

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 椛 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 場 所	令和 6年 5月27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 6年 6月10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 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 熊本市南区幸田一丁目
地 番 365番4
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル
持分3分の1

2 所 在 熊本市南区幸田一丁目365番地4
家屋 番号 365番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.17平方メートル
2階 14.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約89.44平方メートル
2階 約25.27平方メートル

持分3分の1

3 所 在 熊本市南区幸田一丁目
地 番 365番1
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

持分6分の1



物件明細書

令和 5年10月 2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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件共有者A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】

売却対象外の土地(地番365番7、365番10、367番2)を通行のため無償で利用している。

【物件番号1～3】

本件土地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。

《 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 熊本市南区幸田一丁目
地 番 365番4
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

持分3分の1

2 所 在 熊本市南区幸田一丁目365番地4
家屋 番号 365番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.17平方メートル
2階 14.44平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 約89.44平方メートル
2階 約25.27平方メートル

持分3分の1

3 所 在 熊本市南区幸田一丁目
地 番 365番1
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

持分6分の1



令和5年(ヌ)第 23 号
令和5年 7月27日受理
令和5年 9月15日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所

執行官 田 口 浩 介 (印)

(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 熊本市南区幸田一丁目
地 番 365番4
地 目 宅地
地 積 211.57平方メートル

共有者 A 持分3分の1

2 所 在 熊本市南区幸田一丁目365番地4
家屋 番号 365番4
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 64.17平方メートル
2階 14.44平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 熊本市南区幸田一丁目
地 番 365番1
地 目 公衆用道路
地 積 69平方メートル

共有者 A 持分6分の1

不動産の表示	『物件目録』のとおり													
住居表示	熊本市南区幸田一丁目1番10号													
土地	物件 1、3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件3) <input type="checkbox"/> (物件)													
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地建物共有者ら <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者その他不特定多数の者ら 土地建物共有者らが物件1土地に下記建物を共有し、占有している。 土地共有者その他不特定多数の者らが、物件3を公衆用道路として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)													
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり													
建物	物件 2													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階 約89.44㎡(除却部分約4.56㎡、増築部分約29.83㎡) 2階 約25.27㎡(増築部分約10.83㎡)													
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者 A <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を住居として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)													
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり													
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[地方裁判所	支部	平成		年()第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり													

その他の事項

■物件1 土地

- 1 物件2 建物の敷地として使用されている。
- 2 隣地(365番5、同番6、368番1、同番2、370番16)との境界付近には、ブロック塀が設置されている(写真1、5)。
- 3 北東角に簡易物置(動産)が存する(写真5)。

■物件2 建物

- 1 外観は写真1、5、内部の状況は写真7ないし17のとおり
- 2 昭和63年から翌年にかけて、1階及び2階の南側が増築されている(Bの陳述)。
なお、1階の増築に伴い、既存部分の一部約4.56㎡が除却されていると思われる(本件評価人の調査結果)。
- 3 経年劣化が進み、1階和室の畳床が全体的に緩んでいる。
- 4 1階居室の複数箇所に雨漏りの痕跡が見受けられる(写真8参照)。
- 5 2階居室等の内壁に複数のクラックが生じている(写真17参照)。
- 6 上下水道の引込みはある。熱源はプロパンガスである。
- 7 従物等として、ベランダ、庇、下屋、ガス給湯器及び不使用の太陽熱温水器が存する(写真1、4、5、6)。

■物件3 土地

- 1 写真1～3のとおり、舗装された私道である。
- 2 東側を走る市道に至るには、目的外の私道3筆(365番7、同番10、367番2)を経由する必要があるが、Aは上記私道3筆の持分を有していない。
- 3 現状でAは上記私道3筆を無償で通行しているが、買受人は上記私道の所有者から通行料を請求される可能性がある。

■隣接する土地・公道に至る土地は次のとおり

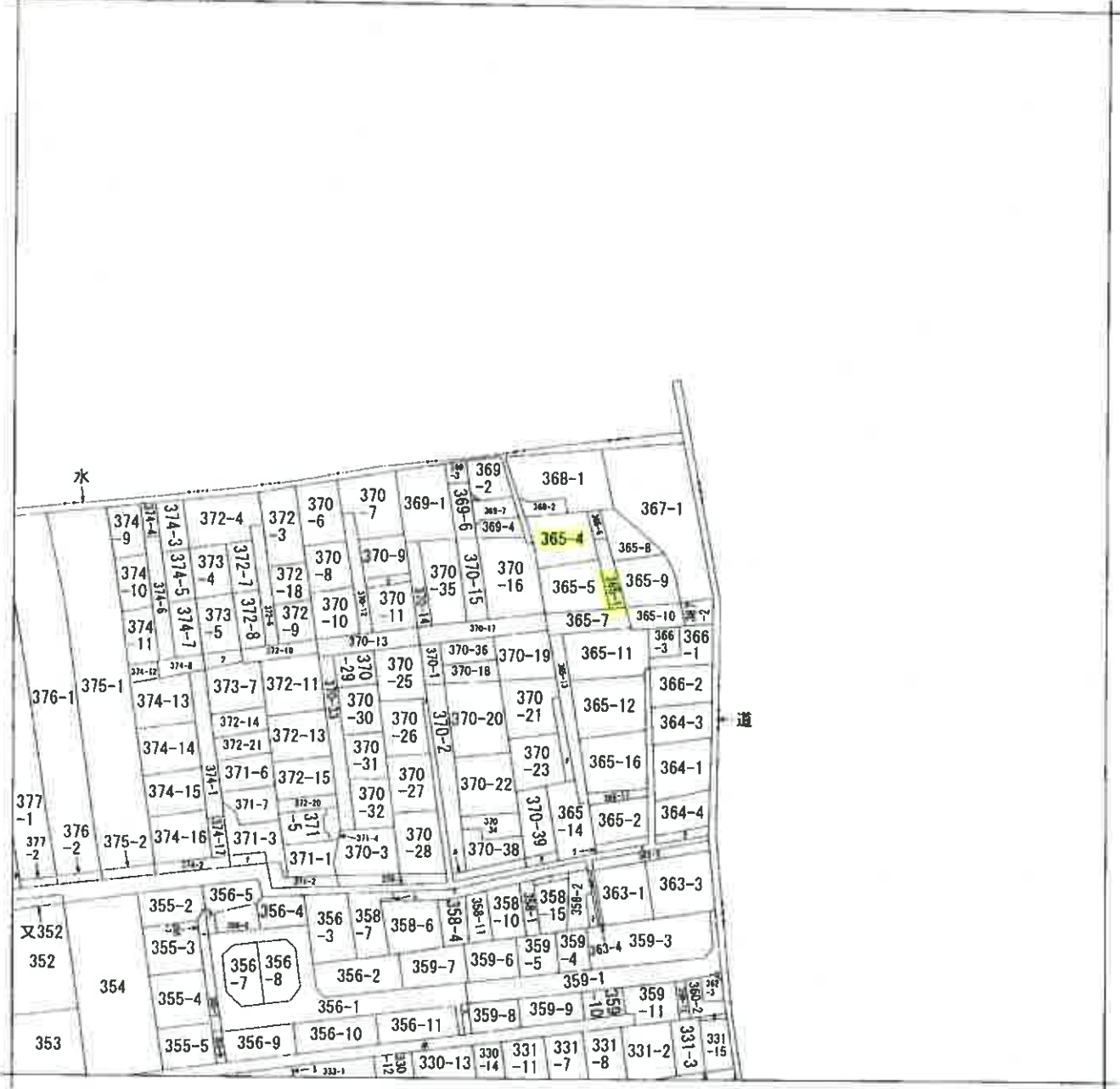
- 1 365番5、宅地、218.18㎡、私人名義
- 2 365番6、宅地、46.28㎡、私人名義
- 3 365番8、宅地、181.81㎡、私人名義
- 4 365番9、宅地、277.68㎡、私人名義
- 5 368番1、宅地、450.00㎡、私人名義
- 6 368番2、公衆用道路、54㎡、有限会社岩本木材
- 7 370番16、宅地、297.52㎡、私人名義
- 8 365番7、公衆用道路、72㎡、私人名義
- 9 365番10、公衆用道路、76㎡、私人名義(2名の共有)
- 10 367番2、公衆用道路、56㎡、私人名義

