

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月25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 7月 9日 午前 8時30分から 令和 8年 7月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 6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 6月25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 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 26番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 27番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 28番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.36平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 40番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.79平方メートル |
| 5 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目27番地1、26番地 |
| | 家屋 番号 | 27番1 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |



物件目録

床面積 1階 189.23平方メートル
 2階 233.73平方メートル
 3階 187.56平方メートル
 4階 187.56平方メートル
 5階 187.56平方メートル
 6階 187.56平方メートル

(未登記附属建物)

種類 ゴミ置場
 構造 コンクリートブロック造カラー鉄板瓦棒葺平家建
 床面積 約3.06平方メートル

(未登記附属建物)

種類 物置
 構造 木造スレート葺平家建
 床面積 約10.41平方メートル

6 所在 水俣市桜井町三丁目40番地

家屋番号 40番

種類 店舗

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 143.88平方メートル
 2階 193.64平方メートル

(現況)

床面積 1階 約201.25平方メートル
 2階 約204.34平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 5月20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1～6】
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1～6】
なし

 - 4 物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号5, 6】
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 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 26番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 180.53平方メートル |
| 2 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 27番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 388.80平方メートル |
| 3 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 28番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.36平方メートル |
| 4 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目 |
| | 地 番 | 40番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 248.79平方メートル |
| 5 | 所 在 | 水俣市桜井町三丁目27番地1、26番地 |
| | 家屋 番号 | 27番1 |
| | 種 類 | ホテル |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 |



物 件 目 録

床 面 積	1階	189.23	平方メートル
	2階	233.73	平方メートル
	3階	187.56	平方メートル
	4階	187.56	平方メートル
	5階	187.56	平方メートル
	6階	187.56	平方メートル

(未登記附属建物1)

種 類	ゴミ置場
構 造	コンクリートブロック造カラー鉄板瓦棒葺平家建
床 面 積	約3.06平方メートル

(未登記附属建物2)

種 類	物置
構 造	木造スレート葺平家建
床 面 積	約10.41平方メートル

6 所 在 水俣市桜井町三丁目40番地

家屋 番号 40番

種 類	店舗
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建
床 面 積	1階 143.88平方メートル
	2階 193.64平方メートル

(現況)

床 面 積	1階	約201.25	平方メートル
	2階	約204.34	平方メートル



令和7年(ケ)第10号
令和7年8月18日受理
令和7年12月16日提出

その1(物件番号1ないし6)

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 水俣市桜井町三丁目
地 番 26番
地 目 宅地
地 積 180.53平方メートル

所有者 合資会社サンライト

2 所 在 水俣市桜井町三丁目
地 番 27番1
地 目 宅地
地 積 388.80平方メートル

所有者 合資会社サンライト

3 所 在 水俣市桜井町三丁目
地 番 28番
地 目 宅地
地 積 69.36平方メートル

所有者 合資会社サンライト

4 所 在 水俣市桜井町三丁目
地 番 40番
地 目 宅地
地 積 248.79平方メートル

所有者 合資会社サンライト

物 件 目 録

5 所 在 水俣市桜井町三丁目27番地1、26番地

家屋 番号 27番1

種 類 ホテル

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建

床 面 積 1階 189.23平方メートル
2階 233.73平方メートル
3階 187.56平方メートル
4階 187.56平方メートル
5階 187.56平方メートル
6階 187.56平方メートル

所有者 合資会社サンライト

6 所 在 水俣市桜井町三丁目40番地

家屋 番号 40番

種 類 店舗

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 143.88平方メートル
2階 193.64平方メートル

所有者 合資会社サンライト

~~7 所 在 葦北郡津奈木町大字岩城字久子~~

~~地 番 1815番~~

~~地 目 宅地~~

~~地 積 512.61平方メートル~~

~~所有者 A~~

その他の事項

■ 物件1ないし4関係

- 1 物件2及び物件3の北西側は国道に、物件4の南東側は市道にそれぞれ接している。
- 2 国道側である物件2及び物件3には、ホテルの看板が設置されている(写真1)。
- 3 物件2の北西側には祠がある(写真7)。
- 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 水俣市桜井町三丁目25番 宅地 134.67㎡ 私人名義
 - ② 同27番2 宅地 67.25㎡ 私人名義
 - ③ 同27番3 宅地 40.90㎡ 私人名義
 - ④ 同29番 宅地 15.79㎡ 私人名義
 - ⑤ 同30番 宅地 310.84㎡ 私人名義
 - ⑥ 同32番 宅地 284.10㎡ 私人名義
 - ⑦ 同33番 宅地 225.51㎡ 私人名義
 - ⑧ 同39番 宅地 210.44㎡ 私人名義
 - ⑨ 同41番 宅地 173.94㎡ 私人名義

■ 物件5(主たる建物)関係

- 1 築41年の6階建ビジネスホテルである。客の目に触れない外壁は汚れが付着し、階段はほとんどの階で壁に複数の亀裂がみられる等、経年劣化がみられる。
- 2 客室は2階から6階にあるが、リフォームが計画的に行われているようであり、以下のような損傷等はみられるものの、特段大きな損傷は見受けられない。
 - ① 2階南東側和室の天井にクロスが剥がれがみられる。
 - ② 2階南東側廊下の天井に水漏れの跡がある(写真17)。
 - ③ 4階403号室及び405号室では天井クロスが剥がれ、407号室では壁クロスは継ぎ目にわずかな剥がれがある。
 - ④ 5階では、502号室の床マットに一部汚損があり、天井に小さい破損及び黄色いシミがある(写真23)。また、505号室では壁に小さい破損(穴)がみられる。
 - ⑤ 6階605号室では壁クロスは小さな破損がみられる。
- 3 屋上にはエレベーター機械室及びボイラー室がある。ボイラー室では燃料に重油が使用されている。壁及び天井部分にはアスベストが使用されている可能性がある。
- 4 水俣市の上下水道が使用されている。1階浴室、台所等の熱源はプロパンガスである。
- 5 従物等として、1階にアルミテラス、3階に非常用自家発電装置及びキュービクル、屋上にボイラー及びエレベーター巻上機が存する(写真20, 29, 30)。

■ 物件5(附属建物)関係

- 1 未登記附属建物の種類・構造・床面積は、次のとおりである。
 - ① 未登記附属建物1 ゴミ置場・コンクリートブロック造カラー鉄板瓦棒葺平家建・約3.06㎡
 - ② 未登記附属建物2 物置・木造スレート葺平家建・約10.41㎡
- 2 未登記附属建物2には宿泊客用の洗濯・乾燥機が設置されている(写真6)。
- 3 2棟ともに特筆すべき損傷等は見受けられない。

