

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 9 月 2 9 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 1 0 月 1 3 日から 令和 8 年 1 0 月 2 0 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 0 月 2 6 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 1 月 1 1 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 9 月 2 9 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	6,790,000 5,432,000	一括	1,358,000	23,866	7,620
1	2,240,000				
2	4,550,000				
				</	



物 件 目 録

- 1 所 在 熊本市中央区水前寺五丁目
 地 番 194 番
 地 目 宅地
 地 積 50.22 平方メートル

- 2 所 在 熊本市中央区水前寺五丁目 194 番地
 家屋 番号 194 番
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 36.22 平方メートル
 2 階 38.38 平方メートル
 (現況)
 構 造 木造スレート葺 3 階建
 床 面 積 1 階 約 38.38 平方メートル
 2 階 38.38 平方メートル
 3 階 約 17 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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】

別紙賃借権一覧表記載のとおり

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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 | 熊本市中央区水前寺五丁目 |
| | 地 番 | 1 9 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 0 . 2 2 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 熊本市中央区水前寺五丁目 1 9 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 9 4 番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 3 6 . 2 2 平方メートル
2 階 3 8 . 3 8 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--|
| | 構 造 | 木造スレート葺 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 約 3 8 . 3 8 平方メートル
2 階 3 8 . 3 8 平方メートル
3 階 約 1 7 平方メートル |

(別 紙)

賃借権一覧表

範囲	1階部分	2階、3階部分
賃借人	A	B
期限	期限の定めなし	期限の定めなし
賃料	6万円	4万5000円
賃料前払	毎月末日限り翌月分払	毎月28日限り翌月分払
敷金	なし	なし
	上記賃借権は最先の賃借権である。	上記賃借権は最先の賃借権である。

令和7年(ヌ)第30号
令和7年7月25日受理
令和7年11月5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 | 熊本市中央区水前寺五丁目 |
| | 地 番 | 194番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 50.22平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市中央区水前寺五丁目194番地 |
| | 家屋 番号 | 194番 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 36.22平方メートル
2階 38.38平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	熊本市中央区水前寺5丁目27番1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 ☐ 土地建物地関係図のとおり ☒ 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下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	4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が異なる(☒ 主たる建物 ☐) ☐ 種類： ☒ 構造：木造スレート葺3階建 ☒ 床面積：1階 約38.38㎡(約2.16㎡増築) 2階 38.38㎡ 3階 約17㎡			
物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(A及びB) 本件建物のうち、1階部分をAが店舗として、2階及び3階部分をBが住居として、各使用している。 ☒ 「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	4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 ☐ 建物等配置図のとおり			

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分(101号室)	☐ 全部 ☒ 2, 3階部分(201号室)
占有者		☐ 債務者 ☒ A	☐ 債務者 ☒ B
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ A (占有者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)	☒ 陳述(☒ B (占有者)) ☒ 文書(☒ 建物賃貸借契約書)
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐
占有開始時期		平成23年4月28日	平成23年10月1日
最初の契約等	契約日	平成23年4月28日	平成23年10月1日
	期間	平成23年4月28日から ☒ 平成25年4月27日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	平成23年10月1日から ☒ 平成25年9月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新
現在の契約等	期間	平成25年4月28日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	平成25年10月1日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	☒ 所有者 ☐ その他()
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	☒ 占有者 ☐ その他()
賃料・支払時期		毎月 金60,000円 (毎月末日限り 翌月分支払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()	毎月 金45,000円 (毎月28日限り 翌月分支払い) ☐ 前払() ☐ 相殺()
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円	☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある 金 円
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	☐ 譲渡転貸可 ☐
その他			水道代は月額3,500円。
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり Bの同居者であるCについては、占有補助者と認めた。

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 北側及び南西側は、いずれも市道に接している。
- 2 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
熊本市中央区水前寺五丁目193番 宅地 153.35㎡ 私人名義

■ 物件2関係

- 1 熊本市の上下水道が使用されている。
- 2 1階の厨房、2階の台所等の熱源はプロパンガスである。
- 3 2階、3階部分において、次のような損傷箇所がある。
 - ① 玄関の壁に雨漏り跡がみられる(写真11, 13)。
 - ② 内壁の亀裂が玄関やダイニング等、複数箇所で見られる(写真12)。
 - ③ 玄関付近の床にたわみが感じられる。
 - ④ 3階洋室では、壁が破損し、東西の窓ガラスに亀裂がみられる(写真15)。

