

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月16日
 熊本地方裁判所民事第1部
 裁判所書記官 官 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 6月30日から 令和 8年 7月 7日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月13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 7月29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 6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。	



物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 584番
地 目 宅地
地 積 295.62平方メートル
- 2 所 在 熊本市西区島崎七丁目584番地
家屋 番号 584番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 75.77平方メートル
2階 46.37平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 75.77平方メートル
2階 約48.87平方メートル



物 件 明 細 書

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 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 | 熊本市西区島崎七丁目 |
| | 地 番 | 584番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区島崎七丁目584番地 |
| | 家屋 番号 | 584番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.77平方メートル
2階 46.37平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 75.77平方メートル
2階 約48.87平方メートル |



令和7年(ケ)第24号
令和7年5月1日受理
令和7年7月16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 | 熊本市西区島崎七丁目 |
| | 地 番 | 584番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 295.62平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区島崎七丁目584番地 |
| | 家屋 番号 | 584番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 75.77平方メートル
2階 46.37平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	熊本市西区島崎7丁目30-18														
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"/> 概ね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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地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」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が異なる(<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 75.77㎡ 2階 約48.87㎡ (増築部分 約2.5㎡)														
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;"> <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」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;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり														

そ の 他 の 事 項

【物件1土地】

- 1 北側で市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 東側隣地(582)との境界付近にはブロック塀が設置されている(写真2)。南側隣地(586-2)との境界は下段の石垣の法下である。梅の木の枝葉が一部南側隣地にはみ出している(写真4)。
- 4 従物等として、カーポートが存する。その南西側に目的外の簡易物置(動産)が存する(写真1、5)。
- 5 隣接する土地は次のとおり(登記記録に基づき記載)
 - ① 582番、宅地、148.76㎡、私人名義
 - ② 583番、公衆用道路、13㎡、熊本市
 - ③ 585番2、宅地、53.99㎡、私人名義
 - ④ 586番2、宅地、106.12㎡、私人名義

【物件2建物】

- 1 外観は写真1、2、6、7、内部の状況は写真9ないし21のとおり
- 2 2階ベランダの一部に水漏れが生じている(写真7)。
- 3 天井及び内壁の多数箇所にクラックが生じている(写真10、16参照)。
- 4 内壁クロスが一部剥がれている(写真13、14、18参照)。
- 5 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。
- 6 上下水道の接続はある。
- 7 熱源はプロパンガスである。
- 8 従物等として、ウッドデッキ、ベランダ及びガス給湯器が存する(写真6～8)。

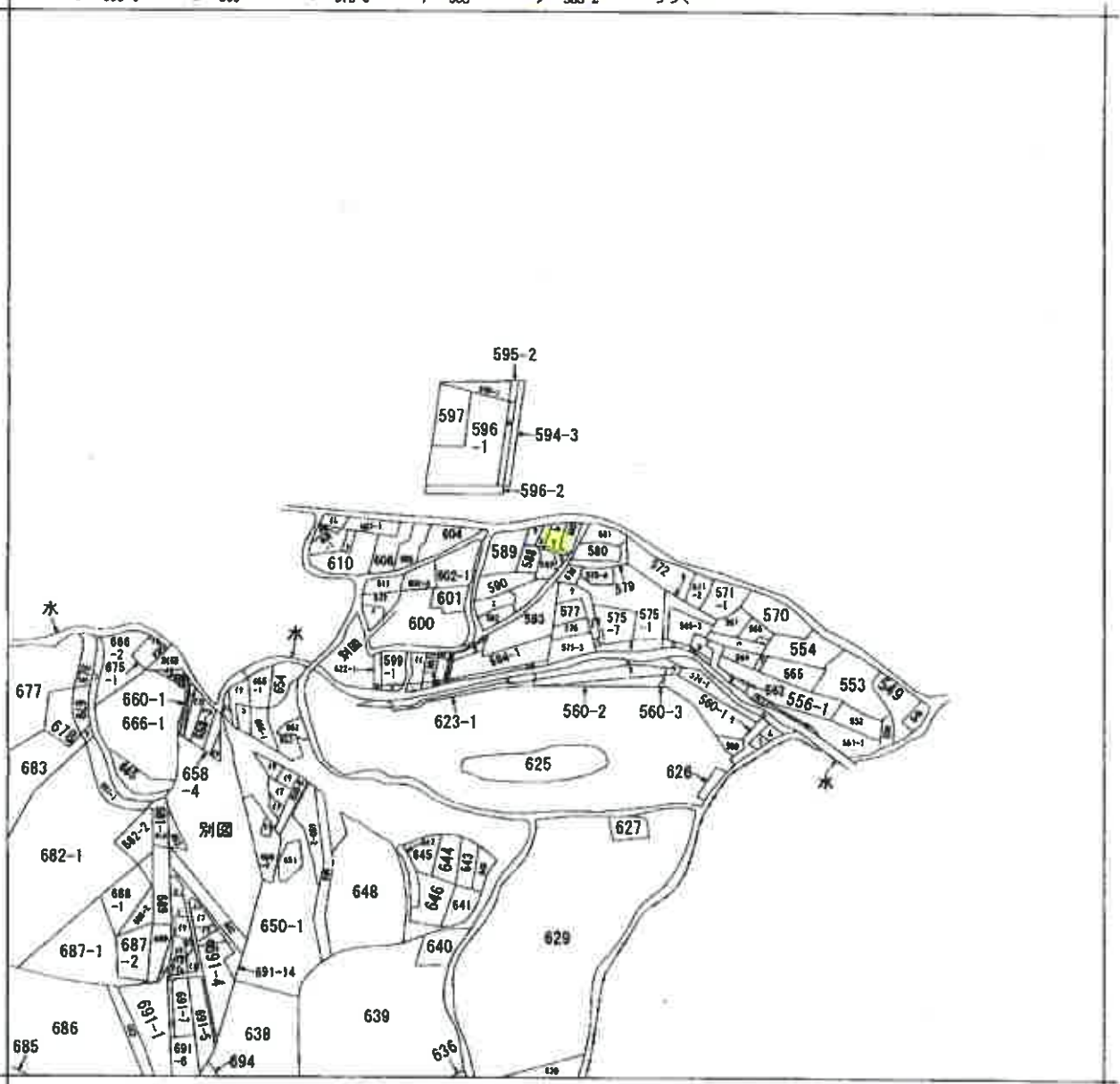
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (前所有者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は本件不動産の前所有者、Aは本件不動産の現所有者です。 2 Aは私の亡妻の長男で、現在私は本件建物でAと同居しています。なお、私はAと養子縁組はしていません。 3 玄関上の吹抜け部分が納戸に増築されているとのことですが、私が平成18年に購入した際は現状でしたので、増築時期は分かりません。 4 熊本地震では内壁等に多数のクラックが生じ、境界の石垣が崩れはしなかったものの、若干膨らみました。 5 内壁クロスが所々剥がれているのは、以前同居していた亡妻の二男の子どもの悪戯です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月7日 (水) 11:45-12:15	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年5月7日 (水) 17:00-17:20	物件所在地	物件確認、Bと面談、外観写真撮影
7年5月20日 (火) 8:30-8:40	当庁執行官室	熊本市地図情報サービス (HP) で接道状況調査
7年5月20日 (火) 13:10-14:30	物件所在地	立入調査、Bと面談、写真撮影
年 月 日 () : - :		
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

