

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28日  
 熊本地方裁判所民事第1部  
 裁判所書記官 宮 國 遥

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 5月12日から 令和 8年 5月19日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月25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 6月10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 8年 4月28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	4,648,000 3,718,400	一括	929,600	33,976	11,551
1	2,912,000				
2	1,736,000				
備考	民事執行規則30条の3第1項により30%減価				



## 物件目録

- 1 所 在 熊本市北区清水本町  
地 番 475番2  
地 目 宅地  
地 積 222.72平方メートル
- 2 所 在 熊本市北区清水本町475番地2  
家屋 番号 475番2  
種 類 居宅  
構 造 木造鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 65.95平方メートル  
2階 60.67平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約83.95平方メートル  
2階 約61.37平方メートル



## 民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額 (円)	一括売却	前回からの減価率(%)	決定年月日	備考
1, 2	6,640,000	一括	—	R7. 7. 8	
1, 2	4,648,000	一括	30	R7. 11. 27	

## 物 件 明 細 書

令和 7年 5月15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  
なし

### 《 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。



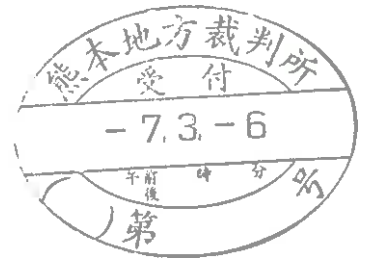
## 物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市北区清水本町  
地 番 475番2  
地 目 宅地  
地 積 222.72平方メートル
- 2 所 在 熊本市北区清水本町475番地2  
家屋 番号 475番2  
種 類 居宅  
構 造 木造鉄板葺2階建  
床 面 積 1階 65.95平方メートル  
2階 60.67平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1階 約83.95平方メートル  
2階 約61.37平方メートル



令和6年(又)第50号  
令和7年2月5日受理  
令和7年3月6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   | 熊本市北区清水本町                        |
|   | 地 番   | 475番2                            |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 222.72平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊本市北区清水本町475番地2                  |
|   | 家屋 番号 | 475番2                            |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造鉄板葺2階建                         |
|   | 床 面 積 | 1階 65.95平方メートル<br>2階 60.67平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	熊本市北区清水本町22番11号		
土地	物件 1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )		
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
建物	物件 2		
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：1階約83.95㎡(約18㎡増築) 2階約61.37㎡(約0.7㎡増築)		
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		

## その他の事項

### ■ 物件1関係

- 1 本件土地周辺一帯は、南東側が高く、北西側が低い傾斜地であるが、土砂災害警戒区域等には含まれていない。
- 2 西側に接する道路は市道である。当該市道の幅員は約1.8mしかなく、本件土地は最大で約1.1mセットバックされている。
- 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 熊本市北区清水本町474番 宅地 275.76㎡ 私人名義
  - ② 同474番1 宅地 272.99㎡ 私人名義
  - ③ 同475番1 宅地 323.35㎡ 私人名義
  - ④ 同475番10 宅地 154.50㎡ 私人名義

### ■ 物件2関係

- 1 市の上下水道が使用されている。
- 2 浴室や台所等の給湯関係にはプロパンガスが使用されている。なお、台所のコンロには、IHクッキングヒーターが使用されている。
- 3 外壁の亀裂や破損が西側や北側等、数か所でみられる(写真5)。
- 4 1階で中型犬3匹が飼われており、ペット臭がするほか、犬の毛が至る所に落ちている。なお、建物内に大量の動産類が散在しており、十分に確認はできないが、目視した限りでは、犬による壁や柱等のひっかき傷は見受けられなかった。
- 5 トイレや2階洗面所等、複数か所で内壁の亀裂がみられる。また、柱の亀裂も見受けられる(写真11, 13, 14)。
- 6 1階和室や2階南側洋間で、天井に雨漏り跡がみられる(写真16)。
- 7 増築の時期については不明である。
- 8 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3, 6)

(関係人の陳述等用)

