

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月20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12月 4日 午前 8時30分から 令和 7年12月11日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年12月18日 午前10時00分 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8年 1月 8日 午後 3時00分 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11月20日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



915

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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	21,718,000 17,374,400	一括	4,343,600	139,468	0
1	4,490,000				
2	8,000				
3	80,000				
4	30,000				
5	17,110,000				
備考					



物 件 目 録

1 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1

2 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 3 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 1

3 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 1

4 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 5 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分40分の9
共有者 B 持分40分の1

5 所 在 八代市松江町字菰池529番地7

家屋 番号 529番7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 62.93平方メートル
2階 46.37平方メートル

共有者 A 持分10分の9
共有者 B 持分10分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 8 月 2 0 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 ～ 5】

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 ～ 5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 5】

本件共有者らが占有している。

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 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1

2 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 3 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 1

3 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 1

4 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 5 4 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 40 分の 9
共有者 B 持分 40 分の 1

5 所 在 八代市松江町字菰池 5 2 9 番地 7

家屋 番号 5 2 9 番 7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9
共有者 B 持分 10 分の 1

令和7年(ケ)第7号
令和7年6月9日受理
令和7年7月8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 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 7
地 目 宅地
地 積 2 8 1 . 9 6 平方メートル

共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1

2 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 3 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 3 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 1

3 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 5
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 8 平方メートル

共有者 A 持分 4 0 分の 9
共有者 B 持分 4 0 分の 1

4 所 在 八代市松江町字菰池
地 番 5 2 9 番 6
地 目 公衆用道路
地 積 5 4 平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分 40 分の 9

共有者 B 持分 40 分の 1

5 所 在 八代市松江町字菰池 5 2 9 番地 7

家屋 番号 5 2 9 番 7

種 類 居宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 62.93 平方メートル
2 階 46.37 平方メートル

共有者 A 持分 10 分の 9

共有者 B 持分 10 分の 1

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	
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 ☐ 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		
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	5枚目「その他の事項」記載のとお		
建 物		物 件 5	
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	☒ 建物共有者ら ☐ その他の者 上記の者らが本件建物を 住居(空き家) として使用している。 ☐ 「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	5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 ☐ 配置図のとお		

(土地用)

不動産の表示		「物件目録」のとおり	
住居表示		付近	
土地		物件 2, 3, 4	
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2, 3, 4 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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 ☐ 上記の者が本件土地に下記目的外建物を所有し、占有している。 ☒ 上記の者及び不特定多数の者が公衆用道路として使用している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐		
その他の事項	1 物件2, 3, 4は、アスファルト舗装された道路であり、その南に存する公道からの進入路として、近隣住民等により一体利用されている。なお、物件2及び物件3は位置指定道路である。 2 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 八代市松江町字菰池523番4 公衆用道路 8.20㎡ 私人名義 ② 同524番2 宅地 75.00㎡ 私人名義 ③ 同528番1 雑種地 831㎡ 有限会社下田青果所有 ④ 同529番1 宅地 362.80㎡ 私人名義 ⑤ 同529番2 宅地 239.59㎡ 私人名義 ⑥ 同529番3 宅地 206.63㎡ 私人名義 ⑦ 同529番4 公衆用道路 39㎡ 私人名義（共有）		
執行官保管の仮処	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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）		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 建物配置図のとおり		

その他の事項

■ 物件1関係

- 1 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。
- 2 件外物件(動産)として、簡易物置が存する(写真2)。

