

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 25 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 12 月 10 日から 令和 7 年 12 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 12 月 24 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 8 年 1 月 14 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 11 月 25 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 出水市昭和町 9 2 番地 2 0

建物の名称 ステーションヒルズいずみ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町 9 2 番 2 0 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 1 . 8 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 出水市昭和町 9 2 番 2 0

地 目 宅地

地 積 2 6 4 5 . 1 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 2 9 5 5 9 分の 8 7 0 6



物件明細書

令和 7年10月21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】

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】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

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

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 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

- 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 (一棟の建物の表示)

所 在 出水市昭和町92番地20

建物の名称 ステーションヒルズいずみ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町92番20の301

建物の名称 301

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 3階部分 81.80平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 出水市昭和町92番20

地 目 宅地

地 積 2645.11平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 429559分の8706



令和7年(ケ)第48号
令和7年8月28日受理
令和7年9月18日提出

現況調査報告書

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 (一棟の建物の表示)

所 在 出水市昭和町 9 2 番地 2 0

建物の名称 ステーションヒルズいずみ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 昭和町 9 2 番 2 0 の 3 0 1

建物の名称 3 0 1

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 3 階部分 8 1 . 8 0 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 出水市昭和町 9 2 番 2 0

地 目 宅地

地 積 2 6 4 5 . 1 1 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 4 2 9 5 5 9 分の 8 7 0 6



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	鹿児島県出水市昭和町57番12-301号	
建 物	物件1	
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：	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類： 構造： 床面積：	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を「住居（空き家）」として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 以下のとおり 管理費 金5700円 修繕積立金 金1万5800円	令和7年9月1日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある 令和5年12月分～令和7年9月分 計53万2946円（遅延損害金を含む） ☐ 不明
管理費等照会先	株式会社合人社計画研究所鹿児島支店	
その他の事項		
敷地権	符号1	
現況地目	☒ 宅地（符号1） ☐ 公衆用道路（符号 ） ☐ （符号 ）	
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 ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権（符号1） ☐ 地上権（符号 ） ☐ 賃借権（符号 ） ☐ （符号 ）	
その他の事項	電柱3本、水銀灯9本、駐車場、サイクルポート4か所、引込開閉器盤が存する。	
執行官保管の仮 処 分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日	
敷地権以外の土地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）	
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

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
株式会社合人社計画研究所鹿兒島支店担当者（管理会社）	1 本建物の管理費等は、前頁記載のとおりです。 2 本室には管理費等の滞納があります。令和7年9月1日現在滞納額の合計は53万2946円であり、その内訳は管理費12万5400円、修繕積立金27万1300円、駐車場使用料6万5000円（令和6年1月分～令和7年1月分）、遅延損害金7万1246円となっています。 なお、管理組合は管理費等の未払分について、区分所有者の包括承継人及び特定承継人に対しても、債権行使ができる旨の定めが管理規約にあります。 3 敷地内駐車場の使用料金は月額3000円～7000円です。債務者兼所有者は19番の区画を借りていて、縦列2台駐車可能で月額5000円の使用料金でした。 4 本物件は2年前に大規模修繕を終えましたので、近いうちの大規模修繕の予定はありません。
債務者兼所有者	1 本建物は、私が令和6年9月頃まで住んでいましたが、現在は空き家です。 2 当初犬を1匹室内で飼っていました。雨漏り等はありません。浴室の排水が少し悪いこと以外、建物に特段不具合はありません。オール電化住宅です。 3 角部屋で日当たり良好ですが、冬は窓が結露します。この辺りは風が強いです。 4 鉄道の線路が近いですが、窓を閉めていれば音は気になりません。 5 隣にマルイ農協の工場がありますが、鶏の飼料の臭いは気になりません。線路向こうの焼酎醸造所の発酵臭がします。 6 駐車場は19番に2台駐車できて、駐車場入口のチェーンゲートはリモコンで開閉する方式です。 7 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
本件敷地土地の符号 1 は、南東側が市道に接している。段差、ブロック塀、フェンス等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2 枚目のとおりと認めた。
- 3 管理費及び修繕積立金、滞納額等の状況は、2 枚目のとおりである。
- 4 対象物件の現況等は以下のとおりである。
 - ① 北側にマルイ農協の工場があり、鶏の飼料の臭いがした。
 - ② 東側鉄道線路向こう側に雲海酒造出水蔵の工場が存する。特に発酵臭は感じなかった。
 - ③ 1 階東側にゴミステーションが 2 か所存する。
 - ④ 北西側洋室床に傷みが存する。
 - ⑤ 西側洋室フローリング床に細かい傷が複数存する。
 - ⑥ リビングのエアコン下の壁のクロスに汚れが存する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年8月28日 18:00-18:10	当庁（電話）	債務者兼所有者から事情聴取
令和7年8月29日 14:00-14:15	出水市役所	税務関係資料交付申請・受領（税務課） 住居表示確認（建築課）
令和7年8月29日 14:20-14:35	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年9月1日	当庁（FAX）	管理費等照会書送信
令和7年9月3日 14:40-15:40	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、所有者から事情聴取
令和7年9月5日 11:50-12:00	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地76番17外3筆）
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



公用

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。
(鹿児島県地方事務局出水出張所管轄)
令和7年5月13日 福岡法務局

登記官

(7 枚目)

