

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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 8 月 5 日から 令和 7 年 8 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 18 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 9 月 1 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 7 月 22 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。	



913

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）
1～3	12,750,000 10,200,000	一括	2,550,000	100,769	21,593
1	12,580,000				
2	160,000				
3	10,000				



物 件 目 録

1 所 在 熊本市東区若葉五丁目
地 番 95番6
地 目 宅地
地 積 253.53平方メートル

2 所 在 熊本市東区若葉五丁目
地 番 95番4
地 目 公衆用道路
地 積 148平方メートル

持分40分の18

3 所 在 熊本市東区若葉五丁目
地 番 95番15
地 目 公衆用道路
地 積 4.33平方メートル

持分40分の18



物件明細書

令和 7年 5月 2日

熊本地方裁判所民事第1部

裁判所書記官 吉 田 由美子

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

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 熊本市東区若葉五丁目
地 番 95 番 6
地 目 宅地
地 積 253.53 平方メートル

2 所 在 熊本市東区若葉五丁目
地 番 95 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 148 平方メートル

持分 40 分の 18

3 所 在 熊本市東区若葉五丁目
地 番 95 番 15
地 目 公衆用道路
地 積 4.33 平方メートル

持分 40 分の 18



令和6年(ケ)第54号
令和6年12月2日 受理
令和7年1月6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 熊本市東区若葉五丁目
地 番 9 5 番 6
地 目 宅地
地 積 2 5 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 熊本市東区若葉五丁目
地 番 9 5 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 9

3 所 在 熊本市東区若葉五丁目
地 番 9 5 番 1 5
地 目 公衆用道路
地 積 4 . 3 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 9

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		付近	
土地		物件 1	
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ 農地(物件) ☐ 雑種地(物件) ☐ 山林 (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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり		
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☒ 上記の者らが更地の状態で占有している。 ☐ 上記の者が ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
その他の事項	1 物件1上には、昭和59年に建てられた2階建の共同住宅が存在した。熊本地震で当該共同住宅が損壊し、その後、解体されて現在に至る。現在、雑草が繁茂した更地である。 2 解体される前の共同住宅では、市の上下水道が使用されていた。 3 浴室等の熱源にはプロパンガスが使用されていた。 4 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 熊本市東区若葉五丁目89番7 宅地 176.26㎡ 私人名義 ② 同92番 宅地 323.96㎡ 私人名義 ③ 同93番1 宅地 326.82㎡ 私人名義 ④ 同95番2 宅地 144.84㎡ 私人名義		
執行官保管の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 建物配置図のとおり		

(土地用)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり	
住 居 表 示	付 近	
土 地	物 件 2, 3	
現 況 地 目	☐ 宅地 (物件) ☒ 公衆用道路 (物件 2, 3) ☐ 農地 (物件) ☐ 雑種地 (物件) ☐ 山林 (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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり	
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 土地共有者ら ☒ その他の者 ☐ 上記の者が本件土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している。 ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者ら及び不特定の者が公衆用道路として通行、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 物件2及び3は、アスファルト舗装された公衆用道路であり、隣接する89番3等と共に、東側の市道からの進入路として、共有者等により使用されている。 2 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 熊本市東区若葉五丁目89番3 公衆用道路 77㎡ ABほか6名共有 ② 同95番5 公衆用道路 40㎡ 私人名義 (共有) ③ 同95番7 公衆用道路 10㎡ 熊本市所有 ④ 同95番8 公衆用道路 0.53㎡ 私人名義 ⑤ 同95番12 公衆用道路 0.70㎡ 私人名義 ⑥ 同95番13 公衆用道路 1.51㎡ 私人名義 ⑦ 同95番14 公衆用道路 0.28㎡ 私人名義 (共有) ⑧ 同95番16 公衆用道路 0.80㎡ 私人名義 (共有)	
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 保管開始日 令和 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 ☐ 建物配置図のとおり	

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A及びB (共有者)	■ 物件1関係 1 物件1上には、私たちの亡父が所有していた2階建のアパートがありました。 2 そのアパートは、平成28年の熊本地震で大規模半壊の被害を受け、公費解体をしました。 3 アパートでは、市の上下水道を使用していました。上水道は、物件1の東側にあったと思います。また、下水道は、物件1の南側に引き込みがあると思います。 4 アパートの浴室や台所の燃料には、プロパンガスを使用していました。 ■ 物件2, 3関係 公衆用道路は、共有者や近隣の人たちが通行に使用しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 12 月 6 日 (金) 16:00 ~ 16:30	熊本地方法務局	公図写し等交付申請
R6 年 12 月 11 日 (水) 9:50 ~ 9:55	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R6 年 12 月 11 日 (水) 10:10 ~ 10:15	B住所	Bから事情聴取
R6 年 12 月 11 日 (水) 15:30 ~ 15:35	当庁	熊本市ホームページ閲覧(接道調査)
R6 年 12 月 24 日 (火) 14:45 ~ 15:10	物件所在地	立入調査、写真撮影、A及びBから事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		

(特記事項)

