再現況調査の結果を踏まえ、再評価は実施していない

令和　７年（ケ）第　　２５号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　８日から 令和　８年１２月１５日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２１日　午前１０時００分 熊本地方裁判所売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月１８日　午後　３時００分 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１１月２４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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	8,454,000 6,763,200	一括	1,690,800	215,450	63,022
1	6,095,000				
2	139,000				
3	70,000				
4	2,150,000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８１８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６８０．００平方メートル

　（現況）

　　地　　目　宅地、一部雑種地

2　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８３２番１３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８．６８平方メートル

　（現況）

　　地　　目　公衆用道路

3　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８３２番８

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　１５４平方メートル

　　持分５分の１

4　所　　在　熊本市南区白藤一丁目８１８番地

　　家屋　番号　８１８番

　　種　　類　居宅

令和　7年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　１３７．４６平方メートル

令和　7年（ケ）第　　25号

物　件　明　細　書

令和　8年　6月24日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　原　田　淳　一

1　不動産の表示
【物件番号1～4】
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2】
地役権
範　囲　全部
要役地　熊本市南区白藤一丁目832番9
設定日　平成30年6月22日
目　的　通行

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1，4】
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
【物件番号1】
地番832番1を承役地とする地役権設定登記がある。

《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。

令和　７年（ケ）第　　２５号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　　８１８番

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　６８０．００平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地、一部雑種地

２　所　　在　　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　　８３２番１３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３８．６８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

３　所　　在　　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　　８３２番８

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１５４平方メートル

　　持分５分の１

４　所　　在　　熊本市南区白藤一丁目８１８番地

　　家屋　番号　　８１８番

　　種　　類　　居宅

令和　7年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

構　　造　　木造スレートぶき平家建

床　面　積　　137．46平方メートル

令和７年（ケ）第２５号
令和８年９月１日受理
令和８年９月２５日提出

熊本地方裁判所民事第１部　御中

熊本地方裁判所
執行官　　田　口　浩　介

現況調査報告書（再）

令和８年熊本地震による被害状況等について、次のとおり報告する。

１　物件の状況等

物件所在地での目視点検結果から、本件土地建物について、令和８月熊本地震及びそれ以降の余震による被害は生じていないことを確認した。

なお、ヒートポンプ給湯機は、従前どおりの状態であり、傾き等は見受けられない。

２　調査の経過

令和８年９月１１日（金）午後０時００分～午後０時２０分
立入調査、写真撮影

※　非居住・無施錠物件であることから、単独調査を実施した。

以　上



令和　7年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８１８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６８０．００平方メートル

2　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８３２番１３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８．６８平方メートル

3　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８３２番８

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　１５４平方メートル

　　共有者Ａ　持分５分の１

4　所　　在　熊本市南区白藤一丁目８１８番地

　　家屋　番号　８１８番

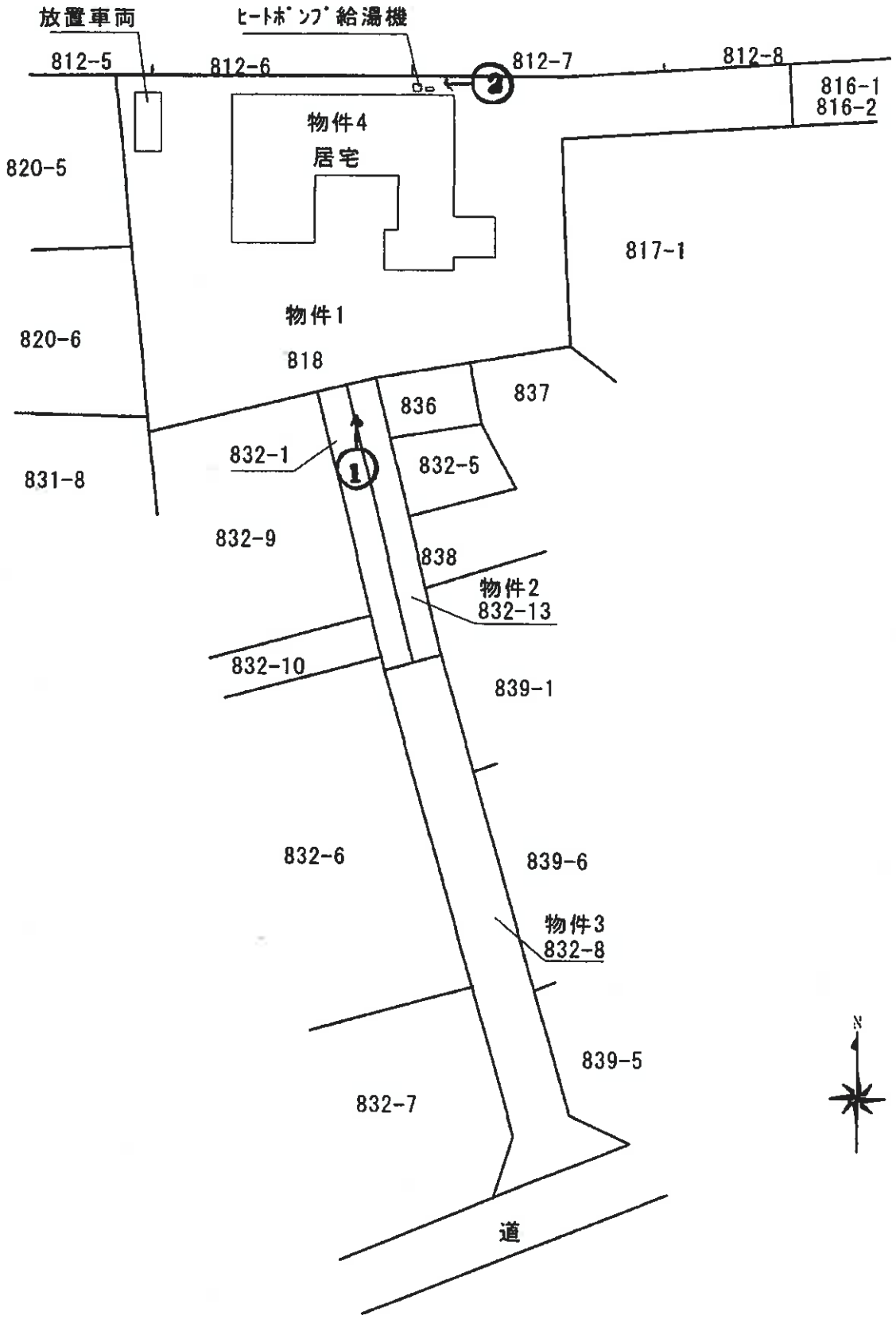
　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　１３７．４６平方メートル

