

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 宮 本 裕 司

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)に備えます。	



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|-----------------|
| 1 | 所 | 在 | 熊本市東区尾ノ上二丁目 |
| | 地 | 番 | 81番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 326.86平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 熊本市東区尾ノ上二丁目81番地 |
| | 家屋 | 番号 | 81番 |
| | 種 | 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 | 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 129.21平方メートル |
| | | | 2階 133.79平方メートル |
| | | | 3階 129.95平方メートル |
| | | | 4階 94.84平方メートル |



物件明細書

令和 8年 4月30日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 宮本裕司

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2】

賃借権 別紙賃借権一覧表(その1)記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

2階中央の部屋につき、本件所有者が占有している。

それ以外の占有状況等は、別紙賃借権一覧表(その2)記載のとおり。

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 | 熊本市東区尾ノ上二丁目 |
| | 地 番 | 81番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区尾ノ上二丁目81番地 |
| | 家屋 番号 | 81番 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.21平方メートル
2階 133.79平方メートル
3階 129.95平方メートル
4階 94.84平方メートル |



(別紙)

賃借権一覧表(その1)

範囲	1階中央	1階西側	2階西側
賃借人	B	C	E
期限	令和8年1月31日まで	令和9年3月31日まで	令和8年10月31日まで
賃料	7万1500円 (うち消費税6500円)	7万7000円 (うち消費税7000円)	4万1000円
賃料前払	毎月末日限り翌月分払	毎月末日限り翌月分払	毎月末日限り翌月分払
敷金	32万5000円	14万円	12万3000円
	上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。	上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。	上記賃借権は最先の賃借権である。期限後の更新は買受人に対抗できる。

賃借人一覧表(その2)

範囲	1階東側	2階東側	3階東側
賃借人	(株)九州クリーンサポート	D	C
賃料	7万7000円 (うち消費税7000円)	4万5000円	5万円
賃料前払	毎月末日限り翌月分払	毎月末日限り翌月分払	毎月末日限り翌月分払
敷金	7万円	4万5000円	5万円
	上記賃借人が占有している。同人の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。	上記賃借人が占有している。同人の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。	上記賃借人が占有している。同人の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。

範囲	3階西側	4階
賃借人	F	(株)ファーム・アライアンス ・マネジメント
賃料	4万9000円	7万7000円 (うち消費税7000円)
賃料前払	毎月末日限り翌月分払	毎月末日限り翌月分払
敷金	なし	7万円
	上記賃借人が占有している。同人の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。	上記賃借人が占有している。同人の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。

令和6年(ケ)第44号
令和6年11月13日受理
令和7年11月20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 | 熊本市東区尾ノ上二丁目 |
| | 地 番 | 81番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 326.86平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区尾ノ上二丁目81番地 |
| | 家屋 番号 | 81番 |
| | 種 類 | 店舗・共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 |
| | 床 面 積 | 1階 129.21平方メートル
2階 133.79平方メートル
3階 129.95平方メートル
4階 94.84平方メートル |

不動産の表示	『物件目録』のとおり														
住居表示	熊本市東区尾ノ上二丁目5-13														
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"/> 登記所備置地図のとおり <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														
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	1 北方及び東方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 その余は8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が異なる(<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;"> <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(A) <input checked="" type="checkbox"/> その他の者((株)九州クリーンホーム、B、C、D、E、F (株)ファーム・アライアンス・マネジメント) Aが2階中央を住居(空家)として占有し、(株)九州クリーンホーム、B及びCが1階を店舗等として、C、D、E及びFがその余の2階・3階を住居として、(株)ファーム・アライアンス・マネジメントが4階を会社事務所として、各使用している。 <input checked="" 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	8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														

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階東側	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階中央	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checkbox"="" checked="" type="checkbox/>(株)九州グリーンホ-ト</td> <td><input type="/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> B		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗等 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(占有者 会社代表者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書)	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> B(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書、契約金等譲渡に関する合意書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和1年9月2日	昭和59年9月10日	
最初の契約等	契約日	令和1年8月27日	不明
	期間	令和1年9月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年9月1日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間 令和7年9月2日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年9月1日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年2月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月 金77,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金71,500円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金70,000円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金325,000円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他			
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
		令和4年2月1日、Bは、前所有者とBの父との間の賃貸借を承継した。 管理会社から交付された書面等で認定	

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)					
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階西側		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階東側		
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> D		
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗等 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		
関係人の陳述及び提示文書の要旨	■陳述(■C(占有者)) ■文書(建物賃貸借契約書)		■陳述(■D(占有者)) ■文書(建物賃貸借契約書)		
占有権原	■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		■賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		
占有開始時期	平成29年4月1日		平成30年3月1日		
最初の契約等	契約日	平成29年4月1日	平成30年2月8日		
	期間	平成29年4月1日から ■平成31年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成30年3月1日から ■令和2年2月29日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		
現在の契約等	期間	令和7年4月1日から ■令和9年3月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和6年3月1日から ■令和8年2月28日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし		
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()		■所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()		■占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
賃料・支払時期	毎月 金77,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎月 金45,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金140,000円		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 ■ある [金45,000円		
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		
その他					
執行官の意見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		■上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階中央	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(管理会社担当者) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権	
占有開始時期	年 月 日 平成16年11月1日	
最初の契約等	契約日	年 月 日 平成16年11月1日
	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 平成16年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成18年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 <input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし 令和6年11月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年10月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他() <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input checked="" type="checkbox"/> 相殺 ()	毎月 金41,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input checked="" type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある 金123,000円
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	
	現管理会社が管理を開始した令和3年11月、既に空家であった。	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり 管理会社から交付された書面等で認定

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)				
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階東側		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 3階西側	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> C		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> F	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> C(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書)		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(<input checked="" type="checkbox"/> F(占有者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成29年10月8日		令和1年9月1日	
最初の契約等	契約日	平成29年9月22日	令和1年8月25日	
	期間	平成29年10月8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和1年10月7日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和1年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和3年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年10月8日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年10月7日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	令和7年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和9年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	
賃料・支払時期	毎月 金50,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()		毎月 金49,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金50,000円		<input checked="" type="checkbox"/> ない [<input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他				
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)

占有範囲		<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 4階	<input type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者		<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> (株)ファーム・ライアンス・マネジメント	<input type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況		<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(占有者 会社担当者) <input checked="" type="checkbox"/> 文書(建物賃貸借契約書)	<input type="checkbox"/> 陳述() () <input type="checkbox"/> 文書() ()
占有権原		<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>
占有開始時期		平成30年9月1日	年 月 日
最初の契約等	契約日	平成30年9月1日	年 月 日
	期間	平成30年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和2年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別		<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	期間	令和6年9月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年8月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし	年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
	賃料・支払時期	毎月 金77,000円 (毎月 末日限り 翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()
敷金・保証金		<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input checked="" type="checkbox"/> ある [金70,000円	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円
特約等		<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>
その他			
執行官の意見		<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

その他の事項

【物件1 土地】

- 1 北側及び東側で、それぞれ市道に接している。
- 2 物件2建物の敷地として使用されている。
- 3 従物等として、サイクルポートが存する(写真3)。
- 4 隣接する土地は次のとおり
 - ① 80番、宅地、405.14㎡、私人名義
 - ② 82番、宅地、492.81㎡、私人名義
 - ③ 78番、宅地、520.15㎡、私人名義

