再現況調査の結果を踏まえ、再評価は実施していない

令和　６年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１９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　９年　１月１４日　午前　８時３０分から 令和　９年　１月２１日　午後　５時００分まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　９年　１月２８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	日　時 場　所	令和　９年　３月　４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１１月１９日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和６年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～12☆	18,525,500 14,820,400	一括	3,705,100	130,259	0
1	840,000				
2	210,000				
3	14,000				
4	367,500				
5	21,000				
6	66,500				
7	290,500				
8	21,000				
9	10,500				
10	1,827,000				
11	11,823,000				
12	3,034,500				
備考					

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３６９番１３

　　地　　目　　池沼

　　地　　積　　４１５２平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１０４２平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．１５平方メートル

　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

４　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番３

　　地　　目　　池沼

　　地　　積　　１８１８平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ａ

５　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番４

　　地　　目　　池沼

　　地　　積　　１００平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

６　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番５

　　地　　目　　雑種地

　　地　　積　　３２１平方メートル

　　（現況）

　　地　　目　　宅地

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

所有者　Ａ

７　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番６

地　　目　　池沼

地　　積　　１４３５平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

所有者　Ａ

８　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番７

地　　目　　雑種地

地　　積　　１０９平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

所有者　Ａ

９　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８９番１

地　　目　　池沼

地　　積　　６０平方メートル

（現況）

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

地　　目　　雑種地

所有者　Ａ

１０　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８９番２

地　　目　　池沼

地　　積　　９０３２平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

所有者　Ａ

１１　所　　在　　八代市郡築十二番町３６９番地１３

家屋　番号　　３６９番１３

種　　類　　工場

構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　６００．００平方メートル

所有者　株式会社北村養鯉場

１２　所　　在　　八代市郡築十二番町３８８番地６、３８９番地２

家屋　番号　　３８８番６

種　　類　　居宅・事務所

構　　造　　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床　面　積　　１１８．９５平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫・養殖場

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　約２７５平方メートル

（未登記附属建物）

種　　類　　ポンプ室

構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根平家建

床　面　積　　約８平方メートル

所有者　Ａ

令和６年（ケ）第１０号

熊本地方裁判所八代支部　裁判所書記官

民事執行規則第３０条の３第１項による売却基準価額決定の経過表

物件番号	売却基準価額(円)	一括売却	前回からの減価率(%)	決定年月日	備　考
１～１２	52,930,000	一括	—	R7.6.23	
１～１２	37,051,000	一括	30	R7.11.19	
１～１２	18,525,500	一括	50	R8.3.23	

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　7年　6月23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1～12】
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1～12】
なし

4　物件の占有状況等に関する特記事項
【物件番号1】
（株）北村養鯉場が占有している。同社の代表者は本件所有者である。同社の占有権限は使用借権と認められる。
【物件番号11】
本件所有者が占有している。
【物件番号12】
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】
本件土地の現況につき、転用許可を受けていない旨の農業委員会の回答がある。

《　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。

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３６９番１３

　　地　　目　　池沼

　　地　　積　　４１５２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１０４２平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．１５平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

４　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番３

地　　目　　池沼

地　　積　　１８１８平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

所有者　Ａ

５　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番４

地　　目　　池沼

地　　積　　１００平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

所有者　Ａ

６　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番５

地　　目　　雑種地

地　　積　　３２１平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

所有者　Ａ

７　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番６

地　　目　　池沼

地　　積　　１４３５平方メートル

（現況）

地　　目　　雑種地

所有者　Ａ

８　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８８番７

地　　目　　雑種地

地　　積　　１０９平方メートル

（現況）

地　　目　　宅地

所有者　Ａ

９　所　　在　　八代市郡築十二番町

地　　番　　３８９番１

地　　目　　池沼

地　　積　　６０平方メートル

（現況）

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

地　　目　雑種地

所有者　Ａ

１０　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８９番２

地　　目　池沼

地　　積　９０３２平方メートル

（現況）

地　　目　雑種地

所有者　Ａ

１１　所　　在　八代市郡築十二番町３６９番地１３

家屋　番号　３６９番１３

種　　類　工場

構　　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　６００．００平方メートル

所有者　株式会社北村養鯉場

１２　所　　在　八代市郡築十二番町３８８番地６、３８９番地２

家屋　番号　３８８番６

種　　類　居宅・事務所

構　　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床　面　積　１１８．９５平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

（未登記附属建物１）

種　　類　　倉庫・養殖場

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　約２７５平方メートル

（未登記附属建物２）

種　　類　　ポンプ室

構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根平家建

床　面　積　　約８平方メートル

所有者　Ａ

令和６年（ケ）第１０号
令和８年９月１７日受理
令和８年１０月８日提出

熊本地方裁判所八代支部
執行官　江　藤　浩　盛

再現況調査報告書

令和８年熊本地震に伴う再現況調査命令に基づき、次のとおり報告する。

１　対象物件

物件目録のとおり

２　地震による不動産の損傷等

■　物件１ないし１０

土地については、地割れや傾きの有無、井戸ポンプや配管の破損、コンクリートで造られた養殖池の損傷の有無等を確認した。その結果、次の損傷がみられたものの、大きな被害は受けていなかった。

北側養殖池のコンクリート製階段２か所に、それぞれ複数箇所で亀裂が生じており、損壊している（写真９）。

■　物件１１，１２

建物については、基礎部分や内外壁の亀裂、床や柱の傾斜や損傷、雨漏り跡等の有無を確認した。その結果、物件１２に関しては次の損傷等がみられたものの、特段大きな被害は見受けられなかった。

物件１１については、解錠できず内部の状況が確認できなかったが、Ａの姉によれば、外部と同様に被害は受けていない模様である。

なお、物件１２の主建物のリビング入口付近には、猫による壁の損傷がみられた（写真１１）。

①　物件１２の主建物について、洗面所等数か所で、壁と壁の間に数ｍｍの隙間が生じている（写真１０）。

②　物件１２未登記附属建物１の基礎部分であるコンクリートに長さ約３ｍ、幅約１ｃｍの隙間が生じている（写真６）。

③　物件１２未登記附属建物２の基礎部分であるコンクリートに長さ約５０ｃｍ、幅約２ｃｍの亀裂が生じている（写真７）。

3　Ａ（物件１ないし１０，１２所有者・物件１１の所有者代表者）の姉の陳述

■　物件１ないし１０

①　私は、鯉や金魚の給餌のため、本件物件に毎日来ています。今回の地震の当日も翌日も来ました。

②　今回の地震で、本件土地への進入路である西側川沿いの道路は、中央付近に亀裂が生じ、川に向かって傾斜する等、大きな被害を受け、本件土地への出入りが困難となりましたが、地震後徐々に復旧作業が行われ、今では特に支障なく通れるようになりました。

③　地震で本件土地自体には、特に被害がありませんでしたが、北側養殖池の階段が損壊して、池に降りることは困難になりました。

④　本件土地内には、井戸や井戸ポンプが何か所かありますが、それらも被害は受けていません。地震後、約１か月間は通電していましたが、それまでポンプは以前と同じように稼働していました。

⑤　養殖池の水が減っているのは、地震後、川の水位が下がったためです。養殖池の底は泥であり、川の水位によって養殖池の水位も上下します。

■　物件１１，１２

①　物件１１も地震の被害は受けていません。９月末までは電気が来ていたので、地震後に電動シャッターを開けて内部を確認しましたが、壁や床、天井等、何ら被害はありませんでした。外部も見る限り被害はないようです。

②　電気は、１０月１日に私が来たときには止まっていました。その原因は分かりません。キュービクルの故障かも知れません。

③　物件１２の主建物である居宅兼事務所についても、洗面所の隅等、数か所で壁と壁の間に少し隙間ができた程度で、大きな被害は受けませんでした。

④　未登記附属建物２棟も特に今回の地震による被害は受けていません。

4　調査の経過

①　令和８年９月２４日（木）午前１０時４０分～午前１１時０５分
立入調査（土地）、写真撮影、調査期日メモ投函

②　令和８年１０月１日（木）午前９時１０分～午前１１時４０分
立入調査（土地及び物件１２）、写真撮影

③　令和８年１０月１日（木）午後３時５０分～午後３時５５分
　　熊本地方裁判所においてＡの妻から電話聴取
④　令和８年１０月６日（火）午前１１時００分～午前１１時３０分
　　立入調査、写真撮影、Ａの姉から事情聴取

５　特記事項

令和８年１０月１日

物件１１は、技術者による解錠を試みたが、解錠できなかった。

物件１２は、不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて立ち入った。

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

１　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３６９番１３

　　地　　目　　池沼

　　地　　積　　４１５２平方メートル

（現況）

　　地　　目　　宅地

　　所有者　Ａ

２　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番１

　　地　　目　　畑

　　地　　積　　１０４２平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

３　所　　在　　八代市郡築十二番町

　　地　　番　　３８８番２

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　７１．１５平方メートル

（現況）

　　地　　目　　雑種地

　　所有者　Ａ

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

4　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番３

地　　目　池沼

地　　積　１８１８平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

所有者　A

5　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番４

地　　目　池沼

地　　積　１００平方メートル

（現況）

地　　目　雑種地

所有者　A

6　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番５

地　　目　雑種地

地　　積　３２１平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

所有者　A

7　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番６

地　　目　池沼

地　　積　１４３５平方メートル

（現況）

地　　目　雑種地

所有者　A

8　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番７

地　　目　雑種地

地　　積　１０９平方メートル

（現況）

地　　目　宅地

所有者　A

9　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８９番１

地　　目　池沼

地　　積　６０平方メートル

（現況）

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

地　　目　雑種地

所有者　A

10　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８９番２

地　　目　池沼

地　　積　９０３２平方メートル

（現況）

地　　目　雑種地

所有者　A

11　所　　在　八代市郡築十二番町３６９番地１３

家屋　番号　３６９番１３

種　　類　工場

構　　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　６００．００平方メートル

所有者　株式会社北村養鯉場

12　所　　在　八代市郡築十二番町３８８番地６、３８９番地２

家屋　番号　３８８番６

種　　類　居宅・事務所

構　　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建

床　面　積　１１８．９５平方メートル

令和　６年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

（未登記附属建物）

種　　類　　倉庫・養殖場

構　　造　　軽量鉄骨造スレートぶき平家建

床　面　積　　約２７５平方メートル

（未登記附属建物）

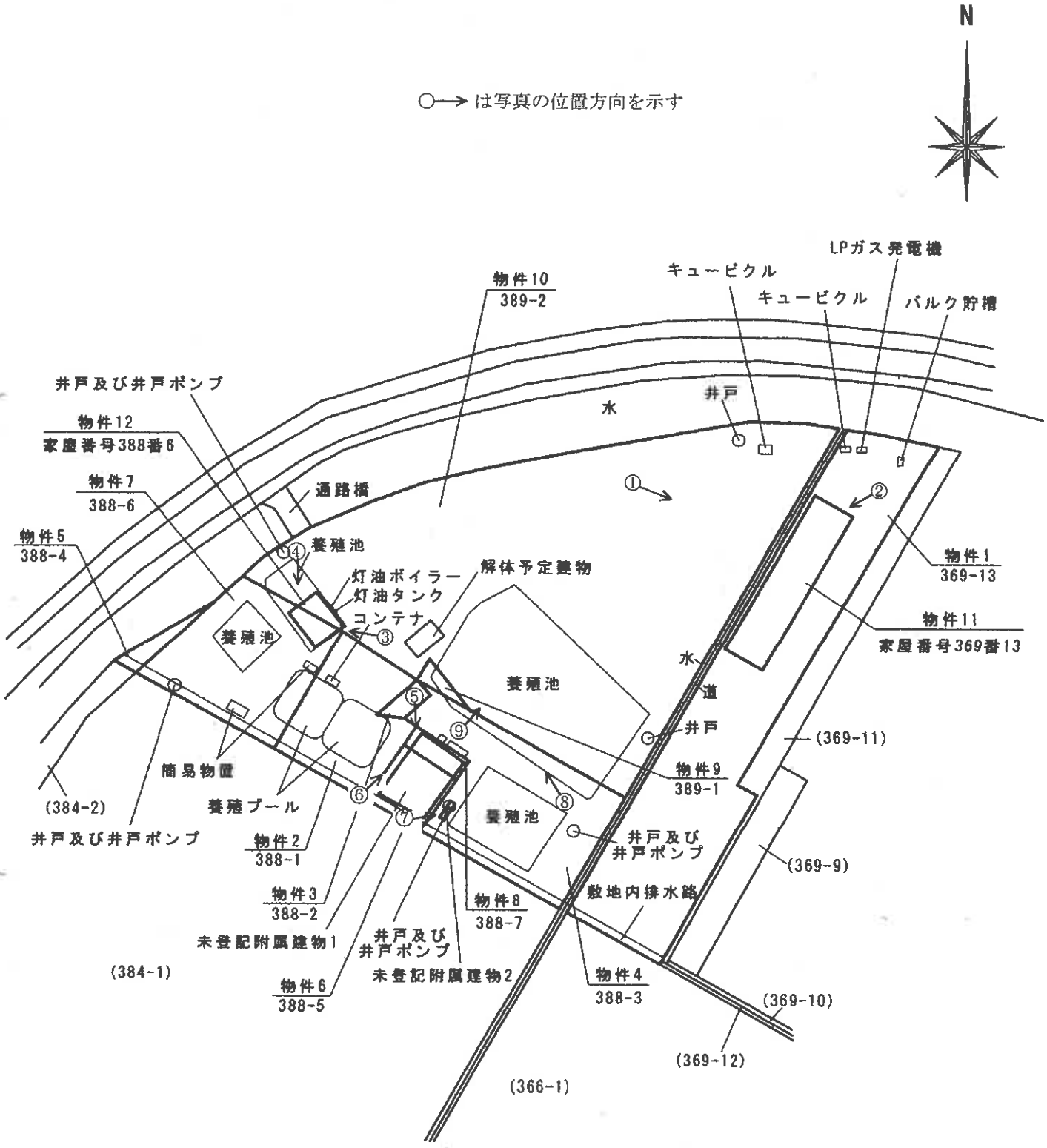
種　　類　　ポンプ室

構　　造　　軽量鉄骨造陸屋根平家建

床　面　積　　約８平方メートル

所有者　Ａ

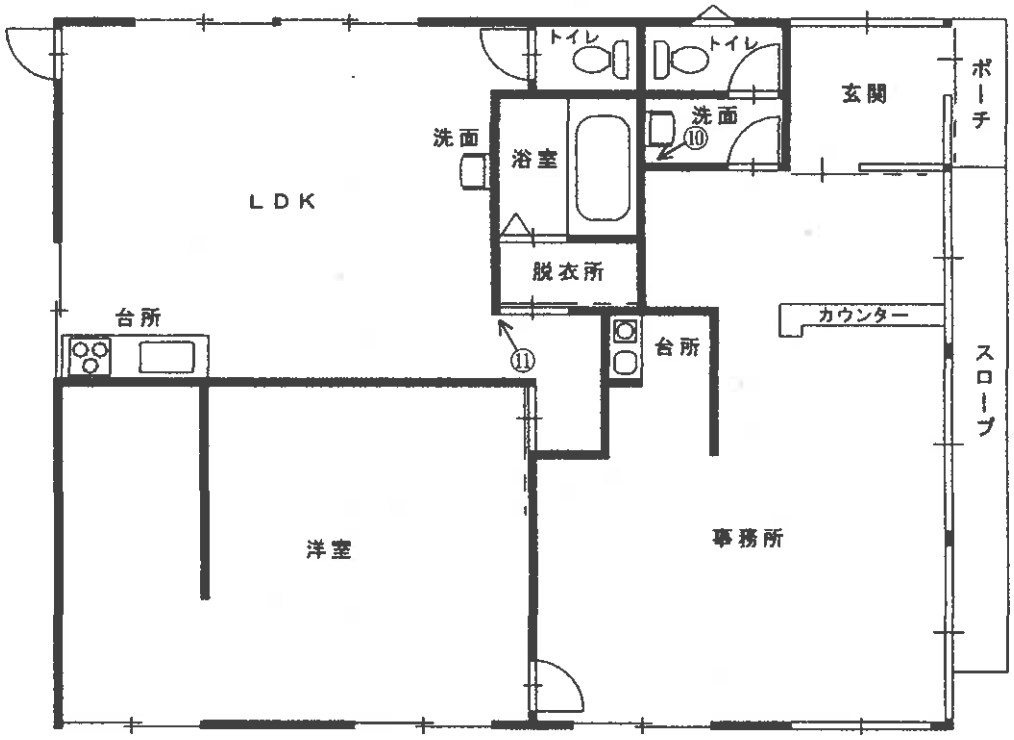
令和６年（ケ）第１０号
土地建物位置関係概略図（物件１～物件１２）



令和６年（ケ）第１０号
間取図（物件１２）

N

○→ は写真の位置方向を示す



（写真　1　）　物件１１



（写真　2　）　物件１１



（写真　3　）　物件１２主建物



（写真　4　）　　物件１２主建物　　西側養殖池



（写真　5　）　　物件１２未登記附属建物１



（写真　6　）　　同上　　コンクリート継ぎ目にできた隙間



（写真　7　）　　物件１２未登記附属建物２　　基礎部分の亀裂



（写真　8　）　　北側養殖池



（写真　9　）　　北側養殖池　　階段の損壊・亀裂



（写真　10　）　　物件１２主建物　　洗面所の壁の隙間



（写真　11　）　　物件１２主建物　　猫のひっかき傷



令和６年（ケ）第１０号
令和6年10月21日受理
令和6年12月26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

