

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 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 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 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区新町三丁目 10 番地 27

建物の名称 レーベン熊本新町 EMBRACE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町三丁目 10 番 27 の 1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 57.82 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 熊本市中央区新町三丁目 10 番 27

地 目 宅地

地 積 803.11 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 314270 分の 6085



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 14 日

熊本地方裁判所民事第 1 部

裁判所書記官 桃 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

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 (一棟の建物の表示)

所 在 熊本市中央区新町三丁目 10 番地 27

建物の名称 レーベン熊本新町 EMBRACE

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 新町三丁目 10 番 27 の 1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 12 階部分 57.82 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 熊本市中央区新町三丁目 10 番 27

地 目 宅地

地 積 803.11 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 314270 分の 6085



令和6年(ケ)第 47 号
令和6年11月22日受理
令和7年 1月14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（一棟の建物の表示）

所 在 熊本市中央区新町三丁目10番地27

建物の名称 レーベン熊本新町EMBRACE

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 新町三丁目10番27の1202

建物の名称 1202

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 12階部分 57.82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 熊本市中央区新町三丁目10番27

地 目 宅地

地 積 803.11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 314270分の6085

不動産の表示	『物件目録』のとおり	
住居表示	熊本市中央区新町三丁目10-24-1202	
建物	物件 1	
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が異なる (☐ 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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 (月額) 10,300円 修繕積立金 (月額) 4,260円 バイク置場使用料 (月額) 3,000円 インターネット使用料 (月額) 1,870円	令和6年11月26日現在 ☒ 滞納はない ☐ 滞納がある 年 月分～ 年 月分 計 円 ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社レーベンコミュニティ	
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	☒ 宅地 (符号1) ☐ 公衆用道路 (符号) ☐ (符号)	
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	
敷地権の種類	☒ 所有権 (符号1) ☐ 地上権 (符号) ☐ 賃借権 (符号) ☐ (符号)	
その他の事項	1 本件マンションの敷地として使用されている。 2 東側で市道 (新町4丁目3丁目第2号線) に接し、西側、南側及び南東側はいずれも熊本市所有の用悪水路 (暗渠) に接している。 3 隣地関係は、3枚目「その他の事項」のとおり	
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	
敷地権以外の土地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
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	

そ の 他 の 事 項

【本件建物関係】

- 1 本件マンションの外観は写真1、2、本件建物内部の状況は写真3ないし12のとおり
- 2 新築から3年以内のマンションであり、特段の損傷は見受けられない。
- 3 建物内で犬1匹が飼育されている。
- 4 上下水道の接続はあり、都市ガスが供給されている。

【本件マンションの管理関係】

- 1 マンション管理組合の名称：レーベン熊本新町EMBRACE管理組合
- 2 管理人室はある。集会場はない。管理員の執務時間は、月・水・木・金・土の午前9時から午後0時までである。
- 3 マンションの総戸数：44戸
- 4 駐車場の収容台数：21台（屋内平置4区画・月額使用料14,000円、屋外平置4区画・月額使用料13,000円、機械式立体駐車場13台・1F月額使用料12,000円・B1F月額使用料6,500円、2F月額使用料3,000円）。債務者兼所有者は同マンションの駐車場は使用していないことから、継続使用は不可。現在、駐車場の空き区画はない。
- 5 駐輪場の月額使用料は200円～300円である。
- 6 大規模修繕工事の時期は未定である。

【隣地関係】

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| ①10番26、宅地、130.21㎡、私人3名の共有 | ②同番112、学校敷地、366㎡、熊本市 |
| ③同番144、用悪水路、0.43㎡、熊本市 | ④同番146、用悪水路、3.04㎡、熊本市 |
| ⑤同番149、用悪水路、4.07㎡、熊本市 | ⑥同番150、用悪水路、51㎡、熊本市 |
| ⑦同番148、用悪水路、4.46㎡、熊本市 | ⑧同番147、用悪水路、3.37㎡、熊本市 |
| ⑨同番145、用悪水路、0.07㎡、熊本市 | |

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
■本件マンション管理員	1 債務者兼所有者は本件建物を住居として使用していますが、同人が帰宅する姿は、たまにしか見ません。 2 1階ロビーに設置された郵便ポスト内の郵便物について、債務者兼所有者が取り出して中身を見ることは、あまりないようです。
■債務者兼所有者	1 私は本件建物を住居として使用しています。ただし、他に住居等として使用する物件が2箇所（城南町と川尻）あります。本件建物は主に寝所として使用しています。 2 本件建物内で犬1匹を飼っています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年11月25日 (月) 15 : 35—16 : 00	熊本地方法務局	公図の写し等交付申請
6年11月26日 (火) 12 : 25—12 : 45	物件所在地	物件確認、不在につき、立入調査日等の通知書投函
6年11月26日 (火) : — :	当庁執行官室	マンション管理会社へ書面照会 (FAX) ※ 11/29 管理会社から回答書受領 (FAX)
6年11月26日 (火) 15 : 10—15 : 20	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
6年12月6日 (金) 9 : 15—9 : 45	物件所在地	管理員と面談、不在につき、立入調査日等の通知書を 玄関ドアに貼付
6年12月12日 (木) 9 : 30—10 : 25	物件所在地	立入調査、債務者兼所有者と面談、写真撮影
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。

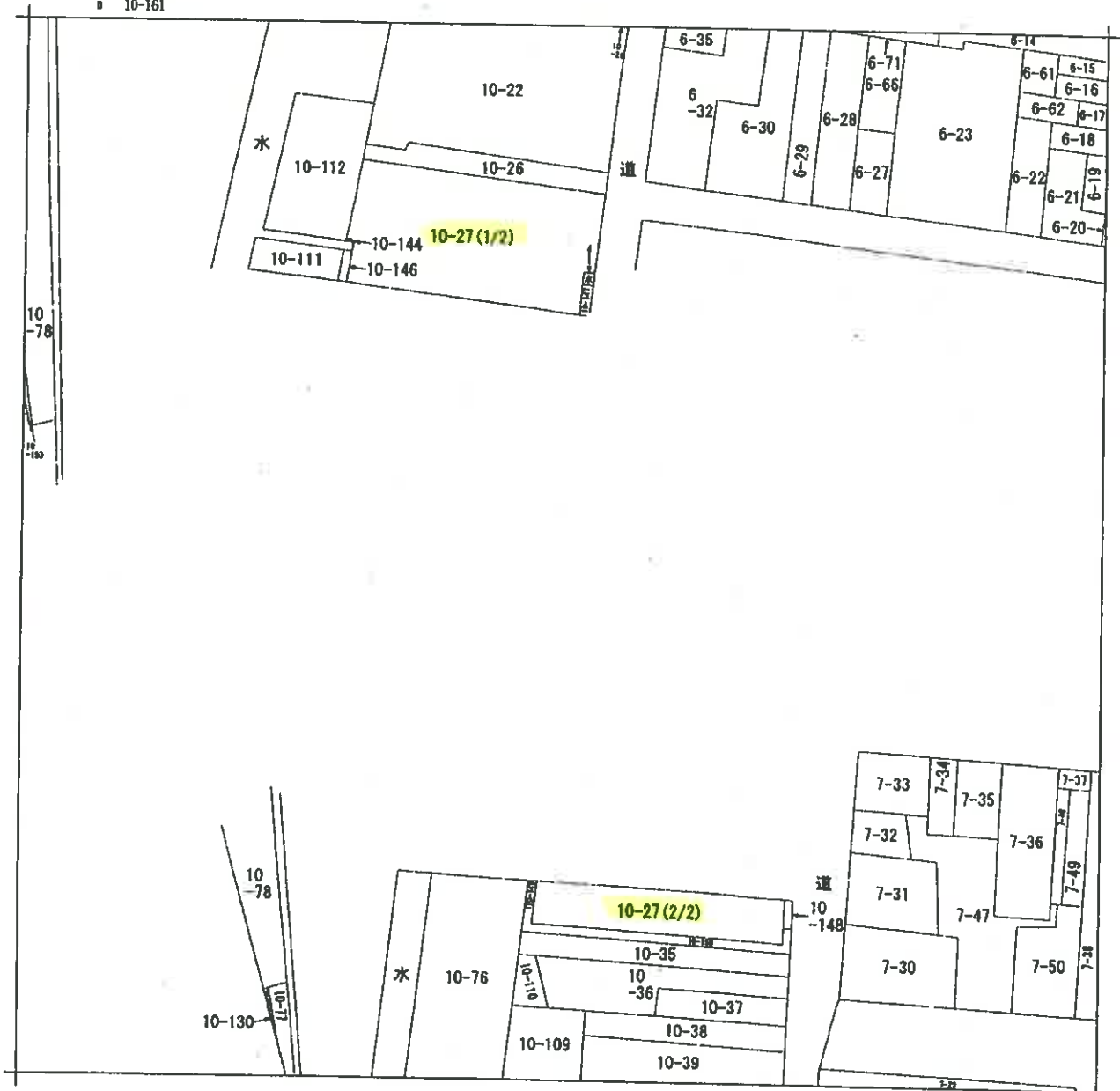
☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

