

期間入札の公告

令和 7年 5月20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 7年 6月 3日から 令和 7年 6月10日まで
開札期日	日 時 令和 7年 6月16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 6月30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 5月20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。	



613

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区新町四丁目1番地20

建物の名称 クレアホームズ新町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町四丁目1番20の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.73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 熊本市中央区新町四丁目1番20

地 目 宅地

地 積 748.07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 294476分の7567



物件明細書

令和 7年 3月25日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 椛 木 麻 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】
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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区新町四丁目1番地20

建物の名称 クレアホームズ新町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町四丁目1番20の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.73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 熊本市中央区新町四丁目1番20

地 目 宅地

地 積 748.07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 294476分の7567



令和6年(ケ)第55号
令和6年11月25日受理
令和6年12月11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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区新町四丁目1番地20

建物の名称 クレアホームズ新町レジデンス

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町四丁目1番20の403

建物の名称 403

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 72.73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 熊本市中央区新町四丁目1番20

地 目 宅地

地 積 748.07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 294476分の7567

共有者A 持分10分の6

共有者B 持分10分の4

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	熊本市中央区新町4丁目1番13-403号 クレアホームズ新町レジデンス	
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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物共有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 住居(空き家) 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	
管理費等の状況	<input type="checkbox"/> のとおり 管理費(月額) 9,600円 修繕積立金(月額) 11,000円 駐車料(月額) 6,000円	令和6年11月12日現在 <input type="checkbox"/> 滞納はない <input checked="" type="checkbox"/> 滞納がある(別途滞納による損害金あり) 管理費:278,400円(R4.7~R6.11分) 修繕積立金:292,400円(同上) 駐車料:24,000円(R4.7~R4.10分) <input type="checkbox"/> 不明
管理会社	セントラルライフ株式会社(大阪営業所) 電話06-6944-1858	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現 況 地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
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 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(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)	
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	

その他の事項

■ 周辺状況・接面道路

- 1 本件物件は、熊本市中心部の西約1kmに位置し、JR熊本駅の北東約1.5kmの距離に位置している。
- 2 符号1の土地の東側に接する道路は市道であり、その中央部は熊本市電の線路敷である。
- 3 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 熊本市中央区新町四丁目1番19 宅地 285.65㎡ 株式会社しんまち所有
 - ② 同1番22 宅地 115.23㎡ 私人名義
 - ③ 同1番50 宅地 96.09㎡ 株式会社森山所有
 - ④ 同1番51 宅地 156.23㎡ 私人名義
 - ⑤ 同1番52 宅地 156.23㎡ 株式会社森山所有
 - ⑥ 同1番53 宅地 200.09㎡ 私人名義
 - ⑦ 同1番54 宅地 152.62㎡ 私人名義
 - ⑧ 同1番80 宅地 34.34㎡ 私人名義
 - ⑨ 同1番137 公衆用道路 16㎡ 内務省所有
 - ⑩ 同1番138 公衆用道路 14㎡ 内務省所有
 - ⑪ 同1番140 公衆用道路 74㎡ 内務省所有
 - ⑫ 同1番141 公衆用道路 22㎡ 内務省所有

■ マンション全体の状況

築約7年の比較的新しいマンションであり、特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。

■ 本件物件の状況

- 1 別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 市の上下水道及び都市ガスが使用されている。
- 3 建物は数年間空き家状態が続いている。建物内には、冷蔵庫や洗濯機等の家電製品や寝具等はほとんどなく、転居したことが窺える。
- 4 建物内には、大量ではないものの動産が残されており、特に南西側洋室は事務所として使用されていたようであり、事務机や椅子、A名義の書類等が存在する。また、リビングには、Bあての郵便物も存在する。
- 5 特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。

■ マンション管理会社からの回答(令和6年11月12日現在)

