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（ケ）第　　８５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　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, 2	9, 390, 000 7, 512, 000	一括	1, 878, 000	244, 999	55, 456
1	3, 530, 000				
2	5, 860, 000				
備考					

令和　7年（ケ）第　　85号

物　件　目　録

1　所　　在　熊本市中央区黒髪四丁目

　　地　　番　６０８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６５．２８平方メートル

2　所　　在　熊本市中央区黒髪四丁目６０８番地

　　家屋　番号　６０８番

　　種　　類　居宅　車庫

　　構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　１階　７０．５７平方メートル
　　２階　８８．１２平方メートル
　　３階　８９．０３平方メートル
　　４階　　９．８５平方メートル

令和　7年（ケ）第　　85号

物　件　明　細　書

令和　8年　9月18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1，2】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号2】
本件建物3階南西側洋室を、㈱すてっぷホームが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
その余の部分を、本件建物共有持分権者Aが占有している。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号1】
・　売却対象外の土地（地番602番、607番、643番2）を通行のため利用している。
・物件1と東側で接する地番606番の土地との境界にあるブロック塀は、物件1側に越境している。なお、本件共有持分権者らと地番606番土地所有者間の合意については、対抗要件を備えておらず、買受人には対抗できない。

《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（ケ）第　　85号

物　件　目　録

1　所　　在　熊本市中央区黒髪四丁目

　　地　　番　６０８番

　　地　　目　宅地

　　地　　積　１６５．２８平方メートル

2　所　　在　熊本市中央区黒髪四丁目６０８番地

　　家屋　番号　６０８番

　　種　　類　居宅　車庫

　　構　　造　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

　　床　面　積　１階　７０．５７平方メートル
　　２階　８８．１２平方メートル
　　３階　８９．０３平方メートル
　　４階　　９．８５平方メートル

令和７年(ケ)第　８５号
令和８年３月５日受理
令和８年６月２６日提出

現況調査報告書



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（ケ）第　　85号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊本市中央区黒髪四丁目

地　　番　　６０８番

地　　目　　宅地

地　　積　　１６５．２８平方メートル

共有者　株式会社ホームステーション　持分６分の５
共有者　Ａ　持分６分の１

2　所　　在　　熊本市中央区黒髪四丁目６０８番地

家屋　番号　　６０８番

種　　類　　居宅　車庫

構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根４階建

床　面　積　　１階　７０．５７平方メートル
２階　８８．１２平方メートル
３階　８９．０３平方メートル
４階　　９．８５平方メートル

共有者　株式会社ホームステーション　持分３０分の５
共有者　Ａ　持分３０分の２５

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	熊本市中央区黒髪４丁目１２番２１号
土地	物件 1
現況地目	■宅地（物件１） □公衆用道路（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　□建物配置図のとおり □登記所備置地図のとおり
占有者及び占有状況	■土地共有者Ａ、株式会社ホームステーション　□その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有（Ａ、株式会社ホームステーション）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	３枚目「その他の事項」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	■建物共有者（Ａ）　■その他の者（有限会社すてっぷホーム） 建物共有者Ａは、本件建物を住居として、有限会社すてっぷホームは３階南西側洋室を事務所として各占有し、使用している。同社の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
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	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
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

その他の事項

【物件１土地】

1　６０２番、６０７番、６４３番２を介して市道に接しており、公道には直接接面していない。

2　物件２建物の敷地として使用されている。

3　周辺の土地は、次のとおり（地番、地目、地積、所有者の順に記載）

①　６０２番、墓地、１８７７９㎡、熊本市

②　６０５番１、宅地、４０６．００㎡、私人名義

③　６０６番、宅地、１６５．２８㎡、株式会社リアルト・ハーツ

④　６０７番、道路、３９㎡、私人名義、株式会社ホームステーション、株式会社リアルト・ハーツ（共有）

⑤　６０９番、宅地、１８８．４２㎡、私人名義

⑥　６１０番６、宅地、３１５．１７㎡、私人名義

⑦　６４２番、山林、１９㎡、熊本市

⑧　６４３番２、山林、１１㎡、私人名義、株式会社ホームステーション、株式会社リアルト・ハーツ（共有）

4　目的外動産として、貯水槽（写真２）、スチール製簡易物置が存する（写真４、５）。

5　東側で接する６０６番の土地との境界のブロック塀が本件土地に数センチ越境している。

【物件２建物】

1　外観は写真１～４、内部の状況は写真６～２６のとおり。

2　上下水道の接続あり。買受人は、上水道管使用のために６０２番、６０７番、６４３番２の土地所有者と協議をする必要があるとともに、下水道管使用のため６０９番等の土地所有者と協議をする必要がある。

3　１階車庫に放置自動車が２台存する（写真６）。

4　１階南西側物置については、放置自動車及び車庫内に置かれた目的外動産に阻まれ、到達できなかった（写真６参照）。

5　従物等として、２階ベランダ（写真１６）及び３階ベランダ（写真２４）にガス給湯器各１台が、２階南東側洋室及び３階南東側洋室の天井にビルトインエアコンが各１台存する。

6　建物内壁紙にペットによるものと思われる剥がれ等が多数ある（写真９、１４、２５）。

7　２階北側洋室（写真９）や３階洋室（写真２３）にペットの糞等が放置されているため、建物内にペット臭が感じられる。

8　２階浴室出入口壁にクラックが存する（写真１１）。

関　係　人　の　陳　述　等

陳　述　者 （当事者等との関係）	陳　述　内　容　等
Ａの配偶者兼有限会社すてっぷホーム代表者	1　現在は、私1人で住んでいます。 2　猫を最大９匹飼育していましたが、現在は飼育していません。 3　１階車庫の電動シャッターは壊れています。熊本地震後、車庫内の車は２台とも動かしていません。 4　２階と３階にＬＰガス給湯器が各１台あります。コンロの燃料はＬＰガスです。現在、３階のガス器具は使用していません。 5　白蟻による被害や雨漏りは、現在ありませんし、増築等もありません。 6　太陽光発電設備や太陽熱温水器はありません。 7　株式会社ホームステーションへの共有持分に係る使用料の支払いはありません。 8　隣地所有者との間で、境界紛争等はありませんが、６０６番の土地との境界のブロック塀が本件土地に越境しているので、令和７年に株式会社ホームステーション、Ａ、６０６番土地所有者との間で合意書を作成しています。その内容要旨は次のとおりです。株式会社ホームステーション及びＡは、６０６番土地所有者に対し、①ブロック塀の越境を解消するまでの間は、何ら請求をしない。②６０６番土地所有者は、その責任と負担において、ブロック塀の解体撤去又は再築造を行う際に、ブロック塀の越境を解消する。③株式会社ホームステーション、Ａ、６０６番土地所有者はそれぞれの当該所有地について、第三者に譲渡する等の権利移転が生じた場合に、合意内容をその譲受人に承継させるものとする。 9　１階ピロティーに貯水槽がありますが、現在は使用していません。 10　私は、有限会社すてっぷホームの代表者であり、平成１３年の設立時から事務所を本件建物内（３階南西側洋室）に置いていますが、私の配偶者が病気で倒れてからは営業していません。Ａや株式会社ホームステーションとの間で、特に契約書の作成もしていませんし、賃料も無償です。 11　私の個人経営で設計事務所をここで開いていましたが、現在は営業していません。

（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
8年 3月 6日（金） 7：30－　7：40	当庁執行官室	熊本市地図情報（ＨＰ）で接道状況、上下水道状況調査
8年 3月 6日（金） 9：05－　9：10	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
8年 3月 9日（月） 10：05－10：20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影、不在につき通知書投函
8年 3月 9日（月） 10：50－11：00	熊本地方法務局	法人登記事項証明書交付申請
8年 3月25日（水） 9：05－　9:10	熊本地方法務局	登記事項要約書等交付申請
8年 3月25日（水） 9：45－11:25	物件所在地	立入調査、写真撮影、Ａの配偶者兼有限会社すてっぷホーム代表者と面談
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たので、立会人を立ち合わせ、解錠技術者に解錠を試みさせたが、解錠できなかったので、建物内には立ち入らなかった。