前 92-1 後・新

地 番 (A)92-1
(B)92-20

土地の所在 出水市昭和町

108265

H17.7.13

地 積 測 量 図 1/2

51 照 点 表

境界点	51照点	距離	角度
	照点 5	69.457	0-00-00
1	照点 5	129.728	340-45-48
	照点 6	68.108	141-07-50
2	照点 5	123.860	342-11-30
	照点 6	61.515	141-59-25
3	照点 5	91.612	353-15-50
	照点 6	24.047	153-31-42
4	照点 5	74.015	353-40-58
	照点 6	9.122	116-46-10
5	照点 5	57.197	354-17-50
	照点 6	13.770	24-22-37
401	照点 5	44.768	351-57-42
	照点 6	25.897	13-59-19
402	照点 5	48.427	335-28-23
	照点 6	32.380	38-20-59
403	照点 5	118.621	323-45-08
	照点 6	74.874	110-29-16
6	照点 5	42.041	351-15-43
	照点 6	28.626	12-53-31
7	照点 5	36.923	351-02-03
	照点 6	33.483	9-53-46
8	照点 5	33.950	346-25-55
	照点 6	37.315	12-19-27
9	照点 5	32.482	343-40-10
	照点 6	39.360	13-25-03
84	照点 5	32.390	290-33-43
	照点 6	65.522	27-34-15
85	照点 5	60.142	255-47-53
	照点 6	102.426	34-41-47
72	照点 5	67.337	276-19-00
	照点 6	91.265	47-10-00
73	照点 5	77.974	288-47-22
	照点 6	86.113	59-00-26
74	照点 5	97.079	294-32-00
	照点 6	93.001	71-44-06
75	照点 5	108.207	298-32-59
	照点 6	96.691	79-25-36
268	照点 5	121.593	300-33-49
	照点 6	104.977	85-50-00

図根点・51照点の座標

番号	名称	経緯	X	Y	位置
12002	202112002	宗 氏 旗	-100552.947	-60936.976	出水市昭和町76号1地先 市道
1701	212101701	コンクリート	-100458.140	-60737.728	出水市昭和町180番4地先 市道
5005	5005	宗 氏 旗	-100661.751	-60712.022	出水市昭和町100番2地先 市道
5006	5006	宗 氏 旗	-100592.294	-60712.086	出水市昭和町76号17地先 市道

平成17年7月13日 登記

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小した

境界線	境界線の種類
(A) 宗 氏 旗	宗 氏 旗
(B) コンクリート	コンクリート
(C) 宗 氏 旗	宗 氏 旗
(D) プラスチック	プラスチック
(E) 印	印

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。
(鹿児島県地方建設局出水出露所管轄)

令和7年5月13日

福岡法務局

登記官

(8 枚目)

108266

(A) 92-1
(B) 92-20

地 番

土地の所在 出水市昭和町

地 積 測 量 図 1/2

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 高	X	Y	辺 長	測 線
(B) 92-20	1 (		-100539.306	-60754.876		
	2 (		-100543.861	-60750.011	6.65	1-
	3 (		-100570.778	-60722.825	38.26	2- 3
	4 (		-100588.193	-60720.234	17.61	3- 4
	5 (		-100604.842	-60717.758	16.83	4- 5
	401 (		-100617.429	-60718.323	12.60	5- 401
	402 (		-100617.706	-60732.153	13.83	401- 402
	403 (		-100588.152	-60732.248	71.88	402- 403
	1 (		-100539.306	-60754.876	38.34	403- 1
合面積			5290.238469	m ²	地 積	
面 積			2645.1192345	m ²	2645.11 m ²	

*使用機番 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$
*測地成果2000による座標値

座 標 求 積 表

地 番	NO	標 高	X	Y	辺 長	測 線
(A) 92-1	401 (		-100617.429	-60718.323		
	8 (		-100620.204	-60718.447	2.78	401- 6
	7 (		-100625.284	-60717.810	5.12	6- 7
	8 (		-100628.756	-60720.017	4.11	7- 8
	9 (		-100630.588	-60721.184	2.17	8- 9
	84 (		-100650.403	-60742.359	29.00	9- 84
	85 (		-100676.560	-60770.312	38.28	84- 85
	72 (		-100654.404	-60778.937	23.78	85- 72
	73 (		-100636.704	-60785.864	19.00	72- 73
	74 (		-100621.523	-60800.374	21.00	73- 74
	75 (		-100610.124	-60807.119	13.25	74- 75
	268 (		-100600.018	-60816.778	13.98	75- 268
	403 (		-100566.152	-60782.248	48.37	268- 403
	402 (		-100617.706	-60732.153	71.88	403- 402
	401 (		-100617.429	-60718.323	13.83	402- 401
合面積			9886.819967	m ²	地 積	
面 積			4918.4099835	m ²	4918.40 m ²	

*使用機番 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$
*測地成果2000による座標値

平成17年7月13日 登記

旧日本測地系による座標値

作 製 者:

申 請 人

縮尺 1/

登記年月日：平成19年8月16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。

(鹿児島地方司法書局 出水出張所 管轄)

令和7年5月13日

福岡司法書局

登記簿

(9 枚目)

各階平面図 156779

家屋番号

昭和町92番20の301

建物の所在

出水市昭和町92番地20

建物図面
各階平面図

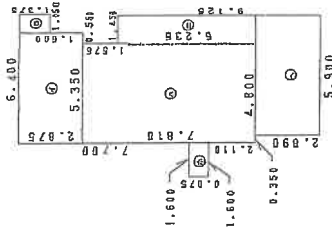
建物の存する部分3階

76-1

求積表

- ① 5.350 x 2.875 = 15.381250
② 1.080 x 1.375 = 1.483750
③ 4.800 x 7.810 = 37.488000
④ 1.450 x 6.235 = 9.040750
⑤ 1.600 x 0.875 = 1.400000
⑥ 5.900 x 2.890 = 17.051000

