

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 1 1 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

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 1 2 月 4 日 午前 8 時 3 0 分から 令和 7 年 1 2 月 1 1 日 午後 5 時 0 0 分まで
開札期日	日 時 令和 7 年 1 2 月 1 8 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 8 年 1 月 8 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 1 1 月 2 0 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--|
| 1 | 所 在 | 八代市二見本町字中園 |
| | 地 番 | 2 1 6 4 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 8 4. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八代市二見本町字中園 2 1 6 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 2 1 6 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 1 8. 6 7 平方メートル
2 階 1 9. 8 3 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 0 7 平方メートル
2 階 約 2 2 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 2 7. 1 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 不存在 | |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 倉庫 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 21.81 平方メートル
2 階 21.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 22 平方メートル
2 階 約 18 平方メートル

符 号 3

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.19 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 11 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 9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】

本件債務者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 所 在 八代市二見本町字中園
地 番 2 1 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 4 . 4 4 平方メートル

2 所 在 八代市二見本町字中園 2 1 6 4 番地
家屋 番号 2 1 6 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 8 . 6 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル

(現況)

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

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 7 . 1 0 平方メートル

(現況)

不存在

符 号 2
種 類 倉庫

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 21.81 平方メートル
2 階 21.81 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 22 平方メートル
2 階 約 18 平方メートル

符 号 3

種 類 炊事場

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 16.19 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 11 平方メートル



令和7年(ヌ)第3号
令和7年7月7日受理
令和7年7月31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 八代市二見本町字中園
地 番 2 1 6 4 番 1
地 目 宅地
地 積 3 8 4 . 4 4 平方メートル
- 2 所 在 八代市二見本町字中園 2 1 6 4 番地
家屋 番号 2 1 6 4 番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 8 . 6 7 平方メートル
2 階 1 9 . 8 3 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 物置
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 2 7 . 1 0 平方メートル
符 号 2
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 2 1 . 8 1 平方メートル
2 階 2 1 . 8 1 平方メートル
符 号 3
種 類 炊事場

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 6 . 1 9 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	☒ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
そ の 他 の 事 項	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建 物	物 件 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異なる(☒ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種 類 : ☒ 構 造 : ☒ 床面積 : } 4枚目「その他の事項」のとおり		
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 上記の者が本件主たる建物を住居(空き家)として、附属建物を倉庫及び炊事場(空き倉庫及び空き炊事場)として、各使用している。 ☐ 「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		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1関係

- 1 南東側及び南西側に接する道路はいずれも八代市道である。
- 2 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 八代市二見本町字中園2162番2 畑 27㎡ 八代市所有
 - ② 同2163番2 畑 26㎡ 八代市所有
 - ③ 同2164番2 宅地 55.21㎡ 八代市所有
 - ④ 同2165番2 畑 48㎡ 八代市所有
 - ⑤ 同2165番3 宅地 55.21㎡ 債務者所有
 - ⑥ 同2167番 畑 350㎡ 債務者所有
 - ⑦ 同2170番 畑 42㎡ 私人名義

■ 物件2(主建物)関係

- 1 種類・構造・床面積の概略(増築及び減築箇所については不明)
 - ① 主たる建物 居宅・木造瓦葺2階建・床面積 1階約107㎡(約11.67㎡減築)
2階約22㎡(約2.17㎡増築)
 - ② 附属建物符号1 現存しない
 - ③ 附属建物符号2 倉庫・木造瓦葺2階建・床面積 1階約22㎡(約0.19㎡増築)
2階約18㎡(約3.81㎡減築)
 - ④ 附属建物符号3 炊事場・木造瓦葺平家建・床面積 約11㎡(約5.19㎡減築)
- 2 主たる建物は、全体的に著しく荒廃している。床は至る所でたわみが感じられ、床が抜けそうな箇所が多数存在する。
- 3 柱は多くがシロアリ被害を受けており、天井板が垂れ下がった所も多数あり、至るところで雨漏りがしているようである。2階では一部で壁が大破しており、居住することは不可能と思われる。
- 4 生活用水には井戸水が使用されている。
- 5 トイレは汲み取り式である。
- 6 浴室や台所等の熱源は電気である。
- 7 従物等として、電気温水器が存する(写真9)。

■ 物件2附属建物符号2(倉庫)

