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　　59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	4,200,000 3,360,000		840,000	35,965	8,364
備考					

令和　7年（ヌ）第　　５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市中央区中唐人町２９番地
熊本市中央区米屋町一丁目２２番地

建物の名称　　コアマンション唐人町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中唐人町２９番の３０１

建物の名称　　３０１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　４７．０９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　熊本市中央区中唐人町２９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４３７．０６平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熊本市中央区米屋町一丁目２２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６．７７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　7年（ヌ）第　　59号

物　件　目　録

敷地権の割合　１００００００分の１２６５

令和　7年（ヌ）第　　59号

物　件　明　細　書

令和　8年10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】

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】

賃借権

範　囲	全部
賃借人	A
期　限	定めなし
賃　料	月額7万円
賃料前払	なし
敷　金	なし
保証金	なし
特　約	・賃借権の譲渡、又は転貸をしようとするとき、本件建物の改造、造作等の現状を変更するときは、予め貸主の書面による承諾を要する。 ・借主が次のいずれかに該当したときは、貸主は書面をもって催告をした上で、契約を解除することができる。 ⑴借主が賃料の支払を3か月間以上怠ったとき、 ⑵借主が賃料の支払を度々遅延し、貸主と借主間の信頼関係を破壊したとき、 ⑶その他、契約の各条項に違反し、貸主と借主間の信頼関係を破壊したとき。

上記賃借権は最先の賃借権である。

4　物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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。

令和　7年（ヌ）第　　59号

物　件　目　録

1（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市中央区中唐人町２９番地
熊本市中央区米屋町一丁目２２番地

建物の名称　　コアマンション唐人町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中唐人町２９番の３０１

建物の名称　　３０１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　3階部分　４７．０９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　熊本市中央区中唐人町２９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４３７．０６平方メートル

土地の符号　　2

所在及び地番　熊本市中央区米屋町一丁目２２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６．７７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

令和　7年（ヌ）第　　５９号

物　件　目　録

敷地権の割合　１００００００分の１２６５

令和７年(ヌ)第　５９　号
令和８年　１月２６日受理
令和８年　５月　７日提出

その1（物件番号１）

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（ヌ）第５９号

物　件　目　録

１（一棟の建物の表示）

所　　在　　熊本市中央区中唐人町２９番地

熊本市中央区米屋町一丁目２２番地

建物の名称　　コアマンション唐人町

（専有部分の建物の表示）

家屋　番号　　中唐人町２９番の３０１

建物の名称　　３０１号

種　　類　　居宅

構　　造　　鉄骨鉄筋コンクリート造１階建

床　面　積　　３階部分　４７．０９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　熊本市中央区中唐人町２９番

地　　目　　宅地

地　　積　　４３７．０６平方メートル

土地の符号　　２

所在及び地番　熊本市中央区米屋町一丁目２２番

地　　目　　宅地

地　　積　　４１６．７７平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号　　１・２

敷地権の種類　所有権

敷地権の割合　１００００００分の１２６５

不動産の表示	物件目録１
住居表示	（住居表示未実施）
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 上記の者が本件建物を住居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	■次のとおり 管　理　費（月額）　7,100円 修繕積立金（月額）　10,910円 町内会費　管理組合で徴収 令和　８年　１月３１日現在 ■滞納はない □滞納がある　令和　年　月分 計　円 □不明
管理費等照会先	日本管財住宅管理株式会社
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、符号２
現況地目	■宅地（符号１、符号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、符号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 1 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（□ （占有者） ■債務者の子 ）の陳述／■提示文書（建物賃貸借契約書）の要旨

占有権原		■賃借権 □使用借権 □
占有開始時期		令和５年 ７月 １日
最初の契約等	契約日	令和５年 ７月 １日
	期間	令和５年 ７月 １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		毎月 金７０，０００円（家賃５０，０００円、共益費２０，０００円）、（毎月末日限り、翌月分支払） □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		■賃借権の譲渡、又は転貸をしようとするとき、本件建物の改造、造作等の現状を変更するときは、予め貸主の書面による承諾を要する。 ■借主が次のいずれかに該当したときは、貸主は書面をもって催告した上で、契約を解除することができる。(1)借主が賃料の支払を３か月以上怠ったとき、(2)借主が賃料の支払を度々遅延し、貸主と借主間の信頼関係を破壊したとき、(3)その他、契約の各条項に違反し、貸主と借主間の信頼関係を破壊したとき 。
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

その他の事項

【物件２建物】
1　外観は写真１～３のとおりである。建物内部は、写真４～１３のとおり。
2　従物等として、電気温水器が存する（写真９）。
3　オール電化住宅である。
4　脱衣室床部分にたわみがある（写真４参照）。
5　トイレの壁にクラックが２か所（写真６参照）ある。
6　トイレドア縦枠にペットによるものと思われる傷がある（写真５）。
7　和室の壁に隙間がある（写真１３）。
8　上下水道接続あり。
9　ペットによる異臭等はないが、タバコ臭がある。。
【管理会社への調査結果】
1　管理組合の名称：コアマンション唐人町管理組合法人
2　管理人室はない。管理の形態は巡回方式である。集会場はある。
3　総戸数：６８戸　外に店舗３区画
4　駐車場の収容台数は０台。駐輪場使用料：自転車は無料、バイクは排気量に応じて月額３００～５００円、（別途　ステッカー代５００円）。
5　熊本地震による復旧工事は、一部損壊判定で平成２９年に外壁補修等を実施。
6　近い将来に大規模修繕工事の予定はない。
7　管理費は令和１０年１１月頃約１２，０００円に改定予定。
8　ペット飼育可能。
9　居宅部分の事務所使用及び民泊禁止である（いずれも管理規約に記載あり。）。