合計 81.804750
床面積 81.80 m²



92-20

92-1



A3判をA4判に縮小した

建物の名称301

平成19年8月16日登記

作成者

縮尺 1/250

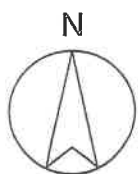
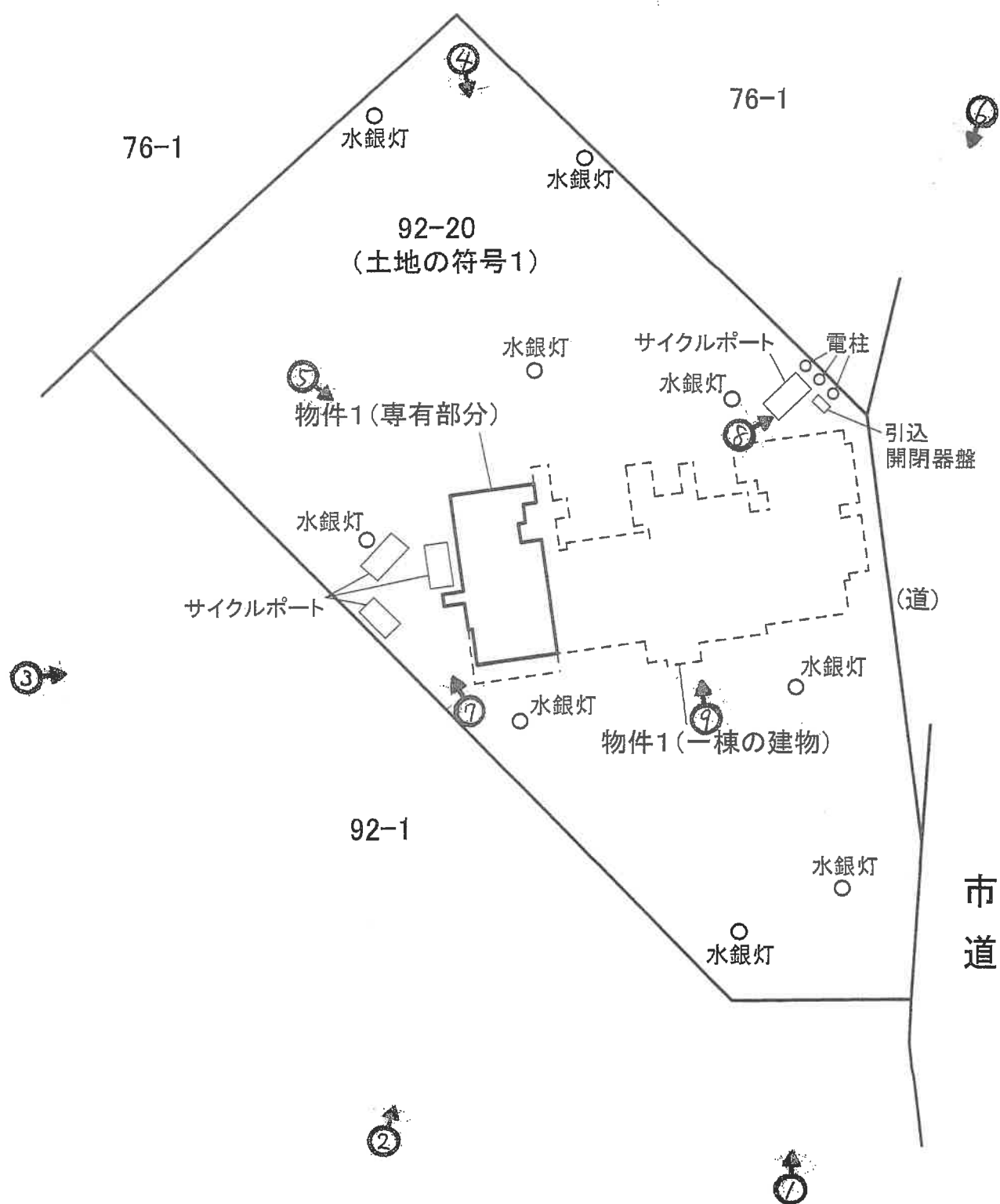
申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：N71851

