

## 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 目 録

- |   |       |                                  |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在   | 熊本市南区八分字町字中河原                    |
|   | 地 番   | 2902番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 235.98平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊本市南区八分字町字中河原2902番地3             |
|   | 家屋 番号 | 2902番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル<br>2階 45.54平方メートル |



## 物件明細書

令和 7年11月12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  
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   | 熊本市南区八分字町字中河原                    |
|   | 地 番   | 2902番3                           |
|   | 地 目   | 宅地                               |
|   | 地 積   | 235.98平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 熊本市南区八分字町字中河原2902番地3             |
|   | 家屋 番号 | 2902番3                           |
|   | 種 類   | 居宅                               |
|   | 構 造   | 木造スレートぶき2階建                      |
|   | 床 面 積 | 1階 60.45平方メートル<br>2階 45.54平方メートル |



令和7年(ケ)第 33 号  
令和7年5月29日受理  
令和7年7月18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 熊本市南区八分字町字中河原

地 番 2902番3

地 目 宅地

地 積 235.98平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

2 所 在 熊本市南区八分字町字中河原2902番地3

家屋 番号 2902番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 60.45平方メートル  
2階 45.54平方メートル

共有者 A 持分3分の2

共有者 B 持分3分の1

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														
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"/>														
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"/> 建物配置図のとおり <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"/> 土地共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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」のとおり														
建物	物件 2														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる( <input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr><td style="font-size: 2em;">{</td><td>種類:</td></tr> <tr><td></td><td>構造:</td></tr> <tr><td></td><td>床面積:</td></tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者(A、B) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者らが、本件建物を住居(空家)の状態で占有している。  <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」のとおり														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>令和</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>令和</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	令和	年( )第	号		保管開始日	令和	年	月	日
[	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"/> 建物等配置図のとおり														

その他の事項

【物件1 土地】

- 1 西側は里道と熊本市管理の公衆用道路（下記3④）が合わさった道路で、市道認定はされていない。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 周辺の土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載。）
  - ① 2900番3、宅地、241.58㎡、私人名義
  - ② 2902番2、宅地、231.41㎡、私人名義（共有）
  - ③ 2902番4、宅地、222.30㎡、私人名義
  - ④ 2906番1、公衆用道路、69㎡、熊本市
- 4 従物等として、アルミ製ポール6本（写真2、3参照）が存する。

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1～3、内部の状況は写真4ないし23のとおりオール電化住宅である。
- 2 目視等で確認した限り、白蟻や雨漏りによる被害箇所は見当たらない。
- 3 上下水道の接続はある。
- 4 従物等として、ヒートポンプ給湯機（写真1参照）が存する。
- 5 物件2建物内に動産の残置物が若干あるほか、2階東側洋室にベッドが残置されていたり、共有者が壁に取り付けているものがある。
- 6 2階西側洋室クローゼットの扉が取り外されている（写真17参照）。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼共有者)	<ol style="list-style-type: none"><li>1 私、A、子供らと住んでいましたが、私と子供達は1年以上前にそこを退去しています。Aは令和6年8月頃に退去していて、現在、本件物件は空家の状態です。当時は犬を1匹室内で飼っていましたが、それによる損傷は特にありません。</li><li>2 オール電化住宅です。太陽光発電設備は設置していません。</li><li>3 白蟻による被害や雨漏りは、ありません。又、増築等もありません。</li><li>4 隣地所有者との間で、境界紛争等はありません。</li></ol>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月2日 (月) 9:45-10:00	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年6月2日 (月) 10:30-10:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、不在で郵便受けがガムテープで塞がれていたため通知書郵送
7年6月2日 (月) 14:10-14:20	当庁執行官室	熊本市地図情報 (HP) で接道状況調査
7年6月17日 (火) 9:45-10:50	物件所在地	敷地及び建物外観のみ調査、外観写真撮影
7年6月17日 (火) 14:40-14:45	当庁執行官室	共有者Bに電話で聴取り
7年6月21日 (土) 8:45-9:15	物件所在地	建物内部立入調査、写真撮影
年 月 日 ( ) : : :		
<p>(特記事項)</p> <p>■ 令和 7年 6月17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、解錠技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかったため、建物内には立ち入らなかった。</p> <p>■ 令和 7年 6月21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 2211-4  
2 2212-1

