

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 22 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 7 年 5 月 1 4 日から 令和 7 年 5 月 2 1 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 2 8 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 1 1 日 午前 1 0 時 0 0 分 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 3 3 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 4 月 2 2 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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4	5,510,000 4,408,000	一括	1,102,000	251,159	17,939
1	770,000				
2	940,000				
3	850,000				
4	2,950,000				
					</



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市加治木町反土字黒川
 地 番 47 番 1
 地 目 宅地
 地 積 274.00 平方メートル
- 2 所 在 始良市加治木町反土字黒川
 地 番 52 番 1
 地 目 宅地
 地 積 403.24 平方メートル
- 3 所 在 始良市加治木町反土字黒川
 地 番 52 番 4
 地 目 宅地
 地 積 403.24 平方メートル
- 4 所 在 始良市加治木町反土字黒川 48 番地、49 番地、52 番地 4
 家屋 番号 48 番の 2
 種 類 工場・居宅
 構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建
 床 面 積 1 階 139.38 平方メートル
 2 階 55.21 平方メートル
 (現況)
 種 類 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 1階 約149.38平方メートル
2階 0平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 228.13平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所・倉庫

床 面 積 約237.13平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約40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の目録は別紙のとおり)



別紙

機械・器具等の目録

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	ワイヤーソー	鉄製	1	ミラノ	不明	
②	クレーン	鉄製	1	不明	不明	5T
③	焼却炉	鉄製	1	不明	不明	
④	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	
⑤	大口径切削機	鉄製	1	TADAKIKAI	不明	M-70型
⑥	大口径切断機	鉄製	1	TOAKIKAI	不明	
⑦	移動クレーン	鉄製	1	不明	不明	
⑧	門型石材切断機	鉄製	1	大和機械製作所	不明	D5
⑨	石材穴掘機	鉄製	1	河合鉄工(株)	不明	SE
⑩	自動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑪	コンプレッサー	鉄製	1	不明	不明	
⑫	自動ハンドカッター	鉄製	1	セルダン	不明	GK-52型
⑬	手動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑭	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	HB-6FW
⑮	研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑯	集塵機	鉄製	1	不二製作所	不明	
⑰	サンドブラスト機	鉄製	1	不明	不明	



物 件 明 細 書

令和 7年 3月31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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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】

地籍図上筆界未定である。

【物件番号3】

隣地(国道)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登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市加治木町反土字黒川

地 番 4 7 番 1

地 目 宅地

地 積 2 7 4 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 始良市加治木町反土字黒川

地 番 5 2 番 1

地 目 宅地

地 積 4 0 3 . 2 4 平方メートル
- 3 所 在 始良市加治木町反土字黒川

地 番 5 2 番 4

地 目 宅地

地 積 4 0 3 . 2 4 平方メートル
- 4 所 在 始良市加治木町反土字黒川 4 8 番地、4 9 番地、5 2 番地 4

家屋 番号 4 8 番の 2

種 類 工場・居宅

構 造 鉄骨造陸屋根 2 階建

床 面 積 1 階 1 3 9 . 3 8 平方メートル
2 階 5 5 . 2 1 平方メートル

(現況)

種 類 工場



物 件 目 録

構 造 鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 1 階 約 149.38 平方メートル
2 階 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 228.13 平方メートル

(現況)

種 類 工場・事務所・倉庫

床 面 積 約 237.13 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 事務所

構 造 鉄骨造平家建

床 面 積 約 40 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の目録は別紙のとおり)



別紙

機械・器具等の目録

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	ワイヤーソー	鉄製	1	ミラノ	不明	
②	クレーン	鉄製	1	不明	不明	5T
③	焼却炉	鉄製	1	不明	不明	
④	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	
⑤	大口径切削機	鉄製	1	TADAKIKAI	不明	M-70型
⑥	大口径切断機	鉄製	1	TOAKIKAI	不明	
⑦	移動クレーン	鉄製	1	不明	不明	
⑧	門型石材切断機	鉄製	1	大和機械製作所	不明	D5
⑨	石材穴掘機	鉄製	1	河合鉄工(株)	不明	SB
⑩	自動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑪	コンプレッサー	鉄製	1	不明	不明	
⑫	自動ハンドカッター	鉄製	1	セルダン	不明	GK-52型
⑬	手動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑭	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	HB-6PW
⑮	研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑯	集塵機	鉄製	1	不二製作所	不明	
⑰	サンドブラスト機	鉄製	1	不明	不明	



令和6年(ケ)第81号
令和6年12月18日受理
令和7年2月10日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 始良市加治木町反土字黒川
地 番 47番1
地 目 宅地
地 積 274.00平方メートル

- 2 所 在 始良市加治木町反土字黒川
地 番 52番1
地 目 宅地
地 積 403.24平方メートル

- 3 所 在 始良市加治木町反土字黒川
地 番 52番4
地 目 宅地
地 積 403.24平方メートル

- 4 所 在 始良市加治木町反土字黒川48番地、49番地、52番地4
家屋 番号 48番の2
種 類 工場・居宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 139.38平方メートル
2階 55.21平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 工場

構 造 鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 228.13平方メートル



(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所有者会社代表者	1 本件建物は石材加工場として利用していたものですが、5年くらい前から工場としての稼働はしていません。 2 物件所在地には2～3年ほど行っていませんが、特に廃業時から変わっていないと思います。 3 本件主たる建物の2階に居宅がありましたが、20年以上前に取り壊しています。 4 未登記の附属建物は30年以上前に建てたものですが、2階は老朽化と台風被害等によりほとんど無い状態です。 5 物件1の土地は公図上筆界未定地となっていますが、私が本件土地を購入した当時から物件1と他の筆界未定地との間はブロック塀で仕切られており、ブロック塀で囲われている範囲を本件土地として利用してきました。今までに土地の境界のことで揉めた事はありません。 6 本件建物内に存する機械類については、恐らく使用できないと思います。 7 物件4の2階に変電設備がありますが、PCB廃棄物の有無等についてはよく分かりません。 8 私個人名義の家屋番号48番という建物については記憶がなく、よく分かりません。

執行官の意見

(物件1～3関係)

- 1 本件土地は物件4の敷地として一体で利用されている。
- 2 本件土地は国道及び市道に接面している。
- 3 公図上、物件1の土地と売却対象外の土地とは筆界未定となっているが、本件所有者会社代表者が物件1であると主張する土地と売却対象外の土地とはブロック塀で仕切られている。なお、本件所有者会社代表によると当該ブロックは物件1の土地を購入した際にはすでに存在しており、物件1を購入して以降、当該ブロックで囲われた範囲を物件1として利用しており、そのことで今までにトラブルになったことは無いとのことであった。
- 4 物件3と国道との境界は外観上不明瞭である。
- 5 物件4建物と一部所在地を同じくする建物（家屋番号48番）の登記が存するが、当該建物の所在地に本件土地は含まれていない。

