

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
開札期日	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
売却決定 期日	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。	

物 件 目 録

- 1 所 在 八代市井上町字鐘楼堂
地 番 296番3
地 目 宅地
地 積 147.88平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 八代市井上町字鐘楼堂
地 番 297番7
地 目 宅地
地 積 162.12平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 八代市井上町字鐘楼堂297番地7、296番地3
家屋 番号 297番7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 94.83平方メートル
2階 83.10平方メートル

共有者 B 持分2分の1

共有者 A 持分2分の1

物 件 明 細 書

令和 7 年 1 0 月 2 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 ～ 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, 2】

本件所有者及びBが本件土地上に物件番号 3 記載の建物を共有して占有している。Bの占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号 3】

本件共有者A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 八代市井上町字鐘楼堂
地 番 2 9 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 4 7 . 8 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八代市井上町字鐘楼堂
地 番 2 9 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 2 . 1 2 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八代市井上町字鐘楼堂 2 9 7 番地 7、2 9 6 番地 3
家屋 番号 2 9 7 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 9 4 . 8 3 平方メートル
2 階 8 3 . 1 0 平方メートル

共有者 B 持分 2 分の 1

共有者 A 持分 2 分の 1

令和7年(ケ)第8号
令和7年7月17日受理
令和7年8月7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 八代市井上町字鐘楼堂
地 番 296 番 3
地 目 宅地
地 積 147.88 平方メートル

所有者 A

2 所 在 八代市井上町字鐘楼堂
地 番 297 番 7
地 目 宅地
地 積 162.12 平方メートル

所有者 A

3 所 在 八代市井上町字鐘楼堂 297 番地 7、296 番地 3
家屋 番号 297 番 7
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 94.83 平方メートル
2 階 83.10 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, 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(B) 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 ☒ その他の者の占有権限は使用借権である。	
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	3枚目「その他の事項」記載のとおり	
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(A) ☐ 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	3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, 2関係

- 1 南東側に接する道路(295番2)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, 2, 4)。
- 3 件外物件(動産)として、簡易物置が存する(写真3)。
- 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。
 - ① 八代市井上町字鐘楼堂295番2 公衆用道路 211㎡ 八代市所有
 - ② 同296番1 宅地 330.54㎡ 私人名義
 - ③ 同296番2 田 34㎡ 私人名義
 - ④ 同297番6 田 28㎡ 私人名義

■ 物件3関係

- 1 生活用水には井戸水が使用されている。下水は八代市の下水道で処理されている。
- 2 オール電化住宅である。
- 3 本件建物には太陽光発電システムが設置されているが、Aによれば、その購入及び設置費用はすでに完済しており、A及びBの共有物である。
- 4 1階洋室や和室等、壁や天井の至るところでクロスのシミがみられる(写真5)。
- 5 1階洋室のクローゼットの扉に一部凹凸がみられる(写真5)。
- 6 リビング・ダイニングで南側の床板が日焼けしている(写真8)。
- 7 西側洋室の床に細かい傷がみられる。
- 8 従物等として、太陽光発電システム、ヒートポンプ給湯機、下屋が存する(写真1, 2, 3)。

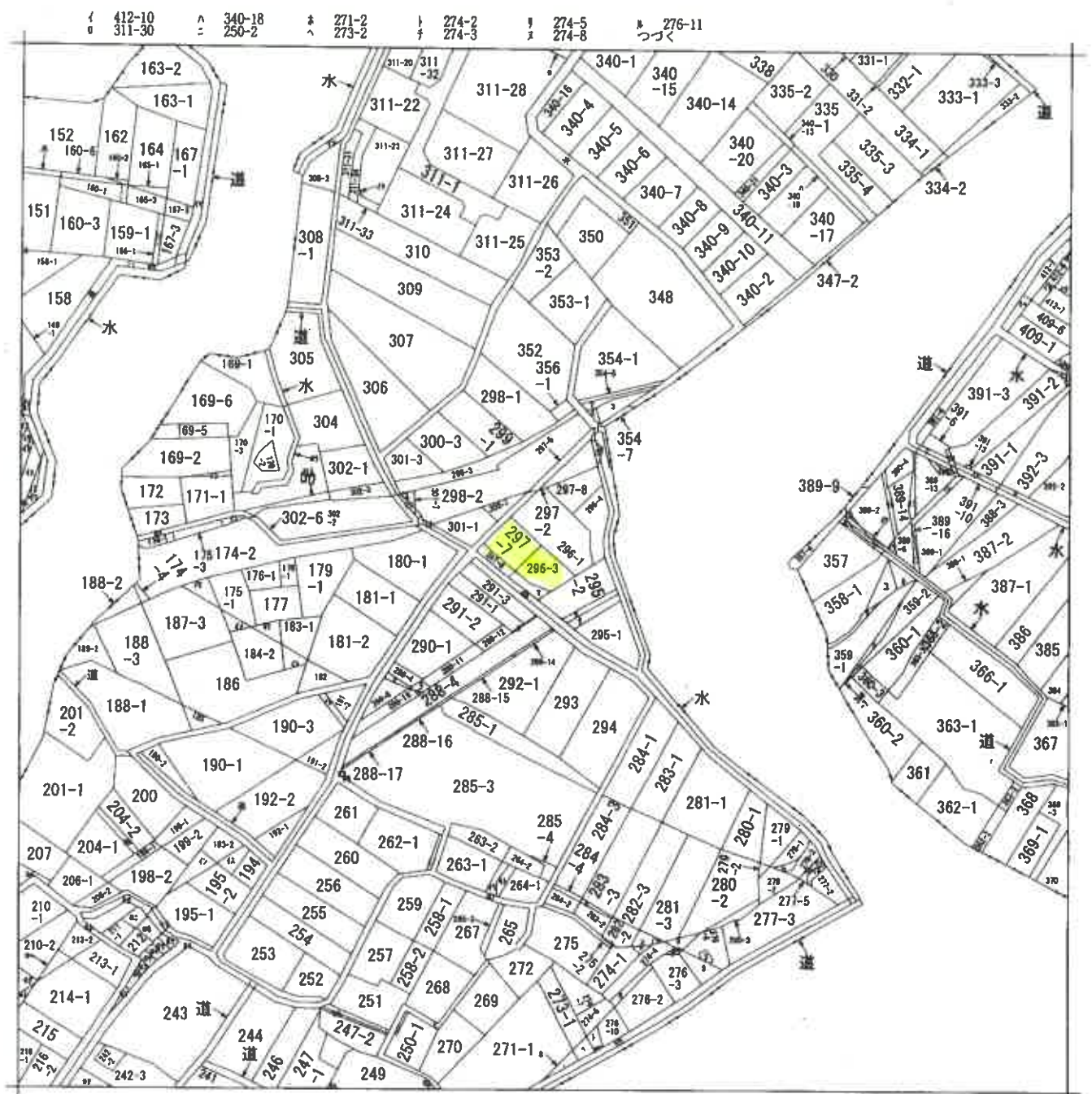
(関係人の陳述等用)

