

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月30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 6年 5月14日から 令和 6年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月27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 6年 6月10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 6年 4月30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

1 所 在 熊本市西区花園六丁目179番地1

家屋 番号 179番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.98平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.98平方メートル



物件明細書

令和 6年 2月28日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 西 嶋 順 子

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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】

- ・本件建物の敷地に関連して、建物収去・土地明渡訴訟における原告勝訴判決が確定している。
- ・本件建物につき、その敷地利用権はない。

《 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 熊本市西区花園六丁目179番地1

家屋 番号 179番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル
2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.98平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.98平方メートル



令和5年(ヌ)第50号
令和5年12月27日 受理
令和6年1月23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 熊本市西区花園六丁目179番地1

家屋 番号 179番1

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき2階建

床 面 積 1階 59.62平方メートル

2階 59.62平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.98平方メートル

符 号 2

種 類 車庫

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床 面 積 17.98平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	熊本市西区花園6丁目28番21号
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である。 <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)。 <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件主たる建物を住居(空き家)として、附属建物を車庫として各使用している。 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物関係 (附属建物に関しては5枚目「その他の事項」に記載) 1 ライフラインは、電気、水道、ガス、すべて供給停止されている。 2 占有について、水道及びガスの供給契約は以前B名義で行われていたが、現在は供給が停止されており、建物内にBの占有を窺わせるものは特段存在しないことから、所有者であるAが本件建物を空き家状態で占有しているものと認めた。 3 建築時期について、建築計画概要書によれば工事完了予定日は平成29年7月30日とあるが、CがA及びBに対し、下記目的外土地の明渡しを求めた熊本地方裁判所令和4年(ワ)第399号の第3回口頭弁論調査(判決)によれば、平成29年11月ころとある。 4 熊本市の上下水道が敷設されており、平成30年12月15日から令和5年2月3日まで供給されていたが、現在は供給停止されている。当時の供給契約者は上記のとおりBである。なお、下水道の受益者負担金はない。 5 台所や浴室等の熱源としては、プロパンガスが平成30年11月12日から令和5年1月20日まで使用されていた。現在は供給停止されている。なお、供給契約者はBである。 6 玄関ポーチは、タイルが貼られることなく、コンクリートブロックむき出しのままであり、1階洋室や西側玄関の床板の一部が貼られていない等、建物は未完成の状態であるが、浴室や台所は、数年程度使用された形跡がある(写真1, 3, 7, 8)。 7 雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。 8 従物等として、ガス給湯器が存する(写真2)。
執行官保管の仮 処 分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 建物配置図のとおり

目的外土地の概況(その1)(物件1関係)		
1	所 在	熊本市西区花園六丁目
	地 番	179番1
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	291.24平方メートル(■全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(C)
	その他の事項	1 本件主たる建物の敷地部分である(写真1)。 2 北側は市道に面している。 3 周辺一帯は、北側が低く南側が高い急傾斜地である。上記市道と179番1土地とは高低差が約4mあり、その間には間知ブロックが設置されている(写真4, 5, 6)。 4 179番1と南側隣接地との高低差は約2mあり、その間にも間知ブロックが設置されている(写真2)。なお、179番1の土地は土砂災害危険区域には含まれていない。 5 北側には、本件建物の附属建物である掘り込み車庫が2か所に存する(写真4, 5, 6)。 6 熊本地震による土地の被害は特に認められない。 7 隣接地の調査結果は次のとおりである。 ① 熊本市西区花園六丁目179番2 宅地 352.26平方メートル 私人名義 ② 同179番3 宅地 6.58平方メートル 私人名義 ③ 同182番1 畑 612平方メートル 私人名義
2	所 在	熊本市西区花園六丁目
	地 番	182番4
	地 目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □
	地 積	6.58平方メートル(■全部 □約 平方メートル)
	所 有 者	□建物所有者 ■その他の者(C)
	その他の事項	1 北側の市道から上記敷地に至る階段部分である(写真4)。 2 階段の傾斜は急であり、タイルの破損が数か所にみられる。 3 179番1の土地と同様に、土砂災害危険区域には含まれていない。

目的外土地の概況(その2)(物件1関係)	
■関係人(■ D (Cの代理人弁護士)) □ ()の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 ■無権限
占有開始時期	平成29年11月ころ
最初の契約等	契約日 年 月 日
	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主 <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
	借主 <input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
地代・支払時期等	毎 金 円(毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(令和 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない 熊本地方裁判所令和4年(ワ)第399号 建物收去土地明渡請求事件 ■ある <input type="checkbox"/> 係属中 ■終局(令和5年1月23日原告勝訴、同年2月10日確定)
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり
	<p>1 本件建物所有者であるA、及び水道ガスの供給契約者であったBに対し、通知書を投函して接触を試みたが、通知書はなくなっているものの、両名から応答はなく、事情聴取できなかった。</p> <p>2 目的外土地(1, 2)に関する敷地利用権については、Dの陳述及び本件競売申立書に添付された上記訴訟の判決書によれば、AはCとの間に何らの契約も締結しておらず、無権限であると認められる。</p>

その他の事項

■ 物件1附属建物関係

- 1 179番1の土地に設置された掘り込み車庫である。固定資産評価証明書によれば、昭和61年に建築されている。
- 2 内部には、自転車や工事用資材等が置かれている。
- 3 特筆すべき損傷等は見受けられない。