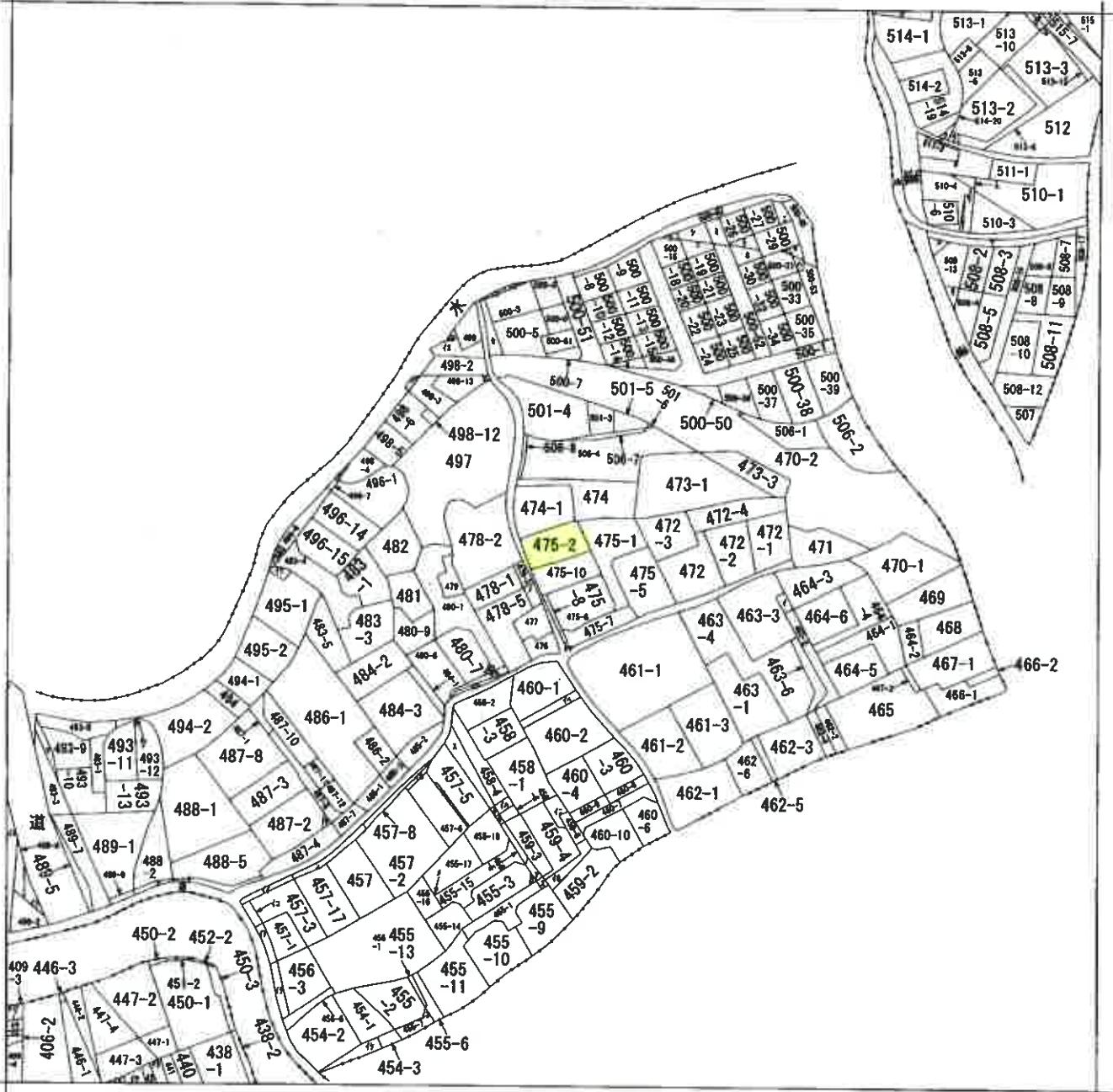
## 関係人の陳述等

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<b>■ 債務者</b>	<b>■ 物件2関係</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物では熊本市の上下水道を使用しています。</li> <li>2 燃料は、お風呂等の給湯関係にはプロパンガスを使用しています。台所のコンロは、IHクッキングヒーターを使用しています。</li> <li>3 熊本地震では、内外壁や柱に、各数か所、亀裂が入りました。古い家の割には被害が少なかったと思います。</li> <li>4 1階で柴犬3匹を飼っています。糞尿は占用シートの上でするように躑けているので、他を汚すことはありません。また、犬による柱や壁の損傷等もありません。</li> <li>5 雨漏りは、2階南側洋間等、数か所で行っていると思います。</li> </ol>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年2月6日(木) 14:30 ~ 14:40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7年2月6日(木) 16:30 ~ 16:55	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7年2月26日(水) 13:00 ~ 13:20	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取
R7年3月1日(土) 13:00 ~ 14:45	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取
R7年3月3日(月) 8:45 ~ 8:50	当庁	熊本県防災マップ閲覧
年 月 日 ( ) : ~ :		
年 月 日 ( ) : ~ :		
( 特記事項 ) <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

「公図写し」 A3判をA4判に縮小

イ 463-7    ハ 500-48    ホ 500-28    ト 500-60    ニ 508-14    ヘ 511-4  
 ロ 500-57    ニ 500-46    ヘ 500-56    ト 508-1    ニ 508-15    ツづく



請求部	所在	熊本市北区清水本町			地番	475番2			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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51年10月1日			補記事項	方位不明

ヲ 511-5  
リ 513-7  
ル 513-9  
ヨ 513-11  
タ 513-12  
レ 514-3  
ソ 514-21  
ツ 515-5  
ネ 515-6  
ナ 515-10  
ラム 510-8  
ム 510-5  
リ 510-7  
ノ 478-4  
オ 487-6  
ク 488-3  
ヤ 488-4  
マ 493-4  
ケ 493-7  
フ 498-8  
コ 500-17  
エ 457-18  
テ 455-19  
ア 455-4  
キ 456-7  
ユ 456-4  
ミ 455-5  
メ 455-20  
シ 500-64  
ソ 500-55  
ヒ 500-54  
モ 500-44  
セ 500-63  
ス 457-4  
ン 457-7  
イ 457-9  
和 457-10  
ハ 458-5  
ニ 459-1  
体 459-5  
ヘ 460-5  
付 498-11  
付 498-10  
付 475-9  
付 498-1  
体 496-7  
付 500-59  
付 500-58  
付 496-8  
付 496-10  
付 496-2  
付 496-9  
付 480-2  
付 480-10  
付 480-8  
付 480-5  
付 489-4  
付 407-1  
付 407-2  
付 408  
付 442-1  
付 442-2  
付 443  
付 444  
付 454-4  
付 455-12  
和 457-15  
和 水  
付 456-8  
付 457-14

登記年月日：令和3年6月4日

公用

土地積測量図

地番 475番2、475番10

土地の所在 熊本市北区清水本町

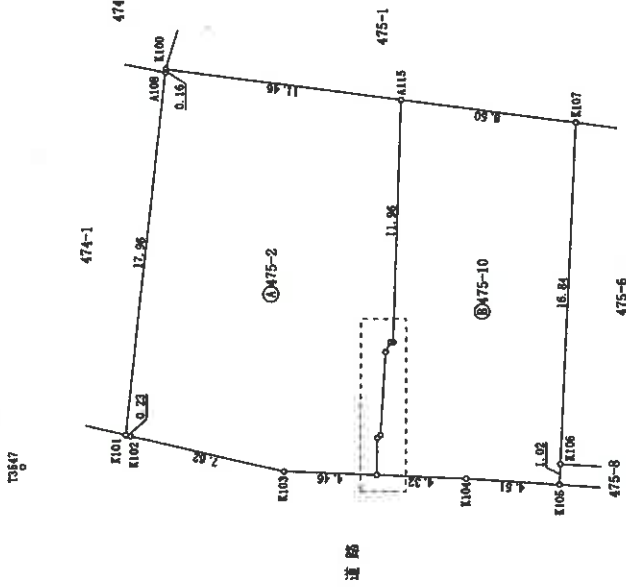
(1/2)

