

期間入札の公告

令和 8年 3月26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 8年 4月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 4月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月23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 8年 5月14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 8年 3月26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 | 八代市南平和町 |
| | 地 番 | 249番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八代市南平和町 |
| | 地 番 | 249番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 496.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八代市南平和町249番地1 |
| | 家屋 番号 | 249番1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 261.00平方メートル |
| | (現況) | |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 261.00平方メートル
2階 約69.5平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 3月 3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】

物件1の北側約2㎡を株式会社本田商事が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

その余の部分を本件所有者が占有している。

【物件番号3】

屋根部分を株式会社本田商事が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

その余の部分を本件所有者が占有している。

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 八代市南平和町
地 番 249番1
地 目 宅地
地 積 495.75平方メートル
- 2 所 在 八代市南平和町
地 番 249番2
地 目 宅地
地 積 496.04平方メートル
- 3 所 在 八代市南平和町249番地1
家屋 番号 249番1
種 類 事務所・倉庫
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 261.00平方メートル
(現況)
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積 1階 261.00平方メートル
2階 約69.5平方メートル



令和7年(ケ)第9号
令和7年10月20日受理
令和7年11月18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 | 八代市南平和町 |
| | 地 番 | 249番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 495.75平方メートル |
| 2 | 所 在 | 八代市南平和町 |
| | 地 番 | 249番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 496.04平方メートル |
| 3 | 所 在 | 八代市南平和町249番地1 |
| | 家屋 番号 | 249番1 |
| | 種 類 | 事務所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 261.00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, 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 本件土地のうち、物件1北側約2㎡にその他の者が太陽光発電システムの一部を設置して、その余の部分に土地所有者が下記建物を所有して、各占有している。 ■「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 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：鉄骨造亜鉛メッキ鋼ぶき2階建 ■床面積：1階261.00㎡ 2階約69.5㎡
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 本件建物のうち、屋根部分にその他の者が太陽光発電システムの一部を設置して、その余の部分に建物所有者が事務所(空き事務所)・倉庫として、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

(占有関係用(2占))

占有者及び占有権原 (物件 1, 3 関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 ■物件1北側約2㎡	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 ■株式会社本田商事	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> パワーコンディショナ格納庫の敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> 居室 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述(■C (占有者代表者)) <input type="checkbox"/> 文書()	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 ■使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成26年3月17日	
最初の契約等	契約日	平成26年3月17日
	期間	平成26年3月17日から ■令和16年3月16日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新	
現在の契約等	期間	平成26年3月17日から ■令和16年3月16日まで 20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者 <input type="checkbox"/> その他()
	借主	■占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎金円 (毎限り分支払い) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	毎月売電収入の8パーセント (毎月末日限り当月分支払い) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある 金 円	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	上記契約には「賃貸人による購入」条項があり、契約期間である20年間の経過後は太陽光発電設備を無償で譲り受ける権利が生じる等が定められている。	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」とおり	

その他の事項

■ 物件1, 2関係

- 1 北側に接する道路及び物件2の東側に接する道路は、いずれも八代市道である。
- 2 物件1の北側には、株式会社本田商事が所有する物置(パワーコンディショナ格納庫)が設置されている。
- 3 物件2の大部分は駐車場として使用されている。
- 4 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 八代市南平和町248番 宅地 991.80㎡ 私人名義
 - ② 同250番 宅地 991.80㎡ 私人名義

■ 物件3関係

- 1 上水道は、隣家(250番)の井戸水が使用されていたようであるが、現在、当該井戸からの配管は切断されており、使用されていない。
- 2 下水は敷地北東角に埋設された浄化槽での処理である。
- 3 給湯室や浴室等での熱源としてはプロパンガスが使用されていたようであるが、現在、ポンペは設置されていない。
- 4 雨漏り跡や損傷箇所、不具合箇所等は特に見受けられない。
- 5 倉庫部分では、畳の製造が行われていたようであり、関連の機械や資材等が置かれている。
- 6 本件建物の屋根部分には、株式会社本田商事が太陽光パネルを設置している。北側外壁に配線がされ、上記物置内のパワーコンディショナと接続されている。太陽光パネルやパワーコンディショナ等を総合した太陽光発電システムは、同社が所有する件外動産である。
- 7 従物等として、ガス給湯器が存する。

関係人の陳述等

陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
■ B (近隣者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 私は、令和4年まで、やつしろおもて株式会社に勤務していました。同社は令和7年3月ころまで営業していました。代表者であるAさんの行方は知りません。 2 本件建物の倉庫部分では畳の製造、保管が行われていました。現在も機械や資材が少し残っていると思います。 3 屋根には太陽光パネルが設置されています。設置しているのは株式会社本田商事です。 4 本件建物では井戸水を使用していました。井戸は、隣家の井戸を使用していました。現在は、配管が切断されているので、上水は供給されていないと思います。
■ C (物件2屋根部分の占有者代表者)	<ol style="list-style-type: none"> 1 株式会社本田商事は、本件建物の屋根部分を賃借して、太陽光パネルを設置しています。建物の北側にはパワーコンディショナの格納庫を設置しており、太陽光パネルと接続しています。 2 太陽光発電システムで発電した電気は、すべて売電しています。屋根部分の賃料は、売電収入の8パーセントで、毎月末日までにやつしろおもて株式会社の口座に振り込んで支払っています。振込手数料は差し引いて振り込んでいます。 3 パワーコンディショナの格納庫を設置している部分については、特に地代等の対価は支払っていません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 10 月 23 日 (木) 10 : 15 ~ 10 : 30	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 10 月 23 日 (木) 11 : 10 ~ 11 : 25	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 10 月 28 日 (火) 13 : 20		債務者代表者あて事務連絡書発送 (11月4日返戻)
R7 年 11 月 6 日 (木) 11 : 00 ~ 12 : 15	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R7 年 11 月 7 日 (金) 10 : 30 ~ 10 : 45	株式会社本田商事 (八代市麦島東町)	代表者から事情聴取、建物賃貸借契約写し受領
R7 年 11 月 7 日 (金) 13 : 45 ~ 14 : 00	熊本地方法務局 八代支局	登記事項要約書・履歴事項全部証明書交付申請
R7 年 11 月 11 日 (火) 10 : 55 ~ 11 : 00	八代市役所	土木課で接道調査
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 11 月 6 日 目的物件は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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		