関係人の陳述等

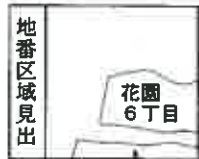
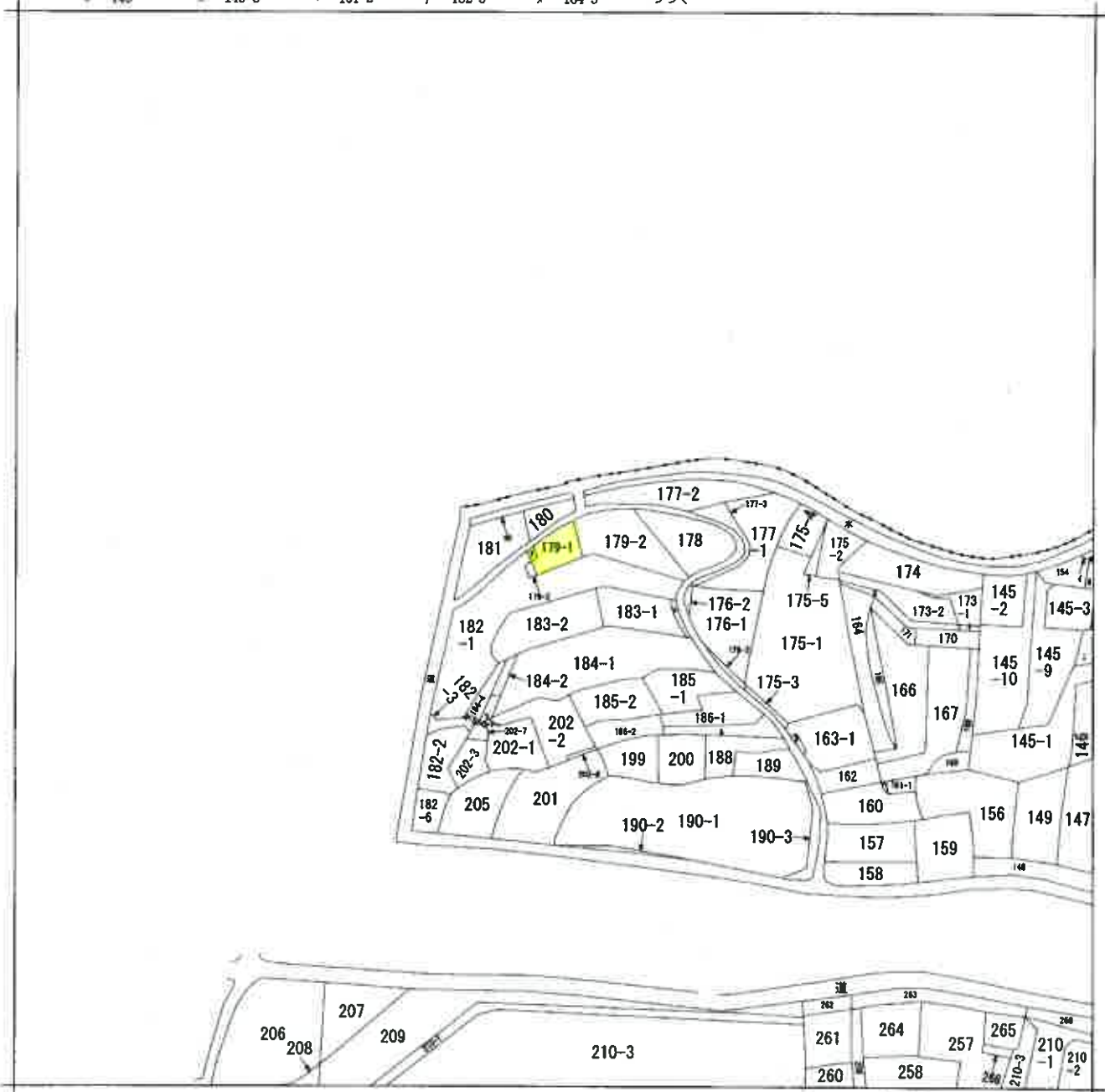
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	1 本件建物の居住者らしい人を見かけたことはあります。何年ころだったか忘れましたが、本件建物ができて間もなくのころでした。 2 その人と会話をしたことはなく、名前も知りません。一、二度見かけただけで、その後、人の出入りは見ていません。
■ ガス供給業者	当社は、本件建物にガス供給設備を設置しています。契約者はBさんで、平成30年11月12日に供給を開始しましたが、料金の滞納により、令和5年1月20日に供給を停止しました。
■ D (申立債権者Cの代理人弁護士)	目的外土地の利用に関して、その所有者であるCは、Aとの間に賃貸借等の契約は締結していません。AにはCに対抗する何らの占有権原もありません。Aは、無権限で目的外土地を占有しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R5年12月28日(木) 9:00 ~ 9:10	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R5年12月28日(木) 9:45 ~ 10:20	熊本地方法務局	公函等交付申請
R6年1月10日(水) 11:00 ~ 11:15	物件所在地	近隣者から事情聴取、調査期日通知書投函、 ガス取扱業者から電話聴取。
R6年1月10日(水) 14:25 ~ 14:30	熊本市上下水道局	水道関係供給状況について照会書提出
R6年1月10日(水) 15:35 ~ 15:45	熊本市役所	建築指導課で建築計画概要書写し交付申請
R6年1月11日(木) 8:30 ~ 8:35	当庁	熊本県防災マップ閲覧
R6年1月12日(金) 9:10 ~ 9:15	熊本市役所	建築指導課で建築計画概要書写し受領
R6年1月15日(月) 9:25 ~ 9:30	当庁	債権者代理人から電話聴取
R6年1月15日(月) 15:20 ~ 16:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
R6年1月22日(月) 10:45 ~ 10:50	熊本市上下水道局	回答書受領
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 1 月 15 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

「公図写し」 目的外土地分

A3判をA4判に縮小

143-2 145-4 152 172-1 184-3 186-3
143 145-8 161-2 182-5 184-5 つづく



A 花園6丁目

請求部	所在	熊本市西区花園六丁目		地番	179番1			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系又は番号は記号	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

「公 函 写 し」 目的外土地分

A 3 判を A 4 判に縮小

ア 202-4
イ 202-5
ロ 172-2
エ 163-2
カ 182-4
ク 183-3

登記年月日：昭和58年4月8日

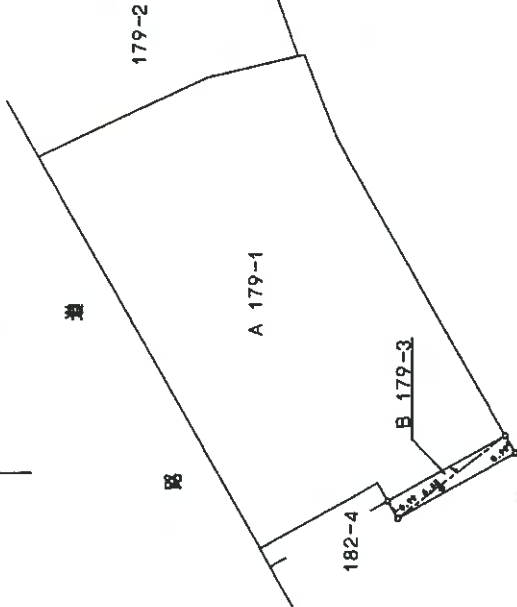
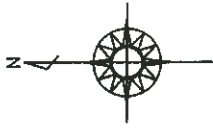
次頁に図面に関する変更内容を示す。

