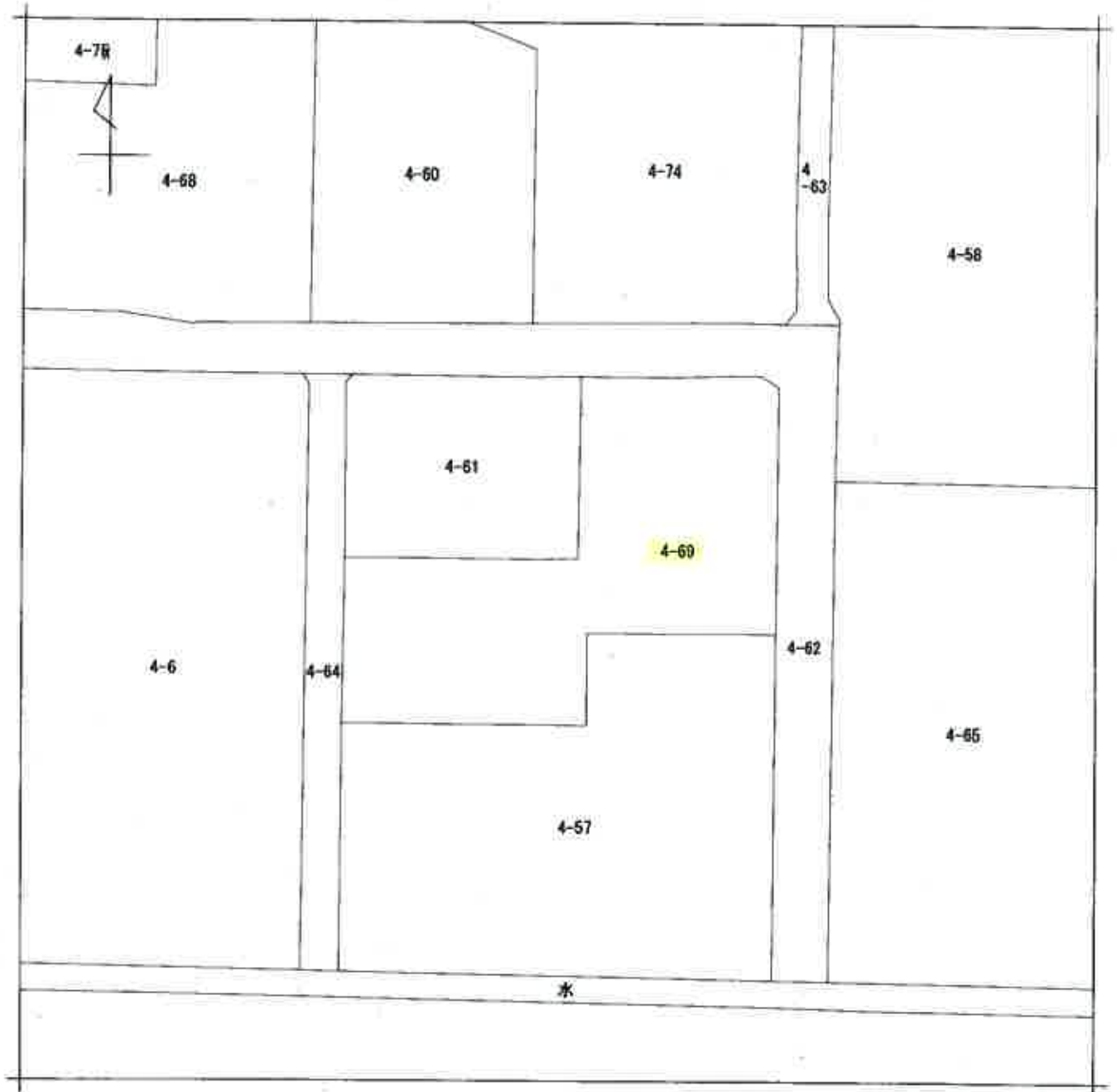
- 1 別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 市の上下水道及び都市ガスが使用されている。
- 3 建物には前所有者である亡Xがその妻と居住していたが、平成31年2月にはXが、令和3年2月にはその妻が亡くなり、その後は空き家状態が続いている。なお、当該妻は、本件建物内で死亡しているところが後日発見されている。
- 4 玄関や廊下等、複数箇所で壁に亀裂がみられる(写真9)。
- 5 北側洋室等、広範囲で壁クロスのシミがみられる(写真11)。
- 6 北側洋室等、至る所でクロスの継ぎ目が剥がれている(写真12)。
- 7 従物等として、ガス給湯暖房機が存する(写真6)。

■ マンション管理会社からの回答(令和7年5月9日現在)

- 1 管理費等の滞納による遅延損害金
 - ① 管理費 : 52,907円
 - ② 修繕積立金 : 82,225円
- 2 マンション総戸数94戸(うち2号棟は24戸)
- 3 駐車場関係
 - ① 収容台数 : 94台(全屋外平置)
 - ② 駐車料は無料
 - ③ 競売の買受人による駐車場の継続使用は可能。
- 4 駐輪場使用料 : バイク置場 : 排気量250cc以上は1台につき月額500円、
排気量250cc未満は月額200円
自転車置場 : 排気量50cc以下のバイクは1台につきステッカー代400円
自転車はステッカー代200円
- 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として、集会場がある。
- 6 大規模修繕は、現在予定なし。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ マンション管理組合 代表者	■ マンション全体の状況 1 マンションの総戸数は、1号棟から3号棟まで合わせて94戸です。そのうち2号棟は24戸です。 2 駐車場は1戸につき1台分を割り当てています。マンション全体では94区画ありますが、2号棟の前には30区画あり、そのうち6区画は他号棟分の駐車場です。 3 駐輪場は、バイク置場と自転車置場があり、バイク置場の使用料は、排気量250cc以上が1台につき月額500円、250cc未満が月額200円です。自転車置場の使用料は、50cc以下のバイクが1台につきステッカー代400円、自転車が200円です。 4 熊本地震では、外壁に亀裂ができる等して、一部損壊の判定を受けました。その後補修をし、現在のところ、特に補修を要する箇所はありません。 5 マンション全体では、約12年に一度の割合で外壁塗装を行っています。前は平成30年ころに行いました。 6 大規模修繕は、現在のところ具体的な計画はありません。今後検討する予定です。 7 雑配水管は、令和6年8月ころ全体的に交換を行ったので、水漏れ等は起きていません。 8 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。 ■ 本件建物の状況等 1 本件建物にはXさんが奥さんと居住されていました。平成31年にXさんが亡くなり、令和3年に奥さんが亡くなられたので、その後は空き家となっています。 2 奥さんが亡くなっているのは、死後数日経って、本件建物内で発見されました。詳しいことは知りませんが、病死のようでした。建物内のどこで発見されたかは聴いていません。 3 本件建物の内壁には亀裂がありますが、経年劣化に加えて、熊本地震の影響を受けているのだと思います。 4 駐車場に関しては、現在のところ、本件建物について4番駐車場を割り当てていますが、近く見直しを行う予定なので、4番以外に変更されるかも知れません。競売の買受人も1区画の使用は可能です。

