

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 後 藤 猛 志

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。	



物件目録

7 所 在 始良市加治木町木田字岩原
 地 番 267番2
 地 目 宅地
 地 積 125.08平方メートル

8 所 在 始良市加治木町木田字岩原
 地 番 267番7
 地 目 宅地
 地 積 165.17平方メートル

9 (一棟の建物の表示)

所 在 始良市加治木町木田字岩原267番地7、
 267番地2
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階 115.24平方メートル
 2階 130.63平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加治木町木田267番7の1
 種 類 店舗・事務所・共同住宅
 構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
 床 面 積 1階部分 70.00平方メートル
 2階部分 83.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



物件目録

10 (一棟の建物の表示)

所 在 始良市加治木町木田字岩原267番地7、
267番地2

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 115.24平方メートル
2階 130.63平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加治木町木田267番7の2

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階部分 42.72平方メートル
2階部分 45.06平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



物 件 明 細 書

令和 7年10月27日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

1 不動産の表示

【物件番号7～10】

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7～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号8】

本件土地の一部につき株式会社エールと株式会社F S Kが看板柱を設置して占有している。同社らの賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号9, 10】

下記の者らが占有している。同人らの賃借権は根抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。

記

1階部分 株式会社匠

2階部分 A

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号7, 8】

隣地（北側国道）との境界が不明確である。

【物件番号7】

隣地（東側市道）との境界が不明確である。



《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも登載されています。）



物 件 目 録

7 所 在 始良市加治木町木田字岩原
 地 番 267番2
 地 目 宅地
 地 積 125.08平方メートル

8 所 在 始良市加治木町木田字岩原
 地 番 267番7
 地 目 宅地
 地 積 165.17平方メートル

9 (一棟の建物の表示)

所 在 始良市加治木町木田字岩原267番地7、
 267番地2

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 115.24平方メートル
 2階 130.63平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加治木町木田267番7の1

種 類 店舗・事務所・共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階部分 70.00平方メートル
 2階部分 83.00平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



物 件 目 録

10 (一棟の建物の表示)

所 在 始良市加治木町木田字岩原267番地7、
267番地2

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 115.24平方メートル
2階 130.63平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加治木町木田267番7の2

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階部分 42.72平方メートル
2階部分 45.06平方メートル

(現況)

種 類 事務所・居宅



令和7年(ケ)第21号
令和7年4月25日受理
令和7年6月10日提出

現況調査報告書（物件7～10）

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 （印）

物 件 目 録

7 所 在 始良市加治木町木田字岩原
地 番 2 6 7 番 2
地 目 宅地
地 積 1 2 5. 0 8 平方メートル

8 所 在 始良市加治木町木田字岩原
地 番 2 6 7 番 7
地 目 宅地
地 積 1 6 5. 1 7 平方メートル

9（一棟の建物の表示）

所 在 始良市加治木町木田字岩原 2 6 7 番地 7、
2 6 7 番地 2
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 1 5. 2 4 平方メートル
2 階 1 3 0. 6 3 平方メートル

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 加治木町木田 2 6 7 番 7 の 1
種 類 店舗・事務所・共同住宅
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階部分 7 0. 0 0 平方メートル
2 階部分 8 3. 0 0 平方メートル

1 0（一棟の建物の表示）



物 件 目 録

所 在 始良市加治木町木田字岩原267番地7、
267番地2

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 115.24平方メートル
2階 130.63平方メートル

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加治木町木田267番7の2

種 類 店舗・共同住宅

構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階部分 42.72平方メートル
2階部分 45.06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 7、8		
現況地目	☒ 宅地（物件 7、8 ） ☐ 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	従物等として物件 8 上に看板柱（A）が存する。		
建物	物件 9		
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（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☒ 種類：事務所・居宅 ☐ 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（株式会社匠、A） 株式会社匠が 1 階を事務所として、A が 2 階を居宅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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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

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		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 公衆用道路(物件) ☐ (物件)		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☐ その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(目的外建物)	☐ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項			
建物	物件10		
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(■主である建物 ☐ 附属建物) ■種類：事務所・居宅 ☐ 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(株式会社匠、A) 株式会社匠が1階を事務所として、Aが2階を居宅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 ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 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〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件9、10関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 1階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社匠	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☒ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■株式会社匠鹿児島営業所長 (占有者) ☐ ())の陳述／■提示文書(賃貸借契約書)の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		令和6年11月1日	
最初の	契約日	令和6年10月24日	
契約等	期間	令和6年11月1日から 令和8年10月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種類		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	令和6年11月1日から 令和8年10月30日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等		毎月 金19万8000円 (消費税込み) (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☐ ない ☒ ある (■敷金54万円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件9、10関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 2階部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ A	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■A (占有者) ☐ ())の陳述／ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年頃	
最初の契約等	契約日	平成27年頃	
	期間	平成27年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成27年頃から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月 金3万7000円 (毎月 末日限り 翌月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		☐ 頭契約による。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件8関係)					
占有範囲		☐ 全部 ☒ 看板柱B設置部分		☐ 全部 ☒ 看板柱C設置部分	
占有者		☐ 債務者 ☒ 株式会社エール		☐ 債務者 ☒ 株式会社F S K	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ その他 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		☒ 陳述(☒ 株式会社エール担当者) ☒ 文書(☒ 契約書)		☒ 陳述(☒ 株式会社F S K担当者) ☒ 文書(☒ 契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和6年1月23日		令和5年5月27日	
最初の契約等	契約日	令和5年12月15日		令和5年4月28日	
	期間	令和6年1月23日から ☒ 令和7年1月22日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし		令和5年5月27日から ☒ 令和7年5月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		☒ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年1月23日から ☒ 令和8年1月22日まで 1年間 ☐ 期間の定めなし		令和5年5月27日から ☒ 令和7年5月26日まで 2年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等当事者	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()		☒ 所有者 ☐ その他()	
	借主	☒ 占有者 ☐ その他()		☒ 占有者 ☐ その他()	
賃料・支払時期		毎年 金 12万円 (毎年1月末日限り翌年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()		毎年 金 4万8000円 (毎年5月末日限り翌年分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他					
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		看板柱の位置は土地建物位置関係図参照		看板柱の位置は土地建物位置関係図参照	

(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
株式会社匠鹿児島営業所 長	1 本件建物の1階部分は当社が事務所として賃借して利用しています。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合は特にありませんが、前使用者の携帯電話会社が空けた穴が壁や天井にあります(写真3、4)。 3 事務所として使用する際に私どもにおいて設置した間仕切り壁がありますが(写真6)、退去する際には撤去するつもりでいます。
A	1 本件建物の2階部分は私が家族とともに居宅として利用しています。 2 本件建物内で猫を1匹飼育しています。そのため猫のひっかき傷が建物の壁にあります。 3 本件建物内で雨漏りはありません。シロアリ被害も気付きません。
本件所有者会社代表者	1 本件建物は1階を事務所として株式会社匠に、2階を居宅としてAにそれぞれ賃貸しています。 2 2階部分については、社宅として貸しているため、契約書は作成していません。 3 物件8に設置している看板柱のうちAは当社所有のものですが、B及びCは看板設置会社のものとなります。
株式会社エール担当者	1 物件8に設置している看板柱Bは当社が本件所有者との契約に基づき設置したもので、当社所有のものになります。 2 契約期間は設置日から1年間です。その後特段の意思表示がない場合は同一条件で期間が更新されます。
株式会社F S K	1 物件8に設置している看板柱Cは当社が本件所有者との契約に基づき設置したもので、当社所有のものになります。 2 契約期間は設置日である令和5年5月27日から2年間です。その後特段の意思表示がない場合は同一条件で期間が更新されます。 3 本件看板の広告主との契約は5月26日をもって終了したことから、現時点では来年分の賃料は支払わない予定となっていますが、新たな広告主がみつければ本件契約に基づき賃料を支払うこととなります。

