

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 3月18日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 7年 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23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 7年 5月14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 7年 3月18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 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 12167番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 12167番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 12167番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 67番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.31平方メートル |
| 5 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 67番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.48平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 いちき串木野市曙町
地 番 67番3
地 目 宅地
地 積 49.59平方メートル
- 7 所 在 いちき串木野市浜ヶ城12167番地12, 12167番地6
いちき串木野市曙町67番地2
家屋 番号 12167番12
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 154.57平方メートル
2階 22.31平方メートル
- 8 所 在 いちき串木野市浜ヶ城
地 番 12167番13
地 目 宅地
地 積 43.32平方メートル
- 9 所 在 いちき串木野市曙町67番地3、67番地1、67番地2
いちき串木野市浜ヶ城12167番地13
家屋 番号 67番3
種 類 居宅



令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年(ヌ)第 34号

物 件 目 録

構 造 木造セメントかわら・スレートぶき平家建

床 面 積 79.54平方メートル

(現況)

種 類 事務所

床 面 積 約74.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 2月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1～9】

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1～9】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号7】

- ・ 別紙間取図のうち㊸部分を「アトリエLien」ことAが占有している。他人の占有は差押えに後れる。
- ・ 別紙間取図のうち㊹部分を「Private salon LUPO」ことBが占有している。他人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 上記を除く部分を本件所有者が占有している。

【物件番号9】

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 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 12167番12 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 196.50平方メートル |
| 2 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 12167番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 129.96平方メートル |
| 3 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 12167番7 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 75.88平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 67番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 245.31平方メートル |
| 5 | 所 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 番 | 67番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 32.48平方メートル |



物 件 目 録

- 6 所 在 いちき串木野市曙町
地 番 67番3
地 目 宅地
地 積 49.59平方メートル
- 7 所 在 いちき串木野市浜ヶ城12167番地12, 12167番地6
いちき串木野市曙町67番地2
家屋 番号 12167番12
種 類 店舗
構 造 木造スレートぶき2階建
床 面 積 1階 154.57平方メートル
2階 22.31平方メートル
- 8 所 在 いちき串木野市浜ヶ城
地 番 12167番13
地 目 宅地
地 積 43.32平方メートル
- 9 所 在 いちき串木野市曙町67番地3、67番地1、67番地2
いちき串木野市浜ヶ城12167番地13
家屋 番号 67番3
種 類 居宅



令和 6年(ケ)第 59号
令和 6年(ヌ)第 34号

物 件 目 録

構 造 木造セメントかわら・スレートぶき平家建

床 面 積 79.54平方メートル

(現況)

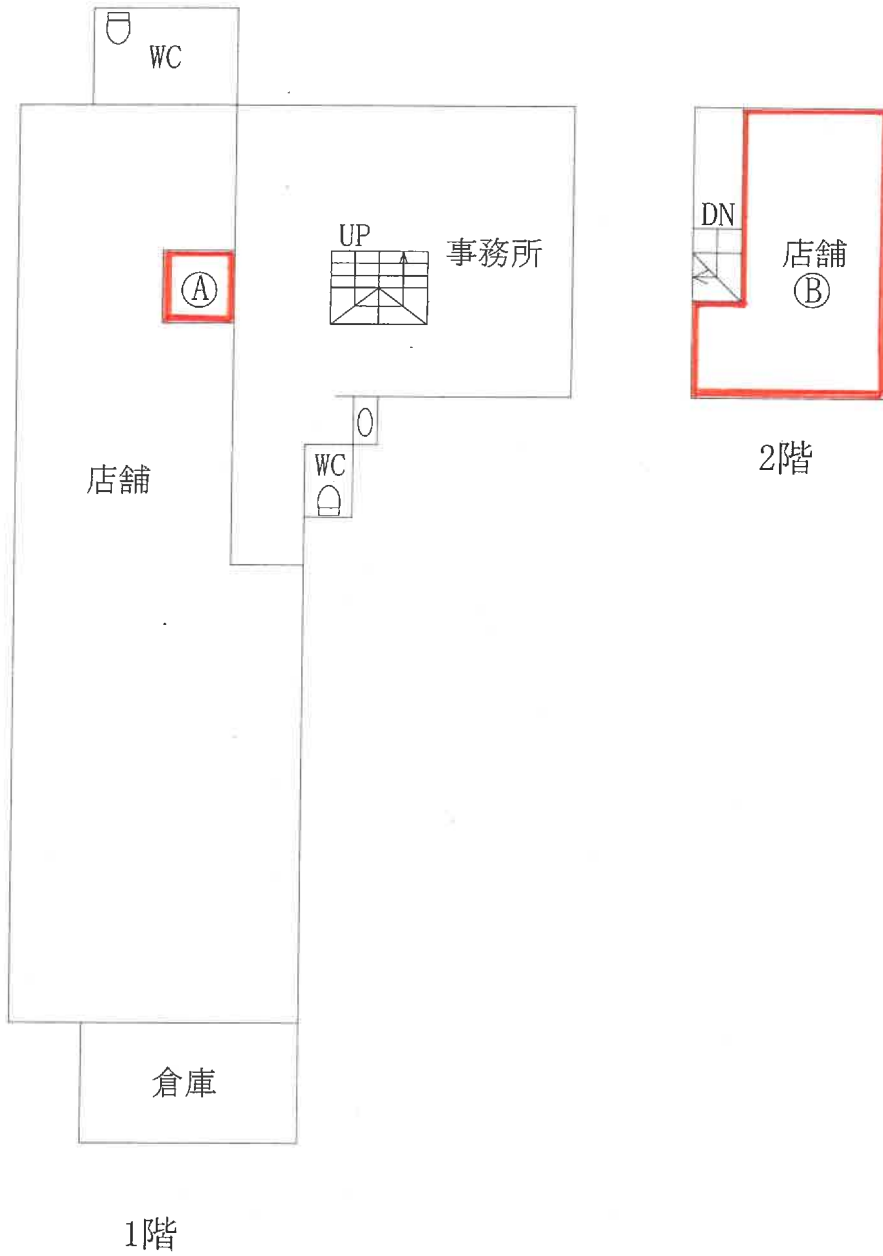
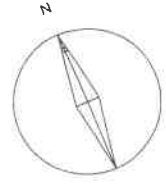
種 類 事務所

床 面 積 約74.88平方メートル



別紙

間取図



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

令和6年(ケ)第59号
令和6年9月4日受理
令和6年10月11日提出

現況調査報告書

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
地
地
地 | 在
番
目
積 | いちき串木野市曙町
12167番12
宅地
196.50平方メートル |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いちき串木野市曙町
12167番6
宅地
129.96平方メートル |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いちき串木野市曙町
12167番7
宅地
75.88平方メートル |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いちき串木野市曙町
67番1
宅地
245.31平方メートル |
| 5 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | いちき串木野市曙町
67番2
宅地
32.48平方メートル |



物件目録

- | | | | |
|---|----|----|---|
| 6 | 所 | 在 | いちき串木野市曙町 |
| | 地 | 番 | 67番3 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 49.59平方メートル |
| 7 | 所 | 在 | いちき串木野市浜ヶ城12167番地12, 12167番地6
いちき串木野市曙町67番地2 |
| | 家屋 | 番号 | 12167番12 |
| | 種 | 類 | 店舗 |
| | 構 | 造 | 木造スレートぶき2階建 |
| | 床 | 面積 | 1階 154.57平方メートル
2階 22.31平方メートル |
| 8 | 所 | 在 | いちき串木野市浜ヶ城 |
| | 地 | 番 | 12167番13 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 43.32平方メートル |

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	いちき串木野市曙町67番地
土地	物件1・2・3・5
現況地目	■宅地(物件1・2・3・5) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	■公図のとおり □地積測量図のとおり □建物図面(各階平面図)のとおり □土地建物位置関係図のとおり □
占有者及び占有状況	■土地所有者 □その他の者() 上記の者が本土地に下記建物を所有し、占有している □「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)	□ない ■ある(物件5上に目的外建物あり、詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	物件1には、看板が設置されている 物件2には、看板と電柱が設置されている
建物	物件7
種類、構造及び床面積の概略	■公簿上の記載とほぼ同一である □公簿上の記載と次の点が異なる(□主たる建物 □附属建物) □種類: □構造: □床面積:
物件目録にない附属建物	■ない □ある { 種類: 構造: 床面積:
占有者及び占有状況	■その他の者(A・B) Aが1階(A)部分をBが2階(B)をそれぞれ借り受けて店舗として使用占有している。 ■建物所有者が上記以外の部分を店舗として使用占有している ■「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)	■ない □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	■ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 □ある [保管開始日 平成 年 月 日
土地建物の位置関係	□建物図面(各階平面図)のとおり ■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〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件7関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 1階のA区画部分(23頁 間取図参照)	
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 type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input checked="" type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び 提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述 <input checked="" type="checkbox"/> 債務者兼所有者会社代表者、賃 借人(A)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	令和6年9月1日	
最初の 契約等	契約日	令和6年8月(日不詳)
	期間	<input type="checkbox"/> 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	令和 年 月 日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎月金1,000円 (毎月末日限り翌月分払) <input type="checkbox"/> 前払() <input type="checkbox"/> 相殺()	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <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	付近	
土地	物件4・6・8	
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件4・6・8） <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"/> 原野（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"/> 見取図のとおり <input type="checkbox"/>	
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者（ ） <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が法律上の権限に基づき、管理・占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が山林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 <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 [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
建物 (目的外建物)	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" 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

目的外建物の概況 (物件4・5・6・8関係)	
所在地	いちき串木野市曙町67番地3、67番地1、67番地2 いちき串木野市浜ヶ城12167番地13
家屋番号	<input type="checkbox"/> ない(未登記) <input checked="" type="checkbox"/> 67番3
種類	<input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/>
構造	木造セメントかわら・スレートぶき平家建
床面積(概略)	約74.88㎡(一部取り壊し:約4.66㎡)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
建築時期	<input checked="" type="checkbox"/> 昭和59年月日不詳 <input type="checkbox"/> 不明
建築者	<input checked="" type="checkbox"/> 現所有者 <input type="checkbox"/> その他の者() <input type="checkbox"/> 不明
その他の事項	

(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
■債務者兼所有者会社代表者	<p>1 物件7のA部分の区画は、A氏に3頁記載の内容で貸し渡しています。A氏は、この区画で水曜日と日曜日に『アトリエLien』という屋号でパンを販売しています。この区画は、机と椅子をセットに貸しています。現在この区画の借り主はA氏だけです。</p> <p>2 物件7の2階は、3頁記載の内容でB氏に貸し渡しています。B氏は、『Private salon LUPO』という屋号でエステサロンの店舗として使用占有しています。前記店舗内の目的外動産は、基本的には賃借人の所有ですが、当社所有のものも若干置いています。</p> <p>3 物件7の1階南側では、当社が携帯電話の販売店を営んでいます。物件7賃借人に貸し渡している部分以外の部分は、当社が所有者として占有管理しています。その部分の目的外動産もすべて当社の所有です。</p> <p>4 物件4・5・6・8土地を所在地とする目的外建物家屋番号67番3は、当社の所有です。</p> <p>5 物件1・2・3・4・5・6・8土地は、一体として利用し、物件7の及び目的外建物家屋番号67番3の敷地として、その他は駐車場等として使用し占有しています。</p> <p>6 物件1・2に設置している看板は、当社の所有です。</p> <p>7 物件1・2・3・4・5・6・8の境界は、問題や争いはありません。</p>
■A (物件7の1階一区画の賃借人)	<p>物件7のA部分の区画は、私が3頁記載の内容で借り受けています。私は、この区画で水曜日と日曜日に『アトリエLien』という屋号でパンを販売しています。</p>
■B (物件7の2階の賃借人)	<p>物件7の2階は、3頁記載の内容で私が借り受けています。私は、『Private salon LUPO』という屋号でエステサロンの店舗として使用占有しています。前記店舗内の目的外動産は、基本的には私の所有ですが、建物所有者所有のものも若干置いています。</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

- 1 本件受命物件の状況は、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・2は、西側が国道に面している。物件4は、水路を挟んで市道（筆界未定地）に面している。物件3・5・6・8は、上記物件1・2・4を經由して国道又は市道に至っている。
- 3 物件1・2・3・4・5・6・8の占有状況について
 - (1) 物件1・2・3・4・5・6・8土地は、一体として利用し、物件7及び目的外建物家屋番号67番3の敷地として。その他は駐車場等として使用し占有されている。
物件1は、物件7の敷地として約132.44㎡、目的外建物の敷地として約64.06㎡。
物件2は、物件7の敷地として約87.59㎡、目的外建物の敷地として約42.37㎡。
物件3は、物件7の敷地として約51.14㎡、目的外建物の敷地として約24.74㎡。
物件4は、物件7の敷地として約165.34㎡、目的外建物の敷地として約79.97㎡。
物件5は、物件7の敷地として約21.89㎡、目的外建物の敷地として約10.59㎡。
物件6は、物件7の敷地として約33.42㎡、目的外建物の敷地として約16.17㎡。
物件8は、物件7の敷地として約29.20㎡、目的外建物の敷地として約14.12㎡。
 - (2) 物件1・2には、看板が設置されている。
 - (3) 物件2には、電柱が設置されている。
- 4 物件1・2・3・4・5・6・8の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2・3・4・5・6・8の各境界は、一体利用されているので、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1・2・3・4・5・6・8と上記以外の隣接地国道、水路（南西側及び東側）、目的外土地63番4、同12167番3、同67番4、同12167番3との境界付近には、側溝及び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と思われる。
- 5 調査時に立ち会った債務者兼所有者会社の代表者及び賃借人A及びB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
6年9月5日 12:00-12:20	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年9月20日 13:50-14:35	物件所在地	債務者会社代表者と面談の上、立入調査
6年9月29日 13:00-13:15	物件所在地	A及びBと面談の上、立入調査
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、立会人 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6年9月20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

(座標値種別：図上測定)

-68777.762

4 12182-10



-68902.762

(座標値種別：図上測定)



A B C
下名
下名
浜ヶ城

請求部	所在	いちき串木野市曙町				地番	12167番12		
出縮	力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和56年12月				備付年月日(原図)	昭和60年3月15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。

