

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 10 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 8 月 25 日から 令和 8 年 9 月 1 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 7 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 9 月 28 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 8 月 10 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	25,210,000 20,168,000		5,042,000	123,413	28,595



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区魚屋町一丁目 23 番地
熊本市中央区米屋町一丁目 9 番地 1

建物の名称 フローレンス五福グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚屋町一丁目 23 番の 1407

建物の名称 1407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 116.03 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 熊本市中央区魚屋町一丁目 23 番

地 目 宅地

地 積 904.85 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熊本市中央区米屋町一丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1099.79 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 967806分の12046



物 件 明 細 書

令和 8年 1月 7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 熊本市中央区魚屋町一丁目 23 番地
熊本市中央区米屋町一丁目 9 番地 1

建物の名称 フローレンス五福グランドアーク

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 魚屋町一丁目 23 番の 1407

建物の名称 1407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 14 階部分 116.03 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 熊本市中央区魚屋町一丁目 23 番

地 目 宅地

地 積 904.85 平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熊本市中央区米屋町一丁目 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1099.79 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権



物 件 目 録

敷地権の割合 967806分の12046



令和7年(ヌ)第28号
令和7年7月17日受理
令和7年10月7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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区魚屋町一丁目23番地
熊本市中央区米屋町一丁目9番地1

建物の名称 フローレンス五福グランドアーク

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 魚屋町一丁目23番の1407

建物の名称 1407

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 14階部分 116.03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 熊本市中央区魚屋町一丁目23番

地 目 宅地

地 積 904.85平方メートル

土地の符号 2

所在及び地番 熊本市中央区米屋町一丁目9番1

地 目 宅地

地 積 1099.79平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1・2

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 967806分の12046

(1 枚目)

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	熊本市中央区米屋町1丁目9-1-1407	
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 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	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 (月額) 4,820円 修繕積立金 (月額) 11,300円 駐車料 (月額) 13,000円 水道料 毎月の使用量に応じて変動する。	令和7年7月29日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	新栄総合管理株式会社 熊本支店	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷地権	符号 1、2	
現況地目	☒ 宅地 (符号 1、2) ☐ 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 ☒ 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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号 1、2) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	1 南西及び北西側で市道に接している。 2 本件マンションの敷地として使用されている。 3 隣地関係は、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	
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	☒ 概ね建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 建物配置図のとおり	

そ の 他 の 事 項

【本件建物関係】

- 1 本件マンション及び建物の外観は写真1、2、本件建物内部の状況は写真4ないし15のとおり
- 2 リビングルームの床及び内壁の一部に損傷が見受けられる(写真12～14)
- 3 上記以外に特段の損傷箇所は見受けられない
- 4 上下水道の接続はある
- 5 燃料は都市ガスである。従物等として、ガス給湯器が存する(写真3)
- 6 キッチンでは、IHクッキングヒーターを使用している

【本件マンションの管理関係】

- 1 管理組合の名称：フローレンス五福グランドアーク管理組合
- 2 1階に管理人室がある。管理人は通勤勤務で、勤務時間は月曜から金曜が午前10時から午後4時まで、土曜が午前10時から午後3時まで(日祝日は休み、夏季休暇3日間・年末年始休暇5日間あり)である
- 3 集会場がある
- 4 マンションの総戸数は98戸である
- 5 駐車場には82台分の収容区画がある(屋内平置9区画・月額15,000円、屋外平置15区画・月額13,000円、機械式立体駐車場58区画・月額6,000円・10,000円・12,000円)。現在、機械式立体駐車場の空きが2区画ある。駐車場使用者は抽選で決める取扱いであることから、希望者は申込みが必要となる。
駐輪場を使用する場合の年間使用料は次のとおり
平置600円、ラック上段0円・下段300円、原付バイク1,200円、その他1,800円
- 6 2034年(令和16年)に第2回大規模修繕工事を予定している

【隣地関係】登記記録に基づく記載

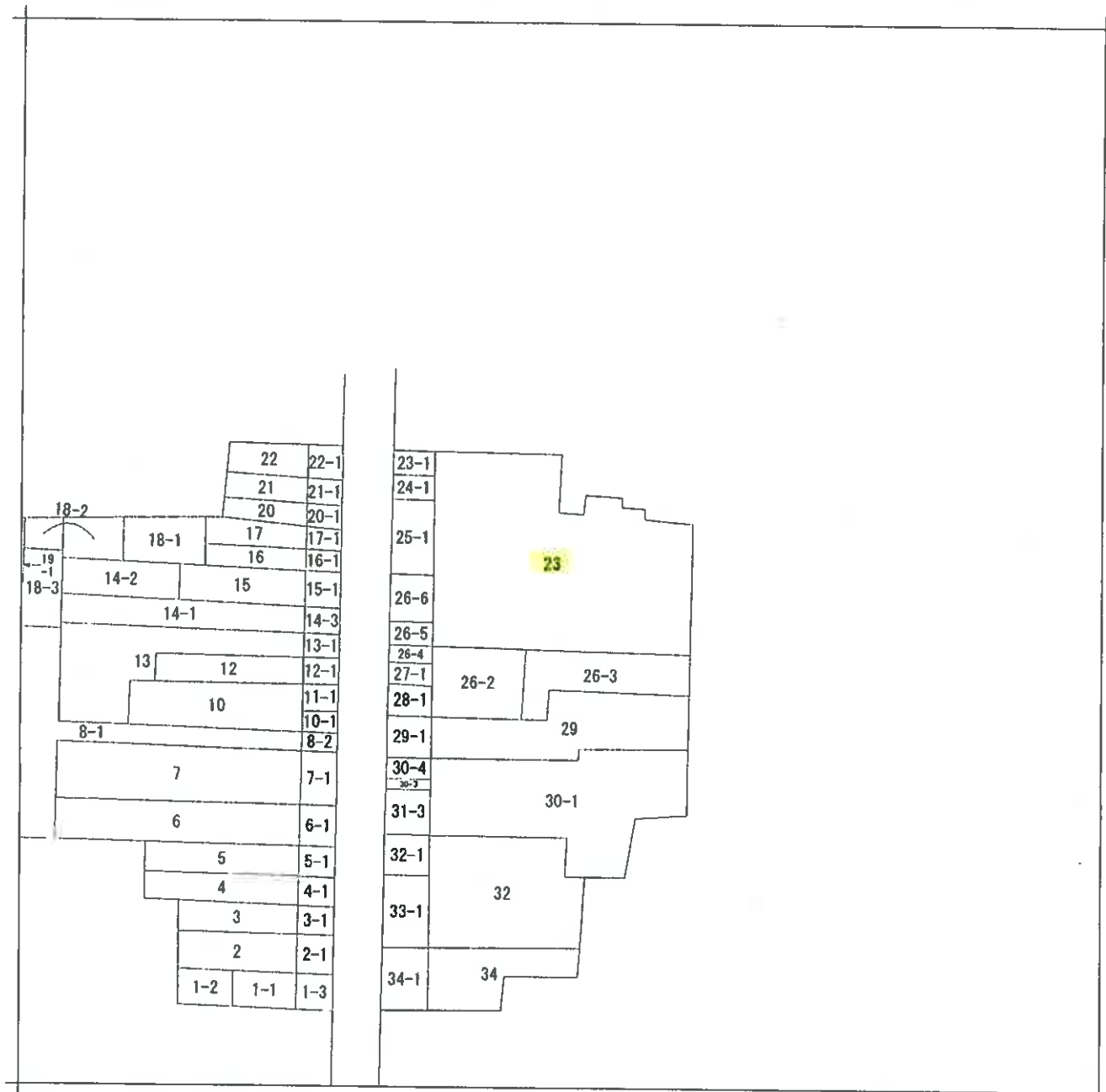
- 1 魚屋町一丁目
 - ①26番2、宅地、94.64㎡、私人名義 ②26番3、宅地、112.49㎡、私人名義
 - ③23番1、公衆用道路、2.14㎡、内務省 ④24番1、公衆用道路、33.81㎡、内務省
 - ⑤25番1、公衆用道路、60.69㎡、内務省 ⑥26番6、公衆用道路、34.97㎡、内務省
 - ⑦26番5、公衆用道路、34.57㎡、内務省 ⑧26番4、公衆用道路、5.98㎡、内務省
- 2 米屋町一丁目
 - ①7番2、宅地、839.40㎡、トカンマンション新・米屋町 ②9番5、宅地、211.93㎡、(株)林田印刷
 - ③9番3、宅地、114.84㎡、(株)林田印刷 ④9番4、宅地、131.86㎡、(株)林田印刷
 - ⑤9番10、公衆用道路、175.23㎡、内務省