地番
区域見出
南平和町
和乎町

請求部分	所在 八代市南平和町			地番	249番1			
出力縮尺	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

公用

登記年月日：昭和62年10月31日

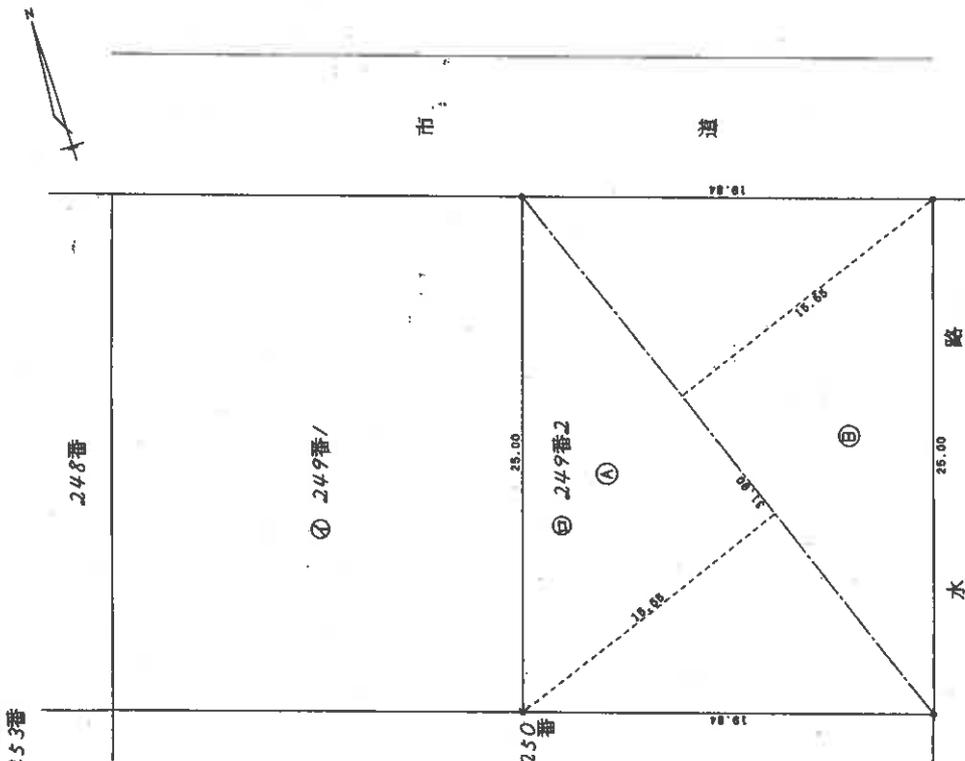
749015

昭和62年10月31日

地積測量図

会員専用

地番 249番2 249-1
土地の所在 八代市南平和町
253番



地番	底辺	高さ	倍面積
249-2			
A	31.90	15.55	496.0450
B	31.90	15.55	496.0450
		倍面積	992.0900
		面積	496.04500
		地積	496.04 m ²

地番	249-1
面積	991.80
公積面積	496.04500
残面積	495.75500
地積	495.75 m ²

境界線符号 ⑤...石杭、⑦...プラスチック杭、⑨...コンクリート杭、⑩...金属杭、⑪...四角ミ()

申請人 [Redacted]
縮尺 1/250

(昭和62年10月30日作成)

作製者 [Redacted]

(熊本県土地家屋調査士会印)

登記年月日：平成19年9月25日

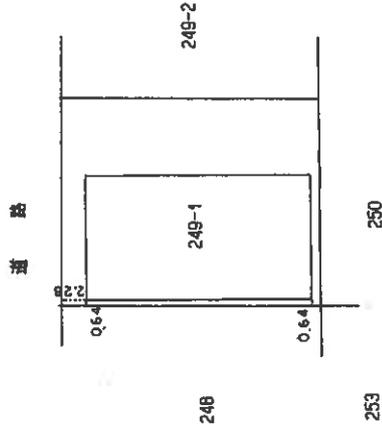
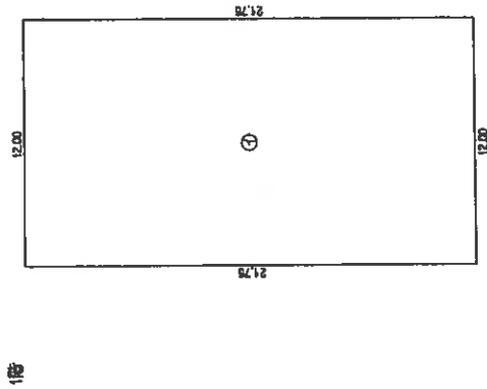
公用

