

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。	



913

[illegible]

物 件 目 録

- 3 所 在 熊本市中央区坪井五丁目
- 地 番 3 4 1 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 1 4 5 . 8 2 平方メートル
- 4 所 在 熊本市中央区坪井五丁目 3 4 1 番地 2
- 家屋 番号 3 4 1 番 2
- 種 類 共同住宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 7 2 . 8 4 平方メートル
2 階 7 2 . 8 4 平方メートル



物件明細書

令和 7年12月12日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 梶 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 3, 4】

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 3, 4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

現況調査報告書添付の間取図に記載された部屋番号１０２号室をＡが、同１０４号室をＢが、同２０２号室をＣがそれぞれ占有している。同人らの各賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から６か月間明渡しが猶予される。

その余の部分の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

- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 熊本市中央区坪井五丁目 |
| | 地 番 | 3 4 1 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 4 5. 8 2平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊本市中央区坪井五丁目 3 4 1 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 4 1 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 2. 8 4平方メートル
2階 7 2. 8 4平方メートル |



令和7年(ケ)第45号
令和7年7月2日 受理
令和7年8月12日 提出

その2(物件番号3, 4)

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 熊本市東区昭和町
 地 番 2 番 1 2
 地 目 宅地
 地 積 216.24 平方メートル
- 2 所 在 熊本市東区昭和町 2 番地 1 2
 家屋 番号 2 番 1 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 103.78 平方メートル
 2 階 103.78 平方メートル
- 3 所 在 熊本市中央区坪井五丁目
 地 番 3 4 1 番 2
 地 目 宅地
 地 積 145.82 平方メートル
- 4 所 在 熊本市中央区坪井五丁目 3 4 1 番地 2
 家屋 番号 3 4 1 番 2
 種 類 共同住宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 72.84 平方メートル
 2 階 72.84 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		熊本市中央区坪井5丁目5番19号	
土地		物件 3	
現況地目	☒ 宅地(物件 3) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☐ 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。 ☐ 「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	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物		物件 4	
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(A, B, C) その他の者らが各賃借部分を住居として、建物所有者がその余の部分を住居(空き家)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)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	5枚目「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 建物配置図のとおり		

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■102号室	☐ 全部 ■104号室
占有者		☐ 債務者 ■A	☐ 債務者 ■B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■A(占有者)) ■文書(■賃貸借契約書)	■陳述(■B(占有者)) ■文書(■賃貸借契約書)
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成27年3月27日	平成27年11月24日
最初の契約等	契約日	平成27年3月27日	平成27年11月24日
	期間	平成27年3月27日から ■平成29年3月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成27年11月24日から ■平成29年11月23日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	令和7年3月27日から ■令和9年3月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	令和5年11月24日から ■令和7年11月23日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	■所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	■占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金23,000円 (毎月27日限り 翌月分支払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金23,000円 (毎月27日限り 翌月分支払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☐ ない ■敷金 ☐ 保証金 ■ある 金23,000円	☐ ない ■敷金 ☐ 保証金 ■ある 金23,000円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他		町費月額300円 大災保険料相当額月額500円	町費月額300円
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」とおり	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」とおり

占有者及び占有権原 (物件 4 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ■202号室	☐ 全部 ☐
占有者		☐ 債務者 ■C	☐ 債務者 ☐
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ■居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び 提示文書の要旨		■陳述(■管理会社担当者)) ■文書(■賃貸借契約書)	☐ 陳述(☐ ()) ☐ 文書(☐ ())
占有権原		■賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		令和4年1月15日	年 月 日
最初の 契約等	契約日	令和4年1月10日	年 月 日
	期間	令和4年1月15日から ■令和6年1月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の 契約等	期間	令和6年1月15日から ■令和8年1月14日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	年 月 日 から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等 当事者	貸主	■所有者 ☐ その他()	☐ 所有者 ☐ その他()
	借主	■占有者 ☐ その他()	☐ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金23,000円 (毎月27日限り 翌月分支払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎 金 円 (毎 限り 分支払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		■ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			
執行官の意見		■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☐ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり

そ の 他 の 事 項

■ 物件3関係

- 1 南側は市道に接している。
- 2 件外物件(動産)として、プロパン庫が存する(写真4)。
- 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 熊本市中央区坪井五丁目340番 公衆用道路 64㎡ 内務省所有
 - ② 同341番1 宅地 105.44㎡ 私人名義
 - ③ 同341番3 宅地 172.97㎡ 私人名義
 - ④ 同341番4 宅地 257.05㎡ 私人名義

■ 物件4関係

■ 建物全体について

- 1 築36年の老朽化した2階建アパートである。外壁は、手すりの錆が流れ落ち、茶色に汚れている(写真1)。また、長さ20cmほどの亀裂が複数箇所で見られる。床にたわみを感じる部屋も複数あり、シロアリ被害を受けている可能性がある。
- 2 1階通路入口付近では床面であるタイルが破損している。また、その天井部分では、板が約40cm四方で腐食しはがれている。
- 3 基礎部分に20cmほどの亀裂が複数箇所で見られる。
- 4 2階204号室のバルコニーの外壁が腐食し、破損している。
- 5 階段がやや錆びている。
- 6 熊本市の上下水道が使用されている。
- 7 台所や浴室の燃料はプロパンガスが使用されている。

■ 各室の状況

- 1 101号室では、南側窓が破損して、壁には亀裂が見られる。また、洋室床板の表面が、日焼けによるものか、一部破損している(写真7, 8)。
- 2 102号室では、壁に亀裂が見られるほか、床の一部にたわみを感じられる。また、流し台の扉が破損している(写真9, 10)。
- 3 103号室では、洋室の床に一部たわみを感じられる。
- 4 104号室では、壁に複数箇所で見られる(写真14)。
- 5 201号室でも壁の亀裂が複数見られる(写真17)。
- 6 203号室では、壁の亀裂が見られるほか、窓ガラスが破損している(写真22)。
- 7 204号室では、玄関ドアの下部が錆びで腐食している(写真25)。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

