

## 注 意 書

- 本件は、令和5年（ケ）第50号と令和5年（ケ）第86号を併合しています。

- 併合後の物件番号は次のとおりです。

併合後の物件番号	5（ケ）50	5（ケ）86	地番・家屋番号
1	1		地番 295番2
2	2		地番 293番
3	3		地番 298番
4	4		家屋番号 298番
5		1	地番 295番1
6		2	地番 296番1

※ 令和5年（ケ）第50号の現況調査報告書中、「295番1土地」についての記載は「物件5」、同「296番1土地」についての記載は「物件6」と、令和5年（ケ）第86号の現況調査報告書中、「295番2土地」についての記載は「物件1」、同「293番土地」についての記載は「物件2」、同「298番土地」についての記載は「物件3」、同「298番建物」についての記載は「物件4」とそれぞれ読み替えてください。

- 評価書は、併合後のもの（補充評価書）のみ閲覧に供されています。

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月23日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 松 下 竜 二

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 6年 5月 8日から 令和 6年 5月15日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月22日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月 5日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3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, 株式会社商工組合中央金庫, 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 6年 4月23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 5 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~6	8,540,000 6,832,000	一括	1,708,000	457,373	0
1	530,000				
2	500,000				
3	1,050,000				
4	5,690,000				
5	680,000				
6	90,000				
備考	物件番号 4 の売却基準価額の内訳：建物5,690,000円、工場抵当法 2 条の適用を受ける機械器具等 0 円				



## 物件目録

- 1 所在 枕崎市板敷南町  
地番 295番2  
地目 宅地  
地積 405.30平方メートル
  
- 2 所在 枕崎市板敷南町  
地番 293番  
地目 雑種地  
地積 492平方メートル
  
- 3 所在 枕崎市板敷南町  
地番 298番  
地目 宅地  
地積 1017.62平方メートル
  
- 4 所在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2  
家屋番号 298番  
種類 工場  
構造 鉄骨造鋼板葺4階建  
床面積 1階 476.84平方メートル  
2階 196.53平方メートル  
3階 193.58平方メートル  
4階 193.28平方メートル  
(現況)  
床面積 1階 約545.84平方メートル



## 物 件 目 録

2階 約265.53平方メートル  
3階 193.58平方メートル  
4階 193.28平方メートル

工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等は別紙機械器具等目録のとおり

- 5 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 295番1  
地 目 原野  
地 積 515平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地
- 6 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 296番1  
地 目 原野  
地 積 69平方メートル  
(現況)  
地 目 雑種地



機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2

家屋番号 298番

（上記建物に備え付け）

No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	冷凍機 (コンテナ)	鉄製	1	不明	不明	不明
2	プレハブ冷蔵庫	鉄製	1	三洋電機株式会社	(コントロー ラー: SECT- C2300)	不明
3	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
4	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
5	自動結束機	鉄製	1	ストラパック株式会社	RQ-8 08007921908	2008.9

（機械の配置場所については「建物間取図」参照）



## 物 件 明 細 書

令和 6年 1月12日  
鹿児島地方裁判所民事第3部  
裁判所書記官 寶 亀 秀 光

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～6】  
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1～6】  
なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】  
本件所有者会社が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】  
隣地(地番294番)との境界が不明確である。  
【物件番号5】  
隣地(地番305番)との境界が不明確である。  
【物件番号6】  
隣地(地番301番、同305番)との境界が不明確である。

《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）





## 物 件 目 録

- 1 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 295番2  
地 目 宅地  
地 積 405.30平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 293番  
地 目 雑種地  
地 積 492平方メートル  
所有者 有限会社カネマツ
- 3 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 298番  
地 目 宅地  
地 積 1017.62平方メートル  
所有者 有限会社カネマツ
- 4 所 在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2  
家屋 番号 298番  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造鋼板葺4階建  
床 面 積 1階 476.84平方メートル  
2階 196.53平方メートル



## 物 件 目 録

3階 193.58平方メートル  
4階 193.28平方メートル

(現況)

床面積 1階 約545.84平方メートル  
2階 約265.53平方メートル  
3階 193.58平方メートル  
4階 193.28平方メートル

工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等は別紙機械器具等目録のとおり

所有者 有限会社カネマツ

5 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 295番1  
地 目 原野  
地 積 515平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

所有者 A

6 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 296番1  
地 目 原野  
地 積 69平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



令和 5年(ケ)第 50号  
令和 5年(ケ)第 86号

## 物 件 目 録

所有者 有限会社カネマツ



機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2

家屋番号 298番

（上記建物に備え付け）

No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	冷凍機 (コンテナ)	鉄製	1	不明	不明	不明
2	プレハブ冷蔵庫	鉄製	1	三洋電機株式会社	(コントロー ラー: SECT- C2300)	不明
3	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
4	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
5	自動結束機	鉄製	1	ストラパック株式会社	RQ-8 08007921908	2008.9

(機械の配置場所については「建物間取図」参照)



令和 5年(ケ)第 50号  
令和 5年 8月22日受理  
令和 5年10月17日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 松原満平 (印)

(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 枕崎市板敷南町  
地 番 295番2  
地 目 宅地  
地 積 405.30平方メートル  
所有者 A

2 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 293番  
地 目 雑種地  
地 積 492平方メートル  
所有者 有限会社カネマツ

3 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 298番  
地 目 宅地  
地 積 1017.62平方メートル  
所有者 有限会社カネマツ

4 所 在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2  
家屋 番号 298番  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造鋼板葺4階建  
床 面 積 1階 476.84平方メートル  
2階 196.53平方メートル

## 物 件 目 録

3階 193.58平方メートル  
4階 193.28平方メートル

所有者 有限会社カネマツ

機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2

家屋番号 298番

（上記建物に備え付け）

No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	冷凍機 (コンテナ)	鉄製	1	不明	不明	不明
2	プレハブ冷蔵庫	鉄製	1	三洋電機株式会社	(コントロー ラー: SECT- C2300)	不明
3	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
4	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
5	自動結束機	鉄製	1	ストラパック株式会社	RQ-8 08007921908	2008.9

（機械の配置場所（については「建物間取図」参照）



不動産の表示	「物件目録」のとおり													
住居表示	住居表示未実施地区													
土地	物件1, 3													
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 3) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )													
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/>													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している  <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 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														
建物	物件4													
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 床面積: 1階約545.84㎡(増築約69㎡) 3階193.58㎡ 2階約265.53㎡(増築約69㎡) 4階193.28㎡													
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="3" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:	構造:	床面積:							
{	種類:													
	構造:													
	床面積:													
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している <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														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年( )第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
[	地方裁判所	支部	平成		年( )第	号								
	保管開始日	平成	年	月	日									
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり													

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

不動産の表示	「物件目録」のとおり										
住居表示	住居表示未実施地区										
土地	物件2										
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件2 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>										
形状	<input checked="" 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 type="checkbox"/>										
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 破産管財人B <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が法律上の権限に基づき、更地の状態で管理・占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に持ち分に応じて私道として使用し占有している  <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>										
その他の事項	引込柱2本並びに支線1本及び工作物(看板)1基が存する。										
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">地方裁判所</td> <td style="padding: 0 5px;">支部</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年( )第</td> <td style="padding: 0 5px;">号</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">保管開始日</td> <td style="padding: 0 5px;">平成</td> <td style="padding: 0 5px;">年</td> <td style="padding: 0 5px;">月</td> <td style="padding: 0 5px;">日</td> </tr> </table>	地方裁判所	支部	平成	年( )第	号	保管開始日	平成	年	月	日
地方裁判所	支部	平成	年( )第	号							
保管開始日	平成	年	月	日							
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）										
土地建物の位置関係	<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										