(物件4関係)

- 1 物件4は石材加工場として利用されていた建物であるが、5年ほど工場としては稼働しておらず、内部は石材や本件建物の部材と思われるもの等が散乱している状況であった（写真11外）。
- 2 本件建物は老朽化が著しく、屋根や外壁等が部分的に欠損していた。
- 3 本件建物内に備え置かれている機械器具等は、別紙機械・器具等の目録記載のとおりであった（機械等の配置場所は「建物間取図、機械・器具等配置図」参照）。なお、機械・器具等の目録記載の番号1～4はいずれも本件建物に設置されていた差し掛け跡（写真8）の下に存する。
- 4 未登記の附属建物は2階建であったが、老朽化等により2階部分は建物としての効用を失っており、平家建となっている。

(調査経過用)

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 2 月 1 9 日 ： — :	執行官室	当事者宛照会書送付 市役所宛税務資料交付申請
6 年 1 2 月 2 5 日 14 : 10—14 : 30	物件所在地	物件確認
7 年 1 月 7 日 9 : 25—11 : 35	物件所在地	立入調査
7 年 1 月 7 日 16 : 10—16 : 30	執行官室 (電話)	本件所有者会社代表者から聴取
7 年 1 月 1 5 日 15 : 25—15 : 40	執行官室 (電話)	本件所有者会社代表者から聴取
7 年 2 月 5 日 16 : 00—16 : 05	鹿児島地方法務局	物件 4 と所在を同じくする土地上の建物登記存在確認
年 月 日 : — :		

(特記事項)

- ☐ 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。
- ☐ 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。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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。

(鹿児島地方法律局 鹿児島支局管理)

令和6年11月1日 鹿児島地方法律局

登記書

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

作製者

縮尺

申請人

縮尺 1/500

各階平面図

建物図面

家屋番号

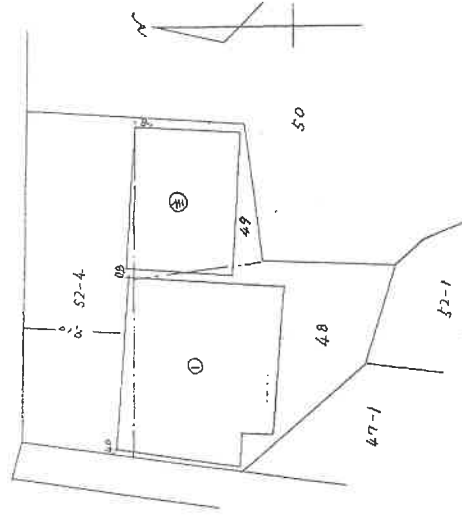
48番
012

建物の所在

鹿児島県加治木町及土宇里川 48番地 49番地 52番地 4

54.3.23

国道



(1) 平成22年6月11日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

(8 枚目)

11号:

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿児島地方方法務局鹿児島支局管轄)

令和6年11月1日

鹿児島地方方法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：22-3

(3/4)

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

建物図面
各階平面図

家屋番号
48892

建物の所在
始良郡加治木町反土字里川 48番地 49番地 52番地 4

331079

各階平面図

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/250
I 場 ① 永積 $13.70 \times 18.70 = 256.23 \text{ m}^2$ $11.45 \times (2.00 + 2.15) \times \frac{1}{2} = 29.48375$ 228.1375 m^2 $\div 228.1375 \text{ m}^2$ I 場・居室 ② 永積 $13.50 \times 10.10 = 136.35 \text{ m}^2$ 2階 $8.90 \times 10.92 = 97.288 \text{ m}^2$ $3.64 \times 1.82 = 6.6248$ 55.2188 m^2 $\div 55.2188 \text{ m}^2$			

