

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 6 日
熊本地方裁判所民事第 1 部
裁判所書記官 梶 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 9 月 9 日から 令和 7 年 9 月 1 6 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 2 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 6 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 8 月 2 6 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 目 録

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区渡鹿五丁目 7 8 9 番地 1

建物の名称 プライムシティ熊本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡鹿五丁目 7 8 9 番 1 の 1 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 1 8 . 4 1 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 熊本市中央区渡鹿五丁目 7 8 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 1 0 . 2 5 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1 8 5 5 6 6 分の 2 1 0 0



物 件 明 細 書

令和 7 年 6 月 3 0 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 栴 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 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 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 2】

管理費等の滞納あり。

《 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

2 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区渡鹿五丁目 7 8 9 番地 1

建物の名称 プライムシティ熊本

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 渡鹿五丁目 7 8 9 番 1 の 1 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 18.41 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 熊本市中央区渡鹿五丁目 7 8 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1110.25 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 185566 分の 2100



令和6年(ヌ)第 42 号
令和6年12月11日受理
令和7年 5月16日提出

現況調査報告書(その2)

物件2



熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介

(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

2（一棟の建物の表示）

所 在 熊本市中央区渡鹿五丁目 7 8 9 番地 1

建物の名称 プライムシティ熊本

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 渡鹿五丁目 7 8 9 番 1 の 1 1 7

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 1 階部分 18.41 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 熊本市中央区渡鹿五丁目 7 8 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1110.25 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 185566 分の 2100

そ の 他 の 事 項

【物件2建物関係】

- 1 本件マンションの外観は写真1、2、物件2建物内部の状況は写真3ないし9のとおり
- 2 玄関ドアが固く、スムーズに開閉できない
- 3 内壁に2箇所、穴が空いている。また、クロスの損傷が多数見受けられる。
- 4 上下水道の接続はある。燃料は都市ガスである。

【本件マンションの管理関係】

- 1 マンション管理組合の名称：プライムシティ熊本管理組合
- 2 管理人室はあるが、令和5年6月末で管理員業務は終了し、週1日程度、共用部分の清掃が実施されている。
- 3 マンションの総戸数：88戸
- 4 駐車場の収容台数：9台（屋外平置9区画・使用料月額4,000円）。現在、空きが2区画ある。
- 5 駐輪場は無償で使用できる。
- 6 従物等として、備え付けの洋服ロッカーが存する（写真9）。

【隣地関係】登記記録に基づき、地番、地目、地積、所有者の順に記載

- | | |
|------------------------|------------------------|
| ①789番6、宅地、99.17㎡、私人名義 | ②789番8、宅地、6.50㎡、私人名義 |
| ③789番9、宅地、0.48㎡、私人名義 | ④791番2、宅地、180.25㎡、私人名義 |
| ⑤788番1、宅地、839.66㎡、私人名義 | ⑥788番3、公衆用道路、76㎡、内務省 |
| ⑦789番3、公衆用道路、155㎡、内務省 | ⑧789番5、宅地、59.50㎡、私人名義 |
| ⑨791番6、宅地、66.85㎡、私人名義 | ⑩794番2、宅地、317.35㎡、私人名義 |
| ⑪787番3、公衆用道路、69㎡、内務省 | ⑫786番3、公衆用道路、185㎡、内務省 |

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■管理会社担当者	1 本件建物に居住者はなく、完全な空家です。 2 本件建物の鍵について、当社で預かり保管はしていません。 3 管理費等の滞納額について、回答書には物件1と物件2の合算額を記載しています。 4 現在、本件マンション駐車場の空きが2区画ありますが、今のところ、使用希望者はいません。空き区画を越える使用希望者がいる場合は、抽選で使用者を決めることになります。 5 本件建物内の可動式洋服ロッカーは備付けの備品だと思います。