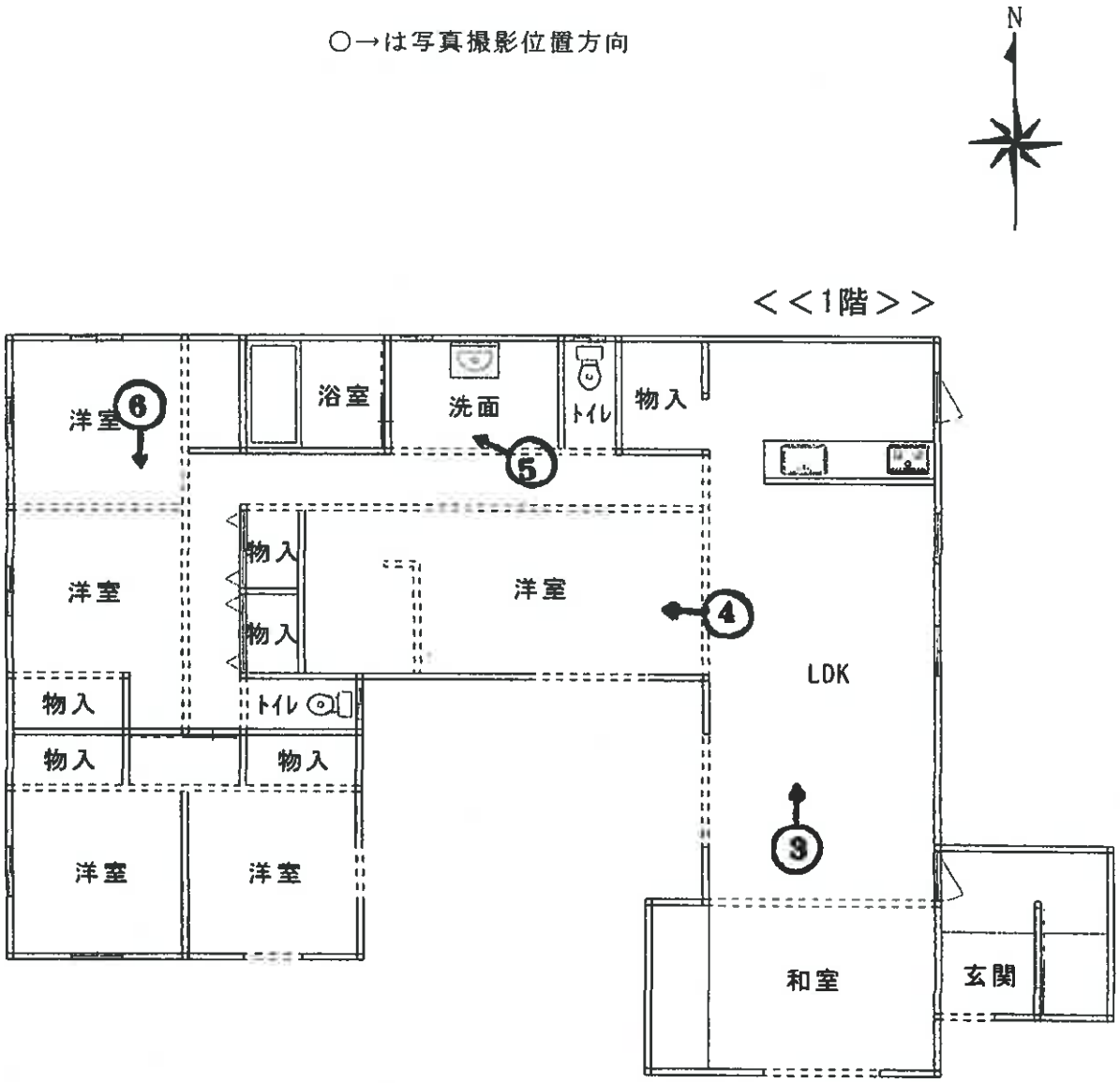
概 略 配 置 図

○→は写真撮影位置方向



建 物 間 取 図

○→は写真撮影位置方向



火災消失部分

（写真　1　）

物件４（敷地が物件１）　物件２



（写真　2　）

物件４　　ヒートポンプ給湯機



（写真　3　）

以下、物件２建物内部



（写真　4　）



（写真　5　）



（写真　6　）



令和７年(ケ)第２５号
令和７年５月９日受理
令和８年１月５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

熊本地方裁判所
受付
8.1.-5
午前 時 分
第 号

令和　7年（ケ）第　　25号

物　件　目　録

1　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８１８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　６８０．００平方メートル

2　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８３２番１３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　３８．６８平方メートル

3　所　　在　熊本市南区白藤一丁目

　　地　　番　８３２番８

　　地　　目　公衆用道路

　　地　　積　１５４平方メートル

　　共有者Ａ　持分５分の１

4　所　　在　熊本市南区白藤一丁目８１８番地

　　家屋　番号　８１８番

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造スレートぶき平家建

　　床　面　積　１３７．４６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	熊本市南区白藤一丁目２１－１１
土地	物件 １～３
現況地目	■宅地、一部雑種地（物件１） ■公衆用道路（物件２、３） □
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　■概略配置図のとおり
占有者及び占有状況	■物件１～３所有者（A）　■その他の者（B、その他不特定多数の者ら） Aが物件１の宅地上に下記建物を所有し、物件１の雑種地部分を放置した状態でそれぞれ占有している。 A、Bその他不特定多数の者らが物件２、３を公道に至る道路として使用している。 □「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」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（空家） 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	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
土地建物の位置関係	□建物図面（各階平面図）のとおり　■概略配置図のとおり

その他の事項

【物件１土地】
1　西側は物件４建物の敷地として使用され（写真１）、北東側の一段低い雑種地部分（約６５㎡）は雑草が生い茂った状態である（写真２）。
2　目的外の８３２番１土地（所有者Ｂ）を承役地とする、通行を目的とする要役地地役権が設定されている。
3　北西側に、２台の放置車両が存する（写真４）。

【物件２土地】
1　南東側の市道へ向かう途中の未舗装の道路として使用されている。
2　目的外の８３２番９土地（所有者Ｂ）を要役地とする、通行を目的とする地役権が設定されている。

【物件３土地】
南東側で市道と接する舗装された道路である。

【物件４建物】
1　外観は写真１、内部の状況は写真６ないし１５のとおり
2　令和５年１月１日午後７時２０分過ぎに発生した火災で大規模に損傷している。火元である中央洋室付近の損傷が特に激しく、解体業者により、柱の一部は切断されている（写真６～８、１０～１５参照）。
3　オール電化住宅であり、従物等としてヒートポンプ給湯機が存するが（写真３）、同機器の使用の可否は不明である。
4　上下水道の接続はある。

【隣地関係】
①８１２番５、宅地、200.89㎡、悠悠ﾎｰﾑ(株)　②８１２番６、宅地、200.91㎡、悠悠ﾎｰﾑ(株)
③８１２番７、宅地、200.90㎡、私人名義　④８１２番８、宅地、200.88㎡、私人名義（共有）
⑤８１６番１、畑、37㎡、私人名義　⑥８１６番２、畑、6.05㎡、私人名義
⑦８１７番１、畑、602㎡、私人名義　⑧８２０番５、宅地、218.11㎡、私人名義
⑨８２０番６、宅地、199.11㎡、私人名義　⑩８３１番８、宅地、374.20㎡、私人名義
⑪８３２番９、宅地、179.68㎡、Ｂ名義　⑫８３２番１０、宅地、33.10㎡、Ｂ名義
⑬８３２番１、宅地、39.34㎡、Ｂ名義　⑭８３２番５、畑、27㎡、私人名義
⑮８３６番、墓地、23㎡、私人名義　⑯８３７番、畑、42㎡、私人名義
⑰８３８番、墓地、19㎡、私人名義　⑱８３２番６、宅地、231.65㎡、私人名義
⑲８３２番１１、宅地、33.10㎡、私人名義　⑳８３２番７、宅地、163.71㎡、私人名義
㉑８３９番１、宅地、192.93㎡、私人名義　㉒８３９番６、宅地、181.84㎡、私人名義
㉓８３９番５、宅地、184.36㎡、私人名義

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
■A （債務者兼所有者）	1　私は本件土地建物の所有者です。 2　従前、私は物件４建物を家族（妻と子３人）と同居する住居として使用していました。 3　物件４建物は、令和５年１月１日午後７時２０分過ぎに。妻の寝たばこが原因で、中央洋室から出火して大規模に損傷しています。 4　消防の見分結果は「半焼」でしたが、警察の見分結果は「全焼」であり、保険会社の調査でも全焼扱いとされましたので、一旦解体作業に着手していました。しかし、保管会社から保険金が下りないため、解体作業は中断しています。私は、保険金さえ下りれば、現地建替えをしたいのですが、まだ保険会社からの正式な回答は受けていません。 5　物件１土地の一段低くなった北東側の雑種地部分は、隣地所有者が畑として使いたいとのことでしたので、平成３０年７月頃から同人に無償で貸していたのですが、何年も前に同人が使用しなくなりましたので、不使用の状態でずっと放置しています。 6　物件１土地の北西側には、私の自動車２台を置いています。２台とも動かない状態です。 7　本件建物火災が原因で、私たち家族は、私と妻の実家に分かれてバラバラの生活を余儀なくされています。 8　私の現住所である実家の住所は、父親に迷惑がかかりますので教えることはできません。

（調査経過用）

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12日（月） 12：10－12：30	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年5月12日（月） 13：10－13：25	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7年5月27日（火） 11：00－11：15	当庁執行官室	債務者兼所有者に事情聴取及び立入調査日等通知（電話）
7年5月27日（火） 11：20－11：30	当庁執行官室	熊本市地図情報（ＨＰ）で接道状況調査
年　月　日（　） ：　－　：		
年　月　日（　） ：　－　：		