執行官の意見

(物件 7 及び 8 関係)

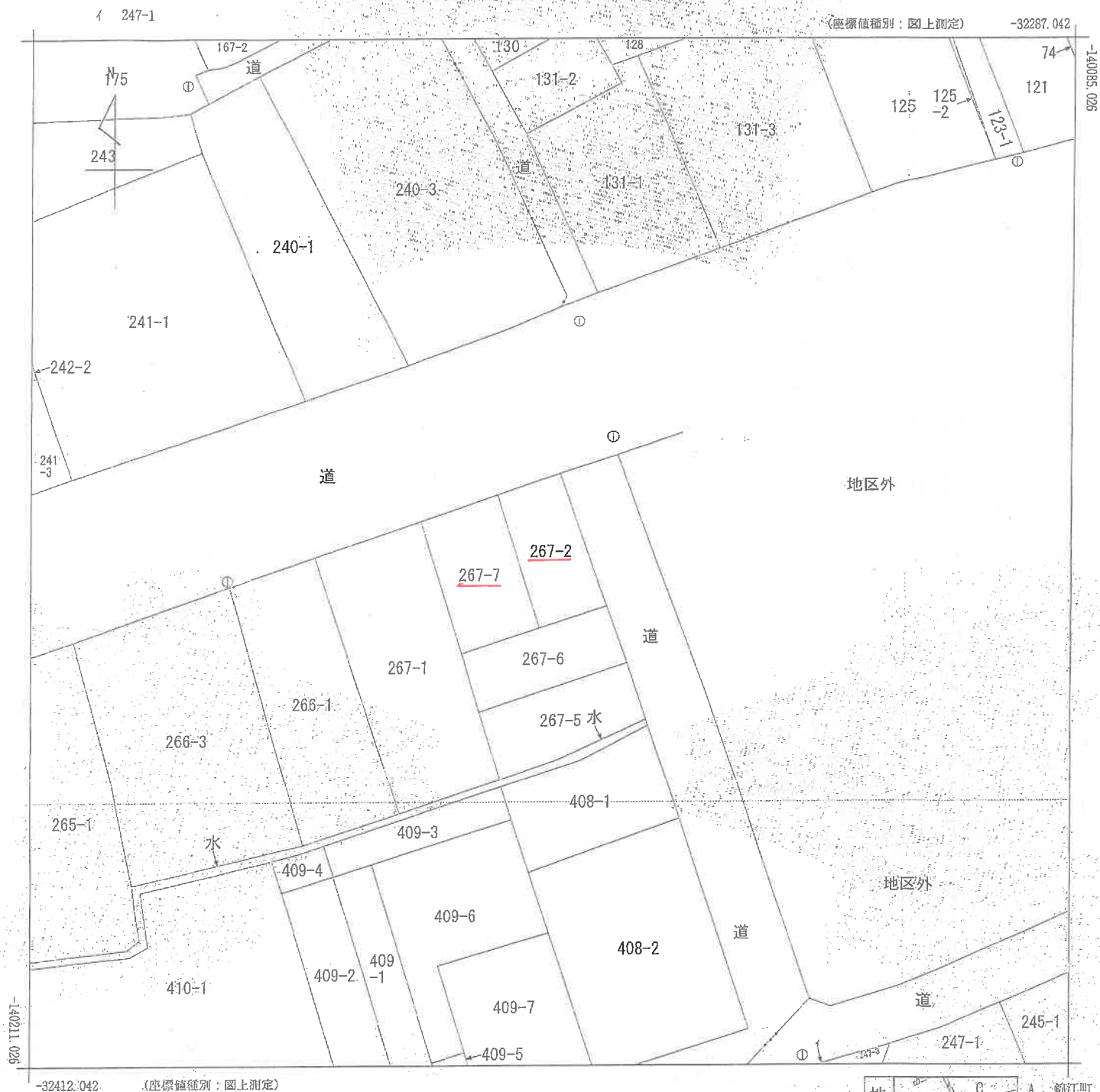
- 1 本件土地はいずれも国道に接面している。
- 2 本件各土地と国道との境界及び物件 7 と市道との境界は、いずれも外観上不明瞭である。
- 3 物件 8 上に件外物件となる看板柱 B 及び C が存する。
- 4 看板柱設置業者はいずれも物件 8 の土地に看板を設置するために物件 8 の土地を賃借する契約を本件所有者との間で締結しているが、看板柱 C の設置業者である株式会社 F S K 担当者によると、広告主との契約が 5 月 26 日をもって終了することから、翌年分の賃料の支払い予定はないとのことであった。なお、看板の収去については未定であり、新たな広告主が見つければ改めて本件契約に基づき賃料を支払うことになるとのことであった。

(物件 9 及び 10 関係)

- 1 物件 9 及び物件 10 は一棟の建物であるが、内部に仕切りはなく物理的に一体となっている。
- 2 本件建物の 1 階は株式会社匠が事務所として利用している。また、2 階部分は A が居宅として利用している。
- 3 本件建物 1 階部分の壁には、株式会社匠の前に利用していた携帯電話会社が空けたダクト用の穴が現在もそのままとなっていた。また天井にも複数の穴が空いたままとなっていた(写真 3, 4)。
- 4 1 階部分には本来間仕切り壁はなかったが、賃借人である株式会社匠において物置スペース等を設けるため間仕切り壁を設置したとのことであった(写真 6)。
- 5 本件建物 2 階部分では A が猫を飼育しているため、動物臭を感じた。また室内の壁にクロスの破れや猫によるひっかき傷が見られた(写真 12、13)。
- 6 本件建物 2 階の廊下部分は床の傾きを感じた。
- 7 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害については目視では確認できなかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 4 月 2 8 日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
7 年 5 月 2 日 11：50－12：05	物件所在地	物件確認
7 年 5 月 7 日 14：50－14：55	執行官室 (電話)	本件所有者会社代表者の義母から聴取
7 年 5 月 9 日 10：55－12：20	物件所在地	立入調査、株式会社匠鹿児島営業所長、A と面談
7 年 5 月 9 日 16：35－16：40	執行官室 (電話)	本件所有者会社代表者から聴取
7 年 5 月 1 9 日 13：35－13：45	鹿児島地方法務局	現在事項証明書（株式会社匠）交付申請
7 年 5 月 2 3 日 14：15－14：20	執行官室 (電話)	A から聴取
7 年 5 月 2 6 日 12：40－12：45	執行官室 (電話)	本件所有者会社代表者から聴取
7 年 5 月 2 8 日 10：15－10：25	執行官室 (電話)	株式会社エール担当者から聴取
7 年 5 月 2 8 日 11：50－12：15	鹿児島地方法務局	現在事項事項証明書（株式会社エール）交付申請
7 年 5 月 2 8 日 14：10－14：20	執行官室 (電話)	株式会社F S K 担当者から聴取
(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	所在	始良市加治木町木田字岩原				地番	267番2			
出力縮尺	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	昭和49年1月				備考年月日(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。