■ 物件6関係

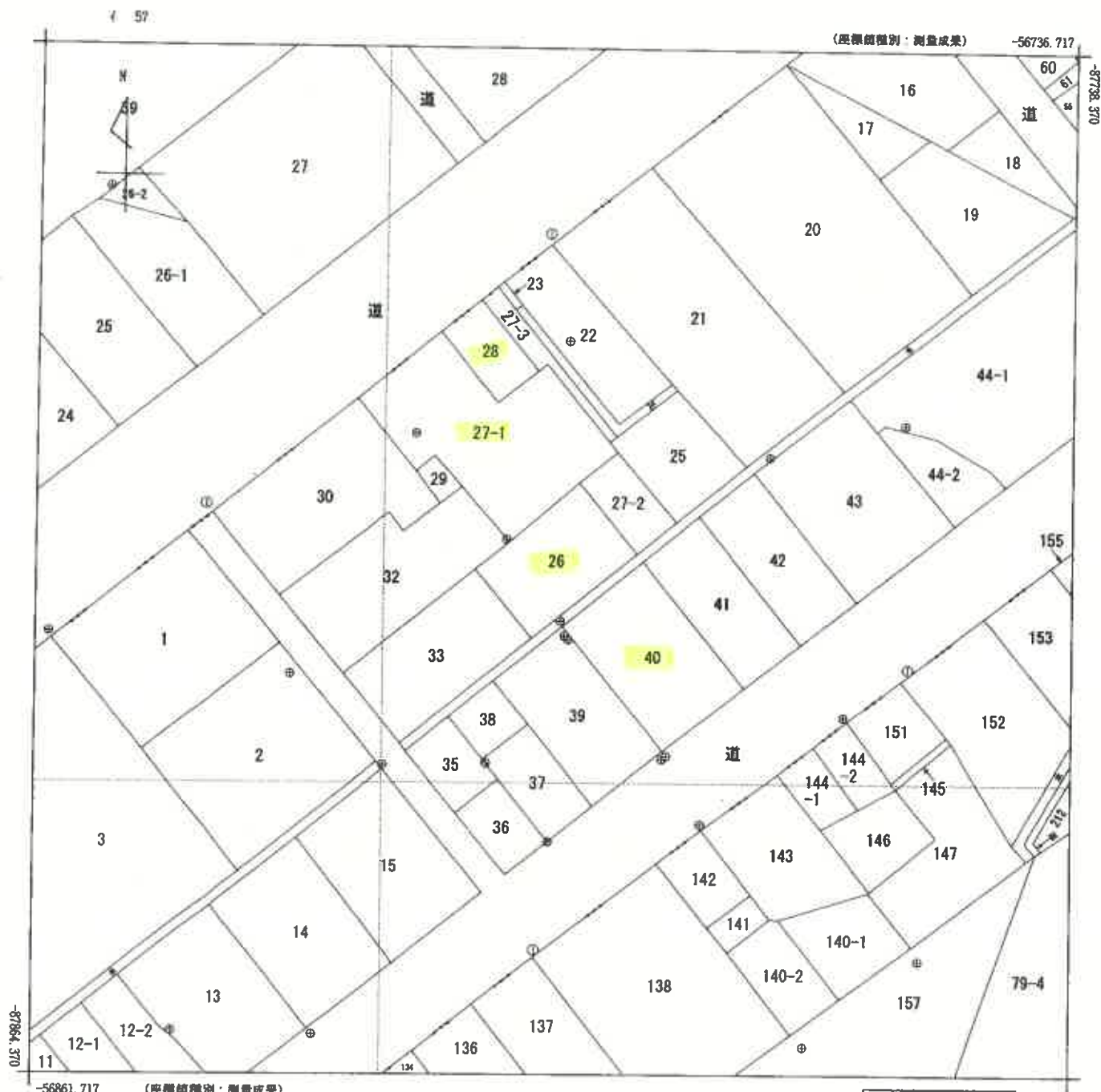
- 1 築41年の飲食店である。経年相応の劣化はみられるものの、特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 2 床面積は、1, 2階ともに現況と登記面積が異なっているが、外観を目視した限りでは、増改築の形跡がなく、所有者保管の建築図面と現況に差はないため、当初から現在の形状であり、登記に反映されていないものと判断した。
- 3 水俣市の上下水道が使用されている。厨房等の熱源はプロパンガスである。
- 4 従物等として、アーケードが存する(写真4)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者の役員、同代表者の夫)</p> <p>■ 債務者兼所有者の従業員</p>	<p>■ 1 私は、合資会社サンライトの役員です。私の妻が同社の代表者ですが、会社の経営は私がほとんど行っています。</p> <p>2 物件1と物件4の間には水路がありますが、水路上を使用することに関しては、当社は市から占用許可を受けています。</p> <p>3 ホテルの熱源には重油を使っています、重油タンクは、1階ロビーの地下に埋設されています。</p> <p>4 物件5及び6については、増改築はしていません。</p> <p>■ 物件5(主たる建物)関係</p> <p>1 ホテルでは市の上下水道と重油を使用しています。</p> <p>2 2階の和室は従業員の休憩室や物置として使用していました。</p> <p>3 2階南東側廊下の天井が破損しているのは、雨漏りではなく、天井裏からの水漏れした痕です。</p> <p>4 502号室の天井の穴や505号室の壁の穴、それに605号室の壁クロスの破損はどれも宿泊客が物をぶつけてできたものです。</p> <p>5 客室はこまめに修理等をしているので、特に不具合箇所や大きな損傷箇所はありません。</p> <p>■ 物件5(附属建物)関係</p> <p>未登記附属建物1はゴミ置き場として、未登記附属建物2は物置として使っています。2棟とも古いですが、特に不具合箇所はありません。</p> <p>■ 物件6関係</p> <p>1 物件6は、和風レストランとして令和4年12月25日まで営業していました。新型コロナウイルスの流行で経営が困難になり、店を閉じました。</p> <p>2 1階はレストランとして、2階は宴会場として使用していました。</p> <p>3 市の上下水道とプロパンガスを使用しています。</p> <p>4 古い建物ですが、特に不具合箇所等はありません。</p>

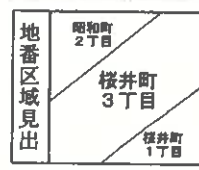
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7年8月26日(火) 10:50 ~ 11:00	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7年8月26日(火) 13:35 ~ 14:20	物件所在地	周辺調査、写真撮影、 A及び従業員から事情聴取
R7年9月11日(木) 13:00 ~ 16:55	同上	立入調査、写真撮影、従業員から事情聴取
R7年10月7日(火) 11:40 ~ 12:15	同上	同上
R7年12月11日(木) 14:00 ~ 14:15	同上	同上
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <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、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input type="checkbox"/>		

「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小



(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(kusamoto2016_BL.par)による修正がされています。



請求部	所在	水俣市桜井町三丁目		地番	26番				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成8年3月			備付年月日(原図)			補記事項		

登記年月日：昭和59年12月12日

公用

101252

各階平面図

家屋番号 27番1

建物の所在 水俣市桜井町三丁目27番地1, 26番地

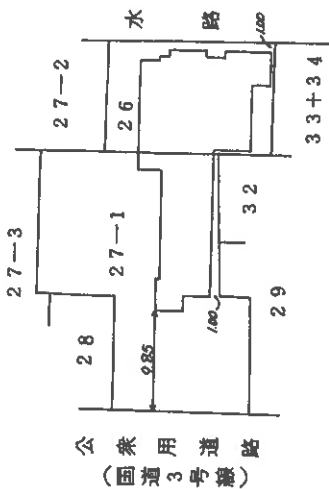
昭和59年12月12日登記

建物図面 1/3

会員専用

床面積

1階	189.23 ^{m²}
2階	233.73 ^{m²}
3階	187.56 ^{m²}
4階	187.56 ^{m²}
5階	187.56 ^{m²}
6階	187.56 ^{m²}



作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和59年12月12日

101253

各階平面図

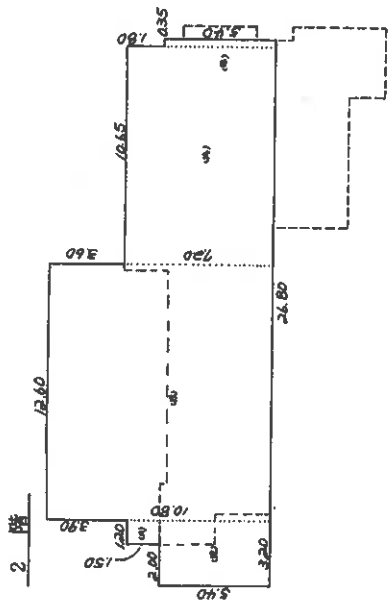
昭和59年12月12日登記
平成

各 (建) 面 2/3

家屋番号 27番1

建物の所在 水原市桜井町三丁目27番地1、2

会員専用

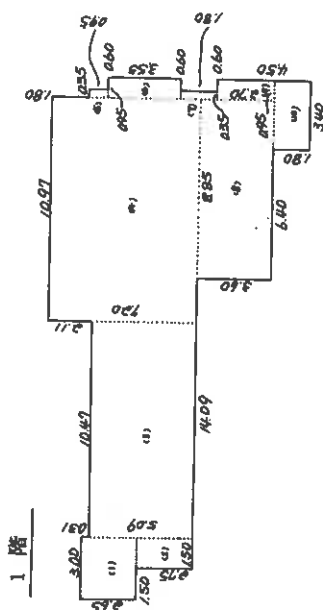


求積

符号	記号	算式	床面積
2階	(11)	1.50 X 1.20	1.80.00
	(12)	5.40 X 3.20	17.28.00
	(13)	12.60 X 10.80	136.08.00
	(14)	10.65 X 7.20	76.68.00
計			233.73.00

床面積

233.73



求積

符号	記号	算式	床面積
1階	(11)	3.00 X 2.65	7.95.00
	(12)	2.75 X 1.50	4.12.50
	(13)	10.87 X 5.09	55.29.23
	(14)	10.87 X 7.20	78.28.40
	(15)	0.95 X 0.35	0.33.25
	(16)	3.55 X 0.95	3.37.25
	(17)	1.80 X 0.35	0.63.00
	(18)	8.85 X 3.60	31.86.00
計			189.23.13

