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。

令和　7年（ヌ）第　　46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７年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	23,520,000 18,816,000		4,704,000	110,114	25,557
備考					

令和　７年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市中央区草葉町１番地１９

建物の名称　　エイルヴィラ上通りサンアベニュー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　草葉町１番１９の１２０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１２階部分　７５．０８平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　熊本市中央区草葉町１番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　１２４１．８７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６５９３６６分の７９０５

令和　7年（ヌ）第　　46号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月　7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】
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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号１】
Ａ及びＢが占有している。同人らの占有権原は使用借権と認められる。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１】
管理費等の滞納あり。

《　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（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市中央区草葉町１番地１９

建物の名称　　エイルヴィラ上通りサンアベニュー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　草葉町１番１９の１２０３

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　１２階部分　７５．０８平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　　１

所在及び地番　熊本市中央区草葉町１番１９

地　　目　　宅地

地　　積　　１２４１．８７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　６５９３６６分の７９０５

令和７年(ヌ)第　４６　号
令和７年１０月２８日受理
令和８年　２月２６日提出

現況調査報告書（その１）

（物件１）



熊本地方裁判所
執行官　美並　朗

（注）チェック項目中の調査結果は，「■」の箇所の記載のとおり

令和　7年（ヌ）第　　46号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　熊本市中央区草葉町1番地19

建物の名称　エイルヴィラ上通りサンアベニュー

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　草葉町1番19の1203

種　　類　居宅

構　　造　鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床　面　積　12階部分　75．08平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号　1

所在及び地番　熊本市中央区草葉町1番19

地　　目　宅地

地　　積　1241．87平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　1

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　659366分の7905

不動産の表示	物件目録１
住居表示	熊本市中央区草葉町１番２５号－１２０３号
建物	物件１
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Ａ、Ｂ 上記の者らが本件建物を住居として使用している。上記の者らの各占有権原は、使用借権である。 □「占有者及び占有権原」のとおり
管理費等の状況	■次のとおり 管理費（月額）　6,100円 修繕積立金（月額）　6,400円 町内会費　管理組合で徴収 令和　７年　１１月１４日現在 □滞納はない ■滞納がある　令和７年９月分　計　12,500円 □不明
管理費等照会先	株式会社穴吹ハウジングサービス
その他の事項	３枚目「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１
現況地目	■宅地（符号１）　□公衆用道路（符号　）　□　（符号　）
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　□建物配置図のとおり □登記所備置地図のとおり
敷地権の種類	■所有権（符号１）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
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　令和　年（　）第　号 保管開始日　令和　年　月　日
敷地権以外の土地（目的外土地）	■ない □ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）
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

（その他の事項用）

その他の事項

【物件１建物】
1　外観は写真１～３のとおりである。建物内部は、写真４～１７のとおり。
2　従物等として、ＬＰガス給湯器が存する（写真１７）。
3　コンロ、給湯器の燃料はＬＰガスである。
4　室内壁にクラック（写真６、１６参照）、壁紙の剥がれ（写真１３参照）、隙間（写真１４）がある。
【管理会社への調査結果】
1　管理組合の名称：エイルヴィラ上通サンアベニュー管理組合
2　管理人室はあり、管理人の配置もある（午前９時００分～午後５時００分まで（月～金））。集会場はある。
3　総戸数：７６戸
4　駐車場の収容台数：７２台（屋内機械式３６台分、屋外機械式３６台分）。駐車料：屋内・屋外に関わらず地下パレット及び地上２段目パレット月額11,000円、地上パレット月額12,000円。買受人が駐車場を借りる場合は、申請時の空き状況による。駐輪場使用料は無料（要申請）。
5　熊本地震による復旧工事は、一部損壊判定で平成２９年実施。
6　近い将来に大規模修繕工事の予定はない。修繕積立金や管理費は令和８年１月頃合計23,400円に改定予定。
7　ペット飼育可能。
8　居宅部分の事務所使用不可、民泊禁止である（いずれも管理規約に記載あり。）。
【符号１土地】
1　東側で国道（３号線）に、南側で市道（千葉城町草葉町第１号線）に接している。
2　物件１建物の敷地として使用され、南側は機械式駐車場として使用されている。
3　隣接する土地は次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。
①草葉町１番１８、宅地、１３．２２㎡、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（受託者）
②草葉町１番２３、境内地、２８４㎡、日本基督教団熊本草葉町教会
③草葉町１番２４、境内地、３３２㎡、日本基督教団熊本草葉町教会
④草葉町１番２５、宅地、３４７．９３㎡、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（受託者）
⑤草葉町１番２６、宅地、３３５．９８㎡、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（受託者）
⑥草葉町１番２８、宅地、１６．０５㎡、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（受託者）
⑦草葉町１番２９、宅地、９６．４３㎡、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社（受託者）
⑧草葉町３００番１、公衆用道路、５５０８㎡、建設省
⑨水道町１００番７、公衆用道路、３６２㎡、熊本市

（関係人の陳述等用）

関係人の陳述等

陳述者（当事者等との関係）	陳述内容等
債務者	・私は、本件建物には住んでおらず、父Ａ及び母Ｂを住まわせています。それぞれと契約書の作成はしておらず、賃料ももらっていません。 ・駐車場は借りていません。 ・熊本地震で生じたクラック等が室内にいくつかあります。

（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10月29日（水） 9：30―9：35	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
7年10月30日（木） 9：10―9：20	熊本地方法務局	登記事項要約書交付申請
7年10月31日（金） 8：40―8：45	当庁執行官室	熊本市地図情報ＨＰで接道、上下水道状況調査
7年10月31日（金） 14：20―14：30	物件所在地	周辺調査、外観写真撮影、不在につき通知書送付
7年11月14日（金） ：―：	当庁執行官室	管理会社へ書面照会（ＦＡＸ） ※11月14日、回答書受領（ＦＡＸ）
7年12月3日（水） 13：00―13：35	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者と面談
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。

