

令和7年(ケ)第30号

(物件17)

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」には、物件11から物件17についての記載がありますが、今回売却対象となるのは物件17のみで、物件11から物件16は売却対象外となりますので、ご注意ください。

物件17のみを売却した場合の評価額は、「補充書」に記載されています。

鹿児島地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月28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 5月13日から 令和 8年 5月20日まで |
| 開札期日 | 日 時 令和 8年 5月27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 6月10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 8年 4月28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

17 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1772番地18
家屋 番号 1772番18
種 類 車庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 330.32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17】

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17】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号17】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号17】

売却基準価額は敷地利用権が不明であることを考慮して定められている。

《 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、BITのお知らせメニューにも掲載されています。）



物 件 目 録

17 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1772番地18
家屋 番号 1772番18
種 類 車庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 330.32平方メートル



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11・12・13・14・15・16・17)

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

11 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧
地 番 1772番18
地 目 宅地
地 積 17074.53平方メートル
所有者 A

12 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧
地 番 1772番74
地 目 雑種地
地 積 304平方メートル
所有者 A

13 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧
地 番 1772番100
地 目 雑種地
地 積 292平方メートル
所有者 A

14 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧
地 番 1772番101
地 目 雑種地
地 積 61平方メートル
所有者 A

物 件 目 録

1.5 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧
地 番 1772番113
地 目 雑種地
地 積 166平方メートル

所有者 A

4ページ

1.6 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧
地 番 1772番114
地 目 雑種地
地 積 28平方メートル

所有者 A

1.7 所 在 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1772番地18
家屋 番号 1772番18
種 類 車庫
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 330.32平方メートル

所有者 有限会社大和

| | | | |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| 不動産の表示 | 「物件目録」のとおり | | |
| 住居表示 | 付近 | | |
| 土地 | 物件12・13・14・15・16 | | |
| 現況地目 | <input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input type="checkbox"/> 公衆用道路（物件 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 雑種地（物件12・13・14・15・16） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> | | |
| 形状 | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/> | | |
| 占有者及び占有状況 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者（株式会社GLOBAL THINK） <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が通路の状態に占有している。 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/> | | |
| その他の事項 | | | |
| 執行官保管の仮処分 | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [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） | <input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> 建物図面（各階平面図）のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

| 占有者及び占有権原 (物件11・12・13・14・15・16・17関係) | |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 占有範囲 | <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> |
| 占有者 | <input checked="" type="checkbox"/> 株式会社GLOBAL THINK |
| 占有状況 | <input checked="" type="checkbox"/> 敷地 (物件11) <input checked="" type="checkbox"/> 通路 (物件12・13・14・15・16) <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 (物件17) |
| ■関係人(■株式会社GLOBAL THINK (占有者) 及びA (所有者) の陳述の要旨 | |
| 占有権原 | <input type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input checked="" type="checkbox"/> 所有権 |
| 占有開始時期 | 平成17年12月12日 |
| 最初の契約日 | 平成17年12月12日 |
| 契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 更新の種類 | <input type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新 |
| 現在の契約等期間 | 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし |
| 契約等貸主 | <input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 当事者借主 | <input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者 () |
| 賃料・支払時期等 | 毎月金 円 (毎月月末限り翌月分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円) |
| 敷金・保証金 | <input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (<input type="checkbox"/> 敷金 円 <input type="checkbox"/> 保証金 円) |
| 特約等 | <input type="checkbox"/> 譲渡・借貸を認める <input type="checkbox"/> |
| その他 | |
| 執行官の意見 | <input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外建物の概況 (物件11関係) | | |
|-------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 所 在 | 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1172番18 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約30㎡ |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社GLOBAL THINK) |
| | 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | | |
| 2 | 所 在 | 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1172番18 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約190㎡ |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社GLOBAL THINK) |
| | 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| そ の 他 の 事 項 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外建物の概況 (物件11関係) | | |
|-------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | 所在 | 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1172番18 |
| | 家屋番号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input checked="" type="checkbox"/> 車庫 |
| | 構造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約320㎡ |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社GLOBAL THINK) |
| | 建築時期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | | |
| 4 | 所在 | 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1172番18 |
| | 家屋番号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約170㎡ |
| | 所有者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社GLOBAL THINK) |
| | 建築時期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建築者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

| 目的外建物の概況 (物件11関係) | | |
|-------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | 所 在 | 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1172番18 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約150㎡ |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社GLOBAL THINK) |
| | 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | | |
| 6 | 所 在 | 熊毛郡南種子町中之上字轆ノ牧1172番18 |
| | 家 屋 番 号 | <input checked="" type="checkbox"/> ない (未登記) <input type="checkbox"/> |
| | 種 類 | <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 共同住宅 <input type="checkbox"/> 工場 <input checked="" type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/> |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床面積 (概略) | 約30㎡ |
| | 所 有 者 | <input type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (株式会社GLOBAL THINK) |
| | 建 築 時 期 | <input type="checkbox"/> 年 月 日ころ <input checked="" type="checkbox"/> 不明 |
| | 建 築 者 | <input type="checkbox"/> 現所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 (亡B) <input type="checkbox"/> 不明 |
| その他の事項 | | |

(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 |
| <p>■株式会社GLOBAL THINK代表者</p> | <p>1 物件11から同17は、登記上は当社の所有ではありませんが、当社は物件11から同17を購入済みであり、登記が移転していないだけです。</p> <p>2 当社は、物件17を所有占有し、車庫として使用占有しています。</p> <p>3 物件11上の同17以外の目的外未登記建物及びアスファルトプラントの設備その他関連の施設等の目的外動産を含めてすべて当社の所有です。</p> <p>4 物件12から同16は、国道から物件11に至るための通路として占有しています。</p> <p>5 物件17建物は、特段の不具合はありません。</p> |
| <p>■A (所有者)</p> | <p>物件11から同16は、平成30年4月30日に有限会社和人組（商号変更 株式会社 GLOBAL THINK）に売却しています。物件17は、施設内の一切の物と共に亡Bが有限会社大和の代表者だった平成30年4月30日に有限会社和人組（商号変更 株式会社 GLOBAL THINK）に売却しています。物件11から同17は、登記が株式会社GLOBAL THINKに移転していないだけであることに間違いありません。現在の現実の占有者も株式会社GLOBAL THINKであることに間違いありません。</p> |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、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12・13・15は、南東側が国道（目的外土地1772番88 公衆用道路 所有者建設省（現国土交通省））に面している。物件11は、物件12・13・14・15・16を經由して前記国道に至っている。
- 3 物件11・12・13・14・15・16の占有状況について
 - (1) 物件11は、物件17等の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件12・13・14・15・16は、物件11への通路として使用占有されている。
 - (3) 株式会社GLOBAL THINKの代表者は、物件11から同16の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11・12・13・14・15・16の境界付近の状況
 - (1) 物件11土地と隣接する周囲土地との間の境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件12・13・14・15・16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。
 - (3) 物件12・13・14・15・16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17の占有状況等
 - (1) 物件17は、株式会社GLOBAL THINKが占有している。
 - (2) 株式会社GLOBAL THINKの代表者は、物件17の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。

(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 9:26-9:30 | 鹿児島地方法務局 | 目的外土地1772番88登記事項証明書交付申請、同交付 |
| 7年6月13日 14:30-14:55 | 物件所在地 | 物件確認の上、外観写真撮影 |
| 7年6月18日 9:30-9:35 | 鹿児島地方法務局 | 物件11上の建物登記交付申請、物件17のみが存し、物件17の登記事項証明書交付 |
| 7年7月2日 12:30-13:50 | 物件所在地 | 立入調査 |
| 7年7月8日 13:10-13:25 | 当庁 | Aから電話聴取 |
| <p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和7年7月2日 評価人同行</p> | | |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3冊をA1冊に縮小した

標値種別：測量成果

-8666.060

-284150.889

1772-76

1772-22

N

1775-1

1772-11

1772-21

1772-24

1772-20

1772-18

1772-114

1772-107

1772-108

1772-116

1772-102

1772-113

1772-99

1774-0

1772-17

国道

1772-12

1772-37

1772-120

1772-11

8913.060

(標値種別：測量成果)

地番：販売出

中之生

| | | | | | | | |
|-------|--------------------|----|----|--------|----------|----|-----|
| 種別 | 所在 鹿児島県種子島町中之生字帖ノ牧 | | | 地番 | 1772番18 | | |
| 比例尺 | 1/1000 | 精度 | 甲 | 地籍簿 | 鹿児島県種子島町 | 種類 | 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成27年2月 | | 面積 | 172.9㎡ | | 測量 | |

これは地図に記載されている内容と一致するものではありません。

(鹿児島県地方務局種子島地区事務所)

