

## 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 日置市吹上町花熟里字西行園  
地 番 1826番1  
地 目 宅地  
地 積 629.00平方メートル
- 2 所 在 日置市吹上町花熟里字西行園1826番地1  
家屋 番号 1826番1  
種 類 事務所・工場  
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 229.37平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約43平方メートル

(工場抵当法第2条の適用を受ける機械器具等)  
別紙機械器具等目録(工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具  
等の目録)記載のとおり



別紙

機械器具等目録（工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録）

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
1	煮炊攪拌機	ガス加熱・350L	1	(株)カジワラ	2015年9月	KRS+M-47612
2	冷凍庫	プレハブ庫	1	ホシザキ(株)	2015年9月	不明
3	産業用除湿機	床置形	1	三菱電機(株)	不明	不明
4	食肉加工用ミキサー	不明	1	不明	2015年9月	不明
5	真空包装機	据置型	1	(株)TOSEI	2015年9月	TOSPACK

## 物 件 明 細 書

令和 6年 4月 1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, 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】

株式会社内田商店が占有している。同社の代表者は本件所有者である。

【物件番号2】

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

【物件番号1】

南側隣接地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 日置市吹上町花熟里字西行園  
地 番 1 8 2 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 2 9 . 0 0 平方メートル  
所有者 A
- 2 所 在 日置市吹上町花熟里字西行園 1 8 2 6 番地 1  
家屋 番号 1 8 2 6 番 1  
種 類 事務所・工場  
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 2 2 9 . 3 7 平方メートル  
(未登記附属建物)  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 約 4 3 平方メートル  
所有者 株式会社内田商店  
(工場抵当法第 2 条の適用を受ける機械器具等)  
別紙機械器具等目録 (工場抵当法第 3 条目録の記載のない機械・器具  
等の目録) 記載のとおり



別紙

機械器具等目録（工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録）

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
1	煮炊攪拌機	ガス加熱・350L	1	㈱カジワラ	2015年9月	KRS+M-47612
2	冷凍庫	プレハブ庫	1	ホシザキ㈱	2015年9月	不明
3	産業用除湿機	床置形	1	三菱電機㈱	不明	不明
4	食肉加工用ミキサー	不明	1	不明	2015年9月	不明
5	真空包装機	据置型	1	㈱TOSEI	2015年9月	TOSPACK



令和5年(ケ)第85号  
令和5年11月6日受理  
令和6年1月12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 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 日置市吹上町花熟里字西行園  
地 番 1 8 2 6 番 1  
地 目 宅地  
地 積 6 2 9 . 0 0 平方メートル

所有者 A

2 所 在 日置市吹上町花熟里字西行園 1 8 2 6 番地 1  
家屋 番号 1 8 2 6 番 1  
種 類 事務所・工場  
構 造 鉄骨造スレートぶき平家建  
床 面 積 2 2 9 . 3 7 平方メートル

所有者 株式会社内田商店



(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 <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(土地所有者兼債務者会社代表者 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27年11月2日
最初の契約日	平成27年11月2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 <del>金</del> 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 (□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

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
■ A (土地所有者兼債務者会社代表者)	<p>1 物件1上の未登記附属建物は、倉庫です。この倉庫は、平成28年ころに建てたものです。</p> <p>2 物件2は、株式会社内田商店が、鶏肉加工の工場として稼働しています。</p> <p>3 物件2内には、工場機械として、ニダー (No.1 煮炊攪拌機)、冷凍庫 (No.2)、除湿器 (No.3 産業用除湿器)、ミキサー (No.4 食肉加工用ミキサー)、真空機 (No.5 真空包装機) が設置してあります。</p> <p>4 物件2の物件1に対する敷地利用権は、建物所有者会社の代表者も私ですので、無償で利用しています。よって、使用借権です。</p> <p>5 物件1の北東側の畜魂碑は、建物所有者会社が設置したものです。</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

- 1 本件物件の状況は、別紙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。
- 2 物件1は、北側が市道（目的外土地2708番1（公衆用道路 所有者日置郡吹上町（現日置市）））に面し、西側が市道（目的外土地1826番2（公衆用道路 所有者日置郡吹上町（現日置市）））と目的外土地270番（公衆用道路 所有者国）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
  - (1) 物件1は、同2の敷地等として占有されている。
  - (2) 北東角に畜魂碑が設置されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
  - (1) 物件1と南側隣接地との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
  - (2) 物件1と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2の占有状況等
  - (1) 物件2は、債務者兼所有者が、鶏肉加工の工場として占有している。
  - (2) 物件2工場内には、次頁別紙目録（機械器具等目録）記載の機械・器具が設置してある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

別紙目録

機械器具等目録（工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録）

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
1	煮炊攪拌機	ガス加熱・350L	1	(株)カジワラ	2015年9月	KRS+M-47612
2	冷凍庫	プレハブ庫	1	ホシザキ(株)	2015年9月	不明
3	産業用除湿機	床置形	1	三菱電機(株)	不明	不明
4	食肉加工用ミキサー	不明	1	不明	2015年9月	不明
5	真空包装機	据置型	1	(株)TOSEI	2015年9月	TOSPACK

配置場所は別添「建物間取図、機械・器具等配置図」参照

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13日 12:10-12:30	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
5年11月13日 13:20-13:25	鹿児島地方法務局	目的外土地2708番1等登記事項証明書交付申請、同交付
5年11月27日 10:00-11:00	物件所在地	債務者兼所有者会社従業員立会の上、立入調査
5年12月2日 14:10-14:15	鹿児島地方裁判所執行官室	Aから電話聴取
<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A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

