

## 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   | 八代市千丁町古閑出字式四番割                           |
|   | 地 番   | 1 2 6 8 番 2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 0 5. 4 6 平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 八代市千丁町古閑出字式四番割 1 2 6 8 番地 2、1 2 7 0 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 6 8 番 2                              |
|   | 種 類   | 倉庫                                       |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                          |
|   | 床 面 積 | 4 0 0. 7 0 平方メートル                        |



## 物件明細書

令和 8年 3月 2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  
【物件番号2】  
本件建物の一部が売却対象外の土地(地番1270番1)上に存在するが、その敷地利用権はない。

### 《 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   | 八代市千丁町古閑出字弐四番割                              |
|   | 地 番   | 1 2 6 8 番 2                                 |
|   | 地 目   | 宅地  |
|   | 地 積   | 1 3 0 5. 4 6 平方メートル                         |
| 2 | 所 在   | 八代市千丁町古閑出字弐四番割 1 2 6 8 番地 2、1 2<br>7 0 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 6 8 番 2                                 |
|   | 種 類   | 倉庫  |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                             |
|   | 床 面 積 | 4 0 0. 7 0 平方メートル                           |



令和7年(ケ)第14号  
令和7年11月10日受理  
令和7年12月2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   | 八代市千丁町古閑出字弐四番割                           |
|   | 地 番   | 1 2 6 8 番 2                              |
|   | 地 目   | 宅地                                       |
|   | 地 積   | 1 3 0 5 . 4 6 平方メートル                     |
| 2 | 所 在   | 八代市千丁町古閑出字弐四番割 1 2 6 8 番地 2、1 2 7 0 番地 1 |
|   | 家屋 番号 | 1 2 6 8 番 2                              |
|   | 種 類   | 倉庫                                       |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建                          |
|   | 床 面 積 | 4 0 0 . 7 0 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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )	
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、占有している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input type="checkbox"/> 床面積：	
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本件建物を 倉庫 として使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり	

目的外土地の概況 (物件 2 関係)		
所 在	八代市千丁町古閑出字式四番割	
地 番	1270番1	
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>	
地 積	494.09平方メートル( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)	
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者( 不明 (共有名義人らの相続人ら) )	
そ の 他 の 事 項	目的外土地は、明治23年8月9日、同年同月同日売買を原因とするAほか27名共有の所有権登記がされ、現在に至る。当該共有名義人らは既に死去し、現在はその子孫に相続が発生していると思われる。	
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有名義人亡Aの親族) <input type="checkbox"/> ( )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨		
占 有 権 原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 無権限	
占 有 開 始 時 期	平成21年8月4日(本件所有者に物件2の所有権保存登記がされた日)ころ	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	年 月 日
	期 間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 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	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借 主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
地 代 ・ 支 払 時 期 等	毎 金 円(毎 限り 分支払)	
地 代 前 払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷 金 ・ 保 証 金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)	
特 約 等		
地 代 滞 納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )	
訴 訟 提 起 等	<input type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )	
そ の 他	亡Aの親族によれば、目的外土地の使用に関して、本件所有者から地代等の対価が支払われたことはなく、協議の申入れ等も一切ない。無償使用である。	
執 行 官 の 意 見	■上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

## その他の事項

## ■ 物件1, 2

- 1 南西側及び北東側に接する道路は、いずれも市道である。
- 2 周辺一帯は、令和7年8月の豪雨で一部が浸水した地域であるが、本件土地にその被害痕は見受けられない。なお、熊本県防災マップによれば、本件土地は土砂災害警戒区域には含まれておらず、洪水浸水想定0.5mから3.0mの区域にある。
- 3 北東部には、木製のパレットが50枚程度置かれている(写真2)。
- 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 八代市千丁町古閑出字式四番割1267番2 宅地 126.01㎡ 八代新地町内会所有
  - ② 同1269番4 宅地 603.94㎡ 私人名義
  - ③ 同1269番5 宅地 66.49㎡ 私人名義
  - ④ 同1270番1 宅地 494.09㎡ 私人名義(28名共有)
  - ⑤ 同1270番3 公衆用道路 11㎡ 私人名義(28名共有)
  - ⑥ 同1271番6 宅地 43.78㎡ 私人名義

## ■ 目的外土地

1270番1の土地は、北東部分が物件2の敷地となっており、その他の部分は、雑草の繁茂状態等から推測するに、物件1と一体で、駐車場や資材等の搬入路等として、利用されていたと思われる。

## ■ 物件2(主建物)関係

- 1 築33年の古い倉庫である。壁には所々に細かい破損がみられる。屋根は吹き替えられたようであり、雨漏り跡は見受けられない。
- 2 建物内部には製造途中の畳や畳表が大量に保管されており、関連の資材や機械も存在する(写真6～9)。
- 3 令和7年8月の豪雨による浸水の形跡は見受けられない。
- 4 浴室等のドアには落書きがある(写真10)。
- 5 市の上水道が使用されている。下水は浄化槽処理である。