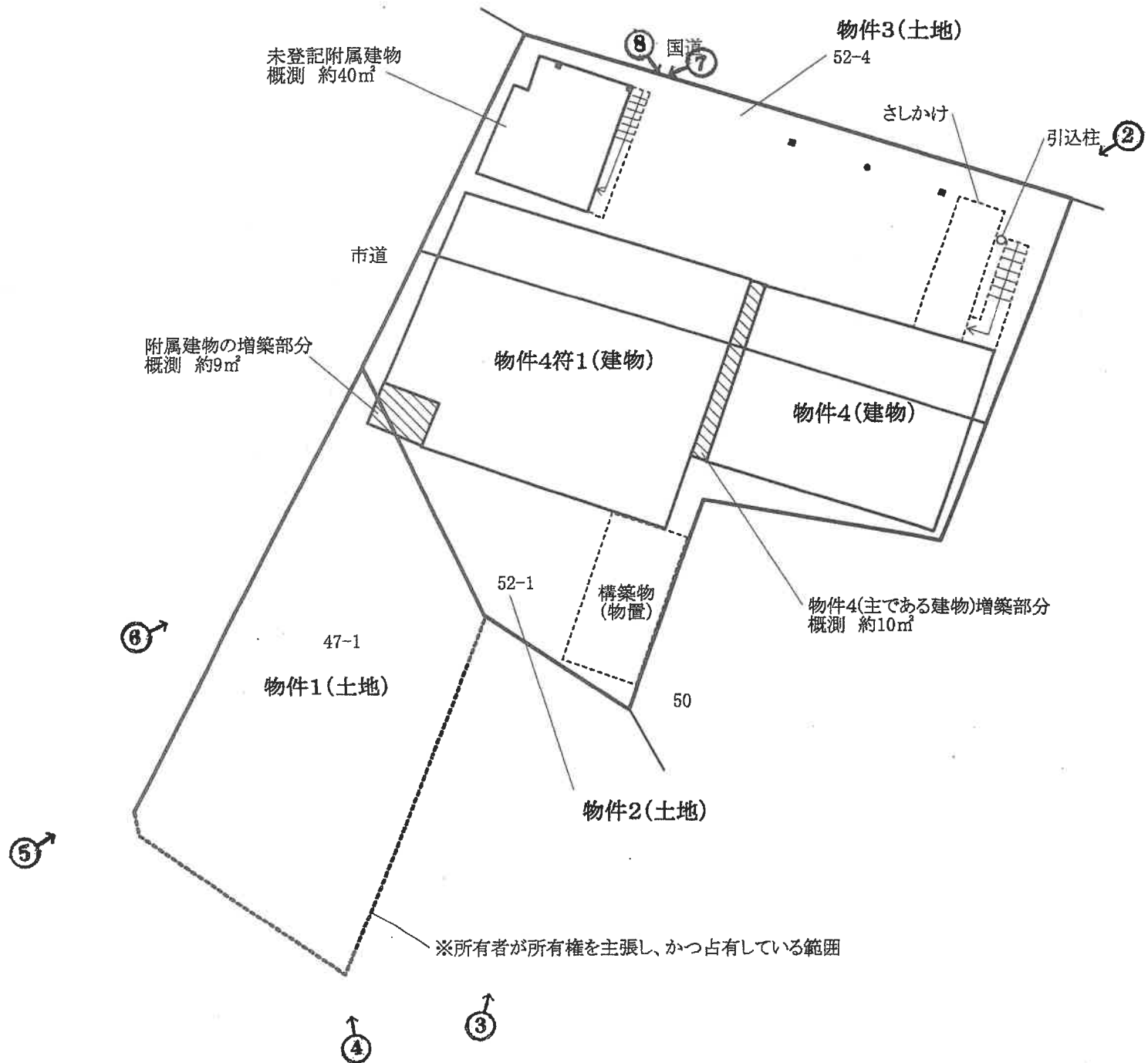
54
3
23

(1) 平成22年6月11日
この図面に記録されている建物の全戸又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に家屋内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

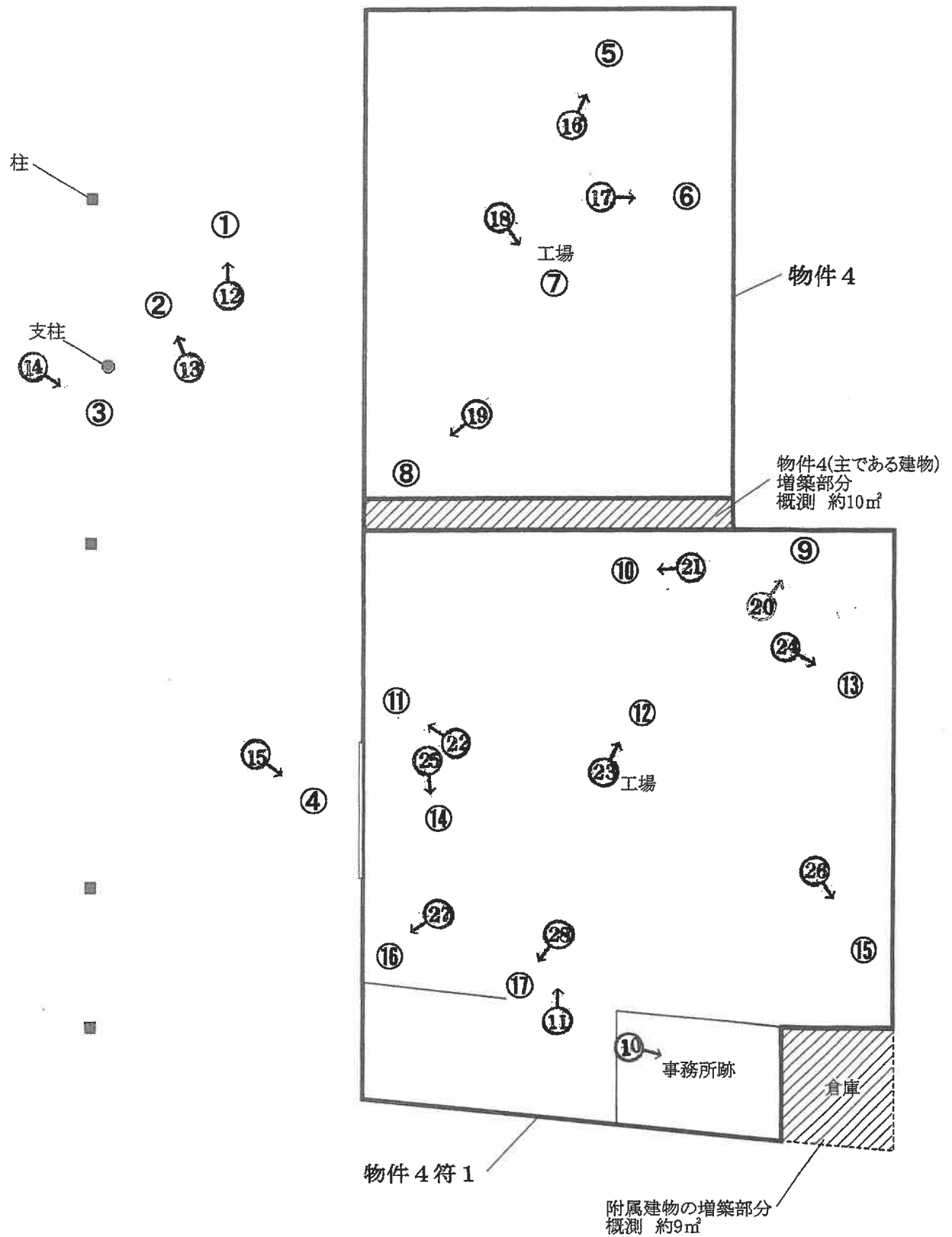
①



↑ 写真番号及び撮影場所

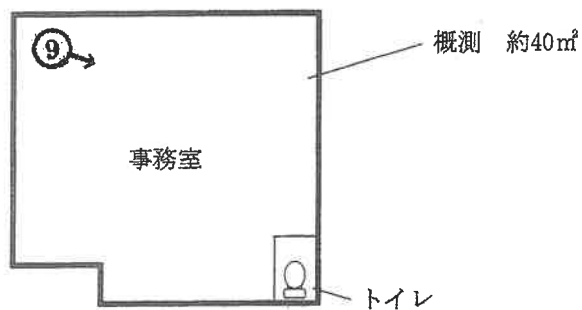
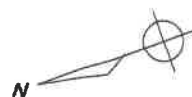
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図、機械・器具等配置図
 <物件4・4符1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4建物の未登記附属建物＞



