

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 原 田 淳 一

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

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 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	1, 244, 600 995, 680	一括	248, 920	23, 191	6, 796
1	813, 400				
2	431, 200				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市西区松尾二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区松尾二丁目 9 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 3 5 平方メートル |



民事執行規則第30条の3第1項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの 減価率（%）	決定年月日	備 考
1, 2	2,540,000	一括	—	R7. 4. 17	
1, 2	1,778,000	一括	30	R7. 10. 2	
1, 2	1,244,600	一括	30	R8. 6. 4	

物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 21 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 | 所 在 | 熊本市西区松尾二丁目 |
| | 地 番 | 9 2 番 7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 3 0 . 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区松尾二丁目 9 2 番地 7 |
| | 家屋 番号 | 9 2 番 7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 7 0 . 3 5 平方メートル |



令和6年(ケ)第30号
令和6年10月15日 受理
令和6年11月1日 提出

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 | 熊本市西区松尾二丁目 |
| | 地 番 | 92番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 130.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市西区松尾二丁目92番地7 |
| | 家屋 番号 | 92番7 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 70.35平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	熊本市西区松尾2丁目1番8号		
土地	物件 1		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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	3枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 2		
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 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		
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	3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		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 南東側に接する道路(92番1)は市道である。北東側は幅約0.7mの里道に接している。
- 2 玄関前のコンクリート階段に亀裂がみられる。熊本地震の影響と思われる。
- 3 件外物件(動産)として、簡易物置が存する(写真3, 5)。
- 4 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 熊本市西区松尾二丁目92番1 雑種地 1367㎡ 建設省所有
 - ② 同92番5 宅地 264.48㎡ 私人名義
 - ③ 同92番6 宅地 166.17㎡ 株式会社金沢電気設備所有

■ 物件2関係

- 1 熊本市の上下水道が使用されている。
- 2 台所等の熱源にはプロパンガスが使用されている。
- 3 外壁の亀裂が至る所に見受けられる。特に北側外壁は全体的に大きく破損しており、雨よけにシートが貼られている(写真4, 5)。
- 4 内壁の亀裂も多数に及ぶと思われるが、大量の動産でほとんど確認できない。ただ、浴室では亀裂を補修した跡がみられる(写真11)。
- 5 台所の床にたわみが感じられる。シロアリ被害と思われる。所有者によれば、西側中央和室の床もシロアリ被害を受けており、床が何か所も大きく抜けているとのことである。同室内は大量の動産で確認が困難であるが、タンスが大きく傾いており、その様子が窺える(写真8)。
- 6 台所入り口ドアの開閉が困難である。
- 7 目視した限りにおいては、雨漏りは確認できない。
- 8 従物等として、下屋、太陽熱温水器及びガス給湯器が存する(写真2, 3)。

(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
■ 債務者兼所有者	■ 物件2関係 1 生活用水は熊本市の上水道を使用しています。下水も市の下水道を使用しています。 2 台所等の燃料にはプロパンガスを使っています。ガス給湯器は何か月も使っていませんが使えます。 3 屋根に設置している太陽熱温水器は、壊れて使えません。 4 熊本地震では、内外壁に多数の亀裂ができました。特に北側外壁は、崩落した部分もあり、シートをタッカー止めて雨が振り込まないようにしています。また、浴室や外壁の一部は、自分でコーキング補修をしました。 5 シロアリ被害は西側中央和室や台所で受けています。西側中央和室では、床がもろくなっていたところに熊本地震が起きたので、床が何か所も大きく抜けました。台所の床も軟らかく抜けそうです。 6 雨漏りはしていません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 10 月 16 日 (水) 13 : 25 ~ 13 : 40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
R6 年 10 月 16 日 (水) 16 : 25 ~ 16 : 50	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6 年 10 月 29 日 (火) 8 : 30 ~ 8 : 35	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査) 熊本県防災マップ閲覧
R6 年 10 月 29 日 (火) 9 : 30 ~ 10 : 30	物件所在地	立入調査、写真撮影、 債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

