

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 29 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 宮 國 遥

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 10 月 13 日から 令和 8 年 10 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 26 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 11 月 11 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 9 月 29 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）
1～4	29,950,000 23,960,000	一括	5,990,000	216,368	54,616
1	9,370,000				
2	220,000				
3	80,000				
4	20,280,000				



物 件 目 録

1 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 7 3 0 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 7 平方メートル

2 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 7 3 0 番 6
地 目 雑種地
地 積 9 5 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1

3 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 7 3 0 番 7
地 目 雑種地
地 積 3 3 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分 4 分の 1

4 所 在 熊本市北区清水新地一丁目 7 3 0 番地 4
家屋 番号 7 3 0 番 4



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 94.81 平方メートル
2 階 91.50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.93 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月29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1～4】

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1～4】

なし

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

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 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 730番4
地 目 宅地
地 積 330.57平方メートル

2 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 730番6
地 目 雑種地
地 積 95平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分4分の1

3 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 730番7
地 目 雑種地
地 積 33平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者A 持分4分の1



物 件 目 録

4 所 在 熊本市北区清水新地一丁目 730 番地 4

家屋 番号 730 番 4

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 94.81 平方メートル
2 階 91.50 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.93 平方メートル



令和7年(ヌ)第34号
令和7年9月4日受理
令和8年6月9日提出

現況調査報告書



熊本地方裁判所

執行官 田口 浩介 (印)

(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 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 7 3 0 番 4
地 目 宅地
地 積 3 3 0 . 5 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 7 3 0 番 6
地 目 雑種地
地 積 9 5 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

3 所 在 熊本市北区清水新地一丁目
地 番 7 3 0 番 7
地 目 雑種地
地 積 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 熊本市北区清水新地一丁目 7 3 0 番地 4
家屋 番号 7 3 0 番 4
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 8 1 平方メートル
2 階 9 1 . 5 0 平方メートル

(1 枚目)

物 件 目 録

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 34.93平方メートル

所有者A

不動産の表示	『物件目録1、4』のとおり			
住居表示	熊本市北区清水新地一丁目7-31			
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	5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 上記の者が本件土地上の主である建物を住居として、同土地上の附属建物符号1を物置として、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	5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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

そ の 他 の 事 項

【物件 1 土地】

- 1 北西側が物件 2 の舗装私道に接している。
- 2 物件 4 建物の敷地として、使用されている。
- 3 北側はコンクリート敷きである。

【物件 4 の主である建物】

- 1 外観は写真 1 ないし 5、内部の状況は写真 7 ないし 17 のとおりのオール電化住宅である。
- 2 外壁に軽微なクラックが見受けられる（写真 5 参照）が、他に特段の損傷箇所は見受けられない。また、建物内で猫 1 匹を飼っているが、異臭等は感じられない。
- 3 上下水道の接続はある。
- 4 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する（写真 3）。

【物件 4 の附属建物符号 1】

- 1 外観は写真 2、内部の状況は写真 18 のとおり
- 2 シャッターは手動式である。

【隣地関係】

物件 2 土地のほか、次の各土地に隣接する（登記記録に基づき記載）。

- ① 7 2 9 番 1、宅地、344.79㎡、私人名義
- ② 7 3 0 番 5、宅地、254.54㎡、私人名義
- ③ 7 3 0 番 8、宅地、142.21㎡、私人名義
- ④ 7 3 1 番 4、宅地、308.00㎡、私人名義
- ⑤ 7 3 1 番 6、宅地、257.09㎡、私人名義
- ⑥ 7 3 1 番 11、宅地、216.61㎡、私人名義

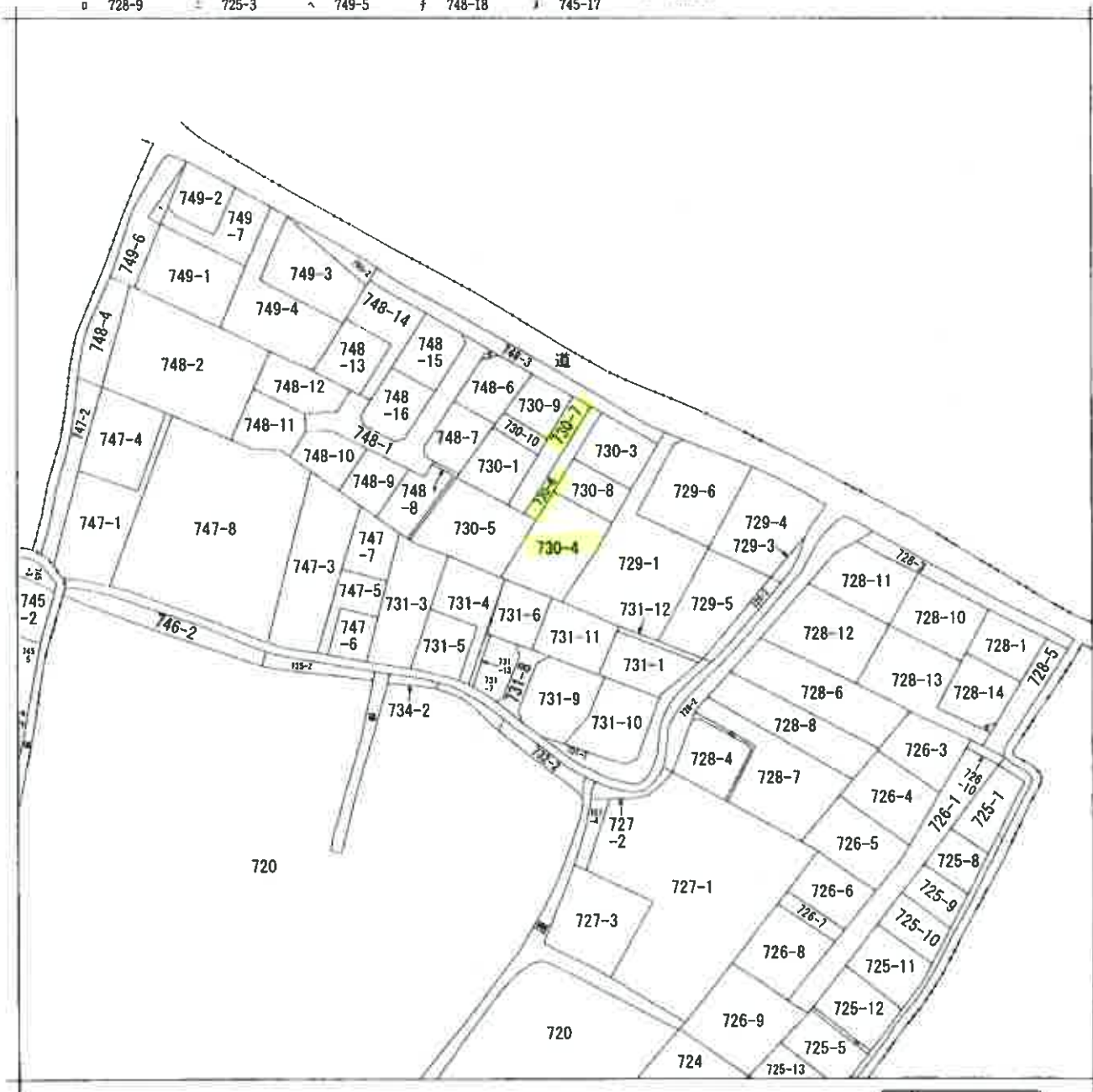
関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ A (債務者)	1 私は本件宅地建物の所有者で、本件の主である建物を住居として、附属建物を物置として、各使用しています。同居者は母親です。 2 本件居宅はオール電化住宅です。太陽光発電設備は設置していません。 3 本件建物に増築部分などはありません。 4 付属物置のシャッターは手動式です。 5 本件居宅内で、ペットとして猫 1 匹を飼っています。 6 本件宅地の北西端付近に九電の電柱が敷設されています。年間使用料として、九電から約 2,000 円を受領しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年9月5日 (金) 12:05-12:15	当庁執行官室	熊本市地図情報 (HP) で接道状況調査
7年9月5日 (金) 13:05-13:20	物件所在地	物件確認、Aの母と面談、外観写真撮影
7年9月5日 (金) 13:55-14:30	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
7年9月16日 (火) 9:30-10:35	物件所在地	立入調査、Aと面談、写真撮影
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」 A 3 判を A 4 判に縮小

