

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）
1～4	3,045,000 2,436,000	一括	609,000	120,942	0
1	693,000				
2	511,000				
3	231,000				
4	1,610,000				



物件目録

- 1 所 在 枕崎市折口町
地 番 76番
地 目 宅地
地 積 182.16平方メートル
- 2 所 在 枕崎市折口町
地 番 87番
地 目 宅地
地 積 133.85平方メートル
- 3 所 在 枕崎市折口町
地 番 88番
地 目 宅地
地 積 61.76平方メートル
- 4 所 在 枕崎市折口町87番地、76番地
家屋 番号 87番
種 類 店舗
構 造 鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根3階建
床 面 積 1階 310.22平方メートル
2階 301.22平方メートル
3階 210.93平方メートル
(現況)
種 類 倉庫



物 件 明 細 書

令和 6 年 12 月 24 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 ～ 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 4】

- ・ 賃借権

範 囲	全部
賃借人	合同会社 KFD
期 限	定めなし
賃 料	月額 1 万円
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

- ・ 賃借権

範 囲	全部
賃借人	A
期 限	定めなし
賃 料	月額 1 万円
敷 金	なし
保証金	なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

- ・ 賃借権

範 囲	全部
賃借人	株式会社桐富工務店



期 限 定めなし
賃 料 月額1万円
敷 金 なし
保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

なし

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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 枕崎市折口町
 地 番 76 番
 地 目 宅地
 地 積 182.16 平方メートル
- 2 所 在 枕崎市折口町
 地 番 87 番
 地 目 宅地
 地 積 133.85 平方メートル
- 3 所 在 枕崎市折口町
 地 番 88 番
 地 目 宅地
 地 積 61.76 平方メートル
- 4 所 在 枕崎市折口町 87 番地、76 番地
 家屋 番号 87 番
 種 類 店舗
 構 造 鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根 3 階建
 床 面 積 1 階 310.22 平方メートル
 2 階 301.22 平方メートル
 3 階 210.93 平方メートル
 (現況)
 種 類 倉庫



令和6年(ケ)第69号
令和6年10月28日受理
令和6年11月28日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|---|
| 1 | 所 在 | 枕崎市折口町 |
| | 地 番 | 76 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 182.16 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 枕崎市折口町 |
| | 地 番 | 87 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 133.85 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 枕崎市折口町 |
| | 地 番 | 88 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 61.76 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 枕崎市折口町 87 番地、76 番地 |
| | 家屋 番号 | 87 番 |
| | 種 類 | 店舗 |
| | 構 造 | 鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造陸屋根 3 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 310.22 平方メートル
2 階 301.22 平方メートル
3 階 210.93 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)	付近
土地	物件 1 ～ 3	
現況地目	☒ 宅地 (物件 1 ～ 3) ☐ 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	従物等としてポールが存する。	
建物	物件 4	
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：倉庫 ☐ 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 ☒ その他の者ら 上記の者が本建物を倉庫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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨，執行官の意見等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
4	☒ 全部 ☐ ----- 合同会社KFD	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H30・9 ----- 自 H30・9 (定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
4	☒ 全部 ☐ ----- A	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H30・9 ----- 自 H30・9 (定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	☐ 頭契約
4	☒ 全部 ☐ ----- 株式会社桐富工務店	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☒ 倉 ☐ 他	H30・9 ----- 自 H30・9 (定めなし)	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 1万円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	☐ 頭契約
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ ----- -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
本件所有者	1 本件建物は、元々ホームセンターとして利用していた建物ですが、現在は三者にそれぞれ月額1万円で倉庫として貸しています。 2 本件建物全部を三者に平成30年9月頃から貸していますが、利用しているのは1階と2階のみで、3階は私どもの荷物が置いたままとなっています。 3 当初の賃貸借契約は亡くなった私の夫が行っていますが、その後私が相続により契約を引き継いでいます。なお、契約書類は合同会社KFDとの間で交わしており、残り二者はそれを準用する形になっていると思います。 4 本件建物内にシロアリ被害があるかは分かりませんが、雨漏りはしていると思います。 5 亡くなった夫の話では、本件建物の3階部分にはアスベストが使われているとのことだったと思います。 6 本件土地の境界のことで揉めた事はありませんが、本件建物の1階のトイレ部分が隣地にはみ出している可能性があるかと亡き夫から聞いています。
合同会社KFD代表者	1 当社は本件建物を平成30年9月から期間を定めず倉庫として借りています。 2 私が送付した契約書には「床面積」として「1フロア」と記載されていますが、建物全部を自由に使って良いという契約です。但し、実際には1階と2階のみを利用しています。 3 本件賃貸借契約は平成30年9月に締結していますが、書面は合同会社KFD設立後に作成しています。当初は口頭での契約でしたが、念のため書面を残しておいた方がいいだろうと思い作成しました。 4 合同会社KFD設立前は個人で業務を行っていたため、契約書1枚目の賃借人名が私個人の名義となっていますが、法人で借りている認識でいます。
A	1 私は本件建物を合同会社KFDと株式会社桐富工務店とともに月額1万円で借りて倉庫として利用しています。 2 私は現在1階のみを利用しています。 3 契約書面はありません。本件所有者家族と知り合いで、一緒に借りている二者も知人であることから、口約束で合同会社KFDと同じ内容で借りています。
株式会社桐富工務店代表者	1 当社は本件建物を合同会社KFDとAとともに月額1万円で借りて倉庫として利用しています。 2 現在は1階と2階に資材等を置いて利用しています。 3 契約書面はありません。本件所有者家族と知り合いで、一緒に借りている二者も知人であることから、口約束で合同会社KFDと同じ内容で借りています。

執行官の意見

(物件 1 ～ 3 関係)

- 1 本件各土地は一体として、物件 4 建物の敷地として利用されている。
- 2 本件各土地はいずれも市道に接面している。
- 3 本件各土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。