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本件所有者会社破産管財人兼本件所有者破産管財人B</p> <p>■本件所有者会社代表取締役兼本件所有者A</p>	<p>物件1乃至4の各土地建物(以下「本件各土地建物」という。)は、法律上の権限に基づき、私が管理・占有しています。</p> <p>物件4の建物(以下「本件建物」という。)内に存在する機械器具は、破産会社の所有ですが、破産管財人において売却を試みたものの価値が無く売却できませんでした。</p> <p>物件2の土地上にある看板の所有者は、有限会社天平會館です。同社には期間を定めないで無償で貸しています。保証金等の一時金も貰っていません。</p> <p>物件2土地上の引込柱2本及び支線は、本件所有者会社の所有です。本件建物1階部分の増築関係について、説明いたします。</p> <p>本件建物北西側の物置部分は、本件建物の建築時には既にありました。本件建物の南西側の物置部分は、10年位前に増築したと思います。本件建物の南東側の燃焼室部分は、本件建物を建築した2、3年後だったと思います。</p> <p>次に本件建物2階部分の増築関係については、本件建物の建築時に既にありました。</p> <p>増築費用は、全て本件所有者会社が負担しています。</p> <p>本件建物にある機械器具等について、説明致します。</p> <p>機械器具等目録1番の冷凍機は使用不能です。</p> <p>同2番のプレハブ冷蔵庫は、使用していましたが故障しがちでした。</p> <p>同3番、4番の焼津式乾燥機は普通に使用できていました。</p> <p>同5番の自動結束機は、5、6年前に取引相手から製品を束ねる必要は無いと言われ使用していませんので、現在も使用できるか分かりません。</p> <p>物件1、3の土地については、地盤沈下は無いと思います。</p> <p>本件建物については、雨漏り等の不具合は無いと思います。</p> <p>本件建物が工場として稼働していたのは、令和4年8月頃迄でした。</p> <p>本件建物の変電設備は、本件建物の1階に存在しますが見つけにくい所にあります。</p> <p>本件建物の変電設備もエレベーターも昨年8月までは使用できていました。</p> <p>物件1土地の東側隣接地295番1の土地の所有者は、私個人ですが、同土地上にプレハブを置いて従業員の休憩室や工事長の事務室に使用していました。</p> <p>295番1の土地は、公図上では里道に接面していますが、現況としては灌木等が茂って道路として体をなしていませんでしたので、物件1、2の土地を使用して国道に出ていました。</p>
<p>■物件2土地上の看板の所有者会社代表者C</p>	<p>私は、物件2土地上に存する看板の所有者である有限会社天平會館の代表者です。</p> <p>上記看板は、約20年位前に設置しています。</p> <p>期間の定めもありませんし、使用料及び保証金等の一時金もありません。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

- 本件各土地建物の占有関係については、現況及び破産管財人B及び本件所有者会社代表者兼本件所有者Aの陳述から4, 5枚目記載のとおり認めた。
- 物件1の土地は、里道に接面している。
- 物件1, 3の土地と里道との境界は、側溝付近と思われる。
- 物件1の土地と東側の隣接地295番1の土地との境界は、外観上判然としない。  
295番1の土地は、本件所有者会社代表者Aの陳述から、物件1, 3の土地と一体的に使用されていたと思われる。
- 物件1の土地と物件3の土地は、一体となっており相互の境界は外観上判然としない。
- 物件2の土地は、国道及び里道に接面している。
- 物件2の土地と国道との境界は、外観上判然としない。
- 物件2の土地と里道との境界は、側溝付近と思われる。
- 物件2の土地と東側の隣接地294番との境界は、外観上判然としない。
- 物件2土地と西側の隣接地292番との境界は、境界付近にブロックが積まれておりほぼ明瞭である。
- 物件3の土地は、里道及び水路に接面している。
- 物件3の土地と水路との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 物件3の土地と南東側の隣接地296番1との境界は、外観上判然としない。
- 物件3の土地と南側の隣接地300番及び301番との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 物件3土地と南西側の隣接地300番1との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 物件1土地の東側隣接地(295番1)の土地は、公図上は里道に接面するが、当該里道は道路としての体をなしていないうえ、分筆前は295番1の土地は物件1の土地と同一であったことから、物件1の土地及び物件2の土地については、295番1の土地所有者から通行権の請求をしてくる可能性もある。
- 本件建物の変電設備及びエレベーター(荷物等の運搬用)は、昨年8月までは稼働していたものの、現在も使用できるかについては不明である。
- 本件建物は鯉節の製造工場であったことから、建物内部には燻製によるすす汚れが残っている。
- 本件建物入口の電動シャッターは、使用可能かは不明である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

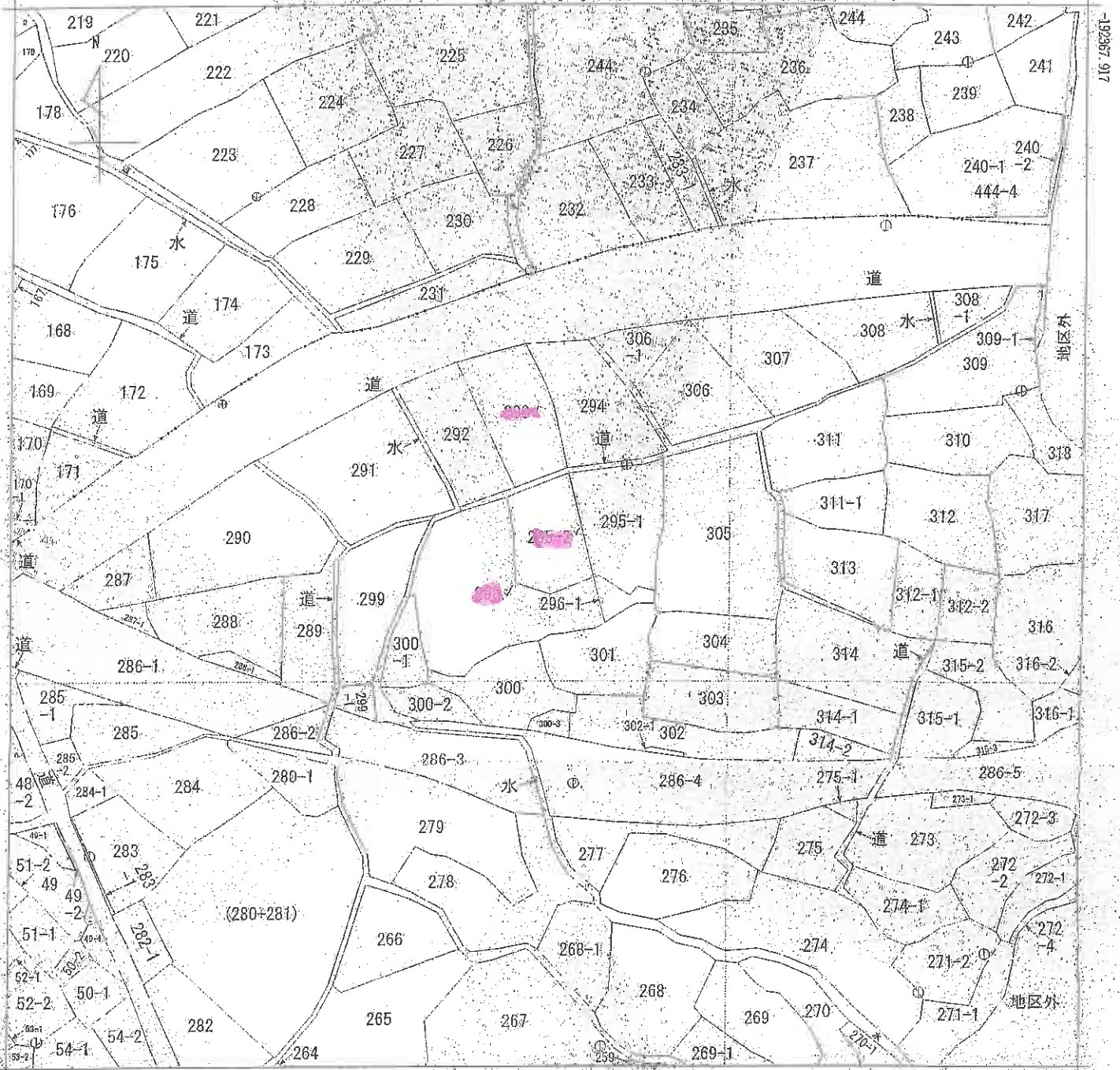
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 8月22日 (火) : — :	文書送付	枕崎市役所税務課に課税資料写交付申請
5年 8月23日 (水) 8:30 — 8:40	電話照会	本件所有者会社兼本件所有者破産管財人B
5年 9月 5日 (火) 11:10 — 11:30	物件所在地	物件確認
5年 9月14日 (木) 7:20 — 9:30	物件所在地	写真撮影、立入調査
5年 9月25日 (月) 12:40 — 12:50	電話照会	物件 2 土地上の看板の所有者会社代表者Cから聴き取り
5年10月 2日 (月) 13:00 — 13:15	電話照会	本件所有者会社代表者兼本件所有者Aから聴き取り
5年10月11日 (水) 14:30 — 14:40	鹿児島地方法務局	履歴事項全部証明書交付申請
年 月 日 () : — :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場したところ、目的物件に所有者が在宅していた。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和 5年 9月14日 目的物件は施錠されており、不在だったので、解錠技術者に解錠させたうえ、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>		