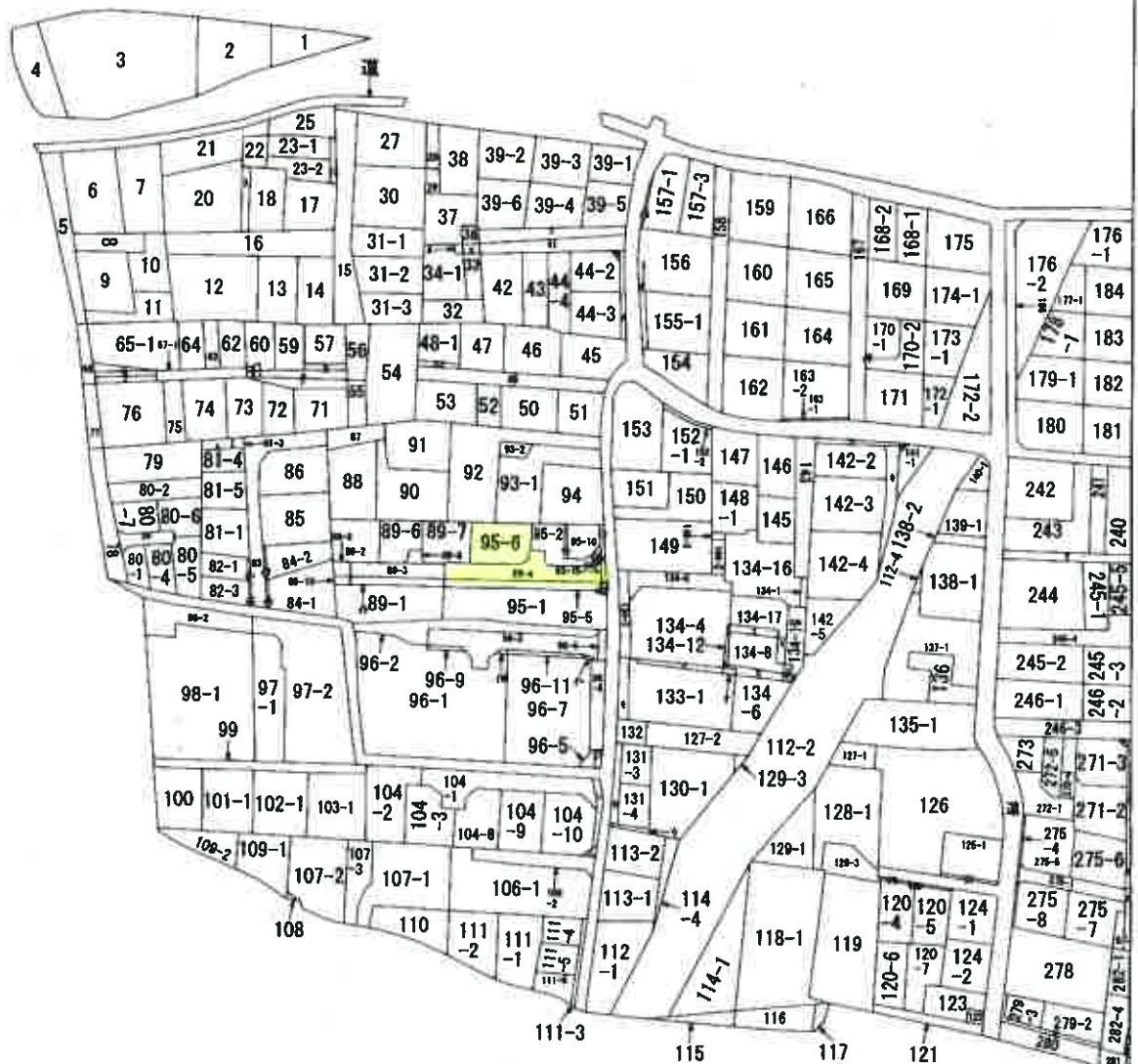
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。

☐ 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 を立ち合わせ、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。

☐

1 284 269-3 2 269-2 269-7 3 282-3 283 4 269-8 271-1 5 282-1 19 6 34-2 19



請求部	所在	熊本市東区若葉五丁目				地番	95番6			
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)			補記事項	方位不明	

ヲ 35
 7 40
 6 44-5
 ヨ 58
 タ 61
 レ 65-2
 ソ 67-2
 フ 67-3
 ネ 68
 ナ 69
 ラ 70
 ム 81-2
 ウ 131-2
 ノ 133-3
 オ 133-4
 ク 134-7
 ヤ 134-11
 マ 134-18
 ケ 134-21
 フ 134-22
 コ 134-23
 エ 134-24
 テ 141-3
 ア 239
 8 279-1
 キ 142-8
 ュ 134-20
 メ 44-1
 ミ 155-2
 シ 142-1
 ヒ 141-2
 モ 133-2
 セ 131-1
 ス 105-2
 ソ 104-7
 イ 48-2
 ロ 80-3
 ハ 82-2
 仁 82-4
 係 96-10
 ハ 96-12
 小 96-6
 仲 120-2
 仲 120-1
 仲 120-3
 仲 125-2
 仲 170-3
 仲 170-4
 仲 23-3
 仲 157-2
 仲 89-4
 仲 95-11
 仲 95-9
 仲 95-12
 仲 95-7
 仲 95-13
 仲 95-14
 仲 95-8
 仲 95-16
 仲 95-17
 仲 95-18
 仲 84-3
 仲 84-4

