

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 6 月 17 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 木 麻 子

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 7 年 7 月 1 日から 令和 7 年 7 月 8 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 7 月 14 日 午前 10 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 7 月 28 日 午後 3 時 00 分 場 所 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 7 年 6 月 17 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。	



913

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）
1～5	722,000 577,600	一括	144,400	117,871	34,328
1	370,000				
2	1,000				
3	200,000				
4	1,000				
5	150,000				



物 件 目 録

1 所 在 熊本市西区島崎七丁目
 地 番 246 番
 地 目 宅地
 地 積 405.67 平方メートル
 持分 4 分の 1

2 所 在 熊本市西区島崎七丁目
 地 番 247 番 5
 地 目 公衆用道路
 地 積 238 平方メートル
 持分 384 分の 1

3 所 在 熊本市西区島崎七丁目
 地 番 250 番 1
 地 目 宅地
 地 積 217.95 平方メートル
 持分 4 分の 1

4 所 在 熊本市西区島崎七丁目
 地 番 250 番 2
 地 目 公衆用道路
 地 積 40 平方メートル
 持分 12 分の 1



物 件 目 録

5. 所 在 熊本市西区島崎七丁目 2 4 6 番地

家屋 番号 2 4 6 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 3 . 5 1 平方メートル
2 階 5 9 . 2 8 平方メートル

持分 4 分の 1



物 件 明 細 書

令和 7 年 5 月 12 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 1 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件債務者及び売却対象外の共有持分を有する共有者らが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号 1, 3, 5】

本件土地及び建物は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

【物件番号 2, 4】

本件土地は通路（私道）として利用されている。

《 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。



物件目録

1. 所在地 熊本市西区島崎七丁目
地番 246番
地目 宅地
地積 405.67平方メートル
持分 4分の1

- 2 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 2 4 7 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 2 3 8 平方メートル
持分 3 8 4 分の 1

- 3 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 250番1
地 目 宅地
地 積 217.95平方メートル
持分4分の1

- 4 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 250番2
地 目 公衆用道路
地 積 40平方メートル
持分12分の1



物 件 目 録

5 所 在 熊本市西区島崎七丁目 2 4 6 番地

家屋 番号 2 4 6 番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 9 3 . 5 1 平方メートル
2 階 5 9 . 2 8 平方メートル

持分 4 分の 1



令和6年(ヌ)第48号
令和6年12月18日受理
令和7年1月30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 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 246 番
地 目 宅地
地 積 405.67 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

2 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 247 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 238 平方メートル
共有者 A 持分 384 分の 1

3 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 250 番 1
地 目 宅地
地 積 217.95 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

4 所 在 熊本市西区島崎七丁目
地 番 250 番 2
地 目 公衆用道路
地 積 40 平方メートル
共有者 A 持分 12 分の 1

物 件 目 録

5 所 在 熊本市西区島崎七丁目 2 4 6 番地
家屋 番号 2 4 6 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 9 3 . 5 1 平方メートル
2 階 5 9 . 2 8 平方メートル
共有者 A 持分 4 分の 1

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	熊本市西区島崎7丁目7番27号	
土地	物件 1, 3	
現況地目	☒ 宅地(物件 1, 3) ☐ 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 ☐ 建物等配置図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり	
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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	5枚目「その他の事項」記載のとおり	
建物	物件 5	
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 ☐) ☐ 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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 住居 として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
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	5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	

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示			
土地		物件 2, 4	
現況地目	☐ 宅地(物件) ☒ 公衆用道路(物件 2, 4) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者及び不特定の者らが公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 アスファルト舗装された公衆用道路であり、近隣住民等により、公道からの進入路として使用されている。 2 物件2は南側で市道に接している。 3 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおり ① 熊本市西区島崎七丁目244番1 畑 1060㎡ 私人名義 ② 同245番 宅地 274.00㎡ 私人名義 ③ 同247番2 宅地 152.30㎡ 私人名義 ④ 同247番3 宅地 129.88㎡ 私人名義 ⑤ 同247番4 公衆用道路 20㎡ 私人名義(共有) ⑥ 同247番6 宅地 150.23㎡ 私人名義(共有) ⑦ 同247番7 宅地 108.22㎡ 私人名義 ⑧ 同247番8 公衆用道路 27㎡ 私人名義(共有) ⑨ 同250番3 宅地 182.52㎡ 私人名義 ⑩ 同250番5 宅地 257.67㎡ 私人名義 ⑪ 同251番 宅地 341.61㎡ 私人名義		
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		
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)		
土地建物の位置関係	☐ 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		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1, 3関係

- 1 本件土地周辺は、北側が高く南側が低い傾斜地である。本件土地の北側は、隣接地との境界付近に高さ約3mの擁壁(間知ブロック)が設置されている。
- 2 西側に設置されたブロック塀には、多数の亀裂がみられる。熊本地震の被害であると思われる。
- 3 カーポートと本件建物の間にはコンクリート製の階段が設置されているが、当該階段も亀裂や破損が各数か所みられる。
- 4 件外物件(動産)として、簡易物置が存する。
- 5 従物等として、カーポートが存する(写真1)。

■ 物件5関係

- 1 熊本市の上下水道が使用されている。
- 2 浴室等の熱源はプロパンガスである。
- 3 南西側納戸付近やトイレ付近等、外壁に数か所、亀裂が補修された跡がある(写真5)。熊本地震の被害であると思われる。
- 4 犬走りにも数か所亀裂がみられる。
- 5 南西側納戸及び縁側には天井に雨漏り跡様のものがみられる。
- 6 1階洋室において、壁や天井のクロスが数か所で破損している(写真7)。
- 7 2階北東側洋室の壁が破損している(写真16)。
- 8 従物等として、ガス給湯器が存する(写真4)。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者との関係)	陳 述 内 容 等
■ 債務者	■ 物件5関係 1 本件建物には、私が本件建物の共有者らと居住しています。 2 本件建物では、熊本市の上下水道を使用しています。 3 浴室や台所の燃料にはプロパンガスを使っています。 4 熊本地震では、特に大きな被害は受けませんでした。 5 雨漏りやシロアリ被害はありません。縁側等の天井のシミは、雨漏り跡ではないと思います。 6 損傷箇所や不具合箇所もありません。

