

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 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字外園 |
| | 地 番 | 5986番32 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.70平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字外園 |
| | 地 番 | 5986番33 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 222.86平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字外園5986番地32、5986番地33 |
| | 家屋 番号 | 5986番32 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 60.91平方メートル
2階 38.36平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1階 60.91平方メートル
2階 約57.36平方メートル |



物件明細書

令和 6年 3月19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1～3】

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1～3】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者A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、BIT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 熊毛郡中種子町坂井字外園
地 番 5986番32
地 目 宅地
地 積 182.70平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

2 所 在 熊毛郡中種子町坂井字外園
地 番 5986番33
地 目 宅地
地 積 222.86平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1

3 所 在 熊毛郡中種子町坂井字外園5986番地32、5986番地33

家屋 番号 5986番32

種 類 居宅

構 造 鉄骨造陸屋根2階建

床 面 積 1階 60.91平方メートル
2階 38.36平方メートル

(現況)

床 面 積 1階 60.91平方メートル
2階 約57.36平方メートル

所有者 A



令和 5年(ケ)第 102号
令和 6年 2月 8日受理
令和 6年 3月18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 熊毛郡中種子町坂井字外園
地 番 5986番32
地 目 宅地
地 積 182.70平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 2 所 在 熊毛郡中種子町坂井字外園
地 番 5986番33
地 目 宅地
地 積 222.86平方メートル
共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1
- 3 所 在 熊毛郡中種子町坂井字外園5986番地32、5986番地33
家屋 番号 5986番32
種 類 居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 60.91平方メートル
2階 38.36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	住居表示未実施地区
土地	物件1, 2
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1, 2) <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"/> 土地共有者A <input type="checkbox"/> その他の者 土地共有者Aが、本土地上に下記建物を所有し占有している <input checked="" 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	件外物件としてNTT支柱及び遊具(動産のブランコ)が存する。
建物	物件3
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 60.91㎡ 2階約57.36㎡(約19㎡増築)
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある { 種類: 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 上記の者が空家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
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	従物等として工作物(車庫)が存する。
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
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

占有者及び占有権原 (物件1, 2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A <input type="checkbox"/>
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <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(<input checked="" type="checkbox"/> B(共有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(占有者))の陳述/□提示文書()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	平成17年11月30日
最初の契約日	年 月 日
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
更新の種類別	<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 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	毎月 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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
<p>本件各土地の内Bの持分に対する占有者Aの占有権原については、占有者Aと土地共有者Bは兄弟であり土地共有者Bから占有者Aに対し賃料請求が無かったことから黙示の期間の定めのない使用貸借と判断した。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■本件債務者兼所有者 A</p>	<p>物件 1, 2 の土地(以下「本件各土地」という。)については、各隣接地所有者との境界争いはありません。</p> <p>物件 3 の建物(以下「本件建物」という。)は、空き家の状態で私が占有しています。</p> <p>本件建物の増築(2階部分)は、同建物の新築後約 6, 7 年後でした。</p> <p>本件建物の不具合としては、複数箇所で床の軋みがありますが、それ以外は無いと思います。</p> <p>本件各土地上に存する動産のブランクは、私の所有です。</p> <p>本件土地の共有者 B は、私の実兄です。</p> <p>同人に対して、敷地使用料を支払ったこともありませんし請求を受けたこともありません。</p> <p>本件各土地に入るには、河川管理用通路を使用しています。</p>
<p>■本件所有者(共有者) B</p>	<p>本件各土地に対する私の持ち分について、A と敷地使用料等及び敷地利用期間の話し合いをしたことはありません。</p> <p>A から地代や保証金を貰ったこともありません。</p>
<p>■ C (中種子町役場建設課 技術主査)</p>	<p>本件各土地の南側に存する道路(5986番60)は、登記簿上では地縁団体である新町自治公民館の所有ですが、町道認定されていません。</p> <p>物件 2 土地の北東側に存在する通路は、中種子町が管理する河川管理用通路です。</p> <p>上記河川管理用通路を不特定多数の人が利用しているのは把握していますが、中種子町としては河川管理用通路は名称の通り河川管理の為の通路ですので、一般の方の利用は遠慮して頂きたいと思います。</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、現況及び本件所有者A・Bの各陳述から、2, 3枚目記載のとおり認めた。
- 本件各土地建物の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は、一体となっており相互の境界は外観上判然としない。
- 本件各土地は、南側を町道(地縁団体である新町自治公民館が所有する5986番60の土地)に接面している。
但し、町道と本件各土地との間は段差があるうえ、樹木が密集しており事実上出入りはできない。
- 物件2土地は、北東側を中種子町が管理する河川管理用通路に接面している。
国土調査後に河川工事が実施されたが、工事後の現況が不動産登記法第14条第1項地図に反映されていないため、前記地図では河川管理用通路は河川と旧建設省(現在の国土交通省)所有の5986番80(地目は宅地)になっている。
- 本件各土地と北西側の隣接地5986番34との境界は、ブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 物件1土地と南西側の隣接地5986番31との境界は、ブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 物件2土地の東端については、外観上判然としない。
- 物件2土地と河川管理用通路(現況)との境界は、外観上判然としない。
- 本件各土地と町道(5986番60)との境界は、境界付近にブロック塀が積まれておりほぼ明瞭である。
- 本件各土地は、国土調査が実施された区域内に存在することから、法務局が保管する不動産登記法第14条第1項の地図を基に測量を実施すると、本件各土地の範囲を明確にできる。
- 本件建物の白蟻被害の有無については、不明である。
- 本件建物の不具合としては、以下の通りである。
 - ①台所のクロスが汚れている。
 - ②複数箇所で床の軋みがある。
- 物件2土地上の工作物(車庫)は、外壁の一部が壊れている。

