

## 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)
1~4, 8	3,350,000 2,680,000	一括	670,000	64,149	0
1	290,000				
2	890,000				
3	360,000				
4	380,000				
8	1,430,000				
備考					



物 件 目 録

- |   |       |                               |
|---|-------|-------------------------------|
| 1 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 177番1                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 78.88平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 178番1                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 238.98平方メートル                  |
| 3 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 178番2                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 98.36平方メートル                   |
| 4 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 179番                          |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 102.12平方メートル                  |
| 8 | 所 在   | 枕崎市桜木町178番地1、179番地、178番地<br>2 |
|   | 家屋 番号 | 178番1                         |
|   | 種 類   | 工場                            |



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 230.27平方メートル

(現況)

床 面 積 地下1階約40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約2平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 3月27日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆田 光

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～4, 8】  
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, 8】  
なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件土地の一部は駐車場として使用されている。使用者の占有権原は買受人に対抗できない。

【物件番号8】

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

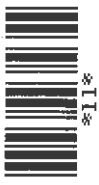
### 《 注 意 書 》

- 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   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 177番1                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 78.88平方メートル                   |
| 2 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 178番1                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 238.98平方メートル                  |
| 3 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 178番2                         |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 98.36平方メートル                   |
| 4 | 所 在   | 枕崎市桜木町                        |
|   | 地 番   | 179番                          |
|   | 地 目   | 宅地                            |
|   | 地 積   | 102.12平方メートル                  |
| 8 | 所 在   | 枕崎市桜木町178番地1、179番地、178番地<br>2 |
|   | 家屋 番号 | 178番1                         |
|   | 種 類   | 工場                            |



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 230.27平方メートル

(現況)

床 面 積 地下1階約40平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約2平方メートル





令和5年(ケ)第84号  
令和5年11月6日受理  
令和5年12月18日提出

# 現況調査報告書

(物件1・2・3・4・8)

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   | 枕崎市桜木町                    |
|   | 地 番   | 177番1                     |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 78.88平方メートル               |
| 2 | 所 在   | 枕崎市桜木町                    |
|   | 地 番   | 178番1                     |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 238.98平方メートル              |
| 3 | 所 在   | 枕崎市桜木町                    |
|   | 地 番   | 178番2                     |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 98.36平方メートル               |
| 4 | 所 在   | 枕崎市桜木町                    |
|   | 地 番   | 179番                      |
|   | 地 目   | 宅地                        |
|   | 地 積   | 102.12平方メートル              |
| 8 | 所 在   | 枕崎市桜木町178番地1、179番地、178番地2 |
|   | 家屋 番号 | 178番1                     |
|   | 種 類   | 工場                        |
|   | 構 造   | 鉄骨造陸屋根平家建                 |
|   | 床 面 積 | 230.27平方メートル              |

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・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"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <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"/> その他の者（A）が、物件1を駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者が、上記以外の物件1・3の部分を更地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 <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 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <span style="font-size: 2em;">[</span> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           地方裁判所            保管開始日         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           平成            年         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           支部            月         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           平成            年         </div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">           第            号         </div> </div>
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 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"/> A	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場 (2台) <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(■所有者及びA (占有者) の陳述/□提示文書( )の要旨		
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成19年 (月日不詳)	
最初の契約日	平成19年 (月日不詳)	
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 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3,000円 (毎月月末限り翌月分支払) <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 (□敷金 円 □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

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2・4				
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件2・4) <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					
建物	物件8				
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:地下1階約40㎡(増築:平成3年(月日不詳))				
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">{</td> <td style="padding-left: 5px;">               種類:便所                構造:木造スレート葺平家建                床面積:約2㎡(建築年月日:平成17年(月日不詳))             </td> </tr> </table>			{	種類:便所 構造:木造スレート葺平家建 床面積:約2㎡(建築年月日:平成17年(月日不詳))
{	種類:便所 構造:木造スレート葺平家建 床面積:約2㎡(建築年月日:平成17年(月日不詳))				
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 上記の者が工場として占有している <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 <table border="0" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em; vertical-align: middle;">[</td> <td style="padding-left: 5px;">               地方裁判所 支部 平成 年( )第 号                保管開始日 平成 年 月 日             </td> </tr> </table> <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
[	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

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者	1 物件8は、私が稼働していない工場を倉庫として占有使用しています。 2 物件1は、Aに対し2台分の駐車場として平成19年ころから月額金3千円で貸し渡しています。 3 物件1には、閉鎖した地下水汲み上げ施設があります。 4 物件8には、地下部分を平成3年ころに増築しています。私は、地下部分を含めて平成17年6月17日に買い受けています。地下部分は、鯉節及びさば節のカビ付け施設です。 5 未登記附属建物は、平成17年ころに私が建てました。 6 物件2・3・4・8の目的外動産、すべて私の所有です。 7 物件1・2・3・4は、境界に問題や争いはありません。
<input checked="" type="checkbox"/> A (物件1賃借人)	物件1は、上記2記載の内容で借り受けています。

