

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 月 23 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 8 年 1 月 14 日から 令和 8 年 1 月 21 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 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 12 月 23 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 6 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～10	36,020,000 28,816,000	一括	7,204,000	469,383	0
1	2,197,000				
2	1,275,000				
3	874,000				
4	2,530,000				
5	96,000				
6	26,000				
7	437,000				
8	5,055,000				
9	1,399,000				
10	22,131,000				
	</				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|----------------------|
| 1 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 |
| | 地 番 | 2 1 8 1 番 3 4 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 1 5 4 . 9 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 |
| | 地 番 | 2 1 8 1 番 5 3 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 0 . 2 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 |
| | 地 番 | 2 1 8 1 番 5 3 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 0 . 5 6 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 |
| | 地 番 | 2 1 8 1 番 5 3 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 0 9 . 8 2 平方メートル |
| 5 | 所 在 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 |
| | 地 番 | 2 1 8 1 番 5 3 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 6 . 0 6 平方メートル |



物 件 目 録

6 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2181番535
 地 目 宅地
 地 積 17.79平方メートル

7 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2181番536
 地 目 宅地
 地 積 296.00平方メートル

8 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地533
 家屋 番号 2181番533
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 427.27平方メートル

9 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地536、2181番地533
 家屋 番号 2181番536
 種 類 倉庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 152.27平方メートル



物 件 目 録

10 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地343

家屋 番号 2181番343

種 類 給油所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 98.75平方メートル
2階 15.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月 3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1～10】

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1～10】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～9】

株式会社GLOBAL THINKが占有している。同人は所有権を主張している。

【物件番号10】

本件所有者株式会社GLOBAL THINK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7】

隣地（地番2181番171）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掲載されています。）



物件目録

- | | | | |
|------------|------------------|------------------|--|
| 1 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
2 1 8 1 番 3 4 3
宅地
1 1 5 4 . 9 6 平方メートル |
| 所有者 有限会社大和 | | | |
| 2 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
2 1 8 1 番 5 3 1
宅地
6 7 0 . 2 7 平方メートル |
| 所有者 有限会社大和 | | | |
| 3 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
2 1 8 1 番 5 3 2
宅地
5 9 0 . 5 6 平方メートル |
| 所有者 有限会社大和 | | | |
| 4 | 所
地
地
地 | 在
番
目
積 | 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
2 1 8 1 番 5 3 3
宅地
1 7 0 9 . 8 2 平方メートル |
| 所有者 有限会社大和 | | | |



物 件 目 録

5 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2181番534
 地 目 宅地
 地 積 66.06平方メートル

所有者 有限会社大和

6 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2181番535
 地 目 宅地
 地 積 17.79平方メートル

所有者 有限会社大和

7 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2181番536
 地 目 宅地
 地 積 296.00平方メートル

所有者 有限会社大和

8 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地533
 家屋 番号 2181番533
 種 類 車庫
 構 造 鉄骨造スレートぶき平家建
 床 面 積 427.27平方メートル



物 件 目 録

所有者 有限会社大和

9 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地536、2181番地533

家屋 番号 2181番536

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 152.27平方メートル

所有者 有限会社大和

10 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地343

家屋 番号 2181番343

種 類 給油所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 98.75平方メートル
2階 15.00平方メートル

所有者 株式会社GLOBAL THINK



令和7年(ケ)第30号
令和7年6月9日受理
令和7年8月4日提出

現況調査報告書

(物件1・2・3・4・5・6・7・8・9・10)

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2 1 8 1 番 3 4 3
 地 目 宅地
 地 積 1 1 5 4 . 9 6 平方メートル
 所有者 有限会社大和

2 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2 1 8 1 番 5 3 1
 地 目 宅地
 地 積 6 7 0 . 2 7 平方メートル
 所有者 有限会社大和

3 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2 1 8 1 番 5 3 2
 地 目 宅地
 地 積 5 9 0 . 5 6 平方メートル
 所有者 有限会社大和

4 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野
 地 番 2 1 8 1 番 5 3 3
 地 目 宅地
 地 積 1 7 0 9 . 8 2 平方メートル
 所有者 有限会社大和

物 件 目 録

5 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

地 番 2181番534

地 目 宅地

地 積 66.06平方メートル

所有者 有限会社大和

6 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

地 番 2181番535

地 目 宅地

地 積 17.79平方メートル

所有者 有限会社大和

7 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

地 番 2181番536

地 目 宅地

地 積 296.00平方メートル

所有者 有限会社大和

8 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地533

家屋 番号 2181番533

種 類 車庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 427.27平方メートル

物 件 目 録

所有者 有限会社大和

9 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地536、2181番地533

家屋 番号 2181番536

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 15.2.27平方メートル

所有者 有限会社大和

10 所 在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地343

家屋 番号 2181番343

種 類 給油所

構 造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建

床 面 積 1階 98.75平方メートル
2階 15.00平方メートル

所有者 株式会社GLOBAL THINK

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	住居表示未実施				
土地	物件1・2				
現況地目	☒ 宅地（物件1・2） ☐ 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（株式会社GLOBAL THINK） 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	物件1・2上には、キャノピーが2個設置してある。 物件1・2には、地下埋蔵施設タンクが設置してある。				
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（ ） 上記の者が給油所として占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり				
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）				
その他の事項					
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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	付 近				
土地	物件 3・5・6				
現況地目	☒ 宅地（物件 3・5・6） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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（株式会社GLOBAL THINK） ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が通路の状態で占有している。 ☐ ☒ 「占有者及び占有権原」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 〕				
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）				
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			
土地	物件4			
現況地目	☒ 宅地（物件4） ☐ 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（株式会社GLOBAL THINK） 上記の者が本土地上に下記建物の所有権を主張し占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（物件9建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「5頁」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件8			
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（株式会社GLOBAL THINK） 上記の者が車庫として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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)		
土地	物件 4・7		
現況地目	☒ 宅地(物件 4・7) ☐ 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(株式会社GLOBAL THINK) 上記の者が本土地上に下記建物の所有権を主張し占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物(物件 8 建物)	☐ ない ☒ ある(詳細は「前頁の概況」のとおり)		
その他の事項			
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が異なる(☐ 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 { 種類: ☐ ある { 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者(株式会社GLOBAL THINK) 上記の者が倉庫として占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 平成 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1・2・3・4・5・6・7・8・9関係)		
占有範囲	■全部 ☐	
占有者	■株式会社GLOBAL THINK	
占有状況	■敷地 (物件1・4・7) ■通路 (物件2・3・5・6) ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ■倉庫 (物件9) ■車庫 (物件8)	
■関係人(■株式会社GLOBAL THINKの代表者 (占有者) の陳述の要旨		
占有権原	☐ 賃借権 ☐ 使用借権 ■所有権	
占有開始時期	平成17年12月12日	
最初の契約等	契約日	平成17年12月12日
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()
賃料・支払時期等	毎月金 円 (毎月月末限り翌月分支払) ☐ 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		
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ■「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■株式会社GLOBAL THINK代表者	1 当社は物件10を所有占有し、給油所を営んでいます。 2 物件1から同9も登記上は当社の所有ではありませんが、当社は物件1から同9を購入済みであり、登記が移転していないだけです。 3 物件1から同10の給油所設備等（キャノピー、地下タンクを含む。）は、すべて当社の所有です。 4 物件8車庫及び同9倉庫も当社が使用占有しています。 5 物件8から同10建物には、経年劣化はありますが、それ以上の不具合はありません。支障があれば、その都度必要な補修は実施しています。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

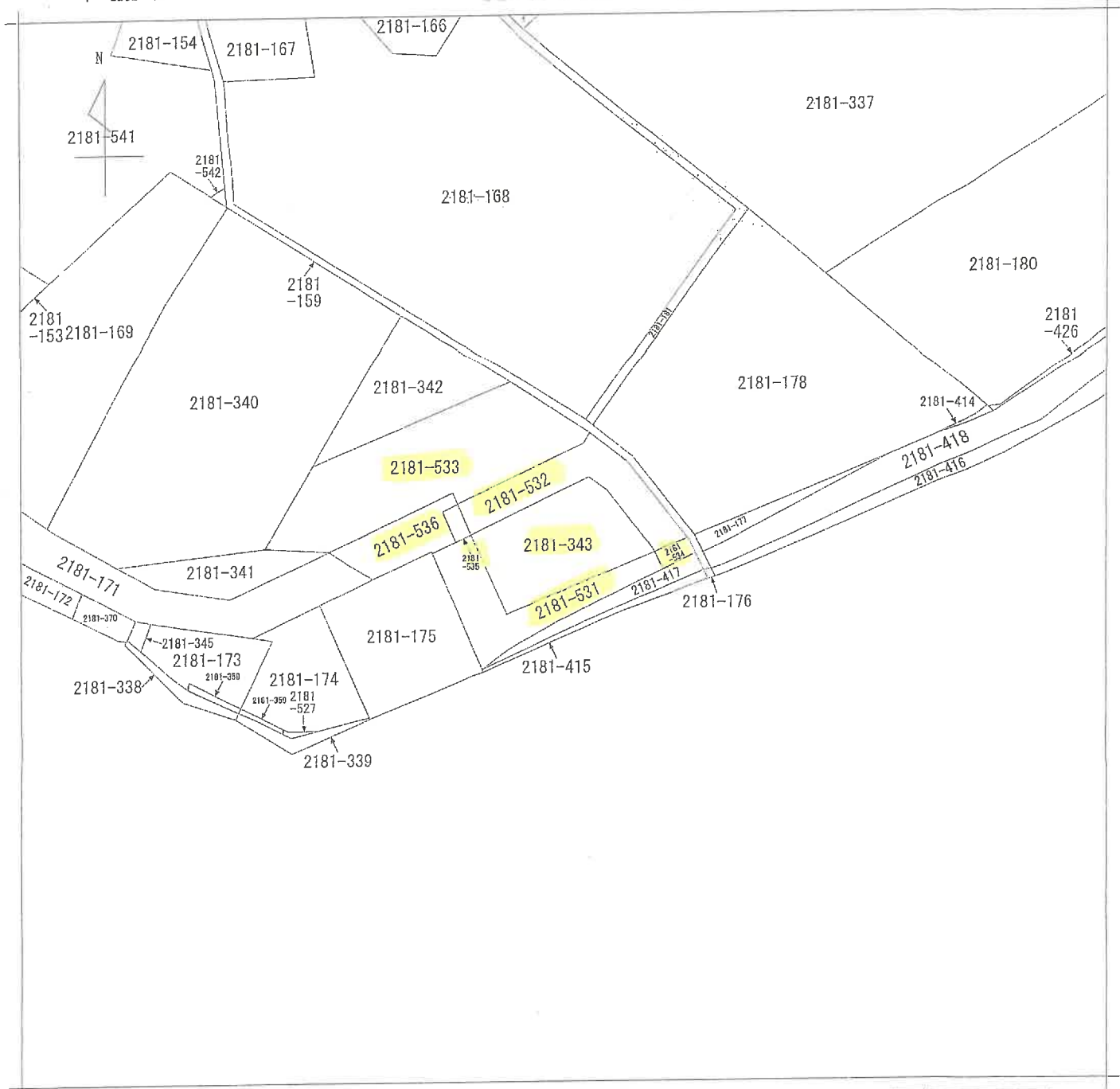
執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件2・5は、南側が国道（目的外土地2181番417 公衆用道路 所有者国土交通省）に面している。物件3・4・5は、北東側が目的外土地2181番159（公衆用道路 所有者熊毛郡中種子町）に面している。物件1・6・7は、物件2・3・4・5を経由して前記道に至っている。
- 3 物件1・2・3・4・5・6・7の占有状況について
 - (1) 物件1・2は、物件10の敷地及び下記の給油所設備敷地として使用占有されている。
 - ① 工作物キャノピー2
 - ② タンクSF48KL地下タンク（K・36KL H・12KL）
 - ③ タンクSF48KL地下タンク（D・36KL K・12KL）
 - (2) 物件3・5・6は、物件4・7への通路として使用占有されている。
 - (3) 物件4は、物件8・9の敷地等として使用占有されている。
 - (4) 物件7は、物件9の敷地等として使用占有されている。
 - (5) 株式会社GLOBAL THINKの代表者は、物件1から同7も所有権の移転登記が完了していないだけで購入済みであり、実質的な所有者は株式会社GLOBAL THINKである旨を主張している。当職は、所有権の登記を完了していない以上、株式会社GLOBAL THINKの占有は、使用借権であると認定することも可能であると考える。
- 4 物件1・2・3・4・5・6・7の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2・3・4・5・6・7土地の間の境界は、一体利用されているので、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件7土地と目的外土地2181番171との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (3) 上記(2)以外の物件1・2・3・4・5・6・7土地と隣接する周囲の土地との境界付近には、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件8・9・10の占有状況等
 - (1) 物件8は、株式会社GLOBAL THINKが占有している。
 - (2) 物件9は、株式会社GLOBAL THINKが占有している。
 - (3) 物件10は、株式会社GLOBAL THINKが占有している。
 - (4) 株式会社GLOBAL THINKの代表者は、物件8及び同9も所有権の移転登記が完了していないだけで購入済みであり、実質的な所有者は株式会社GLOBAL THINKである旨を主張している。当職は、所有権の登記を完了していない以上、株式会社GLOBAL THINKの占有は、使用借権であると認定することも可能であると考える。
- 6 (1) 調査時に立ち会った債務者兼所有者会社の代表者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。
 - (2) 物件1からよの所有者有限会社大和は、占有照会に期限までに回答しなかった。

