

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 17 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 田 中 志 育

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 8 月 5 日 午前 8 時 30 分から 令和 7 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 場 所 令和 7 年 8 月 19 日 午後 1 時 10 分 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 7 年 9 月 9 日 午前 11 時 00 分 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 7 年 7 月 17 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）
1,2	7,230,000 5,784,000	一括	1,446,000	104,139	0
1	5,300,000				
2	1,930,000				



物 件 目 録

1 所 在 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原

地 番 1 2 7 9 番 1

地 目 原野

地 積 9 2 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・原野

2 所 在 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原 1 2 7 9 番地 1

家屋 番号 1 2 7 9 番 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 5 . 5 6 平方メートル

2 階 8 5 . 5 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 7年 5月29日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 田 中 志 育

1 不動産の表示

【物件番号1、2】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1、2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

Aが占有している。同人の賃借権は仮差押えに後れる。

【物件番号1】

株式会社コーラル奄美所有の売却対象外建物1（家屋番号1279番1の2）及び同2（家屋番号1279番1の3）が本件土地の北東部分に存在し、同人が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

(1) 境界が不明確である。

(2) 売却対象外の土地（地番1297番1）の一部を通行のため無償で利用している。

《 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 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原

地 番 1 2 7 9 番 1

地 目 原野

地 積 9 2 1 5 平方メートル

(現況)

地 目 宅地・原野

2 所 在 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原 1 2 7 9 番地 1

家屋 番号 1 2 7 9 番 1

種 類 事務所

構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 8 5 . 5 6 平方メートル

2 階 8 5 . 5 6 平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



令和6年(ヌ)第2号
令和7年1月24日受理
令和7年 3月28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 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原
地 番 1 2 7 9 番 1
地 目 原野
地 積 9 2 1 5 平方メートル

2 所 在 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原 1 2 7 9 番地 1
家屋 番号 1 2 7 9 番 1
種 類 事務所
構 造 鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積 1階 85.56平方メートル
2階 85.56平方メートル



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 1			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1) ☒ 原野 (物件 1) ☐ 公衆用道路 (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 (株式会社コーラル奄美) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。株式会社コーラル奄美の占有権原は使用借権である。 ☐ 「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 (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項	従物等として支柱、外灯柱及びアンテナ基礎が存する。 件外物件として下記目的外建物用の浄化槽設備が存する。			
建物	物件 2			
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 (☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☒ 種類：事務所・居宅 ☐ 構造： ☐ 床面積：			
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居及び事務所として使用している ☒ 「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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ■本件所有者)の陳述／■提示文書(建物賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
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9月1日	
	期間	令和6年9月1日から ☒ 令和7年8月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和6年9月1日から ☒ 令和7年8月31日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金 4万円 (毎月末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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

目的外建物の概況 (物件1関係)		
1	所 在	奄美市笠利町大字平字石道ギウ原1279番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1279番1の2
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積 (概略)	31.88㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社コーラル奄美) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 令和元年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項		
2	所 在	奄美市笠利町大字平字石道ギウ原1279番地1
	家 屋 番 号	☐ ない (未登記) ☒ 1279番1の3
	種 類	☒ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☐
	構 造	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	床面積 (概略)	31.88㎡
	所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (株式会社コーラル奄美) ☐ 不明
	建 築 時 期	☒ 令和元年ころ ☐ 不明
	建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件債務者	1 本件土地に至るには1297-1の土地を利用する必要がありますが、1297-1は私が代表を務める株式会社コーラル奄美（以下「コーラル奄美」という。）が所有する土地になります。私自身が代表を務める会社名義の土地のため、無償で本件土地に至る通路として同土地を利用しています。 2 本件土地には2棟の目的外建物とその建物用の浄化槽設備があります。各目的外建物は観光客等が利用する宿泊施設としてコーラル奄美の名義で造ったものです。本件目的外建物の敷地利用権は使用借権になります。 3 本件土地の範囲は概ね分かりますが、境界ははっきり分かりません。 4 本件建物は、令和6年9月からAに月額4万円で貸しています。契約期間の更新は自動更新という文言を使っていますが、合意更新という趣旨です。 5 本件建物は雨漏りがありましたが、賃借する際に補修をしていますので2階は雨漏りはしないと思います。1階にシロアリ被害はあるかもしれませんが。現在賃借人が利用しているため、雨漏り等の不具合がないように外壁の補修工事を行っています（写真3）。
A	1 私は本件建物を令和6年9月から賃借して利用しています。 2 私は普段は福岡県に居ますが、奄美で仕事をする際に利用するために本件建物を借りました。賃貸借契約の内容は契約書記載のとおりです。 3 本件建物は2階部分では雨漏りはありません。

執行官の意見

(物件1 関係)