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, 2関係 本件土地は私の所有であり、本件建物は私とBの共有ですが、Bから私は地代等の対価はもらっていません。 ■ 物件3関係 1 本件建物には、私が家族と居住しています。 2 上水道は井戸水を使用しており、下水は市の下水道が敷設されています。 3 オール電化住宅です。 4 本件建物には、太陽光発電システムを設置しています。同システムは、本件建物の新築後に後付けしたもので、設置費用等のローンは完済しており、建物と同じく私とBの共有物です。 5 壁や天井の至る所にクロスのシミが出てきました。糊付けした部分が経年により自然と浮き出たものです。 6 1階洋室では、クローゼットの扉にもシミみたいなものがあり、凹凸した部分がありますが、あれは冬場に部屋の湿気が垂れてできたものです。 7 家の中で犬や猫を飼ったことはありません。 8 雨漏りやシロアリ被害はありません。 9 不具合箇所等ありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 22 日(月) 10:30 ~ 10:35	八代市役所	土木課で接道調査
R7 年 7 月 22 日(月) 12:55 ~ 13:05	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 7 月 22 日(月) 15:10 ~ 15:15	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7 年 7 月 31 日(木) 9:45 ~ 10:50	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



A	井上町
B	井上町

請 部 分	所 在	八代市井上町字鐘樓堂				地 番	296番3			
出 縮 力 尺	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 座 番 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：7-1
(1/2)

(5 枚目)

公用

ヲ	276-12		合併4
ウ	276-4	09	171-2・303
ム	276-5		合併1
ヨ	276-7	01	水
タ	276-8	02	道
レ	278-4	03	211-6
ナ	281-2	04	211-7
フ	281-4	05	211-8
ネ	282-4	06	211-9
ノ	283-4	07	211-10
ラ	288-10	08	水
ル	288-13	09	211-12
ロ	288-20	10	211-11
リ	288-3	07	217-2
レ	289-3		
リ	295-3		
ヤ	295-4		
マ	296-2		
キ	297-3		
フ	297-4		
コ	354-2		
エ	354-4		
テ	354-5		
フ	357-2		
キ	357-3		
キ	359-3		
ユ	359-4		
メ	359-5		
ミ	359-6		
シ	359-8		
ヒ	道		
モ	道		
セ	389-10		
ス	389-7		
ソ	391-11		
イ	391-12		
イ	391-8		
イ	391-9		
仁	392-5		
体	409-12		
イ	409-2		
イ	409-2		
イ	412-1		
イ	412-13		
イ	389-4		
体	389-17		
イ	389-8		
イ	389-3		
体	389-15		
体	389-18		
イ	389-11		
体	389-12		
イ	302-5		
イ	301-5		
体	277-6		
イ	277-1		
イ	277-4		
体	264-4		
イ	264-3		
イ	262-2		
イ	266-5		
イ	165-4		
イ	水		
イ	道		
イ	311-35		
イ	113-2		
仁	113-20		
在	113-21		
イ	113-22		
イ	113-3		
イ	113-4		
体	158-3		
仁	169-4		
イ	175-5		
イ	176-3		
イ	183-2		
北	184-1		
代	187-1		
イ	191-4		
イ	193-1		
イ	197-2		
イ	197-3		
00	204-3		
08	208		
02	211-4		
04	211-5		
06	214-2		
01	217-1		
03	242-1		
05	247-3		
07	248		
09	水		
01	水		
03	水		
05	水		
07	288-18		
09	289-5		
01	道		
03	道		
05	道		
07	道		
09	道		
01	170-2		
03	171-2・303		

登記年月日：平成14年1月16日

公用

702226

求積表

NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
76	-13.397	-15.142	-7.130	95.520610
80	-11.816	-13.682	4.453	-52.616648
72	-14.381	-10.689	10.979	-157.008999
73	-18.092	-2.703	4.137	-74.474274
41	-20.758	-6.552	-12.439	258.208762
		合計		68.749451
		面積		34.37

NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
80	-11.816	-13.682	5.212	-61.504932
81	-2.925	-5.477	19.051	-55.724175
77	-12.219	5.369	2.774	-33.895506
73	-18.002	-2.703	-16.058	289.076116
72	-14.381	-10.689	-10.979	157.008999
		合計		295.788442
		面積		147.8902210

NO	X	Y	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
82	6.248	2.989	3.515	21.961720
79	17.441	13.320	12.524	218.431084
32	9.804	15.573	-0.114	-1.117856
33	-3.752	13.206	-2.317	8.693384
34	-4.089	13.196	0.040	-0.163560
35	-4.667	13.240	0.595	-2.778865
40	-6.265	13.791	-2.906	18.206090
68	-8.693	10.340	-4.937	39.440141
55	-5.507	9.254	-1.199	6.602893
54	-4.304	9.141	-0.088	0.369952
63	-3.350	9.166	0.664	-2.224400
67	0.407	9.805	-6.177	-2.514039
		合計		304.908744
		面積		152.4543720

地番	② 296-1
449	334.7093189
面積	114.29 m ²

点	X座標	Y座標	距離	方向角
A	-24.486	0.254		

点	X座標	Y座標	距離	方向角
40	343.0915	22.999		

作製者

(平成14年1月13日作製)

