

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 8 年 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 25 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 3 月 11 日 午前 10 時 00 分 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 8 年 1 月 27 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～5	36,610,000 29,288,000	一括	7,322,000	827,697	0
1	9,110,000				
2	22,730,000				
3	4,020,000				
4	330,000				
5	420,000				
	</				



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市喜入町

地 番 7011 番

地 目 宅地

地 積 907.11 平方メートル

2 所 在 鹿児島市喜入町

地 番 7014 番

地 目 宅地

地 積 2270.08 平方メートル

3 所 在 鹿児島市喜入町7011番地、7014番地

家屋 番号 7011 番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1037.54 平方メートル
2階 234.60 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3.44 平方メートル

4 所 在 鹿児島市喜入町7014番地

家屋 番号 7014 番

種 類 居宅



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 156.99平方メートル

5 所 在 鹿児島市喜入町7014番地

家屋 番号 7014番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造鋼板スレートぶき平家建

床 面 積 198.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 86.40平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号3】

本件所有者が占有している。

【物件番号4】

本件所有者が占有している。

【物件番号5】

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

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記



載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。（このほか、B I Tのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

1 所 在 鹿児島市喜入町

地 番 7011番

地 目 宅地

地 積 907.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市喜入町

地 番 7014番

地 目 宅地

地 積 2270.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市喜入町7011番地、7014番地

家屋 番号 7011番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建

床 面 積 1階 1037.54平方メートル
2階 234.60平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 便所

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 3.44平方メートル

所有者 有限会社鈴東商店



物 件 目 録

4 所 在 鹿児島市喜入町 7014 番地

家屋 番号 7014 番

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 156.99 平方メートル

所有者 A

5 所 在 鹿児島市喜入町 7014 番地

家屋 番号 7014 番の 2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造鋼板スレートぶき平家建

床 面 積 198.00 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 86.40 平方メートル

所有者 有限会社鈴東商店



令和7年(ケ)第56号
令和7年8月28日受理
令和7年9月30日提出

現況調査報告書

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 鹿児島市喜入町
地 番 7011番
地 目 宅地
地 積 907.11平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿児島市喜入町
地 番 7014番
地 目 宅地
地 積 2270.08平方メートル

所有者 A

3 所 在 鹿児島市喜入町7011番地、7014番地
家屋 番号 7011番の2
種 類 店舗
構 造 鉄骨造スレート葺・陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 1037.54平方メートル
2階 234.60平方メートル

所有者 有限会社鈴東商店

4 所 在 鹿児島市喜入町7014番地
家屋 番号 7014番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 156.99平方メートル

所有者 A

5 所 在 鹿児島市喜入町7014番地

家屋 番号 7014番の2

種 類 店舗

構 造 鉄骨造鋼板スレートぶき平家建

床 面 積 198.00平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 倉庫

構 造 鉄骨造スレートぶき平家建

床 面 積 86.40平方メートル

所有者 有限会社鈴東商店

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（Aの破産管財人） ☐ 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 （物件4・5建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「物件4・5建物の概況」のとおり）			
その他の事項	物件1上には、街灯柱、②工作物（物置）③工作物（ゴミ箱）④工作物（プロパン庫）⑤工作物（プロパン庫）⑥工作物（物置）⑦変電設備が設置してある。 物件2上には、⑨工作物（ゲート）、引込柱が設置してある。			
建物	物件3			
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：便所 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：3.44㎡ }			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者（有限会社鈴東商店の破産管財人） ☐ その他の者（ ） 上記の者が職務権限に基づいて占有している ☐ 「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	1階屋上に⑧変電設備が設置してある。			
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 }			
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 2		
現況地目	☒ 宅地（物件 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（Aの破産管財人） ☐ 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 （物件 3・5 建物）	☐ ない ☒ ある（詳細は「2 及び 4 頁」のとおり）		
その他の事項	物件 2 上には、⑨工作物（ゲート）、引込柱が設置してある。		
建物	物件 4		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 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（Aの破産管財人） ☐ その他の者（ ） 上記の者が職務権限に基づいて占有している ☐ 「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	①さしかけ、⑩スチール製簡易物置が設置してある。		
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

(4 枚目)

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
■A及び有限会社鈴東商店 の破産管財人	1 物件1から5は、当職が職務権限に基づいて占有している 2 物件4は、Aに対し居住を認めている。 3 物件1から5の目的外動産は、当職の管理下にあるものである。 4 物件1・2は、境界に問題や争いはない。
■A	1 物件5の南側の未登記附属建物（便所）は、平成5年か6年頃に物件3 のお客様用に建てたものです。 2 物件1の地上の変電設備（⑦）は、平成元年頃に設置したものです。 物件3の1階屋上の変電設備（⑧）は、平成11年頃に設置したものです。 3 物件4は、破産管財人から無償での居住を認められていますが、転居の 必要は理解しています。

(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1は、西側が県道（公図上 道）に面している。物件2は、東側が県道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1・2の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件3の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件2は、物件3・4・5の敷地等として使用占有されている。
 - (3) 物件1には、以下の工作物等が設置されている。
 - ②工作物（物置）
 - ③工作物（ゴミ箱）
 - ④工作物（プロパン庫）
 - ⑤工作物（プロパン庫）
 - ⑥工作物（物置）
 - ⑦変電設備
 - (4) 物件2上には、⑨工作物（ゲート）、⑩スチール製簡易物置、引込柱が設置してある。また、物件2と目的外土地7015番5の南側の境界に跨がって電柱が設置されている。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2土地の間の境界は、一体利用されて外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1・2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3・4・5の占有状況等
 - (1) 物件3・5は、破産管財人が職務に基づいて占有している。
 - (2) 物件4は、Aが破産管財人の了承を得て居住している。
 - (3) 物件3の2階倉庫の天井には破損箇所があり、雨漏り跡も存する。
 - (4) 物件4は、玄関が破損し、玄関からの出入りが困難である。室内で猫を飼っている。リビングの床がぶかぶかする。さしかけが設置されている。
 - (5) 物件5の室内には、雨水がしみ出した跡がある。
- 6 変電設備について
平成3年以降に国内で製造された電気工作物（変圧器）には、PCBは含まれていない。
⑦変電設備は、平成元年に設置されているので、PCBを含有している蓋然性が高い。
⑧変電設備は、平成11年に設置されているので、PCBを含有している蓋然性が低い。
- 7 調査時に立ち会ったAは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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 9 月 3 日 15 : 00 - 15 : 40	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7 年 9 月 1 8 日 13 : 50 - 15 : 30	物件所在地	A と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

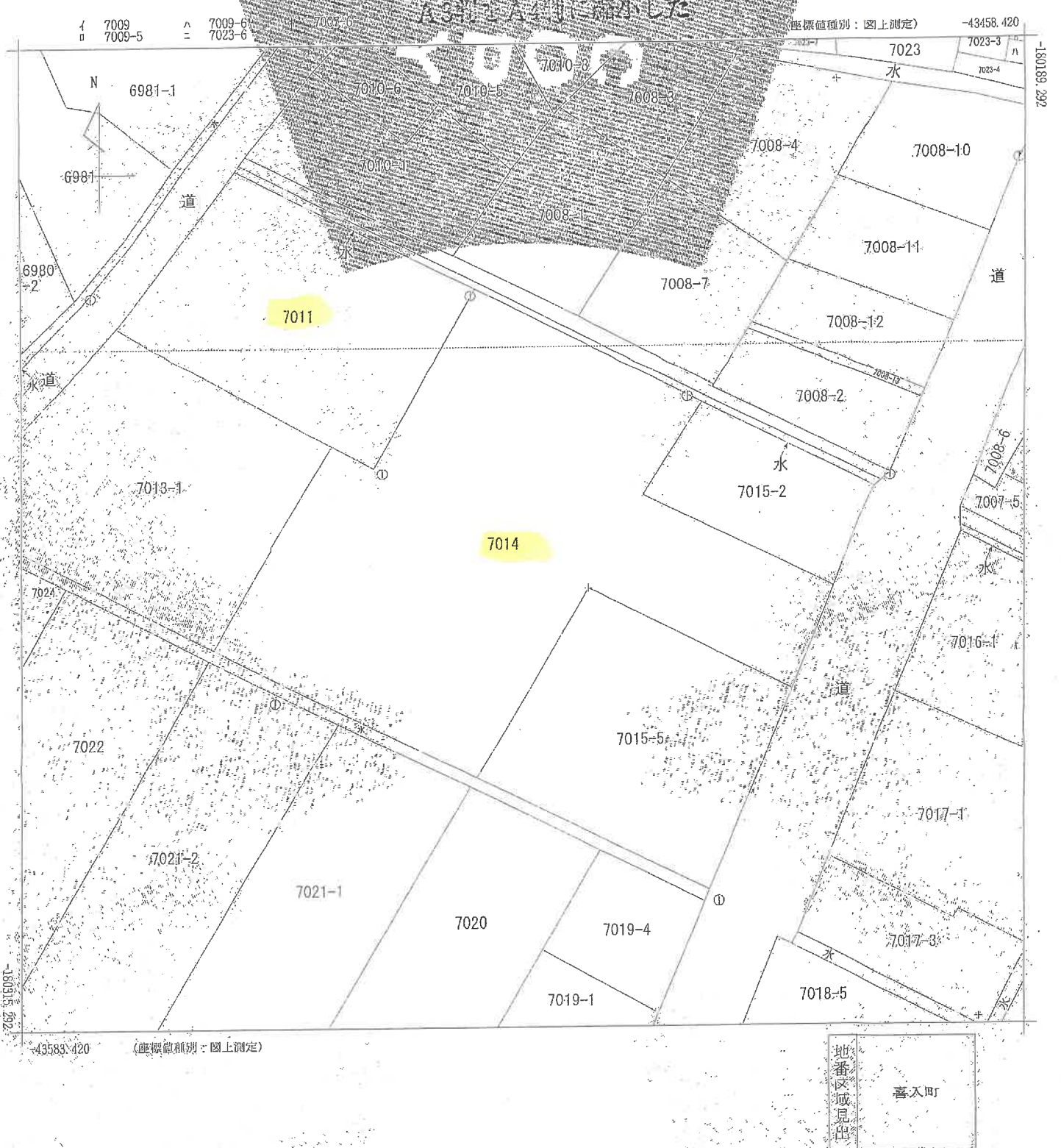
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 9 月 1 8 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