A3判をA4判に縮小した

イ 444-5  
□ 180  
△ 48  
= 49-3

(座標値種別：図上測定)

-64535.707



-64785.707 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
板敷西町  
板敷南町

請求部分	所在	枕崎市板敷南町		地番		295番2		
出力尺	L/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和61年8月		備考	年月日(原図)	補記事項			

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年6月14日  
鹿児島地方方法務局南さつま出張所  
登記官

請求番号：6-1  
(1/1)

9 23

A3判をA4判に縮小した

H 16 1. 26

図 所 測 地 積 地 所 在 量 図

地番 295-2-1  
土地の所在 枕崎市板敷南町

登記年月日 平成16年1月26日  
301391

直角座標法求積表

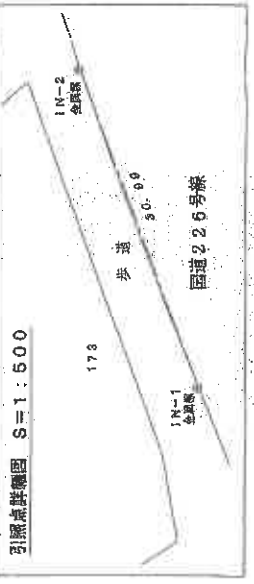
順番	X座標	Y座標	Xn (Yn+1) - Yn (Xn+1)	面積
21	-192486.375	-64870.614	-155513.153750	2.42
22	-192484.176	-64868.614	-2752523.762300	13.04
23	-192479.575	-64868.914	-3488307.337725	25.19
103	-192504.063	-64860.391	828922.511350	11.03
214	-192305.875	-64657.824	1540347.000000	7.56
215	-192505.375	-64668.624	288738.052300	11.82
216	-192498.575	-64668.324	383062.214250	8.30
合計			510.609080	
面積			405.3045400	
公積面積			405	㎡

引張点・境界点表

界点	X座標	Y座標	方位角
IN-1	-192456.866	-64847.740	
IN-2	-64668.624	-192447.740	
IN-3	249.33191	-64894.392	30.99 m
23	167.89167	43.61	278.35°37'
103	167.89167	63.80	277.56°02'

座標点の座標値(国座標)

点名	X座標	Y座標
P' 31-6	-192477.196	-64648.004
P' 21-10	-192498.389	-64777.403
P' 31-8	-192248.480	-64223.930
P' 21-10	-192256.670	-64556.330



○	第一種	第一種
○	第二種	第二種
○	第三種	第三種
○	第四種	第四種
○	第五種	第五種
○	第六種	第六種
○	第七種	第七種
○	第八種	第八種
○	第九種	第九種
○	第十種	第十種

縮尺 1/500  
申請人

製作者  
世界測地系 (九州沖縄 Per Ver 2.1.1)

登記年月日: 平成16年1月26日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
令和5年6月14日 鹿児島地方事務局長 三浦 泰典

登記番号

(10 頁)

請求番号: 6-3



道角算求積表

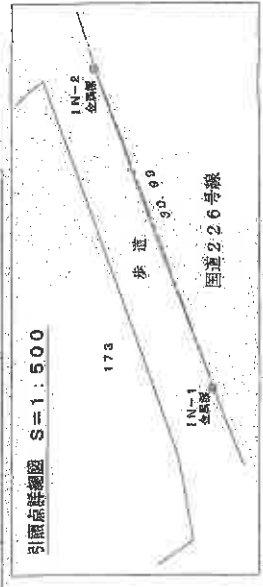
地番	X座標	Y座標	Xn. (Yn+1 - Yn-1)	面積
Z14	-192505.875	-64867.824	-60477.812500	7.56
Z18	-192508.175	-64850.924	-355395.04775	11.05
103	-192504.063	-64850.391	-2470982.15288	11.07
104	-192514.830	-64847.785	-51401.450940	2.80
Z64	-192516.384	-64856.124	651486.22704	1.10
Z65	-192516.384	-64851.224	1323992.911600	5.90
Z68	-192517.454	-64857.024	1823916.905000	3.73
Z67	-192517.384	-64860.724	1198911.376500	2.87
Z68	-192519.384	-64853.224	885539.074000	2.11
Z69	-192519.564	-64855.324	385589.994000	15.92
合計				398.256021
面積				199.3275105
面積				199

引張点・境界点表

点番	X座標	Y座標	面積
104	167.29'15"	69.80	277.58'02"
104	107.20'11"	73.37	377.48'38"

既知点の座標値(國權点)

点番	X座標	Y座標
P' P' 31-6	-192477.195	-54649.004
P' P' 21-10	-192495.385	-84777.403
P' P' 31-6	-192548.480	-64423.950
P' P' 21-10	-192555.670	-84558.330



世界測地系 (九州測網 Per Ver 2.1.1)

製作者

申請人

縮尺

500

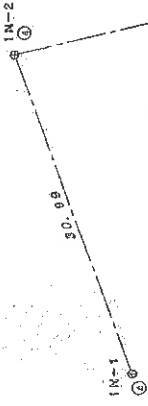
測量所所在地積

前別紙後(新) 地番 296-2, -1 土地の所在 抗積市板敷南町

地図番号 P. 34



平成16年1月26日登記



A3判をA4判に縮小した

H 16 / 1 26



縮尺	縮尺
1/500	1/500

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。 令和5年6月14日 測量所

登記官

(11 頁)



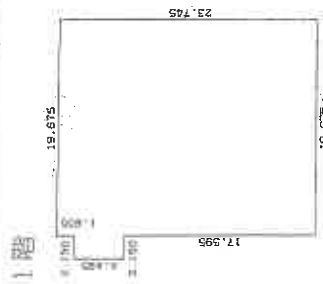
登記申請日：平成16年6月18日

# 301614 各階平面図

# 物 図 階 平 面 図

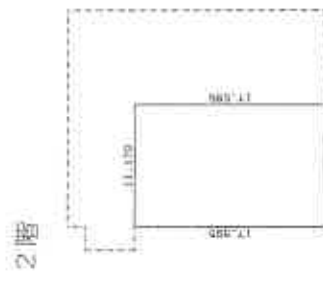
家屋番号 298番

建物の所在 札幌市東区南町298番地、295番地2



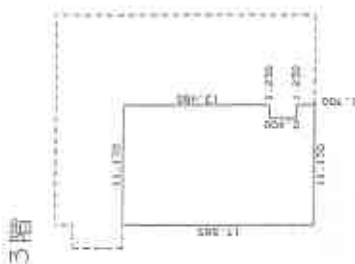
### 求積表

23.745 X 19.675	=	467.159375
2.150 X 4.485	=	9.64250
計		476.801875
延面積		476.84 m <sup>2</sup>



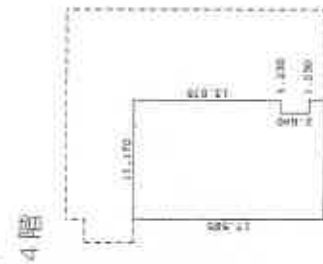
### 求積表

11.170 X 8.911	=	99.536150
計		99.536150
延面積		99.53 m <sup>2</sup>



### 求積表

11.250 X 11.100	=	124.875000
4.100 X 9.940	=	40.754600
11.170 X 13.225	=	147.799150
計		313.428750
延面積		313.43 m <sup>2</sup>



### 求積表

11.230 X 11.280	=	126.662400
4.330 X 9.940	=	42.940200
11.170 X 13.275	=	148.132750
計		317.735350
延面積		317.74 m <sup>2</sup>