床面積

189.23

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会所属)

登記年月日：昭和59年12月12日

101254

昭和59年12月12日登記

各階平面図

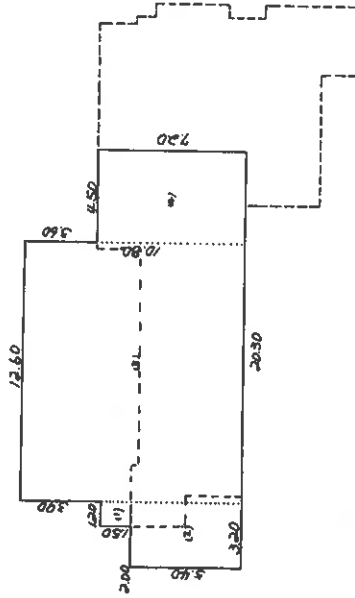
各階平面図 (建物) 3/3

家屋番号 27番1

建物の所在 水俣市桜井町三丁目27番1, 26番地

会員専用

3, 4, 5, 6階 (各階同型)



求積

符号	記号	算式	床面積
	U)	12.60 x 1.20	1.80.00
	U)	5.40 x 3.20	17.28.00
3~	U)	12.60 x 10.80	136.08.00
6階	U)	7.20 x 4.50	32.40.00
	計		187.56.00

床面積

3階	187.56
4階	187.56
5階	187.56
6階	187.56

作製者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会所属)

(3/3)

請求番号：7-5

登記年月日：昭和60年2月26日

公用

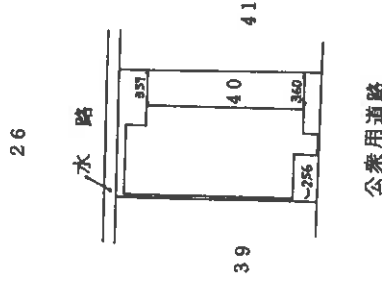
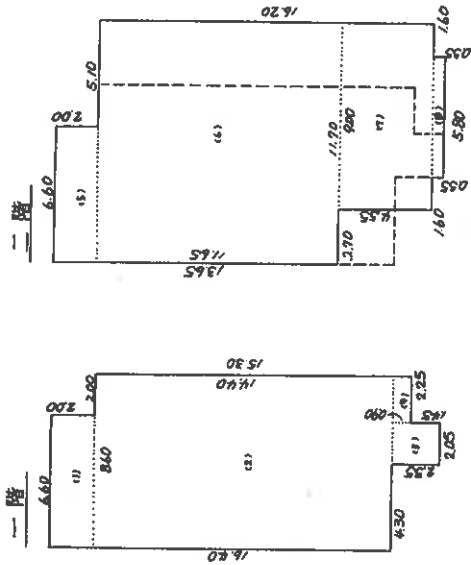
101257
各階平面図

昭和60年2月26日登記
平成10年2月26日登記
建物図面

家屋番号 40番

建物の所在 水俣市桜井町三丁目40番地

会員専用



求積

符号	記号	算式	式	床面積
一階	(1)	6.60 X 2.00		13.20.00
	(2)	14.40 X 8.60		123.84.00
	(3)	2.35 X 2.05		4.81.75
	(4)	2.25 X 0.90		2.02.50
	計			143.88.25
二階	(5)	6.60 X 2.00		13.20.00
	(6)	14.65 X 11.70		171.36.75
	(7)	9.00 X 4.55		40.95.00
	(8)	5.80 X 0.55		3.19.00
	計			193.64.50

床面積

一階 143.88^{m²}
二階 193.64^{m²}

作製者

縮尺 1/250

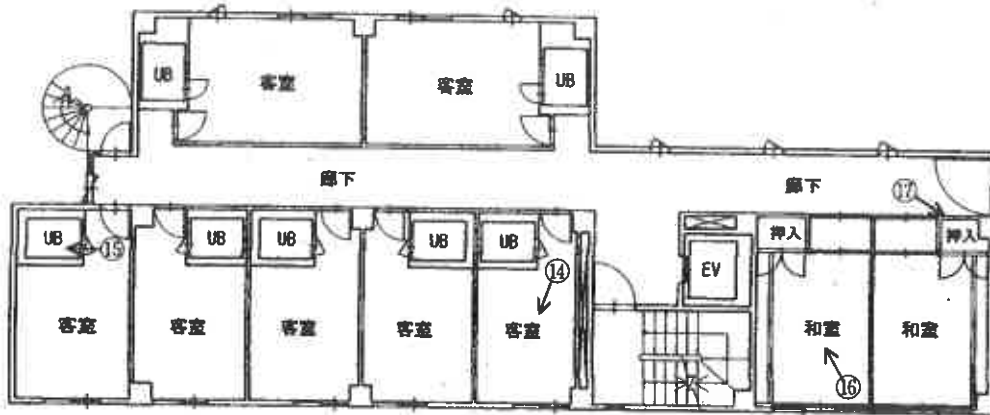
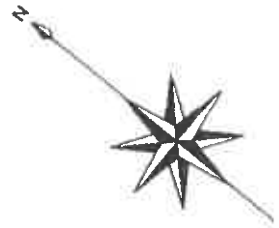
申請人

縮尺 1/500

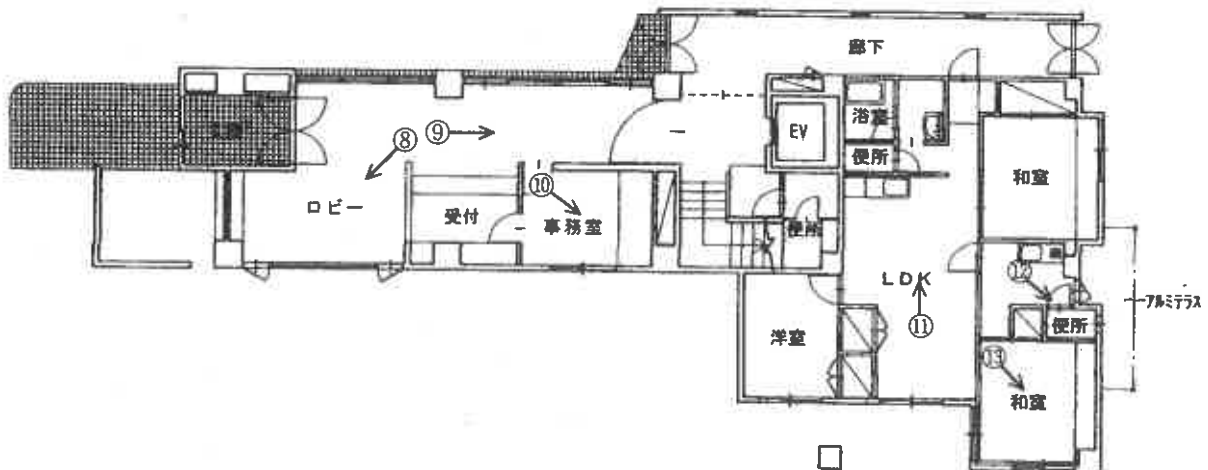
(熊本県土地家屋調査士会館)

建物間取図(物件5 主である建物)

○→ は写真の位置方向を示す



2 階



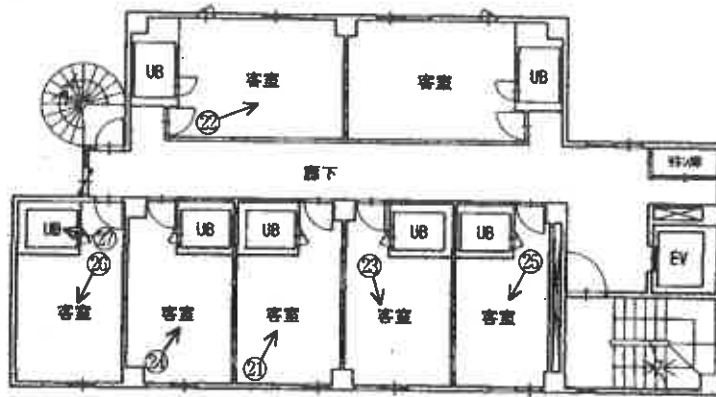
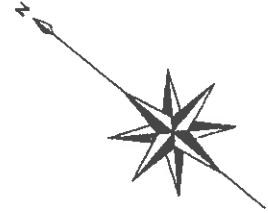
1 階

(14 枚目)