請求部	所在	鹿児島市喜入町				地番	7014番			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	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3月			備考(付年日月)(原図)	昭和56年11月9日			備考事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年6月23日
鹿児島地方方法務局
登記部

請求番号：11-1
(1/1)

0007
8

登記年月日：平成21年3月18日

令和7年6月23日

鹿児島地方広務局

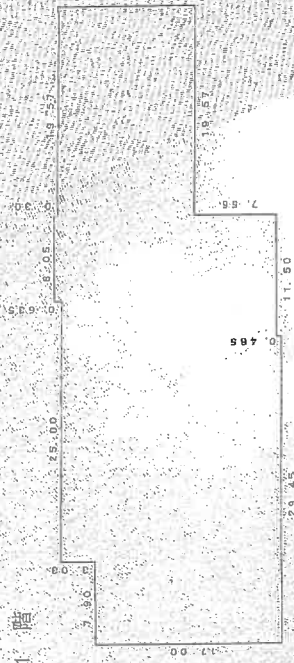
これは図面に記載されている内容を確認してください。

各階平面図

建物区画

家屋番号 7011番の2

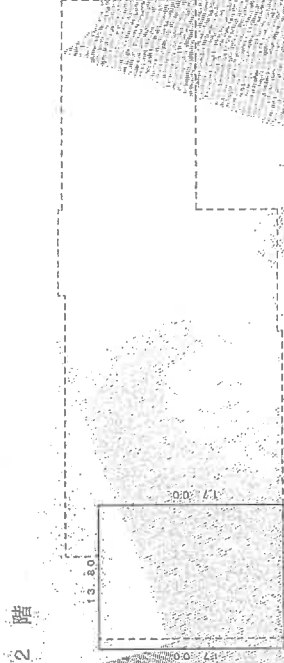
建物の所在 鹿児島市喜入町7011番地 7014番地



求積表

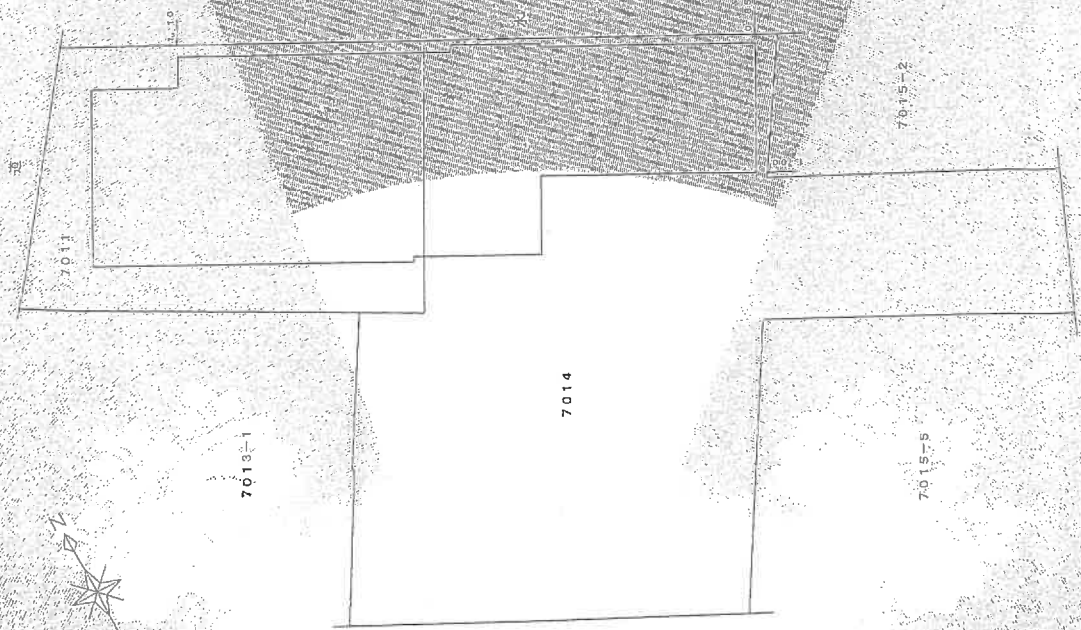
7.90	×	17.00	=	134.3000
21.55	×	20.03	=	431.6465
8.45	×	19.565	=	67.49925
8.05	×	20.20	=	162.6100
19.57	×	12.34	=	241.4938

合計 1037.54965
床面積 1037.54㎡



求積表

13.80 x 17.00 = 234.6000
床面積 234.60㎡



作成者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

これは図面に記録
令和7年6月23日

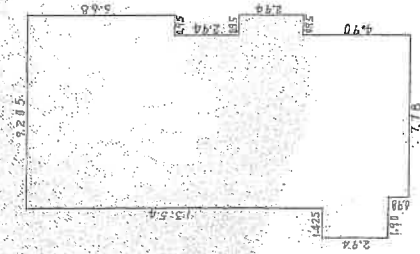
鹿児島地方方法務局

建 筑 物 面 积

家屋番 7014番

建物の所在 廣宿郡喜入町喜入字田中7014番地

鹿兒島市喜入町



求積	294	×	1425	=	41895
	(294+1354)	×	(190-1425)		
	(098+294+1354)	×	778	=	78280
	294	×	095	=	1358388
	668	×	095	=	27930
				=	65460
				=	1569953

床面積 $156.99 m^2$

(日調査12)

(田加菴)

作者

1250

人請申

縮尺 1/500

登記年月日：平成21年3月18日

これは図面に記載されている内容を確認し、正しいものであることを確認する。
令和7年6月23日 鹿児島地方広域庁

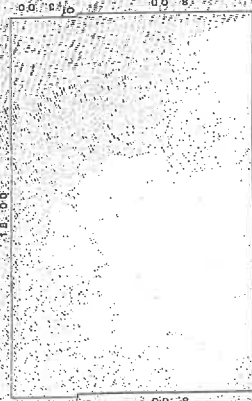
建物図面

家屋番号 7014番の2

建物の所在 鹿児島市喜入町7014番地

各階平面図

主たる建物



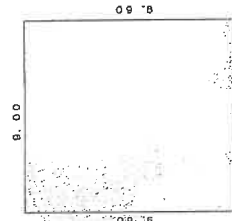
求積表

18.00 × 3.00 = 54.0000
18.00 × 8.00 = 144.0000

合計 198.0000

床面積 198.00 m²

附属建物 (符1)



求積表

9.00 × 9.60 = 86.4000

床面積 86.40 m²

作成者

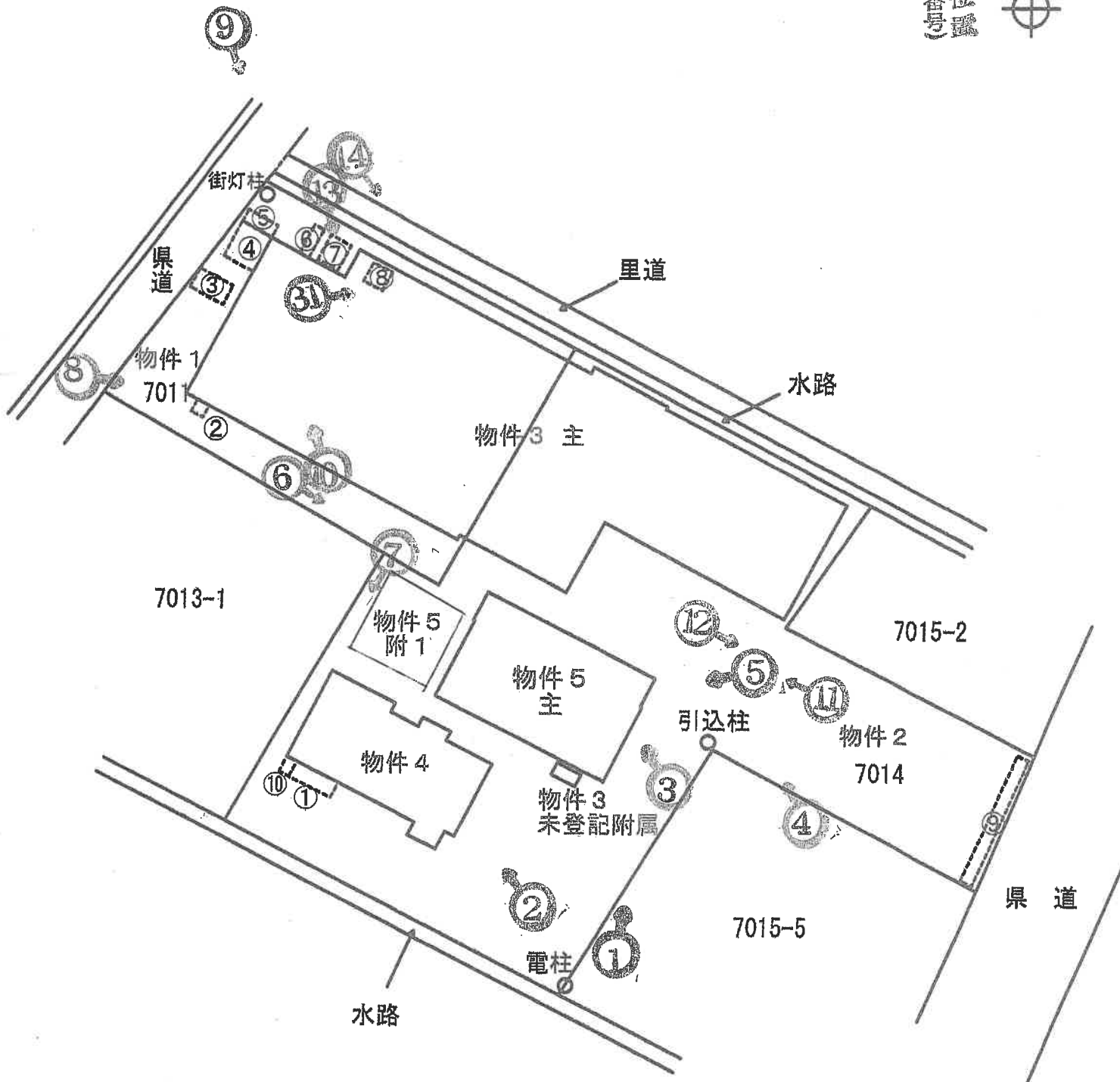
縮尺 1/250

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)