4 725-2 728-9 725-14 725-3 728-16 749-5 748-17 748-18 745-6 745-17 731-14



A 八景水谷 3 丁目

請求部	所在	熊本市北区清水新地一丁目				地番	730番4		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は記号		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	昭和45年1月			備付年月日(原図)	昭和58年12月20日		補記事項	方位不明	

請求番号 : 76-1

(1/1)

(7 枚目)

公用

登記年月日：昭和39年11月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

404955

地積測量図 昭和39年11月9日登記
平成

地番 730-3, 730-4, 730-5, 730-6,

土地の所在 熊本市清水町新地守山金境

清水町一丁目

② 730-3

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} - 26.55 \times (6.75 + 5.25) = 449.95 \text{ m}^2 \\ & \textcircled{2} - 18.30 \times 5.80 = 106.14 \\ & \text{③} - 37.23 \times 5.80 = 215.89 \text{ m}^2 \\ & \text{④} - 96.89 \text{ m}^2 \\ & \text{⑤} - 34.04 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

③ 730-4

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} - 15.60 \times 5.30 = 82.68 \text{ m}^2 \\ & \textcircled{2} - 22.30 \times 6.20 = 138.26 \\ & \textcircled{3} - 28.00 \times (3.80 + 12.60) = 484.44 \\ & \text{④} - 165.38 \text{ m}^2 \\ & \text{⑤} - 102.63 \text{ m}^2 \\ & \text{⑥} - 342.05 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

④ 730-5

$$\begin{aligned} & \textcircled{1} - 22.85 \times (10.95 + 4.65) = 355.46 \text{ m}^2 \\ & \textcircled{2} - 20.00 \times 7.80 = 156.00 \\ & \text{③} - 57.23 \text{ m}^2 \\ & \text{④} - 92.57 \text{ m}^2 \\ & \text{⑤} - 240.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

⑤ 730-6

$$\begin{aligned} & (32.60 + 72.85) \times 7.00 \\ & + 2 = 98.17 \text{ m}^2 \\ & \text{①} - 28.69 \text{ m}^2 \\ & \text{②} - 2.74 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

⑥ 730-1 (計地)

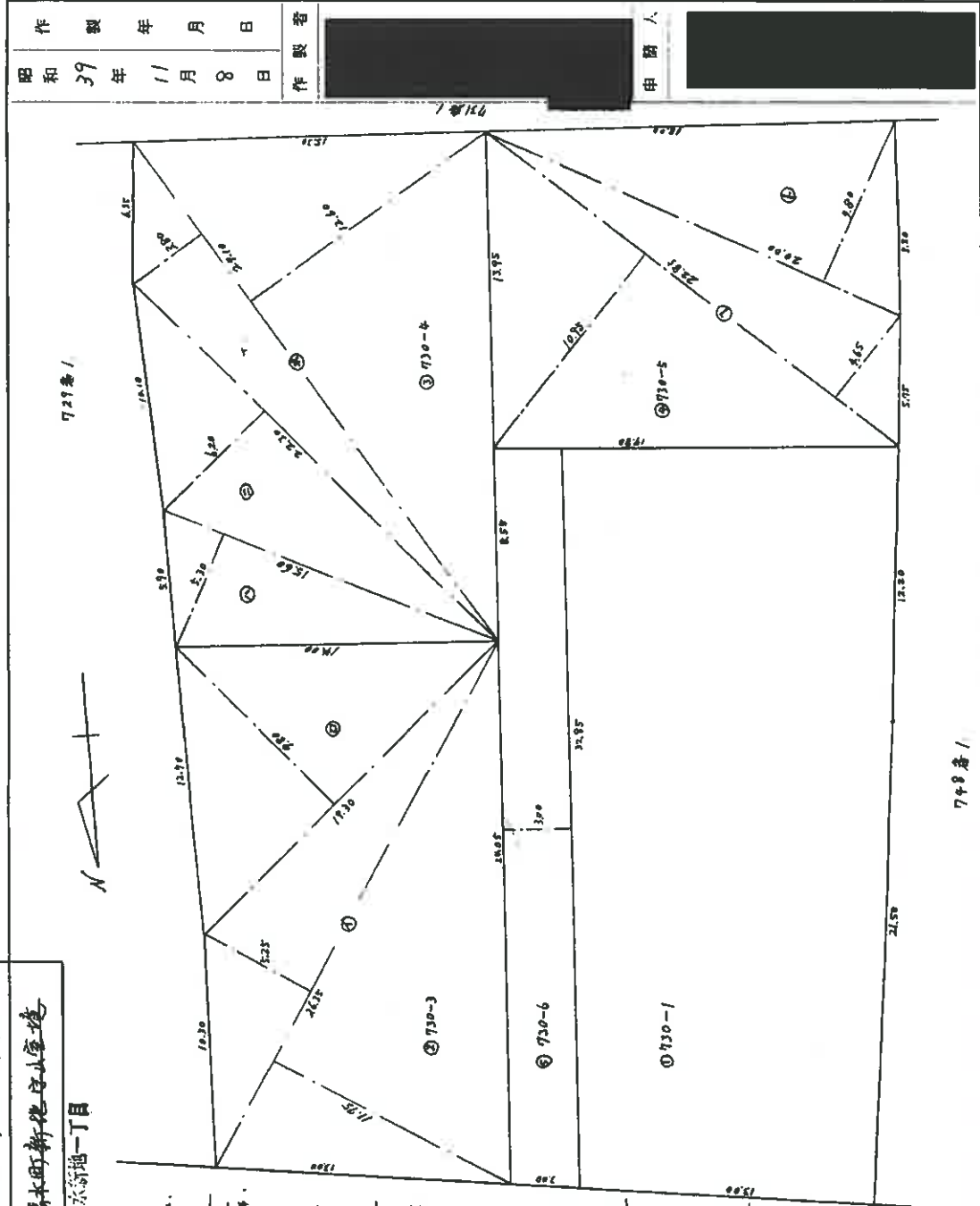
$$\begin{aligned} & 43.9 \text{ m}^2 - 302.92 \text{ m}^2 = 136.28 \text{ m}^2 \\ & \text{①} - 48.16 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