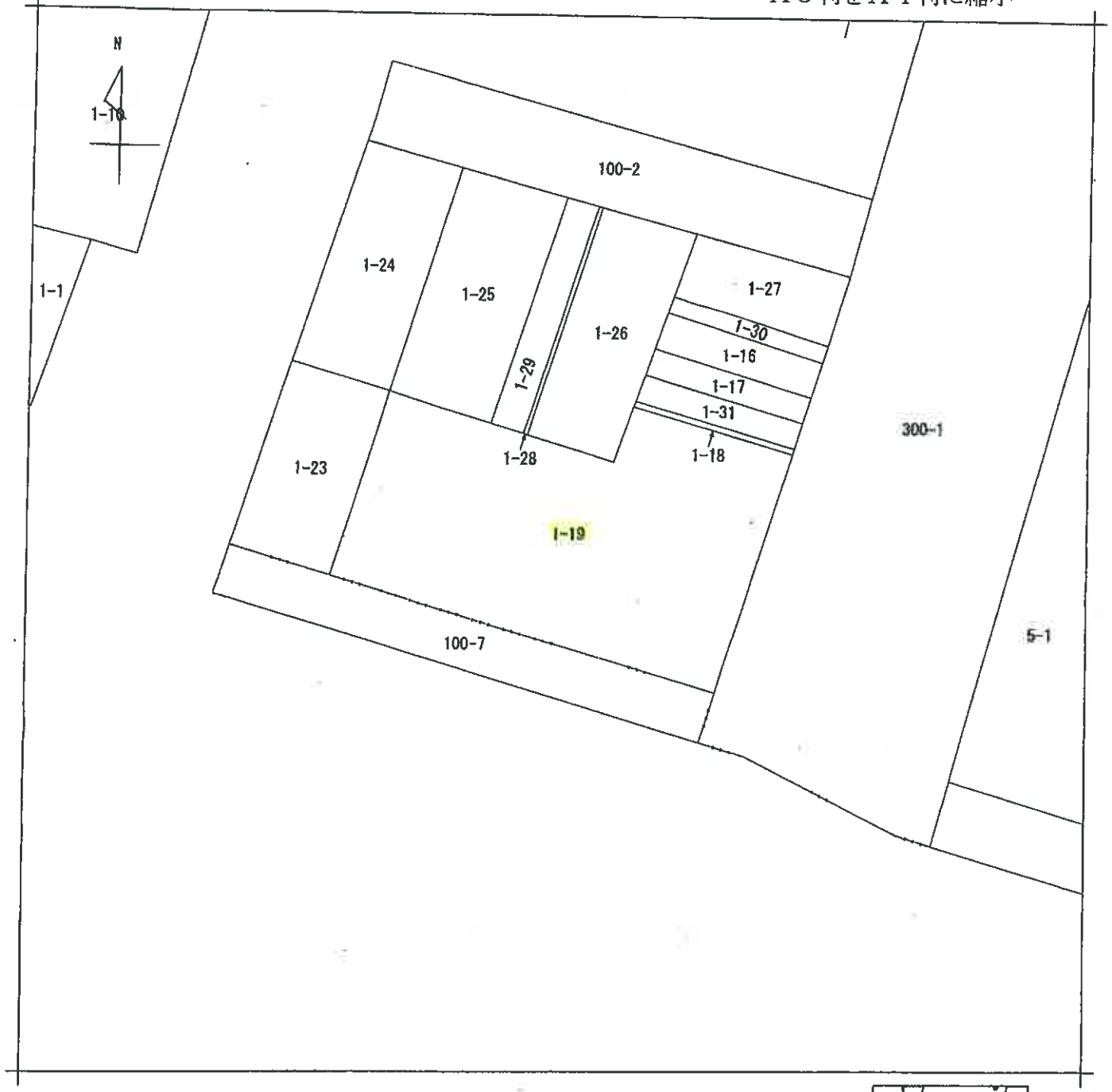
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

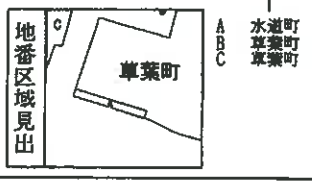
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

公図写し

Ａ３判をＡ４判に縮小





請求部分	所在	熊本市中央区草葉町				地番	1番19		
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	

請求番号：5-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成12年8月22日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

315876

平成12年8月22日登記

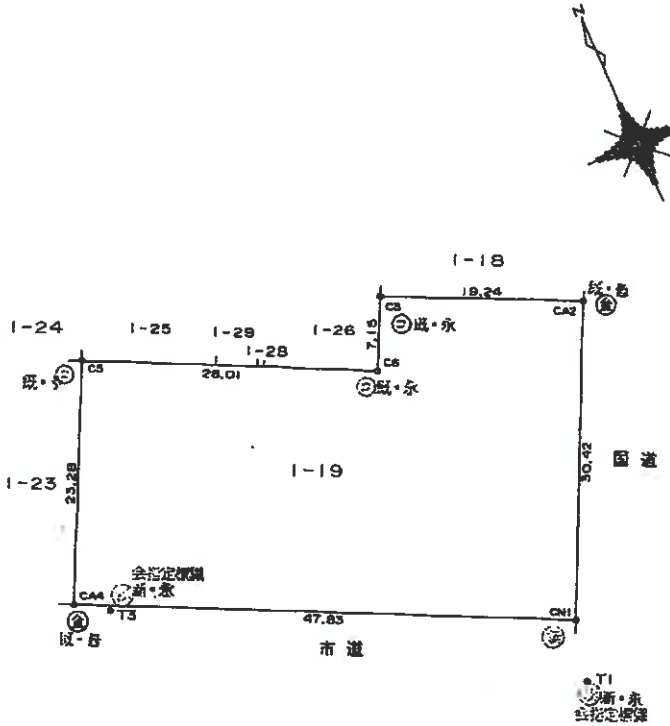
地番	1-19
土地の所在	熊本市草葉町

地積測量 [redacted]

