再現況調査の結果を踏まえ、再評価は実施していない

令和　6年（ケ）第　　40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６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
5, 6	984, 900 787, 920	一括	196, 980	52, 026	0
5	583, 100				
6	401, 800				
備考	民事執行規則３０条の３第１項により３０％減価				

令和　６年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

５　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上

　　地　　番　　１２８９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６３．９４平方メートル

６　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上１２８９番地１

　　家屋　番号　　１２８９番１

　　種　　類　　事務所・倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７９．１８平方メートル
　　２階　７９．１８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３２２．３３平方メートル

令和６年（ケ）第４０号

熊本地方裁判所　裁判所書記官

民事執行規則第３０条の３第１項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額（円）	一括売却	前回からの減価率(%)	決定年月日	備　考
５，６	2,010,000	一括	－	R7.11.19	
５，６	1,407,000	一括	30	R8.6.15	
５，６	984,900	一括	30	R8.10.28	

令和　6年（ケ）第　　40号

物　件　明　細　書

令和　7年10月30日
熊本地方裁判所民事第1部
裁判所書記官　吉　田　由美子

1　不動産の表示
【物件番号5，6】
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5，6】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号6】
本件債務者が占有している。

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。

令和　６年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

５　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上

　　地　　番　　１２８９番１

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　５６３．９４平方メートル

６　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上１２８９番地１

　　家屋　番号　　１２８９番１

　　種　　類　　事務所・倉庫

　　構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

　　床　面　積　　１階　７９．１８平方メートル
　　２階　７９．１８平方メートル

（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　倉庫

　　構　　造　　木造スレート葺平家建

　　床　面　積　　３２２．３３平方メートル

令和６年（ケ）第４０号
令和８年９月２４日受理
令和８年９月３０日提出

熊本地方裁判所
執行官　江　藤　浩　盛

再現況調査報告書

令和８年熊本地震に伴う再現況調査命令に基づき、次のとおり報告する。

１　対象物件

物件目録のとおり

２　地震による不動産の損傷等

■　物件５

地割れや傾きの有無等を確認した。雑草、雑木が繁茂して十分に確認できないが、目視できた範囲では特に損傷箇所等はなく、地震による土地の被害は見受けられない。

■　物件６

内外壁の亀裂や破損、床面や柱の傾斜や損傷の有無等を確認した。建物は前回の調査時点（令和６年１２月）でシロアリや平成２８年熊本地震の被害を多数受けており、壁の損壊や床面であるコンクリートの亀裂等、至るところで損傷がみられたため、新たな被害を判別するのが困難であったが、今回の地震による被害と思われるものは次のとおりである。

なお、電気が止まっており、井戸水の状況確認はできなかった。

①　北側（市道側）の外壁が、主建物及び附属建物でそれぞれ破損している。また、同箇所においては、柱のシロアリ被害が一層進行している（写真１～３）。

②　主建物及び附属建物双方に存在した床面コンクリートの亀裂が、やや広がったと思われる（写真４，９）。

③　主建物の階段が壁から外れている。

同階段は元々腐食していたこともあって、上るのが危険であり、２階への立入りは行わなかった。

④　主建物の南側柱が傾いている（写真６）。

⑤　附属建物の西側倉庫部分で、柱が折れ、壁が剥がれる等、損傷が進み朽廃している（写真７）。

⑥　附属建物の北側内壁が大きく剥がれている（写真８）。

３　調査の経過

令和８年９月２５日（金）午後２時００分～午後２時２０分

立入調査、写真撮影

令和　6年（ケ）第　　40号

物　件　目　録

床　面　積　　３２．７２平方メートル

4　所　　在　　下益城郡美里町豊富字塩井平３２０７番地

家屋　番号　　３２０７番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　９６．３３平方メートル
２階　４３．３２平方メートル

5　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上

地　　番　　１２８９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５６３．９４平方メートル

6　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上１２８９番地１

家屋　番号　　１２８９番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７９．１８平方メートル
２階　７９．１８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　1