土地建物位置関係図

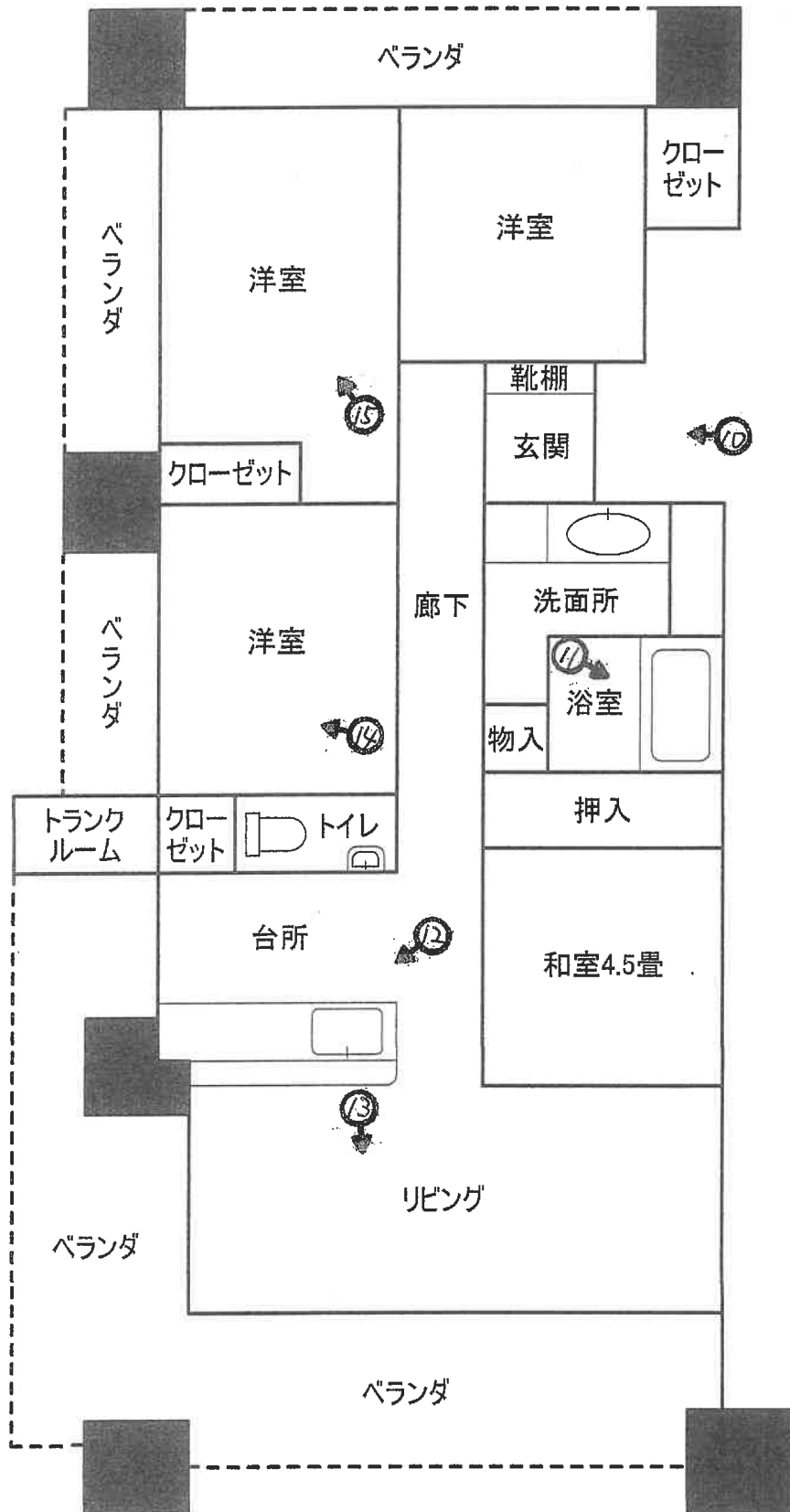


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

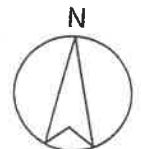
●○写真撮影位置方向

(10 枚目)

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。





①南側

線路

市道



②南西側

線路



③西側

線路

④北側



⑤北西側



本件駐車場(19番)

⑥北東側





⑦西側サイクルポート



⑧東側サイクルポート

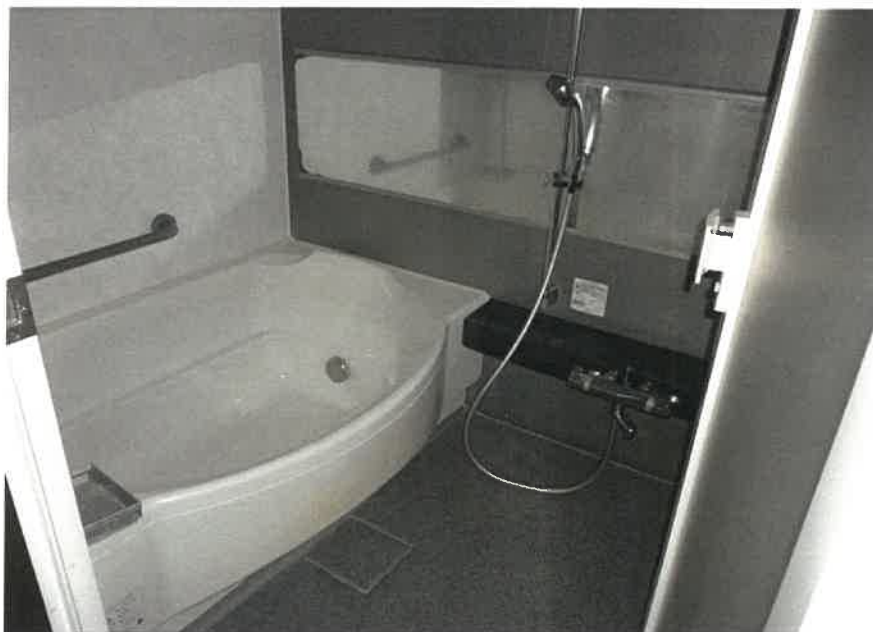
引込開閉器盤



⑨1階エントランス



⑩対象物件玄関



⑪浴室

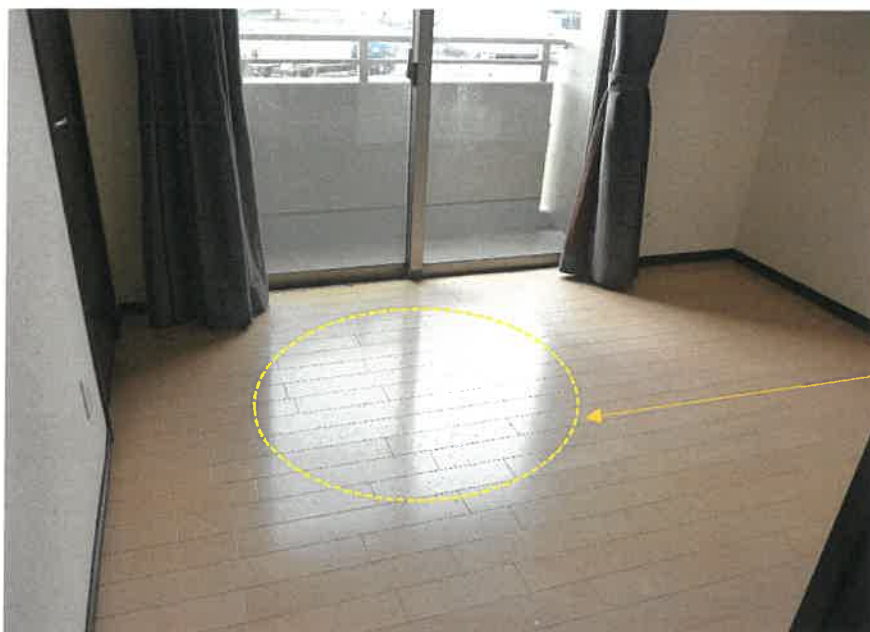


⑫台所



⑬リビング

クロスの汚れ



⑭西側洋室

細かい傷



⑮北西側洋室

傷み

令和 7年 (ケ) 第 48号
令和 7年 9月 3日 現地調査
令和 7年 9月 18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