■ 物件5関係

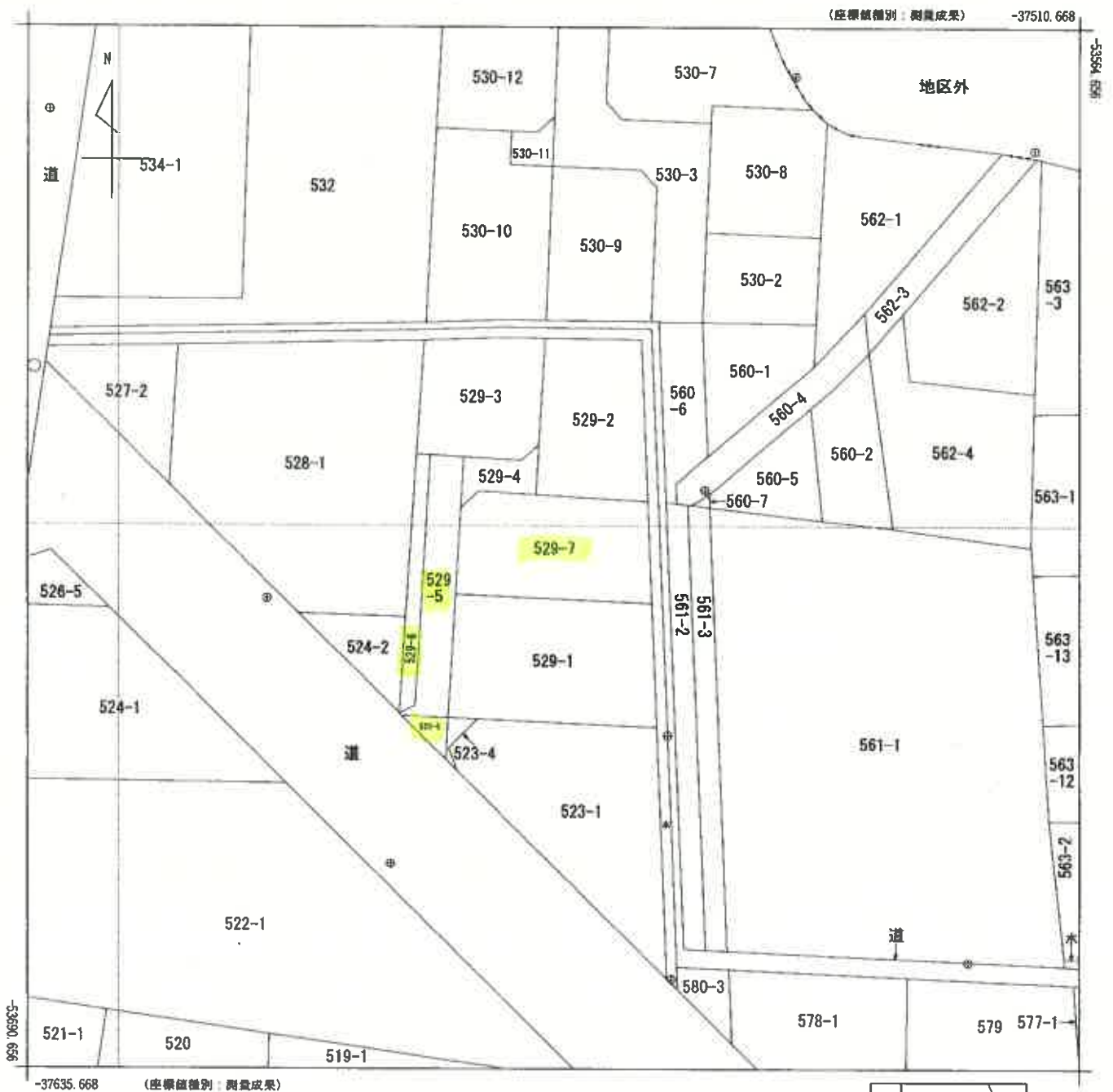
- 1 生活用水は井戸水である。なお、物件1の北西側に上水道の引込みはある。
- 2 下水は八代市の下水道が使用されている。
- 3 オール電化住宅である。なお、太陽光発電システム等は設置されていない。
- 4 リビングの床に猫によると思われる多数の細かい傷がある。
- 5 2階の壁クロスの所々に、小さな破損や汚損がみられる。
- 6 上記以外には、目視した限りにおいて、雨漏りやシロアリ被害、その他特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 7 2階納戸は屋根裏物置である。天井高は1.4m未満の部分があるものの、登記簿上は、その全体が床面積に算入されている。
- 8 従物等として、ウッドデッキ及びヒートポンプ給湯機が存する(写真1ないし3)。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ A (債務者兼所有者)	■ 物件1関係 本件土地には、簡易物置のほか動産がありますがすべて搬出する予定です。 ■ 物件5関係 1 本件建物には、私とBが居住していましたが、令和6年12月に転居しました。本件建物に私の荷物はありますが、Bの所有物がまだ少し残っています。動産はできるだけ搬出しようと思います。 2 生活用水は井戸水を使っています。下水は市の下水道を使用していると思います。 3 ガスは使っていません。オール電化住宅です。 4 屋内では猫1匹を飼っていました。リビングの床に多数の細かい傷があるのは猫のひっかき傷です。 5 雨漏りやシロアリ被害はありません。不具合箇所もありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 6 月 19 日 (木) 11 : 50 ~ 12 : 20	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 6 月 19 日 (木) 12 : 55 ~ 13 : 10	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 6 月 19 日 (木) 13 : 00 ~ 13 : 10	B宅	調査期日通知書投函
R7 年 6 月 26 日 (木) 13 : 00 ~ 14 : 00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
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、立会人を立ち会わせ、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。 ☐		

A 3判をA 4判に縮小



地番区域見出

請 部 分	所 在					八代市松江町字孤池		地 番	529番7		
出 縮 力 尺	1/500		精 度 分 区	甲二	座標系 番号又 は記号	II	分 類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類	法務局作成地図
作 成 年 月 日	令和3年3月1日					備 付 年 月 日 (原図)	令和3年5月11日		補 事 記 項		

登記年月日：令和3年5月11日

A 3 判を A 4 判に縮小

地 積 測 量 図

地 番 529-7

土地の所在 八代市松江町字菰池

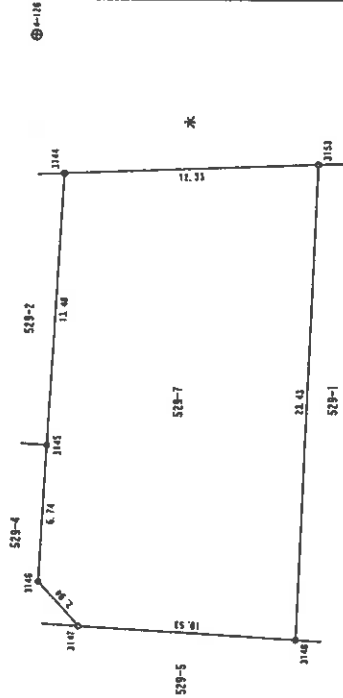
世界測地系第Ⅱ系 令和2年11月30日測量

求 積 表

点 番	X _n	Y _n	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	面 積
3144	-53622.086	-37571.949	-74316.738944	12.33 ㎡
3153	-53534.411	-37561.463	11326.010425	23.43 ㎡
3148	-53533.368	-37584.874	1222358.090088	10.53 ㎡
3147	-53527.835	-37584.254	-150948.336825	2.94 ㎡
3146	-53620.891	-37582.066	-477673.897667	6.74 ㎡
3145	-53621.307	-37575.327	-1071334.483770	13.40 ㎡
合 計			563.938017	
面 積			281.96 ㎡	
地籍図面番号	コ1コンクリート鉄 プラスチック製 巻 巻頭記 町：松田町 区：金田区 丁：ワーキング 石 石 石 石 石 石			

基 準 点 座 標

点 番	X 座標	Y 座標	備 考
4-126	-53550.727	-37555.172	4 級水準点
4-127	-53550.442	-37559.587	4 級水準点
4-128	-53550.125	-37559.163	4 級水準点