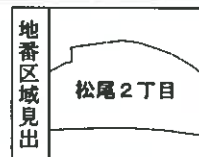
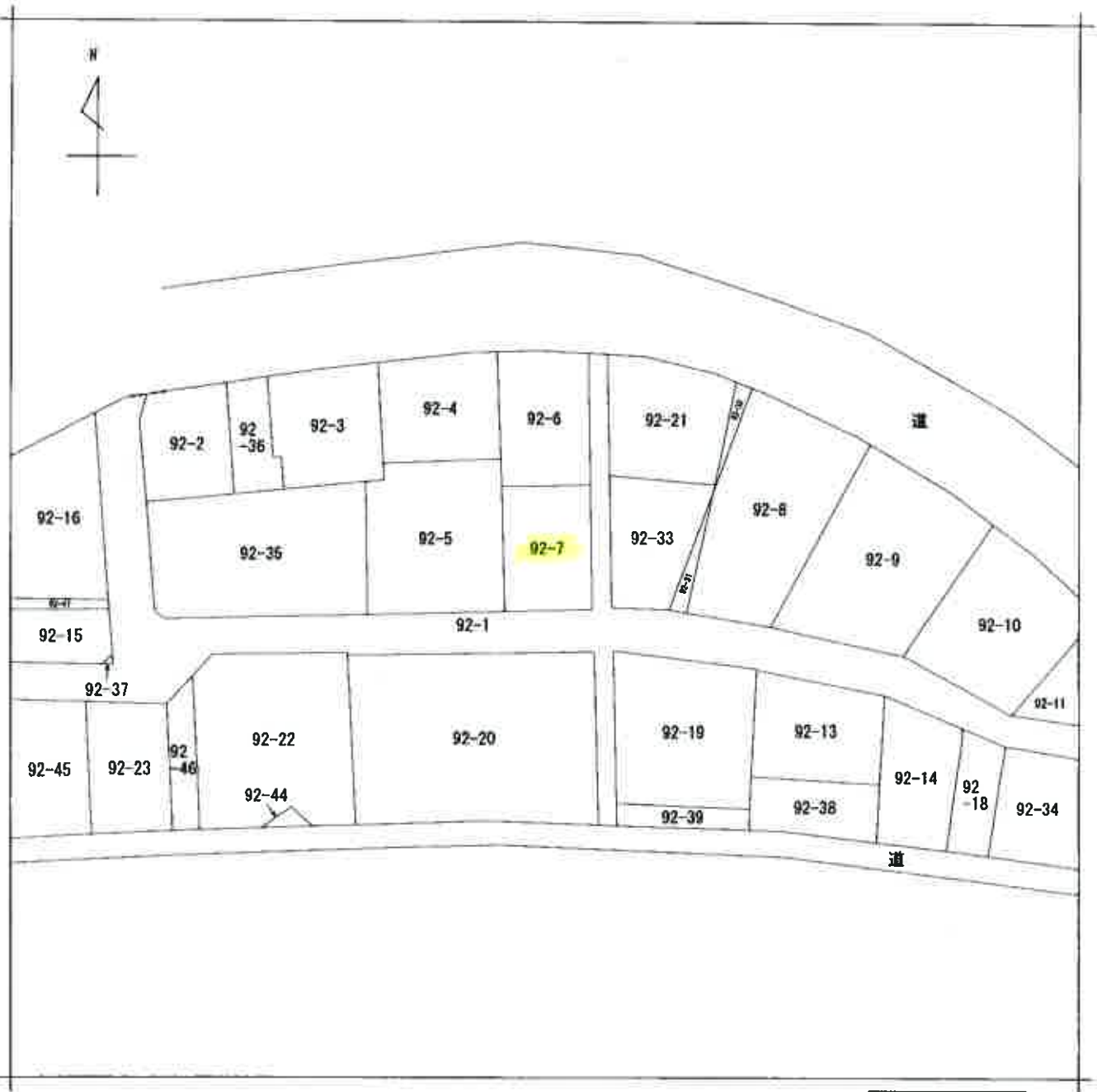
(特記事項)

☐ 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、技術者に破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。

☐



請求部	所在	熊本市西区松尾二丁目				地番	92番7			
出力縮尺	1/500	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		