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■債務者	1 私は本件建物を住居として使用しています。同居者は妻と子2人です。 2 リビングの床と内壁の損傷は、熊本地震の際、棚が大きくずれて生じたものです。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年7月22日 (火) 16:30-16:40	当庁執行官室	熊本市地図情報 (HP) で接道状況調査
7年7月23日 (水) 13:30-13:50	物件所在地	物件確認、債務者の妻と面談、外観写真撮影
7年7月23日 (水) 14:00-14:30	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年7月23日 (水) 16:03-16:10	当庁執行官室	管理会社担当者に事情聴取の上、書面照会 (FAX) ※ 7月29日回答書受領 (FAX)
7年7月25日 (金) 11:55-12:05	熊本地方法務局	隣地の登記事項要約書 (追加) 交付申請
7年8月4日 (月) 10:10-10:45	物件所在地	立入調査、債務者と面談、写真撮影
7年10月3日 (金) 11:50-12:00	当庁執行官室	管理会社担当者に補充の事情聴取 (電話)
(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	熊本市中央区魚屋町一丁目				地番	23番			
出力縮	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	昭和60年10月29日				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

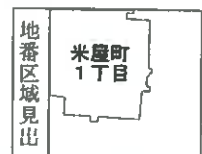
請求番号 : 66-1

(1/1)

(5 枚目)

公用

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小



請求部	所在	熊本市中央区米屋町一丁目				地番	9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)				補記事項	方位不明	

登記年月日：平成17年12月19日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

320799

座標表

測点	9-1	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
9-1	9-1	93.560	152.082	2519.846658	16.859
K2		103.281	136.294	-137.44236	13.059
9-2		92.566	130.601	-1368.309261	0.398
9-3		92.820	130.479	-610.511241	6.028
1-9		87.907	126.990	944.424030	22.116
1-2		100.257	108.643	-927.781017	24.342
P1		80.289	94.888	-3431.777184	28.763
Q32		64.014	118.404	-180.602908	17.886
Q33		78.761	128.524	1070.604920	11.340
Q27		72.344	137.874	-721.494542	1.436
Q31		73.528	138.686	260.038250	1.225
Q30		74.219	137.675	764.049379	0.032
Q18		79.008	141.347	619.382884	0.700
Q16		78.601	141.919	498.710500	4.778
Q19		82.508	144.673	840.064308	0.296
Q24		82.334	144.915	569.515920	5.163
Q23		89.435	148.082	948.171856	0.496
E1		88.712	147.640	1064.887800	8.179
倍面積				2198.880713	
倍面積				1099.7933566	
倍面積				1099.79	㎡

引張点番号の方向・距離			
引張点番号	方向	距離	
T5-3	30-23-49	44.288	
T5-4	32-08-29	61.405	
T5-2	44-13-07	46.038	
T5-1	47-09-02	33.131	
T5-3	47-09-02	33.131	
T5-3	49-44-08	27.260	
T5-3	4-00-02	30.069	
T5-3	311-00-18	18.240	
T5-3	Q32	117-11-19	13.732
T5-3	Q27	88-13-26	22.887
T5-3	Q31	84-18-23	31.781
T5-3	Q30	88-03-06	31.731
T5-3	Q18	76-04-34	30.523
T5-3	Q16	76-04-11	36.888
T5-3	Q19	72-23-16	40.376
T5-3	Q24	72-43-18	40.996
T5-3	Q23	88-04-20	44.909
T5-3	P1	68-23-06	44.880