A3判をA4判に縮小した

H 16 6 / 18

(5/11)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

平成16年6月18日登記

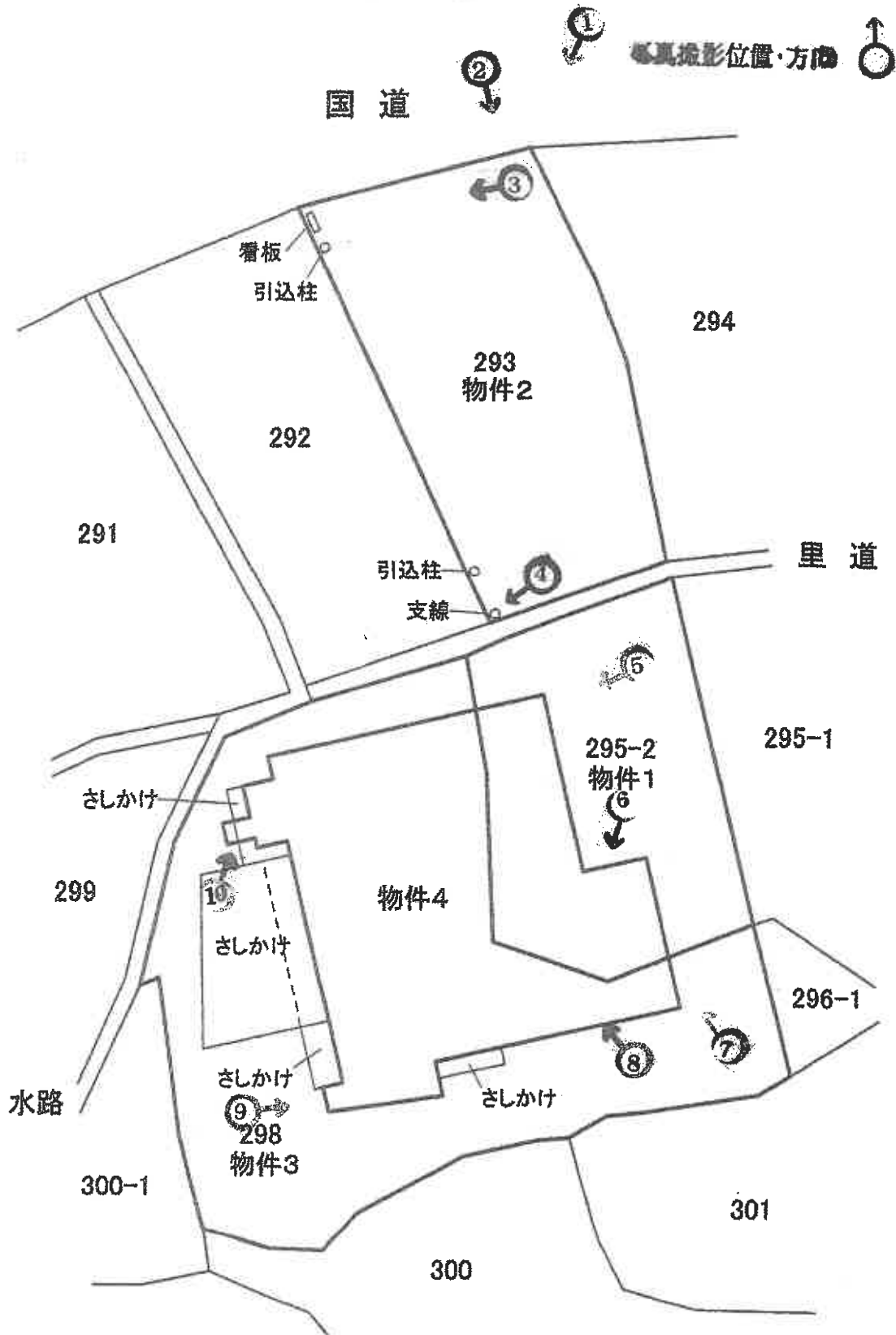
製作者

(日本土地家屋調査士会連合会)

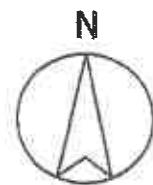
本図は平面図に投影されている内容を示したものであり、  
令和5年6月14日 札幌市東区南町298番地、295番地2