令和7年(ケ)第10号

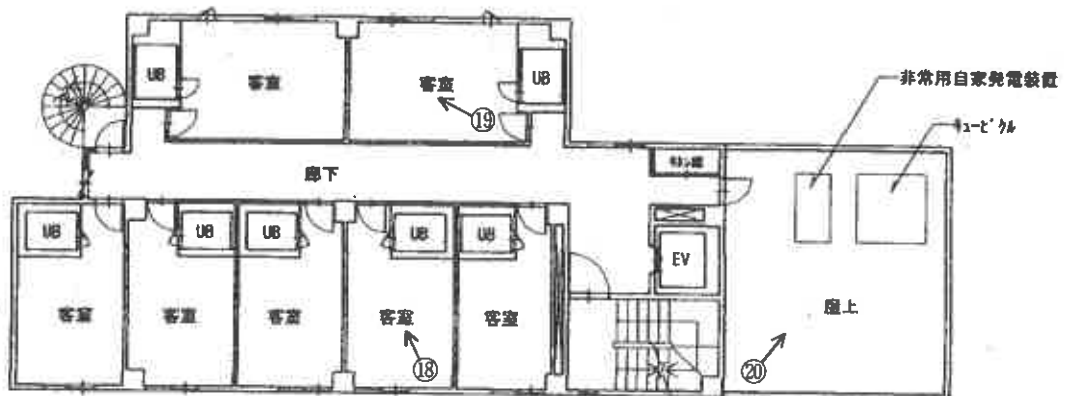
建物間取図(物件5 主である建物)

○→ は写真の位置方向を示す



○→ (屋上)

4階~6階

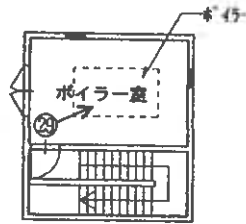


3階

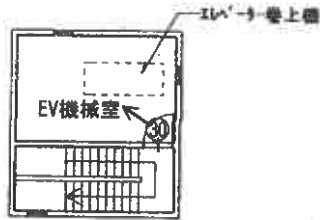
(15 枚目)

建物間取図(物件5 主である建物)

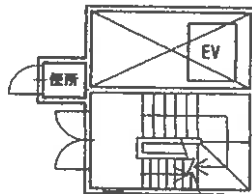
○→ は写真の位置方向を示す



PH2階



PH1階



R 階

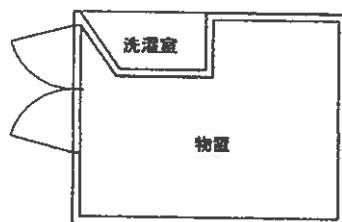
令和 7年 (ケ) 第10号
建物間取図 (物件5 未登記附属建物1)

○→ は写真の位置方向を示す



令和 7年 (ケ) 第10号
建物間取図 (物件5 未登記附属建物2)

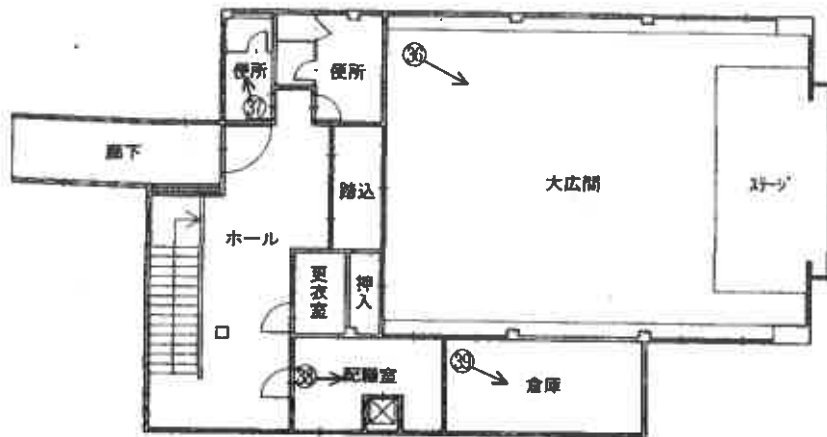
○→ は写真の位置方向を示す



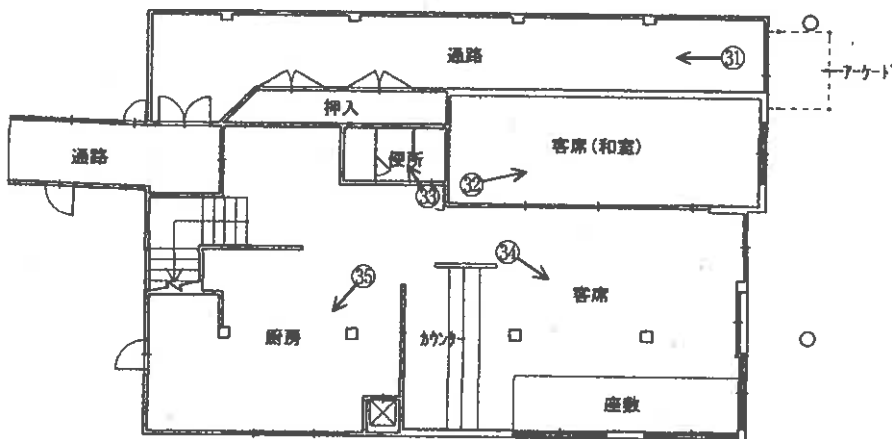
令和7年(ケ)第10号

建物間取図(物件6)

○→ は写真の位置方向を示す



2 階



1 階

(19 枚目)

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)



(写真 8)

物件 5 1階ロビー



(写真 9)

物件 5 1階 受付からエレベーター方向



(写真 10)

物件 5

1 階事務室



(写真 11)

物件 5

1 階LDK



(写真 12)

物件 5

1 階便所



(23 枚目)

(写真 13)

物件 5

1 階南東角和室



(写真 14)

物件 5

2 階 2 0 1 号室



(写真 15)

物件 5

2 階 2 0 6 号室 ユニットバス



(写真 16)

物件 5

2階西側和室



(写真 17)

物件 5

2階 廊下天井の水漏れ跡



(写真 18)

物件 5

3階302号室



(写真 19)

物件 5

3階307号室



(写真 20)

物件 5

2階屋上 (3階東側)



(写真 21)

物件 5

4階403号室



(26 枚目)

(写真 22)

物件 5

4階408号室



(写真 23)

物件 5

5階502号室

天井の穴



(写真 24)

物件 5

5階505号室



(27 枚目)

(写真 25)

物件 5

6階 601号室



(写真 26)

物件 5

6階 606号室



(写真 27)

同上

ユニットバス



(28 枚目)

(写真 28)

物件 5 屋上 便所 EV機械室 ボイラー室



(写真 29)

物件 5 ボイラー室



(写真 30)

物件 5 エレベーター機械室



(写真 31)

物件 6

1 階通路



(写真 32)

物件 6

1 階客席 (和室)



(写真 33)

物件 6

1 階便所



(30 枚目)

(写真 34)

物件 6

1階客席



(写真 35)

物件 6

1階厨房



(写真 36)

物件 6

2階大広間



(31 枚目)

(写真 37)

物件 6

2階便所



(写真 38)

物件 6

2階配膳室



(写真 39)

物件 6

2階倉庫



(32 枚目)

令和7年(ケ)第10号
令和7年9月11日及び
令和7年10月7日現地調査
令和8年2月16日評価
(物件1～6)

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
菊川 耕 思

第1 評価額

一 括 価 格	
金 35,060,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,500,000 円
物件2(土地)	金 3,240,000 円
物件3(土地)	金 1,170,000 円
物件4(土地)	金 2,070,000 円
物件5(建物)	金 21,150,000 円
物件6(建物)	金 5,930,000 円

- 1 一括価格は、物件1～6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5～6のための土地利用権等価格を、物件2の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を、物件4の内訳価格は物件6のための土地利用権等価格を、それぞれ控除した価格であり、物件5～6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

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 地積	水俣市桜井町三丁目 26番 宅地 180.53㎡	
2	所在地 地積	水俣市桜井町三丁目 27番1 宅地 388.80㎡	
3	所在地 地積	水俣市桜井町三丁目 28番 宅地 69.36㎡	
4	所在地 地積	水俣市桜井町三丁目 40番 宅地 248.79㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	水俣市桜井町三丁目 27番地1、26番地 27番1 ホテル 鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建 1階 189.23㎡ 2階 233.73㎡ 3階 187.56㎡ 4階 187.56㎡ 5階 187.56㎡ 6階 187.56㎡	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		1 ゴミ置場 コンクリートブロック造カラー 鉄板瓦棒葺平家建 約3.06㎡(概測)
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		2 物置 木造スレート葺平家建 約10.41㎡(概測)