会員専用

地番	1-19			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn·(Yn+1-Yn-1)
CA2	533.310	514.319	4.506	2403.094860
CN1	505.772	501.375	-56.106	-28376.843832
CA4	526.402	458.213	-32.862	-17298.622524
C5	547.286	458.513	35.489	19422.632854
C6	535.015	493.702	28.356	15170.885340
C3	541.427	496.869	20.617	11162.600459
			市面積	2483.747157
			座標	1241.8735785
			地積	1241.87 m²

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離	夾角
T1	500.000	500.000			
T3	524.515	461.122	302-14-02	45.962	
CA4	526.402	458.213	302-17-08	49.429	0-03-06
CN1	505.772	501.375	13-23-57	5.934	71-09-55



筆界標略号 石…石杭 プ…プラスチック杭 コ…コンクリート杭 金…金属標 キ…刻ミ( )

作製者	[redacted] (平成12年7月4日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：5-2

(1/2)

A

公用

登記年月日：平成14年8月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

各階平面図

29450

[redacted]

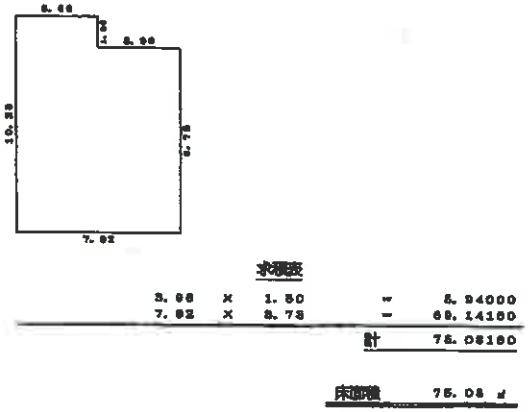
平成14年8月23日登記

建物図面

[redacted]

家屋番号	草葉町1番19の1203
建物の所在	熊本市草葉町１番地１９

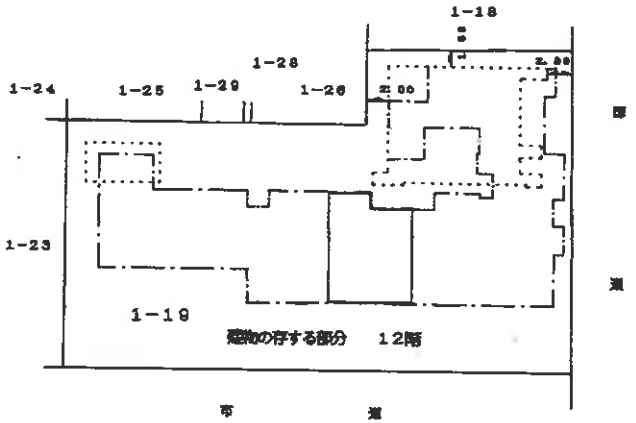
会員専用



求積表

5.66	×	1.50	=	8.94000
7.62	×	8.73	=	66.14160
		計		75.08160

床面積　75.08 ㎡



作製者	[redacted] (平成14年8月8日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（熊本県土地家屋調査士会用紙）

