

## 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 場 所	令和 8年 7月23日 午前10時00分 熊本地方裁判所八代支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8年 8月 6日 午後 3時00分 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 八代郡氷川町野津字南井上  
地 番 4 5 5 0 番  
地 目 宅地  
地 積 7 1 6 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 八代郡氷川町野津字南井上 4 5 5 0 番地  
家屋 番号 4 5 5 0 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 3 4 . 2 5 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建  
床 面 積 1 階 4 1 . 0 7 平方メートル  
2 階 3 9 . 2 3 平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 8年 6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1, 2】

破産管財人Bが法律上の権限に基づき、管理・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1】

- ・本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番4528番2)への通行のため利用されている。
- ・本件土地上に現存しない建物(家屋番号4550番の2)の登記が存在する。

## 《 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、関係者の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 八代郡氷川町野津字南井上  
地 番 4 5 5 0 番  
地 目 宅地  
地 積 7 1 6 . 9 1 平方メートル
- 2 所 在 八代郡氷川町野津字南井上 4 5 5 0 番地  
家屋 番号 4 5 5 0 番  
種 類 居宅  
構 造 木造瓦葺平家建  
床 面 積 1 3 4 . 2 5 平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 倉庫  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建  
床 面 積 1階 4 1 . 0 7 平方メートル  
2階 3 9 . 2 3 平方メートル



令和8年(ケ)第2号  
令和8年3月9日受理  
令和8年4月14日提出

その1(物件番号1, 2)

# 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    | 八代郡氷川町野津字南井上                               |
|   | 地 番    | 4 5 5 0 番                                  |
|   | 地 目    | 宅地                                         |
|   | 地 積    | 7 1 6 . 9 1 平方メートル                         |
| 2 | 所 在    | 八代郡氷川町野津字南井上 4 5 5 0 番地                    |
|   | 家屋 番号  | 4 5 5 0 番                                  |
|   | 種 類    | 居宅                                         |
|   | 構 造    | 木造瓦葺平家建                                    |
|   | 床 面 積  | 1 3 4 . 2 5 平方メートル                         |
|   | (附属建物) |                                            |
|   | 符 号    | 1                                          |
|   | 種 類    | 倉庫                                         |
|   | 構 造    | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2階建                            |
|   | 床 面 積  | 1階 4 1 . 0 7 平方メートル<br>2階 3 9 . 2 3 平方メートル |
| 3 | 所 在    | 八代郡氷川町野津字南井上                               |
|   | 地 番    | 4 5 4 9 番 1                                |
|   | 地 目    | 畑                                          |
|   | 地 積    | 1 4 1 平方メートル                               |
| 4 | 所 在    | 八代郡氷川町野津字南井上                               |
|   | 地 番    | 4 5 4 9 番 2<br>( 1 枚目)                     |

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	■宅地(物件 1 ) □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	■破産管財人B □その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・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	3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	■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： □ある 構造： 床面積：
占有者及び占有状況	■破産管財人B □その他の者 上記の者が法律上の権原に基づき、管理・占有している。 □「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	3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 □配置図のとおり

## その他の事項

## ■ 物件1関係

- 1 南側から南東側に接する道路(4494番)は町道である。
- 2 登記簿上、物件1上に存在する次の建物は現存しない。  
主たる建物:家屋番号4550番の2 木造草葺平家建 居宅 床面積79.33㎡  
附属建物:符号1 木造草葺平家建 物置 床面積41.32㎡ (以上C名義)
- 3 北東側に隣接する4528番2の土地は、公道に面していない袋地であり、当該土地の所有者や関係者が物件1を通行に使用している。
- 4 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。なお、井戸の正確な位置は不明である。
- 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 八代郡氷川町野津字南井上4494番 公衆用道路 1198㎡ 竜北町土地改良区所有
  - ② 同4528番1 宅地 259.42㎡ 私人名義
  - ③ 同4528番2 宅地 395.66㎡ 私人名義
  - ④ 同4551番 用悪水路 113㎡ 国土交通省所有