縮尺 1/200

39.5 - 1.250

(1/2)

図案番号 76-2



作製年月日 昭和39年11月8日

作製者 [Redacted]

申請人 [Redacted]

A3判をA4判に縮小

登記年月日：昭和40年7月13日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

404956

地積測量図 昭和40年7月13日登記

地番	730番7、730-1
土地の所在	熊本県清水町新大字公園境

水源池一丁目



730-3

730-4

③ 730-7

$$(33.05 + 33.10) \times 1.00 \div 2 = 33.075 \text{ 坪}$$
$$= 10.001875 \text{ 坪}$$
$$= 1.0 \text{ 号}$$

① 730-1

$$136.28 - 10.001875 = 126.278125 \text{ 坪}$$
$$(452.6 \text{ 号})$$

昭和40年7月13日登記

縮尺 1/250

39.5 - 1.250

登記年月日：令和2年2月17日

A 3 判を A 4 判に縮小

各 階 平 面 図

7 3 0 番 4

家 屋 番 号

建 物 図 面

熊本市北区清水新地一丁目730番地4

建物の所在

会員専用

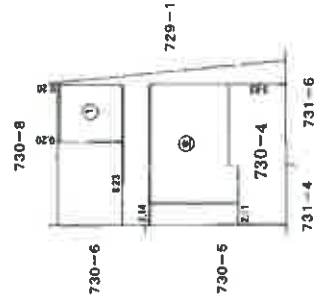
附属建物（符号1）



求積数

5.68 x 6.15 m 34.8220

床面積 34.93 m²



作成者

縮尺

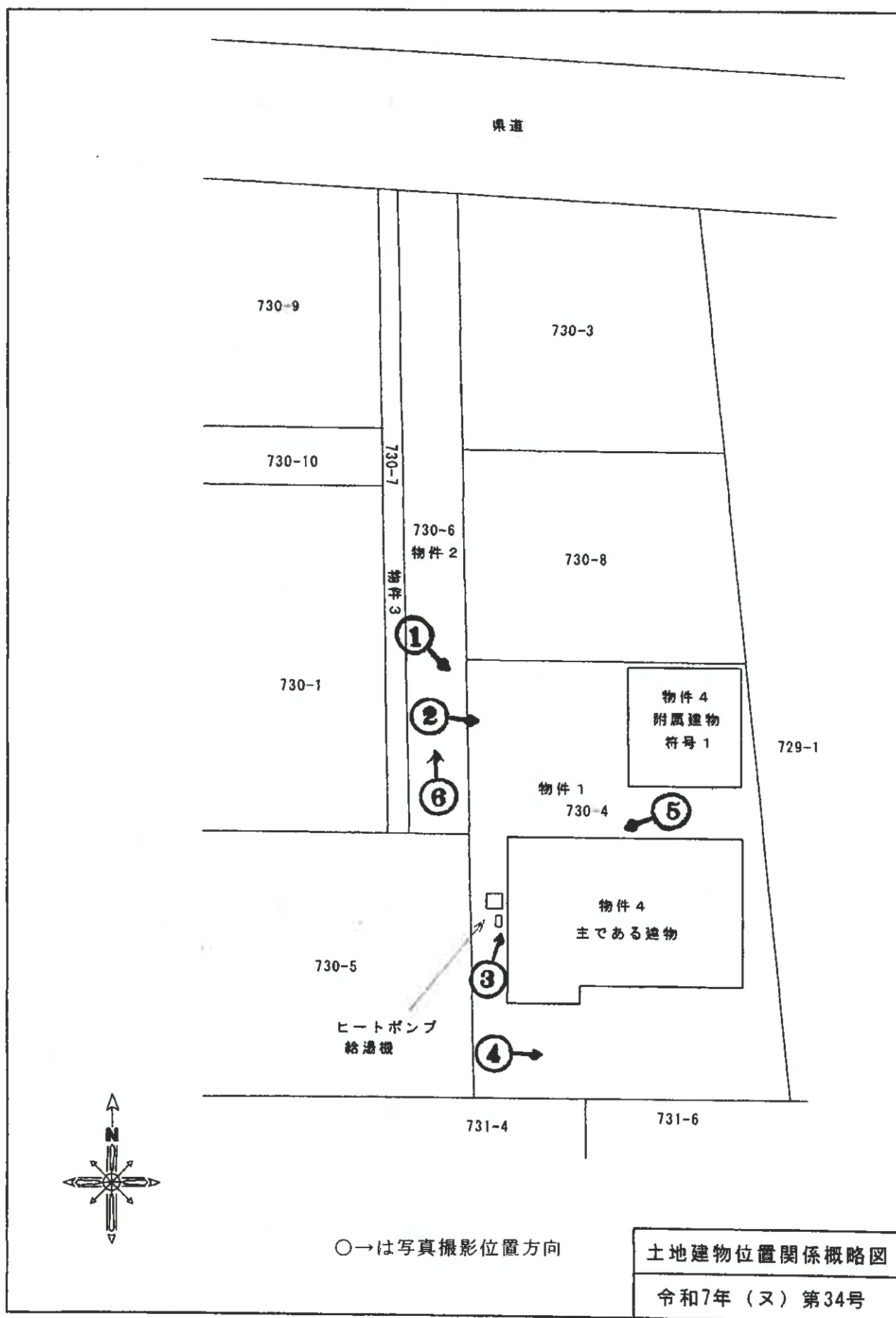
1/250

申請人

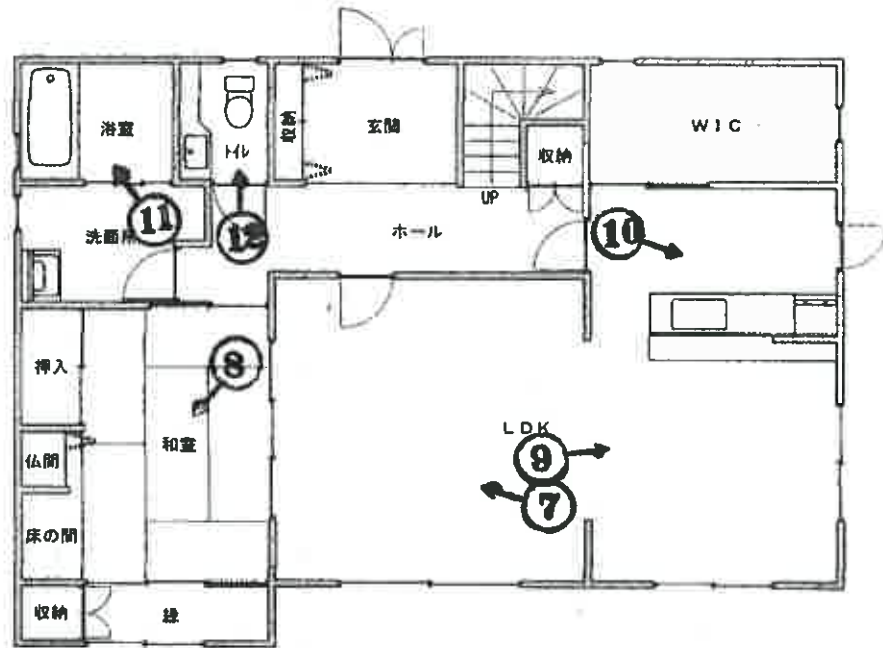
縮尺

1/500

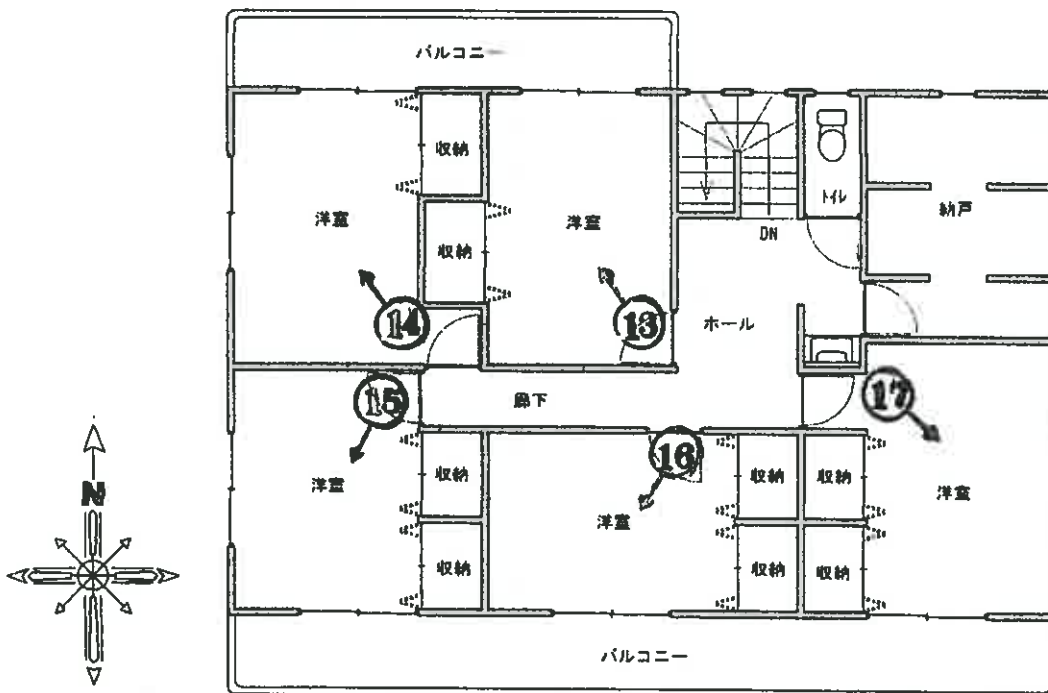
熊本県土地家屋調査士会（用紙）



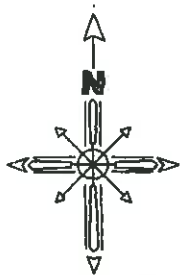
○→は写真撮影位置方向



1 階

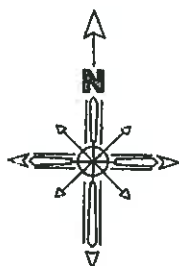


2 階



家屋番号	730番4	床面積	間取図
構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建	1階：94.81㎡ 2階：91.50㎡	令和7年（ヌ）第34号
			物件4主である建物

○→は写真撮影位置方向



符 号	1	床面積	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建	34.93㎡	令和7年（又）第34号
			物件4附属建物

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 4 の主である建物 物件 1 土地



(写真 5)

クラック



(写真 6)

物件 3 土地 物件 2 土地



(写真 7)

物件 4 の主である建物内部 (写真 17 まで)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)



(写真 18)

物件 4 の附属建物内部



(19 枚目)

令和7年（ヌ）第34号
令和7年9月16日現地調査
令和8年6月9日評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
馬 渕 信 一 郎 印



第1 評価額

一括価格	
金 29,950,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 9,370,000 円
物件2（土地）	金 220,000 円
物件3（土地）	金 80,000 円
物件4（建物）	金 20,280,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件2、物件3、物件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

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 所 有 者	熊本市北区清水新地一丁目 730番4 宅地 330.57 m ² A	
2	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	熊本市北区清水新地一丁目 730番6 雑種地 95 m ² A 持分4分の1	公衆用道路
3	所 在 地 番 地 目 地 積 共 有 者	熊本市北区清水新地一丁目 730番7 雑種地 33 m ² A 持分4分の1	公衆用道路
