

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4月17日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 6年 6月13日 午前 9時30分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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。買受適格証明書の発行には1ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
<p>特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前10時00分からです。</p> <p>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17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	





物 件 目 録

- |   |      |               |
|---|------|---------------|
| 1 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3731番1        |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 644平方メートル     |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 2 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3732番1        |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 1104平方メートル    |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 3 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3733番2        |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 1835平方メートル    |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 4 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3734番         |



物 件 目 録

- 地 目 宅地  
地 積 1874.00平方メートル
- 5 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙  
地 番 3735番  
地 目 雑種地  
地 積 1344平方メートル  
(現況)
- 6 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙  
地 番 3736番  
地 目 宅地  
地 積 4473.51平方メートル
- 7 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙3736番地、3734番地  
家屋 番号 3736番  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 348.04平方メートル  
(附属建物)
- 符 号 4



## 物 件 目 録

種 類 事務所・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 49.40平方メートル

(現況)

種 類 事務所  
床 面 積 約51.40平方メートル

符 号 5

種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 55.25平方メートル

符 号 6

種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 48.24平方メートル

(現況)

不存在

符 号 7

種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 627.88平方メートル  
2階 13.53平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 1階 約767.88平方メートル  
 2階 滅失

符 号 8

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 44.00平方メートル

(現況)

不存在

符 号 10

種 類 サイロ

構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 37.50平方メートル  
 2階 37.50平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 1階 37.50平方メートル  
 2階 滅失

符 号 11

種 類 サイロ

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 71.85平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田井村 秀樹

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～7】

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1～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～6】

物件7の附属建物符号5及び7の敷地部分につき本件所有者が占有し、その余の土地につき株式会社南栄が占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。

【物件番号7】

附属建物符号5及び7につき本件所有者が占有し、主たる建物並びに附属建物符号4、10及び11につき株式会社南栄が占有している。同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。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1～6】

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  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3731番1        |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 644平方メートル     |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 2 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3732番1        |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 1104平方メートル    |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 3 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3733番2        |
|   | 地 目  | 雑種地           |
|   | 地 積  | 1835平方メートル    |
|   | (現況) |               |
|   | 地 目  | 宅地            |
| 4 | 所 在  | 志布志市志布志町帖字五官仙 |
|   | 地 番  | 3734番         |



物 件 目 録

- 地 目 宅地  
地 積 1874.00平方メートル
- 5 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙  
地 番 3735番  
地 目 雑種地  
地 積 1344平方メートル  
(現況)
- 地 目 宅地
- 6 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙  
地 番 3736番  
地 目 宅地  
地 積 4473.51平方メートル
- 7 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙3736番地、3734番地  
家屋 番号 3736番  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 348.04平方メートル  
(附属建物)
- 符 号 4



物 件 目 録

種 類 事務所・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 49.40平方メートル

(現況)

種 類 事務所  
床 面 積 約51.40平方メートル  
符 号 5

種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 55.25平方メートル  
符 号 6

種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 48.24平方メートル

(現況)

不存在

符 号 7

種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 627.88平方メートル  
2階 13.53平方メートル

(現況)



物 件 目 録

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 1階 約767.88平方メートル  
 2階 滅失

符 号 8

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 44.00平方メートル

(現況)

不存在

符 号 10

種 類 サイロ

構 造 鉄骨造スレート葺2階建  
 床 面 積 1階 37.50平方メートル  
 2階 37.50平方メートル

(現況)

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 1階 37.50平方メートル  
 2階 滅失

符 号 11

種 類 サイロ

構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
 床 面 積 71.85平方メートル



令和 5年(ケ)第 10号  
令和 5年11月 9日受理  
令和 6年 1月10日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 松原満平 (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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 志布志市志布志町帖字五官仙<br>3 7 3 1 番 1<br>雑種地<br>6 4 4 平方メートル      |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 志布志市志布志町帖字五官仙<br>3 7 3 2 番 1<br>雑種地<br>1 1 0 4 平方メートル    |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 志布志市志布志町帖字五官仙<br>3 7 3 3 番 2<br>雑種地<br>1 8 3 5 平方メートル    |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 志布志市志布志町帖字五官仙<br>3 7 3 4 番<br>宅地<br>1 8 7 4 . 0 0 平方メートル |
| 5 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 志布志市志布志町帖字五官仙<br>3 7 3 5 番<br>雑種地<br>1 3 4 . 4 平方メートル    |



8223

物件目録

- 6 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙  
地 番 3736番  
地 目 宅地  
地 積 4473.51平方メートル
- 7 所 在 志布志市志布志町帖字五官仙3736番地、3734番地
- 家屋 番号 3736番  
種 類 工場  
構 造 鉄骨造スレート葺平家建  
床 面 積 348.04平方メートル
- (附属建物)
- 符 号 4  
種 類 事務所・居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 49.40平方メートル
- 符 号 5  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 55.25平方メートル
- 符 号 6  
種 類 居宅



物 件 目 録

構 造	木造セメント瓦葺平家建
床 面 積	48.24平方メートル
符 号	7
種 類	工場
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 627.88平方メートル 2階 13.53平方メートル
符 号	8
種 類	車庫
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	44.00平方メートル
符 号	10
種 類	サイロ
構 造	鉄骨造スレート葺2階建
床 面 積	1階 37.50平方メートル 2階 37.50平方メートル
符 号	11
種 類	サイロ
構 造	鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	71.85平方メートル





不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施地区
土地	物件1乃至6
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1乃至6) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 土地所有者が、本土地上に下記建物を所有し占有している その他の者が土地建物位置関係図の斜線で囲んだ部分を、工場操業の為に土地として利用し占有している <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)
その他の事項	従物等として引込柱2本及び木材チップヤードの壁と基礎部分が存する。定着物として工作物及び看板並びに飛散防止用ネット支柱4本が存する。件外物件として仮設物置、NTT柱1本及び電柱4本、支柱4本、支線2本、飛散防止用ネット、多数の木材、複数のL型コンクリート並びに計量設備が存する。
建物	物件7
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input checked="" type="checkbox"/> 附属建物) 符号4 符号7 符号6,8 滅失 符号10 <input checked="" type="checkbox"/> 種類:事務所 <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造スレート葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 構造:鉄骨造スレート葺平家建 <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約51.40㎡(約2㎡増築) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約767.88㎡(約140㎡増築) <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:37.50㎡
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 checked="" type="checkbox"/> その他の者 建物所有者が、附属建物の符号5及び7に動産を置いて占有している。その他の者が、主たる建物を工場として、附属建物符号4を事務所として同符号10, 11をサイロとしてそれぞれ利用して占有している。 <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
上記以外の敷地(目的外土地)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)
その他の事項	占有者会社所有の変電設備が存する。
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
土地建物の位置関係	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「」の箇所の記載のとおり

(占有関係用(単独))

占有者及び占有権原 (物件1乃至6関係)	
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 符号5,7の敷地部分を除く土地
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社南栄
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 工場用地 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者会社取締役) ■B(所有者会社代表者))の陳述/■提示文書(賃貸借契約書)の要旨	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成23年12月 1日
最初の契約日	平成23年11月30日
契約等期間	平成23年12月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成24年11月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input checked="" type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和5年12月 1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月30日まで 1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎月 消費税は別途として金28万円(毎月末日限り 翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input checked="" 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	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	原状回復義務あり
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

(占有関係用〈単独〉)

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"/> 主たる建物、符号4、10、11の各附属建物
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社南栄
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 事務所及び工場等 <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 関係人( <input type="checkbox"/> (占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述 / <input type="checkbox"/> 提示文書( )の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	年 月 日
最初の契約日	年 月 日
契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( <input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input type="checkbox"/> 上記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 下記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり
本件賃貸借契約は土地及び建物の一括契約であり未記入部分は、物件1乃至6の占有者及び占有権原欄と同一である。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (物件 1, 2, 3, 4 の一部, 5, 6 の各土地並びに物件 7 の主たる建物等を占有している株式会社南栄の取締役)</p>	<p>私は、物件 1, 2, 3, 4 の一部, 5, 6 の各土地及び物件 7 の建物並びに符号 4, 10, 11 の各附属建物を占有している株式会社南栄(以下「南栄」という。)の取締役です。</p> <p>上記土地建物については、本件所有者会社と賃貸借契約を締結しており、契約内容は執行官に提出した賃貸借契約書写しのとおり間違いありません。</p> <p>但し、当社と所有者会社との賃貸借契約書には物件 7 建物の符号 8 の附属建物も記載されていますが、現在は滅失しており現存しません。</p> <p>当社は、上記の土地建物を利用して木材のチップ工場を操業しています。</p> <p>物件 7 の建物及び符号 4 の附属建物の中にある機械器具類や建物からはみ出しているベルトコンベア等の機械類は、全て当社の所有です。</p> <p>本件所有者会社が所有する機械器具類は、全くありません。</p> <p>本件各土地上にある支柱及び引込柱は全て、当社の所有物ではありません。</p> <p>物件 3 土地の看板は、当社の所有です。</p> <p>物件 4 土地の計量設備は、トラックを乗せて積載重量を計量する設備で当社の所有です。</p> <p>取り外しができますので、動産になります。</p> <p>物件 6 土地の飛散防止用ネット用支柱及び飛散防止用ネット並びに L 型コンクリート、仮設物置は当社の所有です。</p> <p>本件各土地建物が売却された場合、L 型コンクリートについては、所有権放棄をしますので新所有者に使用して頂ければと思います。</p> <p>物件 7 建物にあるチップ工場の変電設備は、当社の所有ですので、持っていきます。</p> <p>物件 6 土地の木材チップヤードの基礎部分及び囲いは本件所有者会社の所有です。</p> <p>符号 4 の附属建物は、当社が増築しましたが有益費の主張をするつもりはありません。</p> <p>物件 1 乃至 6 の土地の内、符号 5 の附属建物の敷地を除く部分は、深さ 8 センチから 10 センチ d x d のアスファルト舗装がされています。</p> <p>場所によっては、それ以上に深く舗装されている部分もあるかも知れません。</p> <p>当社が占有している物件 7 の建物及び符号 10 及び 11 の各附属建物は、老朽化が進んでおり雨漏りがします。</p> <p>季節によっては、近くに存在する大型の牛舎から糞尿等の悪臭がします。</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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ B (本件所有者会社代表者)</p>	<p>南栄から提出された賃貸借契約書の内容については間違いありません。</p> <p>符号 5 及び同 7 の附属建物については、当社が占有しています。</p> <p>符号 5 の附属建物は、昔は従業員の社宅として使用していましたが、永年使用していません。</p> <p>符号 7 の附属建物については、当社が動産類を置いて占有しています。</p> <p>符号 7 の附属建物については、2 階へ上がる手段も無くて屋根裏部屋の状態で 2 階部分は機能していません。</p> <p>本件各土地建物の占有関係について、一言でいうと南栄が占有している以外については、当社が占有していることになります。</p> <p>符号 4 の附属建物については、南栄がトイレや浄化槽を増設したことは間違いありません。</p> <p>本件各土地上及び符号 5、7 の附属建物を除く本件建物内にある機械器具は全て南栄の所有です。</p> <p>符号 7 の附属建物にある機械類は、当社の所有ですが地金状態で機械と言えるようなものではありません。</p> <p>本件各土地については、各隣接地所有者との間で境界争いはありません。</p> <p>南栄側から「物件 1 乃至 6 の土地の内、符号 5 の附属建物の敷地を除く部分は、深さ 8 センチから 10 センチのアスファルト舗装がされています。場所によっては、それ以上に深く舗装されている部分もあるかも知れません。」との説明があったとのことですが、その説明通りだと思います。</p> <p>本件各土地上にある引込柱は、当社の所有です。</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

- 本件各土地建物の占有関係については、現況及び占有者会社取締役A及び所有者会社代表者Bの陳述、並びに占有者会社提出の賃貸借契約書写しから4枚目乃至6枚目記載のとおり認めた。
- 本件各建物については、符号4、5、7の各附属建物を除く建物がチップ工場として使用されており、工場の敷地部分の大部分が少なくとも深さ8センチから10センチのアスファルト舗装がされている。
- 本件各土地は一体となっており相互の境界は外観上判然としない。
- 本件各土地については、市道、里道を含めた各隣接地との境界は外観上判然としないが法務局に不動産登記法第14条第1項の地図が備え付けられていることから、測量を実施すれば本件各土地の範囲を明確にできる。
- 物件3、4の各土地は、西側を市道に接面している。
- 物件1乃至3の各土地は、南側を市道（3731番2、3732番2、3733番3、同番4）に接面している。
- 物件1、5、6の各土地は、東側を里道に接面している。
- 物件7建物の変電設備は売却対象外である。
- 符号4の附属建物以外の各附属建物及び物件7の建物については雨漏りがする。
- 符号5の附属建物は、床が軋み朽廃が著しく進んでいる。
- 符号7、10の附属建物は、2階部分が存しない。
- 物件7の建物及び附属建物の白蟻被害の有無については不明である。
- 物件4土地の地下を物件6土地の北東側に存在する民家への水道管が埋設されている可能性がある。
- 物件6土地を中心に至るところに木材チップ飛散防止用等としてL型コンクリートが存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

