

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）
1～3	1,158,000 926,400	一括	231,600	73,025	0
1	222,000				
2	414,000				
3	522,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|---|
| 1 | 所 在 | 八代市高植本町字北 |
| | 地 番 | 1 2 9 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八代市高植本町字北 |
| | 地 番 | 1 2 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 2. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八代市高植本町字北 1 2 9 3 番地 1、1 2 9 2 番地、
1 2 9 3 番地 1 地先 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9 7. 9 5 平方メートル
2 階 2 9. 2 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 8. 7 0 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 51.24 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約 5.40 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月23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1～3】

本件債務者兼所有者亡A相続財産清算人Bが法律上の権限に基づいて管理・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, 2】

物件1と物件2の土地の間に介在する里道は現地において確認できない。

《 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 | 八代市高植本町字北 |
| | 地 番 | 1 2 9 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 3. 9 5 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八代市高植本町字北 |
| | 地 番 | 1 2 9 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 1 2. 7 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八代市高植本町字北 1 2 9 3 番地 1、1 2 9 2 番地、
1 2 9 3 番地 1 地先 |
| | 家屋 番号 | 1 2 9 3 番 1 |
| | 種 類 | 居宅・物置 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 9 7. 9 5 平方メートル
2 階 2 9. 2 1 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 2 8. 7 0 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |



物 件 目 録

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 51.24平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 約5.40平方メートル



令和6年(ケ)第16号
令和7年2月3日受理
令和7年3月13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 八代市高植本町字北
 地 番 1 2 9 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 9 3 . 9 5 平方メートル

- 2 所 在 八代市高植本町字北
 地 番 1 2 9 3 番 1
 地 目 宅地
 地 積 7 1 2 . 7 4 平方メートル

- 3 所 在 八代市高植本町字北 1 2 9 3 番地 1、1 2 9 2 番地、
 1 2 9 3 番地 1 地先
 家屋 番号 1 2 9 3 番 1
 種 類 居宅・物置
 構 造 木造セメント瓦・瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 9 7 . 9 5 平方メートル
 2 階 2 9 . 2 1 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 2 8 . 7 0 平方メートル
 符 号 2

物 件 目 録

種 類	倉庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	51.24 平方メートル

不 動 産 の 表 示		「 物件目録 」のとお	
住 居 表 示		(住居表示未実施)	
土 地		物 件 1, 2	
現 況 地 目	☒ 宅地(物件 1, 2) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形 状	☒ 公図のとお ☐ 地積測量図のとお ☐ 建物図面(各階平面図)のとお ☐ 土地建物位置関係図のとお ☐ 登記所備置地図のとお		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(相続財産清算人B) 上記の者が法律上の権限に基づき管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとお		
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)		
そ の 他 の 事 項	4枚目「その他の事項」記載のとお		
建 物		物 件 3	
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 : 便所 ☒ ある 構 造 : 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 床面積 : 約5.40㎡		
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(相続財産清算人B) 上記の者が法律上の権限に基づき管理・占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとお		
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)		
そ の 他 の 事 項	4枚目「その他の事項」記載のとお		
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 ☒ 土地建物位置関係図のとお		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1, 2関係

- 1 物件1の東側に接する道路は里道、物件2の東側に接する道路は市道である。
- 2 公図上、物件1と物件2の間には里道が存するが、長年亡Aにより一体利用されていたようであり、現地において確認できない。
- 3 従物等として、コンクリート構築物、井戸及び井戸ポンプが存する(写真5, 8)。なお、コンクリート構築物は、貯水槽のようなものであるが、用途は不明である。
- 4 隣接地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。なお、法務局担当官によれば、1295番2(下記⑦)は1295番に変更されている。
 - ① 八代市高植本町字北1291番 宅地 419㎡ A名義
 - ② 同1293番2 公衆用道路 9.72㎡ 熊本県所有
 - ③ 同1294番1 宅地 176.00㎡ 私人名義
 - ④ 同1294番2 田 224㎡ A名義
 - ⑤ 同1294番3 田 92㎡ A名義
 - ⑥ 同1294番7 公衆用道路 12㎡ 熊本県所有
 - ⑦ 同1295番 田 208㎡ A名義

■ 物件3関係

■ 主たる建物

- 1 生活用水には井戸水が使用されている。
- 2 下水は、物件2の北西側に埋設された合併浄化槽で処理されている(写真8)。なお、北西角の下屋便所は汲み取り式であるが、長年使用されていないと思われる。
- 3 熱源は、台所のコンロにはプロパンガスが、浴室等の給湯関係には電気が使用されている。なお、浴室の西側(下屋物置)にはオイルタンク及びボイラー(焼却炉)があり、浴槽は灯油でも薪でも沸かすことができるようである(写真15)。
- 4 築後80年以上経過した老朽化著しい家屋であり、以下のような損傷箇所がみられる。
 - ① 外壁に亀裂や破損箇所が複数みられる。
 - ② 和室入口の梁がシロアリ被害を受けている(写真10)。
 - ③ 玄関横の洋室で柱にシロアリ被害がみられ、床にたわみが感じられる(写真11)。
 - ④ 床のたわみは中央和室でも感じられ、シロアリ被害が広範囲に及んでいる可能性がある。
 - ⑤ 1階西側中央和室、洗面所、2階の洋室及び和室で天井に雨漏り跡がみられる。特に2階和室は天井板が垂れ下がるほど腐食が著しく、雨漏りが激しいものと思われる(写真12, 18, 22)。
 - ⑥ 東側物置部分は、壁の一部が土壁であり、部分的に剥がれている。
- 5 従物等として、電気温水器、オイルタンク及びボイラーが存する(写真15)。

■ 附属建物符号1

- 1 築50年の老朽化した建物である。附属建物符号2と南東側でつながっている。
- 2 倉庫内部には、普通自動車1台あるほか、農業用機械、器具等が収納されている。
- 3 外壁である漆喰が一部破損している。
- 4 シャッターは、支柱が折れ曲がっており、一部が開閉困難である。
- 5 上記以外に雨漏りや特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。

■ 附属建物符号2

- 1 築50年近い老朽化した倉庫であるが、雨漏りや特筆すべき損傷箇所は見受けられない。
- 2 軽自動車が1台あるほか、農業用機械、器具類が収納されている。

■ 未登記附属建物

- 1 築後10年ほどしか経過していないと思われる比較的新しい建物である。
- 2 特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (亡A相続財産清算人)	1 私は本件土地建物を管理しています。 2 本件土地建物の不具合箇所等、詳細については把握していません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 2 月 4 日 (火) 11 : 30 ~ 11 : 45	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 2 月 4 日 (火) 12 : 10 ~ 12 : 40	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 2 月 7 日 (金) 11 : 00 ~ 11 : 05	当庁	相続財産清算人Bから電話聴取
R7 年 2 月 7 日 (金) 11 : 20 ~ 11 : 25	八代市役所	土木課で接道調査
R7 年 2 月 25 日 (火) 12 : 50 ~ 14 : 05	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7 年 2 月 27 日 (木) 12 : 40 ~ 13 : 20	物件所在地	立入調査、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 7 年 2 月 25 日 目的物件は不在で施錠されていたので、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。 ☐		



