

本件の現況調査報告書  
及び評価書は、令和8年  
熊本地震発生前の調査に  
基づくものです。入札の  
検討に際しては、その点  
ご留意ください。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月19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11月 2日から<br>令和 8年11月10日まで                                                                                                |
| 開札期日                                                                                | 日 時 令和 8年11月16日 午前10時00分<br>場 所 熊本地方裁判所売却場                                                                                    |
| 売却決定<br>期日                                                                          | 日 時 令和 8年12月 2日 午後 3時00分<br>場 所 熊本地方裁判所民事第1部                                                                                  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                                    | 下記のいずれかによる。<br>(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<br>(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<br>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10月19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   | 熊本市東区画図町大字重富字道下                              |
|   | 地 番   | 4 3 6 番 1 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 9 . 2 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 熊本市東区画図町大字重富字道下 4 3 6 番地 1 1                 |
|   | 家屋 番号 | 4 3 6 番 1 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 1 平方メートル<br>2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



## 物 件 明 細 書

令和 8年 7月15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   | 熊本市東区画図町大字重富字道下                              |
|   | 地 番   | 4 3 6 番 1 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 9 . 2 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 熊本市東区画図町大字重富字道下 4 3 6 番地 1 1                 |
|   | 家屋 番号 | 4 3 6 番 1 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 1 平方メートル<br>2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



令和7年(ケ)第103号  
令和8年1月16日受理  
令和8年5月7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   | 熊本市東区画図町大字重富字道下                              |
|   | 地 番   | 4 3 6 番 1 1                                  |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 2 0 9 . 2 1 平方メートル                           |
| 2 | 所 在   | 熊本市東区画図町大字重富字道下 4 3 6 番地 1 1                 |
|   | 家屋 番号 | 4 3 6 番 1 1                                  |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 6 8 . 3 1 平方メートル<br>2 階 3 4 . 7 8 平方メートル |



## そ の 他 の 事 項

## 【物件 1 土地】

- 1 南側から南西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 北西角付近にスチール製簡易物置（目的外動産）が存する（写真 1）。
- 4 隣接する土地は次のとおり（登記記録に基づき記載）
  - ① 4 3 6 番 7、宅地、204.12㎡、私人名義
  - ② 4 3 6 番 9、宅地、201.99㎡、私人名義
  - ③ 4 3 6 番 10、宅地、207.97㎡、私人名義
  - ④ 4 3 4 番 1、公衆用道路、528㎡、熊本市
  - ⑤ 4 3 4 番 5、公衆用道路、517㎡、熊本市

## 【物件 2 建物】

- 1 外観は写真 1、内部の状況は写真 3 ないし 15 のとおりのオール電化住宅である。
- 2 目視等で確認した限り、内壁クロスのシミ、浮き及び傷等、いずれも軽微な損傷が見受けられるが、特段の損傷箇所は見当たらない。
- 3 上下水道の接続はある。
- 4 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する（写真 1、2）。

## 関 係 人 の 陳 述 等

| 陳 述 者<br>(当事者等との関係) | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ■債務者兼所有者            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1 現在、本件建物には誰も居住していません。</li> <li>2 本件建物の鍵を所持しているのは私だけです。1月30日の立入調査に立ち会うことはできませんので、解錠のうえ、建物内に立ち入って調査されることに異議はありません。</li> </ol> |

| 調 査 の 経 過                  |             |                                 |
|----------------------------|-------------|---------------------------------|
| 調 査 の 日 時                  | 調 査 の 場 所 等 | 調 査 の 方 法 等                     |
| 8年1月19日 (月)<br>12:00-12:30 | 熊本地方法務局     | 公図の写し等交付申請                      |
| 8年1月19日 (月)<br>13:00-13:15 | 物件所在地       | 物件確認、外観写真撮影                     |
| 8年1月19日 (月)<br>: -: :      | 当庁執行官室      | 債務者兼所有者へ立入調査日等に関する通知書送付<br>(郵送) |
| 8年1月26日 (月)<br>9:00-9:10   | 当庁執行官室      | 熊本市地図情報 (HP) で接道状況調査            |
| 8年1月29日 (木)<br>9:00-9:05   | 当庁執行官室      | 債務者兼所有者から事情聴取 (電話)              |
| 8年1月30日 (金)<br>10:00-10:40 | 物件所在地       | 立入調査、写真撮影                       |
| 年 月 日 ( )<br>: -: :        |             |                                 |