物 件 番 号	評 価 額
物件1	金 11,780,000 円

第2 評価の条件

1. 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

2. 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については考慮していない。
3. 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
4. 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、登記記載とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 出 水 市 昭 和 町 92 番 地 20 建 物 の 名 称 ス テ ー シ ョ ン ヒ ル ズ い ず み (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 昭 和 町 92 番 20 の 301 建 物 の 名 称 301 種 類 居 宅 構 造 鉄 筋 コ ン ク リ ー ト 造 1 階 建 床 面 積 3 階 部 分 81.80 m² (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所 在 及 び 地 番 出 水 市 昭 和 町 92 番 20 地 目 宅 地 地 積 2,645.11 m² (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 所 有 権 敷 地 権 の 割 合 429559分の8706		
番号	特 記 事 項		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	肥薩おれんじ鉄道「出水」駅の北西方 約250m 「出水駅」バス停の北西方 約200m 東出水小学校の北西方 約1.6km （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、出水駅の北西方約250m付近に位置し、工場、マンション、店舗、ホテルなどが混在する地域である。 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 工業地域 60% 200% ない ない
画 地 条 件	地積 : 2,645.11 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約47m 奥行 : 約45～82m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 東側市道とほぼ等高に接面 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	東 約11～12m舗装市道（建築基準法上の道路である）	
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。 隣接地は工場、空地などである。	
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	北西側隣接地には工場が存するため、土壌汚染の可能性は完全には否定できない。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	① 土地の符号1内に、サイクルポート、引込開閉器盤、水銀灯、電柱等が存する。 ② 所有者へのヒアリングでは、周辺にアルコール工場などがあるため臭いがする場合があるとのことである。	

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	ステーションヒルズいずみ
建物の用途	共同住宅（総戸数 52戸）
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）：平成19年8月7日新築 経過年数：約 18 年 経済的残存耐用年数：約 22 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建
仕様	構造：鉄筋コンクリート造 屋根：陸屋根 外壁：タイル等
設備等	エレベーター：有 駐車場：有 管理人室：有 その他：－
建物の品等	使用資材：普通 施工状態：普通
管理の形態等	管理組合：有（ステーションヒルズいずみ管理組合） 管理方式：委託 管理会社：株式会社合人社計画研究所 管理形態：管理人 有り（但し、平日9時～14時のみ）
管理の状態	普通
特記事項	① 1階の東側にゴミステーションが2か所存する。 ② 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。 ③ 管理会社への聴取では、2年前に大規模修繕を行ったとのことである。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	3階部分の角部屋 (301号室) 主要開口部の方位 : 南西向き
床 面 積	81.80 m ² (登記面積)
間 取 り	4LDK ベランダ有 (建物間取図参照)
仕 様	天 井 : ビニルクロス等 内 壁 : ビニルクロス等 床 : フローリング、畳等 設 備 : 電気、水道、トイレ等 そ の 他 : オートロック
保 守 管 理 の 状 態	保守管理の状況は概ね普通程度である。
管 理 費 等	管 理 費 : 5,700円 (月額) 修 繕 積 立 金 : 15,800円 (月額) 駐 車 場 : - 滞 納 額 : 532,946円 (令和7年9月1日現在、遅延損害金を含む)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 駐車場の契約等については、現況調査報告書記載のとおり。 ② 現在空き家だが、以前、室内犬を一匹飼っていたとのことである。 ③ 浴室の排水が少し悪い時があるとのことである。 ④ フローリングが傷んでいる箇所が認められる。 ⑤ リビングのエアコン下の壁のクロスに汚れが認められる。 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 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

本件においては、積算価格及び比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に、敷地権価格を加算して、積算価格を試算した。

(1) 建物価格

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。

再調達原価 (円/㎡) ア	専有面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
400,000	81.80	0.58	18,977,000

ア. 再調達原価 : 400,000 円/㎡

イ. 専有面積 : 81.80 ㎡

ウ. 現価率

経過年数 18 年、経済的残存耐用年数 22 年、残価率 10 %とした定額法と観察減価法による補正（フローリングの傷み等、-2%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = \{\text{残価率 } 10\% + (1-10\%) \times (22\text{年}/40\text{年})\} \times (1-2\%) = 0.58$$

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
20,300	0.97	2,645.11	1.00	8,706 / 429,559	1,055,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 出水 5-1

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 20,900 \text{ 円/㎡} & \times 96.1 / 100 & \times 100 / 100 & \times 100 / 99 & = 20,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 : 1.00 (格差なし)

◇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
 $0.98 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.02 = 0.99$

イ. 個 別 格 差 : 形状 工場隣接 個別格差
 $0.98 \times 0.99 = 0.97$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 必要なし

オ. 敷 地 権 割 合 : 登記記載による

(3) 積算価格 (敷地権付建物の価格)

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
18,977,000	1,055,000	1.06	21,233,000

ウ. 個 別 格 差 : 郊外型の階層別・位置別の効用格差等を考慮して査定した。

階層別格差 位置別格差 品等別格差 個別格差
 $1.01 \times 1.05 \times 1.00 = 1.06$

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
240,000	1.06	81.80	20,809,000

ア. 基準階の比準価格 : 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って基準階専有部分の1㎡当たりの比準価格を査定した。

イ. 個別格差 : 積算価格と同様

ウ. 専有面積 : 登記の専有面積（内法）による

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格及び比準価格が下記のとおり算定された。

本件においては、実証的でマンション市場を反映した比準価格を重視し、積算価格を比較考量のうえ、調整後の価格を下記のとおり求めた。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試算価格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	21,233,000	1.00	21,233,000	20%
② 比準価格	20,809,000	1.00	20,809,000	80%
調整後の価格	20,893,000 円			

イ. 占有減価修正：必要なし

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場性修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

調整後の価格 （ 円 ） ア	市場性 修正 イ	競売市場 修正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除減価 （敷金等）（円） オ	評価額 （円） ア×イ×ウ×エ×オ
20,893,000	0.99	0.60	0.95	0	11,780,000

イ. 市 場 性 修 正：室内犬による動物臭の可能性等を考慮 ▲1%

ウ. 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

エ. 滞納管理費等相当額の減価：0.95

オ. その他の控除減価（敷金等）：必要なし

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 出水5－1
所 在 : 出水市昭和町3番16
価 格 : 20,900 円/㎡
位 置 : 出水駅 300m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 171 ㎡
供給処理施設 : 水道、ガス、下水
接 面 街 路 : 南西 8.5m市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 商業地域
(建ぺい率80%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 小売店舗、飲食店等が見られる駅近くの商業地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
符号1 41,374,810 円 (敷地全体)
物件1 7,063,398 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 出水市202102)
- 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



