

## 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。	



\*913\*



## 物 件 目 録

- 1 所 在 八代市郡築十一番町  
地 番 100番3  
地 目 宅地  
地 積 285.01平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 八代市郡築十一番町100番地3  
家屋 番号 100番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.10平方メートル  
2階 59.05平方メートル

所有者 B

## 物件明細書

令和 8年 6月 1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1】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

A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。

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

市道へ至る水路橋は占有許可の期間が徒過しており、買受人は改めて占有許可申請を行う必要がある。

【物件番号2】

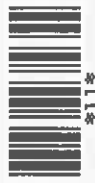
本件建物のために、その敷地(地番100番4の一部)、所有者A)につき使用借権が存する。買受人は、敷地利用権の設定を要する。

《 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。



\*11\*

物 件 目 録

1 所 在 八代市郡築十一番町  
地 番 100番3  
地 目 宅地  
地 積 285.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 八代市郡築十一番町100番地3  
家屋 番号 100番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.10平方メートル  
2階 59.05平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第15号  
令和7年11月13日受理  
令和8年2月10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 八代市郡築十一番町  
地 番 100番3  
地 目 宅地  
地 積 285.01平方メートル

所有者 A

2 所 在 八代市郡築十一番町100番地3  
家屋 番号 100番3  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺2階建  
床 面 積 1階 69.10平方メートル  
2階 59.05平方メートル

所有者 B

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付近		
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"/> 農地(物件 ) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件 ) <input type="checkbox"/> 山林 (物件 ) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
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 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が駐車場等として使用し、占有している。 <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している。 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>		
その他の事項	1 南東側に里道及び水路を介して接する道路は、市道である。 2 物件1と上記市道との間に水路橋が設置されている。当該水路橋の設置に関しては占有許可が得られていたが、期間徒過により無許可の状態である。本件の競落人は改めて許可を得る必要があるが、申請の際には、同時に南東側里道の占有許可も得る必要がある(評価人調査)。 3 隣接地との境界付近には、コンクリートの土留が設置されている。そのうち南東側は里道に越境していると思われる。 4 従物等として、カーポートが存する(写真1ないし3)。 5 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 八代市郡築十一番町99番 田 6064㎡ 私人名義 ② 同100番1 田 2929㎡ 私人名義 ③ 同100番2 宅地 660.78㎡ 私人名義 ④ 同100番4 宅地 141.36㎡ A名義		
執行官保管の仮処分	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日		
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)		
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係概略図のとおり		

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)
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 <input type="checkbox"/> ある 種類： 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(A) 上記の者が本建物を 住居 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 <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者の占有権限は、使用借権である。
その他の事項	1 北側及び東側合計約1㎡、東側バルコニー約4㎡が物件1上に越境している。 2 生活用水は八代市の上水道が使用されている。下水は合併浄化槽処理である。 3 オール電化住宅である。 4 玄関等、壁クロスに所々で落書き等の汚損やシミがみられる(写真9)。 5 2階西側洋室の壁クロスが(約5cm四方)破損している(写真15)。 6 リビング入口付近や階段の壁が破損(直径5cm程の穴)している(写真17)。 7 従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する(写真4)。 8 件外物件(動産)として、太陽光発電システムが存する。 本件建物には太陽光発電システムが設置されている(写真2, 11)が、Bによれば、平成16年1月にAが後付けしたものである。Aは同システムの設置に際して、株式会社アプラスから融資を受けており、そのローンは平成30年末で完済している。 よって、同システムはA所有の目的外動産であると認められる。なお、株式会社アプラスに照会したところ、A、Bいずれの取引データも保存されていないようであり、「該当なし」と回答した。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある 地方裁判所 支部 令和 年( )第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" 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	八代市郡築十一番町100番4	
地 番	100番4	
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	141.36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(A)	
そ の 他 の 事 項	目的外土地は、物件1と共にAの所有であり、両土地は一体で使用されている。	
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> A (土地所有者) <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 checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占 有 開 始 時 期	平成14年5月9日(物件2新築時)	
最 初 の 契 約 等	契 約 日	平成14年5月9日
	期 間	平成14年5月9日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" 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14年5月9日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契 約 等 当 事 者	貸 主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者( )
	借 主	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(金 円 分まで)	
敷 金・保 証 金	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(平成 年 月 日現在 金 円)	
契 約 解 除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある( )	
訴 訟 提 起 等	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> ある <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局( )	
そ の 他		
執 行 官 の 意 見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり	

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)</p>	<p>■ 物件1関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地及び100番4の土地は私の所有であり、本件建物はBの所有ですが、Bから私は地代等の対価はもらっていません。</li> <li>2 土地の周囲にはコンクリート製の土留を設置していますが、本件建物を建てる際、建築業者が設置したものです。当該業者が隣地との境界を調べて設置していたので、私は、その位置が境界だと思っていました。南東側が里道にはみ出していることは知りませんでした。</li> <li>3 東側には黒いビニールシートを被せた部分がありますが、家庭菜園か花壇にしようと思っていました。結局利用しなかったため、雑草が生えないようにシートを被せています。</li> <li>4 カーポートは、私が令和4年ころ設置しました。</li> </ol> <p>■ 物件2関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物には、私が居住しています。居住に関して、所有者であるBに賃料等の対価は支払っていません。無償で使用しています。</li> <li>2 上水道は市の水道を使用しており、下水は合併浄化槽で処理しています。</li> <li>3 オール電化住宅です。</li> <li>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、本件建物を建てた1、2年後(平成15年、16年)にローンを組んで後付けしたもので、その返済はBに任せていたので、ローン会社名やローンの支払状況等は分かりません。</li> <li>5 同システムで発電した電気は、本件建物で消費し、残りを売電しています。売電料は私の口座に振り込まれています。ちなみに最近振り込まれる売電料は、月に1000円以下です。</li> <li>6 家の中で犬や猫を飼ったことはありません。</li> <li>7 雨漏りやシロアリ被害はありません。</li> <li>8 不具合箇所等も特にありません。</li> </ol>
<p>■ B (債務者兼所有者)</p>	<p>■ 物件2関係</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物に太陽光発電システムを設置したのは、平成16年1月です。Aが株式会社アプラスから15年のローンを組んで設置しました。毎月の返済金はA名義の口座から引き落とされており、遅滞なく返済していたので、平成30年末で完済していると思います。同システムはAの所有物です。</li> <li>2 当時使用していたA名義の通帳は、Aが管理していると思います。</li> </ol>