563 565-4 566 569 575-5 575-6 575-8 583 584 585-2 596-3 596-3
 つづく



請求部	所在	熊本市西区島崎七丁目				地番	584番		
出力縮	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				備付年月日(原図)	昭和50年11月24日		補事項	方位不明	

請求番号 : 35-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

公 図 写 し A3判をA4判に縮小

3 624-1
9 624-3
4 624-2
3 586-2
5 585-1
レ 574-2
7 573-2
2 565-2
6 561
1 558
5 557-2
4 557-1
9 556-2
ノ 551-2
4 575-4
9 575-2
7 565-1
7 609
9 680
7 684
3 656-2
エ 591
7 594-5
7 594-3
9 595-2
4 596-1
3 596-3
ノ 613
ミ 691-2
9 691-13
ヒ 691-15
キ 623-2
キ 622-2
ン 599-2
ン 598-2
イ 598-1
4 596-2
ハ 595-1
仁 594-4
体 594-2
ハ 673
イ 674
イ 675-2
9 658-5
1 660-2
4 667
イ 658-2
イ 659-2
4 668-2
イ 668-1
イ 670
4 669
イ 671
イ 691-17
4 691-10
イ 691-8
イ 691-18
4 607-2
イ 608-2
4 691-20
4 691-12
イ 691-19
イ 691-11
イ 691-9
イ 691-16
イ 691-3
仁 691-21
4 650-10
イ 655-2
イ 650-3
イ 650-4
4 650-5
4 650-6
イ 650-9