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　八代市郡築十二番町

　地　　番　３６９番１３

　地　　目　池沼

　地　　積　４１５２平方メートル

　所有者　A

2　所　　在　八代市郡築十二番町

　地　　番　３８８番1

　地　　目　畑

　地　　積　１０４２平方メートル

　所有者　A

3　所　　在　八代市郡築十二番町

　地　　番　３８８番2

　地　　目　宅地

　地　　積　７１．１５平方メートル

　所有者　A

4　所　　在　八代市郡築十二番町

　地　　番　３８８番3

　地　　目　池沼

　地　　積　１８１８平方メートル

　所有者　A

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

5　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番４

地　　目　池沼

地　　積　１００平方メートル

所有者　A

6　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番５

地　　目　雑種地

地　　積　３２１平方メートル

所有者　A

7　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番６

地　　目　池沼

地　　積　１４３５平方メートル

所有者　A

8　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８８番７

地　　目　雑種地

地　　積　１０９平方メートル

所有者　A

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

9　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８９番１

地　　目　池沼

地　　積　６０平方メートル

所有者　A

10　所　　在　八代市郡築十二番町

地　　番　３８９番２

地　　目　池沼

地　　積　９０３２平方メートル

所有者　A

11　所　　在　八代市郡築十二番町３６９番地１３

家屋　番号　３６９番１３

種　　類　工場

構　　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　６００．００平方メートル

所有者　株式会社北村養鯉場

12　所　　在　八代市郡築十二番町３８８番地６、３８９番地２

家屋　番号　３８８番６

種　　類　居宅・事務所

構　　造　鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき高床式平家建

令和　6年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

床　面　積　　118．95平方メートル

所有者　A

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 ） □雑種地（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	□土地所有者 ■その他の者（株式会社北村養鯉場） 上記の者が物件1上に物件11の建物を所有して占有している。 ■その他の者の占有権限は、使用借権である。
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	7枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件 11
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が異なる（□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	■建物所有者 □その他の者 上記の者が物件11の建物を 工場（空き工場） 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	7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

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 2ないし10
現況地目	■宅地（物件 4, 6, 8 ） ■雑種地（物件 2, 3, 5, 7, 9, 10 ）
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	■土地所有者 □その他の者 上記の者が物件2ないし10上に物件12の建物を所有し、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	7枚目「その他の事項」記載のとおり
建物	物件 12
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が異なる（□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 ■ある 未登記附属建物1 種 類： 倉庫・養殖場 構 造： 軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積： 約275㎡ 未登記附属建物2 ポンプ室 軽量鉄骨造陸屋根平家建 約8㎡
占有者及び占有状況	■建物所有者 □その他の者 上記の者が本件主たる建物を居宅・事務所として、未登記附属建物1を倉庫・養殖場として、未登記附属建物2をポンプ室として、各使用している。 □「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	■ 主たる建物関係 1 養殖池上に建てられており、高床式である。 2 生活用水は井戸水、下水は合併浄化槽で処理されている。 3 熱源は、台所のコンロはプロパンガス、浴室等の給湯関係は灯油である。 4 特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。 5 従物等として、灯油ボイラー及び灯油タンクが存する。 （7枚目「その他の事項」に続く）
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 □建物配置図のとおり

その他の事項

■ 物件1関係

1　本件土地（物件1ないし10）は全体的に北東側が高く南西側が低い傾斜地である。物件1は高台にある。主として物件11（工場）の敷地として使用されており、その他の部分には雑草が繁茂している（写真2，3）。

2　公図上、物件1と物件4，10との間に存する水路及び里道は、本件土地と一体で使用されており、存在しない。Aは市から払下げを受けているものの、登記未了の状態である（評価人調査）。

■ 物件2ないし10

1　物件2ないし10は、一体で主に鯉の養殖業に使用されており、養殖池や養殖用のプール（移設可能）が設置されており、養殖施設（物件12未登記附属建物1、2）の敷地としても使用されている。

2　物件2ないし10上には、上記養殖施設の他、養殖業に使用すると思われる船舶や水槽、簡易物置、コンテナ等、大型の動産が散在している（写真7ないし9）。

3　物件2（登記簿上の地目畑）に関する農業委員会の回答

①　現況地目は雑種地。転用許可を得ることが必要であるが、許可を得ていない。
②　競売で売却する場合には買受適格証明書が必要
③　所有権移転等の際には農地法所定の許可が必要
④　貸借の届け出はない。
⑤　農振地域内、農用地区域外の農地である。

4　物件10上には、解体途中の鉄骨造の居宅が存する（写真10）。

5　西側に存する公道から本件土地（物件10）への進入口として、水路上に架橋がされている（写真5）。当該通路橋の占用許可は取得済みであり、現在2回目の更新期間中（期間3年、現期限令和7年3月）である。

6　従物等として、井戸及び井戸ポンプが5か所に存する。

7　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　八代市郡築十二番町366番1　田　10620㎡　私人名義
②　同369番4　池沼　580㎡　A所有
③　同369番9　池沼　575㎡　A所有
④　同369番11　池沼　836㎡　A所有
⑤　同369番12　池沼　71㎡　A所有
⑥　同384番1　田　15281㎡　私人名義
⑦　同384番2　池沼　5733㎡　郡築三番町町内会ほか12町内会共有

■ 物件11関係

1　鯉を食品加工する工場として建てられたが、全体的に未完成の状態であり、稼働していない。北側加工室に流し台等が設置され、倉庫が物置として使用されているほかは、ドアや照明等が未設置であり、電気の配線も未了であって、ほとんどが未使用の状態である。

2　加工室に流し台や調理台、冷蔵庫が各数台、倉庫に冷凍庫が１台存在するものの（写真17ないし19）、いずれも簡易な備品であり、Aの陳述によれば、すべてリース物件であって、工場抵当法2条に該当する機械器具は存在しない。なお、同法3条目録も不存在である。

4　上水には井戸水が使用されている。

5　下水は合併浄化槽で処理されている。

6　従物等として、建物自体にビルトインエアコン及び電動シャッターが、物件1上にバルク貯槽。LPガス発電機及びキュービクル、物件10上にキュービクルが存する。

■ 物件12（未登記附属建物）関係

1　未登記附属建物1は、Aの陳述によれば平成16年ころの建築であるが、屋根が大破している等、経年以上に劣化している。なお、建築確認済証によれば、昭和46年以前の建築であることが推察される（評価人調査）。倉庫部分には養殖に使用する道具等が多数保管されており、養殖池には鯉の稚魚が飼育されている。

2　未登記附属建物2は、ポンプ室であり、養殖池やプールに井戸水を配水している。Aによれば建築年は平成25年ころであるが、シャッターが錆びる等して、経年以上の劣化が窺える。

関係人の陳述等

陳述者（当事者との関係）	陳述内容等
■ A （物件1ないし10及び12所有者、債務者兼物件11所有者の代表者）	■ 物件1関係 物件1に関して、物件11の所有者である株式会社北村養鯉場から地代等の対価はもらっていません。 ■ 物件2ないし10 1 物件10の北西側には以前堀がありました。熊本地震で地割れが起こり、そこから水が噴き出したので、盛り土をして、その重みで噴き出していた水を止めています。 2 本件土地上には、鯉の養殖に使用する水槽や物置等を置いています。船舶は養殖池で使用するものもありますが、壊れて使えなくなったので他所から運んできて放置しているものもあります。 3 井戸は全部で5か所にあります。本件土地建物で使用する水は、すべて井戸水で賄っています。 4 本件土地は、市からこの地区の避難所に指定されています。発電機とガスタンクはセットで市からの給付金で購入設置しており、災害で地区の住民が避難してきた場合には、電気とガスを提供することになっています。 ■ 物件11関係 1 鯉を食品加工する工場として、令和2年1月に株式会社北村養鯉場が建てました。従業員を雇って加工業を行う予定でしたが、私が病気になり、営業できなくなったため、工場は全く稼働していません。休憩室や保管冷凍庫、梱包室等、ほとんどの部屋が未完成のままです。 2 加工室は、養殖鯉に与える餌を炊いたりするのに私が時々使用しています。燃料は北側のガスタンクのガスです。倉庫は鯉の養殖に使用するもの等を置いています。 3 加工室や倉庫に流し台や冷蔵庫等がありますが、すべてリース物件であり、近く持ち主に返却する予定です。 ■ 物件12（主たる建物）関係 1 居宅兼事務所は、現在、私一人で使用しています。 2 生活用水は井戸水を使用しており、下水は合併浄化槽で処理しています。 3 台所等の燃料にはプロパンガスと灯油を使っています。 4 雨漏りはしません。 5 不具合箇所等も特にありません ■ 物件12（未登記附属建物）関係 1 倉庫兼養殖場（未登記附属建物1）は、平成16年ころ私が建てました。私が倉庫部分を資材置き場として使用し、養殖場では鯉の稚魚を飼育しています。屋根が大破していますが、台風の被害です。 2 ポンプ室（未登記附属建物2）は、平成25年ころ、私が建てました。井戸水を汲み上げ、養殖池やプールに送るためのポンプを設置しています。現在も稼働しています。

（ 調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R6年10月24日(木) 10：20 ～ 10：40	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R6年10月24日(木) 11：00 ～ 11：20	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函
R6年10月28日(月) 11：55 ～ 12：05	熊本地方裁判所	Aの妻から電話聴取
R6年10月29日(火) 12：45	八代市役所	農業委員会に照会書提出
R6年11月8日(金) 9：40 ～ 11：20	物件所在地	立入調査、写真撮影
R6年11月8日(金) 11：45	八代市役所	農業委員会から回答書受領
R6年12月9日(月) 9：40 ～ 11：10	物件所在地	立入調査、写真撮影、Aから事情聴取

（ 特記事項 ）

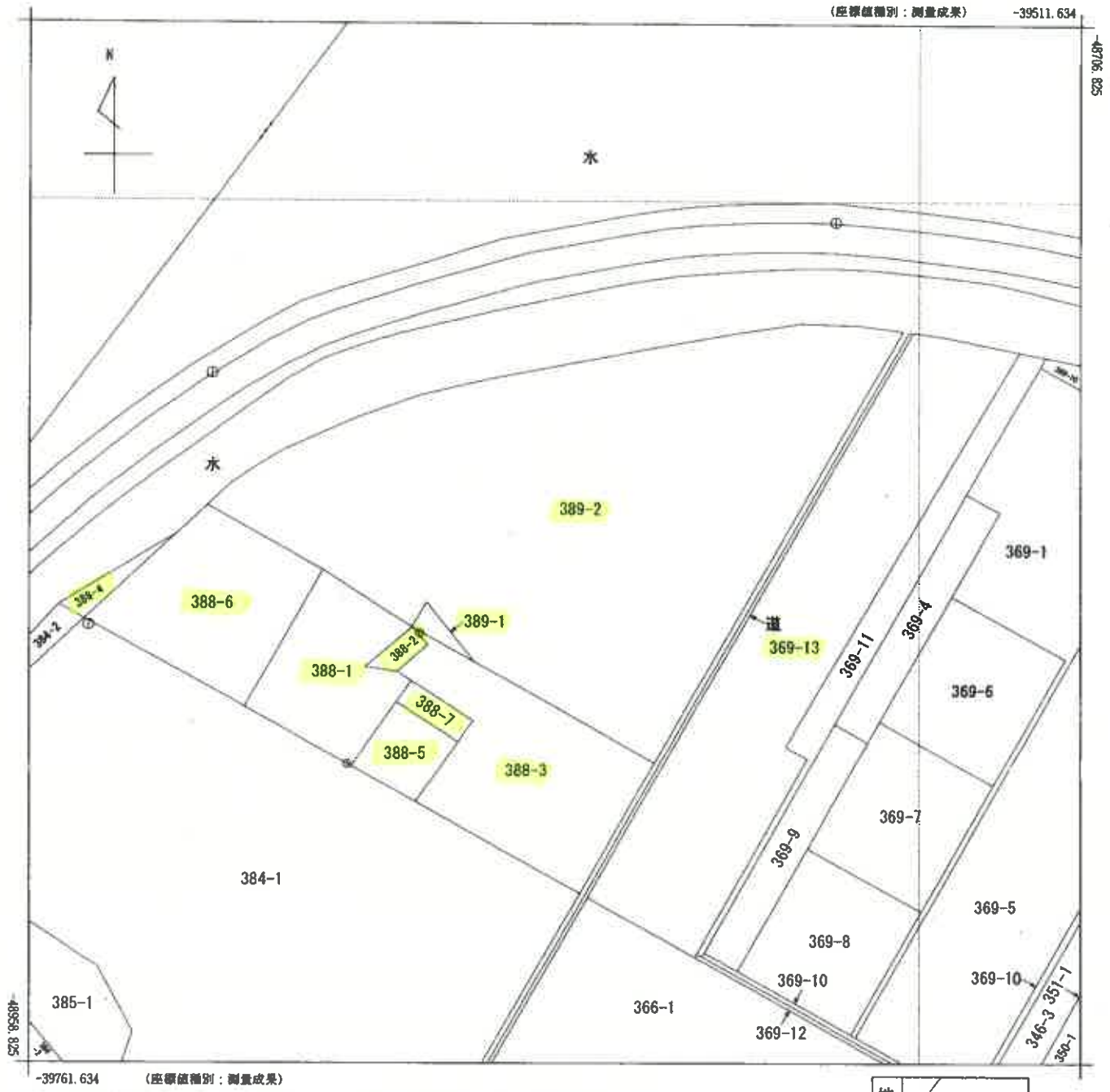
☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者及び立会人を同行して臨場した。

