

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 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 11 月 2 日から 令和 8 年 11 月 10 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 16 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 8 年 12 月 2 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 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) に備えます。		



912

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	18,240,000 14,592,000		3,648,000	111,063	24,689
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区九品寺一丁目 15 番地 1

建物の名称 グランドオーク九品寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九品寺一丁目 15 番 1 の 607

建物の名称 607 号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 6 階部分 47.12 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 熊本市中央区九品寺一丁目 15 番 1

地 目 宅地

地 積 2064.12 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 755133 分の 5034



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 原 田 淳 一

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】

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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区九品寺一丁目15番地1

建物の名称 グランドオーク九品寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九品寺一丁目15番1の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 47.12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 熊本市中央区九品寺一丁目15番1

地 目 宅地

地 積 2064.12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 755133分の5034



令和7年(ケ)第82号
令和7年11月28日受理
令和7年12月17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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区九品寺一丁目15番地1

建物の名称 グランドオーク九品寺

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 九品寺一丁目15番1の607

建物の名称 607号

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 47.12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 熊本市中央区九品寺一丁目15番1

地 目 宅地

地 積 2064.12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 755133分の5034

不 動 産 の 表 示	『 物件目録 』のとおり	
住 居 表 示	熊本市中央区九品寺一丁目15番1-607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異なる(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種 類 : ☐ 構 造 : ☐ 床面積 :	
物件目録にない 附属建物	☒ ない 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 上記の者が本件建物を 住居(空き家) として使用している。 ☐ 『占有者及び占有権原』のとおり	
管理費等の状況	管 理 費(月額) 4,100円 修繕積立金(月額) 2,300円 インターネット使用料(月額) 1,320円	令和7年12月8日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある ☐ 不明
管 理 会 社	株式会社東急コミュニティ(熊本オフィス)	
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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 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

■ 周辺状況・接面道路

- 1 符号1の土地の南東側、南西側及び北東側に接する道路、北西側に水路を介して接する道路は、いずれも市道である。
- 2 隣接地の調査結果は次のとおりである。
 - ① 熊本市中央区九品寺一丁目15番4 宅地 186.19㎡ 私人名義
 - ② 同15番8 宅地 47.76㎡ 株式会社T&R所有
 - ③ 同15番10 宅地 248.53㎡ 私人名義
 - ④ 同15番14 宅地 37.31㎡ 私人名義
 - ⑤ 同100番10 公衆用道路 1297㎡ 熊本市所有
 - ⑥ 同100番13 公衆用道路 322㎡ 熊本市所有
 - ⑦ 同1200番9 用悪水路 349㎡ 建設省所有

■ マンション全体の状況

- 1 市の上下水道が使用されている。
- 2 オール電化のマンションである。
- 3 令和6年9月築の新しいマンションであり、特に損傷箇所等は見受けられない。

■ 本件物件の状況

- 1 別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 ホームシアターセットやエアコン等、動産がわずかに存在している。
- 3 特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 4 従物等として、電気温水器が存する。

■ マンション管理会社からの回答(令和7年12月8日現在)

- 1 マンション総戸数110戸
- 2 駐車場関係
 - ① 収容台数:96台
 - ② 駐車場使用料 : 屋内平置12区画 月額20,000円～22,000円
屋外平置 8区画 月額12,000円～15,000円
立体駐車場76区画 月額8,000円～12,000円
 - ③ 競売の買受人による駐車場の継続使用は不可。
- 3 駐輪場使用料 : 上段月額100円、下段月額200円
- 4 附属建物等について
 - ① トランクルーム及び共用部分となる附属建物なし。
 - ② 2階に図書室(ブックラウンジ)がある。
- 5 大規模修繕の予定なし

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ マンション管理人	■ 本件建物の状況等 1 マンションは、特に不具合箇所や損傷箇所等はありません。 2 2階には入居者用の図書室があります。 3 駐輪場の使用料は、上段が月額100円、下段が月額200円です。
■ 債務者	■ 本件建物の状況等 本件建物には、令和7年1月17日ごろから同年5月25日ごろまで居住していました。建物内に存在するホームシアターセット等の動産は、私の所有物です。
■ マンション管理会社 担当者	■ マンションの状況等 1 マンションは、特に不具合箇所や損傷箇所等はありません。 2 マンションでは市の上下水道を使用しています。 3 熱源は電気です。オール電化のマンションです。 4 駐車場は、マンションの戸数分はないので、建物購入時に駐車場を確保できていなければ、その後確保することは困難です。本件所有者は駐車場を使用していなかったため、本件の競落人が駐車場を使用することは不可能と思われます。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 12 月 5 日 (金) 14:05 ~ 14:20	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函、 マンション管理人から事情聴取
R7 年 12 月 5 日 (金) 14:50 ~ 15:10	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R7 年 12 月 8 日 (月) 9:20 ~ 9:25	当庁	所有者から電話聴取
R7 年 12 月 8 日 (月) 11:50 ~ 11:55	当庁	マンション管理会社に書面照会 熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R7 年 12 月 8 日 (月) 16:35	当庁	マンション管理会社から回答書受領
R7 年 12 月 12 日 (金) 14:40 ~ 15:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、 マンション管理人から事情聴取
R7 年 12 月 15 日 (月) 16:40 ~ 16:45	当庁	所有者から電話聴取
R7 年 12 月 16 日 (火) 15:50 ~ 15:55	当庁	マンション管理会社から電話聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

