

## 期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月18日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鶴 木 亜 衣

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 6月11日 午前 8時30分から 令和 6年 6月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 6年 6月25日 午後 1時10分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 8月13日 午前11時00分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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, 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18日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



\*16\*



## 物 件 目 録

☆1 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 2

地 目 畑

地 積 2 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 農地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 5

地 目 宅地

地 積 6 3 8 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 6

地 目 宅地

地 積 7 6 0 . 9 4 平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道1648番地5

家屋 番号 1648番5

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 173.61平方メートル

(現況)

床 面 積 約249.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1



## 物 件 明 細 書

令和 6年 2月27日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 鵜 木 亜 衣

---

---

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】

本件共有者らが占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件土地上に現存しない建物（家屋番号1648番2）の登記が存在する。

【物件番号1～3】

町道を除く周辺隣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等を記載したものであり、関係者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、BIT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 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 2

地 目 畑

地 積 2 8 7 平方メートル

(現況)

地 目 農地

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

2 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 5

地 目 宅地

地 積 6 3 8 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分2分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

3 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 6

地 目 宅地

地 積 7 6 0 . 9 4 平方メートル



## 物 件 目 録

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1

4 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道1648番地5

家屋 番号 1648番5

種 類 旅館

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

床 面 積 173.61平方メートル

(現況)

床 面 積 約249.61平方メートル

共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1





令和5年(ケ)第8号  
令和5年12月14日受理  
令和6年2月14日提出

## 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所名瀬支部

執行官 岩田 一重 (印)

## 物 件 目 録

1 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 2

地 目 畑

地 積 2 8 7 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

2 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 5

地 目 宅地

地 積 6 3 8 . 3 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

3 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道

地 番 1 6 4 8 番 6

地 目 宅地

地 積 7 6 0 . 9 4 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

4 所 在 大島郡与論町大字茶花字野崎道 1 6 4 8 番地 5



物 件 目 録

家屋 番号 1648番5  
種 類 旅館  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建  
床 面 積 173.61平方メートル  
共有者 A 持分2分の1  
共有者 B 持分6分の1  
共有者 C 持分6分の1  
共有者 D 持分6分の1



不動産の表示	「物件目録」のとおり														
住居表示	付近														
土地	物件1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件2、3） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 農地（物件1）														
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 checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所（共）有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地（物件2及び3）上に下記建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
下記以外の建物（目的外建物）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）														
その他の事項	従物等として物件1に基礎跡、物件2に看板柱、物件3に引込柱が各存する。件外物件として電柱が2本存する。														
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異なる（ <input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物） <input type="checkbox"/> 種類： <input type="checkbox"/> 構造： <input checked="" type="checkbox"/> 床面積：約249.61㎡（約76㎡増築）														
物件目録にない附属建物	<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>種類：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造：</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積：</td> </tr> </table>			{	種類：		構造：		床面積：						
{	種類：														
	構造：														
	床面積：														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所（共）有者ら <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり														
上記以外の敷地（目的外土地）	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）														
その他の事項															
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は旅館として使われていたものですが、旅館は20年くらい前に廃業し、その後は亡くなった兄が自宅として使っていました。</li> <li>2 本件建物は兄が亡くなってから現在まで約3年間空き家の状態です。</li> <li>3 本件土地は周辺の土地と高低差がありますので、境界は概ね分かりません。</li> <li>4 本件土地上に残置されているものは、全て亡くなった兄の物ですので、現在は相続人である私達の物になります。</li> <li>5 本件土地上にあるドラム缶(写真13)は、同じく本件土地上に置いてある小型船(写真10)の燃料です。</li> <li>6 物件2及び3は、本件建物の敷地として一体利用されていました。</li> <li>7 物件1上には以前サイクルポートとして使っていた鉄骨造の建物があり、その基礎跡が残っています(写真8)。物件3の南東角付近にも小さい小屋があったので、コンクリートが塗られた状態で残っています(写真2)。</li> </ol>
D	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は私達で再利用するつもりで改修作業をしていましたが、床材等を撤去したところで作業が止まったままとなっています。</li> <li>2 本件建物内にある木材は改修中に出てきたものですが、再利用するつもりで残しているものになります(写真24)。</li> </ol>