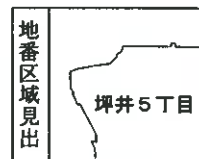
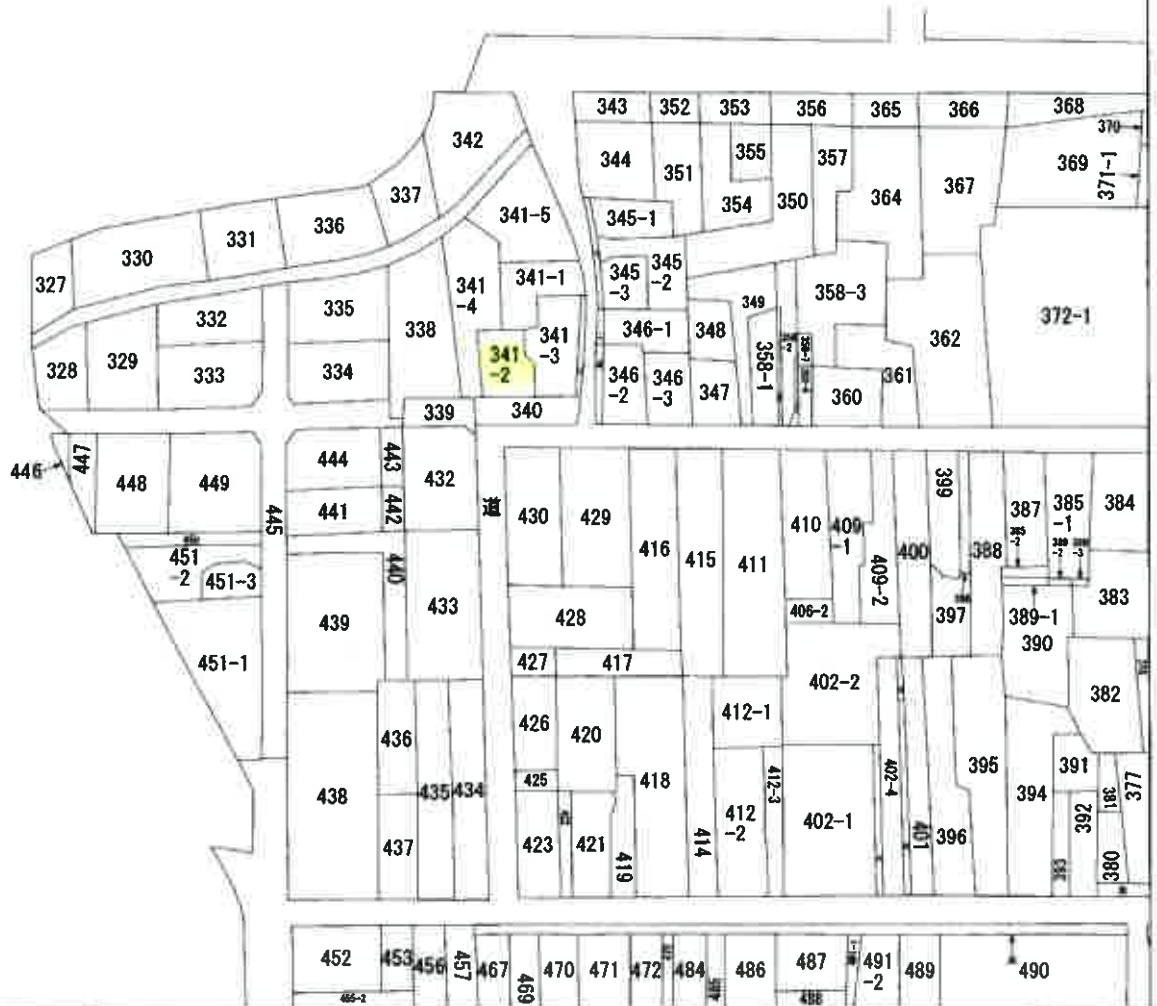
陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (102号室占有者)	■ 102号室関係 1 平成27年3月から102号室を賃借して居住しています。賃貸借契約の内容は契約書どおりで、家賃は毎月27日までに2万3000円を支払っています。 2 熊本地震で壁に亀裂が何本か入り、そこからシロアリが入ってきていたので、侵入防止のためテープを貼りました。
■ B (104号室占有者)	■ 104号室関係 1 平成27年11月から104号室に居住しています。賃貸借契約の内容は契約書どおりです。家賃は月額2万3000円です。 2 熊本地震では、壁に何本か亀裂が入りました。その他に損傷箇所等はありません。
■ 管理会社担当者	■ 202号室関係 202号室は、令和4年1月からCさんが賃借して居住しています。契約書原本は債務者が保管しており、当社にはそのデータを保管しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 5 日 (土) 8:00 ~ 8:10	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 7 月 8 日 (火) 10:40 ~ 10:55	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 7 月 14 日 (月) 12:20 ~ 12:35	物件所在地	調査期日通知書投函、Bから事情聴取
R7 年 7 月 14 日 (月) 16:10 ~ 16:15	当庁	管理会社から電話聴取
R7 年 7 月 19 日 (土) 11:20 ~ 12:10	物件所在地	102号室～104号室、201号室、203号室 立入調査、写真撮影、A、Bから事情聴取
R7 年 7 月 25 日 (金) 15:10	当庁	所有者へ事務連絡書発送
R7 年 7 月 30 日 (水) 14:15 ~ 15:00	物件所在地	101号室、202号室、204号室立入調査、 写真撮影
R7 年 7 月 31 日 (木) 11:40 ~ 11:45	当庁	202号室の管理会社から電話聴取
R7 年 7 月 31 日 (木) 13:15 ~ 13:20	202号室管理会社 (熊本市中央区八王寺町)	202号室の賃貸借契約書閲覧
R7 年 8 月 4 日 (月) 11:00 ~ 11:05	同上	102号室、104号室の賃貸借契約書閲覧
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ■ 令和 7 年 7 月 19 日 103号室、201号室、203号室は、空室で施錠されていたので、管理会社から借用した鍵で解錠して立ち入った。 ■ 令和 7 年 7 月 30 日 202号室は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させ、評価人とともに立ち入った。		

「公図写し」

A3判をA4判に縮小

イ 402-5
ロ 402-3
エ 402-6
カ 346-4
キ 345-4
ク 341-6
コ 358-6
358-5



請求部	所在	熊本市中央区坪井五丁目				地番	341番2			
出力縮尺	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)				補記事項	方位不明	