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) 13:20 ~ 13:30	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) 10:50 ~ 11:00	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R7年11月18日(火) 11:45 ~ 11:50	八代市役所	土木課で接道調査
R7年12月4日(木) 10:15 ~ 11:30	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取
R7年12月22日(月) 15:30	熊本地方裁判所	Bあて事務連絡書発送
R8年1月5日(月) 11:50 ~ 12:00	同上	Bから電話聴取
R8年1月7日(水) 15:30	同上	株式会社アプラスあて照会書発送
R8年2月6日(金) 11:55	同上	株式会社アプラスから回答書受領
<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、技術者に破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



(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(kunamoto2016\_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出  
郡築十一番町

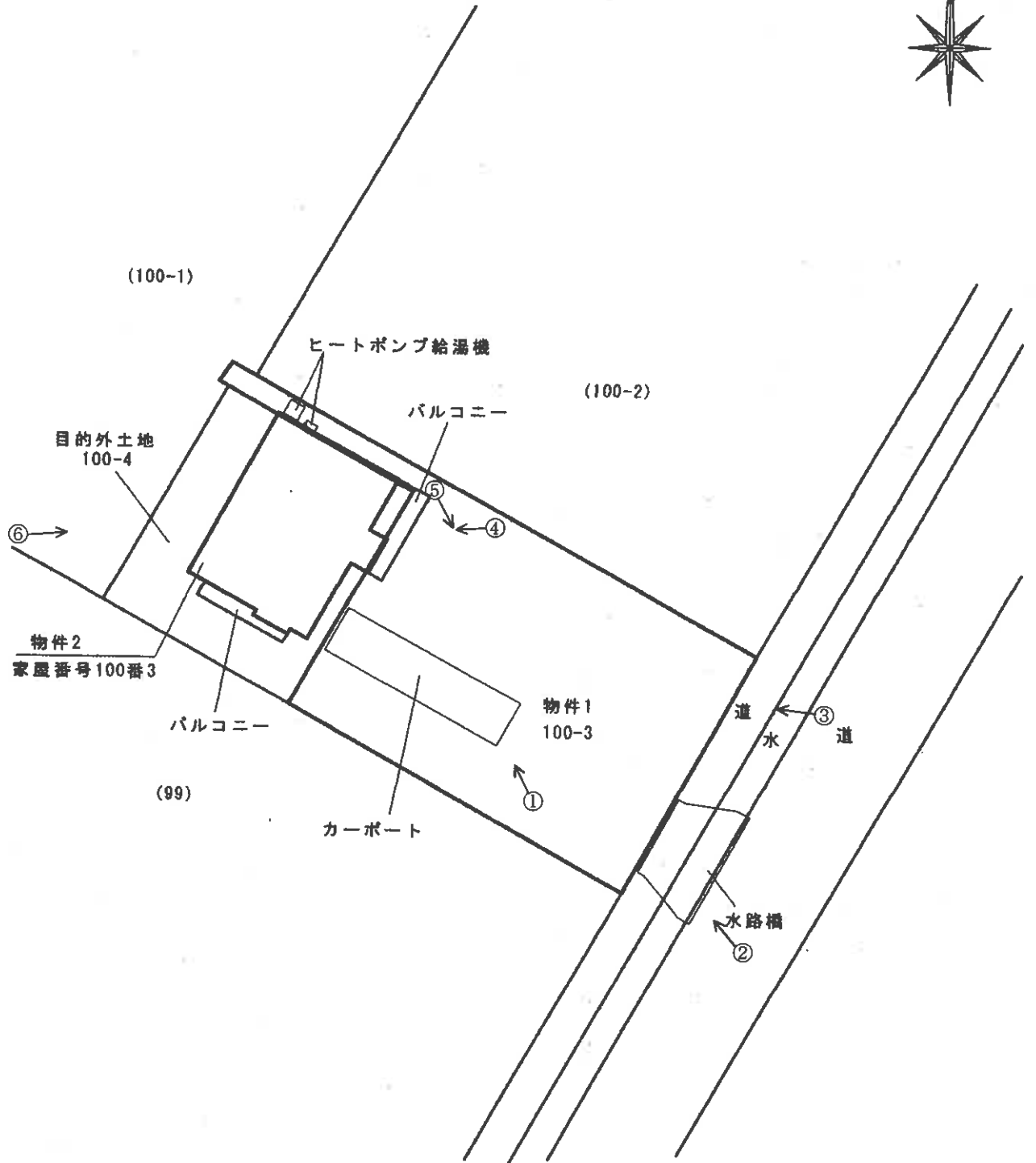
請求部	所在	八代市郡築十一番町				地番	100番3			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年10月			備付年月日(原図)	平成21年7月23日			補記事項		



令和7年(ケ)第15号  
土地建物位置関係概略図(物件1~物件2)

