

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 八代市植柳新町一丁目壱六号

地 番 19番

地 目 宅地

地 積 280.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分8分の1
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分4分の1
 共有者 G 持分4分の1

2 所 在 八代市植柳新町一丁目壱六号

地 番 20番

地 目 宅地

地 積 290.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1
 共有者 B 持分8分の1
 共有者 C 持分24分の1
 共有者 D 持分24分の1
 共有者 E 持分24分の1
 共有者 F 持分4分の1
 共有者 G 持分4分の1

3 所 在 八代市植柳新町一丁目壱六号19番地、20番地

家屋 番号 19番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 183.65平方メートル



物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分4分の1

共有者 G 持分4分の1



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1～3】
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3】
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 八代市植柳新町一丁目壱六号

地 番 19番

地 目 宅地

地 積 280.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分4分の1

共有者 G 持分4分の1

2 所 在 八代市植柳新町一丁目壱六号

地 番 20番

地 目 宅地

地 積 290.00平方メートル

共有者 A 持分4分の1

共有者 B 持分8分の1

共有者 C 持分24分の1

共有者 D 持分24分の1

共有者 E 持分24分の1

共有者 F 持分4分の1

共有者 G 持分4分の1

3 所 在 八代市植柳新町一丁目壱六号19番地、20番地

家屋 番号 19番

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 183.65平方メートル

物 件 目 録

(未登記附属建物)

種 類 倉庫

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 約10平方メートル

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分4分の1
共有者 G 持分4分の1

令和7年(ケ)第13号
令和7年11月13日受理
令和7年12月11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 八代市植柳新町一丁目巻六号
地 番 19番
地 目 宅地
地 積 280.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分4分の1
共有者 G 持分4分の1

2 所 在 八代市植柳新町一丁目巻六号
地 番 20番
地 目 宅地
地 積 290.00平方メートル
共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分4分の1
共有者 G 持分4分の1

3 所 在 八代市植柳新町一丁目巻六号19番地、20番地
家屋 番号 19番
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 183.65平方メートル
(1 枚目)

物 件 目 録

共有者 A 持分4分の1
共有者 B 持分8分の1
共有者 C 持分24分の1
共有者 D 持分24分の1
共有者 E 持分24分の1
共有者 F 持分4分の1
共有者 G 持分4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	■土地共有者ら □その他の者 上記の者らが本件土地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
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： □床面積：
物件目録にない附属建物	□ない 種類：倉庫 ■ある 構造：木造瓦葺平家建 床面積：約10㎡
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, 2関係

- 1 北側に接する道路(121番)は市道である。
- 2 隣接地との境界付近には、北側を除きブロック塀が設置されている。当該ブロック塀は、所々で継ぎ目に亀裂がみられる。平成28年の熊本地震の影響であると思われる。また、東側のブロック塀は、隣地側(東側)に若干傾いており、強い地震で倒壊するおそれがある。
- 3 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する(写真4)。
- 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 八代市植柳新町一丁目老六号15番 宅地 234.00㎡ 私人名義
 - ② 同16番 宅地 224.00㎡ 私人名義
 - ③ 同17番 畑 303㎡ 私人名義
 - ④ 同18番 雑種地 183㎡ 私人名義
 - ⑤ 同21番 宅地 70.00㎡ 私人名義
 - ⑥ 八代市植柳新町一丁目121番 公衆用道路 707㎡ 八代市所有
 - ⑦ 同123番 公衆用道路 426㎡ 八代市所有
 - ⑧ 同124番 公衆用道路 243㎡ 八代市所有

