

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月27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 7年 4月10日 午前 8時30分から 令和 7年 4月17日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月24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 7年 5月15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 7年 3月27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 (一棟の建物の表示)

所 在 八代市本町四丁目壱号 5番地1

建物の名称 ヴイ・アーバン本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目壱号 5番1の604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八代市本町四丁目壱号5番1

地 目 宅地

地 積 896.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 278632分の7868



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 4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】

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

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。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 八代市本町四丁目壱号 5番地1

建物の名称 ヴイ・アーバン本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目壱号 5番1の604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八代市本町四丁目壱号5番1

地 目 宅地

地 積 896.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 278632分の7868



令和6年(ケ)第11号
令和6年12月23日受理
令和7年1月15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 (一棟の建物の表示)

所 在 八代市本町四丁目壱号 5番地1

建物の名称 ヴイ・アーバン本町

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 本町四丁目壱号 5番1の604

種 類 居宅

構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 6階部分 76.04平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 八代市本町四丁目壱号5番1

地 目 宅地

地 積 896.34平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 278632分の7868

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	熊本県八代市本町4丁目1番8号(604)	
建 物	物件 1	
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 上記の者が本件建物を 住居(空き家) 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	
管理費等の状況	管理費(月額) 9,400円 修繕積立金(月額) 12,700円 駐車料(月額) 5,000円 町内会費(月額) 600円	令和6年12月27日現在 <input checked="" type="checkbox"/> 滞納はない <input type="checkbox"/> 滞納がある <input type="checkbox"/> 不明
管理会社	株式会社長谷工コミュニティ九州(熊本支店)	
その他の事項	3枚目「その他の事項」のとおり	
敷 地 権	符号 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(符号 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
形 状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input checked="" 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 type="checkbox"/> 登記所備置地図のとおり	
敷地権の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権(符号 1) <input type="checkbox"/> 地上権(符号) <input type="checkbox"/> 賃借権(符号) <input type="checkbox"/> (符号)	
その他の事項	3枚目「その他の事項」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	
敷地権以外の土地(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)	
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

■ 周辺状況・接面道路

- 1 本件物件は、八代市役所の南西約500mの、JR八代駅の西約2kmの距離に位置している。
- 2 符号1の土地の東側に接する道路は市道である。
- 3 隣接地の調査結果は次のとおりである。
 - ① 八代市本町四丁目巻号2番2 公衆用道路 16㎡ 八代市所有
 - ② 同3番 宅地 478.93㎡ 私人名義(共有)
 - ③ 同5番2 公衆用道路 39㎡ 八代市所有
 - ④ 同7番1 宅地 144.12㎡ 私人名義
 - ⑤ 同7番2 公衆用道路 34㎡ 八代市所有
 - ⑥ 同9番 宅地 99.40㎡ 私人名義
 - ⑦ 同11番1 宅地 205.72㎡ エイコ不動産有限会社所有
 - ⑧ 同11番2 宅地 62.01㎡ 私人名義
 - ⑨ 同11番5 宅地 216.02㎡ 私人名義
 - ⑩ 同18番2 宅地 138.43㎡ 八代アスファルト合材販売株式会社所有
 - ⑪ 同19番1 宅地 253.23㎡ 有限会社高橋ビル所有
 - ⑫ 同20番 宅地 495.86㎡ 私人名義

■ マンション全体の状況

平成28年4月の熊本地震では一部損壊の被害を受けたが、その後、補修工事が行われており、現在、特に損傷箇所等は見受けられない。

■ 本件物件の状況

- 1 別紙建物図面(各階平面図)、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 市の上下水道が使用されている。
- 3 台所等の熱源には都市ガスが使用されている。
- 4 リビングの床板が日焼けし(写真4)、壁クロスに黄ばみや黒ずみがみられる(写真3, 6, 11)が、概ね経年相応のものである。
- 5 目視した限りにおいて、上記以外に特筆すべき損傷箇所等は見受けられない。
- 6 従物等として、ガス給湯器が存する。

■ マンション管理会社からの回答(令和6年12月27日現在)