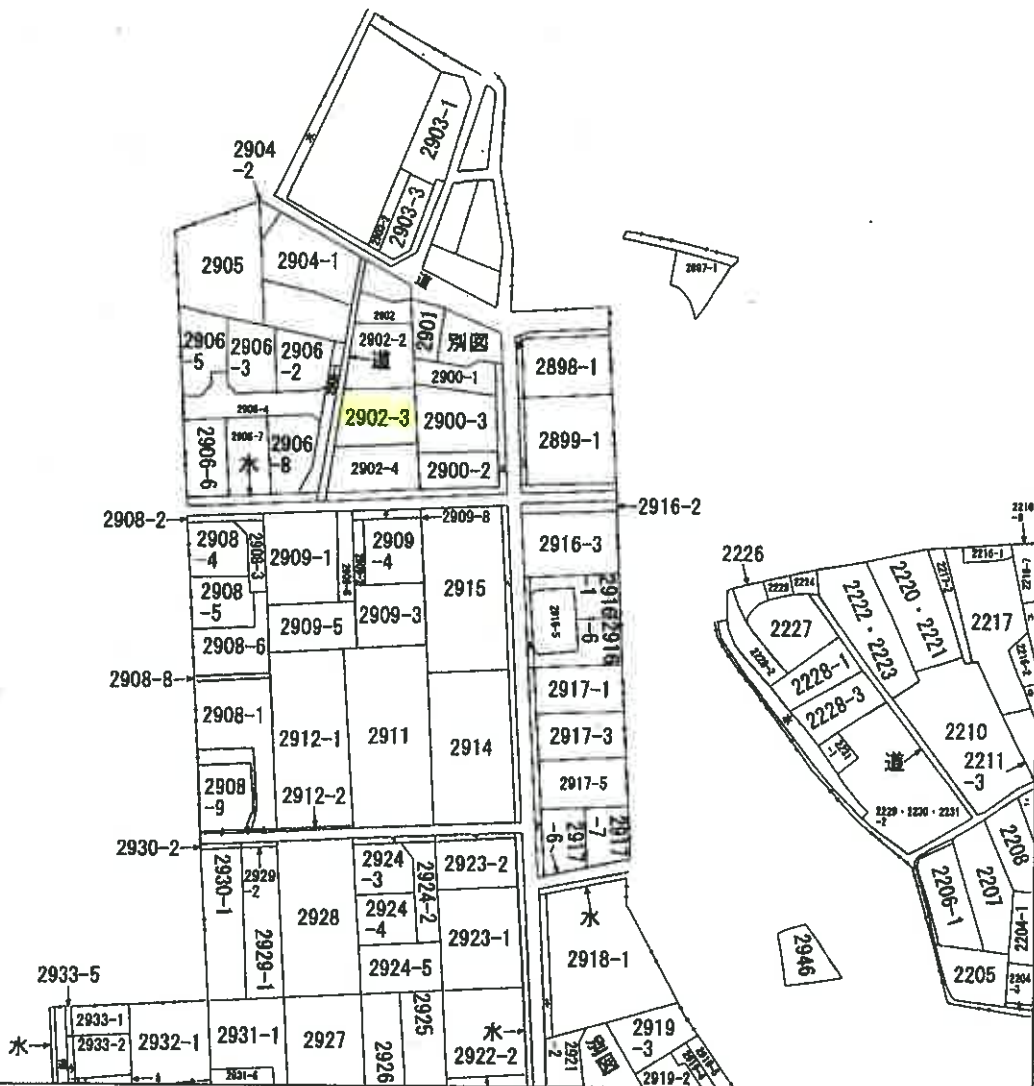
3 2216-8(1/2)  
4 2201  
5 2204-2

6 水  
7 2898-2

8 2909-7  
9 2899-2

水  
つづく

A3判をA4判に縮小



A 八分字町  
B 八分字町  
C 八分字町

請求部	所在	熊本市南区八分字町字中河原		地番	2902番3	
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
作成年月日			備付年月日 (原図)	昭和54年2月19日	補事項	方位不明
						種類 旧土地台帳附属地図

2916-4  
2932-2  
2933-3  
2933-7  
2908-7  
2922-3  
2206-2  
2924-1  
2923-3  
2918-2  
2908-12  
2908-11  
2908-10  
2933-4  
2917-4  
2917-2

A3判をA4判に縮小

登記年月日：平成28年5月17日

A3判をA4判に縮小

地番 2902、2902-2、2902-3、2902-4  
土地の所在 熊本市南区八分字町中河原

求積表

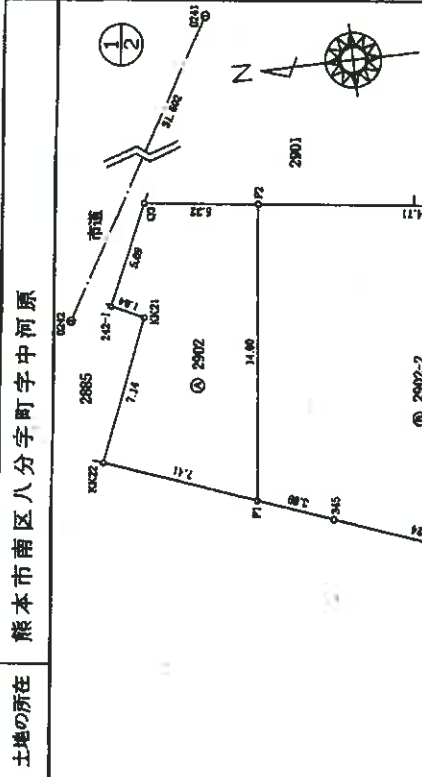
地番	②2902	③2902-2	④2902-3	⑤2902-4	
測点	傾斜	X座標	Y座標	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	距離
IK22	面・全周	-26627.823	-31885.946	-245861.783706	7.14
IK21	面・全周	-26630.506	-31879.320	-195574.438064	1.64
242-1	面・全周	-26629.029	-31878.602	-143024.514759	5.09
Q3	面・全周	-26631.112	-31873.949	-105778.776864	5.32
P2	面・全周	-26636.396	-31874.630	-388704.926828	14.00
P1	ポイント	-26634.766	-31888.542	301399.006740	7.41
	背面積			164.416175	
	面積			82.2080875	
	地積			82.20	㎡

地番	②2902-2	③2902-3	④2902-4		
測点	傾斜	X座標	Y座標	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	距離
P1	ポイント	-26634.766	-31888.542	405061.506120	14.00
P2	面・全周	-26636.396	-31874.630	-320489.116672	14.71
P3	面・全周	-26650.987	-31876.510	511406.789543	17.42
P6	面・全周	-26648.958	-31893.819	432372.747118	3.19
344	面・全周	-26645.955	-31892.731	-106077.546855	8.24
345	ポイント	-26638.230	-31889.838	-111587.546470	3.69
	背面積			462.822144	
	面積			231.4110720	
	地積			231.41	㎡

地番	②2902-3	③2902-4			
測点	傾斜	X座標	Y座標	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	距離
P6	面・全周	-26648.958	-31893.819	-578095.845894	17.42
P3	面・全周	-26650.987	-31876.510	-418633.783796	12.53
P4	面・全周	-26663.419	-31878.111	578409.548367	20.22
P5	面・全周	-26661.063	-31898.203	418791.977604	12.87
	背面積			471.976281	
	面積			235.9881405	
	地積			235.98	㎡

地番	②2902-4				
測点	傾斜	X座標	Y座標	$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	距離
P5	面・全周	-26661.063	-31898.203	-632720.347116	20.22
P4	面・全周	-26663.419	-31878.111	-500312.394116	10.39
Q2	面・全周	-26673.726	-31879.439	574845.469026	20.36
GC31	面・全周	-26671.355	-31899.662	597545.037420	2.19
342	面・全周	-26671.114	-31901.843	-38913.185326	10.68
	背面積			444.609888	
	面積			222.3049440	
	地積			222.30	㎡

地合計面積 771.89 ㎡



新設	
既設	
水	
水久留	
香	
香濃	

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

作成者 [Redacted]

(平成28年 4月 30日作成)

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成28年5月17日

A3判をA4判に縮小

会員専用

地積測量図

地番 2902、2902-2、2902-3、2902-4  
 土地の所在 熊本市南区八分字町字中河原

②

地積

地番	地積
2902	82.20 m <sup>2</sup>
2902-2	231.41 m <sup>2</sup>
2902-3	235.98 m <sup>2</sup>
2902-4	222.30 m <sup>2</sup>

総合面積 771.89 m<sup>2</sup>

図示記号	名称	種類		座標	
		X	Y	X	Y
0241	道路台帳基準点	金属板(真鍮)		-26640.321	-31918.256
		X	Y	-26624.577	-31879.549
0242	道路台帳基準点	金属板(真鍮)		-26671.079	-31918.256
		X	Y	-26677.017	-31860.702
4-0514	道路台帳基準点	金属板(真鍮)			
		X	Y		
4-0295	道路台帳基準点	金属板(真鍮)			
		X	Y		

測量年月日 平成28年 4月 29日  
 図測係 五 系

作成者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 [Redacted] 縮尺 [Redacted]

(平成28年 4月 30日作成)