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

令和　６年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

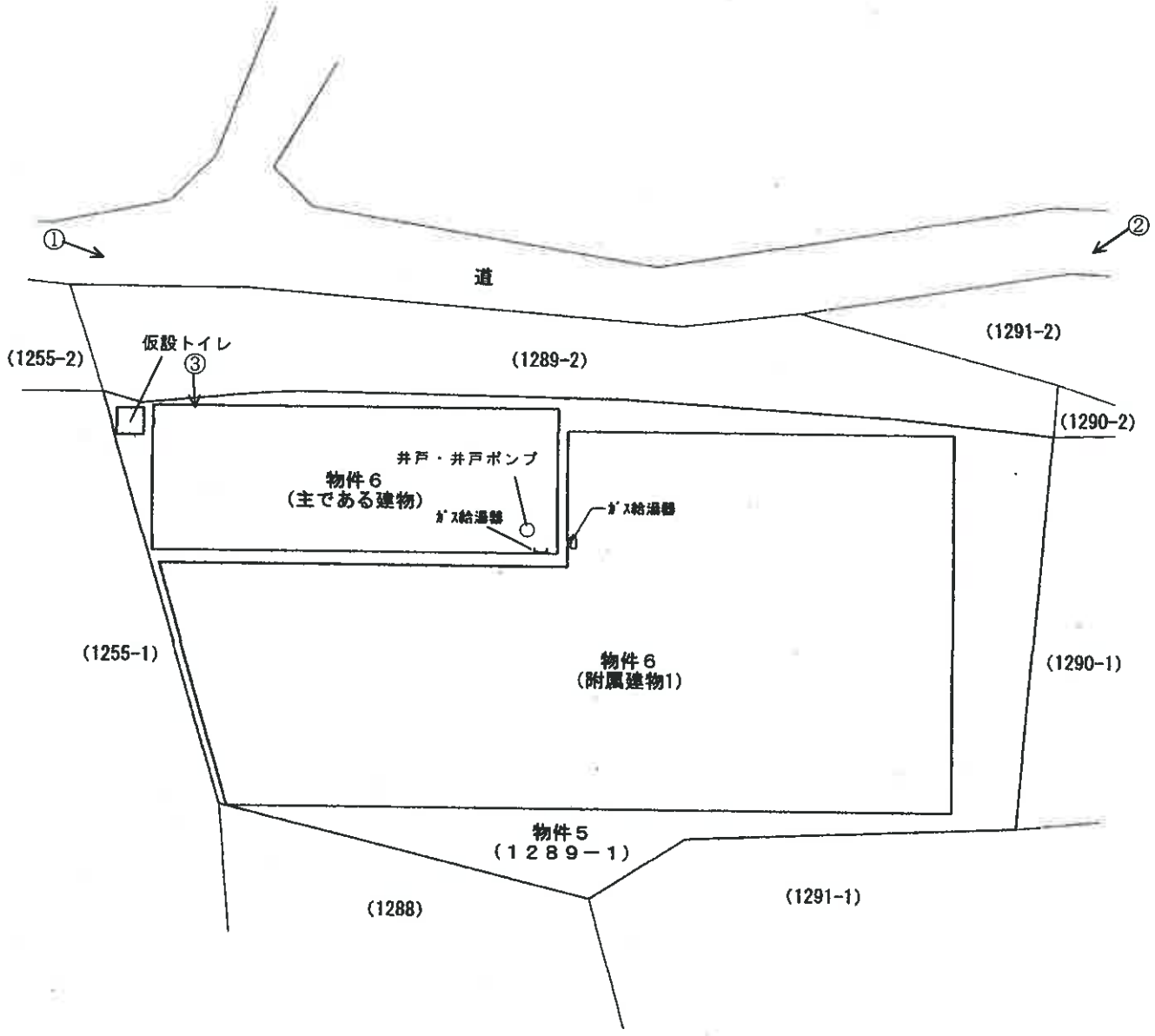
床　面　積　　３２２．３３平方メートル

令和　６年　（ケ）第４０号

概略配置図（物件５～６）



○→ は写真の位置方向を示す

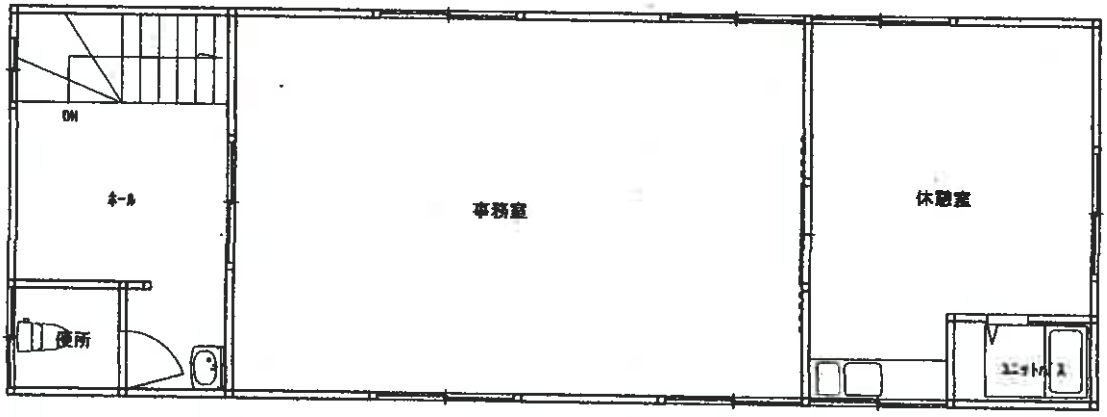


令和　６年　（ケ）第４０号

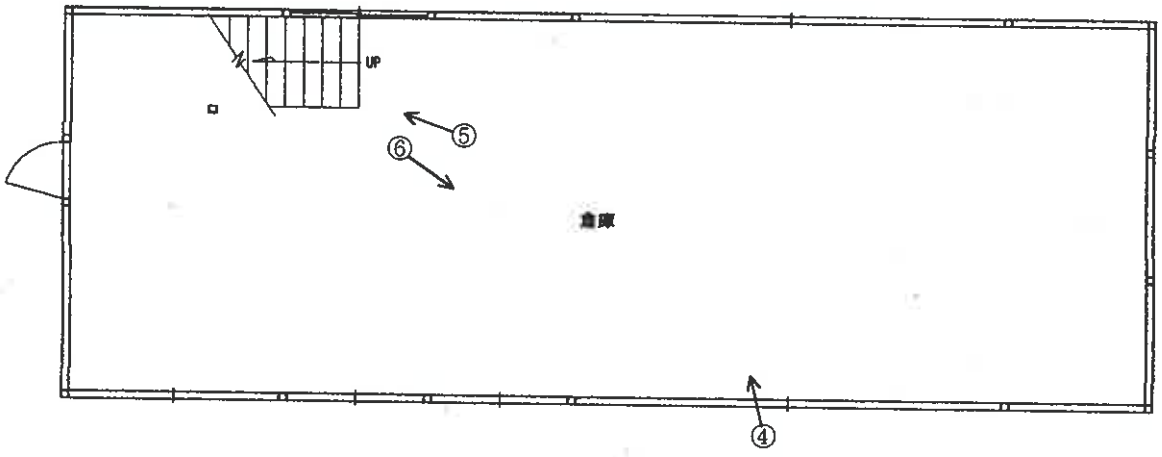
建物間取図　（物件６　主である建物）



○⟶ は写真の位置方向を示す



【２階】



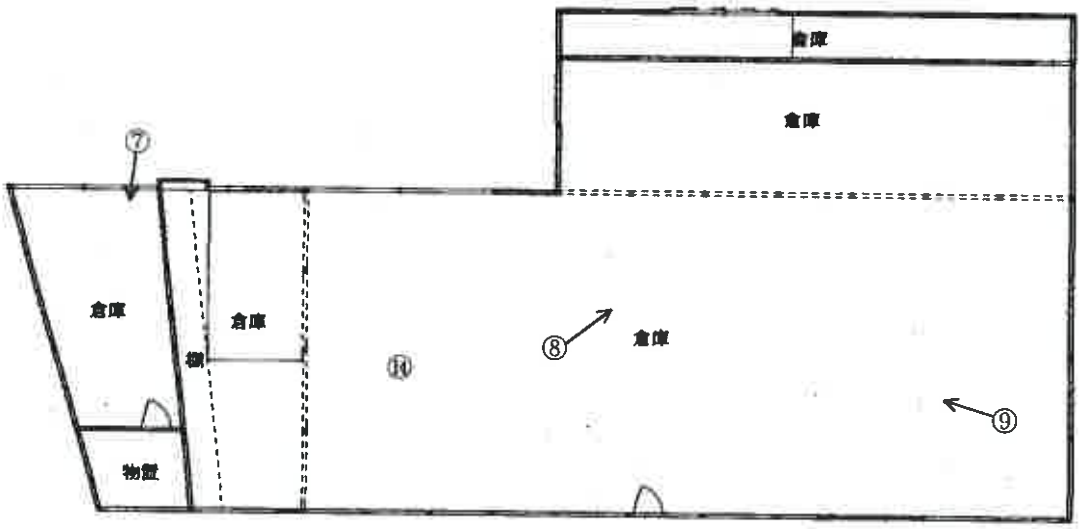
【１階】

令和　６年　（ケ）第４０号

建物間取図　（物件６　附属建物１）



○⟶は写真の位置方向を示す



【１階】

（写真　1　）　　物件６主建物　　外壁の損傷と柱のシロアリ被害



（写真　2　）　　物件６主建物　　外壁の損傷と柱のシロアリ被害



（写真　3　）　　物件６附属建物　　外壁の損傷



（写真　4　）　　物件６主建物内　　コンクリートの亀裂



（写真　5　）　　物件６主建物内　　階段の損傷



（写真　6　）　　物件６主建物内　　傾いた柱



（写真　7　）　　物件６附属建物内　　朽廃した西側倉庫部分



（写真　8　）　　物件６附属建物内　　剥がれた内壁



（写真　9　）　　物件６附属建物内　　コンクリートの亀裂



令和６年（ケ）第４０号
令和6年11月13日　受理
令和７年１月６日　提出

その２（物件番号５，６）

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　６年（ケ）第　　４０号

物　件　目　録

床　面　積　　３２．７２平方メートル

4　所　　在　　下益城郡美里町豊富字塩井平３２０７番地

家屋　番号　　３２０７番の２

種　　類　　居宅

構　　造　　木造瓦葺２階建

床　面　積　　１階　９６．３３平方メートル
２階　４３．３２平方メートル

5　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上

地　　番　　１２８９番１

地　　目　　宅地

地　　積　　５６３．９４平方メートル

6　所　　在　　熊本市南区城南町陳内字道上１２８９番地１

家屋　番号　　１２８９番１

種　　類　　事務所・倉庫

構　　造　　木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建

床　面　積　　１階　７９．１８平方メートル
２階　７９．１８平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　倉庫

