

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月16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 6月11日 午前 8時30分から 令和 8年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 6月25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 7月30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 4月16日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

1 所 在 八代市郡築十二番町
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

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

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)

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

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

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

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



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



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

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

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

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
(3 枚目)

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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> 雑種地(物件)		
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 type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> 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。 <input checked="" type="checkbox"/> 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)	<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)		
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	<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 種類： <input type="checkbox"/> ある 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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	<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 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<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(□主たる建物 □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 type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
その他の事項	<input checked="" type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> ない 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 <input type="checkbox"/> ある 保管開始日 令和 年 月 日	
土地建物の位置関係	<input checked="" type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 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。

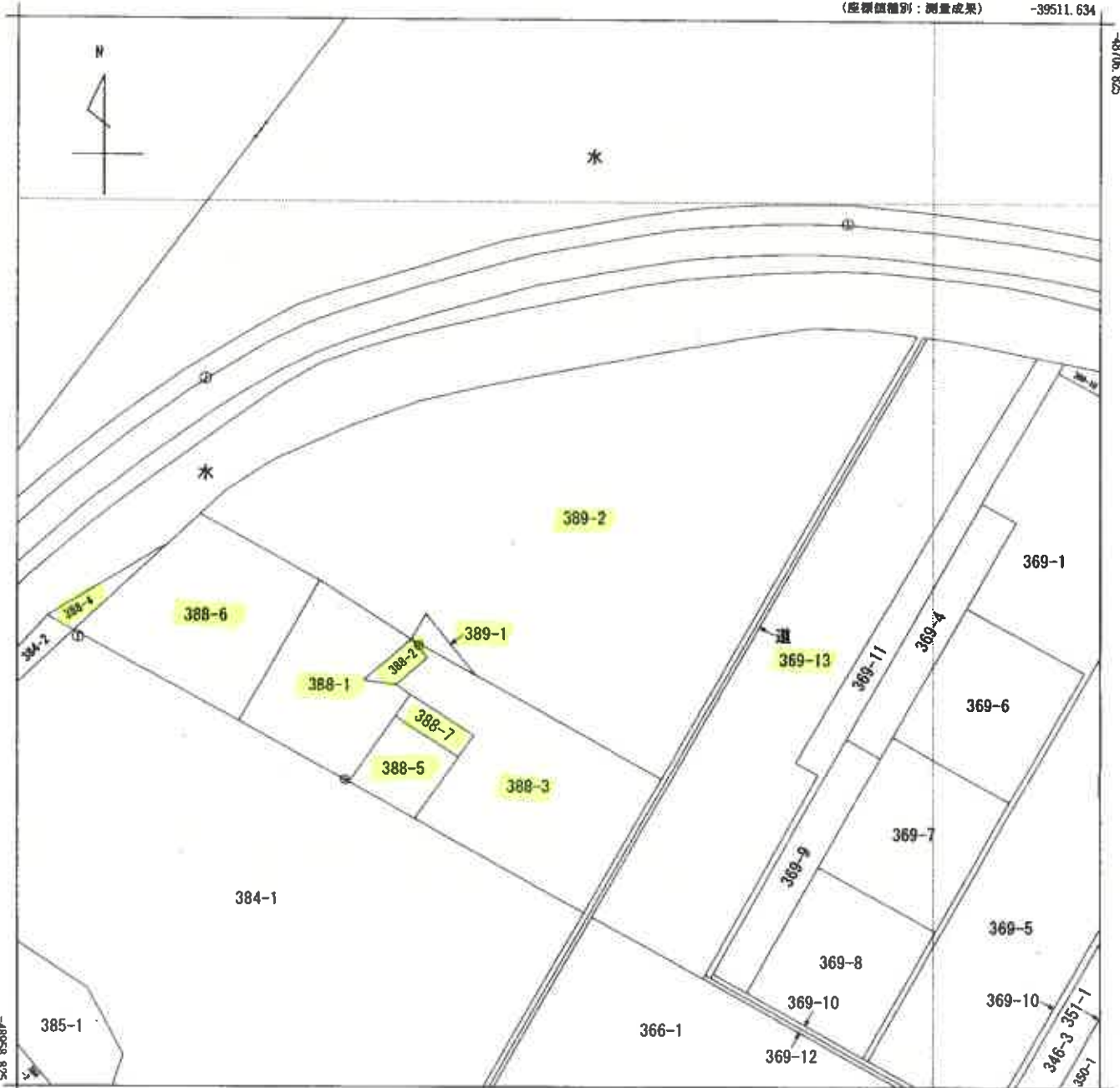
関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件1ないし10及び12所有者、債務者兼物件11所有者の代表者)</p>	<p>■ 物件1関係 物件1に関して、物件11の所有者である株式会社北村養鯉場から地代等の対価はもらっていません。</p> <p>■ 物件2ないし10</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 物件10の北西側には以前堀がありました。熊本地震で地割れが起こり、そこから水が噴き出したので、盛り土をして、その重みで噴き出していた水を止めています。 2 本件土地には、鯉の養殖に使用する水槽や物置等を置いています。船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。 <p>■ 物件11関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 <p>■ 物件12(主たる建物)関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>■ 物件12(未登記附属建物)関係</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 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
<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、解錠技術者及び立会人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、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。</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

(座標値種別：測量成果) -39511.634



-39761.634 (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。

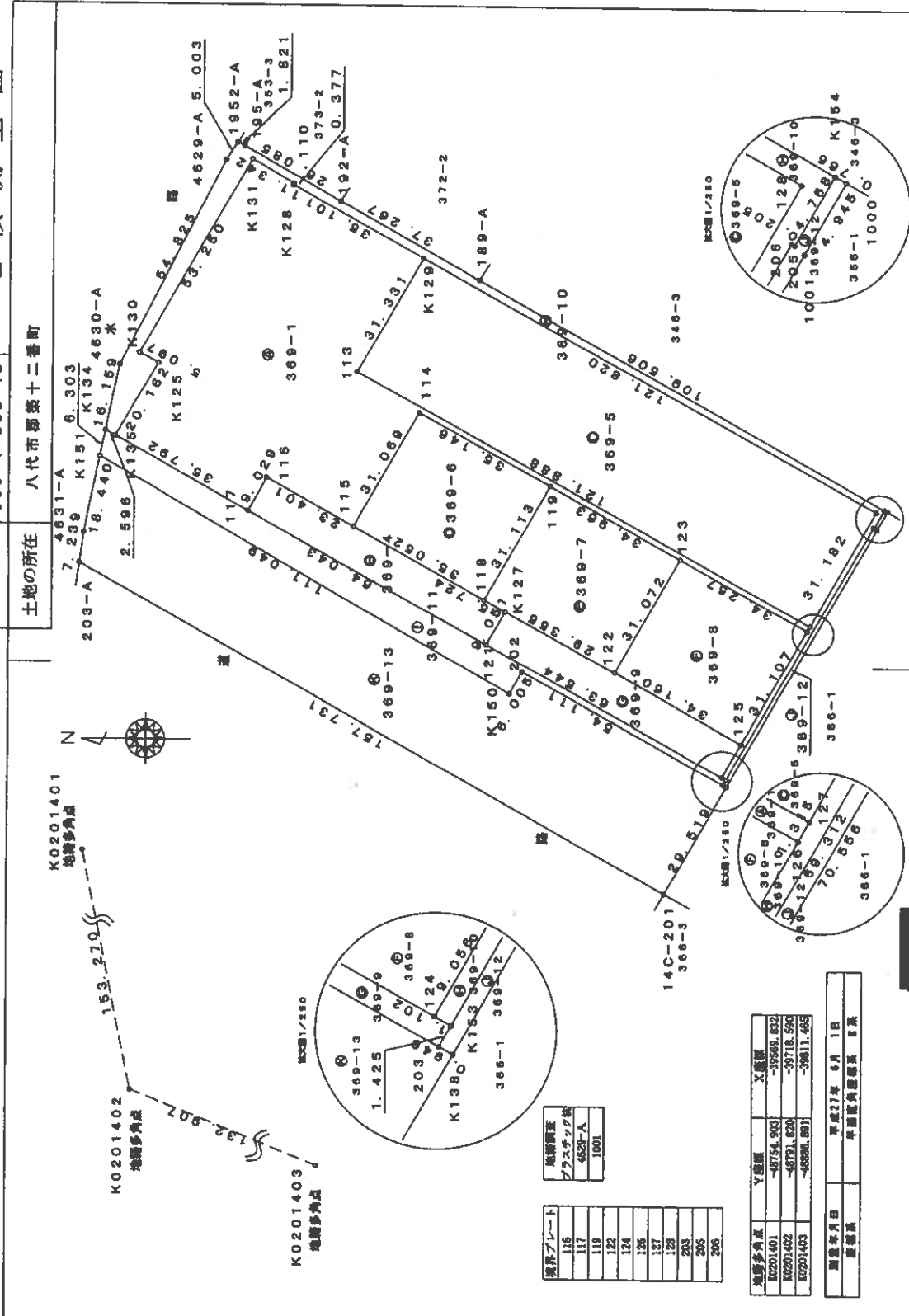
地番区域見出
郡築十二番町

請求部	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	座標系又は番号は記号	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		

1/3

地積測量図

地番 369-1・
369-4~369-13
土地の所在 八代市藤巻十二番町



K0201401
地積多角点

153.210

K0201402
地積多角点

132.927

K0201403
地積多角点

157.731

117.049

111.049

117.049

111.049

117.049

111.049

117.049

111.049

117.049

111.049

117.049

境界プレート	116
	117
	119
	122
	124
	126
	127
	128
	203
	205
	206

地積調査 プラスチック板	4528-A
	1001

地積多角点	Y座標	X座標
K0201401	-48754.903	-39569.632
K0201402	-48773.820	-39718.590
K0201403	-48806.891	-39811.465

測量年月日	平成27年 6月 1日
測量機	平面位置測量機 百承

製作者 [Redacted] 申請人 [Redacted] 縮尺 1/1000

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

地積測量図

地番 369-1・369-4~369-13

土地の所在 八代市郡築十二番町

求積表

Table 369-1: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

Table 369-4: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

Table 369-5: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

Table 369-7: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

Table 369-8: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

Table 369-9: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

Table 369-10: Land area calculation table with columns for area (㎡), area (a), area (b), area (c), and total area (合計).

