

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 16 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 8 年 1 月 6 日から 令和 8 年 1 月 13 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 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 8 年 2 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 12 月 16 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。



912

物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市北区八景水谷三丁目
 地 番 1 3 2 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 0 6 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 熊本市北区八景水谷三丁目 1 3 2 2 番地 4
 家屋 番号 1 3 2 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 7 . 3 0 平方メートル
 2 階 4 0 . 6 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 1 0 . 8 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月14日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 桃 木 麻 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】

B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, 2】

本件土地及び建物について、現状変更を伴う利用については、法令等の確認及び隣接地所有者らとの協議を要する。

《 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 熊本市北区八景水谷三丁目
 地 番 1 3 2 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 0 6. 6 1 平方メートル

2 所 在 熊本市北区八景水谷三丁目 1 3 2 2 番地 4
 家屋 番号 1 3 2 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 7. 3 0 平方メートル
 2 階 4 0. 6 1 平方メートル

(附属建物)

符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 1 0. 8 0 平方メートル



令和6年(ケ)第67号
令和7年1月28日受理
令和7年9月12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 所 在 熊本市北区八景水谷三丁目
 地 番 1 3 2 2 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 0 6 . 6 1 平方メートル

- 2 所 在 熊本市北区八景水谷三丁目 1 3 2 2 番地 4
 家屋 番号 1 3 2 2 番 4
 種 類 居宅
 構 造 木造かわら・セメントかわらぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 1 0 7 . 3 0 平方メートル
 2 階 4 0 . 6 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置
 構 造 軽量鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 1 0 . 8 0 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	熊本市北区八景水谷三丁目4-102			
土地	物件 1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐			
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☒ 概ね建物図面（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			
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」のとおり			
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」のとおり）			
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり			
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（B） 上記の者が本件の主である建物を住居として、附属建物符号1を物置として、それぞれ使用している。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			
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」のとおり）			
その他の事項	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 }			
土地建物の位置関係	☐ 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			

そ の 他 の 事 項

【物件1 土地】

- 1 南側で市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地及び南側の市道と出入りする通路として使用されている。
- 3 地蔵尊（写真4）及び犬の墓地2基が存する。東側の墓地の地中に亡くなった犬1頭が土葬されている（写真7）。猫小屋は目的外動産と認定した（写真5）。
- 4 隣接する土地は、次のとおり
 - ① 1322番6、宅地、191.73㎡、私人名義 ②同番3、宅地、317.35㎡、私人名義（共有）
 - ③同番2、畑、175㎡、熊本市 ④ 1323番5、宅地、360.33㎡、私人名義
 - ⑤ 1319番2、宅地、231.00㎡、私人名義 ⑥ 1320番3、宅地、264.00㎡、私人名義
 - ⑦ 1320番2、宅地、258.47㎡、私人名義 ⑧ 1322番7、宅地、228.09㎡、私人名義
 - ⑨ 1323番6、宅地、405.03㎡、私人名義 ⑩ 1323番2、畑、69㎡、熊本市
- 5 南側の市道から敷地に至る通路部分の幅が狭いことから、現状のままでは、本件土地上での再築はできない。

【物件2の主である建物】

- 1 外観は写真1ないし3、内部の状況は写真8ないし22のとおりオール電化住宅である。
- 2 外壁の一部にクラック等の損傷が見受けられる（写真3、5、6）。
- 3 2階の複数箇所に雨漏り跡が存する（写真22参照）。
- 4 1階西側の床が緩んでいる。
- 5 上下水道の接続はある。
- 6 従物等として、下屋及び電気温水器が存する（写真3～5）。

【物件2の附属建物符号1】

- 1 外観は写真3、4、内部の状況は写真23のとおり
- 2 従物等として、下屋が存する（写真3、4）。

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)	1 本件不動産購入後1年以内に、私は他所へ転出しました。その後、本件建物は、私の父Bが住居及び物置として無償で使用しています。 2 熊本地震で、本件建物は「一部損壊」の認定を受けました。 3 熊本地震とその後の台風で瓦が損傷し雨漏りが発生しました。その損傷箇所は修理しましたので、その後、雨漏りはありません。 4 白蟻被害の有無は不明です。 5 地蔵尊は子どもの健康を願って建立したもので、以前の家から持って来ました。 6 本件土地には、昔飼っていた犬の墓が2基あります。その内、東側の墓の地中に亡くなった犬1頭を土葬しています。 7 本件土地は北側の敷地部分に至る通路の幅が狭いことから、同土地での再築はできません。そのことがネックとなり、任売交渉がまとまりませんでした。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年2月3日 (月) 16:20-16:50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年2月4日 (火) 13:00-13:30	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年2月6日 (木) : -:	当庁執行官室	債務者兼所有者に対し、立入調査日等の通知書郵送
7年2月28日 (金) 11:45-11:55	当庁執行官室	熊本市地図情報 (HP) で接道状況調査
7年2月28日 (金) 13:35-14:45	物件所在地	A、B と面談、写真撮影
年 月 日 () : -:		
年 月 日 () : -:		

(特記事項)

