

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 豆田 光

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 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 |
| | 地 番 | 3 6 1 7 番 2 8 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 7 3 8 . 5 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 3 6 1 7 番地 2 8 9 |
| | 家屋 番号 | 3 6 1 7 番 2 8 9 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 5 0 3 . 9 5 平方メートル
2階 5 1 1 . 5 0 平方メートル
3階 4 0 . 0 7 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 5年10月30日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 北 本 豊

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

物件2の敷地部分を除き、本件所有者が占有している。

【物件番号2】

合同会社さつきが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番3617番448)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



11

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 霧島市牧園町高千穂字小塚原
地 番 3 6 1 7 番 2 8 9
地 目 宅地
地 積 7 3 8 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 霧島市牧園町高千穂字小塚原 3 6 1 7 番地 2 8 9
家屋 番号 3 6 1 7 番 2 8 9
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1階 5 0 3 . 9 5 平方メートル
2階 5 1 1 . 5 0 平方メートル
3階 4 0 . 0 7 平方メートル



令和 5年(又)第 3号
令和 5年 2月22日受理
令和 5年 8月29日提出

現況調査報告書(補充書)

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 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原 |
| | 地 番 | 3617番289 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 738.51平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市牧園町高千穂字小塚原3617番地289 |
| | 家屋 番号 | 3617番289 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 |
| | 床 面 積 | 1階 503.95平方メートル
2階 511.50平方メートル
3階 40.07平方メートル |



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 (本件建物占有者会社 代表社員)</p>	<p>さつきは、本件建物の鍵は持っていません。 以前に説明した本件土地建物の売却代金として貰った手形（不渡りになった手形）については、再度探しましたが見当たりませんので写しを提出することはできません。</p>
<p>■ C (本件所有者会社代表者)</p>	<p>私は、登記簿上本件所有者会社の代表者になっているようですが、然しながら、私は名前だけの代表取締役です。 私と本件所有者会社との関わりは以下の通りです。 最初に、私の知人の知人から本件所有者会社へ資金を出して欲しいと依頼を受けました。 その依頼に対し、私は資金を出すことはしませんでした。資金を出さないなら出資する人を紹介して欲しいと言われたものの、それも断りました。 その後、私の知らない内に代表取締役にされていました。 そのような事情ですので、本件所有者会社のことや本件土地建物のことは全く分かりません。</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

- 本件建物の占有を主張する合同会社さつきの代表者Aは、売買代金の支払いを受けていないと陳述しているが、そのような事実を証明する文書等(不渡り手形の存在)は提出することができなかった。本件建物の鍵は所持していないものの、本件建物の一部は施錠されていない状況であることから、本件建物内に動産を置いていることで本件建物を占有していると判断した。

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) 14:00 — 14:05	電話照会	本件建物の占有者会社代表者Aから聴き取り
5年8月22日 (火) 14:55 — 15:00	電話照会	本件所有者者会社代表者Cから聴き取り
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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

令和 5年(又)第 3号
令和 5年 2月22日受理
令和 5年 5月11日提出

現況調査報告書

(物件1, 2)

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 霧島市牧園町高千穂字小塚原
地 番 3 6 1 7 番 2 8 9
地 目 宅地
地 積 7 3 8 . 5 1 平方メートル
- 2 所 在 霧島市牧園町高千穂字小塚原 3 6 1 7 番地 2 8 9
家屋 番号 3 6 1 7 番 2 8 9
種 類 共同住宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建
床 面 積 1 階 5 0 3 . 9 5 平方メートル
2 階 5 1 1 . 5 0 平方メートル
3 階 4 0 . 0 7 平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	住居表示未実施地区	
土地	物件 1	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件 1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (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"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、本土地上に下記建物を所有し占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり	
下記以外の建物(目的外建物)	<input 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	定着物としてタンクが存する	
建物	物件 2	
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 <input type="checkbox"/> ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 上記の者が、動産を残置して空き家の状態で占有している <input checked="" 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 { 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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2 関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 合同会社さつき
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> 関係人(<input checked="" type="checkbox"/> A(占有者会社代表社員) <input type="checkbox"/> ())の陳述 / <input type="checkbox"/> 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(黙示) <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成26年 9月ころ
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	平成30年 3月 5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 0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 type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" 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 (本件建物占有者会社 代表社員)</p>	<p>私は、物件2建物(以下「以下本件建物」という。)の前所有者である合同会社さつき(以下「さつき」という。)の代表社員です。</p> <p>さつきは、平成24年に本件建物及び物件1の土地(以下「以下本件土地」という。)を担保不動産競売事件で落札して所有者になりました。</p> <p>その際に、本件土地建物の所有者であった株式会社霧島住建から本件建物内の動産についての所有権放棄書を貰い本件建物についての引き渡しを受けました。</p> <p>その後に、本件所有者会社に売却しましたが売却代金として貰った手形が不渡りになったために本件建物の引き渡しをしないまま、さつきが本件建物内に動産を置いて占有しています。</p> <p>なお、不渡りになった手形については、探しましたが見当たりませんので写しを提出することはできません。</p>
<p>■ B (本件土地建物の前々所 有者会社代表者)</p>	<p>私は、本件土地建物の前々所有者である株式会社霧島住建(以下「霧島住建」という。)の代表取締役です。</p> <p>本件建物内の動産は、霧島住建の所有でしたが、当社が担保不動産競売手続により所有権を失った後、競落人のさつきに本件建物を引き渡した際に本件建物内の動産は所有権放棄しました。</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

執行官の意見

- 本件土地建物の占有関係については、現況及び以下の経緯から、2, 3枚目記載のとおり認めた。
本件土地建物の占有関係について、本件所有者会社に占有照会書を送付したが、回答期限迄に回答は無かった。
霧島市上下水道部に対し、物件2建物の水道供給契約者についての照会を実施したところ、現在の契約は無く、最後の契約者は前々所有者の霧島住建であった。
そこで、霧島住建に対し占有照会書を送付したところ、霧島住建の代表取締役Bが当庁執行官室に出頭してきた。
Bの陳述によると、本件建物内の動産は霧島住建の所有であったが、同社が担保不動産競売手続により所有権を失った後、競落人のさつきに本件建物を引き渡した際に本件建物内の動産は所有権放棄したとのことであった。
本件建物の前所有者さつきの代表社員Aの陳述によると、本件土地建物を本件所有者会社に売却した際に代金として貰った約束手形が不渡りになったことにより、本件所有者会社への本件建物の引き渡しを実施しておらず、現在も霧島住建が所有権放棄した動産を置いた状態でさつきが占有しているとのことであった。
上記の事実関係から、本件建物の占有については、さつきが黙示の使用借権者として占有している判断した。
- 本件土地建物の状況は、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。
- 本件土地は角地で、二面を市道に接面している。
本件土地と市道との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 本件土地と南西の隣接地3617番448との境界は外観上判然としない。
本件建物が上記隣接地に僅かにはみ出している可能性がある。
逆に上記隣接地上の建物(家屋番号3617番289の1)の屋根が本件土地にはみ出している可能性がある。
なお、上記建物所有者会社(有限会社霧島配ぜん人紹介所)に占有照会書を送付したが回答期限迄に回答がなかった。
- 本件土地と南東側の隣接地3617番126との境界は、境界付近にブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 本件土地と北東側の隣接地3617番449との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 本件土地は、国道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、本件土地の範囲を明確にできる。
- 本件建物は、長年使用されておらず、屋上には雨水が溜まり亀裂が見受けられ建物内外とも朽腐が酷く雨漏り箇所が多数存在する。
- 本件建物の変電設備は、確認できなかった。
- 本件建物内にエレベーターが1基存在するものの、稼働可能かについては不明である。