(鹿児島地方務局霧島支局管轄)

令和7年2月17日

鹿児島地方務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

請求番号：8-8

(1/2)

(10 枚目)

209406 前 267-2 後・新

番 267-7

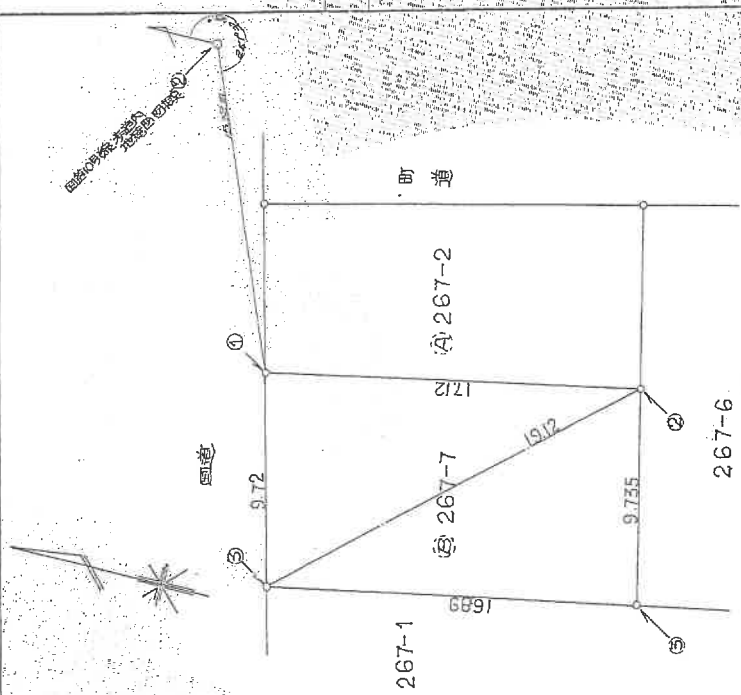
土地の所在 熊良郡和志木町木田岩原

地図NO 40E45-2

昭和53年1月26日 製作

製作者

申請人



地番	面積	地積	地積
A 267-2	290.26-165.1742	125.0858	125.08 ^{m²}

地番	a	b	c	戸	合計	地積
267-7	9.72	17.12	19.14	83.0336	165.1742	165.17 ^{m²}
	19.14	9.735	16.89	82.1406		

積算区分	申す
①	コニクリート積
②	金庫一般
③	釘

求積使用公式
$$P = \sqrt{(S+Q)(S-Q)}$$
$$S = \frac{a+b+c+d}{2}$$

縮尺	1/250
----	-------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方支務局 霧島支局 管理)
令和7年2月17日 鹿児島地方支務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成22年6月11日
この図面に記載されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

令和7年2月17日

鹿児島地方方法務局

登記官

(13 枚目)

334208

各階平面図

建物図面
各階平面図

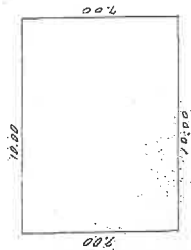
267巻2の1

家屋番号

建築物の所在
始良郡加味町木田守岩原 267番地2

建築物の所在

1 階



求積

$$7.00 \times 10.00 = 70.0000$$

底面積

$$70.00 \text{ ㎡}$$

2 階



求積

$$8.30 \times 10.00 = 83.0000$$

底面積

$$83.00 \text{ ㎡}$$

作製者

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)

(1/2)

請求番号：8-10

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成22年6月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

(14 枚目)

334209

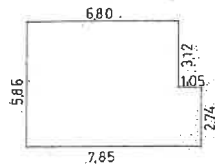
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
267-702

建物の所在
始良郡加治木町田字岩原267-7 267-2

① 階



求積

7.85 X 2.74 = 21.5090
6.80 X 3.32 = 22.5760
計 44.0850

床面積

42.72 m²

② 階



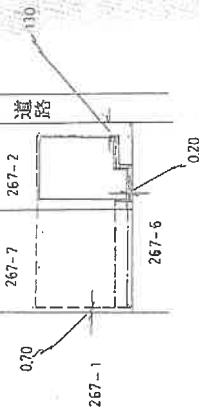
求積

8.18 X 3.23 = 26.42140
7.09 X 2.63 = 18.64670
計 45.06810

床面積

45.06 m²

道路



作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方税務局鹿児島支庁管轄)
令和7年2月17日 鹿児島地方税務局