地番	測量点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> -1) Y <sub>n</sub>	
475-2	A109	-18365.902	-25813.478	110062.210560	
	A110	-18365.943	-25811.663	5188.144263	
	A111	-18366.103	-25811.496	9653.486504	
	A112	-18364.317	-25807.421	12344.332984	
	A113	-18364.579	-25807.934	9789.215626	
	A114	-18366.694	-25806.951	11200.216734	
	A115	-18367.013	-25794.992	-285034.661600	
	K100	-18355.644	-25783.546	-233633.653344	
	A108	-18355.629	-25783.735	-47873.153000	
	K101	-18353.788	-25811.946	-41788.967334	
	K102	-18354.010	-25811.640	197665.539130	
	K103	-18351.446	-25813.522	306977.022224	
	計				445.455155
	面積				222.727575 m <sup>2</sup>

地番	測量点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n</sub> -1) Y <sub>n</sub>	
475-10	A116	-18367.073	-25784.992	-225835.154960	
	A114	-18366.514	-25806.051	-11200.216734	
	A113	-18366.579	-25806.938	-8728.215626	
	A112	-18366.317	-25807.421	-12284.332786	
	A111	-18366.103	-25811.494	-9653.486504	
	A110	-18365.943	-25811.663	-5188.144263	
	K104	-18365.902	-25813.478	110024.654972	
	K105	-18374.721	-25813.904	11750.007584	
	K106	-18374.763	-25812.881	18791.773580	
	K107	-18375.449	-25794.051	-189919.256750	
	計				309.018522
	面積				154.5092615 m <sup>2</sup>
	総計				377.2358390

測量年月日：令和3年7月26日測量

世界測地系Ⅱ系



作成者

測量年月日：令和3年7月27日作成

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和3年8月4日

図 図  
土地積測量所

地番 475番2、475番10

土地の所在 熊本市北区清水本町

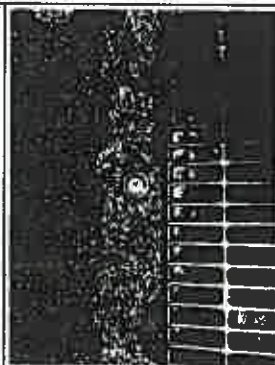
(2/2)

符 号	T3537		
地物の名称	道路台帳基準点		
成 果	測地系	世界測地系Ⅱ系	
	X座標	-18392.459	
	Y座標	-25814.885	
備 考	標 高		
	道路徳清天端に基準点飯		

概 略 図



地物の状況



標識の状況

管理者によるパラメータ変換済

符 号	T3547		
地物の名称	道路台帳基準点		
成 果	測地系	世界測地系Ⅱ系	
	X座標	-18348.866	
	Y座標	-25813.184	
備 考	標 高		
	道路上構造物に基準点飯		

概 略 図



地物の状況



標識の状況

管理者によるパラメータ変換済



測量年月日：令和3年7月26日測量

世界測地系Ⅱ系

作成者

申請人

縮尺

縮尺

令和3年7月27日(作成)

