

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 2 8 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 1 1 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 9 月 1 8 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 2 5 日 午前 1 0 時 0 0 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 1 0 月 9 日 午後 3 時 0 0 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 3 3 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 2 8 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, 2	2, 275, 000 1, 820, 000	一括	455, 000	22, 736	0
1	1, 295, 000				
2	980, 000				



物 件 目 録

1 所 在 八代市永碓町字永碓

地 番 896番1

地 目 宅地

地 積 289.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

2 所 在 八代市永碓町字永碓896番地1

家屋 番号 896番1の3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 107.47平方メートル
2階 11.70平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 11.65平方メートル

(現況)

附属建物は存在しない。

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 2】

C が占有している。同人の賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から 6 か月間明渡しが猶予される。

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 八代市永碓町字永碓
地 番 896番1
地 目 宅地
地 積 289.82平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

- 2 所 在 八代市永碓町字永碓896番地1
家屋 番号 896番1の3
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺2階建
床 面 積 1階 107.47平方メートル
2階 11.70平方メートル

(附属建物)

- 符 号 1
種 類 物置
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建
床 面 積 11.65平方メートル

(現況)

附属建物は存在しない。

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



令和7年(ケ)第3号
令和7年2月20日受理
令和7年4月4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 八代市永碇町字永碇

地 番 8 9 6 番 1

地 目 宅地

地 積 2 8 9 . 8 2 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

2 所 在 八代市永碇町字永碇 8 9 6 番地 1

家屋 番号 8 9 6 番 1 の 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 0 7 . 4 7 平方メートル
2 階 1 1 . 7 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床 面 積 1 1 . 6 5 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1

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	☒ 宅地(物件 1) ☐ 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 ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☒ 登記所備置地図のとおり			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件土地上に下記建物を共有し、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 2			
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 : } 存在しない			
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 ☒ 土地建物位置関係概略図のとおり			

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件 2 関係)		
占有範囲	■主たる建物(居宅)全部 ☐	
占有者	☐ 債務者 ■C	
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者) ■B(共有者))の陳述 / ■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨		
占有権原	■賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期	平成 30 年 6 月 28 日	
最初の契約等	契約日	平成 30 年 6 月 24 日
	期間	平成 30 年 6 月 28 日から ■令和 2 年 6 月 27 日 まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
更新の種別	■合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和 6 年 6 月 28 日 から ■令和 8 年 6 月 27 日 まで 2 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	☐ 所有者 ■その他の者(亡D)
	借主	■占有者 ☐ その他の者()
賃料・支払時期等	毎月 金49,000円(毎月末日限り翌月分支払い) ☐ 前払(分 円) ☐ 相殺(分 円)	
敷金・保証金	☐ ない ■ある(■敷金49,000円 ☐ 保証金 円)	
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他	当初の貸し主であるDが令和6年に亡くなったことで、その子である共有者ら(A, B)がその地位を承継した。	
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 西側に接する道路は市道である。
- 2 従物等として、カーポート、井戸及び井戸ポンプが存する(写真1, 6)。
- 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 八代市永碇町字永碇895番1 用悪水路 166㎡ 内務省所有
 - ② 同896番3 宅地 90.24㎡ 私人名義
 - ③ 同897番 墓地 60㎡ 私人名義
 - ④ 同902番 宅地 1466.34㎡ 私人名義
 - ⑤ 八代市永碇町字新地1340番 宅地 287.14㎡ 私人名義(共有)

■ 物件2(主たる建物)関係

- 1 生活用水には井戸水が使用されている。
- 2 下水処理には、市の下水道が使用されている。なお、下水道は、本件土地内で本件居宅と南側隣家(896-3)とに分岐しているようである。
- 3 台所等、給湯関係の熱源は灯油である。台所のコンロにはプロパンガスが使用できる設備は整っているが、使用されていない。
- 4 築後60年以上が経過しており、建具は古く、床板は擦り減る等、全体的にかなり老朽化している。
- 5 外壁に幅数ミリ、長さ1メートルほどの亀裂が数か所でみられる(写真4)。
- 6 和室や台所、玄関等の各天井に雨漏り跡がみられる(写真8)。
- 7 台所や北東側洋室等の壁が破損している(写真12)。
- 8 台所等、数か所で床にたわみが感じられる。
- 9 従物等として、下屋、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する(写真2, 5, 6)。