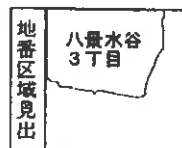
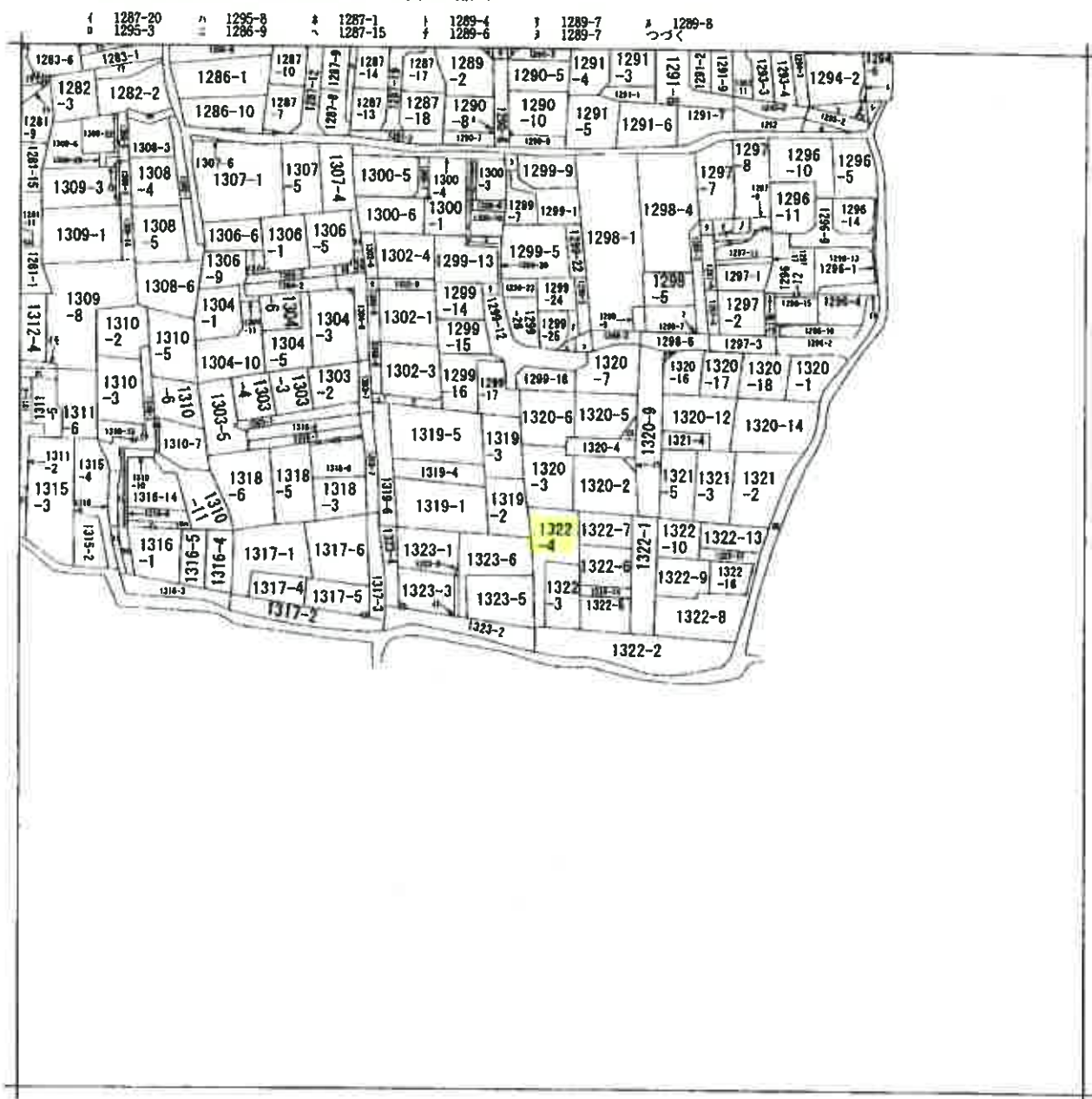
☒ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小



請求部	所在	熊本市北区八景水谷三丁目					地番	1322番4		
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						備考付年月日(原図)			補記事項	方位不明

請求番号 : 27-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小

7 1289-9
 7 1290-11
 8 1290-12
 9 1294-7
 9 1294-8
 レ 1295-1
 ツ 1295-4
 ツ 1295-5
 2 1295-6
 2 1295-7
 う 1299-8
 ん 1287-3
 9 1294-9
 / 1297-6
 4 1297-10
 9 1297-12
 9 1297-13
 7 1297-14
 9 1297-15
 7 1298-8
 コ 1299-10
 エ 1299-11
 う 1299-19
 7 1299-21
 9 1299-27
 9 1300-9
 ュ 1300-11
 2 1300-12
 ミ 1300-13
 シ 1300-14
 ヒ 1301-6
 ヒ 1301-7
 ヒ 1302-7
 2 1302-10
 シ 1304-9
 4 1306-3
 9 1306-4
 9 1306-7
 仁 1306-8
 休 1306-10
 9 1306-11
 休 1306-12
 9 1317-7
 9 1320-10
 9 1320-11
 休 1320-15
 9 1323-7
 9 1297-16
 休 1296-8
 9 1296-3
 9 1297-19
 休 1297-21
 9 1297-20
 9 1296-7
 休 1323-8
 休 1322-18
 休 1318-9
 休 1279-10
 9 1280-2
 休 1280-3
 休 1280-4
 休 1280-5
 休 1282-1
 休 1283-2
 休 1283-4
 休 1283-5
 仁 1283-7
 休 1308-2
 9 1309-19
 休 1309-18
 9 1309-21
 休 1281-10
 仁 1281-12
 休 1310-4
 仁 1310-9
 休 1310-12
 休 1311-1
 休 1312-2
 休 1315-1
 休 1316-7
 休 1316-9
 休 1316-11
 9 1316-12
 9 1316-15
 9 1309-16
 休 1310-14