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (債務者の夫)</p>	<p>1 私は本件土地建物共有者Aの夫で、本件居宅でAと同居しています。本日、Aは仕事で不在ですので、私が説明します。 なお、今は家探し中の息子夫婦とその子2人が暫定的に本件居宅に居住しています。</p> <p>2 本件居宅の1階と2階の南側は増築しています。時期は昭和63年から64年にかけてだったと思います。</p> <p>3 熊本地震では屋根瓦が落ち、風呂の水漏れが生じるなどの被害がありました。いずれも修理済みです。建物が古いことから、り災証明書は取得していません。</p> <p>4 検査を受けていませんので。白蟻被害の有無は不明です。</p> <p>5 熊本地震で損傷した屋根瓦は私が自分で修理しました。修理後に雨漏りはありません。</p> <p>6 本件建物では公共の上下水道を使用しています。最近、地下の水道管から敷地入口付近に水漏れが発生し、市に対処してもらいました。</p> <p>7 熱源はプロパンガスで、給湯にはガス給湯器を使用しています。屋根に太陽熱温水器が設置されていますが、全く使用していません。使用の可否は不明です。</p> <p>8 東側の市道に至るには、本件公衆用道路から更に3筆の目的外の私道を経由する必要があります。特に通行地役権の設定などはありません。これまで3筆の地権者から通行料の請求を受けたことはなく、無償で通行しています。</p> <p>9 南側隣地(365番5)の北東角は、当初から角切りされていました。当方の要求で角切りしてもらった訳ではありません。</p>

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年7月31日(月) 8:30-8:50	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
5年7月31日(月) 9:50-10:05	物件所在地	物件確認、Bと面談、外観写真撮影
5年8月7日(月) 8:00-8:10	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
5年8月7日(月) 9:15-10:10	物件所在地	立入調査、Bと面談、写真撮影
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
年 月 日() : - :		
<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 type="checkbox"/> 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。</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>		

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小

イ 331-4 ハ 356-12 キ 363-5 コ 又363 ケ 365-3 コ 370-4
 □ 331-6 ニ 358-16 ケ 369-5 コ 水 ケ 370-41 コ つづく



地番区域見出
幸田
1丁目

請求部	所在	熊本市南区幸田一丁目		地番	365番4		
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50年12月1日		備付年月日 (原図)	平成8年3月4日		補記事項	方位不明

請求番号：2-1

(1/2)

(6 枚目)

公用

「公図の写し」 A 3 判を A 4 判に縮小

ナ 364-2
ワ 362-4
ア 331-16
カ 334-1
ク 356-13
ケ 358-8
コ 370-37
ク 373-5
ケ 378
コ 373-2
ク 358-3
水

登記年月日 昭和39年9月9日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

101770

地積測量図

昭和39年9月9日登記

地番 365-1
365-1-1
365-2-1, 365-2-2, 365-2-3, 365-2-4

土地の所在 熊本市神楽坂町字上六島

幸田一丁目

365-4

$$\frac{114 \times (57 + 57)}{2} = 6498$$

2段044

$$\frac{365-5}{113 \times (60 + 58)} = 66.67$$

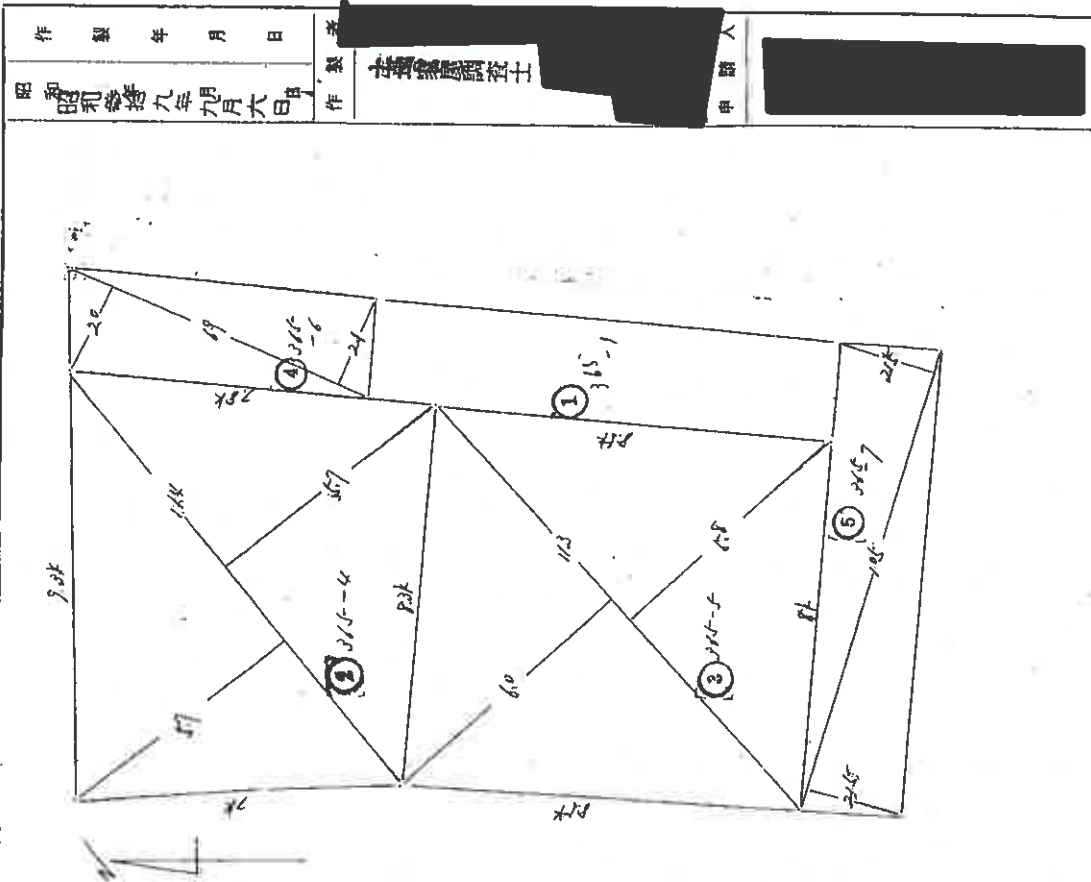
2段064

$$\frac{365-6}{69 \times (20 + 21)} = 18.18$$

1段4

$$\frac{365-7}{10.5 \times (21.5 + 21.5)} = 22.57$$

2段4



昭和39年9月6日 作製年 月 日

作製人 本橋家隆調査士

申請人

(全国土地家屋調査士会連合会 用紙)