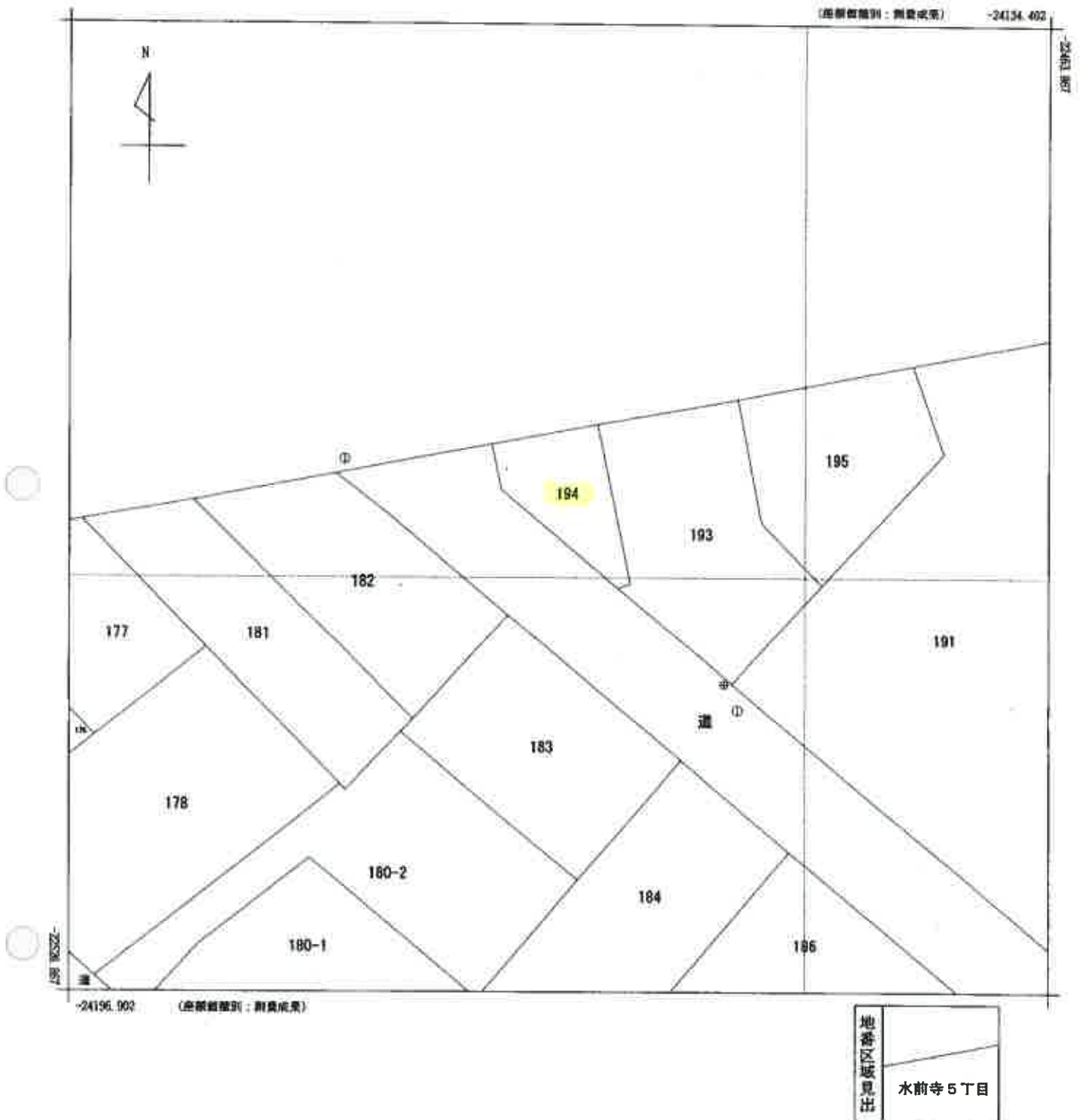
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者及びその親族 ■ A (物件2の1階部分占有者)	本件建物は、平成21年ころから、1階部分をAさんに店舗として、2階部分をBさんに居宅として、それぞれ賃貸しています。賃料は、いずれも月額5万円くらいだったと思います。 1 私は、平成23年4月から、本件建物の1階を賃借して、飲食店として使用しています。 2 建物賃貸借契約書は交わしています。その内容は、契約書に記載されたとおりで、家賃は月額6万円を契約どおりに支払っています。敷金はありません。 3 契約期間は2年間で、自動的に更新しています。更新の協議を行ったり、合意書を取り交わしたりしたことはありません。 4 建物に不具合箇所等はありません。
■ B (物件2の2階及び3階部分占有者)	1 私は、平成23年10月から本件建物の2階と3階部分を賃借して、Cさんと居住しています。 2 賃貸借契約の内容は、契約書に記載されたとおりで、家賃は月額4万5000円を契約どおりに支払っています。敷金は定めがなく、支払っていません。 3 契約期間は2年間です。更新の際にオーナーと協議したり、更新合意書を取り交わしたことはありません。 4 水道代は定額で、月額3500円です。 5 建物には熊本地震でできた壁の亀裂が何か所もあります。3階の壁に穴が開いているのも地震の影響です。 6 雨漏りは玄関付近です。強い雨のときに、玄関ドアの上の方からと、南西側窓の上の方から、それぞれ壁を伝って雨水が流れ落ちます。雨漏りは熊本地震の影響ではないと思います。 7 3階の窓のヒビは、入居した当初からありました。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 28 日 (月) 16 : 25 ~ 16 : 40	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 7 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)
