

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)に備えます。



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田 |
| | 地 番 | 2807番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 471.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田 |
| | 地 番 | 2807番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田2807番地1 |
| | 家屋 番号 | 2807番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.50平方メートル |



物件明細書

令和 7年10月27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1～3】

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1】

地役権

範囲 南側40・76平方メートル

要役地 熊本市南区護藤町字園田2807番7

熊本市南区護藤町字園田2807番8

設定日 令和4年7月29日

目的 上水道配管の布設

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

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。



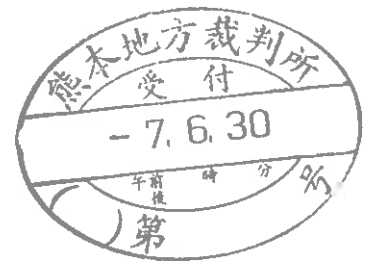
物件目録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田 |
| | 地 番 | 2807番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 471.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田 |
| | 地 番 | 2807番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田2807番地1 |
| | 家屋 番号 | 2807番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.50平方メートル |



令和7年(ケ)第26号
令和7年5月16日 受理
令和7年6月30日 提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 美並 朗

(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 | 熊本市南区護藤町字園田 |
| | 地 番 | 2807番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 471.09平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田 |
| | 地 番 | 2807番9 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 2.09平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊本市南区護藤町字園田2807番地1 |
| | 家屋 番号 | 2807番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 56.31平方メートル
2階 43.50平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件 1、2
現況地目	■宅地(物件 1) ■公衆用道路(物件 2) □ (物件)
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
占有者及び占有状況	■土地所有者(物件1、2) ■その他の者(物件2) 物件1土地所有者が物件1上に下記建物を所有し、占有している 物件2につき、物件1土地所有者のほか、不特定多数の者が道路として使用している。 □「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	1 物件2を介して市道(護藤町5号線)に接し、北側は里道に接している。 2 物件1の一部に上水道配管の敷設のために下記⑧及び⑨の所有者の要役地として地役権が設定されている。 3 隣接する土地は次のとおり(地番、地目、地積、所有者の順に記載)。 ① 2795番1、畑、391㎡、私人名義 ② 2795番2、畑、172㎡、私人名義 ③ 2796番2、宅地、1.56㎡、私人名義 ④ 2796番4、宅地、269.59㎡、私人名義 ⑤ 2798番、畑、254㎡、私人名義 ⑥ 2799番、宅地、287.60㎡、私人名義 ⑦ 2805番2、宅地、30.59㎡、私人名義 ⑧ 2807番7、宅地、371.08㎡、私人名義(共有) ⑨ 2807番8、宅地、366.31㎡、私人名義 4 件外動産として、簡易物置が存する。
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	■建物所有者 □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。 □「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	1 建物の外観は、写真1～4のとおり。 2 本件建物内部は、写真5～22のとおり。 3 従物として、ヒートポンプ給湯機が存する。
執行官保管の 仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある
	地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物間取図のとおり

(関係人の陳述等用)

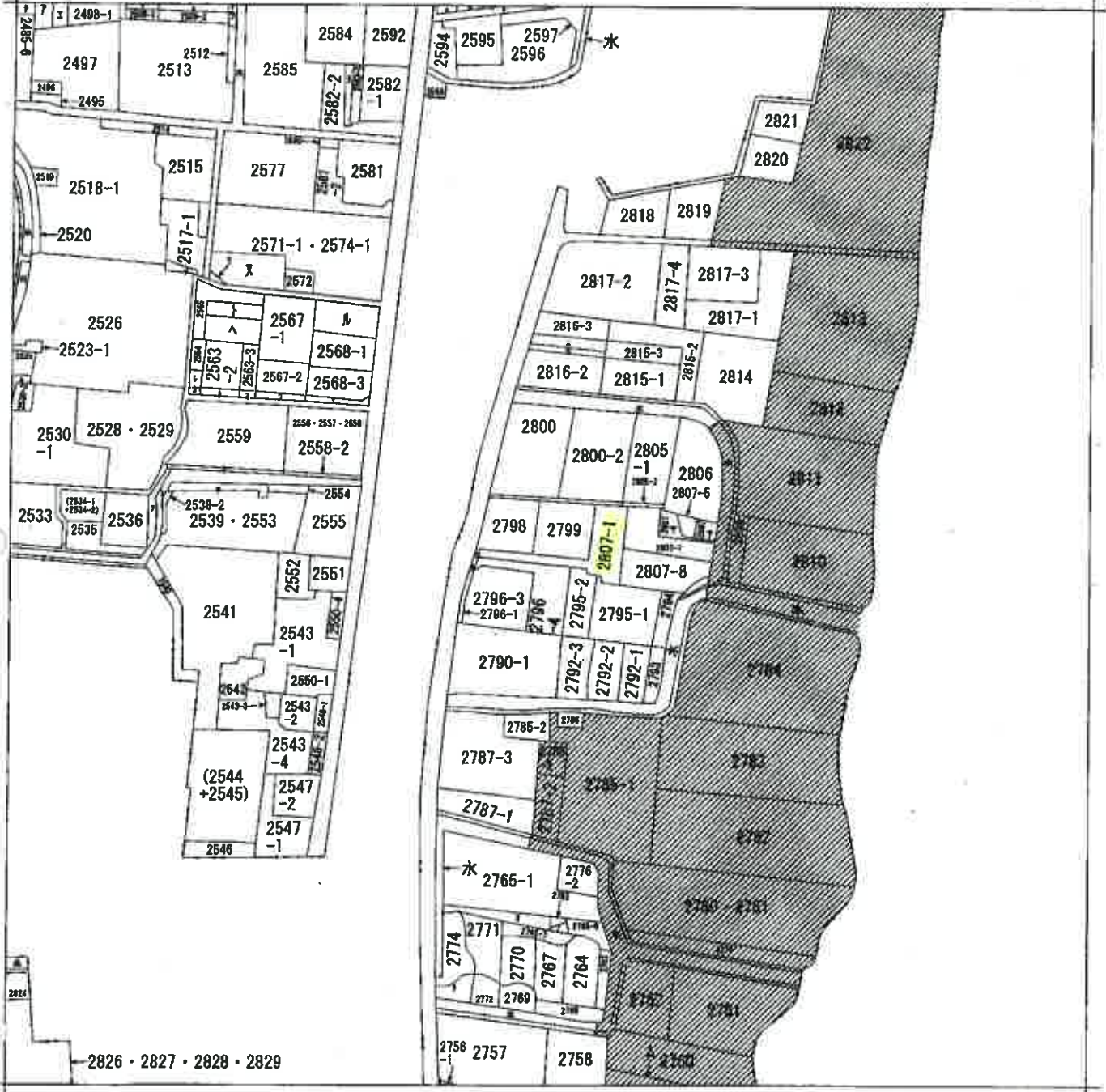
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	<p>現在、本件建物には、私が一人で住んでいますが、近々ここを引き払う予定です。妻と子供達は、既に転居しました。</p> <p>隣家2軒の水道管敷設のために、地役権設定をしていますが、賃料はもらっていません。</p> <p>熱源は、電気で、オール電化です。</p>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年 5月23日 (金) 9:10~9:20	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請、確認
7年 5月 26日 (月) 11:30~11:35	物件所在地	物件確認、周辺調査、外観写真撮影、不在につき調査期日通知書送付
7年 6月 9日 (月) 9:45~10:25	物件所在地	物件確認、立入調査、写真撮影、所有者と面談
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
<p>(特記事項)</p> <p><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。</p> <p><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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