登記官

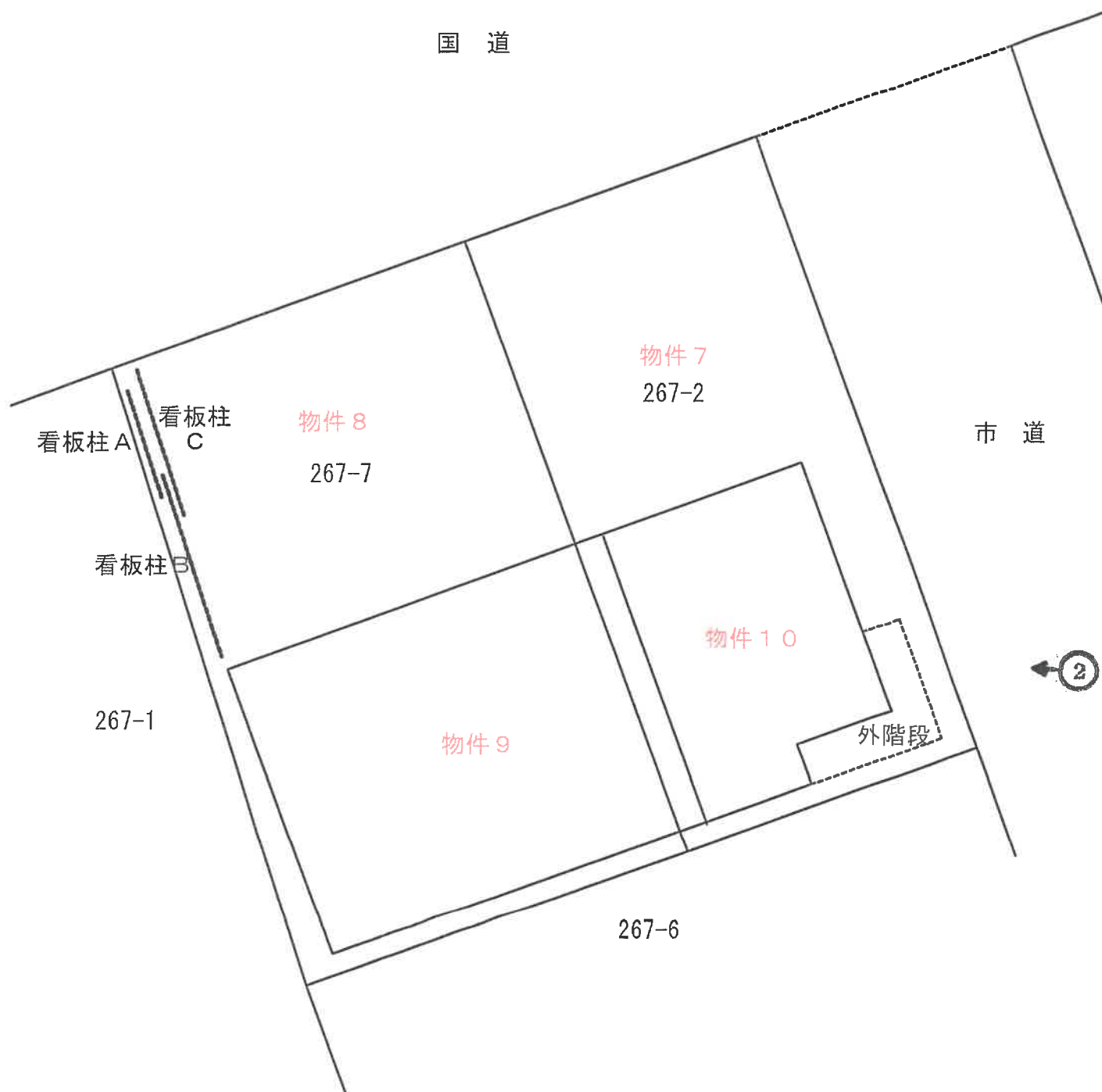
A3判をA4判に縮小した

(1) 平成22年6月14日
この図面に記載されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

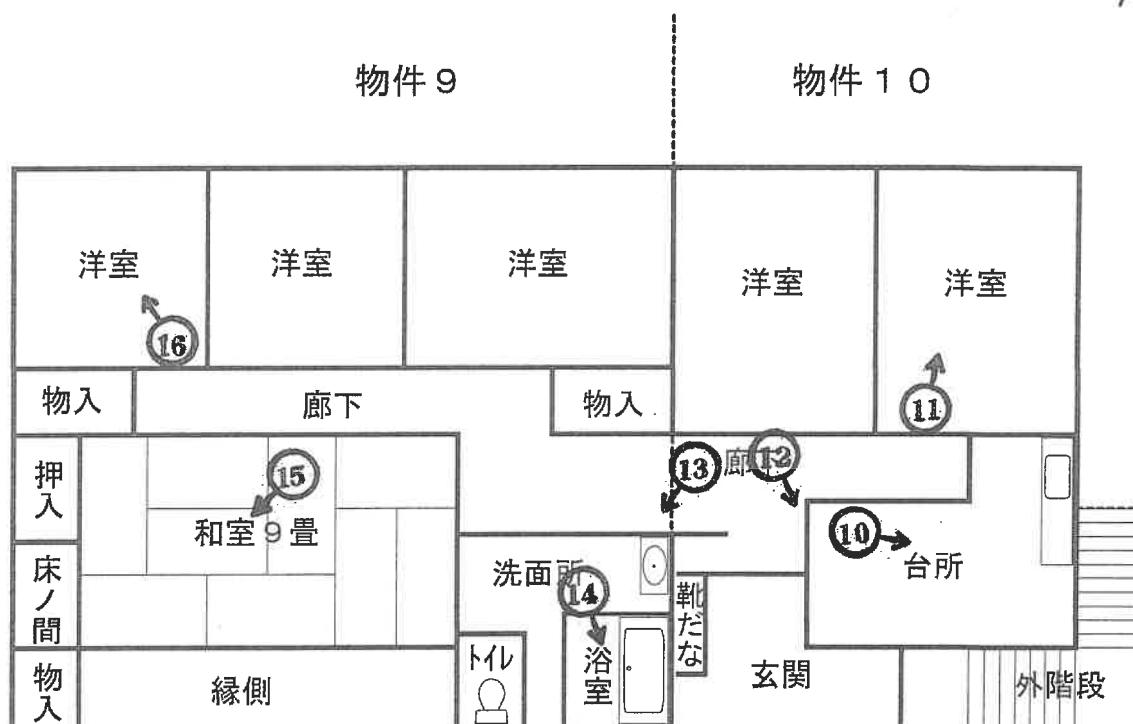
(16 枚目)