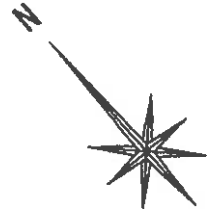


○→ は写真の位置方向を示す

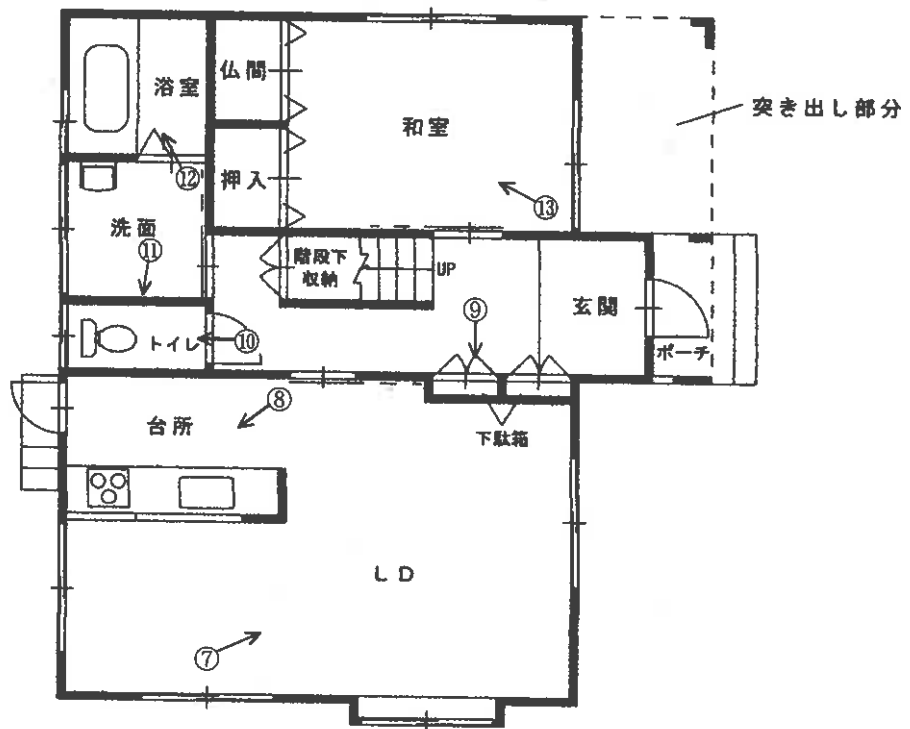


令和7年(ケ)第15号  
間取図(物件2)

○→ は写真の位置方向を示す



1F

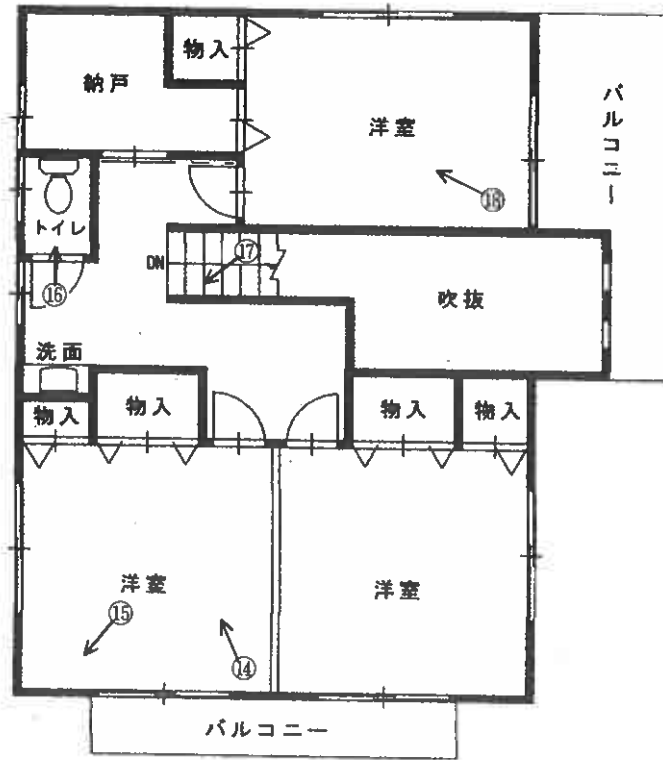


令和7年(ケ)第15号  
間取図(物件2)

○→ は写真の位置方向を示す



2F



(写真 1 )



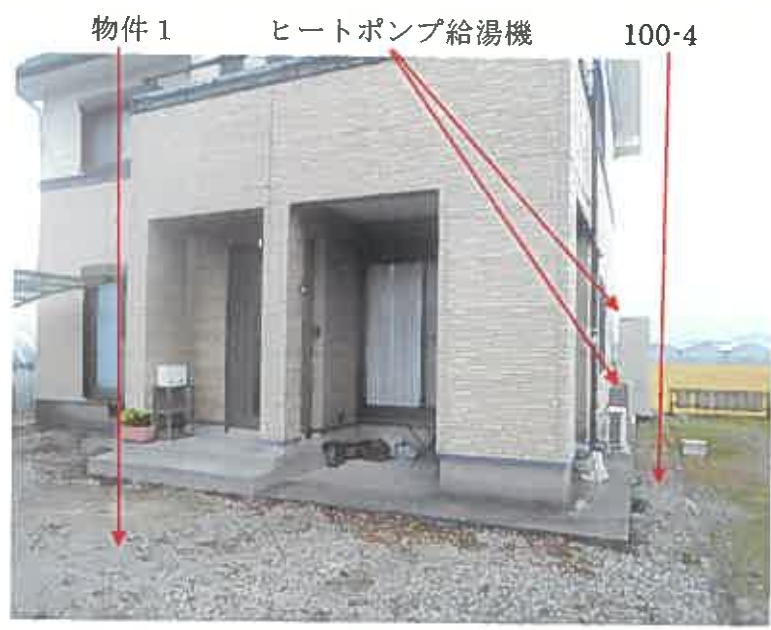
(写真 2 )