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 21 日 (月) 15 : 30 ~ 15 : 45	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 マンション集会所に照会書投函
R7 年 4 月 21 日 (月) 16 : 00 ~ 16 : 45	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 4 月 25 日 (金) 8 : 30 ~ 8 : 35	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 9 日 (金) 9 : 20 ~ 10 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、 マンション管理組合代表者から事情聴取
R7 年 5 月 12 日 (月) 9 : 15	当庁	マンション管理会社から回答書受領
R7 年 5 月 14 日 (水) 8 : 50 ~ 8 : 55	当庁	マンション管理組合代表者から電話聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 5 月 9 日 目的物件は施錠されていると予想されたので、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立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		



地番区域見出
東町4丁目

請求部	所在	熊本市東区東町四丁目				地番	4番69			
出力縮	1/1200	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		

登記年月日：昭和58年1月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

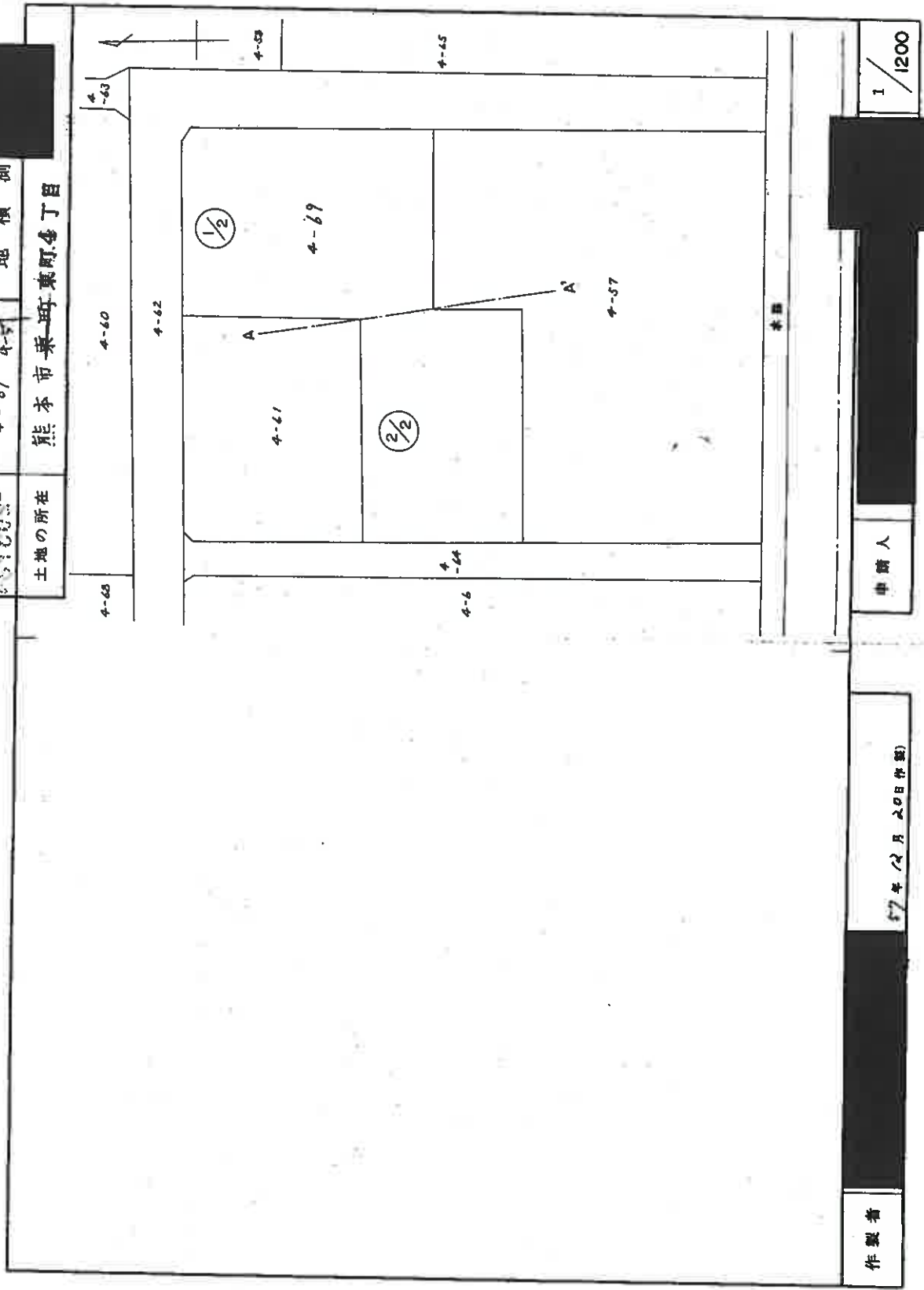
203735

昭和58年1月11日登記

土地所測
地積測

4-69 4-5

土地の所在 熊本市東町東町金丁目



作製者

57年12月20日作製

申請人

1 / 1200

次頁に図面に関する変更内容を示す。

