

令和6年（ケ）第28号

注 意 事 項

本件の売却対象物件は物件番号1、2（土地）のみです。

現況調査報告書、評価書に物件3（建物）に関する記載がありますが、今回の入札では、同物件3は売却対象物件ではありませんので、ご注意ください。

熊本地方裁判所民事第1部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 23 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 5 月 7 日から 令和 7 年 5 月 14 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 19 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 7 年 6 月 2 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 7 年 4 月 23 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）
1, 2	7,150,000 5,720,000	一括	1,430,000	39,637	0
1	7,080,000				
2	70,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 熊本市東区佐土原三丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 9 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 5 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊本市東区佐土原三丁目 |
| | 地 番 | 3 4 9 9 番 1 |
| | 地 目 | 公衆用道路 |
| | 地 積 | 1 0 9 平方メートル |

持分 10 分の 2



物 件 明 細 書

令和 7 年 2 月 13 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 梶 木 麻 子

1 不動産の表示

【物件番号 1, 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 1, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

売却対象外建物（家屋番号 3 4 9 9 番 6）が本件土地上に存在する。

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。



物件目録

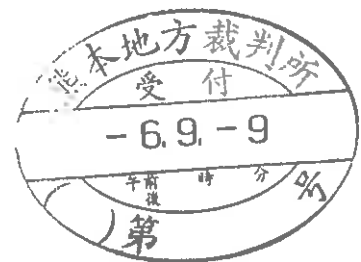
- | | | |
|---|--------|------------------|
| 1 | 所
在 | 熊本市東区佐土原三丁目 |
| | 地
番 | 3 4 9 9 番 6 |
| | 地
目 | 宅地 |
| | 地
積 | 2 9 3. 5 3平方メートル |
| 2 | 所
在 | 熊本市東区佐土原三丁目 |
| | 地
番 | 3 4 9 9 番 1 |
| | 地
目 | 公衆用道路 |
| | 地
積 | 1 0 9平方メートル |

持分10分の2



令和6年(ケ)第28号
令和6年8月8日受理
令和6年9月9日提出

現況調査報告書



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

1 所 在 熊本市東区佐土原三丁目
地 番 3 4 9 9 番 6
地 目 宅地
地 積 2 9 3. 5 3 平方メートル
共有者 A 持分 2 分の 1
共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 熊本市東区佐土原三丁目
地 番 3 4 9 9 番 1
地 目 公衆用道路
地 積 1 0 9 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 1
共有者 B 持分 1 0 分の 1

3 所 在 熊本市東区佐土原三丁目 3 4 9 9 番地 6
家屋 番号 3 4 9 9 番 6
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 7 8. 1 4 平方メートル
2 階 6 3. 4 3 平方メートル
共有者 B 持分 5 分の 3

不動産の表示	「物件目録1、3」のとおり			
住居表示	熊本市東区佐土原三丁目3番113号			
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（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（B） ☒ その他の者（C） 上記の者らが本件土地に下記建物を共有し、占有している。 Cの占有権原は、使用借権である。 ☐ 「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」のとおり			
建物	物件3			
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（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者（B、C） ☐ 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	4枚目「その他の事項」のとおり			
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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			

(土地用)

不 動 産 の 表 示	
住 居 表 示	熊本市東区佐土原三丁目3番113号 付近
土 地	物件2
現 況 地 目	☐ 宅地 （物件 ） ■公衆用道路（物件2） ☐ 山林 （物件 ）
形 状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ■登記所備置地図のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり
占 有 者 及 び 占 有 状 況	■土地共有者及びその他不特定多数の者ら ■上記の者らが南方の市道（健軍町第67線）に至る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 写真1、3のとおり、舗装された私道である。 2 南端で市道（健軍町第67線）に接している。 3 次の各土地に隣接する。 ① 3499番2、宅地、577.77㎡、私人名義 ② 3499番4、宅地、22.17㎡、私人名義（共有者4名） ③ 3499番5、宅地、299.36㎡、私人名義 ④ 3499番7、宅地、324.10㎡、私人名義 ⑤ 3499番8、宅地、149.00㎡、私人名義
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	■ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 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 土地】

- 1 南西側で、物件2の私道に接している。
- 2 物件3建物の敷地等として使用されている。
- 3 南西側は屏及び門扉で仕切られており、従物等として、カーポート2基が存する（写真1）。
- 4 次の各土地に隣接する。
 - ① 物件2 土地
 - ② 3499番5、宅地、299.36㎡、私人名義
 - ③ 3499番7、宅地、324.10㎡、私人名義
 - ④ 3497番1、畑、2297㎡、私人名義

【物件3 建物】

- 1 外観は写真1、3、内部の状況は写真5ないし18のと通りのオール電化住宅である。
- 2 西側の基礎コンクリートに比較的軽微なクラックが生じ、その周辺の基礎に若干の損傷が見受けられる（写真2）。
- 3 靴箱の化粧板表面が剥がれている（写真5）。
- 4 内壁クロスに多数のクラックが生じている（写真8、18参照）。
- 5 2階洋室（中央・東側）窓際の床板が変色している（写真14、16）。
- 6 上下水道の接続はある。
- 7 従物等として、下屋、ヒートポンプ給湯機及び太陽光発電設備（故障中）が存する（写真1、3、4）。
- 8 建物内で小型犬1匹を飼育している。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■ B (土地建物共有者)	1 私は本件宅地につき2分の1、本件居宅につき5分の3の共有持分を有しています。宅地の共有者Aは私の父で、居宅の共有者Cは私の妻です。 2 私は本件居宅を住居として使用しています。同居者はCです。 3 私たち夫婦とAとの間で地代等の授受はなく、私たち夫婦は本件宅地を無償使用しています。 4 内壁クロスのひび割れは経年劣化によるものです。熊本地震に起因した箇所もあります。 5 熊本地震で特に大きい被害はありませんでしたので、り災証明書の交付は受けていません。 6 2階洋室（中央・東側）窓際の床板の変色は雨漏りによるものではありません。窓を明け放していた際、横なぐりの雨が降り込んだものです。 7 本件居宅内で、小型犬1匹を飼育しています。 8 太陽光発電設備は、新築の約3年後に私が設置しました、その代金等は完済しています。ただし、同設備は故障し、使用不能状態です。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年8月9日 (金) 10:15-10:30	熊本地方法務局	登記所備置地図等交付申請
6年8月9日 (金) 10:50-11:05	物件所在地	物件確認、Bと面談、外観写真撮影
6年8月23日 (金) 13:35-14:50	物件所在地	立入調査、Bと面談、写真撮影
6年8月30日 (金) 14:50-15:00	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
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。