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成30年8月10日

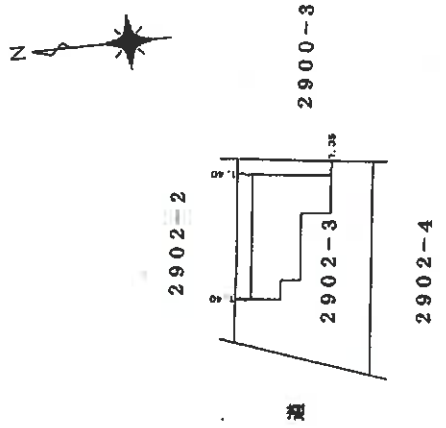
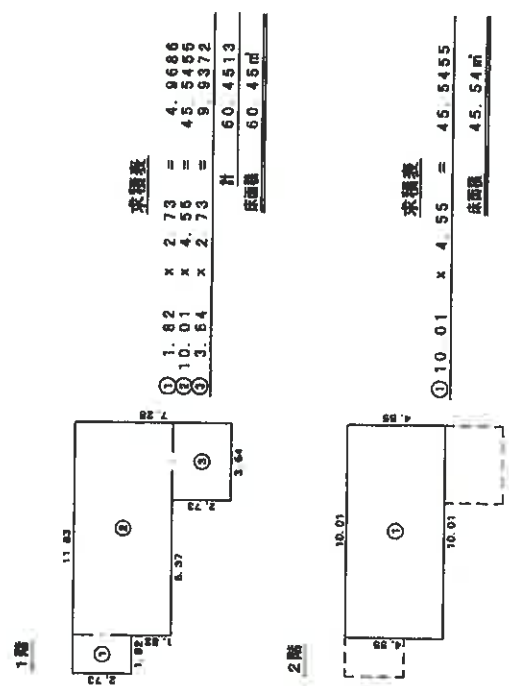
A3判をA4判に縮小

各階平面図 建築物図面

家屋番号 2902番3

建物の所在 熊本市南区八分字中河原2902番地3

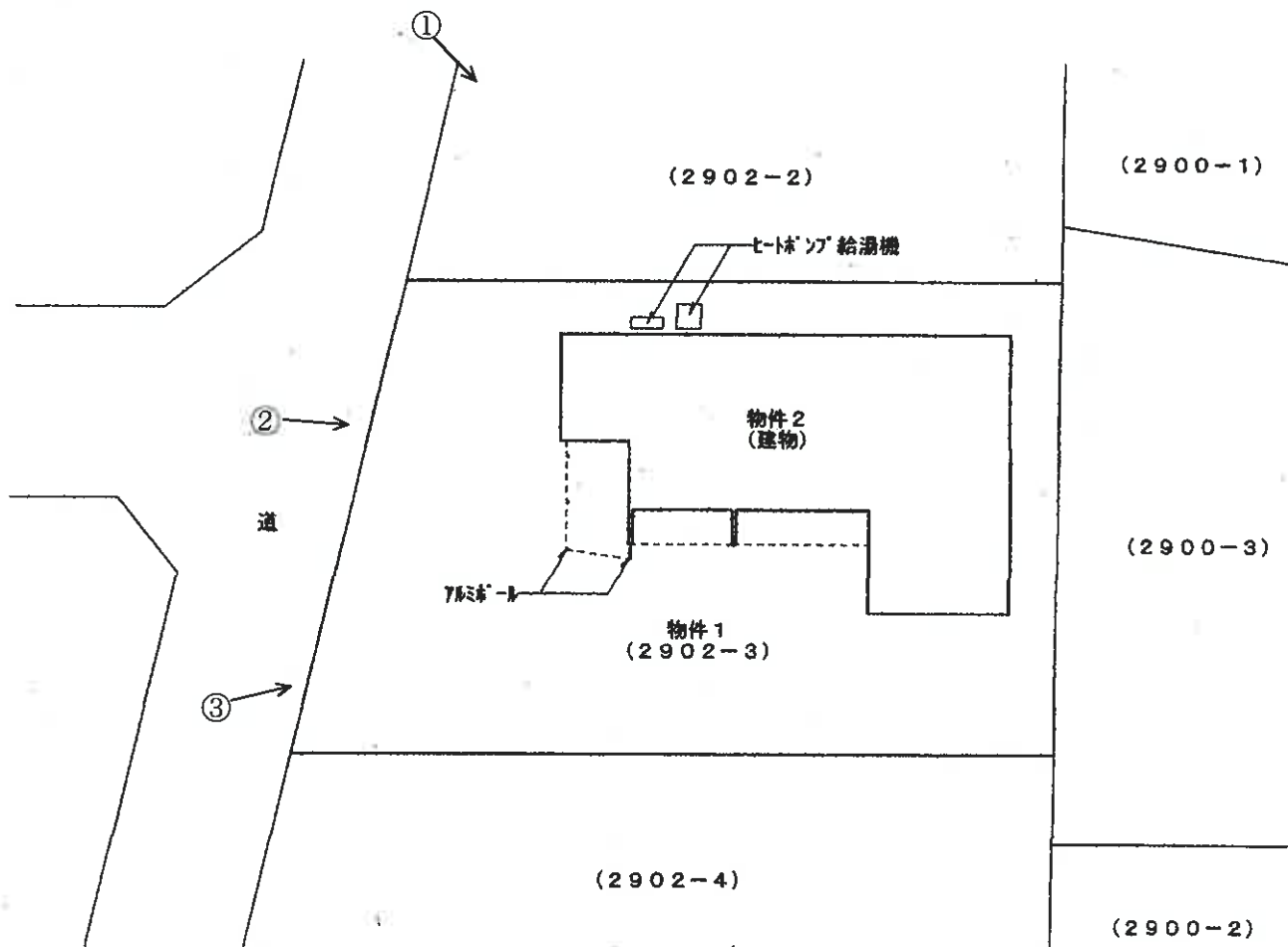
会員専用



作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
(平城30年8月7日作成)			