登記年月日：昭和58年7月25日

公用

次頁に図面に関する変更内容を示す。

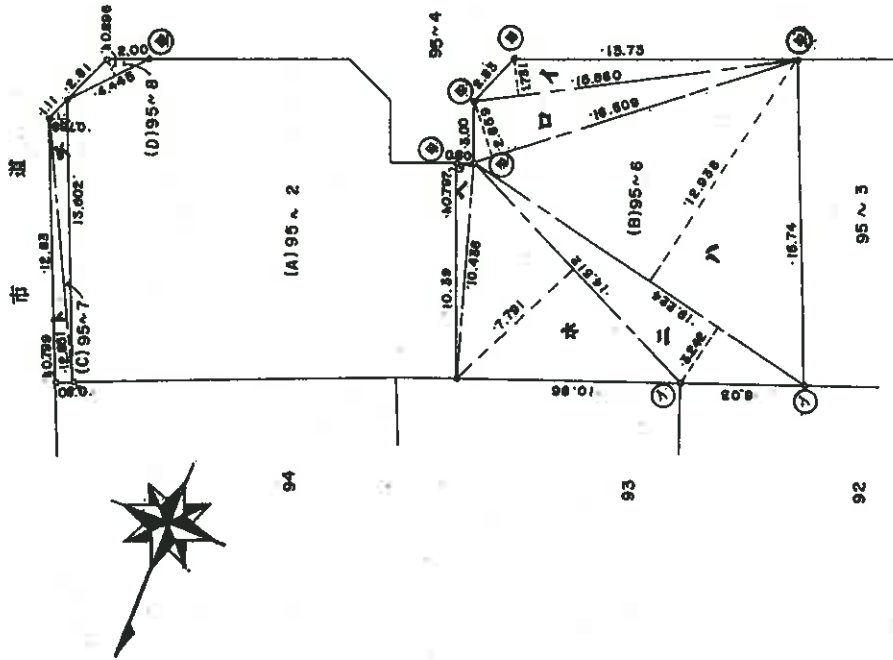
簿籍

221024

地番 95-2 昭和58年7月25日登記
土地の所在 熊本市若菜5丁目

地積測量図

会員専用



(B) 95 ~ 6
イ 0.5 x 15.860 x 1.731 = 13.72683
ロ 0.5 x 16.509 x 2.859 = 23.5996155
ハ 0.5 x 19.224 x 12.938 = 124.360056
ニ 0.5 x 19.224 x 3.242 = 31.162104
ホ 0.5 x 14.512 x 7.791 = 56.531496
ヘ 0.5 x 10.336 x 0.797 = 4.158746
263.5386475

(C) 95 ~ 7
フ 0.5 x 12.851 x 0.799 = 5.1339745
ク 0.5 x 13.502 x 0.788 = 5.359198
10.4931825

(D) 95 ~ 8
0.5 x 4.445 x 0.896 = 1.99156

(A) 95 ~ 2
534.00 - {(B) + (C) + (D)} = 267.97663

境界線略号 ⑤...石杭、⑦...プラスチック杭、②...コンクリート杭、④...金属杭、③...杭く()

申請人

[Redacted]

縮尺 1/950

58年 7月 16日作図

作製者

[Redacted]

(熊本県土地家屋調査士会館)