登記年月日：昭和58年1月11日

公用

203736

4-57 昭和58年 1月11日登記

量 図

4-69, -57

熊本市東町

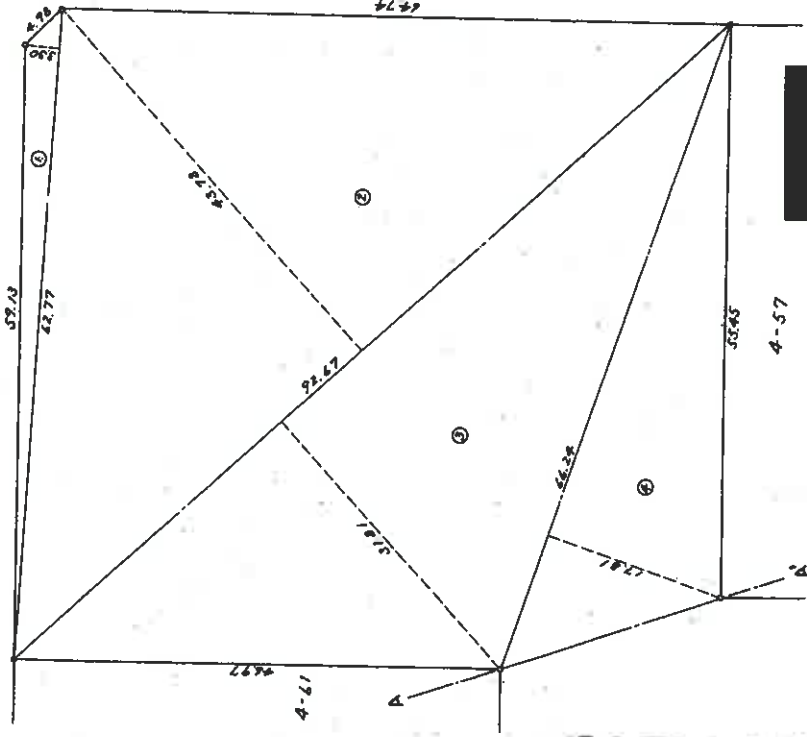
東町4丁目

地 区 番 号

土地の所在

1/2

4-62



境界線の種類	境界線の種類
コンクリート杭	コンクリート杭
金 属 杭	金 属 杭

1/500

申請人

57年12月20日作製

作製者

登記年月日：昭和58年1月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

203737

4-57 昭和58年1月11日登記
平成

地番 4-69-57

図

土地の所在 熊本県東市 東町4丁目

(2/2)

符号	地番	4-69	求	積
1	42.77	3.30	207.1410	
2	92.47	43.78	4057.0926	
3	92.87	31.81	2947.8327	
4	44.24	17.81	1179.7344	
5	74.34	14.30	1360.4220	
6	75.74	44.68	3392.9992	
7	75.94	24.71	1878.4774	
			計	15021.6993
			二 除	7510.8496

境界	境界線の種類	金額
○	コンクリート杭	
○	金 属 杭	

作製者

申請人

1 / 500

57年12月20日作製

登記年月日：昭和60年1月21日

各階平面図 606730

昭和60年1月21日登記
平成

建物図面

家屋番号 東町4-69-44

建物の所在 熊本市東町4番地69

東町4丁目

会員専用

4-69 (道路)

4-62 (道路)

N

4-69

建物の存する部分の階
建物の番号 Z-200

4-47

単位：メートル

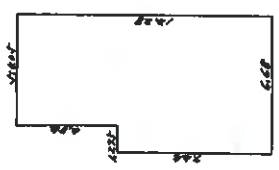
縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

製作者

(熊本県土地家屋調査士会印)



求積

$$\begin{aligned} 4.22 \times 4.22 &= 17.81 \\ 4.22 \times 4.22 &= 17.81 \\ \hline \text{合計} &35.62 \end{aligned}$$