④4-127

作業機関

登記所備付地図作成作業 熊本地方法務局

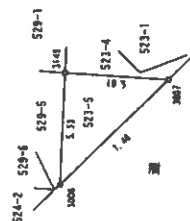
縮尺 1/250

地番	523-5
土地の所在	八代市松江町字福池

世界測地系第Ⅱ系 令和2年11月30日測量



4-129



④4-1 類

求積表

品名	X_n	5.23-5	$X_n \cdot (Y_n + 1 - Y_{n-1})$	切	長	段別面積	備考
319	-5648.342	-37595.766	-280419.88364	5.01	1		
3017	-5055.349	-37398.073	298917.433366	7.40	1		
3008	-5648.156	-37359.300	-16455.968542	5.31	1		
合計			27781190				
合計			13.8905950				
平均			13.89				

電利研計部 ココンクリート部 プラズマセラミック 愛 島建設 訂: 金田 訂: 田嶋
 W: 平本-本郷 石 石崎 幸: 8802

電料部特号 コ コンケリート機 プ ブラウスチャック機 金 金属釘 鋼 金属鋼 ヲ: マーキング 石 石杭 石 鋼

数座碑基

点 名	X 坐标	Y 坐标	高 程
4-129	-3433.161	-17607.353	4 级控制点
4-130	-3366.895	-37592.056	4 级控制点
4-131	-3369.137	-37568.146	4 级控制点

作業機関

四葉圖

登記所備付地図作成作業 熊本地方方法務局

$$\frac{1}{250}$$

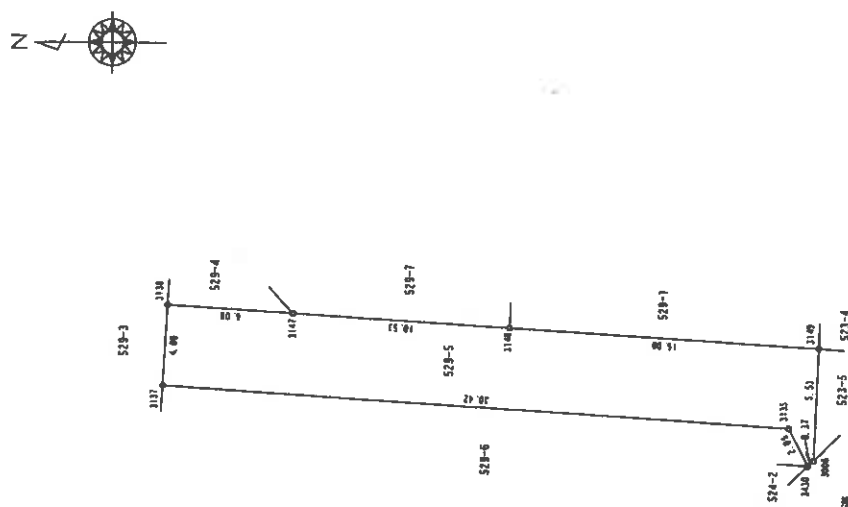
八代市松江町字菰池

世界測地系第Ⅱ系 令和2年11月30日測量

地番	529-5
土地の所在	八代市松江町字菰池

[illegible]

点 名	X 坐标	Y 坐标	备 注
4-129	-33533.861	-37107.353	4 桩基点
4-130	-53655.895	-37581.656	4 桩基点
4-131	-53691.375	-37568.141	4 桩基点