(特記事項)

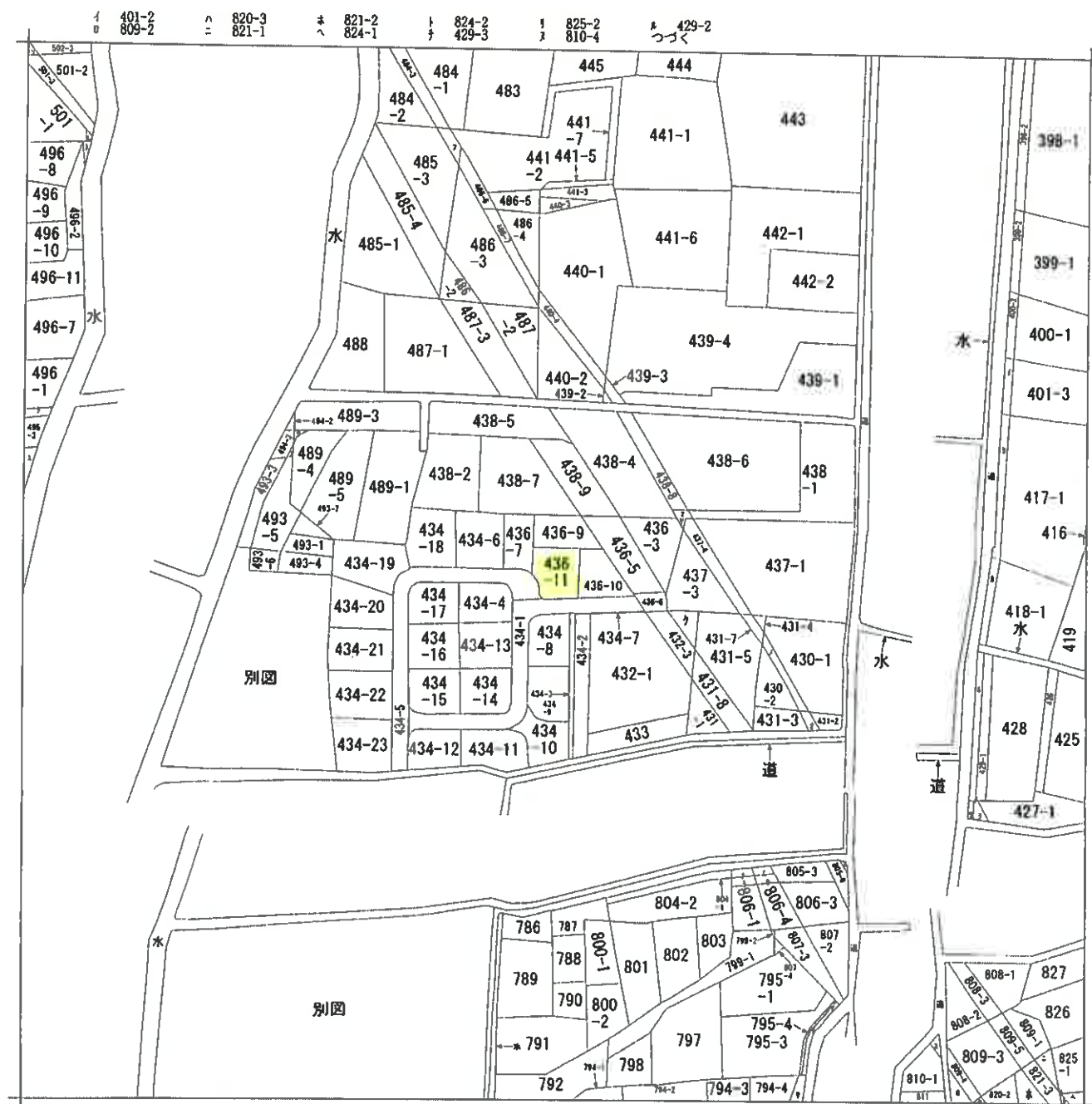
☐ 令和 年 月 日  
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☒ 令和8年1月30日  
目的建物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て調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日  
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小