250

登記年月日：昭和37年10月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

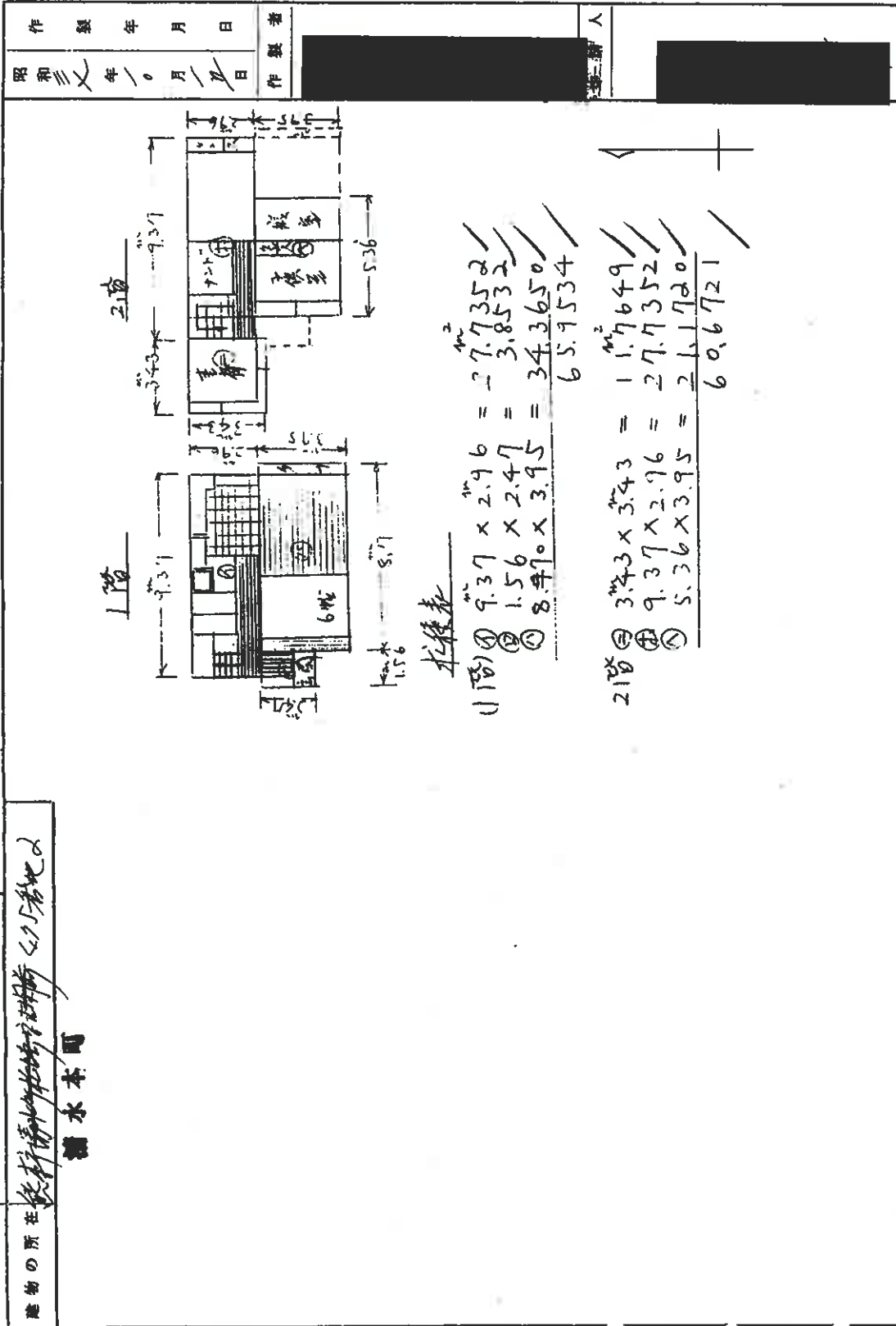
109408

各階平面図

昭和37年10月19日登記

家屋番号 475番<sub>2</sub>

建物の所在 佐賀県佐賀市佐賀区 475番地<sub>2</sub>  
清水本町

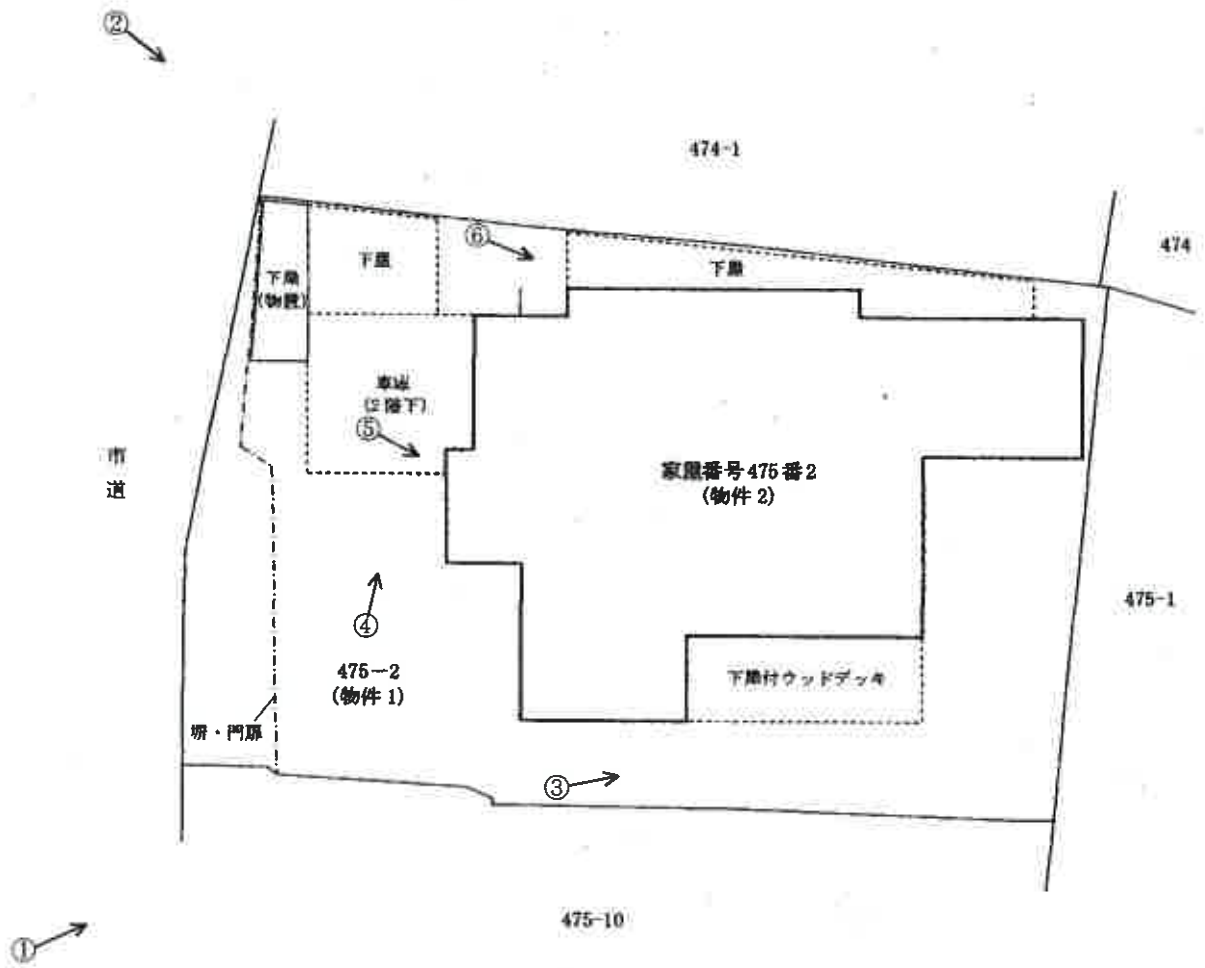


(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200

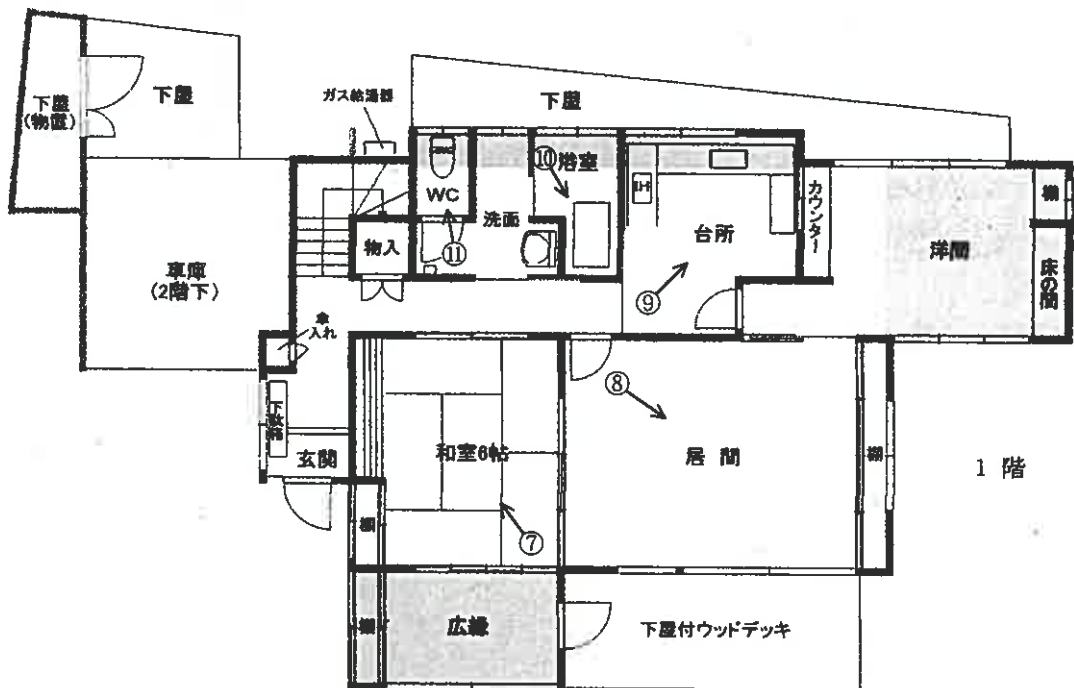
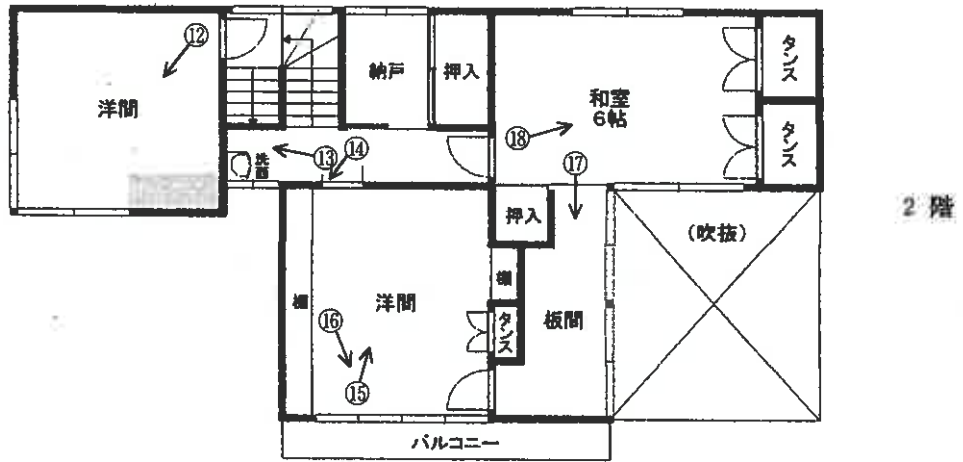
# 土地建物位置関係図

➡ は写真の位置方向を示す



# 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



：増築部分



( 1 1 枚目)

建物間取図

(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )



(写真 5 )



(写真 6 )



(写真 7 )

和 室



(写真 8 )

居 間



(写真 9 )

台 所



( 14 枚目)

(写真 10 )

浴室



(写真 11 )

トイレ 壁の亀裂



(写真 12 )

2階 北側洋間



( 15 枚目)

(写真 13 )

2階

洗面所

壁の亀裂



(写真 14 )

2階 南側洋間入口

柱の亀裂



(写真 15 )

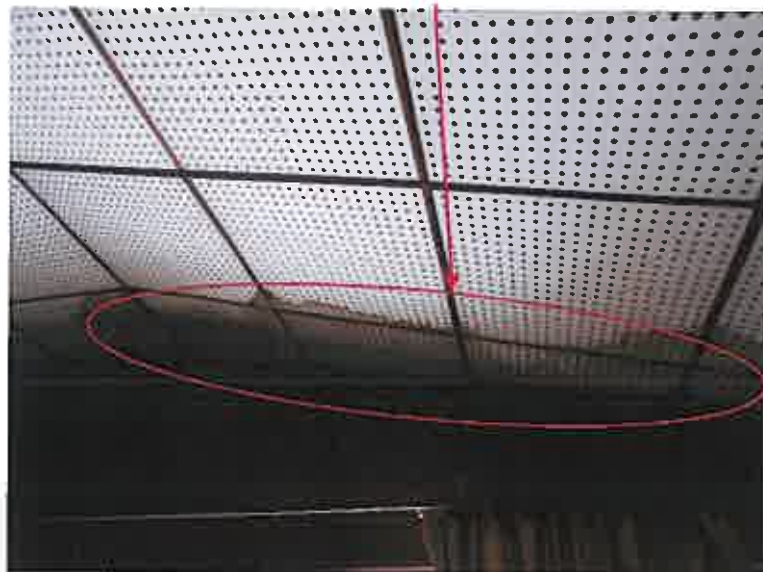
2階

南側洋間



(写真 16 )

2階 南側洋間 雨漏り跡



(写真 17 )

2階 板間



(写真 18 )

2階 和室



令和 6年 (又) 第 50 号  
令和 7年 3月 1日 現地調査  
令和 7年 3月 10日 評 価  
(発行番号 131015 号)

熊本地方裁判所 御中

# 評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 丸

## 第1 評価額

一括価格	
金	6,640,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金 4,160,000円
物件2（建物）	金 2,480,000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。

## 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	所在地目地積	熊本市北区清水本町 475番2 宅地 222.72平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市北区清水本町475番地2 475番2 居宅 木造鉄板葺2階建 1階 65.95平方メートル 2階 60.67平方メートル	(床面積) 1階 約83.95平方メートル 2階 約61.37平方メートル

— 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	熊本電鉄線「亀井」駅の南東方・道路距離約500m 最寄バス停「万石」の北西方・約230m（徒歩約3分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並び北西方が低い傾斜地を含む既成住宅地域。	