製作者

申請人

平成27年 6月 1日(製)

地積測量図

地番 369-1・
369-4~369-13

土地の所在 八代市郡築十二番町

地番	369-12	Yn		Ym-L-Ym-1	Zn-(Ym-L-Ym-1)
203	-48832.530	-38802.865	1.702	-42333.18000	186000
R153	-48832.231	-38801.714	61.576	-301312.62568	
205	-48851.248	-38841.378	60.238	-294859.62568	
206	-48851.528	-38841.478	4.058	-188758.18831	
R154	-48858.880	-38837.320	3.779	-188657.10040	
1000	-48878.528	-38837.889	-4.095	228578.82588	
1001	-48888.101	-38842.008	-65.717	321888.88317	
R138	-48833.556	-38803.418	-60.947	298231.24812	
合計				145.02681	
合計面積				71.31	㎡

地番	369-13	Yn		Ym-L-Ym-1	Zn-(Ym-L-Ym-1)
203-A	-48782.587	-38551.359	84.821	-414281.14887	
R151-A	-48782.542	-38554.109	28.228	-1231176.86476	
R150	-48784.588	-38528.121	-37.811	165586.58435	
R152	-48882.348	-38381.884	-30.447	246887.88883	
R153	-48885.288	-38378.888	-71.151	1003872.74788	
R138	-48833.254	-38802.958	-28.158	1313740.86840	
140-201	-48818.823	-38828.110	52.807	-546881.18811	
合計				8205.68483	
合計面積				4182.14	㎡

地番	369-10	Yn		Ym-L-Ym-1	Zn-(Ym-L-Ym-1)
R134	-48781.539	-38518.865	17.104	-424481.813120	
6820-A	-48790.781	-38504.112	84.818	-3182519.54888	
6820-A	-48811.384	-38465.127	53.214	-2897881.844178	
1920-A	-48818.887	-38460.888	3.336	-162544.128110	
192-A	-48841.641	-38451.781	-13.851	161758.885441	
194-A	-48842.312	-38444.888	-31.243	153884.388818	
189-A	-48874.887	-38483.140	-78.821	244838.278817	
R154	-48884.888	-38537.320	-58.338	285880.82880	
205	-48887.838	-38541.478	-4.059	188758.188004	
208	-48891.348	-38541.378	-60.238	284887.82888	
R153	-48833.231	-38801.714	-68.786	283881.148878	
124	-48832.270	-38801.175	8.428	-412481.171580	
125	-48838.711	-38833.288	34.888	-171121.848822	
126	-48832.038	-38838.288	28.221	-138478.288800	
127	-48832.878	-38855.088	28.348	-1387718.548282	
128	-48847.818	-38837.881	88.838	-627221.808841	
R128	-48861.788	-38478.128	78.847	-378878.877250	
110	-48821.288	-38488.814	17.577	-65832.832830	
R131	-48821.542	-38484.884	-48.642	184888.122000	
R130	-48798.384	-38581.231	-48.788	238182.838888	
R125	-48798.787	-38588.883	-18.885	97888.848885	
R128	-48798.788	-38611.218	-18.232	78881.728888	
合計				1488.877701	
合計面積				734.888545	㎡

地番	369-11	Yn		Ym-L-Ym-1	Zn-(Ym-L-Ym-1)
R134	-48781.830	-38418.865	4.805	-42880.848800	
R135	-48782.784	-38321.218	-18.781	11888.818854	
117	-48821.035	-38331.738	-88.888	228821.883348	
121	-48778.851	-38378.888	-82.428	385181.888888	
128	-48832.270	-38801.175	-31.458	184788.788800	
R155	-48833.231	-38801.714	-1.780	81701.151180	
202	-48882.530	-38802.865	25.148	-128881.388800	
R150	-48884.288	-38878.888	21.151	-182881.788800	
R151	-48882.348	-38831.804	50.447	-248887.888800	
R151	-48798.288	-38528.121	61.828	-301388.188811	
合計				1873.83555	
合計面積				834.878275	㎡

製作者

平成27年 6月 1日(作成)