（特記事項）

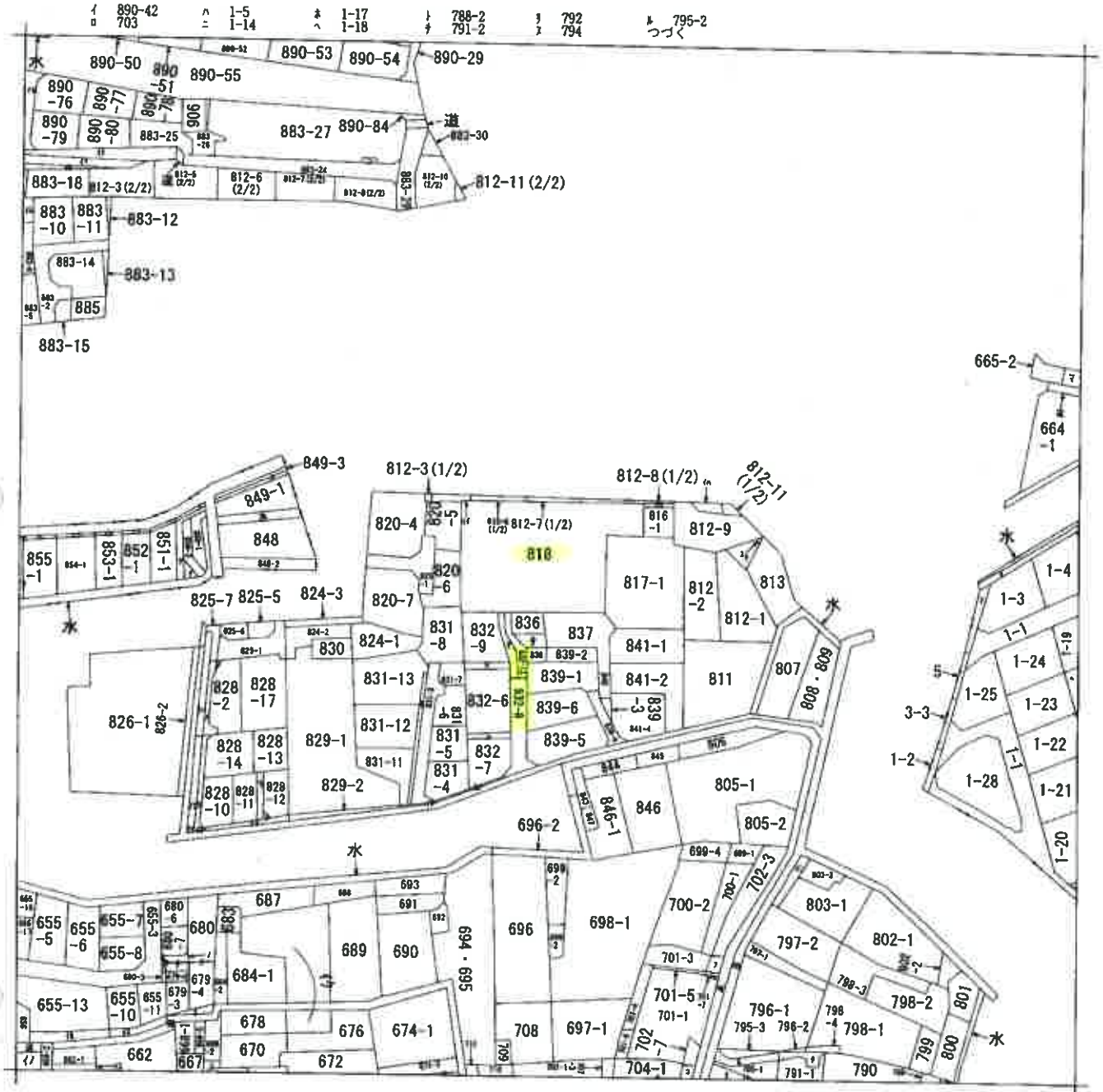
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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」Ａ３判をＡ４判に縮小



請求部分	所在	熊本市南区白藤一丁目				地番	818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				備付年月日(原図)	昭和54年2月19日	補記事項	方位不明		

請求番号：31-1
(1/2)

（ 6 枚目）

公用

「公図の写し」Ａ３判をＡ４判に縮小

ヲ　828-5
ワ　828-15
カ　828-16
ヨ　831-10
タ　832-5
レ　832-10
ソ　832-11
ツ　850-4
ネ　679-5
ナ　679-1
ラ　679-8
ム　680-5
ウ　680-2
ノ　680-8
オ　680-4
ク　679-7
ヤ　679-6
マ　665-3
ケ　673-1
フ　702-4
コ　702-1
エ　851-2
テ　850-5
ア　850-2
サ　849-2
キ　道
ユ　828-9
メ　828-7
ミ　671
シ　669-4
ヒ　702-5
モ　832-1
セ　814-2
ス　814-1
ン　883-28
イイ　812-5(1/2)
イロ　816-2
　　812-10(1/2
　　)
イー　803-2
イホ　828-1
イヘ　828-3
イト　828-4
イチ　828-6
イリ　828-8
イヌ　831-2
イル　832-12
イヲ　856-1
イワ　854-2
イカ　655-4
イヨ　663-2
イタ　856-2
イレ　855-2
イソ　853-2
イツ　852-2
イネ　890-75
イナ　890-85
イラ　道
イム　883-17
イウ　883-16
イノ　652・653合
　　併3
イオ　655-12
イク　686・677

請求番号：31-1
(2/2)

（　7　枚目）

公用

公用

登記年月日：平成30年5月22日

世界測地系による座標値

平成２８年熊本地震前の基本三角点等の成果に基づき測量

地番	832－1、832－13
土地の所在	熊本市南区白藤一丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

座標求積表　（世界測地系　Ⅱ系）

地番	832-1			
測点	標識	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn-1)・Yn
KB10	(新管) 金属標	-27279.621	-30246.845	-44302.104504
K2	(新管) 金属鋲	-27294.829	-30243.281	-115511.716328
K1	(新管) 金属標	-27297.582	-30242.613	-25004.676712
K233	(新管) 金属標	-27298.554	-30242.365	-59456.250612
PP1	(新管) 金属鋲	-27298.028	-30240.435	69336.991120
PP2	(新管) 金属標	-27279.106	-30244.905	174859.069460
			倍面積	-78.687576
			面積	39.3437880
			地積	39.34 ㎡

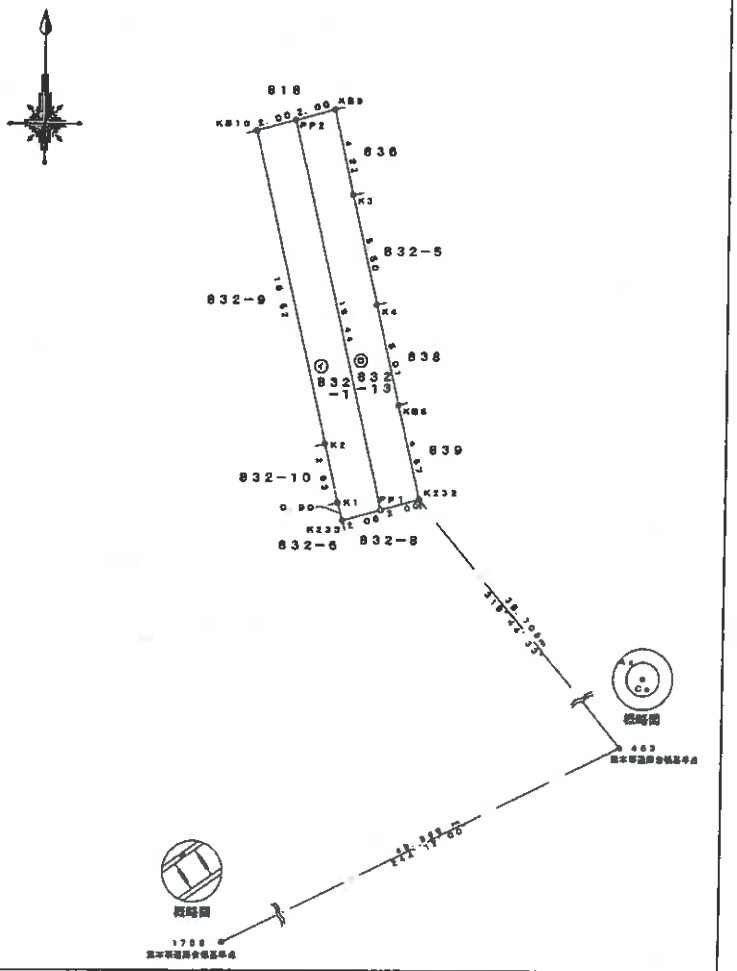
地番	832-13			
測点	標識	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn-1)・Yn
K232	(新管) 金属標	-27297.501	-30238.505	-22684.223331
KB6	(新管) 金属標	-27292.953	-30239.604	61190.800626
K4	(新管) 金属標	-27288.068	-30240.747	65409.498996
K3	(新管) 金属標	-27282.709	-30242.001	60513.048562
KB9	(新管) 金属鋲	-27278.591	-30242.965	79217.028264
PP2	(新管) 金属標	-27279.106	-30244.905	-69016.138180
PP1	(新管) 金属鋲	-27298.028	-30240.435	-174707.379200
			倍面積	-77.364263
			面積	38.6821315
			地積	38.68 ㎡