構　　造　　木造スレート葺平家建

令和　6年（ケ）第　　40号

物　件　目　録

床　面　積　　322．33平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	（住居表示未実施）
土地	物件 5
現況地目	■宅地（物件 5 ） □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 □土地建物位置関係図のとおり ■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	4枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件 6
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 □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（有限会社丸山建築） 上記の者が本件主たる建物を事務所・倉庫（空き事務所・倉庫）として、附属建物を倉庫（空き倉庫）として各使用している。 ■その他の者の占有権原は使用借権である。
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	4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 □建物配置図のとおり

その他の事項

■ 物件5関係

1　北側に接する道路（1289番2等）は市道である。
2　件外物件（動産）として、仮設トイレが存する（写真4）。
3　従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する（写真6）。
4　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　熊本市南区城南町陳内字道上1255番1　田　492㎡　私人名義
　②　同1255番2　公衆用道路　117㎡　熊本市所有
　③　同1288番　池沼　83㎡　私人名義
　④　同1289番2　公衆用道路　129㎡　熊本市所有
　⑤　同1290番1　田　137㎡　私人名義
　⑥　同1290番2　公衆用道路　5.85㎡　熊本市所有
　⑦　同1291番1　田　970㎡　私人名義

■ 物件6（主たる建物）関係

1　有限会社丸山建築が事務所兼倉庫として使用していたが、平成20年ころから同社が事実上稼働しておらず、長年放置されていたため、かなり老朽化している。
2　1階部分には、冷蔵庫や農業用機械、農工具等が置かれており、所有者が家庭での不用品を持ち込んだと思われる単なる倉庫である。工場抵当法の適用を受ける建物ではない。
3　熊本地震では、かなりの被害を受けており、建物全体が西側に傾いている。建物の倒壊を防止するため、西側の柱が未登記附属建物の柱とワイヤーでつながれている（写真6）。
4　西側の壁は地震とシロアリの被害で一部が損壊している（写真4）。
5　1階床面であるコンクリートは、大きい亀裂が複数みられる（写真7）。
6　階段の上部及び2階ホールの床板は、かなり腐食している（写真8）。シロアリ被害の可能性がある。
7　2階事務室の天井には大きい雨漏り跡がある（写真11）。
8　上水道の引き込みはない。井戸水が使用されている。井戸は主たる建物内の南東側に存する。
9　下水は北側側溝に流されていたが、現在は使用されていない。
10　台所等の熱源にはプロパンガスが使用されていた。
11　従物等として、ガス給湯器が存する。

■ 物件6（附属建物符号1）関係

1　木材や脚立等、建築の資材や道具類が置かれている倉庫である。工場抵当法の適用を受ける建物ではない。
2　屋根板が所々で大きく破損する等、全体的にかなり老朽化した建物である（写真16）。
3　床面のコンクリートには至る所に亀裂がみられる。
4　従物等として、ガス給湯器が存する（写真15，17）。

関 係 人 の 陳 述 等

陳　述　者 （当事者との関係）	陳 述 内 容 等
■ A （債務者代表者兼 所有者）	■ 物件6（主たる建物）関係 1　主たる建物は、有限会社丸山建築が事務所兼倉庫として使用していました。所有者である私との間に賃貸借契約等は結んでおらず、同社は無償で使用していました。 2　平成20年ころ、同社の柱として働いていた弟が大病を患ったため、営業を辞めました。 3　その後、平成28年に熊本地震が起き、建物は、かなりの被害を受けました。建物が傾いているのも、雨漏りがしているのも、すべて地震による被害です。 4　西側の壁の破損も地震の被害です。 5　上水は井戸水です。井戸は建物の南東側、主たる建物と附属建物との間付近に掘りました。 6　下水は、当初、浄化槽で処理していましたが、 後に北側用水路に流すようになりました。営業しなくなってからは一切流していませんが、北側用水路も地震で壊れて使えないと思います。 7　台所等の熱源にはプロパンガスを使用していました。 ■ 物件6（附属建物符号1）関係 1　有限会社丸山建築が資材置き場等の倉庫として使用していました。事務所兼倉庫と同様に無償使用です。 2　倉庫も地震の被害を受け、その後の雨漏りで相当傷んでいます。

（ 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
R6 年 11 月 18 日（月） 14：00 ～ 14：15	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R6 年 11 月 18 日（月） 16：05 ～ 17：05	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6 年 11 月 19 日（火） 8：30 ～ 8：35	当庁	熊本市ホームページ閲覧（接道調査）
R6 年 12 月 10 日（火） 14：30 ～ 15：45	物件所在地	立入調査、写真撮影
R6 年 12 月 16 日（月） 8：30 ～ 8：40	当庁	Aから電話聴取
年　月　日（　） ：　～　：		
年　月　日（　） ：　～　：		
年　月　日（　） ：　～　：		

（ 特記事項 ）

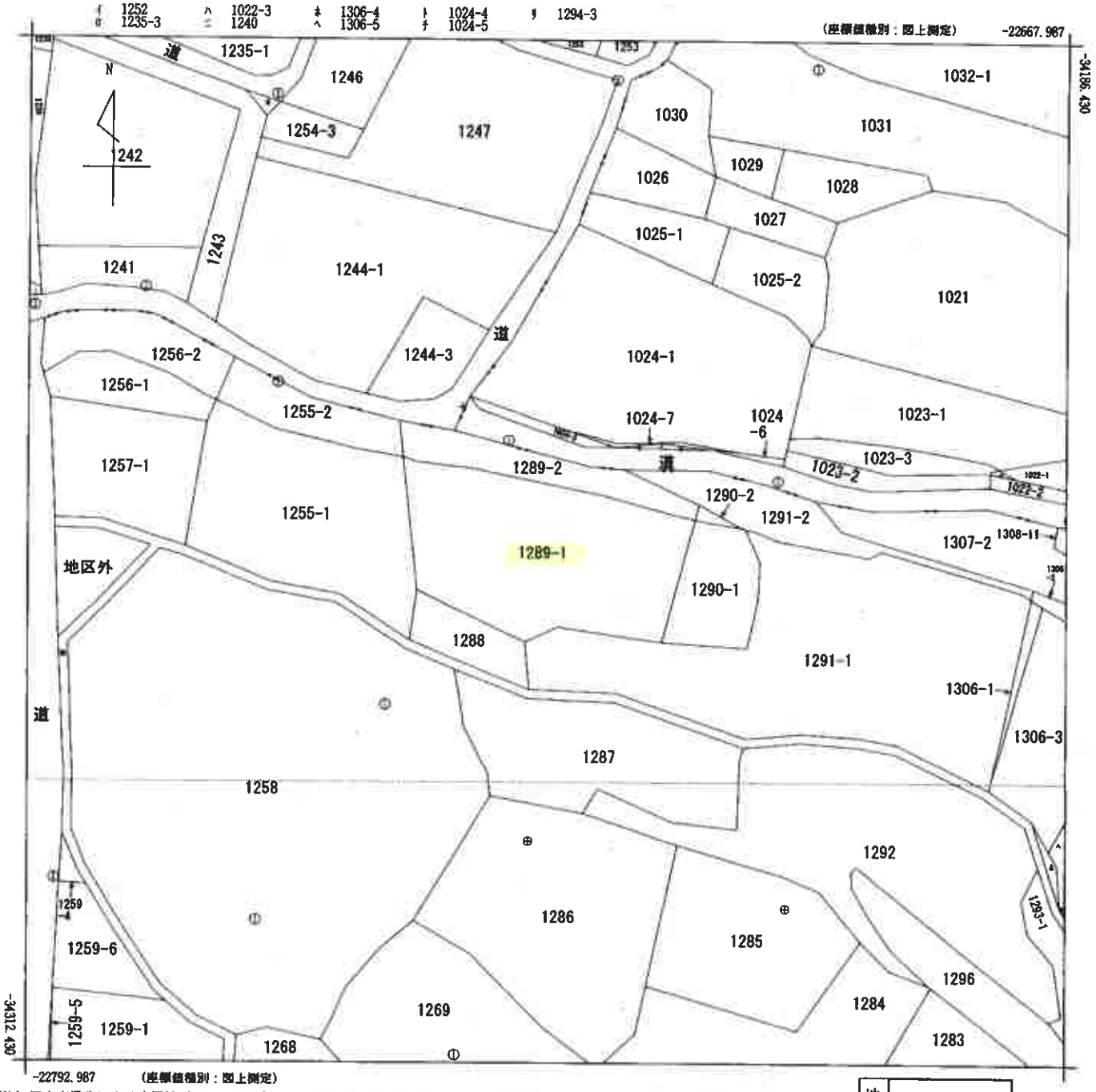
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