申請人

公用

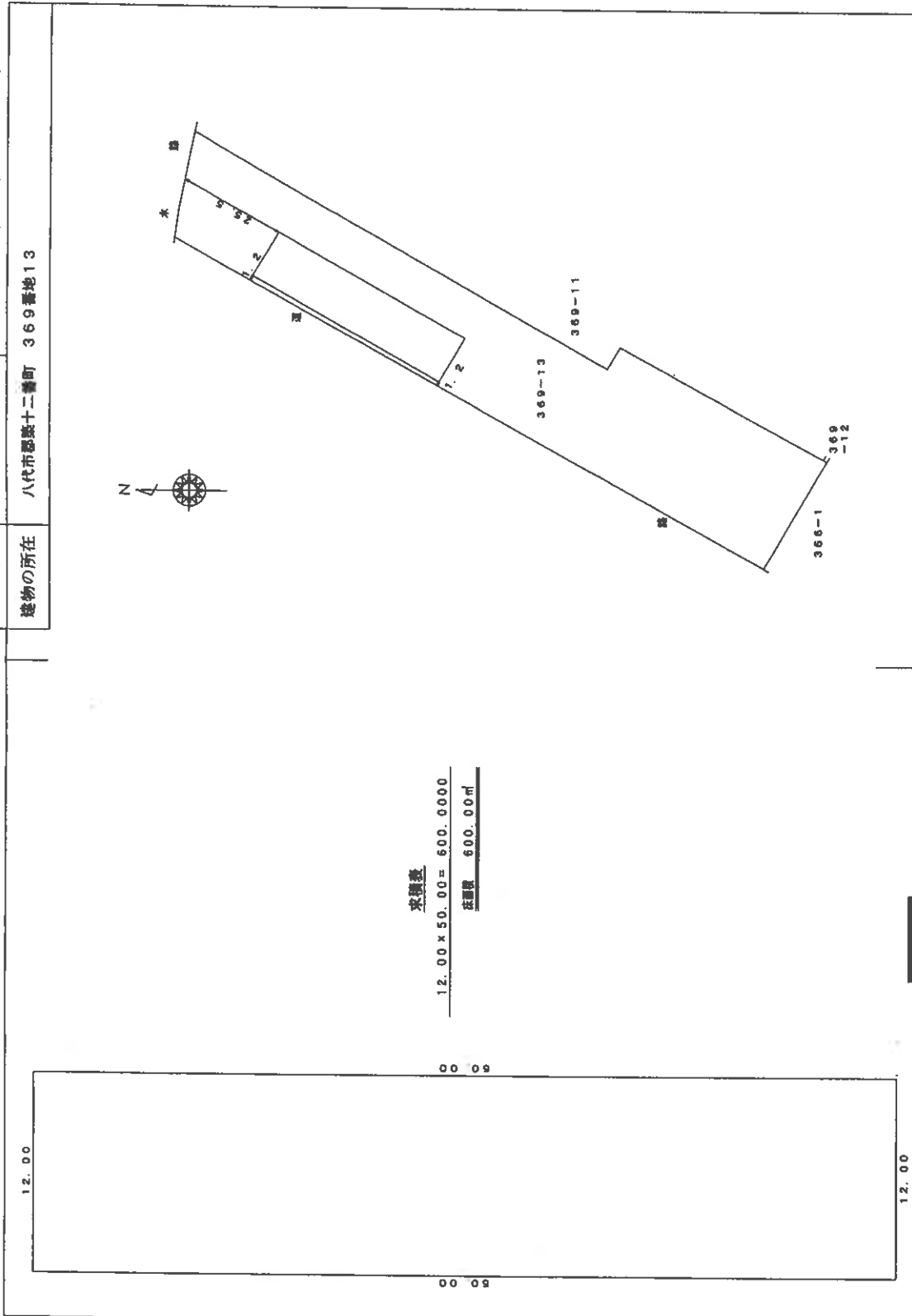
登記年月日：令和2年1月17日

建築物図面図

家屋番号 369番13

建築物の所在 八代市藤原十二番町 369番地13

各階平面図



求積差
 $12.00 \times 50.00 = 600.0000$
 積算積 600.00㎡

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

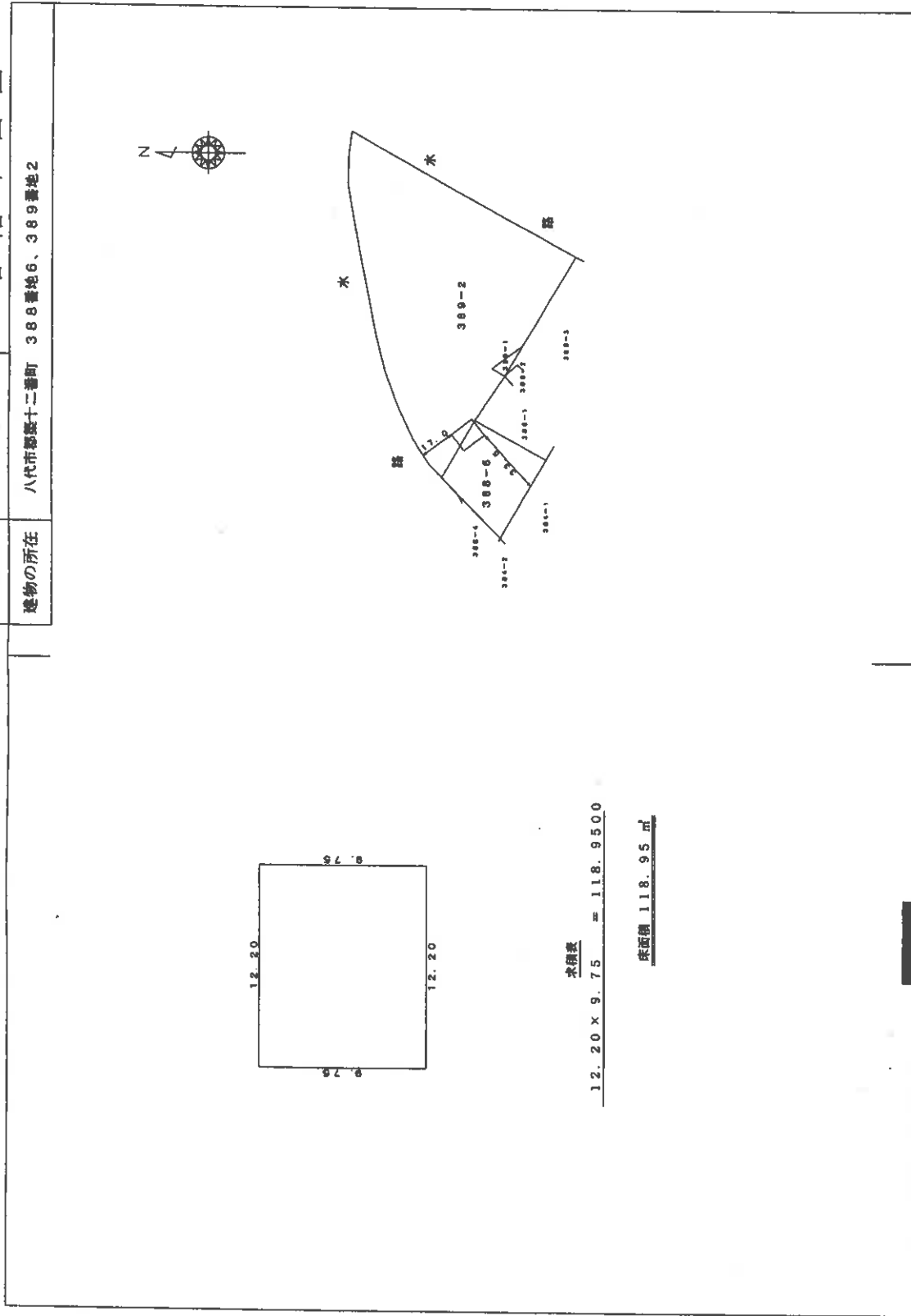
登記年月日：令和1年12月18日

公用

建物図面

各階平面図

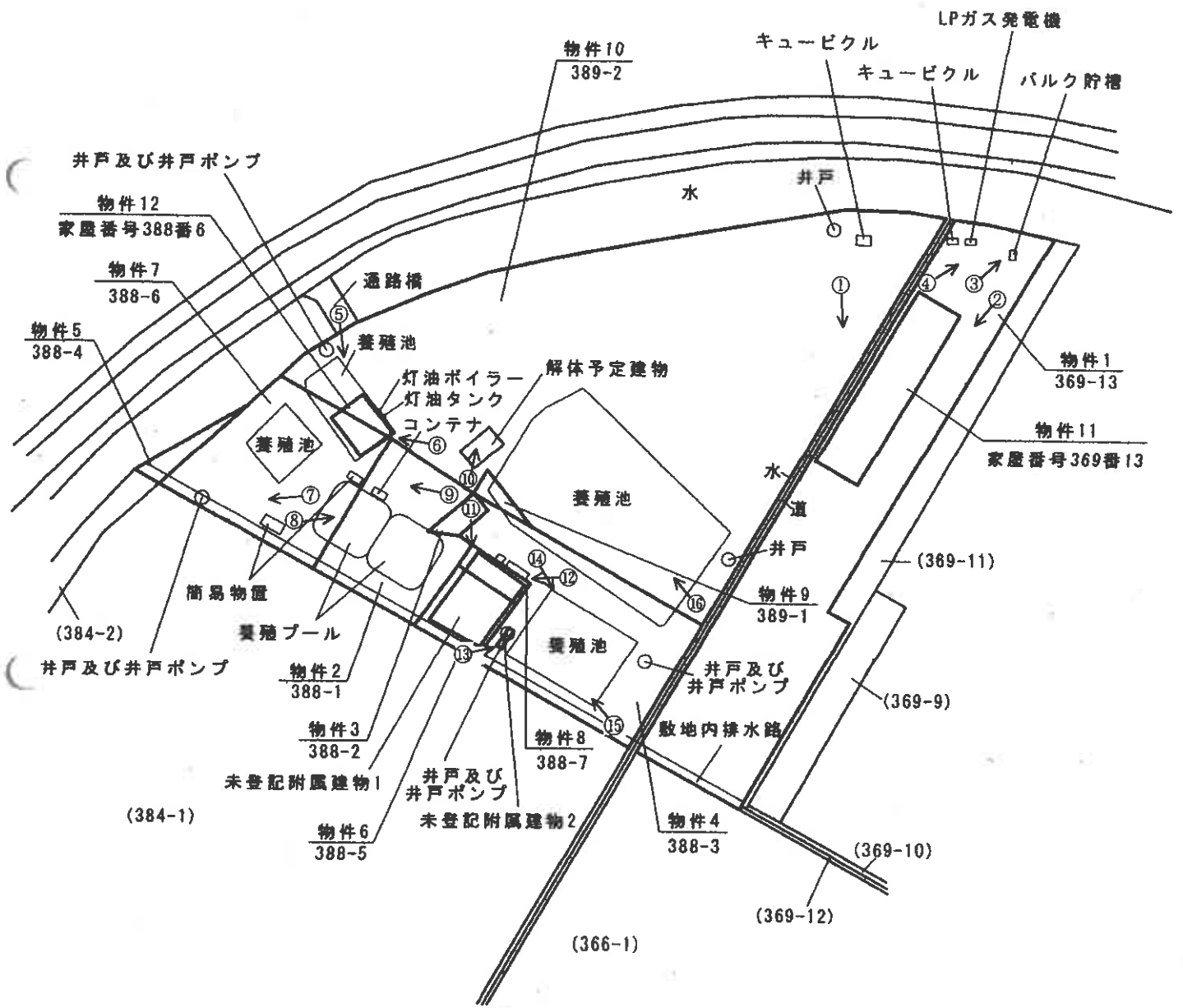
家屋番号	388番6
建物の所在	八代市都賀十二番町 388番地6、389番地2



作製者	縮尺	申請人	縮尺
	1/250		1/2000

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)

