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　８年（ケ）第　　１５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, 2	8, 900, 000 7, 120, 000	一括	1, 780, 000	47, 572	0
1	4, 430, 000				
2	4, 470, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　　熊本市西区小島三丁目

　　地　　番　　１６０３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２９．０９平方メートル

2　所　　在　　熊本市西区小島三丁目１６０３番地３

　　家屋　番号　　１６０３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２３．２７平方メートル
　　２階　　１６．５６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　約３３平方メートル

令和　８年（ケ）第　　１５号

物　件　明　細　書

令和　８年　９月２８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、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１、２】
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
【物件番号１】
隣地（南側里道）との境界が不明確である。

《　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　８年（ケ）第　　１５号

物　件　目　録

１　所　　在　　熊本市西区小島三丁目

　　地　　番　　１６０３番３

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　４２９．０９平方メートル

２　所　　在　　熊本市西区小島三丁目１６０３番地３

　　家屋　番号　　１６０３番３

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　　１階　１２３．２７平方メートル
　　２階　　１６．５６平方メートル

（未登記附属建物）

　　種　　類　　事務所

　　構　　造　　鉄骨造鋼板ぶき平家建

　　床　面　積　　約３３平方メートル

令和８年（ケ）第１５号
令和８年３月２３日受理
令和８年４月１５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

令和　8年（ケ）第　　15号

物　件　目　録

1　所　　在　熊本市西区小島三丁目

　　地　　番　１６０３番３

　　地　　目　宅地

　　地　　積　４２９．０９平方メートル

2　所　　在　熊本市西区小島三丁目１６０３番地３

　　家屋　番号　１６０３番３

　　種　　類　居宅

　　構　　造　木造瓦葺２階建

　　床　面　積　１階　１２３．２７平方メートル
　　２階　　１６．５６平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	熊本市西区小島3丁目34番5号
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　■概略配置図のとおり □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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
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（□主たる建物 □　　） □ 種　類 ： □ 構　造 ： □ 床面積 ：
物件目録にない附属建物	□ない　種　類 ： 事務所 ■ある　構　造 ： 鉄骨造鋼板ぶき平家建 床面積 ： 約33㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者　□その他の者 上記の者が本件主たる建物を住居として、附属建物を事務所として、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	3枚目「その他の事項」記載のとおり
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
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関係

1　北側に接する道路は市道である。
2　南側は里道に接している。本件土地はブロック塀を撤去し、50cm前後セットバックされている。
3　南西側に隣接する1603番4及び1604番1・1604番2・1606番1合併1の土地は盛土がされており、本件土地との境界付近には、高さ約2m の擁壁が設置されている。
4　従物等として、北側にはカーポートが2基存する（写真1，4）。北東側のカーポートは屋根の波板がかなり破損している。また、東側には古井戸及び井戸ポンプが存する（写真7）。いずれも現在は使用されていない。
5　件外物件（動産）として、プレハブ物置が存する（写真6）。
6　隣接地の調査結果（登記簿上の記載）は次のとおりである。
①　熊本市西区小島三丁目1603番1　宅地　390．07㎡　私人名義
②　同1603番4　宅地　30．41㎡　私人名義（共有）
③　同1604番1・1604番2・1606番1合併1　宅地　139．02㎡　私人名義（共有）
④　同1606番　宅地　208．77㎡　私人名義
⑤　同1607番1　宅地　139．47㎡　私人名義

■ 物件2（主たる建物）関係

1　築60年を超えた老朽化した居宅である。障子やふすま等、建具の破損をはじめ、壁の汚れやクロスの破損、床のたわみや破損等、多数の損傷がみられる。
2　玄関前の軒天が破損している（写真2）。
3　トイレの壁が汚れている（写真11）。また、床にたわみが感じられる。
4　浴室では、黒カビが発生し、黄ばみがみられ、多数のタイルが破損している（写真12）。
5　台所では、床にたわみが感じられるほか、床の表面が傷んでおり、テープが貼られている（写真14）。
6　床のたわみは、洗面所や台所隣の和室でも感じられる。
7　南西側和室前の縁側では、天井及び壁に雨漏り跡がみられる（写真16）。
8　生活用水は市の上水道が使用されている。
9　下水は合併浄化槽による処理である。
10　オール電化住宅である。
11　従物等として、太陽光発電システム及びヒートポンプ給湯機が存する（写真3）。なお、太陽光パネルは、南側屋根の一部に設置されており、発電した電気は、居宅内で使用され、その残りが売電されている。

■ 物件2（未登記附属建物）関係

1　市の上下水道が使用されている。
2　不具合箇所等は特に見受けられない。

関係人の陳述等

陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■ 所有者	■ 物件1関係 東側にあるのは古井戸と井戸ポンプです。古井戸は2か所にあります。低い方が私が生まれる前に亡祖父が掘った井戸で、ポンプを載せているのが、私が幼少のころ亡父が掘った井戸です。ともに浅井戸であり、数メートルの深さしかありません。何十年も前に水が枯れてしまい、使わなくなりました。井戸ポンプも動かないと思います。 ■ 物件2（主たる建物）関係 1　本件居宅には、私が母と居住しています。 2　生活用水は市の上水道を使用しています。 3　下水は合併浄化槽で処理しています。 4　ガスは使っていません。オール電化です。 5　太陽光発電システムは平成10年ころに設置しました。その購入代金と設置代金は支払いを終えており、私の所有物です。太陽光発電システムで発電した電気は、居宅で使い、残りを売電しています。売電料は、毎月私の口座に振り込まれています。 6　本件居宅は、過去に何度か増築を行っていますが、昭和53年の増築を最後に、その後増改築は行っていません。 7　熊本地震では壁に小さな亀裂はできたと思いますが、特に大きな被害は受けませんでした。 8　床のたわみは、台所や洗面所等、何か所かあります。 9　浴室のタイルが割れているのは、地震の影響ではなく、経年劣化です。 10　南西側和室前の縁側の天井や壁にシミがありますが、雨漏り跡だと思います。実際に雨漏りしているところは見ていません。 11　シロアリ被害はありません。 ■ 物件2（未登記附属建物）関係 1　私が平成30年ころに建てました。事務所として使っています。 2　事務所では市の上下水道を使用しています。 3　不具合箇所等はありません。

