

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 28 日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

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 9 月 11 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 9 月 18 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 25 日 午前 10 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 10 月 9 日 午後 3 時 00 分 場 所 熊本地方裁判所八代支部
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、農林中央金庫、商工組合中央金庫、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 8 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

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, 4～6	1, 600, 000 1, 280, 000	一括	320, 000	15, 286	0
1	480, 000				
4	640, 000				
5	30, 000				
6	450, 000				

物 件 目 録

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
| 1 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 4 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 6 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5. 0 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 7 月 31 日

熊本地方裁判所八代支部

裁判所書記官 吉 野 栄 記

1 不動産の表示

【物件番号 1, 4～6】

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

【物件番号 1, 4～6】

本件土地につき、売却対象外の建物（家屋番号 1939 番 2）のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号 1, 4～6】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1, 4～6】

本件債務者が占有している。

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」も御覧ください。
- 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」を御覧ください。
- 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 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 4 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 6 1 平方メートル |
| 6 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 5. 0 0 平方メートル |



令和6年(ヌ)第5号
令和6年10月21日受理
令和6年11月14日提出

現況調査報告書

熊本地方裁判所八代支部

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 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 9 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 4 2 番 1 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 3. 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 4 1 番 3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 0 9. 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 4 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 1 1 2. 0 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 八代市宮地町字乙丸 |
| | 地 | 番 | 1 9 3 7 番 4 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 6. 6 1 平方メートル
(1 枚目) |

物 件 目 録

- 6 所 在 八代市宮地町字乙丸
地 番 1 9 3 8 番 2
地 目 宅地
地 積 1 0 5 . 0 0 平方メートル
- 7 所 在 八代市宮地町字乙丸 1 9 3 9 番地 2、1 9 3 8 番地 2、
1 9 4 0 番地 4
家屋 番号 1 9 3 9 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 8 4 . 5 5 平方メートル

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		(住居表示未実施)	
土地		物件 1ないし6	
	現況地目	☒ 宅地(物件 1ないし6) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (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 ☒ 概ね土地建物位置関係概略図のとおり ☐ 登記所備置地図のとおり	
	占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「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」記載のとおり	
建物		物件 7	
	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(☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：	
	物件目録にない附属建物	☒ ない 種類： ☐ ある 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	
	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」記載のとおり	
執行官保管の仮処分		☒ ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係		☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 配置図のとおり	

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし6関係

- 1 南西側の一部及び北東側を除き、隣接地との境界付近にはブロック塀が設置されており、土地の範囲はおおむね把握できる。
- 2 北東側及び南西側(1937-2, 1938-5)に接する道路は、いずれも里道である。
- 3 従物等として、カーポート、井戸及び井戸ポンプが存する。なお、南東角のカーポートには屋根板がない(写真1, 2, 6)。
- 4 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 八代市宮地町字乙丸1937番2 公衆用道路 69㎡ 八代市所有
 - ② 同1937番3 宅地 135.53㎡ 私人名義
 - ③ 同1938番3 宅地 260.00㎡ 私人名義
 - ④ 同1938番5 公衆用道路 39㎡ 八代市所有
 - ⑤ 同1940番3 宅地 52.00㎡ 私人名義
 - ⑥ 同1941番2 宅地 135.00㎡ 私人名義
 - ⑦ 同1942番2 宅地 69.00㎡ 私人名義
 - ⑧ 同1942番4 公衆用道路 13㎡ 八代市所有

■ 物件3関係

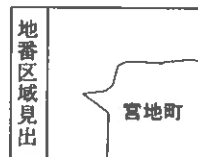
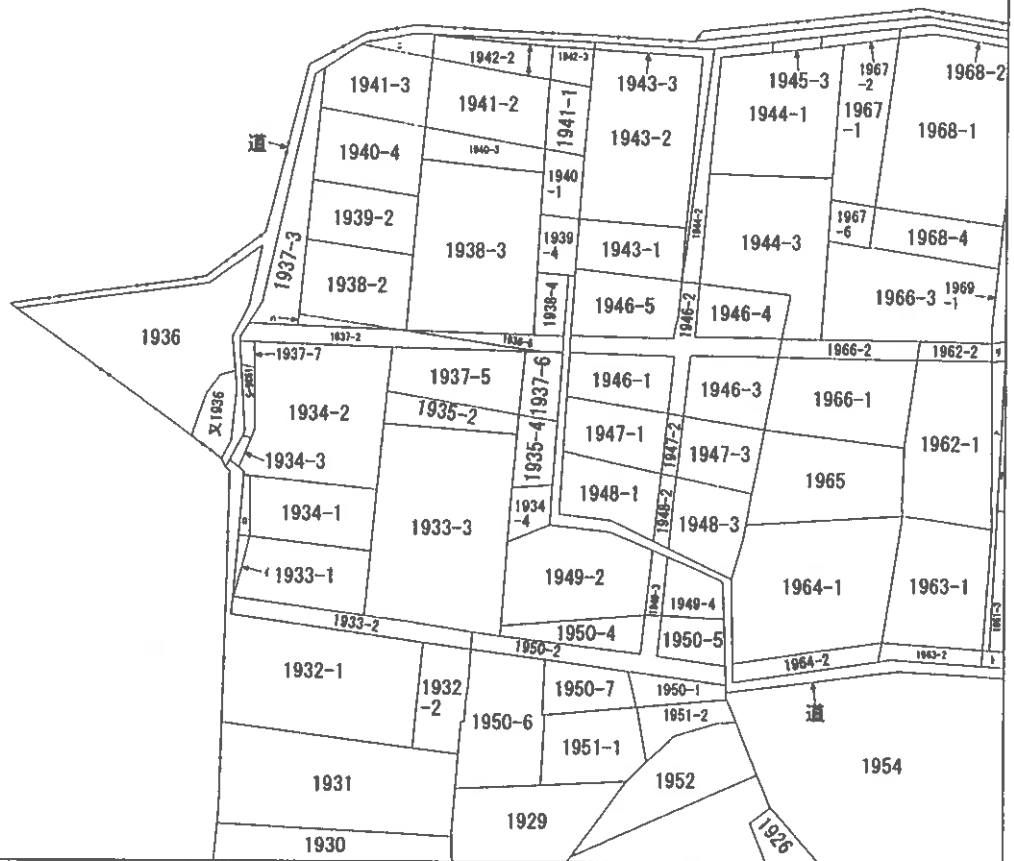
- 1 生活用水には、井戸水が使用されている。なお、接面道路に本管が埋設されているが、本件建物には接続されていない(評価人調査)。
- 2 下水は敷地に埋設された合併浄化槽で処理されている。下水に関しても接面道路に本管が埋設されているが、本件建物との接続はない(評価人調査)。
- 3 熱源としては、台所のコンロにはプロパンガスが、浴室等、給湯関係には灯油が使用されている。
- 4 犬走に数か所亀裂がみられる(写真3)。
- 5 北東側和室の天井に雨漏り跡がみられる(写真8)。
- 6 洋間の天井クロスが複数箇所で剥がれている(写真10)。
- 7 洗面所や南西側和室で床にたわみが感じられる。
- 8 従物等として、太陽熱温水器、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する(写真1, 2, 4, 6)。