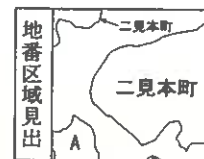
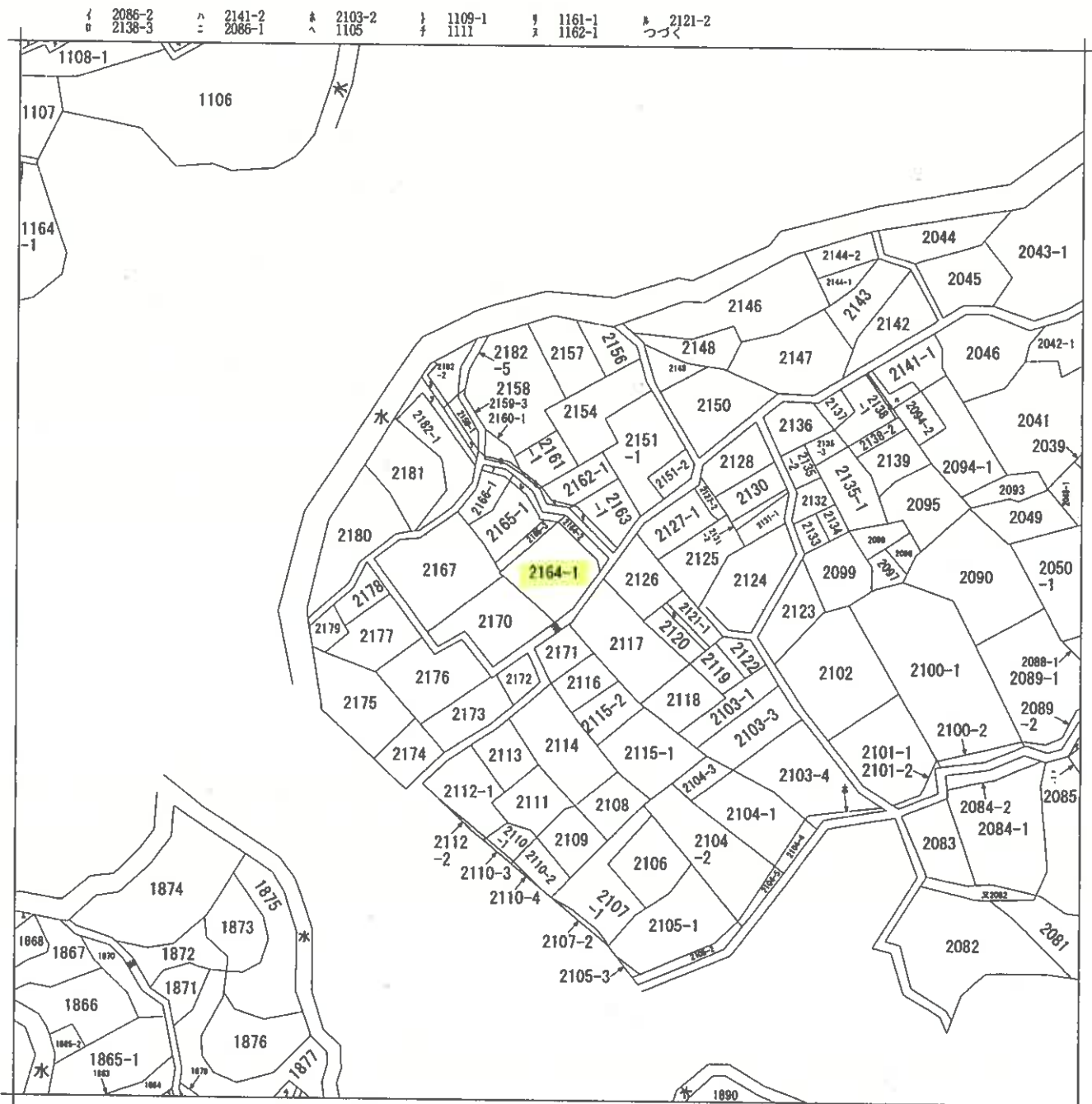
- 1 屋根は所々に穴が開き、壁は土壁で、所々が崩壊しており、全体的に著しく老朽化している。
- 2 耕運機のほか、農業に使用されていたと思われる資材や生活ゴミ等が置かれている。2階部分にも農業用資材や古布団等、生活ゴミが置かれている。

■ 物件2附属建物符号3(炊事場)

- 1 鍋釜が置かれ、昔ながらの炊事場である。床面は、土間にコンクリートが塗られたものと思われる。
- 2 中央部には井戸及び井戸ポンプがある。
- 3 主たる建物と接合しており、主たる建物の台所から出入りが可能である。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ 近隣者	1 本件居宅には、元所有者が一人で居住していました。平成16年にその人が亡くなった後は、本件建物は空き家状態です。 2 債務者が本件不動産を15年ほど前に買ったことは知っています。ただ、債務者が本件不動産の手入れをしているところを見たことはありません。ずっと放置状態です。 3 附属建物として物置があったことは知りません。おそらく債務者も知らないと思います。 4 この地区では、公共の上下水道は敷設されていないので、本件建物での生活用水は井戸水が使用されていたと思います。また、トイレは汲み取り式だと思います。 5 債務者は、本件建物の隣に一人で居住していますが、朝早く仕事に出かけ、夜遅く帰宅しているようです。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 8 日 (火) 16 : 40 ~ 16 : 50	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 7 月 10 日 (木) 13 : 45 ~ 14 : 00	物件所在地 債務者宅	周辺調査、写真撮影、 調査期日通知書投函
R7 年 7 月 22 日 (火) 13 : 45 ~ 14 : 35	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R7 年 7 月 24 日 (木) 10 : 25 ~ 10 : 30	八代市役所	土木課で接道調査
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 二見本町
B 二見本町