令和7年3月6日

東京法務局

地図整理番号：M51477

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

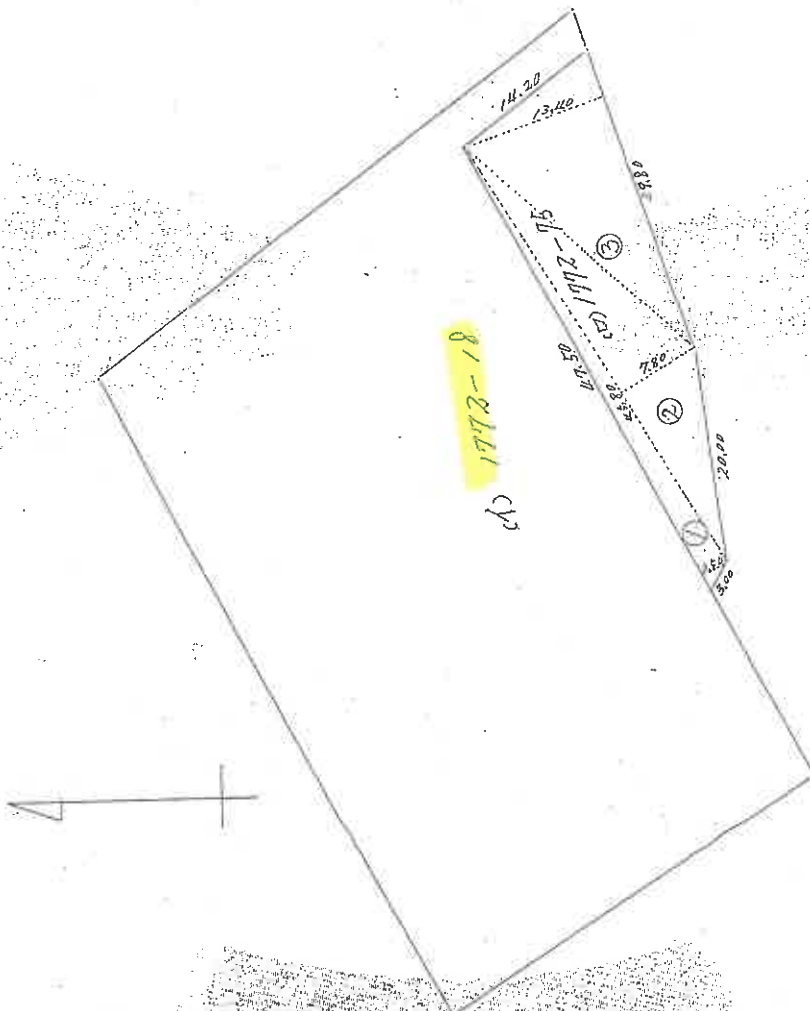
S. 48. 10. 26

地積測量図

前 1772-18後・新

003384

| | |
|-------|----------------|
| 地番 | 1772-18 |
| 土地の所在 | 熊毛郡南種子町中之島字雑ノ牧 |



| 求積 | 面積 | 面積 |
|----|-------|----------------------|
| ① | 47.50 | 18.15 |
| ② | 45.80 | 7.80 |
| ③ | 27.80 | 13.40 |
| 計 | | 39.32 |
| ④ | | 8.53 |
| 計 | | 43.65 |
| 計 | | 43.77 m ² |

| | |
|-------------|-----|
| 昭和48年10月26日 | 作製年 |
| 昭和48年10月26日 | 作製日 |
| | 作製者 |
| | 作製人 |

(日 鋼 運 9)

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
|----|-------|

(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
 (鹿児島地方支庁南種子島出張所管轄)
 令和7年3月6日 真賀法務局南種子島出張所 登記官

(1) 平成29年1月4日
本図面は国土調査実施前採出図面である。

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成17年5月26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。

(鹿児島地方事務局長印)

令和7年3月6日

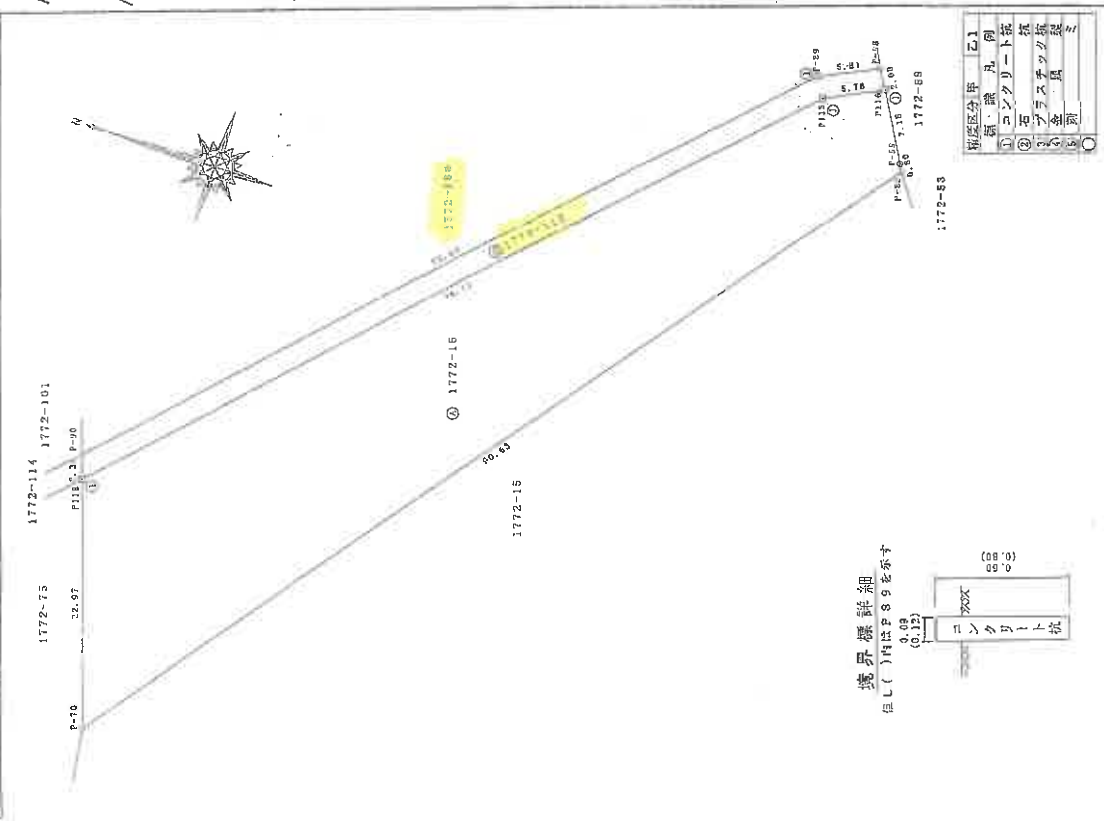
東京法律事務所

登記官

地積測量図

前 1772-113 後・新
地 番 1772-16、-113

土地の所在 熊毛郡南種子町中之上字種ノ牧



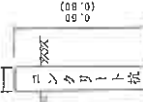
座標求積表

| 地番 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|-------|---------|---------|-----------------|
| P-90 | 253.256 | 267.097 | -13544.755967 |
| P-89 | 201.753 | 322.476 | -18278.262156 |
| P-88 | 196.575 | 325.107 | -2033.544295 |
| P-116 | 195.498 | 323.327 | 1307.857715 |
| P-115 | 200.620 | 320.644 | 18265.806104 |
| P-118 | 252.464 | 264.898 | 13943.171128 |
| 借面積 | | | -339.727491 |
| 面積 | | | 169.8637305 |
| 坪数 | | | 169.86 |
| | | | 51.38 |

| 地番 | Xn | Yn |
|-----------|--------------|----------------|
| ④ 1772-16 | 1934.1795370 | |
| 公積 | 169.8637305 | |
| 雑地 | 1764.3158065 | |
| 地積 | 1764.31 | m ² |
| 坪数 | 533.70 | |

| 地番 | 地積 |
|------------|------------------------|
| ④ 1772-16 | 1764.31 m ² |
| ⑤ 1772-113 | 169.86 m ² |

境界線詳細
注し()内はP89を示す



| 植区 | 分限 | 乙) |
|----|---------|----|
| ① | 海・陸 | 丸 |
| ② | コンクリート杭 | 杭 |
| ③ | コンクリート杭 | 杭 |
| ④ | コンクリート杭 | 杭 |
| ⑤ | コンクリート杭 | 杭 |

平成17年5月26日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成17年2月21日作製)