## 執行官の意見

### (物件1～3関係)

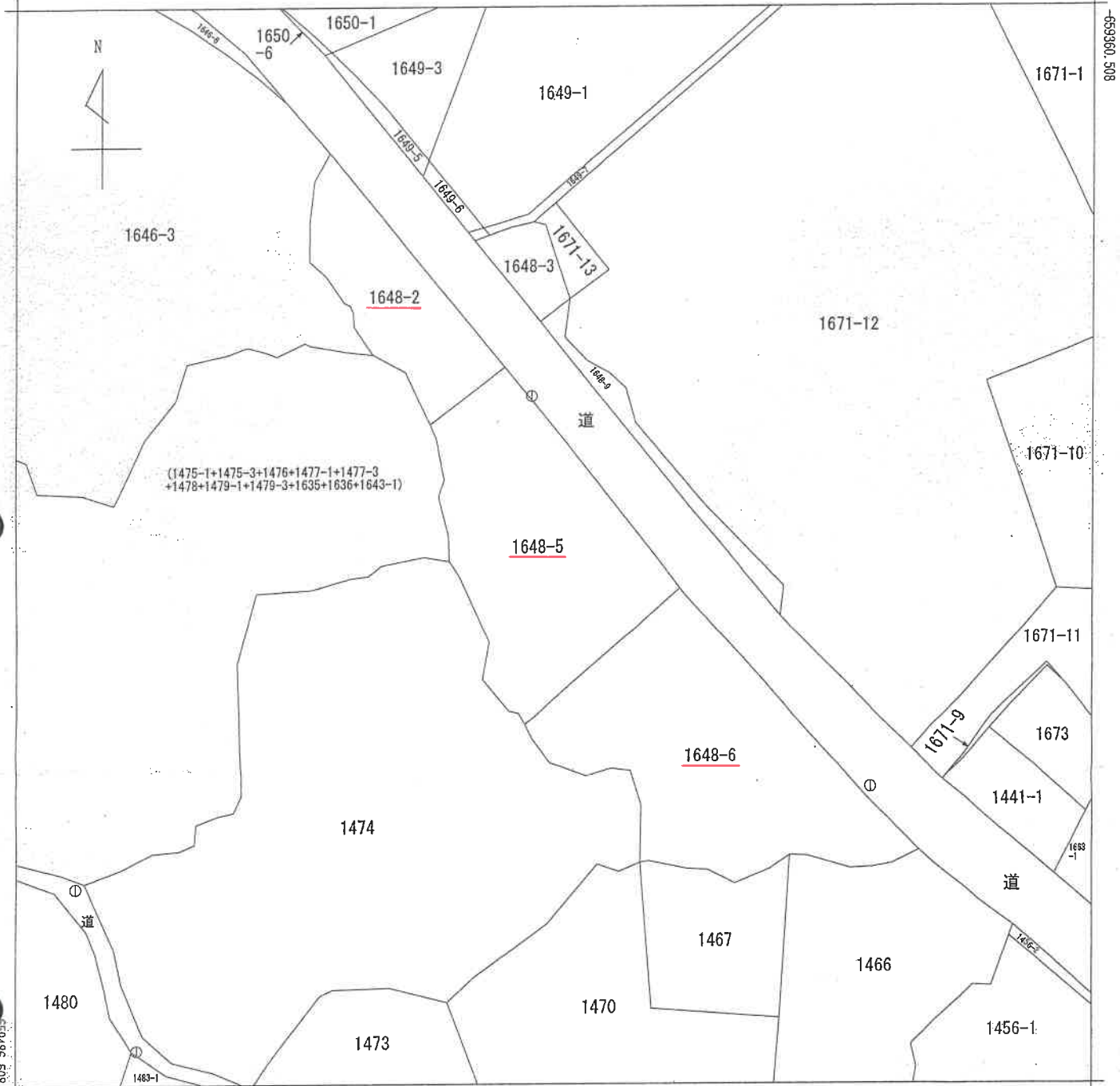
- 1 本件土地は一体として、旅館として利用されていた物件4建物とその関連施設（サイクルポートとして利用されていた鉄骨造の建物）の敷地として利用されていたものである。なお、物件1上に存した鉄骨造の建物は現在は解体されており現存しない。なお、物件1は農地である旨の農業委員会からの回答がある。
- 2 本件各土地は町道に接面している。
- 3 本件各土地と町道を除く周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。
- 4 物件1上には現存しない建物登記（家屋番号1648番2）が存する。

### (物件4関係)

- 1 本件建物は旅館として利用されていたものであるが、関係人が再利用するための改修作業途中で作業が中断したままとなっているため、大部分の壁や床材が撤去された状態となっている（写真14～19）。
- 2 老朽化により建て付け等が悪くなっており、サッシに隙間ができている箇所があった（写真23）。
- 3 屋根材が腐食し、穴が空いている箇所があった（写真22）。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年12月14日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
5年12月19日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付
6年1月15日 11：15-11：20	執行官室 (電話)	Aから聴取
6年1月22日 15：15-16：50	物件所在地	物件確認、立入調査
6年1月24日 ①10：15-10：30 ②10：40-10：50	執行官室 (電話)	①Aから聴取 ②Dから聴取
6年2月5日 16：15-16：20	鹿児島地方法務局	本件土地上の建物登記存在確認
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 type="checkbox"/></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



-106940.122 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
大字茶花

請求部	所在	大島郡与論町大字茶花字野崎道			地番	1648番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年3月			備付年月日(原図)	昭和57年7月10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。

A3判をA4判に縮小した

令和5年9月21日  
鹿児島地方法務局奄美支局

地図整理番号：M04608

登記官



登記年月日：昭和51年5月18日

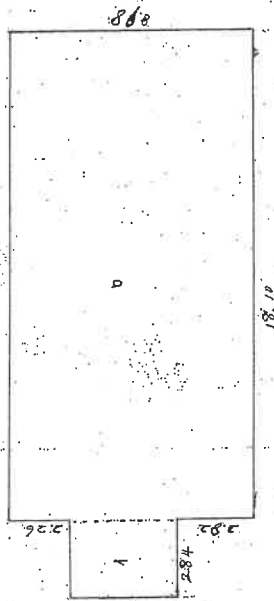
010392

建物階平面図

家屋番号	1.648-5
建物の所在	大島郡生論町大字茶森字聖高道264番地5

昭和51年5月18日登記

各階平面図



求積

$$1.390 \times 2.84 = 11.876$$

$$0.1810 \times 8.60 = 1.5566$$

$$173.614$$

床面積

$$173.61 \text{ ㎡}$$

(日調連15)

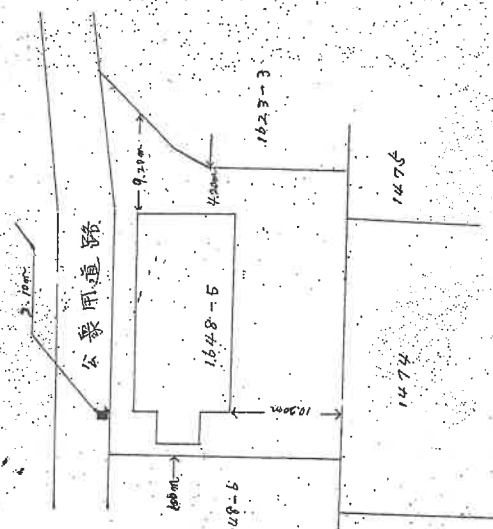
縮尺	1/200	1/500
----	-------	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製年月日	昭和51年5月18日
作製者	