床面積 35.62㎡

単位：メートル

4-61

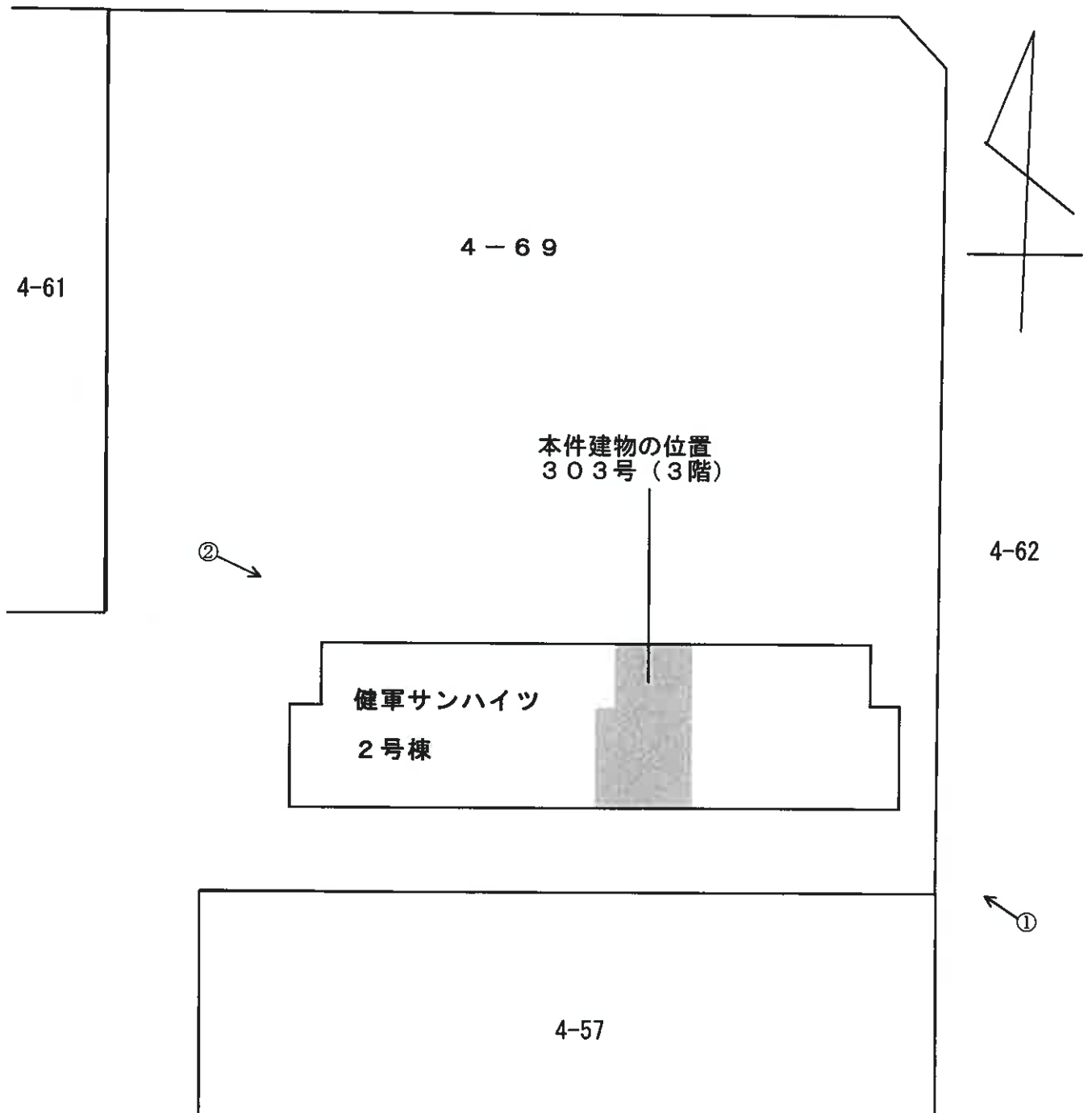
4-69

4-47

(備考) 4-47

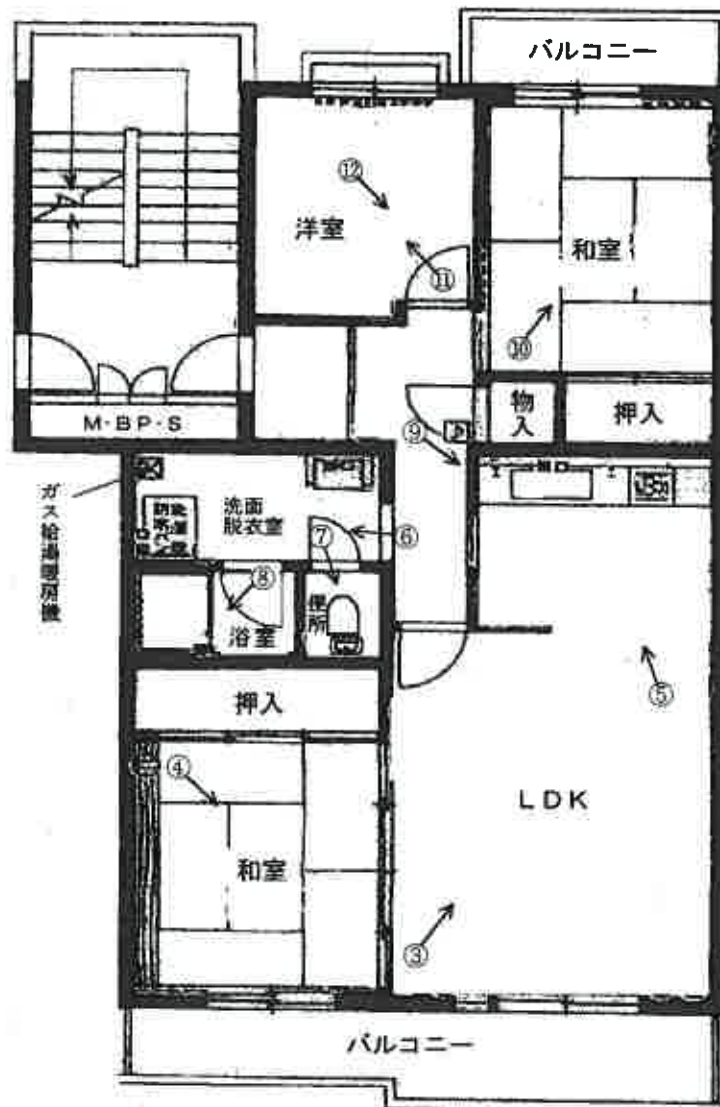
写真撮影位置図

○→ は写真の位置方向を示す



間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)

マンション外観

303号室付近



(写真 2)

マンション外観

303号室付近



(写真 3)

LDK



(写真 4)

南側和室



(写真 5)

台 所



(写真 6)

洗面脱衣室

ガス給湯暖房機



(15 枚目)

(写真 7)

便 所



(写真 8)

浴 室



(写真 9)

廊下 壁の亀裂



(写真 10)

北側和室



(写真 11)

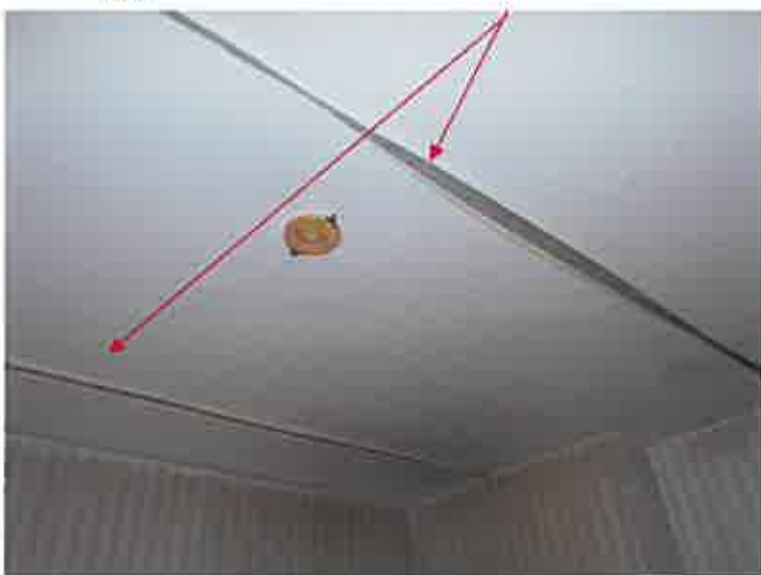
北側洋室



(写真 12)