昭和50年4月15日登記

麻城二二四号五号

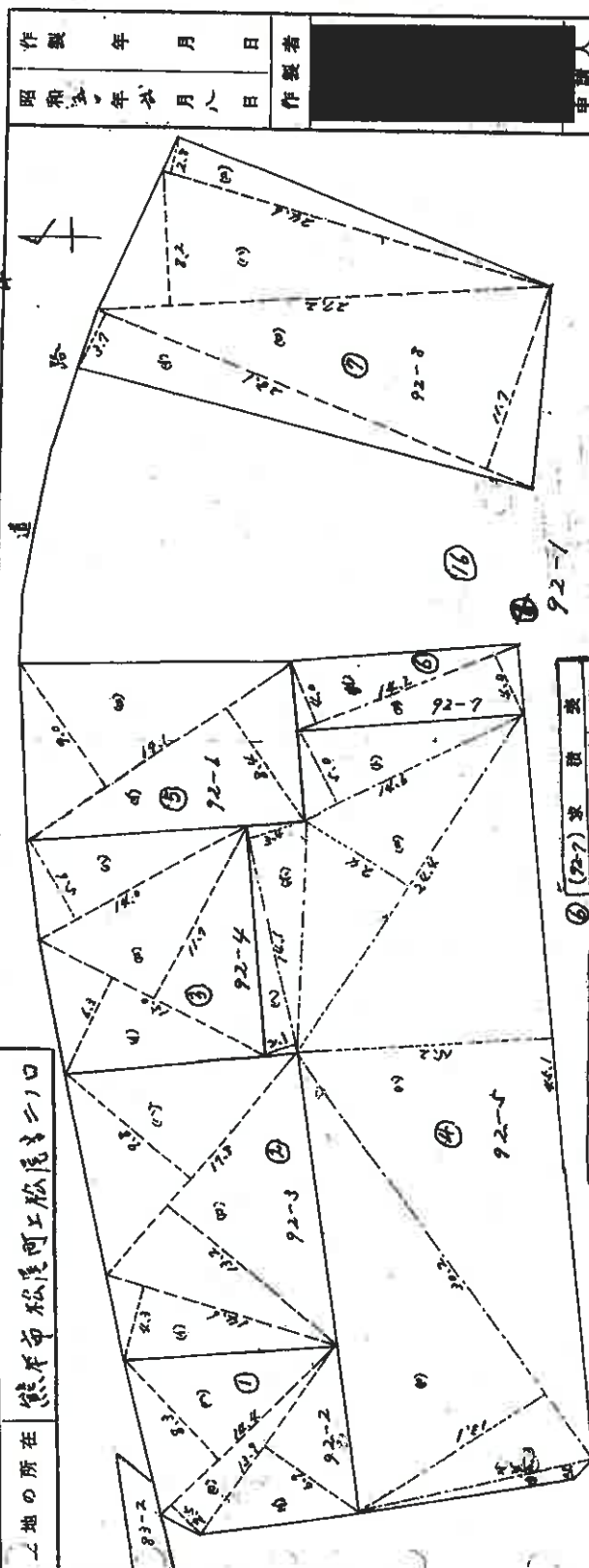
۲۰۰

206024

區 量 測 積 地

地	番
	92-2
	92-3
	92-4
	92-5
	92-6
	92-7
	92-8

熊本市松尾町上松尾三丁目



(90-A) 求 導 理	
因 子	計 算 式
1	100×0.7
2	100×0.12
3	100×0.12
4	100×0.12
5	100×0.12
6	100×0.12
7	100×0.12
8	100×0.12
9	100×0.12
10	100×0.12
11	100×0.12
12	100×0.12
13	100×0.12
14	100×0.12
15	100×0.12
16	100×0.12
17	100×0.12
18	100×0.12
19	100×0.12
20	100×0.12
21	100×0.12
22	100×0.12
23	100×0.12
24	100×0.12
25	100×0.12
26	100×0.12
27	100×0.12
28	100×0.12
29	100×0.12
30	100×0.12
31	100×0.12
32	100×0.12
33	100×0.12
34	100×0.12
35	100×0.12
36	100×0.12
37	100×0.12
38	100×0.12
39	100×0.12
40	100×0.12
41	100×0.12
42	100×0.12
43	100×0.12
44	100×0.12
45	100×0.12
46	100×0.12
47	100×0.12
48	100×0.12
49	100×0.12
50	100×0.12
51	100×0.12
52	100×0.12
53	100×0.12
54	100×0.12
55	100×0.12
56	100×0.12
57	100×0.12
58	100×0.12
59	100×0.12
60	100×0.12
61	100×0.12
62	100×0.12
63	100×0.12
64	100×0.12
65	100×0.12
66	100×0.12
67	100×0.12
68	100×0.12
69	100×0.12
70	100×0.12
71	100×0.12
72	100×0.12
73	100×0.12
74	100×0.12
75	100×0.12
76	100×0.12
77	100×0.12
78	100×0.12
79	100×0.12
80	100×0.12
81	100×0.12
82	100×0.12
83	100×0.12
84	100×0.12
85	100×0.12
86	100×0.12
87	100×0.12
88	100×0.12
89	100×0.12
90	100×0.12
91	100×0.12
92	100×0.12
93	100×0.12
94	100×0.12
95	100×0.12
96	100×0.12
97	100×0.12
98	100×0.12
99	100×0.12
100	100×0.12

(92-7) 求積表	
題号	計算式
1	14.2×4.0
2	14.2×4.0
計	
合	

(2-8) 求積表	
題号	計算式
1	22×22
2	22×22
3	22×22
4	22×22
5	22×22
6	22×22
7	22×22
8	22×22
9	22×22
10	22×22
11	22×22
12	22×22
13	22×22
14	22×22
15	22×22
16	22×22
17	22×22
18	22×22
19	22×22
20	22×22
21	22×22
22	22×22
23	22×22
24	22×22
25	22×22
26	22×22
27	22×22
28	22×22
29	22×22
30	22×22
31	22×22
32	22×22
33	22×22
34	22×22
35	22×22
36	22×22
37	22×22
38	22×22
39	22×22
40	22×22
41	22×22
42	22×22
43	22×22
44	22×22
45	22×22
46	22×22
47	22×22
48	22×22
49	22×22
50	22×22
51	22×22
52	22×22
53	22×22
54	22×22
55	22×22
56	22×22
57	22×22
58	22×22
59	22×22
60	22×22
61	22×22
62	22×22
63	22×22
64	22×22
65	22×22
66	22×22
67	22×22
68	22×22
69	22×22
70	22×22
71	22×22
72	22×22
73	22×22
74	22×22
75	22×22
76	22×22
77	22×22
78	22×22
79	22×22
80	22×22
81	22×22
82	22×22
83	22×22
84	22×22
85	22×22
86	22×22
87	22×22
88	22×22
89	22×22
90	22×22
91	22×22
92	22×22
93	22×22
94	22×22
95	22×22
96	22×22
97	22×22
98	22×22
99	22×22
100	22×22

(192-4) 求 積 表	
題号	計算式
1	150×6.3 9450
2	150×11.7 17550
3	150×8.6 12900
計	34350
總	17425

(22-1) 求積表		
點号	計算式	積
1	12.1×8.4	100
2	12.1×9.0	107.90
計		207.90
面積	$207.90 \times \frac{1}{2}$	103.95

(92-2) 家庭式		積算式	積算式
1		13.9×6.9	95.91
2		14.4×7.6	109.44
3		14.4×7.3	105.12
4			261.47

(92-3) 求 積 表		
題号	計 算 式	便
1	14.6×4.3	62.78
2	17.8×13.2	234.96
3	19.8×9.8	194.46
4		472.18
5	$27.8 \times 18 \frac{1}{2}$	512.10