(物件 4 関係)

- 1 本件建物はホームセンターとして利用されていた建物であるが、現在は倉庫として本件所有者が 3 階部分を、各賃借人らが 1 階及び 2 階部分を利用している。
- 2 本件建物は内外装ともに老朽化が見られ、外壁材の剥離 (写真 3) や雨漏り跡と思われる天井部分の染み (写真 6)、また、天井材、壁材の損傷 (写真 7、9 及び 12) 等が複数箇所見られた。
- 3 本件所有者によると 3 階にアスベストが含まれる部材が利用されていると前所有者である亡き夫から聞いているとのことであり、天井材にアスベストが含まれている可能性がある。
- 4 本件建物 1 階のトイレ部分が隣接地にはみ出している可能性がある (写真 4)。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6年10月31日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 市役所宛税務資料交付申請
6年11月7日 14：25－14：45	物件所在地	物件確認
6年11月12日 14：30－15：50	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
6年11月21日 17：10－17：20	執行官室 (電話)	本件所有者から聴取
6年11月22日 ①8：50－9：00 ③9：05－9：10 ③8：10－8：15	執行官室 (電話)	①合同会社KFD代表者から聴取 ②Aから聴取 ③株式会社桐富工務店代表者から聴取
6年11月22日 16：10－16：20	鹿児島地方法務局	現在事項証明書交付申請
年 月 日 ： ー ：		
(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 を立ち会わせ、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



請 求 部 分	所 在 枕崎市折口町				地 番 87番	
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 番 号 Ⅱ 座 番 号 記 号	分 類 地図(法第14条第1項)	種 類 地籍図
作 成 年 月 日	平成7年2月			備 付 年 月 日 (原図)	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6年9月5日

鹿児島地方方法務局南さつま出張所

登記官

地図整理番号：M01978

(1/1)

(7 枚目)

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6年9月3日 鹿児島県地方事務局南さつま出張所

文淵閣

A3判をA4判に縮小した

(2/2)

床面積 301.22 m²

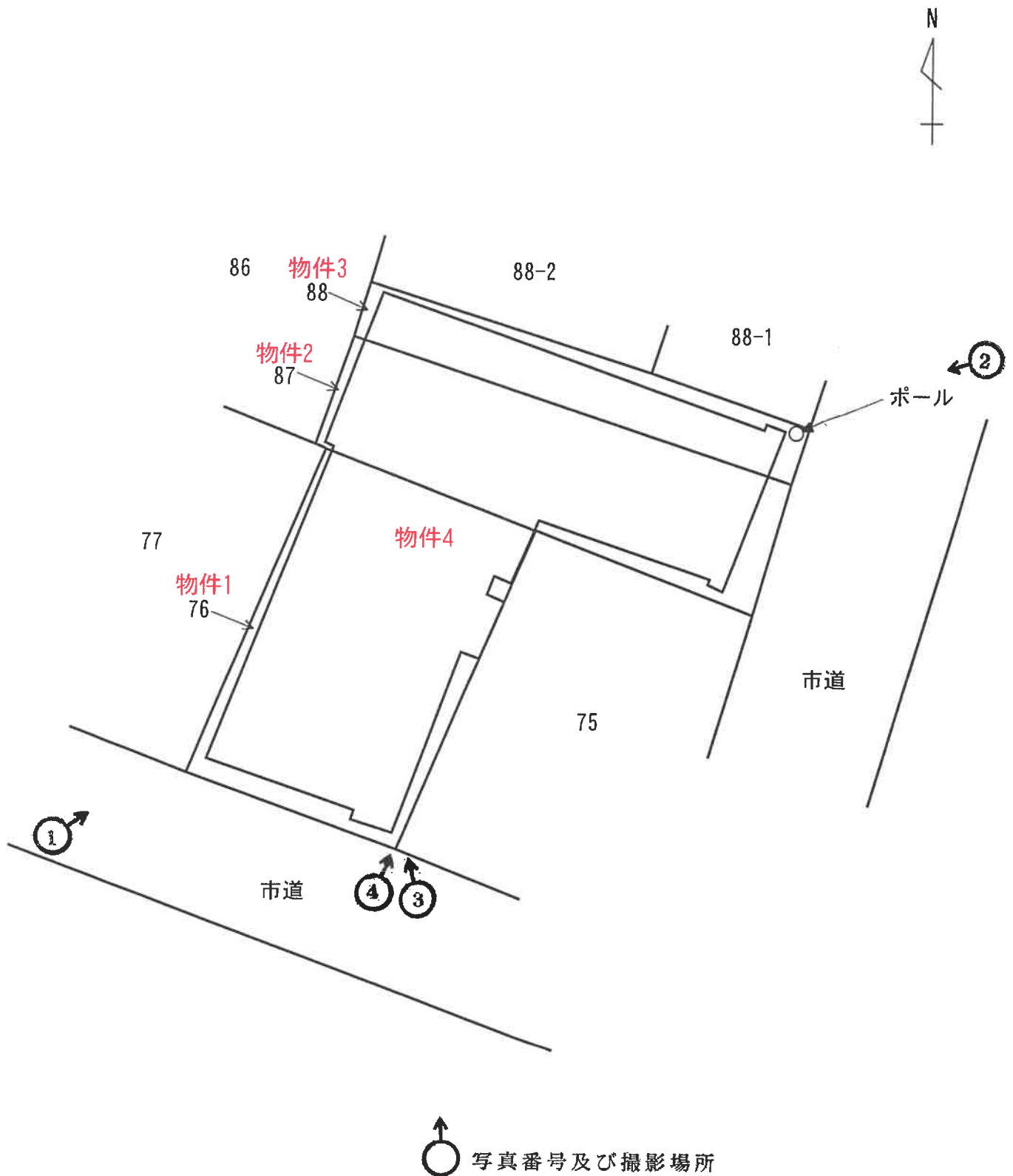
(日調進 15)