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

機械・器具等の目録

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	ワイヤーソー	鉄製	1	ミラノ	不明	
②	クレーン	鉄製	1	不明	不明	5T
③	焼却炉	鉄製	1	不明	不明	
④	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	
⑤	大口径切削機	鉄製	1	TADAKIKAI	不明	M-70型
⑥	大口径切断機	鉄製	1	TOAKIKAI	不明	
⑦	移動クレーン	鉄製	1	不明	不明	
⑧	門型石材切断機	鉄製	1	大和機械製作所	不明	D5
⑨	石材穴掘機	鉄製	1	河合鉄工（株）	不明	SB
⑩	自動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑪	コンプレッサー	鉄製	1	不明	不明	
⑫	自動ハンドカッター	鉄製	1	セルダン	不明	GK-52型
⑬	手動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑭	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	HB-6PW
⑮	研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑯	集塵機	鉄製	1	不二製作所	不明	
⑰	サンドブラスト機	鉄製	1	不明	不明	

※配置場所は附属資料「建物間取図、機械・器具等配置図」に記載。

写真1 本件建物外観



写真2



写真3

物件1と思われる土地

構築物(物置)

変電設備



写真4

物件1と思われる土地



写真5

物件4附属符号1

物件1と思われる土地



写真6

物件1と思われる土地



写真7



写真8



写真9 未登記附属建物内部



写真10 物件4附属符号1事務所跡



写真11 本件建物内部

物件4附属符号1

物件4

主たる建物と符号1の境となる壁



写真12

機械器具等1



(20枚目)

写真13

機械器具等2



写真14

機械器具等3



(21枚目)

写真15

機械器具等4



写真16

機械器具等5



(22枚目)

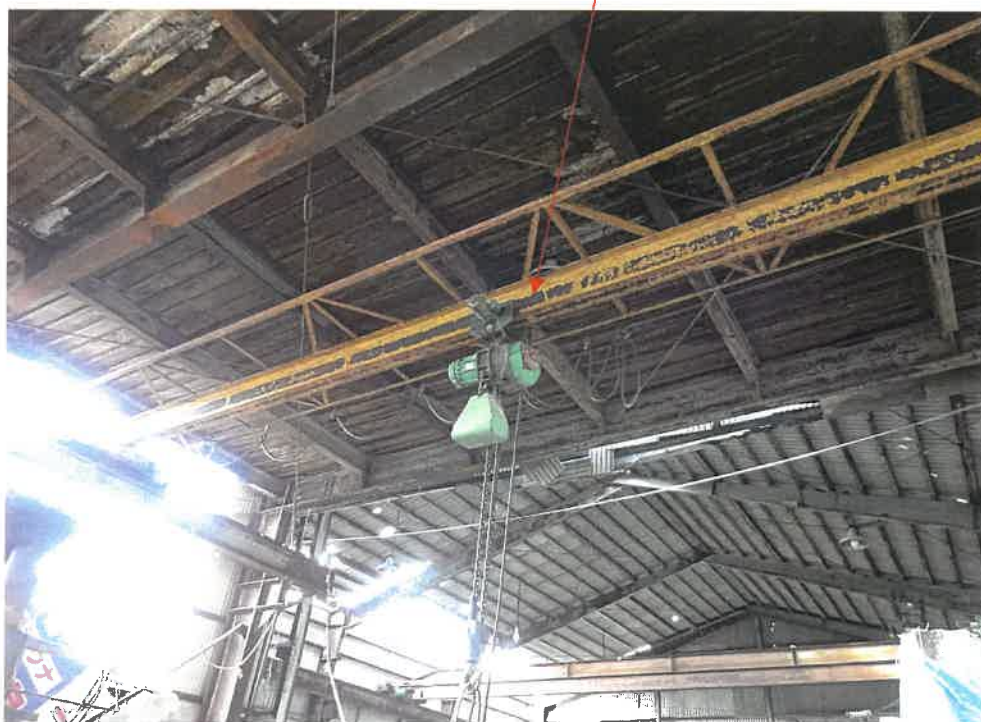
写真17

機械器具等6



写真18

機械器具等7



(23枚目)

写真19

機械器具等8



写真20

機械器具等9



(24枚目)

写真21

機械器具等10



写真22

機械器具等11



(25枚目)

写真23

機械器具等12



写真24

機械器具等13



(26枚目)

写真25

機械器具等14



写真26

機械器具等15



(27枚目)

写真27

機械器具等16



写真28

機械器具等17



(28枚目)

令和6年(ケ) 第 81号
令和7年 1月 7日 現地調査
令和7年 2月 7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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,510,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 770,000円
物件2 (土地)	金 940,000円
物件3 (土地)	金 850,000円
物件4 (建物)	金 2,950,000円
工場抵当法が適用される機械器具等の評価額	金 0円

- 1 一括価格は、物件1～4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、2、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 在番 地目 地積	始良市加治木町反土字黒川 47番1 宅地 274.00m ²	
2	所在地 在番 地目 地積	始良市加治木町反土字黒川 52番1 宅地 403.24m ²	
3	所在地 在番 地目 地積	始良市加治木町反土字黒川 52番4 宅地 403.24m ²	
4	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市加治木町反土字黒川 48番地、49番地、52番地4 48番の2 工場・居宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 139.38m ² 2階 55.21m ²	工場 鉄骨造陸屋根平家建 約149.38m ²
	(附属建物) 符 号 種類 構造 床面積	1 工場 鉄骨造スレート葺平家建 228.13m ²	工場・事務所・倉庫 約237.13m ²
番号	特記事項		
4	物件4の数量については2階の減築部分(約55.21m ²)、未登記の増築部分(約10m ²)と推定される部分、物件4符号1の数量については未登記の増築部分(約9m ²)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、登記上の床面積に減築・増築面積を加減算した面積を採用して評価した。		
4	(附属建物) 家屋番号：未登記 種類：事務所 構造：鉄骨造平家建 床面積：約40m ² 築年月日：昭和57年頃(月日不詳)		
4	物件4建物、附属建物(符合1)内及びさしかけ跡下に工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等が存する。		

機械・器具等の目録

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	ワイヤーソー	鉄製	1	ミラノ	不明	
②	クレーン	鉄製	1	不明	不明	5 T
③	焼却炉	鉄製	1	不明	不明	
④	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	
⑤	大口径切削機	鉄製	1	TADAKIKAI	不明	M-70型
⑥	大口径切断機	鉄製	1	TOAKIKAI	不明	
⑦	移動クレーン	鉄製	1	不明	不明	
⑧	門型石材切断機	鉄製	1	大和機械製作所	不明	D5
⑨	石材穴掘機	鉄製	1	河合鉄工（株）	不明	SB
⑩	自動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑪	コンプレッサー	鉄製	1	不明	不明	
⑫	自動ハンドカッター	鉄製	1	セルダン	不明	GK-52型
⑬	手動研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑭	クレーン	鉄製	1	HITACHI	不明	HB-6PW
⑮	研磨機	鉄製	1	不明	不明	
⑯	集塵機	鉄製	1	不二製作所	不明	
⑰	サンドブラスト機	鉄製	1	不明	不明	