各階平面図 328642

家屋番号 249番1

建物の所在 八代市南平和町249番地1

会員専用



求積表
 $4 \times 21.75 \times 12.00 = 261.0000$
 面積 261.0000
 床面積 261.00㎡

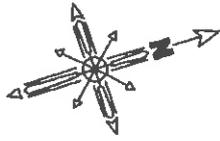
作製者

縮尺 1/250

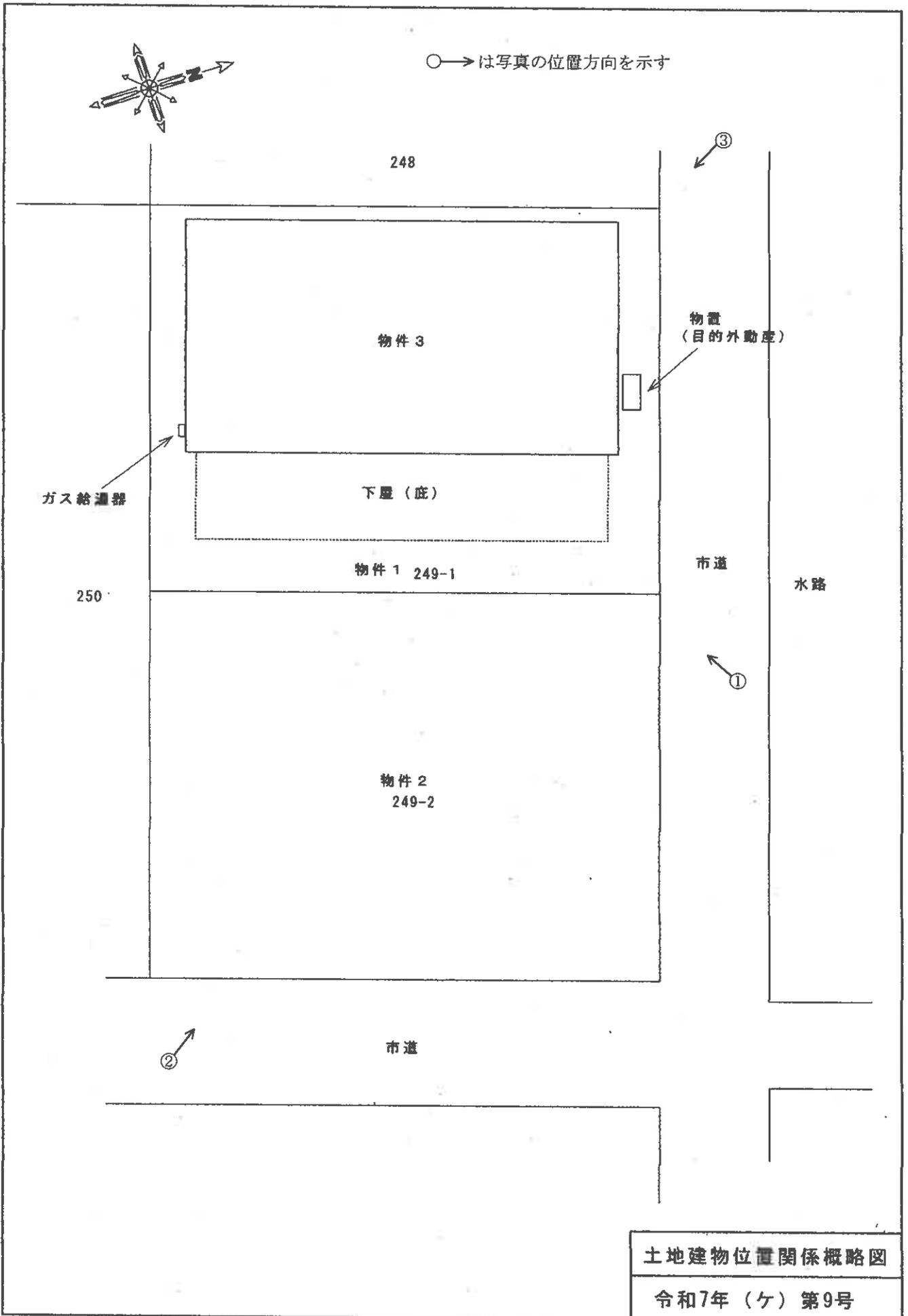
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)



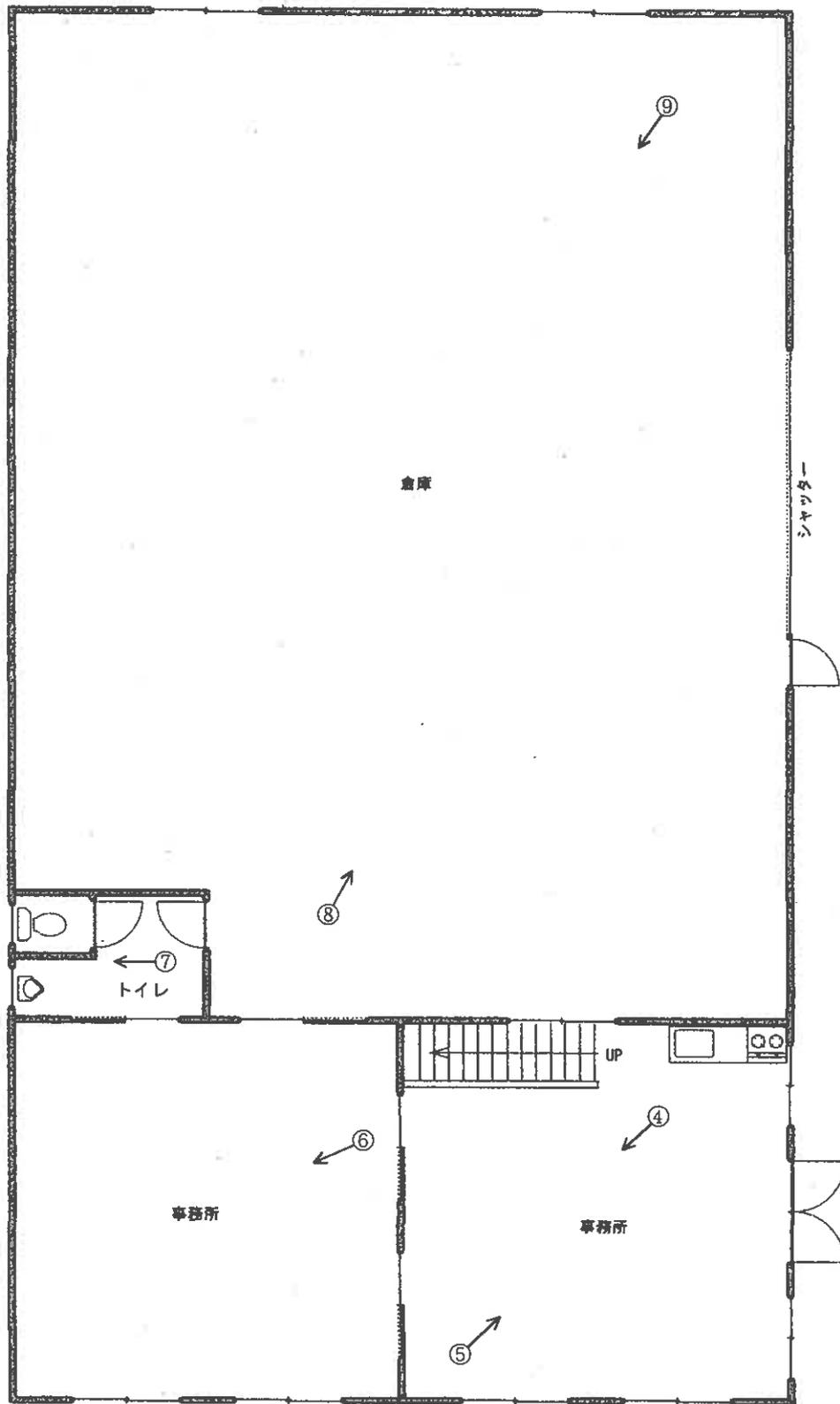
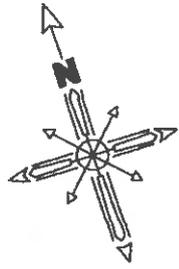
○→は写真の位置方向を示す