## ■ 物件2(主建物)関係

- 1 破産者(所有者)Aが破産管財人の管理のもとに居住している。
- 2 生活用水には主に公共の上水道が使用されている。井戸水も使用できるが、飲料としては使用されていない。
- 3 下水は公共下水道による処理である。
- 4 浴室等の給湯関係の熱源は電気である。台所のコンロにはプロパンガスが使用されている。
- 5 主に南側において、基礎部分に複数の亀裂がみられる(写真4)。
- 6 南西角の漆喰外壁が破損している(写真5)。
- 7 玄関の内壁に細かい破損がみられる(写真10)。
- 8 縁側南東角の天井に雨漏り跡と思われるシミがみられる(写真13)。
- 9 北側洋室や台所等で床にたわみを感じられる。
- 10 従物等として、太陽熱温水器、下屋及びヒートポンプ給湯機が存する(写真2, 6, 7)。なお、太陽熱温水器は壊れて使用できない。

## ■ 物件2(附属建物)関係

- 1 ストープ等の生活用品や農業用資材、不要になったタンス等、家財道具が多数収納されている。
- 2 北東側入口扉のガラスが破損している(写真8)。
- 3 上記以外には、雨漏りやシロアリ被害、その他損傷箇所等は特に見受けられない。
- 4 従物等として、下屋が存する(写真2)。

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ B (破産管財人)</li> <li>■ A(所有者)の母及び妻</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 物件2(主建物)関係 私は本件建物を管理しています。破産者Aさんの居住を認めています。</li> <li>■ 物件1関係 <ul style="list-style-type: none"> <li>1 本件土地周辺一帯は、比較的高い場所にあるようで、令和7年8月の豪雨被害は受けませんでした。</li> <li>2 登記簿上、物件1上にはC名義の居宅と、その附属建物である物置があるようですが、いずれも昭和59年、Aの亡父が本件居宅を建てる際に解体しました。Cとは、Aの亡曾祖父です。</li> </ul> </li> <li>■ 物件2(主建物)関係 <ul style="list-style-type: none"> <li>1 本件居宅にはAが私たち家族と居住しています。</li> <li>2 生活用水には、主に公共の上水道を使用しています。井戸水も使用できますが、洗い物に使うくらいで、飲料には使っていません。</li> <li>3 下水も公共の下水道を使用しています。</li> <li>4 燃料としては、洋室や洗面所等の給湯関係には電気を使い、台所のコンロはプロパンガスを使っています。なお、東側の屋根に設置した太陽熱温水器は、10年ほど前に壊れて、以後使っていません。</li> <li>5 基礎部分の亀裂や外壁の破損は、いずれも熊本地震の被害です。</li> <li>6 縁側の南東角の天井にシミがあるのは、以前雨漏りがしていた跡だと思えます。その部分の天井板が垂れていたため、Aの父が添え木を釘付けしました。</li> <li>7 北側洋室と台所に床のたわみがあります。</li> <li>8 シロアリ被害はありません。</li> </ul> </li> <li>■ 物件2(附属建物)関係 <ul style="list-style-type: none"> <li>1 建てた当初は、農業用資材の倉庫として使っていましたが、現在では主に家財道具を収納しています。</li> <li>2 北東側入口扉のガラスが割れているほかには、損傷箇所等はありません。</li> </ul> </li> </ul>

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R8年3月10日(火) 10:30 ~ 10:40	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R8年3月12日(木) 13:40 ~ 13:50	氷川町役場	建設下水道課で接道調査 農業委員会に照会書提出
R8年3月12日(木) 14:15 ~ 14:40	物件所在地	周辺調査、写真撮影、Aの母から事情聴取
R8年3月18日(水) 16:05 ~ 16:10	氷川町役場	農業委員会で回答書受領
R8年3月31日(火) 9:50 ~ 11:00	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aの母及び妻から事情聴取
R8年4月3日(金) 10:20 ~ 10:25	熊本地方裁判所	破産管財人Bから電話聴取
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>■ 本経過は、全物件についてのものである。</p>		



