

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 橋 口 昌 明

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年 5月14日から 令和 7年 5月21日まで
開札期日	日 時 令和 7年 5月28日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 6月11日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行, 損害保険会社, 農林中央金庫, 株式会社商工組合中央金庫, 全国を地区とする信用金庫連合会, 信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので, 権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り, 買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため, 物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年 4月22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	1, 953, 000 1, 562, 400	一括	390, 600	134, 584	0
1	1, 043, 000				
2	910, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市鍋倉字岩崎
地 番 1472番10
地 目 宅地
地 積 201.78平方メートル
- 2 所 在 始良市鍋倉字岩崎1472番地10
家屋 番号 1472番10
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 130.57平方メートル
2階 90.43平方メートル
(現況)
床 面 積 1階 約142.57平方メートル
2階 90.43平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年12月10日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1, 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】

- ・ 1階店舗部分(事務スペース・冷凍庫・物置部分を含む)を本件債務者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 1階店舗部分(事務スペース・冷凍庫・物置部分を含む)を除くその余の部分を本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調



査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市鍋倉字岩崎
地 番 1 4 7 2 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 0 1 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 始良市鍋倉字岩崎 1 4 7 2 番地 1 0
家屋 番号 1 4 7 2 番 1 0
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建
床 面 積 1 階 1 3 0 . 5 7 平方メートル
2 階 9 0 . 4 3 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 約 1 4 2 . 5 7 平方メートル
2 階 9 0 . 4 3 平方メートル



令和6年(ケ)第52号
令和6年10月29日受理
令和6年11月29日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- 1 所 在 始良市鍋倉字岩崎
地 番 1472番10
地 目 宅地
地 積 201.78平方メートル
- 2 所 在 始良市鍋倉字岩崎1472番地10
家屋 番号 1472番10
種 類 居宅・店舗
構 造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 130.57平方メートル
2階 90.43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) ☐ 公衆用道路 (物件) ☐ (物件)		
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面 (各階平面図) のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 () 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
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異なる (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類 : ☐ 構造 : ☒ 床面積 : 1 階約 142.57 m ² (増築有 : 約 12 m ² (増築年月日不詳)) 2 階 90.43 m ²		
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	☒ 建物所有者が、下記債務者の占有する店舗 (事務スペースを含む。) 以外の本件建物に居住して占有している ☒ その他の者 (債務者) が、1 階の店舗 (事務スペース・冷凍庫・物置を含む。) を占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地 (目的外土地)	☒ ない ☐ ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	2 階バルコニーには、簡易物置 2 個と工作物が設置してある。		
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

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 1階 店舗部分 (事務スペース・冷凍庫・物置を含む。)		
占有者	☒ 債務者 ☐		
占有状況	☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☒ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■所有者兼債務者会社代表者(占有者)の陳述の要旨)			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	平成30年8月17日		
最初の契約日	平成30年8月17日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種類	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 物件2の1階店舗（事務スペース・冷凍庫・物置を含む。）部分は、私が代表者を務める債務者会社が占有しています。債務者会社の占有権原は、使用借権です。 2 上記以外の物件2は、私が家族と居住し占有しています。 3 物件2は、新築後44年程度経過していますので、床は全体的にボコボコし、雨漏りする箇所も複数あります。 4 物件2の1階店舗（事務スペース・冷凍庫・物置を含む。）部分の目的外動産は、店舗運営のために借りている物もあります。退去する場合は、私が前記目的外動産を含めすべて搬出します。 上記以外の物件1及び同2の目的外動産は、亡父母の所有していた物は相続人の共有であり、私も相続人の一人です。亡父母の所有していた物以外の住居部分の目的外動産以外は、すべて私達家族の所有です。 5 物件1の境界に、問題や争いはありません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、東側が公衆用道路（目的外土地1472番7（所有者 鹿児島県））に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、物件2の敷地として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と目的外土地1472番7、同1472番11、同1472番13、同1472番15、同1472番9との境界付近には、側溝及びブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2の1階店舗（事務スペース・冷凍庫・物置を含む。）部分は、土地建物所有者が代表者を務める債務者会社が占有している。債務者会社の占有権原は、使用借権である。店舗は、食肉店であるので、若干生肉の臭いがする。
 - (2) 上記以外の物件2には、土地建物所有者が家族と居住して占有している。
 - (3) 物件2には、北東部分に増築部分（物置）が存する。
 - (4) 物件2は、床がボコボコし、雨漏り跡も複数箇所確認出来る。また、外壁にも破損箇所が複数存する。
 - (5) 物件2の2階バルコニーには、簡易物置2個と工作物（機械を覆う物）が設置してある。
- 6 土地建物所有者は関係人の陳述等記載のとおり、陳述した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 1 月 5 日 10 : 55 - 11 : 15	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6 年 1 1 月 6 日 11 : 40 - 11 : 45	鹿児島地方法務局	目的外土地 1 4 7 2 番 7 登記事項証明書交付申請同交付
6 年 1 1 月 1 2 日 14 : 50 - 15 : 30	物件所在地	土地建物所有者の妻と面談の上、物件 2 の 1 階店舗（事務スペースを含む。）部分に立入調査
6 年 1 1 月 2 2 日 13 : 00 - 13 : 40	物件所在地	土地建物所有者と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
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、解錠技術者に解錠させて建物内の調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6 年 1 1 月 1 2 日及び同年同月 2 2 日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 664-3
 2 1465-2

-35294.353



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

東京法務局

(1/1)