【符号１土地】
1　北側で県道（熊本高森線）に接している。
2　物件１建物の敷地として符号１、２土地と一体で使用されている。
【符号２土地】
1　符号１土地を介して県道（熊本高森線）に接している。
2　物件１建物の敷地として符号１、２土地と一体で使用されている。
【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）。
①中唐人町２５番２、公衆用道路、１６７㎡、内務省
②中唐人町２７番、宅地、１６５．９５㎡、私人名義
③中唐人町２７番１、宅地、１２７．９３㎡、私人名義
④中唐人町２７番２、宅地、１９．６４㎡、私人名義
⑤中唐人町３３番、宅地、３７．０５㎡、私人名義
⑥米屋町一丁目２１番、宅地、５８７．６６㎡、株式会社ユーツー
⑦米屋町一丁目２３番、宅地、１２９．３５㎡、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
債務者の子	・Ａは私の親戚に当たる者です。ここは私の元実家に当たる場所になります。ここに住んでいた私の母が令和５年３月に亡くなった後、同年夏ころにＡが入居しています。その際、ＬＤＫ、玄関、東側洋室のフローリングを張り替え、壁紙を張り替えています。 ・３０１号室には、Ａが、債務者に家賃を払って１人で住んでいます。賃貸借契約書はあります。 ・債務者本人は、３０１号室には住んでいません。 ・トイレのドアの縦枠に傷があるのは、以前飼っていた猫によるものです。 ・電気コンロは、電源は入るので、使用できると思います。 ・和室の丸窓障子とＬＤＫのシャンデリアの取り付け位置にある装飾部分は、購入した時に造作したものです。 ・去年２階トイレに水漏れ事故がありましたが、その修理費用の負担者が決まっていません。
債務者代理人弁護士Ｂ	・３０１号室に入居しているＡは、債務者の親戚に当たる者でもあるので、敷金はありません。

（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
8年1月29日（木） 11：00－11：05	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
8年1月29日（木） 11：50－12：00	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
8年2月3日（火） 12：10－12：15	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
8年2月3日（火） ：－：	当庁執行官室	管理会社へ書面照会（ＦＡＸ） ※2月4日、回答書受領（ＦＡＸ）
8年3月19日（木） 14：50－15：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者の子と面談
8年4月7日（火） 15：45－15：50	当庁執行官室	債務者代理人弁護士Ｂに聴取（電話）
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。

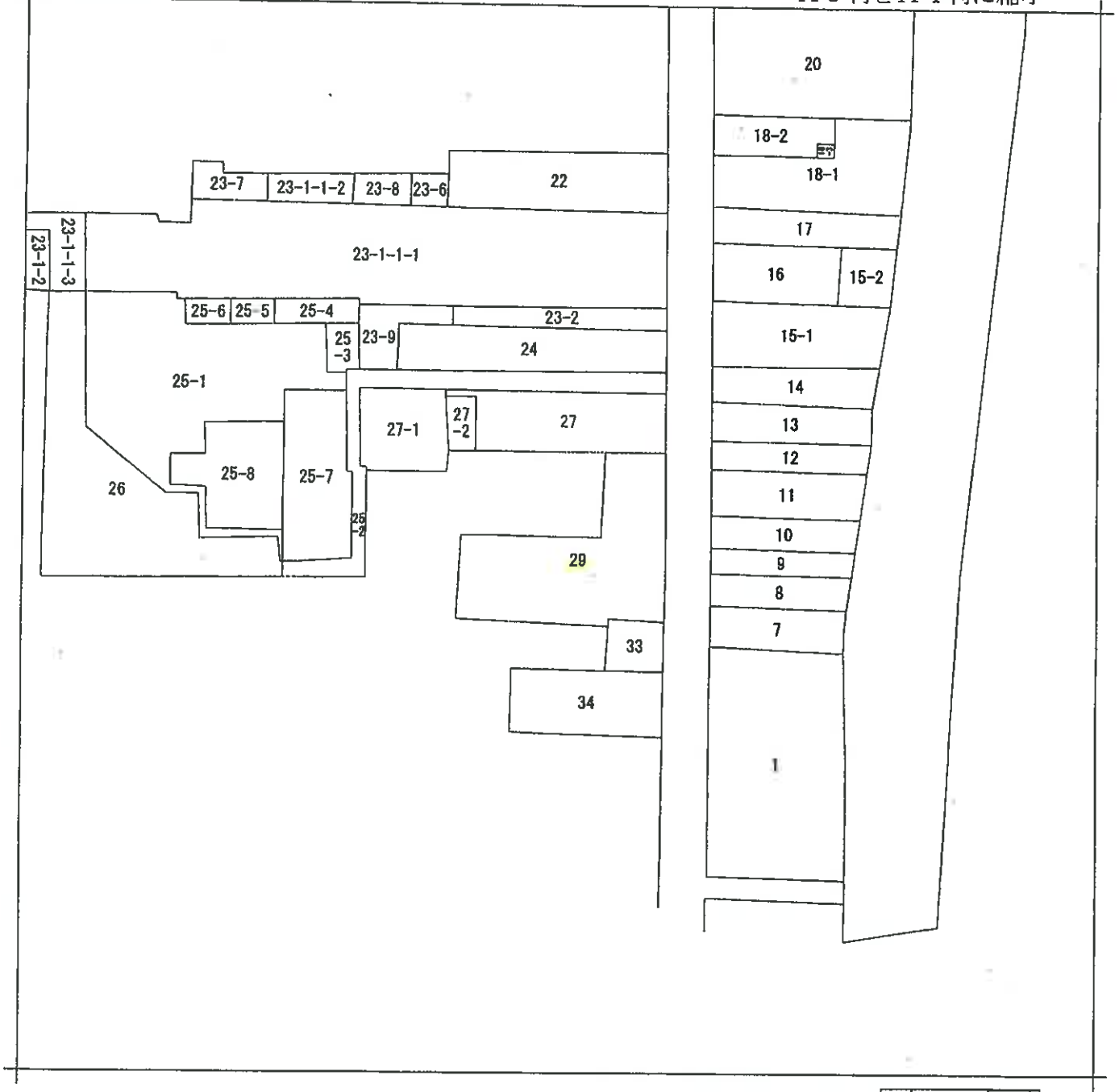
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