請求部	所在	八代市二見本町字中園				地番	2164番1			
出力縮	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日(原図)			補記事項	方位不明	

「 公 図 写 し 」 A 3 判をA 4 判に縮小

ヲ 2159-2
ワ 2160-2
カ 2161-2
コ 2162-2
サ 2163-2
セ 2165-2
ソ 2166-2
フ 2182-3
ホ 2182-4
ト 1857
ラ 1861
ル 1869
ウ 1878
ノ 1881

登記年月日：平成3年3月18日

742962

前2164-1

平成3年3月18日登記
地積測量図

地番 新2164-2, 2164-1

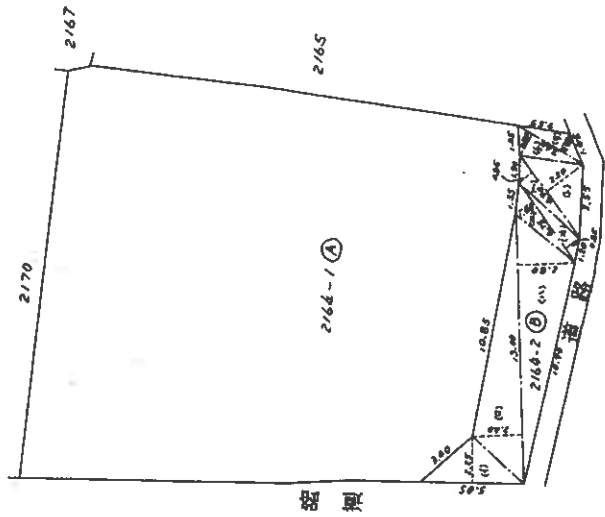
土地の所在 八代市二見本町字中園

求積

B 2164-2		
1	5.85 x 2.25	= 11.3625
0	13.00 x 2.40	= 31.2000
1	13.00 x 2.80	= 36.4000
2	4.75 x 1.00	= 4.7500
3	4.75 x 0.85	= 4.0375
4	4.90 x 0.85	= 4.1650
5	4.90 x 2.20	= 10.7800
6	3.60 x 1.20	= 4.3200
7	3.60 x 0.95	= 3.4200
計		110.4350
2除		55.21750

地積

A 2164-1		
439.66	- B	= 384.44250
	B	= 55.21 ㎡
	A	= 384.44 ㎡



作製者

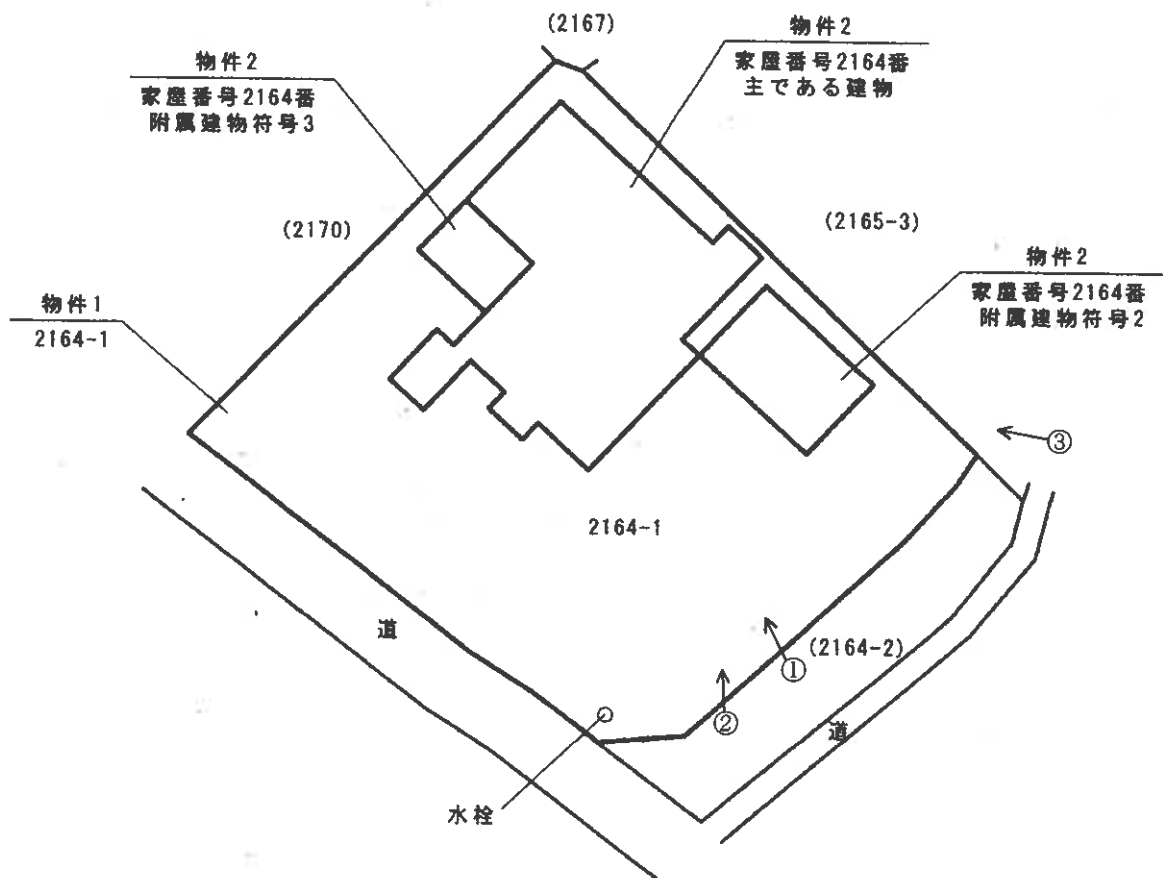
(平成3年3月7日作製)