※配置場所は附属資料「建物間取図、機械・器具等配置図」に記載。

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	日豊本線「加治木」駅の南方約530m 姶良市役所加治木支所の南東方約900m (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、日本山川西側に位置する国道10号沿い及び背後の商工混在地域である。地域内は工場、事務所、営業所、飲食店舗等が混在するほか、背後に掛けて墓地が広がっている。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無 埋蔵文化財包蔵地(本田源右衛門墓)
画 地 条 件	地積 : 274.00m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約26.5m 奥行 : 約12m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内は概ね平坦 高低差 : 接面道路とは概ね等高である。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北西約4m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。隣接地は墓地。	
供給処理施設	上水道 : 有 都市ガス : 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	・物件4の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件2・3の全域及び位置、敷地面積割合等から物件1の約3%と判断した。 ・物件1土地は、目的外土地24番、47番、48番、49番を含め筆界未定地となっている。国土調査実施前の地図に準ずる図面(閉鎖図面)及び建物図面から物件1土地の位置を認定した。 ・物件1土地内に石材や廃材等が多数存する。	

1 土地の概況及び利用状況等（物件2・3）

位 置 ・ 交 通	日豊本線「加治木」駅の南方約530m 姶良市役所加治木支所の南東方約900m (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、日木山川西側に位置する国道10号沿い及び背後の商工混在地域である。地域内は工場、事務所、営業所、飲食店舗等が混在するほか、背後に掛けて墓地が広がっている。	
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 準工業地域 指定 60% 指定 200% 無 埋蔵文化財包蔵地(本田源右衛門墓)
画 地 条 件	地積 : 806.48m ² 規模 : やや大きい 間口 : 約31m 奥行 : 約33m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内は概ね平坦 高低差 : 接面道路とは概ね等高である。 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北東約19mアスファルト舗装国道 北西約4mアスファルト舗装市道 (いずれも建築基準法の道路である。) 系統及び連続性は優る。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や一部不明瞭な境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は営業所、墓地。	
供給処理施設	上 水 道 : 有 都市ガス : 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壤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4の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件2・3の全域及び位置、敷地面積割合等から物件1の約3%と判断した。 ・物件2・3土地内に石材や廃材等が多数存する。 ・物件3土地上に引込柱が存する。	

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） 昭和53年4月30日新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル、波形スレート等 内 壁：現し 天 井：波形鋼板 床：コンクリート等 設 備：給排水、電気等 その他：変電設備等
床面積（現況）	約 149.38㎡
現況用途等	階層：平家建 現況用途：工場 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	屋根や外壁等の一部欠損や鉄骨柱梁の錆や仕上げ材の劣化等により保守管理は著しく劣る。
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。 ・鹿児島県へのPCB廃棄物の保管等の届出は無い。建築時期等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、屋上に変電設備があることから、PCBの有無については不明であり、汚染の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（主である建物）内には工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等（「機械・器具等の目録」のNo.⑤～⑧）及び機械器具以外の多数の残置物が存し、撤去には相応の費用負担が見込まれる。 ・物件4建物（主である建物）内に残された当該機械・器具のうち、No.⑤は石材加工に用いる大型で汎用性の乏しい特殊な切削機、No.⑥・No.⑧も同様な大型の切断機、No.⑦は長期間放置された移動クレーンであり、いずれも稼働の保証がない。目録記載のNo.⑤～⑧の機械・器具等の市場流動性は低く、経済的価値は著しく乏しいものと判断した。 ・物件4建物さしかけ跡下に工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等（「機械・器具等の目録」のNo.①～④）が存する。 ・物件4建物さしかけ跡下に残された当該機械・器具のうち、No.①は石材加工に用いる大型で汎用性の乏しい特殊な切断機の一部、No.②、No.④の各クレーンは雨ざらしで長期間放置されたもので、いずれも稼働の保証がない。その他、No.③の焼却炉も含め目録記載の機械・器具等の市場流動性は低く、経済的価値は著しく乏しいものと判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4符号1）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和53年4月30日新築 経過年数 47年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：モルタル、波形スレート等 内 壁：現し、一部ブロック・合板等 天 井：波形鋼板、一部合板・石膏ボード等 床：コンクリート等 設 備：給排水、電気等 その他：特に無し
床面積（現況）	約 237.13㎡
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：工場・事務所・倉庫 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	屋根や外壁等の一部欠損や鉄骨柱梁の錆や仕上げ材の劣化等により保守管理は著しく劣る。
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。 ・物件4建物（附属建物 符合1）内には工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等（「機械・器具等の目録」のNo.⑨～⑰）及び機械器具以外の多数の残置物が存し、撤去には相応の費用負担が見込まれる。 ・物件4建物（附属建物 符合1）内に残された当該機械・器具のうち、No.⑨は石材加工に用いる特殊な穴掘機、No.⑩、⑬、⑮、⑰は研磨機等、No.⑫は切断機である。その他、No.⑪（コンプレッサー）、No.⑭（クレーン）、No.⑯（集塵機）についてもメンテナンスも無く長期間放置されており稼働の保証がない。目録記載のNo.⑨～⑰の機械・器具等の市場流動性は低く、経済的価値は著しく乏しいものと判断した。 ・従物等として、物置（構築物）が存する。特段、市場価値は無いと判断した。

2 建物の概況及び利用状況等（物件4 未登記附属建物）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和57年月日不詳 経過年数 43年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：－ 外 壁：合板等 内 壁：合板等 天 井：合板等 床：石材タイル等 設 備：給排水、電気、トイレ等 その他：特に無し
床面積（現況）	約 40㎡
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：事務所 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	外壁の一部が無く、居室内部が露出する等しており保守管理の状態は著しく劣る。
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。 ・対象建物については老朽化等により2階部分の屋根、壁などの主要構造部分がなくなっていることから、平家建としている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2・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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ=オ
1	30,900	0.50	274.00	1.00	4,233,000
2	30,900	0.74	403.24	0.80	7,376,000
3	30,900	0.74	403.24	0.80	7,376,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 始良 5-1

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
 $42,100\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/136 = 30,900\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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
 $0.90 \times 1.08 \times 1.40 \times 1.00 = 1.36$