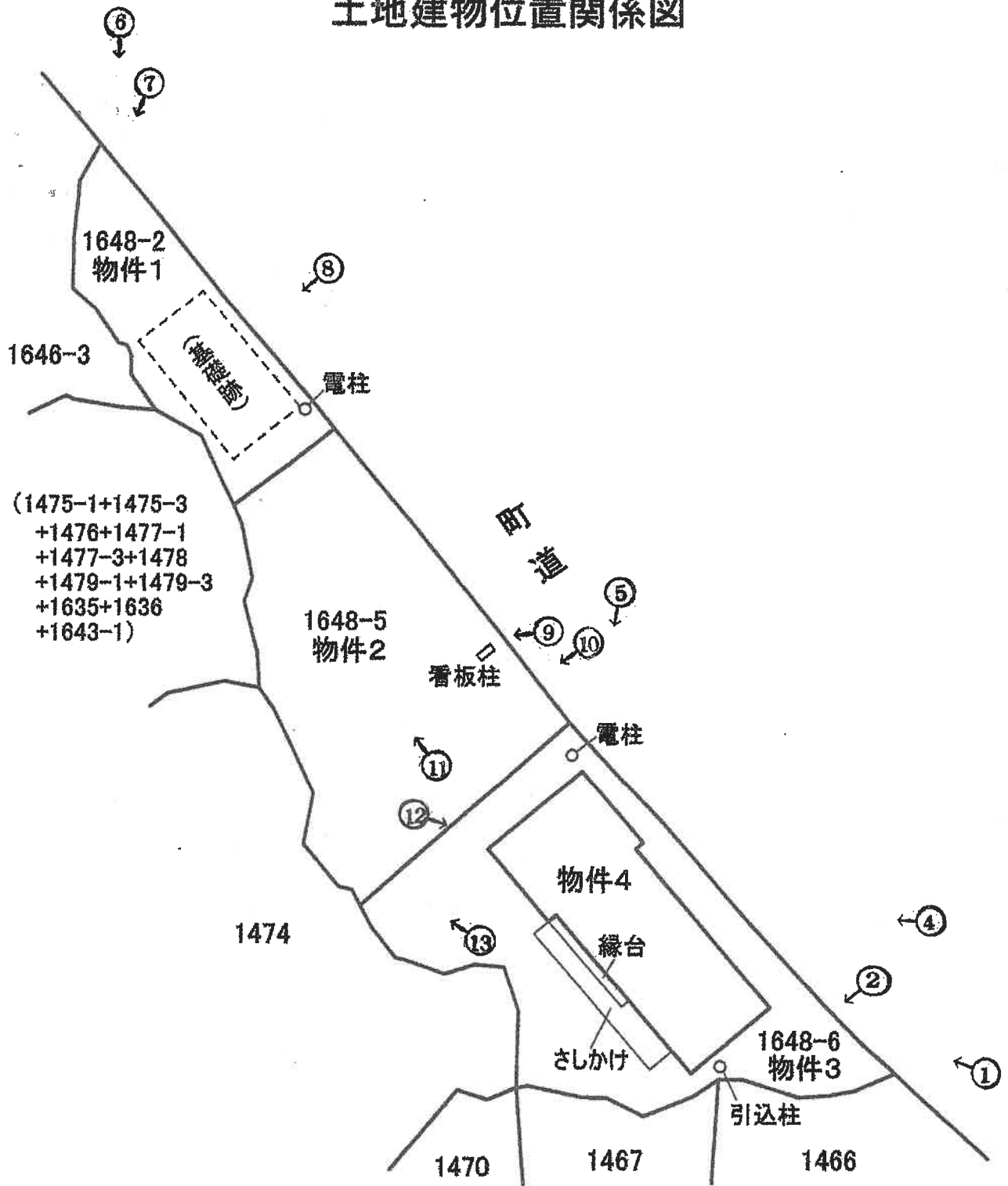
申請人	
-----	--

建物図面

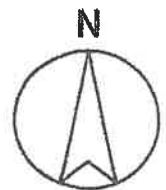


これは図面に記載されている内容を証明した書面である。令和5年9月21日 鹿児島地方公務局 養業支局 登記官

# 土地建物位置関係図

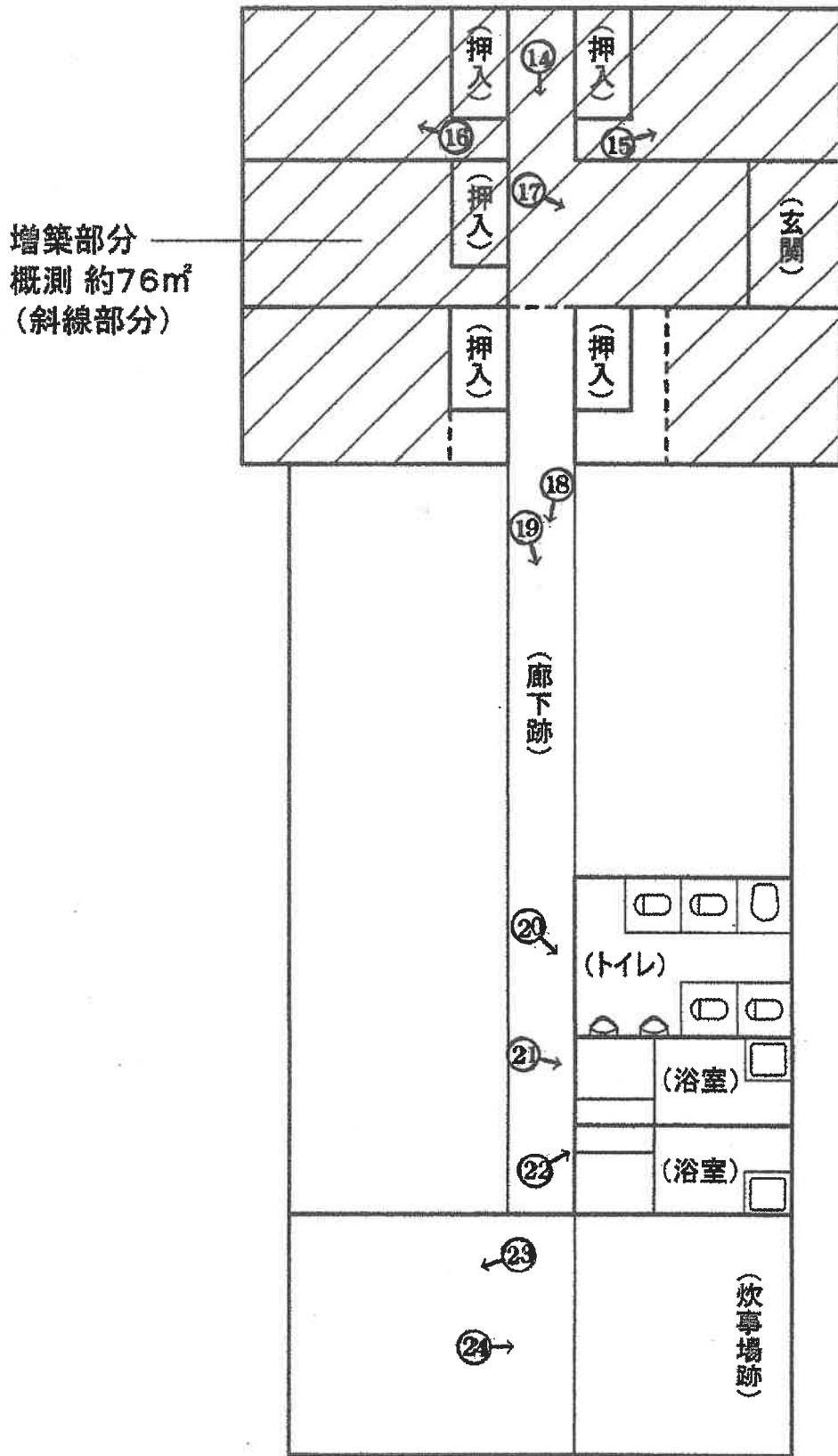


※ 本図は概略図であり、正確なものではありません。



↑  
○ 写真番号及び撮影場所

