

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

3 所 在 日置市吹上町中原字野町
地 番 2904番
地 目 宅地
地 積 289.24平方メートル

4 所 在 日置市吹上町中原字野町2904番地
家屋 番号 2904番
種 類 車庫・事務所
構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 21.73平方メートル
2階 67.34平方メートル

(現況)

種 類 車庫・事務所・居宅
構 造 鉄骨コンクリート造・木造陸屋根・スレート葺2階建
床 面 積 2階 約84.34平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
構 造 木造陸屋根平家建
床 面 積 約15平方メートル



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

3 所 在 日置市吹上町中原字野町
 地 番 2904番
 地 目 宅地
 地 積 289.24平方メートル

4 所 在 日置市吹上町中原字野町2904番地
 家屋 番号 2904番
 種 類 車庫・事務所
 構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建
 床 面 積 1階 21.73平方メートル
 2階 67.34平方メートル

(現況)

種 類 車庫・事務所・居宅
 構 造 鉄骨コンクリート造・木造陸屋根・スレート葺2階建
 床 面 積 2階 約84.34平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
 構 造 木造陸屋根平家建
 床 面 積 約15平方メートル



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3・4)

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

3 所 在 日置市吹上町中原字野町
地 番 2904番
地 目 宅地
地 積 289.24平方メートル

所有者 有限会社大貴産業

4 所 在 日置市吹上町中原字野町2904番地
家屋 番号 2904番
種 類 車庫・事務所
構 造 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 21.73平方メートル
2階 67.34平方メートル

所有者 有限会社大貴産業

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3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件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"/> 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(不明)本件土地の駐車場に2台分のスペースを、借り受け占有している。 <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	簡易物置が設置されている。														
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) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/>種類：車庫・事務所・居宅 <input checked="" type="checkbox"/>構造：鉄骨コンクリート造・木造陸屋根・スレート葺2階建 <input checked="" type="checkbox"/>床面積：2階約84.34㎡(増築有：約17㎡(増築年月日不明)) 														
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類：居宅(築年月日不詳)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：木造陸屋根平家建</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：約15㎡</td> </tr> </table>			{	種類：居宅(築年月日不詳)		構造：木造陸屋根平家建		床面積：約15㎡						
{	種類：居宅(築年月日不詳)														
	構造：木造陸屋根平家建														
	床面積：約15㎡														
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(A) 上記の者が車庫・事務所・居宅として占有している <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 <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</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></td> <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

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場2台分のスペース
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input checked="" 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(所有者会社代表者)の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 不明
占有開始時期	不明
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 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 type="checkbox"/> 占有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(不明)
賃料・支払時期等	毎 全 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	■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
Aは、物件3の一部を2台分の駐車場として、第三者に使用を認めている旨の陳述をしたが、第三者の氏名及び連絡先、占有権原については、文書及び荷電して再三問いあわせたが、回答しなかった。前記占有者の車両2台のワイパーに駐車場の占有権原の照会書を挟んだが、回答は無かった。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

占有者及び占有権原 (物件4関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 2階居宅部分
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" 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(所有者会社代表者) (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25年ころ (月日不詳)
最初の契約日	平成25年ころ (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 金30,000円 (毎月月末限り当月分支払) 前払 () 分 円) 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

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(所有者会社代表者)	<ol style="list-style-type: none">1 物件4の2階部分は、私が10年程度前から有限会社大貴産業から月額3万円の賃料で借り受けています。口頭契約です。2 物件4の未登記附属建物は、所有者有限会社大貴産業が建てたものです。3 物件3は、車2台分の駐車場として貸している部分があります。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3は、北東側が県道に面し、西側が目的外土地4454番用悪水路（所有者 国）を挟んで市道（目的外土地4345番1（公衆用道路 所有者国）に面している。
- 3 物件3の占有状況について
 - (1) 物件3は、同4の敷地等として占有されている。
 - (2) 物件3上には、簡易物置が設置されている。
 - (3) 物件3には、目的外土地2901番1上の建物のエアコン室外機が、はみ出している可能性が高い。
 - (4) 物件3には、Aが駐車を認めた2台の車両が存する。Aに借主権原及び氏名を問い合わせたが回答が無く、駐車車両のワイパーに照会書を挟んで回答を求めたが回答は無かった。よって、駐車車両2台の駐車権原及び借主は、不明である。
- 4 物件3の境界付近の状況
物件3と周囲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4の占有状況等
 - (1) 物件4は、1階の事務所と未登記附属建物に、所有者が動産を置いて占有している。
 - (2) 物件4の2階部分は、Aが居宅として占有している。
 - (3) 物件4の2階は、床がボコボコする部分が存する。
 - (4) 物件4の2階室内では、猫を13匹飼っている。
 - (5) 物件4には、シロアリの被害跡が存する。
 - (6) 物件4には、外壁にとび割れが存する。

(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9日 13:50-14:10	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
5年11月13日 13:45-13:50	鹿児島地方法務局	目的外土地4345番1等登記事項証明書交付申請、同交付
5年11月27日 11:10-11:50	物件所在地	Aの妻の立会の上、立入調査
5年12月2日 14:15-14:20	鹿児島地方裁判所執行官室	Aから電話聴取
6年1月5日 14:45-15:00	物件所在地	駐車車両確認のために、立入調査
<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>		