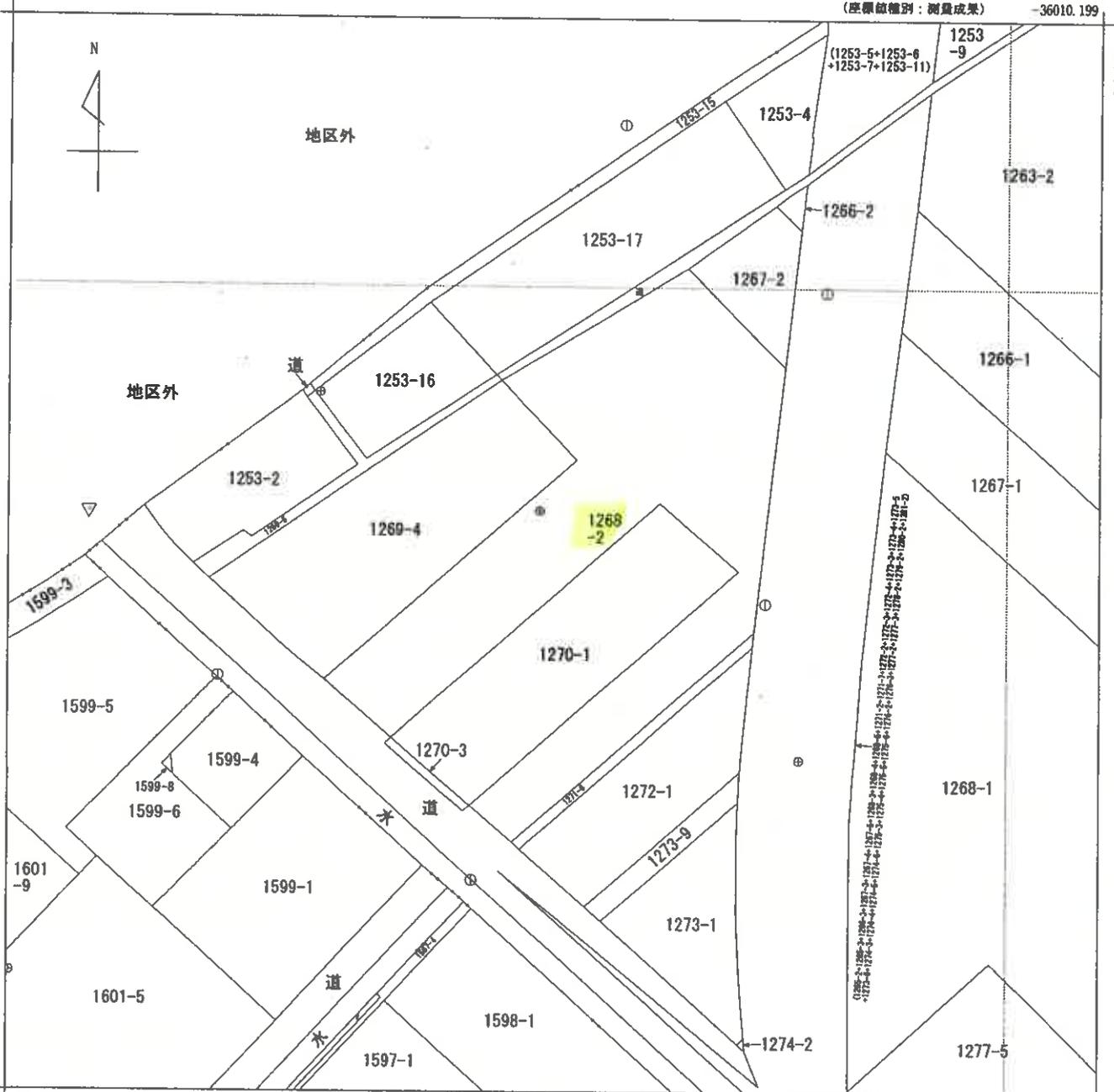
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月11日(火) 10:35 ~ 10:45	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7年11月11日(火) 11:20 ~ 11:30	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7年11月20日(木) 15:50 ~ 16:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、近隣者から事情聴取
R7年11月25日(火) 12:20 ~ 12:35	物件所在地	同上
R7年11月26日(水) 10:30 ~ 10:40	八代市役所	土木課で接道調査
R7年11月26日(水) 13:10 ~ 13:40	Aの登記簿上住所	Aの親族から事情聴取
R7年11月27日(木) 11:05 ~ 11:10	当庁	熊本県防災マップ閲覧
<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>■ 令和 7 年 11 月 20 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>		

# 「登記所備置地図」 A3判をA4判に縮小

4 1592-10

(座標値種別：測量成果)

-36010.199



-36135.199 (座標値種別：測量成果)