4-129

應 證 在 理

蔬菜種植

登記所備付地図作成作業 熊本地方法務局

國立臺灣大學

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

地番	529-6
----	-------

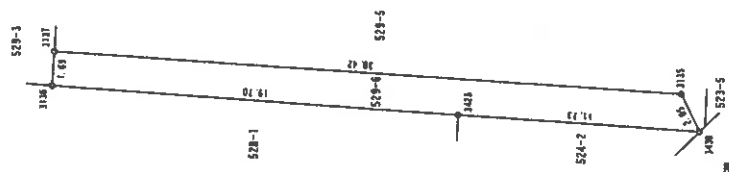
世界測地系第Ⅱ系 令和2年11月30日測量

求積表

調査年度	調査地区	調査方法	調査回数	調査期間	調査費用	調査結果
昭和59年	東京都	戸別訪問	10	1978.10.1~1978.10.31	10,000円	100%
昭和60年	東京都	戸別訪問	10	1979.10.1~1979.10.31	10,000円	100%
昭和61年	東京都	戸別訪問	10	1980.10.1~1980.10.31	10,000円	100%
昭和62年	東京都	戸別訪問	10	1981.10.1~1981.10.31	10,000円	100%
昭和63年	東京都	戸別訪問	10	1982.10.1~1982.10.31	10,000円	100%
昭和64年	東京都	戸別訪問	10	1983.10.1~1983.10.31	10,000円	100%
昭和65年	東京都	戸別訪問	10	1984.10.1~1984.10.31	10,000円	100%
昭和66年	東京都	戸別訪問	10	1985.10.1~1985.10.31	10,000円	100%
昭和67年	東京都	戸別訪問	10	1986.10.1~1986.10.31	10,000円	100%
昭和68年	東京都	戸別訪問	10	1987.10.1~1987.10.31	10,000円	100%
昭和69年	東京都	戸別訪問	10	1988.10.1~1988.10.31	10,000円	100%
昭和70年	東京都	戸別訪問	10	1989.10.1~1989.10.31	10,000円	100%
昭和71年	東京都	戸別訪問	10	1990.10.1~1990.10.31	10,000円	100%
昭和72年	東京都	戸別訪問	10	1991.10.1~1991.10.31	10,000円	100%
昭和73年	東京都	戸別訪問	10	1992.10.1~1992.10.31	10,000円	100%
昭和74年	東京都	戸別訪問	10	1993.10.1~1993.10.31	10,000円	100%
昭和75年	東京都	戸別訪問	10	1994.10.1~1994.10.31	10,000円	100%
昭和76年	東京都	戸別訪問	10	1995.10.1~1995.10.31	10,000円	100%
昭和77年	東京都	戸別訪問	10	1996.10.1~1996.10.31	10,000円	100%
昭和78年	東京都	戸別訪問	10	1997.10.1~1997.10.31	10,000円	100%
昭和79年	東京都	戸別訪問	10	1998.10.1~1998.10.31	10,000円	100%
昭和80年	東京都	戸別訪問	10	1999.10.1~1999.10.31	10,000円	100%
昭和81年	東京都	戸別訪問	10	2000.10.1~2000.10.31	10,000円	100%
昭和82年	東京都	戸別訪問	10	2001.10.1~2001.10.31	10,000円	100%
昭和83年	東京都	戸別訪問	10	2002.10.1~2002.10.31	10,000円	100%
昭和84年	東京都	戸別訪問	10	2003.10.1~2003.10.31	10,000円	100%
昭和85年	東京都	戸別訪問	10	2004.10.1~2004.10.31	10,000円	100%
昭和86年	東京都	戸別訪問	10	2005.10.1~2005.10.31	10,000円	100%
昭和87年	東京都	戸別訪問	10	2006.10.1~2006.10.31	10,000円	100%
昭和88年	東京都	戸別訪問	10	2007.10.1~2007.10.31	10,000円	100%
昭和89年	東京都	戸別訪問	10	2008.10.1~2008.10.31	10,000円	100%
昭和90年	東京都	戸別訪問	10	2009.10.1~2009.10.31	10,000円	100%
昭和91年	東京都	戸別訪問	10	2010.10.1~2010.10.31	10,000円	100%
昭和92年	東京都	戸別訪問	10	2011.10.1~2011.10.31	10,000円	100%
昭和93年	東京都	戸別訪問	10	2012.10.1~2012.10.31	10,000円	100%
昭和94年	東京都	戸別訪問	10	2013.10.1~2013.10.31	10,000円	100%
昭和95年	東京都	戸別訪問	10	2014.10.1~2014.10.31	10,000円	100%
昭和96年	東京都	戸別訪問	10	2015.10.1~2015.10.31	10,000円	100%
昭和97年	東京都	戸別訪問	10	2016.10.1~2016.10.31	10,000円	100%
昭和98年	東京都	戸別訪問	10	2017.10.1~2017.10.31	10,000円	100%
昭和99年	東京都	戸別訪問	10	2018.10.1~2018.10.31	10,000円	100%
昭和100年	東京都	戸別訪問	10	2019.10.1~2019.10.31	10,000円	100%

聯
誼
會
基

点 名	天 数	Y 值	数 量
4-129	-53032.861	-37607.355	4 股 事 点
4-130	-53665.895	-37502.656	4 股 事 点
4-131	-53011.375	-37568.146	4 股 事 点



4-129

作業機関	計面機関	登記所備付地図作成作業	熊本地方事務局	縮尺	1/250
------	------	-------------	---------	----	-------

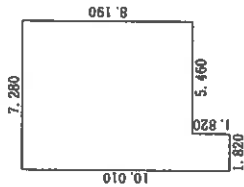
登記年月日：令和3年2月4日

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面
各階平面図

家屋番号	529番7
建物の所在	八代市松江町字菰池529番地7

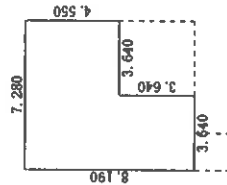
1 階



求積表

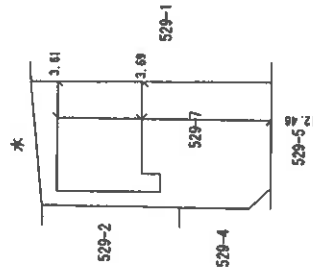
5.460×8.190	$=$	44.717400
1.820×10.010	$=$	18.218200
合計		62.935600
床面積		62.93 m ²