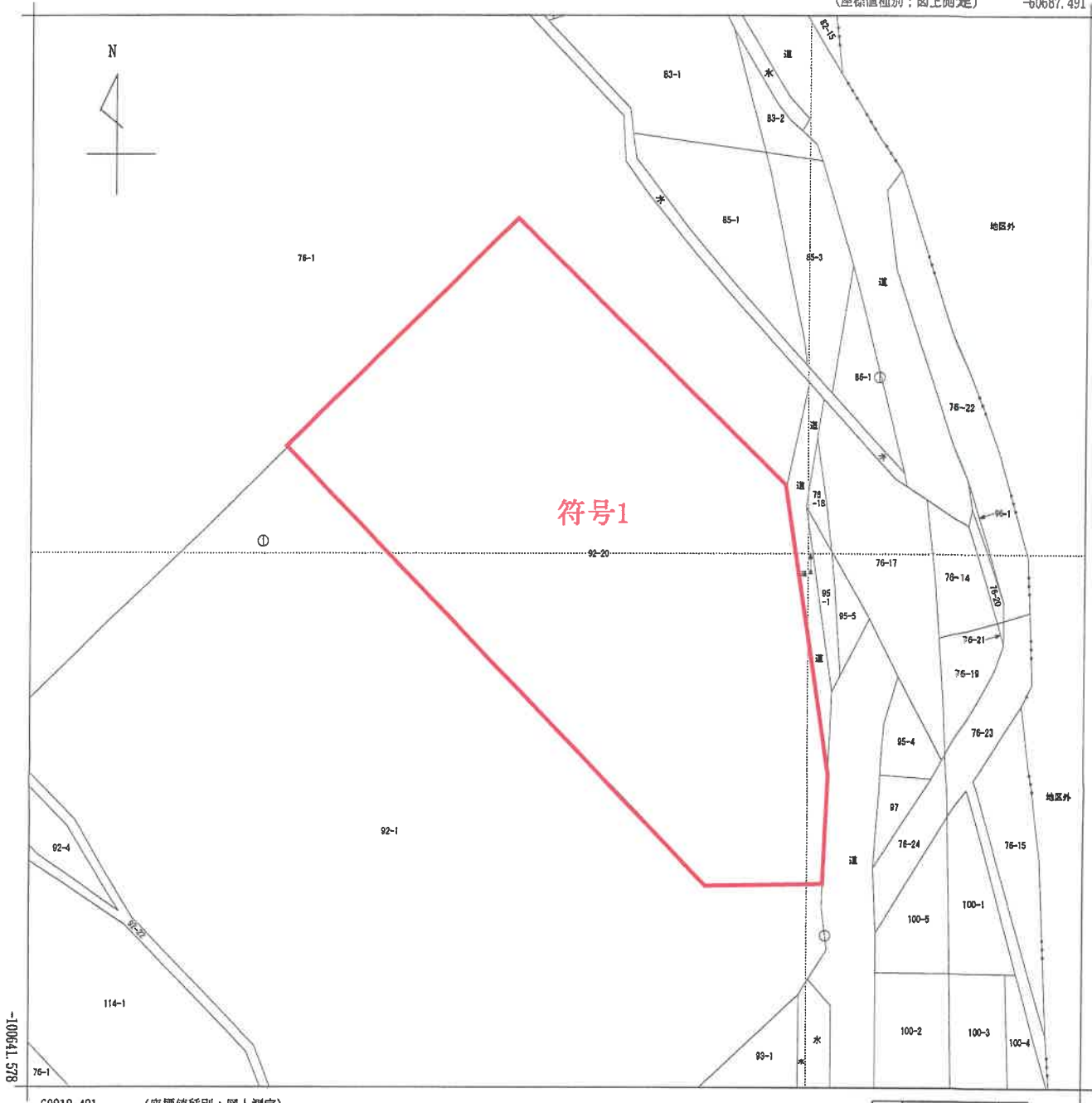
公 図 写

イ 80-4

(座標値種別：図上測定)

-60687.491

-100515.578



地番区域見出
昭和町

請求部	所 在		出水市昭和町				地 番		92番20		
出力縮尺	1/500		精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和57年12月				備付年月日(原図)	昭和59年4月1日			補記事項	地図の縮尺は1/250ですが、1/500に変更して出力しています	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局出水出張所管轄)
令和7年9月11日
鹿児島地方務局
登記官

請求番号：9-1
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成17年7月13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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和7年5月13日 福岡法務局 登記官

前 92-1 後・新
地 番 (A)92-1
(B)92-20
土地の所在 出水市昭和町

108265

H17.7.13

地 積 測 量 図 1/2

引 照 点 表

境界点	引照点	距離	角度
境界点 5	引照点 5	69.457	0-00-00
1	引照点 5	129.728	340-45-48
2	引照点 6	68.108	141-07-50
3	引照点 5	123.860	342-11-30
4	引照点 6	61.515	141-59-25
5	引照点 5	91.612	353-16-50
6	引照点 6	24.047	153-31-42
7	引照点 5	74.015	353-48-58
8	引照点 6	9.122	116-46-10
9	引照点 5	57.197	354-17-50
10	引照点 6	13.770	24-22-37
11	引照点 5	44.768	351-57-42
12	引照点 6	25.897	13-59-19
13	引照点 5	48.427	335-29-23
14	引照点 6	32.380	38-20-59
15	引照点 5	118.621	323-48-08
16	引照点 6	74.874	110-29-18
17	引照点 5	42.041	351-15-43
18	引照点 6	28.626	12-53-31
19	引照点 5	36.923	351-02-03
20	引照点 6	33.483	9-53-46
21	引照点 5	33.950	348-25-55
22	引照点 6	37.315	12-19-27
23	引照点 5	32.482	343-40-10
24	引照点 6	39.360	13-26-03
25	引照点 5	32.390	290-33-43
26	引照点 6	65.522	27-34-15
27	引照点 5	60.142	255-47-53
28	引照点 6	102.426	34-41-47
29	引照点 5	67.337	276-19-00
30	引照点 6	91.265	47-10-00
31	引照点 5	77.974	288-47-22
32	引照点 6	86.113	59-00-26
33	引照点 5	97.079	294-32-00
34	引照点 6	93.001	71-44-06
35	引照点 5	108.207	298-32-59
36	引照点 6	96.691	79-25-36
37	引照点 5	121.593	300-33-49
38	引照点 6	104.977	83-50-00