(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

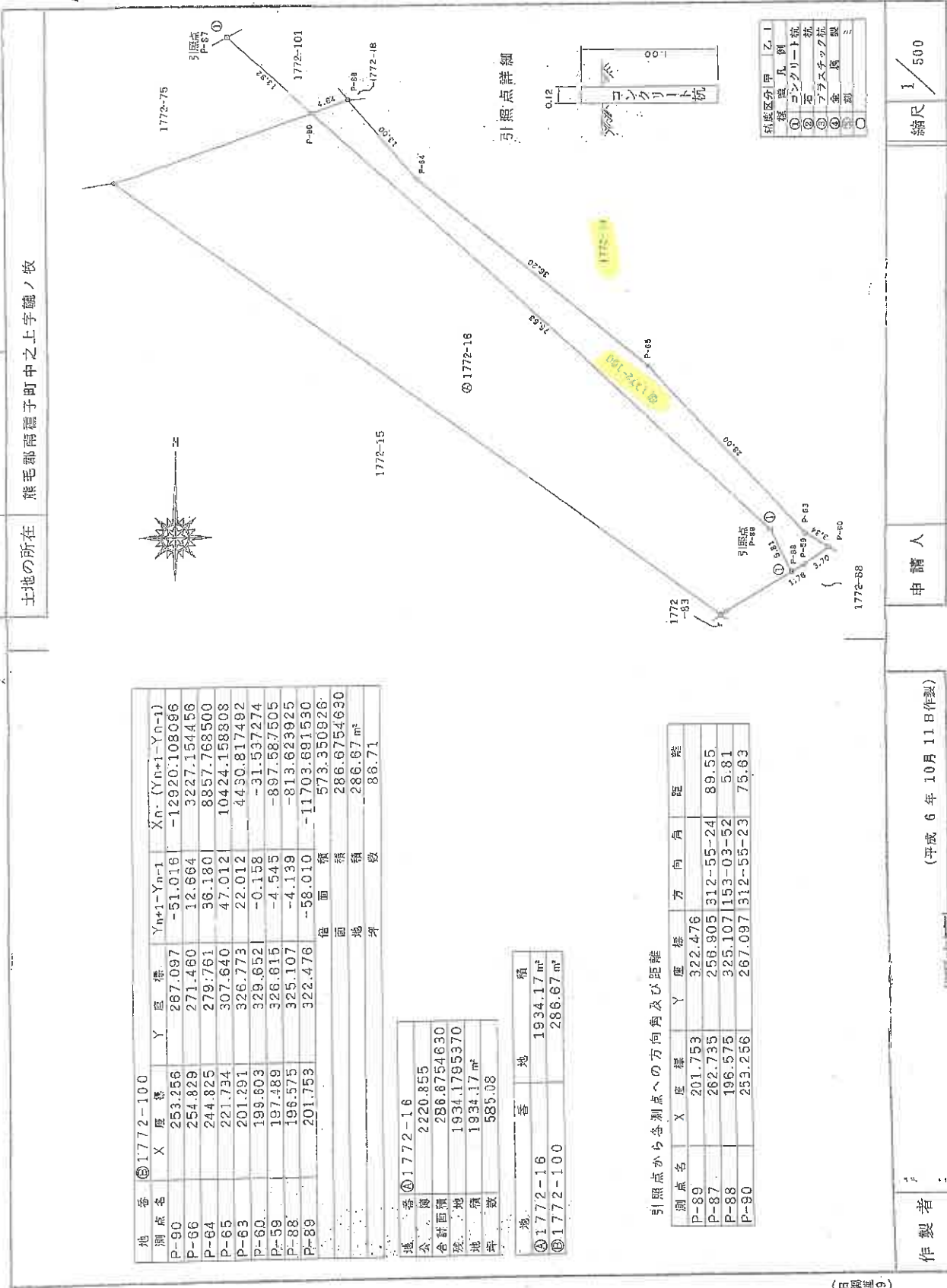
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島地方支務局種子島出張所管轄)
 令和7年3月6日 東支務局港出張所 登記官

前1772-16 後・新
 地番 1772-100-76

地積測量図

土地の所在 熊毛郡南種子町中之上字崎ノ牧

003405



| 地点名 | X | Y | Y座標 | Y _{n+1} -Y _{n-1} | X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1}) |
|------------|-----------------------|---------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| ⑤ 1772-100 | | | | | |
| P-90 | 253.256 | 267.097 | 267.097 | -51.016 | -12920.108096 |
| P-86 | 254.829 | 271.460 | 271.460 | 12.664 | 3227.154456 |
| P-64 | 244.825 | 279.761 | 279.761 | 36.180 | 8857.768500 |
| P-65 | 221.734 | 307.640 | 307.640 | 47.012 | 10424.158808 |
| P-63 | 201.291 | 326.773 | 326.773 | 22.012 | 4490.817492 |
| P-60 | 199.603 | 329.652 | 329.652 | -0.158 | -31.537274 |
| P-59 | 197.489 | 326.615 | 326.615 | -4.545 | -897.587505 |
| P-88 | 196.575 | 325.107 | 325.107 | -4.139 | -813.623925 |
| P-89 | 201.753 | 322.476 | 322.476 | -58.010 | -11703.691530 |
| 面積 | 面積 | | 面積 | | 面積 |
| 地積 | 地積 | | 地積 | | 地積 |
| ⑤ 1772-100 | 286.67 m ² | | 286.67 m ² | | 286.67 m ² |
| 坪数 | 坪数 | | 坪数 | | 坪数 |
| ⑤ 1772-100 | 86.71 | | 86.71 | | 86.71 |

| | |
|------|------------------------|
| 地番 | ④ 1772-16 |
| 面積 | 220.855 |
| 合計面積 | 286.8754630 |
| 地積 | 1934.1795370 |
| 坪数 | 1934.17 m ² |
| 坪数 | 585.08 |

| | | | |
|------------|-----------|-----------------------|------------------------|
| 地番 | ④ 1772-16 | 面積 | 1934.17 m ² |
| ⑤ 1772-100 | 面積 | 286.67 m ² | |

引照点から各測点への方向角及び距離

| 測点名 | X | Y | Y座標 | 方向角 | 距離 |
|------|---------|---------|-----------|-------|----|
| P-89 | 201.753 | 322.476 | 322.476 | | |
| P-87 | 262.735 | 256.905 | 312-55-24 | 89.55 | |
| P-88 | 196.575 | 325.107 | 153-03-52 | 5.81 | |
| P-90 | 253.256 | 267.097 | 312-55-23 | 75.63 | |

| | | | |
|---------|---|---|---|
| 測量区分 | 甲 | 乙 | 丙 |
| 測量凡例 | ① | ② | ③ |
| コンクリート杭 | ④ | ⑤ | ⑥ |
| アラスチック杭 | ⑦ | ⑧ | ⑨ |
| 金釘 | ⑩ | ⑪ | ⑫ |

申請人
 縮尺 1/500

作製者
 (平成6年10月11日作製)
 (日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1) 平成29年1月4日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小した

前 1772-75 後・新

地積測量図

003406

地番 1772-101-75

土地の所在 熊毛郡南種子町中之上字幡ノ牧

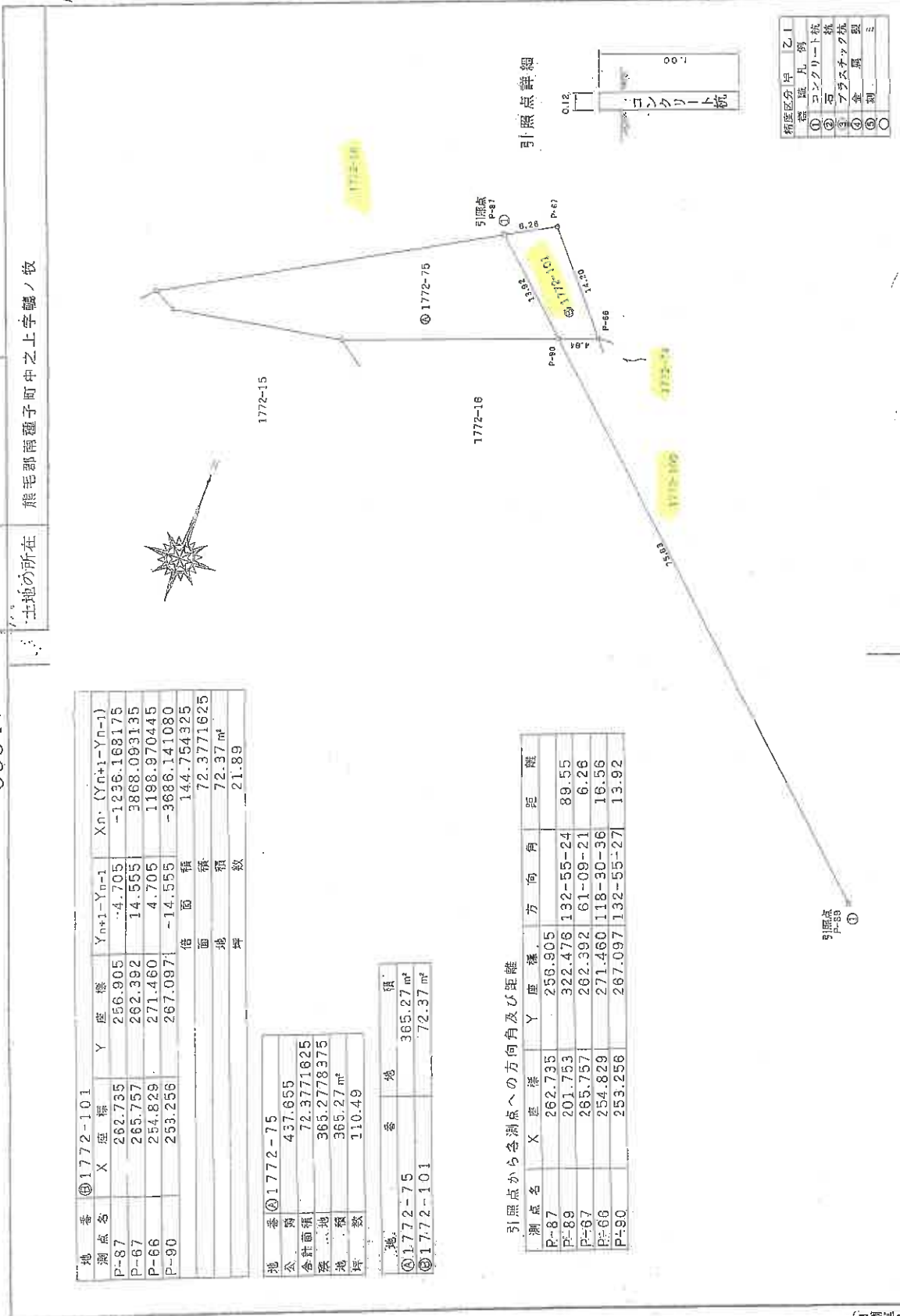
| 地番 | ① 1772-101 | X | Y | Y _{n+1} -Y _n -1 | X _n (Y _{n+1} -Y _n -1) |
|------|------------|---------|---------|-------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 測点名 | | | | | |
| P-87 | 262.735 | 256.905 | 4.705 | -1236.168175 | |
| P-67 | 265.757 | 262.392 | 14.955 | 3868.093135 | |
| P-66 | 254.829 | 271.460 | 4.705 | 1198.970445 | |
| P-90 | 253.256 | 267.097 | -14.555 | -3686.141080 | |
| | | | 借面積 | 144.754325 | |
| | | | 面積 | 72.3771625 | |
| | | | 地積 | 72.37 m ² | |
| | | | 坪数 | 21.89 | |