■ 債務者の占有関係等

- 1 債務者に対しては、調査時に立ち会うよう事前に通知をしていたが、当日は不在であった。ただ、本件建物内には債務者あての郵便物等が存在し、生活感が窺えたので、同人が居住して占有しているものと認定した。
- 2 調査後、再度物件所在地を訪ねたが、債務者は不在であったため、同人に対し、当職に連絡をするよう事務連絡書を投函したが応答はなく、事情聴取できなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6 年 10 月 22 日 (火) 13 : 10 ~ 13 : 35	熊本地方法務局 八代支局	公函写し等交付申請
R6 年 10 月 22 日 (火) 13 : 55 ~ 14 : 05	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R6 年 10 月 22 日 (火) 14 : 20 ~ 14 : 25	八代市役所	土木課で接道調査
R6 年 10 月 31 日 (木) 10 : 00 ~ 11 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影
R6 年 11 月 7 日 (木) 11 : 30 ~ 11 : 35	物件所在地	事務連絡メモ投函
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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 ■ 令和 6 年 10 月 31 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わ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 1933-4 2 1937-4 3 1942-4 4 1961-2 5 1961-5
 0 1934-5 1 1942-1 2 1961-1 3 1961-4



請求部	所在	八代市宮地町字乙丸				地番	1939番2			
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					備考年月日(原図)			補記事項	方位不明	

登記年月日：平成9年7月23日

329035

各階平面図

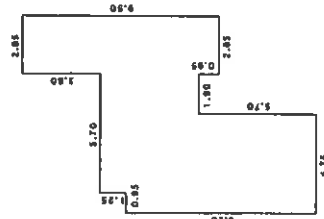
昭和9年7月13日登記

家屋番号 1939番2

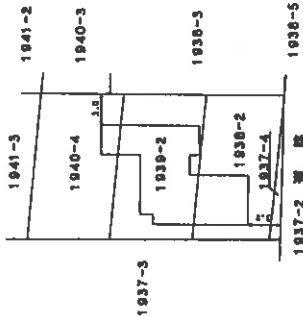
建築物図面

会員専用

建築物の所在 八代市宮地町字乙丸1939番地2, 1938番地2, 1940番地4



求積表				
0.95	x	9.20	=	8.7400
3.60	x	10.45	=	39.7100
1.90	x	4.75	=	9.0250
2.85	x	9.50	=	27.0750
合計				84.5500
床面積				84.55 m²



作製者

(平成9年7月18日作製)

縮尺 1/250

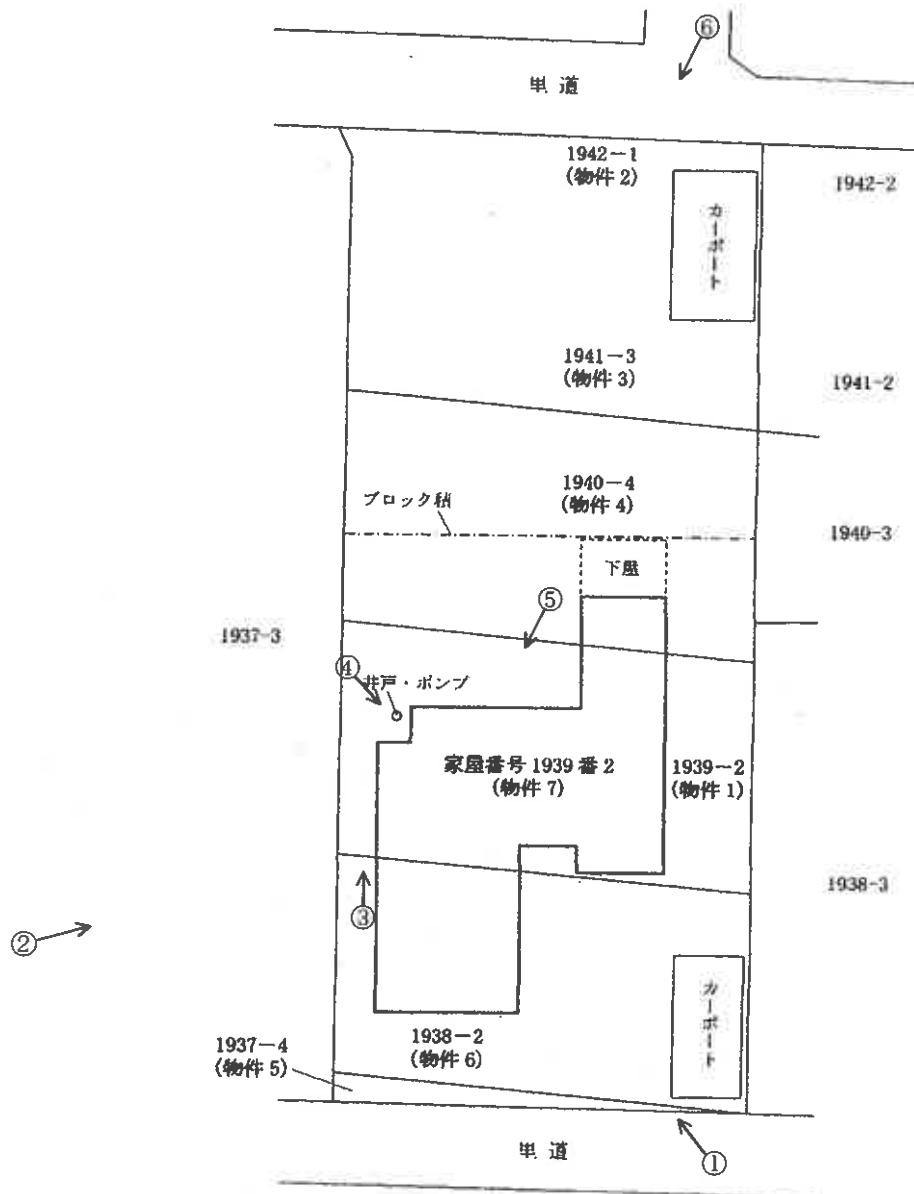
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

