

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9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 7年10月 9日 午前 8時30分から 令和 7年10月16日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7年10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	日 時 場 所 令和 7年11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 7年 9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）
1～4	3,830,000 3,064,000	一括	766,000	60,557	0
1	530,000				
2	730,000				
3	770,000				
4	1,800,000				



物 件 目 録

1 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
地 番 1 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
地 番 1 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
地 番 1 7 番 6
地 目 雑種地
地 積 1 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地 1 7 番地 4、6 1 番地 1、
6 2 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 17番4
種 類 事務所
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 27.96平方メートル

(附属建物)

符 号 1
種 類 物置
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積 31.76平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月20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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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 八代市古閑浜町字岡本新地
地 番 1 7 番 1
地 目 雑種地
地 積 1 7 1 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

2 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
地 番 1 7 番 4
地 目 雑種地
地 積 2 3 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

3 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
地 番 1 7 番 6
地 目 雑種地
地 積 1 7 4 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地 1 7 番地 4、6 1 番地 1、
6 2 番地 1



物 件 目 録

家屋 番号 1 7 番 4

種 類 事務所

構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 2 7 . 9 6 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 物置

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 3 1 . 7 6 平方メートル



令和7年(ケ)第2号
令和7年2月20日受理
令和7年3月27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 八代市古閑浜町字岡本新地
 地 番 1 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 1 平方メートル
- 2 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
 地 番 1 7 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 2 3 4 平方メートル
- 3 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
 地 番 1 7 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 4 平方メートル
- 4 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地 1 7 番地 4、6 1 番地 1、
 6 2 番地 1
 家屋 番号 1 7 番 4
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 7 . 9 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種 類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	31.76 平方メートル

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ないし3		
現況地目	☒ 宅地(物件 1ないし3) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地に下記建物を所有し、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	4枚目「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件 4		
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 上記の者が本件主たる建物を事務所(空き事務所)として、附属建物を物置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	4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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし3関係

- 1 営業していないガソリンスタンドの敷地である。土地には、古タイヤやドラム缶、ブロック等の動産が置かれている。令和6年12月ころまでは営業していたようであり、荒廃した様子はみられない。
- 2 南東側に接する道路は県道(八代鏡線)である。
- 3 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する(写真5)。
- 4 看板が物件1及び物件3の各南西角に存する(写真5, 6, 9)。
- 5 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりである。
 - ① 八代市古閑浜町字岡本新地19番1 宅地 2317.76㎡ 私人名義
 - ② 八代市古閑浜町字二ノ丸新地3448番49 畑 132㎡ 私人名義
 - ③ 同3448番80 公衆用道路 1680㎡ 私人名義
 - ④ 同3448番101 公衆用道路 27㎡ 熊本県所有
 - ⑤ 同3448番104 宅地 192.02㎡ 私人名義
 - ⑥ 同3448番105 宅地 142.00㎡ 私人名義
 - ⑦ 同3448番106 堤 92㎡ 私人名義

■ 物件4関係

■ 主たる建物

- 1 一般的なガソリンスタンドにみられる事務所である。北東側約半分が事務所及び従業員休憩所部分、南西側約半分が客の待合所及び洗面所トイレ部分である(写真10ないし13)。
- 2 上水道は井戸水が使用されている。下水は物件2内に埋設された浄化槽で処理されている。
- 3 窓ガラスに一部亀裂がみられる(写真2)。
- 4 築約25年であり、経年による汚損はあるものの、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、キャノピー、防火壁、給油機3基、注油口、通気管、洗車機、地下油槽4基が存する(写真1, 2, 3, 5, 8)。

■ 附属建物

- 1 エアコンプレッサーやタイヤチェンジャー等、ガソリンスタンドに必要な機械、器具類が保管されている物置であるが、整備室としても使用されていたようである(写真14, 15)。
- 2 雑油庫にはオイル缶等が収納されている(写真15)。
- 3 南西側の外壁が大きく破損しており、ブルーシートで覆われている(写真6, 7)。
- 4 従物等として、下屋が存する(写真4)。

■ 八代広域行政事務組合消防本部からの回答要旨

- 1 危険物取扱所設置許可：平成12年5月12日
- 2 危険物取扱所完成検査：平成12年8月29日
- 3 地下油槽：10,000リットル×2基(灯油、レギュラー)、5000リットル2基(ハイオク、軽油)
- 4 危険物取扱所の廃止届は提出されていない。

■ 関係者からの事情聴取について

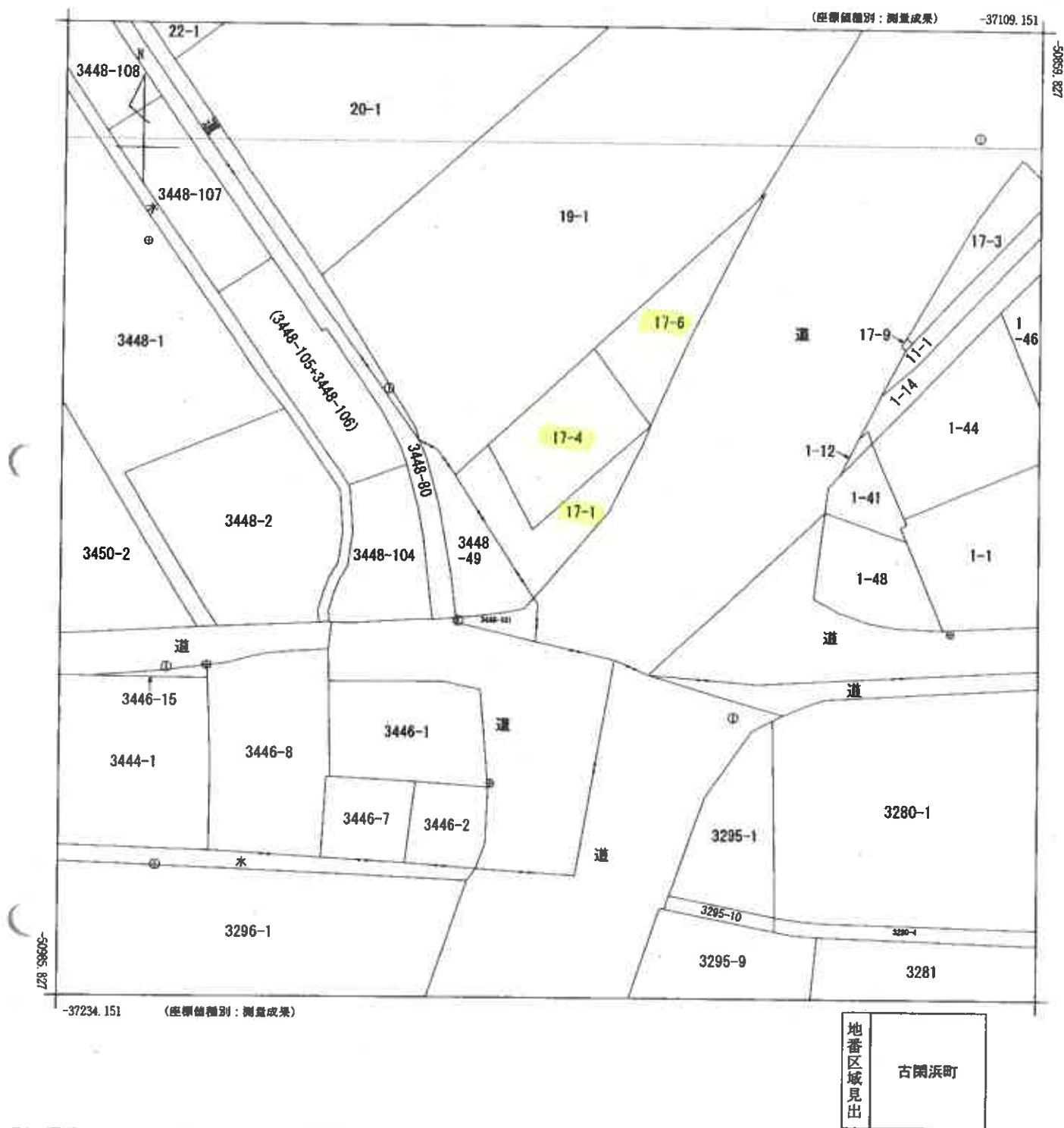
- 1 所有者代表者に対して事務連絡書を送付したが、応答はなく、本件物件に関する情報は得られなかった。
- 2 所有者の元代表者から事情聴取を行ったところ、本件ガソリンスタンドは、所有者である有限会社岩村石油店が従業員を雇って、令和6年12月ころまで営業をしていたようである(浄化槽付近の物件4主建物の壁には「令和6年11月13日浄化槽清掃済」のシールが貼付されている。)。