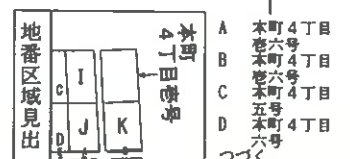
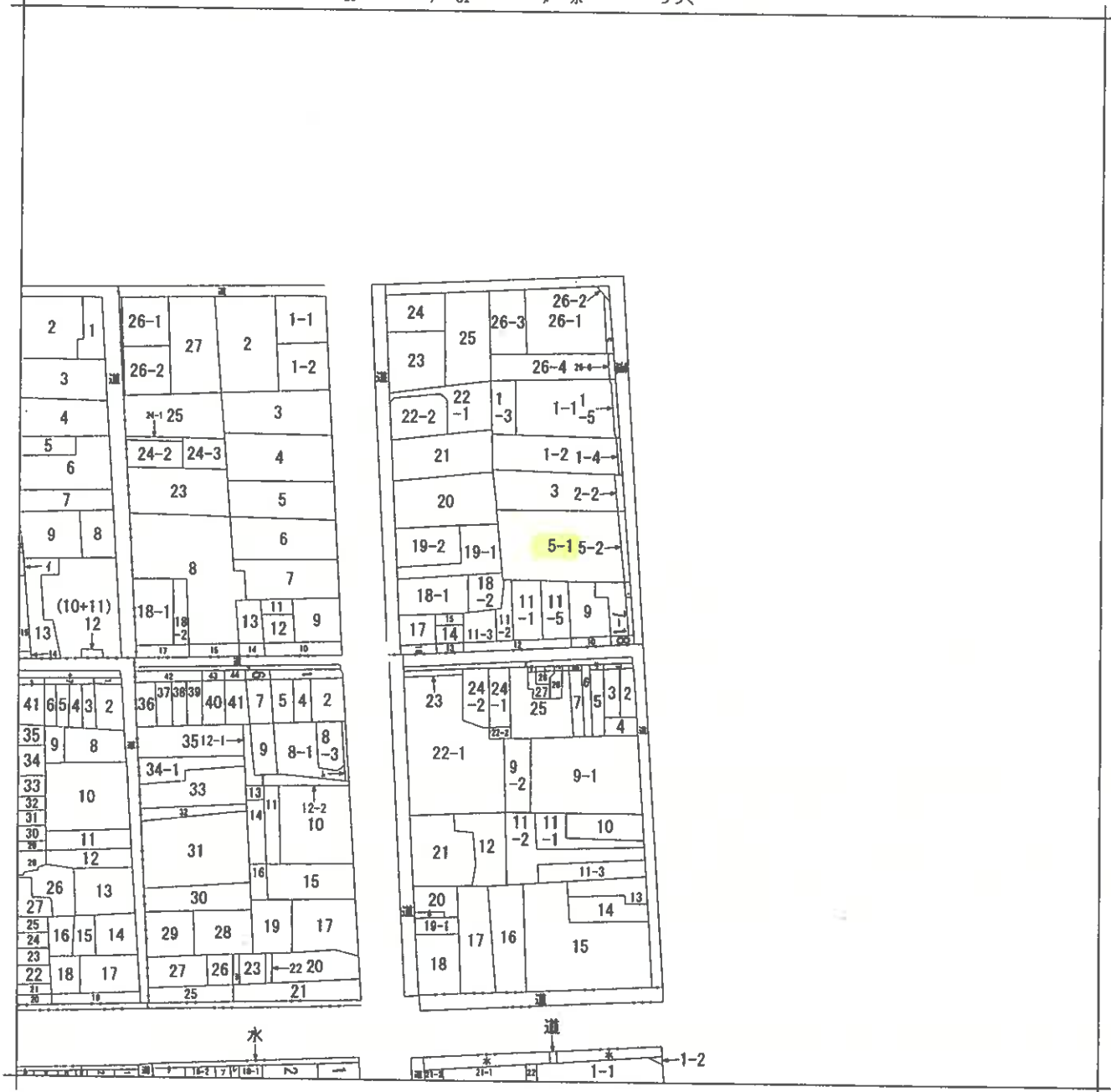
- 1 マンション総戸数39戸
- 2 駐車場関係
 - ① 収容台数:15台
 - ② 駐車場使用料 : 屋内平置15区画 月額5000円
 - ③ 競売の買受人による駐車場の継続使用は不可(抽選)。
- 3 駐輪場使用料 : 月額100円
- 4 附属建物等について
トランクルーム及び共用部分となる附属建物なし
- 5 大規模修繕の予定
外壁塗装や防水等の工事を令和8年度に実施予定