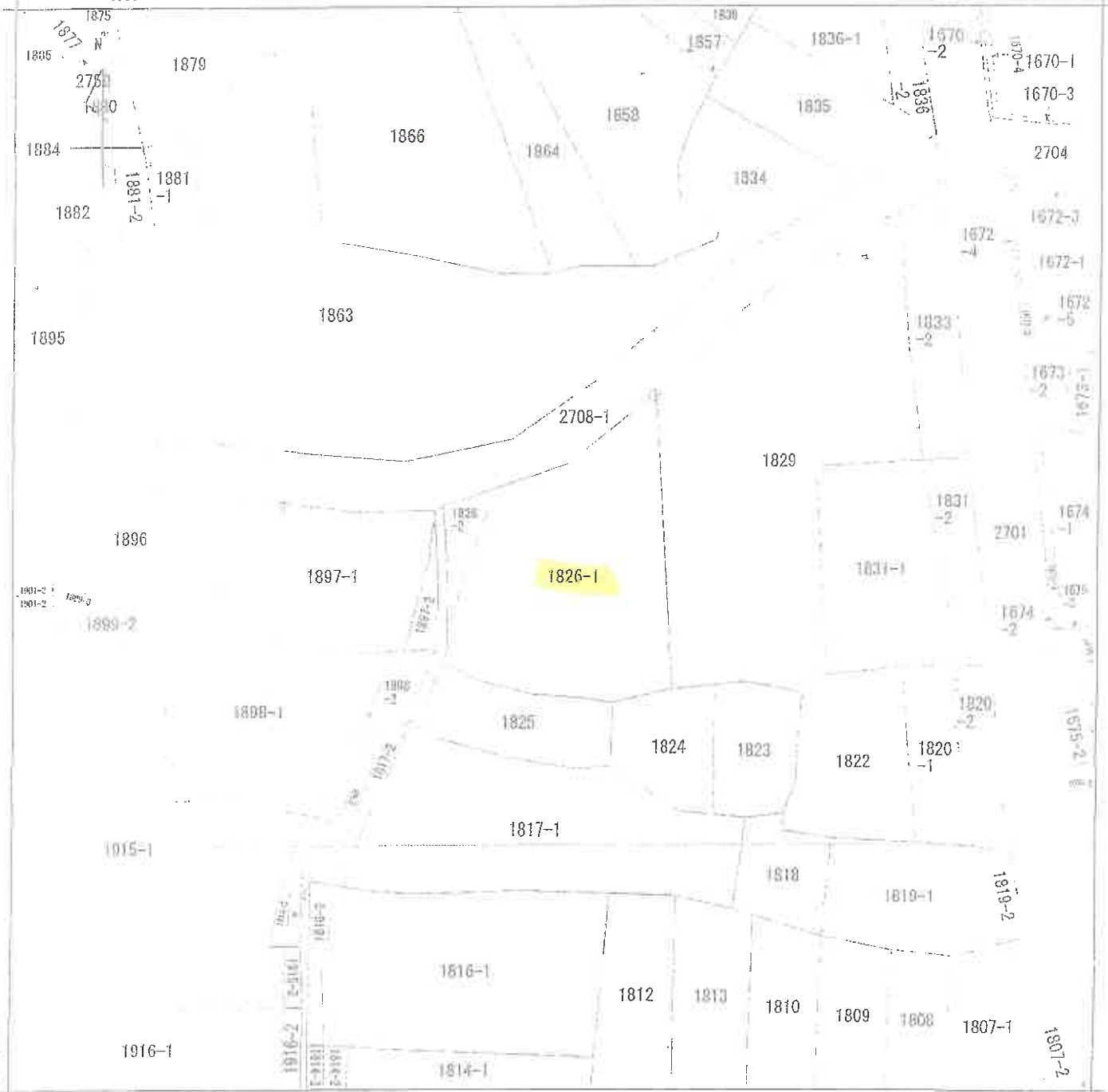


# A3判をA4判に縮小した

（出納簿帳簿：図上決定）

-62650.132

-162681.448



（注）地図に準ずる図面は、土地の区画を明瞭にした不動産登記法指定の地図が編入されるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面であり、土地の位置及び形状の正確を記述した図面である。

地番区域見出  
吹上町花熟里

所 在	日置市吹上町花熟里字西行園			地 番	1826番1				
出 縮	1/500	精 度	乙二	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作 成 年 月 日				縮 付 年 月 日 (原簿)			補 記 事 項		