調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 12 月 20 日 (金) 15 : 20 ~ 15 : 30	物件所在地	周辺調査、写真撮影、同居者から事情聴取
R6 年 12 月 20 日 (金) 16 : 35 ~ 17 : 15	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6 年 12 月 23 日 (月) 14 : 50 ~ 14 : 55	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査) 熊本県防災マップ閲覧
R7 年 1 月 23 日 (木) 9 : 15 ~ 10 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影、債務者から事情聴取
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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。

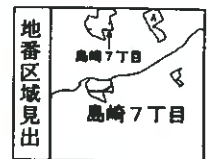
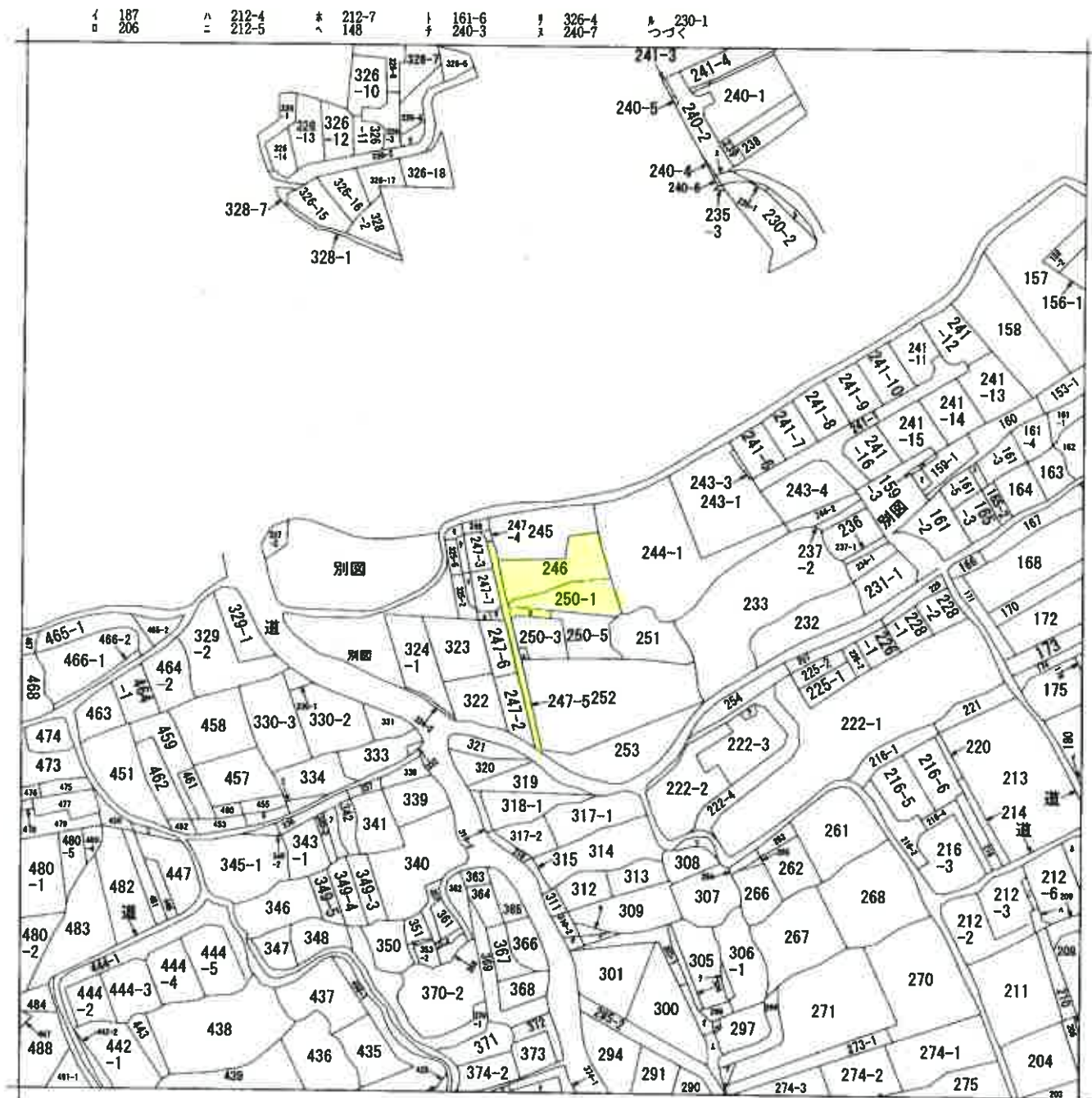
☐ 令和 年 月 日

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



A 島崎7丁目

請求部	所在	熊本市西区島崎七丁目					地番	246番		
出力縮	縮尺不明	精度区		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）	昭和50年11月24日		補記事項	方位不明	

請求番号: 79-1
(1/2)

(7 枚目)

公用

「 公 図 写 し 」

A 3 判をA 4 判に縮小

チ 353-1
ワ 222-5
ホ 247-1
コ 247-8
タ 250-2
レ 250-4
ソ 259
フ 272-2
ネ 273-2
ナ 276
ム 286-2
カ 295-1
ノ 298
ハ 302-1
キ 303-2
ク 306-2
ケ 310-1
コ 325-3
サ 325-4
シ 343-2
セ 358
エ 360
テ 375
ア 376
カ 426
キ 454
ユ 道
ノ 159-4
ミ 159-2
シ 449
ヒ 335
モ 325-6
セ 302-2

登記年月日：平成2年7月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

403108

250

昭和2年

7月4日登記

(1/2)

地積測量図

250-2, 250-3, 250-4,
250-5, 250-1

地番

土地の所在

熊本市鶴崎7丁目

会員専用

2葉中1

245

246

244

251

252

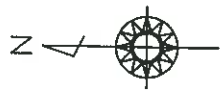
縮尺 1/250

申請人

作製者

(平成2年6月21日作製)

(熊本県土地家屋調査士会)



(247-5)

道

路

境界線略号 ⑤...石状, ⑦...プラスチック状, ⑧...コンクリート状, ⑨...金属板, ⑩...アスファルト状 ()