# 建物間取図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

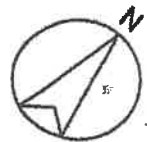


写真1 赤点線は境界付近の線



写真2

以前小屋が存した跡



写真3



写真4





写真5



写真6

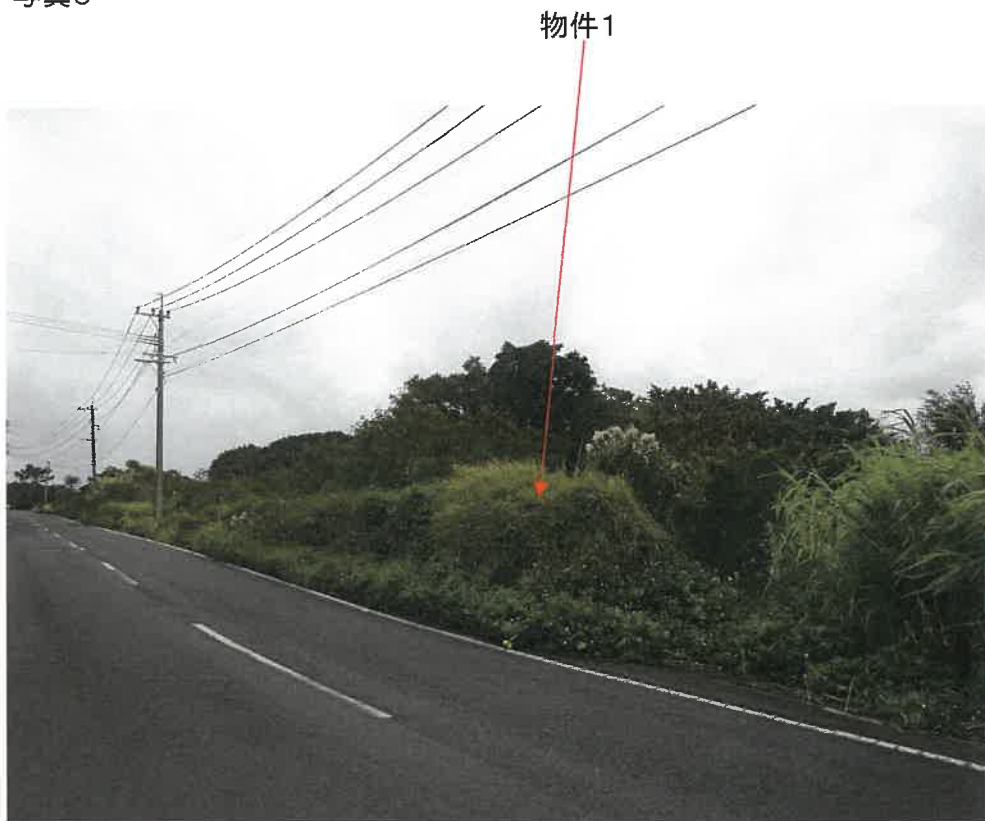


写真7



写真8





写真9

物件2

看板柱



写真10

物件4





写真11

物件2



写真12

物件4



写真13



写真14 物件4内部



写真15



写真16



(17枚目)