なお、元代表者は、所有者(現)代表者や従業員の連絡先は知らない旨述べた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 2 月 27 日 (木) 9 : 00 ~ 9 : 15	熊本地方務局 八代支局	公函写し等交付申請
R7 年 2 月 27 日 (木) 11 : 15 ~ 11 : 30	物件所在地	周辺調査、写真撮影
R7 年 3 月 7 日 (金) 8 : 10 ~ 8 : 30	所有者元代表者宅 (八代市古閑浜町)	所有者元代表者から事情聴取
R7 年 3 月 7 日 (金) 12 : 40 ~ 12 : 50	八代広域行政事務組合 消防本部 (八代市大村町)	予防課で照会書提出
R7 年 3 月 10 日 (月) 8 : 30	熊本地方裁判所	所有者代表者に事務連絡書発送
R7 年 3 月 11 日 (火) 10 : 30 ~ 10 : 35	八代市役所	土木課で接道調査
R7 年 3 月 15 日 (土) 12 : 35	八代広域行政事務組合 消防本部	指令課で回答書受領
R7 年 3 月 15 日 (土) 12 : 50 ~ 14 : 45	物件所在地	立入調査、写真撮影
(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、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。 ■ 令和 7 年 3 月 15 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



請求部	所在	八代市古閑浜町字岡本新地				地番	17番1			
出力縮	1/500	精度区分	乙一	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				備付年月日(原図)	令和4年8月1日			補記事項		