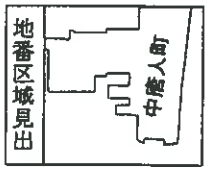
□　令和　　年　　月　　日
　休日・夜間執行許可の提示をした。

□

公図写し

Ａ３判をＡ４判に縮小





請求部分	所在	熊本市中央区中唐人町				地番	29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	昭和60年10月29日			備付年月日（原図）				補記事項	方位不明

請求番号：36-1

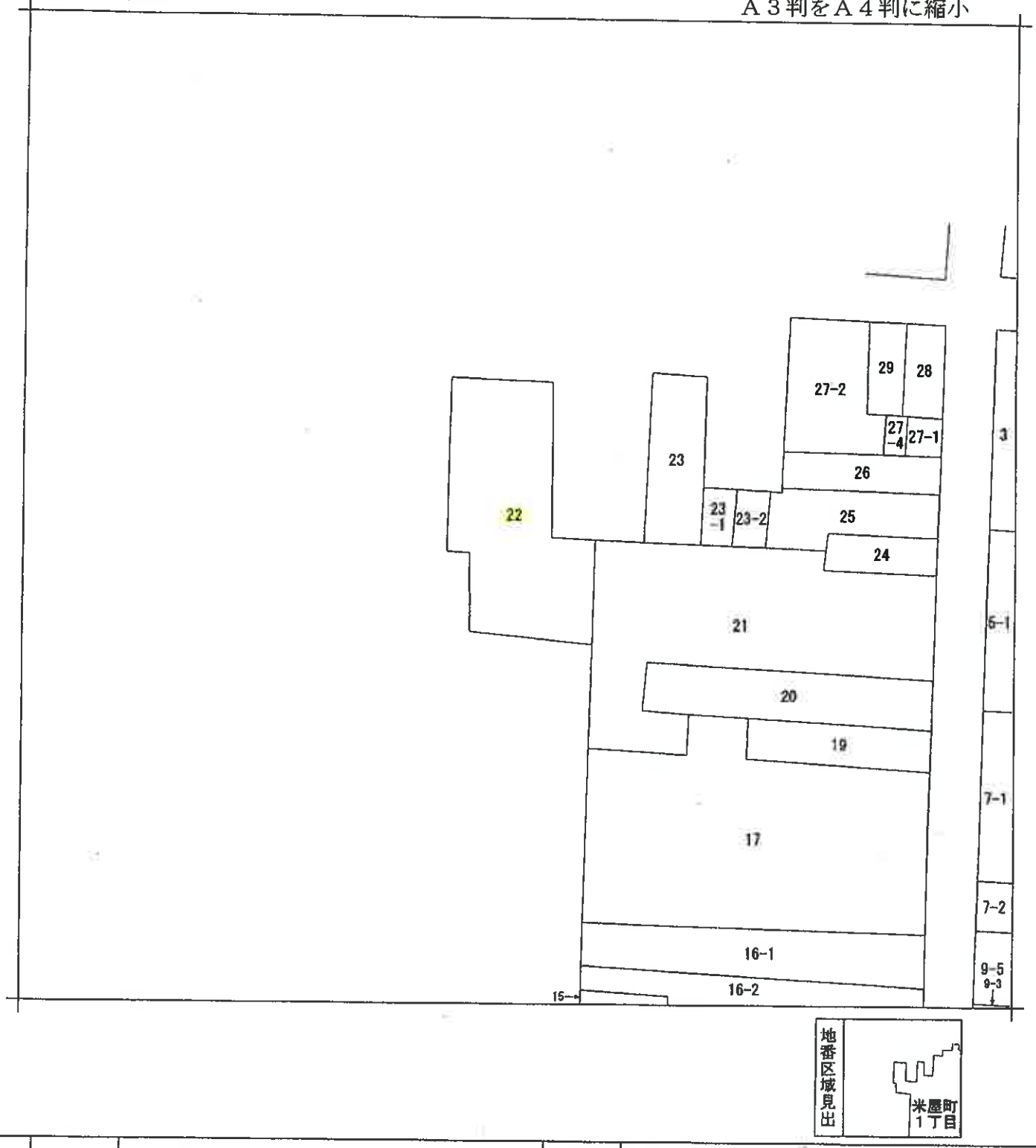
(1/1)

（ 7 枚目）

公用

公図写し

Ａ３判をＡ４判に縮小



請求部分	所在	熊本市中央区米屋町一丁目				地番	22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：36-4
(1/1)

（ 8 枚目）

公用

公用

登記年月日：昭和62年5月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

206389

各階平面図

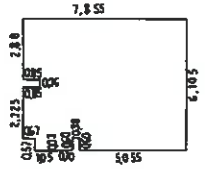
家屋番号	中唐人町２９番の３０１
建物の所在	熊本市中唐人町２９番地、熊本市米屋町一丁目２２番地