公用

登記年月日：平成3年1月29日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

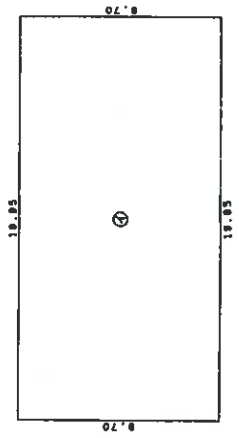
昭和33年1月29日登記
平成
建物図面

105349 各階平面図

家屋番号	246
建物の所在	熊本市島崎7丁目246番地

会員専用

1階

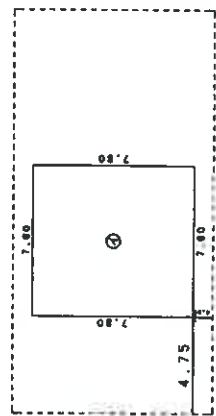


床面積

① $19.05 \times 9.70 = 185.6850$

床面積 185.6850

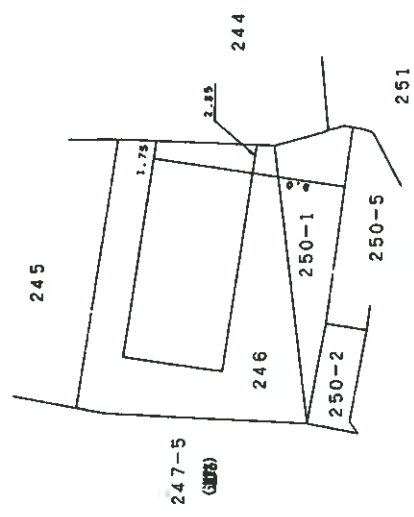
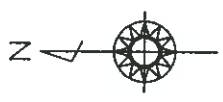
2階



