

## 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 豆 田 光

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<br>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<br>場 所 鹿児島地方裁判所売却場                                                                                   |
| 売却決定<br>期日                                                              | 日 時 令和 7 年 6 月 11 日 午前 10 時 00 分<br>場 所 鹿児島地方裁判所民事第 3 部                                                                              |
| 買受申出の保証の<br>提供方法                                                        | 下記のいずれかによる。<br>(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。<br>(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<br>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）<br>買受可能価額（円）     | 一括<br>売却 | 買受申出保証額（円） | 令和5年度    |          |
|------|----------------------------|----------|------------|----------|----------|
|      |                            |          |            | 固定資産税（円） | 都市計画税（円） |
| 1, 2 | 4, 079, 000<br>3, 263, 200 | 一括       | 815, 800   | 239, 497 | 19, 036  |
| 1    | 1, 257, 000                |          |            |          |          |
| 2    | 2, 822, 000                |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |
|      |                            |          |            |          |          |



## 物 件 目 録

- 1 所 在 始良市加治木町本町  
地 番 20 番  
地 目 宅地  
地 積 292.89 平方メートル
- 2 所 在 始良市加治木町本町 20 番地  
家屋 番号 20 番  
種 類 店舗・事務所・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 136.76 平方メートル  
2 階 136.00 平方メートル  
3 階 133.00 平方メートル
- (現況)
- 種 類 店舗・居宅



## 物 件 明 細 書

令和 6年 7月 4日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

---

---

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) 1・2階部分及び屋上部分を本件所有者が占有している。

(2) 3階部分をAが占有している。同人は本件所有者会社の代表者である。

---

---

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。)



\*11\*

## 物 件 目 録

1 所 在 始良市加治木町本町  
地 番 20 番  
地 目 宅地  
地 積 292.89 平方メートル  
所有者 A

2 所 在 始良市加治木町本町 20 番地  
家屋 番号 20 番  
種 類 店舗・事務所・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 136.76 平方メートル  
2 階 136.00 平方メートル  
3 階 133.00 平方メートル

(現況)

種 類 店舗・居宅

所有者 株式会社共栄



令和6年(ケ)第5号  
令和6年3月28日受理  
令和6年4月30日提出

# 現況調査報告書

## (物件1・2)

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (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 始良市加治木町本町  
地 番 20 番  
地 目 宅地  
地 積 292.89 平方メートル

所有者 A

2 所 在 始良市加治木町本町 20 番地  
家屋 番号 20 番  
種 類 店舗・事務所・居宅  
構 造 鉄骨造陸屋根 3 階建  
床 面 積 1 階 136.76 平方メートル  
2 階 136.00 平方メートル  
3 階 133.00 平方メートル

所有者 株式会社共栄

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |  |
| 住居表示           | 未実施                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |
| 土地             | 物件 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 1） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件     ） <input type="checkbox"/> （物件     ）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |
| 形状             | <input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><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<br><input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 占有者及び占有状況      | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（建物所有者）<br>上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している<br><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<br><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         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 建物             | 物件 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |
| 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<br><input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる（ <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物）<br><input checked="" type="checkbox"/> 種類：店舗・居宅<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積：                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> 種類：<br/> 構造：<br/> 床面積： </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                     |  |  |
| 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（土地所有者）<br>建物所有者が本建物 1・2 階を店舗として、土地所有者が 3 階を居宅として使用している。<br><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<br><input type="checkbox"/> ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |
| その他の事項         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <div style="display: inline-block; width: 0; height: 0; border-left: 5px solid transparent; border-right: 5px solid transparent; border-bottom: 10px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>地方裁判所</span> <span>支部 令和    年（    ）第    号</span> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 100%;"> <span>保管開始日</span> <span>令和    年    月    日</span> </div> </div> </div> |  |  |
| 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 関係)                                           |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
|--------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                         |     | ■全部 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                           |  |
| 占有者                                                          |     | ■債務者 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                          |  |
| 占有状況                                                         |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 ■店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| ■関係人(■債務者(占有者) <input type="checkbox"/> ( ) )の陳述/□提示文書( )の要旨 |     |                                                                                                                                                                                                        |  |
| 占有権原                                                         |     | □貸借権 ■使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                    |  |
| 占有開始時期                                                       |     | 平成7年2月16日ころ                                                                                                                                                                                            |  |
| 最初の                                                          | 契約日 | 平成7年2月16日ころ                                                                                                                                                                                            |  |
| 契約等                                                          | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>■期間の定めなし                                                                                                                                                |  |
| 更新の種類別                                                       |     | □合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新                                                                                                                                      |  |
| 現在の                                                          | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br>□期間の定めなし                                                                                                                                                |  |
| 契約等                                                          | 貸主  | ■所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )                                                                                                                                                                |  |
| 当事者                                                          | 借主  | ■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)<br><input type="checkbox"/> 前払 ( 分 円)<br><input type="checkbox"/> 相殺 ( 分 円)                                                                                                           |  |
| 敷金・保証金                                                       |     | ■ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □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                                                       |     | ■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

| 占有者及び占有権原 (物件2関係)                                                                                                                                              |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 占有範囲                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 本建物3階部分                                                                                                                                                                   |  |
| 占有者                                                                                                                                                            |     | <input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者                                                                                                                                                                    |  |
| 占有状況                                                                                                                                                           |     | <input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/><br><input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> 関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(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 checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>                                                                                                                                            |  |
| 占有開始時期                                                                                                                                                         |     | 平成7年2月16日ころ                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 最初の                                                                                                                                                            | 契約日 | 平成7年2月16日ころ                                                                                                                                                                                                                               |  |
| 契約等                                                                                                                                                            | 期間  | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br><input checked="" 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<br><del> <input type="checkbox"/>更新期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br/> <input type="checkbox"/>期間の定めなし           </del>         |  |
| 現在の                                                                                                                                                            | 期間  | <del>           年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間<br/> <input type="checkbox"/>期間の定めなし         </del>                                                                                                                           |  |
| 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                                                                                                                                                       |     | <del>           毎 金 円 (毎 限り 分支払)<br/> <input type="checkbox"/>前払 ( 分 円)<br/> <input type="checkbox"/>相殺 ( 分 円)         </del>                                                                                                             |  |
| 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                                                                                                                                                            |     |                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| 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

| 関係人の陳述等                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 陳 述 者<br>(当事者等との関係)                    | 陳 述 内 容 等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p>■物件 1 所有者 A<br/>(物件 2 所有者法人代表者)</p> | <p>1 本件建物は、個人所有の土地上に法人名義の建物を平成 7 年頃建築しました。敷地占有権は期限の定めのない使用貸借で保証金等ありません。</p> <p>2 本件建物は、1 階が店舗・客室・厨房、2 階が客室（宴会場）・配膳室、3 階が私たち夫婦の居宅になっており、店舗は現在も営業中です。</p> <p>3 本件建物の 1 階に生簀と厨房から 2 階に料理を上げるリフトを設置しています。リフトは稼働しています。</p> <p>4 1 階南側に設置されているカーポートは個人名義です。<br/>物置とスチール製仮設物置、外階段 1 階から 2 階に上がる途中の踊り場設置の変電設備、3 階までの外階段はすべて法人名義です。変電設備は稼働しています。</p> <p>5 シロアリ駆除はしていません。土壌汚染は不明ですが、何も言われたことはありません。</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