縮 尺

92-5

與

92-5-92

7 1-合

土地の所在 熊本市松尾町上松尾字二ノ口

新 92-5-17

206023



題
續

地

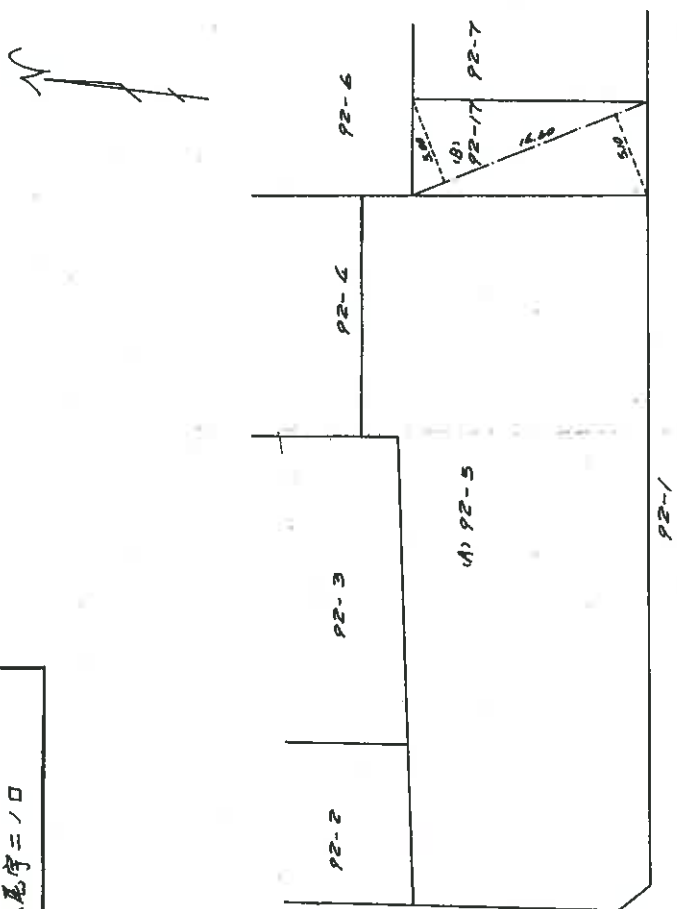
昭和50年8月12日登記

作製年	月	日	者
昭和50年	8月	12日	作製

著者

申請人

昭和五〇年八月廿二日



A) 92-5
711.09_{ms} - 73.7300_{ms} = 637.3600_{ms}

B) 92-17
(5.00 + 5.10) x 16.60 x 1/2 = 73.7300_{ms}

箱 尺 $\frac{1}{300}$

(全) 國 家 經 濟 士 合 用 試 題

$$\frac{(1/2)}{}$$

請求番号：64-2

(7 枚目)