図示記号	名称	座標 X	座標 Y	距離
T5-3	登記引張点	金屋新	70.28	106.18
T5-4	登記引張点	金屋新	45.26	142.74

本測量に使用した基点一覧

図示記号	名称	座標 X	座標 Y	距離
T5-3	登記引張点	金屋新	70.28	106.18
T5-4	登記引張点	金屋新	45.26	142.74

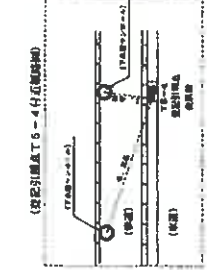
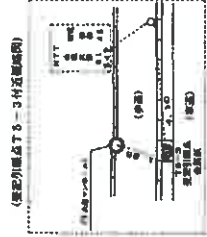
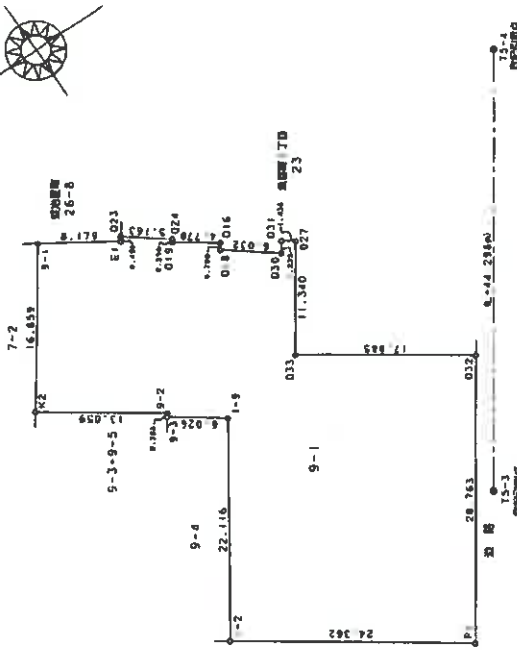
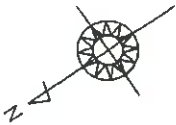
地積測量図

平成17年12月19日登記

9番1

所在地 阪本市米屋町1丁目

会員専用



製作者

申請人

1/500

登記年月日：平成19年10月19日

6083

各 階 平 面 図

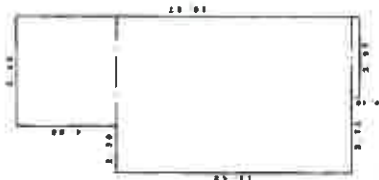
家 屋 番 号
魚 屋 町 一 丁 目
2 3 番 の 1 4 0 7

建物の所在
熊本市魚屋町一丁目23番地、米屋町一丁目9番地1

建 物 図 面
各 階 平 面 図

平成19年10月19日登記

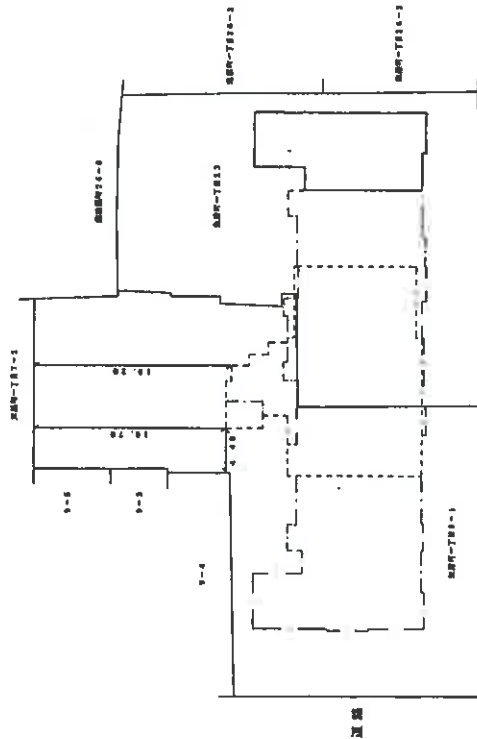
次頁に図面に関する変更内容を示す。



床面積

5.42	K	4.86	=	26.2870
7.72	X	31.43	=	88.1624
3.97	X	0.40	=	1.5880
				計
				116.0374

床面積 116.03 m²



建物の存する部分 1.4階

作成者

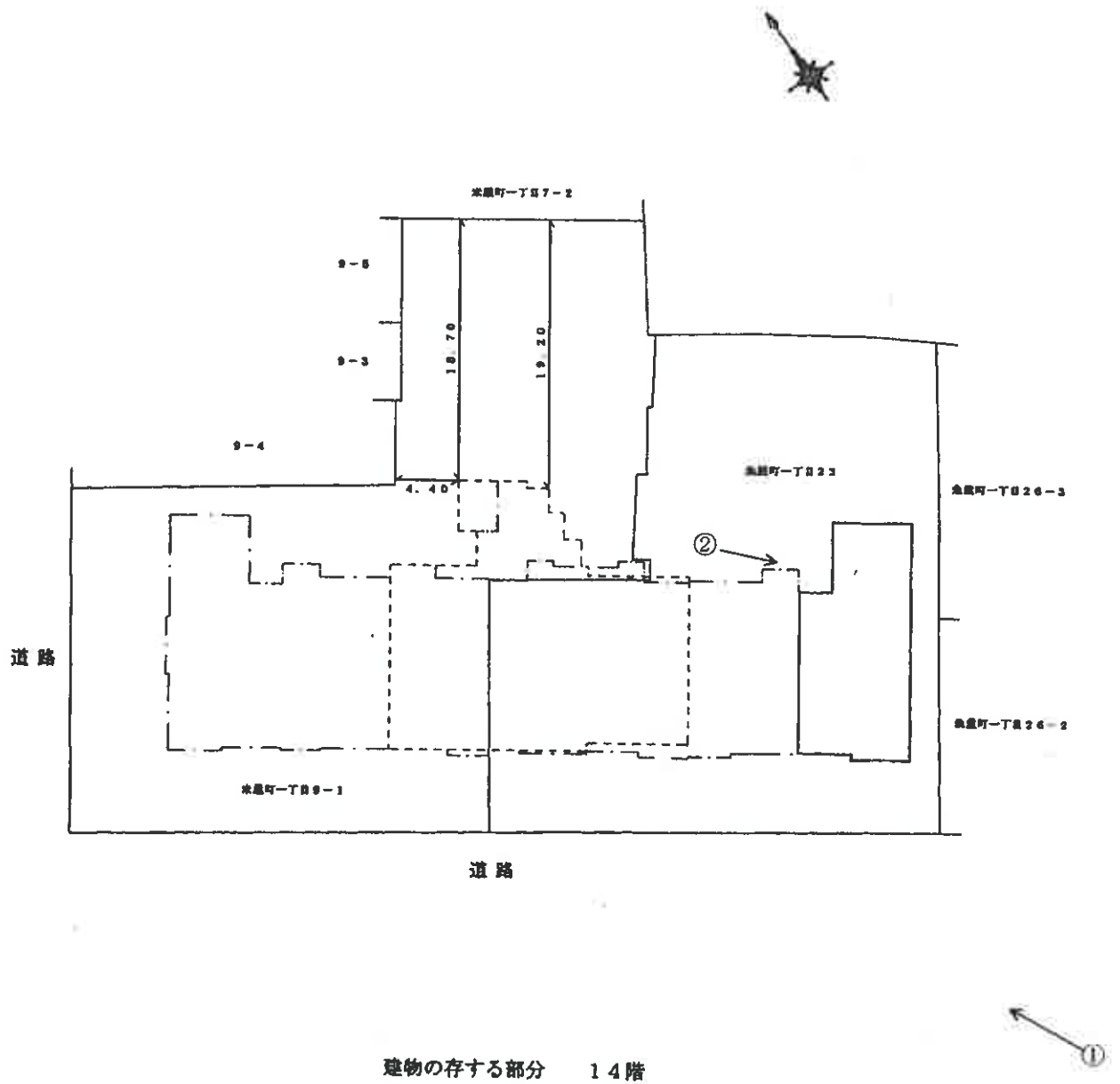
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