番号	所在等	登記	現況
6	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	水俣市桜井町三丁目40番地 40番 店舗 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建 1階 143.88㎡ 2階 193.64㎡	水俣市桜井町三丁目40番地、 26番地、水路上 1階 約201.25㎡(概測) 2階 約204.34㎡(概測)

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1～4）

位置・交通	肥薩おれんじ鉄道「水俣」駅の北東方、約280m(直線距離)。最寄バス停「昭和町」の北東方、約50m(道路距離)。	
付近の状況	ホテル、飲食店舗、コンビニエンスストア、自動車販売店等が見られる国道沿いの商業地域。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% 建築基準法第22条区域 — (以上、水俣市都市計画課へ確認)
画地条件	登記数量合計887.48㎡の不整形な二方路地であり、現地概測による間口は、北西側が約19.5m、南東側が約12.5m程度。なお、物件1と物件4の土地の間には水路が介在しており、当該水路部分を含めた一体利用がなされており、水俣市土木課への確認によれば、当該水路部分の占用使用については許可済であるが、有効期限が令和8年3月末となっていることから、買受人は名義変更等が必要とのことである。	
接面道路の状況	北西側が現況幅員約15m程度(物件2～3の土地の前面付近)の両側歩道付舗装国道に、南東側が現況幅員約10.5～11m程度(物件4の土地の前面付近)の両側歩道付舗装市道(水俣市土木課へ確認)に、それぞれ接面している。	
土地の利用状況等	物件1～4の土地は、水路部分を含み、一団の土地として物件5～6の建物(合計4棟)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道：あり(水俣市上下水道局へ確認) 下水道：あり(水俣市上下水道局へ確認) 都市ガス：なし (注)供給処理施設における「あり」「なし」とは、敷地内への引込みの有無をいう。	
特記事項	①物件2及び物件3の土地内に看板がそれぞれ設置されている他、物件2の土地内には祠が祀られている。(添付の概略配置図を参照) ②Aの陳述によれば、重油タンクが地下に埋設されているとのことであり(現況調査報告書を参照)、土壌汚染の可能性を否定できない。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家による調査が必要。 ③「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。(水俣市教育委員会教育課生涯学習室へ確認)	

2 建物の概況及び利用状況

① 物件5（家屋番号27番1）

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59年11月20日新築 経過年数：41年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：タイル、吹付タイル 内 壁：ビニールクロス、タイル等 天 井：ビニールクロス、目透天井、ロックウール吸音板等 床：タイルカーペット、畳、タイル、フローリング等 設 備：電気、上水道、下水道
床面積(現況)	以下の登記数量と概ね符合。 1階 189.23㎡、2階 233.73㎡、 3階 187.56㎡、4階 187.56㎡、 5階 187.56㎡、6階 187.56㎡、 延 1173.20㎡
現況用途等	現況用途：ホテル 間取り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態はやや劣る。 ・ 築後41年以上が経過する建物のため、物理的老朽化等が進行しており、外壁に汚濁が目立つ部分が見られる。 ・ 階段部分の内壁に数多くの亀裂が見られる。 ・ 廊下の天井に破損箇所(水漏れ跡)が見られる。 ・ 客室の天井に破損箇所(穴)やビニールクロスが剥がれかかっている箇所が複数見られる。 ・ 客室の内壁に破損や損傷箇所、補修跡が複数見られる。 ・ 客室の床のタイルカーペットに汚濁箇所が多数見られる。
建物の利用状況	建物所有者がホテルとして営業利用している。 (現況調査報告書を参照)
特記事項	①従物等として、アルミテラス、非常用自家発電装置、キュービクル、ボイラー、エレベーター巻上機が存する。 ②建物の築年・構造等からアスベスト含有吹付材等が使用されている可能性を否定できないことに留意。

② 物件 5 (未登記附属建物 1)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：コンクリートブロック造 屋 根：カラー鉄板瓦棒葺 外 壁：タイル 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床 : 仕上なし
床面積(現況)	約 3.06 m ² (概測)
現況用途等	現況用途：ゴミ置場 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	物理的老朽化等が進行しており、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者がゴミ置場として利用している。 (現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	特になし

③ 物件 5 (未登記附属建物 2)

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：リブ付カラー鉄板 内 壁：仕上なし 天 井：仕上なし 床 : モルタル塗り
床面積(現況)	約 10.41 m ² (概測)
現況用途等	現況用途：物置 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	物理的腐朽化等が進行しており、外壁に錆や床にひびが見られ、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物所有者が物置として利用している。 (現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	特になし

④ 物件 6 (家屋番号 40 番)

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 59 年 11 月 20 日新築 経過年数：41 年 経済的残存耐用年数：経済的耐用年数はほぼ満了
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディングボード、タイル 内 壁：ビニールクロス、タイル、羽目板等 天 井：ビニールクロス、スレートボード、ロックウール吸音板等 床 : ビニールシート、タイルカーペット、タイル等 設 備：電気、上水道、下水道
床面積(現況)	現況床面積は登記床面積と異なり、以下のとおり。 1階 約 201.25 m ² (概測) 2階 約 204.34 m ² (概測) 延 約 405.59 m ² (概測)
現況用途等	現況用途：店舗 間 取 り：添付の建物間取図を参照
品 等	普通
保守管理の状態	建物の状況としては、主として以下の事項が挙げられ、保守管理の状態はやや劣る。 ・ 築後 41 年以上が経過する建物のため、物理的の老朽化等が進行している。 ・ 窓ガラスにひび割れが見られる箇所が存する。 ・ 床に損傷箇所や汚濁箇所等が複数見られる。
建物の利用状況	閉鎖されており、店舗として営業されていない。 (現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	① 従物等として、アーケードが存する。 ② 建物の築年・構造等からアスベスト含有吹付材等が使用されている可能性を否定できないことに留意。 ③ 物件 5 の主である建物との建物内部(1階及び2階)からの往来が可能となっている。

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1～4）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 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	41,400	0.83	180.53	0.90	5,583,000
2	41,400	0.83	388.80	0.90	12,024,000
3	41,400	0.83	69.36	—	2,383,000
4	41,400	0.83	248.79	0.90	7,694,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 水保5-1

$$\text{公示価格等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$46,700 \text{ 円/㎡} \times 97.6/100 \times 100/100 \times 100/110 = 41,400 \text{ 円/㎡}$$

◇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：必要なし

◇地域格差：環境条件 +10%

イ 個別格差（物件1～4：一括）

$$\text{形状} -10\%、\text{二方路地} +2\%、\text{水路介在} -10\%、0.90 \times 1.02 \times 0.90 = 0.83$$

ウ 地積：登記数量を採用

エ 建付減価：建物の築年数等を考量

② 建物価格（物件5～6）

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、これに観察減価法による現価率を乗じて、建物の価格を求めた。

（物件5）

物件番号	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
5 (主である建物)	300,000	1173.20	0.10	35,196,000
5 (未登記附属建物1)	180,000	3.06	0.05	28,000
5 (未登記附属建物2)	120,000	10.41	0.05	62,000
合 計				35,286,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

（物件6）

物件番号	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
6	212,000	405.59	0.10	8,599,000

ウ 現価率：経済的耐用年数はほぼ満了しているため、観察減価法により査定。

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

物件番号	建付地価格(円) ア	敷地割合 イ	土地利用権等割合 ウ		土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	5,583,000	0.98	0.45	法定地上権	2,462,000
1	5,583,000	0.02	0.45	法定地上権	50,000
2	12,024,000	1.00	0.45	法定地上権	5,411,000
4	7,694,000	1.00	0.45	法定地上権	3,462,000

イ 敷地割合(物件1)

物件1の土地に占める物件5の建物の敷地割合を約98%程度、物件6の建物の敷地割合を約2%程度と査定。

ウ 土地利用権等割合：土地利用権等を上記のとおり判定し、その割合を上記のとおり査定。

② 内訳価格及び一括価格

物件 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	5,583,000	- 2,512,000		0.70	0.70	1,500,000
2	12,024,000	- 5,411,000		0.70	0.70	3,240,000
3	2,383,000	—		0.70	0.70	1,170,000
4	7,694,000	- 3,462,000		0.70	0.70	2,070,000
5	35,286,000	+ 7,873,000	—	0.70	0.70	21,150,000
6	8,599,000	+ 3,512,000	—	0.70	0.70	5,930,000
一括価格 (合計)						35,060,000