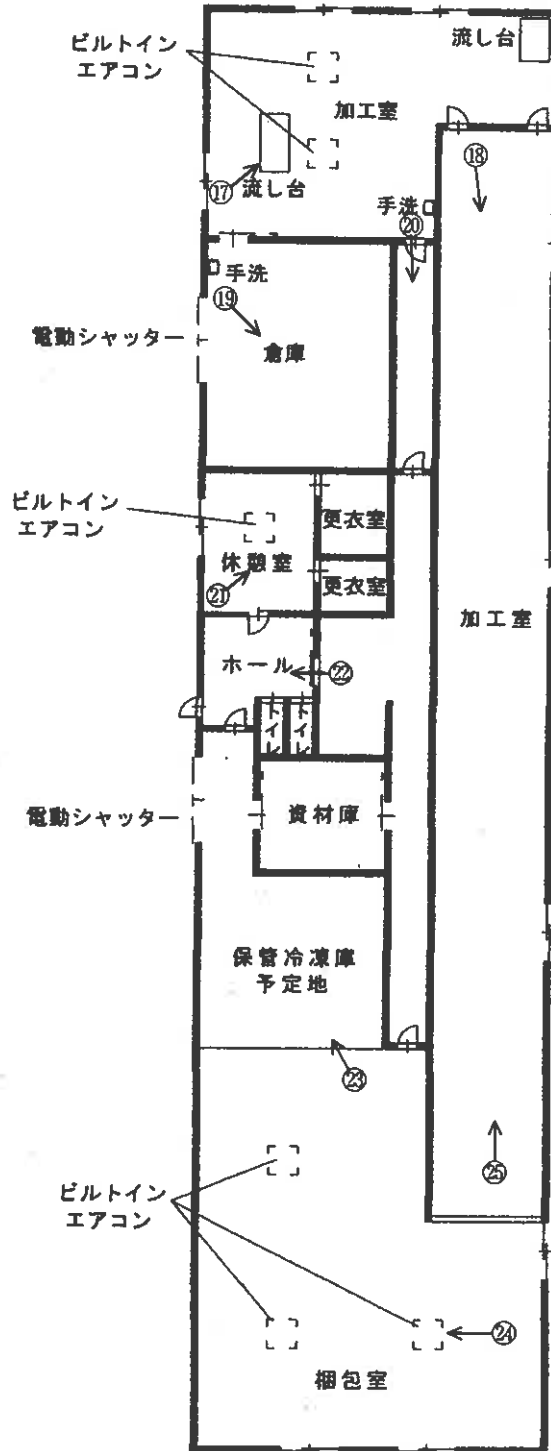
○→ は写真の位置方向を示す



令和6年(ケ)第10号
間取図(物件11)



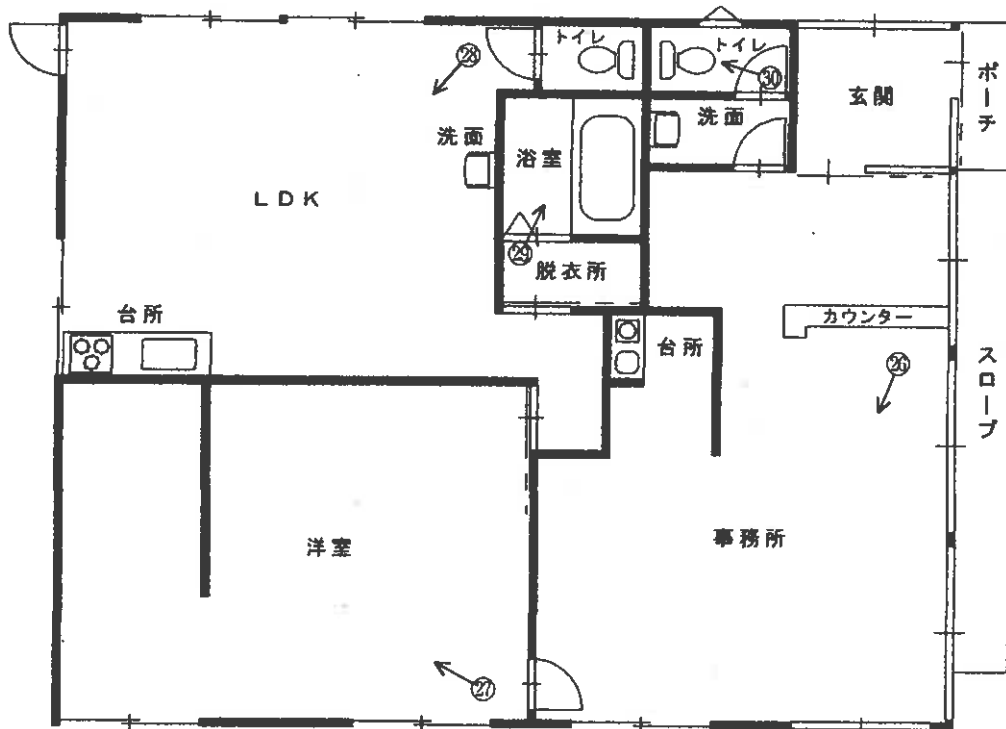
○→ は写真の位置方向を示す



令和6年(ケ)第10号
間取図(物件12)



○→ は写真の位置方向を示す

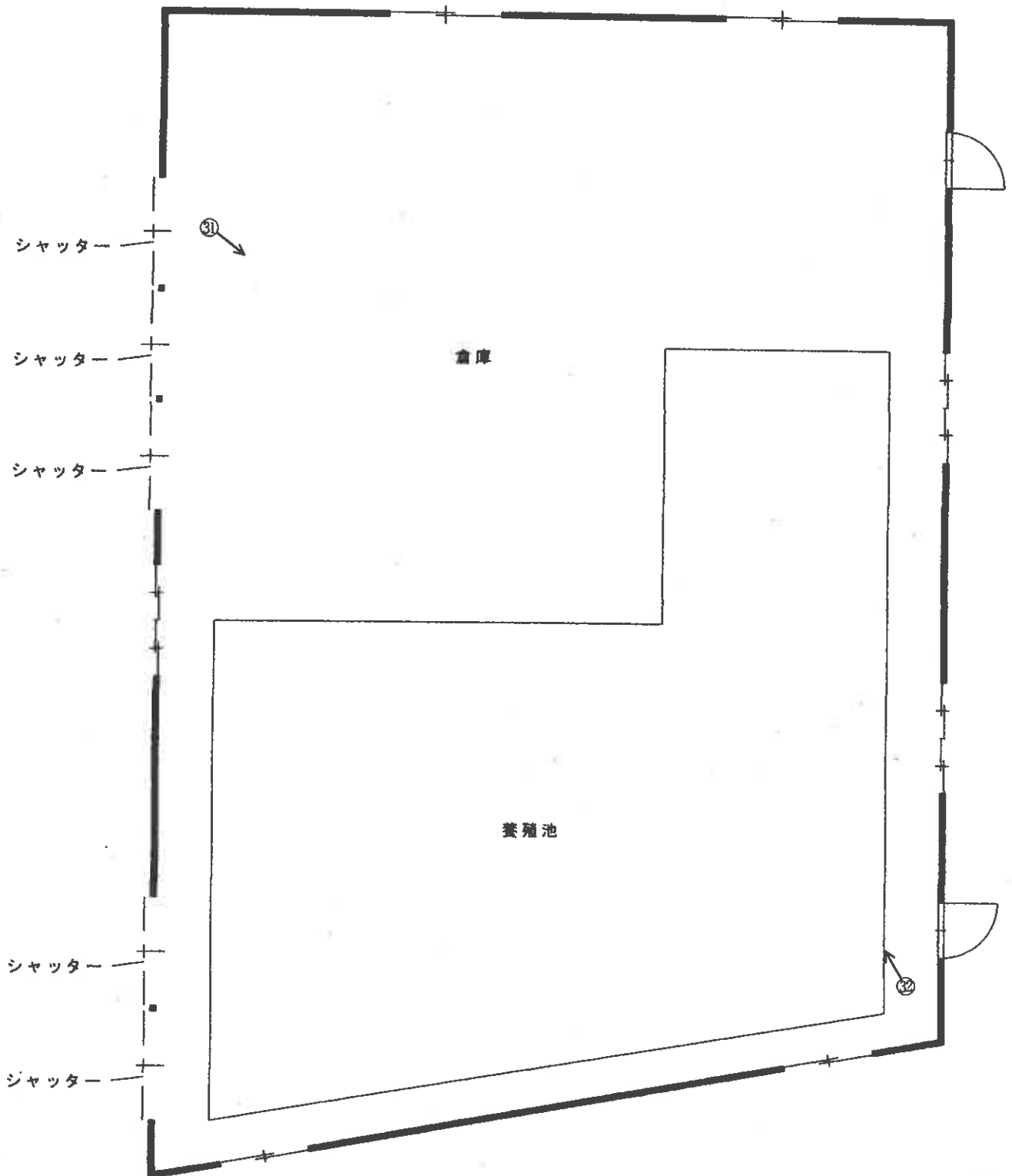


令和6年(ケ)第10号
間取図(物件12)