調 査 の 経 過 (物件 1、2 共通)		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年12月13日 (金) 9 : 05 - 9 : 30	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
6年12月23日 (月) 12 : 35 - 12 : 55	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年12月23日 (月) 16 : 05 - 16 : 15	当庁執行官室	管理会社担当者に対し、事情聴取 (電話) ・ 書面照会 (FAX)
6年12月23日 (月) : : :	当庁執行官室	債務者に対し、立入調査日等の通知書送付 (郵便)
7年1月8日 (水) 16 : 05 - 16 : 15	当庁執行官室	熊本市地図情報サービス (HP) で接道状況調査
7年1月9日 (木) 9 : 30 - 10 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影
7年5月15日 (木) 9 : 00 - 9 : 10	玉名支部執行官室	管理会社担当者に対し、補充の事情聴取 (電話)

(特記事項)

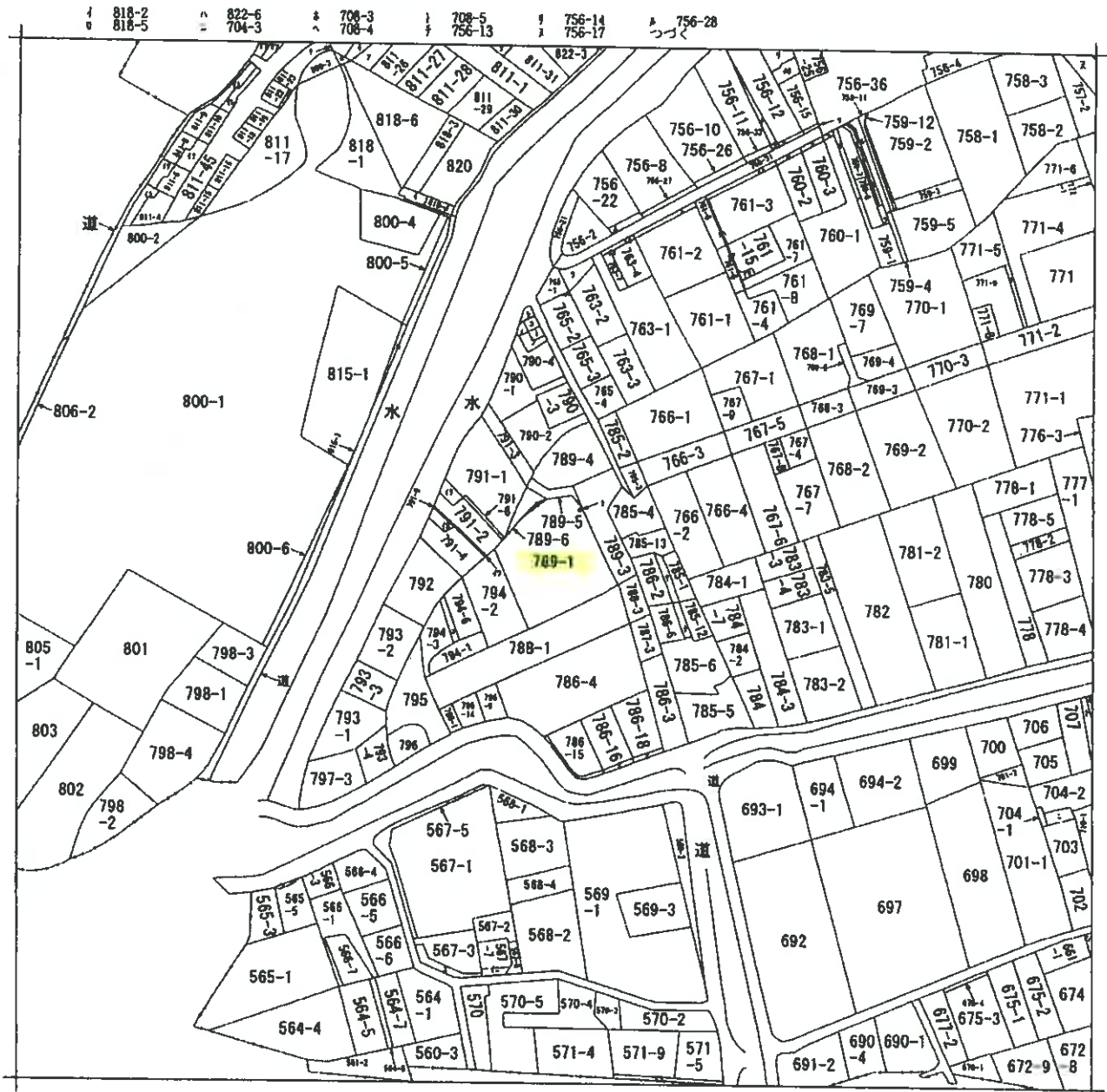
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