【物件2 建物】

- 1 外観は写真1、2、内部の状況は写真4ないし51のとおり
- 2 経年劣化により、外壁や屋上に多数の損傷が見受けられ、2階の外廊下には、亀裂が生じている(写真33参照)。
- 3 各室の主な損傷は次のとおり
 - ① 1階東側：天井の一部に雨漏り跡あり(写真5)。
 - ② 2階東側：内壁に軽微な損傷あり(写真18、20)。
 - ③ 2階中央：内壁、床及び天井の一部に穴が空くなどの損傷あり(写真22、23、27)。
 - ④ 2階西側：内壁の一部に穴が空いたり凹むなどの損傷あり(写真30)。
 - ⑤ 4階：ドアの一部に損傷がある(写真45)ほか、窓ガラスの一部にひびが発生している。
- 4 上下水道の接続はある。ただし、2階中央(空家)は停止中。
- 5 燃料は都市ガスである。ただし、1階東側及び1階西側の店舗等、2階中央(空家)及び2階東側の住居では使用していない。
- 6 1階及び2階の外壁に設置された看板は、取り外し可能であることから、目的外動産と認定した。
- 7 従物等として、受水槽が存し(写真3)、ガス給湯器が各階に1個宛設置されている。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社担当者	<p>1 当社（(株)コスギ不動産）は、令和3年11月から本件不動産の管理業務を担っています。</p> <p>2 令和6年6月、Aが所有権を取得した後直ちに、当社は賃借人全員に対し、「所有者（賃貸人）変更のお知らせ」と題する書面を配付し、前所有者との間の契約条件を、Aが同一条件で承継する旨通知しました。</p> <p>3 2階中央部分は、当社が管理開始した時点で既に空家でした。同室は天井裏の配管から水漏れが生じ、修繕工事を実施しないと次の入居者を募集できない状態ですが、前所有者が修繕費用を工面できなかったことから、ずっと空家のままです。因みに、当社が業者から取得した修繕見積額は、最低限の修繕で187万円、完全な修繕で341万円というものでした。</p> <p>4 本件建物については、外壁と屋上防水等の修繕工事の業者の見積額が約800万円でしたが、同費用も原資がありませんので、大規模修繕工事の実施時期等は未定です。</p>
■(株)九州クリーンポート 代表者 (1階東側占有者)	<p>1 当社は、令和1年9月2日から本件建物1階東側を事務所・店舗として賃借しています。契約条件は、提示した契約書のとおりです。</p> <p>2 大雨の際は、雨水が建物内まで浸入します。</p> <p>3 本建物内でガスは使用していません。</p>
■B (1階中央占有者)	<p>1 私は本件建物1階中央を店舗として賃借し、同所でヘアサロンを営んでいます。</p> <p>2 当初、私の父が新築と同時に店舗として賃借していたのですが、当時の契約書は手元にありません。</p> <p>3 令和4年2月1日、前所有者と父の間の賃貸借を、同一条件（契約期間：2年）で私が承継しました。その際、父が差し入れていた敷金325,000円も私が承継しています。</p> <p>4 現在、賃料月額87,330円（敷地外駐車場代10,000円を含む。）を支払っています。支払時期は、毎月28日限り翌月分払の約束です。</p> <p>5 昨年、雨漏りの修繕工事を、本年2月頃、店舗改装工事を、私が負担して実施しましたので、現在、不具合箇所はありません。</p>
■C (1階西側及び3階東側占有者)	<p>1 私は本件建物1階西側を店舗として賃借し、同所で整骨院を営み、3階東側を住宅として賃借しています。契約条件は、提示した契約書のとおりです。</p> <p>2 1階西側は、平成29年5月に私の負担で改装工事を実施しました。同所でガスは使用していません。</p> <p>3 3階東側は、私の負担で和室の畳を撤去し、フローリングにする改装工事を実施しました。</p>
■D (2階東側占有者)	<p>1 私は本件建物2階東側を住宅として賃借しています。契約条件は、提示した契約書のとおりです。</p> <p>2 内壁や建具には、最初から不具合箇所がありました。</p> <p>3 本建物内でガスは使用していません。</p>

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ E (2階西側占有者)</p>	<p>1 私は15.6年前から本件建物2階西側を居宅として賃借しています。契約書は所持していません。</p> <p>2 次の不具合があります。</p> <p>① 大雨の際、窓枠から雨水が浸入する。</p> <p>② 内壁の一部損傷（廊下壁の穴、和室壁の凹み）</p>
<p>■ F (3階西側占有者)</p>	<p>1 私は本件建物3階西側を居宅として賃借しています。契約条件は、提示した契約書のとおりです。</p> <p>2 雨漏りはないし、特に気になる不具合箇所はありません。</p>
<p>■ (株)ファーム・アライアンス・マネジメント担当者 (4階占有者)</p>	<p>1 当社は本件建物4階を事務所として賃借しています。契約条件は、提示した契約書のとおりです。</p> <p>なお、敷地内に駐車場を別途賃借しています。その賃料は月額5,400円です。</p> <p>2 次の不具合があります。</p> <p>① 事務室に出入りするドアガラスが一部割れている。</p> <p>② 洋室の窓ガラスに一部ヒビが生じている。</p> <p>3 当社でリフォーム工事などは実施していません。</p>

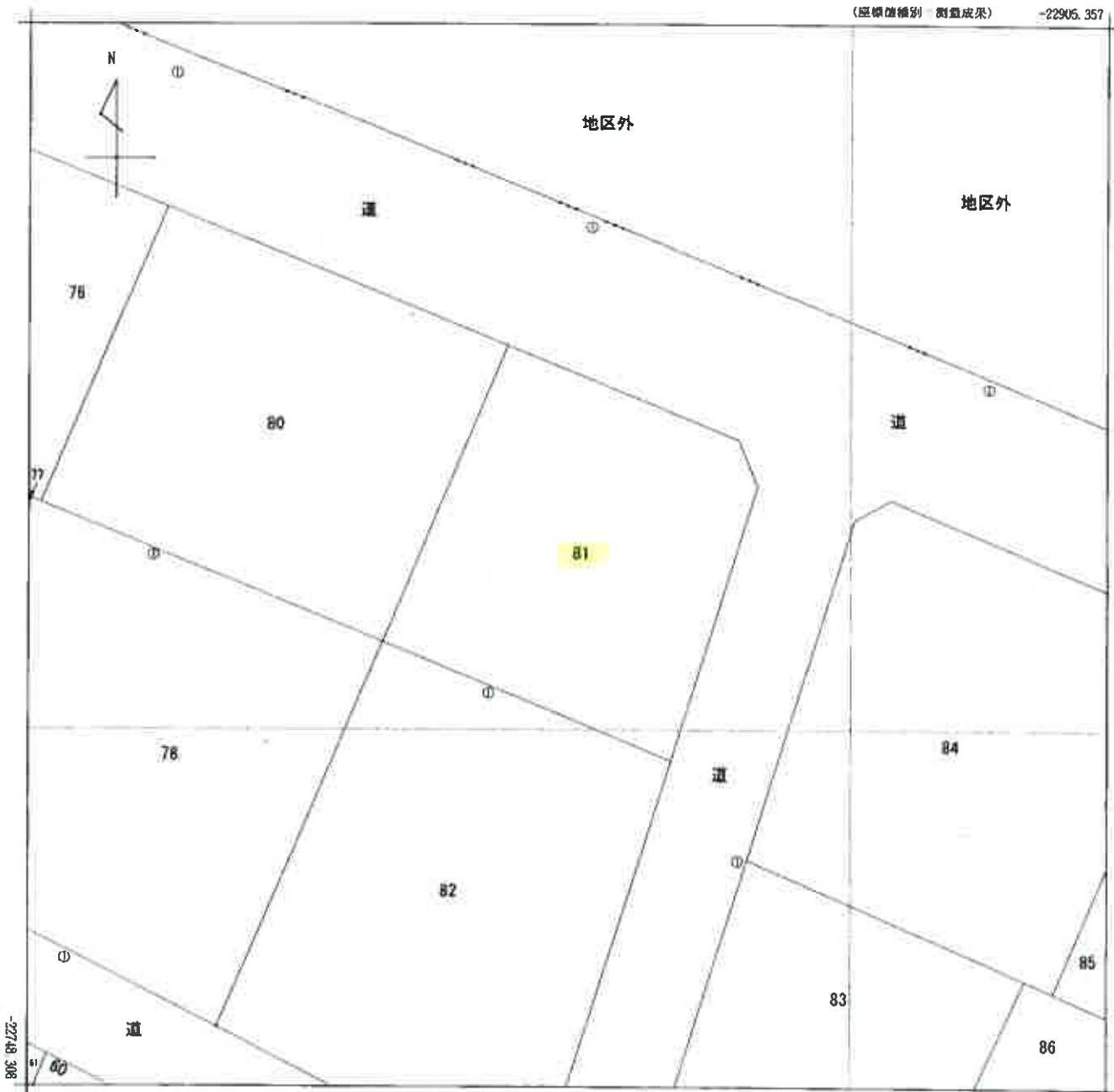
調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年11月13日(水) 15:30-15:50	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
6年11月14日(木) 15:00-16:00	物件所在地	物件確認、1階東側、2階全部、3階西側を除く占有者と面談、外観写真撮影
6年11月15日(金) 13:35-14:05	熊本地方法務局	法人の履歴事項全部証明書2通交付申請
6年11月16日(土) 15:00-15:10	当庁執行官室	熊本市地図情報(HP)で接道状況調査
6年12月2日(月) 9:50-12:00 13:00-14:15	物件所在地	立入調査、占有者と面談(2階中央は管理会社担当者と面談)、写真撮影
7年11月10日(月) 14:00-14:10	管理会社 (九品寺2丁目)	契約書面交付依頼
7年11月11日(火) 14:30-14:40	管理会社 (九品寺2丁目)	契約書面受領
<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>		