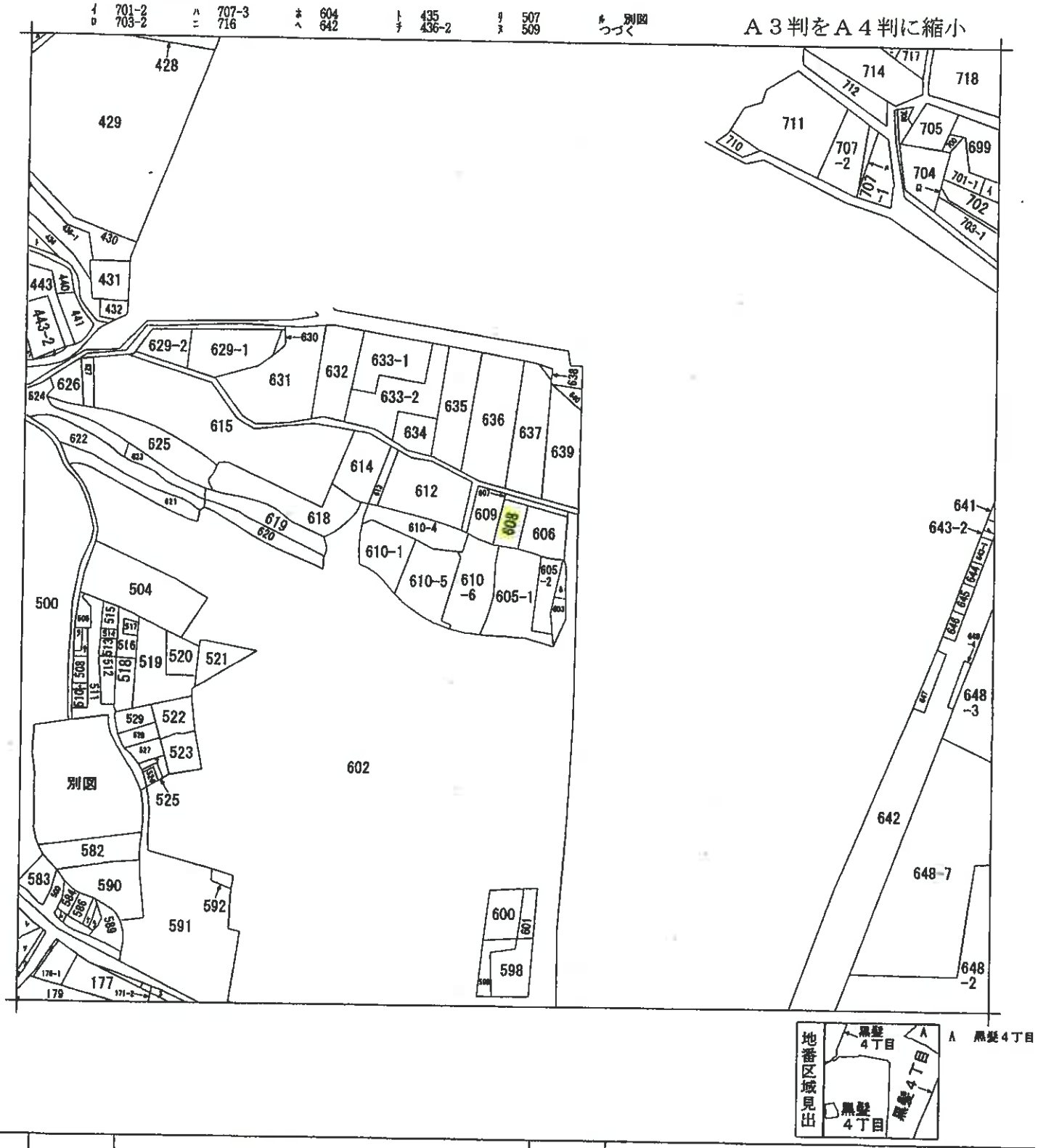
☐　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

☐　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	熊本市中央区黒髪四丁目				地番	608番		
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	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	方位不明

請求番号：3-1

(1/2)

（ 6 枚目）

公用

公図写し

Ａ３判をＡ４判に縮小

ヲ　506
ワ　444-3
カ　442
ヨ　180
タ　190
レ　191
ソ　192-2
ツ　526
ネ　175
ナ　587
ラ　588
ム　585
ウ　192-1
ノ　176
オ　178-2

請求番号：3-1
(2/2)

公用

公用

登記年月日：平成10年3月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

35804

各階平面図

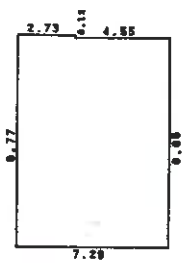
昭和
平成 10年 3月 16日登記

建物図面 (1/2)

家屋番号	608番
建物の所在	熊本市黒髪4丁目608番地

会員専用

1階

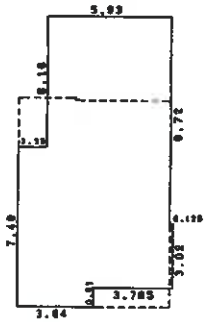


求積表

2.73	x 9.77	=	26.6721
4.55	x 0.65	=	43.9075
	計		70.5796

床面積 70.57 m²

2階

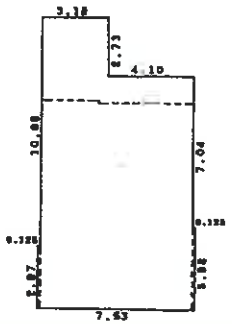


求積表

5.93	x 6.16	=	36.5288
7.28	x 3.56	=	25.9168
7.405	x 3.02	=	22.3631
3.64	x 0.91	=	3.3124
	計		88.1211

床面積 88.12 m²

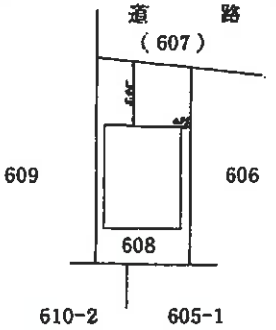
3階



求積表

3.18	x 2.73	=	8.6814
7.28	x 7.04	=	51.2512
7.405	x 0.81	=	6.7388
7.53	x 2.97	=	22.3641
	計		89.0353

床面積 89.03 m²



作製者 [redacted]
(平成 10年 3月 12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

請求番号：3-2

(1/4)

A

（8枚目）

公用

登記年月日：平成10年3月16日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

35805

各階平面図

昭和
平成 10年 3月 16日登記

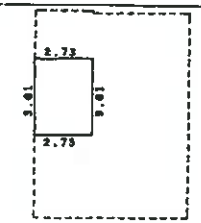
家屋番号	608番
建物の所在	熊本市黒髪4丁目608番地

建物図面

2/2

会員専用

4階



求積表

2.73 × 3.61 = 9.8553

床面積 9.85㎡

作製者	[redacted]	縮尺	1/—
	(平成10年 8月12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

(目録) (9 枚目)