【日加納】

縮	尺	$\frac{1}{200}$	$\frac{1}{\cancel{500}}$
---	---	-----------------	--------------------------

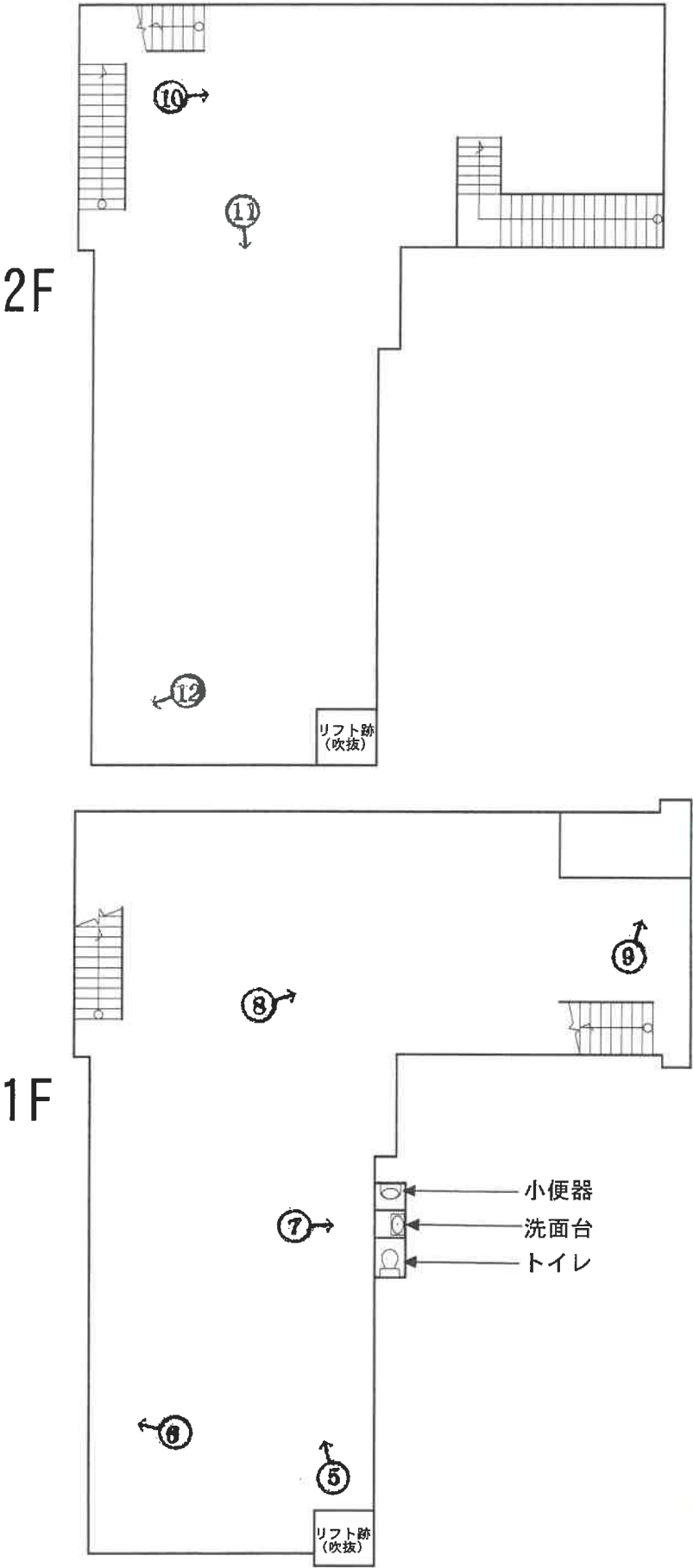
(日) 本土地圖調查會聯合會(紙)

土地建物位置関係図



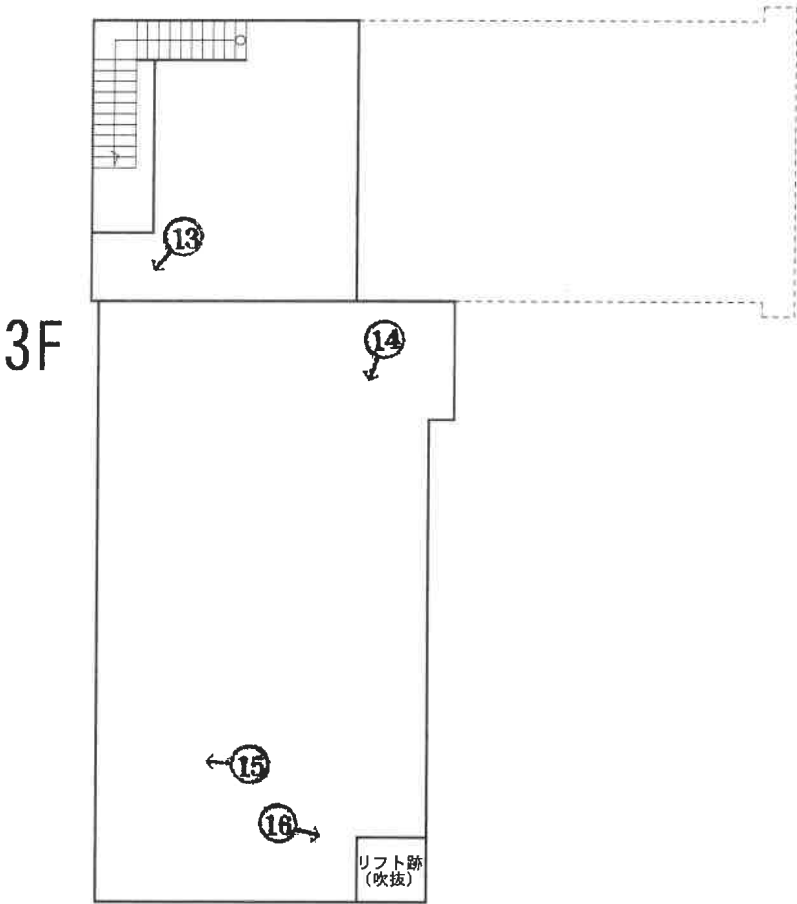
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