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者との関係)	陳述内容等
<p>■ マンション管理人</p>	<p>■ 本件建物の状況等 本件建物には現在、居住者はいません。令和5年8月ころまで親族の方が掃除に来ていましたが、その翌月から来なくなったので、その後、人の出入りはまったくない状況です。</p>
<p>■ 債務者</p>	<p>■ 本件建物の状況等</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物には私の両親が居住していましたが、令和2年12月に父が亡くなり、令和5年8月に母が転居したので、その後は誰も住んでいません。 2 本件建物の鍵は私が管理しています。 3 本件建物に損傷箇所等は特にありません。 4 マンションの管理費等は、現在も母が支払いを続けています。
<p>■ マンション管理会社 担当者</p>	<p>■ マンションの状況等</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 総戸数は39戸です。 2 マンションでは市の上下水道と都市ガスを使用しています。 3 駐車場は15区画あり、すべて屋内平置です。駐車料は1区画、月額5000円です。本件所有者は8番の駐車場を借りていますが、本件買受人は、当該駐車場の継続使用はできません。使用は希望者による抽選となります。 4 駐輪場使用料は、バイク、自転車を問わず1台につき月額100円です。 5 熊本地震では一部損壊の被害を受けましたが、すべて補修は済んでいます。 6 大規模修繕は、令和8年度中に外壁の塗装や防水等の工事を予定しています。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R6年12月24日(火) 8:45 ~ 9:00	熊本地方方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R6年12月26日(木) 10:40 ~ 10:50	物件所在地	周辺調査、写真撮影、調査期日通知書投函、 マンション管理会社から電話聴取
R6年12月26日(木) 15:05	熊本地方裁判所	マンション管理会社に書面照会
R7年1月6日(月) 15:35	同上	所有者に事務連絡書発送
R7年1月7日(火) 10:10 ~ 10:25	物件所在地	マンション管理人から事情聴取
R7年1月7日(火) 10:45 ~ 10:50	八代市役所	土木課で接道調査
R7年1月8日(水) 9:47	熊本地方裁判所	マンション管理会社から回答書受領
R7年1月9日(木) 13:40 ~ 14:20	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7年1月14日(火) 11:10 ~ 11:15	熊本地方裁判所	マンション管理会社から電話聴取
R7年1月14日(火) 12:15 ~ 12:20	同上	所有者から電話聴取
年 月 日 () : ~ :		
(特記事項) <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、解錠技術者を同行して臨場した。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和 7 年 1 月 9 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、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

「公図写し」 A3判をA4判に縮小

イ 28-2 ハ 26-5 ニ 19-2 ト 30 ヲ 32 ッ 25
 0 29 ニ 7-2 ハ 29 フ 31 ッ 水 ッ つく



請求部	所在	八代市本町四丁目老号			地番	5番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

請求番号: 3-1
(1/2)

(6 枚目)

公用

「公 図 写 し」

A 3 判を A 4 判に縮小

フ	26	E	本町 4 丁目
ワ	27		巻四号
▲	28	F	本町 4 丁目
ヨ	24		巻四号
タ	15	G	本町 4 丁目
レ	17-1		巻八号
ソ	17-2	H	本町 4 丁目
ク	水		巻八号
キ	40	I	本町 4 丁目
コ	水		巻四号
シ	26-3	J	本町 4 丁目
ム	8-4	K	本町 4 丁目
			巻号