昭和58年4月8日 登記
 179番3.179-1 地積測量図

会員専用

512173

所在地 熊本市花園6丁目



地番 B 179-3			
No.	幅	高さ	面積
1	6.65	0.99	6.5835
2	6.65	0.99	6.5835
3	6.65	13.1670	87.6650
4	6.65	6.51850	43.3270
5	6.65	6.51850	43.3270
6	6.65	6.51850	43.3270
7	6.65	6.51850	43.3270
8	6.65	6.51850	43.3270
9	6.65	6.51850	43.3270
10	6.65	6.51850	43.3270
11	6.65	6.51850	43.3270
12	6.65	6.51850	43.3270
13	6.65	6.51850	43.3270
14	6.65	6.51850	43.3270
15	6.65	6.51850	43.3270
16	6.65	6.51850	43.3270
17	6.65	6.51850	43.3270
18	6.65	6.51850	43.3270
19	6.65	6.51850	43.3270
20	6.65	6.51850	43.3270
21	6.65	6.51850	43.3270
22	6.65	6.51850	43.3270
23	6.65	6.51850	43.3270
24	6.65	6.51850	43.3270
25	6.65	6.51850	43.3270
26	6.65	6.51850	43.3270
27	6.65	6.51850	43.3270
28	6.65	6.51850	43.3270
29	6.65	6.51850	43.3270
30	6.65	6.51850	43.3270
31	6.65	6.51850	43.3270
32	6.65	6.51850	43.3270
33	6.65	6.51850	43.3270
34	6.65	6.51850	43.3270
35	6.65	6.51850	43.3270
36	6.65	6.51850	43.3270
37	6.65	6.51850	43.3270
38	6.65	6.51850	43.3270
39	6.65	6.51850	43.3270
40	6.65	6.51850	43.3270
41	6.65	6.51850	43.3270
42	6.65	6.51850	43.3270
43	6.65	6.51850	43.3270
44	6.65	6.51850	43.3270
45	6.65	6.51850	43.3270
46	6.65	6.51850	43.3270
47	6.65	6.51850	43.3270
48	6.65	6.51850	43.3270
49	6.65	6.51850	43.3270
50	6.65	6.51850	43.3270

地番 A 179-1	
面積	合計面積
231.24650	231.24650
231.24650	231.24650

縮尺 1/250

申請人

(熊本県土地家屋調査士会)

昭和 年 月 日作製

作製者 土地家屋調査士

登記年月日：昭和61年3月3日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

目的外土地(2)分

A 3判をA 4判に縮小

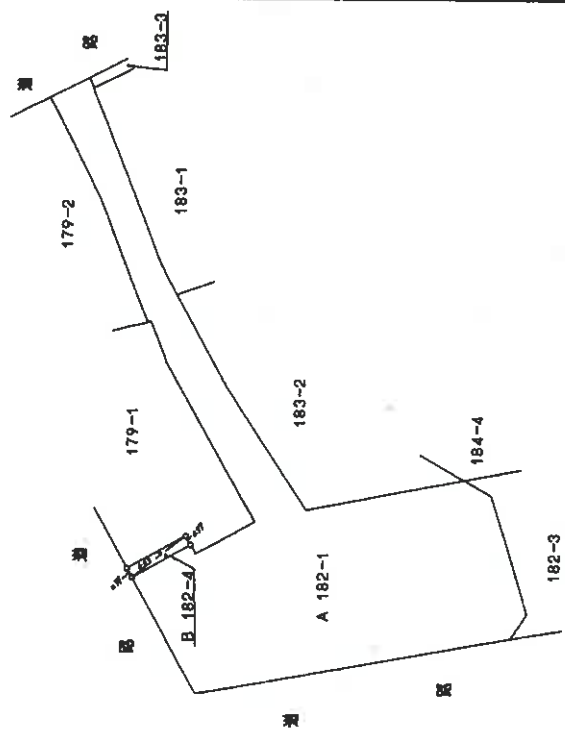
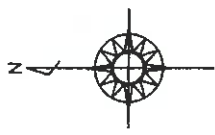
A

昭和61年3月3日登記
平成
182番4、(2)-1
地積測量図

会員専用

512176

土地の所在
熊本市花園6丁目



地番 B 182-4			
NO.	座標	高さ	積算面積
1	6.45	0.99	6.5335
2	6.45	0.99	6.5335
3	6.45	0.99	13.1670
4	6.45	0.99	6.5335
5	6.45	0.99	6.5335
6	6.45	0.99	6.5335
7	6.45	0.99	6.5335
8	6.45	0.99	6.5335
9	6.45	0.99	6.5335
10	6.45	0.99	6.5335
11	6.45	0.99	6.5335
12	6.45	0.99	6.5335
13	6.45	0.99	6.5335
14	6.45	0.99	6.5335
15	6.45	0.99	6.5335
16	6.45	0.99	6.5335
17	6.45	0.99	6.5335
18	6.45	0.99	6.5335
19	6.45	0.99	6.5335
20	6.45	0.99	6.5335
21	6.45	0.99	6.5335
22	6.45	0.99	6.5335
23	6.45	0.99	6.5335
24	6.45	0.99	6.5335
25	6.45	0.99	6.5335
26	6.45	0.99	6.5335
27	6.45	0.99	6.5335
28	6.45	0.99	6.5335
29	6.45	0.99	6.5335
30	6.45	0.99	6.5335
31	6.45	0.99	6.5335
32	6.45	0.99	6.5335
33	6.45	0.99	6.5335
34	6.45	0.99	6.5335
35	6.45	0.99	6.5335
36	6.45	0.99	6.5335
37	6.45	0.99	6.5335
38	6.45	0.99	6.5335
39	6.45	0.99	6.5335
40	6.45	0.99	6.5335
41	6.45	0.99	6.5335
42	6.45	0.99	6.5335
43	6.45	0.99	6.5335
44	6.45	0.99	6.5335
45	6.45	0.99	6.5335
46	6.45	0.99	6.5335
47	6.45	0.99	6.5335
48	6.45	0.99	6.5335
49	6.45	0.99	6.5335
50	6.45	0.99	6.5335

地番 A 182-1			
NO.	座標	高さ	積算面積
1	6.45	0.99	6.5335
2	6.45	0.99	6.5335
3	6.45	0.99	6.5335
4	6.45	0.99	6.5335
5	6.45	0.99	6.5335
6	6.45	0.99	6.5335
7	6.45	0.99	6.5335
8	6.45	0.99	6.5335
9	6.45	0.99	6.5335
10	6.45	0.99	6.5335
11	6.45	0.99	6.5335
12	6.45	0.99	6.5335
13	6.45	0.99	6.5335
14	6.45	0.99	6.5335
15	6.45	0.99	6.5335
16	6.45	0.99	6.5335
17	6.45	0.99	6.5335
18	6.45	0.99	6.5335
19	6.45	0.99	6.5335
20	6.45	0.99	6.5335
21	6.45	0.99	6.5335
22	6.45	0.99	6.5335
23	6.45	0.99	6.5335
24	6.45	0.99	6.5335
25	6.45	0.99	6.5335
26	6.45	0.99	6.5335
27	6.45	0.99	6.5335
28	6.45	0.99	6.5335
29	6.45	0.99	6.5335
30	6.45	0.99	6.5335
31	6.45	0.99	6.5335
32	6.45	0.99	6.5335
33	6.45	0.99	6.5335
34	6.45	0.99	6.5335
35	6.45	0.99	6.5335
36	6.45	0.99	6.5335
37	6.45	0.99	6.5335
38	6.45	0.99	6.5335
39	6.45	0.99	6.5335
40	6.45	0.99	6.5335
41	6.45	0.99	6.5335
42	6.45	0.99	6.5335
43	6.45	0.99	6.5335
44	6.45	0.99	6.5335
45	6.45	0.99	6.5335
46	6.45	0.99	6.5335
47	6.45	0.99	6.5335
48	6.45	0.99	6.5335
49	6.45	0.99	6.5335
50	6.45	0.99	6.5335