写真17



写真18



(18枚目)

写真19



写真20



写真21



写真22 天井材の損傷





写真23

建て付けが悪く締まりが悪いサッシ



写真24



令和 5年 (ケ) 第 8号  
令和 6年 1月 22日 現地調査  
令和 6年 2月 14日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

石 田 修



## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,990,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 220,000 円
物件2 (土地)	金 430,000 円
物件3 (土地)	金 510,000 円
物件4 (建物)	金 830,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	大島郡与論町大字茶花字野崎道 1648番2 畑 287 m <sup>2</sup>	農地
2	所在地目地積	大島郡与論町大字茶花字野崎道 1648番5 宅地 638.34 m <sup>2</sup>	
3	所在地目地積	大島郡与論町大字茶花字野崎道 1648番6 宅地 760.94 m <sup>2</sup>	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	大島郡与論町大字茶花字野崎道 1648番地5 1648番5 旅館 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 173.61 m <sup>2</sup>	約 249.61 m <sup>2</sup>
番号	特記事項		
	① 物件4は増築（約76m <sup>2</sup> ）を行っており、床面積を前記のとおり概測した。		

#### 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1～3）

位置・交通	与論町役場の北東方 約210m 「役場前」バス停の北東方 約220m 茶花小学校の東方 約450m （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、与論町茶花地区において一般住宅、農家住宅、農地などが見られる住宅地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画地条件	地積 : 1,686.28 m <sup>2</sup> 規模 : 標準的な規模と比較して規模過大 間口 : 約106m 奥行 : 約25m 形状 : 不整形 地勢 : 段差や高低差がある。 高低差 : 北東側接面道路より約0～1.8m程度高く接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	北東 約7.5m舗装町道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は農地等である。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	当事者等からの聴取によると、小型船の燃料の入ったドラム缶が存することから土壌汚染の可能性は否定できない。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	① 物件2、3土地は物件4建物の敷地として一体利用されている。 ② 物件2、3土地の全域に物件4建物の敷地利用権が及ぶ。 ③ 物件1土地には滅失した建物の基礎跡が存する。 ④ 物件1土地は、農業委員会の回答によると農地法上の農地（農振地域内、農用地区域外）である。但し、建物が存していた履歴があること、物件2、3土地に隣接することを鑑みて、評価額算定においては物件1～3全体を宅地価格を標準とし、物件3の農地法における制約等を総合的に勘案することにより評価を行った。	

	<p>⑤ 物件 2 土地に看板柱、物件 3 土地に引込柱が存するが経済的価値はない。</p> <p>⑥ 物件 1、3 土地に電柱があるが特段の減価要因にはならないと判断した。</p> <p>⑦ 南西側の境界付近は高低差があり、建物再建築等にあたっては、県条例の崖規制を受ける可能性がある。</p>
--	--

2 建物の概況及び利用状況（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等	建築年月日（登記記載）： 昭和50年9月10日新築 経過年数： 約 48 年 経済的残存耐用年数： 0 年 増改築等の履歴： 増築部分は既に経済的耐用年数を経過していると判断した。
仕 様	構 造： 木造平家建 屋 根： 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁： モルタル等 内 壁： ビニールクロス等 天 井： ボード等 床： 板張、タイル等 設 備： 電気、水道、トイレ等 そ の 他： さしかけ、縁台
床面積（現況）	約 249.61 m <sup>2</sup> （概測 約76m <sup>2</sup> 増築、建物間取図参照）
現況用途等	現況用途： 旅館 間取り： 建物間取図参照
品 等	使用資材： 普通 施工状態： 中位
保守管理の状態	維持管理の状況は劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 築後約48年を経過しており、老朽化が進行している。外壁のひび割れ、屋根の腐食、雨漏り跡なども散見され、保守管理の状況は劣る。また、改修作業の為、大部分の壁や床材が撤去されたままとなっている。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② さしかけ、縁台が存するが特段の経済価値はない。 ③ 白アリ被害については詳細不明。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。 ④ 当該建物は、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1～3)

目的土地の建付地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	5,000	0.47	287.00	1.00	674,000
2	5,000	0.47	638.34	0.90	1,350,000
3	5,000	0.47	760.94	0.90	1,609,000

ア. 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 与論-1

$$\text{公 示 価 格 等} \quad \text{時点修正} \quad \text{標準化補正} \quad \text{地域格差} \quad \text{標準画地価格}$$

$$10,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 200 = 5,000 \text{ 円/㎡}$$

◇時 点 修 正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標 準 化 補 正 : 方位+2

◇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

$$0.96 \times 1.30 \times 1.60 \times 1.00 = 2.00$$

イ. 個 別 格 差 : 方位 規模 形状 高低差 地勢 農地部分を含む

$$1.02 \times 0.80 \times 0.70 \times 0.95 \times 0.97 \times 0.90$$

個別格差

$$= 0.47$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 物件1 . . . . . 1.00 (物件1は物件4建物の建付減価はない)  
: 物件2、3 . . . . . 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格 (物件 4)

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。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
4	140,000	249.61	0.03	1,048,000

ア. 再調達原価 : 140,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 約 249.61m<sup>2</sup>

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (外壁ひび割れ、屋根腐食等-50%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-50\%) = 0.03$$

## 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

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
2	1,350,000	法定地上権	0.30	1.00	405,000
3	1,609,000	法定地上権	0.30	1.00	482,000

### 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	674,000	—	1.00	0.56	0.60	220,000
2	1,350,000	— 405,000	1.00	0.76	0.60	430,000
3	1,609,000	— 482,000	1.00	0.76	0.60	510,000
4	1,048,000	+ 887,000	1.00	0.72	0.60	830,000
一括価格(合計)						1,990,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1

