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）
2	7,060,000 5,648,000		1,412,000	51,750	12,031
備考					

令和　7年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市西区上熊本二丁目１１０番地１

建物の名称　　コアマンション藤崎台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上熊本二丁目１１０番１の７０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　５２．６６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　熊本市西区上熊本二丁目１１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８５４．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熊本市西区上熊本二丁目１１０番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７５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　３２１９００分の５２６６

土地の符号　　２

令和　7年（ヌ）第　　46号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３２１９００分の５２６６

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】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号２】
Aが占有している。同人は共有持分権を主張している。

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。

11

令和　７年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市西区上熊本二丁目１１０番地１

建物の名称　　コアマンション藤崎台

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　上熊本二丁目１１０番１の７０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　７階部分　５２．６６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　熊本市西区上熊本二丁目１１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８５４．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熊本市西区上熊本二丁目１１０番３

地　　目　　宅地

地　　積　　２．７５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　３２１９００分の５２６６

土地の符号　　２

令和　7年（ヌ）第　　４６号

物　件　目　録

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３２１９００分の５２６６

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２）

（物件２）



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

２（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市西区上熊本二丁目１１０番地１

建物の名称　　コアマンション藤崎台

（専有部分の建物の表示）

家屋番号　　上熊本二丁目１１０番１の７０７

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄筋コンクリート造１階建

床 面 積　　７階部分　５２．６６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　熊本市西区上熊本二丁目１１０番１

地　　目　　宅地

地　　積　　１８５４．２０平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熊本市西区上熊本二丁目１１０番３

地　　目　　宅　地

地　　積　　２．７５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　３２１９００分の５２６６

土地の符号　　２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　３２１９００分の５２６６

不動産の表示	物件目録２
住居表示	熊本市西区上熊本二丁目２－２４－７０７号
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として使用し、占有している ■「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）　5,900円 修繕積立金（月額）　14,600円 駐車料　（月額）　6,000円 水道料（下水道料金込み） 使用量に応じる。 町内会費　管理組合で徴収。 令和　７年１２月　１日現在 ■滞納はない □滞納がある　令和　年　月分～　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	株式会社東急コミュニティ
その他の事項	４枚目「その他の事項」のとおり
敷地権	符号１、２
現況地目	■宅地（符号１、２）　□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、２）　□地上権（符号　）　□賃借権（符号　） □　（符号　）
その他の事項	４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

占有者及び占有権原（物件　2　関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■ A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■A（占有者）　□　　（　　））の陳述／■提示文書（家事調停調書）の要旨

占有権原		□賃借権　□使用借権　■共有持分権
占有開始時期		平成２９年９月１０日
最初の契約等	契約日	年　月　日
	期間	年　月　日から　□　年　月　日まで　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
現在の契約等	期間	年　月　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　□その他の者（　　）
	借主	□占有者　□その他の者（　　）
賃料・支払時期等		なし □前払（　　分　　円） □相殺（　　分　　円）
敷金・保証金		□ない　□ある（□敷金　　円　□保証金　　円）
特約等		□譲渡・転貸を認める　□
その他		

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

調停条項として、①債務者はAに対し、平成１３年１１月３日から平成２９年９月６日までの間は物件２に無償で居住することを認める。②債務者は、平成２９年９月１０日限り、Aに対し、物件２の所有権２分の１を譲渡し、債務者とAの間の長男に対し、物件２の所有権２分の１を贈与する。
③債務者は、Aに対し、物件２の所有権２分の１につき、平成１３年１０月３日財産分与（始期：平成２９年９月１０日）、債務者とAの間の長男に対し、上記物件２の所有権残２分の１につき、平成１３年１０月３日贈与（始期：平成２９年９月１０日）を各原因として、それぞれ始期付所有権一部移転の仮登記をする。④前記③の本登記手続を各行う。との合意があるが、上記③、④の登記手続がなされていないため、買受人に共有持分権を対抗できない。