A 3 判を A 4 判に縮小

登記年月日：昭和50年10月30日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

610503

92~7

家屋番号

建各

物階

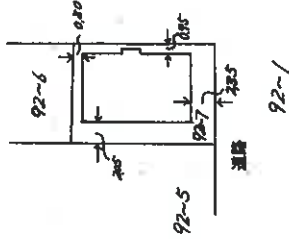
面平

面図

面図

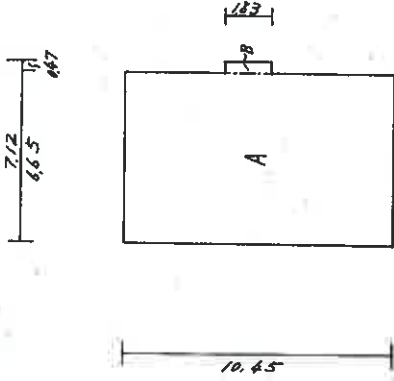
建物の所在
熊本市松尾町上松尾字ニノ92番地7

建物図面 $S=1/500$



単位=mm

各階平面図 $S=1/200$



求積 $A, 6.65 \times 10.45 = 69.4925$
 $B, 0.47 \times 1.83 = 0.8601$
計 70.3526

床面積 $70.35 m^2$

作製年月日	昭和50年10月28日
作製者	
申請人	

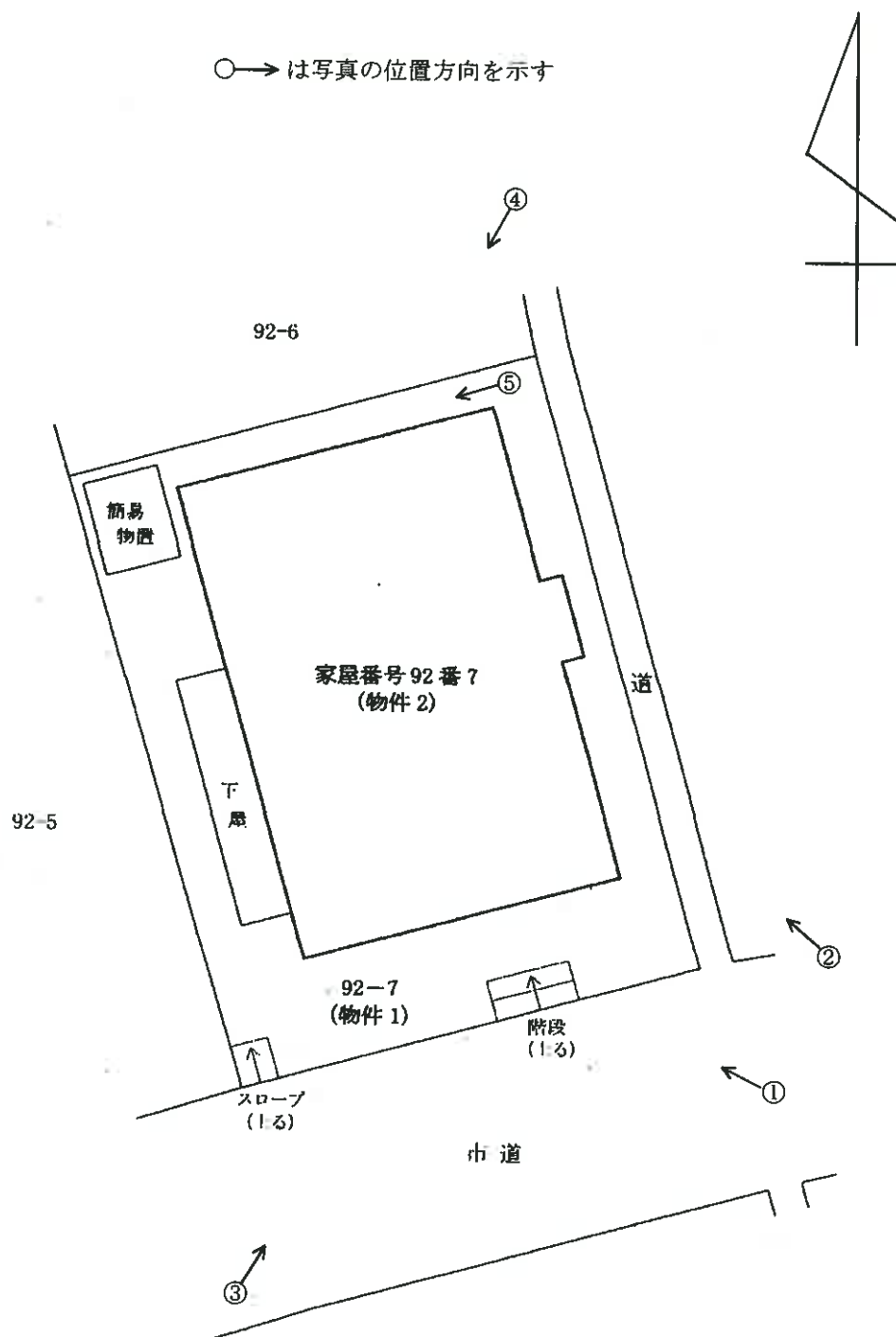
昭和五〇年〇月〇日

(全図土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 $1/500$ $1/200$

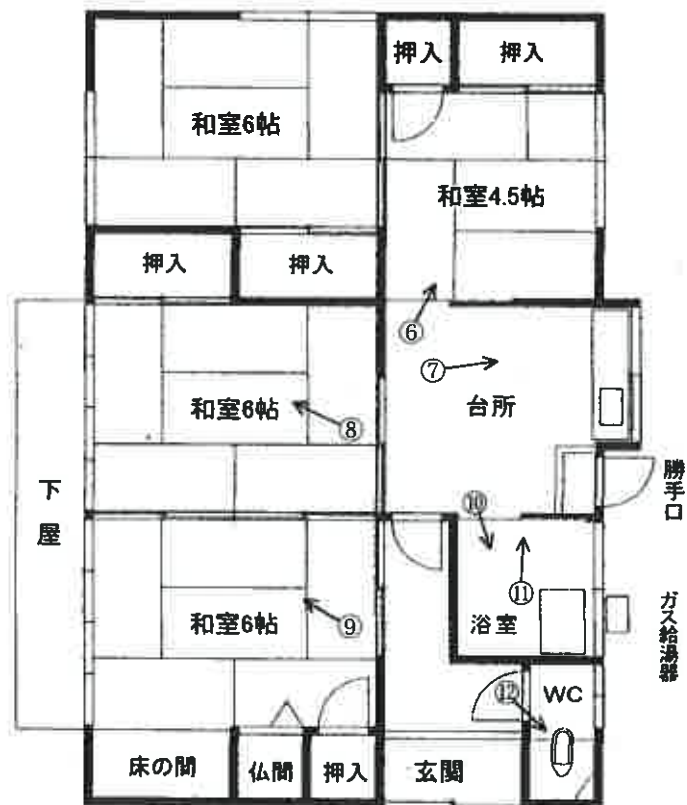
土地建物位置関係概略図

○→ は写真の位置方向を示す



建 物 間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

北側

外壁の亀裂



(写真 5)

北側

外壁の亀裂

簡易物置



(写真 6)

北東側和室



(写真 7)

台 所



(写真 8)

西側中央和室

傾いたタンス



(写真 9)

南西側和室



(写真 10)

浴室



(写真 11)

浴室

亀裂の補修跡



(写真 12)

便所



令和 6 年 (ケ) 第 30 号
令和 6 年 10 月 29 日 現地調査
令和 6 年 11 月 8 日 評 価
(発行番号 131008 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 2,540,000 円		
内訳価格		
物件1 (土地)	金	1,660,000 円
物件2 (建物)	金	880,000 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 番 地 目 地 積	熊本市西区松尾二丁目 92 番 7 宅地 130.53 平方メートル	同 左
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市西区松尾二丁目 92 番地 7 92 番 7 居宅 木造セメント瓦葺平家建 70.35 平方メートル	同 左

— 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「熊本」駅の西方・道路距離約4.7km 最寄バス停「二の口」の南東方・約100m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後で一般住宅を中心にアパートも見られる住宅地域。	
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 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2種中高層住居専用地域 60% 200% ない ない
画 地 条 件	南東側間口約9.5m・奥行約13.5m・規模130.53㎡のほぼ長方形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、南東側道路及び北東側道路より約0.5m高い。	
接面道路の状況	南東側・幅員約5m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条1項1号道路である。 北東側・幅員約0.7m・里道（舗装有）	
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。 本件土地と北西側隣地（92-6）、南西側隣地（92-5）とはブロック塀で仕切られている。	
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	・ 本件土地における建物（物件2）の配置の状況及び道路との高低差があるため、本件土地内に駐車スペースはない。 ・ 南東側道路から本件土地内へ入るコンクリートの階段には熊本地震で生じたと思われる亀裂が見られる。	