☐ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させ、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。

☐ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

☐

「登記所備置地図」　　A3判をA4判に縮小



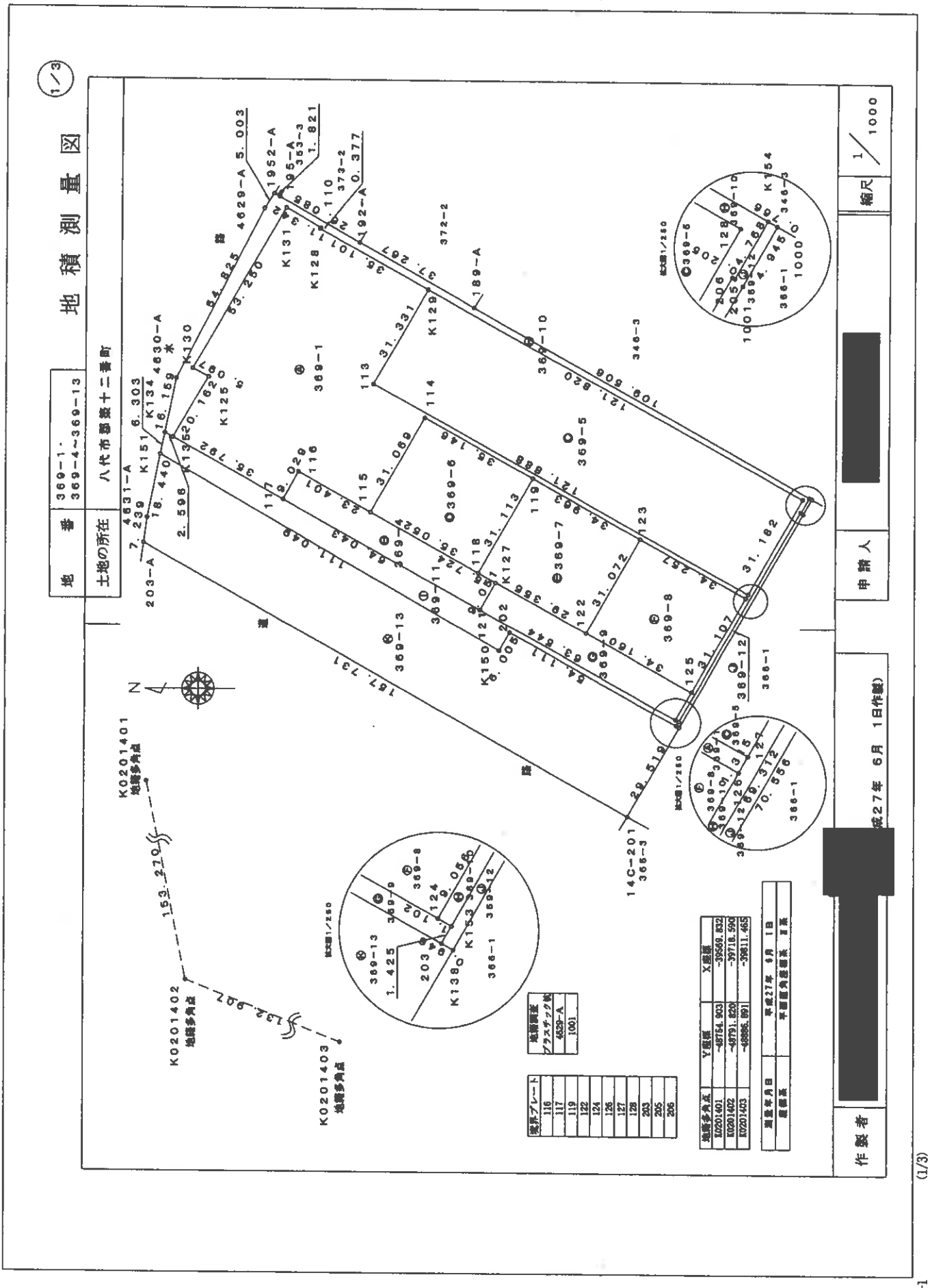
(注) 国土交通省国土地理院が公表した座標補正パラメータ(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出	郡築十二番町

請求部分	所在	八代市郡築十二番町				地番	389番2		
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			

請求番号：5-1
(1/1)

公用


地積測量図
1／3
地番
369－1・
369－4～369－13
土地の所在
八代市鏡町十二番町
縮尺
1／1000
申請人
作製者
平成27年 6月 1日作製
登記年月日：平成27年6月5日
公用
調査番号：6-1
(1/3)

公用

登記年月日：平成27年6月5日

（２／３）

地番	369－1・369－4～369－13
土地の所在	八代市郡築十二番町

地積測量図

求積表

地番	㋐ 369-1			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K135	-48788.794	-39521.216	35.043	-1709740.751142
K125	-48798.767	-39503.983	19.965	-975263.343495
K130	-48795.304	-39501.231	48.799	-2381162.039896
K131	-48821.542	-39454.894	40.647	-1984205.109964
110	-48831.350	-39460.589	-8.020	392044.727000
K128	-48831.158	-39468.914	-17.537	856352.035383
K129	-48861.792	-39478.126	-44.513	2174883.077750
113	-48846.378	-39505.427	-86.939	4246855.256842
127	-48852.679	-39565.065	-80.762	3975441.734078
126	-48852.030	-39566.209	15.800	-769851.988800
123	-48822.144	-39549.465	33.864	-1650899.484416
119	-48881.659	-39532.345	34.361	-1677032.795359
114	-48865.999	-39515.164	-8.900	433723.890100
115	-48845.770	-39542.245	-15.656	764729.375120
116	-48825.347	-39530.820	3.509	-171328.142823
117	-48821.005	-39538.736	9.894	-483076.932020
			合計	7880.630354
			合計面積	3944.9151780
			地積	3944.91 ㎡

地番	㋑ 369-4			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
117	-48821.005	-39538.736	38.286	-1868856.761325
116	-48825.347	-39530.820	-3.509	171328.142823
115	-48845.770	-39542.245	-28.588	1396981.330460
118	-48876.327	-39558.418	-19.970	976080.250190
K127	-48881.321	-39562.215	-10.667	521417.051107
121	-48876.851	-39570.085	23.479	-1147579.584829
			合計	1160.428426
			合計面積	580.2142130
			地積	580.21 ㎡

地番	㋒ 369-5			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
113	-48846.378	-39505.427	86.939	-4246855.256842
K129	-48861.750	-39478.126	-32.434	1584781.999500
126	-48847.918	-39537.861	-86.930	4257221.909841
127	-48852.679	-39565.065	32.434	-1587721.190698
			合計	7017.461813
			合計面積	3508.7309065
			地積	3508.73 ㎡

地番	㋓ 369-6			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
115	-48845.770	-39542.245	44.254	-2161620.705580
114	-48865.999	-39515.164	8.900	-483723.890100
119	-48881.659	-39532.345	-44.254	2163851.477386
118	-48876.327	-39558.418	-8.900	483676.637200
			合計	2182.519006
			合計面積	1091.2595030
			地積	1091.25 ㎡

地番	㋔ 369-7			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
118	-48876.327	-39558.418	29.870	-1459925.897480
119	-48881.659	-39532.345	8.853	-432618.602007
123	-48822.144	-39549.465	-44.214	2163043.674816
122	-48808.933	-39576.558	-13.758	672563.395750
K127	-48881.321	-39562.215	17.141	-837874.723281
			合計	2177.777799
			合計面積	1088.8888940
			地積	1088.88 ㎡

地番	㋕ 369-8			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
122	-48808.933	-39576.558	43.821	-2143150.710983
123	-48822.144	-39549.465	10.360	-506344.190400
126	-48852.030	-39566.209	-43.821	2145128.908830
125	-48836.717	-39583.288	-10.360	506465.020650
			合計	2127.026187
			合計面積	1063.5130635
			地積	1063.51 ㎡

地番	㋖ 369-9			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
121	-48876.851	-39570.085	38.140	-1864242.114980
K127	-48881.321	-39562.215	-6.474	316457.672154
122	-48808.933	-39576.558	-31.071	1519587.315243
125	-48836.717	-39583.288	-24.616	1204426.225472
124	-48872.270	-39601.175	23.201	-1135277.596270
			合計	1151.501838
			合計面積	575.7509195
			地積	575.75 ㎡

作製者	[redacted] 成２７年　６月　１日作製）	申請人	[redacted]

A３判をA４判に縮小

（１２枚目）

請求番号：6-1

公用

登記年月日：平成27年6月5日

地番	369－1・369－4～369－13
土地の所在	八代市郡築十二番町

地積測量図

3／3

地番	㉒ 369-10			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K134	-48787.530	-39519.945	17.104	-834461.813120
4630-A	-48790.787	-39504.112	64.818	-3162519.546498
4629-A	-48815.384	-39455.127	53.214	-2597661.844176
1952-A	-48818.057	-39450.898	3.330	-162544.128810
195-A	-48819.641	-39461.767	-13.801	673758.885441
192-A	-48842.312	-39464.899	-31.343	1530864.585016
189-A	-48874.697	-39483.140	-72.621	3548329.370527
K154	-48909.960	-39537.320	-58.338	2850803.682080
205	-48967.526	-39541.478	-4.059	198759.189034
206	-48967.346	-39541.379	-60.236	2948587.053656
K153	-48933.231	-39601.714	-59.796	2929011.480876
124	-48932.270	-39601.175	8.438	-412401.171560
125	-48936.717	-39583.286	34.986	-1711121.246822
126	-48952.030	-39546.708	28.221	-1381475.236630
127	-48952.679	-39532.065	28.348	-1387710.644292
128	-48947.819	-39537.861	86.939	-4257221.908941
K129	-48961.765	-39478.126	76.947	-3768765.077259
K128	-48931.159	-39480.814	17.537	-858352.635383
110	-48931.350	-39480.589	6.020	-294864.727008
K131	-48921.542	-39454.804	-40.642	1994205.109664
K130	-48795.304	-39501.231	-48.799	2391162.039896
K125	-48799.767	-39533.683	-19.985	979282.343495
K135	-48788.794	-39521.216	-18.252	893331.732098
			合計	1468.077701
			合計面積	734.0388505
			地積	734.03 ㎡

地番	㉓ 369-12			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
203	-48832.530	-39602.955	1.702	-83283.186090
K153	-48933.231	-39601.714	61.576	-3013112.632656
206	-48967.346	-39541.379	60.236	-2948587.053656
205	-48967.526	-39541.478	4.059	-198759.189034
K154	-48909.960	-39537.320	3.779	-185057.100840
1000	-48870.526	-39537.899	-4.699	229573.825898
1001	-48868.101	-39542.009	-65.717	3219036.693417
K138	-48833.356	-39602.416	-60.947	2982341.248132
			合計	142.626691
			合計面積	71.3133455
			地積	71.31 ㎡

地番	㉔ 369-13			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
203-A	-48781.547	-39551.359	84.921	-4142581.149627
4631-A	-48782.542	-39544.189	25.238	-1231174.804518
K151	-48788.289	-39526.121	-37.615	1835085.509435
K150	-48882.348	-39581.804	-50.447	2465967.860003
202	-48885.289	-39574.568	-21.151	1033872.747639
203	-48832.530	-39602.955	-26.848	1313740.588440
K138	-48833.356	-39603.416	-26.155	1279051.929180
140-201	-48818.622	-39629.110	52.057	-2546567.169811
			合計	8305.484643
			合計面積	4152.7423215
			地積	4152.74 ㎡

地番	① 369-11			
NO	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K134	-48787.530	-39519.945	4.905	-239302.834650
K135	-48788.794	-39521.216	-18.791	916888.019054
117	-48821.005	-39538.736	-48.889	2385833.693345
121	-48876.851	-39576.085	-62.439	3051821.886589
124	-48932.270	-39601.175	-31.829	1547676.767830
K153	-48933.231	-39601.714	-1.780	87101.151180
203	-48932.530	-39602.955	25.146	-1230457.306380
202	-48885.289	-39574.568	21.151	-1033872.747639
K150	-48882.348	-39581.804	50.447	-2465967.860003
K151	-48788.289	-39526.121	61.859	-3017888.814071
			合計	1673.675255
			合計面積	836.8376275
			地積	836.83 ㎡

作製者 [redacted] 27年 6月 1日作製)

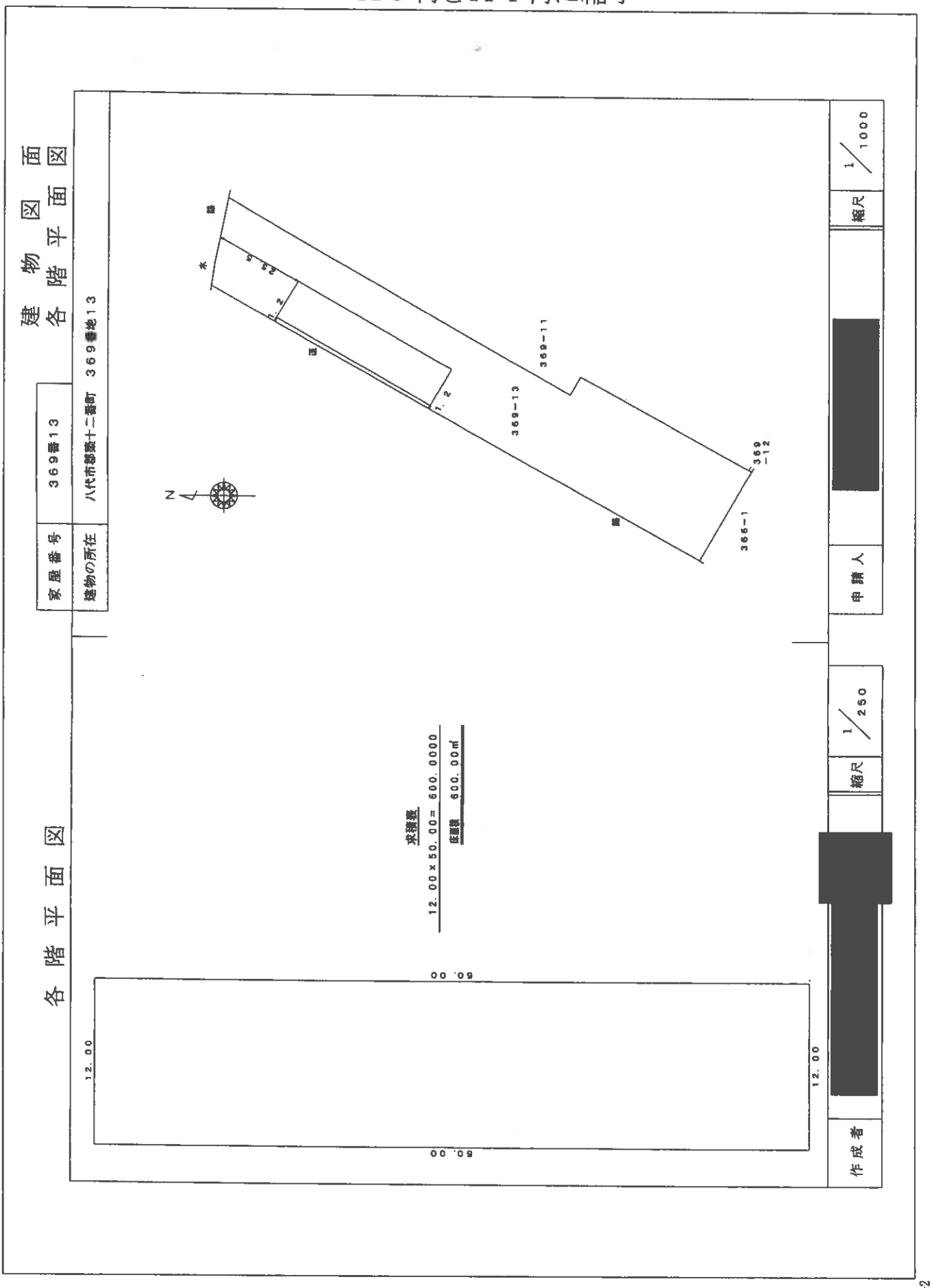
申請人 [redacted]