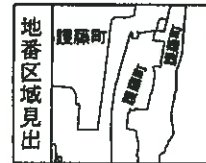
公図写し

1 2601 2 2604 3 2816-4 4 合併2-2 5 合併2-3 6 2572-2・25
 0 2603 1 2816-1 2 2563・2566 3 2563・2566 4 水 5 つづく

A3判をA4判に縮小



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



A 護国町

請求部分	所在	熊本市南区護国町字園田			地番	2807番1		
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54年2月19日		補記事項	方位不明	

請求番号: 40-1

(1/2)

公用

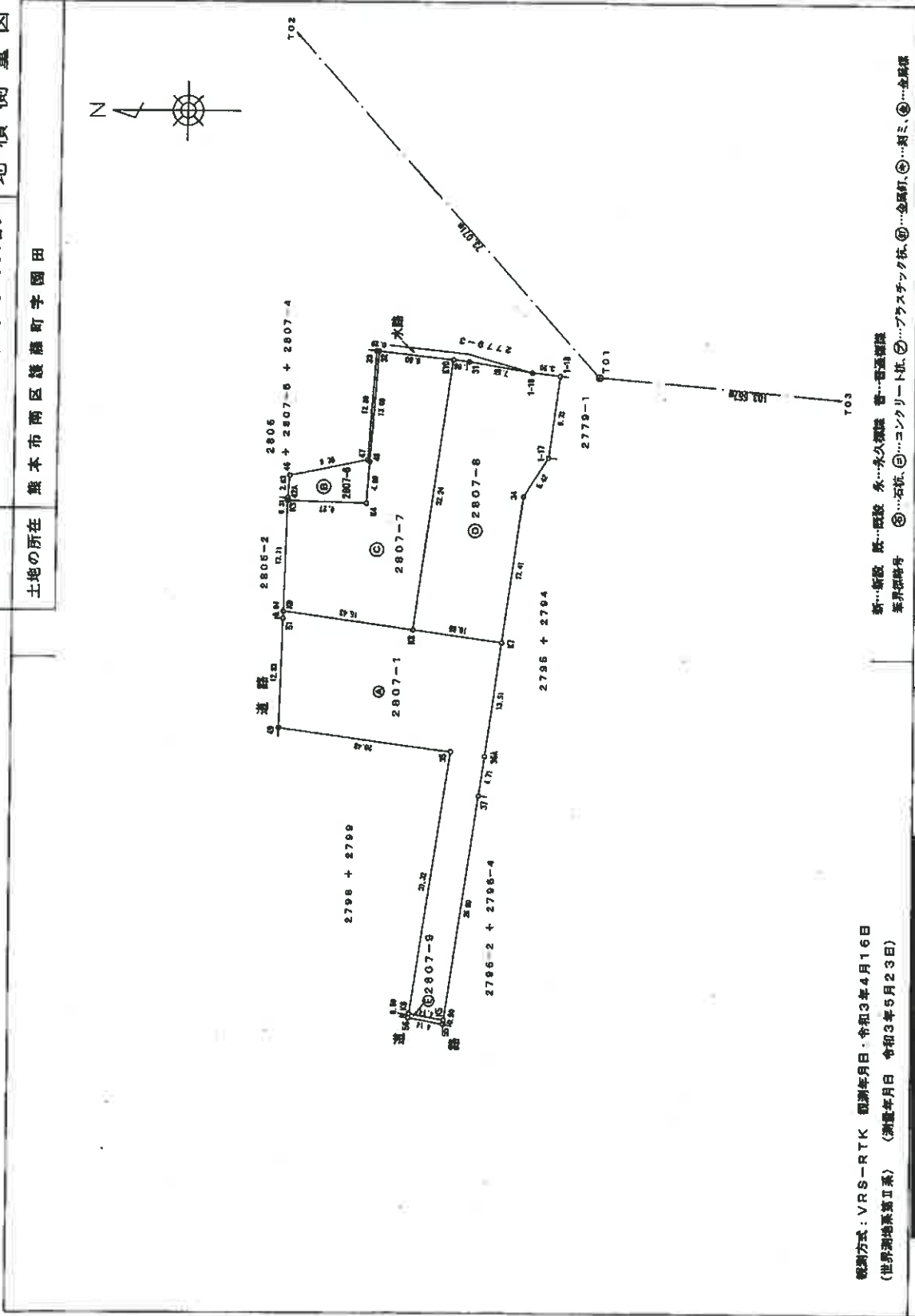
73・2574合
併2
エ 2571-2・25
73・2574合
併1
ル 2570・2569
・2568-2合
併2
ヲ 2568-4
リ 2567-3
ノ 2563-6
オ 2563-5
カ 2563-4
レ 2563-1
ソ 2517-3
ツ 2511-2
ネ 2511-1
フ 2509-1
ラ 2583-4
ム (2755・2759
)
リ 2756-2
ノ 2765-2
オ 2765-4
カ 2773
キ 2538-1
マ 2796-2
ケ 2561-2
フ 2537
コ 2807-9
エ 2499・2500
合併2
テ 2485-7
フ 2499・2500
合併3
キ 2508-1
キ 2531
ユ 水

登記年月日：令和3年8月6日

地積測量図 1/2

地番 2807番1、2807番6ないし2807番9

土地の所在 熊本市南区麓藤町字園田



観測方式：VRS-RTK 観測年月日：令和3年4月16日
 (世界測地系Ⅱ系) (測量年月日 令和3年5月23日)

作成者	申請人	縮尺
		1/500

(令和3年7月26日作成)

土地の所在 熊本市南区護国町字園田

① 2807-8 直角座標法求積表

Table with columns: 測点 (Point), 横置 (Xn), 縦置 (Yn), Xn*(Yn+1 - Yn-1), 距離 (Distance). Rows include points 1-18 and a total row.