登記年月日：昭和63年11月22日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

422838

341

昭和63年11月22日登記
平成

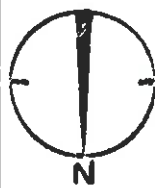
地積測量図

地番 341番2

741-1

土地の所在 熊本県井井5丁目

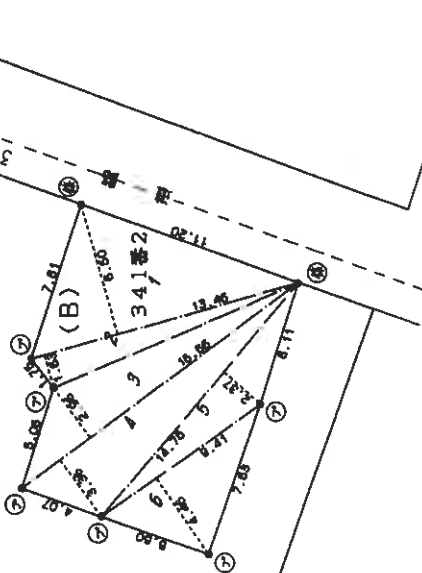
会員専用



道路

(A) 341番1

水路



(B) 341番2
 1 13.46 x 6.50 = 87.4900
 2 13.46 x 1.63 = 21.9398
 3 16.66 x 3.96 = 66.0336
 4 16.66 x 3.36 = 55.9776
 5 14.75 x 2.37 = 34.9575
 6 9.41 x 4.46 = 41.9686
 合計 291.6471
 1/2 145.82355
 地積 145.82M²

(A) 341番1
 959.50 - (B) = 813.67645M²

境界線番号 ①---石杭、②---プラスチック杭、③---コンクリート杭、④---金目録、⑤---銅く

作製者

昭和63年11月21日作成

申請人

縮尺 1 250

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成19年9月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

139987

各階平面図

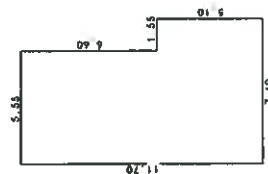
昭和56年9月25日登記

建物各階平面図

家屋番号 341-2

建物の所在 熊本県井5丁目341番地2

1 階～2 階平面図



床面積	5.10 × 7.10 =	36.2100
	6.60 × 5.55 =	36.6300
合計		72.8400
床面積		72.84 m ²

341-1

338



作製者

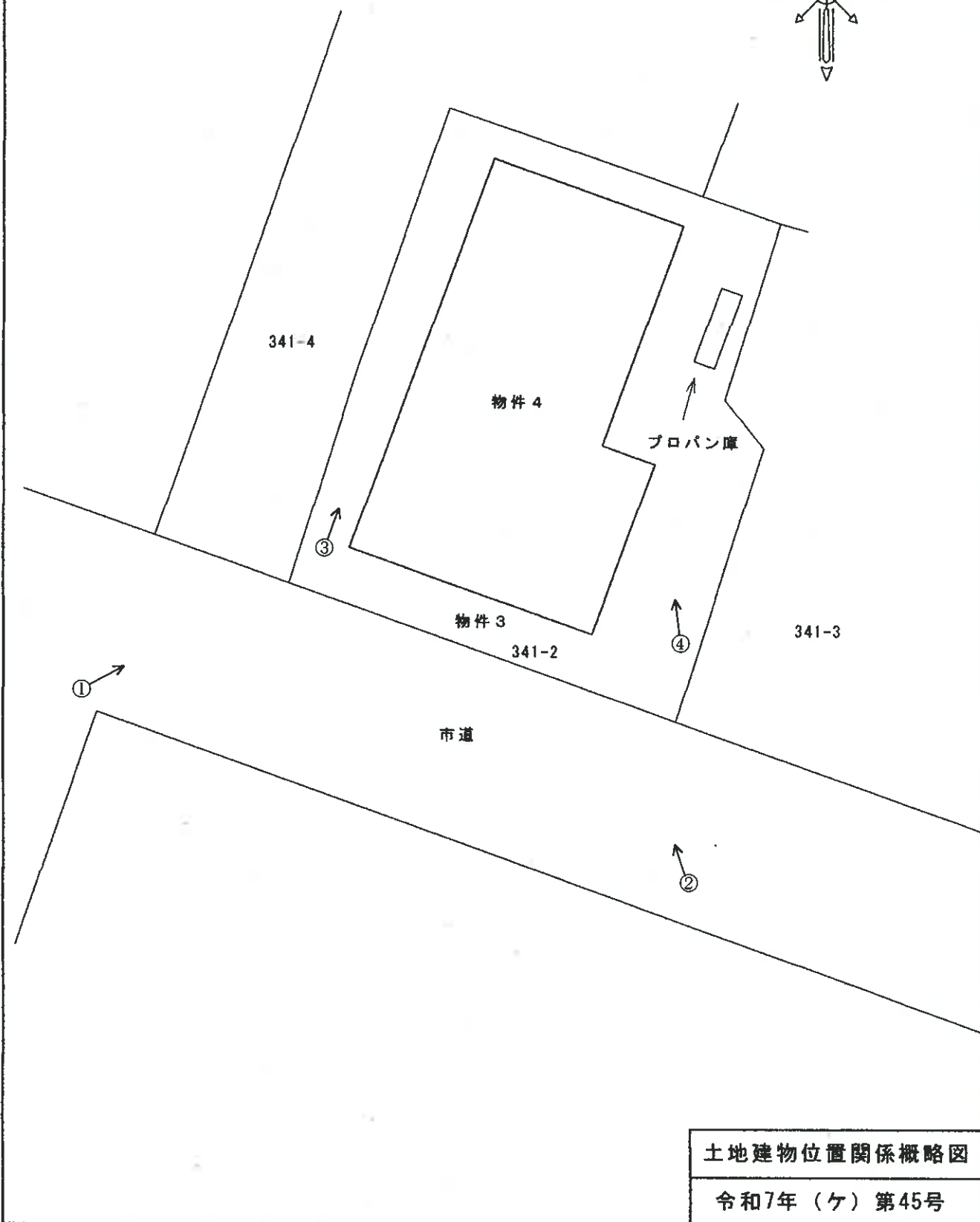
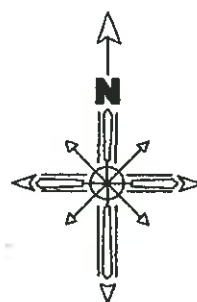
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

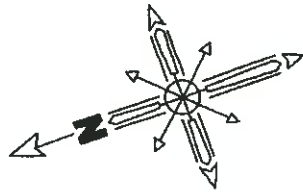
(東京土地家屋調査士会館)