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50年10月28日新築 経 過 年 数：約49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、使用価値は僅かに残存する。
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：モルタル吹付け 内 壁：クロス貼り、聚楽壁、石膏ボード 天 井：合板、石膏ボード 床：合板、畳 設 備：給排水、ガス給湯器 その他：太陽熱温水器 ※特記事項欄参照
床面積（現況）	70.35 m² 第3 目的物件記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：4DK
品 等	普通
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ、維持管理の状態は劣る。
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	・本件建物内部には摩滅、汚損等の物理的損耗のほか内壁には多数亀裂が生じているほか床が撓む箇所が多く見られた。天井に雨漏り痕はないものの、和室や台所では白蟻被害が生じているものと思料される。また、本件建物の外壁にも亀裂が多く見られ、とくに北側の外壁は大きく破損しており、雨よけにシートが貼られている状態である。 ・本件建物の新築年月日から判断すると、使用資材の中にアスベストが使用されている可能性がある。 ・本件建物内部には大量のゴミ等の動産が存しており、内壁や床の状態が目視できない状況である。 ・従物等として下屋、太陽熱温水器及びガス給湯器が存する。なお、太陽熱温水器は壊れて使用不能とのことである。

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/㎡) 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	37,200	0.85	130.53	0.9	3,715,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 熊本西-10

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $36,100 \text{ 円/㎡} \times 99/100 \times 100/100 \times 100/96 \approx 37,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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（幅員・系統）+3%
 接近条件（中心部からの距離）▲7%
 $\therefore 1.03 \times 0.93 \approx 0.96$

イ 個別格差：画地条件（地積過小・高低差）▲15%

（注）角地は側道の幅員を考慮して増価要因とはならないと判定。

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	120,000	70.35	0.03	253,000

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、維持管理の程度や建物の熱源が使用不能の可能性があること等を考慮して現価率を3%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) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	3,715,000	0.3	法定地上権	1,115,000

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30%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) 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	3,715,000	-1,115,000		0.8	0.8	1,660,000
2	253,000	+1,115,000		0.8	0.8	880,000
一括価格 (合計)						2,540,000

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、建物の劣化が著しく、継続使用することが困難であるため解体費等を考慮すると、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