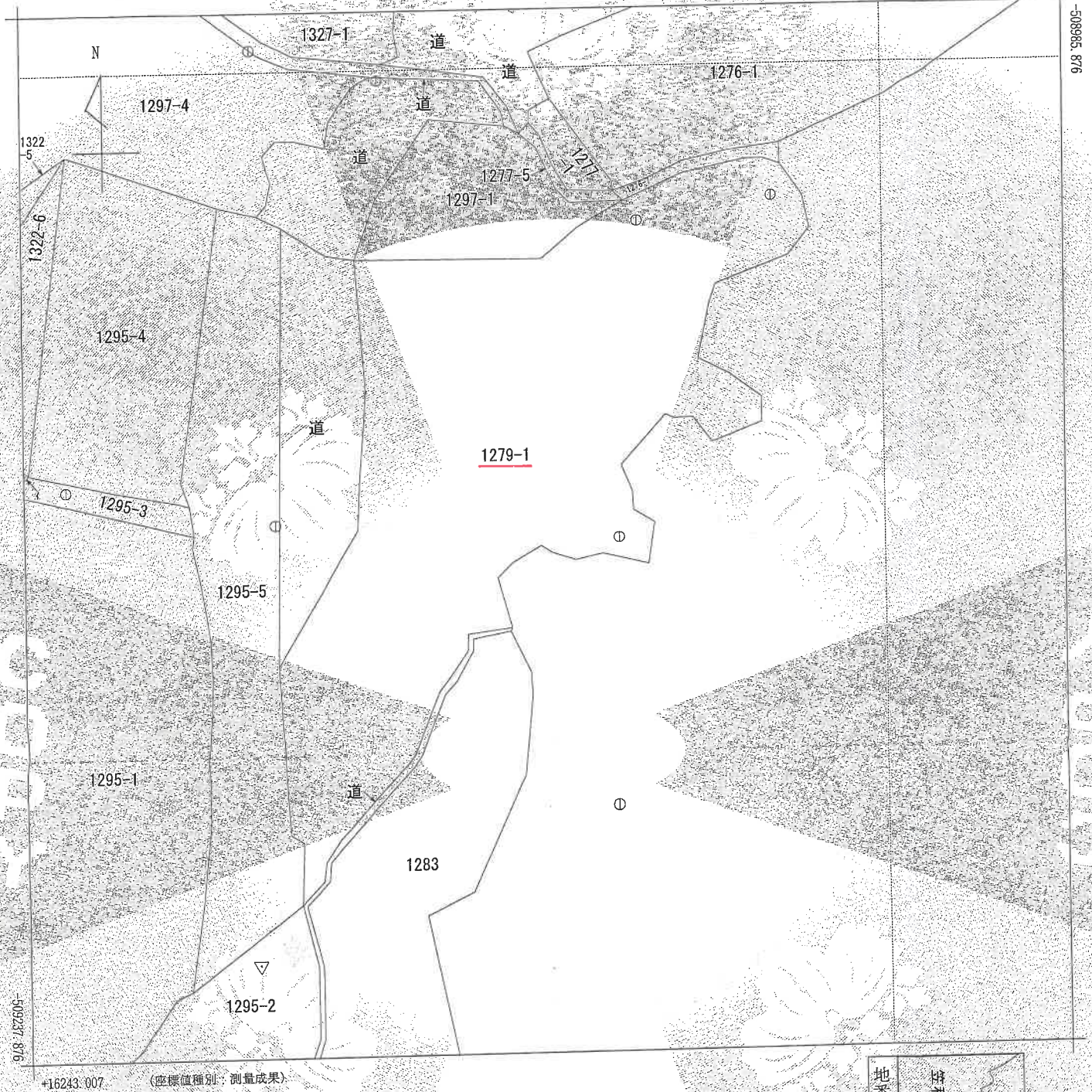
- 1 本件土地は県道（1295-5の土地は登記簿上私人が26分の1ずつ共有する公衆用道路である。）に接面しているが、県道から本件土地に至る南西側の通路（写真1）とは高低差があるため、現状は本件土地に隣接する1297-1（登記簿上コーラル奄美名義の山林）の土地を利用して本件土地に至っている。なお、コーラル奄美の代表者は本件債務者であることから、本件債務者は1297-1の土地と本件土地を境界を意識することなく一体で利用しているとのことであった。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。
- 3 本件土地には本件債務者が代表を務めるコーラル奄美名義の目的外建物が2棟存する。

(物件2 関係)

- 1 本件建物は、賃借人Aが居宅等として利用している。
- 2 屋根材が一部剥がれていた。また、雨戸が変形していた（写真5）。
- 3 本件建物では以前は雨漏りがしていたとのことであり、特に建物間取図の1階倉庫部分は現在も雨漏りしている可能性があり、雨漏りによると思われる壁クロスや天井材の傷み等が見られた（写真16、17）。
- 4 シロアリによると思われる畳の傷みが見られた（写真19）。
- 5 2階のリビングの床は、南西側に傾きを感じた。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 月 2 4 日 ： ー ：	執行官室	税務資料交付申請
7 年 2 月 1 4 日 ： ー 日	執行官室	当事者宛照会書送付
7 年 2 月 1 7 日 11：30－11：45	物件所在地	物件確認
7 年 3 月 4 日 11：20－13：25	物件所在地	立入調査、本件債務者と面談
7 年 3 月 5 日 9：35－9：40	鹿児島地方法務局奄美支局	土地全部事項証明書（1297番1外）、建物全部事項証明書（1297番1の2外）交付申請
7 年 3 月 2 1 日 8：50－8：55	鹿児島地方法務局	現在事項証明書（株式会社コーラル奄美）交付申請
7 年 3 月 2 1 日 13：20－13：30	執行官室 (電話)	本件債務者から聴取
7 年 3 月 2 1 日 13：45－13：55	執行官室	Aから聴取
(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



地番区域見出
笠利町大字平

請求部	所在	奄美市笠利町大字平字石道ギウ原				地番	1279番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	丁	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成16年3月			備付年月日(原図)	平成20年5月23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。

(鹿児島地方法律局奄美支局管轄)

令和6年12月3日

東京法律局

登記官

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成30年9月10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。
(鹿児島地方裁判所奄美支局管轄)
令和6年12月3日 東京法務局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：24-2