「登記所備置地図」 A 3 判を A 4 判に縮小

(座標値種別 測量成果)

-22905.357

-22905.308



-22967.857 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	熊本市東区尾ノ上二丁目				地番	81番			
出力縮尺	1/250	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)	平成14年12月10日			補事項		

登記年月日：昭和59年9月17日

12300

各階

図

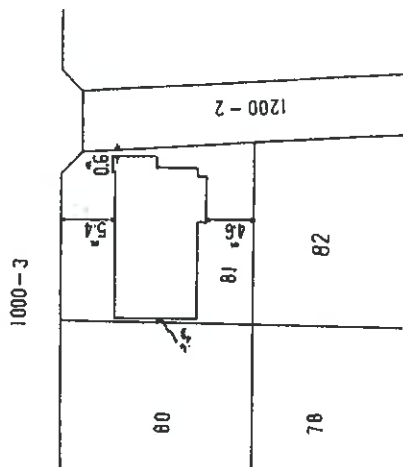
家屋番号 81巻

建物の所在 熊本市尾上2丁目81番地

昭和59年9月17日登記1/2

建物図面

会員専用



作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：昭和59年9月17日

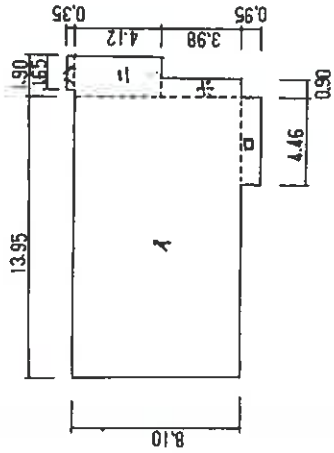
次頁に図面に関する変更内容を示す。

12301 12301

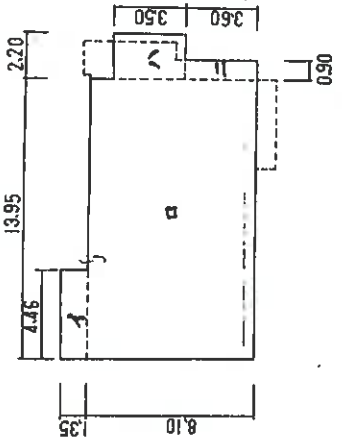
昭和59年9月17日登記
各階平面図
地番 81番

基本布尾/上2丁目81番地