■ 令和 7 年 1 月 9 日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
なお、非居住物件であることから、立会人は付さなかった。

☐ 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	所在	熊本市中央区渡鹿五丁目				地番	789番1			
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				備考付年月日(原図)		補記事項	方位不明			

請求番号：12-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

公 図 写 し A3判をA4判に縮小

7 756-29
 7 756-30
 7 756-34
 7 759-6
 7 759-9
 7 759-10
 7 759-13
 7 759-14
 7 760-4
 7 760-5
 7 760-6
 7 761-10
 7 763-5
 7 765-5
 7 771-10
 7 785-7
 7 785-8
 7 789-8
 7 789-9
 7 790-6
 7 794-5
 7 811-21
 7 811-24
 7 811-25
 7 811-32
 7 811-40
 7 790-8
 7 790-7
 7 790-5
 7 790
 7 786-19
 7 786-17
 7 786-11
 7 567-4
 7 565-6
 7 819-2
 7 815-2
 7 661-2
 7 567-6
 7 756-37
 7 761-12
 7 761-11
 7 761-13
 7 761-14
 7 763-8
 7 763-6
 7 791-7
 7 791-5
 7 791-8
 7 571-6
 7 811-7
 7 811-12
 7 811-14
 7 811-13
 7 811-11
 7 811-5
 7 811-3

登記年月日：平成3年2月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小

昭和33年1月24日登記

504521

測量図

地番 789-8 789-1

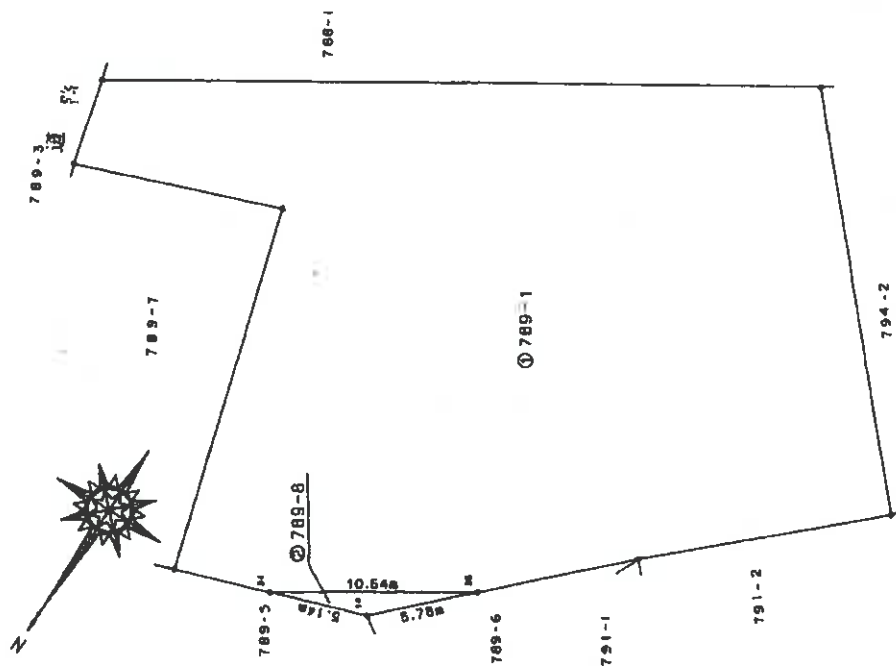
土地の所在 東京都港区5丁目

会員専用

地番 ⑦789-8	X	Y	Y _{n+1} -Y _n	X _n (Y _{n+1} -Y _n -1)
14	91.857	78.331	8.916	818.997012
34	93.556	83.182	-4.065	-380.305140
35	87.752	74.266	-4.851	-425.684952
積算値				
				13.006920
				5.5034600
				6.50 m ²