土地建物位置関係図

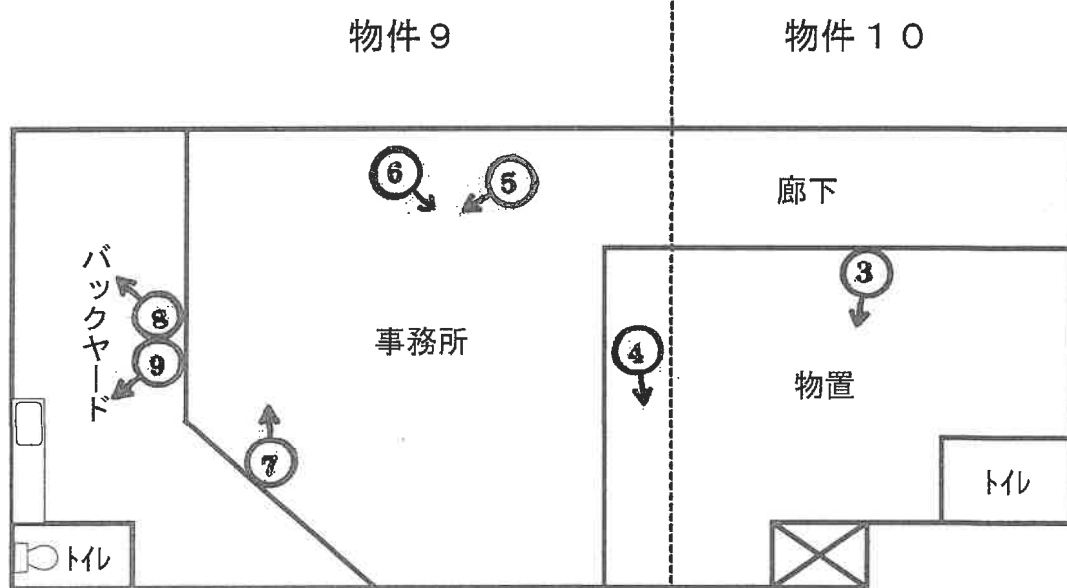


写真番号及び撮影場所

建物間取図



2 階



1 階

写真1



写真2



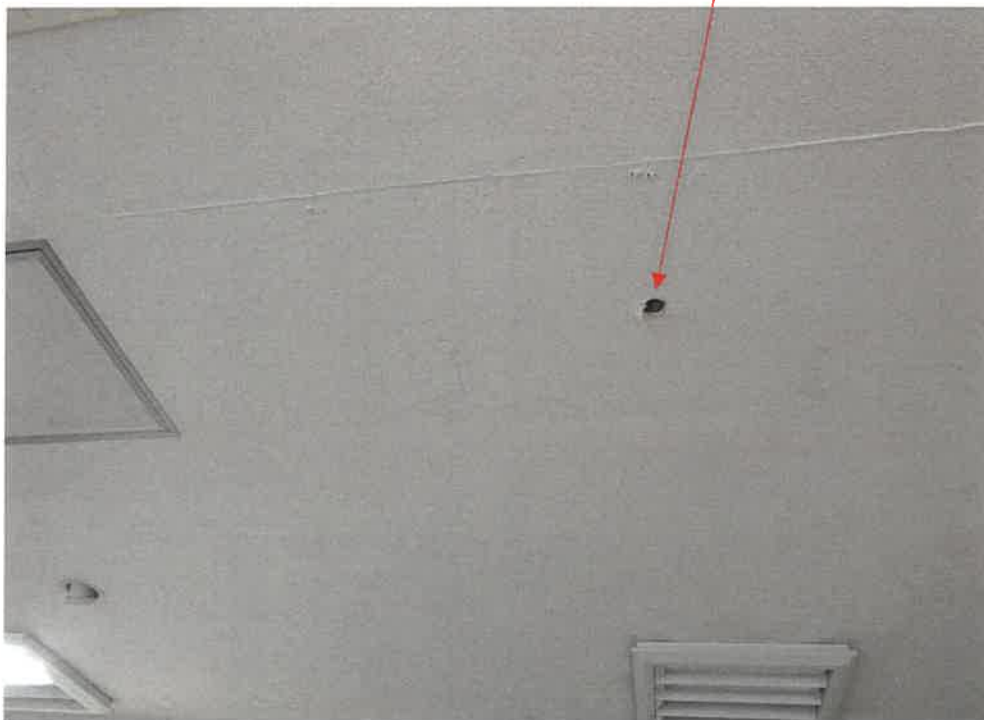
写真3 本件建物内部(1階)

前利用者が開けていた穴



写真4

前利用者が開けていた穴



(20枚目)

写真5



写真6

賃借人が設置した間仕切り壁



(21枚目)

写真7

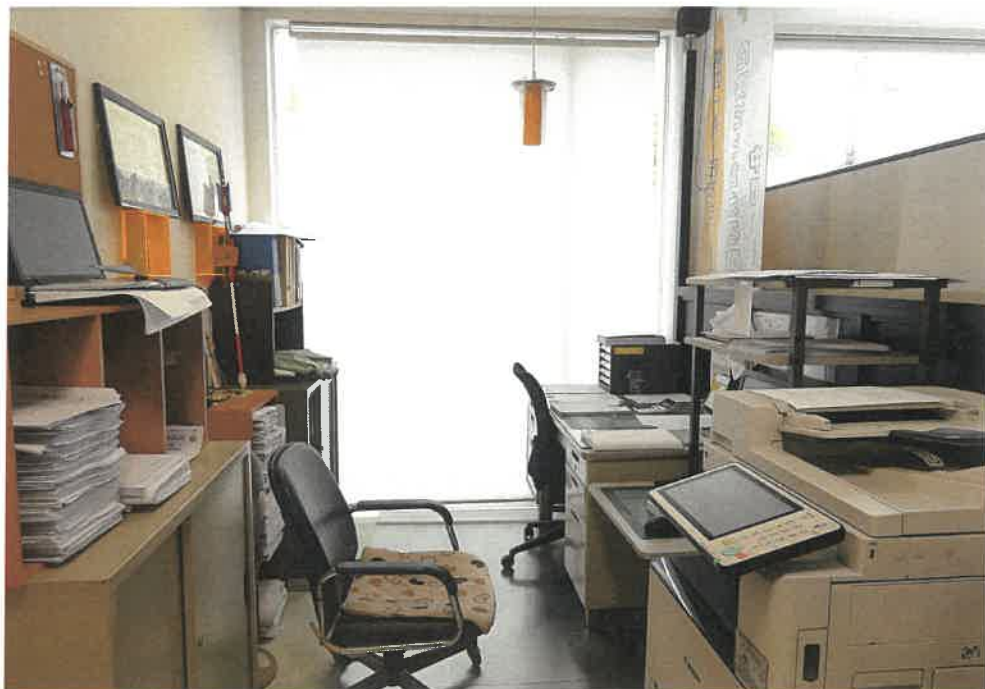


写真8



写真9



写真10 本件建物内部(2階)



(23枚目)

写真11



写真12 クロスの傷み



写真13

猫のひっかき傷

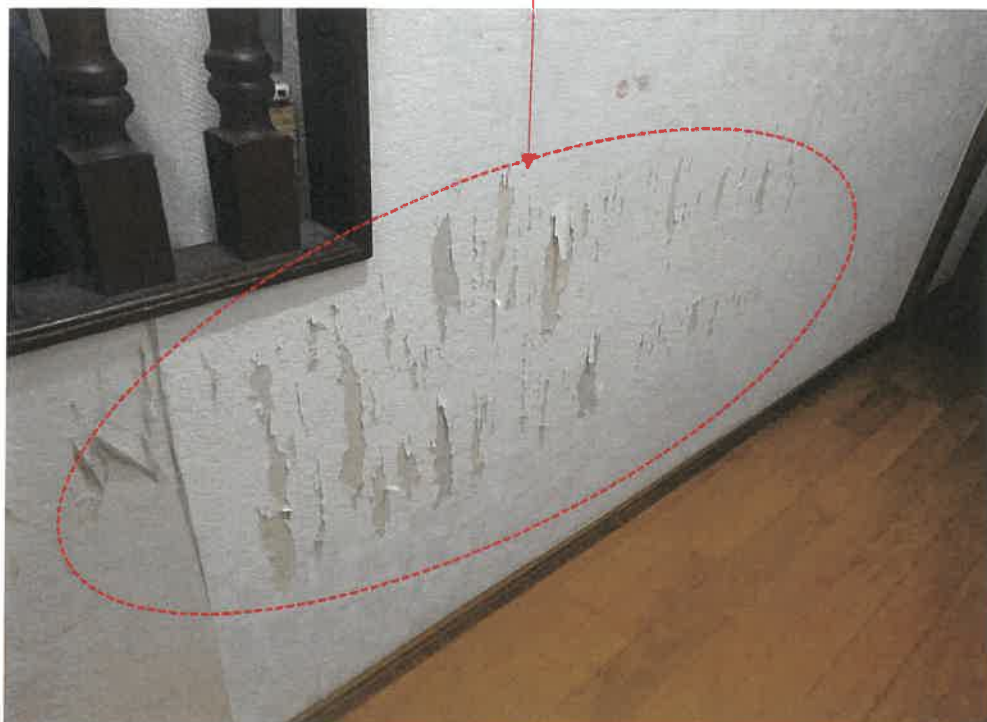


写真14



(25枚目)