床面積

② $7.80 \times 7.80 = 60.8400$

床面積 60.8400



製作者

縮尺 1/250

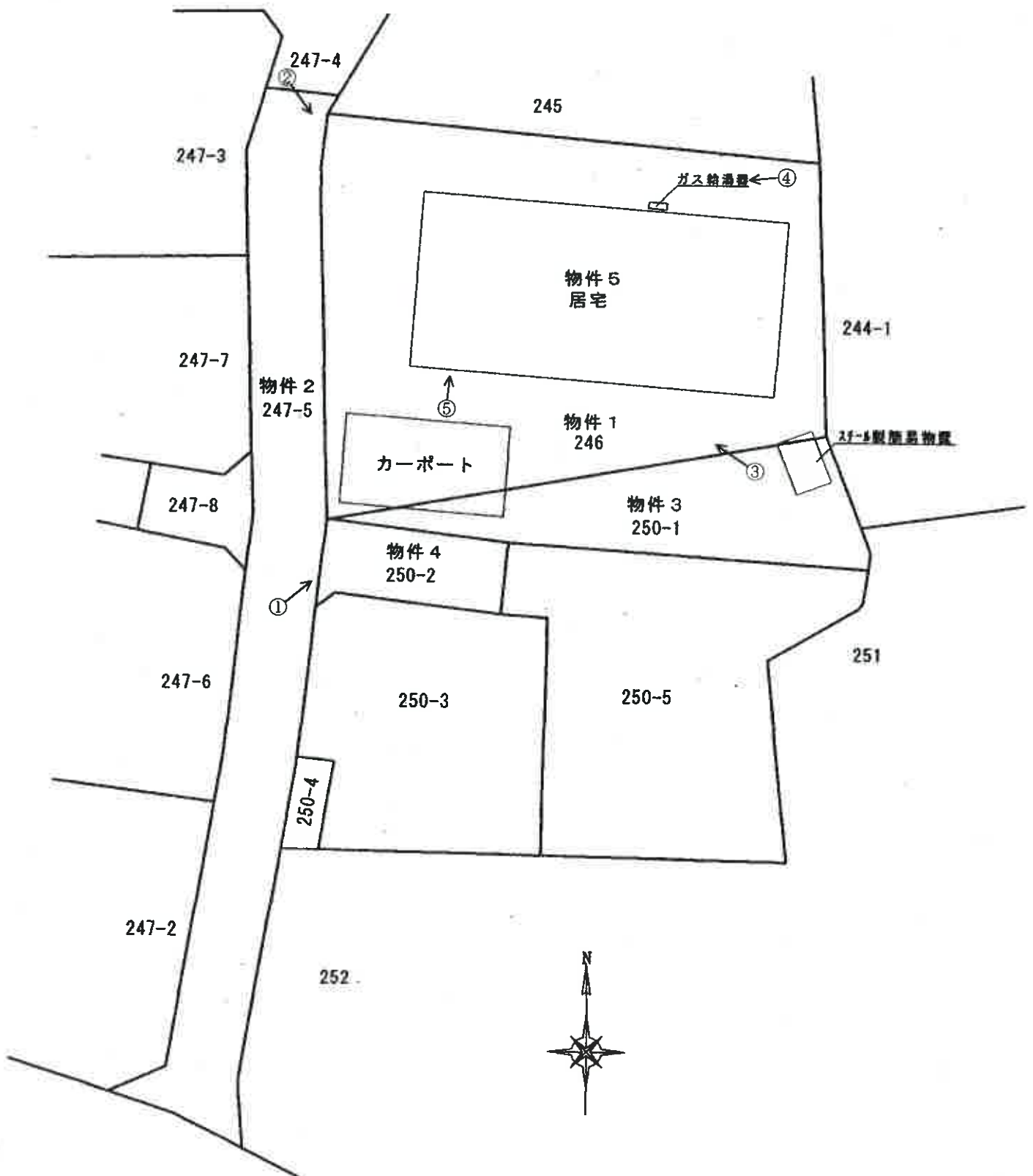
申請人

縮尺 1/500

国土院用紙

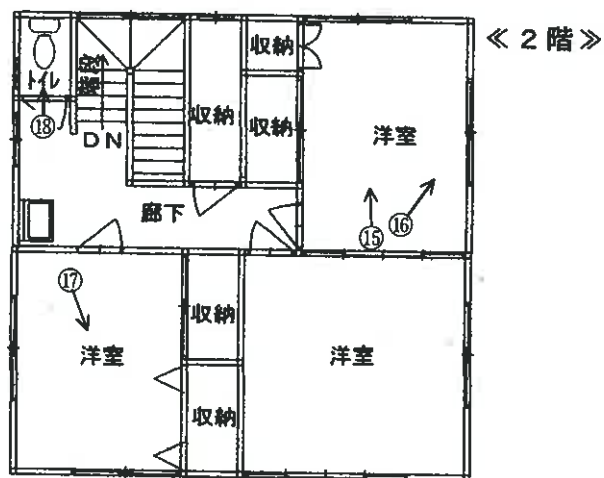
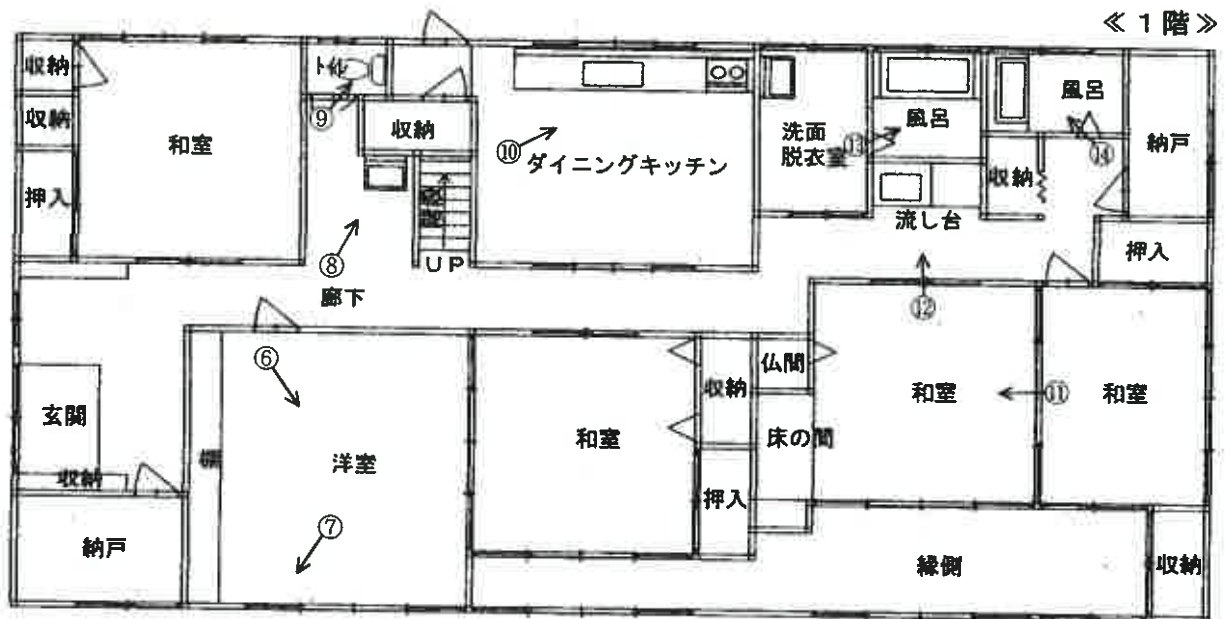
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す



間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 1 北側

ガス給湯器



(写真 5)

南側外壁の亀裂補修跡



(写真 6)

洋 室



(写真 7)

洋室の天井クロス破損



(写真 8)

階段横洗面所



(写真 9)

トイレ



(写真 10)

台 所



(写真 11)

南側中央和室



(写真 12)

廊下の流し台



(18 枚目)

(写真 13)

西側浴室



(写真 14)

東側浴室



(写真 15)

2階

北東側洋室



(写真 16)

2階北東側洋室

壁の破損



(写真 17)

2階

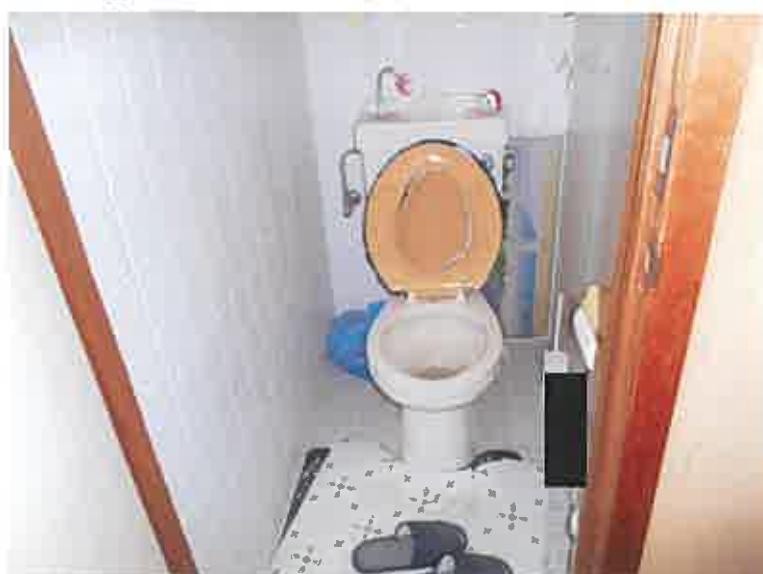
南西側洋室



(写真 18)

2階

トイレ



(20 枚目)

令和 6 年 (又) 第 48 号
令和 7 年 1 月 23 日現地調査
令和 7 年 1 月 31 日評 価
発行番号 : 4,185

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

< 土地・建物用 >

評価人 不動産鑑定士

園 田 修 司 印



第1 評価額

一 括 価 格		
金 722,000 円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金 370,000 円	
物件2（土地）	金 1,000 円	
物件3（土地）	金 200,000 円	
物件4（土地）	金 1,000 円	
物件5（建物）	金 150,000 円	

- 1 一括価格は、物件1、2、3、4、5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、3の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	熊本市西区島崎七丁目 246番 宅地 405.67 m ² ※共有持分 4分の1	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市西区島崎七丁目 247番5 公衆用道路 238 m ² ※共有持分 384分の1	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市西区島崎七丁目 250番1 宅地 217.95 m ² ※共有持分 4分の1	同左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市西区島崎七丁目 250番2 公衆用道路 40 m ² ※共有持分 12分の1	同左
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床面積	熊本市西区島崎七丁目246番地 246番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 193.51 m ² 2階 59.28 m ² 延床 252.79 m ² ※共有持分 4分の1	同左
番号	特 記 事 項		