登記年月日：平成12年12月6日

公用

各階平面図 309278

平成12年12月6日登記
建物図面

家屋番号	17番4
建物の所在	八代市古瀬浜町字岡本新地 17番地4・61番地1・62番地1

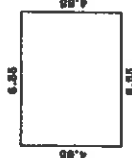
会員専用

主たる建物

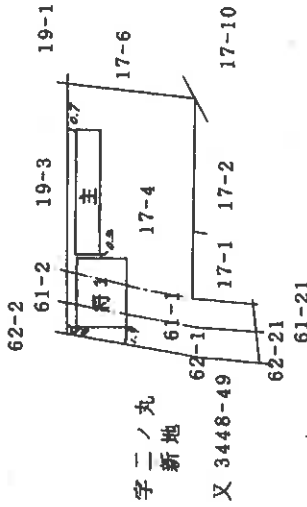


求積表
2.33 × 12.00 = 27.9600
床面積 27.96㎡

附属建物 符号1



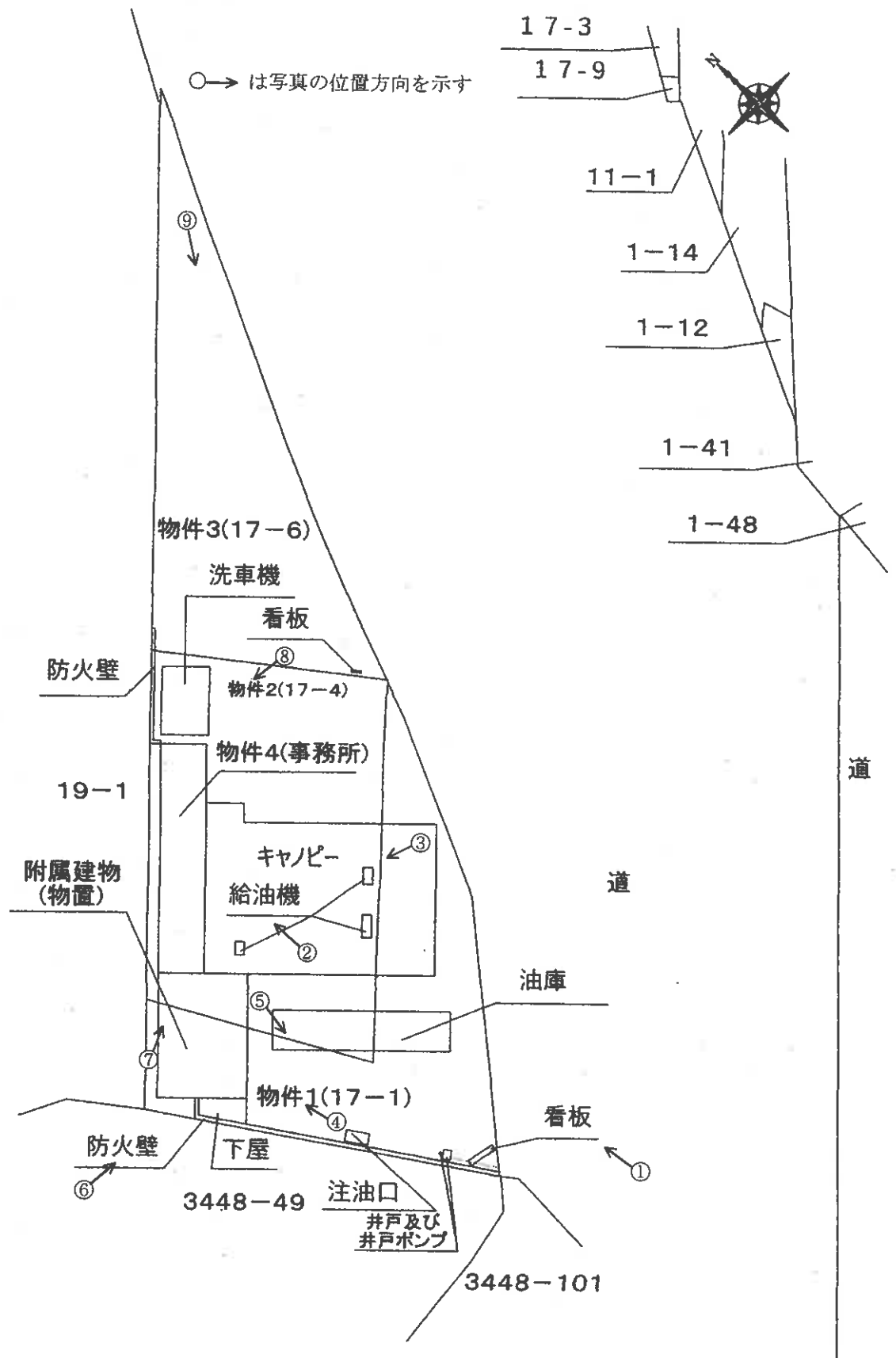
求積表
4.85 × 6.55 = 31.7675
床面積 31.76㎡



作製者	申請人	縮尺 1/250	縮尺 1/500
-----	-----	----------	----------

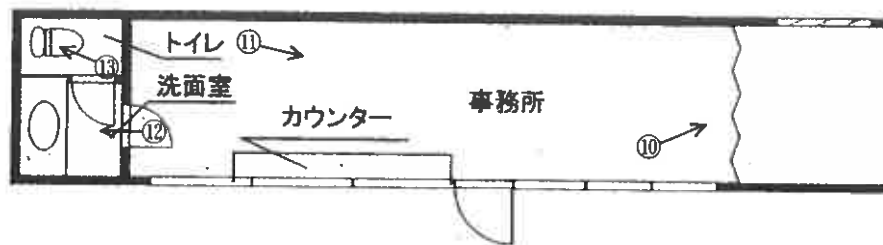
(熊本県土地家屋調査士会用品)

令和7年(ケ)第2号
土地建物位置関係図

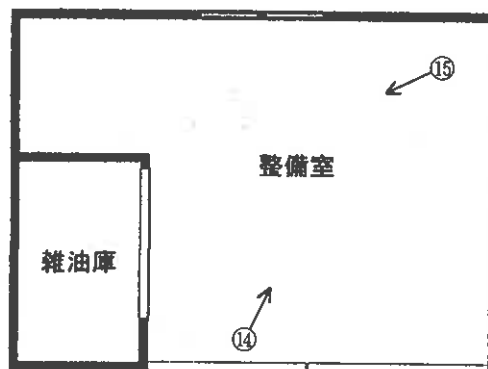


令和7年（ケ）第2号
物件4 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【物件4】



【附属建物 符号1】

(写真 1)



(写真 2)



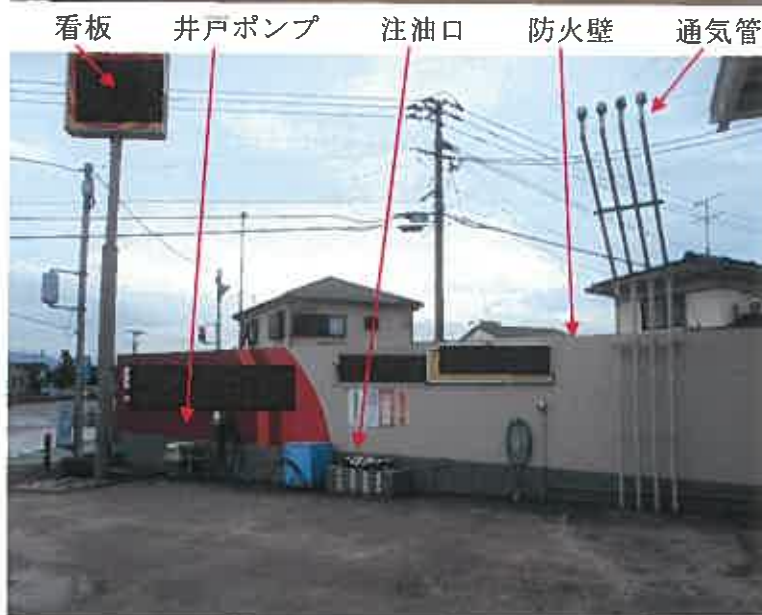
(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

附属建物符号 1 南西側外壁の破損



(写真 8)

主建物

洗車機



(写真 9)

看板

物件 3



(写真 10)

主建物

事務所内



(写真 11)

同 上



(写真 12)

主建物

洗面室



(写真 13)

主建物

トイレ



(写真 14)

附属建物内



(写真 15)

同 上



令和7年(ケ)第2号
令和7年7月10日受理
令和7年7月22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 八代市古閑浜町字岡本新地
 地 番 1 7 番 1
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 1 平方メートル
- 2 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
 地 番 1 7 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 2 3 4 平方メートル
- 3 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地
 地 番 1 7 番 6
 地 目 雑種地
 地 積 1 7 4 平方メートル
- 4 所 在 八代市古閑浜町字岡本新地 1 7 番地 4、6 1 番地 1、
 6 2 番地 1
 家屋 番号 1 7 番 4
 種 類 事務所
 構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 2 7 . 9 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1

物 件 目 録

種、類	物置
構 造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
床 面 積	31.76平方メートル

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ないし3			
現況地目	☒ 宅地(物件 1ないし3) ☐ 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	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件土地上に下記建物を所有し、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	4枚目「その他の事項」記載のとおり				
建物		物件 4			
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 上記の者が本件主たる建物を事務所(空き事務所)として、附属建物を物置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	4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 ☒ 土地建物位置関係図のとおり				

そ の 他 の 事 項

■ 物件1ないし3関係

- 1 営業していないガソリンスタンドの敷地である。土地には、古タイヤやドラム缶、ブロック等の動産が置かれている。その点は令和7年3月の立入調査時と同様であるが、物件1の南東角(令和7年3月27日提出の現況調査報告書に「南西角」とあるのを「南東角」に訂正する。)に設置されていた看板は、根元から撤去されている(写真5)。なお、物件3の南東角(この点も上記同様「南西角」を「南東角」に訂正する。)には従前どおり看板が存する。
- 2 南東側に接する道路は県道(八代鏡線)である。
- 3 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する(写真5)。
- 4 近隣地の調査結果(登記簿上の記載)は次のとおりであり、従前と変化はない。
 - ① 八代市古閑浜町字岡本新地19番1 宅地 2317.76㎡ 私人名義
 - ② 八代市古閑浜町字二ノ丸新地3448番49 畑 132㎡ 私人名義
 - ③ 同3448番80 公衆用道路 1680㎡ 私人名義
 - ④ 同3448番101 公衆用道路 27㎡ 熊本県所有
 - ⑤ 同3448番104 宅地 192.02㎡ 私人名義
 - ⑥ 同3448番105 宅地 142.00㎡ 私人名義
 - ⑦ 同3448番106 堤 92㎡ 私人名義