登記簿

# 土地建物位置関係図

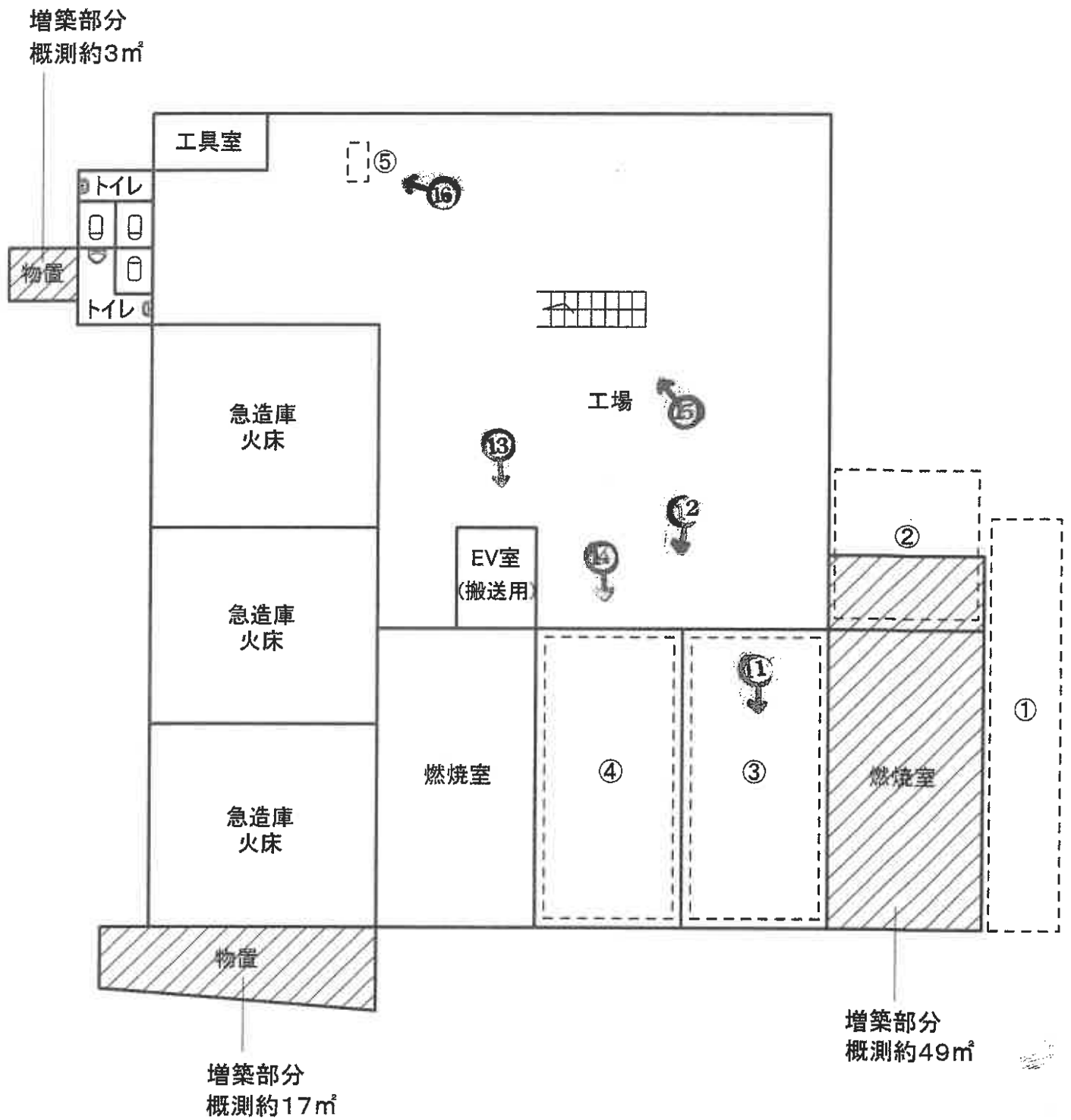


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



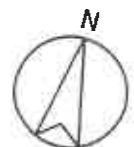
# 建物間取図 〈物件4〉

写真撮影位置・方向



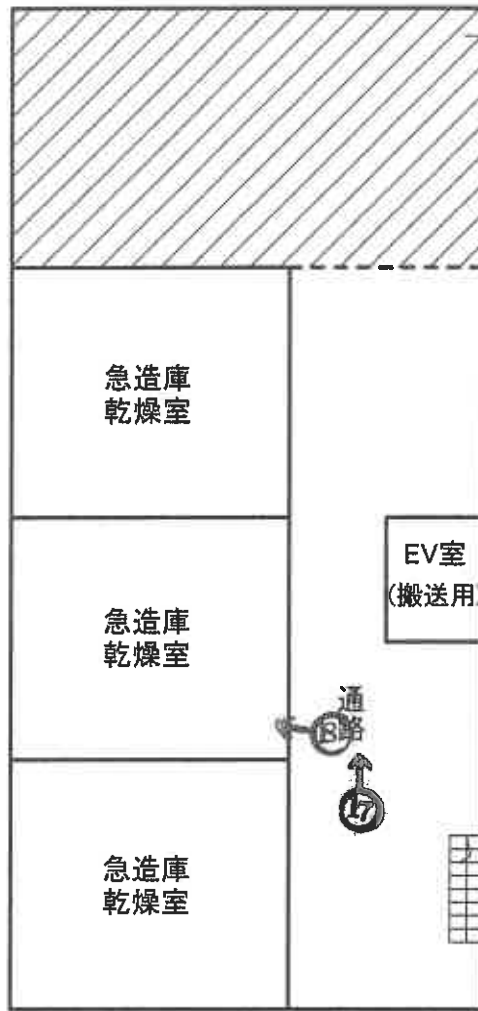
1 階

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



# 建物間取図 〈物件4〉

2 階

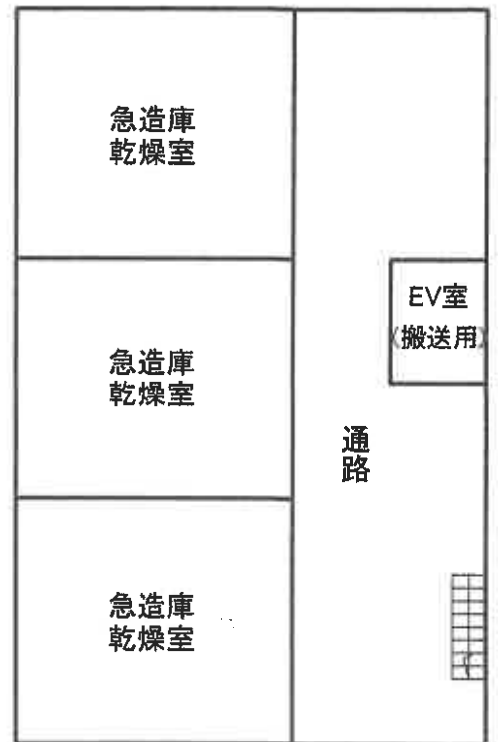


写真撮影位置・方向

3 階



4 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



物件 2 土地

国 道

本件建物

物件 2 土地上の看板



1

物件 2 土地

国 道



2

物件 2 土地

国 道



3

物件 1 土地

里道と思われる付近

物件 2 土地



4



物件 1 土地

本件建物



5

機械器具等目録 1 番の冷凍機 (コンテナ) 本件建物  
本件建物の増築部分 機械器具等目録 2 番のプレハブ冷蔵庫



6

機械器具等目録1番の冷凍機(コンテナ)



7

機械器具等目録3番の焼津式乾燥機



8



本件建物の増築部分



9

本件建物の増築部分



10



1 1

機械器具等目録 3, 4 番の焼津式乾燥機のある部屋



1 2

エレベーター



1 3



1 4



本件建物の増築分(床が張られている状況)



1 5

機械器具等目録 5 番の結束機



1 6

本件建物 2 階の室内状況



1 7

本件建物 2 階の室内状況



1 8

令和5年(ケ)第86号  
令和5年11月9日受理  
令和5年12月11日提出

## 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (印)

(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 枕崎市板敷南町  
地 番 295番1  
地 目 原野  
地 積 515平方メートル

所有者 A

2 所 在 枕崎市板敷南町  
地 番 296番1  
地 目 原野  
地 積 69平方メートル

所有者 有限会社カネマツ

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	付近	
土地	物件1・2	
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件1・2） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> 原野（物件 ）	
形状	<input checked="" 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"/> 見取図のとおり <input type="checkbox"/>	
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（ ） <input type="checkbox"/> 上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が山林の状態で占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
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）	
土地建物の位置関係	<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	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input checked="" type="checkbox"/> 債務者 <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地等 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者有限会社カネマツ代表者兼所有者) ■A及び有限会社カネマツの破産管財人の陳述の要旨)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	不明
最初の契約日	不明
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■A (物件1所有者)</p>	<p>1 物件1上の基礎のないプレハブ(事務所)は、破産者有限会社カネマツの所有です。物件1は、私の所有ですので、私が代表者を務める前記会社の占有を無償で認めていました。</p> <p>2 物件1上の引込柱は、飲料水の自動販売機の為に設置したものです。</p> <p>3 物件1は、北側が公団上道に面していますが、前記道は雑草に覆われ通路として利用出来る状態ではありません。物件1・2は、目的外土地293番(雑種地 所有者有限会社カネマツ)と同295番2(宅地 所有者A)、同298番(雑種地 所有者有限会社カネマツ)を經由して、国道に至っています。前記目的外土地の通行に関しては、互いに無償で利用を認めています。自動販売機は、撤去しています。</p>
<p>■A及び有限会社カネマツの破産管財人</p>	<p>上記Aの陳述と同様の認識である。</p>

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 執行官の意見

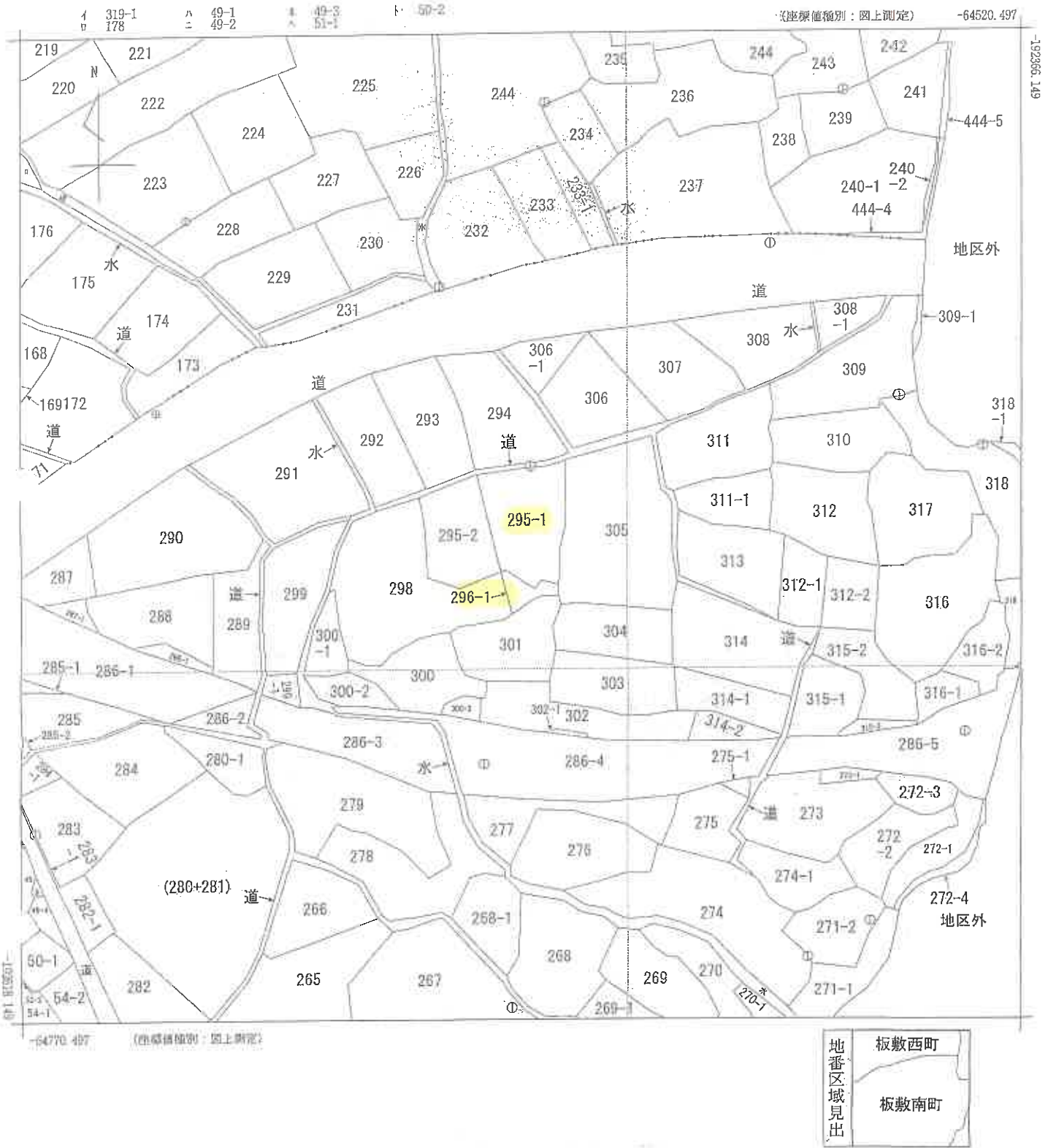
- 1 本件受命物件の状況は、別紙見取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、北側が公図上道に面しているが、前記道は雑草に覆われ道として利用されていない。  
物件1及び同2は、目的外土地293番（雑種地 所有者有限会社カネマツ）と同295番2（宅地所有者A）、同298番（雑種地 所有者有限会社カネマツ）を經由して、国道に至っている。
- 3 物件1・2の占有状況について
  - (1) 物件1は、基礎のないプレハブ（事務所）は、破産者有限会社カネマツの所有である。  
上記基礎のないプレハブ（事務所）の物件1に対する敷地利用権は、使用借権である。
  - (2) 物件1上の引込柱は、飲料水の自動販売機の為に設置したものである。
- 4 物件1・2の境界付近の状況  
物件1・2と隣接する周囲の土地との境界は、外観上判然としないので不明瞭である。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月14日 16:35-17:00	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
5年11月21日 10:00-10:30	物件所在地	立入調査
5年11月21日 11:50-12:00	鹿児島地方法務局	目的外土地293番等登記事項証明書交付申請同交付
5年12月2日 14:30-14:40	鹿児島地方裁判所執行官室	Aから電話聴取
5年12月6日 13:20-13:30	鹿児島地方裁判所執行官室	A及び有限会社カネマツの破産管財人から電話聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和5年11月21日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