(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
7年6月11日 9:20-9:26	鹿児島地方法務局	目的外土地2181番417等登記事項証明書交付申請、同交付
7年6月13日 13:05-13:20	中種子町役場税務課	担当者と面談の上、税務関係資料の交付を受ける
7年6月13日 13:40-14:00	物件所在地	物件10内で給油所従業員面談し、物件1から10を確認の上、外観写真撮影
7年6月17日 14:40-14:50	鹿児島地方法務局	物件1上の建物登記交付申請、物件10のみが存し、物件10の登記事項証明書交付
7年7月2日 10:30-11:50	物件所在地	物件10所有者会社代表者と面談の上、立入調査
7年7月8日 13:10-13:25	当庁	Aから電話聴取
(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なかったなので、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。 ☒ 令和7年7月2日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(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。

地番区域見出	坂井
--------	----

請求部	所在	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野				地番	2181番343			
出力尺	1/1200	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面				種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年11月21日			備付年月日(原図)	補記事項					

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方裁判所種子島出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局港出張所

地図整理番号: M51473

登記官

登記年月日：平成18年5月1日

これは図面に記載されている内容を証明した図面である
(鹿児島県地方自治局種子島出張所管轄)
令和7年3月6日 東京地務局港出事務所

前 5121-343 後・新

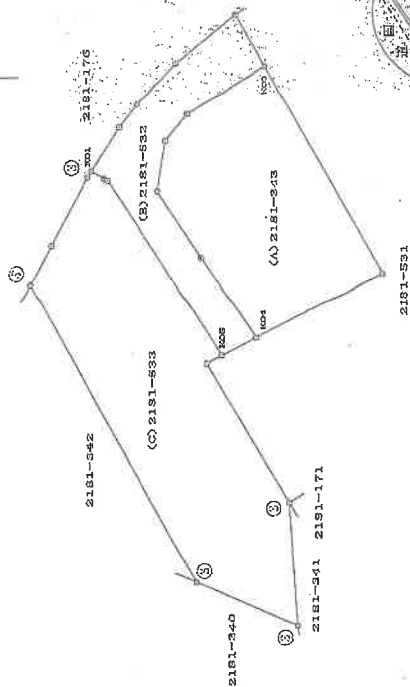
地 番 2181-343, 532, 533

地積測量図

001235

土地の所在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

1/2

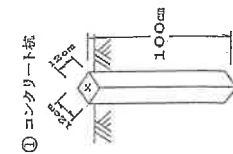


① 測量日



① 測量日

① コンクリート杭



測量区画番号	測量区画名称
①	測量区画
②	測量区画
③	測量区画
④	測量区画
⑤	測量区画
⑥	測量区画
⑦	測量区画
⑧	測量区画
⑨	測量区画
⑩	測量区画

測点名	標高	X座標	Y座標	角	点間距離
PK	コンクリート杭	-283572.590	-7458.870		68.87
PK	コンクリート杭	-283510.548	-7516.527		70.04
KO1		-283523.948	-7508.978	77-28-32	35.14
KO3		-283555.447	-7459.372	62-54-50	83.95
KO4		-283553.970	-7640.658	46-10-31	89.58
KO5		-283547.820	-7543.827	49-35-27	

測点名	標高	X座標	Y座標	角	点間距離
PK	コンクリート杭	-283610.548	-7516.527		68.87
PK	コンクリート杭	-283572.590	-7458.870		86.92
KO1		-283523.948	-7508.978	308-07-35	61.43
KO3		-283555.447	-7459.372	329-23-07	61.51
KO4		-283553.970	-7540.658	280-03-05	68.41
KO5		-283547.820	-7543.827	279-37-51	

平成18年5月1日 登記

作成者

申請人

平成18年4月19日作成

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治局種子島出張所管轄)
令和7年3月6日 東京法務局瀬田署所

登記簿

12

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

(平成18年 4月 19日作成)

作成者

平成18年5月1日 登記

合計面積 (A)+(B)+(C) = 3455.3504985

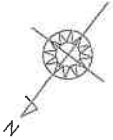
申請人

縮尺 1/500

001236

(A) 2181-343				(B) 2181-532							
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	地番	測点				
K03	1	-283565.447	-7489.372	-264996.426776	16.51	K03	1	-283565.447	-7489.372	-264996.426776	16.51
	A111	-283541.558	-7498.299	-134107.077615	5.40		A111	-283541.558	-7498.299	-134107.077615	5.40
	A108	-283537.562	-7508.300	-41103.077400	9.69		A108	-283537.562	-7508.300	-41103.077400	9.69
	A151	-283536.080	-7512.880	48119.998400	14.86		A151	-283536.080	-7512.880	48119.998400	14.86
K04	A152	-283543.957	-7521.478	184630.801420	18.18	K04	A152	-283543.957	-7521.478	184630.801420	18.18
	A116	-283553.970	-7540.668	248645.656982	25.84		A116	-283553.970	-7540.668	248645.656982	25.84
	17	-283576.941	-7528.822	11120.070094	44.93		17	-283576.941	-7528.822	11120.070094	44.93
				2309.920315						2309.920315	
借 面 積				1154.9601575		借 面 積				1154.9601575	
地 面 積				1154.96	m ²	地 面 積				1154.96	m ²
(C) 2181-533				(Xn+1 - Xn-1) Yn							
地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離	地番	測点				
K01	1	-283550.158	-7479.665	-119218.380435	13.91	K01	1	-283550.158	-7479.665	-119218.380435	13.91
	15	-283539.308	-7482.606	-133454.447526	10.54		15	-283539.308	-7482.606	-133454.447526	10.54
	14	-283532.337	-7486.330	-78381.626480	5.88		14	-283532.337	-7486.330	-78381.626480	5.88
	13	-283529.052	-7500.995	-62923.320355	9.73		13	-283529.052	-7500.995	-62923.320355	9.73
K02	K01	-283523.948	-7506.378	-21047.665324	2.69	K02	K01	-283523.948	-7506.378	-21047.665324	2.69
	A115	-283526.249	-7510.362	22328.306226	0.78		A115	-283526.249	-7510.362	22328.306226	0.78
	A116	-283526.921	-7510.766	5460.326882	0.09		A116	-283526.921	-7510.766	5460.326882	0.09
	A117	-283526.976	-7510.698	156966.077502	39.14		A117	-283526.976	-7510.698	156966.077502	39.14
K05	K04	-283547.820	-7543.827	203688.066038	6.92	K05	K04	-283547.820	-7543.827	203688.066038	6.92
	A152	-283543.957	-7525.478	-29084.155274	18.18		A152	-283543.957	-7525.478	-29084.155274	18.18
	A151	-283536.080	-7512.880	-43119.996400	9.69		A151	-283536.080	-7512.880	-43119.996400	9.69
	A103	-283537.562	-7508.300	41103.077400	6.40		A103	-283537.562	-7508.300	41103.077400	6.40
K03	A111	-283541.558	-7498.299	134107.077615	16.51	K03	A111	-283541.558	-7498.299	134107.077615	16.51
	K02	-283555.447	-7489.372	64408.599200	11.05		K02	-283555.447	-7489.372	64408.599200	11.05
				1181.127639						1181.127639	
				590.5638195						590.5638195	
借 面 積				590.56	m ²	借 面 積				590.56	m ²
地 面 積				590.56	m ²	地 面 積				590.56	m ²

土地の所在
種子島郡中種子町坂井字中ノ野



詳細図
S=1/500



001423

前ヨロ／53/後・新

2181-531.534
535.536

地番

地積測量図

土地の所在
熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K02	-283550.691	-7488.002	-82359.55898	6.92
K03	-283555.447	-7489.372	121702.25500	44.93
K04	-283576.941	-7538.822	-11120.070094	25.84
K05	-283583.970	-7540.668	-162851.993080	2.55
A87	-283555.371	-7542.769	439661.894765	6.90
A85	-283559.799	-7543.687	340411.535593	0.13
76	-283559.880	-7548.581	232919.675013	36.18
BK1	-283559.651	-7530.536	216405.013032	2.85
1251	-283558.817	-7530.364	-82250.772326	15.94
1249	-283579.737	-7516.858	-166656.258718	25.47
1246	-283568.446	-7485.127	-142677.237572	10.79
面積			1340.545714	
面積			670.2728570	
面積			670.27	m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K02	-283550.691	-7488.002	-82359.55898	11.40
K03	-283555.447	-7489.372	121702.25500	5.85
K04	-283576.941	-7538.822	-11120.070094	11.05
K05	-283583.970	-7540.668	-162851.993080	0.23
A87	-283555.371	-7542.769	439661.894765	
A85	-283559.799	-7543.687	340411.535593	
76	-283559.880	-7548.581	232919.675013	
BK1	-283559.651	-7530.536	216405.013032	
1251	-283558.817	-7530.364	-82250.772326	
1249	-283579.737	-7516.858	-166656.258718	
1246	-283568.446	-7485.127	-142677.237572	
面積			66.0628595	
面積			32.06	m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
K02	-283550.691	-7488.002	-82359.55898	6.92
K03	-283555.447	-7489.372	121702.25500	2.60
K04	-283576.941	-7538.822	-11120.070094	6.97
K05	-283583.970	-7540.668	-162851.993080	2.55
A87	-283555.371	-7542.769	439661.894765	
A85	-283559.799	-7543.687	340411.535593	
76	-283559.880	-7548.581	232919.675013	
BK1	-283559.651	-7530.536	216405.013032	
1251	-283558.817	-7530.364	-82250.772326	
1249	-283579.737	-7516.858	-166656.258718	
1246	-283568.446	-7485.127	-142677.237572	
面積			17.7918700	
面積			17.79	m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
A87	-283555.371	-7542.769	-79808.254250	6.97
A85	-283559.799	-7543.687	-7458.870	2.60
76	-283559.880	-7548.581	-7516.521	3.10
BK1	-283559.651	-7530.536	-7489.372	20.61
1251	-283558.817	-7530.364	-82250.772326	11.42
1249	-283579.737	-7516.858	-166656.258718	15.21
1246	-283568.446	-7485.127	-142677.237572	0.13
面積			592.018197	
面積			296.00	m ²

測点名	座標 X	座標 Y	座標 方位	点間距離
1K	-283572.690	-7458.870		88.87
2K	-283572.690	-7458.870		88.87
3K	-283572.690	-7458.870		88.87
4K	-283572.690	-7458.870		88.87
5K	-283572.690	-7458.870		88.87
6K	-283572.690	-7458.870		88.87
7K	-283572.690	-7458.870		88.87
8K	-283572.690	-7458.870		88.87
9K	-283572.690	-7458.870		88.87
10K	-283572.690	-7458.870		88.87

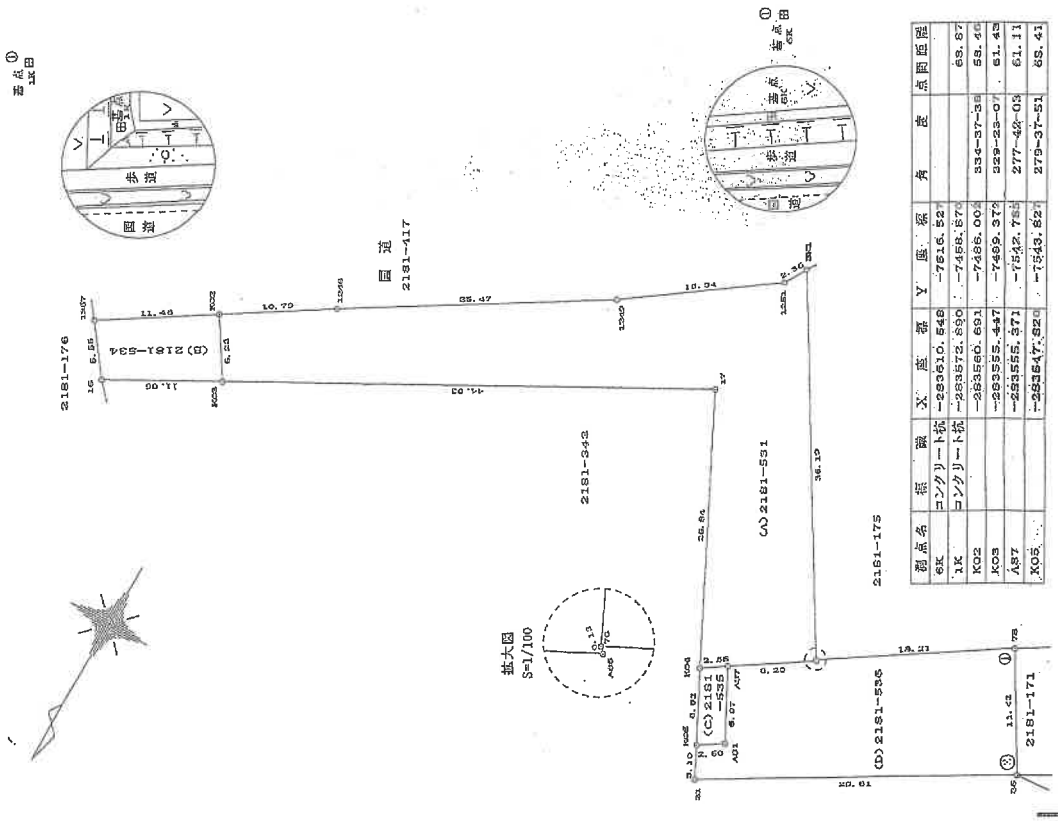
平成18年5月1日 登記

作成者

平成18年4月19日作成

申請人

縮尺 1/500



点①

点②

点③

点④

点⑤

点⑥

点⑦

点⑧

点⑨

点⑩

点⑪

点⑫

点⑬

点⑭

点⑮

点⑯

点⑰

点⑱

点⑲

点⑳

点㉑

点㉒

点㉓

点㉔

点㉕

点㉖

点㉗

点㉘

点㉙

点㉚

点㉛

点㉜

点㉝

点㉞

点㉟

点㊱

点㊲

点㊳

点㊴

点㊵

点㊶

点㊷

点㊸

点㊹

点㊺

登記年月日：平成20年10月21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。
(鹿児島地方広務局種子島出張所(管轄))
令和7年3月6日 東京法務局提出登録