登記年月日：昭和35年6月6日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

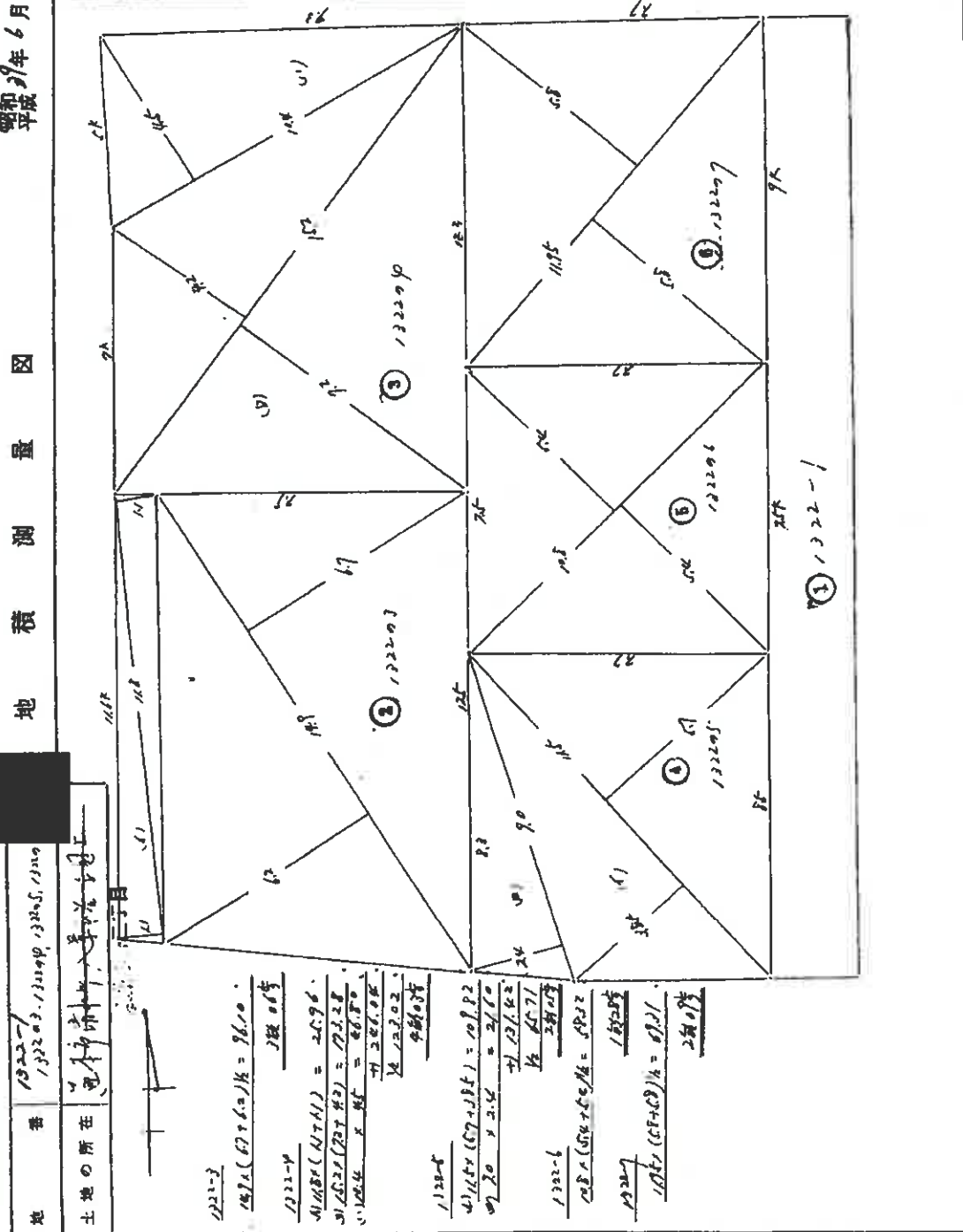
510155

1322

地積測量図

昭和35年6月6日登記

作 業 日 昭和35年6月6日	申 請 人 [Redacted]
--------------------------	---------------------------



(全国土地測量士会連合会用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

登記年月日：平成18年10月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

218129

平成18年10月11日登記

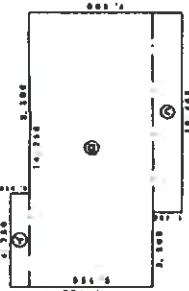
建築物図面
名称 階平面図

家屋番号 1322-4

建物の所在 熊本市八景水谷三丁目1322番地4

会員専用

主たる建物1階



床面積

①	4.750 × 0.950	=	4.512500
②	14.250 × 5.150	=	67.427500
③	10.450 × 1.450	=	15.152500
計			107.202500

床面積 107.20 m²

主たる建物2階



床面積

①	4.750 × 8.550	=	40.612500
---	---------------	---	-----------

床面積 40.61 m²

附属建物(番号1)



床面積

①	3.500 × 2.000	=	7.000000
---	---------------	---	----------

床面積 7.00 m²

作成者

縮尺 1/250

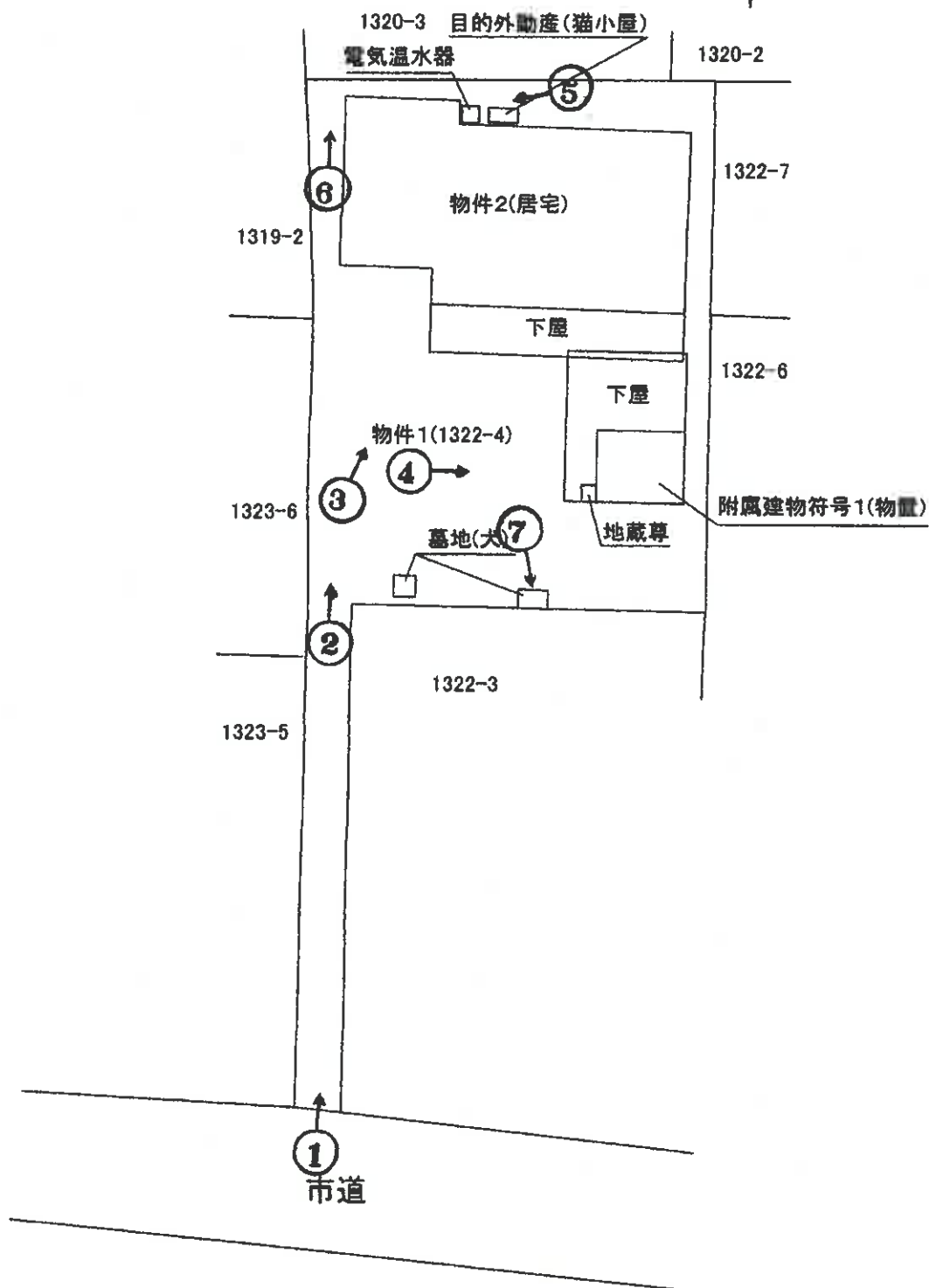
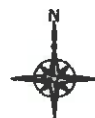
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