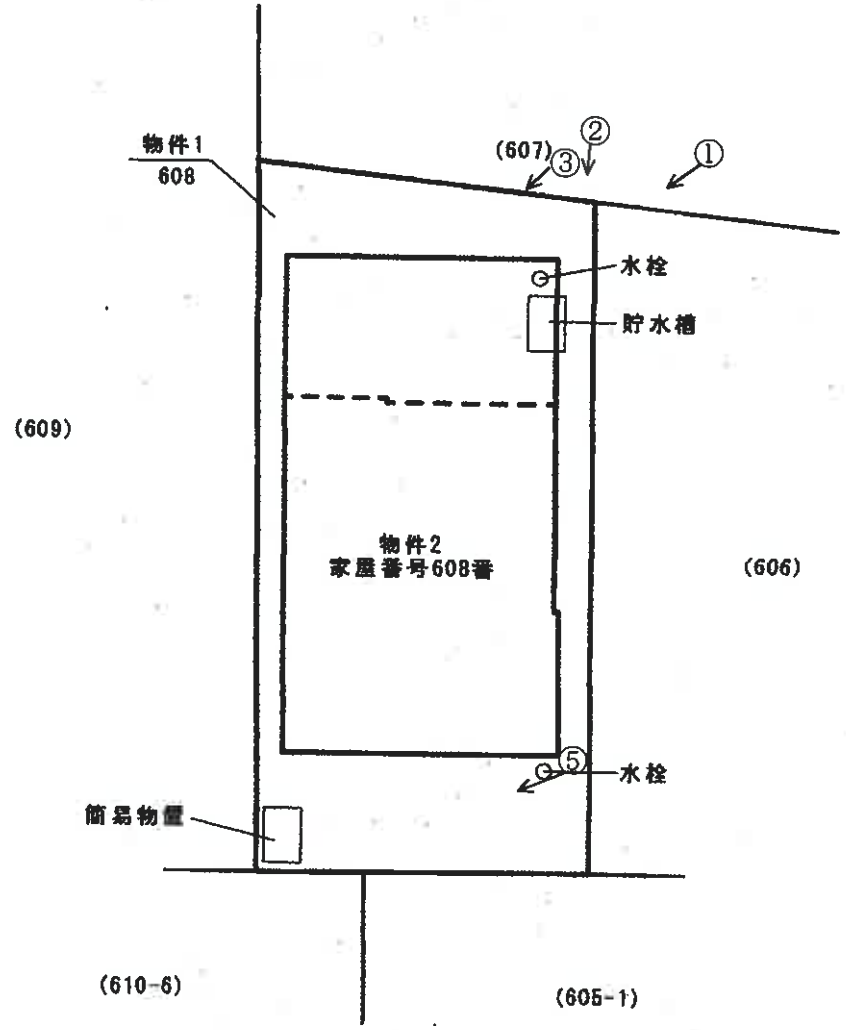
請求番号：3-2

(3/4)