- ・無断転用が行われた農地 ▲20%
  - ・基礎跡が残存し、撤去費を要することを考慮 ▲30%
- ( 0.80 × 0.70 = 0.56 )

物件2、3

- ・特殊用途(旅館)である ▲20%
  - ・土壌汚染の可能性を考慮 ▲5%
- ( 0.80 × 0.95 = 0.76 )



物件4

- ・特殊用途（旅館）である ▲20%
- ・建物改修工事が未完了となっていることを考慮 ▲10%

$$(0.80 \times 0.90 = 0.72)$$

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

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 地価調査価格 与論-1  
所在 : 大島郡与論町大字茶花字川ノ後197番  
価格 : 10,200 円/㎡  
位置 : 南バス前バス停 230m  
価格時点 : 令和5年7月1日  
地積 : 399 ㎡  
供給処理施設 : 水道、下水  
接面街路 : 北東 4.5m 町道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地域の概要 : 中規模の一般住宅が多い住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和5年1月1日)

物件1	7,462	円
物件2	1,983,379	円
物件3	2,364,309	円
物件4	1,200,856	円

## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 与論町202205)
- 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

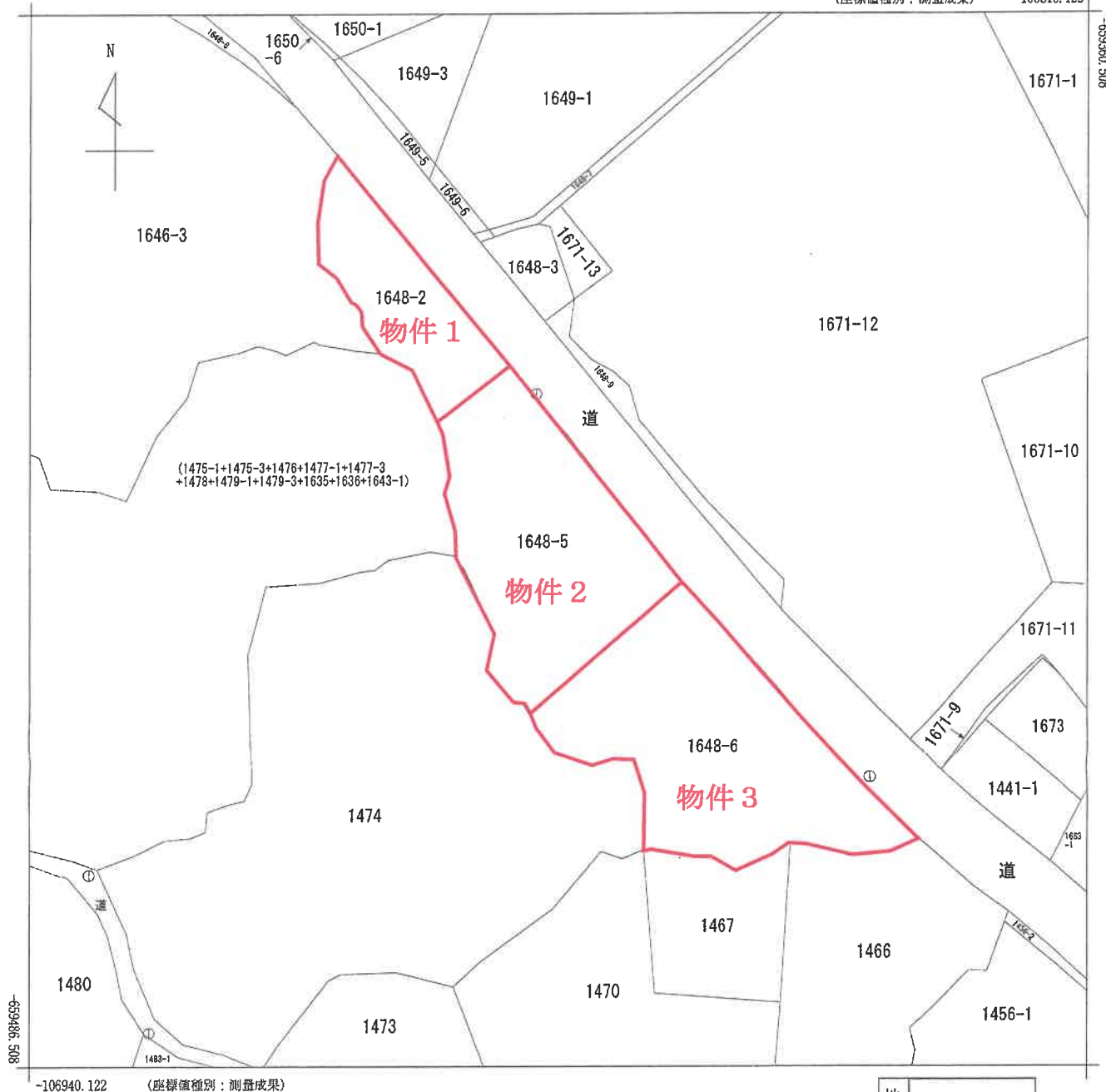
# 位置図



# 公図写

(座標値種別：測量成果)

-106815.122



-106940.122

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
大字茶花

請求分	所在	大島郡与論町大字茶花字野崎道			地番	1648番5				
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和54年3月			備付年月日(原図)	昭和57年7月10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。