A3判をA4判に縮小

（ 133 枚目）

請求番号：6-1

(3/3)


建物図面
各階平面図
家屋番号
369番13
建物の所在
八代市都筑十二番町 369番地13
N
369-11
369-13
369-12
366-1
1.2
1.2
1.2
求積表
12.00×50.00=600.0000
床面積 600.00㎡
各階平面図
12.00
60.00
12.00
60.00
縮尺 1/250
縮尺 1/1000
申請人
作成者
登記年月日：令和2年1月17日
公用
請求番号：6-2

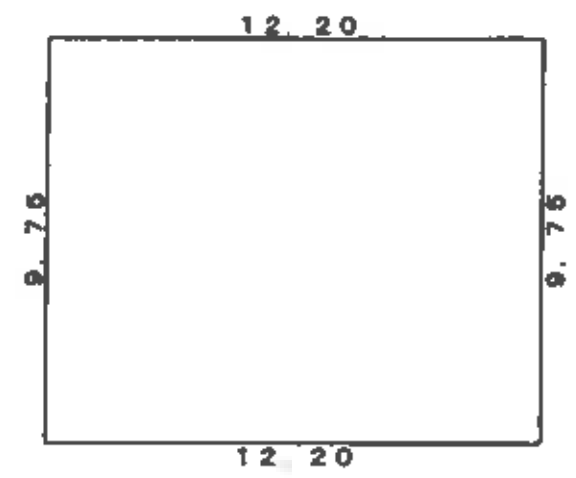
公用

登記年月日： 令和1年12月18日

建物図面
各階平面図

家屋番号	388番6
建物の所在	八代市郡築十二番町　388番地6、389番地2

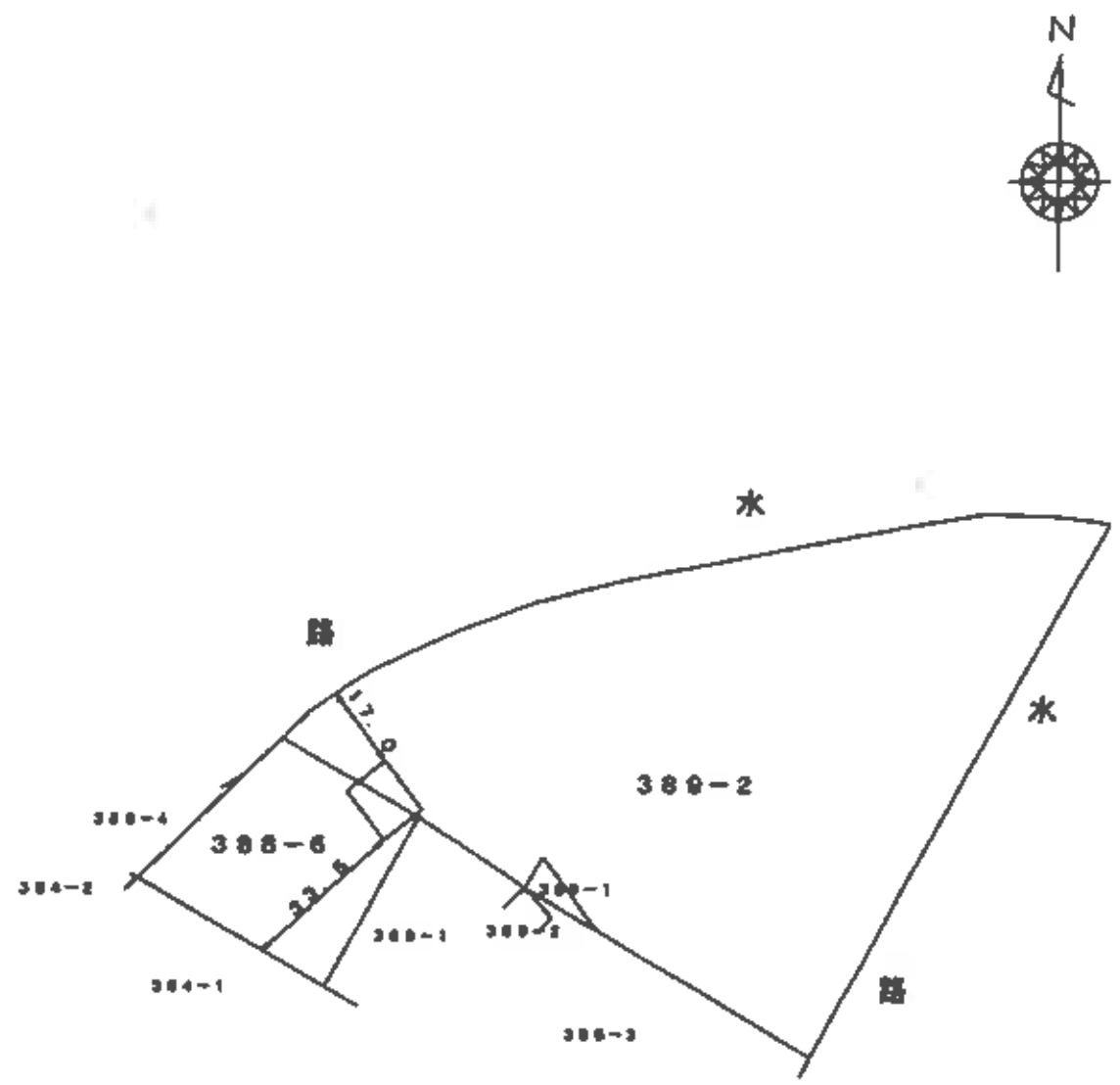
各階平面図



求積表

12. 20 × 9. 75　＝ 118. 9500

床面積 118. 95 ㎡



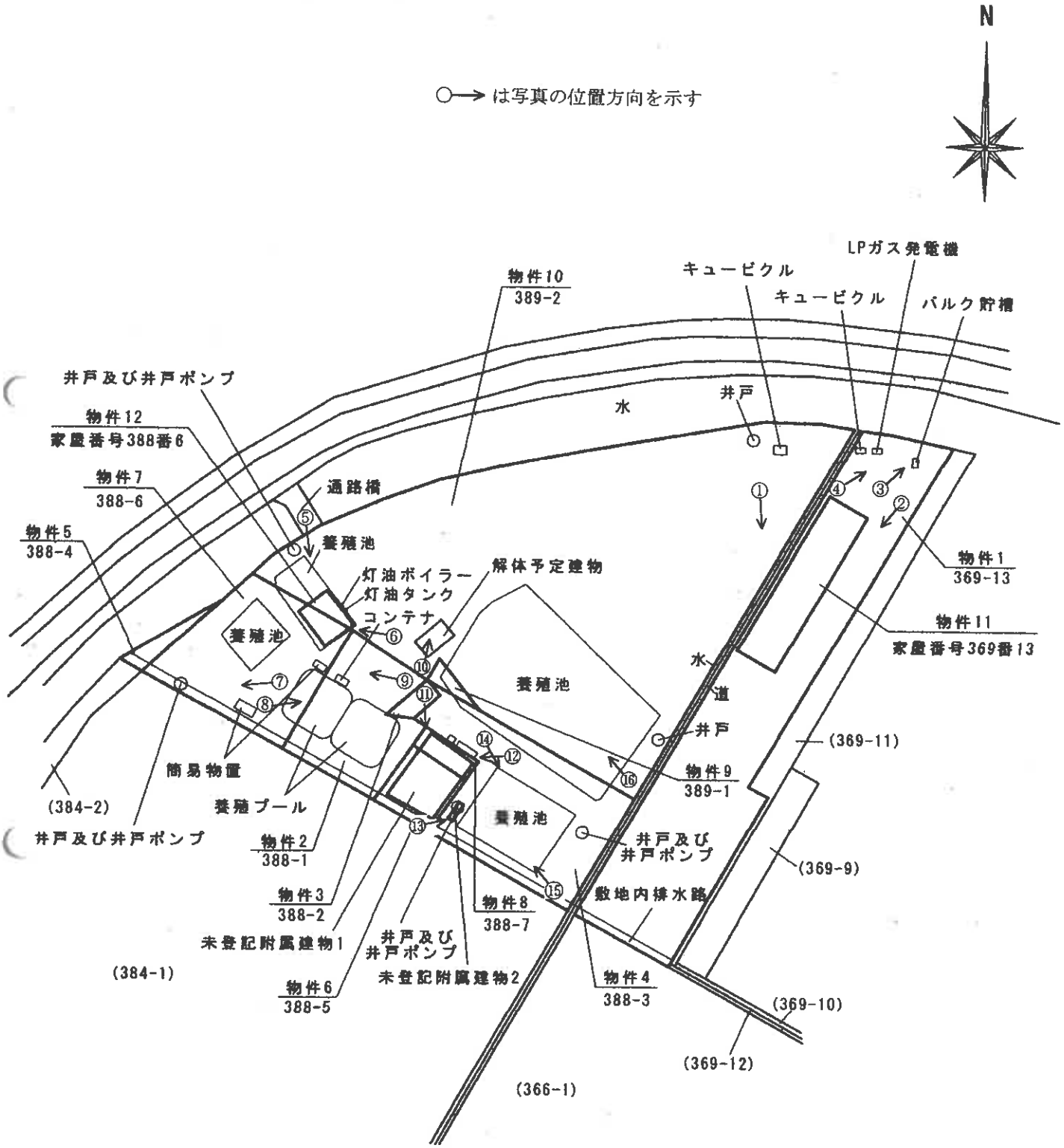
作製者	[redacted]	縮尺	1/250

申請人	[redacted]	縮尺	1/2000

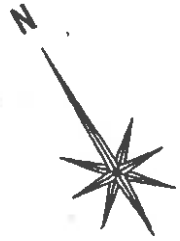
請求番号：6-3

A３判をA４判に縮小

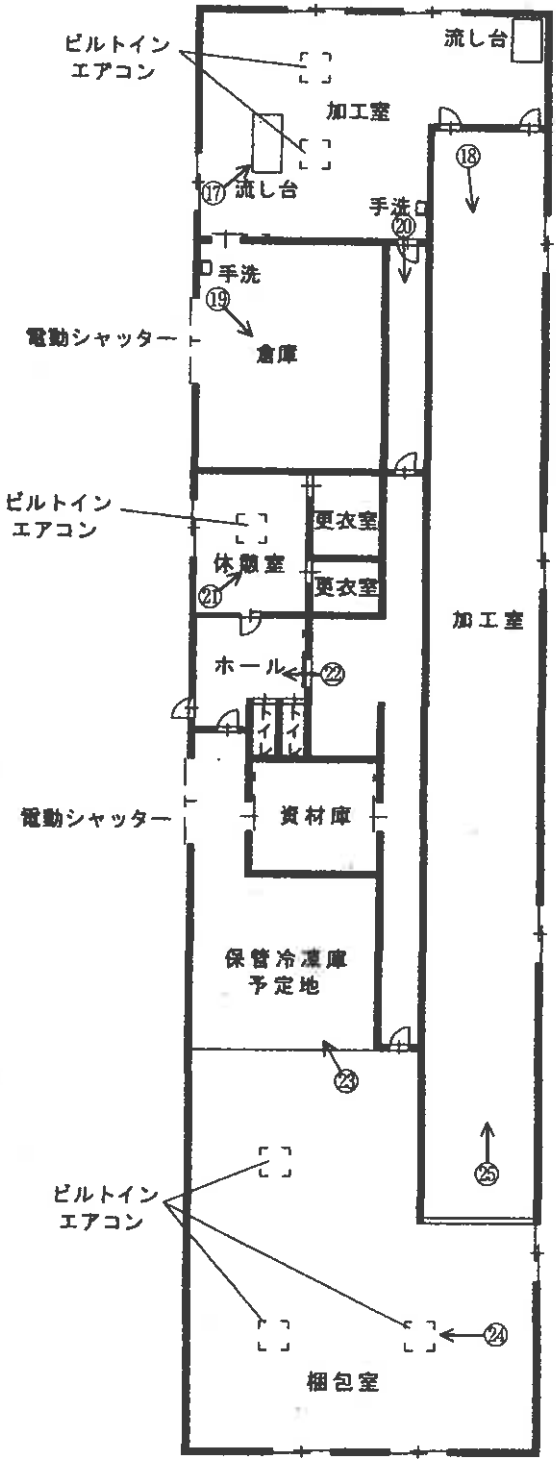
令和６年（ケ）第１０号
土地建物位置関係概略図（物件１～物件１２）



令和６年（ケ）第１０号
間取図（物件１１）



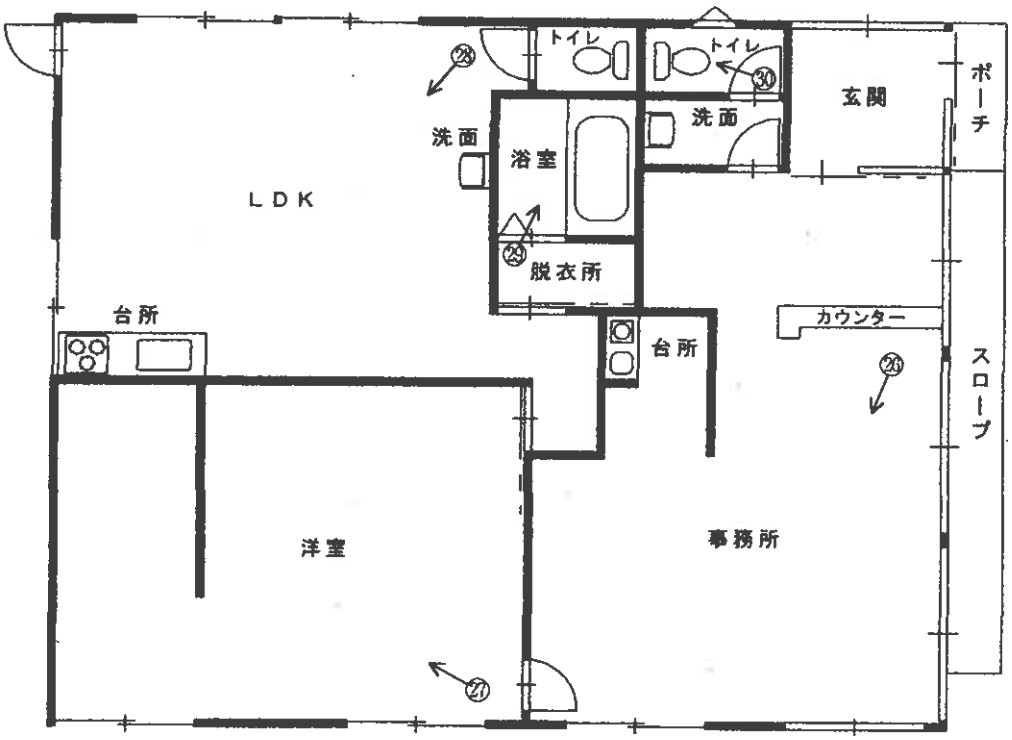
○→ は写真の位置方向を示す



令和６年（ケ）第１０号
間取図（物件１２）

N

○⟶は写真の位置方向を示す

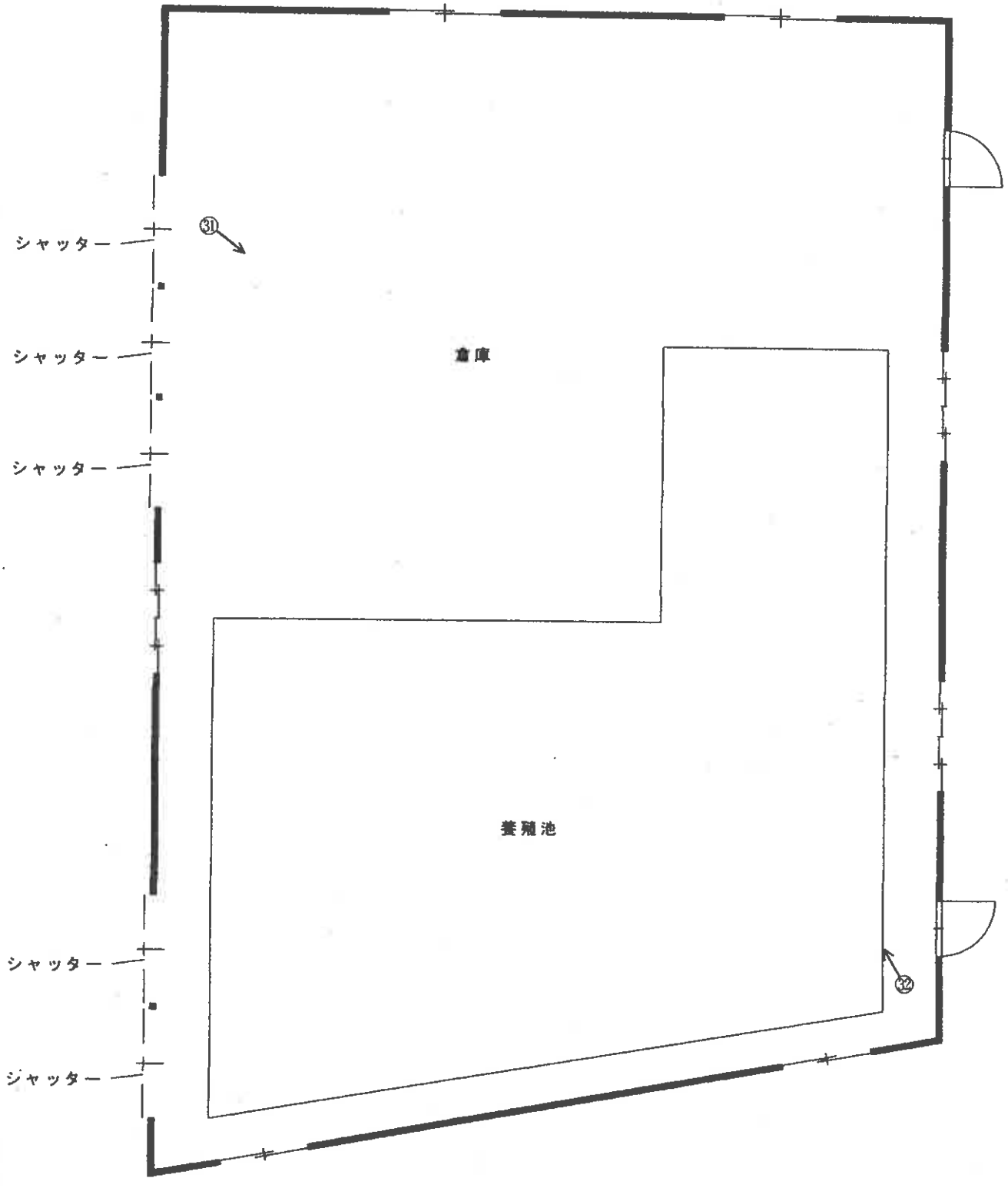


令和６年（ケ）第１０号
間取図（物件１２）

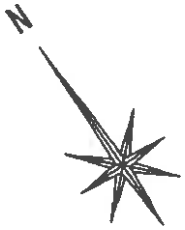
○⟶は写真の位置方向を示す



未登記附属建物1　概測面積約275㎡

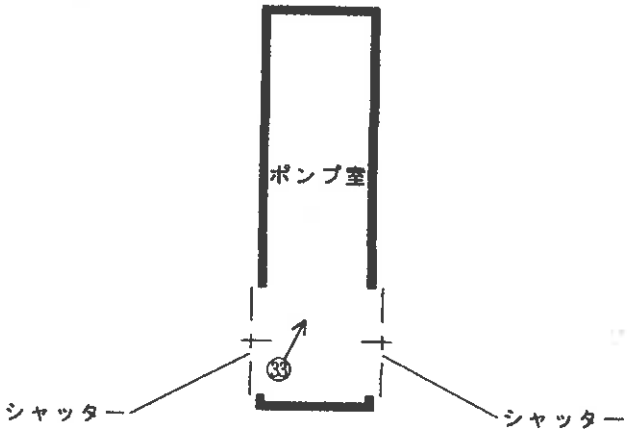


令和６年（ケ）第１０号
間取図（物件１２）



○⟶ は写真の位置方向を示す

未登記附属建物2　概測面積約8㎡



（写真　1　）



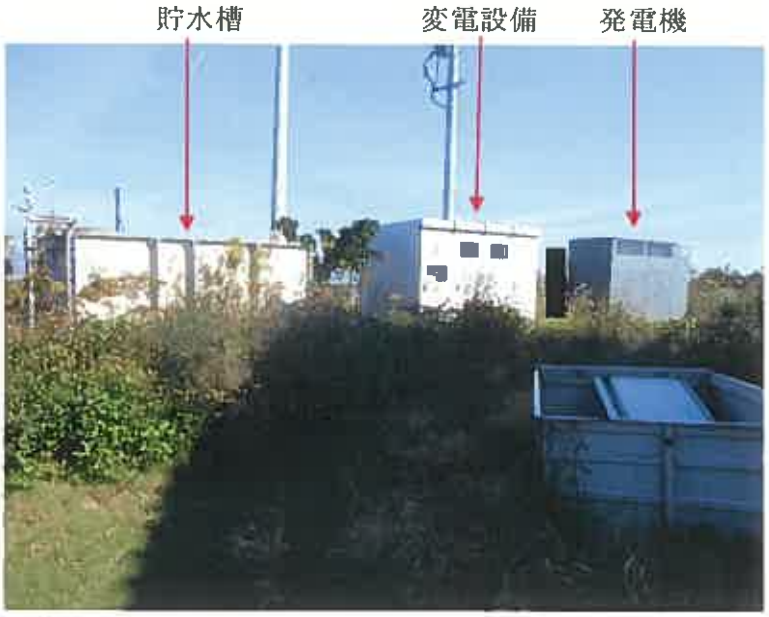
（写真　2　）



（写真　3　）



（写真　4　）



（写真　5　）



（写真　6　）



（写真　7　）



（写真　8　）



（写真　9　）



（写真　10　）　物件１０　解体予定建物



（写真　11　）　物件８　未登記附属建物１　物件６



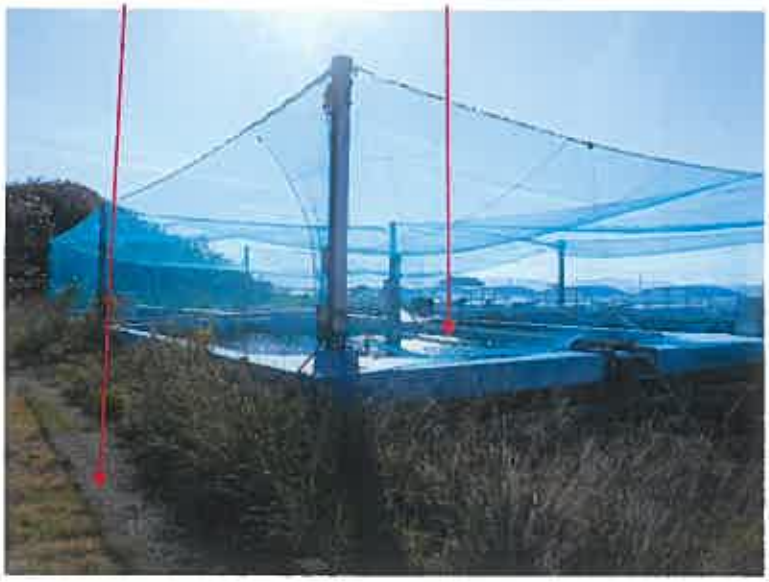
（写真　12　）　未登記附属建物１　物件４



（写真　13　）　未登記附属建物２



（写真　14　）　物件４　養殖池



（写真　15　）　物件４　養殖池



（写真　16　）　　養殖池



（写真　17　）　　物件１１　　加工室



（写真　18　）　　物件１１　　加工室



（写真　19　）　　物件１１　　倉　庫



（写真　20　）　　物件１１　　通　路



（写真　21　）　　物件１１　　休憩室



（写真　22　）　　物件１１　　資材庫



（写真　23　）　　物件１１　　保管冷凍庫予定地



（写真　24　）　　物件１１　　梱包室　　ビルトインエアコン



（写真　25　）　　物件１１　　加工室



（写真　26　）　　物件１２主建物　　事務所



（写真　27　）　　物件１２主建物　　洋　室



（写真　28　）　　物件１２主建物　　ＬＤＫ



（写真　29　）　　物件１２主建物　　浴　室



（写真　30　）　　物件１２主建物　　トイレ



（写真　31　）　物件１２未登記附属建物１内



（写真　32　）　同　上



（写真　33　）　物件１２未登記附属建物２内



令和　6　年　（　ケ　）　第　10　号
令和　6　年　11　月　8　日　現地調査
令和　6　年　12　月　9　日　現地調査
令和　7　年　1　月　20　日　評　価
（　発行番号　80073　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　52,930,000　円	
内　訳　価　格	
物件1　（土地）	金　2,400,000　円
物件2　（土地）	金　600,000　円
物件3　（土地）	金　40,000　円
物件4　（土地）	金　1,050,000　円
物件5　（土地）	金　60,000　円
物件6　（土地）	金　190,000　円
物件7　（土地）	金　830,000　円
物件8　（土地）	金　60,000　円
物件9　（土地）	金　30,000　円
物件10　（土地）	金　5,220,000　円
物件11　（建物）	金　33,780,000　円
物件12　（建物）	金　8,670,000　円

1　一括価格は、物件1～12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11のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件11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。また、物件2乃至物件10の内訳価格は物件12のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件12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。

－　　以下余白　　－

第３　目的物件

番号	所在等	登　　記	現　　況
1	所　　在	八代市郡築十二番町	同左
	地　　番	369番13	同左
	地　　目	池沼	地目：宅地
	地　　積	4152平方メートル	同左