その他の事項

【物件２建物】
1　外観は写真１～４、建物内部は写真５～１３のとおりである。
2　オール電化住宅である。
3　上下水道の接続はある。
4　従物等として、電気温水器が存する（写真１３）。
【管理会社への調査結果】
1　コアマンション藤崎台管理組合
2　管理人室あり（９：００～１６：３０（月、水、金））、集会場はある。
3　総戸数５１戸
4　駐車場の収容台数３１台（屋外平置３１台（月額6,000円））、駐輪場使用料（月額125円）
5　熊本地震で一部損壊判定を受けたが、平成３１年１月から平成３１年３月にかけて修繕済み（主に外壁、その他箇所）である。今後大規模修繕の予定はない。修繕積立金及び管理費の改定予定はない。
6　ペットの飼育は可能、居宅部分の事務所使用不可、民泊禁止である。
【符号１土地】
1　北側で市道（上熊本２丁目花園１丁目第１号線）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。
【符号２土地】
1　物件２建物の敷地として使用されている。
【隣地関係】
隣地関係は次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）。
①１０９番、宅地、１６１．９８㎡、私人名義
②１１０番２、宅地、１１０．５２㎡、私人名義
③１１０番４、宅地、２．７５㎡、私人名義、
④１１１番、宅地、２７８．６４㎡、私人名義
⑤１１１番２、宅地、３５６．９２㎡、私人名義
⑥１１１番４、宅地、９９．１７㎡、私人名義
⑦１１２番１、宅地、３４３．６３㎡、私人名義
⑧１１４番、宅地、１２９６．８１㎡、熊本市
⑨１１５番、宅地、９７．７５㎡、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
債務者	・家事調停で合意したＡ、Ｂへの所有権一部移転登記手続等をしていませんでした。
Ａ（占有者）	・債務者と調停離婚後、家事調停条項記載の始期付所有権一部移転登記仮登記手続を行っていませんでした。また、債務者からＡ、Ｂに対する所有権一部移転登記手続もしてもらっていませんでした。 ・令和７年８月１１日頃の大雨で、駐車場に停めていた車は被害を受けました。大雨警報の発令があったときは、車は避難させています。建物の方は大丈夫です。 ・平成１３年に入ってから、フローリングと壁紙（玄関を除く）を張り替えました。 ・風呂場の蛇口は、パッキンが悪くなっていて、水漏れします。 ・コンロは電気コンロ、給湯器は電気式です。なお、給湯器は交換時期が来ていると言われたことがあります。 ・熊本地震の際、外壁は被害がありましたが修繕してあります。室内の被害は特にありませんでした。

（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） 9：35－9：40	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
7年10月31日（金） 8：45－8：50	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11月10日（月） 9：30－9：40	物件所在地	周辺調査、外観写真撮影、不在につき通知書投函
7年11月19日（水） ：－：	当庁執行官室	管理会社へ書面照会（ＦＡＸ） ※12月1日、回答書受領（ＦＡＸ）
7年12月3日（水） 14：00－14：30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ａ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。

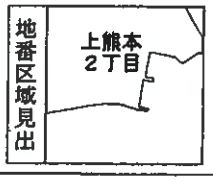
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

公図写し

Ａ３判をＡ４判に縮小





請求部分	所在	熊本市西区上熊本二丁目				地番	110番1		
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	土地区画整理所在図
作成年月日				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：21-1

(1/1)

（ 7 枚目）

公用

公用

登記年月日：平成1年3月24日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

313932

昭和平成 1年3月24日登録

地番	110番3，110-2
土地の所在	熊本市上熊本2丁目

地積測量図

会員専用

*** キユウセキヒヨウ ***

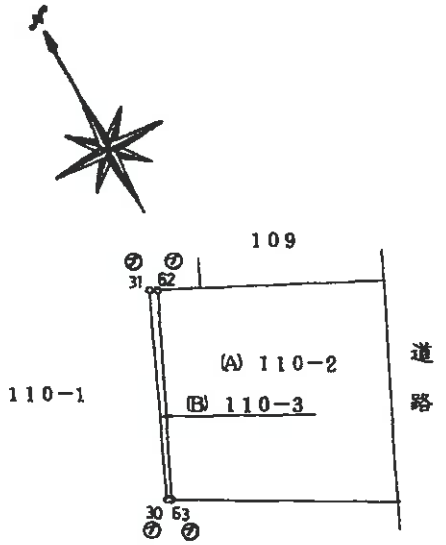
チバン(B) 110- 3

NO	X	Y	X-X	セキ	ヘンチヨウ
31	69.995	105.415	-8.875	-935.558125	10.019
30	60.958	101.089	-9.135	-923.448015	0.195
63	60.860	101.258	8.875	898.664750	10.026
62	69.833	105.731	9.135	965.852685	0.355
31	69.995	105.415			