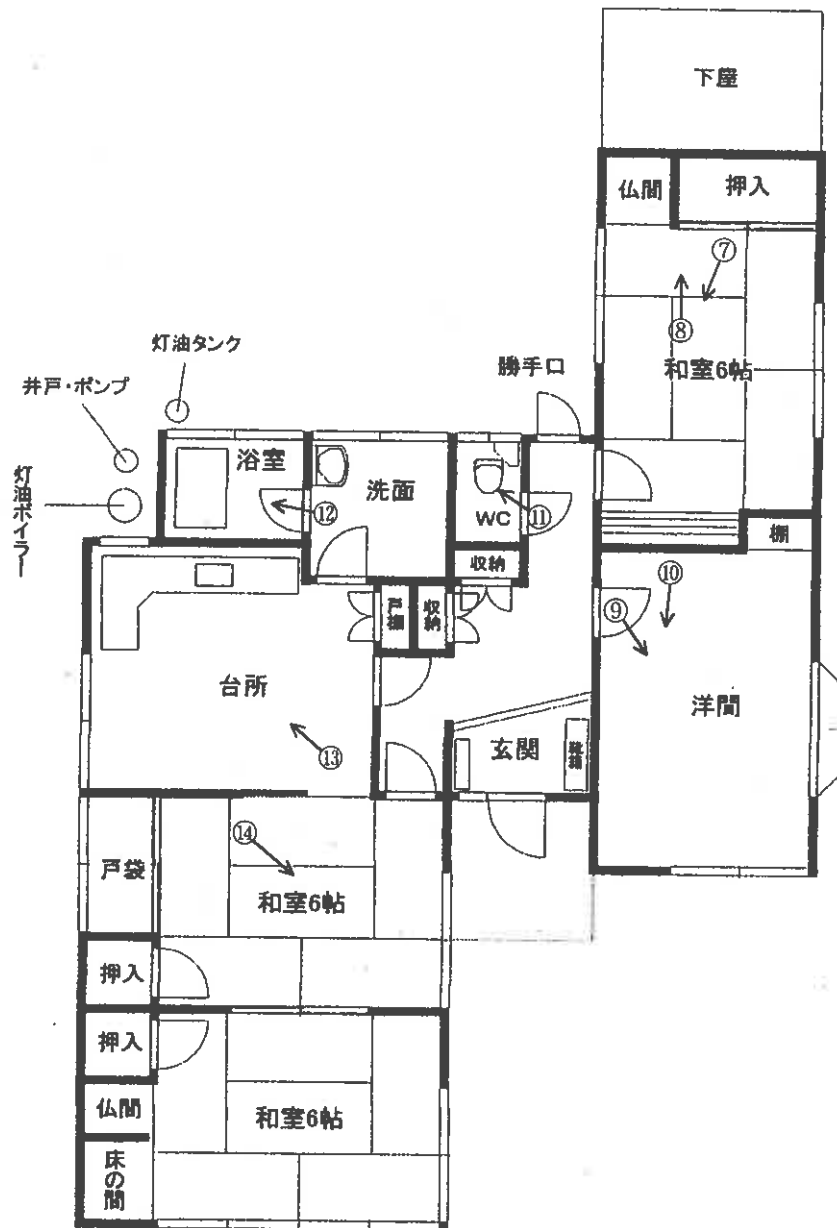
土地建物位置関係概略図

○→ は写真の位置方向を示す



建 物 間 取 図

○→は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

物件 1

灯油タンク

灯油ボイラー



(写真 5)

物件 1



(写真 6)

カーポート

下屋

物件 2 付近

物件 3 付近



(写真 7)

北東側和室



(写真 8)

同上

天井の雨漏り跡



(写真 9)

洋 間



(12 枚目)

(写真 10)

洋間

天井クロスの剥がれ



(写真 11)

便 所



(写真 12)

浴 室



(写真 13)

台 所



(写真 14)

南西側和室



令和 6 年 (又) 第 5 号
令和 6 年 10 月 31 日 現地調査
令和 6 年 11 月 15 日 評 価
(発行番号 131009 号)

熊本地方裁判所 八代支部 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 4,600,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 630,000 円
物件2 (土地)	金 130,000 円
物件3 (土地)	金 1,060,000 円
物件4 (土地)	金 630,000 円
物件5 (土地)	金 40,000 円
物件6 (土地)	金 590,000 円
物件7 (建物)	金 1,520,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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, 4, 5, 6の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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。