地番 ⑦789-1	公積	889.25
合計面積	6.5034600	
積算値	882.7465400	
地積	882.74 m ²	

地番	公積	積算値
⑦789-1		882.74 m ²
⑦789-8		6.50 m ²



境界線 ⑤...石積 ⑥...コンクリート積 ⑦...土積 ⑧...鉄筋コンクリート積 ⑨...鉄筋コンクリート積 ⑩...鉄筋コンクリート積 ⑪...鉄筋コンクリート積 ⑫...鉄筋コンクリート積 ⑬...鉄筋コンクリート積 ⑭...鉄筋コンクリート積 ⑮...鉄筋コンクリート積 ⑯...鉄筋コンクリート積 ⑰...鉄筋コンクリート積 ⑱...鉄筋コンクリート積 ⑲...鉄筋コンクリート積 ⑳...鉄筋コンクリート積 ㉑...鉄筋コンクリート積 ㉒...鉄筋コンクリート積 ㉓...鉄筋コンクリート積 ㉔...鉄筋コンクリート積 ㉕...鉄筋コンクリート積 ㉖...鉄筋コンクリート積 ㉗...鉄筋コンクリート積 ㉘...鉄筋コンクリート積 ㉙...鉄筋コンクリート積 ㉚...鉄筋コンクリート積 ㉛...鉄筋コンクリート積 ㉜...鉄筋コンクリート積 ㉝...鉄筋コンクリート積 ㉞...鉄筋コンクリート積 ㉟...鉄筋コンクリート積 ㊱...鉄筋コンクリート積 ㊲...鉄筋コンクリート積 ㊳...鉄筋コンクリート積 ㊴...鉄筋コンクリート積 ㊵...鉄筋コンクリート積 ㊶...鉄筋コンクリート積 ㊷...鉄筋コンクリート積 ㊸...鉄筋コンクリート積 ㊹...鉄筋コンクリート積 ㊺...鉄筋コンクリート積 ㊻...鉄筋コンクリート積 ㊼...鉄筋コンクリート積 ㊽...鉄筋コンクリート積 ㊾...鉄筋コンクリート積 ㊿...鉄筋コンクリート積

作業者 中野人 縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会)

登記年月日 平成3年2月28日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和3年2月28日登記
平成3年2月28日

504522

測量図

地番 789-9-9
土地の所在 熊本県熊本市東区5丁目

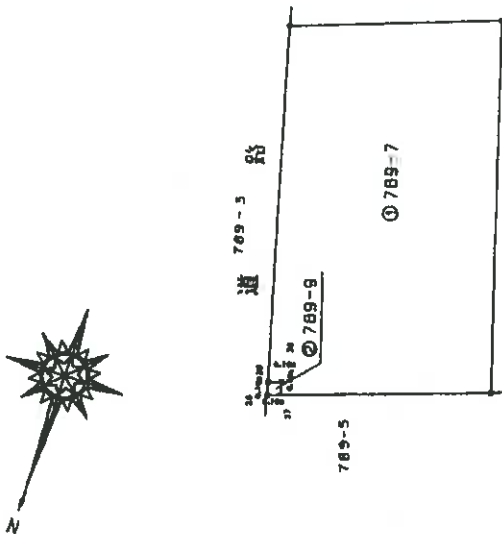
会員専用

印

地番	②789-9	X	Y	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n-1} -Y _{n-1})
37	98.784	98.107	0.478	47.218752	
26	99.015	98.768	0.844	83.568660	
36	98.339	98.951	-0.478	-47.006042	
38	98.106	98.290	-0.844	-82.801464	
			積算値	0.979906	
			面積	0.4899530	
			地積	0.48 m ²	

地番	①789-7	X	Y
公積	228.00		
合計面積	0.4899530		
面積	227.510470		
地積	227.51 m ²		

地番	①789-7	X	Y
①789-7		227.51 m ²	
②789-9		0.48 m ²	



作製者 [Redacted]

縮尺 1/250

(熊本県土地測量士会所属)