☐

A3判をA4判に縮小



佐土原3丁目

請求番号 22-1
(1/1)

(6 枚目)

公用

登記年月日：平成8年2月19日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

101215

各階平面図

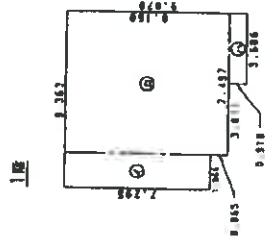
昭和8年3月19日登記
平成

家屋番号
3499-6

建物図面

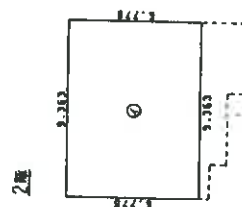
建物の所在
熊本市佐土原3丁目3499番地6

全取専用



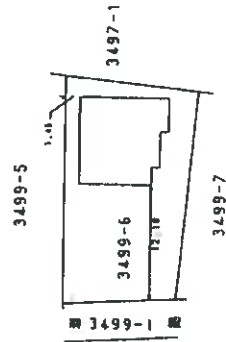
延床面積

延床面積 78.14㎡



延床面積

延床面積 63.43㎡



作成者

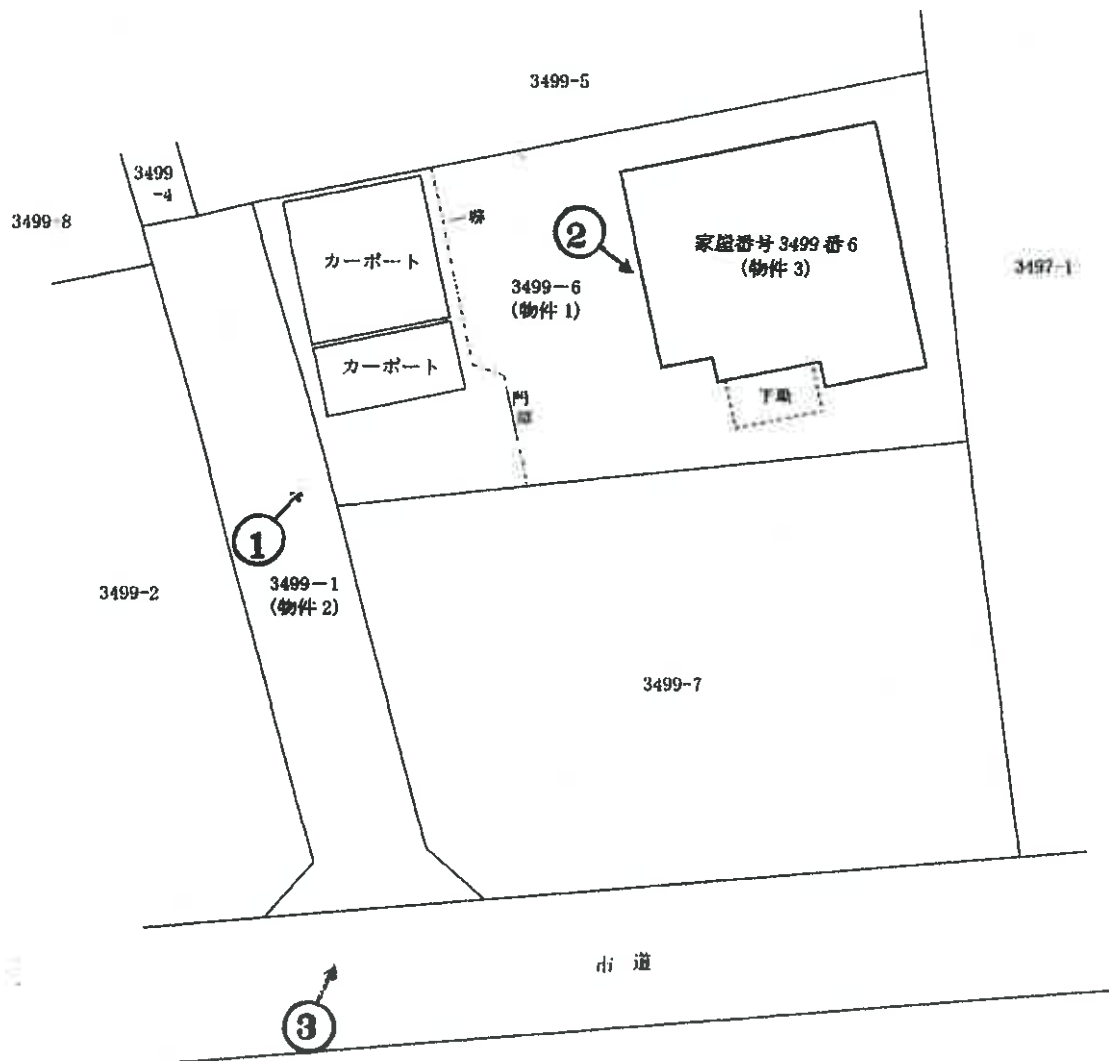
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