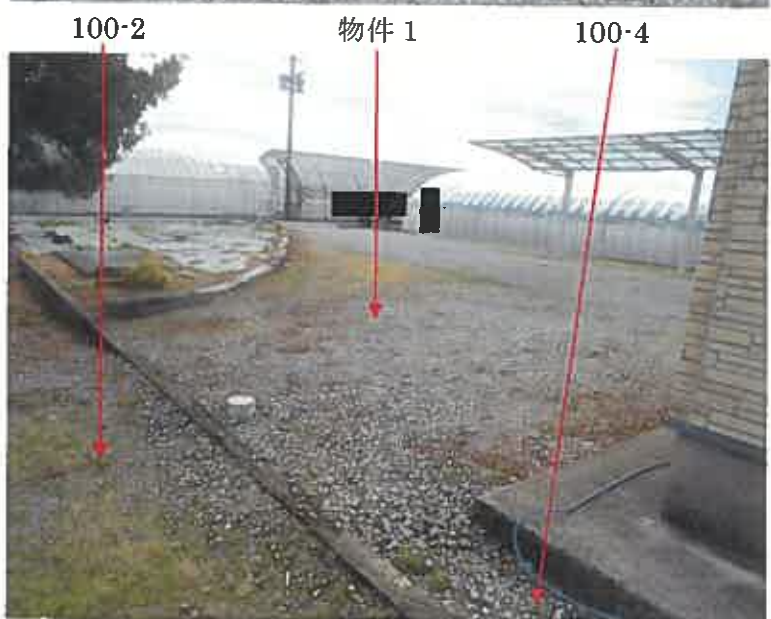
(写真 3 )



(写真 4 )



(写真 5 )



(写真 6 )



(写真 7 )

リビング・ダイニング



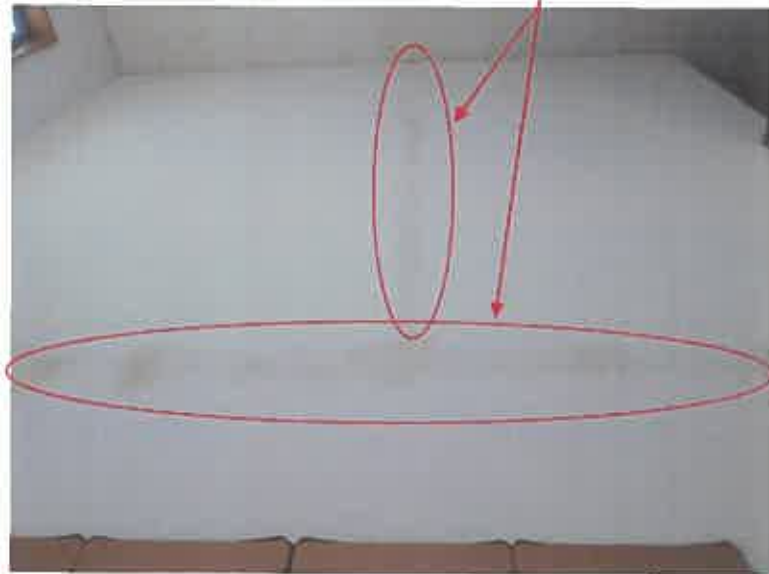
(写真 8 )

台所



(写真 9 )

玄関上部の壁クロスの子ミ



( 14 枚目)

(写真 10 )



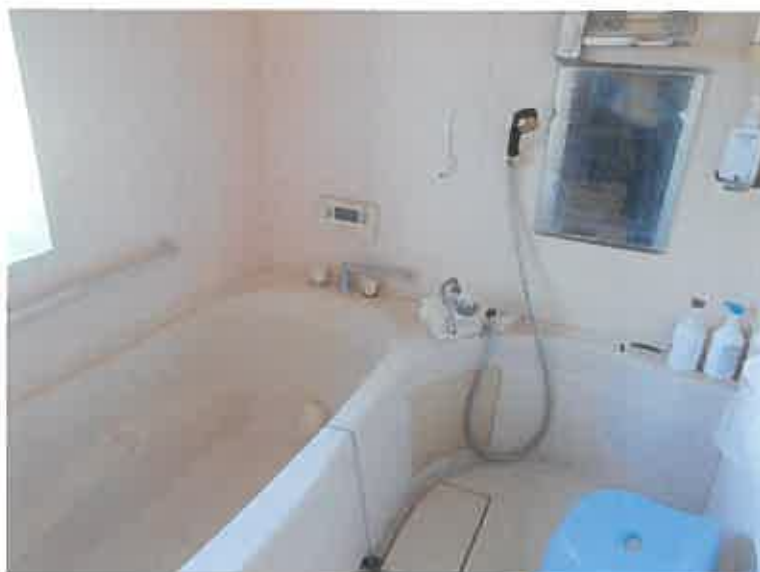
(写真 11 )

パワーコンディショナ



(写真 12 )

浴室



(写真 13 )

和 室



(写真 14 )

2 階

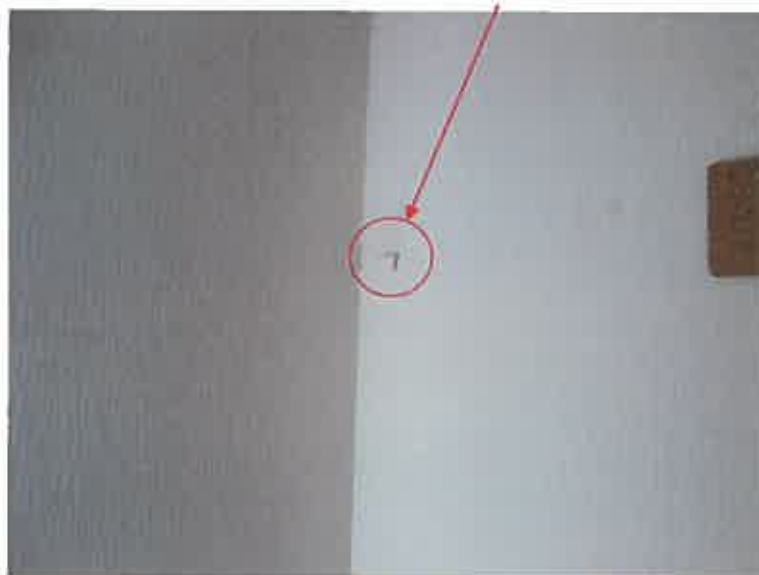
西側洋室



(写真 15 )

同上

壁クロスの破損



( 16 枚目)

(写真 16 )



(写真 17 )



(写真 18 )