☐ 令和 年 月 日

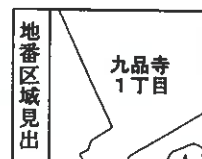
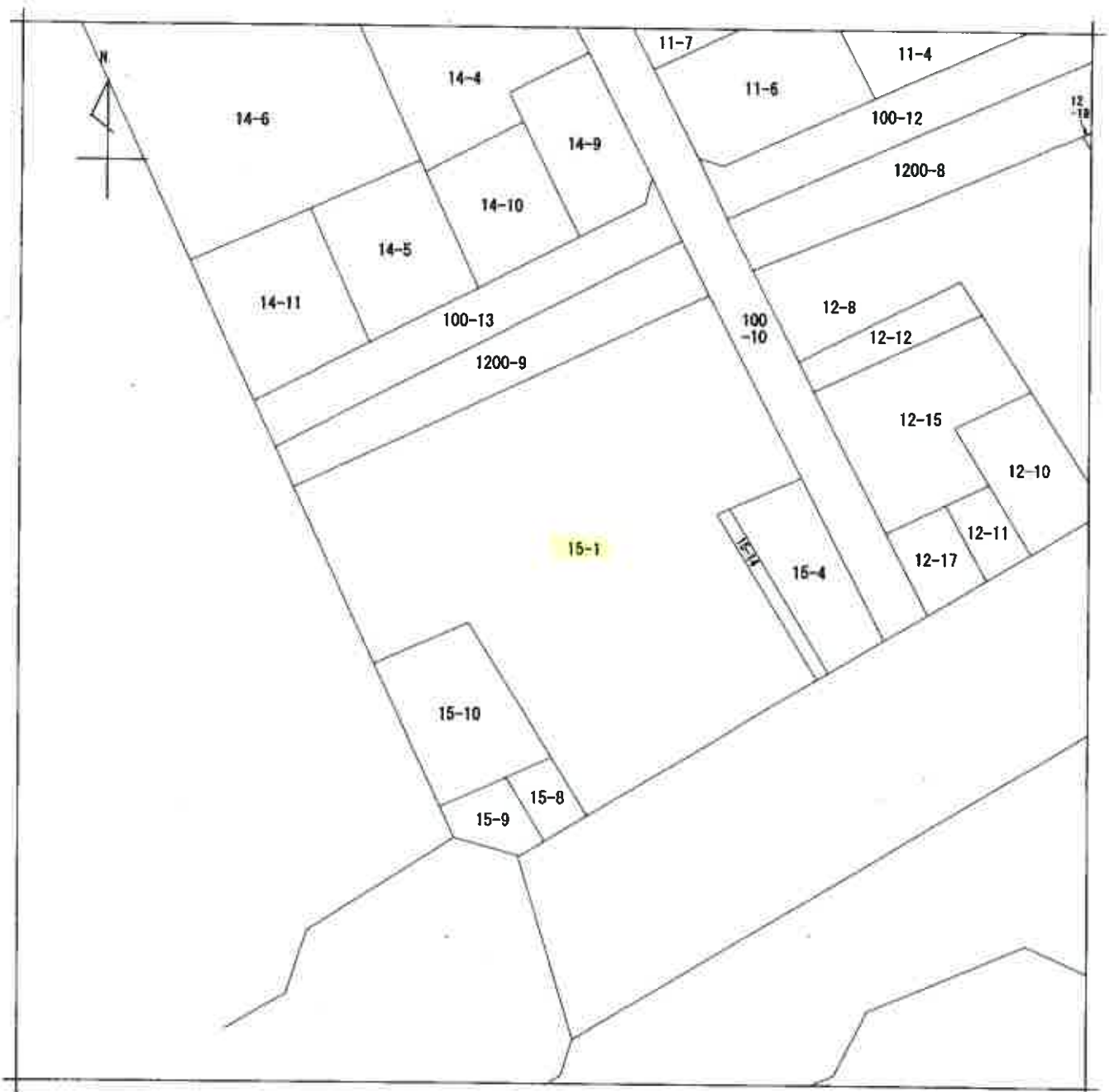
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7 年 12 月 12 日

目的物件は不在で施錠されていたので、売買仲介業者が持参した鍵で解錠し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。



A 九品寺2丁目

請求部	所在	熊本市中央区九品寺一丁目				地番	15番1			
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（国調法19-5指定）		種類	土地区画整理所在図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項		