概略配置図

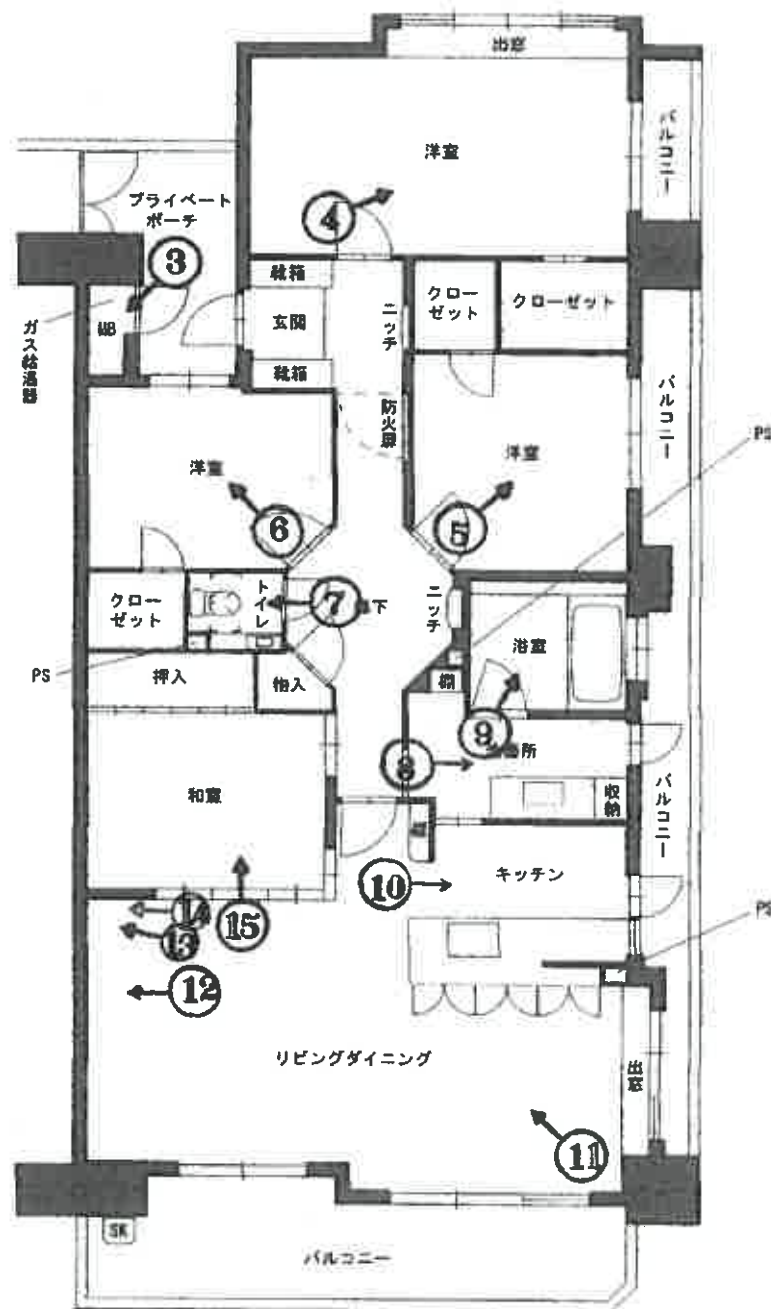
○→は写真撮影位置方向



建物間取図

(令和7年(ヌ)第28号)

○→は写真撮影位置方向



【 14階 】 1407号

(10 枚目)

(写真 1)

市道 本件マンション



(写真 2)

本件建物出入口



(写真 3)

ガス給湯器



(写真 4)

以下、本件建物内部



(写真 5)



(写真 6)



(12 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)

床の損傷



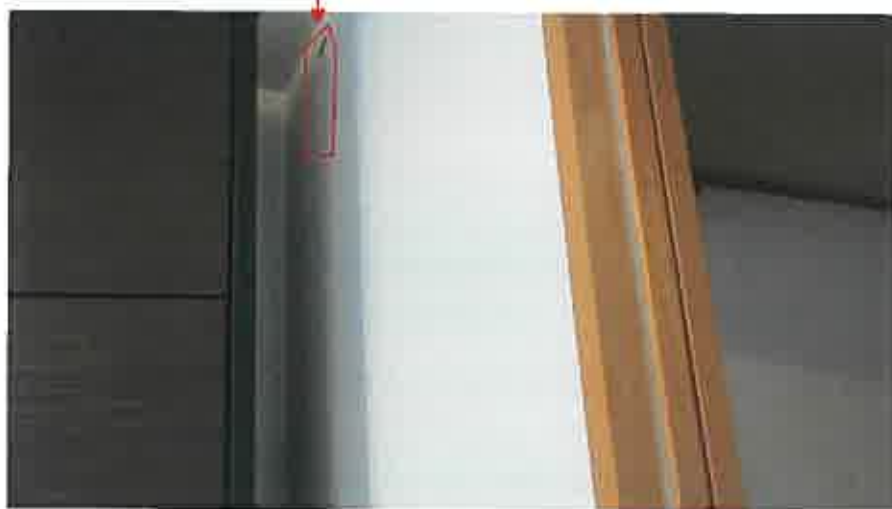
(写真 13)

内壁の損傷



(写真 14)

内壁の損傷



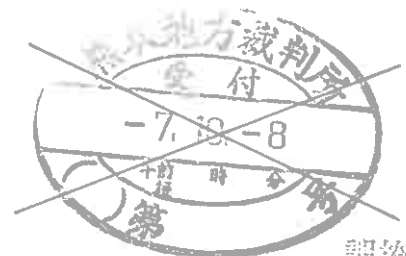
(写真 15)