土地建物位置関係概略図

令和7年(ケ)第9号

○→ は写真の位置方向を示す

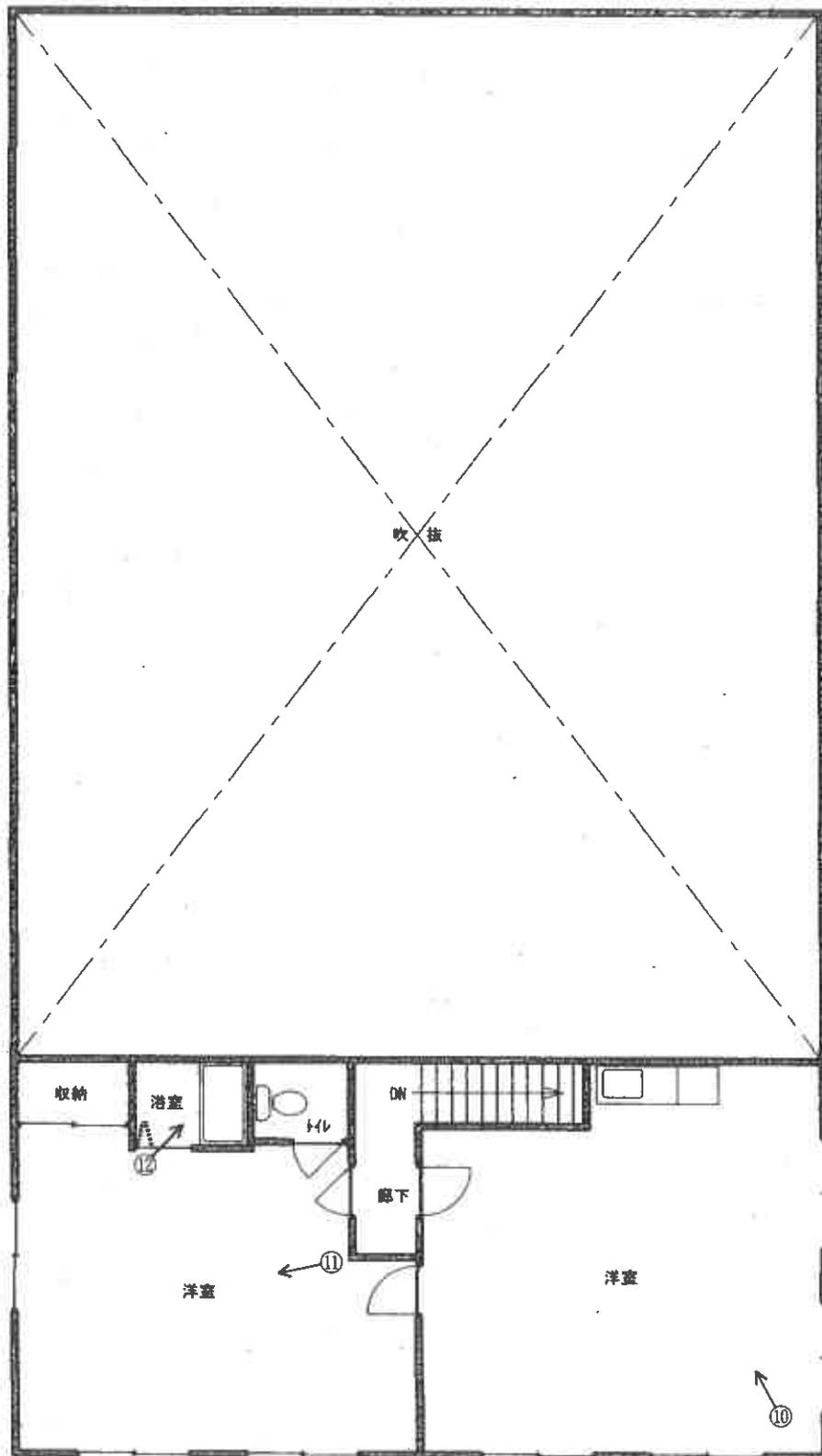
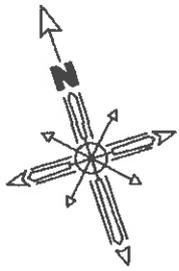


1階

家屋番号	249番1	床面積	間取図
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	1階 : 261.00㎡	令和7年(ケ)第9号
		2階 : 約69.5㎡	物件3

(10 枚目)

○→は写真の位置方向を示す



2階

家屋番号	249番1	床面積 1階：261.00㎡ 2階：約69.5㎡	間取図
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建		令和7年(ケ)第9号 物件3

(1 1 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

東側事務所



(写真 5)

同上



(写真 6)

西側事務所



(写真 7)



(写真 8)

倉庫



(写真 9)

同上



(写真 10)

2階

東側洋室



(写真 11)

2階

西側洋室



(写真 12)

2階

浴室



令和7年（ケ）第9号
令和7年11月6日現地調査
令和7年11月28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
馬 渕 信 一 郎

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,650,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,070,000 円
物件2 (土地)	金 1,780,000 円
物件3 (建物)	金 7,800,000 円

- 1 一括価格は、物件1、物件2、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の内訳価格は物件3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。
- 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