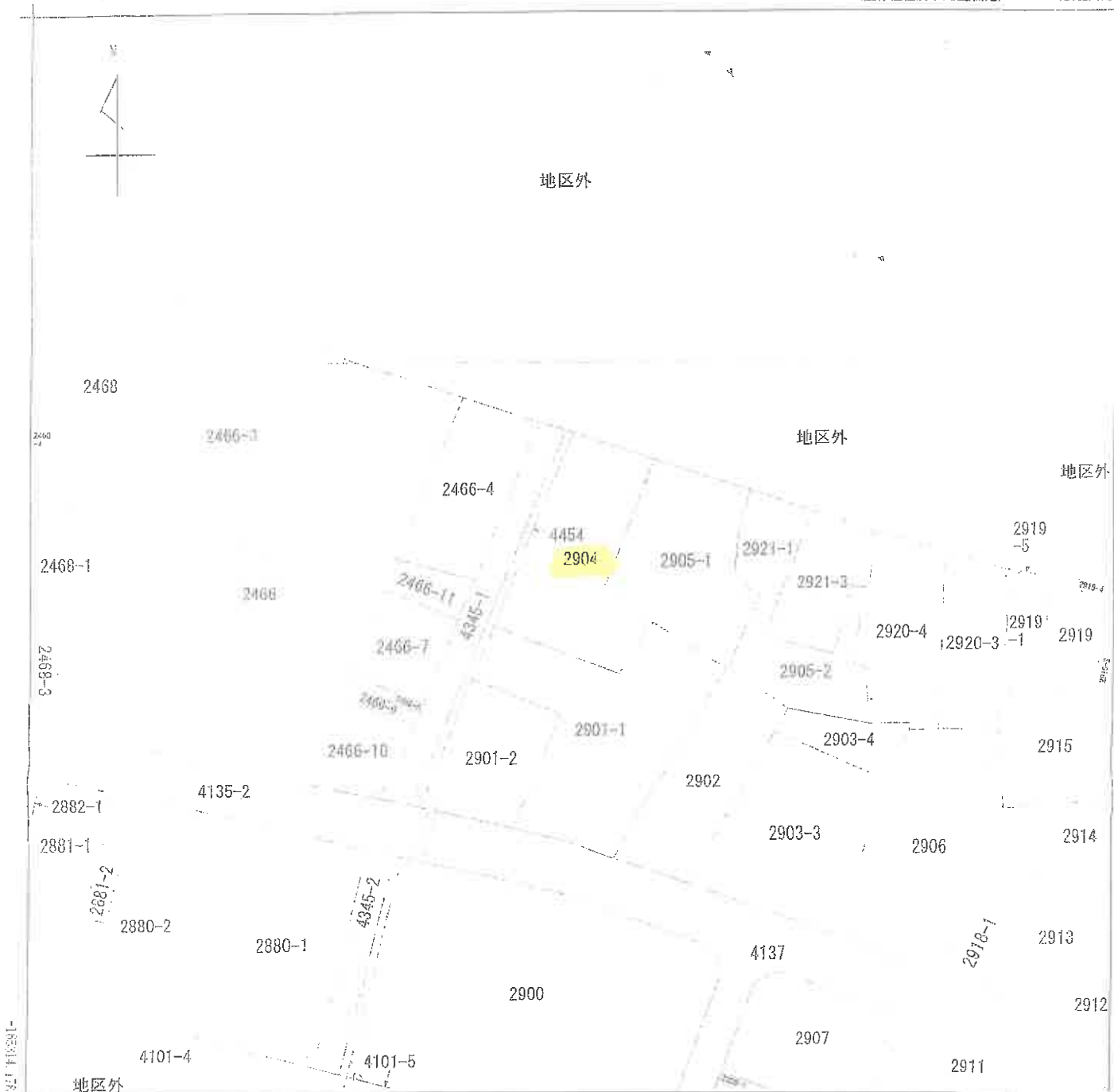
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

4339

(座標値種別：図上測定)

-61612.561



-61737.561 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
吹上町中原

請求部	所在	日置市吹上町中原字野町				地番	2904番			
出方縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和58年3月20日			備付年月日(原図)		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
鹿兒島地方務局

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 鹿児島地方検務局

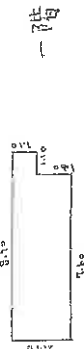
A3判をA4判に縮小した

N
57.4.23

建物平面図

家屋番号	2,904
建物の所在	鹿児島県吹上町中岸字野町2,904

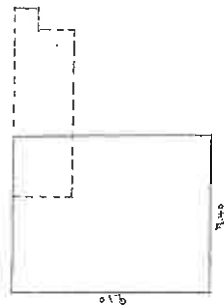
各階平面図



一階

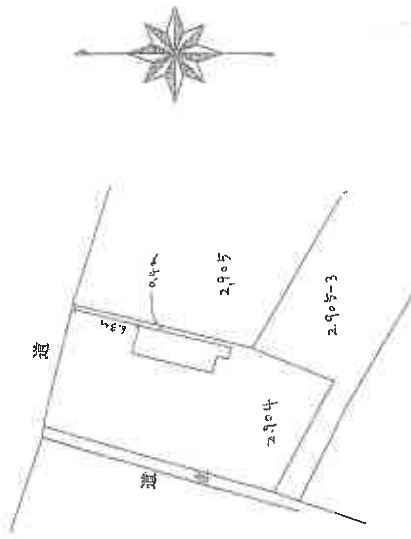
求積 : $2.70 \times 7.60 = 20.5200$
 $1.10 \times 1.10 = 1.2100$
 21.7300

