

## 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<br>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<br>場 所 熊本地方裁判所八代支部売却場                                                                              |
| 売却決定<br>期日                                                            | 日 時 令和 7年10月 9日 午後 3時00分<br>場 所 熊本地方裁判所八代支部                                                                                 |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                      | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>制限(民事執行規則<br>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<br>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）            | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和6年度    |          |
|------|----------------------|----------|------------|----------|----------|
|      | 買受可能価額（円）            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1～3  | 1,100,000<br>880,000 | 一括       | 220,000    | 10,439   | 0        |
| 1    | 530,000              |          |            |          |          |
| 2・3  | 570,000              |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |
|      |                      |          |            |          |          |

## 物 件 目 録

- 1 所 在 八代市本町二丁目四号  
地 番 4 4 番  
地 目 宅地  
地 積 9 8 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 八代市本町二丁目四号 4 4 番地  
家屋 番号 4 4 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 4 1 . 9 8 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗  
床 面 積 約 5 8 . 4 8 平方メートル
- 3 所 在 八代市本町二丁目四号 4 4 番地  
家屋 番号 4 4 番の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 2 7 . 3 0 平方メートル  
2 階 2 7 . 3 0 平方メートル

## 物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 4 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 ～ 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 2, 3】

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

【物件番号 1】

隣地との境界が不明確である。

## 《 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 八代市本町二丁目四号  
地 番 4 4 番  
地 目 宅地  
地 積 9 8 . 3 4 平方メートル
- 2 所 在 八代市本町二丁目四号 4 4 番地  
家屋 番号 4 4 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 4 1 . 9 8 平方メートル  
(現況)  
種 類 店舗  
床 面 積 約 5 8 . 4 8 平方メートル
- 3 所 在 八代市本町二丁目四号 4 4 番地  
家屋 番号 4 4 番の 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメントかわらぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 2 7 . 3 0 平方メートル  
2 階 2 7 . 3 0 平方メートル



令和7年(ケ)第6号  
令和7年4月14日受理  
令和7年5月22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   | 八代市本町二丁目四号                                   |
|   | 地 番   | 4 4 番                                        |
|   | 地 目   | 宅地                                           |
|   | 地 積   | 9 8 . 3 4 平方メートル                             |
| 2 | 所 在   | 八代市本町二丁目四号 4 4 番地                            |
|   | 家屋 番号 | 4 4 番                                        |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造瓦葺平家建                                      |
|   | 床 面 積 | 4 1 . 9 8 平方メートル                             |
| 3 | 所 在   | 八代市本町二丁目四号 4 4 番地                            |
|   | 家屋 番号 | 4 4 番の 2                                     |
|   | 種 類   | 居宅                                           |
|   | 構 造   | 木造セメントかわらぶき 2 階建                             |
|   | 床 面 積 | 1 階 2 7 . 3 0 平方メートル<br>2 階 2 7 . 3 0 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        |  |
| 現 況 地 目              | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                                                                          |              |  |
| 形 状                  | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり                                                                                                                |              |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                       |              |  |
| 下記以外の建物<br>(目的外建物)   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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 2        |  |
| 種類、構造及び<br>床面積の概略    | <input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物)<br><input checked="" type="checkbox"/> 種 類 : 店舗<br><input type="checkbox"/> 構 造 :<br><input checked="" type="checkbox"/> 床面積 : 約58.48㎡(約16.50㎡増築) |              |  |
| 物件目録にない<br>附 属 建 物   | <input checked="" type="checkbox"/> ない 種 類:<br><input type="checkbox"/> ある 構 造:<br>床面積:                                                                                                                                                                                                                                   |              |  |
| 占 有 者 及 び<br>占 有 状 況 | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を 店舗(空き店舗) として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり                                                                                                                                                                    |              |  |
| 上記以外の敷地<br>(目的外土地)   | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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<br>仮 処 分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                                                                                  |              |  |
| 土地建物の位置関係            | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                                                                              |              |  |

|                |                                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--|
| 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         |  |
| 現況地目           | <input type="checkbox"/> 宅地(物件 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )                                                                                                                                                           |            |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり                                                                               |            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>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。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)                                                                                                                                                                                 |            |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                               |            |  |
| 建物             |                                                                                                                                                                                                                                                               | 物件 3       |  |
| 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<br><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 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><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：<br><input type="checkbox"/> ある 構造：<br>床面積：                                                                                                                                                                         |            |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本件建物を 住居(空き家) として使用している。<br><input type="checkbox"/> 「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) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> 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      | <input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号<br><input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日                                                                                                                                                      |            |  |
| 土地建物の位置関係      | <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 概ね土地建物位置関係図のとおり                                                                                                                                                                  |            |  |

## その他の事項

## ■ 物件1関係

- 1 南側に接する道路は市道である。
- 2 本件土地の範囲について、北側にはブロック塀が設置され、南側は市道との境界であるため、概ね把握できるが、東西については本件建物と隣接建物が接合しているため確認できず、隣接建物との間の壁の位置が境界であると思われる。  
なお、法務局に、隣接する土地の地積測量図や隣接する建物の図面等の交付申請を行ったが、いずれも備え置きがなく、隣接地との境界については判然としなかった。
- 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 八代市本町二丁目四号40番 宅地 417.61㎡ 私人名義
  - ② 同43番 宅地 101.85㎡ 私人名義