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% 150% ない ない
画地条件	西側間口約12m・奥行約18m・規模222.72㎡のほぼ長方形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、西側道路より0～約0.5m高く、北側隣地（474番1）より約1m～約1.5m高い。	
接面道路の状況	西側・幅員約1.8m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条2項道路である。なお、現況の舗装部分の幅は約4mであるが、道路の中心より約2mのセットバックが行われている。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおり。 本件土地と周辺隣地とはブロック塀やフェンス付ブロック積で仕切られている。	
供給処理施設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパンガス使用、引込可） 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記のとおり、本件土地の西側市道は建築基準法第42条2項道路であるため、本件土地の西側は道路境界から最大約1.1mのセットバック部分が含まれている。</li> <li>・本件土地の北西側の市道沿いに墓所が存する。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況（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）：昭和37年3月17日新築 経過年数：約63年 経済的残存耐用年数：既に経済的耐用年数を経過しているが、使用価値は残存する。
仕 様	構造：木造 屋根：鉄板 外壁：モルタル吹付け 内壁：クロス貼り、聚楽壁、合板外 天井：合板、石膏ボード 床：合板、畳、絨毯 設備：給排水、ガス給湯器 その他：特になし
床面積（現況）	1階 約83.95㎡ 2階 約61.37㎡ 延 約145.32㎡  1, 2階に未登記の増築部分があり、公簿と1階が約18㎡、2階に約0.7㎡の差異がある。なお、増築年月日についてはいずれも不明。
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：6DK
品 等	やや劣る
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件建物は経年劣化が進んでおり、建物内では摩滅、汚損等の物理的損耗のほか内壁や柱には数カ所で亀裂がみられたほか、雨漏り痕も見られ、雨漏りが生じている模様である。また、外壁にも亀裂や破損箇所がみられた。白蟻被害の兆候を示すものは見られなかったが、詳細は不明。</li> <li>・建物内に犬が3匹飼われており、ペット臭がするほか犬の毛等が至る所にみられた。動産類が大量に散在しているため目視できなかった床等にも引っ掻き傷等の損傷箇所が生じているものと思料される。</li> </ul>