縮尺 1/200

登記年月日：昭和40年4月15日

101771

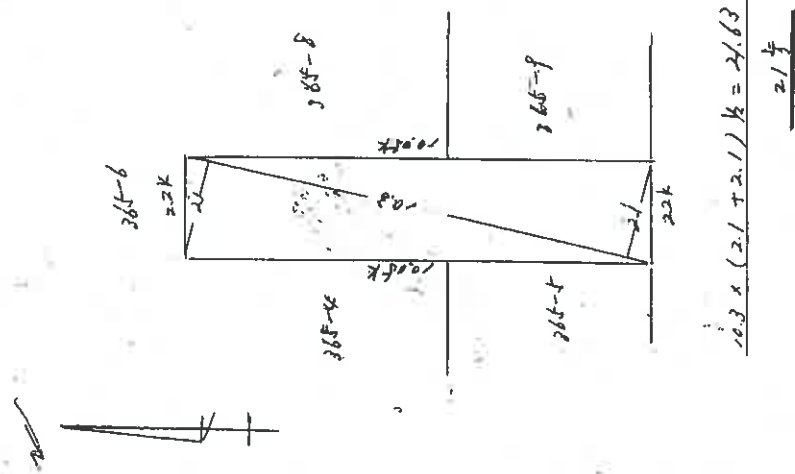
前(後)新

地番	365-1
土地の所在	東京都千代田区幸田一丁目

昭和40年4月15日

地積測量図

昭和四拾年四月十五日	作製年月日	製	申請人
		土佐建設株式会社	



縮尺	1/2000
----	--------

(全国土地家屋調査士会連合会用品)

次頁に図面に關する記載内容を示す。

登記年月日 昭和48年2月26日

504781

建築物図面

昭和48年2月26日登記
平成

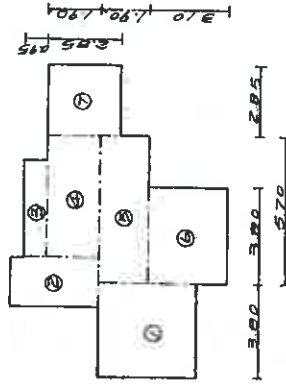
次頁に図面に関する変更内容を示す。

家屋番号 365-4

建築物の所在 熊本市御幸苗田町上八島 365-4

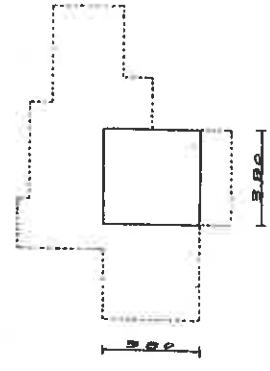
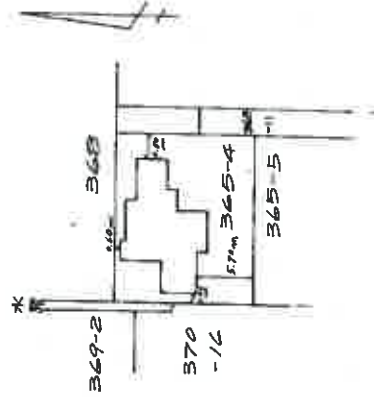
等田丁目

各階平面図 1/200



- ① 380 x 380 = 14400
 - ② 335 x 190 = 63650
 - ③ 495 x 380 = 36100
 - ④ 190 x 475 = 90250
 - ⑤ 190 x 570 = 108300
 - ⑥ 310 x 380 = 117800
 - ⑦ 285 x 285 = 81225
- 641725 m²

建築物図面 S=1/500



380 x 380 = 144000 m²

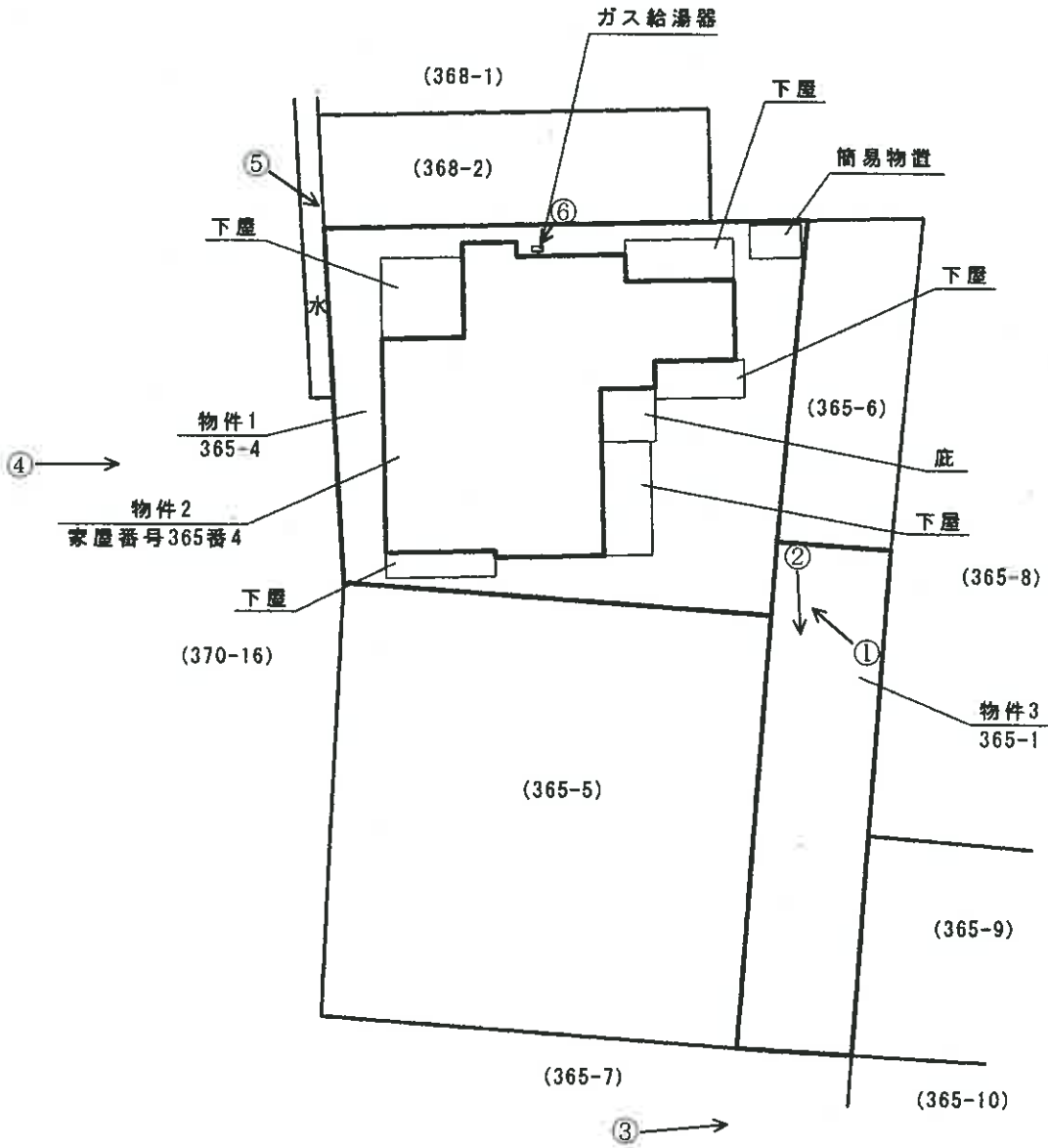
縮尺 1/200 1/500

(全国土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年月日	昭和48年2月24日	作製者	士
申請人	[Redacted]		

令和5年(又)第23号
 土地建物位置関係概略図(物件1~物件3)