地番区域見出

A 函図町大字  
B 函図町大字  
C 函図町大字  
D 函図町大字

|       |      |                 |           |           |          |    |        |      |           |  |
|-------|------|-----------------|-----------|-----------|----------|----|--------|------|-----------|--|
| 請求部   | 所在   | 熊本市東区函図町大字重富字道下 |           |           |          | 地番 | 436番11 |      |           |  |
| 出力縮   | 縮尺不明 | 精度分             | 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 | 方位不明      |  |

436-7,  
436-972v、L436-11

土地の所在

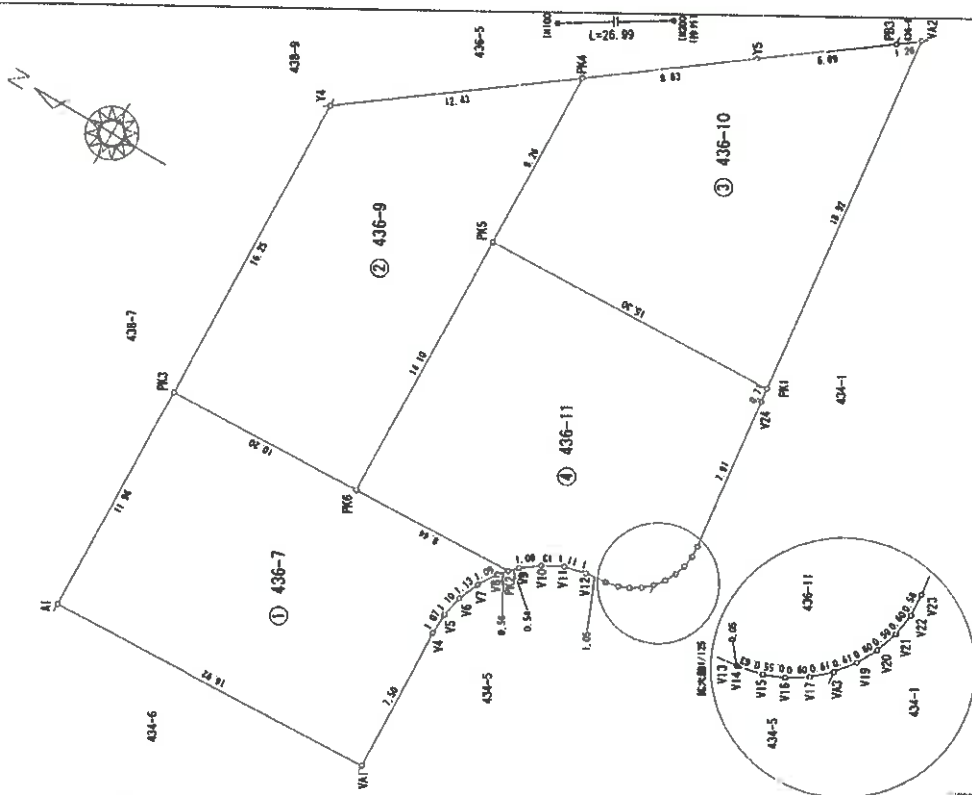
## 世界測地系

## 求精表

[illegible]

| 製品名     | 境界処理  | 正 規 準      | Y 座 標      | $X_{n+1}-X_{n-1}$ | $Y(X_{n+1}-X_{n-1})$ |
|---------|-------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| PM3     | 砂利を敷付 | -25469.285 | -25215.757 | 10.820            | -272024.489740       |
| Y4      | 砂利を敷付 | -25668.627 | -25199.072 | -4.200            | 234103.501300        |
| PM4     | 砂利を敷付 | -26514.575 | -25199.072 | -18.275           | 259849.029650        |
| PM5     | 砂利を敷付 | -26578.932 | -25201.215 | -0.202            | 27731.560650         |
| PM6     | 砂利を敷付 | -25379.477 | -25214.365 | 9.447             | -242052.028153       |
| 付 属 信 託 |       |            |            |                   | -403.981416          |
| 面 積 積 算 |       |            |            |                   | 201.9207015          |
| 地 積     |       |            |            |                   | 201.99 ㎡             |