- ①さしかけ
- ②工作物(物置)
- ③工作物(ゴミ箱)
- ④工作物(プロパン庫)
- ⑤工作物(プロパン庫)
- ⑥工作物(物置)
- ⑦変電設備
- ⑧変電設備
- ⑨工作物(ゲート)
- ⑩スチール製簡易物置

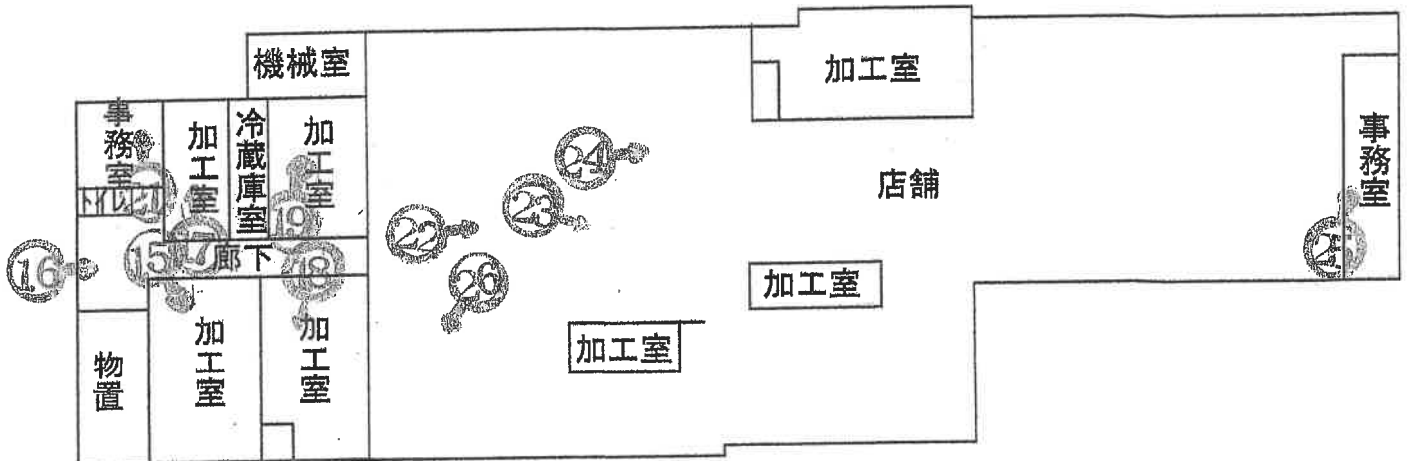
建物間取図

物件 3

写真撮影位置
(数字は写真番号)