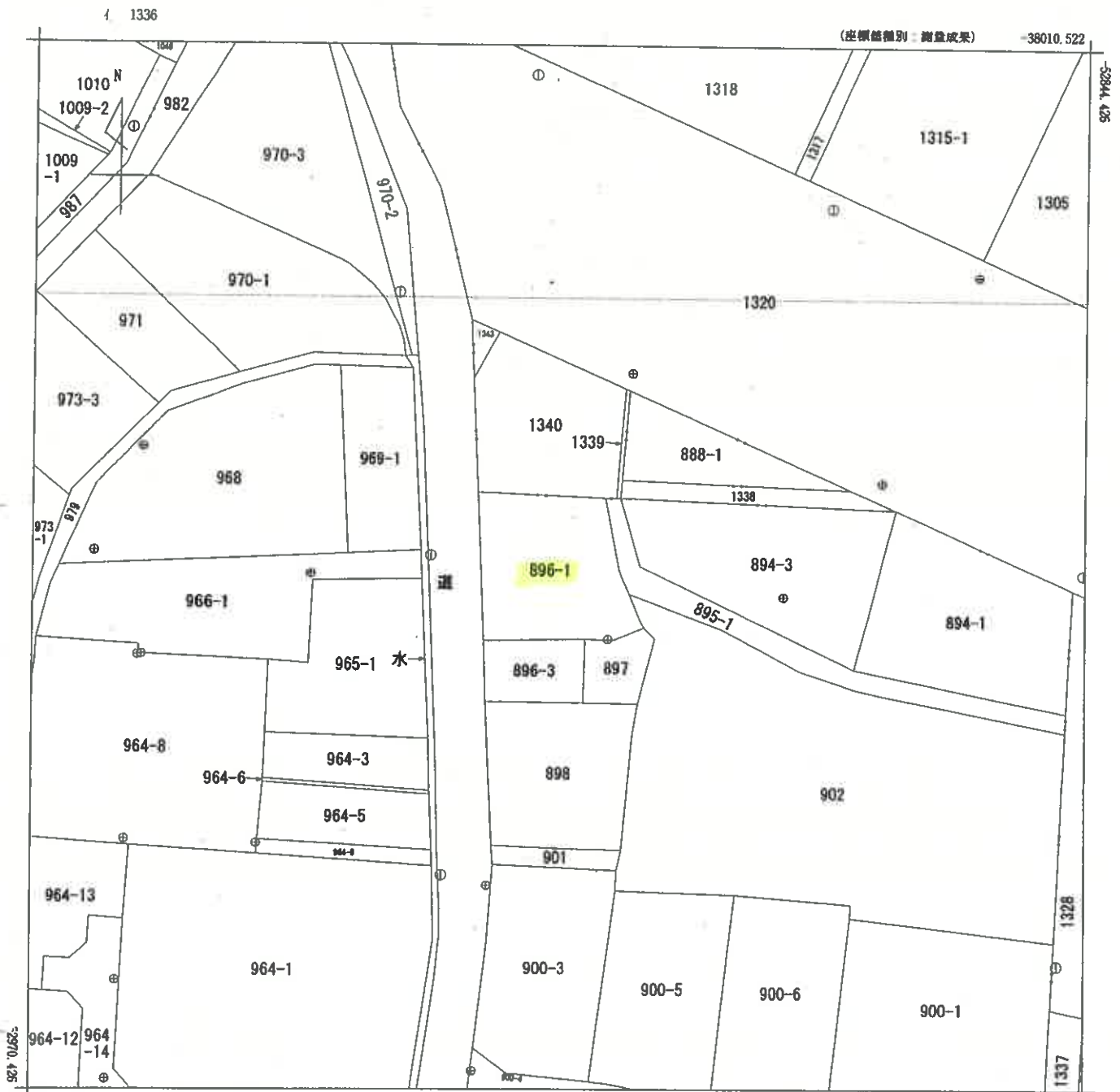
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (共有者)	■ 物件2関係 1 本件居宅は、Cさんに賃貸しています。賃料は月額4万9000円で、管理会社から毎月25日ころ、翌月分が私の口座に振り込まれています。 2 賃貸借契約の更新は、合意更新と定めていますが、これまで合意書を交わしたことはありません。貸主と借主双方が何も異議を述べない限り、自動的に更新していると思っています。 3 本件居宅の不具合箇所等、現況については把握していません。 4 本件土地には、本件居宅の附属建物である物置がありましたが、老朽化したため、平成29年ころ兄Aが解体しました。その跡にカーポートを設置しています。
■ C (物件2(主たる建物)占有者)	■ 物件2関係 1 本件居宅には、平成30年6月28日から賃借して居住しています。 2 賃料は月額4万9000円で、私の口座から毎月26日ころ翌月分が引き落とされています。敷金4万9000円も支払いました。 3 賃借の期間は2年間ですが、これまで貸主と更新合意書を交わしたことはありません。双方が異議を唱えなければ従前と同じ条件で自動更新していると思っています。 4 本件居宅では井戸水を使用しています。 5 下水は八代市の下水道が敷設されています。ただ、下水道は南側隣家とも本件土地内でつながっているようです。 6 燃料は、台所や浴室等の給湯関係には灯油を使っています。台所ではプロパンガスも使えますが、現在はカセットコンロを使っています。 7 雨漏りは、床に雫が落ちることはありませんが、横殴りの強い雨のときに、天井にポタポタと雫が落ちる音がします。 8 シロアリ被害はないと思います。 9 附属建物である物置は、私が入居した当時からありませんでした。本件土地の南西側には物置はなく、カーポートが設置されていました。

(調査経過用)