② 2807-9 直角座標法求積表

Table with columns: 測点 (Point), 横置 (Xn), 縦置 (Yn), Xn*(Yn+1 - Yn-1), 距離 (Distance). Rows include points K5, K6, S5, S6, S5 and a total row.

総合計面積 1852.0246828 m²

Table with columns: 地番 (Lot No.), 面積 (Area), 距離 (Distance). Rows for 2807-1, 2807-6, 2807-7, 2807-8, 2807-9.

引張点座標一覧

Table with columns: 点号 (Point No.), X座標 (X), Y座標 (Y), 測量年度 (Survey Year). Rows T01, T02, T03.

本測量図に使用した与点一覧

Table with columns: 与点コード (Point Code), 種別 (Type), 名称 (Name), X座標 (X), Y座標 (Y), 高さ (Height). Rows ELO4830056901, ELO4830342301, ELO4830699402.

観測方式：VRS-RTK 観測年月日：令和3年4月16日 (世界測地系第Ⅱ系) 測量年月日 令和3年5月23日

作成者

(令和3年7月26日作成)

申請人

縮尺

新...新設 既...既設 永...永久権限 普...普通権限 地...地積 ⑤...石積 ⑥...コンクリート積 ⑦...プラスチック積 ⑧...金属積 ⑨...湖沼 ⑩...金網敷 地積測量図番号

③ 2807-1 直角座標法求積表

Table with columns: 測点 (Point), 横置 (Xn), 縦置 (Yn), Xn*(Yn+1 - Yn-1), 距離 (Distance). Rows include points K5, K6, S3, S4, K7, K8, K9, S1, S2, S3, S4 and a total row.

④ 2807-5 直角座標法求積表

Table with columns: 測点 (Point), 横置 (Xn), 縦置 (Yn), Xn*(Yn+1 - Yn-1), 距離 (Distance). Rows include points S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30, S31, S32 and a total row.

⑤ 2807-7 直角座標法求積表

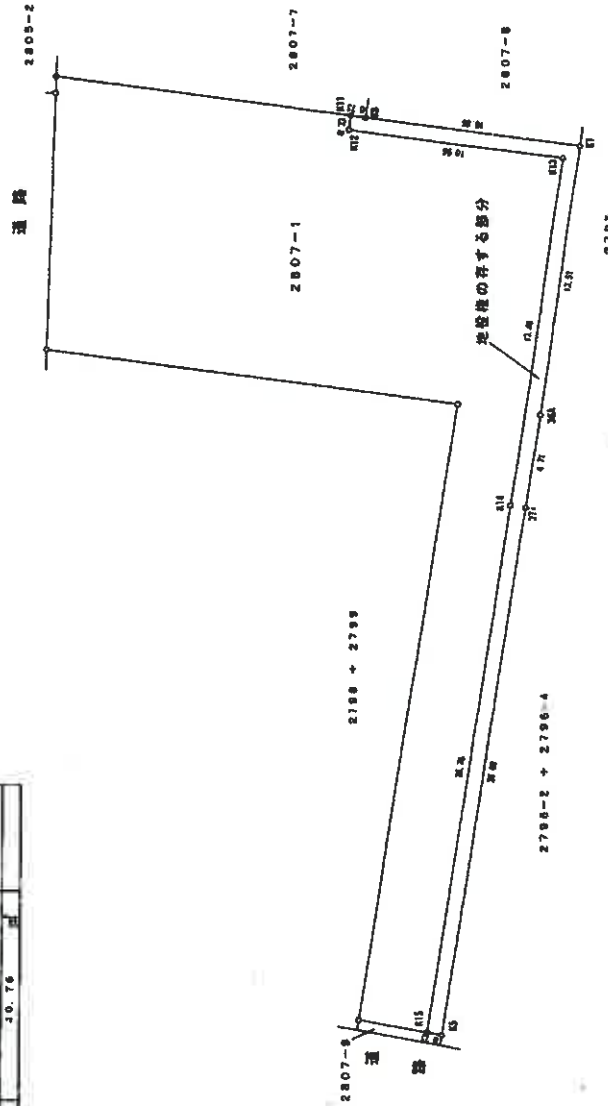
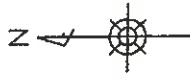
Table with columns: 測点 (Point), 横置 (Xn), 縦置 (Yn), Xn*(Yn+1 - Yn-1), 距離 (Distance). Rows include points K10, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30, S31, S32 and a total row.

地役権図面

承役地の地番 2807番1

承役地の所在 橋本市南区渡瀬町字園田

NO	地番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n)	面積
K11	-28309.505	-31329.150	17035.821615	0.73	
K12	-28309.405	-31329.681	61516.327005	10.15	
K13	-28319.063	-31326.321	821620.488258	17.40	
K14	-28317.328	-31413.653	1240925.228916	26.73	
K15	-28313.302	-31440.183	784073.086746	0.73	
K6	-28314.280	-31440.366	-747366.320600	26.80	
37	-28316.150	-31413.758	-803298.734800	4.71	
36A	-28316.320	-31409.084	-811164.881900	13.51	
K7	-28320.888	-31395.708	-420165.887498	10.64	
K8	-28310.238	-31394.258	-43880.833300	0.73	
合計				40.76	



作成者

申請人

(令和3年9月 / 日 作成)