登記官

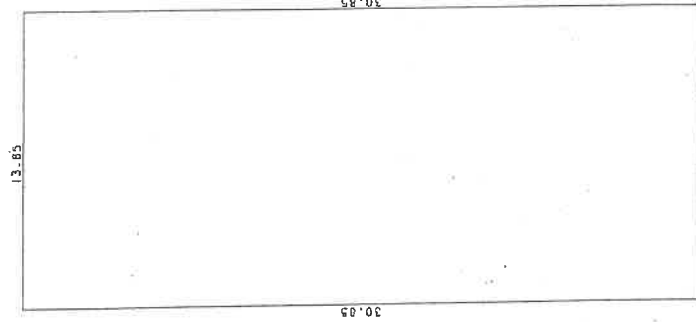
14

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2181番533

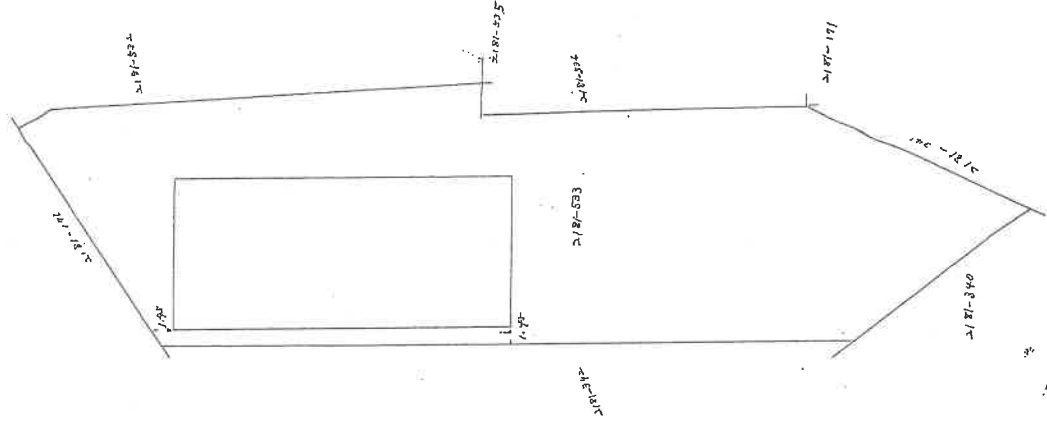
建物の所在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地533



求積表

13.85 x 30.85 = 427.2725

床面積 427.27 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

平成20年10月31日登記 (鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M51489

A3判をA4判に縮小した

H 20 10 31

登記年月日：平成20年10月31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。
(鹿児島県地方税務局種子島出張所管轄)
令和7年3月6日 東京法務局港出張所

図記号

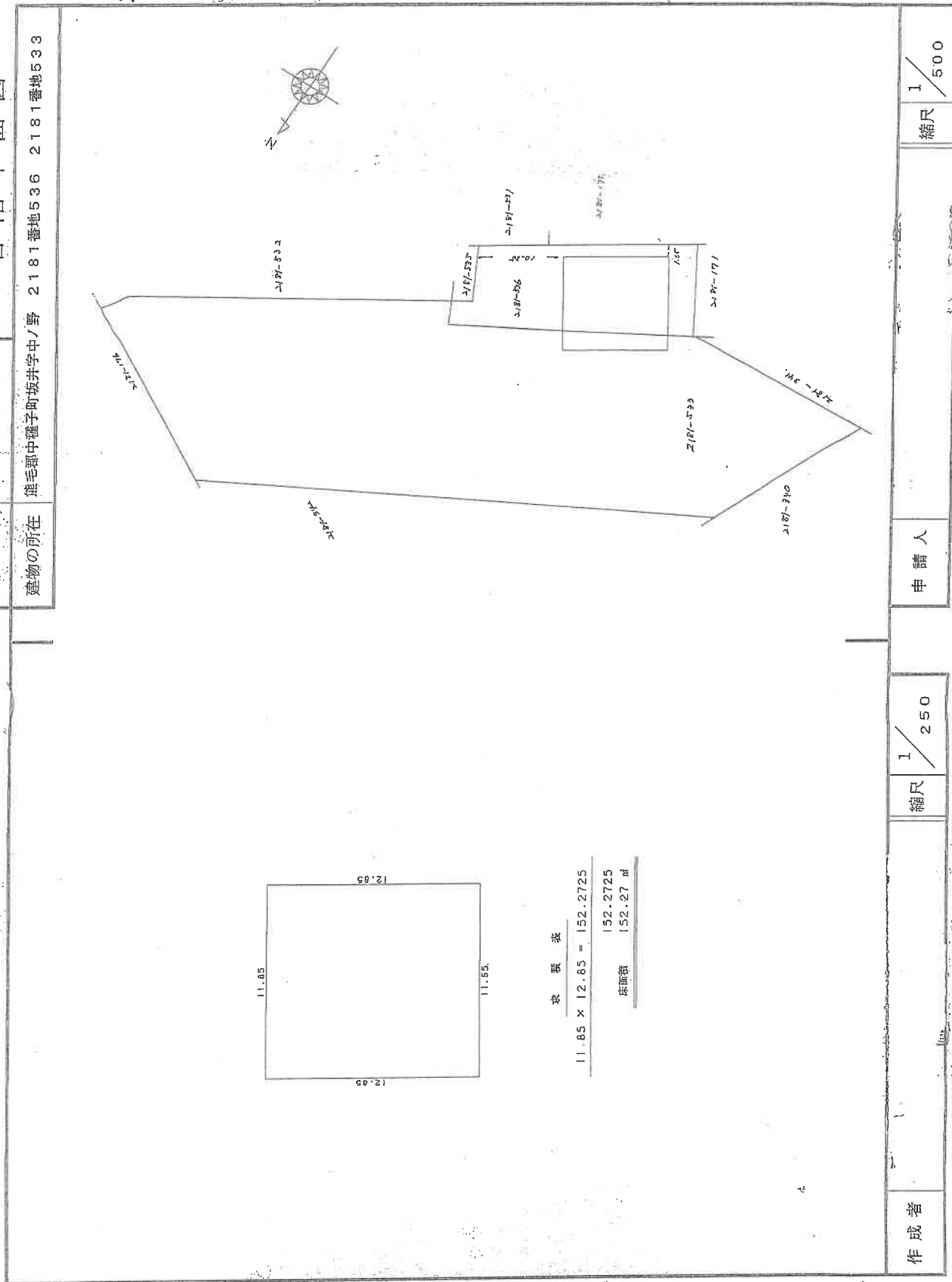
15

建物図面
各階平面図

家屋番号 2181番536

建物の所在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番地536 2181番地533

各階平面図



地図整理番号：M51490

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種子島出張所管理)

令和7年3月6日

東京建設局港出事務所

登記簿

各階平面図

建物図面

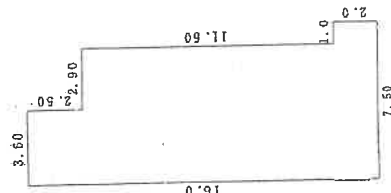
家屋番号

2181倉343

建物の所在

熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地343

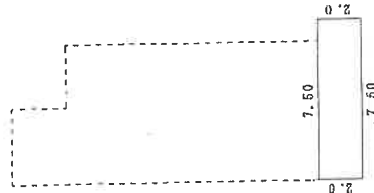
1階



求積表

$7.50 \times 2.00 =$	15.0000
$6.50 \times 11.50 =$	74.7500
$3.60 \times 2.50 =$	9.0000
合計	98.7500
床面積	98.75 m ²

2階



求積表

$7.50 \times 2.00 =$	15.0000
合計	15.0000
床面積	15.00 m ²



作成者

縮尺

1/250

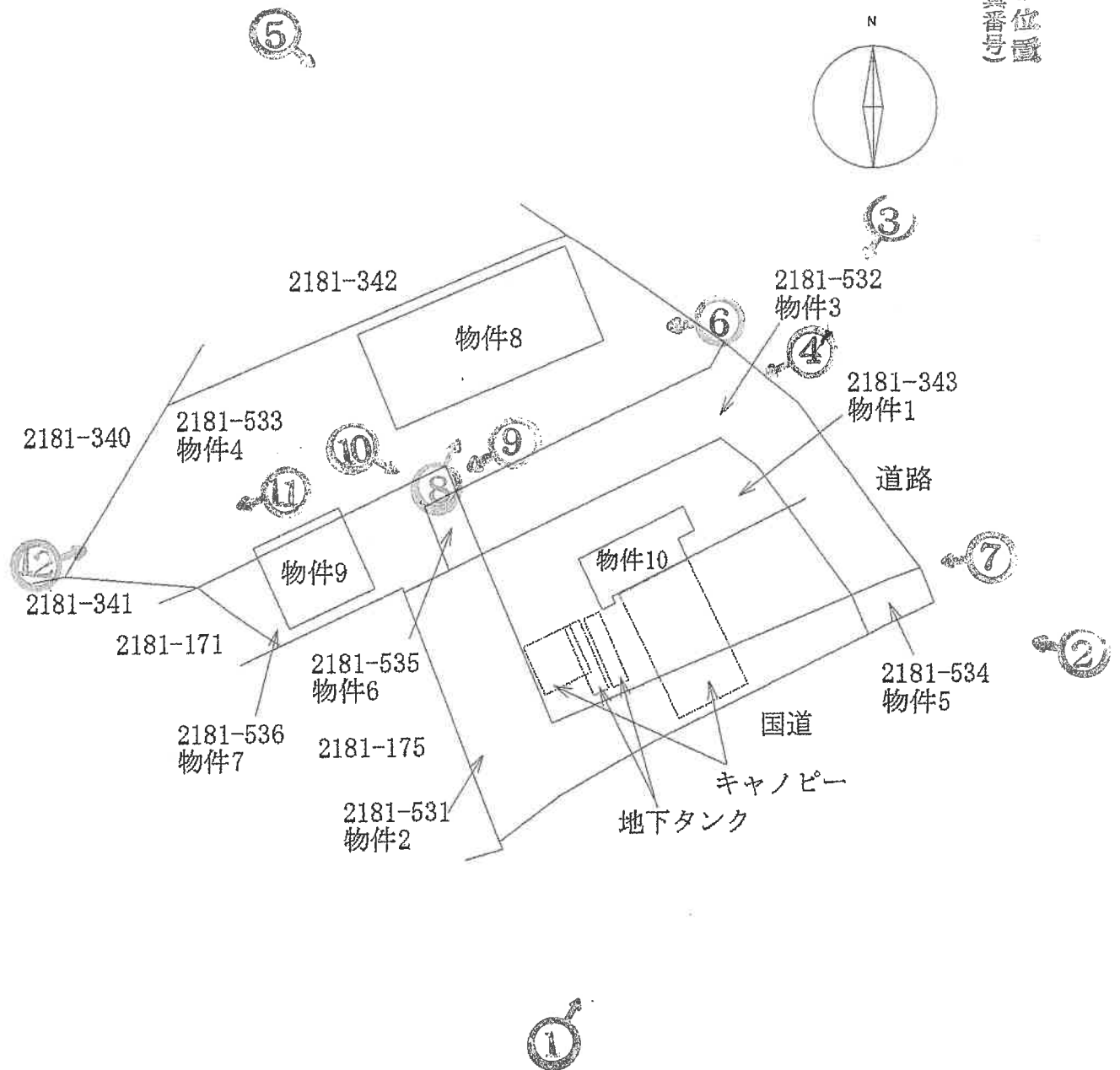
申請人

縮尺

1/500

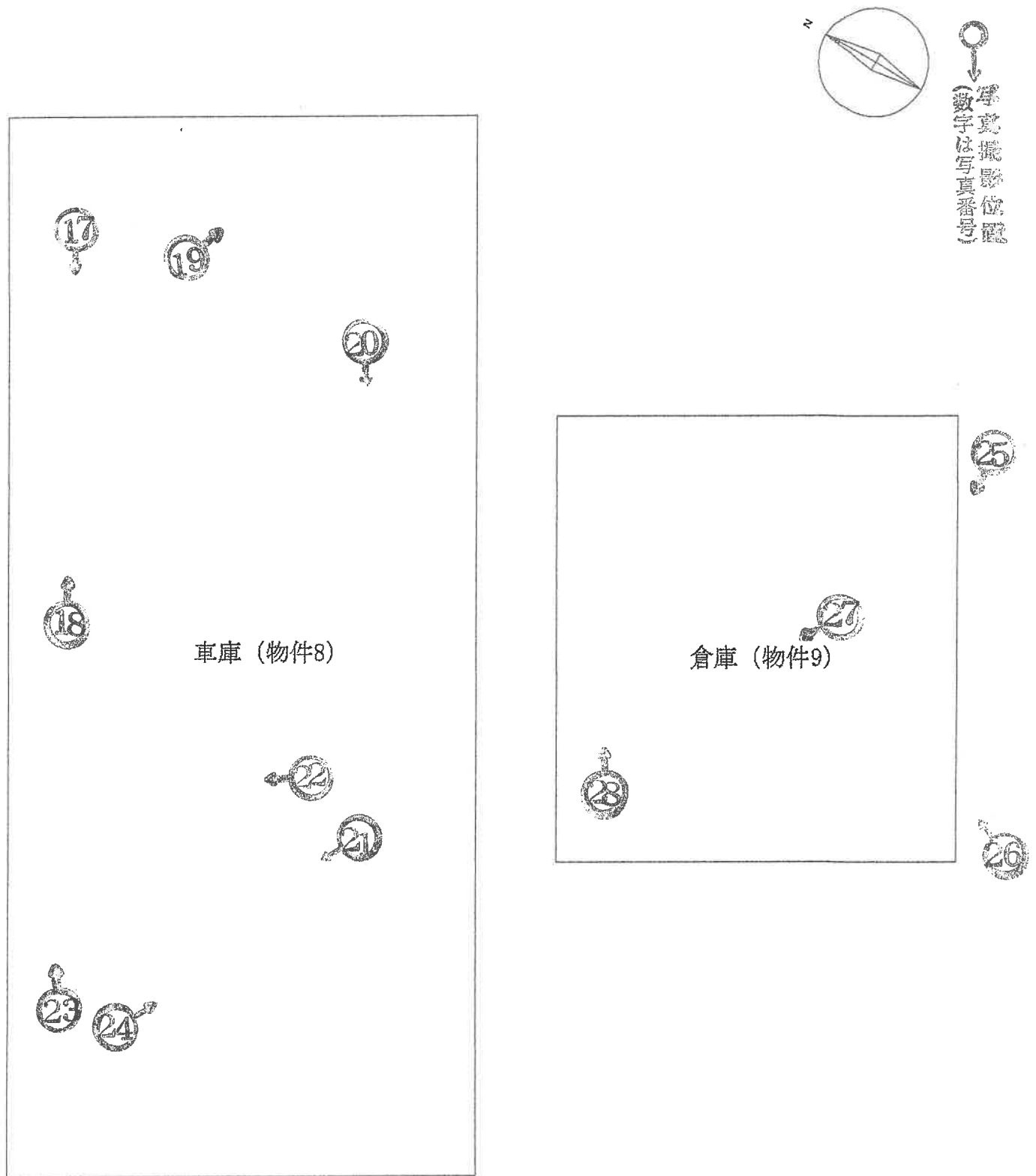
土地建物位置関係図

写真撮影位置
(数字は写真番号)