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、2、3、4）

位置・交通	JR鹿児島本線「上熊本」駅の西方・道路距離約3,400m 最寄バス停「東荒尾」の北方・約50m（徒歩約1分） （別添「位置図」参照）		
付近の状況	一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域。南側傾斜を有している地域である。		
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 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（市街化区域） 第1種低層住居専用地域 40 % 80 % 規制なし 高さ制限 10m	
画地条件	地積 形状 間口・奥行 接道状況 その他	623.62 m ² （宅地部分：物件1、3） ほぼ台形 間口約 22.5 m・奥行約 30.0 m 角地（南側接道は物件4の範囲） 隣地との高低差有（最大約3m）	
接面道路の状況	西側 南側	4.0 m 4.0 m	私道（位置指定道路）物件2 私道 物件4
土地の利用状況及 び隣地の状況等	物件1については、物件5建物の敷地として利用されている。 物件3については、庭、カーポート敷地等として利用されている。 隣地は戸建住宅、空地として利用されている。 物件2、4（公衆用道路）については下記特記事項参照。		
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 下水道：あり （注）供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。		
特記事項	- 物件2については物件1、3（宅地部分）に接する私道（位置指定道路）である。南側で市道（島崎5丁目島崎7丁目第1号線）に接続する路地状敷地となっている。 - 物件4については物件2（私道）と接続する私道である。 - 周知の埋蔵文化財包蔵地には指定されていない - 目的外動産としてスチール製簡易物置が存する - 従物等としてカーポートが存する		

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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3年1月10日新築 経過年数：34年 経済的残存耐用年数：0年※ ※耐用年数は概ね満了していると判断
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦 外 壁：リシン吹付 内 壁：塗り壁、ビニールクロス、板張り、タイル張り等 天 井：板貼り、ビニールクロス等 床：フローリング、畳、ビニールタイル等 設 備：電気設備、給排水設備、ガス給湯器等 そ の 他：
床面積（現況）	第3 目的物件記載の通り
現況用途等	現 況 用 途：居宅 間 取 り：附属資料の「建物間取図」参照
品 等	中品等
保守管理の状態	総合的に普通程度と判断した（詳細は下記）
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載の通り
特記事項	・ 外壁の一部に亀裂あり ・ 壁のクロス等の一部に亀裂、破損等あり ・ 天井の一部に水シミあり ・ 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1、2、3、4）

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	共有 持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	35,500	0.71	405.67	1.00	1/4	2,556,000
2	35,500	0.05	238	1.00	1/384	1,100
3	35,500	0.71	217.95	1.00	1/4	1,373,000
4	35,500	0.05	40	1.00	1/12	5,900

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 熊本西-4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 37,700\text{円/㎡} & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{105} & = & 35,500\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：角地等の画地条件等を考慮した。

◇地域格差： 環境条件+5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 1.00 & \times & 1.00 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.05 \end{array}$$

イ 個別格差 : (物件1,3) 不整形 △2 地積過大 △20
高低差 △10

相乗積 0.71

イ 個別格差 : (物件2,4) 公衆用道路 △95

相乗積 0.05

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慮した。

(2) 建物価格（物件5）

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	共有 持分 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	180,000	252.79	0.05	1/4	569,000

ウ 現価率（物件5）： 耐用年数を概ね満了している。残価率を5%と査定した。

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	2,556,000	0.10	場所的利益	256,000
2	1,100	0.00	—	0
3	1,373,000	0.10	場所的利益	137,000
4	5,900	0.00	—	0

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を物件2、4については法定地上権等の成立はないと判定した。また、物件1、3については場所的利益と判定し、その割合を「10%」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	2,556,000	−256,000		0.20	0.80	370,000
2	1,100	±0		0.20	0.80	1,000 ※
3	1,373,000	−137,000		0.20	0.80	200,000
4	5,900	±0		0.20	0.80	1,000 ※
5	569,000	+393,000	1.00	0.20	0.80	150,000
一括価格 (合計)						722,000

※ 算定結果が千円未満であることから、数値の切り上げを行い1,000円と査定した

ウ 占有減価修正： 修正は必要ないと判断した。（他の共有者の居住については下記市場性修正にて勘案した）

エ 市場性修正： 過半数以下の共有持分の評価で、処分可能性が大きく減退する。加えて他の共有者が居住中であることを考慮すると、さらに大きな減価が必要となると判断した。当該状況を総合的に勘案し△80%の修正を行った。