申請人

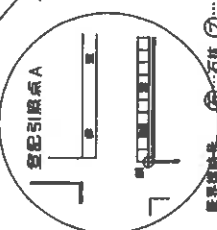
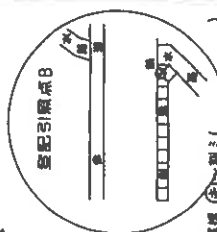
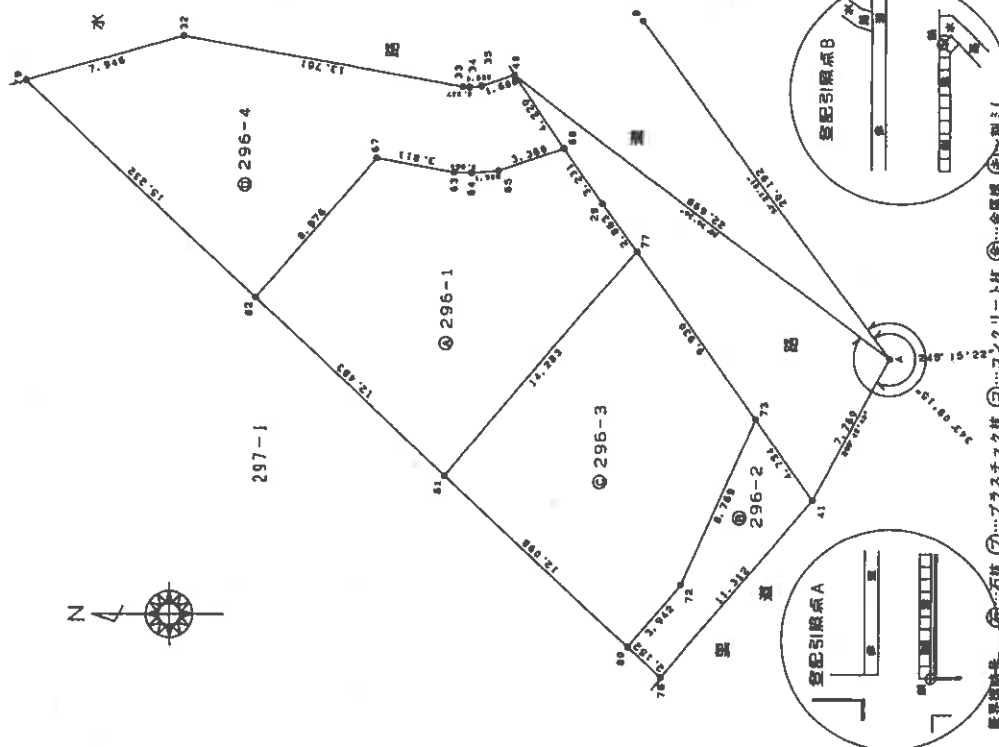
縮尺 1/250

(讀本県土地家屋調査士会用紙)

会員専用

地番 ② 296-2-3-4 296-1 平成14年1月16日登記
土地の所在 八代市井上字煙巻堂

地積測量図



登記年月日：平成14年1月16日

702230

地番 297-6、-7、-8 297-1 登記 平成14年1月16日 地積測量図

会員専用

土地の所在 八代市井上字麓松堂

求積表

区画番号	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
297-6	42	-4.671	-25.324	-8.722	40.740462	-35.973780
	71	-3.090	-23.864	11.642	35.973780	-103.059152
	80	-11.816	-13.882	6.722	103.059152	155.967874
	78	-13.397	-15.142	-11.642	57.675404	28.8377020
合計						28.83

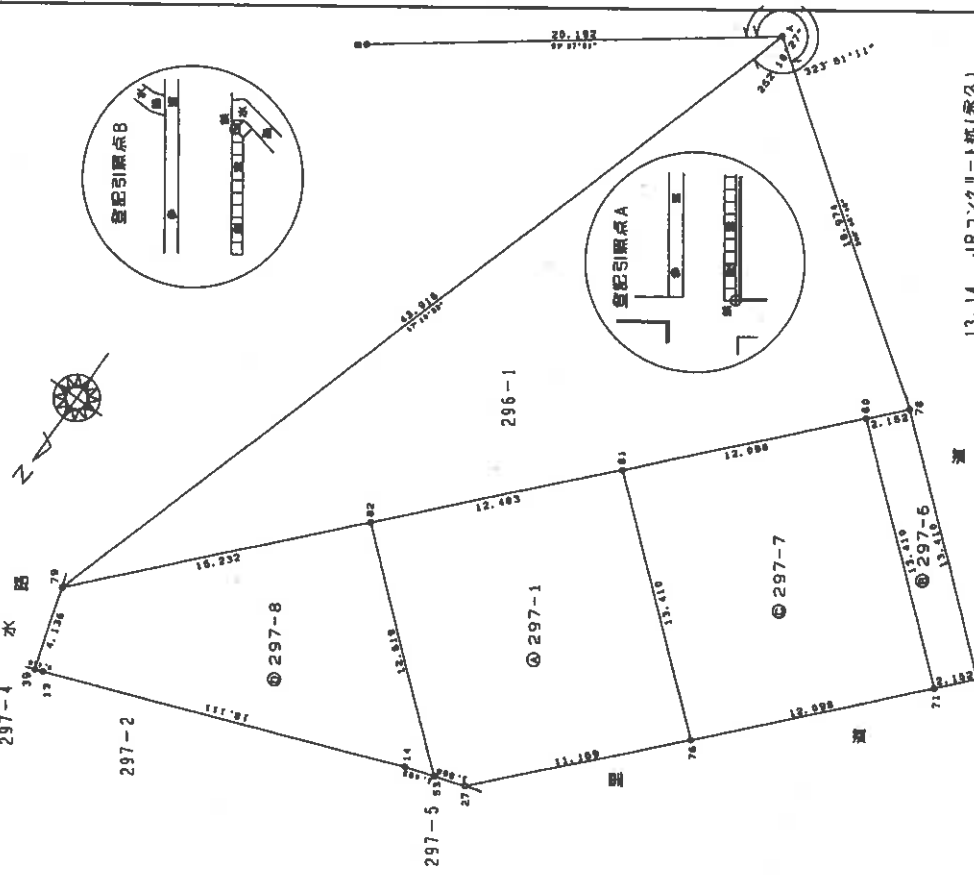
区画番号	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
297-7	71	-3.090	-23.864	-1.977	6.108930	-19.387
	76	5.601	-15.659	18.387	106.662987	-5.477
	81	-2.925	-5.477	1.977	217.260792	324.249984
	80	-11.816	-13.882	-18.387	162.124920	162.12
合計						162.12