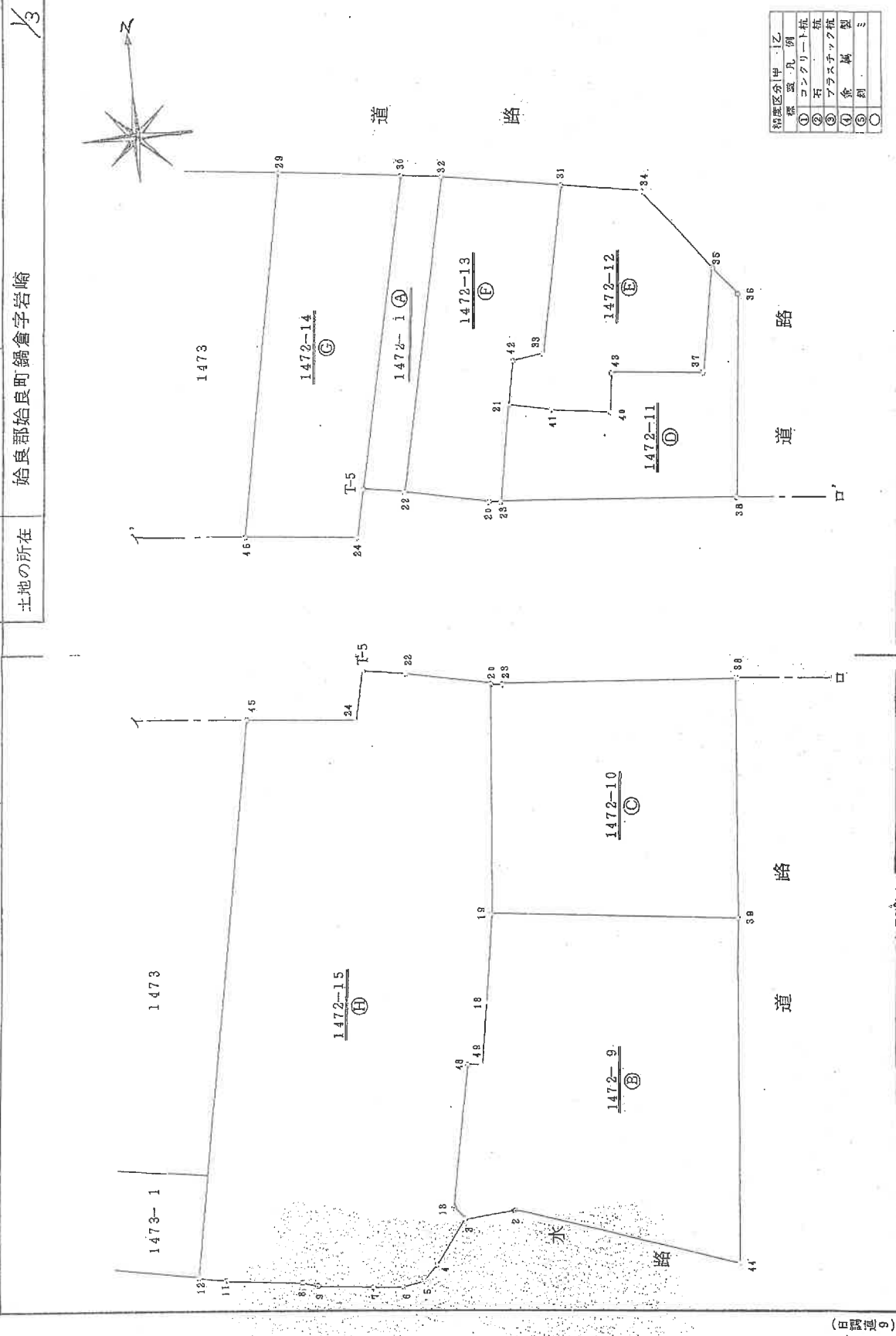
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方支務局 登記支局 署印)
令和6年6月26日 東京支務局

登記官

217651

前 1472-1 後・新
地 番 1472-1
1472-9, ~15
土地の所在 始良郡始良町錦倉字岩崎

地積測量図



作製者

申請人

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成22年5月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
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。

A3判をA4判に縮小した

（鹿児島地方裁判所審判部）
令和6年6月26日 東京地裁第10回

217652

前 後 新

地 番 1472-9, ~12

地 積 測 量 図

土地の所在 始良郡始良町鍋倉字岩崎

2/3

座標求積表 (座標法)

地番：1472-9 ㊦

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
3	-4.379	17.595	0.185	3.255075	2.974
2	-4.894	14.666	2.779	40.756814	13.740
44	-1.600	1.327	-17.599	-23.486573	20.993
39	-21.593	1.330	-21.276	-28.297080	14.641
19	-22.876	15.968	4.929	78.706272	5.217
18	-17.664	16.194	8.985	145.503090	3.787
49	-13.891	16.523	3.725	61.548175	0.799
48	-13.939	17.321	8.812	152.632652	8.902
13	-5.079	18.182	9.560	173.819920	0.914
合計 面積 地積					604.438345 302.2191725 302.21㎡

地番：1472-10 ㊦

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
19	-22.876	15.968	13.813	220.565984	14.641
39	-21.593	1.330	-13.851	-18.421830	14.134
38	-36.727	1.386	-13.818	-19.151748	13.894
23	-36.411	15.276	0.321	4.903596	0.659
20	-36.406	15.935	13.535	215.680225	13.530
合計 面積 地積					403.576227 201.7881135 201.78㎡

地番：1472-11 ㊦

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
23	-36.411	15.276	5.358	81.848808	13.894
38	-36.727	1.386	-12.240	-16.964640	11.924
35	-48.651	1.405	-13.481	-18.940805	2.183
35	-50.208	2.935	4.629	13.586115	6.209
37	-44.022	3.472	6.216	21.581952	5.348
43	-43.992	8.820	2.334	20.585880	2.305
40	-41.688	8.880	2.147	19.065360	3.450
41	-41.845	12.326	-0.397	-4.893422	2.532
21	-42.085	14.847	5.434	80.678598	5.690
合計 面積 地積					196.547846 98.273923 98.27㎡

地番：1472-12 ㊦

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
21	-42.085	14.847	2.866	42.551502	2.532
41	-41.845	12.326	0.397	4.893422	3.450
40	-41.688	8.880	-2.147	-19.065360	2.305
43	-43.992	8.820	-2.334	-20.585880	5.348
37	-44.022	3.472	-6.216	-21.581952	6.209
35	-50.208	2.935	-10.647	-31.248945	6.100
34	-54.669	7.096	-4.867	-34.536232	4.686
31	-55.075	11.764	9.540	112.228560	10.001
33	-45.129	12.816	10.364	132.825024	1.807
42	-44.711	14.574	3.044	44.363256	2.640
合計 面積 地積					209.843395 104.9216975 104.92㎡

種類区分	甲	乙
①	コンクリート杭	例
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	属
⑤	製	ミ
○		

(日 加 算)

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成22年5月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。記録した日
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。

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。
(鹿児島地方支務局 登録支局管理)
令和6年6月26日 鹿児島支務局

登記証

12

338097

各階平面図

建物図面
各階平面図

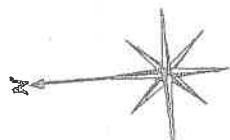
家屋番号
1472番10

建物の所在
始良郡始良町鍋倉字岩崎1472番地10

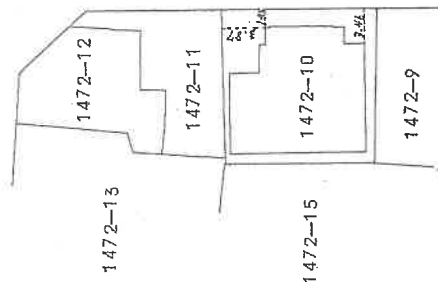
H. 4. 8. 4

A3判をA4判に縮小した

(日調連12)



建物図面



(日調連12)