同上

天井クロスの剥がれ



(17 枚目)

令和 6 年 (ケ) 第 39 号
令和 7 年 5 月 9 日 現地調査
令和 7 年 5 月 19 日 評 価
(発行番号 131018 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 2,500,000 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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 住 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 地 積 (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 敷地権の種類 敷地権の割合	熊本市東区東町四丁目4番地69 健軍サンハイツ2号棟 東町四丁目4番69の44 2号棟303 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 3階部分 75.85平方メートル 1 熊本市東区東町四丁目4番69 宅地 7510.84平方メートル 1 所有権 781084分の7585	同 左

— 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	J R 豊肥本線「新水前寺」駅の南東方・道路距離約 4.2 k m 最寄バス停「東町中学校西口」の北東方・約 350m（徒歩約 5 分） （附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中高層のマンションや公営住宅を中心とする住宅地域。	
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） 第 2 種中高層住居専用地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	東側間口約 65m・奥行約 127m・規模 7,510.84 m ² の鍵型の不整形地（具 体的形状は公図写し参照）。 地勢はほぼ平坦地。 敷地権の種類：所有権，敷地権割合：781084 分の 7585	
接面道路の状況	東側・幅員約 14m・市道（舗装有） 北側・幅員約 14m・市道（舗装有） 西側・幅員約 9m・市道（舗装有） 上記各道路は建築基準法第 42 条 1 項 1 号道路である。	
土地の利用状況等	「健軍サンハイツ 2 号棟」ほか 2 棟（1 号棟及び 3 号棟）のマンション 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 下 水 道 あり （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特 記 事 項	特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	健軍サンハイツ2号棟
建物の用途	居宅 (居宅の総戸数24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): 昭和58年2月4日新築 経過年数: 約42年 経済的残存耐用年数: 約8年
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
仕 様	屋 根 : 防水モルタル 外 壁 : モルタル吹付け
設 備 等	エレベーター : なし 駐 車 場 : あり そ の 他 : 集会場(附属建物として建物外に別棟あり)
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 : 健軍サンハイツ住宅管理組合 管理方式 : 自主管理 管理会社 : 株式会社東急コミュニティ 管理形態 : 管理人 なし
管 理 の 状 況	普 通
特 記 事 項	一棟全体のマンションの管理状況については現況調査報告書のとおり。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造 1 階建
位 置	3 階 (303 号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	75.85 m ² (公簿面積)
間 取 り	3LDK バルコニーあり ※間取図のとおり
仕 様	天 井：クロス貼、合板 床：フローリング、畳 内 壁：クロス貼 設 備：給排水 そ の 他：ガス給湯暖房機
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年相応であり、維持管理の状態は普通。
管 理 費 等	管理費等 滞 納 額 } 現況調査報告書のとおり。
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	・本件マンションは築年数が古く、経年による摩耗・汚損等の物理的な劣化が見られるほか、内壁・天井・床等には熊本地震によるものとみられる亀裂が生じている部分もあるため、全面的に張り替えが必要な状態である。 ・従物等としてガス給湯暖房機が存するが、長期間使用されていないため、正常に作動するか否か不明。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、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

建物の価格に、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。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
130,000	75.85	0.16	1,578,000

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現 価 率：経済的全耐用年数約50年、経過年数約42年、経済的残存耐用年数約8年、残価率5%とした耐用年数に基づく方法と観察減価及び中古住宅の市場性減価20%を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned}\text{現価率} &= \{ 1 - (1 - 0.05) \times 42 / 50 \} \times (1 - 0.2) \\ &\approx 0.16\end{aligned}$$

— 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。

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
104,000	0.67	7,510.84	0.9	$\frac{7585}{781084}$	4,574,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 熊本東(県)＝6

基準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $113,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/113 = 104,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：ない

◇ 地 域 格 差：街路条件（幅員、系統）▲2%
 接近条件（生活利便施設への接近）＋10%
 環境条件（居住環境）＋5
 $\therefore 0.98 \times 1.1 \times 1.05 \approx 1.13$

イ 個 別 格 差：画地条件（三方路）＋3%
 " （規模及び形状）▲35%
 $\therefore 1.03 \times 0.65 \approx 0.67$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建 付 減 価：建物の築年数及び建物と敷地の適応の状態等を考慮して判定

オ 敷地権割合：権利態様（所有権） 781084分の7585

(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
1,578,000	4,574,000	1.0	6,152,000

ウ 個別格差：ない

— 以下余白 —

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
75,000	1.0	75.85	5,689,000

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域・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 : な い

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては市場性を反映した比準価格を重視し、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	6,152,000		6,152,000
② 比 準 価 格	5,689,000		5,689,000
③ 調整後の価格	5,780,000 円		

イ 占有減価修正 : 必要なしと判定

— 以下余白 —

(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。

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) (円) オ	評 価 額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
5,780,000	0.6	0.8	0.9		2,500,000

イ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、築年数が古くエレベーターがないマンションで、前占有者が室内で死亡後に長期間空き家となっていることや、相当のリフォーム費用が必要となること等から、なお、市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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：代金納付に至る間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。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊本東(県)－6）

所 在： 熊本市東区健軍3丁目672番「健軍3－25－7」

価 格： 113,000円/㎡

位 置： JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方約3.7km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 271㎡