登記年月日：令和3年11月5日

公用

地積測量図

地番 15番1

土地の所在 熊本市中央区九品寺一丁目

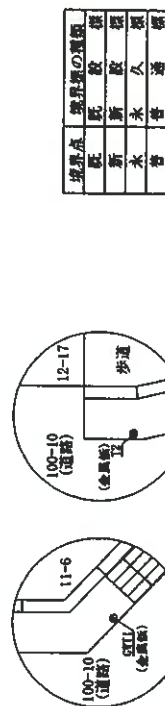
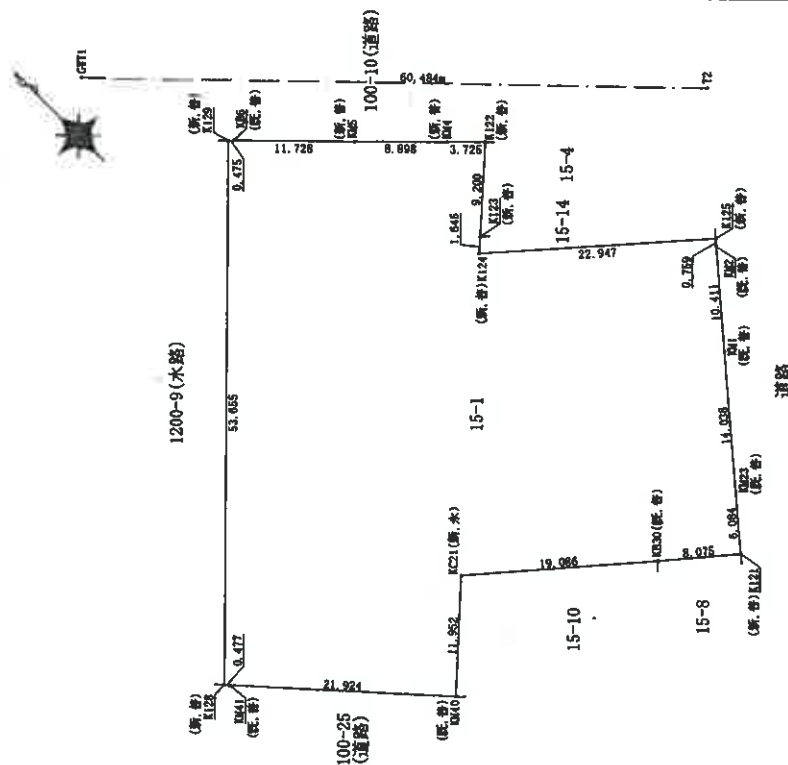
(世界測地系)

点番	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	点間距離	地積算出	地積算出	備 考
K128	-22432.131	-26743.097	53.655	測量プレート面	測量	
K129	-22395.222	-26705.126	0.475	測量	測量	
K130	-22395.553	-26704.789	11.771	測量	測量	
K131	-22403.835	-26698.480	8.898	測量	測量	
K132	-22410.115	-26690.175	3.715	測量	測量	
K133	-22412.729	-26687.520	9.200	測量	測量	
K134	-22418.911	-26684.333	1.945	測量	測量	
K135	-22420.018	-26685.552	22.947	測量	測量	
K136	-22435.074	-26678.684	0.759	測量	測量	
K137	-22435.005	-26678.152	10.411	測量	測量	
K138	-22443.552	-26675.419	14.038	測量	測量	
K139	-22454.290	-26694.465	8.075	測量	測量	
K140	-22453.835	-26704.302	19.086	測量	測量	
K141	-22441.462	-26719.179	11.952	測量	測量	
K142	-22449.611	-26721.923	21.924	測量	測量	
K143	-22433.131	-26743.097	0.477	測量	測量	
計算方法	$X = \sqrt{(X_2 - X_1)^2 + (Y_2 - Y_1)^2}$		-413.257371			
測量面積			204.126855			
測量面積			204.12			

本測量に使用した水準点一覽
基準点コード 電子水準点 一覽
E104930261102 熊本市 西側 測量
E10493005901 熊本市 西側 測量
E104930342301 熊本市 西側 測量
WRS-RTK方式により、令和2年7月15日観測取得 記述事項等シ、ハ

測量点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	測量
測量点	-22392.111	-26710.934	測量
測量点	-22423.111	-26710.934	測量