## ■ 物件2関係

- 1 物件2は空き店舗部分である。以前は所有者Aの子Bが居酒屋を営んでおり、その後、第三者に貸店舗として使用させていたが、令和元ころからは使用されていない。
- 2 市道に面した南側が玄関、厨房及び客間、北側が客間(増築部分)である。
- 3 物件3と増築部分で合棟されている。当該増築部分は、天井付近の壁が未完成である等、建築途中であると思われる。
- 4 物件2は、元三軒長屋であり、東西に隣接する建物とは壁1枚で仕切られている。隣人によれば西側建物の梁が本件建物に通じており、隣家の損傷なく解体することは不可能である。
- 5 市の上下水道が使用されている。
- 6 厨房等の熱源は、プロパンガスが使用されていたと思われる。ガスボンベの撤去跡がある。

## ■ 物件3関係

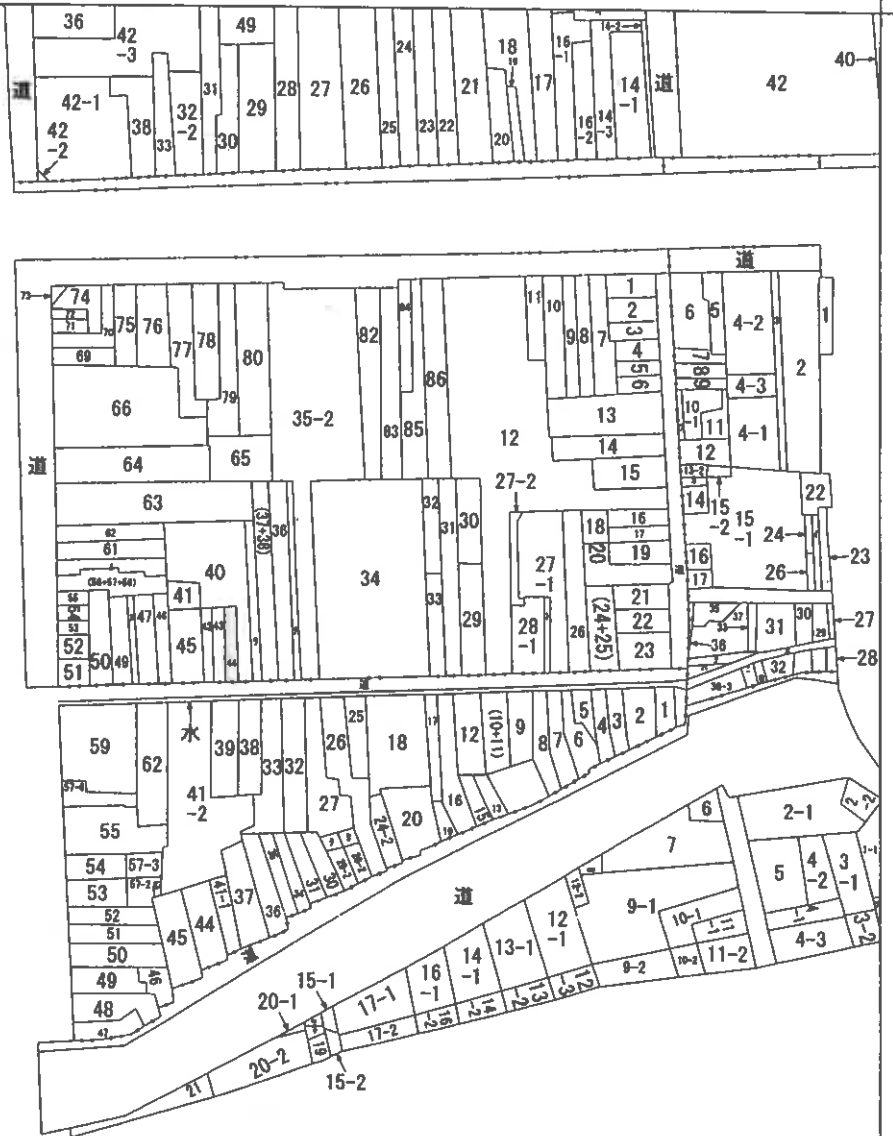
- 1 物件3は空き家である。所有者が居住していたが、平成27年ころ転居し、以後空き家状態が続いている。
- 2 建物は全体的に汚損が著しい。1階洋室では小型犬が飼われていたと思われ、入り口には低い柵が設置されており、フンが散在している(写真10)。
- 3 浴室の熱源は、物件2に設置されたプロパンガスが使用されていたと思われる。
- 4 2階南側洋室は、壁の一部が剥がされ、電気配線が散らかっており、物件2との合棟工事が中断されたような痕跡がある(写真12, 13)
- 5 1階東側トイレの壁が一部くり抜かれている。改築工事途中であると思われる(写真8)。