総合計面積	78.0259195 ㎡

基準点の名称及び座標値

図示記号	名称	標識		座標
463	熊本市道路台帳基準点	真鍮金属鋲	X	-27327.041
			Y	-30213.491
1756	熊本市道路台帳基準点	真鍮金属鋲	X	-27348.354
			Y	-30257.579

測量年月日	平成30年 4月19日
座標系	Ⅱ系



作成者	[redacted]	縮尺		申請人	[redacted]	縮尺	1/250

A３判をA４判に縮小

（８枚目）

請求番号：31-3

公用

登記年月日：昭和54年3月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

108824

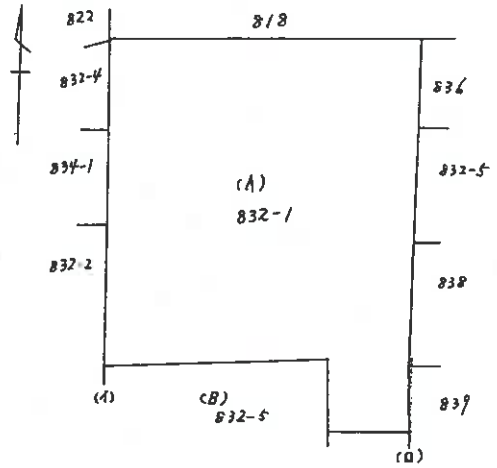
108824

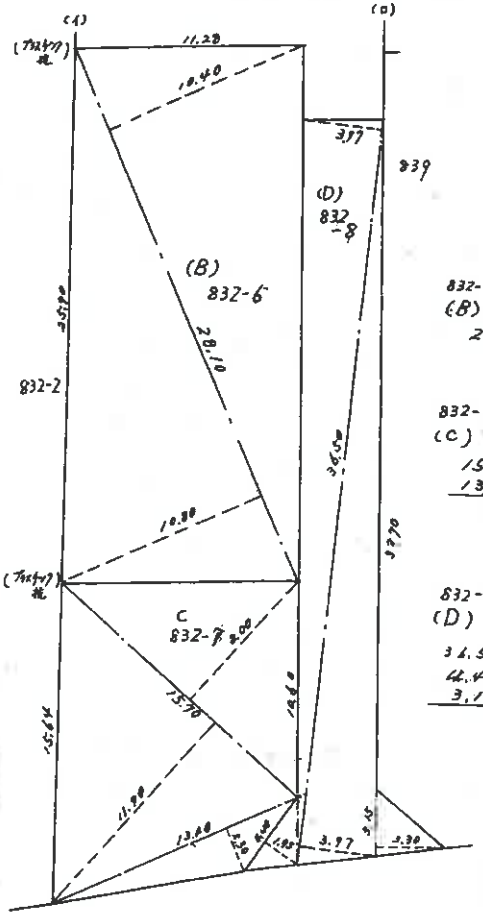
832-1

昭和 / 平成 54年 3月 28日登記

地積測量図

地番	832-6 832-7 832-8
土地の所在	熊本市白藤町字屋敷 ~~白藤一丁目~~





(A) 832-1

875㎡ − (297.86㎡ + 171.28㎡ + 154.3925㎡) = 251.4675㎡

832-6
(B) 求積

28.10 × (10.40 + 10.80) = 595.72
½ = 297.86㎡

832-7
(C) 求積

15.70 × (8.00 + 11.90) = 312.43
13.10 × 2.30 = 30.13
342.56
½ = 171.28㎡

832-8
(D) 求積

34.50 × (3.97 + 3.97) = 289.81
42.40 × 1.95 = 8.58
3.15 × 3.30 = 10.395
308.785
½ = 154.3925㎡

(単位はメートル)

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

昭和五四年参月弐八日

A3判をA4判に縮小

（9枚目）

請求番号 31-4 (1/2)

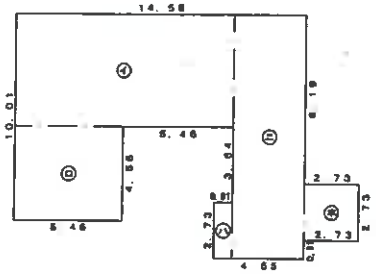
A

公用

登記年月日：令和1年6月21日

建物図面
各階平面図

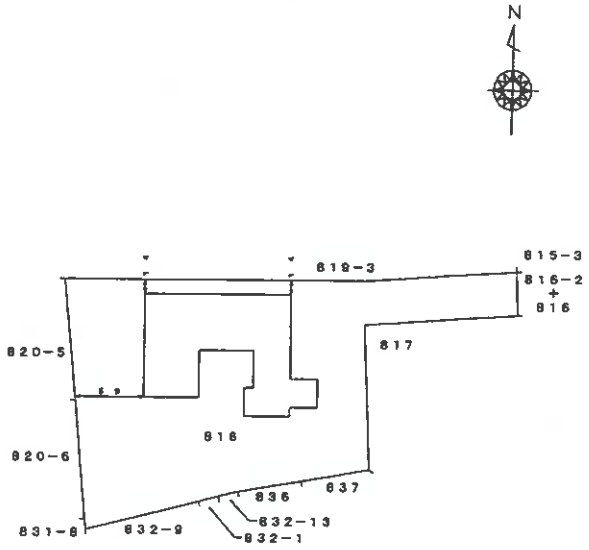
家屋番号	８１８番
建物の所在	熊本市南区白藤一丁目８１８番地



求積表

㋐	10.92	× 5.46	=	59.62320
㋑	5.46	× 4.55	=	24.84300
㋒	0.91	× 2.73	=	2.48430
㋓	3.64	× 11.62	=	43.06120
㋔	2.73	× 2.73	=	7.45280
		計		137.46450