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 27 日 (木) 10 : 30 ~ 11 : 00	物件所在地	周辺調査、写真撮影、Cから事情聴取
R7 年 2 月 27 日 (木) 11 : 45 ~ 12 : 00	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 3 月 26 日 (水) 12 : 00 ~ 12 : 05	B宅	事務連絡書投函
R7 年 3 月 27 日 (木) 10 : 00 ~ 10 : 50	物件所在地	立入調査、写真撮影、Cから事情聴取
R7 年 3 月 27 日 (木) 14 : 40 ~ 14 : 50	当庁	Bから電話聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に破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。 ☐		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



地番区域見出

永碓町

請求部	所在	八代市永碓町字永碓				地番	896番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年1月			備付年月日(原図)	令和2年3月10日			補記事項		

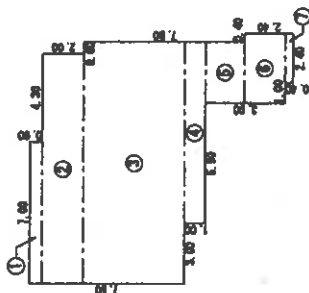
896番1の3

中國圖書

八代市永碇町字永碇896番地1

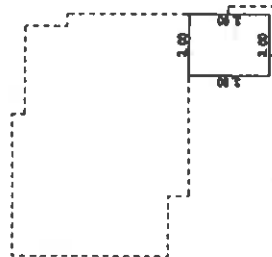
建築物の所在

主である建物
1階



求 剩 数		
① $7.00 \times$	0.60	=
② $11.30 \times$	2.00	=
③ $11.90 \times$	4.90	=
④ $8.90 \times$	1.00	=
⑤ $3.00 \times$	1.90	=
⑥ $3.40 \times$	2.00	=
⑦ $2.40 \times$	0.40	=
合 计		107.4700
底 座 数		107.47 m

表 2

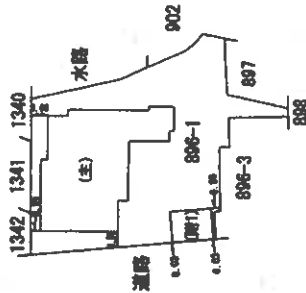


求積表	
3.00 × 3.50 =	11.7000
合計	11.7000
球面積	11.70 m ²

一、本報界制編五



求積式	
$2.95 \times 3.95 =$	11.6525
合計	11.6525
床面積	11.65 m ²



(单位: m)