各階平面図 建物図面

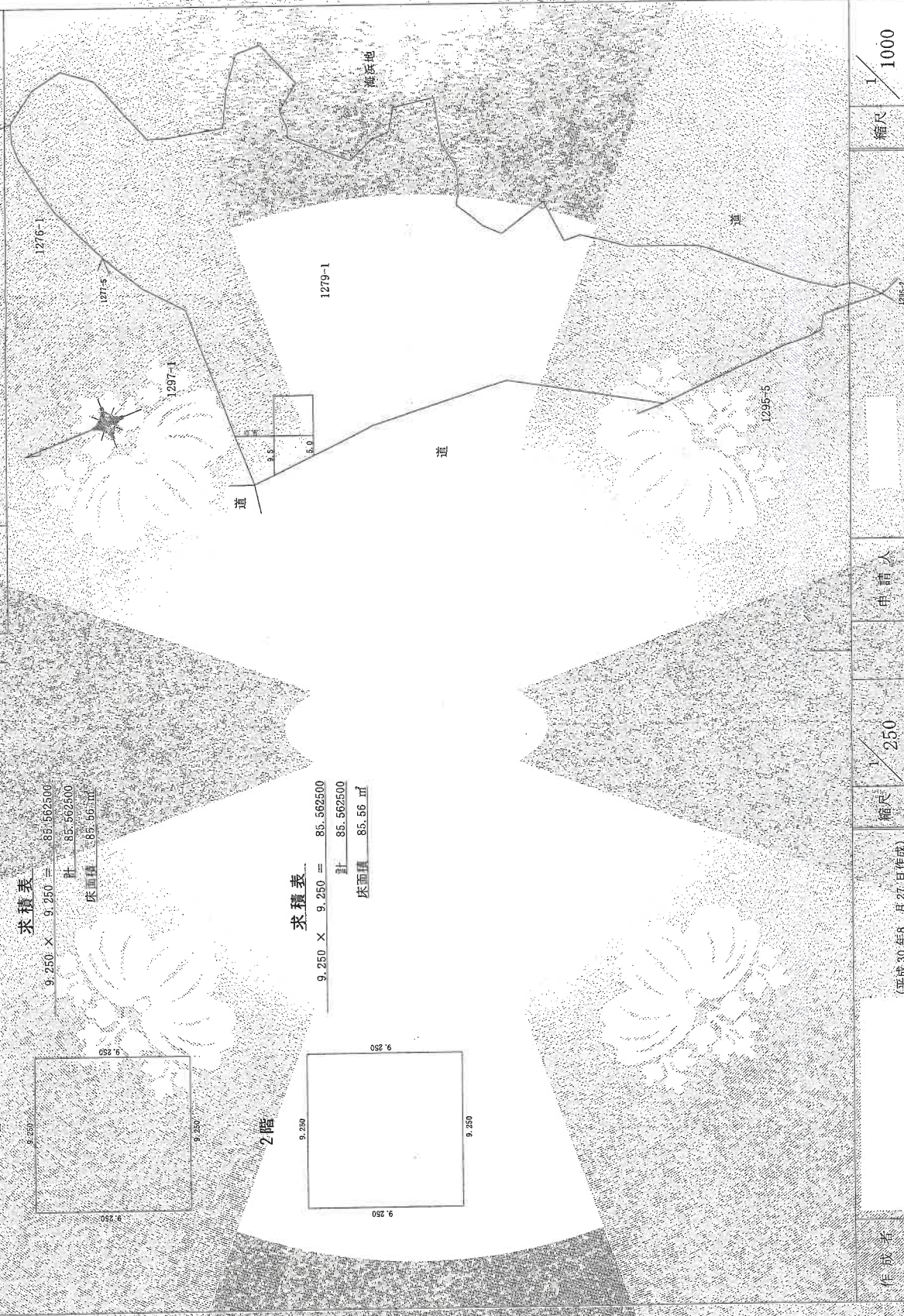
家屋番号 1279番1

建物の所在 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原1279番地1

1階



2階



作成者

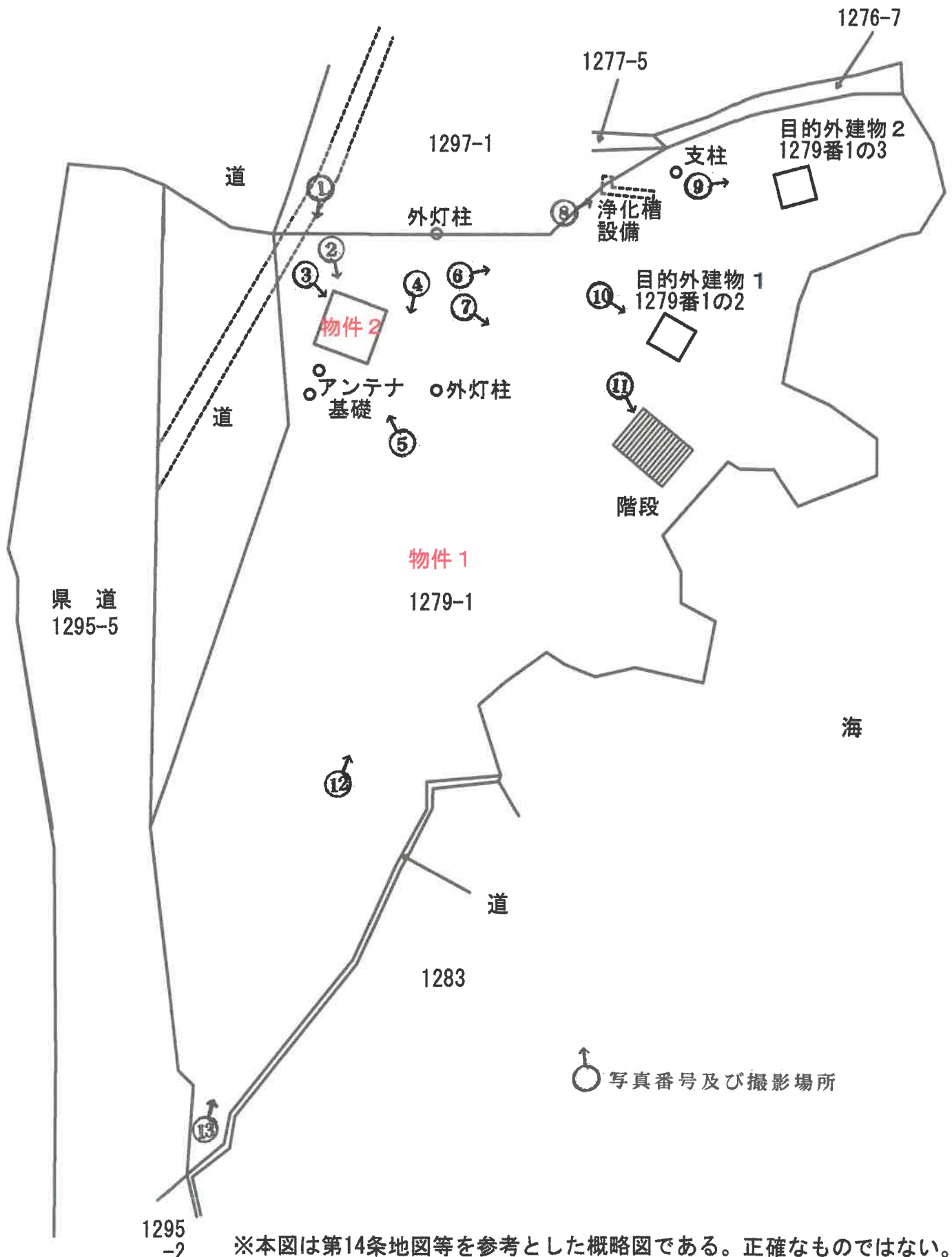
(平成30年8月27日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