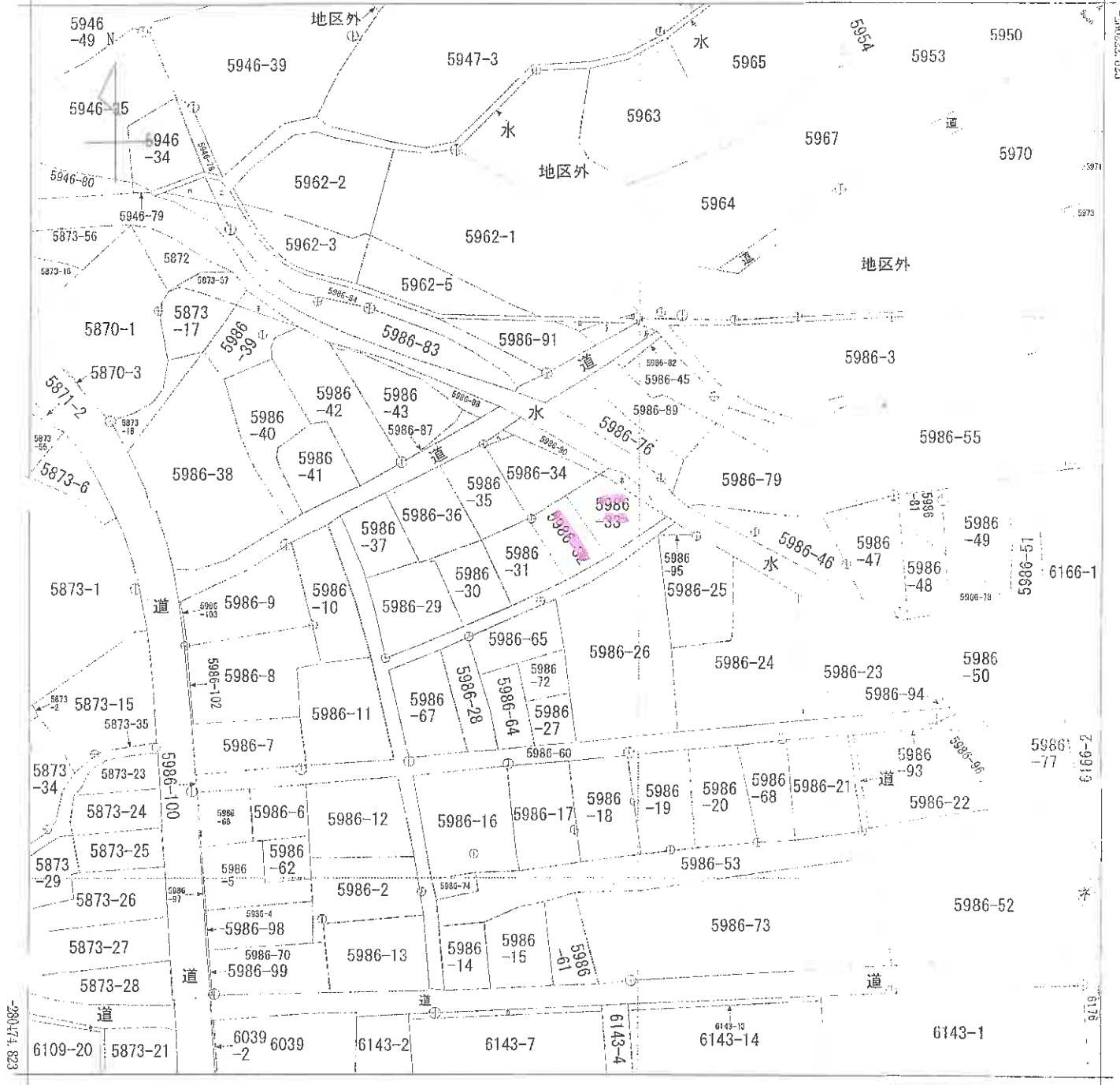
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年 2月 8日 (木) : — :	文書送付	中種子町役場税務課に課税資料写交付申請
6年 2月 9日 (金) 16:00 — 16:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請
6年 3月 7日 (木) 10:20 — 11:10	物件所在地	占有調査、写真撮影 本件債務者Aから聴き取り
6年 3月 7日 (木) 11:25 — 11:40	中種子町役場 建設課	物件2土地に接面する河川管理用通路等について 調査
6年 3月13日 (水) 12:15 — 12:20	電話照会	本件所有者Bに本件各土地の敷地使用料等について 聴き取り
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ところ、目的物件に所有者が在宅していた。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されており、不在だったので、立会人を立ち会わせてうえ、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>		

(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

イ 6174 5986-44 ハ 5986-56 5986-75 ホ 5986-80 5986-85 ト 5986-86 5986-92 リ 水 道 つつく (座標値種別：図上測定) -3709.007



-3959.007 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
坂井

請求部	所在	熊毛郡中種子町坂井字外園				地番	5986番32			
出力縮尺	1/1000	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	平成4年8月			備付年月日(原図)	平成6年12月26日			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11月17日
鹿兒島地方法務局種子島出張所
地籍整理番号：M00824
登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

ア 5957
イ 5962-4
ウ 6143-9
エ 5986-101
オ 6108-1

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

前 5986-33 後・新

地籍簿 地積簿

002431

地番 5986-30、33

立地の所在 熊毛郡中種子町坂井字外原

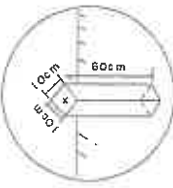
求積表

順	面積	X	Y	n	Y _n	X _n	Y _{n-1}	X _{n-1}	n-1
440	-280714.970	-3593.480	2.325		-708605.293250				
439	-280709.170	-3598.390	-6.520		1830223.769400				
438	-280707.940	-3600.000	-5.570		1563543.225900				
661	-280704.950	-3603.950	-7.050		1978969.897500				
660	-280703.950	-3607.050	-5.151		1443906.048450				
4919	-280705.262	-3609.101	-0.388		103813.641656				
4819	-280706.014	-3607.438	8.198		-2300566.490744				
4818	-280710.622	-3600.905	13.958		-3918159.661876				
		合計			-74.052064				
		面積			37.026052				

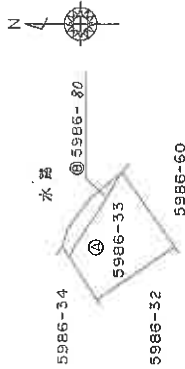
地番	5986-33	面積	37.026032
公積		面積	222.863968
合計		面積	222.86