B

令和７年（ケ）第８５号
土地建物位置関係概略図（物件１～物件２）

○→写真撮影位置方向

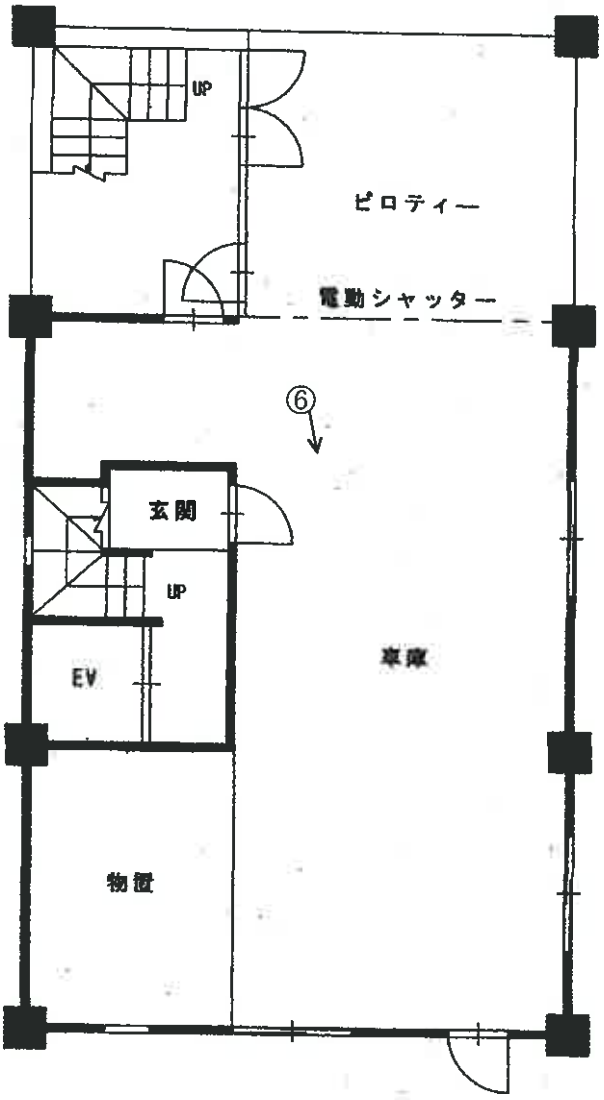


令和７年（ケ）第８５号
間取図（物件２）

○→写真撮影位置方向

N

1F

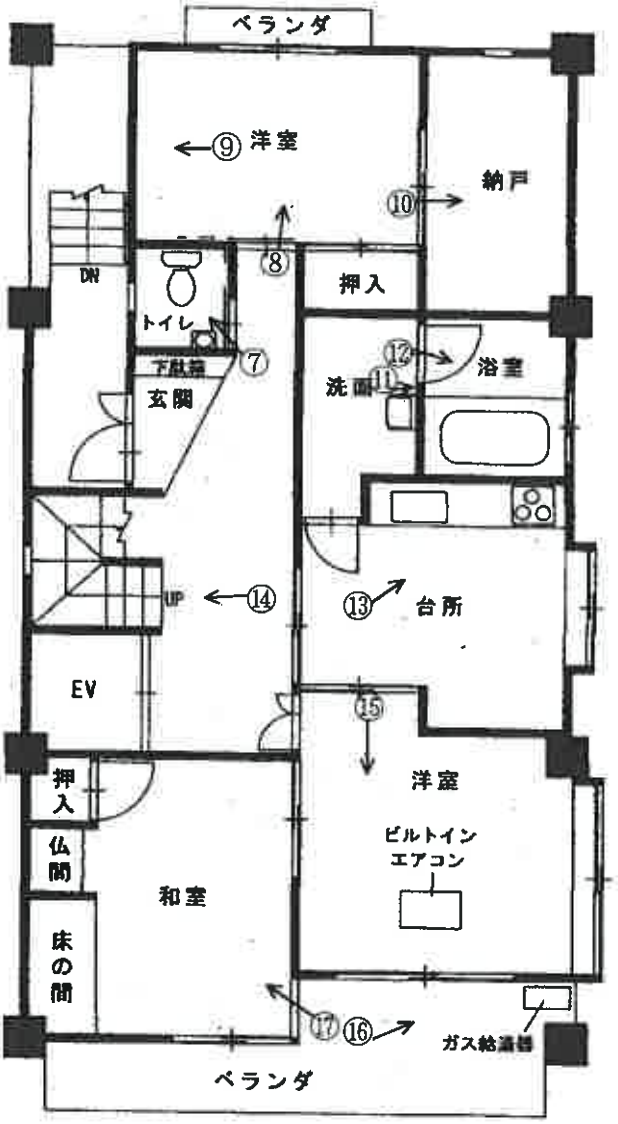


令和７年（ケ）第８５号
間取図（物件２）

○→写真撮影位置方向

N

2F

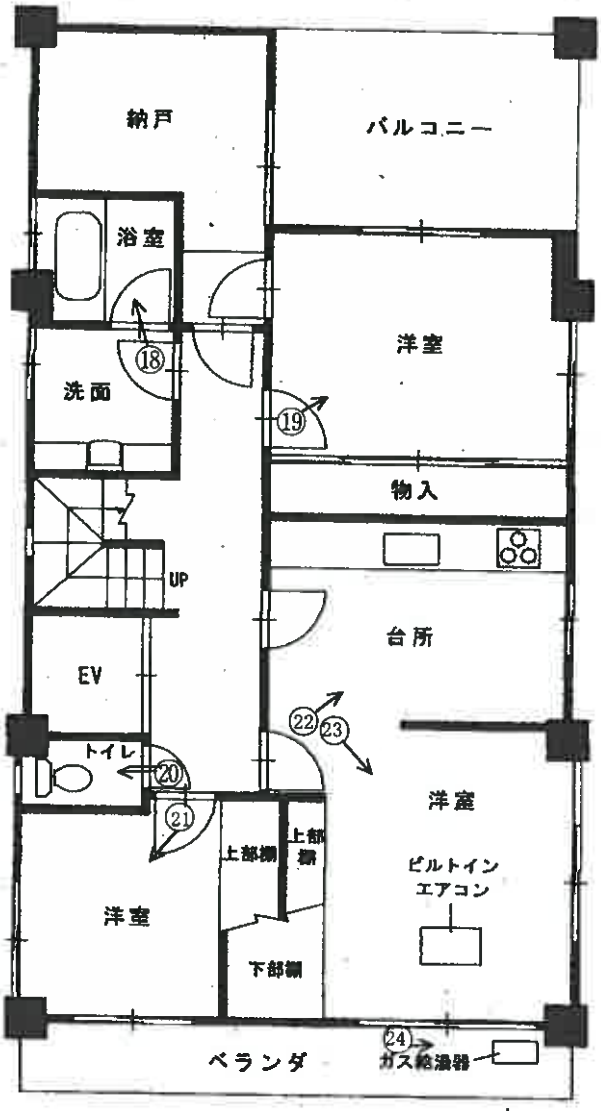


令和７年（ケ）第８５号
間取図（物件２）

○→写真撮影位置方向

N

3F

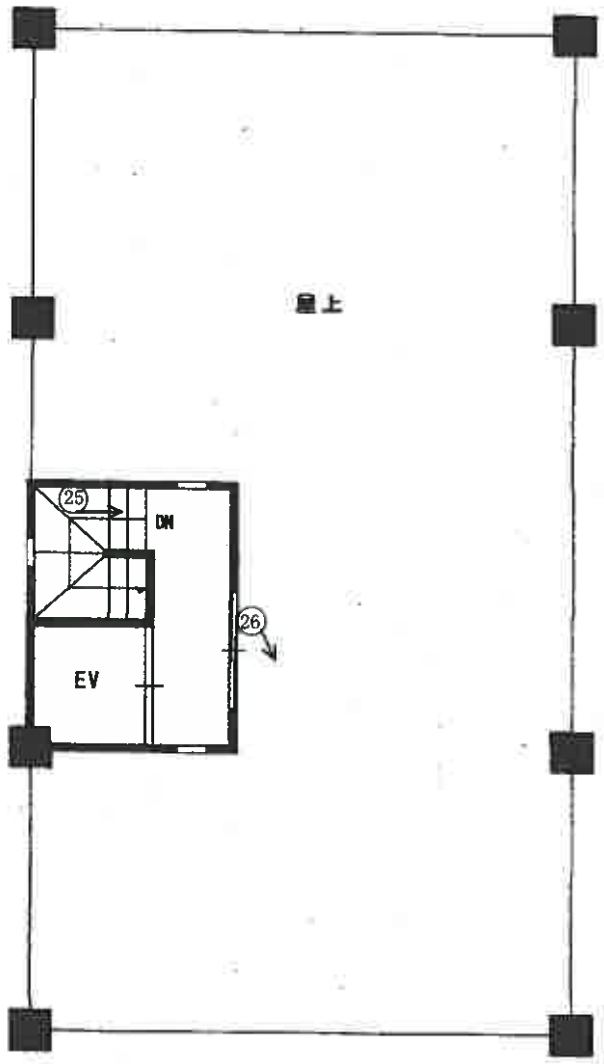


令和７年（ケ）第８５号
間取図（物件２）

○→写真撮影位置方向

N

4F



（写真　1　）　　物件２（敷地が物件１）



（写真　2　）　　境界標　貯水槽　　物件２（敷地が物件１）



（写真　3　）　　物件２（敷地が物件１）



（写真　4　）　　物件２（敷地が物件１）　簡易物置



（写真　5　）　　簡易物置　　物件２（敷地が物件１）



（写真　6　）　以下、物件２建物内部　　放置自動車



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）



（写真　11　）



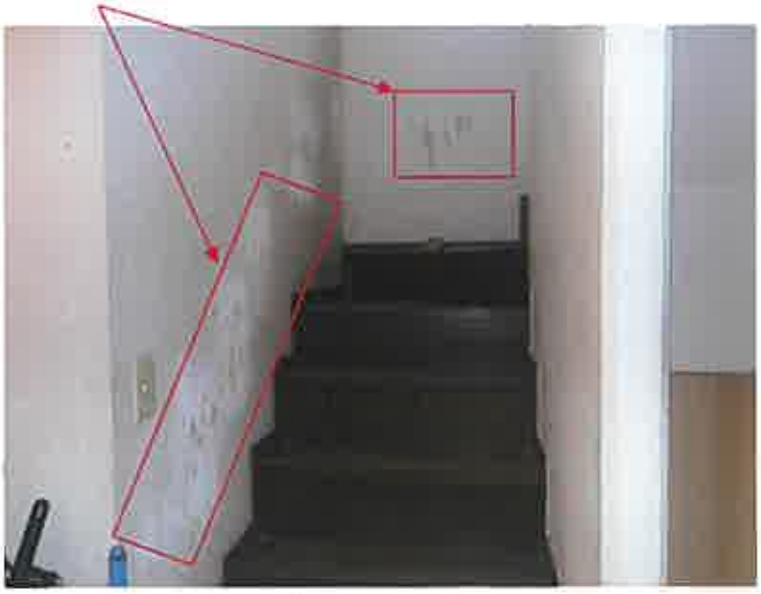
（写真　12　）



（写真　13　）



（写真　14　）　　壁紙の剥がれ



（写真　15　）



（写真　16　）



（写真　17　）



（写真　18　）



（写真　19　）



（写真　20　）



（写真　21　）



（写真　22　）



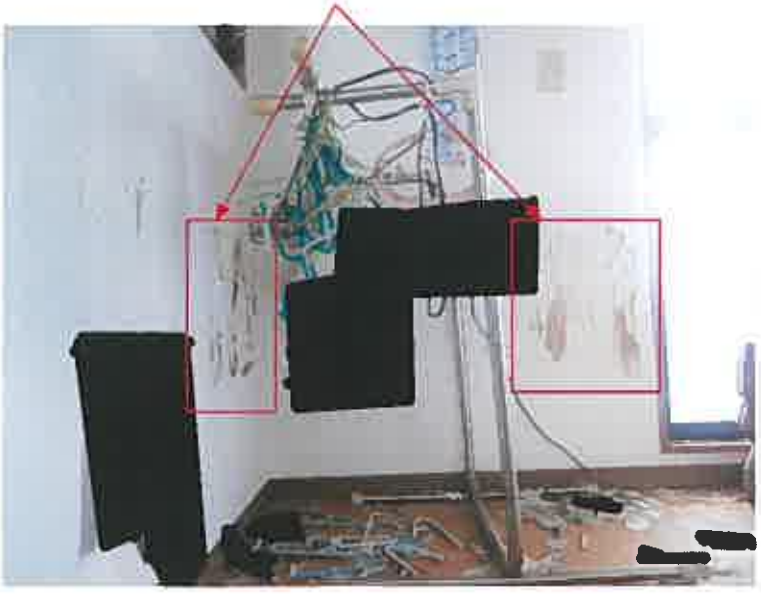
（写真　23　）



（写真　24　）　　ガス給湯器



（写真　25　）　　壁紙の剥がれ



（写真　26　）



令和　7　年　（　ケ　）　第　85　号
令和　8　年　3　月　25　日　現地調査
令和　8　年　6　月　26　日　評　価
（　発行番号　80108　号　）

熊本地方裁判所　御中

評　価　書



評価人　不動産鑑定士

村坂　亮

第１　評価額

一　括　価　格	
金　9,390,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　3,530,000　円
物件2　（建物）	金　5,860,000　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の内訳価格は物件2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