平瀬測量所 令和3年9月15日
測量員 平瀬測量所



作成者	縮尺 1/500
申請人	縮尺 1/500

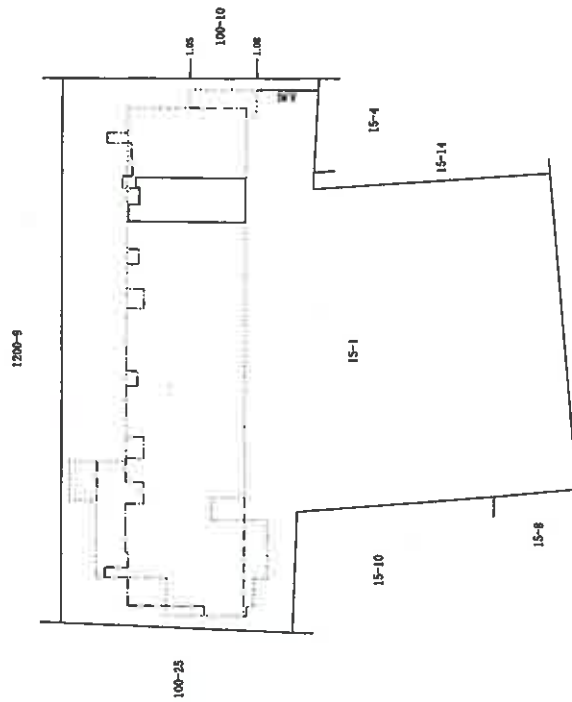
登記年月日：令和6年11月18日

A 3判をA 4判に縮小

建築物平面図

家屋番号
九品寺一丁目
15番1の607

建築物の所在
熊本市中央区九品寺一丁目15番地1



道路

建築物の存する部分 6 画
建築物の名称 607 号

求積表

1. 655 X 1. 100 =	1. 820. 600
1. 015 X 0. 400 =	0. 406. 000
4. 380 X 10. 250 =	44. 895. 000
計	47. 121. 500
床面積	47. 12㎡



作成者

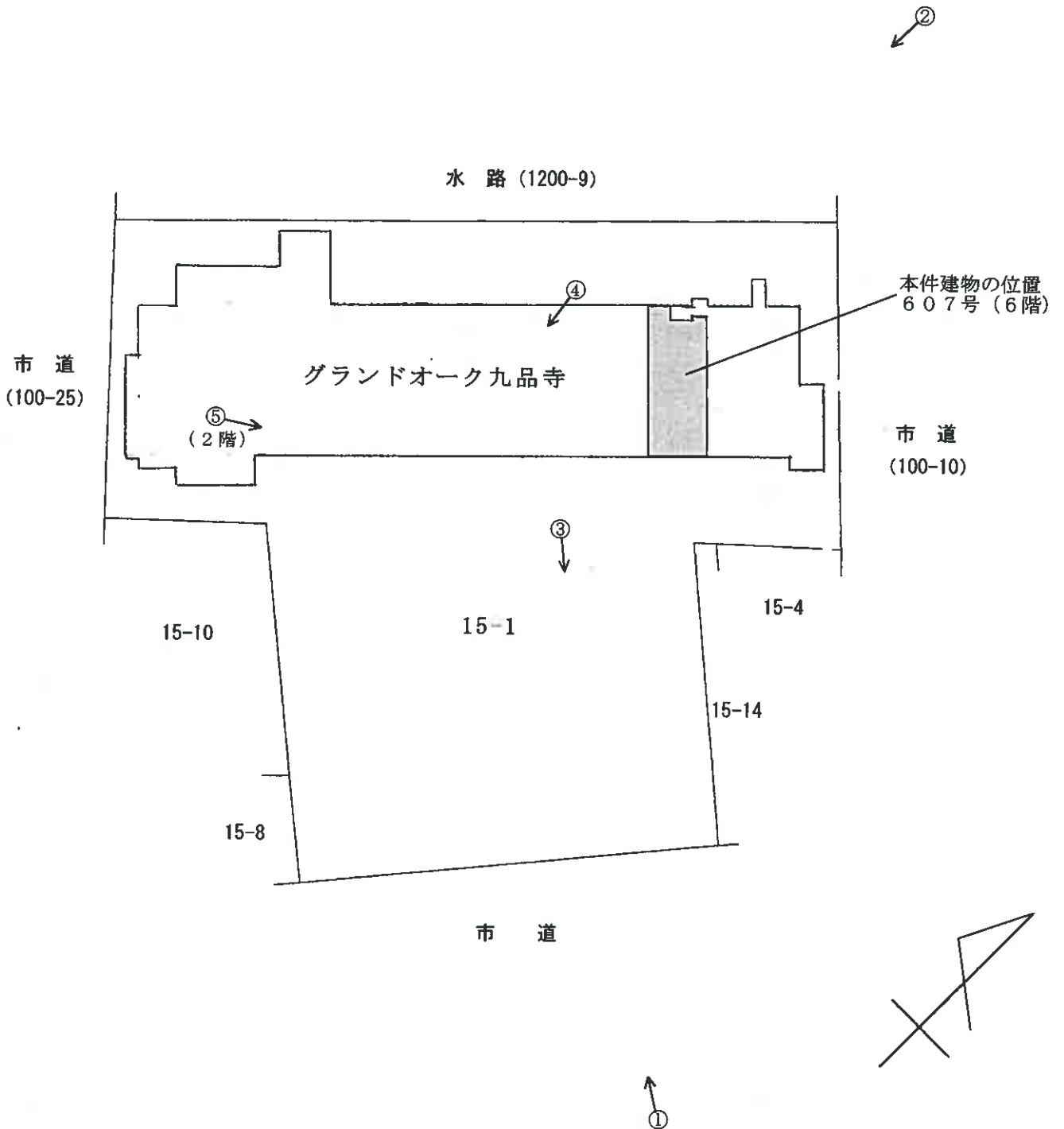
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