(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 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、東側が市道（公図上道）に面している。物件3は、前記物件1を経由して前記市道に至っている。物件3は、西側が道（公図上）に面しているが、高低差があり、出入りできない。  
物件2・4は、南側が市道（公図上道）に面している。また、物件2・4は、西側が道（公図上）に面している。
- 3 物件1・2・3・4の占有状況について
  - (1) 物件1は、Aが賃借権に基づき2台分の駐車場として借り受け占有している。
  - (2) 物件2・4は、一体で物件8の敷地として、債務者兼所有者が占有されている。
  - (3) 物件3は、更地として、債務者兼所有者が占有されている。
- 4 物件1・2・3・4の境界付近の状況
  - (1) 物件1と物件3との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。  
物件1と物件3の上記以外の隣接地との境界付近には、側溝やブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
  - (2) 物件2と物件4との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。  
物件2と物件4の上記以外の隣接地との境界付近には、側溝やブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件8の占有状況等  
物件8債務者兼所有者が、工場等として占有している。物件8は、増築された地下と、未登記附属建物便所が存する。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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 15:15-15:50	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
5年11月27日 13:30-14:20	物件所在地	所有者と面談の上、立入調査
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、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27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

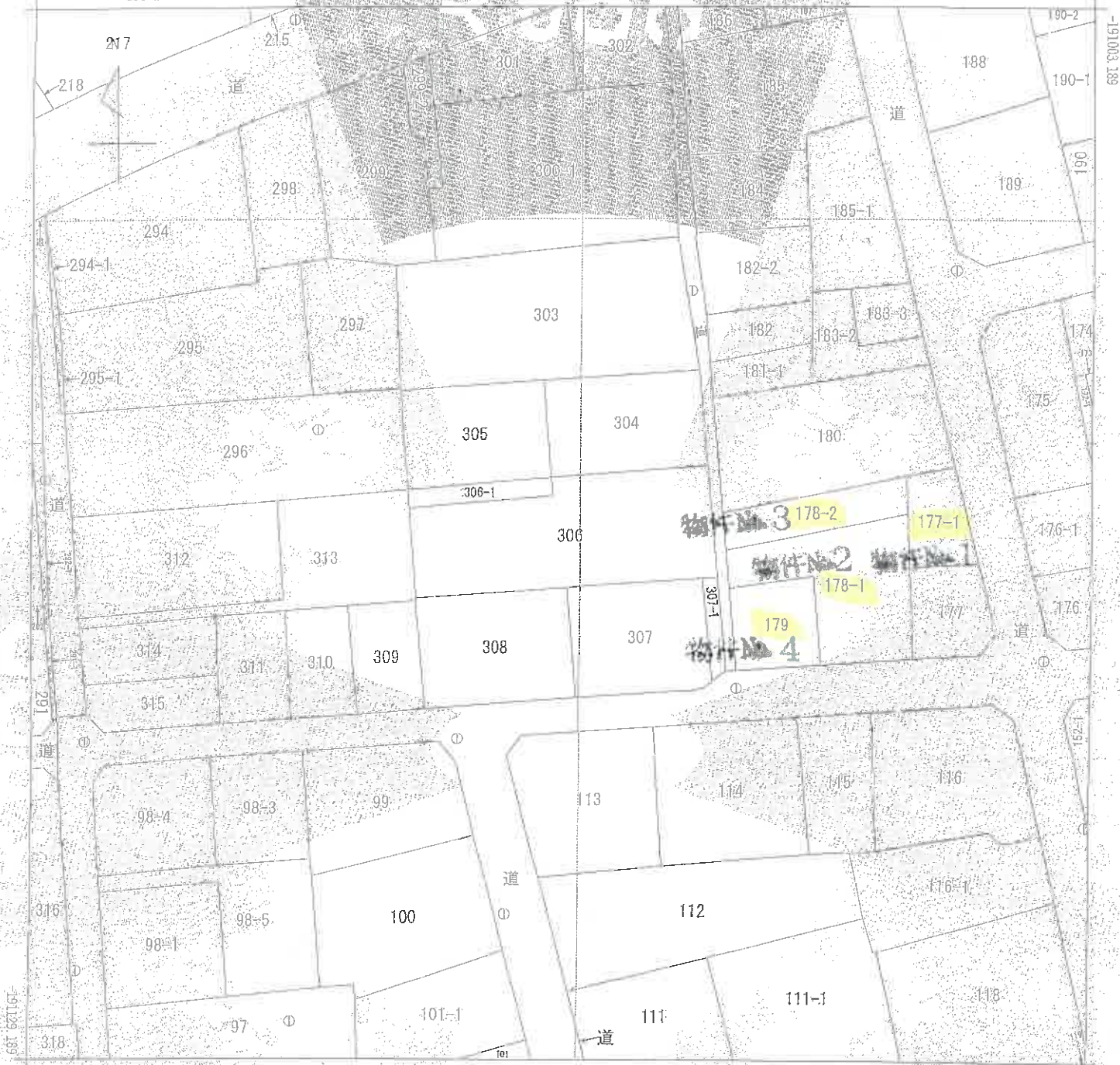


A3判をA4判に縮小した

イ 道 293-1

(座標値種別：図上測定)