令和7年(又)第28号
令和7年8月4日 現地調査
令和7年10月9日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



誤捺抹消

評価人 不動産鑑定士

岩崎 圭亮

第1 評価額

番 号	評 価 額
物 件 1	金 25,210,000 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

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	(一棟の建物の表示) 所 在 地 熊本市中央区魚屋町一丁目23番地 建 物 の 名 称 熊本市中央区米屋町一丁目9番地1 フローレンス五福グランドアーク (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 魚屋町一丁目23番の1407 建 物 の 名 称 1407 種 類 居宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 14階部分 116.03㎡ (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 熊本市中央区魚屋町一丁目23番 地 目 宅地 地 積 904.85㎡ 土 地 の 符 号 2 所在及び地番 熊本市中央区米屋町一丁目9番1 地 目 宅地 地 積 1,099.79㎡ (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1・2 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 967806分の12046		
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「熊本」駅の北東方・約1.1km(直線距離) 最寄バス停「商工会議所前」の北西方・約30m(道路距離)	
付 近 の 状 況	市電沿いにマンション、店舗、駐車場等が見られる地域。	
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	都市計画区域内(市街化区域) 商業地域 80% 500% 準防火地域 —
画 地 条 件	地 形 間 口 ・ 奥 行 接 道 関 係 そ の 他	2,004.64㎡ やや不整形 間口 約 60.0m ・ 奥行 約 45.0m 角地 —
接 面 道 路 の 状 況	南西側 約18m 舗装市道 北西側 約7.3m 舗装市道 (各道路は、建築基準法第42条第1項の道路に該当)	
土 地 の 利 用 状 況 等	マンション「フローレンス五福グランドアーク」の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 下 水 道 : あり ガ ス 配 管 : 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。	
土 壌 汚 染	目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。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地「古町遺跡」の範囲内に存する。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	フローレンス五福グランドアーク
建物の用途	共同住宅(総戸数98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) : 平成19年9月10日 新築 経過年数 : 約18年 経済的残存耐用年数 : 約32年
建物の用途	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕 様	屋 根 : 陸屋根 外 壁 : タイル貼、吹付タイル等
設 備 等	エレベーター : 2基 駐 車 場 : 有(屋内9台、屋外15台、機械式58台、合計82台) そ の 他 : 管理人室、集会場、オートロック等
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 : 有 (フローレンス五福グランドアーク管理組合) 管 理 方 式 : 委託管理 管 理 会 社 : 新栄総合管理株式会社 熊本支店 管 理 形 態 : 管理人あり(通勤)
管理の状況	普通
特 記 事 項	マンション管理会社からの回答によると、第2回大規模修繕工事を2034年に予定している。その他詳細は、現況調査報告書を参照。

(2)専用部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	14階(1407、角部屋) 主要開口部の方位：南西向き・南東向き
床 面 積	116.03㎡(登記面積)
間 取 り	3LDK+S(バルコニー、プライベートポーチ有) 附属資料「建物間取図」参照
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳、CFシート等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、給排水衛生設備等
保守管理の状態	リビングルームの床及び内壁の一部に損傷が見られるが、保守管理の状態は概ね普通である。
管 理 費 等	管 理 費：月額 4,820円 修繕積立金：月額 11,300円 駐 車 料：月額 13,000円(屋外1台) 水 道 料：毎月の使用量に応じて変動 滞 納 額：滞納なし(令和7年7月29日 現在) (詳細は現況調査報告書参照)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①管理会社の回答によると、現在、対象建物の利用者が使用している駐車場の継続使用はできず、抽選とのことである。 ②従物等としてガス給湯器が存する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び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/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
300,000	116.03	0.59	20,537,000

イ 専 有 面 積：登記数量を採用。

ウ 現 価 率

経過年数18年、経済的残存耐用年数32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した。

$$\text{現価率} = \{ 1 - (1 - 0.05) \times (18\text{年} \div 50\text{年}) \} \times (1 - 0.10) = 0.59$$

(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
302,000	1.03	2,004.64	1.00	12046/967806	7,761,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 熊本中央5-8

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 267,000\text{円/㎡} & \times & \frac{103.9}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{92} & = & 302,000\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：補正要因なし

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差：} & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & \times & 0.92 & = & 0.92 \end{array}$$

イ 個 別 格 差：角地 3% (1.03)

ウ 地 積：登記数量を採用。

エ 建 付 減 価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷 地 権 割 合：登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格(敷地権付建物価格)

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
20,537,000	7,761,000	1.10	31,128,000

ウ 個別格差：階層・位置等を考慮して査定した。

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
250,000	1.10	116.03	31,908,000

ア 基準階の比準価格

近隣地域及び同一需給圏内の類似地域に存す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、基準階専用部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差：上記ウ同様

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。本件においては、積算価格と比準価格の中庸値を採用し、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	31,128,000	1.00	31,128,000
② 比 準 価 格	31,908,000	1.00	31,908,000
③ 調整後の価格	31,518,000円		

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

(2) 評価額の決定

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)	市場性 修 正	競売市場 修 正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除 減価(敷金等) (円)	評 価 額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
31,518,000	1.00	0.80	1.00	0	25,210,000

イ 市場性修正：地域におけるこの種の中古マンション市場の取引動向等を考慮した。

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：必要なしと判断した。
相当額の減価

オ その他の控除：控除すべき敷金等はない。
減価(敷金等)