2	所　　在	八代市郡築十二番町	同左
	地　　番	388番1	同左
	地　　目	畑	地目：雑種地
	地　　積	1042平方メートル	同左
3	所　　在	八代市郡築十二番町	同左
	地　　番	388番2	同左
	地　　目	宅地	地目：雑種地
	地　　積	71.15平方メートル	同左
4	所　　在	八代市郡築十二番町	同左
	地　　番	388番3	同左
	地　　目	池沼	地目：宅地
	地　　積	1818平方メートル	同左
5	所　　在	八代市郡築十二番町	同左
	地　　番	388番4	同左
	地　　目	池沼	地目：雑種地
	地　　積	100平方メートル	同左

番号	所在等	登　記	現　況
6	所在	八代市郡築十二番町	同左
	地番	388番5	同左
	地目	雑種地	地目：宅地
	地積	321平方メートル	同左
7	所在	八代市郡築十二番町	同左
	地番	388番6	同左
	地目	池沼	地目：雑種地
	地積	1435平方メートル	同左
8	所在	八代市郡築十二番町	同左
	地番	388番7	同左
	地目	雑種地	地目：宅地
	地積	109平方メートル	同左
9	所在	八代市郡築十二番町	同左
	地番	389番1	同左
	地目	池沼	地目：雑種地
	地積	60平方メートル	同左
10	所在	八代市郡築十二番町	同左
	地番	389番2	同左
	地目	池沼	地目：雑種地
	地積	9032平方メートル	同左

番号	所在等	登　記	現　況
11	所在	八代市郡築十二番町369番地13	同左
	家屋番号	369番13	同左
	種類	工場	同左
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	同左
	床面積	600.00平方メートル	同左
12	所在	八代市郡築十二番町388番地6、 389番地2	同左
	家屋番号	388番6	同左
	種類	居宅・事務所	同左
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 高床式平家建	同左
	床面積	118.95平方メートル	同左
		未登記附属建物1	
	種類		倉庫・養殖場
	構造		軽量鉄骨造スレートぶき平家建
	床面積		約275平方メートル（概測）
		未登記附属建物2	
	種類		ポンプ室
	構造		軽量鉄骨造陸屋根平家建
	床面積		約8平方メートル（概測）

番号	特記事項
12	物件6（388番5）及び物件8（388番7）上に物件12の未登記附属建物1が存する。 また、物件4（388番3）上に物件12の未登記附属建物2が存する。

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

①物件1

位置・交通	JR鹿児島本線「八代」駅の北西方・約10.4㎞（道路距離） 最寄バス停「共栄」の北西方・3.5㎞（徒歩約44分）	
付近の状況	八代海に隣接し周辺には農地が拡がる地域である。	
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％ － 郡築地区海岸保全区域内
画地条件	間口約25m、奥行約157m、規模4,152㎡の概ね整形地である（北側水路に対する間口奥行を計測した）。	
接面道路の状況	西側において、物件10等に連続し幅約14.0mの水路にかかる通路橋（幅約6.0m、長さ約14.0m）を介して幅員約4.0mの管理用道路に接面している。当該管理用道路は建築基準法第42条第2項に規定される道路であるが、セットバックの必要はないとのことである（八代市建築指導課への聴取に拠る）。	
土地の利用状況等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 主として物件11の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　なし（特記事項③） ガス配管　なし 下水道　なし（特記事項④） （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（八代市文化振興課文化財係への聴取に基づく）。 ②現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染を窺わせる事実は認められなかった。 ③上水は井戸水が使用されている。 ④合併浄化槽が設置されている。 ⑤物件1の西側に存する法定外公共物（いわゆる「水路及び里道」）は用途廃止手続が完了しており、売買契約済、代金支払済（令和1年6月）及び登記承諾書発行済（令和1年6月）の状態であり、現状において登記のみ未了となっている（八代市土木課への聴取に拠る）。 ⑥敷地入口の通路橋部分を前提とすると物件1は約5.0m程度高い箇所に形成されている。また、東側隣接地との間には約4.0mの高低差が存する（物件1が高い）。	

②物件2～物件10

位置・交通	JR鹿児島本線「八代」駅の北西方・約10.4km（道路距離） 最寄バス停「共栄」の北西方・3.5km（徒歩約44分）	
付近の状況	八代海に隣接し周辺には農地が拡がる地域である。	
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％ － 郡築地区海岸保全区域内 ※物件2：農業振興地域内（農用地区域外）
画地条件	間口約212m、奥行約127m、規模13,988.15㎡の不整形地である（北側水路に対する間口奥行を計測した）。	
接面道路の状況	西側において、幅約14.0mの水路にかかる通路橋（幅約6.0m、長さ約14.0m）を介して幅員約4.0mの管理用道路に接面している。当該管理用道路は建築基準法第42条第2項に規定される道路であるが、セットバックの必要はないとのことである（八代市建築指導課への聴取に拠る）。	
土地の利用状況等	占有状況等については現況調査報告書のとおりである。 鯉の養殖業のほか、物件12の敷地として利用されている。	
供給処理施設	上水道　なし（特記事項③） ガス配管　なし（特記事項④） 下水道　なし（特記事項⑤） （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　－