作製者

縮尺
1/500

申請人

縮尺
1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

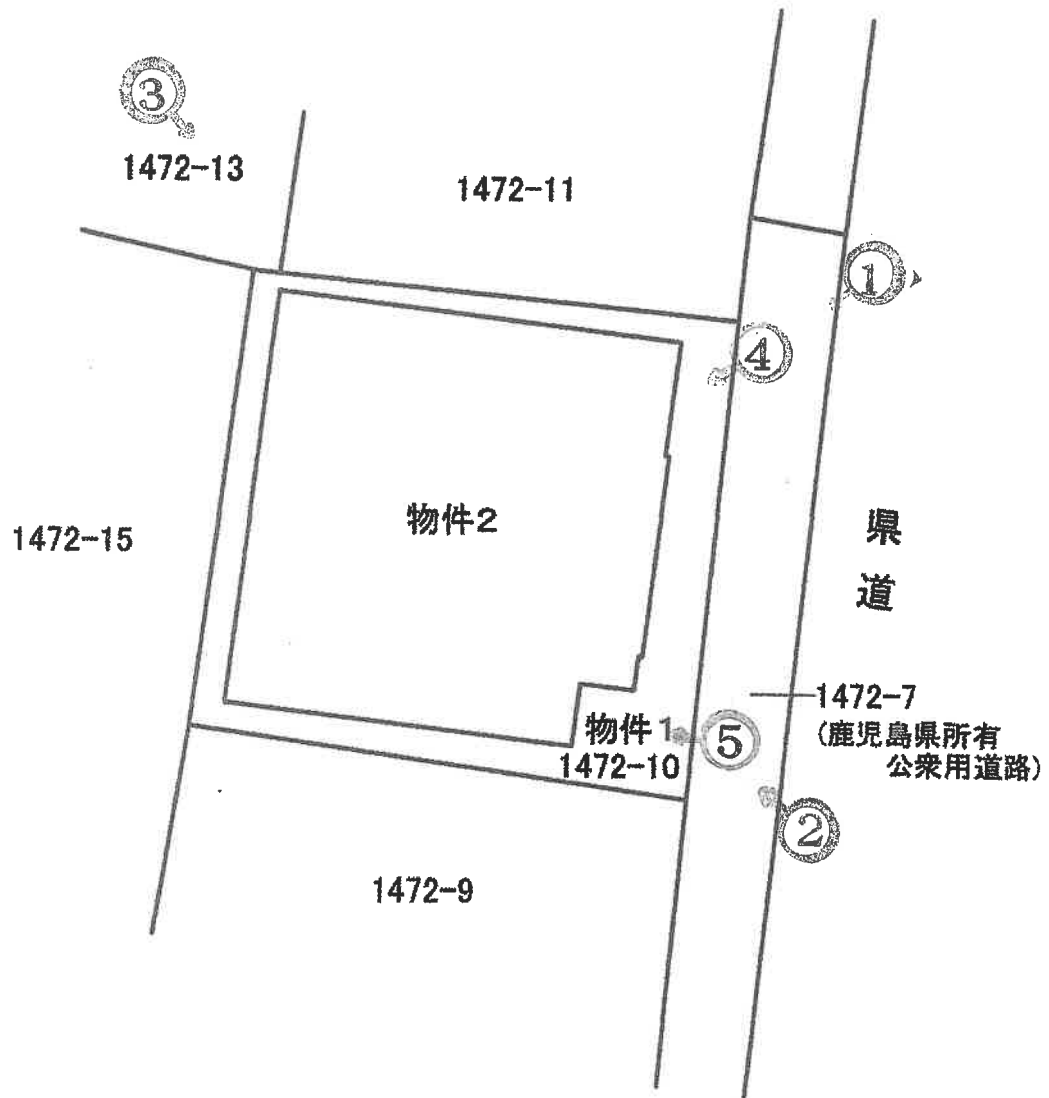
(1/2)

請求番号：5-4

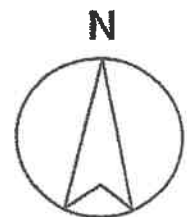
A3判をA4判に縮小した

- (1) 平成22年6月7日
この図面に記録されている建築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。

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



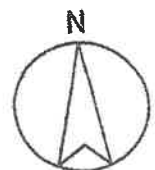
建物間取図

○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)



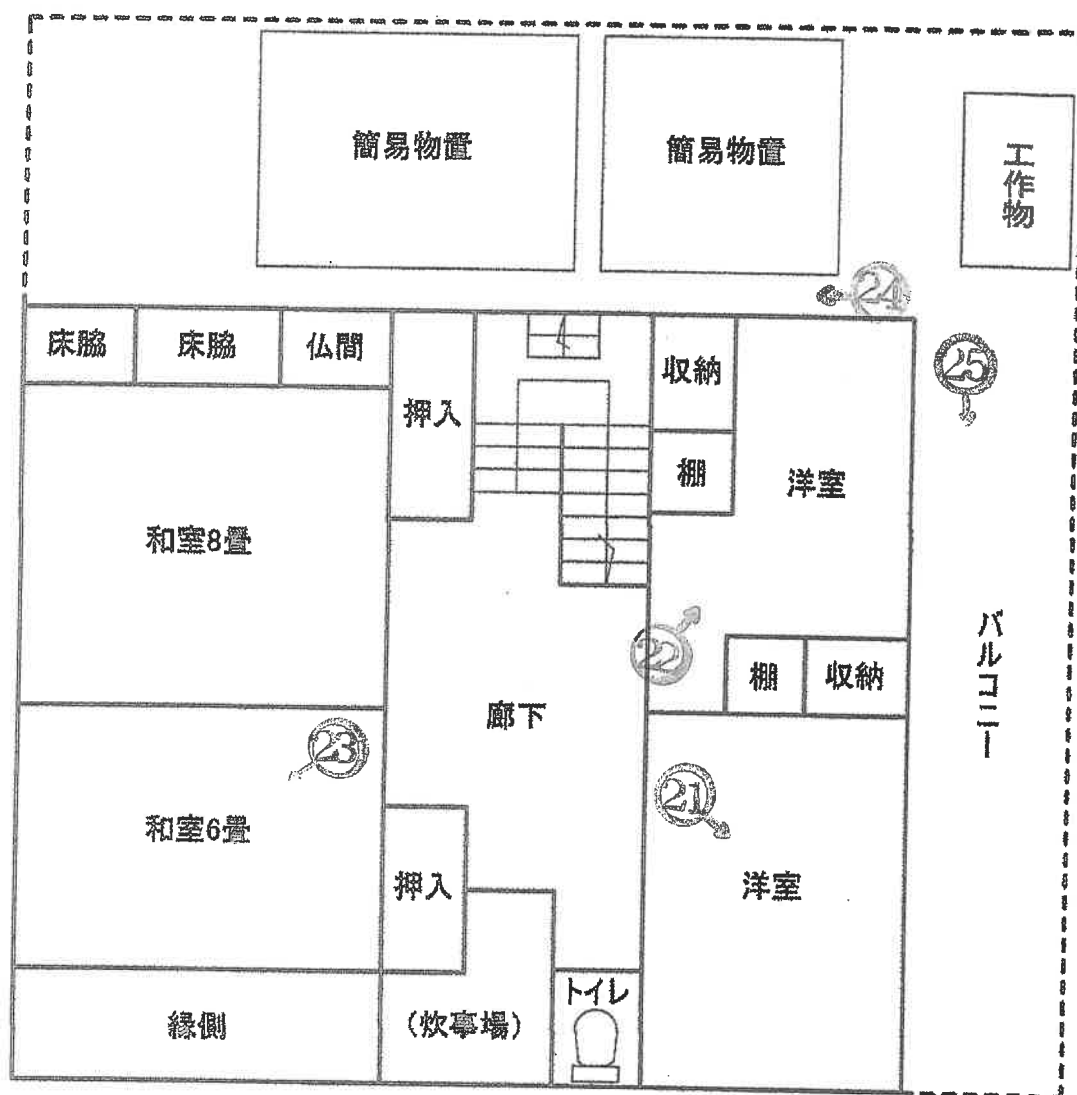
1 階

※ 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

○ 写真撮影位置
(数字は写真番号)