登記年月日 昭和58年11月9日

403357

昭和58年11月9日登記
平成
地積測量図

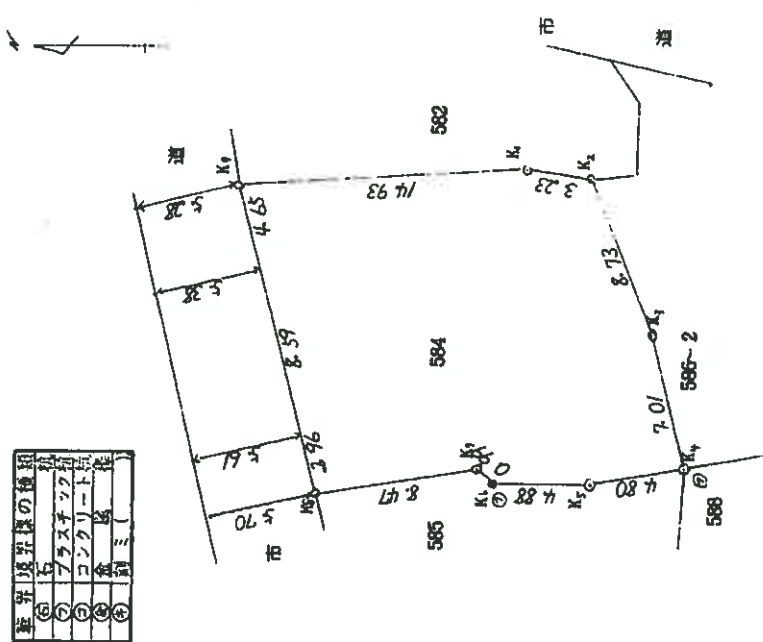
地番 584番

土地の所在 熊本市島崎七丁目

求積表

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
1	691	—	129	—	—	—	—	—	—
2	370	437	417	412	31,5240	—	—	—	5,423
3	653	471	—	182	2,8234	—	—	—	1,477.5
4	105	—	—	—	—	—	—	—	—
5	314	—	—	—	—	—	—	—	—
6	442	—	—	—	—	—	—	—	—
7	228	—	—	—	—	—	—	—	—
8	—	—	—	—	—	—	—	—	—
9	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	—	—	—	—	—	—	—	—	—
11	—	—	—	—	—	—	—	—	—
12	—	—	—	—	—	—	—	—	—
13	—	—	—	—	—	—	—	—	—
14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22	—	—	—	—	—	—	—	—	—
23	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24	—	—	—	—	—	—	—	—	—
25	—	—	—	—	—	—	—	—	—
26	—	—	—	—	—	—	—	—	—
27	—	—	—	—	—	—	—	—	—
28	—	—	—	—	—	—	—	—	—
29	—	—	—	—	—	—	—	—	—
30	—	—	—	—	—	—	—	—	—
31	—	—	—	—	—	—	—	—	—
32	—	—	—	—	—	—	—	—	—
33	—	—	—	—	—	—	—	—	—
34	—	—	—	—	—	—	—	—	—
35	—	—	—	—	—	—	—	—	—
36	—	—	—	—	—	—	—	—	—
37	—	—	—	—	—	—	—	—	—
38	—	—	—	—	—	—	—	—	—
39	—	—	—	—	—	—	—	—	—
40	—	—	—	—	—	—	—	—	—
41	—	—	—	—	—	—	—	—	—
42	—	—	—	—	—	—	—	—	—
43	—	—	—	—	—	—	—	—	—
44	—	—	—	—	—	—	—	—	—
45	—	—	—	—	—	—	—	—	—
46	—	—	—	—	—	—	—	—	—
47	—	—	—	—	—	—	—	—	—
48	—	—	—	—	—	—	—	—	—
49	—	—	—	—	—	—	—	—	—
50	—	—	—	—	—	—	—	—	—
51	—	—	—	—	—	—	—	—	—
52	—	—	—	—	—	—	—	—	—
53	—	—	—	—	—	—	—	—	—
54	—	—	—	—	—	—	—	—	—
55	—	—	—	—	—	—	—	—	—
56	—	—	—	—	—	—	—	—	—
57	—	—	—	—	—	—	—	—	—
58	—	—	—	—	—	—	—	—	—
59	—	—	—	—	—	—	—	—	—
60	—	—	—	—	—	—	—	—	—
61	—	—	—	—	—	—	—	—	—
62	—	—	—	—	—	—	—	—	—
63	—	—	—	—	—	—	—	—	—
64	—	—	—	—	—	—	—	—	—
65	—	—	—	—	—	—	—	—	—
66	—	—	—	—	—	—	—	—	—
67	—	—	—	—	—	—	—	—	—
68	—	—	—	—	—	—	—	—	—
69	—	—	—	—	—	—	—	—	—
70	—	—	—	—	—	—	—	—	—
71	—	—	—	—	—	—	—	—	—
72	—	—	—	—	—	—	—	—	—
73	—	—	—	—	—	—	—	—	—
74	—	—	—	—	—	—	—	—	—
75	—	—	—	—	—	—	—	—	—
76	—	—	—	—	—	—	—	—	—
77	—	—	—	—	—	—	—	—	—
78	—	—	—	—	—	—	—	—	—
79	—	—	—	—	—	—	—	—	—
80	—	—	—	—	—	—	—	—	—
81	—	—	—	—	—	—	—	—	—
82	—	—	—	—	—	—	—	—	—
83	—	—	—	—	—	—	—	—	—
84	—	—	—	—	—	—	—	—	—
85	—	—	—	—	—	—	—	—	—
86	—	—	—	—	—	—	—	—	—
87	—	—	—	—	—	—	—	—	—
88	—	—	—	—	—	—	—	—	—
89	—	—	—	—	—	—	—	—	—
90	—	—	—	—	—	—	—	—	—
91	—	—	—	—	—	—	—	—	—
92	—	—	—	—	—	—	—	—	—
93	—	—	—	—	—	—	—	—	—
94	—	—	—	—	—	—	—	—	—
95	—	—	—	—	—	—	—	—	—
96	—	—	—	—	—	—	—	—	—
97	—	—	—	—	—	—	—	—	—
98	—	—	—	—	—	—	—	—	—
99	—	—	—	—	—	—	—	—	—
100	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地積 295.62[㎡]



境界点の種別

①	市道
②	市道
③	市道
④	市道
⑤	市道
⑥	市道
⑦	市道
⑧	市道
⑨	市道
⑩	市道

製作者 [Redacted]

依頼人 [Redacted]

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会用品)