イ 土地利用権等価格

(物件1) 2,462,000円 + 50,000円 = 2,512,000円

(物件5) 2,462,000円 + 5,411,000円 = 7,873,000円

(物件6) 3,462,000円 + 50,000円 = 3,512,000円

ウ 占有減価修正：必要なし

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件に内在するリスク等を考量。

- ・本件目的物件は、大型物件であるため総額が高むことや建物用途の特殊性等から需要者が限定され、市場限定が生じること。
- ・物件2の土地内に祠が祀られていること。
- ・本件土地については、土壌汚染の可能性を否定できないこと。
- ・本件建物は、いずれも物理的の老朽化等が進行した建物であり、保守管理の状態もやや劣ること。
- ・物件5の主である建物及び物件6の建物については、建物の築年・構造等からアスベスト含有吹付材等が使用されている可能性を否定できないこと。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量

第6 参考価格資料

地価公示価格（水俣5-1）

所 在：水俣市浜町1丁目22番
価 格：46,700円/㎡
位 置：肥薩おれんじ鉄道「水俣」駅の北東方、約950m
価 格 時 点：令和7年1月1日
地 積：153㎡
供給処理施設：水道・下水道がある
接 面 街 路：南東側が幅員約15m国道に接面
用 途 指 定 等：商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）
地 域 の 概 要：国道沿いに店舗・事務所等が建ち並ぶ商業地域

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 各階平面図写し
- 5 概略配置図
- 6 建物間取図

以 上

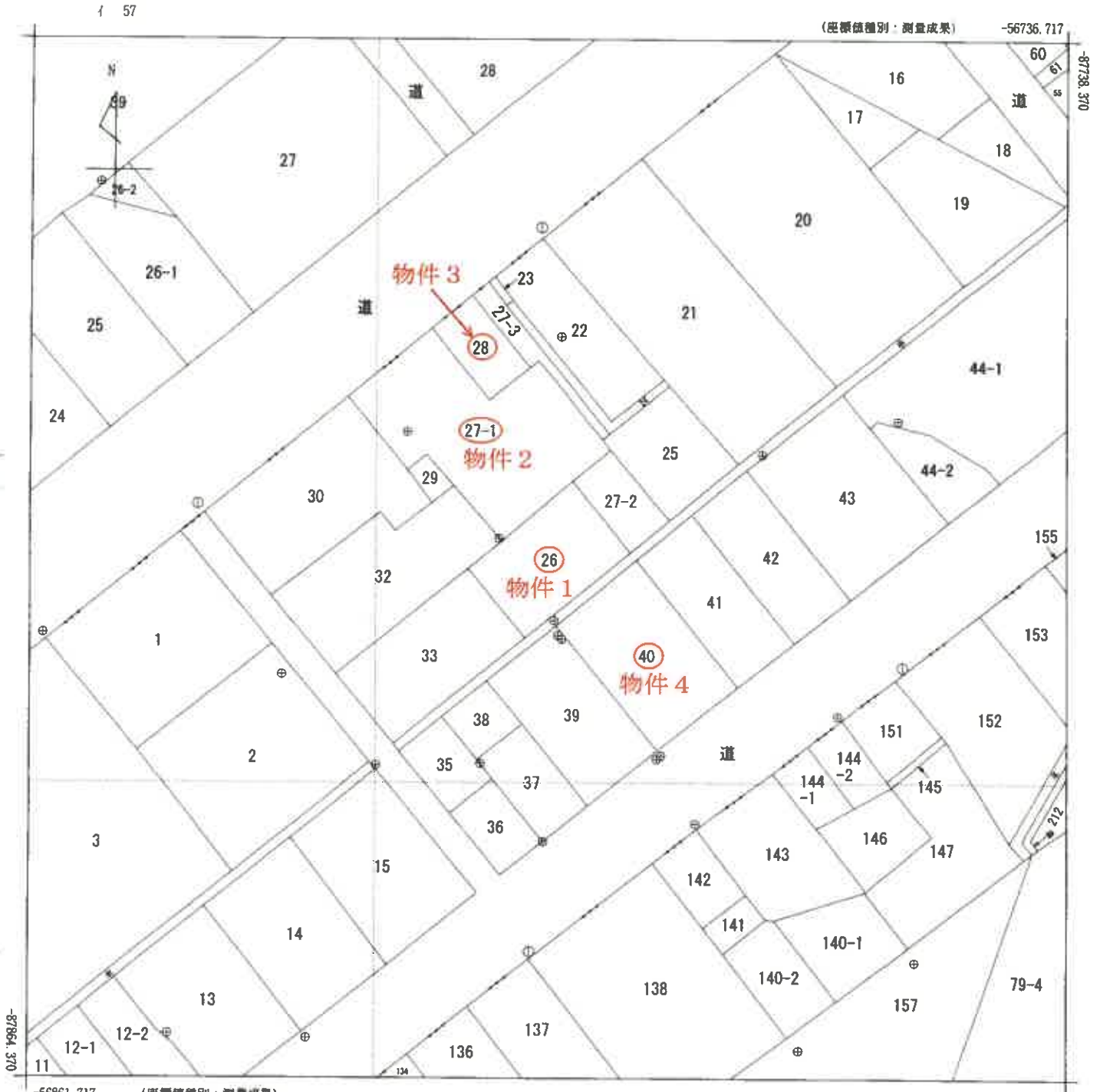
位置図



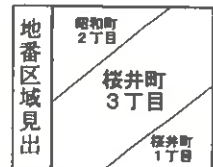
水俣市役所「1:10,000 水俣都市計画図」を引用

登記所備置地図写し

[この図面は縮小しています]



(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。



請求部	所在	水俣市桜井町三丁目				地番	26番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成8年3月			備付年月日(原図)				補記事項		

[この図面は縮小しています]

登記年月日：昭和59年12月12日

101252

各階平面図

家屋番号 27番1

建物の所在 水俣市桜井町三丁目27番地1、26番地

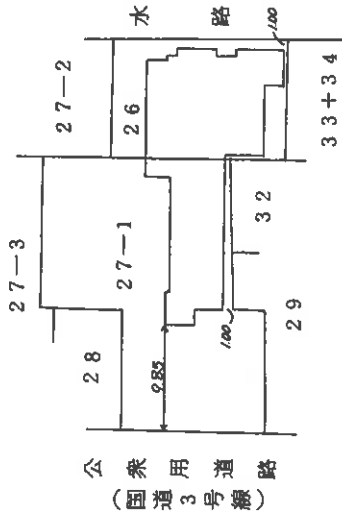
昭和59年12月12日登記

建物図面 1/3

会員専用

床面積

1階	189.23 ^{m²}
2階	233.73 ^{m²}
3階	187.56 ^{m²}
4階	187.56 ^{m²}
5階	187.56 ^{m²}
6階	187.56 ^{m²}



製作者	縮尺 1/	申請人	縮尺 1/500
-----	-------	-----	----------

(熊本県土地家屋調査士会館)

101254

各階平面図

昭和59年12月12日登記
平成

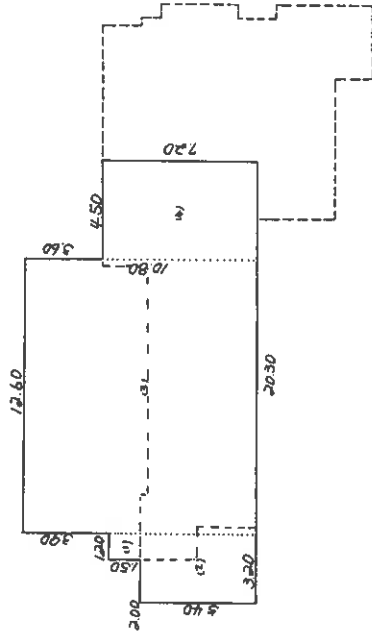
家屋番号 27番1

建物の所在 水原市桜井町三丁目27番1, 26番地

各階平面図 (建物) 3/3

会員専用

3. 4. 5. 6 階 (各階面型)



求積

符号	記号	算式	式	床面積
	ウ)	1.50 x 1.20		1.80.00
	ロ)	5.40 x 3.20		17.28.00
3~	イ)	12.60 x 10.80		136.08.00
6階	エ)	7.20 x 4.50		32.40.00
	計			187.56.00