○→写真撮影位置方向

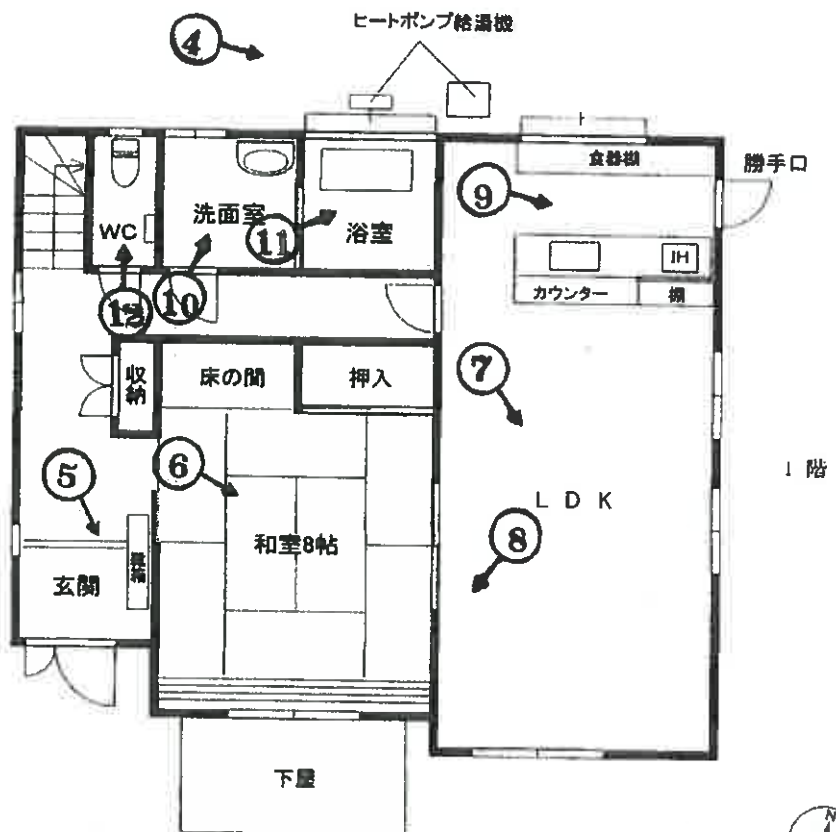
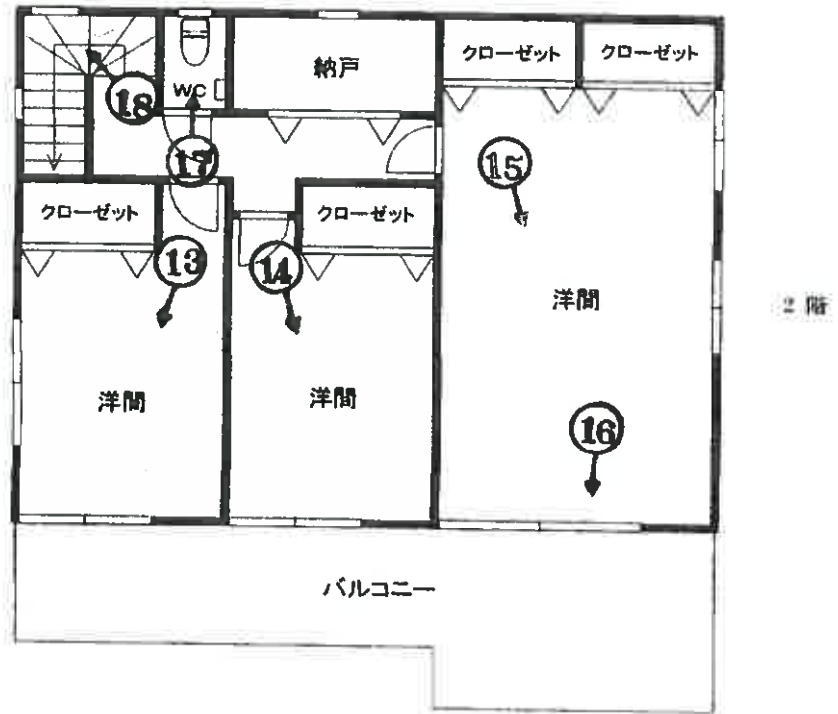


(8 枚目)



土地建物位置関係図

○→写真撮影位置方向



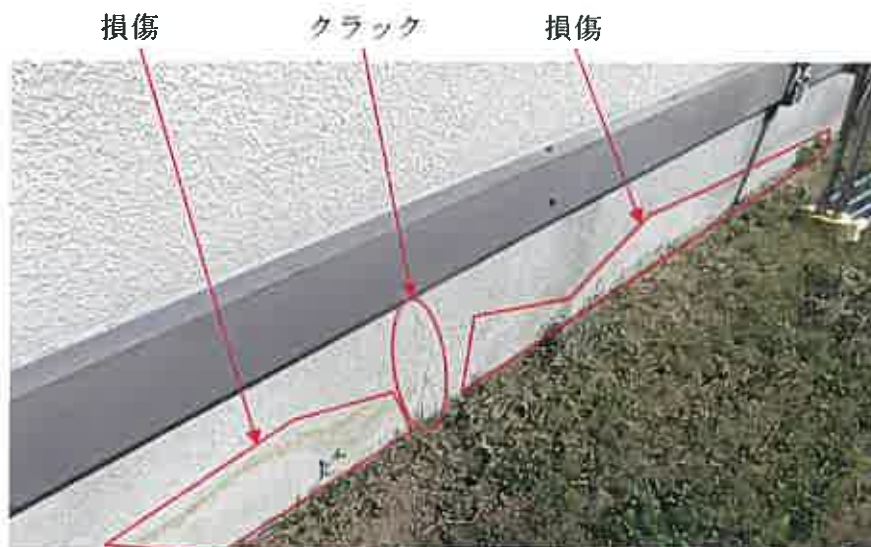
(9 枚目)

建物間取図

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)

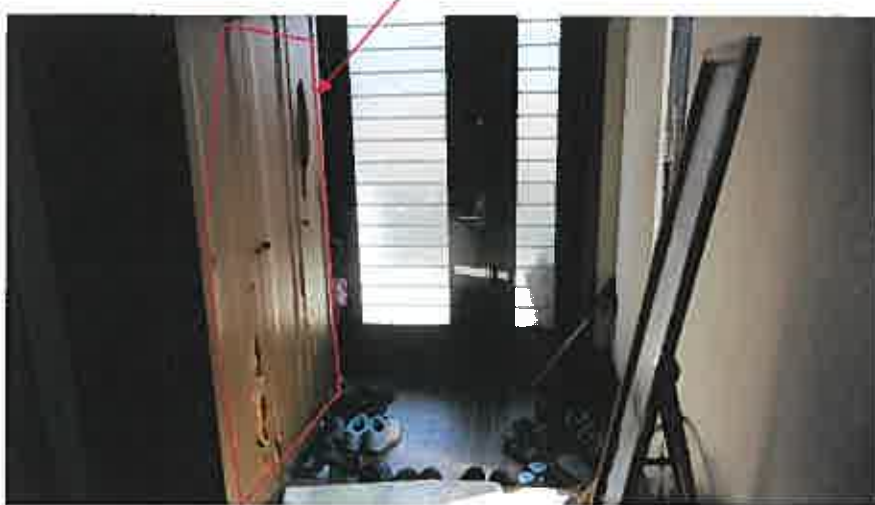


(写真 4)