■ 物件3(主たる建物)関係

- 1 生活用水には井戸水が使用されている。下水は合併浄化槽で処理されている。
- 2 浴室等、給湯関係の熱源は灯油である。台所ではIHクッキングヒーターが使われている。なお、以前はプロパンガスが使われていたと思われ、東側にその撤去跡がある。
- 3 外壁には所々に長さ1m前後の亀裂補修跡がある。また、基礎部分には主に東側で細い亀裂がみられる(写真5)。いずれも熊本地震の被害と思われる。
- 4 西側和室では入口上部の壁に亀裂がみられる(写真11)。当該和室南側の縁の床は若干南側に傾いている。
- 5 北側洋室では床にわずかなたわみが感じられる。
- 6 台所及びダイニングの床板は多数の小傷及び摩耗がみられる。
- 7 主たる建物の従物等として、下屋、灯油給湯器及び灯油タンクが存する(写真2, 3)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ E及びG (相手方)</p>	<p>■ 物件1, 2関係 ブロック塀の亀裂は、熊本地震でできたものだと思います。</p> <p>■ 物件3関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件居宅には亡Hが居住していました。令和2年10月8日に同人が亡くなった後はだれも住んでいません。Hが亡くなった後は、私たち二人が主に管理をしています。 2 生活用水は井戸水です。下水は合併浄化槽で処理しています。 3 お風呂や台所等の給湯関係には灯油を使っています。台所のコンロはIHクッキングヒーターです。 4 基礎部分や壁の亀裂は、すべて熊本地震でできたものだと思います。外壁は、熊本地震の1, 2年後に亡Hが全体的に塗り替えています。 5 トイレは、男性用、女性用ともに水道管から水漏れがするので、使用禁止の貼り紙をしています。 6 雨漏りやシロアリ被害はありません。トイレ以外に不具合箇所はないと思います。 7 附属建物である倉庫は、昭和60年ころに亡Hが建てました。本件居宅を建てて1年も経っていなかったと思います。倉庫に不具合箇所等はありません。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年11月13日(木) 13:55 ~ 14:05	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7年11月18日(火) 11:20 ~ 11:30	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7年11月26日(水) 10:55 ~ 11:10	G方	Gの妻に調査期日通知書交付、同人から事情聴取
R7年11月26日(水) 11:30 ~ 11:35	八代市役所	土木課で接道調査
R7年12月2日(火) 13:00 ~ 14:15	物件所在地	立入調査、写真撮影、E及びGから事情聴取
年 月 日() : ~ :		
年 月 日() : ~ :		
<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 type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、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>		

「公図写し」 A3判をA4判に縮小

129



請求部	所在	八代市植柳新町一丁目巻六号			地番	19番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日(原図)		補記事項		

「公図写し」 A3判をA4判に縮小

E 植樹新町1
丁目式番号
F 植樹新町1
丁目
G 植樹新町1
丁目
H 植樹新町1
丁目式〇号

登記年月日：昭和60年1月14日

昭和60年1月14日登記
平成

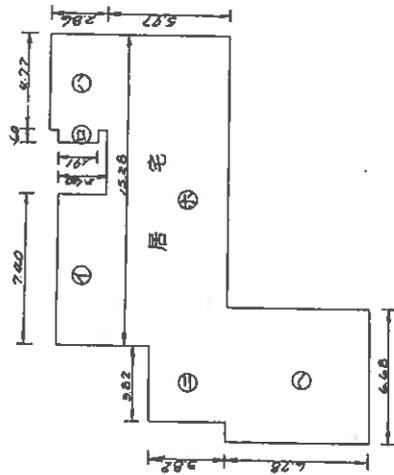
各階平面図 302451

家屋番号 19番

建物図面

建物の所在 八代市権柳新町1丁目16号19番地、20番地

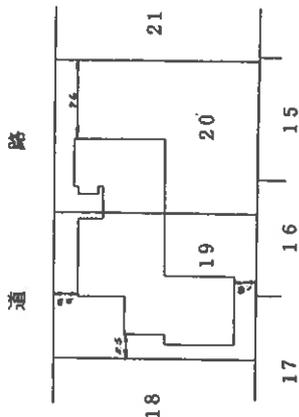
会員専用



求 積

①	2,40 × 7,40 =	17,7600
②	0,60 × 1,91 =	1,1460
③	2,86 × 4,77 =	13,6422
④	3,82 × 3,82 =	14,5924
⑤	5,97 × 15,28 =	91,2216
⑥	6,68 × 6,78 =	45,2904
	計	183,6526