特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物の新築時期から判断して、天井等の資材にアスベストが使用されている可能性が高い。</li><li>・本件建物内部には大量のゴミ等の動産が存しており、内壁や床の状態が目視できない状況である。</li><li>・従物等として、下屋、ウッドデッキ、ガス給湯器が存する。</li></ul>
---------	---

— 以下余白 —

## 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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	49,800	0.93	222.72	0.9	9,284,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 熊本北-19

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $52,300 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 100/105 \approx 49,800 \text{ 円/m}^2$

◇ 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 : 環境条件 (居住環境) +5% (注) 墓所の有無による要因を含む。

イ 個別格差 : 画地条件 (セットバックを要する) ▲4%

" (隣地との高低差) ▲3%

$\therefore 0.96 \times 0.97 \approx 0.93$

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慮した。

#### (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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	145.32	0.05	1,090,000

ウ 現価率 : 既に経済的耐用年数を経過しているため観察減価法を採用し、維持管理の程度や使用資材にアスベストが含まれている可能性等を考慮して現価率を5%と査定した。

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物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、下記のとおり評価額を求めた。

### 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	9,284,000	0.3	法定地上権	2,785,000

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：土地利用権等を法定地上権と認定し、建物の残存期間を考慮して30%と判定。

### 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	9,284,000	-2,785,000		0.8	0.8	4,160,000
2	1,090,000	+2,785,000		0.8	0.8	2,480,000
一括価格(合計)						6,640,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

エ 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、やや特殊な間取りの築年数が古い建物で、継続利用するにはリフォームを必要とすること等を考慮すると、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

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。

— 以下余白 —

## 第6 参考価格資料

地価公示価格（熊本北＝19）

所 在： 熊本市北区清水万石3丁目209番4『清水万石3-4-9』

価 格： 52,300円/m<sup>2</sup>

位 置： 熊本電鉄線『北熊本』駅の北東方約780m

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 260m<sup>2</sup>

供給処理施設： 水道，ガス，下水

接 面 街 路： 西側4m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： 中規模一般住宅が多い交通至便な住宅地域

## 第7 附属資料

- 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 建物各階平面図写し（縮小版）
- 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  
(熊本市役所 白図 写し)



地番

公用

登記年月日：令和3年8月4日

土地積測量図

地番 475番2、475番10

土地の所在 熊本市北区清水本町

(1/2)

地番	測量点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub>	
475-2	A109	-18365.902	-25813.478	116083.210650		
	A110	-18365.943	-25811.663	5100.144263		
	A111	-18366.103	-25811.408	9653.467624		
	A112	-18366.317	-25807.421	12214.332396		
	A113	-18366.519	-25806.538	9724.215628		
	A114	-18366.644	-25804.951	11200.218734		
	A115	-18367.013	-25794.992	-28503.411600		
	K100	-18355.644	-25791.566	-383633.955344		
	K108	-18355.619	-25793.725	-47173.153920		
	K101	-18353.788	-25811.586	-41788.957194		
	K102	-18354.010	-25811.946	197495.539120		
	K103	-18361.446	-25813.322	306972.025224		
	積面積		445.455155			
	積面積		222.7215775			
	積面積		222.77		㎡	

地番	測量点	X <sub>n</sub>	Y <sub>n</sub>	(X <sub>n+1</sub> -X <sub>n-1</sub> )	Y <sub>n</sub>	
475-10	A115	-18367.013	-25794.992	-213335.154900		
	A114	-18366.644	-25806.951	-11100.216734		
	A113	-18366.519	-25804.938	-9729.215628		
	A112	-18366.317	-25807.421	-12284.332386		
	A111	-18366.103	-25811.404	-9531.499504		
	A110	-18365.943	-25811.663	-5188.144263		
	A109	-18365.902	-25813.478	110326.804972		
	K104	-18370.217	-25813.628	227650.395332		
	K105	-18374.721	-25813.904	117350.007584		
	K106	-18374.763	-25812.981	18191.771368		
	K107	-18375.449	-25796.051	-199913.395250		
	積面積		309.016523			
	積面積		154.5061615			
	積面積		154.50		㎡	

総計 377.2583990

13537

測量年月日：令和3年7月26日測量

世界測地系Ⅱ系

作成者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

請求番号：92-2

(1/2)

- 11 - これは図面の写しをA4版に縮小したものである。

図 所在 土地積測量

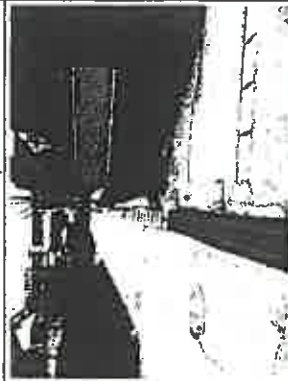
地番 475番2、475番10

土地の所在 熊本市北区清水本町

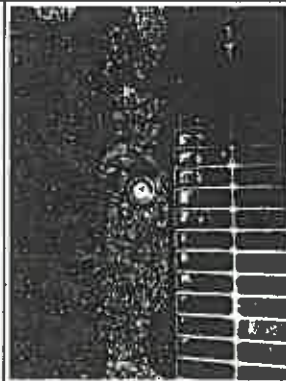
2/2

恒久的地物
符号 13537
地物の名称 道路台帳基準点
測地系 世界測地系Ⅱ系
X座標 -18392.459
Y座標 -25814.885
標高
備考 道路側溝天端に基準点飯