| 関係人の陳述等          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳述者<br>(当事者との関係) | 陳述内容等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ■ 所有者Aの孫         | <p>■ 物件2関係</p> <p>1 物件2では、以前、私の父Bが居酒屋を営んでいました。平成27年ころに店を閉めてからは現在のとおり、空き店舗の状態です。</p> <p>2 増築部分が工事途中であるかどうか、見たことはなく、父から聞いたこともないので知りません。</p> <p>■ 物件3関係</p> <p>1 所有者Aが平成27年ころまで居住していました。Aが転居して以降は空き家状態が続いています。</p> <p>2 私は物件3に居住したことはないので、建物内で犬を飼っていたかどうかは知りません。</p> <p>3 2階の壁が剥がされている理由も知りません。</p>                                                                                                                                |
| ■ 隣接建物の所有者       | <p>■ 物件2関係</p> <p>1 本件建物は、元々、三軒長屋であり、本件建物の東西に隣接する建物は、私が所有しています。本件建物と私が所有する建物とは壁1枚でつながっています。建物の梁も西側の建物から物件2まで1本でつながっています。</p> <p>2 物件2は、当初Aさんがご主人と居酒屋を経営していました。その後、Aさん夫婦の後を継ぎ、息子であるBさんが居酒屋をしていました。Bさんが平成27年ころ居酒屋を辞めた後は、第三者が何人か飲食店をしていましたが、それぞれ数か月で辞めていき、令和元年ころから空き店舗となっています。</p> <p>■ 物件3関係</p> <p>1 Aさんが居住していましたが、平成27年ころ転居したので、その後は空き家状態が続いています。</p> <p>2 増築か改築かは知りませんが、何度か工事をしているような音がしていました。中を見たわけではないので、何をしていたのかは知りません。</p> |

| 調 査 の 経 過                                                                                                                                                                                                                                                                 |                 |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------|
| 調 査 の 日 時                                                                                                                                                                                                                                                                 | 調 査 の 場 所 等     | 調 査 の 方 法 等                   |
| R7 年 4 月 15 日 (火)<br>10 : 00 ~ 10 : 15                                                                                                                                                                                                                                    | 熊本地方法務局<br>八代支局 | 公図写し等交付申請                     |
| R7 年 4 月 24 日 (木)<br>10 : 20 ~ 10 : 35                                                                                                                                                                                                                                    | 物件所在地           | 周辺調査、写真撮影、隣人から事情聴取            |
| R7 年 4 月 24 日 (木)<br>11 : 50 ~ 11 : 55                                                                                                                                                                                                                                    | 所有者宅            | 調査期日通知書投函                     |
| R7 年 5 月 1 日 (木)<br>9 : 00 ~ 9 : 15                                                                                                                                                                                                                                       | 熊本地方法務局<br>八代支局 | 隣接地の地積測量図及び隣接建物の図面等<br>交付申請   |
| R7 年 5 月 8 日 (木)<br>13 : 00 ~ 14 : 10                                                                                                                                                                                                                                     | 物件所在地           | 立入調査、写真撮影、<br>所有者の孫及び隣人から事情聴取 |
| 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |
| 年 月 日 ( )<br>: ~ :                                                                                                                                                                                                                                                        |                 |                               |
| ( 特記事項 )<br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>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。<br><br><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。<br><br><input type="checkbox"/> |                 |                               |