写真15



写真16



令和7年（ケ）第21号
令和7年5月9日 現地調査
令和7年6月6日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書
(物件7～10)

評価人 不動産鑑定士
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,990,000円	
内 訳 価 格	
物件7（土地）	金 1,600,000円
物件8（土地）	金 2,200,000円
物件9（建物）	金 1,930,000円
物件10（建物）	金 1,260,000円

- 1 一括価格は、物件7～10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7,8の内訳価格はそれぞれ物件9,10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件9,10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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
7	所在地目地積	始良市加治木町木田字岩原 267番2 宅地 125.08平方メートル	
8	所在地目地積	始良市加治木町木田字岩原 267番7 宅地 165.17平方メートル	
9	所在 構造 床面積 家屋番号 種類 構造 床面積	(一棟の建物の表示) 始良市加治木町木田字岩原 267番地7、267番地2 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階 115.24平方メートル 2階 130.63平方メートル (専有部分の建物の表示) 加治木町木田267番7の1 店舗・事務所・共同住宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 1階部分70.00平方メートル 2階部分83.00平方メートル	事務所・居宅

10	所在 始良市加治木町木田字岩原 267番地7、267番地2 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階 115.24平方メートル 2階 130.63平方メートル (専有部分の建物の表示) 家屋番号 加治木町木田267番7の2 種類 店舗・共同住宅 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 床面積 1階部分42.72平方メートル 2階部分45.06平方メートル	事務所・居宅
番号	特記事項	
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。 ② 物件7土地における物件9、10建物の敷地利用の割合を、現況に応じて物件9建物約10%、物件10建物約90%と判断した。また、看板柱B・Cの土地利用の範囲を、現況から物件8土地の約5%と判断した。	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件7,8）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「錦江」駅の南東方・約520m 「ソレイユタウン前」バス停の南東方・約130m (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、始良市加治木地区を横断する国道沿線の商業地域である。車両交通量も多く、沿線には店舗、事務所兼共同住宅、ガソリンスタンド等の存する土地利用となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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 その他の規制	都市計画区域内 近隣商業地域 80% 200% — —
画 地 条 件	地積 : 290.25 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 17m(北側) 奥行 : 約 17m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路と等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	北約19m舗装国道(建築基準法上の道路である) 東約7m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、店舗兼住宅、郊外型店舗である。	
供給処理施設	上水道:あり ガス配管:なし 下水道:なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると土壌汚染をうかがわせる事実 は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、 詳細については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	① 物件7,8土地は、国道及び市道との境界が外観上不明瞭である。 ただし、法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件8土地上に看板柱A(従物等—市場価値なし)が存する。また 株式会社エール、株式会社F S Kが看板柱(B・C)を設置するた めに一部を賃借している(詳細は現況調査報告書のとおり)。	

2 建物の概況及び利用状況（物件9, 10）

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）：物件 9 昭和54年4月10日新築 物件 1 0 昭和56年5月28日新築 経 過 年 数 ：物件 9 約46年 物件 1 0 約44年 経済的残存耐用年数 ：一年	
仕 様	構 造：鉄骨造 2 階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス・合板等 天 井：クロス等 床 ：長尺シート・P タイル・フローリング・畳等 設 備：電気・水道・プロパンガス・浄化槽 その他：－	
床面積（現況）	物件 9 1 階 70.00 m ² 2 階 83.00 m ² 計 153.00 m ²	物件 1 0 1 階 42.72 m ² 2 階 45.06 m ² 計 87.78 m ²
現況用途等	現況用途 事務所・居宅 間取り 建物間取図参照	
品 等	中等	
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。	
特 記 事 項	① 物件 9, 1 0 建物は、白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が必要である。 ② 物件 9, 1 0 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 物件 9, 1 0 建物は、内部に仕切りはなく、一体化しており、1, 2 階部分とも賃借されている（詳細は現況調査報告書のとおり）。 ④ 物件 9, 1 0 建物は、1 階部分の天井や壁に穴があいている。2 階部分では猫を飼っておりひっかき傷が存し、動物臭がした。また、2 階廊下部分では床の傾きを感じた。	

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7，8）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
7	39,700	1.03	125.08	0.95	4,858,000
8	39,700	1.03	165.17	0.95	6,416,000

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

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$42,100 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/106 = 39,700 \text{ 円/㎡}$$

◇時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：必要なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.98 \times 1.01 \times 1.05 \times 1.02 = 1.06 \quad (100/106)$$

イ 個別格差：角地+5 看板柱-2

$$1.05 \times 0.98 = 1.03$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格（物件9，10）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面 積 (㎡) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
9	170,000	153.00	0.01	260,000
10	170,000	87.78	0.01	149,000

ウ 現価率

当建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正（穴・動物臭・老朽化等-80%）を施して、現価率を以下の通り査定した。

$$\bullet \text{ 現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

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率等価格を控除し、建物については土地利用率等価格を加算し、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 土地利用率等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用率等割合 イ		及ぶ割合 ウ	土地利用率等価格(円) ア×イ×ウ
7	4,858,000	法定地上権	0.45	0.10	218,000(物件9)
		法定地上権	0.45	0.90	1,967,000(物件10)
8	6,416,000	法定地上権	0.45	0.95	2,742,000(物件9)

イ 土地利用率等割合：土地利用率等を法定地上権と判定し、その割合を45%と査定した。

ウ 及ぶ割合：P3特記事項参照

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用率等価格 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
7	4,858,000	-2,185,000	1.00	1.00	0.60	1,600,000
8	6,416,000	-2,742,000	1.00	1.00	0.60	2,200,000
9	260,000	+2,960,000	1.00	1.00	0.60	1,930,000
10	149,000	+1,967,000	1.00	1.00	0.60	1,260,000
一括価格(合計)						6,990,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし(明渡猶予あり)

エ 市場性修正：必要なし

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第 6 参考価格資料

1 地価公示価格 始良 5-1

所 在：始良市加治木町本町 63 番

価 格：42,100 円／ m^2 (対前年変動率 $\pm 0.00\%$)

位 置：加治木駅 800m

価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日

地 積：214 m^2

供給処理施設：水道・ガス

接 面 街 路：西 11m 市道

用途指定等：商業地域 80% 400%

地域の概要：店舗、スーパー等が建ち並ぶ商業地域

2 固定資産税評価額（令和 6 年 1 月 1 日）

物 件 7 3,246,076 円

物 件 8 4,286,491 円

物 件 9 2,839,901 円

物 件 10 1,444,486 円

第 7 附属資料

1 受命物件の位置図

2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図 始良市 202310）

3 公図写し

4 地籍測量図

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



公 図 写

(座標値補別：図上測定)

-32287.042



地区外

地区外



A 錦江町
B 加治木町錦
C 加治木町錦
D 加治木町錦
E 加治木町錦
F 加治木町錦
G 加治木町錦

請求部	所在地					地番		267番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図(法第1-4条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和49年1月				備考 付日 (原図)			補記事項		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