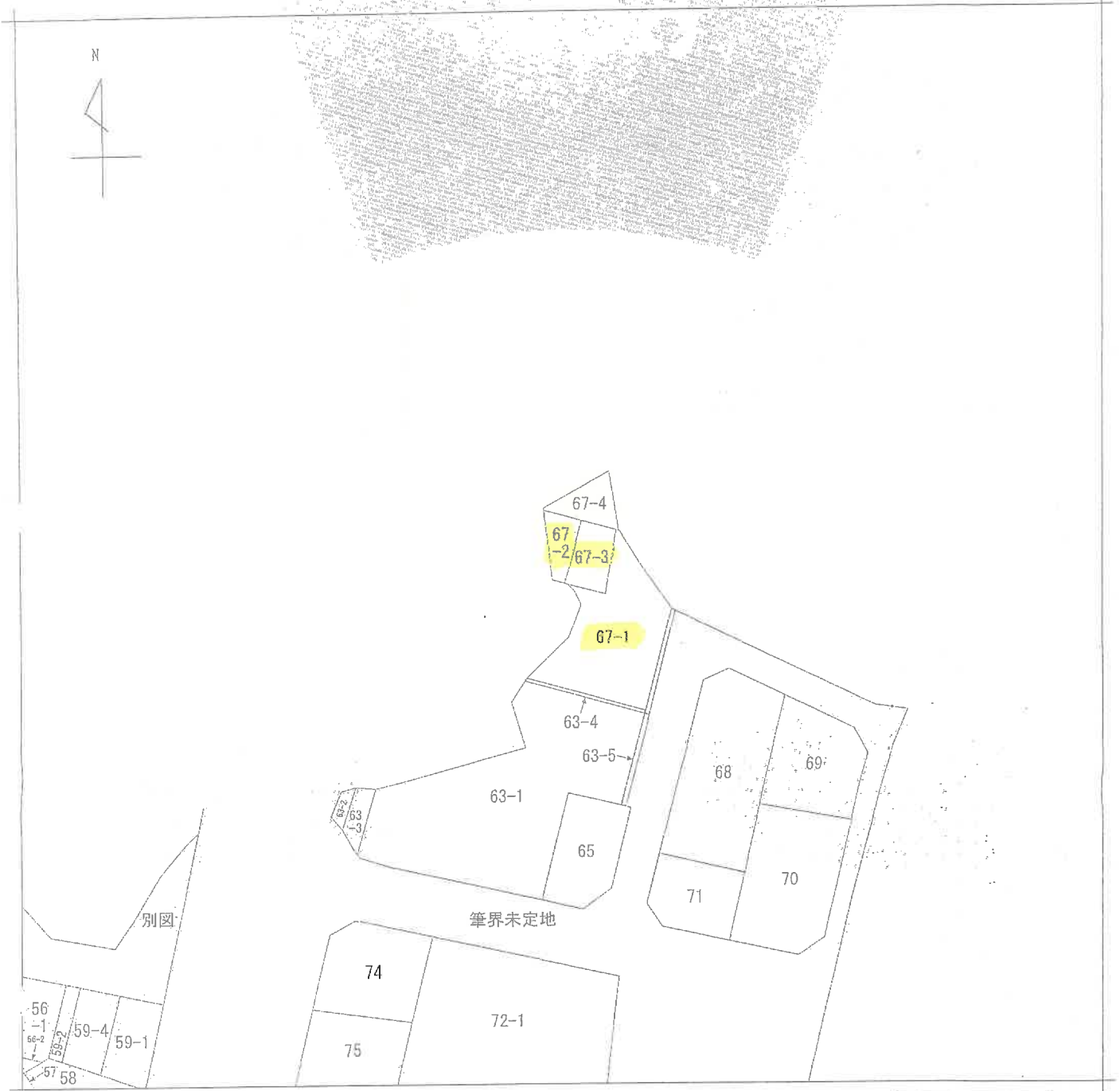
(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和6年7月10日

鹿児島地方務局

登記官

A3判をA4判に縮小した



請求部	所在	いちき串木野市曙町				地番	67番2	
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	土地区画整理所在図	
作成年月日			備付年月日(原文)			補記事項		

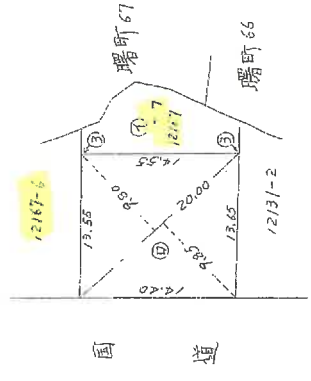
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局川内支局管轄)
令和6年7月10日
鹿児島地方法務局

A3判をA4判に縮小した

土地の所在
鹿角郡 下名字蟹田

国土調査実施前



求積

⑩ 12167-12
 $(9.80 + 9.85) \times 20.00 \div 2 = 196.50$
 ⑪ 12167-7
 $272.30 - 196.50 = 75.80$

縮尺	備考
1/500	

製作者	申請人
-----	-----

(鹿角郡土地家屋調査士会用紙)

(複写機により作成) これは図面の写しである。

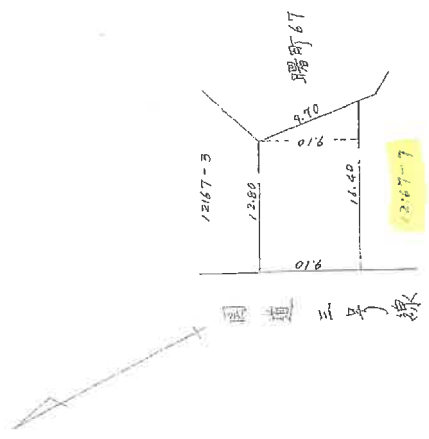
A3判をA4判に縮小した

昭和五〇年 辰 月 式 日	作製年月日	作製者	申請人
---------------	-------	-----	-----

求積

$$12167-6$$

$$(12.80 + 16.40) \times 9.10 \times 1/2 = 132.86$$



国土調査実施前

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

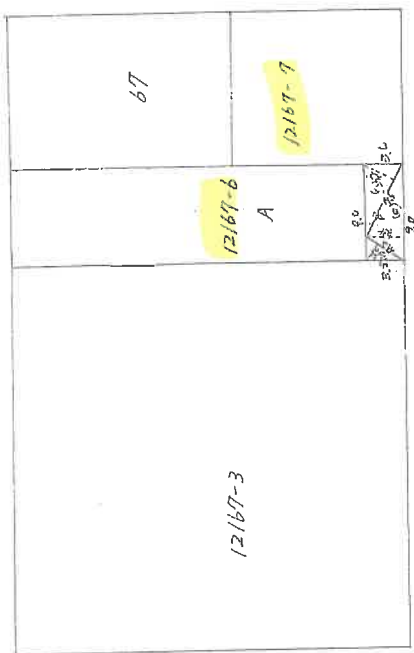
(日調連9)

(複写機により作成) これは図面の写しである。

地積測量図

地番	12167-地
土地の所在	山形県山形市下町字蟹田

国土調査実施前



区画	面積	12167-地
イ	42 × 20	840
ロ	90 × 34	3060
ハ	75 × 32	2400
計		6300
除		3150

昭和48年9月20日	製作	土地所有者
年月日	製作	代理人

縮尺 1/500

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

地積測量図

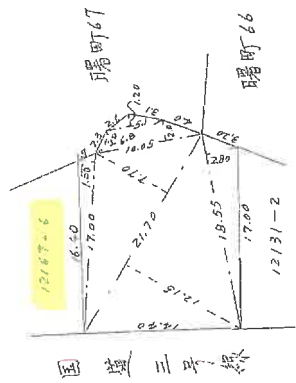
地番	12167-7
土地の所在	埼玉県市 下名寄蟹田

昭和五〇年 〇月 〇日
 製作年月日

製作者
 申請人

求積

12167-7	
17.00	× 1.55 = 26.35
21.70	× (7.70 + 12.15) = 430.745
18.55	× 280 = 51.94
10.05	× 2.00 = 20.10
6.80	× 1.40 = 9.52
5.10	× 1.20 = 6.12
計	544.775
1/2	272.3875



图上調査実施前

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/500

(日調連9)

(複写機により作成) これは図面の写しである。

A3判をA4判に縮小した

地番 12167-1時9
 土地の所在 東京都下町字(豊田)

国土調査実施前



昭和48年9月20日
 製作
 年 月 日
 製 作 者

代理人
 土地所有者

口	14.9 × (2.2 + 2.2)	98.24
口	3.7 × 1.0	3.70
計		102.04
2除		51.02
0		

縮尺 1/500

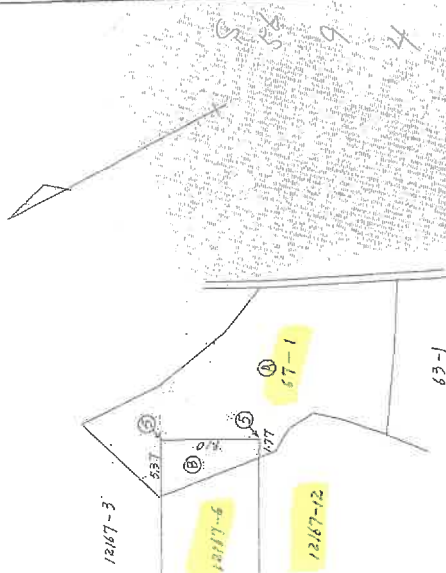
(複写機により作成) これは図面の写しである。

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

67
 香 移・新
 67-2-1
 香川県高松市丸亀町
 土地の所在

060021



球積

①	コンクリート
②	石
③	プラスチック板
④	金
⑤	銅
⑥	鉛
⑦	鉄
⑧	その他

申請人

縮尺 1/500

作製者 土地家屋調査士

(鹿児島県土地家屋調査士会所属)

これは図面に記録されている内容を証明した測量図である
 (鹿児島地方事務所川内支所管理)

令和6年7月10日 鹿児島地方事務所

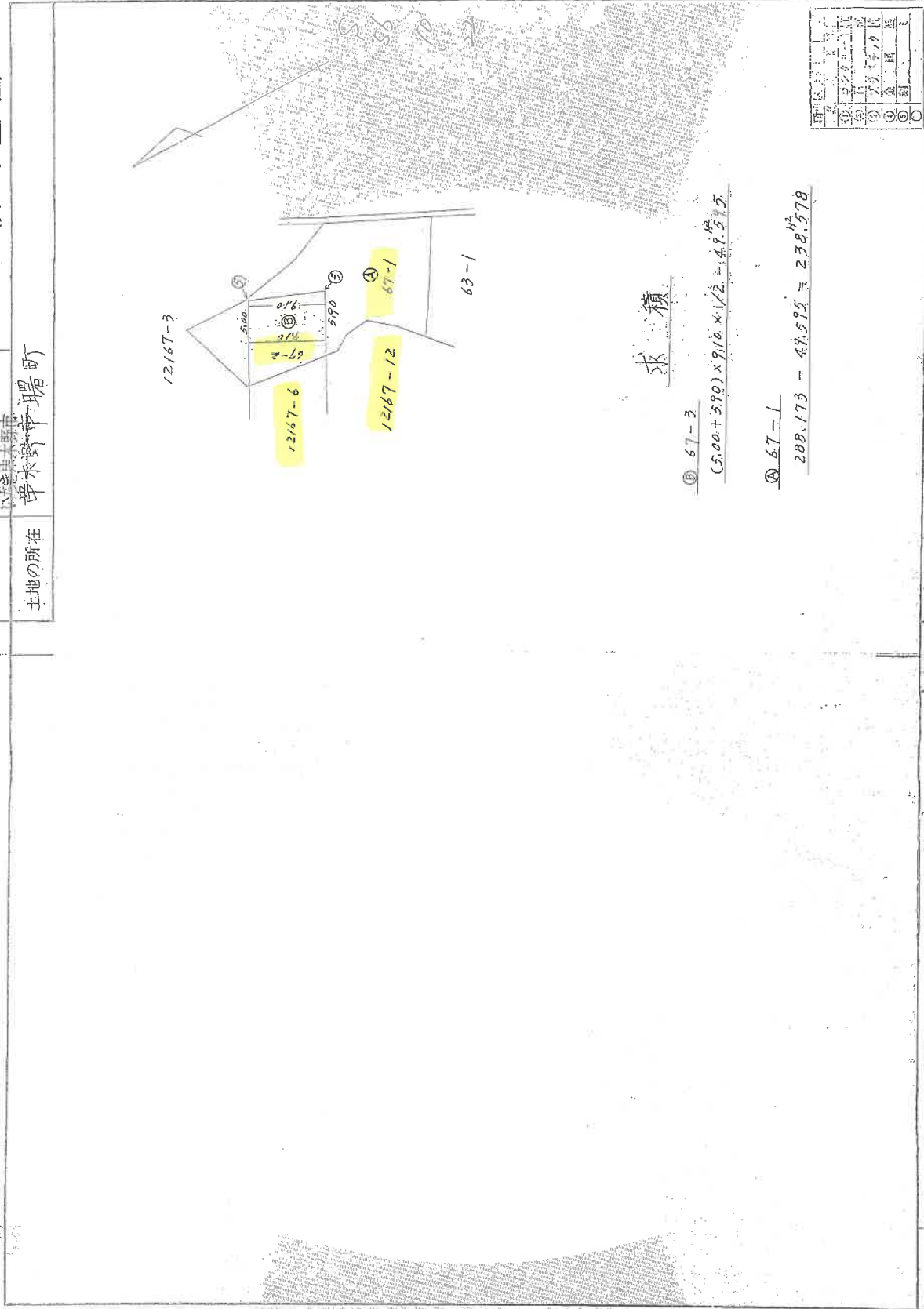
登記簿

前 67-1 段・割

地番	67-3-1
土地の所在	熊本県宇都町

060022

地積測量図



求積

① 67-3
 $(5.00 + 5.90) \times 9.10 \times 1/2 = 49.575$

② 67-1
 $200.173 - 49.595 = 230.578$

(日加割)

①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(鹿児島県地方方法務局川内支局管轄)

令和6年7月22日

鹿児島県地方方法務局

地積測量図

地番 67-1,-4

土地の所在 いちき串木野市曙町

求積表 (延量、面積、積算)

地番	① 57-1	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
K-34	-141410.946	-68819.570	3.733	-527697.067418	
K-35	-141417.712	-68816.177	6.179	-873820.024448	
K-11	-141422.577	-68813.391	-2.120	289815.833240	
K-12	-141436.877	-68818.297	-14.160	2002743.346320	
K-13	-141433.156	-68827.551	-15.831	2239028.292636	
K-45	-141430.820	-68834.128	-0.415	58693.707300	
K-47	-141425.821	-68827.966	3.333	-1185588.465943	
K-49	-141420.871	-68825.745	1.402	-198272.061142	
K-32	-141418.752	-68826.564	-1.573	222451.896896	
K-39	-141417.595	-68827.318	4.362	-616864.426152	
K-38	-141419.673	-68829.202	7.408	-1047636.937564	
K-37	-141410.821	-68819.910	2.632	-372193.280812	
倍面積				490.630833	
面積				245.3154165	
地積				245.31	

地番	② 57-4	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
K-31	-141407.246	-68829.645	-5.050	714106.592300	
K-32	-141406.890	-68829.654	9.523	-1346617.813470	
K-33	-141402.484	-68820.122	10.084	-1425902.646556	
K-34	-141410.946	-68819.570	0.212	-29979.120552	
K-37	-141410.821	-68819.910	-5.034	711862.072914	
K-36	-141409.088	-68824.504	-9.735	1376617.569030	
倍面積				86.651566	
面積				43.3257830	
地積				43.32	