照点名	X座標	Y座標
引照点 21	-280700.175	-3561.027
引照点 22	-280666.289	-3565.897

コンクリート杭埋設図

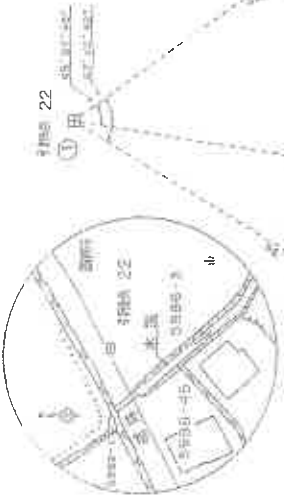


土地所在図 S=1:1000



測点名	X座標	Y座標
A3-1	-280955.060	-3725.650
A3-3	-280562.670	-3618.490

地図番号
中 A 11
中 A 12



縮尺	1/500
----	-------

申請人

作製者

これは図面と記録されている内容を証明した書面である。
令和2年11月17日 鹿児島県地方技術局種子島出張所 登記簿

登記年月日：平成17年12月15日

令和5年11月17日 鹿兒島地方支務局種子島出張所 登記官

(10 枚目)

建築物図面

各階平面図

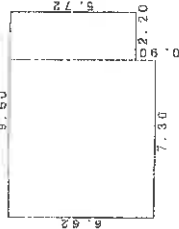
A3判をA4判に縮小した

家屋番号 5986番32

建物の所在 熊毛郡種子町坂井字外圍5986番地32、5986番地33

04437

1 階

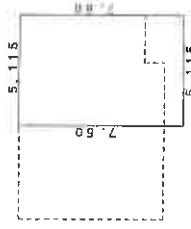


求積表

$7.30 \times 6.62 = 48.3260$
 $2.20 \times 5.72 = 12.5840$

合計 60.9100
 床面積 60.91 m²

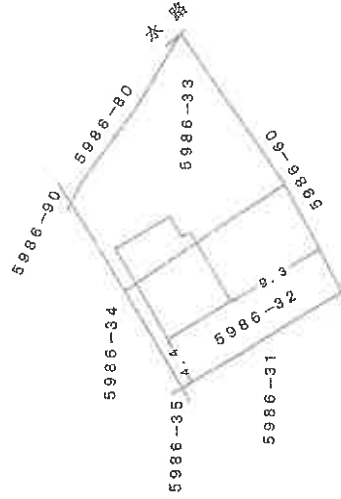
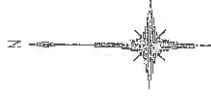
2 階



求積表

$5.115 \times 7.50 = 38.3625$
 床面積 38.36 m²

平成17年12月15日登記



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

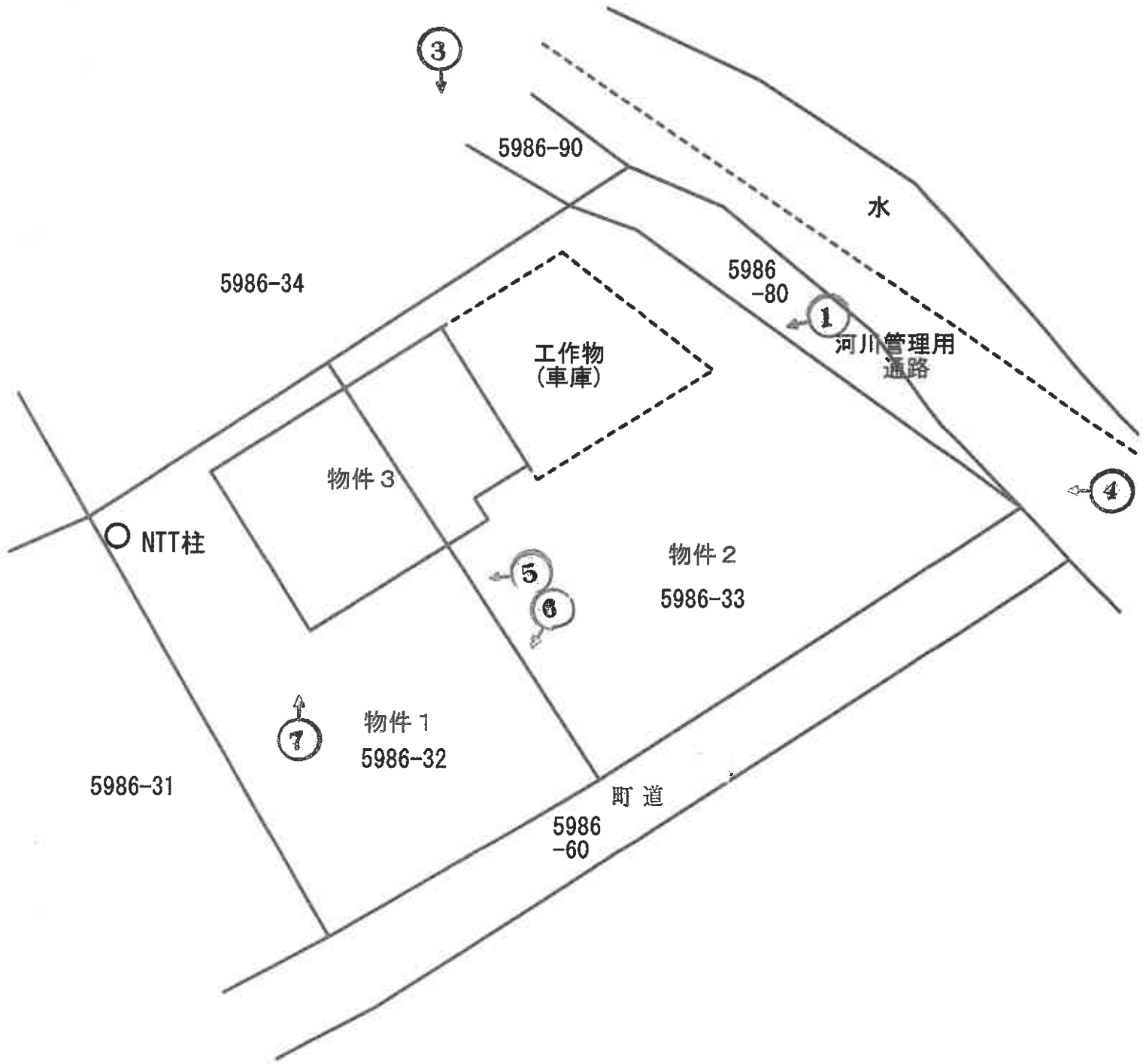
(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M00825