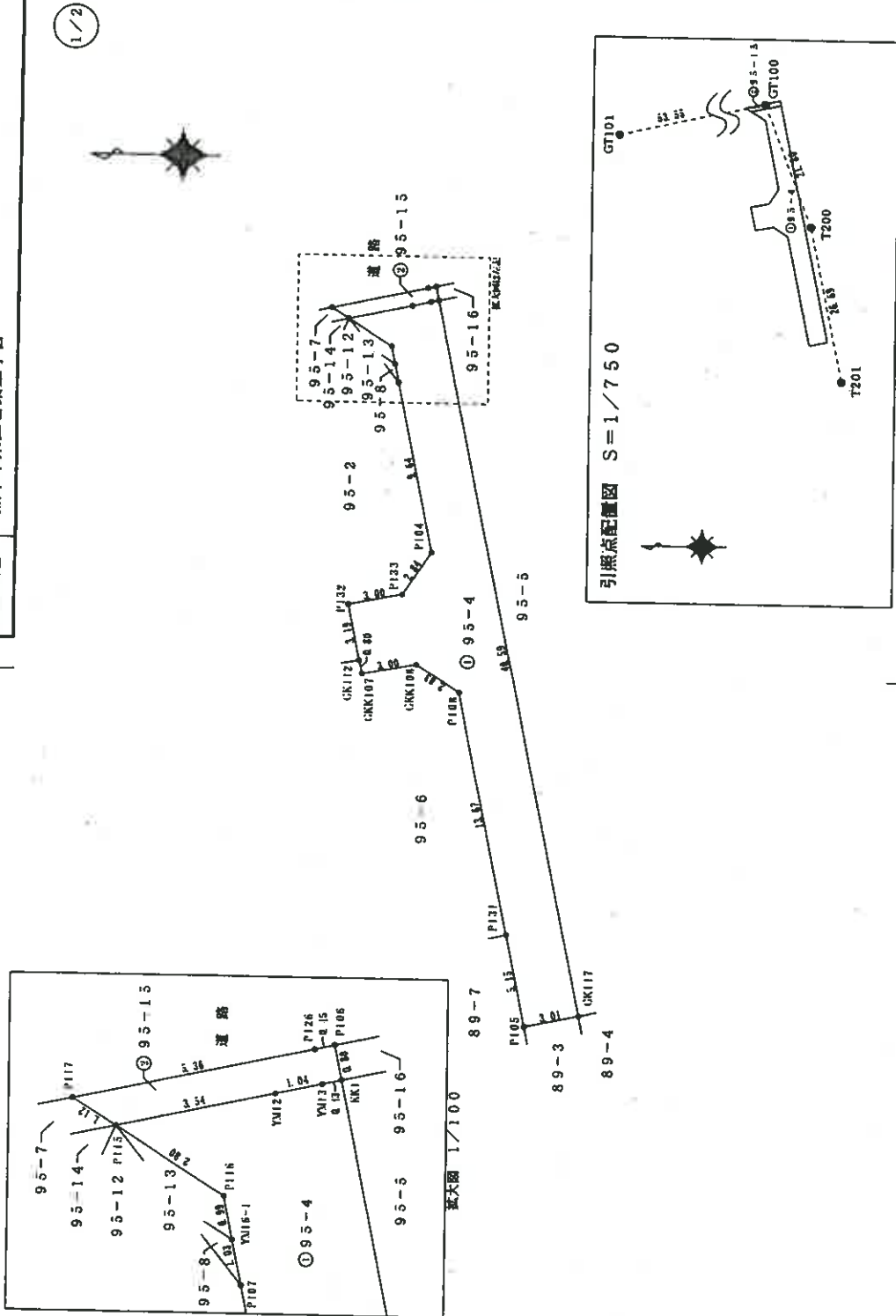
登記年月日：令和3年3月29日

公用

土地所在図
地積測量図

地番 95-4、95-15

土地の所在 熊本市東区若葉五丁目



縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

作成者

登記年月日：令和3年3月29日

公用

土地所在図
地積測量図

地番 95-4、95-15
土地の所在 熊本市東区若葉五丁目

2/2

引図点覽表 (境界地系測量)

図示記号	傾斜	X	Y	所屬	備考
UT100	金属釘	-25455.756	-22821.877	道路河水上設置	
UT101	金属釘	-25403.521	-22553.463	道路河水上設置	
T200	金属釘	-25483.481	-22572.263	道路河水上設置	
T201	金属釘	-25468.816	-22598.421	道路河水上設置	

本測量に使用した与点一覧

基準点コード	種類	座標点名	X	Y	所屬	備考
UL04300553901	埋入式	埋入点	-22214.823	-23589.998	34.154	
EL04302021102	埋入式	埋入点	-17484.826	-22017.003	39.419	
EL043030342301	埋入式	埋入点	-7282.826	-42334.406	18.821	

VRS-RTN方式により 2020.4.25 所屬取得 記録番号 ジェ/V/A

測量図作成係 佐藤 誠
測量年月日 令和3年3月8日

原級求積表

地番	測量点	測量点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	面積
95-4	GN117	GN117	-25468.446	-22551.726	118754.03988	40.59
	KK1	KK1	-25458.336	-22551.953	192438.36802	0.43
	YM13	YM13	-25457.912	-22552.278	-32432.397072	1.04
	YM12	YM12	-25456.897	-22552.278	180763.678104	3.54
	YM11	YM11	-25453.444	-22553.961	-24749.787817	2.80
	YM10-1	YM10-1	-25453.800	-22553.434	37826.862120	0.99
	P107	P107	-25456.998	-22553.562	9180.113734	1.03
	P104	P104	-25456.707	-22553.580	48180.834880	9.64
	P132	P132	-25458.135	-22556.034	8258.168444	2.84
	P132	P132	-25458.533	-22558.404	191648.108432	3.00
	GN112	GN112	-25454.270	-22572.137	18035.137463	0.80
	GN108	GN108	-25454.430	-22572.923	70178.223826	3.00
	P108	P108	-25457.378	-22572.338	118881.887118	2.83
	P13	P13	-25458.741	-22573.909	15014.064355	12.67
	P135	P135	-25462.474	-22587.311	64896.071293	5.15
			-25463.304	-22592.363	89738.865836	3.01
	面積	面積			296.517564	
	面積	面積			148.257820	
	面積	面積			148.25	㎡
	坪数	坪数			44.84	