昭和 平成 62年 5月 18日登記

建物図面

会員専用

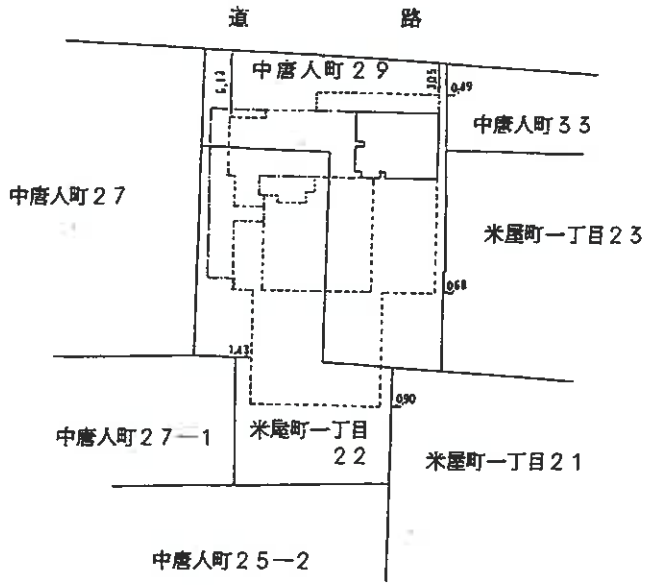
参階部分



求積

6.105	× 6.135	= 37.454175
6.135	× 1.72	= 10.55322
−0.36	× 0.85	= 0.3060
−0.57	× 0.67	= 0.3819
−0.60	× 0.38	= 0.2280
	計	= 47.090475

床面積＝47.09㎡



建物の存する部分　参階

作製者	[redacted]	縮尺	1/250
	（昭和62年5月18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

（９枚目）

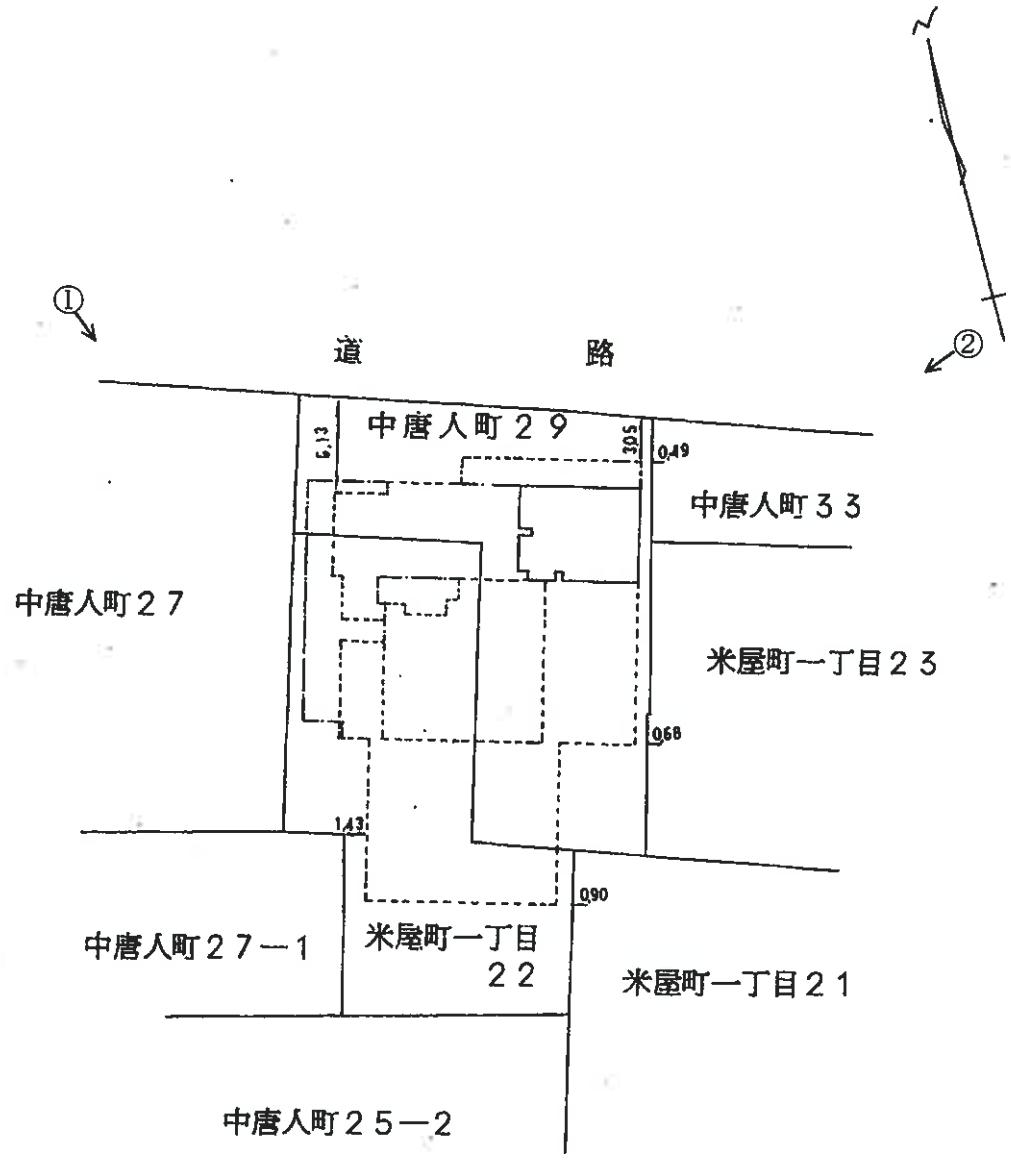
請求番号：36-2

(1/2)