令和5年9月21日  
鹿児島地方法務局奄美支局

地図整理番号：M04608

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

# 建物図面・各階平面図写

登記年月日：昭和51年5月18日

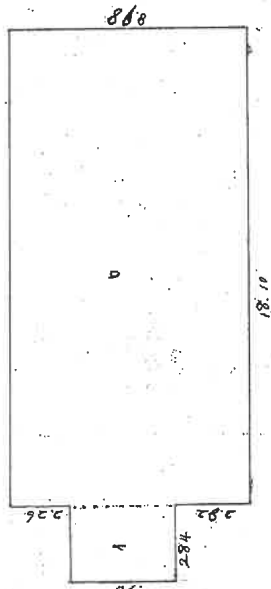
010392

家屋番号 1648-5

建物の所在 大島郡与論町下茶花茶屋野崎道1648番地5

昭和51年5月18日登記

## 各階平面図



求積

$$1.590 \times 2.84 = 11.076$$

$$0.1810 \times 8.98 = 1.62508$$

$$173.614$$

$$173.61 \text{ m}^2$$

床面積

(日調連15)

## 建物各階平面図

## 建物図面



製作年月日  
昭和五十年五月五日

作者

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。  
令和5年9月21日 鹿児島地方建設局奄美支局 登記官

A3判をA4判に縮小

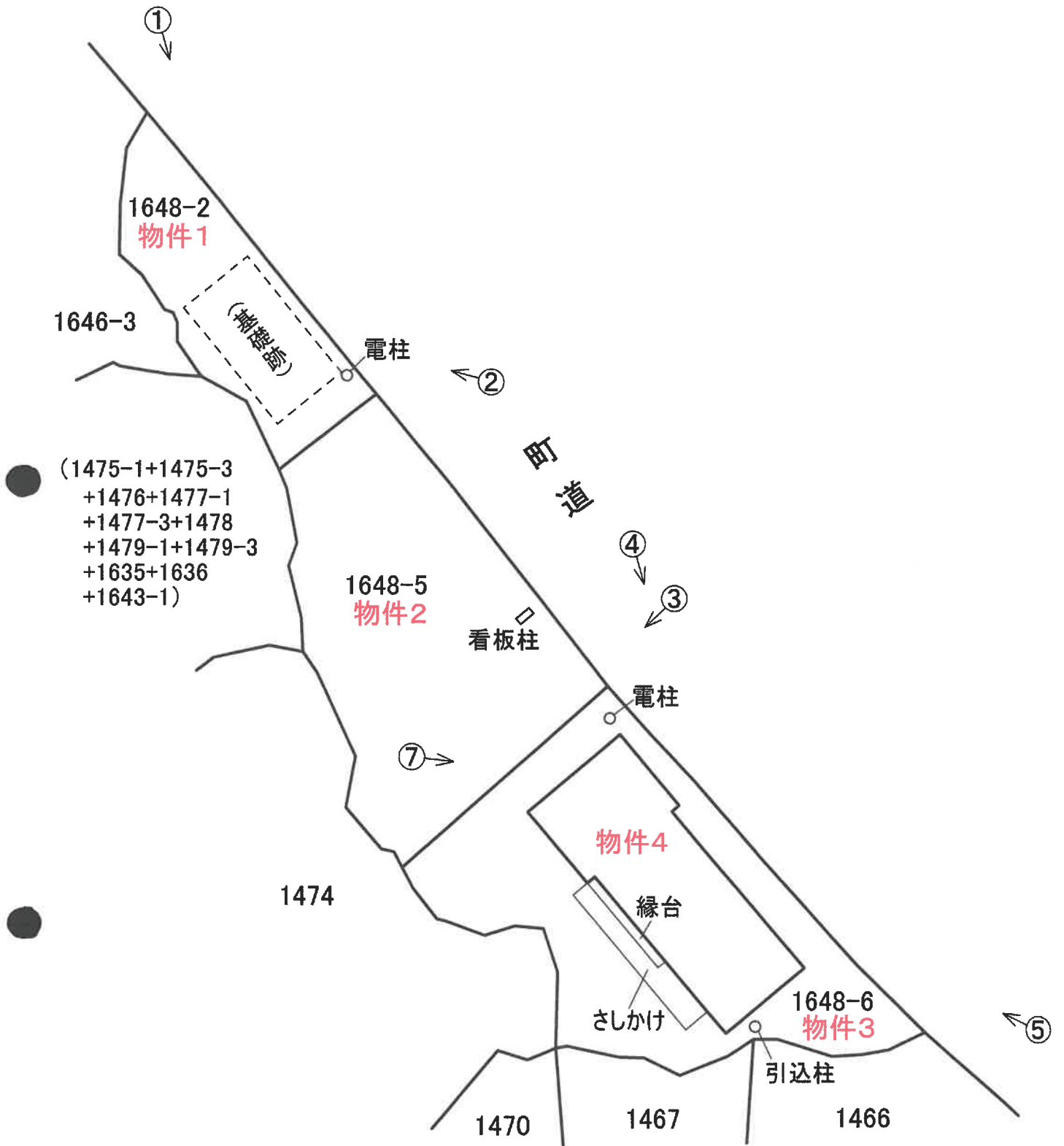
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