（ 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
R8年3月25日（水） 9：15 ～ 9：25	物件所在地	周辺調査、写真撮影、所有者から事情聴取
R8年3月25日（水） 16：15 ～ 16：45	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R8年3月26日（木） 8：30 ～ 8：35	当庁	熊本市ホームページ閲覧（接道調査）
R8年4月10日（金） 9：50 ～ 11：25	物件所在地	立入調査、写真撮影、所有者から事情聴取
R8年4月14日（火） 13：15 ～ 13：25	同上	同上
年　月　日（　） ：　～　：		
年　月　日（　） ：　～　：		

（ 特記事項 ）

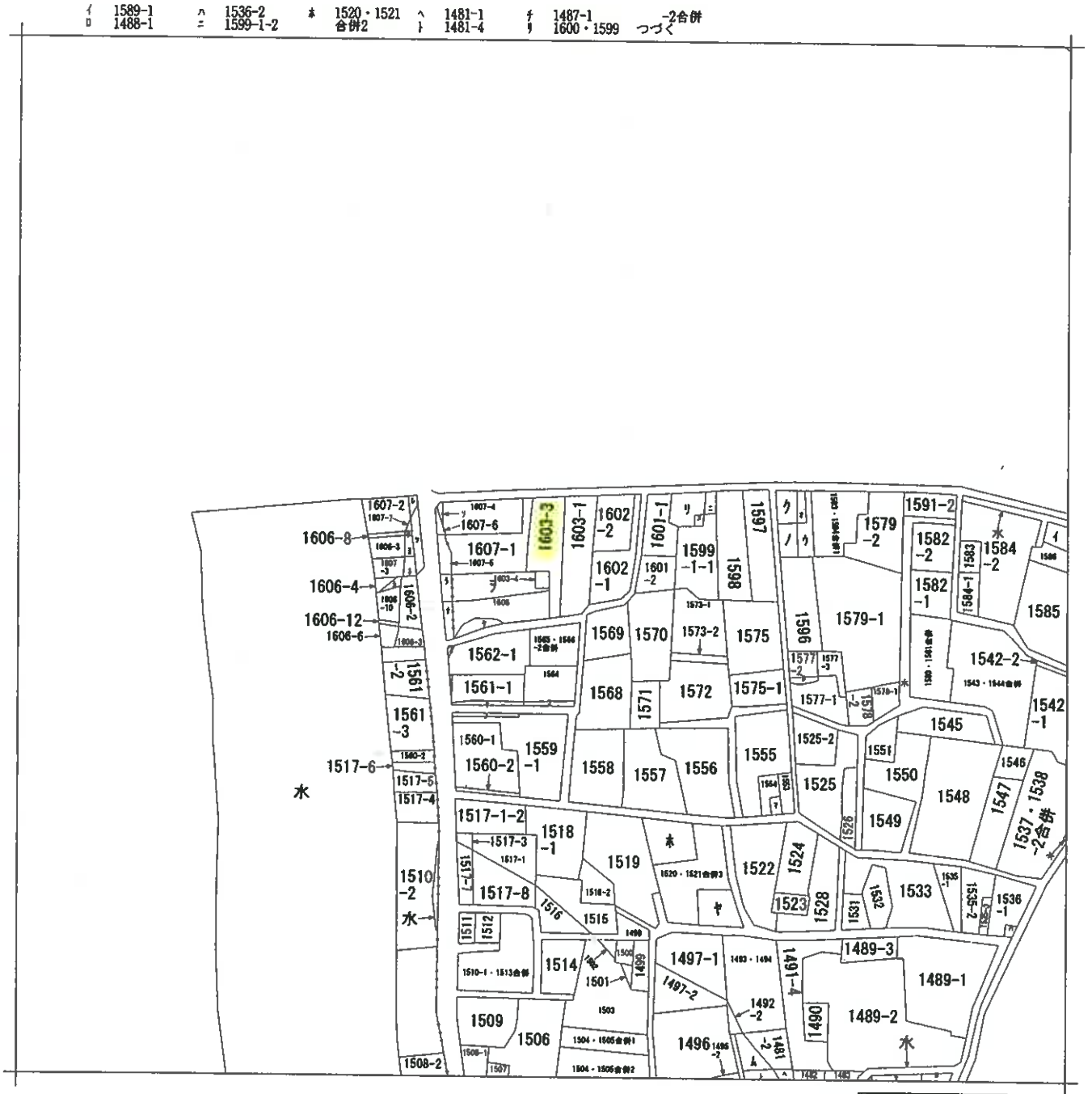
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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	熊本市西区小島三丁目				地番	1603番3		
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)	昭和58年12月20日	補記事項	方位不明		

請求番号：54-1
(1/2)

（ 6 枚目）

公用

「公図写し」　Ａ３判をＡ４判に縮小

ヌ	1599-1-3	I	小島３丁目
ル	1577-4	J	小島３丁目
ヲ	1604-1・1604-2・1606-1合併1	K	小島３丁目
		L	小島３丁目
		M	小島３丁目
ワ	1562-2	N	小島３丁目
カ	1606-11	O	小島３丁目
ヨ	1606-13	P	小島３丁目
タ	1606-14	Q	小島３丁目
レ	1606-9	R	小島３丁目
ソ	1607-9	S	小島３丁目
ツ	1606-15	T	小島３丁目
ネ	1607-8	U	小島３丁目
ナ	1604-1・1604-2・1606-1合併4	V	小島３丁目
ラ	1604-1・1604-2・1606-1合併3		
ム	1481-3		
ウ	1593・1594合併3		
ノ	1593・1594合併5		
オ	1593・1594合併4		
ク	1593・1594合併2		
ヤ	1520・1521合併1		
マ	又1553		
ケ	1605		
フ	1559-2		
コ	1564-2		
エ	1561-3		
テ	1561-2		