○→ は写真の位置方向を示す

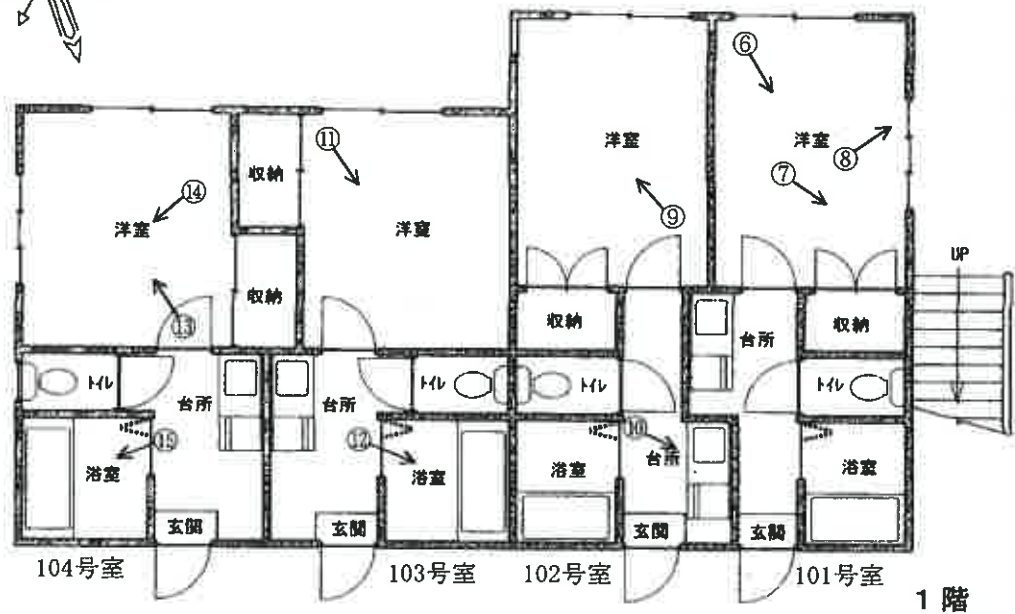


土地建物位置関係概略図

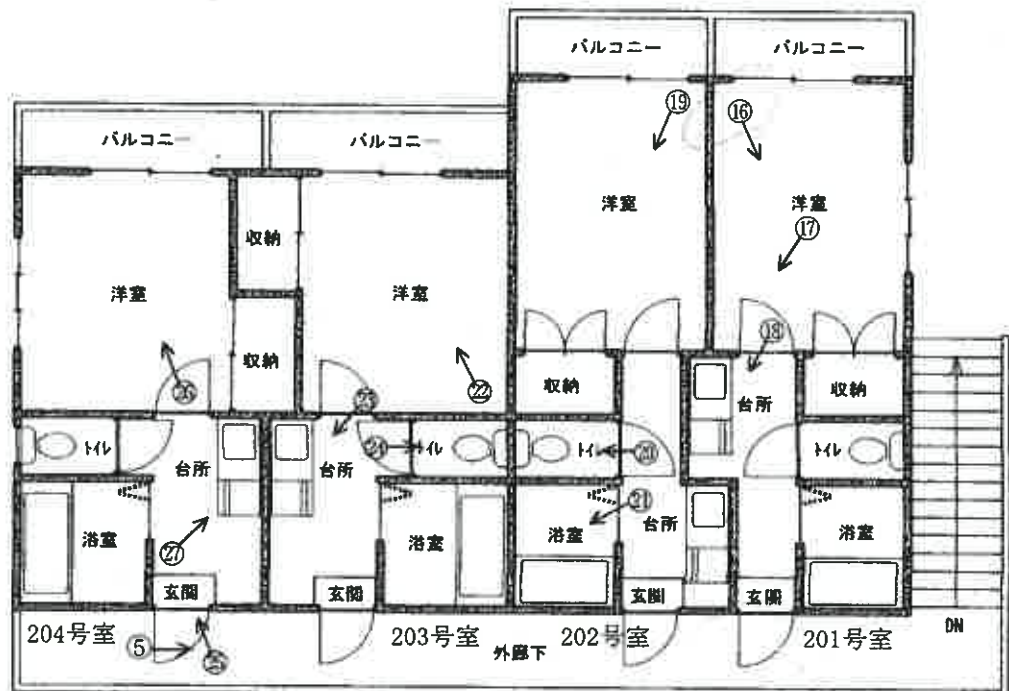
令和7年（ケ）第45号



○→ は写真の位置方向を示す



※各戸にロフト設置



※各戸にロフト設置

家屋番号	341番2	床面積 1階 : 72.84㎡ 2階 : 72.84㎡	間 取 図
構 造	木造スレート葺2階建		令和7年(ケ)第45号
			物件 4

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

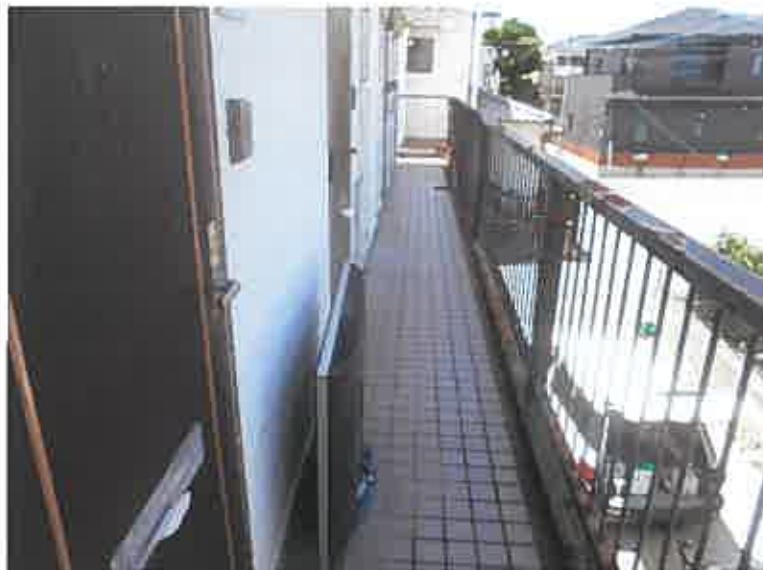
東側

プロパン庫



(写真 5)

2階外廊下



(写真 6)

101号室

洋室



(写真 7)

101号室 洋室

床板の損傷



(写真 8)

101号室

窓ガラスの破損



(写真 9)

102号室 洋室

亀裂箇所に貼られたテープ



(写真 10)

102号室

台所



(写真 11)

103号室

洋室



(写真 12)

103号室

浴室



(写真 13)

104号室 洋 室



(写真 14)

104号室 同上 壁の亀裂



(写真 15)

104号室 浴 室



(写真 16)

201号室

洋 室



(写真 17)

同上

壁の亀裂



(写真 18)

201号室

台 所



(写真 19)

202号室

洋 室



(写真 20)

202号室

トイレ



(写真 21)