イ 個別格差: 形状 接道状況 周囲の状況 個別格差
 (物件1) $0.90 \times 0.70 \times 0.80 = 0.50$

形状 規模 角地 個別格差
 (物件2・3) $0.90 \times 0.80 \times 1.03 = 0.74$

ウ 地積:

(物件1) 登記記載の地積。

(物件2・3) 登記記載の地積。

エ 建付減価:

(物件1) 1.00

(物件2・3) 0.80 (建物老朽化による敷地との不応等考慮)

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
主	75,000	約 149.38	0.01	112,000
符号1	75,000	約 237.13	0.01	177,000
未登記 附属	130,000	約 40	0.01	52,000
物件4建物合計				341,000

ア 再調達原価 : (主) 75,000円/㎡ (符号1) 75,000円/㎡
 (未登記附属) 130,000円/㎡
 イ 現況延床面積 : (主) 約 149.38㎡ (符号1) 約 237.13㎡
 (未登記附属) 約 40㎡

ウ 現価率

(主)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等－80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

(符号1)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等－80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

(未登記附属)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等－80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}35\text{年}) \} \times (1 - 80\%) = 0.01$$

③機械器具等

「機械・器具等の目録」No.①～⑰は、墓石等を製造するための切断機、研磨機、穴掘機等の石材機械である。形式が旧式であり、汎用性が低いこと等から市場流動性は極めて低い。また、いずれも調査で動作確認が得られておらず、長年放置されていることから稼働の保証がないものである。よって、本件における「機械・器具等の目録」No.①～⑰の価格は、いずれもゼロと判断した。

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 (土地)	物件 4 (建物)	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	符号1	4,233,000	0.45	法定地上権	0.03	57,000
2	主・符号1	7,376,000	0.45	法定地上権	1.00	3,319,000
3	主・符号1・ 未登記附属	7,376,000	0.45	法定地上権	1.00	3,319,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 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	4,233,000	－57,000		0.31	0.60	770,000
2	7,376,000	－3,319,000		0.39	0.60	940,000
3	7,376,000	－3,319,000		0.35	0.60	850,000
4	341,000	＋6,695,000		0.70	0.60	2,950,000
一括価格(合計)						5,510,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1

・筆界未定、境界不分明な土地 －20%と査定。

物件3

・一部境界不分明な土地 －10%と査定。

物件1・2・3

・撤去に相当の費用が見込まれる残置物のある物件 －30%と査定。

・埋蔵文化財が存する可能性のある土地 －20%と査定。

物件1～3

・著しく老朽化した特殊用途物件 －30%と査定。

物件4

・変電設備が残置する著しく老朽化した特殊用途物件 －30%と査定。

物件1 $0.80 \times 0.70 \times 0.80 \times 0.70 = 0.31$

物件2 $0.70 \times 0.80 \times 0.70 = 0.39$

物件3 $0.90 \times 0.70 \times 0.80 \times 0.70 = 0.35$

物件4 0.70

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	770,000	—	770,000
2	940,000	—	940,000
3	850,000	—	850,000
4	2,950,000	—	2,950,000
別紙目録 No.①～⑯	—	0	0
一括価格(合計)			5,510,000

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 始良 5-1
所 在 : 始良市加治木町本町63番
地 目 : 宅地
価 格 : 42,100円/㎡
位 置 : 加治木駅800m
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 214㎡
供給処理施設 : 水道・ガス
接 面 街 路 : 西11m市道
用 途 指 定 等 : 商業地域
(指定建ぺい率80%・指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 店舗、スーパー等が建ち並ぶ中心商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)
物件1 2,904,400円
物件2 8,832,972円
物件3 8,832,972円
物件4 2,213,731円 (課税上の数量194.59㎡)
附属建物 符合1 1,327,051円 (課税上の数量189.00㎡)