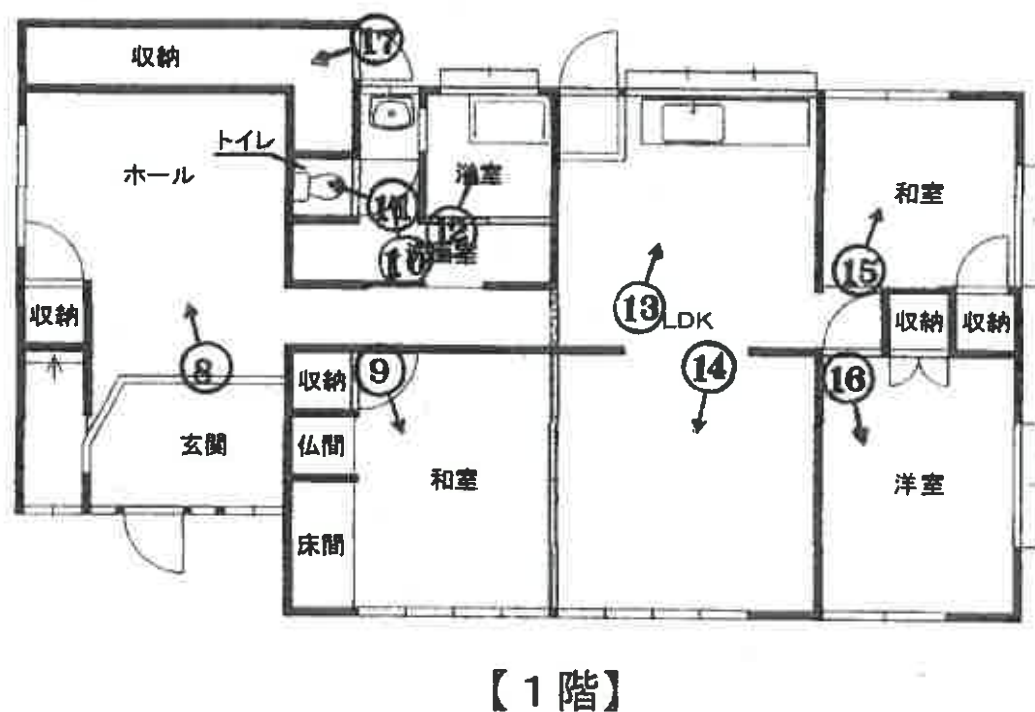
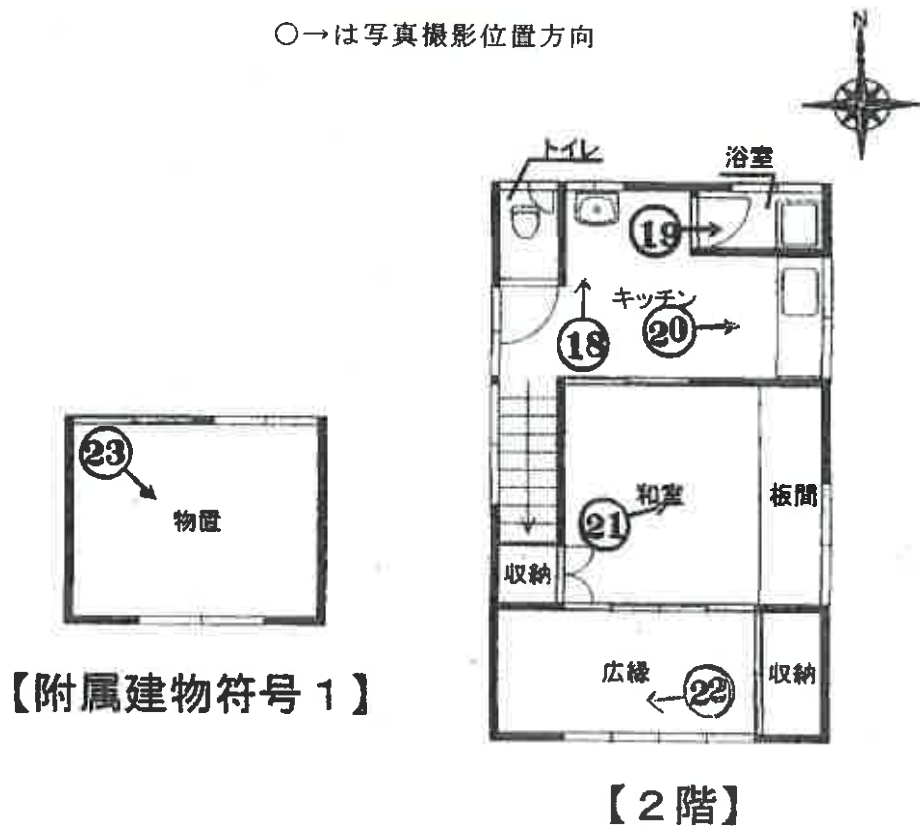
令和6年(ケ)第67号 土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向