「公図写し」 A3判をA4判に縮小

イ 25    ハ 38-2    ニ 38-4    ホ 水 13-1    ト 28-2 35-1    リ 39 48    ル (59+60) かつく



地番区域見出  
本町2丁目四号  
A 本町2丁目  
B 本町2丁目  
C 本町2丁目  
D 本町2丁目  
F 本町2丁目  
かつく

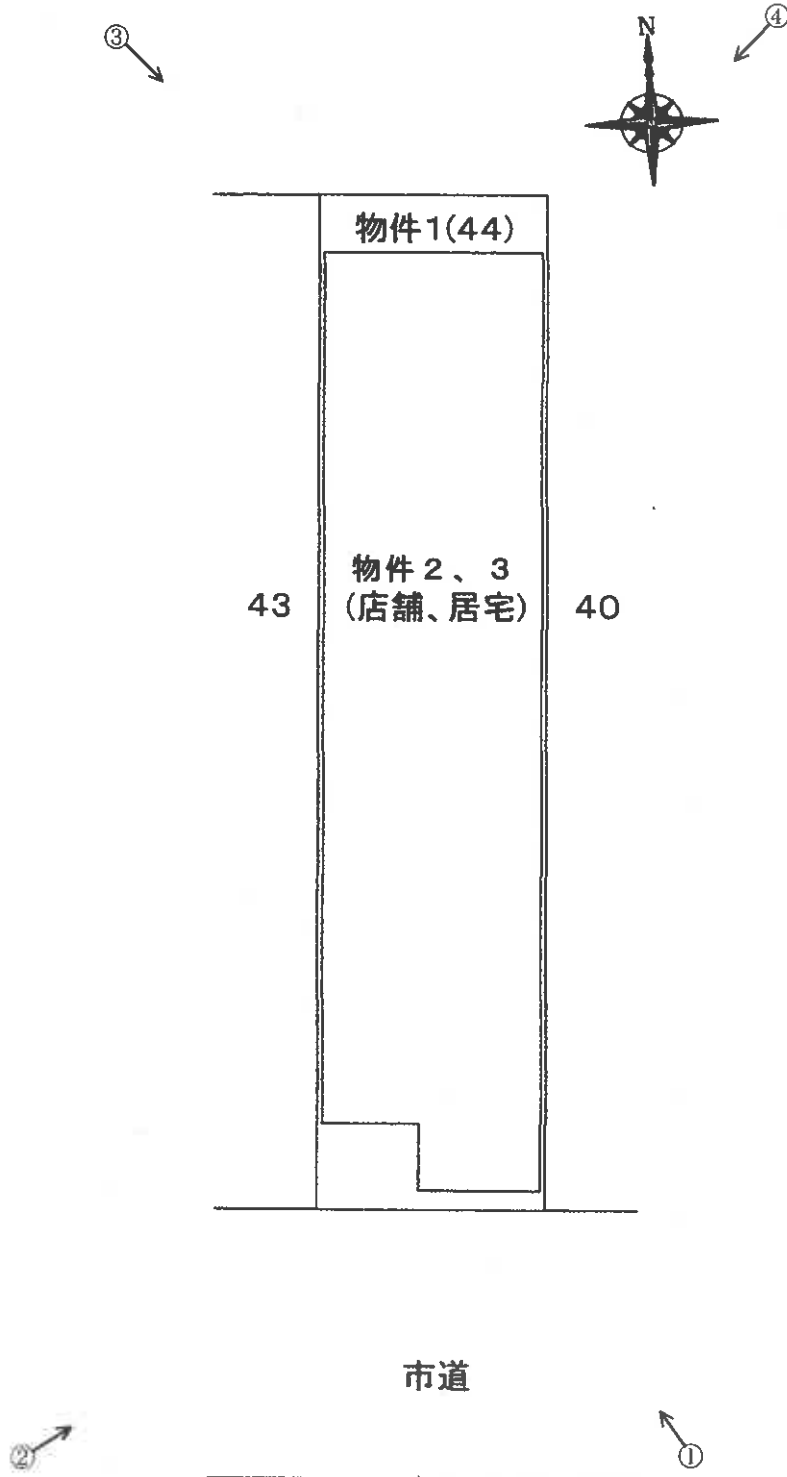
|       |      |            |  |                   |               |    |          |      |      |           |
|-------|------|------------|--|-------------------|---------------|----|----------|------|------|-----------|
| 請求部   | 所在   | 八代市本町二丁目四号 |  |                   |               | 地番 | 44番      |      |      |           |
| 出力尺   | 縮尺不明 | 精度区分       |  | 座標系<br>番号又は<br>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<br>(原図) |    |          | 補記事項 | 方位不明 |           |

# 「 公 図 写 し 」      A 3 判をA 4 判に縮小

|   |      |   |       |
|---|------|---|-------|
| ア | 38-1 | E | 本町2丁目 |
| ワ | 10-2 |   | 四号    |
| カ | 13-1 | F | 本町2丁目 |
| コ | 28-1 |   | 六号    |
| ク | 29-1 |   |       |
| ケ | 57-1 |   |       |
| コ | 1-2  |   |       |
| ク | 18-1 |   |       |
| ケ | 18-2 |   |       |

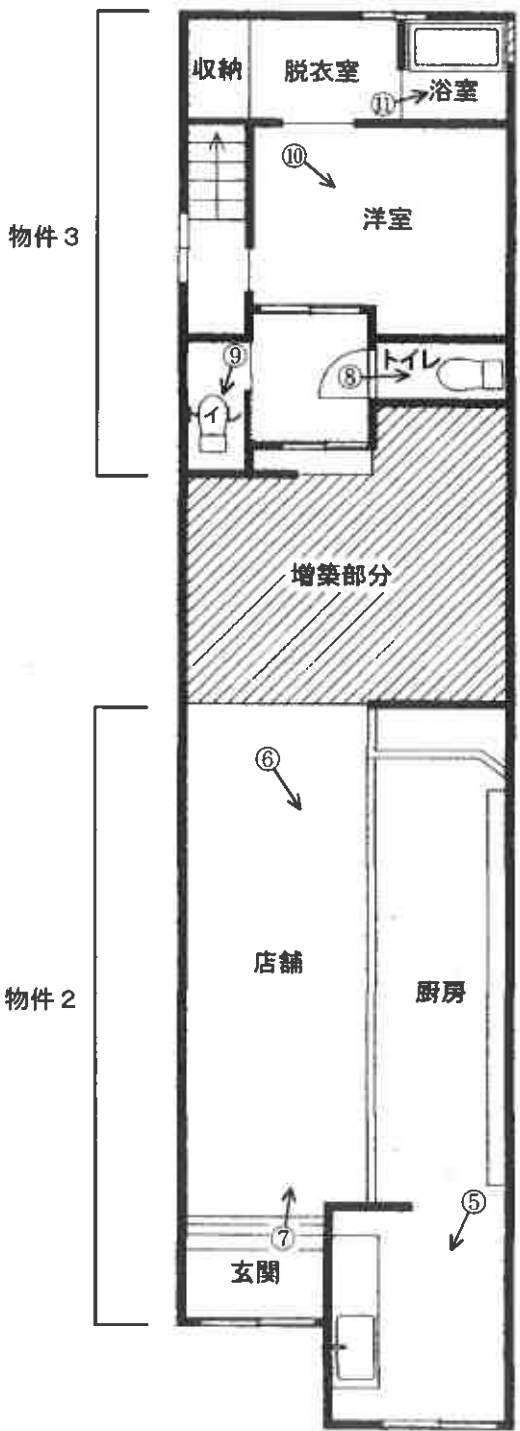
令和7年（ケ）第6号  
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