登記年月日：昭和49年11月8日

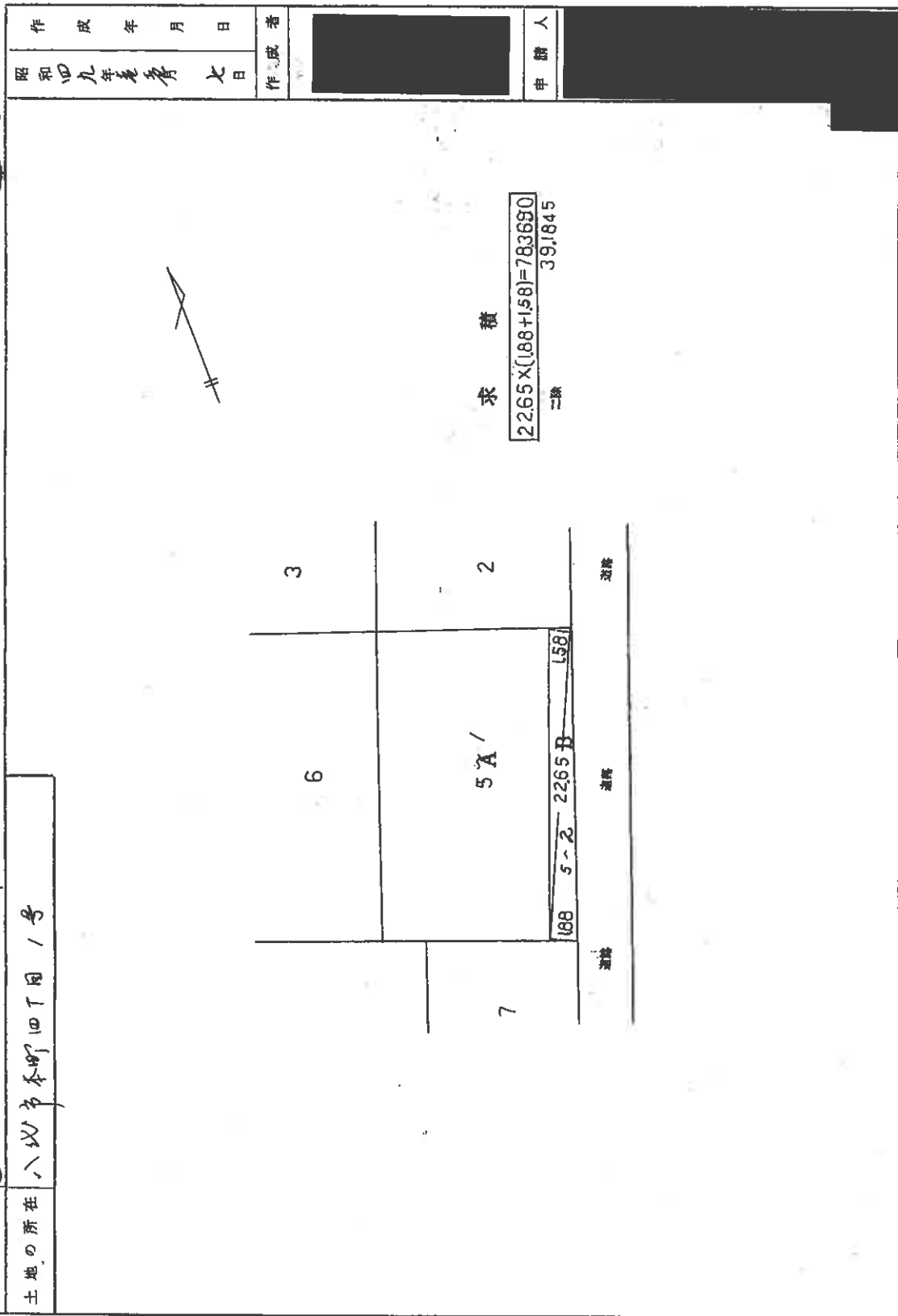
⑤

743300

5

地積測量図

番 ⑤ 5-2-5-1
土地の所在 八代市本町四丁目1号



作成年月日 昭和四十九年七月七日
作成者 [Redacted]
申請人 [Redacted]

求積
22.65 x (1.88 + 1.58) = 78.3690
二條 39.1845

縮尺 1/300

登記年月日：平成2年7月20日

公用

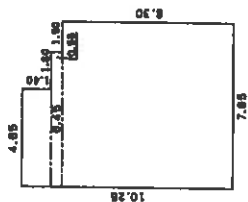
各階平面図 325020

昭和2年7月20日登記
 平塚市 建物図面 654

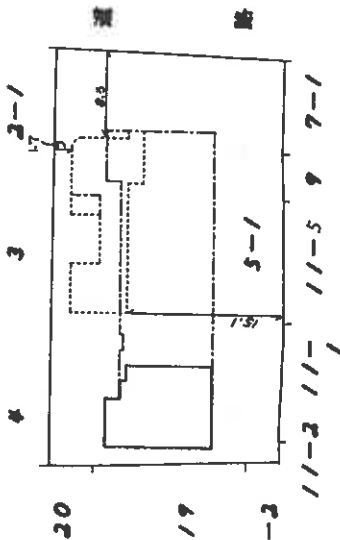
家屋番号 本町4丁目/号5番/
 の604

建物の所在 八代町本町4丁目/号5番地/

会員専用



客用床	8.30 x 7.95 =	65.9850
	0.55 x 6.45 =	3.5475
	1.40 x 4.85 =	6.7900
合計		76.0425
底面積		76.04 m ²



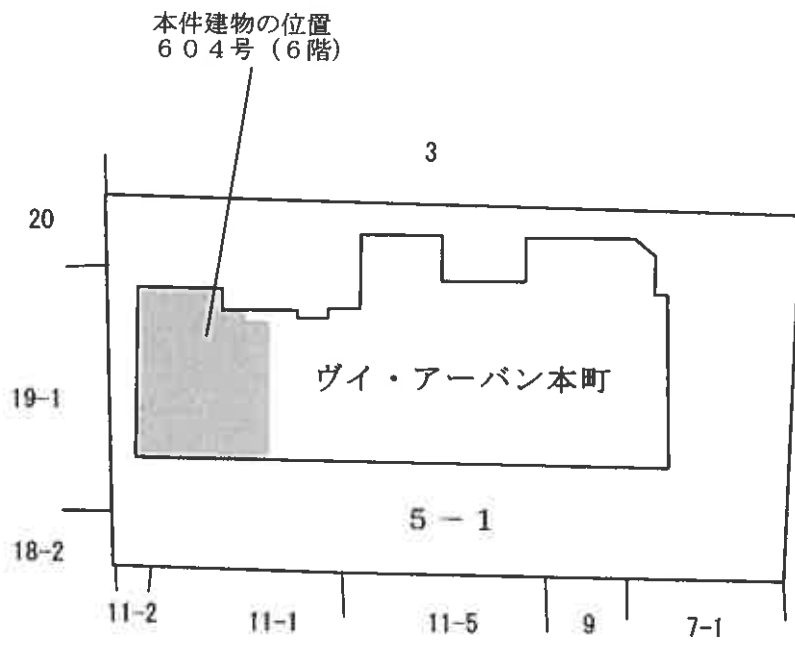
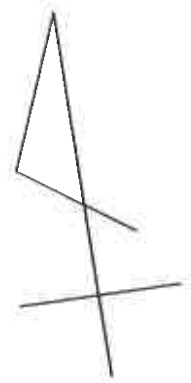
(建物の存する部分 6階)