(写真 5)

以下、物件3建物内部 靴箱の損傷



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



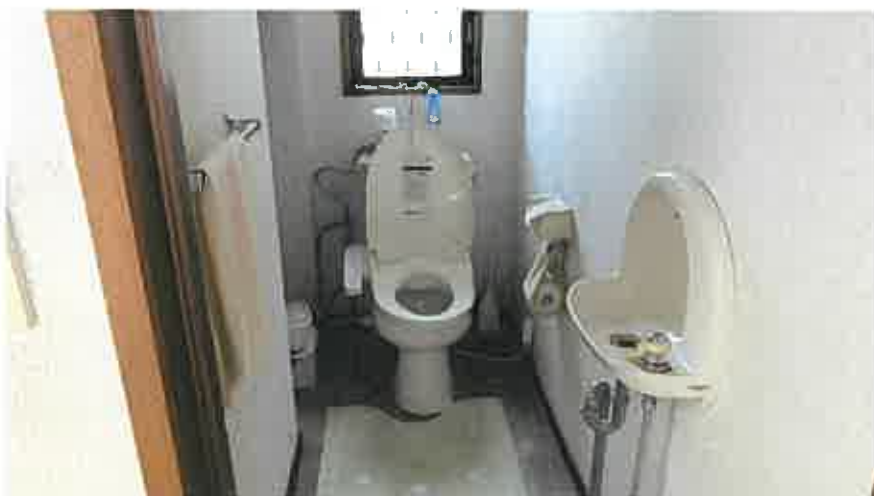
(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)

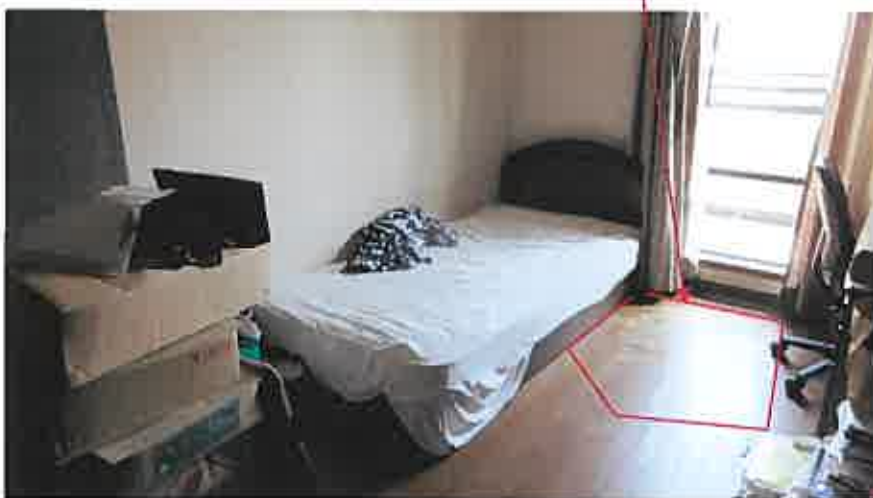


(写真 13)



(写真 14)

床の変色



(写真 15)



(14 枚目)

(写真 16)

床の変色

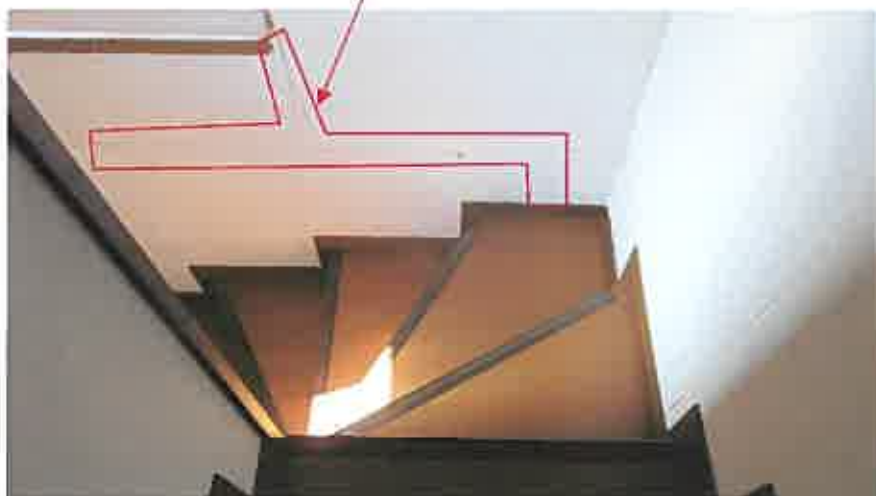


(写真 17)



(写真 18)

クラック



(15 枚目)

令和7年1月28日

熊本地方裁判所 御中

評 価 補 充 書

令和6年（ケ）第28号の評価書につき、物件3を除いた評価額について以下のとおり補充いたします。



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第 1 評価額

一括 価 格	
金 7,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 7,080,000 円
物件 2 (土地)	金 70,000 円

- 1 一括価格は、物件 1, 2 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 の内訳価格は目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格である。

第 2 評価の条件、 第 3 目的物件、 第 4 目的物件の位置・環境等

※ 評価書参照

— 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（物件1、物件2）

目的土地の建付地価格を評価書により次のとおり求めた。

・物件1の建付地価格・・・16,382,000円

・物件2の建付地価格・・・150,000円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については目的外建物の土地利用権等価格を控除し、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

評価書により目的外建物の土地利用権等価格を1,638,000円と求めた。

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	16,382,000	－1,638,000		0.6	0.8	7,080,000
2	150,000	—		0.6	0.8	70,000
一括価格（合計）						7,150,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、土地のみの個別売却であることにより、さらに市場性が劣ると判断されるので所要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2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。