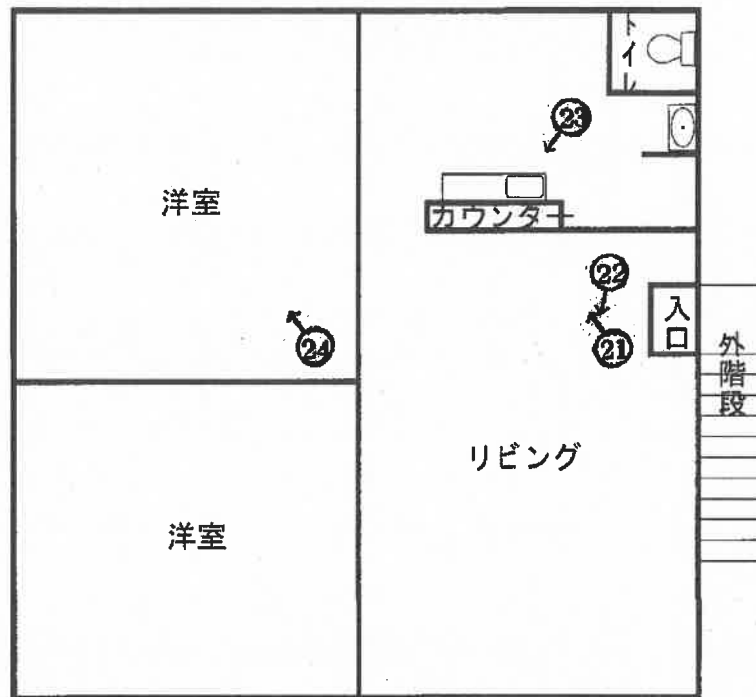
土地建物位置関係図



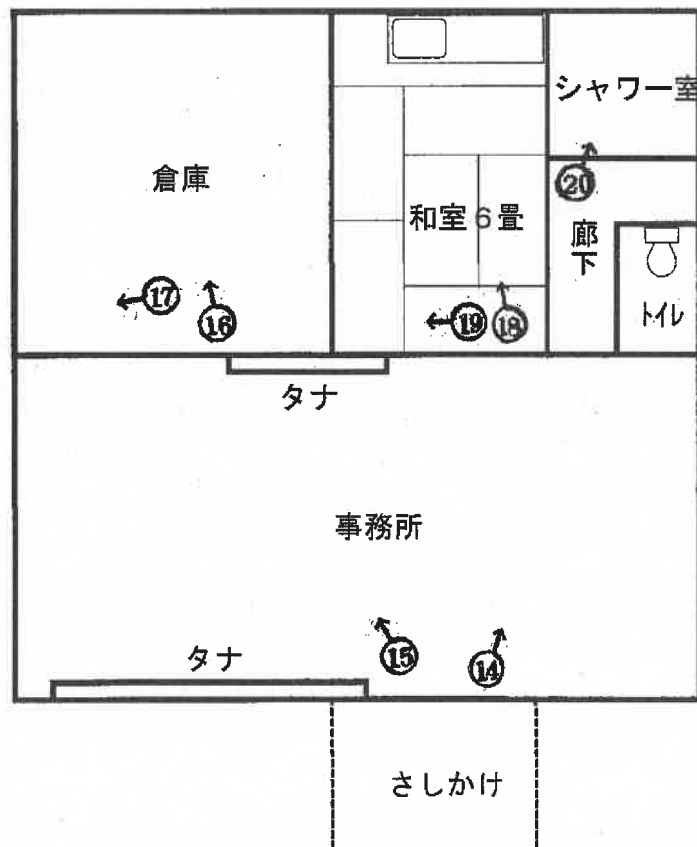
※本図は第14条地図等を参考とした概略図である。正確なものではない。

(10 枚目)

建物間取図



2 階



1 階



写真2 本件建物外観



写真3

物件2



写真4

物件1



写真5



写真6 本件土地上に存する目的外建物



写真7

目的外建物1

物件1



写真8

目的外建物2

浄化槽設備



写真9

物件1

目的外建物2



写真10

物件1

目的外建物1



(16枚目)

写真11 物件1上に存する石段



写真12



写真13



写真14 物件2内部(1階)



(18枚目)

写真15



写真16

クロスの傷み



(19枚目)

写真17 雨漏りにより傷んだ天井の状況



写真18



(20枚目)