供給処理施設： 水道，ガス，下水

接 面 街 路： 北東5m市道

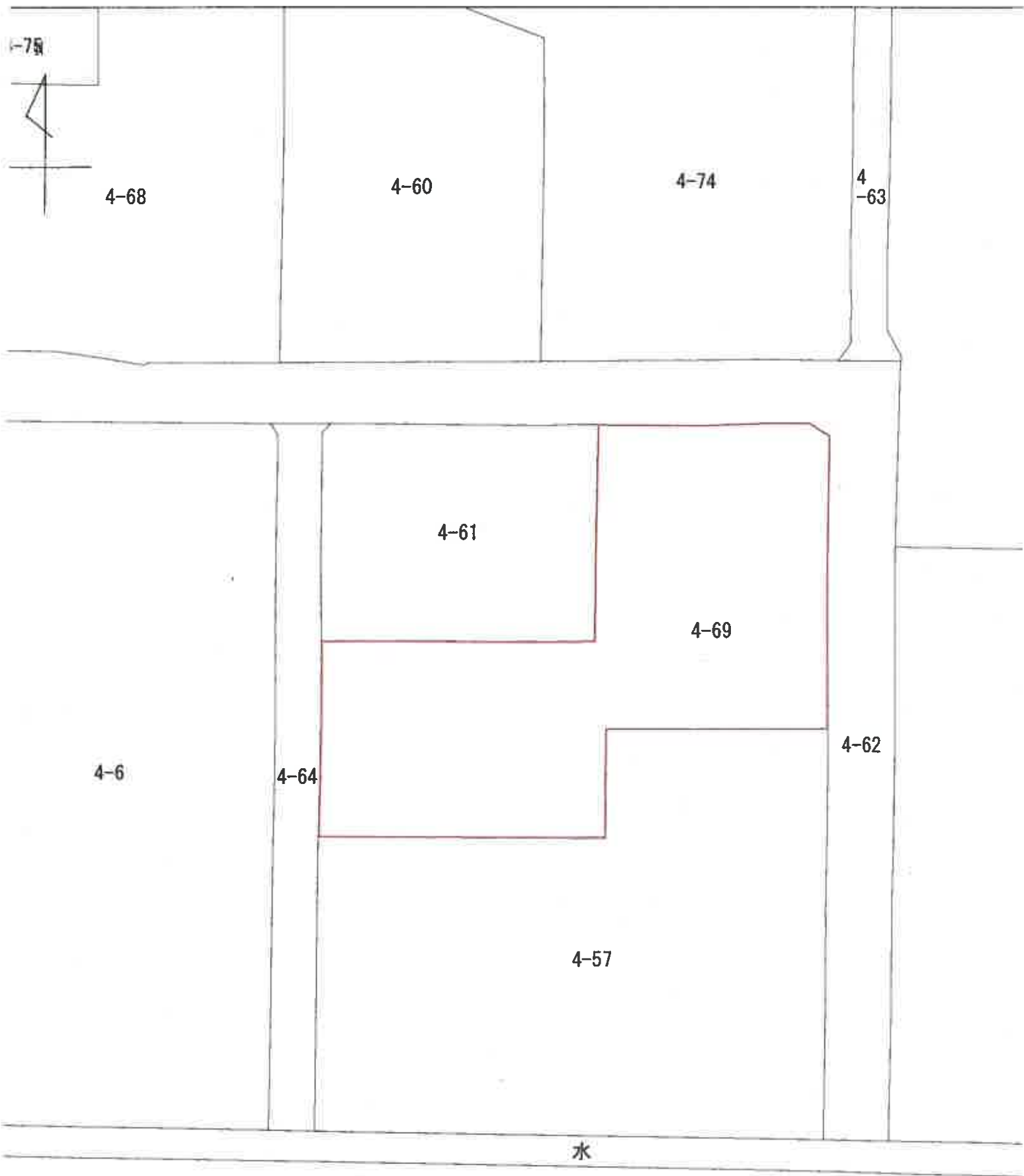
用途指定等： 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地域の概要： 一般住宅，共同住宅のほかに事務所等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し（縮小版）
- 4 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 5 間取図
- 6 現況写真

以 上



昭和58年1月11日登記

203735

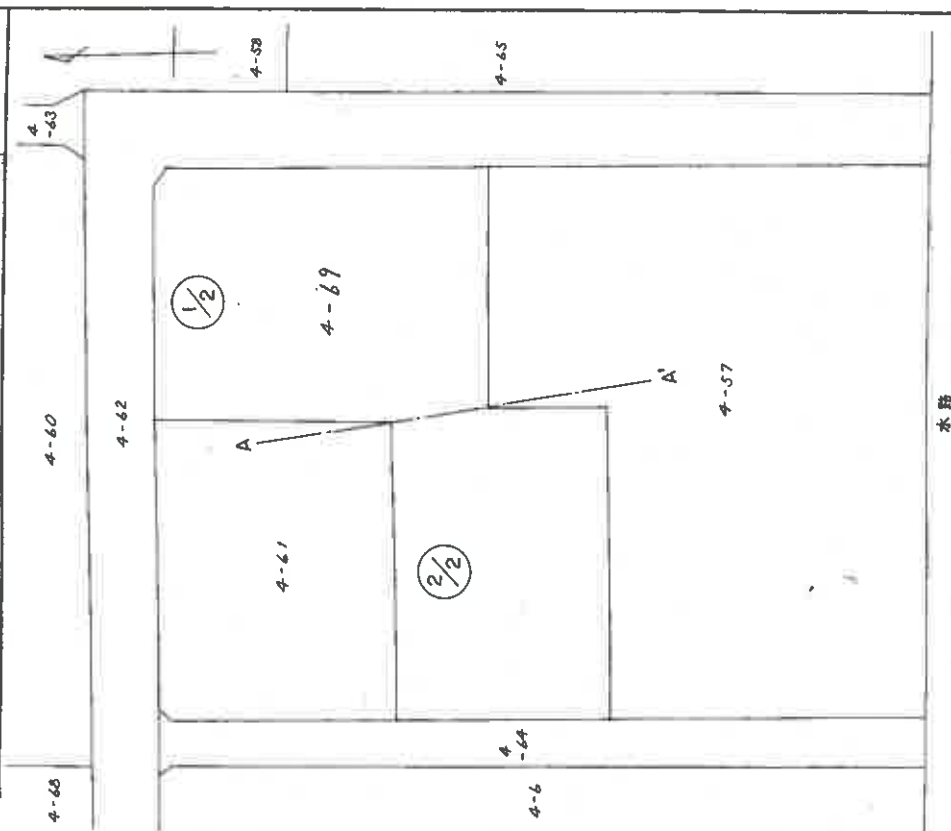
所測
地積
土地

物志記

4-69 4-57

土地の所在

熊本市東町4丁目



水踏

著者

申請人

57年12月20日作製)