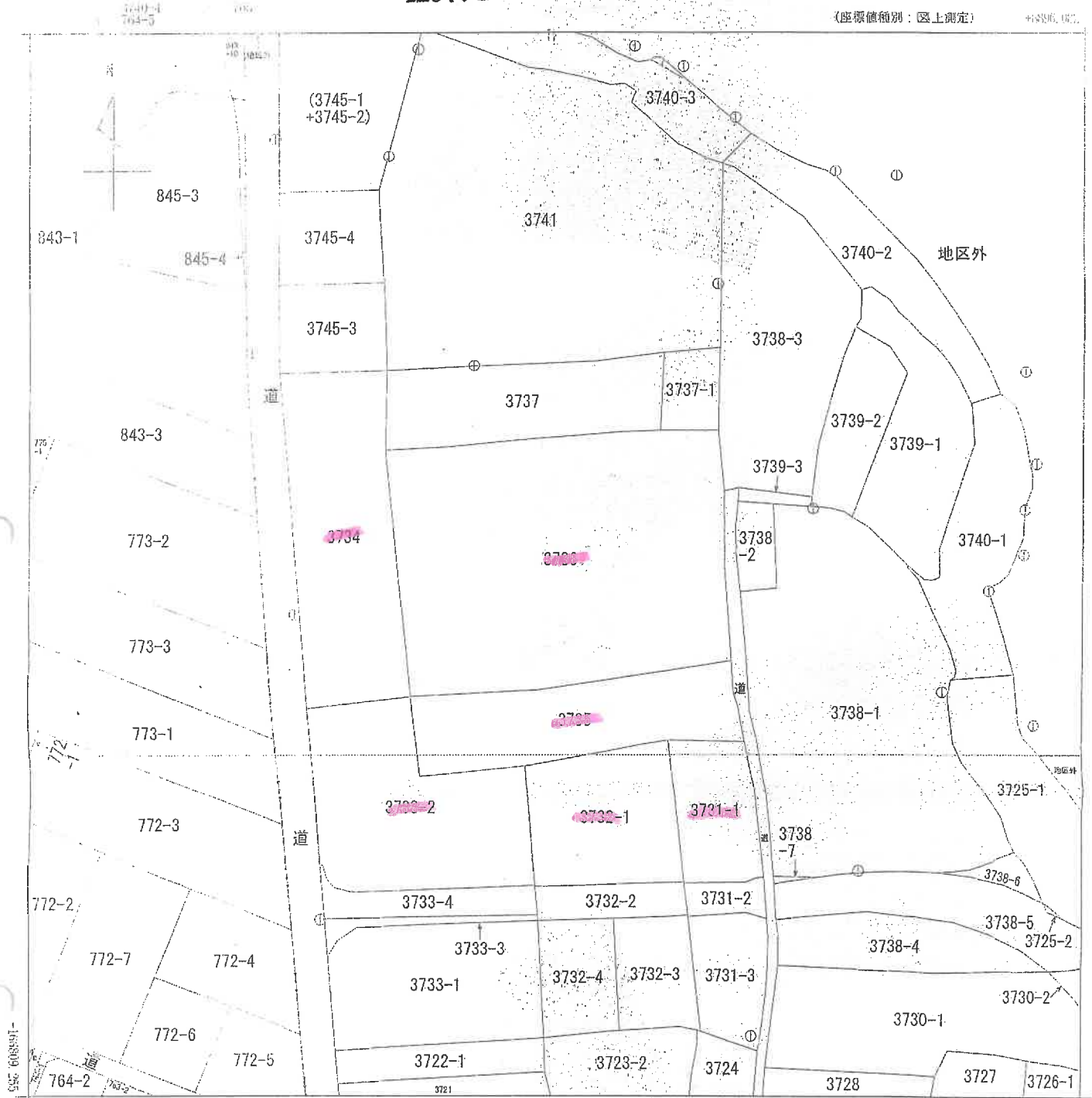
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
5年11月 9日 (木) : — :	文書送付	志布志市役所税務課に課税資料写交付申請
5年11月16日 (木) 11:40 — 12:00	物件所在地	物件確認
5年11月27日 (月) 9:00 — 12:30	物件所在地	占有調査、写真撮影、立入調査 本件土地建物の占有者会社取締役Aに占有調査
5年12月 6日 (水) 16:00 — 16:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請
5年12月19日 (火) 13:20 — 13:40	電話照会	本件所有者会社代表者Bに対し 占有調査
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 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ところ、目的物件は施錠されていなかったが不在だったので、立会人 を立ち会わせてうえ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されており、不在だったので、立会人を立ち会わせてうえ、解錠技術者に解錠させたうえ、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>		

(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)

41896.002



8646.082

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出し  
併計併集併計併集  
志布志町帖

請求部	所在	志布志市志布志町帖字五官仙				地番	3736番	
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	
作成年月日	昭和50年2月			備付年月日(原図)	昭和56年11月20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。

(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

令和5年9月7日

鹿児島地方務局

登記官

(11頁目)

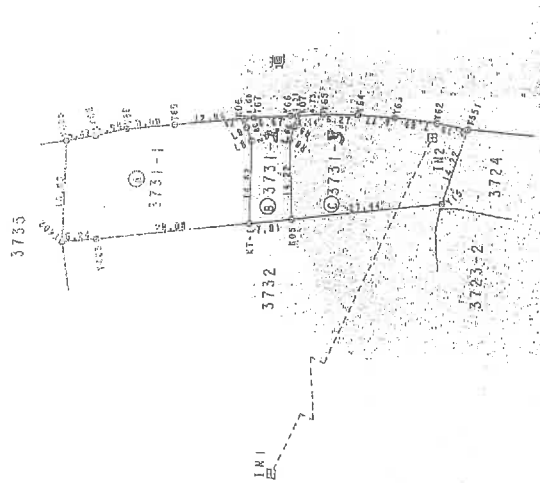
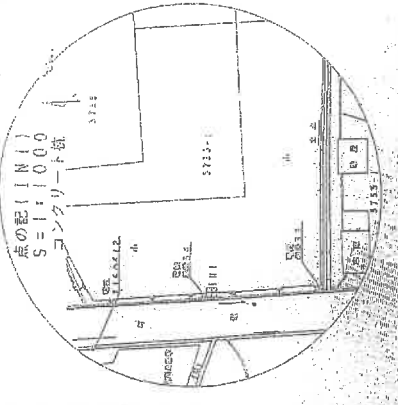
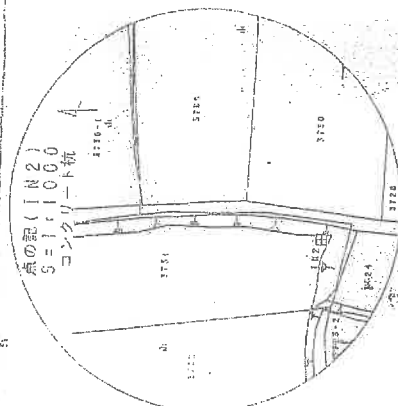
請求番号：16-1



007852

平成14年7月4日

前番 3731-3-1  
 土地の所在 鹿児島県志布志町帖字三三官倉  
 面積 3731-3-1



引照点・境界点表

器械点 IN2	後視点 IN1	距離
-167163.75	-167117.35	8935.07
Y座標	X座標	
9036.35	-167117.35	
方向角 294°37'05"	距離	111.40
境界点	夾角	距離
K05	39°33'54"	36.62
K06	34°30'51"	29.36
K07	70°24'59"	34.39
	73°58'57"	24.90

点の記	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
K05	9020.40	-2329468.9789	14.82	
K06	9035.22	-2886687.8657	2.66	
K07	9037.69	-259752.8469	1.70	
Y65	9039.57	-404309.5579	6.27	
Y66	9039.55	-44125.8751	6.67	
Y67	9039.98	-87747.5602	1.31	
Y68	9040.07	-30355.5315	2.14	
Y69	9035.91	-76800.6464	2.66	
Y70	9035.48	-2793378.7851	14.22	
Y71	9021.26	-2539513.6262	7.01	
合計			144.39800	
合計面積			144	m <sup>2</sup>

点の記	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
K05	9021.20	-28854402.2012	14.22	
K06	9035.48	-2795378.7851	2.66	
K07	9038.01	-1688007.6464	2.14	
Y65	9040.07	-404309.5579	4.73	
Y66	9040.43	-44125.8751	6.27	
Y67	9040.34	-90762.5130	5.77	
Y68	9039.89	-228001.9707	7.69	
Y69	9038.97	-529146.9044	5.78	
Y70	9037.92	-2439013.0575	14.22	
Y71	9024.38	-2780301.8184	27.44	
合計			1008.0983	
合計面積			504.04815	m <sup>2</sup>

地番	①3731-3-1	地積	
公積	1293	合計面積	648.44715
		地積	648.55255

申請人 所有者 代理人  
 鹿児島県知事

平成14年7月4日(製作)

製作者

平成14年7月4日 登記

本図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 鹿児島県地方事務局長(署名)

登記官

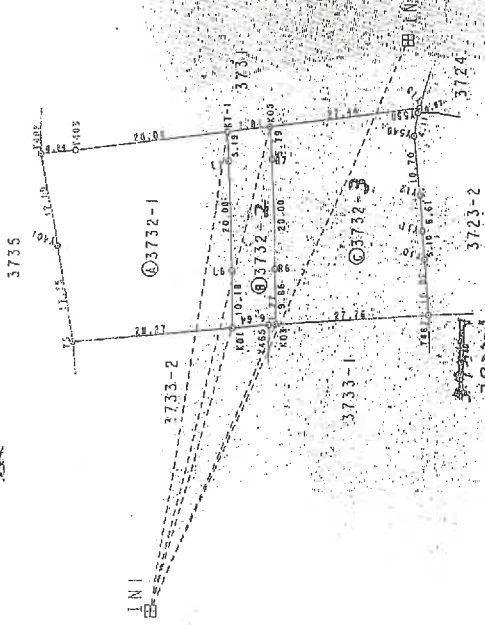
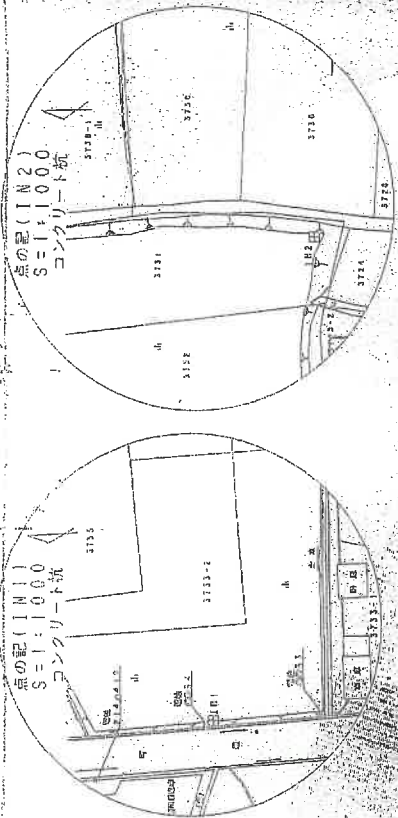
A3判をA4判に縮小した

地番 3732

3732

地積測量圖

土地の所在 仙臺市志布町字五五番地



引張点・境界点表

結核点 IN1	後視点 IN2	
X座標 -167117.35	-167163.75	
Y座標 8935.07	9046.35	
方向角 114°37'05"	距離 111.40	
境界点	夾角	
K01	351°29'39"	52.02
K03	359°11'43"	55.28
K05	349°11'55"	68.70
RT-1	344°20'10"	66.36

NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
Y0	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y1	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y2	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y3	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y4	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y5	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y6	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y7	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y8	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y9	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y10	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y11	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y12	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y13	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y14	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y15	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y16	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y17	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y18	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y19	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y20	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
合計					280.07975
合計面積					280 m <sup>2</sup>

NO	Xn	Yn	Xn+1	Yn+1	距離
Y0	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y1	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y2	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y3	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y4	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y5	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y6	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y7	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y8	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y9	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y10	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y11	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y12	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y13	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y14	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y15	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y16	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y17	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y18	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y19	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
Y20	-167139.67	8985.56	-167139.67	8985.56	0.00
合計					1933.4354
合計面積					976.71770

地番	3732-1	面積	1104.20255
公積	2351	面積	1104
合計面積		面積	1104.20255

縮尺 1:1000

申請人

平成14年7月4日 登記

製作者

この図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (測量士) 志布町測量士 志布町測量士 志布町測量士

A3判をA4判に縮小した

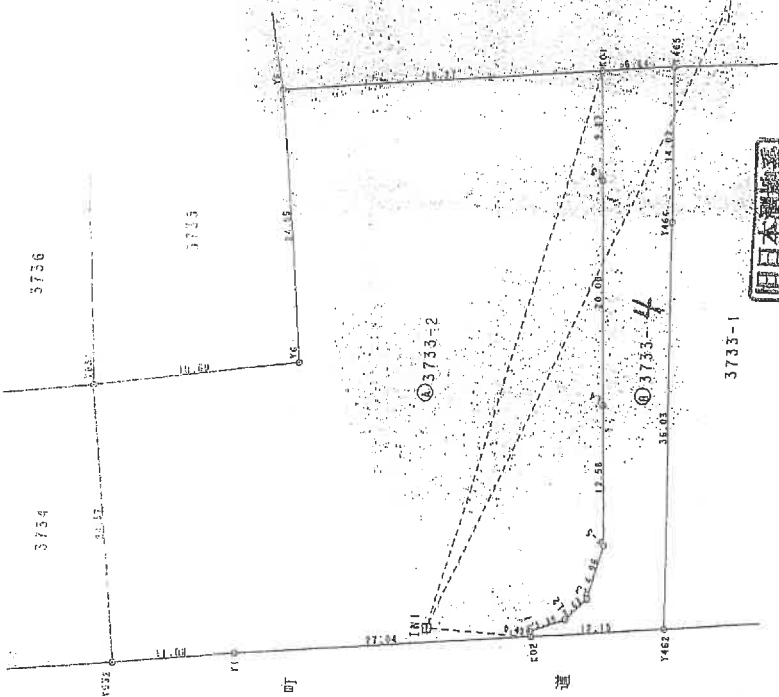
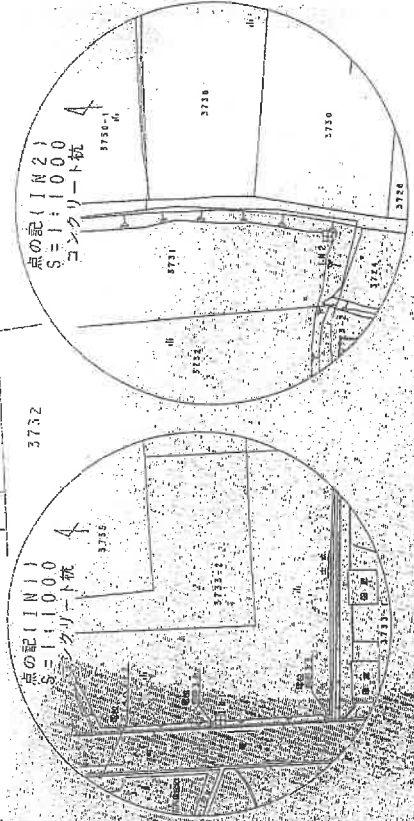
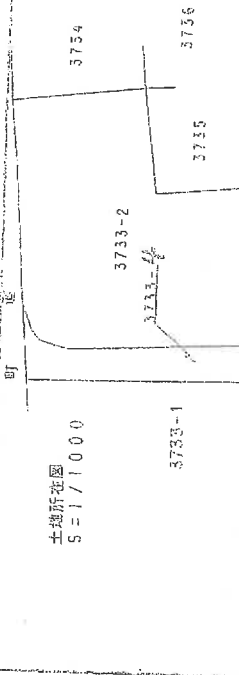
平成14年7月4日

007855

地番 3733-4

面積測量図

土地の所在 香川県 志布志町 帖字 五番 地



旧日本測量所による

引照点・境界点表

照照点 IN1	係照点 IN2
X座標 -167117.35	-167163.75
Y座標 0935.07	9036.35
方向角 114°37'05"	距離 111.40
K01 境界点	来角 351°29'39"
K02	距離 68°20'59"
	52.02
	9.60

NO.	Xn.	Yn.	Xn.(Yn+1 - Yn-1)	距離
K01	-167126.93	8934.58	86738.8782	0.45
L1	-167126.61	8935.01	-259046.5602	3.35
L2	-167126.87	8936.43	-482671.3849	2.63
F5	-167131.91	8937.90	-1093078.3575	4.96
L4	-167132.78	8942.67	-2088759.0360	12.36
L5	-167132.05	8955.24	-5441341.8208	20.30
K01	-167131.78	8965.05	-48820381.984	9.63
Y465	-167138.48	8965.58	-1730649.6253	6.64
Y464	-167138.49	8971.56	2295365.6371	14.03
Y462	-167138.05	8955.63	6180969.2081	36.03
合計			538.0600	12.75
合計面積			319.0300	m <sup>2</sup>
			319	m <sup>2</sup>

地番	①3733-2	残地	1835.97000
公積	2155	地積	1835
			m <sup>2</sup>

平成14年7月4日 登記

作製者

申請人

所有者 代位者 鹿兒島

(平成14年7月4日作製)