2 階

※ 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



物件 2

物件 1

写真 2



物件 2

物件 1

写真 3



写真 4



写真 5



写真 6



写真7

物件 2 1 階内部状況



写真8

物件 2 1 階店舗部分内部状況



写真9

物件2 1階店舗部分内部状況



写真10

物件2 1階店舗部分内部状況



写真11

物件2 1階店舗部分内部状況



写真12

物件2 1階店舗部分内部状況



写真13

物件2 1階店舗部分内部状況



写真14

物件2 1階店舗部分内部状況



写真15

物件 2 1 階住居部分内部状況



写真16

物件 2 1 階住居部分内部状況



写真17

物件 2

1 階住居部分内部状況

雨漏り跡



写真18

物件 2

1 階住居部分内部状況



写真19

物件2 1階住居部分内部状況

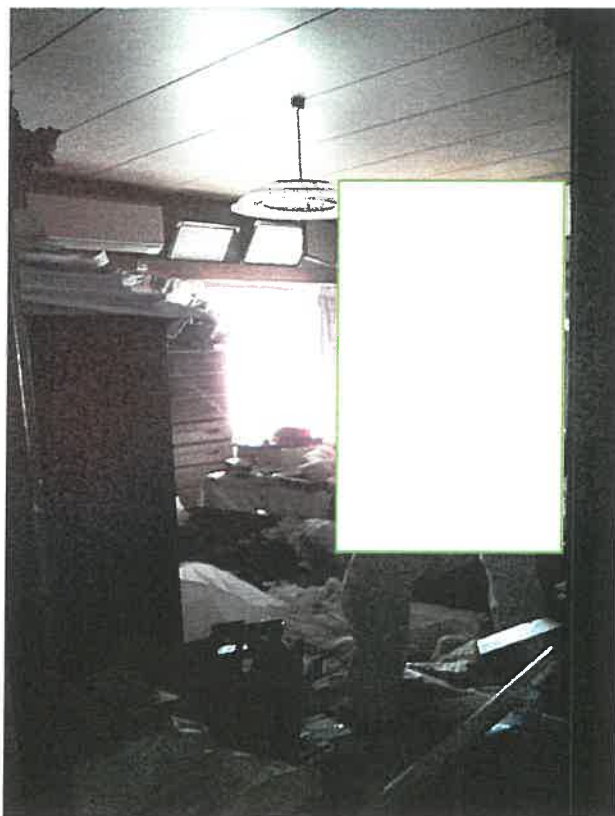
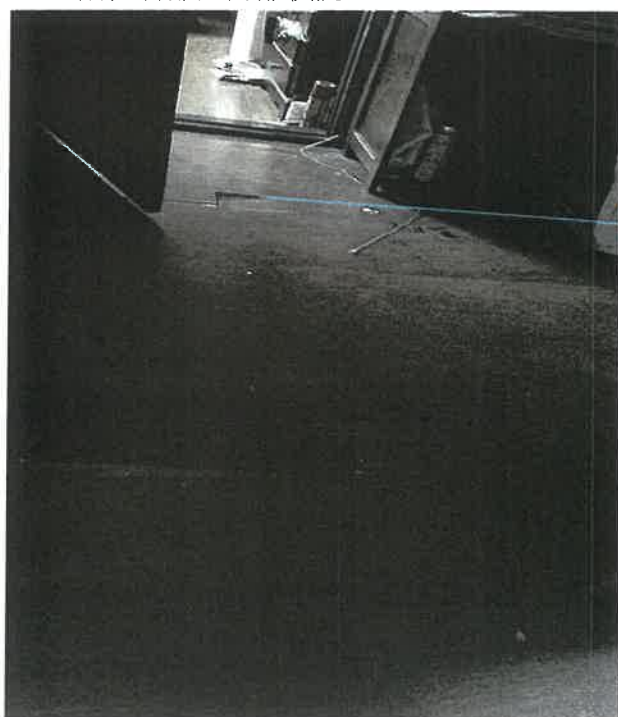


写真20

物件2 1階住居部分内部状況



床の破損状況

写真 2 1

物件 2 2 階内部状況



写真 2 2

物件 2 2 階内部状況



写真 2 3

物件 2 2 階内部状況



写真 2 4

物件 2 2 階ベランダ状況



物件 2

簡易物置

簡易物置

物件 2 2 階ベランダ状況



物件 2

令和 6年 (ケ) 第 52号
令和 6年 11月 12日 現地調査
令和 6年 11月 22日 現地調査
令和 6年 11月 29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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,790,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,490,000 円
物件2 (建物)	金 1,300,000 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き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	始良市鍋倉字岩崎 1472番10 宅地 201.78 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市鍋倉字岩崎1472番地10 1472番10 居宅・店舗 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階 130.57 m ² 2階 90.43 m ²	1階 約 142.57 m ² 2階 90.43 m ²
番号	特記事項		
	① 物件2建物は増築を行っており、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）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「帖佐」駅の北西方 約1.8km 「米山」バス停の北方 約30m 帖佐小学校の南西方 約150m (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、帖佐小学校の南西方約150mに位置し、県道沿いに一般住宅のほか店舗なども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 無指定 70% 400% ない ない
画 地 条 件	地積 : 201.78 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約14m 奥行 : 約14.5m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高、西側隣接地とは高低差がある。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	東 約12m舗装県道（建築基準法上の道路である） 当該道路は、都市計画道路に該当する。（始良市都市計画課より聴取）	
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	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土地の全域に物件2建物の法定地上権が及ぶ。 ② 物件1土地への水道管が南側隣接地を経由している可能性がある。	

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等	建築年月日（登記記載）： 昭和56年3月5日新築 経過年数： 約 44 年 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	構 造： 鉄骨鉄筋コンクリート造2階建 屋 根： 陸屋根 外 壁： モルタル等 内 壁： 合板、ビニールクロス等 天 井： ボード等 床： 畳、フローリング等 設 備： 電気、水道、トイレ等 そ の 他： バルコニー
床面積（現況）	1階： 約 142.57 m ² （概測 約12m ² 増築、建物間取図参照） 2階： 90.43 m ² 計： 約 233.00 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅・店舗 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（特記事項のとおり）
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 1階の東側部分は店舗（精肉店）として利用されており特有の臭気が認められる。 ② 2階のバルコニーに簡易物置、工作物が存するが、特段の経済的価値はない。 ③ 外壁に亀裂箇所や破損箇所（コンクリート剥離）が認められる。 ④ 床がボコボコと撓む箇所が数多く認められる。 ⑤ 雨漏りによる天井部分の破損、シミ等が認められる。 ⑥ 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。 ⑦ 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。 ⑧ 建築基準法の建ぺい率超過（違反建築物）の可能性がある。 ⑨ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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	20,000	1.03	201.78	0.90	3,741,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 始良－3