野元土地区画整理事業調査業務3級基準点

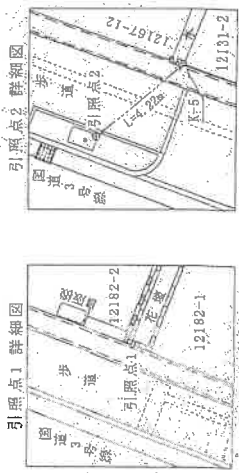
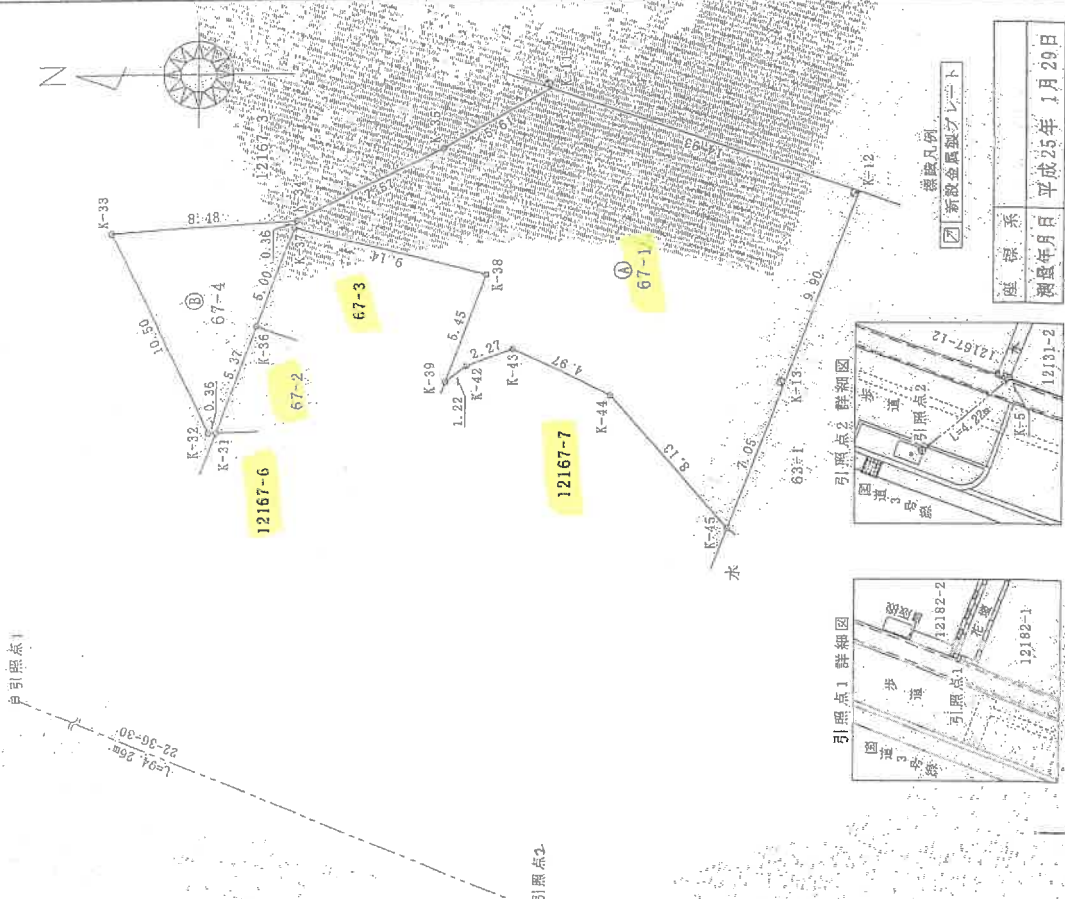
3級基準点	X	Y	傾	傾	傾
302	-141055.462	-69824.627			鋼
301	-1410872.115	-69930.685			鋼

参考にした国土調査図根多角点

図根点名	X	Y	面積	傾	傾
M113-15	-141250.100	-68783.962			鋼

引張点座標一覧

引張点名	X	Y	面積	傾	傾
引張点1	-141539.144	-68815.758			鋼
引張点2	-141427.158	-68851.991			鋼



作成者

申請人

縮尺

1/250

これは図面に記録されている内容を証明する図面(図章)
(鹿児島地方事務局川内高倉管理)

令和6年7月22日

鹿児島地方事務所

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
 (鹿児島地方事務高川内支庁管轄)
 令和6年7月22日 鹿児島地方事務所 登記係

地積測量図

地番 12167-3,-13

土地の所在 いちき串木野市浜ヶ城

求積表

(注：底面積換算)

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
NO					
K-1	-141368.919	-68828.504	33.500	-4735858.786500	
K-8	-141376.630	-68807.576	30.567	-4321459.73210	
K-9	-141380.285	-68797.937	-2.950	422727.052150	
K-10	-141414.252	-68810.566	-21.633	3059214.513516	
K-34	-141410.946	-68819.570	-9.356	1351322.999276	
K-33	-141402.484	-68820.122	-10.084	1425902.623656	
K-32	-141406.890	-68829.654	-9.523	1346617.813470	
K-31	-141407.246	-68829.646	-11.422	161833.688172	
K-2	-141403.049	-68841.076	1.141	-161340.873909	
倍面積				2279.479951	
面積				1139.739976	
地積				1139.73	㎡

地番	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)	Yn · (Xn+1 - Xn-1)
NO					
K-34	-141410.946	-68819.570	5.611	-793456.818006	
K-10	-141414.252	-68810.566	6.179	-873798.663108	
K-11	-141422.577	-68813.391	-5.611	793522.079547	
K-35	-141417.712	-68816.177	-6.179	873820.042448	
倍面積				86.640881	
面積				43.3204405	
地積				43.32	㎡

第五土地区画整理事業調査業務3級基準点

3級基準点	X	Y	座標	標高
302	-141055.462	-69824.627	金属板	
301	-140872.115	-69930.685	金属板	

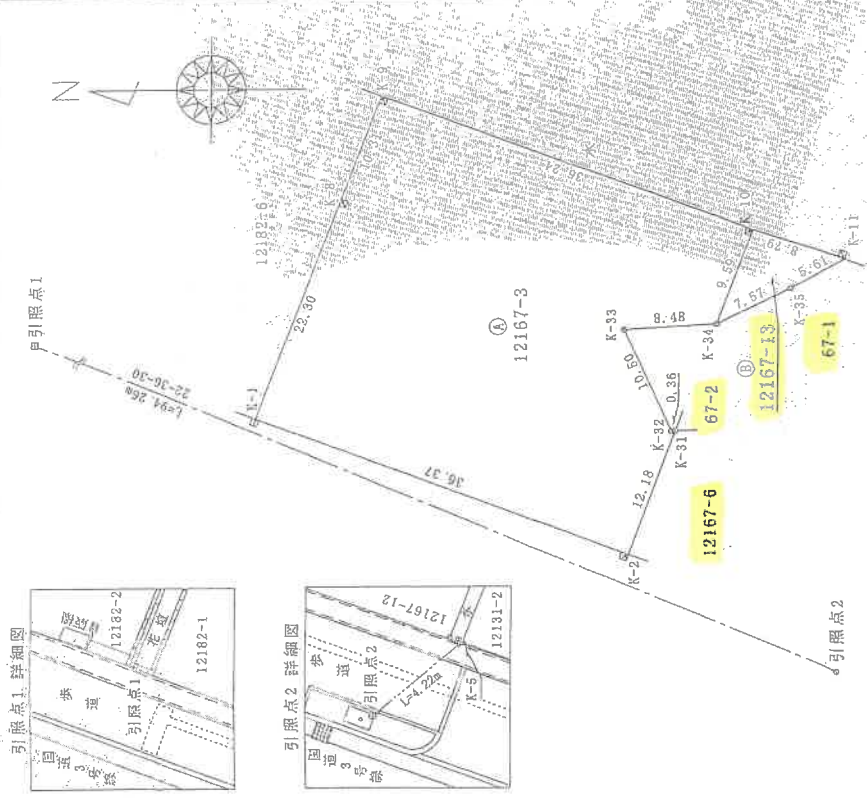
参考にした国土調査図集多角点

図集点名	X	Y	座標	標高
W11315	-141250.100	-68783.962	銅板	

引照点座標一覧

引照点名	X	Y	座標	標高
引照点1	-141335.144	-68815.758	銅板	
引照点2	-141422.158	-68851.991	金属板	

図集発行年月 平成25年1月29日



縮尺凡例
 縮尺 1/500
 縮尺 1/500

作成者

申請人

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。
 (鹿児島県地方事務局 周川内支局 管轄)
 令和6年7月10日 鹿児島県地方事務局

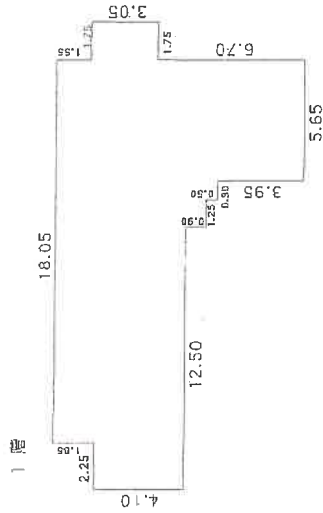
登記簿

建築物平面図

家屋番号 1-2167-12

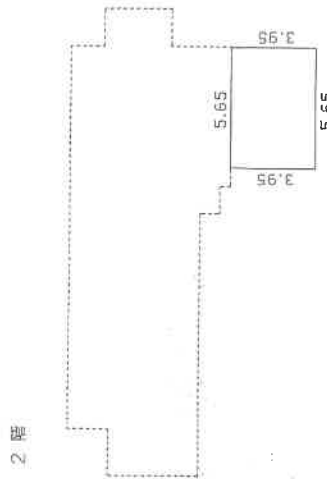
建築物の所在
 いちぎ串木野市旗ヶ城12167番地12、12167番地6
 いちぎ串木野市曙町67番地2

各階平面図



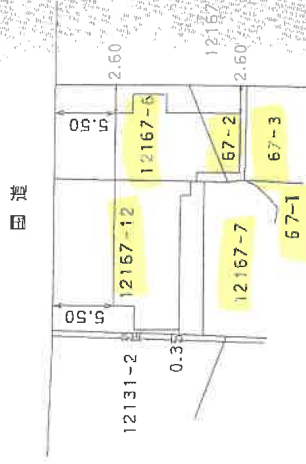
求積表

1.55	x	18.05	=	27.9775
0.30	x	19.80	=	5.9400
2.75	x	22.05	=	60.6375
1.35	x	20.30	=	27.4050
0.90	x	7.80	=	7.0200
0.50	x	6.55	=	3.2750
3.95	x	5.65	=	22.3175
合計				154.5725
床面積				154.57㎡



求積表

3.95	x	5.65	=	22.3175
床面積				22.31㎡



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会 会紙)

A3判をA4判に縮小した

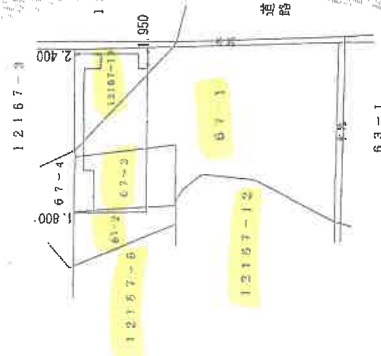
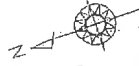
各階平面図

建物図面図

家屋番号 67-3

建物の所在
いちき串木野市関町67番地3、67番地1、67番地2
いちき串木野市浜ヶ城12167番地13

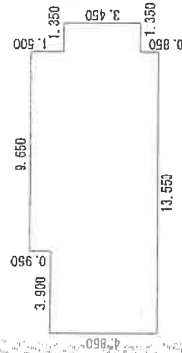
A3判をA4判に縮小した



求積表

3.900 × 4.850	=	18.915000
9.650 × 5.800	=	55.970000
1.350 × 3.450	=	4.657500
計		79.542500

床面積 79.54 ㎡



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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

(鹿児島地方支庁務局川内支庁管轄)

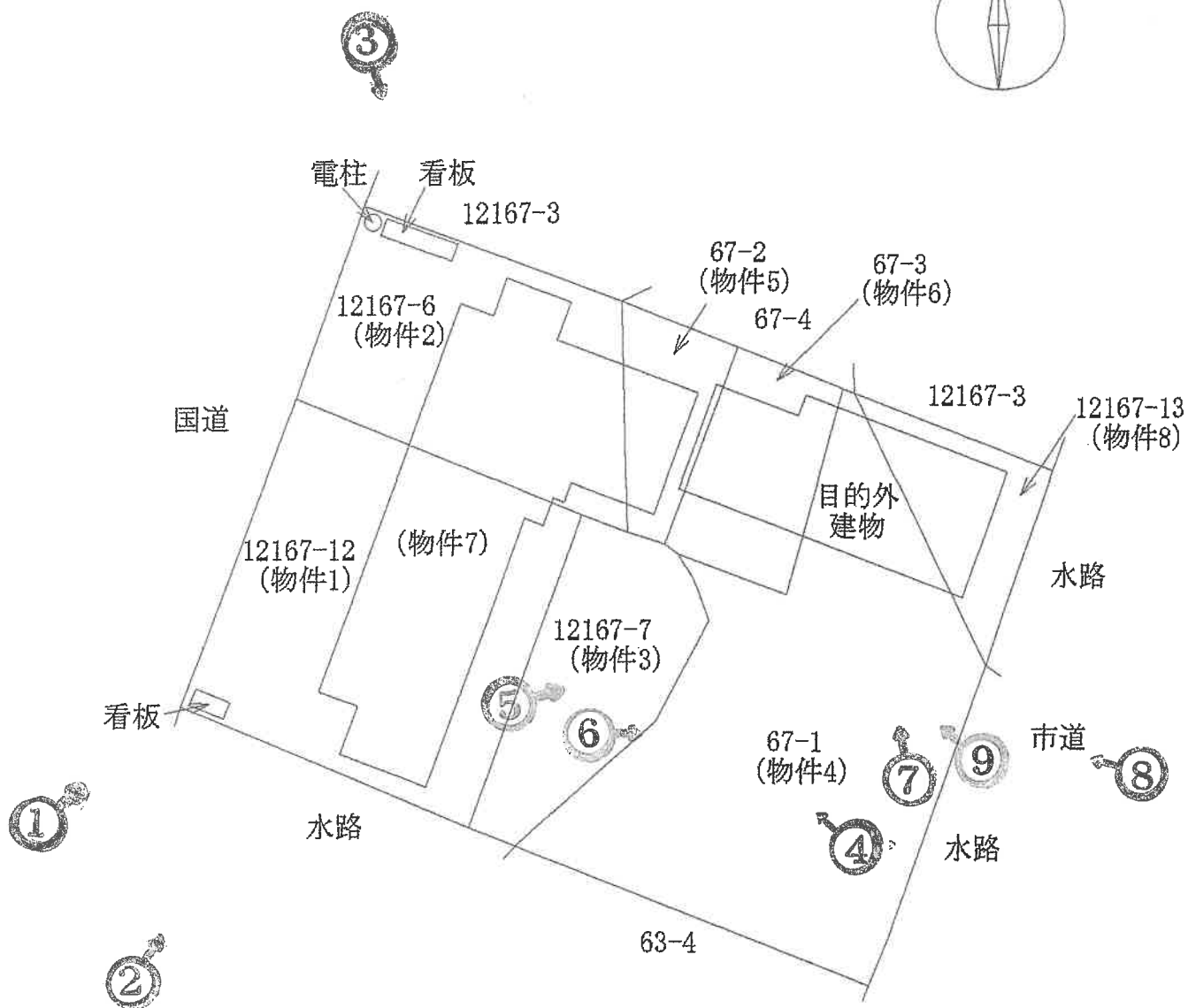
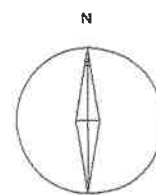
令和6年7月10日