床面積　137.46 ㎡



作成者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/500

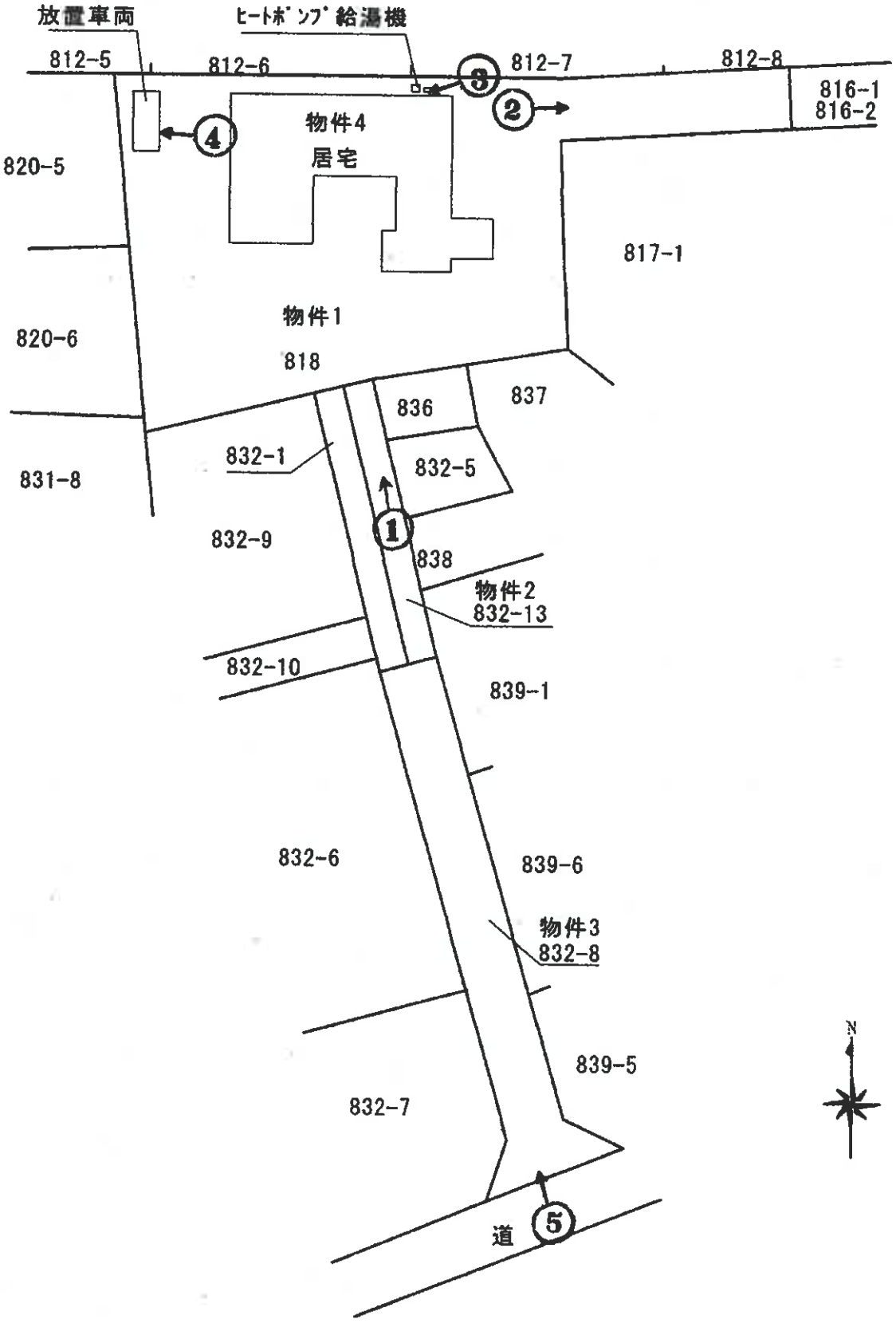
（10枚目）

A3判をA4判に縮小

請求番号：31-2

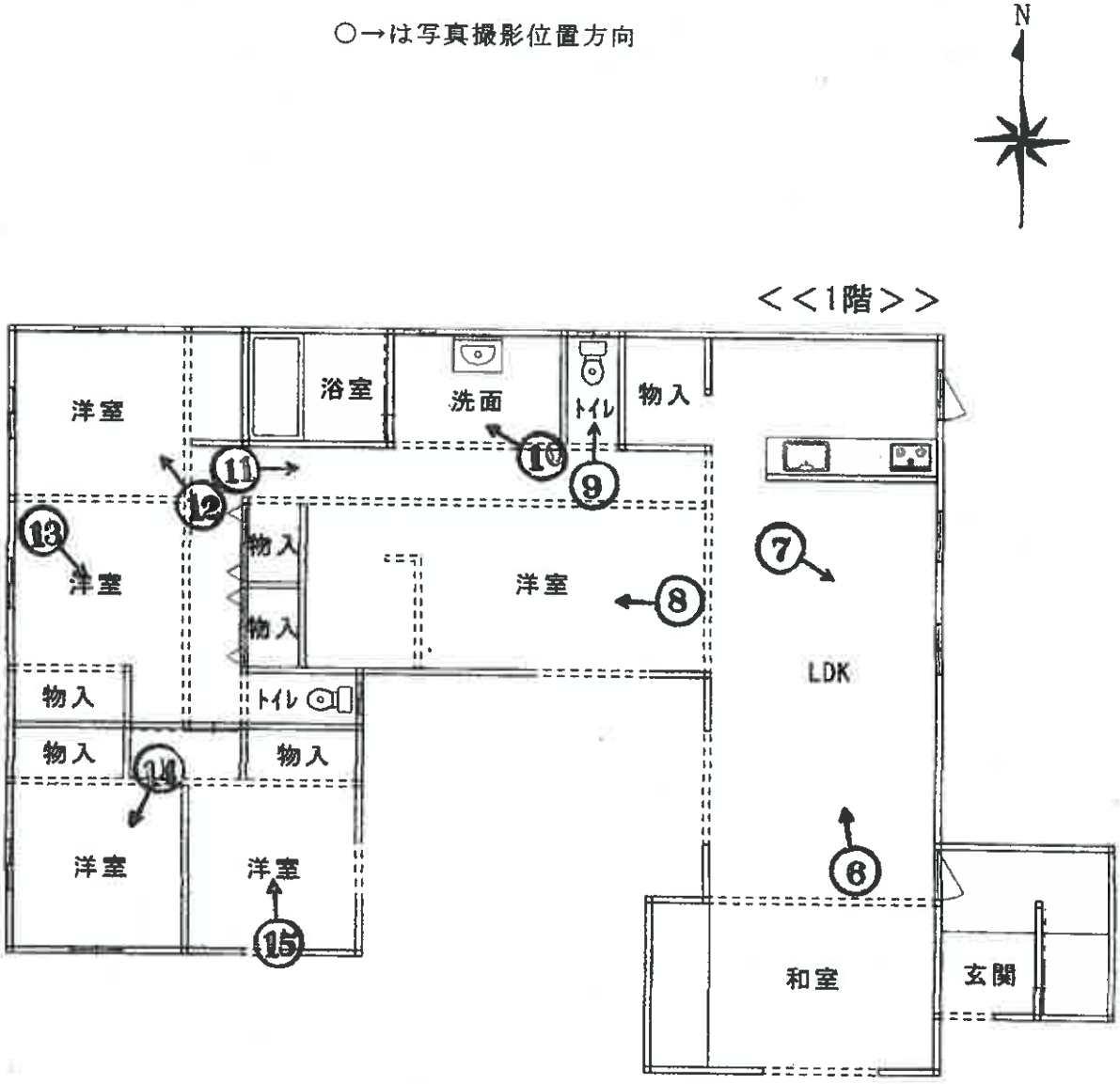
概 略 配 置 図

○→は写真撮影位置方向



建 物 間 取 図

○→は写真撮影位置方向



火災消失部分

（写真　1　）

物件４（敷地が物件１の宅地部分）　物件２



（写真　2　）

物件１の雑種地部分



（写真　3　）

物件４　　ヒートポンプ給湯機



（写真　4　）



（写真　5　）



（写真　6　）

以下、物件４建物内部



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）



（写真　14　）



（写真　15　）



令和　7　年（ケ）第　25　号
令和 7 年 5 月 28 日現地調査
令和 8 年 1 月 21 日評　　価
発行番号：4,253

熊本地方裁判所　御中

評　価　書

＜ 土地・建物用＞



評価人 不動産鑑定士

園田 修司　印

第１　　評価額

一　括　価　格			
	金	8,454,000	円
内　訳　価　格			
物件１（土地）	金	6,095,000	円
物件２（土地）	金	139,000	円
物件３（土地）	金	70,000	円
物件４（建物）	金	2,150,000	円

1　一括価格は、物件１、２、３、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１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

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　在 地　番 地　目 地　積	熊本市南区白藤一丁目 818番 宅地 680.00 ㎡	地目：宅地、一部雑種地
2	所　在 地　番 地　目 地　積	熊本市南区白藤一丁目 832番13 宅地 38.68 ㎡	地目：公衆用道路
3	所　在 地　番 地　目 地　積	熊本市南区白藤一丁目 832番8 公衆用道路 154 ㎡ ※共有持分　5分の1	同左
4	所　在 家屋番号 種　類 構　造 床面積	熊本市南区白藤一丁目 818番地 818番 居宅 木造スレートぶき平家建 1階　　137.46 ㎡	同左

番号	特　記　事　項
4	火災により建物の一部が消失している状態

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、２、３、４）

位置・交通	JR鹿児島本線「西熊本」駅の南西方・道路距離約1.5km 最寄バス停「白藤町」の北東方・約250m（徒歩約4分） （別添「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ住宅地域。	
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	都市計画区域内（市街化区域）
	用途地域	第１種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60 %
	容積率	150 %
	防火規制	規制なし
	その他の規制	法第22条区域
画地条件	地積	680.00 ㎡　（物件１〔宅地部分〕のみ）
	形状	やや不整形
	間口・奥行	間口約　2.0　m・奥行約　22.0　m ※間口は物件２の道路幅を記載
	接道状況	中間画地　（行き止まり）
	その他	物件１の北東側突起部分（約65㎡）とは高低差（宅地部分が高い）を有する。当該突起部分は雑種地となっており、現在未使用地となっている。 なお、物件１については、周辺土地の一部と高低差を有している。
接面道路の状況	南側　4.0 m　市道　※物件３が接続する道路 上記は物件３が南側で接続する市道である。当該市道から物件３（※1）及び物件２（隣接地832番1も通行可能※2）を通って物件１（宅地部分）へ進入することとなる。 ※1　物件３は位置指定道路（指定年月日S55.2.15、指定番号S54-098号）となっている。（大半が未舗装。一部舗装あり） ※2　物件２（舗装なし）については、土地832番9のための地役権（目的：通行）が設定されている。物件２の隣接地832番1（目的外土地）についても物件１のための地役権（目的：通行）が設定されている。当該通行権を加味すると、物件１への進入道路幅員は4.0mとなる。	
土地の利用状況及び隣地の状況等	物件１（宅地部分）については、物件４建物の敷地として利用されている。北東側雑種地部分（約65㎡）は未利用となっている。 隣地は一般的な戸建て住宅の敷地や農地等として利用されている。物件２、３（公衆用道路）については上記特記事項参照。	