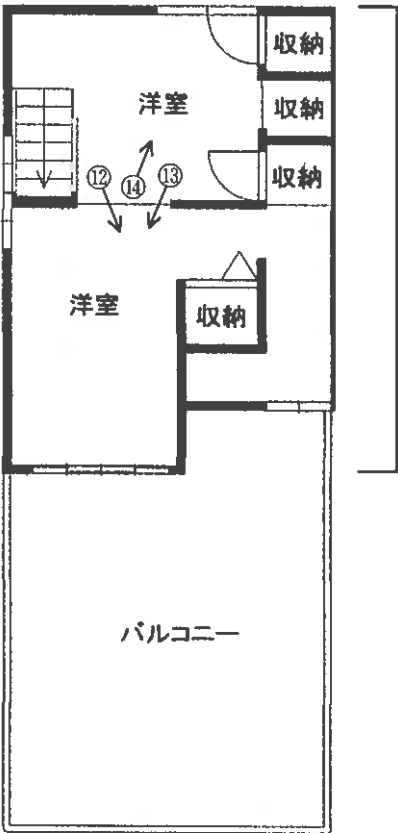


# 令和7年（ケ）第6号 物件2、3 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【1階】



【2階】

(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )



(写真 5 )



(写真 6 )



(写真 7 )

物件 2 中央部

客 間



(写真 8 )

物件 2 北側

東側トイレ



(写真 9 )

物件 2 北側

西側トイレ



( 13 枚目)

(写真 10 )

物件 3

1 階洋室



(写真 11 )

物件 3

浴 室



(写真 12 )

物件 3

2 階南側洋室



( 1 4 枚目)

(写真 13 )

物件 3

2 階南側洋室



(写真 14 )

物件 3

2 階北側洋室



副 本

令和7年(ケ)第6号  
令和7年5月8日現地調査  
令和7年5月21日評価

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  
宮本 隆志

## 第1 評価額

| 一 括 価 格      |            |
|--------------|------------|
| 金 1,100,000円 |            |
| 内 訳 価 格      |            |
| 物件1(土地)      | 金 530,000円 |
| 物件2、物件3(建物)  | 金 570,000円 |

- 1 一括価格は、物件1～物件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土地の内訳価格は物件2及び物件3建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び物件3の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 従物等は土地又は建物の評価に含めた。

## 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

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<br>地 番<br>地 目<br>地 積                                                                                    | 八代市本町二丁目四号<br>44番<br>宅地<br>98.34㎡                                       |                            |
| 2   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                          | 八代市本町二丁目四号44番地<br>44番<br>居 宅<br>木造瓦葺平家建<br>41.98㎡                       | 店舗<br><br><br><br>概測58.48㎡ |
| 3   | 所 在<br>家屋番号<br>種 類<br>構 造<br>床 面 積                                                                          | 八代市本町二丁目四号44番地<br>44番の2<br>居 宅<br>木造セメントかわらぶき2階建<br>1階：27.30㎡、2階：27.30㎡ | (物件2建物に合棟されている。)           |
| 番号  | 特 記 事 項                                                                                                     |                                                                         |                            |
| 2、3 | 物件2建物及び物件3建物は両建物間の増築(1階部分約16.50㎡)により合棟されており、概測延床面積を113.08㎡と認定した(両建物の登記面積部分及び増築部分の位置・形状等については附属資料「建物間取図」参照)。 |                                                                         |                            |

## 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「八代」駅の西方、約2.2km(道路距離)<br>本町3丁目バス停留所の南東方、約200m(道路距離)<br>(附属資料「位置図」参照)                                                          |                                             |
| 付近の状況                                                | 低層の店舗兼居宅、一般住宅、駐車場等が混在する地域である。                                                                                                         |                                             |
| 主な公法上の規制等<br>(道路の幅員等の<br>個別的な規制を考<br>慮しない一般的な<br>規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建ぺい率<br>容積率<br>防火規制<br>その他の規制                                                                                       | 都市計画区域<br>商業地域<br>80%<br>400%<br>準防火地域<br>— |
| 画地条件                                                 | 南側間口約4.7m、奥行約21m、規模98.34㎡の長方形状の中間画地である。地勢は平坦。                                                                                         |                                             |
| 接面道路の状況                                              | 物件1は南側で、幅員約5.5mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に等高接面している。                                                                                    |                                             |
| 土地の利用状況等                                             | 現況調査報告書のとおり                                                                                                                           |                                             |
| 供給処理施設                                               | 上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり)<br>下水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり)<br>ガス配管：なし(前面道路に本管あり、引込管なし)<br>(注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。             |                                             |
| 特記事項                                                 | ① 本件土地は国土調査が未実施であり、公簿地積の信頼性が問題となるが、現地概測等により概ね一致を確認した。<br>② 周知の埋蔵文化財包蔵地(八代城下町御客屋跡)に指定されており、建物等の建築にあたっては着工の60日前までに文化財保護法に基づく届出を行う必要がある。 |                                             |