境界線番号 ⑤...石積、⑦...プラスチック板、③...コンクリート板、⑥...金属板、④...銅板、②...新設

申請人 [Redacted] 縮尺 1/500

昭和61年3月1日 日作製

製作者 土地家屋調査士 [Redacted]

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：令和5年12月14日

各階平面図

建物図面

179番1

熊本市西区花園六丁目179番地1

家屋番号

建物の所在

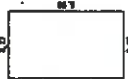
主である建物1階2階(各階同図)

求積数
 $10.92 \times 5.46 = 59.6232$
 床面積 59.62㎡



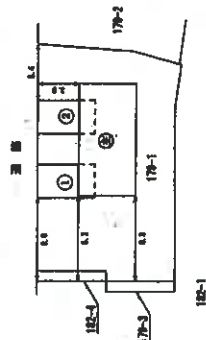
附属建物(符号1)

求積数
 $3.27 \times 5.50 = 17.9850$
 床面積 17.98㎡



附属建物(符号2)

求積数
 $3.27 \times 6.50 = 17.9850$
 床面積 17.98㎡



作成者

縮尺 1/250

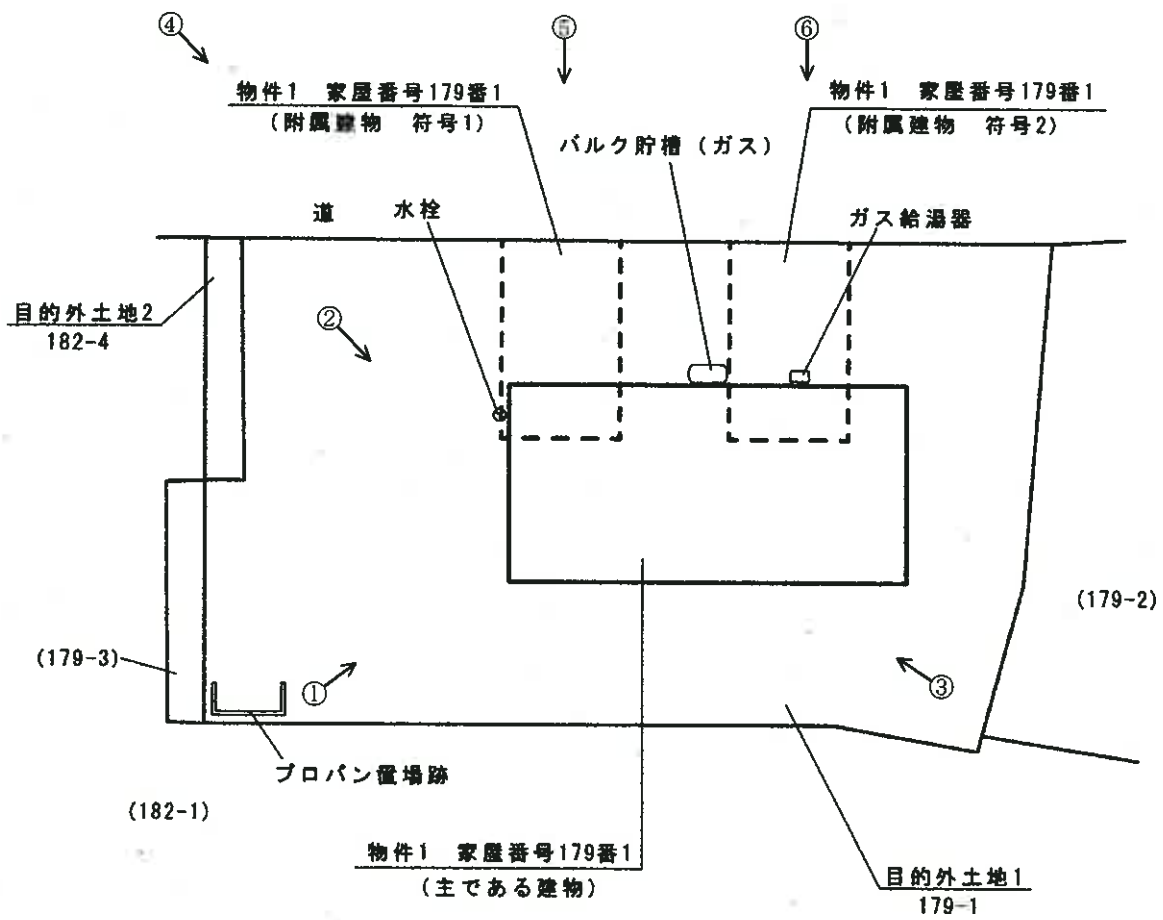
申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

令和5年(又)第50号
土地建物位置関係概略図

○→ は写真の位置方向を示す

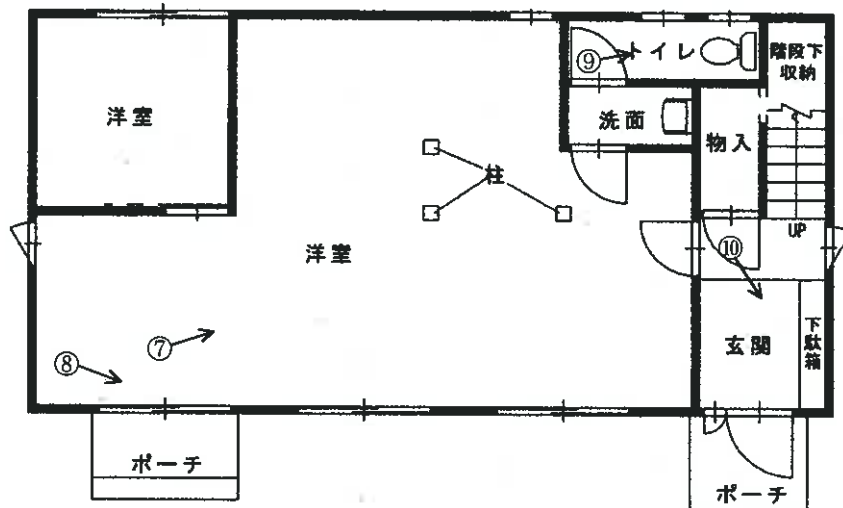


令和5年(又)第50号
間取図(物件1)

○→ は写真の位置方向を示す



主である建物 1F

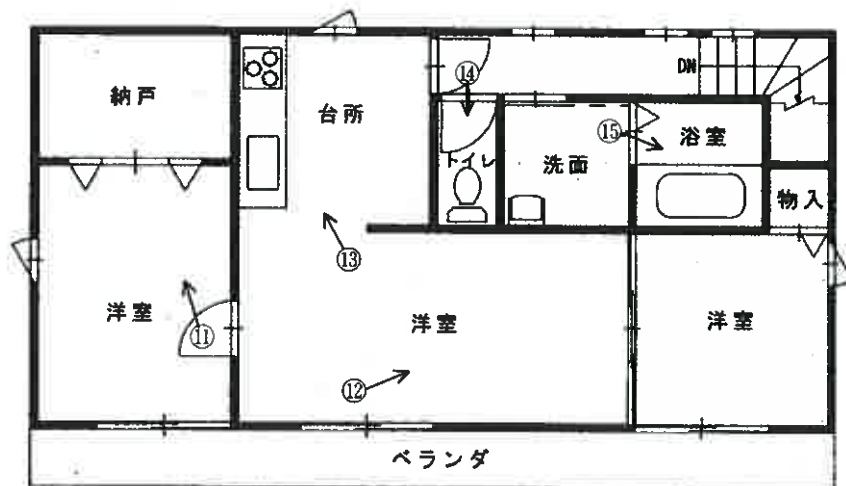


令和5年(又)第50号
間取図(物件1)