令和6年（ケ）第67号
物件2 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)

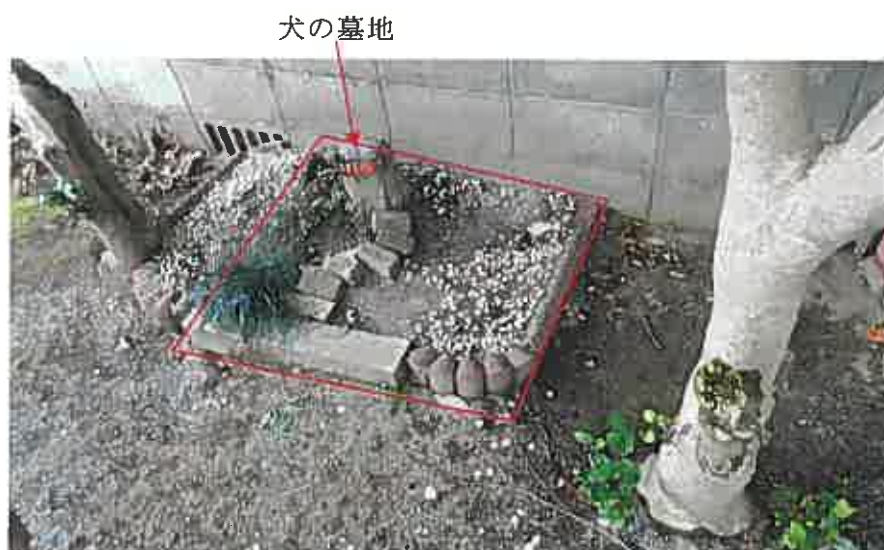


(写真 6)

外壁の損傷状況



(写真 7)



(写真 8)

以下、物件 2 の主である建物内部



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



(写真 20)



(写真 21)



(写真 22)

雨漏り跡



(写真 23)



副 本

令和6年(ケ)第67号
令和7年2月28日現地調査
令和7年9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
宮本 隆志

第1 評価額

一括価格	
金 5,140,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 3,210,000円
物件2(建物)	金 1,930,000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土地の内訳価格は物件2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2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 番 地 目 地 積	熊本市北区八景水谷3丁目 1322番4 宅地 406.61㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市北区八景水谷3丁目1322番地4 1322番4 居宅 木造かわら・セメントかわらぶき 2階建 1階：107.30㎡、2階：40.61㎡	
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 物置 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 10.80㎡	
番号	特 記 事 項		
	ない		

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	熊本電鉄菊池線「堀川」駅の南東方、約0.7km(道路距離) 城北小学校の南西方、約0.6km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅を中心に、アパート、事業所等が介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1種中高層住居専用地域 60% 150% － －
画地条件	本件土地は通路敷部分と有効宅地部分からなる規模406.61㎡の袋地である。通路敷部分は南側間口約2m、奥行約21mの帯状地であり、有効宅地部分は東西約16.5m、南北約22mの長方形地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	本件土地は南側で、幅員約6mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高接面している。	
土地の利用状況等	本件土地は物件2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、引込管あり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり) ガス配管：なし(前面道路に本管あり、引込管ない) (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 本件土地の通路敷部分は21mの長さがあるため、建物の建替等に関しては2.1m(21m×10%)の間口が必要となるが、2mの間口しか確保されていない。よって熊本市建築基準法取扱による次の2要件を満たす必要がある。 ・昭和61年6月1日より前に存在していた建築物の建替で、既存建築物と同規模・同用途であること ・建築物に一定の防火性能が確保されていること ② 本件通路敷部分の一部に2m未満の箇所が存するため、建築物の建替等にあたっては、隣接土地所有者との協議による専用通路協議書の提出等の措置を講じる必要がある(詳細に関しては熊本市建築指導課へ問い合わせ下さい)。 ③ 平成10年9月5日時点の本件土地所有者が署名した確認書によれば、西側隣接地(地番1323番6)との境界付近に設置されたブロック塀は平成10年9月5日時点の本件土地所有者の所有で、当該隣接地に越境しており、ブロック塀を改築する際には本件土地内に設置するか、共同で設置する場合は、両者協議の上行う旨記載されている。 ④ 地蔵尊及び犬の墓地(2基)が存する。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 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：昭和42年6月26日新築、昭和51年月日不詳変更、増築 経 過 年 数：新築後約58年、増築後約49年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦、セメント瓦 外 壁：吹付タイル、サイディングボード、タイル等 内 壁：クロス、リシン吹付等 天 井：クロス、化粧ボード等 床：フローリング、畳、ビニールシート、タイル等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積(現況)	延147.91㎡
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
品 等	普通
保守管理の状態	本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられ、保守管理の状態は劣る。 ・基礎のクラック・カビ・塗膜材剥離、外壁の割れ・クラック・チョーキング・塗膜材剥離、外部建具のサビ・腐食等が見られる。 ・玄関床の撓み、風呂天井のカビ、クロスの剥離、天井の水染み痕等が確認された。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 本件建物は二世帯住宅として設計されており、2階に未利用の風呂場及び流し台が存する。 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。 ③ 従物等として、下屋及び電気温水器が存する。