— 以下余白 —

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

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市宮地町字乙丸 1939 番 2 宅地 112.00 平方メートル	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市宮地町字乙丸 1942 番 1 宅地 13.00 平方メートル	同 左
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市宮地町字乙丸 1941 番 3 宅地 109.00 平方メートル	同 左
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市宮地町字乙丸 1940 番 4 宅地 112.00 平方メートル	同 左
5	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市宮地町字乙丸 1937 番 4 宅地 6.61 平方メートル	同 左
6	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市宮地町字乙丸 1938 番 2 宅地 105.00 平方メートル	同 左

番 号	所 在 等	登 記	現 況
7	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市宮地町乙丸 1939 番地 2, 1938 番地 2, 1940 番 4 1939 番 2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 84.55 平方メートル	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1～6一括）

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「八代」駅の東方・道路距離約2.1km 最寄バス停「宮地」の北方・約600m（徒歩約8分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅のほか空地も見られる既成住宅地域。	
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（非線引） 第1種中高層住居専用地域 50% 150% ない 周知の埋蔵文化財包蔵地区域（宮地年神遺跡）の付近に位置する。
画 地 条 件	北東側間口約14m・奥行約34m・規模457.61㎡のほぼ長方形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、土地建物位置関係概略図記載の場所にブロック積みが存在しており、ブロック積みの北側と南側には約0.3mの段差がある。	
接面道路の状況	北東側・幅員約3m・道路（舗装有） 南西側・幅員約3m・道路（舗装有） 上記各道路は里道であるが、ともに建築基準法第42条2項道路である。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。 本件一括土地と北西側及び南東側隣地との間はブロック塀やブロック積みで仕切られている。	
供給処理施設	上 水 道 ない（専用井戸利用、引込可） ガス配管 ない（灯油ボイラー、プロパンガス使用） 下 水 道 ない（浄化槽利用、排水可） （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	・ 本件一括土地の北東側及び南西側で接する道路はいずれも建築基準法第42条2項道路であるため、それぞれ約0.5mのセットバック部分が本件一括土地内に含まれている。 ・ 土地建物位置関係図記載の場所に従物等として井戸及び井戸ポンプ、カーポート（2基）が存在する。なお、南東角のカーポートには屋根板がない状態である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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58年4月日不詳新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：経済的残存耐用年数は既に経過しているが、使用価値は残存する。
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦 外 壁：モルタル吹付け 内 壁：聚楽壁、クロス貼り 天 井：合板、クロス貼り、石膏ボード 床：畳、合板、ビニールシート 設 備：給排水、灯油ボイラー その他：太陽熱温水器
床面積（現況）	84.55 m² 「第3 目的物件」のとおり
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：4DK
品 等	中位の下
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年以上のものが見られ、維持管理の状態はやや劣る。
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	・本件建物内部は経年以上の摩滅、汚損等の物理的損耗のほか天井には雨漏り跡が、天井のクロスには剥がれが見られた。また、床も一部たわむ箇所があり、白蟻被害が生じている可能性があるが詳細は不明。 ・従物等として、太陽熱温水器、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する。

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1～6一括）

目的土地の建付地価格を物件ごとに一体利用を前提として次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	19,200	0.9	112.00	0.9	1,742,000
2	19,200	0.9	13.00	1.0	225,000
3	19,200	0.9	109.00	1.0	1,884,000
4	19,200	0.9	112.00	0.9	1,742,000
5	19,200	0.9	6.61	0.9	103,000
6	19,200	0.9	105.00	0.9	1,633,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 八代-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/119 \approx 19,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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）+5%
 交通接近条件（利便施設への接近）+3%
 環境条件（居住環境）+10%
 $\therefore 1.05 \times 1.03 \times 1.1 \approx 1.19$

イ 個別格差：画地条件（地積過大）▲10%

" （二方路）+3%

" （セットバック部分を含む）▲3%

$\therefore 0.9 \times 1.03 \times 0.97 \approx 0.9$

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1, 4, 5, 6を建付地と認定し、建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定。
 なお、物件2, 3は更地で建付減価の必要はない。

— 以下余白 —

(2) 建物価格（物件 7）

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	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
7	130,000	84.55	0.08	879,000

ア 再調達原価：類似の建物の建築費を参考に査定した。

ウ 現 価 率：既に経済的耐用年数を経過しているので、観察減価法を採用し、維持管理の程度を考慮して、現価率を 8%と査定した。

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 物件 7 の土地利用権等価格

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, 4, 5, 6	5,220,000	0.35	法定地上権	1,827,000

ア 建 付 地 価 格：物件 7 の土地利用権が及ぶ範囲を物件 1, 4, 5, 6 の各土地と認定し、前期 1 (1) で求めた各土地の建付地価格を合計して求めた。

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と認定し、その割合を 35%と判定した。

— 以下余白 —

② 土地利用権等価格の物件 1、4、5、6 への配分額

上記で求めた土地利用権等価格合計額に物件 1、4、5、6 の配分率を乗じて下記のとおり配分した。

番号	物件 1、4、5、6 の 土地利用権等価格合計 (円) ア	配 分 率 イ	配分額 (円) ア×イ
1	1,827,000	0.3337	610,000
4	1,827,000	0.3337	610,000
5	1,827,000	0.0197	36,000
6	1,827,000	0.3129	571,000

イ 配分率：物件 1、4、5、6 の地積の比を採用

— 以下余白 —

③ 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	1,742,000	-610,000		0.8	0.7	630,000
2	225,000	—		0.8	0.7	130,000
3	1,884,000	—		0.8	0.7	1,060,000
4	1,742,000	-610,000		0.8	0.7	630,000
5	103,000	-36,000		0.8	0.7	40,000
6	1,633,000	-571,000		0.8	0.7	590,000
7	879,000	+1,827,000		0.8	0.7	1,520,000
一括価格 (合計)						4,600,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