請求番号：54-1
(2/2)

（　7　枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和55年6月13日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和55年 6月13日登記

各階平面図 414302

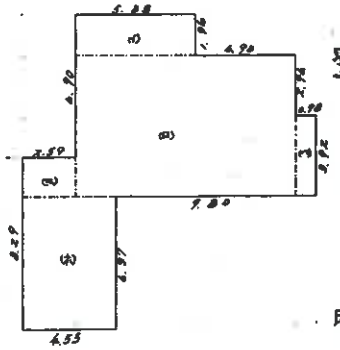
家屋番号	1603－3
建物の所在	熊本市小島上町字中屋敷1603番地3

熊本市小島三丁目

建物図面

会員専用

1 階

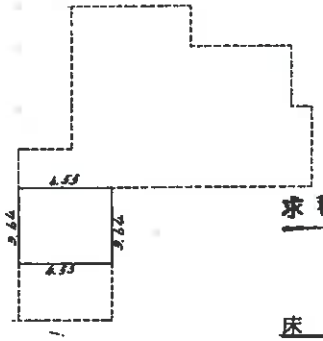


求積

(1) 5.88×1.96＝11.5248
(2) 10.78×6.86＝73.9508
(3) 0.98×3.92＝3.8416
(4) 2.59×1.92＝4.9728
(5) 4.55×6.37＝28.9835
123.2735

床面積 123.27㎡

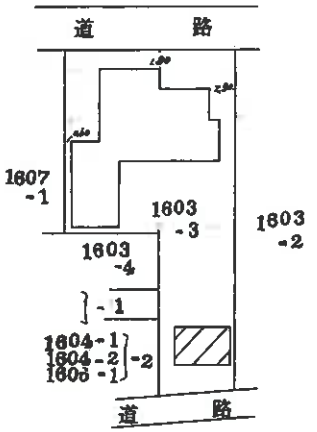
2 階



求積

4.55×3.64＝16.5620

床面積 16.56㎡



作製者	[redacted] (昭和55年6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)

請求番号：54-3 (1/2)

A

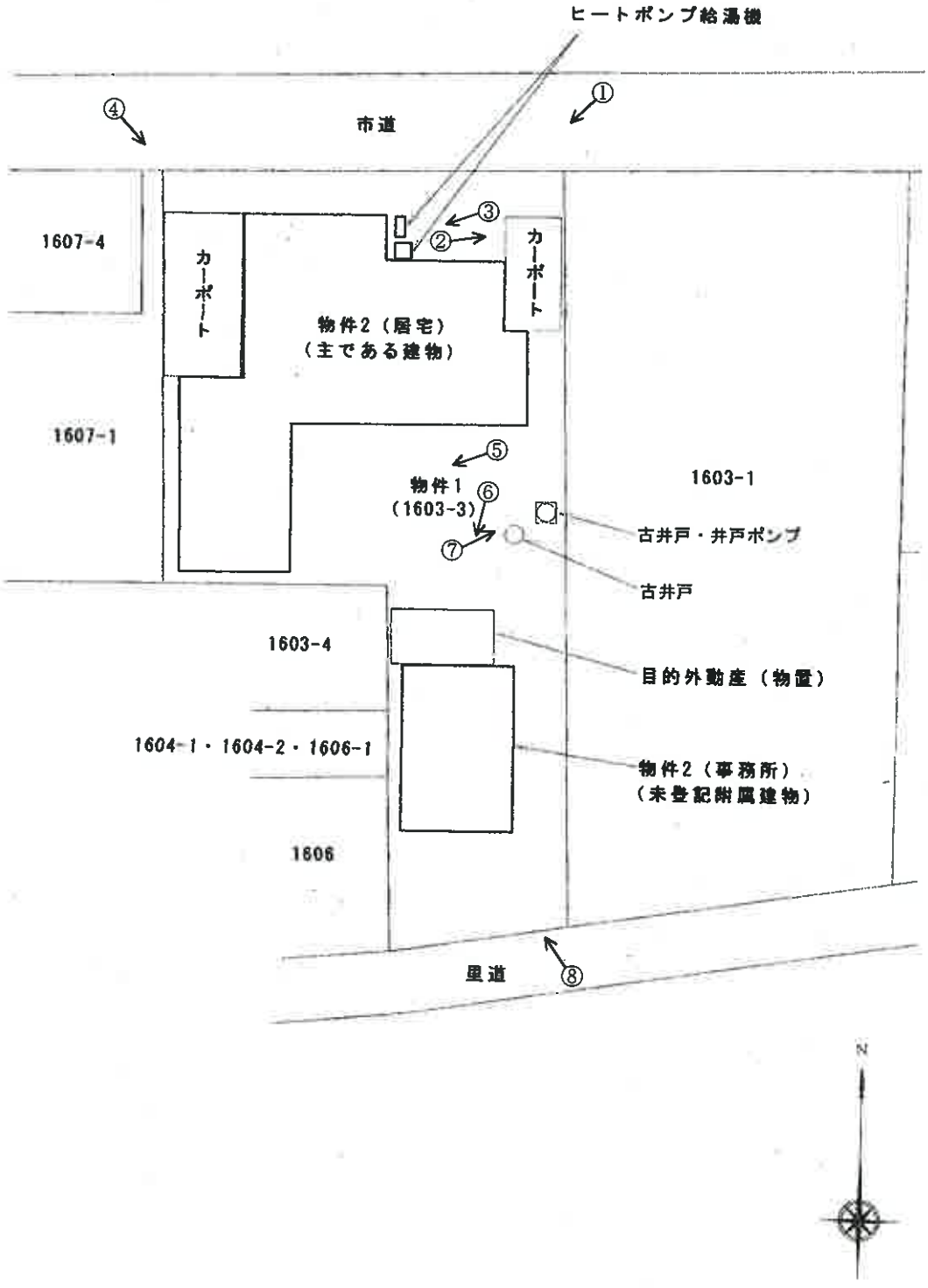
A3判をA4判に縮小

(8 枚目)