請求部	所在	八代市高植本町字北				地番	1292番			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		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					備付年月日(原図)			補事項	方位不明	

登記年月日：昭和48年5月10日

公用

723344

地積測量図

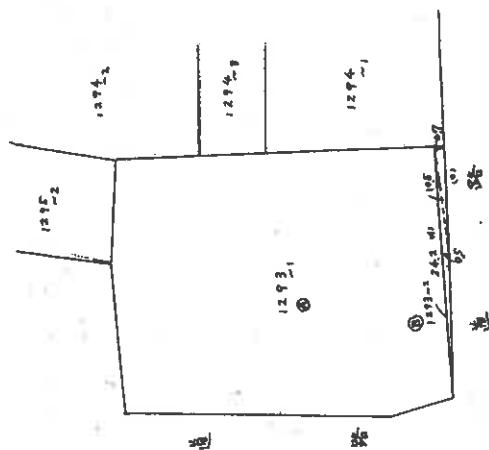
昭和48年5月10日登記
平成

前 0293

番(新) 1293-1293-2

土地の所在 八代市高植本町字北

作製年 昭和四十八年	作製月 参	作製日 参	作製者 熊本真技師	申請人 [Redacted]
---------------	----------	----------	--------------	-------------------



求積表	
記号	積算積
41	242 X 0.5
81	10.5 X 0.7
21	
12	
	9.725

縮尺 1/500

登記年月日：平成18年10月6日

公用

各階平面図 312706

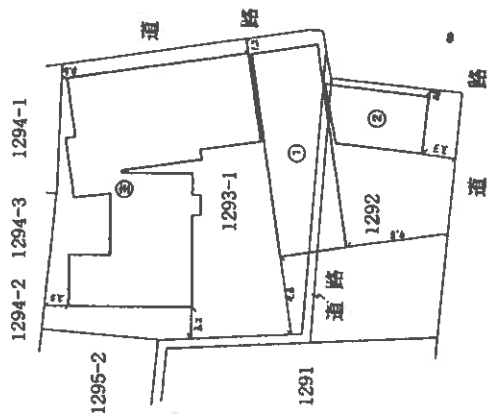
平成18年10月6日 登記 (1/4)
建物図面

1293番1

家屋番号

建物の所在
八代市高橋本町字北 1293番地1・1292番地・1293番地1地先

会員専用



製作者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

(1/4)

請求番号：7-3

登記年月日：平成18年10月6日

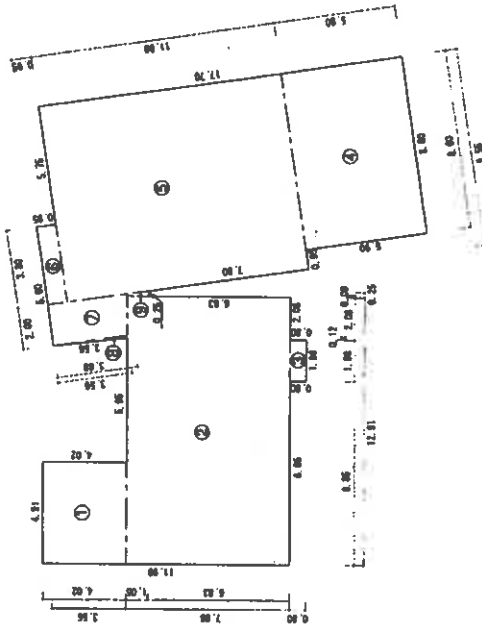
各 階 平 面 図
312707

平成18年10月6日 登記
各 階 平 面 図
1293番1
建 物 図 面
(2/4)

会 員 専 用

建物の所在
八代市高橋本町字北 1293番地1・1293番地2・1293番地3・1293番地4

主たる建物
1 階



求 積 表

①	4.91 × 4.02	=	19.7382
②	12.91 × 7.88	=	101.7308
③	1.98 × 0.80	=	1.5840
④	8.60 × 5.90	=	50.7400
⑤	9.55 × 11.80	=	112.6900
⑥	3.80 × 0.95	=	3.6100
⑦	(3.59+3.88) × 2 × 1/2	=	7.4700
⑧	0.12 × 3.55 × 1/2	=	0.2130
⑨	(0.09+0.25) × 1.05 × 1/2	=	0.1785

合 計

床 面 積

297.9545
297.95㎡

作 製 者

縮 尺
1/250

申 請 人

縮 尺
1/250

(熊本県土地家屋調査士会用品)

登記年月日：平成18年10月6日

各 階 平 面 図
312708

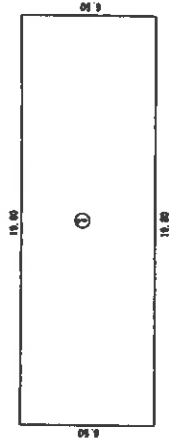
平成18年10月6日 登記

各 階 平 面 図
(3/4)

家 屋 番 号	1293番1
建物の所在	八代市高橋本町字北 1293番地1・1292番地・1293番地1地先

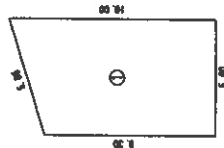
会 員 専 用

附属建物
符号 1



求 積 表
① 19.80 × 6.50 = 128.7000
床 面 積 128.70㎡

符号 2



求 積 表
① (8.30+10.00) × 5.60 × 1/2 = 51.2400
床 面 積 51.24㎡

作 製 者	縮 尺 1/250	縮 尺 1/250
申請人		

(熊本県土地家屋調査士会用品紙)

登記年月日：平成18年10月6日

312709

平成18年10月6日 登記

各階平面図

各階平面図

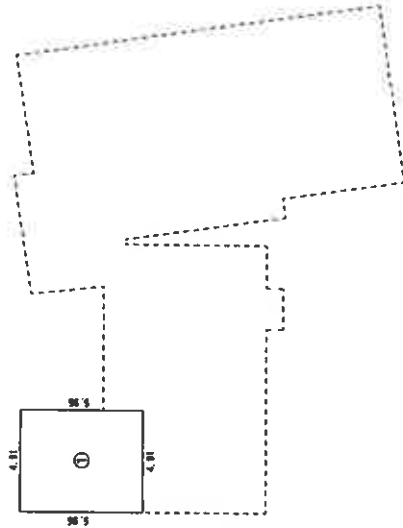
(4/4)