床面積 $21 \text{ m}^2 73$



二階

求積 $9.10 \times 7.40 = 67.3400$
床面積 $67 \text{ m}^2 34$



製作者

縮尺 1/250

申請人

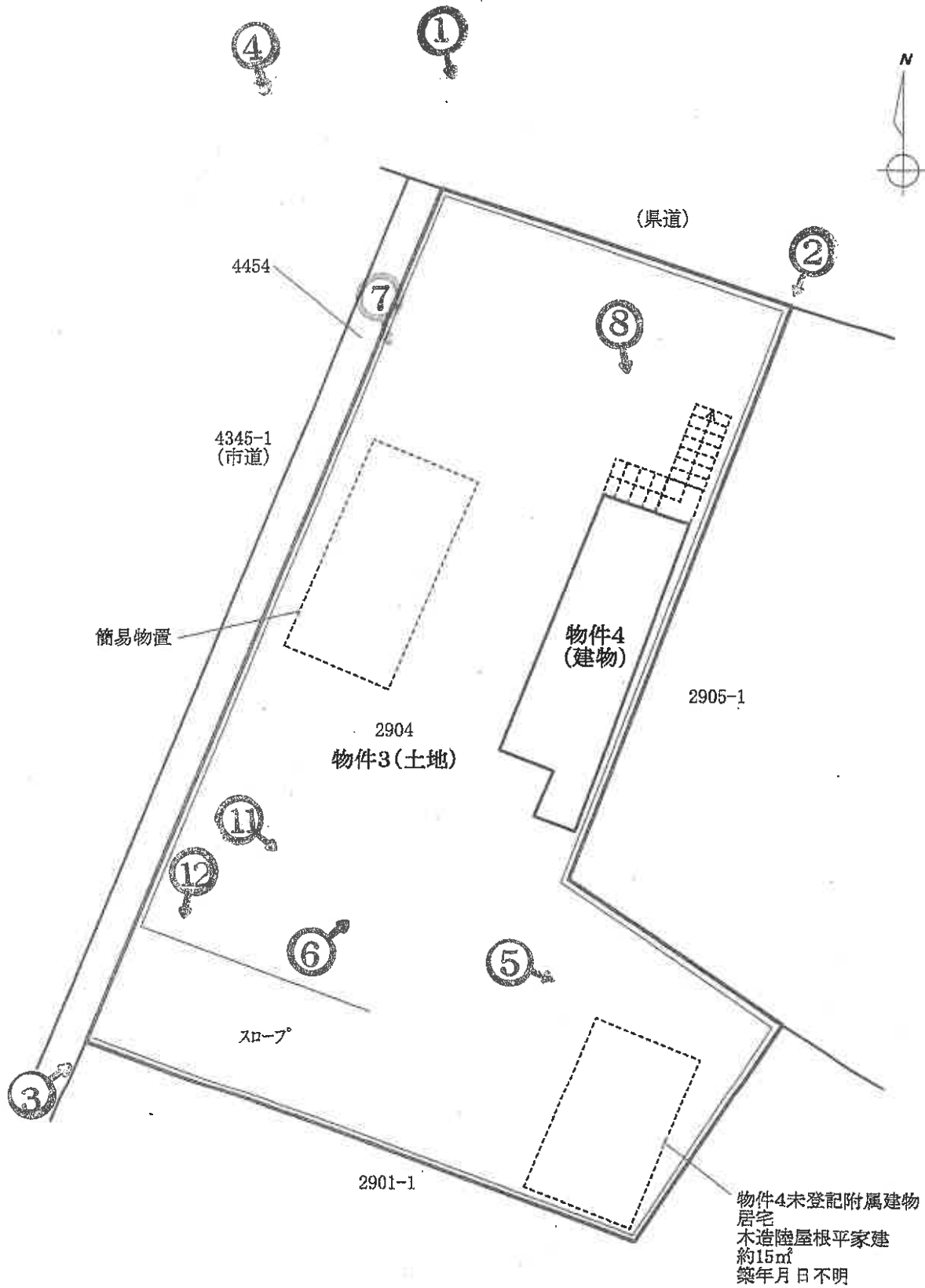
縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会所属)

登記官

土地建物位置関係図 <1階部分>

○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)