供給処理施設	上　水　道：　あり ガ ス 配 管：　なし　（オール電化） 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	・ 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されている（白藤遺跡群） ・ 放置車両が存する

2 建物の概況及び利用状況（ 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（登記記載）：令和元年6月15日新築 経過年数：7年 経済的残存耐用年数：概ね満了しているものと判断した
仕　　様	構　　造：木造 屋　　根：スレート 外　　壁：サイディング等 内　　壁：ビニールクロス等 天　　井：ビニールクロス等 床　　：フローリング、クッションフロア、畳等 設　　備：電気設備、給排水設備等 そ の 他：―
床面積（現況）	第3　目的物件記載の通り
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：附属資料の「間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	令和5年1月1日に発生した火災により、大きく損傷等している。解体業者による柱の一部切断等もあり、躯体の性能（耐震性等）にも問題があると考えられる。調査時点において特段の補修、メンテナンス等が行われておらず、建物としての利用は不可能である。
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する ・ 火災により大きく損傷してしている状態であり、壁や一部の柱が消失している

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、２、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/㎡） 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	49,400	0.56	680.00	0.90	16,930,000	
2	49,400	0.15	38.68	1.00	290,000	
番号	標準画地価格 （円/㎡） ア	個別 格差 イ	地積 （㎡） ウ	建付減価 エ	共有 持分 オ	建付地価格 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
3	49,400	0.10	154	1.00	1/5	152,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　熊本南（県）-4

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$61,200円/㎡ \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{124} \fallingdotseq 49,400円/㎡$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差：　街路条件　+3　　環境条件　+20

街路条件　交通接近条件　環境条件　行政的条件　地域格差

$$1.03 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.24$$

イ　個別格差　：　（物件1）　地積　△30
　　形状等　△20　　相乗積　0.56

イ　個別格差　：　（物件2）　形状　△50
　　地役権設定　△70　　相乗積　0.15

イ　個別格差　：　（物件3）　公衆用道路　△90
　　相乗積　0.10

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/㎡） ア	現況延床面積 （㎡） イ	現価率 ウ	建物価格 （円） ア×イ×ウ
4	180,000	137.46	0.01	247,000

ウ　現価率（物件5）：耐用年数を概ね満了している。残価率を1%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	16,930,000	0.25	法定地上権	4,233,000
2	290,000	0.00	—	0
3	152,000	0.00	—	0

イ　土地利用権等割合：　土地利用権等を物件２については現況が公衆用道路であることから、物件３については共有の位置指定道路であることから、法定地上権等の成立はないと判定した。

物件１については法定地上権と判定し、その割合を「25%」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） （アニイ）×ウ×エ×オ
1	16,930,000	−4,233,000		0.60	0.80	6,095,000
2	290,000	±0		0.60	0.80	139,000
3	152,000	±0		0.60	0.80	70,000
4	247,000	＋4,233,000		0.60	0.80	2,150,000
一括価格（合計）						8,454,000

ウ　占有減価修正：　修正は必要ないと判断した。

エ　市場性修正：　建物については火災等により継続利用が困難な状態であること、および道路利用状態が一般的ではないこと等を総合的に勘案すると、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：　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。

第６　参考価格資料

地価調査価格：熊本南（県）-4
所在：熊本市南区合志２丁目６５２番３
価格：61,200 円/㎡
位置：JR鹿児島本線「西熊本」駅まで約1.2ｋｍ
価格時点：令和7年7月1日
地積：264 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接面街路：南側　4.0　m　市道　（東側道）
用途指定等：都市計画区域内（市街化区域）
第１種中高層住居専用地域
建ぺい率：60%　容積率：150%
地域の概要：中規模一般住宅のほか農地等も見られる一般住宅地域

第７　附属資料

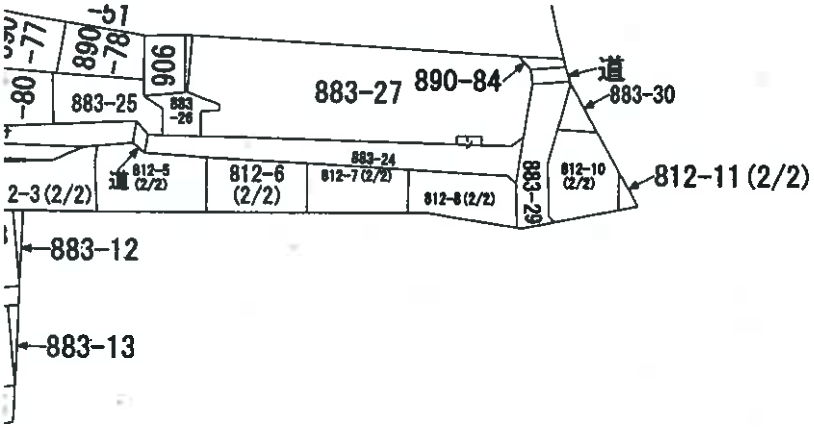
1	位置図	1葉
2	公図写	1葉
3	地積測量図写	2葉
4	建物図面写	1葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	建物間取図	1葉