登記年月日：平成3年10月31日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

205139

各 階 平 面 図

平成 3 年 10 月 31 日 登記

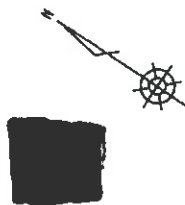
建 物

登録番号 建 屋 5 丁 目
789番1の117

建物の所在 熊本市渡尾5丁目789番地1

会員専用

A3判をA4判に縮小



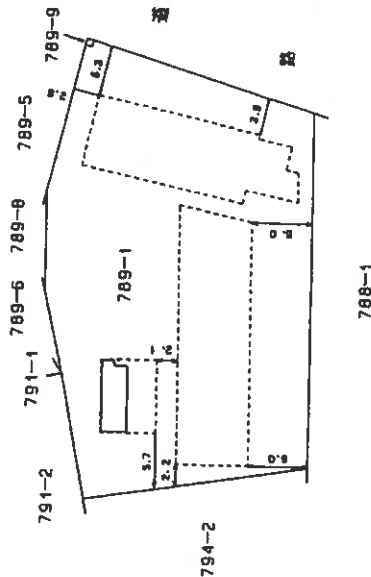
求 積 表

$$6.78 \times 2.62 = 17.7636$$

$$0.51 \times 1.27 = 0.6477$$

合 計 18.4113

床 面 積 18.41 m²



建物の存する部分1階

作 製 者

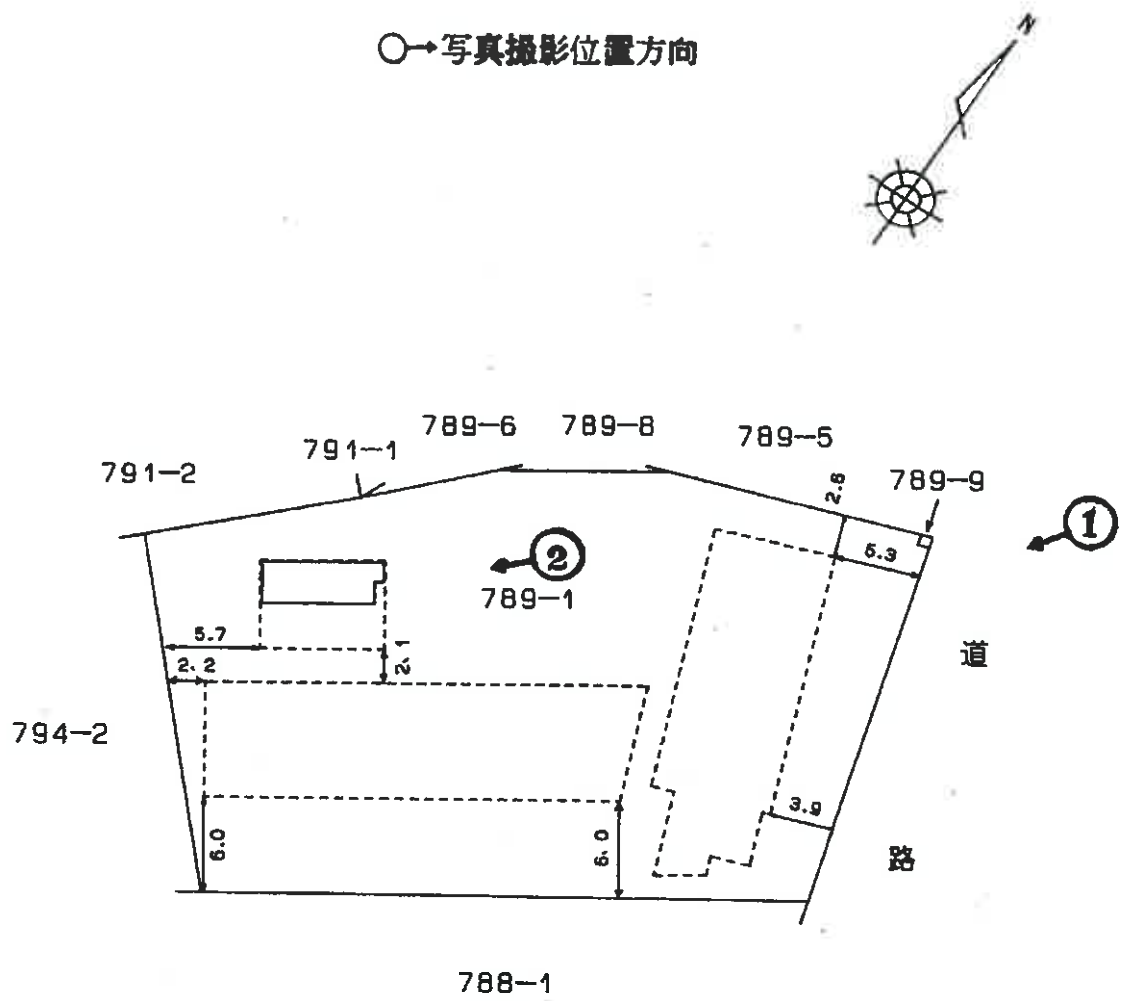
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