写真19 畳の傷み



写真20



写真21 物件2内部(2階)



写真22



(22枚目)

写真23



写真24



(23枚目)

令和6年 (マ) 2号
令和7年3月 4日 現地調査
令和7年3月28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
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一括価格	
金 7,230,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 5,300,000円
物件2（建物）	金 1,930,000円

- 1 一括価格は、物件1～2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	奄美市笠利町大字平字石道ギウ原 1 2 7 9 番 1 原野 9 2 1 5 平方メートル	宅地・原野
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	奄美市笠利町大字平字石道ギウ原 1 2 7 9 番地 1 1 2 7 9 番 1 事務所 鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 8 5 . 5 6 平方メートル 2 階 8 5 . 5 6 平方メートル	事務所・居宅
番号	特記事項		
	①数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。 ②物件1土地上に、以下の目的外建物が存する。なお、これら建物の土地利用権は使用借権である（詳細は現況調査報告書のとおり）。 目的外建物1 家屋番号 1 2 7 9 番 1 の 2 種類 居宅 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 3 1 . 8 8 m² 建築時期 令和元年頃 所有者 株式会社コーラル奄美 目的外建物2 家屋番号 1 2 7 9 番 1 の 3 種類 居宅 構造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 3 1 . 8 8 m² 建築時期 令和元年頃 所有者 株式会社コーラル奄美		

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	奄美市役所笠利総合支所の南方・約5.1km 「土浜」バス停の南西方・約540m (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、奄美市中心部と奄美空港を結ぶ県道沿いの地域である。郊外部に存することから住宅地としての熟成度は低く山林、農地が主体となっているが、海岸沿いで眺望に恵まれるため、ホテル、観光施設等も点在する土地利用となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地積 : 9215 m ² 規模 : 規模大 間口 : 約 40m(西側) 奥行 : 約 40～100m 形状 : 不整形 地勢 : 若干の傾斜あり 高低差: 接面道路(県道)より約 8～12m低い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	西約10m舗装県道(建築基準法上の道路である) ※公図上南東方に存する里道は現存しない	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、原野、観光施設である。	
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	現地調査、当事者等からの聴取によると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	① 物件1土地は、周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。ただし、法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件1土地は、従物等として支柱、外灯柱、アンテナ基礎が存する(いずれも市場価値なし)。また、件外物件として目的外建物の浄化槽設備が存する。 ③ 物件1土地への水道管は、奄美市水道課によると県道に設置された市本管より県道西側の1295番4土地を介して引き込まれているとのことであった。 ④ 物件1土地は、西側の県道より約8m～12m低く、建物新築等にあたって、県条例の崖地規制を受ける可能性がある。また、県道と高低差があるため、出入りには隣接地1297番1土地を介して出入りしている。また、県道の法面部分(公図上里道)にも通路が開設されており、管理者である大島支庁建設課に確認したが、設置の経緯(許可等)は不明とのことであった。 ⑤ 物件1土地は、宅地部分(約40%)と原野部分(約60%)に分かれている。なお、物件1土地における物件2建物と目的外建物の敷地利用の範囲を、床面積に応じて以下の通りと判断した。 物件2建物 $\text{約}40\% \times (85.56\text{m}^2 + 85.56\text{m}^2) / \{(85.56\text{m}^2 + 85.56\text{m}^2) + 31.88\text{m}^2 + 31.88\text{m}^2\} = \text{約}30\%$ 目的外建物1 + 2 $\text{約}40\% \times (31.88\text{m}^2 + 31.88\text{m}^2) / \{(85.56\text{m}^2 + 85.56\text{m}^2) + 31.88\text{m}^2 + 31.88\text{m}^2\} = \text{約}11\%$
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成11年9月10日増築 経過年数：約26年 経済的残存耐用年数：約4年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：ペンキ仕上げ 内 壁：合板・クロス等 天 井：合板・クロス等 床：Pタイル・フローリング等 設 備：電気・水道・プロパンガス その他：－
床面積（現況）	1階 85.56 m ² 2階 85.56 m ² 計 171.12 m ²
現況用途等	現況用途 事務所・居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	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 物件2建物は、1階和室に白アリ被害が見られた。また、屋根材が一部剥がれ、雨戸が変形し、2階のリビングの床は南西側に傾きを感じた。さらに倉庫部分に雨漏り跡が見られるなど、保守管理の状況は劣る。 ② 物件2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。 ③ 物件2建物は、令和6年9月1日より賃借されている（詳細は現況調査報告書のとおり）。

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）

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	4,990	0.28	9215	0.95	12,231,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 奄美(県)－8

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$8,200 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/158 = 4,990 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.98 \times 0.95 \times 1.70 \times 1.00 = 1.58(100/158)$$

イ 個別格差：一部原野－50 道路接面状況(高低差・他人所有地介す)－30 形状－15

傾斜－5 水道他人所有地介す－1

$$0.50 \times 0.70 \times 0.85 \times 0.95 \times 0.99 = 0.28$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格（物件2）

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/㎡) ア	現況延床面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格（円） ア×イ×ウ
2	150,000	171.12	0.09	2,310,000

ウ 現価率

経過年数 26 年、経済的全耐用年数 30 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法

(シロアリ・雨漏り等－50%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (4 \text{ 年} / 30 \text{ 年}) \} \times (1 - 50\%) = 0.09$$

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
1	12,231,000	法定地上権	0.25	0.30	917,000 (物件2)
		使用借権	0.20	0.11	269,000 (目的外建物)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を物件2建物につき法定地上権、目的外建物につき使用借権と判定し、その割合をそれぞれ25%、20%と査定した。

ウ 及ぶ範囲：P4特記事項参照

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	12,231,000	-1,186,000	1.00	0.80	0.60	5,300,000
2	2,310,000	+917,000	1.00	1.00	0.60	1,930,000
一括価格(合計)						7,230,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 対抗力のない敷土地利用権付き目的外建物の存在-20%