(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 3月 7日 (火) 10:40 — 10:50	霧島市役所税務課	課税資料写交付申請
5年 3月 7日 (火) 11:00 — 11:10	鹿児島地方法務局 霧島支局	全部事項証明書交付申請
5年 3月 7日 (火) 15:40 — 16:00	物件所在地 (物件 1、2)	物件確認
5年 3月 10日 (金) 10:20 — 14:00	物件所在地 (物件 1、2)	占有調査、写真撮影
5年 3月 14日 (火) : — :	文書送付	本件所有者会社に対し占有照会書送付
5年 3月 24日 (金) : — :	文書送付	本件土地建物の前々所有者株式会社 霧島住建に対し占有照会書送付
5年 3月 29日 (水) 14:30 — 14:35	鹿児島地方法務局	履歴事項証明書交付申請
5年 3月 31日 (金) : — :	文書送付	隣接地及び隣接地上の建物所有者有限会社 霧島配ぜん人紹介所に対し占有照会書送付
<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 3月 10日 目的物件は施錠されており、不在だったので、立会人C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>		

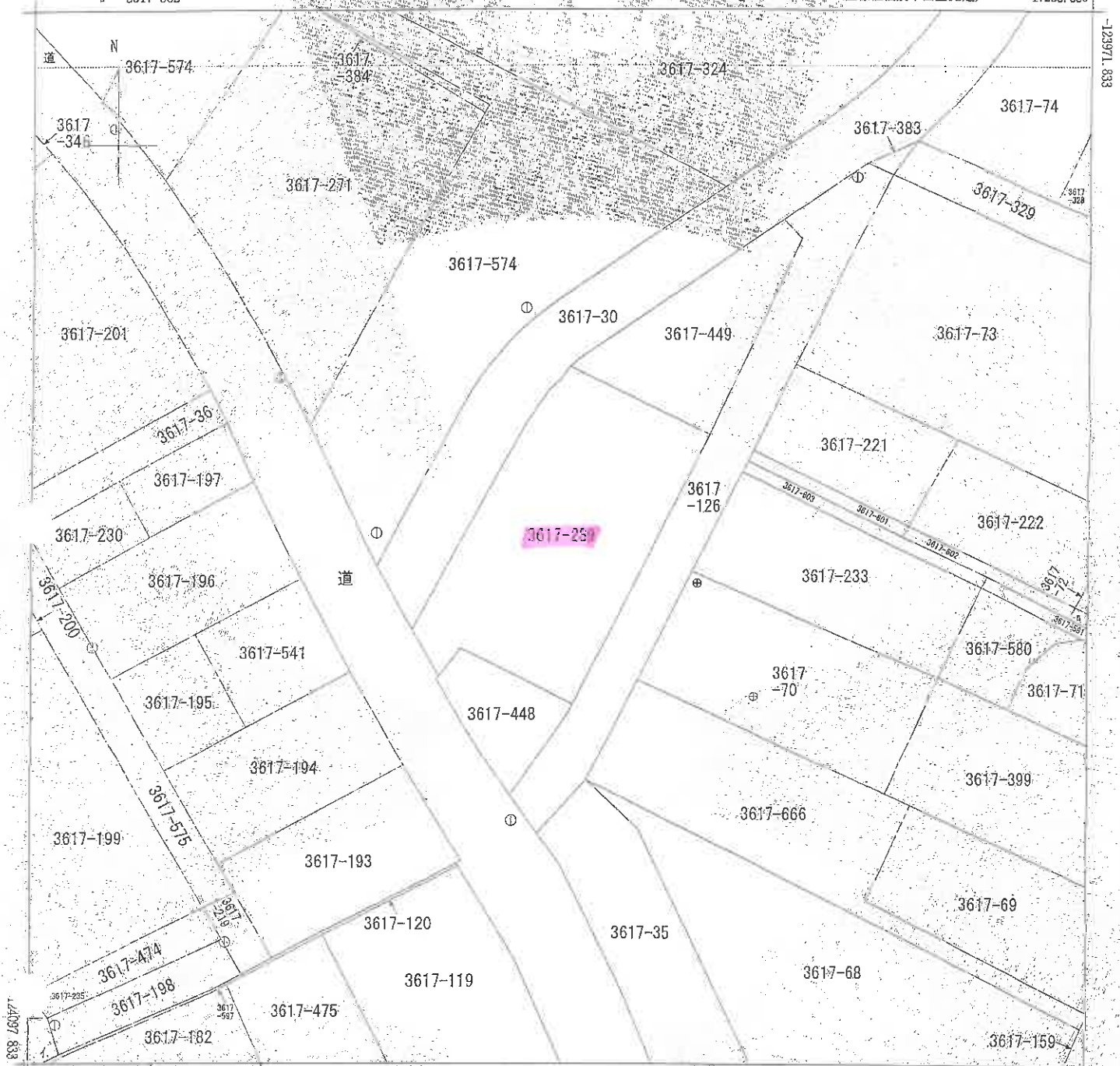
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年 4月12日 (水) : — :	文書送付	霧島市水道部に対し本件建物の水道供給契約関係について照会書送付
5年 5月 1日 (月) 11:05 — 11:10	電話照会	本件土地建物の前所有者合同会社さつきの代表社員Aから占有関係について聴き取り
5年 5月 1日 (月) 11:30 — 11:50	当庁執行官室	本件土地建物の前々所有者株式会社霧島住建の代表取締役Bから占有関係について聴き取り
5年 5月 1日 (月) 14:20 — 14:25	鹿児島地方法務局	履歴事項事項証明書交付申請
年 月 日 () : — :		
年 月 日 () : — :		
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 を立ち会わせたいえ、解錠技術者に解錠させたいえ、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 3617-473
ロ 3617-582

(座標値種別：図上測定)

-17223.336



-17348.336 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
牧園町高千穂

請求部	所在	霧島市牧園町高千穂字小塚原			地番	3617番289	
出力縮	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)
作成年月日				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4年11月28日
鹿児島地方方法務局霧島支局
登記官