令和7年2月17日

鹿児島地方方法務局

登記官

請求番号：8-8

(1/2)

A3→A4縮小

209406

前 267-2 後・新

267-2

267-7

地 番

土地の所在

鹿児島県志布志市木田字岩原

地 積 測 量 図

PLAN NO. 45-2

昭和 53 年 1 月 26 日	作 製 者
作 製 年 月 日	

S 53.1.27

物件 8
267-7

物件 7
267-2

267-1

267-6

267-2 290.26 → 165.1742 → 125.0858 地番 125.08

地 番	a	b	c	P	合 計	地 積
267-7	9.72	17.12	19.14	83.0336	165.1742	165.17
	19.14	9.735	16.89	82.1406		

積算区分	甲 3
積算式	例
①	ユニーク・ナット
②	金 属
③	木 質

測量用公式
 $P = \frac{1}{2}(a+b+c)$
 $S = \frac{1}{2}ab \sin C$

(日 測 連 9)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮 尺	1/250
-----	-------

これは図面に記録されている内容を正確に示した書面である。
(鹿児島県地方支務局測量課管理)

令和 7 年 2 月 17 日 鹿児島県地方支務局

測量官

A3→A4縮小

地積測量図

334208

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号

227番2の1

建物の所在

鹿児島県加治木町木田寺第2 267番地2

1階



求積

7.00 x 10.00 = 70.0000

床面積

70.00 ㎡

2階



求積

8.30 x 10.30 = 85.5900

床面積

85.59 ㎡

作製者

縮尺

1/150

申請人

縮尺

1/500

建物図面

登記官

A3→A4縮小

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島県地方裁判所鹿児島支部管轄)

令和7年2月17日

鹿児島地方裁判所

334209

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 767-372

建物の所在

岐阜郡/池田町木田字岩屋 267-7 267-2

① 階



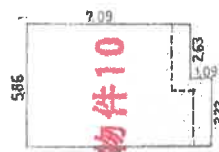
求積

785 X 274 = 215080
600 X 312 = 212160
計 427240

床面積

4272 m²

② 階



求積

818 X 323 = 2642140
709 X 263 = 1864670
計 4506810

床面積

4506 m²

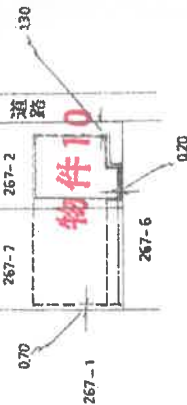
作製者

縮尺 1/50

申請人

縮尺 1/500

道路



建物図面

56.6.11

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 鹿児島支局管理)