公図写し

A3判をA4判に縮小

10-145
10-161



請求部	所在	熊本市中央区新町三丁目			地番	10番27			
出力尺	縮尺不明	精度分	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				備考	昭和47年3月1日		補記事項	方位不明	

登記年月日：令和1年11月8日

A3判をA4判に縮小

地積測量図

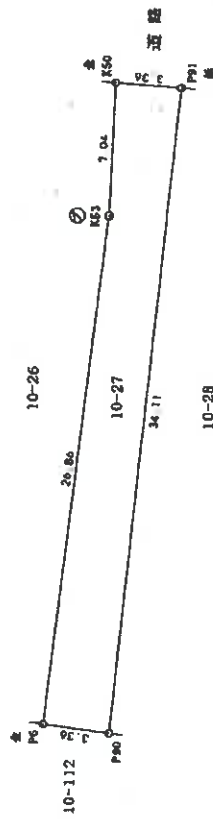
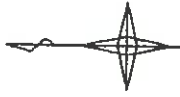
地番 10番27

土地の所在 熊本市中央区新町三丁目

座標表

通番	10-27				
点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
P6	-21675.308	-28565.221	9312.262046	3.36	
P90	-21678.644	-28565.656	186390.501320	34.11	
P91	-21681.903	-28531.697	-2739.042912	3.36	
K50	-21678.648	-28531.478	-10285.348630	7.04	
K53	-21676.318	-28538.622	-9244.811280	26.88	
		面積	213.560544		
		面積	106.7802720		
		地積	106.78		m ²
		地積	32.30		

合計 106.7802720



図示記号	名称	座標	X座標	Y座標
46074	街区基準点	金属板	-21682.384	-28529.264
46075	街区基準点	金属板	-21725.794	-28530.611



測量年月日 令和元年10月15日
平面直角座標系 世界測地系Ⅱ系(測地成果2011)
地震前の基本三角点等の成果に基づき測量

測量員 石川 正樹 プラスチック板 コーキングシート 鉄板 金属板 銅板 金属板

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/ 250

(45/45)
(1/1)

請求番号：52-2

A3判をA4判に縮小

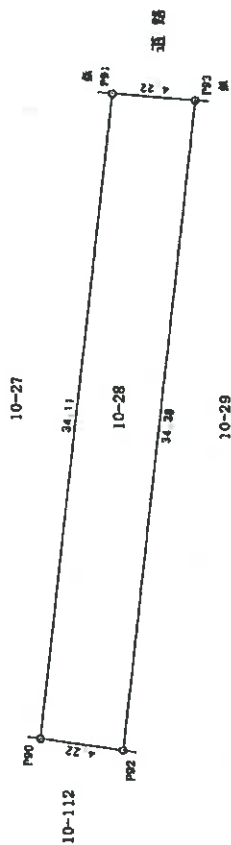
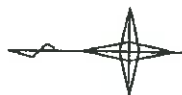
因型測積地

地 番	10番28
土地の所在	熊本市中央区新町三丁目

教 育 保 障 部

波 長	10-28				
波 長	λ_0	γ_0	$(\lambda_0 \gamma_0 - \lambda_0 - \gamma_0)$	延	遲
P90	-21678.644	-28565.656	28-000.36311 γ_0	4.22	
P92	-21662.830	-28566.202	213418.095142	34.38	
P93	-21686.115	-28551.872	-26449.139044	4.22	
P91	-21681.903	-28531.687	-213160.308287	34.11	
			285-011923		
			141.6058615		
			144.50		
			計 數		43.71

合計	14,505,961.5
----	--------------



本測量に使用した手点				
図記号	名称	標高	X座標	Y座標
46074	街区基準点	金属板	-21692.384	-28529.264
46075	街区基準点	金属板	-21725.794	-28530.611



調査年月日 令和元年10月16日
平西直角座標系 世界測地系Ⅱ系(測地成果2011)
地固前の基本三角点等の成果に基づき測定

[illegible]

A3判をA4判に縮小

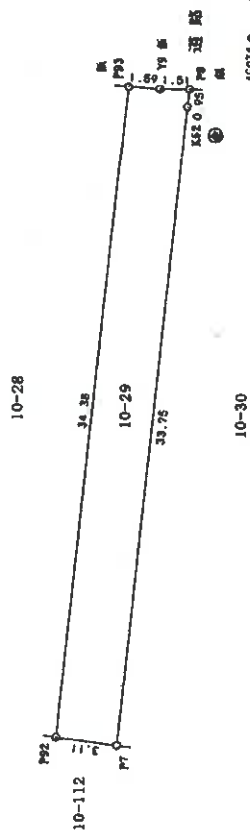
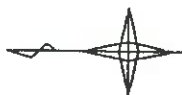
因量測地

地 番	10番29
土地の所在	熊本市中央区新町三丁目

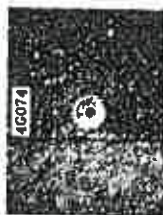
表 3 續

峰号	10-29	x_n	y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot y_n$	总 数
P92		-21682.830	-28566.202	-5741.806502	3.11
P7		-21685.914	-28566.605	180226.710046	33.75
P52		-21689.139	-28533.009	94615.487844	0.95
P8		-21689.230	-28532.057	-40743.777396	1.51
P9		-21687.711	-28532.076	-88877.416740	1.59
P93		-21686.115	-28531.877	-132978.55337	34.36
修正量			214.612719		
修正值			107.3053585		
修正量			107.30		
修正值			32.46		

合計 107.3063595



本調査に使用した点						
図記号	名称	標高	X座標	Y座標		
46074	街区基準点	金属板	-21892.384	-28529.284		
46075	街区基準点	金属板	-21725.794	-28530.511		



調査年月日 令和元年10月15日
 平面直角座標系 世界測地系Ⅱ系(測地成果2011)
 地震前の基本三角点等の成果に基づき測定

新設境界線 石 = 全通

[illegible]