製作者	縮尺 1/350	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(熊本県土地家屋調査士会用品)

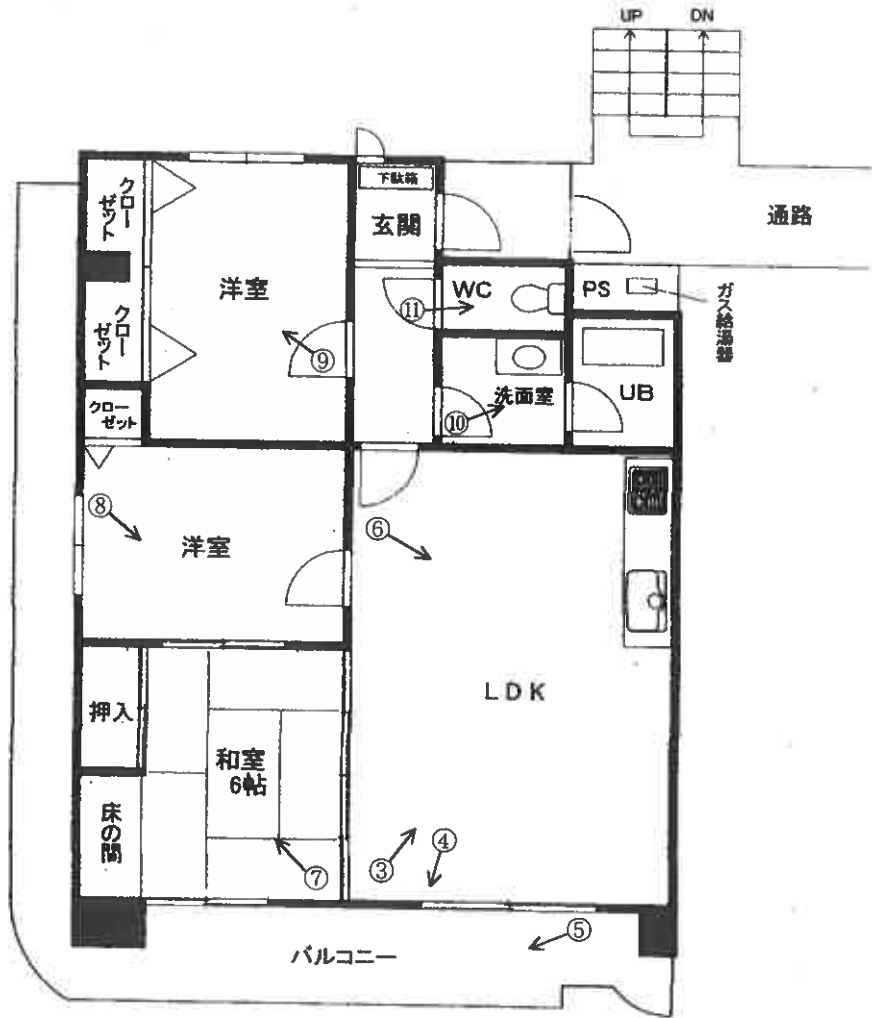
写真撮影位置図

○→ は写真の位置方向を示す



間 取 図

○→ は写真の位置方向を示す



(写真 1)

マンション外観

604号室付近



(写真 2)

マンション外観

604号室付近



(写真 3)

LDK



(写真 4)

リビング床板の日焼け



(写真 5)

南側バルコニー



(写真 6)

台所



(写真 7)

和 室



(写真 8)

南側洋室



(写真 9)

北側洋室



(14 枚目)

(写真 10)

浴室



(写真 11)

トイレ



令和 6年 (ケ) 第 11 号
令和 7年 1月 9日 現地調査
令和 7年 1月 20日 評価
(発行番号 131013 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

塩 本 一 丸

第1 評価額

番 号	評 価 額
物件 1	金 5,950,000 円

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	(一棟の建物の表示) 所 在 建物の名称	八代市本町四丁目宅号 5番地1 ヴィ・アーバン本町	同 左
	(専有部分の建物の表示) 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	本町四丁目宅号 5番1の604 居宅 鉄骨鉄筋コンクリート造1階建 6階部分 76.04平方メートル	
	(敷地権の目的である土地の表示) 土地の符号 所在及び地番 地 目 地 積	1 八代市本町四丁目宅号5番1 宅地 896.34平方メートル	
	(敷地権の表示) 土地の符号 敷地権の種類 敷地権の割合	1 所有権 278632分の7868	