家屋番号
1293番1

建物の所在
八代市高橋本町字北 1293番地1・1296番地・1293番地1地先

会員専用

2 階



求積表

① $4.91 \times 5.95 = 29.2145$
床面積
29.21㎡

作成者

縮尺

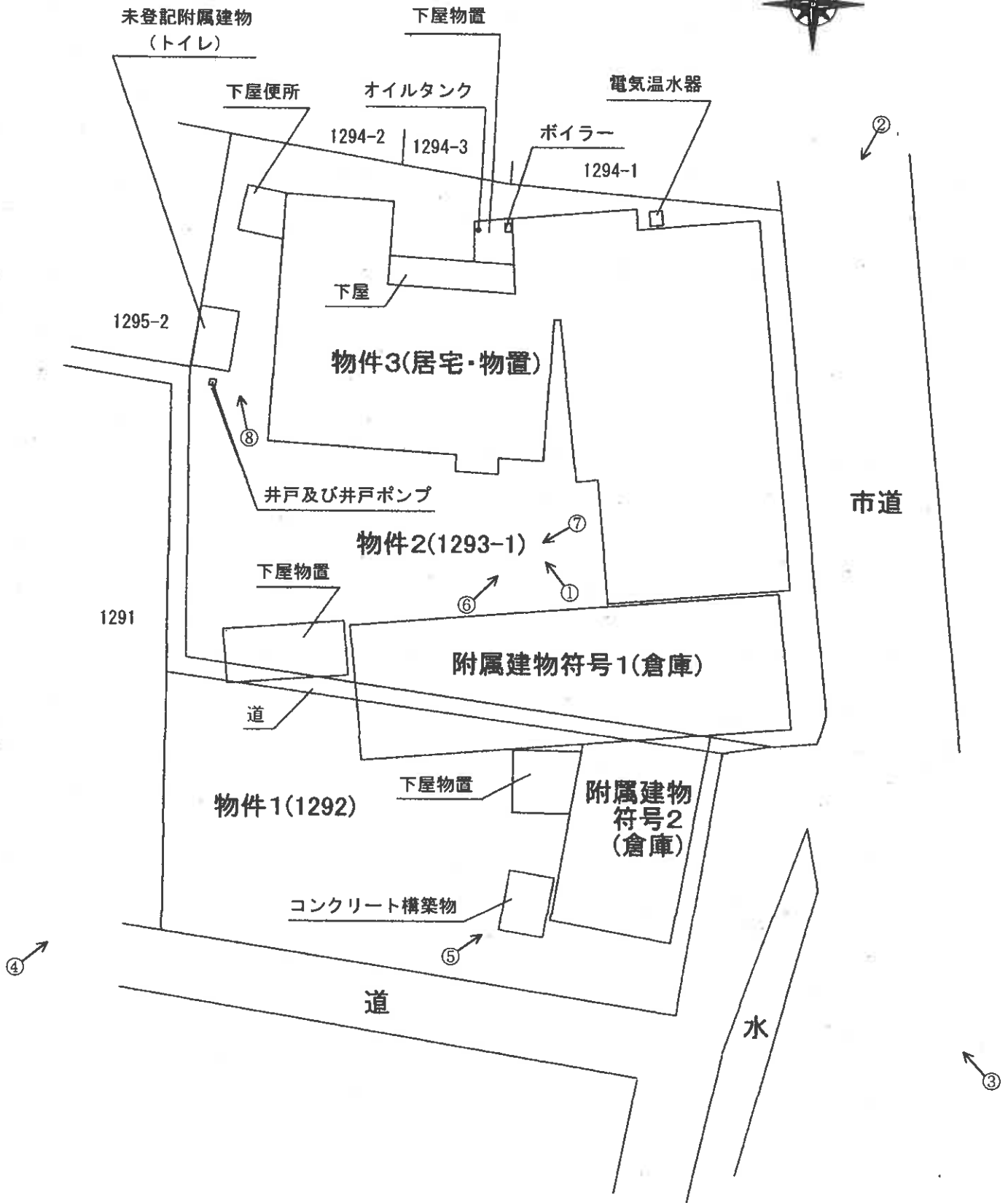
申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会用地)

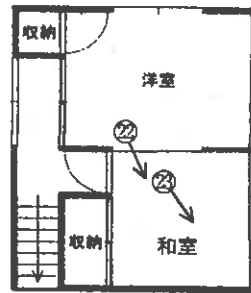
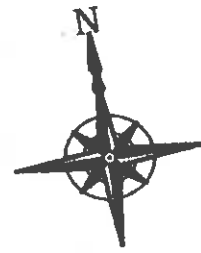
令和6年(ケ)第16号 土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