区画番号	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
297-8	53	14.460	-6.593	-8.154	-117.906840	18.383
	14	14.897	-5.165	18.383	273.851551	17.390
	13	21.263	11.750	17.344	368.785472	1.530
	39	21.416	12.179	1.530	32.766480	-9.320
	79	17.441	13.320	-9.190	-160.282790	-19.913
	82	6.248	2.989	-19.913	-124.416424	272.797449
合計						136.39

区画番号	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
297-1	446	327.3614185	118.6365815	118.63	118.63	

区画番号	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
A		-24.486	0.254			

区画番号	NO	X _n	Y _n	X _{n+1} -Y _{n-1}	Y _{n+1} -X _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})
297-1	446	327.3614185	118.6365815	118.63	118.63	



境界線地号 ⑤...石杭 ⑦...プラスチック杭 ⑧...コンクリート杭 ⑨...金釘杭 ⑩...銅ミ()

作製者 (平成14年1月13日作成)

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14年9月12日

各階平面図 301205

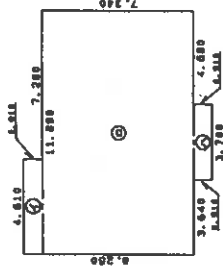
H14.9.12
平成14年9月12日登記
建物図面

家屋番号 297-7

建物の所在 八代市井上町字鐘巻堂297番地7・296番地3

会員専用

1階

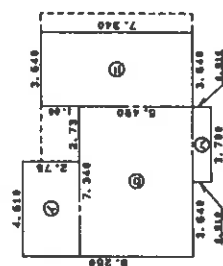


収容数

①	4.610	×	0.910	=	4.1951
②	11.890	×	7.340	=	87.2726
③	3.700	×	0.910	=	3.3670
					計 94.8347

床面積 94.83 m²

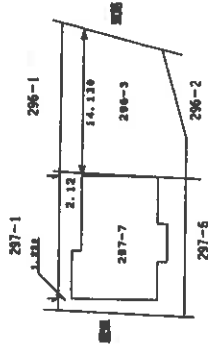
2階



収容数

①	4.610	×	2.760	=	12.7236
②	7.340	×	5.490	=	40.2966
③	3.700	×	0.910	=	3.3670
④	3.640	×	7.340	=	26.7176
計 83.1048					