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、建物が古く老朽化が進んでいることから補修費等を考慮すると、なお、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。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価公示価格（八代－3）

所 在：八代市福正町字久保 982 番 4

価 格：22,800 円/㎡

位 置：JR 鹿児島本線「八代」駅の東方約 860m

価 格 時 点：令和 6 年 1 月 1 日

地 積：243 ㎡

供給処理施設：水道、下水

接 面 街 路：北西側 4m 市道

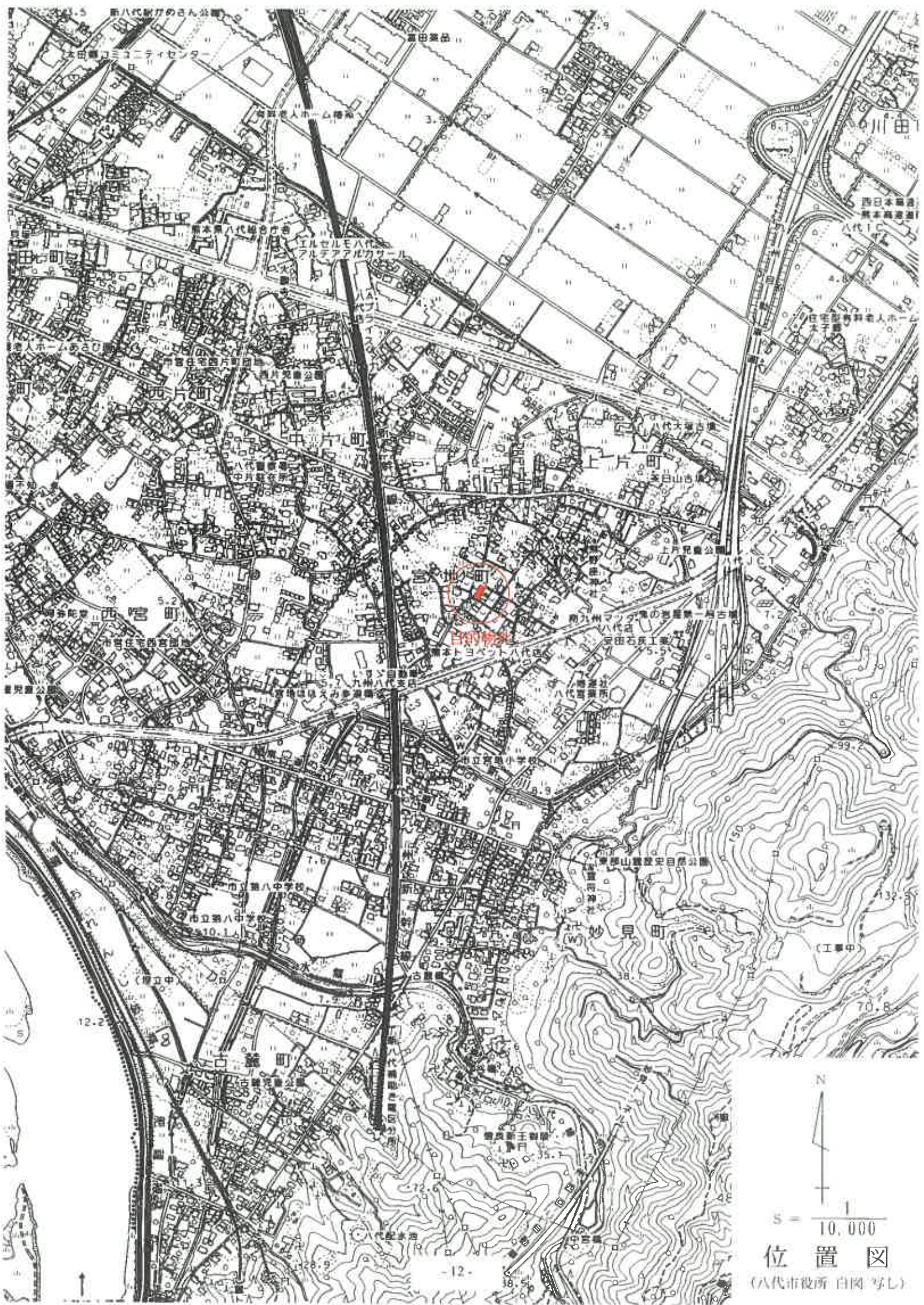
用途指定等：第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地域の概要：中規模一般住宅が多い既成住宅地域