(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\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出  
千丁町古閑出

請求部	所在	八代市千丁町古閑出字式四番割				地番	1268番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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				備付年月日(原図)				補記事項		

請求番号：7-1  
(1/1)

( 7 枚目)

公用

公用

登記年月日：平成21年7月17日

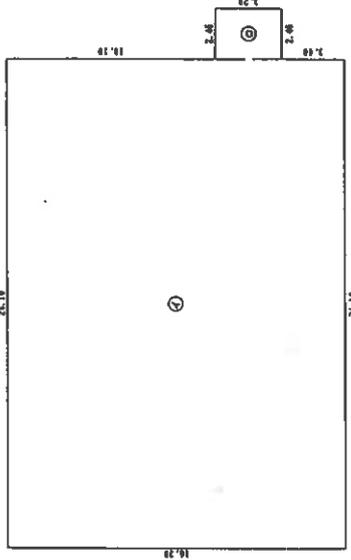
各階平面図

建物図面

会員専用

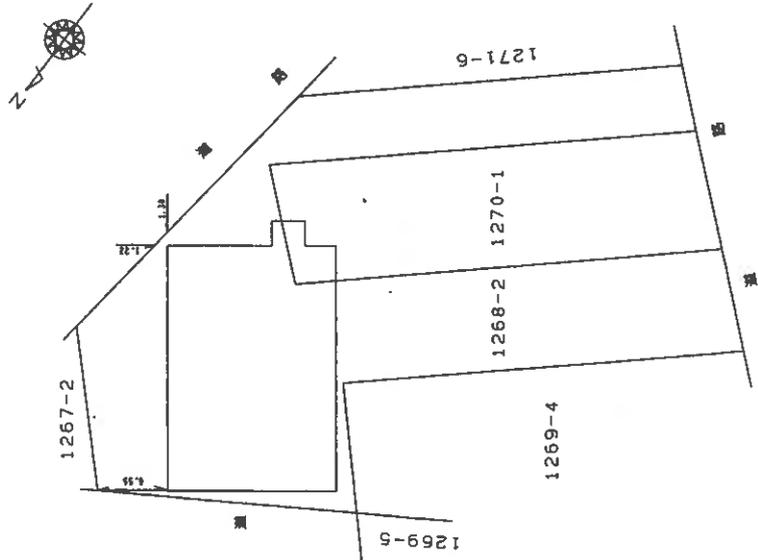
家屋番号 1268-2

建物の所在 八代町千丁町古閑出字式四番割1268番地2、1270番地1



①	24.10	x	16.30	=	392.8300
②	2.46	x	3.20	=	7.8720
				計	400.7020

床面積 400.70 ㎡



製作者

(平成21年7月14日作成)

1/250

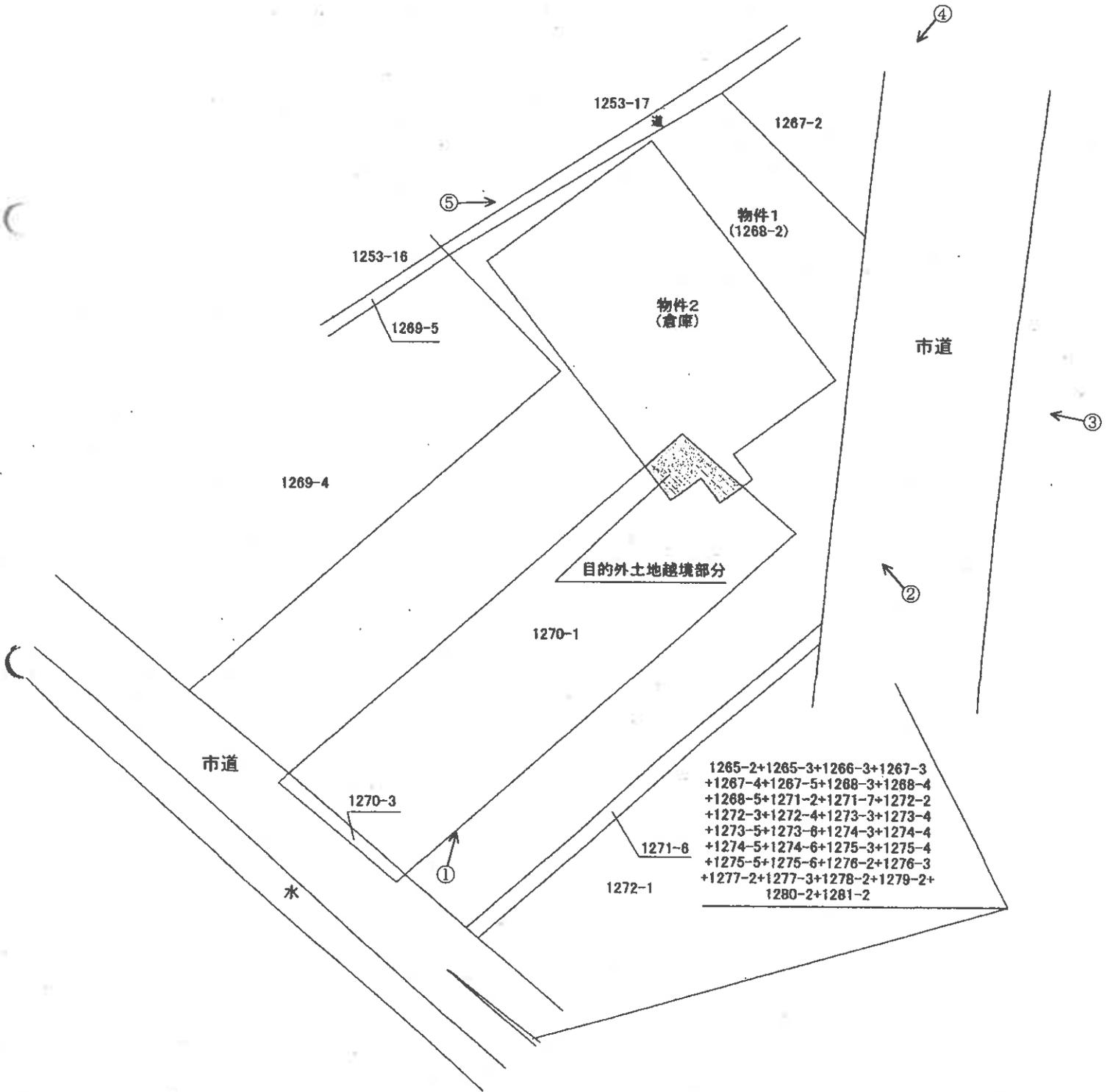
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