A

位置関係概略図（令和７年（ヌ）第５９号）

○→写真撮影位置方向



建物の存する部分　参階

③（公道より撮影）

令和７年（ヌ）第５９号 その１
建物間取図

○→写真撮影位置方向



（写真　1　）　　県道　　本件マンション



（写真　2　）　　本件マンション　　県道



（写真　3　）　　本件マンション



（写真　4　）　　以下、建物内部　　床のたわみ



（写真　5　）



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）　　電気温水器



（写真　10　）



（写真　11　）



（写真　12　）



（写真　13　）



令和７年(ヌ)第59号
令和８年３月19日現地調査
令和８年５月11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

戸取　憲正

第１　評価額

番　号	評　価　額
物件１	金４，２００，０００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	熊本市中央区中唐人町29番地 熊本市中央区米屋町一丁目22番地	
	建物の名称	コアマンション唐人町	
		(専有部分の建物の表示)	
	家屋番号	中唐人町29番の301	
	建物の名称	301号	
	種類	居宅	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	
	床面積	3階部分　47.09㎡	
		(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	熊本市中央区中唐人町29番	
	地目	宅地	
	地積	437.06㎡	
	土地の符号	2	
	所在及び地番	熊本市中央区米屋町一丁目22番	
	地目	宅地	
	地積	416.77㎡	
		(敷地権の表示)	
	土地の符号	1・2	
	敷地権の種類	所有権	
	敷地権の割合	100000分の1265	

番号	特記事項
1	なし

― 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

位置・交通	ＪＲ鹿児島本線「熊本」駅の北東方、約1.3ｋｍ（道路距離） 最寄バス停「明八橋」の東方、約240ｍ（徒歩約3分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	唐人町通り（通称）に位置し、共同住宅、店舗等が建ち並ぶ地域である。ＪＲ熊本駅と中心商業地の中間地点に位置し、商住混在する利便性の良好な地域である。	
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％ 500％ 準防火地域 ―
画地条件	北東側間口約23ｍ、奥行約40ｍ、規模853.83㎡のやや不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	北西側で幅員約10ｍの県道（熊本高森線）に概ね等高に接面。	
土地の利用状況等	分譲マンション「コアマンション唐人町」の敷地として利用されており、駐輪場・ゴミ置き場等が配置されている。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：あり 下水道：あり (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	①本件土地は国土調査未了であり、登記地積の信頼性及び土地の筆界は不明瞭な状況である。現地概測は困難なため、登記地積と現況地積が同じであるとは認定できないが、分譲パンフレット記載の敷地面積（公簿実測同一）、航空写真に基づく概測による確認等から、本件土地の評価数量を登記簿数量によることを妥当と判断した。 ②本件土地は周知の埋蔵文化財包蔵地（古町遺跡）に指定されている。 ③目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。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調査機関による調査が必要となる。	

2　建物の概況

（1）一棟の建物の概要

マンション名	コアマンション唐人町
建物の用途	居宅（総戸数68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）：昭和62年5月18日新築 経過年数：約39年 経済的残存耐用年数：約11年
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造11階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル貼等
設備等	エレベーター：1基（9人乗り） オートロック：有 駐車場：無 駐輪場：有（月額300円～500円） 集会室、ゴミ置場、防犯設備等
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：有（コアマンション唐人町管理組合法人） 管理方式：委託管理 管理会社：日本管財住宅管理株式会社 管理形態：巡回方式
管理の状況	普通
特記事項	①熊本地震の被害については、一部損壊であり、平成29年に修繕工事済みとの事である。 ②近い将来、大規模修繕工事の予定はないとの事である。 なお、詳細は現況調査報告書記載のとおり。

（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	3階（301号室） 主要開口部の方位：北東向き及び南東向き
床　面　積	47.09㎡（登記面積）
間　取　り	2ＬＤＫ、バルコニー有り （詳細は附属資料「建物間取図」参照）
仕　　様	天　井：ビニールクロス、目透かし天井等 床　：フローリング等 内　壁：ビニールクロス等 設　備：給排水、衛生、電気等
保守管理の状態	築39年経過しており、全体的に劣化及び損耗が認められるが、建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・ペット（猫）による引っ掻き傷が見られる。 ・トイレの壁にはクラックが見られる。 ・洗面室の天井の黒滲み、床の撓みが感じられる。 ・令和5年夏頃に一部リフォーム（フローリング及び壁紙の張替え）が行われている。 ・浴室、便所、キッチン等の設備は老朽化が認められる。 ・室内はタバコ臭が強い。 管理状態はやや劣る。
管　理　費　等	管理費：7,100円(月額) 修繕積立金：10,910円(月額) 滞納額：0円（令和8年1月31日現在） （現況調査報告書を参照）
専有部分の利用状況等	建物賃貸借契約に基づく占有者が使用している。 月額賃料：70.000円（家賃50,000円、共益費20,000円） 敷金・保証金：無し 詳細は、現況調査報告書のとおり。
特　記　事　項	①熱源は電気であり、従物等として電気温水器が存する。 ②管理費は令和10年11月頃に月額約12,000円へ値上げが予定されている。 （詳細は、現況調査報告書を参照）

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並びに収益価格を求め、各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
300,000	47.09	0.21	2,967,000

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。

（計算式）　残価率　経過年数　全耐用年数（※）　観察減価

$\{1-(1-0.05)\times(39年 \div 50年)\} \times (1-0.2) = 0.21$

（※）全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数（39年＋11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
247,000	1.00	853.83	1.00	1265／100000	2,668,000