□ 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、技術者に破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。

□

「登記所備置地図」　A３判をA４判に縮小



(注) 国土交通省による座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が未公表等の理由により，修正がされていません。

地番区域見出　▽城南町陳内

請求部分	所在	熊本市南区城南町陳内字道上			地番	1289番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年2月			備付年月日(原図)		補記事項			

請求番号：72-1
(1/1)

（　7　枚目）

公用

公用

登記年月日：平成2年9月25日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

7003798

1289

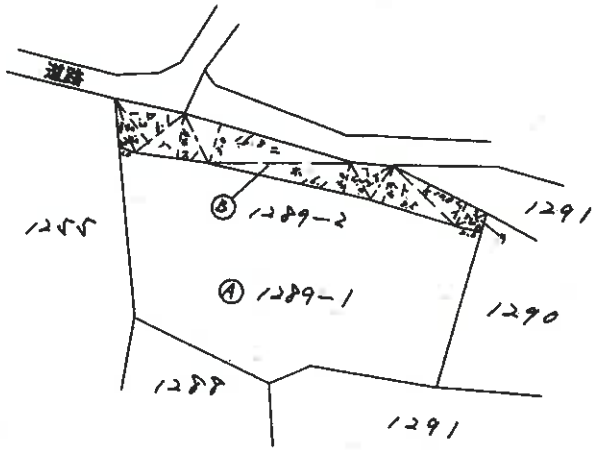
地番	1289-1 1289-2
土地の所在	~~千葉城郡城南町大字陳内字道上~~ 熊本市城南町

昭和 平成 2年9月25日登記

地積測量図

[redacted]

求積表		
記号	積算	積
イ	5.5×1.2	6.60
ロ	6.1×5.1	31.11
ハ	7.1×4.4	31.24
ニ	16.8×3.9	65.52
ホ	16.1×3.0	48.30
ヘ	4.0×3.3	13.20
ト	8.5×3.7	31.45
チ	10.3×2.5	25.75
リ	3.3×1.5	4.95
計		258.12
ニ除	258.12×½	129.06



Ⓐ 693 − 129.06 = 563.94

Ⓐ 563 m^2

Ⓑ 129 m^2

作製者	[redacted]	平成 (昭和 2年8月15日作製)	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

請求番号：72-2 (1/2)

A

A3判をA4判に縮小

公用

登記年月日：平成16年7月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成16年7月21日登記

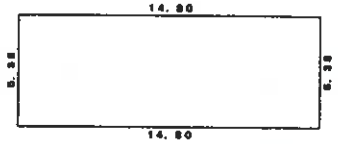
各階平面図　9702298

建物図面

家屋番号	1289番1
建物の所在	熊本市城南町 下益城郡城南町大字隈庄字道上１２８９番地１

会員専用

主たる建物　（1階・2階同形）

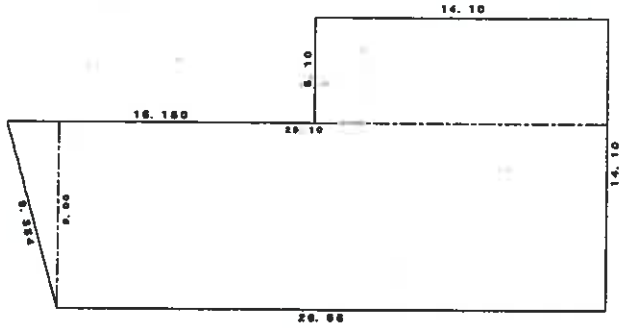


求積表

14.800	×	5.350	＝	79.1800

床面積　79.18 ㎡

附属建物（符号1）

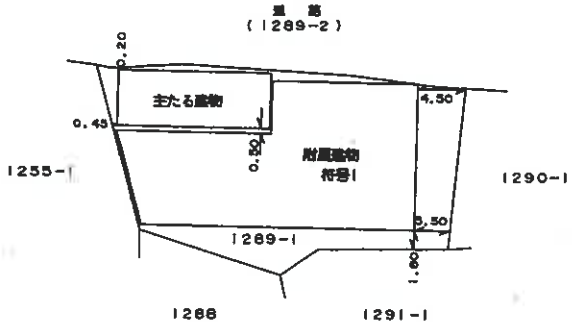


求積表

(26.550	+29.100)	×	9.000	／2	＝	250.42500
14.100		×	5.100		＝	71.9100
				計		322.33500

床面積　322.33 ㎡





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：72-3　(1/2)