床面積 183,65 m^2



作製者

縮尺 1/250

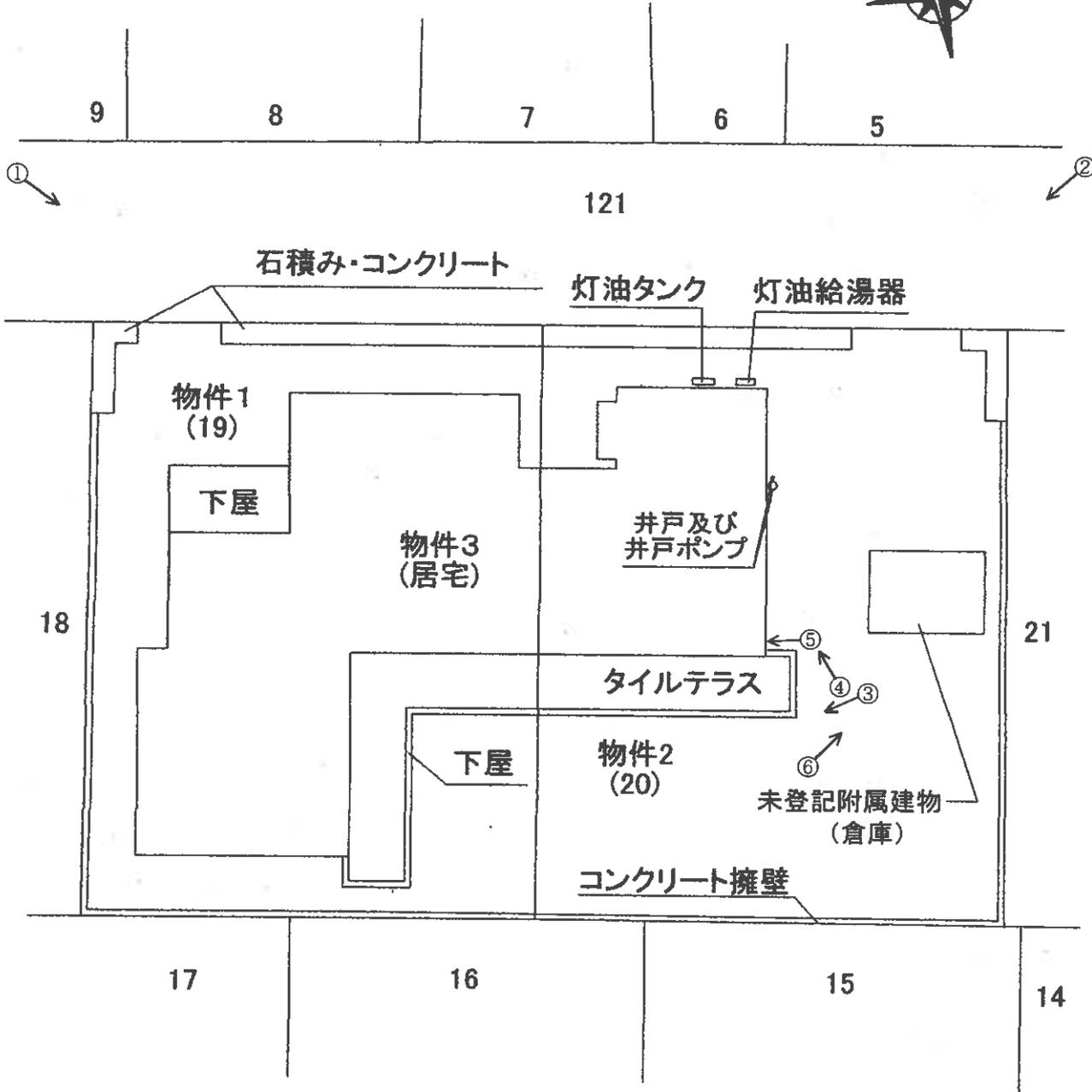
申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和7年(ケ)第13号
土地建物位置関係図