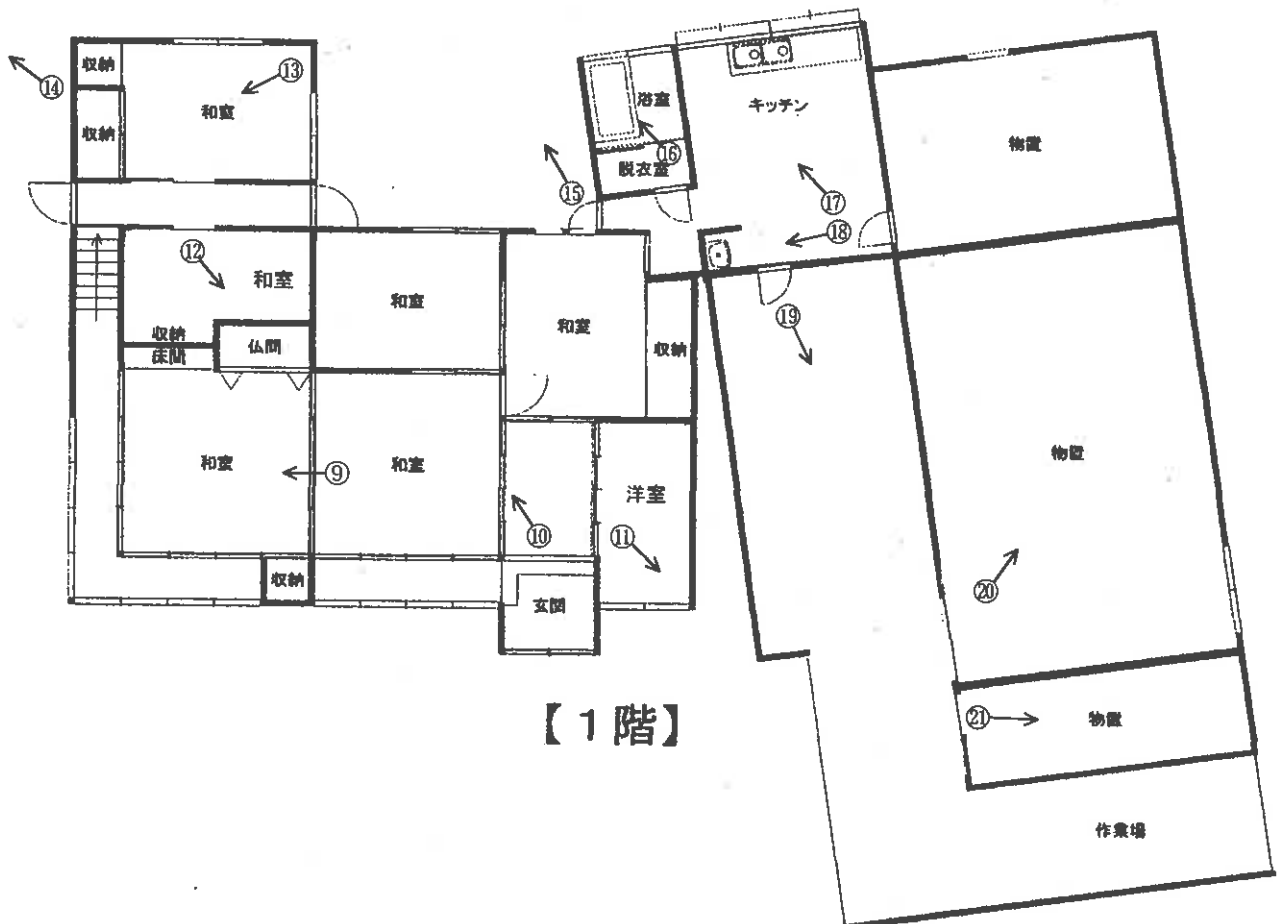


令和6年（ケ）第16号
物件3 建物間取図

○→は写真の位置方向を示す



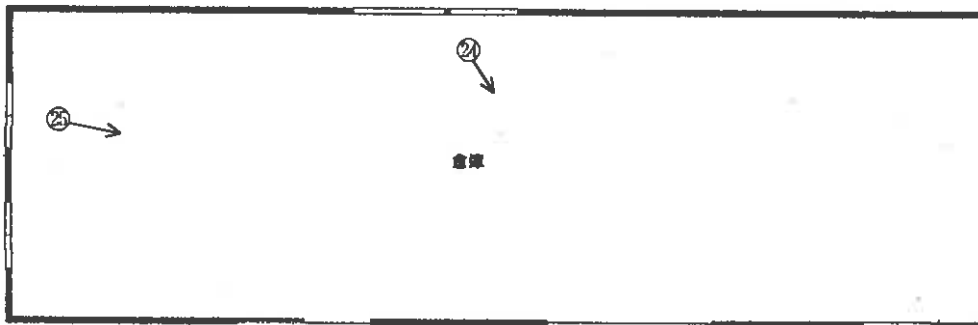
【2階】



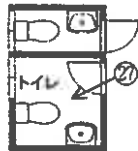
【1階】

令和6年（ケ）第16号
物件3 建物間取図

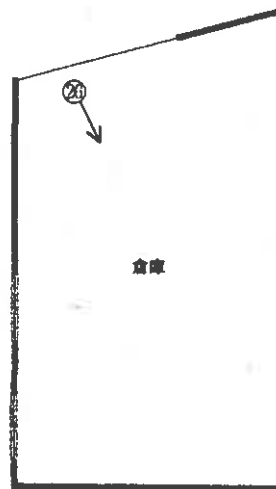
○→ は写真の位置方向を示す



【附属建物符号1】



【未登記附属建物】



【附属建物符号2】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)



(写真 9)



(写真 10)

梁のシロアリ被害



(写真 11)

洋室

柱のシロアリ被害



(写真 12)

西側中央和室

天井の雨漏り跡



(19 枚目)

(写真 13)

北西側和室



(写真 14)

便所跡



(写真 15)

釜戸

オイルタンク

ボイラー



(写真 16)

浴室



(写真 17)

台所



(写真 18)

洗面所

雨漏り跡



(21 枚目)

(写真 19)

作業場



(写真 20)

物 置



(写真 21)

物 置



(22 枚目)

(写真 22)

2階

和室



(写真 23)

同上

雨漏り跡



(写真 24)

附属建物符号 1 (奥は符号 2)



(写真 25)

附属建物符号 1



(写真 26)

附属建物符号 2



(写真 27)

未登記附属建物内



(24 枚目)

副 本

令和 6 年(ケ)第 16 号
令和 7 年 2 月 25 日現地調査
令和 7 年 3 月 13 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 1,930,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 370,000円
物件2(土地)	金 690,000円
物件3(建物)	金 870,000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・2の土地の内訳価格は物件3の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 地 番 地 目 地 積	八代市高植本町字北 1292番 宅地 293.95㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市高植本町字北 1293番1 宅地 712.74㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市高植本町字北1293番地1、 1292番地、1293番地1地先 1293番1 居宅・物置 木造セメント瓦・瓦葺2階建 1階：297.95㎡、2階：29.21㎡	
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	1 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 128.70㎡	
附属建物	符 号 種 類 構 造 床 面 積	2 倉庫 鉄骨造スレート葺平家建 51.24㎡	
未登記 附属建物	種 類 構 造 床 面 積		便所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 平家建 概測5.40㎡
番号	特 記 事 項		
1、2	本件土地は国土調査が未了で、登記地積の信頼性を担保する図面等も存在せず、一体利用されている里道との筆界が不明瞭な状況である。よって概測が困難であり、登記地積と現況地積の異同は認定できない。		

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及び物件2の一体地）

位置・交通	JR鹿兒島本線八代駅の南西方、約5.8km（道路距離） 金剛小学校の北方、約0.7km（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	一般住宅、農家住宅のほか、事業所等が介在する地域である。	
主な公法上の規制等	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	非線引き都市計画区域 用途指定なし- 70% 200% - -
画地条件	物件1及び物件2土地一体地は、東側間口約35m、奥行約30m、規模1,006.69㎡のやや不整形地であり、公図上においては両土地間に里道が介在するが倉庫が存するなど現況道路は確認できない。地勢は概ね平坦である。	
接面道路の状況	物件1土地は東側が幅員約3mの舗装里道に、南側が幅員約1.2mの舗装里道にそれぞれ等高接面している。物件2土地は東側が幅員約6.5mの舗装市道（建築基準法第42条第1項第1号に該当）に等高から約0.3m低く接面し、西側が現況道路として確認できない里道に接面している。なお、上述したとおり、公図上においては物件1土地及び物件2土地の間に里道が介在しているが、現況道路は確認できない状況である。八代市土木部での聴聞によれば、里道の占用使用は認められず、払い下げが必要とのことである。	
土地の利用状況等	現況調査報告書のとおり（詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照）	
供給処理施設	上水道：なし（井戸利用） 下水道：なし（浄化槽利用） ガス配管：なし（プロパンガス利用） （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。	
土壌汚染等	目視可能な範囲での現地調査及び公的資料の確認からは土壌汚染を疑わせる事実は確認出来なかった。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調査機関による調査が必要となる。	
特記事項	従物等としてコンクリート構築物、井戸及び井戸ポンプが存する。	