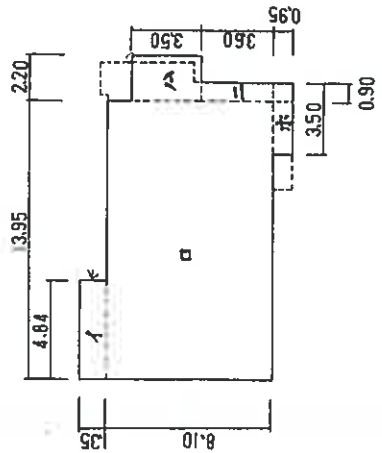
1階



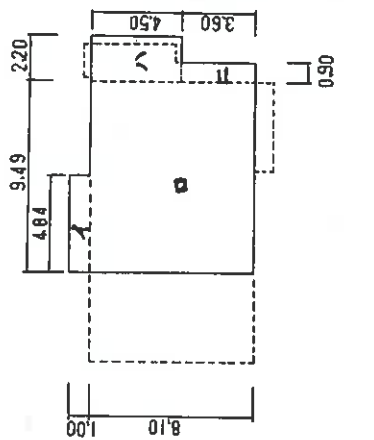
3階



2階



4階



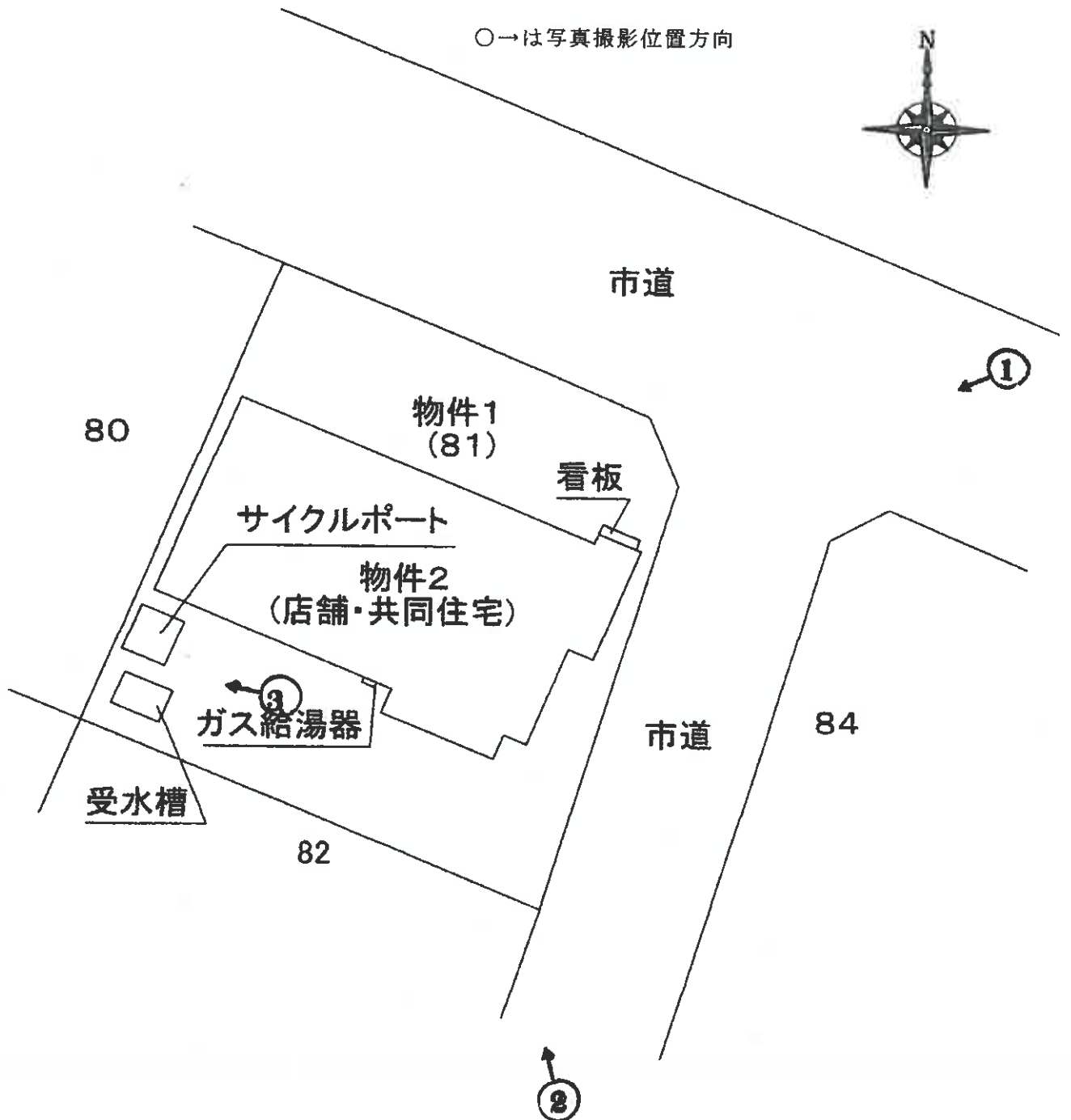
作製者

申請人

縮尺 1/250

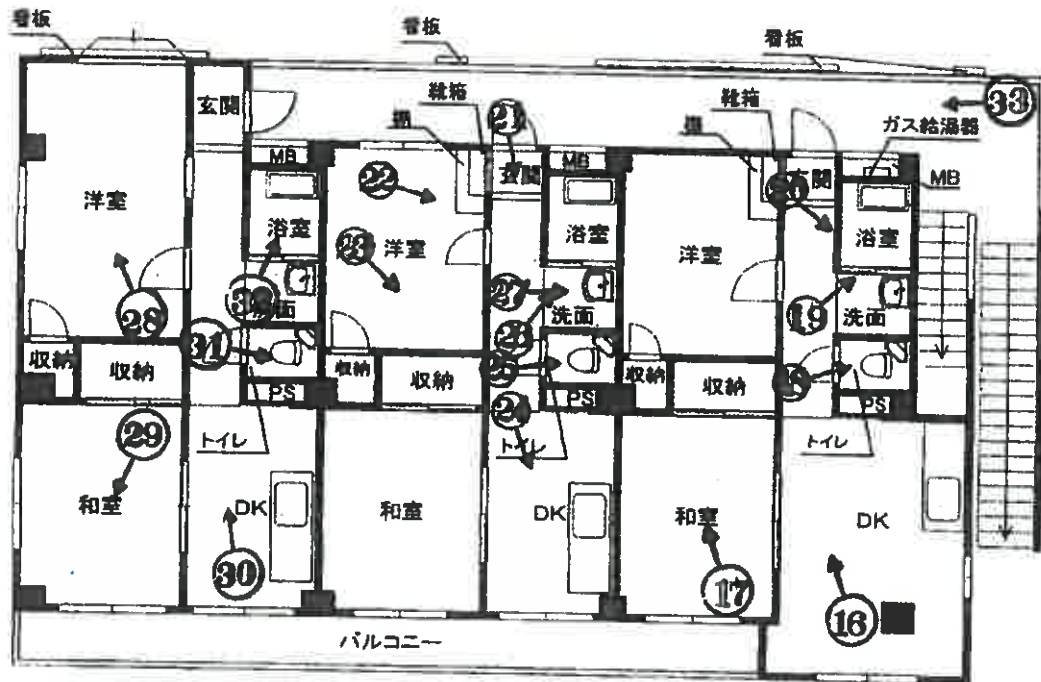
令和6年(ケ)第44号
土地建物位置関係概略図

○→は写真撮影位置方向

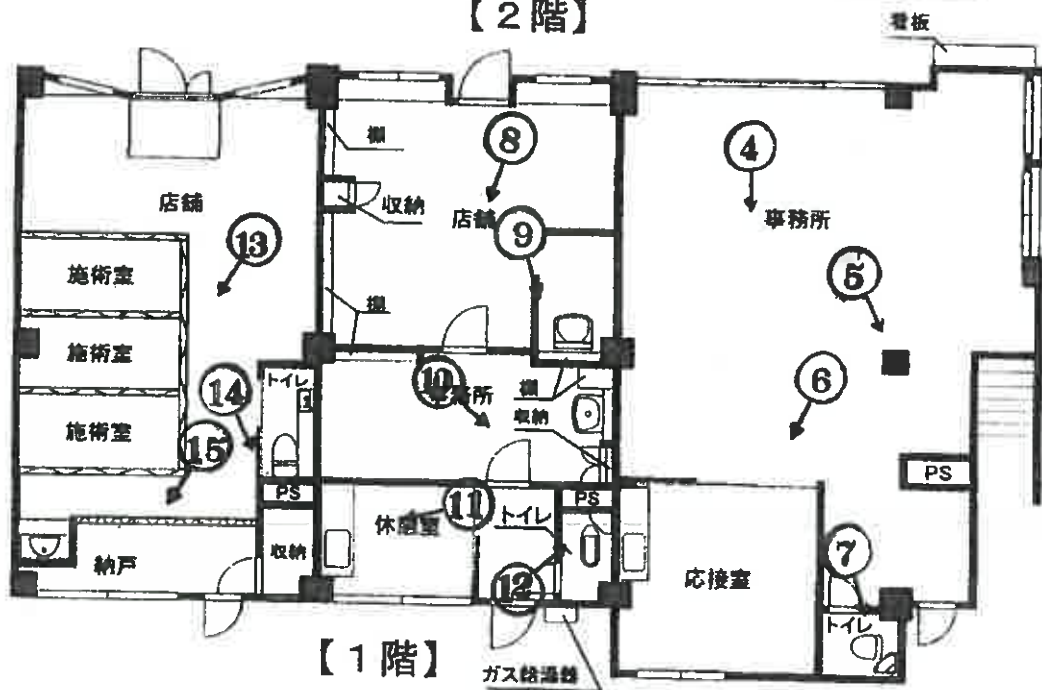


令和6年(ケ)第44号
 物件2 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



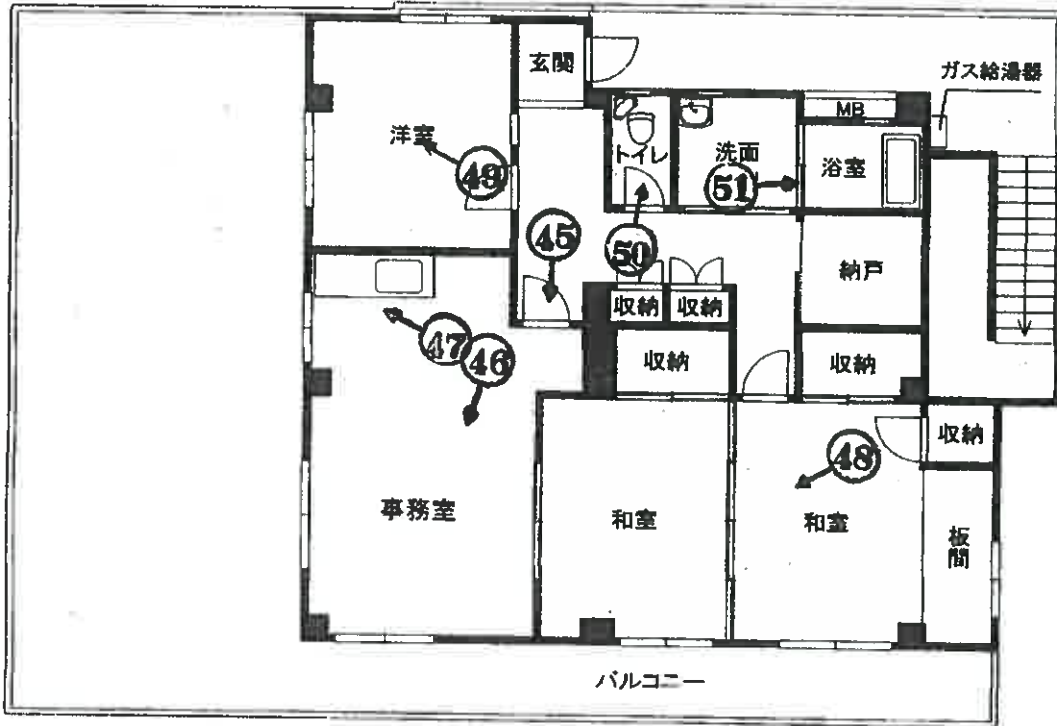
【2階】



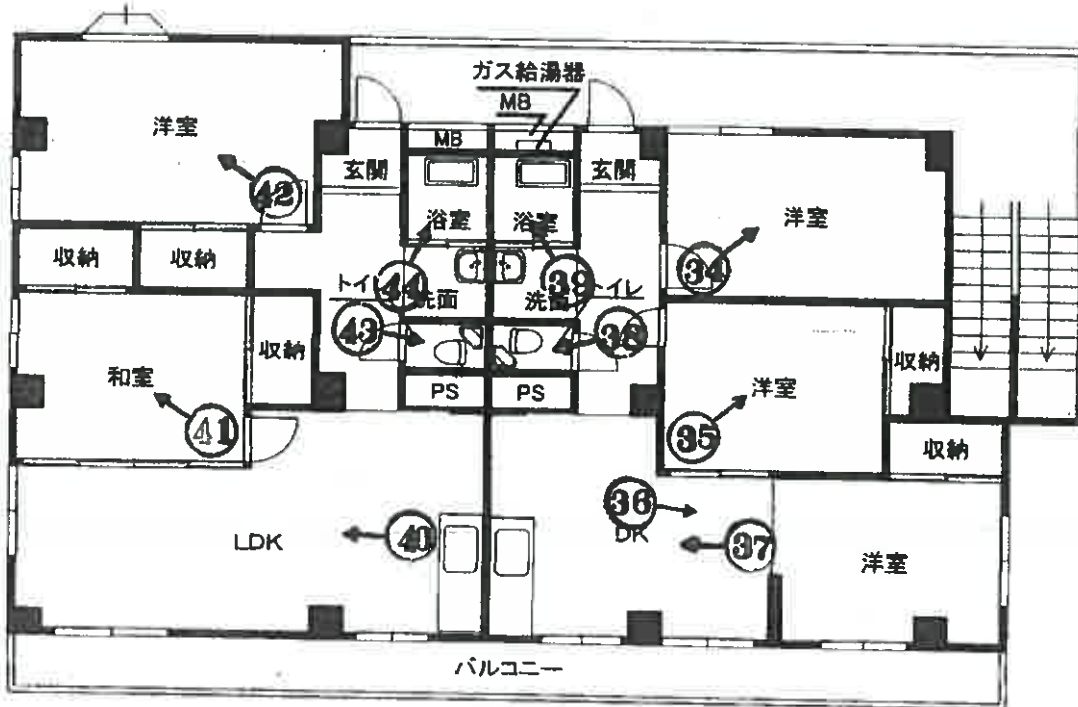
【1階】

令和6年(ケ)第44号
 物件2 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



【4階】



【3階】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

1階東側 (写真7まで)