○→ は写真の位置方向を示す

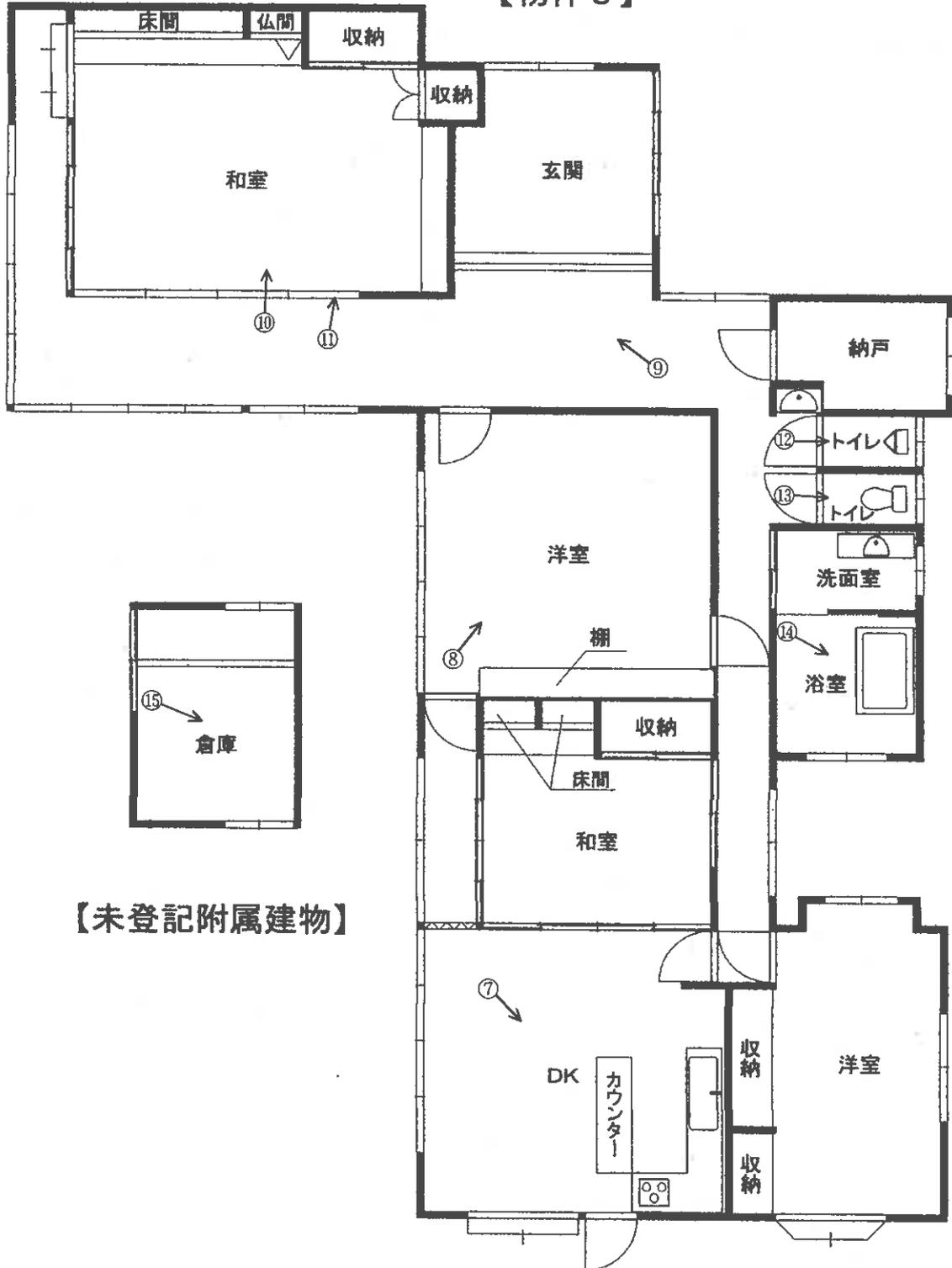


令和7年(ケ)第13号
物件3 建物間取図



○→ は写真の位置方向を示す

【物件3】



【未登記附属建物】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)

東側

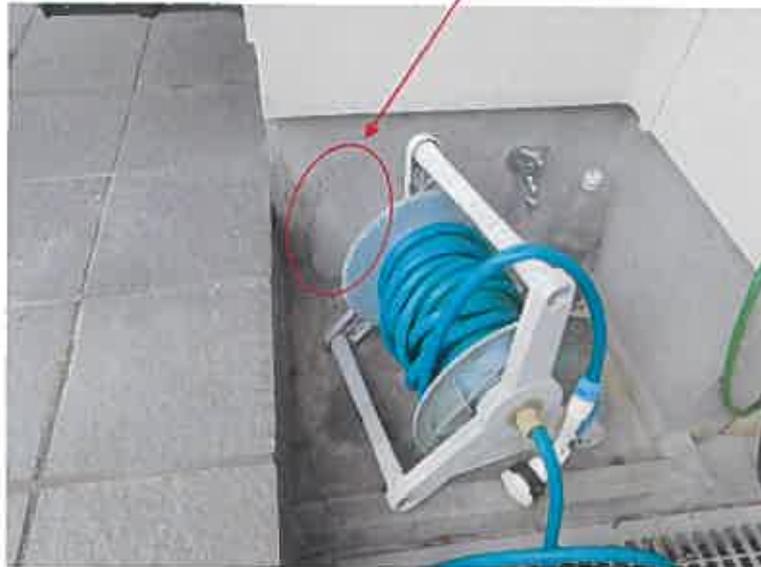
井戸ポンプ



(写真 5)

東側

基礎部分の亀裂



(写真 6)

未登記附属建物



(写真 7)

キッチン・ダイニング



(写真 8)

南側洋室



(写真 9)

玄関



(14 枚目)

(写真 10)

西側和室



(写真 11)

西側和室前の壁の亀裂



(写真 12)

トイレ



(15 枚目)

(写真 13)



(写真 14)



(写真 15)



令和7年(ケ)第13号
令和7年12月2日現地調査
令和7年12月19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 9, 8 3 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2, 8 3 0, 0 0 0 円
物件2(土地)	金 2, 9 3 0, 0 0 0 円
物件3(建物)	金 4, 0 7 0, 0 0 0 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の土地の内訳価格は物件3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3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	八代市植柳新町一丁目老六号 19番 宅地 280.00㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市植柳新町一丁目老六号 20番 宅地 290.00㎡	
3	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	八代市植柳新町一丁目老六号19番地、 20番地 19番 居宅 木造瓦葺平家建 183.65㎡	下記の未登記附属建物が存する。 未登記附属建物 (種類) 倉庫 (構造) 木造瓦葺平家建 (床面積) 約 10 ㎡ (概測)
番号	特 記 事 項		
	無し		