A3判をA4判に縮小

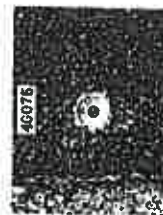
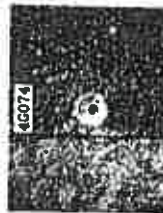
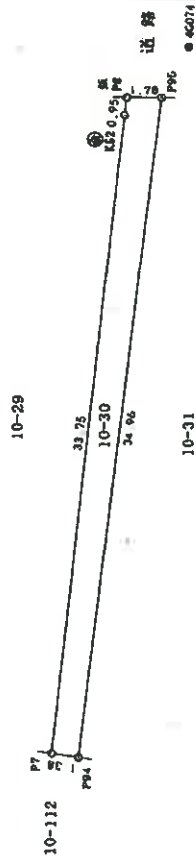
图 4-1-1 地槽测压图

地 番	10番30
土地の所在	熊本市中央区新町三丁目

新 长 形 造

地 點	10-30	Y_n	Y_n	$\alpha(n+1 - \sqrt{n-1})^n$	計 算
P7	-21685.914	-28556.605	-28556.605	-52905.31460	1.38
P94	-21687.337	-28556.901	-28556.901	146690.685100	34.96
P95	-21691.211	-28532.034	-28532.034	55437.742062	1.78
P8	-21689.230	-28532.057	-28532.057	-53487.606975	0.95
M52	-21690.139	-28533.009	-28533.009	-94615.457944	33.75
			總 高 程	110.00983	
			點 高 程	55.0049915	
			點 距	55.00	
			容 差	16.63	
			合 計	55.0049915	

本測点	名称	経緯	使用した点
図示番号			
46074	街区基準点	金沢駅	X座標 Y座標 -21692.384 -28529.264
46076	街区基準点	金沢駅	X座標 Y座標 -21705.794 28530.611



調査年月日 令和元年10月15日
 平面直角座標系 世界測地系Ⅱ系(測地成果2011)
 地盤高の基準 三角点等の成果に基づき樹量

新設世界 ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿
 新設世界 ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

[illegible]

A3判をA4判に縮小

圖 庫 洞 藏 地

地 番	10番31、10番144、10番145
土地の所在	熊本市中央区新町三丁目

度 講 義 集

地 點	(A) 10-3)	Ka	Yn	(kwt - Kn-1)Yn	距 離
P94	-21687.287	-23566.801		-54819.6911Yn	1.82
P90	-21689.095	-23567.059		56591.34379	1.22
K86	-21689.268	-23565.850		14397.188400	0.37
P50	-21689.659	-23565.908		109578.823088	32.83
P52	-21683.104	-23533.218		100237.194634	1.21
P83	-21683.112	-23532.007		-59631.894630	2.09
P95	-21681.014	-23532.034		-166199.098060	34.96
格 爾 斯			153.866402		
面 積			76.9332010		
庫 容			76.93		
庫 容			23.97		

地 點	(N) 10-144	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	總 和
760	-21669, 065	-28567, 059	5770, 545918	0.37	
760	-21669, 470	-28567, 112	14397, 824448	1.21	
760	-21669, 599	-28565, 906	-5770, 313416	0.33	
406	-21669, 268	-28565, 450	-14397, 109490	1.22	
依 照 價				0.988550	
地 租				0.432750	
地 租				0.43	

變量	(C) 10-145	x_n	y_n	$(3n+1 - 3n-1) y_n$	距離
52		-21692.104	-28532.218	3481.052986	1.21
53		-21692.234	-28532.006	228.256048	0.12
54		-21692.112	-28532.007	-3709.160910	1.21
			面額	0.147734	
			面額	0.0738670	
			地價	0.07	
			地價	0.07	

本調査に使用した点	標高	X座標	Y座標
図示記号	名称		
40074	栴檀置焼点	-21592.384	-28529.264
40075	栴檀置焼点	-21776.794	-28530.611

本週量測應用之方法



測量年月日 令和元年10月15日
平面直角座標系 世界測地系Ⅱ系(測地成果2011)
地役前の基本三角点等の成果に基づき測量

[illegible]

作者

2

—

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

(112)

請求番号 52-2

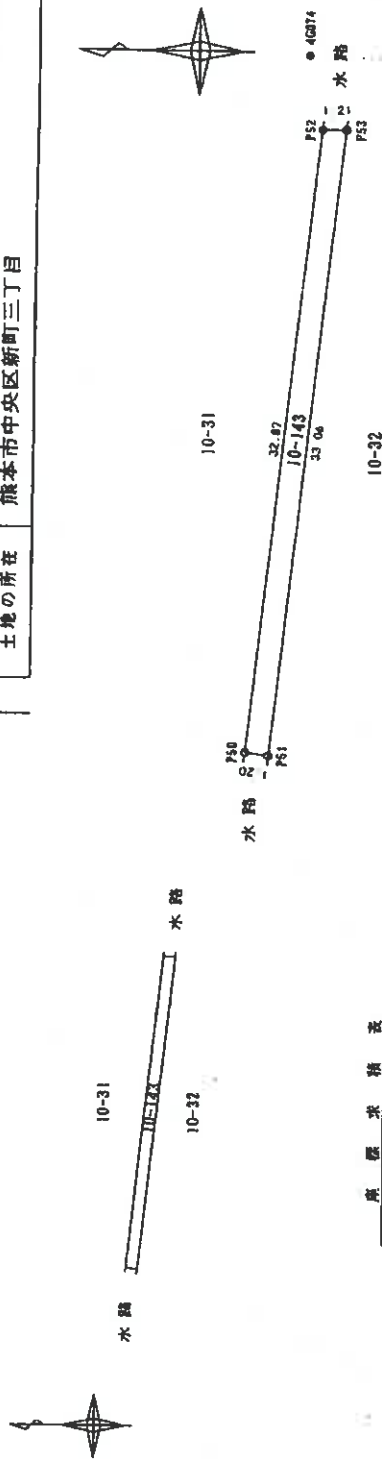
(10 枚目)

登記年月日：令和1年9月6日

次頁に図面に關する要項内容を示す。

土地所在図
地積測量図

地番	10番143
土地の所在	熊本市中央区新町三丁目



面積求積表

地番	10-143	Y _a	(Y _a - Y _b) ²	面積
PS0	-21683.177	-21683.177	-56015.81388	1.20
PS1	-21690.793	-21690.793	134774.1722	33.06
PS2	-21694.377	-21694.377	63941.22922	1.21
PS3	-21693.104	-21693.104	-124619.72334	32.87
面積			39.7273160	
合計			39.7273160	

本測量に使用した基点	名称	経緯	文庫	Y座標
46074	新庄基点	金庫	-21692.314	-28229.264
46075	新庄基点	金庫	-21725.794	-28530.811



測量年月日 平成30年8月2日
平面図角所標米 世界測地系11米 (測地成果2011)
地積前の基本三角点等の成果に基づき算出

測量地番 ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿
測量地番 ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓ ㉔ ㉕ ㉖ ㉗ ㉘ ㉙ ㉚ ㉛ ㉜ ㉝ ㉞ ㉟ ㊱ ㊲ ㊳ ㊴ ㊵ ㊶ ㊷ ㊸ ㊹ ㊺ ㊻ ㊼ ㊽ ㊾ ㊿