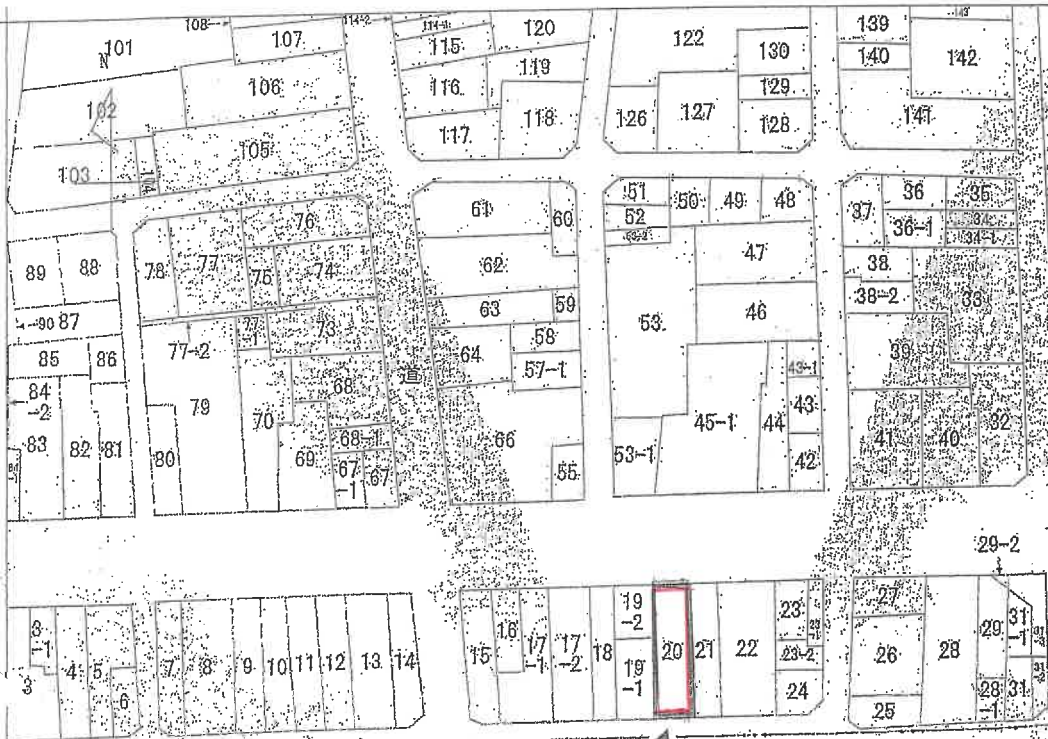
## 執行官の意見

- 1 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 本件対象物件の占有状況等は、次のとおりである。
- 物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。隣接地との境界は、ブロック構造物、高低差等からほぼ明瞭であると思われる。
- 物件2は、1・2階部分は、店舗・客室・厨房があり、法人が使用占有している。
- 3階部分は、家具・寝具等があり、個人の居宅として使用占有されている。
- 屋上部分は、夏場にビアガーデンとして法人に使用占有されている。
- 3 本件対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の供述等から、上記のとおりと認めた。
- 4 本件対象物件の現況等は、次のとおりである。
- ① 物件1に設置されているカーポートの屋根のパネルが一部破損していた。
- ② 物件2の南側2階さしかけ部分、3階ベランダさしかけ部分に穴が空いていた。天井のクロス  
の破れやひび割れが複数あった。2階廊下と3階リビングの天井のひび割れが目立った。3階リ  
ビングのガラス戸が割れていた。屋上は、全体的に防水塗装が剥がれて（写真⑪・⑫）、手すり  
にも揺れがあった。北側両角のタイルが剥がれていた。

(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               |
| 令和6年3月28日                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 税務資料交付申請                  |
| 令和6年3月29日                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 現況調査期日通知書発送               |
| 令和6年4月10日<br>16:30-16:40                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 物件確認・物件調査・写真撮影            |
| 令和6年4月12日<br>10:20-11:45                                                                                                                                                                                                                                                                            | 物件所在地       | 物件調査・占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行 |
| 令和6年4月17日                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 執行官室        | 不動産登記事項証明書交付申請            |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                           |
| 年 月 日<br>: - :                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |                           |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br/>休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p> |             |                           |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



物件1・2の土地建物

〔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が概略を記載した図面です。



A 加治木町  
B 加治木町  
C 加治木町  
D 加治木町  
E 加治木町  
F 加治木町  
G 加治木町  
H 加治木町  
I 加治木町  
J 加治木町  
K 加治木町  
L 加治木町  
M 加治木町  
N 加治木町  
O 加治木町  
P 加治木町  
Q 加治木町  
R 加治木町  
S 加治木町  
T 加治木町  
U 加治木町  
V 加治木町  
W 加治木町  
X 加治木町  
Y 加治木町  
Z 加治木町

|       |      |            |    |    |    |           |           |  |  |  |
|-------|------|------------|----|----|----|-----------|-----------|--|--|--|
| 請求部   | 所在   | 加治木町加治木町本町 |    |    |    | 地番        | 20番       |  |  |  |
| 出力    | 縮尺不明 | 精度         | 図面 | 図面 | 図面 | 分類        | 地図に準ずる図面  |  |  |  |
| 作成年月日 |      |            |    |    |    | 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載されている内容を説明した書面である。

(鹿児島地方裁判所霧島支部管轄)