鹿児島地方支庁務局

登記官

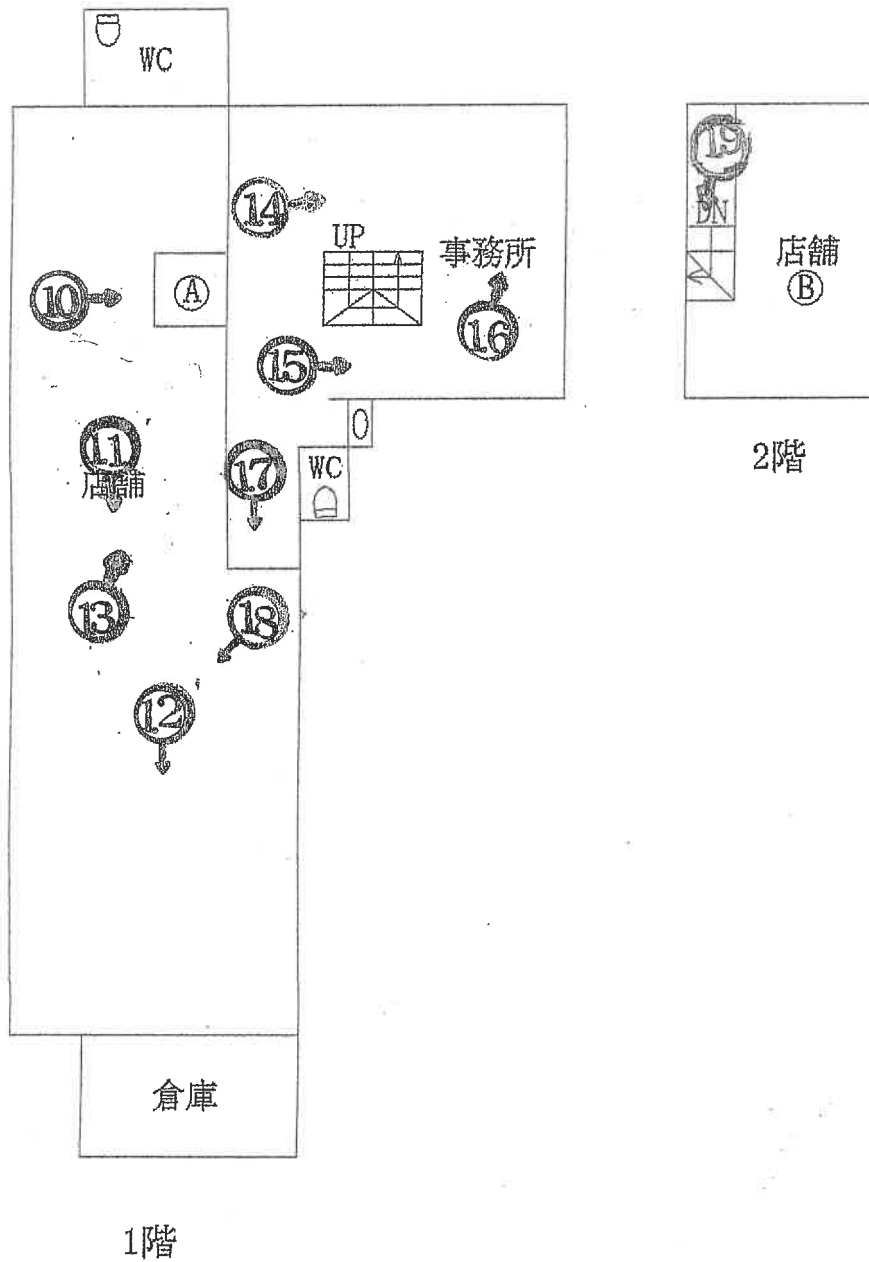
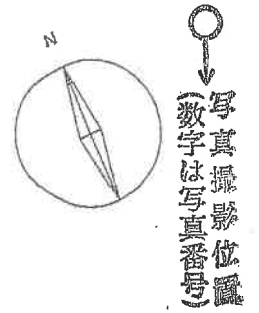
土地建物位置関係図

○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)



※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7)



※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2

物件7

物件1

写真2



物件2

物件1

物件7

写真3



物件2

物件7

物件1

写真4



物件3

物件4

物件7

物件5

物件6

目的外建物

写真5



物件 2 物件 7 物件 3 物件 4 物件 5 物件 6 目的外建物 物件 8

写真6



目的外建物 物件 8 物件 3 物件 4

写真7



物件7

物件6

目的外建物

物件4

写真8



物件7

物件3

物件4

物件6

目的外建物

写真9



物件7

物件4

物件6

目的外建物

写真10

物件7 内部状況



写真1 1

物件7 内部状況



写真1 2

物件7 内部状況



写真 1 3

物件 7 内部状況



写真 1 4

物件 7 内部状況



写真15

物件7 内部状況



写真16

物件7 内部状況



写真17

物件7内部状況



写真18

物件7内部状況



写真19

物件7内部状況



令和6年(ヌ)34号
令和6年9月4日受理
令和6年10月11日提出

現況調査報告書

(物件1)

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	いちき串木野市曙町67番地3、67番地1、67番地2 いちき串木野市浜ヶ城12167番地13
家屋 番号	67番3
種 類	居宅
構 造	木造セメントかわら・スレートぶき平家建
床 面 積	79.54平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	
建 物	物件 1
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 checked="" type="checkbox"/> 種 類：事務所 <input type="checkbox"/> 構 造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約 74.88㎡ (一部取り壊し：約 4.66㎡)
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 上記の者が事務所として所有占有している <input 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 ┌ 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
専 用 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所在地	いちき串木野市曙町 いちき串木野市曙町浜ケ城
地番	いちき串木野市曙町67番3、67番1、67番2 いちき串木野市曙町浜ケ城12167番13
地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地積	(67番3) 49.59平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約16.17平方メートル) (67番1) 245.31平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約79.97平方メートル) (67番2) 32.48平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約10.59平方メートル) (12167番13) 43.32平方メートル (<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 約14.12平方メートル)
所有者	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
その他の事項	
■関係人(<input checked="" type="checkbox"/> (土地所有者会社の代表者娘) / <input type="checkbox"/> 提示文書(回答)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	
最初の契約日	
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間
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"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
当事者借主	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ()
地代・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払)
地代前払	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input 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	
地代滞納	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ()
訴訟提起等	<input type="checkbox"/> ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号] <input type="checkbox"/> ある [<input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ()
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <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	
陳述者及び回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者会社代表者	<ol style="list-style-type: none">1 物件1の目的外土地は、すべて当社の所有です。よって、物件1の敷地利用権は、所有権に基づくものです。2 目的外土地67番地2は、物件1と目的外建物家屋番号12167番12の敷地として利用占有しています。前記目的外土地建物は、共に当社の所有です。3 物件1内の目的外動産は、すべて当社の所有です。4 物件1は、当社が事務所として使用占有しています。5 物件1の東側の一部は、取り壊しています。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1の敷地目的外土地67番1は、東側が水路を挟んで市道（筆界未定地）に面している。
- 3 物件1の敷地である目的外土地の境界付近の状況
現地復元性を有すると思われる公図（地図（法第14条1項））が存在するので、正確な測量を実施すれば境界は明確であると思われる。
- 4 物件1の占有状況等
 - (1) 物件1は、債務者会社が事務所として使用占有している。
 - (2) 物件1内の目的外動産は、すべて債務者会社の所有である。
 - (3) 物件1の東側の一部は、取り壊されている。
- 5 調査時に立ち会った債務者会社の代表者は、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
6年9月5日 12:25-12:40	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年9月20日 14:40-15:10	物件所在地	債務者会社代表者と面談の上、立入調査
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。</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"/> 平成 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6年9月20日 評価人同行</p>		

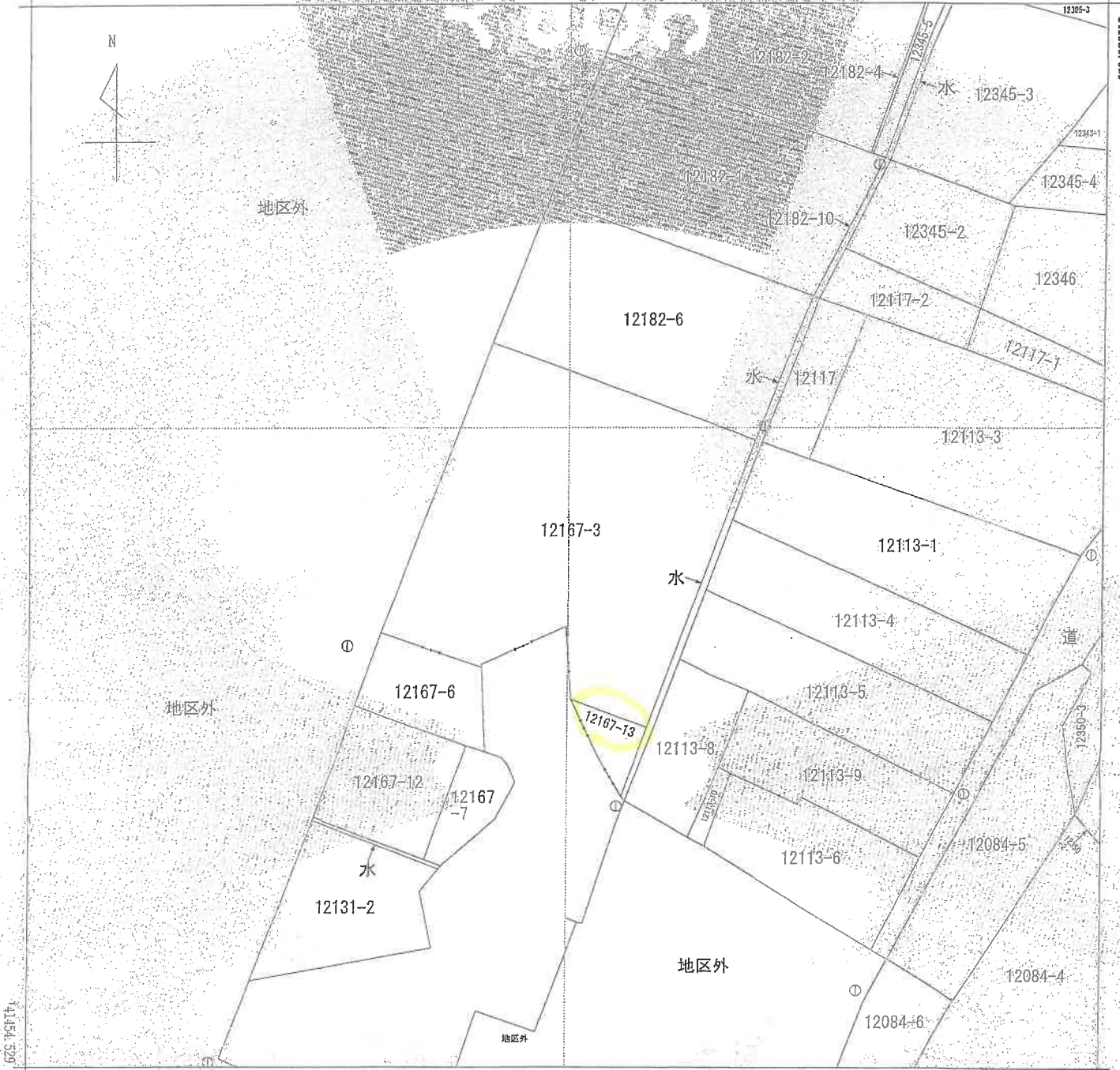
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-68767.191

-141328.529



-68862.191 (座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	いちき串木野雨浜ヶ城			地番	12167番3		
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和56年12月		備付年月日(原区)	昭和60年3月15日		備付事項		

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。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和6年7月10日

鹿児島地方務局

登記官

請求番号：16-5

(1/1)

登記年月日：昭和56年9月1日

060021

地積測量図

新築
67-2-1
曙町
土地の所在



② 67-2
 $(5394.77) \times 2.00 \times 1/2 = 5394.77$
 ④ 67-1
 $320.66 \times 32.487 = 10417.5$

①	石
②	石
③	石
④	石
⑤	石
⑥	石
⑦	石
⑧	石
⑨	石
⑩	石
⑪	石
⑫	石

申請人
 縮尺 1/500

作業者

(鹿児島県土地家屋調査士会)

COPY

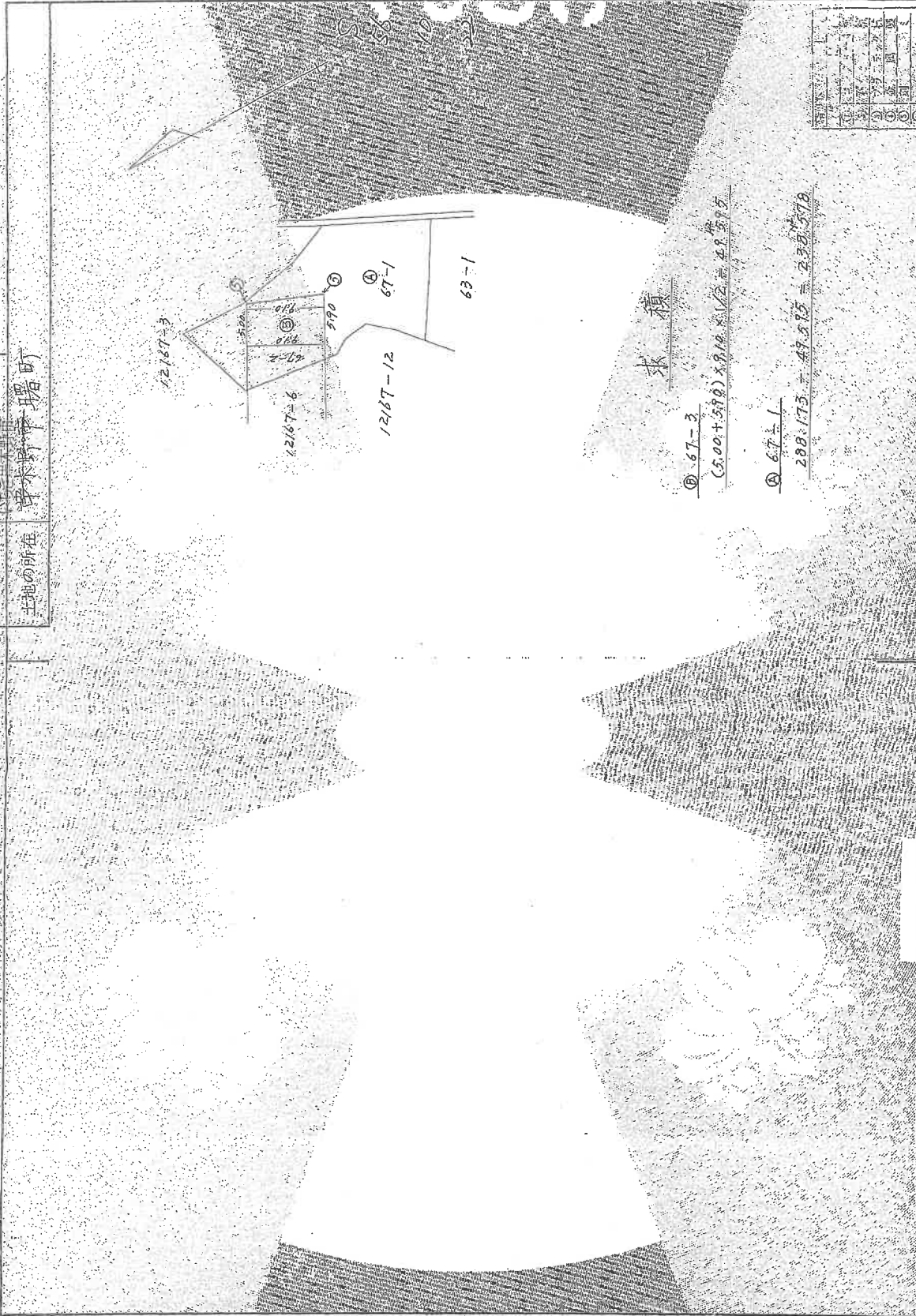
登記年月日：昭和56年10月22日

060022

地積測量図

前 57-1 後 57-1

地番	67-3
土地の所在	宇木町宇曙町



求積

① 67-3
 $(5.00 + 5.90) \times 9.00 \times 1/2 = 28.575$

② 67-1
 $288.175 - 28.575 = 235.578$

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

(日加給)