公 示 価 格 等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,200 \text{ 円/㎡} \times 100.8 / 100 \times 100 / 102 \times 100 / 105 = 20,000 \text{ 円/㎡}$

◇ 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
 $0.93 \times 1.08 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05$

イ. 個 別 格 差 : 方位
1.03

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 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	200,000	233.00	0.03	1,398,000

ア．再調達原価　： 200,000 円/㎡

イ．現況延床面積　： 約 233.00㎡

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（外壁の亀裂及び破損、雨漏り、床の撓み等－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		土地利用権等価格(円) ア×イ
1	3,741,000	法定地上権	0.30	1,122,000

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	3,741,000	－ 1,122,000	1.00	0.95	0.60	1,490,000
2	1,398,000	＋ 1,122,000	1.00	0.86	0.60	1,300,000
一括価格(合計)						2,790,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1

・ 水道管が隣接地を経由している可能性を考慮 ▲5%

物件2

・ 店舗用途の特殊性、特有の臭気が存することを考慮 ▲10%

・ 建築基準法の建ぺい率超過の可能性を考慮 ▲5%

(0.90 × 0.95 = 0.86)

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 始良一3

所 在 : 始良市加治木町木田字操穴3914番3

価 格 : 21,200 円/㎡

位 置 : 錦江駅 1.4km

価 格 時 点 : 令和6年7月1日

地 積 : 326 ㎡

供給処理施設 : 水道・ガス

接 面 街 路 : 西 4.5m 市道

用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率150%)

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほか農地も見受けられる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 2,845,098 円

物件2 9,134,796 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 始良市202410)
- 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

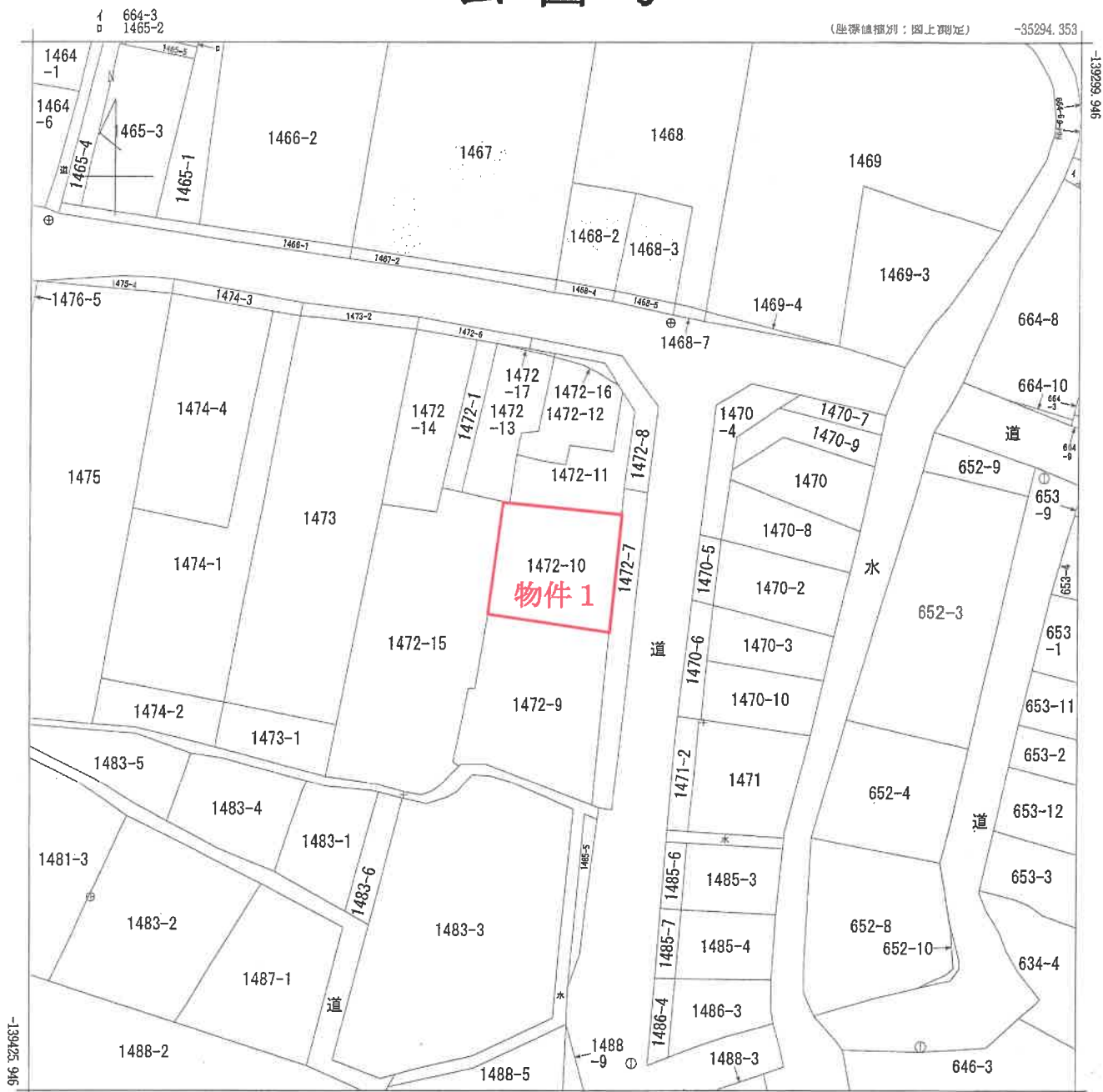
以 上

位置図



公 図 写

(座標値種別：図上測定) -35294.353



-35419.353 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	始良市鍋倉字岩崎				地番	1472番10			
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和37年10月				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		補記事項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局霧島支局管轄)

令和6年6月26日

東京法務局

請求番号：5-1
(1/1)

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

地積測量図写

次頁に図面に關する変更内

登記年月日：昭和62年8月26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 第10支部 第10支部)
令和6年6月26日 東京地方法院

地積測量図

前 1472-1 後・新

地 番 1472-1, ~15

土地の所在 始良郡始良町鍋倉字岩崎

217651

1/3

22.8.26



地積区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥		杭

縮尺 1/250

申請人

作製者

(日 測 量 9)

(日本土地家屋調査士会連合会採用紙)

(1/6)

請求番号：5-2

A3判をA4判に縮小

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。
(陸奥地方方法務局 青森支局管理)

令和6年6月26日

登記官

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図

地番 1472-9, 12

土地の所在 始良郡始良町鍋倉字岩崎

1/250

座標求積表 (座標法)