床面積 83.10 m²



作製者

細尺 250

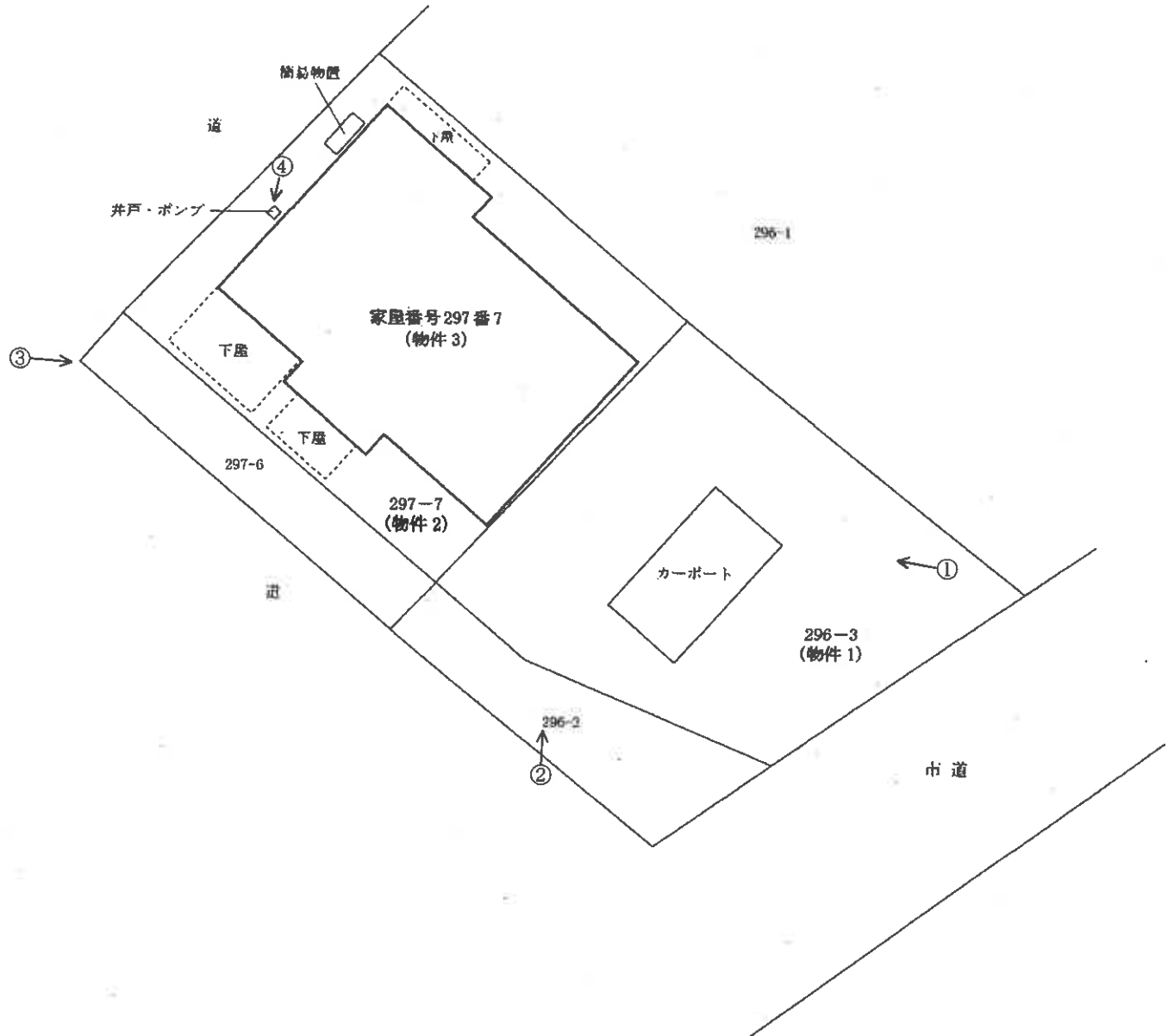
申請人

細尺 500

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

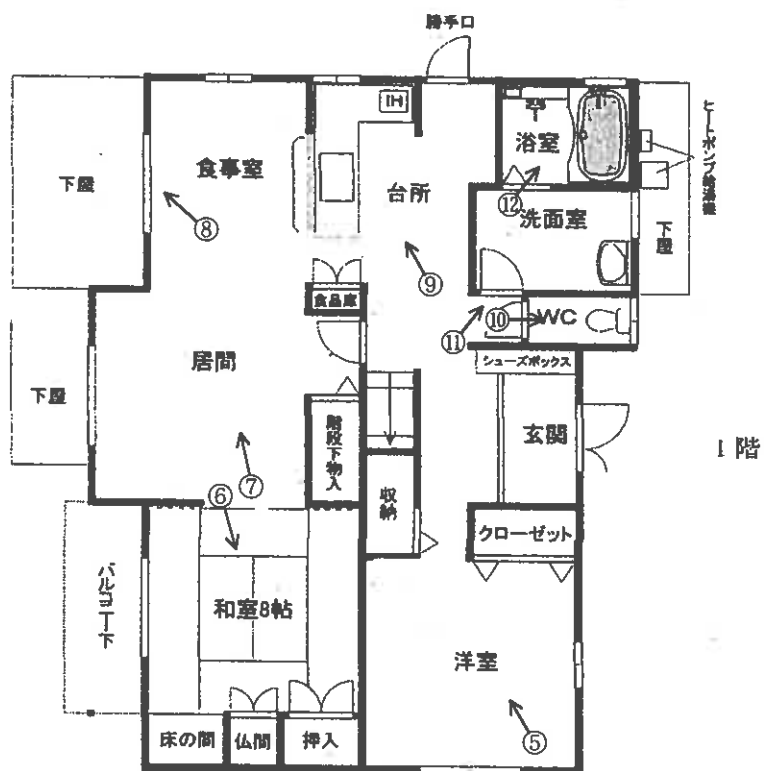
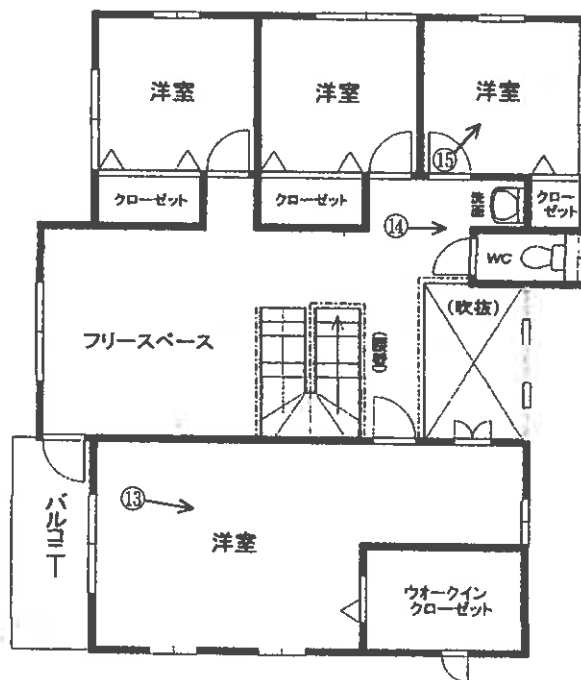
土地建物位置関係概略図

○→ は写真の位置方向を示す



建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

井戸ポンプ



(写真 5)

洋室

壁クロスのシミ

扉の窪み・シミ



(写真 6)

和 室



(写真 7)

リビング・ダイニング



(写真 8)

同上

日焼け



(写真 9)

台 所



(写真 10)

トイレ



(写真 11)

パワーコンディショナ



(写真 12)

浴室



(写真 13)

2 階

南側洋室



(写真 14)

2 階

洗面所・トイレ



(写真 15)

2 階

北東側洋室



令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 7 月 31 日 現地調査
令和 7 年 8 月 12 日 評価
(発行番号 131023 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

塩 本 一 丸

第1 評価額

一 括 価 格		
金 16,830,000 円		
内 訳 価 格		
物件1 (土地)	金	1,850,000 円
物件2 (土地)	金	2,130,000 円
物件3 (建物)	金	12,850,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3及び目的外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。

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	八代市井上町字鐘楼堂 296 番 3 宅地 147.88 平方メートル (所有者A)	同 左
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市井上町字鐘楼堂 297 番 7 宅地 162.12 平方メートル (所有者A)	同 左
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市井上町字鐘楼堂 297 番地 7, 296 番地 3 297 番 7 居宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 94.83 平方メートル 2 階 83.10 平方メートル (共有者B 持分 2 分の 1) (共有者A 持分 2 分の 1)	同 左

— 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、2一括）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿児島本線「新八代」駅の南西方・道路距離約 900m 最寄バス停「上井上町」の北東方至近（徒歩約 1 分） （別添「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	幹線道路背後で一般住宅のほかに事業所等も混在する住宅地域。	
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） 第 1 種住居地域 60% 200% なし なし
画 地 条 件	南東側間口約 10m・奥行約 28m・規模 310.00 m ² のほぼ長方形地。地勢はほぼ平坦地。	
接面道路の状況	南東側・幅員約 7m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第 42 条 1 項 1 号の道路である。 北西側・幅員約 2m・道路（舗装無） 当該道路は里道で建築基準法上の道路ではない。	
土地の利用状況等	占有者及び占有状況等については現況調査報告書のとおり。 本件一括土地と北東側隣地（296-1）はフェンス付ブロック積で、北西側の里道及び南西側隣地（296-2、297-6）はブロック積でそれぞれ仕切られている。なお、本件一括土地のうち各物件間の筆界を示すものは見当たらない。	
供給処理施設	上 水 道 なし（専用井戸使用、引込可） ガス配管 なし（オール電化） 下 水 道 あり （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	・ 本件一括土地の南西側に現況では未舗装の道路状の土地（296-2、297-6）が存するが、当該土地は道路ではなく私有地である。 ・ 従物等として土地建物位置関係概略図記載の場所にカーポート、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（物件3）