「登記所備置地図」

A3判をA4判に縮小

7 1397  
7 1398-1  
7 1406-2  
3 1365-3  
7 1426-1

A3判をA4判に縮小

登記年月日：令和3年5月17日

公用

建物図面  
各階平面図

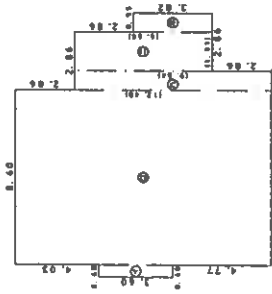
家屋番号 4550番

建物の所在 八代郡米川町野津字南井上4550番地

1/2

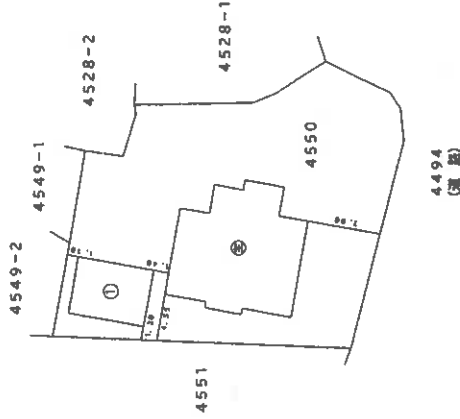


主である建物



床面積	
①	0.60 x 3.60 = 2.1600
②	8.60 x 12.40 = 106.6400
③	0.95 x 9.54 = 9.0630
④	1.91 x 6.68 = 12.7588
⑤	0.95 x 3.82 = 3.6290
計 134.250800	

床面積 134.25 m<sup>2</sup>



作成者

(令和3年5月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：令和3年5月17日

建築物図面  
各階平面図

家屋番号 4550番

建築物の所在 八代郡水川町野瀬字南井上4550番地

(2/2)

附属建物(符号1) 1階



求積数

$$\textcircled{1} \quad 5.55 \times 7.40 = 41.0700$$

床面積 41.07 m<sup>2</sup>

附属建物(符号1) 2階



求積数

$$\begin{aligned} \textcircled{1} \quad & 2.80 \times 1.05 = 2.9400 \\ \textcircled{2} \quad & 1.00 \times 1.05 = 1.0500 \\ \textcircled{3} \quad & 5.55 \times 6.35 = 35.2425 \\ \hline \text{計} \quad & 39.232500 \end{aligned}$$

床面積 39.23 m<sup>2</sup>

作成者

(令和3年5月13日作成)