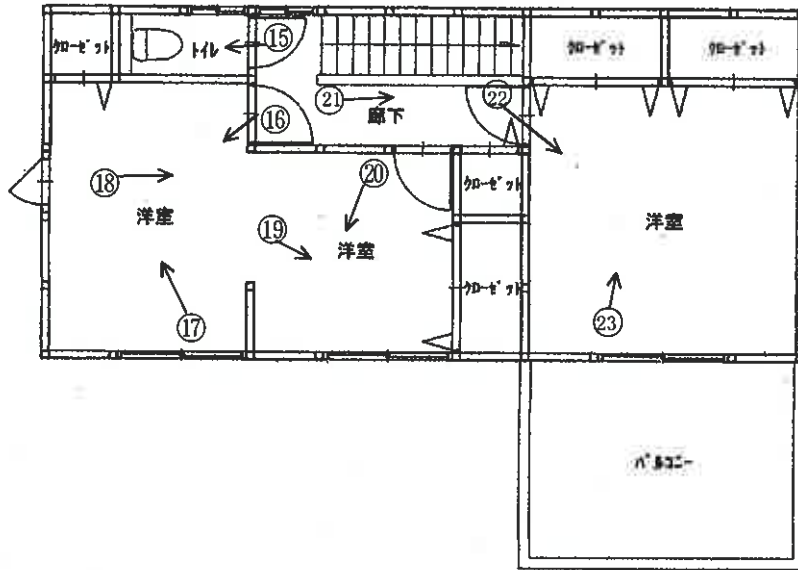
概略配置図

○→写真撮影位置方向

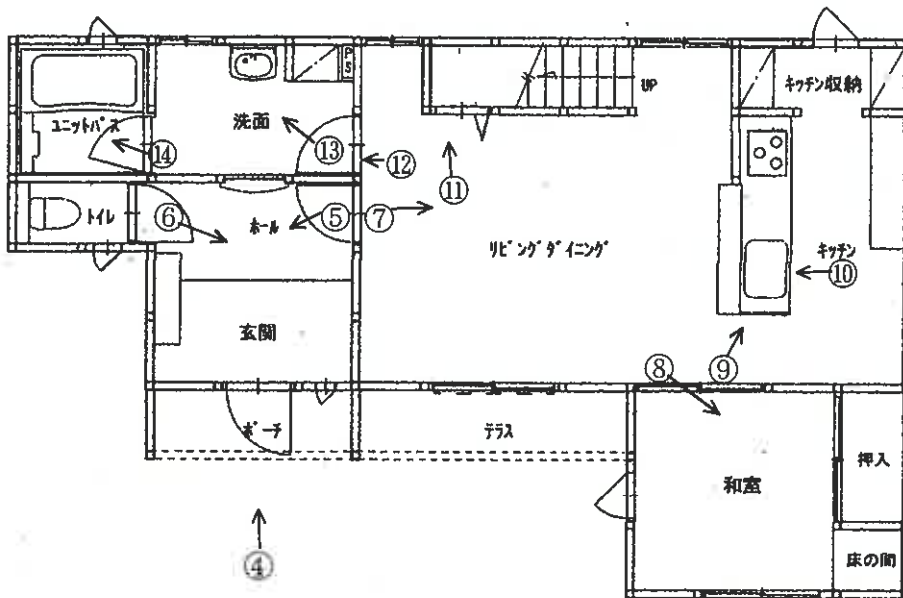




○→写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(写真 1 )

物件 2 (敷地が物件 1)



(写真 2 )

物件 2 (敷地が物件 1) アルミ製ポール



(写真 3 )

物件 2 (敷地が物件 1) アルミ製ポール



( 12 枚目)

(写真 4 )

以下、物件 2 建物内部



(写真 5 )



(写真 6 )



(写真 7 )



(写真 8 )



(写真 9 )



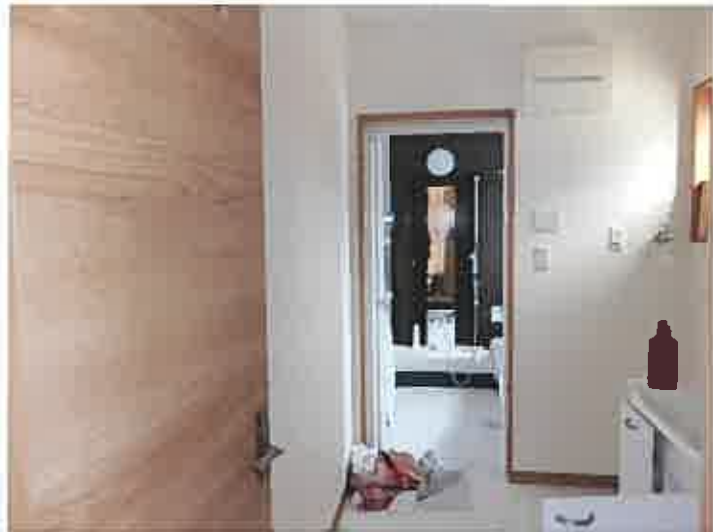
(写真 10 )



(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 )



(写真 23 )



( 20 枚目)

令和7年(ケ)第33号  
令和7年6月21日 現地調査  
令和7年7月21日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士  
菊川 耕 思

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 20,980,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 5,460,000 円
物件2(建物)	金 15,520,000 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

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 地目 地積	熊本市南区八分字町字中河原 2902番3 宅地 235.98㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市南区八分字町字中河原 2902番地3 2902番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 60.45㎡ 2階 45.54㎡	

## 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	JR鹿児島本線「西熊本」駅の南西方、約2.2km(直線距離)、 最寄バス停「砂原」の南東方、約430m(道路距離)。	
付近の状況	戸建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% — — (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画地条件	登記数量235.98㎡の概ね台形の画地。 なお、地積測量図上、西側の12.87mが道路に接面しており、現 地調査において概ね一致を確認した。	
接面道路の状況	西側が幅員約4mの舗装道路に接面しており、当該道路は里道部分と 熊本市所有の公衆用道路部分(2906番1)から構成されており、市 道認定はなされていない。(熊本市南区土木センターへ確認) なお、熊本市建築指導課への確認によれば、西側道路については建築 基準法第42条1項2号に規定されている道路に該当する道路(開発 行為による道路)とのことである。	
土地の利用状況等	物件2の建物の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 下水道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 都市ガス：なし(西部ガス熊本へ確認) (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	①本件土地の従物等として、アルミポール(6本)が存する。 (添付の概略配置図を参照)  ②日視可能な範囲での現地調査等からは土壌汚染を疑わせる事実は確 認できなかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判 定のためには専門家による調査が必要。  ③「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (熊本市文化財課へ確認)	

## 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)：平成30年8月7日新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：23年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディングボード 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、畳等 設 備：電気、上水道、下水道 その他：オール電化仕様
床面積(現況)	以下の登記数量と概ね符合 1階 60.45㎡ 2階 45.54㎡ 延 105.99㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	内壁に損傷や汚濁が見られる部分も存するが、特段の大きな破損箇所等は見られない。
建物の利用状況	多少の家具等が残置された状況で空家となっている。 (現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	本件建物の従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。 (添付の概略配置図を参照)

## 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。

物件 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	45,400	0.98	235.98	1.00	10,499,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊本南-8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $46,300 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/103 = 45,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：必要なし

◇地域格差：環境条件 +3%

イ 個別格差：形状 -2%

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：必要なし

#### 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、建物の価格を求めた。

物件 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	212,000	105.99	0.70	15,729,000

ウ 現価率

経過年数7年、経済的残存耐用年数23年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、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。

現価率  $= (0.05 + \{ (1 - 0.05) \times (23\text{年}/30\text{年}) \}) \times (1 - 0.10) = 0.70$

## 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

物件番号	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	10,499,000	0.35	法定地上権	3,675,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### ② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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	10,499,000	- 3,675,000	/	1.00	0.80	5,460,000
2	15,729,000	+ 3,675,000	—	1.00	0.80	15,520,000
一括価格 (合計)						20,980,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