| 地番 | ① 1772-75 | X | Y |
|------|-----------------------|---|---|
| 公積 | 437.655 | | |
| 合計面積 | 72.3771625 | | |
| 地積 | 365.27 m ² | | |
| 坪数 | 110.49 | | |

| 地番 | ① 1772-75 | 面積 |
|------------|-----------------------|----|
| ① 1772-75 | 365.27 m ² | |
| ② 1772-101 | 72.37 m ² | |

引照点から各測点への方向角及び距離

| 測点名 | X | Y | 距離 | 方向角 | 距離 |
|------|---------|---------|-----------|-------|----|
| P-87 | 262.735 | 256.905 | | | |
| P-89 | 201.753 | 322.476 | 132.55-24 | 89.55 | |
| P-67 | 265.757 | 262.392 | 61-09-21 | 6.26 | |
| P-66 | 254.829 | 271.460 | 118-30-36 | 16.56 | |
| P-90 | 253.256 | 267.097 | 132-55-27 | 13.92 | |



| 種別 | 区画 | 凡例 |
|----|---------|----|
| ① | コンクリート杭 | |
| ② | 石 | |
| ③ | アラスチック杭 | |
| ④ | 木 | |
| ⑤ | 列 | |

(日加納)

縮尺 1/500

申請人

平成 6 年 10 月 11 日 (作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

登記官

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。

(鹿児島地方事務局長南種子島出張所発給)

令和 7 年 3 月 6 日

東京法律事務所

(1) 平成29年1月4日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成29年1月4日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成17年12月26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。

(鹿児島地方裁判所瀬田支部)