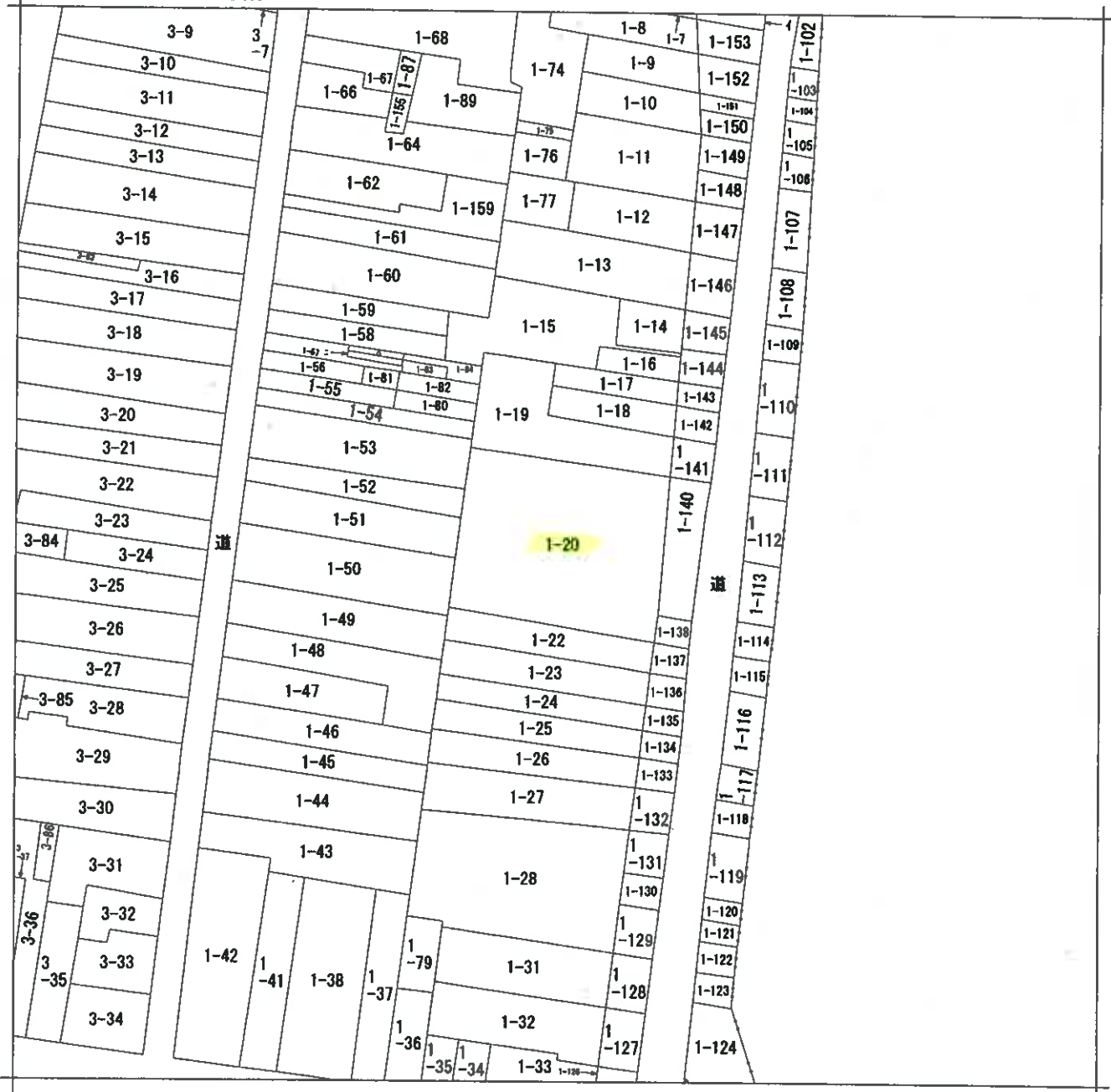
- 1 マンション総戸数39戸
- 2 駐車場関係
 - ① 収容台数：36台(屋内平置3区画、立体駐車場33区画)
 - ② 使用料(月額/台)：屋内平置16,000円、立体駐車場5,000円～12,000円
 - ③ 競売の買受人による駐車場の使用は可能。
- 3 駐輪場関係
 - ① 収容台数：バイク6台、自転車56台
 - ② 使用料(月額/台)：バイク置場(屋内3台)3,000円、
ミニバイク置場(屋外屋根付3台)1,000円
自転車置場：屋内平置(4台)300円、屋外屋根付(3台)250円、
スライドラック(30台)200円、2段ラック(上段・19台)100円
- 4 附属建物等について
 - ① トランクルームなし。
 - ② 共有部分となる附属建物なし。
- 5 大規模修繕の予定なし。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ マンション管理会社 担当者	■ 本件建物の状況等 1 管理費等の額や滞納額は回答書に記載したとおりです。 2 本件建物にはAさんとBさんが居住されていたようですが、いつころ転居されたかは把握していません。 3 本件マンションでは、熊本市の上下水道及び都市ガスを使用しています。 4 駐車場等、マンションの設備関係についても回答書に記載したとおりです。Aさんは駐車場1台分を使用していましたが、使用契約を解除したので、競売の買受人は、空きがあれば使用できます。ただし、希望者が複数いたときは抽選になります。
■ マンション管理人	■ 本件建物の状況等 1 本件建物は、令和3年ころから住人の出入りはありません。 2 マンション全体では補修を要する損傷箇所等はありません。 3 立体駐車場には、現在のところ、3段目や4段目といった上段には空きがあります。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年11月27日(水) 14:30 ~ 15:00	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6年11月27日(水) 16:10 ~ 16:20	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R6年11月29日(金) 8:15 ~ 8:20	当庁	マンション管理会社に照会書送付 熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R6年12月4日(水) 14:55	当庁	マンション管理会社から回答書受領
R6年12月5日(木) 10:40 ~ 11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、 マンション管理人から事情聴取
R6年12月6日(金) 15:30	当庁	Bあて事務連絡書発送
R6年12月9日(月) 12:50 ~ 12:55	当庁	マンション管理会社担当者から電話聴取
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 checked="" type="checkbox"/> 令和 6 年 12 月 5 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」 A3判をA4判に縮小

1 1-154 ^ 1-157
 0 1-125 = 1-158



地番区域見出
 新町4丁目

請求部	所在	熊本市中央区新町四丁目			地番	1番20		
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		備付年月日(原図)	昭和47年3月1日		補記事項	方位不明		

登記年月日：平成19年6月28日

公用

土地積測量図

地番 1番20
土地の所在 熊本市新町四丁目

会員専用

境界測地系

求積表

番地	X	Y	Xn (West-Yn)
0	-22066.831	-28383.443	682432.830306
0	-22065.161	-28422.198	850612.513895
7	-22051.831	-28422.938	-11736.737192
6	-22056.368	-28422.828	-10637.870660
5	-22048.878	-28422.003	-17375.301600
4	-22045.101	-28431.838	-8172.828280
3	-22044.198	-28431.813	-240612.432085
2	-22044.718	-28410.823	-492104.714415
1	-22045.783	-28382.232	-318380.461640
	計	計	1245.237888
	計	計	822.6199348

地積一覧表

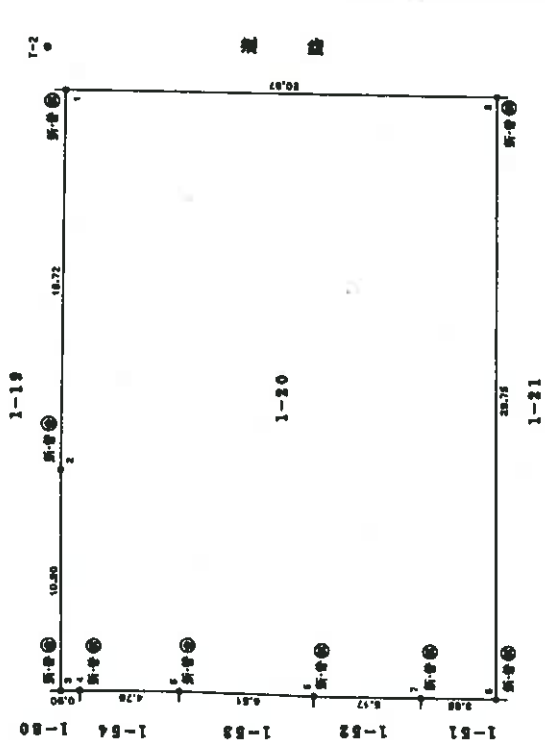
番地	面積
1-20	822.6199

基準点座標

標高	X	Y	備考
20001	-21893.178	-28376.184	3>9>9>1-185
20002	-22182.517	-28381.184	3>2>2>1-185
1-2	-22048.002	-28380.071	敷70.0.0.0