# 令和7年(ケ)第14号 土地建物位置関係図

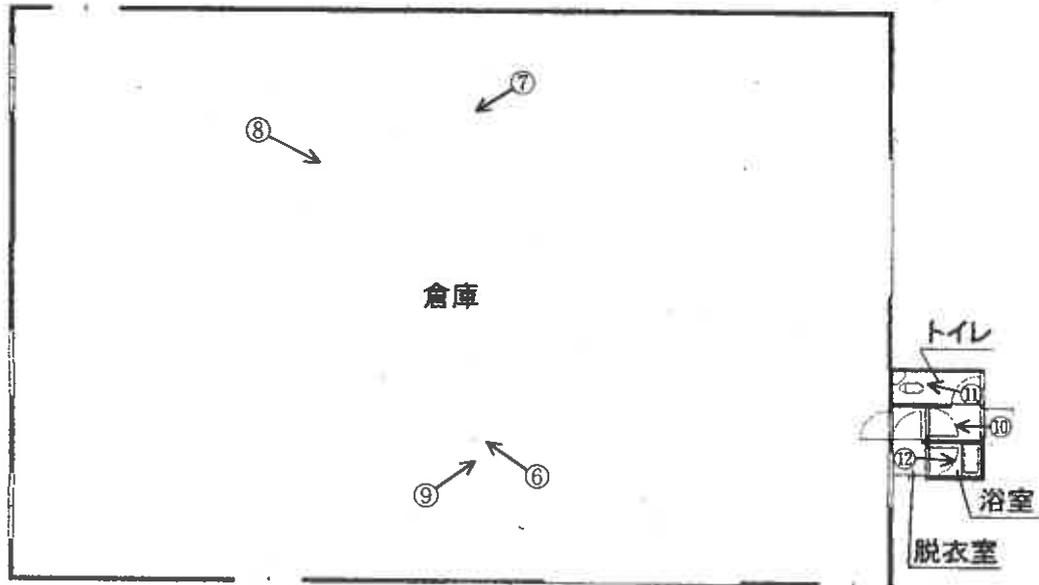
○→ は写真の位置方向を示す



1265-2+1265-3+1266-3+1267-3  
 +1267-4+1267-5+1268-3+1268-4  
 +1268-5+1271-2+1271-7+1272-2  
 +1272-3+1272-4+1273-3+1273-4  
 +1273-5+1273-8+1274-3+1274-4  
 +1274-5+1274-6+1275-3+1275-4  
 +1275-5+1275-6+1276-2+1276-3  
 +1277-2+1277-3+1278-2+1279-2+  
 1280-2+1281-2

令和7年(ケ)第14号  
物件2 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 )



(写真 5 )



(写真 6 )



(写真 7 )

倉庫内



(写真 8 )

倉庫内



(写真 9 )

倉庫内



(写真 10 )

ドアの落書き

トイレ



(写真 11 )

トイレ



(写真 12 )

浴室



副 本

令和7年(ケ)第14号  
令和7年11月20日現地調査  
令和7年12月3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  
宮本 隆志