| 測定名  | 地 帯      | 43-10      | X 座標       | Y 座標    | X + 1 - X - 1  | Y + 1 - Y - 1 |
|------|----------|------------|------------|---------|----------------|---------------|
| PS   | 加賀金沢川    | 25576.932  | -25201.775 | 15.600  | -294099.957650 |               |
| P4   | 伊豆金沢プレート | 25576.575  | -25182.022 | -6.527  | 144428.327594  |               |
| 15   | 伊豆金沢海峡   | -25585.459 | -25186.815 | -12.375 | 311486.936265  |               |
| P5   | 伊豆金沢プレート | -25596.950 | -25182.004 | -6.872  | 163465.836212  |               |
| P2   | 伊豆金沢川    | -25581.061 | -25181.061 | 0.000   | 42176.735600   |               |
| P1   | 伊豆金沢プレート | -25594.225 | -25200.486 | 13.019  | -328097.731634 |               |
| 伊豆海峡 |          |            |            |         | -415.960753    |               |
| 伊豆川  |          |            |            |         | 207.873765     |               |
| 伊豆川  |          |            |            |         | 207.87         |               |



作成者

申請人

縮尺 1/250

登記年月日：令和2年7月20日

地積測量図 2/2

436-7  
436-9ないし436-11

熊本市東区園区町大字直富字道下

土地の所在

A3判をA4判に縮小

本測量に使用した点一覧

| 基準点コード        | 種別    | 点名 | X座標        | Y座標        | 標高     |
|---------------|-------|----|------------|------------|--------|
| EL04930042201 | 電子基準点 | 五名 | -7283.835  | -12294.480 | 18.821 |
| EL0493005590  | 電子基準点 | 城戸 | -32214.823 | -23589.998 | 36.554 |
| EL049300118   | 電子基準点 | 熊本 | -17484.829 | -22017.093 | 59.419 |

世界測地系 VRS R.T.K方式により  
令和2年5月25日座標取得 日本テラリット

| 地番     | 地積          | X座標       | Y座標        | X座標       | Y座標        | X座標       | Y座標        |
|--------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| 436-11 |             |           |            |           |            |           |            |
| 地番     | 地積          | X座標       | Y座標        | X座標       | Y座標        | X座標       | Y座標        |
| 436-7  | 204.1276810 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 |
| 436-9  | 201.9807075 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 |
| 436-10 | 207.9753765 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 |
| 436-11 | 209.2117550 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 | -7283.835 | -12294.480 |

地積計算書 823.305200 m<sup>2</sup>

| 地番     | 地積          |
|--------|-------------|
| 436-7  | 204.1276810 |
| 436-9  | 201.9807075 |
| 436-10 | 207.9753765 |
| 436-11 | 209.2117550 |

|       |           |
|-------|-----------|
| 測量年月日 | 令和2年5月26日 |
| 測量者   | 熊本        |



引線点 JN100  
引線点 IN200

本測量に使用した点

| 点名    | X座標        | Y座標        | 標高  |
|-------|------------|------------|-----|
| JN100 | -25516.133 | -25190.317 | 引線点 |
| IN200 | -25398.985 | -25175.949 | 引線点 |

作成者

申請人

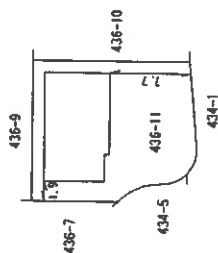
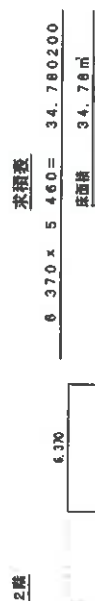
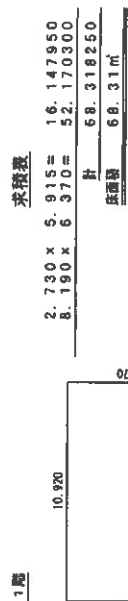
縮尺 1/1

登記年月日：令和3年1月12日

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面図  
各階平面図

|       |                        |
|-------|------------------------|
| 家屋番号  | 436番11                 |
| 建物の所在 | 熊本市東区面図町大字重富字道下436番地11 |