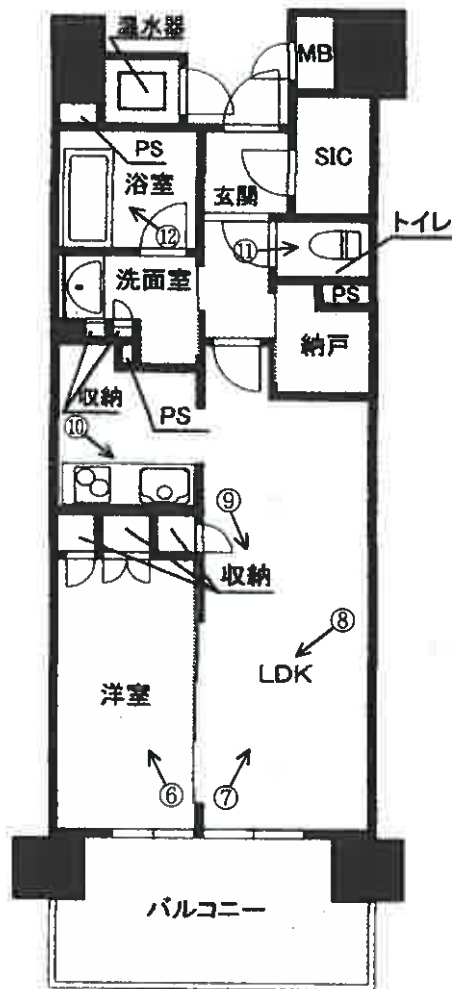
写真撮影位置図

○→ は写真の位置方向を示す



令和7年（ケ）第82号
建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)

マンション外観

607号室付近



(写真 2)

マンション外観

607号室付近



(写真 3)

立体駐車場



(写真 4)

駐輪場



(写真 5)

ブックラウンジ



(写真 6)

洋 室



(写真 7)

リビング・ダイニング



(写真 8)

リビング・洋室



(写真 9)

リビング・ダイニング



(写真 10)

台 所



(写真 11)

トイレ



(写真 12)

浴 室



副 本

令和 7 年(ケ)第 82 号
令和 7 年 12 月 12 日現地調査
令和 7 年 12 月 17 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

番 号	評 価 額
物件 1	金 18,240,000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瑕疵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

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所在 建物の名称 家屋番号 建物の名称 種類 構造 床面積 土地の符号 所在及び地番 地目 地積 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(一棟の建物の表示) 熊本市中央区九品寺1丁目15番地1 グランドオーク九品寺 (専有部分の建物の表示) 九品寺1丁目15番1の607 607号 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 47.12㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 熊本市中央区九品寺1丁目15番1 宅地 2,064.12㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 755133分の5034	
番号	特 記 事 項		
1	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

位置・交通	JR豊肥本線「新水前寺」駅の北西方約1.3km(道路距離) 熊本市立白川小学校から南西方約700m(道路距離) 附属資料「位置図」参照	
付近の状況	中高層のオフィスビルやマンション、駐車場等が混在する商業地域である。	
主な公法上の規制等	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 商業地域 80% 400% 準防火地域 —
画地条件	南東側間口約31m、奥行約48m～約50m、規模2,064.12㎡の不整形な三方路地である。地勢は平坦。	
接面道路の状況	南東側で幅員約21mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に、南西側で幅員約20mの舗装市道に、北東側で幅員約6mの舗装市道にそれぞれ等高に接面している。	
土地の利用状況等	分譲マンション「グランドオーク九品寺」の敷地として利用されており、立体駐車場、駐輪場・バイク置き場・ゴミ置き場等が配置されている。外溝として、塀・フェンス・植樹等が存する。	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり) 下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり) ガス配管：なし(前面道路に本管あり、引込管なく、オール電化) (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
特記事項	ない	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	グランドオーク九品寺
建物の用途	居宅（総戸数110戸）
建築時期及び 経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和6年9月24日新築 経過年数：約1年 経済的残存耐用年数：約49年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建
仕様	屋根：シート防水等 外壁：タイル、吹付タイル等
設備等	エレベーター（2基、13人乗り）、宅配ボックス、オートロック、防犯カメラ、駐車場、自転車置場、バイク置き場、ブックラウンジ、管理人室等
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：グランドオーク九品寺管理組合 管理方式：管理会社（株式会社東急コミュニティ）に委託管理されており、管理人は9時～17時の日勤である。
管理の状況	現況調査報告書のとおり
特記事項	特にない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階（607号室） 主要開口部の方位：南東向き
床 面 積	47.12㎡（登記面積）
間 取 り	1LDK
仕 様	天 井：クロス等 床 ：フローリング等 内 壁：クロス等 設 備：給排水、衛生、電気等
保 守 管 理 の 状 態	格別の損傷個所等はなく、維持管理の状況は普通程度である。
管 理 費 等	管理費等及び滞納の状況に関しては、現況調査報告書のとおり
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	従物等として電気温水器が存する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、両価格を調整のうえ後記のとおり評価額を決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算し、さらに個別格差を乗じ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
400,000	47.12	0.93	17,529,000

ア 再調達原価：類似建物の建築費等を参考に査定した。

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：残価率5%とした場合の定額法と観察減価法を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\text{(計算式)} \quad \frac{\text{残価率}}{1 - (1 - \text{残価率}) \times (\text{経過年数} \div \text{全耐用年数}(\%))} \times \text{観察減価} = 0.93$$