以 上

令和 6 年 (ケ) 第 28 号
令和 6 年 8 月 23 日 現地調査
令和 6 年 9 月 9 日 評 価
(発行番号 131006 号)

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士

塩 本 一 丸

第1 評価額

一括価格	
金 9,990,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 8,260,000 円
物件2 (土地)	金 80,000 円
物件3 (建物)	金 1,650,000 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3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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。

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	熊本市東区佐土原三丁目 3499 番 6 宅地 293.53 平方メートル 共有者 A 持分 2 分の 1 共有者 B 持分 2 分の 1	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市東区佐土原三丁目 3499 番 1 公衆用道路 109 平方メートル 共有者 A 持分 10 分の 1 共有者 B 持分 10 分の 1	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	熊本市東区佐土原三丁目 3499 番地 6 3499 番 6 居宅 木造スレート葺 2 階建 1 階 78.14 平方メートル 2 階 63.43 平方メートル 共有者 B 持分 5 分の 3	同 左

— 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（物件1、物件2）

位 置 ・ 交 通	J R 豊肥本線「水前寺」駅の東方・道路距離約 5 k m 最寄バス停「益城インター口」の北西方・約 700m（徒歩約 9 分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	中規模一般住宅を中心とする住宅地域。	
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 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	都市計画区域内（市街化調整区域） 無指定 70% 200% なし 集落内開発制度指定区域
画 地 条 件	（物件1） 南西側間口約 11.5m・奥行約 22.5m～24.5m・規模 293.53 m²のほ ぼ台形地。地勢は平坦地。 （物件2） 幅約 4m～約 8m・長さ約 26m・規模 109 m²で南西及び南東端の 2 箇 所に隅切りが存する帯状地。	
接面道路の状況	（物件1） 南西側・幅員約 4m・私道（舗装有） 当該道路（物件2）は建築基準法第 43 条第 2 項 2 号に規定する道路 である。 （物件2） 南側・幅員約 5m・市道（舗装有）	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 物件1土地と南西側を除く周辺隣地とはブロック塀で仕切られている。	
供給処理施設	上 水 道 あり ガス配管 なし（オール電化） 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	土地建物位置関係図記載の物件1の場所に従物等としてカーポート 2 基 が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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8年1月13日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート 外 壁：モルタル吹付け 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り、合板 床：フローリング、畳 設 備：給排水、ヒートポンプ給湯機 その他：太陽光発電設備
床面積（現況）	1階 78.14㎡ 2階 63.43㎡ 延 141.57㎡ 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：4LDK
品 等	中位
保守管理の状況	物理的損耗の程度はやや経年以上のものが見られ、維持管理の状況はやや劣る。
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。
特 記 事 項	・本件建物内部の経年以上の摩滅、汚損のほか内壁のクロスや床には多数の損傷及び亀裂箇所が、特に2階の南側窓際の床には雨染み等がみられた。白蟻被害につきその兆候は見られなかったが詳細は不明。また、外壁の基礎部分には熊本地震によるものと思われる亀裂箇所がみられた。 ・本件建物の室内には犬が飼われていた。 ・従物等として下屋、ヒートポンプ給湯機及び太陽光発電設備が存する。なお、太陽光発電設備は故障中で使用不能とのことである。

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、物件2）

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	持分割合 オ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	68,900	0.9	293.53	0.9	1.0	16,382,000
2	68,900	0.1	109	—	$\frac{2}{10}$	150,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 熊本東-10

公示地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $76,400 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/112 \approx 68,900 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：ない

◇ 地域格差：街路条件（幅員・系統）+5%
 交通接近条件（利便施設への接近）+2%
 環境条件（居住環境等）+5%
 $\therefore 1.05 \times 1.02 \times 1.05 \approx 1.12$

イ 個別格差：（物件1）画地条件（地積過大）▲10%
 （物件2）その他の条件（私道減価）▲90%

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1につき建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定。

オ 持分割合：物件1につき $1/2 + 1/2 = 1$
 物件2につき $1/10 + 1/10 = 2/10$

— 以下余白 —

(2) 建物価格（物件 3）

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/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	持分割合 エ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	170,000	141.57	0.09	$\frac{3}{5}$	1,300,000

ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。なお，太陽光発電設備は故障しているため，再調達原価には含めなかった。

ウ 現 価 率：経過年数約 28 年，経済的耐用年数約 30 年，残価率 5%とした定額法（現価率 11%）と観察減価法（維持管理の程度による減価率▲20%）を併用して，現価率を下記のとおり査定した。

$$\begin{aligned} 11 - (1 - 0.05) \times 28 / 30 &\approx 0.11 \\ 0.11 \times (1 - 0.2) &\approx 0.09 \end{aligned}$$

エ 持 分 割 合：持分割合 3/5

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	16,382,000	0.1	場所的利益	1,638,000

ア 建 付 地 価 格：前記 1 (1) で求めた物件 1 の建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：法定地上権は成立しないので，場所的理利益を考慮し，その割合を 10%と査定した。

— 以下余白 —

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	16,382,000	−1,638,000		0.7	0.8	8,260,000
2	150,000	—		0.7	0.8	80,000
3	1,300,000	+1,638,000		0.7	0.8	1,650,000
一 括 価 格 (合 計)						9,990,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定。

エ 市場性修正：この種の不動産の市場性等を考慮するとともに、建物が持分の売却であることや物理的劣化が進んでいることにより、さらに市場性が劣ると判断されるので必要の修正を行った。

オ 競売市場修正：第2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。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価公示地価格（熊本東－10）