引照点一覧表

標高	X	Y	距離	方位	備考
20001	-21893.178	-28376.184	181.32	44	283.188
20002	-22182.517	-28381.184	181.32	44	283.188
1-2	-22048.002	-28380.071	181.32	44	283.188
1-19	-22044.718	-28410.823	241.31	44	283.188
1-20	-22045.783	-28382.232	181.32	44	283.188



基準点位置図
S=1/3500



報告書 NO.0700118

作成者 [Redacted] 縮尺 1/250
申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成30年1月25日

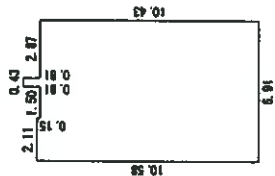
公用

各階平面図

家屋番号 新町四丁目1番200の403

建物図面

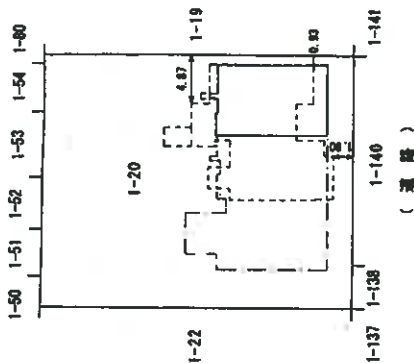
建物の所在 藤本市中央区新町四丁目1番地20 クレアホームズ新町レジデンス



求積表

0.43 x 0.91	=	0.3883
2.11 x 0.15	=	0.3165
6.91 x 10.43	=	72.0713
計		72.7361

床面積 72.73 m²



建物の存する部分 4階
建物の名称 403

報告番号 1800012

作成者

（平成30年1月25日作成）

縮尺 1/250

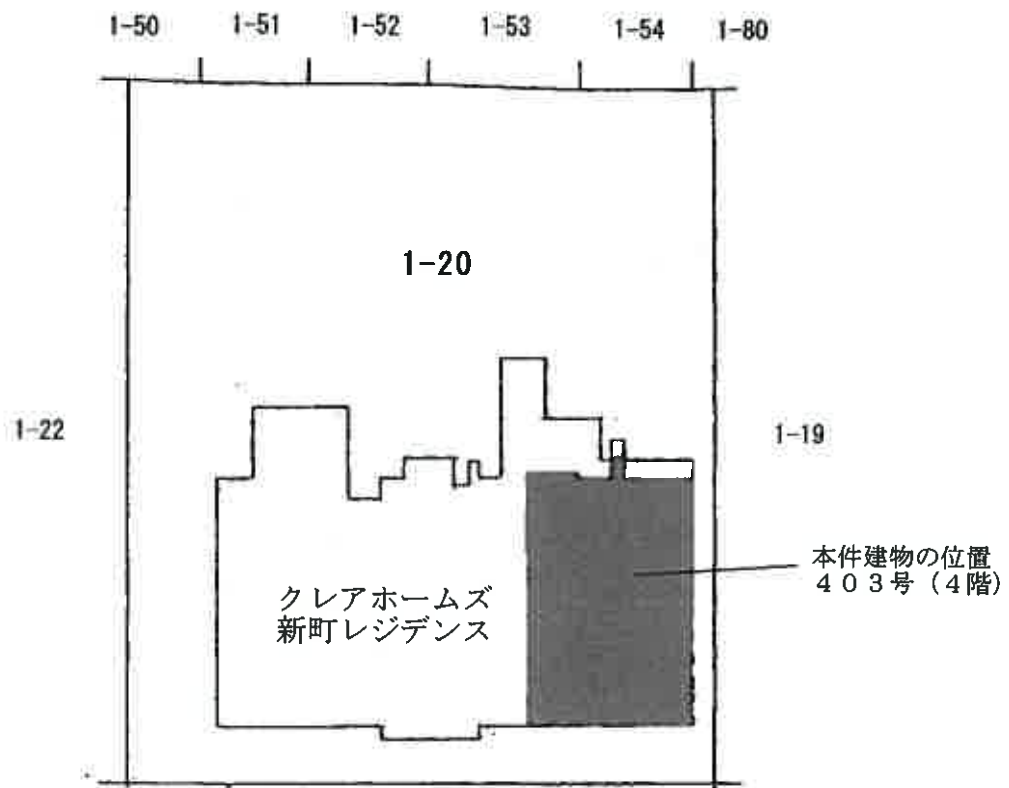
申請人

縮尺 1/500

（福岡県土地家屋調査士会会員専用）

写真撮影位置図

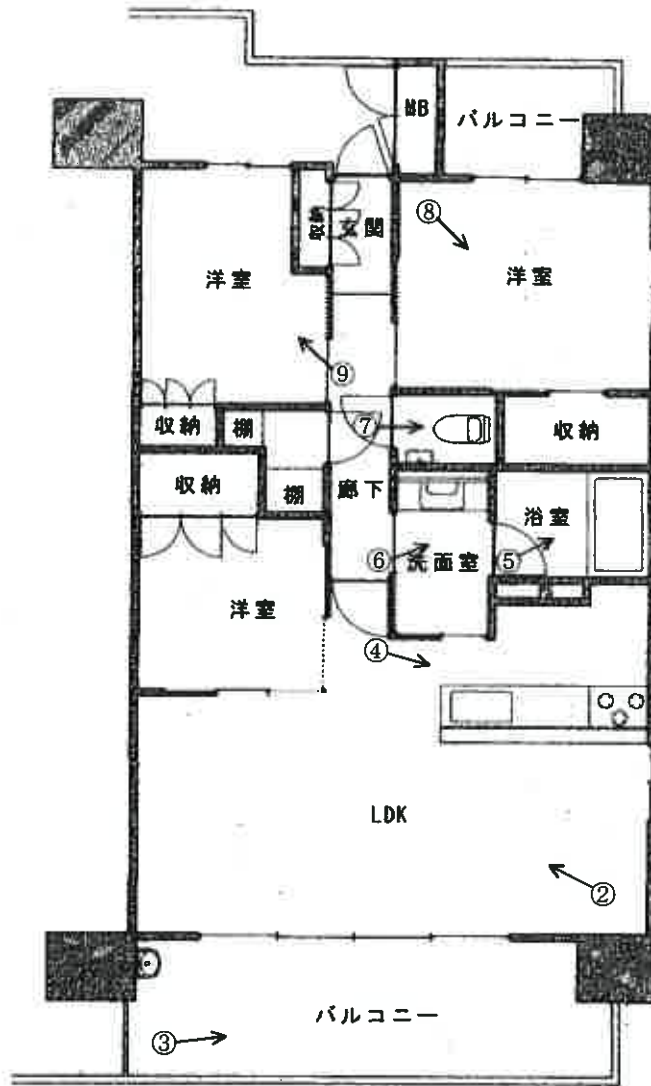
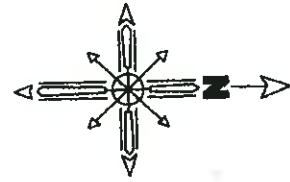
○→ は写真の位置方向を示す



市 道



○→は写真の位置方向を示す



4階部分

家屋番号	新町四丁目1番20の403	床面積	間取図
構造	鉄筋コンクリート造1階建	4階部分：72.73㎡	令和6年（ケ）第55号
			専有部分の建物

(写真 1)

マンション全景

403号室



(写真 2)

LDK



(写真 3)

バルコニー



(12 枚目)

(写真 4)

台 所



(写真 5)

浴 室



(写真 6)

洗面室



(写真 7)

トイレ



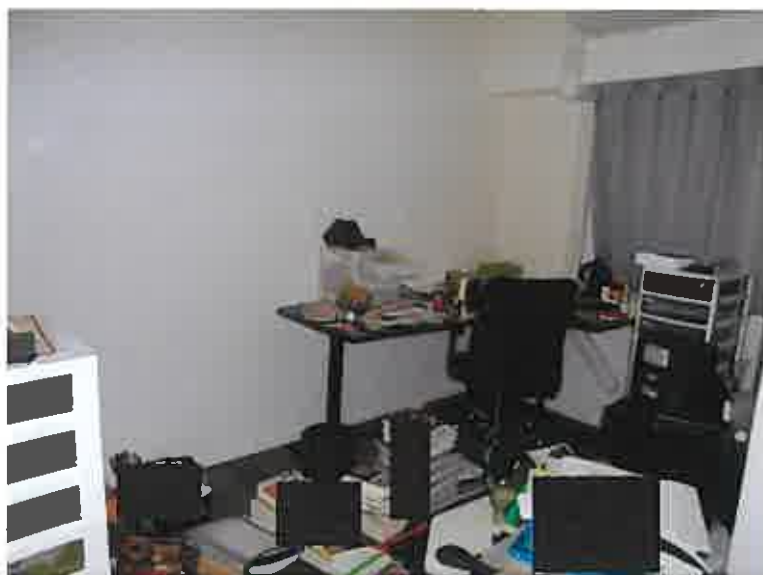
(写真 8)

北西側洋室



(写真 9)

南西側洋室



(14 枚目)

令和6年（ケ）第55号
令和6年12月5日 現地調査
令和7年1月10日 評価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
馬 渕 信 一 郎 印

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 19,540,000 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。

(以下余白)

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 等	(一棟の建物の表示) 熊本市中央区新町四丁目1番地20	
	建 物 の 名 称	クレアホームズ新町レジデンス	
		(専有部分の建物の表示)	
	家 屋 番 号	新町四丁目1番20の403	
	建 物 の 名 称	403	
	種 類	居宅	