※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



※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 本件建物外観

本件建物(物件4)



写真2

本件建物(物件4)



写真3



写真4

隣地にはみ出し可能性のある部分



(14枚目)

写真5 本件建物(物件4)内部(1階)



写真6

雨漏り跡と思われる天井材の染み



(15枚目)

写真7

天井材の損傷

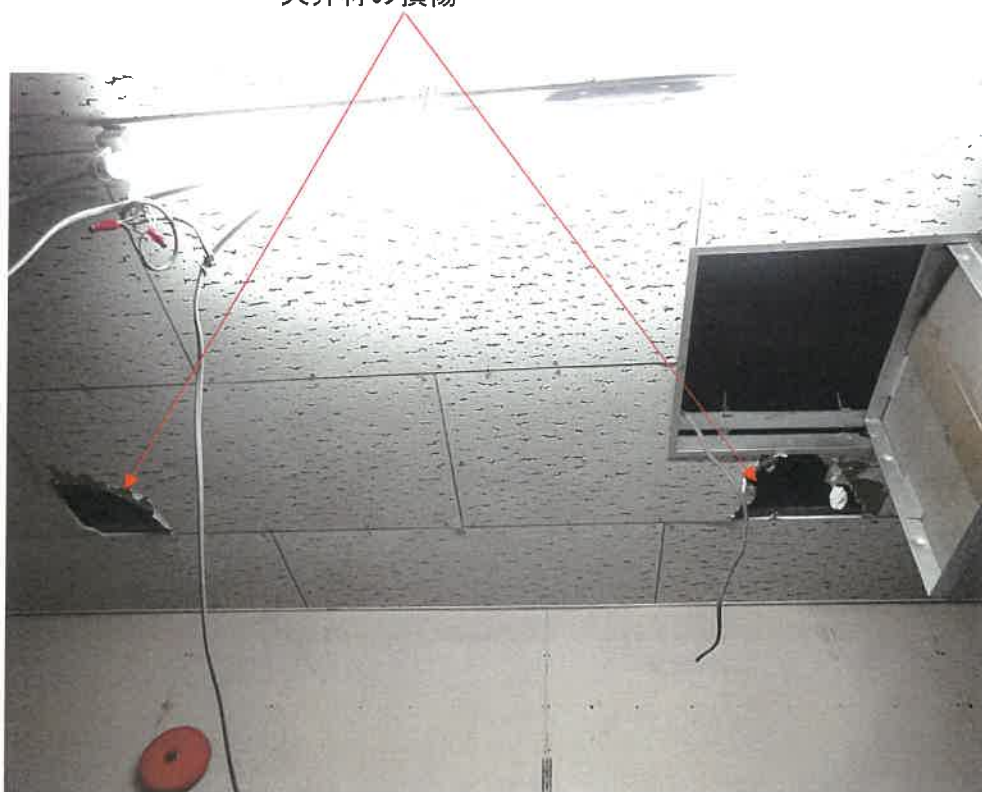


写真8



写真9

天井材の損傷



写真10 本件建物(物件4)内部(2階)



(17枚目)

写真11



写真12

内壁の損傷



(18枚目)

写真13 本件建物(物件4)内部(3階)

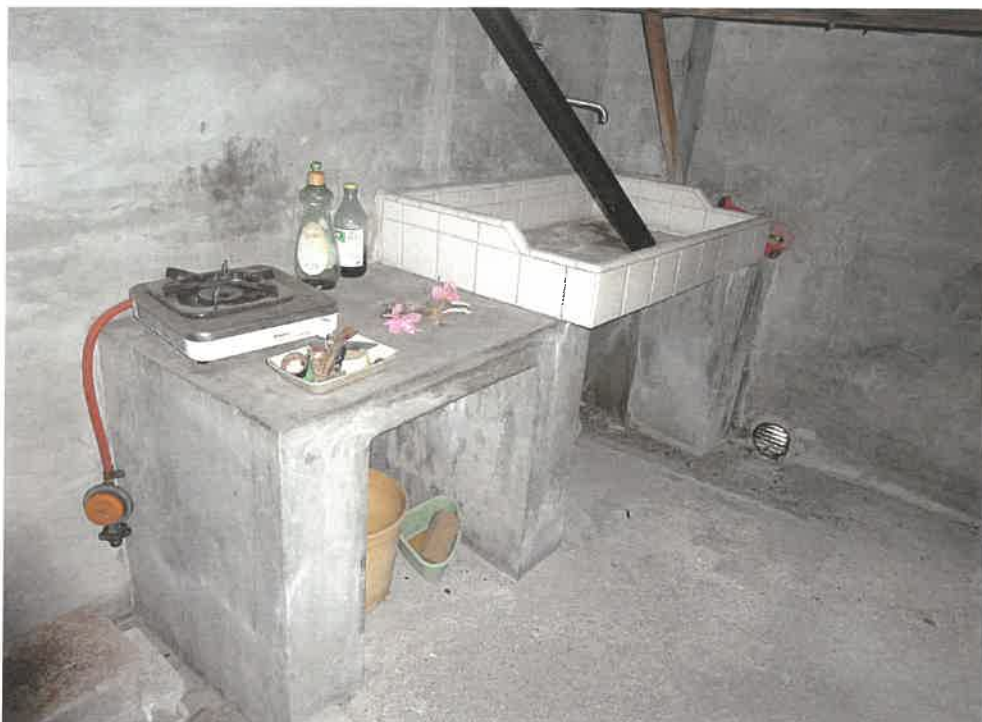


写真14



(19枚目)