A３判をＡ４判に縮小

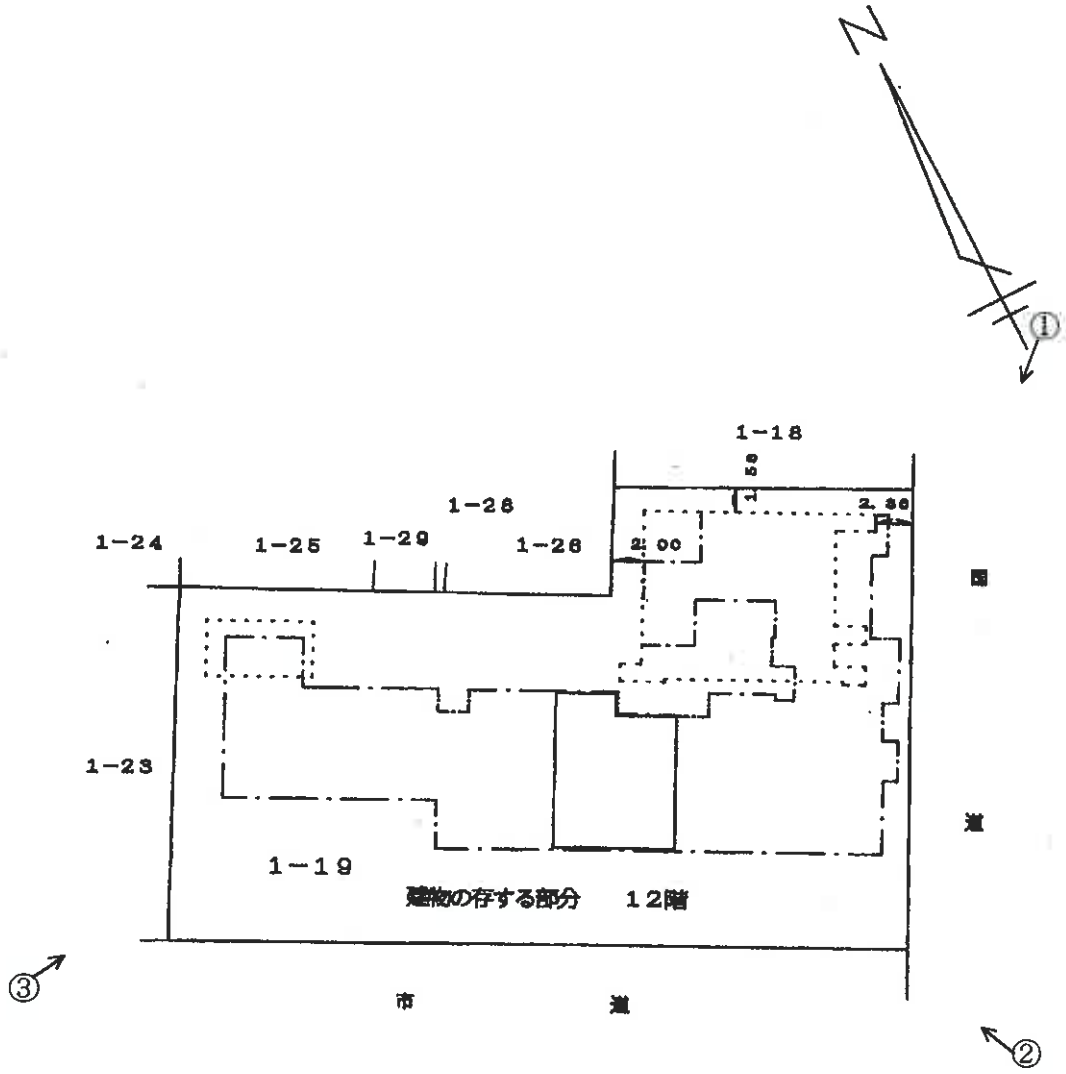
（７枚目）

請求番号：5-3　(1/2)

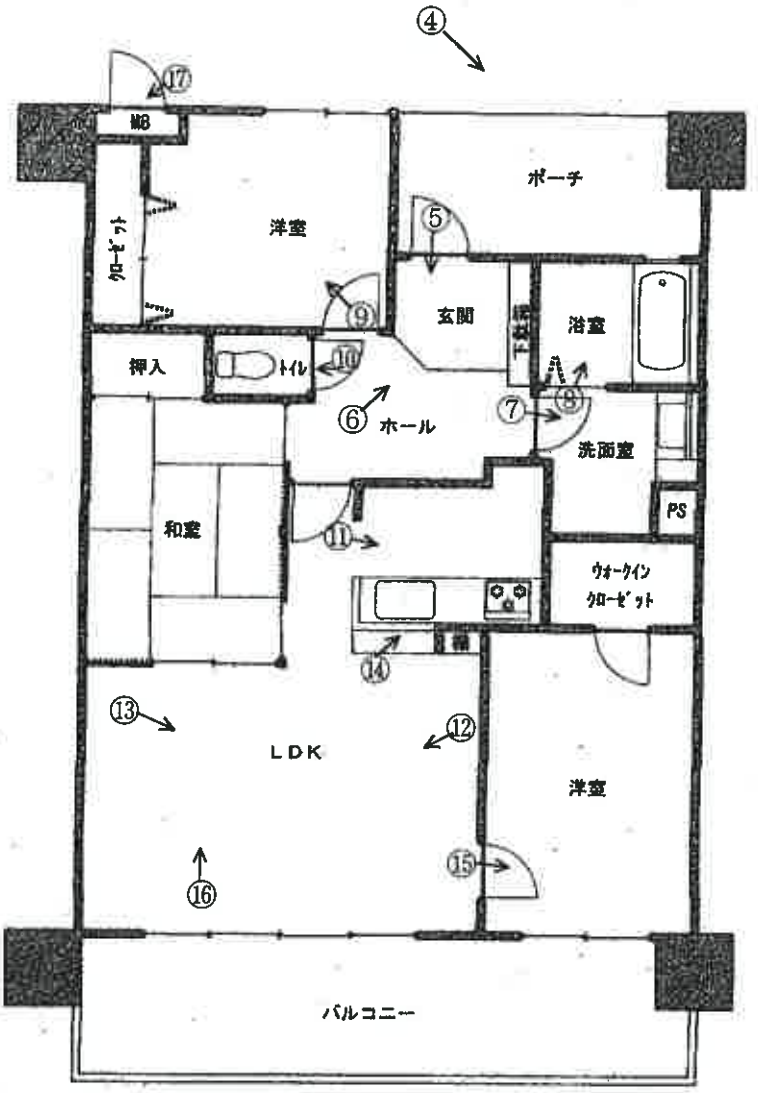
A

建物位置関係図（令和７年（ヌ）第４６号）

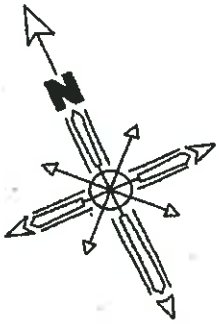
○→写真撮影位置方向



○→写真撮影位置方向



12階部分



家屋番号	草葉町1番19の1203	床面積	間　取　図
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	12階部分：75.08㎡	令和7年（ヌ）第46号 物件1：専用部分の建物