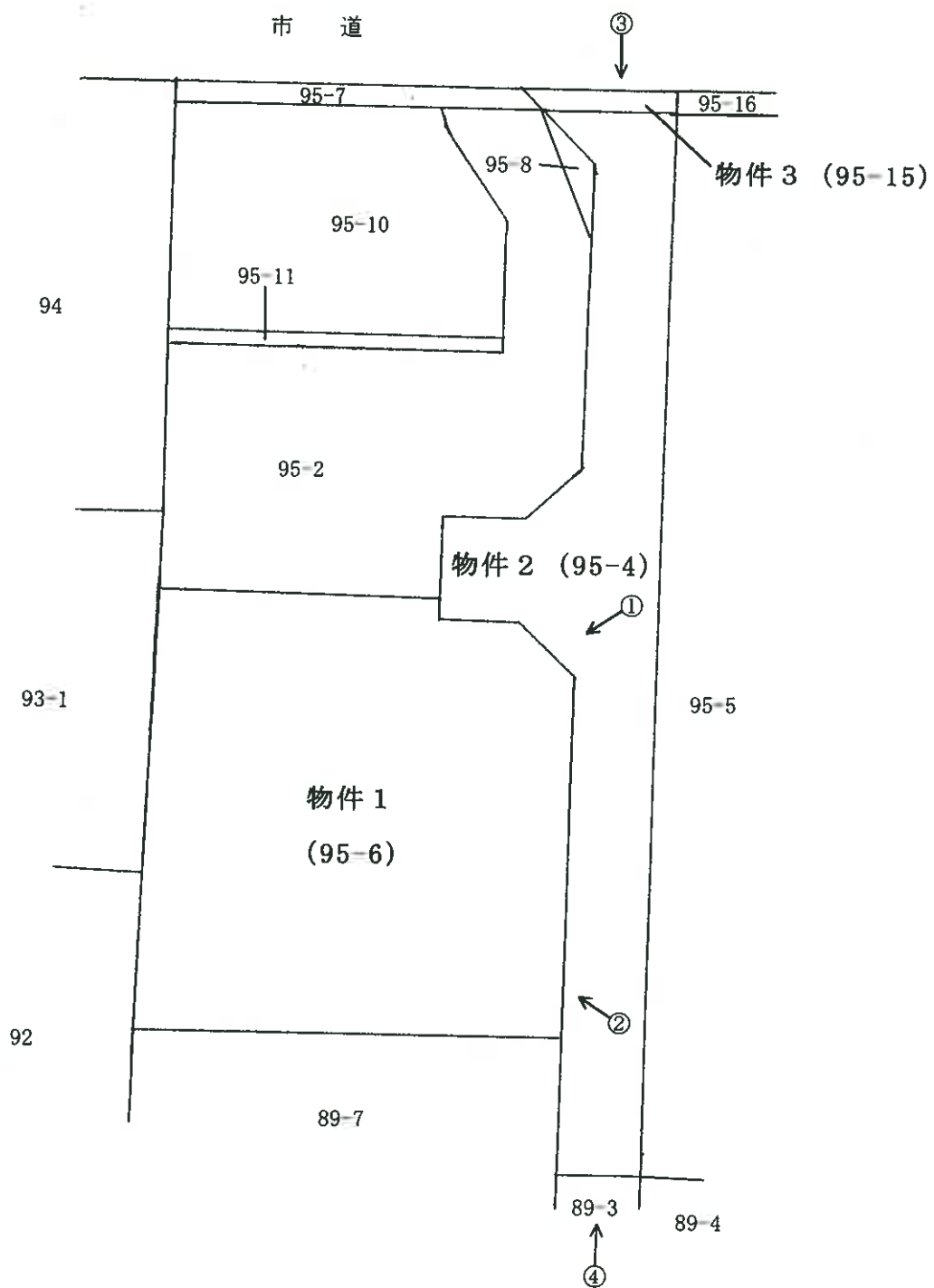
地番	測量点	測量点	Xn	Yn	(Xn+1-Xn-1) Yn	面積
95-15	YM12	YM12	-25458.887	-22552.278	100763.378104	1.04
	YM13	YM13	-25457.912	-22552.948	32462.397072	0.43
	AK1	AK1	-25458.336	-22551.953	5953.715592	0.80
	P106	P106	-25458.175	-22551.188	-13530.701400	0.45
	P128	P128	-25457.736	-22551.388	127933.343364	5.36
	P117	P117	-25452.503	-22552.453	-66795.128274	1.12
	P116	P116	-25453.444	-22553.061	98098.150034	3.54
	面積	面積			8.667762	
	面積	面積			4.338810	
	面積	面積			4.33	㎡
	坪数	坪数			1.31	

測量計 152.5826430

作成者	申請人	縮尺	1/	縮尺	1/
-----	-----	----	----	----	----

写真撮影位置図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



令和 6 年 (ケ) 第 54 号
令和 6 年 12 月 24 日 現地調査
令和 7 年 1 月 10 日 評 価
(発行番号 80076 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 12,750,000 円	
評価額	
物件1 (土地)	金 12,580,000 円
物件2 (土地)	金 160,000 円
物件3 (土地)	金 10,000 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 従物等は土地の評価に含めた。

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 番 地 目 地 積	熊本市東区若葉五丁目 95番6 宅地 253.53平方メートル	同左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市東区若葉五丁目 95番4 公衆用道路 148平方メートル	同左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	熊本市東区若葉五丁目 95番15 公衆用道路 4.33平方メートル	同左
番号	特 記 事 項		
2	物件2は所有者Aの共有持分（持分40分の9）及び所有者Bの共有持分（持分40分の9）の合計持分40分の18を対象とする評価である。		
3	物件3は所有者Aの共有持分（持分40分の9）及び所有者Bの共有持分（持分40分の9）の合計持分40分の18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「新水前寺」駅の南東方・約5.0km（道路距離） 最寄バス停「南町」の南西方・約350m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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（市街化区域） 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 －
画 地 条 件	間口約15.5m・奥行約15.5m、規模253.53m ² の概ね整形地である。 なお、中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南側において、幅員約4.0mの舗装私道（物件2等）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号に規定される位置指定道路である（指定年月日：令和3年4月26日、番号：R03-004、幅員：4.0m、道路延長：76.30m）。	
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。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり（特記事項②） ガ ス 配 管 なし（特記事項③） 下 水 道 あり（特記事項④） （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「江津湖遺跡群」の範囲内である（詳細は熊本市文化財課に確認のこと）。 ②熊本市の公設管は対象不動産の東方において南北に走る市道に埋設されており、当該市道から対象不動産まで私設管を使用している。なお、当該私設管は隣接地と一部共有となっている可能性も存する（熊本市上下水道局への聴取に基づく）。 ③周辺においてはプロパンガスの使用が認められるが、対象不動産においては設置未了である。なお、従前の利用状況については現況調査報告書記載のとおりである。 ④熊本市の公設管は対象不動産の東方において南北に走る市道に埋設されており、当該市道から対象不動産まで私設管を使用している。なお、私設管の状況については不明である。また、受益者負担金については昭和51年に終了していることを確認した（以上、熊本市上下水道局への確認に基づく）。	