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記とおなじ

番 号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市南平和町 249番1 宅地 495.75㎡	同左 " " "
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市南平和町 249番2 宅地 496.04㎡	同左 " " "
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市南平和町249番地1 249番1 事務所・倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 261.00㎡	同左 " " 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 261.00㎡ 2階 約69.5㎡
番 号	特 記 事 項		
	特になし		

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、物件2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「八代」駅の南西方約8.2km（道路距離） 「八代三中前」バス停の南西方約4.2km（道路距離） （別途位置図参照）	
付 近 の 状 況	一般住宅、農家住宅、作業所等が混在し、周囲に農地が広がる農家集落地域	
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（非線引き） 無指定地域 70% 200% なし 特になし
画 地 条 件	間口・奥行 地 積 形 状 高 低 差 そ の 他	物件1及び物件2を一体地として判定 間口 約40m 奥行 約25m 991.79㎡ ほぼ長方形 敷地内は概ね平坦 特になし
接 面 道 路 の 状 況	北側は幅員約5.5mの舗装市道に、東側は幅員約6m（水路の暗渠部分を含む）の舗装市道にそれぞれ等高に接面する角地である。北側市道及び東側市道は、いずれも建築基準法第42条第1項第1号の道路である。	
土 地 の 利 用 状 況 等	物件3及び太陽光発電システム設備（目的外動産）の敷地として利用されている。（詳細は「現況調査報告書」記載のとおり。）	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし（特記事項①参照） 下 水 道 : なし（浄化槽） ガ ス 配 管 : なし（プロパンガス ※ボンベは撤去されている） （注）供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引き込みの有無をいう。	
土 壌 汚 染	土地の利用状況等から土壌汚染の可能性は低いものと判断されるが、その有無を確定するには、専門家による詳細な調査を要する。	
特 記 事 項	① 南側隣地（250番）に存する井戸より給水管が引き込まれていたが、現況においては切断されている。 ② 物件1土地に目的外物置が設置されている。当該物置内には、物件3の屋根上に設置された太陽光発電システム（目的外動産）に係るパワーコンディショナが保管されている。 ③ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。（八代市役所文化振興課における調査による）	

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経 過 年 数 経済的残存耐用年数	平成19年9月10日新築 約18年 約12年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 そ の 他	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板 折板鋼板、ALCパネル クロス、石膏ボード、防水シートほか 折板鋼板あらかし、石膏ボードほか コンクリート、塩ビシート、フローリングほか 電気設備、給排水衛生設備ほか（特記事項②） 特になし
床面積（現況）	延 330.50 m ² 増改築： あり（ 2階部分約69.5m ² を増築、増築時期は不詳 ）	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	2階 事務所・倉庫 間取図参照
品 等	総 合 仕 様 資 材 施 工	普通 普通 普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	建物の占有状況については、現況調査報告書記載のとおり。	
特 記 事 項	<p>① 従物等として、ガス給湯器が存し、目的外動産として、屋根上に太陽光発電システムが存する。</p> <p>② 南側隣地（250番）の井戸からの給水管は切断されており、本件建物の水道設備は使用不能の状態にある。</p> <p>③ 対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ実地調査を行った結果、アスベスト等を含有する吹付け材、耐火被覆材、保温材等が使用されている可能性は低い。成形板等にアスベスト等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。</p> <p>④ 調査時において本件債務者兼所有者が不在であったため、雨漏り及びシロアリ被害の有無、その他修繕を要する箇所の存否について聴取することができず、詳細は不明である。目視による確認の範囲内においては、特段の損傷は見受けられず、概ね経年相応の状態である。</p>	

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及び物件2）

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/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付 減価	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	6,600	0.97	495.75	0.93	2,952,000
2	6,600	0.97	496.04	—	3,176,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 八代（県）-17

公示価格等 8,650 円/㎡ × 時点修正 100.0 / 100 × 標準化補正 100 / 100 × 地域格差 100 / 132 = 標準画地価格 6,600 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 0.97 × 交通接近条件 1.05 × 環境条件 1.30 × 行政的条件 1.00 = 地域格差 1.32

イ 個別格差 : 物件1及び物件2を一体地として個別格差を判定

規模 -5% 角地 +2%
(計算式 0.95 × 1.02) = 0.97

ウ 地積 : 登記数量による

エ 建付減価 : 物件1においては、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	130,000	330.50	0.30	12,890,000

ウ 現価率 : 耐用年数に基づく方法（定額法）と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数(※1) 観察減価(※2) 現価率
 $\{ 1 - (1 - 0.05) \times (18年 \div 30年) \} \times (1 - 0.3) = 0.30$

(※1) 全耐用年数 = 経過年数 + 経済的残存耐用年数

(※2) 維持管理状況、及び聴取不能により瑕疵の存否等が不明確であることを勘案した。

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) 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	2,952,000	0.35	法定地上権	1,033,000

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 ウ	市場性 修正 エ	競売市 場修正 オ	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア+イ)×ウ×エ×オ
1	2,952,000	-1,033,000	1.0	0.8	0.7	1,070,000
2	3,176,000	-	-	0.8	0.7	1,780,000
3	12,890,000	+1,033,000	1.0	0.8	0.7	7,800,000
一括価格 (合計)						10,650,000

ウ 占有減価修正 : 占有状況から減価の必要性はないと判断した。

エ 市場性修正 : 以下の事項を総合的に勘案し、市場性修正として所要の修正を行った。

- ・ 地域の特性及び建物の用途を勘案すると、需要者の範囲が限定される可能性が高い。
- ・ 目的物件への給水は、従前、南側隣地(250番)に存する井戸より引き込まれていたが、実地調査時点においては給水管が切断された状態にあり、買受人において敷地内に新たに井戸を設置する等の費用負担が生じる。

オ 競売市場修正 : 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。

- 以下余白 -

第6 参考価格資料

地 価 調 査 (八 代 (県) 三 一 七)