地番：1472-9⑩

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
3	-4.379	17.595	0.185	3.255075	2.974
2	-4.894	14.666	2.779	40.756814	13.740
44	-1.600	1.327	-17.699	-23.486573	20.993
39	-22.593	1.330	-21.276	-28.297080	14.641
19	-22.876	15.968	4.929	78.706272	5.217
18	-17.664	16.194	8.985	145.503090	3.787
49	-13.891	16.523	3.725	61.548175	0.799
48	-13.939	17.321	8.812	152.632652	8.902
13	-5.079	18.182	9.560	173.819820	0.914
合計					604.438345
面積					302.2191725
地積					302.21㎡

地番：1472-10⑪

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
19	-22.876	15.968	13.813	220.565984	14.641
39	-22.593	1.330	-13.851	-18.421830	14.134
38	-36.727	1.386	-13.818	-19.151748	13.894
23	-36.411	15.276	0.321	4.903596	0.659
20	-36.406	15.935	13.535	215.680225	13.530
合計					403.576227
面積					201.7861135
地積					201.78㎡

地番：1472-11⑫

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
23	-36.411	15.276	5.358	81.848808	13.894
39	-36.727	1.386	-12.240	-16.964640	11.974
35	-48.651	1.405	-13.481	-18.940805	2.183
35	-50.208	2.935	4.629	13.586115	6.209
37	-44.022	3.472	6.216	21.581952	5.348
43	-43.992	8.820	2.334	20.585880	2.305
40	-41.688	8.880	2.147	19.065360	3.450
41	-41.845	12.326	-0.397	-4.893422	2.532
21	-42.085	14.847	5.434	80.678598	5.690
合計					196.547846
面積					98.273923
地積					98.27㎡

地番：1472-12⑬

測点	X	Y	X-X	Y (X-X)	辺長
21	-42.085	14.847	2.866	42.551502	2.532
41	-41.845	12.326	0.397	4.893422	3.450
40	-41.688	8.880	-2.147	-19.065360	2.305
43	-43.992	8.820	-2.334	-20.585880	5.348
37	-44.022	3.472	-6.216	-21.581952	6.209
35	-50.208	2.935	-10.647	-31.248945	6.100
34	-54.669	7.096	-4.867	-34.536232	4.686
31	-55.075	11.764	9.540	112.228560	10.001
33	-45.129	12.816	10.364	132.825024	1.807
42	-44.711	14.574	3.044	44.363256	2.640
合計					209.843395
面積					104.9216975
地積					104.92㎡

精度区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	アスチック杭	杭
④	金	杭
⑤	鋼	杭
⑥	鋼	杭

申請人

作製者

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日調連9)

建物図面・各階平面図写

次頁に図面に關する変更内容

登記年月日：平成4年8月4日

338097

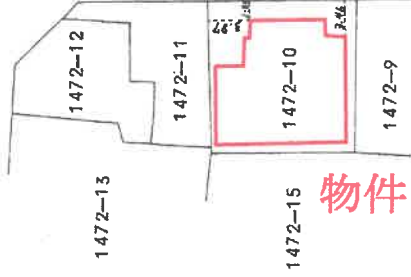
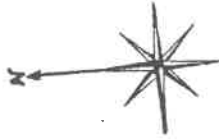
建物図面
各階平面図

家屋番号
1472番10

建物の所在
始良郡始良町鍋倉字岩崎1472番地10

H. 4. 8. 4

建物図面



物件2

(日測)

(日測)

作製者

縮尺
1/

申請人

縮尺
1/500

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島県地方自治局登記部管理)

令和6年6月26日

東京法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

次頁に図面に関する変更内容

登記年月日：昭和56年3月26日

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。
(鹿児島県地方法律局登録支局管轄)
令和6年6月26日 東京法律局

登記官

A3判をA4判に縮小

338096

各階平面図

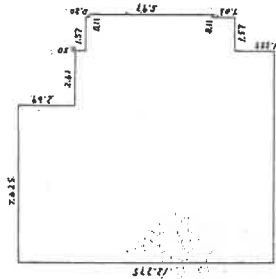
建物図面
各階平面図

家屋番号
1472番2-10

建物の所在
始良郡始良町鍋倉字岩崎1472番地2、1472番地10

各階平面図

1階

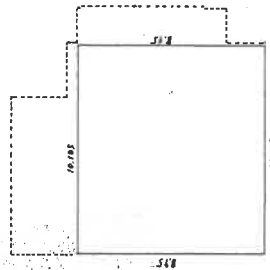


求積

$12.275 \times 7.625 = 93.596875$
 $2.61 \times 9.585 = 25.016850$
 $1.57 \times 7.20 = 11.304000$
 $0.11 \times 5.97 = 0.656700$
計 130.574425