令和6年1月10日

東京法務局

地図整理番号:M64952

登記官

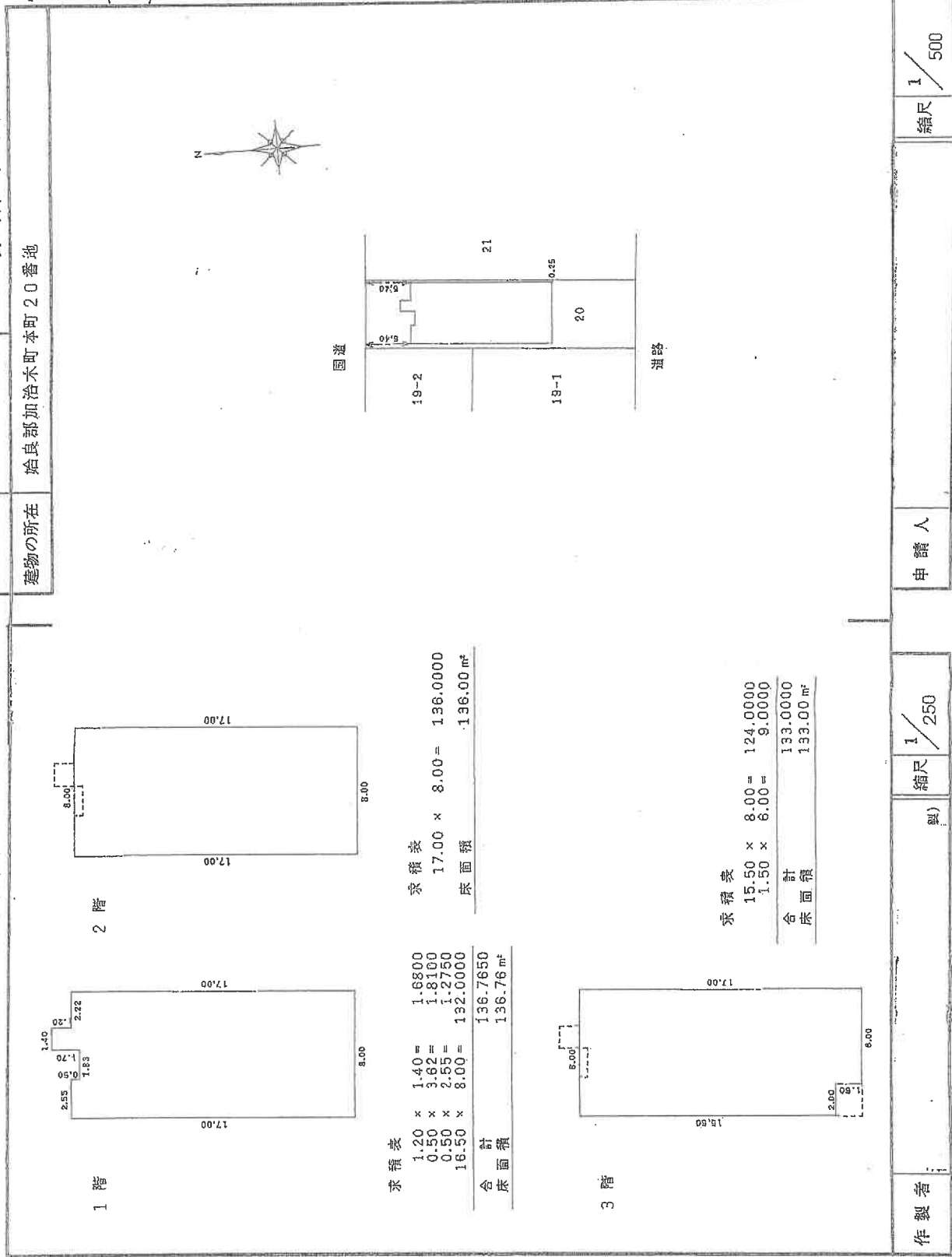
(1/2)

333081 各階平面図

建物図面  
各階平面図

家屋番号 20

建物の所在 始良郡加治木町本町20番地



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。

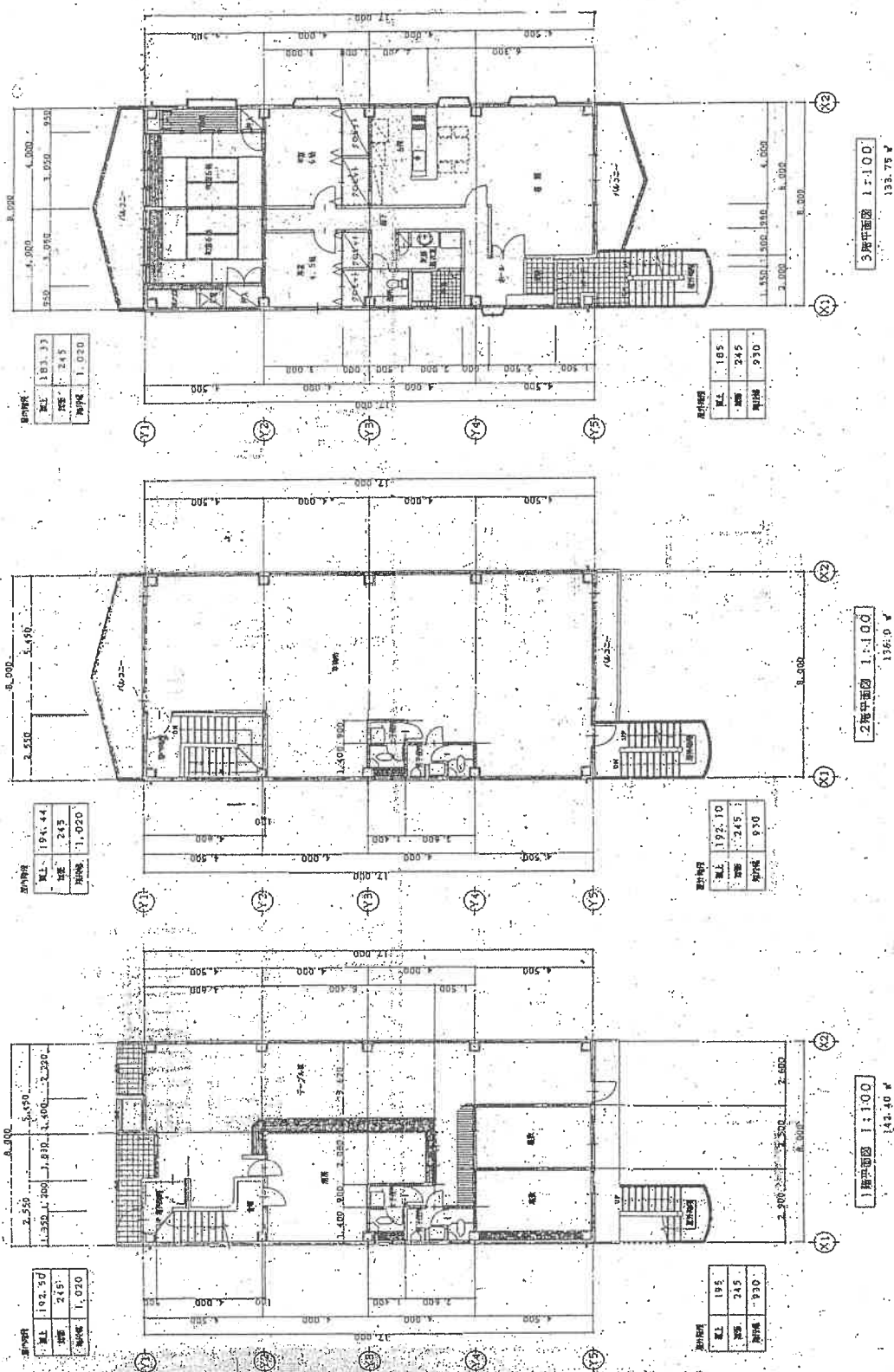
(鹿児島地方支庁建設局建築課)