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積 符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	熊本市北区清水新地一丁目730番地4 730番4 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 94.81 m ² 2階 91.50 m ² (附属建物) 1 物置 軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 34.93 m ² A	
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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、物件2、物件3）

位 置 ・ 交 通	熊本電鉄菊池線「堀川」駅の北東方約800m（道路距離） 「城北校前」バス停の南東方約200m（道路距離） （別途位置図参照）		
付 近 の 状 況	中規模一般住宅、アパート等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 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	第1種中高層住居専用地域 60% 150% なし 特になし	第1種住居地域 60% 200% なし 特になし
画 地 条 件	間 口 奥 行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	（物件1） 約8m（接道部分） 約21m 330.57㎡ ほぼ長方形 敷地内は概ね等高 特になし	（物件2及び物件3） 約4m 約32m 128㎡ 長方形 敷地内は概ね等高 特になし
接 面 道 路 の 状 況	物件1の西側一部が幅員約4m舗装私道（物件2及び物件3）に接面する中間画地で、当該私道は建築基準法43条ただし書による空地として道路判定がなされている。当該私道を通じて、幅員約7mの舗装県道（建築基準法42条1項1号道路）に接道する。		
土 地 の 利 用 状 況 等	物件1は、物件4及び附属建物の敷地として利用されており、物件2及び物件3は、公道に至る通路として共同利用されている。 （詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。）		
供 給 処 理 施 設	上 水 道 ： あり 下 水 道 ： あり ガ ス 配 管 ： なし（オール電化） （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引き込みの有無をいう。		
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壌汚染の可能性は小さいと推定できるが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。		
特 記 事 項	① 県道の道路端から南側30mの範囲が第1種住居地域となり、30mを超えると第1種中高層住居専用地域となる。 ② 周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲内に該当しない（熊本市役所文化振興課にて確認）。		

2 建物の概況及び利用状況等（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 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成21年3月29日新築 約17年 約20年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄筋コンクリート造 陸屋根 コンクリート打放し クロスほか クロス、化粧合板ほか フローリング、畳、クッションフロアほか 電気設備、給排水衛生設備ほか 特になし
床面積（現況）	延 186.31 m ² 増改築： なし（ ）	
現況用途等	階 層 現況用途 間 取 り	2階 居宅 6LDK＋納戸
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物の占有状況については、現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	① 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。 ② 目視調査の限りにおいては、外壁に軽微なクラックが見受けられる程度で特段の損傷箇所はなく、経年相当の状態である。債務者の陳述においても、損傷箇所等はないとのことであった。	