第6 参考価格資料

地価公示価格（ 熊本中央5-8 ）

所 在：熊本市中央区呉服町2丁目36番1外

価 格：267,000円/㎡

位 置：JR鹿児島本線「熊本」駅の北東方約1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：885㎡

供給処理施設：ガス・水道・下水

接 面 街 路：東側18m市道

用途指定等：商業地域(建蔽率80%、容積率400%)、準防火地域

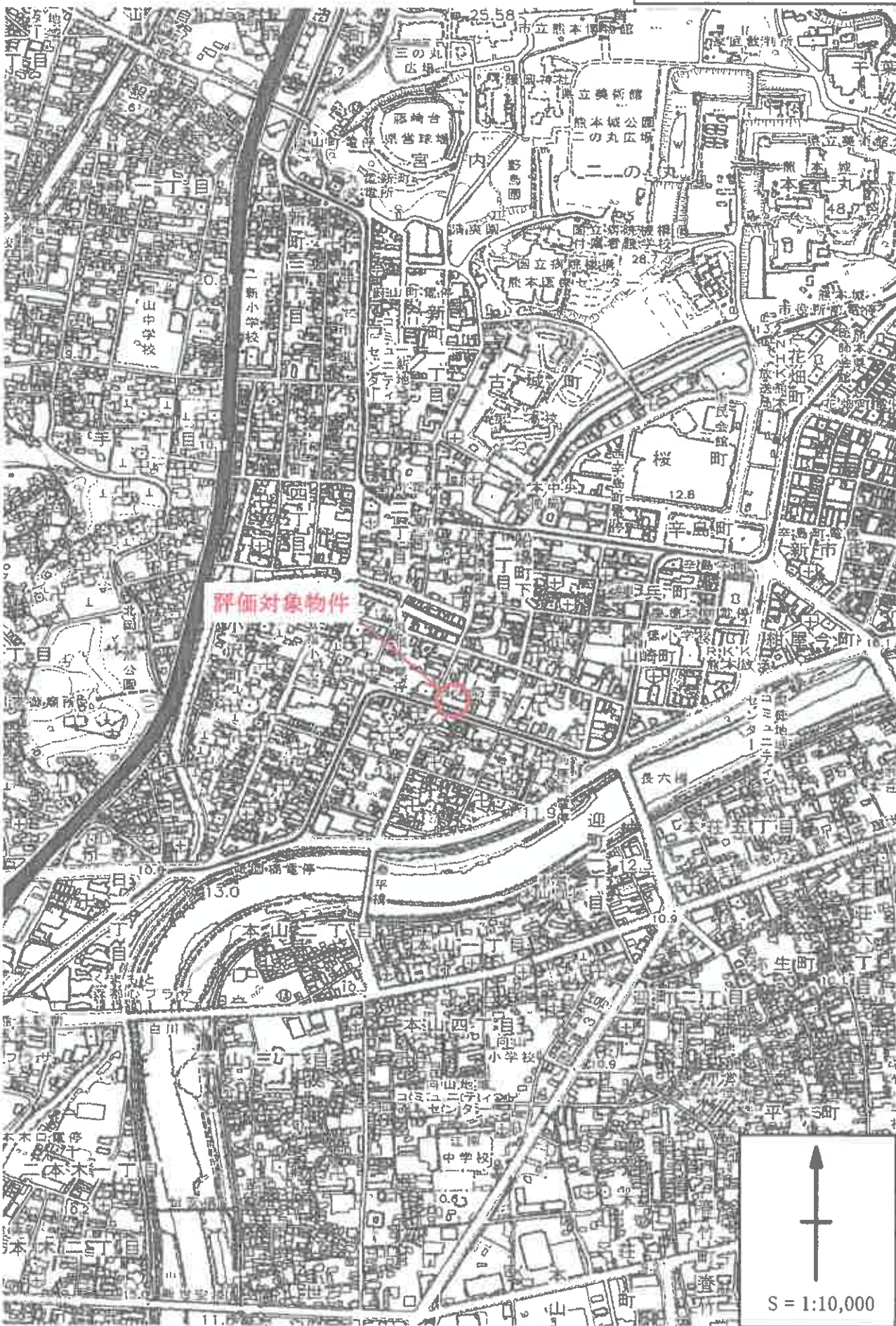
地域の概要：高層マンション、低層店舗等が混在する商業地域

第7 附属資料

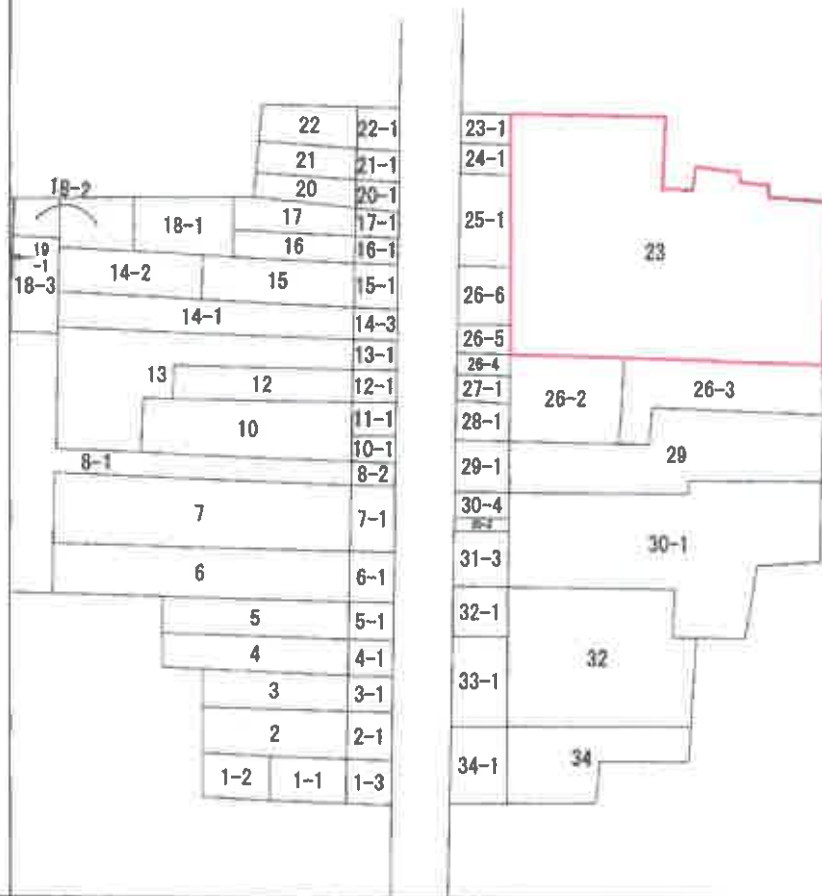
- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 建物間取図