令和6年1月10日

鹿児島建設局

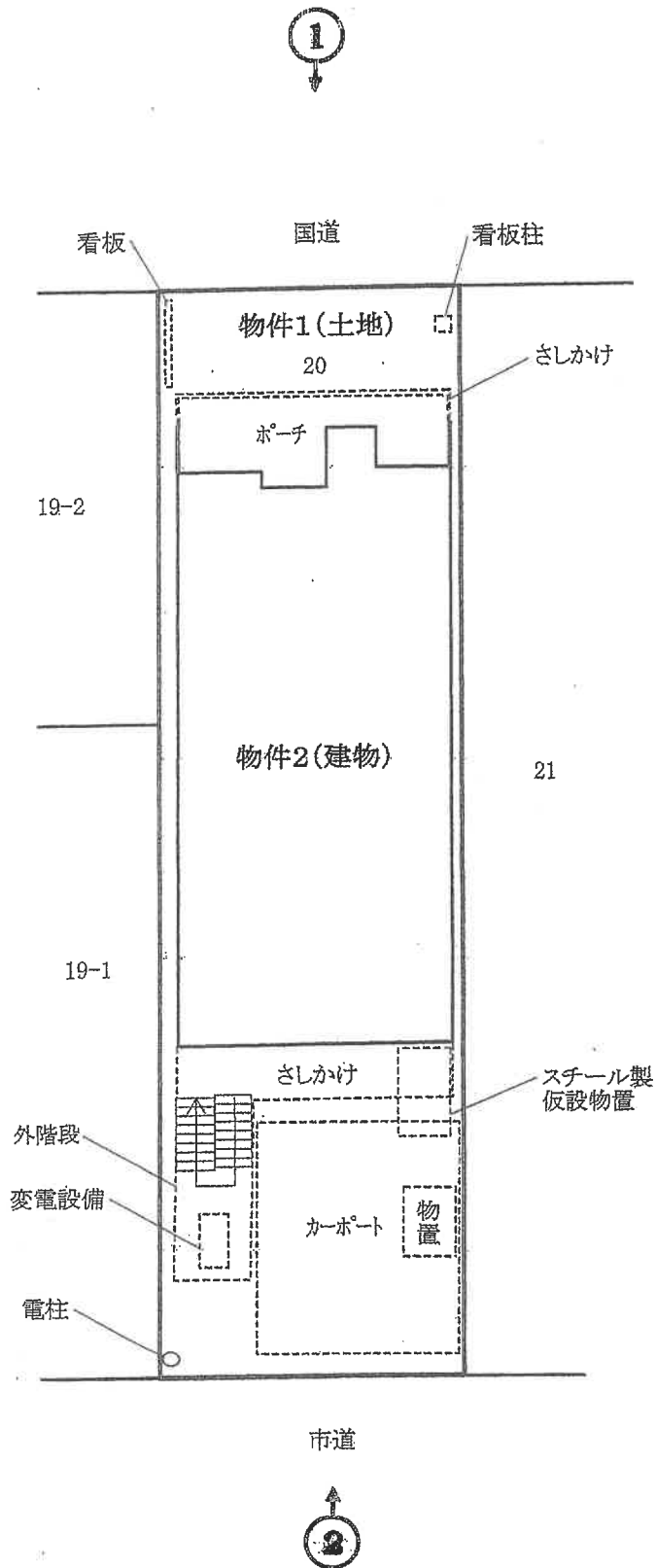
登記官

A3判をA4判に縮小した



|      |                                          |         |         |               |         |       |
|------|------------------------------------------|---------|---------|---------------|---------|-------|
| NOTE | 28. 19                                   | 96. 39  | TITLE   | (名称) 基中ビル新設工事 | SCALE   | 1:100 |
| 図面番  | 472. 15                                  | 124. 67 | SUBJECT | 1. 2. 3階平面図   | JOB NO. | 103   |
| 特記事項 | 1. 基中のビルは、東部スラブ100mmベントスラブで、150mm厚FDRを有す |         |         |               |         |       |

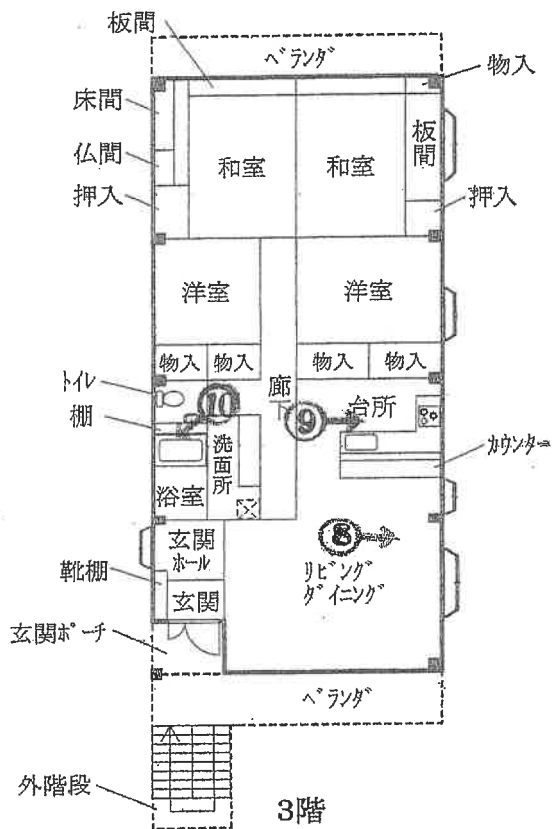
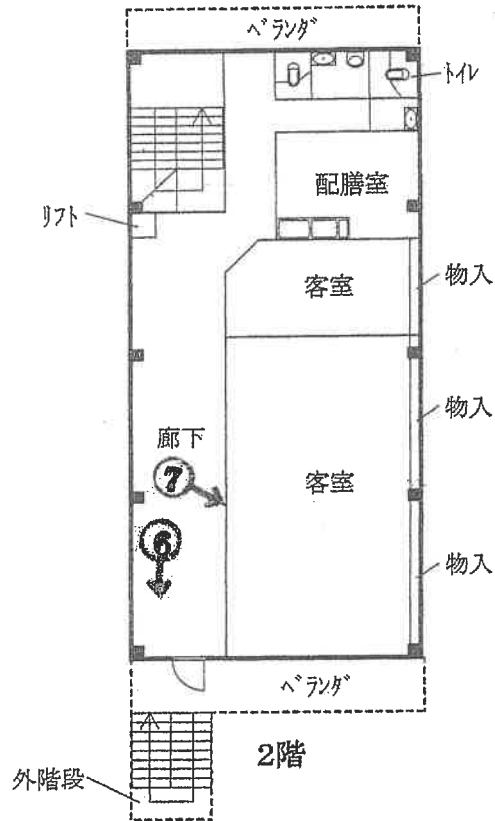
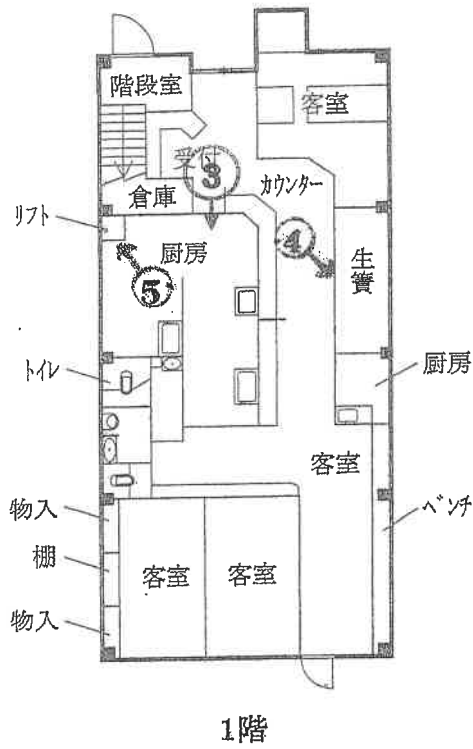
# 土地建物位置関係図