所 在： 熊本市東区榎町 3554 番 55

価 格： 76,400 円/㎡

位 置： J R 豊肥本線「新水前寺」駅の東方約 4.9 k m

価 格 時 点： 令和 6 年 1 月 1 日

地 積： 166 ㎡

供給処理施設： 水道，ガス，下水

接 面 街 路： 北西側 6m 市道

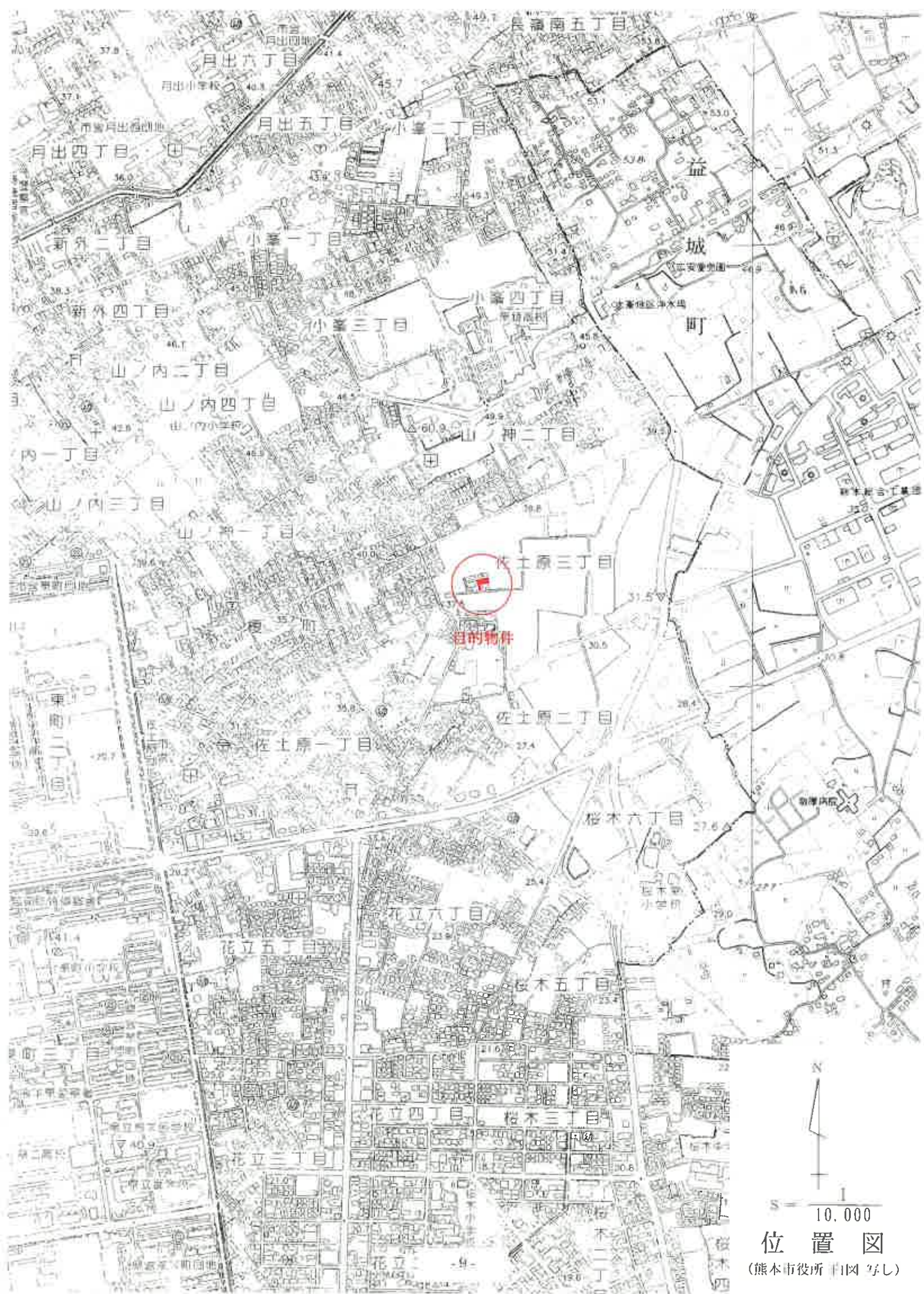
用 途 指 定 等： 第 2 種中高層住居専用地域（建蔽率 60%，容積率 150%）

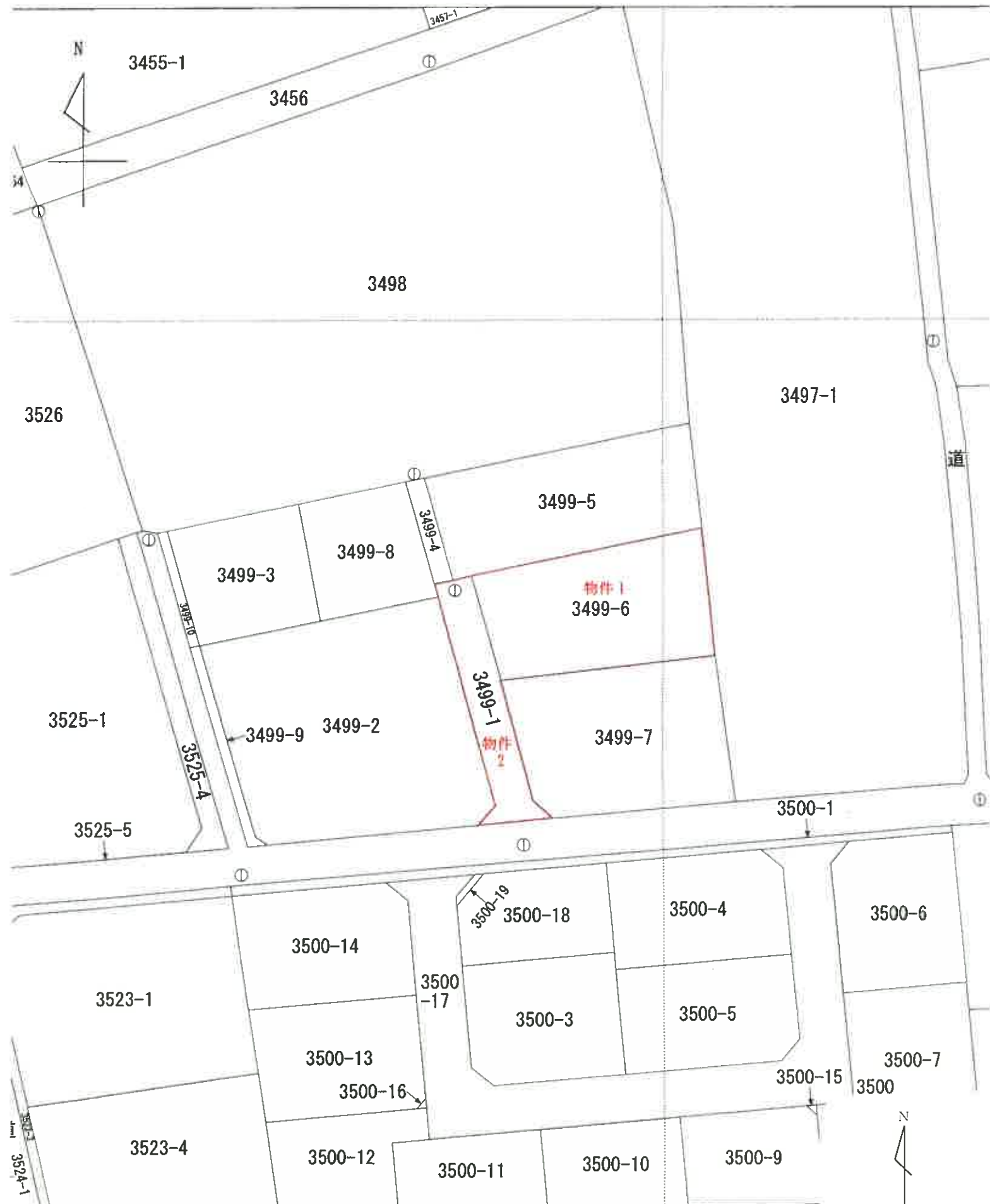
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地域