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物	附属建物：符号1
建築時期及び 経済的残存耐 用年数	建築年月日：昭和18年月日不詳新築、昭和49年月日不詳増築 経過年数：新築後約82年、増築後約51年 経済的残存耐用年数：0年	建築年月日：昭和50年1月日不詳新築 経過年数：約50年 経済的残存耐用年数：0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：セメント瓦、和瓦 外 壁：下見板、サイディングボード等 内 壁：化粧ベニヤ、クロス、繊維壁等 天 井：化粧ボード、目透かし天井等 床：畳、フローリング、土間コン等 設 備：電気、給排水、衛生	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート、モルタル等 内 壁：モルタル、表し 天 井：表し 床：土間コンクリート 設 備：電気、給水
床面積(現況)	延 327.16㎡	128.70㎡
現況用途等	現況用途：居宅、物置 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり	現況用途：倉庫 間取り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通	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。 ・基礎のクラック、瓦のズレ・苔・カビ・塗膜材の剥離、外壁のクラック・チョーキング・腐食、外部建具の腐食・サビ等が見られる。 ・室内に多数の動産が放置され、梁及び柱のシロアリ被害、床の撓み、浴室タイルの割れ、雨漏りが原因と思われる天井材の破損・水染み痕・カビ等が見られる。	スレートの劣化による退色・苔・カビ・破損、鉄骨及び外部建具のサビ・腐食、土間コンのクラック等が見受けられ、維持管理の状態は劣る。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり	占有状況は現況調査報告書のとおり
特記事項	① 従物等として、電気温水器、ボイラー及びオイルタンクが存する。 ② 建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。	建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。

区 分	附属建物：符号2	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：昭和53年月日不詳新築 経過年数：約47年 経済的残存耐用年数：0年	建築年月日：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：20年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：スレート、モルタル 内 壁：モルタル、表し 天 井：表し 床：土間コンクリート 設 備：電気、給水	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード 内 壁：クロス 天 井：化粧ボード 床：土間コンクリート 設 備：電気、衛生
床面積（現況）	51.24㎡	5.40㎡（概測）
現 況 用 途 等	現況用途：倉庫 間 取 り：附属資料「建物間取図」 のとおり	現況用途：便所 間 取 り：附属資料「建物間取図」 のとおり
品 等	普通	普通
保守管理の状態	スレートの劣化による退色・苔・カビ・破損、鉄骨及び外部建具のサビ・腐食、土間コンの陥没・クラック等が見受けられ、維持管理の状態は劣る。	鉄骨のサビ、外壁のチョーキング、屋根断熱材の剥離等が確認され、維持管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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。	建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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（物件1及び物件2の一体地）

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 (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	8,100	0.70	293.95	0.7	1,167,000
2	8,100	0.70	712.74	0.7	2,829,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「八代ー18」の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 5,800 \text{ 円/㎡} & \times & 98.9/100 & \times & 100/101 & \times & 100/70 & = & 8,100 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：基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：二方路 +1%

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地域格差：} & \text{街路条件} & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ 0.97 & \times & 0.80 & \times & 0.90 & \times & 1.00 & = & 0.70 \end{array}$$

イ 個別格差

$$\begin{array}{ccccccc} & \text{規模} & & \text{形状} & & \text{里道介在} & & \text{個別格差} \\ (1-0.2) & \times & (1-0.03) & \times & (1-0.1) & = & 0.70 \end{array}$$

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 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
3	125,000	327.16	0.01	409,000
附属建物符号1	135,000	128.70	0.03	521,000
附属建物符号2	135,000	51.24	0.03	208,000
未登記附属建物	150,000	5.40	0.50	405,000
			合計	1,543,000

ウ 現価率

- ・物件 3：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 1%と査定した。
- ・附属建物：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。
- ・未登記附属建物：建築時期が不明であるため観察減価法を採用し、現価率を 50%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 及び物件 2 については土地利用権等価格を控除し、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) ア	土地利用権等割合 イ		権利が及ぶ割合 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1, 167, 000	0. 30	法定地上権	0. 30	105, 000
2	2, 829, 000	0. 30	法定地上権	1. 00	849, 000

イ 土地利用権等割合、ウ 権利が及ぶ割合

物件 1・2 の土地利用権等を法定地上権(土地利用権等割合は 30%)と判定し、当該法定地上権の及ぶ範囲を物件 1 土地に関しては 30%、物件 2 土地に関しては 100%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 (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, 167, 000	－105, 000		0. 50	0. 70	370, 000
2	2, 829, 000	－849, 000		0. 50	0. 70	690, 000
3	1, 543, 000	＋954, 000	－	0. 50	0. 70	870, 000
一括価格 (合計)						1, 930, 000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件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。

- ・土地の採用地積として登記数量を採用したが、境界確定後の実測数量が本件登記数量より変動する可能性が高い。
- ・本件各建物は農業従事者向けの複合用途であり、居宅は過大面積を有する。
- ・便所を除く各建物は維持管理の劣る老朽化建物であり、建物改修等に当たって相当の費用が見込まれ、多数の動産も存する。
- ・本件居宅にはシロアリ被害の可能性がある損傷箇所が存する。
- ・本件各建物はアスベスト含有建材が使用されている可能性がある。

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

地価調査基準地価格(八代ー18)

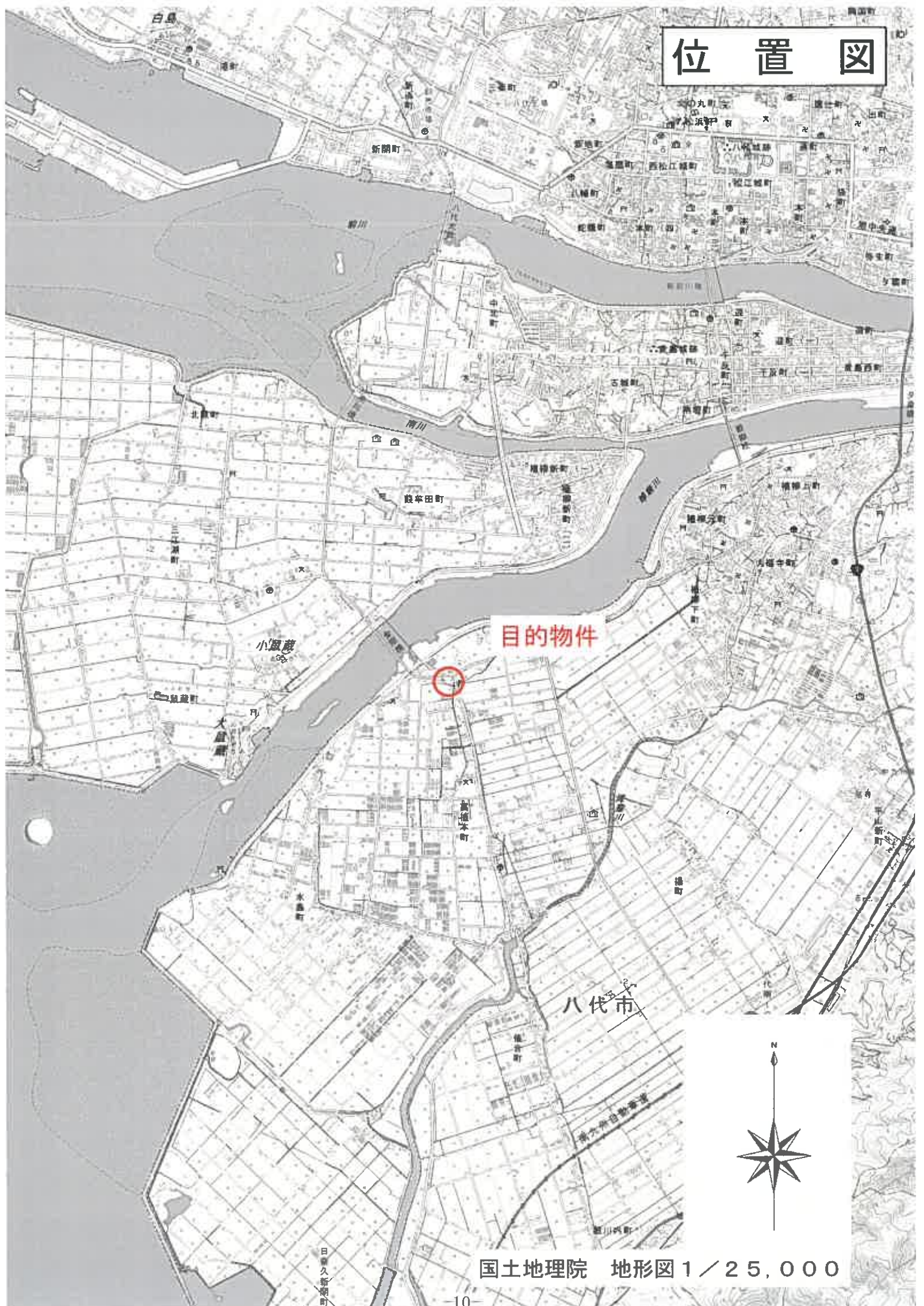
所 在：八代市東陽町北字差野原 3382 番 8
価 格：5,800 円／㎡
位 置：JR 鹿児島本線「有佐」駅約 6.5 km
価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日
地 積：346 ㎡
供給処理施設：水道、下水
接 面 街 路：南西側が 5m 市道に接面(背面道)
用 途 指 定 等：都市計画区域外
地 域 の 概 要：中規模一般住宅、農家住宅等が混在する既成の住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