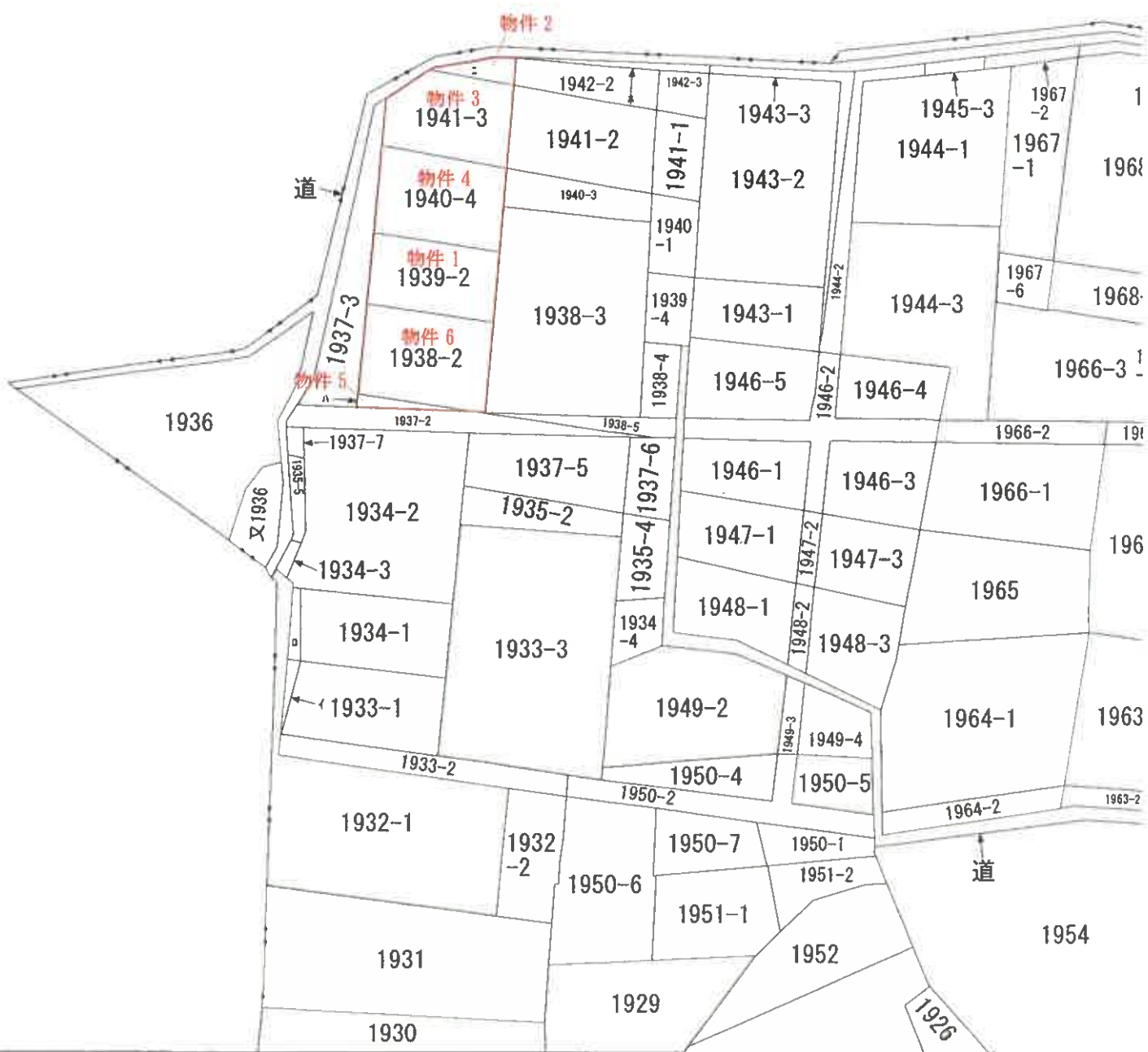
第7 附属資料

- 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（縮小版）
- 4 土地建物位置関係概略図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上



位置図
(八代市役所 白図 写し)



地番

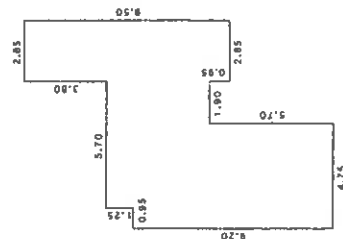
圖面平階各

昭和九年七月三日登記
平成
建物図面

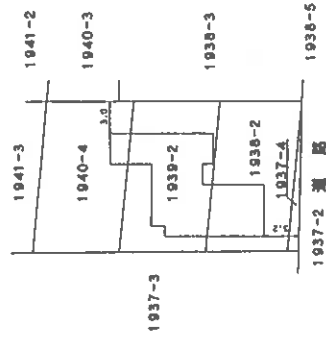
家庭编号 1.939番2

八代市宮地町字乙丸1939番地2, 1938番地2, 1940番地4

會員專用



求積表					
0.95	×	9.20	=	8.7400	
3.80	×	10.45	=	39.7100	
1.90	×	4.75	=	9.0550	
2.85	×	9.50	=	27.0750	
合計				84.5500	
合床面積				84.55 m ²	



作者

(平成 9 年 7 月 16 日作製)