2 階



1 階

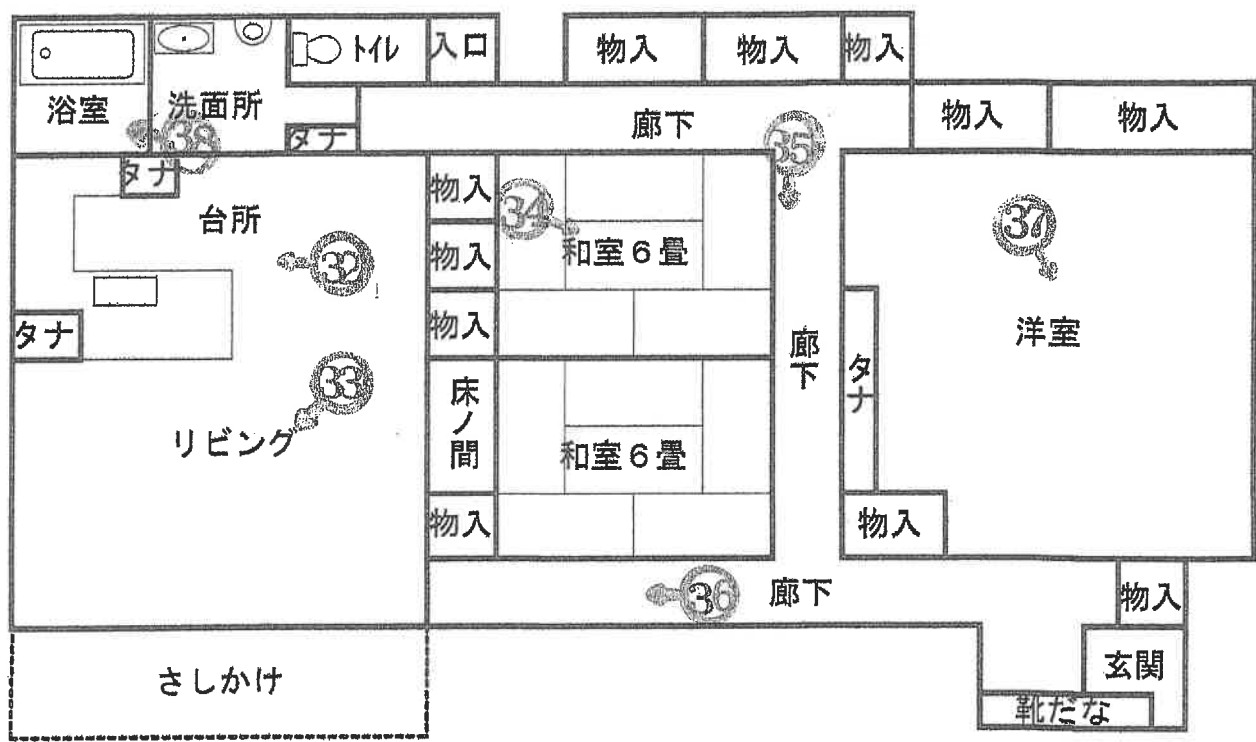
未登記附属建物





建物間取図

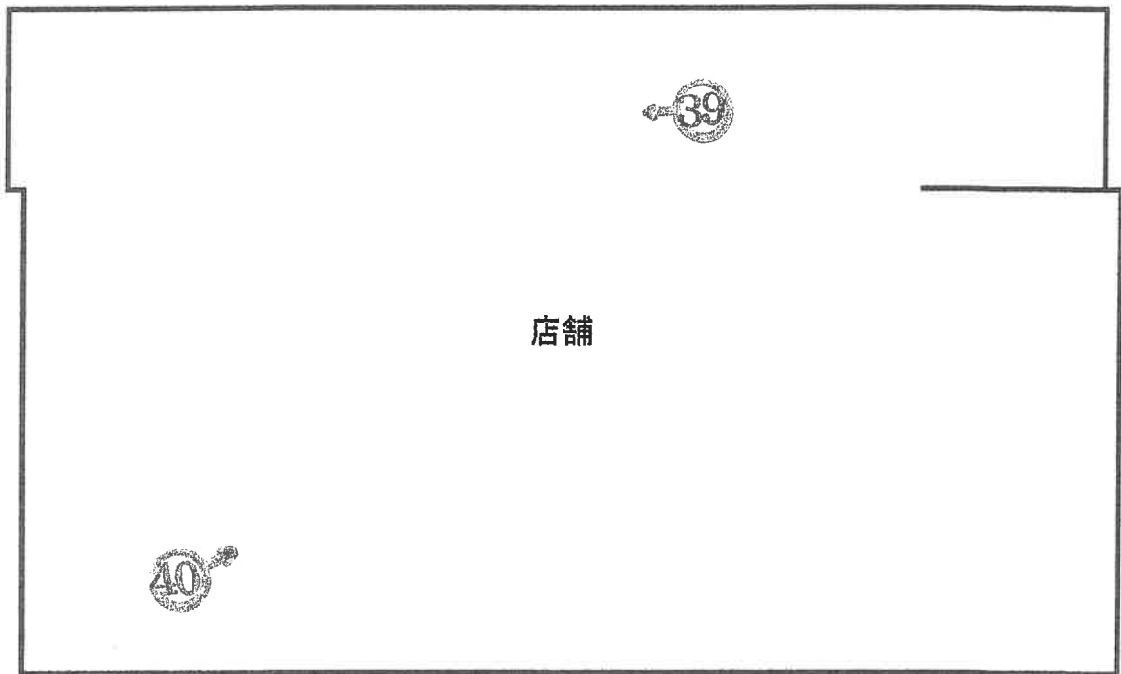
物件 4
主



建物間取図



物件 5
主



付属建物符号 1

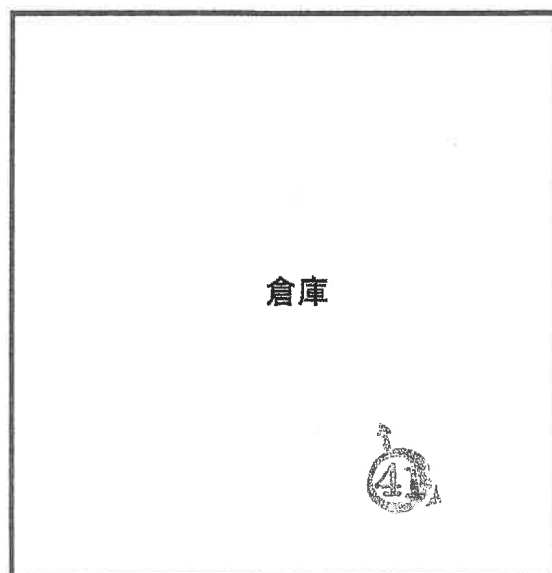


写真 1



写真 2



写真 3

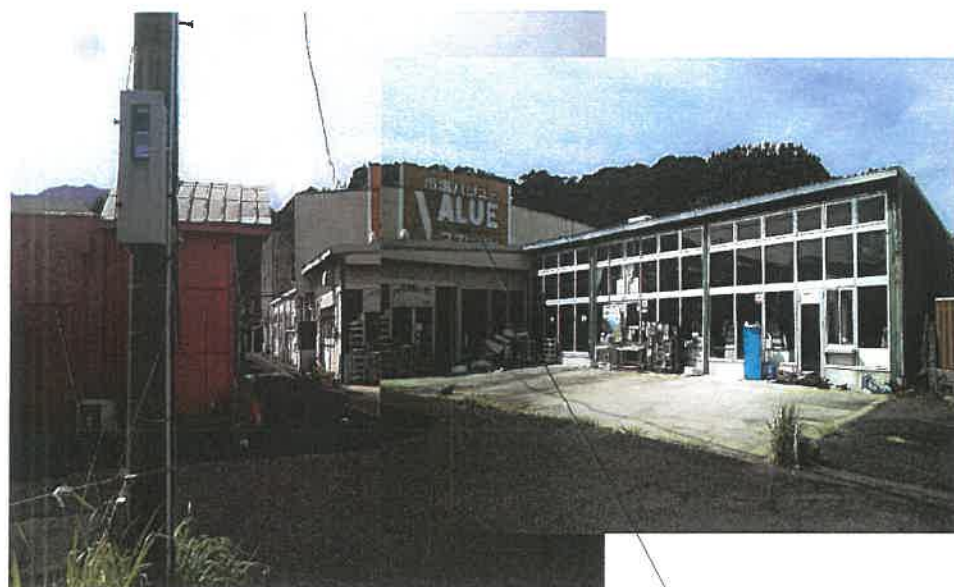


物件 5

物件 2

物件 3

写真 4



物件 5

物件 2

物件 3

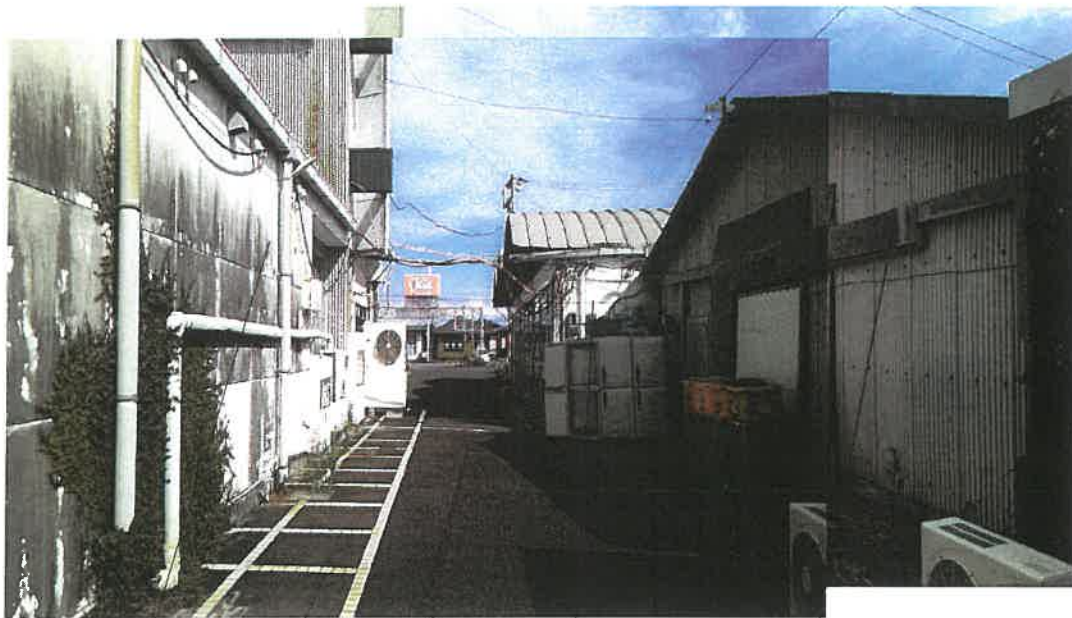
写真5



物件 5

物件 2

写真6



物件 3

物件 1

物件 2

物件 5

物件 5 附属建物符号 1 倉庫

写真 7

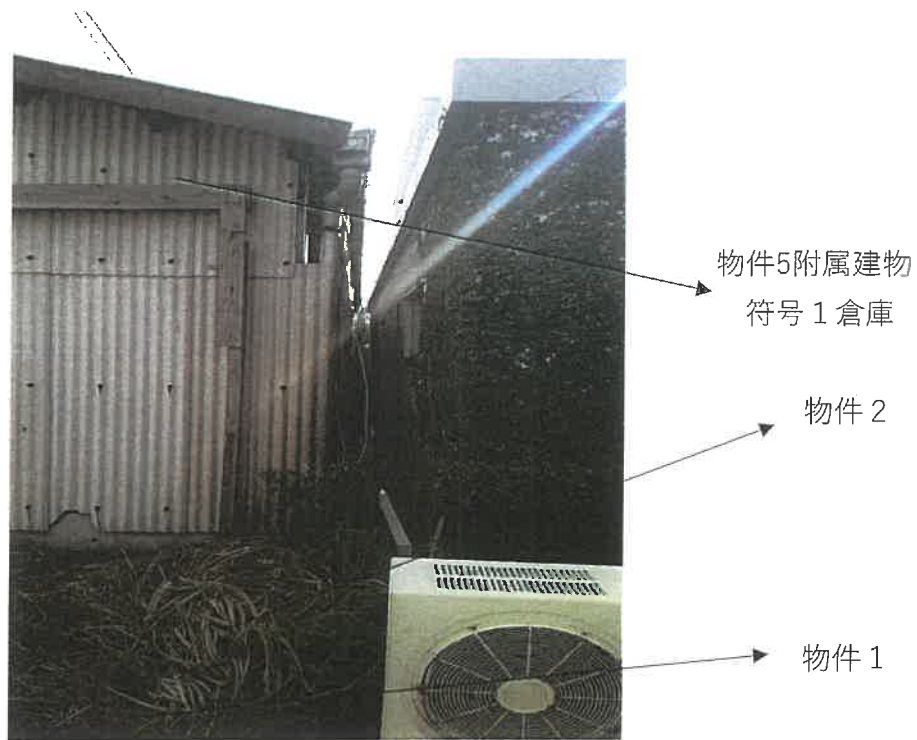


写真 8



写真 9



物件 1

物件 3

写真 1 0



物件 1

物件 3

写真 1 1



物件 5

物件 2

物件 3

写真 1 2



物件 2

写真 1 3

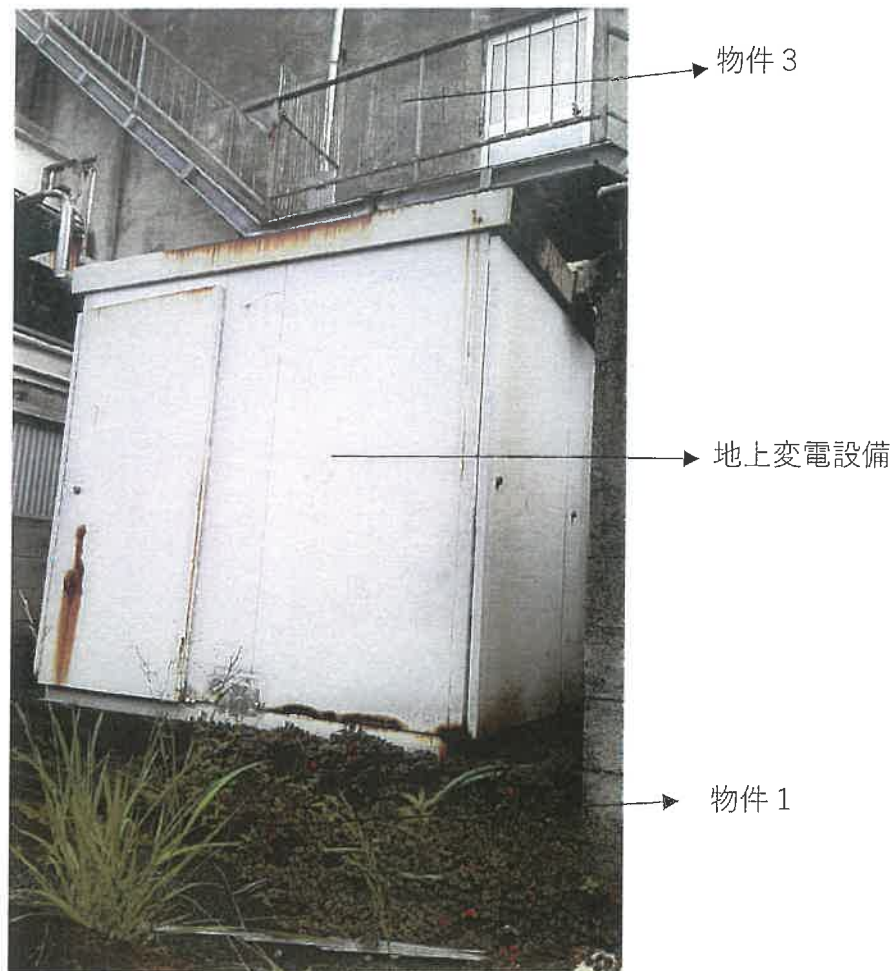


写真 1 4



写真 1 5

物件 3 1 階内部状況



写真 1 6

物件 3 1 階内部状況



写真 1 7

物件 3 1 階内部状況



写真 1 8

物件 3 1 階内部状況

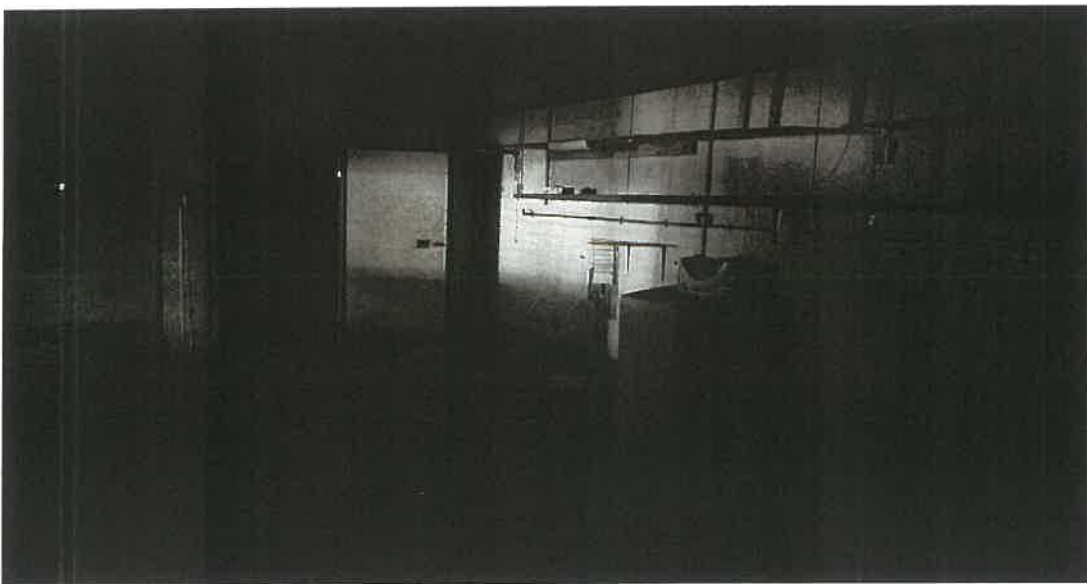


写真 1 9

物件 3 1 階内部状況

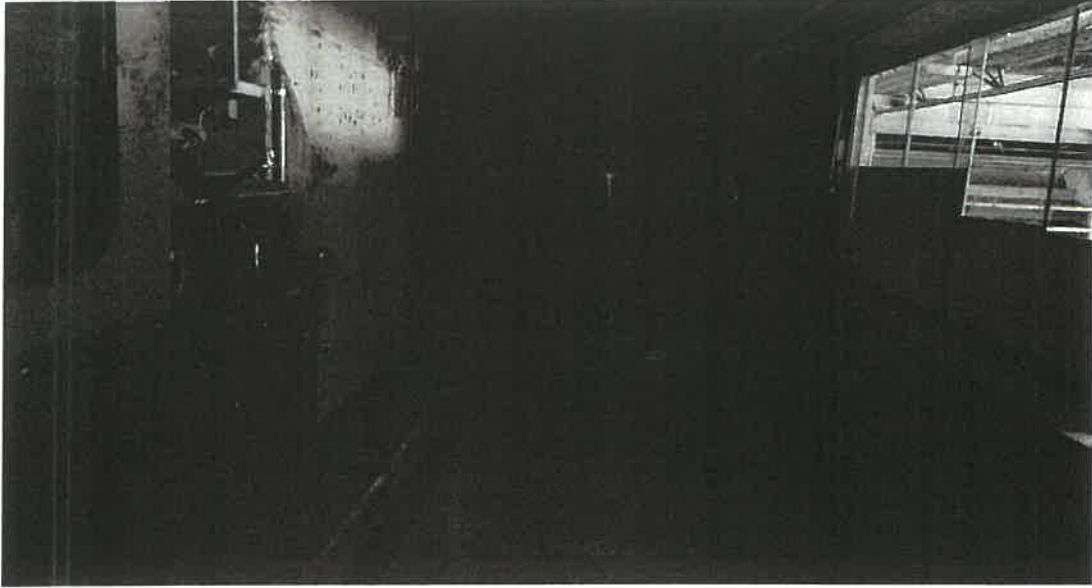


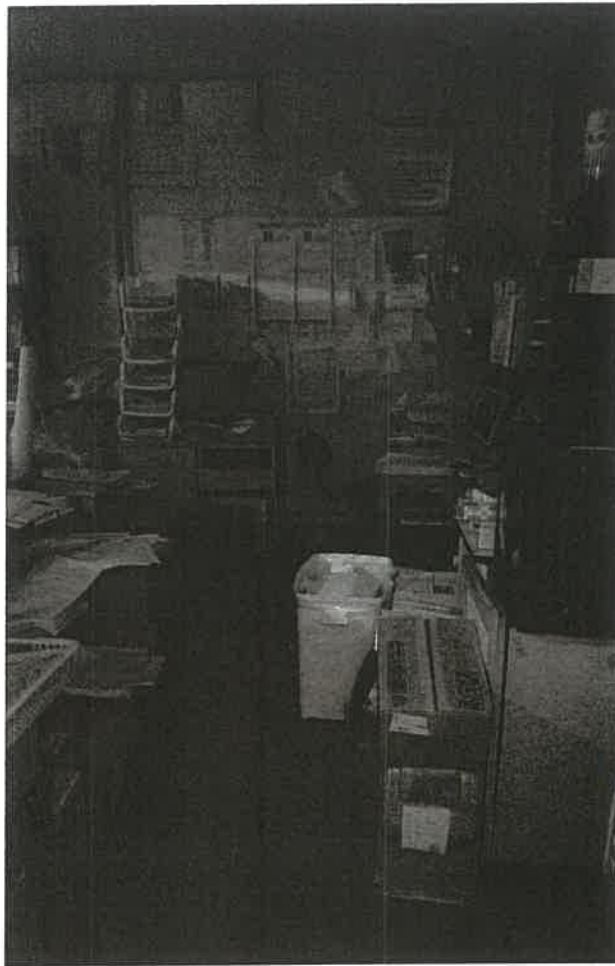
写真 2 0

物件4 未登記附属建物 1 階内部状況



写真 2 1

物件 3 1 階内部状況



物件 3 1 階内部状況

写真 2 2



写真 2 3

物件 3 1 階内部状況



写真 2 4

物件 3 1 階内部状況



写真 2 5

物件 3 1 階内部状況



写真 2 6

物件 3 1 階内部状況



写真 2 7

物件 3 2 階内部状況



写真 2 8

物件 3 2 階内部状況



写真 2 9

物件 3 2 階内部状況



写真 3 0

物件 3 2 階内部状況



写真 3 1

物件 3 1 階屋上



2 階変電設備

写真 3 2

物件 4 内部状況



写真 3 3

物件 4 内部状況



写真 3 4

物件 4 内部状況



写真 3 5

物件 4 内部状況



物件 4 内部状況

写真 3 6



写真3 7

物件4 内部状況



写真3 8

物件4 内部状況



写真 3 9

物件 5 内部状況



写真 4 0

物件 5 内部状況



写真 4 1

物件 5 附属建物符号 1 内部状況



令和7年 (ケ) 56号
令和7年9月18日 現地調査
令和7年9月30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

大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 36,610,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 9,110,000円
物件2（土地）	金 22,730,000円
物件3（建物）	金 4,020,000円
物件4（建物）	金 330,000円