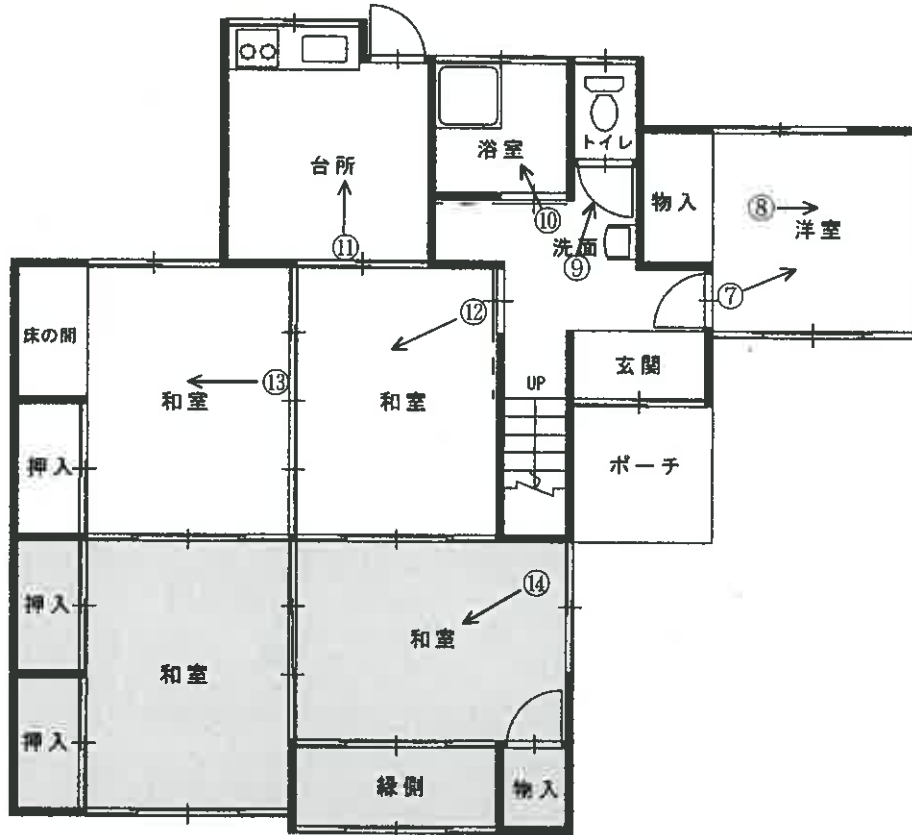
○→は写真撮影位置方向
 (間取図も同じ)



令和5年(又)第23号
間取図(物件2)



1F



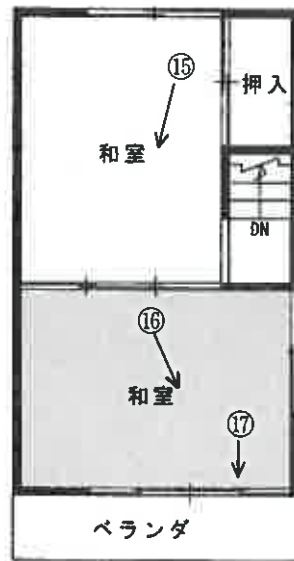
■ 増築部分 概測面積約29.83m²

※増築に伴い、既存部分の一部が除却されている(除却面積約4.56m²)。

令和5年(又)第23号
間取図(物件2)



2F



■ 増築部分 概測面積約10.83m²

(写真 1)

物件 2 (敷地が物件 1)

物件 3



(写真 2)

物件 3

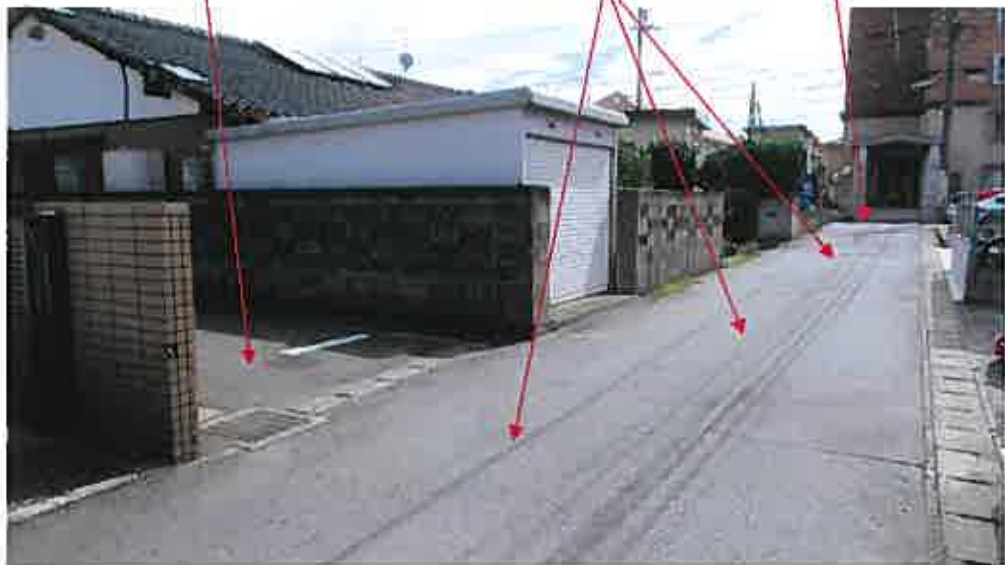


(写真 3)

物件 3

市道に至る私道

市道



(写真 4)

太陽熱温水器 物件 2



(写真 5) 簡易物置

物件 2



(写真 6)

ガス給湯器



(写真 7) 以下、物件 2 建物内部



(写真 8)

雨漏りの痕跡



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



(写真 16)



(写真 17)

クラック



令和 5 年 (又) 第 23 号
令和 5 年 8 月 7 日 現地調査
令和 5 年 9 月 15 日 評 価
(発行番号 80048 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

一括価格	
金 2,250,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,310,000 円
物件2 (建物)	金 890,000 円
物件3 (土地)	金 50,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	所在地積	熊本市南区幸田一丁目 365番4 宅地 211.57平方メートル	同左
2	所在地積 家屋番号 種類 構造 床面積	熊本市南区幸田一丁目365番地4 365番4 居宅 木造瓦葺2階建 1階 64.17平方メートル 2階 14.44平方メートル ————— 78.61平方メートル	床面積について、南側部分に未登記増築部分（概測床面積1階：約29.83㎡、2階：約10.83㎡、合計40.66㎡）が認められる。また、増築に伴い、1階既存部分の一部が除却されている（概測床面積約4.56㎡）。従って、本件評価における床面積について、1階は登記記録上の床面積64.17㎡に未登記増築部分約29.83㎡を加算し、他方、除却部分約4.56㎡を減算した「89.44㎡」を採用し、2階は登記記録上の床面積14.44㎡に未登記増築部分約10.83㎡を加算した「25.27㎡」を採用し、評価を行うものとする（未登記増築部分等の詳細は付属資料6「間取図（物件2）」参照）。
3	所在地積	熊本市南区幸田一丁目 365番1 公衆用道路 69平方メートル	同左
番号	特記事項		
1	物件1は共有持分（持分3分の1）を対象とする評価である。		
2	物件2は共有持分（持分3分の1）を対象とする評価である。		
3	物件3は共有持分（持分6分の1）を対象とする評価である。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR豊肥本線「南熊本」駅の南東方・約2.4km（道路距離） 最寄バス停「田迎小学校前」の南西方・約260m（徒歩約4分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% － 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	南東側私道に対して、間口約2.5m・奥行約16.0m、規模211.57㎡のほぼ整形地であり、二方路である。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側において、幅員約4.0mの舗装私道（物件3）に概ね等高に接面している。当該私道は建築基準法上の道路ではない。なお、当該私道の持分を有している。 北側において、幅員約4.0m舗装私道に概ね等高に接面している。当該私道は建築基準法第42条第1項第5号に規定される道路である（昭和57年9月29日指定、S57-058号、幅員4.00m、総延長46.80m）。なお、当該私道の持分は有していない。	
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。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上水道 あり ガス配管 なし（特記事項③） 下水道 あり（特記事項⑤） （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	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（詳細については熊本市文化財課へ確認のこと）。</p> <p>②目的外物件（動産）として、簡易物置が存する。</p> <p>③熱源について、プロパンガスを使用している。</p> <p>④物件1は物件3を介して南方側の私道に接続している（建築基準法第42条第1項第5号に規定される位置指定道路。昭和40年3月12日指定、S40-024号、幅員4.00m、総延長148.10m）。</p> <p>⑤受益者負担金については平成20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確認に基づく）。</p> <p>⑥物件3及び私道（365番7、同番10、367番2）を介して東方にて南北に走る熊本市道に接続している（市道名：出仲間笛田第2号線）。この点、上記私道の持分を有していないほか、通行に関する権利設定等も特段ないことから、市道に至るまでの通行権の確保等が必要となる。</p>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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）：昭和48年2月19日新築 経過年数：約50年 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：木造 屋根：瓦 外壁：モルタル等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階 89.44平方メートル 2階 25.27平方メートル <hr/> 114.71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：居宅 間取り：間取図のとおり
品等	普通
保守管理の状態	建物全体として概ね経年相応の状態の劣化が進んでおり、その他下記諸点が見受けられた。 <ul style="list-style-type: none"> ・1階和室の畳床が全体的に緩んでいる。 ・1階居室の複数個所に雨漏りの痕跡が認められる。 ・2階居室等の内壁に複数のクラックが認められる。
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従物等として、ベランダ、庇、下屋、ガス給湯器及び太陽熱温水器（使用の可否は不明）が存する。 ②本件建物について、新築時の確認済証（昭和47年10月24日、第4214号）及び増築時（除却舎）の確認済証（昭和63年11月26日、第7008号）が各々交付されていることを確認した。