A3判をA4判に縮小

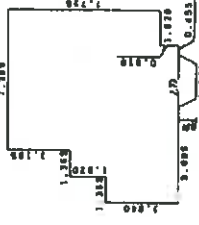
次頁に図面に關する変更内容を示す。

1055140 105504 各階平面図
平成3年5月8日登記
草成
建物図面

会員専用

原簿番号 584番
建物の所在 熊本市豊崎7丁目584番地

1 階



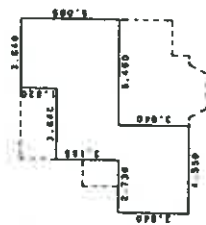
床積表

3.185 x 7.280 m	23.186800
1.870 x 8.645 m	15.733900
2.730 x 10.910 m	27.327300
0.910 x 8.190 m	7.452900
1.230 x 1.820 x 0.910/2m	2.070250
計	75.771150

床面積

75.77 m²

2 階

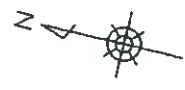


床積表

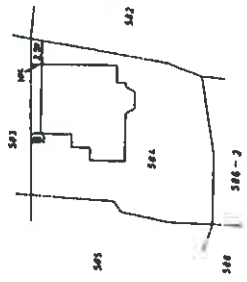
1.820 x 3.640 m	6.624800
3.185 x 8.280 m	23.186800
3.640 x 4.550 m	18.582000
計	46.373600

床面積

46.37 m²



道 路



製作者

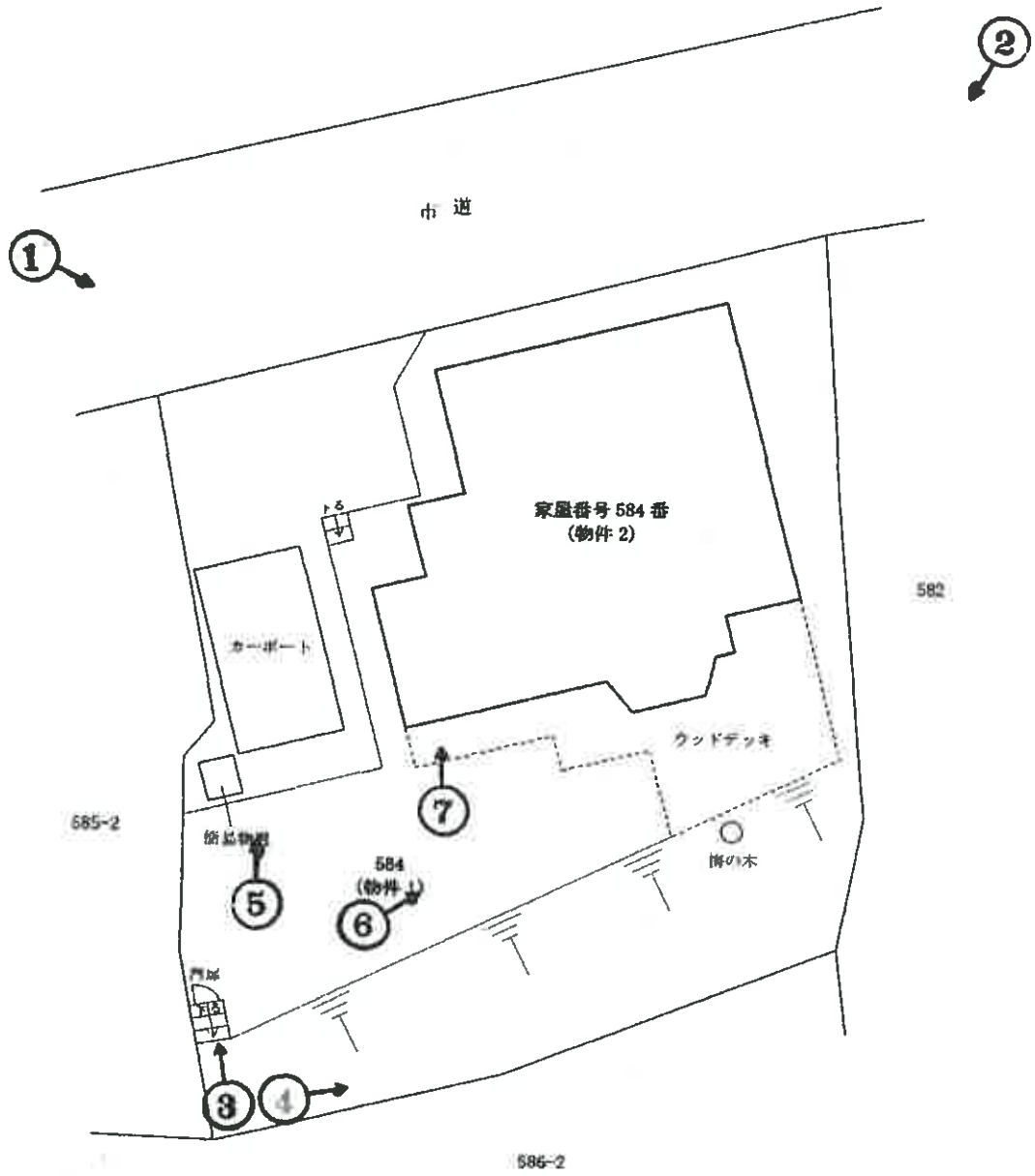
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