令和7年3月6日

東京法務局瀬田支部

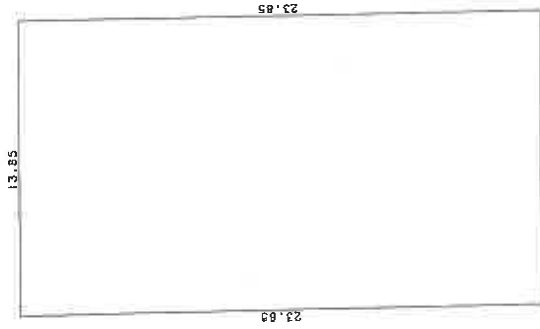
登記簿

建物図面
各階平面図

家屋番号 1772番18

建物の所在 鹿毛郡南種子町中之上字樋ノ牧1772番地18

各階平面図



床面積

13.85 × 23.85 = 330.3225

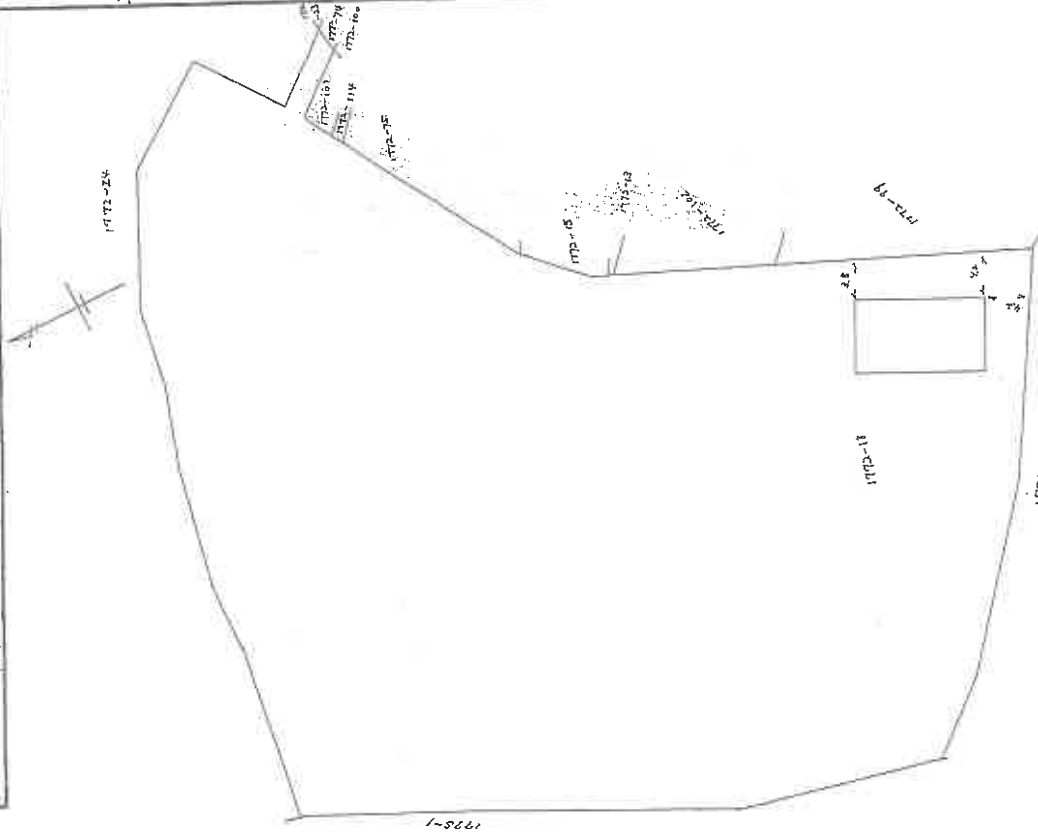
330.3225

床面積 330.32 m²

平成17年12月26日登記

A3判をA4判に縮小した

H17.12.26



作製者

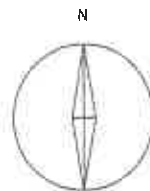
申請人

縮尺 1/250

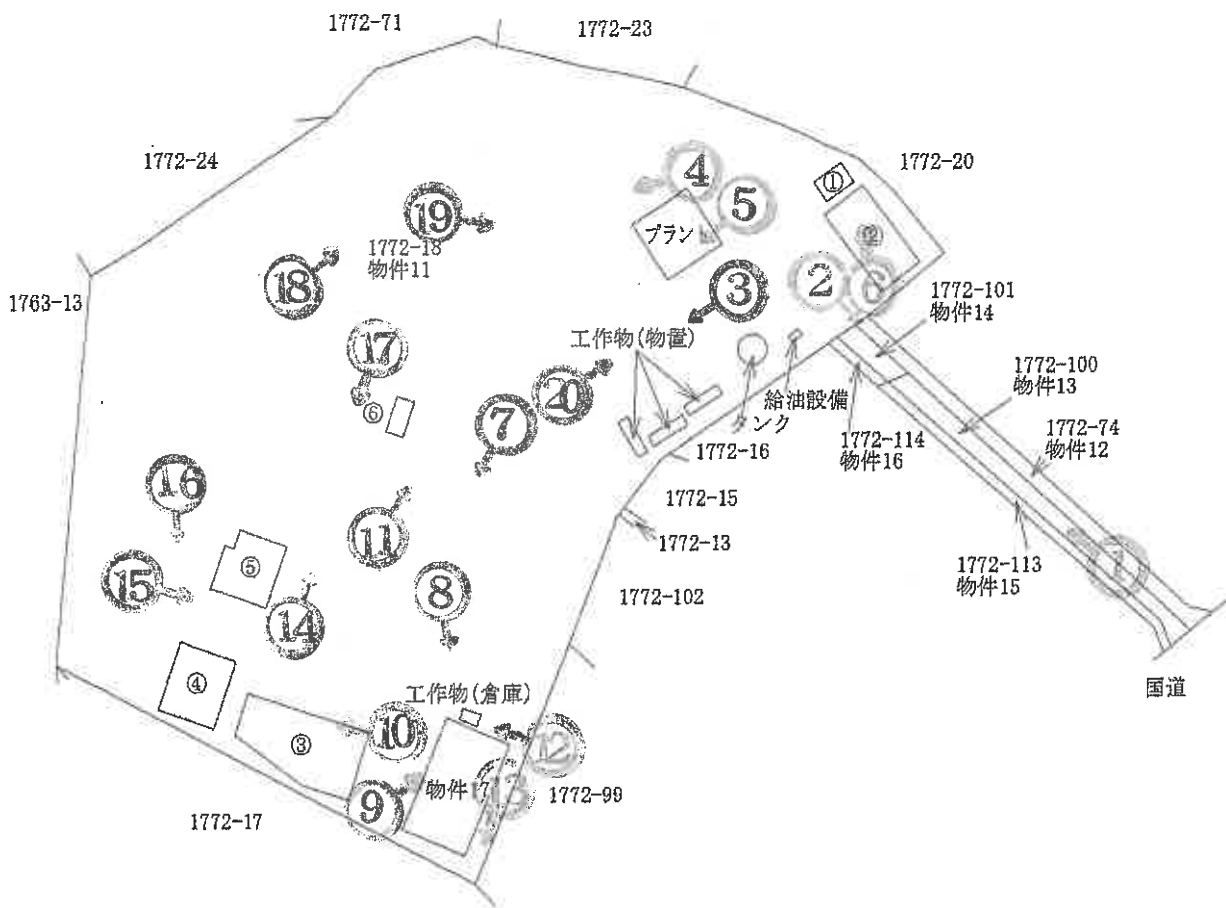
縮尺 1/1000

(鹿児島県土地家屋調査士会紙)

土地建物位置関係図



↓ 写真撮影位置
 (数字は写真番号)

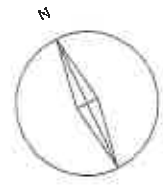


目的外建物

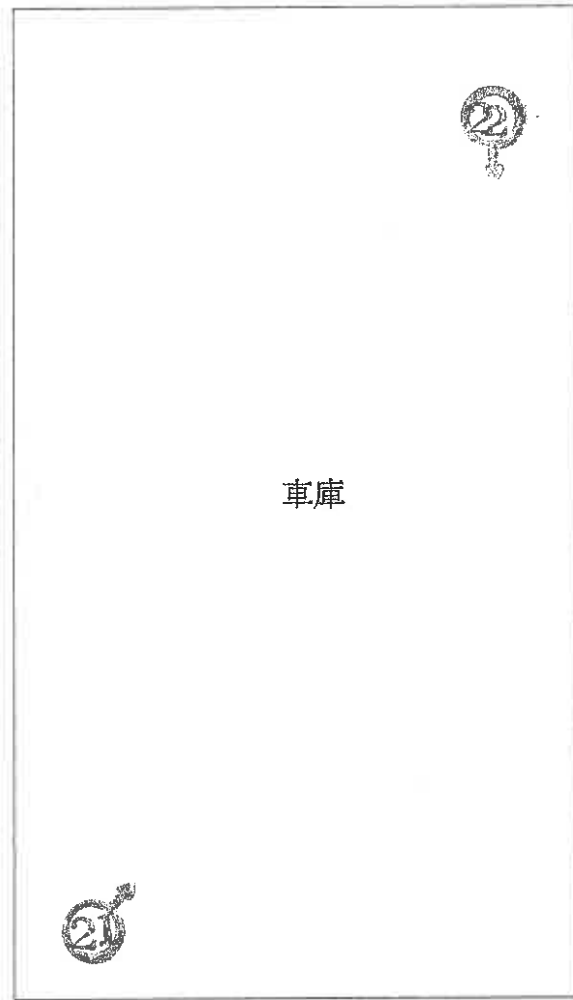
- | | | | |
|---|----|-------------|-------|
| ① | 工場 | 木造スレート葺平家建 | 約30㎡ |
| ② | 工場 | 鉄骨造スレート葺平家建 | 約190㎡ |
| ③ | 車庫 | 鉄骨造スレート葺平家建 | 約320㎡ |
| ④ | 工場 | 鉄骨造スレート葺平家建 | 約170㎡ |
| ⑤ | 倉庫 | 木造スレート葺平家建 | 約150㎡ |
| ⑥ | 倉庫 | 木造スレート葺平家建 | 約30㎡ |

※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17)



○ ↓ 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 1 5 物件 1 6 物件 1 1 物件 1 3 物件 1 4 物件 1 3 物件 1 2

写真2



物件 1 2 物件 1 1 物件 1 3 物件 1 4 物件 1 6 物件 1 5

写真3



物件 1 1

写真4



物件 1 1

写真5



物件 1 1

写真6



物件 1 1

写真7



物件 1 7

物件 1 1

写真8



物件 1 7 未登記附属建物

物件 1 7

物件 1 1

写真9



物件17

物件11

写真10



物件11

写真 1 1



物件 1 1

写真 1 2



物件 1 7

物件 1 7 未登記附属建物

物件 1 1

写真 1 3



物件 1 1

物件 1 7

写真 1 4



物件 1 1

写真 1 5



物件 1 7 未登記附属建物

物件 1 1

物件 1 7

写真 1 6



物件 1 1

写真 1 7



物件 1 1

写真 1 8



物件 1 1

写真19



物件11

写真20



物件11

写真 2 1

物件 1 7 内部状況



写真 2 2

物件 1 7 内部状況



令和 7年 (ケ) 第 30号-2
令和 7年 7月 2日 現地調査
令和 7年 8月29日 評 価
令和 7年11月12日 提 出

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

| 番号 | 評価額 |
|------|--------------|
| 物件17 | 金 1,620,000円 |

※物件17のみを評価対象とした場合の補充書である。

第2 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件17）

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の価格を求めた。

| 再調達原価 (円/m ²) ア | 現況延床 面積(m ²) イ | 現価率 ウ | 建物価格 (円) ア×イ×ウ |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------|----------------------|
| 110,000 | 330.32 | 0.09 | 3,270,000 |

ア 再調達原価 : 110,000円/m²

イ 現況延床面積 : 330.32m²

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×(1-0%)=0.09

2 評価額の判定

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

目的外土地

| 番号 | 標準画地 価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付 減価 エ | 土地利用権 等割合 オ | 土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ |
|----|--------------------------|---------------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------------|
| 11 | 4,000 | 0.65 | 471.89 | 0.90 | 敷地占有利益 0.10 | 110,000 |

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4,000円と査定した。

イ 個別格差：物件11 規模▲20 形状▲5 一部山林▲15 0.65補正

ウ 地積：評価書記載の地積。

エ 建付減価：0.90

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 |
|----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 17 | 3,270,000 | +110,000 | 1.00 | 0.80 | 0.60 | 1,620,000 |
| 一括価格（合計） | | | | | | 1,620,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.80 敷地利用権付建物▲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率

但し、評価額は万円未満切捨てとする。

令和 7年 (ケ) 第 30号-2
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 20,730,000円 | |
| 内 訳 価 格 | |
| 物件11 (土地) | 金 18,020,000円 |
| 物件12 (土地) | 金 250,000円 |
| 物件13 (土地) | 金 240,000円 |
| 物件14 (土地) | 金 50,000円 |
| 物件15 (土地) | 金 130,000円 |
| 物件16 (土地) | 金 20,000円 |
| 物件17 (建物) | 金 2,020,000円 |

- 1 一括価格は、物件11～17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11の内訳価格は敷地上の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件17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 |
|----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 11 | 所在地積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧 1772番18 宅地 17,074.53㎡ | |
| 12 | 所在地積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧 1772番74 雑種地 304㎡ | |
| 13 | 所在地積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧 1772番100 雑種地 292㎡ | |
| 14 | 所在地積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧 1772番101 雑種地 61㎡ | |
| 15 | 所在地積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧 1772番113 雑種地 166㎡ | |
| 16 | 所在地積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧 1772番114 雑種地 28㎡ | |
| 17 | 家屋番号 種類 構造 床面積 | 熊毛郡南種子町中之上 字轆ノ牧1772番地18 1772番18 車庫 鉄骨造スレート葺平家建 330.32㎡ | |