(写真 5)

雨漏りの痕跡



(写真 6)



(19 枚目)

(写真 7)



(写真 8)

1階中央 (写真 12 まで)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)

1階西側 (写真 15 まで)



(写真 14)



(写真 15)



(22 枚目)

(写真 16)

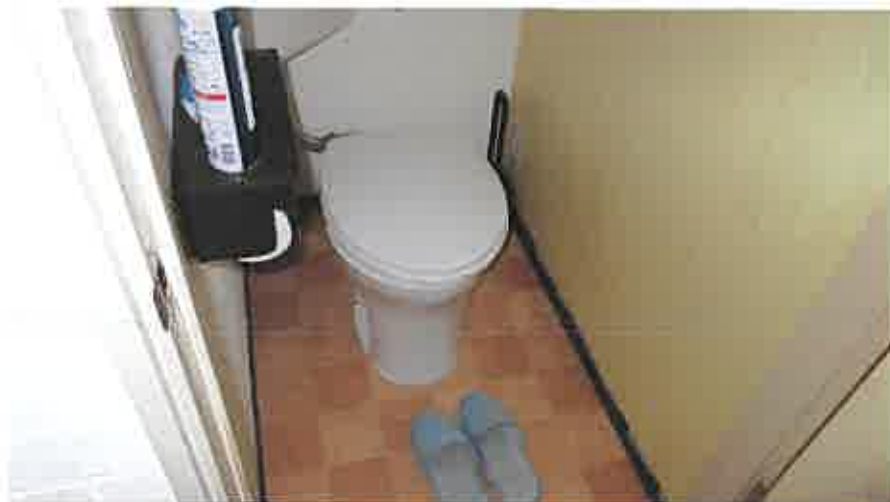
2階東側 (写真 20 まで)



(写真 17)



(写真 18)



(23 枚目)

(写真 19)



(写真 20)

内壁の損傷



(写真 21)

2階中央 (写真 27 まで)



(写真 22)

内壁の損傷



(写真 23)

天井の損傷



(写真 24)



(写真 25)



(写真 26)



(写真 27)

床の損傷状況

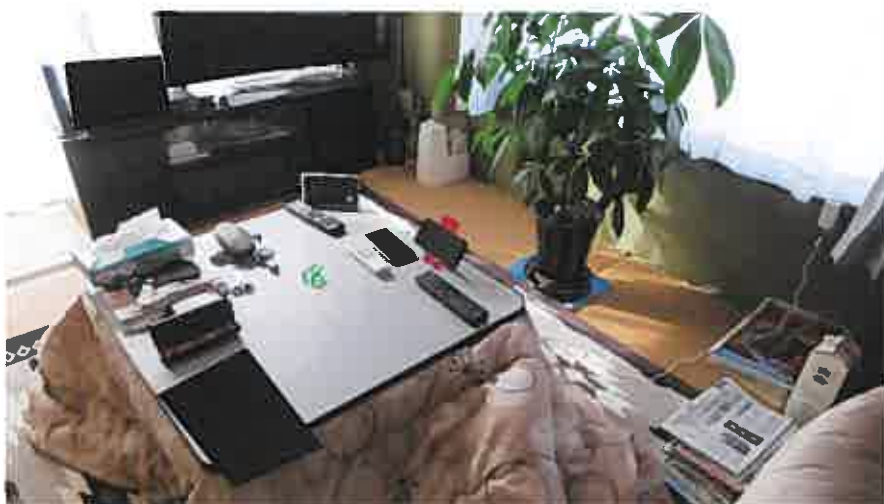


(写真 28)

2階西側 (写真 32 まで)



(写真 29)



(写真 30)

内壁の損傷



(27 枚目)

(写真 31)



(写真 32)



(写真 33)

2階外廊下に生じた亀裂



(写真 34)

3階東側 (写真 39 まで)



(写真 35)



(写真 36)



(29 枚目)

(写真 37)



(写真 38)



(写真 39)



(写真 40)

3階西側 (写真 44 まで)



(写真 41)



(写真 42)



(31 枚目)

(写真 43)



(写真 44)



(写真 45)

以下、4階事務所内 ドアの損傷



(写真 46)



(写真 47)



(写真 48)



(写真 49)



(写真 50)



(写真 51)



令和6年(ケ)第44号
令和6年12月2日現地調査
令和7年1月31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40,800,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金18,690,000円
物件2(建物)	金22,110,000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の土地の内訳価格は物件2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。
- 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	熊本市東区尾ノ上二丁目 81番 宅地 326.86㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市東区尾ノ上二丁目81番地 81番 店舗・共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階 129.21㎡ 2階 133.79㎡ 3階 129.95㎡ 4階 94.84㎡	
番号	特 記 事 項		
	無し		

— 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	JR豊肥本線「水前寺」駅の東方、約2.5km(道路距離) 「南灰塚」バス停の北西方、約250m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	準幹線道路沿いに、店舗併用住宅、事務所、医院、共同住宅等が建ち並ぶ商住混在地域である。商業繁華性はやや乏しいが、利便性の概ね良好な地域であり、近隣住民を顧客とする小規模店舗等もみられる。	
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（市街化区域） 第1種住居地域 60% 200% － －
画地条件	北東側間口約17m及び南東側間口約17m、奥行約19m（北東側間口より測定）、規模326.86㎡のやや台形の角地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北東側で幅員約9mの舗装市道（上水前寺2丁目尾ノ上2丁目第1号線）に、南東側で幅員約6mの舗装市道（尾ノ上2丁目第2号線）にそれぞれ概ね等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件2の建物の敷地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：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	<ul style="list-style-type: none"> ・周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ・従物等として、サイクルポートが存する。 	

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)：昭和59年9月10日新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：約5年
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：吹付タイル、タイル貼り等 内壁：クロス、化粧合板等 天井：クロス、目透かし天井、化粧石膏ボード等 床：フローリング、畳、タイル貼り、土間コンクリート等 設備：電気、換気、給排水設備等
床面積(現況)	1階 129.21㎡ 2階 133.79㎡ 3階 129.95㎡ 4階 94.84㎡ 延 487.79㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
現況用途等	現況用途：1階は貸店舗、2階、3階は共同住宅、4階は事務所 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。 ・築後約40年以上経過しており、全体的に老朽化がみられる。 ・外壁にはクラックや汚れ、軒下の吹付塗装の剥離が見られる。外壁や屋上防水等の大規模修繕が必要である。 ・1階貸店舗部分は、借主負担で改装や造作されている。借主への聴取によれば、賃貸借終了時には、現状回復はしなくて良いとの事であった。 ・2階～3階は共同住宅であり、202号室を除いて賃貸されているが、賃貸借期間が長期の室内では、床の軋み、扉の損傷、拳大の壁穴等もみられる。 ・4階は居宅の間取りであるが、事務所として賃貸借している。 ・202号室は全体的に損傷が大きく賃貸できない状態にある。水漏れによる天井の破損、床の損傷、畳の日焼けや損耗等による劣化、浴槽の劣化等が認められる。管理会社への聴取によれば、修繕費として約190万～約340万円必要との事である。 ・浴室は、全体的に老朽化しており、壁にクラック、黒カビや汚濁等が見られる。 全体的な保守管理の状態は、やや劣る。 詳細は、現況調査報告のとおり。
建物の利用状況	占有状況及び占有関係は現況調査報告書のとおり
特記事項	従物等として、ガス給湯器及び受水槽が存する。 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. 積算価格

(1) 基礎となる価格

① 建付地価格

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/㎡) 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	129,000	1.05	326.86	0.90	39,846,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「熊本東-2」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
 $104,000 \text{ 円/㎡} \times 104/100 \times 100/100 \times 100/84 = 129,000 \text{ 円/㎡}$

◇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
 $0.95 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.98 = 0.84$

イ 個別格差：画地条件（角地等+5%）
 個別格差：1.05 (1+0.05)

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

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
2	230,000	487.79	0.11	12,341,000

ウ 現価率：残価率5%とした場合の定額法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※) 観察減価
 $\{1 - (1 - 0.05) \times (40 \text{ 年} \div 45 \text{ 年})\} \times (1 - 0.3) = 0.11$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数 (40年 + 5年 = 45年)

(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
1	39,846,000	0.40	法定地上権	15,938,000