(縮尺No2100010)

作成者

縮尺

1/250

申請人



縮尺

1/500

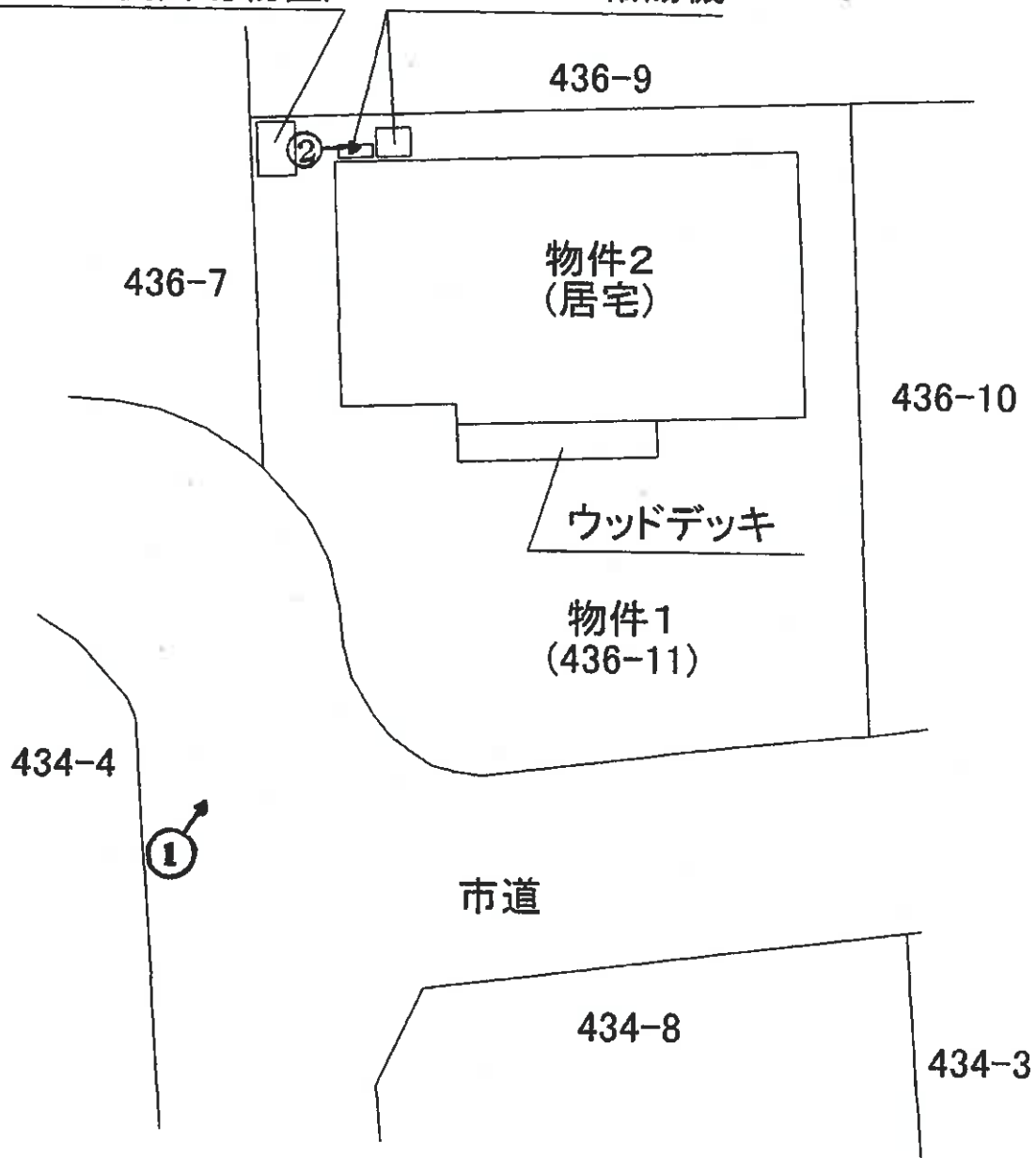
令和7年（ケ）第103号  
土地建物位置関係図

○→は写真撮影位置方向



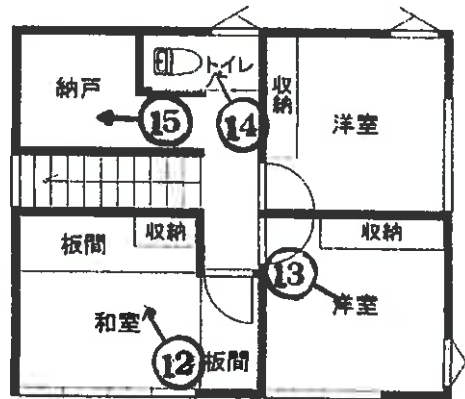
目的外動産  
(スチール製簡易物置)