令和 7 年 (ケ) 第 15 号  
令和 7 年 12 月 4 日 現地調査  
令和 8 年 2 月 13 日 評 価  
( 発行番号 80100 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

村坂 亮

## 第1 評価額

一括価格	
金 3,980,000 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1,130,000 円
物件2 (建物)	金 2,850,000 円

- 1 一括価格は、物件1及び物件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の内訳価格は物件2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

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	八代市郡築十一番町 100番3 宅地 285.01平方メートル	同左
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	八代市郡築十一番町100番地3 100番3 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 69.10平方メートル 2階 59.05平方メートル <hr/> 128.15平方メートル	八代市郡築十一番町100番地3 100番地4  同左
2	所在について、建物北側及び東側の合計約1㎡、東側バルコニーの約4㎡部分を除き、建物部分の殆どは八代市郡築十一番町100番4（目的外土地）に建築されている。		

- 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）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「千丁」駅の北西方・約8.1km（道路距離） 最寄バス停「堺塘」の北西方・約1.9km（徒歩約24分）	
付 近 の 状 況	農地のなかに一般住宅、農家住宅等が点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） 無指定 70% 200% － －
画 地 条 件	間口約14.0m、奥行約31.0m、規模285.01㎡の不整形地である。なお、中間画地である。	
接 面 道 路 の 状 況	南東側において、現況幅員約5.0mの市道（市道名：郡築南北5号線）に接面している。当該道路は建築基準法第42条第1項第1号に規定される道路である。なお、幅約3.5mの法定外公共物等（いわゆる「水路」及び「里道」）に設定された水路橋（幅約4.0m）を介している。	
土 地 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおりである。 駐車場及び物件2の敷地等として利用されている。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道：あり ガ ス 配 管：なし（オール電化） 下 水 道：なし（特記事項②） （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。	

－ 以下余白 －

<p>特 記 事 項</p>	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（八代市文化振興課への聴取に基づく）。</p> <p>②公共下水道処理区域外である。なお、合併浄化槽が設置されている。</p> <p>③水路橋について、建物建築時に占有許可が取得されている（国有財産使用収益許可、年月日：平成13年12月21日、番号：八代維管第575号）。但し、現時点においては期限徒過等により適法な占有許可が確認できないため、改めて、占有許可の申請が必要となる。なお、占有使用料は無償である（八代市土木課への聴取に拠る）。</p> <p>④南東部に関して、建物建築時に官民境界が確定しているもの（年月日：平成13年11月16日、番号：八代土境第289号）、その後、国土調査が実施され（平成20年11月13日）、改めて国土調査時に立会いがなされており、建物建築時の官民境界とは異なるラインで境界が確定している可能性も存するとのことであった（以上、八代市建築課、土木課、地籍調査課への聴取に基づく）。この点、南西部を起点として巻尺測定等を行ったところ、南東部の土留め等が法定外公共物に越境している可能性も否定できない。但し、測定の精度のほか、起点部分が判然としないこともあり、境界の詳細については「一筆詳細図」における座標復元を行う必要がある（詳細は「一筆詳細図」を管理している八代市地籍調査課へ確認のこと）。</p> <p>⑤従物等として、カーポートが存する。</p>
----------------	--

— 以下余白 —

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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5月9日新築 経過年数：約24年 経済的残存耐用年数：約6年程度
仕 様	構造：木造 屋根：セメント瓦葺 外壁：サイディング等 内壁：クロス等 天井：クロス等 床：畳敷、フローリング等 設備：電気、給排水衛生設備等 その他：-
床面積（現況）	1階 69.10平方メートル 2階 59.05平方メートル 計 128.15平方メートル 「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：間取図（物件2）のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	以下の諸点が認められるものの、概ね経年相応と判断する。 ・玄関、壁クロス等に汚損やシミがみられる。 ・2階西側洋室の壁クロスが破損している。 ・リビング入口及び階段の壁が破損している。
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である。
特 記 事 項	①建物部分（バルコニー部分含）は下記のとおり立地している。 物件1：約5㎡ 目的外土地（八代市郡築十一番町100番4）：約71㎡ ②建築確認済証（年月日：平成13年12月27日、番号：第41300476号）及び完了検査証（年月日：平成14年5月15日、番号：第41300476号）が各々交付されていることを確認した。 ③従物等として、ヒートポンプ給湯機が存する。 ④目的外動産として太陽光発電設備が設置されている（詳細は現況調査報告書記載のとおり）。

## 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)

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	11,500	0.98	285.01	0.80	2,570,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査地 八代 (県) -7

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 15,000 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{100} & \times & \frac{100}{130} & \equiv & 11,500 & \text{円/㎡} \end{array}$$

◇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：特段なし。

◇地域格差： 環境条件 (居住環境等+30%)  
∴地域格差率=1.30

イ 個別格差： 画地条件 (形状等▲5%)  
画地条件 (方位等+3%)  
∴個別格差率=0.95×1.03≒0.98

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考量した。

#### (2) 建物価格 (物件2)

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
2	180,000	128.15	0.24	5,536,000

ウ 現価率：下記のとおり査定。

経過年数24年、経済的残存耐用年数6年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法 (経年相応であり特段の減価は不要と判断) を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left\{ 1 - \left( 1 - 0.05 \right) \times \frac{24 \text{ 年}}{30 \text{ 年}} \right\} \times \left( 1 - 0.00 \right) \equiv 0.24$$

(3) 建付地価格（目的外土地：八代市郡築十一番町100番4）  
 目的外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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地	11,500	0.30	141.36	0.80	390,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査地 八代（県）-7

$$\begin{array}{cccccc}
 \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\
 15,000 & \text{円/m}^2 & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{130} & \equiv & 11,500 & & \text{円/m}^2
 \end{array}$$

◇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：特段なし。

◇地域格差： 環境条件（居住環境等+30%）

∴地域格差率=1.30

イ 個別格差： 画地条件（接道状況等▲70%）

∴個別格差率=0.30

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考量した。

— 以下余白 —

## 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、下記の通り評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) 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	2,570,000	1.00	0.10	場所的利益	257,000
目的外 土地 ※	390,000	0.50	0.10	場所的利益	20,000
合計					277,000