イ 土地利用権等割合：物件2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、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て、下記のとおり積算価格を求めた。

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)	価格 割合
	ア	イ	ア±イ	
1	39,846,000	-15,938,000	23,908,000	0.458
2	12,341,000	+15,938,000	28,279,000	0.542
合 計			52,187,000	1.00

2. 収益価格

総収益を還元利回り（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
5,580,000	1.00	11.0	—	50,727,000

ア 総収益：現行の年間総収入

イ 家賃補正：粗利回りの査定において考慮した。

ウ 粗利回り：類似収益物件の取引利回り、本物件の立地条件・建物の築年数及び品等を勘案して査定した。

エ その他補正：必要なし

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が、本物件が賃貸用不動産であることから収益価格を重視し、積算価格を比較考量し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) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	52,187,000	1.00	52,187,000
② 収益価格	50,727,000	1.00	50,727,000
調整後の価格	51,000,000		

イ 占有減価修正 : 必要なし

(2) 評価額の判定

前記により求めた調整後の価格に、各物件の積算価格の割合（構成比）により、各物件の調整後の価格を算出し、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに必要に応じてその他の控除減価率を施して、評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (%) イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	その他の控 除減価率 オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	51,000,000	45.8	1.00	0.80	—	18,690,000
2		54.2	1.00	0.80	—	22,110,000
一括価格（合計）						40,800,000

イ 構成比 : 積算価格の価格割合により求めた（前頁参照）。

ウ 市場性修正 : 修正なし

エ 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。

オ その他の控除減価率 : 必要なし

第6 参考価格資料

地価公示価格(熊本東-2)

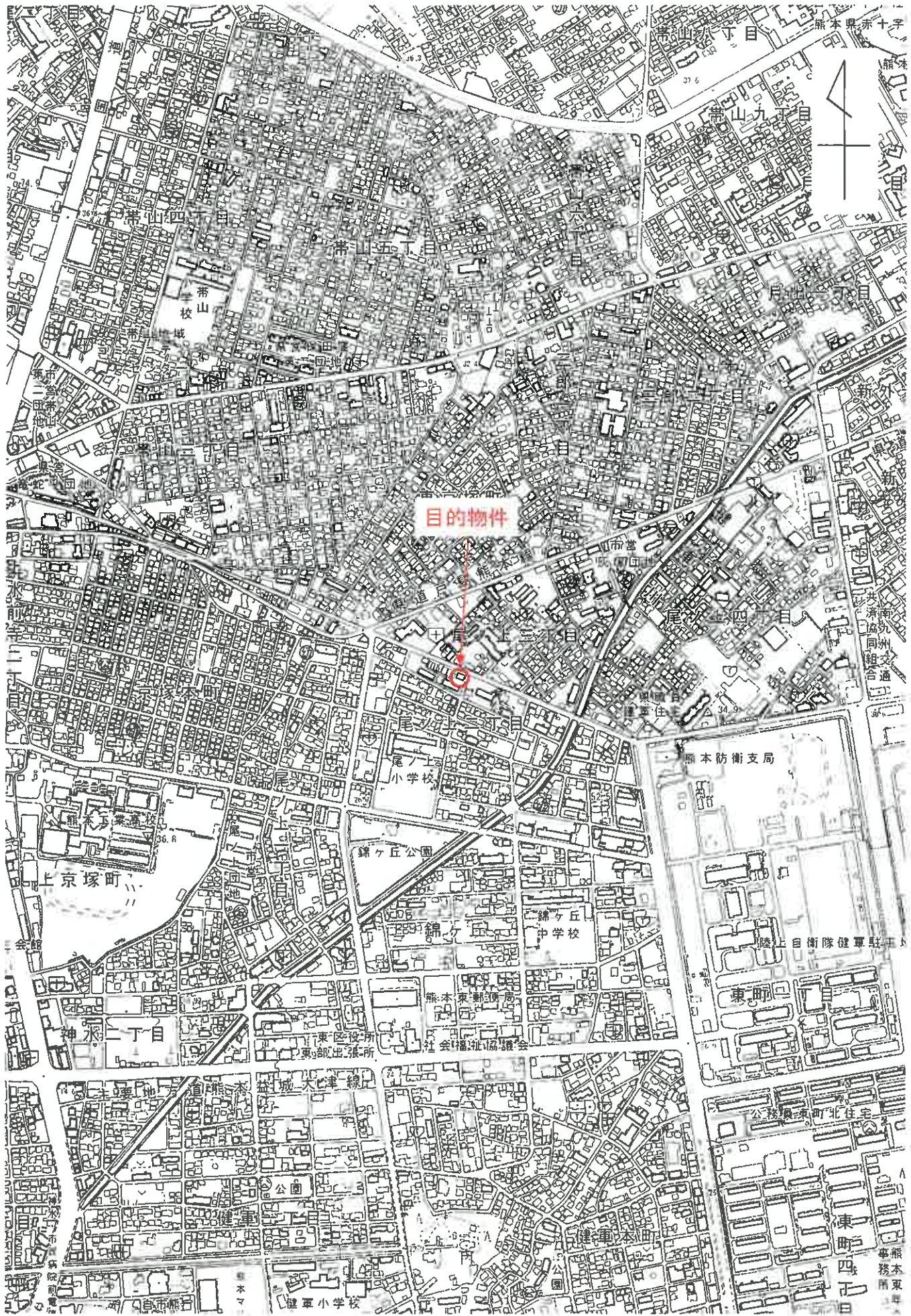
所 在：熊本市東区尾ノ上2丁目294番
価 格：104,000円/㎡
位 置：JR豊肥本線「水前寺」駅の東方約2.8km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：265㎡
供給処理施設：水道・ガス、下水道
接 面 街 路：北東側が6m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化区域）
第2種中高層住居専用地域（60%・150%）
地 域 の 概 要：一般住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

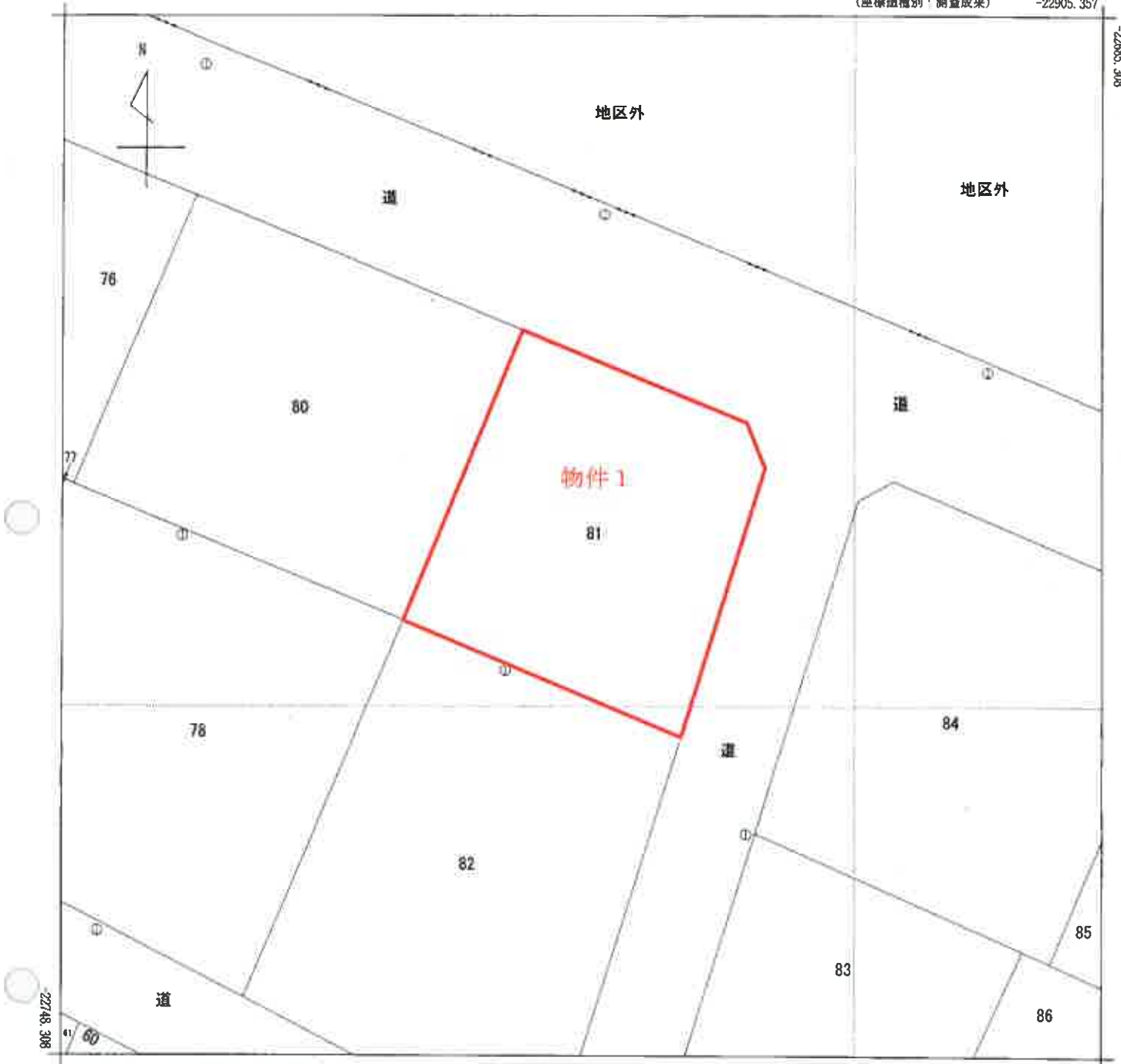
以 上

熊本市全図 官公署地図写し



1 : 10,000

位置図



-22967.857 (座標値種別：測量成果)