概略図



地物の状況



標識の状況

管理者によるパラメータ変換済

恒久的地物
符号 13547
地物の名称 道路台帳基準点
測地系 世界測地系Ⅱ系
X座標 -18348.866
Y座標 -25813.184
標高
備考 道路上構造物に基準点飯

概略図



地物の状況



管理者によるパラメータ変換済



測量年月日：令和3年7月26日測量

世界測地系Ⅱ系

作成者

申請人

縮尺

縮尺

250

登記年月日：昭和37年10月19日

次に図面に関する変更内容を示す。

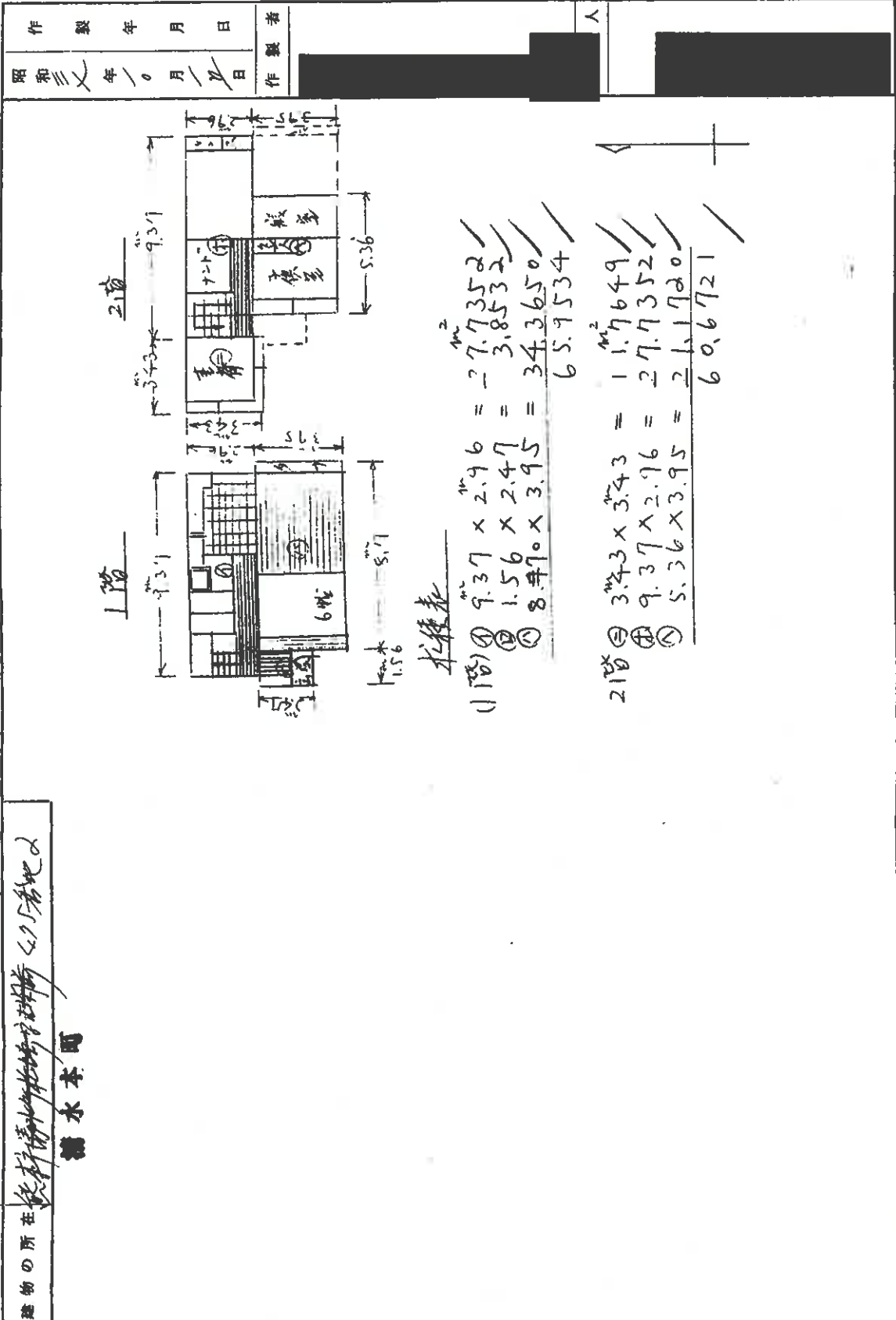
109408

各階平面図

昭和37年10月19日登記

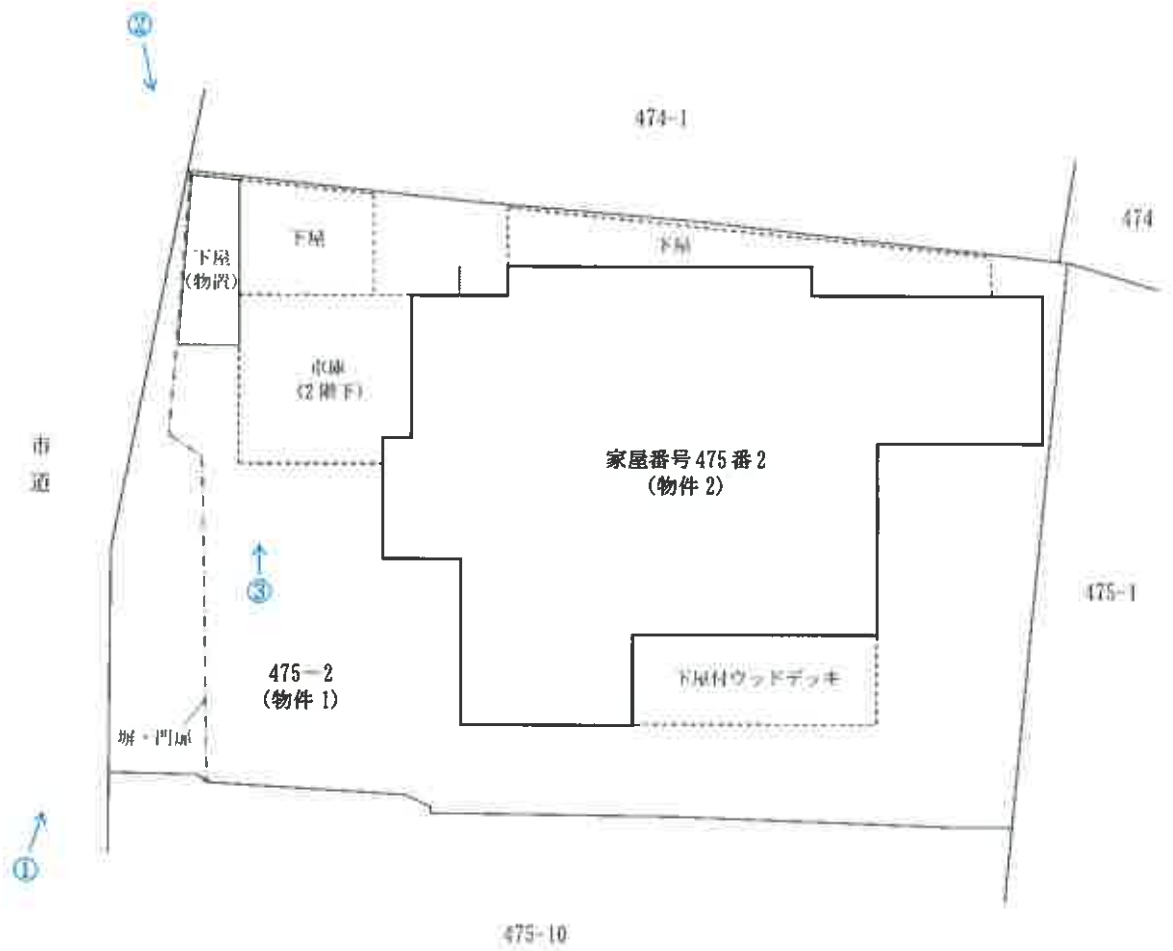