3 土地の概況及び利用状況等（物件3）

位 置 ・ 交 通	JR豊肥本線「南熊本」駅の南東方・約2.4km（道路距離） 最寄バス停「田迎小学校前」の南西方・約240m（徒歩約3分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、共同住宅等が混在する住宅地域である。	
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2種中高層住居専用地域 60% 200% — 建築基準法第22条区域
画 地 条 件	南西側私道に対して、間口約4.0m・奥行約18.0m、規模69m ² の長狭地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南西側において、約4.0mの舗装私道に概ね等高に接面している。当該私道は建築基準法第42条第1項第5号に規定される道路である（昭和40年3月12日指定、S40-024号、幅員4.00m、総延長148.10m）。なお、当該私道の持分は有していない。	
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。 主として、物件1のほか、隣接地である365番8へ出入りする際の専用私道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②） ガ ス 配 管 なし 下 水 道 なし （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周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（詳細については熊本市文化財課へ確認のこと）。 ②物件3の地中において、物件2及び周辺建物利用のための上水道管（私設管）が埋設されている。 ③南方において私道（365番7、同番10、367番2）を介して東方にて南北に走る熊本市道に接続している（市道名：出仲間笛田第2号線）。この点、上記南方私道の持分を有していないほか、通行に関する権利設定等も特段ないことから、市道に至るまでの通行権の確保等が必要となる。	

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)

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付 減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	71,800	0.73	211.57	0.85	1 / 3	3,142,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 熊本南-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 81,800 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{115} & \doteq & 71,800 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：特段なし

◇地域格差： 街路条件 (幅員等+3%)
環境条件 (居住環境等+12%)
※地域格差率=1.03×1.12=1.15

イ 個別格差： 画地条件 (方位等+3%)
画地条件 (二方路等+1%)
その他条件 (公道に至るまでの通行権等▲30%)
※個別格差率=1.03×1.01×0.70=0.73

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。

オ 共有持分割合：登記記録における所有権割合に基づく (3分の1)。

(2) 建物価格 (物件2)

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	現況延面 積 (m ²) イ	現価率 ウ	共有持分 割合 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	150,000	114.71	0.05	1 / 3	287,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

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。

エ 共有持分割合：登記記録における所有権割合に基づく (3分の1)。

(3) 更地価格 (物件3)

目的土地の更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	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	73,100	0.10	69	1 / 6	84,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価公示地 熊本南-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 81,800 \text{ 円/m}^2 & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{100} \times \frac{100}{113} & \doteq 73,100 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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：特段なし

◇地域格差： 街路条件 (幅員等+3%)
環境条件 (居住環境等+10%)
※地域格差率=1.03×1.10≒1.13

イ 個別格差： 画地条件 (共用私道等▲90%)

※個別格差率=0.10

※公道に至るまでの通行権等による減価は物件1で考慮。

ウ 地積：登記数量による。

エ 共有持分割合：登記記録における所有権割合に基づく (6分の1)。

— 以下余白 —

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2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、下記の通り評価額を求めた。また、物件3については前記により求めた更地価格に競売市場修正等を施し、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1の範囲と認定し、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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	3,142,000	0.35	法定地上権	1,100,000

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

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	3,142,000	-1,100,000	/	0.8	0.8	1,310,000
2	287,000	1,100,000	/	0.8	0.8	890,000
3	84,000	-	/	0.8	0.8	50,000
一括価格 (合計)						2,250,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：共有持分の評価であること、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。

第6 参考価格資料

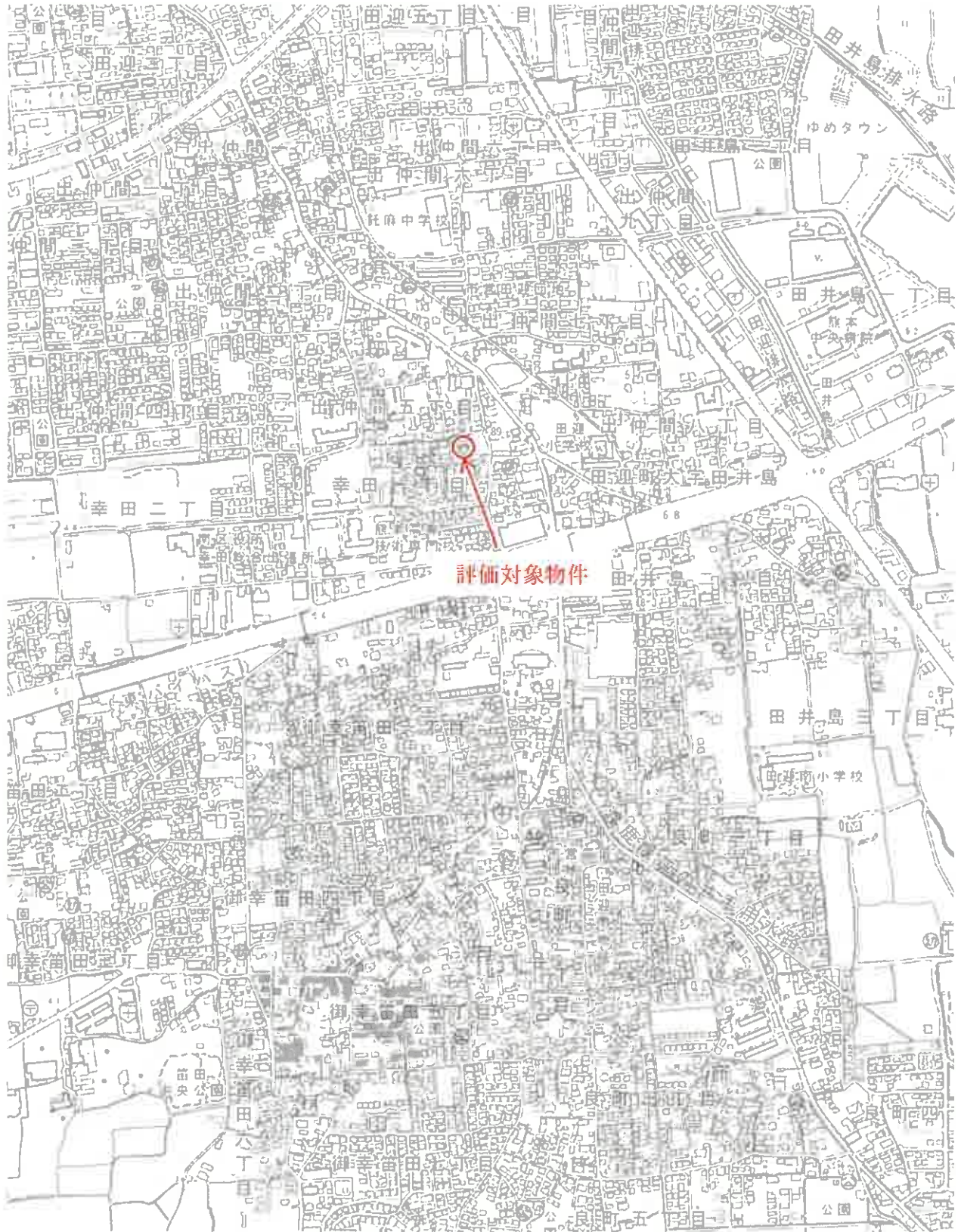
地価公示価格 (熊本南-1)
所 在 : 熊本市南区出仲間4丁目237番17
価 格 : 81,800円/㎡
位 置 : JR豊肥本線「南熊本」駅の南方約2.2km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 北6m市道
用途指定等 : 第2種中高層住居専用地域
建蔽率60%/容積率200%
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い閑静な既成住宅地域