本図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 (鹿兒島地方建設局 測量所 作成)  
 平成14年7月4日 鹿兒島地方建設局

A3判をA4判に縮小した

(056)

建物図面

562.7.2  
家屋番号 3736番

建物の所在 宮城県志布志町帖字五倉出3756番地3734番地

各階平面図

105250

昭和62年7月22日

建物図面



申請人

縮尺 1/500

昭和62年7月21日作製

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会調製)

本図面に記載されている内容を証明した書面である。  
宮城県地方裁量局出張所製  
昭和62年7月 鹿角地方裁量局

登記簿

105243

各階平面図

主

符号4

求積

$7.00 \times 18.12 = 126.8400$   
 $10.00 \times 20.12 = 201.2000$   
 $5.00 \times 4.00 = 20.0000$   
 計 348.0400

床面積 348.64㎡

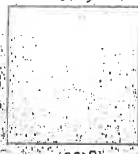


符号10

1階・2階 (各階同型)

求積

$6.25 \times 6.00 = 37.5000$   
 床面積 1階 37.50㎡  
 2階 37.50㎡



符号11



求積

$10.05 \times 7.15 = 71.8575$

床面積 71.85㎡

562700

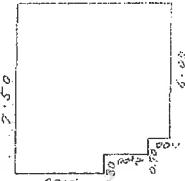
建築物平面図

家屋番号 3736番

建物の所在 東京都志布志町帖字五箇仙3736番地3734番地

単位：㎡

附属建物 符号4



求積

$7.50 \times 4.00 = 30.0000$   
 $6.70 \times 2.00 = 13.4000$   
 $6.00 \times 1.00 = 6.0000$   
 計 49.4000

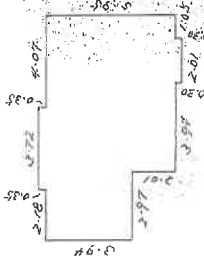
床面積 49.40㎡

符号5

求積

$3.72 \times 0.35 = 1.3020$   
 $9.97 \times 3.94 = 39.2818$   
 $7.00 \times 2.01 = 14.0700$   
 $2.01 \times 0.30 = 0.6030$   
 計 55.2568

床面積 55.25㎡

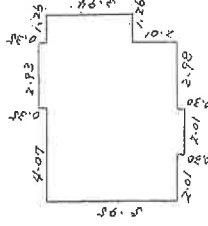


符号6

求積

$2.93 \times 0.35 = 1.0255$   
 $8.26 \times 3.94 = 32.5444$   
 $7.00 \times 2.01 = 14.0700$   
 $2.01 \times 0.30 = 0.6030$   
 計 48.2429

床面積 48.24㎡



製作者

申請人

縮尺 1/250

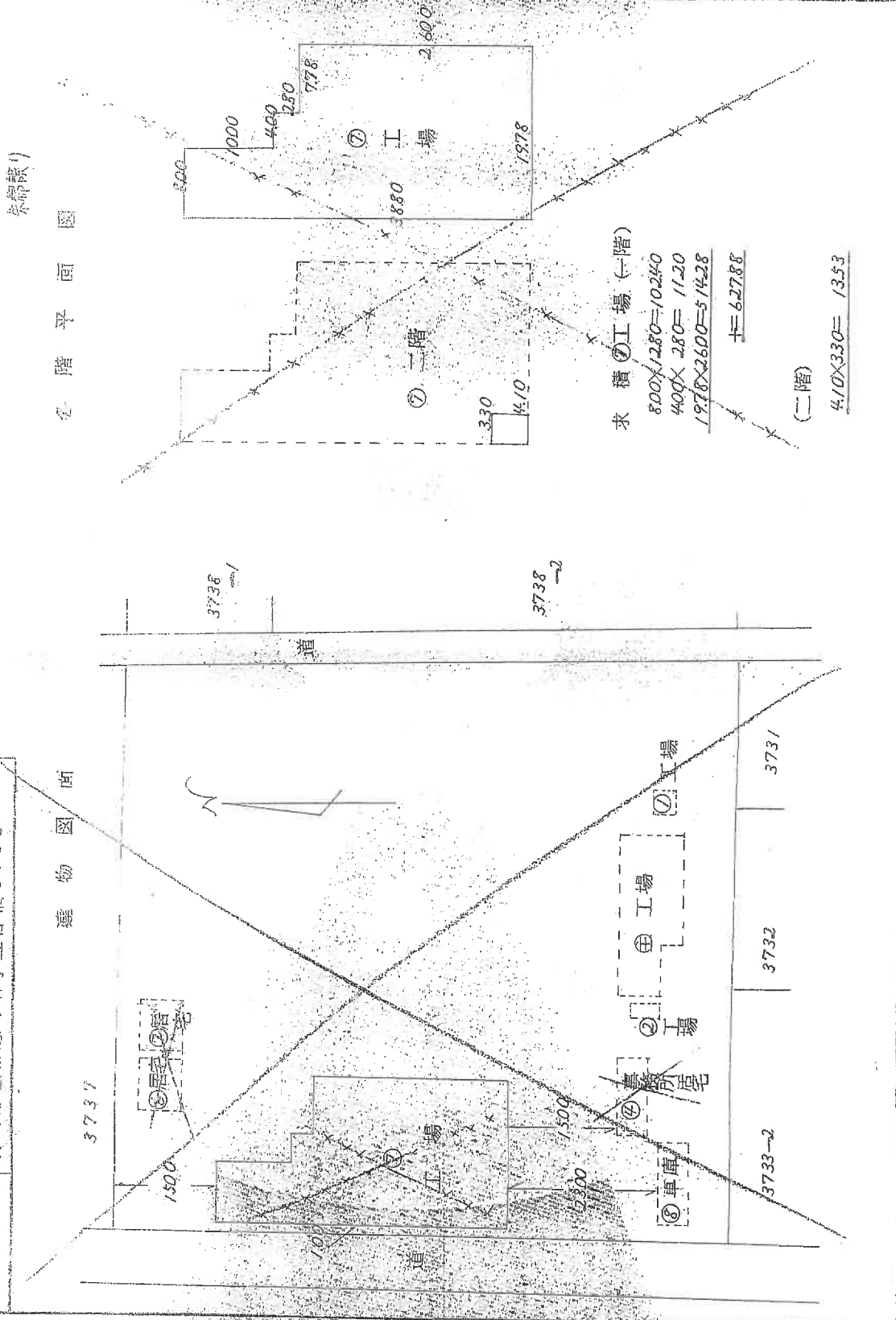
昭和62年7月16日(作製)

(日本建築業協会) (日本建築業協会)

1. 本図面に記載されている内容を証明した書面である。  
 2. 本図面は、地方自治体等に提出する書類である。  
 3. 本図面は、地方自治体等に提出する書類である。

A3判をA4判に縮小した

昭和四九年九月三日  
 作製者 土地整理課  
 申請人



185248  
 34910.8  
 家屋番号 3736  
 建各階平面図  
 建築物平面図  
 建築物の所在 香取郡志保町崎字五音仙3736

(日 津 土 地 家 屋 課 査 士 金 通 合 会 申 報)

縮尺 1/600 1/500

(日 測 連 15)

本図面に記載されている内容を確認し、本圖面である。  
 香取県地方建設局 建設課 建設課  
 昭和四九年九月七日 鹿角島地方建設局

A3判をA4判に縮小した

平成25年10月25日

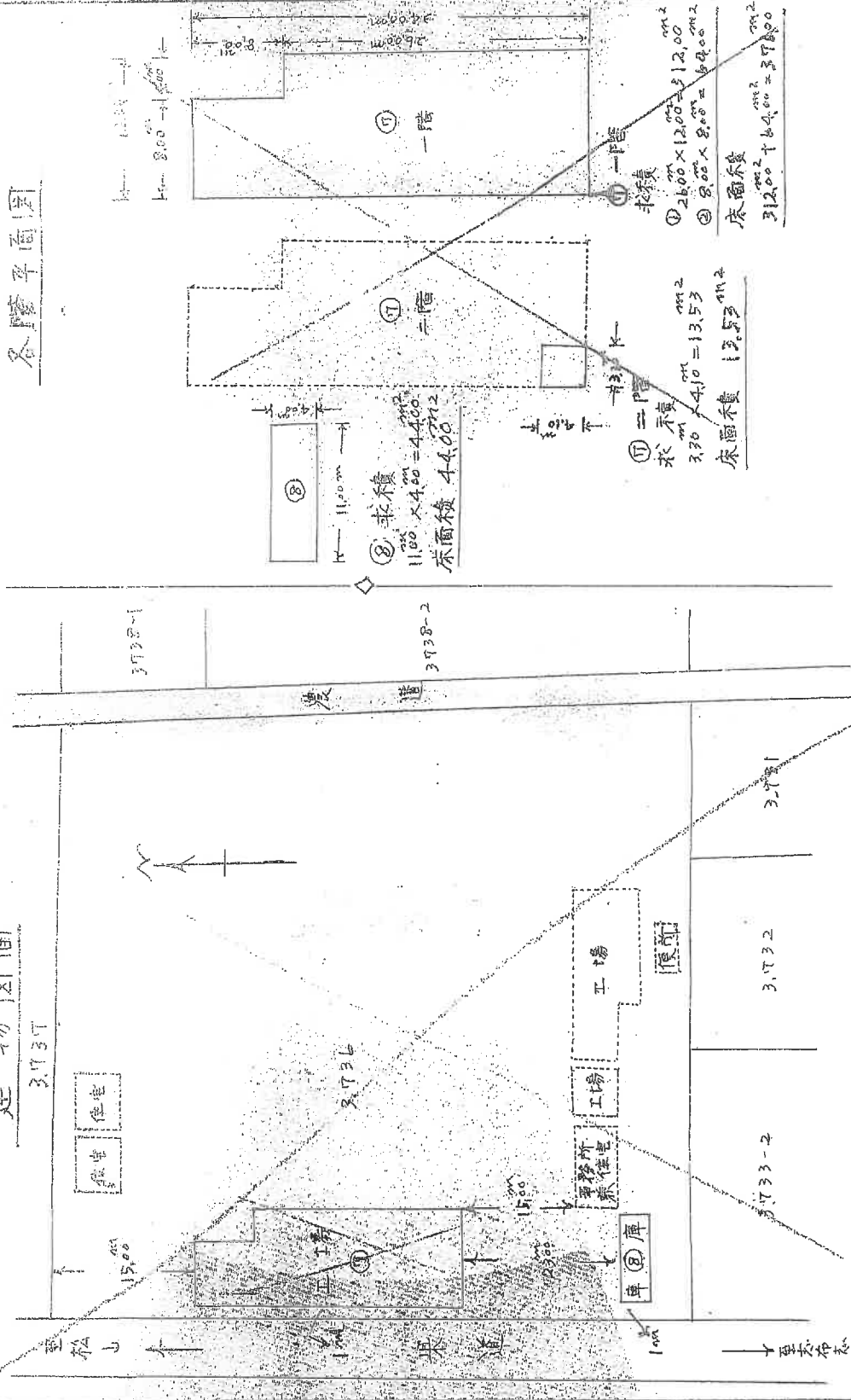
105247

245.10.26

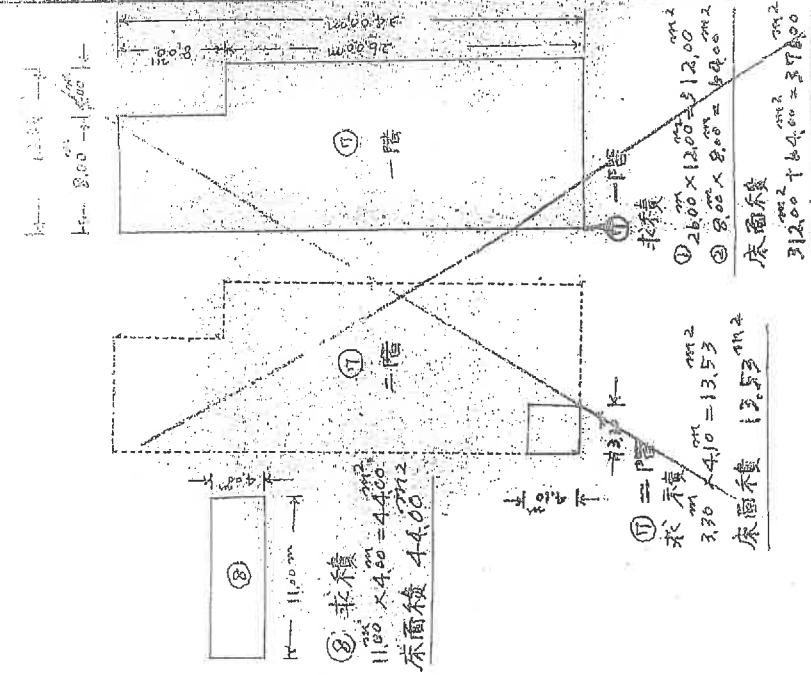
建築物各階平面図

家屋番号	3.1736
建築物の所在	徳島県徳島市 頭書郡志保町竹寺五官仙3716番

建築物図面



各階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

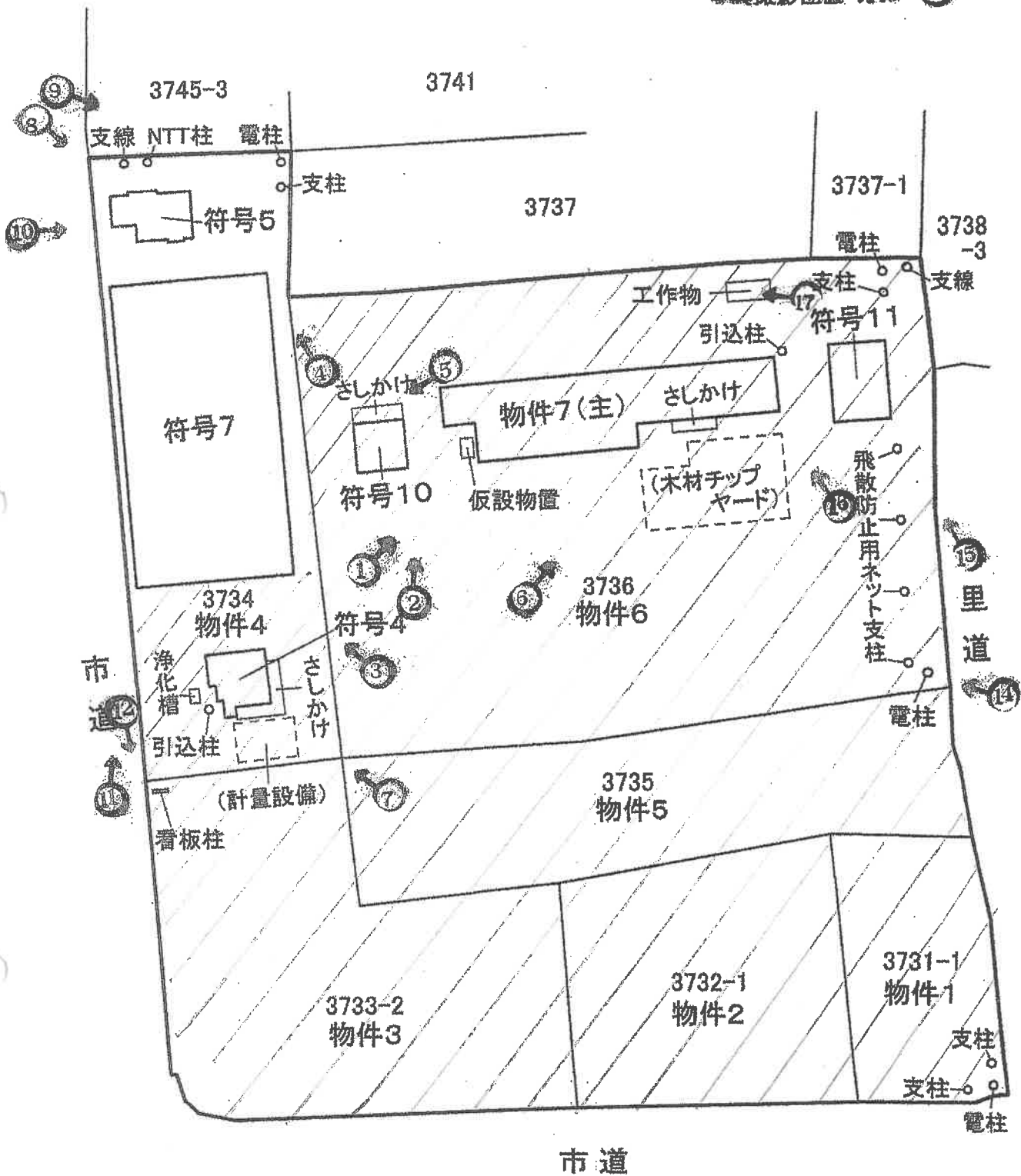
縮尺	1/400	1/600
----	-------	-------

(日 國 連 15)