バイセキ 5.511295
1/2 2.755647M²

チバン(A) 110- 2

コウボ 113.280398
ソウケイ 2.755647
メンセキ 110.524751M²



[redacted]

地積

(A)	110-2	110.52	m²
(B)	110-3	2.75	m²

筆界標略号 ㊀…石杭、㋐…プラスチック杭、㋒…コンクリート杭、㊙…金属杭、㊥…刻ミ（　　）

作製者 [redacted] 元年1月17日作製)

申請人 [redacted]

縮尺 1/250

(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：21-2

(1/2)

A

（8枚目）

公用

登記年月日：平成1年10月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

23945

各階平面図

[redacted]

平成元年10月 98 登記

昭和 平成 [redacted] 日登記

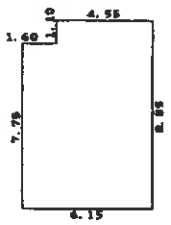
建物図面

家屋番号	上熊本2丁目110番1の707
建物の所在	熊本市上熊本2丁目110番地1

[redacted]

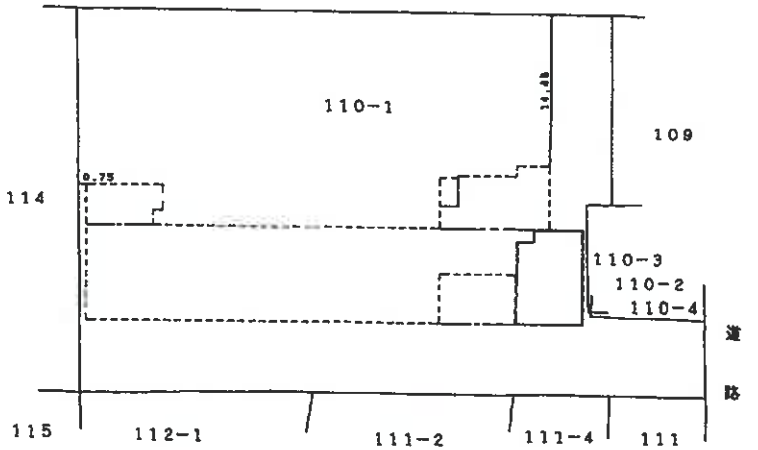
会員専用

1階



求積表

1.10	x 4.55	=	5.0050
7.75	x 6.15	=	47.6625
計			52.6675
床面積			52.66 ㎡



建物の存する部分 7 階

作製者 [redacted]

(平成1年10月 8日作製)

縮尺 1/250

申請人 [redacted]