■ 物件4関係

■ 主たる建物

- 1 一般的なガソリンスタンドにみられる事務所である。建物内部は令和7年3月の立入調査時と変化はなく、北東側約半分が事務所及び従業員休憩所部分、南西側約半分が客の待合所及び洗面所トイレ部分である(写真10ないし13)。
- 2 上水道は井戸水が使用されている。下水は物件2内に埋設された浄化槽で処理されている。
- 3 窓ガラスに一部亀裂がみられる(写真2)。
- 4 築約25年であり、経年相応の劣化はあるが、上記以外に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、キャンピー、防火壁、注油口、通気管、地下油槽4基が存する。なお、令和7年3月時点で存在した給油機3基及び洗車機は、撤去されており、現存しない(写真1, 2, 3, 5, 8)。

■ 附属建物

- 1 令和7年3月時点では、建物内部にはガソリンスタンドに必要な機械、器具類が保管されていたが、エアコンプレッサーやタイヤチェンジャー等、機械類は撤去されている(写真14, 15)。
- 2 雑油庫には従前どおり、オイル缶等が収納されている(写真15)。
- 3 南西側の外壁が大きく破損している。雨除けに張られていたブルーシートがはがれており、損傷がさらに進んだ様子である(写真6, 7)。
- 4 従物等として、下屋が存する(写真4)。

■ 八代広域行政事務組合消防本部の回答要旨

本件不動産であるガソリンスタンド(給油取扱所)の状況について、上記消防本部に再確認した結果は次のとおりであり、令和7年3月時点の回答と変わりはない。なお、消防本部は、給油取扱所の設備状況を定期的に確認している様子であり、令和7年3月以降、給油機や看板等が撤去され、店舗の装飾も一掃されたことを把握していた。また、本件所有者代表者から事情聴取を行うため、同人宛に文書を送付する等試みているが、応答はなく、連絡が取れない状況が続いているとのことである。

- 1 危険物取扱所設置許可 : 平成12年5月12日
- 2 危険物取扱所完成検査 : 平成12年8月29日
- 3 地下油槽 : 10,000リットル×2基(灯油、レギュラー)、5000リットル2基(ハイオク、軽油)
- 4 危険物取扱所の廃止届は提出されていない。

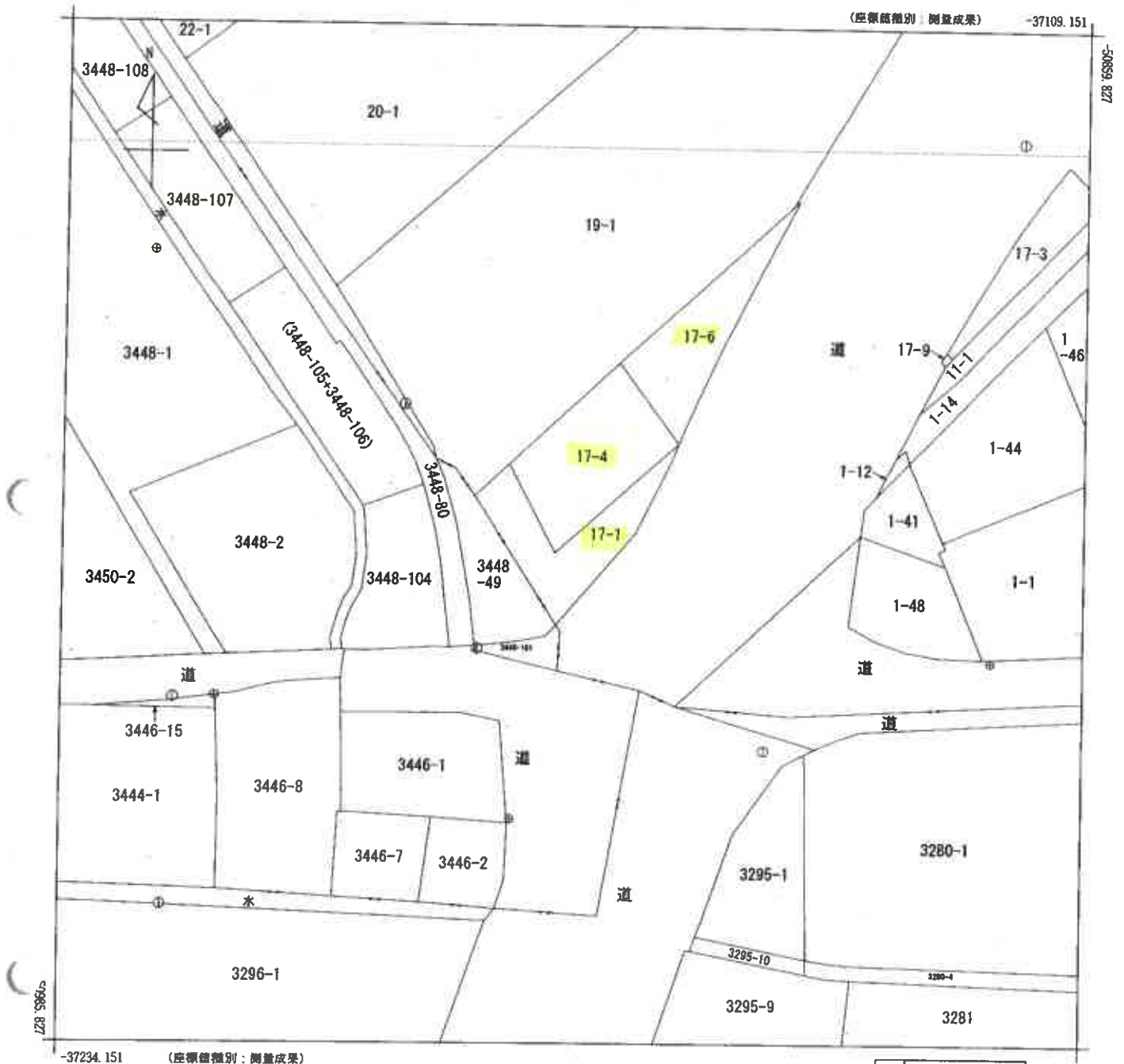
■ 所有者からの事情聴取について

所有者代表者に対して事務連絡書を送付するも応答はなく、本件物件に関する情報は得られなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
R7 年 7 月 15 日 (火) 11:25 ~ 11:45	熊本地方法務局 八代支局	公図写し等交付申請
R7 年 7 月 15 日 (火) 12:35 ~ 13:30	物件所在地	立入調査、写真撮影
R7 年 7 月 17 日 (木) 10:10	当庁	所有者代表者あて事務連絡書発送
R7 年 7 月 17 日 (木) 10:25 ~ 10:35	八代広域行政事務組合 消防本部 (八代市大村町)	指令課で職員から事情聴取
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
年 月 日 () : ~ :		
(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、立会人及び解錠技術者を同行して 臨場した。 ■ 令和 7 年 7 月 15 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



地番区域見出
古閑浜町

請求 部分	所在	八代市古閑浜町字岡本新地				地番	17番1				
出力 縮尺	1/500	精度 区分	乙一	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					備付 年月日 (原図)	令和4年8月1日			補記 事項		