— 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

位置・交通	JR鹿児島本線「八代」駅の西方・道路距離約2.5km 最寄バス停「北荒神町福祉センター前」の南西方・約250m（徒歩約3分） （附属資料「位置図」参照）	
付近の状況	アーケード商店街に近接し、共同住宅のほか駐車場等が見られる地域。	
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） 商業地域 80% 400% 準防火地域 ない
画地条件	東側間口約22m・奥行約40m・規模896.34㎡のほぼ長方形地。 地勢はほぼ平坦地。 敷地権の種類：所有権，敷地権の割合：278632分の7868	
接面道路の状況	東側・幅員約6m・市道（舗装有） 当該道路は建築基準法第42条1項1号道路である。	
土地の利用状況等	「ヴィ・アーバン本町」と称するマンションの敷地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 あり 下水道 あり （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	特にない。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ヴィ・アーバン本町
建物の用途	居宅 (居宅の総戸数 39 戸)
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 2 年 7 月 9 日新築 経過年数 : 約 35 年 経済的残存耐用年数 : 約 15 年
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建
仕 様	屋 根 : 防水モルタル 外 壁 : モルタル吹付け, タイル貼
設 備 等	エレベーター : あり 駐 車 場 : あり そ の 他 : 管理人室, 集会室
建物の品等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
管理の形態等	管理組合 : ヴィ・アーバン本町管理組合 管理方式 : 委託管理 管理会社 : 長谷工コミュニティ九州 管理形態 : 管理人あり (通勤)
管理の状況	普通
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場に関する事項は現況調査報告書のとおり。 ・ 本件マンションは熊本地震で一部損壊の被害を受けたが、その後、補修工事が行われており、マンション管理会社によれば、外壁の塗装や防水等の工事を令和 8 年度に実施予定とのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	6階(604号室) 主要開口部の方位：南向き
床 面 積	76.04㎡(公簿面積)
間 取 り	3LDK バルコニーあり ※間取図のとおり
仕 様	天 井：クロス貼、合板 床：フローリング、畳 内 壁：クロス貼 設 備：給排水 そ の 他：ガス給湯器
保守管理の状態	物理的損耗の程度は経年相応であり、維持管理の状態は普通。
管 理 費 等	管理費等 } 滞 納 額 } 現況調査報告書のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書のとおり。
特 記 事 項	・対象専有部分の内壁のクロスや床のフローリングに汚損や傷等の経年による劣化が見られたほかに目立った損傷箇所や雨漏りや水漏れ痕等は見られなかった。 ・従物等としてガス給湯器が存する。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格、比準価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物の価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	専有面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
270,000	76.04	0.35	7,186,000

イ 専有面積：公簿面積による。

ウ 現価率：経済的全耐用年数約50年、経過年数約35年、経済的残存耐用年数約15年、残価率10%とした耐用年数に基づく方法及び観察減価及び中古住宅の市場性減価5%を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ 1 - (1 - 0.1) \times 35 / 50 \} \times (1 - 0.05) \\ &= 0.35 \end{aligned}$$

— 以下余白 —

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
40,800	1.0	896.34	1.0	$\frac{7868}{278632}$	1,033,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査基準地 八代(県)-2

標準地価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $40,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/98 \approx 40,800 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 : ない

◇ 地域格差 : 街路条件(幅員, 系統) ▲2%

イ 個別格差 : ない

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建付減価 : 必要なし

オ 敷地権割合 : 権利態様(所有権) 278632分の7868

(3) 積算価格(敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
7,186,000	1,033,000	1.02	8,383,000

ウ 個別格差 : 位置(南西角) +2%

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
110,000	1.02	76.04	8,532,000

ア 基準階の比準価格 : 近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ 個別格差 : 位置(南西角) +2%

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

試算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては市場性を反映した比準価格を重視し、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格(円) ア	占有減価修正 イ	試算価格(円) ア×イ
① 積算価格	8,383,000		8,383,000
② 比準価格	8,532,000		8,532,000
③ 調整後の価格	8,500,000円		

イ 占有減価修正：必要なしと判定

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

調整後の 価格 (円) ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価(敷金等) (円) オ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
8,500,000	1.0	0.7	1.0		5,950,000

イ 市場性修正：修正の必要なしと判定

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：管理費等の滞納はない。

オ その他の控除減価(敷金等)：買受人の引受けとなる敷金等はない。

— 以下余白 —

第6 参考価格資料

地価調査基準地価格（八代(県)－2)

所 在：八代市西松江城町6号22番

価 格：40,000円/㎡

位 置：JR鹿児島本線「八代」駅の西方約2.6km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：499㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 街 路：西4.5m市道