概略配置図

（令和8年(ケ)第15号）

○→ は写真の位置方向を示す

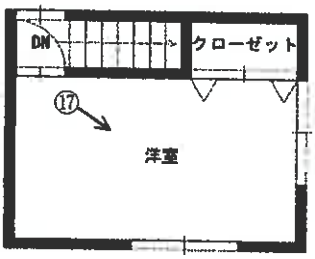


建物間取図

（令和8年（ケ）第15号）

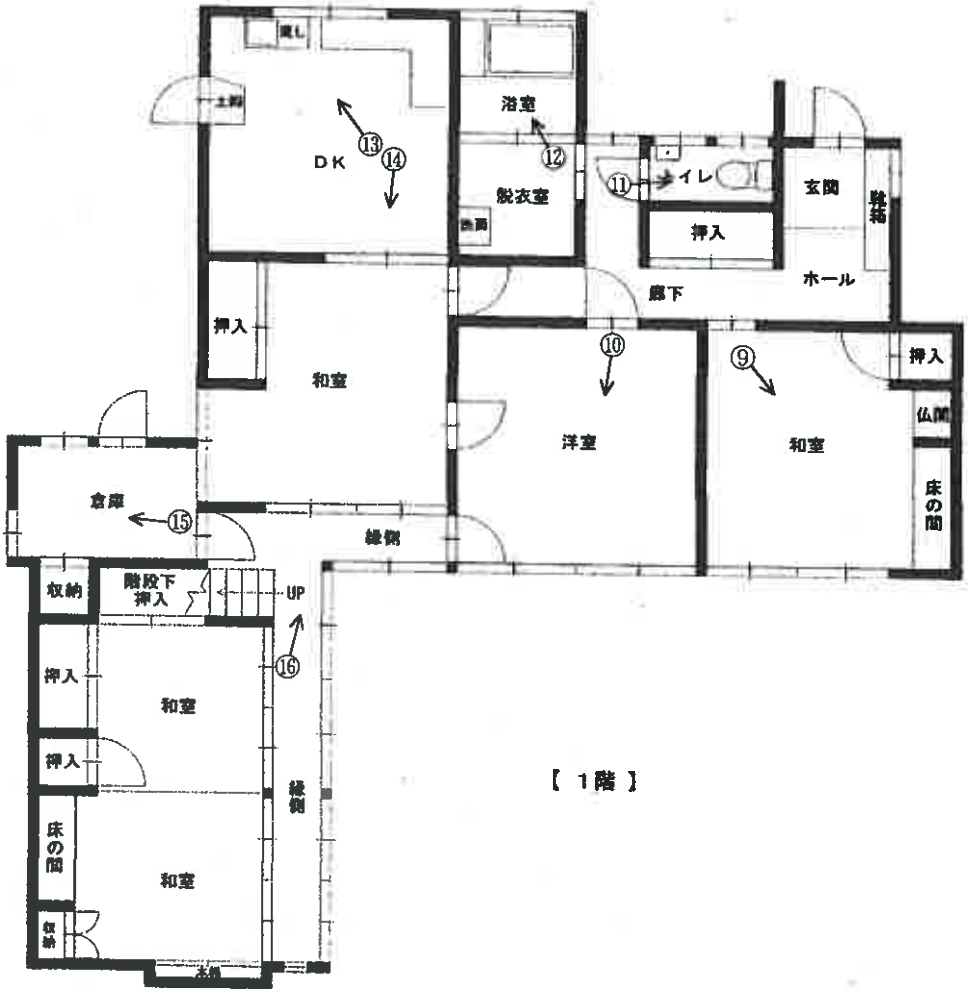
物件2　主である建物

○→ は写真の位置方向を示す



【 2階 】





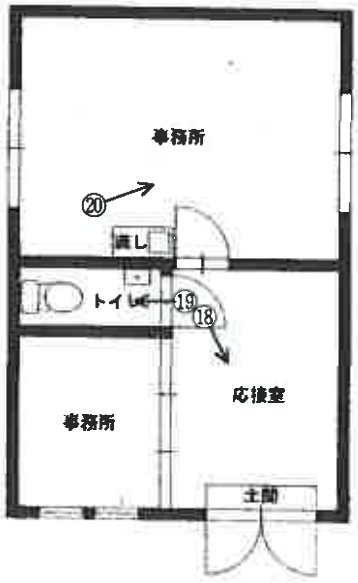
【 1階 】

建物間取図

（令和8年(ケ)第15号）

物件2　未登記附属建物

○⟶は写真の位置方向を示す





（写真　1　）　物件１　物件２　カーポート　市道



（写真　2　）　物件２玄関前　軒天の破損



（写真　3　）　ヒートポンプ給湯機



（写真　4　）　　市道　　物件２　　カーポート



（写真　5　）　　物件２南側



（写真　6　）　　プレハブ物置



（写真　7　）　古井戸　井戸ポンプ



（写真　8　）　未登記附属建物



（写真　9　）　物件２主建物内　東側和室



（写真　10　）　洋　室



（写真　11　）　トイレ



（写真　12　）　浴　室



（写真　13　）　台　所



（写真　14　）　台所　　床の損傷



（写真　15　）　倉　庫



（写真　16　）　　縁側天井の雨漏り跡



（写真　17　）　　2　階



（写真　18　）　　物件２未登記附属建物内　　応接室



（写真　19　）　　物件２未登記附属建物内　　トイレ



（写真　20　）　　同　　事務所



令 和 8 年 (ケ) 第 15 号
令和8年4月10日　現 地 調 査
令和8年4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