建物配置図



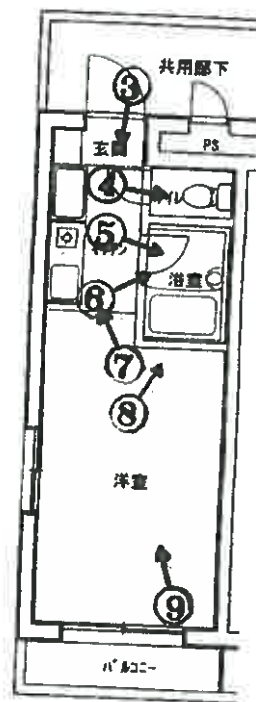
建物の存する部分 1 階

(10 枚目)

令和 6 年 (又) 第 42 号
建物間取図 (物件 2)



○→写真撮影位置方向



【1階】 117

(11 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

以下、物件2建物内部



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



令和6年(ヌ)第42号
令和7年1月9日 現地調査
令和7年6月3日 評価
(物件2)

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

物件番号	評 価 額
物件 2	金 1,170,000 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
2	所 在 在 建 物 の 名 称	(一棟の建物の表示) 熊本市中央区渡鹿五丁目789番地1 プライムシティ熊本	
	家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	(専有部分の建物の表示) 渡鹿五丁目789番1の117 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 1階部分 18.41㎡	
	土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	(敷地権の目的である土地の表示) 1 熊本市中央区渡鹿五丁目789番1 宅地 1110.25㎡	
	土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	(敷地権の表示) 1 所有権 185566分の2100	

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	J R 豊肥本線「東海学園前」駅の西方、約 1.1 km (直線距離)。 最寄バス停「江南病院前」の北東方、約 300 m (道路距離)。	
付 近 の 状 況	戸建住宅、共同住宅等が見られる住宅地域。	
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、市街化区域 第2種中高層住居専用地域 60% 200% — — (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画 地 条 件	登記数量 1110.25 m ² の概ね整形な画地で、地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	東側が現況幅員約 5.5～6.5 m 程度(本件敷地権の目的である土地 の前面付近)の舗装市道に接面している。	
土地の利用状況等	マンション(プライムシティ熊本)の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 下 水 道：あり(熊本市上下水道局へ確認) 都 市 ガ ス：あり(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。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地である「渡鹿遺跡群」に該当している。 (熊本市文化財課へ確認)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	プライムシティ熊本
建物の用途	共同住宅（総戸数88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）：平成3年10月22日新築 経過年数：34年 経済的残存耐用年数：16年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張り、吹付タイル
設備等	エレベーター：有（1基） 階段：2ヶ所
建物の品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：有（プライムシティ熊本管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社東急コミュニティー 管理形態：管理人なし（週1日程度の清掃業務のみ）
管理の状況	普通程度
特記事項	駐車場は敷地内に9台分（平置）が確保されている。 （現況調査報告書を参照）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	1階(117) 主要開口部の方位：南西
床 面 積	18.41㎡(登記面積)
間 取 り	ワンルーム(添付の建物間取図を参照) バルコニー：有(添付の建物間取図を参照)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床 :フローリング等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、下水道、都市ガス
保守管理の状態	玄関ドアが開閉不良の他、内壁や天井のビニールクロスの裂け目や内壁の破損箇所(穴)が見られる等、保守管理の状態はやや劣る。
管 理 費 等	管理費：4,000円(月額) 修繕積立金：1,000円(月額) 滞納額：460,000円(令和6年12月24日現在) (以上、現況調査報告書を参照)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	空家の状況となっている。(現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	従物等として、洋服ロッカーが存する。(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を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