写真15

アスベスト含有可能性のある天井材



写真16

リフト跡



(20枚目)

令和 6年（ケ）第 69号
令和 6年11月12日 現地調査
令和 6年11月28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
中村 真悟

第1 評価額

一括価格		
金 4, 3 5 0, 0 0 0 円		
内訳価格		
物件1（土地）	金	9 9 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金	7 3 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金	3 3 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金	2, 3 0 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・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1・2・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

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

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	枕崎市折口町 76番 宅地 182.16㎡	
2	所在地 地目 地積	枕崎市折口町 87番 宅地 133.85㎡	
3	所在地 地目 地積	枕崎市折口町 88番 宅地 61.76㎡	
4	所 家屋番 種 号 類 構 造 床 面 積	枕崎市折口町87番地、76番地 87番 店舗 鉄筋コンクリートブロック・ 鉄骨造陸屋根3階建 1階 310.22㎡ 2階 301.22㎡ 3階 210.93㎡	倉庫
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R指宿枕崎線「枕崎駅」の南西方約470m、西本バス停の南西方150m、枕崎小学校の南方約580m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	枕崎市役所の南方約460m付近に形成された地域。地域内においては事業所、戸建住宅等が混在して見受けられる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし
画 地 条 件	地積 : 377.77㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約9.5m 奥行 : 約22.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 二方路	
接面道路の状況	南東方約8mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 南西方約6mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅、空地、店舗。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: あり	
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４建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件１～３土地の全域と判断した。 ②物件１～３土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (枕崎市教育委員会にて確認) ③物件１～３土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④従物等としてポールが存するが、特段の市場価値はないものと判断した。
---------	---

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	建築年月日(登記記載) 昭和51年 8月10日以前新築 経過年数 約48年以上 経済的残存耐用年数 0年 全部事項証明書によると、上記日付において構造と床面積の変更、 増築の旨が記載されており、建築年月日は記載されていない。 なお、所有権保存登記は昭和39年8月31日受付である。
仕 様	構 造 鉄筋コンクリートブロック・鉄骨造 屋 根 陸屋根 外 壁 吹き付け、サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 タイル等 設 備 電気・水道等 その他 特になし
床面積（現況）	1階 310.22㎡ 2階 301.22㎡ 3階 210.93㎡ 計 822.37㎡
現 況 用 途 等	階層 : 3階建 現況用途: 倉庫 間取り : 建物間取図参照
品 等	使用資材: 普通 施 工: 普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	①天井部分に雨漏り跡と思われる染みが見られた。 ②シロアリ被害については不明。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外装については外壁材の剥離が見られた。 ④内装については天井材、壁材の損傷等が複数見られた。 ⑤アスベストについて、物件4建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が含まれている可能性がある。詳細については専門家による調査分析を要する。 ⑥1階トイレ部分が隣接地にはみ出している可能性がある。 ⑦リフト跡が存する。 ⑧建築面積が基準建蔽率を超えている可能性がある。 ⑨物件4建物には一部で平成30年9月から賃借権が設定されている。
---------	---

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, 2, 3）

物件1～3の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	19,000	0.92	182.16	0.80		2,547,000
2	19,000	0.92	133.85	0.80		1,871,000
3	19,000	0.92	61.76	0.80		863,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 枕崎(県)5-1

$$\begin{array}{ccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 25,600\text{円}/\text{m}^2 \times & 98.1/100 \times & 100/100 \times & 100/132 = & 19,000\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.10 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.32 \quad 100/132$$

イ 個別格差：形状▲10 二方路+2 $0.9 \times 1.02 = 0.92$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件4）

目的物件の再調達原価を、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	200,000	822.37		0.03	4,934,000

ア 再調達原価：200,000円/㎡

イ 現況延床面積：822.37㎡

エ 現 価 率

経過年数48年以上、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数0年、

耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（保守管理、雨漏り跡、外壁の剥離、リフト跡、天井材・壁材の損傷、アスベストを含む可能性等▲40%）を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= [\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}40.0\text{年})] \times \\ &\quad (1-\text{観察減価}40\%) = 0.03 \end{aligned}$$

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	2,547,000	0.35	法定地上権	891,000
2	1,871,000	0.35	法定地上権	654,000
3	863,000	0.35	法定地上権	302,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	2,547,000	-891,000		1.00	0.60	990,000
2	1,871,000	-654,000		1.00	0.60	730,000
3	863,000	-302,000		1.00	0.60	330,000
4	4,934,000	+1,847,000	0.70	0.81	0.60	2,300,000
一括価格（合計）						4,350,000

ウ 占有減価修正：物件4 0.70

エ 市場性修正：物件4 1階トイレ部分が隣接地にはみ出している可能性がある。▲10
既存不適格建築物の可能性がある。▲10
 $0.9 \times 0.9 = 0.81$

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満の時は、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 枕崎(県)5-1

所 在：枕崎市折口町17番

価 格：25,600円/㎡(対前年変動率 -4.50%)

位 置：枕崎駅 500m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：161㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：北東 20m 国道

用途指定等：非線引都市計画区域 商業地域(建蔽率80%, 容積率400%)

地域の概要：店舗兼住宅、営業所等が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 1,870,054円

物件2 1,374,104円

物件3 634,028円

物件4 5,924,135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)
- 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