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）：平成14年9月10日新築 経 過 年 数：約23年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：スレート 外 壁：耐火性サイディング 内 壁：クロス貼り 天 井：クロス貼り 床：フローリング、畳 設 備：給排水、ヒートポンプ給湯機 その他：太陽光発電システム
床面積（現況）	1階 94.83㎡ 2階 83.10㎡ 延 177.93㎡ 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：建物間取図のとおり
品 等	中位
保守管理の状態	物理的損耗の程度はほぼ経年相応であり、維持管理の程度は普通。
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。
特 記 事 項	・本件建物内部のクロスの継ぎ目やクローゼットの扉に染みがみられるほかは経年相応の摩耗、汚損等がみられる程度で、特に目立った損傷箇所や雨漏り等は見られなかった。 ・従物等として下屋、ヒートポンプ給湯機及び太陽光発電システムが存する。

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, 2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。なお、物件1, 2は一括を前提とした建付地価格である。

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	30,400	0.95	147.88	0.95	4,057,000
2	30,400	0.95	162.12	1.0	4,682,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 八代（県）－8

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,200 \text{ 円/㎡} \times 101/100 \times 100/100 \times 100/97 \approx 30,400 \text{ 円/㎡}$

◇ 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：ない

◇ 地 域 格 差：街路条件（幅員、系統・連続性）▲3%

イ 個別格差：画地条件（地積過大）▲5%

（注）二方路は増価要因とはならないと判定。

ウ 地 積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1につき建物と敷地との適応の状態及び建物の築年数を考慮して査定。

(2) 建物価格（物件3）

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
3	200,000	177.93	0.43	15,302,000

ウ 現価率：経過年数約23年、経済的耐用年数約40年、残価率5%とした定額法（現価率45%）と観察減価法（維持管理の程度による減価率▲5%）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\{1 - (1 - 0.05) \times 23/40\} \approx 0.45$$

$$0.45 \times (1 - 0.05) \approx 0.43$$

2 評価額の判定

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、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 物件3の土地利用権等価格

番号	建付地価格(円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,057,000	0.35	法定地上権	1,420,000
2	4,682,000	0.35	法定地上権	1,639,000

土地利用権等価格合計 3,059,000 円

ア 建付地価格：物件3の土地利用権が及ぶ範囲を物件1及び物件2の全部と判定し、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1,2とも土地利用権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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	4,057,000	-1,420,000		1.0	0.7	1,850,000
2	4,682,000	-1,639,000		1.0	0.7	2,130,000
3	15,302,000	+3,059,000		1.0	0.7	12,850,000
一括価格(合計)						16,830,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判定。

エ 市場性修正：必要なしと判定。

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（県）－8）

所 在： 八代市井上町字鐘楼堂 311 番 16

価 格： 29,200 円/㎡

位 置： J R 鹿児島本線「新八代」駅の南西方約 800m

価 格 時 点： 令和 6 年 7 月 1 日

地 積： 239 ㎡

供給処理施設： 水道，下水

接 面 街 路： 南 4m 市道

用 途 指 定 等： 第 1 種住居地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

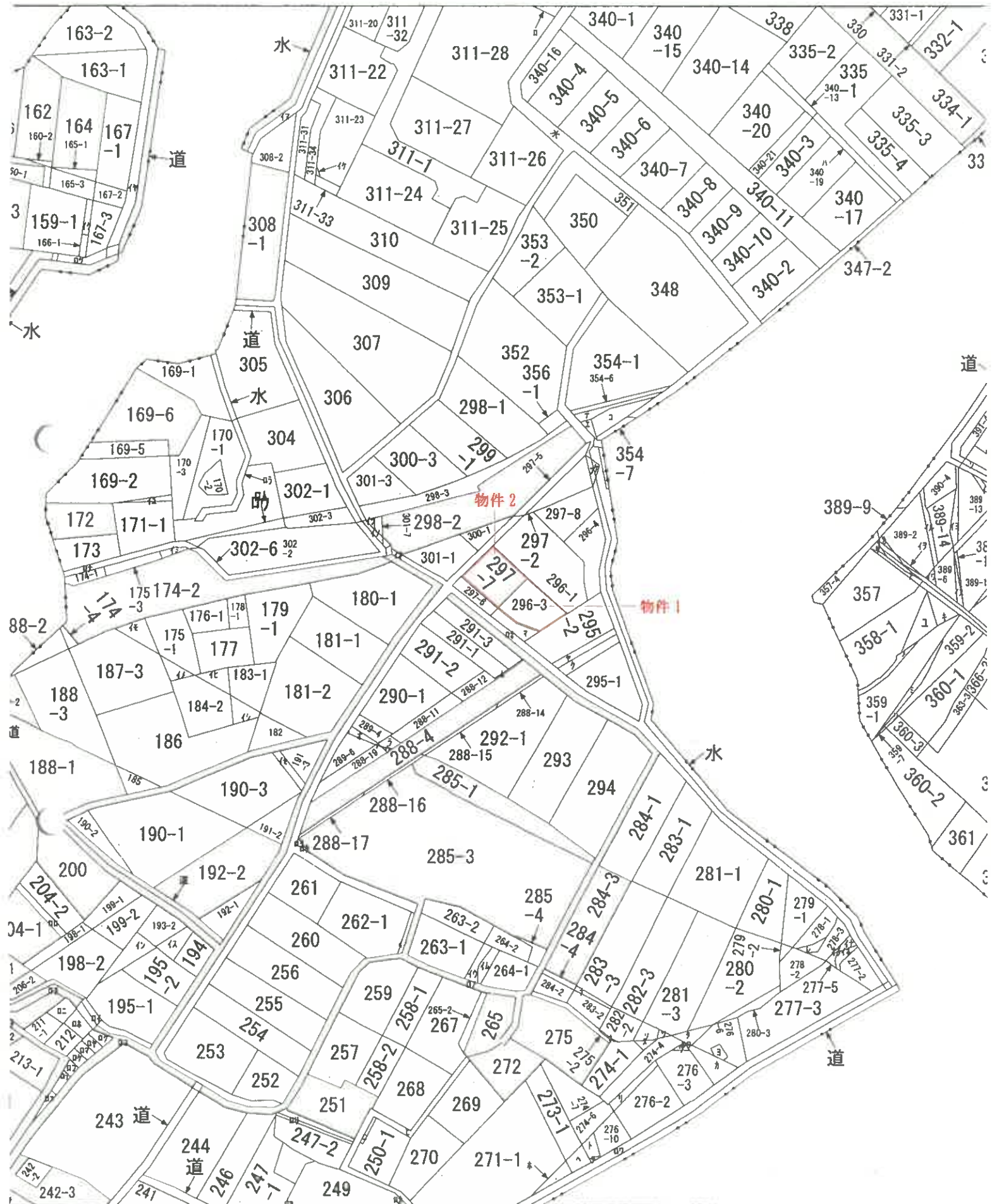
地 域 の 概 要： 中規模一般住宅のほか共同住宅も見られる住宅地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 地積測量図写し（縮小版）
- 4 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 5 土地建物位置関係概略図
- 6 建物間取図