# A3判をA4判に縮小した



請求部	所在	枕崎市板敷南町		地番	295番1	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第15項)
作成年月日	昭和61年8月	備考付年月日(原図)		備考付年月日(原図)		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局南さつま出張所管轄)

令和5年10月16日

鹿児島地方法務局

登記官

請求番号: 7-1

(1/1)

平成16年1月26日登記

301391

新・後 295  
地番 295-2-1-1

測量所在図  
積地所在図

直角座標法測量

点番	X座標	Y座標	XH (YRP1)	YA (Y1)	距離
Z1	-192485.375	-64870.814	-1459013.163750		2.42
Z2	-192484.173	-64868.514	-1459013.163750		13.94
Z3	-192479.575	-64859.314	-1458907.337250		24.19
Z01	-192504.063	-64850.391	-145892.317500		11.03
Z18	-192508.175	-64850.624	-145895.617750		7.53
Z14	-192505.875	-64867.824	-145904.000000		0.94
Z15	-192505.375	-64868.624	-145895.617500		13.32
Z16	-192498.575	-64865.324	-145892.317500		3.30
合計			810.809880		
面積			405.3045400		㎡
面積			405		㎡

項目	値
面積	405.3045400
面積	615.6954600
面積	615

引渡し境界点表

点番	X座標	Y座標	方位角	距離	面積
Z3	-192485.375	-64870.814	30.99	17.95	㎡
Z01	-192484.173	-64868.514	30.99	17.95	㎡
Z18	-192479.575	-64859.314	30.99	17.95	㎡
Z14	-192504.063	-64850.391	30.99	17.95	㎡
Z15	-192508.175	-64850.624	30.99	17.95	㎡
Z16	-192505.875	-64867.824	30.99	17.95	㎡
合計				108.7	㎡

座標点の座標値 (国線点)

点番	X座標	Y座標	方位角	距離	面積
Z3	-192485.375	-64870.814	30.99	17.95	㎡
Z01	-192484.173	-64868.514	30.99	17.95	㎡
Z18	-192479.575	-64859.314	30.99	17.95	㎡
Z14	-192504.063	-64850.391	30.99	17.95	㎡
Z15	-192508.175	-64850.624	30.99	17.95	㎡
Z16	-192505.875	-64867.824	30.99	17.95	㎡
合計				108.7	㎡



世界測地系 (九州測線 Par. Ver. 2.1.1)

作製者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

H 16 / 1 / 16

地図番号 P' 34



精度区分	甲	乙
線	凡	測
点	測	測
面	測	測
体	測	測

これは図面に記載されている内容を証明と測量とする

(鹿児島県地方技術員印) 主出事務所管轄

令和5年10月16日

鹿児島県地方技術員

登記官

301392

平成16年1月26日登録

前別紙(新)後(新)  
地番 296-2, 一)

測量成果報告書

測点名	X座標	Y座標	Xm (Ym+1 - Ym-1)	距離
Z84	-192325.373	-94007.924	-204277.112E02	7.23
Z83	-192324.370	-94007.924	-228920.01477E	11.07
Z82	-192324.053	-94008.391	-241928.15244E	11.07
Z81	-192314.320	-94047.788	-21601.45856E	2.80
Z80	-192314.264	-94050.124	60145E.22870E	1.10
Z79	-192318.484	-94031.224	128828E.31190E	2.40
Z78	-192317.484	-94037.024	18281E.22880E	2.73
Z67	-192317.484	-94030.924	118901E.22880E	2.87
Z68	-192317.484	-94037.224	86859E.07440E	2.11
Z69	-192319.484	-94038.324	86859E.07440E	11.82
合計				
面積				199.6275203
面積				69.3724895
面積				69

(A) 296-1

合計面積	209
面積	199.6275203
面積	69.3724895
面積	69

引張点・基準点

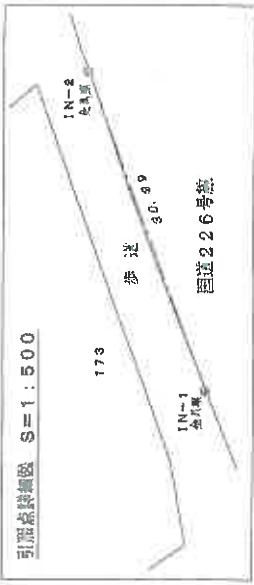
新張点 IN-2  
X座標 -192436.825  
Y座標 -54665.207  
方位角 248°31'13"

新張点 IN-1  
X座標 -192447.740  
Y座標 -64684.932  
方位角 80.58°

点番号	X座標	Y座標	方位角
100	167°29'13"	68.80	277°58'02"
104	167°20'11"	79.87	277°49'58"

既知点の座標値 (既知点)

点番号	X座標	Y座標
P' P' 31-5	-192477.126	-54043.004
P' P' 21-10	-192495.380	-64777.403
P' P' 31-6	-152848.480	-54423.930
P' P' 21-10	-192805.670	-64558.330



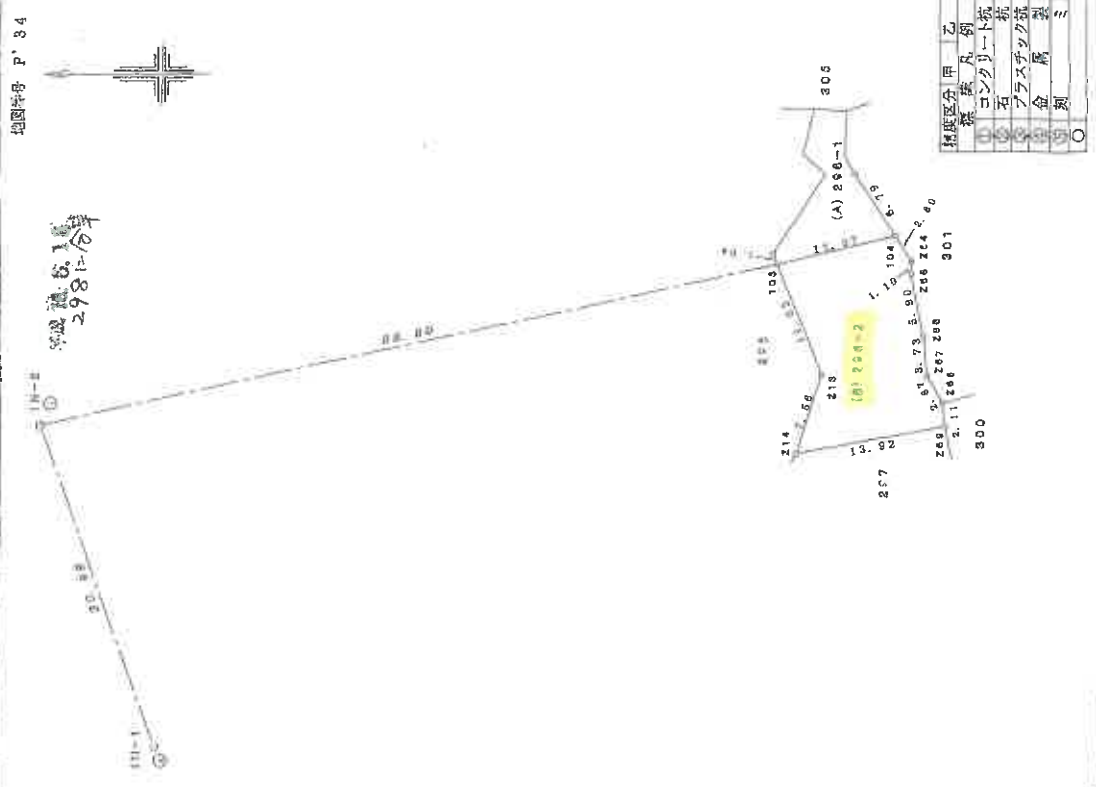
世界測地系 (九州測地系 Ver 2.1.1)