○→は写真の位置方向を示す

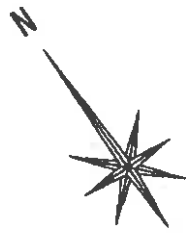


未登記附属建物1 概測面積約275㎡

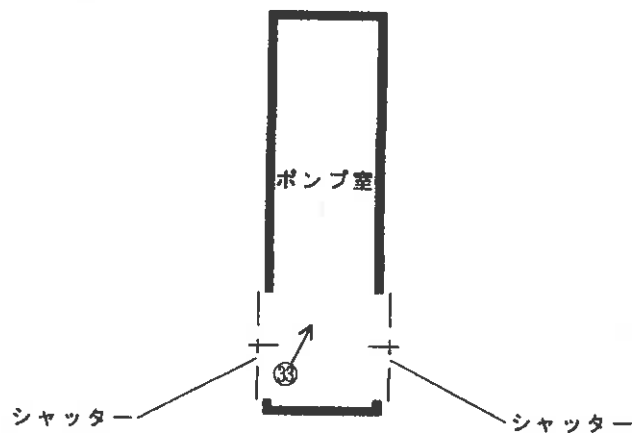


令和6年(ケ)第10号
間取図(物件12)

○→ 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)

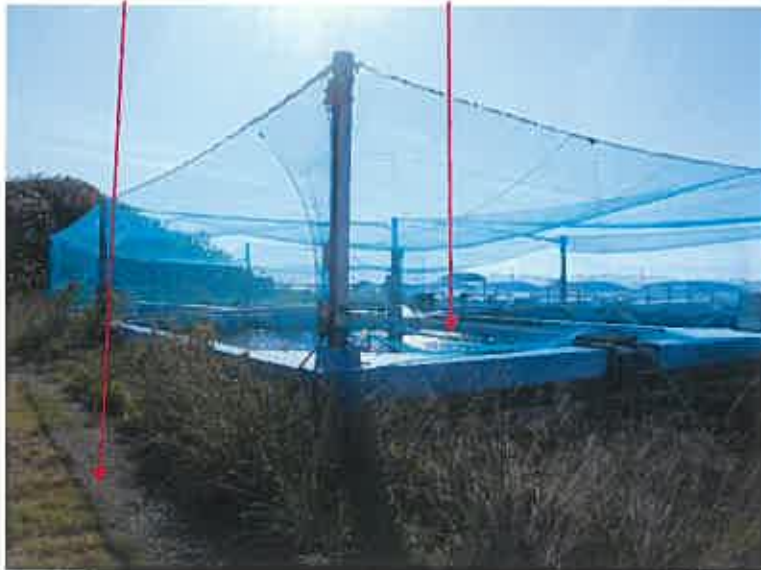
未登記附属建物 2



(写真 14)

物件 4

養殖池



(写真 15)

物件 4

養殖池



(25 枚目)

(写真 16)

養殖池



(写真 17)

物件 1 1

加工室



(写真 18)

物件 1 1

加工室



(写真 19)

物件 1 1

倉庫



(写真 20)

物件 1 1

通路



(写真 21)

物件 1 1

休憩室



(27 枚目)

(写真 22)

物件 1 1

資材庫



(写真 23)

物件 1 1

保管冷凍庫予定地



(写真 24)

物件 1 1

梱包室

ビルトインエアコン



(写真 25)

物件 1 1

加工室



(写真 26)

物件 1 2 主建物

事務所



(写真 27)

物件 1 2 主建物

洋室



(29 枚目)

(写真 28)

物件 1 2 主建物

LDK



(写真 29)

物件 1 2 主建物

浴室



(写真 30)

物件 1 2 主建物

トイレ



(30 枚目)

(写真 31)

物件 1 2 未登記附属建物 1 内



(写真 32)

同 上



(写真 33)

物件 1 2 未登記附属建物 2 内



(31 枚目)

令和 6 年 (々) 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	所在地目地積	八代市郡築十二番町 369番13 池沼 4152平方メートル	同左 同左 地目：宅地 同左
2	所在地目地積	八代市郡築十二番町 388番1 畑 1042平方メートル	同左 同左 地目：雑種地 同左
3	所在地目地積	八代市郡築十二番町 388番2 宅地 71.15平方メートル	同左 同左 地目：雑種地 同左
4	所在地目地積	八代市郡築十二番町 388番3 池沼 1818平方メートル	同左 同左 地目：宅地 同左
5	所在地目地積	八代市郡築十二番町 388番4 池沼 100平方メートル	同左 同左 地目：雑種地 同左

番号	所在等	登 記	現 況	
6	所 地 地 地	在 番 目 積	八代市郡築十二番町 388番5 雑種地 321平方メートル	同左 同左 地目：宅地 同左
7	所 地 地 地	在 番 目 積	八代市郡築十二番町 388番6 池沼 1435平方メートル	同左 同左 地目：雑種地 同左
8	所 地 地 地	在 番 目 積	八代市郡築十二番町 388番7 雑種地 109平方メートル	同左 同左 地目：宅地 同左
9	所 地 地 地	在 番 目 積	八代市郡築十二番町 389番1 池沼 60平方メートル	同左 同左 地目：雑種地 同左
10	所 地 地 地	在 番 目 積	八代市郡築十二番町 389番2 池沼 9032平方メートル	同左 同左 地目：雑種地 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
	種 類	未登記附属建物1	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）	
12	種 類	未登記附属建物2	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	<p>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。</p>		

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10.4km（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広がる地域である。	
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	<p>①周知の埋蔵文化財包蔵地の指定はなされていない（八代市文化振興課文化財係への聴取に基づく）。</p> <p>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。</p> <p>③上水は井戸水が使用されている。</p> <p>④合併浄化槽が設置されている。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p>	

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広がる地域である。	
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 —

<p style="text-align: center;">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（八代市文化振興課文化財係への聴取に基づく）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤合併浄化槽が設置されている。</p> <p>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（熊本県南広域本部農地整備課への聴取に拠る）。</p> <p>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。</p> <p>⑧物件10上に解体途中の居宅（鉄骨造）が存する。</p> <p>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）。</p>
--	--

- 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、完了検査を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 壁：モルタル等 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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) 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/m ²	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{100}$	$\times \frac{100}{263}$	\equiv 5,700 円/m ²

◇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 = $1.05 \times 2.50 \div 2.63$

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 = $0.50 \times 0.90 \times 0.50 \div 0.23$

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/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) 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。

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

(物件12：主である建物)

経過年数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。

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

(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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		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

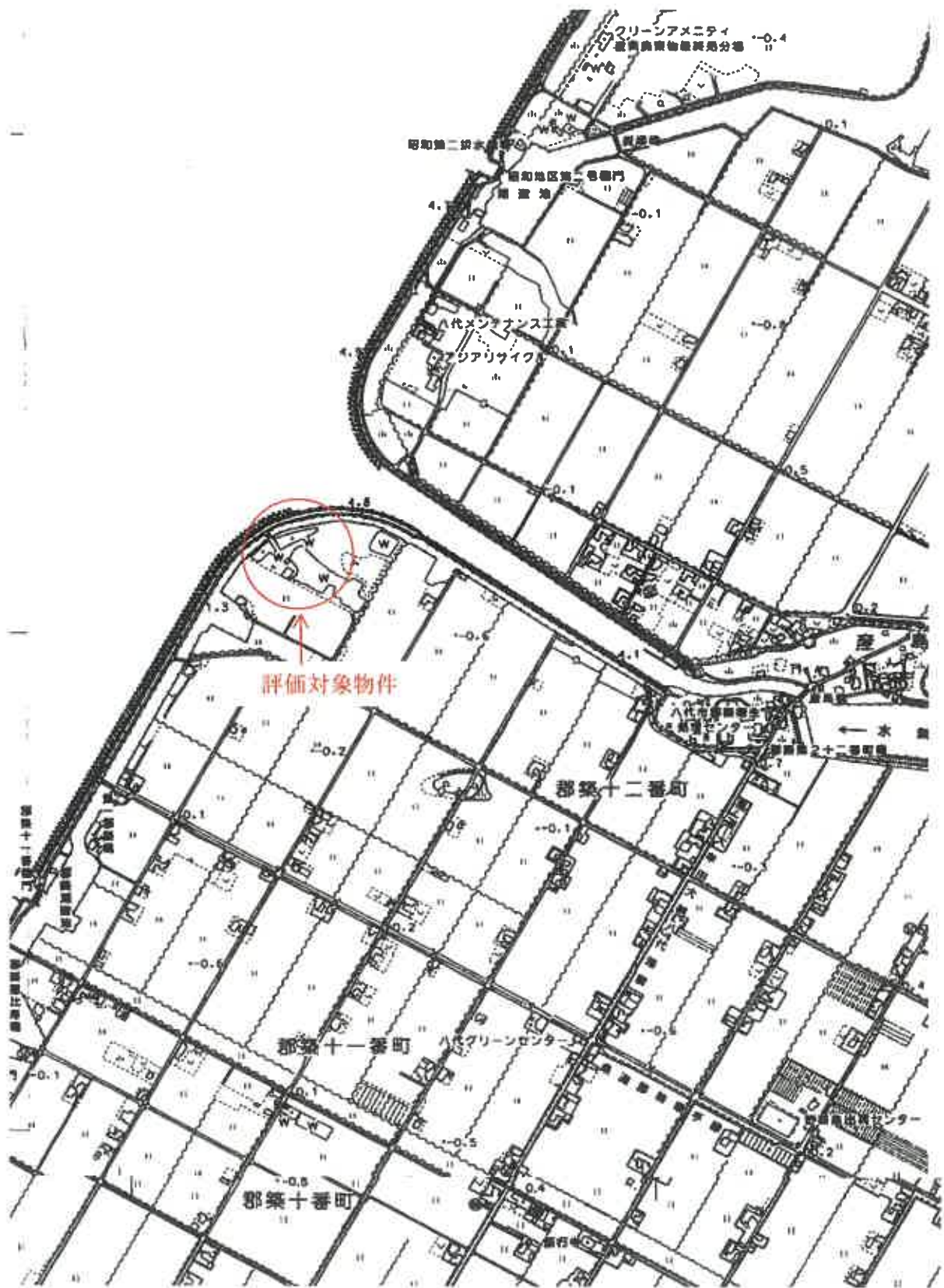
地価調査価格 (八代(県) -7)
所 在 : 八代市郡築一番町100番6
価 格 : 15,000円/m²
位 置 : JR鹿児島本線「八代」駅の北西方約5.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 331m²
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西5.5m市道
用途指定等 : 都市計画区域内(非線引)
 建蔽率70%/容積率200%
地 域 の 概 要 : 一般戸建住宅、農家住宅、農地等が混在する住宅地域