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　在 地　　番 地　　目 地　　積	熊本市中央区黒髪四丁目 608番 宅地 165.28平方メートル	同左
2	所　　在 家屋番号 種　　類 構　　造 床　面　積	熊本市中央区黒髪四丁目608番地 608番 居宅　車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 1階　70.57平方メートル 2階　88.12平方メートル 3階　89.03平方メートル 4階　 9.85平方メートル 257.57平方メートル	同左

番号	特　記　事　項
1	本件土地は国土調査が未了であり、また、地積測量図も存しないが、建物図面の概測、建築計画概要書記載の敷地面積（170.15㎡）、その他現地概測等により、地積については概ね登記記録どおりであるものと判断した。

－　以下余白　－

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）

位　置　・　交　通	JR豊肥本線「竜田口」駅の西方・約2.6km（道路距離） 最寄バス停「立田自然公園入口」の北方・約700m（徒歩約9分）	
付　近　の　状　況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域である。	
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	都市計画区域内（市街化区域）
	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建蔽率	60％
	容積率	150％
	防火規制	建築基準法第22条区域
	その他の規制	－
画　地　条　件	間口約9.0m・奥行約19.0m、規模165.28㎡の台形地である。なお、中間画地である。	
接面道路の状況	北側において、現況幅員約2.4mの私道（地番：607番、地目：公衆用道路。なお、登記上は単に「道路」と記載されている）に概ね等高に接面している。当該私道の道路判定は「D-6」となっており（熊本市建築指導課が定める道路判定基準に基づく）、建築基準法上の道路ではない。なお、当該私道の北側には法定外公共物（いわゆる「水路」）が存しており、通行に際し、許可等は特段要しないとのことである（中央区土木センター総務課への聴取による）。この点、当該法定外公共物を「道路状空地（建築基準法第43条第2項）」として取り扱うことが可能であり、通行可能であることを明記のうえ、当該法定外公共物沿線の地権者との間で「空地協定書」の締結が出来れば私道及び道路状空地部分で幅員4mが確保できるため、セットバックは不要であるとのことである（熊本市建築指導課への聴取による、詳細は同課へ確認のこと）。また、建築基準法第43条第2項第2号の適用を前提とした建て替えは可能であるが、既存建築物と同規模であり、かつ、建物用途（戸建若しくは兼用住宅）、階数（2階以下）、延床面積（280㎡以下）等の建築制限を各々充足する建物建築を行う必要がある（詳細は熊本市建築指導課に確認のこと）。	
土地の利用状況等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上　水　道　あり（特記事項②） ガス配管　なし（プロパンガス） 下　水　道　あり（特記事項③） （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	

特　記　事　項	①周知の埋蔵文化財包蔵地「小峰遺跡」の範囲内である（熊本市文化財課への聴取に基づく）。 ②熊本市の公設管は対象不動産の東方において南北に走る市道に埋設されており、当該市道から対象不動産までは私設管を使用している。但し、当該私設管は隣接地と一部共有となっている可能性が存する。なお、目的外土地（602番、607番、643番2）に埋設されている。 ③受益者負担金は平成13年頃に終了していることを確認した（熊本市水道局への聴取に基づく）。対象地へは熊本市の公設管により北西側の水路若しくは目的外土地（609番）を経由して引き込まれている可能性が存するが、詳細な埋設箇所は確認できなかった。 ④目的外土地（602番、607番、643番2。いずれも熊本市道には含まれない）を介して東方にて南北に走る熊本市道（市道名：黒髪2丁目黒髪4丁目第1号線）に接続している。この点、通行に関する権利設定等は特段ないことから、市道に至るまでの通行権の確保等が別途必要となる。 ⑤東側で接する606番の土地との境界ブロックが本件土地に数センチ越境している。 ⑥目的外物件（動産）としてスチール製簡易物置及び貯水槽が存する。

－　以下余白　－

2　建物の概況及び利用状況等（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10年3月2日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕　　様	構　　造：鉄筋コンクリート造 屋　　根：陸屋根等 外　　壁：コンクリート打放し等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング、畳等 設　　備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階　70.57平方メートル 2階　88.12平方メートル 3階　89.03平方メートル 4階　9.85平方メートル 計　257.57平方メートル 「第3　目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅・車庫 間取り：間取図（物件2）のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	下記諸点が認められ、保守管理の状態は劣るものと思料される。 ・建物内壁の壁紙等に剥がれ等が多数ある。 ・2階和室及び3階洋室にペットの糞等が多数放置されている。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特記事項	①建築確認済証（年月日：平成9年8月12日、番号：第91332号）が交付されていることを確認した。 ②従物等としてビルトインエアコン（2階部分及び3階部分）及びガス給湯器（2階部分ベランダ及び3階部分ベランダ）が存する。 ③1階車庫に放置自動車が2台存する。 ④1階南西側の物置については、放置自動車及び車庫内に置かれた目的外動産により目視確認はできなかった。

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）

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	54,100	0.95	165.28	1.00	8,495,000

ア　標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地　熊本中央－14

公示価格等　63,500　円/㎡　×　時点修正 $\frac{100}{100}$　×　標準化補正 $\frac{100}{103}$　×　地域格差 $\frac{100}{114}$　≒　標準画地価格　54,100　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：方位等　＋3％

◇地域格差：　街路条件（系統等＋3％）

環境条件（居住環境等＋10％）

環境条件（供給処理施設＋1％）

※地域格差率＝1.03×1.10×1.01≒1.14

イ　個別格差：　画地条件（形状等▲5％）

※個別格差率＝0.95

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量した。

（２）建物価格（物件2）

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
2	300,000	257.57	0.08	6,182,000

ウ　現価率：下記のとおり査定。

経過年数28年、経済的残存耐用年数2年、残価率5％とした場合の定額法と観察減価法（経年相応の状態と比較し▲30％の減価を妥当と判断した）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

∴現価率＝［ 1 －（ 1 － 0.05 ）× $\frac{28\ 年}{30\ 年}$ ］×（ 1 － 0.30 ）≒ 0.08

2　評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、下記の通り評価額を求めた。

①　土地利用権等価格

物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	8,495,000	0.35	法定地上権	2,973,000

ア　建　付　地　価　格：前記1（1）で求めた建付地価格を採用した。

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	8,495,000	−2,973,000		0.80	0.80	3,530,000
2	6,182,000	2,973,000		0.80	0.80	5,860,000
一括価格　（合計）						9,390,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判断した。

エ　市場性修正：上下水道の私設管について共有であり他人地を介していること、公道に至るまでの通行権等の設定がないこと、残置物が多数存在すること、その他物件に内在するリスクを総合的に勘案し判断した。

オ　競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

第６　参考価格資料

地価公示地　熊本中央－14
所　　在：熊本市中央区黒髪3丁目374番
価　　格：63,500円/㎡
位　　置：JR鹿児島本線「上熊本」駅の北東方約3.3km
価 格 時 点：令和8年1月1日
地　　積：201㎡
供給処理施設：水道・ガス・下水
接 面 街 路：南方4.0m私道
用途指定等：都市計画区域内（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：一般住宅、アパートが混在する住宅地域

第７　付属資料

1	位置図	1 葉
2	公図写	1 葉
3	建物図面・各階平面図写	2 葉
4	土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）	1 葉
5	間取図（物件2）	4 葉