登記年月日：平成12年12月6日

公用

各 階 平 面 図 309278

平成12年12月6日登記

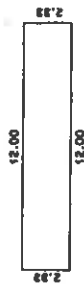
家屋番号 17番4

建物図面

建物の所在 八代市古閑浜町字岡本新地 17番地4・61番地1・62番地1

会員専用

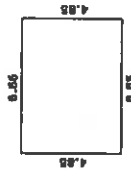
主たる建物



求積表

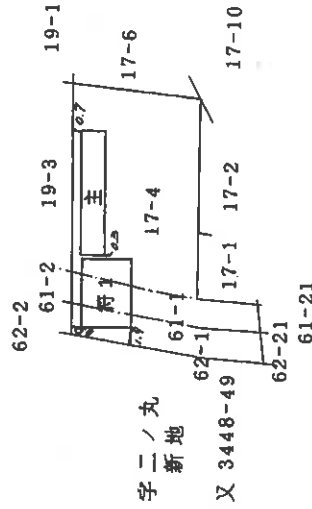
2.33 x 12.00 = 27.9600
床面積 27.96 m²

附属建物 符号1



求積表

4.85 x 6.55 = 31.7675
床面積 31.76 m²



作製者

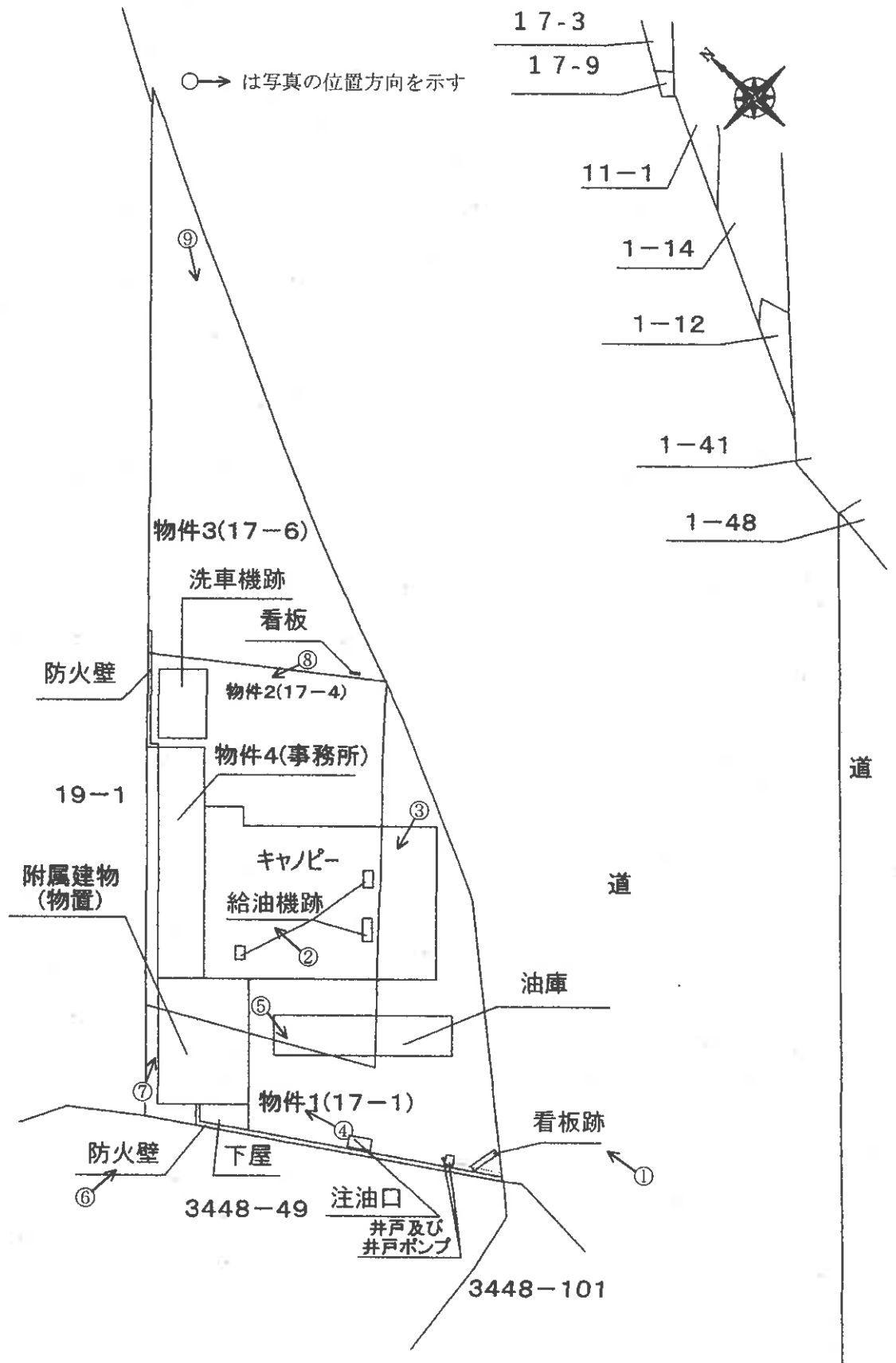
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

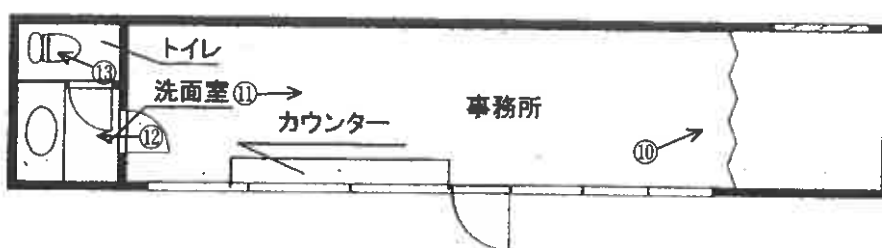
(熊本県土地家屋調査士会用紙)

令和7年(ケ)第2号
土地建物位置関係図

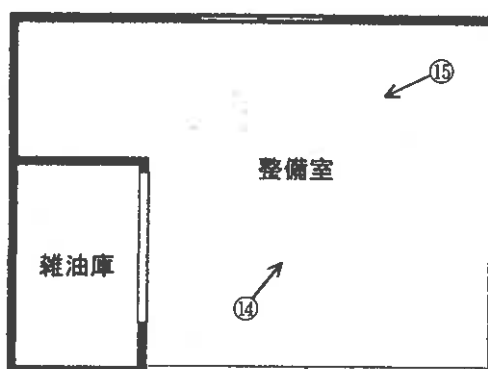


令和7年（ケ）第2号
物件4 建物間取図

○→ は写真の位置方向を示す



【物件4】



【附属建物 符号1】

(写真 1)



(写真 2)



(写真 3)



(写真 4)



(写真 5)



(写真 6)



(写真 7)

附属建物符号1 南西側外壁の破損



(写真 8)

主建物 洗車機の撤去跡 防火壁



(写真 9)

物件3



(写真 10)

主建物

事務所内



(写真 11)

同 上



(写真 12)

主建物

洗面室



(写真 13)

主建物

トイレ



(写真 14)

附属建物内



(写真 15)

同 上



令和7年(ケ)第2号
令和7年3月15日現地調査
令和7年4月4日評価

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

戸取 憲正

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 530,000 円
物件 2 (土地)	金 730,000 円
物件 3 (土地)	金 770,000 円
物件 4 (建物)	金 1,910,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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1,2の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 従物等は土地又は建物の評価に含めた。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