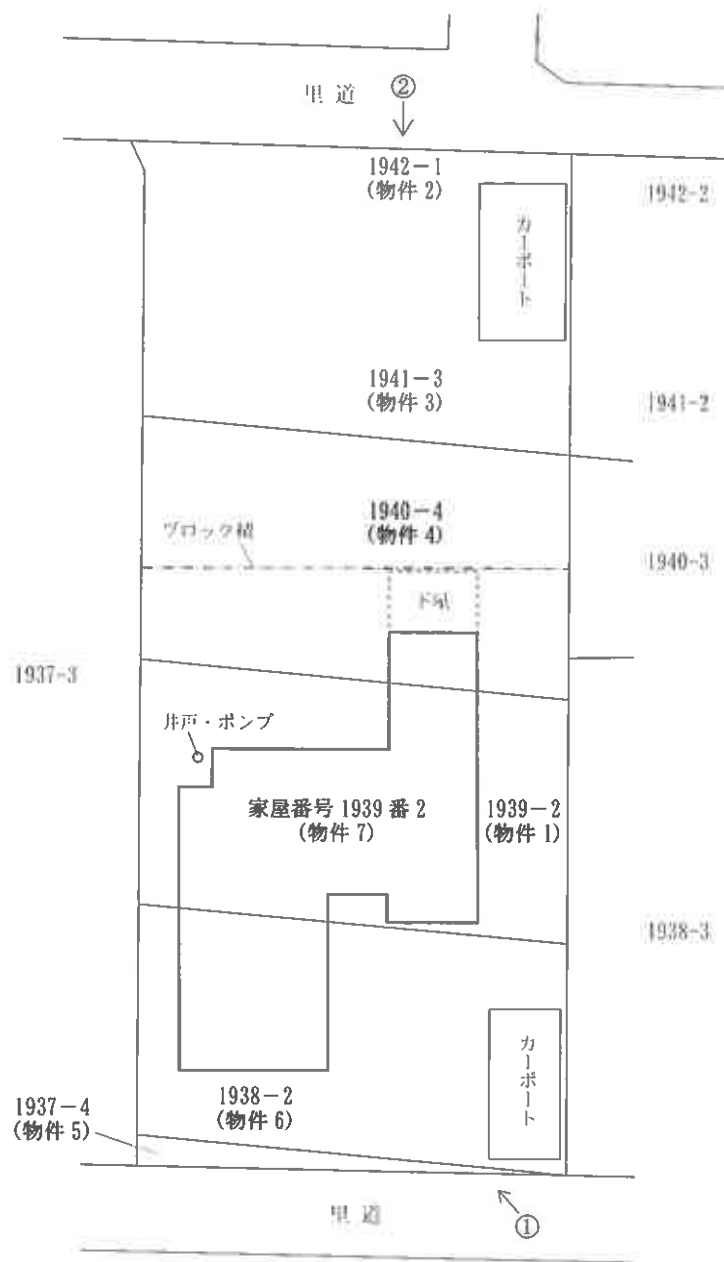
猫尺

人
體
中

500
1
—
500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

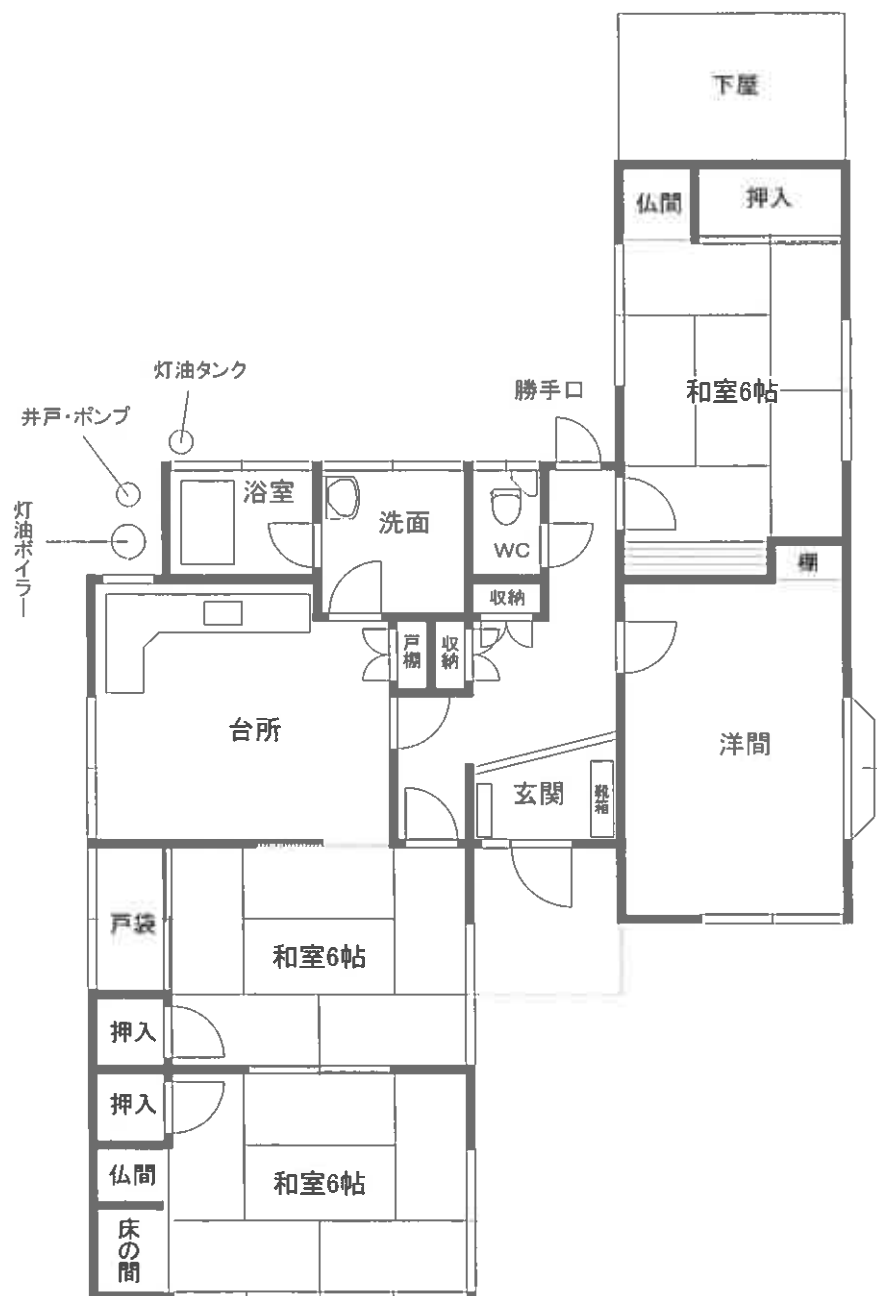
これは図面の写しを A4 版に縮小したものである。



○ →
写真撮影方位



土地建物位置関係概略図





①



②



物件 7 内部



物件 7 内部



物件 7 内部



物件 7 内部

令和7年6月2日

熊本地方裁判所 八代支部 御中

評 価 補 充 書

事件番号 令和6年（ヌ）第5号の評価書について物件1乃至7のうち、
売却単位の組み合わせによる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

1 物件組み合わせケースⅠ

一 括 価 格	
金 1,500,000 円	
内 訳 価 格	
物件2 (土地)	金 90,000 円
物件3 (土地)	金 780,000 円
物件4 (土地)	金 630,000 円

物件4の価格は物件7の土地利用権等付建物としての価格である。

2 物件組み合わせケースⅡ

一 括 価 格	
金 1,600,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 480,000 円
物件4 (土地)	金 640,000 円
物件5 (土地)	金 30,000 円
物件6 (土地)	金 450,000 円

物件1, 4, 5, 6の価格は物件7の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、 第3 目的物件につき評価書のとおり