申請人

1/250

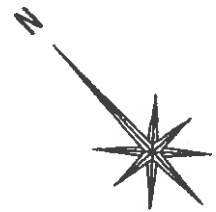
令和7年（ヌ）第3号
土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）

○→ は写真の位置方向を示す

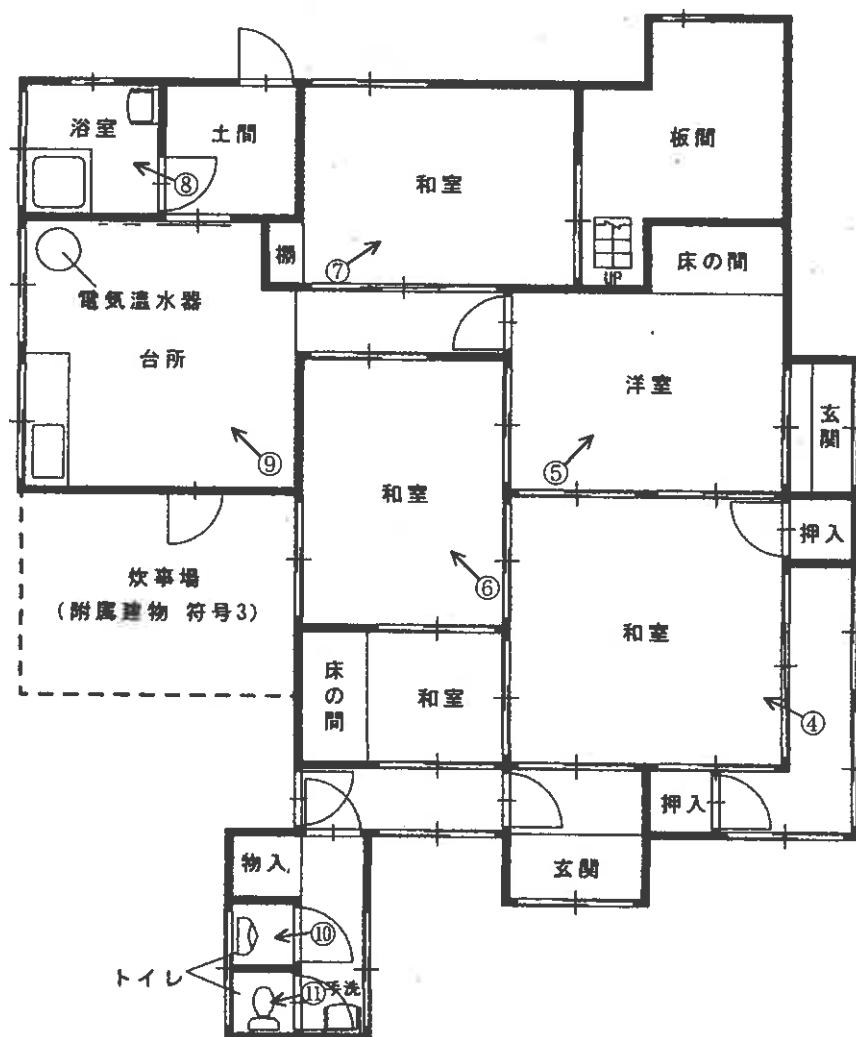


令和7年(又)第3号
間取図(物件2)

○→ は写真の位置方向を示す

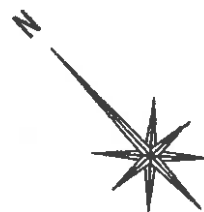


主である建物 1F (概測面積約107㎡)