位置図（熊本市　白図）

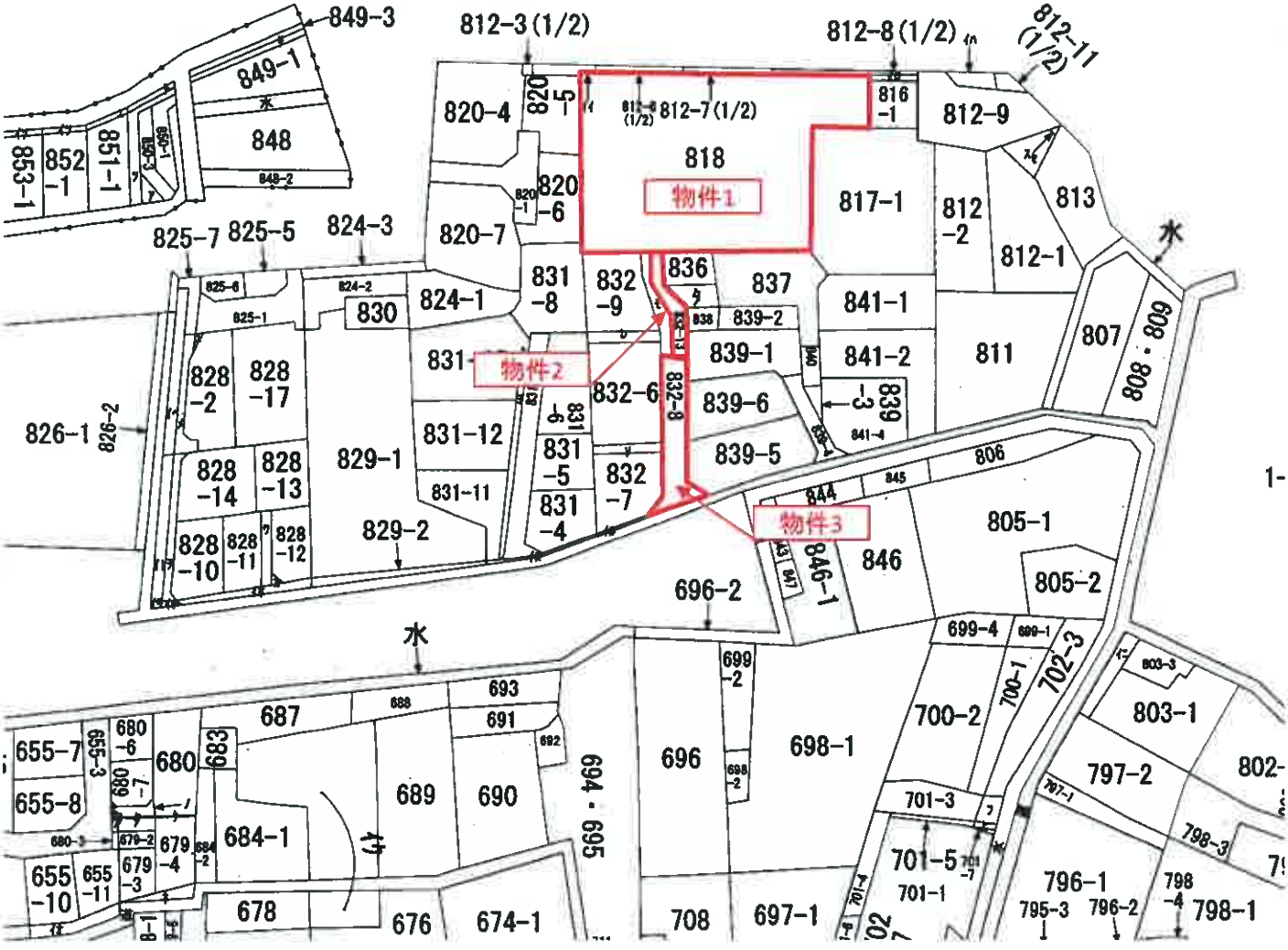


1:10, 000

公図写



883-27
890-84
道
883-30
883-25
906
812-11 (2/2)
883-12
883-13



849-3
812-3 (1/2)
812-8 (1/2)
812-11 (1/2)
812-7 (1/2)
818
物件1
物件2
物件3
820-4
820-7
820-6
817-1
812-9
812-2
812-1
813
811
807
808・809
825-7
825-5
824-3
824-1
830
831-8
832-9
836
837
841-1
841-2
839-1
839-2
839-6
839-5
832-6
832-8
831-12
831-11
831-5
831-4
832-7
829-1
829-2
828-2
828-17
828-14
828-13
828-10
828-11
828-12
826-1
826-2
806
805-1
805-2
846
846-1
696-2
水
699-4
700-2
700-1
702-3
803-1
797-2
698-1
696
694・695
693
691
687
689
690
684-1
680
683
655-7
655-8
655-10
655-11
678
676
674-1
708
697-1
701-3
701-5
701-1
796-1
795-3
796-2
798-1
798-3

縮尺不明

世界測地系による座標値

地番	832−1、832−13
土地の所在	熊本市南区白藤一丁目

~~土地所在図~~
地積測量図

平成２８年熊本地震前の基本三角点等の成果に基づき測量

座標求積表　（世界測地系　Ⅱ系）

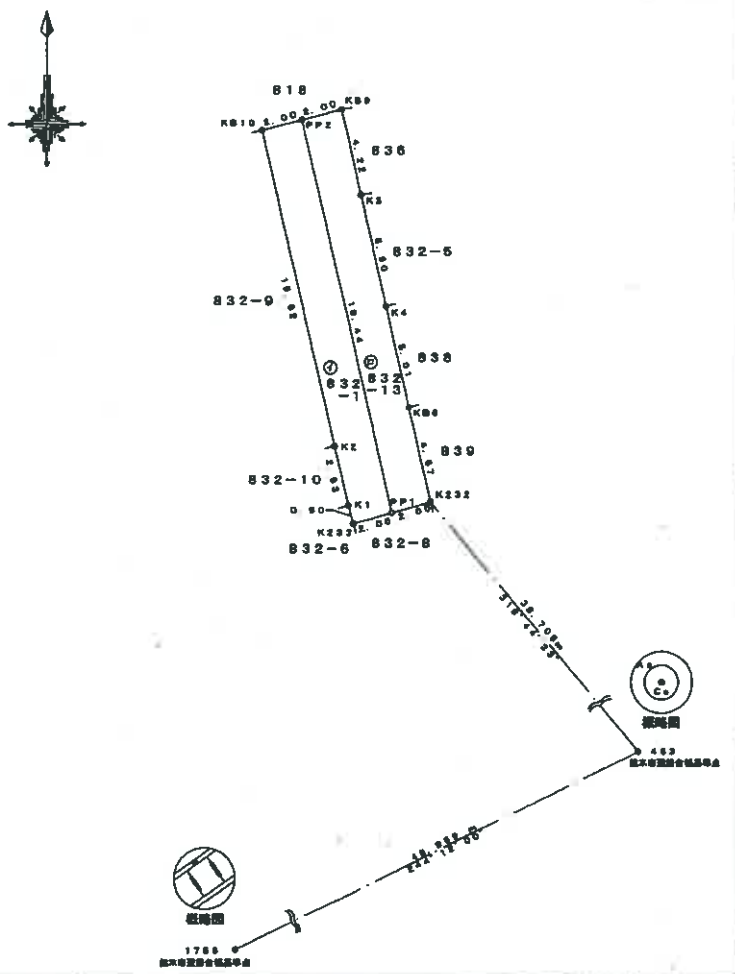
地番	832−1			
測点	標識	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn−1)・Yn
KB10	(新管) 金属標	-27279.621	-30246.845	-44302.104504
K2	(新管) 金属鋲	-27294.829	-30243.281	-115511.716328
K1	(既管) 金属標	-27297.682	-30242.613	-25004.676712
K233	(新管) 金属標	-27298.554	-30242.365	-59456.250612
PP1	(新管) 金属鋲	-27298.028	-30240.435	69336.991120
PP2	(新管) 金属標	-27279.106	-30244.905	174859.069460
			倍面積	-78.687576
			面積	39.3437880
			地積	39.34 ㎡

地番	832−13			
測点	標識	X座標	Y座標	(Xn+1−Xn−1)・Yn
K232	(新管) 金属標	-27297.501	-30238.505	-22684.223331
KB6	(新管) 金属標	-27292.953	-30239.604	61190.800625
K4	(新管) 金属標	-27288.068	-30240.747	65409.498996
K3	(新管) 金属標	-27282.709	-30242.001	60513.048562
KB9	(新管) 金属鋲	-27278.591	-30242.965	79217.028264
PP2	(新管) 金属標	-27279.106	-30244.905	-69016.138180
PP1	(新管) 金属鋲	-27298.028	-30240.435	-174707.379200
			倍面積	-77.364263
			面積	38.6821315
			地積	38.68 ㎡

総合計面積	78.0259195 ㎡

基準点の名称及び座標値				
図示記号	名称	標識		座標
463	熊本市道路台帳基準点	真鍮金属鋲	X	-27327.041
			Y	-30213.491
1756	熊本市道路台帳基準点	真鍮金属鋲	X	-27348.354
			Y	-30257.579