202号室

浴 室



(写真 22)

203号室 洋室 窓ガラスの破損



(写真 23)

203号室 台所



(写真 24)

203号室 トイレ



(写真 25)

204号室

玄関ドアの腐食部分



(写真 26)

204号室

洋室



(写真 27)

204号室

台所



(20 枚目)

令和7年（ケ）第45号
令和7年7月19日現地調査
令和7年8月29日評価
その2（物件3、物件4）

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
馬 渕 信 一 郎 印

第1 評価額

一括 価 格	
金 9,200,000 円	
内 訳 価 格	
物件3（土地）	金 4,370,000 円
物件4（建物）	金 4,830,000 円

- 1 一括価格は、物件3、物件4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3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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。
- 4 従物等は土地（建物）の評価額に含めた。

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、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市中央区坪井五丁目 341番2 宅地 145.82㎡	同左
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市中央区坪井五丁目341番地2 341番2 共同住宅 木造スレート葺2階建 1階 72.84 ㎡ 2階 72.84 ㎡	同左
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（物件3）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「上熊本」駅の南東方約2.1km（道路距離） 「坪井横町」バス停の北西方約400m（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅が混在する既成住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 （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種住居地域 60% 200% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	間 口 ・ 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	間口 約11m 奥行 約14m 145.82㎡ やや不整形 接面道路とほぼ等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	南側が幅員約5mの舗装市道にほぼ等高に接する中間画地である。当該市道は、建築基準法42条1項1号道路に該当する。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件4の敷地として利用されている。 （詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり 下 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし（プロパンガス） ※特記事項②参照 （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引き込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壌汚染の可能性は小さいと推定できるが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
特 記 事 項	① 目的外動産として、プロパン庫が存する。 ② 西部ガス熊本株式会社の都市ガス埋設管確認サービスによれば、本件土地は都市ガスの供給区域内であり、前面市道に都市ガス本管が埋設されている。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当しない。（熊本市役所文化振興課にて確認）	

2 建物の概況及び利用状況等（物件4）

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）	平成1年5月17日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約4年
仕 様	構 造	木造
	屋 根	スレート
	外 壁	サイディング
	内 壁	クロスほか
	天 井	クロスほか
	床	フローリング、カーペットほか
	設 備 そ の 他	電気・給排水・衛生設備・ガス設備 特になし
床面積（現況）	延 145.68 m ²	
	増改築： ない（ ）	
現 況 用 途 等	階 層	2階
	現 況 用 途	共同住宅
	間 取 り	間取図参照
品 等	総 合	普通
	仕 様 資 材	普通
	施 工	普通
保守管理の状況	やや劣る	
建物の利用状況	各階4室（部屋のタイプはすべて1K）、計8室の共同住宅であり、占有者及び占有状況の詳細は、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 基礎に複数の亀裂が存するほか、軒天材の破損や一部脱落、外壁の汚損、破損のほか、外階段の支柱や手すり、玄関ドアなどに発錆が認められる。各室においては、内壁クロスの剥離、亀裂等が多数見受けられ、これら内壁の亀裂等の損傷は、その多くが熊本地震に起因するものと推測される。また床の一部でたわみが確認でき、占有者の陳述によると、シロアリ被害の可能性があるとのことである。その他、建物全体に相応の経年による老朽化が認められる。	

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び収益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

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格（物件3）

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
3	93,200	0.95	145.82	0.90	11,620,000

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-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $102,000 \text{ 円/㎡} \times 102.3 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 112 = 93,200 \text{ 円/㎡}$

◆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 : ない

◆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
 $1.00 \times 1.00 \times 1.12 \times 1.00 = 1.12$

イ 個別格差 : 形状 -5%

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4）

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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
4	180,000	145.68	0.07	1,836,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※1) 観察減価(※2) 現価率
 $\{ 1 - (1 - 0.05) \times (36 \text{年} \div 40 \text{年}) \} \times (1 - 0.5) = 0.07$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 目的建物の損傷、設備、維持管理の状態等を考慮

(2) 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
3	11,620,000	0.45	法定地上権	5,229,000

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45%と査定した。

(3) 積算価格

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)	積算価格 (円)	構成比
	ア	イ	ア+イ	
3	11,620,000	-5,229,000	6,391,000	47.5%
4	1,836,000	5,229,000	7,065,000	52.5%
計			13,456,000	100.0%

2. 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円)	家賃等補正	粗利回り	その他補正	収益価格 (円)
ア	イ	ウ	エ	ア×イ÷ウ×エ
828,000	1.30	9.5%	1.00	11,331,000

ア 総収益 : 現行の年間総収入 (支払賃料)

支払賃料 : 69,000円 (各室合計) × 12ヶ月 = 828,000円

イ 家賃等補正 : 中長期的に安定的な稼働率を査定し、また、現行賃料水準について割高・割安と認められる部分を勘案し、補正率を査定した。

ウ 粗利回り : 類似物件の平均的な取引利回り、立地条件、建物の築年数・品等を勘案して査定した。

エ その他補正 : 維持管理の状態等を勘案し査定した。

3. 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び収益価格が下記のとおり算定された。本件においては、目的物件が賃貸用不動産であることから、収益価格を重視し、積算価格を関連づけて、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)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	13,456,000	1.0	13,456,000
② 収益価格	=		11,331,000
③ 調整後の価格	11,500,000		

イ 占有減価修正 : 賃貸用不動産であり、占有減価の必要性はないと判断した。

(2) 内訳価格及び一括価格

番号	調整後の価格 (円)	構成比	市 場 性 修 正	競 売 市 場 修 正	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
3	11,500,000	47.5%	1.0	0.8	—	4,370,000
4		52.5%	1.0	0.8	—	4,830,000
一括価格 (合計)						9,200,000

ウ 市場性修正 : 市場性修正の必要性はないと判断した。

エ 競売市場修正 : 評価条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

オ その他の控除減価 (敷金等) : 買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金はない。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地 価 公 示 (熊本中央-2)