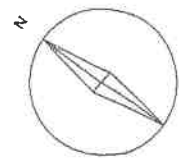
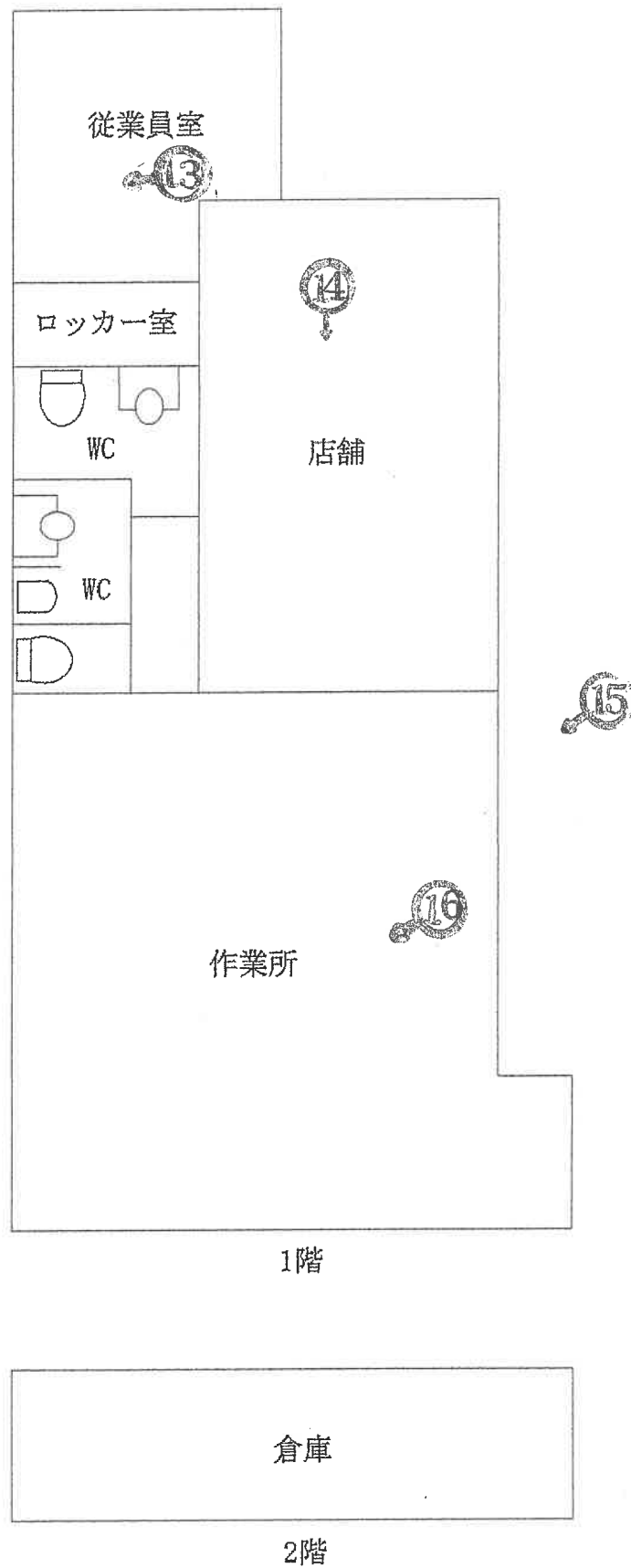
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件 8 ・ 9)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件10）