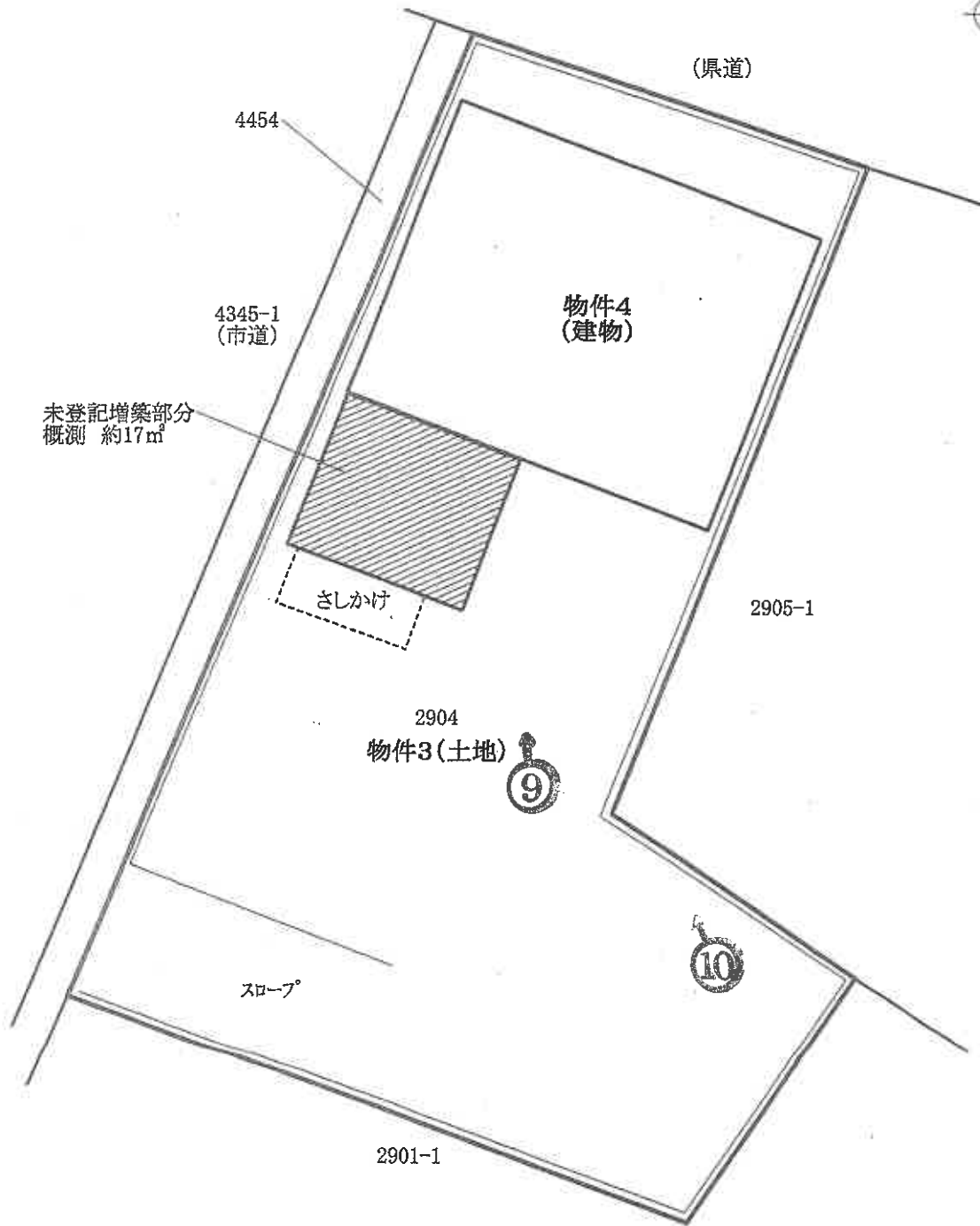


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

土地建物位置関係図 <2階部分>



○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)