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1,2一括）

位置・交通	JR鹿児島本線「八代」駅の南西方、約4.4km(道路距離) 乗合タクシー「植柳新町西」バス停の北西方、約270m(道路距離) (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	球磨川と南川に挟まれた平坦な地勢に位置し、平成55年12月に土地区画整理事業が完了した住宅地域である。未だ現況農地や空地も見られる住宅地域であるが、西方に位置する都市計画道路（南部幹線）は、整備が着々と進行している。	
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） 第1種低層住居専用地域 50% 80% － 外壁後退1m、高さ制限10m、敷地面積の最低限度165㎡
画地条件	（物件1,2一括） 北東側間口約29m、奥行約19.5m、規模570㎡の長方形の中間画地である。地勢は平坦であるが、周囲に比べて約1m～約1.3m高い。	
接面道路の状況	（物件1,2一括） 北東側で幅員約6mの舗装市道(植柳新町2号線)に、駐車場部分を除き約1m高く接面している。	
土地の利用状況等	物件1,2は物件3の建物の敷地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：なし（敷地内の井戸を使用） 下水道：なし（特記事項②を参照） ガス配管：なし（現況調査報告書を参照） (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 コンクリート擁壁の上に設置されたブロック塀は、所々に亀裂が認められる。東側のブロック塀は隣地側（東側）に若干傾いており、強い地震では倒壊する恐れがある。 ② 接面道路には下水道管が敷設されているが、未接続（受益者負担金は賦課済み）であり、合併浄化槽を使用している。 ③ 北東側に位置する駐車場部分は、車両1台分（幅約2m、奥行約5.4m）のスペースしかない。 ④ 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 ⑤ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。	

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)：昭和60年1月9日新築 経過年数：約41年 経済的残存耐用年数：概ね満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：和瓦 外 壁：吹付タイル等 内 壁：聚楽、クロス、板貼等 天 井：クロス、格天井、目透かし天井等 床：フローリング、畳、カーペット等 設 備：電気、換気、給排水設備等
床面積(現況)	延床 183.65㎡ 「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	経年相応の劣化に加えて、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・熊本地震後に外壁塗装されているが、細かいクラックや亀裂補修跡が見られる。 ・南東側、東側、北側等の基礎の一部にクラックが見られる。 ・西側和室の内壁には一部クラックが見られ、当該和室南側の縁床は若干南側への傾きが感じられる。 ・北側洋室の床は、僅かな撓みを感じられる。 ・聴取によれば、トイレの水道管から水漏れするとの事である。 ・台所及びダイニングの床板は、小傷や摩耗が目立つ。 保守管理の状態は、概ね普通。 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従物等として、灯油給湯器及び灯油タンク、下屋が存する。 ②本件建物の東側に位置する未登記附属建物の概況は下記のとおり。 (新築年月日) 昭和60年頃(聴取による) (経過年数) 約40年以上 (経済的残存耐用年数) 概ね満了 (種 類) 倉庫 (構 造) 木造瓦葺平家建 (床 面 積) 約10㎡(概測による) (仕 様) 屋根：和瓦 外壁：サイディング 内壁：表し 天井：表し 床：土間コンクリート等 設備：電灯等 (保守管理の状態) 概ね普通

第5 評価額算出の過程

1. 基礎となる価格

(1) 土地(物件1,2一括)

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	21,300	0.93	280.00	0.90	4,992,000
2	21,300	0.93	290.00	0.90	5,170,000

ア 標準画地価格：地価公示標準地「八代-4」の価格を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $26,200 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/123 = 21,300 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇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
 $1.02 \times 1.05 \times 1.15 \times 1.00 = 1.23$

イ 個別格差：(物件1,2一括)

環境条件(下水道未接続▲2%)

画地条件(規模▲5%)

個別格差 0.93 (0.98×0.95)

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
3 (主である建物)	290,000	183.65	0.10	5,326,000
未登記附属建物	140,000	10	0.08	112,000
			合計	5,438,000

ウ 現価率

・物件3(主である建物)

既に経済的耐用年数を満了しているため、観察減価法により、維持管理の程度等を考慮して、現価率を10%と査定した。

・未登記附属建物

既に経済的耐用年数を満了しているため、観察減価法により、維持管理の程度等を考慮して、現価率を8%と査定した。

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1, 2 については土地利用権等価格を控除し、物件 3 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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,992,000	0.10	場所的利益	499,000
2	5,170,000	0.10	場所的利益	517,000
				1,016,000

イ 土地利用権等割合：物件 3 の土地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 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)	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	4,992,000	-499,000	/	0.90	0.70	2,830,000
2	5,170,000	-517,000	/	0.90	0.70	2,930,000
3	5,438,000	+1,016,000	—	0.90	0.70	4,070,000
一括価格(合計)						9,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件 3)

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。

- ・本件土地建物は規模がやや大きく、且つ、築後約 41 年経過した建物であり、市場性がやや劣る。
- ・高低差を有する為、駐車スペースが車両 1 台分のみであり、市場性が劣る。
- ・ブロック塀は損傷等が見られ、倒壊等のリスクが内在する。

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

地価公示価格(八代-4)