これは地図に準ずる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10月2日  
鹿児島地方務局

A3判をA4判に縮小した

前 1826 後・新

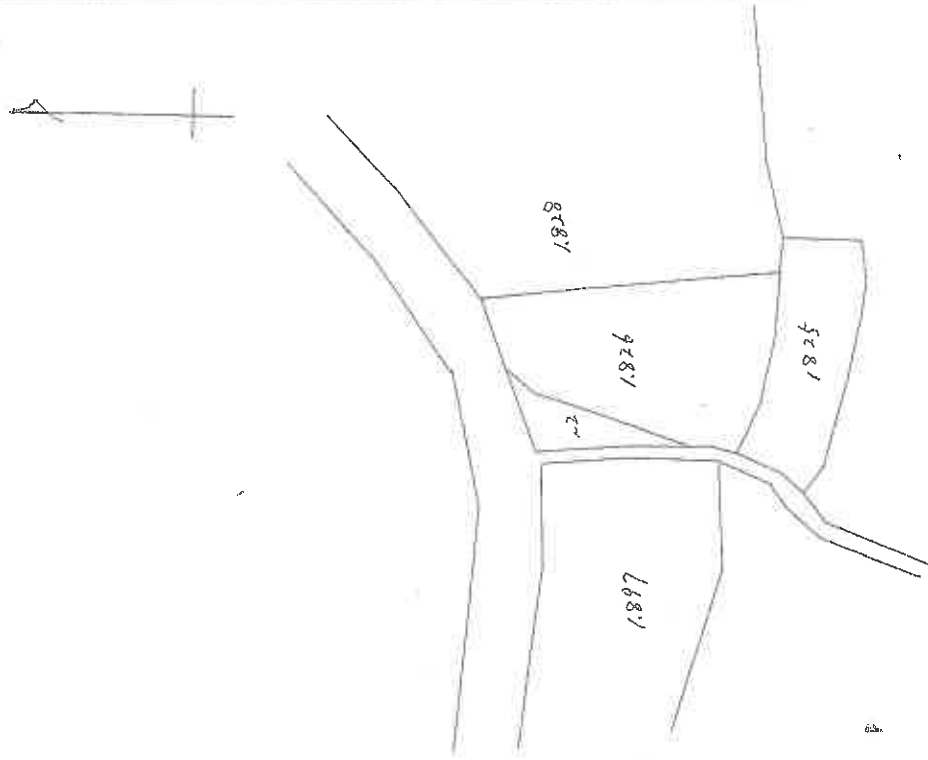
地番	1826-1
土地の所在	岡山県瀬野町の行園

386685

計算式

1.  $15.3 \times 2.6 \div 2 = 19.89$
2.  $8.8 \times 4.6 \div 2 = 20.24$
3.  $8.7 \times 1.9 \div 2 = 8.265$

部 28.395 x 0.3025 = 7.4639  
= 15坪



縮尺 1/500

作製年月日  
昭和39年8月拾日

製者  
S39.9.29

申請人

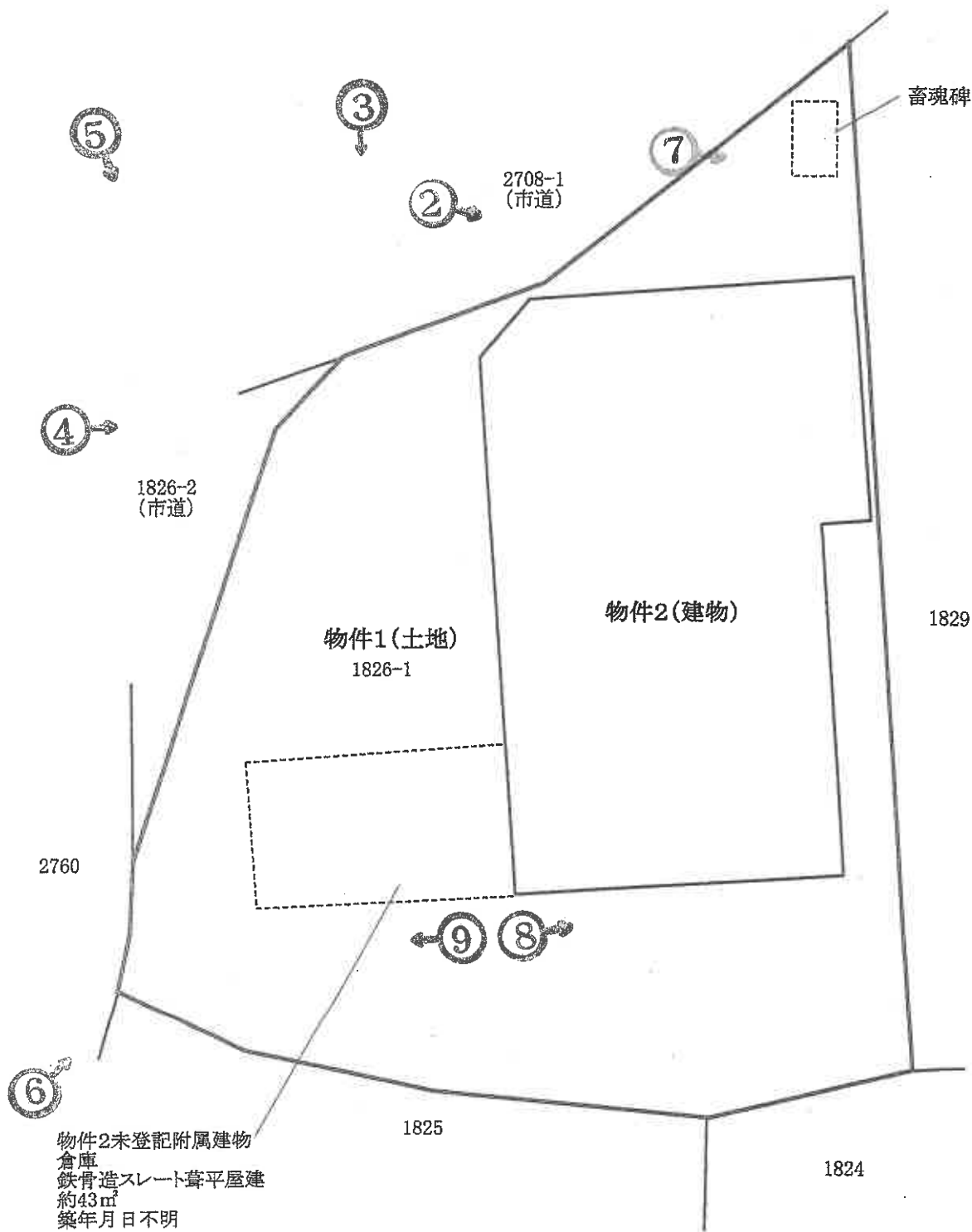
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