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11, 12, 13, 14, 15, 16）

| | | |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 位置・交通 | 西之表港の南方約34km 南種子町役場の北方約2.6km (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、南種子町役場の北方約2.6kmで、工場・農地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 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 | 非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 |
| 画地条件 | 地積 : 17,925.53㎡ 間口 : 約13.0m 奥行 : 約200.0m 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 : 中間画地 | |
| 接面道路の状況 | 南東約15.0m舗装国道(建築基準法上の道路である) | |
| 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 : あり 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 物件11上に、第三者の目的外建物6棟及びプラント、給油設備、タンク、工作物(物置)、工作物(倉庫)等が存する。詳細は、土地建物位置関係図及び執行官の現況調査報告書参照。目的外建物6棟については、建築時期・所有者等の詳細が不明なため、法定地上権が成立するものとして評価を行う。 ・ 前記の第三者が、物件11～17までの所有権を主張し、利用占有している。 ・ 物件17の敷地利用権が物件11の471.89㎡に、目的外建物6棟の敷地利用権が物件11の1271.43㎡に及ぶと判断した。評価にあたっては、物件11を下記のとおりとして、評価を行う。 物件17の敷地利用権の及ぶ範囲「物件11-イ」(471.89㎡) 目的外建物6棟の敷地利用権の及ぶ範囲「物件11-ロ」(1271.43㎡) 敷地利用権の及ばない範囲「物件11-ハ」(15331.21㎡) ・ 物件11の北西側は山林となっている。 ・ 物件12～16は通路として利用されている。 |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

2 建物の概況及び利用状況（物件17）

| | |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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11月 7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 スレート葺 外壁 スレート等 |
| 床面積（現況） | 330.32㎡ |
| 現況用途等 | 現況用途 車庫 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。 |

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地・建付地価格（物件11-イ、11-ロ、11-ハ、12、13、14、15、16）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

| 番号 | 標準面地価格 (円/㎡) ア | 個別 格差 イ | 地積 (㎡) ウ | 建付減価 エ | 更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ |
|------|----------------------|---------------|----------------|-----------|----------------------------|
| 11-イ | 4,000 | 0.65 | 471.89 | 0.90 | 1,104,000 |
| 11-ロ | 4,000 | 0.65 | 1,271.43 | 0.90 | 2,975,000 |
| 11-ハ | 4,000 | 0.65 | 15,331.21 | | 39,861,000 |
| 12 | 4,000 | 0.50 | 304 | | 608,000 |
| 13 | 4,000 | 0.50 | 292 | | 584,000 |
| 14 | 4,000 | 0.50 | 61 | | 122,000 |
| 15 | 4,000 | 0.50 | 166 | | 332,000 |
| 16 | 4,000 | 0.50 | 28 | | 56,000 |

ア 標準面地価格（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面地価格を1㎡あたり4,000円と査定した。

イ 個別格差：物件11 規模▲20 形状▲5 一部山林▲15 0.65補正
物件12～16 通路として利用されている▲50

ウ 地積：登記・前記記載の地積。

エ 建付減価：物件11-イ、物件11-ロ 0.90

② 建物価格（物件17）

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 |
|----|---------------------|--------------------|----------|----------------------|
| 17 | 110,000 | 330.32 | 0.09 | 3,270,000 |

ア 再調達原価：110,000円/㎡

イ 現況延床面積：330.32㎡

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×(1-0%)=0.09

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 |
|-----|-------------------|---------------|--------|------------------------|
| 11イ | 1,104,000 | 0.10 | 敷地占有利益 | 110,000 |
| 11ロ | 2,975,000 | 0.30 | 法定地上権 | 892,000 |

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 |
|-----------|---------------------|---------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------------|
| 11イ | 1,104,000 | -110,000 | | 0.70 | 0.60 | 410,000 |
| 11ロ | 2,975,000 | -892,000 | | 0.70 | 0.60 | 870,000 |
| 11ハ | 39,861,000 | | | 0.70 | 0.60 | 16,740,000 |
| 12 | 608,000 | | | 0.70 | 0.60 | 250,000 |
| 13 | 584,000 | | | 0.70 | 0.60 | 240,000 |
| 14 | 122,000 | | | 0.70 | 0.60 | 50,000 |
| 15 | 332,000 | | | 0.70 | 0.60 | 130,000 |
| 16 | 56,000 | | | 0.70 | 0.60 | 20,000 |
| 17 | 3,270,000 | +110,000 | 1.00 | 1.00 | 0.60 | 2,020,000 |
| 一括価格 (合計) | | | | | | 20,730,000 |

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件11～16 0.70 目的外建物等が存する▲30

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、評価額は万円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

固定資産税課税標準額(令和6年度)

| | |
|-------|-------------|
| 物件1 1 | 45,034,091円 |
| 物件1 2 | 5,776円 |
| 物件1 3 | 5,548円 |
| 物件1 4 | 1,159円 |
| 物件1 5 | 3,154円 |
| 物件1 6 | 532円 |
| 物件1 7 | 9,851,264円 |

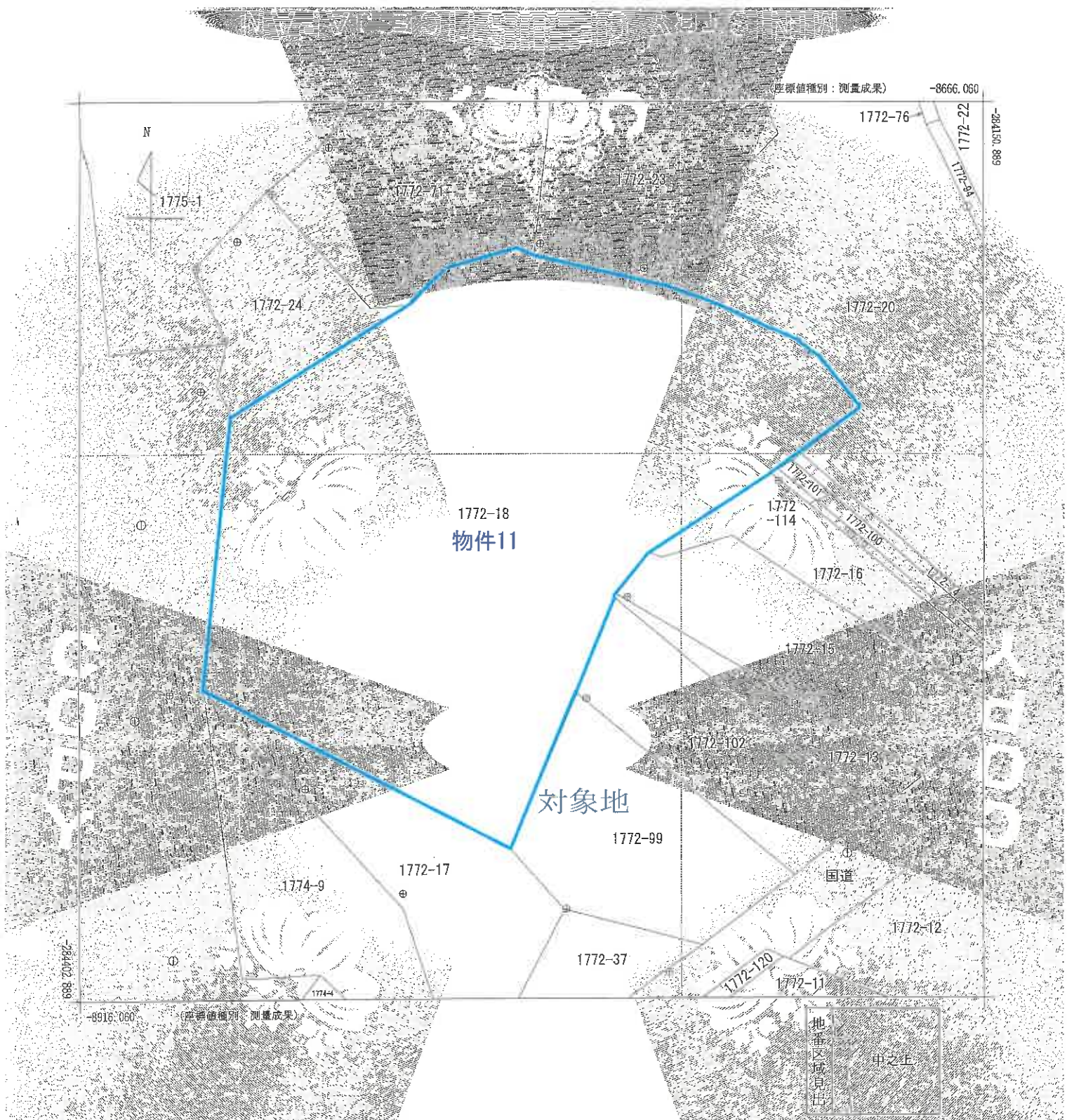
第7 附属資料

- 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

位置图



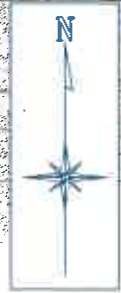


対象地

1772-18
物件11

地番区域見出し
中之上

| | | | | | | | |
|-------|---------|------|----------------|------------------|----|--------------|-----------|
| 請求部分 | 所在 | | 熊毛郡南種子町中之上字瀬ノ牧 | | 地番 | 1772番18 | |
| 出力縮尺 | 1/1000 | 精度区分 | 単三 | 座標系 記号 は記号 | 分類 | 地図(法第14条第1項) | 種類 地籍図 |
| 作成年月日 | 平成27年2月 | | 備付年月日 (原簿) | 平成29年11月4日 | | 検査項目 | |