○→ は写真の位置方向を示す

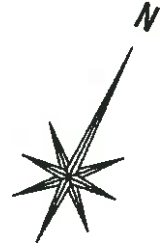


主である建物 2F



令和5年(又)第50号
間取図(物件1)

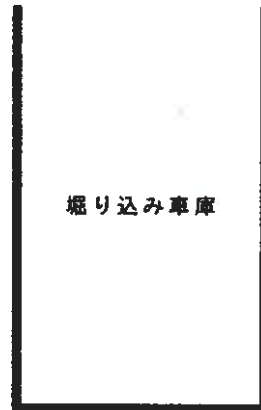
○→ は写真の位置方向を示す



附属建物 符号1



附属建物 符号2



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)

附属建物符号 1



(写真 6)

附属建物符号 2



(写真 7) 主建物 1階 洋室 未完成の床



(写真 8) 1階 未完成の西側玄関



(写真 9) 1階 トイレ



(写真 10)

1階

東側玄関



(写真 11)

2階

西側洋室



(写真 12)

2階

中央及び東側洋室



(写真 13)

2階 台所



(写真 14)

2階 トイレ



(写真 15)

2階 浴室



令和 5 年 (又) 第 50 号
令和 6 年 1 月 10 日 現地調査
令和 6 年 1 月 15 日 現地調査
令和 6 年 1 月 29 日 評価
(発行番号 80058 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士



村坂 亮

第1 評価額

物件1 (建物)	金 4,830,000 円
----------	---------------

- 1 上記評価額は、土地利用権等付建物としての評価額である。
- 2 従物等は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。

－ 以下余白 －

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	所在	熊本市西区花園六丁目179番地1	同左
	家屋番号	179番1	
	種類	居宅	
	構造	木造スレートぶき2階建	
	床面積	1階 59.62平方メートル 2階 59.62平方メートル <hr/> 119.24平方メートル	
	符 号	(附属建物) 1	同左
	種類	車庫	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	17.98平方メートル	
	符 号	(附属建物) 2	同左
	種類	車庫	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	
	床面積	17.98平方メートル	

— 以下余白 —

目的外土地1	所在地目積	在番目積	熊本市西区花園六丁目 179番1 宅地 291.24平方メートル	同左
目的外土地2	所在地目積	在番目積	熊本市西区花園六丁目 182番4 宅地 6.58平方メートル	同左
番号	特記事項			
1	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件1の主である建物は目的外土地1上に存する。なお、目的外土地2は目的外土地1に至る階段部分であり目的外土地1と一体として利用されている。 ・ 物件1の附属建物符号1及び附属建物符号2は掘り込み車庫であり、目的外土地1の北側部分に存する。 			

— 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（目的外土地1及び目的外土地2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「上熊本」駅の北西方・約1.7km（道路距離） 最寄バス停「花園」の南西方・約160m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅が多く見られる閑静な住宅地域である。	
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 建蔽率 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% 建築基準法第22条区域 外壁後退1m以上、高さの限度10m以下
画 地 条 件	南西側市道に対して間口約23.0m、奥行約13.0m、規模297.82㎡のほぼ長方形地である。	
接 面 道 路 の 状 況	北西側において、幅員約7.5mの市道（市道名：花園7丁目第7号線、建築基準法第42条第1項第1号に規定される道路）に概ね等高～約4.0m程度高く接面している。	
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のとおりである。 目的外土地1については、物件1の主である建物の敷地として利用されているほか、北側部分には掘り込み車庫として物件1・附属建物符号1及び附属建物符号2が存する。また、目的外土地2は目的外土地1へ出入りするための専用階段となっている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガス配管 なし（プロパンガス） 下水道 あり（特記事項②） <small>（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。</small>	
特 記 事 項	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地「経塚遺跡群」の範囲内である（熊本市文化財課への聴取に基づく）。</p> <p>②受益者負担金については平成9年に終了していることを確認した（熊本市上下水道局への聴取に基づく）。</p> <p>③南西部にブロック積造のガスボンベ置場跡が存する。</p> <p>④北東側隣接地（179番2）との間に約0.8mの高低差があり（対象地が高い）、また、南東側隣接地（182番1）との間には約2.0m、南西側隣接地（179番3）との間には約1.0mの高低差が各々存する（各々対象地が低い）。</p> <p>⑤境界北東部のブロック積が一部瓦解している（瓦解幅約5.5m）。</p> <p>⑥目的外土地1の一部は擁壁となっている（擁壁部分：約12%）。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等

①物件1（主である建物）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日（登記記載）：一部未完成。 ※大部分が平成29年11月頃に完成された可能性が高いこと等を鑑み（詳細は現況調査報告書を参照のこと）、当該時点を前提として経過年数等の判断を行うものとする。</p> <p>経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約19年</p>
仕 様	<p>構造：木造 屋根：スレート等 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング等 設備：電気、給排水衛生設備等</p>
床面積（現況）	<p>1階 59.62平方メートル 2階 59.62平方メートル <hr/> 119.24平方メートル</p> <p>「第3 目的物件」記載のとおり</p>
現況用途等	<p>現況用途：居宅 間取り：間取図（物件1）のとおり</p>
品 等	普通
保守管理の状態	<p>建物全体として概ね経年相応の状態と判断される。 なお、建物は未完成の状態であるが、2階部分の浴室及び台所等は数年程度使用された痕跡が窺える（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。</p>
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。

— 以下余白 —

<p>特 記 事 項</p>	<p>①玄関ホーチのタイルが貼られておらず、また、1階リビング及び西側玄関の床板の一部が貼られていない等建物は未完成の状態である（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。</p> <p>②建築確認が取得されていることを確認したが（建築確認日：平成29年4月18日、確認番号：第295010号）、建物は未完成であること等を踏まえ検査済証は確認できなかった。なお、建築確認時の建物形状について、現状の物件1とは異なる。この点、一般的に建築確認の内容と異なる建物が建築されている場合において、建物の増改築を行う際には建築基準法第12条第5項に基づく報告書の提出が必要となるが、熊本市建築指導課への聴取によると物件1に関して平成30年頃に同報告書が提出されているとのことである（詳細については熊本市建築指導課へ確認のこと）。</p> <p>③従物等として、ガス給湯器が存する。</p>
----------------	--