第7 附属資料

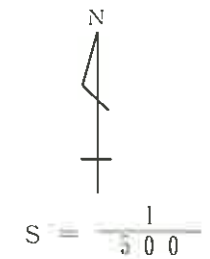
- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上





0889.820 (座標値種別：図上測定)
土交通省が公表した座標補正パラメータ(hisaikihon_H28kumamoto_BL.par)による修正がされています。



登記所備置
地図 写し

昭和八年二月十九日登記

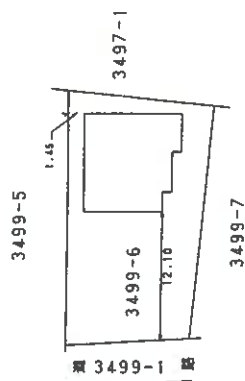
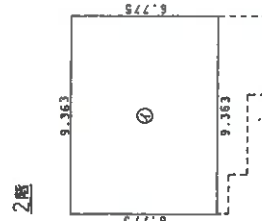
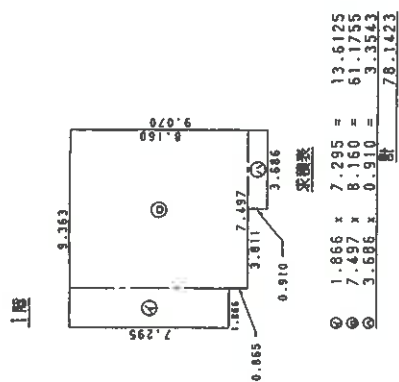
101215 各階平面図