作成者

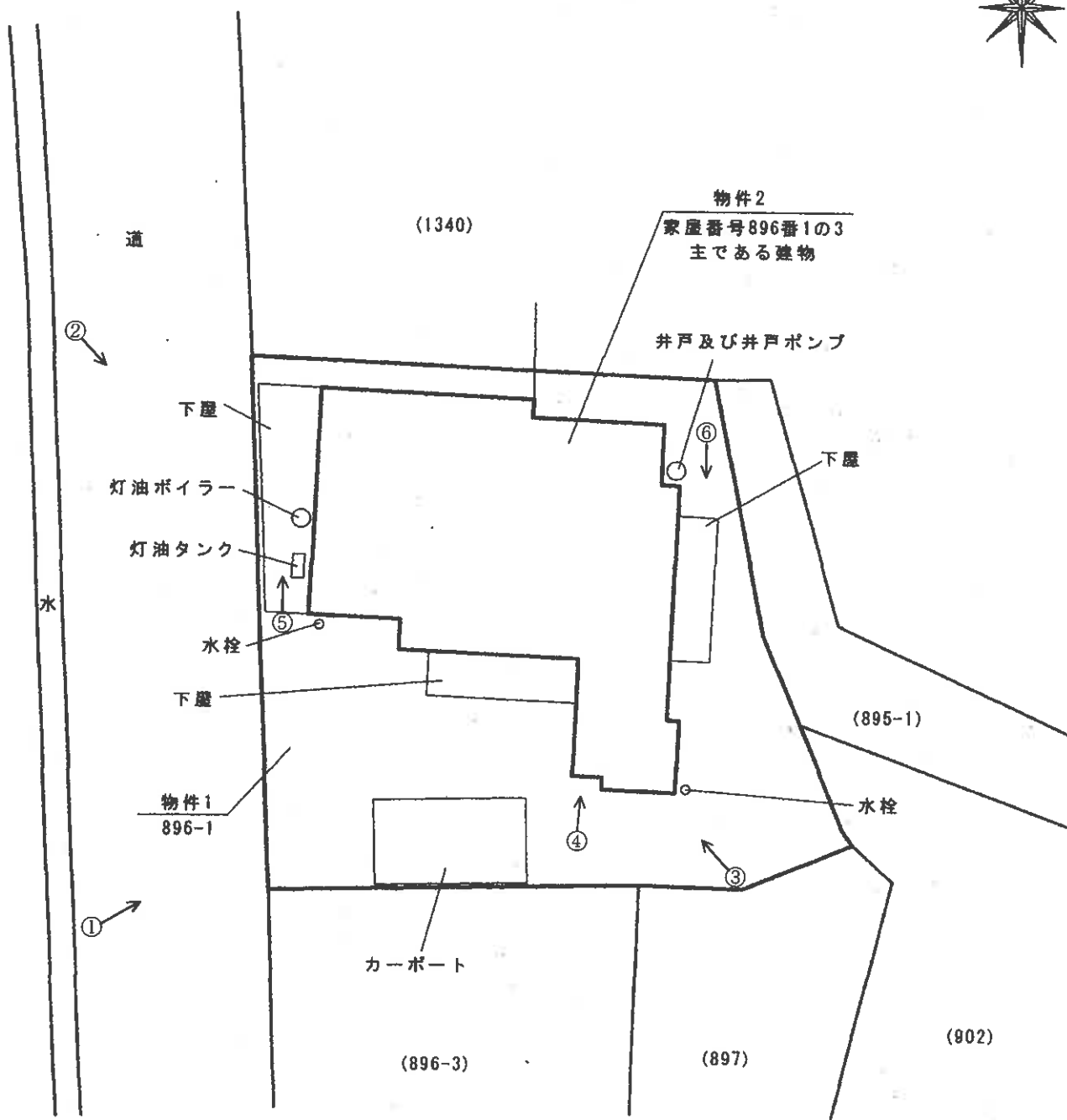
申請人

1	250
精尺	

1	500
糖尺	

令和7年（ケ）第3号
土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）

○→ は写真の位置方向を示す

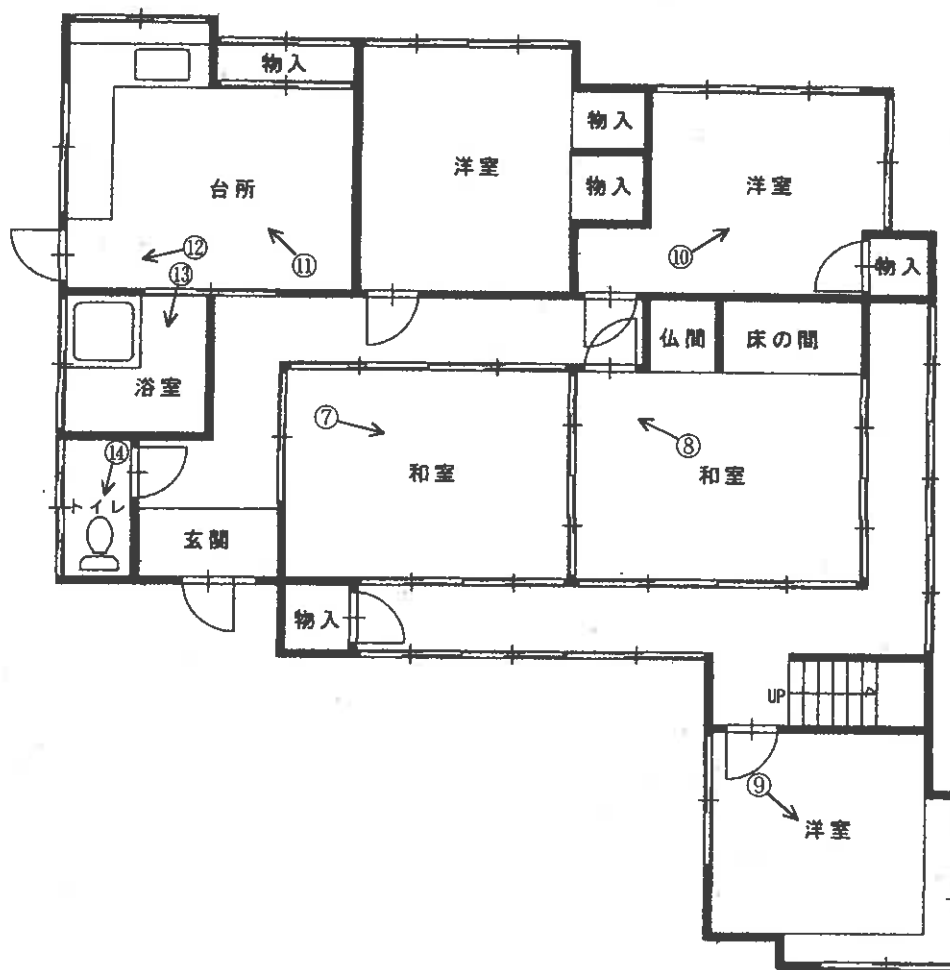




令和7年(ケ)第3号
間取図(物件2)

○→ は写真の位置方向を示す

1F

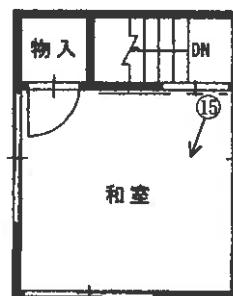




令和7年（ケ）第3号
間取図（物件2）

○→ は写真の位置方向を示す

2F



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

和 室



(写真 8)

和室

天井の雨漏り跡



(写真 9)

南側洋室



(写真 10)

北東側洋室



(写真 11)

台 所



(写真 12)

同上

壁の破損



(写真 13)

浴室



(写真 14)

トイレ



(写真 15)