R7 年 7 月 29 日 (火) 16 : 25 ~ 16 : 35	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 7 月 29 日 (火) 16 : 45 ~ 16 : 50	債務者の住民票上の住所	近隣者から事情聴取
R7 年 8 月 6 日 (水) 9 : 15 ~ 9 : 40	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7 年 8 月 7 日 (木) 15 : 15	当庁	債務者あて調査期日通知書発送
R7 年 8 月 14 日 (木) 16 : 20 ~ 16 : 30	当庁	債務者の親族と立入調査日について電話打合
R7 年 8 月 27 日 (水) 8 : 40 ~ 8 : 45	当庁	同上
R7 年 8 月 29 日 (金) 16 : 00 ~ 16 : 30	物件所在地	1階立入調査、写真撮影、 債務者及び債務者の親族から事情聴取
R7 年 9 月 4 日 (木) 15 : 20 ~ 15 : 25	当庁	債務者の親族と立入調査日について電話打合
R7 年 10 月 6 日 (月) 10 : 40 ~ 10 : 55	管理会社 (熊本市中央区水前寺公園)	建物賃貸借契約書閲覧、担当者から事情聴取
R7 年 10 月 7 日 (火) 9 : 45 ~ 9 : 50	当庁	債務者の親族と立入調査日について電話打合
R7 年 10 月 20 日 (月) 14 : 45 ~ 14 : 50	物件所在地	A及びBあて事務連絡書投函
R7 年 10 月 22 日 (水) 14 : 55 ~ 15 : 00	当庁	Aから電話聴取
R7 年 10 月 29 日 (水) 15 : 10 ~ 15 : 35	物件所在地	2階、3階立入調査、写真撮影、Bから事情聴取
(特記事項) ■ 令和 7 年 8 月 6 日 目的建物は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者による解錠を試みたが、解錠できなかった。 ■ 令和 7 年 10 月 29 日 目的建物は不在で施錠されていることが予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行した。		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