○→写真撮影位置方向

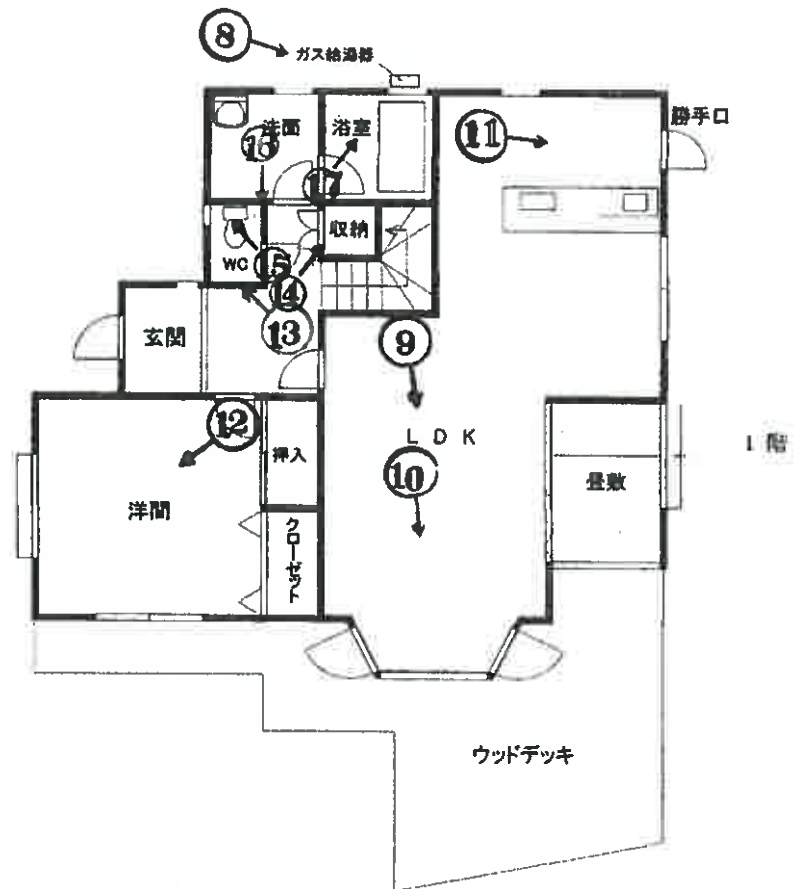
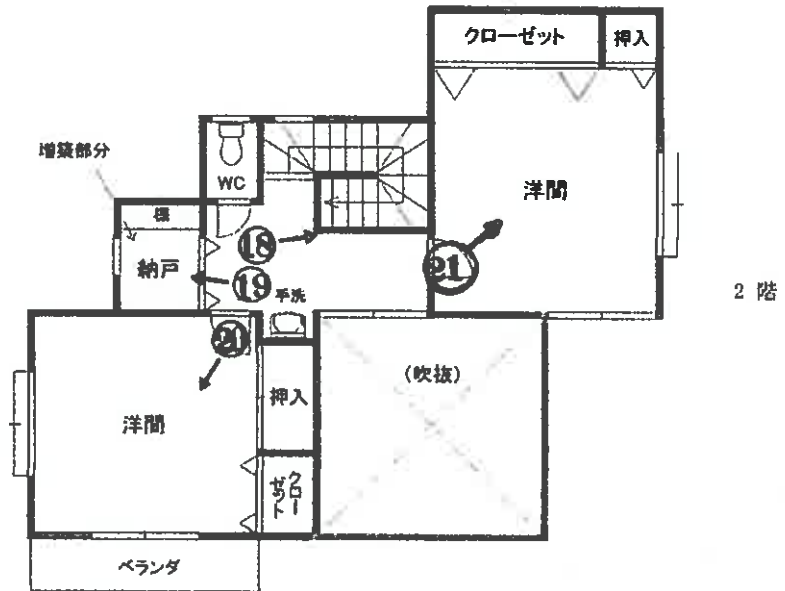


(9 枚目)

土地建物位置関係概略図



○→写真撮影位置方向



(10枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

西側境界付近の状況



(写真 4)

南側境界付近の石垣



(写真 5)

簡易物置

カーポート



(写真 6)

物件 2

ウッドデッキ



(12 枚目)

(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)

以下、物件2建物内部



(写真 10)

クラック



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)

内壁クロスの損傷



(写真 14)

内壁クロスの損傷



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)



(写真 19)

納戸 (増築部分)



(写真 20)



(写真 21)



(17 枚目)

令和 7年 (ケ) 第 24 号
令和 7年 5月 20日 現地調査
令和 7年 7月 22日 評価
(発行番号 131019 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

一括価格	
金	6,060,000円
内訳価格	
物件1（土地）	金 3,160,000円
物件2（建物）	金 2,900,000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 地番 地目 地積	熊本市西区島崎七丁目 584番 宅地 295.62平方メートル	同左
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市西区島崎七丁目584番地 584番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 75.77平方メートル 2階 46.37平方メートル	(床面積) 2階 約48.87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	J R鹿児島本線「上熊本」駅の南西方・道路距離約3.6km 最寄バス停「西荒尾」の西方・約60m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	中規模程度の一般住宅を中心とする高台に傾斜のある既成住宅地域。	
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1種低層住居専用地域 40% 80% ない ない
画地条件	北側間口約16m・奥行約18m・規模295.62㎡のほぼ台形地。 なお、本件土地の具体的な形状は公図と異なり、現況はほぼ地積測量図及び土地建物位置関係概略図のとおりである。 地勢は全体的に南向きに傾斜しており、北側は道路より0～約0.5m低く接面し、本件土地と南側隣地との間に約3mの高低差があるため、本件土地の南側には傾斜地が含まれている。また、東側隣地との間にも約1mの高低差がある。	
接面道路の状況	北側・幅員約5.5m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条1項1号の道路である。 なお、公図上、本件土地の南東側の一部が道路に接しているが、現況では接していない。	
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。 本件土地と東側及び西側隣地とはブロック塀で仕切られており、南側隣地との間の傾斜地に石垣が雑段状に築かれている。	
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） 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"> ・本件土地の南東部の傾斜地に植えられている梅の木の枝葉の一部が隣地（586番2）にはみ出している。 ・南側の隣地付近の石垣に膨らみがみられる。 ・従物等としてカーポートが存する。 	