↑ 写真撮影位置・方向

※この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



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。



物件 1 ・ 2 全体（北側）①



物件 1 ・ 2 全体（南側）②



1 階厨房③



1 階生簀④



1 階リフト⑤



2階廊下⑥



2階客室（宴会場）⑦



3階リビング⑧



3階キッチン⑨



3階浴室⑩



屋上（南側から）⑪



屋上（北側から）⑫



令和6年(ケ) 第 5 号  
令和6年 4月12日 現地調査  
令和6年 4月30日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書  
(物件1・2)

評価人 不動産鑑定士  
木 下 登

## 第1 評価額

| 一 括 価 格       |               |
|---------------|---------------|
| 金 14,570,000円 |               |
| 内 訳 価 格       |               |
| 物件1 (土地)      | 金 4,490,000円  |
| 物件2 (建物)      | 金 10,080,000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、ほぼ登記記載と同じ。

| 番号 | 所在等                            | 登記                                                                                           | 現況    |
|----|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1  | 所在地<br>地目<br>地積                | 始良市加治木町本町<br>20番<br>宅地<br>292.89㎡                                                            |       |
| 2  | 所在地<br>家屋番号<br>種類<br>構造<br>床面積 | 始良市加治木町本町<br>20番地<br>20番<br>店舗・事務所・居宅<br>鉄骨造陸屋根3階建<br>1階 136.76㎡<br>2階 136.00㎡<br>3階 133.00㎡ | 店舗・居宅 |
| 番号 | 特記事項                           |                                                                                              |       |
|    |                                |                                                                                              |       |

## 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                                                       | JR日豊本線「加治木」駅の南西方約620m<br>始良市役所加治木総合支所の南東方約510m<br>(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、JR加治木駅の南西方、車両交通量の多い国道10号沿いの商業地域である。地域内は比較的画地規模の小さい事務所、営業所、飲食店舗、併用住宅等が混在する。                                                                                                                                                           |                                                     |
| 主 な 公 法 上<br>の 規 制 等<br>(道路の幅員等<br>の個別的な規制<br>を考慮しない一<br>般的な規制) | 都市計画区分<br>用途地域<br>建 ぺ い 率<br>容 積 率<br>防 火 規 制<br>その他の規制                                                                                                                                                                                          | 非線引都市計画区域<br>商業地域<br>指定 80%<br>指定 400%<br>無<br>特にない |
| 画 地 条 件                                                         | 地積 : 292.89㎡<br>規模 : ほぼ標準的<br>間口 : 約9.0m<br>奥行 : 約33m<br>形状 : 長方形<br>地勢 : 概ね平坦<br>高低差 : 概ね等高<br>接面道路との関係 : 二方路<br>その他 : 特にない                                                                                                                     |                                                     |
| 接面道路の状況                                                         | 北約20m舗装国道<br>南約6m舗装市道<br>(いずれも建築基準法の道路である。)<br>系統及び連続性は良好。                                                                                                                                                                                       |                                                     |
| 土地の利用状況等                                                        | 土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、店舗。                                                                                                                                                                                                  |                                                     |
| 供給処理施設                                                          | 上 水 道 : 有<br>ガス配管 : 有 (都市ガス供給区域内)<br>下 水 道 : 無                                                                                                                                                                                                   |                                                     |
| 土 壌 汚 染 の<br>可 能 性 の 調 査                                        | 現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壤汚染をうかがわせる事実<br>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<br>ついては専門家による調査を要する。                                                                                                                                                      |                                                     |
| 特 記 事 項                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・物件2の敷地利用権については法定地上権不成立、使用借権である。及ぶ範囲については、物件1土地の全域と判断した。</li> <li>・物件1土地内の南側にスチール製物置、物置の2個、カーポート、北側に看板、看板柱が存するが、仕様や利用状況等から特段の市場価値はない。</li> <li>・物件1土地内の南側に電柱が存するが、位置、面積割合等から価格形成上への影響はないと判断した。</li> </ul> |                                                     |

## 2 建物の概況及び利用状況等（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）<br>経過年数<br>経済的残存耐用年数                                                                                                                                                                                                                                       | 平成7年2月16日新築<br>29年<br>11年 |
| 仕 様             | 構 造：鉄骨造<br>屋 根：陸屋根<br>外 壁：サイディング、石膏ボード等<br>内 壁：ビニルクロス、石膏ボード等<br>天 井：合板、石膏ボード等<br>床：クッションフロア、タイル、畳等<br>設 備：水道、電気、トイレ、リフト等<br>その他：ベランダ、外階段                                                                                                                               |                           |
| 床面積（現況）         | 1階：136.76㎡<br>2階：136.00㎡<br>3階：133.00㎡<br>計405.76㎡                                                                                                                                                                                                                     |                           |
| 現況用途等           | 階層：3階建<br>現況用途：店舗・居宅<br>別添「建物間取図」参照                                                                                                                                                                                                                                    |                           |
| 品 等             | 使用資材：やや劣る<br>施工状態：劣る                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |
| 保守管理の状態         | 保守管理の状態は劣る。                                                                                                                                                                                                                                                            |                           |
| 建物の利用状況         | 建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。                                                                                                                                                                                                                                  |                           |
| 特 記 事 項         | <p>・対象建物について、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。</p> <p>・対象建物は店舗兼住宅の仕様となっており、1・2階店舗と3階居宅を繋ぐ内階段は無く、3階居宅へは外階段を利用する。屋上も同様に外階段を利用する。（別添「建物間取図」、「土地建物位置関係図」参照）</p> <p>・対象建物内部への雨水流入跡、一部天井・軒天の損傷、外壁材の劣化等が見られ、老朽化が進んでいる。</p> |                           |

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

| 物件<br>番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡)<br>ア | 個別<br>格差<br>イ | 地積<br>(㎡)<br>ウ | 建付減価<br>エ | 持分<br>オ | 建付地価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ×エ×オ=カ |
|----------|----------------------|---------------|----------------|-----------|---------|-----------------------------|
| 1        | 36,200               | 0.97          | 292.89         | 0.90      | —       | 9,256,000                   |

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 始良 5-1

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $42,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.8/100 \times 100/100 \times 100/116 = 36,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.00(格差無し)

◇ 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  
 $0.95 \times 1.02 \times 1.20 \times 1.00 = 1.16$

イ 個別格差: 二方路地 間口奥行 個別格差  
 $1.02 \times 0.95 = 0.97$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