請求部	所在	熊本市中央区水前寺五丁目				地番	194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	平成31年1月			備付年月日(原図)	令和1年12月20日			補記事項		

登記年月日：平成19年9月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A 3判をA 4判に縮小

124085

各階平面図

昭和元年9月28日登記
平成

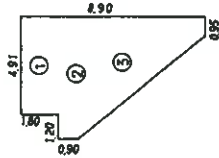
建物図面

家屋番号 / 94番

建物の所在 順本市水前寺5丁目/94番地

会員専用

一 階

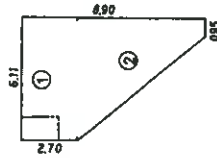


求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 4.91 \times 1.80 = 8.8380 \\ \textcircled{2} & 4.11 \times 0.90 = 5.4990 \\ \textcircled{3} & (0.95 + 4.11) \times 4.20 \div 2 = 21.8860 \\ \hline & \text{合計} \quad 36.2230 \end{aligned}$$

床面積 36㎡22

二 階



求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 6.11 \times 2.70 = 16.4970 \\ \textcircled{2} & (0.95 + 6.11) \times 4.20 \div 2 = 21.8860 \\ \hline & \text{合計} \quad 38.3830 \end{aligned}$$

床面積 38㎡38

単位：m

単位：m

作製者

申請人

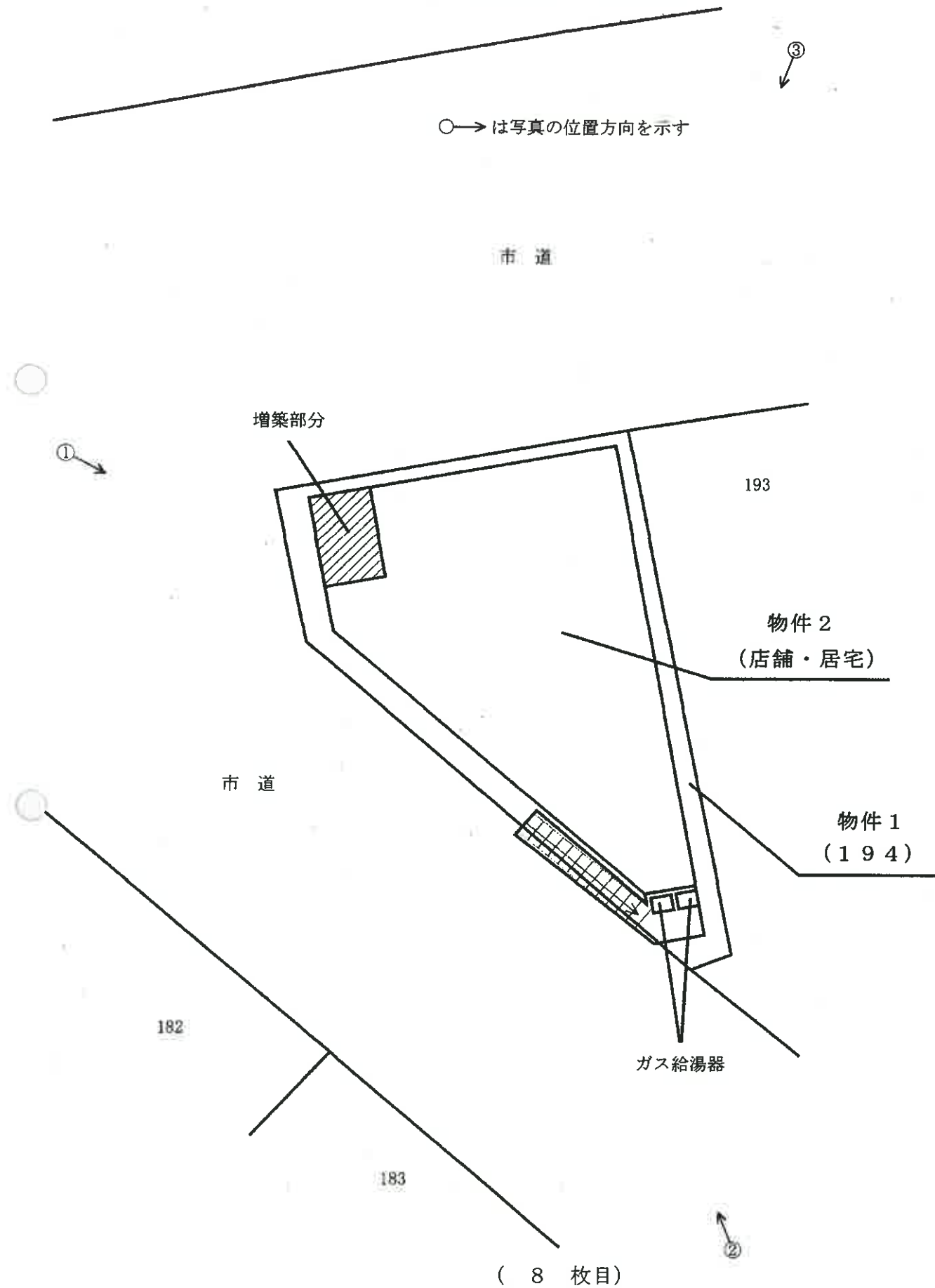
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(順本市土地家屋調査士会印)