令和7年2月17日

鹿児島地方支務局

登記官

A3→A4縮小

土地建物位置関係図



1

国 道

2

市 道

看板柱 A
看板柱 C

物件 8
267-7

物件 7
267-2

看板柱 B

267-1

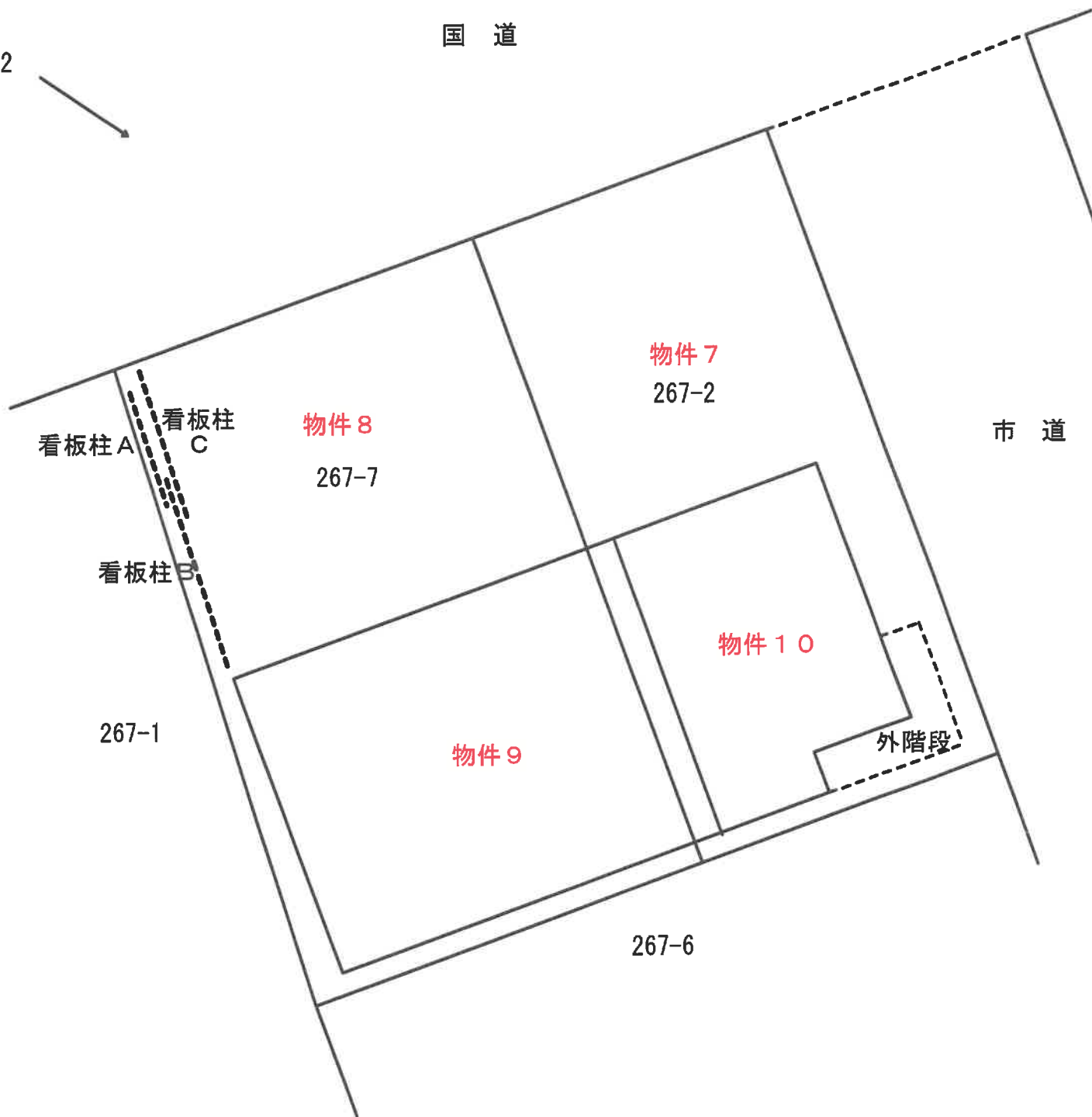
物件 10

物件 9

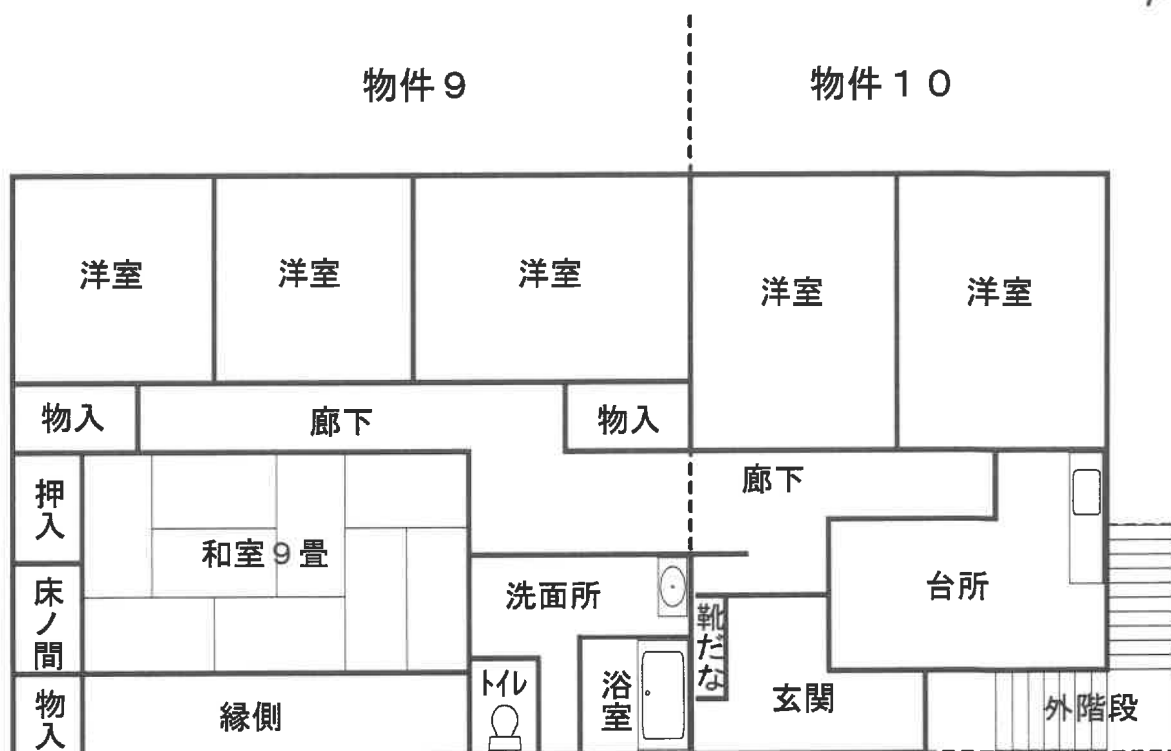
外階段

267-6

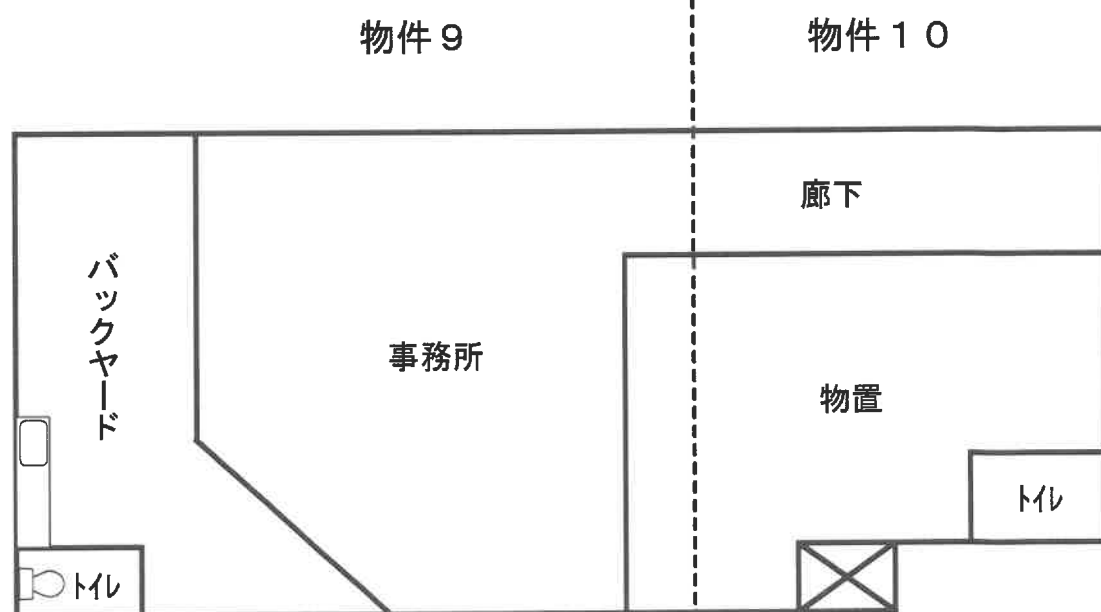
← 1 写真撮影位置



建物間取図



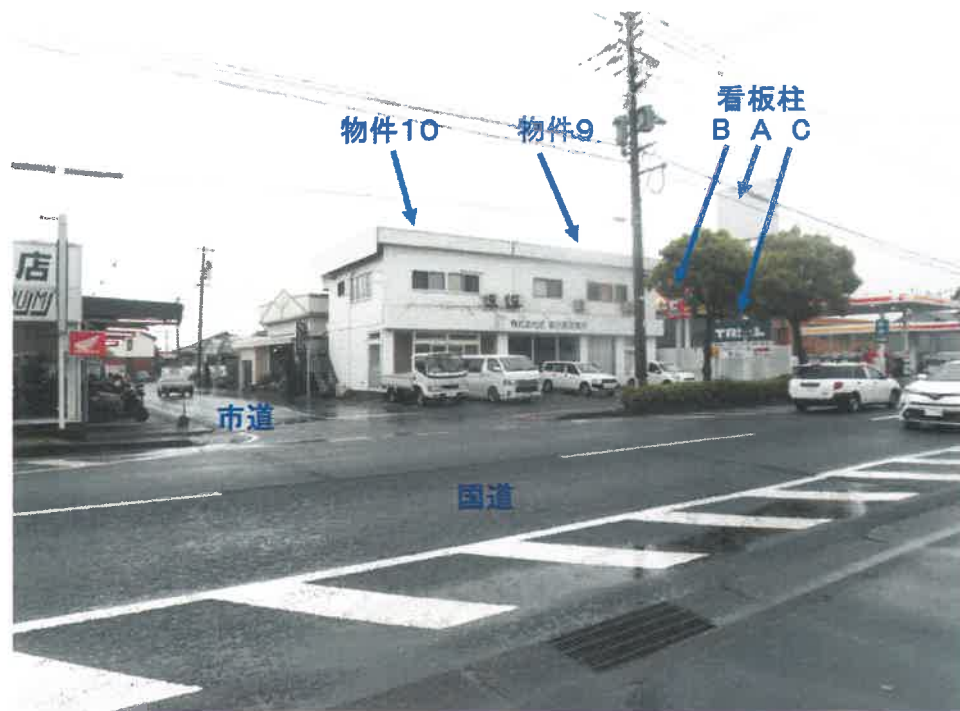
2 階



1 階

現況写真

1



2