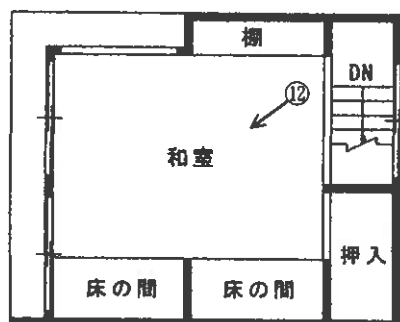


令和7年（又）第3号
間取図（物件2）

○→ は写真の位置方向を示す

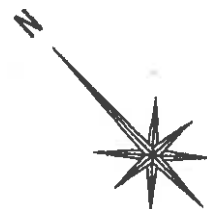


主である建物 2F （概測面積約22㎡）

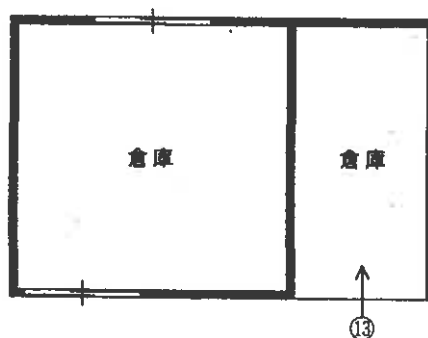


令和7年(又)第3号
間取図(物件2)

○→は写真の位置方向を示す

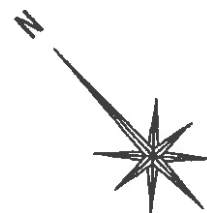


附属建物符号2 1F (概測面積約22㎡)

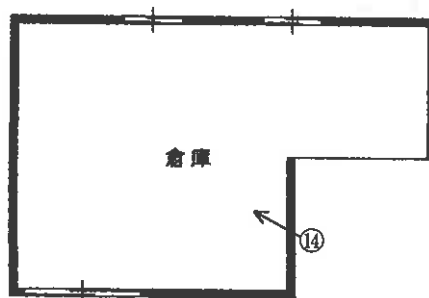


令和7年（又）第3号
間取図（物件2.）

○→ は写真の位置方向を示す

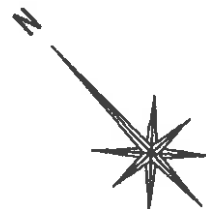


附属建物符号2 2F （概測面積約18㎡）

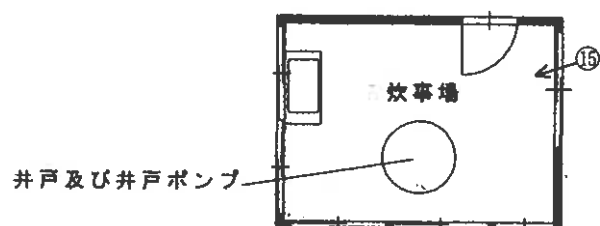


令和7年(又)第3号
間取図(物件2)

○→ は写真の位置方向を示す



附属建物符号3 (概測面積約11㎡)



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

南側和室



(写真 5)

洋 室



(写真 6)

中央和室



(写真 7)

北側和室



(写真 8)

浴室



(写真 9)

台所

電気温水器



(写真 10)



(写真 11)



(写真 12)



(写真 13)

物件 2 附属建物符号 2 内



(写真 14)

同上

2 階部分



(写真 15)

物件 2 附属建物符号 3 内

井戸ポンプ

井戸



(20 枚目)

令和 7 年 (又) 第 3 号
令和 7 年 7 月 22 日 現地調査
令和 7 年 8 月 1 日 評 価
(発行番号 80090 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 1,130,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 620,000 円
物件2 (建物)	金 510,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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	八代市二見本町字中園 2164番1 宅地 384.44平方メートル	同左 同左 同左 同左
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	八代市二見本町字中園2164番地 2164番 居宅 木造瓦葺2階建 1階 118.67平方メートル 2階 19.83平方メートル 138.50平方メートル	八代市二見本町字中園2164番地1 同左 同左 同左 1階 約107平方メートル（概測） 2階 約 22平方メートル（概測） 約129平方メートル
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 1 物置 木造瓦葺平家建 27.10平方メートル	滅失している。
	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 2 倉庫 木造瓦葺2階建 1階 21.81平方メートル 2階 21.81平方メートル 43.62平方メートル	同左 同左 同左 1階 約22平方メートル（概測） 2階 約18平方メートル（概測） 約40平方メートル

番号	所在等	登 記	現 況
2	符 号 種 類 構 造 床 面 積	附属建物 3 炊事場 木造瓦葺平家建 16.19平方メートル	同左 同左 同左 約11平方メートル（概測）
番号	特 記 事 項		
2	・附属建物1については滅失しているものと思料される。 ・その他建物については増築及び減築がなされているものと判断されるが、それら箇所、時期等の詳細については不明である。		

— 以下余白 —

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「肥後二見」駅の南東方・約2.7km（道路距離） 最寄バス停「二見本町」の南東方・約400m（徒歩約5分）	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅のほか周囲には農地が広がる住宅地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	都市計画区域内（非線引） 無指定 70% 200% － －
画 地 条 件	南西側市道に対して、間口約22.0m・奥行約19.5m、規模384.44㎡の概ね長方形地である。なお、角地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側において、現況幅員約5.5mの市道（市道名：二見本町10号線）に概ね等高に接面している。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。 南西側において、現況幅員約3.5mの市道（市道名：大谷線）に概ね等高に接面している。当該道路は建築基準法第42条第2項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 なし（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。	
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（詳細は現況調査報告書を参照のこと）。 ③浴室及び台所等の熱源は電気である。 ④トイレは汲み取り式である。	