登記年月日：昭和57年4月2日

令和4年11月28日

鹿児島地方建設局 建築課

登記官

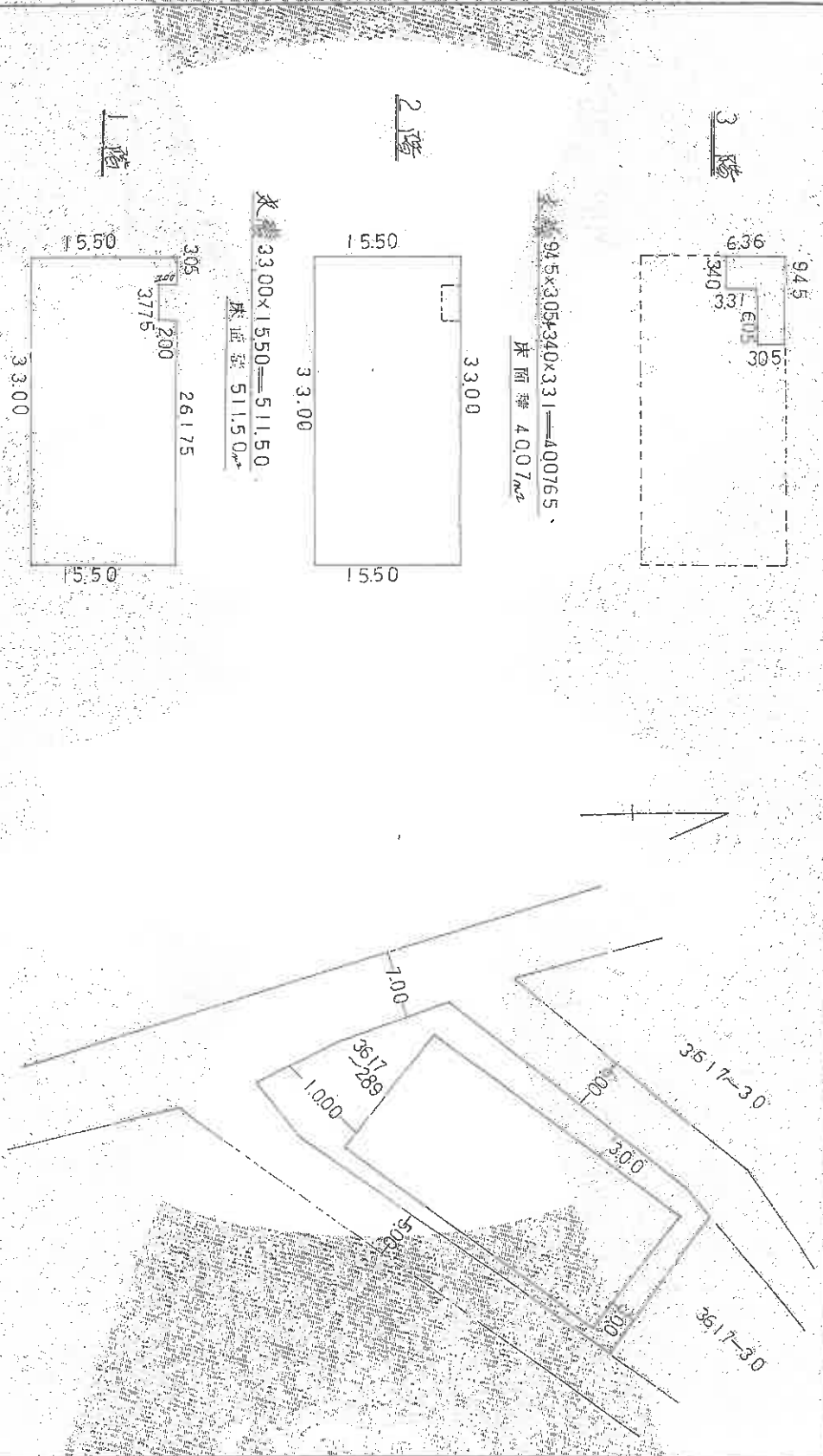
A3判をA4判に縮小した

329048 各階平面図

建築物各階平面図

家屋番号 3617-289

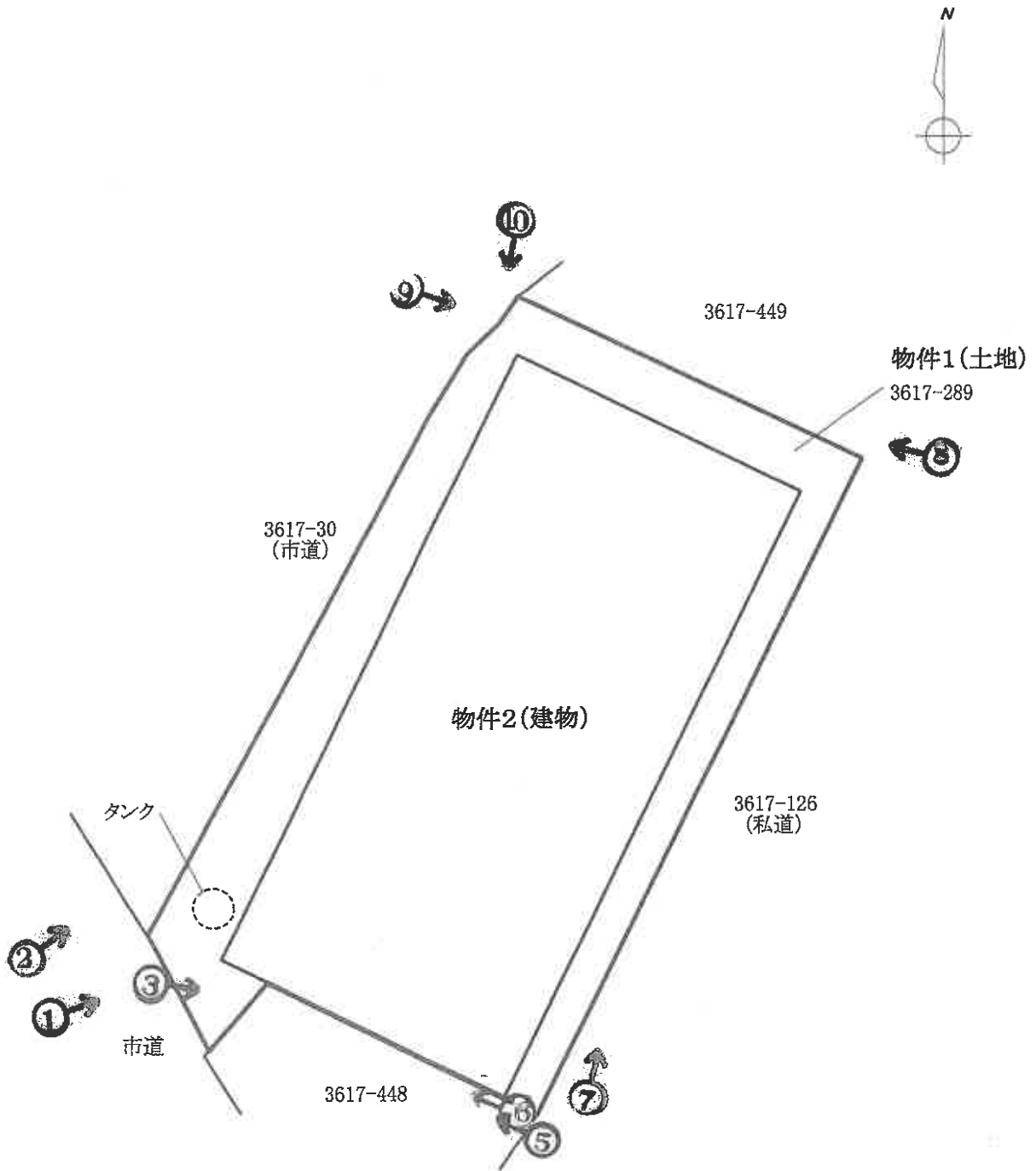
建築物の所在 霧島市牧園町 千穂字小塚家3617各地289



製作者	(鹿児島県土地家屋調査士会)	縮尺	1/500
申請人		縮尺	1/500

土地建物位置関係図

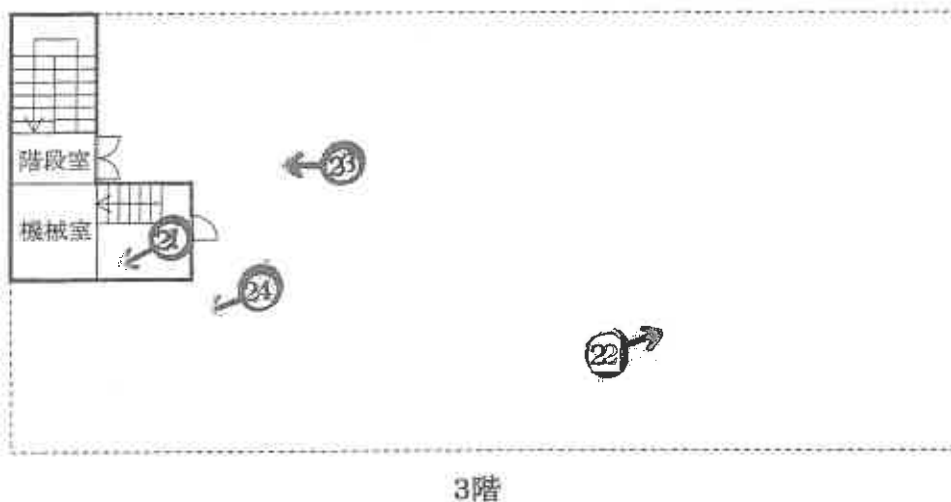
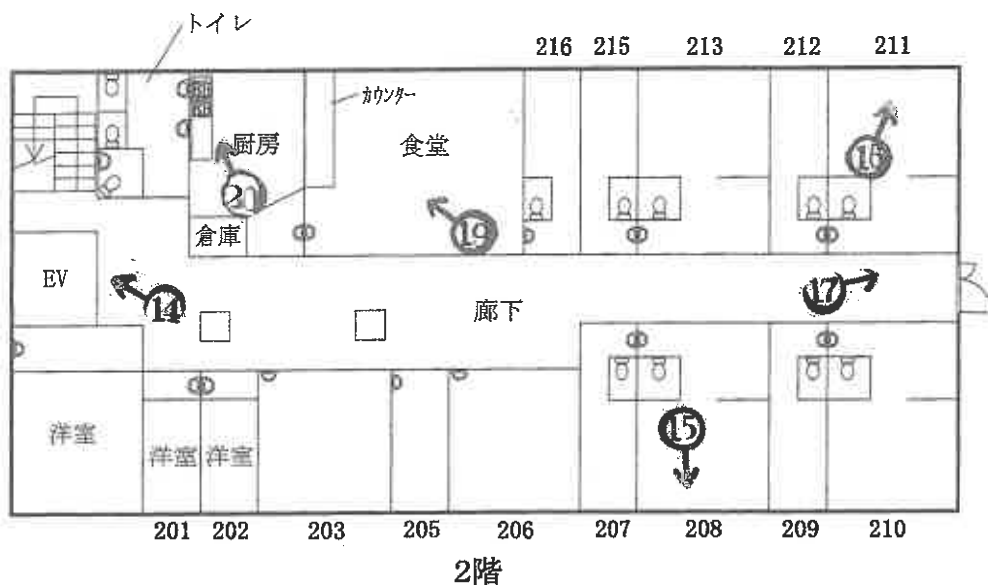
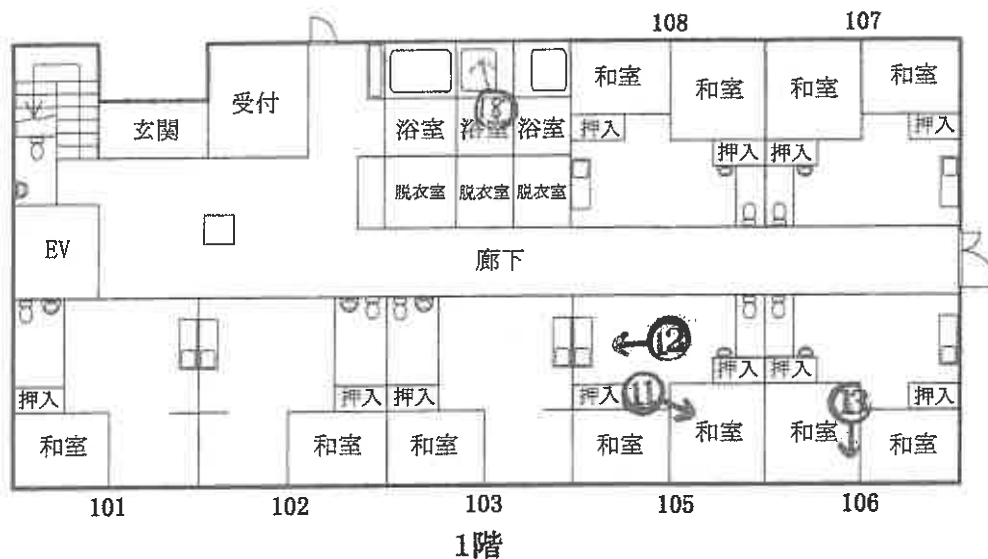
写真撮影位置・方向 



※この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

写真撮影位置・方向 



市 道

本件建物



1

市 道

本件建物

本件土地上のタンク



2

本件建物

本件土地にはみ出していると思われる隣接地建物
(家屋番号3617番289の1)の屋根部分



3

市道 本件建物 隣接地建物 私道
(家屋番号3617番289の1) (3617番126)



4

本件土地にはみ出していると思われる隣接地建物
(家屋番号3617番289の1)の屋根部分

本件建物



5

本件土地にはみ出していると思われる隣接地建物
(家屋番号3617番289の1)の屋根部分

本件建物



6

本件建物

本件土地

私 道
(3 6 1 7 番 1 2 6)



7

本件建物



8

隣接地(3617番449)

市道

本件土地

本件建物



9

隣接地(3617番449)