写真撮影位置
数字は写真番号

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1



物件 2

物件 1

物件 1 0

物件 5

写真 2



物件 2

物件 1

物件 1 0

物件 5

物件 3

物件 4

物件 8

写真3



物件10

物件3

写真4



物件10

物件3

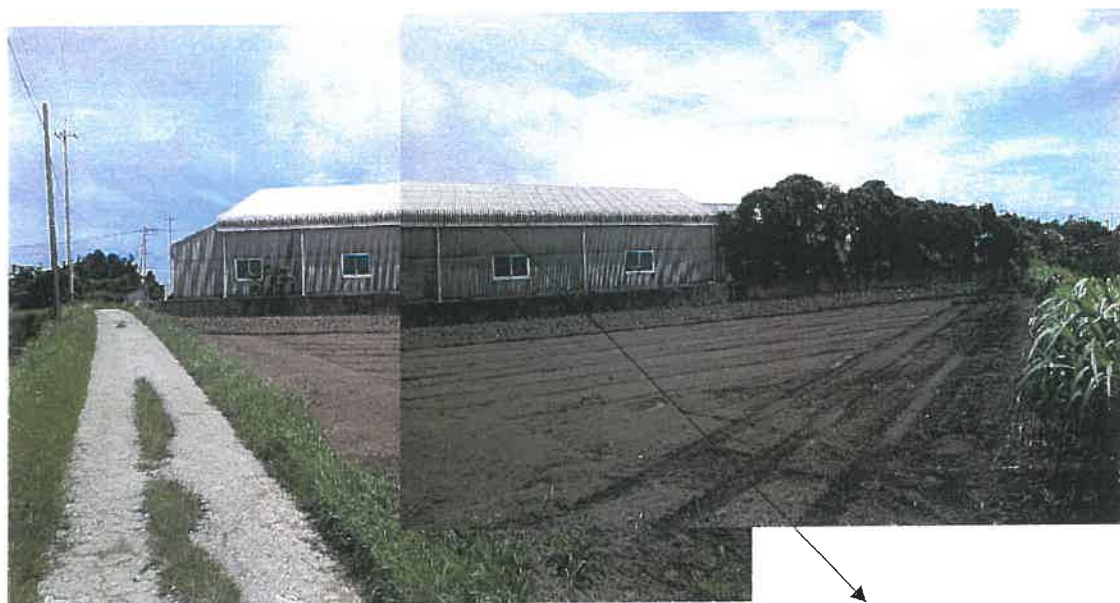
物件6

物件9

物件4

物件8

写真5



物件8

写真6



物件6

物件3

物件9

物件4

物件8

写真 7



物件 2

物件 1

物件 5

物件 1 0

物件 3

写真 8



物件 4

物件 8

物件 3

写真 9



物件 1

物件 2

物件 6

物件 9

物件 7

物件 4

写真 1 0



物件 4

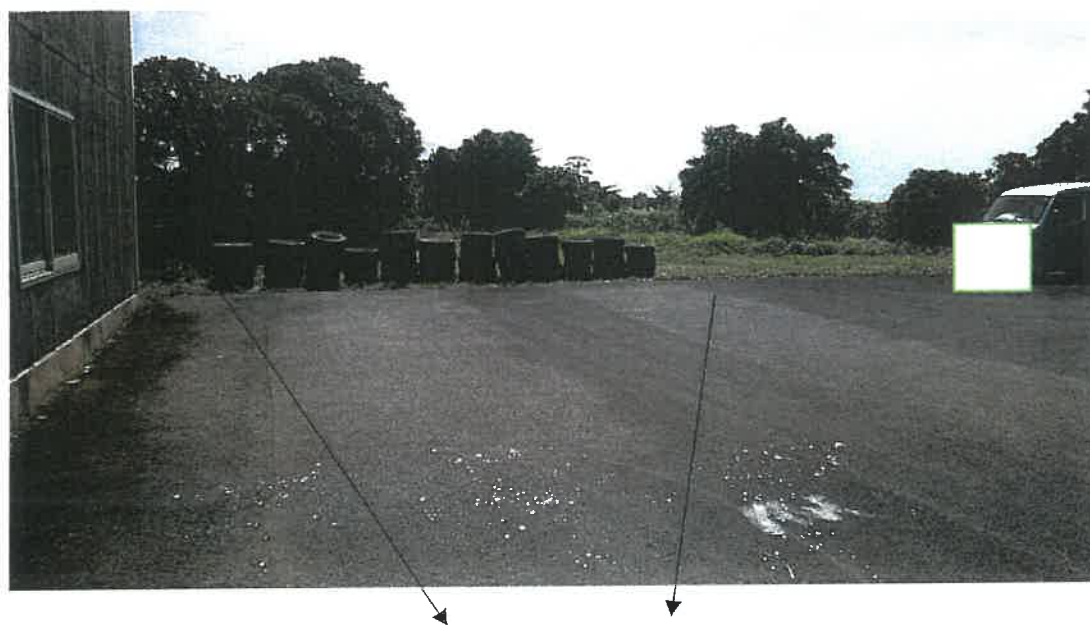
物件 6

物件 1 0

物件 1

物件 7

写真 1 1



物件 9

物件 4

写真 1 2



物件 8

物件 4

物件 9

物件 7

写真 13

物件10 内部状況

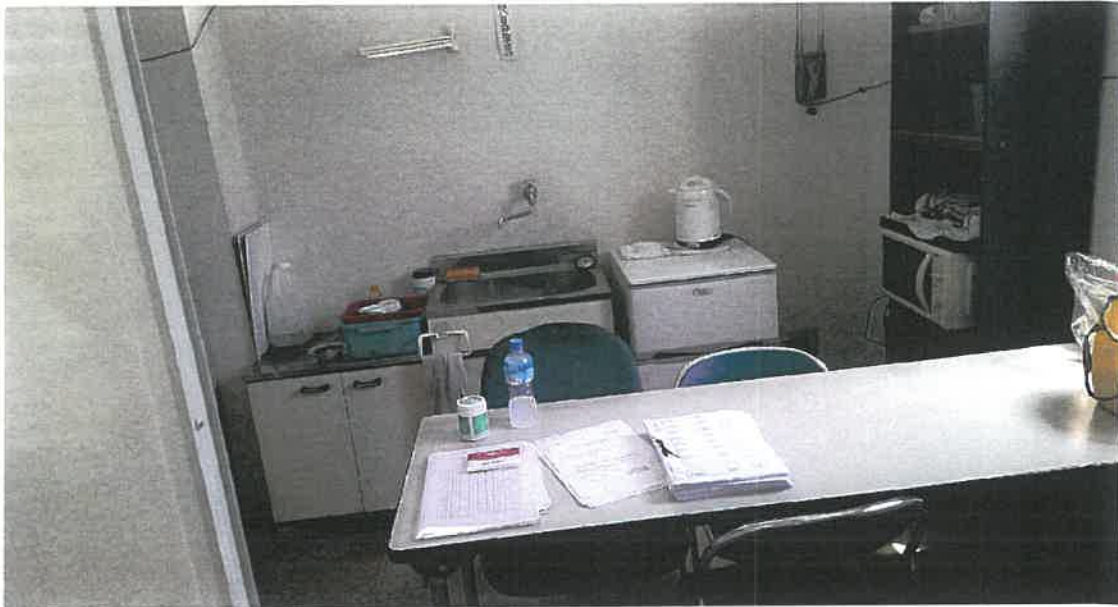


写真 14

物件10 内部状況



写真 15

物件10 内部状況

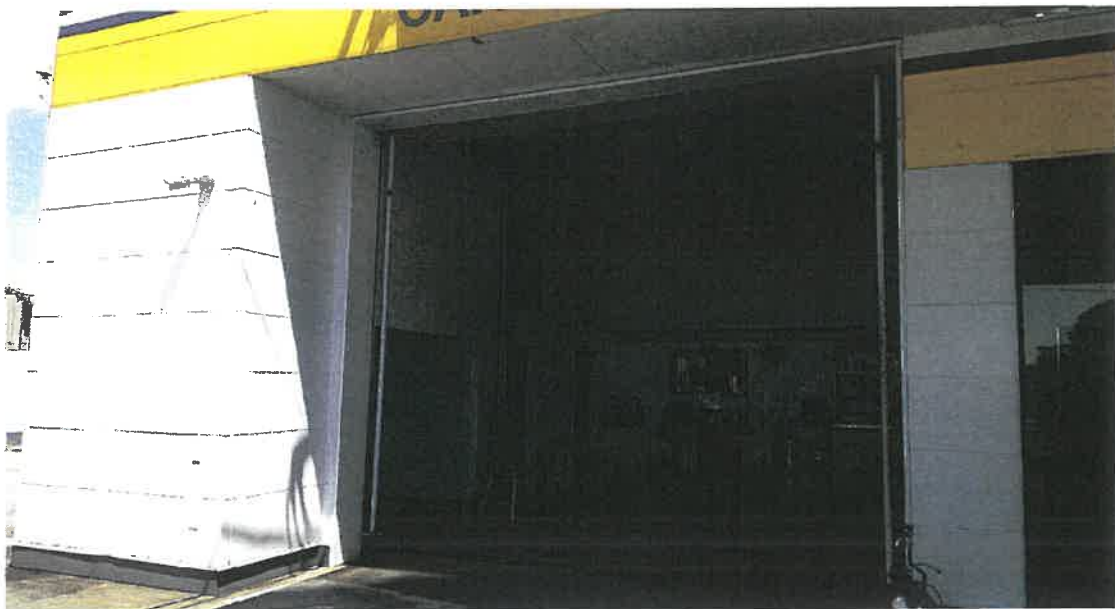


写真 16

物件10 内部状況



写真 17

物件8 内部状況



写真 18

物件8 内部状況



写真 19

物件8 内部状況



写真20

物件8 内部状況



写真21

物件8 内部状況



写真22

物件8 内部状況



写真23

物件8 内部状況



写真24

物件8 内部状況



写真25

物件9 内部状況

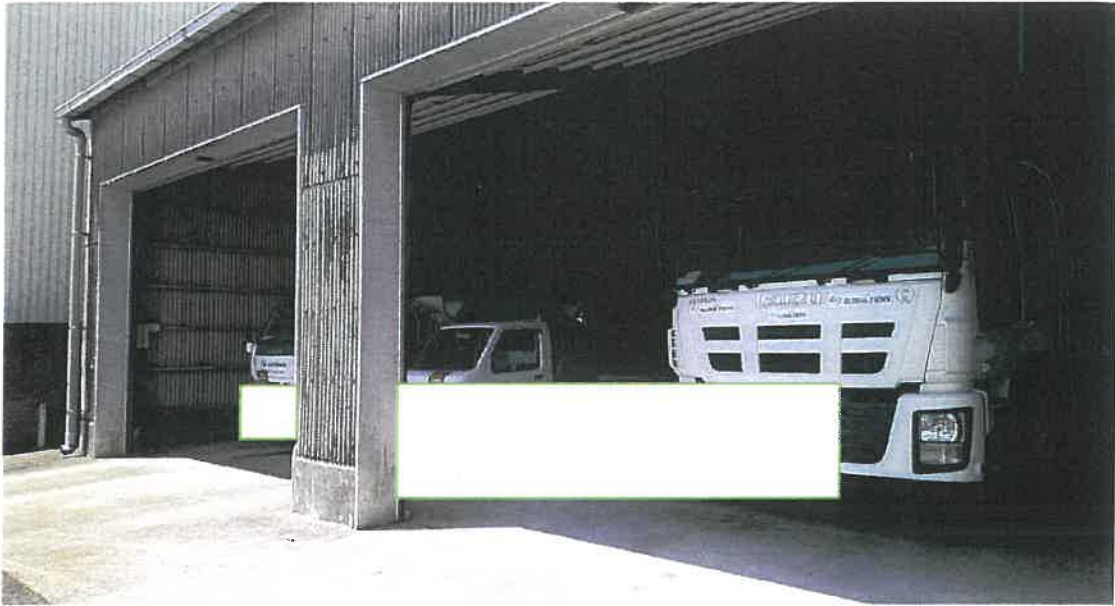


写真26

物件9 内部状況



写真27

物件9 内部状況



写真28

物件9 内部状況



令和 7年（ケ）第 30号-1
令和 7年 7月 2日 現地調査
令和 7年 8月29日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,020,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2,197,000円
物件2 (土地)	金 1,275,000円
物件3 (土地)	金 874,000円
物件4 (土地)	金 2,530,000円
物件5 (土地)	金 96,000円
物件6 (土地)	金 26,000円
物件7 (土地)	金 437,000円
物件8 (建物)	金 5,055,000円
物件9 (建物)	金 1,399,000円
物件10 (建物)	金 22,131,000円

- 1 一括価格は、物件1～10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1～7の内訳価格は物件8～10のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件8～10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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番343 宅地 1,154.96m ²	
2	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番531 宅地 670.27m ²	
3	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番532 宅地 590.56m ²	
4	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番533 宅地 1,709.82m ²	
5	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番534 宅地 66.06m ²	
6	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番535 宅地 17.79m ²	
7	所在地 地目 地積	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番536 宅地 296.00m ²	
8	所 家屋番号 種類 構造 床面積	在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番地533 2181番533 車庫 鉄骨造スレートぶき平家建 427.27m ²	
9	所 家屋番号 種類 構造	在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番地536、2181番地533 2181番536 倉庫 鉄骨造スレートぶき平家建	

番号	所在等	登 記	現 況
	床 面 積	152.27m ²	
10	所 在	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野 2181番地343	
	家 屋 番 号	2181番343	
	種 類	給油所	
	構 造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2 階建	
	床 面 積	1階 98.75m ² 2階 15.00m ²	

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2, 3, 4, 5, 6, 7）

位 置 ・ 交 通	西之表港の南方約32km 中種子町役場の南方約10km (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、中種子町役場の南方約10kmで、店舗・事務所等が見られる地域である。	
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	都市計画区域外
画 地 条 件	地積 : 4,505.46㎡ 間口 : 約66.0m 奥行 : 約66.0m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南東約23.0m舗装国道 北東約2.5m舗装道路	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし 都市ガス : なし 下 水 道 : なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき調査した範囲では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	・ 物件10の敷地利用権が、物件1、2の全域に成立する。 ・ 物件8及び9の敷地利用権が、物件3～7の全域に及ぶと判断した。各建物の敷地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの建物の床面積の割合とし、評価にあたっては、各土地を下記のとおりとして、評価を行う。 物件3 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-イ」(435.24㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件3-ロ」(155.32㎡) 物件4 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件4-イ」(1260.14㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件4-ロ」(449.68㎡) 物件5 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件5-イ」(48.69㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件5-ロ」(17.37㎡) 物件6 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件6-イ」(13.11㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件6-ロ」(4.68㎡) 物件7 物件8の敷地利用権の及ぶ範囲「物件7-イ」(218.15㎡) 物件9の敷地利用権の及ぶ範囲「物件7-ロ」(77.85㎡) ・ キャノピー及び地下タンクが設置されている。 ・ 物件10所有者が、物件1～9までの所有権を主張し、利用占有している。 ・ 物件7と目的外土地2181番171との境界は、現況と公図が一致せず、判然としない。 ・ 受命物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地である、「中ノ野」遺跡に指定されている。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（物件8）

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 経過年数 経済的残存耐用年数 平成20年10月14日 新築 17年 8年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 鉄骨造 スレートぶき スレート等
床面積（現況）	427.27㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間取り 車庫 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	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。

(物件9)

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 平成17年12月10日 新築 経過年数 20年 経済的残存耐用年数 5年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 スレートぶき 外 壁 スレート等
床面積（現況）	152.27㎡
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	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。

(物件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 平成17年12月12日 新築 経過年数 20年 経済的残存耐用年数 20年
仕 様	構 造 鉄骨造 屋 根 合金メッキ鋼板ぶき 外 壁 ボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 シート等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階98.75㎡ 2階15.00㎡ 計 113.75㎡
現 況 用 途 等	現況用途 給油所 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・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。 ・本建物は、給油所設備（キャノピー、地下タンク等）を備えた、ガソリンスタンドとして使用されている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

- ① 建付地価格（物件1, 2, 3-イ, 3-ロ, 4-イ, 4-ロ, 5-イ, 5-ロ, 6-イ, 6-ロ, 7-イ, 7-ロ）
目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,000	0.87	1,154.96	0.90	4,521,000
2	5,000	0.87	670.27	0.90	2,624,000
3-イ	5,000	0.87	435.24	0.90	1,703,000
3-ロ	5,000	0.87	155.32	0.90	608,000
4-イ	5,000	0.87	1,260.14	0.90	4,933,000
4-ロ	5,000	0.87	449.68	0.90	1,760,000
5-イ	5,000	0.87	48.69	0.90	190,000
5-ロ	5,000	0.87	17.37	0.90	68,000
6-イ	5,000	0.87	13.11	0.90	51,000
6-ロ	5,000	0.87	4.68	0.90	18,000
7-イ	5,000	0.87	218.15	0.90	854,000
7-ロ	5,000	0.87	77.85	0.90	304,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき公的価格等がなかったため、近隣地域及び類似地域内の取引事例等を参考に標準画地価格を1㎡あたり5,000円と査定した。

イ 個別格差：角地+2 形状▲5 規模▲10 0.87

ウ 地積：登記・前記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件8, 9, 10）

目的建物の再調達原価（給油所設備等含む）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の価格を求めた。

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
8	110,000	427.27	0.13	6,109,000

ア 再調達原価 : 110,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 427.27㎡

ウ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数25年、

残価率5%とした定率法(0.13)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.13 \times (1-0\%)=0.13$

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	110,000	152.27	0.09	1,507,000

ア 再調達原価 : 110,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 152.27㎡

ウ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数25年、

残価率5%とした定率法(0.09)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 $=0.09 \times (1-0\%)=0.09$

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
10	600,000	113.75	0.53	36,172,000

ア 再調達原価 : 600,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 113.75㎡

ウ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数20年、

観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 $=\{残価率5\%+(1-5\%)\times(経済的残存耐用年数20年/経済的全耐用年数40年)\}\times(1-観察減価0\%)=0.53$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,521,000	0.10	敷地占有利益	452,000
2	2,624,000	0.10	敷地占有利益	262,000
3-イ	1,703,000	0.30	法定地上権	510,000
3-ロ	608,000	0.30	法定地上権	182,000
4-イ	4,933,000	0.30	法定地上権	1,479,000
4-ロ	1,760,000	0.30	法定地上権	528,000
5-イ	190,000	0.30	法定地上権	57,000
5-ロ	68,000	0.30	法定地上権	20,000
6-イ	51,000	0.30	法定地上権	15,000
6-ロ	18,000	0.30	法定地上権	5,000
7-イ	854,000	0.30	法定地上権	256,000
7-ロ	304,000	0.30	法定地上権	91,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,521,000	－452,000		0.90	0.60	2,197,000
2	2,624,000	－262,000		0.90	0.60	1,275,000
3-イ	1,703,000	－510,000		0.90	0.60	644,000
3-ロ	608,000	－182,000		0.90	0.60	230,000
4-イ	4,933,000	－1,479,000		0.90	0.60	1,865,000
4-ロ	1,760,000	－528,000		0.90	0.60	665,000
5-イ	190,000	－57,000		0.90	0.60	71,000

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有 減価 修正 ウ	市場 性修 正 エ	競売 市場 修正 オ	評価額 (円) (ア±イ)×ウ×エ×オ
5-ロ	68,000	-20,000		0.90	0.60	25,000
6-イ	51,000	-15,000		0.90	0.60	19,000
6-ロ	18,000	-5,000		0.90	0.60	7,000
7-イ	854,000	-256,000		0.90	0.60	322,000
7-ロ	304,000	-91,000		0.90	0.60	115,000
8	6,109,000	+2,317,000	1.00	1.00	0.60	5,055,000
9	1,507,000	+826,000	1.00	1.00	0.60	1,399,000
10	36,172,000	+714,000	1.00	1.00	0.60	22,131,000
一括価格（合計）						36,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1～7 0.90 埋蔵文化財包蔵地▲10

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率

但し、評価額は千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

固定資産税評価額(令和 6年度)

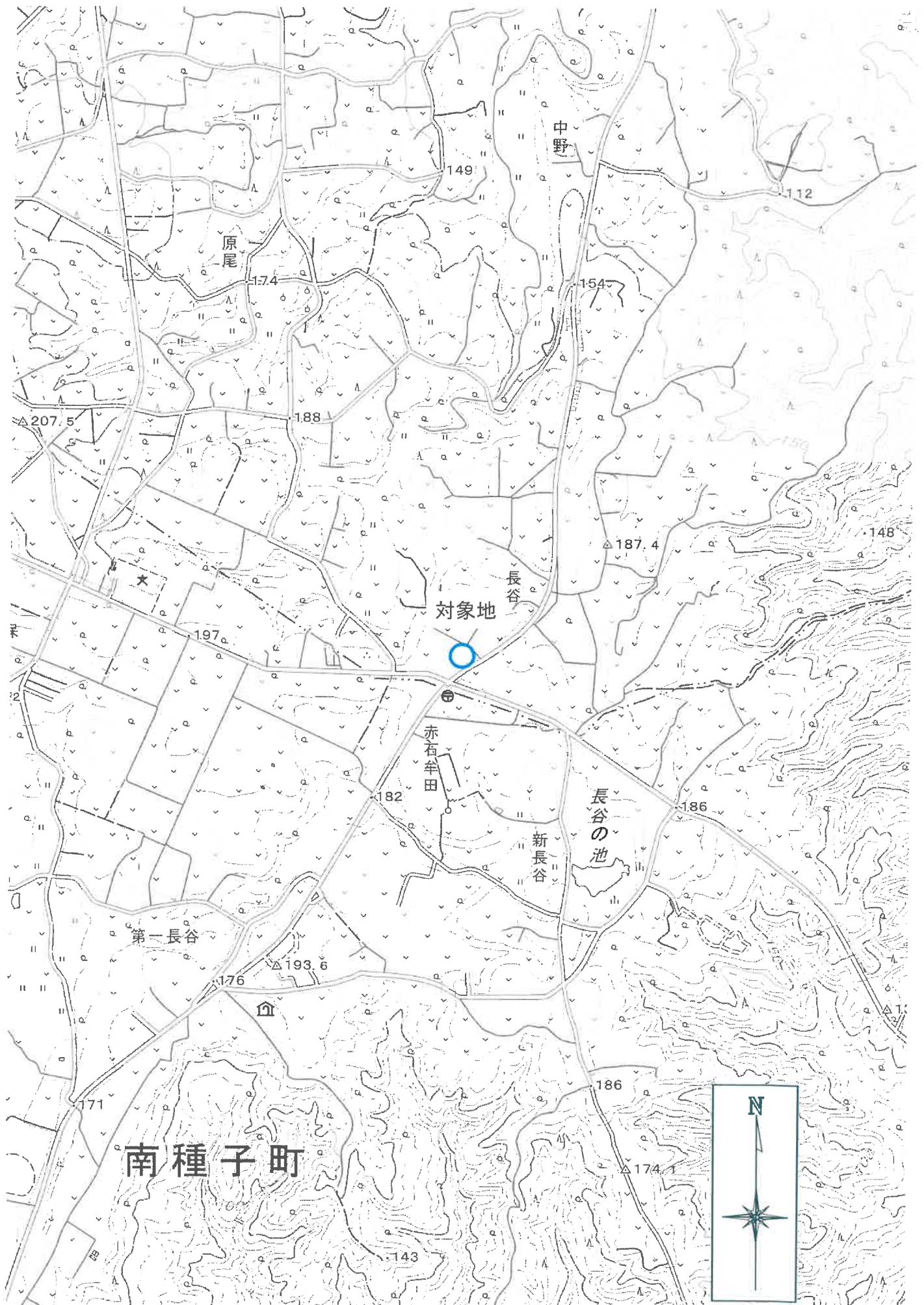
物件 1	3,256,987円
物件 2	1,890,161円
物件 3	1,665,379円
物件 4	4,821,692円
物件 5	186,289円
物件 6	50,167円
物件 7	834,720円
物件 8	11,305,749円
物件 9	4,035,270円
物件 10	9,292,991円