物件5（建物）	金 420,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件1、2の内訳価格は物件3～5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3～5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
1	所在地 地番 地目 地積 所有者	鹿児島市喜入町 7011番 宅地 907.11平方メートル A	
2	所在地 地番 地目 地積 所有者	鹿児島市喜入町 7014番 宅地 2270.08平方メートル A	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 所有者	鹿児島市喜入町7011番地、 7014番地 7011番の2 店舗 鉄骨造スレート葺・陸屋根・亜鉛 メッキ鋼板葺2階建 1階1037.54平方メートル 2階 234.60平方メートル 有限会社鈴東商店	
	符 種 類 構 造 床 面 積		(未登記付属建物) — 便所 軽量鉄骨造スレート葺平家建 3.44平方メートル

4	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	鹿児島市喜入町7014番地 7014番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 156.99平方メートル A	
5	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市喜入町7014番地 7014番の2 店舗 鉄骨造鋼板スレートぶき平家建 198.00平方メートル	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積 所 有 者	(附属建物) 1 倉庫 鉄骨造スレートぶき平家建 86.40平方メートル 有限会社鈴東商店	
番号	特 記 事 項		
	① 数量については、現地の状況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（物件3未登記付属建物は公課証明書による）。 ② 物件2土地における物件3、4、5建物の敷地利用の範囲を、各建物の床面積に応じて以下の通り査定した（物件3建物主の敷地利用部分の面積を1階部分の約45%とした）。 物件3建物の敷地利用の範囲 $(1037.54 \text{ m}^2 \times 45\% + 3.44 \text{ m}^2) / \{(1037.54 \text{ m}^2 \times 45\% + 3.44 \text{ m}^2) + 156.99 \text{ m}^2 + (198.00 \text{ m}^2 + 86.40 \text{ m}^2)\} = \text{約 } 52\%$ 物件4建物の敷地利用の範囲 $156.99 \text{ m}^2 / \{(1037.54 \text{ m}^2 \times 45\% + 3.44 \text{ m}^2) + 156.99 \text{ m}^2 + (198.00 \text{ m}^2 + 86.40 \text{ m}^2)\} = \text{約 } 17\%$ 物件5建物の敷地利用の範囲 $(198.00 \text{ m}^2 + 86.40 \text{ m}^2) / \{(1037.54 \text{ m}^2 \times 45\% + 3.44 \text{ m}^2) + 156.99 \text{ m}^2 + (198.00 \text{ m}^2 + 86.40 \text{ m}^2)\} = \text{約 } 31\%$		