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

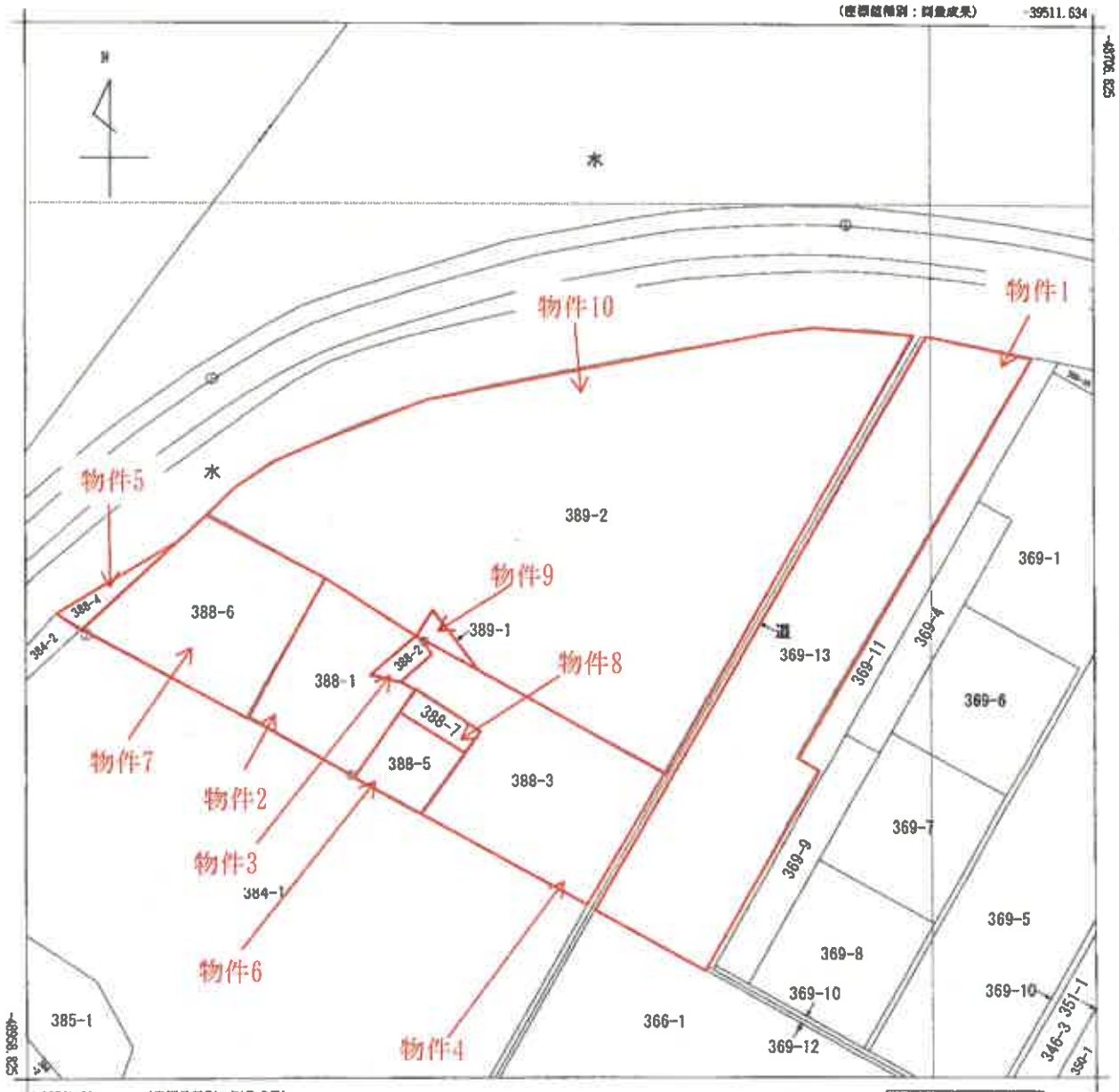
位置図



「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



-39761.634 (座標補正別：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(kuzamoto2016_既.par)による修正がされています。

地番区域見出し
 郡第十二番町

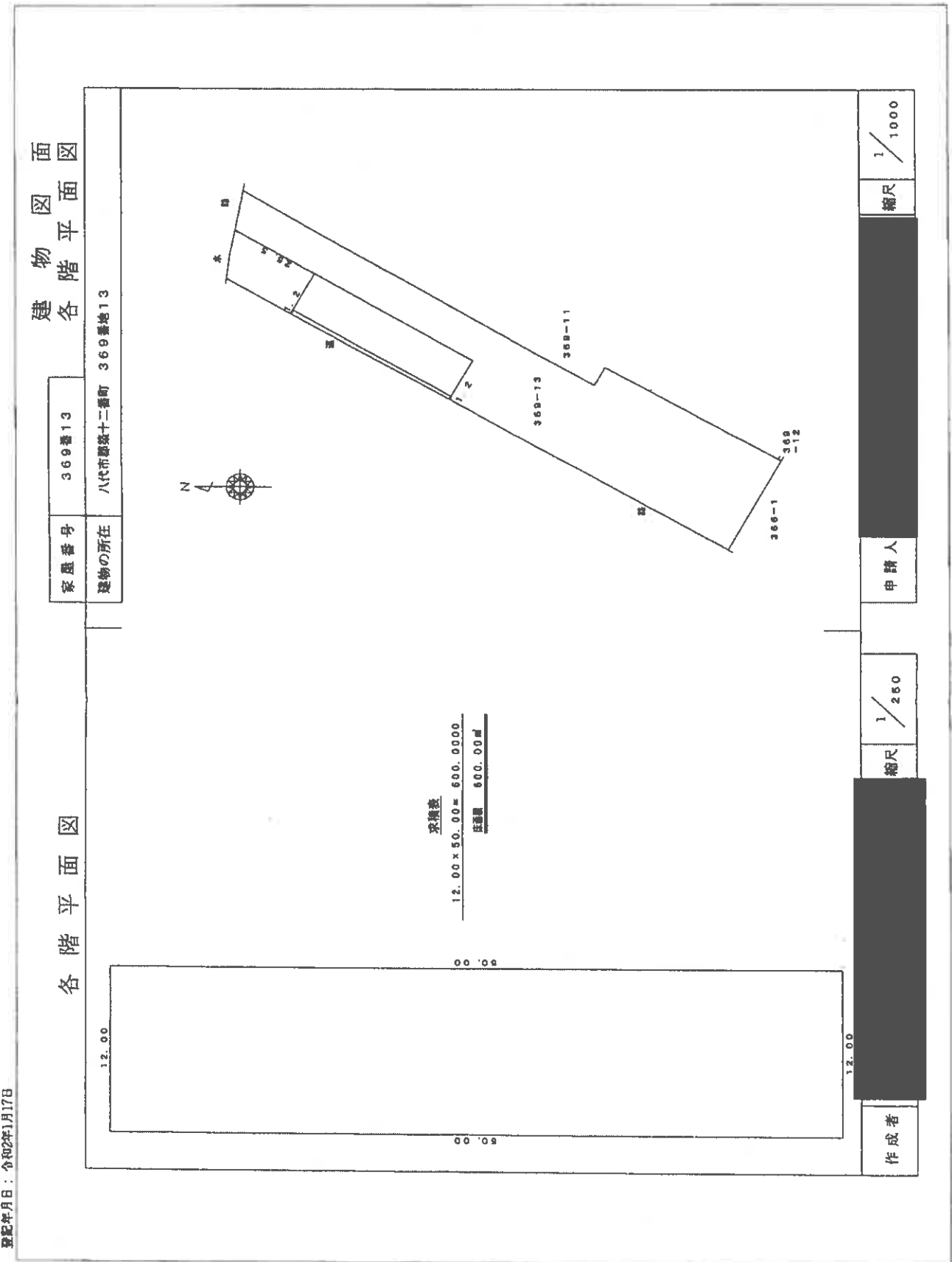
請求部	所在	八代市郡第十二番町				地番	389番2			
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成19年10月			備付年月日(原因)	平成21年7月23日			補記事項		