所 在 : 熊本市中央区坪井4丁目239番2 坪井4-2-31

価 格 : 102,000 円/㎡

位 置 : 『上熊本』駅 1.6km

価 格 時 点 : 令和7年1月1日

地 積 : 195 ㎡

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 北5m市道

用 途 指 定 等 : 市街化区域

第1種住居地域 (建蔽率60% 容積率200%)、準防火地域

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅、アパート等が混在する住宅地域

第7 付属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図
- 6 土地建物位置関係概略図

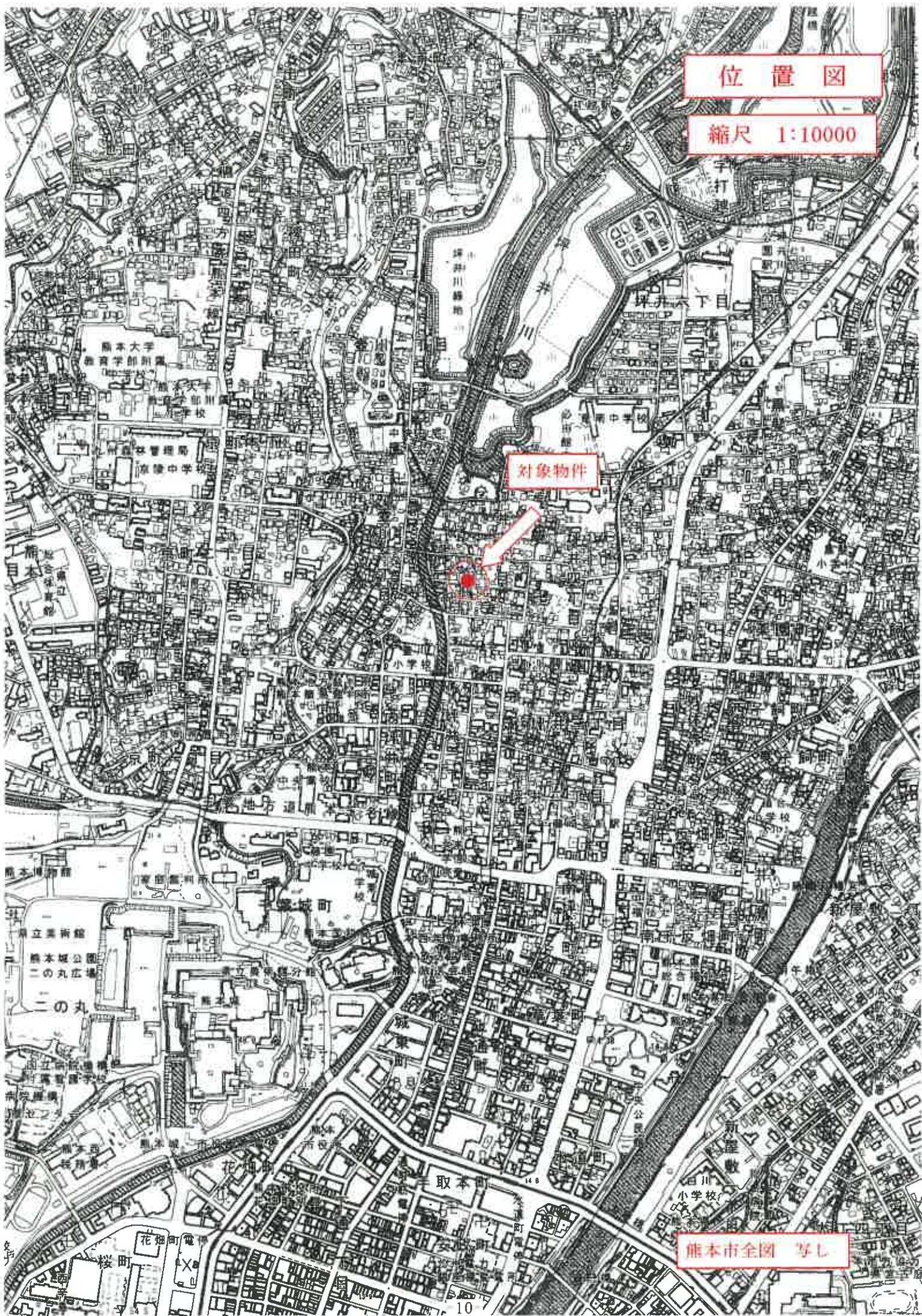
以 上

位置図

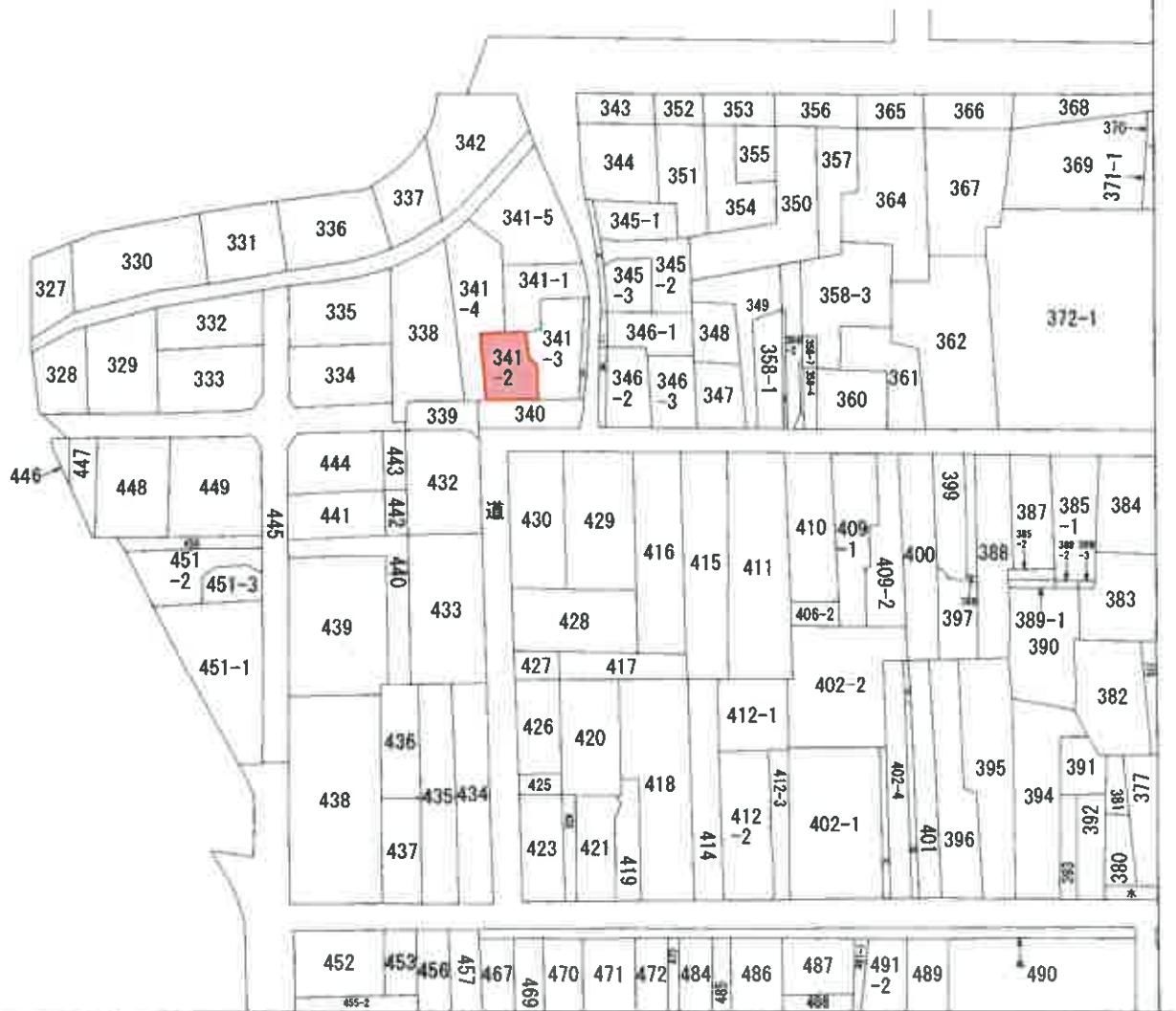
縮尺 1:10000

対象物件

熊本市全図 写し



原図をA4に縮小



地番区域見出

坪井5丁目

請求部	所在	熊本市中央区坪井五丁目				地番	341番2	
出力縮尺	縮尺不明	精度区	座標系 番号は記号	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				備考 年月日 (原図)			補記事項	方位不明

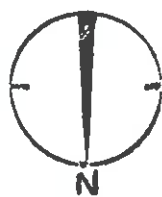
341
平成63年11月22日登記
地積測量図

422838

地番 341番2

土地の所在 熊本市坪井5丁目

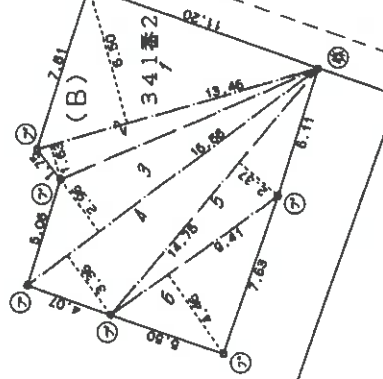
会員専用



道路

(A) 341番1