地役権者

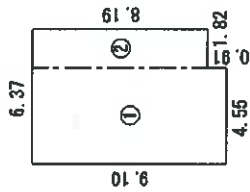
縮尺 1/250

登記年月日：令和5年1月11日

図面番号
2807番1

所在地
熊本市南区護国町宇田2807番地1

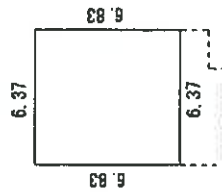
1階



求積表

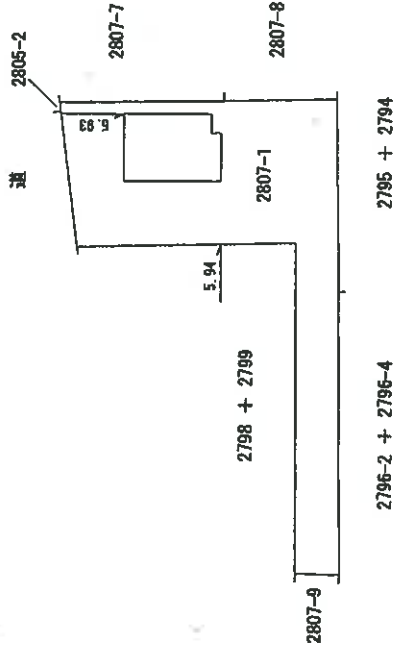
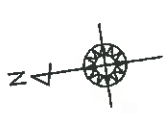
①	4.55 × 9.10	=	41.4050
②	1.82 × 8.19	=	14.9058
合計			56.3108
床面積			56.31 m ²

2階



求積表

①	6.37 × 6.83	=	43.5071
合計			43.5071
床面積			43.50 m ²



作成者

(令和 4年12月22日作成)