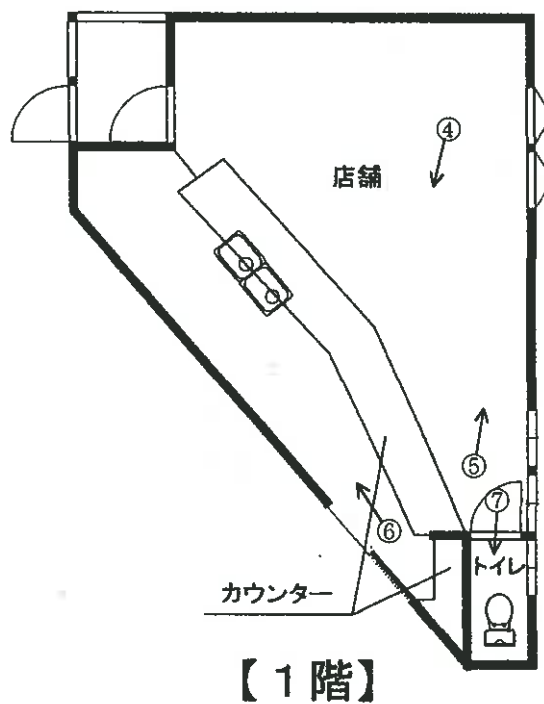
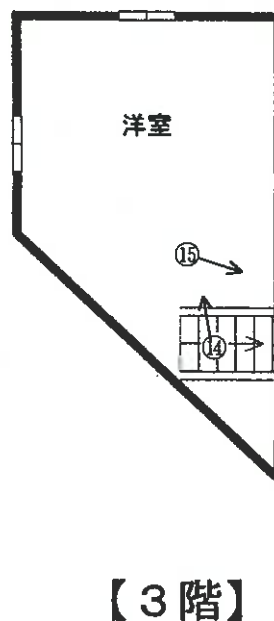
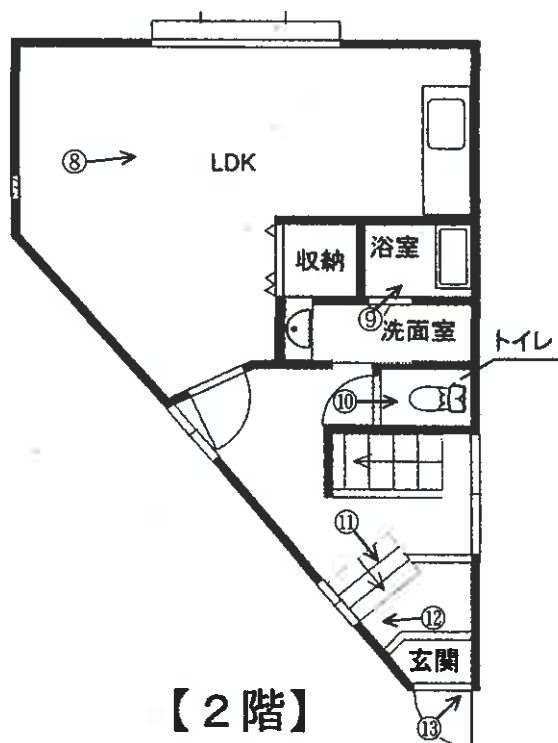
令和7年(又)第30号
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す



令和7年（又）第30号
物件2 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)

物件 2 (敷地物件 1)



(写真 2)

市道

物件 2 (敷地物件 1)

1 9 3



(写真 3)

物件 2 (敷地物件 1)

市道



(1 0 枚目)

(写真 4)

1階

店 舗



(写真 5)

同 上



(写真 6)

1階

カウンター内



(11 枚目)

(写真 7)

1 階

トイレ



(写真 8)

2 階

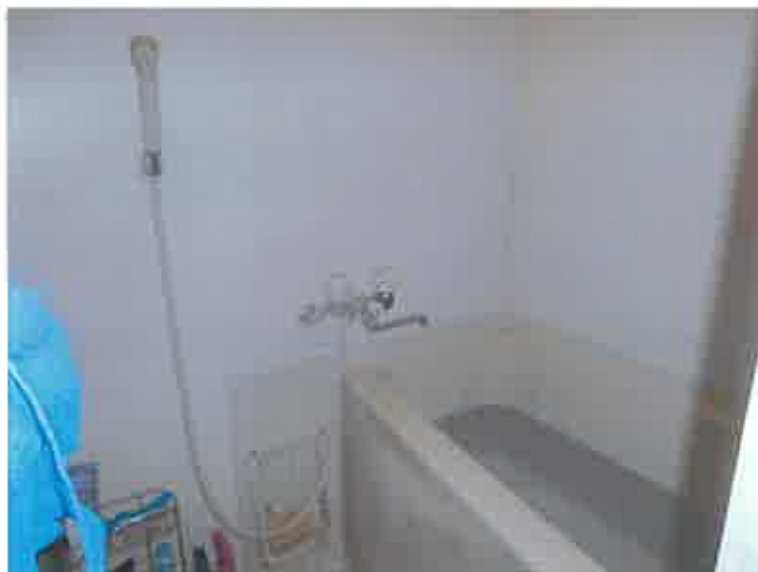
LDK



(写真 9)

2 階

浴室



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)

2階玄関下部

雨漏り跡 (クロスの剥がれ)



(写真 14)

3階

洋室



(写真 15)

同上

壁の破損

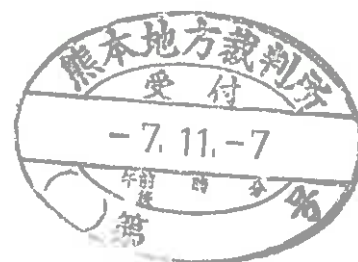


副 本

令和 7 年（ヌ）第 30 号
令和 7 年 8 月 20 日ほか現地調査
令和 7 年 11 月 6 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 6,790,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 2,240,000円
物件2(建物)	金 4,550,000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	熊本市中央区水前寺5丁目 194番 宅地 50.22㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市中央区水前寺5丁目 194番地 194 番 店舗、居宅 木造スレート葺2階建 1 階：36.22 ㎡、2 階：38.38 ㎡	木造スレート葺3階建 1 階：約 38.38 ㎡、2 階：38.38 ㎡、 3 階：約 17 ㎡
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「水前寺」駅の東方、約1.2 km (道路距離) 帯山西小学校の南方、約700m (道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	店舗ビル、マンション、一般住宅等が混在する商業地域である。	
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 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域、市街化区域 近隣商業地域 80% 300% 準防火地域 —
画 地 条 件	北側間口約7m、最大奥行約10.5m、規模50.22㎡の台形状の角地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	北側が幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に、南西側が幅員約5.7mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)にそれぞれ等高接面している。	
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 下 水 道 : あり ガス配管 : ない (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	目視によると、ブロック塀や外階段の一部が市道側に越境している。	