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）

位 置 ・ 交 通	J R 指宿枕崎線「喜入」駅の北東方・約410m 「喜入支所前」バス停の南西方・約100m （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、喜入地区中心部の事務所、店舗兼住宅、銀行、戸建住宅等の混在する商業地域である。地区中心部に位置するが、顧客は国道沿線の大型店に流れ、店舗の連たん性は低い状況にある。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 第二種中高層住居専用地域 60% 200% － －
画 地 条 件	地積 : 3177.19 m ² 規模 : 規模大 間口 : 約 14m (東側) 奥行 : 約 94m 形状 : 不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 三方路	
接面道路の状況	東幅約12m舗装県道(建築基準法上の道路である) 西幅約6.3m舗装県道(建築基準法上の道路である) 北幅約1.3m未舗装里道 (建築基準法の道路でない)	
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、戸建住宅、郵便局、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1、2土地は、相互間の境界が外観上判然としない。ただし、 法第14条地図が存するため復元は可能である。 ② 物件1土地上に、工作物(物置2・ゴミ箱・プロパン庫2)・変電設 備(P C B 含有の蓋然性が高い)・街灯柱(いずれも市場価値なし) が存する。 ③ 物件2土地上に、工作物(ゲート)・引込柱(いずれも市場価値なし)、 スチール製簡易物置が存する。隣接地7015番5土地との境界 付近に電柱が存する。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：昭和48年10月日不詳新築 昭和63年3月31日増築 平成5年8月5日増築 平成10年11月5日一部取毀、増築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：平成10年増築部分404.10㎡ 約3年 その余868.04㎡ 一年
仕 様	構造：鉄骨造2階建 屋根：スレート葺・陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外壁：リシン吹付、サイディング、スレート等 内壁：合板等 天井：合板等 床：Pタイル等 設備：電気・水道・浄化槽 その他：－
床面積（現況）	1階 1037.54㎡ 2階 234.60㎡ 計 1272.14㎡
現況用途等	現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	中等より下
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3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3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3建物は、1階屋上に変電設備（PCB含有の蓋然性が低い）が設置されている。 ④ 物件3建物は、2階倉庫の天井が破損し、雨漏り跡がある。

(未登記附属建物)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載):平成5年新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造:軽量鉄骨造平家建 屋 根:スレート葺 外 壁:スレート 内 壁:合板 天 井:合板 床 :タイル 設 備:水道 その他:ー
床面積(現況)	3.44 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 便所 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
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 当未登記附属建物は、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 当未登記附属建物は、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。

(物件4)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載)：昭和48年10月日不詳新築 昭和63年1月10日一部取毀 昭和63年3月31日増築 経過年数：約52年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付 内 壁：クロス 天 井：クロス 床：フローリング、畳 設 備：電気・水道・プロパンガス・浄化槽 その他：さしかけ
床面積(現況)	156.99 m ²
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
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4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4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4建物は、玄関が破損し、玄関からは出入りができない。また、リビングの床がぶかぶかし、猫を飼っていることから内壁にひっかき傷がある。

(物件5)

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(公課証明書記載): 昭和63年新築 平成5年増築 経 過 年 数 : 約37年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造: 鉄骨造平家建 屋 根: スレート葺 外 壁: サイディング、スレート 内 壁: 合板 天 井: 合板 床 : Pタイル 設 備: 電気 その他: -
床面積(現況)	198.00 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 店舗 間取り 建物間取図参照
品 等	中等より下
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5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5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5建物は、内壁に雨水が染みだした跡がある。

(附属建物)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(公課証明書記載) : 平成5年新築 経 過 年 数 : 約32年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 鉄骨造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート 内 壁 : スレート 天 井 : ー 床 : コンクリート 設 備 : 浄化槽 その他 : ー
床面積(現況)	86.40 m ²
現況用途等	現況用途 倉庫 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
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 当附属建物符号1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 当附属建物符号1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。

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）

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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	29,900	0.76	907.11	0.95	19,582,000
2	29,900	0.76	2270.08	0.95	49,006,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島 5-26

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $30,100 \text{ 円/㎡} \times 99.5/100 \times 100/100 \times 100/100 = 29,900 \text{ 円/㎡}$

◇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

$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00 (100/100)$

イ 個別格差：規模-25 三方路+3 電柱・引込柱・工作物・街灯柱-2

$0.75 \times 1.03 \times 0.98 = 0.76$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格（物件3～5）

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3)

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
3	190,000	(増築部分) 404.10	0.07	5,374,000
		(既存部分) 868.04	0.01	1,649,000
計				7,023,000

ウ 現価率

(増築部分)

経過年数 27 年、経済的全耐用年数 30 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法
(維持管理状況等－50%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (3 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 50\%) = 0.07$$

(既存部分)

建物は既に経済的全耐用年数を経過し、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(全体的な老朽化・維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

(未登記附属建物)

符号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
—	150,000	3.44	0.02	10,000

カ 現価率

建物は既に経済的全耐用年数を経過し、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(全体的な老朽化・維持管理状況等－60%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) キ	附属建物の価格 (円) ク	建物価格 (円) キ＋ク
3	7,023,000	10,000	7,033,000

(物件4)

番号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床面積 (㎡) コ	現 価 率 サ	建物価格 (円) ケ×コ×サ
4	180,000	156.99	0.01	282,000

サ 現価率

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(全体的な老朽化・維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

(物件5)

番号	再調達原価 (円/㎡) シ	現況延床面積 (㎡) ス	現 価 率 セ	建物価格 (円) シ×ス×セ
5	175,000	198.00	0.01	346,000

セ 現価率

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(全体的な老朽化・維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

(附属建物)

符号	再調達原価 (円/㎡) ソ	現況延床面積 (㎡) タ	現 価 率 チ	建物価格 (円) ソ×タ×チ
1	90,000	86.40	0.01	77,000

チ 現価率

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(全体的な老朽化・維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ツ	附属建物の価格 (円) テ	建物価格 (円) ツ+テ
5	346,000	77,000	423,000

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		及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	19,582,000	使用借権	0.03		587,000(物件3)
2	49,006,000	使用借権	0.03	0.52	764,000(物件3)
		敷地占有利益	0.05	0.17	416,000(物件4)
		使用借権	0.03	0.31	455,000(物件5)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等及びその割合を以下の通り査定した。

物件3 使用借権 3%

物件4 敷地占有利益 5%

物件5 使用借権 3%

ウ 及ぶ範囲 : 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	19,582,000	-587,000	1.00	0.80	0.60	9,110,000
2	49,006,000	-1,635,000	1.00	0.80	0.60	22,730,000
3	7,033,000	+1,351,000	1.00	0.80	0.60	4,020,000
4	282,000	+416,000	1.00	0.80	0.60	330,000
5	423,000	+455,000	1.00	0.80	0.60	420,000
一括価格(合計)						36,610,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：機能的関連性の低い複数建物(PCB蓋然性高い)の売却-20%

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 鹿児島 5-26

所 在：鹿児島市喜入町 7018 番 4
価 格：30,100 円／㎡(対前年変動率－0.66%)
位 置：喜入駅 550m
価 格 時 点：令和 7 年 1 月 1 日
地 積：495 ㎡
供給処理施設：水道
接 面 街 路：北西 10.5m 県道、南西 側道
用途指定等：第二種中高層住居専用地域 60% 200%
地域の概要：低層の小売店舗、事務所等が混在する商業地域

2 固定資産税評価額(令和 7 年 1 月 1 日)

物 件 1	14,731,466 円
物 件 2	36,866,099 円
物 件 3	19,926,359 円
物 件 4	1,686,464 円
物 件 5 主	3,160,099 円
符 号 1	633,750 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 鹿児島市 202409)
- 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

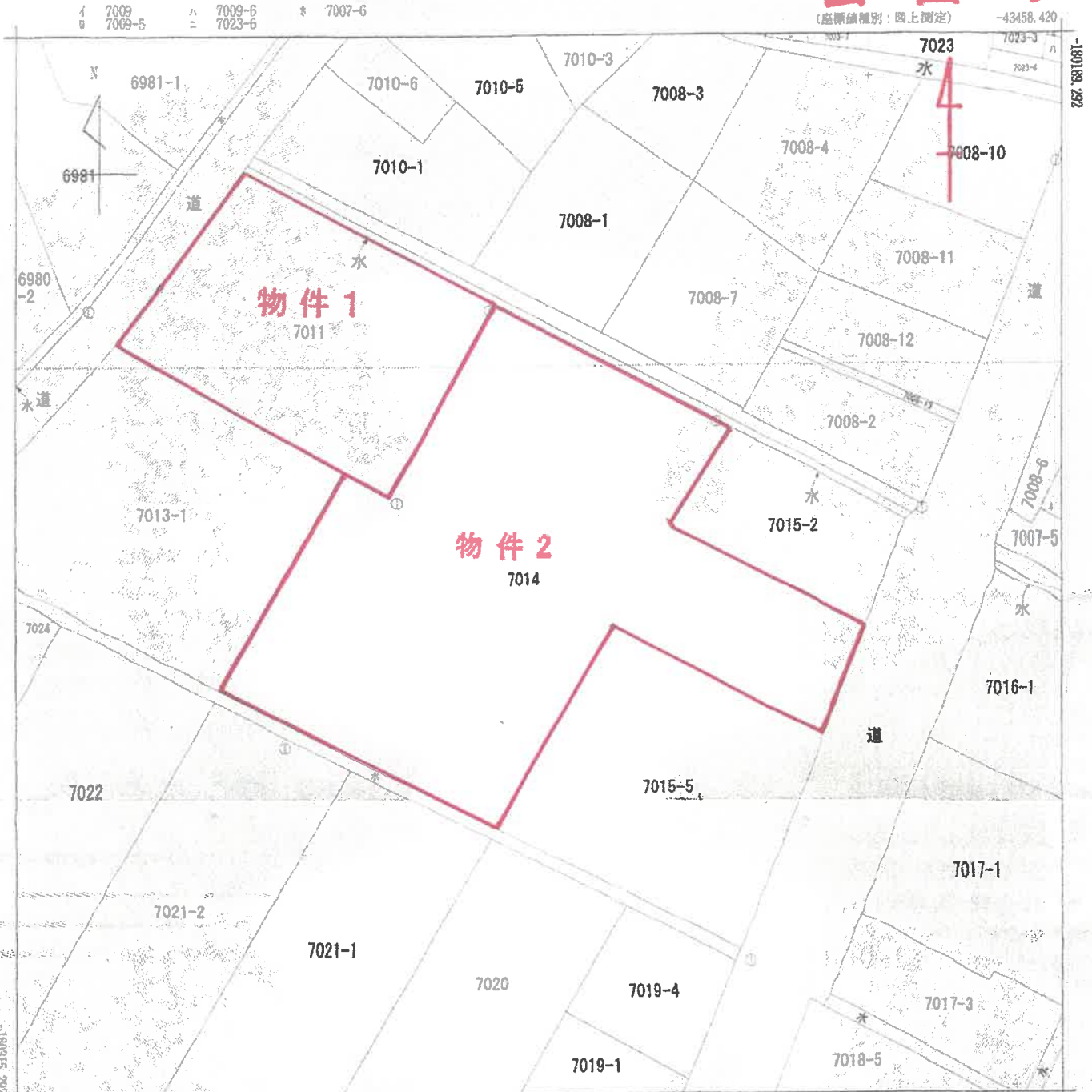
以 上



公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-43458.420



地番区域見出
喜入町

縮小部	所在	鹿児島市喜入町				地番	7014番			
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3月			備付年月日(原図)	昭和56年11月9日			補記事項		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