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3年4月23日新築 経過年数：約34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：スレート 外壁：サイディング 内壁：クロス貼り 天井：クロス貼り 床：フローリング、畳、布カーペット 設備：給排水、ガス給湯器 その他：特になし
床面積（現況）	1階 75.77㎡ 2階 約48.87㎡ 延 約124.64㎡ 2階に増築部分（増築時期不明）があり、公簿と約2.5㎡の差異がある。
現況用途等	現況用途：住宅 間取り：3LDK
品 等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の程度はやや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"> ・本件建物内部に雨漏り跡や白蟻被害の兆候を示すものや、大きな損傷箇所は見られなかったが、内壁や天井のクロスにひび割れ等の破損箇所が多くみられる。 ・従物等としてウッドデッキ、ベランダ及びガス給湯器が存する。

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) ア	個別 格 差 イ	地 積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	37,100	0.77	295.62	0.9	7,600,000

- ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）
 地価調査基準地 熊本西（県）-8
 標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $39,700 \text{ 円/m}^2 \times 100/100 \times 100/102 \times 100/105 \approx 37,100 \text{ 円/m}^2$
 ◇ 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：画地条件（方位）+2%
 ◇ 地域格差：接近条件（最寄駅への接近）+5%
- イ 個別格差：画地条件（地積過大）▲10%
 "（傾斜地を含む）▲15%
 $\therefore 0.9 \times 0.85 \approx 0.77$
- 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) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	124.64	0.1	1,870,000

- ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。
- ウ 現 価 率：既に経済的耐用年数を経過しているので観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して現価率を10%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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	7,600,000	0.35	法定地上権	2,660,000

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、土地利用権等割合を35%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	7,600,000	-2,660,000		0.8	0.8	3,160,000
2	1,870,000	+2,660,000		0.8	0.8	2,900,000
一括価格(合計)						6,060,000

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、建物が比較的古く、また、南側隣地との間に高低差があり、その間に築かれている石垣が不安定であること等により、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

地価調査基準地価格（熊本西（県）－8）

所 在： 熊本市西区花園3丁目100番3「花園3-21-47」

価 格： 39,700円/㎡

位 置： JR鹿児島本線「上熊本」駅の南西方約1.6km

価 格 時 点： 令和6年7月1日

地 積： 203㎡

供給処理施設： 水道，ガス，下水

接 面 街 路： 南側5m私道

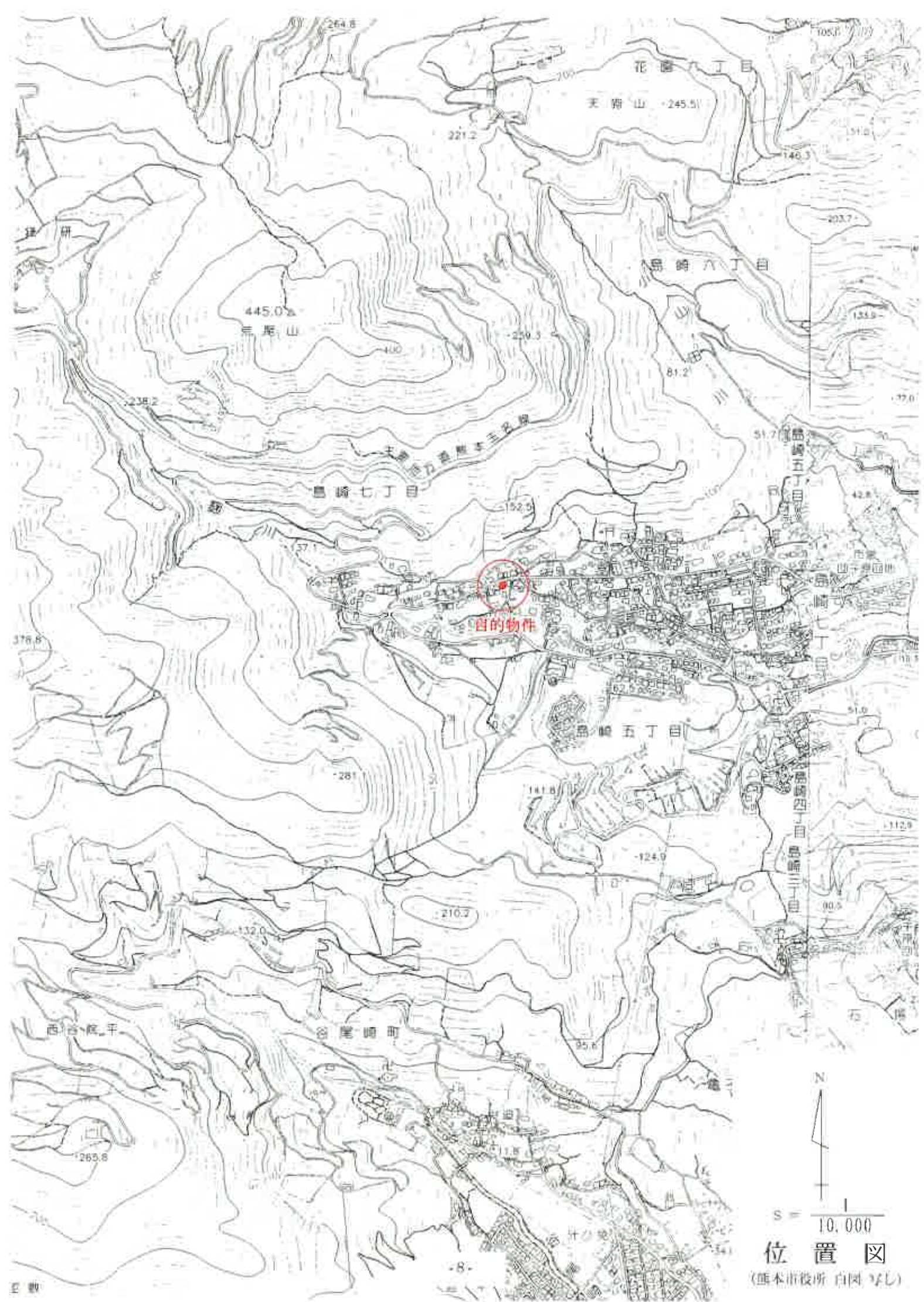
用途指定等： 第2種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要： 中規模一般住宅が多い南向き傾斜の閑静な住宅地域