特　記　事　項	①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（八代市文化振興課文化財係への聴取に基づく）。 ②現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染を窺わせる事実は認められなかった。 ③従物として、井戸（5箇所）及び井戸ポンプ（3箇所）が存する。 ④物件12について、事務所箇所の台所ではIHパネル、居宅箇所の台所ではプロパンガス、浴室等の給湯については灯油が各々使用されている。 ⑤合併浄化槽が設置されている。 ⑥北西側における通路橋に関しては占用許可が取得され（許可番号熊本県指令南農整第11号、許可日：平成31年3月11日）、また、更新もなされており、現在も有効期間内である。占用料は「熊本県海岸保全区域及び一般公共海岸区域の占用料等徴収条例」に基づく。なお、買受人も有効期間内であれば承継することができるが、期限を徒過した場合には水路橋の撤去等が求められる可能性もあるため、期間内の更新が望ましいとのことである（熊本県県南広域本部農地整備課への聴取に拠る）。 ⑦目的外物件（動産）として、養殖池、養殖用プール、養殖業に使用すると思料される船舶、水槽のほか、簡易物置、コンテナ等大型の動産が存する。 ⑧物件10上に解体途中の居宅（鉄骨造）が存する。 ⑨物件2について、登記地目が「畑」となっている。この点、現況地目は「雑種地」であるが転用許可は得ておらず、また、競売においては買受適格証明書が必要になるとのことである（詳細は現況調査報告書記載のとおりである）。

－　以下余白　－

2　建物の概況及び利用状況等

①物件11（家屋番号369番13）

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）：令和2年1月6日新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約25年程度
仕　　様	構　　造：鉄骨造 屋　　根：合金メッキ鋼板等 外　　壁：サイディング等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：コンクリート等 設　　備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	600.00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：工場 間取り：間取図（物件11）のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	建物は全体として未完成であり（ドア・照明等が未設置であるほか、電気配線も未了である）、未使用の状態が継続しているものと思料される。
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従物等として建物自体にビルトインエアコン及び電動シャッター、建物敷地である物件1上にバルク貯槽、LPガス発電機及びキュービクル、物件10上にキュービクルが各々存する。 ②本件建物について、確認済証（令和元年6月3日交付、ACS第190304号）が交付されていることを確認したものの、完了検査は受けていないとの事である。なお、八代市においては完了検査を受けていない建築主には定期的に通知をしており、現段階では建築基準法に則った建物が建築されているかについて証明できない状況であるとのことである（八代市建築指導課への聴取に拠る）。

②物件12（家屋番号388番6）

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30年10月1日新築 経過年数：約6年 経済的残存耐用年数：約24年程度
仕　　様	構　　造：鉄骨造 屋　　根：合金メッキ鋼板等 外　　壁：ガルバリウム鋼板等 内　　壁：クロス等 天　　井：クロス等 床　　：フローリング等 設　　備：電気、給排水衛生設備等
床面積（現況）	118.95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・事務所 間取り：間取図（物件12）のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	概ね経年相応であると思料される。
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建築確認を受けておらず、物件11確認申請時において、一級建築士が八代市に対して物件12に関する調査報告を別途行っている（始末書提出済）。なお、既に建築済であるため、改めて建築確認及び完了検査を受けることはできないとのことである（八代市建築指導課への聴取に拠る）。 ②従物等として灯油タンク及び灯油ボイラーが存する。 ③養殖池上において高床式に建築されている。

－　　以下余白　　－

③物件12（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（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断した。
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨造 屋　　根：スレート等 外　　壁：スレート等 設　　備：電気等
床面積（現況）	約275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：倉庫・養殖場 間　取　り：間取図（物件12）のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	屋根の大部分が大破しており相当程度の劣化が認められるものと判断した。
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詳細な建築年月日は不詳であるものの、物件11の確認済証によると昭和46年以前の建築であることが推察される。なお、現地調査時においても概ね同程度の経過年数であると判断した。

－　以下余白　－

④物件12（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（登記記載）：不詳 経過年数：不詳 経済的残存耐用年数：満了しているものと判断した。
仕　　様	構　　造：軽量鉄骨造 屋　　根：陸屋根 外　　壁：モルタル等 設　　備：電気等
床面積（現況）	約8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：ポンプ室 間取り：間取図（物件12）のとおり
品　　等	普通
保守管理の状態	シャッターが錆びており開閉がスムーズではない等保守状況は劣るものと判断した。
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養殖池及び養殖プールに配水するためのポンプ室であると思料される。

－　以下余白　－

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～物件10）

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	5,700	0.23	4,152	1.00	5,443,000
2	5,700	0.23	1,042	1.00	1,366,000
3	5,700	0.23	71.15	1.00	93,000
4	5,700	0.23	1,818	1.00	2,383,000
5	5,700	0.23	100	1.00	131,000
6	5,700	0.23	321	1.00	421,000
7	5,700	0.23	1,435	1.00	1,881,000
8	5,700	0.23	109	1.00	143,000
9	5,700	0.23	60	1.00	79,000
10	5,700	0.23	9,032	1.00	11,841,000

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）

公示価格等		時点修正	標準化補正	地域格差		標準画地価格	
15,000	円/㎡	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{100}$	× $\frac{100}{263}$	≒	5,700	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（幅員、系統等）　＋5％

環境条件（周辺利用状況等）＋150％

※地域要因格差率＝1.05×2.50≒2.63

イ　個別格差：　画地条件（規模等）　▲50％

画地条件（敷地内高低差等）▲10％

画地条件（地目間格差等）　▲50％

※個別因格差率＝0.50×0.90×0.50≒0.23

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）建物価格（物件11及び物件12）

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
11	150,000	600.00	0.76	68,400,000
12 主である建物	150,000	118.95	0.81	14,452,000
12 未登記附属建物1	100,000	275	0.05	1,375,000
12 未登記附属建物2	100,000	8	0.05	40,000
			合計	84,267,000

ウ　現価率：下記のとおり査定。

（物件11）

経過年数年5年、経済的残存耐用年数25年、残価率5％とした場合の定額法と観察減価法（未使用の状態が継続していること等を考慮し▲10％を妥当と判断した）を併用して、現価率を下記のとおり査定した。

$$\therefore \text{現価率} = \left\{ 1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{5\ 年}{30\ 年} \right\} \times \left(1 - 0.10 \right) \fallingdotseq 0.76$$

（物件12：主である建物）

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

$$\therefore \text{現価率} = \left\{ 1 - \left(1 - 0.05 \right) \times \frac{6\ 年}{30\ 年} \right\} \times \left(1 - 0.00 \right) \fallingdotseq 0.81$$

（物件12：未登記附属建物1）

経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5％程度の価値のみと判断した。

（物件12：未登記附属建物2）

経済的耐用年数は満了しているものと判断されるため、建物価格については残価率5％程度の価値のみと判断した。

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

物件11の土地利用権が及ぶ範囲を物件1と認定し、物件12の土地利用権が及ぶ範囲を物件2乃至物件10と認定し、土地利用権等価格を下記のとおり査定した。

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	5,443,000	0.10	場所的利益	544,000
2	1,366,000	0.10	場所的利益	137,000
3	93,000	0.10	場所的利益	9,000
4	2,383,000	0.10	場所的利益	238,000
5	131,000	0.10	場所的利益	13,000
6	421,000	0.10	場所的利益	42,000
7	1,881,000	0.10	場所的利益	188,000
8	143,000	0.10	場所的利益	14,000
9	79,000	0.10	場所的利益	8,000
10	11,841,000	0.10	場所的利益	1,184,000
			合計	2,377,000

ア　建付地価格：前記1（1）で求めた建付地価格を採用した。

イ　土地利用権等割合：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） 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	5,443,000	-544,000		0.7	0.7	2,400,000
2	1,366,000	-137,000		0.7	0.7	600,000
3	93,000	-9,000		0.7	0.7	40,000
4	2,383,000	-238,000		0.7	0.7	1,050,000
5	131,000	-13,000		0.7	0.7	60,000
6	421,000	-42,000		0.7	0.7	190,000
7	1,881,000	-188,000		0.7	0.7	830,000
8	143,000	-14,000		0.7	0.7	60,000
9	79,000	-8,000		0.7	0.7	30,000
10	11,841,000	-1,184,000		0.7	0.7	5,220,000
11	68,400,000	544,000		0.7	0.7	33,780,000
12	15,867,000	1,833,000		0.7	0.7	8,670,000
一括価格　（合計）						52,930,000

ウ 占有減価修正：必要なしと判断した。

エ 市場性修正：農地法上の規制を受けること、規模が大きいこと、用途が特殊であること、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。

第６　参考価格資料

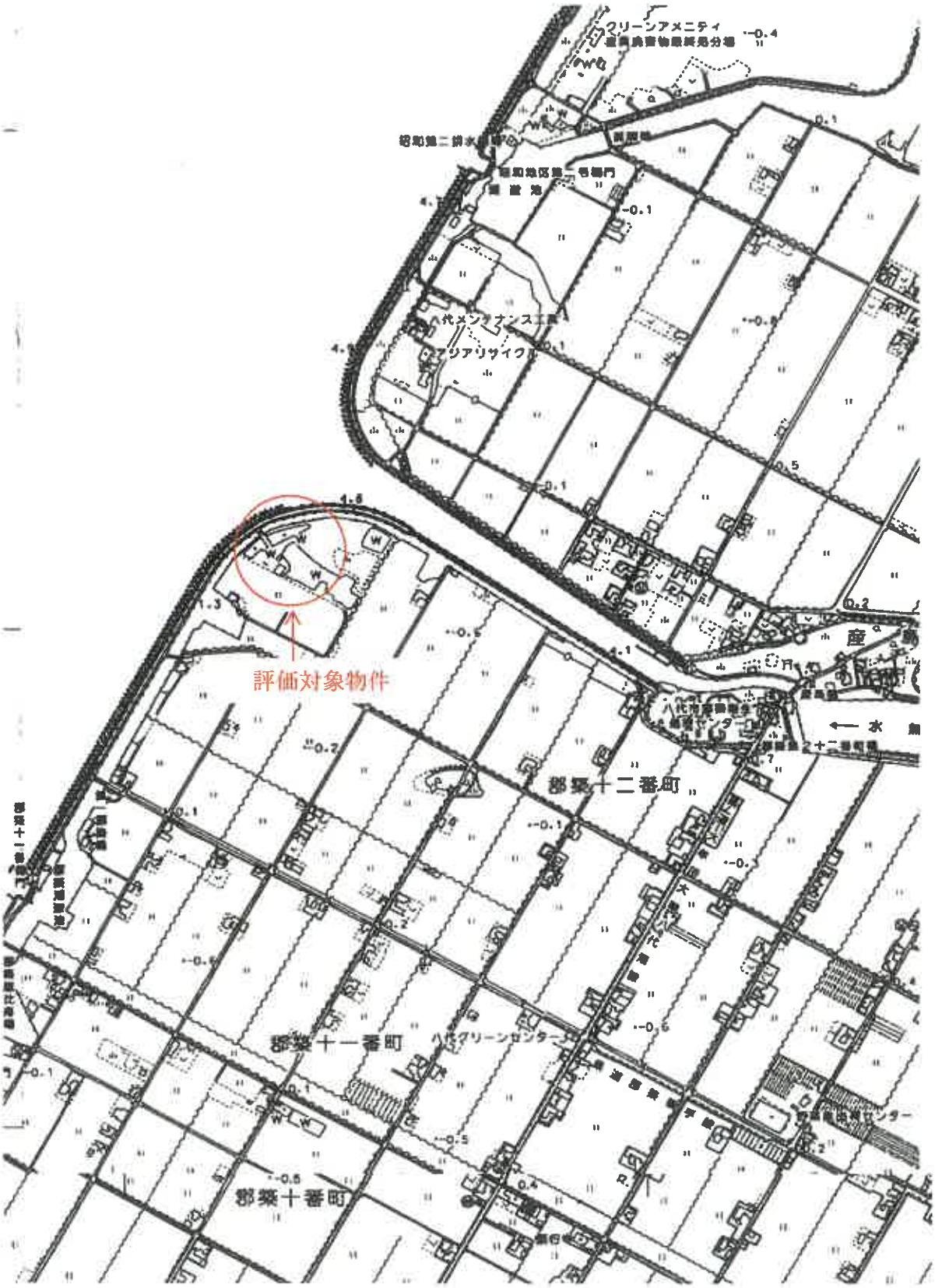
地価調査価格　（八代（県）－7）
所　　在：八代市郡築一番町100番6
価　　格：15,000円/㎡
位　　置：JR鹿児島本線「八代」駅の北西方約5.2km
価格時点：令和6年7月1日
地　　積：331㎡
供給処理施設：水道
接面街路：北西5.5m市道
用途指定等：都市計画区域内（非線引）
　　建蔽率70％/容積率200％
地域の概要：一般戸建住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

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	2　葉
4	土地建物位置関係概略図（物件1～物件12）	1　葉
5	間取図（物件11）	1　葉
6	間取図（物件12）	3　葉
7	現況写真	6　葉

以　　上

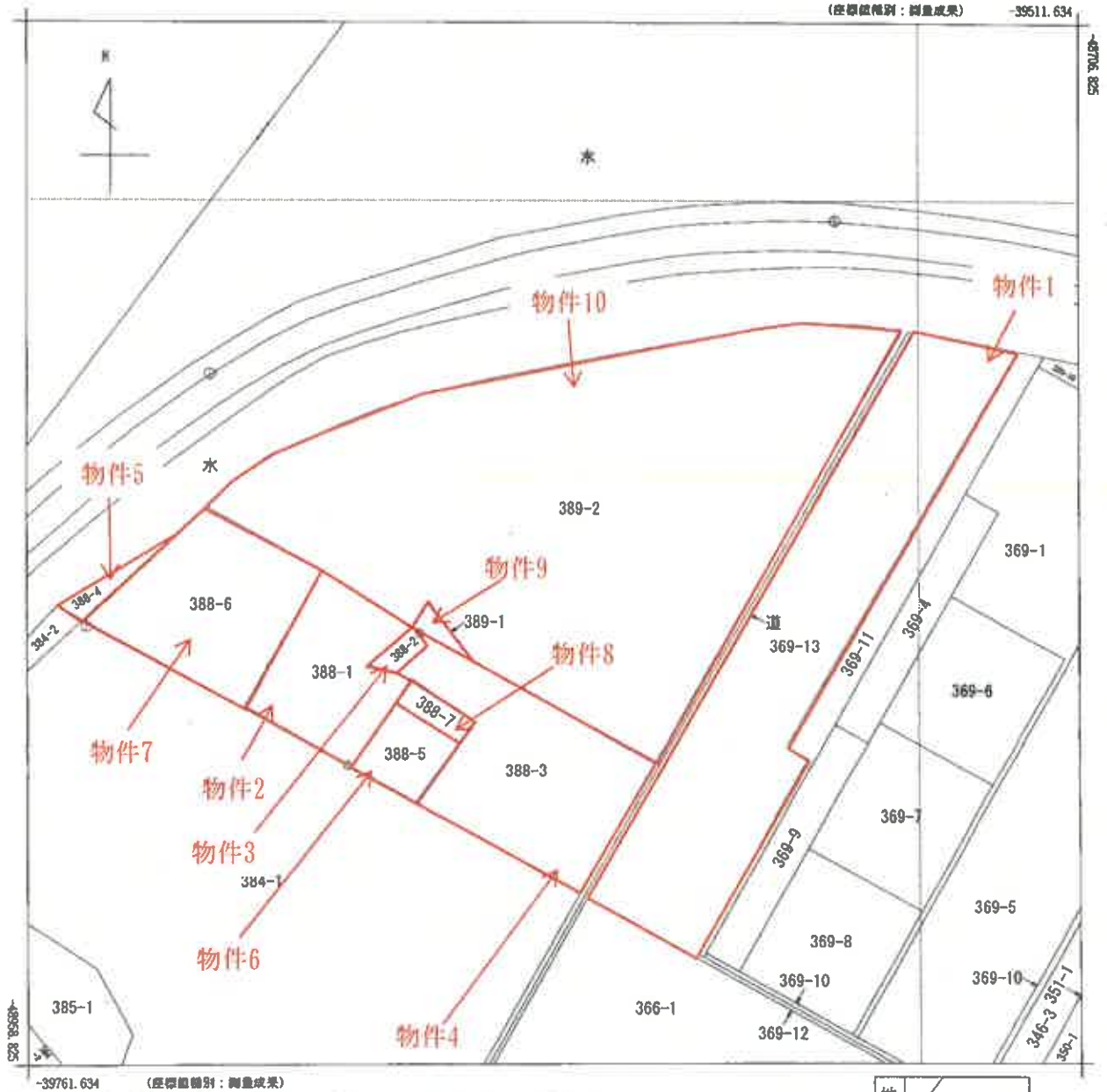
位　置　図



「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(kumamoto2016_BL.par)による修正がされています。