岩 﨑 圭 亮



第 1　評価額

一　　括　　価　　格	
金 8,900,000 円	
内　　訳　　価　　格	
物件 1（土地）	金 4,430,000 円
物件 2（建物）	金 4,470,000 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

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	熊本市西区小島三丁目 1603番3 宅地 429.09㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積 （未登記附属建物） 種類 構造 床面積	熊本市西区小島三丁目1603番地3 1603番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階　123.27㎡ 2階　16.56㎡ 139.83㎡	 事務所 鉄骨造鋼板ぶき平家建 約33㎡（概測）
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）

位置・交通	JR鹿児島本線「西熊本」駅の北西方・約4.4km（直線距離） 最寄バス停「小島上町」の南東方・約50m（道路距離）	
付近の状況	戸建住宅が建ち並ぶ既成の住宅地域。	
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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域内（市街化調整区域） 用途指定なし 70% 200% ― 集落内開発制度指定区域（特記事項①参照）
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道関係 その他	429.09㎡ 不整形 間口約17m ・ 奥行約33m 二方路地 境界は不明瞭である。西側隣接地の一部（地番1603-4辺り）は、対象地より約2m程度高位に位置する。
接面道路の状況	北　側　約3.8～3.9m　舗装市道 南　側　約2～2.5m　里道 両接面道路は、建築基準法第42条2項道路に該当。 接面道路との境界は一部不明瞭である。また、所有者への聴取によると敷地南側はブロック塀等を撤去しセットバックされているが、現地調査・役所調査・公図等から登記上のセットバックはなされていないと思われる。	
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」記載のとおりである。 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 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、敷地内への引込みの有無をいう。	
土壌汚染	目視可能な範囲での現地調査等からは、土壌汚染を疑わせる事実は確認できなかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判定のためには、専門家による調査が必要。	
特記事項	①都市計画法第34条11号の指定区域（平成22年4月1日指定）であり、用途や形態規制等の特定の基準を満たせば、開発や建築が可能である。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。 ③熊本市ハザードマップによると洪水浸水想定区域0.5m～3m未満の区域である。 ④従物として、カーポートが2基、古井戸及び古井戸・井戸ポンプが存する。 ⑤目的外動産として、物置が存する。 ⑥敷地北側の庭等は雑草などの植物が生い茂っている。敷地南側は、アスファルト舗装されている。	

2 建物の概況及び利用状況

(1) 物件2(家屋番号1603番3)

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) : 昭和39年6月8日 新築 : 昭和46年1月31日 変更、増築 : 昭和53年10月30日 増築 経過年数 : 約62年 経済的残存耐用年数 : 耐用年数をほぼ満了している。
仕　　様	構　造 : 木造 屋　根 : 瓦等 外　壁 : リシン吹付、トタン、板張り等 内　壁 : 化粧ベニヤ、塗壁、クロス、タイル等 天　井 : 竿縁天井、化粧ボード、クロス等 床　 : 畳、フローリング、タイル等 設　備 : 電気、給排水衛生設備等
床面積(現況)	1階 123.27㎡ 「第3目的物件」記載のとおり 2階 16.56㎡ 延 139.83㎡
現況用途等	現況用途 : 居宅 間取り : 附属資料「建物間取図」参照
品　　等	劣る
保守管理の状態	経年相応の劣化に加え、下記内容等から保守管理の状態は劣ると判断した。 ・内壁の汚れや破損、畳の剥がれ、床のたわみや破損等が多数見られる。 ・1階南側縁側の天井や壁に雨漏りの跡が見られる。 ・外壁の一部や玄関の軒に破損が見られる。 ・建物内に家具や生活用品、衣類等が多数あり、床や内壁等目視できない箇所がある。
建物の利用状況	占有状況は、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	①登記以外に増改築等がなされている可能性があるが、詳細は不明である。 ②従物等として、太陽光発電システム及びヒートポンプ給湯機が存する。 ③対象建物の竣工年度、構造等から、アスベスト含有資材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については、専門機関の調査を要する。 ④外壁後退距離1m以上の規制(平成22年4月1日指定)があり、当該建物は既存不適格建築物の可能性がある。

(2) 物件2(未登記附属建物)

区　　分	附属建物
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30年頃新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約27年
仕　　様	構　造：鉄骨造 屋　根：鋼板 外　壁：鋼板 内　壁：クロス等 天　井：クロス等 床　：カーペット、合板 設　備：電気、給排水衛生設備等
床面積(現況)	約33㎡(概測) 「第3目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：事務所 間取り：附属資料「建物間取図」参照
品　　等	普通
保守管理の状態	普通程度
建物の利用状況	占有状況は、「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	当該建物は、建築確認及び完了検査を受けておらず、用途規制や外壁後退距離1m以上の規制(平成22年4月1日指定)もあり、違反建築物の可能性がある。

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)

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	31,310	0.92	429.09	0.80	9,888,000

ア　標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 (熊本西-1)

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
31,400円/㎡	×	$\frac{99.7}{100}$	×	$\frac{100}{101}$	×	$\frac{100}{99}$	=	31,310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　+1%

◇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
0.98	×	1.00	×	0.92	×	1.10	=	0.99

イ　個 別 格 差 ：

形状	-5% (0.95)
間口・奥行の関係	-5% (0.95)
方位	+2% (1.02)
二方路	+2% (1.02)
セットバック	-2% (0.98)
個別格差(相乗積)	0.92