用途指定等：第2種住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）


地域の概要：閑静な中規模一般住宅の多い既成住宅地域

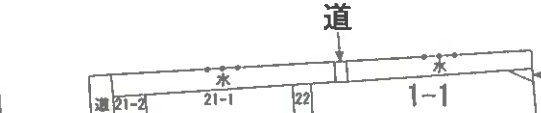
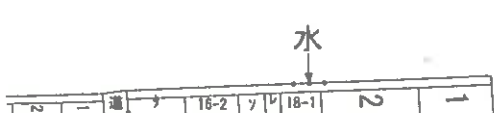
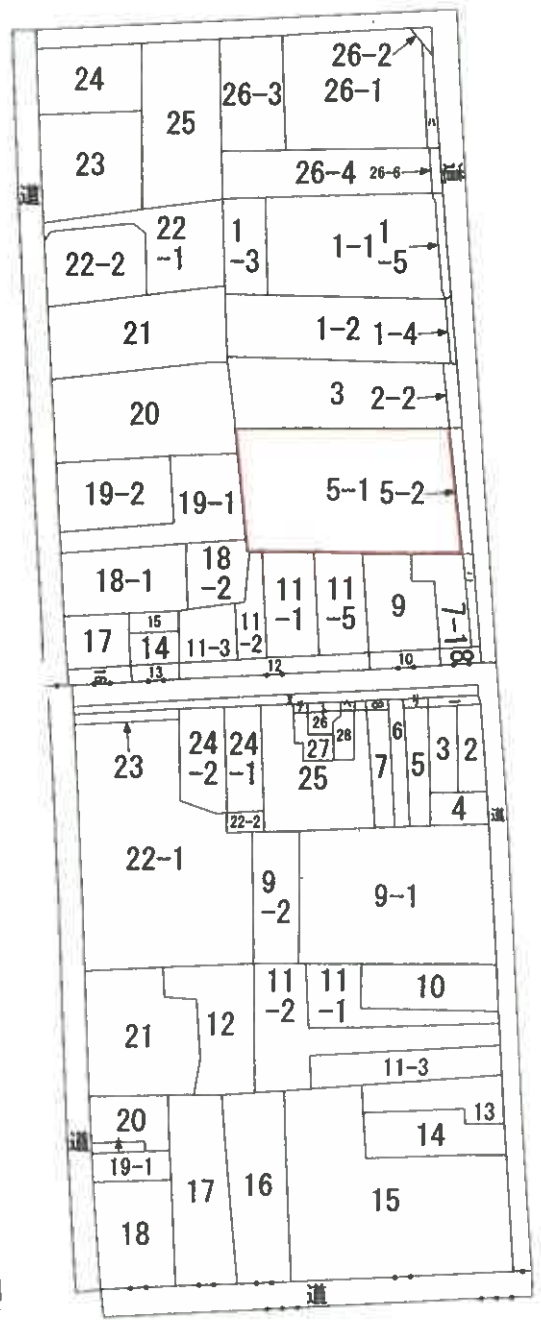
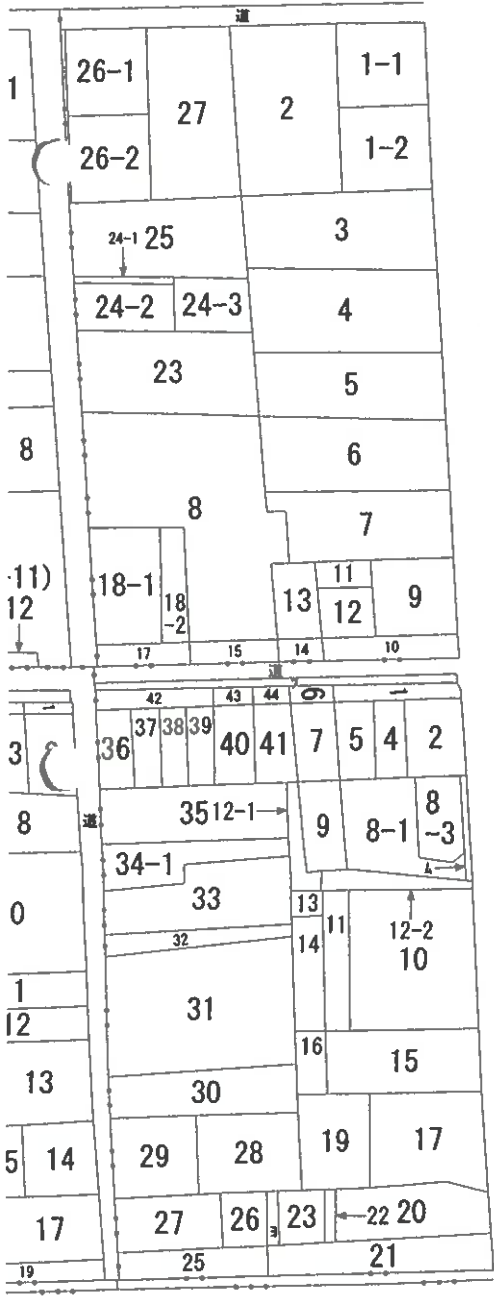
第7 附属資料の表示

- 1 受命物件の位置図
- 2 公図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し（縮小版）
- 4 間取図
- 5 現況写真

以 上




 $S = \frac{1}{10,000}$
位置図
 (八代市役所 白図 写し)