地図整理番号：M04611



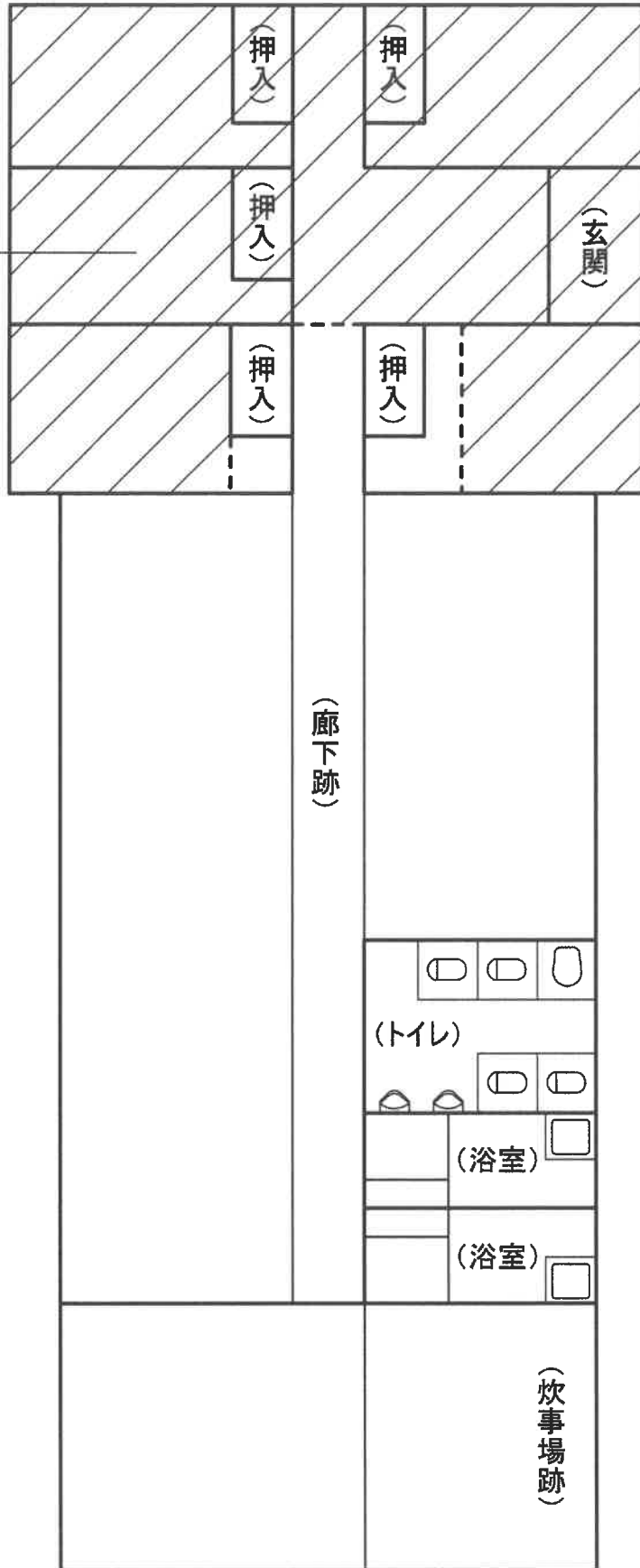
# 土地建物位置関係図



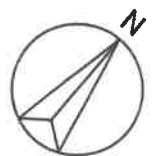
※ 本図は概略図であり、正確なものではありません。

# 建物間取図

増築部分  
概測 約76㎡  
(斜線部分)



※ 本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

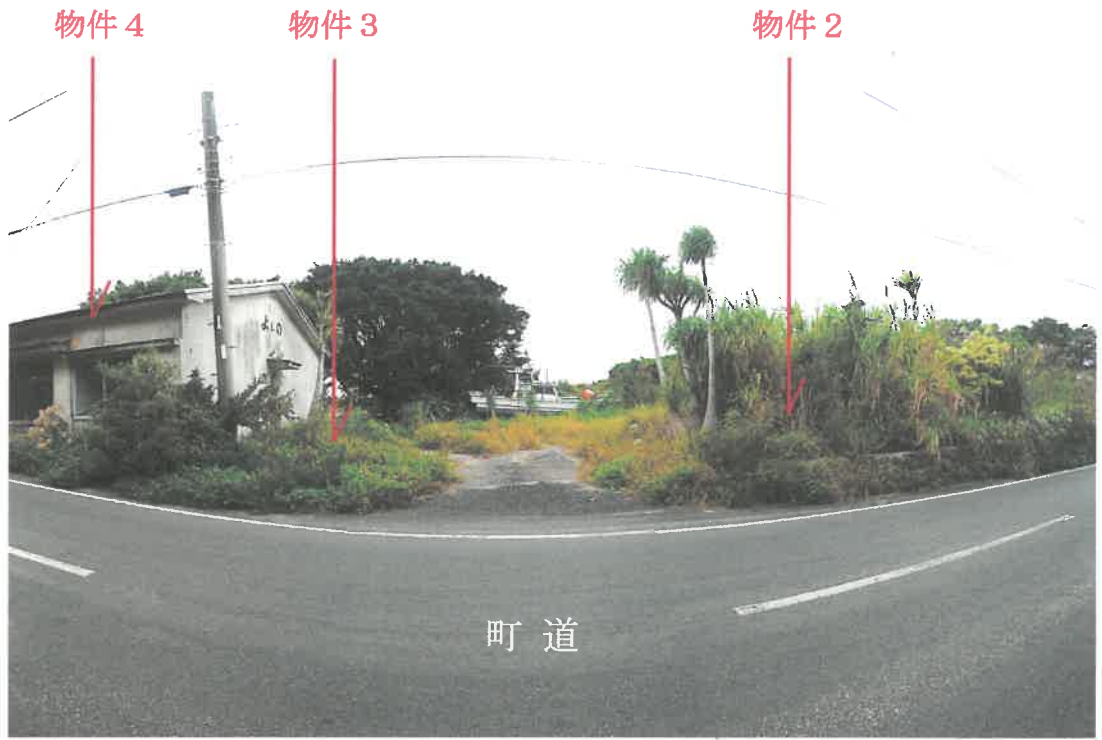


カメラ位置 ①



カメラ位置 ②





カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



カメラ位置 ⑤



カメラ位置 ⑥



カメラ位置 ⑦



物件4 外壁のひび割れ





物件4 建物内部



物件4 トイレ破損状況



物件 4 屋根腐食状況