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	2	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(物件1~物件3)	1	葉
6	間取図(物件2)	2	葉
7	現況写真	3	葉

以 上

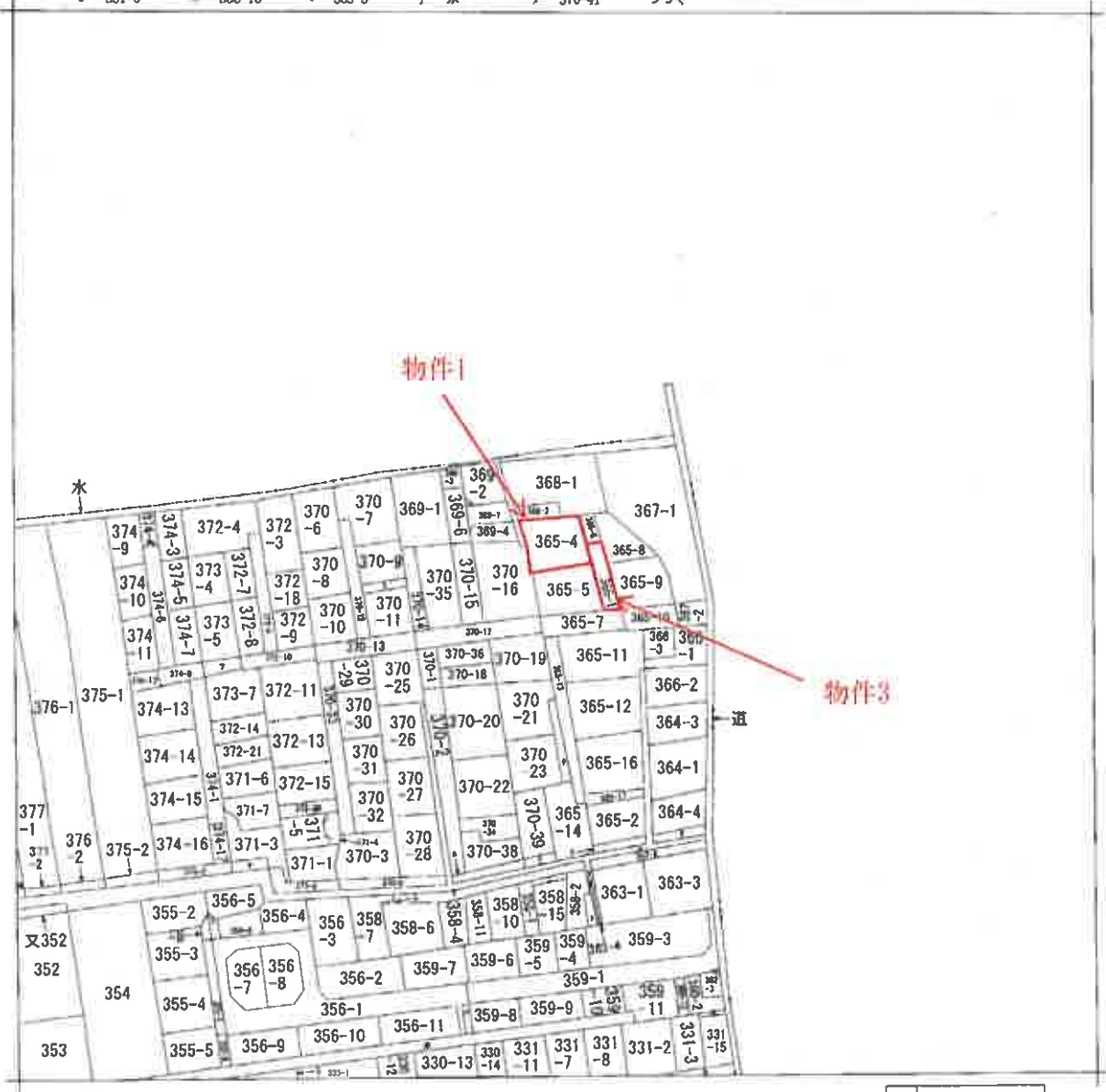
位置図



1:10,000 熊本市役所 白図 写し

公 図 写

1 331-4 2 356-12 3 363-3 4 又363 5 365-3 6 370-4
 0 331-6 1 356-16 2 363-5 3 水 4 370-41 5 つづく



地番区域見出
 幸田
 1丁目

請求分	所在	熊本市南区幸田一丁目				地番	365番4		
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50年12月1日			備付年月日 (原図)	平成8年3月4日		補記事項	方位不明	

請求番号：2-1
 (1/2)