水路



(B) 341番2
1 13.46 x 6.50 = 87.4900
2 13.46 x 1.63 = 21.9398
3 16.66 x 2.96 = 49.3136
4 16.66 x 3.36 = 55.9776
5 14.75 x 2.37 = 34.9575
6 9.41 x 4.46 = 41.9686
合計 291.6471
1/2 地積 145.82355

(A) 341番1
959.50 - (B) = 813.67645M²

地積測量図写

原図をA4に縮小

境界線略号 ⑤...石杭、⑦...プラスチック杭、⑨...コンクリート杭、⑩...金属杭、⑪...鋼ミ ()

作製者 土地家屋調査士

昭和63年11月21日作製

申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

登記年月日：平成19年9月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成19年9月25日登記
完成

建物図面
各階平面図

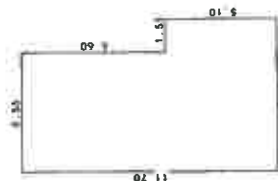
各階平面図

139987

家屋番号
341-2

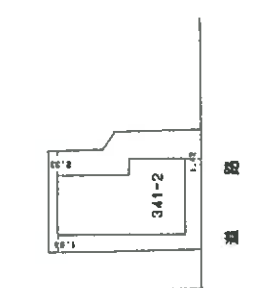
建物の所在
熊本県井5丁目341番地2

1階～2階平面図



床面積	5.10 x 7.40 = 36.2400
	6.63 x 5.55 = 36.6300
合計	72.8400
床面積	72.84 m ²

341-1



338

道路

作製者
士田

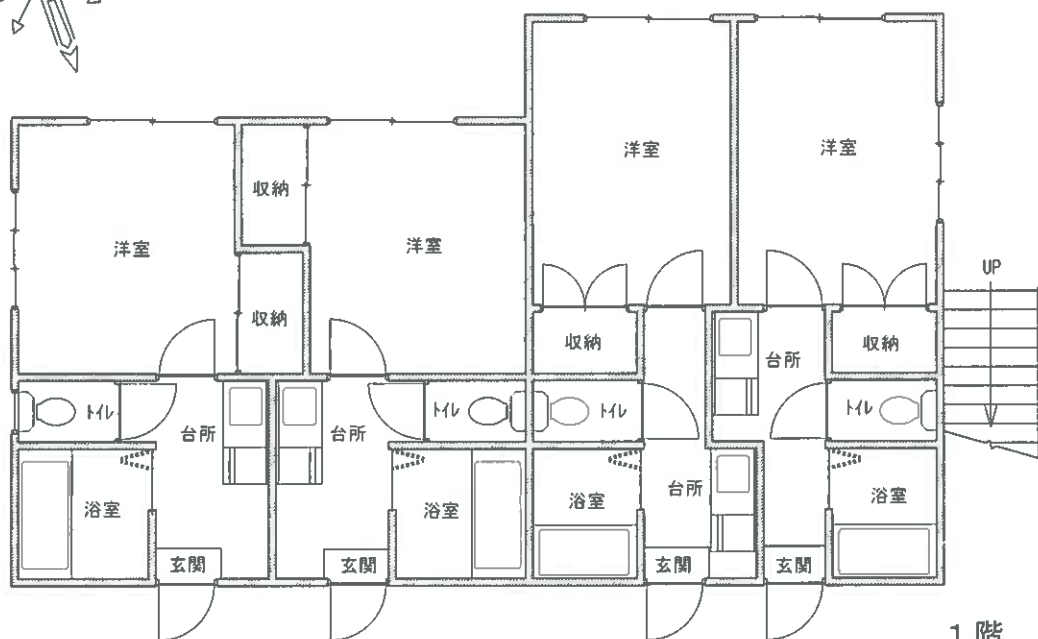
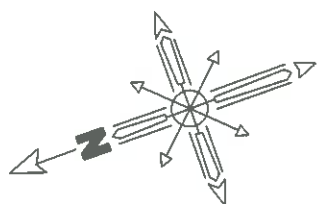
昭和元