縮尺 1/250

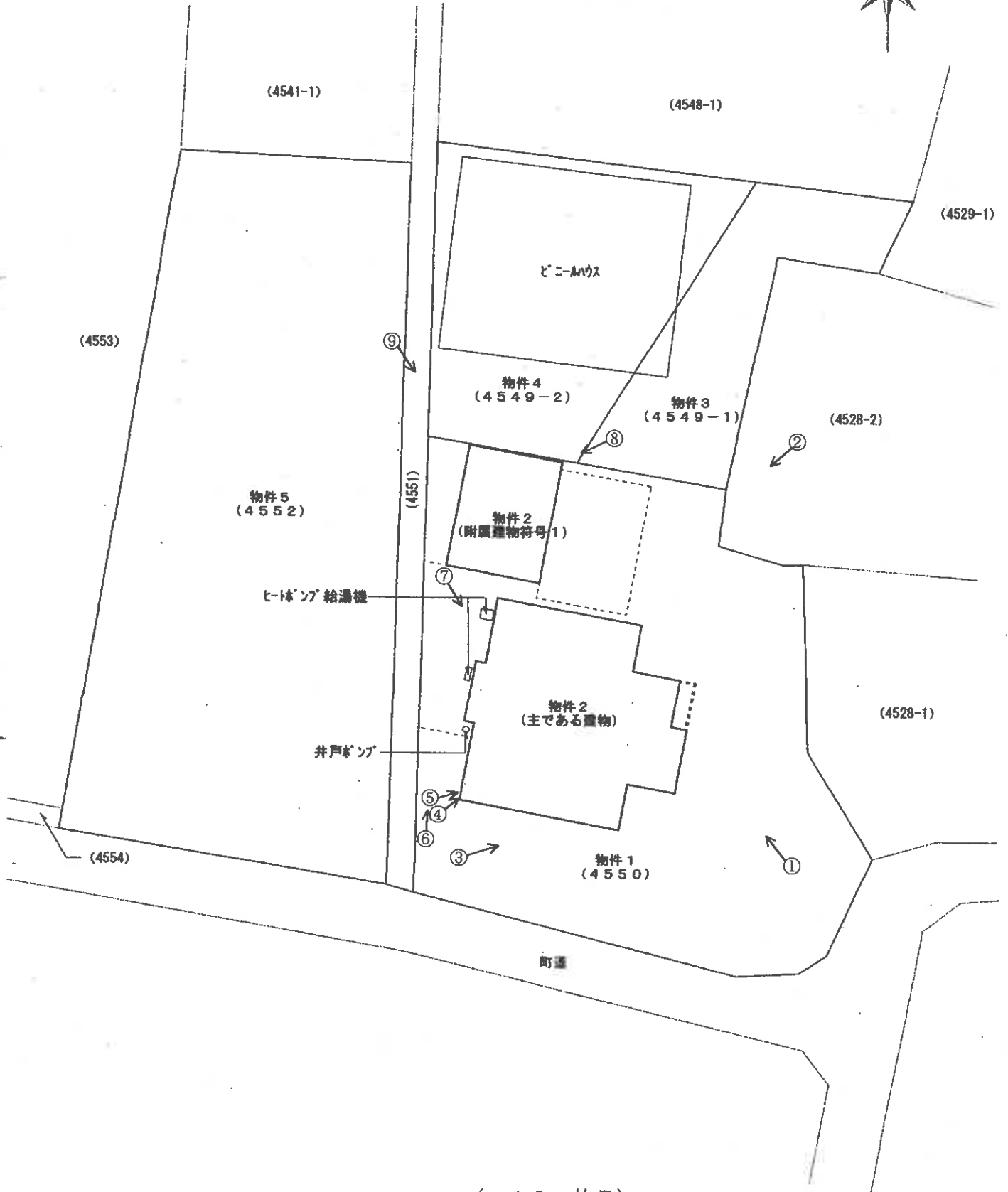
申請人

縮尺 1/250

令和 8 年 (ケ) 第 2 号

概略配置図

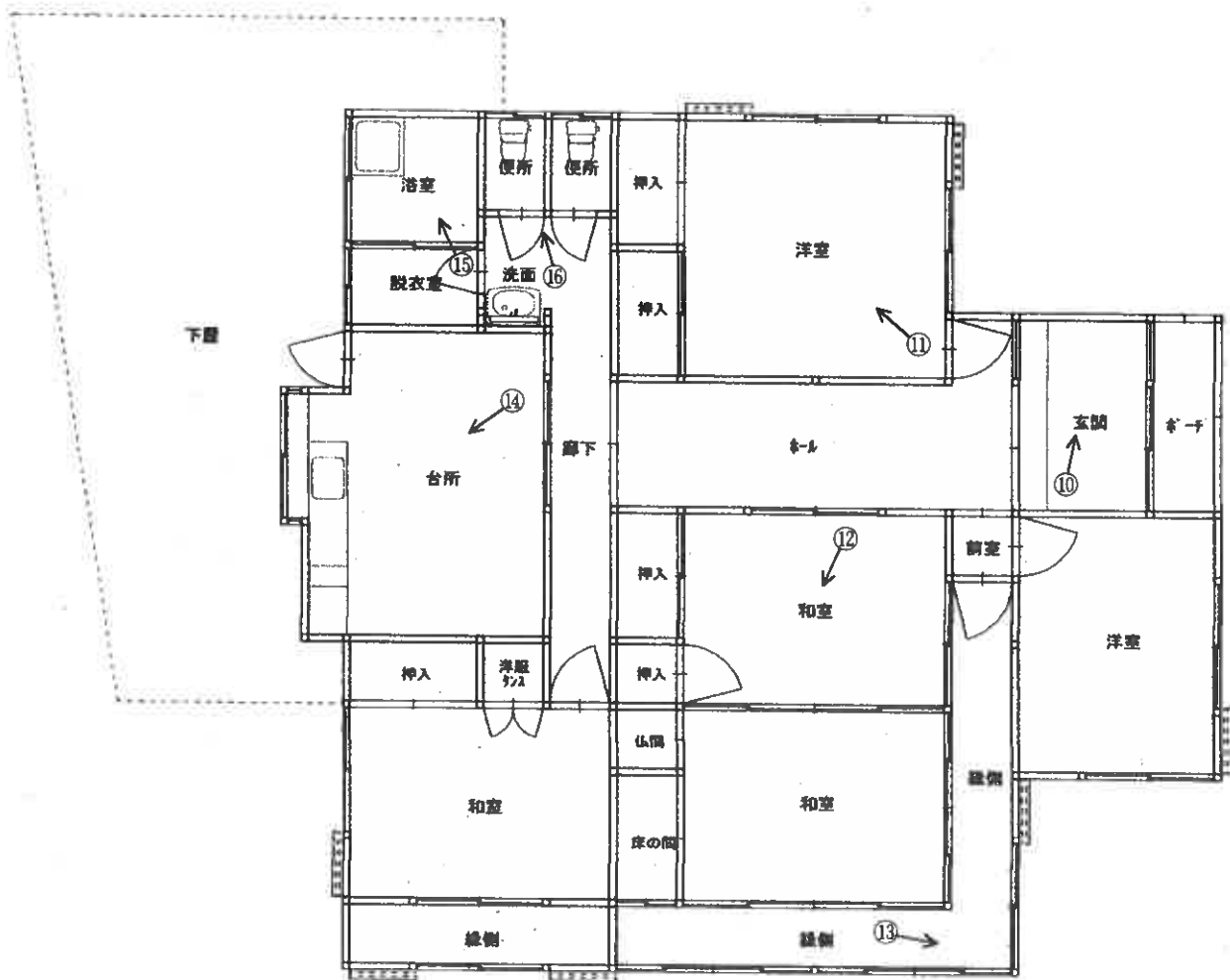
○→ は写真の位置方向を示す



令和 8 年 (ケ) 第 2 号  
建物間取図 (物件 2 主である建物)



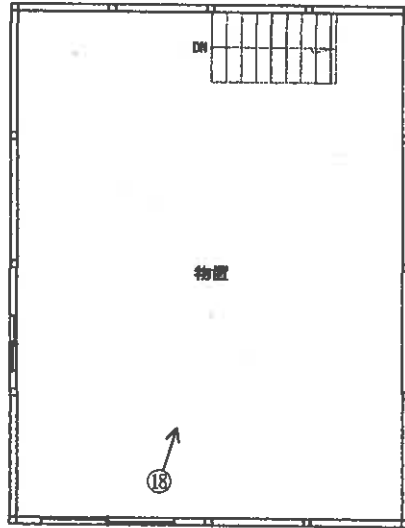
○→ は写真の位置方向を示す