公 署

〔原本をA4サイズに縮小しています〕

地積測量図写

次頁に詳細に示す寸法を記載して示す。

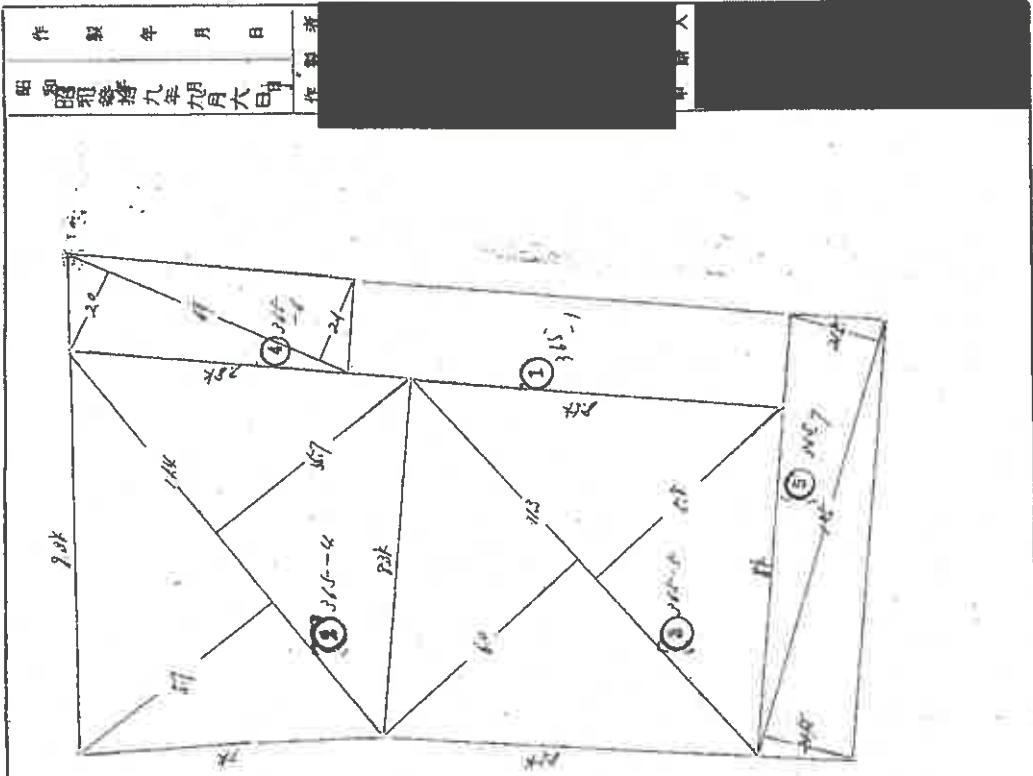
昭和39年9月9日登録
平成

101770
地積測量図

番	365-1 365-1 365-1 365-1 365-1
土地の所在	能本市幸田町幸田一丁目

幸田一丁目

365-1	$11.4 \times (57 + 57) \div 2 = 687.8$
365-5	$11.3 \times (60 + 58) \div 2 = 666.7$
365-6	$6.9 \times (20 + 21) \div 2 = 141.45$
365-7	$10.5 \times (25 + 25) \div 2 = 262.5$



制作年月日
昭和39年9月6日

制作者
[Redacted]

申請人
[Redacted]

(全国土地測量士会連合会)

1/2000

公用

地積測量図写

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：昭和40年4月15日

101771

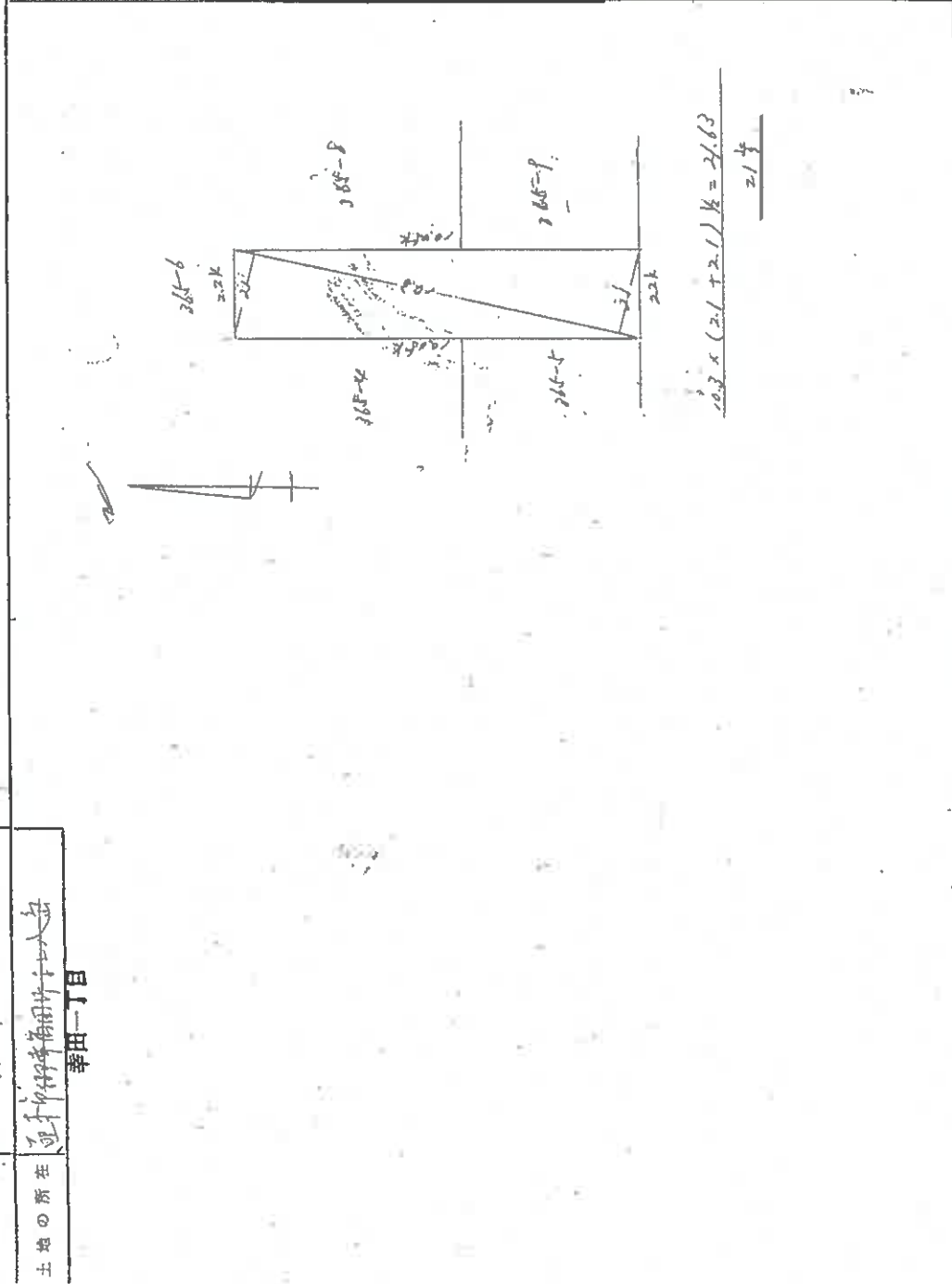
地番	365-1
土地の所在	愛知県稲沢市幸田一丁目

前(後)新

地積測量図

昭和40年4月15日登記
平成

作 業 年 月 日	昭和40年4月15日
申 請 人	



(全国土地家屋調査士会連合会専用紙)

縮尺	1/2000
----	--------

(1/2)

図式番号：2-4

公用

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：昭和48年2月26日

504781

平成48年2月26日登記

建物図面

建築

504781

登記年月日：昭和48年2月26日

公用

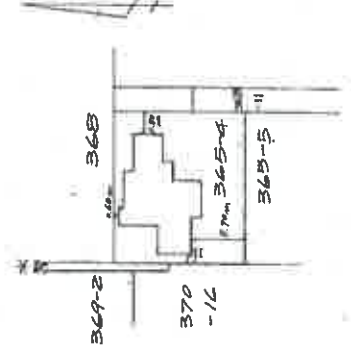
所在地：香川県高松市上八島 365-4

各階平面図/200



- ① 3.80 x 3.80 = 14.4400
 - ② 3.95 x 1.90 = 7.5050
 - ③ 0.95 x 3.80 = 3.6100
 - ④ 1.90 x 4.75 = 9.0250
 - ⑤ 1.90 x 5.70 = 10.8300
 - ⑥ 3.10 x 3.80 = 11.7800
 - ⑦ 2.85 x 2.85 = 8.1225
- 65.1725 m²