## 第6 参考価格資料

### 地価公示価格 (熊本南-8)

所 在：熊本市南区八分字町字上白地2651番1

価 格：46,300円/m<sup>2</sup>

位 置：JR鹿児島本線「西熊本」駅の南西方、約3.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：242m<sup>2</sup>

供給処理施設：水道、下水道がある

接 面 街 路：東側が幅員約4m道路に接面

用 途 指 定 等：第1種中高層住居専用地域 (建ぺい率60%、容積率150%)

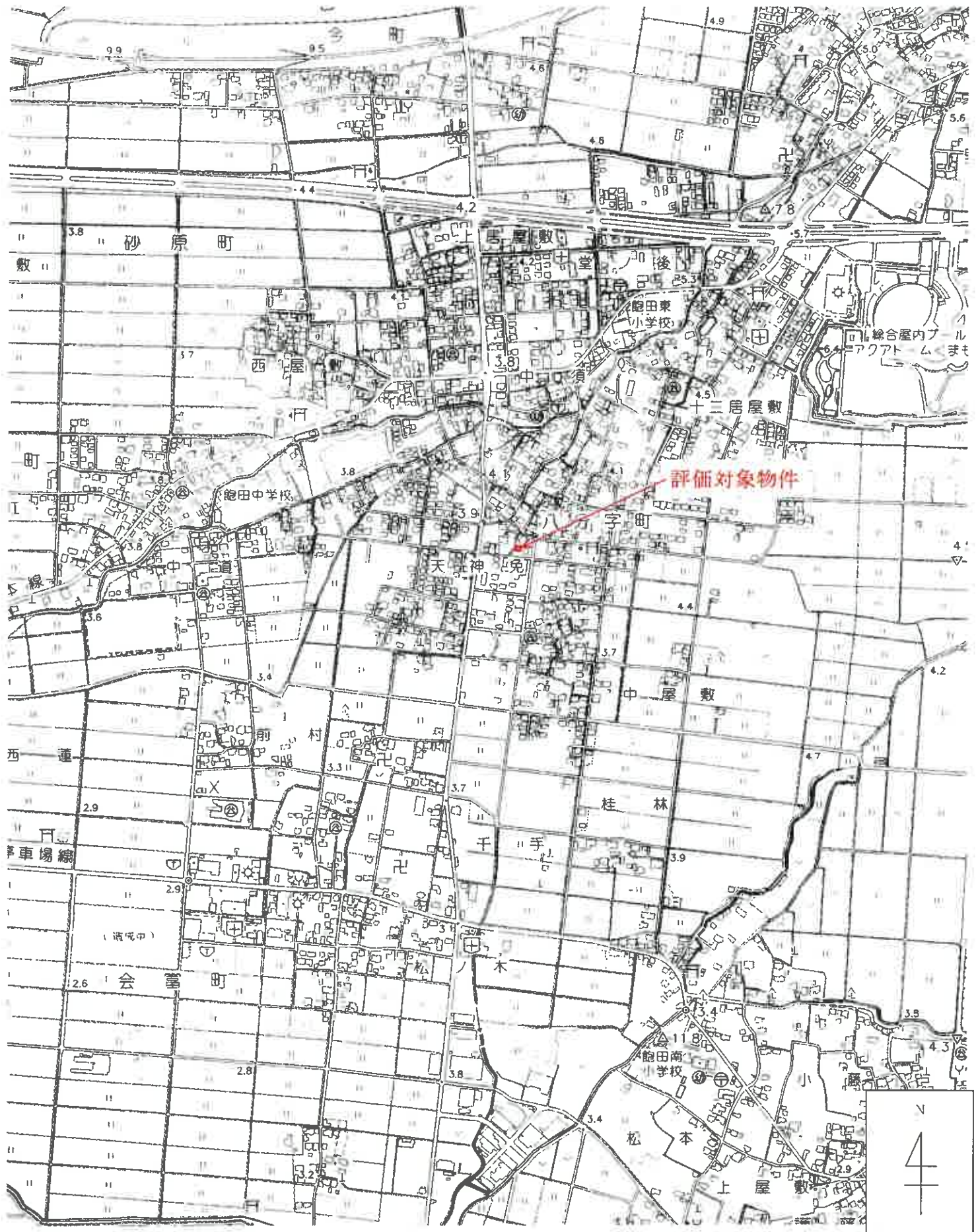
地 域 の 概 要：中規模一般住宅を中心とした住宅地域

## 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
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図

以 上

# 位置図

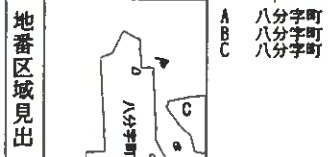
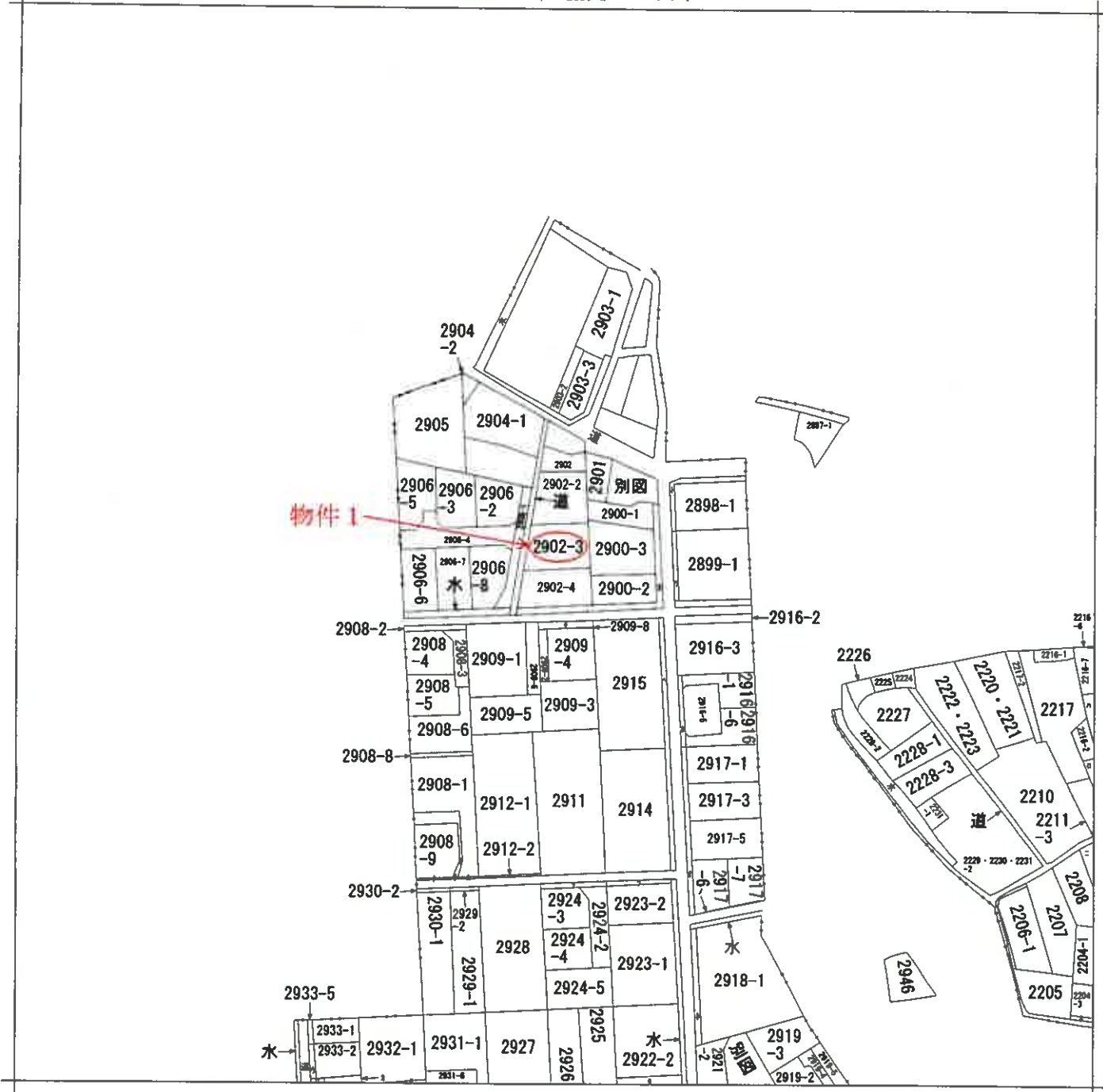