（写真　1　）



（写真　2　）



（写真　3　）



（写真　4　）　以下建物内部



（写真　5　）



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



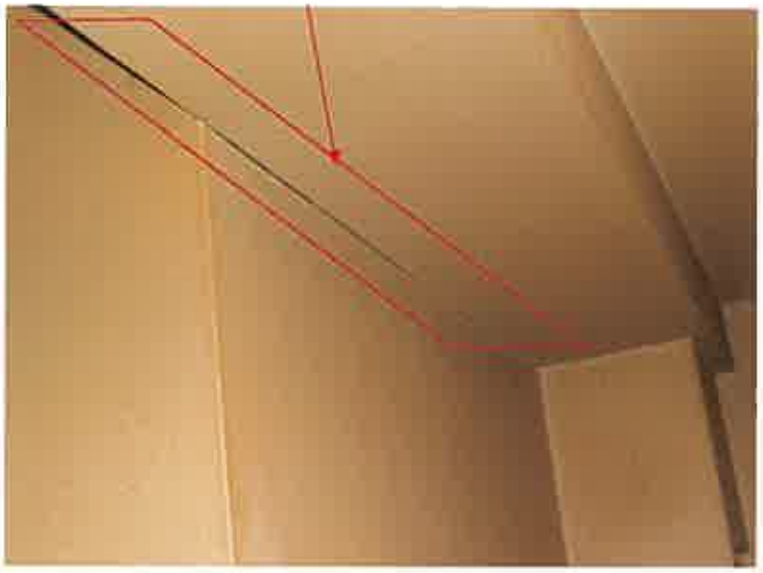
（写真　13　）

壁紙の剥がれ



（写真　14　）

隙間



（写真　15　）



（写真　16　）



（写真　17　）



令和7年（ヌ）第46号
令和７年12月３日 現地調査
令和８年３月９日 評　　価
その１（物件１）

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

番　　号	評　　価　　額
物件１	金　23,520,000 円

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。

（以下余白）

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		(一棟の建物の表示)	
	所　在	熊本市中央区草葉町1番地19	
	建物の名称	エイルヴィラ上通りサンアベニュー	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	草葉町1番19の1203	
	種　類	居宅	
	構　造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	12階部分　　75.08 ㎡	
		(敷地権の目的である土地の表示)	
	土地の符号	1	
	所在及び地番	熊本市中央区草葉町1番19	
	地　目	宅地	
	地　積	1,241.87 ㎡	
		(敷地権の表示)	
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	659366　　分の　7905	

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（符号1）

位置・交通	JR鹿児島本線「熊本」駅の北東方約3.3ｋｍ(道路距離) 「白川公園前」バス停の南方約100m（道路距離） （別途位置図参照）	
付近の状況	国道沿いにマンション、中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域	
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	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	駐車場整備地区
画地条件	間口・奥行	間口 約30m　　奥行 約47m
	地積	1,241.87 ㎡
	形状	やや不整形
	接面状況	角地
	敷地権割合	659366　分の　7905
	その他	ない
接面道路の状況	東側が幅員約30mの舗装国道に、南側が幅員約6mの舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する角地である。当該道路はいずれも、建築基準法上の道路に該当する。	
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。	
土地の利用状況等	マンション敷地として利用されている。 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：ない（プロパンガス） (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。	
特記事項	周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲に該当しない。（熊本市役所　文化振興課にて確認）	

2　建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	エイルヴィラ上通りサンアベニュー	
建物の用途	共同住宅（総戸数76戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成14年8月8日新築
	経過年数	約24年
	経済的残存耐用年数	約21年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建	
仕様	屋根	アスファルト防水
	外壁	タイル・吹付タイル
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	72台
	集会場	あり
	その他	オートロック、宅配ボックス、防犯カメラほか
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	エイルヴィラ上通りサンアベニュー管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社穴吹ハウジングサービス
	管理形態	管理人室あり、管理人は通勤
管理の状況	普通	
特記事項	マンション管理会社からの回答によると、熊本地震では一部損壊の被害であったが、平成29年に修繕工事を実施している。大規模修繕計画の予定はなく、令和8年1月頃に修繕積立金及び管理費を計23,400円に改定予定である。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
位置	12階部分（1203号室　中部屋　） 開口部の方位：　南向き	
床面積	75.08 ㎡　　（登記面積）	
間取り	3LDK　（間取図参照）	
仕様	内壁	ビニールクロスほか
	天井	ビニールクロスほか
	床	フローリング、畳、ビニル系床シートほか
	設備	電気・給排水・ガス・衛生設備ほか
	その他	特になし
保守管理の状態	普通	
管理費等	管理費	6,100円（月額）
	修繕積立金	6,400円（月額）
	駐車料	11,000円～12,000（月額）※特記事項③
	滞納額	ある　（　12,500円（※）　） ※管理費・修繕積立金滞納額の合計 （令和7年11月14日現在）
専有部分の利用状況等	詳細は、現況調査報告書記載のとおり。	
特記事項	① 目視調査の限りでは、内壁に亀裂、クロスの剥がれ等が見受けられるが、その他については、概ね経年相応の状態である。 ② 従物等として、ＬＰガス給湯器が存する。 ③ 買受人が駐車場を借りる場合は、申請時の空き状況による。	

第５　評価額算出の過程

本件においては、積算価格及び比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

１　積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 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価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
390,000	75.08	0.39	11,420,000

ア　再調達原価　　：類似建物の建築費を参考に査定

イ　専有面積　　：登記面積による

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。

(計算式)　　残価率　　経過年数　全耐用年数(※1)　　観察減価(※2)　　現価率

｛ 1 －（ 1 － 0.05 ）×（ 24年 ÷ 45年 ）｝×（ 1 － 0.2 ）＝　　0.39

(※1)　全耐用年数 ＝ 経過年数 ＋ 経済的残存耐用年数

(※2)　目的建物の損傷、維持管理の状態を考慮

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

符号 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	594,000	1.02	1,241.87	1.00	7905 ／ 659366	9,021,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　熊本中央5－10

公示価格等　　時点修正　　標準化補正　　地域格差　　標準画地価格

488,000 円/㎡ × 109.5 / 100 × 100 / 100 × 100 / 90 ＝ 594,000 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

1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00 ＝ 0.90

イ　個別格差　：　角地　+5%　形状　-3%

（計算式　1.05　×　0.97　＝　1.02　）

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　敷地権割合　：　7905　／　659366　（登記上の敷地権割合による）

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 （円） ア	敷地権価格 （円） イ	個別格差 （階層・位置・品等程度） ウ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ
11,420,000	9,021,000	1.08	22,076,000