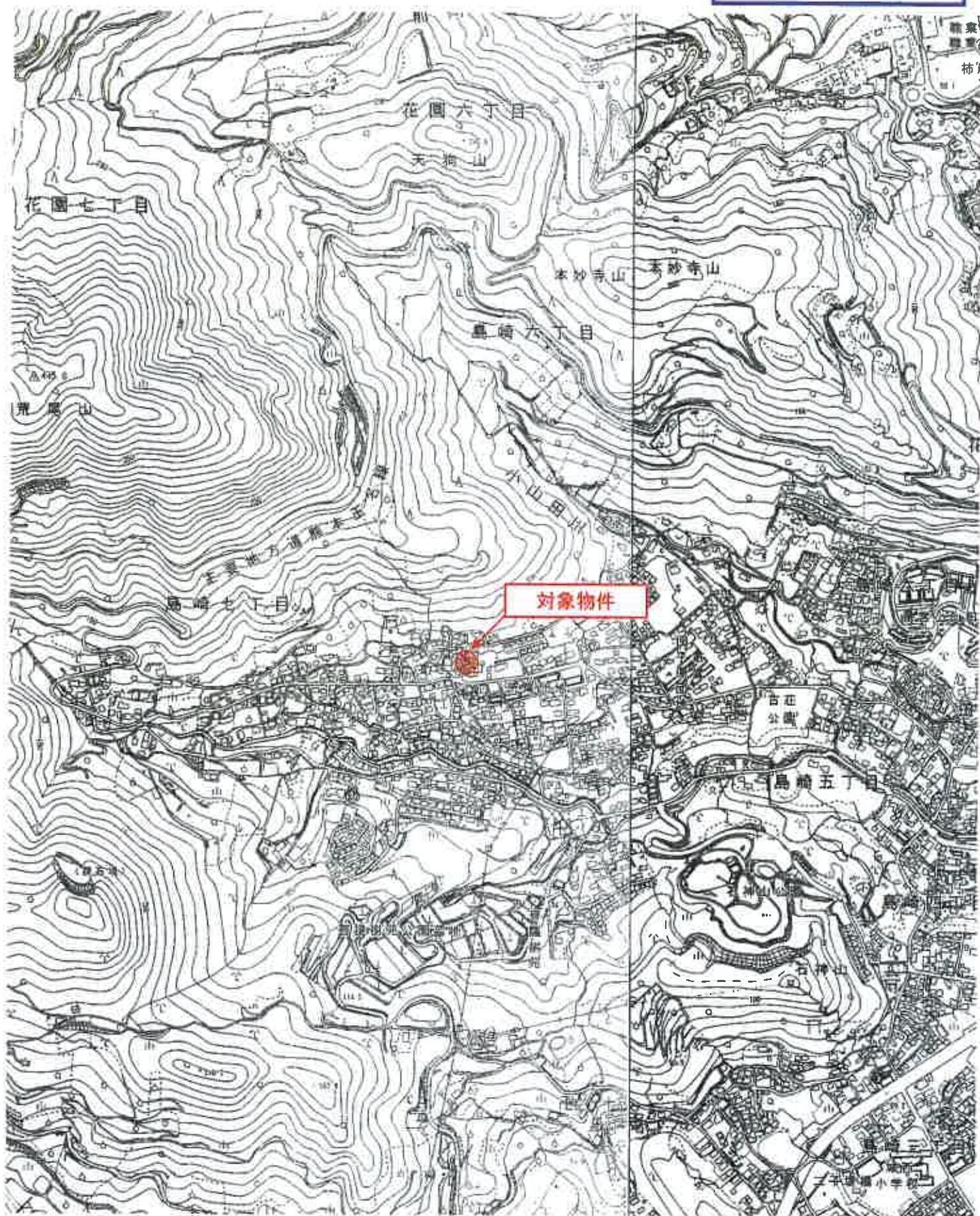
オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

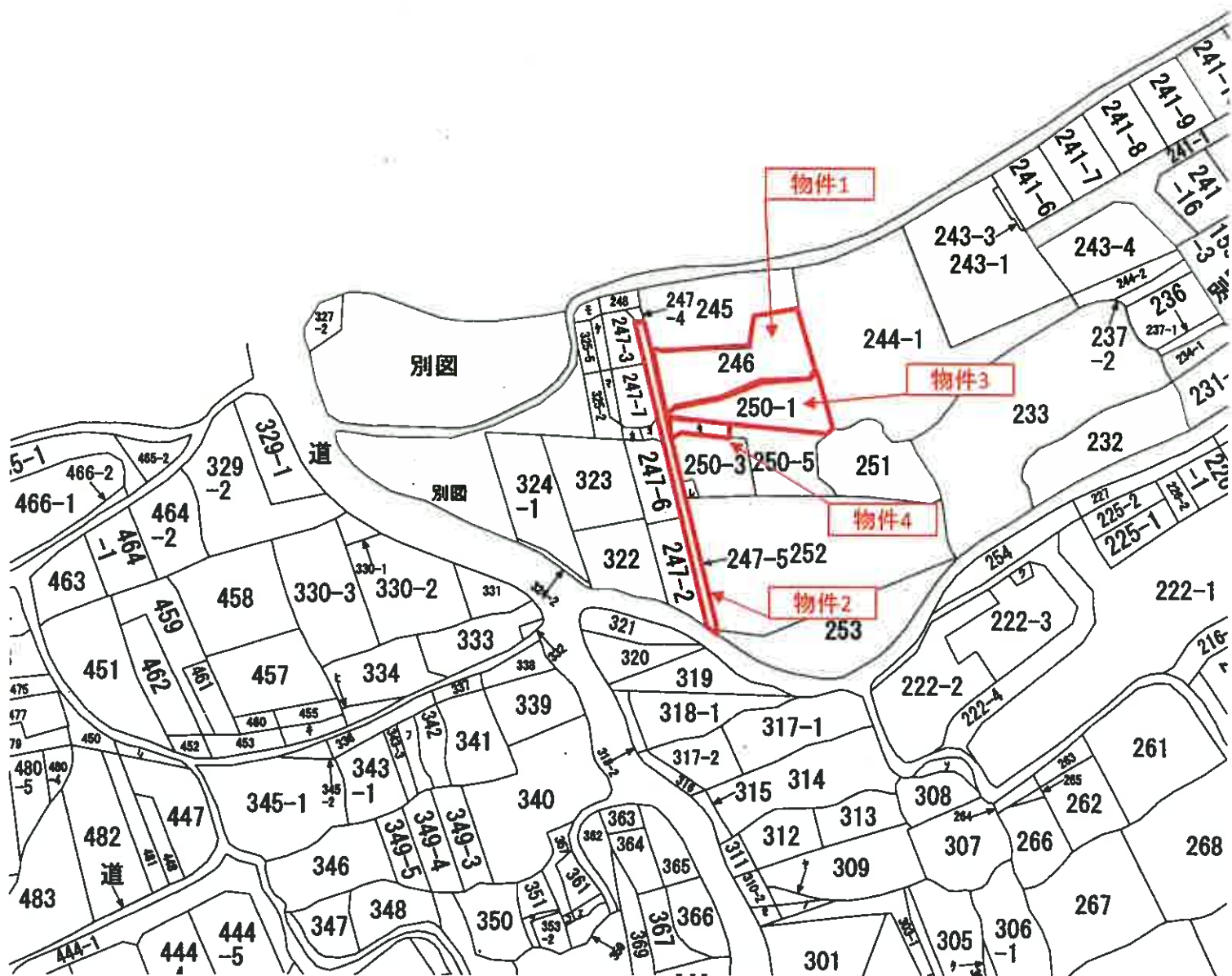
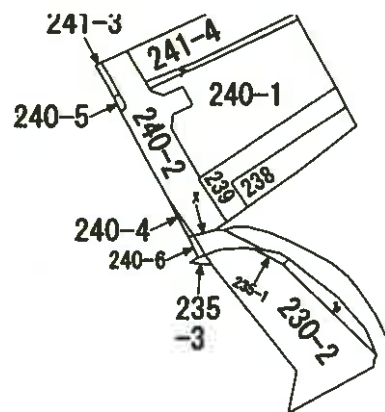
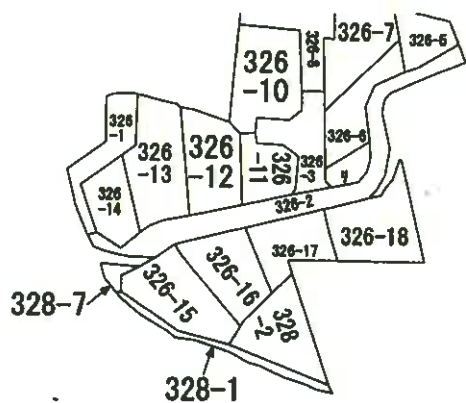
第6 参考価格資料