I 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、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
242,000	18.41	0.25	1,114,000

イ 専有面積：登記数量を採用

ウ 現価率

経過年数34年、経済的残存耐用年数16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-30%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

$$\text{現価率} = [0.05 + (1 - 0.05) \times (16\text{年} / 50\text{年})] \times (1 - 0.30) = 0.25$$

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
84,300	1.00	1110.25	1.00	2100/185566	1,059,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 熊本中央-13

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$83,500 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/100 = 84,300 \text{ 円/㎡}$$

◇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：必要なし

◇地域格差：なし

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：登記上の敷地権割合による

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
1,114,000	1,059,000	0.99	2,151,000

ウ 個別格差：階層 -3%、位置 +2%、 $0.97 \times 1.02 = 0.99$

Ⅱ 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
115,000	0.99	18.41	2,096,000

ア 基準階の比準価格：類似マンションの取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差：階層 -3%、位置 +2%、 $0.97 \times 1.02 = 0.99$

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。本件においては、積算価格と比準価格の概ね中庸値を採用し、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	2,151,000	1.00	2,151,000
② 比 準 価 格	2,096,000	1.00	2,096,000
③ 調整後の価格	2,124,000 円		

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の決定

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並びにその他の控除減価(敷金等)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(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
2,124,000	1.00	0.80	0.69	1.00	1,170,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

エ 滞納管理費等相当額の減価

本件売却により回収される滞納額と代金納付に至るまでの期間等を総合的に考慮のうえ査定。

オ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

地価公示価格（熊本中央-13）

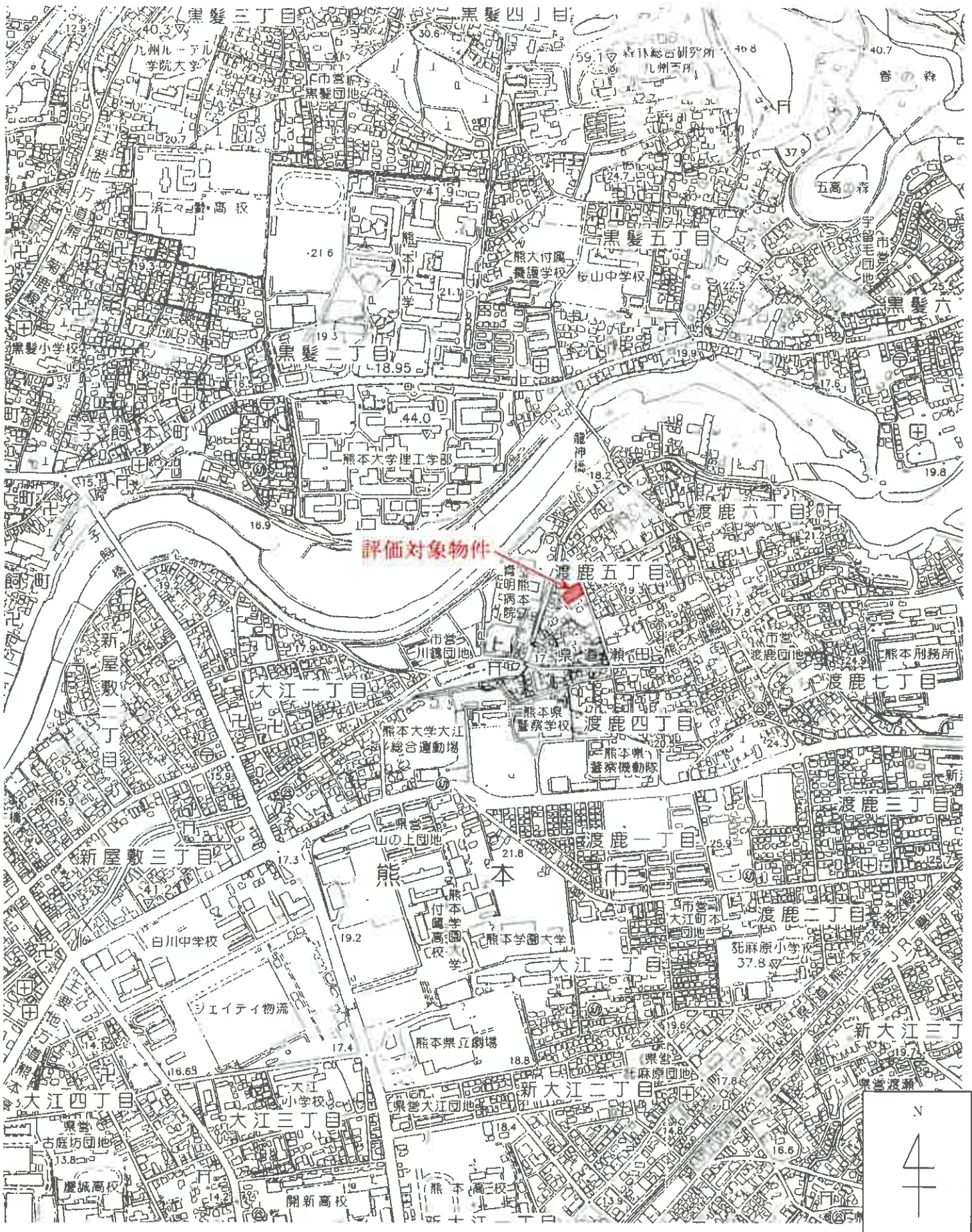
所 在：熊本市中央区渡鹿5丁目767番9
価 格：83,500円/m²
位 置：JR豊肥本線「東海学園前」駅の西方、約1.6km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：171m²
供給処理施設：水道、ガス、下水道がある
接 面 街 路：南東側が幅員約5.5m市道に接面
用 途 指 定 等：第2種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
地 域 の 概 要：一般住宅のほかにアパート等が混在する住宅地域