$$\frac{1}{1200}$$

登記年月日：昭和58年1月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

203736

4-57 平成5年 月 11日登記

地籍番号

4-69, -57

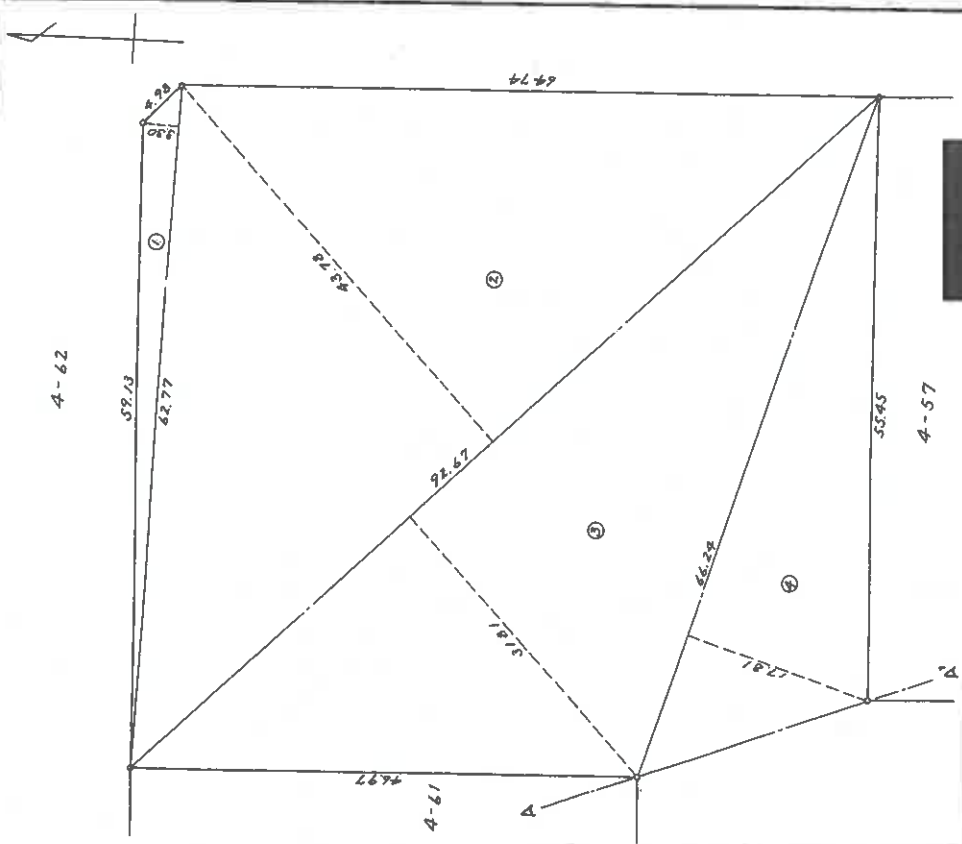
土地の所在

熊本市東町

量 図

東町4丁目

1/2



境界	境界線の種類
○	コンクリート杭
○金	金 属 線

作製者

57年12月20日作製

申請人

1 / 500

登記年月日：昭和58年1月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

203737

昭和58年1月11日登記

地番 4-69-57

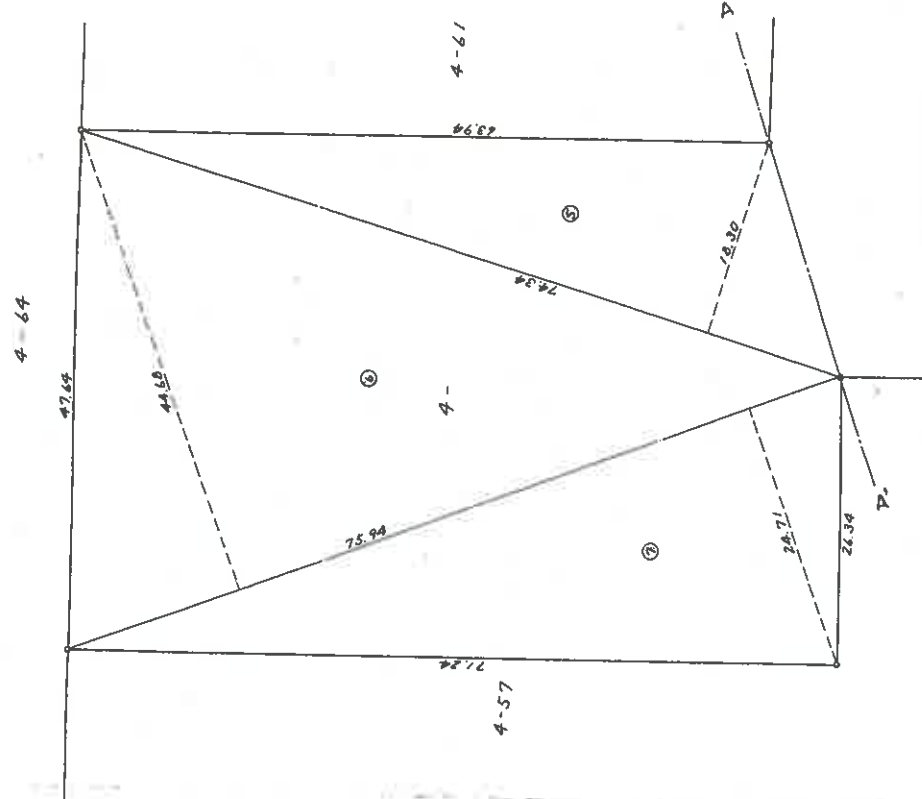
地

土地の所在 熊本市東町4丁目

2/2

符号	地番	4-69	求 額
1	62.77	3.30	207.1410
2	92.47	43.78	4057.0926
3	92.47	31.81	2947.8327
4	66.24	17.61	1179.7344
5	74.34	18.30	1360.4220
6	75.94	44.68	3392.9992
7	75.94	24.71	1876.4774
		計	15021.6993
		二 除	7510.8496

境界線の種類	金額
コンクリート杭	
金 属 杭	



作製者

57年12月20日作製

申請人

1 / 500

各階平面図 606730

昭和60年1月21日登記

家屋番号

東町4-69-44

建物図面

建物の所在

熊本市東町4番地69

会員専用

東町4-69-44

4-69 (道路)