本件建物

本件土地



10

写真 1 1 乃至 2 1 は本件建物内部



1 1



1 2



1 3

エレベーター



1 4



1 5



1 6



1 7



1 8



1 9



2 0



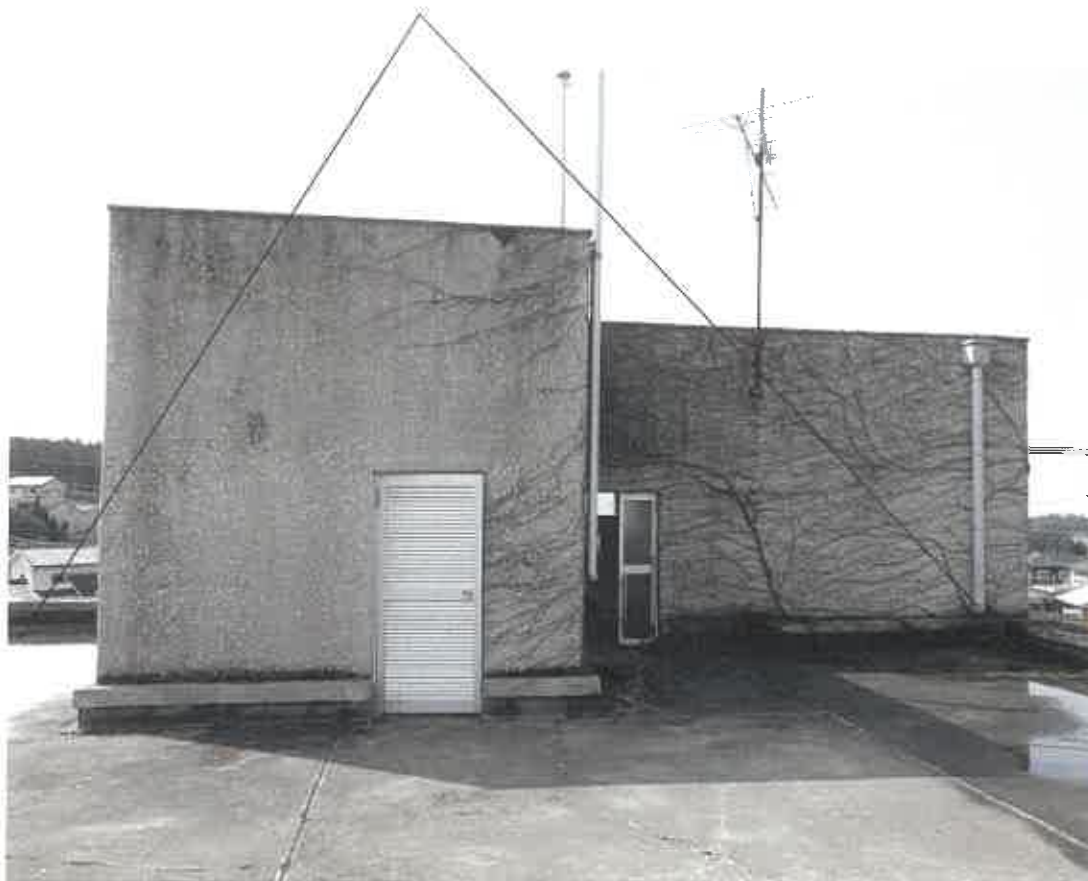
2 1

本件建物の屋上部分の亀裂 本件建物の屋上に雨水が溜まった状況



2 2

本件建物の屋上に雨水が溜まった状況



2 3

本件建物の屋上部分に雨水が溜まった状況



2 4

令和5年(又) 第 3号
令和5年 3月10日 現地調査
令和5年 5月11日 評価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4,850,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,810,000円
物件2 (建物)	金 3,040,000円

- 1 一括価格は、物件1、2の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	霧島市牧園町高千穂字小塚原 3617番289 宅地 738.51m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市牧園町高千穂字小塚原 3617番地289 3617番289 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 1階 503.95m ² 2階 511.50m ² 3階 40.07m ²	
番号	特記事項		

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）

位置・交通	肥薩線「霧島温泉」駅の北東方約8km 霧島市役所牧園総合支所の北東方約6.6km (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、霧島市役所牧園総合支所の北東方約6.6km、国道223号南東側背後に位置する住宅地域である。地域内は中小規模の一般住宅を中心に共同住宅、社会福祉施設等が混在し、周囲には未利用地も多く見られる。	
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 指定70% 指定400% 無 特にない
画地条件	地積 : 738.51㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約37m 奥行 : 約21m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より0~0.7m程度高い。 接面道路との関係 : 三方路 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北西約7.5mアスファルト舗装市道 (建築基準法の道路) 南西約8.5mアスファルト舗装市道 (建築基準法の道路) 南東約5m未舗装私道 (建築基準法上不明) 系統及び連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無 (処理区域内)	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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	<ul style="list-style-type: none"> 物件2の敷地利用権については法定地上権成立、及び範囲は物件1の全域と判断した。 南東側私道の持分は無く、利用可能かは不明。 南西側隣接地(3617番448)との境界が不明瞭であり、隣接建物の軒の越境や本物件の隣接地への越境の可能性はある(執行官の「現況調査報告書」参照)。 	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年3月30日新築 41年 0年
仕 様	構 造：鉄筋コンクリート造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル等 内 壁：ビニルクロス貼り合板、石膏ボード、砂壁等 天 井：ビニルクロス貼り合板、石膏ボード等 床：塩化ビニルシート、フローリング、タイル等 設 備：水道、電気、給排水、昇降機等 その他：特に無し	
床面積（現況）	1階：503.95㎡ 2階：511.50㎡ 3階：40.07㎡ 計：1,055.52㎡	
現況用途等	階層：3階建 現況用途：共同住宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況、使用借権等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物について、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。 ・本件物件の従物等として南西側間口付近にタンクが存するが、特段市場価値はない。 ・対象建物内への雨水流入により天井・内壁・床等の仕上材の抜け落ち、腐食、野縁の錆等が多数見られる。空調、電気、給排水等設備の修繕・機能回復に相応の費用を要する。 ・対象建物について、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、PCB含有電気工作物（変圧器等）の使用については不明である。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	12,900	0.87	738.51	0.90	—	7,459,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 霧島 -8

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.5/100 \times 100/101 \times 100/100 = 12,900\text{円}/\text{m}^2$

◇ 時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 1.01(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差: 規模 三方路 形状 下水道無 個別格差
 $0.90 \times 1.03 \times 0.97 \times 0.97 = 0.87$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件2(建物)

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。

物件 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=エ
2	180,000	1,055.52	0.03	5,699,000

ア 再調達原価 : (物件2) 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 1,055.52㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(維持管理、保守等を考慮して-50%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数40年)} × (1-50%) = 0.03

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

物件 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=エ	
1	7,459,000	0.30	法定地上権	1.00	2,237,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	7,459,000	-2,237,000		0.58	0.60	1,810,000
2	5,699,000	+2,237,000		0.64	0.60	3,040,000
一括価格(合計)						4,850,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1・2