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）：不詳 経過年数：不詳 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：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 約107平方メートル（概測） 2階 約 22平方メートル（概測） 約129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	全体的に著しく劣化しており、床は殆どの箇所で撓みがあり、床が抜けそうな箇所も多数存在する。また、柱については大部分がシロアリ被害を受けており、天井板も損壊しており（瓦部分も一部欠落している）、また、雨漏り跡も多数認められる。なお、2階は一部で壁が大破しており、剥き出しの状態となっている。
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。
特 記 事 項	従物等として電気温水器が存する。

－ 以下余白 －

区 分	附属建物 符号2
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 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：瓦等 外壁：土壁等 設備：－
床面積（現況）	1階 約22平方メートル（概測） 2階 約18平方メートル（概測） 約40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：倉庫 間取り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	屋根について複数個所が損壊しているほか、壁についても相当程度劣化しており、総じて著しく劣化している。
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。
特記事項	特段なし

－ 以下余白 －

区 分	附属建物 符号3
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 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：瓦等 外壁：モルタル等 内壁：モルタル等 天井：梁等 床：土間コンクリート等 設備：電気等
床面積（現況）	約11平方メートル（概測） 「第3 目的物件」記載のとおり
現況用途等	現況用途：炊事場 間取り：間取図のとおり
品 等	普通
保守管理の状況	外壁等の一部が破損しており、総じて著しく劣化している。
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。
特記事項	従物等として井戸及び井戸ポンプが存する。

— 以下余白 —

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

(1) 建付地価格

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	5,300	1.04	384.44	0.80	1,695,000

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）－10

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 3.880 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{97}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{71} & \equiv & 5,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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：なし

◇地域格差： 街路条件（幅員等▲2%）
環境条件（供給処理施設等+3%）
環境条件（居住環境等▲30%）
※地域格差率＝0.98×1.03×0.70≒0.71

イ 個別格差： 画地条件（角地等+3%）
画地条件（方位等+3%）
画地条件（セットバック等▲2%）
※個別格差率＝1.03×1.03×0.98≒1.04

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。

－ 以下余白 －

(2) 建物価格

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 (主である建物)	130,000	129	0.03	503,000
2 (附属建物符号2)	80,000	40	0.03	96,000
2 (附属建物符号3)	60,000	11	0.03	20,000
合計				619,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

主である建物及び附属建物共に経過年数等を鑑み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何れも残価率程度の価値のみと判断した。

－ 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2については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

物件2の土地利用権が及ぶ範囲を物件1と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	1,695,000	0.25	法定地上権	424,000

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：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%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	1,695,000	-424,000		0.70	0.70	620,000
2	619,000	424,000		0.70	0.70	510,000
一括価格（合計）						1,130,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：市場性が減退する程度、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。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

－ 以下余白 －

第6 参考価格資料

地価調査地 八代（県）－10

所 在：八代市坂本町田上字前田1350番3

価 格：3,880円/㎡

位 置：JR鹿児島本線「八代」駅の南方約18.0km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：233㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北4.0m県道

用途指定等：都市計画区域外

地域 の 概 要：農家住宅、一般住宅の混在する山間の住宅地域

第7 付属資料

1	位置図	1	葉
2	公図写	1	葉
3	地積測量図写	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）	5	葉