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・組み合わせケースⅠ（物件2、3、4一括）

位置・交通 付近の状況 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）	評価書のとおり
画地条件	北東側間口約14m・奥行約17m・規模234.00㎡のほぼ台形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、土地建物位置関係概略図記載の物件4の中央部にブロック積みが存しており、ブロック積みの北側と南側には約0.3mの段差がある。
接面道路の状況	北東側・幅員約3m・道路（舗装有） 当該道路は里道であるが、建築基準法第42条2項道路である。
土地の利用状況等	物件1～7の占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。 本件一括土地と北西側及び南東側隣地との間はブロック塀やブロック積みで仕切られているが、南西側隣地（本件物件1）との間に筆界を示す物は見当たらない。
供給処理施設	上水道 ない（引込可） ガス配管 ない 下水道 ない（排水可） （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	・本件一括土地の北東側で接する道路は建築基準法第42条2項道路であるため、約0.5mのセットバック部分が本件一括土地内に含まれている。 ・土地建物位置関係概略図記載の場所に従物等としてカーポートが存する。

2 土地の概況及び利用状況等・組み合わせケースⅡ（物件1、4、5、6一括）

位置・交通 付近の状況 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）	評価書のとおり
画地条件	南西側間口約14m・奥行約24m・規模335.61㎡のほぼ台形地。 地勢はほぼ平坦地であるが、土地建物位置関係概略図記載の物件4の中央部にブロック積みが存在しており、ブロック積みの北側と南側には約0.3mの段差がある。
接面道路の状況	南西側・幅員約3m・道路（舗装有） 当該道路は里道であるが、建築基準法第42条2項道路である。
土地の利用状況等	物件1～7の占有者及び占有状況については現況調査報告書のとおり。 本件一括土地と北西側及び南東側隣地との間はブロック塀やブロック積みで仕切られているが、北東側隣地（本件物件3）との間に筆界を示す物は見当たらない。
供給処理施設	上水道 ない（専用井戸利用、引込可） ガス配管 ない 下水道 ない（浄化槽利用、排水可） （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	・本件一括土地の南西側で接する道路は建築基準法第42条2項道路であるため、約0.5mのセットバック部分が本件一括土地内に含まれている。 ・土地建物位置関係概略図記載の物件6の場所に従物等としてカーポートが存在する。なお、当該カーポートには屋根がない状態である。

第5 評価額算出の過程

A. 組み合わせケースⅠの評価額

1 評価基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件2、3、4一括）

目的土地の建付地価格を物件ごとに一体利用を前提として次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
2	19,200	0.89	13.00	1.0	222,000
3	19,200	0.89	109.00	1.0	1,863,000
4	19,200	0.89	112.00	0.95	1,818,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 八代-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/119 \approx 19,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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）+5%
 交通接近条件（利便施設への接近）+3%
 環境条件（居住環境）+10%
 $\therefore 1.05 \times 1.03 \times 1.1 \approx 1.19$

イ 個別格差 : 画地条件（セットバック部分を含む）▲3%

〃 （方位）▲2%
 環境条件（上下水道なし）▲6%

$\therefore 0.97 \times 0.98 \times 0.94 \approx 0.89$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 物件4を本件建物（物件7）の建付地と認定し、建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定。なお、物件2、3は更地で建付減価の必要はない。

— 以下余白 —

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、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 物件7の土地利用権等価格

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
4	909,000	0.35	法定地上権	318,000

ア 建付地価格：物件7の土地利用権が及ぶ範囲を物件4のうちの5割の部分と認定し、下記により建付地価格を査定した。

$$1,818,000 \text{ 円} \times 0.5 = 909,000 \text{ 円}$$

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と認定し、その割合を35%と判定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
2	222,000	—		0.6	0.7	90,000
3	1,863,000	—		0.6	0.7	780,000
4	1,818,000	-318,000		0.6	0.7	630,000
一括価格(合計)						1,500,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

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や土地の一部に法定地上権が成立する建物が建っていること等から、なお、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。

— 以下余白 —

B. 組み合わせケースⅡの評価額

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格（物件1、4、5、6一括）

目的土地の建付地価格を物件ごとに一体利用を前提として次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) ア×イ×ウ×エ
1	19,200	0.9	112.00	0.9	1,742,000
4	19,200	0.9	112.00	0.95	1,839,000
5	19,200	0.9	6.61	0.9	103,000
6	19,200	0.9	105.00	0.9	1,633,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示地 八代-3

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $22,800 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/119 \approx 19,200 \text{ 円/㎡}$

◇ 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）+5%
 交通接近条件（利便施設への接近）+3%
 環境条件（居住環境）+10%
 $\therefore 1.05 \times 1.03 \times 1.1 \approx 1.19$

イ 個別格差 : 画地条件（地積過大）▲7%
 " （セットバック部分を含む）▲3%
 $\therefore 0.93 \times 0.97 \approx 0.9$

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 本件一括土地を本件建物（物件7）の建付地と認定し、建物と敷地との適応の状態等を考慮して判定。

— 以下余白 —

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、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 物件7の土地利用権等価格

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	1,742,000	0.35	法定地上権	610,000
4	920,000	0.35	法定地上権	322,000
5	103,000	0.35	法定地上権	36,000
6	1,633,000	0.35	法定地上権	572,000

ア 建付地価格：物件1, 5, 6の全部及び物件4のうちの5割の部分と認定し、物件1, 5, 6については前記1(1)で求めた建付地価格を採用し、物件4については下記により建付地価格を査定した。

$$1,839,000 \text{ 円} \times 0.5 \approx 920,000 \text{ 円}$$

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と認定し、その割合を35%と判定した。

— 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	1,742,000	-610,000		0.6	0.7	480,000
4	1,839,000	-322,000		0.6	0.7	640,000
5	103,000	-36,000		0.6	0.7	30,000
6	1,633,000	-572,000		0.6	0.7	450,000
一括価格 (合計)						1,600,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定した。

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や法定地上権が成立する建物が建っていること等から、なお、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