- ・特殊用途物件 -20%と査定。
- ・著しく老朽化した物件 -20%と査定。

物件1

- ・境界不明瞭による越境の可能性 -10%と査定。

物件1 $0.80 \times 0.80 \times 0.90 = 0.58$

物件2 $0.80 \times 0.80 = 0.64$

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率。

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

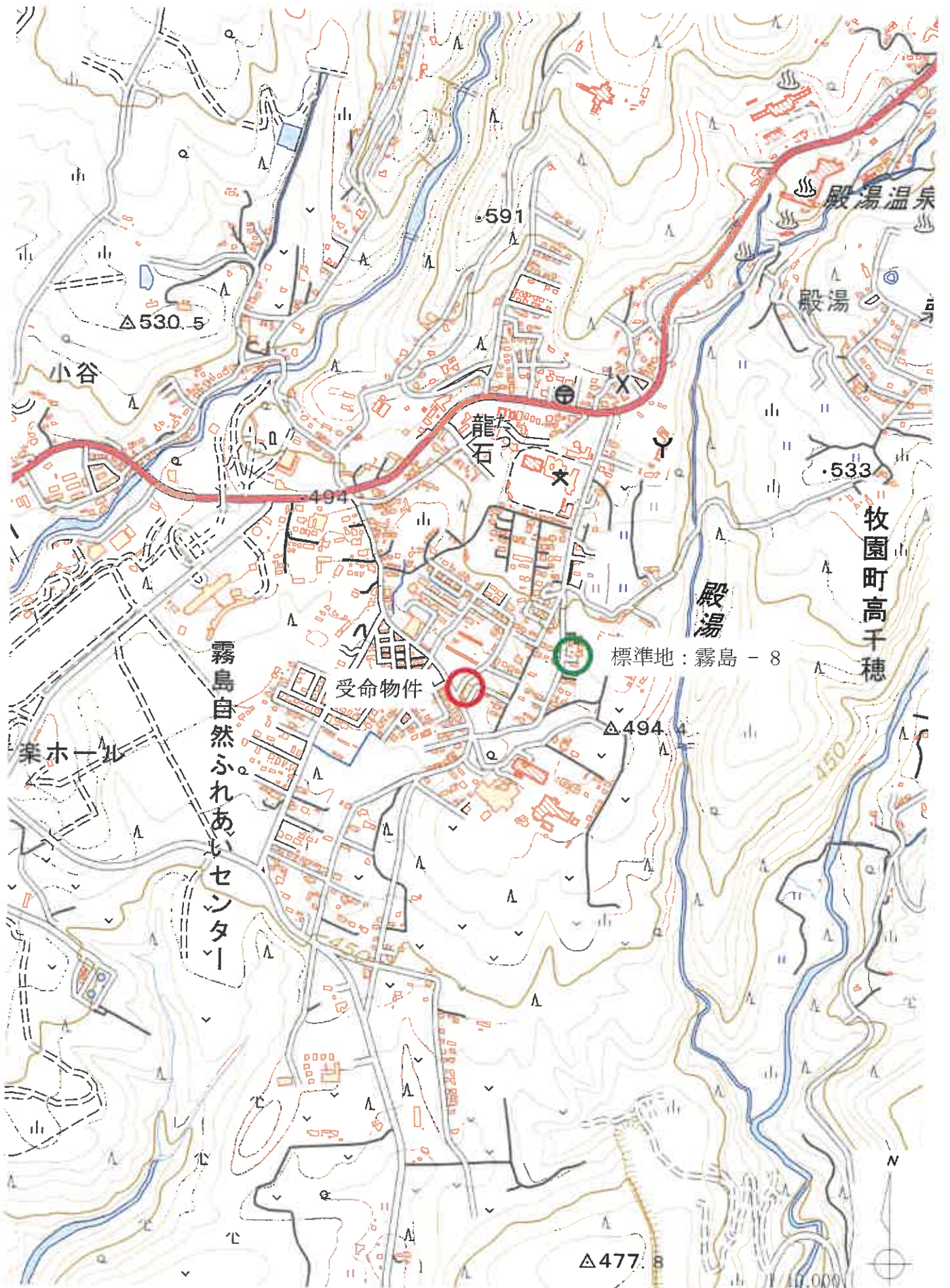
- 1 地価公示価格 地価公示 霧島 ー8
所 在 : 霧島市高千穂字小塚原3617番483
地 目 : 宅地
価 格 : 13,100円/㎡
位 置 : 霧島温泉駅12km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 290㎡
供給処理施設 : 上・下水道
接 面 街 路 : 北西 4m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域
(指定建ぺい率70%・指定容積率400%)
地域の概要 : 一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和4年1月1日)
物件1 6,418,390円
物件2 16,932,404円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