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 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 5 土地建物位置関係概略図
- 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)

昭和58年11月9日登記
平成
地積測量図

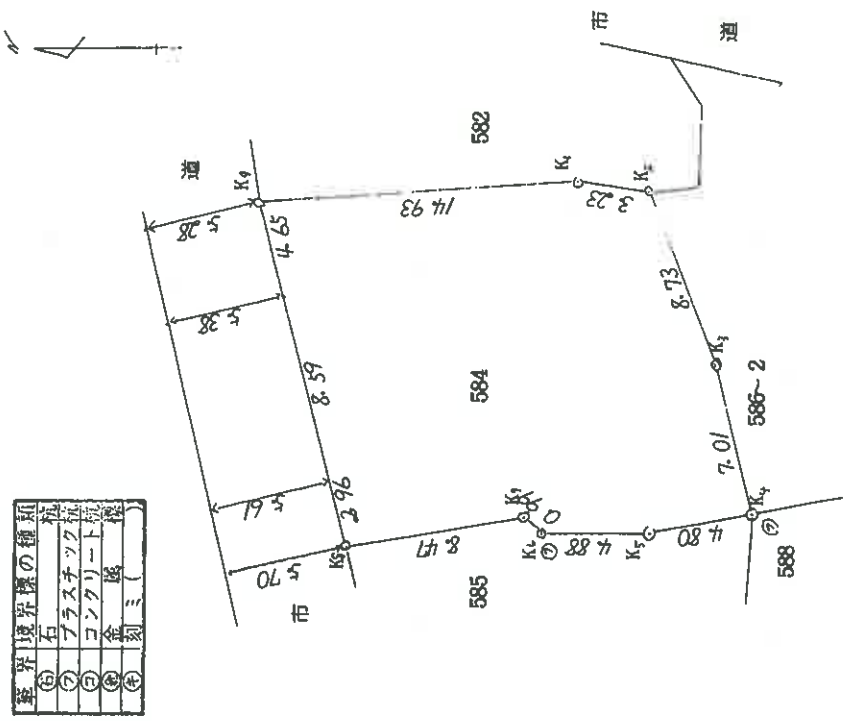
403357

地番 584番
土地の所在 熊本市島崎七丁目

求積表

面番	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
K1	631	—	124	—	—	①×③	—	—	—	—
K2	370	631	—	—	—	—	—	—	—	—
K3	653	971	—	—	—	—	—	—	—	—
K4	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K5	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K6	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K7	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K8	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K9	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K10	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K11	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
K12	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
計	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

地積 295.62M²



単位 M

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

1988年11月 2日(作製)

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成3年5月8日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

105140 105554 各階平面図

平成3年5月8日登記

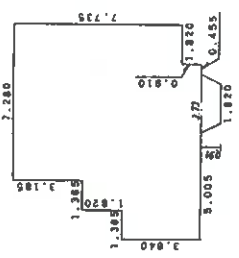
建物図面

会員専用

家屋番号 584番

建物の所在 熊本市島崎7丁目584番地

1 階



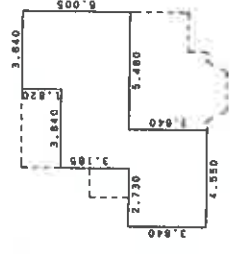
求積表

3.185 x 7.280 =	23.186800
1.820 x 8.645 =	15.733800
2.730 x 10.010 =	27.327300
0.810 x 8.190 =	7.452900
2.730+ 1.820) x 0.810/2 =	2.070250
計	75.771150