(2) 附属建物

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：平成年月日不詳新築 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：5年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード 内 壁：化粧ベニヤ 天 井：化粧ボード 床 ：ビニールシート 設 備：電気
床面積(現況)	10.80㎡
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	スレート劣化による退色・苔、外壁の割れ・チョーキング・シーリング材劣化、床のシミ・汚れ等が見られ、保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	① 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。 ② 従物等として、下屋が存する。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地

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	52,400	0.56	406.61	0.8	9,545,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「熊本北-16」の価格を規準として査定した。

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $53,100 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/102 = 52,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇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
 $0.97 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 = 1.02$

イ 個別格差： 袋地 規模 個別格差
 $0.70 \times 0.80 = 0.56$

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、これに観察減価法により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
2	150,000	147.91	0.05	1,109,000
附属建物	100,000	10.80	0.05	54,000
			合計	1,163,000

ウ 現価率

・物件2(居宅)
 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(物置)
 新築時期が不明であるため、観察減価法を採用し現価率を5%と査定した。

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、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		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,545,000	0.30	法定地上権	2,864,000

イ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	9,545,000	-2,864,000		0.60	0.80	3,210,000
2	1,163,000	+2,864,000	—	0.60	0.80	1,930,000
				一括価格 (合計)		5,140,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

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。

- ・通路敷の長さが21mを超えるため、建築物に一定の防火性能を備える必要がある等の制約がある。
- ・通路敷の一部に2m未満の箇所が存するため、建替等の際に支障が生じる可能性がある。
- ・西側隣地との境界付近に設置されたブロック塀が隣地に越境しており、将来的には移設等の措置を講ずる必要がある。
- ・敷地内に、地蔵尊、犬の墓(2基)が存する。
- ・外壁の割れが存するなど老朽化が進んだ二世帯住宅であり、改修等にあたって相当の費用が想定される。
- ・本件各建物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

地価公示標準地価格(熊本北-16)

所 在：熊本市北区八景水谷2丁目296番7

価 格：53,100円/㎡

位 置：八景水谷駅約290m

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：190㎡

供給処理施設：水道、下水道、ガス

接 面 街 路：西側が4m市道に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域(指定建蔽率60%、指定容積率150%)

地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 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 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



熊本市全図 1/10,000

登記年月日：昭和39年6月6日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

510155

1322

地積測量図

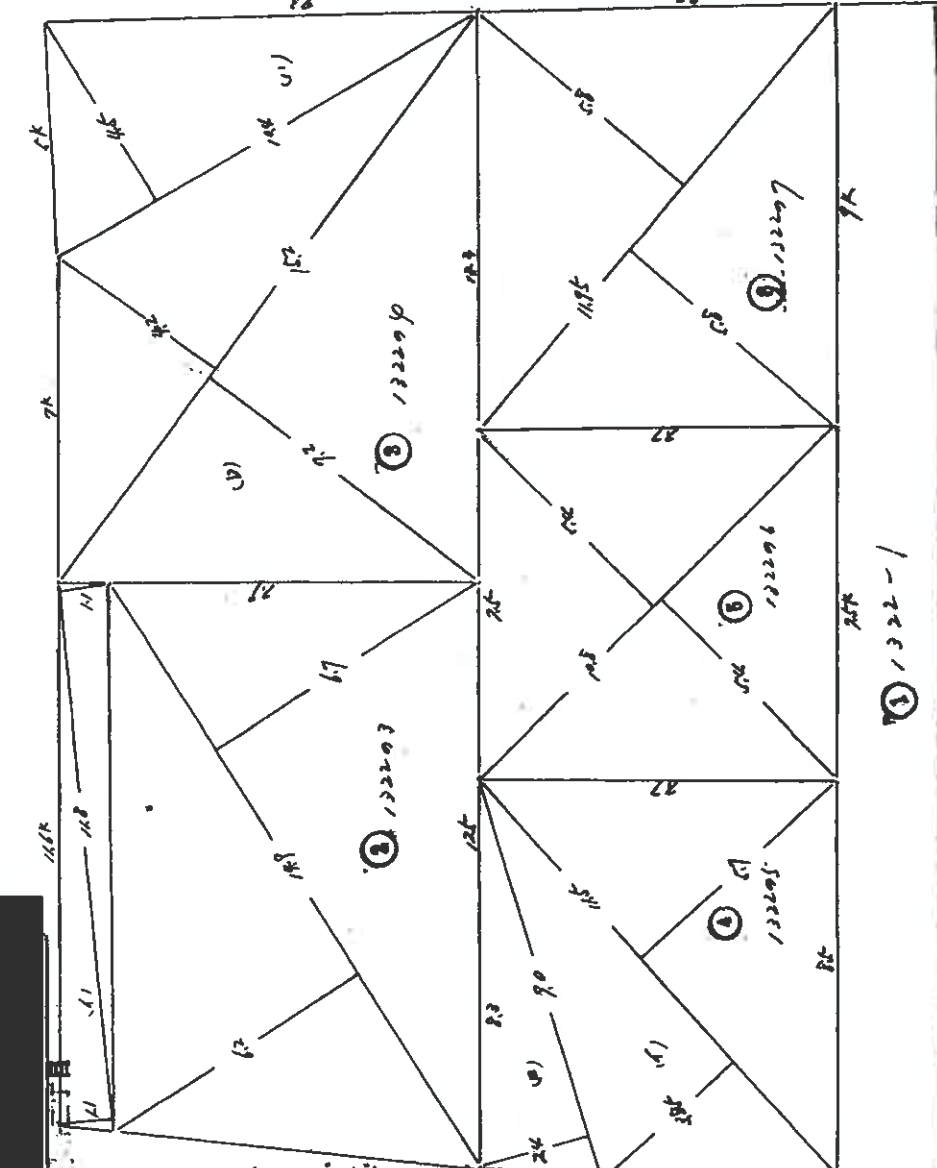
昭和39年6月6日登記

地番

土地の所在



$$\begin{aligned}
 &1322-3 \\
 &14871 (67+61+1)k = 96,100 \\
 &1322-4 \\
 &11181 (11+11) = 24,960 \\
 &311521 (22+12) = 17,328 \\
 &111444 \times 155 = 17,270,600 \\
 &14,222,020 \\
 &981,050 \\
 &1322-5 \\
 &11151 (57+38+1) = 10,982 \\
 &11,80 \times 2.54 = 30,080 \\
 &11,131,620 \\
 &24,671 \\
 &1322-6 \\
 &11151 (57+38+1) = 10,982 \\
 &11,80 \times 2.54 = 30,080 \\
 &11,131,620 \\
 &24,671 \\
 &1322-7 \\
 &11151 (57+38+1) = 10,982 \\
 &11,80 \times 2.54 = 30,080 \\
 &11,131,620 \\
 &24,671
 \end{aligned}$$