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,060,000円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,760,000円
物件2(建物)	金 5,300,000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の土地の内訳価格は物件2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2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	八代市千丁町古閑出字式四番割 1268番2 宅地 1,305.46㎡	
2	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市千丁町古閑出字式四番割 1268番地2、1270番地1 1268番2 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 400.70㎡	
番号	特 記 事 項		
2	物件2建物は上記物件1土地及び目的外土地(地番1270番1、地目：宅地、地積：494.09㎡)の一体地に存する(附属資料「土地建物位置関係図」参照)。		

#### 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及び目的外土地一体）

位置・交通	JR鹿児島本線「千丁」駅の北西方、約3.9km(道路距離) 八代市立千丁小学校の北西方、約2.4km(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	一般戸建住宅を中心に、農家住宅、事業所等が介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の規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引き都市計画区域 － 70% 200% － －
画地条件	本件一体地は、間口約29m、奥行約37m～63m、規模1,799.55㎡の不整形な三方路地である。地勢は概ね平坦。	
接面道路の状況	南西側で幅員約8mの舗装市道(建築基準法第42条第1項第1号に該当)に、北東側で幅員約4mの舗装市道に、北西側で幅員約1.2mの未舗装里道にそれぞれ概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	附属資料「土地建物位置関係図」参照	
供給処理施設	上水道：あり(前面道路に本管あり、引込管あり) 下水道：なし(前面道路に本管あり、引込管なし、浄化槽利用) ガス配管：なし(前面道路に本管なし) (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。	
特記事項	近隣住民によると、本年8月豪雨の際には南西側接面市道が20cm～30cm程度浸水しており、本件土地への浸水があったものと思われる。	

## 2 建物の概況及び利用状況

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：平成4年月日不詳新築、平成15年月日不詳増築 経 過 年 数：新築後約33年、増築後約22年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：鋼板 外 壁：スレート、サイディングボード等 内 壁：スレート表し、化粧ボード等 天 井：鋼板表し、化粧ボード等 床：土間コンクリート、フローリング等 設 備：電気、給排水、衛生等
床面積（現況）	400.70㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 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基礎のクラック・苔、スレートの割れ、鉄骨及び建具のサビ、土間コンのクラック等が確認され、保守管理の状態はやや劣る。
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	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、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ですが、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。

## 第5 評価額算出の過程

### 1. 基礎となる価格

#### (1) 土地

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	10,900	0.65	1,305.46	0.80	7,399,000
目的外土地	10,900	0.65	494.09	0.95	3,326,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「八代-12」の価格を規準として査定した。

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$12,300 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/103 \times 100/110 = 10,900 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：基準地価格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：角地 +3%

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差  
 $1.00 \times 1.10 \times 1.00 \times 1.00 = 1.10$

イ 個別格差

三方路地 規模過大 形状 下水未接続

$$1.01 \times 0.70 \times 0.95 \times 0.97 = 0.65$$

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

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
2	150,000	400.70	0.15	9,016,000

ウ 現価率

経過年数 33年、経済的残存耐用年数 7年(全耐用年数 40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▲30%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

(計算式) 残価率 経過年数 全耐用年数 観察減価 現価率  
 $\{1 - (1 - 0.05) \times (33 \text{ 年} \div 40 \text{ 年})\} \times (1 - 0.30) = 0.15$

## 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、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		権利が及ぶ割合 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	7,399,000	0.30	法定地上権	0.80	1,776,000
目的外 土地	3,326,000	0.10	場所的利益	0.10	33,000
				合計	1,809,000

イ 土地利用権等割合：物件2建物の土地利用権等を物件1土地に関しては法定地上権と判定し、その割合を30%、権利が及び割合を建物配置の状況から80%と査定した。また、目的外土地に関しては場所的利益と判定し、その割合を10%、権利が及び割合を10%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	7,399,000	-1,776,000		0.70	0.70	2,760,000
2	9,016,000	+1,809,000	—	0.70	0.70	5,300,000
一括価格(合計)						8,060,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件2)

エ 市場性修正：以下の事項等を総合的に勘案のうえ、市場性が減退する程度並びに目的物に内在するリスクを考量した。

- ・ 本件建物の一部は、目的外土地上に存する。
- ・ 本件建物はアスベスト使用の可能性を否定できない。
- ・ 本件建物内には多数の動産が存する。
- ・ 本件土地は本年8月豪雨の際に浸水被害が生じている可能性が高く、将来において予想の範囲を超える豪雨被害の発生可能性を否定できない。

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-12)