2 階



(16 枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 3 号
令和 7 年 3 月 27 日 現地調査
令和 7 年 4 月 8 日 評 価
(発行番号 80083 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

村坂 亮

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,250,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,850,000 円
物件2 (建物)	金 1,400,000 円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2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。
- 4 従物等は土地（建物）の評価額に含めた。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市永碓町字永碓 896番1 宅地 289.82平方メートル	同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八代市永碓町字永碓896番地1 896番1の3 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 107.47平方メートル 2階 11.70平方メートル 119.17平方メートル	同左
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 1 物置 コンクリートブロック造 スレートぶき平家建 11.65平方メートル	滅失
番号	特 記 事 項		
2	附属建物については現地調査時点において滅失しており、滅失登記未了の状態であるものと思料される。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「八代」駅の北西方・約3.9km（道路距離） 最寄バス停「古閑中入口」の西方・約150m（徒歩約2分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、事業所等が混在する住宅地域である。	
主な公法上の規制等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域内（非線引） 近隣商業地域 80％ 200％ 建築基準法第22条区域 －
画 地 条 件	間口約18.0m・奥行約16.5m、規模289.82㎡の不整形地である。なお、中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	西側において、現況幅員約7.0mの市道（市道名：新地町永碇町線）に概ね等高に接面している。なお、当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定される道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件2の敷地として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 なし（特記事項②） ガ ス 配 管 なし（特記事項③） 下 水 道 あり（特記事項④） （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	

－ 以下余白 －

特記事項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（八代市文化振興課文化財係への聴取に基づく）。 ②生活用水としては井戸水を使用しているとのことである（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。 ③熱源について、台所及び浴室等の給湯には灯油が利用されている。また、プロパンガスが使用できる設備は整っているものの現状において使用されておらず、台所ではカセットコンロを使用している（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。なお、都市ガスについて、九州ガスによる供給エリア内であるが（西側市道にポリエチレン150mmのガス本管が埋設されている。埋設時期は平成10年頃）、敷地内への引込は認められない（以上、九州ガスへの聴取に基づく）。 ④受益者負担金は平成10年頃に終了していることを確認した（八代市下水道総務課への聴取に基づく）。なお、下水道は本物件1内において南側隣家（896番3）に分岐しているとのことである（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。 ⑤南東側隣接地897番は墓地となっており、一部墓石等が存する。 ⑥従物等としてカーポート、井戸及び井戸ポンプが存する。
------	--

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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37年月日不詳新築 経過年数：約63年 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断される。
仕 様	構造：木造 屋根：セメント瓦等 外壁：モルタル等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：フローリング、畳等 設備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	1階 107.47平方メートル 2階 11.70平方メートル 計 119.17平方メートル 「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の状態と比較し、下記諸点が劣るものと判断する。 ・外壁において複数個所でクラックが認められる。 ・和室、台所及び玄関等の天井において雨漏り跡が認められる。 ・台所及び北東側洋室等の壁が破損している。 ・台所等複数個所で床に撓みが認められる。
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である。なお、建物賃貸借契約の主たる部分は以下のとおりである。 ・原始契約期間：平成30年6月28日～令和2年6月27日迄の2年間 ・更新種別：合意更新 ・現在契約期間：令和6年6月28日～令和8年6月27日迄の2年間 ・契約種別：定期建物賃貸借契約 ・賃料：月額49,000円（毎月末日限り翌月分支払い） ・敷金：49,000円
特 記 事 項	①従物等として、下屋、灯油タンク及び灯油ボイラーが存する。 ②新築時より約63年程度経過しており、全体として相当程度の劣化が認められる。

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）

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	28,200	0.82	289.82	0.90	6,032,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 八代（県）-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 36,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{102} & \times & \frac{100}{125} & \div & 28,200 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：方位等 +2%

◇地域格差： 街路条件（幅員等+1%）
環境条件（供給処理施設等+3%）
環境条件（居住環境等+20%）
※地域格差率=1.01×1.03×1.20÷1.25

イ 個別格差： 画地条件（方位等+1%）
画地条件（形状等▲10%）
環境条件（墓地隣接等▲10%）
※個別格差率=1.01×0.90×0.90÷0.82

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考量した。

(2) 建物価格（物件2）

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
2	150,000	119.17	0.05	894,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数等より経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5%程度の価値のみと判断した。

2 積算価格の査定

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、下記のとおり積算価格を査定した。

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	6,032,000	0.35	法定地上権	2,111,000

ア 建付地価格：前記1(1)で求めた建付地価格を採用した。

イ 土地利用権等割合：物件1の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 積算価格

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	積算価格 (円) ア±イ	構成割合 (積算価格比)
1	6,032,000	-2,111,000	3,921,000	0.57
2	894,000	2,111,000	3,005,000	0.43
積算価格 (合計)			6,926,000	1.00

— 以下余白 —

3 収益価格の試算

総収益を粗利回りで還元して、下記のとおり収益価格を求めた。

総収益 (円) ア	家賃等補正 イ	粗利回り (%) ウ	その他補正 エ	収益価格 (円) ア×イ÷ウ×エ
588,000	1.00	15.0	1.00	3,920,000