ヒートポンプ給湯機



令和7年(ケ)第103号  
物件2 建物間取図

○→は写真撮影位置方向



【2階】



【1階】

(写真 1 )

市道 簡易物置 物件 2 (敷地が物件 1) ウッドデッキ



(写真 2 )

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 )



(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 )



副 本

令和7年(ケ)第103号  
令和8年1月30日現地調査  
令和8年5月5日評価

熊本地方裁判所 御中

# 評 価 書



評価人 不動産鑑定士  
宮本 隆志

## 第1 評価額

| 一括価格          |               |
|---------------|---------------|
| 金 23,510,000円 |               |
| 内訳価格          |               |
| 物件1(土地)       | 金 7,900,000円  |
| 物件2(建物)       | 金 15,610,000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<br>地 番<br>地 目<br>地 積               | 熊本市東区画図町大字重富字道下<br>436番11<br>宅地<br>209.21㎡                                          |     |
| 2   | 所 在<br><br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積 | 熊本市東区画図町大字重富字道下<br>436番地11<br>436番11<br>居宅<br>木造合金メッキ鋼板ぶき2階建<br>1階：68.31㎡、2階：34.78㎡ |     |
| 番号  | 特 記 事 項                                |                                                                                     |     |
|     | ない                                     |                                                                                     |     |

## 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

|                                                                 |                                                                                                                       |                                                      |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 位 置 ・ 交 通                                                       | J R 豊肥本線「南熊本」駅の南東方約3.8 k m (道路距離)<br>画図小学校の南西方約1.7 k m (道路距離)<br>(附属資料「位置図」参照)                                        |                                                      |
| 付 近 の 状 況                                                       | 一般戸建住宅が建ち並ぶ新興の住宅地域である。                                                                                                |                                                      |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を<br>考慮しない一般<br>的な規制) | 都市計画区分<br>用 途 地 域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                            | 都市計画区域、市街化調整区域<br>－<br>70%<br>200%<br>－<br>集落内開発制度区域 |
| 画 地 条 件                                                         | 南側間口約11m、奥行約16m、規模209.21㎡の略台形地である。地勢は平坦。                                                                              |                                                      |
| 接面道路の状況                                                         | 本件土地は南側から南西側で幅員約5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第2号に該当)に等高接面している。                                                                 |                                                      |
| 土地の利用状況等                                                        | 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(前面道路に本管あり、引込管もあり)<br>下 水 道：あり(前面道路に本管あり、引込管もあり)<br>ガス配管：なし(オール電化)<br>(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。 |                                                      |
| 特 記 事 項                                                         | 集落内開発制度区域とは、都市計画法第34条第11号に基づく条例で指定された土地の区域であり、200㎡以上・500㎡以下の敷地において、戸建住宅又は店舗併用住宅等の建築が一定の基準により認められている。                  |                                                      |

## 2 建物の概況及び利用状況

| 区 分                                 | 主である建物                                                                                                               |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 建 築 時 期<br>及 び 経 済 的<br>残 存 耐 用 年 数 | 建築年月日(登記記載)：令和3年1月8日新築<br>経 過 年 数 ：約5年<br>経済的残存耐用年数 ：約25年                                                            |
| 仕 様                                 | 構 造：木造<br>屋 根：折板<br>外 壁：リシン吹付、木目調サイディングボード<br>内 壁：クロス、木目調ボード等<br>天 井：クロス等<br>床 ：フローリング、畳、土間コンクリート等<br>設 備：電気、給排水、衛生等 |
| 床面積(現況)                             | 延 103.09㎡                                                                                                            |
| 現 況 用 途 等                           | 現況用途：居宅<br>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                             | クロスのシミ、土間コン(玄関)のクラック、風呂場の水垢等が見られるが、特別な損傷箇所等はなく、維持管理の状態は普通程度である。                                                      |
| 建物の利用状況                             | 占有状況は現況調査報告書のとおり                                                                                                     |
| 特 記 事 項                             | 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する。                                                                                        |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格(円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|----------------|-----------------|-----------|-------------------------|
| 1  | 66,100               | 1.02           | 209.21          | 1.00      | 14,105,000              |