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。
(鹿児島地方裁判所南種子島出張所) 令和7年3月6日
東京法務局港出張所 登記部

地図整理番号: M51477
(1/1)

公 図 写

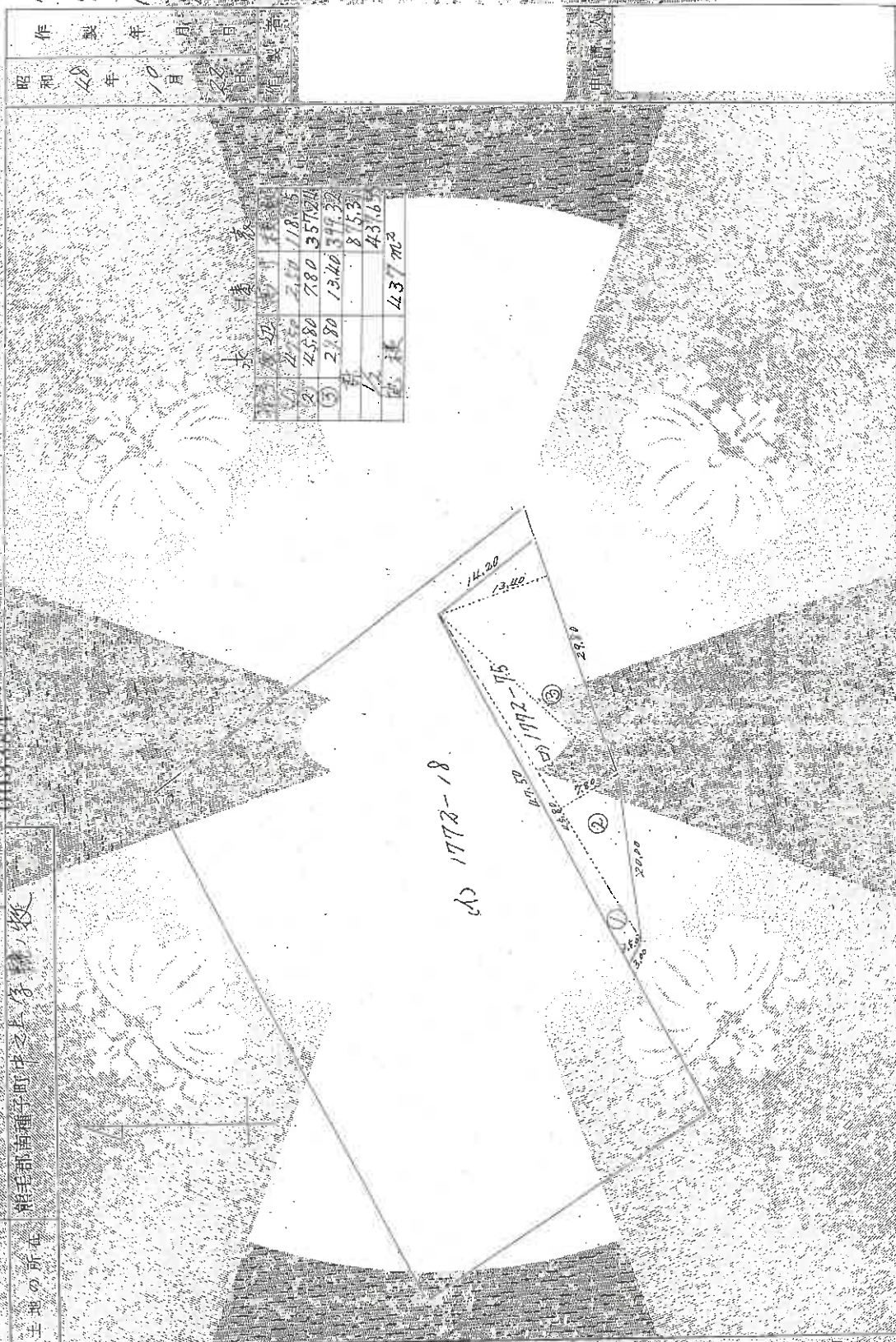
※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

登記年月日：昭和48年10月26日

前 1772-18 後 新

| | |
|-------|---------------|
| 地番 | 1772-18 |
| 土地の所在 | 熊毛郡通乎町住之字 1 敷 |

地積測量図



水 量 表

| | | | |
|---|-------|-------|---------------------|
| ① | 2.750 | 7.10 | 18.75 |
| ② | 4.580 | 7.80 | 35.724 |
| ③ | 2.180 | 13.40 | 34.32 |
| ④ | | | 8.53 |
| ⑤ | | | 43.6 |
| 計 | | | 43.7 m ² |

作 製 年 月 日
 昭 和 48 年 10 月 26 日

これは図面に記録されている内容の証明として
 (鹿児島地方裁判所 種子島出張所 審判部)
 令和7年3月6日 東京法律事務所 提出

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

(白木土地家屋調査士会連合会専用紙)

熊毛郡南種子町中之上1772-18

(4) 平成29年1月1日
本図面は国土調査実施前現況図面である。

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図整理番号：M51478

(2/2)