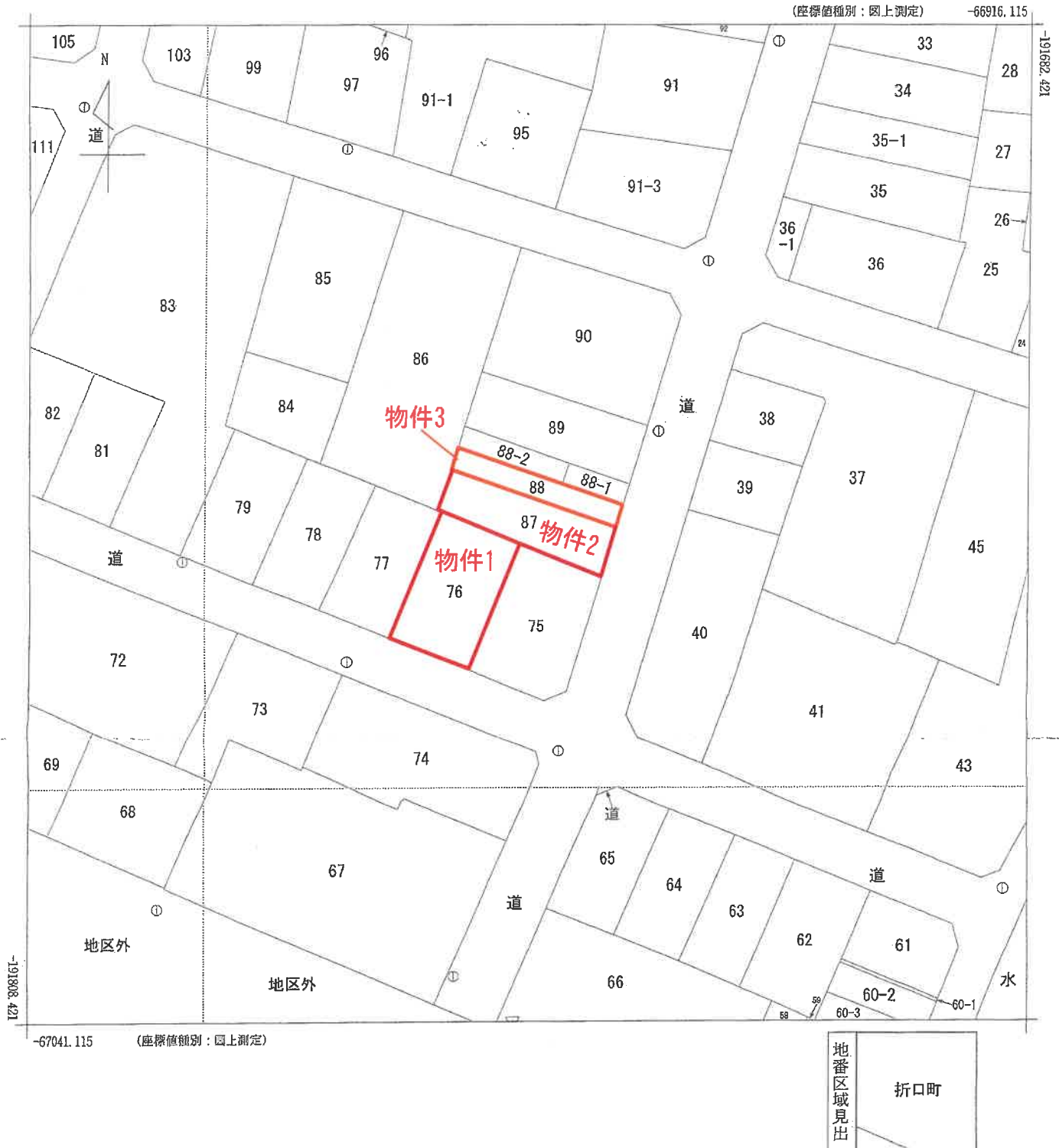
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS枕崎市2024年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	枕崎市折口町				地番	87番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	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	平成7年2月			備付年月日(原図)				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。

令和6年9月5日

鹿児島地方務局南さつま出張所

地図整理番号：M01978

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

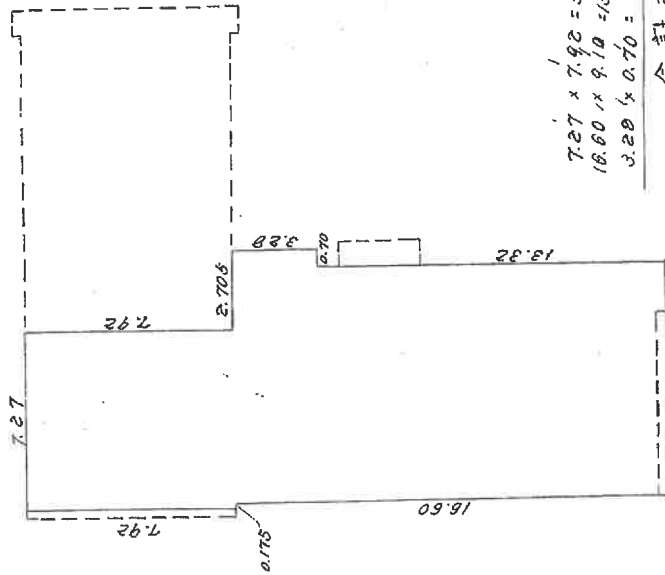
建物図面・各階平面図写し

登記年月日：昭和51年9月27日

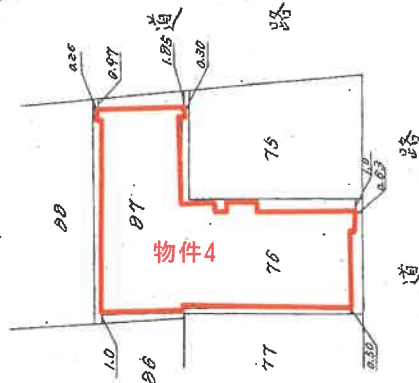
303335

家屋番号	125-23 87
建物の所在	龍崎市折口町87番地、76番地

各階平面図



建物図面



51.9.27

作製年月日	昭和51年9月27日
作製者	
申請人	

(日測速15)