※八代市郡築十一番町100番4

ア 建付地価格：前記1で求めた建付地価格を採用した。

イ 敷地割合：物件1については全体に敷地利用権が及ぶと判断した。

※目的外土地における物件2の敷地割合は下記のとおりである。

①物件2の越境部分面積（概測面積）：約71m<sup>2</sup>

②目的外土地の地積（登記面積）：141.36m<sup>2</sup>

③目的外土地における物件4の敷地割合：①÷②≒0.50

ウ 土地利用権等割合：各土地利用権等の割合について下記のとおり判断した。

※物件1：土地利用権等について、場所的利益と判断し、その割合について10%と査定した。

※目的外土地：土地利用権等について、場所的利益と判断し、その割合について10%と査定した。

— 以下余白 —

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	2,570,000	-257,000	/	0.70	0.70	1,130,000
2	5,536,000	277,000	/	0.70	0.70	2,850,000
一括価格 (合計)						3,980,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：市場性が減退する程度、その他物件に内在するリスク等を総合的に勘案し判断した。

オ 競売市場修正：競売市場の特殊性等を考量し判断した。

— 以下余白 —

## 第6 参考価格資料

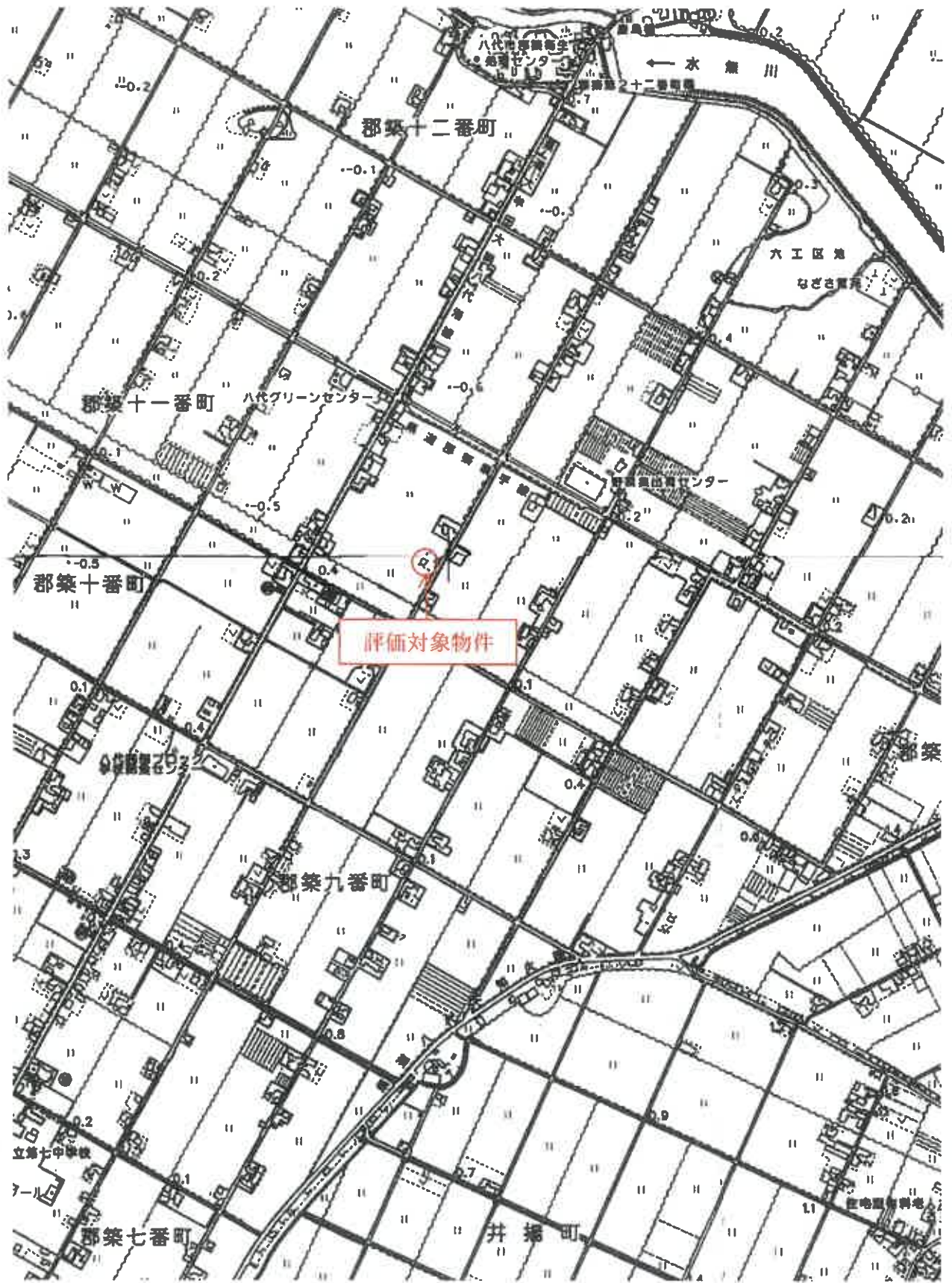
地価調査価格 (八代(県) -7)  
所 在 : 熊本県八代市郡築一番町100番6  
価 格 : 15,000円/㎡  
位 置 : JR鹿児島本線「八代」駅の北西方約5.2km  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 331㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 北西5.5m市道  
用 途 指 定 等 : 都市計画区域内(非線引)  
建蔽率70%/容積率200%  
地 域 の 概 要 : 一般戸建住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

## 第7 付属資料

1 位置図	1 葉
2 法務局備付地図写	1 葉
3 建物図面・各階平面図写	1 葉
4 土地建物位置関係概略図(物件1~物件2)	1 葉
5 間取図(物件2)	2 葉