作成者	申請人	縮尺	250
-----	-----	----	-----

登記年月日：令和元年10月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

地積測量図

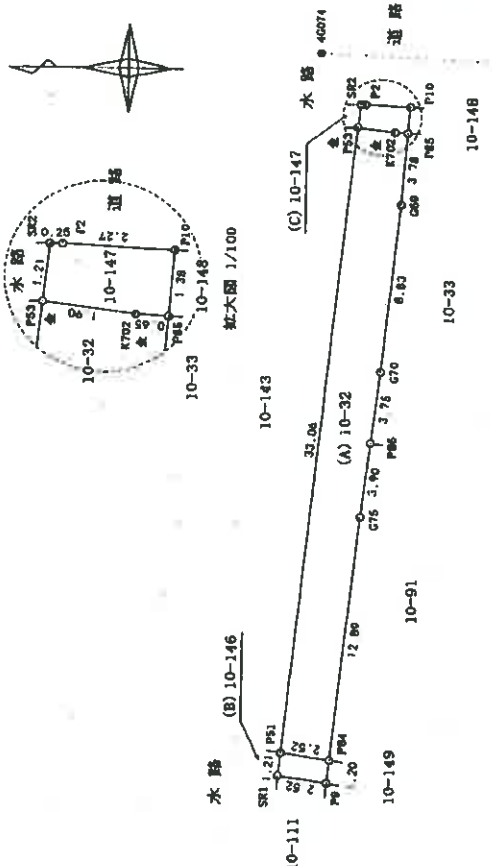
地番 10番32、10番146、10番147
土地の所在 熊本市中央区新町三丁目

座標求積表

地番	(A) 10-32	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P51	-21690.793	-28566.079	-29194.532738	2.52	
P84	-21693.295	-28566.443	111666.225687	12.89	
G75	-21694.702	-28563.630	53994.914330	3.90	
P85	-21695.185	-28549.756	27122.268200	3.75	
G70	-21695.682	-28546.033	39650.439837	8.83	
G69	-21696.675	-28537.244	34672.751460	3.78	
P45	-21696.867	-28533.467	-10443.248922	0.65	
K702	-21696.209	-28533.436	-72760.261800	1.90	
P53	-21694.317	-28533.202	-154536.822032	33.06	
併面積			172.734022		
面積			86.3670110		
地積			86.36		m ²
坪数			26.12		

地番	(B) 10-146	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
SF1	-21690.664	-28567.263	67704.400710	2.52	
P9	-21693.163	-28567.639	76161.458209	1.20	
P84	-21693.295	-28566.443	-67702.469910	2.52	
P51	-21690.793	-28566.079	-75187.353949	1.21	
併面積			6.095160		
面積			3.0478000		
地積			3.04		m ²
坪数			0.92		

地番	(C) 10-147	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離
P53	-21694.317	-28533.202	50275.501924	1.90	
K702	-21696.209	-28533.436	72760.261800	0.65	
P85	-21695.687	-28533.467	21828.102255	1.38	
P10	-21696.974	-28532.087	-61829.032529	2.27	
P2	-21694.700	-28531.987	-72100.331149	0.25	
S12	-21694.417	-28531.990	-10927.752170	1.21	
併面積			6.760131		
面積			3.3750655		
地積			3.37		m ²
坪数			1.02		
合計			92.7896565		



測量年月日 令和元年10月15日
平面直角座標系 世界測地系(測地成果2011)
地積前の基本三角点等の成果に基づき測算

図形記号	名称	使用した点
4G074	街区基準点	金属板
4G075	街区基準点	金属板

図形記号	名称	使用した点
4G074	街区基準点	金属板
4G075	街区基準点	金属板

作製者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted] 縮尺 1/250

登記年月日 令和元年10月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小

地積測量図

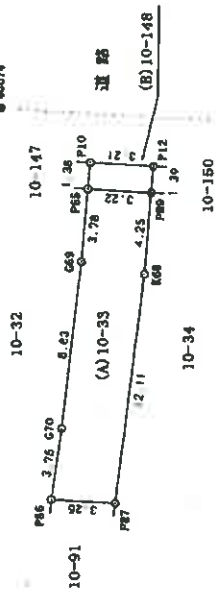
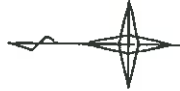
地番 10番33、10番148

土地の所在 熊本市中央区新町三丁目

座標求積表

地番	(A) 10-33				
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1) Yn	距離	
P66	-21696.186	-28549.756	79425.421192	3.25	
P67	-21696.434	-28549.901	131158.245194	12.11	
P68	-21696.700	-28537.857	47173.077621	4.25	
P69	-21700.087	-28533.615	-83118.420465	3.22	
P65	-21696.867	-28533.467	-100209.636104	3.76	
G69	-21696.575	-28537.244	-34672.751460	8.63	
G70	-21696.652	-28548.033	-39650.439837	3.76	
		借面積	105.596111		
		面積	52.7980555		
		面積	52.79		
		面積	15.97		

地番	(B) 10-148				
測点	Xn	Yn	(Xn-1) - (Xn-1) Yn	距離	
P66	-21696.967	-28533.467	88324.682771	3.22	
P69	-21700.087	-28533.615	94760.129415	1.39	
P72	-21700.168	-28532.227	-88820.822651	3.21	
P10	-21696.974	-28532.087	-94755.060927	1.38	
		借面積	8.934608		
		面積	4.4673040		
		面積	4.46		
		面積	1.35		
		合計	57.2653596		



登記年月日：令和1年10月21日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 10番91、10番149

土地の所在 熊本市中央区新町三丁目

座標データ表

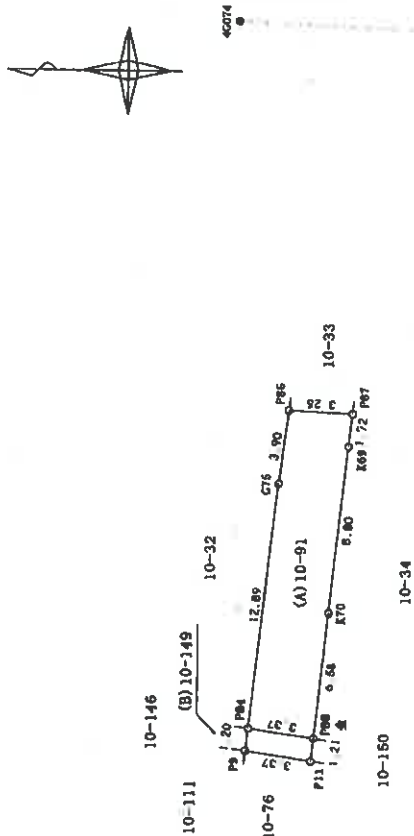
測点	(A) 10-91	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
P84	-21693.295	-28566.443	55161.801433	3.37	
P88	-21696.633	-28566.928	115010.452128	6.58	
K70	-21687.321	-28560.378	45982.208580	8.80	
K69	-21698.243	-28551.618	31777.960834	1.72	
P87	-21696.434	-28546.901	-87277.041357	3.25	
P86	-21695.135	-28549.756	-106547.680392	3.90	
G75	-21694.702	-28553.630	-53994.914330	12.89	
		併用点	112.761896		
		面積	54.3809480		m ²
		地積	54.38		m ²
		附帯	17.05		

測点	(B) 10-149	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)/Yn	距離
P9	-21693.163	-28567.639	91702.121190	3.37	
P11	-21696.595	-28568.136	99131.431920	1.21	
P88	-21696.633	-28566.928	-91699.838860	3.37	
P84	-21693.295	-28566.443	-99125.657210	1.20	
		併用点	8.157020		
		面積	4.0785100		m ²
		地積	4.07		m ²
		附帯	1.23		
合計					60.4594580

図示記号	名称	X座標	Y座標
46074	測点座標点	-21692.384	-28525.264
46076	測点座標点	-21726.794	-28530.611