2 土地の概況及び利用状況等（物件2）

位 置 ・ 交 通	JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方・約5.0km（道路距離） 最寄バス停「南町」の南西方・約350m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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（市街化区域） 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 —
画 地 条 件	幅約3.0m、長さ約40.5m、規模148㎡の長狭地である。なお、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（指定年月日：令和3年4月26日、番号：R03-004、幅員：4.0m、道路延長：76.30m）の一部を構成している。	
接 面 道 路 の 状 況	東側において、幅員約4.0mの舗装私道（物件3）に連続している。なお、当該東側私道は、上記位置指定道路に含まれていない。また、南側隣接地（95番5）及び西側隣接地（89番3、89番4）、北東側隣接地（95番12、95番13、95番14）及び89番3の隣接地（89番8）と併せて建築基準法第42条第1項第5号に規定される位置指定道路（指定年月日：令和3年4月26日、番号：R03-004、幅員：4.0m、道路延長：76.30m）の一部を構成している。	
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。	
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（特記事項②） （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「江津湖遺跡群」の範囲内である（詳細は熊本市文化財課に確認のこと）。 ②物件2の地中において、物件1及び周辺建物利用のための上下水道管が埋設されている。	

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「新水前寺」駅の南東方・約5.0km（道路距離） 最寄バス停「南町」の南西方・約350m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、アパート等が混在する住宅地域	
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（市街化区域） 第1種中高層住居専用地域 60% 150% 準防火地域 －
画 地 条 件	幅約5.0m、長さ約0.8m、規模4.33㎡の狭小地である。	
接 面 道 路 の 状 況	東側において、幅員約4.0mの舗装市道（市道名：若葉5丁目広木町第1号線）に連続している。当該市道は建築基準法第42条第2項に規定される道路である。なお、対象地においてセットバックは不要である。また、西側において、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（指定年月日：令和3年4月26日、番号：R03-004、幅員：4.0m、道路延長：76.30m）に連続している。	
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。	
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（特記事項②） （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「江津湖遺跡群」の範囲内である（詳細は熊本市文化財課に確認のこと）。 ②物件3の地中において、物件1及び周辺建物利用のための上下水道管が埋設されている。 ③物件2と異なり、物件3は建築基準法第42条第1項第5号に規定される位置指定道路の指定は受けていない（熊本市建築指導課への聴取に基づく）。なお、熊本市道の認定も受けていない（熊本市東部土木センターへの聴取に基づく）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 更地価格 (物件1)

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	66,900	1.03	253.53	17,470,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査地 熊本東 (県) -4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{118} & \doteq & 66,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 (系統等+3%)
環境条件 (居住環境等+15%)
※地域格差率=1.03×1.15≒1.18

イ 個別格差： 画地条件 (方位等+3%)

※個別格差率=1.03

ウ 地積：登記数量による。

(2) 更地価格 (物件2)

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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	66,900	0.05	148	18 / 40	223,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査地 熊本東 (県) -4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{118} & \doteq & 66,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 (系統等+3%)
環境条件 (居住環境等+15%)
※地域格差率=1.03×1.15≒1.18

イ 個別格差： 画地条件 (共用私道等▲95%)

※個別格差率=0.05

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 (40分の18)。

(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/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	共有持分 割合 エ	更地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	66,900	0.10	4.33	18 / 40	13,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査地 熊本東 (県) -4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 79,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{101}{100} & \times & \frac{100}{101} & \times & \frac{100}{118} & \approx & 66,900 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 (系統等+3%)
環境条件 (居住環境等+15%)
※地域格差率=1.03×1.15≈1.18

イ 個別格差： 画地条件 (共用私道等▲90%)
※個別格差率=0.10

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 (40分の18)。

— 以下余白 —

2 評価額の判定

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。

番号	更地価格 (円) ア	占有減価修正 イ	市場性修正 ウ	競売市場修正 エ	評価額 (円) ※ ア×イ×ウ×エ
1	17,470,000		0.9	0.8	12,580,000
2	223,000		0.9	0.8	160,000
3	13,000		0.9	0.8	10,000
一括価格 (合計)					12,750,000

※評価額について、最低額を10,000円として表示するものとする。

イ 占有減価修正：必要なしと判断した。

ウ 市場性修正：不動産の市場性、その他物件に内在するリスク（上下水道私設管の状況等）を総合的に勘案し判断した。

エ 競売市場性修正：競売市場の特殊性等を勘案し判断した。

－ 以下余白 －

第6 参考価格資料

地価調査価格 (熊本東(県) -4)

所 在 : 熊本市東区若葉5丁目412番

価 格 : 79,000円/㎡

位 置 : JR豊肥本線「新水前寺」駅の南東方約4.8km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 261㎡

供給処理施設 : 水道・ガス・下水

接 面 街 路 : 東側4.0m市道

用 途 指 定 等 : 都市計画区域内(市街化区域)