2 階



求積表

3.640×4.550	$=$	16.562000
3.640×8.190	$=$	29.811600
合計		46.373600
床面積		46.37 m ²



作成者

縮尺 250

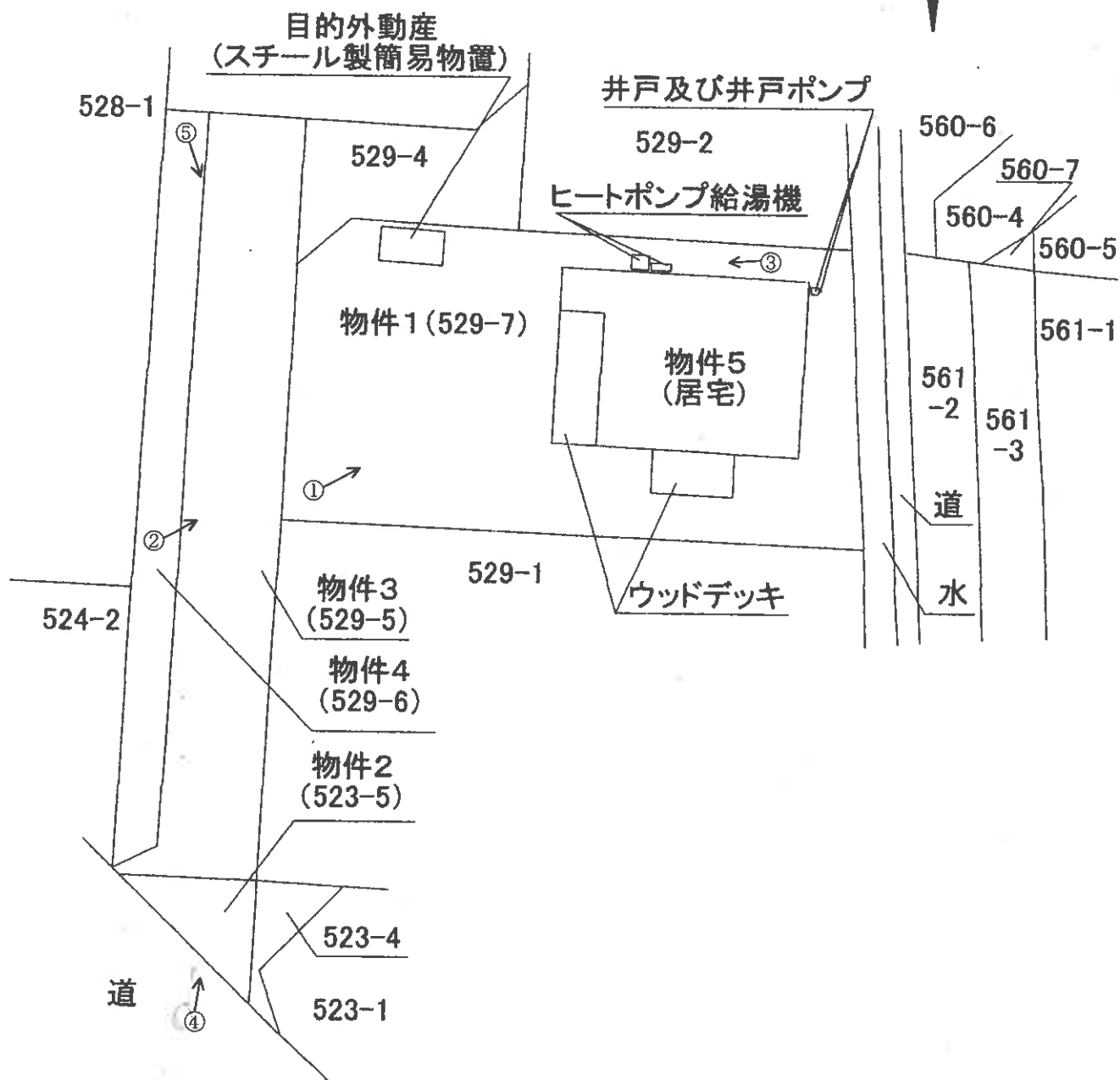
申請人

縮尺

500

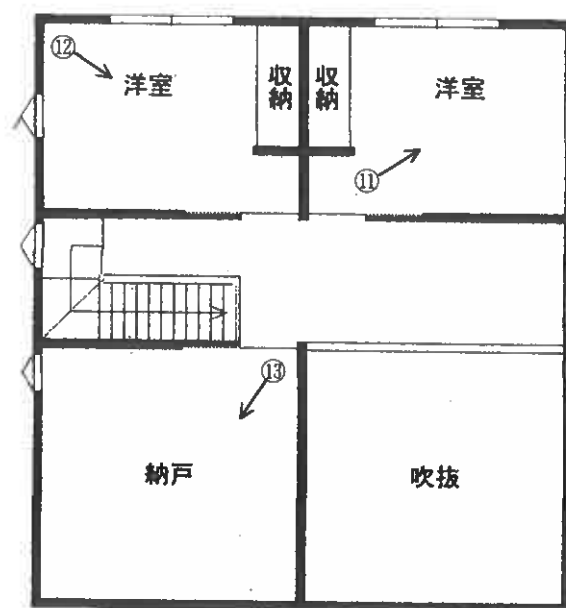
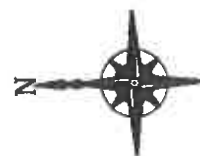
令和7年（ケ）第7号 土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

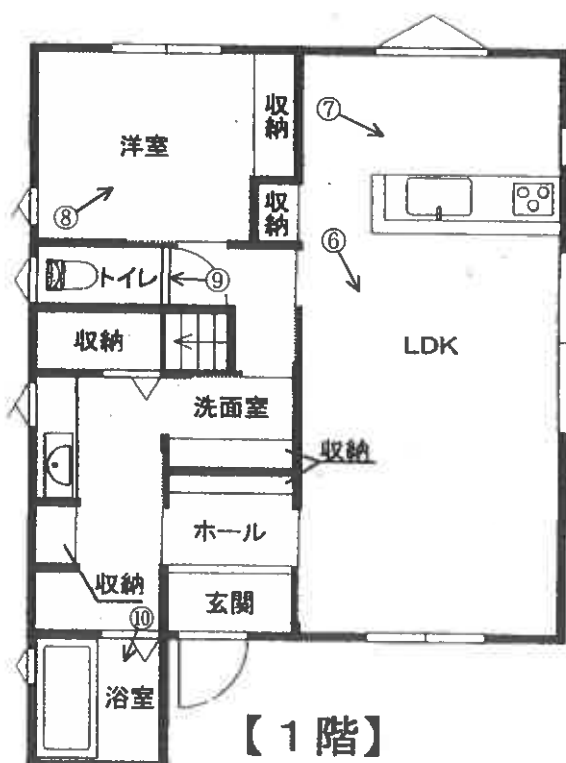


令和7年（ケ）第7号
物件5 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【2階】



【1階】

(写真 1)



(写真 2)



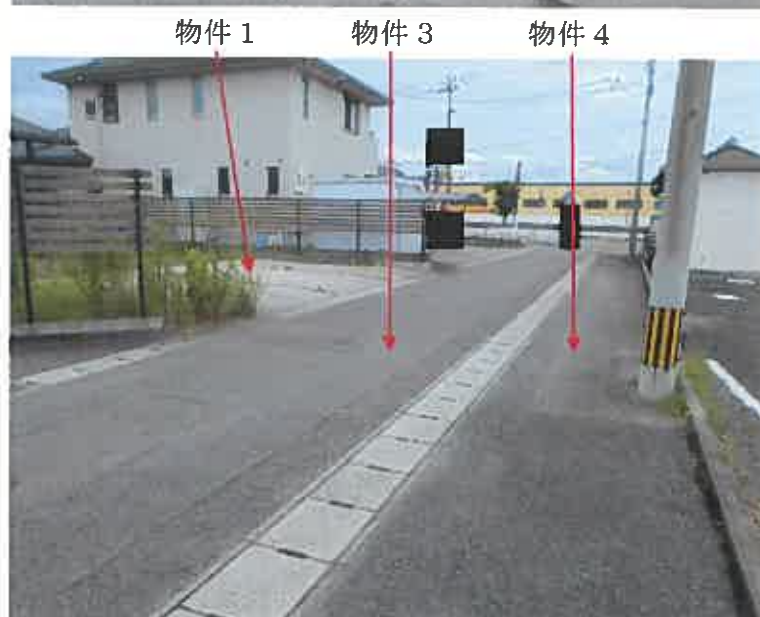
(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)