所 在 : 八 代 市 鏡 町 貝 洲 字 参 〇 番 割 1331 番 4

価 格 : 8,650 円 / m²

位 置 : JR 鹿 児 島 本 線 「 有 佐 」 駅 5.2 k m

価 格 時 点 : 令 和 7 年 7 月 1 日

地 積 : 663 m²

供 給 処 理 施 設 : 水 道

接 面 街 路 : 南 東 4.5 m 市 道

用 途 指 定 等 : 都 市 計 画 区 域 (非 線 引 き)

無 指 定 地 域 建 蔽 率 70%、容 積 率 200%

地 域 の 概 要 : 農 家 住 宅 の ほ か 一 般 住 宅 も 見 ら れ る 農 家 集 落 地 域

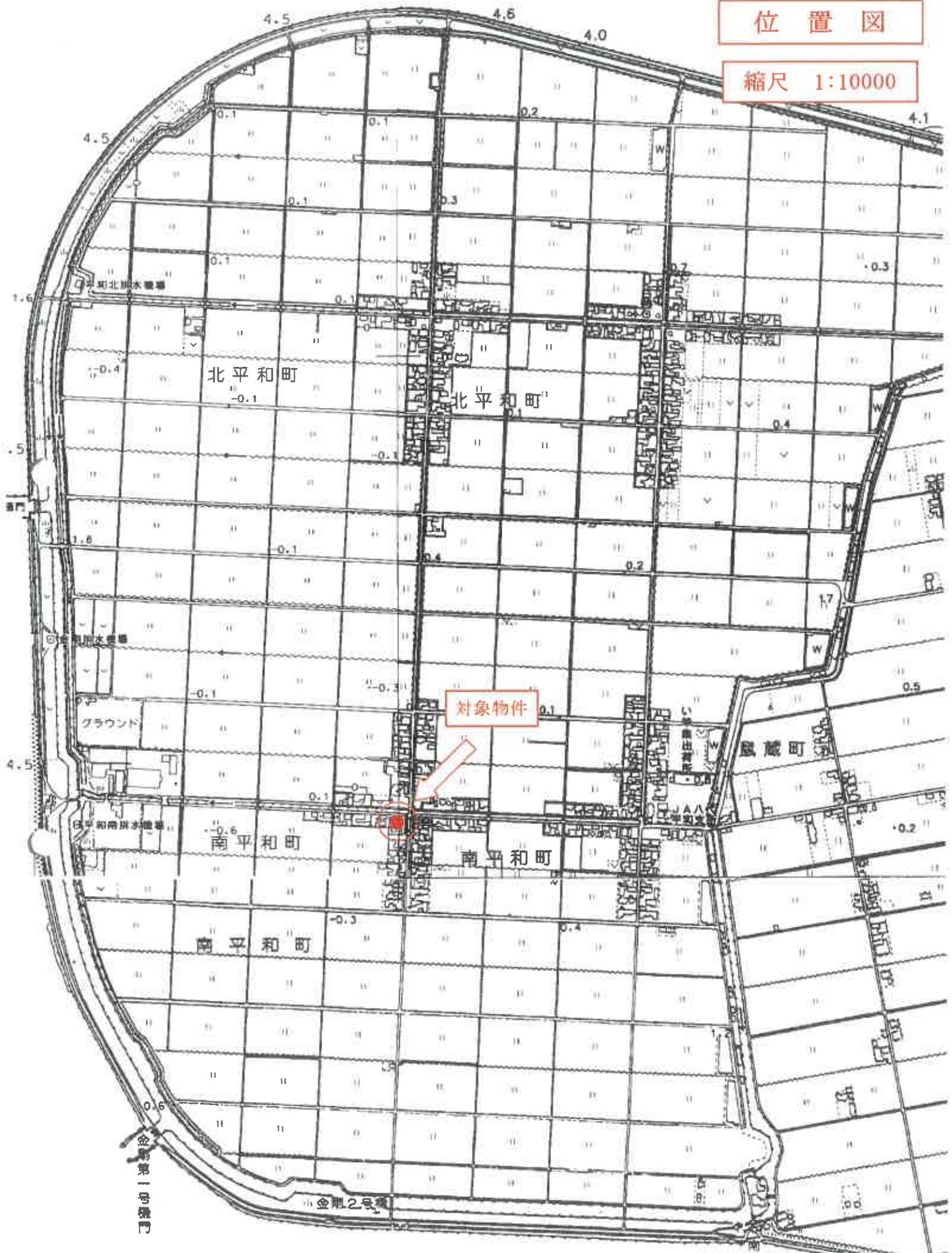
第7 付属資料の表示

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

以 上

位置図

縮尺 1:10000



対象物件

北平和町

北平和町

南平和町

南平和町

八代市全図 写し

原図をA4に縮小



地番区域見出
南平和町
南平和町

請求部分	所在	八代市南平和町			地番	249番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は番号は記号	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