(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 番 地 目 地 積	八代市古閑浜町字岡本新地 17番1 雑種地 171m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市古閑浜町字岡本新地 17番4 雑種地 234m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市古閑浜町字岡本新地 17番6 雑種地 174m ²	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	八代市古閑浜町字岡本新地17番 地4、61番地1、62番地1 17番4 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 27.96m ² 1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 31.76m ²	八代市古閑浜町字岡本新地17番 地4、17番地1
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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1～3一括）

位置・交通	J R鹿児島本線「千丁」駅の北西方、約5.2km(道路距離) 物件3の北東方至近に「古閑入江」バス停が位置する。 (附属資料「位置図」参照)	
付近の状況	県道八代鏡線に位置する路線商業地域である。県道沿線であるが、周辺には一般住宅や工場等が見られ、繁華性に乏しい地域である。対象物件の北方では、道路高低差のため宅地利用は見られない。	
主な公法上の規制等	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	都市計画区域内（非線引） － 70% 200% － －
画地条件	(物件1～3一括) 南東側間口約60m、奥行約11m、規模579㎡の不整形の中間画地である。地勢は概ね平坦であるが、北西側隣地（19番1）に比べ中程で約0.7m高い。	
接面道路の状況	(物件1～3一括) 南東側で現況幅員約25mの両側歩道付き県道(八代鏡線)に概ね等高に接面している。	
土地の利用状況等	物件1～4は閉鎖されたガソリンスタンドである。物件1,2は物件4の建物の敷地として利用されている。物件3はその隣接する土地であり、アスファルト舗装され一体として利用されている。（詳細は附属資料「土地建物位置関係図」参照）。	
供給処理施設	上水道：なし（敷地内の井戸使用） 下水道：なし（浄化槽使用） ガス配管：なし (注)供給処理施設における「あり」、「なし」とは、敷地内への引込の有無をいう。	
土壌汚染等	土壌汚染については、ガソリンスタンドとして使用されており、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調査機関による調査が必要である。なお、保健所での確認では、土壌汚染対策法並びに水質汚濁防止法に基づく特定施設及び有害物質使用の該当は無いとの事である。	
特記事項	① 物件3西側に古タイヤやドラム缶、ブロック等の動産が置かれている。令和6年12月以降に閉鎖されたガソリンスタンドである。 ② 物件1の南西側及び物件3の南西側には看板が存する。 ③ 従物等として、井戸及び井戸ポンプが存する。 ④ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地には所在していない。	

2 建物の概況及び利用状況（物件 4）

（1）主である建物

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12年9月4日新築 経 過 年 数 ：約25年 経済的残存耐用年数 ：約 10 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：サイディングボード、タイル貼り等 内 壁：クロス、タイル貼り等 天 井：クロス等 床 ：タイル貼り等 設 備：電気、換気、電灯等
床面積（現況）	27.96㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
現 況 用 途 等	現況用途：事務所 間 取 り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の劣化に加えて、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・網入ガラスの一部に亀裂が見られる。 ・内壁クロスの汚れが全体的に見られる。 保守管理の状態はやや劣る。 詳細は現況調査報告のとおり
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
特 記 事 項	従物等として、給油機 3 基、注油口、通気管、地下油槽 4 基、洗車機、キャノピー、防火壁が存する。

(2) 附属建物「符号1」

区 分	附属建物（符号1）
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日（登記記載）：物件4（主である建物）と同時期と推定される 経 過 年 数 ：約25年 経済的残存耐用年数 ：約10年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板 外 壁：ケイカル板等 内 壁：ケイカル板等 天 井：表し 床 ：土間コンクリート 設 備：電気、電灯
床面積（現況）	31.76㎡ 「第3 目的物件記載のとおり」
現 況 用 途 等	現況用途：物置（雑油庫等） 間 取 り：附属資料「建物間取図」のとおり
品 等	普通
保守管理の状態	経年相応の劣化に加えて、本件建物の状況としては以下の事項等が挙げられる。 ・軒下等は塗装の剥離が見られ、鉄骨には錆び等が認められる。 ・基礎の一部にクラックが見られる。 ・北西側外壁の一部は大きく損傷しており、ブルーシートで覆われている。 保守管理の状態は劣る。 詳細は現況調査報告のとおり
建物の利用状況	占有状況は現況調査報告書のとおり
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) 土地(物件1～3一括)

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	18,400	0.72	171	0.80	1,812,000
2	18,400	0.72	234	0.80	2,480,000
3	18,400	0.72	174	0.80	1,844,000

ア 標準画地価格：地価調査基準地「八代-7」の価格を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $29,000 \text{ 円/㎡} \times 100/100 \times 100/100 \times 100/158 = 18,400 \text{ 円/㎡}$

◇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：なし

◇地域格差： 街路条件 交通接近条件 環境条件 行政的條件 地域格差
 $1.00 \times 1.05 \times 1.50 \times 1.00 = 1.58$

イ 個別格差：(物件1～3一括)

画地条件(形状等▲20%、奥行短小▲10%)

個別格差 0.72 (0.8×0.9)

ウ 地 積：登記数量を採用した。

エ 建付減価：建物の敷地との適応状態及び環境との適合状態から査定した。

(2) 建物(物件4)

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、建物の価格を次のとおり求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格(円) ア×イ×ウ
4	360,000	27.96	0.23	2,315,000
附属建物 符号1	130,000	31.76	0.23	950,000
			合計	3,265,000

ウ 現価率

・ 物件 4 (主である建物)

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲30%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(計算式)} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数(※)} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ & & \{1-(1-0.05) \times (25 \text{ 年} \div 35 \text{ 年})\} & \times & (1-0.30) & = & 0.23 \end{array}$$

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(25 年＋10 年＝35 年)

・ 物件 4 (附属建物「符号 1」)

経過年数 25 年、経済的残存耐用年数 10 年、残価率 5%とした場合の定額法と観察減価法(建物の状況を勘案のうえ、観察減価率を▲30%と査定)を併用して、現価率を以下のとおり査定した。

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(計算式)} & & \text{残価率} & \text{経過年数} & \text{全耐用年数(※)} & \text{観察減価} & \text{現価率} \\ & & \{1-(1-0.05) \times (25 \text{ 年} \div 35 \text{ 年})\} & \times & (1-0.30) & = & 0.23 \end{array}$$

(※) 全耐用年数＝経過年数＋経済的残存耐用年数(25 年＋10 年＝35 年)

— 以下 余 白 —

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1, 2 については土地利用権等価格を控除し、物件 4 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、評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	1,812,000	0.30	法定地上権	544,000
2	2,480,000	0.30	法定地上権	744,000
合計				1,288,000

イ 土地利用権等割合：物件 1, 2 の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を 30%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	1,812,000	-544,000		0.60	0.70	530,000
2	2,480,000	-744,000		0.60	0.70	730,000
3	1,844,000	—		0.60	0.70	770,000
4	3,265,000	+1,288,000	—	0.60	0.70	1,910,000
一括価格 (合計)						3,940,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件 4)