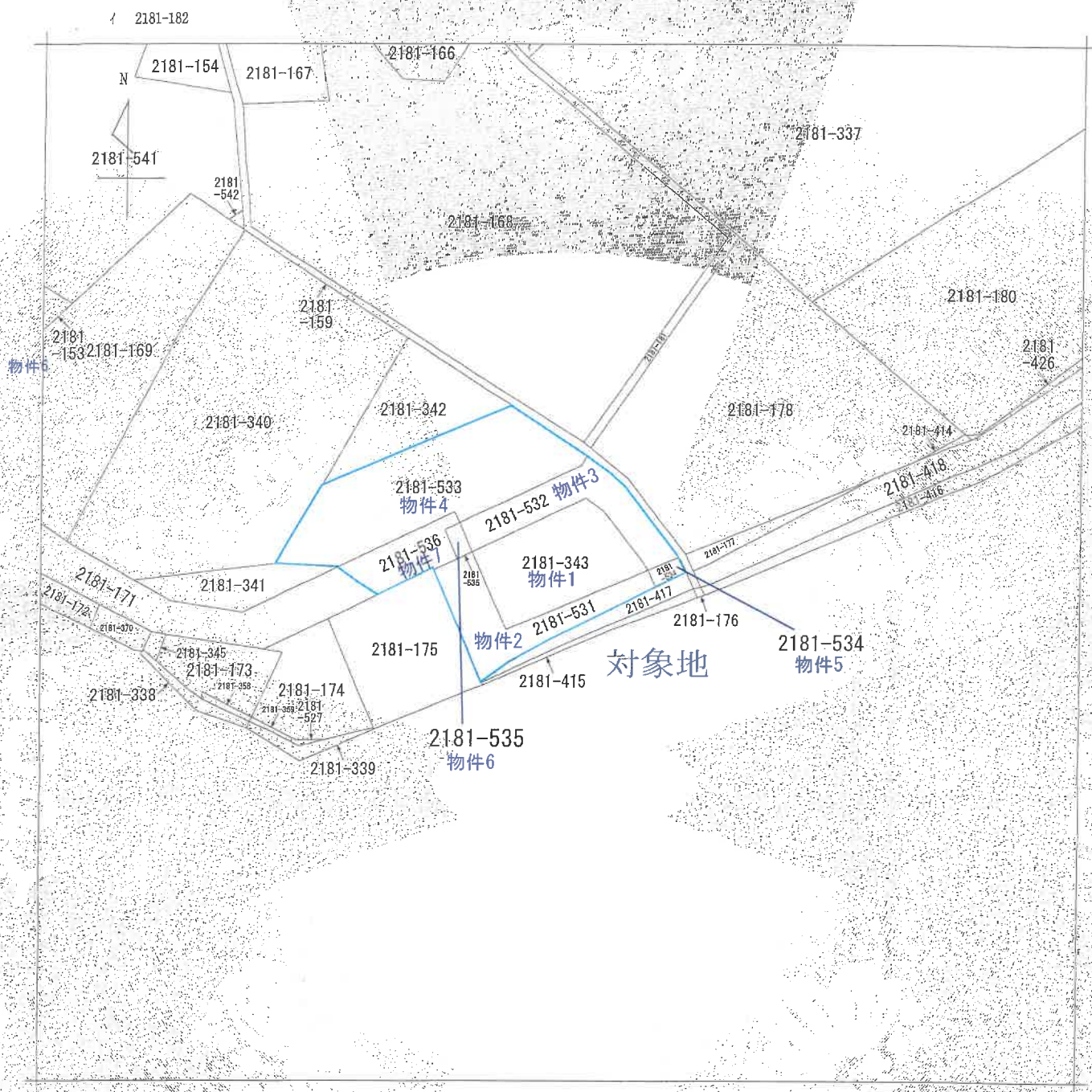
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図

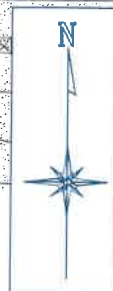




(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在地	熊毛郡中種子町坂井字中ノ野				地番	2181番343			
出力縮尺	1/1200	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和43年11月21日			備付年月日(原図)		備付事項				



これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局種子島出張所管轄)

令和7年3月6日

東京法務局港島出張所

地図整理番号：M51473

(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

登記年月日：平成18年5月1日

001236

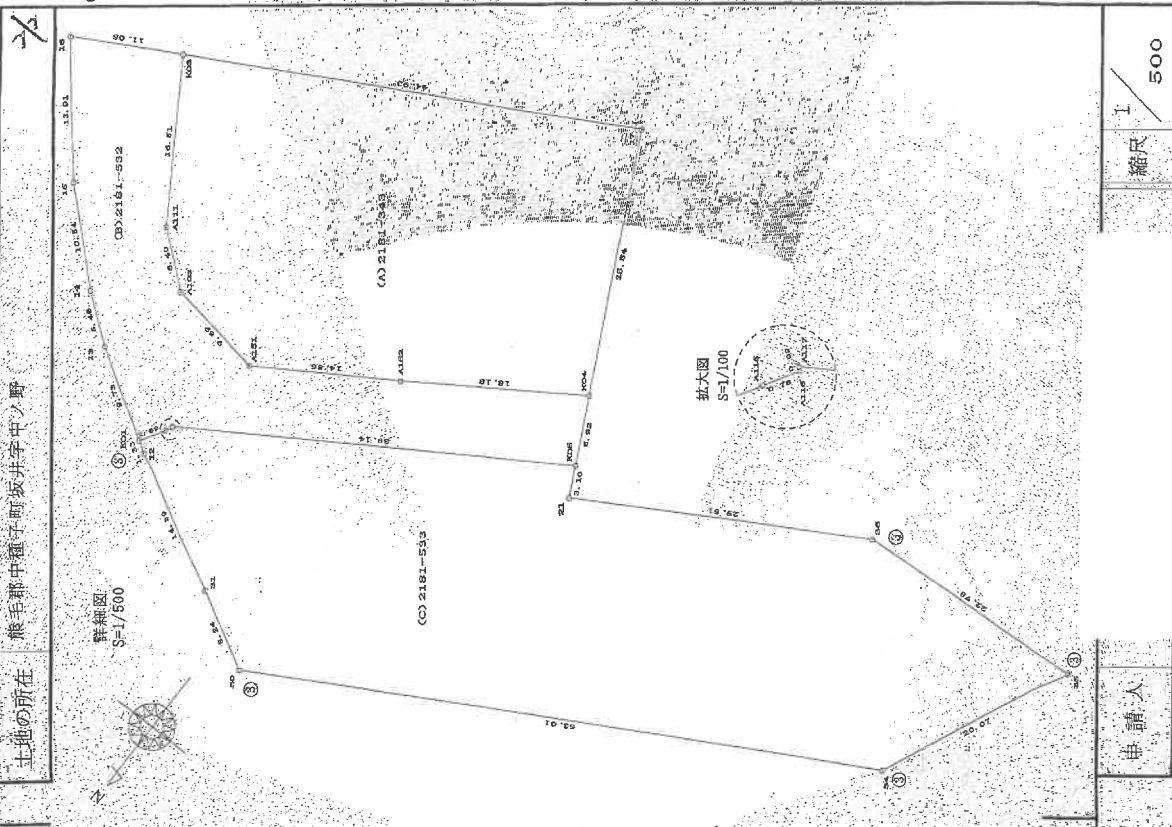
前主/毛/一/三/三/後・和

地積測量図

地番 2181-343-532
533

土地の所在 鹿毛郡中種子町坂井字中ノ野

詳細図
S=1/500



拡大図
S=1/100

縮尺 1/500

申請人

(平成18年4月19日作成)

(用紙)

測点	X0	Y0	Xn-1	Yn-1	Yn	距離
K01	-283555.447	-7489.372	-284036.419	476.10	10.51	
A011	-283551.956	-7498.298	-284107.076	15.40	5.40	
A103	-283553.762	-7503.306	-284103.877	60.00	9.69	
A151	-283556.660	-7512.869	-284119.895	90.00	14.86	
A003	-283543.967	-7525.478	-284630.801	420.00	18.18	
K04	-283557.970	-7540.658	-248645.656	932.00	25.94	
17	-283576.641	-7528.822	-21120.070	094.00	44.93	
併面積						2309.920
地積						1154.960
地積						1154.96 m ²

測点	X0	Y0	Xn-1	Yn-1	Yn	距離
A011	-283556.153	-7479.695	-119219.380	435.13	13.91	
A115	-283559.608	-7488.606	-133454.447	525.10	10.54	
A117	-283562.337	-7496.390	-78281.626	380.97	5.76	
A115	-283559.082	-7500.995	-62929.330	355.97	9.73	
A003	-283553.948	-7508.978	-21047.685	334.20	2.89	
A119	-283556.249	-7510.362	22328.306	222.78	0.78	
A119	-283556.921	-7510.766	5490.326	882.09	0.09	
A117	-283556.975	-7510.998	159966.077	502.99	14.14	
A003	-283547.920	-7543.827	203838.060	038.62	6.92	
K04	-283553.970	-7540.668	-29054.185	274.18	18.18	
A112	-283554.967	-7525.478	-134630.801	420.14	8.36	
A151	-283556.080	-7512.880	-48119.899	400.99	9.99	
A003	-283567.562	-7503.300	-41103.077	400.69	6.40	
A111	-283551.868	-7498.299	134107.077	615.16	15.51	
A003	-283555.447	-7489.372	64408.592	000.11	11.05	
併面積						1181.127
地積						590.583
地積						590.58 m ²

測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn)・Yn	距離
K01	-283552.346	-7503.978	-22611.916044	1.39
A011	-283552.346	-7510.109	-54763.714828	34.39
A103	-283553.762	-7522.903	-78975.435694	8.24
A151	-283556.273	-7530.182	-109970.983072	65.01
A003	-283543.212	-7535.322	-369998.227330	20.07
K04	-283557.970	-7549.541	-127472.772767	22.78
17	-283569.909	-7570.812	-124592.853084	28.61
K04	-283557.970	-7549.541	-91563.687571	3.10
A117	-283547.820	-7549.541	-136450.141248	30.13
A116	-283526.921	-7510.696	-156966.927502	0.09
A115	-283556.660	-7510.766	-5460.326682	0.78
併面積	2309.920			2.65
地積	1154.96044			1709.82
地積	1154.96 m ²			