- 以下余白 -

②物件1（附属建物 符号1）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：新築年月日不詳（特記事項①） 経過年数：— 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断される。
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 根：鉄筋コンクリート造 壁：鉄筋コンクリート造 備：電気、給水設備等
床面積（現況）	17.98平方メートル 「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：間取図（物件1）のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	①従前建物の建築確認時において（建築確認日：平成1年10月24日、確認番号：第6636号）、既に建物（車庫）として記載されている事実を確認した。

— 以下余白 —

③物件1（附属建物 符号2）

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：新築年月日不詳（特記事項①） 経過年数：— 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断される。
仕 様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：鉄筋コンクリート造 壁：鉄筋コンクリート造 備：—
床面積（現況）	17.98平方メートル 『第3 目的物件』記載のとおり
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：間取図（物件1）のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応の劣化が認められる。
建物の利用状況	占有者及び占有状況は現況調査報告書のとおりである。
特 記 事 項	①従前建物の建築確認時において（建築確認日：平成1年10月24日、確認番号：第6636号）、既に建物（車庫）として記載されている事実を確認した。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- (1) 建付地価格（目的外土地1及び目的外土地2）
目的外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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地1	40,300	0.70	291.24	0.95	7,805,000
目的外 土地2	40,300	0.70	6.58	0.95	176,000
合計					7,981,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 熊本西-5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 35,400 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{99}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{86} & = & 40,300 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：方位等 +1%

◇地域格差： 街路条件（幅員等▲4%）
環境条件（居住環境等▲10%）
※地域格差率=0.96×0.90≒0.86

イ 個別格差： 画地条件（高低差等▲30%）
※個別格差率=0.70

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量した。

— 以下余白 —

(2) 建物価格 (物件1)

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
1 (主である建物)	150,000	119.24	0.62	11,089,000
1 (附属建物 符号1)	100,000	17.98	0.05	90,000
1 (附属建物 符号2)	100,000	17.98	0.05	90,000
合計				11,269,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

(主である建物)

経過年数6年、経済的残存耐用年数19年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法
(建物が未完成の状態であること等を考慮し▲20%の減価を妥当と判断)を併用して、
現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left\{ 1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{6 \text{ 年}}{25 \text{ 年}} \right\} \times (1 - 0.20) \approx 0.62$$

(附属建物 符号1)

経過年数等より経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5%程度の価値のみと判断した。

(附属建物 符号2)

経過年数等より経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5%程度の価値のみと判断した。

— 以下余白 —

2 評価額の判定

前記により求めた建物価格に、土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を実施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件1の土地利用権が及ぶ範囲を目的外土地1及び目的外土地2と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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
目的外 土地1	7,805,000	0.10	場所的利益	781,000
目的外 土地2	176,000	0.10	場所的利益	18,000
合計				799,000

ア 建付地価格：前記1 (1) で求めた建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を10%と査定した。

② 評価額

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	11,269,000	799,000	/	0.5	0.8	4,830,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：敷土地利用権が存しない建物のみ売却であること、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

- 以下余白 -

第6 参考価格資料

地価公示価格 (熊本西-5)
所 在 : 熊本市西区花園七丁目1951番10
価 格 : 35,400円/㎡
位 置 : JR鹿児島本線「上熊本」駅の北西方約2.5km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 224㎡
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 東4m市道
用途指定等 : 第1種低層住居専用地域
地域の概要 : 建蔽率40%/容積率80%
中規模一般住宅が多く見られる閑静な住宅地域

第7 付属資料

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・各階平面図写	1	葉
5	土地建物位置関係概略図	1	葉
6	間取図(物件1)	3	葉
7	現況写真	3	葉

以 上

位置図

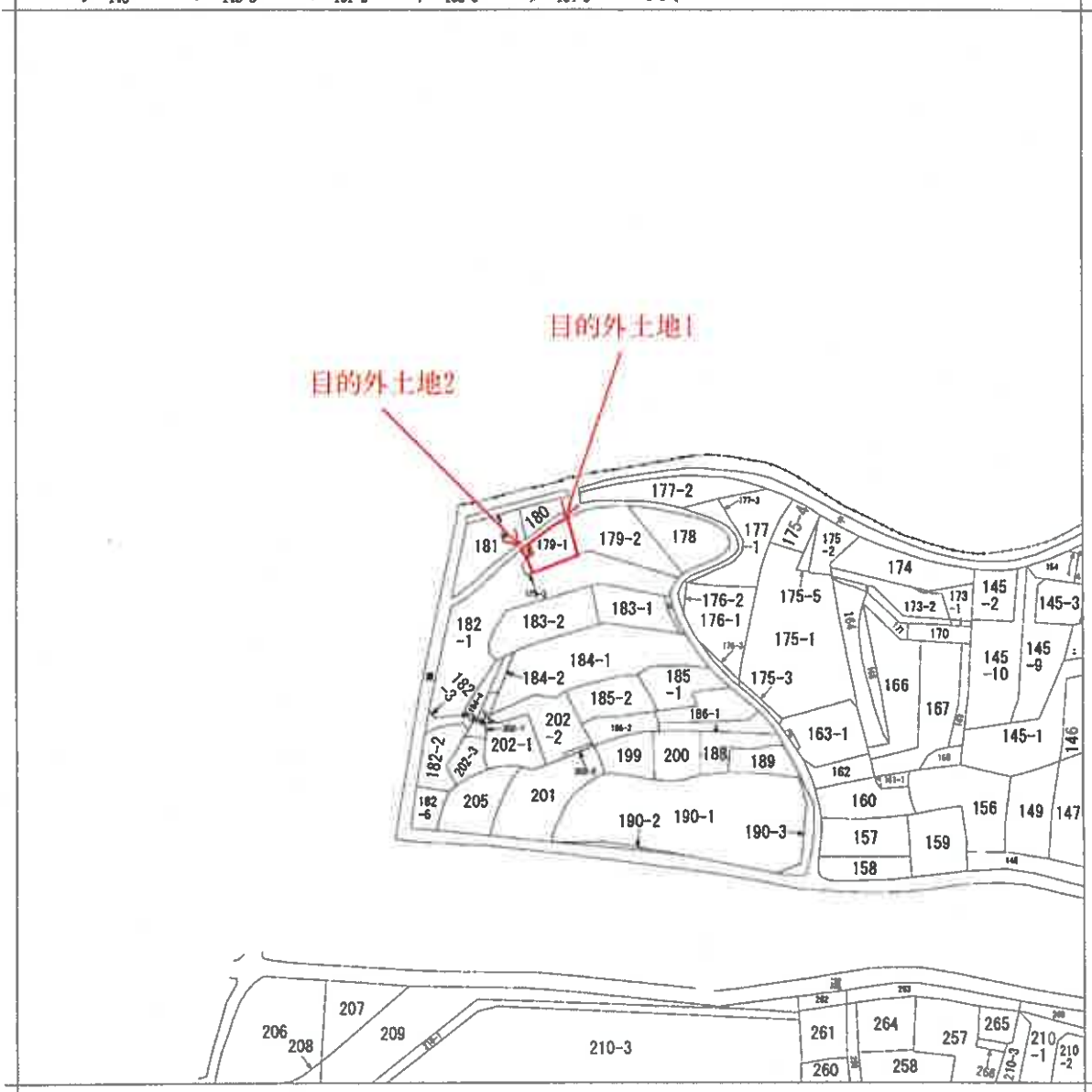


「1 : 10,000 熊本市 白図 写し」

【原本をA4サイズに縮小しています】

公 図 写

イ 106-2 ア 145-4 カ 152 キ 172-1 ク 184-3 コ 186-3
 オ 143 ケ 145-8 コ 161-2 ケ 182-5 コ 184-5 コ 186-3