位置図

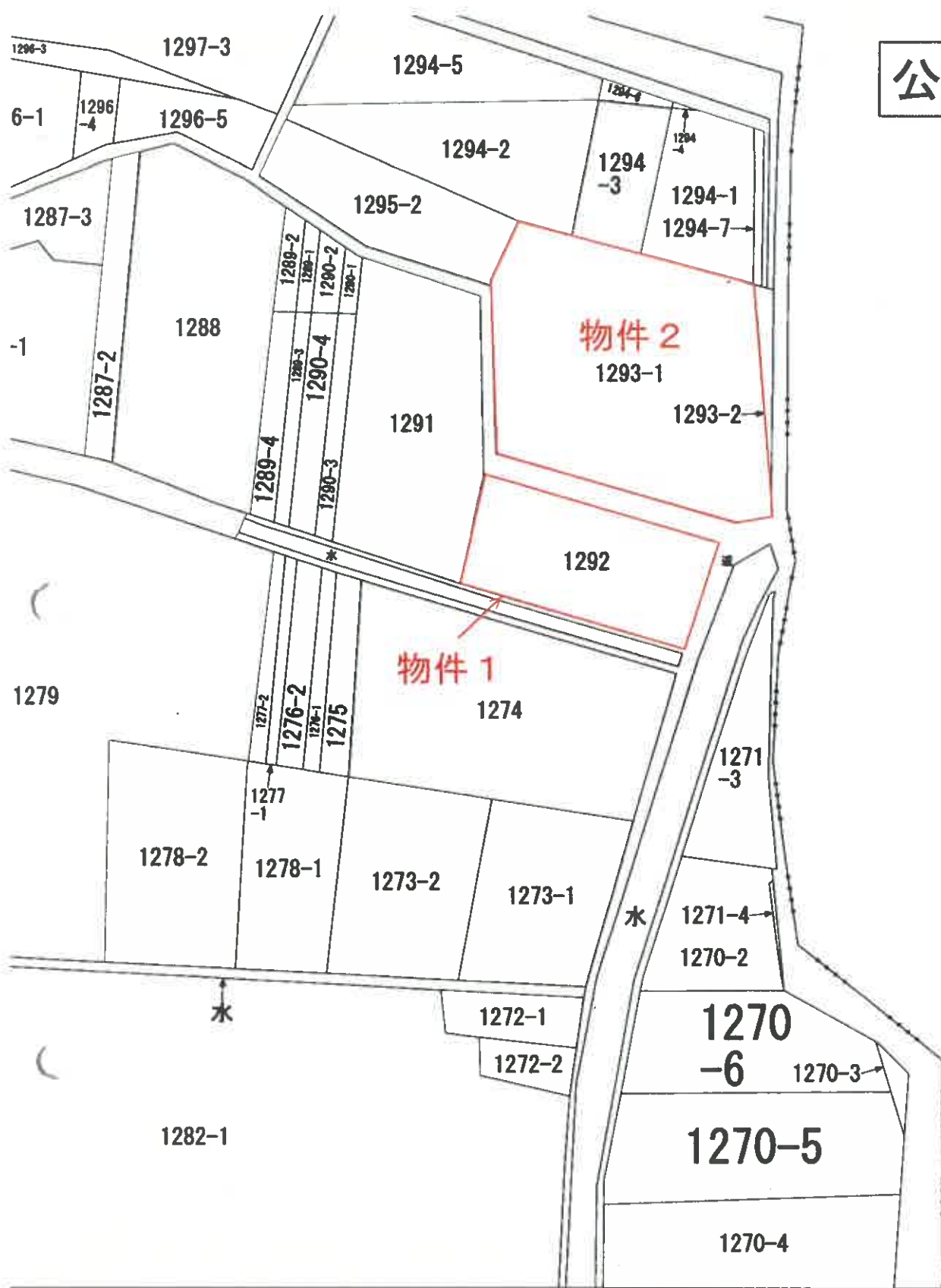


目的物件

八代市

国土地理院 地形図 1/25,000

公図写し



地番区域見山
高植本町

方位・縮尺不明

八代市高植本町字北				地番	1292番
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

登記年月日：平成18年10月6日

各階平面図 312706

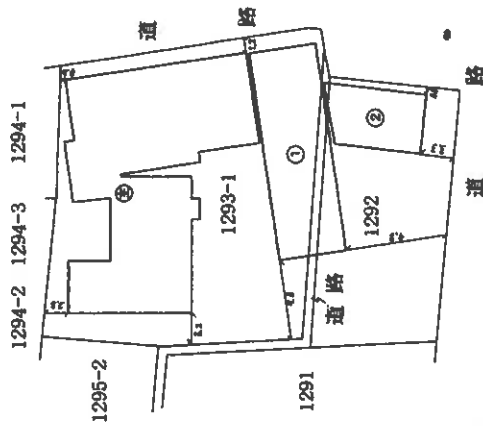
平成18年10月6日 登記 (1/4)
建物図面

家屋番号	1293番1
建物の所在	八代市鹿本町字北1293番地1・1292番地・1293番地1地先

会員専用

建物図面・各階平面図縮小写し

原図をA4に縮小



製作者	申請人	縮尺	縮尺
		1/	1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成18年10月6日