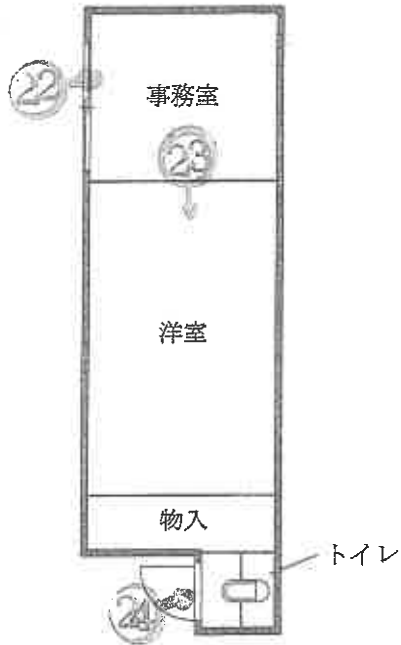


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図

<物件4建物>

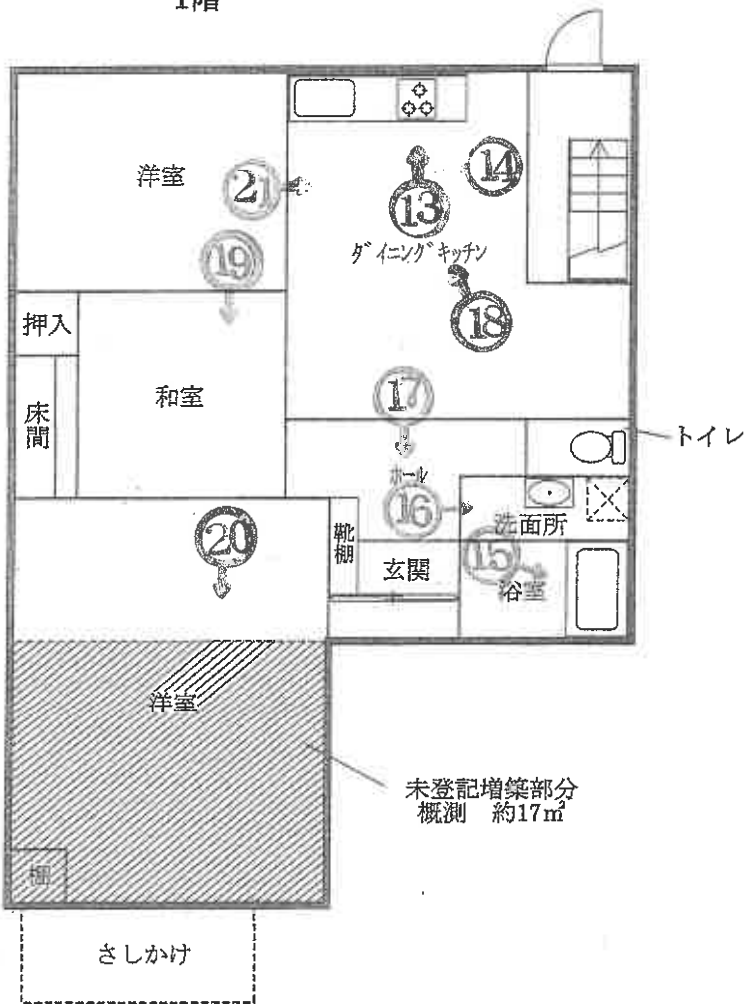
<物件4未登記附属建物>



1階



写真撮影位置
(数字は写真番号)



2階

※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 4

物件 3

写真 2



物件 4

物件 3

写真3



物件4

物件3

写真4



物件4

物件3

写真 5



物件 3

物件 4 未登記附属建物

写真 6



簡易物置

物件 4 1階部分

物件 3

写真7



物件4 1階部分

簡易物置

物件3

写真8



ヒビ割れ箇所

物件3

物件4 1階部分

写真 9

物件 4 2階状況



物件 4 2階増築部分

物件 4 2階部分

写真 10

物件 4 2階状況



物件 4 2階増築部分

物件 4 2階部分

写真1 1



破損状況

写真1 2



ヒビ割れ

写真 13

物件 4 2階内部状況



写真 14

物件 4 2階内部状況



写真 15

物件 4 2階内部状況



写真 16

物件 4 2階内部状況



写真17

物件4 2階内部状況



写真18

物件4 2階内部状況



写真19

物件4 2階内部状況



写真20

物件4 2階内部状況



写真21

物件4 2階内部状況



写真22

物件2 1階内部状況



写真23

物件2 1階内部状況



写真24

物件2 1階内部状況



物件2 未登記附属建物内部状況



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3・4)

評価人 不動産鑑定士
木下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,370,000円	
内 訳 価 格	
物件3 (土地)	金 1,550,000円
物件4 (建物)	金 820,000円

- 1 一括価格は、物件3、4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3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
3	所在地 地目 地積	日置市吹上町中原字野町 2904番 宅地 289.24㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市吹上町中原字野町 2904番地 2904番 車庫・事務所 鉄骨コンクリート造陸屋根2階建 1階 21.73㎡ 2階 67.34㎡	車庫・事務所・居宅 鉄骨コンクリート造・木造 陸屋根・スレート葺2階建 1階 21.73㎡ 2階 約84.34㎡
番号	特記事項		
4	<p>物件4の数量については、2階の未登記増築部分（約17㎡）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積を採用して評価した。</p> <p>物件3土地には、下記の物件4建物の未登記附属建物が存する。 （附属建物） 家屋番号：－ 種類：居宅 構造：木造陸屋根平家建 床面積：約15㎡（概測） 築年月日：不明</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3）

位置・交通	「西本町」バス停の東方約50m 日置市役所吹上支所の南東方約260m (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、日置市役所吹上支所付近の県道湯之浦伊作停車場線沿いの既存商業地域である。地域内は中小規模の店舗、金融機関等が混在する。	
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 特にない
画地条件	地積 : 289.24㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10m 奥行 : 約24m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 角地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	北東約12mアスファルト舗装県道 北西約4mアスファルト舗装市道 (いずれも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。隣接地は一般住宅。	
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 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	<ul style="list-style-type: none"> 物件4の敷地利用権については法定地上権成立。及ぶ範囲については、物件3土地の全域と判断した。 物件3土地の一部が第三者の駐車場として占有されている(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4）

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4月15日新築 42年 0年
仕 様	構 造：鉄骨コンクリート造・木造 屋 根：陸屋根、一部スレート葺 外 壁：モルタル塗装、サイディング等 内 壁：ビニルクロス、合板等 天 井：石膏ボード、ビニルクロス等 床：モルタル、フローリング、畳、クッションフロア等 設 備：水道、電気、トイレ等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	1階：21.73㎡ 2階：約84.34㎡ 計：約106.07㎡	
現況用途等	階層：2階建 現況用途：車庫・事務所・居宅 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"> ・本件物件の従物等として簡易物置が設置されているが、仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・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。 ・物件4建物に1階事務所と2階居宅を繋ぐ居室内階段は無く（1階と2階を繋ぐ居室外の階段有り）、各階居室への出入りは別である。（別添「建物間取図」参照） ・物件4建物の2階居宅部分（床面積全体の約80%）は、賃貸借に供されている（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4）