床面積

75.77 m²

2 階



求積表

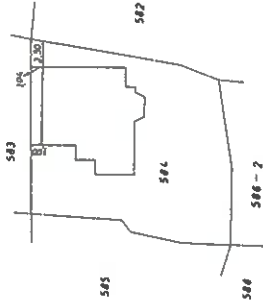
1.820 x 3.640 =	6.624800
3.185 x 7.280 =	23.186800
3.640 x 4.550 =	16.562000
計	46.373600

床面積

46.37 m²



道路



作製者

(平成3年5月2日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺

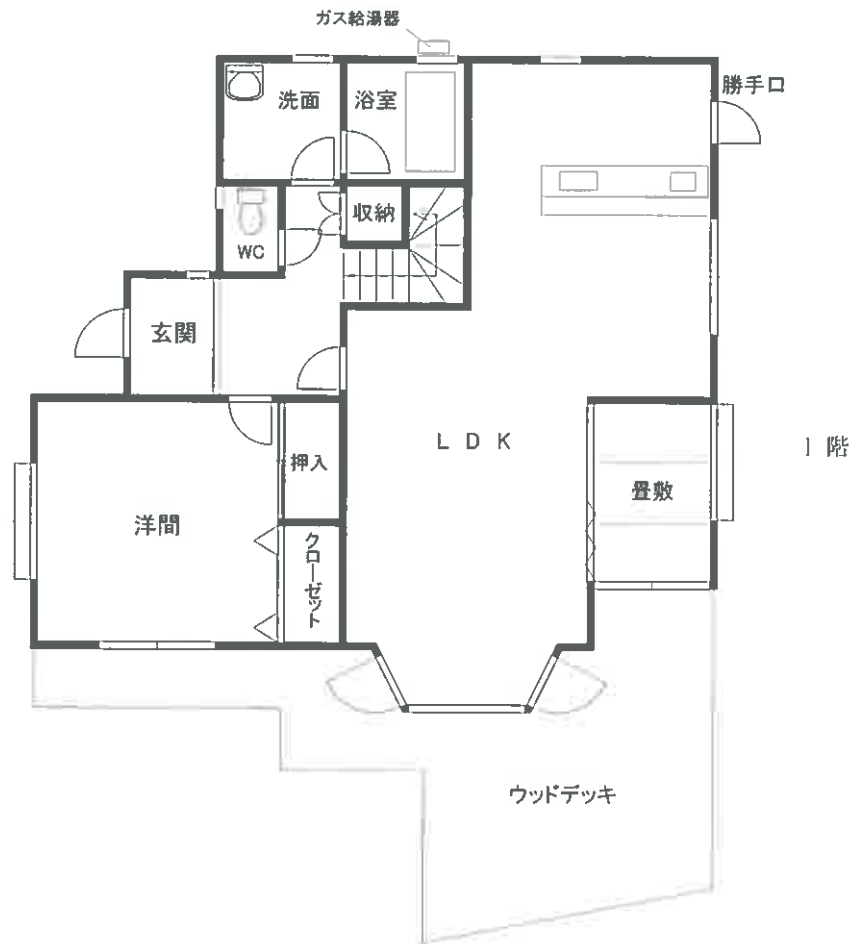
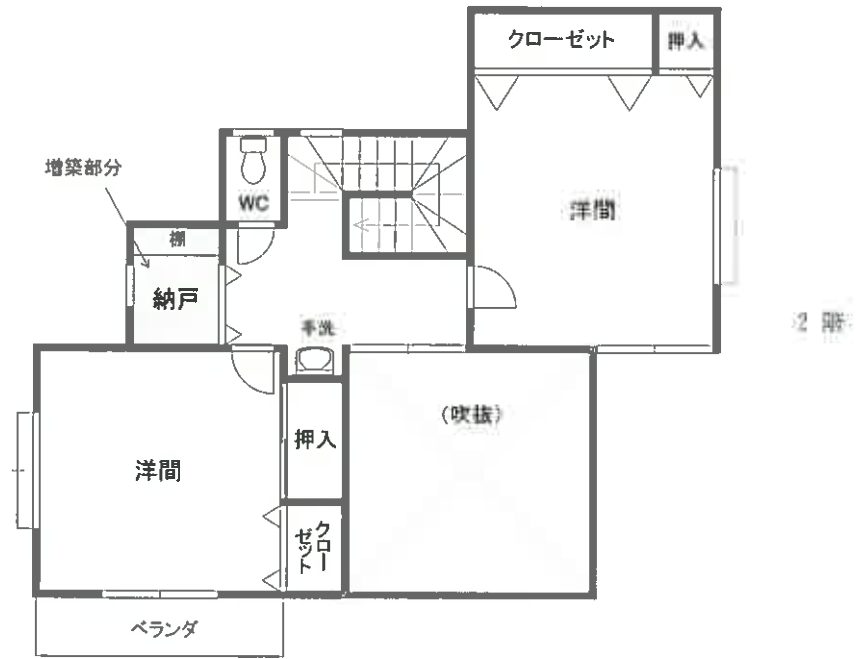
1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)



写真撮影方位





物件 2



①

物件 1



②



物件 2・1 階内部



物件2・1階内部



物件2・2階内部



物件2・2階内部