以 上

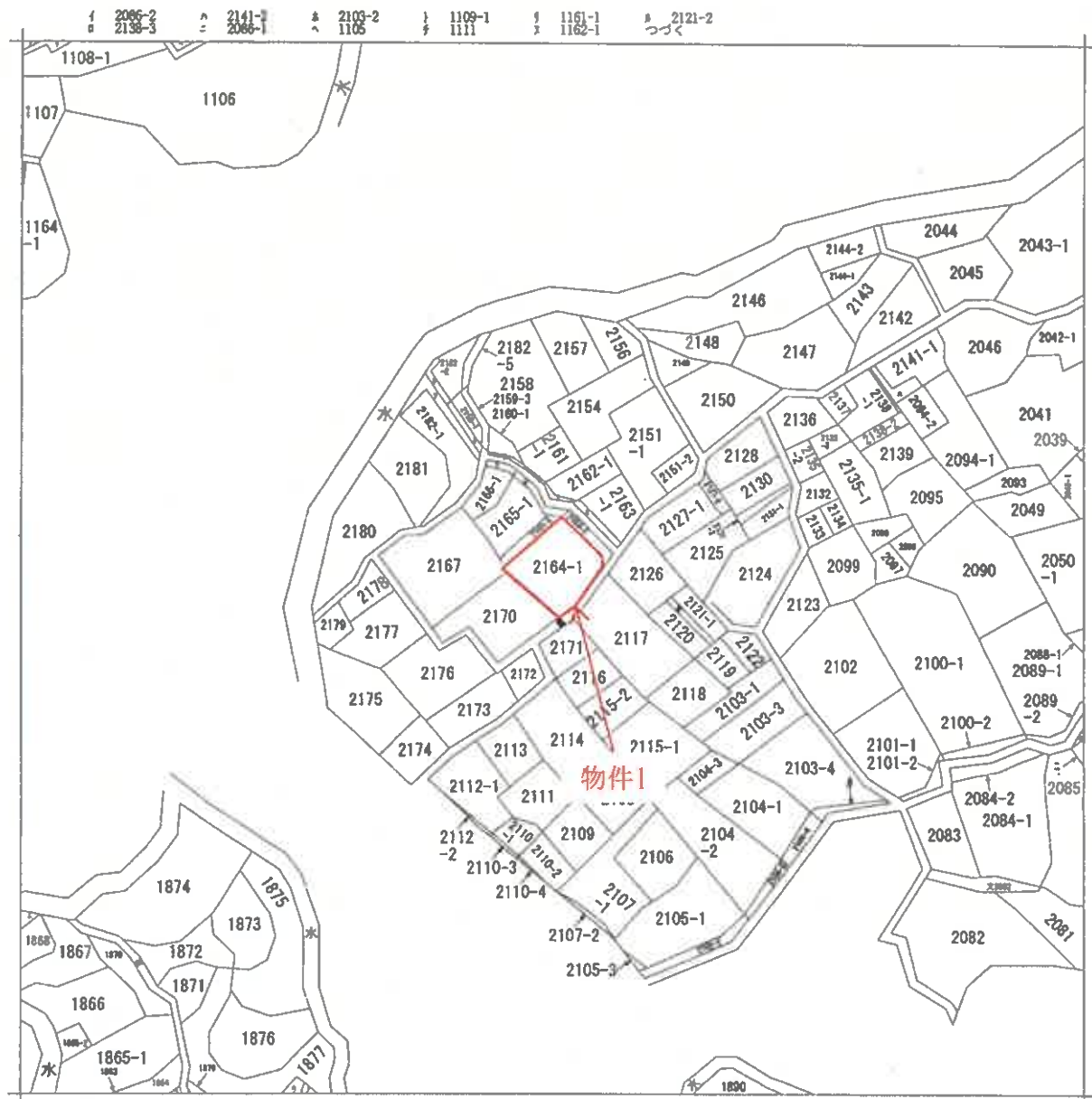
位置図



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]

公 図 写



請求部分	所在	八代市二見本町字中国				地番	2164番1			
出力	縮尺不明	精度	区分	座標系 番号又は記号	分類	地図に準ずる図面			種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日					備付年月日 (原図)				補記事項	方位不明

請求番号：18-1
(1/2)

公用

登記年月日：平成3年3月18日

742962

前

平成3年3月18日登記

地積測量図

地番 新 2164-2, 2164-1

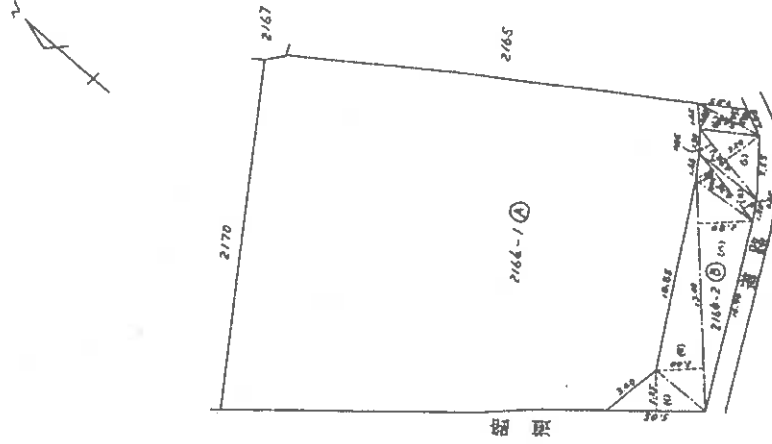
土地の所在 八代市二見本町字中園

求積

B 2164-2
 1 $5.85 \times 2.25 = 13.1625$
 2 $13.00 \times 2.60 = 33.8000$
 3 $13.00 \times 2.60 = 33.8000$
 4 $4.35 \times 1.90 = 8.2650$
 5 $4.35 \times 0.85 = 3.6975$
 6 $4.90 \times 0.85 = 4.1650$
 7 $4.90 \times 2.20 = 10.7800$
 8 $3.60 \times 1.20 = 4.3200$
 9 $3.60 \times 0.85 = 3.0600$
 計 110.8350
 2陸 55.2750

地積

A 2164-1
 $439.66 - B = 384.40250$
 $B = 55.21 \text{ m}^2$
 $A = 384.40 \text{ m}^2$