ウ　個別格差　：階層補正　（12階）　+8%　位置補正　±0%

その他　±0%

（計算式　1.08　×　1.00　×　1.00　＝　1.08　）

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 （円/㎡） ア	個別格差 （階層・位置・品等程度） イ	専有面積 （㎡） ウ	比準価格 （円） ア×イ×ウ
390,000	1.08	75.08	31,624,000

ア　基準階の比準価格　：同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

イ　個別格差　：前記1（3）ウに同じ

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

マンションの取引においては、専有部分の価値に着目した市場により価格形成がなされる傾向が強いことから、市場流通性の観点から価値を把握した比準価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	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
① 積算価格	22,076,000	1.0	22,076,000
② 比準価格	31,624,000	1.0	31,624,000
③ 調整後の価格	29,700,000		

イ　占有減価修正　：減価の必要性はない

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格（円） ア	市場性修正 イ	競売市場修正 ウ	滞納管理費等相当額の減価 エ	その他の控除減価（敷金等）（円） オ	評価額（円） ア×イ×ウ×エ－オ
29,700,000	1.0	0.8	0.99	－	23,520,000

イ　市場性修正　：　市場性修正の必要性はないと判断した。

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。

エ　滞納管理費等相当額の減価　：　代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ　その他の控除減価（敷金等）：　控除すべき敷金等はない。