3 建物の概況及び利用状況等（物件4）

区 分	附属建物 符号1	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建 築 年 月 日 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成21年4月29日新築 約17年 約8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	軽量鉄骨造 折板鋼板 鋼板 鋼板あらかし 鋼板あらかし コンクリート 特になし 特になし
床面積（現況）	34.93 m ² 増改築： なし（	
現況用途等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	1階 物置 間取図参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状況	普通	
建物の利用状況	建物の占有状況については、現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	目視調査の限りにおいては、経年相当の状態である。	

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、物件2、物件3）

目的土地の建付地（土地）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	持分 割合 オ	建付地（土地）価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	56,800	1.00	330.57	0.96	1 / 1	18,025,000
2	56,800	0.20	95.00	—	1 / 4	270,000
3	56,800	0.20	33.00	—	1 / 4	94,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 熊本北 10

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 57,200 円/㎡ × 102.3 / 100 × 100 / 100 × 100 / 103 = 56,800 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 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.00 = 1.03

イ 個別格差 ◇物件1: ない

◇物件2及び物件3: 共用私道 -80%

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。

オ 持分割合 : 目的物件の共有持分

(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	250,000	186.31	0.39	18,165,000
附属建物 符号1	100,000	34.93	0.25	873,000
計				19,038,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(物件4 主である建物)

$$\begin{array}{l} \text{(計算式)} \qquad \qquad \text{残価率} \qquad \text{経過年数} \quad \text{全耐用年数(※1)} \quad \text{観察減価(※2)} \quad \text{現価率} \\ \{ 1 - (1 - 0.05) \times (17\text{年} \div 37\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.39 \end{array}$$

(物件4 附属建物)

$$\begin{array}{l} \text{(計算式)} \qquad \qquad \text{残価率} \qquad \text{経過年数} \quad \text{全耐用年数(※1)} \quad \text{観察減価(※2)} \quad \text{現価率} \\ \{ 1 - (1 - 0.05) \times (17\text{年} \div 25\text{年}) \} \times (1 - 0.3) = 0.25 \end{array}$$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 目的建物の利用状況、維持管理の状態、中古建物の市場性等を考慮して査定した。

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	18,025,000	0.35	法定地上権	6,309,000

イ 土地利用権等割合 : 土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%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	18,025,000	-6,309,000	—	1.0	0.8	9,370,000
2	270,000	—	—	1.0	0.8	220,000
3	94,000	—	—	1.0	0.8	80,000
4	19,038,000	+6,309,000	—	1.0	0.8	20,280,000
一括価格 (合計)						29,950,000

ウ 占有減価修正 : 減価の必要性はないと判断した。

エ 市場性修正 : 市場性修正の必要性はないと判断した。

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 (熊本北 10)

所 在 : 熊本市北区清水新地1丁目705番32 清水新地1-2-33

価 格 : 57,200 円/m²

位 置 : 熊本電鉄菊池線「堀川」駅 1 k m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 216 m²

供 給 処 理 施 設 : 水道・下水・ガス

接 面 街 路 : 南東4m市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域(市街化区域)

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 : 中規模一般住宅のほかにアパート等が見られる閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写
- 3 地積測量図写
- 4 建物図面・各階平面図写
- 5 間取図
- 6 土地建物位置関係概略図

以 上

位置図

縮尺 1:10000

対象物件



城北小学校

清水中学校

水の科学館

八景水谷公園

アカミ

北熊本駅前水谷菴

NHK 清水放送所

グラウン

清水駅前

北熊本駅前

水谷

一丁目

二丁目

三丁目

四丁目

五丁目

六丁目

七丁目

八丁目

九丁目

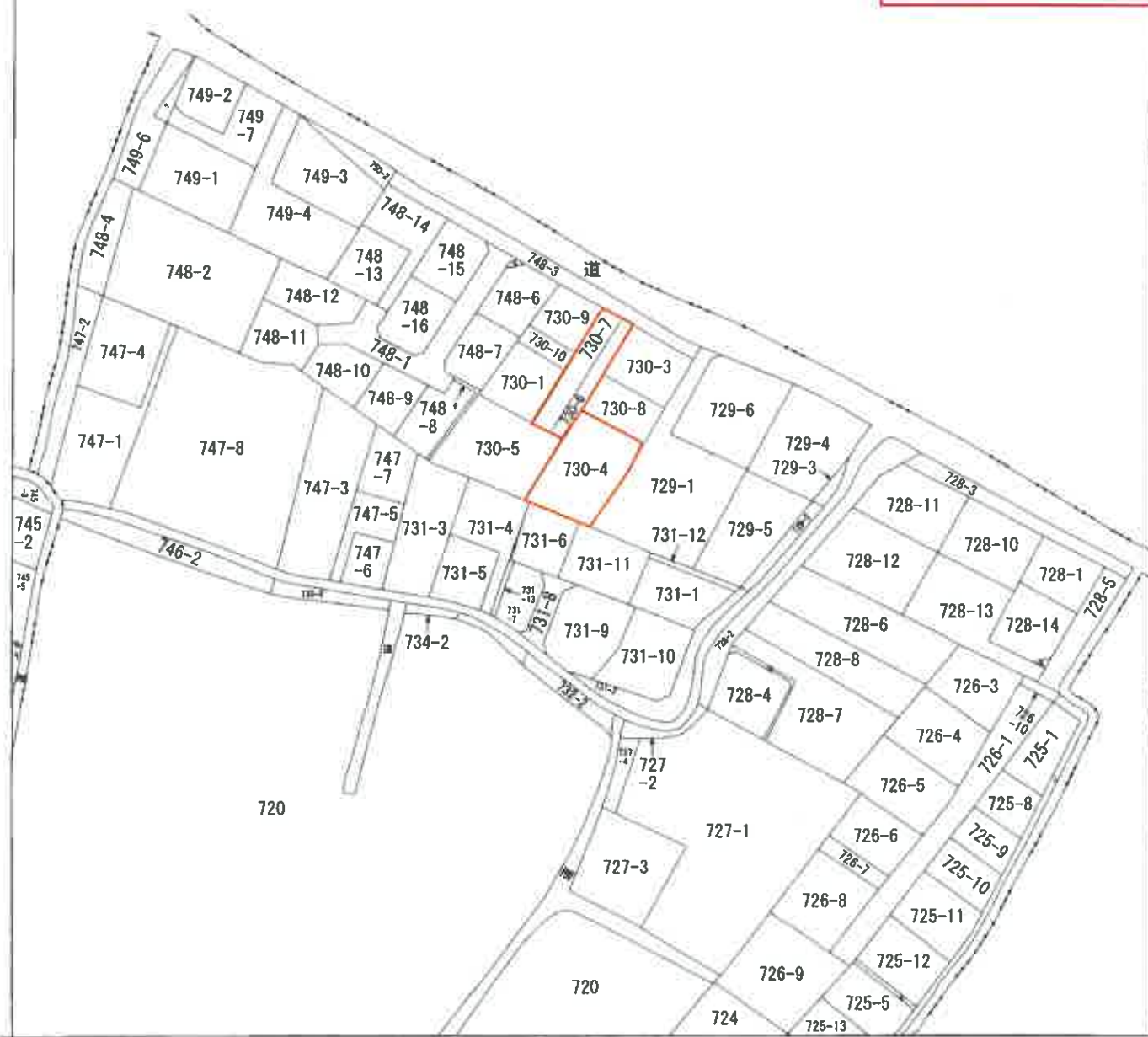
十丁目

十一丁目

十二丁目

十三丁目

熊本市全図 写し



A 八景水谷 3丁目

請求部	所在	熊本市北区清水新地一丁目				地番	730番4			
出力尺	縮尺不明	精度区	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	昭和45年1月			備付年月日(原図)	昭和58年12月20日			補記事項	方位不明	