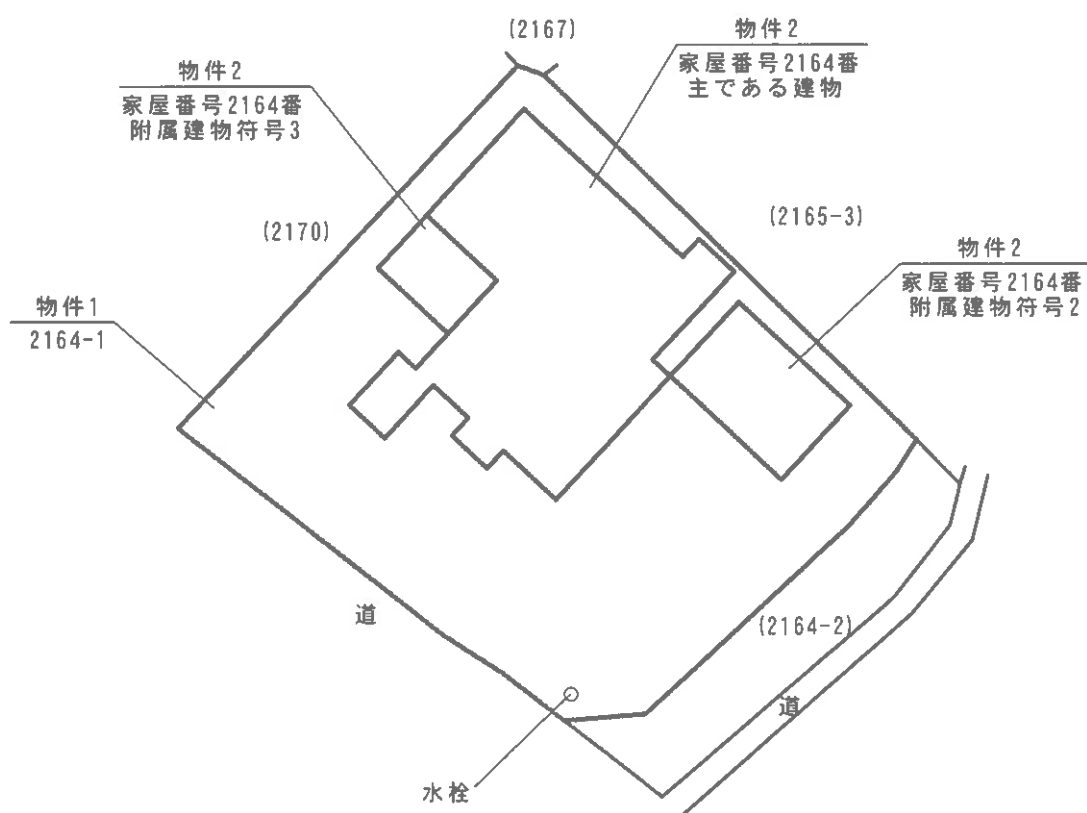
作図者

(平成3年3月7日作図)

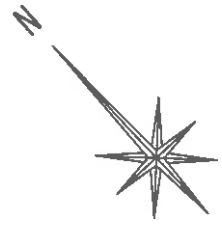
申請人

R 1/250

土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）



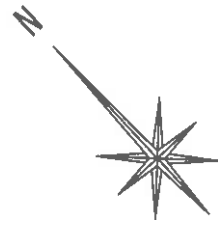
間取図（物件2）



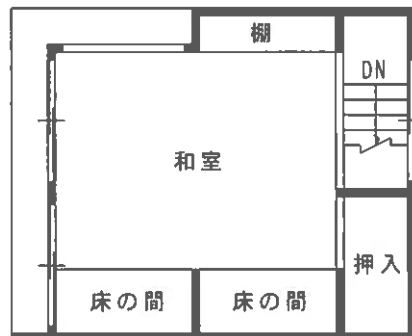
主である建物 1F （概測面積約107㎡）



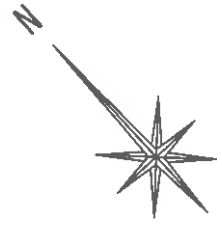
間取図（物件 2）



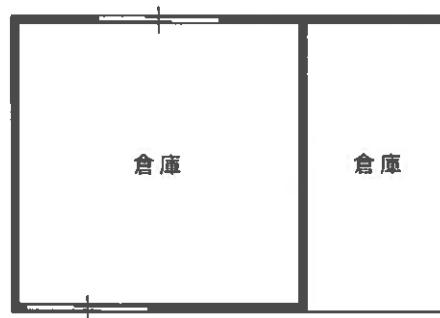
主である建物 2F （概測面積約22㎡）



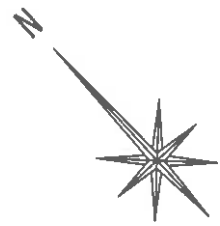
間取図（物件 2）



附属建物符号2 1F （概測面積約22㎡）



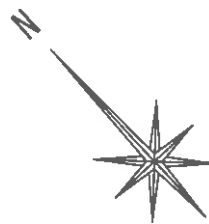
間取図（物件 2）



附属建物符号2 2F （概測面積約18㎡）



間取図（物件 2）



附属建物符号3 （概測面積約11㎡）