第1種低層住居専用地域

建蔽率40%/容積率80%

地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成住宅地域

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	現況写真	2	葉

以 上

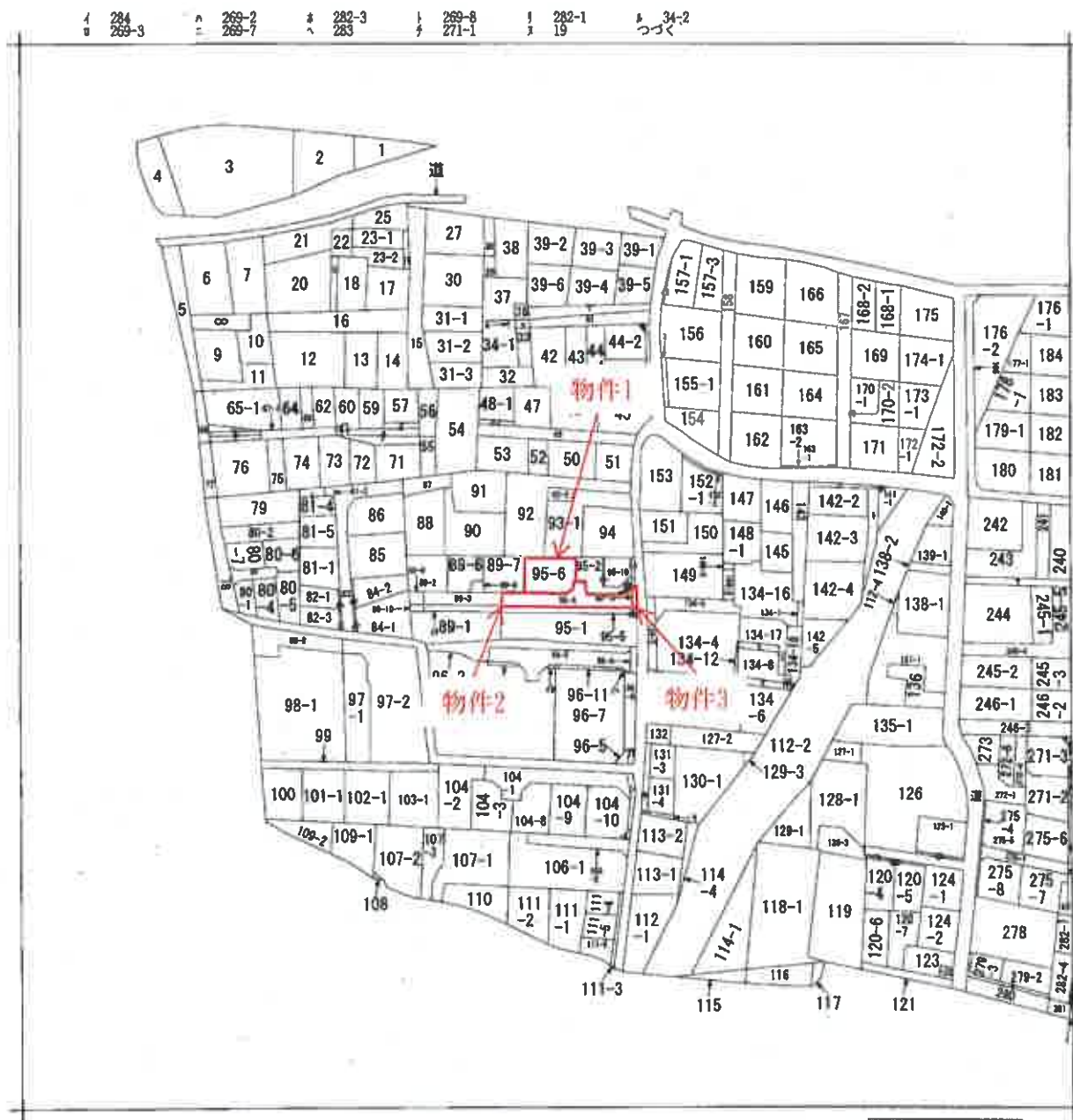
位置図



「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



A 若葉5丁目

請求部	所在	熊本市東区若葉5丁目				地番	95番6			
出力縮尺	縮尺不明	精度	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 : 65-1
(1/2)