以　　上

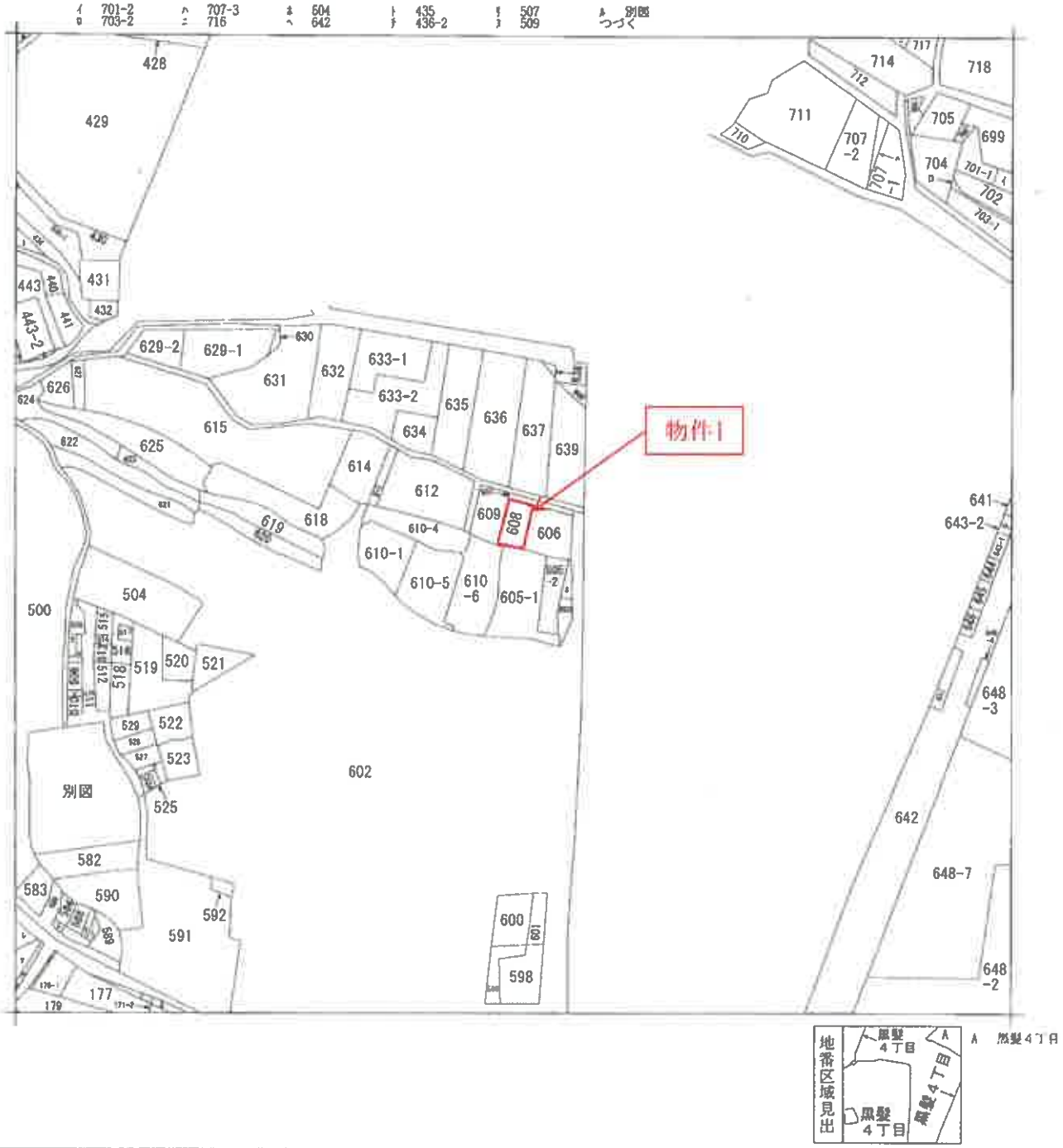
位　置　図



「1：10,000　熊本市　白図　写し」

［原本をA4サイズに縮小しています］

公図写



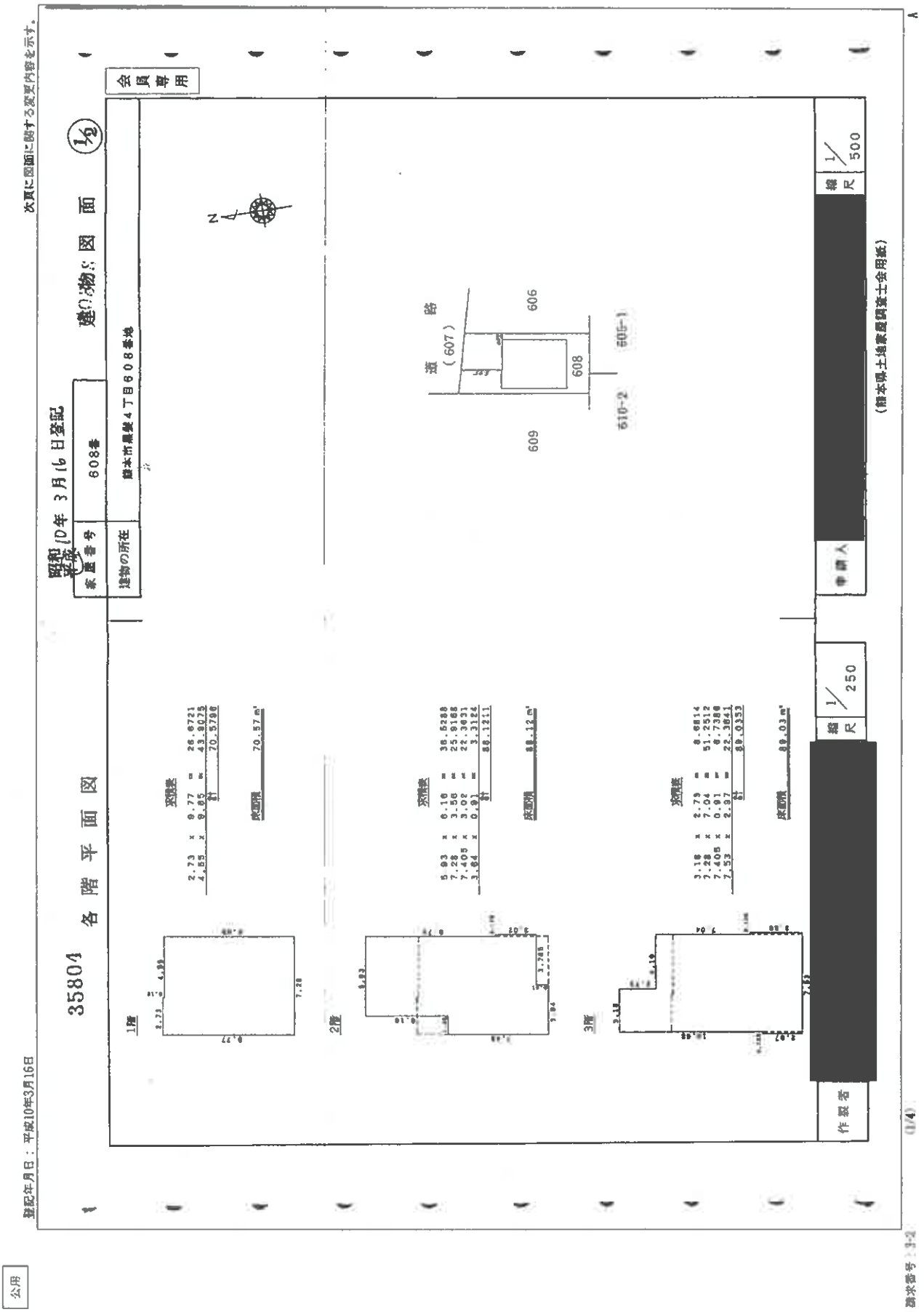
請求部分	所在	熊本市中央区黒髪四丁目				地番	608番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日（原図）				補記事項	方位不明