地番区域見出 郡築十二番町

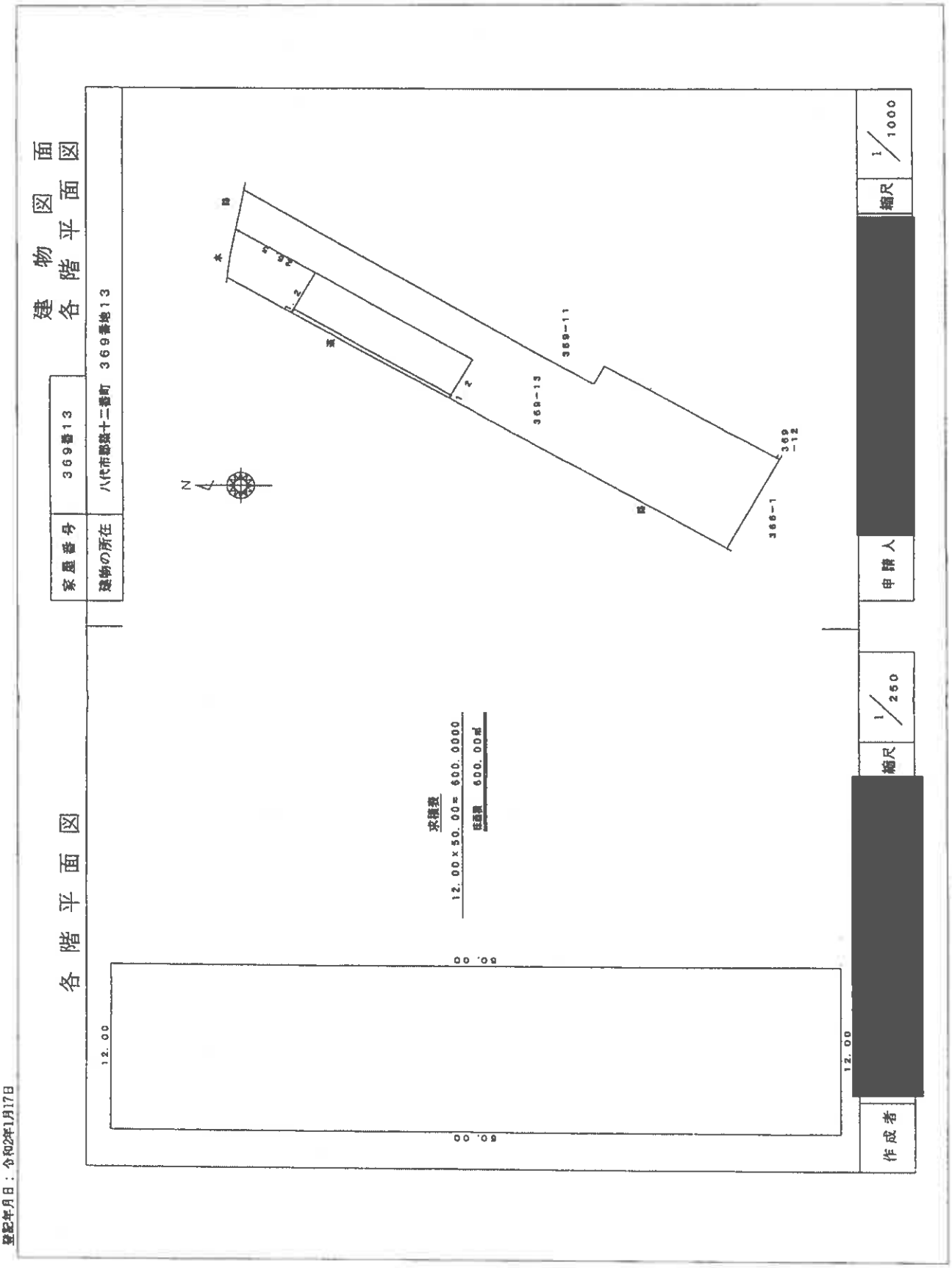
請求部分	所在	八代市郡築十二番町				地番	389番2		
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成19年10月			備付年月日(原図)	平成21年7月23日	補記事項			

請求番号：5-1
(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］



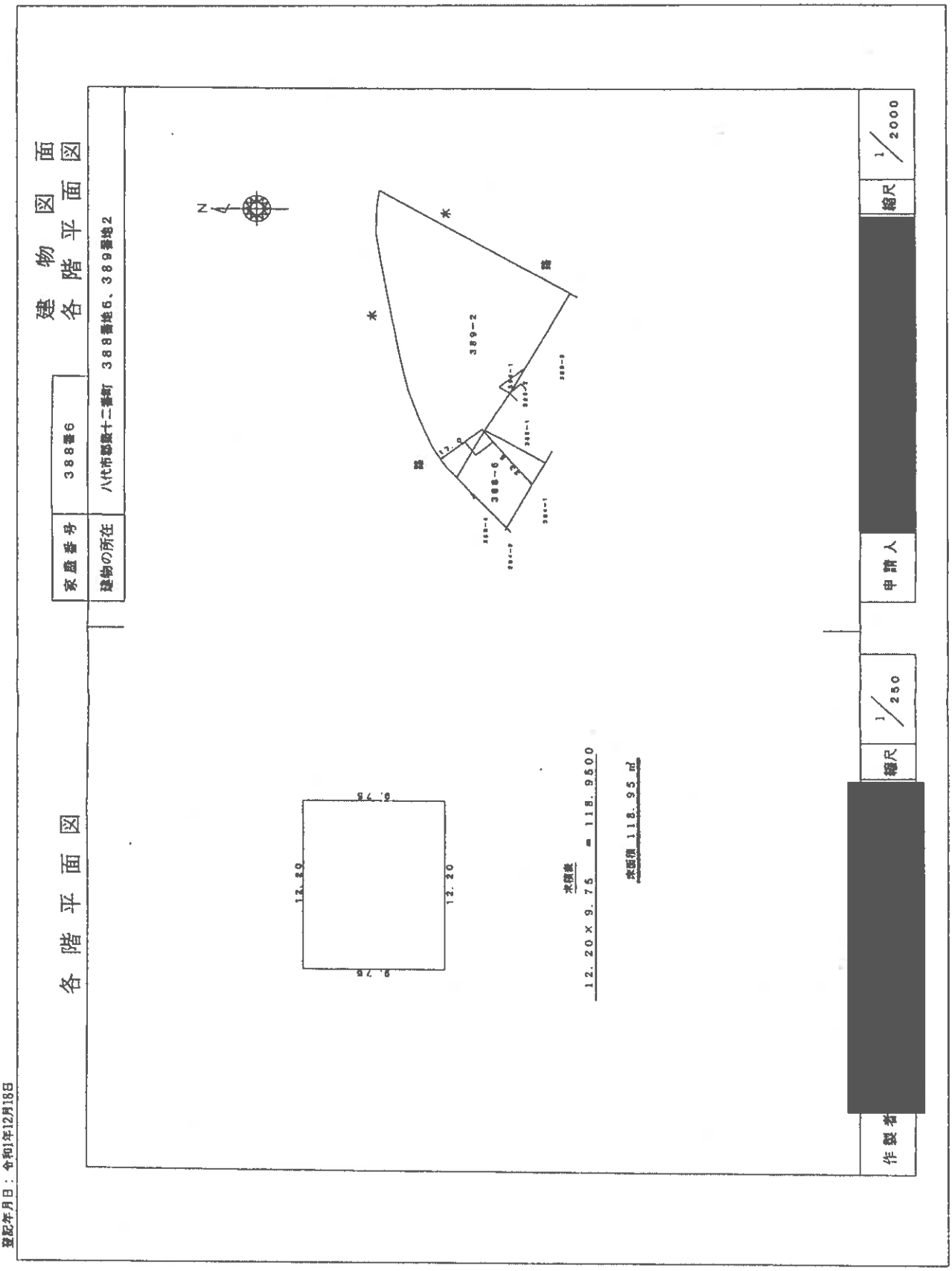
登記年月日：令和2年1月17日

公用

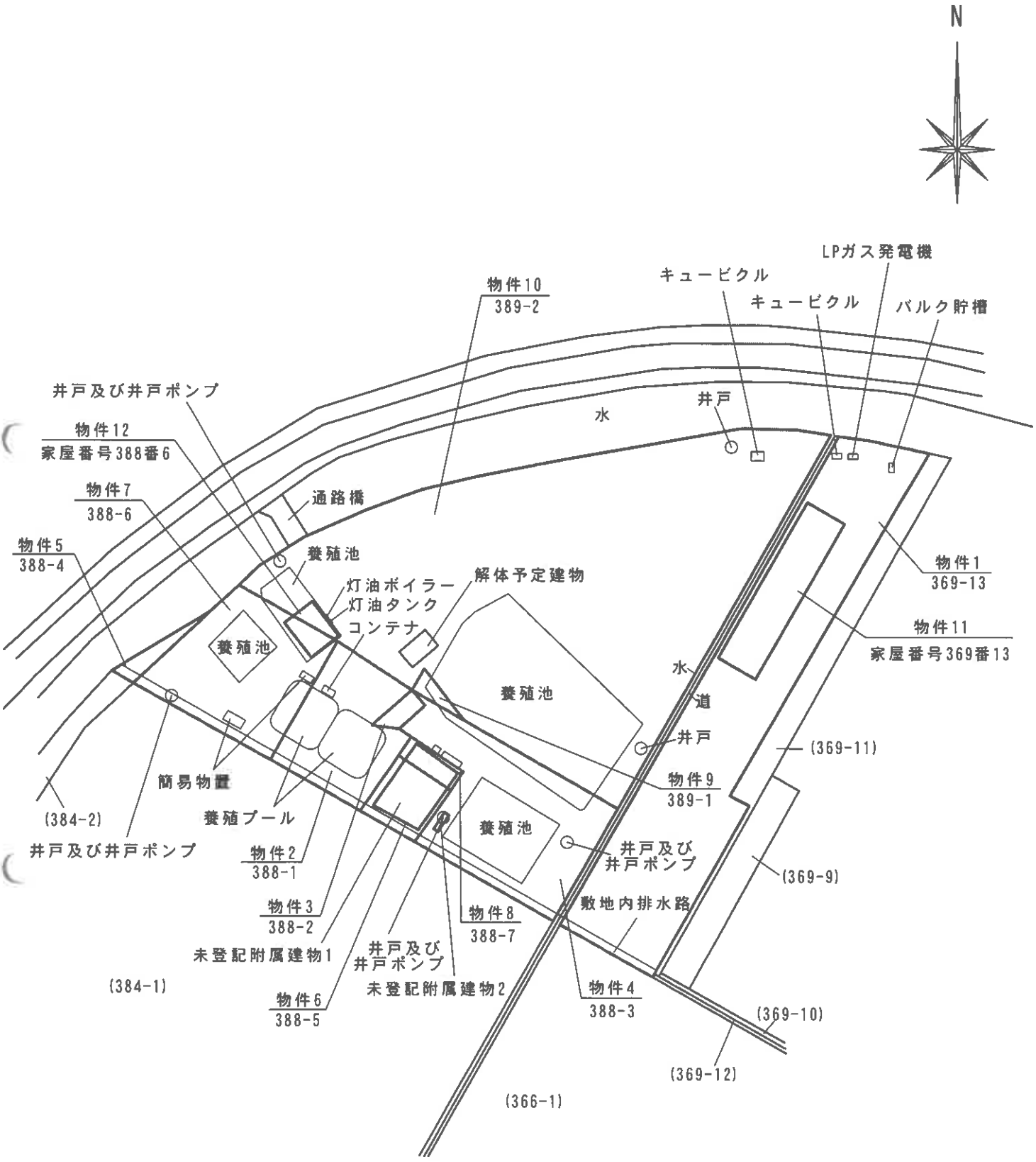
請求番号：6-2

建物図面・各階平面図写

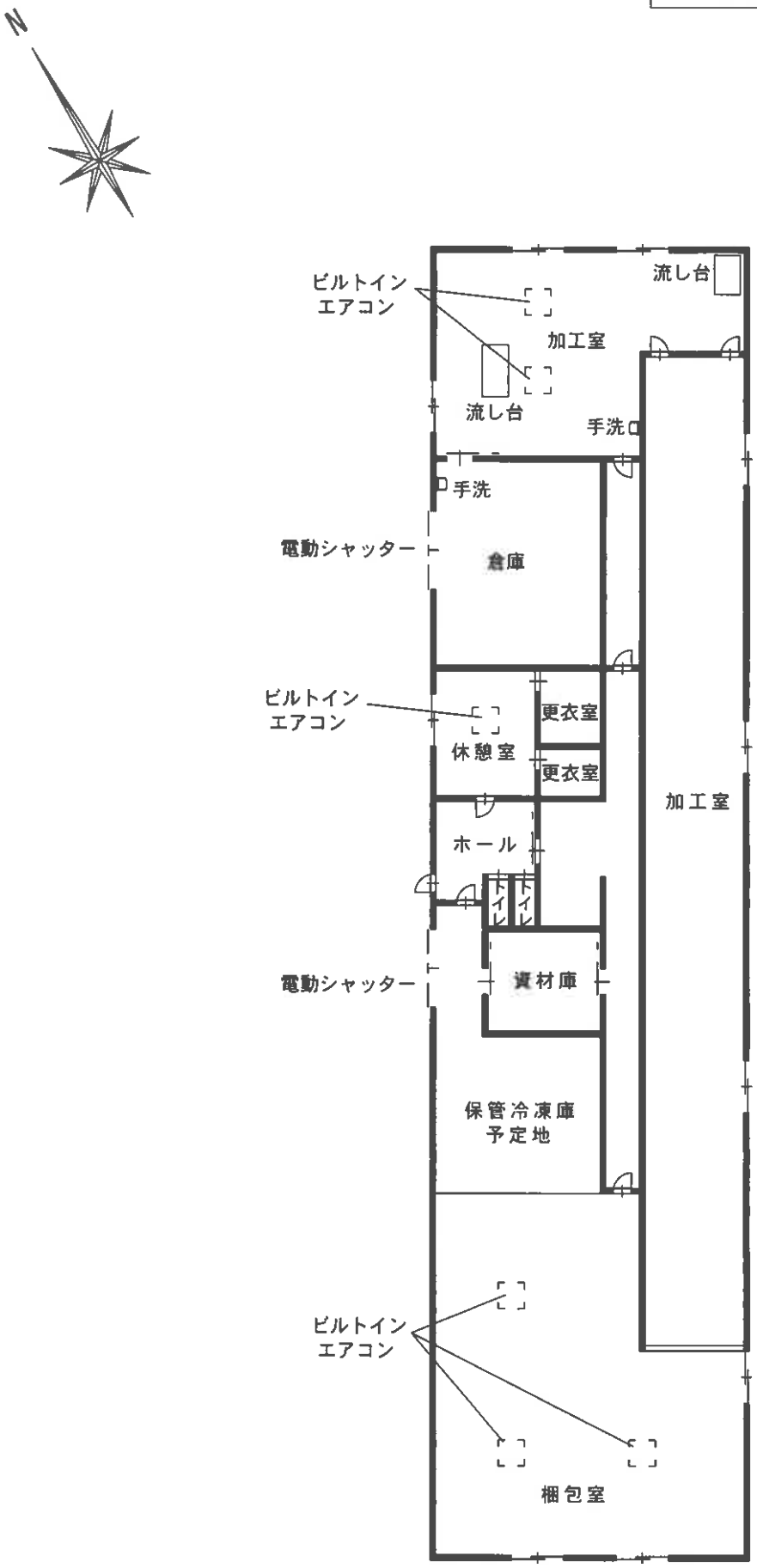
[原本をA4サイズに縮小しています]