登記年月日：平成2年7月20日

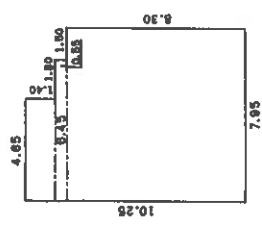
公用

昭和2年7月20日登記
建物図面 654

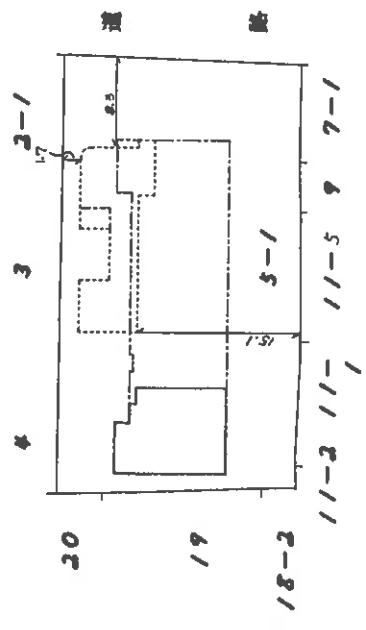
各階平面図 325020

家屋番号 本町4丁目/号5番/
の604
建物の所在 八代市本町4丁目/号5番地/

会員専用



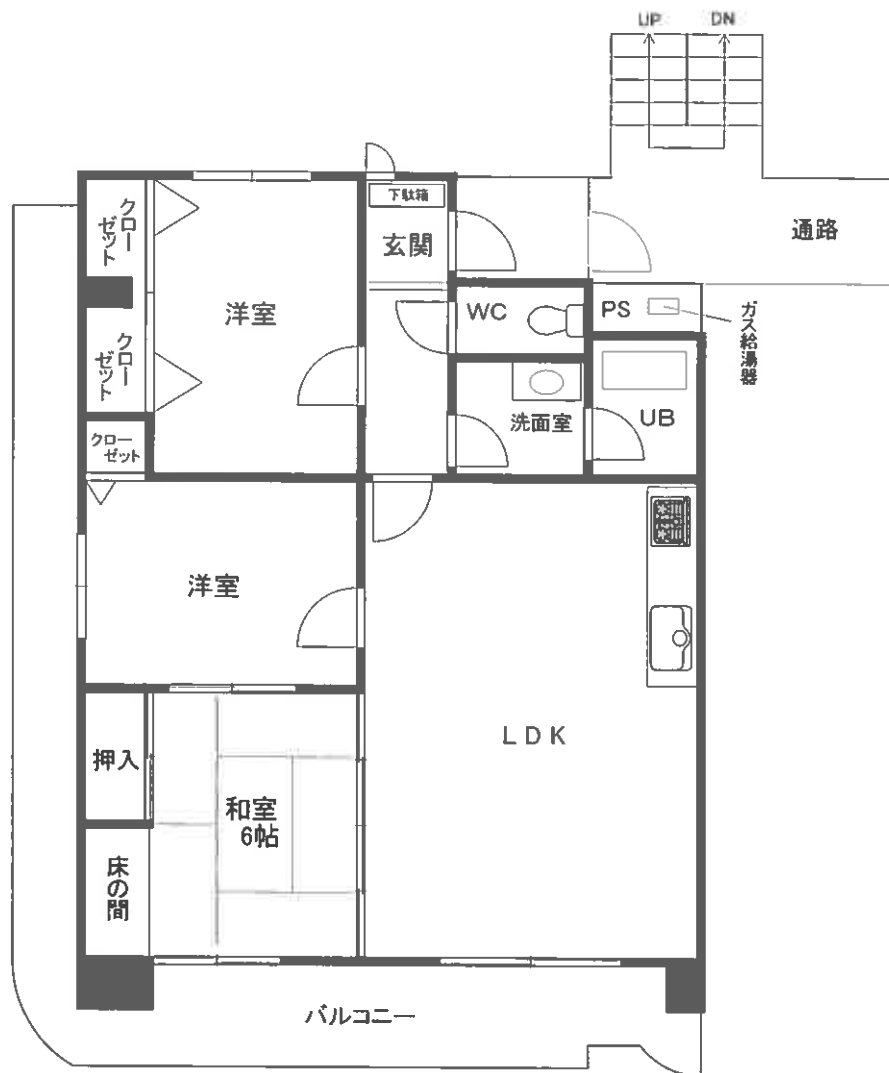
床面積	65.8850
8.30 x 7.95 =	3.5475
0.55 x 6.45 =	6.5100
1.40 x 4.85 =	
合計	76.0425
床面積	76.04 m ²



(建物の存する部分 6階)

作製者	縮尺 1/350	申請人	縮尺 1/500
昭和2年7月			

(熊本県土地家屋調査士会館)





南側より対象マンション全景



対象マンションのエントランス部分



対象専有部分の玄関付近



対象専有部分内部



対象専有部分内部



対象専有部分内部