昭和39年6月6日
作製者
昭和39年6月6日

作製者

原図をA4に縮小

(全国土地測量調査士会連合会採用紙)

縮尺 1/2000

登記年月日：平成18年10月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成18年10月11日登記

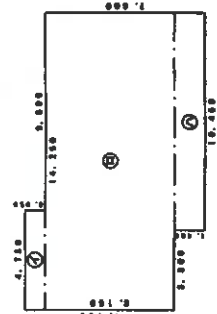
218129

建物図面
各階平面図

家屋番号 1322-4
建物の所在 熊本市八景水谷三丁目1322番地4

会員専用

主たる建物1階

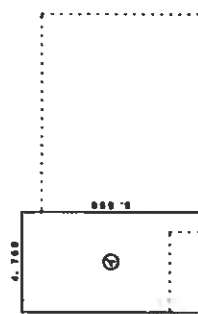


求積表

①	4.750 × 0.950	=	4.512500
②	14.350 × 0.150	=	07.927500
③	10.450 × 1.450	=	15.152500
計			107.302500

床面積 107.30 m²

主たる建物2階



求積表

①	4.750 × 2.550	=	40.512500
---	---------------	---	-----------

床面積 40.51 m²

附属建物(符号1)



求積表

①	2.600 × 2.600	=	10.800000
---	---------------	---	-----------

床面積 10.80 m²

作成者

縮尺 1/250

申請人

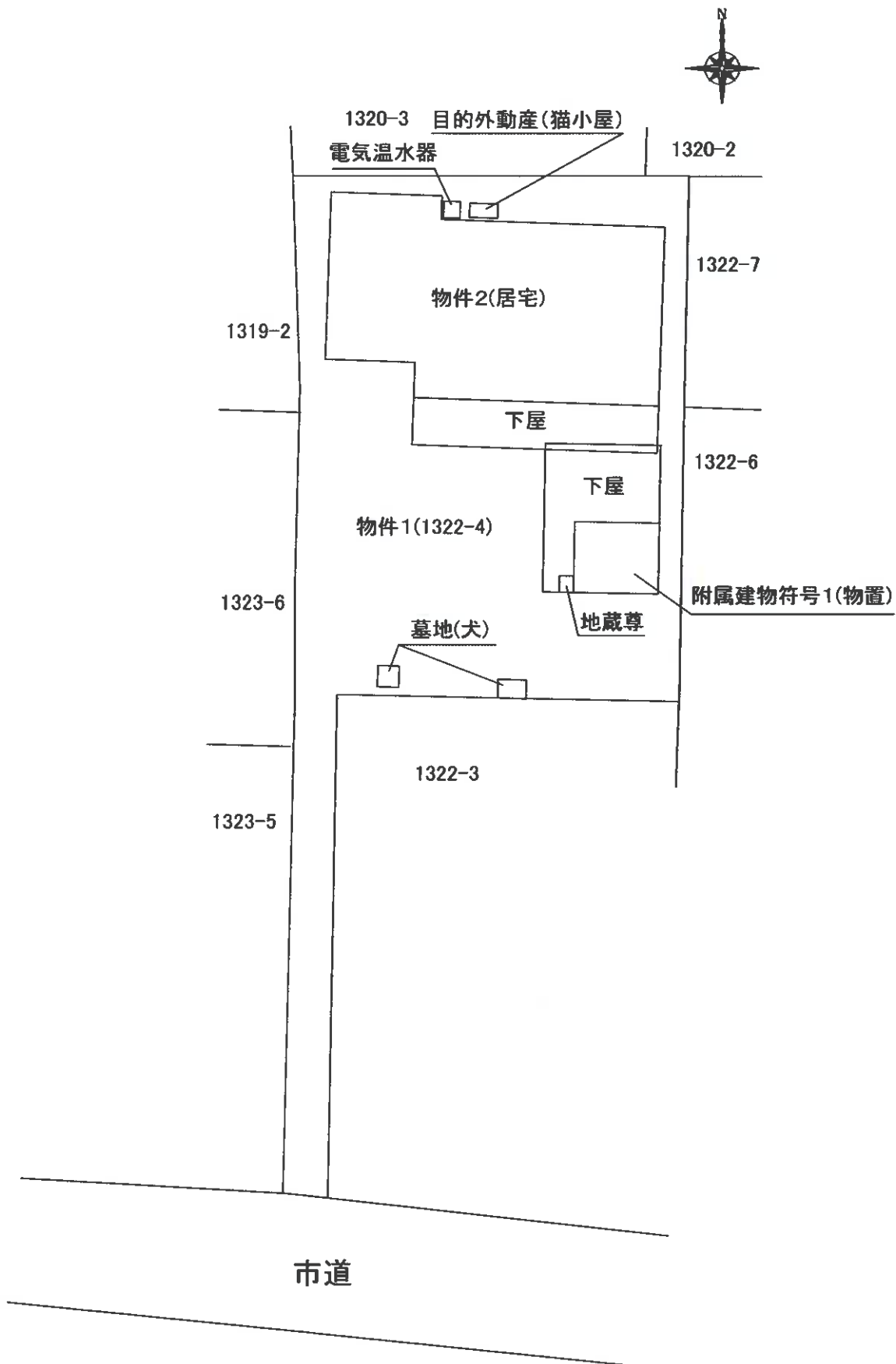
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