土地建物位置関係図

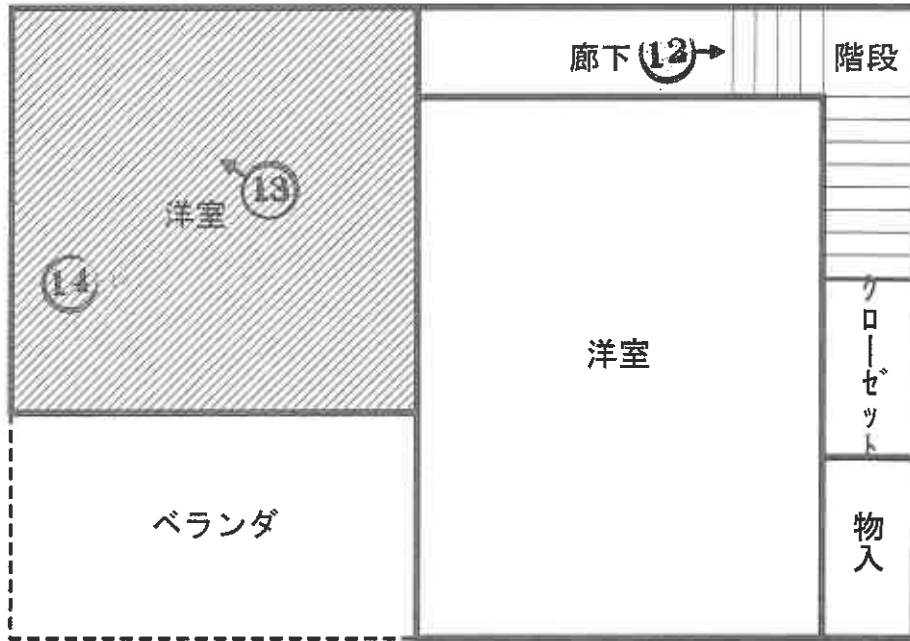


写真撮影位置・方向

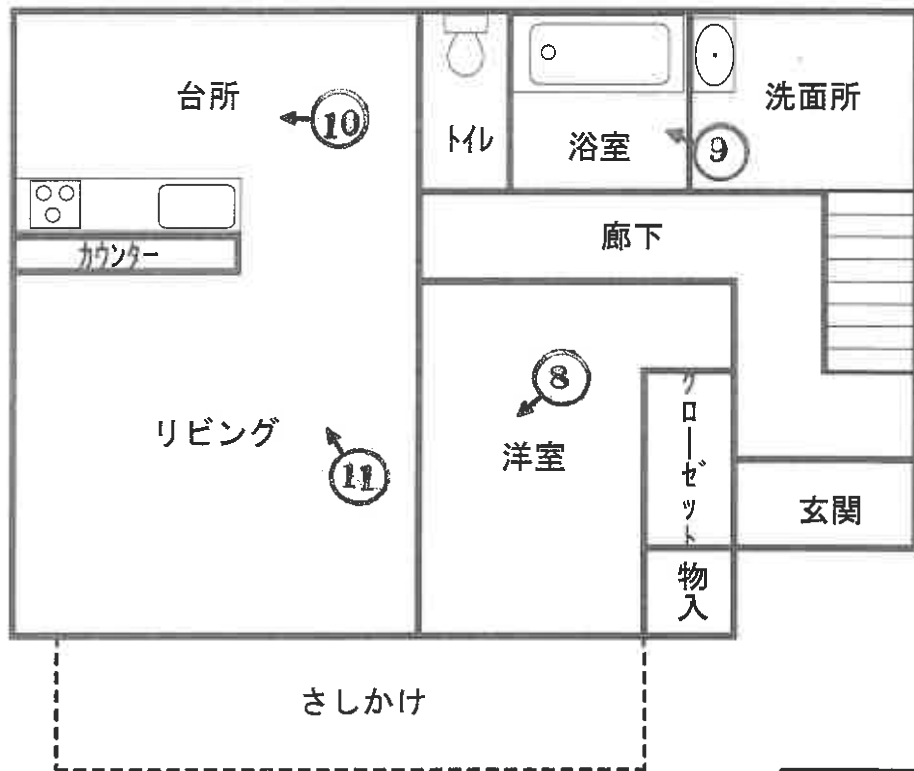


建物間取図

写真撮影位置・方向 

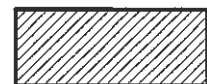


2階



1階

(12 枚目)



増築部分



1



2

物件 2 土地上の工作物
河川管理用通路
本件建物
物件 1 土地上の N T T 柱



3

河川管理用通路(一部は 5 9 8 6 番 8 0)
町道(5 9 8 6 番 6 0) 物件 2 土地



4

物件 1 土地

本件建物



5

本件各土地上の遊具(ブランコ)



6

本件建物の増築部分



7

写真 8 乃至 14 は本件建物内部



8



9



10



1 1



1 2



1 3



1 4

令和5年（ケ） 102号
令和6年3月 7日現地調査
令和6年3月15日評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,700,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 210,000円
物件2 (土地)	金 260,000円
物件3 (建物)	金 3,230,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	所在地目地積	熊毛郡中種子町坂井字外園 5986番32 宅地 182.70平方メートル	
2	所在地目地積	熊毛郡中種子町坂井字外園 5986番33 宅地 222.86平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	熊毛郡中種子町坂井字外園 5986番地32、5986 番地33 5986番32 居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 60.91平方メートル 2階 38.36平方メートル	2階 約57.36平方メートル
番号	特記事項		
	<p>① 物件1、2土地の数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。</p> <p>② 物件3建物は、新築後約6～7年後に増築を行っており、床面積を上記のとおり概測した。</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（物件1、2）