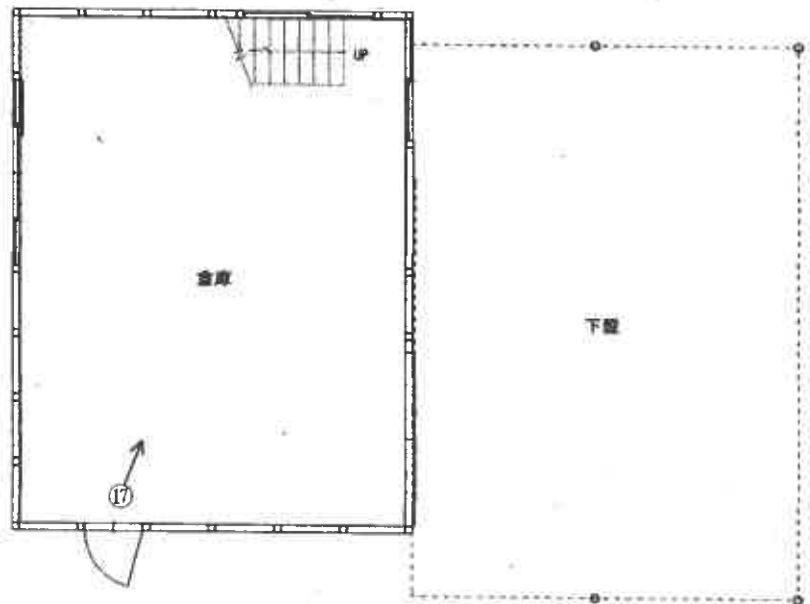
【1階】

令和 8 年 (ケ) 第 2 号  
建物間取図 (物件 2 附属建物符号 1)

○→ は写真の位置方向を示す



【2階】



【1階】

(写真 1 )



(写真 2 )



(写真 3 )



(写真 4 )

南西角 基礎部分の亀裂



(写真 5 )

南西角 外壁の破損



(写真 6 )

西側 下屋



(写真 7 )

北西角

ヒートポンプ給湯機



(写真 8 )

附属建物

入口ガラスの破損



(写真 9 )