第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

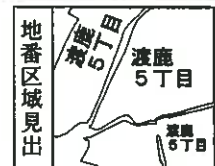
以 上

位置図



熊本市役所「1:10,000 熊本市全図」を引用

[この図面は縮小しています]



請 求 分	所 在	熊本市中央区渡鹿五丁目				地 番	789番1			
出 力 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	

登記年月日：平成3年10月31日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

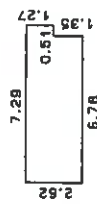
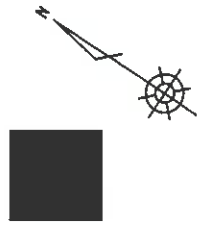
205139

各階平面図

平成3年10月31日登記
建物図面

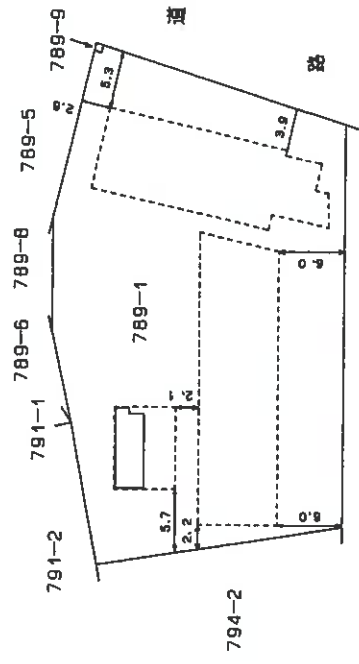
家屋番号	渡鹿5丁目 789番1の117
建物の所在	熊本市渡鹿5丁目789番地1

会員専用



求積表

6.78	×	2.62	=	17.7636
0.51	×	1.27	=	0.6477
合 計				18.4113
床面積				18.41 m²



建物の存する部分1階

作製者	総尺 1/250	申請人	総尺 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す]



【1階】 117

現況写真

一棟の建物



一棟の建物

現況写真

専有部分