ア 標準画地価格：地価公示標準地価格「熊本南—16」の価格を規準として査定した。  
 公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $78,800 \text{ 円/㎡} \times 100.7/100 \times 100/100 \times 100/120 = 66,100 \text{ 円/㎡}$

◇時点修正：公示価格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  
 $1.02 \times 1.07 \times 1.10 \times 1.00 = 1.20$

イ 個別格差：準角地 +2%

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<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2  | 195,000             | 103.09             | 0.76     | 15,278,000            |

#### ウ 現価率

経過年数5年、経済的残存耐用年数25年(全耐用年数30年)、残価率5%とした場合  
 の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定)を併用  
 して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式)  $\frac{\text{残価率}}{1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{全耐用年数})} \times (1 - \text{観察減価}) = \text{現価率}$   
 $\frac{0.05}{1 - (1 - 0.05) \times (5 \text{ 年} \div 30 \text{ 年})} \times (1 - 0.10) = 0.76$

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 14,105,000    | 0.30          | 法定地上権 | 4,232,000          |

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<br>(円)<br><br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br><br>イ | 占有減価<br>修 正<br><br>ウ | 市場性<br>修 正<br><br>エ | 競売市場<br>修 正<br><br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----|-------------------------|-------------------------------------|----------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|
| 1  | 14,105,000              | -4,232,000                          |                      | 1.00                | 0.80                 | 7,900,000               |
| 2  | 15,278,000              | +4,232,000                          |                      | —                   | 1.00                 | 0.80                    |
|    |                         |                                     |                      | 一括価格(合計)            |                      | 23,510,000              |

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

エ 市場性修正：必要なし

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。

## 第6 参考価格資料

### 地価公示標準地価格(熊本南-16)

所 在：熊本市南区田井島3丁目277番4  
価 格：78,800円/㎡  
位 置：「南熊本」駅約3.6km  
価 格 時 点：令和8年1月1日  
地 積：195㎡  
供給処理施設：水道・下水道・都市ガス  
接 面 街 路：北側が6m市道に接面  
用 途 指 定 等：第1種低層住居専用地域(建ぺい率40%、容積率80%)  
地 域 の 概 要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした新興住宅地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図縮小写し
- 4 建物図面・各階平面図縮小写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図

以 上

# 位置図

目的物件



熊本市全図 1/10,000

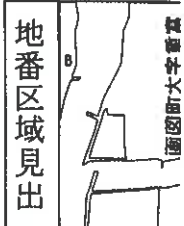


公図写し

物件 1

別図

別図



熊本市東区画図町大字重富字道下

地 番 436番11

方位・縮尺不明

|            |               |    |          |    |         |
|------------|---------------|----|----------|----|---------|
| 精 度<br>区 分 | 座標系<br>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 |
|------------|---------------|----|----------|----|---------|

地積測量図 ①/2

地番  
436-7  
436-9ないし436-11

土地の所在  
熊本市東区面図町大字重富字道下

求積表

世界測地系

| 地番  | ① 436-7  | ② 436-9    | ③ 436-10   | ④ 436-11              |
|-----|----------|------------|------------|-----------------------|
| 測点名 | 境界標      | 境界標        | 境界標        | 境界標                   |
| A1  | 新設金属プレート | -25227.707 | 17.374     | -43506.18148          |
| PK3 | 新設金属釘    | -25599.285 | -25215.757 | -8.730                |
| PK5 | 新設金属プレート | -25579.477 | 25215.365  | 18.433                |
| PK2 | 新設金属プレート | -25587.900 | 25215.040  | -8.043                |
| V8  | 新設金属プレート | -25592.526 | -25215.465 | 0.960                 |
| V7  | 新設金属プレート | -25594.946 | -25216.276 | 0.999                 |
| V6  | 新設金属プレート | -25596.537 | -25217.422 | 0.644                 |
| V5  | 新設金属プレート | -25598.304 | -25218.495 | 0.243                 |
| V4  | 新設金属釘    | -25598.284 | -25219.568 | -0.335                |
| V41 | 新設金属プレート | -25598.696 | -25227.066 | 18.537                |
| 併面積 |          |            |            | -408.655862           |
| 面積  |          |            |            | 204.1270310           |
| 地積  |          |            |            | 204.12 m <sup>2</sup> |