請求部	所在	熊本市西区花園六丁目			地番	179番1		
出力尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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：6-1
(1/2)

公用

登記年月日：昭和58年4月8日

次回に図面に関する変更内容を示す。

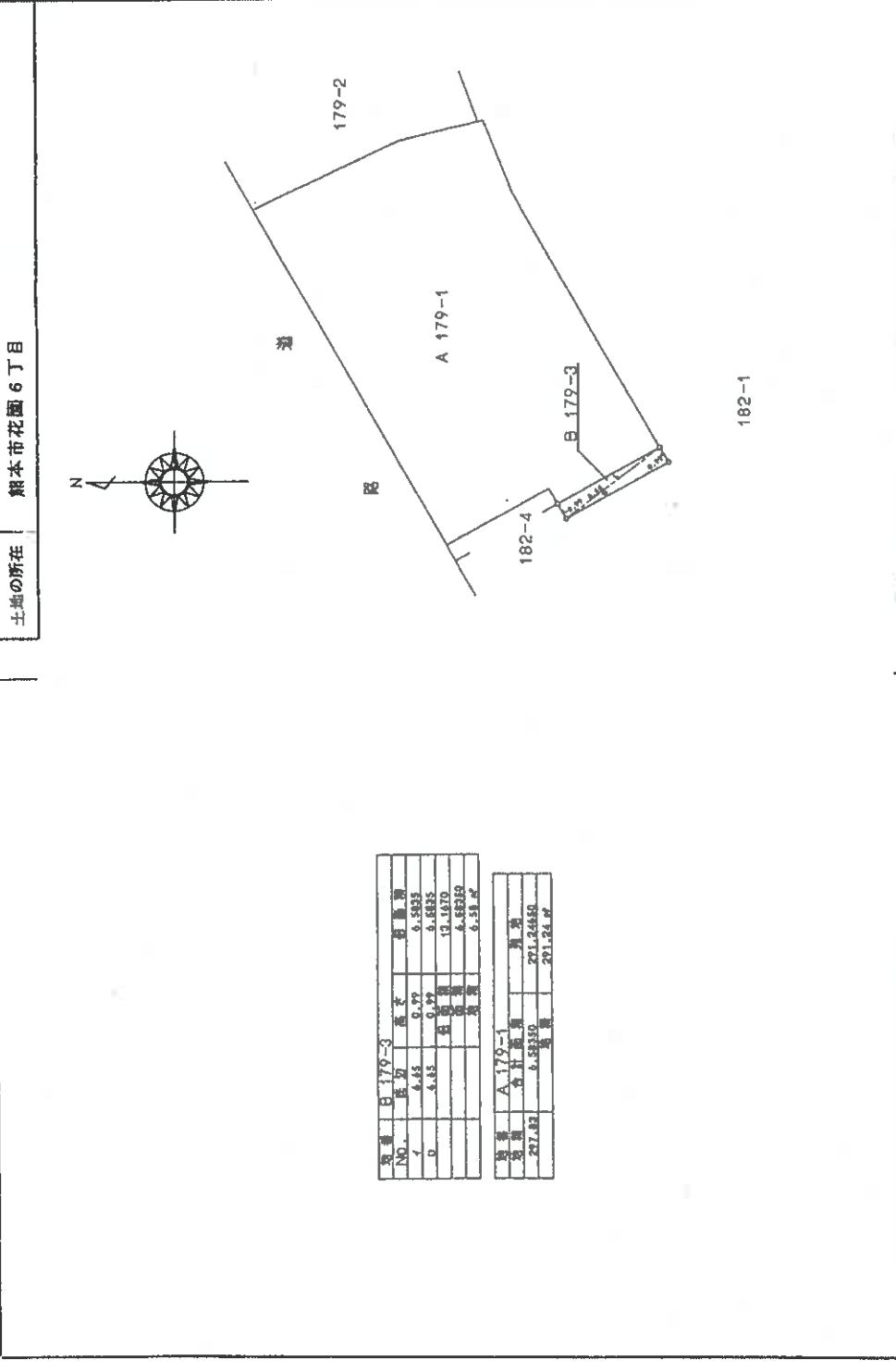
昭和58年4月8日登記
土地

512173

地番 179番3.179-1

土地の所在 潮本市花園6丁目

会員専用



測量日	179-3	高さ	積算量
No.	6.45	0.97	6.5835
D	6.85	0.97	6.6835
		積算量	13.1670
		積算量	6.6835
		積算量	6.5835

測量日	A 179-1	積算量
No.	6.5835	271.2465
D	6.85	291.24

作業者	
申請人	
縮尺	1/250

(潮本市土地家屋調査士会所属)

地積測量図写

[原本をA4サイズに縮小しています]

建物図面・各階平面図写

【原本をA4サイズに縮小しています】

登記年月日 令和5年12月14日

各階平面図

建物図面

179番1

熊本市西区花園六丁目179番地1

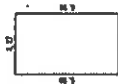
家屋番号

建物の所在

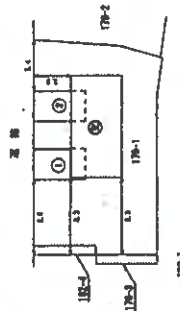
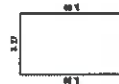
主である建物1階2階(住棟四型)
 床面積 10.92 x 5.46m = 59.6232
 延床面積 59.62㎡