1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小

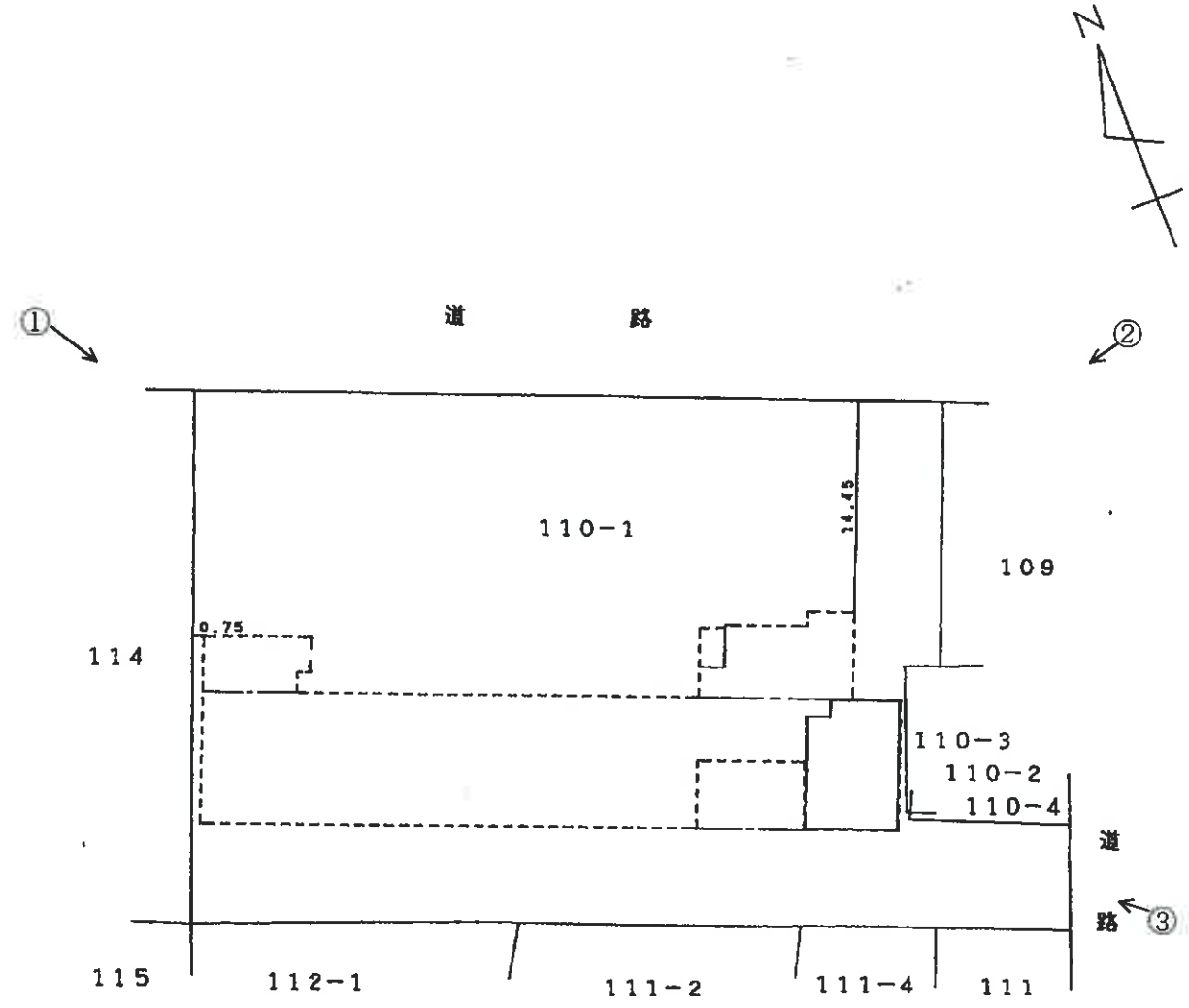
請求番号：21-3 (1/2)

A

（9枚目）

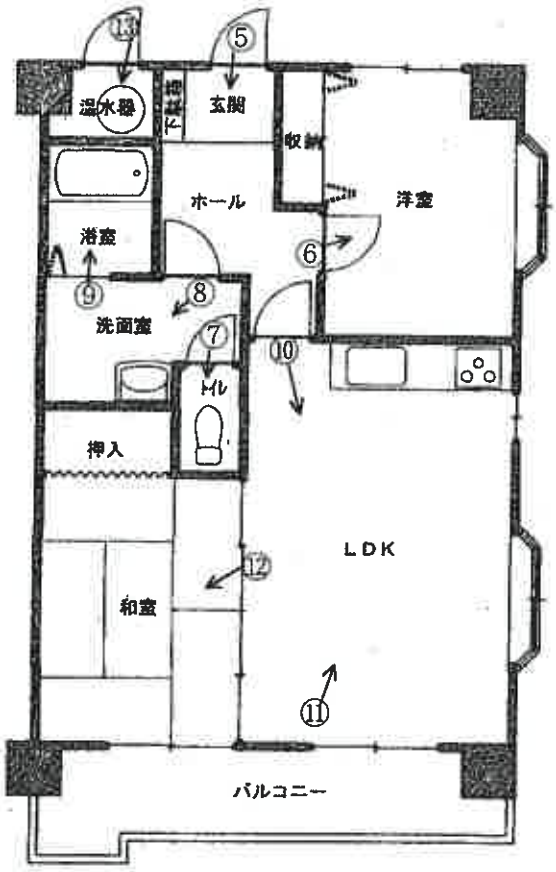
建物位置関係図（令和７年（ヌ）第４６号）

○→写真撮影位置方向

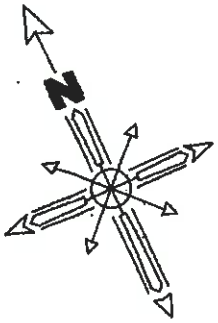


建物の存する部分 7　階

○→写真撮影位置方向



7階部分



家屋番号	上熊本二丁目110番1の707	床面積	間　取　図
構　　造	鉄筋コンクリート造1階建	7階部分：52.66㎡	令和7年（ヌ）第46号
			物件2：専用部分の建物