以 上

412-10 311-30 ハ 340-18 250-2 ホ 271-2 273-2 ト 274-2 274-3 リ 274-5 274-8 ル 276-11 つづく



地 A

登記年月日：平成14年1月16日

702226

求積表

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
76	-13.397	-15.142	-7.130	95.520610
78	-11.816	-13.682	4.453	-52.616648
80	-14.381	-10.689	10.979	-157.888999
72	-18.002	-2.703	4.137	-74.474274
41	-20.758	-6.552	-12.439	258.208762
合計				58.749451
合計面積				34.37 m ²

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
82	-11.816	-13.682	5.212	-61.584992
81	-2.925	-5.477	19.051	-56.724175
77	-12.219	5.369	2.774	-33.895506
73	-18.002	-2.703	-16.058	289.076116
72	-14.381	-10.689	-10.979	157.888999
合計				298.760442
合計面積				147.8802210

NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn · (Yn+1-Yn-1)
82	6.248	2.989	3.515	21.961720
79	17.441	13.320	12.524	218.431084
32	9.804	15.513	-0.114	-1.117656
33	-3.752	13.206	-2.317	8.693584
34	-4.089	13.196	0.040	-0.163560
35	-4.667	13.246	0.595	-2.776855
40	-6.265	13.791	-2.906	18.205090
68	-8.693	10.340	-4.537	39.440141
65	-5.507	9.254	-1.199	6.602893
64	-4.204	9.141	-0.068	0.359952
53	-3.350	9.166	0.664	-2.224400
57	0.407	9.805	-6.177	-2.514039
合計				304.908744
合計面積				152.4543720

地番	合計面積	須知
449	334.7093185	114.2906815
面積		114.29 m ²

A	X座標	Y座標	距離	方位角
1	-24.486	0.254		

引張点・測点	座標	距離
X座標	-24.486	-12.463
Y座標	0.254	16.476
方位角	53°27'21"	20.192
測点	245°15'22"	7.760
40	343°09'15"	22.699

製作者

(平成14年1月13日作製)

登記年月日：平成14年1月16日

296-1

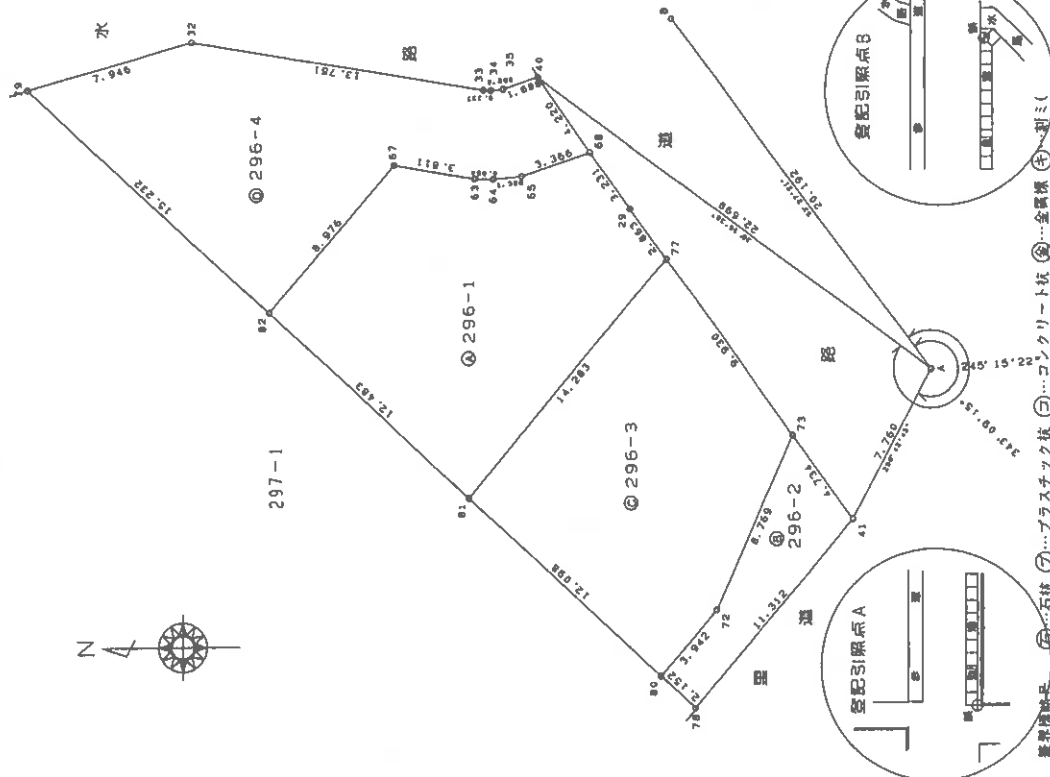
296-2-3-4

296-1

八代市井上寺観音堂

土地の所在

会員専用



縮尺 1/250

申請人

(熊本県土地家屋調査士会印紙)

702230

前 297-1
地番 297-6、-7、-8 297-1
土地の所在 八代市井上字鍾機堂

会員登録

求積表

地番	② 297-6	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀	(Y ₀ +1-Y ₀ -1) × X ₀
NO					
42	-4.671	-25.324	-8.722	40.740462	
71	-3.090	-23.864	11.642	-35.973780	
80	-11.816	-13.682	8.722	-103.059152	
78	-13.397	-15.142	-11.642	155.967874	
			合計	57.675404	
			合計	28.8377020	28.83 m