312707

各階平面図

平成18年10月6日 登記

家屋番号 1293番1

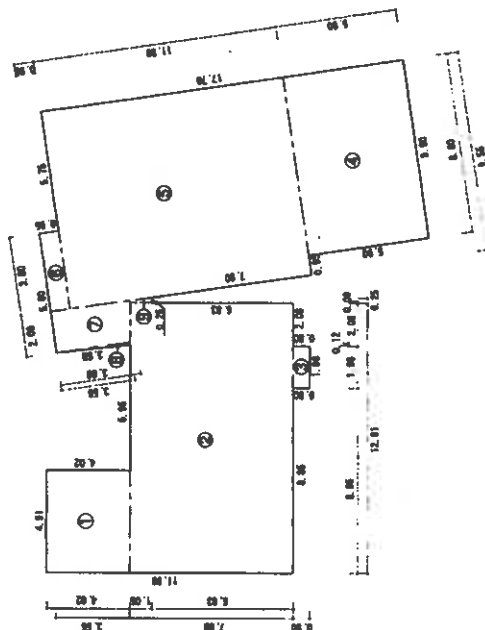
建物の所在 八代市高瀬本町字北 1293

(2/4)

会員専用

基地1地先

主たる建物
1 階



求積表

①	4.91×4.02	$=$	19.7382
②	12.91×7.88	$=$	101.7308
③	1.98×0.80	$=$	1.5840
④	8.60×5.90	$=$	50.7400
⑤	9.55×11.80	$=$	112.6900
⑥	3.80×0.95	$=$	3.6100
⑦	$(3.59+3.88) \times 2 \times 1/2$	$=$	7.4700
⑧	$0.12 \times 3.55 \times 1/2$	$=$	0.2130
⑨	$(0.09+0.25) \times 1.05 \times 1/2$	$=$	0.1785

合 計	297.9545
床面積	297.95㎡

原図をA4に縮小

作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/250

(附本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成18年10月6日

312709

平成18年10月6日 登記

各階平面図

家屋番号

1293番1

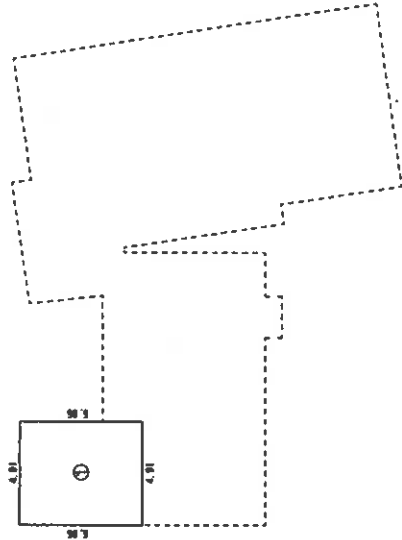
建物の所在

八代市高橋本町字北1293番地1・1292番地・1293番地1地先

会員専用

(4/4)

2 階



求積表

① $4.91 \times 5.95 = 29.2145$

床面積 29.21㎡

原図をA4に縮小

作製者

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/250

(熊本県土地家屋調査士会館)

登記年月日：平成18年10月6日

各階平面図 312708

平成18年10月6日 登記

家屋番号 1293番1

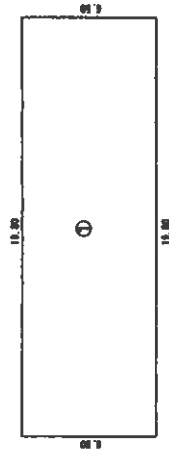
建物の所在

八代市高橋本町字北1293番地1地先

(3/4)

会員専用

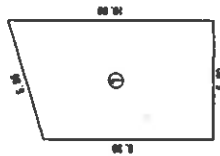
附属建物
符号1



求積表

① $19.80 \times 6.50 = 128.7000$
床面積 128.70㎡

符号2



求積表

① $(8.30+10.00) \times 5.60 \times 1/2 = 51.2400$
床面積 51.24㎡

原図をA4に縮小

作製者

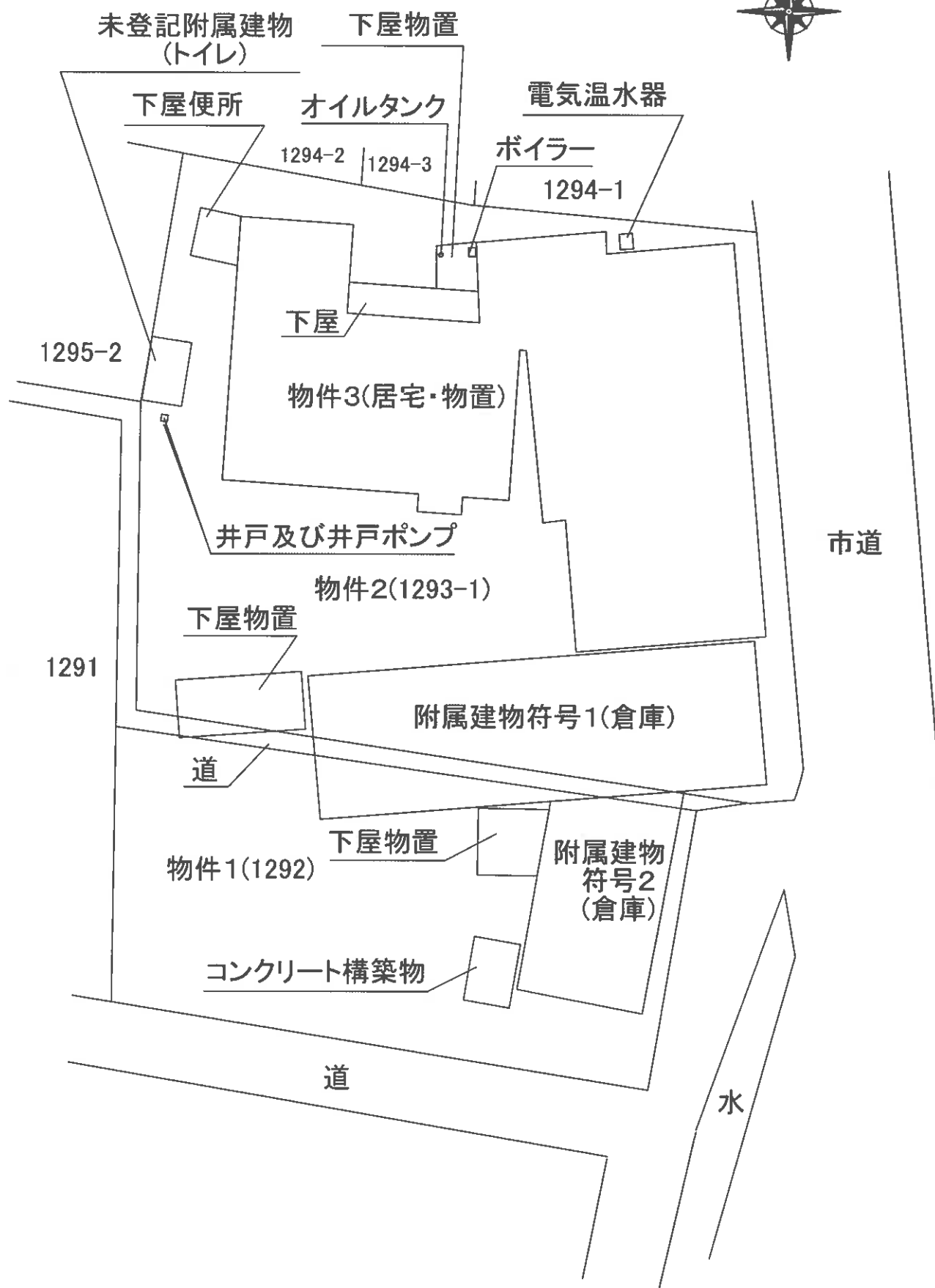
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