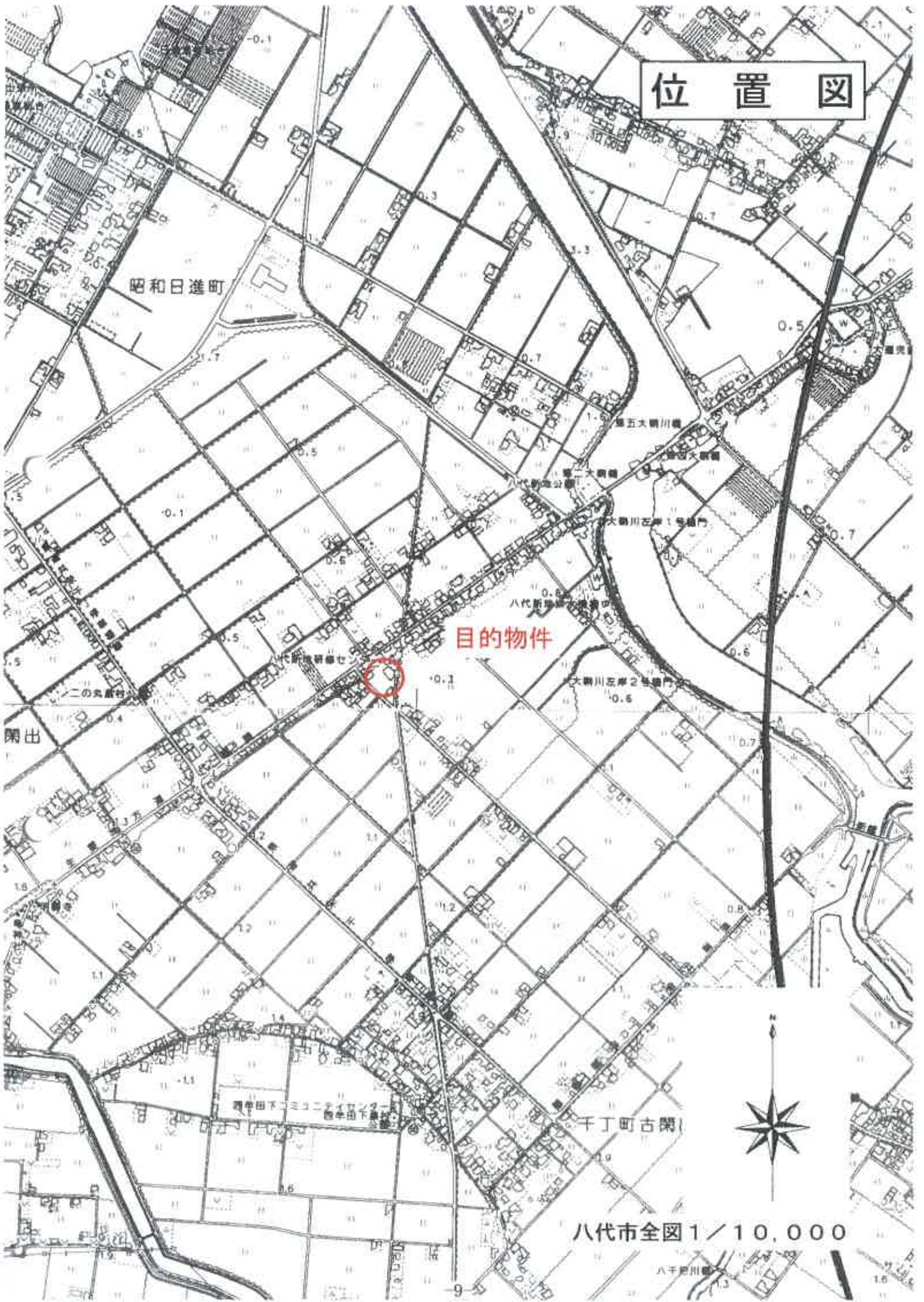
所 在：八代市千丁町古閑出字四五番割 1913 番 1  
価 格：12,300 円/㎡  
位 置：J R 鹿児島本線「千丁」駅約 3.1 k m  
価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日  
地 積：507 ㎡  
供給処理施設：水道・下水  
接 面 街 路：北東側が 6m 県道に接面(北西側道)  
用途指定等：非線引き都市計画区域(建蔽率 70%、容積率 200%)  
地域の概要：農家住宅のほか一般住宅も見られる農家集落地域

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 14 条地図写し
- 3 建物図面・各階平面図縮小写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図