床面積

3階	187.56 [㎡]
4階	187.56 [㎡]
5階	187.56 [㎡]
6階	187.56 [㎡]

製者 [Redacted] 縮尺 1/250

申請人 [Redacted]

縮尺 1/250

(熊本県土地家屋調査士会)

各階平面図写し

[この図面は縮小しています]

建物図面・各階平面図写し

[この図面は縮小しています]

登記年月日：昭和60年2月26日

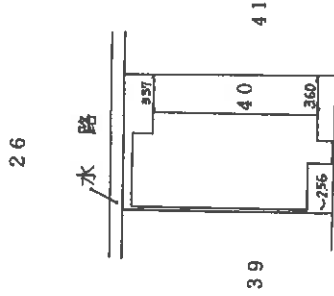
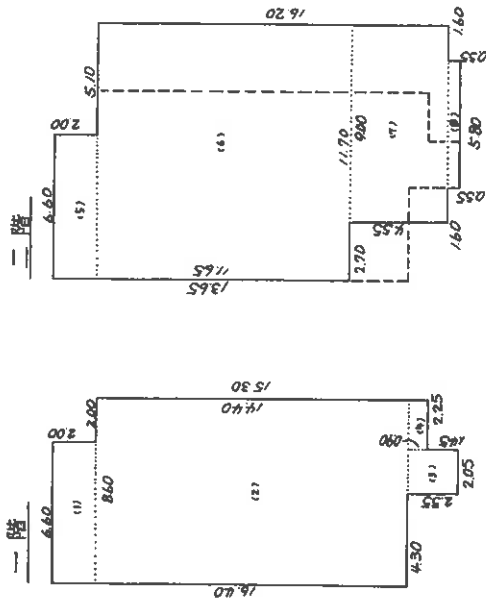
昭和60年2月26日登記
平成2年2月26日登記
101257
建物図面

家屋番号 40番

建物の所在 水俣市桜井町三丁目40番地

会員専用

各階平面図



求積

符号記号	算式	式	床面積
(1)	6.60 x 2.00		13.20.00
(2)	14.40 x 8.40		120.96.00
(3)	2.55 x 2.05		5.22.75
(4)	2.25 x 2.90		6.52.50
計			143.88.25
(5)	6.60 x 2.00		13.20.00
(6)	14.40 x 11.70		167.28.00
(7)	9.00 x 4.55		40.95.00
(8)	5.80 x 0.55		3.19.00
計			193.62.50

床面積

一階 143.88 ^{m²}
二階 49.74 ^{m²}

作製者

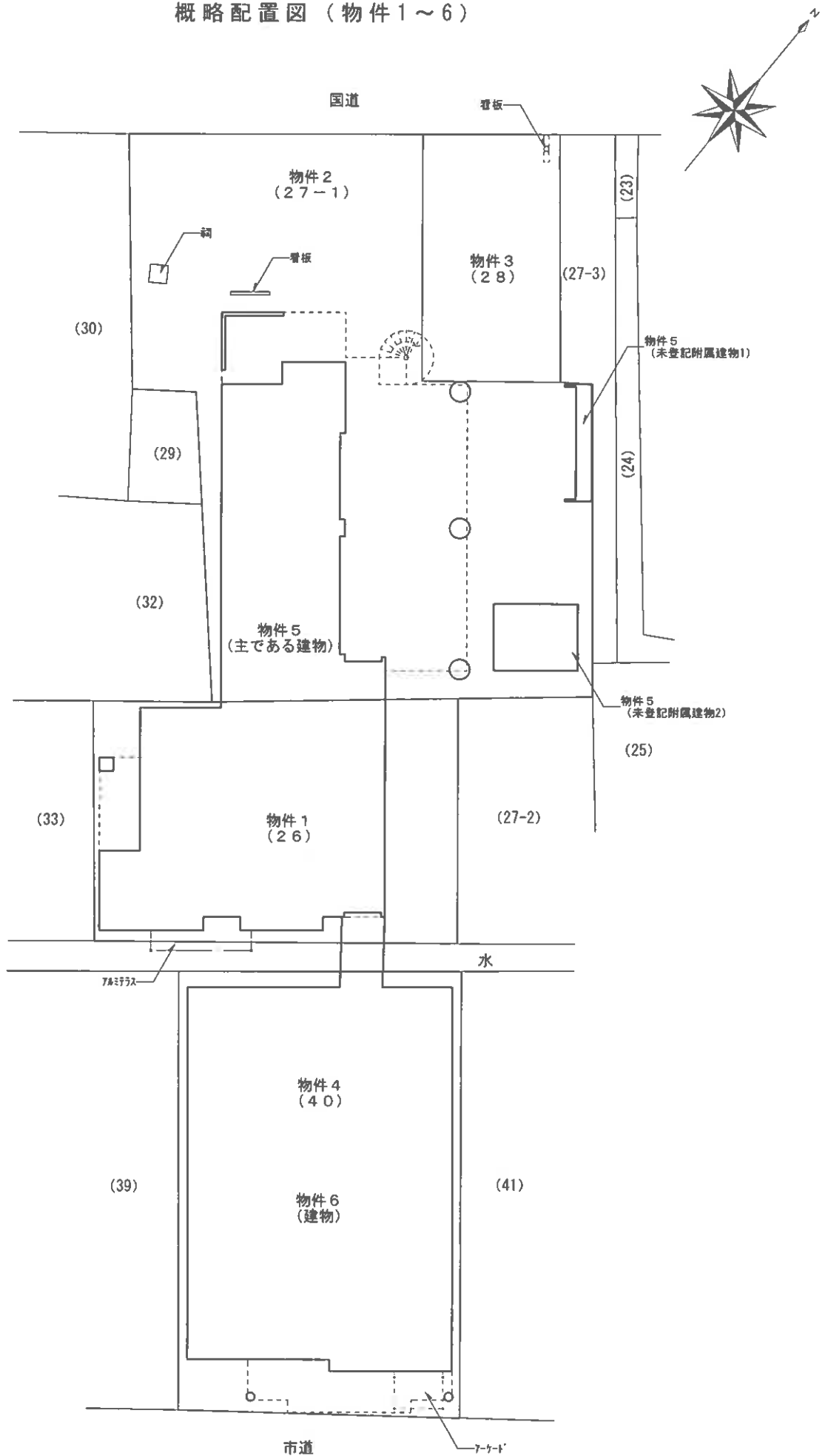
縮尺 1/250

申請人

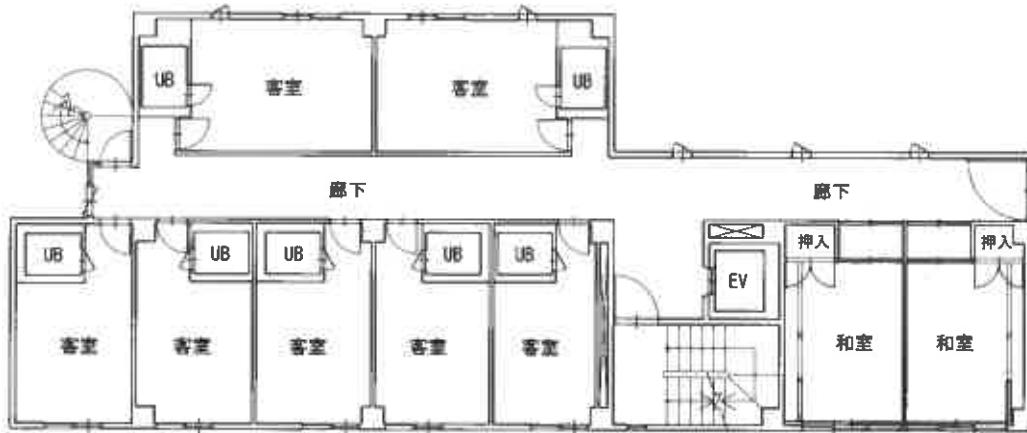
縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会印)