測量年月日 令和元年10月15日
平面直角座標系 世界測地系II系(測地成果2011)
地積前の基本三角点等の成果に基づき測量



作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 250

囤囤測地積

地 番	10番34、10番150
土地の所在	熊本市中央区新町三丁目

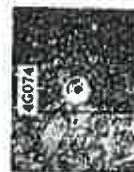
教师姓名

地 點	(A) 10-34	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n)Y_n$	Σ	Σ^2
P88		-21696.633	-285666.928	52705.982160	15.18	2.53
P81		-21699.186	-285666.904	114781.418472	15.18	
P82		-21700.651	-28551.690	666339.896050	18.04	
KL58		-21702.211	-28553.713	-16693.401432	2.12	
P89		-21700.087	-28533.615	-69365.218065	4.25	
KL68		-21699.760	-28537.857	-47173.077621	12.11	
P87		-21698.434	-28549.901	-43369.197637	1.72	
KL69		-21698.243	-28551.618	-31777.950634	8.90	
KL70		-21697.321	-28560.372	-45982.208180	6.58	
			Σ 面積	154.629613		
			面積	77.3149665		
			地 點	77.31	m ²	
						23.38

波 長	10-150	λ_n	γ_n	$(X_{n+1} - X_n) \gamma_n$	註 釋
P11	-21696.506	-28568.195	75534.151584	2.80	
P17	-21699.217	-28568.577	106617.929364	1.02	
P15	-21700.217	-28568.225	81790.919100	20.53	
P61	-21702.745	-28547.760	91749.287660	16.47	
P1	-21703.691	-28552.376	-50691.097432	3.40	
P12	-21700.188	-28532.227	-99976.923408	1.39	
P89	-21700.087	-28533.615	57722.500145	2.12	
P58	-21702.211	-28533.713	16093.014732	18.04	
P82	-21700.651	-28551.690	-86939.896050	18.18	
P81	-21699.168	-28566.004	-114787.118472	2.63	
P88	-21686.633	-28566.928	-76016.595408	1.21	
合 計				102.446915	
平 均				51.2234575	
最 大				51.22	
最 小				15.48	

H	128 6382640
---	-------------

本調査に使用した番号	標識	名称	標識
図示記号			
GC074	食塩係	樹区基準点	-21692.384
GC078	食塩係	樹区基準点	-21725.794



調査年月日 令和元年10月16日
平西直角座標系 世界測地系Ⅱ系(測地成果2011)
地盤前の基本三角点等の成果に基づき測量

石...石炭
 プ...プラズマ
 コ...コンクリート
 金...金
 金...金

作者

2

人
倫
學

250

登記年月日：令和4年1月21日

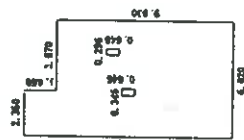
A3判をA4判に縮小

建築物図面

家屋番号 新町三丁目10番27の1202

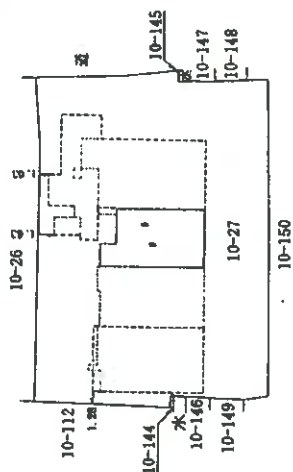
建築物の所在 熊本市中央区新町三丁目10番地27

各階平面図



求積表

2.350	X	1.650	=	3.877500
6.020	X	9.030	=	54.360600
0.286	X	0.046	=	-0.131216
0.346	X	0.046	=	-0.233516
計				57.823368
総面積				57.82㎡



建築物の存する部分 12階
建築物の名称 1202

(単位 m)

作成者

縮尺

1/250

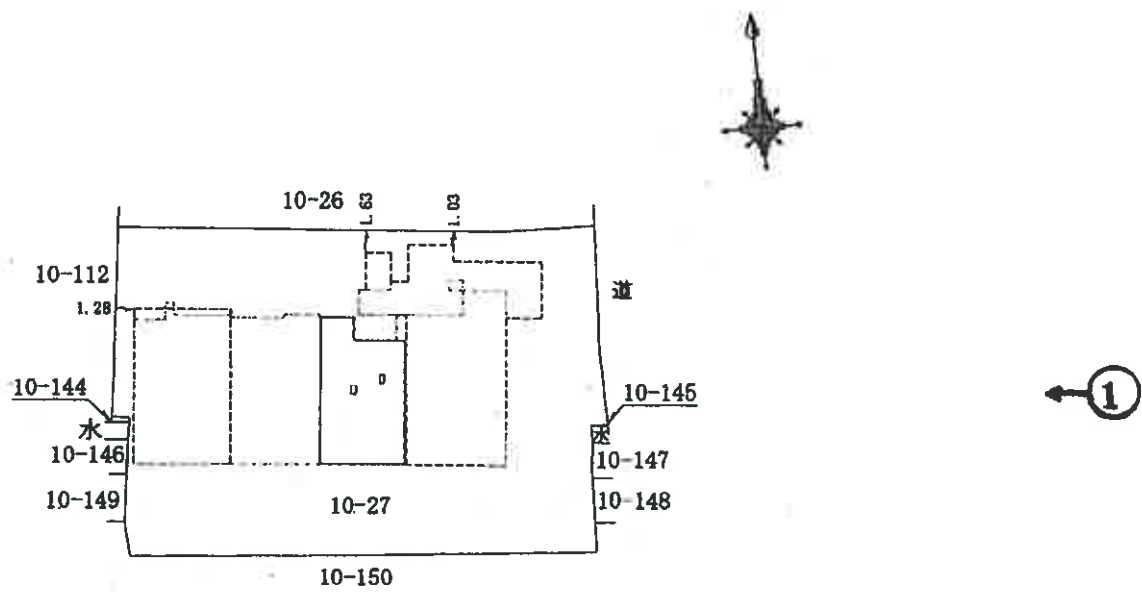
申請人

縮尺

1/500

建物配置図

○→写真撮影位置方向



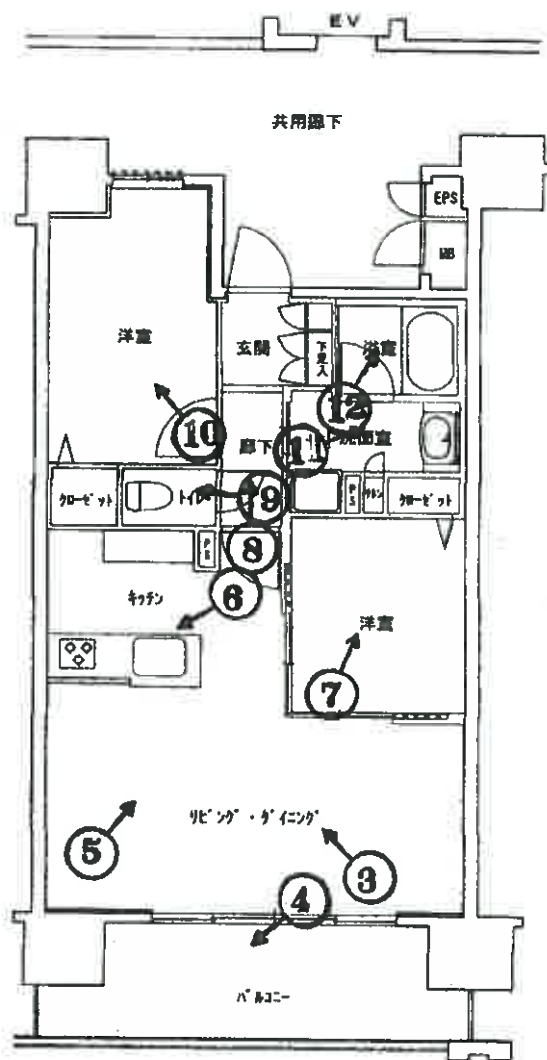
建物の存する部分 1 2 階
建物の名称 1 2 0 2

(単位 m)