以 上

位置図



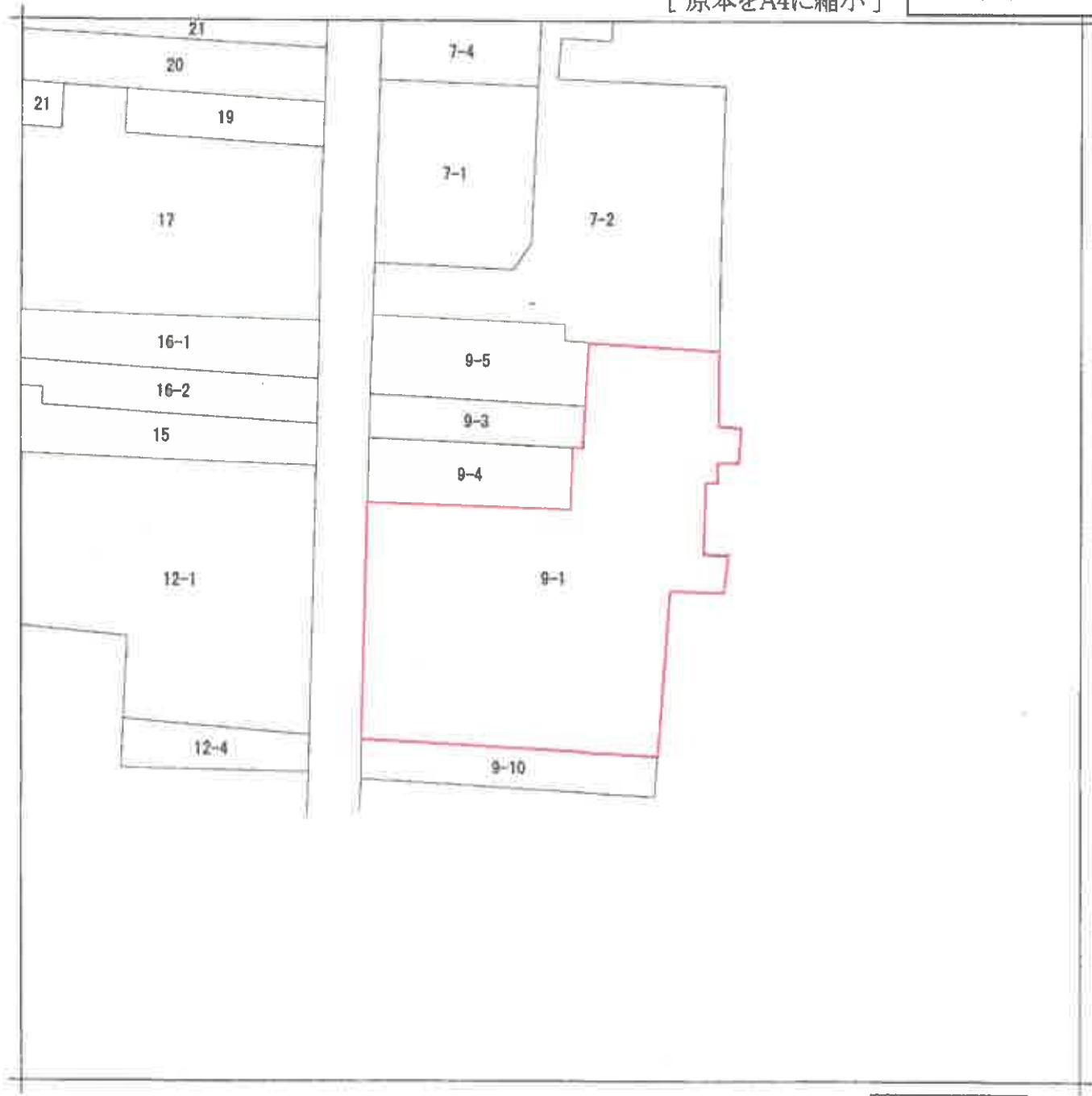
熊本市役所「熊本市全図」を引用



請 求 部 分	所 在	熊本市中央区魚屋町一丁目				地 番	23番			
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	昭和60年10月29日			備 付 年 月 日 (原 図)		補 事 記 項	方位不明			

[原本をA4に縮小]

公 図 写 し



請 求 分	所 在	熊本市中央区米屋町一丁目				地 番	9番1			
出 力 尺	縮尺不明	精 度 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)			補 記 事 項	方位不明	

平成 17 年 12 月 19 日 登記

320799

座標求積表

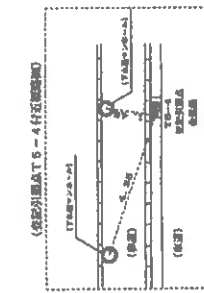
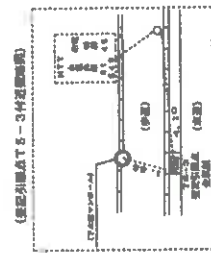
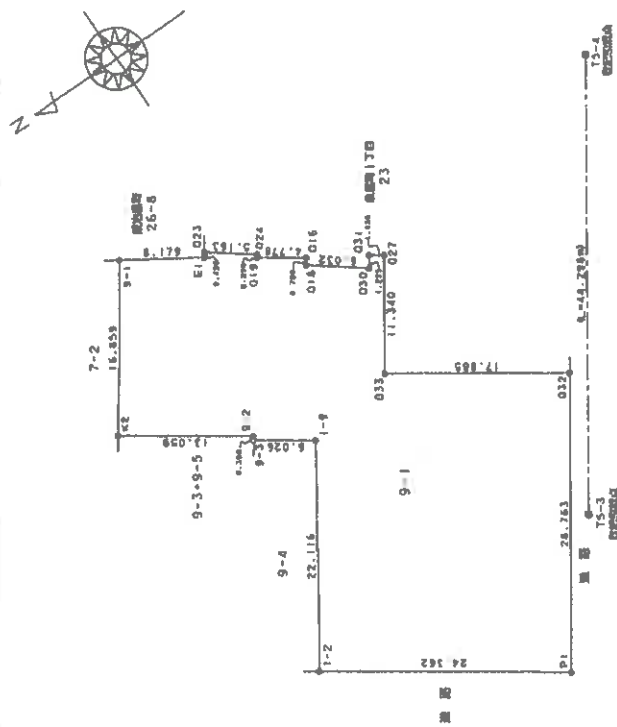
測点	9-1 Xn	Yn	$(X_{n+1} - X_n - 1) Y_n$	座標
9-1	93.590	182.082	2519.94668	16.859
K2	103.281	138.294	-137.45430	13.059
9-2	92.586	130.801	-1348.309261	0.398
9-3	92.820	130.479	-610.511241	6.026
3-0	87.007	128.990	944.424630	22.116
1-2	100.887	108.643	-827.781017	24.342
P1	80.288	94.688	-3431.777184	28.763
Q32	64.014	118.404	-180.802008	17.865
Q33	78.761	128.524	1070.904920	11.340
Q37	72.344	137.874	-721.494642	1.438
Q31	73.528	138.686	380.030260	1.225
Q30	74.219	157.676	764.048975	6.032
Q18	76.065	141.347	619.382854	0.700
Q16	76.901	141.919	496.716800	4.778
Q19	82.805	144.672	540.004309	0.296
Q24	82.354	144.915	569.816980	5.163
Q25	86.435	148.082	648.171058	0.495
E1	86.712	147.640	1054.887800	6.179
倍率積			2199.860713	
座標			1099.79	座