位置・交通	中種子町役場の南方・約6.8km 「熊野」バス停の東方・約110m (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、中種子町郊外部の戸建住宅、農家住宅の存する集落地域である。町中心部から離れた小集落であり、周辺は山林、農地が存する状況となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 : 計 405.56 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 28m 奥行 : 約 17m 形状 : ほぼ台形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(南東側)より約 1.1m高い 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南東約2.8m舗装町道(建築基準法上の道路であるかどうか未判定) 北東3m舗装河川管理用通路(建築基準法上の道路でない)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、畑である。	
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	現地調査、当事者等からの聴取によると土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。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	<p>① 物件1、2土地は、相互間及び河川管理用通路との境界が外観上判然としない。また、物件2土地の東端の形状は公図と一致しない。ただし、法第14条地図が存するので復元は可能である。</p> <p>② 物件1土地上に、NTT支柱、遊具(動産のブランコ)が存する。</p> <p>③ 物件1、2土地は、本件債務者とその兄弟の1/2ずつの共有になっている。本件債務者である建物所有者は、兄弟の持ち分を使用借している(詳細は現況調査報告書のとおり)。</p> <p>④ 物件1、2土地は町道より約1.1m高く、現況では河川管理用通路から出入りしている。通路を管理している町によると、当通路は河川管理用なので一般の方の使用は遠慮してほしいとのことである。</p>	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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17年11月30日新築 経過年数：約18年 経済的残存耐用年数：約7年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング 内 壁：クロス、合板等 天 井：合板等 床：フローリング等 設 備：電気・水道 その他：なし
床面積(現況)	1階 60.91㎡ 2階 約57.36㎡ 計 約118.27㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	<p>① 物件3建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。</p> <p>② 物件3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。</p> <p>③ 物件3建物は、台所のクロスが汚れ、複数個所で床の軋みが見られる。</p> <p>④ 物件3建物は、従物等として工作物(車庫-外壁が破損しており市場価値なし)が存する。</p>

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、2)

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	2,650	0.86	182.70	0.95	395,000
2	2,650	0.86	222.86	0.95	482,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 中種子(県)-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$3,300 \text{ 円/㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/122 = 2,650 \text{ 円/㎡}$$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.10 \times 1.01 \times 1.10 \times 1.00 = 1.22 (100/122)$$

イ 個別格差：形状-3 道路高低差-10 角地±0 NTT支柱-1

$$0.97 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.99 = 0.86$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格 (物件3)

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格 (円) ア×イ×ウ
3	140,000	118.27	0.32	5,298,000

ウ 現価率

経過年数18年、経済的全耐用年数30年、残価率5%とした定額法と観察減価法

(床の軋み等があるが、増築も勘案し±0%と判定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (7 \text{ 年} / 25 \text{ 年}) \} \times (1 - 0\%) = 0.32$$

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	395,000	敷地占有利益・ 使用借権	0.10	39,000
2	482,000	敷地占有利益・ 使用借権	0.10	48,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を敷地占有利益・使用借権と判定し、その割合をそれぞれ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)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減 価修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額(円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ
	ア	イ	ウ	エ	オ	
1	395,000	-39,000	1.00	1.00	0.60	210,000
2	482,000	-48,000	1.00	1.00	0.60	260,000
3	5,298,000	+87,000	1.00	1.00	0.60	3,230,000
一括価格(合計)						3,700,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 中種子(県)-2

所 在：熊毛郡中種子町田島字大門口 325 番
価 格：3,300 円/㎡(対前年変動率-2.94%)
位 置：田島バス停 120m
価 格 時 点：令和5年7月1日
地 積：314 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北東 5.9m 町道
用途指定等：都市計画区域外
地域の概要：国道背後の畑地が多い農家集落地域

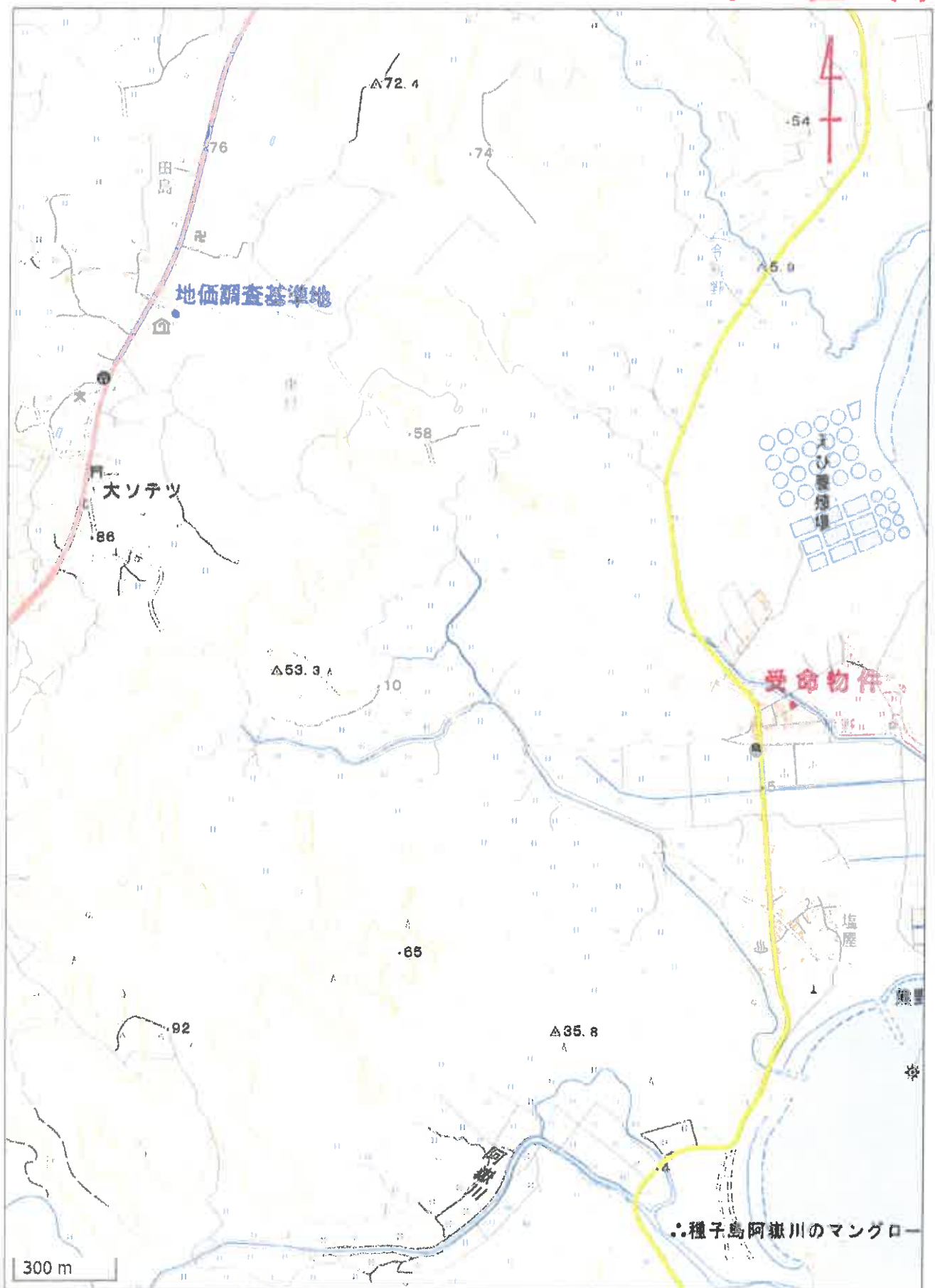
2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物 件 1	465,885 円
物 件 2	414,853 円
物 件 3	6,074,139 円