リビング・ダイニング



(写真 7)

台 所



(写真 8)

洋 室



(写真 9)

トイレ



(写真 10)

浴室



(写真 11)

2 階

南側洋室



(写真 12)

2 階

北側洋室



(写真 13)

2階

納戸



令和7年（ケ）第7号
令和7年6月26日現地調査
令和7年7月11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

戸取 憲正

第1 評価額

一括価格	
金 21,718,000 円	
内訳価格	
物件1(土地)	金 4,490,000 円
物件2(土地)	金 8,000 円
物件3(土地)	金 80,000 円
物件4(土地)	金 30,000 円
物件5(建物)	金 17,110,000 円

- 1 一括価格は、物件1～5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の土地の内訳価格は物件5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5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き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	八代市松江町字菰池 529番7 宅地 281.96㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市松江町字菰池 523番5 公衆用道路 13㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市松江町字菰池 529番5 公衆用道路 128㎡	
4	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市松江町字菰池 529番6 公衆用道路 54㎡	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市松江町字菰池529番地7 529番7 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.93 ㎡ 2階 46.37 ㎡	
番号	特 記 事 項		
2, 3, 4	物件2, 3, 4については、共有持分(40分の10)を対象とする評価である。		

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, 2～4一括）

位置・交通	J R鹿児島本線「八代」駅の北西方、約2.9km（道路距離） 「松江町」バス停の北東方、約200m（道路距離） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	八代市中心部（八代市役所）まで約1km圏内に位置し、利便性の良好な住宅地域である。周辺は行き止りの位置指定道路に接面する住宅地のほか、駐車場や事務所等の土地利用も見られる。	
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	都市計画区域内（非線引） 工業地域 60% 200% － －
画地条件	（物件1） 宅地部分（物件1）は、西側間口約10.5m、奥行約23m、規模281.96㎡の概ね長方形地である。地勢は概ね平坦である。 （物件2～4一括） 物件2, 3は、法42条1項5号に該当する位置指定道路である。平成23年9月22日（八市建指第1208号）に指定されており、幅員4m・延長34.90mの舗装道路である。物件4は位置指定道路の指定はないが、物件2, 3と一体となって利用されているアスファルト舗装された公衆用道路である。 位置・形状等は附属資料「地積測量図」のとおり。	
接面道路の状況	（物件1） 西側で幅員約5.7mの物件2～4の行き止まり舗装私道（位置指定道路部分は4m）に等高に接面している。なお、北側では約9m部分が持分を有しない私道（529番4）に接面し、東側では暗渠水路及び里道を介して持分を有しない位置指定道路が存する。 （物件2～4一括） 南西側で幅員約14.5mの両側歩道付き舗装市道（永碇町高島町線）に等高に接面する。	
土地の利用状況等	物件1は物件5の建物の敷地として利用されている。物件2～4は公衆用道路として利用されている。（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：井戸水使用（特記事項①参照） 下水道：あり ガス配管：なし（オール電化） （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	①上水道は敷地内へ引込はあるが、建物（物件5）への接続はなく、上水道は使用されていない。 ②都市ガスは無いが、東側背後の位置指定道路にはガスの埋設あり。 ③対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。 ④従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 ⑤目的外動産（簡易物置）が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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)：令和3年1月30日新築 経 過 年 数 ：約4年 経済的残存耐用年数 ：約31年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ 外 壁：金属製サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床 ：フローリング等 基 礎：ベタ基礎 設 備：電気、換気、給排水設備等
床面積(現況)	1階 62.93㎡ 2階 46.37㎡ 延 109.30㎡ 「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：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る。 ・リビングの床には、飼猫による引っ掻き傷が見られる。 ・クロスの汚損等が一部見られる。 ・上記以外には、特段目立った損傷箇所等は見当たらない。 ・保守管理の状態は概ね普通である。 詳細は、現況調査報告のとおり。
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熱源は、オール電化である。 ②2階北西側に位置する納戸は屋根裏部屋であり、東側から約1.4m西側で天井高は約1.4mとなり西側約8㎡部分は天井高が1.4m未満である。なお、登記簿数量には、その全体が床面積に算入されている。 ③従物等として、ヒートポンプ給湯機及びウッドデッキが存する。 なお、詳細は、現況調査報告書のとおり。

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地(物件1、物件2～4一括)

目的土地の建付地価格(物件1)及び更地価格(物件2～4一括)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	35,000	1.00	281.96	1.00	9,869,000

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	共有持分 オ	更 地 価 格(円) ア×イ×ウ×オ
2	35,000	0.1	13	10/40	11,000
3	35,000	0.1	128	10/40	112,000
4	35,000	0.1	54	10/40	47,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「八代-4」の価格を規準として査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 27,600 \text{ 円/㎡} & \times & 101/100 & \times & 100/102 & \times & 100/78 & = & 35,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地域格差} & : & \text{街路条件} & & \text{交通接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 0.94 & \times & 0.85 & \times & 1.00 & = & 0.78 \end{array}$$

イ 個別格差：宅地(物件1)

画地条件 修正なし

個別格差 1.00

公衆用道路(物件2～4一括)

標準画地価格の10%(0.10)と査定した。

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(物件 5)