(注) 国土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出し
尾ノ上2丁目

請求部分	所在 熊本市東区尾ノ上二丁目				地番	81番			
出力尺	1/250	精度区分	甲二	座標系又は 座番は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成14年12月10日		補記事項	

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

登記年月日：昭和59年9月17日

12300

各階

図

家屋番号 81 巻

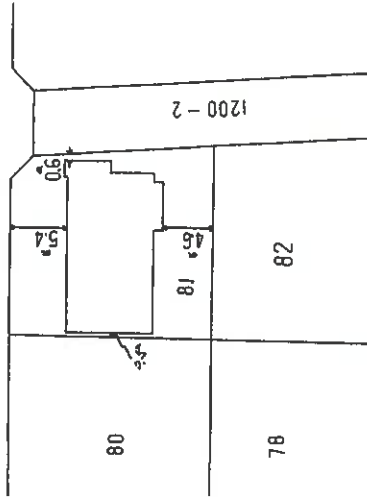
建物の所在 熊本市尾ノ上2丁目81番地

昭和59年9月17日登記1/2
建物図面

会員専用



1000-3



製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

次頁に図面に關する変更内容を示す。

原図をA4に縮小

原図をA4に縮小

12301 12301

昭和59年9月17日登記

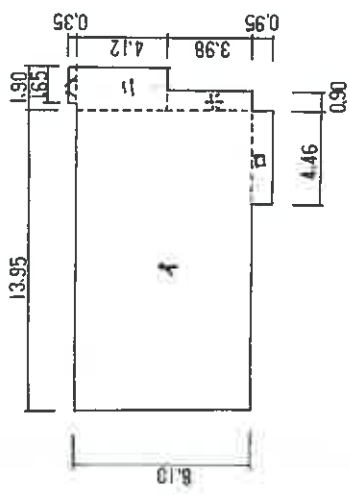
各階平面図

81番

葉木市尾上2丁目81番地



1階

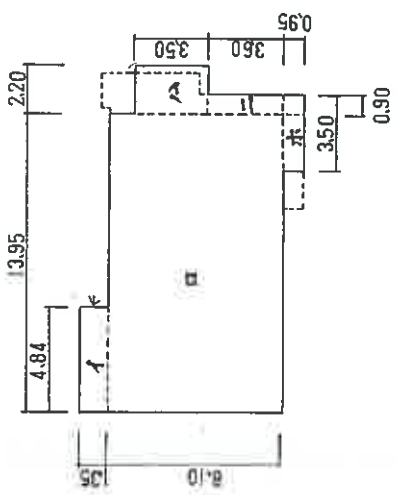


1階床面積

- イ $13.95 \times 8.10 = 112.995$
- ロ $4.46 \times 0.95 = 4.237$
- ハ $1.65 \times 0.35 = 0.5775$
- ニ $1.90 \times 4.12 = 7.828$
- ホ $0.90 \times 3.98 = 3.582$
- 合計 $= 129.2195$

129.21

2階

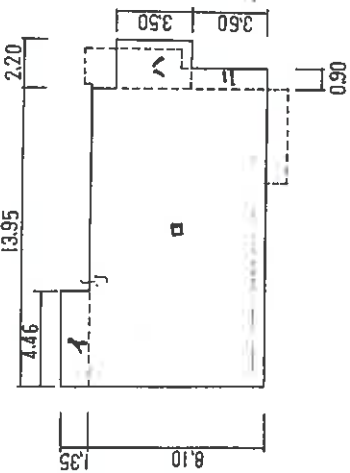


2階床面積

- イ $4.84 \times 1.35 = 6.534$
- ロ $13.95 \times 8.10 = 112.995$
- ハ $2.20 \times 3.50 = 7.7$
- ニ $0.90 \times 3.60 = 3.24$
- ホ $3.50 \times 0.95 = 3.325$
- 合計 $= 133.794$

133.79

3階

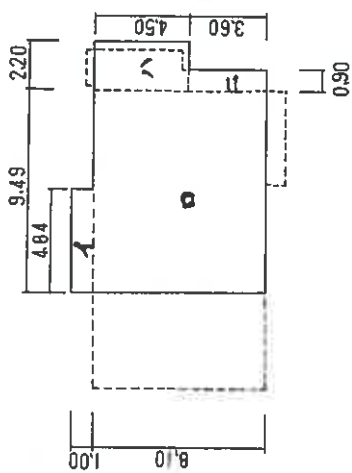


3階床面積

- イ $4.46 \times 1.35 = 6.021$
- ロ $13.95 \times 8.10 = 112.995$
- ハ $2.20 \times 3.50 = 7.7$
- ニ $0.90 \times 3.60 = 3.24$
- 合計 $= 129.956$

129.95

4階



4階床面積

- イ $4.84 \times 1.00 = 4.84$
- ロ $9.49 \times 8.10 = 76.869$
- ハ $2.20 \times 4.50 = 9.90$
- ニ $0.90 \times 3.60 = 3.24$
- 合計 $= 94.849$

94.84

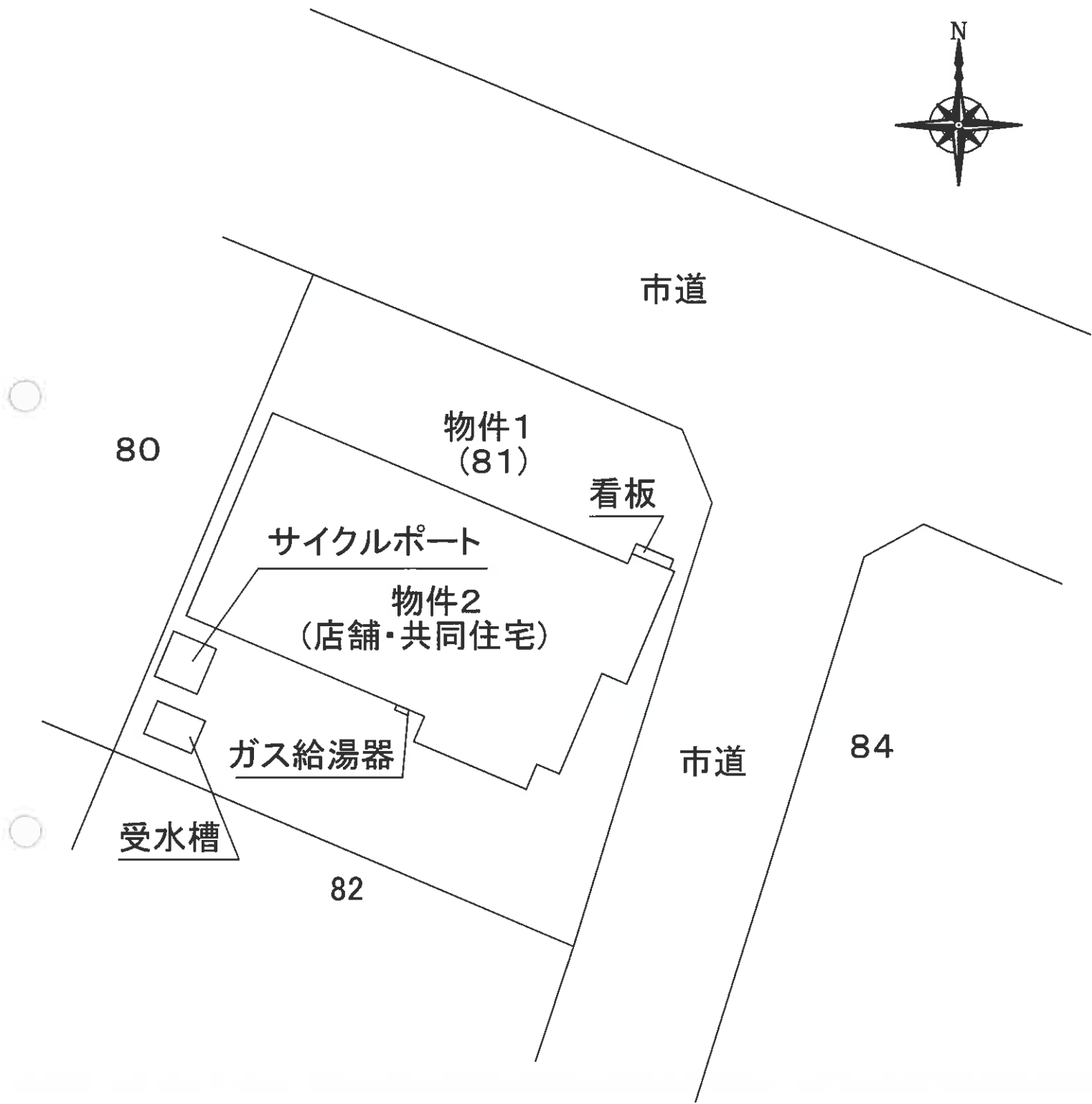
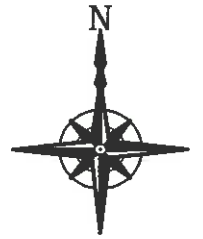
作製者