ウ　地　　積 ： 登記数量を採用

エ　建 付 減 価 ： 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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 (主である建物)	150,000	139.83	0.01	210,000
2 (未登記附属建物)	165,000	33.00	0.70	3,812,000
合 計				4,022,000

ウ　現　価　率

(物件 2 : 主である建物)

耐用年数を満了していることから、観察減価法を採用し、維持管理の状態等を考慮して査定した。

(物件 2 : 未登記附属建物)

経過年数8年、経済的残存耐用年数27年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

現価率 ＝ { 1 - (1 - 0.05) × (8年 ÷ 35年) } × (1 - 0.10) ＝ 0.70

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	9,888,000	0.30	法定地上権	2,966,000

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30%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	9,888,000	− 2,966,000		0.80	0.80	4,430,000
2	4,022,000	+ 2,966,000	1.00	0.80	0.80	4,470,000
一括価格(合計)						8,900,000

ウ　占有減価修正：必要なしと判断した。

エ　市場性修正：市場性が減退する程度のほか、その他物件に内在するリスク(建物の状況・管理状態、違反建築物の可能性等)を総合的に勘案し判断した。

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 （　　熊本西-1　　）

所	在	： 熊本市西区中原町字境塘1076番3
価	格	： 31,400円/㎡
位	置	： JR鹿児島本線「西熊本」駅の北西方約5.2km
価 格 時 点		： 令和7年7月1日
地	積	： 181㎡
供給処理施設		： 水道・下水
接 面 街 路		： 東側4m市道
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 （　建ぺい率　60%　，　容積率　150%　）
地 域 の 概 要		： 中規模一般住宅と農家住宅が混在する住宅地域

第７ 附属資料

1　位置図
2　公図写し
3　建物図面・各階平面図写し
4　概略配置図
5　建物間取図

以 上

位　置　図

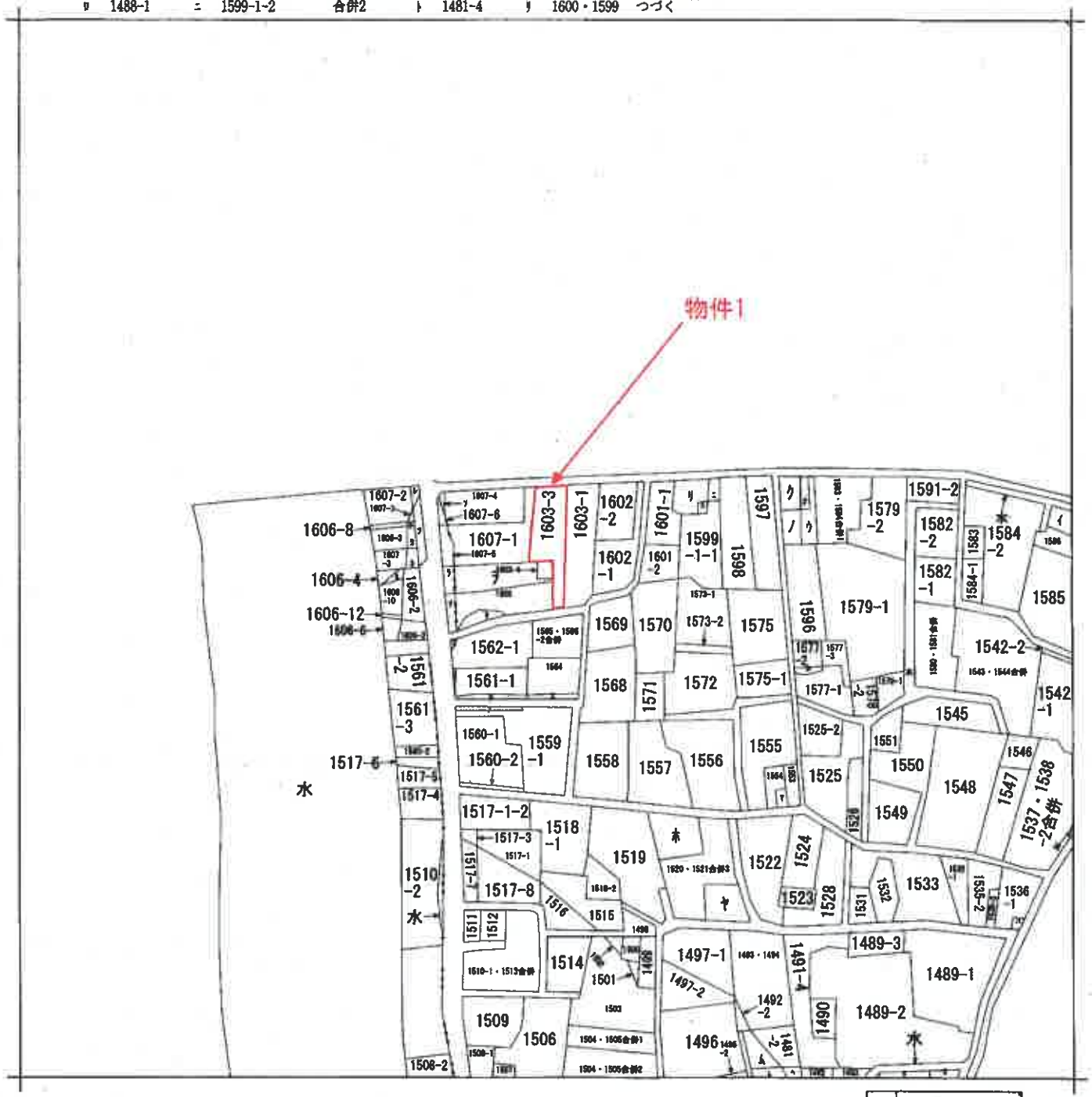


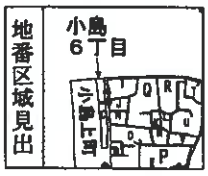
熊本市役所「熊本市全図」を引用

［原本をA4に縮小］

公図写し

イ 1589-1　ロ 1488-1　ハ 1536-2　ニ 1599-1-2　ホ 1520・1521 合併2　ヘ 1481-1　ト 1481-4　チ 1487-1　リ 1600・1599 -2合併 つづく