ア　標準画地価格：地価公示地「熊本中央５－７」の価格を規準として査定した。

公示地価格　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

271,000円／㎡ × 102／100 × 100／100 × 100／112 ＝ 247,000円／㎡

◇時点修正　：公示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：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 × 1.12 × 1.00 ＝ 1.12

イ　個別格差　：不整形地-5%、規模+5%

(1-0.05) × (1+0.05) ＝1.00

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・品等程度） ウ	積算価格 （円） （ア＋イ）×ウ
2,967,000	2,668,000	1.08	6,086,000

ウ　個別格差：階層（11階建の３階部分）、位置、室内リフォームの程度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・品等程度） イ	専有面積 （㎡） ウ	比準価格 （円） ア×イ×ウ
120,000	1.08	47.09	6,103,000

ア　基準階の比準価格：近隣地域及び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　収益価格の試算

総収益を還元利回り（粗利回り）で還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 （円） ア	家賃等補正 イ	粗利回り （％） ウ	その他補正 エ	収益価格 （円） ア×イ÷ウ×エ
600,000	1.00	11.0	—	5,455,000

ア　総収益　　：現行の年間総収入

イ　家賃補正　：粗利回りの査定において考慮した。

ウ　粗利回り　：類似収益物件の取引利回り、本物件の立地条件・建物の築年数及び品等を勘案して査定した。

エ　その他補正：必要なし

4　評価額の判定

（１）試算価格の調整

積算価格及び比準価格並びに収益価格が下記のとおり算定された。

本件においては、比準価格をやや重視し、収益価格及び積算価格を関連付けて、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	6,086,000	0.85	5,173,000
② 比　準　価　格	6,103,000	0.85	5,188,000
③ 収　益　価　格	5,455,000	—	5,455,000
④ 調整後の価格	5,250,000		

イ　占有減価修正：

積算価格及び比準価格の試算においては、占有減価率を-15%と査定した。収益価格の試算においては、賃貸借を前提とするものであり、占有減価修正は行わなかった。

（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 (円) オ	評　価　額 (円) ア×イ×ウ×エ－オ
5,250,000	1.00	0.80	1.00	—	4,200,000

イ　市場性修正：修正の必要なしと判断した。

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：必要なし

オ　その他の控除減価：控除すべき敷金等はない。

第６　参考価格資料

地価公示地(熊本中央 5-7)

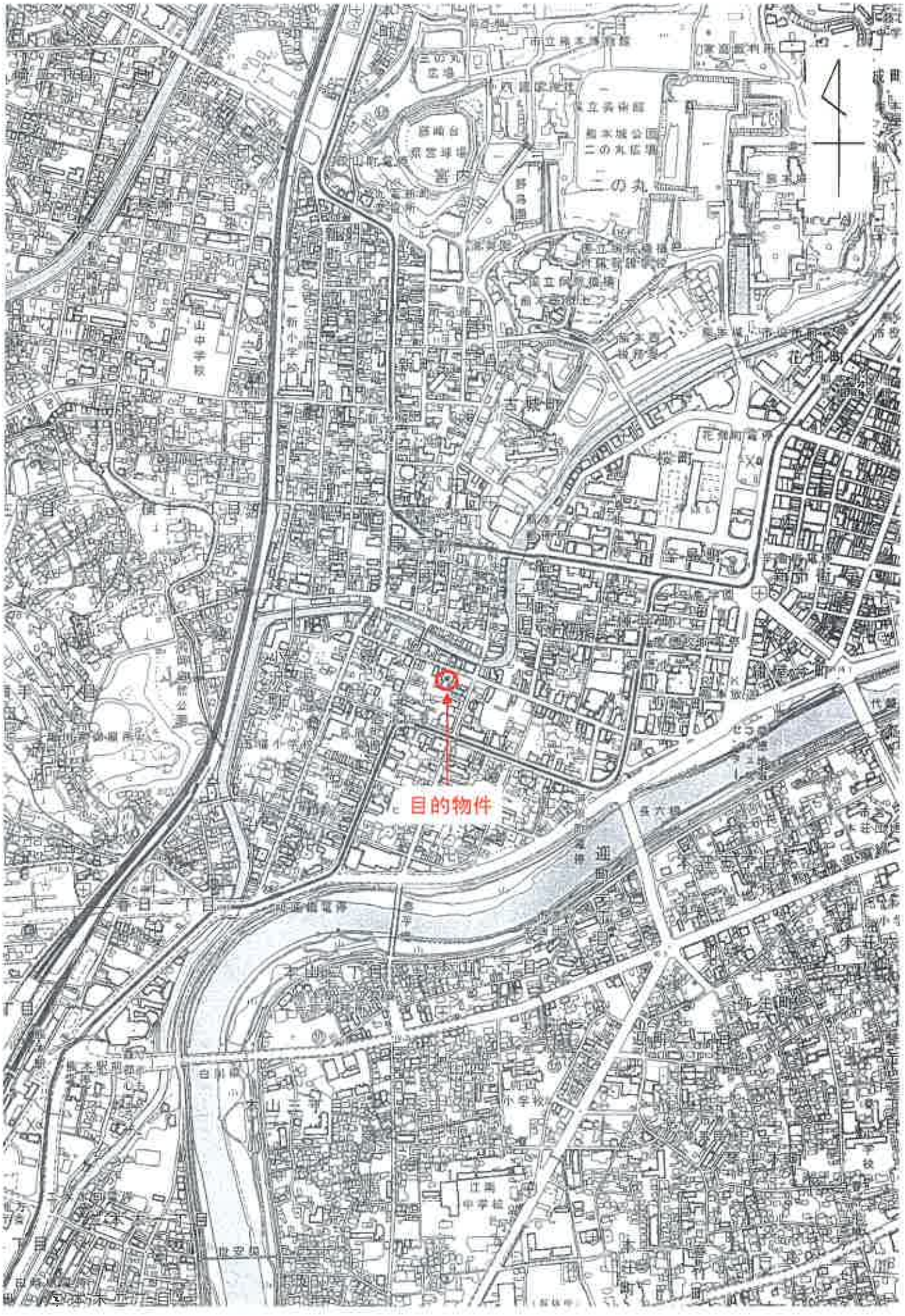
所　　在：熊本市中央区上鍛冶屋町８番２
価　　格：271,000 円／㎡
位　　置：「熊本」駅の北東方約 1.5ｋｍ
価 格 時 点：令和８年１月１日
地　　積：471 ㎡
供給処理施設：水道、ガス、下水
接 面 街 路：南側が 10.5m市道に接面
用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率 80%、容積率 500%)
　　準防火地域
地 域 の 概 要：店舗、事務所、マンション等の混在する商業地域