昭和39年10月2日 岡山県地方事務局

登記官

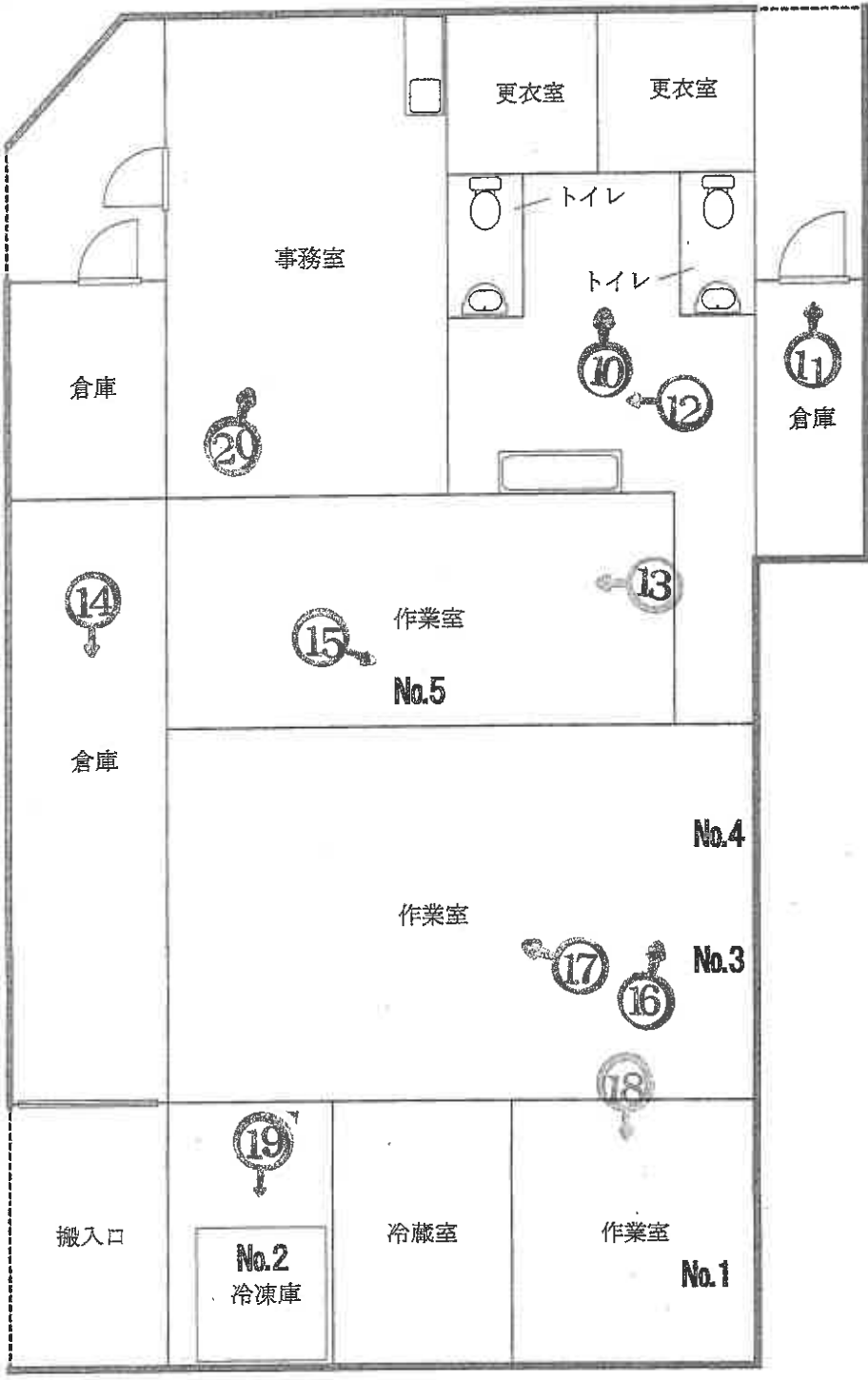
# 土地建物位置関係図

○  
↓  
写真撮影位置  
(数字は写真番号)