以 上

# 位置図



昭和日進町

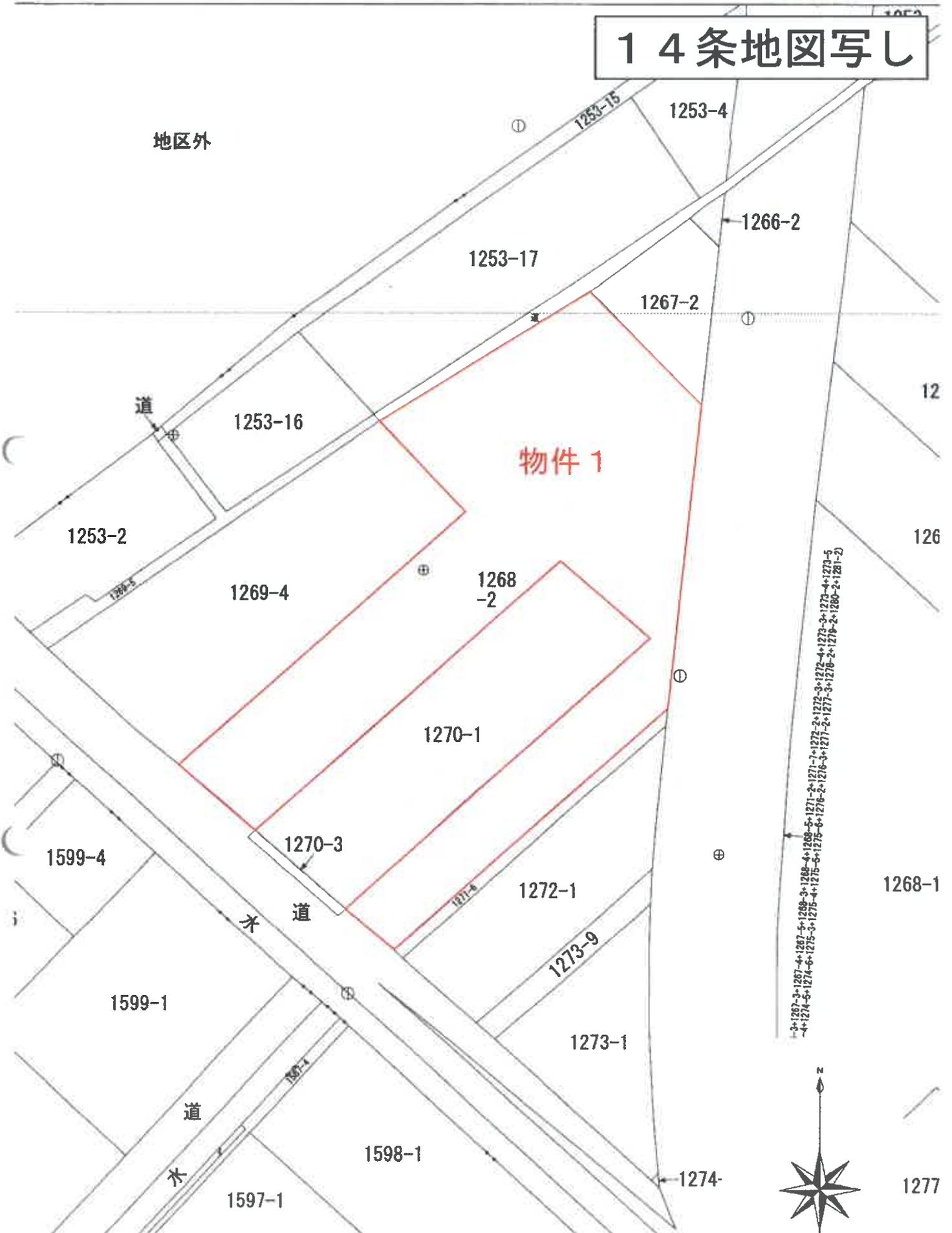
目的物件

八代市全図 1 / 10,000



八千早川

# 14条地図写し



種別：測量成果)

示した座標補正パラメータ(kumamoto2016\_BL.par)による修正がされています。



縮尺 1 / 500

登記年月日：平成21年7月17日

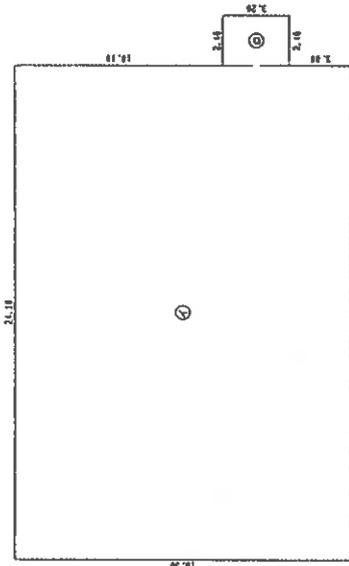
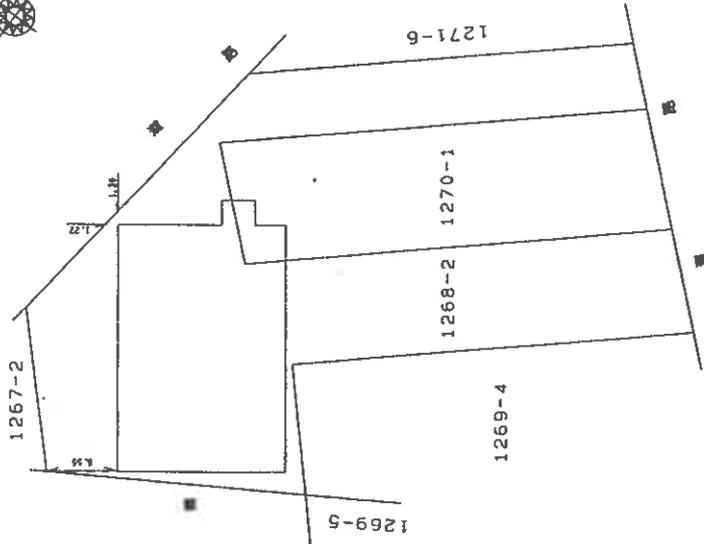
### 各階平面図