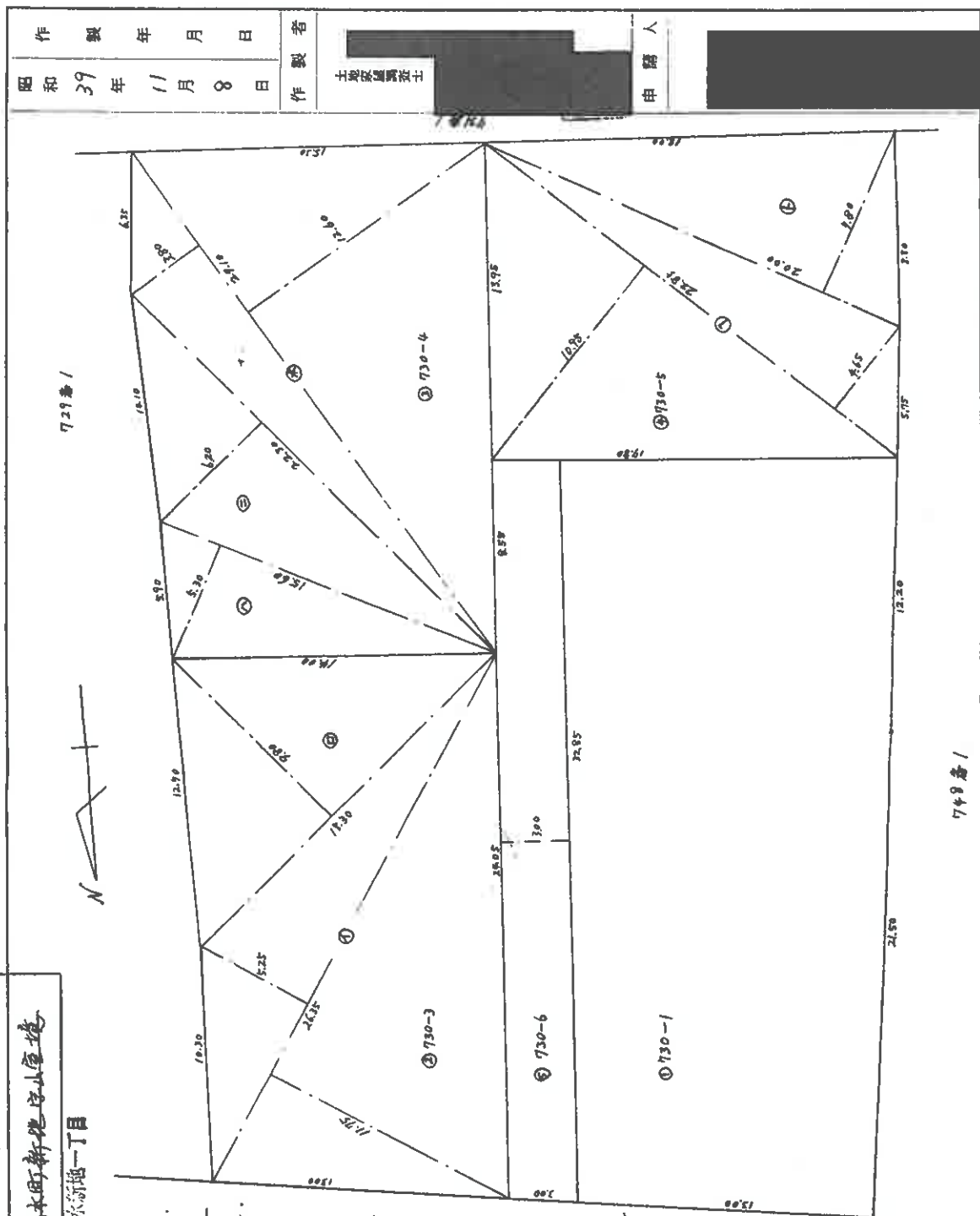
404955

地積測量図 昭和39年11月9日登記

地番	730-1, 730-3, 730-4, 730-5, 730-6, 730-1
土地の所在	熊本県清水町新地字小倉境

清水新地一丁目

③ 730-3	③ 730-4	④ 730-5	⑤ 730-6
$\begin{aligned} & ① - 2635 \times (475 + 525) = 442,950 \text{ m}^2 \\ & ② - 1830 \times 980 = 1,793,400 \\ & \hline & \text{計 } 2,236,350 \text{ m}^2 \\ & \text{= } 98,897 \text{ 坪} \\ & \text{= } 3,640 \text{ 号} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & ① - 1560 \times 530 = 826,800 \text{ m}^2 \\ & ② - 2230 \times 620 = 1,382,600 \\ & ③ - 2710 \times (380 + 1260) = 4,644,400 \\ & \hline & \text{計 } 6,853,800 \text{ m}^2 \\ & \text{= } 1,006,338 \text{ 坪} \\ & \text{= } 3,640 \text{ 号} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & ① - 2285 \times (495 + 645) = 356,445 \text{ m}^2 \\ & ② - 2000 \times 980 = 1,960,000 \\ & \hline & \text{計 } 2,316,445 \text{ m}^2 \\ & \text{= } 97,579 \text{ 坪} \\ & \text{= } 2,647 \text{ 号} \end{aligned}$	$\begin{aligned} & (32,60 + 32,85) \times 3,00 \\ & + 2 = 98,175 \text{ m}^2 \\ & \text{= } 27,697 \text{ 坪} \\ & \text{= } 29 \text{ 号} \end{aligned}$
① 730-1 (計地)			
$\begin{aligned} & 439 \text{ 坪} - 302,772 \text{ 坪} = 136,228 \text{ 坪} \\ & \text{= } 4,841 \text{ 号} \end{aligned}$			