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	新築年月日不明 不明 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：陸屋根 外 壁：サイディング、合板等 内 壁：ビニルクロス貼り等 天 井：ビニルクロス貼り等 床：フローリング 設 備：電気 その他：無	
床面積（現況）	約15㎡	
現況用途等	階層：平家建 現況用途：居宅 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	・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。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件3(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
3	20,000	0.88	289.24	0.90	—	4,581,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 日置 5-3

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
 $20,500\text{円}/\text{㎡} \times 98.0/100 \times 100/100 \times 100/100 = 20,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.00(格差無し)

◇ 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: 角地 間口奥行 形状 個別格差
 $1.03 \times 0.95 \times 0.90 = 0.88$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件4(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
4	180,000	約106.07	0.03	572,000
附属建 物	120,000	約15	0.03	54,000
建物合計				626,000

ア 再調達原価 : (物件4) 180,000円/㎡ (附属建物) 120,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件4) 約106.07㎡ (附属建物) 約15㎡

ウ 現価率

(物件4)

残価率5%とした定額法と観察減価法(老朽化、維持管理等から-40%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35年)}×(1-40%)=0.03
(附属建物)

残価率5%とした定額法と観察減価法(配置、保守管理等から-40%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25年)}×(1-40%)=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
3	4,581,000	0.30	法定地上権	1,374,000

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
3	4,581,000	-1,374,000	0.90	0.90	0.60	1,550,000
4	626,000	+1,374,000	0.76	0.90	0.60	820,000
一括価格(合計)						2,370,000

ウ 占有減価修正 : 物件3

・第三者の駐車場として -10%と査定。

物件4

・抵当権に優先する賃借権(-30%)及び床面積割合(約80%)から -24%と査定。

エ 市場性修正 : 物件3・4

・倉庫・事務所・居宅の特殊用途物件 -10%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。

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 5-3
所 在 : 日置市吹上町中原字島前2832番1外
地 目 : 宅地
価 格 : 20,500円/㎡
位 置 : 伊集院駅19km
価 格 時 点 : 令和5年1月1日
地 積 : 314㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東 12m 県道
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 : 店舗、金融機関等が混在する県道沿いの商業地域

- 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)
物件3 4,089,853円
物件4 1,791,688円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地区写し(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