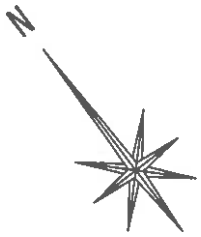
土地建物位置関係概略図（物件１～物件１２）



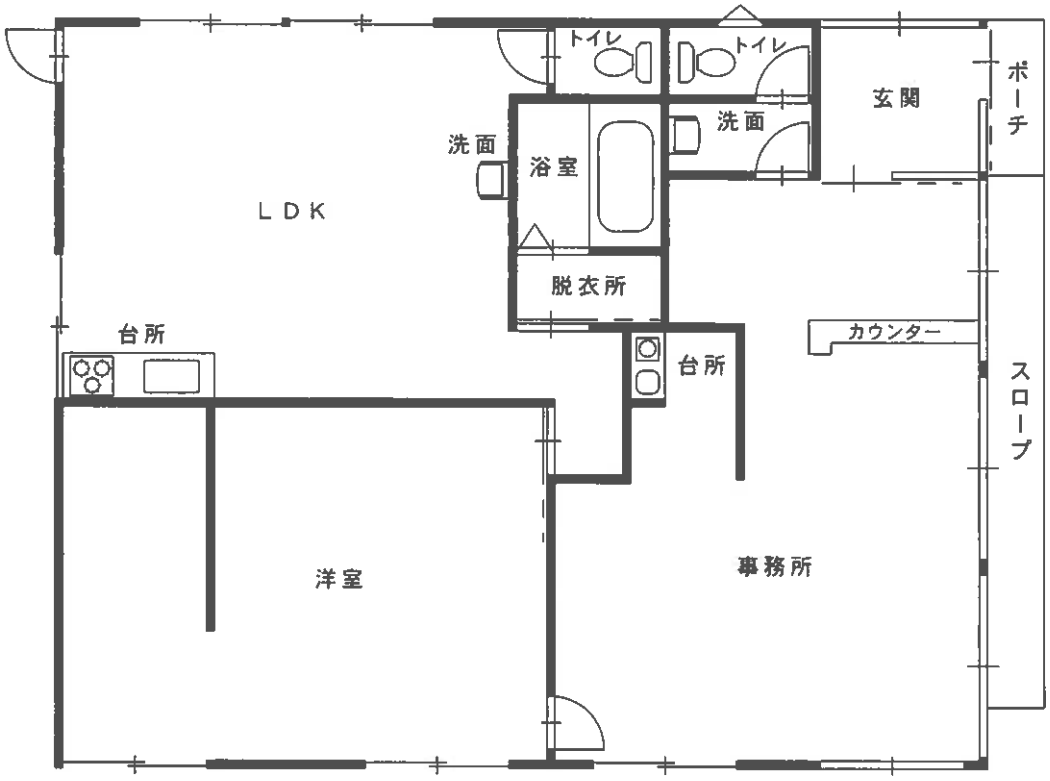
間取図（物件１１）


ビルトイン
エアコン
加工室
流し台
流し台
手洗
手洗
電動シャッター
倉庫
ビルトイン
エアコン
休憩室
更衣室
更衣室
加工室
ホール
トイレ
トイレ
電動シャッター
資材庫
保管冷凍庫
予定地
ビルトイン
エアコン
梱包室

間取図（物件１２）

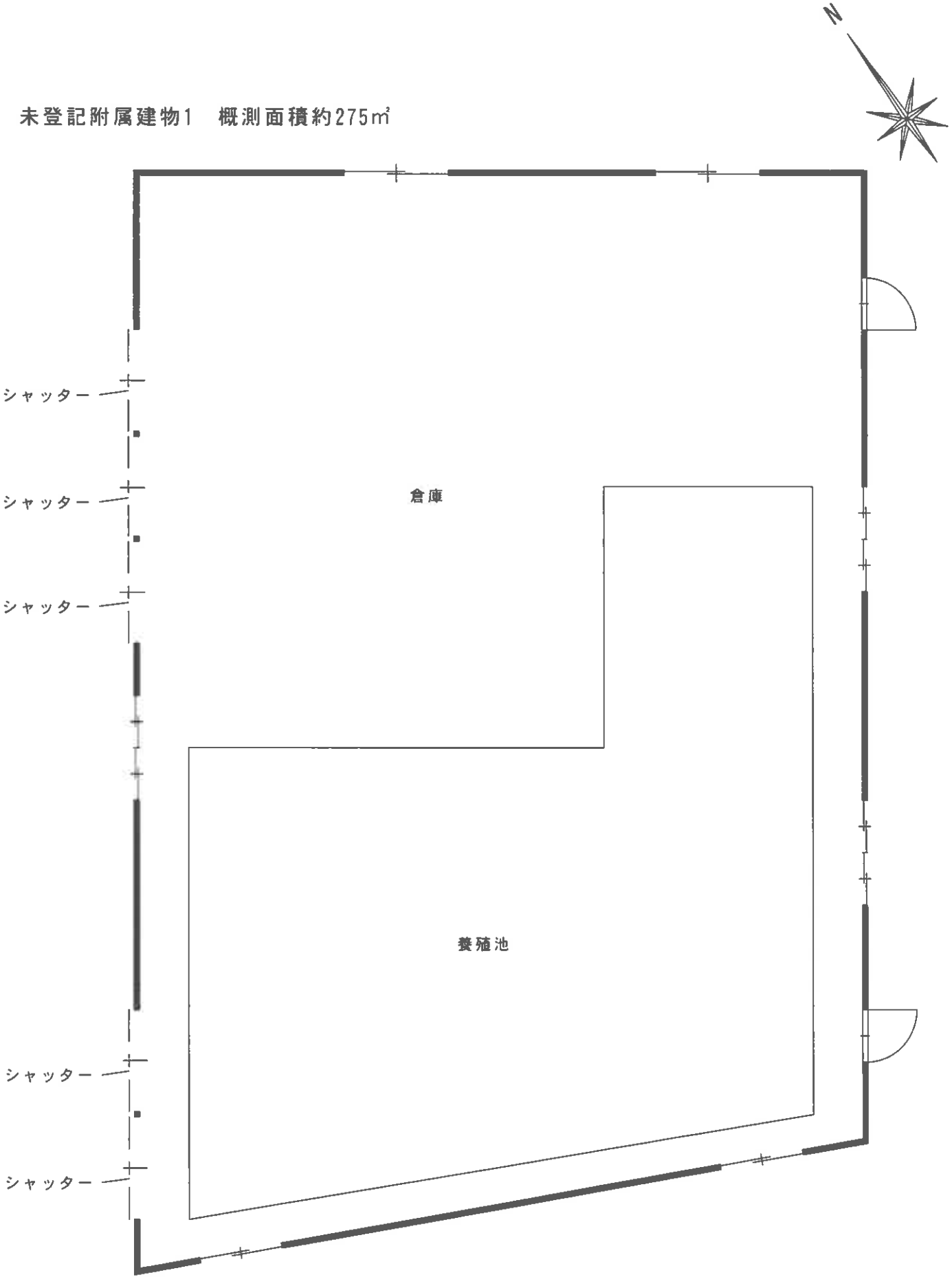


主である建物

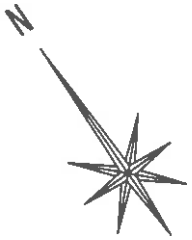


間取図（物件１２）

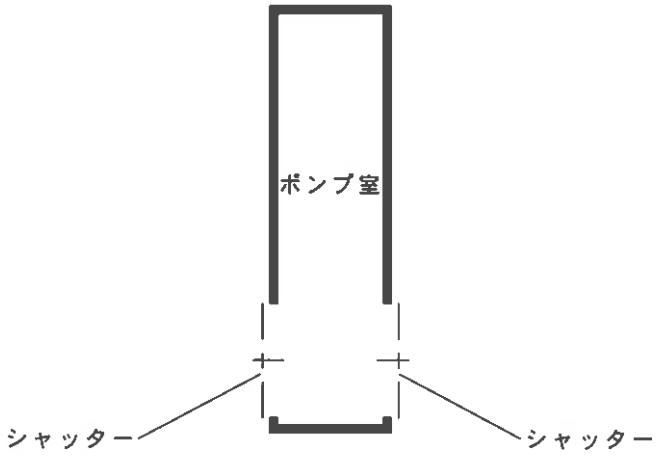
未登記附属建物1　概測面積約275㎡



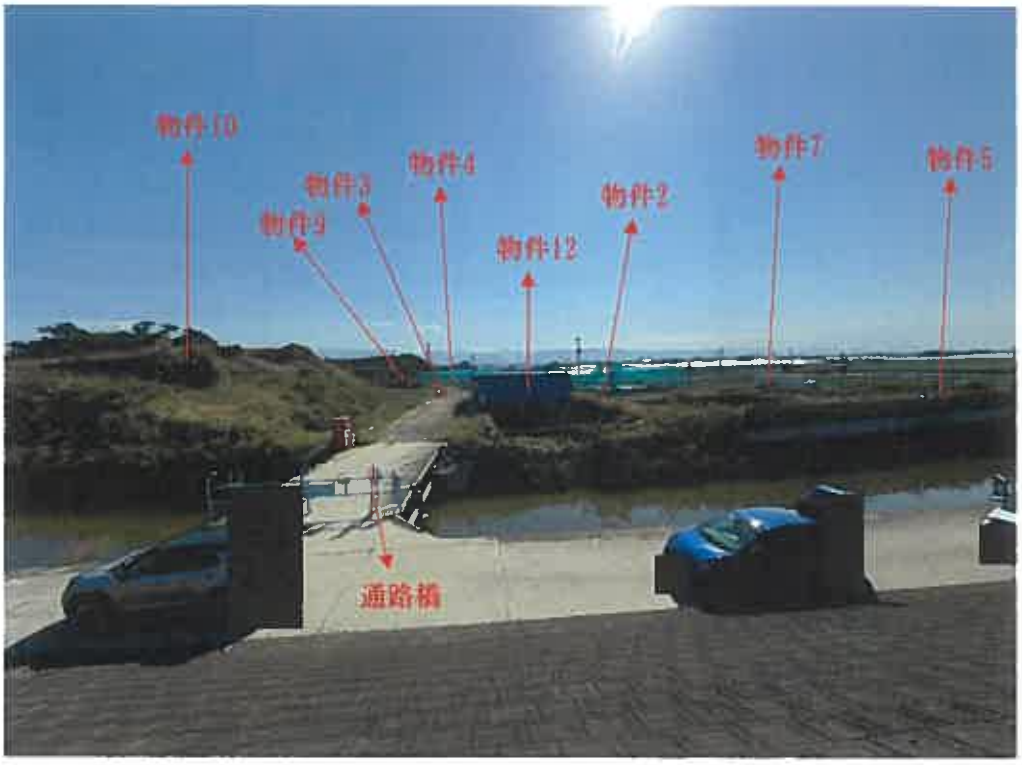
間取図（物件１２）



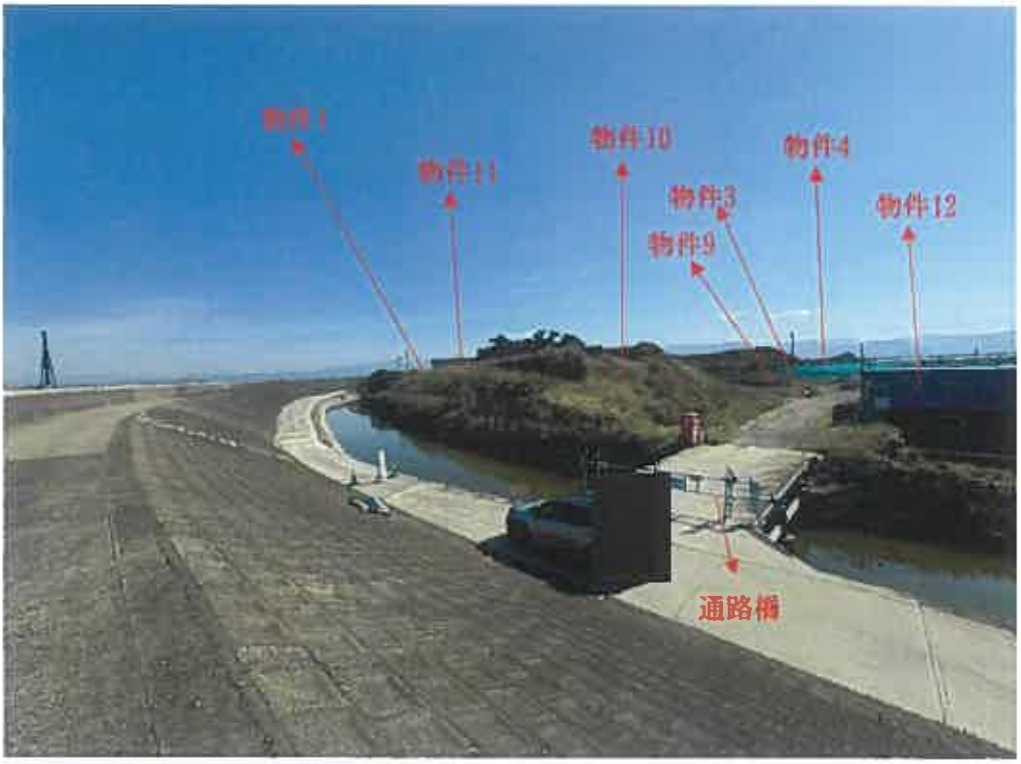
未登記附属建物2　概測面積約8㎡



現 況 写 真



北西方より対象不動産を望む



南西方より対象不動産を望む

現況写真



物件11：外観



物件11：内部

現 況 写 真



物件11：内部



物件12（主である建物）：外観



物件12（主である建物）：内部



物件12（主である建物）：内部



物件12（未登記附属建物1）：外観



物件12（未登記附属建物1）：内部



物件12（未登記附属建物2）：外観



物件12（未登記附属建物2）：内部