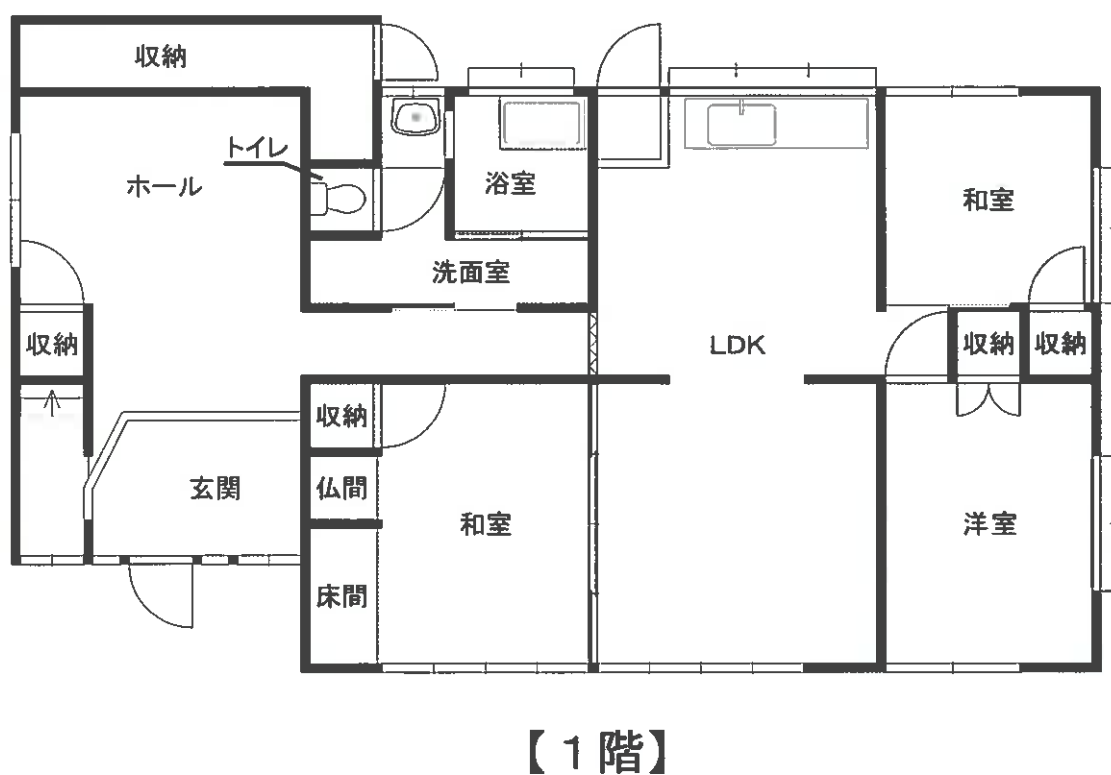
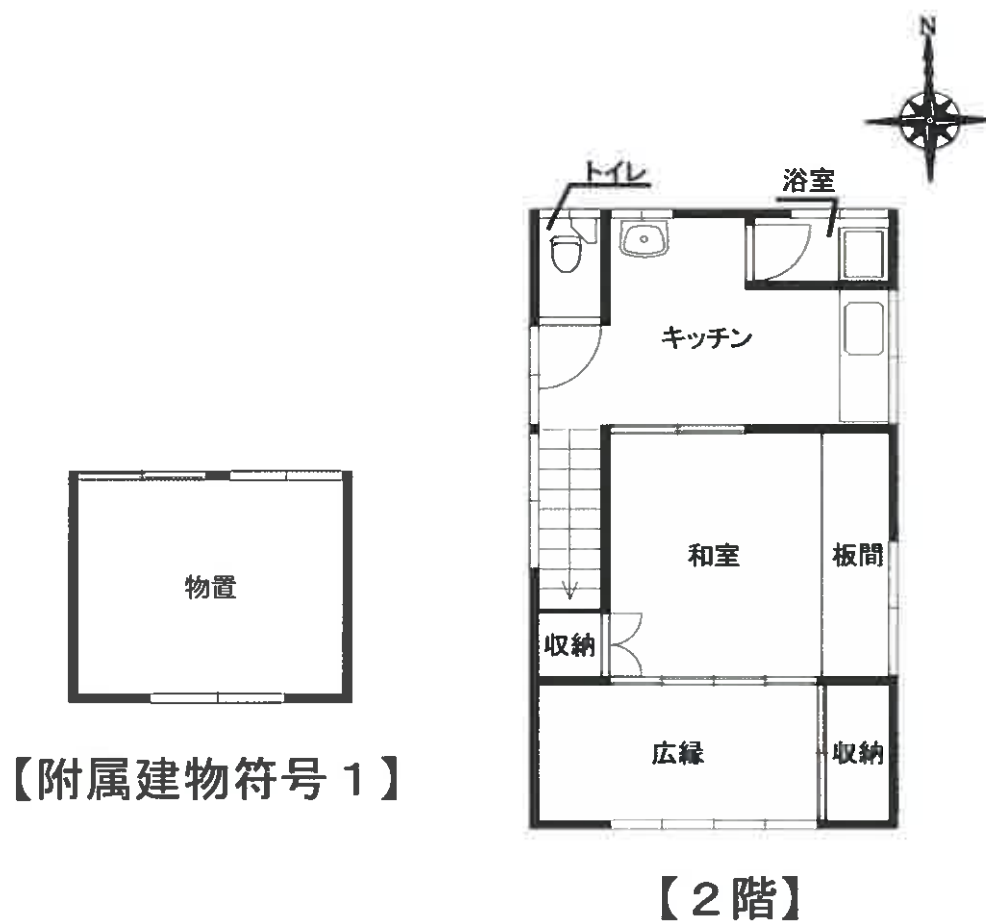
建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

令和6年(々)第67号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第67号
物件2 建物間取図





物件 1

写真①：南西方より撮影



物件 2

物件 1

写真②：南方より撮影



物件 2

附属建物
符号 1

物件 1

写真③：東方より撮影



写真④：南方より撮影



写真⑤：キッチン



写真⑥：浴室



写真⑦：和室



写真⑧：附属建物(物置)



写真⑨：物置内部