図根点・引照点の座標

番号	名称	座標	X	Y	位置
12002	Z02112002	金属板	-100652.947	-60936.976	出水市昭和町76番1地先 市道
1701	Z12101701	コンクリート	-100488.140	-60737.728	出水市昭和町80番4地先 市道
5005	5005	金属板	-100661.751	-60712.022	出水市昭和町100番2地先 市道
5006	5006	金属板	-100592.294	-60712.086	出水市昭和町76番17地先 市道

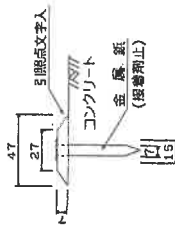
平成17年7月13日 登記

作 製 者

申 請 人

縮尺 1/1000

境界標	境界標の種類
(1)	金属板
(2)	石
(3)	木
(4)	コンクリート
(5)	プラスチック
(6)	印



A3判をA4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成17年7月13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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和7年5月13日 福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

前 地番 (A)92-1 (B)92-20 地積測量図 1/2
土地の所在 出水市昭和町

108266

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(B)92-20	1	(	-100539.306	-60754.876		
	2	(	-100543.861	-60750.011	6.66	1-
	3	(	-100570.778	-60722.825	38.26	2-
	4	(	-100588.193	-60720.234	17.61	3-
	5	(	-100604.842	-60717.758	16.83	4-
	401	(	-100617.429	-60718.323	12.60	5-
	402	(	-100617.706	-60732.153	13.83	401-
	403	(	-100566.152	-60782.248	71.88	402-
	1	(	-100539.306	-60754.876	38.34	403-
倍面積			5290.238469	m ²		
面積			2645.1192345	m ²	地積	2645.11 m ²

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$
*測地成果2000による座標値

座標求積表

地番	NO	標識	X	Y	辺長	測線
(A)92-1	401	(	-100617.429	-60718.323		
	6	(	-100620.204	-60718.447	2.78	401-
	7	(	-100626.284	-60717.810	6.12	6-
	8	(	-100628.756	-60720.017	4.11	7-
	9	(	-100630.588	-60721.184	2.17	8-
	84	(	-100650.403	-60742.359	29.00	9-
	85	(	-100676.560	-60770.312	38.28	84-
	72	(	-100654.404	-60778.957	23.78	85-
	73	(	-100636.704	-60785.864	19.00	72-
	74	(	-100621.523	-60800.374	21.00	73-
	75	(	-100610.124	-60807.119	13.25	74-
	268	(	-100600.018	-60816.778	13.98	75-
	403	(	-100566.152	-60782.248	48.37	268-
	402	(	-100617.706	-60732.153	71.88	403-
	401	(	-100617.429	-60718.323	13.83	402-
倍面積			9836.619967	m ²		
面積			4918.4099835	m ²	地積	4918.40 m ²

*使用機種名 JEC GEO STATION システム
*公式 $A=1/2\sum(X_2-X_1)(Y_1+Y_2)$
*測地成果2000による座標値

旧日本測地系による座標値

：平成17年7月13日登記

作製者

申請人

縮尺 1/

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成19年8月16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。
 (鹿児島地方支務局出水出張所管轄)
 令和7年5月13日 鹿児島地方支務局 登記官