## 2 建物の概況及び利用状況

|                 |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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：物件3建物は昭和41年月日不詳新築で、その他は不詳である。<br>経 過 年 数 ：不詳<br>経済的残存耐用年数 ：0年                                                                                                                                   |
| 仕 様             | 構 造：木造<br>屋 根：陶器瓦、セメント瓦<br>外 壁：サイディングボード、杉板、カラー鉄板等<br>内 壁：クロス、化粧ベニヤ等<br>天 井：クロス、化粧ボード、化粧ベニヤ等<br>床 ：フローリング、土間コンクリート等<br>設 備：電気、給排水、衛生等                                                                 |
| 床面積（現況）         | 概測113.08㎡                                                                                                                                                                                             |
| 現 況 用 途 等       | 現況用途：店舗、居宅<br>間 取 り：附属資料「建物間取図」のとおり                                                                                                                                                                   |
| 品 等             | 普通                                                                                                                                                                                                    |
| 保守管理の状態         | 本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられ、保守管理の状態は相当劣る。<br>① 基礎のクラック、外壁のクラック・チョーキング・カビ・苔、瓦の退色・苔、雨樋の破損、外部建具のサビ等が見られる。<br>② 内壁の破損箇所、土間コンのクラック等が確認され、水回りを中心に汚濁箇所が多い。<br>③ 犬が飼育されていた形跡があり、動物臭が感じられる。                         |
| 建物の利用状況         | 占有状況は現況調査報告書のとおり                                                                                                                                                                                      |
| 特 記 事 項         | ① 本件建物及び東西両隣の建物の外壁は敷地境界線に沿って築造されていることから、両隣の建物と隣棟間隔がなく一体化している(写真①・②参照)。また、梁の一部は両隣建物と共有されている。<br>② 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現地調査を行った結果、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 |

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地

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<br>(円/㎡)<br>ア | 個 別<br>格 差<br>イ | 地 積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 建 付 地 価 格 (円)<br>ア×イ×ウ×エ |
|----|----------------------|-----------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 1  | 34,400               | 0.81            | 98.34           | 0.80      | 2,192,000                |

ア 標準画地価格：地価公示標準地「八代5-2」の価格を規準として査定した。

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$46,800 \text{ 円/㎡} \times 99.9/100 \times 100/100 \times 100/136 = 34,400 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：標準地価格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：なし

◇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  
 $1.03 \times 1.10 \times 1.20 \times 1.00 = 1.36$

#### イ 個別格差

間口狭小 規模過小

$$0.90 \times 0.90 = 0.81$$

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

#### (2) 建物

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、これに観察減価法を採用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を次のとおり求めた。

| 番号  | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床面積<br>(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ |
|-----|---------------------|--------------------|----------|-----------------------|
| 2、3 | 165,000             | 113.08             | 0.03     | 560,000               |

#### ウ 現価率

経済的残存耐用年数を経過しているため、観察減価法を採用し、現価率を3%と査定した。

## 2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件1については土地利用権等価格を控除し、物件2及び物件3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、評価額を求めた。

### (1) 土地利用権等価格

| 番号 | 建付地価格(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |       | 土地利用権等価格(円)<br>ア×イ |
|----|---------------|---------------|-------|--------------------|
| 1  | 2,192,000     | 0.40          | 法定地上権 | 877,000            |

イ 土地利用権等割合：物件2及び物件3の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を40%と査定した。

### (2) 内訳価格及び一括価格

| 番号       | 基礎となる価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>イ | 占有減価<br>修 正<br>ウ | 市場性<br>修 正<br>エ | 競売市場<br>修 正<br>オ | 評 価 額(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|---------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------|
| 1        | 2,192,000           | -877,000                        |                  | 0.50            | 0.80             | 530,000                 |
| 2、3      | 560,000             | +877,000                        | —                | 0.50            | 0.80             | 570,000                 |
| 一括価格(合計) |                     |                                 |                  |                 |                  | 1,100,000               |

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2、3)

エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・本物件は乗用車の駐車スペースが存しない。
- ・本件建物の使用建ぺい率は指定建ぺい率を超過している。
- ・本件建物は維持管理の状況が劣る老朽化建物で、建物内に多数の動産も放置されており、補修等にあたり相当の費用が想定される。
- ・本件建物は両隣建物と接して築造されており、梁の一部が共有されていることから、建物解体等に支障が生じる可能性がある。
- ・本件建物はアスベスト含有建材が使用されている可能性を否定できない。

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。

## 第6 参考価格資料

地価公示標準地価格(八代5-2)

所 在：八代市本町2丁目3号27番

価 格：46,800円/㎡

位 置：JR鹿児島本線「八代」駅から約2.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：552㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：南側7m市道(背面道)