附属建物(番号1)
 床面積 3.27 x 5.50m = 17.9850
 延床面積 17.98㎡



附属建物(番号2)
 床面積 3.27 x 5.50m = 17.9850
 延床面積 17.98㎡



作成者

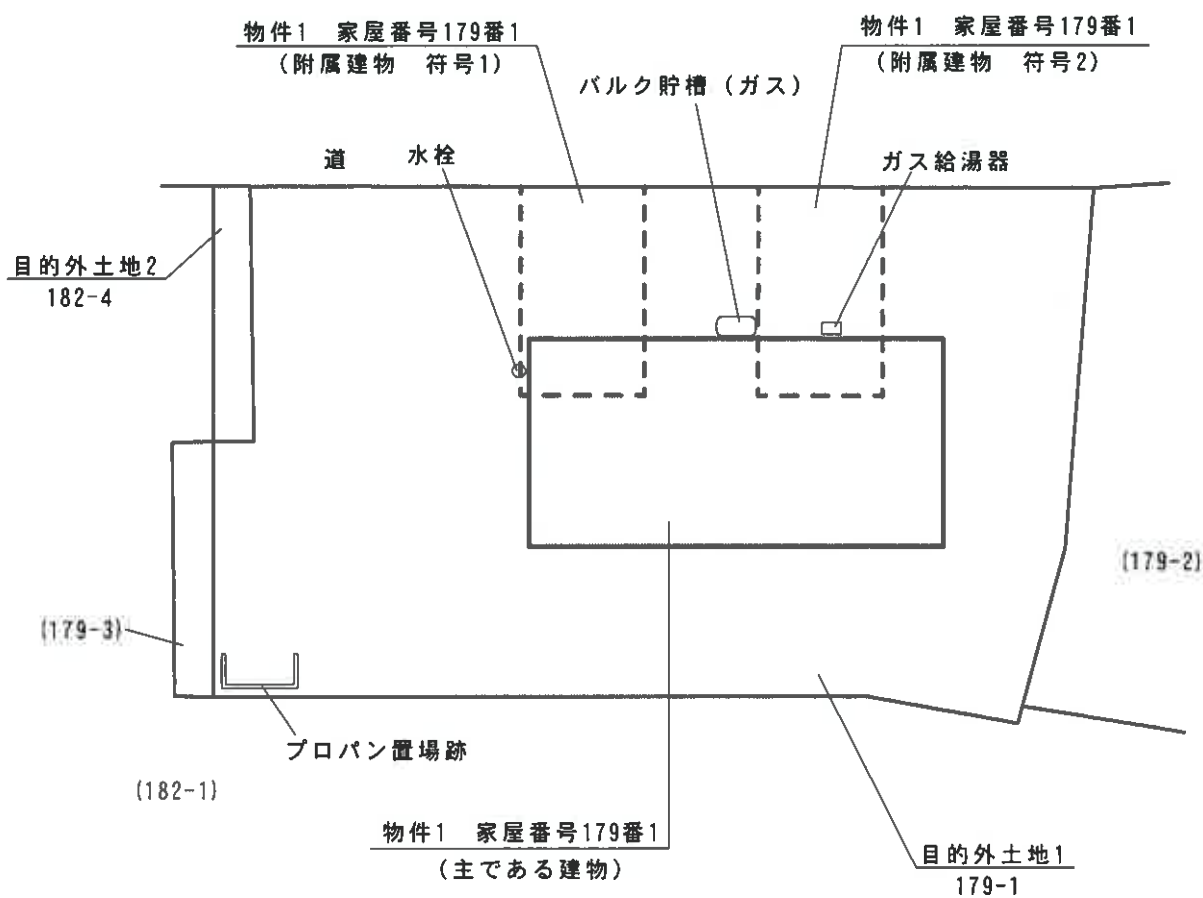
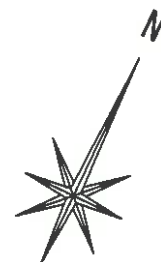
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(福岡県土地家屋調査士会)

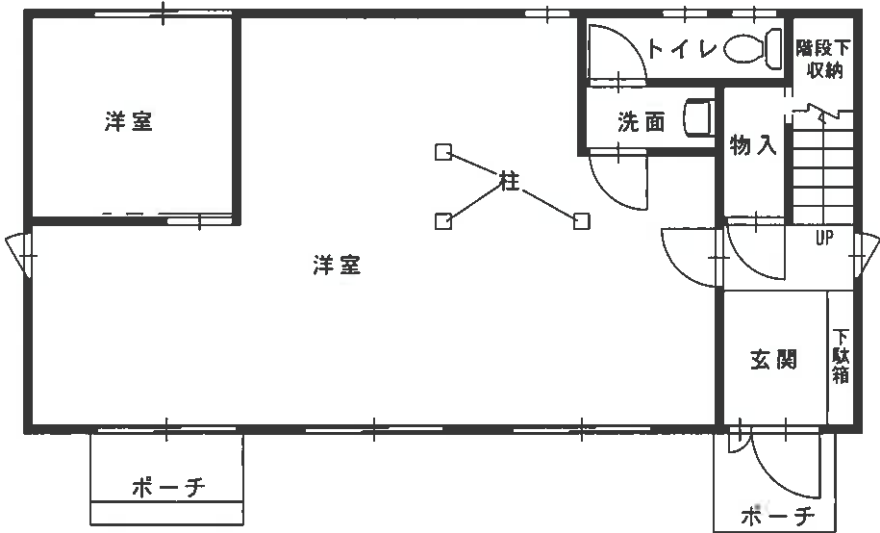
土地建物位置関係概略図



間取図（物件1）



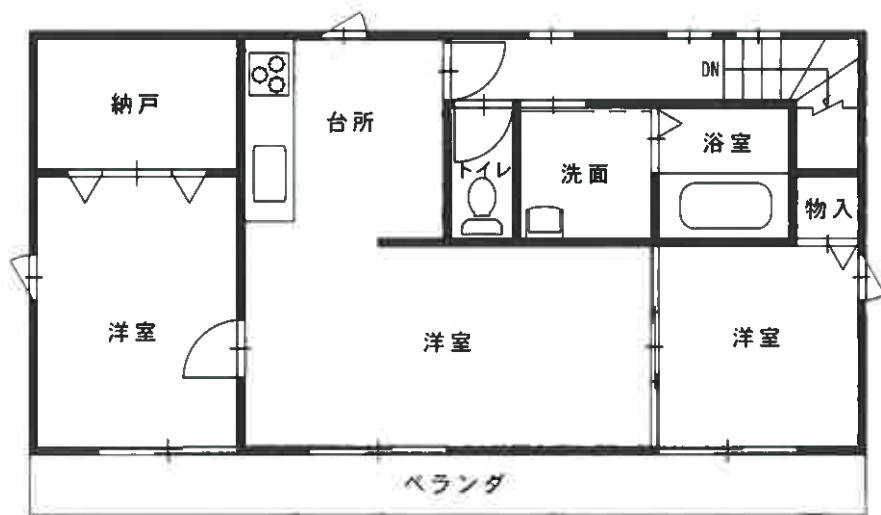
主である建物 1F



間取図（物件1）



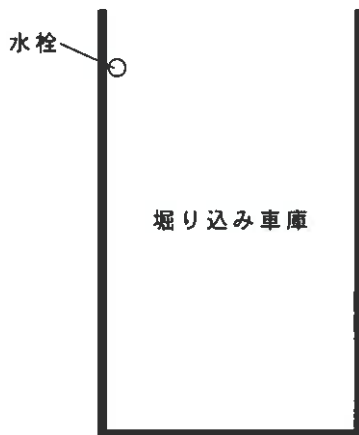
主である建物 2F



間取図（物件1）



附属建物 符号1



附属建物 符号2



現況写真



南西方より対象不動産を望む



北東方より対象不動産を望む



物件1（主である建物）：外観



物件1（主である建物）：内部



物件1 (附属建物 符号1)



物件1 (附属建物 符号2)