以 上

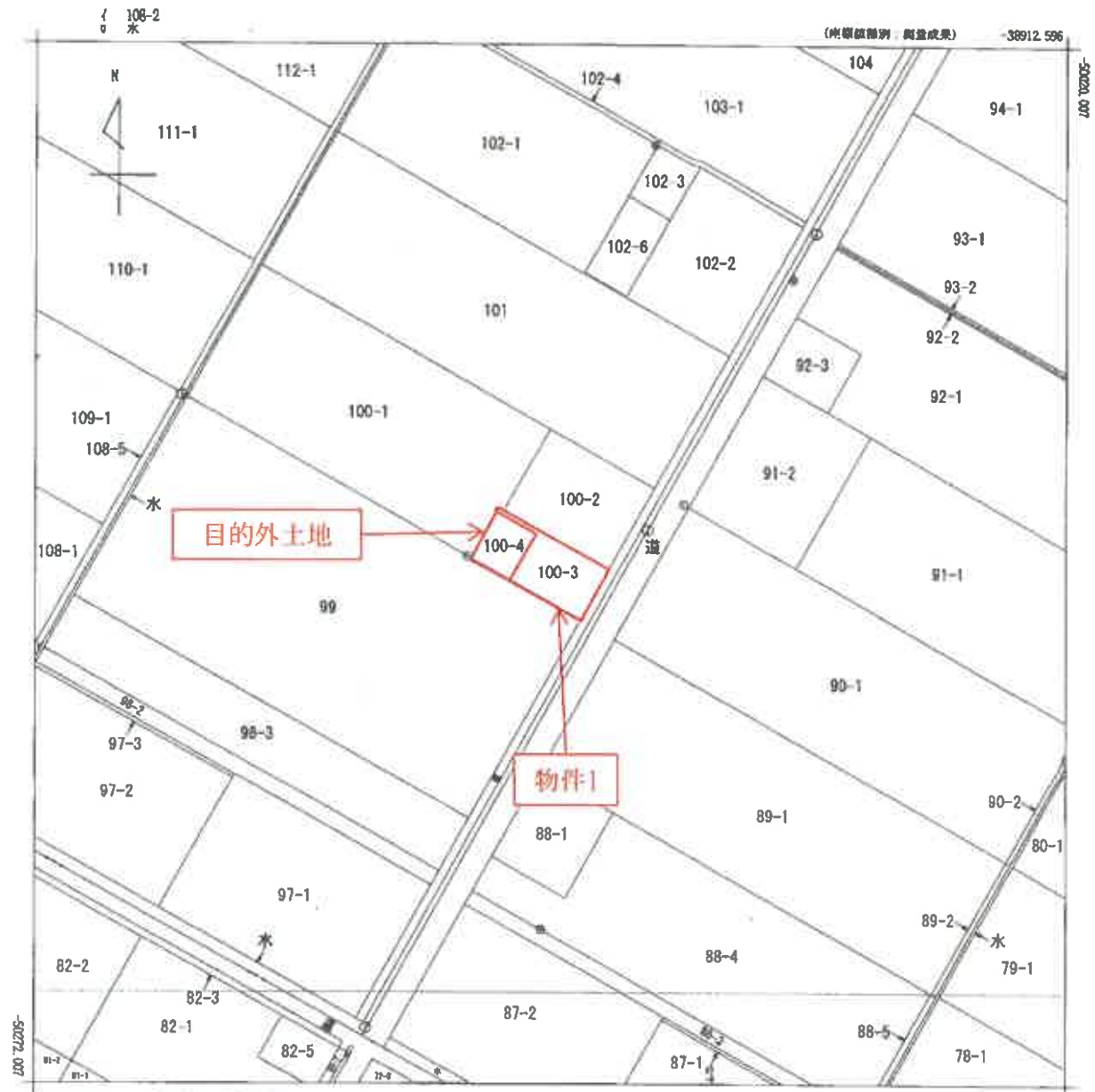
# 位置図



〔1 : 10,000 八代市 白図 写し〕

[原本をA4サイズに縮小しています]

# 法務局備付地図写



(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。

地  
番  
区  
域  
見  
出  
  
郡  
築  
十  
一  
番  
町  
  
郡  
築  
十  
一  
番  
町

随 部	求 分	所 在 八代市郡築十一番町				地 番	100番3				
出 縮	力 尺	1/1000	精 度 区 分	甲三	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19年10月				備 付 年 月 日 (原 因)	平成21年7月23日			補 記 項		

請求番号：12-7  
(1/1)

公用

# 建物図面・各階平面図写

[原本をA4サイズに縮小しています]

公用

登記年月日：平成14年5月14日

各階平面図 306116

平成14年5月14日登記  
建物図面

会員専用

家屋番号 100番3  
建物の所在 八代市郡築十一番町100番地3

1階

床積算	3.00 x 7.00 =	21.0000
	2.00 x 8.00 =	16.0000
	4.50 x 7.00 =	31.5000
	0.30 x 2.00 =	0.6000
合計		69.1000
床面積		69.10㎡

2階

床積算	3.00 x 7.00 =	21.0000
	1.00 x 2.00 =	2.0000
	1.00 x 4.50 =	4.5000
	4.50 x 7.00 =	31.5000
合計		59.0500
床面積		59.05㎡