製作者

申請人

縮尺 1/500

図量所在図



隣接区分別

○	コンクリート舗石
○	アスファルト舗石
○	金庫
○	塙
○	列

A3判をA4判に縮小した

1/6 / 26

これは図面に記録されている内容を証明した写面である。  
(鹿児島地方公務局 国土・建設部)

令和5年10月16日 鹿児島地方公務局

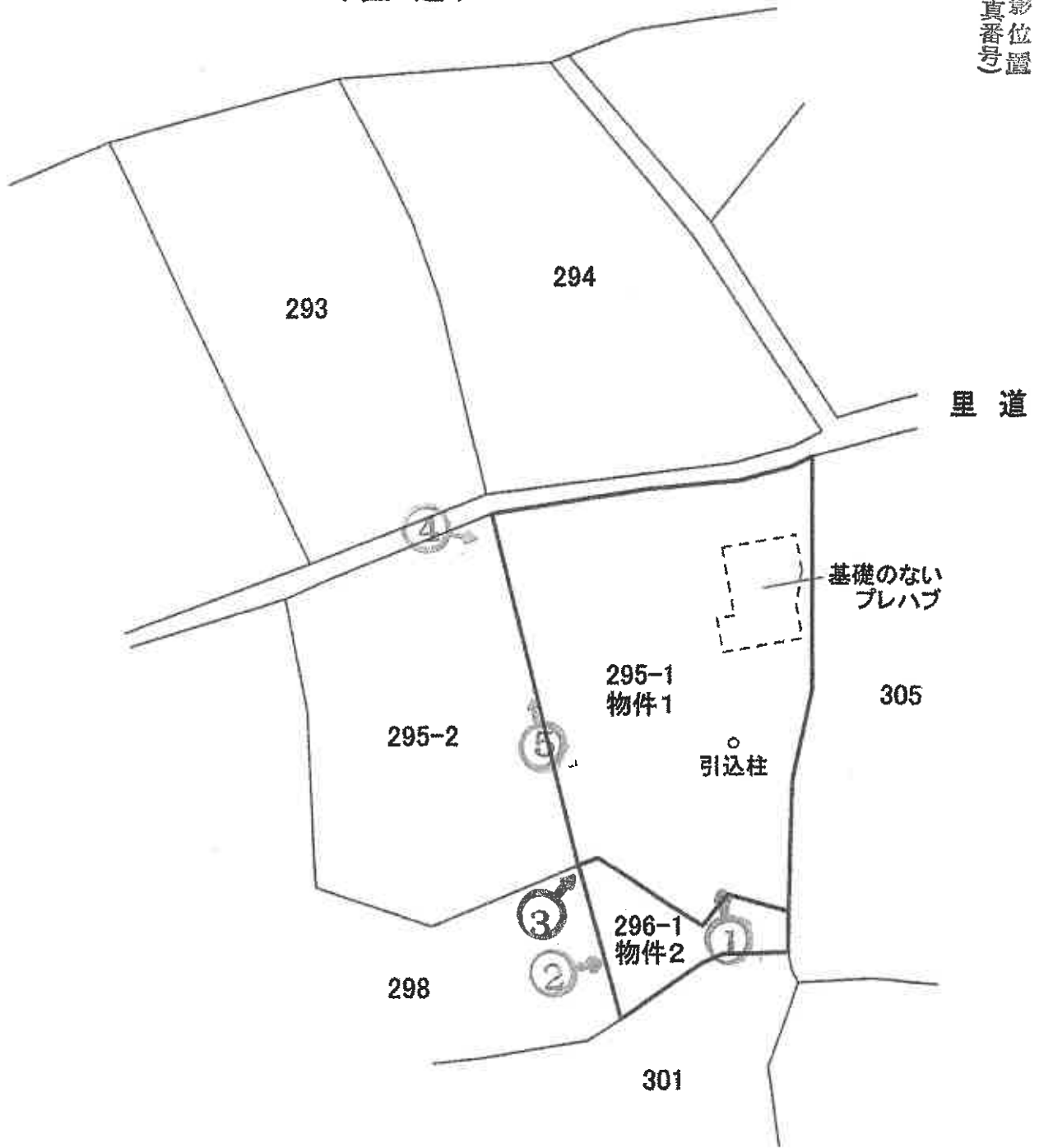
登記官

# 見取図

⑥

(国道)

○  
↓  
写真撮影位置  
(数字は写真番号)



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

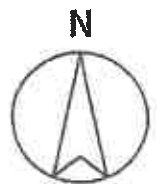




写真 1



物件 1

物件 2

写真 2



物件 1

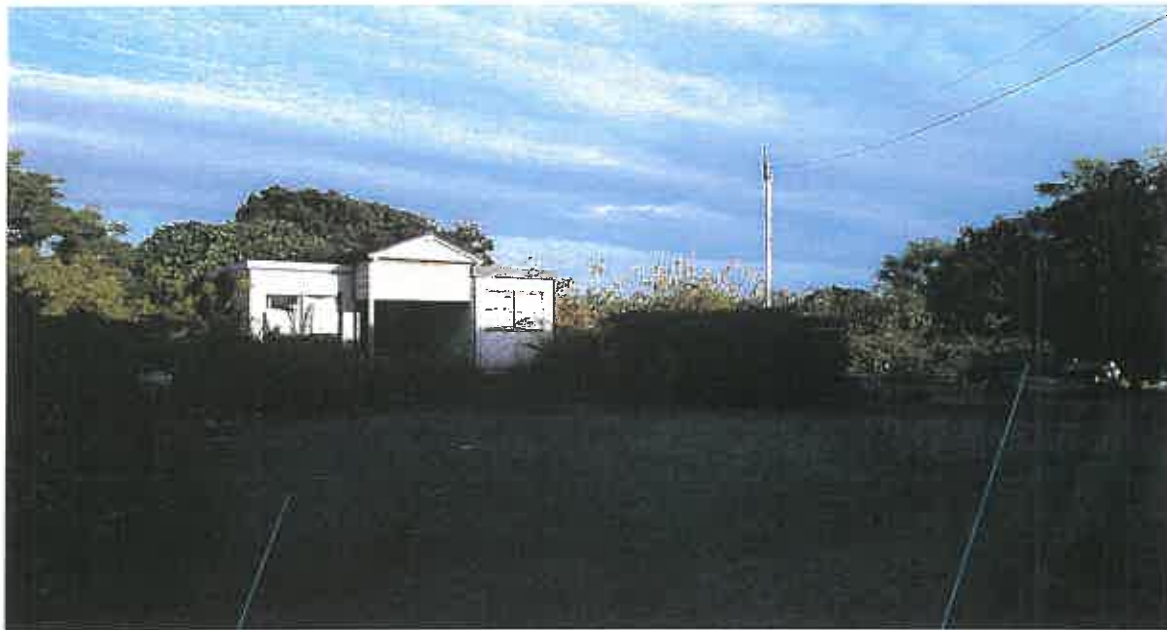
物件 2

写真 3



物件 1

写真 4



物件 1

物件 2



写真 5



物件 1

写真 6



物件 1

令和 5年 (ケ) 第 50号  
令和 5年 (ケ) 第 86号  
令和 6年 1月 9日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

## 補 充 書

( 令和5年(ケ)第50号、同86号の一括売却の評価 )

(注) 同86号の物件1、2は、本補充書では物件5、6と読替えて評価を行った。

評価人 不動産鑑定士  
石 田 修

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,540,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 530,000 円
物件2 (土地)	金 500,000 円
物件3 (土地)	金 1,050,000 円
物件4 (建物)	金 5,690,000 円
物件5 (土地)	金 680,000 円
物件6 (土地)	金 90,000 円
機械器具等	金 0 円

- 1 一括価格は、物件1～6の各不動産及び工場抵当法が適用される機械器具等について、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1～3、5、6の内訳価格は物件4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。

## 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	枕崎市板敷南町 295番2 宅地 405.30 m <sup>2</sup>	
2	所在地 地目 地積	枕崎市板敷南町 293番 雑種地 492 m <sup>2</sup>	
3	所在地 地目 地積	枕崎市板敷南町 298番 宅地 1,017.62 m <sup>2</sup>	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	枕崎市板敷南町 298番地、295番地2 298番 工場 鉄骨造鋼板葺4階建 1階 476.84 m <sup>2</sup> 2階 196.53 m <sup>2</sup> 3階 193.58 m <sup>2</sup> 4階 193.28 m <sup>2</sup>	1階 約 545.84 m <sup>2</sup> 2階 約 265.53 m <sup>2</sup>
5	所在地 地目 地積	枕崎市板敷南町 295番1 原野 515 m <sup>2</sup>	雑種地
6	所在地 地目 地積	枕崎市板敷南町 296番1 原野 69 m <sup>2</sup>	雑種地