	構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
	床 面 積	4階部分 72.73 m ²	
		(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	熊本市中央区新町四丁目1番20	
	地 目	宅地	
	地 積	748.07 m ²	
		(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	294476 分の 7567	
	共 有 者	A 持分10分の6	
	共 有 者	B 持分10分の4	
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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（符号1）

位 置 ・ 交 通	JR鹿兒島本線「熊本」駅の北東方約1.5km（道路距離） 「新町」バス停に至近 （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、マンションなどが建ち並ぶ商業地域	
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	都市計画区域内（市街化区域） 商業地域 80% 400% 準防火地域 特になし
画 地 条 件	間口・奥行 地積 形状 接面状況 敷地権割合 その他	間口 約25m 奥行 約30m 748.07 m ² 長方形 中間画地 294476 分の 7567 ない
接 面 道 路 の 状 況	東側が幅員約19mの舗装市道に接面する中間画地である。当該市道は、建築基準法上の道路に該当する。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壌汚染の可能性は小さいと推定できるが、確定には専門家の詳細な調査が必要である。	
土地の利用状況等	マンション敷地として利用されている。 詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 下 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり (注) 供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引き込みの有無をいう。	
特 記 事 項	周知の埋蔵文化財包蔵地（熊本城跡遺跡群）の範囲に含まれる。土木工事等を実施する場合、文化財保護法による届出が必要となる。（熊本市役所文化振興課にて確認）	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	クレアホームズ新町レジデンス	
建物の用途	共同住宅（総戸数39戸）	
建築時期及び経済的 残存耐用年数	建築年月日	平成30年1月11日新築
	経過年数	約7年
	経済的残存耐用年数	約38年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
仕様	屋根	シート防水
	外壁	タイル・吹付タイル
	その他	特になし
設備等	エレベーター	あり
	駐車場	36台
	集会場	なし
	その他	オートロック、宅配ボックス、防犯カメラほか
建物の品等	使用資材	普通
	施工	普通
管理の形態等	管理組合	クレアホームズ新町レジデンス管理組合
	管理方式	委託管理
	管理会社	セントラルライフ株式会社（大阪営業所）
	管理形態	管理人室あり、管理人は通勤
管理の状況	普通	
特記事項	マンション管理会社からの回答によると、大規模修繕の予定はない。	