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）：平成1年9月27日新築 経 過 年 数 ：新築後約36年 経済的残存耐用年数 ：約10年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：サイディングボード等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床 ：フローリング、ビニールシート、カーペット等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	延 93.76㎡
現 況 用 途 等	現況用途：店舗、居宅 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、保守管理の状態はやや劣る。 ・基礎の苔・モルタル剥がれ、スレート劣化による退色、外壁のクラック・チョーキング、外部階段のサビ等が見られる。 ・1階店舗はクロスの損傷が見られる程度であるが、2階居宅は床の撓み、雨漏り痕、熊本地震による壁のクラックが散見される。
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	① 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ② 従物等として、ガス給湯器が存する。

第5 評価額算出の過程

本件評価にあたっては、積算価格と収益価格を試算し、両価格を調整のうえ、以下のとおり評価額を決定した。

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	169,000	0.95	50.22	0.90	7,257,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「熊本中央5-21」の価格を規準として査定した。

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$179,000 \text{ 円/㎡} \times 103.8/100 \times 100/100 \times 100/110 = 169,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：標準地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
 $1.02 \times 1.03 \times 1.05 \times 1.00 = 1.10$

イ 個別格差

角地 形状

$$1.05 \times 0.90 = 0.95$$

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 建物価格

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	190,000	93.76	0.21	3,741,000

ウ 現価率

経過年数 36 年、経済的残存耐用年数 10 年(全耐用年数 46 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▲20%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) 残価率 経過年数 全耐用年数 観察減価 現価率
 $[1 - (1 - 0.05) \times (36 \text{ 年} \div 46 \text{ 年})] \times (1 - 0.20) = 0.21$

(2) 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	7,257,000	0.50	法定地上権	3,629,000

イ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を50%と査定した。

(3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷土地利用権等価格を控除し、建物については敷土地利用権等価格を加算し、下記のとおり積算価格を求めた。

番号	基礎となる価格 (円) ア	敷土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	積算価格 (円) ア±イ	価格割合
1	7,257,000	-3,629,000	3,628,000	0.330
2	3,741,000	+3,629,000	7,370,000	0.670
合計			10,998,000	1.00

2. 収益価格

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
1,260,000	1.00	12.0	1.00	10,500,000

ア 総収益：現行の年間総収入

イ 家賃等補正：中長期的な稼働率を勘案し、補正を行った。

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：必要ない

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試算されたが、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
積算価格	10,998,000	1.00	10,998,000
収益価格	10,500,000	1.00	10,500,000
調整後の価格	10,600,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を各物件の積算価格の価格割合で案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

番号	調整後の価格(円) ア	価格割合 イ	案分後の価格(円) ア×イ
1	10,600,000	0.330	3,498,000
2		0.670	7,102,000

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を考慮して評価額を求めた。

番号	案分後の価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	評価額 (円) ア×イ×ウ
1	3,498,000	0.80	0.80	2,240,000
2	7,102,000	0.80	0.80	4,550,000
合計				6,790,000

- イ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。
- ・ 目視によると、ブロック塀や外階段の一部が市道側に越境している。
 - ・ 本件建物はアスベスト含有建材の使用可能性を否定できない。
 - ・ 本件建物は建物外部と2階居宅に損傷箇所が散見され、建物改修に相応の費用が想定される。

ウ 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

地価公示標準地価格(熊本中央 5-21)

所 在：熊本市中央区水前寺 5 丁目 91 番

価 格：179,000 円／㎡

位 置：水前寺駅約 900m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：145 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：北側 11m 市道