建物図面 S=1/500

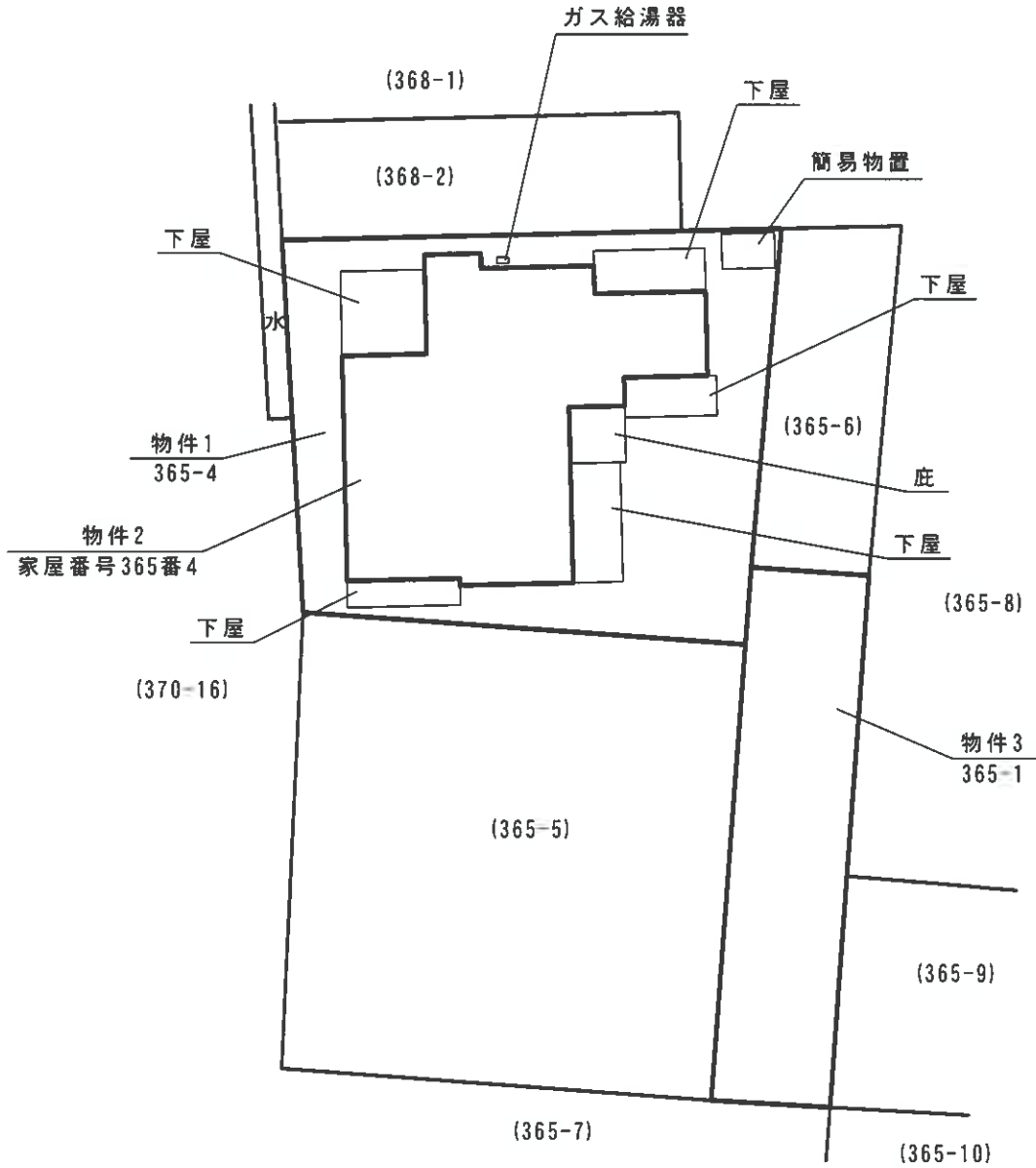


3.80 x 3.80 = 14.4400 m²

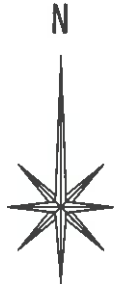
縮尺 1/200 1/500

(全国士地家屋調査士会連合会刊)

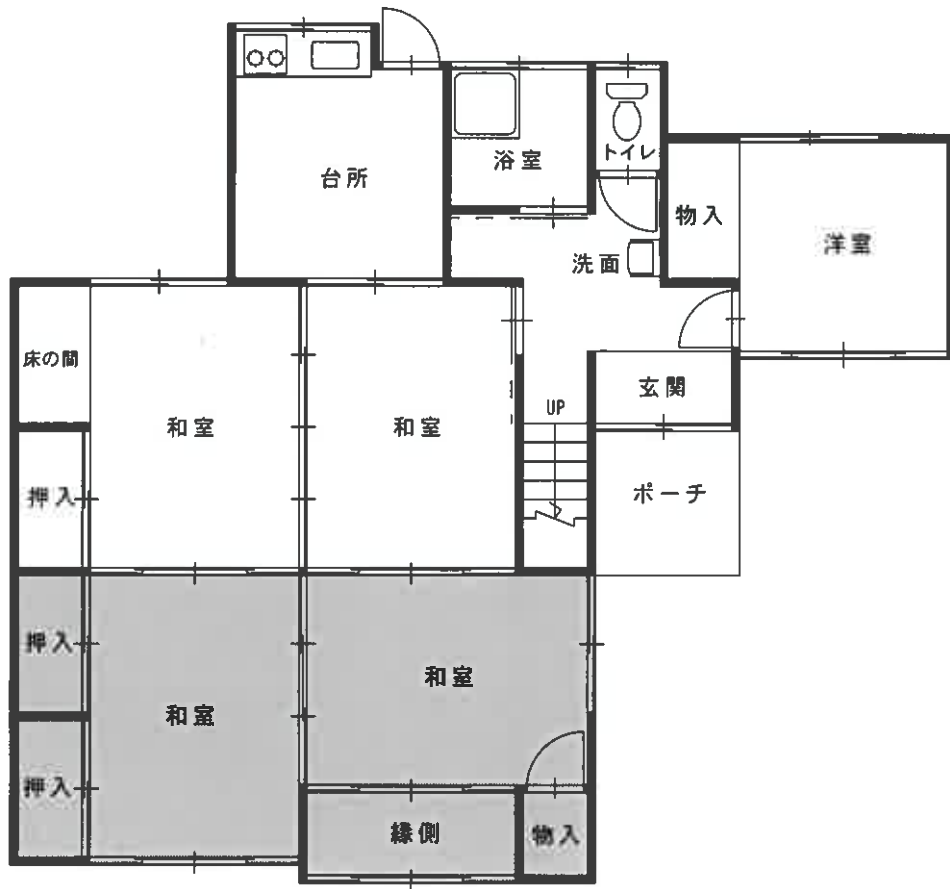
土地建物位置関係概略図（物件1～物件3）



間取図 (物件 2)



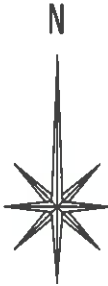
1F



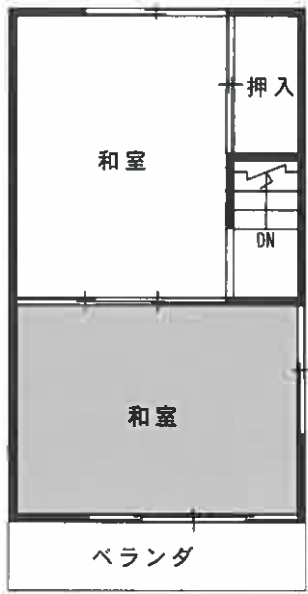
■ 増築部分 概測面積約29.83m²

※増築に伴い、既存部分の一部が除却されている(除却面積約4.56m²)。

間取図 (物件 2)



2F



■ 増築部分 概測面積約10.83m²



南方より対象不動産を望む



南東方より対象不動産を望む



北東方より対象不動産を望む



北方より対象不動産を望む



物件2：内部



物件2：内部