縮尺 1/500

申請人

作製者

(日加給)

(日本土地家屋調査士協会)

これは図面に記録されている内容を示すものであり、
 (鹿児島県地方支務局川内支庁管理課)
 令和6年7月22日 鹿児島県地方支務局

地積測量図

地番 67-1, -4
土地の所在 いちき串木野市曙町

引照点1

求積表

地番	No.	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
67-1	K-34	-141410.946	-68819.670	3.733	-527887.061418
	K-35	-141417.712	-68816.177	6.179	-876820.042648
	K-41	-141492.577	-68813.991	-2.120	298815.863240
	K-42	-141436.677	-68818.297	-14.160	2002743.246320
	K-35	-141433.156	-68827.551	-15.831	2239028.262636
	K-44	-141428.321	-68831.128	-9.415	58693.707300
	K-43	-141420.873	-68827.966	8.383	-1185568.465943
	K-42	-141418.752	-68825.564	-1.402	-198272.061432
	K-39	-141417.796	-68827.818	-1.573	222451.696896
	K-38	-141439.673	-68822.202	4.382	-616864.426152
	K-37	-141410.821	-68819.919	7.408	-1047636.927884
			2.532		-372193.283872
			倍面積		490.680833
			地積		245.3154155
			地積		245.31

地番	No.	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn * (Yn+1 - Yn-1)
67-4	K-31	-141407.246	-68829.645	-5.050	714106.592300
	K-32	-141406.890	-68829.654	9.523	-1346617.813470
	K-33	-141402.484	-68820.122	10.084	-1425902.648656
	K-34	-141410.946	-68819.570	0.212	-29979.120652
	K-37	-141410.821	-68819.910	-5.094	711862.072914
	K-36	-141409.098	-68824.604	-9.735	1375617.569030
			倍面積		86.651566
			地積		43.3257830
			地積		43.32

野尻土地区画整理事業調査業務3級基準点

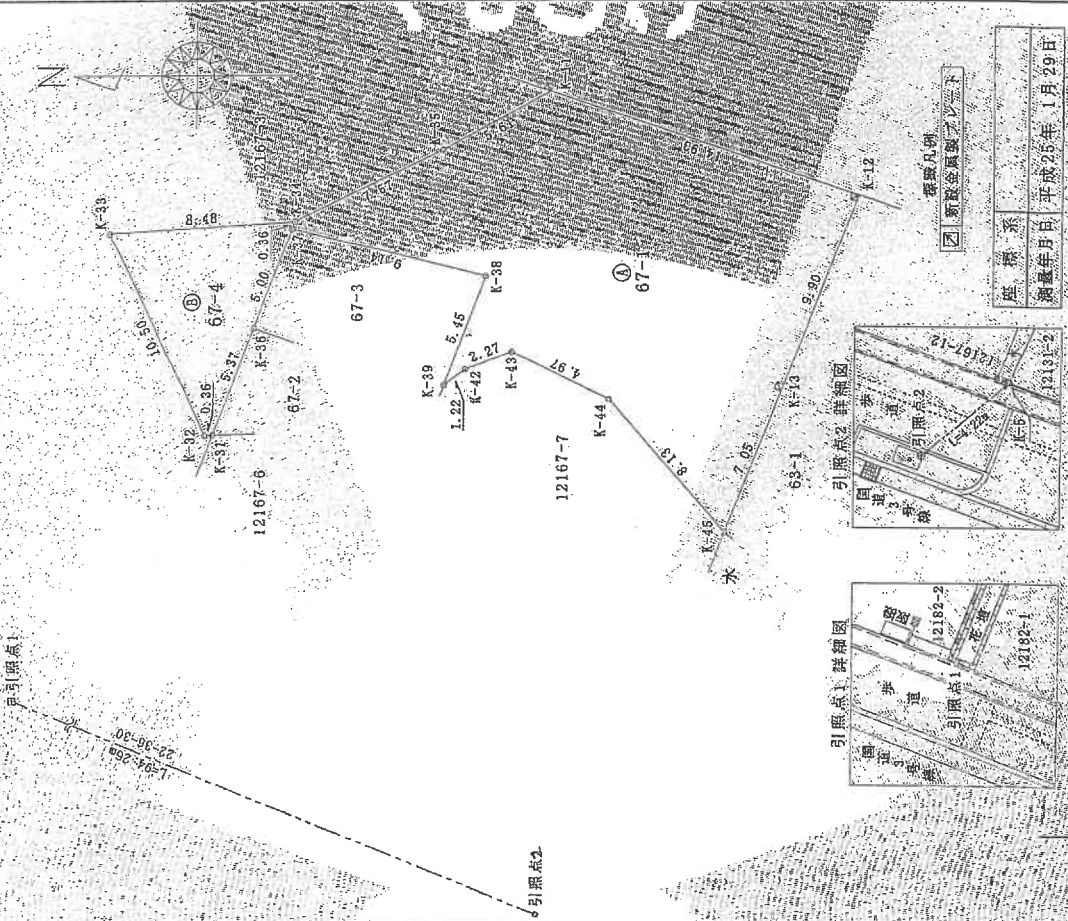
3級基準点	X	Y	面積	種類
302	141055.462	68824.627		金属標
301	140872.115	68930.685		金属標

参考点として国土調査図根多有点

国鉄基準点	X	Y	面積	種類
W113-15	141250.100	68783.962		国鉄金属標

引照点座標表

引照点名	X	Y	面積	種類
引照点1	141335.143	68815.458		国鉄金属標
引照点2	141422.158	68851.991		金属標



作成者

申請人

縮尺 1/250

座標系	新設金属標
測量年月日	平成25年1月29日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
 (鹿児島地方務局川内支局管理)
 令和6年8月8日 鹿児島地方務局

登記年月日：平成25年7月11日

これは図面に記載されている内容を証明する図面である。
(鹿児島地方支務局川内支庁管轄)
令和6年7月22日 鹿児島地方支庁

各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号 6.7-3

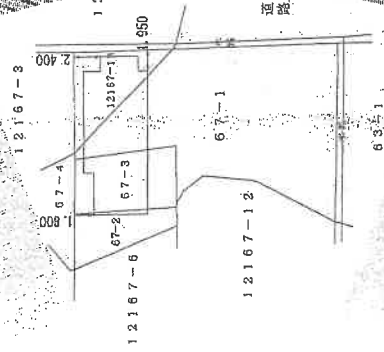
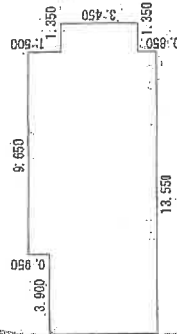
建物の所在
いちき串木野市曙町6.7番地8、6.7番地1、6.7番地2
いちき串木野市新夕城1.2、6.7番地1.8



求積表

3.900 x 4.850	=	18.915000
9.650 x 5.800	=	55.970000
1.350 x 9.450	=	4.657500
計		79.542500

床面積 79.54 m²



作製者

申請人

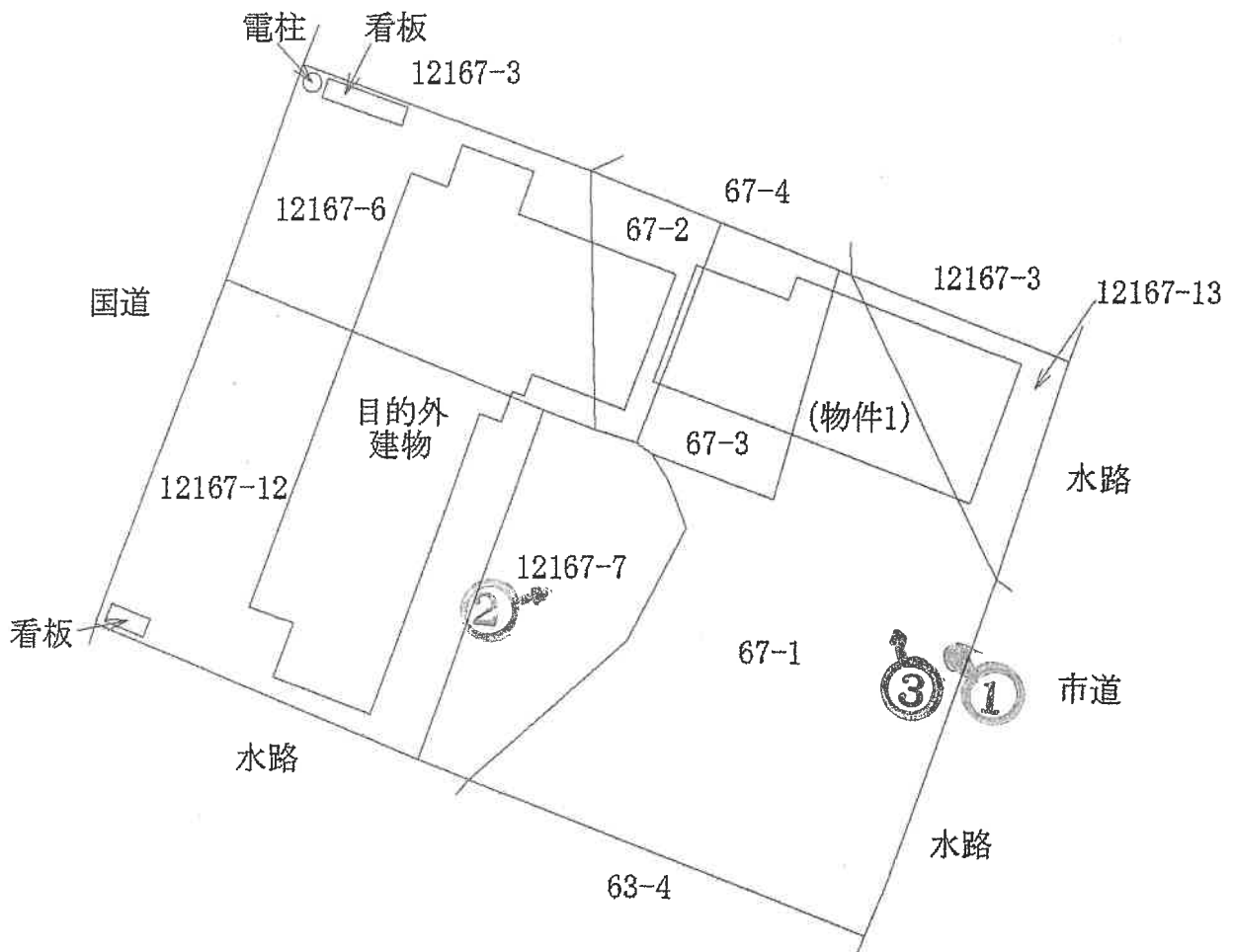
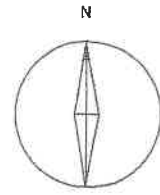
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会印紙)

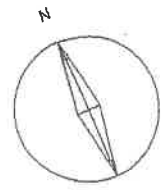
土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)

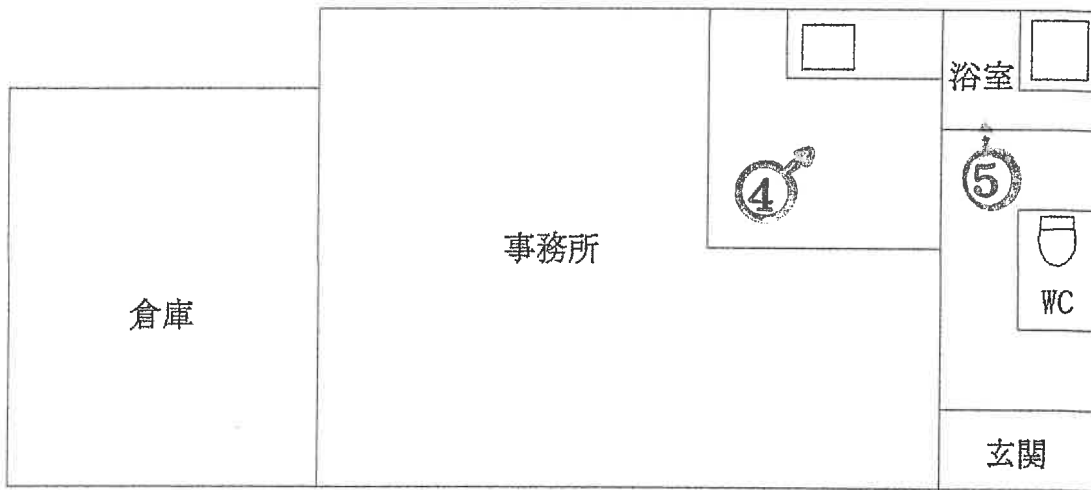


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件1)



○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)



現況床面積 74.88㎡

一部取り壊し

※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



写真2



写真3



写真4

物件1 内部状況



写真5

物件1 内部状況



令和 6年（ケ）第 59号
令和 6年（ヌ）第 34号
令和 6年 9月20日 現地調査
令和 6年10月21日 評 価
令和 7年 2月10日 提 出

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 15,160,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,160,000円
物件2 (土地)	金 1,420,000円
物件3 (土地)	金 830,000円
物件4 (土地)	金 2,700,000円
物件5 (土地)	金 350,000円
物件6 (土地)	金 530,000円
物件7 (建物)	金 4,540,000円
物件8 (土地)	金 470,000円
物件9 (建物)	金 2,160,000円

第2 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	いちき串木野市曙町 12167番12 宅地 196.50㎡	
2	所在地 地積	いちき串木野市曙町 12167番6 宅地 129.96㎡	
3	所在地 地積	いちき串木野市曙町 12167番7 宅地 75.88㎡	
4	所在地 地積	いちき串木野市曙町 67番1 宅地 245.31㎡	
5	所在地 地積	いちき串木野市曙町 67番2 宅地 32.48㎡	
6	所在地 地積	いちき串木野市曙町 67番3 宅地 49.59㎡	
7	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 いちき串木野市浜ヶ城12167 番地12、12167番地6 いちき串木野市曙町67番地2 12167番12 店舗 木造スレートぶき2階建 1階 154.57㎡ 2階 22.31㎡	
8	所在地 地積	在 いちき串木野市浜ヶ城 12167番13 宅地 43.32㎡	