位置図

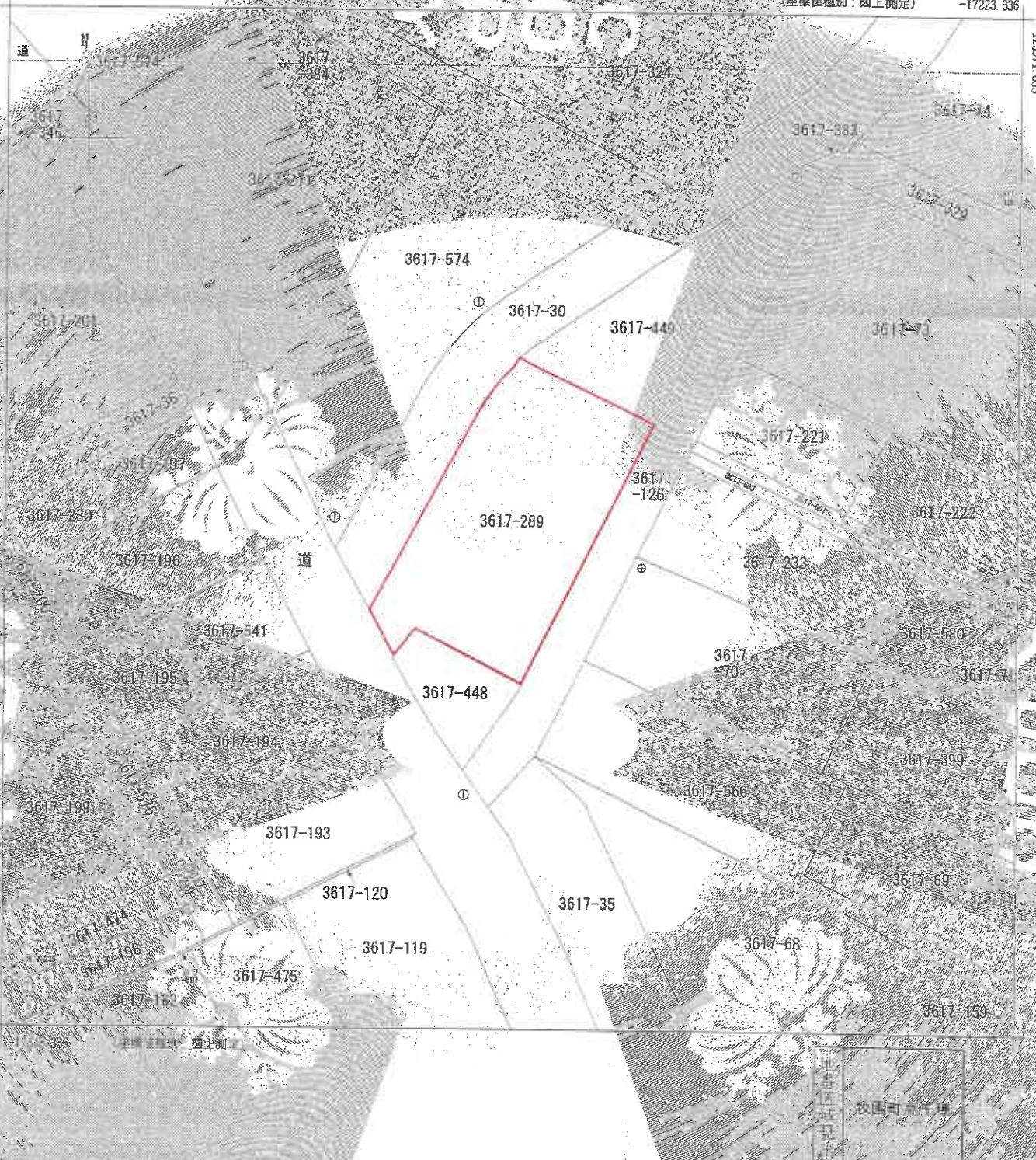


公図写し

1 3617-473
2 3617-582

(座標値種別：図上測定) -17223.336

-123971.833



所在地	鹿島市牧園町高千穂字小塚原		地番	3617番289	
縮尺	1/500	精度	甲種	分類	田(法第17条第1項)
作成年月日		備考	備考	備考	備考
		備考	備考	備考	備考

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和4年11月28日
鹿兒島地方裁判所鹿島支部
登記官

請求番号：16-1
(1/1)