（写真　1　）　　市道　　本件マンション



（写真　2　）　　本件マンション



（写真　3　）　　本件マンション



（写真　4　）　　本件マンション　　市道



（写真　5　）　　以下、建物内部



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）　　電気温水器



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２（物件２）

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２	金　7,060,000 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、ほぼ登記とおなじ

番　号	所　在　等	登　記	現　況
2		(一棟の建物の表示)	
	所　在	熊本市西区上熊本二丁目110番地1	
	建物の名称	コアマンション藤崎台	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	上熊本二丁目110番1の707	
	種　類	居宅	
	構　造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	7階部分　　52.66 ㎡	
		(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	熊本市西区上熊本二丁目110番1	
	地　目	宅地	
	地　積	1,854.20 ㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	熊本市西区上熊本二丁目110番3	
	地　目	宅地	
	地　積	2.75 ㎡	
	土地の符号	1	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	321900　分の　5266	
	土地の符号	2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	321900　分の　5266	

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及び符号2）

位置・交通	JR鹿児島本線「上熊本」駅の、南方約1.2ｋｍ（道路距離） 「京町口」バス停の西方約300ｍ（道路距離） （別途位置図参照）	
付近の状況	幹線道路の背後に位置し、事業所、マンション、駐車場等が混在する地域	
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	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火規制	なし
	その他の規制	都市計画道路（池田町花園線）※特記事項①
画地条件	間口・奥行	間口 約50m　　奥行 約36m
	地積	1,856.95 ㎡
	形状	やや不整形
	接面状況	二方路地
	敷地権割合	321900　分の　5266
	その他	ない
接面道路の状況	北側が幅員約6.5ｍの舗装市道、東側の一部が幅員約5ｍの舗装市道にそれぞれほぼ等高に接面する二方路地ある。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（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。	
特記事項	① 本件土地の北側が都市計画道路（池田町花園線：計画幅員25ｍ）の区域に含まれる。熊本市道路計画課における聴取結果によれば、本件土地を含む上熊本二丁目の区間は事業未着手であり、現時点において具体的な事業開始時期は未定である。本件土地の一部は、都市計画法（第53条及び第54条）による建築制限等を受ける。買受希望者にあっては、関係機関において当該計画の詳細及び制限内容を確認しておくことが望ましい。 ② 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	コアマンション藤崎台	
建物の用途	共同住宅（総戸数51戸）	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日	平成1年10月8日新築
	経過年数	約36年
	経済的残存耐用年数	約9年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8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	31台
	集会場	あり
	その他	オートロックほか
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	コアマンション藤崎台管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	株式会社東急コミュニティー
	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	① 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31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、修繕積立金及び管理費の改定予定もない。 ② 令和7年8月豪雨の際には、駐車場は浸水被害を受けている。	

(2) 専有部分の概要

構造	鉄筋コンクリート造1階建	
位置	7階部分（707号室　角部屋　） 開口部の方位：　南向き	
床面積	52.66 ㎡　　（登記面積）	
間取り	2LDK　（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、カーペットほか
	設備	電気・給排水・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	5,900円（月額）
	修繕積立金	14,600円（月額）
	駐車料	6,000（月額）※特記事項③
	滞納額	ない　（　－　） （令和7年12月1日現在）
専有部分の利用状況等	占有者及び占有権原の詳細については、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、特段の損傷等は見受けられず、概ね経年相応の状態である。 ② 従物等として、電気温水器が存する。 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
310,000	52.66	0.22	3,591,000

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) × (36年 ÷ 45年) } × (1 － 0.1) ≒ 0.22

(※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・2	97,000	1.00	1,856.95	1.00	5266 ／ 321900	2,947,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示　　熊本西5－7

公示価格等	時点修正	標準化補正	地域格差	標準画地価格
134,000 円/㎡	× 105.9 / 100	× 100 / 100	× 100 / 147	≒ 97,000 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
1.08	× 1.00	× 1.30	× 1.05	＝ 1.47