番号	所在等	登 記	現 況
9	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	いちき串木野市曙町67番地3、 67番地1、67番地2 いちき串木野市浜ヶ城12167 番地13 67番3 居宅 木造セメントかわら・スレー トぶき平家建 79.54㎡	事務所 約74.88㎡
特記事項			
<p>※令和6年(ヌ)第34号の物件1を、本件物件9として評価を行い、本補充書を提出する。 それに伴い、物件7及び物件9の土地に対する敷地利用権の及ぶ範囲は、物件1、2、3、4、5、6、8におけるそれぞれの建物の建築面積の割合とし、評価にあたっては、物件1、2、3、4、5、6、8を物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(約132.44㎡)、「物件2-イ」(約87.59㎡)、「物件3-イ」(約51.14㎡)、「物件4-イ」(約165.34㎡)、「物件5-イ」(約21.89㎡)、「物件6-イ」(約33.42㎡)、「物件8-イ」(約29.20㎡)と、物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(約64.06㎡)、「物件2-ロ」(約42.37㎡)、「物件3-ロ」(約24.74㎡)、「物件4-ロ」(約79.97㎡)、「物件5-ロ」(約10.59㎡)、「物件6-ロ」(約16.17㎡)、「物件8-ロ」(約14.12㎡)として、評価を行う。</p>			

第3 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-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ, 3-イ, 3-ロ, 4-イ, 4-ロ, 5-イ, 5-ロ, 6-イ, 6-ロ, 8-イ, 8-ロ）

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-イ	33,400	1.02	約132.44	0.90	4,060,000
1-ロ	33,400	1.02	約64.06	0.90	1,964,000
2-イ	33,400	1.02	約87.59	0.90	2,685,000
2-ロ	33,400	1.02	約42.37	0.90	1,299,000
3-イ	33,400	1.02	約51.14	0.90	1,568,000
3-ロ	33,400	1.02	約24.74	0.90	758,000
4-イ	33,400	1.02	約165.34	0.90	5,069,000
4-ロ	33,400	1.02	約79.97	0.90	2,451,000
5-イ	33,400	1.02	約21.89	0.90	671,000
5-ロ	33,400	1.02	約10.59	0.90	324,000
6-イ	33,400	1.02	約33.42	0.90	1,024,000
6-ロ	33,400	1.02	約16.17	0.90	495,000
8-イ	33,400	1.02	約29.20	0.90	895,000
8-ロ	33,400	1.02	約14.12	0.90	432,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 いちき串木野5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,700\text{円}/\text{m}^2 \times 96.8/100 \times 100/100 \times 100/89 = 33,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲15 行政条件+5 $(1-0.15) \times (1+0.05) \doteq 0.89$

イ 個別格差：二方路+2

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件7, 9）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	135,000	176.88	0.05	1,193,000

ア 再調達原価 : 135,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 176.88㎡

ウ 現 価 率

経過年数59年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 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-観察減価0%) = 0.05

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
9	140,000	74.88	0.05	524,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 74.88㎡

ウ 現 価 率

経過年数41年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 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-観察減価0%) = 0.05

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-イ	4,060,000	0.40	法定地上権	1,624,000
1-ロ	1,964,000	0.40	法定地上権	785,000
2-イ	2,685,000	0.40	法定地上権	1,074,000
2-ロ	1,299,000	0.40	法定地上権	519,000
3-イ	1,568,000	0.40	法定地上権	627,000
3-ロ	758,000	0.40	法定地上権	303,000
4-イ	5,069,000	0.40	法定地上権	2,027,000
4-ロ	2,451,000	0.40	法定地上権	980,000
5-イ	671,000	0.40	法定地上権	268,000
5-ロ	324,000	0.40	法定地上権	129,000
6-イ	1,024,000	0.40	法定地上権	409,000
6-ロ	495,000	0.40	法定地上権	198,000
8-イ	895,000	0.40	法定地上権	358,000
8-ロ	432,000	0.40	法定地上権	172,000

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-イ	4,060,000	-1,624,000		1.00	0.60	1,460,000
1-ロ	1,964,000	-785,000		1.00	0.60	700,000
2-イ	2,685,000	-1,074,000		1.00	0.60	960,000
2-ロ	1,299,000	-519,000		1.00	0.60	460,000
3-イ	1,568,000	-627,000		1.00	0.60	560,000

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
3-ロ	758,000	-303,000		1.00	0.60	270,000
4-イ	5,069,000	-2,027,000		1.00	0.60	1,820,000
4-ロ	2,451,000	-980,000		1.00	0.60	880,000
5-イ	671,000	-268,000		1.00	0.60	240,000
5-ロ	324,000	-129,000		1.00	0.60	110,000
6-イ	1,024,000	-409,000		1.00	0.60	360,000
6-ロ	495,000	-198,000		1.00	0.60	170,000
7	1,193,000	+6,387,000	1.00	1.00	0.60	4,540,000
8-イ	895,000	-358,000		1.00	0.60	320,000
8-ロ	432,000	-172,000		1.00	0.60	150,000
9	524,000	+3,086,000	1.00	1.00	0.60	2,160,000
一括価格 (合計)						15,160,000

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。

令和 6年（ケ）第 59号
令和 6年 9月20日 現地調査
令和 6年10月21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 9, 070, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 510, 000円
物件2 (土地)	金 990, 000円
物件3 (土地)	金 580, 000円
物件4 (土地)	金 1, 880, 000円
物件5 (土地)	金 240, 000円
物件6 (土地)	金 370, 000円
物件7 (建物)	金 3, 180, 000円
物件8 (土地)	金 320, 000円

- 1 一括価格は、物件1～8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 物件1、2、3、4、5、6、8の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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 地積	在番目積 いちき串木野市曙町 12167番12 宅地 196.50㎡	
2	所在地 地積	在番目積 いちき串木野市曙町 12167番6 宅地 129.96㎡	
3	所在地 地積	在番目積 いちき串木野市曙町 12167番7 宅地 75.88㎡	
4	所在地 地積	在番目積 いちき串木野市曙町 67番1 宅地 245.31㎡	
5	所在地 地積	在番目積 いちき串木野市曙町 67番2 宅地 32.48㎡	
6	所在地 地積	在番目積 いちき串木野市曙町 67番3 宅地 49.59㎡	
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	在 いちき串木野市浜ヶ城12167 番地12、12167番地6 いちき串木野市曙町67番地2 12167番12 店舗 木造スレートぶき2階建 1階 154.57㎡ 2階 22.31㎡	
8	所在地 地積	在番目積 いちき串木野市浜ヶ城 12167番13 宅地 43.32㎡	

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, 5, 6, 8）

位置・交通	JR鹿児島本線「串木野」駅の北西方約0.1km いちき串木野市役所の北方約0.9km (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、いちき串木野市役所の北方約0.9kmで、国道沿いに店舗、事務所等がみられる商業地域である。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無
画地条件	地積 : 773.04㎡ 間口 : 約23.0m 奥行 : 約33.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北西約20.0m舗装国道(建築基準法上の道路である) 南東約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
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	<ul style="list-style-type: none">・ 本件土地には、本件所有者が所有する目的外建物(家屋番号67番3)1棟が存する。詳細は、土地建物位置関係図及び執行官の現況調査報告書参照。・ 物件7及び目的外建物の土地に対する敷地利用権の及ぶ範囲は、物件1、2、3、4、5、6、8におけるそれぞれの建物の建築面積の割合とし、評価にあたっては、物件1、2、3、4、5、6、8を物件7の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(約132.44㎡)、「物件2-イ」(約87.59㎡)、「物件3-イ」(約51.14㎡)、「物件4-イ」(約165.34㎡)、「物件5-イ」(約21.89㎡)、「物件6-イ」(約33.42㎡)、「物件8-イ」(約29.20㎡)と、目的外建物の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(約64.06㎡)、「物件2-ロ」(約42.37㎡)、「物件3-ロ」(約24.74㎡)、「物件4-ロ」(約79.97㎡)、「物件5-ロ」(約10.59㎡)、「物件6-ロ」(約16.17㎡)、「物件8-ロ」(約14.12㎡)として、評価を行う。・ 本件土地には看板と電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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 昭和41年月日不詳新築 経過年数 59年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 スレートぶき 外壁 サイディングボード等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 フローリング等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階154.57㎡ 2階22.31㎡
現況用途等	現況用途 店舗 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	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> 対象建物の1階部分の一部と2階を貸し出している。賃貸借の詳細は、執行官の「現況調査報告書」を参照。 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 建付地価格（物件1-イ, 1-ロ, 2-イ, 2-ロ, 3-イ, 3-ロ, 4-イ, 4-ロ, 5-イ, 5-ロ, 6-イ, 6-ロ, 8-イ, 8-ロ）

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/m ²) ア	個別 格差 イ	地積 (m ²) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1-イ	33,400	1.02	約132.44	0.90	4,060,000
1-ロ	33,400	1.02	約64.06	0.90	1,964,000
2-イ	33,400	1.02	約87.59	0.90	2,685,000
2-ロ	33,400	1.02	約42.37	0.90	1,299,000
3-イ	33,400	1.02	約51.14	0.90	1,568,000
3-ロ	33,400	1.02	約24.74	0.90	758,000
4-イ	33,400	1.02	約165.34	0.90	5,069,000
4-ロ	33,400	1.02	約79.97	0.90	2,451,000
5-イ	33,400	1.02	約21.89	0.90	671,000
5-ロ	33,400	1.02	約10.59	0.90	324,000
6-イ	33,400	1.02	約33.42	0.90	1,024,000
6-ロ	33,400	1.02	約16.17	0.90	495,000
8-イ	33,400	1.02	約29.20	0.90	895,000
8-ロ	33,400	1.02	約14.12	0.90	432,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 いちき串木野5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,700\text{円}/\text{m}^2 \times 96.8/100 \times 100/100 \times 100/89 = 33,400\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲15 行政条件+5 $(1-0.15) \times (1+0.05) \doteq 0.89$

イ 個別格差：二方路+2

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件7）

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/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	135,000	176.88	0.05	1,193,000

ア 再調達原価 : 135,000円/m²

イ 現況延床面積 : 176.88m²

ウ 現 価 率

経過年数59年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用
し，現価率を査定した。

・ 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 -
観察減価0%) = 0.05

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 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1-イ	4,060,000	0.40	法定地上権	1,624,000
1-ロ	1,964,000	0.40	法定地上権	785,000
2-イ	2,685,000	0.40	法定地上権	1,074,000
2-ロ	1,299,000	0.40	法定地上権	519,000
3-イ	1,568,000	0.40	法定地上権	627,000
3-ロ	758,000	0.40	法定地上権	303,000
4-イ	5,069,000	0.40	法定地上権	2,027,000
4-ロ	2,451,000	0.40	法定地上権	980,000
5-イ	671,000	0.40	法定地上権	268,000
5-ロ	324,000	0.40	法定地上権	129,000
6-イ	1,024,000	0.40	法定地上権	409,000
6-ロ	495,000	0.40	法定地上権	198,000
8-イ	895,000	0.40	法定地上権	358,000
8-ロ	432,000	0.40	法定地上権	172,000

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-イ	4,060,000	-1,624,000	/	0.70	0.60	1,020,000
1-ロ	1,964,000	-785,000	/	0.70	0.60	490,000
2-イ	2,685,000	-1,074,000	/	0.70	0.60	670,000
2-ロ	1,299,000	-519,000	/	0.70	0.60	320,000
3-イ	1,568,000	-627,000	/	0.70	0.60	390,000

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
3-ロ	758,000	-303,000		0.70	0.60	190,000
4-イ	5,069,000	-2,027,000		0.70	0.60	1,270,000
4-ロ	2,451,000	-980,000		0.70	0.60	610,000
5-イ	671,000	-268,000		0.70	0.60	160,000
5-ロ	324,000	-129,000		0.70	0.60	80,000
6-イ	1,024,000	-409,000		0.70	0.60	250,000
6-ロ	495,000	-198,000		0.70	0.60	120,000
7	1,193,000	+6,387,000	1.00	0.70	0.60	3,180,000
8-イ	895,000	-358,000		0.70	0.60	220,000
8-ロ	432,000	-172,000		0.70	0.60	100,000
一括価格 (合計)						9,070,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外建物が存する▲30 0.70

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

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 いちき串木野5-2

所 在：いちき串木野市曙町4番外

価 格：30,700円/m²

位 置：串木野駅 150m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：266m²

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東 20.7m 国道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗、店舗兼住宅が多い国道沿いの商業地域

2 固定資産税課税標準額(令和6年1月1日)

物件1 1,143,761円

物件2 756,461円

物件3 441,674円

物件4 1,427,689円

物件5 189,075円

物件6 288,678円

物件7 2,428,973円

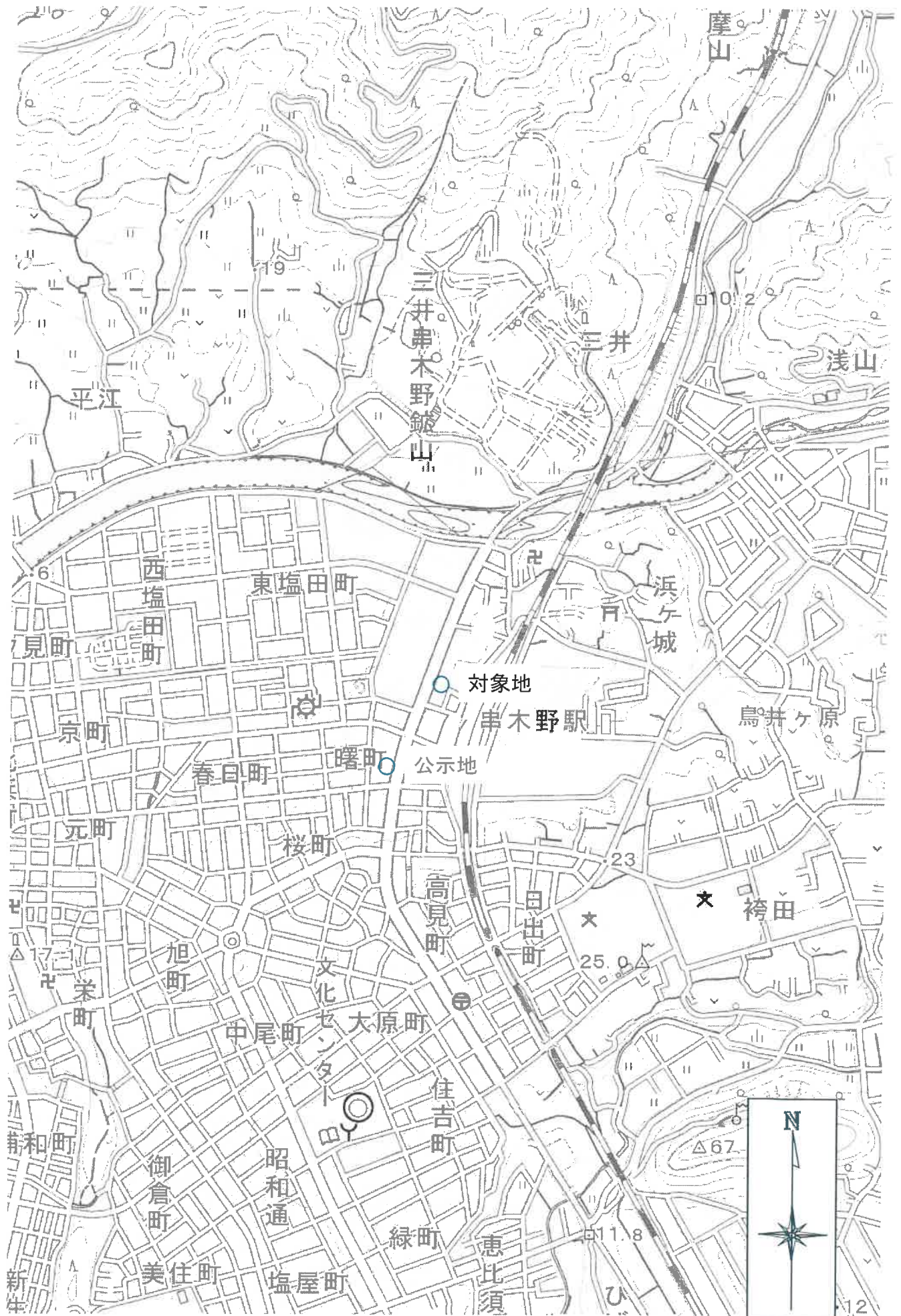
物件8 252,166円

第7 附属資料

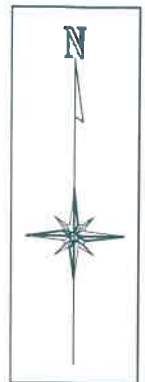
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン）
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