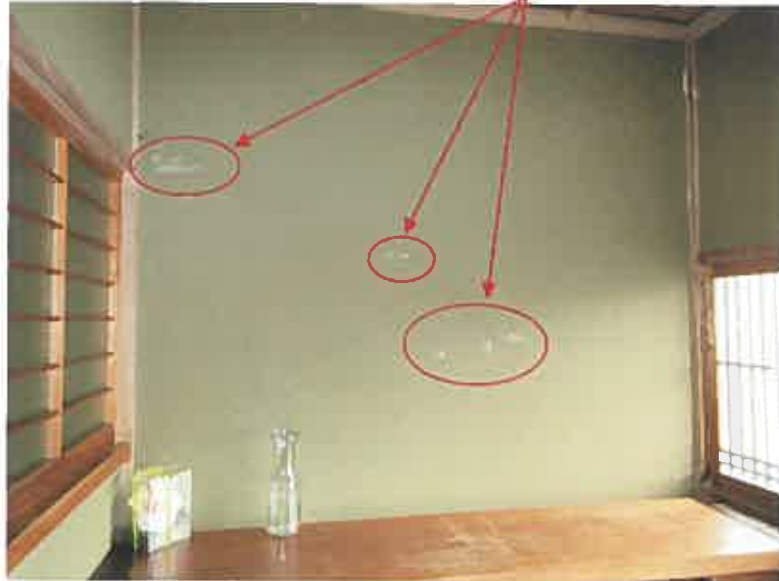
附属建物



(写真 10 )

物件 2 主建物

玄関内壁の破損



(写真 11 )

北側洋室



(写真 12 )

東側和室



(写真 13 )

南東角 縁側天井のシミ



(写真 14 )

台所



(写真 15 )

浴室



(写真 16 )

便 所



(写真 17 )

附属建物 1 階



(写真 18 )

附属建物 2 階



( 18 枚目)

令和8年(ケ)第2号  
令和8年3月31日 現地調査  
令和8年5月2日 評価  
(物件1~2)

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 4,410,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 1,810,000 円
物件2(建物)	金 2,600,000 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 地目 地積	八代郡氷川町野津字南井上 4550番 宅地 716.91㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	八代郡氷川町野津字南井上 4550番地 4550番 居宅 木造瓦葺平家建 134.25㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 倉庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 1階 41.07㎡ 2階 39.23㎡	

## 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	J R鹿児島本線「有佐」駅の北東方、約1.1km(直線距離)。 最寄バス停「有佐郵便局前」の北東方、約1.4km(道路距離)。	
付近の状況	農家住宅等の他、周辺には農地が多く見られる地域。	
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	都市計画区域外(氷川町建設下水道課建設係へ確認) — — — — —
画地条件	登記数量716.91㎡のやや不整形な画地。 なお、南側～南東側にかけての約34m程度が道路に接面している。	
接面道路の状況	南側が現況幅員約4～4.5m程度(物件1の土地の前面付近)の舗装町道(島地西野津2号線)に接面する他、南東側が現況幅員約5.3～5.5m程度(物件1の土地の前面付近)の舗装町道(南井上2号線)に接面している。 (道路の種別・路線名は氷川町建設下水道課建設係へ確認)	
土地の利用状況等	物件2の建物(主である建物及び附属建物:符号1)の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道:あり(八代生活環境事務組合へ確認) 下水道:あり(氷川町建設下水道課下水道係へ確認) 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1の土地の従物等として、井戸(正確な位置は不明)及び井戸ポンプが存する。(添付の概略配置図を参照) ②町道から隣地(4528番2)への出入りのため、物件1の土地の東側部分が車両等により通行されている。 ③目視可能な範囲での現地調査等からは土壌汚染を疑わせる事実は確認できなかった。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家による調査が必要。 ④「周知の埋蔵文化財包蔵地」の範囲には該当していない。 (氷川町教育委員会生涯学習課へ確認)	

## 2 建物の概況及び利用状況

### ① 物件2 (家屋番号4550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8月7日新築 経過年数：42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：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：漆喰、下見板、モルタル刷毛引き等 内 壁：聚楽壁、ビニールクロス、プリント合板、タイル等 天 井：目透天井、化粧石膏ボード等 床：フローリング、畳、タイル等 設 備：電気、上水道、下水道、プロパンガス
床面積(現況)	登記数量134.25㎡と概ね符合。
現況用途等	現況用途：居宅 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、保守管理の状態は劣る。 ・ 築後42年近くが経過する建物のため、物理的老朽化等が進行しており、床に撓みを感じられる箇所が複数存する。 ・ 基礎に複数の亀裂が見られる他、外壁に亀裂や破損・損傷箇所等が見られる。 ・ 縁側の天井に染み跡が存する他、内壁に損傷箇所等が見られる。
建物の利用状況	破産管財人の管理下のもと、建物所有者が家族とともに居宅として利用している。(現況調査報告書を参照)
特記事項	従物等として、下屋、ヒートポンプ給湯機、太陽熱温水器(故障)が存する。