地価公示価格：熊本西-4
所在：熊本市西区島崎7丁目120番
価 格：37,700 円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「上熊本」駅まで約3.1km
価 格 時 点：令和6年1月1日
地 積：363 ㎡
供給処理施設：上水道、下水道
接 面 街 路：西側 4.0 m 市道
用 途 指 定 等：都市計画区域内（市街化区域）
第1種低層住居専用地域
建ぺい率 40%、容積率 80%
地 域 の 概 要：一般住宅の中にアパートが見られる既成住宅地域

第7 附属資料

1	位置図	1葉
2	公図写	1葉
3	地積測量図写	1葉
4	建物図面写	1葉
5	土地建物位置関係図	1葉
6	建物間取図	1葉
7	現況写真	4葉





縮尺不明

昭和25年7月4日登記 (1/2)

250

250-2, 250-3, 250-4,
250-5, 250-1

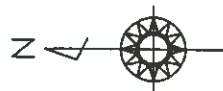
地 番

土地の所在
熊本市 equal 7丁目

会員専用

2葉中1

245



246

物件1

244

物件3

251

物件4

① 250-1

③ 250-3

② 250-2

④ 250-4

⑤ 250-5

(247-5)

物件2

252

境界線番号 ⑤...石鉄, ⑦...プラスチック板, ⑧...コンクリート板, ⑨...金属板, ⑩...アスファルト ()

申請人

作製者

(平成2年6月21日作製)

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印)

403108

105349 各階平面図

昭和33年1月29日登記
平成
建物図面

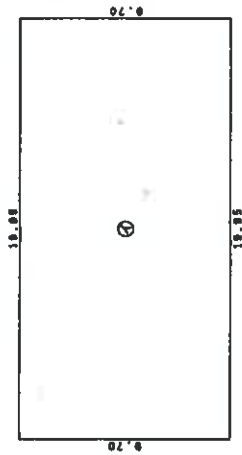
会員専用

建物図面写

物件5

家屋番号	246
建物の所在	熊本市島崎7丁目246番地

1階

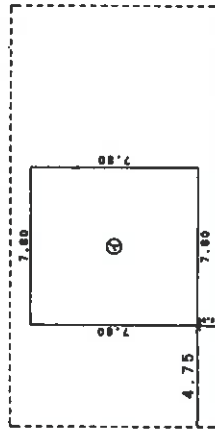


求積法

$$\textcircled{1} 19.95 \times 9.70 = 193.5150$$

床面積 193.51m²

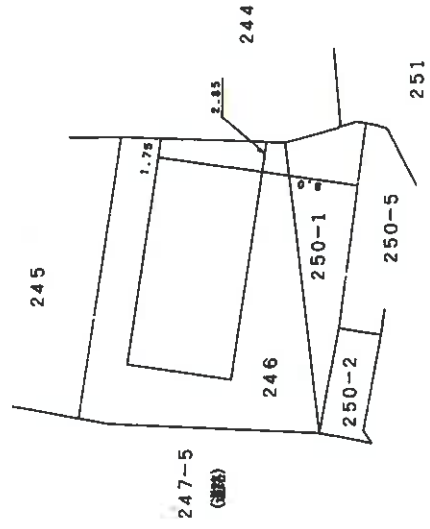
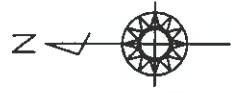
2階