請求番号：5-1
 (1/1)

公用

建物図面・各階平面図写

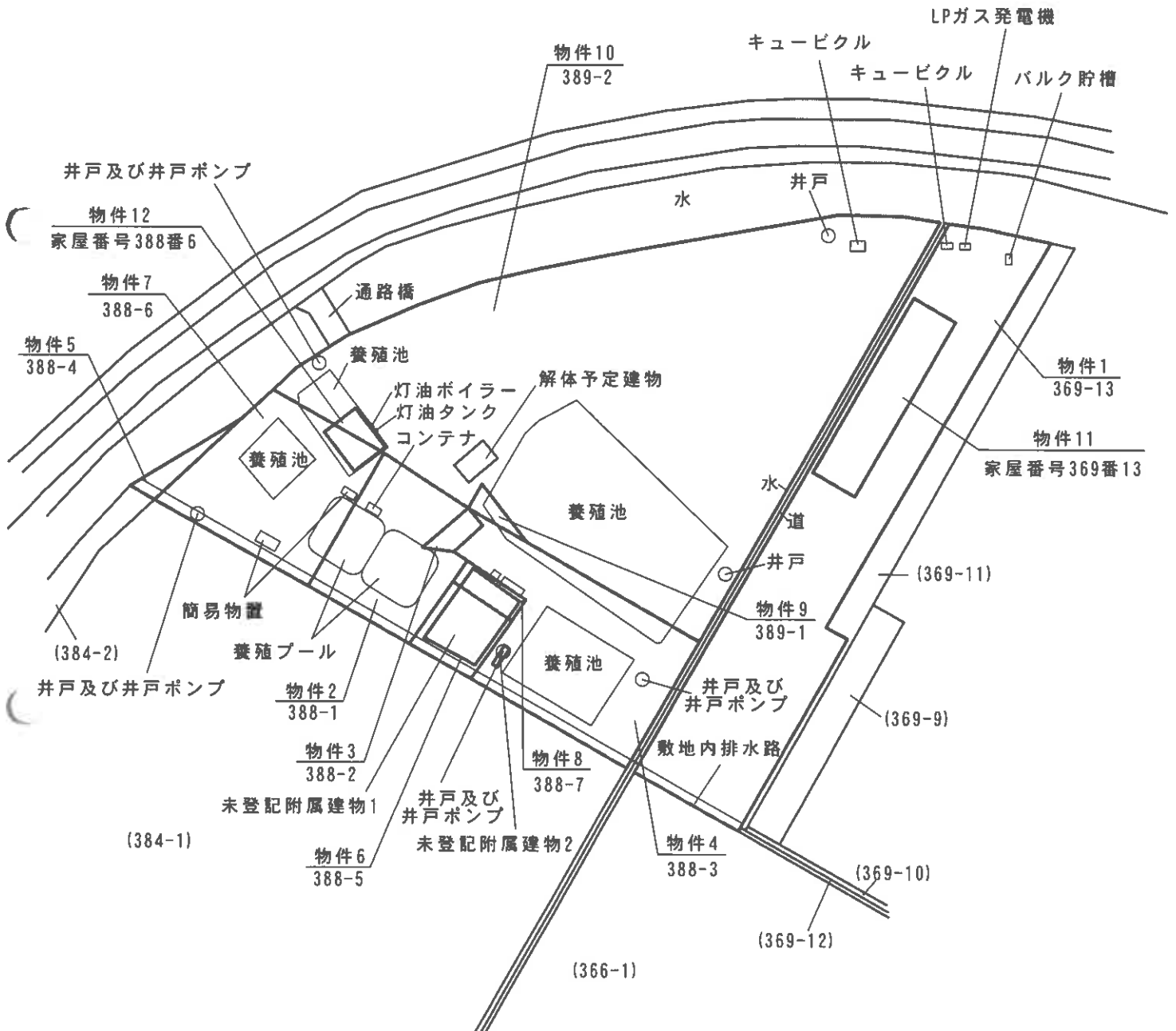
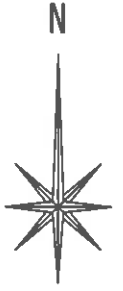
[原本をA4サイズに縮小しています]



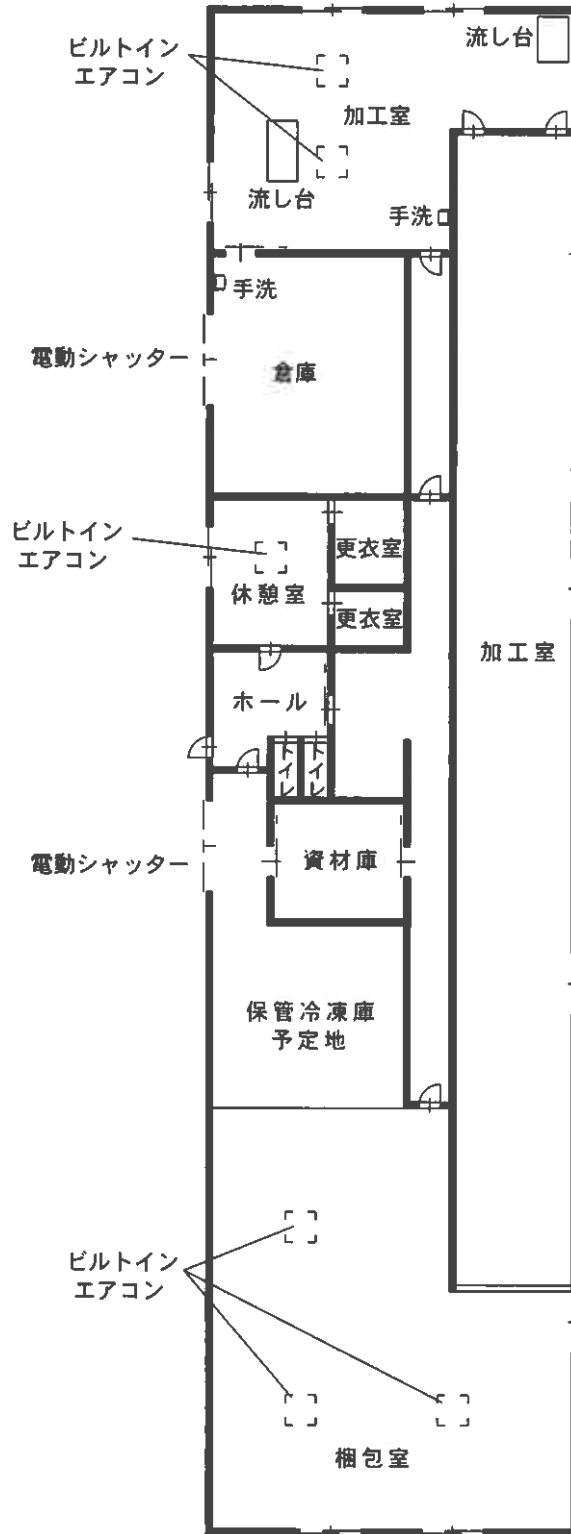
公用

請求番号：6-2

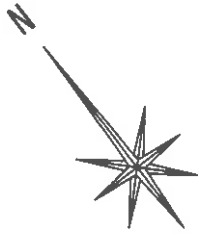
土地建物位置関係概略図（物件1～物件12）



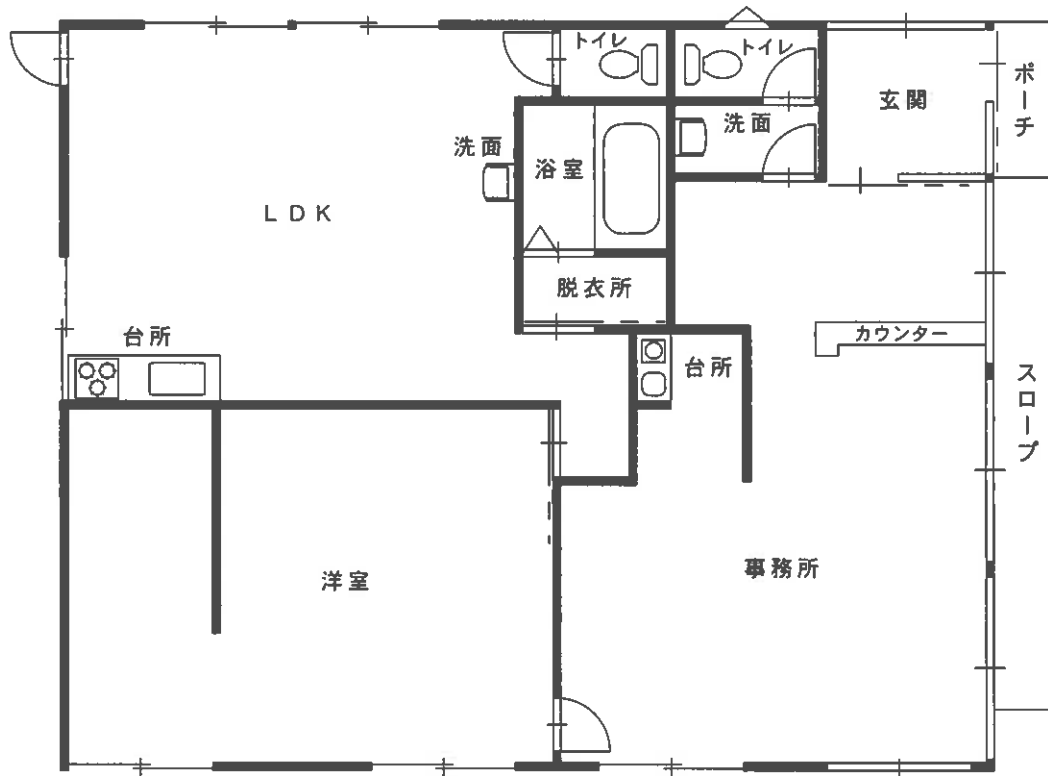
間取図 (物件 1 1)