令和 6 年 (ケ) 第 47 号
建物間取図 (物件 1)



○→写真撮影位置方向



【12階】 1202号

(18 枚目)

(写真 1)

本件マンション



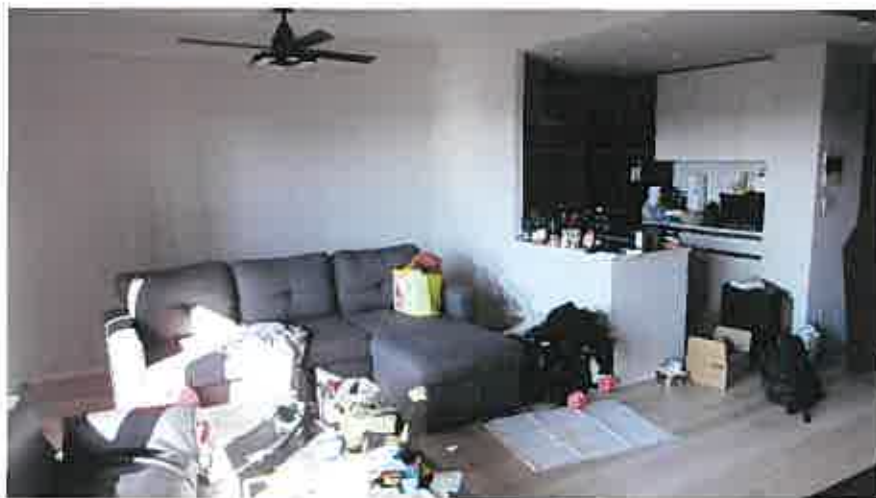
(写真 2)

本件マンション



(写真 3)

以下、本件建物内部



(写真 4)



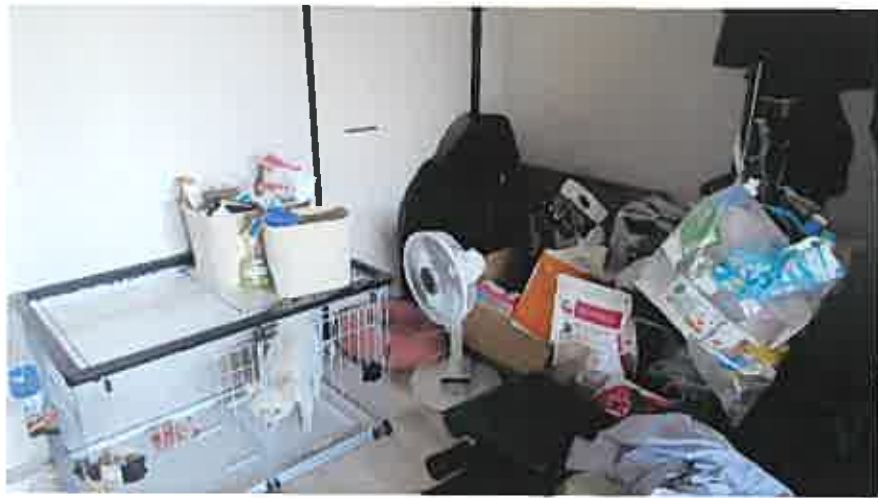
(写真 5)



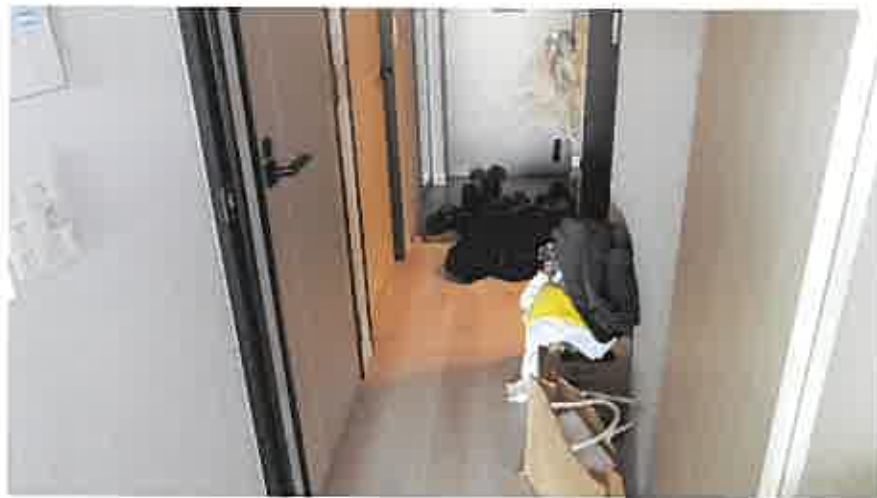
(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



令和6年(ケ)第47号
令和6年12月12日 現地調査
令和7年 1月 6日 評 価

熊本地方裁判所 御中

評 価 書



評価人 不動産鑑定士
菊 川 耕 思

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件 1	金 23,230,000 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。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 建 物 の 名 称 家 屋 番 号 建 物 の 名 称 種 類 構 造 床 面 積 土 地 の 符 号 所 在 及 び 地 番 地 目 地 積 土 地 の 符 号 敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	(一棟の建物の表示) 熊本市中央区新町三丁目10番地27 レーベン熊本新町EMBRACE (専有部分の建物の表示) 新町三丁目10番27の1202 1202 居宅 鉄筋コンクリート造1階建 12階部分 57.82㎡ (敷地権の目的である土地の表示) 1 熊本市中央区新町三丁目10番27 宅地 803.11㎡ (敷地権の表示) 1 所有権 314270分の6085	

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

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「熊本」駅の北東方、約1.7km(直線距離)。 最寄バス停「蔚山町」の西方、約160m(道路距離)。	
付 近 の 状 況	マンション、戸建住宅、店舗併用住宅等が見られる地域。	
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、市街化区域 商業地域 80% 400% 準防火地域 — (以上、熊本市都市政策課へ確認)
画 地 条 件	登記数量803.11㎡の概ね整形な画地であり、地勢は概ね平坦。 なお、東側の接面道路との間の一部に介在する暗渠部分については、 法定外公共物使用許可が取得されているが、有効期限は2025年3 月31日となっており、更新が必要とのことである。 (熊本市中央区土木センターへ確認)	
接面道路の状況	東側が現況幅員約8.3m程度(敷地権の目的である土地の前面付近) の片側歩道付舗装市道(熊本市中央区土木センターへ確認)に接面して いる。	
土地の利用状況等	マンション(レーベン熊本新町EMBRACE)の敷地として利用され ている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり (熊本市上下水道局へ確認) 下 水 道 : あり (熊本市上下水道局へ確認) 都 市 ガ ス : あり (西部ガス熊本へ確認) (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目視可能な範囲での現地調査等からは土壌汚染を疑わせる事実を確認できなかった。なお、土壌汚染の有無及びその程度等の明確な判定のためには専門家による調査が必要。 ②周知の埋蔵文化財包蔵地である「熊本城跡遺跡群」の範囲内に該当しているが、試掘調査の結果、遺跡はなかったことが判明しているとのことである。(熊本市文化財課へ確認)	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	レーベン熊本新町 E M B R A C E
建物の用途	共同住宅（総戸数44戸）
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：令和4年1月11日新築 経過年数：3年 経済的残存耐用年数：47年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
仕様	屋根：陸屋根 外壁：タイル張り、吹付タイル等
設備等	エレベーター：有（1基） 屋外階段：1ヶ所
建物の品等	総合：普通 使用資材：普通 施工：普通
管理の形態等	管理組合：有（レーベン熊本新町 E M B R A C E 管理組合） 管理方式：委託管理 管理会社：株式会社レーベンコミュニティ 管理形態：管理人が日勤（月・水・木・金・土の9:00～12:00）
管理の状況	普通程度
特記事項	駐車場は敷地内に21台分（平置8台分、機械式13台分）が確保されているが、現地調査時点において空はない。 （現況調査報告書を参照）