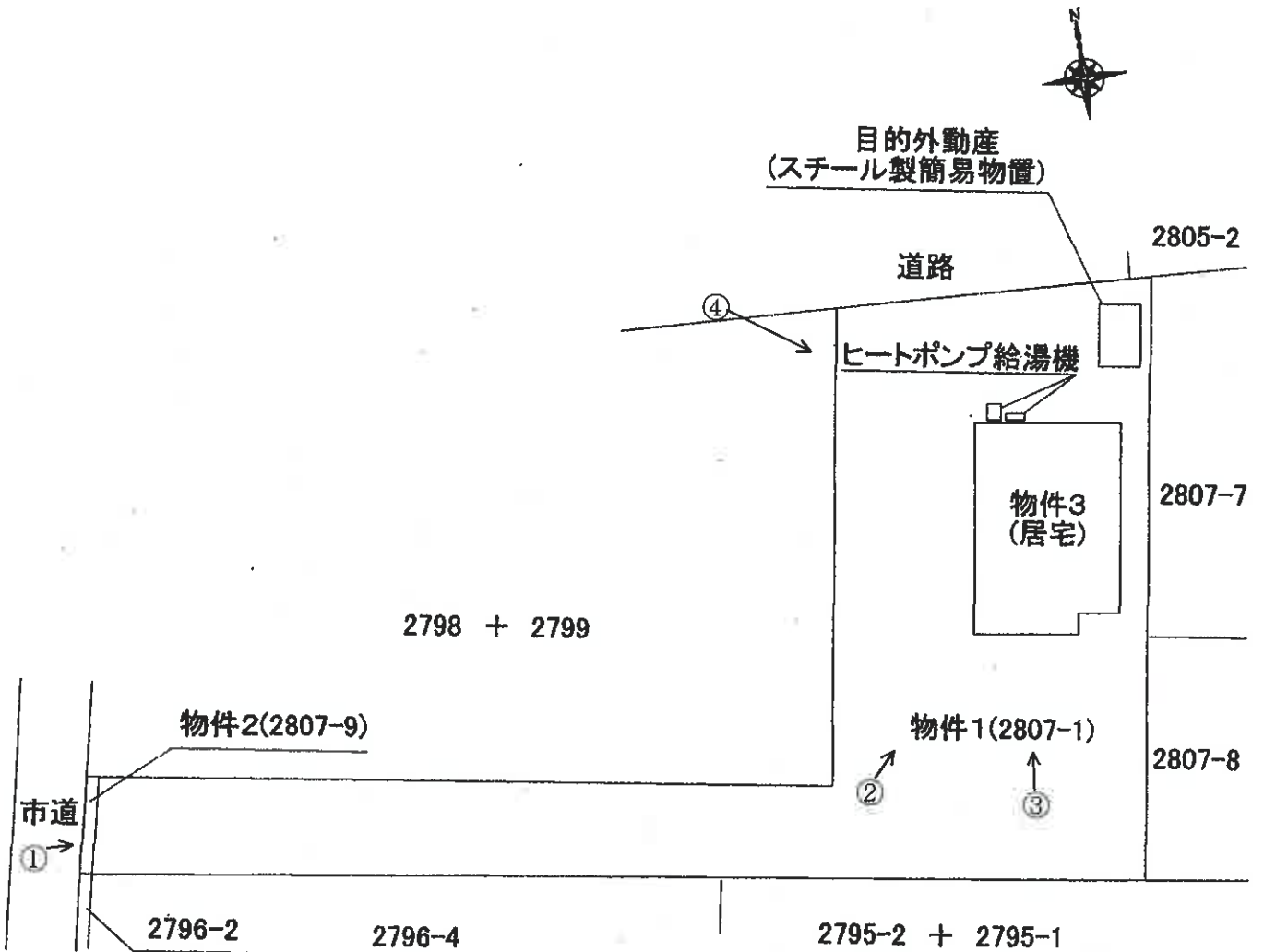
縮尺
1/250

申請人

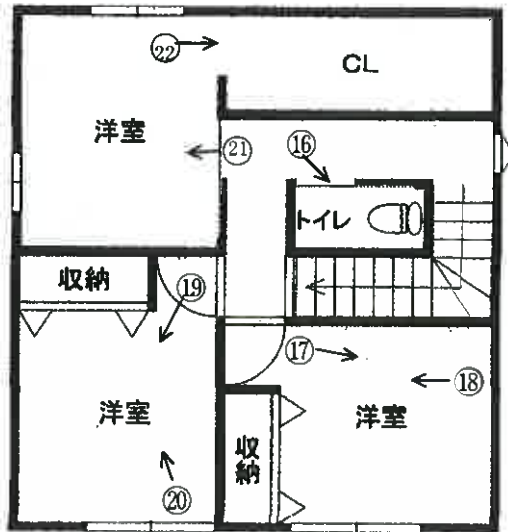
縮尺
1/500

令和7年(ケ)第26号
土地建物位置関係図

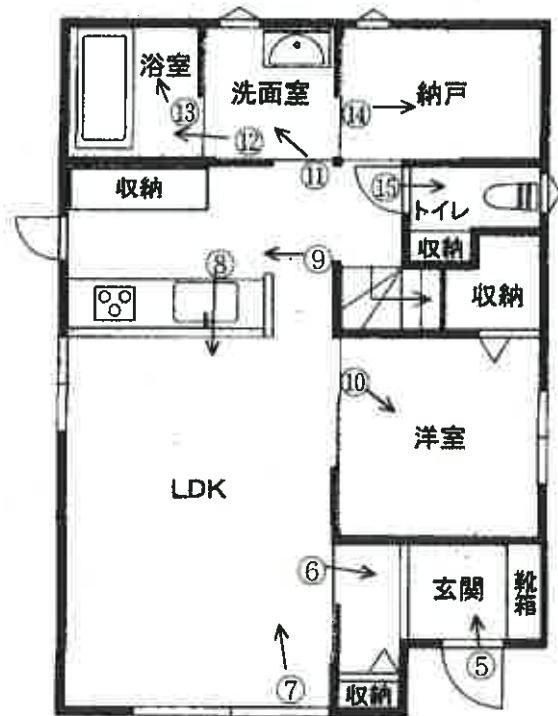
○→写真撮影位置方向



令和7年(ケ)第26号
物件3 建物間取図



【2階】



【1階】

(写真 1)

物件 3 物件 1 (敷地) 物件 2 (公衆用道路)



(写真 2)

物件 3 (敷地が物件 1)



(写真 3)

物件 3 (敷地が物件 1)



(写真 4) 物件 3 (敷地が物件 1)



(写真 5) 以下、物件 3 建物内部



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



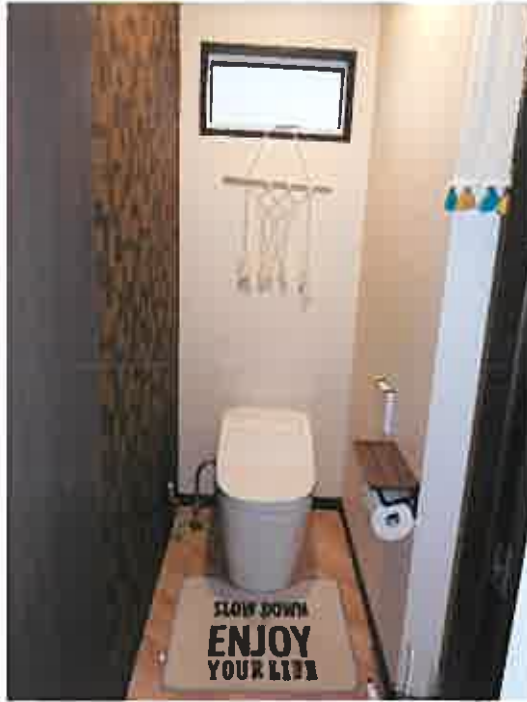
(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)



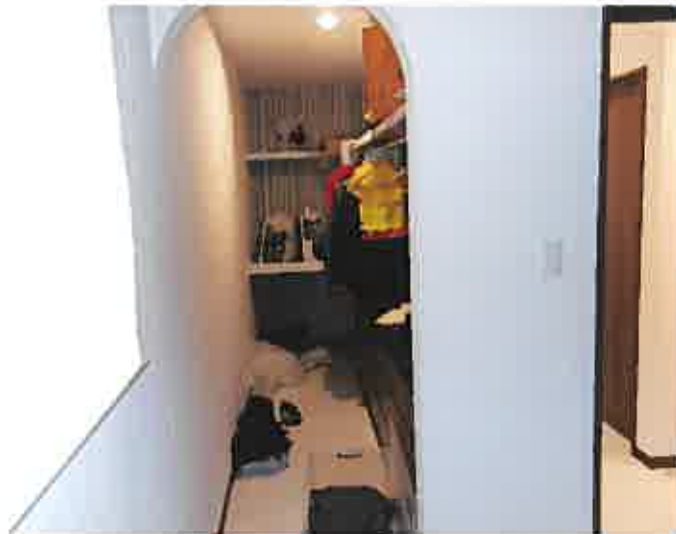
(写真 20)



(写真 21)



(写真 22)



令和7年(ケ)第26号
令和7年6月9日現地調査
令和7年6月30日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,702,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 4,960,000円
物件2(土地)	金 2,000円
物件3(建物)	金 17,740,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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 番 地 目 地 積	熊本市南区護藤町字園田 2807番1 宅地 471.09m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市南区護藤町字園田 2807番9 公衆用道路 2.09m ²	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市南区護藤町字園田2807番地1 2807番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 56.31 m ² 2階 43.50 m ²	
番号	特 記 事 項		
	無し		