A3→A4縮小

令和7年6月23日
鹿児島地方法務局

登記官

請求番号：11-1
(1/1)

登記年月日：平成21年3月18日

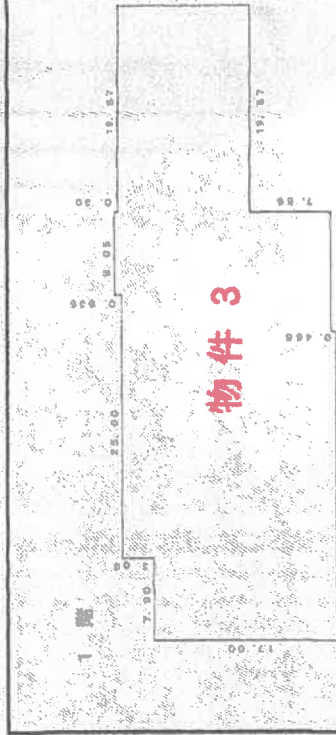
これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月23日 鹿児島地方裁判所

登記官

A3→A4縮小

請求番号：11-3

各階平面図



求積表

7.90	X	17.00	=	134.3000
21.55	X	20.03	=	431.6465
3.45	X	19.565	=	67.48925
8.05	X	20.20	=	162.8100
19.57	X	12.34	=	241.4938

合計 1037.54955

床面積 1037.54㎡

2 階



求積表

13.80	X	17.00	=	234.6000
-------	---	-------	---	----------

床面積 234.60㎡

建物図面

家屋番号 7011番の2

建物の所在 鹿児島市姪入町7011番地、7014番地



申請人

尺 1/500

作成者

縮尺 1/500

登記年月日：昭和63年5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。
令和7年6月23日 鹿児島地方建設局 登記官

490750

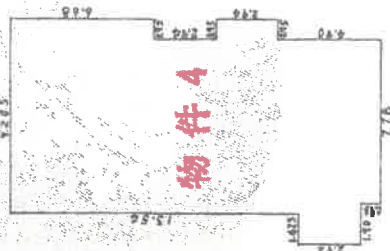
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 7014番

建物の所在 串相郡喜入町番地中7014番地

鹿児島市喜入町



求積 $294 \times 1425 = 41895$
 $(294+1354) \times (190-1425) = 78280$
 $(0.98+294+1354) \times 7.78 = 1358388$
 $294 \times 0.95 = 27930$
 $668 \times 0.95 = 63460$
計 $= 1569953$

床面積 156.99㎡

作製者

尺 1/250

申請人

尺 1/500

建物図面

(目録表)

A3→A4縮小

請求番号：11-2

登記年月日：平成21年3月18日

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
令和7年6月23日 鹿児島地方裁判所

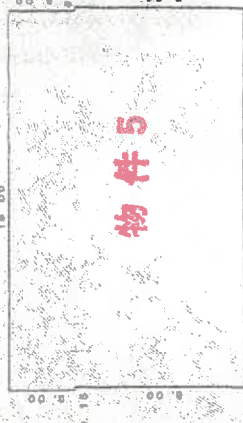
登記官

A3→A4縮小

請求番号：11-4

各階平面図

主たる建物



求積量

18.00 × 3.00 = 54.0000
18.00 × 8.00 = 144.0000

合計 198.0000

床面積 198.00㎡

附属建物 (符1)