用 途 指 定 等：商業地域(建ぺい率80%、容積率500%)、準防火地域

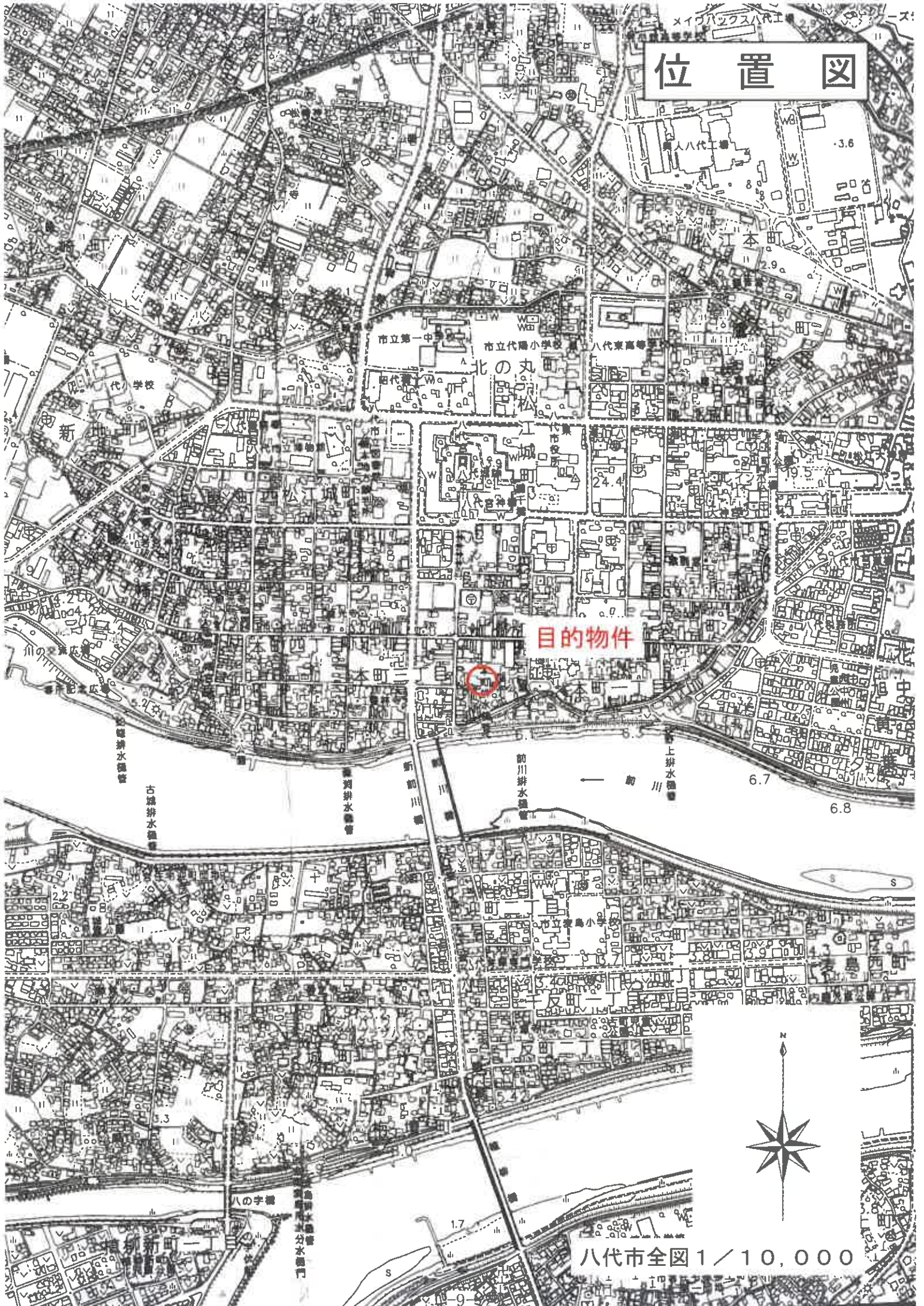
地 域 の 概 要：低層の店舗ビル等が建ち並ぶ既成商業地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 土地建物位置関係図
- 4 建物間取図
- 5 現況写真