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、物件2）

位置・交通	J R鹿児島本線「川尻」駅の西方、約2.4km(道路距離) 「護藤」バス停の南西方、約600m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	市街化調整区域内に位置し、周囲には農地が多いなか、区画割された新興住宅地である。農家集落地域内にあるが、川尻駅や商業施設に比較的近接しており、近年、新興住宅が増えつつある住宅地域。	
主な公法上の規制等	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	都市計画区域内（市街化調整区域） － 70% 200% － 集落内開発制度指定区域（特記事項①参照）
画地条件	<p>（物件1） 宅地部分（物件1）は、西側間口約4.1m、奥行約45m、規模471.09㎡の旗竿地である。地勢は概ね平坦である。路地状部分は幅約4m、長さ約31mの砂利敷である。なお、物件1の南側で東側隣接地の上水道配管敷設の為に地役権が設定されている（特記事項②参照）。</p> <p>（物件2） 物件2は、法42条2項道路に接面する道路後退部分（セットバック部分）として、物件1から分筆された公衆用道路である。東西幅約0.5m、南北幅約4.1m、規模約2㎡の土地である。 位置・形状等は附属資料「地積測量図」のとおり。</p>	
接面道路の状況	物件1は、西側で現況幅員約3mの舗装市道（護藤町第5号線）に物件2を介して等高に接面し、北側で現況幅員約2mの舗装里道（建築基準法の道路に非該当）に接面する。なお、西側市道は建築基準法第42条2項道路に該当し、物件2はセットバック部分の幅0.5mの公衆用道路である。当該市道の反対側（西側部分）は現況農地であり、セットバックは未実施である。	
土地の利用状況等	物件1は物件3の建物の敷地として利用されている。物件2は不特定多数者に公衆用道路（みなし道路）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 下水道：あり ガス配管：なし（オール電化） (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	<p>①市街化調整区域内にあるが、用途や形態規制等の特定の基準を満たせば、誰でも開発や建築が可能となる都市計画法第34条11号に基づく指定区域である。</p> <p>②令和4年7月29日に、東側隣接地（2807番7、2807番8）を要役地とする地役権（目的：上水道配管の敷設）が物件1の一部（40.76㎡）に設定されている。（地役権の設置位置等は、附属資料「地役権図面」参照）</p> <p>③対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。</p> <p>④目的外動産（簡易物置）が存する。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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)：令和5年1月11日新築 経過年数：約2年 経済的残存耐用年数：約33年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング等 基 礎：ベタ基礎 設 備：電気、換気、給排水設備等
床面積(現況)	1階 56.31㎡ 2階 43.50㎡ 延 99.81㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
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る。 ・築浅建物であり、目立った損傷箇所等は見当たらない。 ・汚れや損耗は、概ね経年相応である。 保守管理の状態は概ね普通である。 詳細は、現況調査報告のとおり。
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熱源は、オール電化である。 ②従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。 なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地(物件1、物件2)

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件2)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	25,400	0.74	471.09	1.00	8,855,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	更地価格(円) ア×イ×ウ×オ
2	25,400	0.05	2.09	3,000

ア 標準画地価格：地価公示地「熊本南-14」の価格を規準として査定した。
 公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $35,800 \text{ 円/㎡} \times 102/100 \times 100/100 \times 100/144 = 25,400 \text{ 円/㎡}$

◇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
 $1.03 \times 1.00 \times 1.40 \times 1.00 = 1.44$

イ 個別格差：宅地(物件1)

画地条件(形状-20%、規模-5%、地役権承役地-2%)

個別格差 0.74 (0.80×0.95×0.98)

公衆用道路(物件2)

標準画地価格の5%(0.05)と査定した。

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(物件3)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	230,000	99.81	0.85	19,513,000

ウ 現価率

経過年数2年、経済的残存耐用年数33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。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(計算式)} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数(※)} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ & & \{1-(1-0.05) \times (2 \text{年} \div 35 \text{年})\} & & & \times (1-0.10) & = 0.85 \end{array}$$

(※) 全耐用年数=経過年数+経済的残存耐用年数(2年+33年=35年)

— 以下余白 —

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	8,855,000	0.30	法定地上権	2,657,000

イ 土地利用権等割合：物件3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)	土地利用権等価格の控除及び加算(円)	占有減価修正	市場性修正	競売市場修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	8,855,000	-2,657,000	/	1.00	0.80	4,960,000
2	3,000	-	/	1.00	0.80	2,000
3	19,513,000	+2,657,000	-	1.00	0.80	17,740,000
計	28,371,000			一括価格(合計)		22,702,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件3)

エ 市場性修正：修正の必要なしと判断した。

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。

第6 参考価格資料

地価公示価格(熊本南-14)

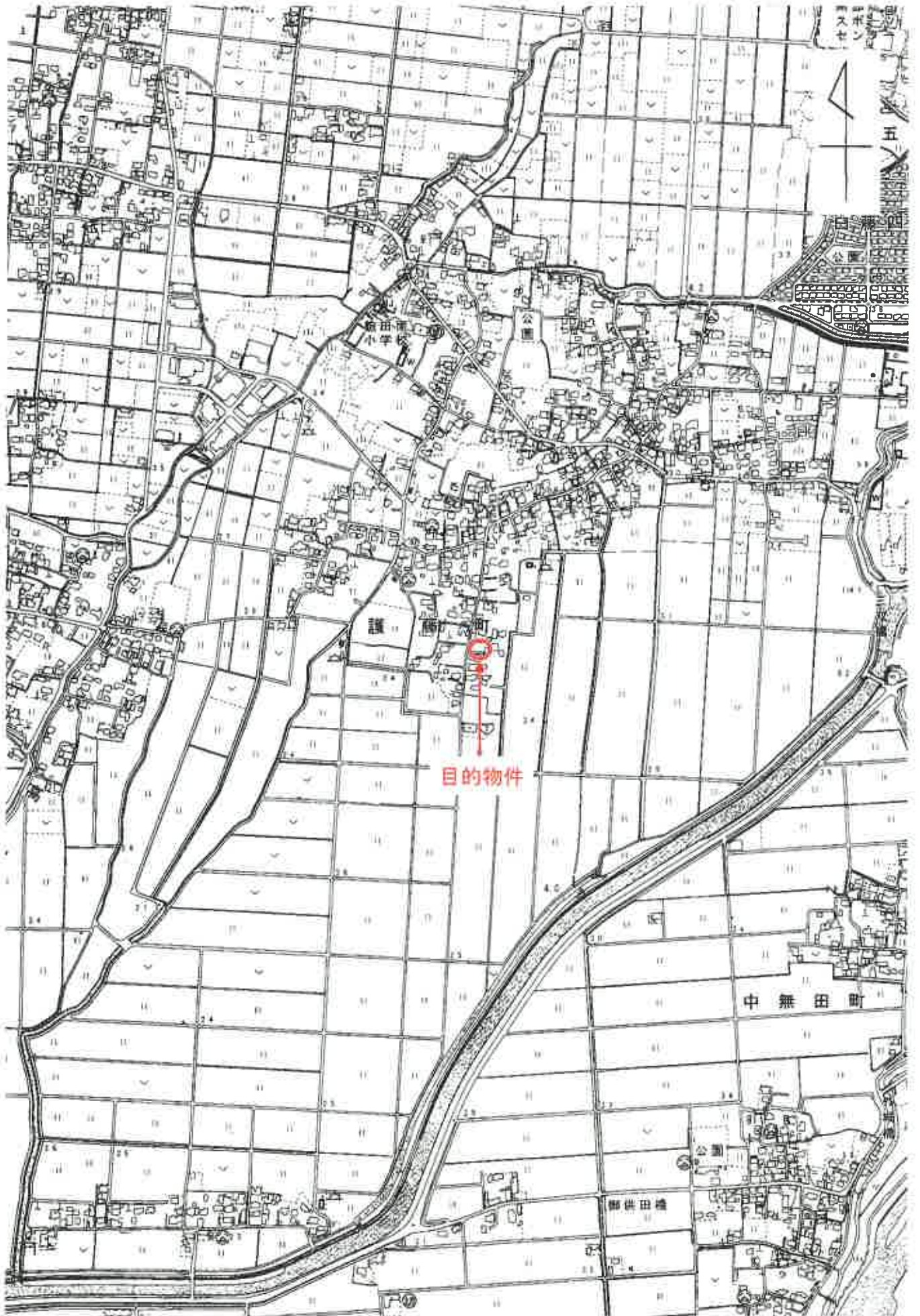
所 在：熊本市南区護藤町字菰堀 1532 番 13
価 格：35,800 円／㎡
位 置：JR 鹿児島本線「川尻」駅の北西方約 1.6 km
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：203 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：北側が 5m 市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化調整区域）
用途指定なし（70%・200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかに農家住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 地役権図面写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