月〃日(作製)

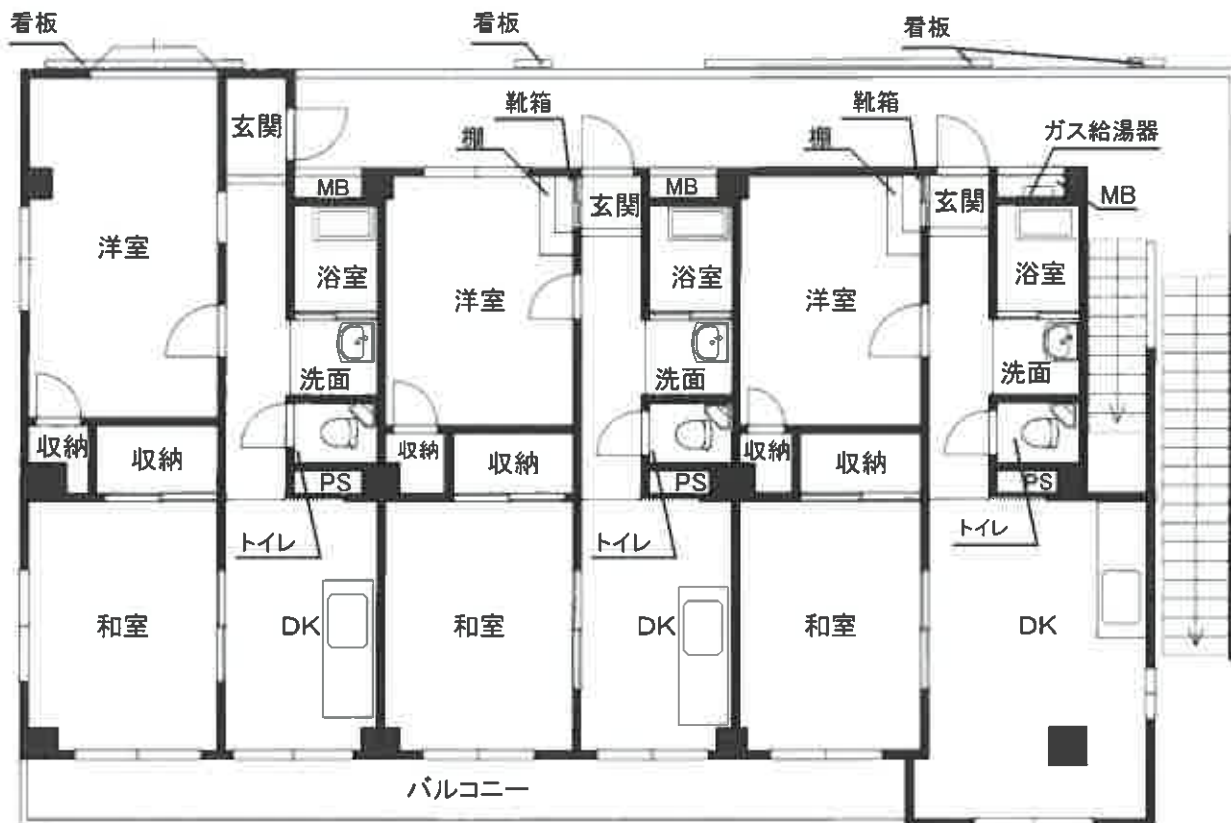
申請人

縮尺 1/250

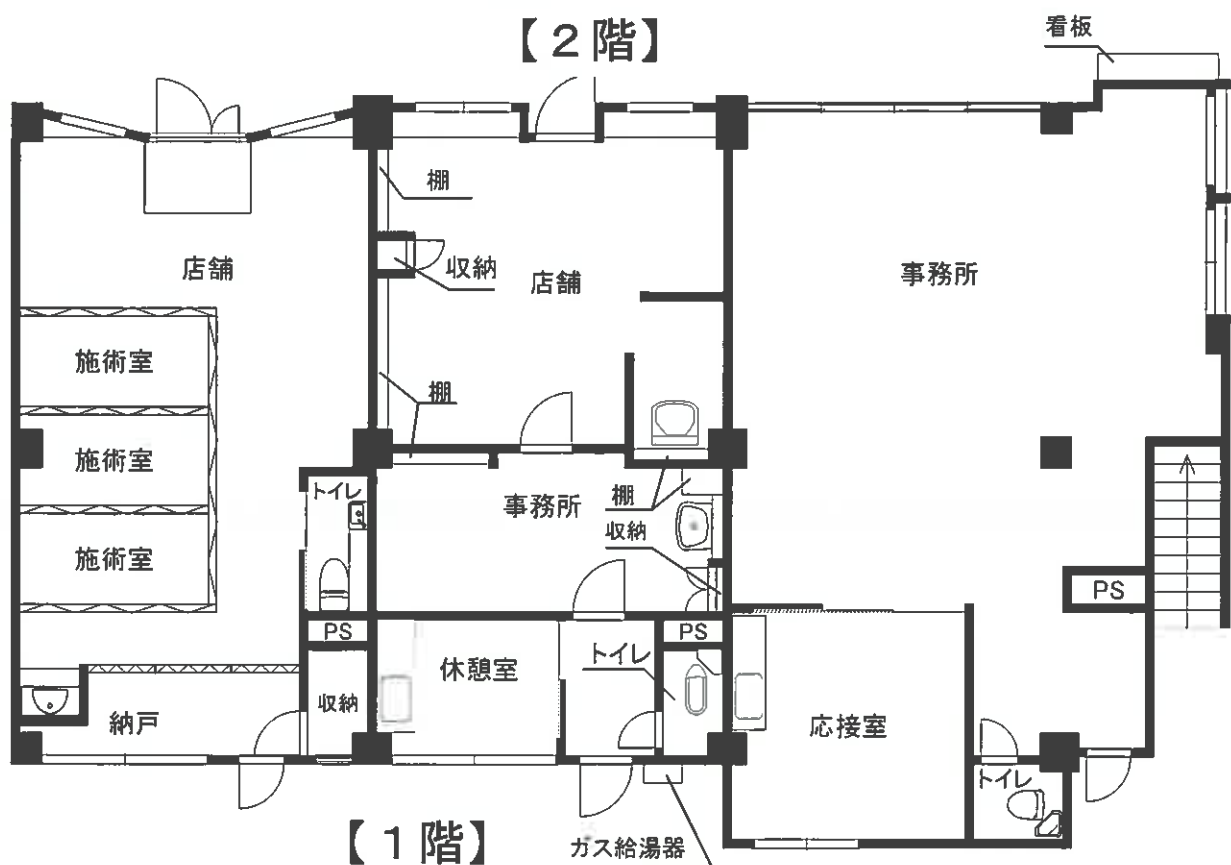
令和6年(ケ)第44号
土地建物位置関係概略図



令和6年(ケ)第44号
物件2 建物間取図



【2階】



【1階】

令和6年(ケ)第44号
物件2 建物間取図



【4階】



【3階】