間取図 (物件 1 2)

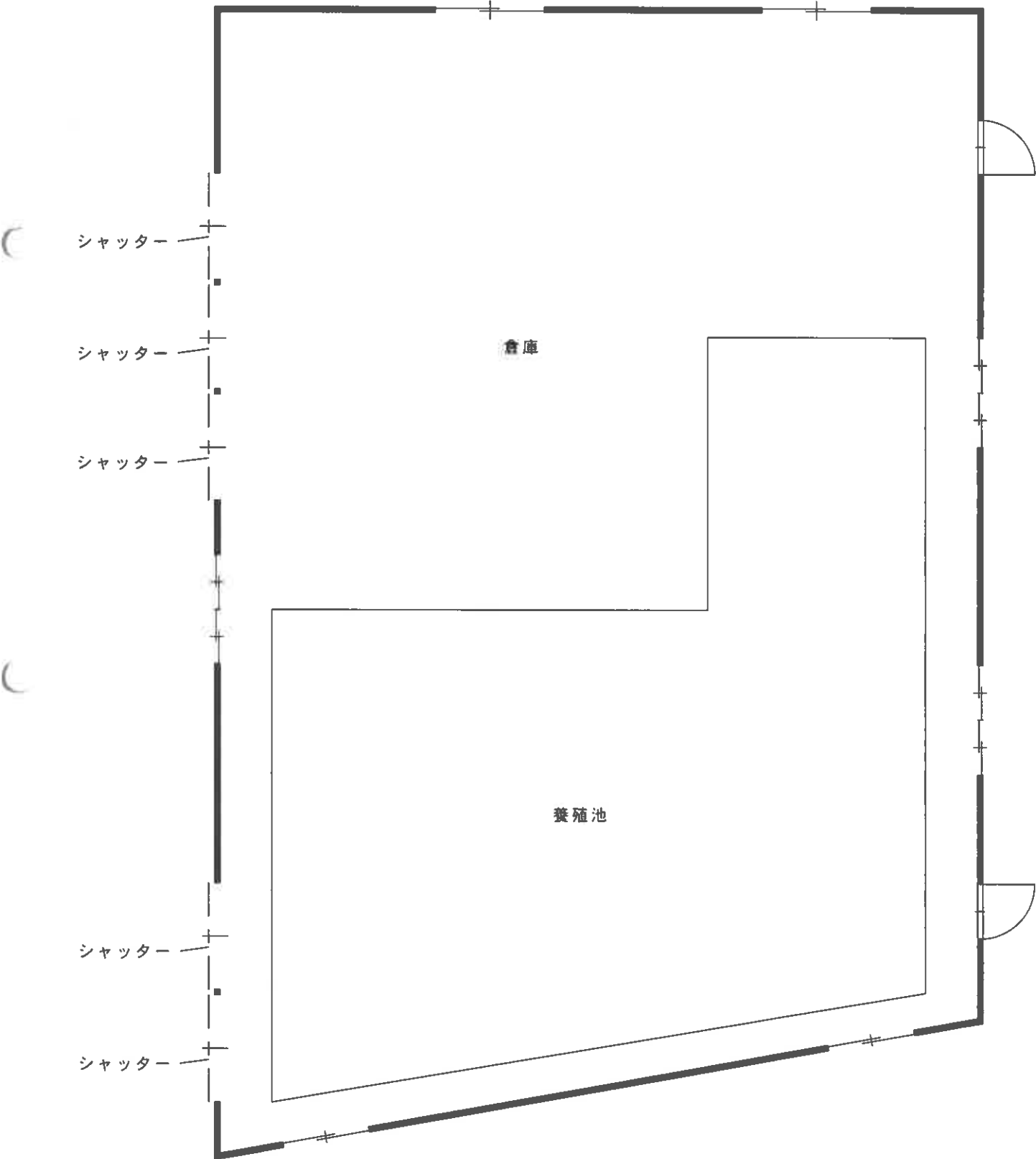
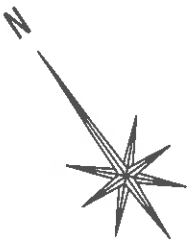


主である建物



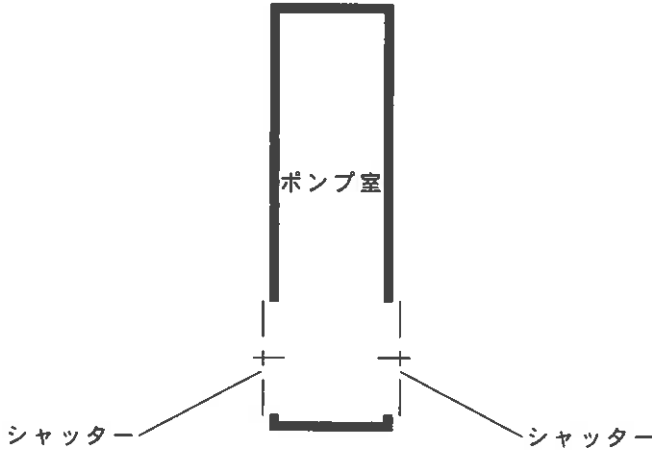
間取図 (物件 1 2)

未登記附属建物1 概測面積約275㎡

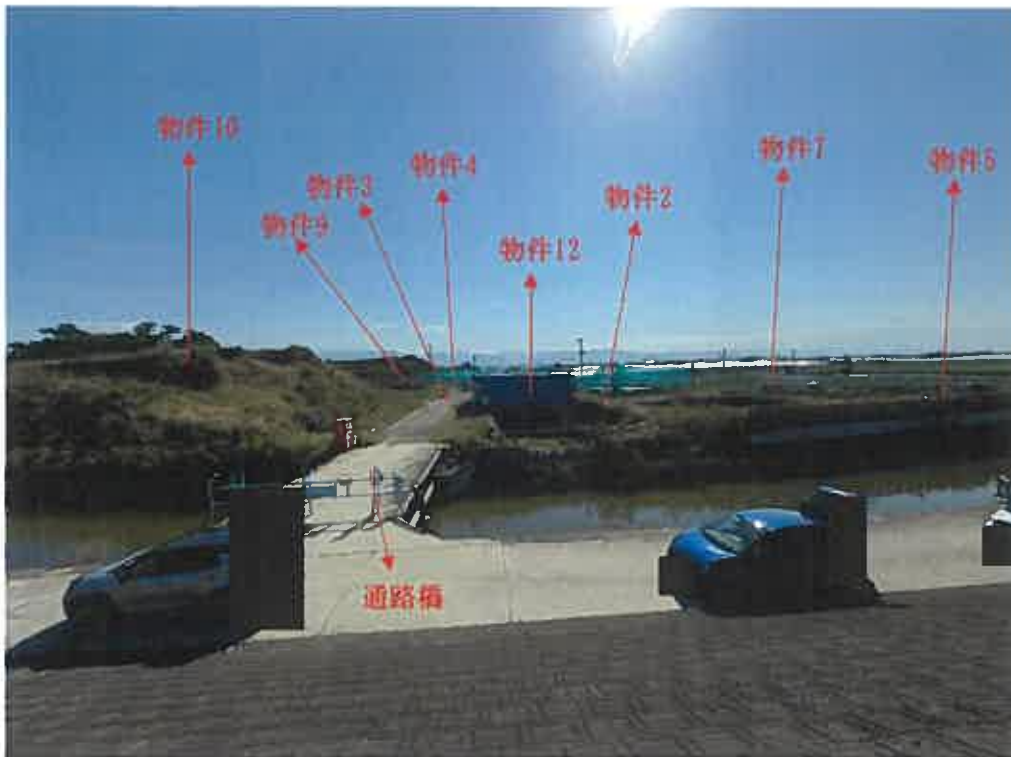


間取図（物件12）

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



物件11：外観



物件11：内部



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