### 建物図面

家屋番号 1268-2

建物の所在 八代市千丁即古開出字四番割1268番地2、1270番地1

会員専用



①	24.10	×	16.30	=	392.8300
②	2.46	×	3.20	=	7.8720
				計	400.7020

面積 400.70 ㎡

原図をA4に縮小

縮尺 1/500

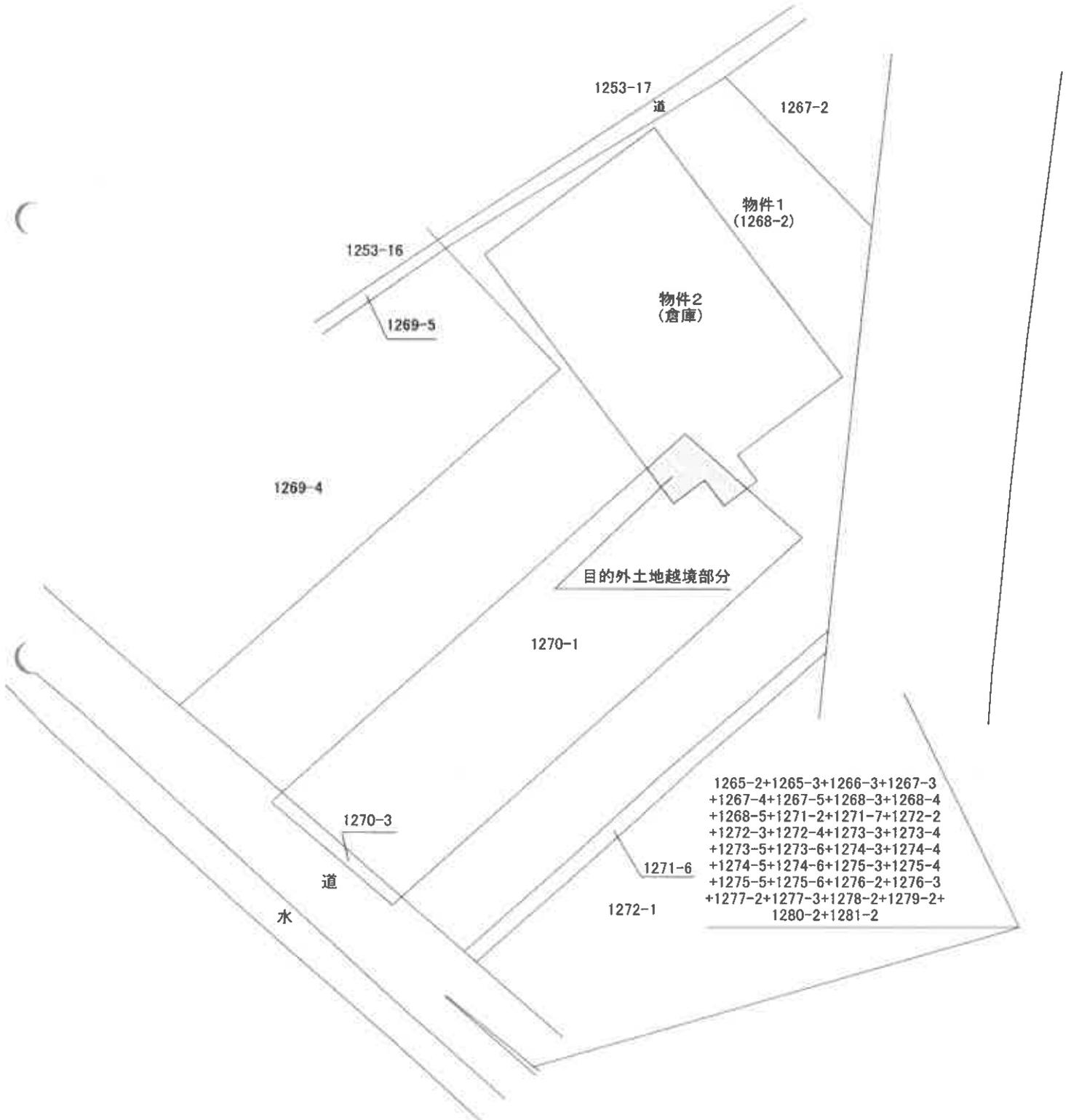
申請人

1/250

製作者

(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和7年(ケ)第14号  
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第14号  
物件2 建物間取図