測量年月日	平成30年 4月19日
座標系	Ⅱ系



作成者	[redacted]	縮尺	

申請人	[redacted]	縮尺	1/250

地積測量図等①

地積2

謄本7096番ハ

108824

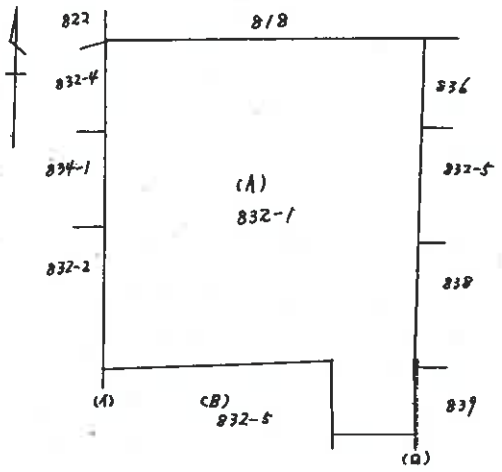
108824

832-1

昭和
平成 54年 3月 28日登記

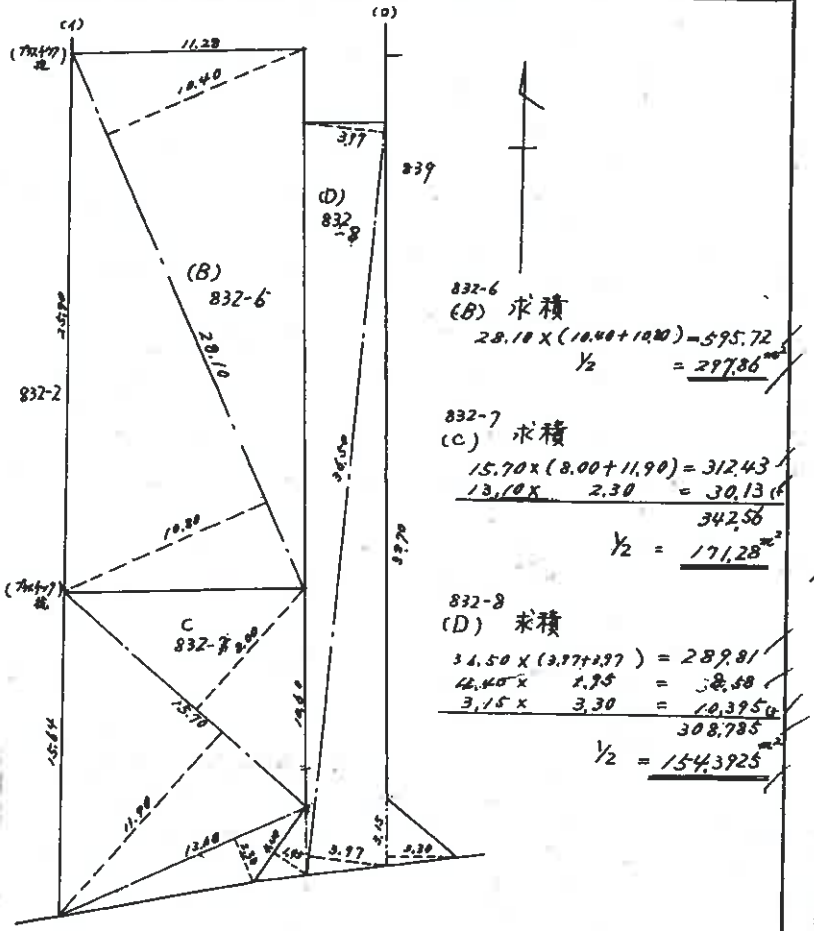
地積測量図

地番	832-6 832-7 832-8
土地の所在	熊本市 ~~白藤町字屋敷~~ 白藤一丁目



(A) 832-1

$875^{m^2} - (297.86^{m^2} + 171.28^{m^2} + 154.3925^{m^2}) = 251.4675^{m^2}$



832-6
(B) 求積

$28.10 \times (10.40 + 10.30) = 595.72$

$\frac{1}{2} = 297.86^{m^2}$

832-7
(C) 求積

$15.70 \times (8.00 + 11.90) = 312.43$

$13.10 \times 2.30 = 30.13$

342.56

$\frac{1}{2} = 171.28^{m^2}$

832-8
(D) 求積

$34.50 \times (3.97 + 3.97) = 289.81$

$42.40 \times 1.95 = 82.68$

$3.15 \times 3.30 = 10.395$

308.785

$\frac{1}{2} = 154.3925^{m^2}$

(単位はメートル)

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/250

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

昭和五四年参月弐八日

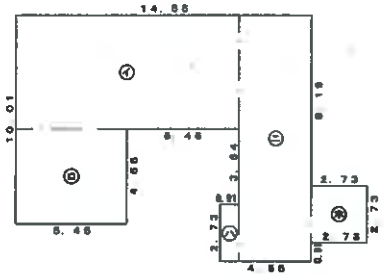
物件3

地積測量図②

原図を約70%縮小

建物図面
各階平面図

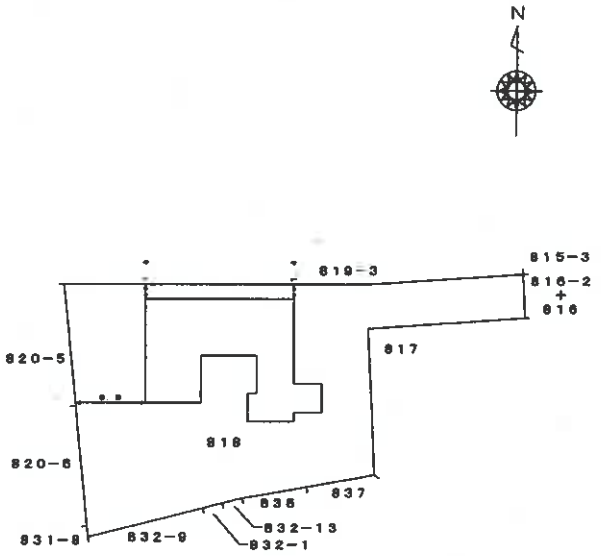
家屋番号	８１８番
建物の所在	熊本市南区白藤一丁目８１８番地



求積表

㋑	10.92	× 5.46	=	59.62320
㋺	5.46	× 4.55	=	24.84300
㋩	0.91	× 2.73	=	2.48430
㋥	3.64	× 11.63	=	43.06120
㋭	2.73	× 2.73	=	7.45290
		計		137.46460

床面積　137.46 ㎡

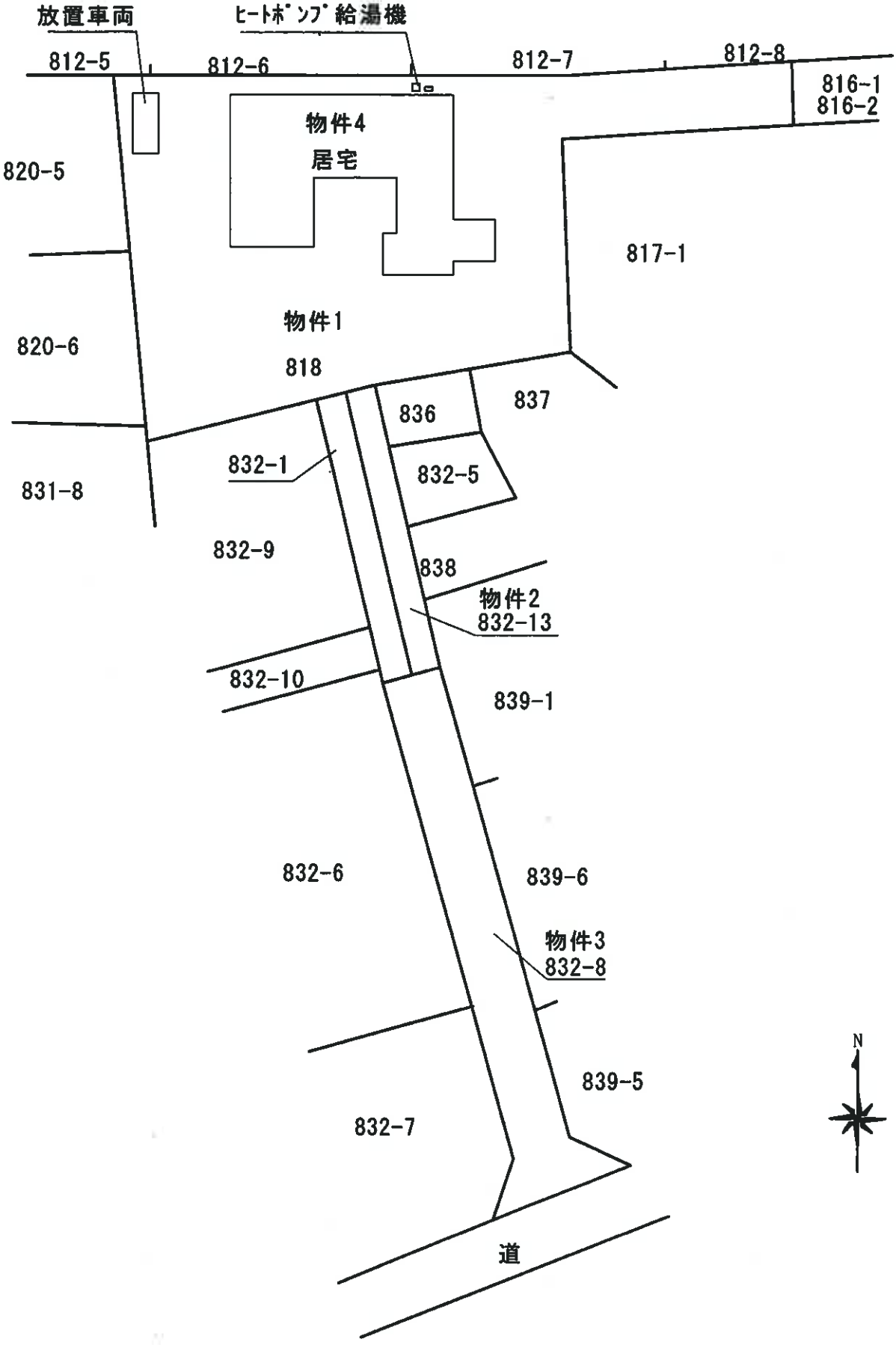


作成者	[redacted]	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

物件4

建物図面写

土地建物位置関係図


放置車両
ヒートポンプ給湯機
812-5
812-6
812-7
812-8
816-1
816-2
物件4
居宅
820-5
817-1
物件1
820-6
818
836
837
832-1
832-5
831-8
832-9
838
物件2
832-13
832-10
839-1
832-6
839-6
物件3
832-8
839-5
832-7
道
N

建物間取図