建物図面
各階平面図

各階平面図 156779

家屋番号
密和町92番地20の301
建物の所在
出水市密和町92番地20

建物の存する部分3階

76-1

物件1

92-20

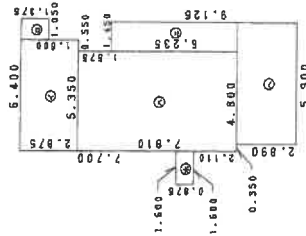
92-1

建物の名称301

平成19年8月16日登記

作成者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

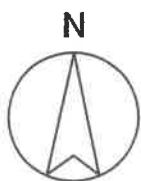
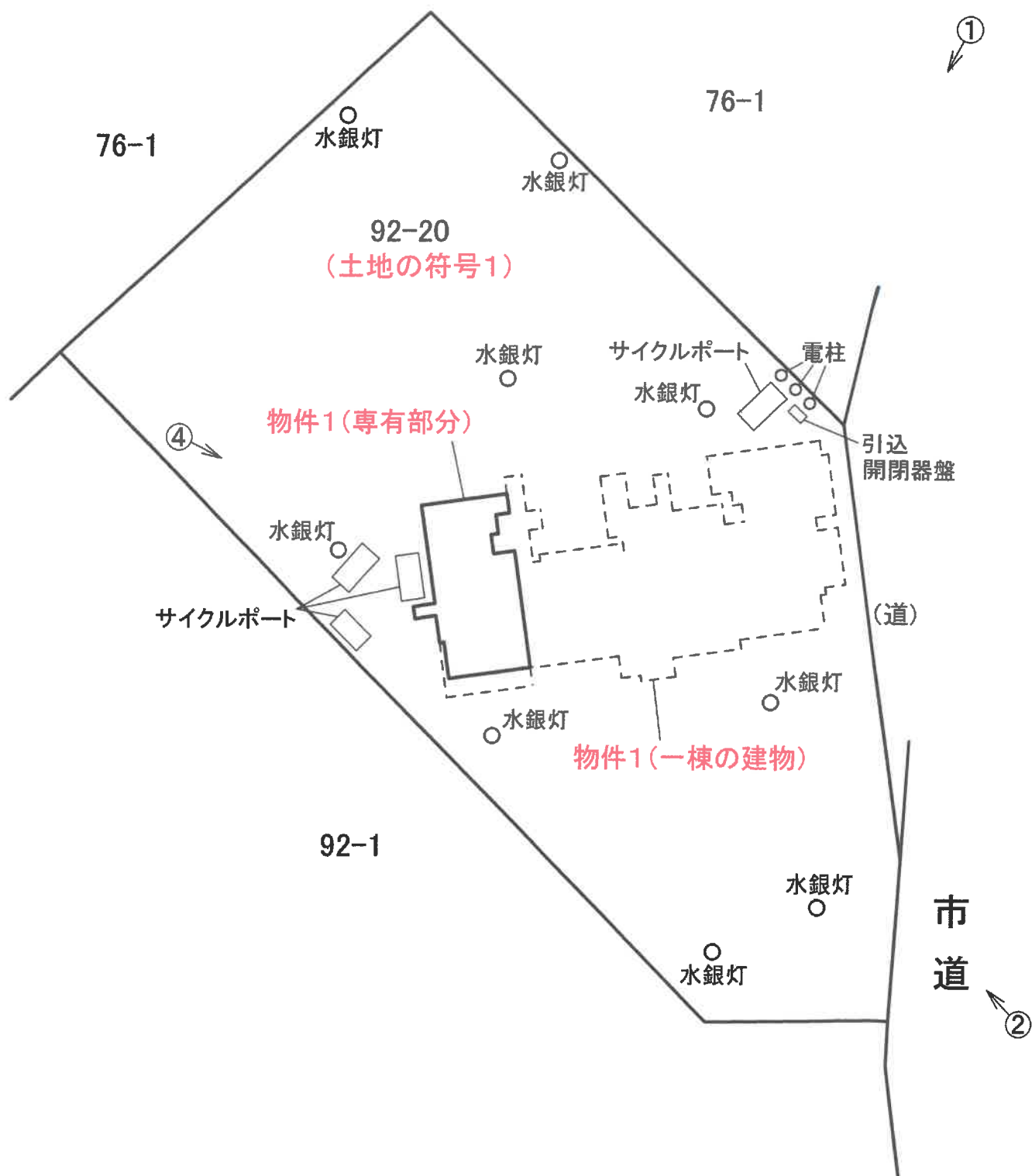


求積表

A3判をA4判に縮小

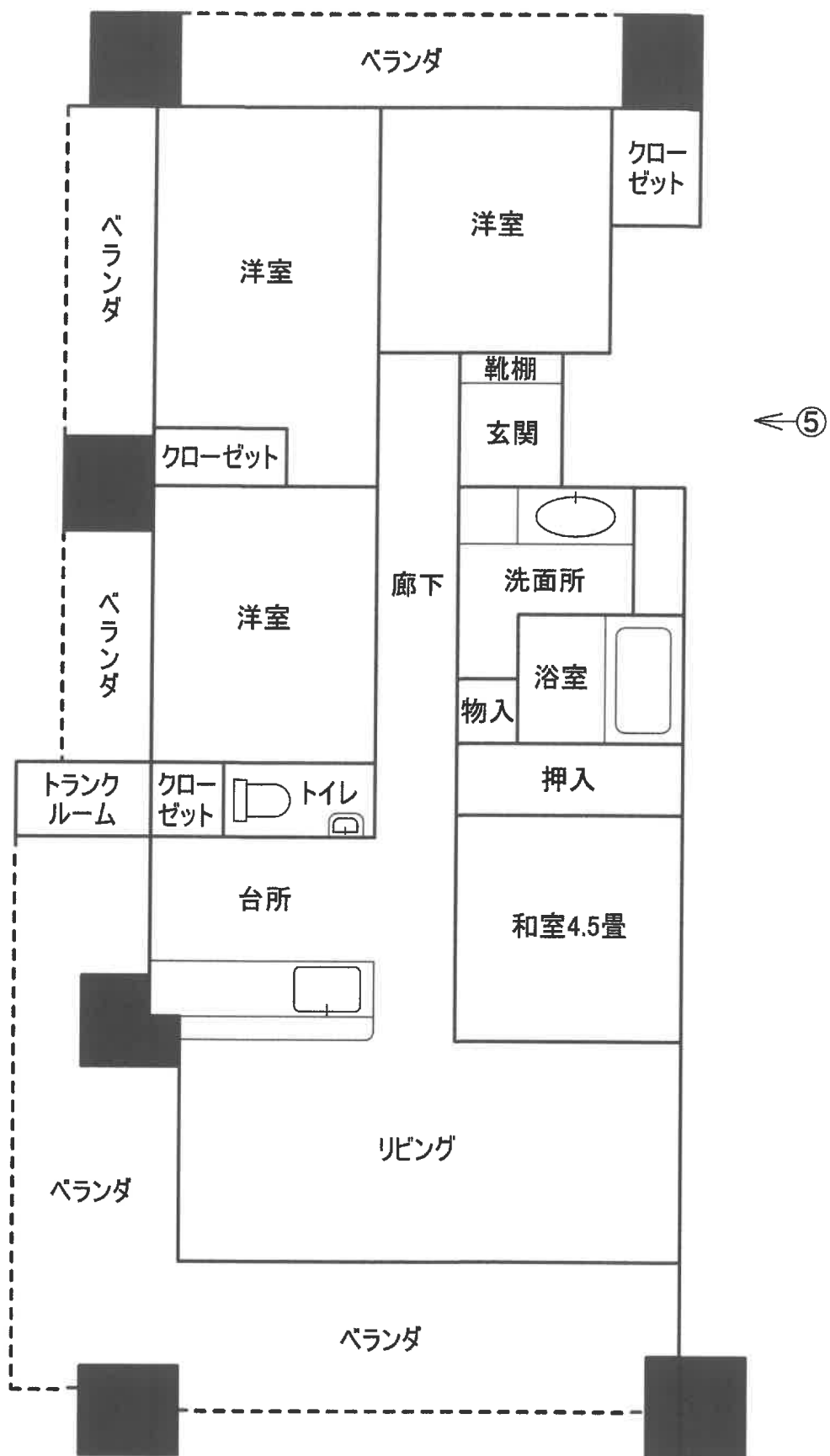
地図整理番号：M71851

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。



現況写真



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



専有部分



カメラ位置 ⑤



フローリングの状況