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　建物間取図

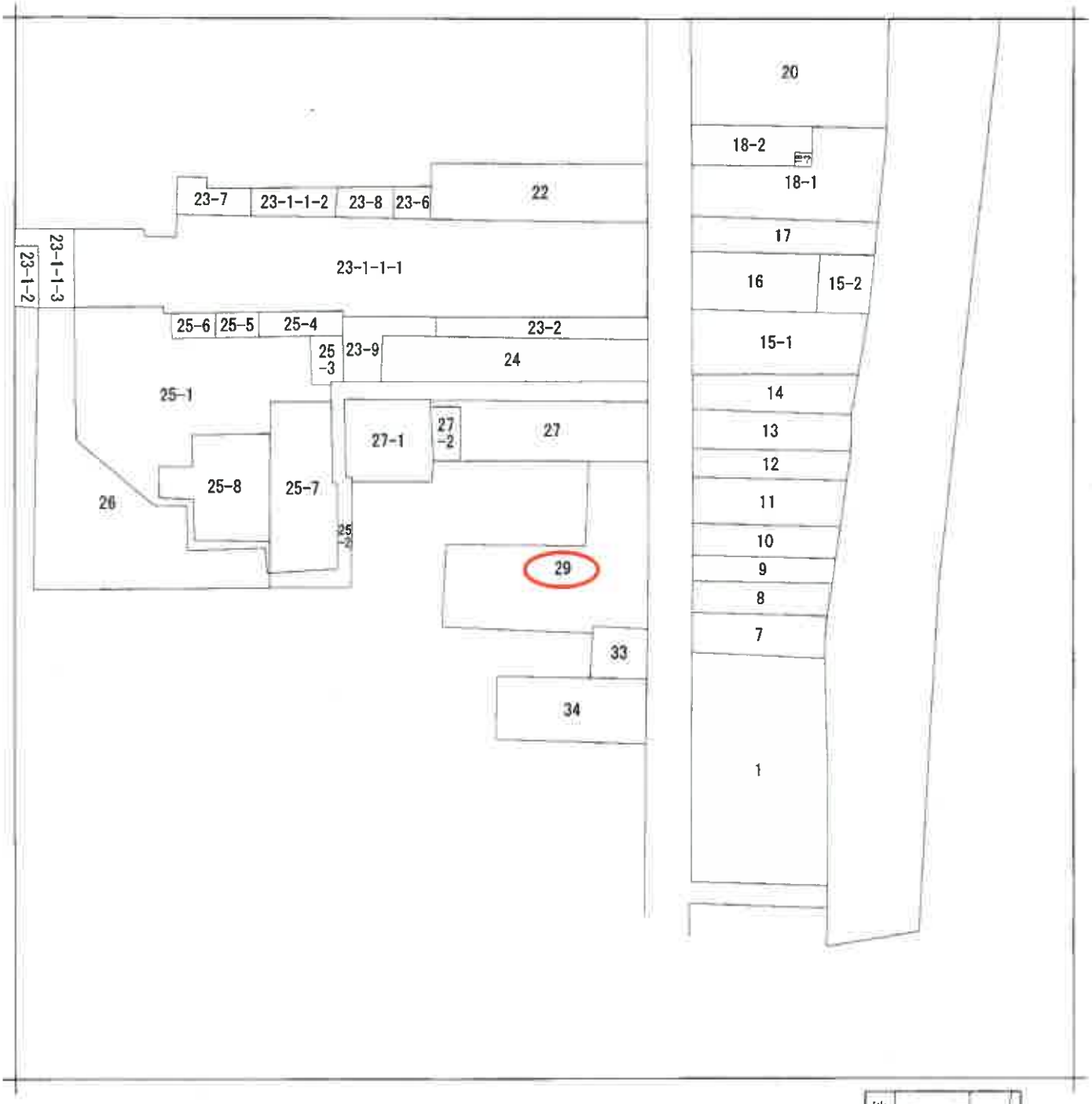
以　上

熊本市全図　官公署地図写し



1：10,000

位　置　図



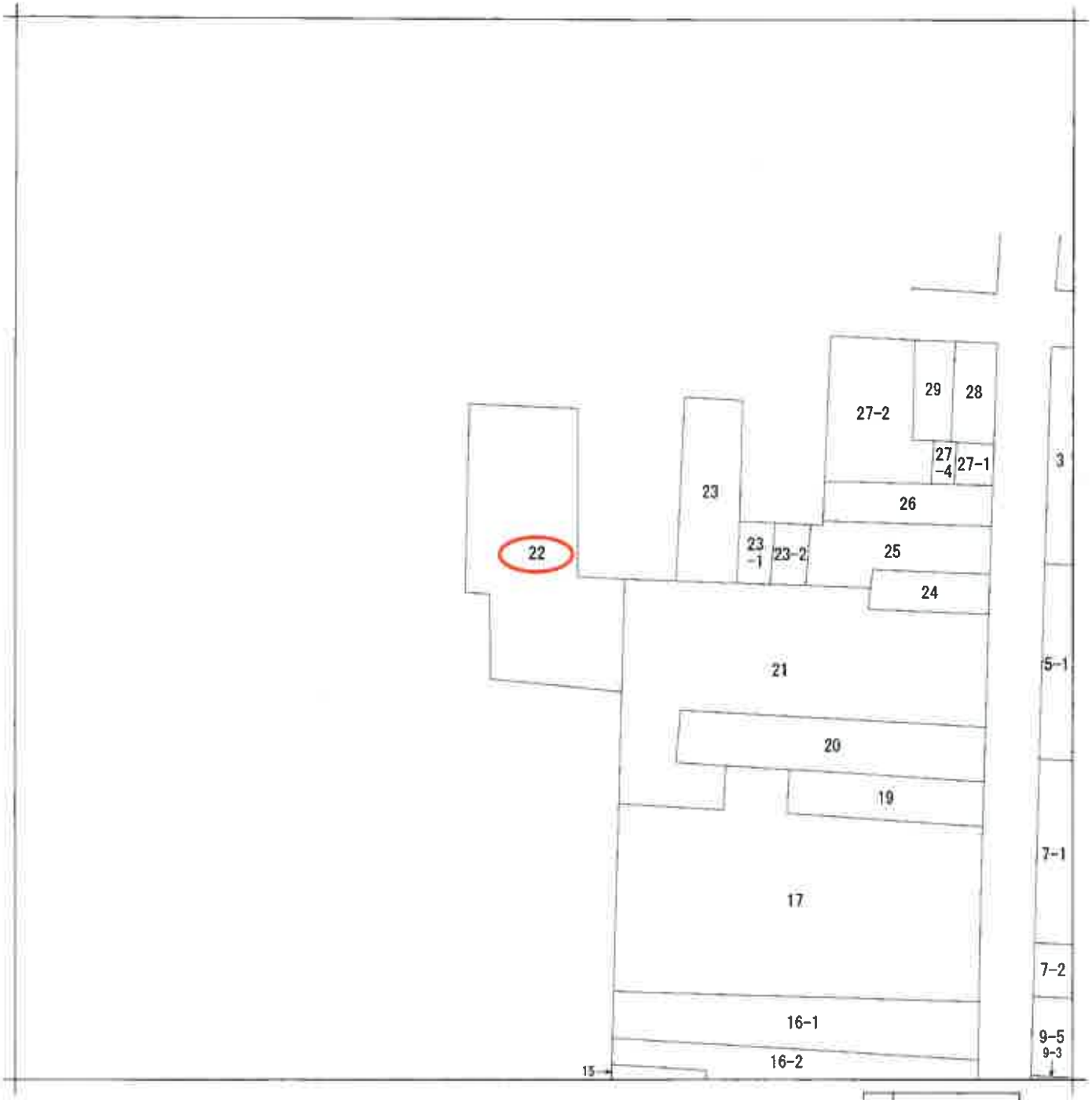


請求部分	所在	熊本市中央区中唐人町				地番	29番		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和60年10月29日			備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

原図をA4に縮小

公図写し

請求番号：36-1
(1/1)



請求部分	所在	熊本市中央区米屋町一丁目				地番	22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

原図をA4に縮小

公図写し

請求番号：36-4
(1/1)

公用

登記年月日：昭和62年5月18日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