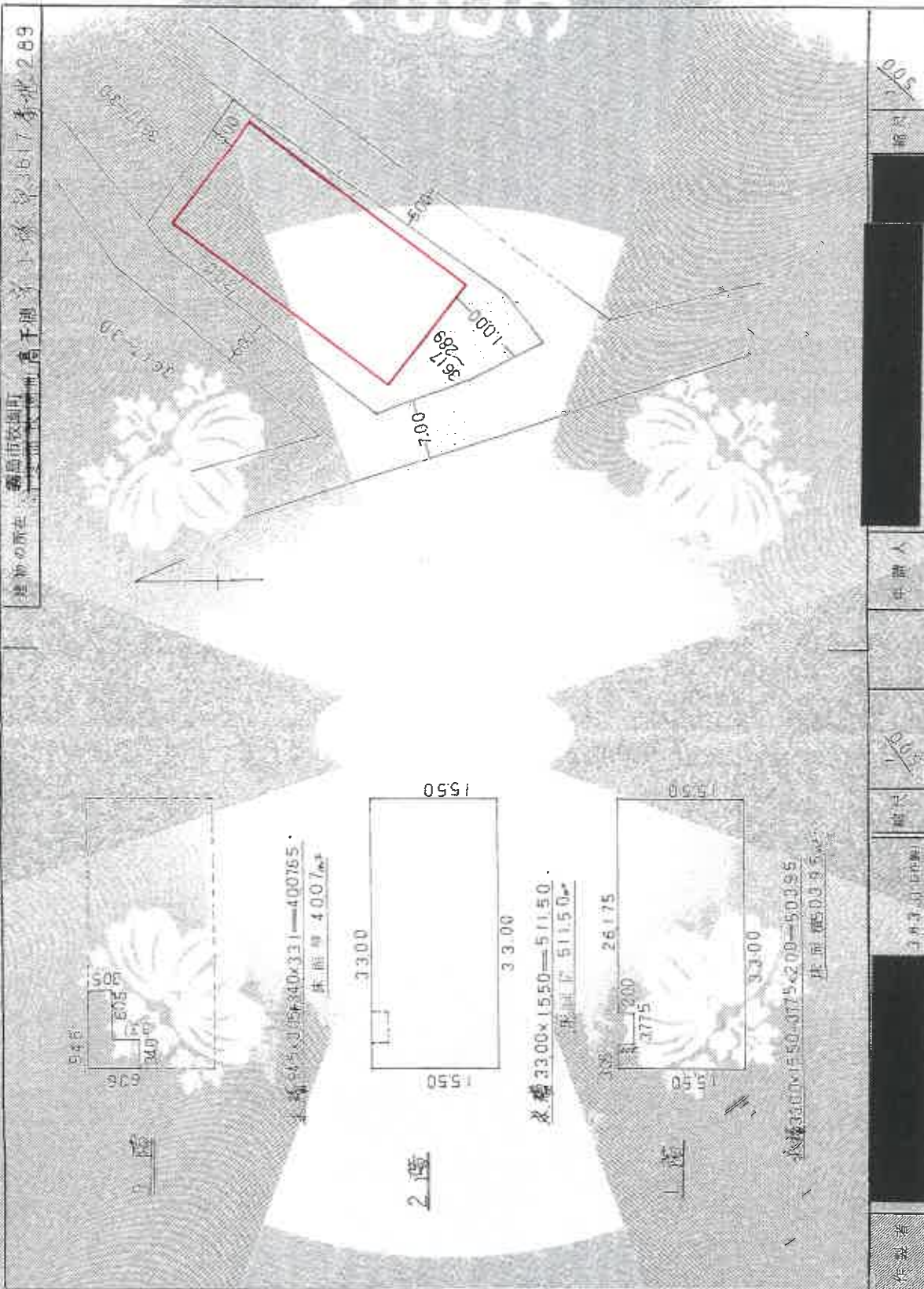
建物図面・各階平面図写し

57-4

建物図面
各階平面図

家屋番号 3617-289

建物の所在 鶴岡市衣通町 高千穂字上塚 号地 289



005

申請人

005

005

005

005

005

005

005

鶴岡市建築課 建築士事務所

登記年月日 2022年10月26日

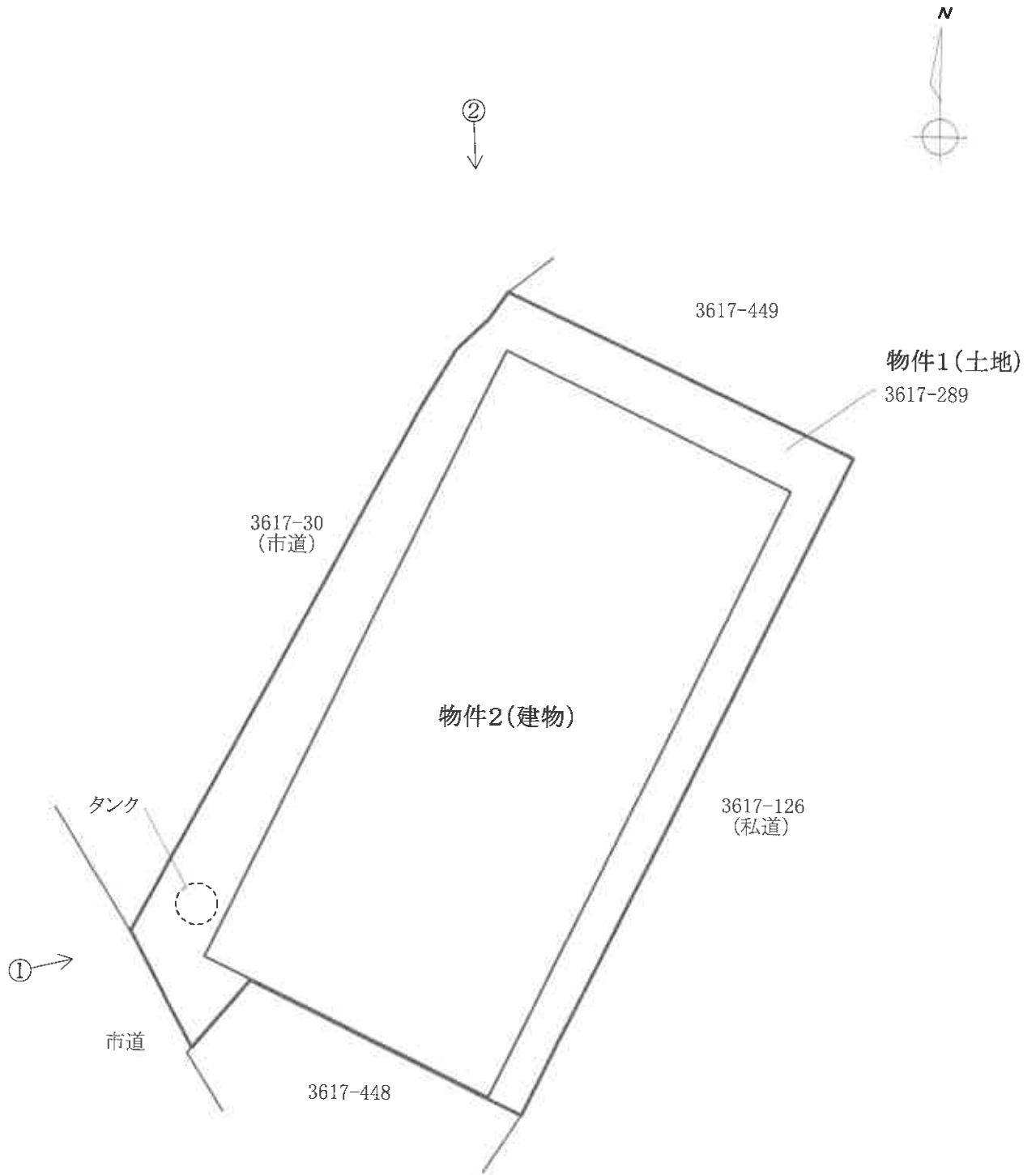
これは図面に記録された設計(計画)事項(内容)の正確性を保つ
令和 4 年 11 月 28 日 鶴岡市 建築課 建築士事務所

002

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

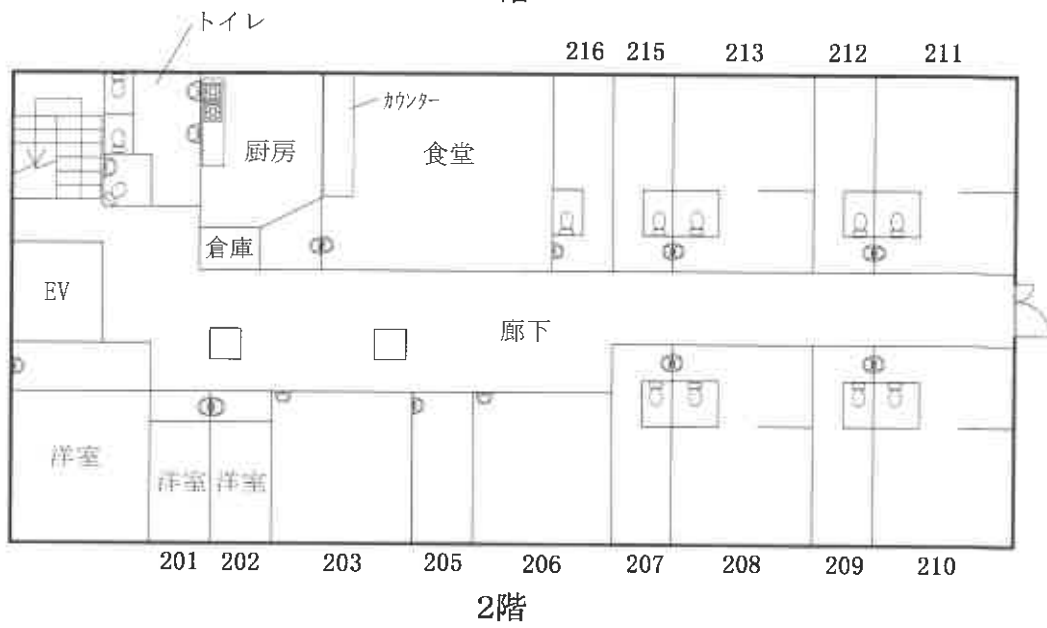
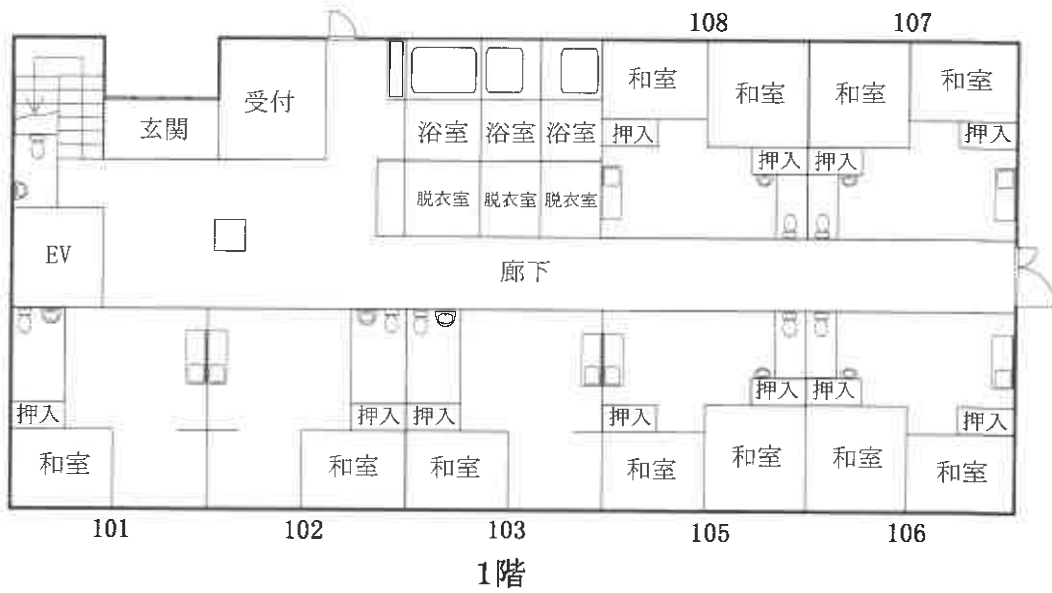
請求番号: 16-2

土地建物位置関係図



※この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



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

現況写真

[土地建物位置関係図参照]