第7 附属資料

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

以上

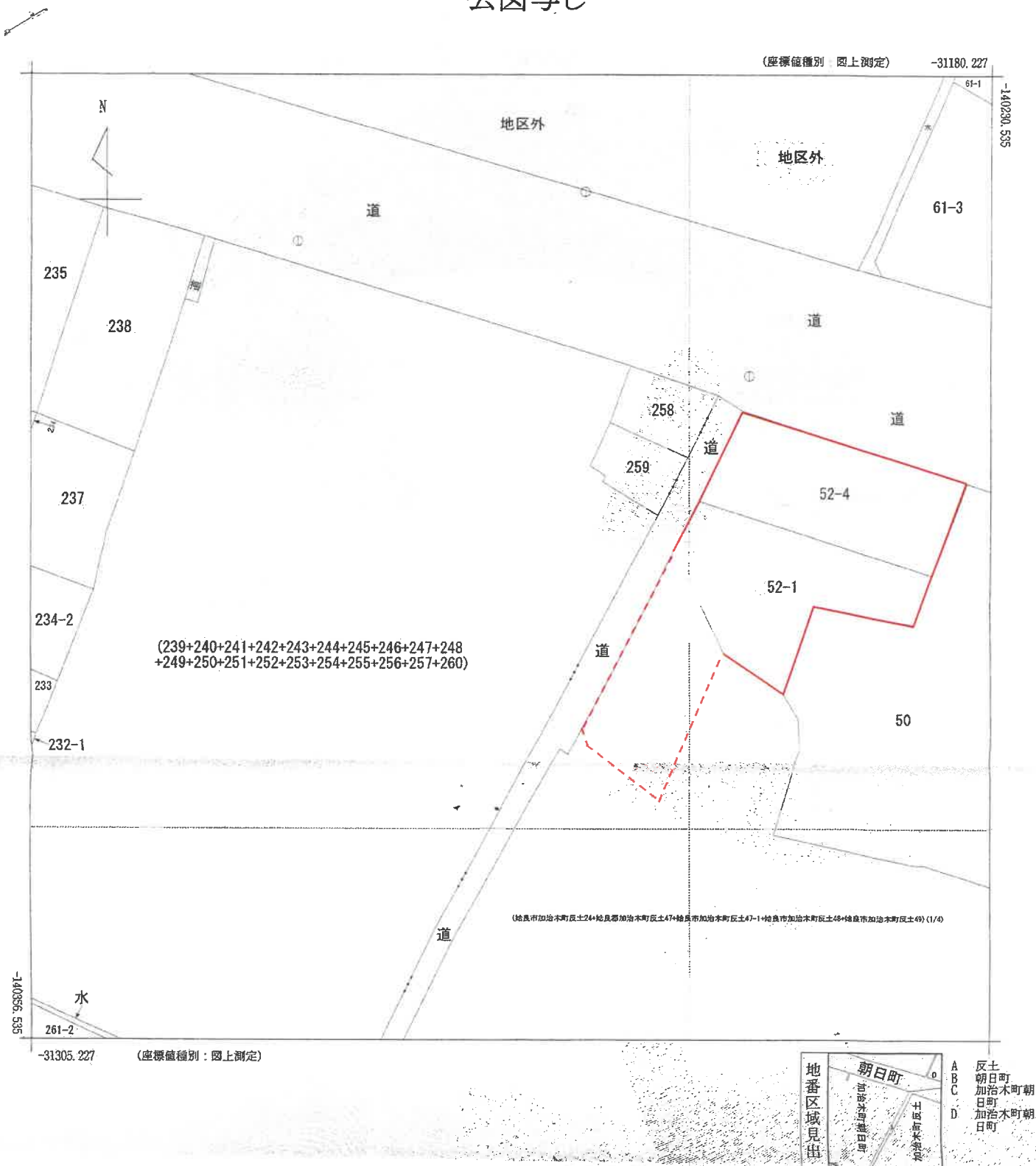
位置図



1/10,000

国土地理院地形図

公図写し



請求部	所在	始良市加治木町反土字黒川				地番	47番1		
出力縮尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月			備付年月日(原図)	昭和55年5月16日		補記事項		

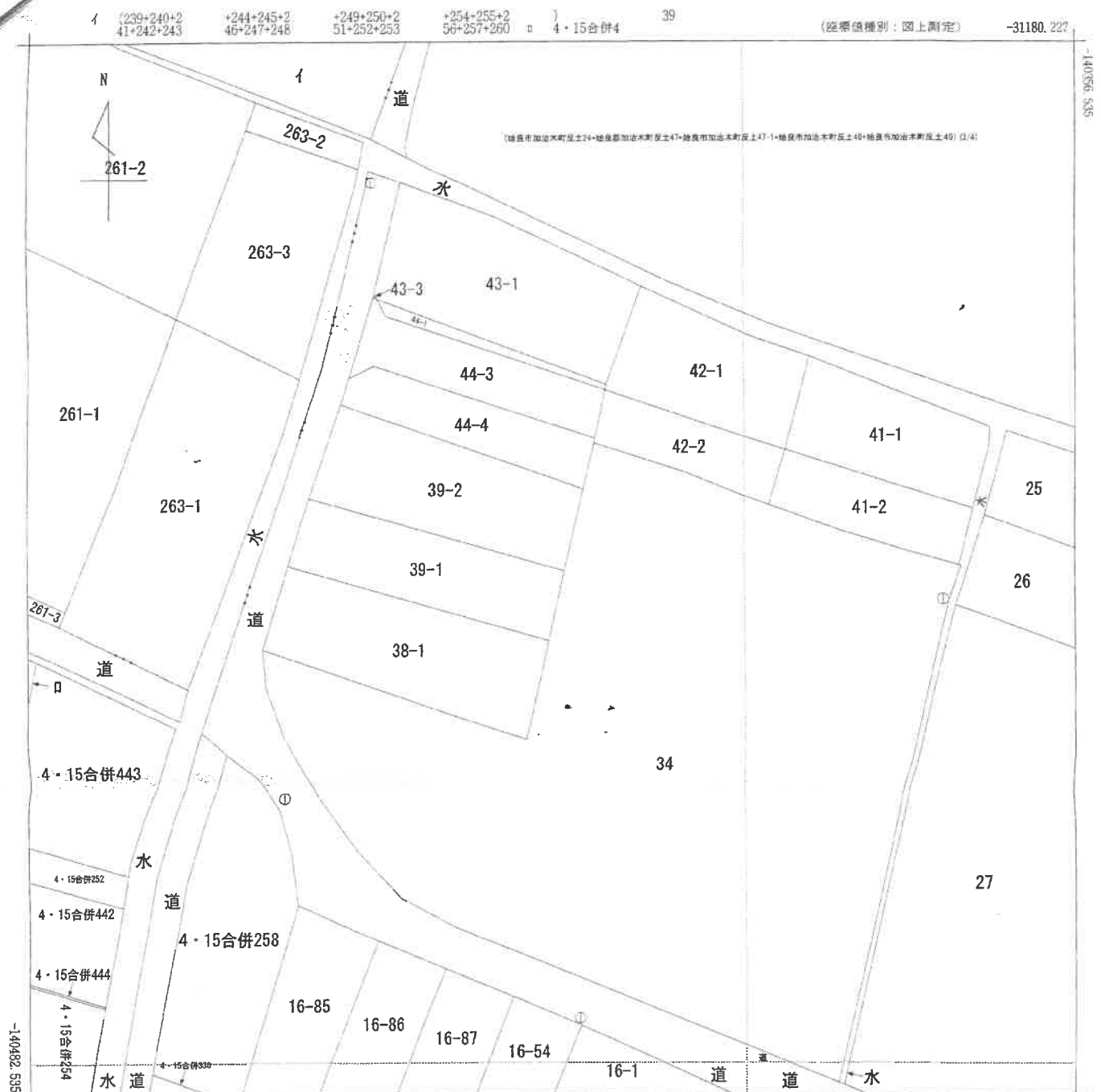
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。 ※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)
令和6年11月1日
鹿児島地方方法務局
登記官

請求番号：22-1
(1/5)



公図写し



-31305.227 (座標値種別：図上測定)

請 求 部	所 在 地 良 市 加 治 木 町 反 土 字 黒 川				地 番 47番1			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区		座 標 系 又 は 記 号	Ⅱ	分 類 地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)	種 類	地 籍 図
作 成 年 月 日	昭和50年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	昭和55年5月16日	補 記 事 項	

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。

(鹿兒島地方法務局霧島支局管轄)

令和6年11月1日

鹿兒島地方法務局

請求番号：22-1

登記官

(3/5)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

公図写し

(座標値種別：図上測定) -31055.227

-140356.335



-31180.227 (座標値種別：図上測定)



A 日本山
B 加治木町日
C 加治木町反
D 加治木町反
土

請求部	所在	始良市加治木町反土字黒川				地番	47番1			
出力尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和50年3月				備付年月日(原図)	昭和55年5月16日		補記事項		

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霧島支局管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和6年11月1日
鹿児島地方方法務局