-67358.461



-67483.461 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
桜木町

請求部	所在	桜崎雨桜木町			地番	306番	
出縮	力尺	1/500	精度区	甲三	座標系	文部省	分類
作成年月日	平成7年2月	補正事項	補正事項	補正事項	補正事項	補正事項	種類
							地籍図

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

(鹿児島県地方事務局南さつ葉出張所管理)

令和5年9月13日

鹿児島県地方事務所

請求番号：5-1  
(1/1)

登記簿

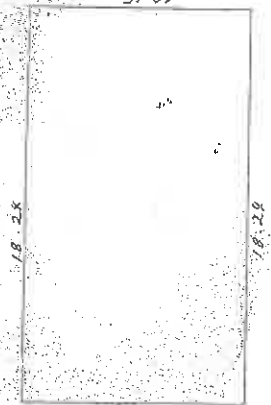


登記年月日：昭和59年6月23日

306315

各階平面図

1階平面図



18.26 x 10.15 = 185.1360  
185.13 m<sup>2</sup>

2階平面図



10.18 x 10.18 = 103.6324  
103.63 m<sup>2</sup>

家屋番号 306

建物の所在 花崎町 306

建物図面



建物各階平面図

申請者

縮尺 1/2.50

縮尺 1/5.00

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会印)