(※) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数(1年 + 49年 = 50年)

(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。

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
253,000	1.24	2,064.12	1.00	5034/755133	4,317,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「熊本中央5-18」の価格を規準として査定した。

$$\text{基準地価格} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格} \\ 250,000 \text{ 円/㎡} \times 103.3/100 \times 100/102 \times 100/100 = 253,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：基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：二方路地 +2%

$$\text{◇地域格差} \quad \text{街路条件} \quad \text{交通接近条件} \quad \text{環境条件} \quad \text{行政的条件} \quad \text{地域格差} \\ 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$$

$$\text{イ 個別格差} : \text{二方路地} \quad \text{規模} \quad \text{個別格差} \\ 1.03 \times 1.20 = 1.24$$

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等を考慮した。

(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・管理状況等) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
17,529,000	4,317,000	1.00	21,846,000

ウ 個別格差：階層(15階建の6階部分)、位置(南東向きの中間住戸)、専有面積(1LDKで約14坪)、管理状況(普通)等を考慮して査定した。

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・管理状況等) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
520,000	1.00	47.12	24,502,000

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査定した。

イ 個別格差：上記同様

ウ 専有面積：公簿面積による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。

本件不動産が築浅の分譲マンションであり、市場において取引相場が形成されていることに鑑み、比準価格を重視することを妥当と判断し、積算価格を参酌のうえ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
① 積算価格	21,846,000	1.00	21,846,000
② 比準価格	24,502,000	1.00	24,502,000
③ 調整後の価格	24,000,000		

イ 占有減価修正：必要なし

(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等を施し評価額を求めた。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費 等相当額の 減価	その他の 控除減価 (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ÷オ
24,000,000	0.95	0.80	1.00	—	18,240,000

イ 市場性修正：敷地内の駐車場を利用できないことによる市場性減価を考慮した。

ウ 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。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納はない。

オ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

地価調査基準地(熊本中央 5-18)

所 在：熊本市中央区九品寺 1 丁目 12 番 4 外

価 格：250,000 円／㎡

位 置：「新水前寺」駅 1.3 k m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：433 ㎡

供給処理施設：水道、下水、都市ガス

接 面 街 路：南東側が 22m 市道に接面(背面道)