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に内在するリスクを考量した。

- ・この種の不動産の市場性を考慮するとともに、将来における給油タンクの撤去費や土壌汚染リスク等を考慮すると、市場性修正が必要と判断される。

オ 競売市場修正：「第 2 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。

第6 参考価格資料

地価調査価格(八代5-8)

所 在：八代市高下西町字権田 1371 番 3

価 格：29,000 円／㎡

位 置：JR 鹿児島本線「八代」駅の南西方約 2.3 km

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：277 ㎡

供給処理施設：なし

接 面 街 路：北西側が 14m 国道に接面

用 途 指 定 等：都市計画区域内（非線引）

準工業地域（60%・200%）

地 域 の 概 要：店舗兼住宅、営業所、自動車修理工場等が建ち並ぶ国道沿いの商業地域

第7 附属資料

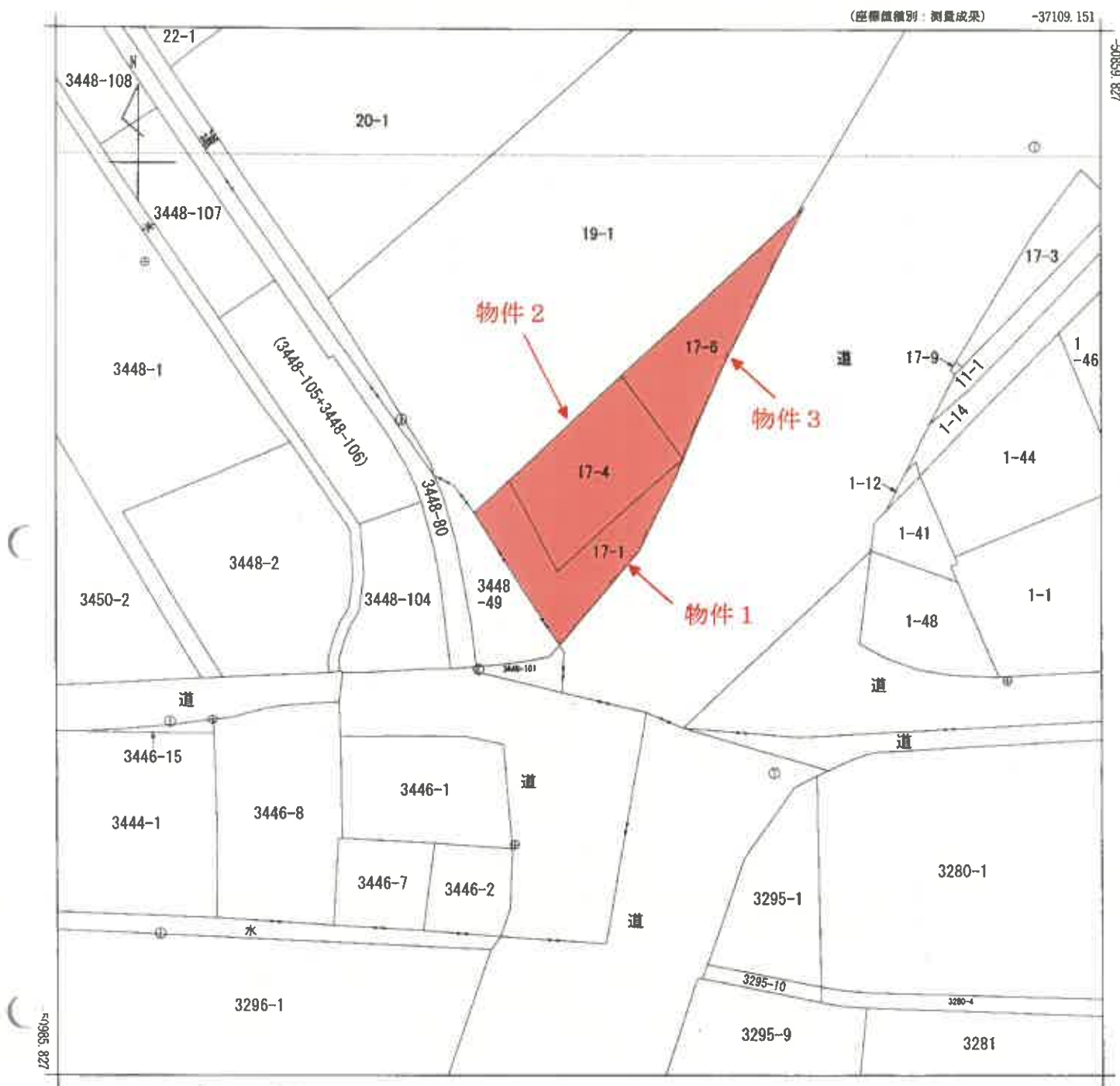
- 1 位置図
- 2 登記所備置地図写し
- 3 建物図面・各階平面図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

八代市全図 官公署地図写し



1 : 10,000



地番区域見出
古閑浜町

請求部分	所在	八代市古閑浜町字岡本新地					地番	17番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	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					備付年月日(原図)	令和4年8月1日			補記事項		

原図をA4に縮小

請求番号: 3-4
(1/1)