熊本市全図 官公署地図写し



目的物件

中無田町

1 : 10,000

位置図

イ 2601 2603 ハ 2604 2816-1 ヘ 2816-4 2563・2566 ト 合併2-2 2563・2566 チ 合併2-3 水 ツ 2572-2・25



(注) 斜線を施した部分は、閉鎖された部分です。



請求部	所在	熊本市南区護藤町字園田			地番	2807番1		
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54年2月19日		補記事項	方位不明

原図をA4に縮小

公図 写し

請求番号：40-1
(1/2)

地役権図面写し

登記年月日：令和4年7月29日 地役権図面番号： 83

地役権図面

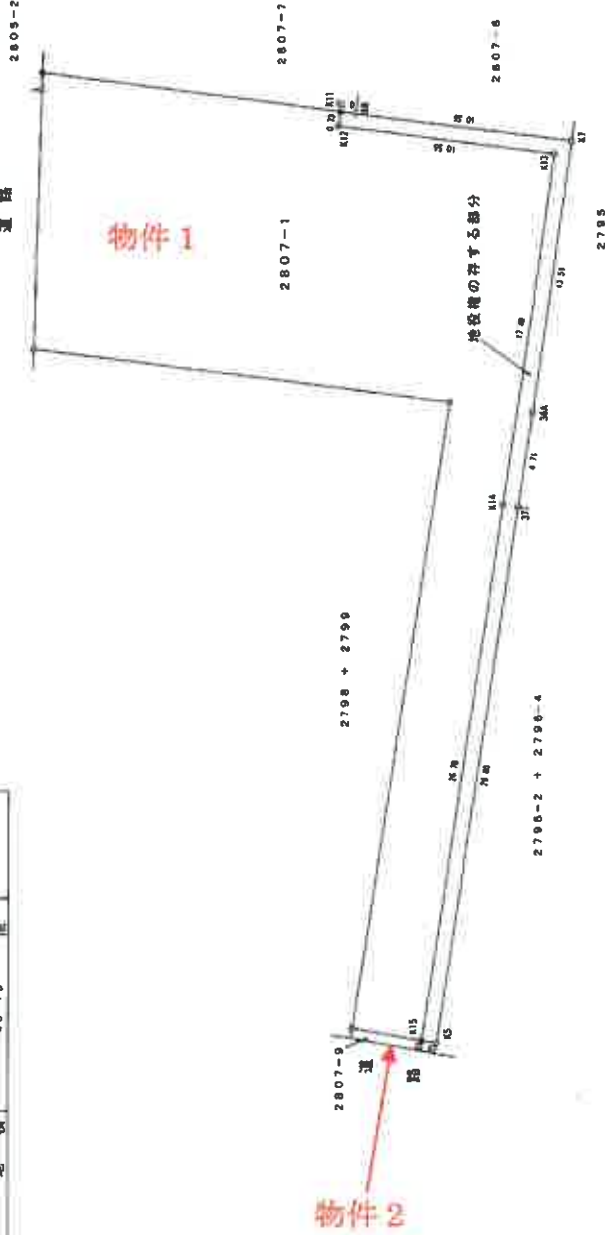
承役地の地番 2807番1

承役地の所在 熊本県南区隈通町字園田

地番	地管理の座標		X _n , Y _n		X _{n+1} , Y _{n+1}		面積
K11	-28309	505	-31384	156	17838	821815	0.73
K12	-28309	405	-31384	881	61516	337063	10.55
K13	-28319	863	-31388	331	531820	468236	17.48
K14	-28317	328	-31413	852	1240828	328818	28.78
K15	-28313	582	-31440	153	734078	896748	0.73
K5	-28314	280	-31440	286	-747855	420600	26.80
37	-28318	180	-31413	758	883298	734800	4.71
36A	-28318	820	-31409	094	511154	861500	13.51
K7	-28320	884	-31398	708	420185	897498	10.56
K8	-28310	228	-31394	258	-43680	853400	0.73
合計					81	534318	
合計		面積			40	7611590	
合計		地積			40	76	



道路



縮尺 1/250

地役権者

(令和3年9月 / 日 作成)