熊本市役所「1:10,000 熊本市全図」を引用

[この図面は縮小しています]

公 図 写 し

イ 2211-4    ハ 2216-8(1/2)    ニ 2201    ヘ 水    チ 2909-7    ヌ 水  
 □ 2212-1    )    ホ 2204-2    ト 2898-2    リ 2899-2    ッ づく



請求部分	所在	熊本市南区八分字町字中河原				地番	2902番3		
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	

[この図面は縮小しています]

地積測量図

2902、2902-2、2902-3、2902-4

熊本市南区八分字中河原

会員専用

地番

土地の所在

求積表

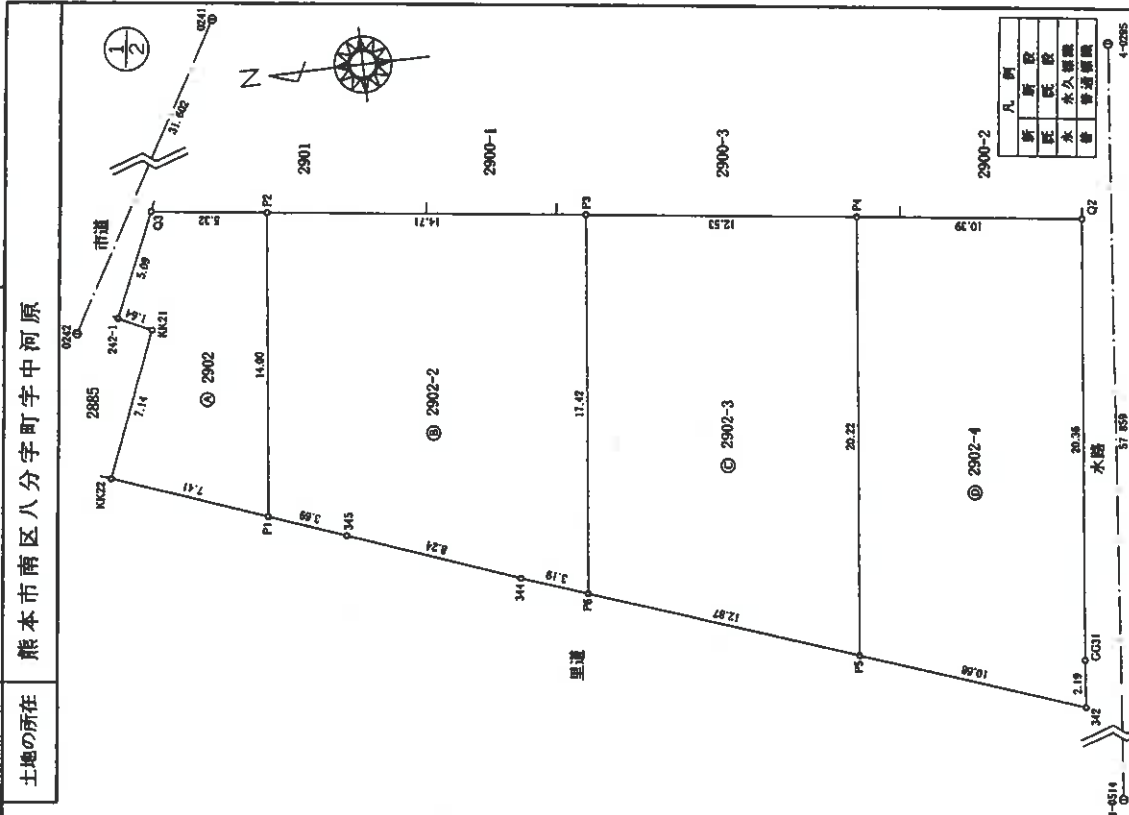
地番	②2902	③2902-2	④2902-3	⑤2902-4
測点	KK22	P1	P6	P5
座標	新・普・全測	ベイント	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26627.823	-26634.765	-26648.958	-26661.063
Y座標	-31885.946	-31888.542	-31893.819	-31898.203
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-245561.783706	-405061.506120	-578095.845894	-632720.347116
距離	7.14	14.00	17.42	20.22
測点	KK21	P2	P3	P4
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26630.506	-26636.396	-26650.987	-26663.419
Y座標	-31879.320	-31874.630	-31876.510	-31878.111
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-195574.436064	-320489.116672	-418633.703796	-500312.394116
距離	1.64	14.71	12.53	10.39
測点	242 I	P3	P4	Q2
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26629.029	-26648.958	-26663.419	-26673.726
Y座標	-31878.602	-31893.819	-31878.111	-31879.439
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-143024.614759	-432272.747718	578409.548367	574845.469026
距離	5.09	3.19	20.22	20.36
測点	Q3	344	P5	CC31
座標	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26631.112	-26645.955	-26661.063	-26671.355
Y座標	-31873.949	-31892.731	-31898.203	-31901.843
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-105778.776864	-106077.546855	418791.977604	38913.155326
距離	5.32	8.24	12.87	2.19
測点	P2	345		342
座標	新・普・全測	ベイント		新・普・全測
X座標	-26636.396	-26638.230		-26671.114
Y座標	-31874.630	-31889.838		-31901.843
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	388704.926828	111587.545470		444.609888
距離	14.00	3.59		10.68
測点	P1			
座標	ベイント			
X座標	-26634.765			
Y座標	-31888.542			
倍面積	164.416175			
面積	92.2080875			
地積	82.20 m <sup>2</sup>			