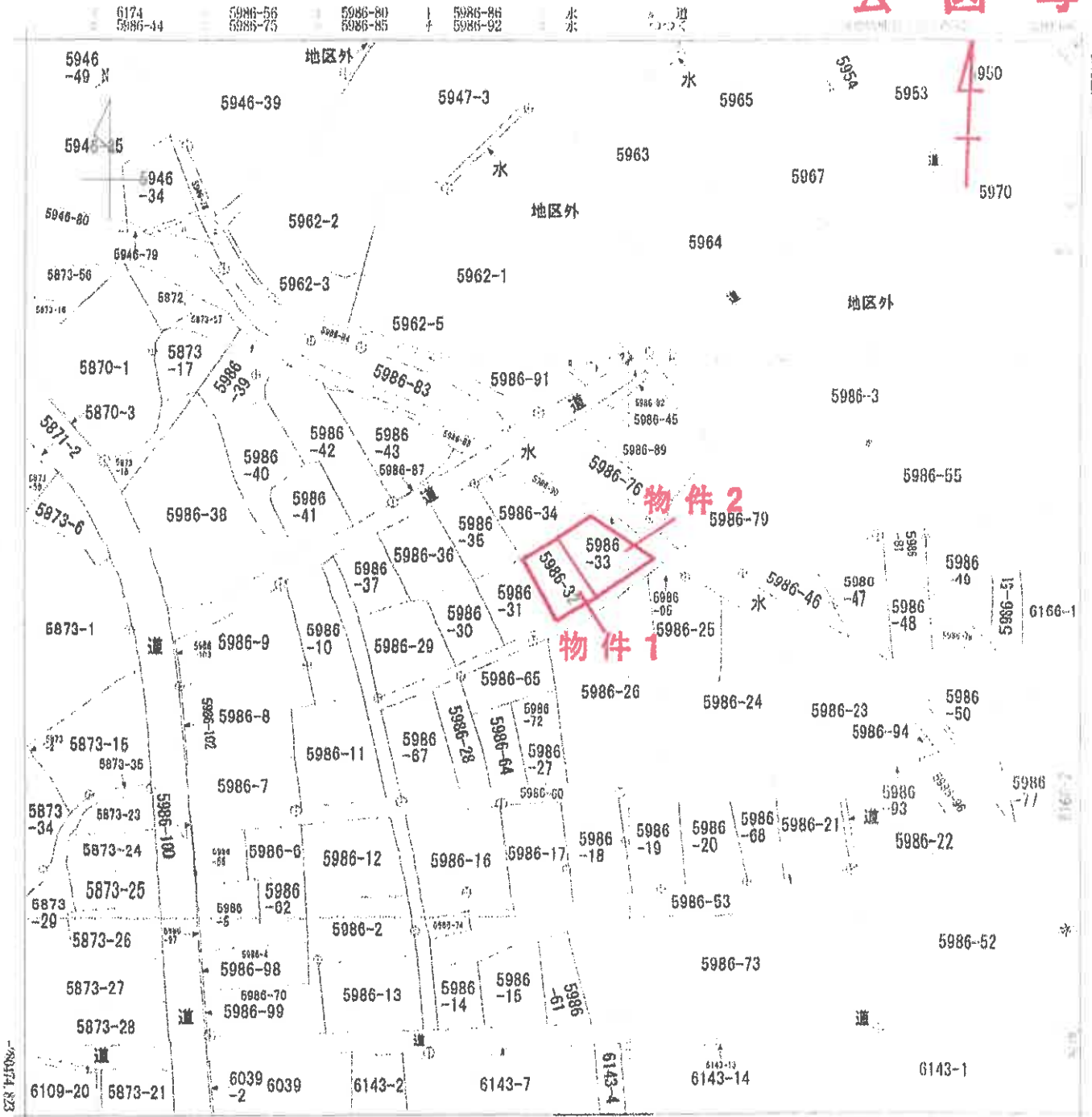
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 中種子町 202212)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上



写 図 公



地番区域見出し
坂井

縮小	所在	熊本郡中種子町坂井字外園			地番	5986番32			
出方尺	1/1000	精度分	乙	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4年8月			備付年月日(原図)	平成6年12月26日		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。