これは図面に記録されている内容を証明する図面である  
(鹿児島地方事務所 南さつま出張所管理)  
令和5年9月13日 鹿児島地方事務所 登記部

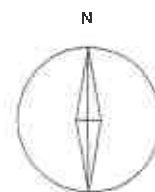
U0001

請求番号：5-3

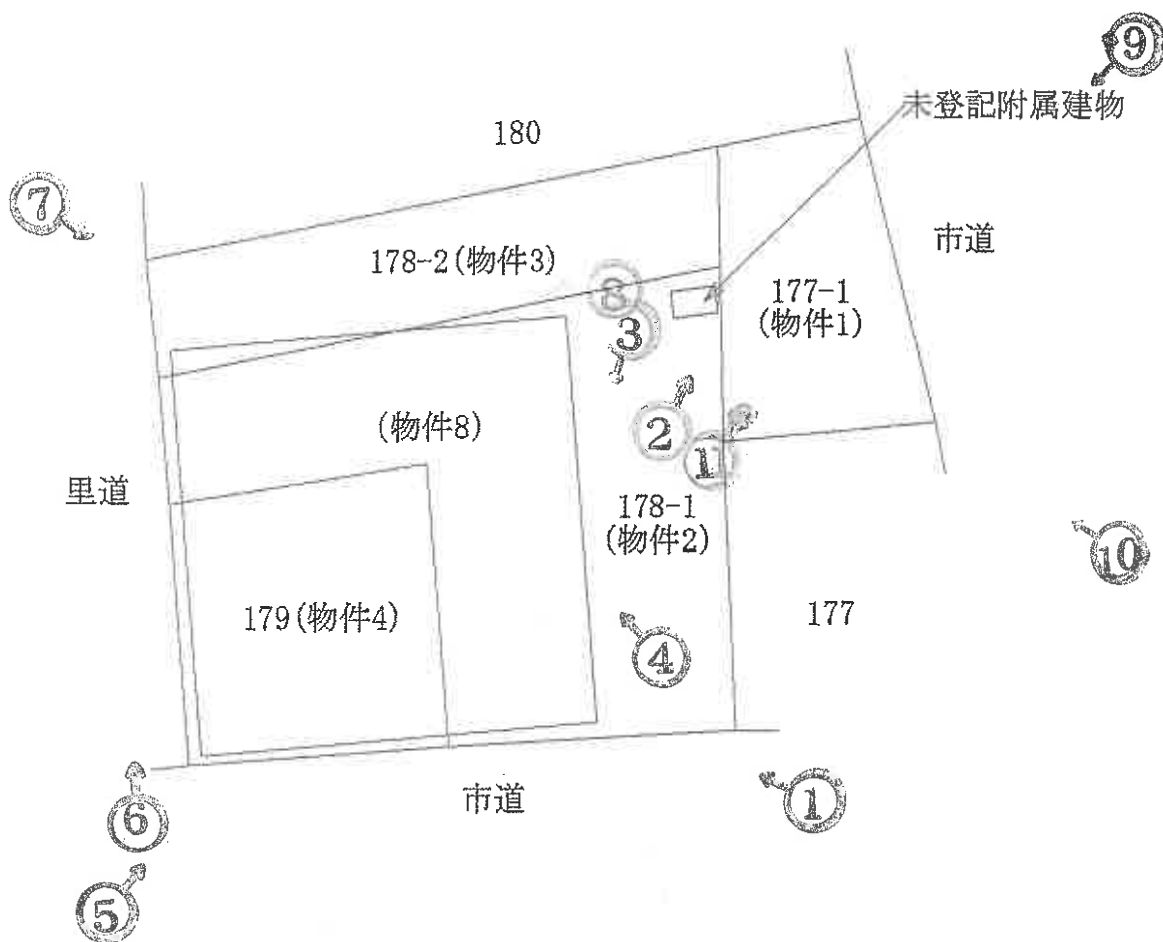
59 6 28

A3判をA4判に縮小した

# 土地建物位置関係図



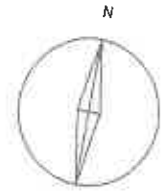
↑写真撮影位置  
(数字は写真番号)



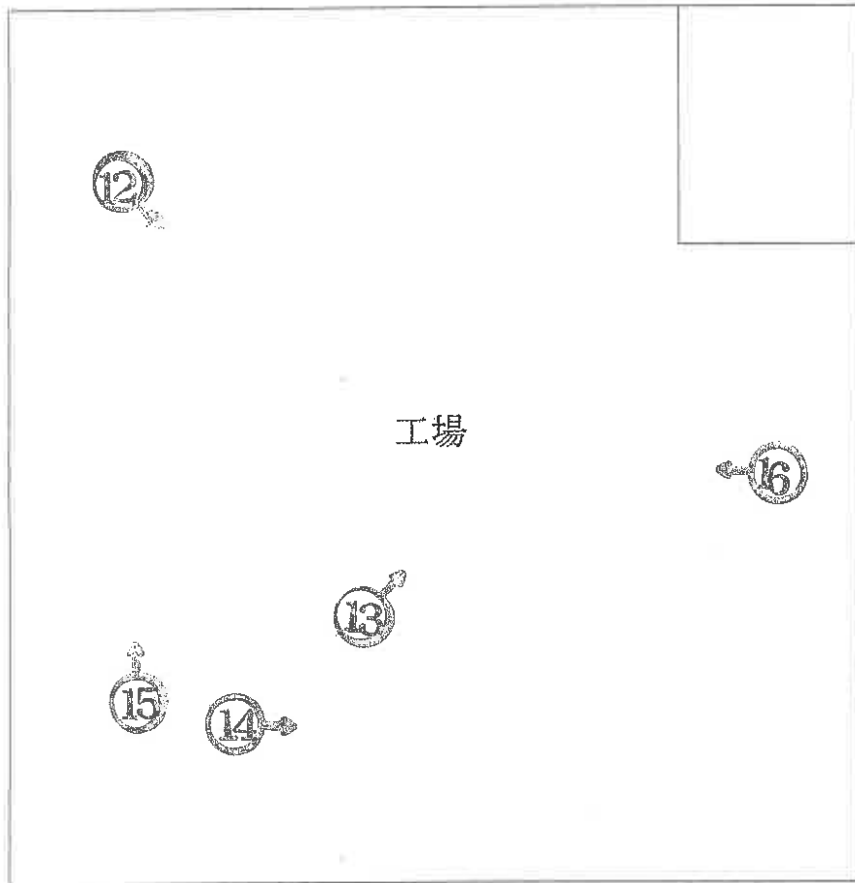
未登記附属建物  
 便所  
 木造スレート葺平家建  
 約2㎡  
 建築時期：平成17年月日不詳

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

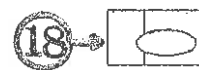
# 間取図 (物件8)



○ ↓ 写真撮影位置  
(数字は写真番号)



1階



未登記附属建物  
便所

地下1階  
(未登記増築、約40㎡、増築時期:平成3年月日不詳)