請求番号：3-1
(1/2)

公用

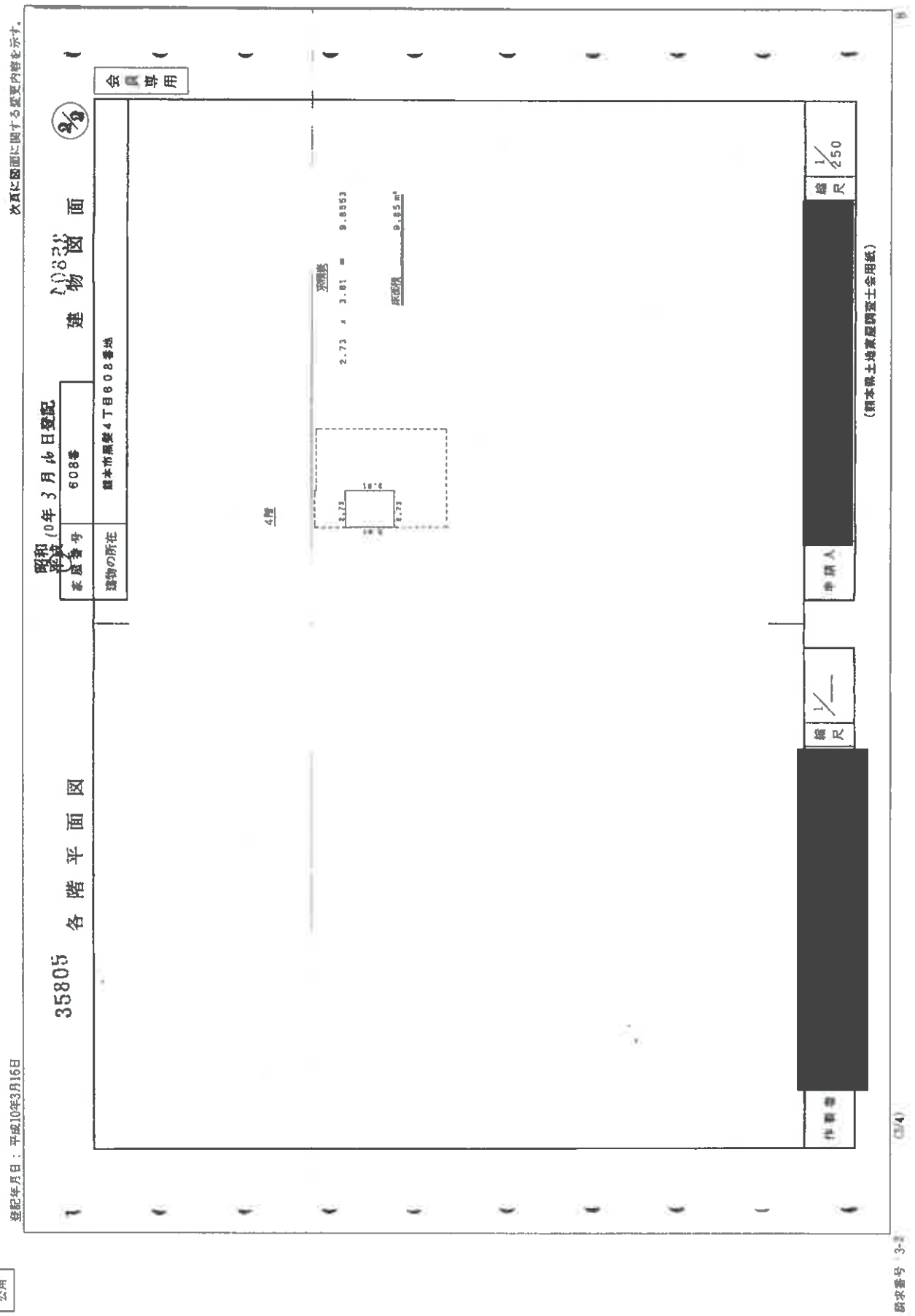
建物図面・各階平面図写

［原本をA4サイズに縮小しています］

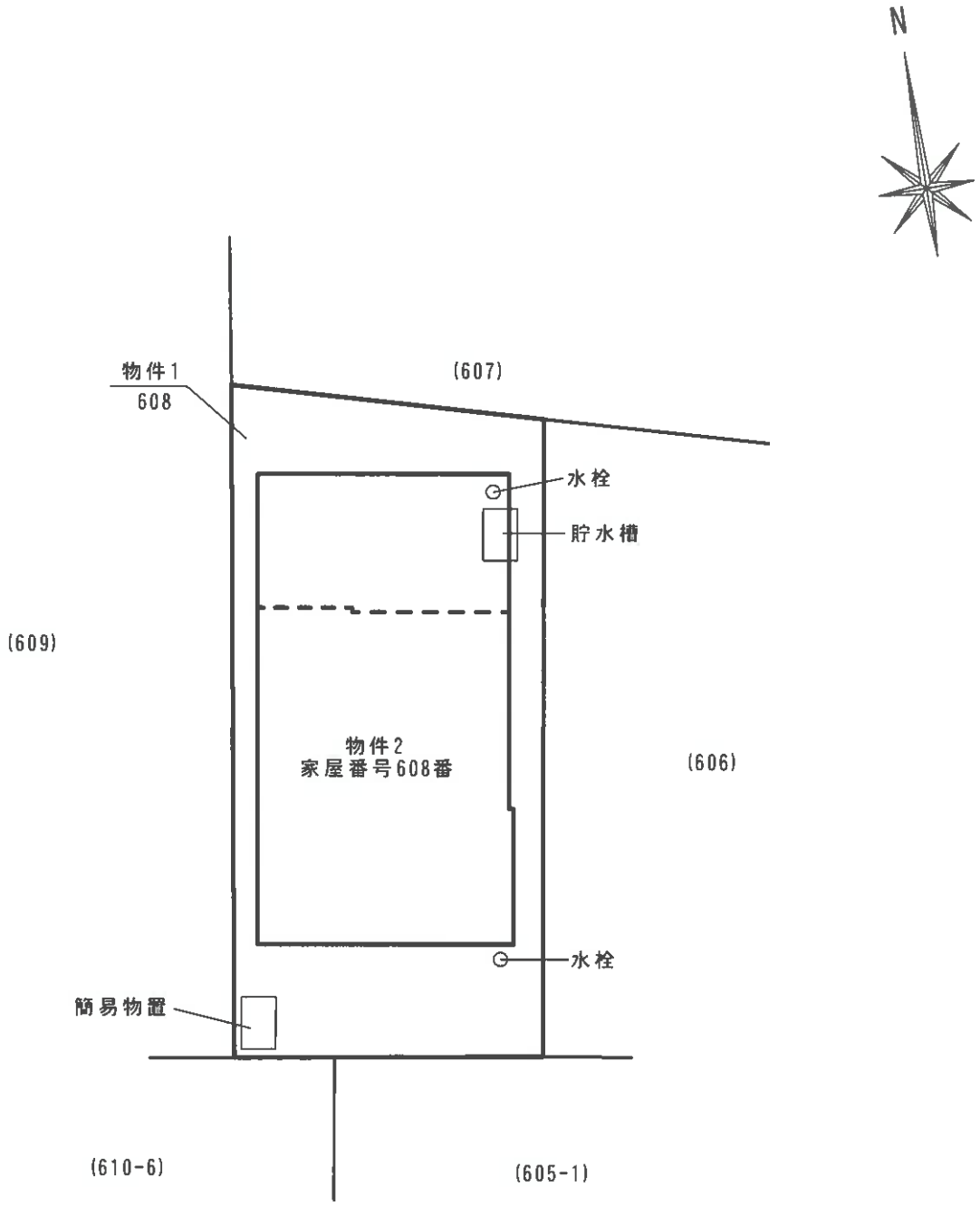


建物図面・各階平面図写

［原本をA4サイズに縮小しています］



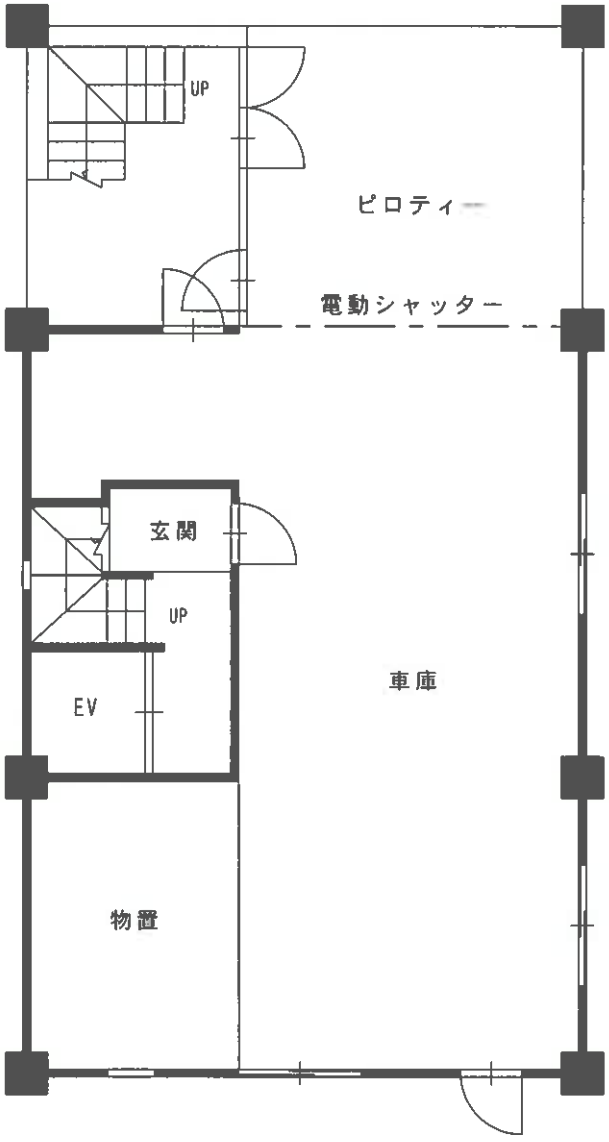
土地建物位置関係概略図（物件１～物件２）



間取図（物件２）

N

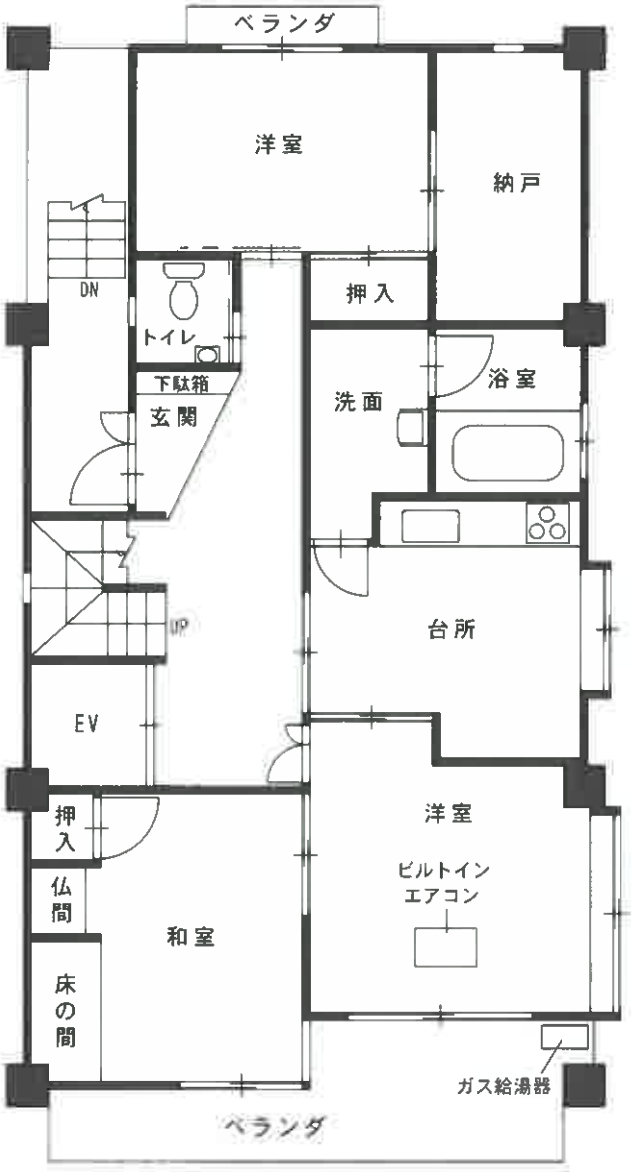