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率 80%、容積率 400%)、準防火地域

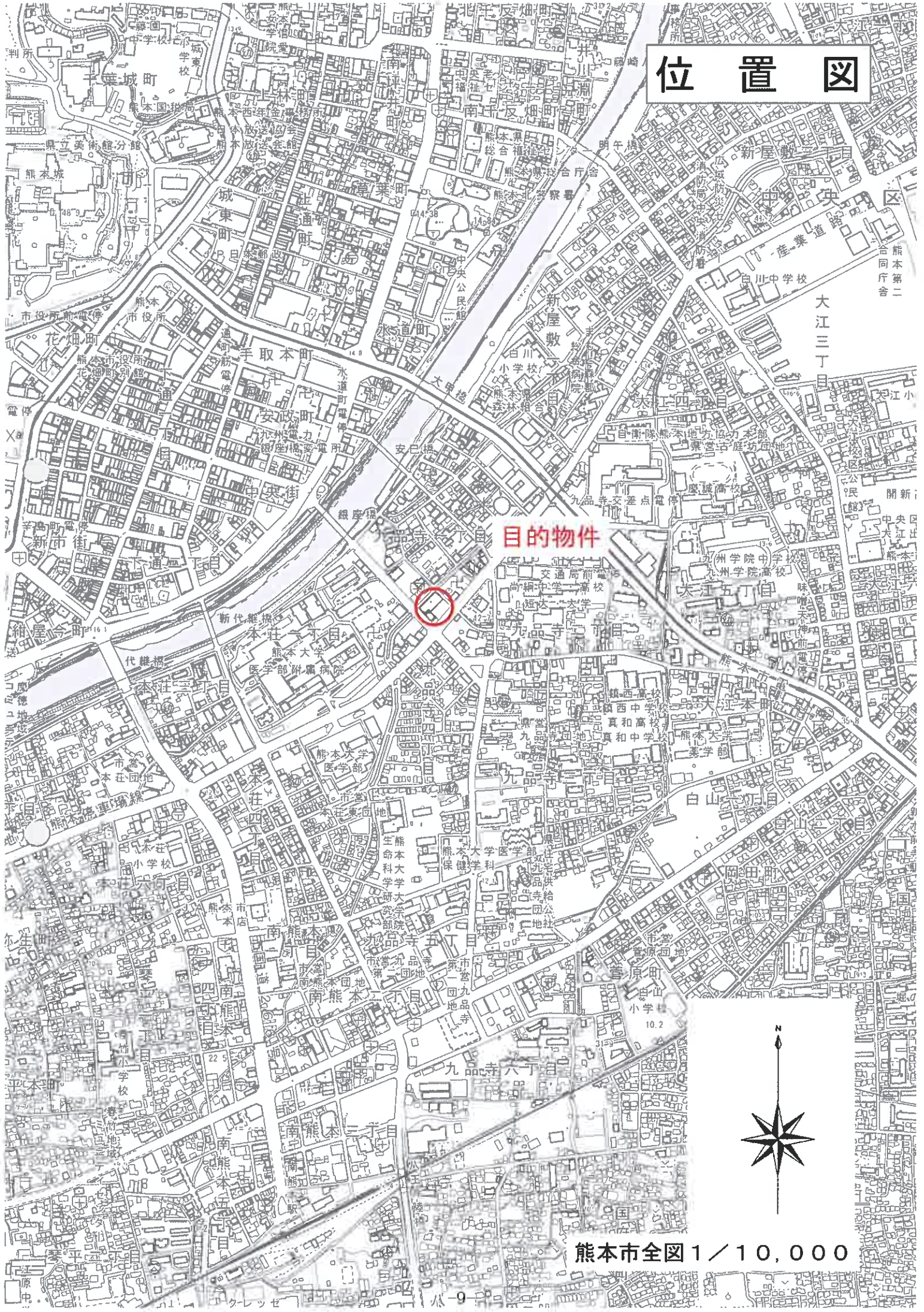
地 域 の 概 要：店舗、事務所、マンション等が混在する幹線道路沿いの商業地域

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 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

敷地権の目的である土地

15-1

15-10

15-9

15-8

15-4

12-15

12-17



九
1

熊本市中央区九品寺一丁目				地番	15番1	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（国調法 19-5 指定）	種類	土地区画整理用		

登記年月日：令和3年11月5日

地積測量図

地番 15番1

土地の所在 熊本市中央区九品寺一丁目

(世界測地系)

測量点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	測量方法	測量精度
K128	-22433.131	-26743.097	衛星測位	±5.0mm
K129	-22385.222	-26705.126	衛星測位	±5.0mm
K86	-22385.222	-26704.789	衛星測位	±5.0mm
K85	-22403.835	-26696.480	衛星測位	±5.0mm
K84	-22410.115	-26690.175	衛星測位	±5.0mm
K127	-22412.729	-26587.570	衛星測位	±5.0mm
K123	-22418.912	-26694.333	衛星測位	±5.0mm
K124	-22420.018	-26695.552	衛星測位	±5.0mm
K125	-22435.026	-26678.193	衛星測位	±5.0mm
K82	-22435.605	-26678.684	衛星測位	±5.0mm
K81	-22443.552	-26685.412	衛星測位	±5.0mm
K83	-22454.280	-26694.465	衛星測位	±5.0mm
K121	-22454.375	-26698.383	衛星測位	±5.0mm
K80	-22453.783	-26704.602	衛星測位	±5.0mm
K821	-22441.461	-26719.179	衛星測位	±5.0mm
K840	-22440.611	-26727.923	衛星測位	±5.0mm
K841	-22433.482	-26742.774	衛星測位	±5.0mm
K128	-22433.131	-26743.097	衛星測位	±5.0mm
計算方法	$X = \sqrt{(X_0 - X_1)^2 + (Y_0 - Y_1)^2}$			±5.0mm
測量面積	204.128855			m ²
測量精度	±0.4, 12 m			

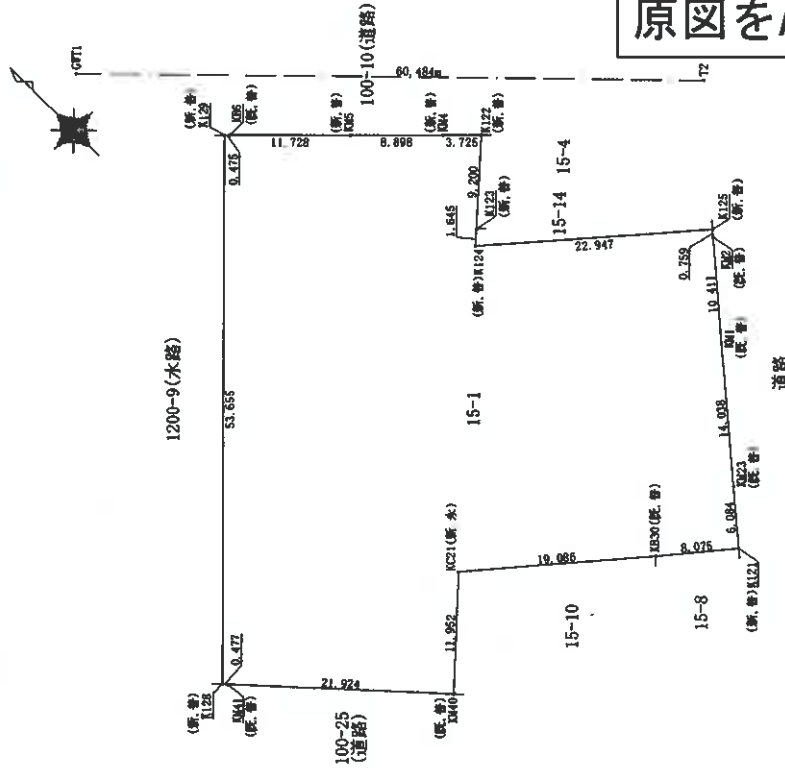
本測量に使用したX座標点とY座標点
 基本点 熊本市 九品寺一丁目
 測量点 K128 -22433.131, -26743.097
 測量点 K129 -22385.222, -26705.126
 測量点 K86 -22385.222, -26704.789
 測量点 K85 -22403.835, -26696.480
 測量点 K84 -22410.115, -26690.175
 測量点 K127 -22412.729, -26587.570
 測量点 K123 -22418.912, -26694.333
 測量点 K124 -22420.018, -26695.552
 測量点 K125 -22435.026, -26678.193
 測量点 K82 -22435.605, -26678.684
 測量点 K81 -22443.552, -26685.412
 測量点 K83 -22454.280, -26694.465
 測量点 K121 -22454.375, -26698.383
 測量点 K80 -22453.783, -26704.602
 測量点 K821 -22441.461, -26719.179
 測量点 K840 -22440.611, -26727.923
 測量点 K841 -22433.482, -26742.774
 測量点 K128 -22433.131, -26743.097