206389

各階平面図

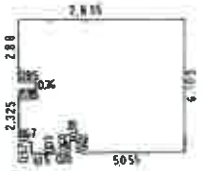
家屋番号	中唐人町２９番の３０１
建物の所在	熊本市中唐人町２９番地、熊本市米屋町一丁目２２番地

昭和 平成 62年 5月 18日登記

建物図面

会員専用

参階部分

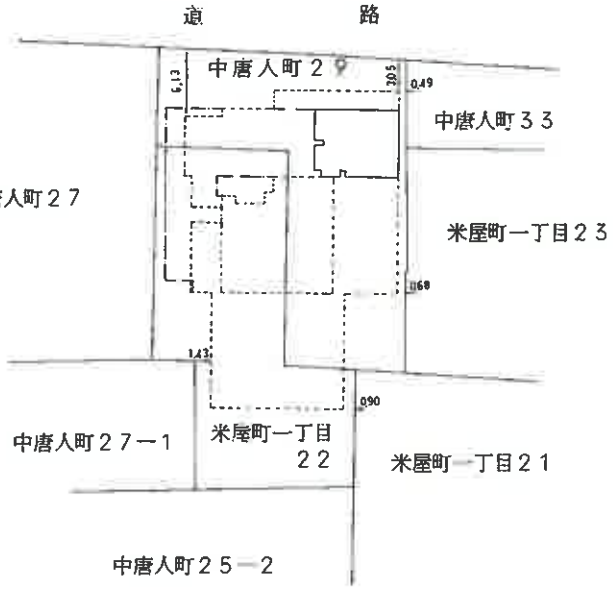


求積

6.105	× 6.135	＝	37.454175
6.135	× 1.72	＝	10.5522
−0.36	× 0.85	＝	0.3060
−0.57	× 0.67	＝	0.3819
−0.60	× 0.38	＝	0.2280
		計＝	47.090475

床面積＝47.09㎡

物件1



建物の存する部分　参階

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）

原図をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

請求番号：36-2

(1/2)

令和７年（ヌ）第５９号 その１
建物間取図