この図面に記号されている内容を証明した書面である。  
 徳島県地方建設局 出基所 管理  
 平成25年9月7日 徳島県地方建設局

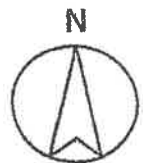
# 土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向



※ ① 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

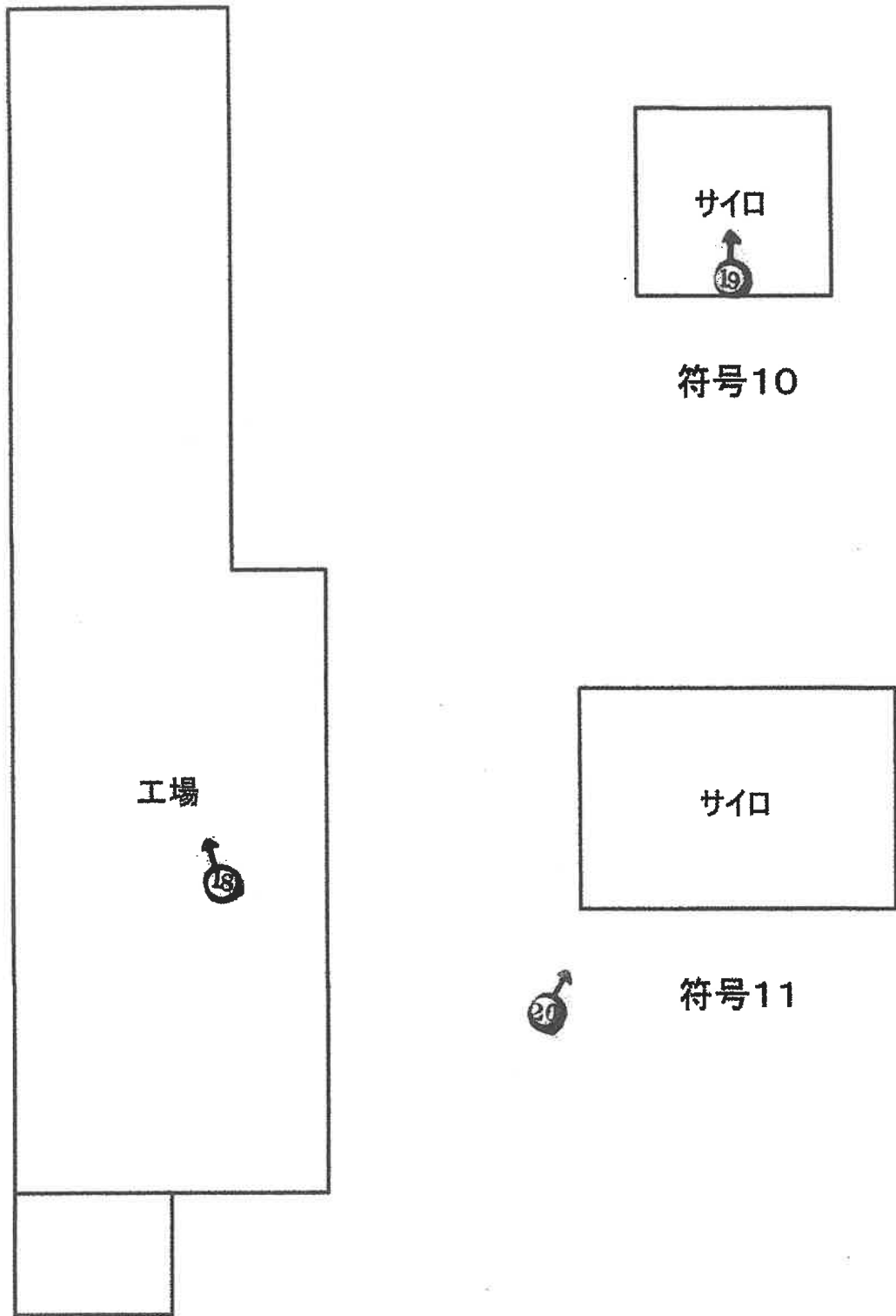
② 附属建物の表示は、単に符号のみ記載した。





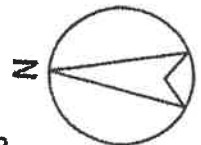
# 建物間取図 〈物件7〉

写真撮影位置・方向



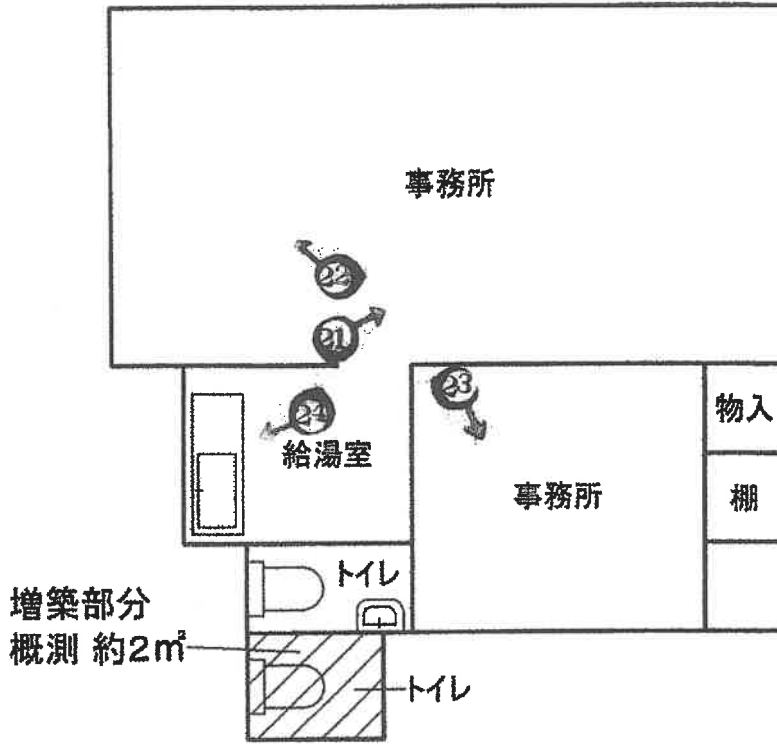
主である建物

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

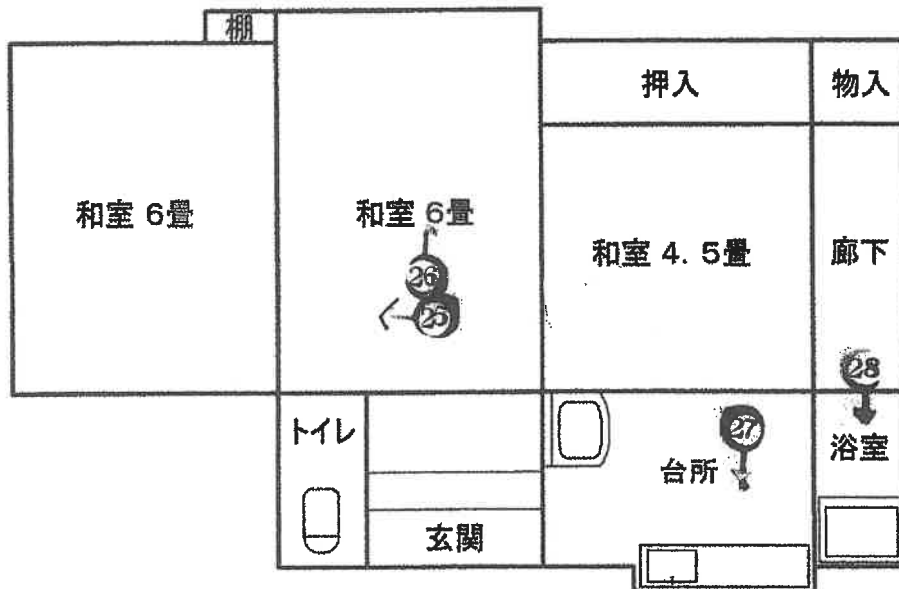


# 建物間取図 〈物件7〉

写真撮影位置・方向

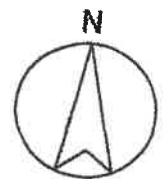


符号4



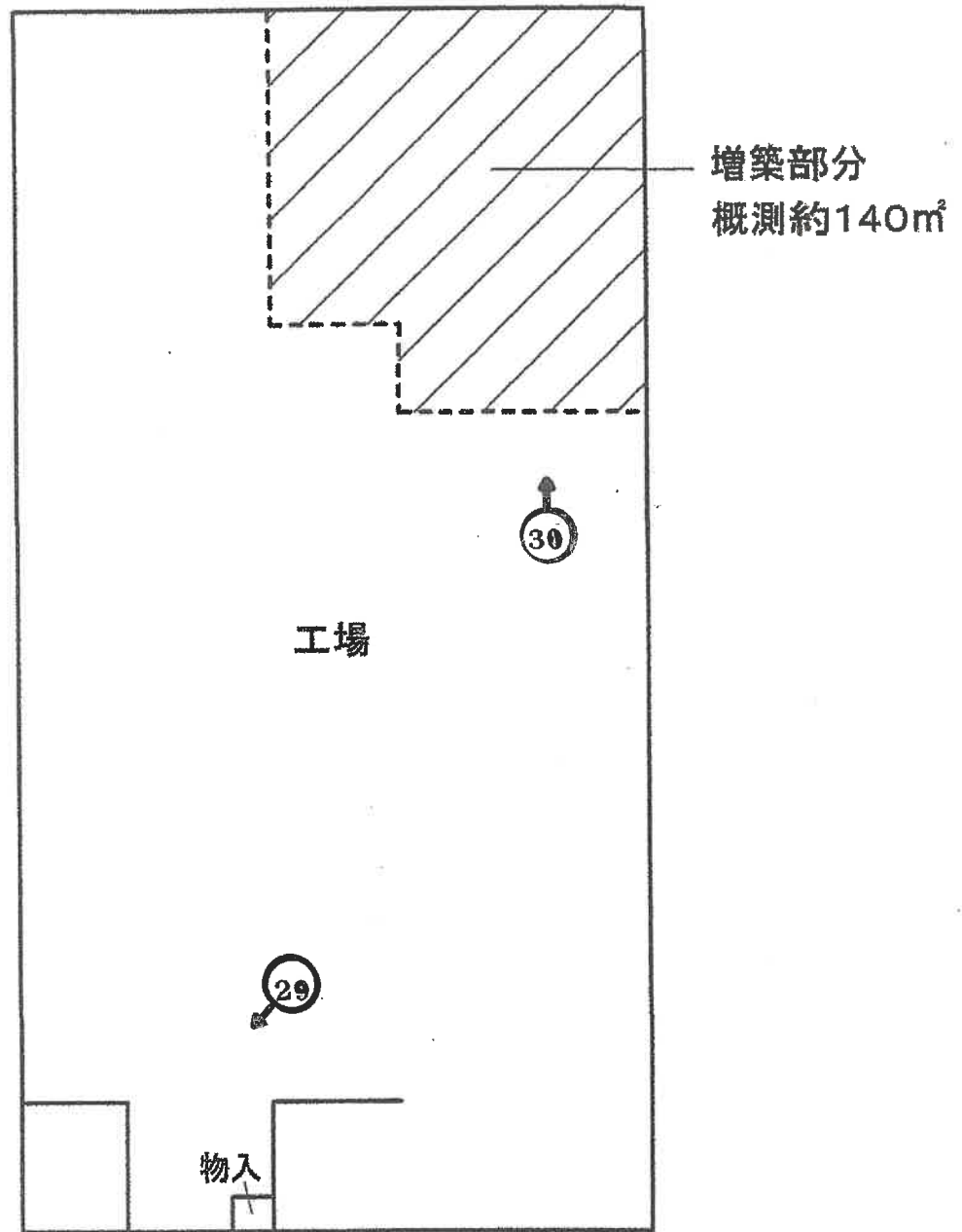
符号5

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



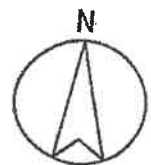
# 建物間取図 〈物件7〉

写真撮影位置・方向



符号7

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



附号 1 0 の附属建物 仮設物置 物件 7 の建物 物件 6 土地



1

附号 7 の附属建物

符号 1 0 の附属建物

物件 7 建物



2

符号 7 の附属建物



3

符号 7 附属建物の増築部分



4

符号10の附属建物

さしかけ



5

物件7建物

木材チップヤード



6

符号 4 附属建物の増築部分  
物件 4 土地上の計量設備



7

符号 5 の附属建物

市道敷



8

隣接地 3 7 4 5 番 3      N T T 柱      物件 4 土地  
支 線      符号 5 の 附 属 建 物



9

物件 4 土地      符号 5 の 附 属 建 物      市 道



1 0



市 道

符号 7 の附属建物

符号 4 の附属建物

物件 4 土地



1 1

物件 3 土地 上の看板柱

市 道



1 2



1 3

物件 5 土地



1 4

物件 7 建物      物件 6 土地上の飛散防止用ネット支柱      里 道  
飛散防止用ネット      符号 1 1 の附属建物



1 5

木材チップヤード      L字型コンクリート      物件 7 建物



1 6

物件 6 土地上の工作物



17

物件 7 建物の内部



18

符号 1 0 の附属建物



1 9

符号 1 1 の附属建物



2 0

写真 2 1 乃至 2 4 は符号 4 の附属建物内部



2 1



2 2



2 3



2 4

写真 2 5 乃至 2 8 は符号 5 の附属建物内部



2 5



2 6





2 7



2 8

符号7の附属建物の内部(2階への階段が無い状況)