平成18年5月1日 登記 合計面積 (A) (B) (C) = 3452.3504985

作成者

これは図面に記録されている内容を証明し、測量図である。
(鹿児島県地方税務局電子島出張所管轄)
令和7年3月6日 東京法務局港田事務所

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年5月1日

001235

これは図面に記録されている内容の証明として提出する。
(鹿児島地方支務局種子島出張所管轄)
令和7年3月6日 東京支務局提出

平成18年5月1日 登記

作成者

平成18年4月19日 作成

申請人

縮尺 1/1000

前 2181-343 後 新

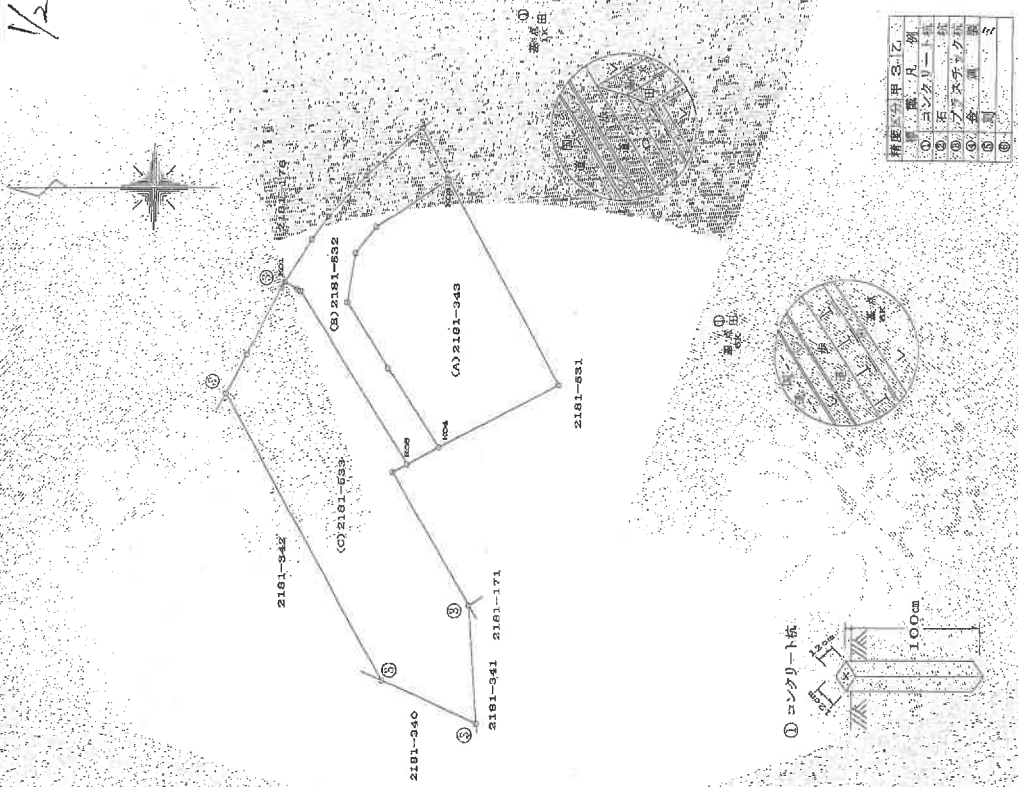
地 金 2181-343, 532, 533

土地の所在 鹿児島県種子島市坂井字中ノ野

地積測量図

H. 18. 5. 1
1/2

標高	標高	X 座標	Y 座標	角 度	点 間 距 離
コンクリート杭	コンクリート杭	-283572.560	-7458.570		
コンクリート杭	コンクリート杭	-283610.548	-7516.527		68.87
コンクリート杭	コンクリート杭	-283523.948	-7508.978	77-28-32	70.04
コンクリート杭	コンクリート杭	-283556.447	-7489.372	62-54-50	35.14
コンクリート杭	コンクリート杭	-283553.970	-7540.658	46-10-31	83.95
コンクリート杭	コンクリート杭	-283547.820	-7543.827	49-35-27	88.58
標高	標高	X 座標	Y 座標	角 度	点 間 距 離
コンクリート杭	コンクリート杭	-283610.548	-7516.527		
コンクリート杭	コンクリート杭	-283572.560	-7458.570		68.87
コンクリート杭	コンクリート杭	-283523.948	-7508.978	308-07-55	86.93
コンクリート杭	コンクリート杭	-283556.447	-7489.372	329-23-07	61.43
コンクリート杭	コンクリート杭	-283553.970	-7540.658	280-03-06	81.51
コンクリート杭	コンクリート杭	-283547.820	-7543.827	279-37-51	68.41



精度	単位	縮尺
①	コンクリート杭	1/1000
②	木杭	1/1000
③	木杭	1/1000
④	木杭	1/1000
⑤	木杭	1/1000
⑥	木杭	1/1000

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。
(鹿児島県方法務局種子島出張所管轄)

令和7年3月6日 東京法務局若出 啓

令和7年3月6日

東京法務局港出張所

五、

地積測量図写し

A3をA4に縮小

平成18年5月1日 登記

看
成
作

平成18年4月19日(作成)

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

人
之
心
也

縮尺 500

001423

前 2/20/-53/後・新

地積測量圖

地	番	2181-531, 534
		535, 536

土地の所在
熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

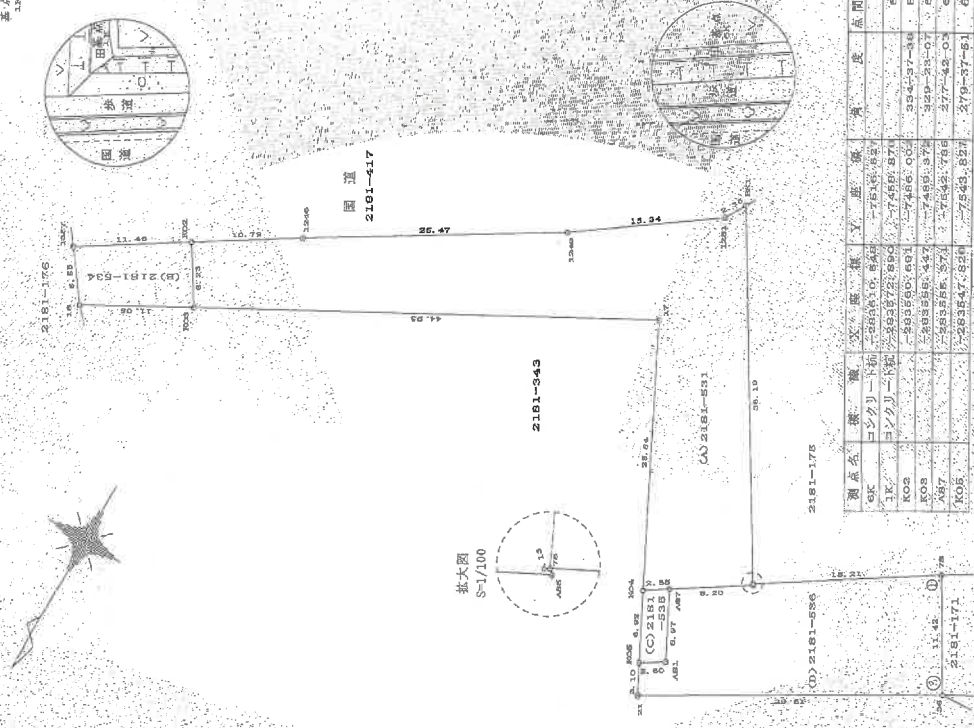
北 緯	東 經	站 名	海 拔	經 緯	站 名	海 拔
23°40' N	124°54' E	Y1	154	23°11' N	124°58' E	60
23°40' 45" N	124°54' 00" E	Y2	154	23°13' 15" N	124°58' 00" E	60.25
23°40' 50" N	124°54' 00" E	Y3	154	23°13' 30" N	124°58' 00" E	60.5
23°40' 55" N	124°54' 00" E	Y4	154	23°13' 45" N	124°58' 00" E	61
23°41' 00" N	124°54' 00" E	Y5	154	23°14' 00" N	124°58' 00" E	61.25
23°41' 05" N	124°54' 00" E	Y6	154	23°14' 15" N	124°58' 00" E	61.5
23°41' 10" N	124°54' 00" E	Y7	154	23°14' 30" N	124°58' 00" E	61.75
23°41' 15" N	124°54' 00" E	Y8	154	23°14' 45" N	124°58' 00" E	62
23°41' 20" N	124°54' 00" E	Y9	154	23°15' 00" N	124°58' 00" E	62.25
23°41' 25" N	124°54' 00" E	Y10	154	23°15' 15" N	124°58' 00" E	62.5
23°41' 30" N	124°54' 00" E	Y11	154	23°15' 30" N	124°58' 00" E	62.75
23°41' 35" N	124°54' 00" E	Y12	154	23°15' 45" N	124°58' 00" E	63
23°41' 40" N	124°54' 00" E	Y13	154	23°16' 00" N	124°58' 00" E	63.25
23°41' 45" N	124°54' 00" E	Y14	154	23°16' 15" N	124°58' 00" E	63.5
23°41' 50" N	124°54' 00" E	Y15	154	23°16' 30" N	124°58' 00" E	63.75
23°41' 55" N	124°54' 00" E	Y16	154	23°16' 45" N	124°58' 00" E	64
23°42' 00" N	124°54' 00" E	Y17	154	23°17' 00" N	124°58' 00" E	64.25
23°42' 05" N	124°54' 00" E	Y18	154	23°17' 15" N	124°58' 00" E	64.5
23°42' 10" N	124°54' 00" E	Y19	154	23°17' 30" N	124°58' 00" E	64.75
23°42' 15" N	124°54' 00" E	Y20	154	23°17' 45" N	124°58' 00" E	65
23°42' 20" N	124°54' 00" E	Y21	154	23°18' 00" N	124°58' 00" E	65.25
23°42' 25" N	124°54' 00" E	Y22	154	23°18' 15" N	124°58' 00" E	65.5
23°42' 30" N	124°54' 00" E	Y23	154	23°18' 30" N	124°58' 00" E	65.75
23°42' 35" N	124°54' 00" E	Y24	154	23°18' 45" N	124°58' 00" E	66
23°42' 40" N	124°54' 00" E	Y25	154	23°19' 00" N	124°58' 00" E	66.25
23°42' 45" N	124°54' 00" E	Y26	154	23°19' 15" N	124°58' 00" E	66.5
23°42' 50" N	124°54' 00" E	Y27	154	23°19' 30" N	124°58' 00" E	66.75
23°42' 55" N	124°54' 00" E	Y28	154	23°19' 45" N	124°58' 00" E	67
23°43' 00" N	124°54' 00" E	Y29	154	23°20' 00" N	124°58' 00" E	67.25
23°43' 05" N	124°54' 00" E	Y30	154	23°20' 15" N	124°58' 00" E	67.5
23°43' 10" N	124°54' 00" E	Y31	154	23°20' 30" N	124°58' 00" E	67.75
23°43' 15" N	124°54' 00" E	Y32	154	23°20' 45" N	124°58' 00" E	68
23°43' 20" N	124°54' 00" E	Y33	154	23°21' 00" N	124°58' 00" E	68.25
23°43' 25" N	124°54' 00" E	Y34	154	23°21' 15" N	124°58' 00" E	68.5
23°43' 30" N	124°54' 00" E	Y35	154	23°21' 30" N	124°58' 00" E	68.75
23°43' 35" N	124°54' 00" E	Y36	154	23°21' 45" N	124°58' 00" E	69
23°43' 40" N	124°54' 00" E	Y37	154	23°22' 00" N	124°58' 00" E	69.25
23°43' 45" N	124°54' 00" E	Y38	154	23°22' 15" N	124°58' 00" E	69.5
23°43' 50" N	124°54' 00" E	Y39	154	23°22' 30" N	124°58' 00" E	69.75
23°43' 55" N	124°54' 00" E	Y40	154	23°22' 45" N	124°58' 00" E	70
23°44' 00" N	124°54' 00" E	Y41	154	23°23' 00" N	124°58' 00" E	70.25
23°44' 05" N	124°54' 00" E	Y42	154	23°23' 15" N		

地区	品名	C23121-538		(X-1 - X-n-1) Yn		距海
		Xn	Yn			
烟台	小麦	283553.970	-7540.656	-56899.50658		8.92
	玉米	283547.820	-7543.927	-35046.35655		2.50
	高粱	283549.205	-7546.028	50600.057428		6.97
	谷子	283557.371	-7542.785	36941.370525		2.55
	大豆		亩	35.553740		
	花生		亩	17.7918700		
	芝麻		亩	17.79	m	

編號	CD 2131-536	Yn	(Xn+1 - Xn-1) Yn	距離
A57	233555.371	-7543.788	-79098.254200	6.97
B57	233549.205	-7548.028	-76890.057428	6.10
C57	233547.820	-7545.427	-73281.610058	3.10
D57	233545.081	-7549.234	-75033.587571	29.61
E57	233550.930	-7570.613	-16009.056400	11.42
F57	233549.751	-7561.377	-290.230335	18.21
G57	233549.880	-7549.581	-75238.930522	0.13
A58	233552.700	-7546.061	-34041.538983	9.20
B58				
C58				
D58				
E58				
F58				
G58				
H58				
I58				
J58				
K58				
L58				
M58				
N58				
O58				
P58				
Q58				
R58				
S58				
T58				
U58				
V58				
W58				
X58				
Y58				
Z58				

[illegible]

測定項目	装置	交換機	Y 座標	第一座標	第二座標
1K	コンクリート打	2500×1.0	75456.87		59.8
2K	コンクリート打	2500×1.2	75456.87		59.8
K02		2500×600	75456.02	333.47	58.44
K03		2500×550	75456.37	329.33	53.4
5K1		2500×550	75456.78	329.43	51.11



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。
(鹿児島県地方事務局種子島出張所所有轄)
令和7年3月6日 東京法務局港出張所

令和7年3月6日

東京法務局港出張所

新鹽田

建物図面・各階平面図写し

A 3 を A 4 に縮小

各階平面図

30.85

13.85

尺寸表	
13.85 x 30.85	427.2725
427.2725	427.2725
427.27	427.27

作成者

建物図面 各階平面図

家屋番号 2181番533

建物の所在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地533

The floor plan shows a building with a complex, irregular shape. The dimensions are as follows:

- Top horizontal edge: 2181-325
- Right vertical edge: 2181-344
- Right slanted edge: 2181-177
- Bottom right slanted edge: 2181-348
- Bottom horizontal edge: 2181-345
- Left vertical edge: 2181-533
- Left slanted edge: 2181-325
- Inner rectangular area dimensions: 2181-325 (top), 2181-344 (right), 2181-345 (bottom), 2181-533 (left).

A compass rose is located in the upper right corner, indicating North (N) and South (S).