(日測速15)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/200 1/500

(1/2)

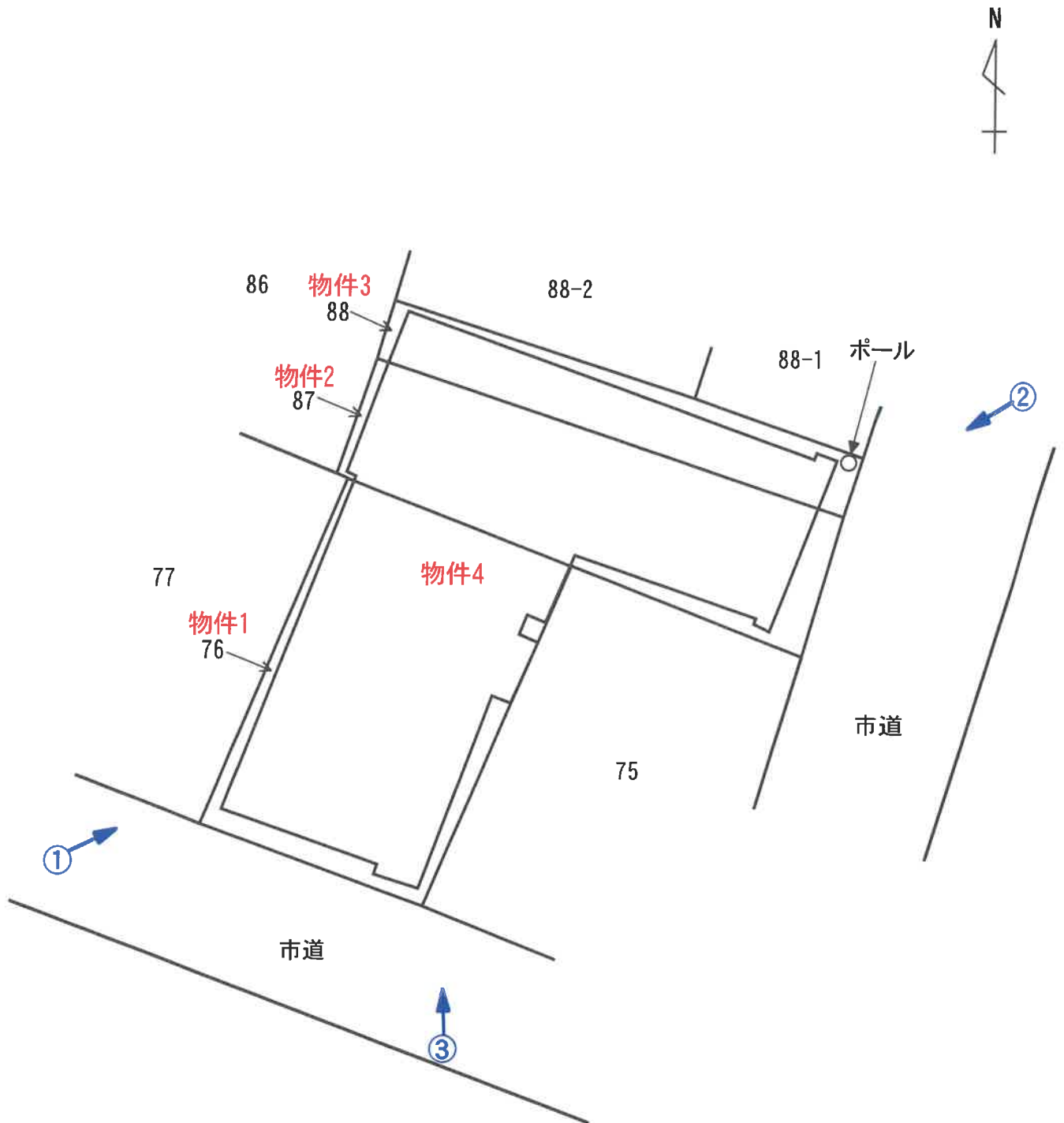
地図整理番号：M01976

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6年9月3日 鹿児島県地方事務局長さつま出雲所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