登記年月日：昭和57年4月23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 鹿野地方事務所

登記省

地図整理番号：N79157

488820

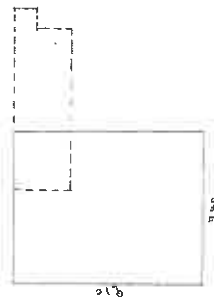
各階平面図



一階

求積 $2.70 \times 7.60 = 20.5200$
 $1.10 \times 1.10 = 1.2100$
 21.7300

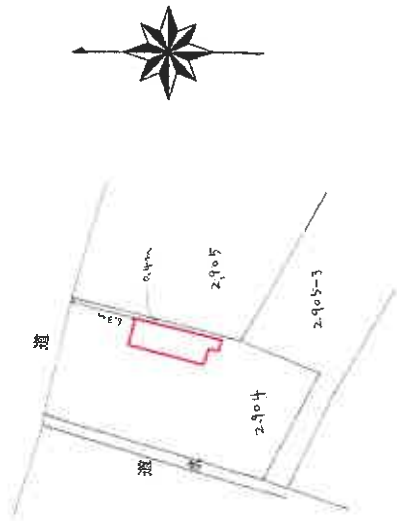
床面積 $21 \text{ m}^2 73$



二階

求積 $9.10 \times 7.40 = 67.3400$

床面積 $67 \text{ m}^2 34$



建物図面・各階平面図写し

57.4.23

建物図面

各階平面図

2.904

家屋番号

建築物の所在
吹上町中厚字野町2.904

建築物の所在

縮尺 $1/500$

申請人

縮尺 $1/250$

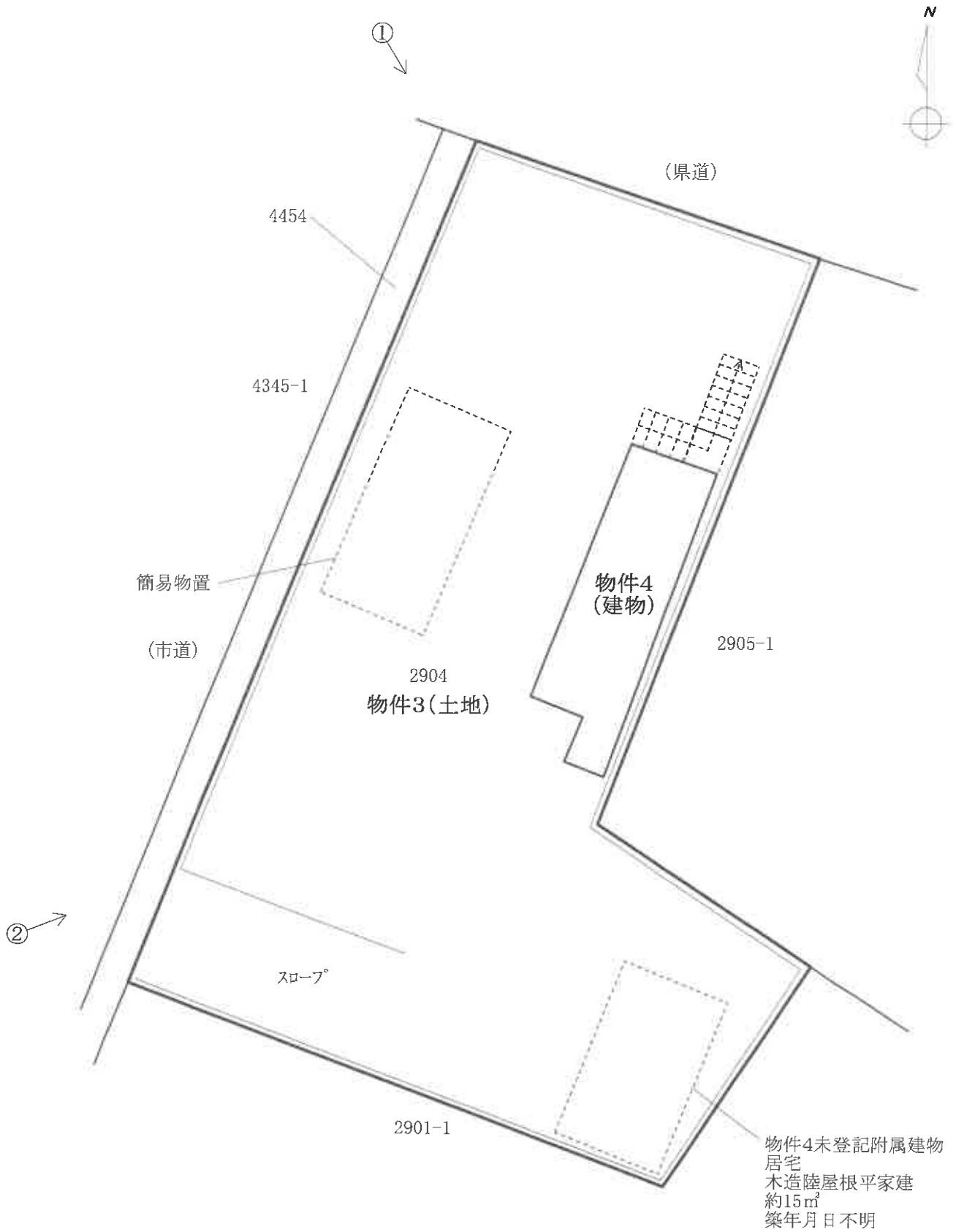
製作者
昭和57年4月22日作製

製作者

(鹿野地方事務所調査士会印)

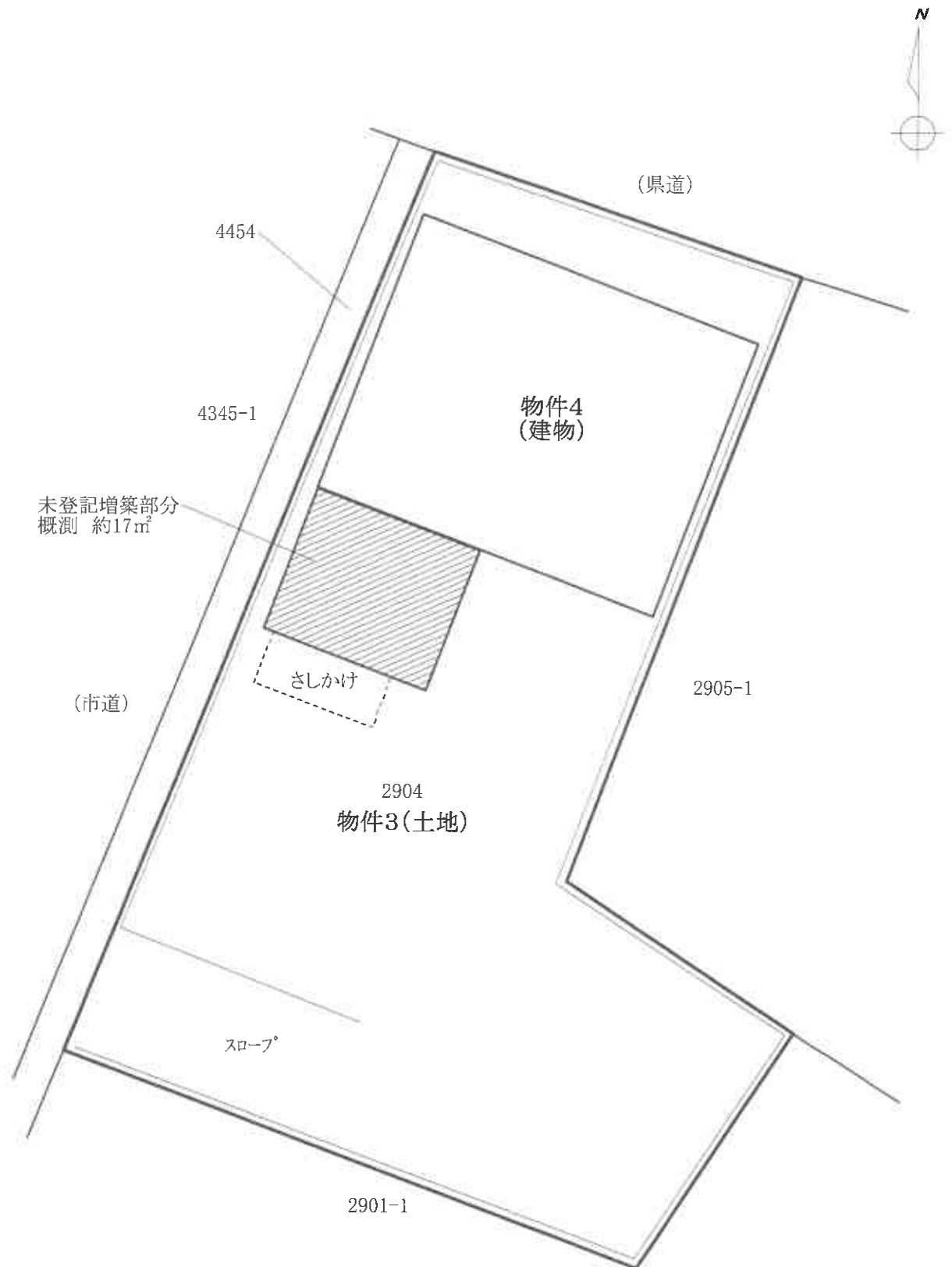
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図 <1階部分>