ア 総 収 益 : 現行賃料を基準として査定した。

イ 家 賃 等 補 正 : 地域の標準的な賃貸条件と比較して割高・割安要素を勘案して査定した。

ウ 粗 利 回 り : 近隣の収益物件の期待利回り及び当該不動産の収益の安定性等を勘案し査定した。

エ そ の 他 補 正 : 維持管理の状況及び不具合箇所並びに賃料水準の持続妥当性等を勘案して査定した。

4 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・収益価格が下記のとおり算定された。本件賃貸借契約は抵当権に優先しないこと等を勘案し、積算価格を重視し、収益価格を比較考量して、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	6,926,000	1.00	6,926,000
②収益価格	3,920,000	—	3,920,000
③調整後の価格	6,630,000		

イ 占有減価修正 : 賃貸不動産であることから、占有減価修正は不要であると判断した。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、その他控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 (円) ア	構成比 (積算価格比) イ	市場性減価 ウ	競売市場性 減価 エ	その他の 控除減価 (敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ ーオ
1	6,630,000	0.57	0.70	0.70	—	1,850,000
2	6,630,000	0.43	0.70	0.70	—	1,400,000
一括合計						3,250,000

イ 構成比：前記記載の積算価格比を採用した。

ウ 市場性減価：不動産の市場性、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

エ 競売市場性減価：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。

オ その他の控除減価（敷金等）：本件賃貸借契約は抵当権に優先しないこと等を勘案し、買受人が引き受けるべき敷金等は特段存しないものと判断した。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価調査地 八代（県）－1

所 在：八代市田中西町12号6番

価 格：36,000円/㎡

位 置：JR鹿児島本線「八代」駅の北西方約3.4km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：368㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南西側6.0m市道

用途指定等：都市計画区域内（非線引）、第2種中高層住居専用地域
建蔽率60%/容積率200%

地 域 の 概 要：一般住宅の中に空地等が見られる区画整然とした住宅地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	法務局備付地図写	1	葉
3	建物図面・各階平面図写	1	葉
4	土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）	1	葉
5	間取図（物件2）	2	葉
6	現況写真	3	葉