床面積 130.57㎡

2階



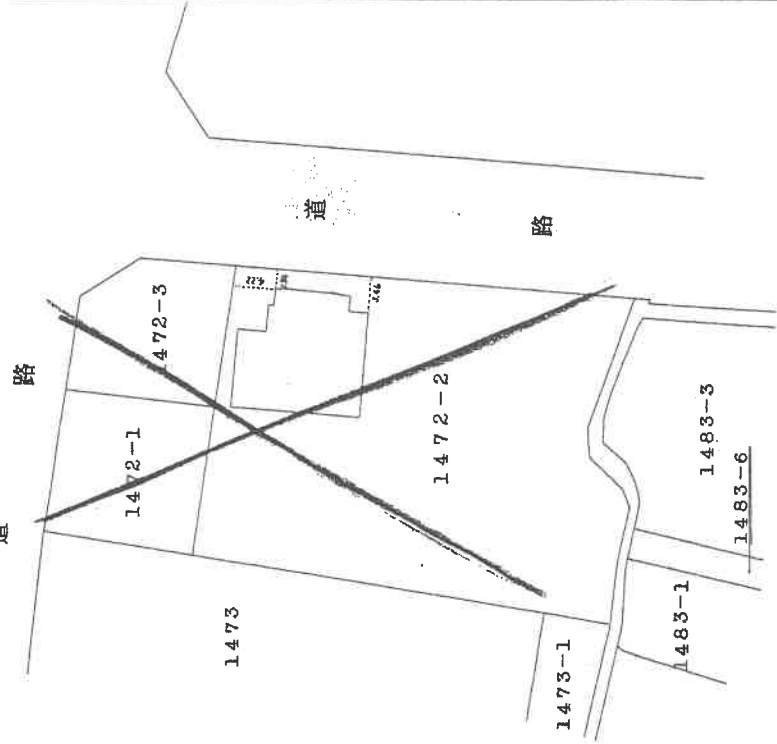
求積

$8.95 \times 10.105 = 90.43975$

床面積 90.43㎡

建物図面

道路



作製者

縮尺 1/250

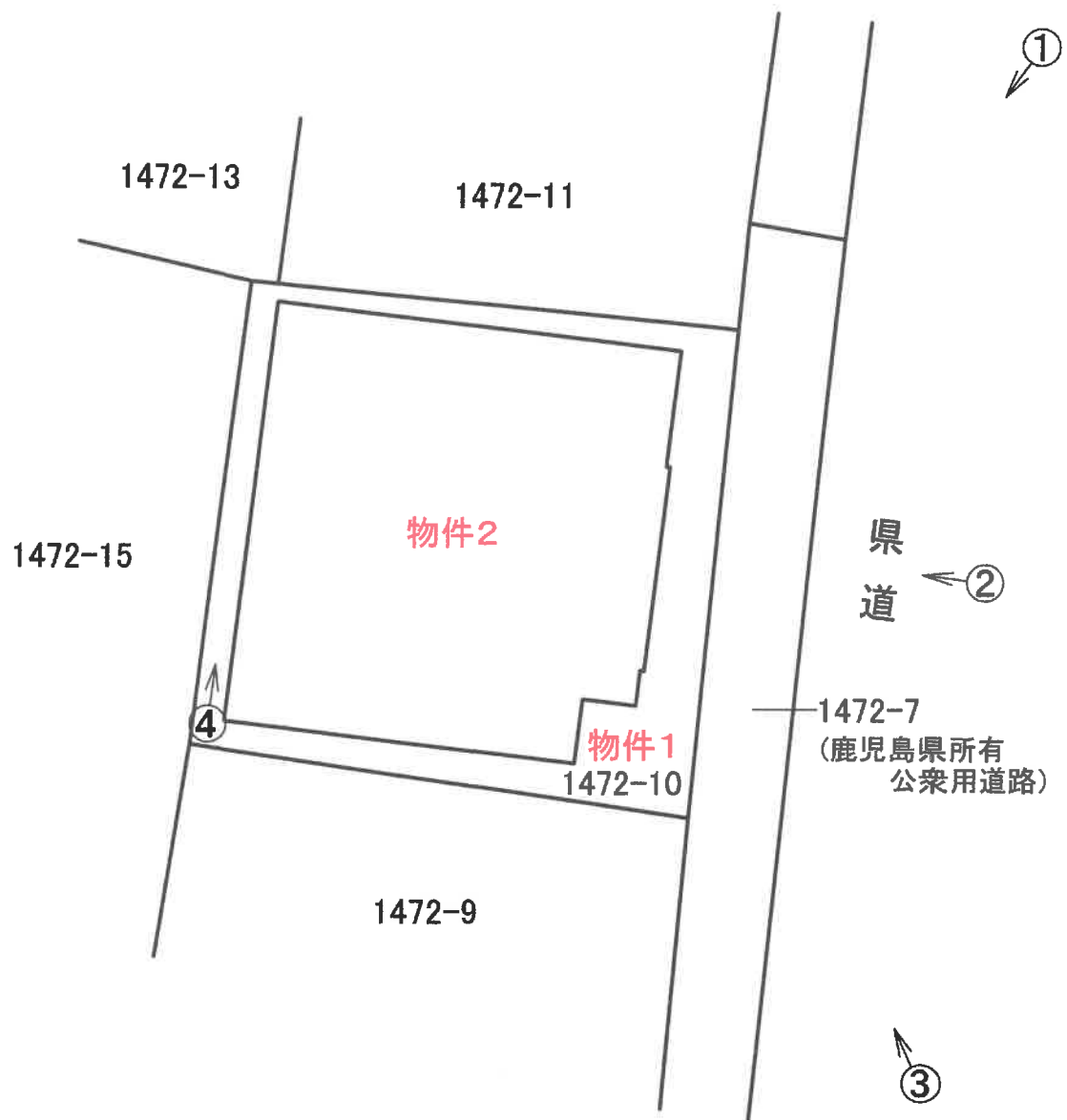
申請人

縮尺 1/500

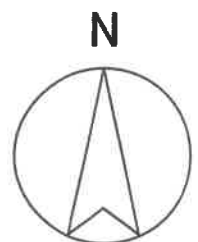
請求番号：5-3

(1/2)

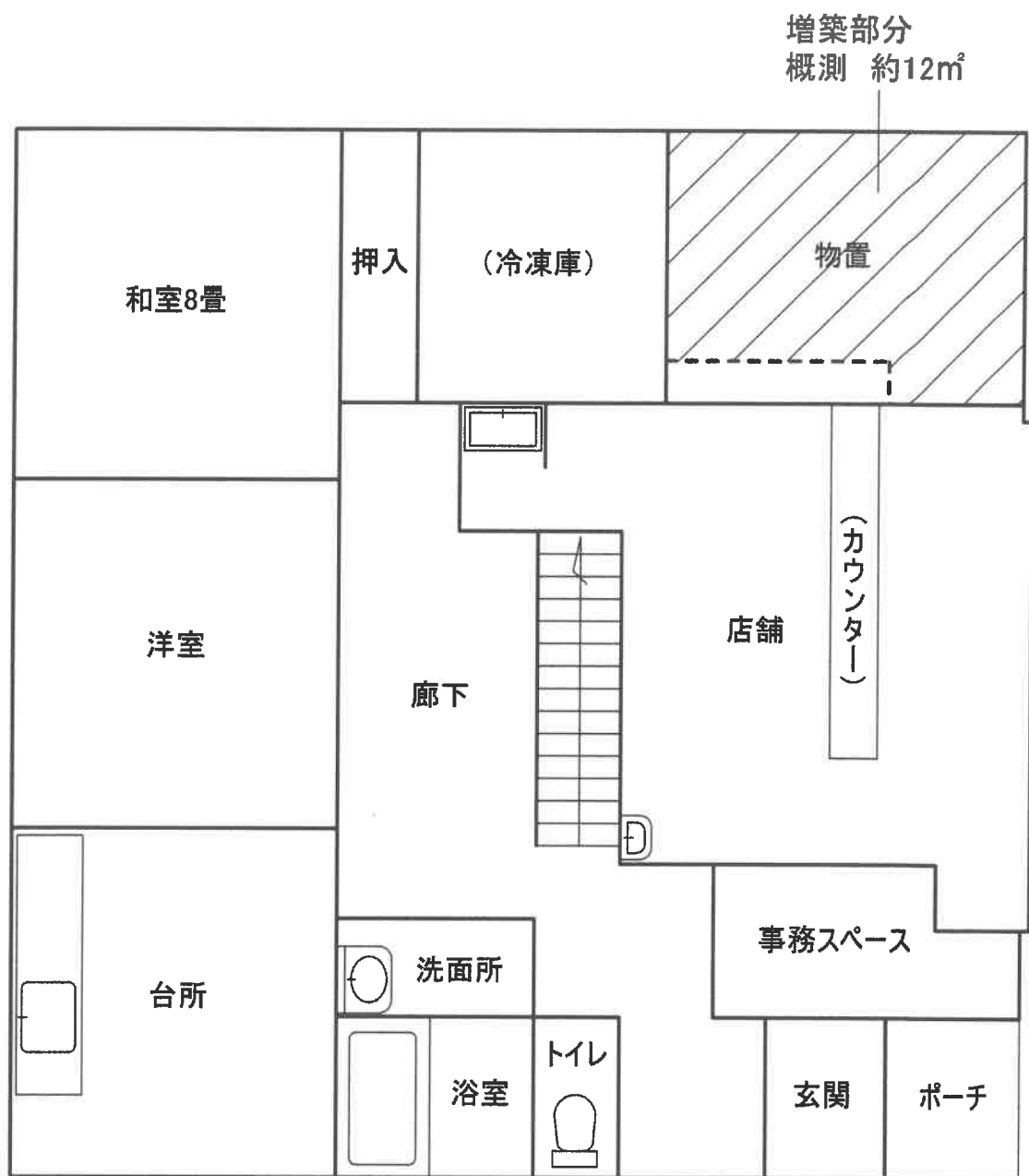
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