用途指定等：近隣商業地域(建ぺい率 80%、容積率 300%)、準防火地域

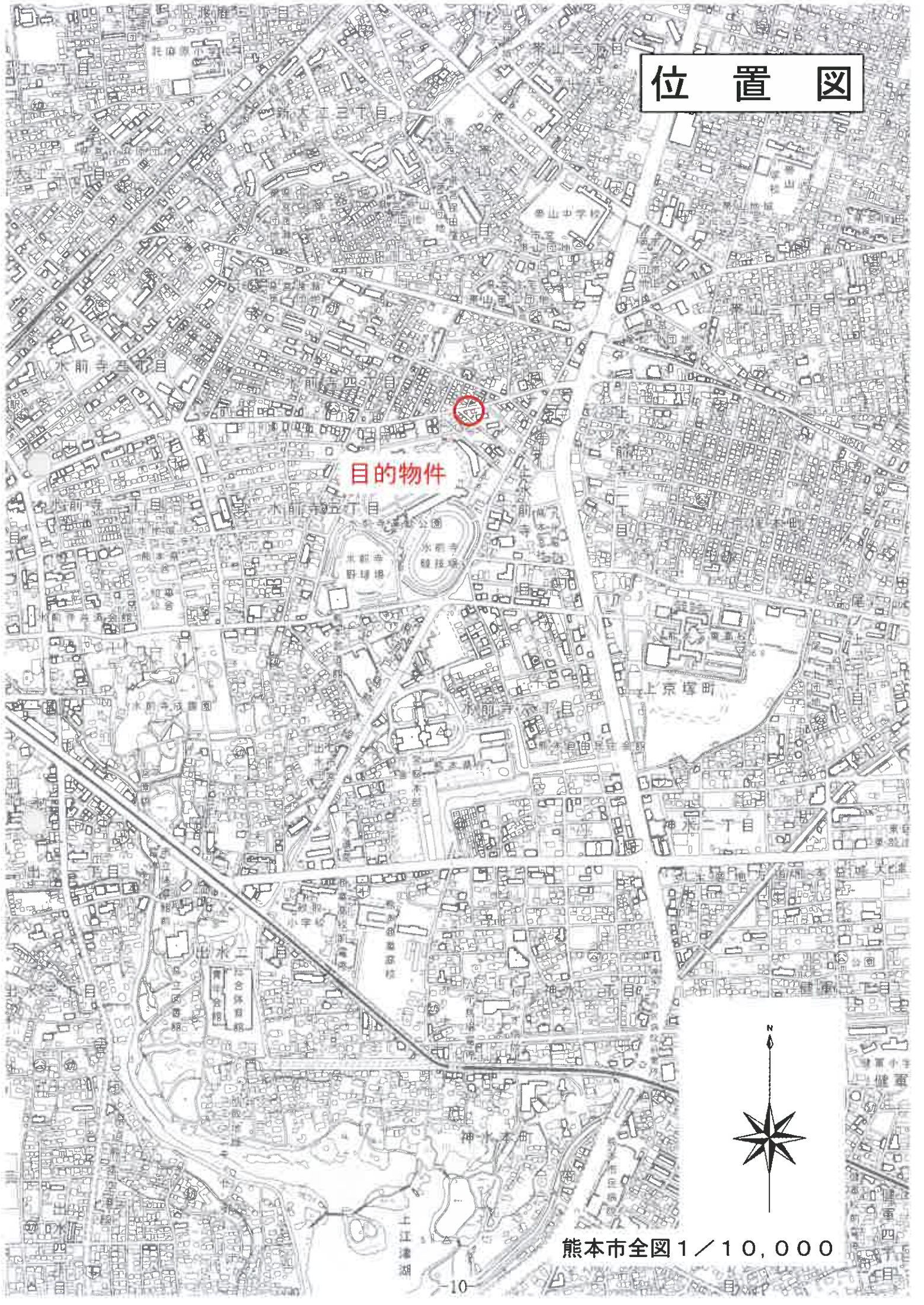
地域の概要：中低層の店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 法 14 条地図写し
- 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