（69枚目）

A3判をA4判に縮小

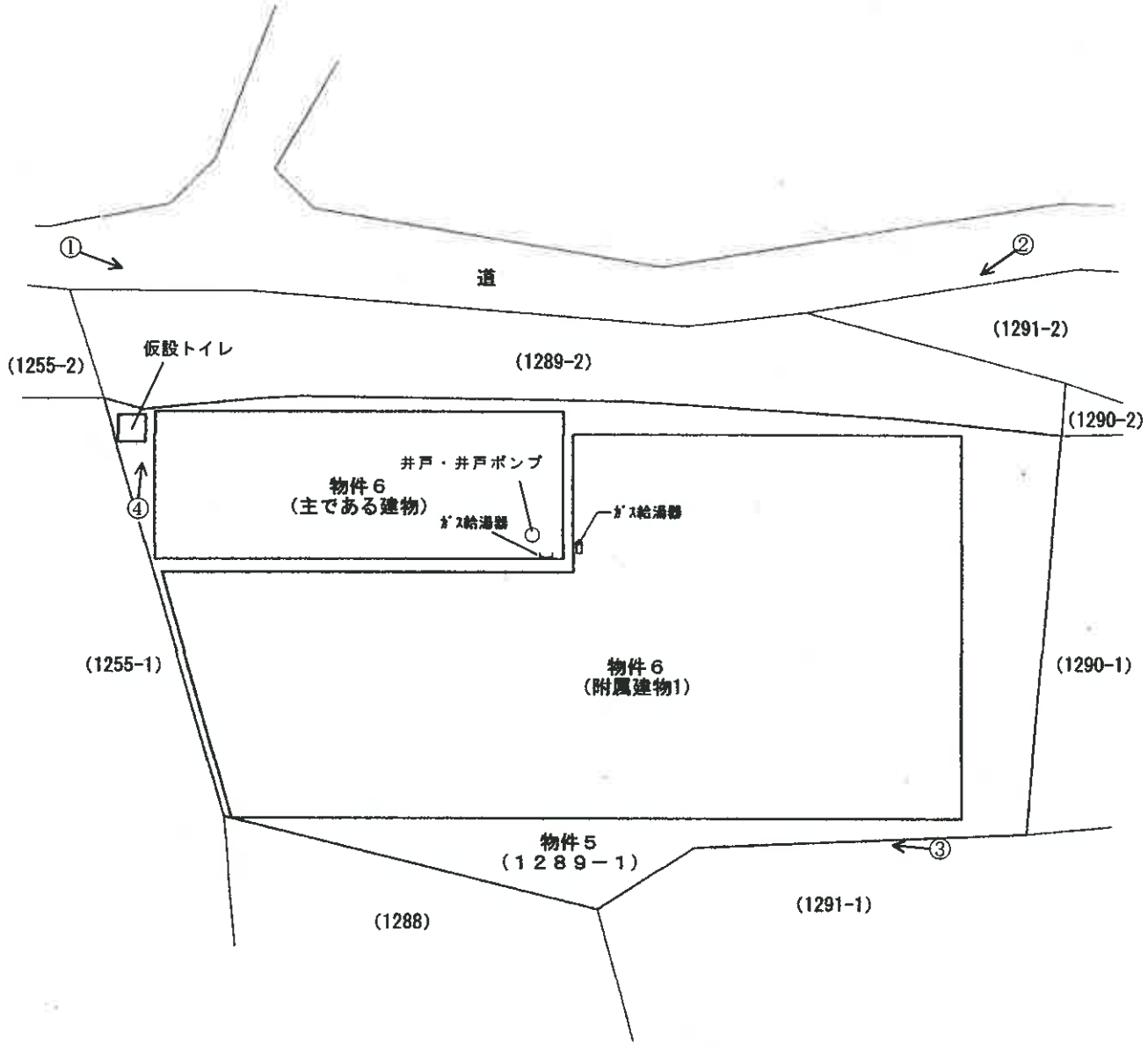
A

令和　６年　（ケ）第４０号

概略配置図（物件５～６）



○→ は写真の位置方向を示す

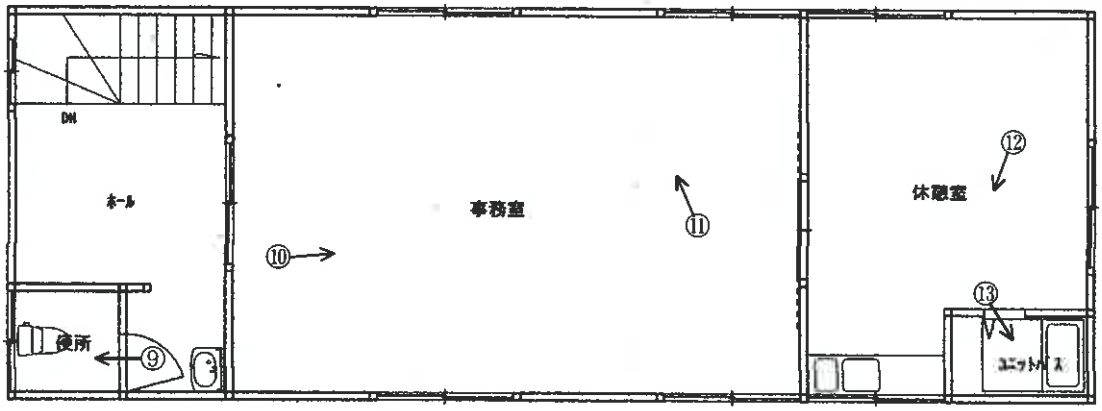


令和　６年　（ケ）第４０号

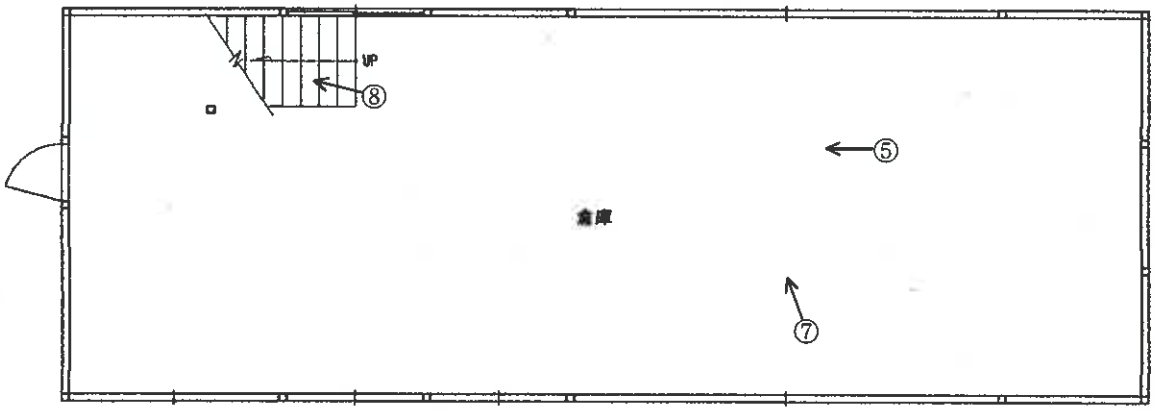
建物間取図　（物件６　主である建物）



○⟶は写真の位置方向を示す



【２階】



【１階】

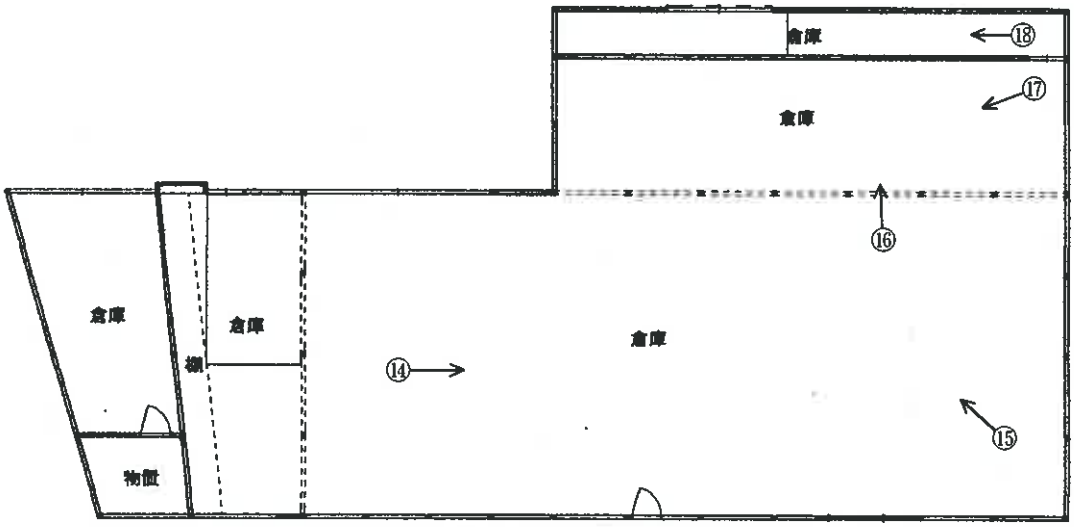
⑥

令和　６年　（ケ）第４０号

建物間取図　（物件６　附属建物１）



○→は写真の位置方向を示す



【１階】

（写真　1　）　物件６附属建物　同主建物　物件５



（写真　2　）　物件６附属建物　同主建物　市道



（写真　3　）　物件５　物件６附属建物



（写真　4　）　　西側　　仮設トイレ　　壁のシロアリ被害



（写真　5　）　　物件６主たる建物１階



（写真　6　）　　物件６主たる建物１階南東側　井戸　倒壊防止のワイヤー



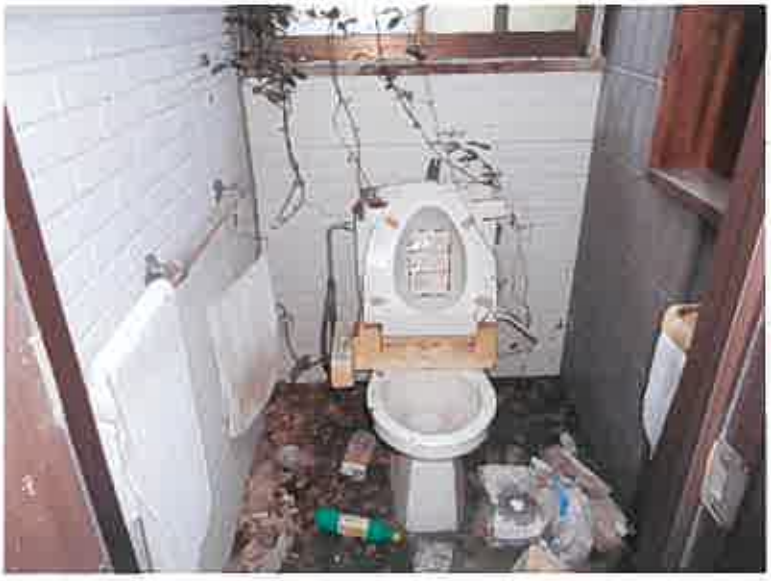
（写真　7　）　　物件６主たる建物１階　　コンクリートの亀裂



（写真　8　）　　階段（上部は腐食）



（写真　9　）　　便　所



（写真　10　）　　主たる建物２階　　事務室



（写真　11　）　　同上　　天井の雨漏り跡



（写真　12　）　　主たる建物２階　　休憩室



（写真　13　）　　浴　室



（写真　14　）　　附属建物符号１東側



（写真　15　）　　同上　　ガス給湯器



（写真　16　）　　波板の破損



（写真　17　）　　附属建物符号１　　ガス給湯器



（写真　18　）　　附属建物符号１北側



令和６年（ケ）第４０号
令和６年１２月１０日　現地調査
令和７年　３月１１日　評　　価
（物件５～６）

熊本地方裁判所 御中

評　　価　　書



評価人　不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第１　評価額

一　括　価　格	
金　２，０１０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件５（土地）	金　１，１９０，０００　円
物件６（建物）	金　　８２０，０００　円

１　一括価格は、物件５～６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５の内訳価格は物件６のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件６の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

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
5	所在 地番 地目 地積	熊本市南区城南町陳内字道上 １２８９番１ 宅地 ５６３．９４㎡	
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市南区城南町陳内字道上 １２８９番地１ １２８９番１ 事務所・倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板葺２階建 １階　７９．１８㎡ ２階　７９．１８㎡	
	（附属建物） 符号 種類 構造 床面積	 １ 倉庫 木造スレート葺平家建 ３２２．３３㎡	

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５）

位置・交通	「熊本市南区役所城南まちづくりセンター」の南東方、約３．４ｋｍ(直線距離)。最寄バス停「鰐瀬」の北東方、約９５０ｍ(道路距離)。	
付近の状況	戸建住宅や閉鎖事業所の他、周辺には山林等が見られる地域。	
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 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、市街化調整区域 ― ７０％ ２００％ ― ― (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画地条件	登記数量５６３．９４㎡のやや不整形な画地。 なお、隣地境界の明確な確認ができないため間口(北側)の現地計測はできないが、登記所備置地図上における間口は約３７ｍ程度となっている。	
接面道路の状況	北側が現況幅員約５．５～７ｍ程度(物件５の土地の前面付近)の舗装市道(熊本市南区土木センターへ確認)に接面している。	
土地の利用状況等	物件６の建物(主である建物及び附属建物)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：なし（特記事項欄の②を参照） 下水道：あり（特記事項欄の③を参照） 都市ガス：なし（西部ガス熊本へ確認） (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物件５の土地は、原則として建物等の建築が制限される市街化調整区域内の土地であるが、都市計画法第３４条第１１号による開発許可により建物建築が可能な土地となっている。 ②接面市道内に上水道本管が敷設されているが、物件５の土地内への上水道の引込みはないとのことである。 (熊本市上下水道局給排水設備課へ確認) ③農業集落排水の本管に接続されているとのことである。 (熊本市西南部農業振興センター基盤整備課へ確認) ④物件５の土地の従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 (現況調査報告書を参照) ⑤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。 ⑥「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (熊本市文化財課へ確認)	