申請人

原図をA4に縮小

登記年月日：令和5年1月11日

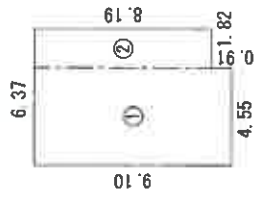
建物図面・各階平面図写し

建物平面図

家屋番号 2807番1

建物の所在 熊本市南区護国寺町2807番地1

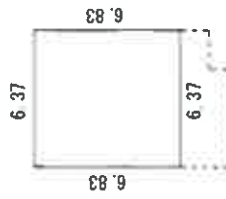
1階



求積表

①	4.55 × 9.10	=	41.4050
②	1.82 × 8.19	=	14.9058
合計			56.3108
床面積			56.31 m ²

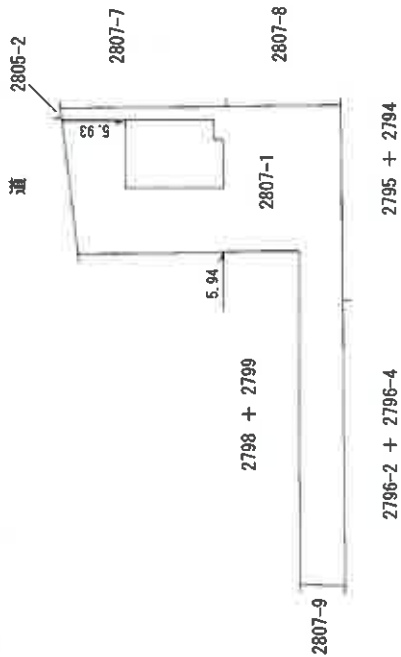
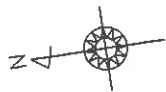
2階



求積表

	6.37 × 6.83	=	43.5071
合計			43.5071
床面積			43.50 m ²

物件3



作成者

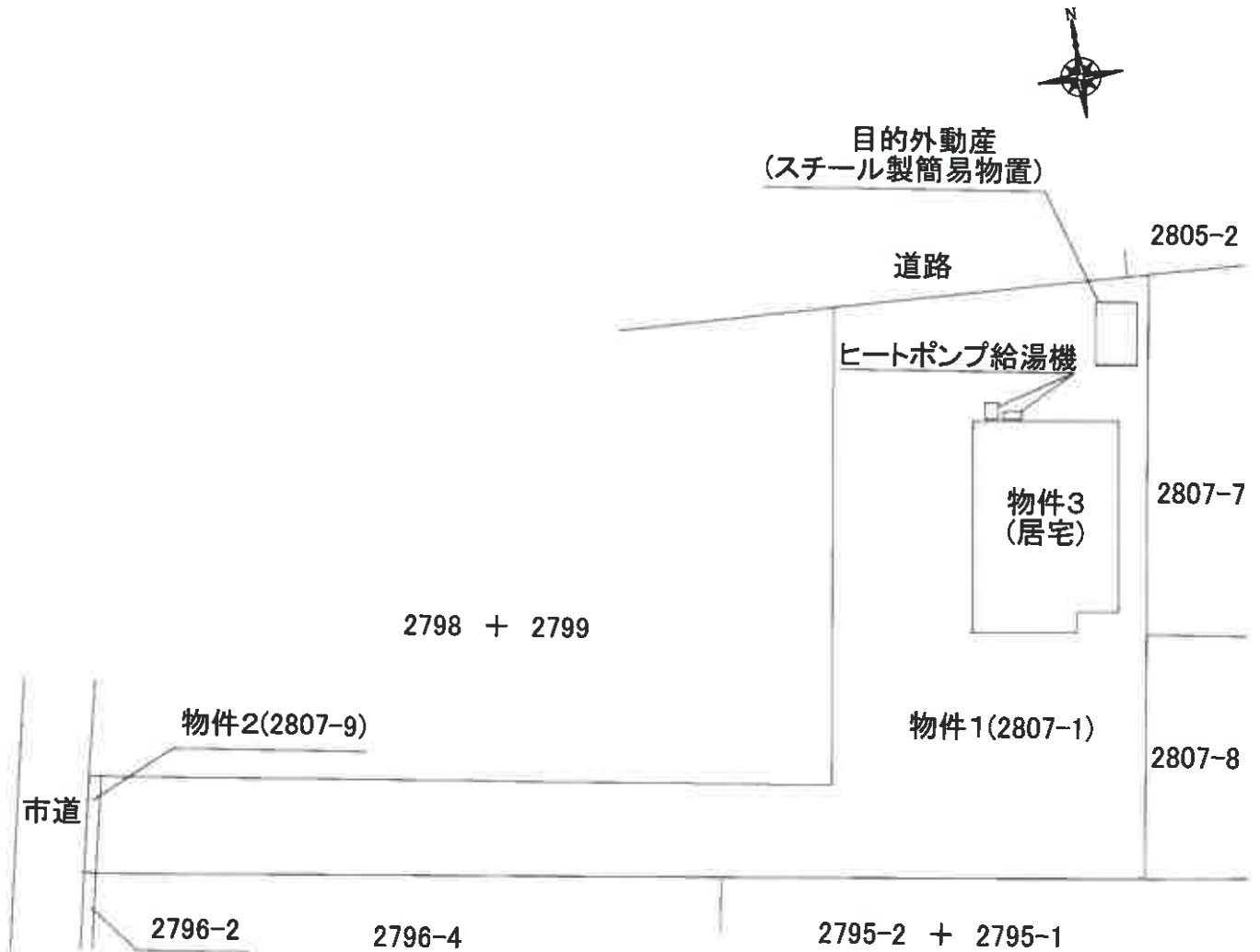
縮尺 1/250

申請人

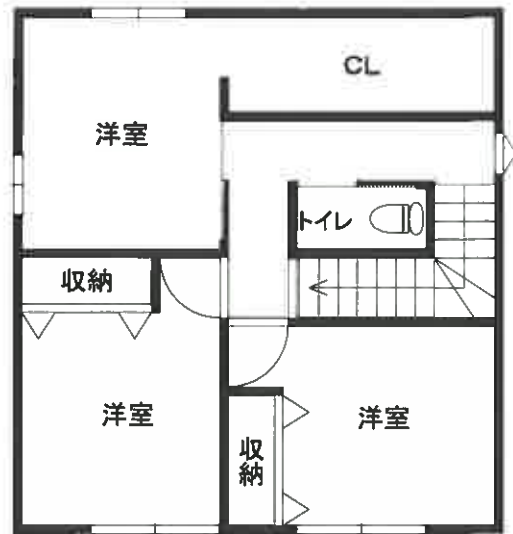
縮尺 1/500

原図をA4に縮小

令和7年(ケ)第26号
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第26号
物件3 建物間取図



【2階】



【1階】

物件1,2,3 (西方より撮影)



物件3 (1階リビング)



物件3 (キッチン)



物件3 (2階南西側洋室)



物件3 (浴室)



物件3 (2階トイレ)