29

符号7の附属建物の内部



30

令和 5年 (ケ) 第 10号  
令和 5年 11月 27日 現地調査  
令和 6年 1月 10日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 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 17,750,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 740,000 円
物件2 (土地)	金 990,000 円
物件3 (土地)	金 1,650,000 円
物件4 (土地)	金 1,690,000 円
物件5 (土地)	金 1,210,000 円
物件6 (土地)	金 4,040,000 円
物件7 (建物)	金 7,430,000 円

- 1 一括価格は、物件1～7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1～6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 地目 地積	志布志市志布志町帖字五官仙 3731番1 雑種地 644 m <sup>2</sup>	宅地
2	所在地 地目 地積	志布志市志布志町帖字五官仙 3732番1 雑種地 1,104 m <sup>2</sup>	宅地
3	所在地 地目 地積	志布志市志布志町帖字五官仙 3733番2 雑種地 1,835 m <sup>2</sup>	宅地
4	所在地 地目 地積	志布志市志布志町帖字五官仙 3734番 宅地 1,874.00 m <sup>2</sup>	
5	所在地 地目 地積	志布志市志布志町帖字五官仙 3735番 雑種地 1,344 m <sup>2</sup>	宅地
6	所在地 地目 地積	志布志市志布志町帖字五官仙 3736番 宅地 4,473.51 m <sup>2</sup>	
7	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	志布志市志布志町帖字五官仙 3736番地、3734番地 3736番 工場 鉄骨造スレート葺平家建 348.04 m <sup>2</sup>	

7	(附属建物)	符 号	4	
		種 類	事務所・居宅	事務所
		構 造	木造セメント瓦葺平家建	
		床 面 積	49.40 m <sup>2</sup>	約 51.40 m <sup>2</sup>
	(附属建物)	符 号	5	
		種 類	居宅	
		床 面 積	55.25 m <sup>2</sup>	
(附属建物)	符 号	6		滅失
	種 類	居宅		
	構 造	木造セメント瓦葺平家建		
	床 面 積	48.24 m <sup>2</sup>		
(附属建物)	符 号	7		
	種 類	工場		
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建		鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	1階 627.88 m <sup>2</sup> 2階 13.53 m <sup>2</sup>		1階 約 767.88 m <sup>2</sup>
(附属建物)	符 号	8		滅失
	種 類	車庫		
	構 造	鉄骨造スレート葺平家建		
	床 面 積	44.00 m <sup>2</sup>		
(附属建物)	符 号	10		
	種 類	サイロ		
	構 造	鉄骨造スレート葺2階建		鉄骨造スレート葺平家建
	床 面 積	1階 37.50 m <sup>2</sup> 2階 37.50 m <sup>2</sup>		1階 37.50 m <sup>2</sup>

7	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積	11 サイロ 鉄骨造スレート葺平家建 71.85 m <sup>2</sup>	
番号	特 記 事 項		
	<p>① 物件7の附属建物符号4は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。</p> <p>② 物件7の附属建物符号6は滅失しており現存しない。</p> <p>③ 物件7の附属建物符号7は1階が増築、2階は減築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。</p> <p>④ 物件7の附属建物符号8は滅失しており現存しない。</p> <p>⑤ 物件7の附属建物符号10は、2階が減築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。</p>		



#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1 土地の概況及び利用状況等（物件1～6）

位置・交通	志布志市役所の北西方 約2.2km 「馬見ヶ塚」バス停の南西方 約600m (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、志布志市役所の北西方約2.2kmに位置し、工場、店舗、住宅などが見られる地域である。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規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% ない ない
画地条件	地積 : 11,274.51 m <sup>2</sup> 規模 : 標準的な画地より規模が大きい 間口 : 約125m 奥行 : 約103m 形状 : やや不整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 西側市道より約0～1.2m高く接面する。 接面道路との関係 : 三方路	
接面道路の状況	西 約7m舗装市道（建築基準法上の道路である） 南 約6m舗装市道（建築基準法上の道路である） 東 約2.5m未舗装里道（建築基準法上の道路ではない）	
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、住宅等である。	
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	物件1～6は、木材チップ工場の敷地であり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1～6土地は、物件7建物の敷地として一体利用されており、物件1～6土地の全域に物件7建物の敷地利用権が及ぶ。 ② 物件1～6土地の大部分はアスファルト舗装が敷設されている。詳細については現況調査報告書のとおり。 ③ 物件6土地に、工作物及び飛散防止用ネット支柱が存するが経済的価値はない。 ④ 物件6土地に、木材チップヤードの基礎部分及び囲いがあるが経済的価値はない。	

- |  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"><li>⑤ 物件 6 土地に、件外物件として仮設物置が存する。</li><li>⑥ 物件 1・4・6 土地に、電柱、支柱、支線、N T T 柱が存するが特段の減価要因にはならないものと判断した。</li><li>⑦ 物件 3 土地に、看板柱が存するが経済的価値はない。</li><li>⑧ 物件 4・6 土地に、引込柱が存するが経済的価値はない。</li><li>⑨ 物件 6 土地を中心に至るところに木材チップ飛散防止用等として L 型コンクリートが存する。</li><li>⑩ 物件 4 土地に、物件 6 土地の北東側に存する民家への水道管が埋設されている可能性がある。</li><li>⑪ 物件 1～6 土地は、物件 7 建物附属建物符号 5 及び符号 7 の敷地を除き、賃貸借契約に基づく借借人が存する。<br/>詳細については現況調査報告書のとおり。</li><li>⑫ 物件 4 土地に、借借人所有の埋込式の計量設備が設置されており、コンクリート製の凹み部分（ピット部分）が存する。その他の地下埋設物については評価人としては限界があり、詳細については専門家による調査を要する。</li></ul> |
|--|--|

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等	建築年月日（登記記載）： 昭和62年6月30日新築 経過年数： 約 37 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 鉄骨造平家建 屋 根： スレート葺 外 壁： スレート等 内 壁： － 天 井： － 床： コンクリート等 設 備： 電気 そ の 他： －
床面積（現況）	348.04㎡
現況用途等	現況用途： 工場 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	維持管理の状況は概ね普通程度
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37年を経過し、外壁の損傷等が見受けられるほか雨漏りもある。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② さしかけが存するが、経済的価値はない。 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。 ⑤ 物件7建物は、賃貸借契約に基づく賃借人が存する。詳細については現況調査報告書のとおり。 ⑥ 物件7建物内には賃借人所有の木材チップ製造用の各種機械等、及び変電設備が存する。賃借人への聴取ではPCBは存しないとの回答を得た。鹿児島県リサイクル対策課産業廃棄物係への聴取によるとPCBの保管の届出はないが、詳細については専門家の調査を要する。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	符号4
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46年月日不詳増築） 経過年数：約 53 年 以上 経済的残存耐用年数：0 年 増改築等の履歴：平成28年5月16日増築
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：ボード等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ボード等 床：コンクリート等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：－
床面積（現況）	約 51.40㎡（概測 約2㎡ 増築、建物間取図参照）
現況用途等	現況用途：事務所 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	維持管理の状況は概ね普通程度
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 さしかけが存するが、経済的価値はない。 ② 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。 ③ 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。 ④ 物件7附属建物符号4は、賃貸借契約に基づく賃借人が存する。詳細については現況調査報告書のとおり。 ⑤ 増築部分については、賃借人の固定資産台帳より増築時期を判断した。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	符号5
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46年月日不詳増築） 経過年数：約 53 年 以上 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：板張等 内 壁：合板等 天 井：合板等 床：畳、フローリング等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：－
床面積（現況）	55.25㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状況	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53年以上を経過し、長期間空家となっており、天井や内壁の損傷や床の軋み、雨漏り跡等が見受けられ、朽廃が著しく進んでいる。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 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。 ③ 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区分	符号7
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45年7月20日新築 経過年数：約 54 年 経済的残存耐用年数：0 年 増改築等の履歴：昭和49年6月20日増築
仕様	構造：鉄骨造平家建 屋根：スレート葺 外壁：スレート等 内壁：－ 天井：－ 床：コンクリート等 設備：電気 その他：－
床面積（現況）	約 767.88㎡ （1階：概測 約140㎡ 増築、2階：13.53㎡減築、建物間取図参照）
現況用途等	現況用途：工場 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	維持管理の状況はやや劣る
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54年を経過しており老朽化が進行し、外壁の損傷等が見受けられるほか、雨漏りもあり、維持管理の状況はやや劣る。 詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 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。 ③ 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。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	符号10
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62年6月30日新築 経過年数： 約 37 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 鉄骨造平家建 屋 根： スレート葺 外 壁： スレート等 内 壁： － 天 井： － 床： コンクリート 設 備： － そ の 他： －
床面積（現況）	37.50㎡（2階：37.50㎡減築、建物間取図参照）
現況用途等	現況用途： サイロ 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	維持管理の状況は概ね普通程度
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37年を経過し、外壁の損傷等が見受けられるほか雨漏りもある。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② さしかけが存するが、経済的価値はない。 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。 ⑤ 物件7附属建物符号10は、賃貸借契約に基づく賃借人が存する。詳細については現況調査報告書のとおり。

2 建物の概況及び利用状況（物件7）

区 分	符号11
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62年6月30日新築 経過年数： 約 37 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 鉄骨造平家建 屋 根： スレート葺 外 壁： スレート等 内 壁： ー 天 井： ー 床： コンクリート 設 備： ー そ の 他： ー
床面積（現況）	71.85㎡
現況用途等	現況用途： サイロ 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	維持管理の状況は概ね普通程度
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37年を経過し、外壁の損傷等が見受けられるほか雨漏りもある。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 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。 ③ 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。 ④ 物件7附属建物符号11は、賃貸借契約に基づく賃借人が存する。詳細について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1～6）

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/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格 差 イ	地 積 ( m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,390	0.61	644.00	0.85	1,799,000
2	5,390	0.61	1,104.00	0.85	3,085,000
3	5,390	0.61	1,835.00	0.85	5,128,000
4	5,390	0.61	1,874.00	0.85	5,237,000
5	5,390	0.61	1,344.00	0.85	3,756,000
6	5,390	0.61	4,473.51	0.85	12,502,000

#### ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 志布志-2

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時 点 修 正} & & \text{標 準 化 補 正} & & \text{地 域 格 差} & & \text{標 準 画 地 価 格} \\ 9,570 \text{ 円/m}^2 & \times & 98.8 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 172 & = & 5,390 \text{ 円/m}^2 \end{array}$$

◇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

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 0.98 & \times & 1.30 & \times & 1.35 & \times & 1.00 & = & 1.72 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{イ. 個 別 格 差} & : & \text{規模過大} & & \text{形状} & & \text{三方路} & & \text{個別格差} \\ & & 0.60 & \times & 0.98 & \times & 1.03 & = & 0.61 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.85 (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
7	100,000	348.04	0.04	1,392,000

(主である建物)

ア. 再調達原価 : 100,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 348.04m<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(外壁の損傷等-30%)を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-30\%) = 0.04$$

(附属建物 符号4)

符号	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	135,000	49.40	0.05	333,000
4 増築	135,000	2.00	0.70	189,000
4 合計	—	51.40	—	522,000

(既存部分)

ア. 再調達原価 : 135,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 49.40 m<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(特に必要なし)を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-0\%) = 0.05$$

(増築部分)

ア 再調達原価 : 135,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況延床面積 : 約 2m<sup>2</sup>

ウ. 現価率

経過年数 8 年、経済的残存耐用年数 17 年、残価率 5 %とした定額法と観察減価法による補正（特に必要なし）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1-5\%) \times (17\text{年}/25\text{年}) \} \times (1-0\%) = 0.70$$

(附属建物 符号5)

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
5	140,000	55.25	0.01	77,000

ア 再調達原価 : 140,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況床面積 : 55.25m<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（各部損傷等、朽廃-90%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-90\%) = 0.01$$

(附属建物 符号7)

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
7	100,000	767.88	0.03	2,303,000

ア 再調達原価 : 100,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況床面積 : 約 767.88 m<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（維持管理の状況、外壁の損傷等-40%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-40\%) = 0.03$$

(附属建物 符号10)

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
10	90,000	37.50	0.04	135,000

ア 再調達原価 : 90,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況床面積 : 37.50 m<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（外壁の損傷等-30%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-30\%) = 0.04$$

(附属建物 符号11)

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
11	90,000	71.85	0.04	258,000

ア 再調達原価 : 90,000 円/m<sup>2</sup>

イ. 現況床面積 : 71.85 m<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（外壁の損傷等-30%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-30\%) = 0.04$$

物件 7 建物の合計

番号	建物価格 (円)
7	1,392,000
符号 4	522,000
符号 5	77,000
符号 7	2,303,000
符号 1 0	135,000
符号 1 1	258,000
合計	4,687,000

## 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	1,799,000	敷地占有利益	0.10	1.00	179,000
2	3,085,000	法定地上権	0.30	1.00	925,000
3	5,128,000	法定地上権	0.30	1.00	1,538,000
4	5,237,000	法定地上権	0.30	1.00	1,571,000
5	3,756,000	法定地上権	0.30	1.00	1,126,000
6	12,502,000	法定地上権	0.30	1.00	3,750,000

イ. 土地利用権等割合：物件7の物件2～6における土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

物件7の物件1における土地利用権等を敷地占有利益と判定し、その割合を10%と査定した。

### 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	1,799,000	－ 179,000	1.00	0.77	0.60	740,000
2	3,085,000	－ 925,000	1.00	0.77	0.60	990,000
3	5,128,000	－ 1,538,000	1.00	0.77	0.60	1,650,000

4	5,237,000	- 1,571,000	1.00	0.77	0.60	1,690,000
5	3,756,000	- 1,126,000	1.00	0.77	0.60	1,210,000
6	12,502,000	- 3,750,000	1.00	0.77	0.60	4,040,000
7	4,687,000	+ 9,089,000	1.00	0.90	0.60	7,430,000
一括価格（合計）						17,750,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1～6

特殊用途（工場）である ▲10%

土壌汚染の可能性を考慮 ▲10%

L型コンクリート等の残置物撤去を要する可能性等を考慮 ▲5%

$(0.90 \times 0.90 \times 0.95 = 0.77)$

物件7

特殊用途（工場）である ▲10%

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 地価公示価格 志布志-2  
所在 : 志布志市志布志町帖字四ツ土光3631番24  
価格 : 9,570 円/㎡  
位置 : 志布志駅 2.2km  
価格時点 : 令和5年1月1日  
地積 : 269 ㎡  
供給処理施設 : 水道  
接面街路 : 西 6m 市道  
用途指定等 : 非線引都市計画区域 第二種住居地域  
(建ぺい率60%、容積率200%)  
地域の概要 : 中規模一般住宅が多く見られる住宅地域

## 2 固定資産税評価額 (令和5年1月1日)

物件1	1,845,704	円
物件2	3,164,064	円
物件3	5,259,110	円
物件4	4,593,174	円
物件5	3,851,904	円
物件6	10,964,573	円
物件7	5,679,548	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 志布志市202003)
- 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 建物間取図
- 8 現況写真

以上



# 位置図



# 公 図 写

3740-4  
764-5      765

(座標値種別：図上測定)

+8896.082



+8646.082

(座標値種別：図上測定)