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1



物件 4

物件 8

物件 2

写真 2



物件 2

写真 3



物件 2

物件 8

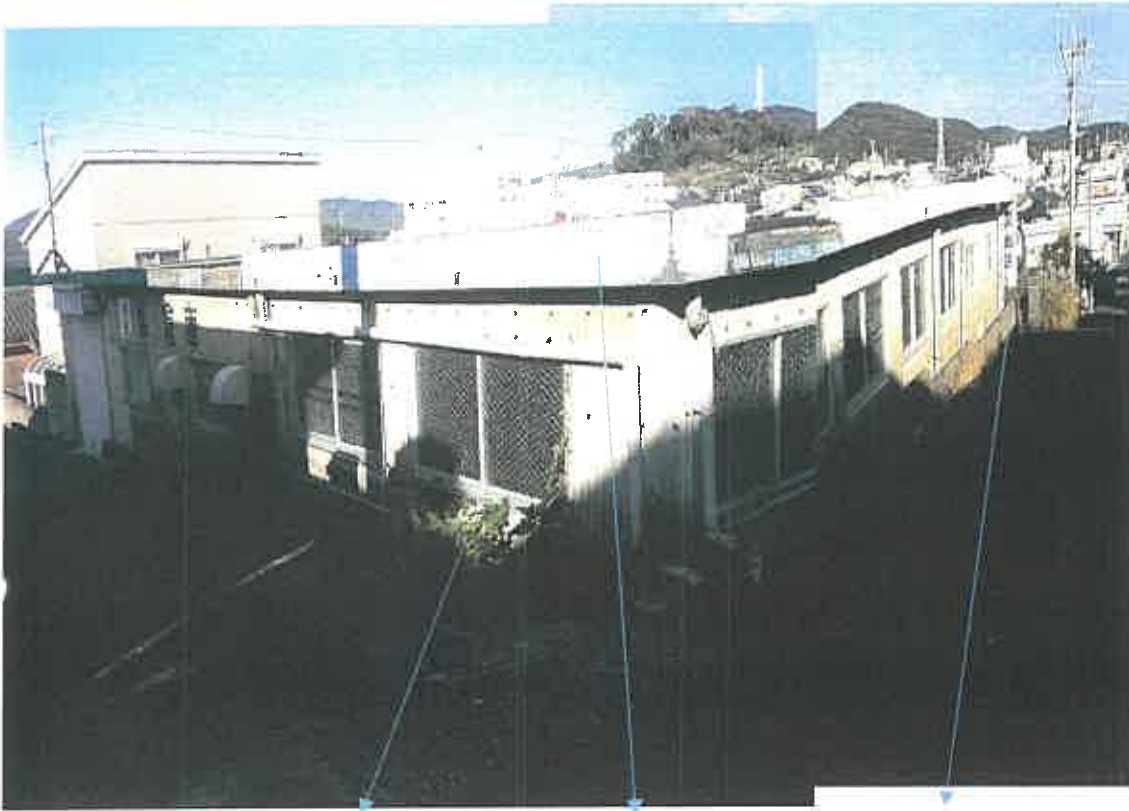
写真 4



物件 2

物件 8

写真5



物件4

物件8

物件2

写真6



物件4

物件8

写真7



物件3

物件2

物件8

物件4

写真8



物件8

物件2

物件3

物件4



写真9



物件8

物件2

物件1

物件3

写真10



物件8

物件8未登記附属建物

物件1

写真11



物件1

写真12

物件8内部状況



写真13

物件8 内部状況



写真14

物件8 内部状況



写真15

物件8 内部状況



写真16

物件8 内部状況



写真17

物件8 地下室の内部状況



写真18

未登記附属建物 内部状況



令和 5年 (ケ) 第 84号-1  
令和 5年11月27日 現地調査  
令和 5年12月27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  
泊 成人

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 3 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 8 9 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 3 6 0, 0 0 0 円
物件4 (土地)	金 3 8 0, 0 0 0 円
物件8 (建物)	金 1, 4 3 0, 0 0 0 円

1 一括価格は、物件1、2、3、4、8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1～4の内訳価格は物件8のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8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き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 地積	在番目積 枕崎市桜木町 177番1 宅地 78.88㎡	
2	所在地 地積	在番目積 枕崎市桜木町 178番1 宅地 238.98㎡	
3	所在地 地積	在番目積 枕崎市桜木町 178番2 宅地 98.36㎡	
4	所在地 地積	在番目積 枕崎市桜木町 179番 宅地 102.12㎡	
8	家屋番号 種類 構造 床面積	在 枕崎市桜木町178番地1、 179番地、178番地2 178番1 工場 鉄骨造陸屋根平家建 230.27㎡	地下 1階 約40㎡ 1階 230.27㎡
	符 種 構 床面積	号 類 造 積	(附属建物) 未登記1 便所 木造スレート葺平家建 約2㎡



#### 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, 3, 4）

位置・交通	JR指宿枕崎線「枕崎」駅の北西方約0.7km 枕崎市役所の北西方約0.5km (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、枕崎市役所の北西方約0.5kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定60% 指定200% 無
画地条件	地積 : 518.34m <sup>2</sup> 間口 : 約12.0m 奥行 : 約28.0m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 三方路	
接面道路の状況	東約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 南約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 西約1.5m舗装里道(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : あり	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき調査した範囲では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	・物件8の法定地上権が、物件1～4の全域に成立する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和58年月日不詳新築 41年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 床 設 備	鉄骨造 陸屋根 スレート等 スレート等 コンクリート等 水道・電気
床面積（現況）	地下1階約40㎡ 1階230.27㎡	
現況用途等	現況用途 間取り	工場 間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
特 記 事 項	<p>・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、アスベスト含有建材が使用されている可能性は否定できない。なお、アスベスト使用の詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p> <p>・平成3年に一部増築しているが、建物全体として老朽化しており、全体として経済的残存耐用年数は0年と判断した。</p>	