※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、機械・器具等配置図  
 <物件2建物>

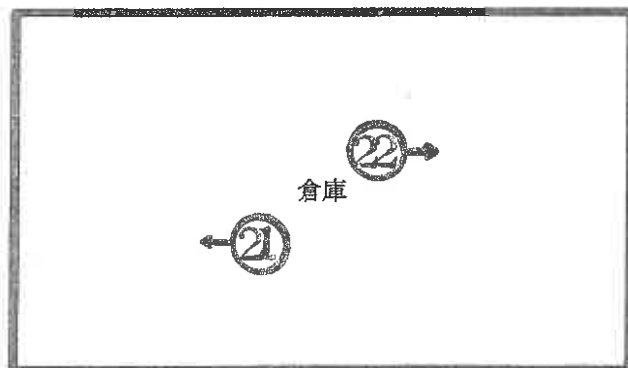


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図  
＜物件2未登記附属建物＞



○  
↓  
写真撮影位置  
（数字は写真番号）



※この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 2

物件 1

写真2



物件 2

物件 1

写真3



物件2

物件1

写真4



物件2

物件1

写真5



物件2

物件1

写真6



物件1

物件2



写真7



物件1

写真8



物件2

物件1

写真9



写真10

物件2 内部状況



写真 1 1

物件 2 内部状況



写真 1 2

物件 2 内部状況



写真 1 3

物件 2 内部状況



写真 1 4

物件 2 内部状況



写真 1 5

物件 2 内部状況



写真 1 6

物件 2 内部状況



写真17

物件2 内部状況



写真18

物件2 内部状況



写真19

物件2 内部状況



物件2 内部状況

写真20



物件 2 内部状況

写真 2 1



物件 2 内部状況

写真 2 2





令和5年(ケ) 第 85号  
令和5年11月27日 現地調査  
令和6年 1月12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 5,259,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 730,000円
物件2 (建物)	金 4,290,000円
工場抵当法が適用される機械器具等の評価額	金 239,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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	日置市吹上町花熟里字西行園 1826番1 宅地 629.00m <sup>2</sup>	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市吹上町花熟里字西行園 1826番地1 1826番1 事務所・工場 鉄骨造スレートぶき平家建 229.37m <sup>2</sup>	
番号	特記事項		
2	<p>物件1 土地には、下記の物件2 建物の未登記附属建物が存する。                      (附属建物)                      家屋番号：—                      種類：倉庫                      構造：鉄骨造スレート葺平家建                      床面積：約43m<sup>2</sup> (概測)                      築年月日：平成28年頃</p>		

## 別紙目録

機械器具等目録（工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録）

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号
1	煮炊攪拌機	ガス加熱・350L	1	(株)カジワラ	2015年9月	KRS+M-47612
2	冷凍庫	プレハブ庫	1	ホシザキ(株)	2015年9月	不明
3	産業用除湿機	床置形	1	三菱電機(株)	不明	不明
4	食肉加工用ミキサー	不明	1	不明	2015年9月	不明
5	真空包装機	据置型	1	(株)TOSEI	2015年9月	TOSPACK

配置場所は別添「建物間取図、機械・器具等配置図」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）

位置・交通	「吹上小野」バス停の南方約300m 日置市役所吹上支所の北西方約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、花熟里の国道270号沿い及びその背後の古くからの農家集落である。地域内は中規模の農家住宅等のほか、鶏舎、畜産工場、畑地等が混在する。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特になし
画地条件	地積 : 629.00㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約20m 奥行 : 約35m 形状 : 不整形 地勢 : 北側から南側へ緩やかな上り傾斜。 高低差 : 接面道路より0~1m程度低い。 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 埋蔵文化財包蔵地「西行園」	
接面道路の状況	北西約5~6mアスファルト舗装市道 (建築基準法上の道路である) 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。隣接地は畜舎、飼料置場。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
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"> <li>物件2の敷地利用権については法定地上権不成立、使用借権。及び範囲については、物件1土地の全域と判断した。</li> <li>物件2土地内の北東側、間口付近に石碑(畜魂碑)が存する。</li> </ul>	

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	平成27年11月2日新築 8年 17年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：スレート葺 外壁：鋼板 内壁：化粧ケイカル板等 天井：化粧ケイカル板等 床：塩ビシート等 設備：水道、電気、トイレ、プロパンガス等 その他：無	
床面積（現況）	229.37㎡	
現況用途等	階層：平家建 現況用途：事務所・工場（鶏肉加工） 別添「建物間取図」参照	
品等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特記事項	・本物件建物内に別紙目録「機械器具等目録（工場抵当法第3条適用）」の機械器具等が存する。これらは平成27年9月に設置され、鶏肉加工工場の機械等として稼動中である。  経過年数：別紙目録（以下同様）No.1・2・4・5：8年、No.3：不明 経済的全耐用年数：No.1・2・4・5：10年、No.3：6年	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	附属建物(未登記)	
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	平成28年頃新築 8年 17年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：鋼板 内 壁：現し 天 井：現し 床：コンクリート 設 備：電気等 その他：無	
床面積（現況）	約43㎡	
現況用途等	階層：平家建 現況用途：倉庫 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項		

## 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	4,780	0.79	629.00	0.90	—	2,137,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 日置 -6

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  
 $5,310\text{円}/\text{㎡} \times 98.5/100 \times 100/104 \times 100/105 = 4,780\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.04(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  
 $1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

イ 個別格差: 規模 高低差 形状 石碑 個別格差  
 $0.90 \times 0.97 \times 0.95 \times 0.95 = 0.79$

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	110,000	229.37	0.30	7,569,000
附属建 物	90,000	約43	0.30	1,161,000
建物合計				8,730,000

ア 再調達原価 : (物件2) 110,000円/㎡ (附属建物) 90,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 229.37㎡ (附属建物) 約43㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定率法(0.38)と観察減価法(用途、保守等を考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率=0.38×(1-20%) = 0.30

(附属建物)

残価率5%とした定率法(0.38)と観察減価法(維持管理、保守等を考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率=0.38×(1-20%) = 0.30