地番	②2902	③2902-2	④2902-3	⑤2902-4
測点	KK22	P1	P6	P5
座標	新・普・全測	ベイント	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26627.823	-26634.765	-26648.958	-26661.063
Y座標	-31885.946	-31888.542	-31893.819	-31898.203
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-245561.783706	-405061.506120	-578095.845894	-632720.347116
距離	7.14	14.00	17.42	20.22
測点	KK21	P2	P3	P4
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26630.506	-26636.396	-26650.987	-26663.419
Y座標	-31879.320	-31874.630	-31876.510	-31878.111
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-195574.436064	-320489.116672	-418633.703796	-500312.394116
距離	1.64	14.71	12.53	10.39
測点	242 I	P3	P4	Q2
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26629.029	-26648.958	-26663.419	-26673.726
Y座標	-31878.602	-31893.819	-31878.111	-31879.439
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-143024.614759	-432272.747718	578409.548367	574845.469026
距離	5.09	3.19	20.22	20.36
測点	Q3	344	P5	CC31
座標	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26631.112	-26645.955	-26661.063	-26671.355
Y座標	-31873.949	-31892.731	-31898.203	-31901.843
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-105778.776864	-106077.546855	418791.977604	38913.155326
距離	5.32	8.24	12.87	2.19
測点	P2	345		342
座標	新・普・全測	ベイント		新・普・全測
X座標	-26636.396	-26638.230		-26671.114
Y座標	-31874.630	-31889.838		-31901.843
倍面積	164.416175			444.609888
面積	92.2080875			222.3049440
地積	82.20 m <sup>2</sup>			

地番	②2902	③2902-2	④2902-3	⑤2902-4
測点	KK22	P1	P6	P5
座標	新・普・全測	ベイント	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26627.823	-26634.765	-26648.958	-26661.063
Y座標	-31885.946	-31888.542	-31893.819	-31898.203
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-245561.783706	-405061.506120	-578095.845894	-632720.347116
距離	7.14	14.00	17.42	20.22
測点	KK21	P2	P3	P4
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26630.506	-26636.396	-26650.987	-26663.419
Y座標	-31879.320	-31874.630	-31876.510	-31878.111
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-195574.436064	-320489.116672	-418633.703796	-500312.394116
距離	1.64	14.71	12.53	10.39
測点	242 I	P3	P4	Q2
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26629.029	-26648.958	-26663.419	-26673.726
Y座標	-31878.602	-31893.819	-31878.111	-31879.439
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-143024.614759	-432272.747718	578409.548367	574845.469026
距離	5.09	3.19	20.22	20.36
測点	Q3	344	P5	CC31
座標	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26631.112	-26645.955	-26661.063	-26671.355
Y座標	-31873.949	-31892.731	-31898.203	-31901.843
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-105778.776864	-106077.546855	418791.977604	38913.155326
距離	5.32	8.24	12.87	2.19
測点	P2	345		342
座標	新・普・全測	ベイント		新・普・全測
X座標	-26636.396	-26638.230		-26671.114
Y座標	-31874.630	-31889.838		-31901.843
倍面積	164.416175			444.609888
面積	92.2080875			222.3049440
地積	82.20 m <sup>2</sup>			

地番	②2902	③2902-2	④2902-3	⑤2902-4
測点	KK22	P1	P6	P5
座標	新・普・全測	ベイント	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26627.823	-26634.765	-26648.958	-26661.063
Y座標	-31885.946	-31888.542	-31893.819	-31898.203
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-245561.783706	-405061.506120	-578095.845894	-632720.347116
距離	7.14	14.00	17.42	20.22
測点	KK21	P2	P3	P4
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26630.506	-26636.396	-26650.987	-26663.419
Y座標	-31879.320	-31874.630	-31876.510	-31878.111
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-195574.436064	-320489.116672	-418633.703796	-500312.394116
距離	1.64	14.71	12.53	10.39
測点	242 I	P3	P4	Q2
座標	新・普・全測	新・普・7分	新・普・7分	新・普・全測
X座標	-26629.029	-26648.958	-26663.419	-26673.726
Y座標	-31878.602	-31893.819	-31878.111	-31879.439
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-143024.614759	-432272.747718	578409.548367	574845.469026
距離	5.09	3.19	20.22	20.36
測点	Q3	344	P5	CC31
座標	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測	新・普・全測
X座標	-26631.112	-26645.955	-26661.063	-26671.355
Y座標	-31873.949	-31892.731	-31898.203	-31901.843
$(X_{n+1}-X_n) \cdot Y_n$	-105778.776864	-106077.546855	418791.977604	38913.155326
距離	5.32	8.24	12.87	2.19
測点	P2	345		342
座標	新・普・全測	ベイント		新・普・全測
X座標	-26636.396	-26638.230		-26671.114
Y座標	-31874.630	-31889.838		-31901.843
倍面積	164.416175			444.609888
面積	92.2080875			222.3049440
地積	82.20 m <sup>2</sup>			

総合計面積 771.89 m<sup>2</sup>



縮尺 1/250

申請人

縮尺

作成者

(熊本県土地家産調査士会用品)

[この図面は縮小しています]

会員専用

建物図面

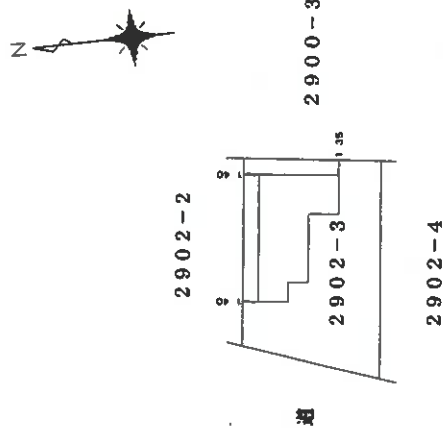
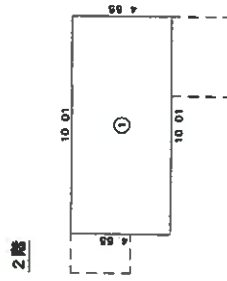
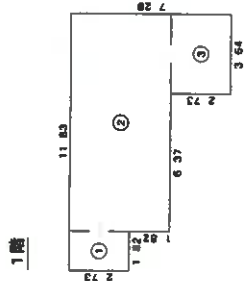
2902番3