地価公示価格（熊本西－10）

所 在： 熊本市西区小島9丁目2044番1『小島9-1-10』

価 格： 36,100 円/㎡

位 置： JR鹿児島本線『熊本』駅の西方約6.5km

価 格 時 点： 令和6年1月1日

地 積： 132 ㎡

供給処理施設： 水道，下水

接 面 街 路： 東側6m市道

用 途 指 定 等： 第1種中高層住居専用地域（建蔽率60%，容積率150%）

地 域 の 概 要： 小規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

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



地

206024

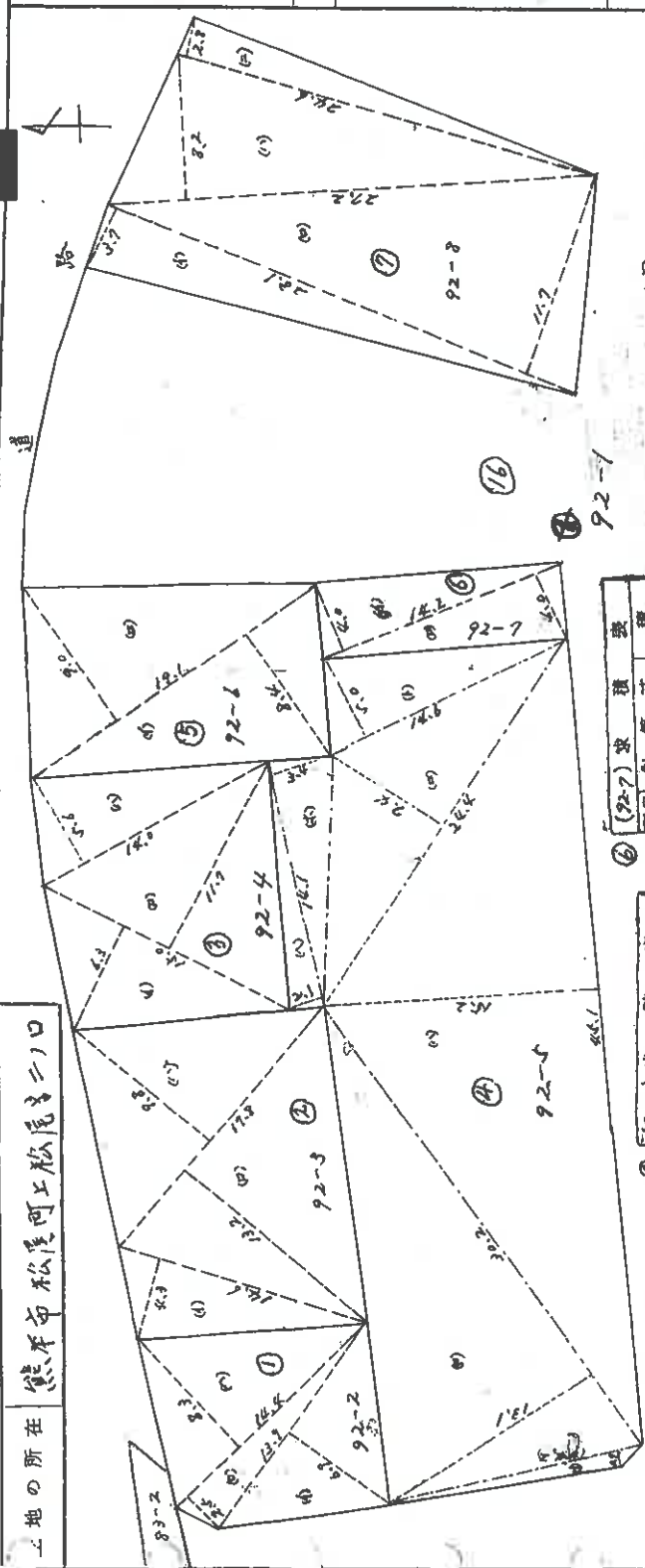
92-1

地積測量區

昭和50年4月15日登記

昭和二十二年四月五日

昭和五十八年八月一日	製作	年	月	日
昭和五十八年八月一日	製作	年	月	日



(92-5) 家 積 費	
期号	計算式
1	14.2×0.7 994.62
2	20.2×1.31 2646.22
3	25.1×2.2 552.2
4	24.6×2.4 590.4
5	14.1×3.4 479.4
6	14.1×2.1 296.1
7	24.6×5.0 1230.0
計	9221.9
二庫	$9221.9 \times \frac{1}{2}$ 4610.95

(92-7) 求積式			張
題号	計算式		張
1	14.2×4.0		56
2	14.2×4.0		56
計			113
合	$113.60 \times \frac{1}{2}$		56

(92-8) 求積式		表
番号	計算式	値
1	28.1×3.7	105.97
2	28.1×11.7	328.97
3	17.2×8.2	223.04
4	36.6×2.8	102.48
計		759.46
二條	$712.36 \times \frac{1}{2}$	356.18

(2-4) 求 積		差
題号	計 算 式	積
1	150×6.3	945.00
2	150×11.7	1755.00
3	140×5.6	784.00
計		2484.00
總	$348.40 \times \frac{1}{2}$	1742.00

(72-2) 求積式			積
題号	計	算	式
1		12.1×8.4	100.68
2		12.1×9.0	108.90
3			232.96
4			166.17

(92-2) 求積表			
點号	計算式	檢	
1	13.9×6.9	95	91
2	14.4×5.5	79	00
3	14.4×8.3	119	52
4	—	25	43
5	$25.4 \times \frac{1}{2}$	12	71

(92-3) 求積表		
部号	計算式	積
1	14.6×4.3	62.78
2	17.8×13.2	234.96
3	12.8×9.8	124.46
計		422.18
合	$422.18 \times \frac{6}{100}$	253.308