② 物件 2 (附属建物 : 符号 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(登記記載) : 平成 20 年 9 月 日不詳新築 経過年数 : 18 年 経済的残存耐用年数 : 7 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : 亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁 : サイディングボード 内 壁 : 仕上なし 天 井 : 仕上なし 床 : コンクリート叩き、板張り
床 面 積(現況)	以下の登記数量と概ね符合。 1 階 41.07 m <sup>2</sup> 2 階 39.23 m <sup>2</sup> 延 80.30 m <sup>2</sup>
現 況 用 途 等	現況用途 : 倉庫 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	ガラス戸が割れて大きく破損した箇所が存する等、保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	破産管財人の管理下のもと、建物所有者が家族とともに倉庫として利用している。(現況調査報告書を参照)
特 記 事 項	従物等として、下屋が存する。

## 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）

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	10,000	0.88	716.91	0.90	5,678,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査基準地 氷川-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $7,900 \text{ 円/㎡} \times 98.4/100 \times 100/100 \times 100/78 = 10,000 \text{ 円/㎡}$

◇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：街路条件 -2%、環境条件 -20%、 $0.98 \times 0.80 = 0.78$

イ 個別格差

形状 -3%、規模 -10%、準角地 +1%、 $0.97 \times 0.90 \times 1.01 = 0.88$

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（主である建物については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 (主である建物)	180,000	134.25	0.05	1,208,000
2 (附属建物：符号1)	105,000	80.30	0.25	2,108,000
合 計				3,316,000

ウ 現価率

（主である建物）

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。

（附属建物：符号1）

経過年数18年、経済的残存耐用年数7年、残価率5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況等を勘案のうえ、観察減価率を-20%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定。

現価率 =  $\{0.05 + (1 - 0.05) \times (7\text{年}/25\text{年})\} \times (1 - 0.20) = 0.25$

## 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	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	5,678,000	0.35	法定地上権	1,987,000

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

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	5,678,000	- 1,987,000	/	0.70	0.70	1,810,000
2	3,316,000	+ 1,987,000	—	0.70	0.70	2,600,000
一括価格 (合計)						4,410,000

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、土地建物需要が少ない地域に存する物件であること。
- ・町道から隣地(4528番2)への出入りのため、物件1の土地の東側部分が車両等により通行されていること。
- ・主である建物は、物理的の老朽化等が進行した建物であり、保守管理の状態も劣ること。

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

### 地価調査基準地価格（氷川-2）

所 在：八代郡氷川町野津字東法道596番2  
価 格：7,900円/㎡  
位 置：JR鹿児島本線「有佐」駅の東方、約1.7km  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：592㎡  
供給処理施設：水道・下水道がある  
接 面 街 路：西側が幅員約3.5m町道に接面  
用 途 指 定 等：都市計画区域外  
地 域 の 概 要：一般住宅と農家住宅が混在する既成住宅地域

## 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 概略配置図
- 5 建物間取図

以 上

位置図



氷川町役場「1:10,000 氷川町管内図」を引用



# 建物図面・各階平面図写し

[この図面は縮小しています]

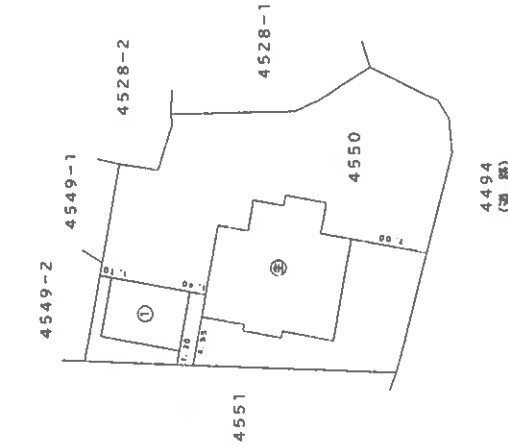
登記年月日：令和3年5月17日

## 建物図面 各階平面図

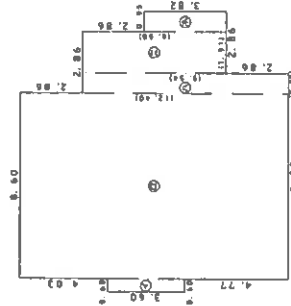
家屋番号 4550番

建物の所在 八代郡米川町野津字両井上4550番地

(1/2)