登記年月日：昭和62年10月31日

749015

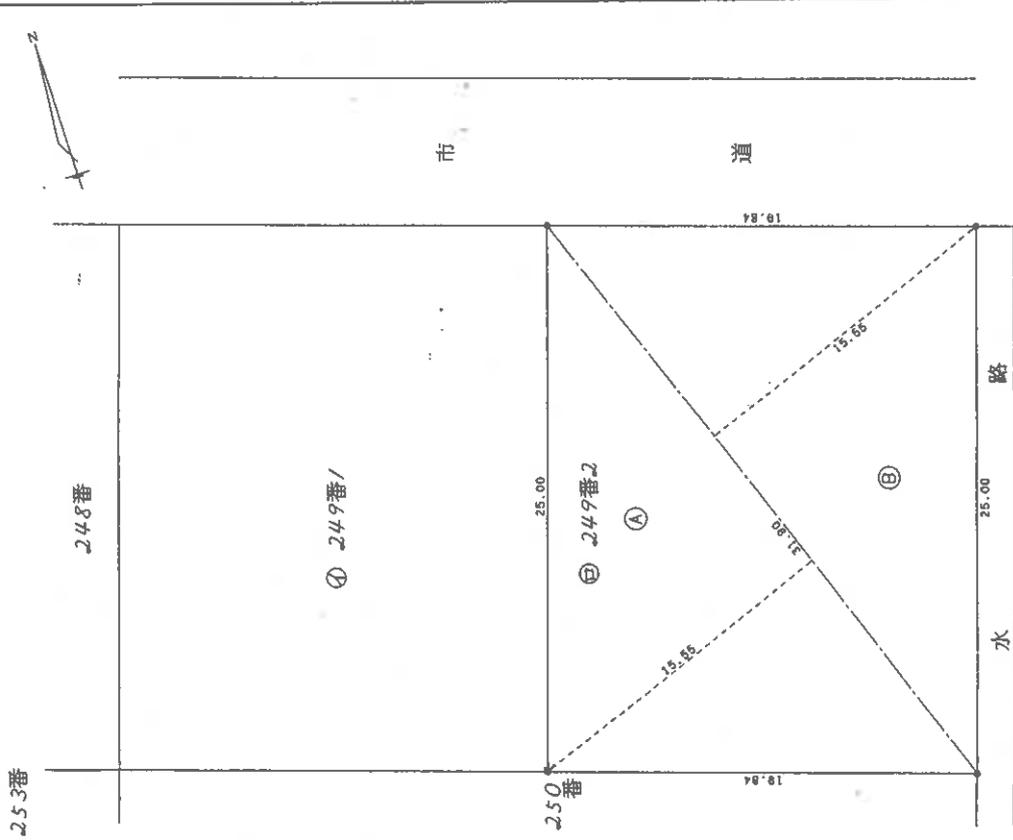
249 昭和62年10月31日

地積測量図

会員専用

地番 249番2 249-1

土地の所在 八代市南平和町



地番 ㊦ 249-2

符号	底辺	高さ	倍面積
A	31.80	15.55	496.0450
B	31.80	15.55	496.0450
		倍面積	992.0900
		面積	496.04500
		地積	496.04 m ²

地番 ㊦ 249-1

面積	991.80
合計面積	496.04500
残地積	495.75500
地積	495.75 m ²

縮尺 1/250

申請人

製作者

昭和62年10月30日作製

(熊本県土地家屋調査士会用品)