イ　個別格差　　：　形状　　-2%　　二方路　　+2%

（計算式　　0.98　×　1.02　＝　1.00　）

※都市計画道路の影響については、市場性修正にて考慮する。

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　　：　5266　／　321900　　（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
3,591,000	2,947,000	1.08	7,061,000

ウ　個別格差　　：階層補正　（7階）　　+5%　　位置補正　　+3%

その他　　±0%

（計算式　　1.05　×　1.03　×　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
180,000	1.08	52.66	10,237,000

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	7,061,000	1.0	7,061,000
② 比準価格	10,237,000	1.0	10,237,000
③ 調整後の価格	9,800,000		

イ　占有減価修正　　：減価の必要性はないと判断した。

(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
9,800,000	0.9	0.8	1.00	－	7,060,000

イ　市場性修正　：都市計画道路の事業実施に伴う敷地減少により、将来的に駐車場確保が困難となるほか、有効敷地面積の減少により現況と同規模の再建築が困難となる等、市場性に影響を及ぼすリスクが認められる。

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。

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　（　　熊本西5－7　　）

所在：熊本市西区花園1丁目371番1外　「花園1-4－2」

価格：134,000 円/㎡

位置：ＪＲ鹿児島本線「上熊本」駅　650m

価格時点：令和7年1月1日

地積：1,052 ㎡

形状：不整形

供給処理施設：水道・下水

接面街路：南東19m市道

用途指定等：市街化区域

準工業地域（建ぺい率60%　容積率200%※）、準防火地域

※指定容積率は都市計画の変更により、現在は300%に改定されている。