#### ②物件2(建物)

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。

| 物件<br>番号 | 再調達原価<br>(円/㎡)<br>ア | 現況延床<br>面積(㎡)<br>イ | 現価率<br>ウ | 建物の価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|---------------------|--------------------|----------|-------------------------|
| 2        | 175,000             | 405.76             | 0.25     | 17,752,000              |

ア 再調達原価 : (物件2) 175,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 405.76㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(ー20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数11年/経済的全耐用年数40年)} × (1-20%) = 0.25

## 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

| 物件<br>番号 | 建付地価格<br>(円)<br>ア | 土地利用権等割合<br>イ |      | 及ぶ範囲<br>ウ | 土地利用権等価格<br>(円)<br>ア×イ×ウ=エ |
|----------|-------------------|---------------|------|-----------|----------------------------|
| 1        | 9,256,000         | 0.10          | 使用借権 | 1.00      | 925,000                    |

### ②内訳価格及び一括価格

| 物件<br>番号 | 基礎となる価格<br>(円)<br>(1①カ, 1②エ)<br>ア | 土地利用権等価格<br>の控除及び加算<br>(円)<br>(2①エ) イ | 占有<br>減価<br>修正<br>ウ | 市場性<br>修正<br>エ | 競売<br>市場<br>修正<br>オ | 評価額<br>(円)<br>(ア±イ)×ウ×エ×オ |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| 1        | 9,256,000                         | －925,000                              |                     | 0.90           | 0.60                | 4,490,000                 |
| 2        | 17,752,000                        | ＋925,000                              |                     | 0.90           | 0.60                | 10,080,000                |
| 一括価格(合計) |                                   |                                       |                     |                |                     | 14,570,000                |

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1・2

やや老朽化した併用住宅 －10%と査定。

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率。

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

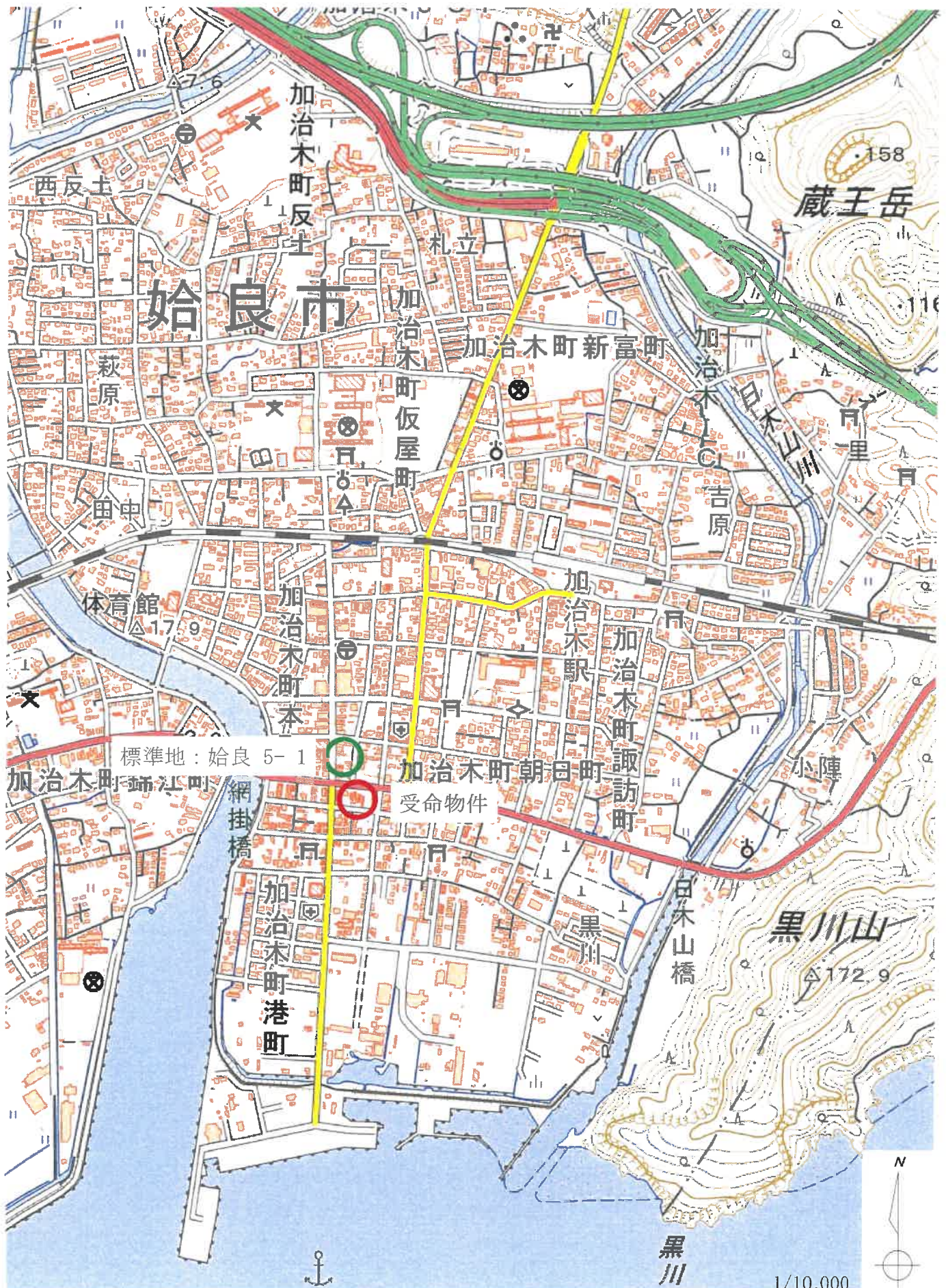
- 1 地価公示価格 地価公示 始良 5-1  
所 在 : 始良市加治木町本町63番  
地 目 : 宅地  
価 格 : 42,100円/㎡  
位 置 : 加治木駅 800m  
価 格 時 点 : 令和6年1月1日  
地 積 : 214㎡  
供給処理施設 : 上水道・ガス  
接 面 街 路 : 西 11m 市道  
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域  
(指定建ぺい率80%・指定容積率400%)  
地 域 の 概 要 : 店舗、スーパー等が建ち並ぶ中心商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)  
物件1 8,758,875円  
物件2 14,545,804円