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建	
位 置	4階部分（403号室 角部屋） 開口部の方位： 東向き・北向き・西向き	
床 面 積	72.73 m ² （登記面積）	
間 取 り	3LDK （間取図参照）	
仕 様	内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	クロスほか クロスほか フローリング、塩ビタイル、タイル 電気・給排水・ガス・衛生設備ほか 特になし
保 守 管 理 の 状 態	普通	
管 理 費 等	管 理 費 修 繕 積 立 金 駐 車 料 駐 輪 料 滞 納 額	9,600円（月額） 11,000円（月額） 屋内平置：16,000円（月額） 立体駐車場：5,000円～12,000円（月額） 100円～300円（月額） ある（ 594,800円（※） ） ※管理費・修繕積立金・駐車料滞納額の合計 （令和6年11月12日現在）
専 有 部 分 の 状 況 等	詳細は、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	① 目視調査の限りでは、経年相応の状態であり、特段の損傷等は見受けられない。 ② 建物内には動産が残されている。	

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それぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 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/m ²)	専有面積 (m ²)	現価率	建物価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
320,000	72.73	0.77	17,921,000

ア 再調達原価 : 類似建物の建築費を参考に査定

イ 専有面積 : 登記面積による

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(計算式)
$$\frac{\text{残価率}}{\text{経過年数}} \times \frac{\text{全耐用年数}(\text{※1})}{\text{観察減価}(\text{※2})} = \text{現価率}$$

$$\{ 1 - (1 - 0.05) \times (7\text{年} \div 45\text{年}) \} \times (1 - 0.1) = 0.77$$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 目的建物 (一棟の建物) の損傷、維持管理の状態を考慮

(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。

符号 番号	標準画地価格 (円/m ²)	個別 格差	地積 (m ²)	建付減価	敷地権割合	敷地権価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	241,000	1.00	748.07	1.00	7567 / 294476	4,633,000

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5-5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$218,000 \text{ 円/m}^2 \times 105.1 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 241,000 \text{ 円/m}^2$$

◇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 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差

$$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$$

- イ 個別格差 : ない ±0%
- 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。
- オ 敷地権割合 : 7567 / 294476 (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)	敷地権価格 (円)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	積算価格 (円)
ア	イ	ウ	(ア+イ)×ウ
17,921,000	4,633,000	1.03	23,230,000

- ウ 個別格差 : 階層補正 (4階) ±0% 位置補正 (角部屋) 3%
- その他 ±0%
- (計算式 1.00 × 1.03 × 1.00 = 1.03)

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡)	個別格差 (階層・位置・品等程度)	専有面積 (㎡)	比準価格 (円)
ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
350,000	1.03	72.73	26,220,000

ア 基準階の比準価格 : 同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を試算した。

- イ 個別格差 : 前記1 (3) ウに同じ

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

マンションの取引においては、専有部分の価値に着目した市場により価格形成がなされる傾向が強いことから、市場流通性の観点から価値を把握した比準価格を重視し、積算価格を参酌のうえ、調整後の価格を下記のとおり決定した。

	占有減価修正前の 試算価格 (円)	占有減価修正	試算価格 (円)
	ア	イ	ア×イ
① 積算価格	23,230,000	1.0	23,230,000
② 比準価格	26,220,000	1.0	26,220,000
③ 調整後の価格	25,600,000		

- イ 占有減価修正 : 減価の必要性はない

(2) 評価額の判定

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)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の控除減 価(敷金等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ÷オ
25,600,000	1.0	0.8	0.954	—	19,540,000

- イ 市場性修正 : 市場性修正の必要性はないと判断した。
- ウ 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。
- エ 滞納管理費等相当額の減価 : 代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。
- オ その他の控除減価（敷金等） : 控除すべき敷金等はない。

第6 参考価格資料

地 価 公 示 価 格 (熊本中央5-5)
所 在 : 熊本市中央区新町1丁目7番36外 新町1-7-26
価 格 : 218,000 円/m²
位 置 : 「熊本」駅 1.8 k m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 704 m²
形 状 : 長方形
供 給 処 理 施 設 : 水道・下水・ガス
接 面 街 路 : 西19m市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域
商業地域（建ぺい率80% 容積率400%）、準防火地域
地 域 の 概 要 : 小売店舗、営業所等が建ち並ぶ商業地域