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	12階(1202) 主要開口部の方位：南
床 面 積	57.82㎡(登記面積)
間 取 り	2LDK(添付の建物間取図を参照) バルコニー：有(添付の建物間取図を参照)
仕 様	天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、ビニールシート等 内 壁：ビニールクロス等 設 備：電気、上水道、下水道、都市ガス
保守管理の状態	築後3年程度しか経過しておらず、特段の大きな破損箇所等は見られない。
管 理 費 等	管理費：10,300円(月額) 修繕積立金：4,260円(月額) バイク置場使用料：3,000円(月額) インターネット利用料：1,870円(月額) 滞納額：なし(令和6年11月26日現在) (以上、現況調査報告書のとおり)
専有部分の 利用状況等	所有者が居宅として利用している。(現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	特になし

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。

I 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/㎡) ア	専有面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
454,000	57.82	0.91	23,888,000

イ 専有面積：登記数量を採用

ウ 現価率

経過年数3年、経済的残存耐用年数47年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-3%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

$$\text{現価率} = 10.05 + (1 - 0.05) \times (47\text{年} / 50\text{年}) \times (1 - 0.03) = 0.91$$

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。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
161,000	1.00	803.11	1.00	6085/314270	2,504,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査基準地 熊本中央5-6

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$160,000 \text{ 円/㎡} \times 102.4 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 102 = 161,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 -3%、環境条件 +5%、 $0.97 \times 1.05 = 1.02$

イ 個別格差：なし

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：必要なし

オ 敷地権割合：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) ア	敷地権価格(円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格(円) (ア+イ)×ウ
23,888,000	2,504,000	1.05	27,712,000

ウ 個別格差：階層 +5%

Ⅱ 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積(㎡) ウ	比準価格(円) ア×イ×ウ
500,000	1.05	57.82	30,356,000

ア 基準階の比準価格：類似マンションの取引価格等を参考に査定。

イ 個別格差：階層 +5%

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。本件においては、積算価格と比準価格の中庸値を採用し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前 の試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格 (円) ア×イ
① 積 算 価 格	27,712,000	1.00	27,712,000
② 比 準 価 格	30,356,000	1.00	30,356,000
③ 調整後の価格	29,034,000 円		

イ 占有減価修正：必要なし

2 評価額の決定

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) ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) オ	評価額(円) ア×イ×ウ×エ×オ
29,034,000	1.00	0.80	1.00	1.00	23,230,000

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

エ 滞納管理費等相当額の減価：必要なし

オ その他の控除減価：必要なし

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（熊本中央5-6）

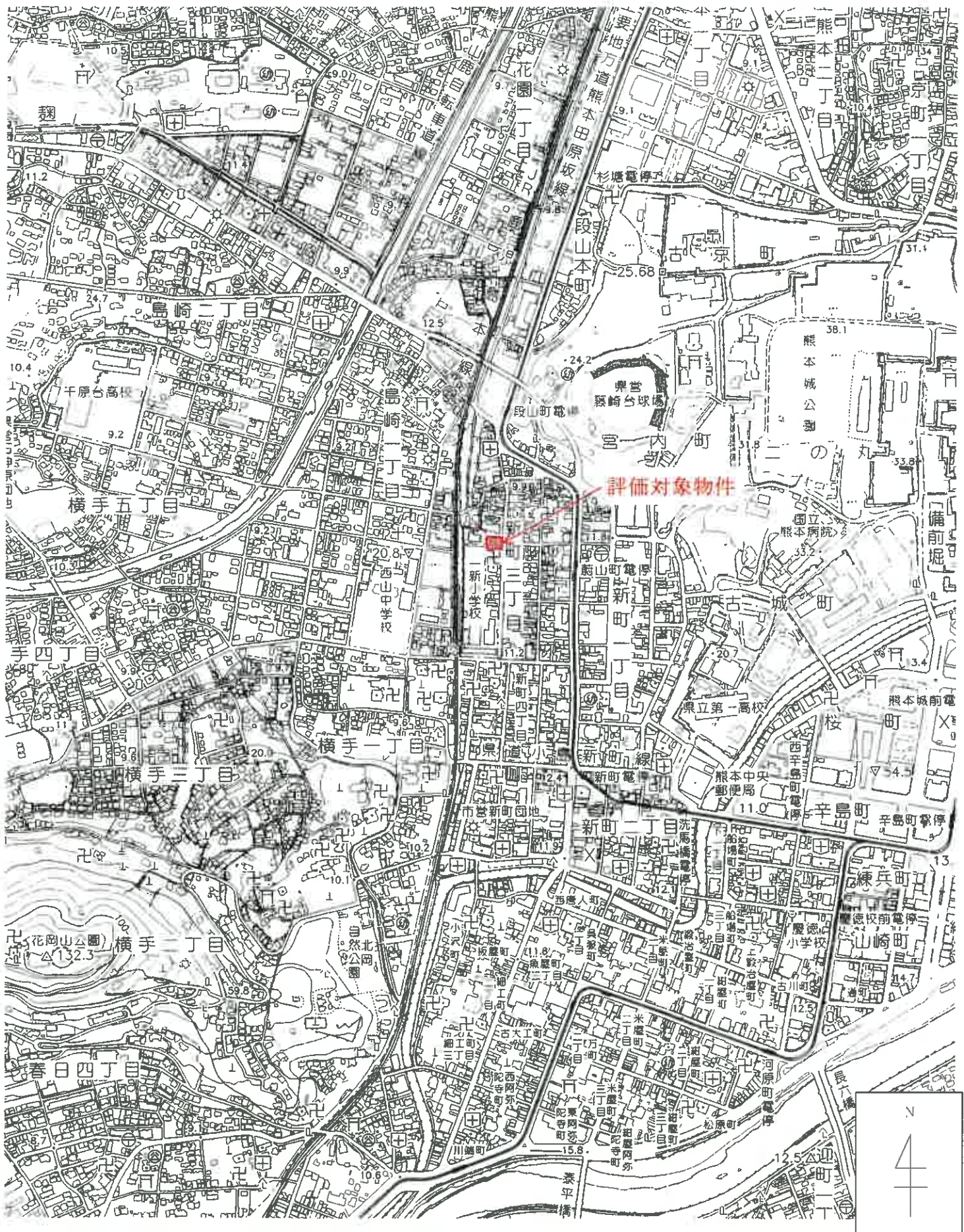
所 在：熊本市中央区新町4丁目1番44
価 格：160,000円/m²
位 置：JR鹿児島本線「熊本」駅の北東方、約1.5km
価 格 時 点：令和6年7月1日
地 積：274m²
供給処理施設：水道、ガス、下水道がある
接 面 街 路：西側が幅員約6m市道に接面
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）、準防火地域
地 域 の 概 要：製造卸売業店舗、共同住宅等が混在する既成商業地域