2　建物の概況及び利用状況

① 物件６（家屋番号１２８９番１）

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７年１月３０日新築 経過年数：３０年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕　　様	構　造：木造 屋　根：亜鉛メッキ鋼板葺 外　壁：サイディングボード 内　壁：ビニールクロス等 天　井：ビニールクロス等 床　：コンクリート叩き、ビニールシート、畳等
床 面 積(現況)	以下の登記数量と概ね符合。 １階　　７９．１８㎡ ２階　　７９．１８㎡ 延　１５８．３６㎡
現 況 用 途 等	現況用途：事務所・倉庫 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品　　等	普通
保守管理の状態	主である建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態は著しく劣る。 ・物理的老朽化等が進行しており、建物内外の汚濁等が目立つ他、建物が傾いている。 ・外壁に複数の破損箇所等が見られる。 ・天井に雨漏りによる大きな腐食箇所が見られる。 ・１階の床に大きな亀裂が多数見られる他、階段の床が腐食しており、通行が危険である。
建物の利用状況	閉鎖された空事務所・倉庫として放置されている。 （現況調査報告書を参照）
特　記　事　項	①従物等として、ガス給湯器が存する。 ②登記数量ベースでの計算によれば、物件６の建物(主である建物及び附属建物)は、建ぺい率オーバーとなっている。

② 物件６（附属建物：符号１）

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６年７月２６日新築 経過年数：３１年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕　　様	構　造：木造 屋　根：スレート葺（一部、波形鉄板、塩ビ波板） 外　壁：サイディングボード、波形鉄板、塩ビ波板 内　壁：仕上なし（一部、羽目板） 天　井：仕上なし 床　：コンクリート叩き
床 面 積(現況)	登記数量３２２．３３㎡と概ね符合。
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品　　等	やや劣る
保守管理の状態	附属建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態は著しく劣る。 ・物理的老朽化等が進行しており、建物内外の汚濁等が目立つ。 ・外壁に複数の破損箇所等が見られる。 ・床に大きな亀裂が多数見られる。
建物の利用状況	閉鎖された倉庫として放置されている。（現況調査報告書を参照）
特 記 事 項	従物等として、ガス給湯器が存する。

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５）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件番号	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
5	12,000	0.97	563.94	0.70	4,595,000

ア　標準画地価格
　　規準となる公示価格等はないため、周辺地域等における取引価格等を参考に査定。
イ　個別格差：形状 -3%
ウ　地積：登記数量を採用
エ　建付減価：建物の状況等を考量

②　建物価格（物件６）

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、これに観察減価法による現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

物件番号	再調達原価（円／㎡） ア	現況延床面積（㎡） イ	現価率 ウ	建物の価格（円） ア×イ×ウ
6（主である建物）	120,000	158.36	0.01	190,000
6（附属建物）	75,000	322.33	0.01	242,000
合　計				432,000

ウ　現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

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

物件番号	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
5	4,595,000	0.35	法定地上権	1,608,000

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35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

物件番号	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) (アエイ)×ウ×エ×オ
5	4,595,000	－ 1,608,000		0.50	0.80	1,190,000
6	432,000	＋ 1,608,000	—	0.50	0.80	820,000
一括価格（合計）						2,010,000