以 上

# 位置図



目的物件

八代市全図 1/10,000

# 公図写し



本町2丁目  
地番区域見出し

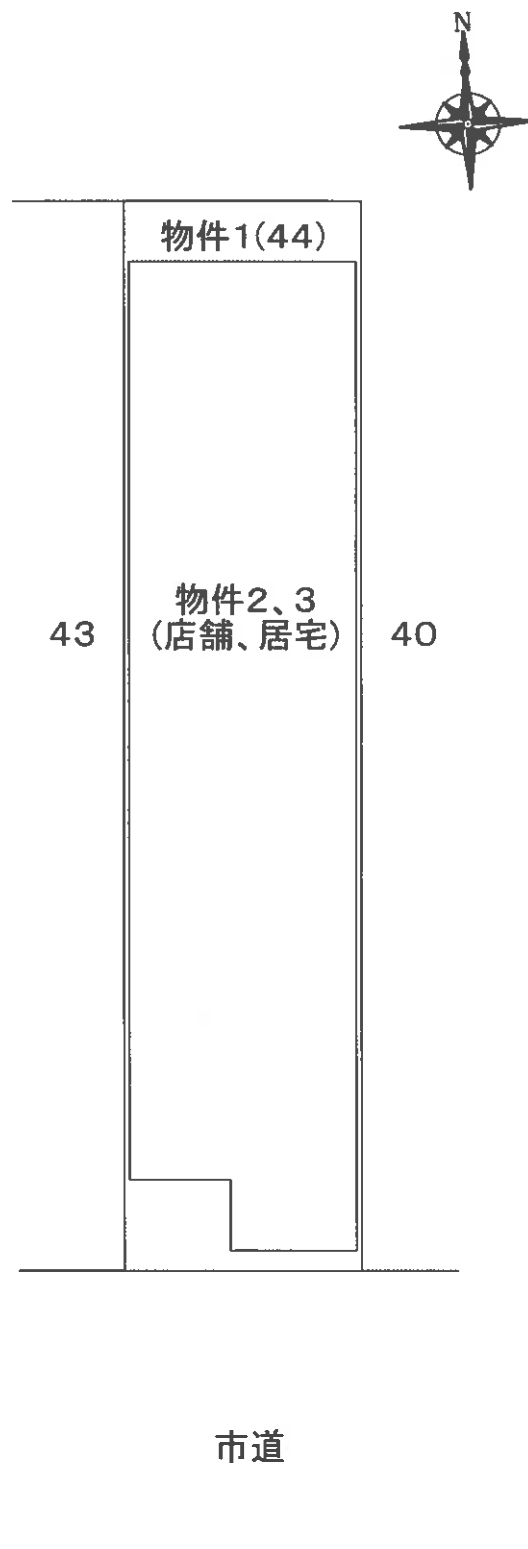
方位・縮尺不明

八代市本町二丁目四号

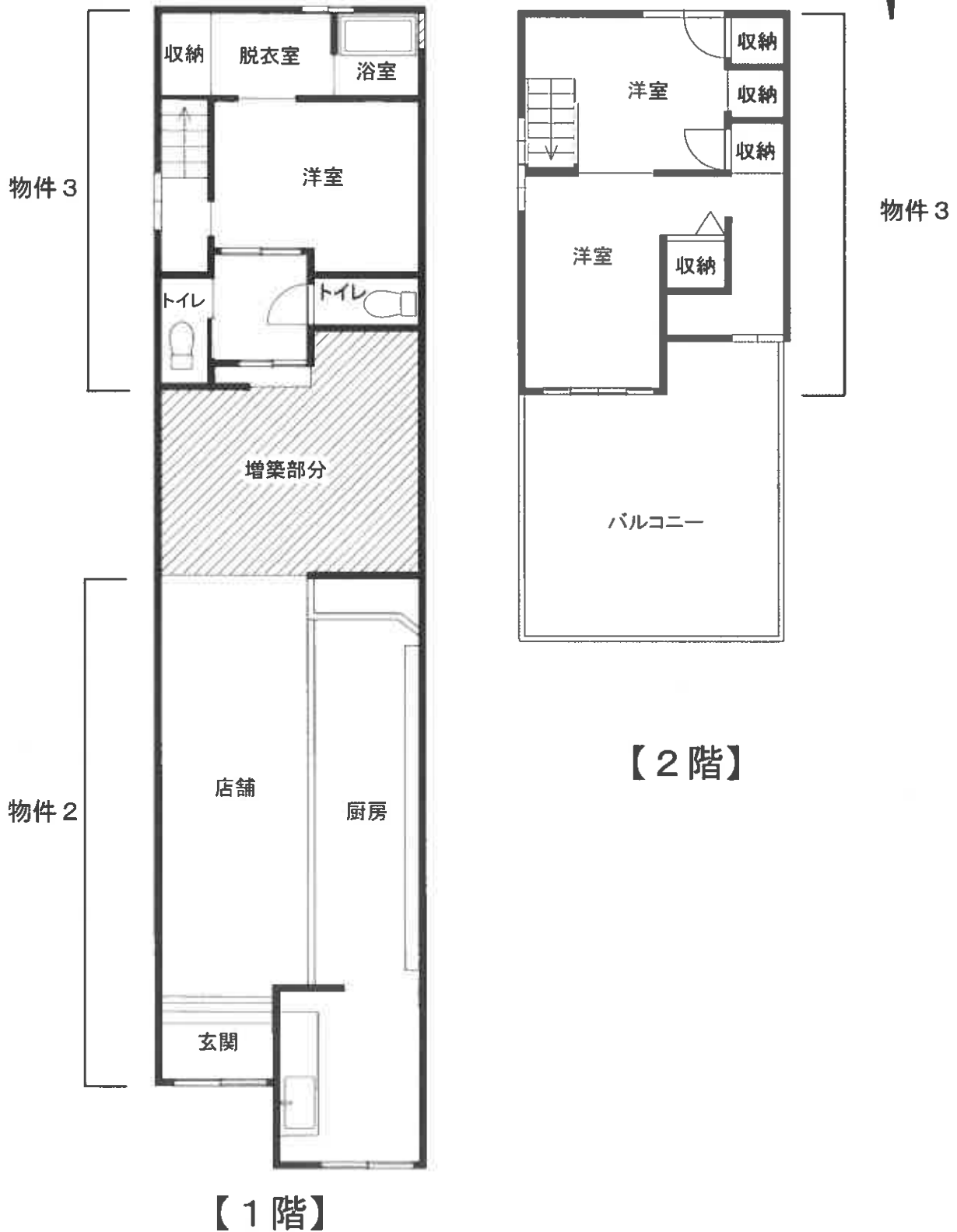
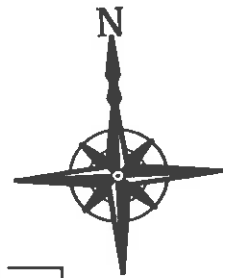
地番 44番

| 精度区分 | 座標系又は<br>座番記号 | 分類 | 地図に準ずる図面 | 種類 | 旧土地台帳附属 |
|------|---------------|----|----------|----|---------|
|      |               |    | -10-     |    |         |

令和7年（ケ）第6号  
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第6号  
 物件2、3 建物間取図





隣地境界

物件 2

物件 1

写真①：南東方より撮影



隣地境界

物件 2

物件 1

写真②：南方より撮影



物件 3

写真③：北東方より撮影



写真④：物件2(厨房)



写真⑤ 物件3(浴室)



写真⑥ 物件3(2階洋室)