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
5	240,000	109.30	0.80	20,986,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的残存耐用年数31年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲10%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(計算式)} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数(※)} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ & & \{1-(1-0.05) \times (4\text{年} \div 35\text{年})\} & & \times & (1-0.10) & = 0.80 \end{array}$$

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(4年＋31年＝35年)

— 以下余白 —

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5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		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	9,869,000	0.35	法定地上権	3,454,000

イ 土地利用権等割合：物件5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) 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	9,869,000	-3,454,000		1.00	0.70	4,490,000
2	11,000	—		1.00	0.70	8,000
3	112,000	—		1.00	0.70	80,000
4	47,000	—		1.00	0.70	30,000
5	20,986,000	+3,454,000	—	1.00	0.70	17,110,000
計	31,025,000			一括価格(合計)		21,718,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件5)

エ 市場性修正：修正の必要なしと判断した。

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。

第6 参考価格資料

地価調査価格(八代-4)

所 在：八代市松崎町八反河原 771 番 5

価 格：27,600 円／㎡

位 置：J R 鹿児島本線「八代」駅の北西方約 3.5 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：326 ㎡

供給処理施設：ガス、下水

接 面 街 路：南東側が 4m 私道に接面

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（60%・200%）

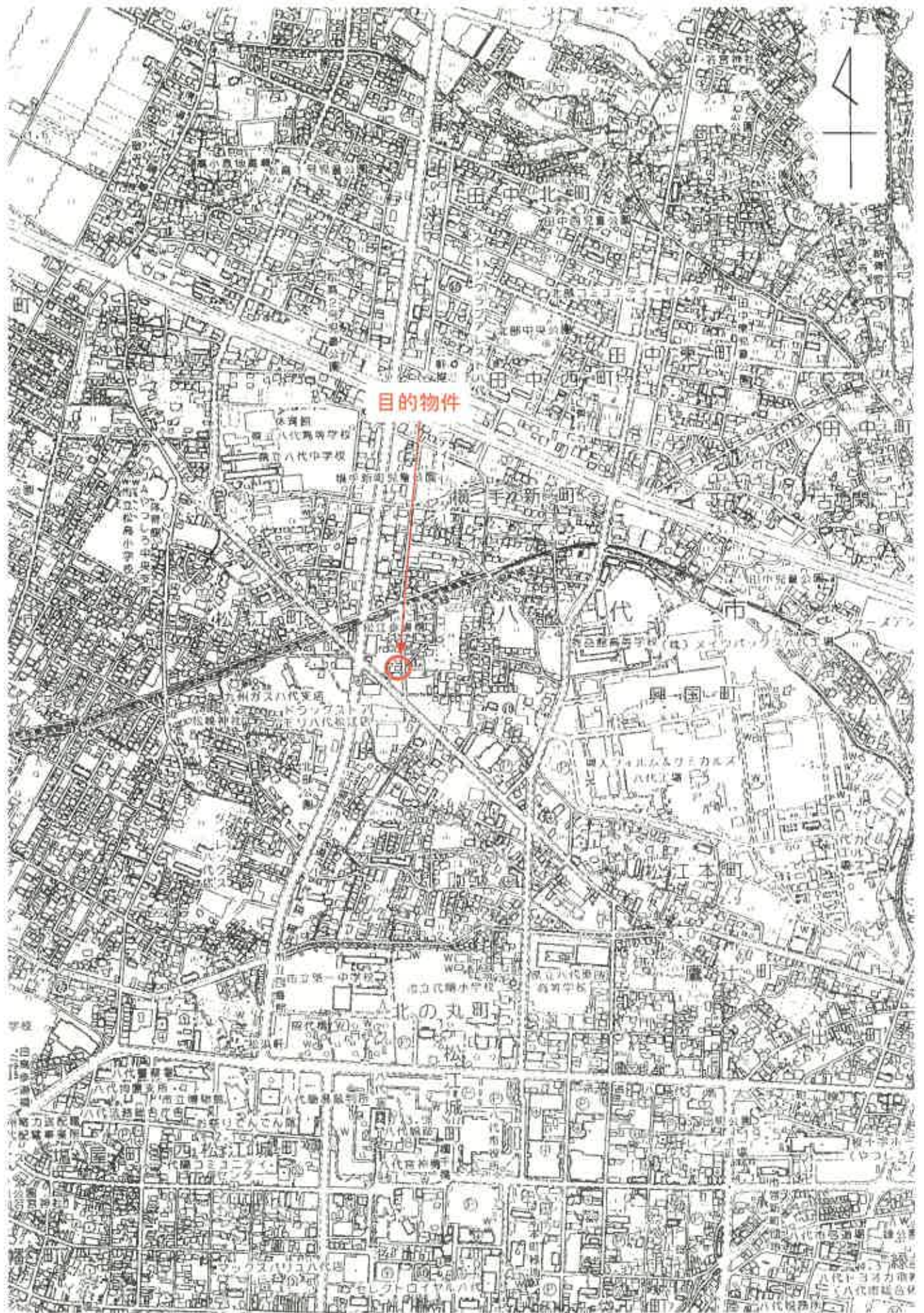
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が建ち並ぶ閑静な住宅地域

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

八代市全図 官公署地図写し



1 : 10,000

原図をA4に縮小

建物図面・各階平面図写し

建物図面
各階平面図

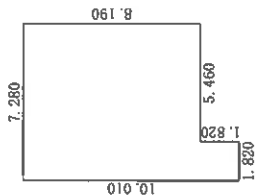
529番7

家屋番号

八代市松江町字菰池529番地7

建物の所在

1階

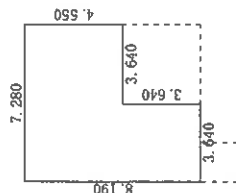


求積表

$$\begin{aligned} 5.460 \times 8.190 &= 44.717400 \\ 1.820 \times 10.010 &= 18.218200 \end{aligned}$$