地積測量図写

原図をA4に縮小

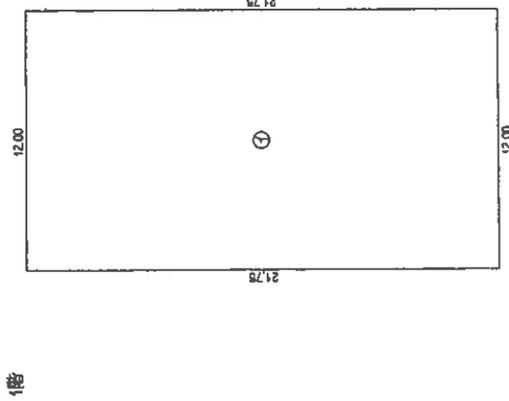
登記年月日：平成19年9月25日

平成19年9月25日登記
建物図面

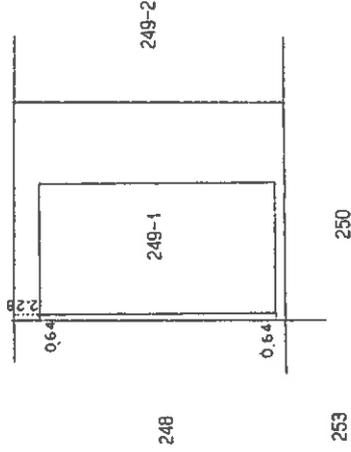
各階平面図 328642

家屋番号 249番1
建物の所在 八代市南平和町249番地1

会員専用



道路



求積表
 $1.21.75 \times 12.00 = 261.0000$
 面積 261.0000
 床面積 261.00㎡



申請人

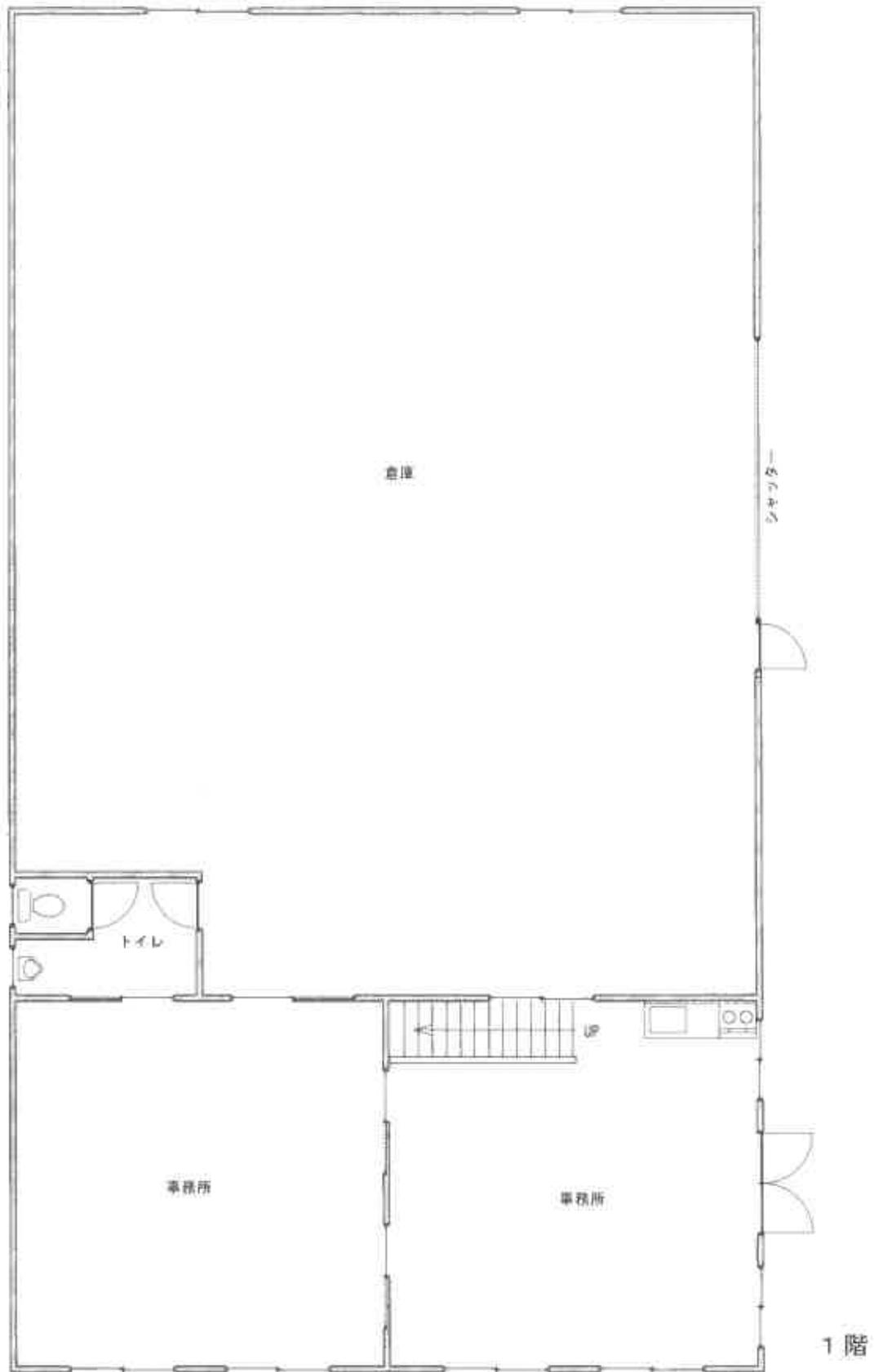
縮尺 1/250

縮尺 1/500

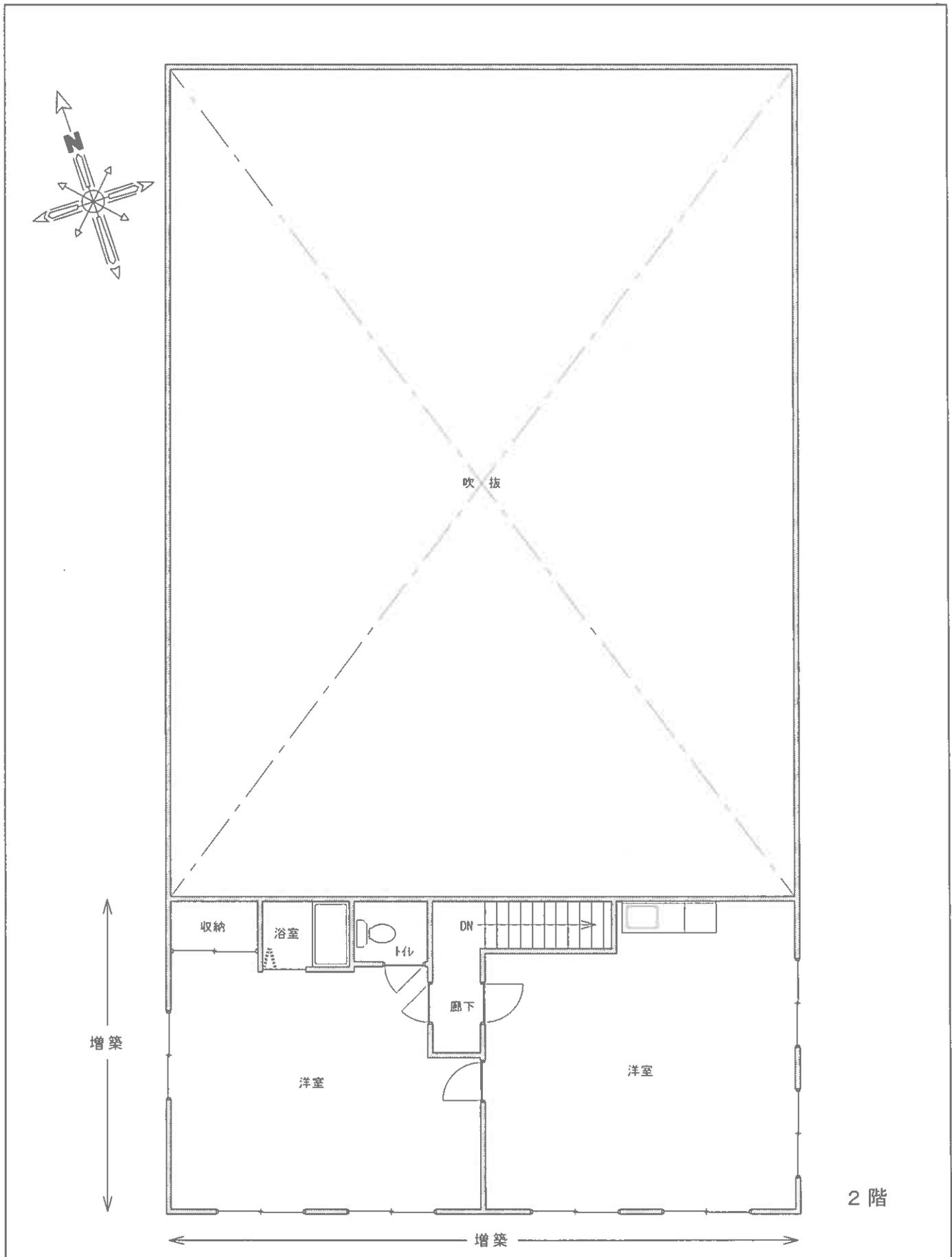


製作者
土地家屋調査士
(平成19年9月21日作製)

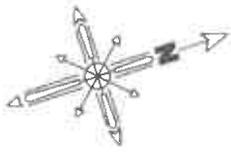
(熊本県土地家屋調査士会用紙)



家屋番号	249番1	床面積	間取図
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	1階：261.00㎡	令和7年（ケ）第9号
		2階：約69.5㎡	物件3



家屋番号	249番1	床面積	間取図
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建	1階：261.00㎡	令和7年（ケ）第9号
		2階：約69.5㎡	物件3



248

物件 3

物置
(目的外動産)

ガス給湯器

下屋 (庇)

物件 1 249-1

市道

水路

250

物件 2
249-2

市道

土地建物位置関係概略図

令和7年(ケ)第9号