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

H 20 10 31

平成20年10月31日 水曜日
(鹿児島県土地家屋調査士会 用紙)

登記年月日：平成20年10月31日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方自治体電子署名所発行)

令和7年3月6日

鹿児島県庁発出

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

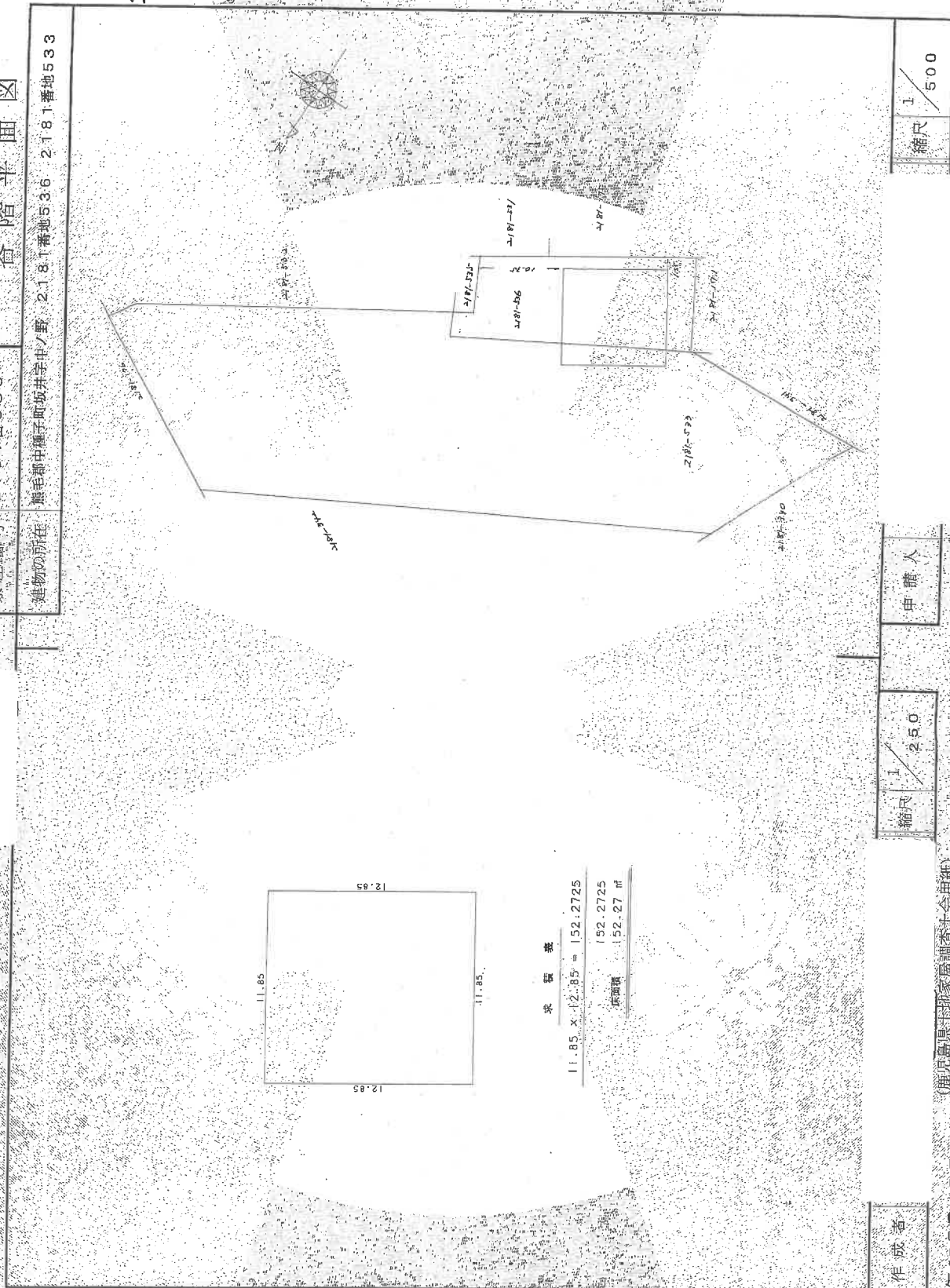
各階平面図

家屋番号 2181番536

建物所在地 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野

2181番地536 2181番地533

建物図面 各階平面図



(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

平成20年10月31日登記

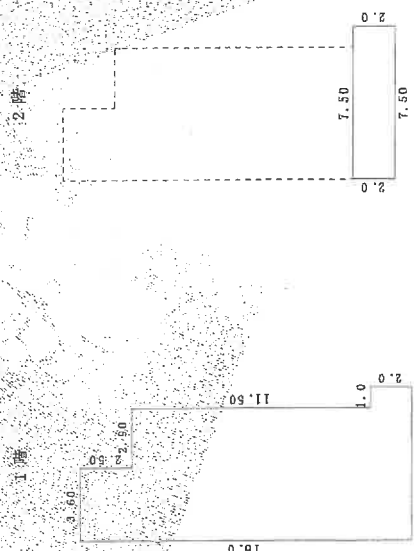
登記年月日：平成25年4月23日

各階平面図

家屋番号 2-181番343

建物図面

建物の所在 熊毛郡中種子町坂井字中ノ野2181番地343

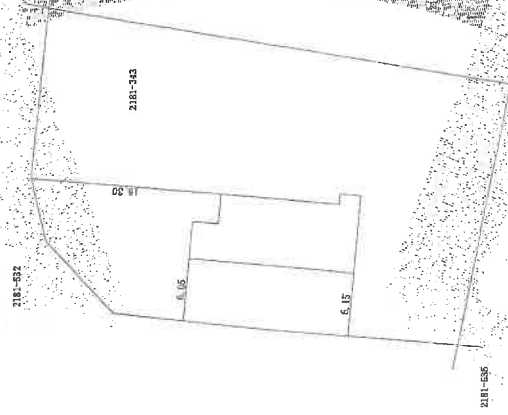


求積表

$7.50 \times 2.00 = 15.0000$
$6.50 \times 11.50 = 74.7500$
$3.60 \times 2.50 = 9.0000$
合計 98.7500
床面積 98.75 m ²

求積表

$7.50 \times 2.00 = 15.0000$
合計 15.0000
床面積 15.00 m ²



作成者

縮尺 1/250

申請人

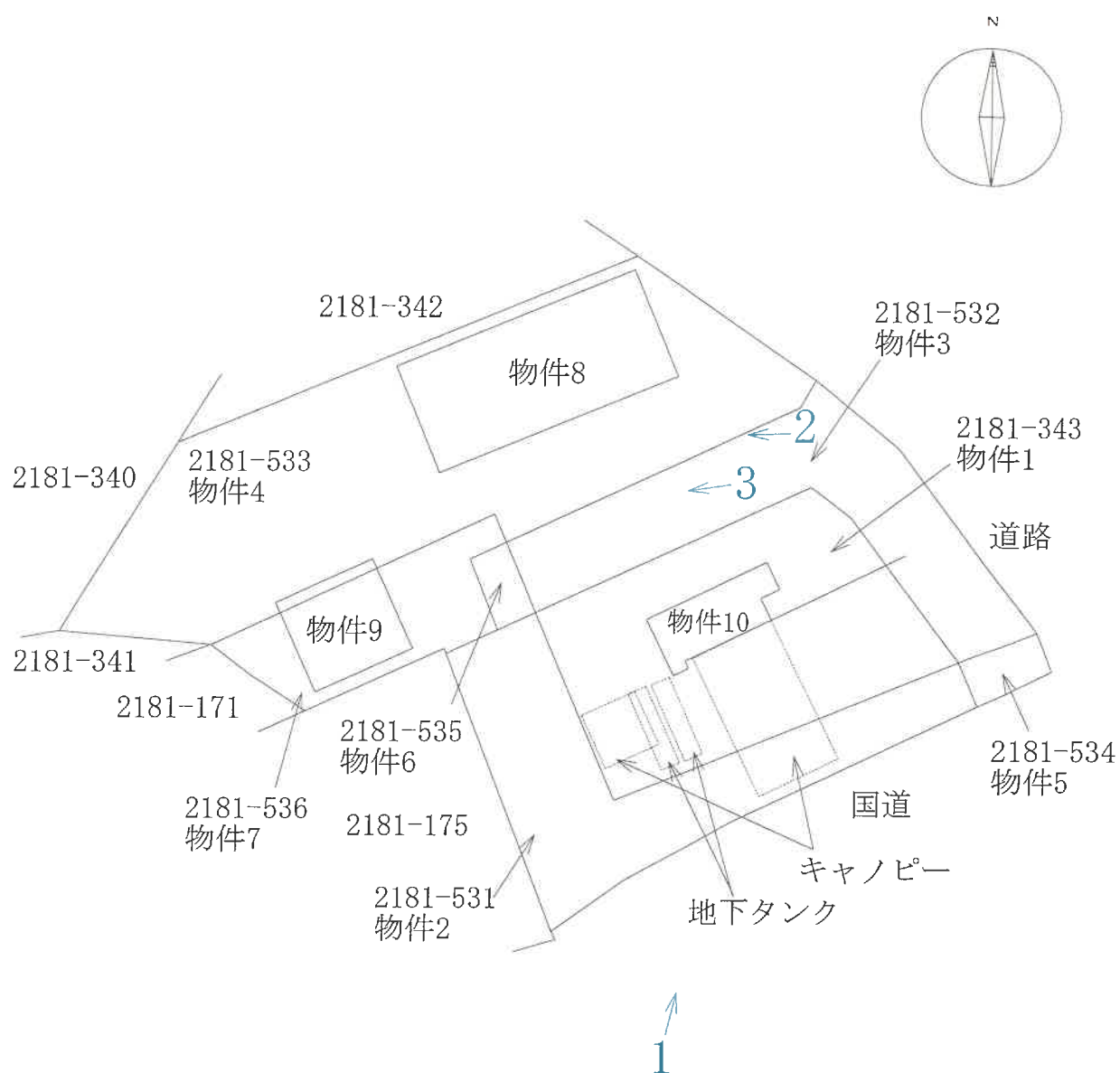
縮尺 1/500

これは図面に記載されている内容を証明する書類です。
(鹿児島県地方務局種子島出張所管理)
令和7年3月6日 鹿児島県地方務局 提出

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

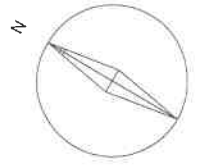
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件 8 ・ 9）

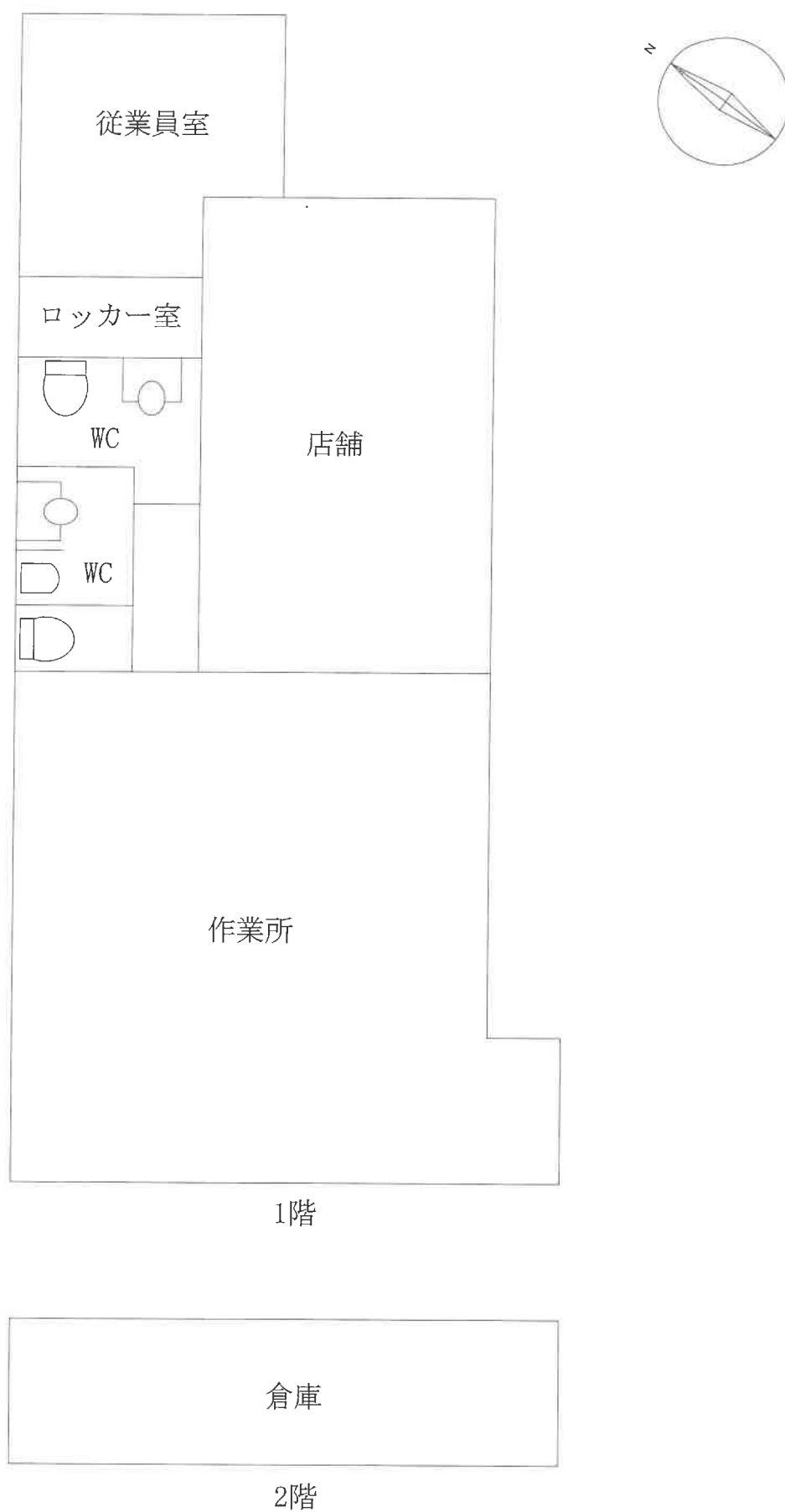


車庫（物件8）

倉庫（物件9）

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件10）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

物件10



No.2

物件8



No.3

物件8

物件9