求積量

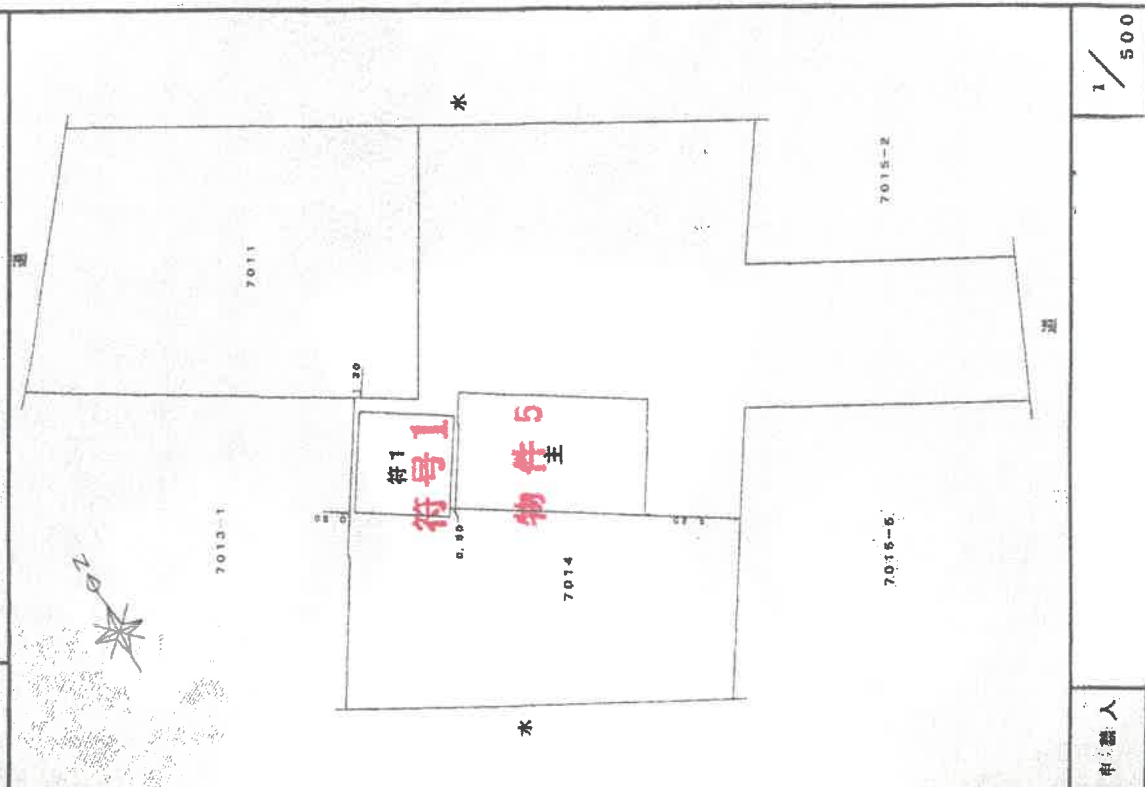
6.00 × 9.60 = 57.6000

床面積 57.60㎡

建物図面

家屋番号 7014番の2

建物の所在 鹿児島市喜入町7014番地

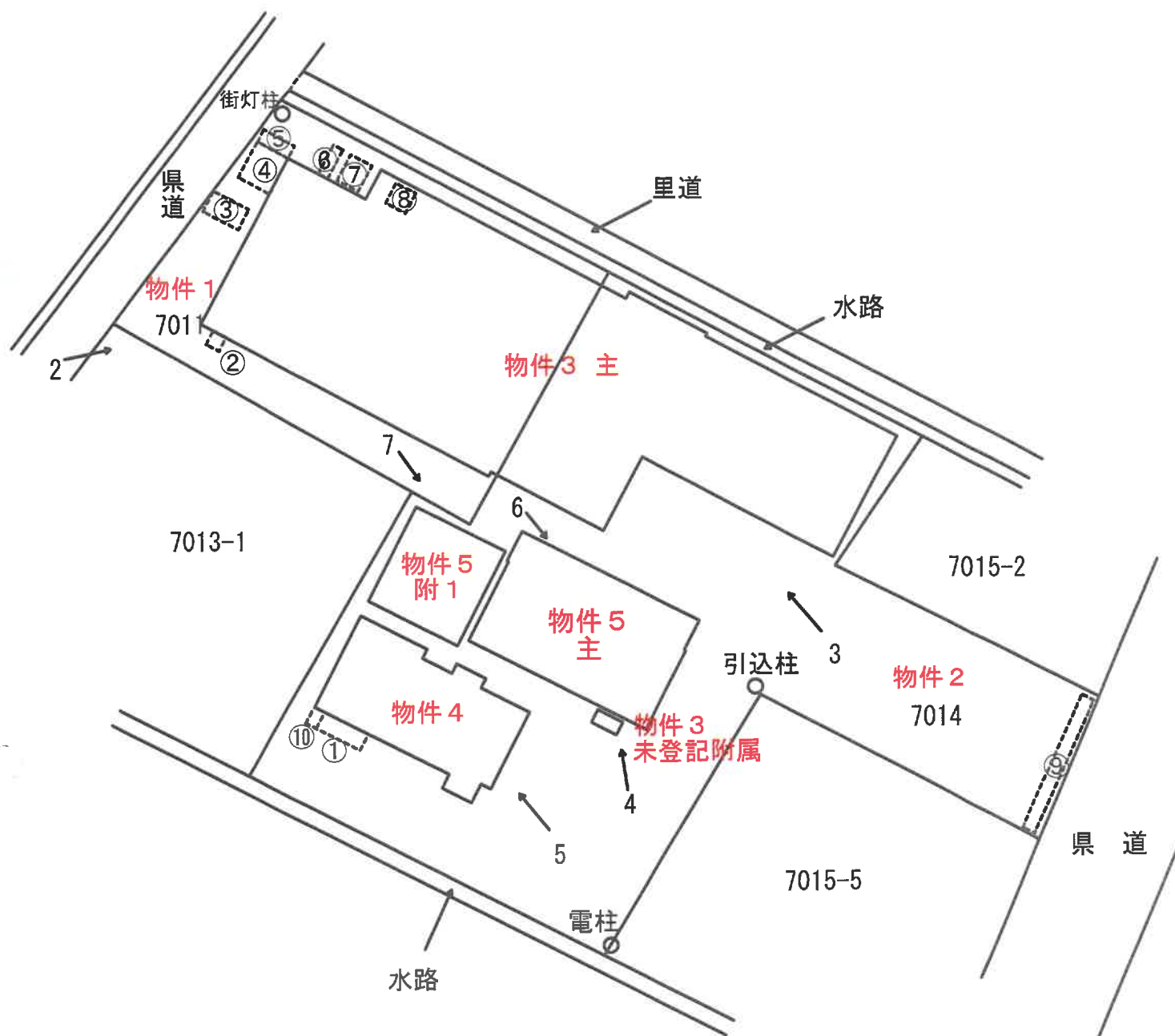


中・器入

器入 1/250

作成者

土地建物位置関係図



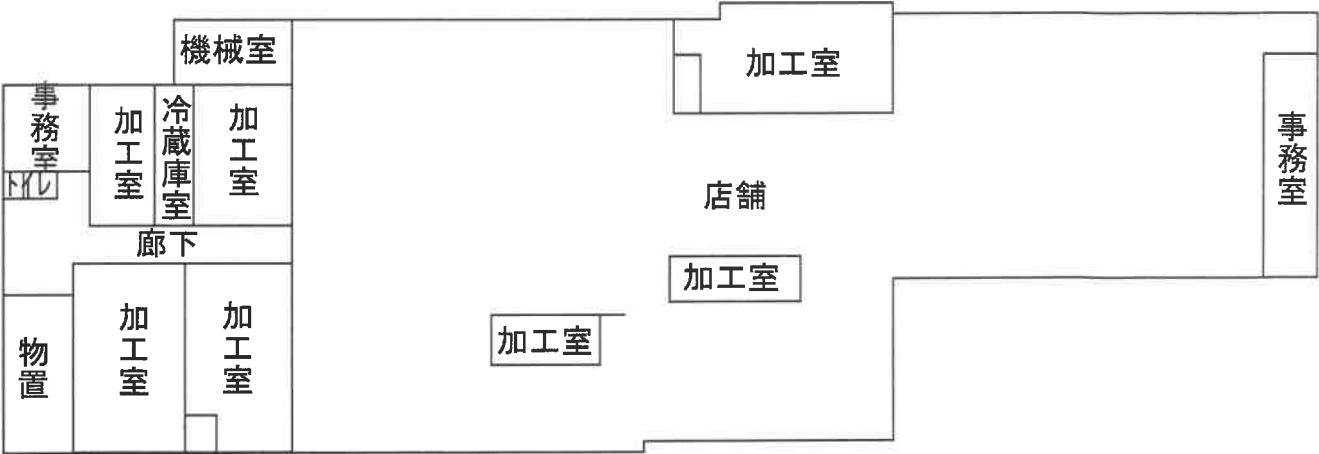
- ①さしかけ
- ②工作物(物置)
- ③工作物(ゴミ箱)
- ④工作物(プロパン庫)
- ⑤工作物(プロパン庫)
- ⑥工作物(物置)
- ⑦変電設備
- ⑧変電設備
- ⑨工作物(ゲート)
- ⑩スチール製簡易物置

← 1 写真撮影位置

建物間取図



物件 3
主



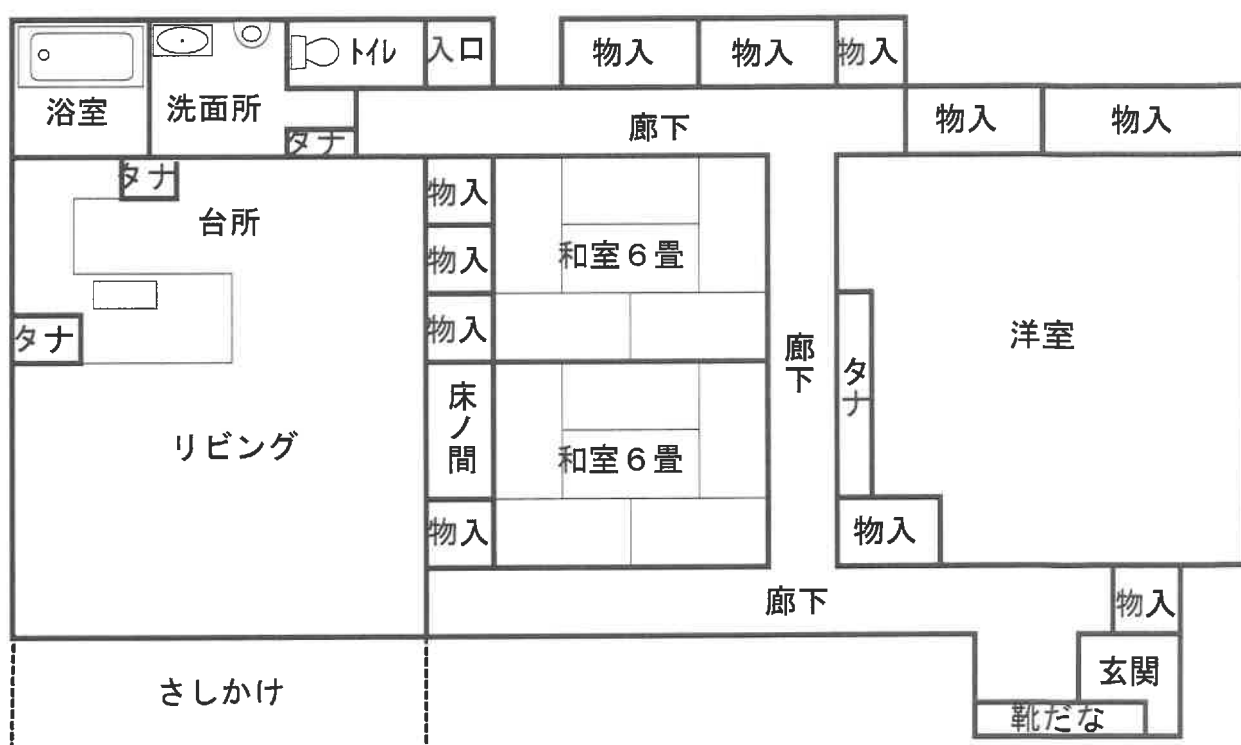
未登記附属建物


便所



建物間取図

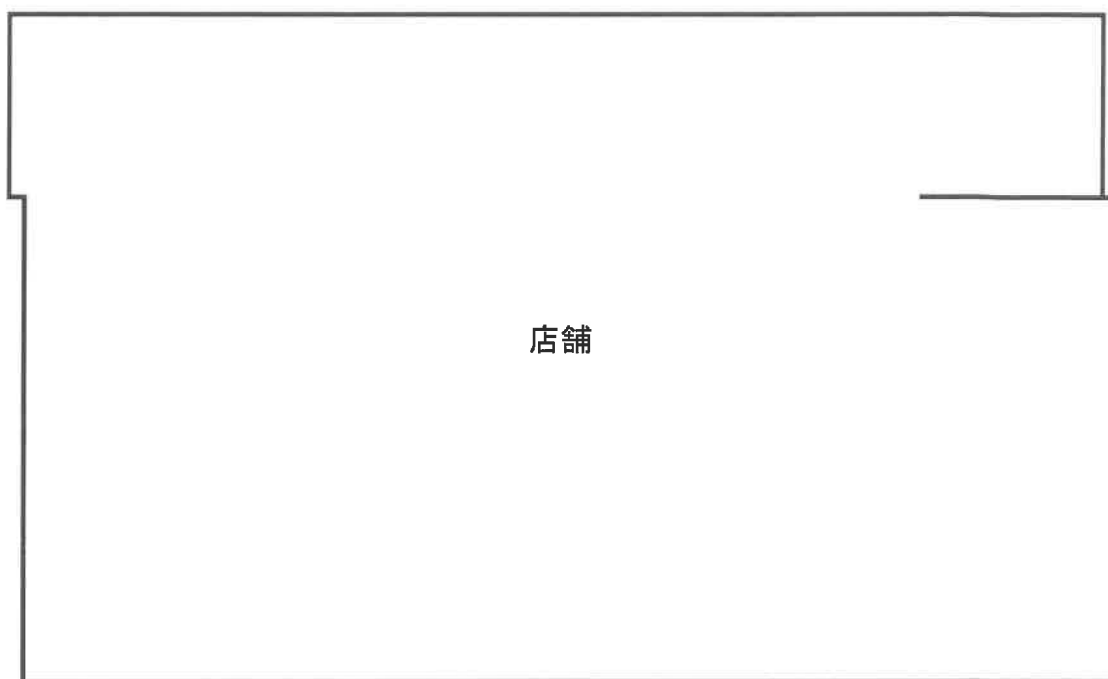
物件 4



建物間取図



物件 5
主



店舗

付属建物符号 1



倉庫

現況写真

1



2



現況写真

3



4



現況写真

5



6



現況写真

7