請求部分	所在	熊本市西区小島三丁目				地番	1603番3		
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）	昭和58年12月20日	補記事項	方位不明		

請求番号：54-1
(1/2)

公用

公用

登記年月日：昭和55年6月13日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和55年 6月13日登記
平成

各階平面図　414302

建物図面

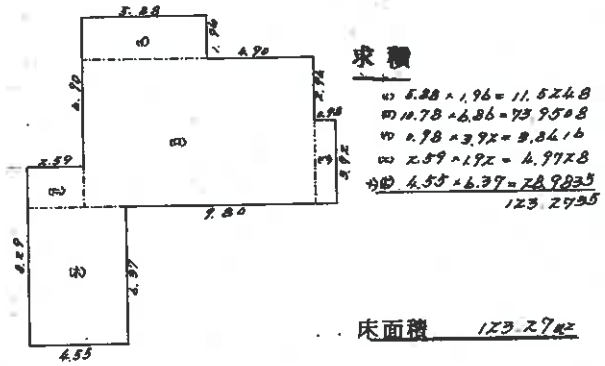
家屋番号	１６０３－３
建物の所在	~~熊本市小島上町字中屋敷~~１６０３番地３

熊本市小島三丁目

会員専用

［原本をA4に縮小］

1　階

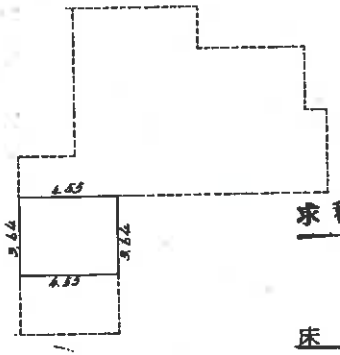


求積

イ 5.28 × 1.96 = 11.5248
ロ 10.78 × 6.86 = 73.9508
ハ 2.78 × 3.92 = 9.8416
ニ 2.59 × 1.92 = 4.9728
ホ 4.55 × 6.37 = 28.9835
123.2735

床面積　123.27㎡

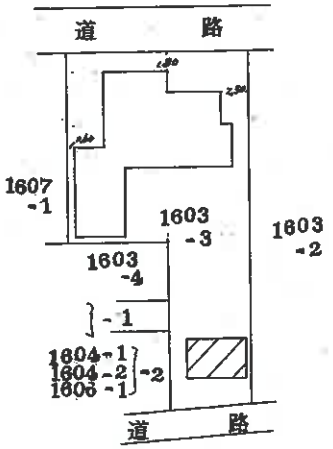
2　階



求積

4.55 × 3.64 = 16.5620

床面積　16.56㎡



建物図面・各階平面図写し

作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]

縮尺　1/500

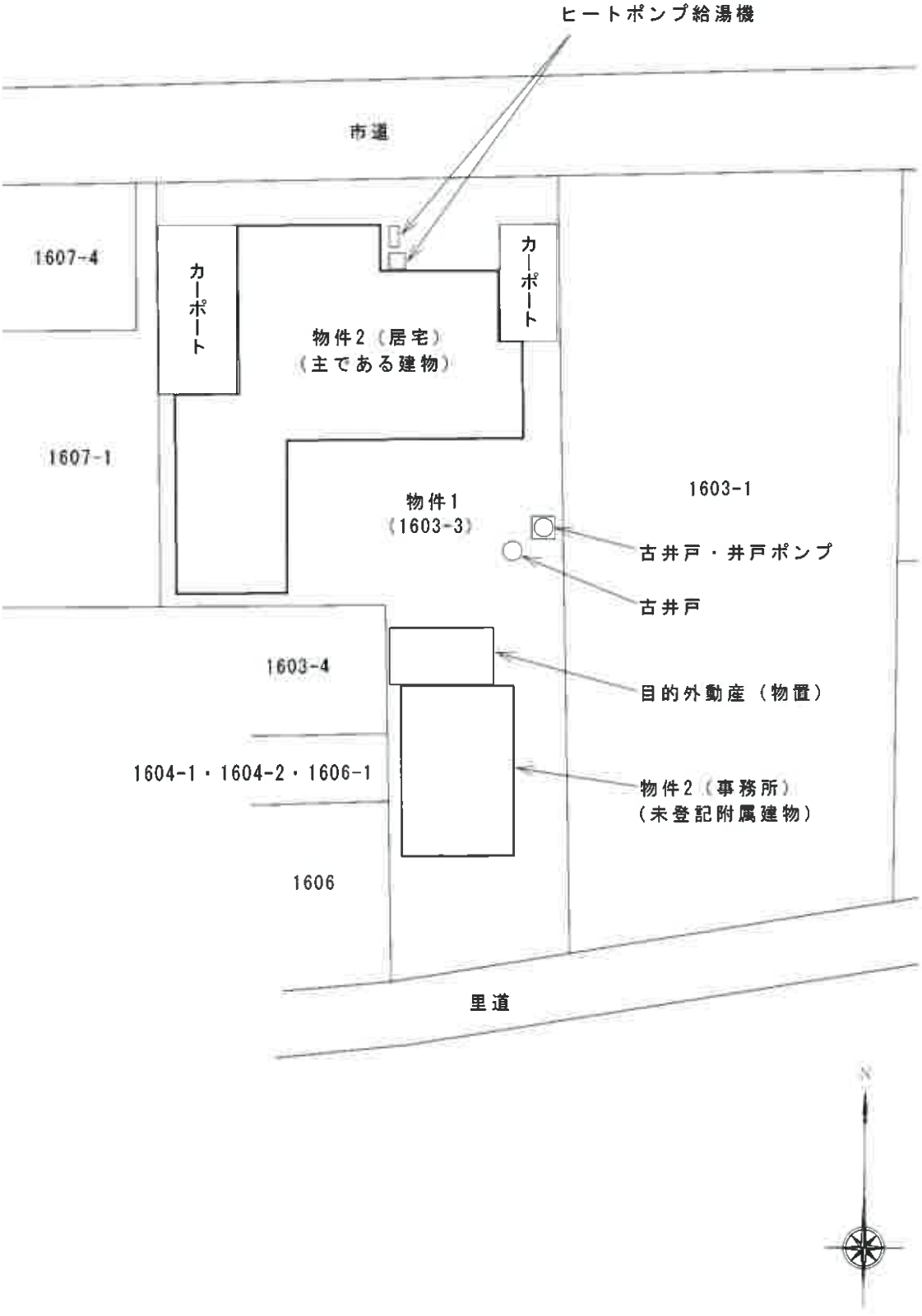
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