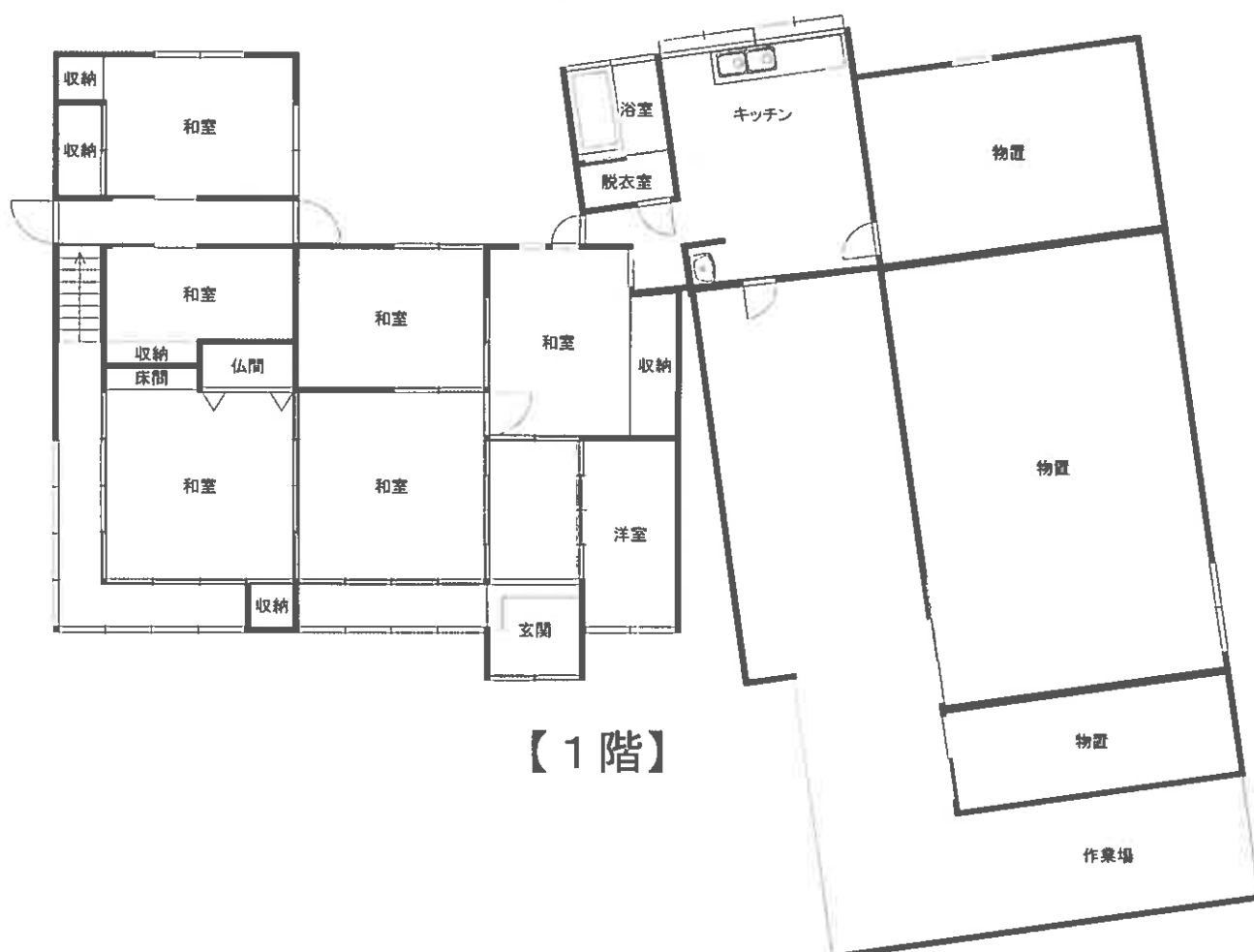
令和6年(ケ)第16号
土地建物位置関係図



令和6年（ケ）第16号
物件3 建物間取図

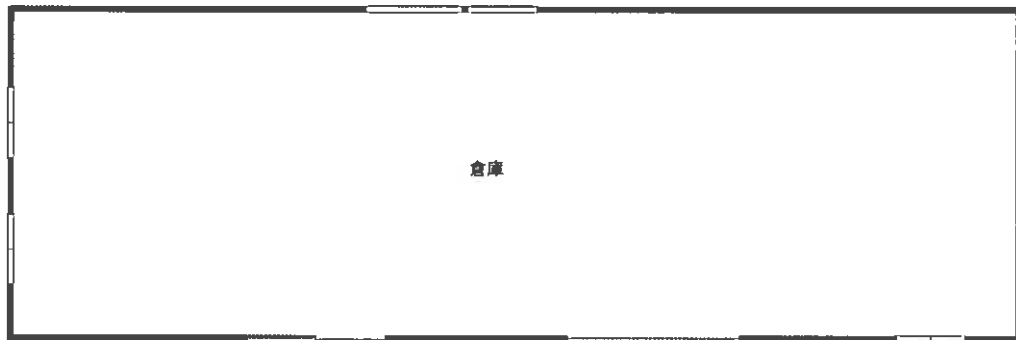


【2階】



【1階】

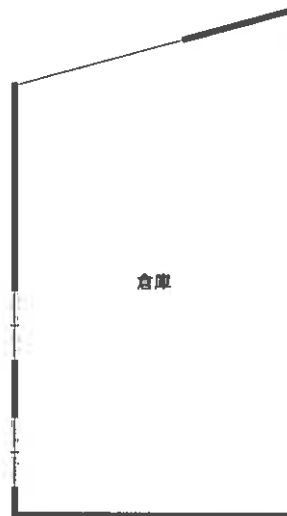
令和6年（ケ）第16号
物件3 建物間取図



【附属建物符号1】



【未登記附属建物】



【附属建物符号2】



附属建物
符号 1

物件 3

物件 2

附属建物
符号 2

物件 1

写真①：南方より撮影



物件 3

附属建物
符号 1

附属建物
符号 2

物件 1

物件 2

写真②：西方より撮影



物件 3

物件 2

写真③：南方より撮影



写真④：物件3(ダイニングキッチン)



写真⑤：物件3(和室)



写真⑥：物件3(物置)



写真⑦：附属建物符号1(倉庫)



写真⑧：附属建物符号2(倉庫)



写真⑨：未登記附属建物(便所)