位置図

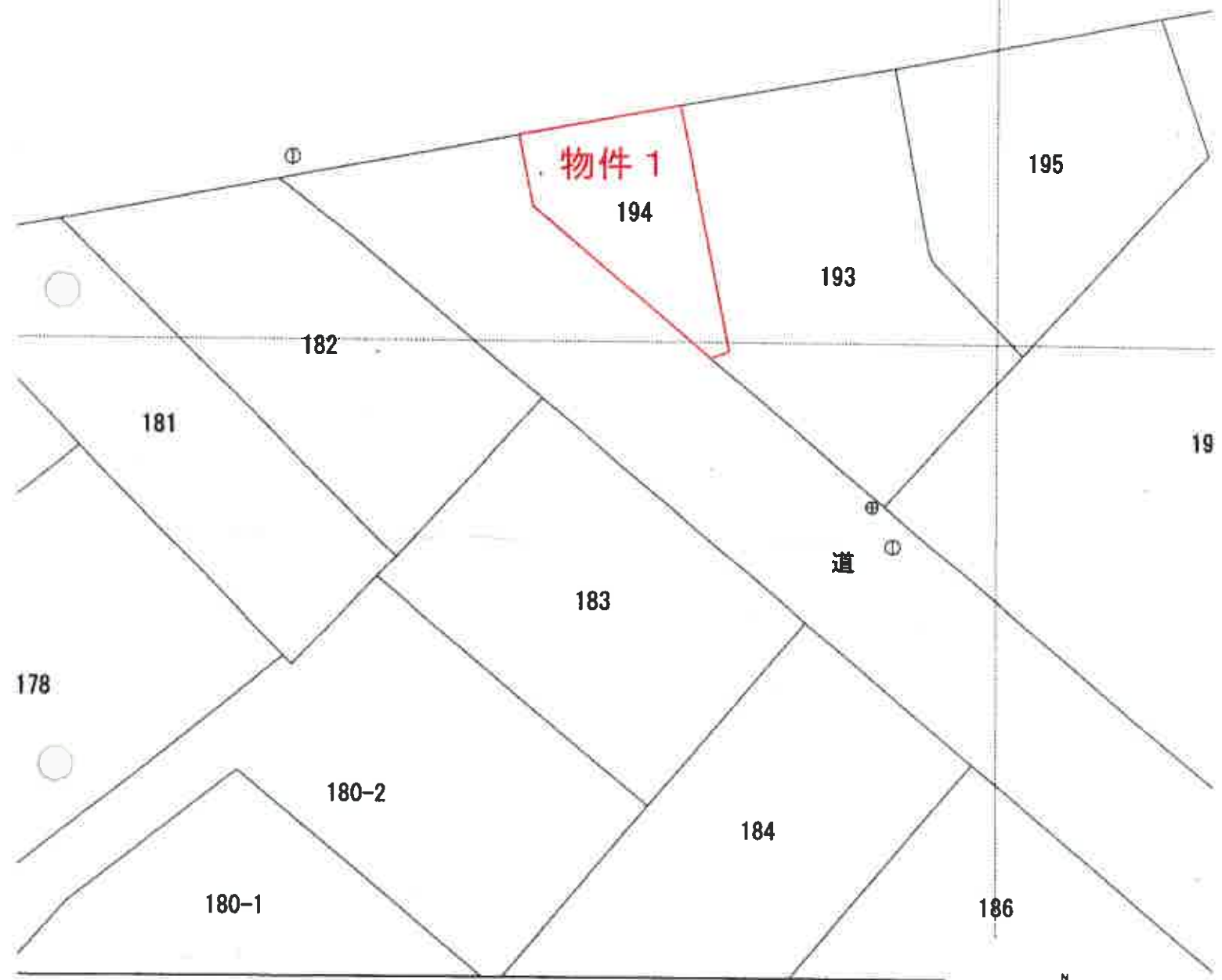


目的物件



熊本市全図 1 / 10,000

1 4 条地図写し



(座標値種別：測量成果)



熊本市中央区水前寺五丁目

地 番 194番

縮尺 1 / 2 5 0

精 度
区 分

甲二

座標系
番号又は
記号 II

分類

地図(法第 1 4 条第 1 項)

種類

地籍図

平成19年9月28日登記
建物図面

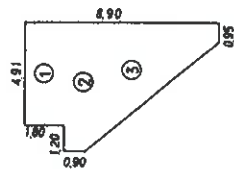
各階平面図

124085

家屋番号	/ 9 4 番
建物の所在	熊本市水前寺5丁目/ 9 4 番地

会員専用

一 階

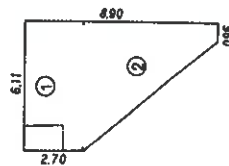


求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 4.91 \times 1.80 = 8.8380 \\ \textcircled{2} & 6.11 \times 0.90 = 5.4990 \\ \textcircled{3} & (0.95 + 6.11) \times 6.20 \div 2 = 21.8860 \\ \hline & \text{合 計} \quad 36.2230 \end{aligned}$$

床面積 36㎡22

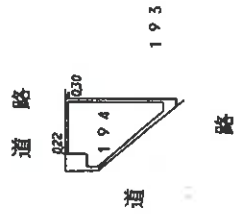
二 階



求積

$$\begin{aligned} \textcircled{1} & 6.11 \times 2.70 = 16.4970 \\ \textcircled{2} & (0.95 + 6.11) \times 6.20 \div 2 = 21.8860 \\ \hline & \text{合 計} \quad 38.3830 \end{aligned}$$

床面積 38㎡38



道 路

路

原図をA4に縮小

単位：m

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(熊本県土地家屋調査士会印)

令和7年(又)第30号
土地建物位置関係図

市道

増築部分

193

物件2
(店舗・居宅)

市道

物件1
(194)

182

ガス給湯器

183

令和7年（又）第30号
物件2 建物間取図