志布志町志布志  
地番区域見出  
志布志町帖  
志布志町帖

請求部	所在	志布志市志布志町帖字五官仙				地番	3736番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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2月			備付年月日(原図)	昭和56年11月20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。

(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

令和5年9月7日

鹿児島地方務局

請求番号：16-1

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

# 地積測量図写

登記年月日：平成14年7月4日

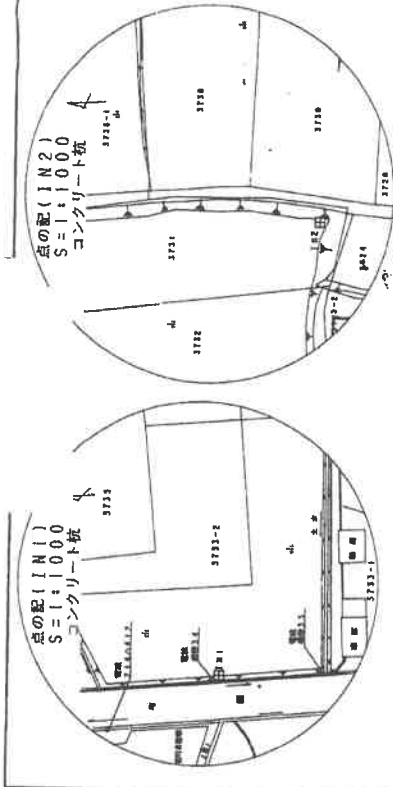
007852

前 3931 後・新

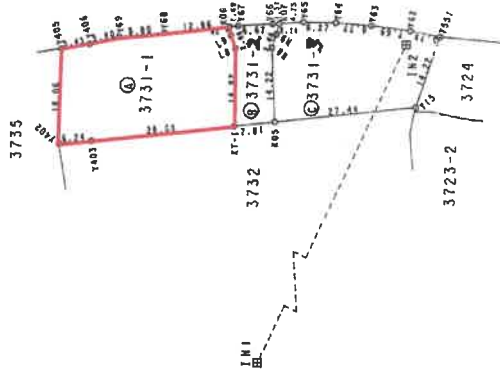
H14.7.4

地積測量図

土地の所在 志布志市 志布志町 帖字 五官 仙



物件 1



日本測地系  
による座標値

引照点・境界点表

器械点 IN2	後視点 IN1	
X座標 -167163.75	-167117.35	
Y座標 9036.35	8935.07	
方向角 294.37.05°	距離 111.40	
境界点	夾角	距離
KT-1	39°33'54"	36.62
K05	34°30'51"	29.36
K06	70°24'59"	34.39
K07	73°58'57"	24.90

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
3731-2	KT-1	-167130.79	9020.40	-2329468.9789	14.82
	L8	-167130.75	9035.22	-2888687.0657	2.66
	L9	-167129.76	9037.69	-292752.8469	1.70
	K06	-167129.49	9039.37	-11027.9883	1.69
	Y67	-167131.17	9039.55	101615.7432	6.67
	Y66	-167137.83	9039.98	-87747.3602	1.31
	K07	-167139.13	9040.07	328595.3315	2.14
	R9	-167138.55	9038.01	768001.6464	2.66
	R8	-167137.75	9035.48	2795378.7851	14.22
K05	-167138.55	9021.28	2519613.6262	7.81	
合計			288.7960		
合計面積			144.39800		
地積			144	m <sup>2</sup>	

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
3731-3	K05	-167138.55	9021.28	-2854402.2012	14.22
	R8	-167137.75	9035.48	-2795378.7851	2.66
	R9	-167138.55	9038.01	-768001.6464	2.14
	K07	-167139.13	9040.07	-404309.5379	4.73
	Y65	-167143.85	9040.43	-44125.9751	6.27
	Y64	-167150.12	9040.34	90762.5130	6.77
	Y63	-167156.87	9039.89	228001.9707	7.59
	Y62	-167164.50	9038.97	329146.9044	5.78
	Y551	-167170.19	9037.92	2439013.0575	14.22
	Y13	-167165.81	9024.38	2780301.6184	27.44
合計			1088.0983		
合計面積			504.04915		
地積			504	m <sup>2</sup>	

地番	3731-1	合計面積	648.44715
公積	1293	地積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	
面積	5285	面積	

申請人 縮尺 1/1000

平成14年7月4日 登記

作製者

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。  
(鹿児島地方法務局 登記官 出巻所管轄)

令和5年9月7日 鹿児島地方法務局 登記官

A3判をA4判に縮小

# 地積測量図写

登記年月日：平成14年7月4日

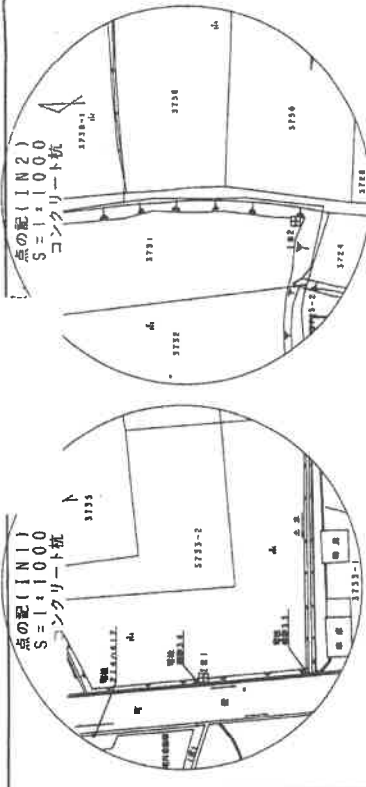
007853

前 3732

後・新 3732-1

地積測量図

地番 3732-1  
土地の所在 香川県志布志町帖字五官仙

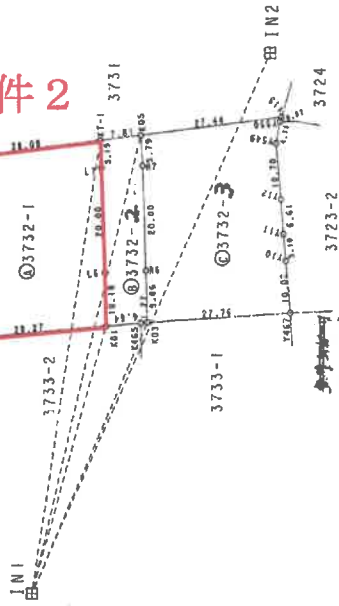


地番 NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
K01	-167131.70	8985.05	-1610983.2560	10.18
L6	-167131.51	8995.22	-5041522.0896	20.00
L7	-167130.98	9015.22	-4208358.1268	5.13
KT-1	-167130.79	9020.40	-1013982.5151	7.81
K05	-167138.55	9021.28	818477.4745	5.79
R7	-167138.88	9015.51	4307503.1123	20.00
R6	-167139.41	8995.51	4989278.4682	9.86
K03	-167139.67	8985.66	1659362.6438	1.27
Y465	-167138.40	8985.58	100784.4582	6.64
合計			560.1593	
合計面積			280.07975	
地積			280	m <sup>2</sup>

地番 NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
K03	-167139.67	8985.66	-1306757.8420	9.86
R6	-167139.41	8995.51	-4989278.4682	20.00
R7	-167138.88	9015.51	-4307503.1123	5.79
K05	-167138.55	9021.28	-1403688.8995	27.44
Y15	-167165.81	9024.38	-381973.8850	0.87
Y550	-167165.52	9023.57	811421.4098	4.11
Y549	-167164.77	9019.53	2457154.6954	10.70
Y12	-167164.65	9008.87	2884610.3874	6.61
Y11	-167166.07	9002.27	1951182.3224	5.10
Y10	-167166.53	8997.20	2517193.5485	10.02
Y467	-167167.38	8987.22	1929613.0789	27.76
合計			1953.4354	
合計面積			976.71770	
地積			976	m <sup>2</sup>



物件 2



引張点・境界点表

器械点 IN1	後視点 IN2	
-167117.35	-167163.75	
8935.07	9036.35	
方向角 114°37'05"	距離 111.40	
境界点	夾角	
K01	351°29'39"	52.02
K03	359°11'43"	55.29
K05	349°11'53"	86.78
KT-1	344°20'10"	86.38

旧日本測地院  
による測量

地番	合計面積	地積
3732-1	1256.79745	1104
3732-2	976.71770	976
合計	2233.51515	2080

平成14年7月4日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/1000

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。  
(鹿児島地方事務局登録出張所管理)

令和5年9月7日 鹿児島地方事務局長

登記官

A3判をA4判に縮小

# 地積測量図写

登記年月日：平成14年7月4日

007855

土地所在図  
S=141000

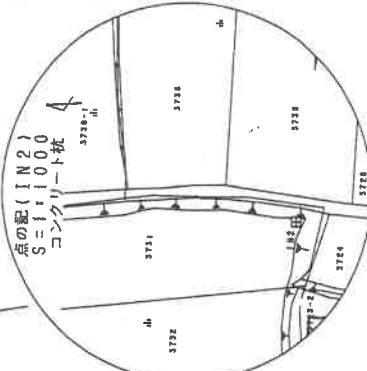
3733-1

3733-2

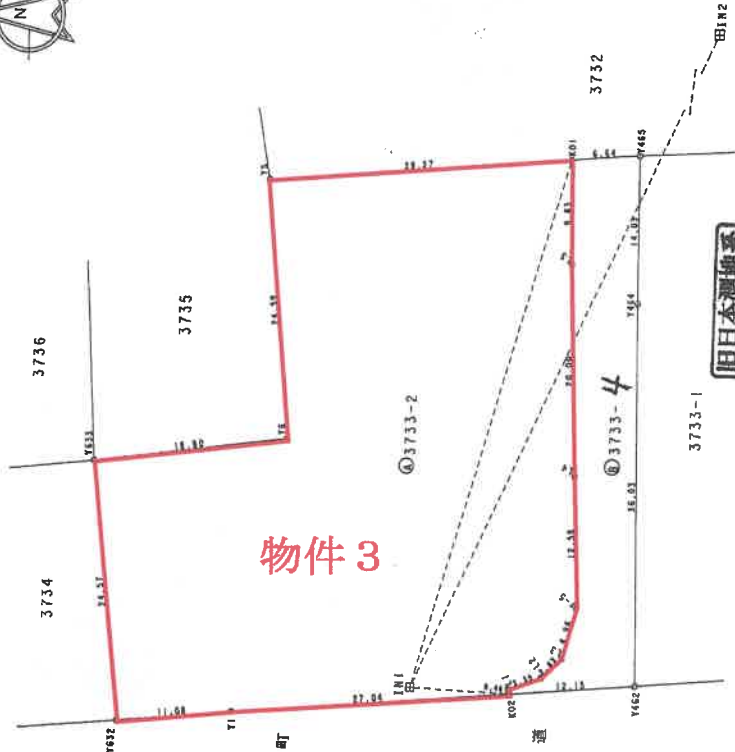
3733-4

点の配(IN1)  
S=141000  
コンクリート杭

点の配(IN2)  
S=141000  
コンクリート杭



地番 3733-2  
土地の所在 志布志町帖字五官仙  
H14.7.4 地積測量図



旧日本測地系  
による境界値

引張点・境界点差

器械点 IN1	後視点 IN2
X座標 -167117.35	-167163.75
Y座標 8935.07	9036.35
方向角 114°37'05"	距離 111.40
境界点	夾角
K01 351°29'39"	距離 52.02
K02 68°20'59"	距離 9.60

地番	NO	Xn	Yn	Xn - (Yn+1 - Yn-1)	距離
3733-4	K02	-167126.93	8934.59	86738.8782	0.43
	L1	-167126.81	8935.01	-259045.3502	3.35
	L2	-167129.97	8936.13	-482671.3649	2.63
	L3	-167131.91	8937.90	-1093878.3575	4.96
	L4	-167133.25	8942.67	-2898759.0360	12.58
	L5	-167132.78	8955.24	-5441341.8208	20.00
	K01	-167132.05	8975.23	-4982039.1294	9.83
	Y465	-167131.76	8985.05	-1730649.6233	6.64
	Y464	-167138.49	8985.58	2253352.6371	74.03
	Y462	-167138.49	8977.56	8363350.2287	36.03
	合計			6180969.2081	12.15
	合計面積			636.0600	
	合計面積			319.03000	m <sup>2</sup>

地番	03733-2	面積	1835.97000
公積	2155	合計面積	319.03000
		地積	1835

平成14年7月4日 登記

作製者

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。  
(鹿児島地方公務局登記出張所管轄)

令和5年9月7日 鹿児島地方公務局 登記官

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62年7月22日

195250

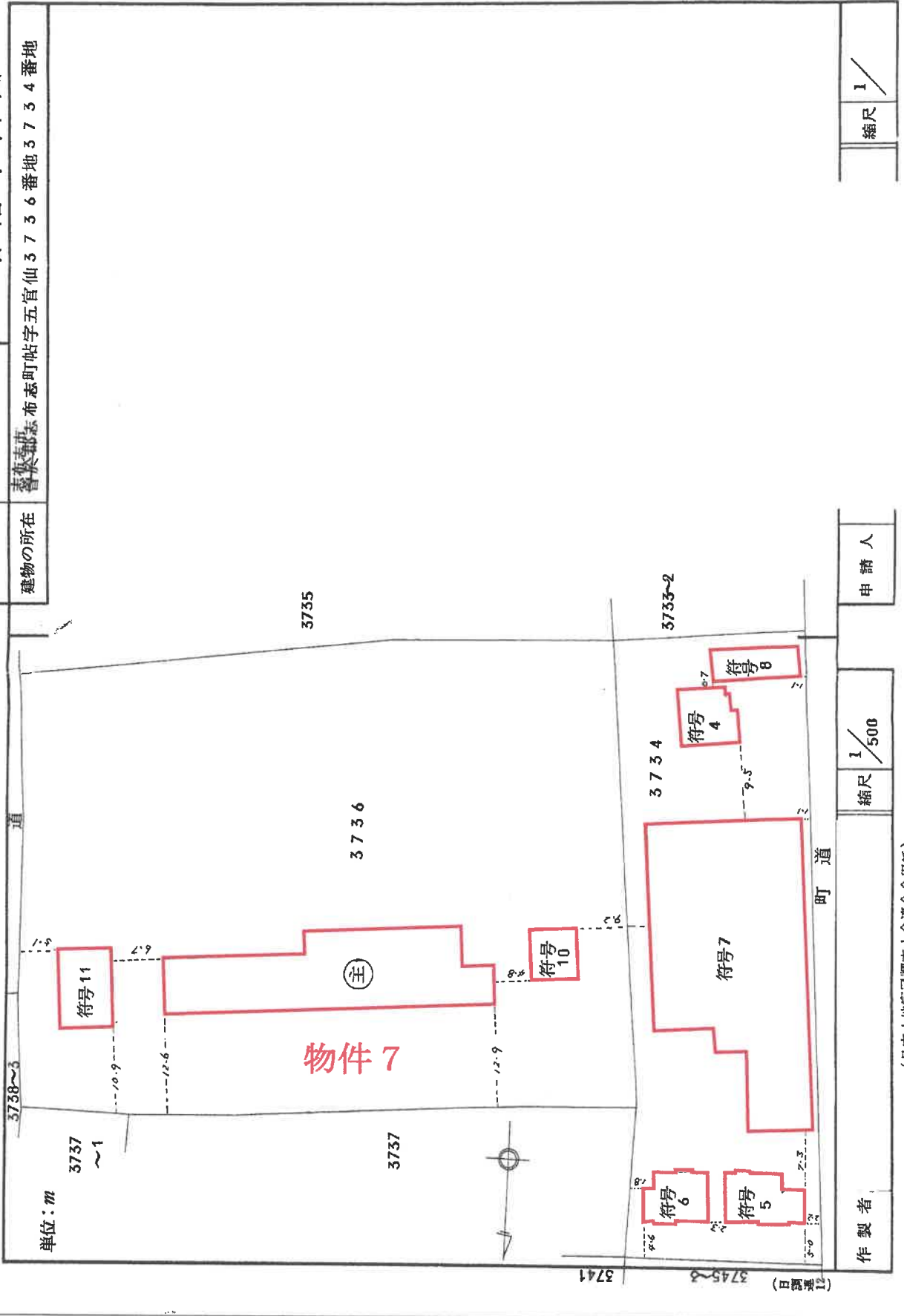
建物図面・各階平面図

S62.7.22

建物図面  
各階平面図

家屋番号 3736番

建物の所在 喜來郡志布志町帖字五官仙3736番地3734番地



(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。  
(鹿児島地方方法務局管外事務所管轄)