地域の概要：店舗、事務所、営業所等が混在する商業地域

第７　付属資料の表示

1　受命物件の位置図

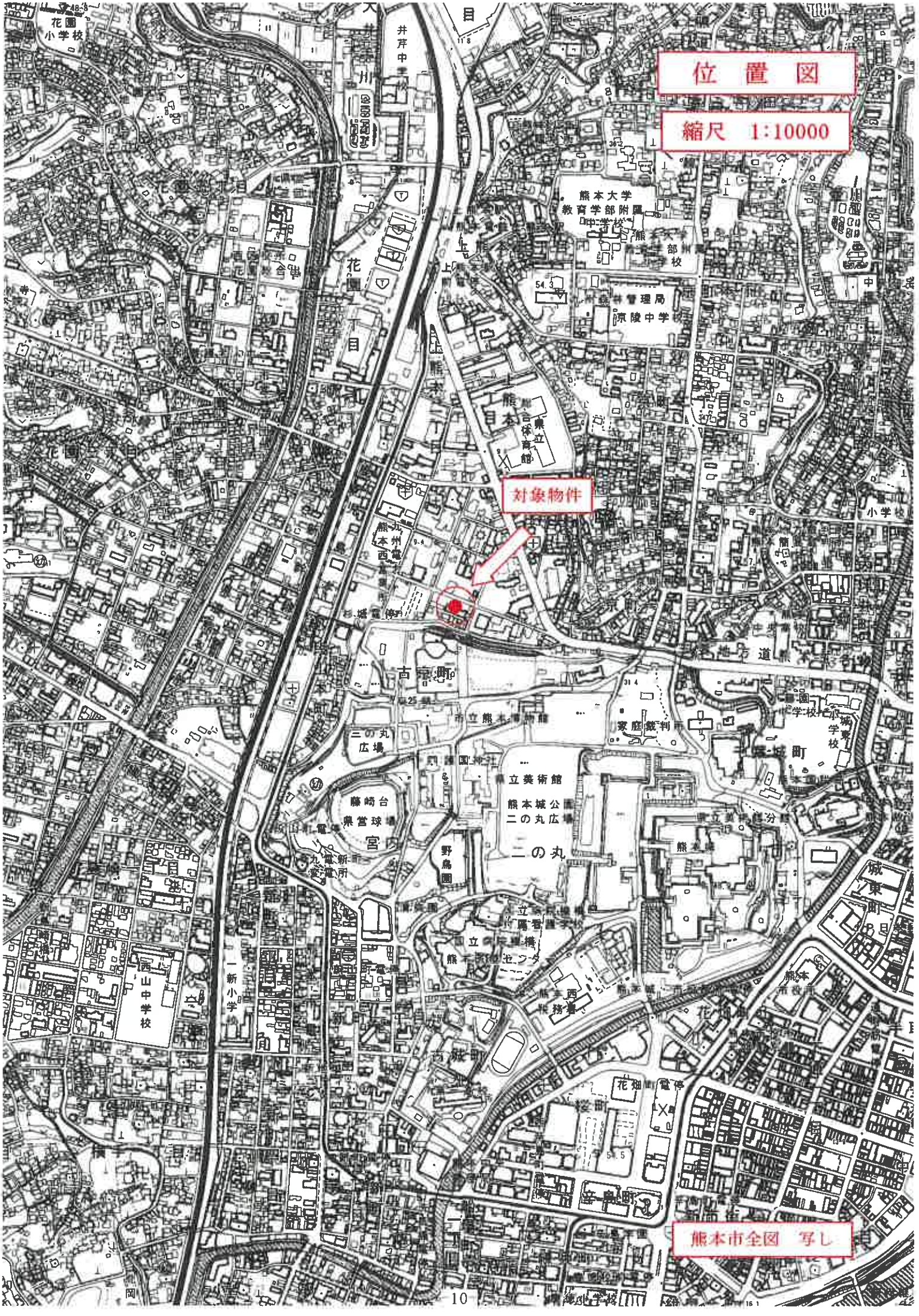
2　公図写し

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	熊本市西区上熊本二丁目				地番	110番1		
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	土地区画整理所在図
作成年月日				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：21-1
(1/1)

公用

公用

登記年月日：平成1年3月24日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成1年3月24日登録

313932

地番	110番3、110-2	地積測量図
土地の所在	熊本市上熊本2丁目	

会員専用

*** キュウセキヒョウ ***

チバン(B) 110- 3

NO	X	Y	X-X	セキ	ヘンキョウ
31	69.995	105.415	-8.875	-935.558125	10.019
30	60.958	101.089	-9.135	-923.448015	0.195
63	60.860	101.258	8.875	898.664750	10.026
62	69.833	105.731	9.135	965.852665	0.355
31	69.995	105.415			

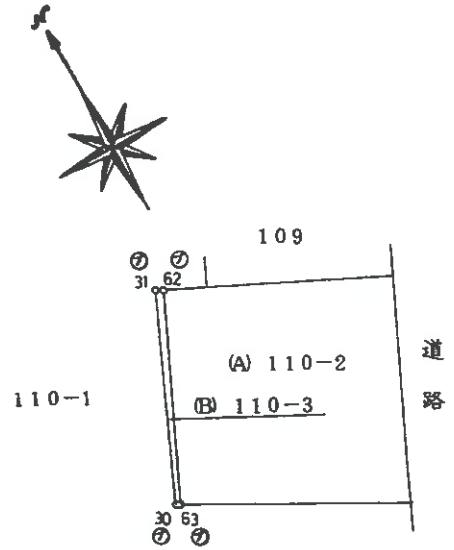
ハンイセキ 5.511295
1/2 2.755647M²

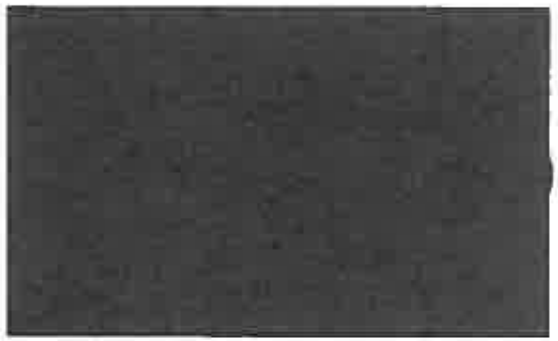
チバン(A) 110- 2

コウホン 113.280398
ソウケイ 2.755647
メンセキ 110.524751M²

地積

(A)	110-2	110.52	㎡
(B)	110-3	275	㎡





境界標略号 ㊄…石杭、㋮…プラスチック杭、㊂…コンクリート杭、㊅…金属標、㊉…鋲ミ（　　）：

作製者	土地家屋調査士 [redacted]	元年1月17日作製

申請人	上記 記載の通り	縮尺	1/250

（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

請求番号：21-2

(1/2)