以 上

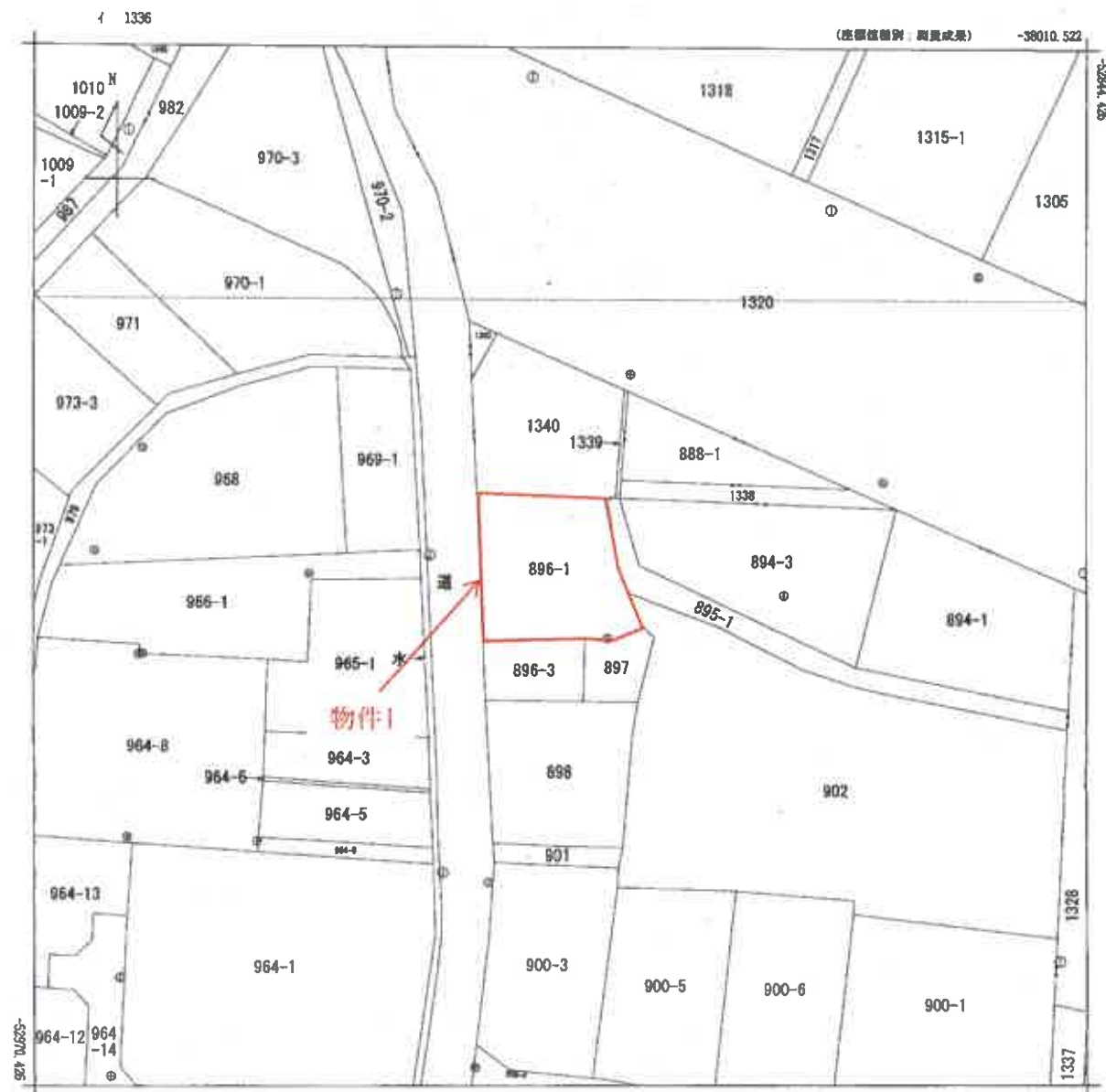
位置図



「1:10,000 八代市 白図 写し」

[原本をA4サイズに縮小しています]

法務局備付地図写



(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_01.par)による修正がされています。

地帯区域見出
永碓町

請求部	所在	八代市永碓町字永碓					地番	896番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成25年1月				備付年月日(原図)	令和2年3月10日		補記事項		

請求番号: 3-1
(1/1)

公用

[原本をA4サイズに縮小しています]

登記年月日：平成25年9月22日

家屋番号 896番1の3 建築物図面図 建築各階平面図

建築物の所在地 八代市永楽町字永楽896番地1

主である建物
1階

室	面積	延床面積
①	7.00 × 0.60	= 4.2000
②	11.30 × 2.00	= 22.6000
③	11.30 × 4.90	= 55.3700
④	8.90 × 1.00	= 8.9000
⑤	3.00 × 1.00	= 3.0000
⑥	3.40 × 2.00	= 6.8000
⑦	2.40 × 0.40	= 0.9600
合計		107.4700
延床面積		107.47 m ²

2階

室	面積	延床面積
①	3.00 × 3.90	= 11.7000
合計		11.7000
延床面積		11.70 m ²

附属建物(併用)

室	面積	延床面積
①	2.95 × 3.95	= 11.6525
合計		11.6525
延床面積		11.65 m ²

(単位：m)

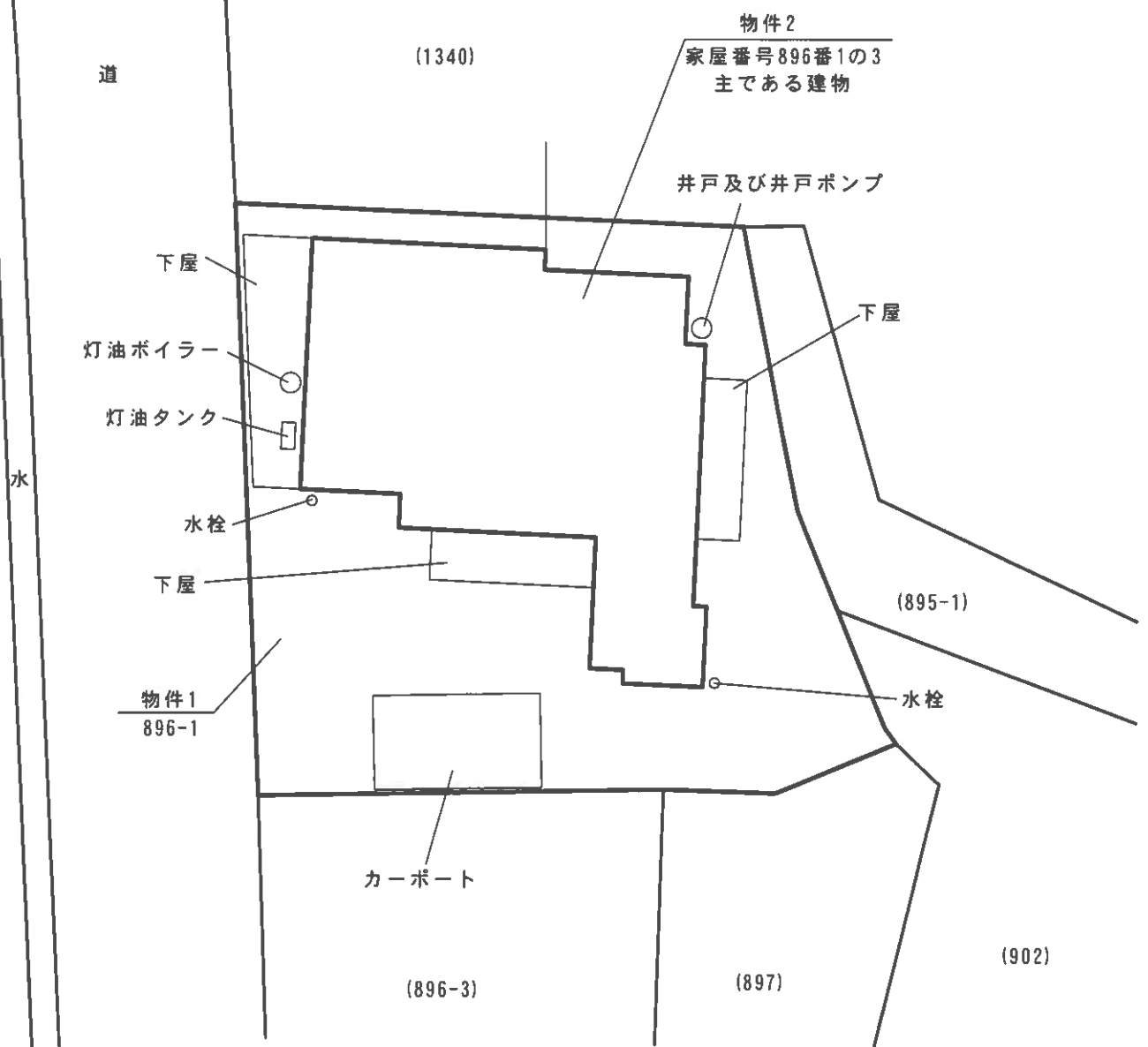
作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