## (附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 平成17年月日不詳新築 経過年数 19年 経済的残存耐用年数 1年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 サイディングボード等
床面積（現況）	約2㎡
現況用途等	現況用途 便所 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	便所として利用されている。
特記事項	特になし。

## 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, 3, 4）

目的土地の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	14,500	0.76	78.88	0.90	782,000
2	14,500	0.76	238.98	0.90	2,370,000
3	14,500	0.76	98.36	0.90	975,000
4	14,500	0.76	102.12	0.90	1,012,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 枕崎(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $17,200\text{円}/\text{m}^2 \times 97.5/100 \times 100/105 \times 100/110 = 14,500\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位+5

◇地域格差：街路条件+5 交通・接近条件+5  $(1+0.05) \times (1+0.05) \div 1.1$

イ 個別格差：方位+3 三方路+3 形状▲10 敷地内段差▲20 0.76

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

#### ② 建物価格（物件8）

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求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
8	100,000	約270.27	0.05	1,351,000

ア 再調達原価：100,000円/㎡

イ 現況延床面積：約270.27㎡

ウ 現 価 率

経過年数41年，経済的全耐用年数25年，

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

● 現価率=0.05×(1-0%)=0.05

### 附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) 才	現況延床 面積(㎡) 力	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	70,000	約2	0.06	8,000

ア 再調達原価 : 70,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約2㎡

ウ 現 価 率

経過年数19年, 経済的全耐用年数20年,

残価率5%とした定率法(0.06)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率=0.06×(1-0%)=0.06

### 建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
8	1,351,000	8,000	1,359,000

## 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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
		イ		
1	782,000	0.30	法定地上権	234,000
2	2,370,000	0.30	法定地上権	711,000
3	975,000	0.30	法定地上権	292,000
4	1,012,000	0.30	法定地上権	303,000

### 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	782,000	-234,000		0.90	0.60	290,000
2	2,370,000	-711,000		0.90	0.60	890,000
3	975,000	-292,000		0.90	0.60	360,000
4	1,012,000	-303,000		0.90	0.60	380,000
8	1,359,000	+1,306,000	1.00	0.90	0.60	1,430,000
一括価格 (合計)						3,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：特殊用途物件▲10

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率

## 第6 参考価格資料

### 1 地価調査価格 枕崎(県)-2

所 在：枕崎市桜木町86番

価 格：17,200円/㎡

位 置：枕崎駅850m

価格時点：令和5年7月1日

地 積：312㎡

供給処理施設：水道 下水

接面街路：南東 8m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%，容積率200%）

地域の概要：市中心部の区画整然とした古くからの住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物件1 452,613円

物件2 2,206,263円

物件3 564,389円

物件4 942,771円

物件8 1,665,964円

## 第7 附属資料

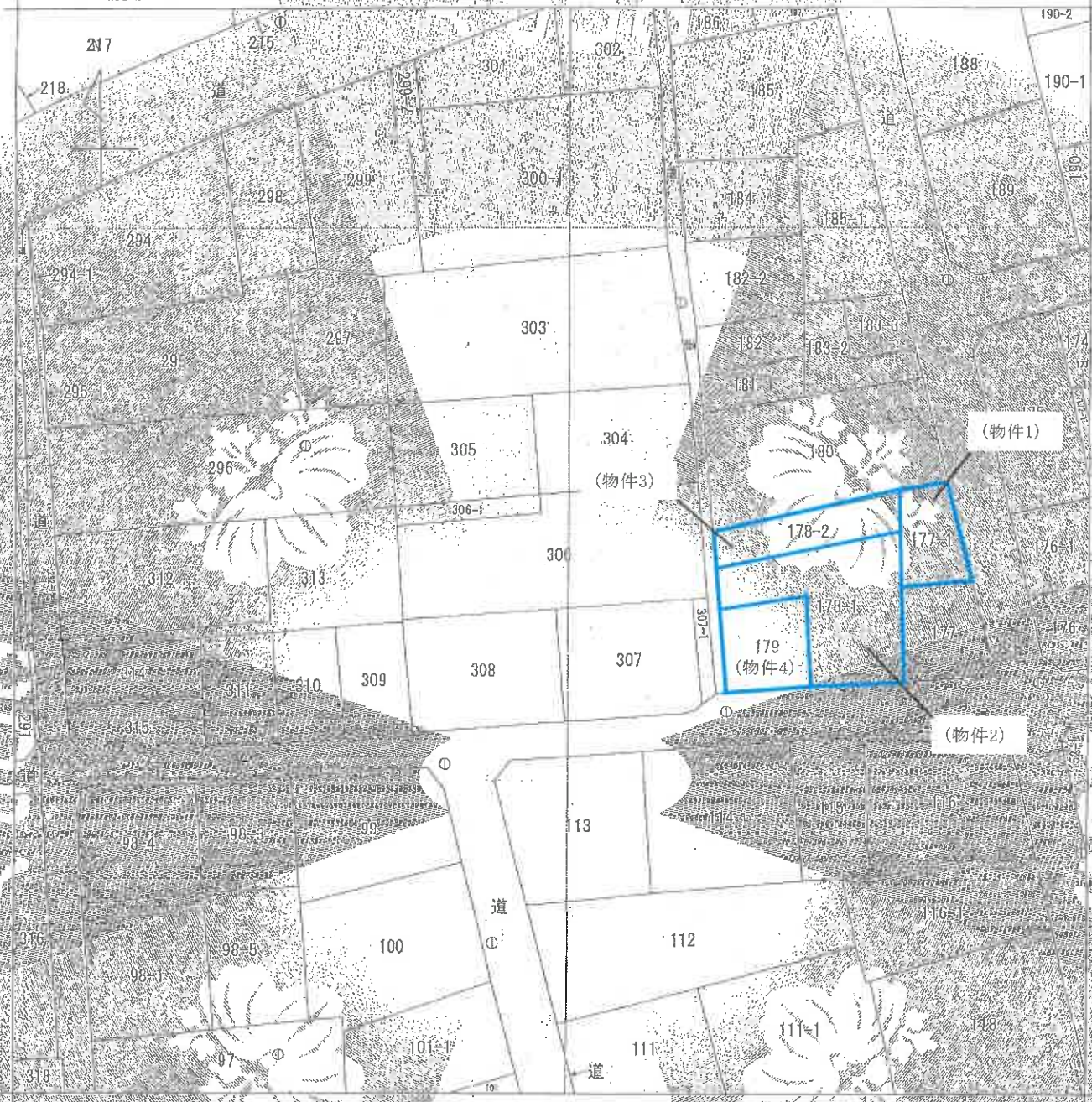
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン）
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上