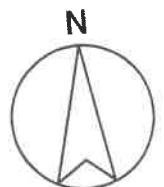


建物間取図

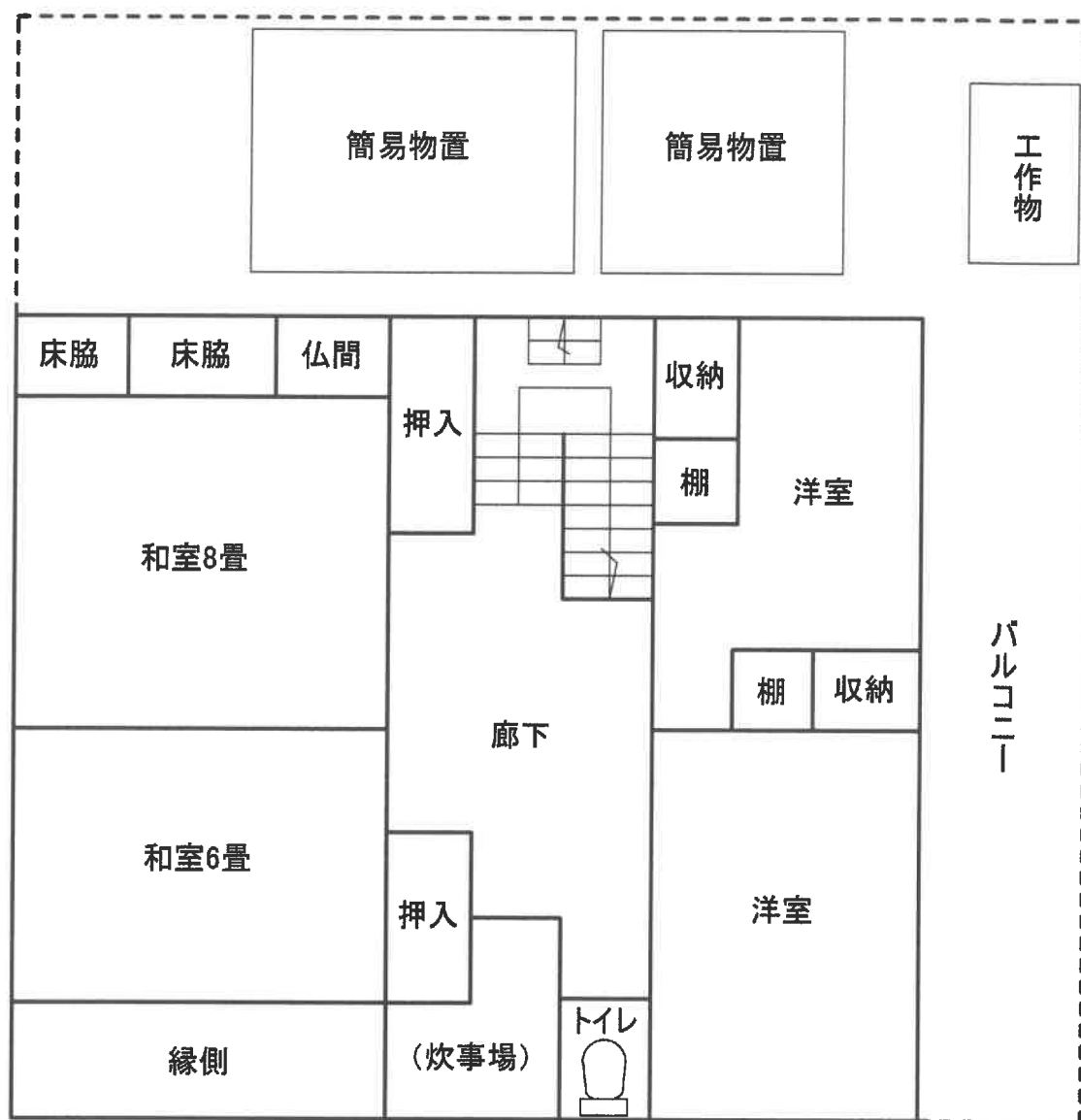


1 階

※ 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



2 階

※ 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



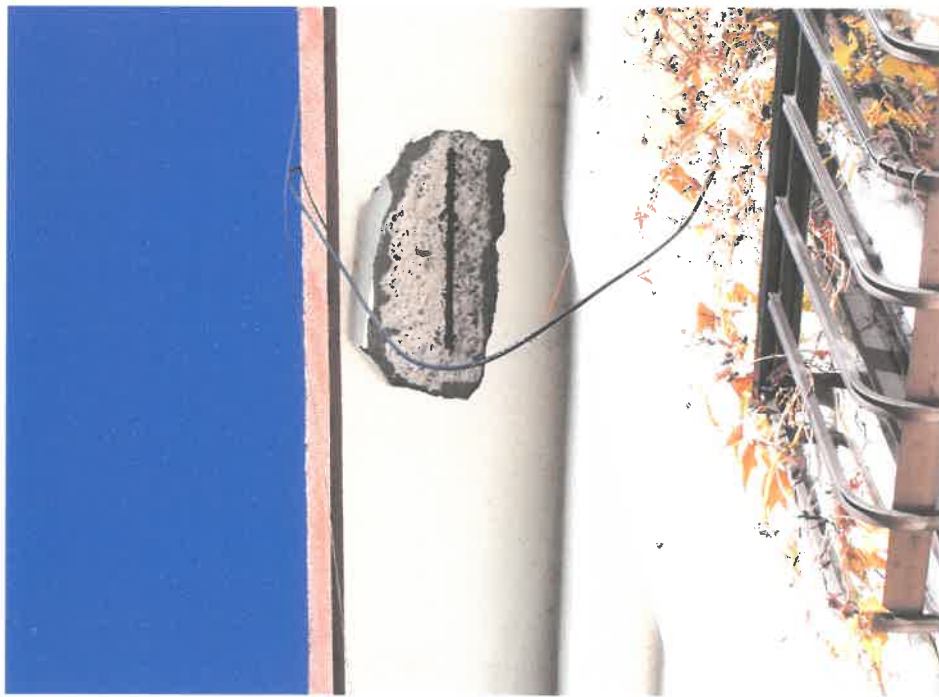
カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



外壁の亀裂箇所



外壁の破損箇所（コンクリート剥落）



雨漏りの状況