公 図 写

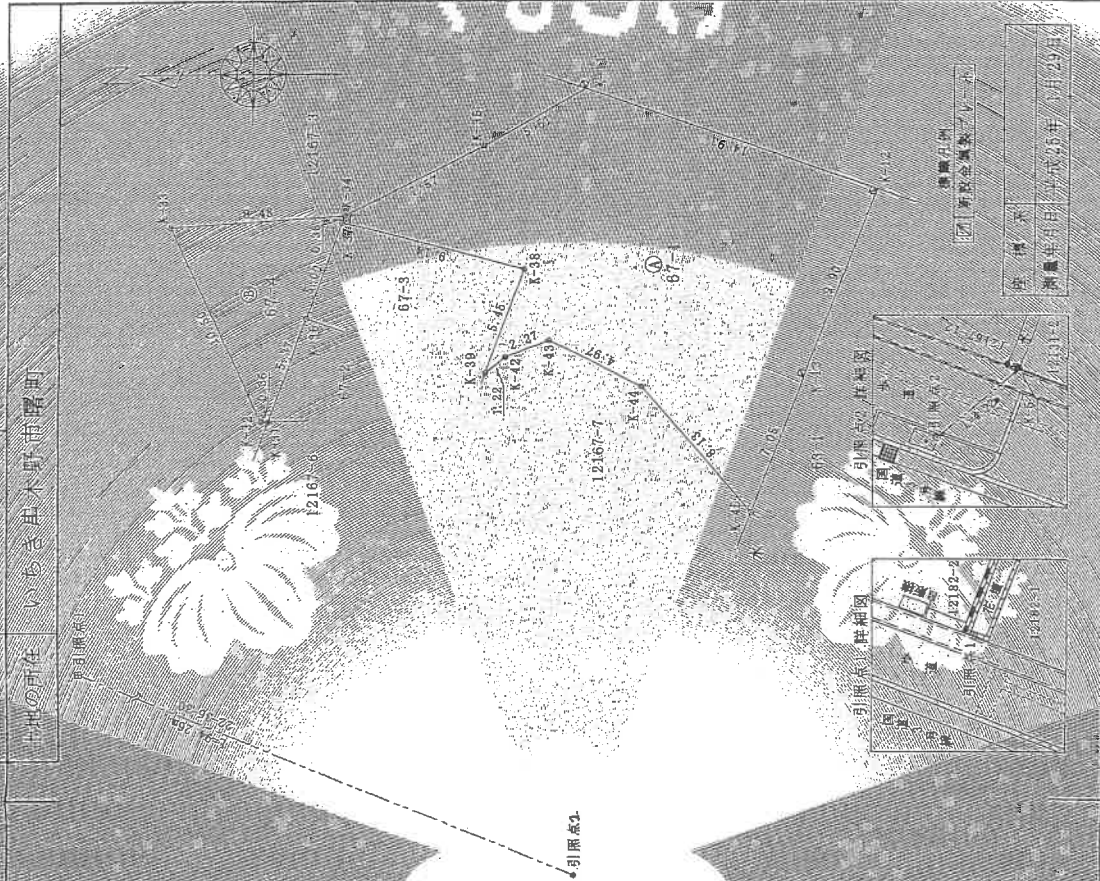
登記年月日 平成25年12月

これは図面に記載された測量成果に基づき、
鹿兒島地方技術局川内支局管理
令和6年8月8日 鹿兒島地方技術局

地積測量図

地番 67-1-4

土地の所在 いちみち由小野市曙町



求積表

地番	Xi	Yi	Xi-1	Yi-1	$X_{n+1} - X_n$	$Y_{n+1} - Y_n$	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$	$X_{n+1} - X_n - 1$	$Y_{n+1} - Y_n - 1$
K-31	-141407.246	-68829.645	-141407.246	-68829.645	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
K-32	-141406.890	-68829.864	-141406.890	-68829.864	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
K-33	-141402.484	-68820.122	-141402.484	-68820.122	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
K-34	-141410.946	-68819.610	-141410.946	-68819.610	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
K-35	-141409.098	-68824.804	-141409.098	-68824.804	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000	0.000
計										43.32
計										43.32
計										43.32

鹿兒島地方技術局測量課測量課 3級基準点

基準点番号	X	Y	高さ	設置年	設置者
K-31	-141407.246	-68829.645	0.000	1975	国土院
K-32	-141406.890	-68829.864	0.000	1975	国土院
K-33	-141402.484	-68820.122	0.000	1975	国土院
K-34	-141410.946	-68819.610	0.000	1975	国土院
K-35	-141409.098	-68824.804	0.000	1975	国土院

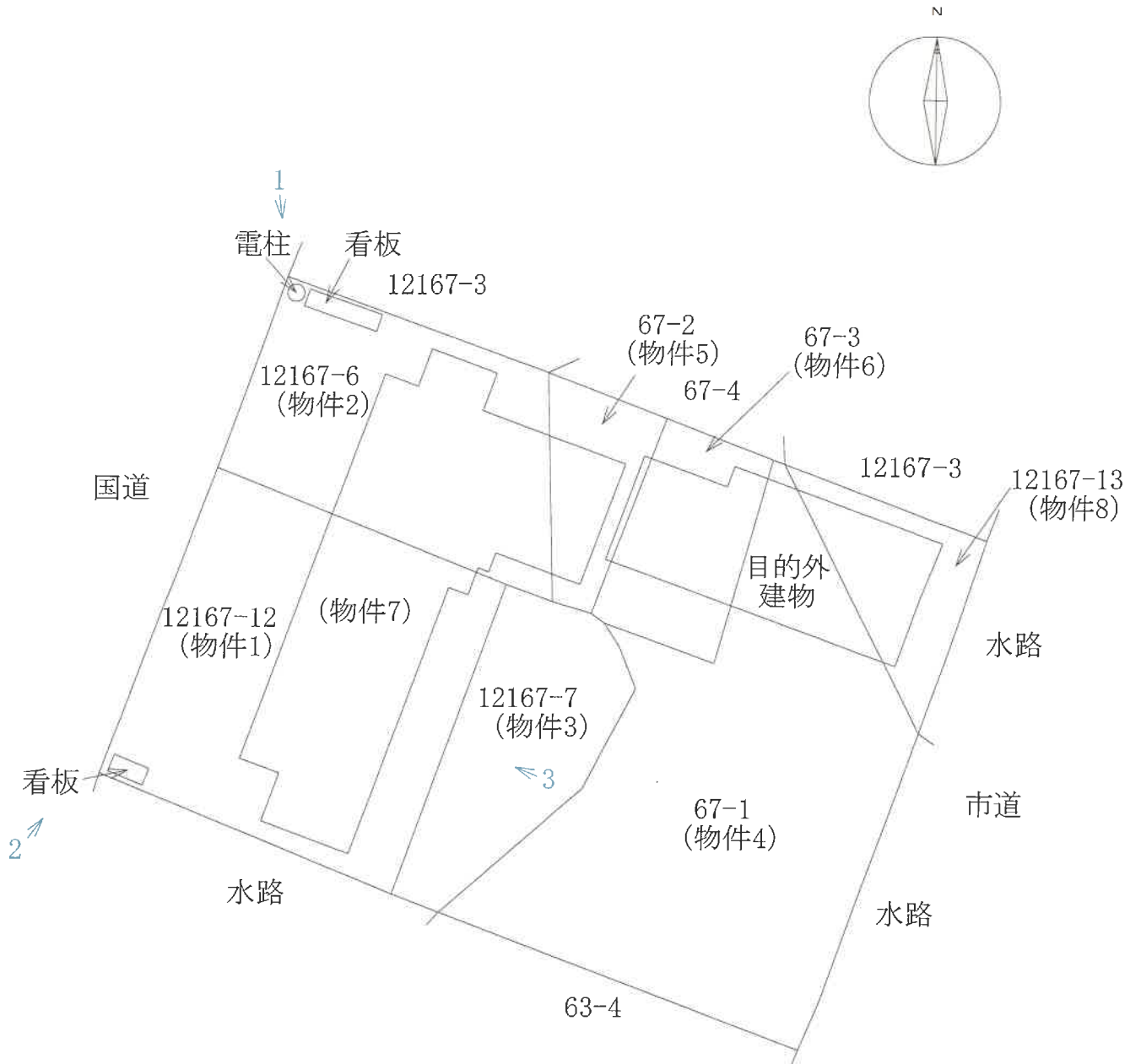
作成者 _____

申請人 _____

縮尺 1/250

地積測量図写し
A3をA4に縮小

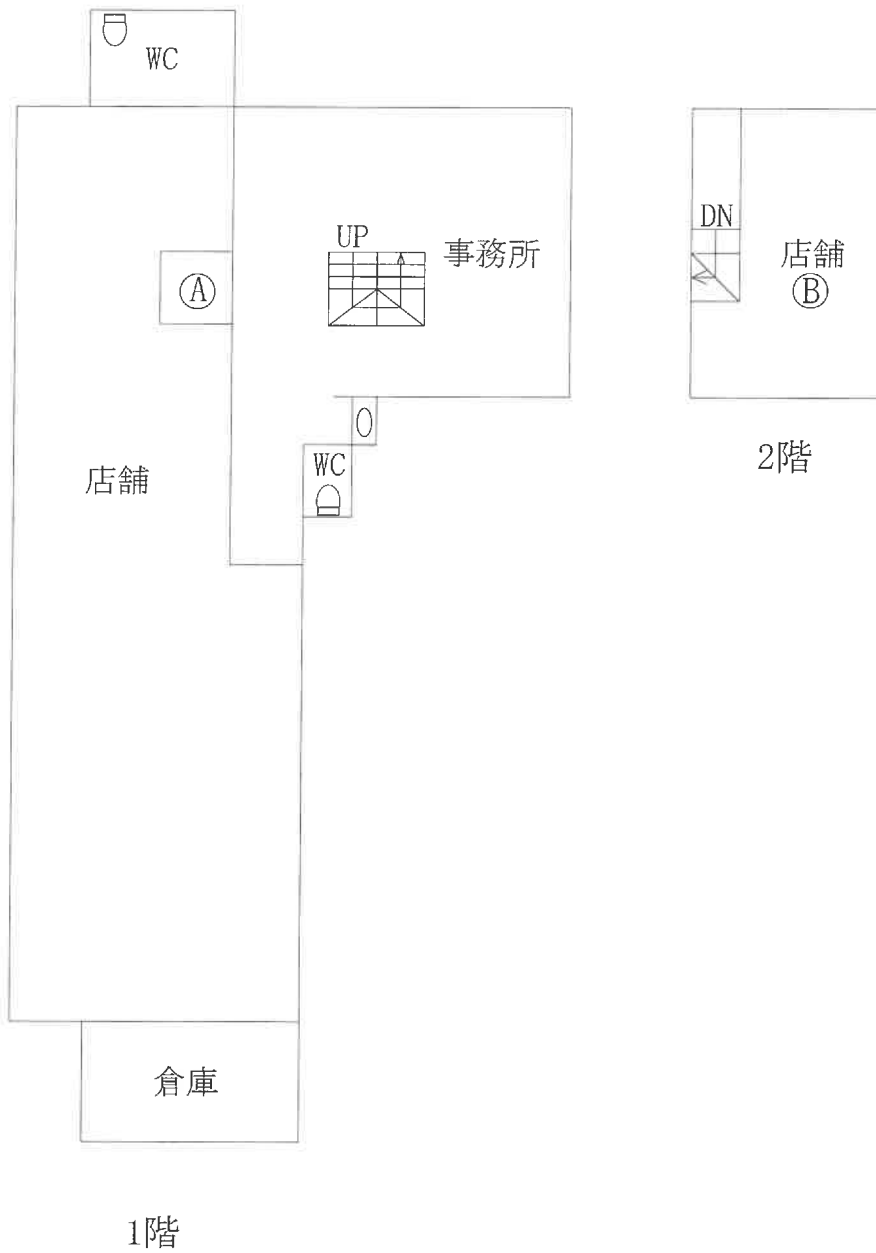
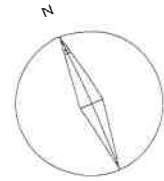
土地建物位置関係図



←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7)



※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

令和 6年（又）第 34号-1
令和 6年 9月20日 現地調査
令和 6年10月21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

番号	評 価 額
物件1	金 1,950,000円

価格は敷地利用権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 家屋番号 種類 構造 床面積	いちき串木野市曙町67番地3、 67番地1、67番地2 いちき串木野市浜ヶ城12167 番地13 67番3 居宅 木造セメントかわら・ スレートぶき平家建 79.54m ²	事務所 約74.88m 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（目的外土地1）

位置・交通	JR鹿児島本線「串木野」駅の北西方約0.1km いちき串木野市役所の北方約0.9km (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、いちき串木野市役所の北方約0.9kmで、国道沿いに店舗、事務所等がみられる商業地域である。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無
画地条件	地積 : 773.04㎡ 間口 : 約23.0m 奥行 : 約33.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北西約20.0m舗装国道(建築基準法上の道路である) 南東約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、建物所有者が所有し、7筆(12167番12 196.50㎡、12167番6 129.96㎡、12167番7 75.88㎡、67番1 245.31㎡、67番2 32.48㎡、67番3 49.59㎡、12167番13 43.32㎡)で一体利用されている目的外土地上に存する。詳細は、土地建物位置関係図及び執行官の現況調査報告書参照。 ・目的外土地上には、本件建物と目的外建物(家屋番号 12167番12)が存し、本件建物の目的外土地に対する敷地利用権の及ぶ範囲は、本件建物と目的外建物の建築面積の割合により、252.02㎡に及ぶものとして、評価を行う。 	

2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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 昭和59年月日不詳新築 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 0年
仕様	構造 木造 屋根 セメントかわら・スレートぶき 外壁 モルタル等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 フローリング等 設備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	約74.88㎡
現況用途等	現況用途 事務所 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	執行官の「現況調査報告書」を参照。
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。 ・東側の一部は、取り壊されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件1）

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
140,000	74.88	0.05	524,000

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 74.88m²

ウ 現 価 率

経過年数41年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数0年，
観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 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 - 観察減価0%) = 0.05

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

目的外土地

土地 符号	標準画地 価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	土地利用権 等割合 オ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	33,400	1.02	約252.02	0.90	法定地上権 0.40	3,090,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 いちき串木野5-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,700\text{円}/\text{㎡} \times 96.8/100 \times 100/100 \times 100/89 = 33,400\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：環境条件▲15 行政条件+5 $(1-0.15) \times (1+0.05) \div 0.89$