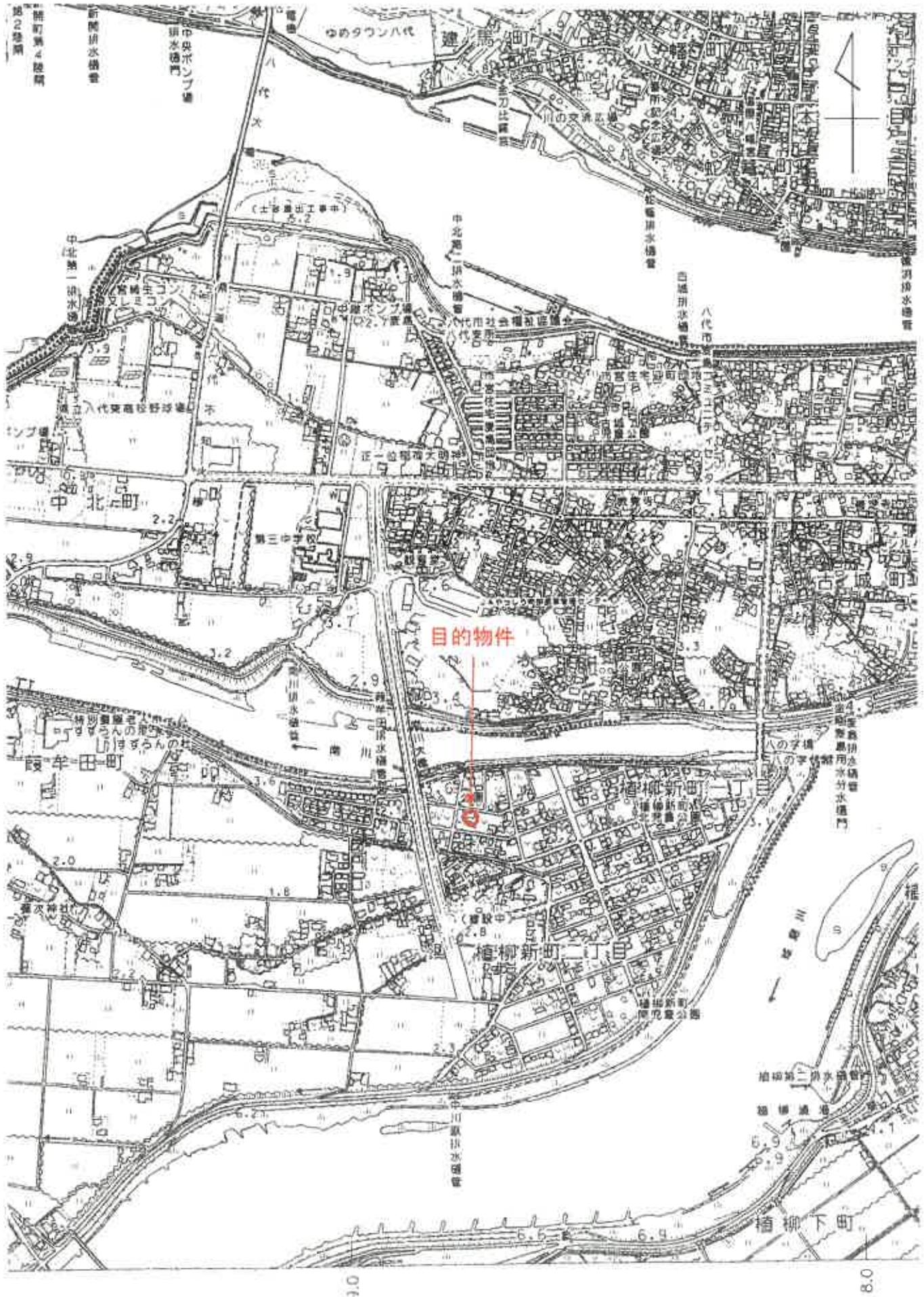
所 在：八代市千反町1丁目7号22番外
価 格：26,200円/㎡
位 置：JR鹿児島本線「八代」駅の南西方約2.4km
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：356㎡
供給処理施設：ガス、下水
接 面 街 路：北側が8m市道に接面
用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）
第2種中高層住居専用地域（60%・200%）
地 域 の 概 要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

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

位置図



請求部	所在	八代市植柳新町一丁目巻六号			地番	19番		
出縮	力尺	1/500	精度	座標系又は 番号記号	分類	地図に準ずる図面	種類	土地改良所在図
作成年月日				備付年月日 (原図)			補記事項	