位置図  
 国土地理院





地番区役見出  
根木町

部 分	所 在	地 番	3
出 発 点	1/500	信 息 分	申 一
作 成 年 月 日	平成7年2月	備 註	年月日 (原図)
種 類	地籍図	種 類	地籍図



これは地図に記録されている内容を証明した書面である  
 (鹿児島地方方法務局南さつま出張所管轄)  
 令和5年9月13日  
 鹿児島地方方法務局

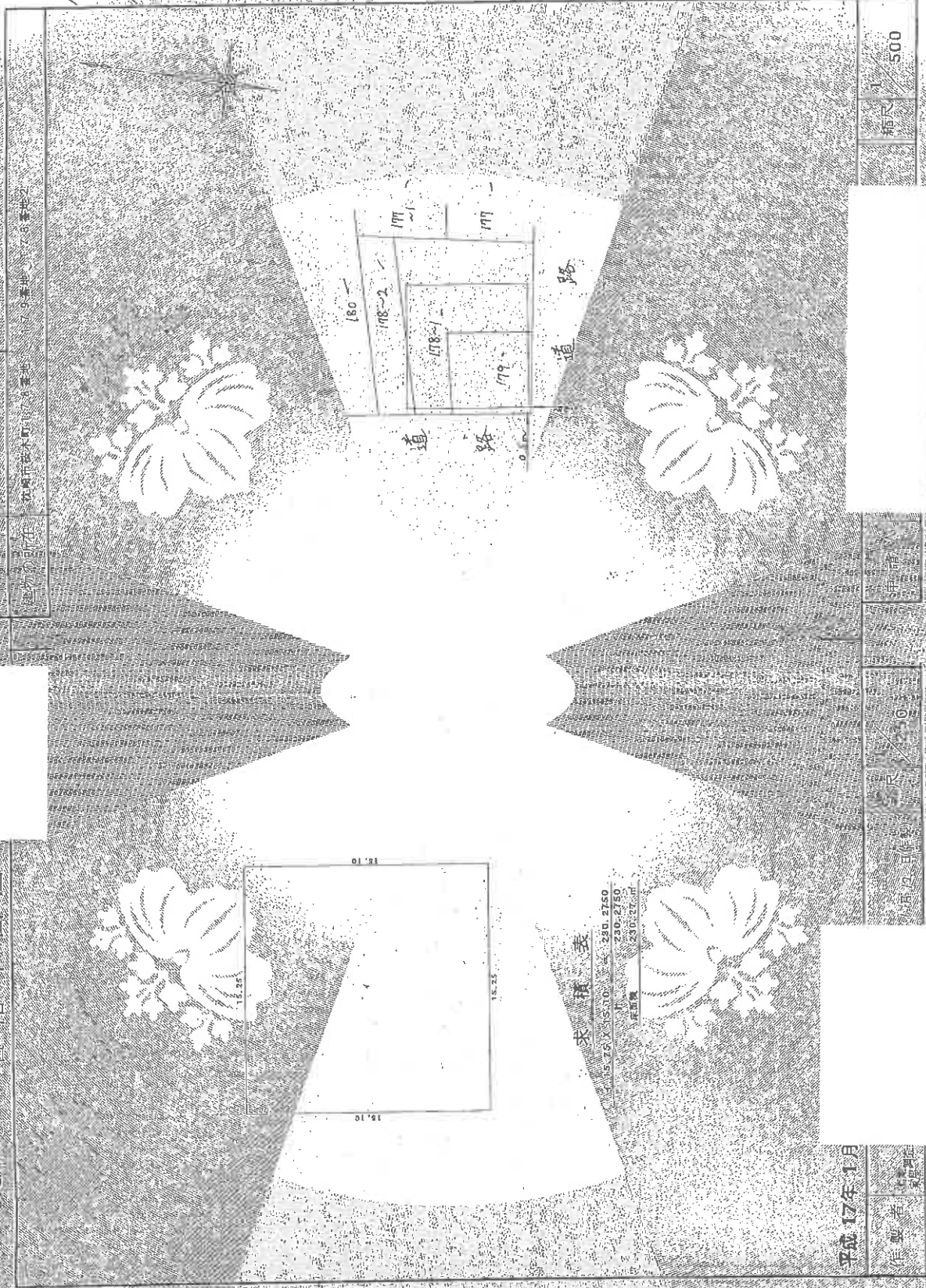
公図写し

A3をA4に縮小

建物図面  
各階平面図

306-156

306-156 各階平面図



500  
縮尺

500  
縮尺

平成17年1月  
作成者

求積表

15-754-001-1-230-2760
15-754-001-1-230-2760
15-754-001-1-230-2760

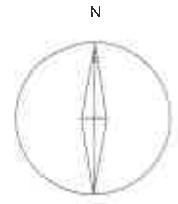
登記年月日: 平成17年1月15日