請求番号：22-1
(5/5) 登記官

登記年月日：昭和54年3月23日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

331078

各階平面図

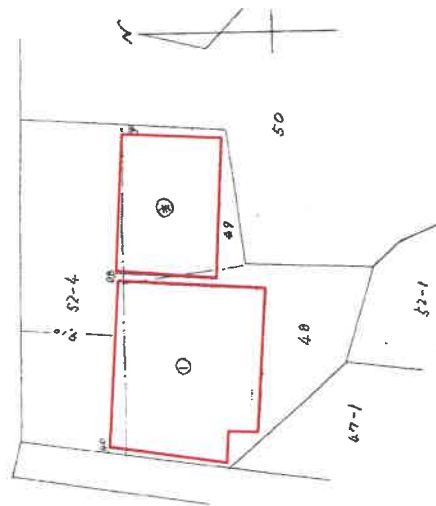
建物図面
各階平面図

家屋番号
48番
02

建物の所在
松島郡加治木町及土字黒川 48番地 49番地 52番地 4

S 54 . 3 . 23

国道



作製者

年 月 日 制作

縮尺

1/

申請人

縮尺

1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

(1/4)

請求番号：22-3

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方支務局松島支局管轄)

令和6年11月1日

鹿児島地方支務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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。
(鹿児島地方裁判所鹿児島支部管轄)
令和6年11月1日 鹿児島地方裁判所

登記簿

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：22-3

(3/4)

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

331079

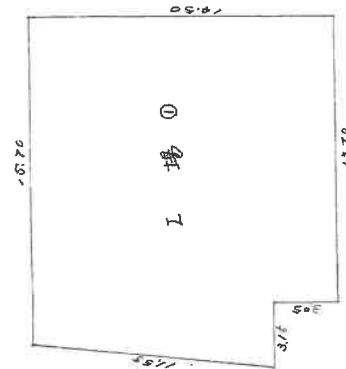
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
48番の2

建物の所在
鹿児島市加治木町辰土字黒川 48番地 49番地 52番地 54番地

54
3
23



床積
1階
13.50 x 10.10 = 136.38 m²

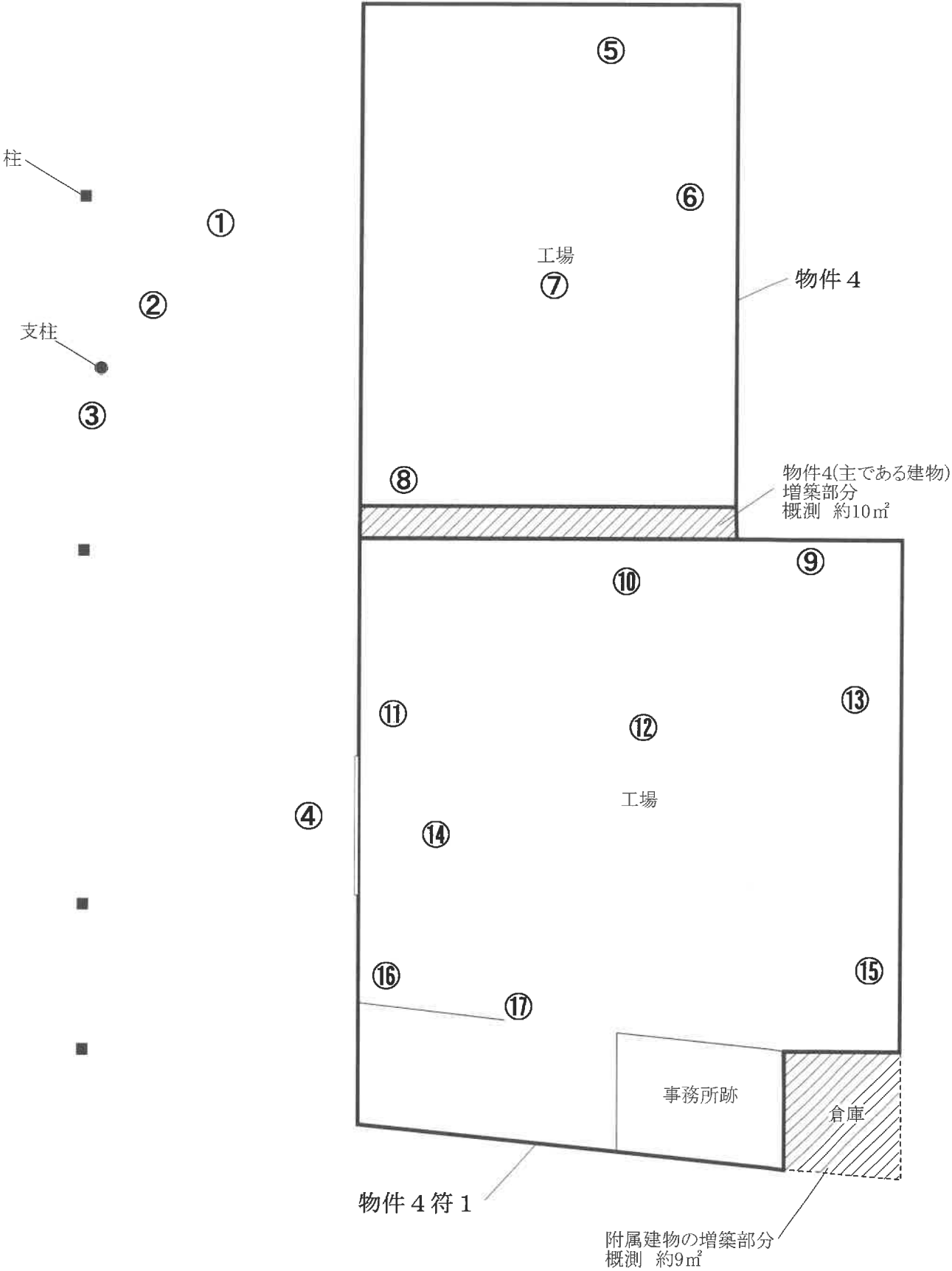
作製者

縮尺 1/250

申請人

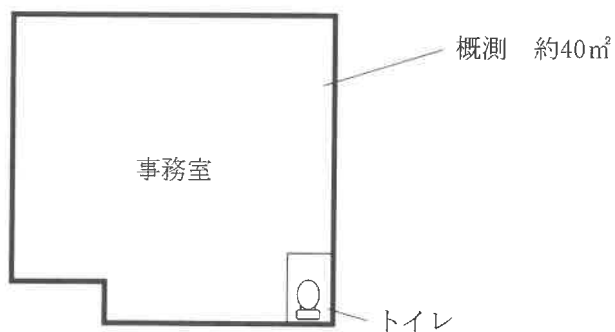
縮尺 1/250

建物間取図、機械・器具等配置図
＜物件4・4符1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4建物の未登記附属建物＞



※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]