番号	特 記 事 項
	<p>① 物件4建物は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。</p> <p>② 物件4建物に工場抵当法第2条の適用を受けると認められる機械器具等が存する。</p>



機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 枕崎市板敷南町298番地、295番地2  
 家屋番号 298番  
 （上記建物に備え付け）

No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	冷凍機 (コンテナ)	鉄製	1	不明	不明	不明
2	プレハブ冷蔵庫	鉄製	1	三洋電機株式会社	(コントロー ラー: SECT- C2300)	不明
3	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
4	焼津式乾燥機	鉄製	1	(有) よつもと工務店	YK-8 YKB02	2004.5
5	自動結束機	鉄製	1	ストラパック株式会社	RQ-8 08007921908	2008.9

(機械の配置場所は附属資料「建物間取図」参照)

#### 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、5、6）

位置・交通	JR指宿枕崎線「枕崎」駅の南東方 約2.3km 「尾之上」バス停の西方 約500m 枕崎市役所の南東方 約2.6km （いずれも直線距離 別添位置図参照）	
付近の状況	受命物件の存する地域は、JR指宿枕崎線「枕崎」駅の南東方約2.3kmに位置し、国道沿いを中心に工場、一般住宅、事業所などが見られる地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% ない ない
画地条件	地積 : 2,498.92 m <sup>2</sup> 規模 : 標準的な画地より規模が大きい 間口 : 約17m 奥行 : 約70m 形状 : 不整形 地勢 : 大部分は概ね平坦だが、西側から南側の境界付近はコンクリート擁壁や傾斜地であり高低差がある。 高低差 : 北側国道と概ね等高に接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北 約10.5m舗装国道（建築基準法上の道路である） なお、本件土地293番と295番2の間には里道が介在する。（現況は道路形態を有していない。）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、山林、宅地である。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	物件1～3、5、6は、工場の敷地であり土壌汚染の可能性は否定できない。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	
特記事項	① 物件1～3、5、6土地は物件4建物の敷地に一体として利用されており、物件1～3、5、6土地の全域に物件4建物の敷地利用権が及ぶ。 ② 物件2土地上に、引込柱、支線、看板が、物件5土地上に、引込柱が存するが、仕様や使用状況等から特段の増減価要因にはならないと判断した。	

	<p>③ 物件5土地には、基礎のないプレハブ（事務所）が存する。 詳細については、現況調査報告書のとおり。</p> <p>④ 物件3土地の北西側から南側の境界付近は2m以上の高低差（物件3 が高い）がありコンクリート擁壁が存する。建物再建築等にあつては、 県条例の崖規制を受ける可能性がある。</p> <p>⑤ 物件3土地の南側約20m付近にはJR指宿枕崎線が存する。</p>
--	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成16年6月1日新築 経過年数：約 20 年 経済的残存耐用年数：5 年 増改築等の履歴：建物間取図・現況調査報告書等参照
仕 様	構 造：鉄骨造4階建 屋 根：鋼板葺 外 壁：鋼板 内 壁：ボード等 天 井：－ 床：コンクリート等 設 備：電気、水道、トイレ、エレベーター（搬送用） そ の 他：（建物間取図参照）
床面積（現況）	1階：約 545.84 m <sup>2</sup> （概測 約69m <sup>2</sup> 増築、建物間取図参照） 2階：約 265.53 m <sup>2</sup> （概測 約69m <sup>2</sup> 増築、建物間取図参照） 3階：193.58 m <sup>2</sup> 4階：193.28 m <sup>2</sup> 計：約 1,198.23 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途：工場 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	維持管理の状況は概ね普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 物件4建物は令和4年8月頃まで鯉節工場として利用されていたが、建物の設備が使用可能かは不明である。 ② 築後約20年を経過し、屋根、外壁等、経年相応の劣化があり、内壁は破損している箇所が認められる。また、鯉節の燻製に利用されていたため油・煤等による汚れが建物内部に付着している。 詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ③ さしかけが存するが特段の経済価値はない。 ④ 白アリ被害については詳細不明。評価人としての調査には限界があり詳細については専門家による調査を要する。 ⑤ 当該建物は、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑥ 物件4建物内に工場抵当法第2条の適用を受けると認められる機械器具等目録記載の機械器具が存するが、経過年数や陳腐化の状況等を勘案して経済的価値はないと判断した。

## 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1～3、5、6）

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	6,010	0.53	405.30	0.90	1,161,000
2	6,010	0.53	492	0.90	1,410,000
3	6,010	0.53	1,017.62	0.90	2,917,000
5	6,010	0.53	515	0.90	1,476,000
6	6,010	0.53	69	0.90	197,000

#### ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 枕崎－3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{標 準 画 地 価 格} \\ 11,800 \text{ 円/㎡} & \times & 97.5 / 100 & \times & 100 / 103 & \times & 100 / 186 & = & 6,010 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 方位+3

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.95 & \times & 1.40 & \times & 1.40 & \times & 1.00 & = & 1.86 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ. 個 別 格 差} & : & \text{規模過大} & & \text{形状} & & \text{里道介在} & & \text{高低差} & & \text{個別格差} \\ & & 0.70 & \times & 0.80 & \times & 0.99 & \times & 0.95 & = & 0.53 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格 (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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	100,000	1,132.23	0.07	7,925,000
4 増築1	100,000	17.00	0.27	459,000
4 増築2	100,000	49.00	0.12	588,000
4 合計	—	1,198.23	—	8,972,000

(物件4 + 新築時期の増築部分)

ア. 再調達原価 : 100,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 約1,132.23 m<sup>2</sup> (1,060.23m<sup>2</sup> + 1階北西側増築3m<sup>2</sup> + 2階増築69m<sup>2</sup>)

ウ. 現価率

経過年数 20 年、経済的残存耐用年数 5 年、残価率 5 %とした定率法と観察減価法による補正 (内壁損傷等 -20%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.09 \times (1-20\%) = 0.07$$

(増築1部分) 平成25年頃増築と判断

ア 再調達原価 : 100,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 約 17m<sup>2</sup> (1階南西側増築17m<sup>2</sup>)

ウ. 現価率

経過年数 11 年、経済的残存耐用年数 14 年、残価率 5 %とした定率法と観察減価法による補正 (本件、必要なし) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.27 \times (1-0\%) = 0.27$$

(増築2部分) 平成18年頃増築と判断

ア 再調達原価 : 100,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 約 49m<sup>2</sup> (1階南東側増築49m<sup>2</sup>)

ウ. 現価率

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数7 年、残価率 5 %とした定率法と観察減価法による補正 (本件、必要なし) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.12 \times (1-0\%) = 0.12$$

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

### ① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	1,161,000	敷地占有利益	0.10	1.00	116,000
2	1,410,000	法定地上権	0.30	1.00	423,000
3	2,917,000	法定地上権	0.30	1.00	875,000
5	1,476,000	敷地占有利益	0.10	1.00	147,000
6	197,000	敷地占有利益	0.10	1.00	19,000

イ. 土地利用権等割合：物件1、5、6の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

物件2、3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	1,161,000	- 116,000	1.00	0.86	0.60	530,000
2	1,410,000	- 423,000	1.00	0.86	0.60	500,000
3	2,917,000	- 875,000	1.00	0.86	0.60	1,050,000
4	8,972,000	+ 1,580,000	1.00	0.90	0.60	5,690,000

5	1,476,000	- 147,000	1.00	0.86	0.60	680,000
6	197,000	- 19,000	1.00	0.86	0.60	90,000
一括価格（合計）						8,540,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1～3、5、6

特殊用途（工場）である ▲10%

土壌汚染の可能性を考慮 ▲5%

( $0.90 \times 0.95 = 0.86$ )

物件4 特殊用途（工場）である ▲10%

オ. 競売市場修正： 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。



## 第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 枕崎－3  
所 在 : 枕崎市中央町515番  
価 格 : 11,800 円/㎡  
位 置 : 枕崎駅 2.5km  
価 格 時 点 : 令和5年7月1日  
地 積 : 278 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接 面 街 路 : 東 6m 市道、南東 側道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地 域 の 概 要 : 一般住宅を主体とする外、農地も見られる住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和5年1月1日)

物件1	1,661,730	円
物件2	605,160	円
物件3	4,172,242	円
物件4	27,659,628	円
物件5	633,450	円
物件6	84,870	円

## 第7 附属資料

特になし

以 上