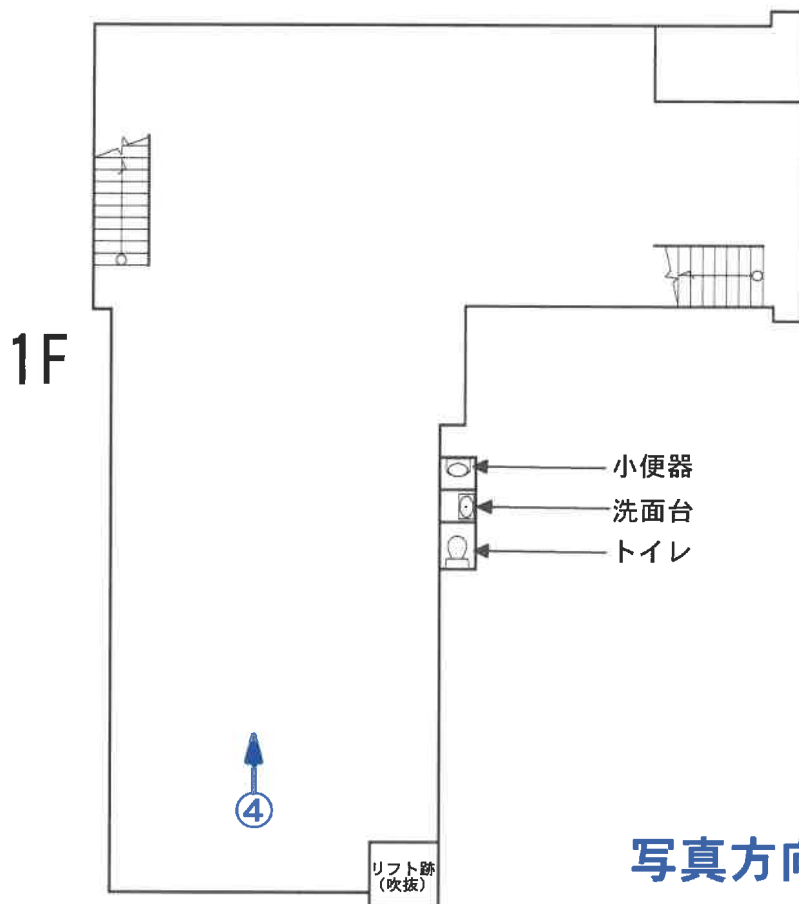
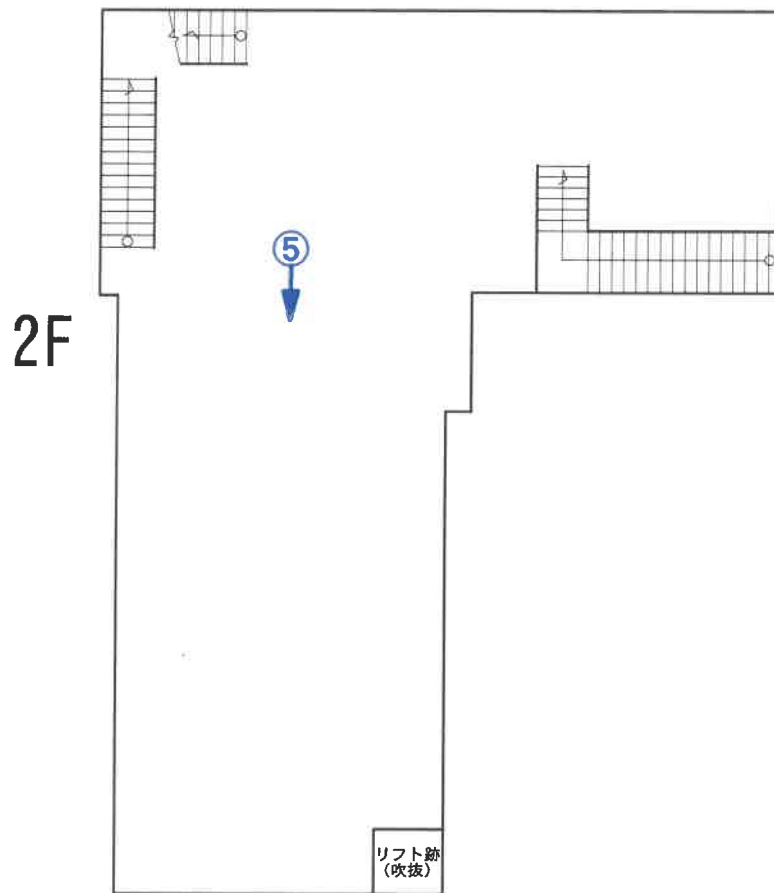
土地建物位置関係図



写真方向 

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

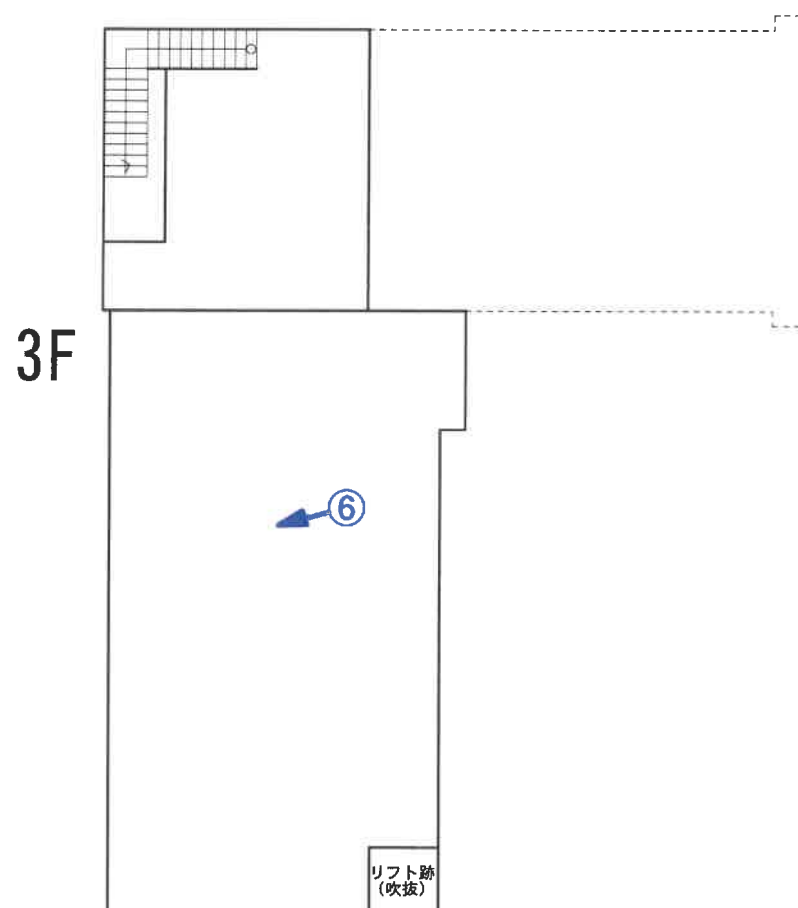
建物間取図



写真方向 

※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



写真方向○→

※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

写真 ①
南西方より



写真 ②
北東方より



物件2

物件3

現況写真



写真 ③

外壁材の剥離



写真 ④

1階内部

現況写真



写真 ⑤

2階内部



写真 ⑥

3階内部