令和5年9月7日 鹿児島地方方法務局

登記官

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62年7月20日

195249

## 各階平面図

家屋番号 3736番

S62-7-10

## 建物図面

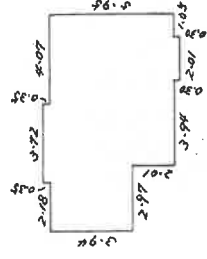
建物の所在 志布志市志布志町帖字五官仙3736番地3734番地

単位：m

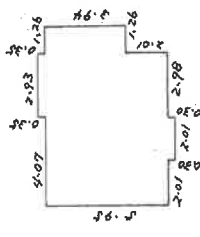
附属建物  
符号4  
求積  
7.50×4.00=30.0000  
6.70×2.00=13.4000  
6.00×1.00=6.0000  
計 49.4000  
床面積 49.40㎡



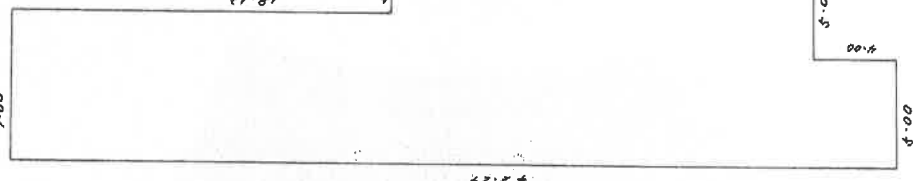
符号5  
求積  
3.72×0.35=1.3020  
9.97×3.94=39.2818  
7.00×2.01=14.0700  
2.01×0.30=0.6030  
計 55.2568  
床面積 55.25㎡



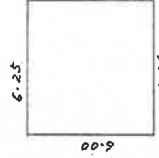
符号6  
求積  
2.93×0.35=1.0255  
8.26×3.94=32.5444  
7.00×2.01=14.0700  
2.01×0.30=0.6030  
計 48.2429  
床面積 48.24㎡



符号9  
求積  
7.00×18.12=126.8400  
10.00×20.12=201.2000  
5.00×4.00=20.0000  
計 348.0400  
床面積 348.04㎡



符号10  
1階・2階  
(各階同型)  
求積  
6.25×6.00=37.5000  
床面積 1階 37.50㎡  
2階 37.50㎡



符号11  
求積  
10.05×7.15=71.8575  
床面積 71.85㎡



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/250

(日国建12)

(日本土地家屋調査士会連合会用語紙)

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。  
(鹿児島地方方法務局登録出張所発行)  
令和5年9月7日 鹿児島地方方法務局 登記官

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49年10月8日

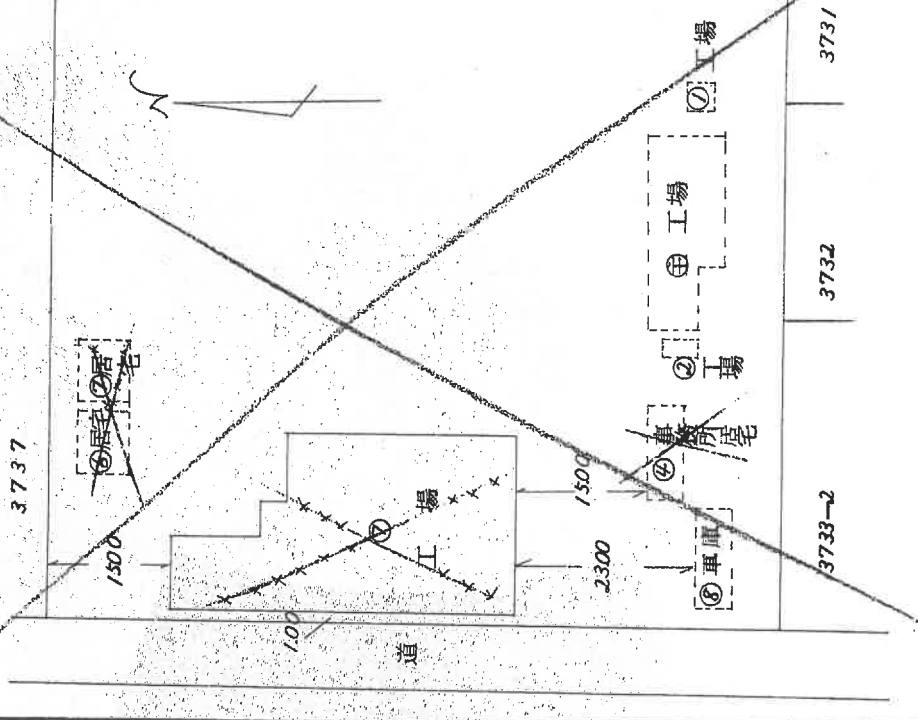
185248

S49.10.8

## 建物各階平面図

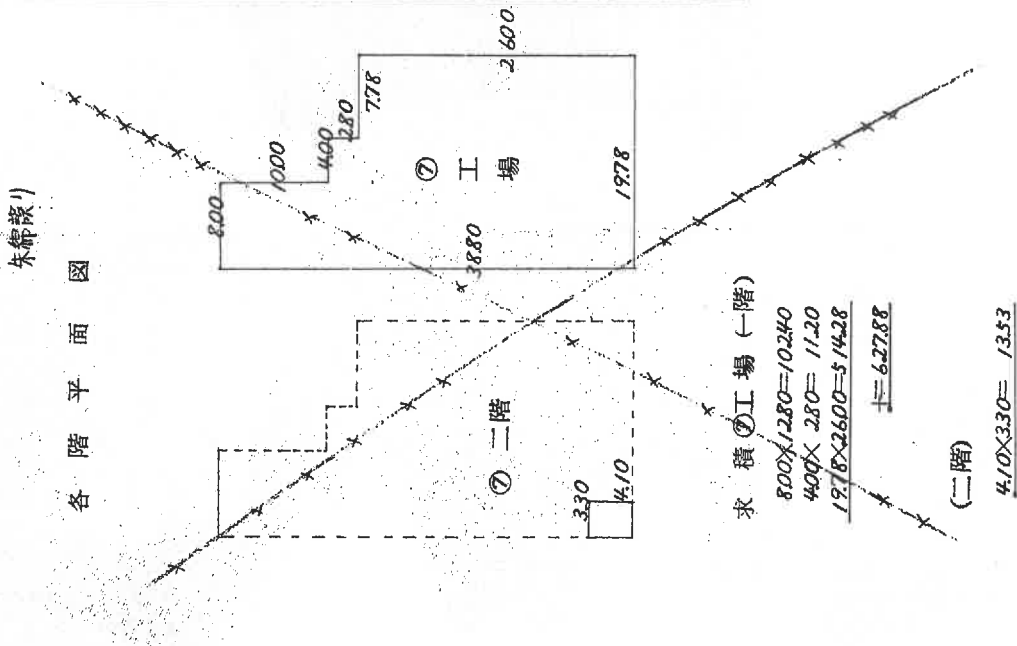
家屋番号	3736
建物の所在	香取郡志布志町咄字五官仙3736

### 建物図面



(日割縮15)

作製年月日	昭和四九年九月参日	作製者		申請人	
-------	-----------	-----	--	-----	--



### 各階平面図

求積の工場 (一階)  
 $800 \times 1280 = 10240$   
 $400 \times 280 = 1120$   
 $1978 \times 2600 = 51428$   
 $\pm = 62788$

(二階)  
 $410 \times 330 = 1353$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺	1/600	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。  
 (鹿児島地方方法務局官於出発所管轄)  
 令和5年9月7日 鹿児島地方方法務局 登記官

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45年10月26日

105247

345.10.26

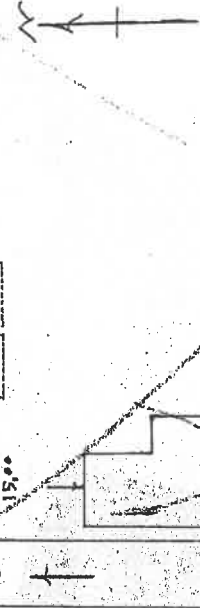
3.1736

鹿兒島市志布志郡志布志町中五宮仙3736地

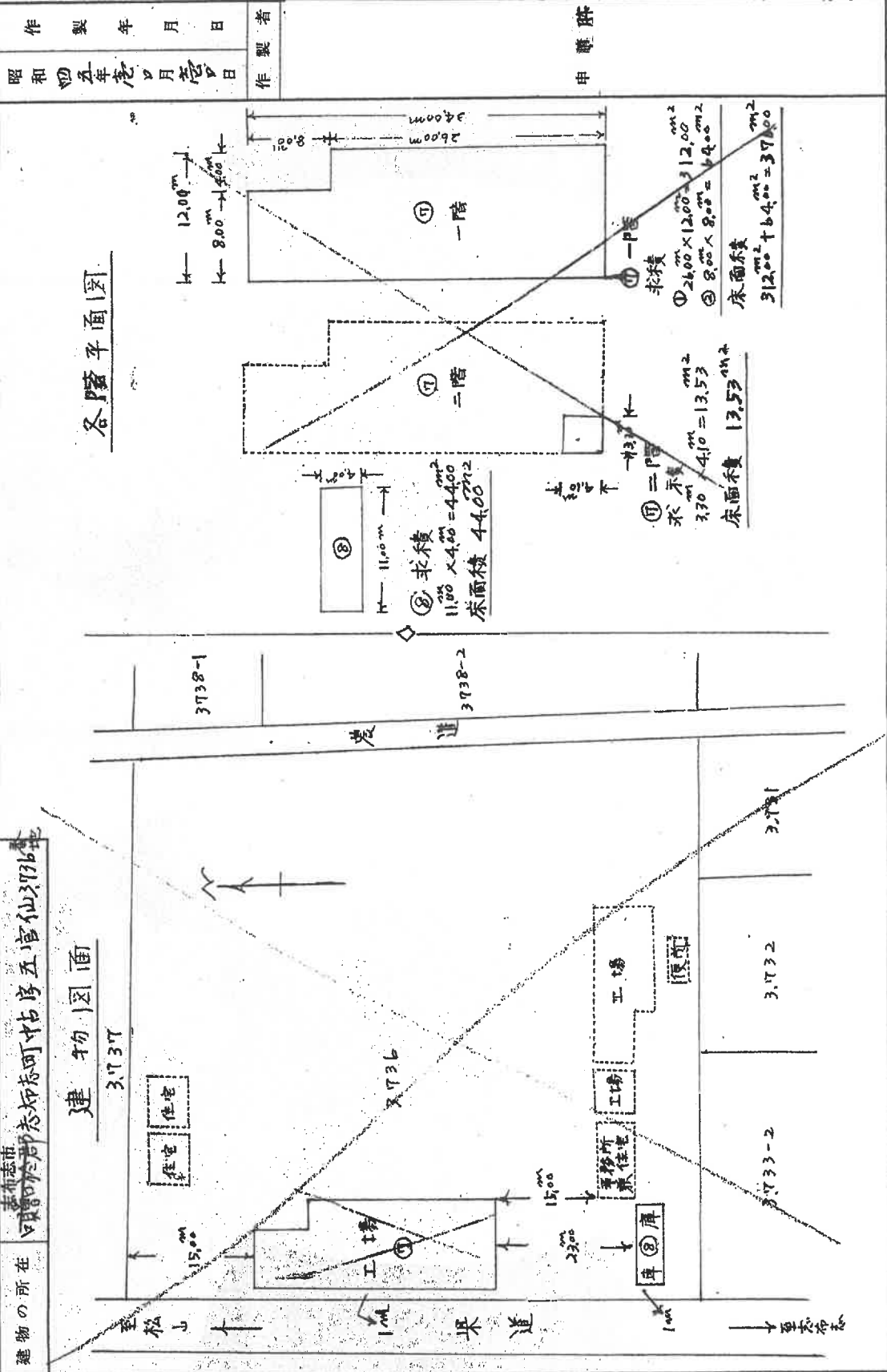
建物図面

3.1737

住宅 住宅



各階平面図



(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/400 1/600

(日測速15)

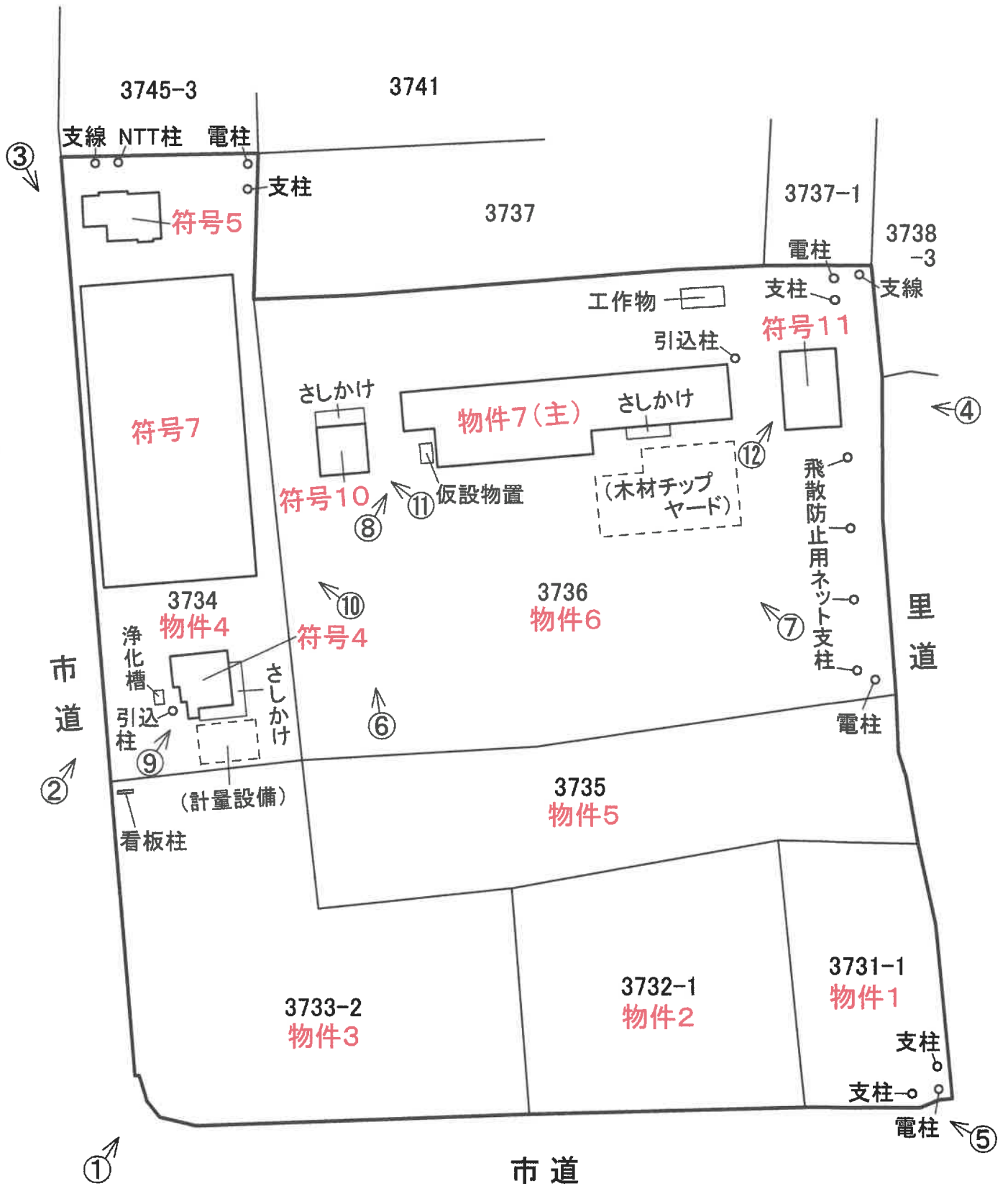
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (鹿兒島地方方法務局資料出張所管轄)  
 令和5年9月7日 鹿兒島地方方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