縮尺 1/200
39.5 - 1.250

地積測量図写

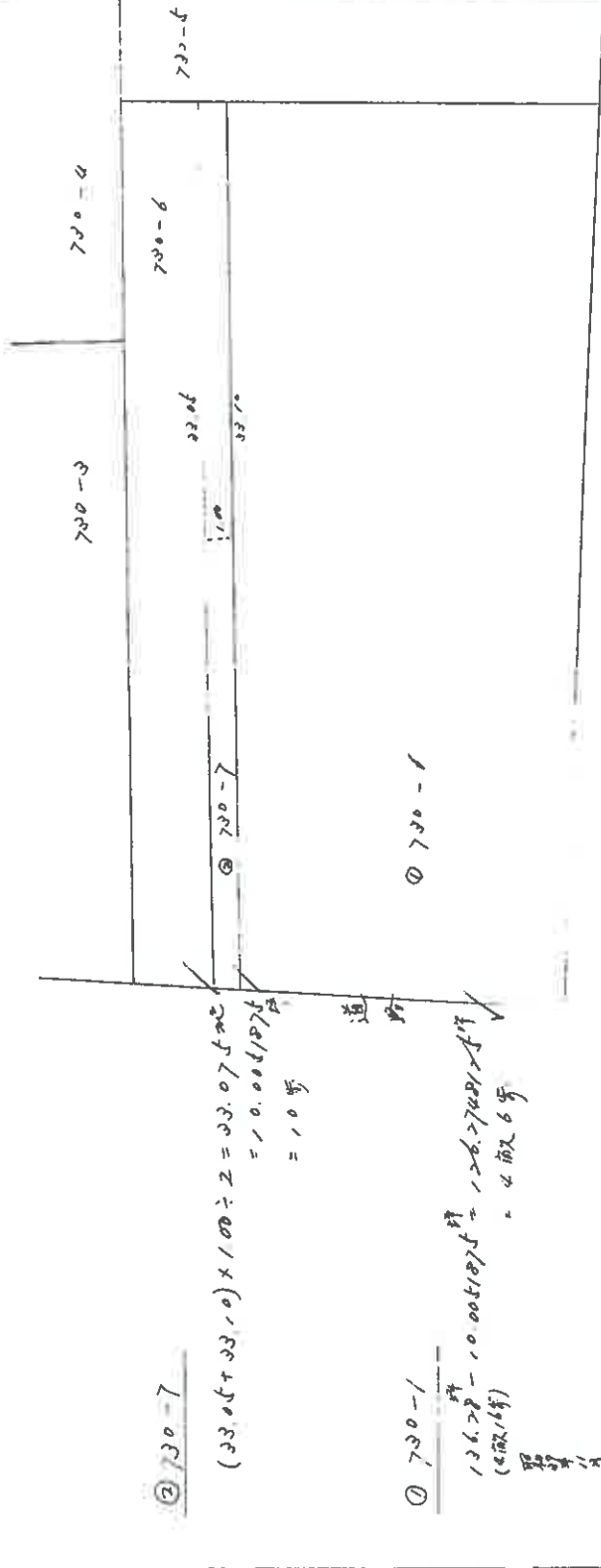
原図をA4に縮小

404956

地積測量図 昭和40年7月13日登記

地番	730番7、730-1
土地の所在	熊本市清瀬町新大字宮境

八原地一丁目



昭和40年7月10日	製作年月日
市地籍課	製作者
申請人	

縮尺 1/200

39.5 - 1.250

地積測量図写

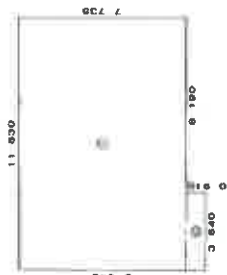
原図をA4に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	730-4
建物の所在	熊本市清水新地一丁目730番地4

会員専用

1 階



求積表

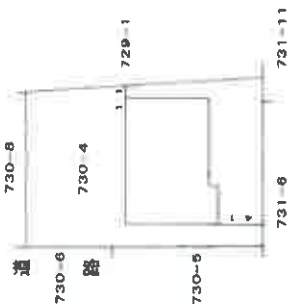
7 735 x 11 830	=	91 505050
0 910 x 3 640	=	3 312400
合計		94 817450
床面積		94 81 m ²

2 階



求積表

7 735 x 11 830	=	91 505050
床面積		91 50 m ²



作成者

土地家屋調査士

平成21年3月31日作成

申請人

1/250

縮尺

1/500

縮尺

建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

各階平面図

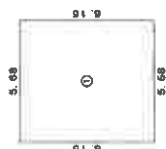
建物図面

家屋番号 730番4

建物の所在 熊本市北区清水新地一丁目730番地4

会員専用

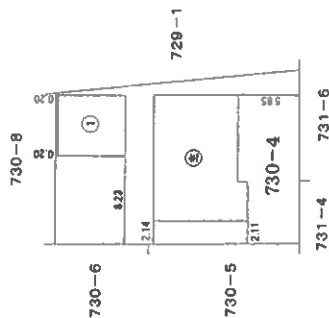
附属建物（符号1）



求積表

①	5.68 × 6.15	=	34.9320
---	-------------	---	---------

床面積 34.93 m²



建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

作成者

土岐家務調査士
(令和2年2月14日作製)