地積測量図

地番 991

土地の所在 熊本市米屋町1丁目

会員専用



[原本をA4に縮小]

地積測量図写し

境界線号

①...鉄線 ②...鋼線 ③...石杭 ④...ガラス管杭 ⑤...コンクリート杭 ⑥...金属線 ⑦...銅ミ

作製者

申請人

平成17年12月16日作成

1/500

平成19年10月19日登記

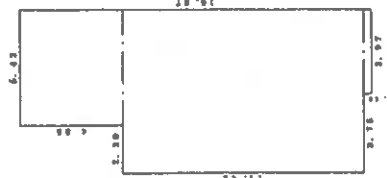
各階平面圖

家屋番号
魚屋町一丁目
23番の1407

建物の所在
熊本市魚屋町一丁目2番地、米屋町一丁目9番地1

各階平面図

5803

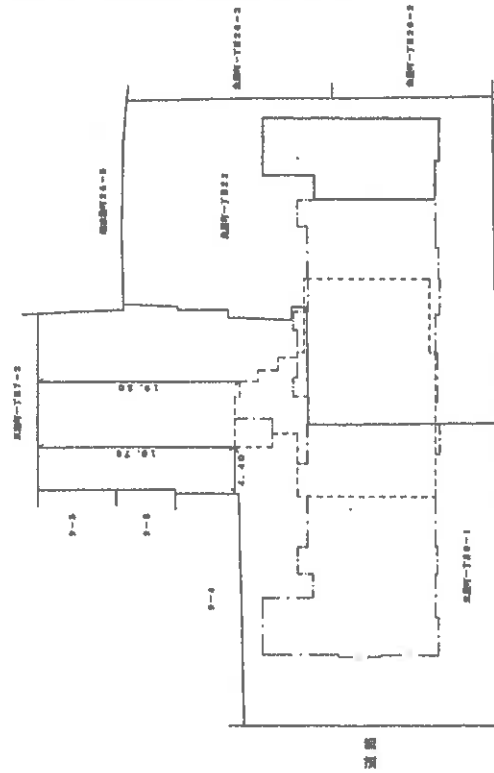


求調度

6.42	x	4.83	=	20.2070
7.72	x	11.42	=	88.1624
2.87	x	0.40	=	1.1480
			+	119.5174

七

床面積 114.03 ㎡



20

建物の存する部分 14階

作者

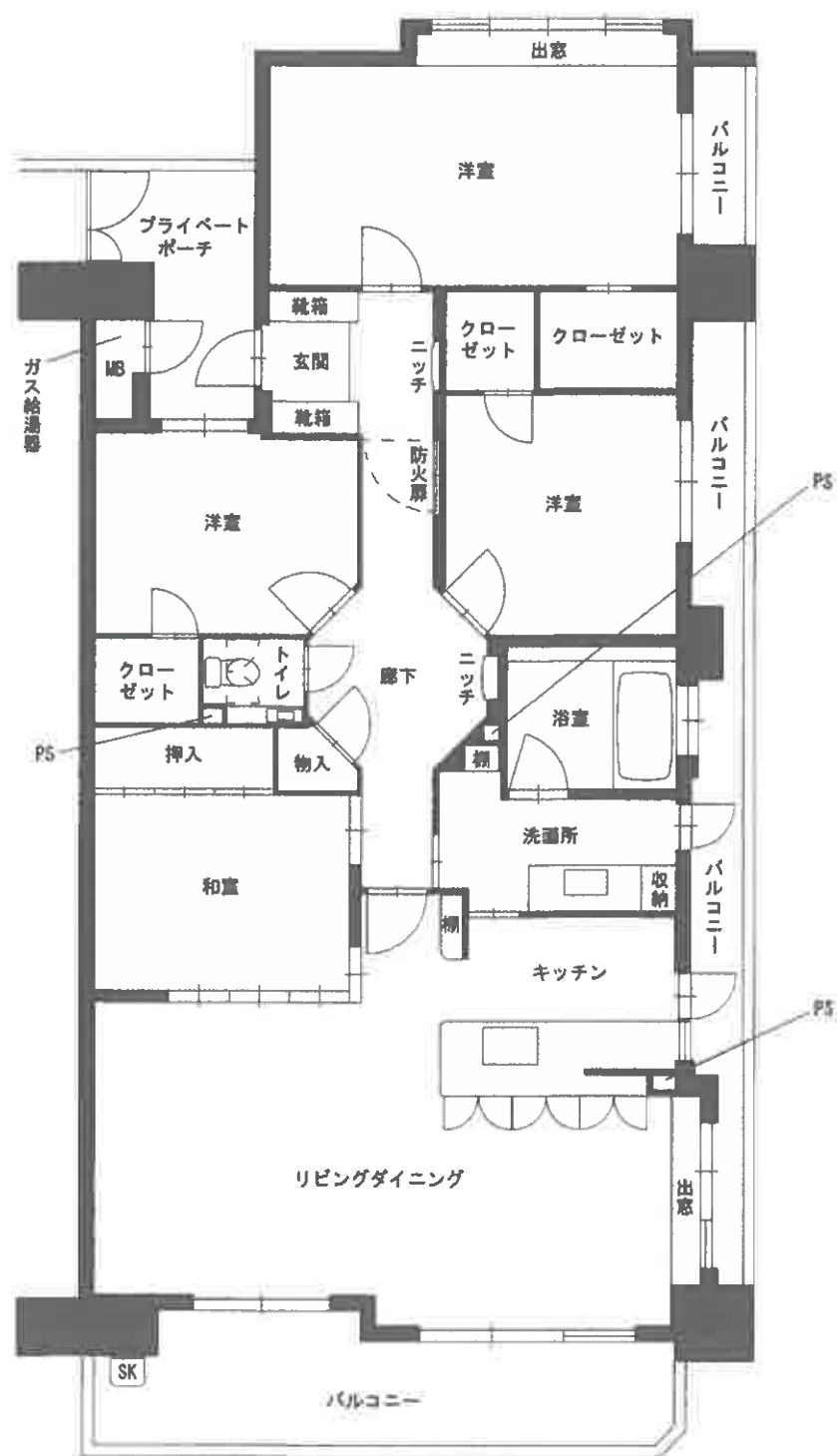
縮尺 250

人請申

箱尺	500
----	-----

建物間取図

(令和7年(又)第28号)



【 14階 】 1407号