主である建物



床面積

①	0.60	×	3.60	=	2.1600
②	8.60	×	12.40	=	106.6400
③	0.95	×	9.54	=	9.0630
④	1.91	×	6.68	=	12.7588
⑤	0.95	×	3.82	=	3.6290
<b>計</b>					<b>134.250800</b>

床面積 134.25 m<sup>2</sup>

作成者

(令和3年5月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

# 建物図面・各階平面図写し

[この図面は縮小しています]

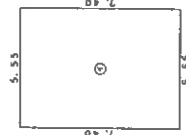
## 建物図面 各階平面図

家屋番号 4550番

建物の所在 八代郡米川町野津字南井上4550番地

(2/2)

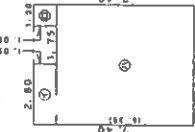
附属建物(符号1) 1階



① 5.55 × 7.40 = 41.0700  
求積表

床面積 41.07 m

附属建物(符号1) 2階



② 2.80 × 1.05 = 2.9400  
③ 1.00 × 1.05 = 1.0500  
④ 5.55 × 6.35 = 35.2425  
計 39.232500  
求積表

床面積 39.23 m

作成者

令和3年5月13日作成

縮尺 1/250

申請人

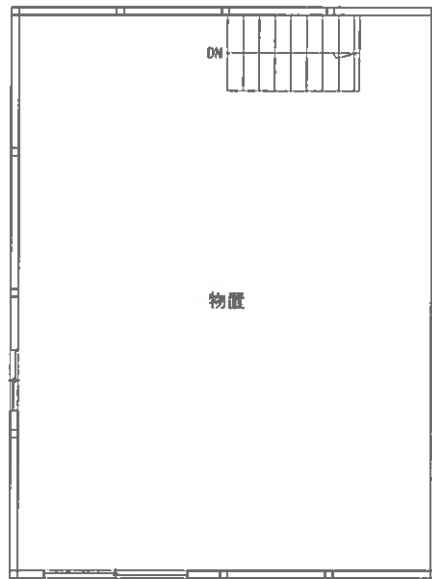
縮尺 1/250

概略配置図

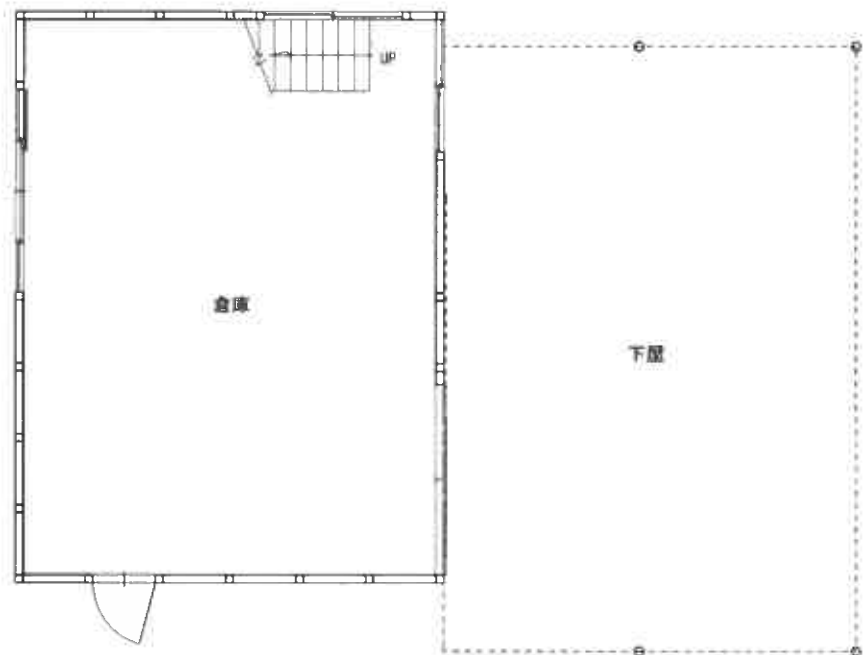




【1階】



【 2 階 】



【 1 階 】