第６　参考価格資料

地価公示価格　（　熊本中央5－10　）

所在：熊本市中央区草葉町4番9　「草葉町4－20」

価格：488,000 円/㎡

位置：ＪＲ鹿児島本線「熊本」駅　3.5ｋｍ

価格時点：令和7年1月1日

地積：661 ㎡

形状：長方形

供給処理施設：水道・下水・ガス

接面街路：東30m国道

用途指定等：市街化区域

商業地域（建ぺい率80%　容積率600%）、防火地域

地域の概要：中高層事務所ビルが建ち並ぶ商業地域

第７　付属資料の表示

1　受命物件の位置図

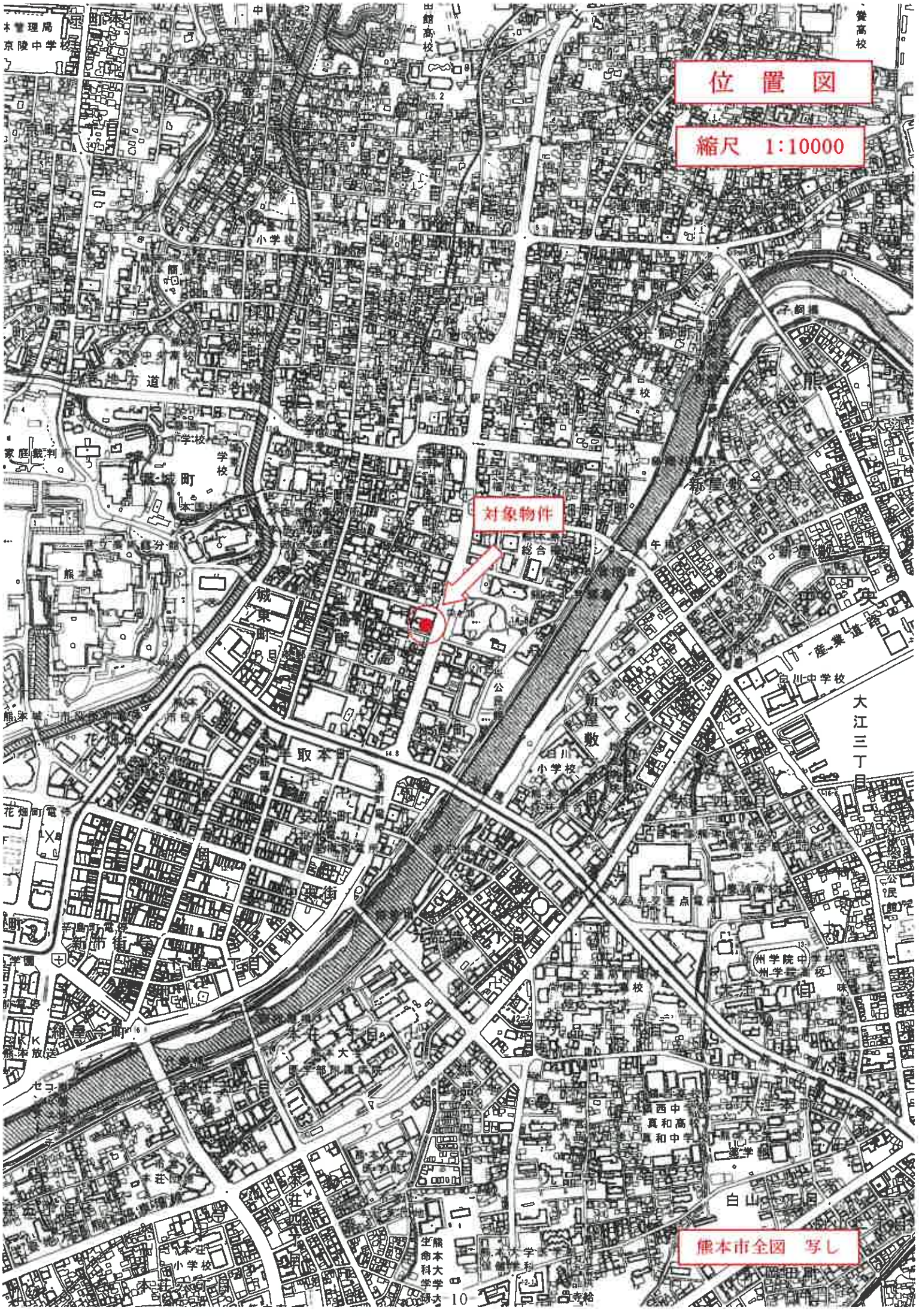
2　公図写し

3　地積測量図写し

4　建物図面・各階平面図写し

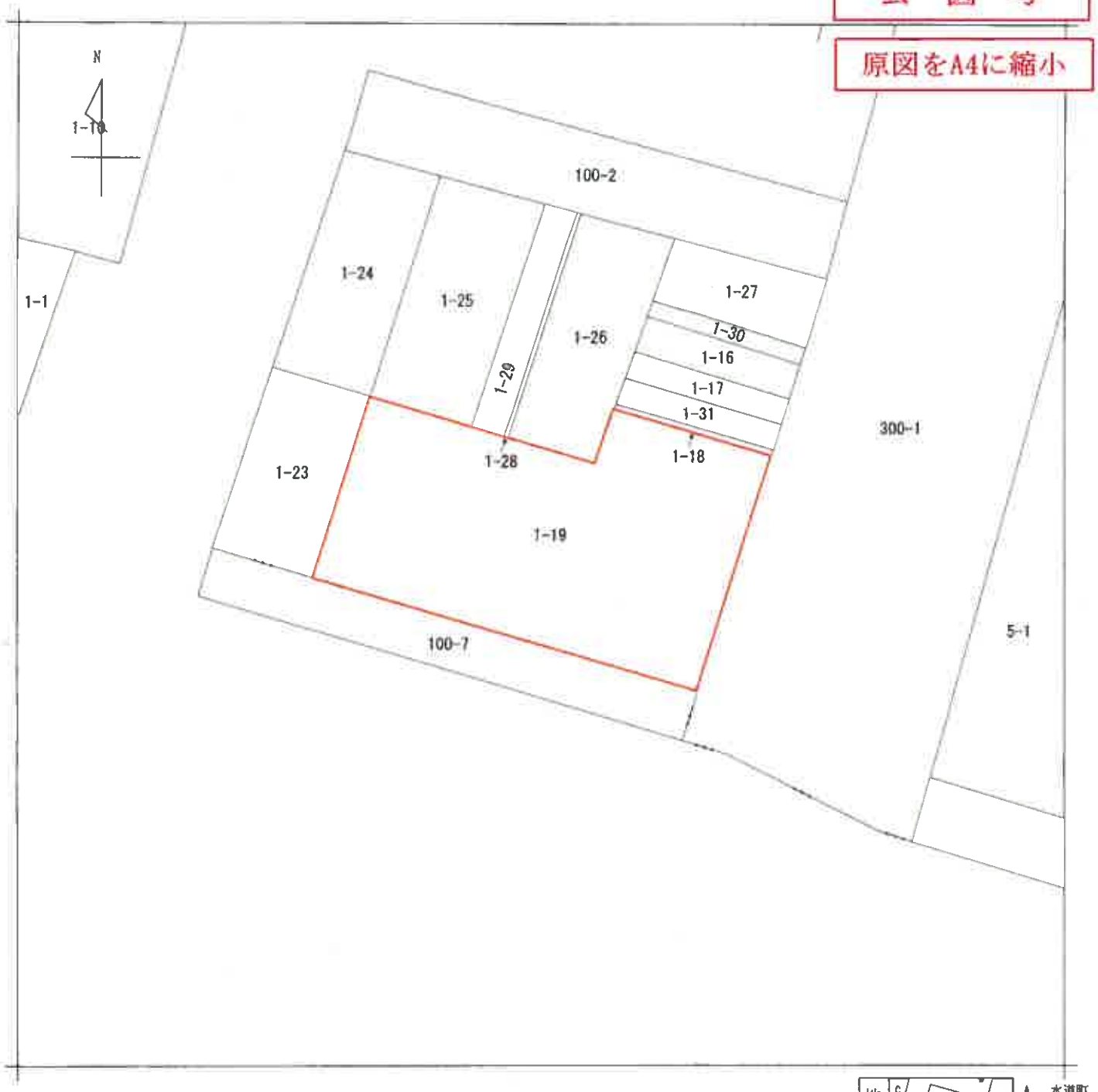
5　間取図

以　上


位置図
縮尺 1:10000
対象物件
熊本市全図 写し

公　図　写

原図をA4に縮小





請求部分	所　在	熊本市中央区草葉町				地　番	1番19		
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			

請求番号：5-1
（1/1）

公用

公用

登記年月日：平成12年8月22日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

315876

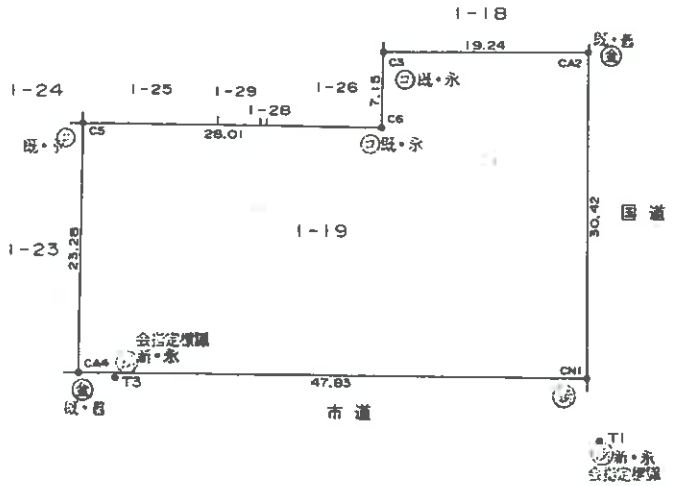
平成12年8月22日登記

地番	1-19	地積測量図
土地の所在	熊本市草葉町	

会員専用

地番	1-19			
測点名	X座標	Y座標	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
CA2	535.310	514.319	4.506	2403.094860
CN1	505.772	501.375	-56.106	-28376.843832
CA4	526.402	458.213	-32.862	-17298.622524
C5	547.285	469.513	35.489	19422.632854
C6	535.015	493.702	28.356	15170.885340
C3	541.427	496.869	20.617	11162.600458
			倍面積	2483.747157
			2倍面積	1241.8735785
			地積	1241.87㎡