1F



間取図（物件２）

N

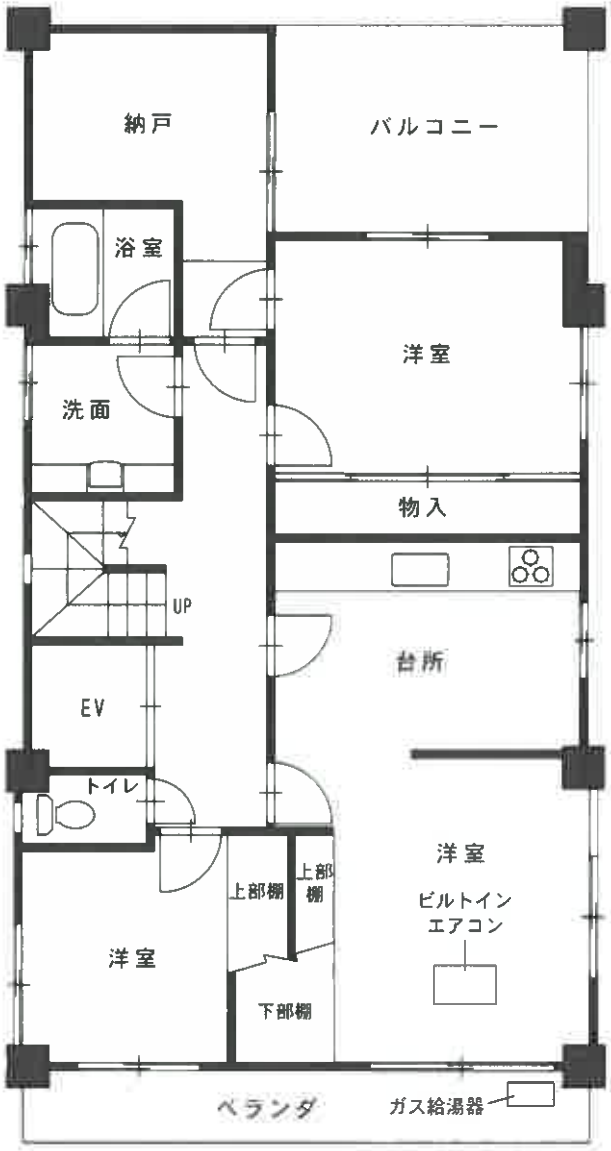
2F


ベランダ
洋室
納戸
DN
押入
トイレ
下駄箱
玄関
洗面
浴室
台所
UP
EV
押入
洋室
ビルトイン
エアコン
仏間
和室
床の間
ガス給湯器
ベランダ

間取図（物件２）

N

3F


納戸
バルコニー
浴室
洋室
洗面
物入
UP
台所
EV
トイレ
洋室
上部棚
上部棚
洋室
ビルトイン
エアコン
下部棚
ベランダ
ガス給湯器

間取図（物件２）



4F