求積法

$$\textcircled{2} 7.80 \times 7.60 = 59.2800$$

床面積 59.28m²



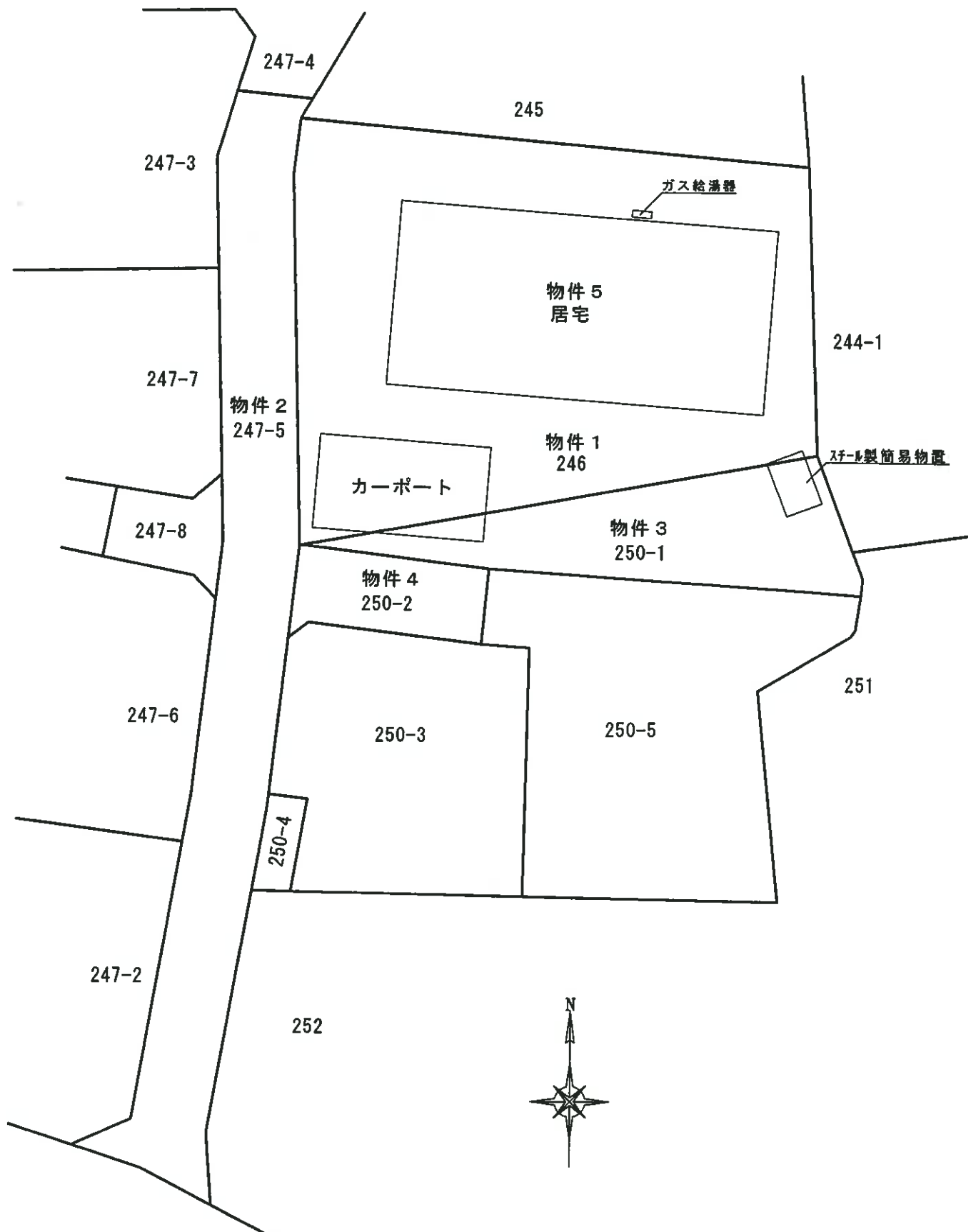
作製者

縮尺

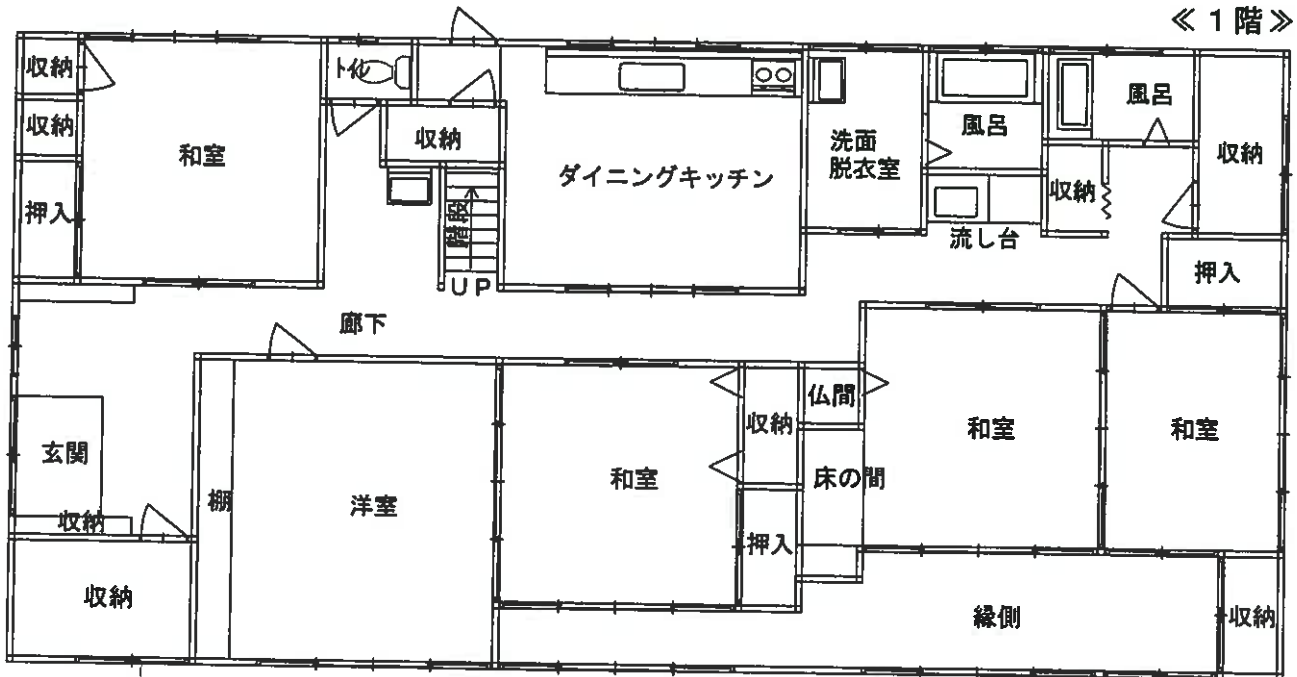
1/250

申請人

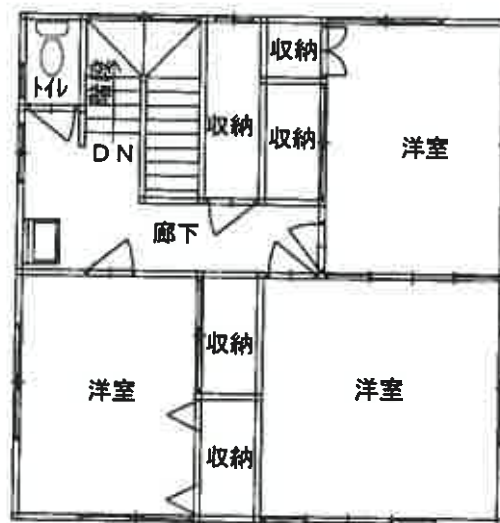
縮尺 1/500



《 1 階 》



《 2 階 》



①



物件(建物)南西方より撮影

②



物件(宅地部分)内部

③



物件5 内部

④



物件5 内部