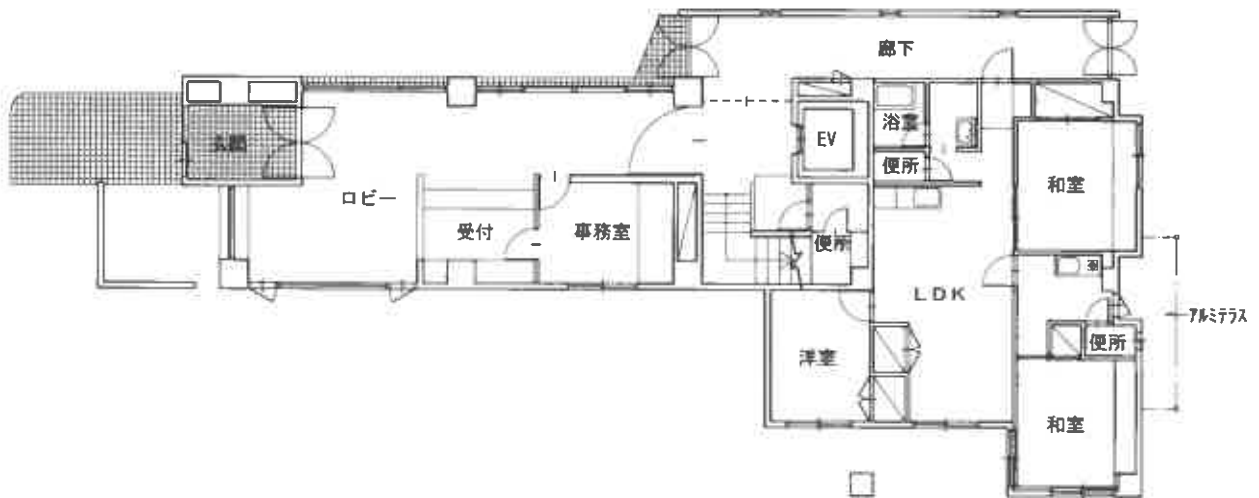
概略配置図 (物件1~6)



建物間取図(物件5 主である建物)

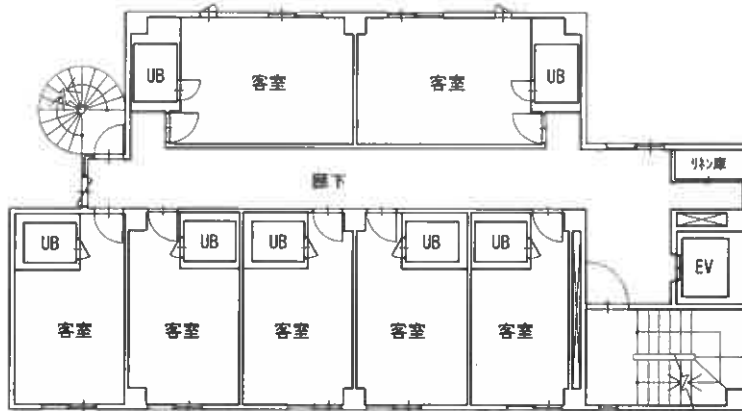
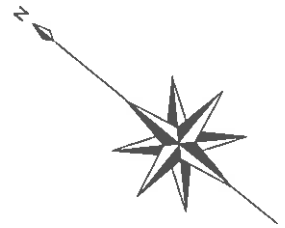


2 階

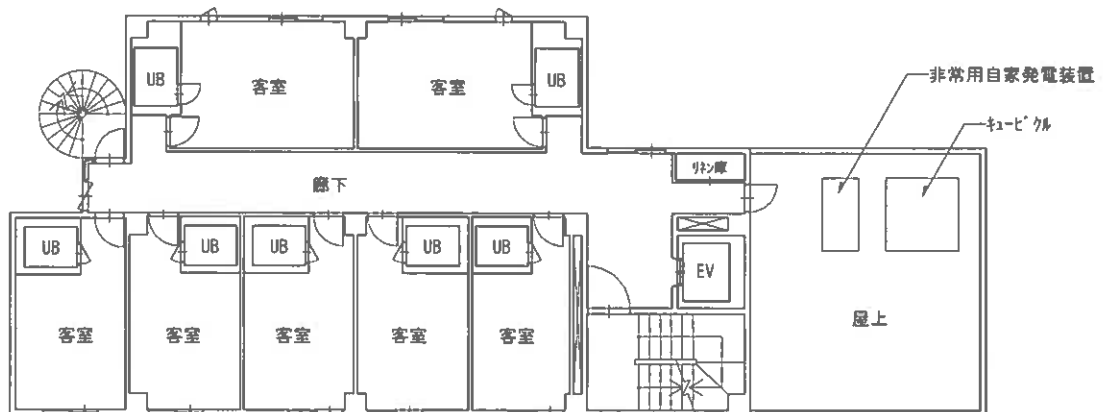


1 階

建物間取図(物件5 主である建物)

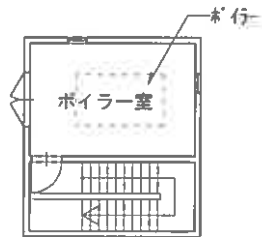


4階~6階

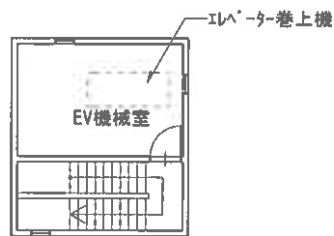


3階

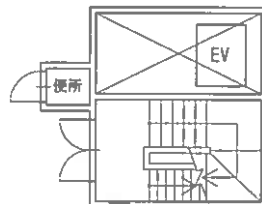
建物間取図(物件5 主である建物)



PH2階

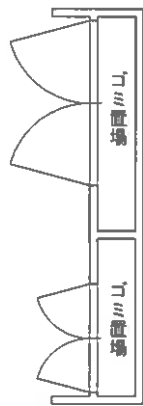


PH1階



R 階

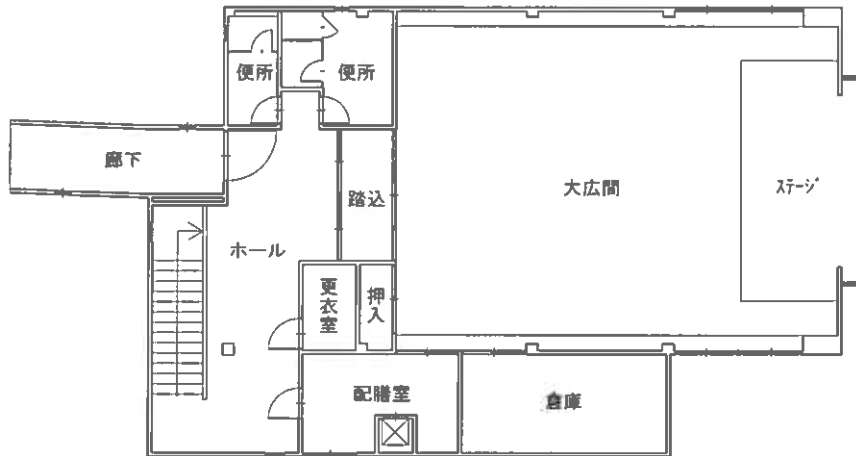
令和 7 年 (ケ) 第 10 号
建物間取図 (物件 5 未登記附属建物1)



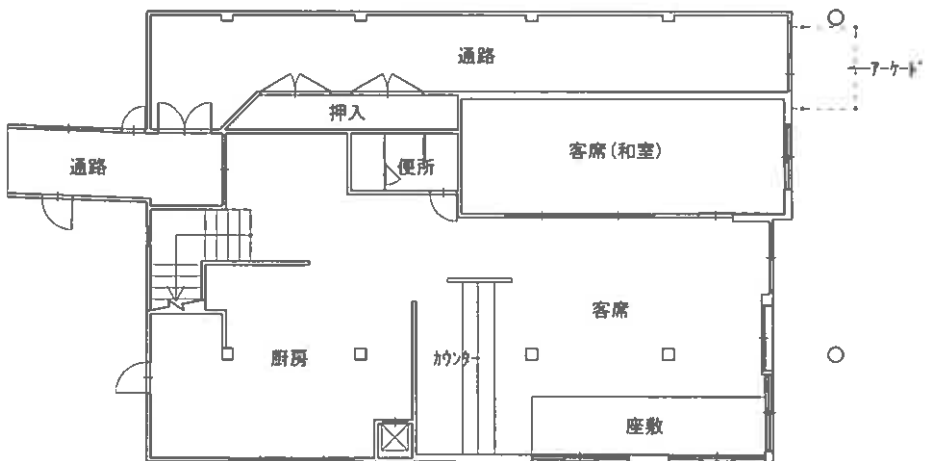
令和 7年 (ケ) 第10号
建物間取図 (物件5 未登記附属建物2)



建物間取図(物件6)



2 階



1 階