A3→A4縮小

令和5年11月17日
鹿児島地方務局種子島出張所
登記官

地積測量図

前 5926-33 後-新

002431

地番 5986-30、33

土地の所在 熊毛郡中種子町坂井字外園

求積表

地番	⑤ 5986-30		Yn		Yn		Xn		Xn		Yn		Yn		Xn		Xn						
NO	440	-280714.970	-3593.480	2.525	-70805.293250	1830223.788400	-6.520	3598.380	-3600.000	-5.570	1563543.225900	-7.050	1978959.897500	-5.151	1445906.046450	-0.568	108913.841656	8.196	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02
439	-280709.170	-3598.380	-3598.380	-6.520	-70805.293250	1830223.788400	-6.520	3598.380	-3600.000	-5.570	1563543.225900	-7.050	1978959.897500	-5.151	1445906.046450	-0.568	108913.841656	8.196	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02
438	-280707.940	-3600.000	-3600.000	-5.570	-70805.293250	1830223.788400	-5.570	3600.000	-3607.050	-3607.050	1445906.046450	-5.151	1445906.046450	-0.568	108913.841656	8.196	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02		
561	-280704.950	-3603.950	-3603.950	-7.050	-70805.293250	1830223.788400	-7.050	3603.950	-3607.050	-3607.050	1445906.046450	-5.151	1445906.046450	-0.568	108913.841656	8.196	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02		
660	-280703.950	-3607.050	-3607.050	-5.151	-70805.293250	1830223.788400	-5.151	3607.050	-3607.050	-3607.050	1445906.046450	-0.568	108913.841656	8.196	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02				
4919	-280705.262	-3607.438	-3607.438	8.196	-70805.293250	1830223.788400	8.196	-3607.438	-3600.905	13.958	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02								
4819	-280706.014	-3607.438	-3607.438	8.196	-70805.293250	1830223.788400	8.196	-3607.438	-3600.905	13.958	-2300666.490744	-39181.98.861876	-74.052054	37.026032	37.02								
4818	-280710.622	-3600.905	-3600.905	13.958	-70805.293250	1830223.788400	13.958	-3600.905	-74.052054	37.026032	37.02	37.02											

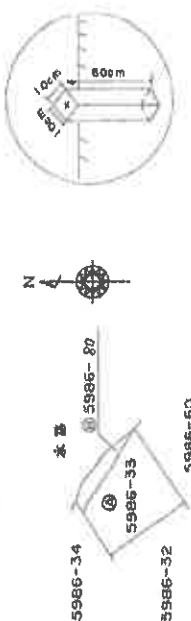
合計面積

地番	⑤ 5986-33	残地
公積	合計面積	222.86
259.89 ㎡	地積	222.86 ㎡

引張点	名	X座標	Y座標	備考
引張点 21	①	-280700.175	-3561.027	コンクリート杭
引張点 22	②	-280666.289	-3585.697	コンクリート杭

コンクリート杭埋設図

土地縮図 S=1:1000



測点名			測点座標 (未知点)	
	X座標	Y座標	X座標	Y座標
A3-1	-280956.060	-3725.850		
A3-3	-280562.670	-3618.490		

製者

申請人

建物図面

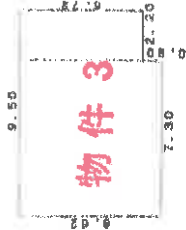
各階平面図

家賃番号 5986番32

04497

建物の所在 藤毛郡中種子町坂井字外圍5986番地32、5986番地33

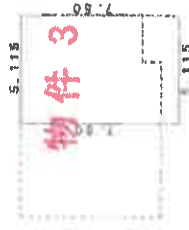
1 階



求積表

$7.30 \times 6.62 = 48.3260$
 $2.20 \times 5.72 = 12.5840$
 合計 60.9100
 床面積 60.91 m²

2 階



求積表

$5.115 \times 7.50 = 38.3625$
 床面積 38.36 m²

平成17年12月15日登記

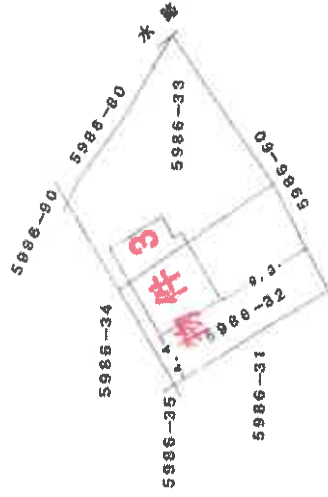
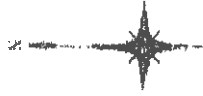
作製者