ウ　占有減価修正：必要なし

エ　市場性修正

以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物件に内在するリスク等を考量。

・本件目的物件は、倉庫等及びその敷地部分から構成されており、やや用途の特殊性等を有することから需要者が限定され、市場限定が生じること。

・物件６の建物(主である建物及び附属建物)は、保守管理の状態が著しく劣る建物であること。

・登記数量ベースでの計算によれば、物件６の建物(主である建物及び附属建物)は、建ぺい率オーバーとなっていること。

オ　競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第６　附属資料

１　受命物件の位置図
２　登記所備置地図写し
３　建物図面・各階平面図写し
４　概略配置図
５　建物間取図
６　現況写真

以　上

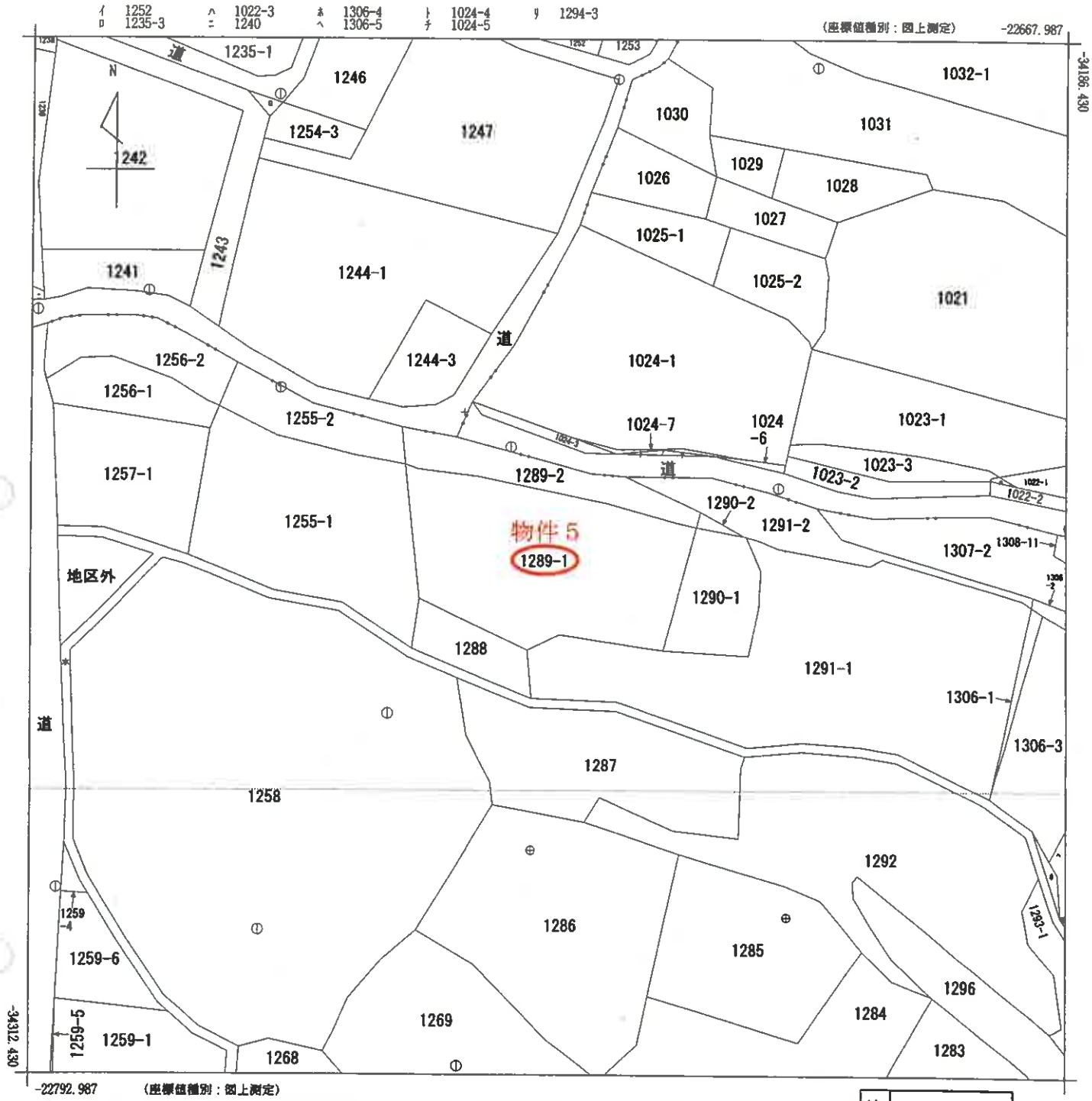
位　置　図



旧城南町役場「1:10,000 城南町全図」を引用

登記所備置地図写し

［この図面は縮小しています］



(注) 国土交通省による座標補正パラメータ(hisaikibon_H28kumamoto_BL.par)が未公表等の理由により，修正がされていません．
(注) 国土交通省国土地理院による座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)が未公表等の理由により，修正がされていません．

地番区域見出	▷城南町陳内

請求部分	所在	熊本市南区城南町陳内字道上				地番	1289番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第１４条第１項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和47年2月			備付年月日(原図)				補記事項	

請求番号：72-1

登記年月日：平成16年7月21日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

平成16年7月21日登記

各階平面図

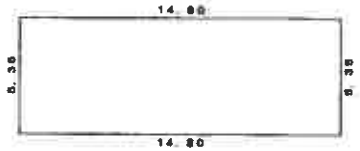
9702298

建物図面

家屋番号	1289番1
建物の所在	熊本市城南町 一千益城郡城南町大字隈内字道上１２８９番地１

会員専用

主たる建物　（1階・2階同形）

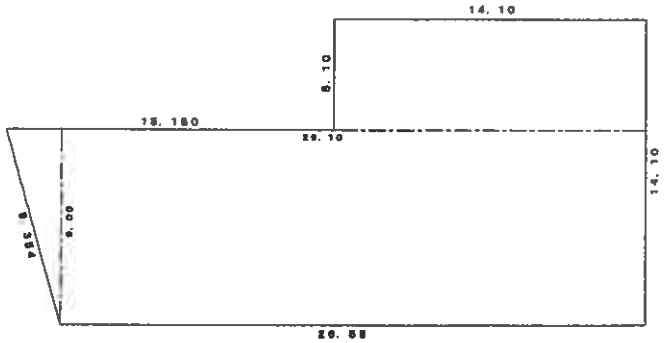


求積表

14.800	×	5.350	＝	79.1800

床面積　79.18 ㎡

附属建物（符号1）

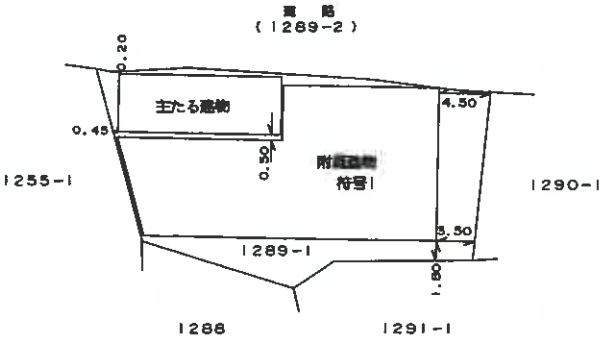


求積表

(26.550	+29.100)	×	9.000	／2	＝ 250.42500
14.100		×	5.100		＝ 71.9100
			計		322.33500