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

土地建物位置関係図 <2階部分>

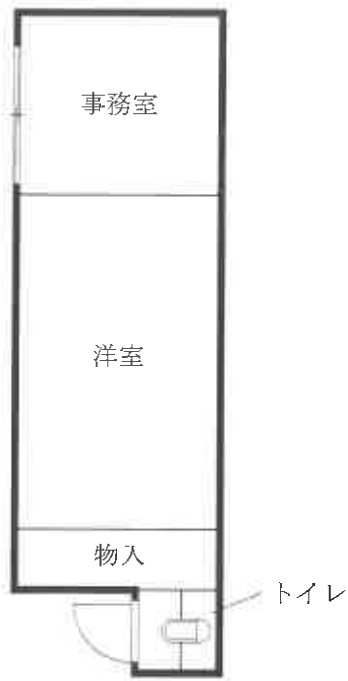


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

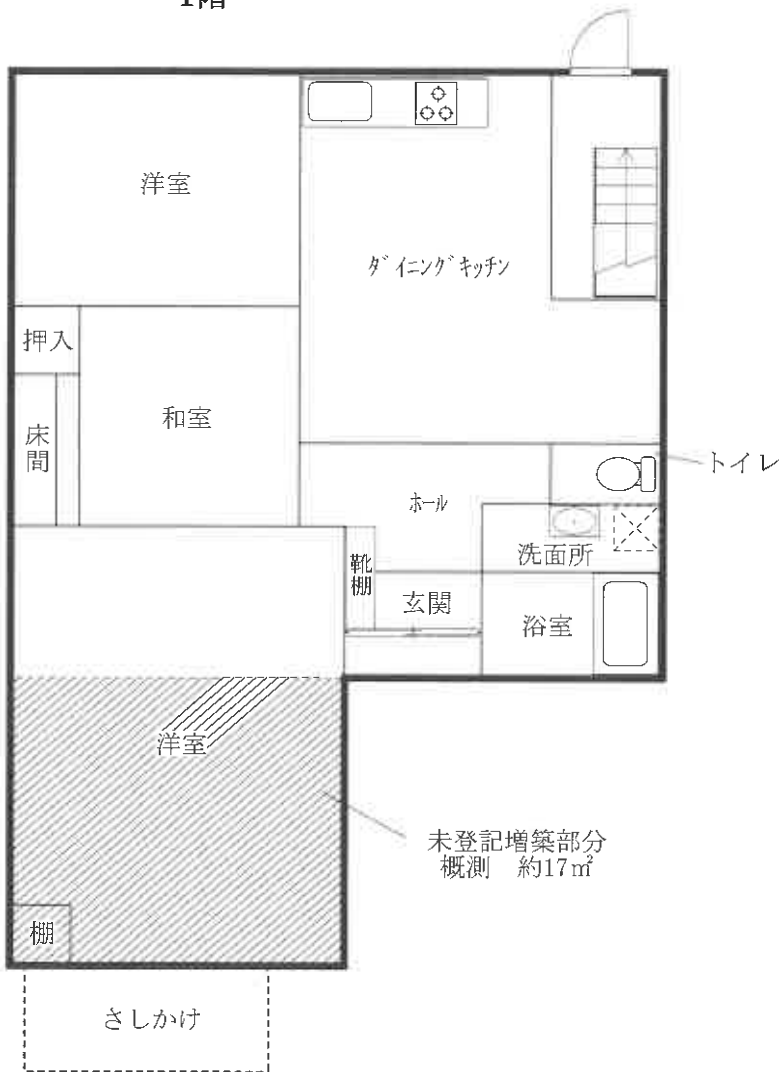
建物間取図

< 物件4建物 >

< 物件4未登記附属建物 >



1階



2階

※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]