測点名	X座標	Y座標	方向角	距離	夾角
T1	500.000	500.000			
T3	524.515	461.122	302-14-02	45.962	
CA4	526.402	458.213	302-17-08	49.429	0-03-06
CN1	505.772	501.375	13-23-57	5.934	71-09-55



境界標略号 (石)…石杭 (プ)…プラスチック杭 (コ)…コンクリート杭 (鉄)…金属標 (ナ)…鋲ミ( )

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	(平成12年7月4日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

原図をA4に縮小

地積測量図写

-12-

請求番号：5-2

(1/2)

A

公用

登記年月日：平成14年8月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

29450

各階平面図

[redacted]

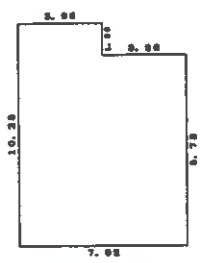
平成14年8月23日登記

建物図面

家屋番号	草葉町1番19の1203
建物の所在	熊本市草葉町１番地１９

[redacted]

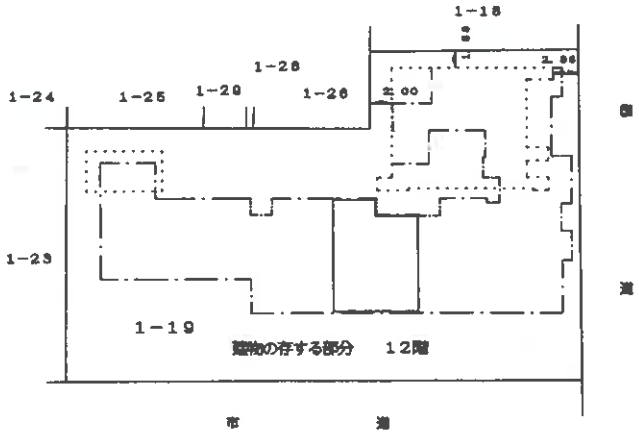
会員専用



求積表

3.86	×	1.50	=	5.84000
7.92	×	8.73	=	69.14160
		計		75.08160

床面積　75.08 ㎡



作製者	土地家屋調査士 [redacted] (平成14年8月8日作製)	縮尺	1/250
申請人	[redacted]	縮尺	1/500

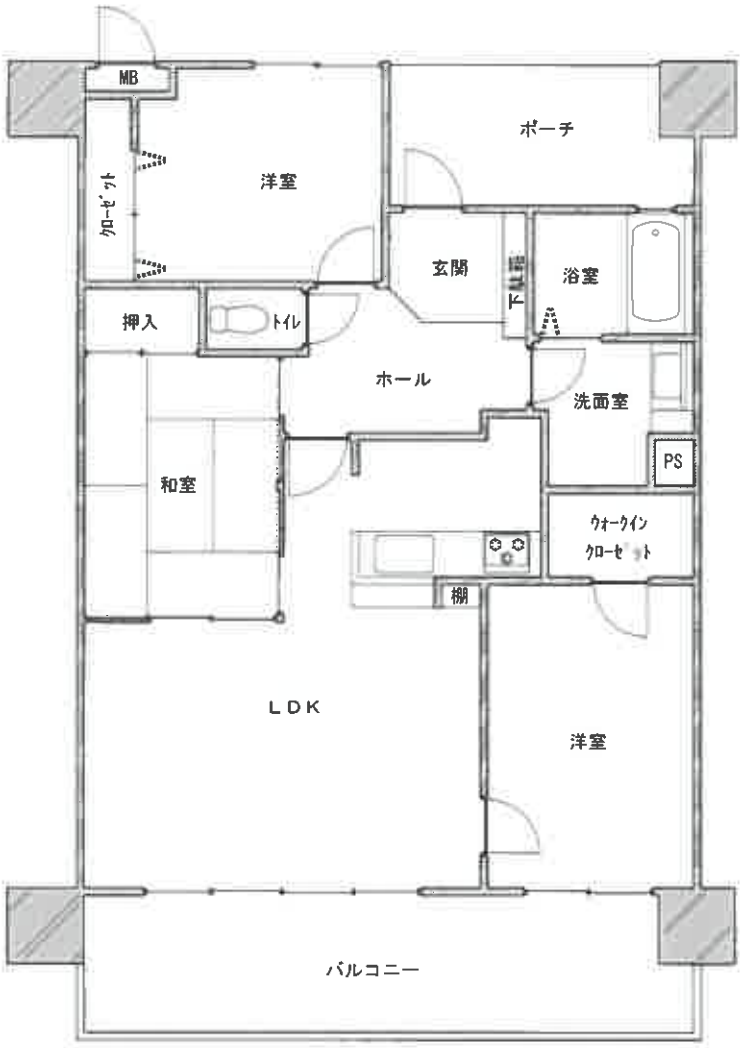
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

建物図面・各階平面図写

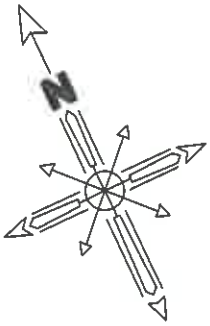
原図をA4に縮小

-13-

請求番号：5-3　(1/2)　A



12階部分



家屋番号	草葉町1番19の1203	床面積	間　取　図
構　　造	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	12階部分：75.08㎡	令和7年（ヌ）第46号 物件1：専用部分の建物