第7 附属資料の表示

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

以 上

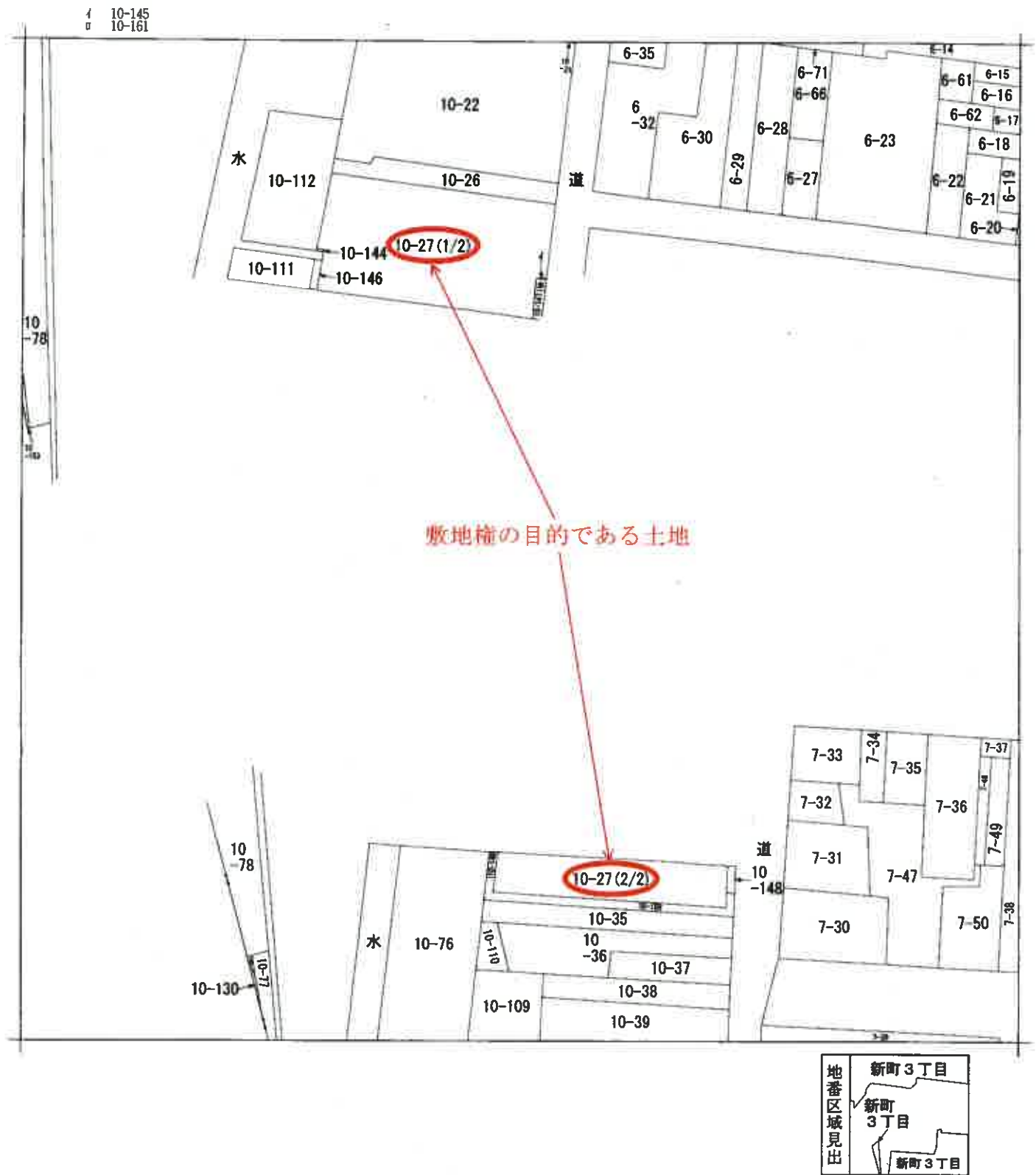
位置図



熊本市役所「1:10,000 熊本市全図」を引用

公 図 写 し

[この図面は縮小しています]



請 求 部 分	所 在	熊本市中央区新町三丁目				地 番	10番27		
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	

[この図面は縮小しています]

登記年月日：令和4年1月21日

面
圖
物
建

新町三丁目10番27の1202

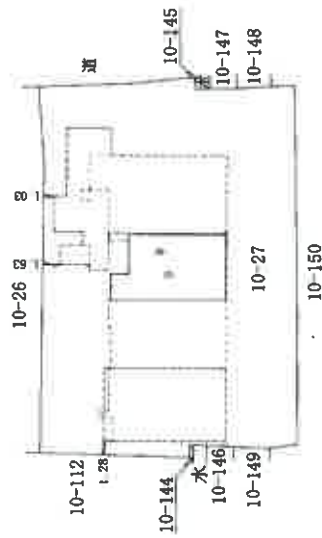
熊本市中央区新町三丁目10番地27

各階平面図



校
種
本

2.350	X	1.650	=	3.877500
6.020	X	9.030	=	54.360600
0.296	X	0.646	=	-0.191216
0.348	X	0.646	=	-0.223516
計				57 823368
床面積				57 82㎡



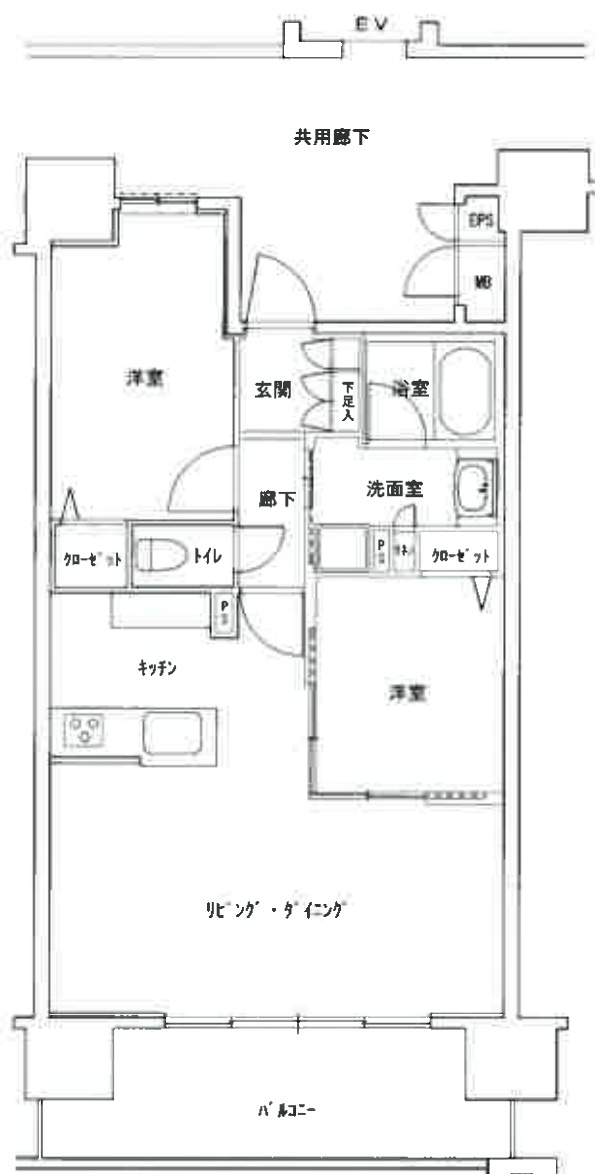
建物の存する部分	1 2階	(単位 m)
建物の名称	1 2 0 2	

作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500



【12階】 1202号

現況写真

一棟の建物



棟の建物

現況写真

棟の建物(エントランス)



現況写真

専有部分



現況写真

専有部分