家屋番号

熊本市南区八分字中河原2902番地3

建物の所在

各階平面図



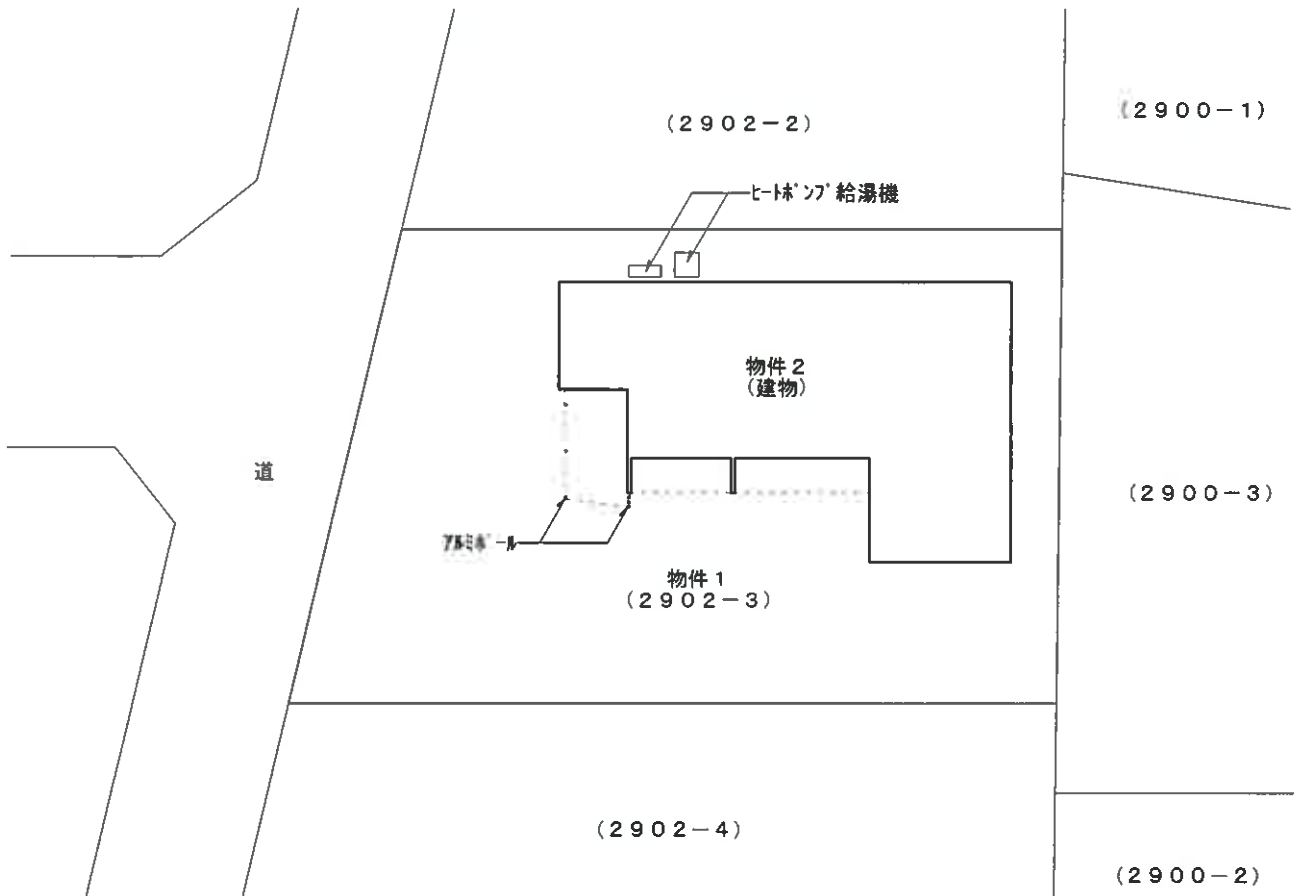
作成者

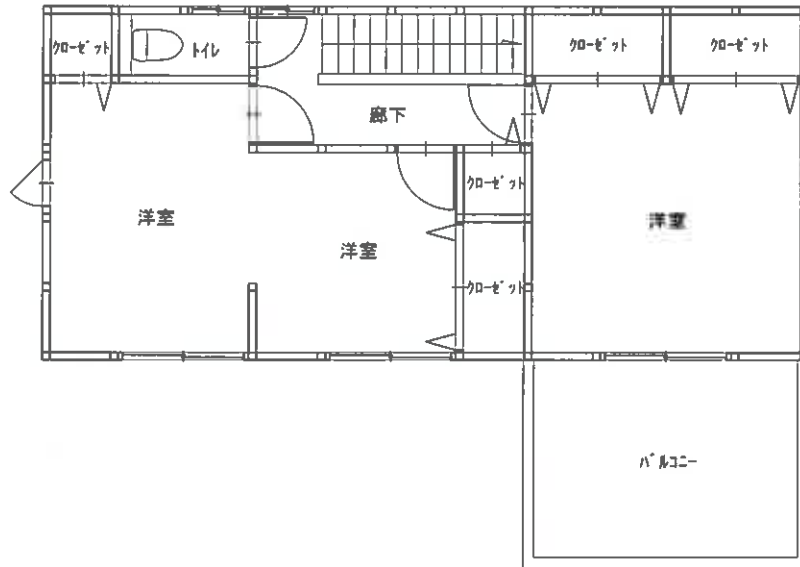
縮尺 1/250

申請人

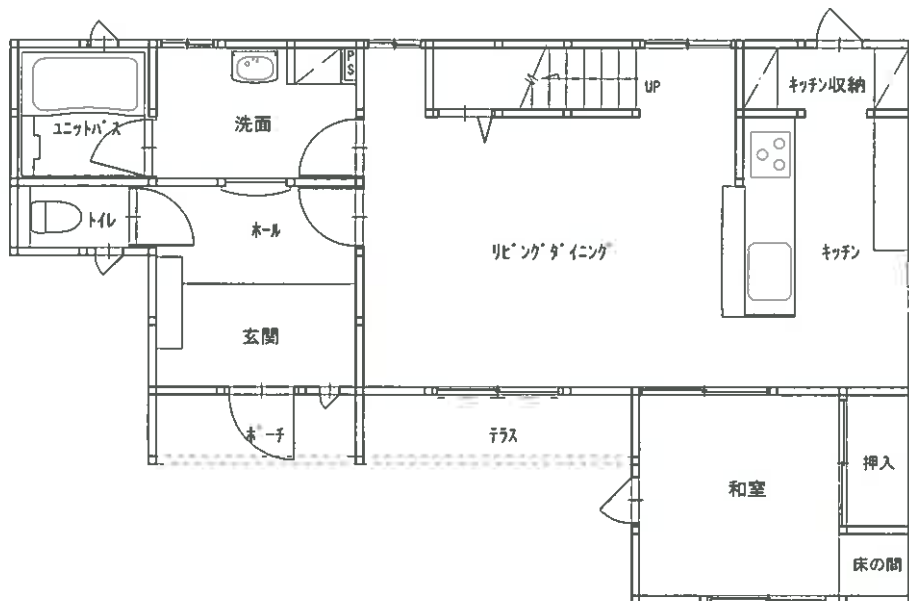
縮尺 1/500

概略配置図





【2階】



【1階】