原図をA4に縮小

登記所備置地図 写し

登記年月日：昭和60年1月14日

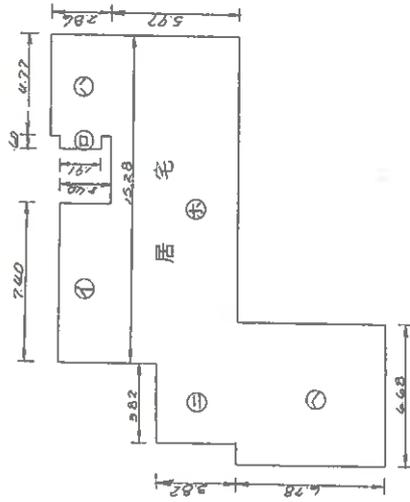
昭和60年1月14日登記
平成

各階平面図 302451

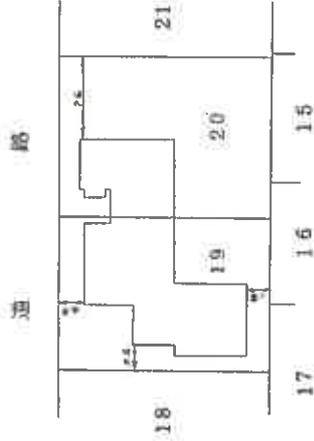
家屋番号 19番

会員専用

建物の所在 八代市植柳新町1丁目16号19番地，20番地



物件3



求 積	
① 2,40 × 7,40 =	17,7600
② 0,60 × 1,91 =	1,1460
③ 2,86 × 4,77 =	13,6422
④ 3,82 × 3,82 =	14,5924
⑤ 5,97 × 15,28 =	91,2216
⑥ 6,68 × 6,78 =	45,2904
計	183,6526