イ 個別格差：二方路+2

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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	524,000	+3,090,000	1.00	0.90	0.60	1,950,000
一括価格（合計）						1,950,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 対抗力のある敷土地利用権付建物▲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

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 いちき串木野5-2

所 在：いちき串木野市曙町4番外

価 格：30,700円/m²

位 置：串木野駅 150m

価 格 時 点：令和6年1月1日

地 積：266m²

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東 20.7m 国道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域（建蔽率80%，容積率400%）

地域の概要：小売店舗、店舗兼住宅が多い国道沿いの商業地域

2 固定資産税課税標準額(令和6年1月1日)

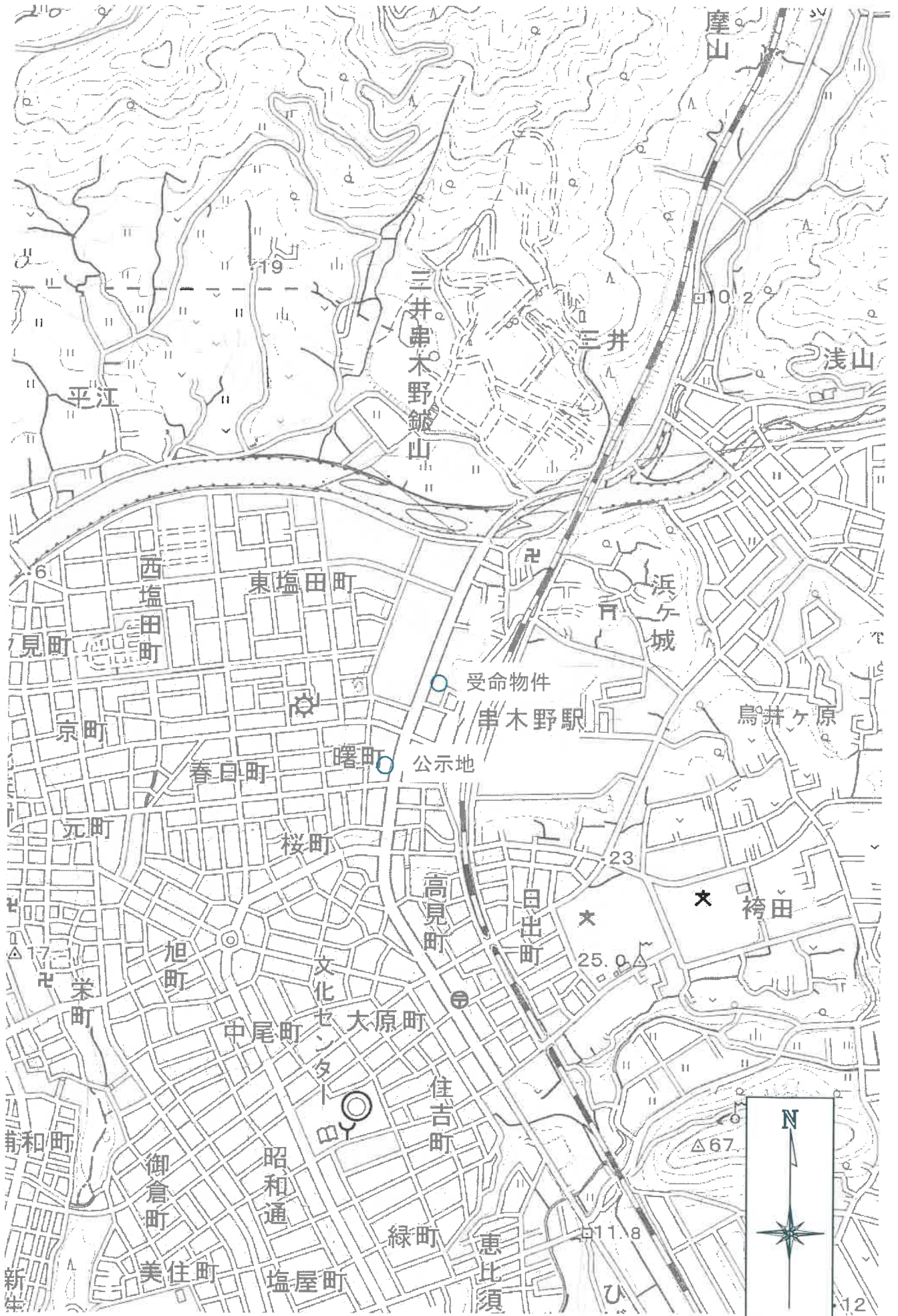
物件1 885,474円

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





目的外土地



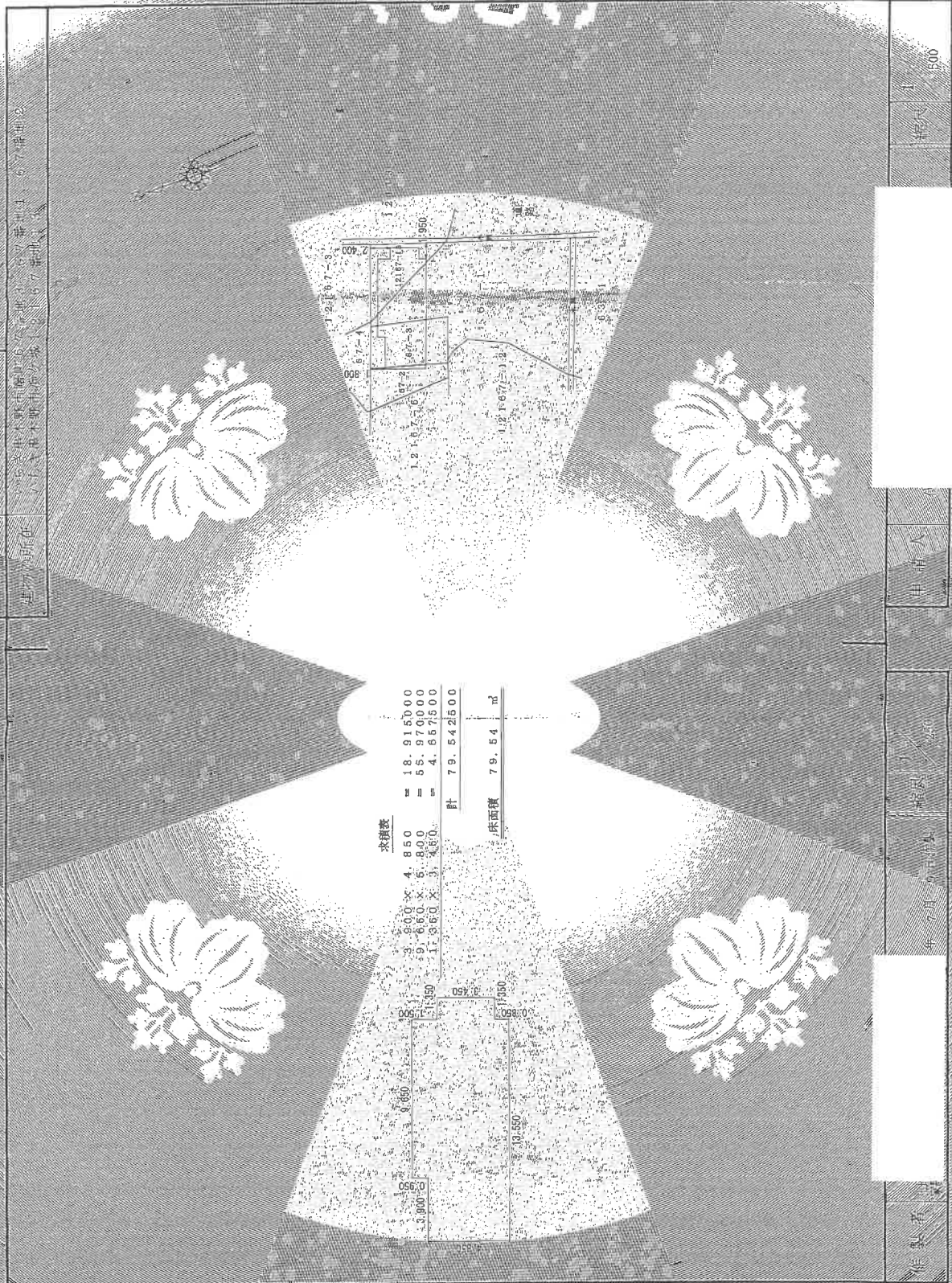
公 圖 寫

登記年月日 平成25年07月24日

これは図面に記載された内容に準じて印刷された図面である。
(鹿児島地方建設局川内支店) 鹿角地方建設局
令和6年7月22日

建物図面
各階平面図

家屋番号 6773
所在地 鹿児島県鹿角郡川内町大字新田677番地2
建物名称 新田新田新田新田



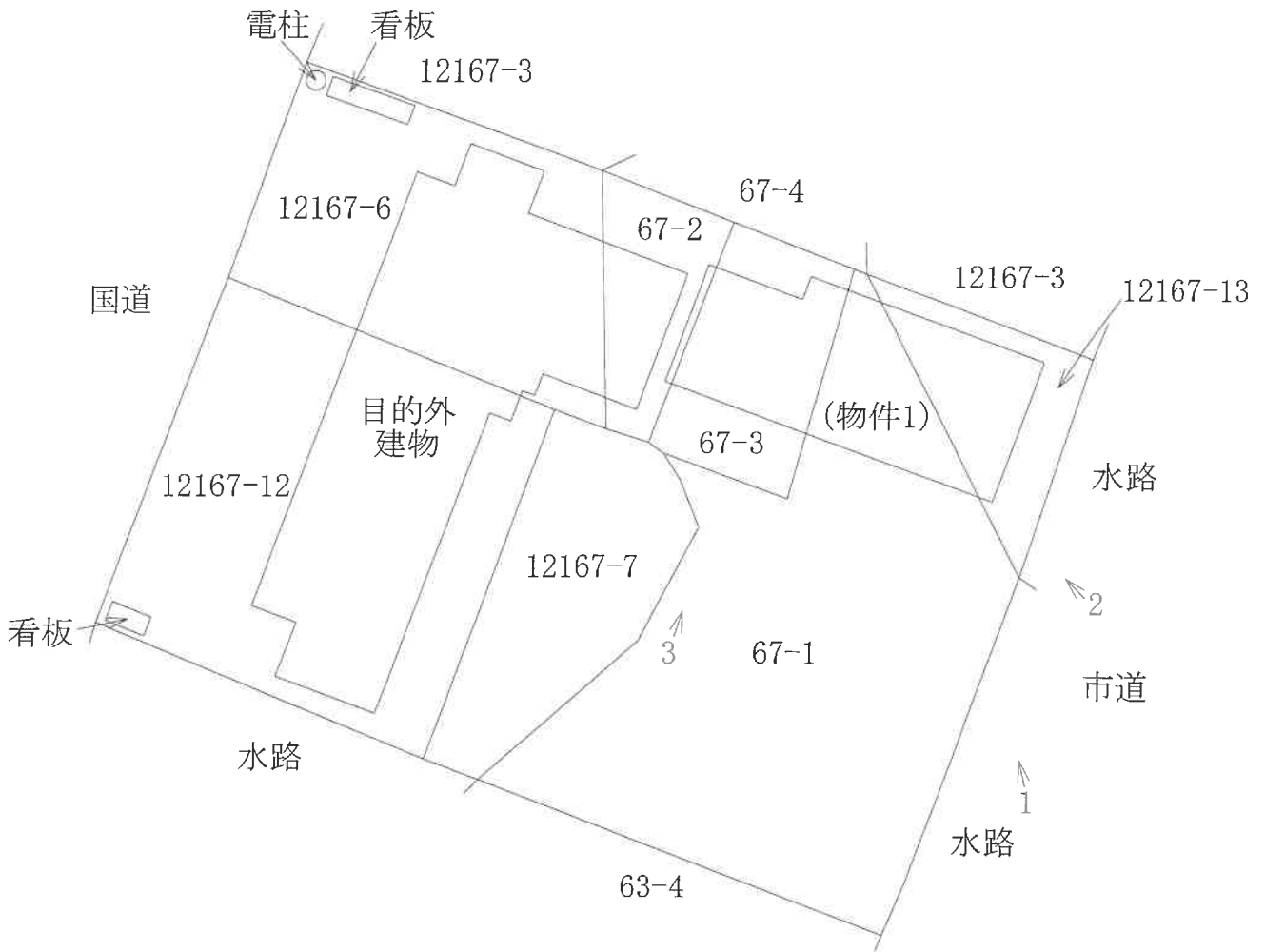
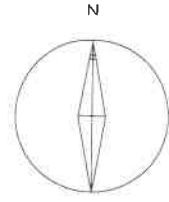
(鹿児島県建設局川内支店)

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

請求番号: 21-5

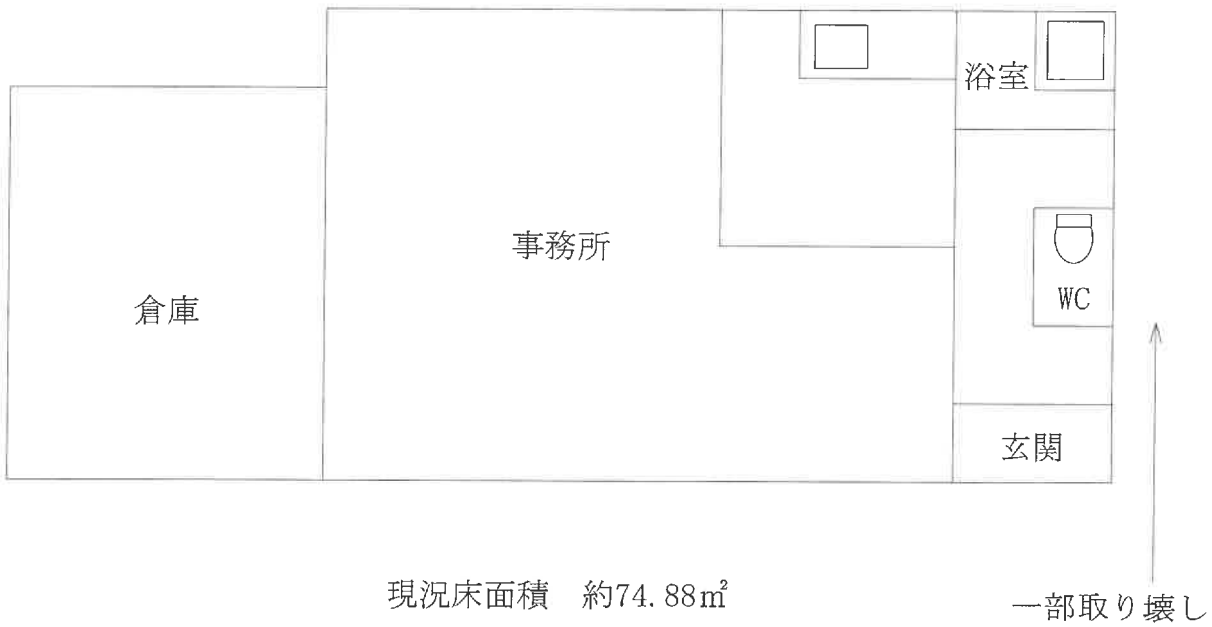
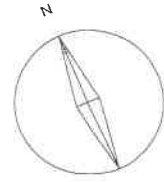
土地建物位置関係図



←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1)



※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