縮尺

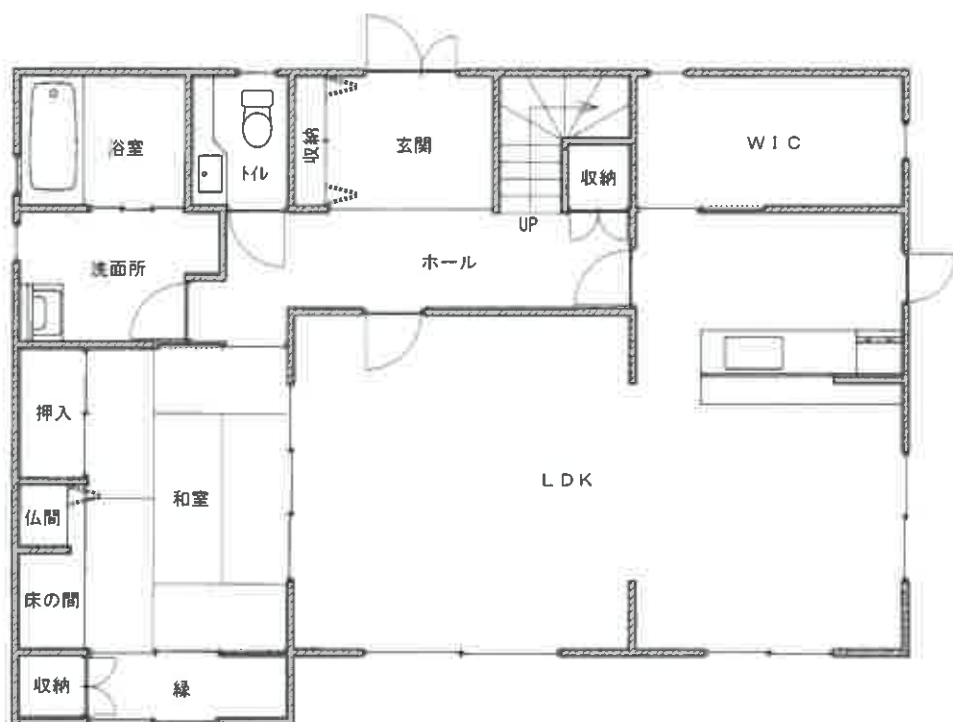
1/250

申請人

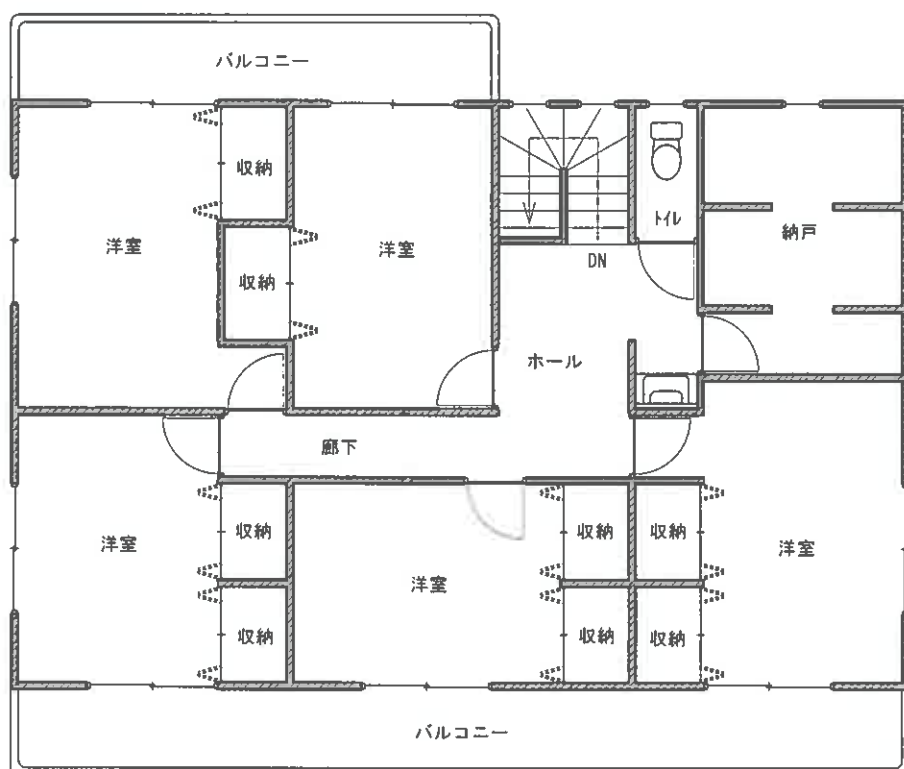
縮尺

1/500

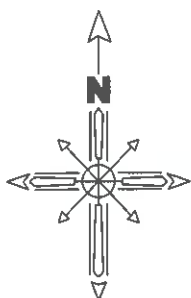
(熊本県土地家屋調査士会用紙)



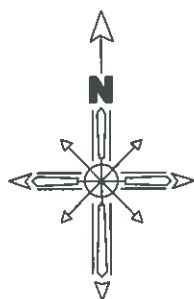
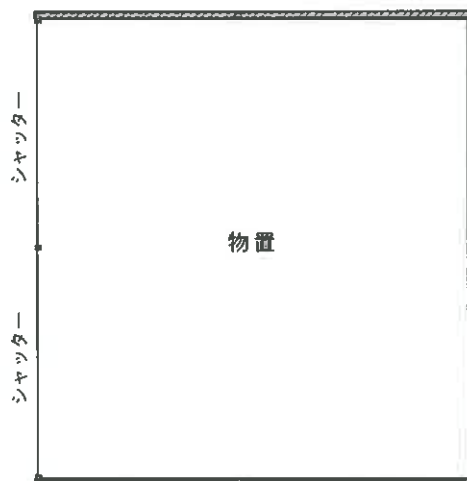
1 階



2 階

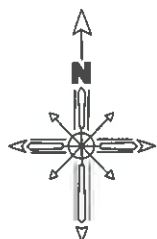
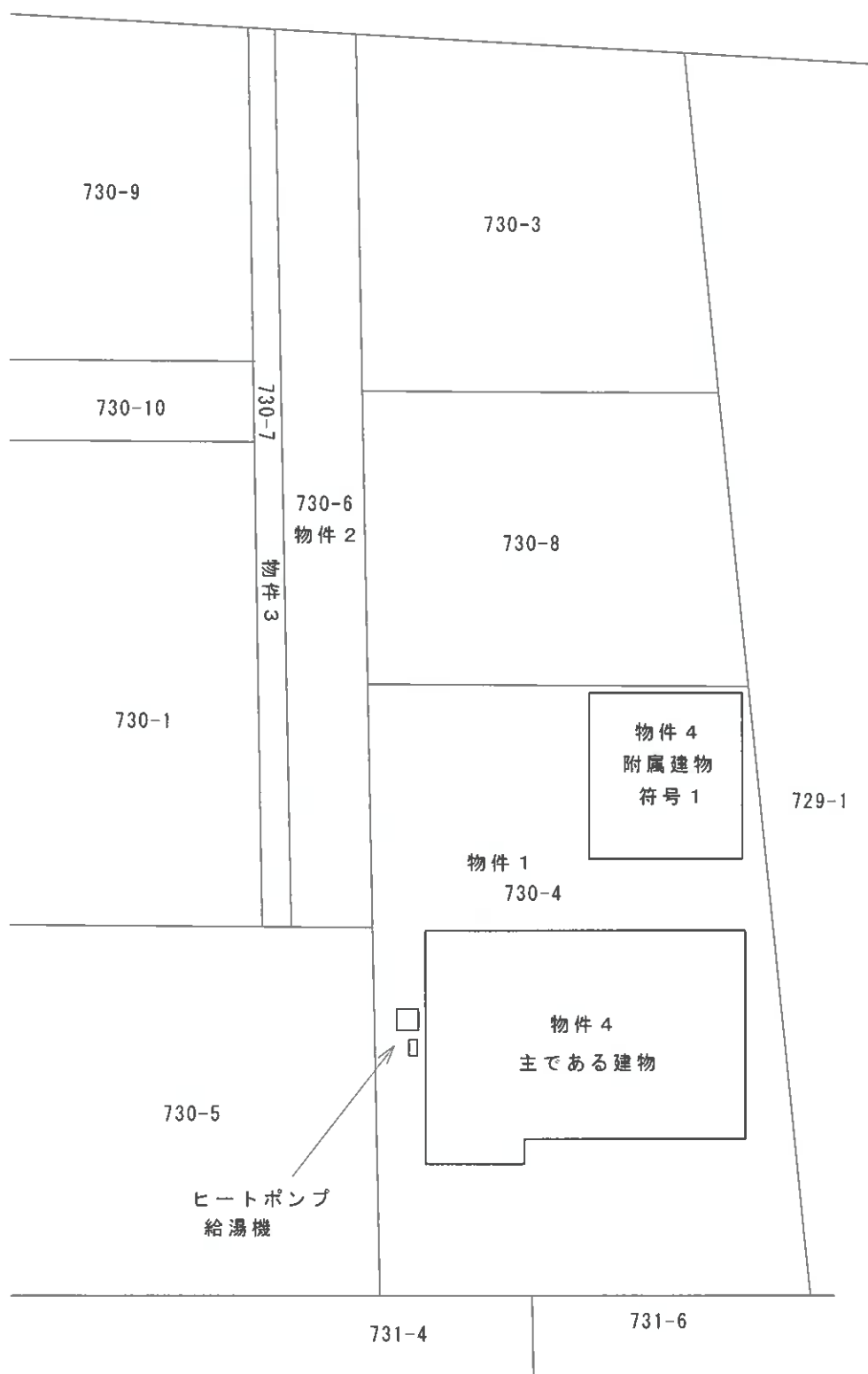


家屋番号	730番4	床面積	間 取 図
構 造	鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建	1階 : 94.81㎡ 2階 : 91.50㎡	令和7年(ヌ)第34号
			物件4主である建物



符 号	1	床面積 34.93㎡	間 取 図
構 造	軽量鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき平家建		令和7年（又）第34号
			物件 4 附属建物

県道



土地建物位置関係概略図

令和7年（又）第34号