公用

登記年月日：平成1年10月9日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

23345

各階平面図

[redacted]

平成元年10月 98 登記

昭和 平成 年 月 日登記

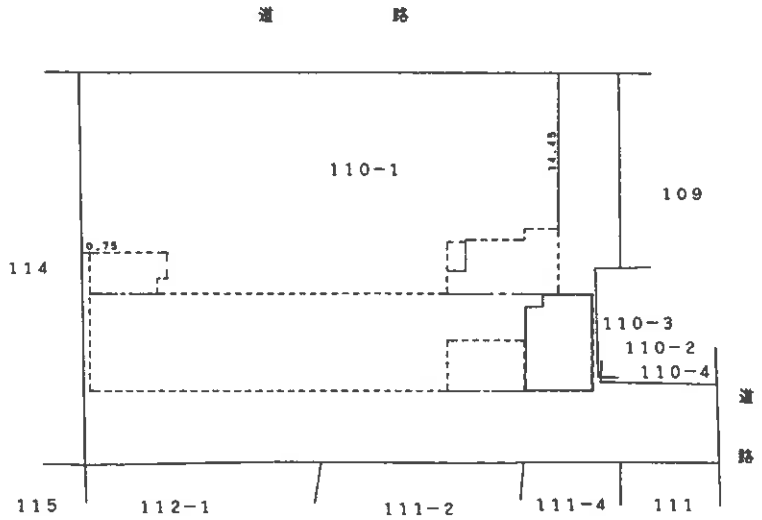
家屋番号	上熊本2丁目110番1の707
建物の所在	熊本市上熊本2丁目110番地1

建物図面

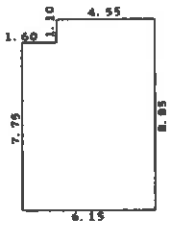
[redacted]

会員専用





1階



求積表

1.10	x	4.55	=	5.0050
7.75	x	6.15	=	47.6625
計				52.6675
床面積				52.66 m²

建物の存する部分 7 階

作製者	土地家屋調査士 [redacted] (平成1年10月8日作製)	縮尺	1/250

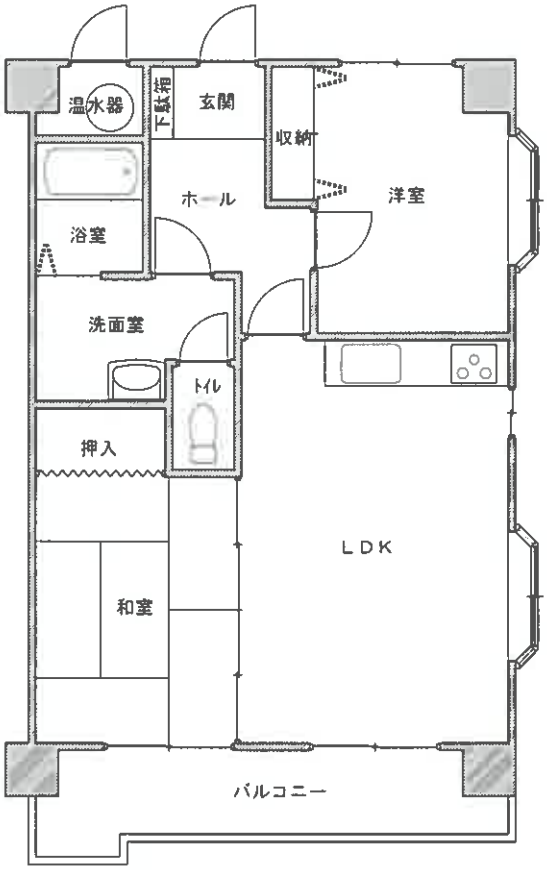
申請人	[redacted]	1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

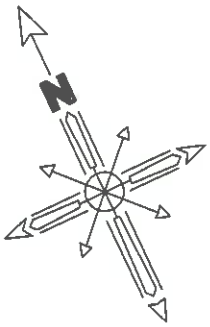
建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小

請求番号：21-3 (1/2) A



7階部分



家屋番号	上熊本二丁目110番1の707	床面積	間　取　図
構　　造	鉄筋コンクリート造1階建	7階部分：52.66㎡	令和7年（ヌ）第46号
			物件2：専用部分の建物