測量点	X座標(Xm)	Y座標(Ym)	測量方法	測量精度
K128	-22433.131	-26743.097	衛星測位	±5.0mm
K129	-22385.222	-26705.126	衛星測位	±5.0mm
K86	-22385.222	-26704.789	衛星測位	±5.0mm
K85	-22403.835	-26696.480	衛星測位	±5.0mm
K84	-22410.115	-26690.175	衛星測位	±5.0mm
K127	-22412.729	-26587.570	衛星測位	±5.0mm
K123	-22418.912	-26694.333	衛星測位	±5.0mm
K124	-22420.018	-26695.552	衛星測位	±5.0mm
K125	-22435.026	-26678.193	衛星測位	±5.0mm
K82	-22435.605	-26678.684	衛星測位	±5.0mm
K81	-22443.552	-26685.412	衛星測位	±5.0mm
K83	-22454.280	-26694.465	衛星測位	±5.0mm
K121	-22454.375	-26698.383	衛星測位	±5.0mm
K80	-22453.783	-26704.602	衛星測位	±5.0mm
K821	-22441.461	-26719.179	衛星測位	±5.0mm
K840	-22440.611	-26727.923	衛星測位	±5.0mm
K841	-22433.482	-26742.774	衛星測位	±5.0mm
K128	-22433.131	-26743.097	衛星測位	±5.0mm

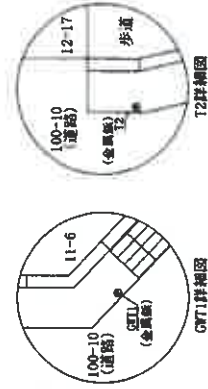
平面直角座標五系
 最終観測日 令和3年9月15日

地積測量図縮小写し

原図をA4に縮小



境界点	境界線の種類	境界線の長さ
新設	新設	新設
永続	永続	永続
普通	普通	普通



作成者	縮尺 1/500
申請人	

登記年月日：令和6年11月18日

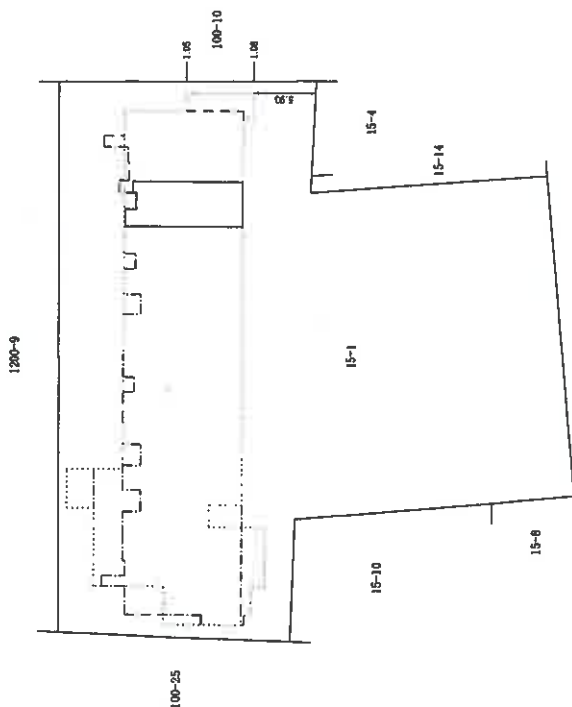
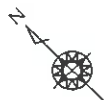
建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小

建物図面
各階平面図

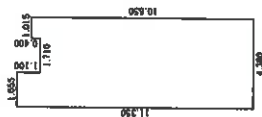
家屋番号
九品寺一丁目
15番1の607

建物の所在
熊本市中央区九品寺一丁目15番地1



求積差

1. 655 X 1. 100 =	1. 820500
1. 015 X 0. 400 =	0. 406000
4. 380 X 10. 250 =	44. 895000
計	47. 121500
床面積	47. 12㎡



建物の存する部分
6 階
607 号

申請人

縮尺
1/250

作成者

縮尺
1/500

令和7年（ケ）第82号
建物間取図