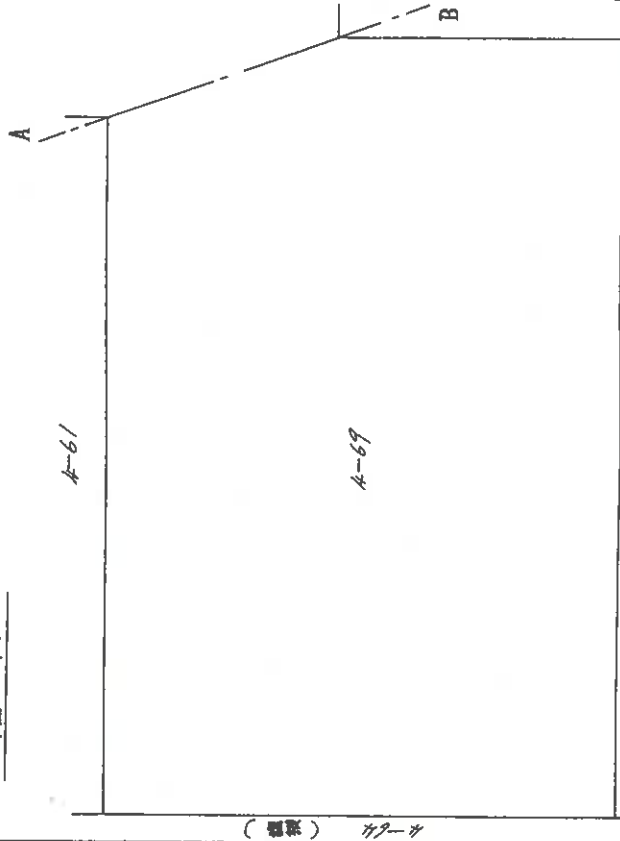


求積

$$\begin{aligned} 12.2 \times 6.6 &= 80.52 \\ 6.6 \times 2.4 &= 15.84 \\ \hline \text{合計} &= 96.36 \end{aligned}$$

床面積 96.36 m²

単位：メートル



12-4 A

建物の存する部分の階
建物の番号 2-303

(縮尺) 49-4

4-69

単位：メートル

作製者

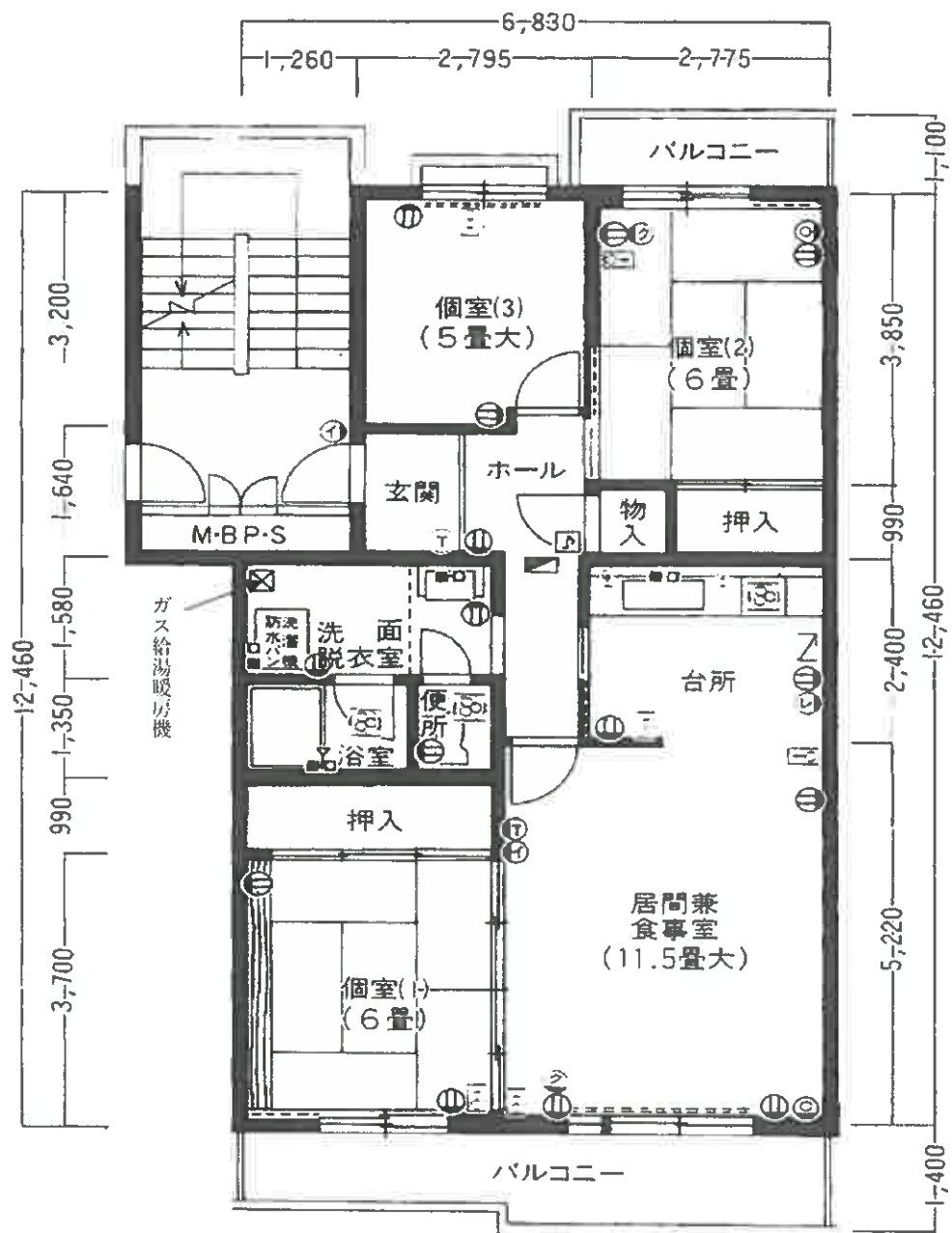
4-69

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)



対象専有部分



南東側よりマンション全景



対象専有部分内部



対象専有部分内部