登記所備置地図 写し

登記年月日：平成12年12月6日

原図をA4に縮小

各階平面図 309278

平成12年12月6日登録

建物図面

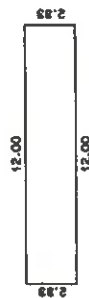
17番4

家屋番号

八代市古閑浜町字岡本新地 17番地4・61番地1・62番地1

会員専用

主たる建物

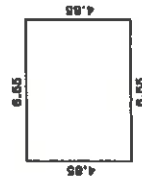


求積表

2.33 × 12.00 = 27.9600

床面積 27.96 m²

附属建物 符号1



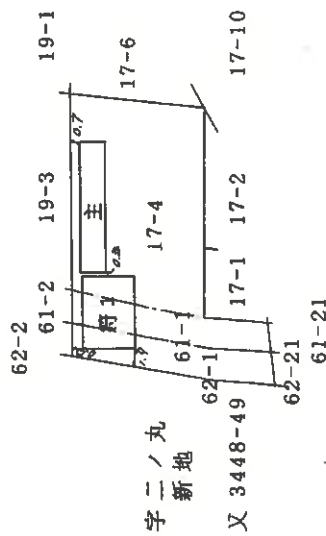
求積表

4.85 × 6.55 = 31.7675

床面積 31.76 m²

物件4

物件4 附属建物



作製者

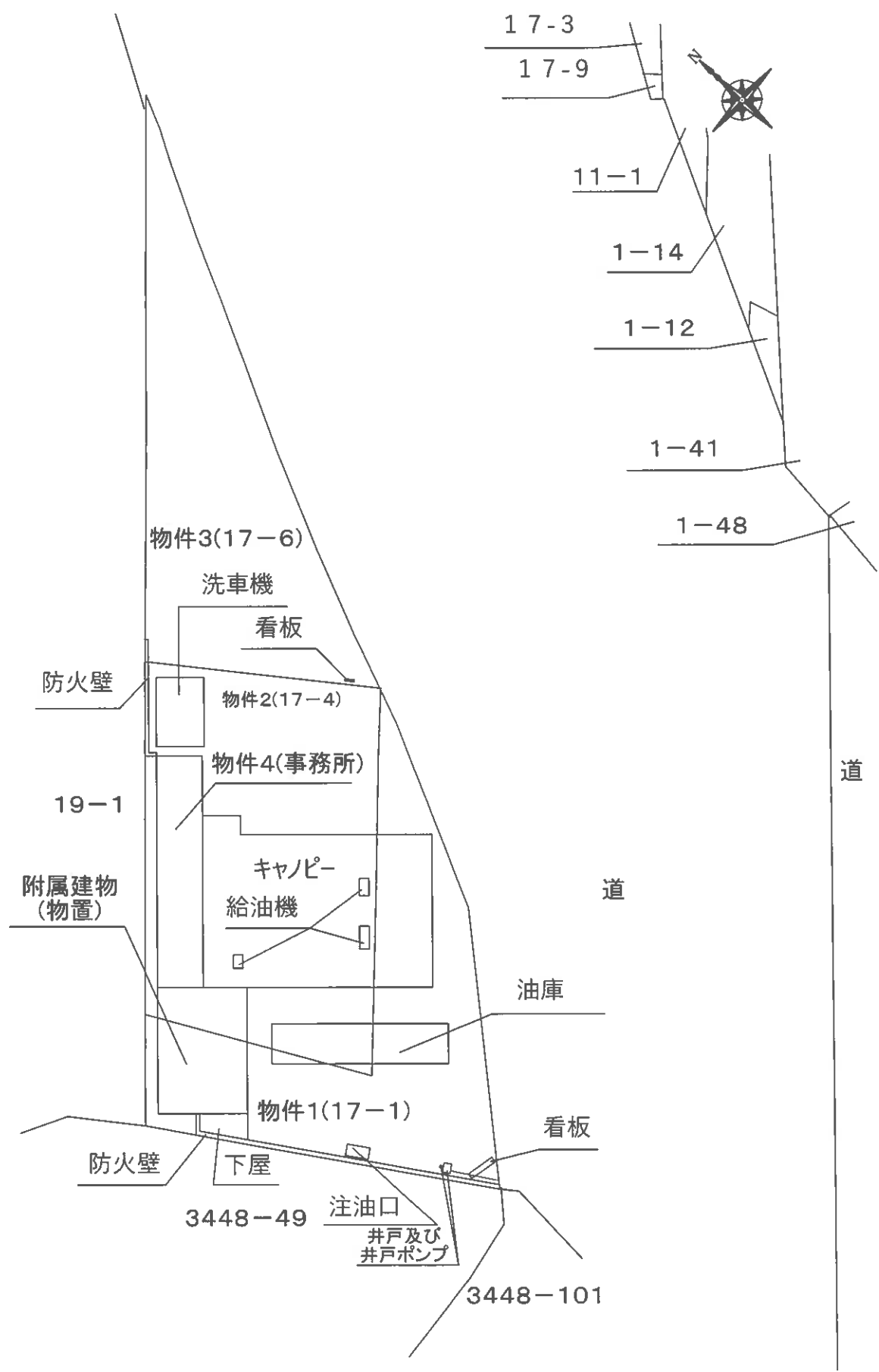
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(熊本県土地家屋調査士会用品)

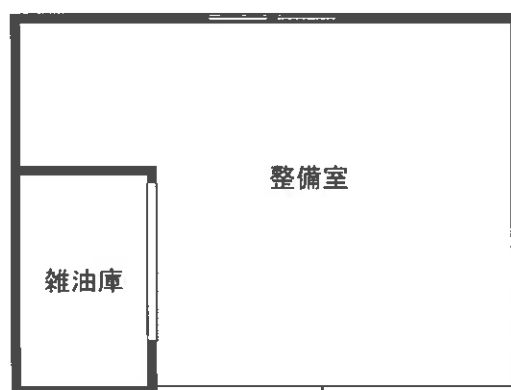
令和7年(ケ)第2号
土地建物位置関係図



令和7年（ケ）第2号
物件4 建物間取図



【物件4】



【附属建物 符号1】

物件1～4（南東方より撮影）



物件1～4（北東方より）



物件4（事務所）



物件4 (トイレ)



物件4 附属建物



物件4 附属建物 (北西側外壁の損傷部分)



令和 7 年（ケ）第 2 号
令和 7 年 3 月 15 日現地調査
令和 7 年 8 月 18 日評価

熊本地方裁判所 八代支部 御中

補 充 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

戸取 憲正

第1 評価額

一括価格	
金3,830,000円	
内訳価格	
物件1(土地)	金530,000円
物件2(土地)	金730,000円
物件3(土地)	金770,000円
物件4(建物)	金1,800,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1,2の土地の内訳価格は物件4の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。
- 4 従物等は土地又は建物の評価に含めた。

第2 評価の条件

令和7年7月22日提出の現況調査報告書にて判明した現況の変動を反映した補充書評価である。

その他の「評価の条件」については、評価書のとおり

— 以下余白 —

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 番 地 目 地 積	八代市古閑浜町字岡本新地 17番1 雑種地 171m ²	宅地
2	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市古閑浜町字岡本新地 17番4 雑種地 234m ²	宅地
3	所 在 地 番 地 目 地 積	八代市古閑浜町字岡本新地 17番6 雑種地 174m ²	宅地
4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 (附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	八代市古閑浜町字岡本新地17番 地4、61番地1、62番地1 17番4 事務所 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平 家建 27.96m ² 1 物置 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 31.76m ²	八代市古閑浜町字岡本新地17番 地4、17番地1
番号	特 記 事 項		
	特になし		

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1～3一括）

原則、評価書のとおりであるが、以下の点が異なる。

「特記事項」欄

物件1の南東角（令和7年4月4日評価の評価書に「南西側」とあるのを「南東角」に訂正する。）に設置されていた看板は、撤去されている。なお、物件3の南東角（この点も上記同様「南西側」を「南東角」に訂正する。）には従前どおり看板が存する。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

原則、評価書のとおりであるが、以下の点が異なる。

（1）主である建物

「特記事項」欄

令和7年3月時点で、従物等として存在した給油機3基及び洗車機は撤去されており、現存しない。

— 以下余白 —

准

[illegible]

油

年

且人

式

0 年

2. 評価額の判定

前記により求めた価格に、物件 1, 2 については土地利用権等価格を控除し、物件 4 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、評価額を求めた。

(1) 土地利用権等価格

評価書のとおり

(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	1,812,000	-544,000		0.60	0.70	530,000
2	2,480,000	-744,000		0.60	0.70	730,000
3	1,844,000	—		0.60	0.70	770,000
4	3,008,000	+1,288,000	—	0.60	0.70	1,800,000
一括価格 (合計)						3,830,000

ウ 占有減価修正：必要なし(物件 4)

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に内在するリスクを考量した。
・この種の不動産の市場性を考慮するとともに、将来における給油タンクの撤去費や土壌汚染リスク等を考慮すると、市場性修正が必要と判断される。

オ 競売市場修正：「第 2 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。

以 上