合計
床面積 62.935600

2階

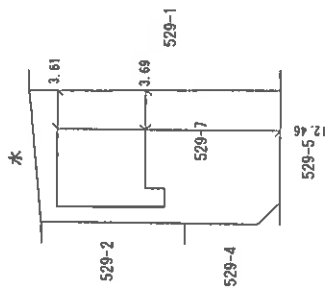


求積表

$$\begin{aligned} 3.640 \times 4.550 &= 16.562000 \\ 3.640 \times 8.190 &= 29.811600 \end{aligned}$$

合計
床面積 46.373600

物件5



作成者

申請人

250

縮尺

1/

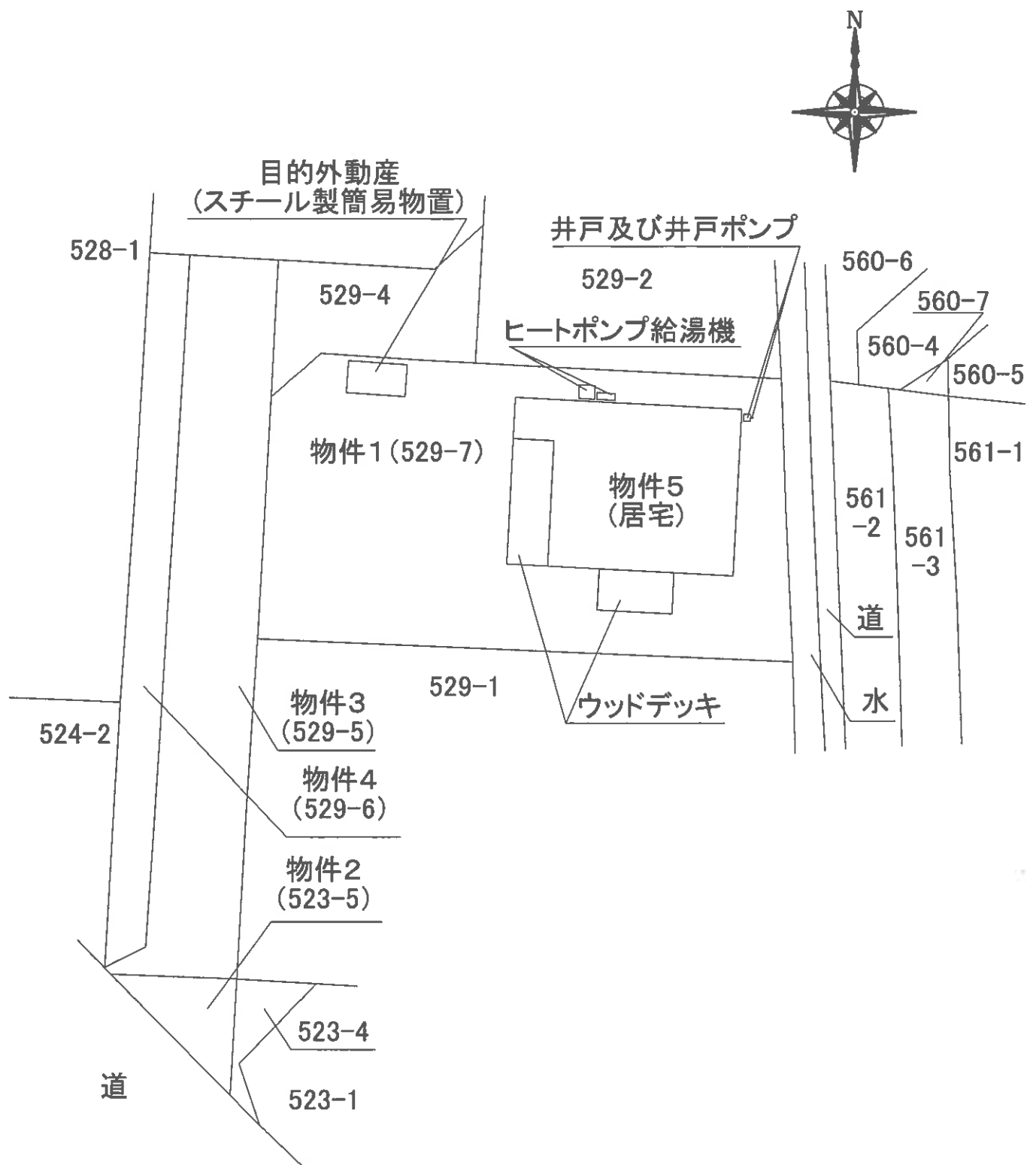
500

縮尺

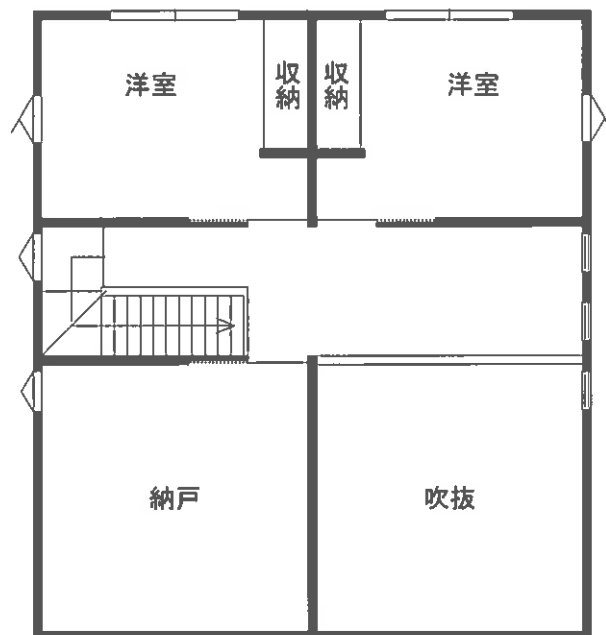
1/

500

令和7年（ケ）第7号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第7号
物件5 建物間取図



【2階】



【1階】