家屋番号 475番

建物の所在 徳村市徳村町475番地  
清水本町

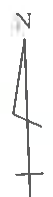


(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

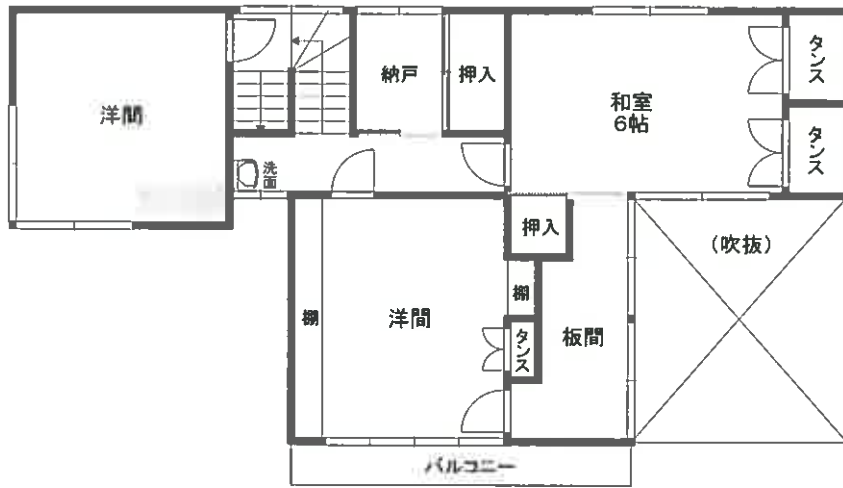
縮尺 1/200



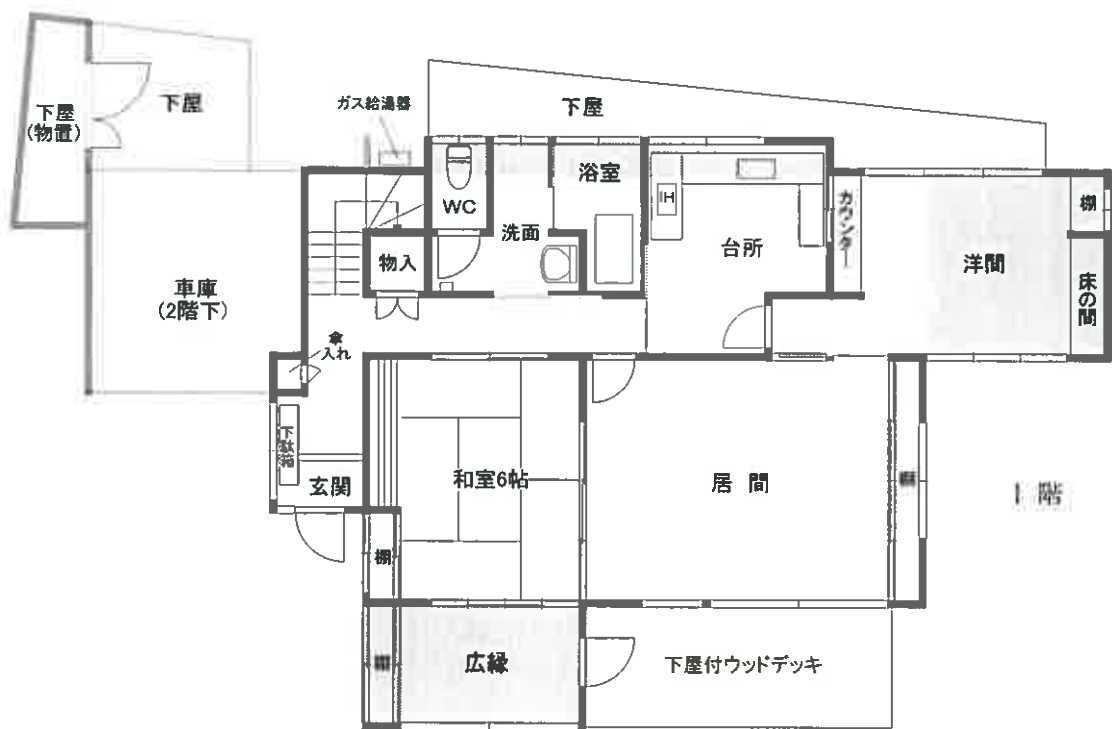
写真撮影方位



土地建物位置関係図



2階



1階

：増築部分





①



②



③



物件 2・1 階内部



物件 2・1 階内部



物件 2・2 階内部