縮尺
1/250

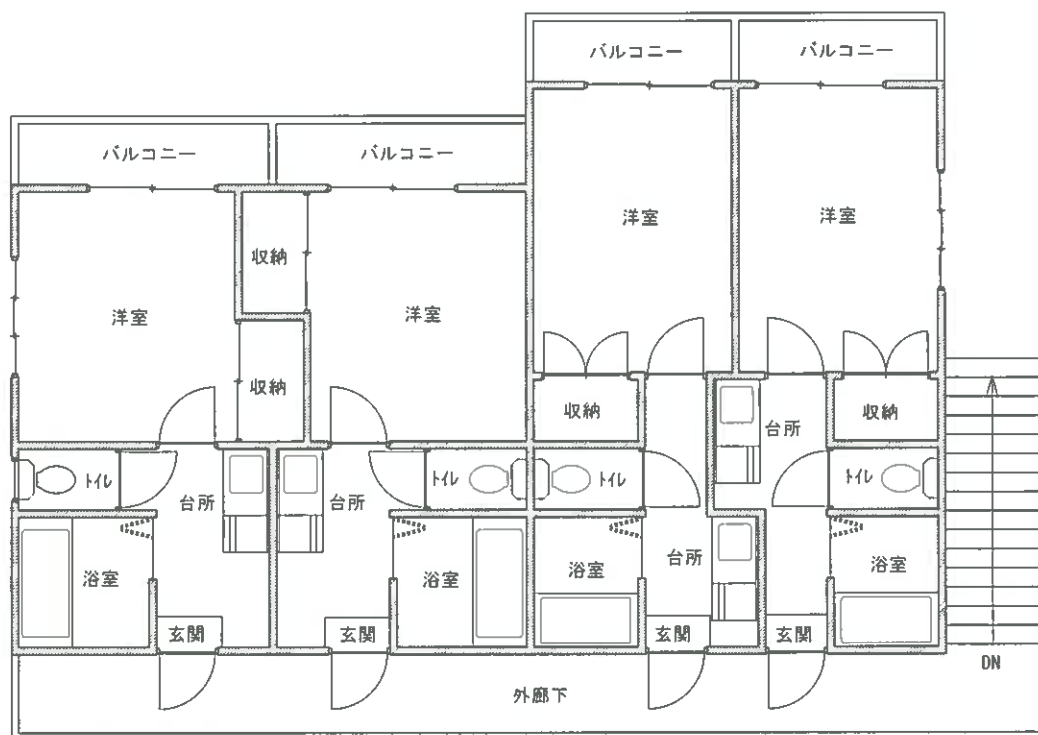
申請人

縮尺
1/500

(東京土地家屋調査士会印)

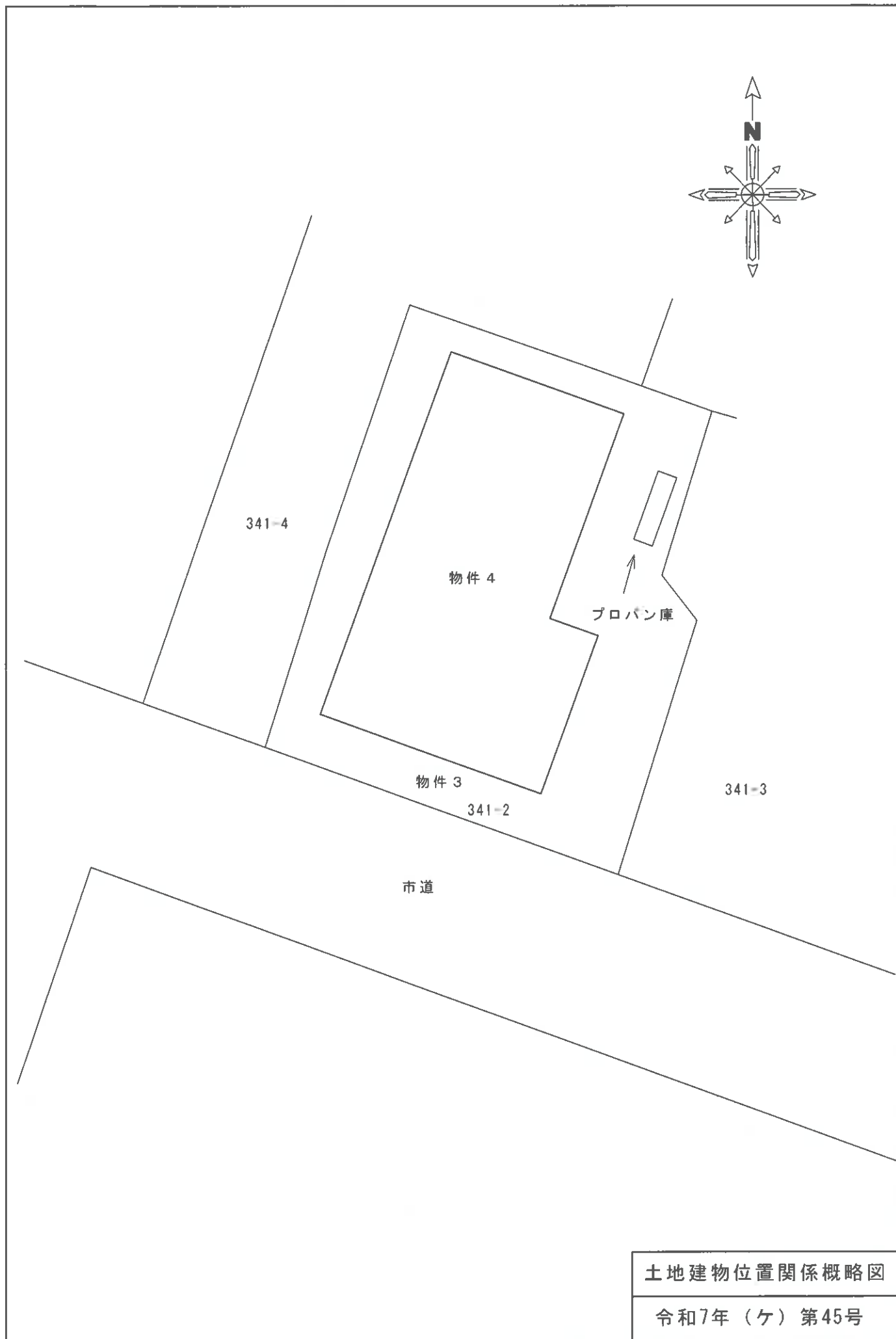


※各戸にロフト設置



※各戸にロフト設置

家屋番号	341番2	床面積	間取図
構造	木造スレート葺2階建	1階 : 72.84㎡	令和7年(ケ)第45号
		2階 : 72.84㎡	物件 4



土地建物位置関係概略図

令和7年（ケ）第45号