### ③機械器具等

機械器具等の取得価格等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、機械器具等の価格を求めた。

別紙 目録 No.	機械器具等の区分	取得価格等 (円) ア	現価率 イ	機械器具等の価格 (円) ア×イ=ウ
1	煮炊攪拌機	2,800,000	0.08	224,000
2	冷凍庫	1,500,000	0.08	120,000
3	産業用除湿機	400,000	0.05	20,000
4	食肉加工用ミキサー	1,000,000	0.07	70,000
5	真空包装機	1,500,000	0.08	120,000
			合計	554,000

ア 取得価格等 : 各機械器具等の当初取得価格を参照

イ 現価率

- No.1 残価率5%とした定率法(0.09)と観察減価法(-10%と査定)を併用して上記のとおり査定した。  
現価率=0.09×(1-10%) = 0.08
- No.2 残価率5%とした定率法(0.09)と観察減価法(-10%と査定)を併用して上記のとおり査定した。  
現価率=0.09×(1-10%) = 0.08
- No.3 残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(-10%と査定)を併用して上記のとおり査定した。  
現価率=0.05×(1-10%) = 0.05
- No.4 残価率5%とした定率法(0.09)と観察減価法(-20%と査定)を併用して上記のとおり査定した。  
現価率=0.09×(1-20%) = 0.07
- No.5 残価率5%とした定率法(0.09)と観察減価法(-10%と査定)を併用して上記のとおり査定した。  
現価率=0.09×(1-10%) = 0.08

## 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	2,137,000	0.10	使用借権	213,000

### ②不動産の内訳価格

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	2,137,000	-213,000		0.64	0.60	730,000
2	8,730,000	+213,000		0.80	0.60	4,290,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1

・埋蔵文化財包蔵地 -20%と査定。

物件1・2

・鶏肉加工工場の特殊用途物件 -20%と査定。

物件1  $0.80 \times 0.80 = 0.64$

物件2 0.80

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。

### ③機械器具等の内訳価格

別紙 目録 №.	機械器具等 の種類  ア	基礎となる価格 (円)	占有 減価 修正	市場性 修正	競売 市場 修正	内訳価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
		(2③ウ) イ	ウ	エ	オ	
1	煮炊攪拌機	224,000	1.00	0.80	0.60	100,000
2	冷凍庫	120,000	1.00	0.80	0.60	50,000
3	産業用除湿機	20,000	1.00	0.80	0.60	9,000
4	食肉加工用ミキサー	70,000	1.00	0.80	0.60	30,000
5	真空包装機	120,000	1.00	0.80	0.60	50,000
合計						239,000

- ウ 占有減価修正 : 必要なし  
 エ 市場性修正 : 修繕、維持費の経済的負担、中古市場の動向等を総合的に勘案し、20%と査定。  
 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。

### ④不動産及び機械器具等の一括価格

物件 番号	不動産の 内訳価格(円) ア	機械器具等の 内訳価格(円) イ	評価額 (円) ア+イ=ウ
1	730,000	—	730,000
2	4,290,000	—	4,290,000
別紙目録 №.1~5	—	239,000	239,000
一括価格(合計)			5,259,000