床面積　322.33 ㎡





作製者	[redacted]	縮尺	1／250

申請人	[redacted]	縮尺	1／500

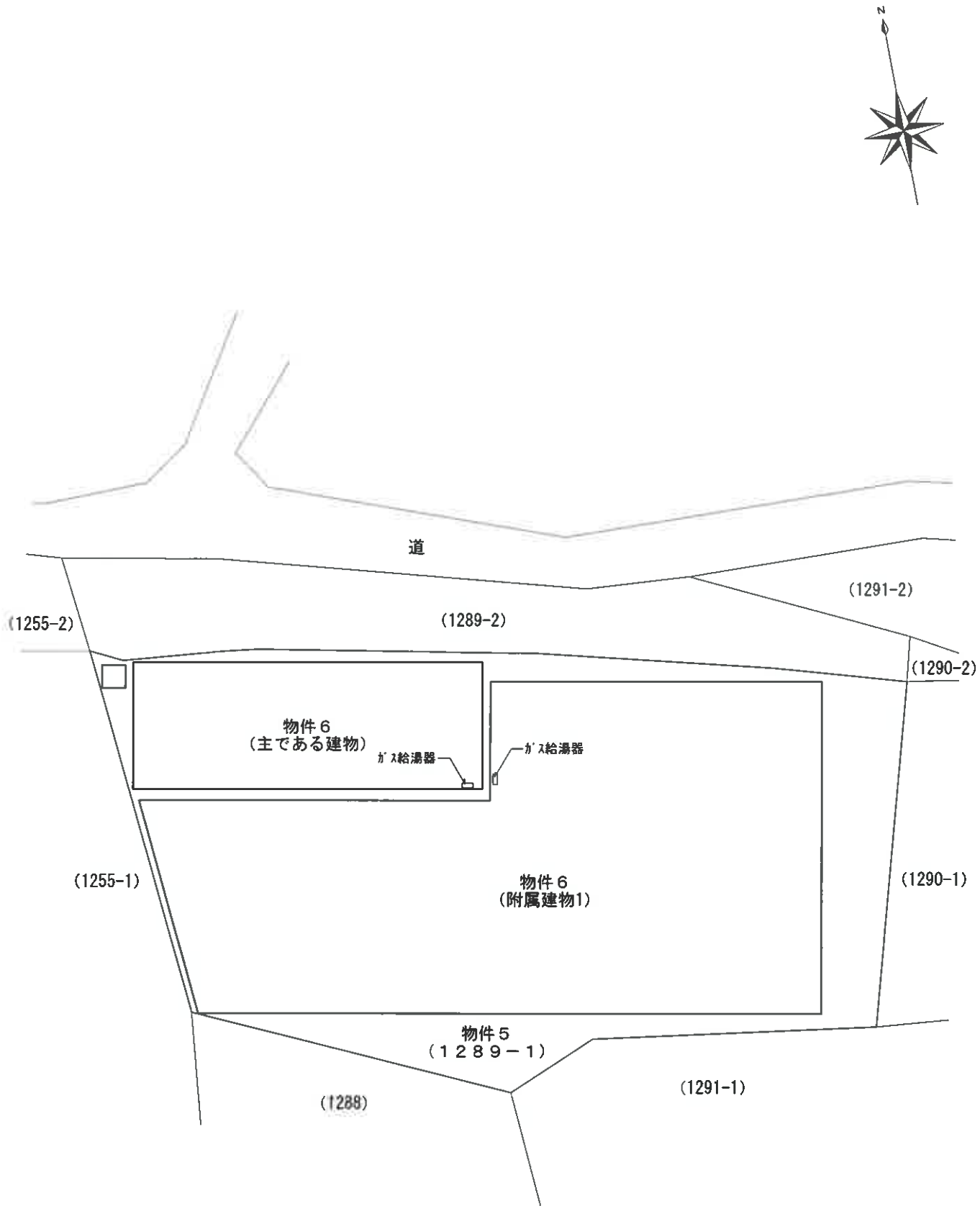
（熊本県土地家屋調査士会用紙）

［この図面は縮小していません］

建物図面・各階平面図写し

令和　６年　（ケ）第４０号

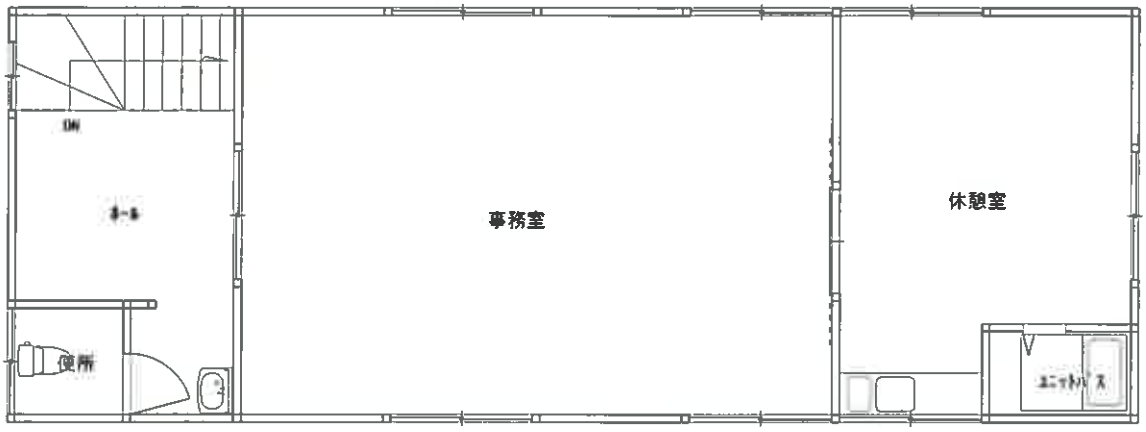
概略配置図（物件５～６）



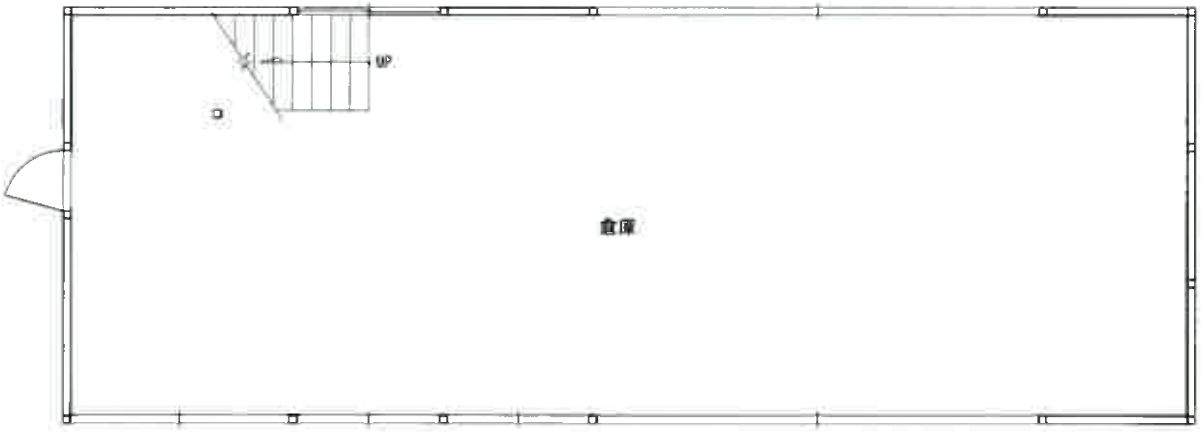
令和　６年　（ケ）第４０号

建物間取図　（物件６　主である建物）





【２階】



【１階】

令和　６年　（ケ）第４０号

建物間取図　（物件６　附属建物１）



【１階】

現況写真	外観



現況写真	外観



現況写真	物件6（主である建物：内部）



現況写真	物件6（附属建物：内部）