これは図面に記載された内容に正確な図面であることを  
 (鹿児島地方広務局)より証明  
 令和5年0月13日 鹿児島地方広務局

建物図面・各階平面図写し  
 A3をA4に縮小

縮小

# 土地建物位置関係図

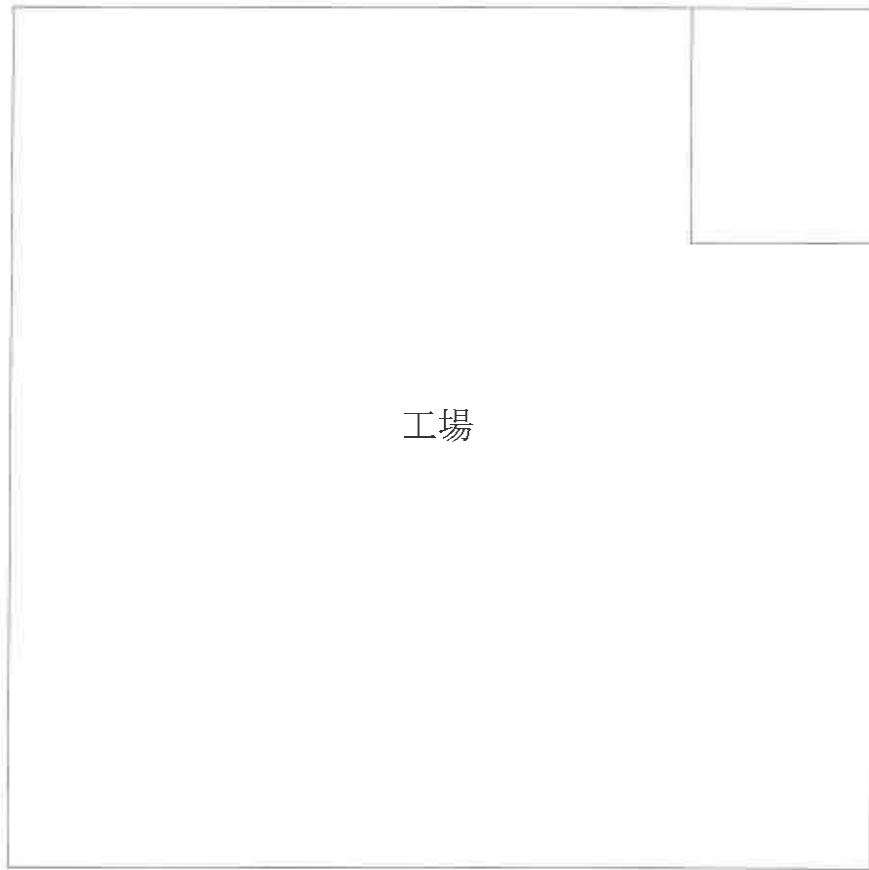
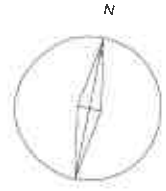


未登記附属建物  
便所  
木造スレート葺平家建  
約2m<sup>2</sup>  
建築時期：平成17年月日不詳

←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

# 間取図 (物件8)



1階



未登記附属建物  
便所

地下1階  
(未登記増築、約40m<sup>2</sup>、増築時期:平成3年月日不詳)

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3