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

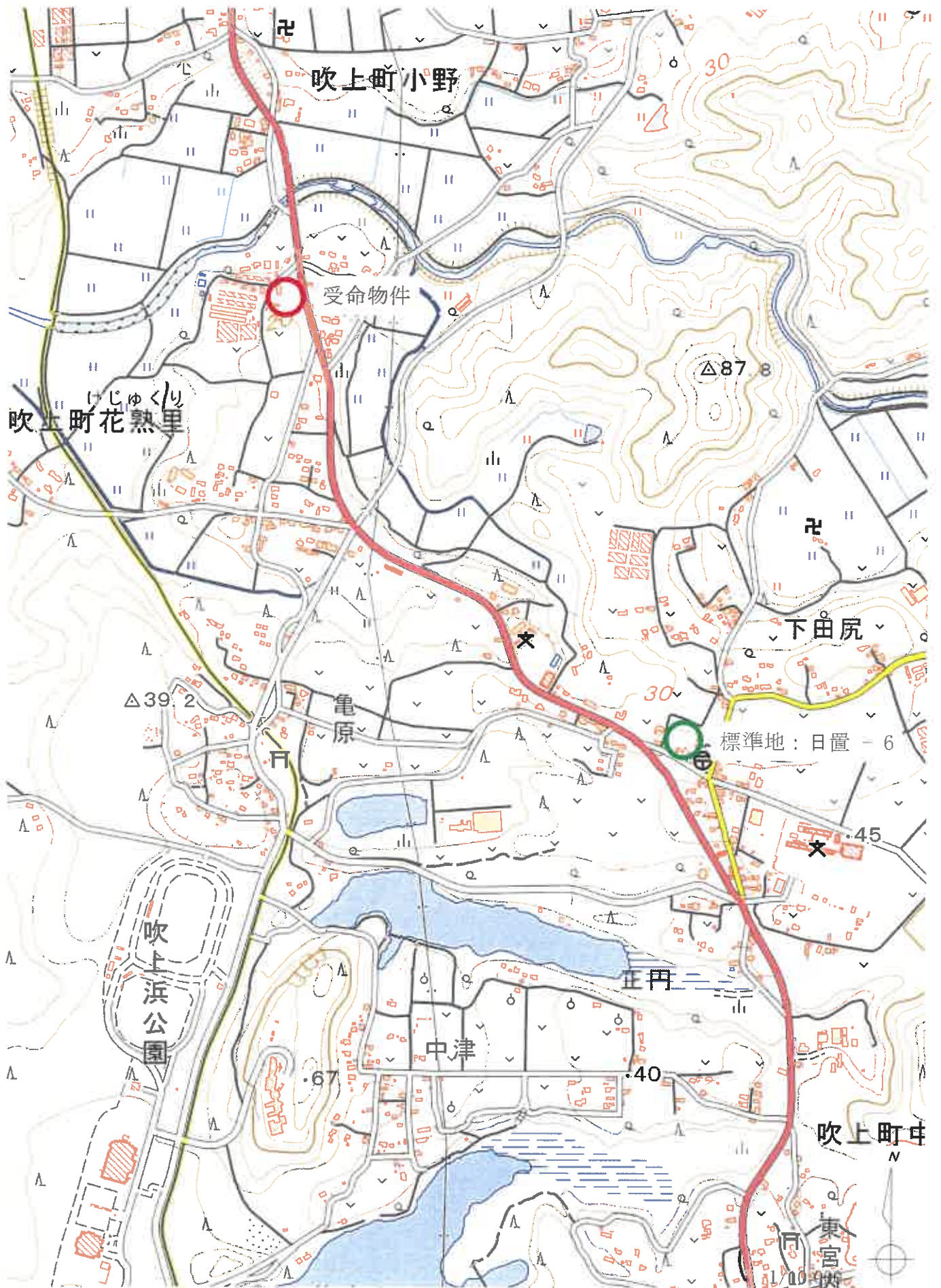
- 1 地価公示価格 地価公示 日置 ー6  
所 在 : 日置市吹上町花熟里字井上堀28番  
地 目 : 宅地  
価 格 : 5,310円/㎡  
位 置 : 伊集院駅17km  
価 格 時 点 : 令和5年1月1日  
地 積 : 187㎡  
供給処理施設 : 水道  
接 面 街 路 : 南西 7m 市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 無指定  
(指定建ぺい率70%・指定容積率400%)  
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅を主体とする住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)  
物件1 1,664,334円  
物件2 7,498,019円

## 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 土地所在図・地積測量図写し
- 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、機械・器具等配置図
- 8 建物間取図
- 9 現況写真

以上

# 位置図





# 土地所在図・地積測量図写し

登記年月日：昭和39年9月29日

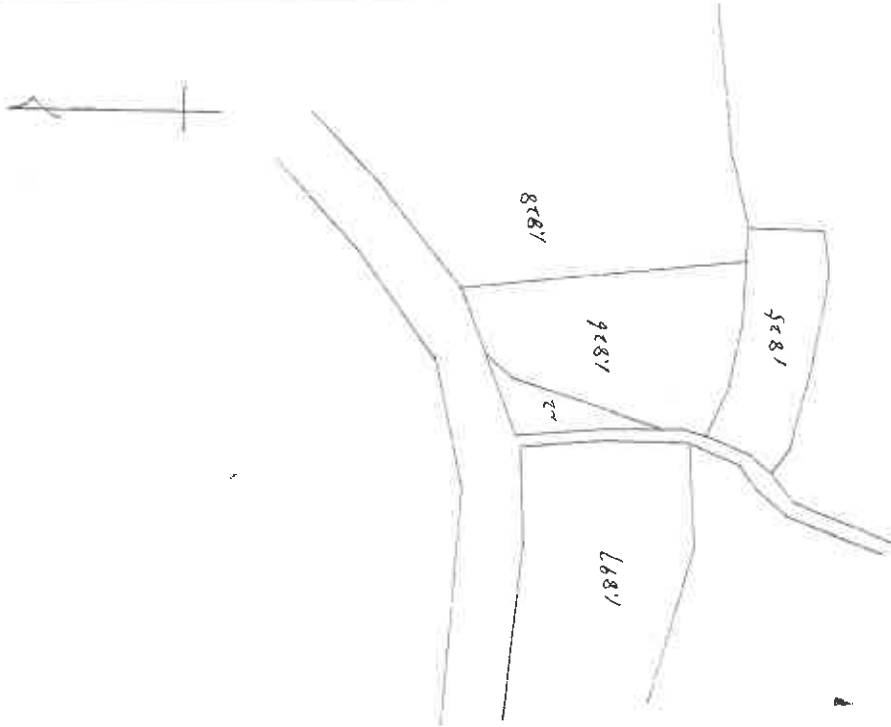
前	後・新
1826	1826-1
地番	1826-2
土地の所在	鹿島町行園

386685

土地地積測量所在図

製作年月日	製作者	申請人
昭和39年8月拾日	[Redacted]	[Redacted]

S39.9.29



計算式  
 1.  $15.3 \times 2.6 \div 2 = 19.89$   
 2.  $8.8 \times 2.6 \div 2 = 20.24$   
 3.  $8.7 \times 1.9 \div 2 = 8.265$   
 計 48.395 × 0.3025 = 14.639  
 ≒ 15坪