第7 付属資料の表示

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

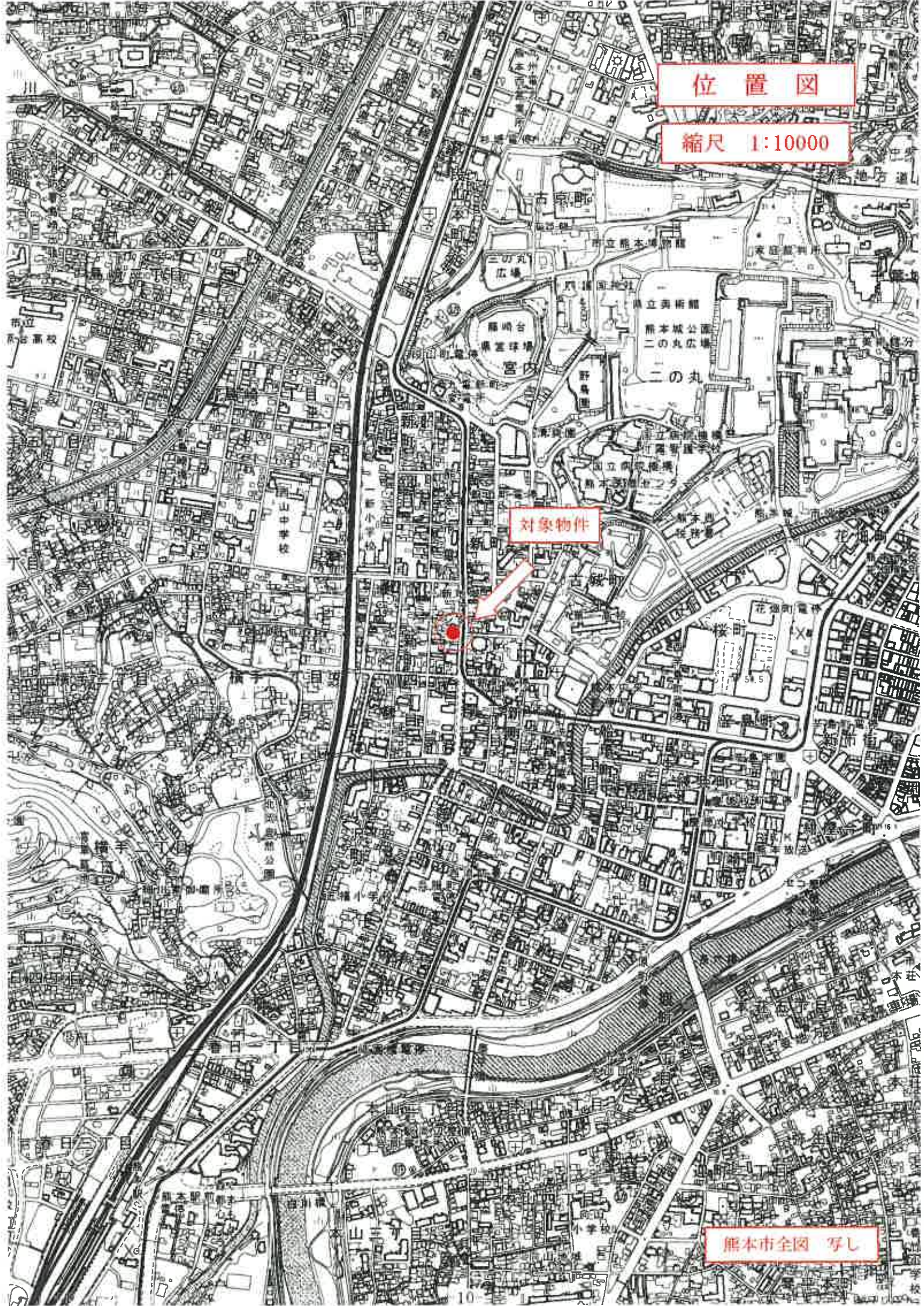
以上

位置図

縮尺 1:10000

対象物件

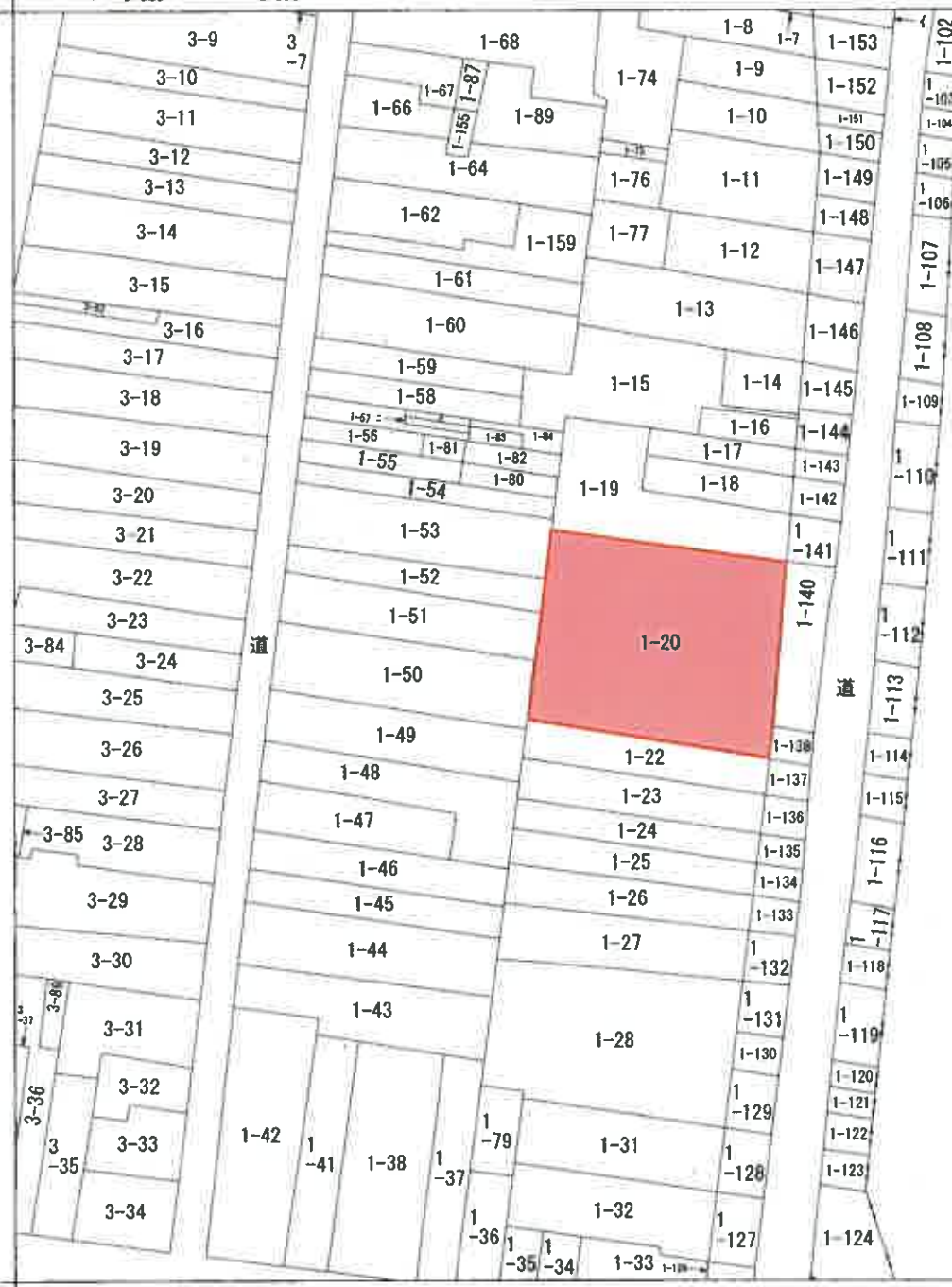
熊本市全図 写し



イ 1-154 ハ 1-157
 ロ 1-125 ニ 1-158

公 図 写

原図をA4に縮小



地番区域見出し
 新町4丁目

請求部	所在	熊本市中央区新町四丁目			地番	1番20		
出力縮	縮尺不明	精度分	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)	昭和47年3月1日		補事項	方位不明