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

第 6 参考価格資料

1 地価調査価格 奄美(県)-8

所 在：奄美市笠利町大字笠利字大笠利 537 番

価 格：8,200 円／ m^2 (対前年変動率 $\pm 0.00\%$)

位 置：笠利小学校前バス停 300m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：184 m^2

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南西 4.5m 市道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 1 2,188,456 円

物 件 2 5,906,688 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 奄美市 202107)

3 公図写し

4 建物図面・各階平面図写し

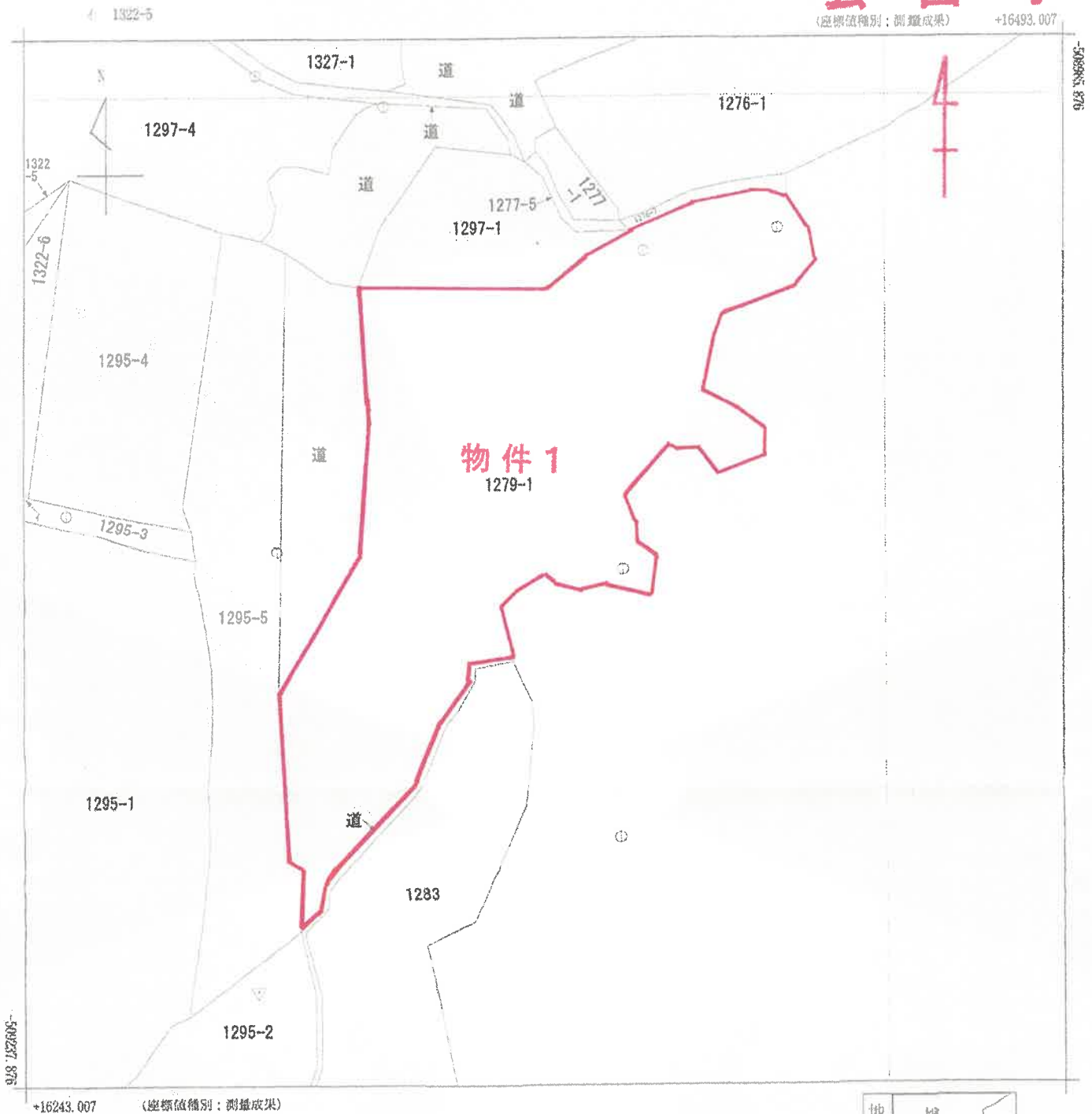
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上





+16243.007

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出
笠利町大字平

請求部	所在	奄美市笠利町大字平宇石道ギウ原				地番	1279番1		
出力縮	1/1000	精度分	乙一	座標系番号又は記号	I	分類	地図(法第1-4条第1項)		種類 地籍図
作成年月日	平成16年3月			備付年月日(原図)	平成20年5月23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。

(鹿児島県地方自治局奄美支局管轄)