請求番号：54-3　(1/2)

A

概略配置図

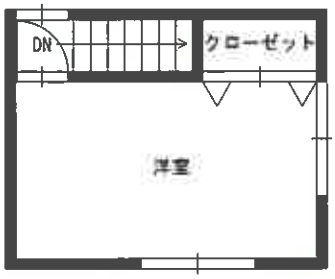
(令和8年(ケ)第15号)



建物間取図

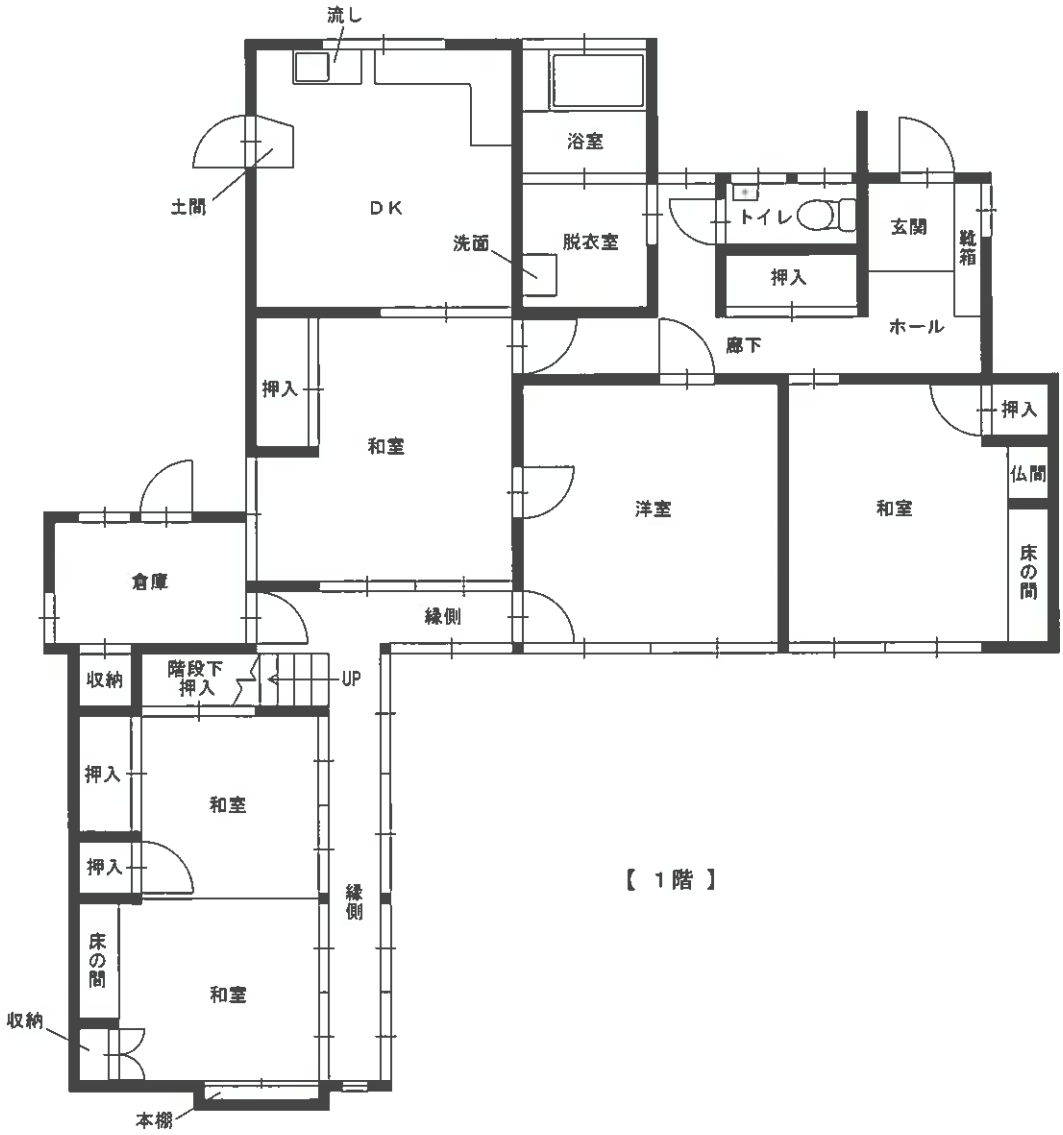
（令和8年（ケ）第15号）

物件2　主である建物



【 2階 】





【 1階 】

建 物 間 取 図

（令和8年（ケ）第15号）

物件2　未登記附属建物