公用

登記年月日：昭和58年7月25日

次頁に図面に示す測量内容を示す。

221024

昭和58年7月25日登記
95-2 平成 95-2 地積測量図

地番

95-6, ~7, ~8, 95-2

土地の所在

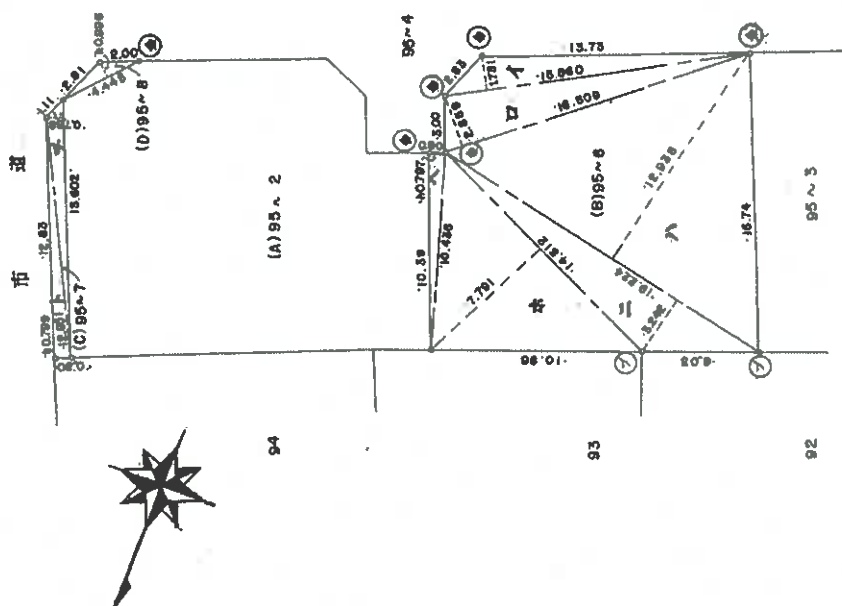
熊本市若菜5丁目

(B) 95 ~ 6
 $\begin{aligned} & 1 \text{ 区 } 0.5 \times 15.850 \times 1.731 = 13.72683 \\ & 2 \text{ 区 } 0.5 \times 16.509 \times 2.859 = 23.5996155 \\ & 3 \text{ 区 } 0.5 \times 16.224 \times 12.939 = 124.360056 \\ & 4 \text{ 区 } 0.5 \times 19.224 \times 3.242 = 31.162104 \\ & 5 \text{ 区 } 0.5 \times 14.512 \times 7.781 = 56.531496 \\ & 6 \text{ 区 } 0.5 \times 10.436 \times 0.797 = 4.198748 \\ & \text{合 計} = 267.97663 \end{aligned}$

(C) 95 ~ 7
 $\begin{aligned} & 1 \text{ 区 } 0.5 \times 12.851 \times 0.799 = 5.1339745 \\ & 2 \text{ 区 } 0.5 \times 13.502 \times 0.789 = 5.359168 \\ & \text{合 計} = 10.4931625 \end{aligned}$

(D) 95 ~ 8
 $0.5 \times 4.445 \times 0.896 = 1.99136$

(A) 95 ~ 2
 $634.00 - \{(B) + (C) + (D)\} = 267.97663$



境界線番号 ①...石杭 ②...ブラスチック杭 ③...コンクリート杭 ④...金属杭 ⑤...鉄杭 ()

申請人

縮尺 1/950

作製者

(熊本県土地家屋調査士会館)

地積測量図写

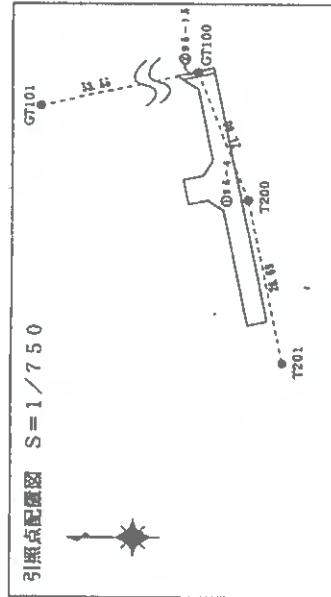
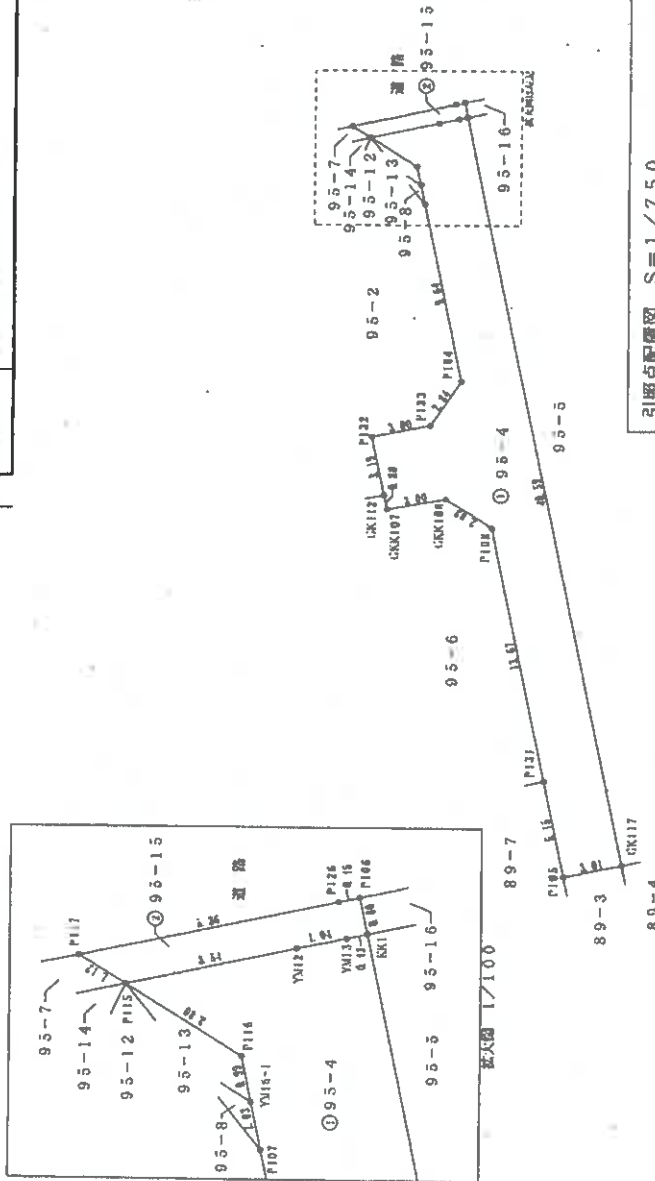
登記年月日：令和3年3月29日

公用

土地所有権
地積測量図

地番 95-4、95-15

土地の所在 熊本市東区若葉五丁目



縮尺 250

申請人

縮尺 250

作成者

(1/2)

請求番号：65-4



北東方より対象不動産を望む



南東方より対象不動産を望む



南西方より対象不動産を望む



南東方より対象不動産を望む