縮尺 1/500

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10月2日 鹿島地方事務所 登記官

登記官

地図整理番号：N79154

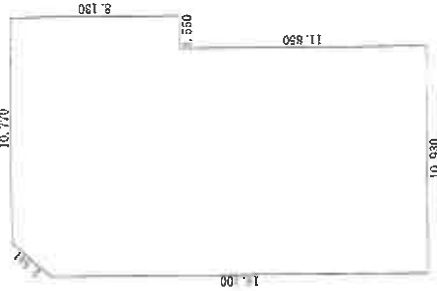
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

# 建物図面・各階平面図写し

面

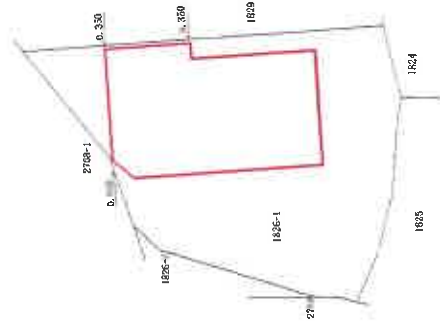
1826番1  
日置市吹上町花熱里字西行園1826番地1

家屋番号  
建物の所在



求積表

10.930 × 11.850	=29.520500
10.770 × 8.130	=87.560100
( 8.130 + 6.250 ) × 1.710 / 2	=12.294800
合計	229.375500
床面積	229.37 m <sup>2</sup>



縮尺  
500

縮尺  
250

申請人

作成者

登記年月日：平成28年2月19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10月2日 鹿児島県地方検務局

登記簿

地図整理番号：M79156

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

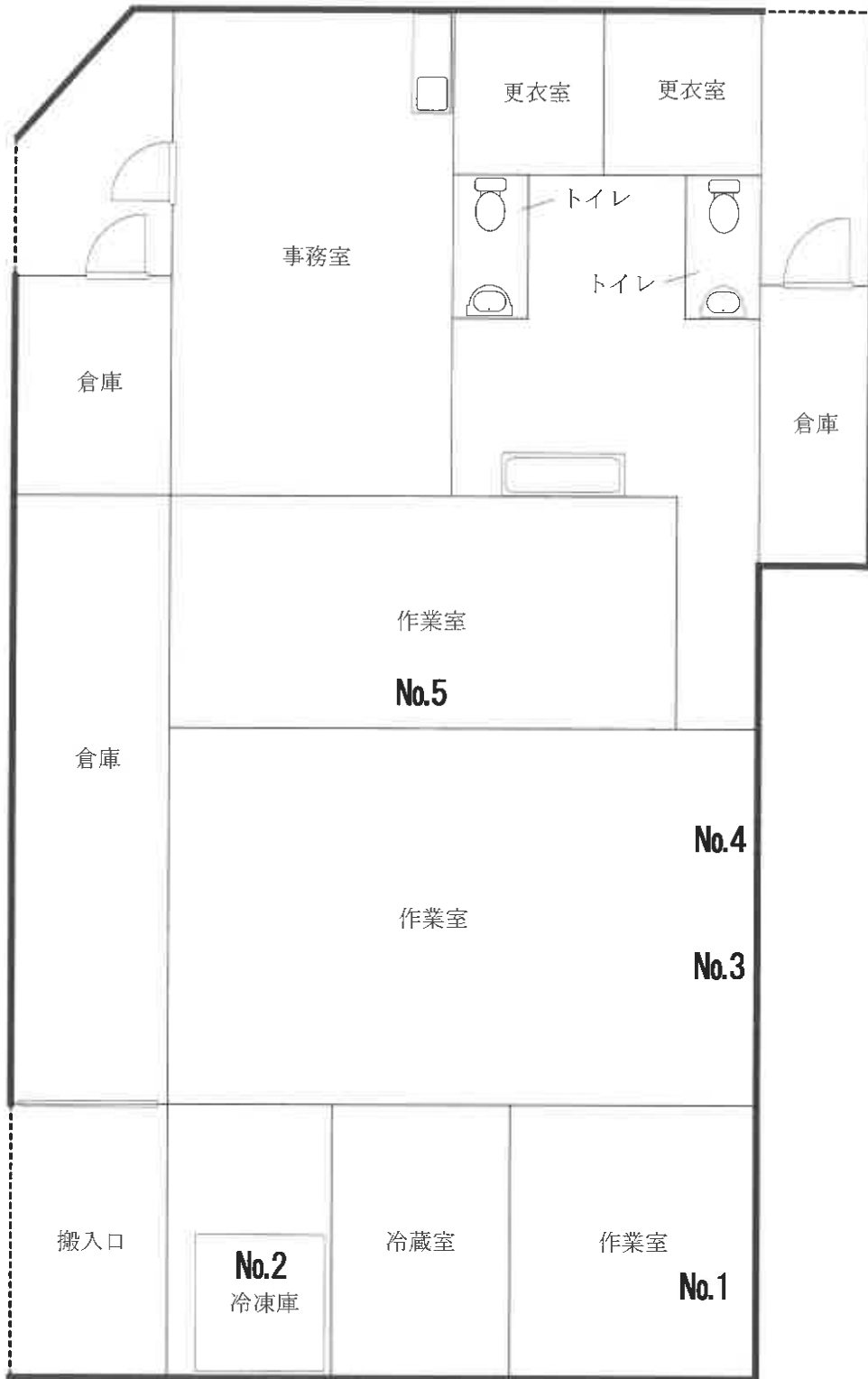


# 土地建物位置関係図



※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、機械・器具等配置図 <物件2建物>



※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  
＜物件2未登記附属建物＞



※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]