面
图
物
建

3499-6

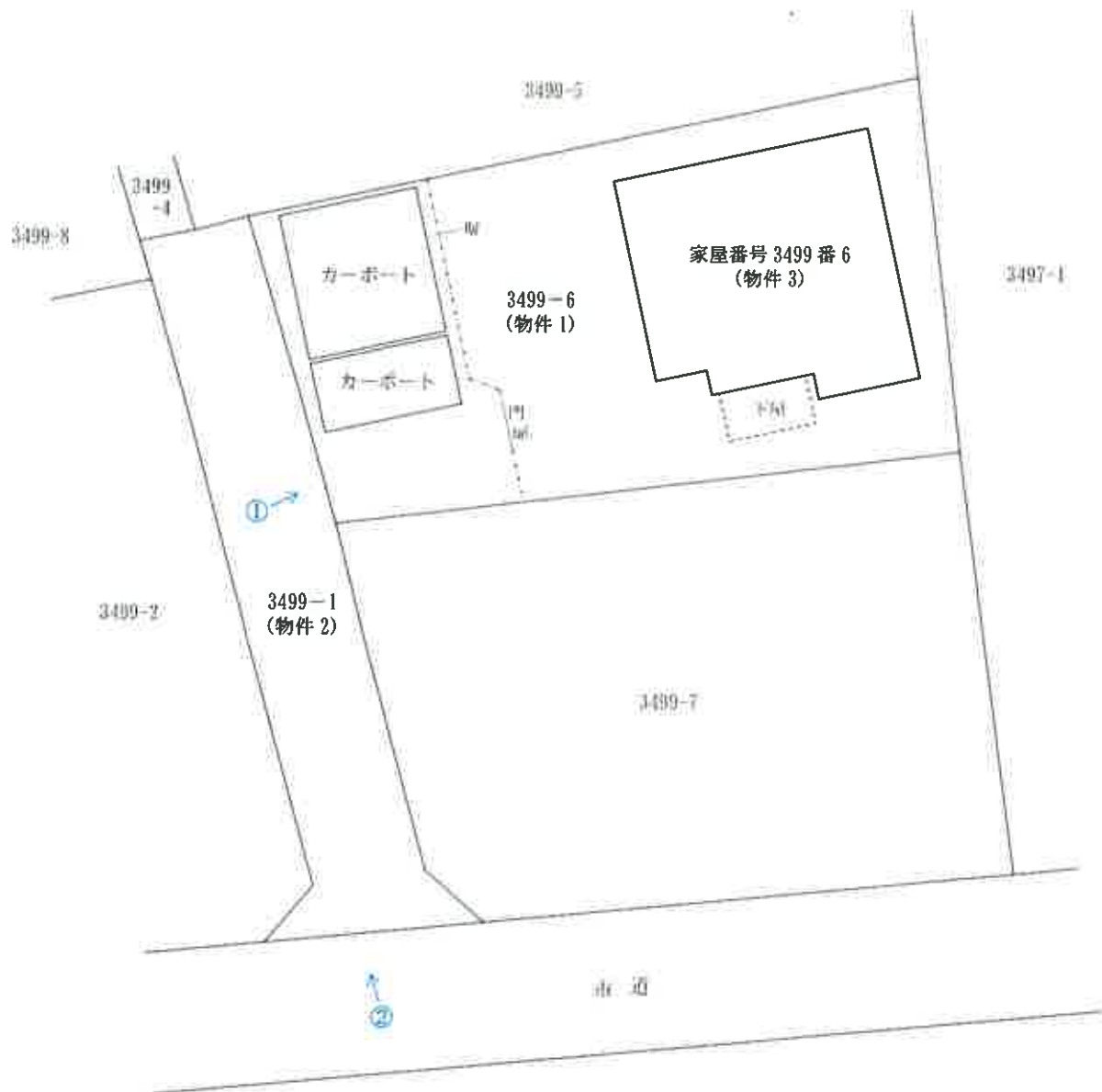
3499-6

會員專用



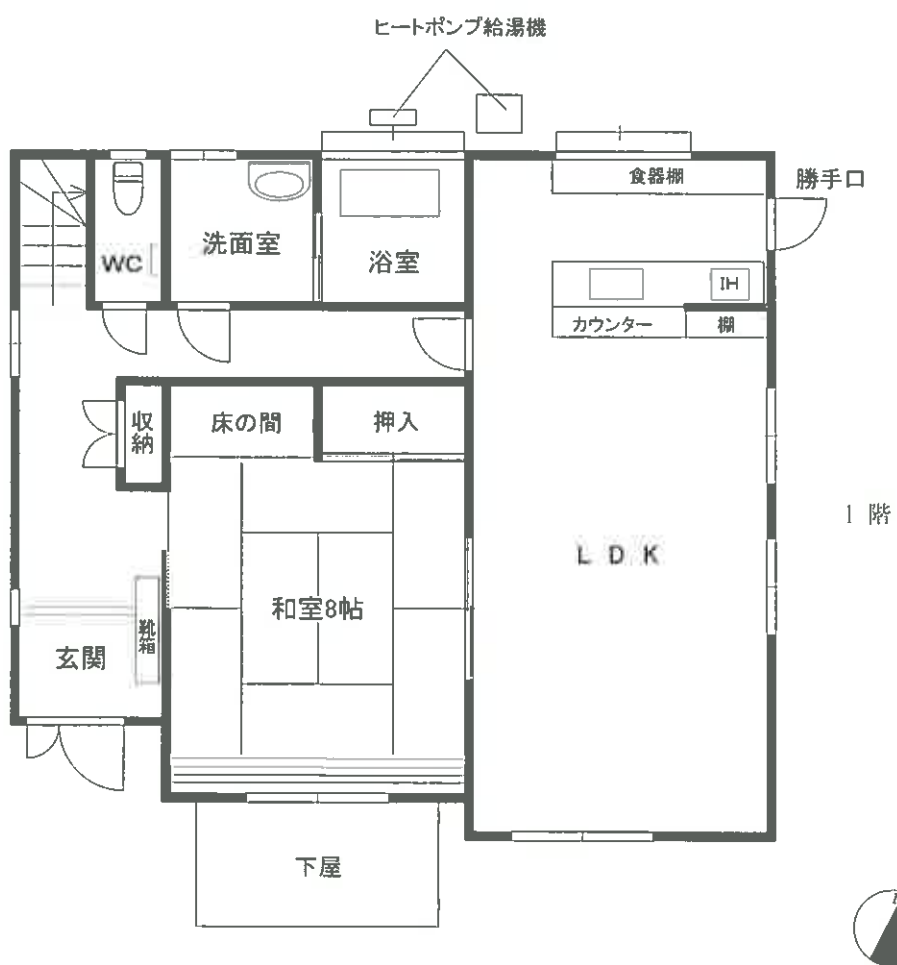
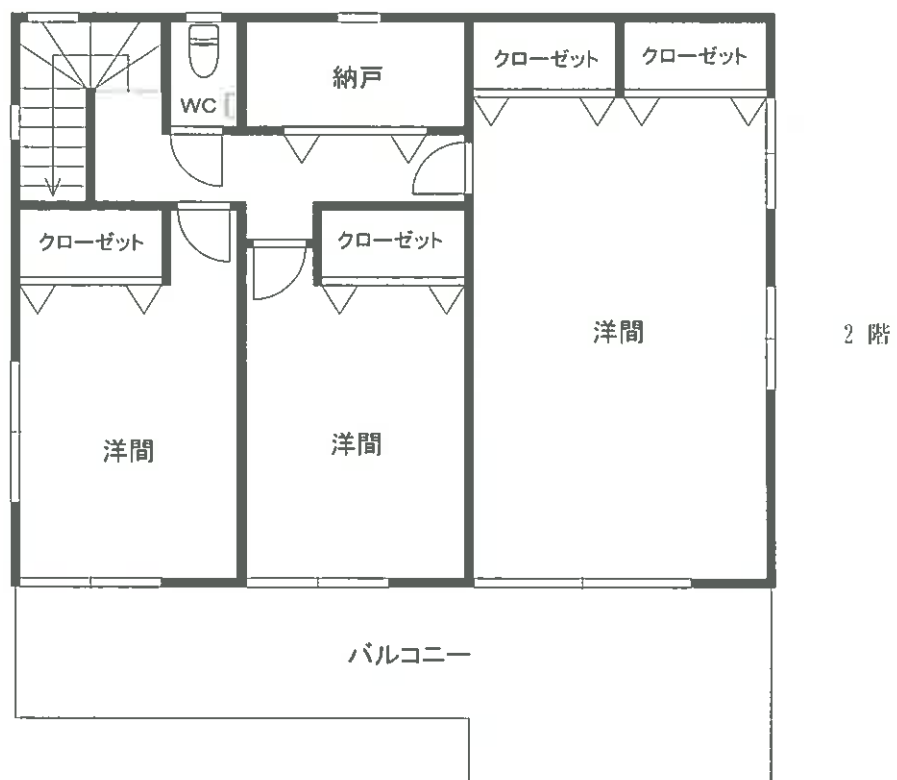
作製者	[Redacted]	縮尺	1 / 250	申請人	[Redacted]	縮尺	1 / 500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)



○ →
写真撮影方位







①



②



物件 3・1 階内部



物件 3・1 階内部



物件 3・2 階内部



物件 3・2 階内部