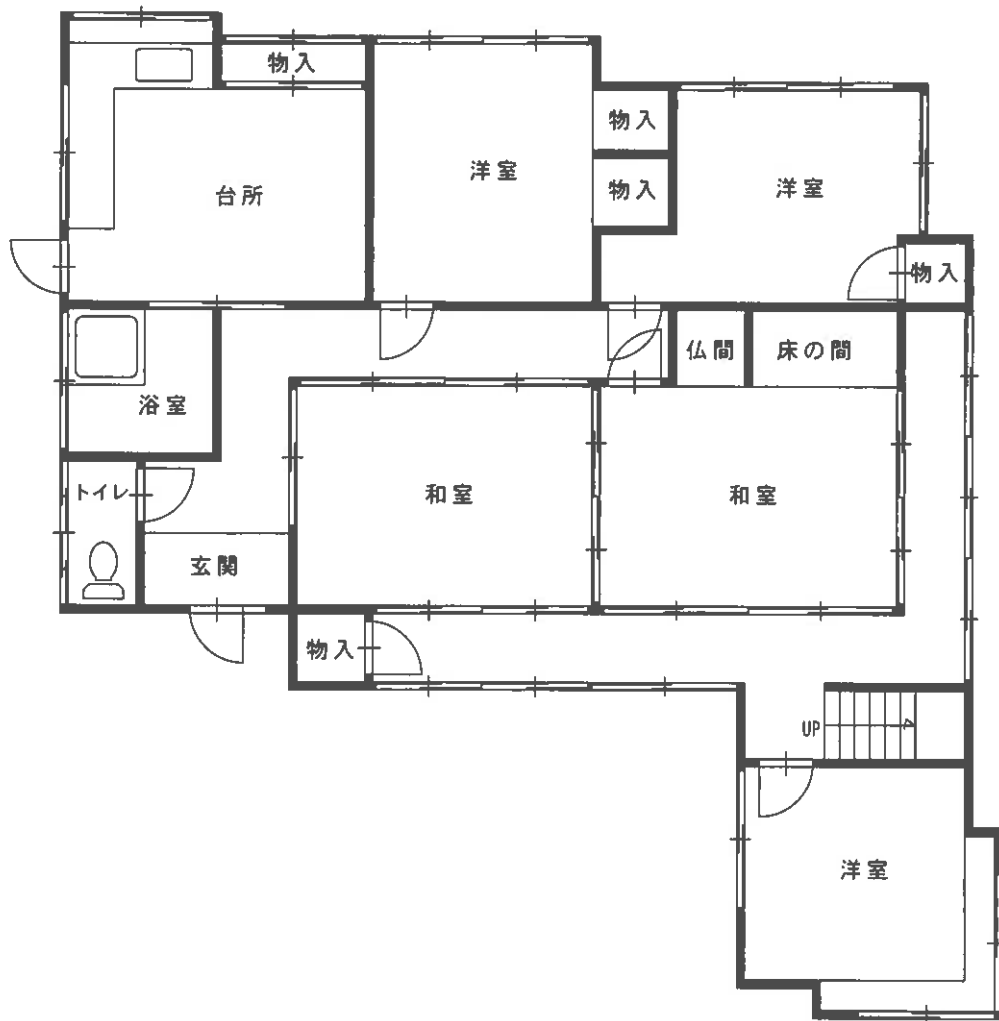
土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）



間取図（物件2）



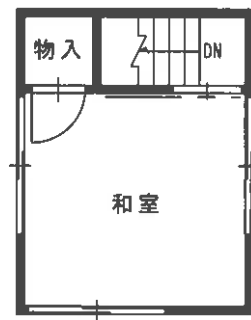
1F



間取図（物件 2）



2F





南西方より対象不動産を望む



北西方より対象不動産を望む



物件2：外観



物件2：内部



物件2：内部



物件2：内部