作製者

縮尺 1/250

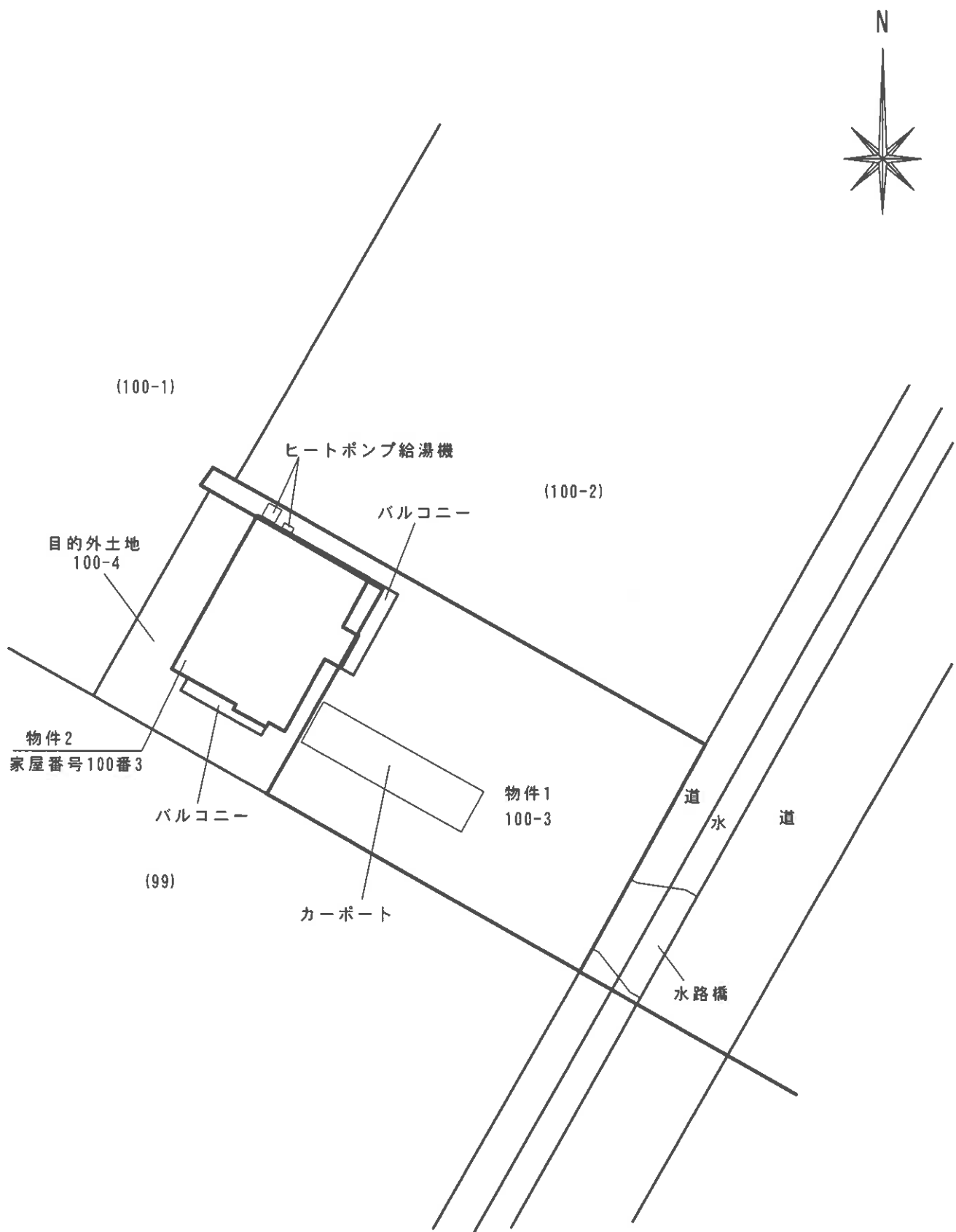
申請人

縮尺 1/500

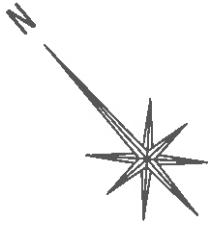
(熊本県土地家屋調査士会用品)

図次番号：12-8

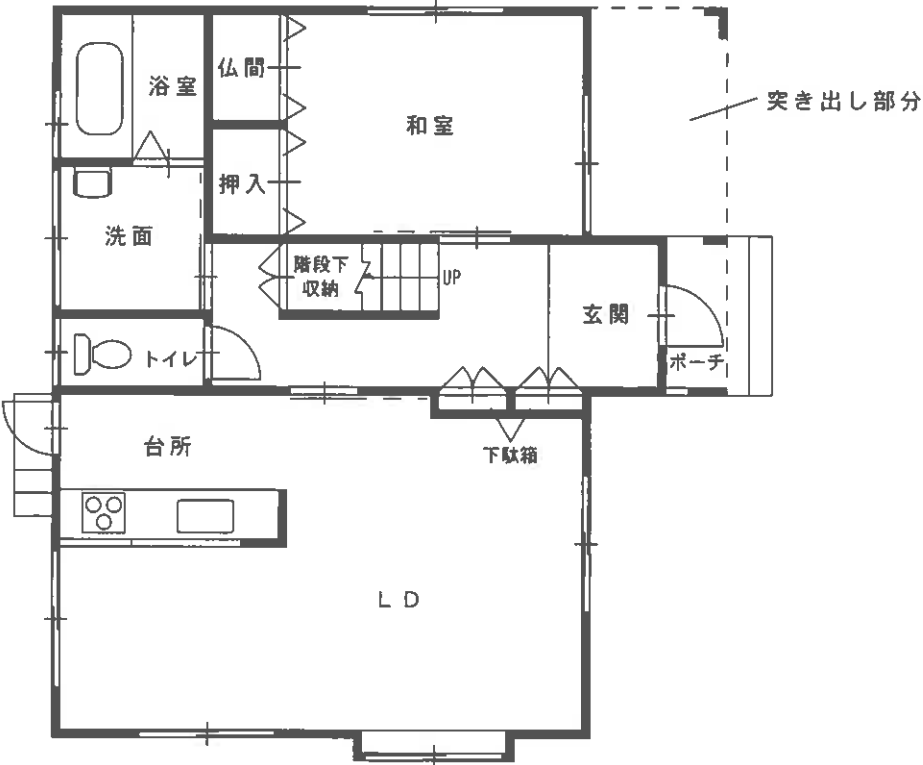
土地建物位置関係概略図（物件1～物件2）



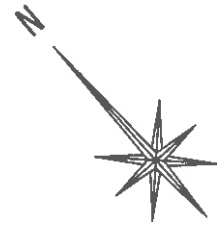
間取図 (物件 2)



1F



間取図 (物件 2)



2F