令和6年12月3日

東京法務局

請求番号：24-1

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

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。

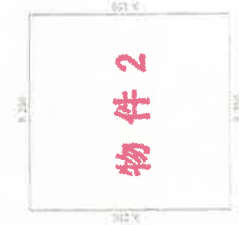
(鹿児島地方支局 奄美支局管轄)
令和6年12月3日 東京法務局

登記官

A3→A4縮小

各階平面図

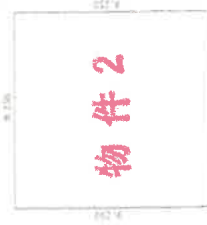
1階



求積表

0.250 X 9.250 = 85.562500
計 85.562500
床面積 85.56 m

2階



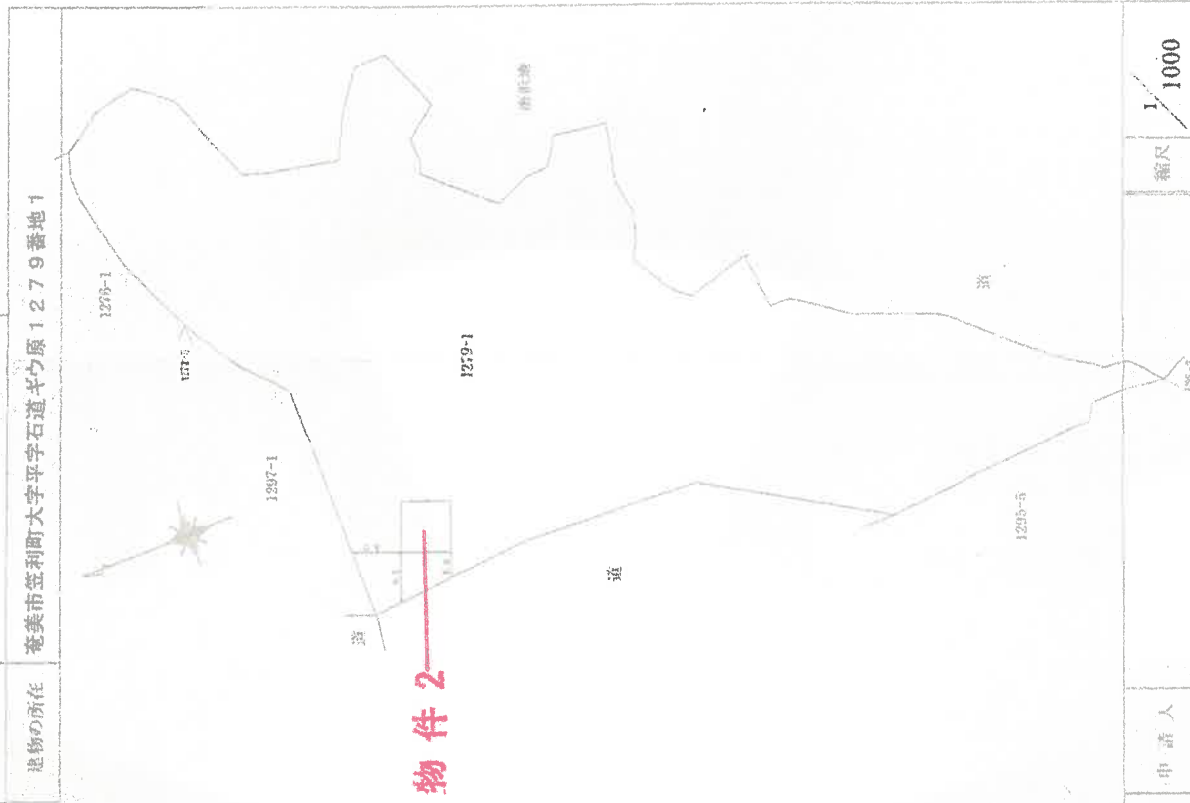
求積表

0.250 X 9.250 = 85.562500
計 85.562500
床面積 85.56 m

家屋番号 1279番1

建物の所在 奄美市笠利町大字平字石道ギウ原1279番地1

建物図面



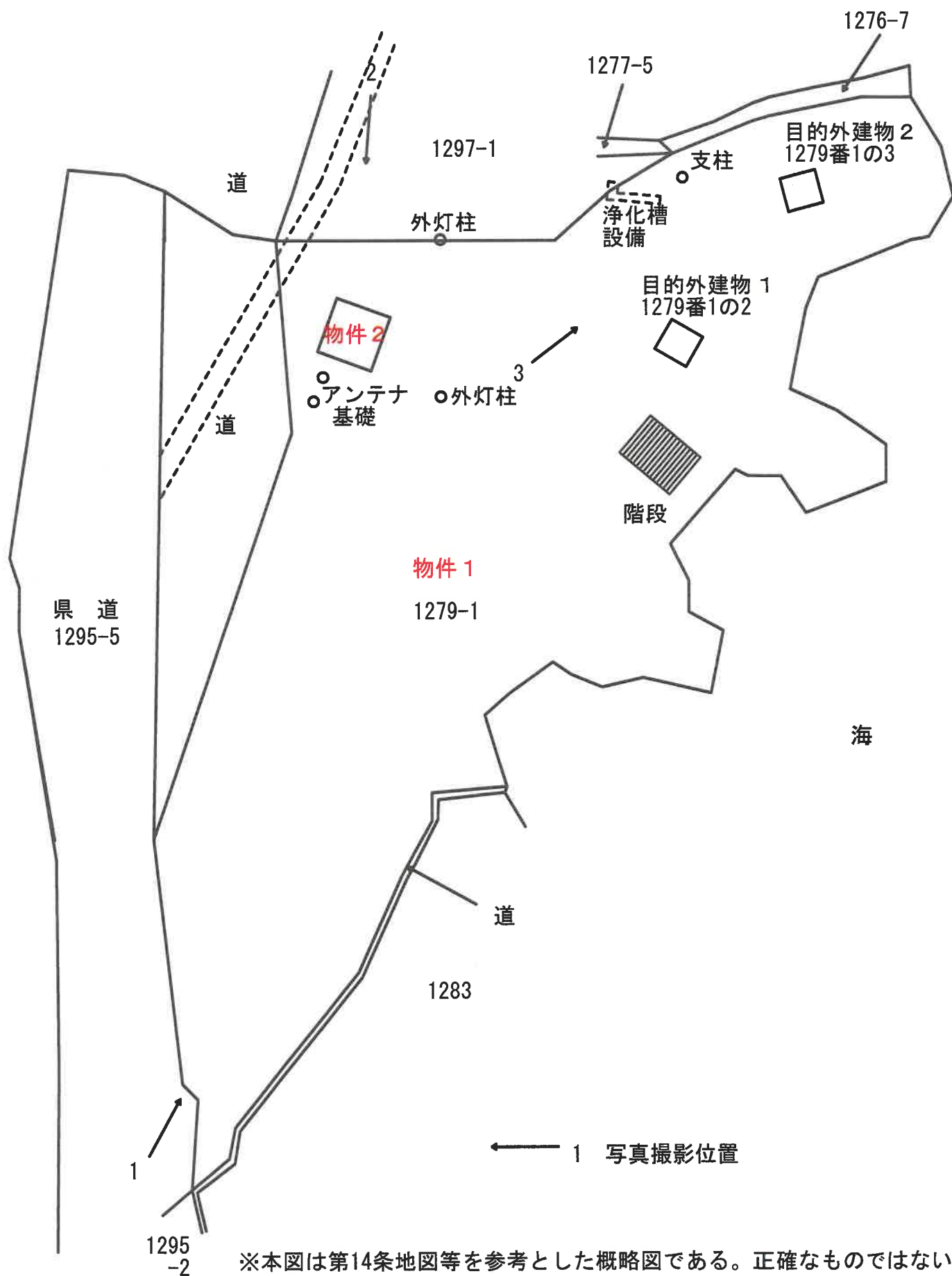
申請人

日付

作成者

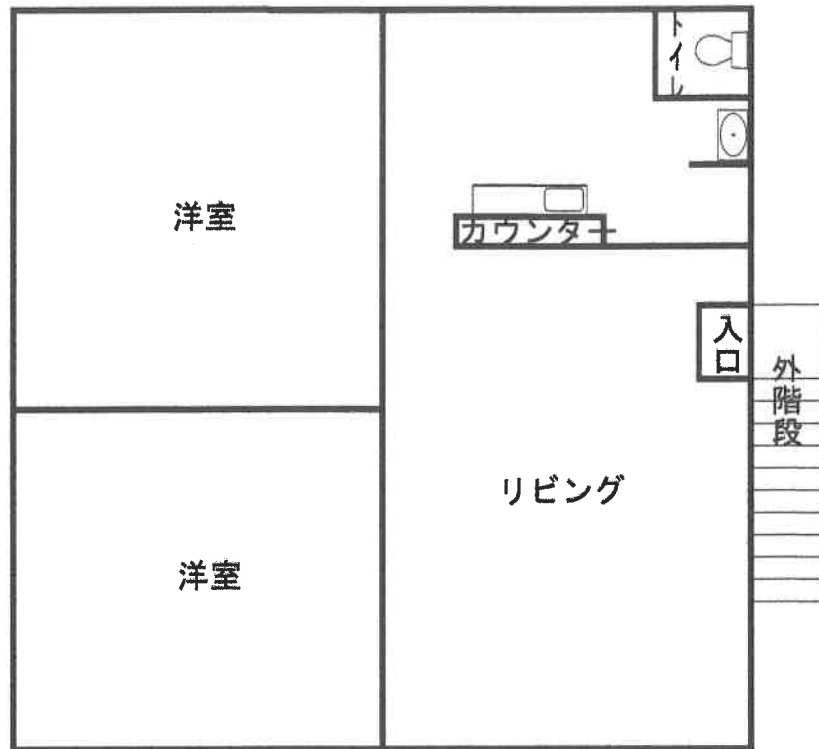
縮尺 1/250

縮尺 1/1000

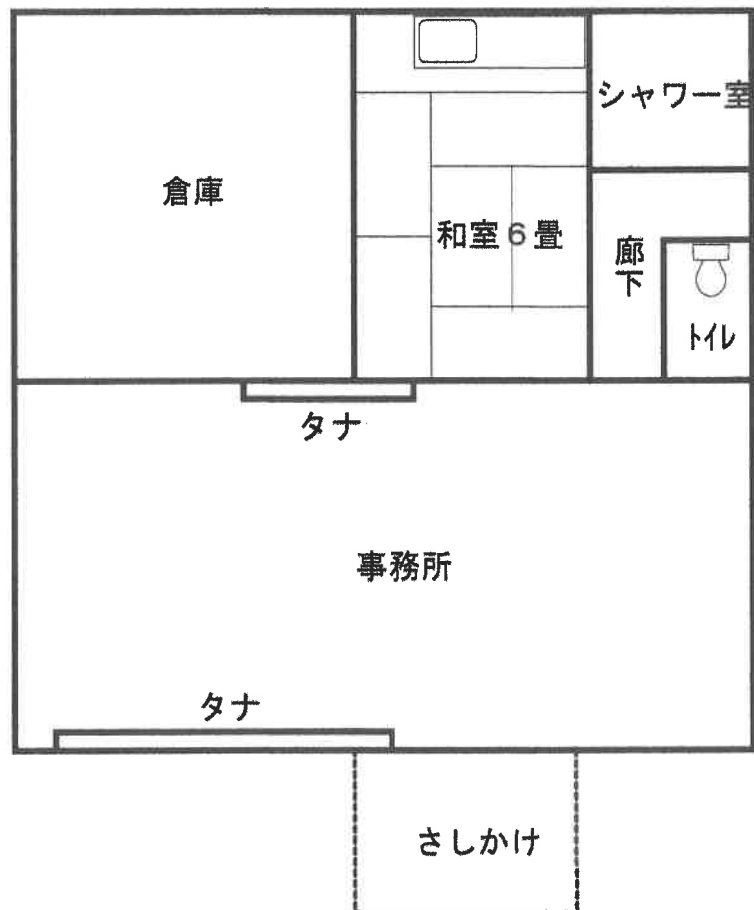


※本図は第14条地図等を参考とした概略図である。正確なものではない

建物間取図



2 階



1 階

現況写真



現況写真

3