縮尺 1/250

申請人

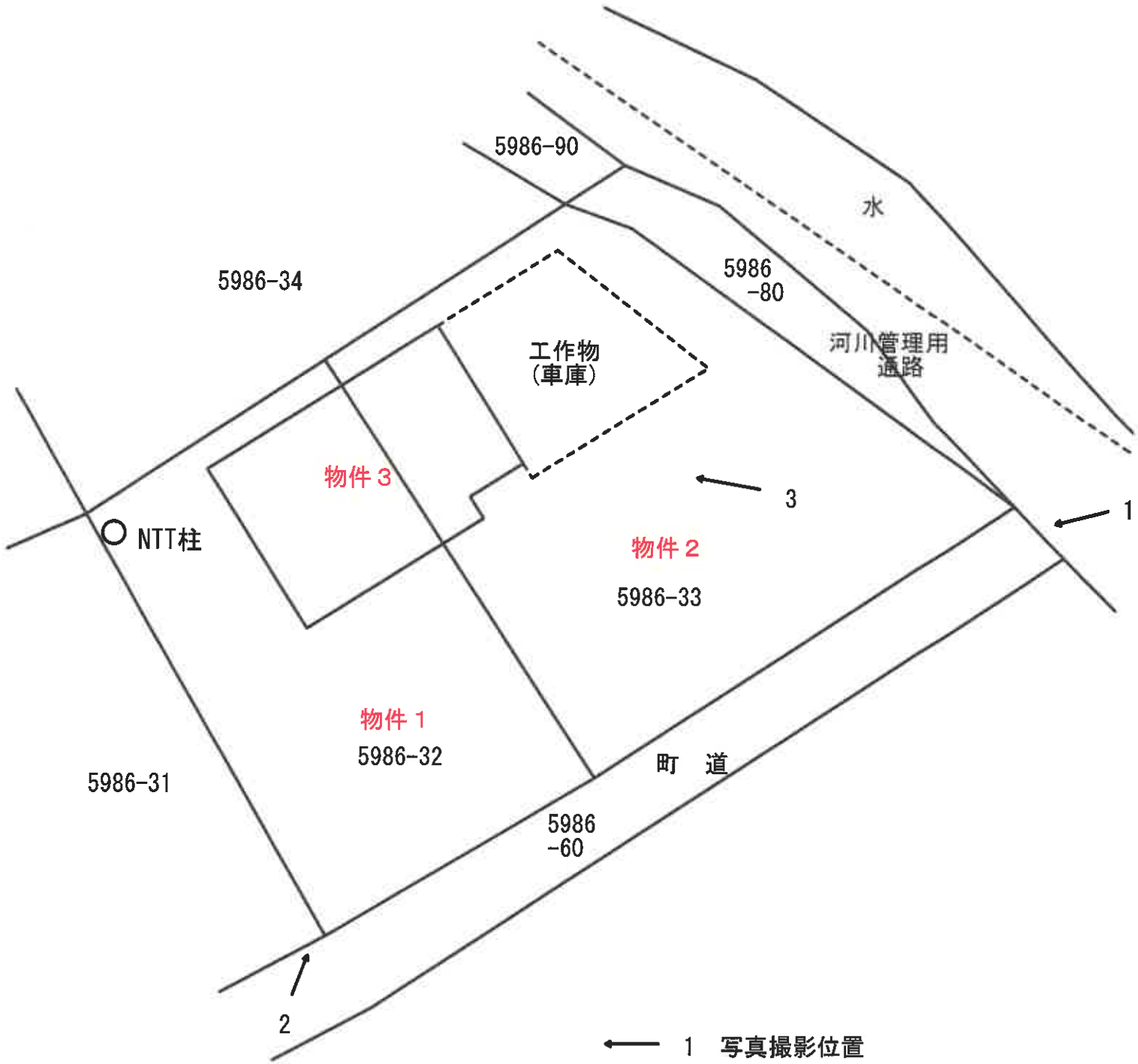
縮尺 1/500

建物図面

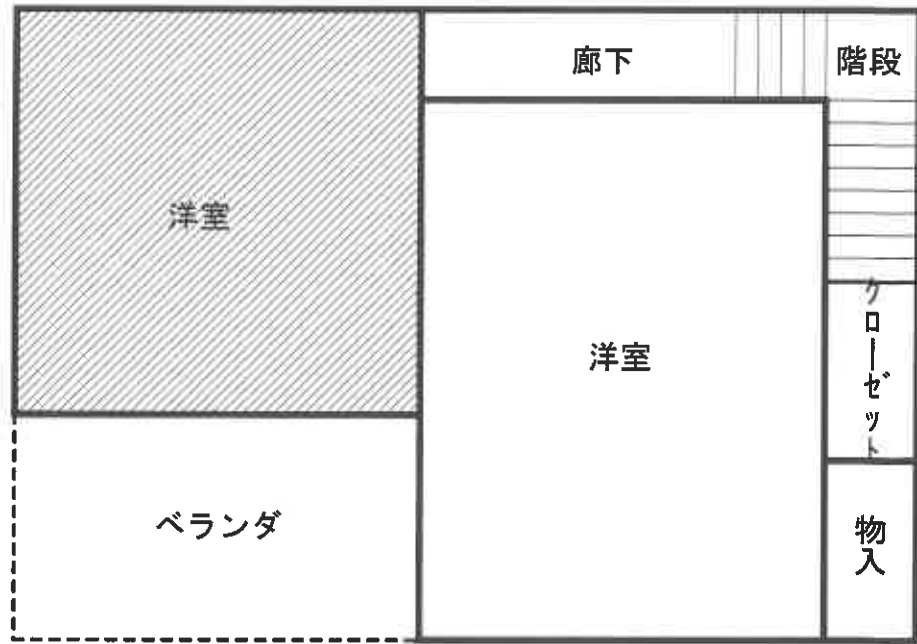


A3→A4縮小

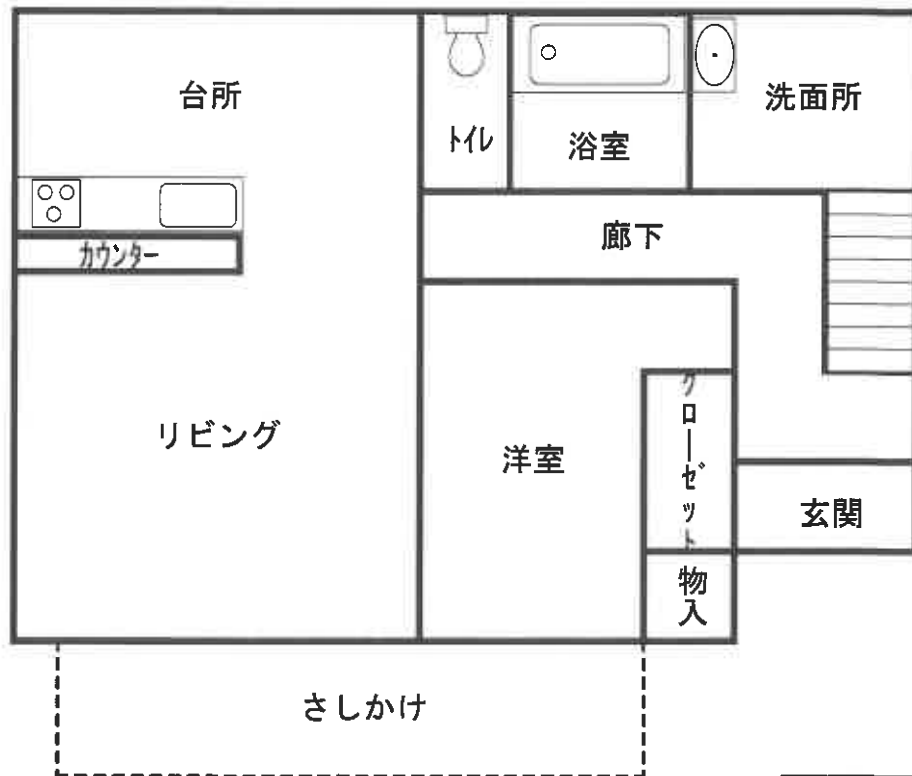
土地建物位置関係図



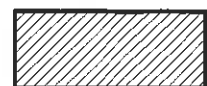
建物間取図



2階



1階



増築部分

現況写真

1



2



現況写真

3