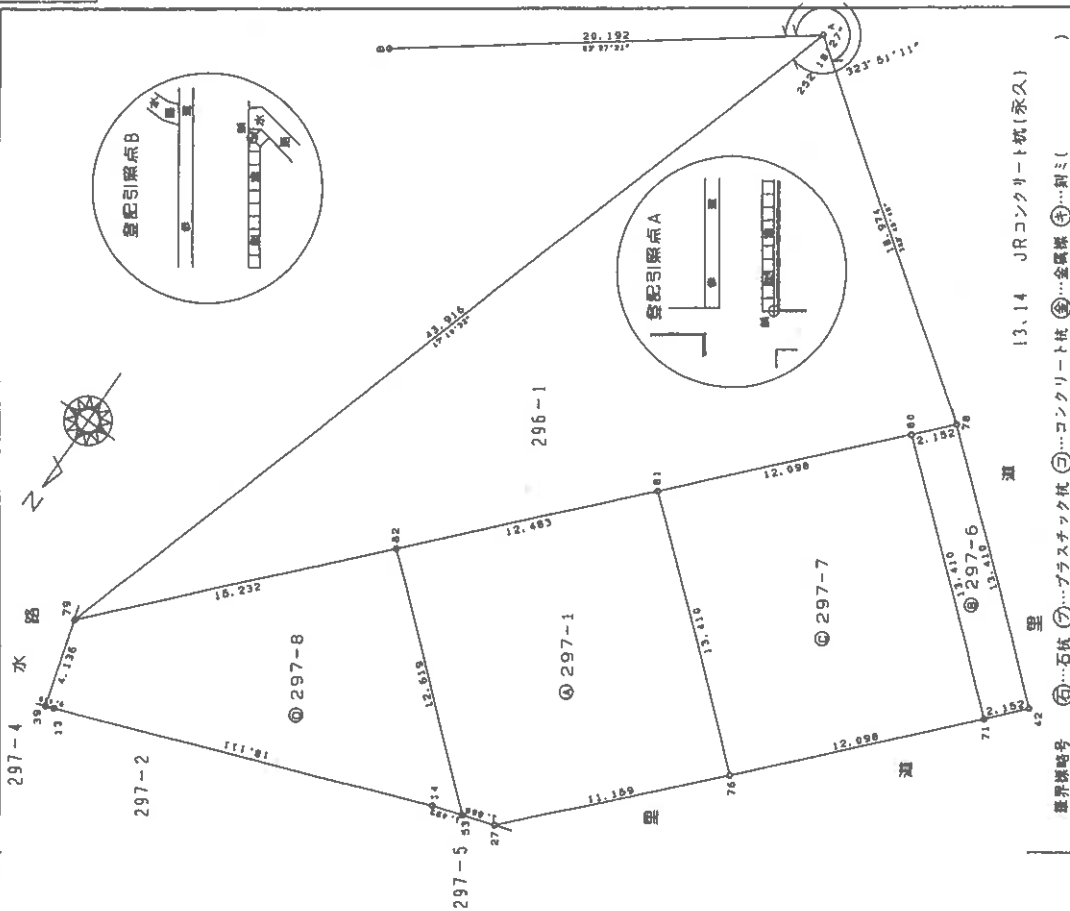
地番	② 297-7	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀	(Y ₀ +1-Y ₀ -1) × X ₀
NO					
71	-3.090	-23.864	-1.977	6.108930	
76	5.801	-15.659	18.387	106.562987	
81	-2.925	-5.477	1.977	-5.782725	
80	-11.816	-13.682	-18.387	217.260792	
			合計	324.249984	
			合計	162.1249920	162.12 m

地番	② 297-8	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀	(Y ₀ +1-Y ₀ -1) × X ₀
NO					
53	14.460	-6.593	-8.154	-117.906840	
14	14.897	-5.165	18.383	273.651551	
13	21.263	11.790	17.344	368.785472	
39	21.416	12.179	1.530	32.766480	
79	17.441	13.320	-9.190	-160.282790	
82	6.248	2.989	-19.913	-124.416424	
			合計	272.797449	
			合計	136.3987245	136.39 m

地番	② 297-1	Y ₀	Y ₀ +1-Y ₀ -1	X ₀	(Y ₀ +1-Y ₀ -1) × X ₀
NO					
446	327.3614185	118.6365815			
			合計	118.63	m

引張点	X座標	Y座標	面積	方向角
A	-24.486	0.254		

引張点・境界点	X座標	Y座標	面積	方向角
引張点	-24.486	-12.463		
境界点	0.254	16.476		
方向角 53° 27' 21"			20.192	
境界点	252° 18' 27"	18.974		
79	323° 51' 11"	43.916		



作製者

(平成14年1月13日作製)

申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成14年9月12日

各階平面図 301205

297-7

家屋番号

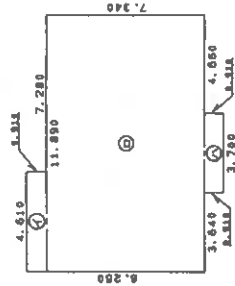
建物の所在

八代市井上町字鶴巻堂297番地7・2996番地3

会員専用

H14.9.12
平成14年9月12日登記
建物図面

1階

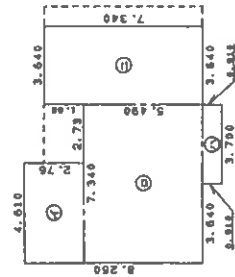


求積表

①	4.610 × 0.910	= 4.1951
②	11.890 × 7.340	= 87.2726
③	3.700 × 0.910	= 3.3670
		計 94.8347

床面積 94.83 m²

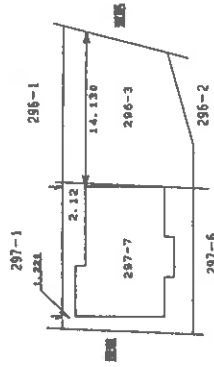
2階



求積表

①	4.610 × 2.760	= 12.7236
②	7.340 × 5.490	= 40.2966
③	3.700 × 0.910	= 3.3670
④	3.640 × 7.340	= 26.7176
		計 83.1048

床面積 83.10 m²



作製者

(平成14年9月11日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用紙)