床面積 183,65m²

作製者 土

縮尺 1/250

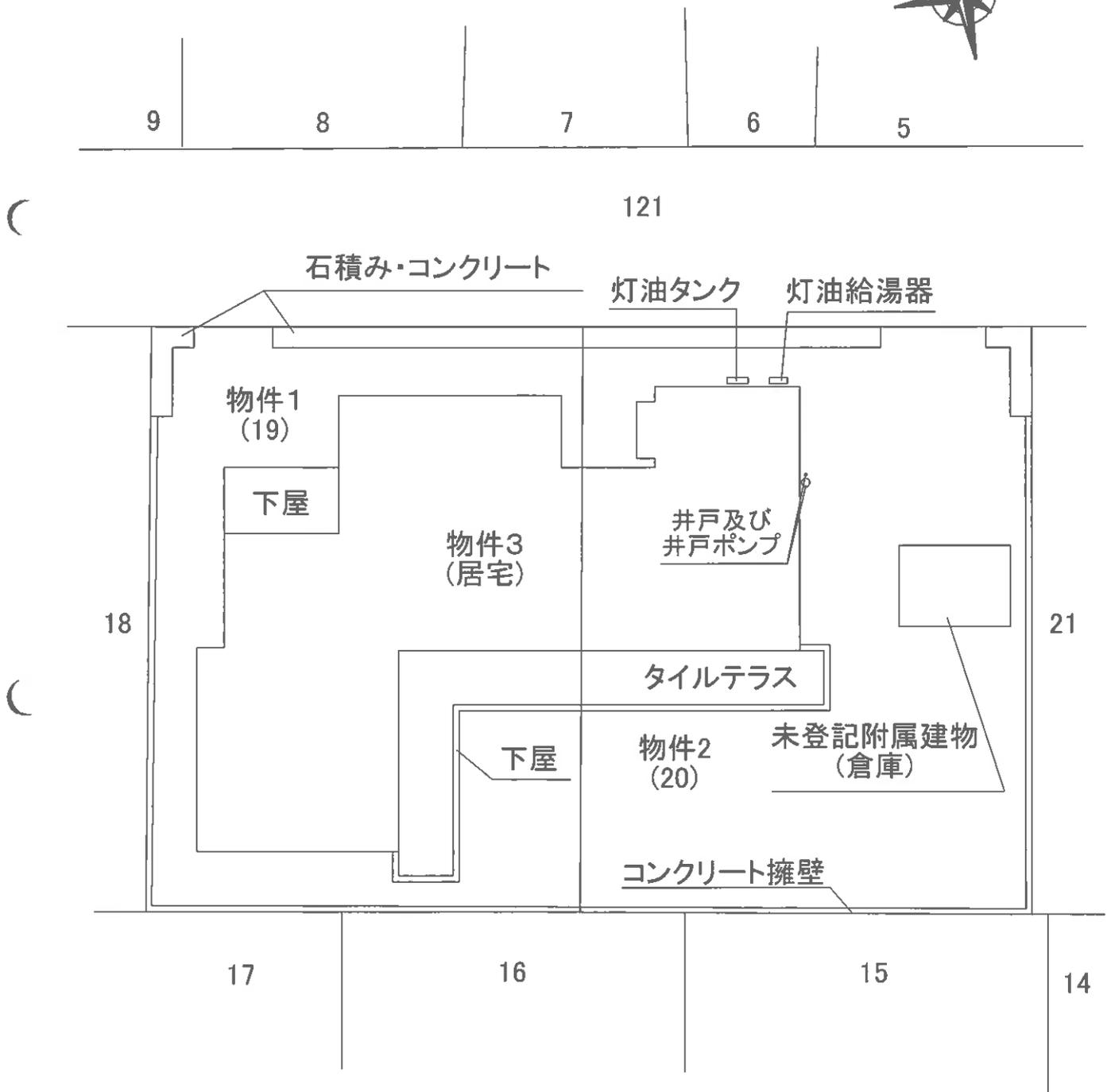
申請人

縮尺 1/500

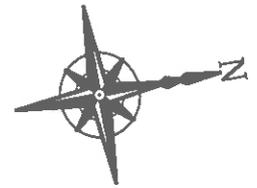
(熊本県土地家屋調査士会用品)

原図をA4に縮小

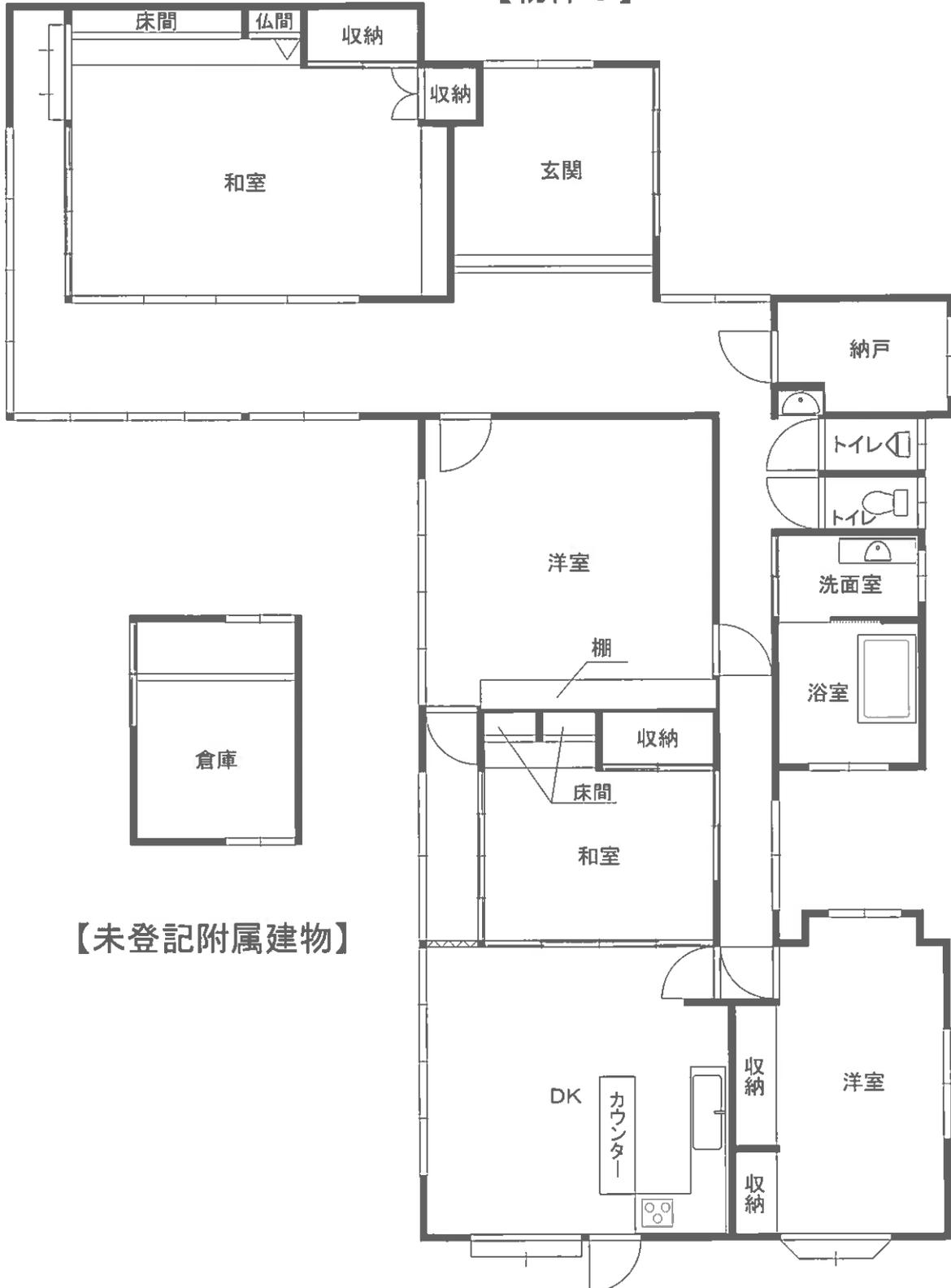
令和7年(ケ)第13号
土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第13号
物件3 建物間取図



【物件3】



【未登記附属建物】