## 第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

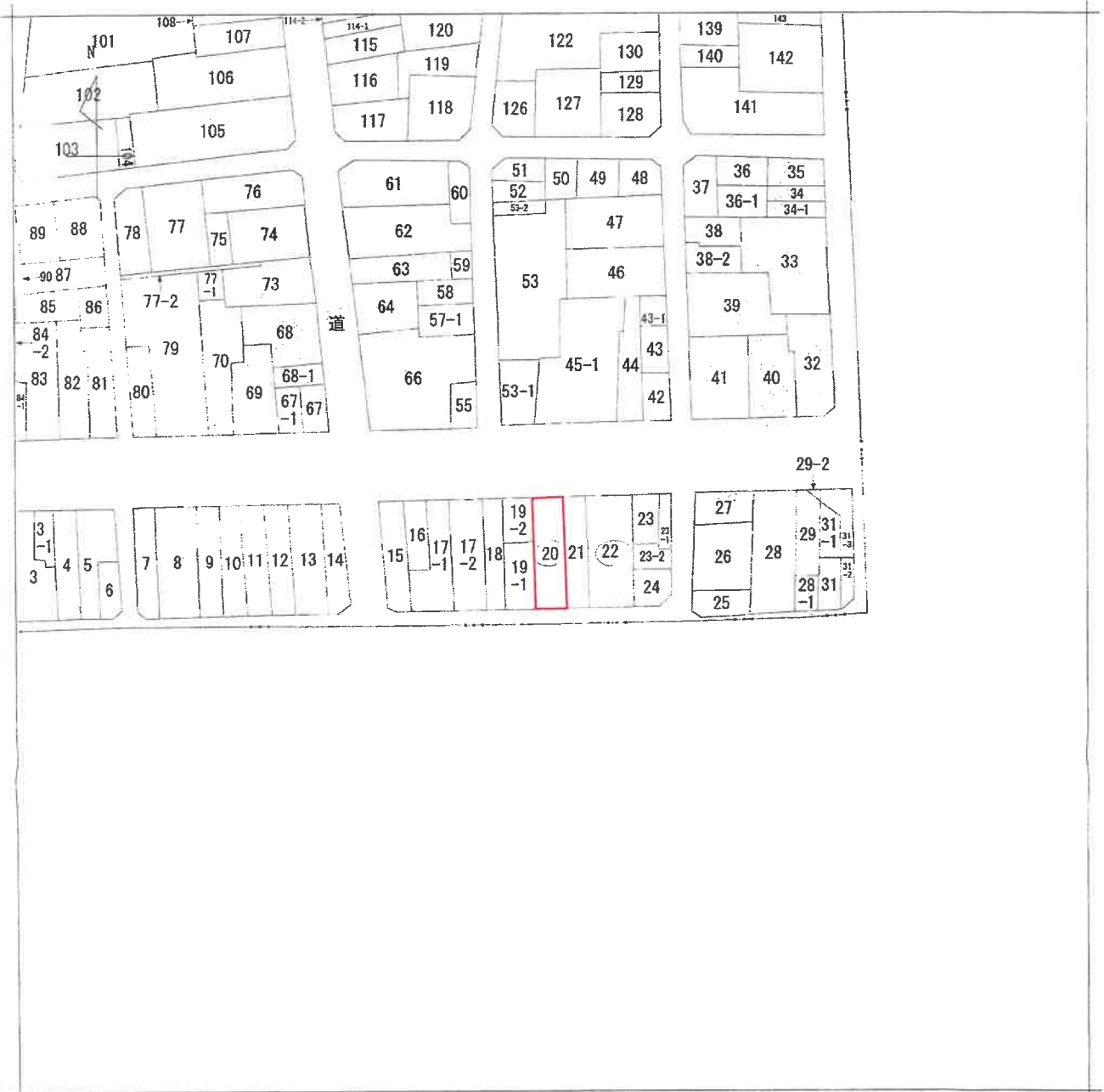
# 位置図



1/10,000

国土地理院地形図

# 公図写し



(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。



A 加治木町本  
B 加治木町本  
C 加治木町本  
D 加治木町本  
つづく

|           |               |         |  |                   |                 |              |               |  |
|-----------|---------------|---------|--|-------------------|-----------------|--------------|---------------|--|
| 請 求 部 分   | 所 在 始良市加治木町本町 |         |  |                   |                 | 地 番 20番      |               |  |
| 出 力 縮 尺   | 縮尺不明          | 精 度 区 分 |  | 座 標 系 又 座 番 号 記 号 |                 | 分 類 地図に準ずる図面 | 種 類 土地区画整理所在図 |  |
| 作 成 年 月 日 |               |         |  |                   | 備 付 年 月 日 (原 図) | 平成5年10月1日    | 補 事 記 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。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和6年1月10日

東京法務局

地図整理番号：M64952

登記官

(1/2)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。



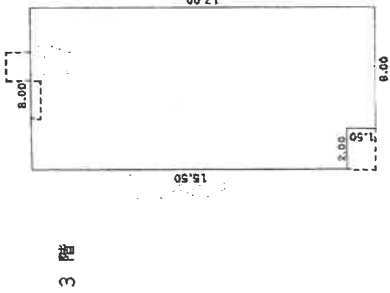
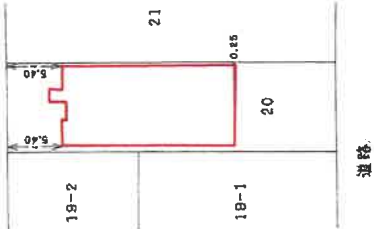
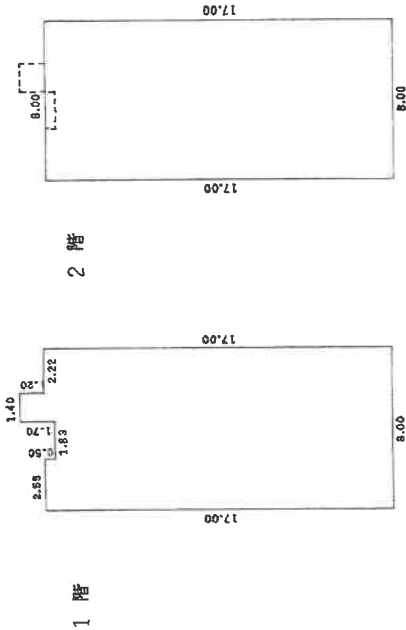
次頁に図面に關する変更内容を示す。

建物図面  
各階平面図

|       |               |
|-------|---------------|
| 家屋番号  | 20            |
| 建物の所在 | 始良郡加治木町本町20番地 |