土地積測量図

地番 1番20

土地の所在 熊本市新町四丁目

会員専用

世界測地系

求積表

順番	1-20	X	Y	Xn-(Yn-1-Yn+1)
9		-22066.631	-26303.443	682432.030306
8		-22085.181	-26423.159	690812.513585
7		-22081.536	-26422.938	-11736.737152
6		-22066.364	-26422.626	-16637.630960
5		-22048.975	-26422.093	-17375.301500
4		-22045.101	-26421.838	-6172.628280
3		-22044.189	-26421.813	-240612.432085
2		-22044.715	-26410.923	-652104.714415
1		-22045.793	-26392.232	-365360.461640
			積算	1245.237689
			面積	622.61㎡
			面積	622.61㎡

地積一覧表

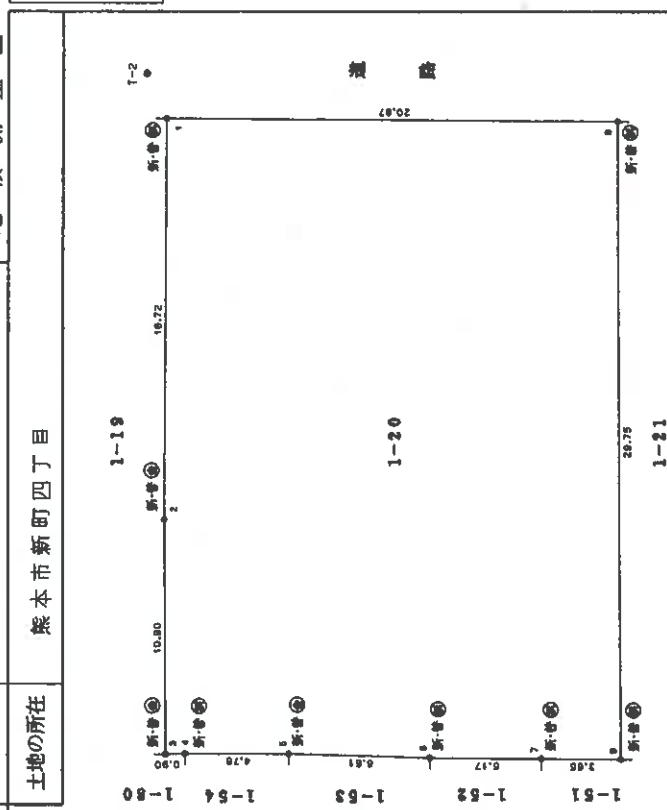
順番	面積
1-20	622.61㎡

基準点座標

順番	X	Y	方位角	距離
20801	-21993.178	-26376.194	327°29'11.83	
20802	-22152.517	-26391.154	327°29'11.85	
1-2	-22045.002	-26390.071	151°15'56	4-07-31

引照点一覧表

順番	X	Y	方位角	距離
1-2	-22045.002	-26390.071	5-13-21	132.45
20801	-21993.178	-26376.194	248-51-44	244-40-71
1	-22045.793	-26392.232	118-51-40	21.6908
9	-22066.631	-26393.443	118-51-40	119-38-20



基準点位置図
S=1/3500

地積測量図写

原図をA4に縮小

報告書 NO.0700118

作成者 土地家屋調査士
(平成19年6月7日作成)