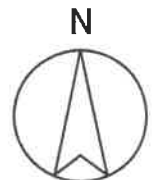
請求番号：16-7

# 土地建物位置関係図

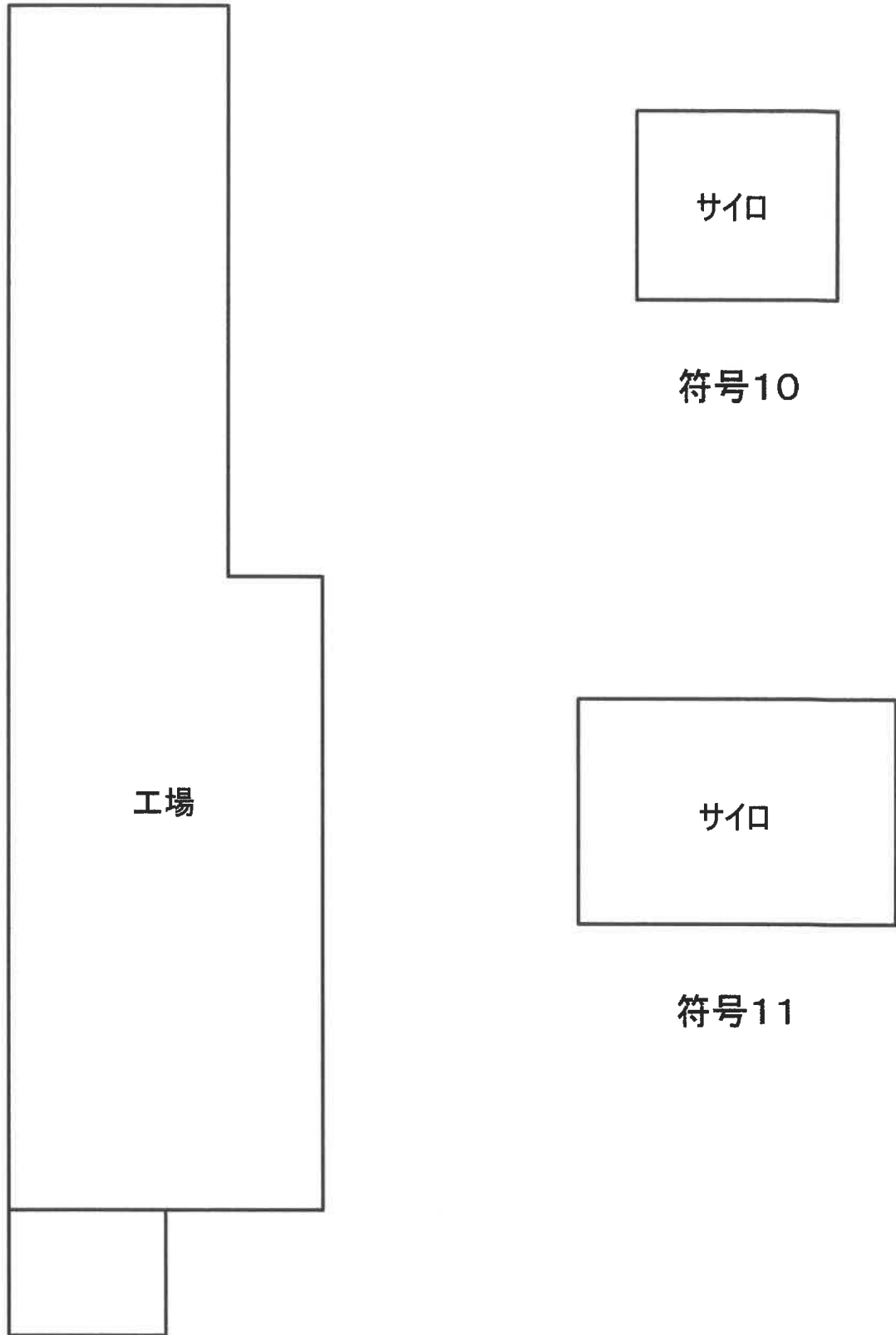


※ ① 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

② 附属建物の表示は、単に符号のみ記載した。

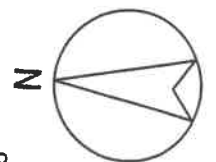


# 建物間取図 〈物件7〉

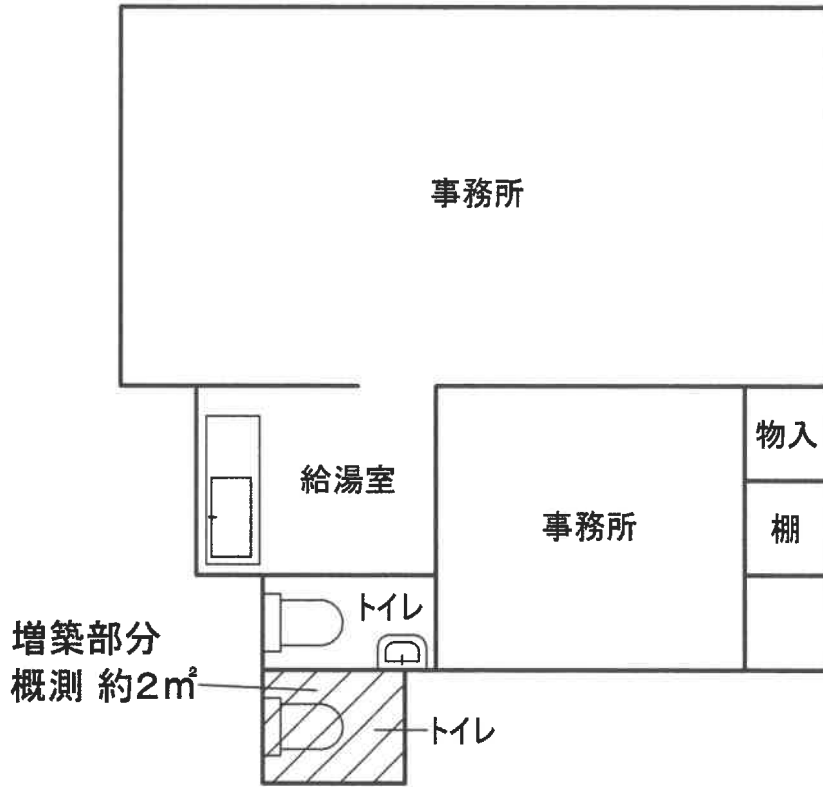


主である建物

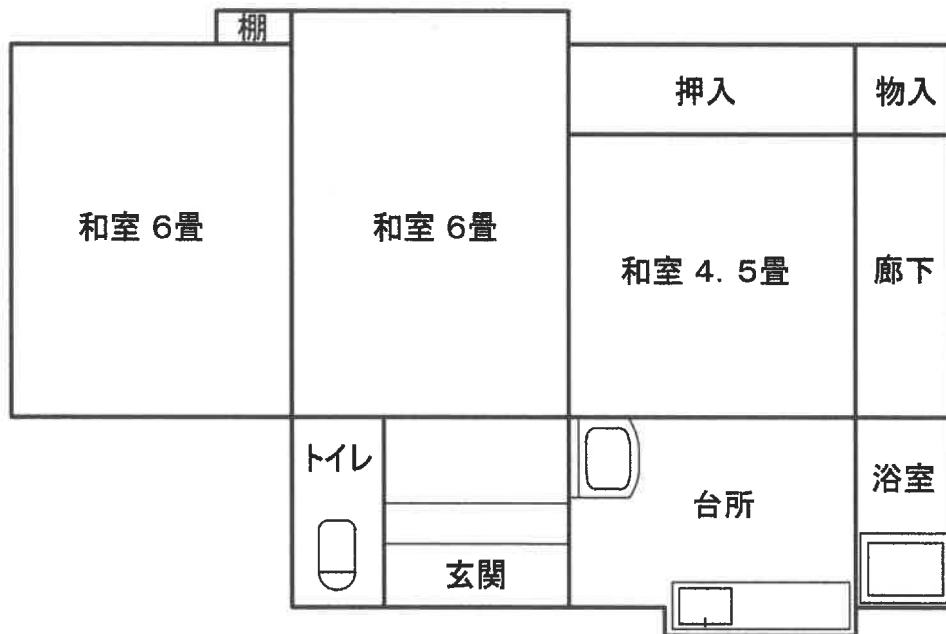
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



# 建物間取図 〈物件7〉

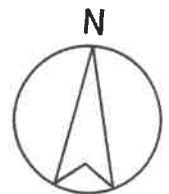


符号4

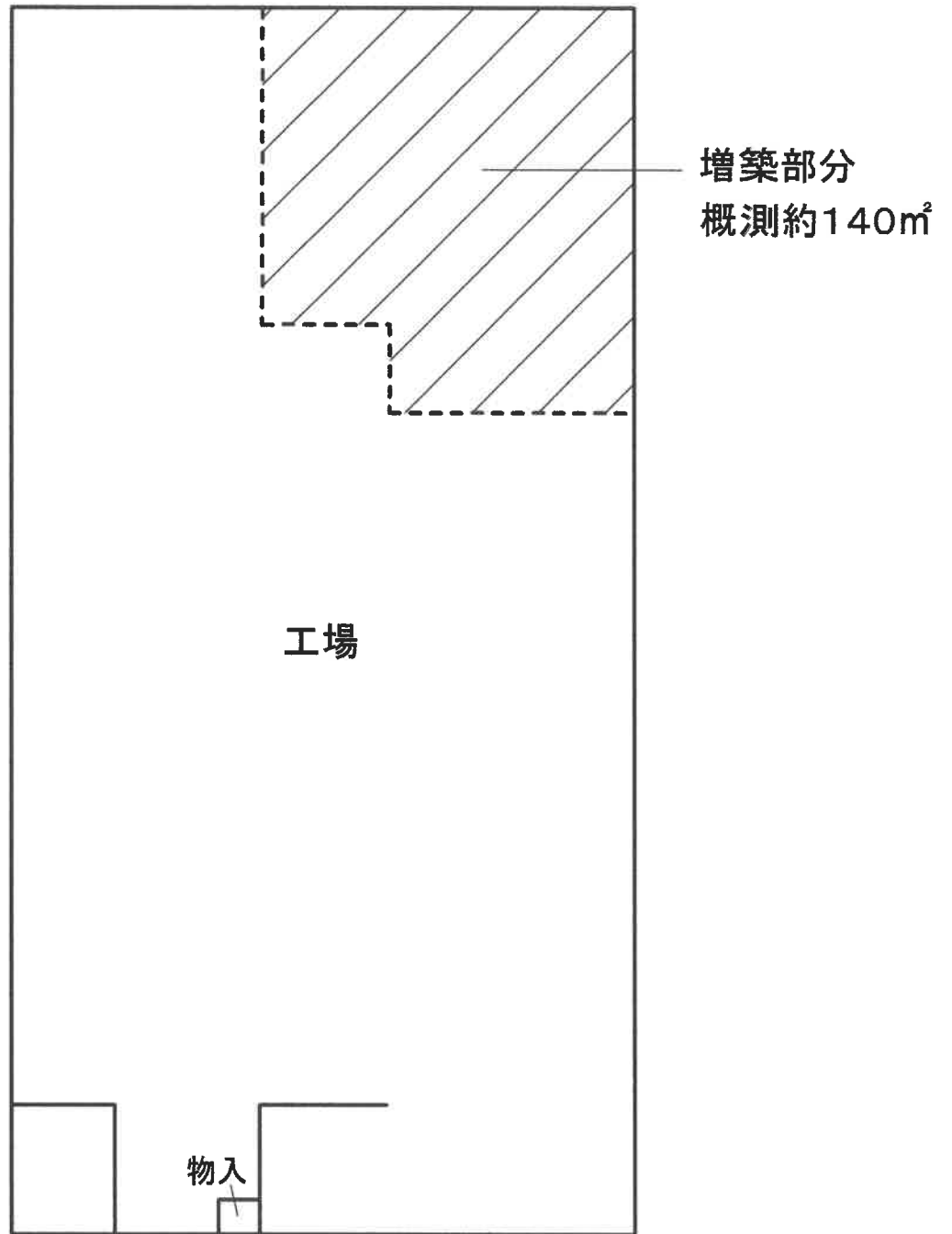


符号5

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

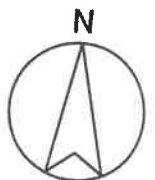


# 建物間取図 〈物件7〉



符号7

※ 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

物件3



カメラ位置 ①

物件7 (符号7)

物件7 (符号4)

物件4

物件3



カメラ位置 ②

物件 7 (符号5)

物件 4

物件 7 (符号7)



カメラ位置 ③

物件 6

物件 7 (符号11)



カメラ位置 ④

物件1



カメラ位置 ⑤

物件7 (符号4)

物件7 (符号7)

物件7 (符号10)

物件7 (主)



カメラ位置 ⑥



物件 6

(木材チップヤード)

物件 7 (主)

物件 7 (符号11)



カメラ位置 ⑦

物件 7 (主)

物件 6



カメラ位置 ⑧



物件7（主である建物）の内部状況



カメラ位置 ⑨



物件7（符号4）の内部状況



物件7（符号5）の玄関入口



物件7（符号5）の内部状況



カメラ位置 ⑩



物件7（符号7）の内部状況



カメラ位置 ⑪

物件7 (符号11)

物件6



カメラ位置 ⑫