—

縮 尺

登記年月日：昭和50年8月12日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

92-5

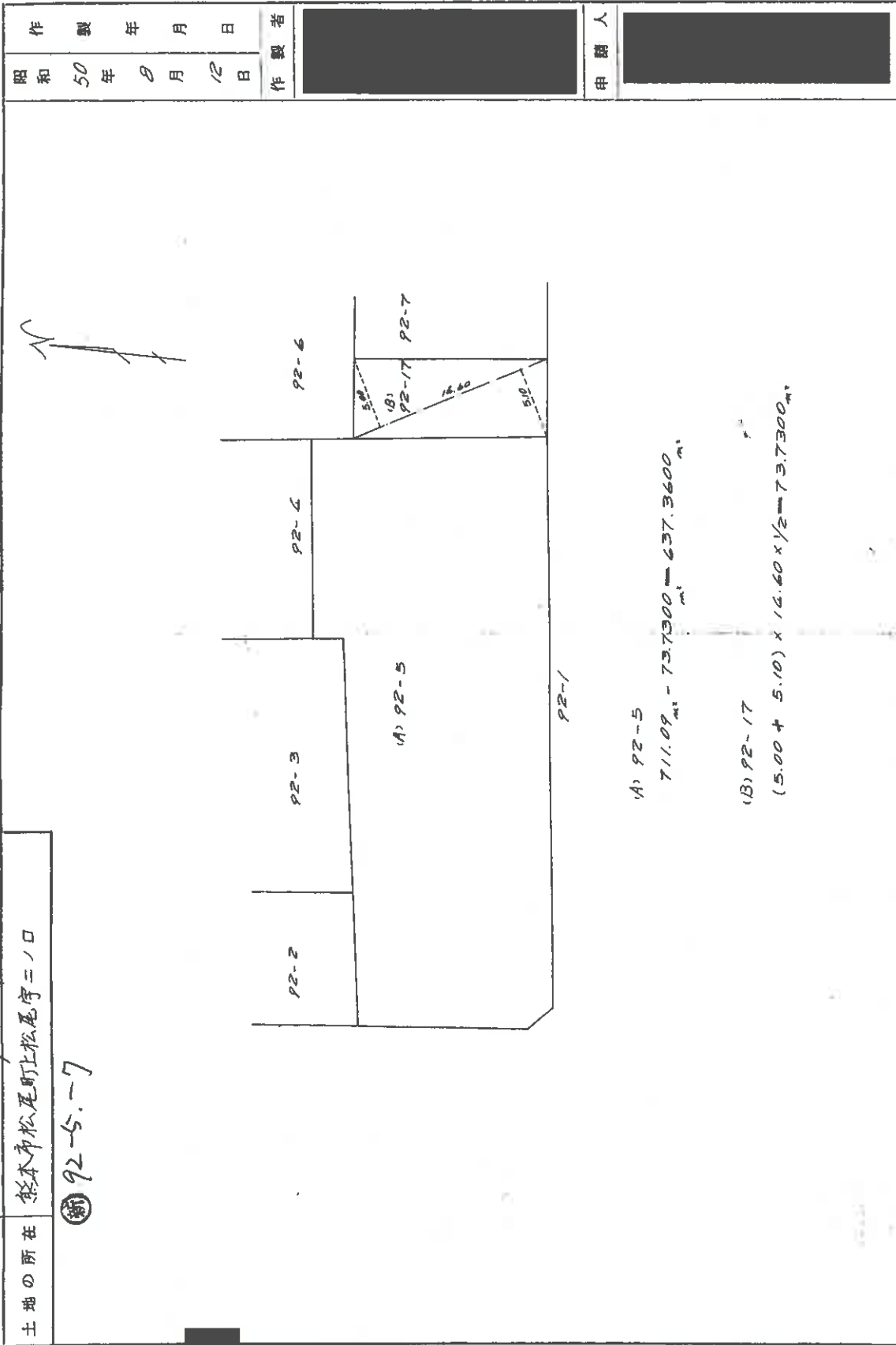
206023

206023

昭和50年8月12日登記
平成

地番	92-5- 92-5-7 1-10筆
土地の所在	熊本県松尾町上松尾字二ノ口

92-5-7



縮尺	1/300
----	-------

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

昭和五〇年八月廿二日

610503

92~7

号
番
座
家

熊本市松尾町上松尾字二ノ口 92番地 7

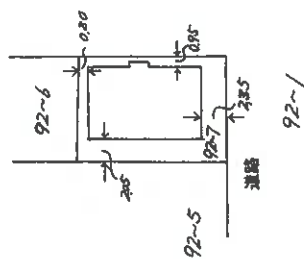
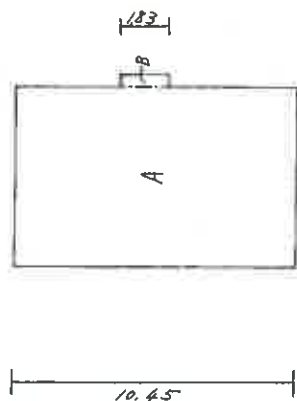
各建 階物 平面 圖

昭和50年10月30日登記

單位=mm

各階平面図 $S=1/200$

建筑物面 $S=1/500$



求積

A, $6.65 \times 10.45 =$	69.4925
B, $0.47 \times 1.83 =$	0.8601
	合計 70.3526

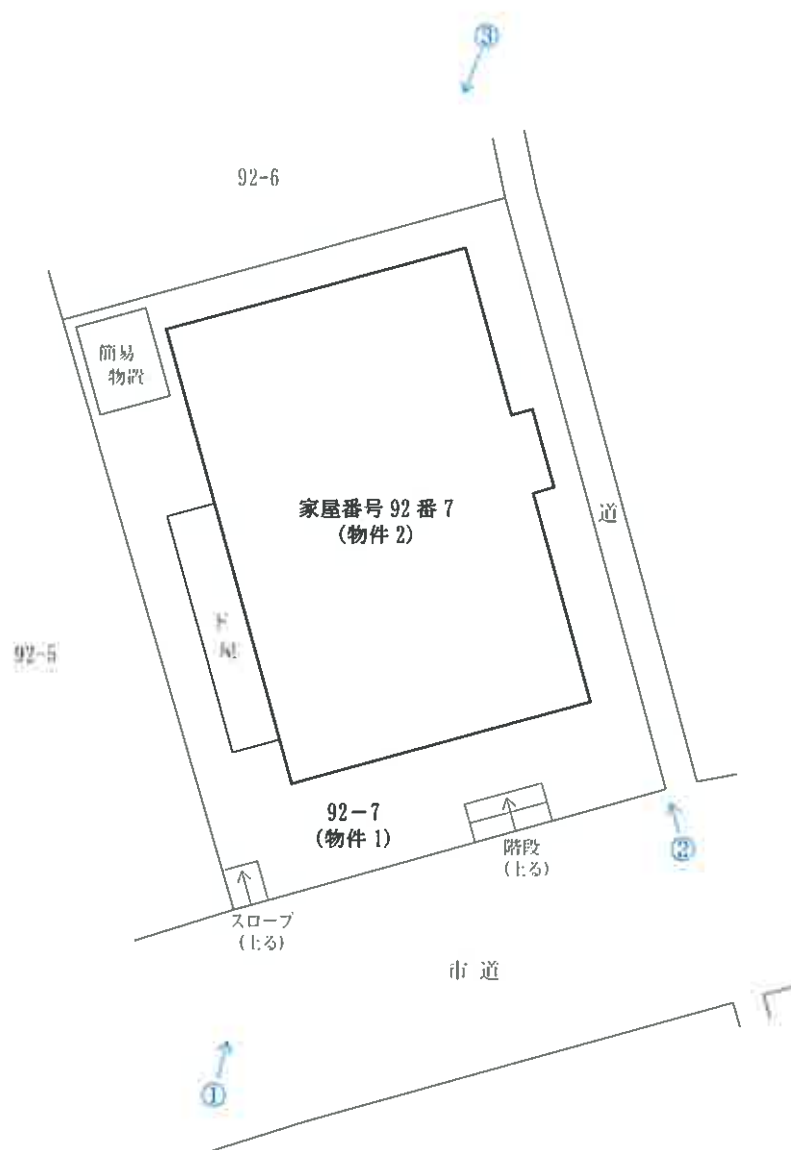
床面積 70.35 m²

人中

昭和五〇年 四月 〇日

(五) 煤田各台地各土查區圖表及土圖全

縮尺 $\frac{1}{500}$ $\frac{1}{200}$



写真撮影方位







①



②



③



物件 2 内部



物件 2 内部



物件 2 内部