333081 各階平面図

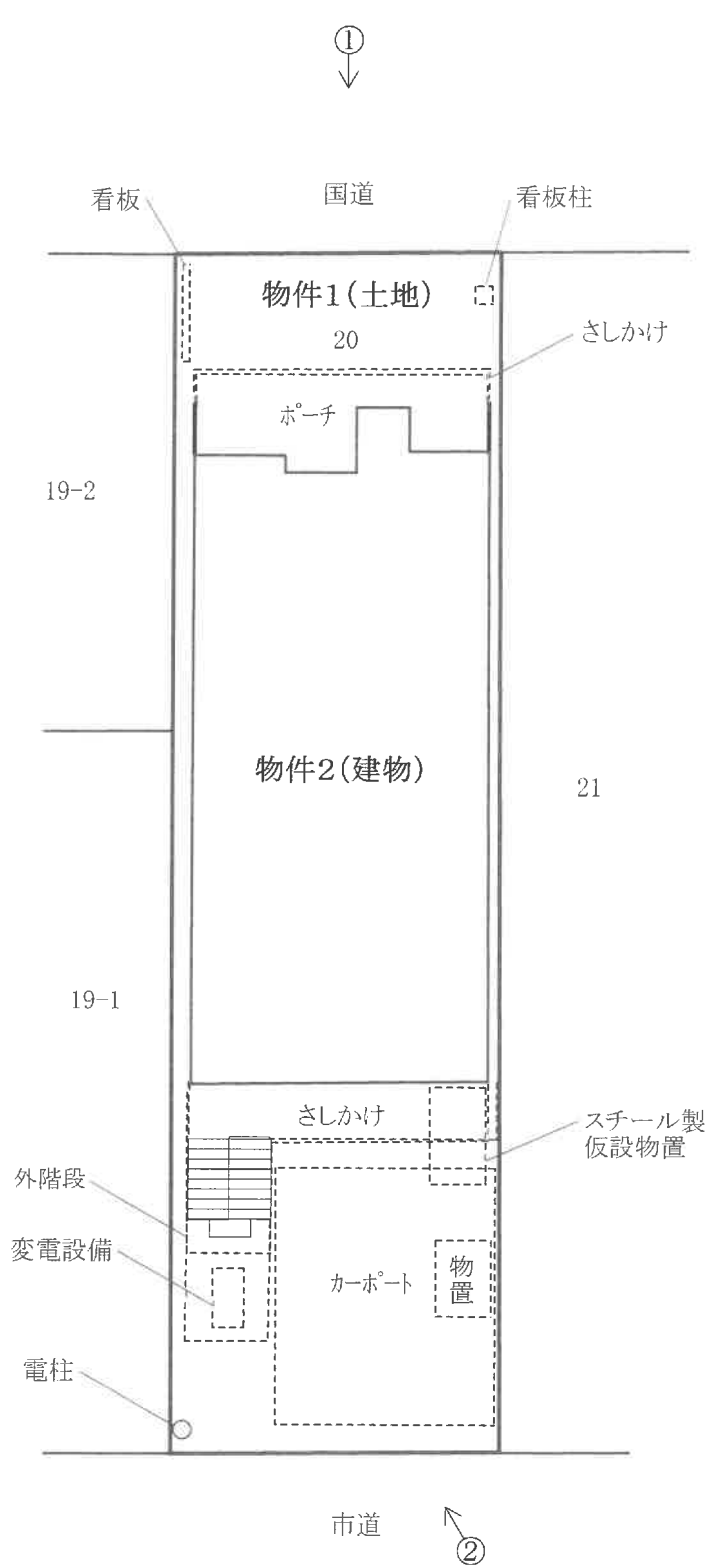
17.22



令和6年1月10日  
東京法務局  
登記官

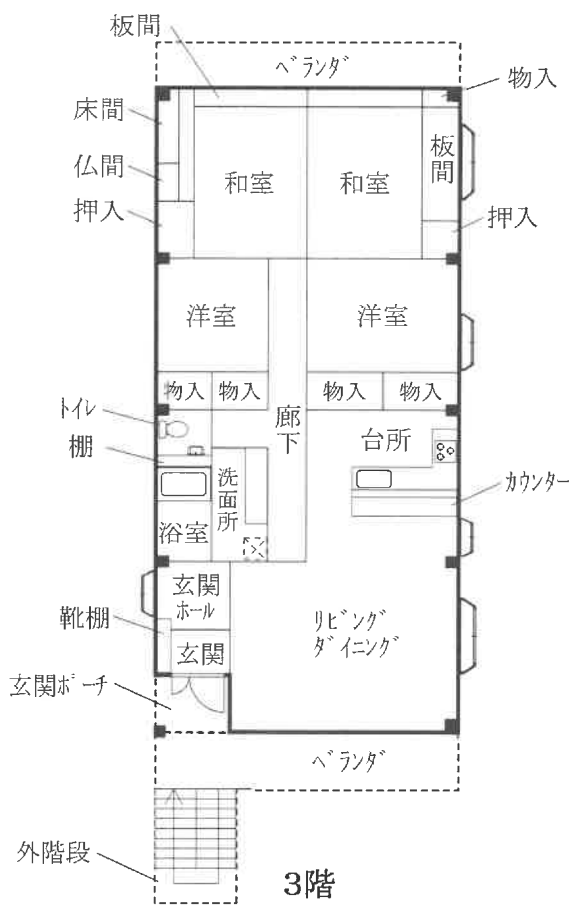
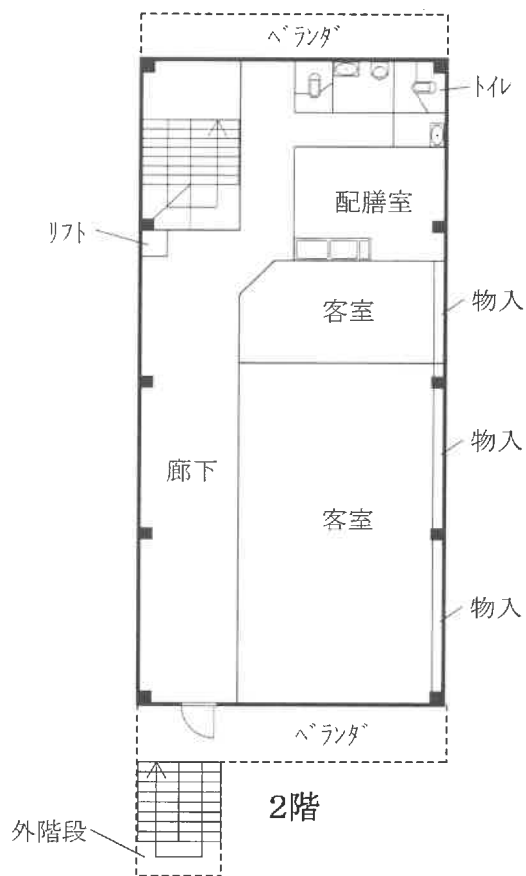
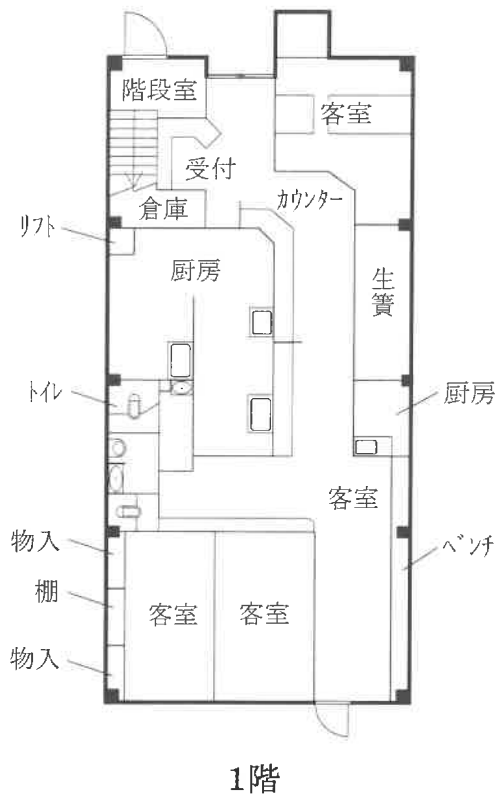
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

# 土地建物位置関係図



※この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



※この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

[土地建物位置関係図参照]