| 地番  | ① 436-7  | ② 436-9    | ③ 436-10   | ④ 436-11              |
|-----|----------|------------|------------|-----------------------|
| 測点名 | 境界標      | 境界標        | 境界標        | 境界標                   |
| PK3 | 新設金属釘    | -25599.285 | -25215.757 | -8.730                |
| V4  | 新設金属プレート | -25598.657 | -25199.522 | -9.290                |
| PK4 | 新設金属プレート | -25578.575 | -25192.022 | -10.275               |
| PK5 | 新設金属プレート | -25578.932 | -25201.215 | -0.562                |
| PK6 | 新設金属釘    | -25579.477 | -25215.365 | 9.647                 |
| 併面積 |          |            |            | -403.981415           |
| 面積  |          |            |            | 201.9907075           |
| 地積  |          |            |            | 201.99 m <sup>2</sup> |

| 地番  | ① 436-7  | ② 436-9    | ③ 436-10   | ④ 436-11              |
|-----|----------|------------|------------|-----------------------|
| 測点名 | 境界標      | 境界標        | 境界標        | 境界標                   |
| PK5 | 新設金属釘    | -25578.932 | -25201.215 | -0.562                |
| PK4 | 新設金属プレート | -25578.575 | -25192.022 | -9.290                |
| V5  | 新設金属プレート | -25598.657 | -25199.522 | -8.730                |
| PK3 | 新設金属プレート | -25599.285 | -25215.757 | -8.730                |
| V42 | 新設金属プレート | -25591.961 | -25181.304 | -3.275                |
| PK1 | 新設金属プレート | -25594.215 | -25200.066 | 13.019                |
| 併面積 |          |            |            | -415.950753           |
| 面積  |          |            |            | 207.975765            |
| 地積  |          |            |            | 207.97 m <sup>2</sup> |



原図をA4に縮小

縮尺  
1/250

申請人

(令和2年5月27日作成)

作成者

# 建物図面・各階平面図縮小写し

建物図面  
各階平面図

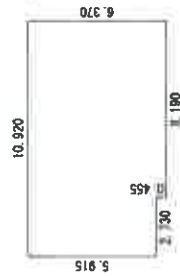
家屋番号 436番11

建物の所在 熊本市東区画図町大字重富字道下436番地11

求積差

2730 × 5915 = 16147950  
8190 × 6370 = 52170300  
計 68318250  
床面積 6831㎡

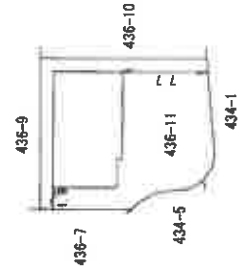
1階



求積差

6370 × 5460 = 34780200  
床面積 3478㎡

2階



原図をA4に縮小

(縮小率No2100010)

作成者

1月10日作成

縮尺

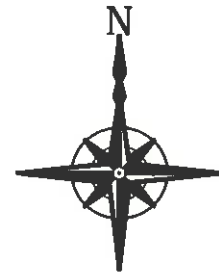
1/250

申請人

縮尺

1/500

令和7年（ケ）第103号  
土地建物位置関係図



目的外動産  
(スチール製簡易物置)

ヒートポンプ給湯機

436-9

436-7

物件2  
(住宅)

436-10

ウッドデッキ

物件1  
(436-11)

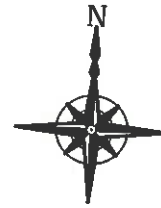
434-4

市道

434-8

434-3

令和7年（ケ）第103号  
 物件2 建物間取図



【2階】



【1階】