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成28年3月23日

地積測量図

1番21

熊本市中央区新町四丁目

地番

土地の所在

平面直角座標系 II 系
世界測地系

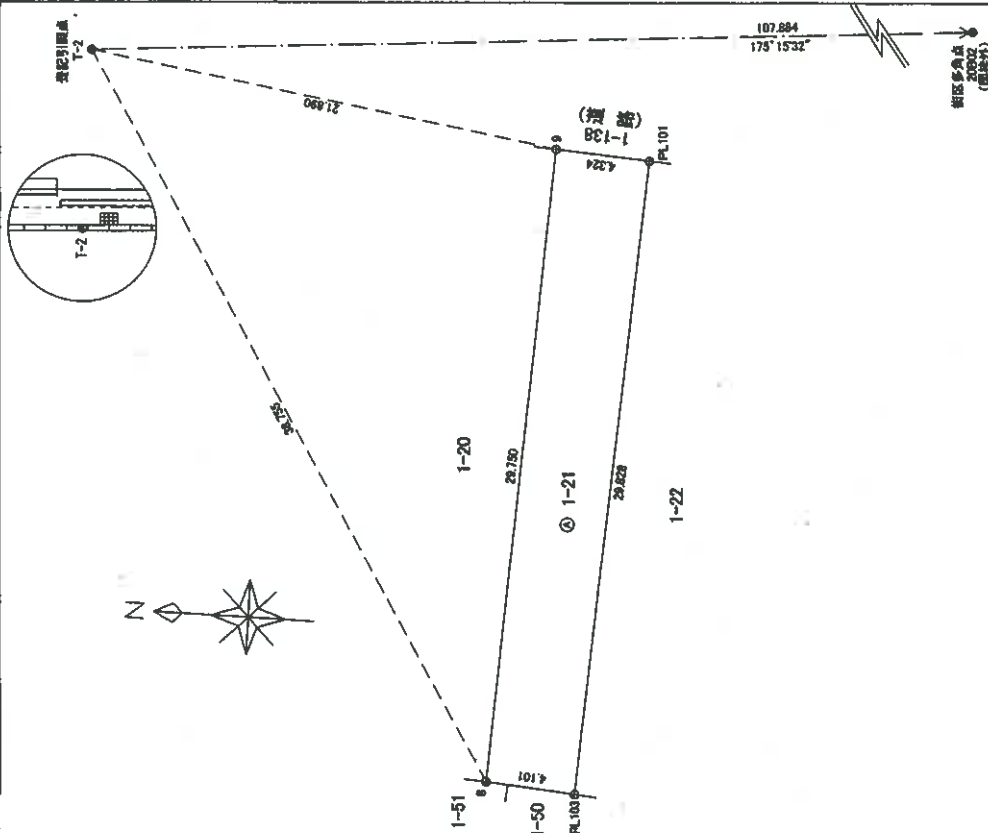
求積表

地番	④ 1-21	X_n	Y_n	$(Y_{n+1}-Y_n-1)X_n$
測点	8	-22086.181	-28423.158	-663257.276678
	9	-22086.631	-28393.443	-649575.416747
PL101	金置プレート・既設	-22070.846	-28393.721	663430.665814
PL103	金置プレート・新設	-22089.288	-28423.502	849653.042116
	面積	250.918504		
	面積	126.45		
	面積	37.95		

地番	④ 1-21	地積
		126.45 m ²

座標記号	名号	X座標	Y座標
20801	新設多角点	-21893.178	-28376.184
20802	街区多角点	-22152.517	-28381.164
T-2	登記引張点	-22045.002	-28390.071

本測量図に使用した各点一覧



境界線の表示
●... 永久標識
⊙... 普通標識

(平成28年3月10日測量)

作成者

土地家産調査士
(平成28年3月10日作業)

縮尺

申請人

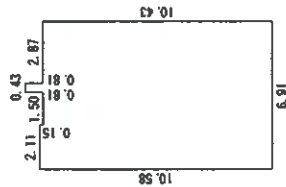
縮尺

1/250

各階平面図 建物図面

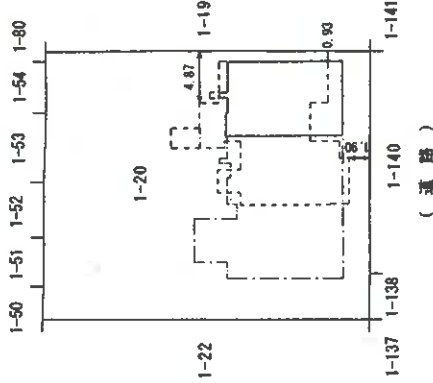
家屋番号 新街四丁目1番20の
403

建物の所在 熊本市中央区新街四丁目1番地20 クレアホームズ新街レジデンス



0.43 x 0.81	=	0.3483
2.11 x 0.15	=	0.3165
6.91 x 10.43	=	72.0713
計		72.7361

床面積 72.73 m²



建物の存する部分 4階
建物の名称 403

報告書番号 1800012

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

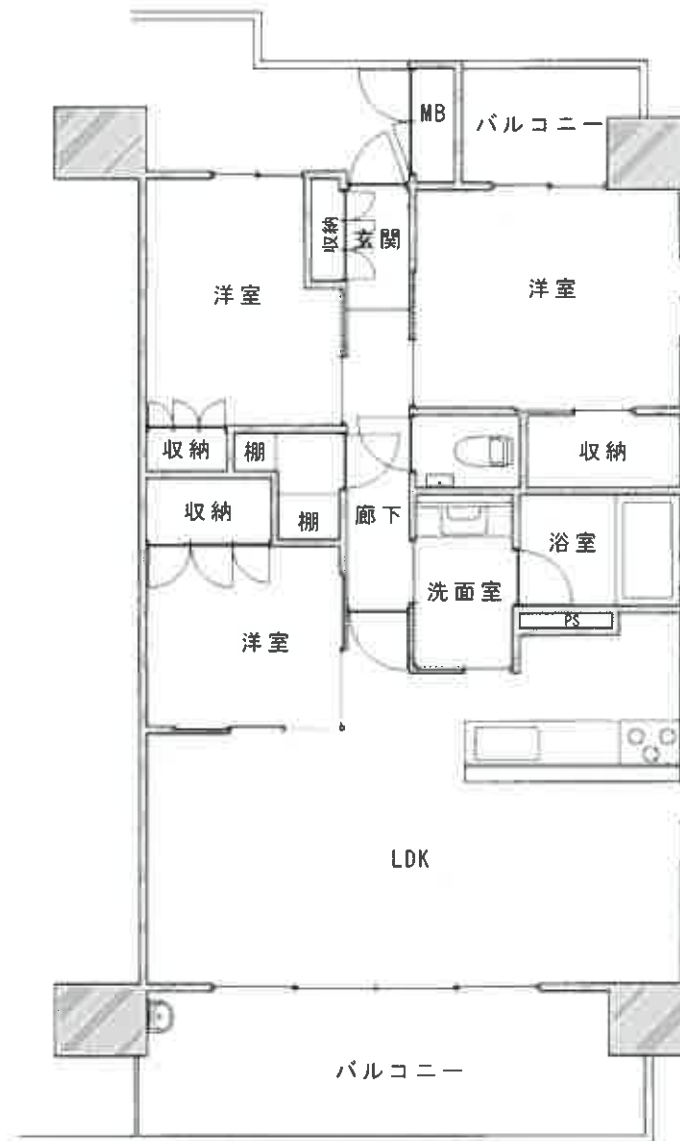
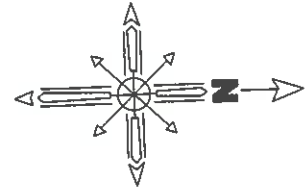
作成者 (平成30年1月25日作成)

土地家屋調査士

(福岡県土地家屋調査士会会員専用)

建物図面・各階平面図写

原図をA4に縮小



4階部分

家屋番号	新町四丁目1番20の403	床面積	間取図
構造	鉄筋コンクリート造1階建	4階部分：72.73㎡	令和6年（ケ）第55号
			専有部分の建物

現況写真



一棟の建物

写真番号 ①



一棟の建物

写真番号 ②



写真番号 ③



写真番号 ④



写真番号 ⑤



写真番号 ⑥