(注) 下線のものは抹消事項であることを示す。

A

次頁に図面に関する変更内容を示す。

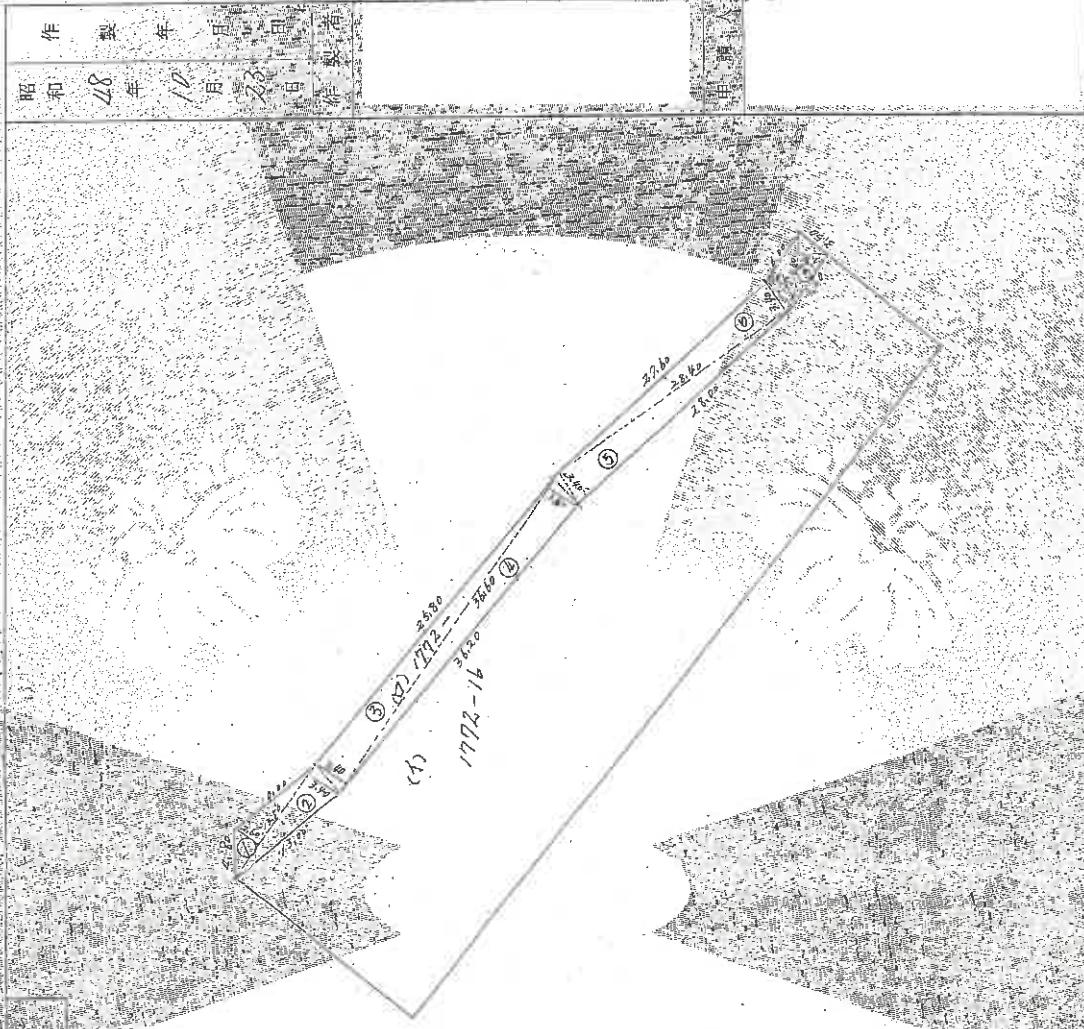
登記年月日：昭和48年10月26日

地積測量図

前 1772-16 後 新

地番 1772-15
土地の所在 能毛郡種子町字上八輪ノ牧

地積 003383



昭和48年10月26日
製作年月日

| 序 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 計 | 地積 |
|----|--------|------|--------|--------|-------|---------|-------|------|---------|-------|
| 長さ | 13.50 | 2.60 | 7.10 | 13.50 | 3.40 | 46.10 | 36.60 | 3.40 | 124.44 | |
| 幅 | 36.60 | 3.40 | 124.44 | 36.60 | 3.40 | 24.00 | 28.00 | 2.80 | 176.00 | |
| 面積 | 494.10 | 8.84 | 874.44 | 124.44 | 11.56 | 1116.60 | 95.20 | 7.84 | 1662.20 | 28.10 |
| 合計 | | | | | | | | | | 28.10 |

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。
(鹿児島地方裁判所種子島出張所審判) 令和7年3月6日
鹿児島地方裁判所審判官 眞衣法務局提出

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

(1) 平成29年1月4日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し

A3をA4に縮小

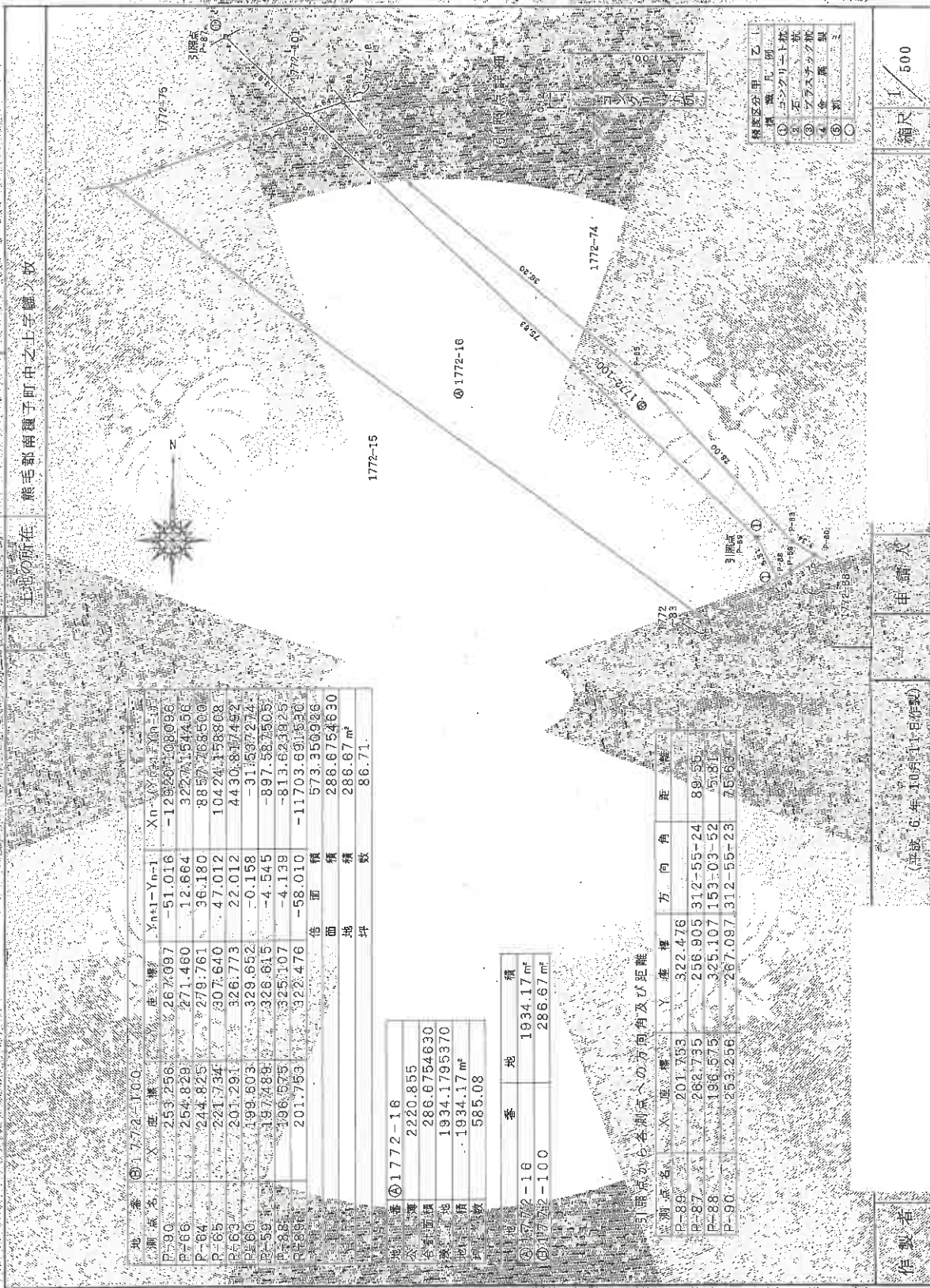
次頁に図面に關する変更内容を示す

地積測量図

前地番 1772-100-16 後・新

003405

土地の所在 鹿毛郡南種子町中之上字磯ノ牧



| 種別 | 凡例 |
|----|----------------|
| ① | 境界線 |
| ② | 境界線(地籍簿) |
| ③ | 境界線(測量) |
| ④ | 境界線(測量)の補正 |
| ⑤ | 境界線(測量)の補正(測量) |
| ⑥ | 境界線(測量)の補正(測量) |
| ⑦ | 境界線(測量)の補正(測量) |

| 測点名 | X | 座標 | 座標 | Y | 座標 | Xn-1 | Yn-1 | Xn | Yn |
|------|---------|---------|---------|----------------|---------|--------|------|----------------|----|
| P-90 | 253.256 | 267.097 | -51.016 | -128.207 | 103.996 | | | | |
| P-89 | 254.829 | 271.460 | 12.864 | 322.715 | 44.568 | | | | |
| P-64 | 244.825 | 279.761 | 36.180 | 88.577 | 76.500 | | | | |
| P-65 | 221.734 | 307.640 | 47.012 | 104.241 | 158.908 | | | | |
| P-63 | 201.291 | 326.773 | 22.012 | 44.308 | 17.452 | | | | |
| P-60 | 199.603 | 329.652 | -0.158 | -31.637 | 2.74 | | | | |
| P-59 | 197.489 | 328.615 | -4.545 | -89.758 | 7.505 | | | | |
| P-88 | 196.575 | 325.107 | -4.138 | -81.362 | 3.25 | | | | |
| P-89 | 201.753 | 322.476 | -68.010 | -11.703 | 6.918 | | | | |
| 面積 | | 288.675 | | 4.630 | | 288.67 | | m ² | |
| 地積 | | 288.67 | | m ² | | 288.67 | | m ² | |
| 坪数 | | 86.71 | | 坪 | | 86.71 | | 坪 | |

| | | |
|------------|----|----------|
| ① 1772-16 | 面積 | 2220.855 |
| ② 1772-16 | 面積 | 286.675 |
| ③ 1772-16 | 面積 | 1934.17 |
| ④ 1772-100 | 面積 | 286.67 |
| ⑤ 1772-16 | 面積 | 585.08 |

| 測点名 | X | 座標 | Y | 座標 | 方向 | 距離 |
|------|---------|---------|-----------|-----------|-------|----|
| P-89 | 201.753 | 322.476 | 266.905 | 312.55-24 | 89.55 | |
| P-87 | 262.735 | 325.107 | 153.03-52 | 51.81 | | |
| P-88 | 196.575 | 325.107 | 153.03-52 | 51.81 | | |
| P-90 | 253.256 | 267.097 | 312.55-23 | 75.63 | | |

① 測点から各測点への方向角及び距離

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
 (鹿毛郡南種子町中之上字磯ノ牧)
 令和7年3月6日 東京測量局提出

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

作成者 (平成6年10月11日作成)

申請人

縮尺 1/500

(1) 平成29年12月1日
本図面は国土測量実施前提出図面である

地積測量図写し
A3をA4に縮小

次頁に図面に關する変更内容を示す。

登記年月日：平成7年5月19日

これは図面に記録されている内容の証明
 (鹿児島地方裁判所鹿子島出張所管轄)
 令和7年3月6日 原本法務局長 署名

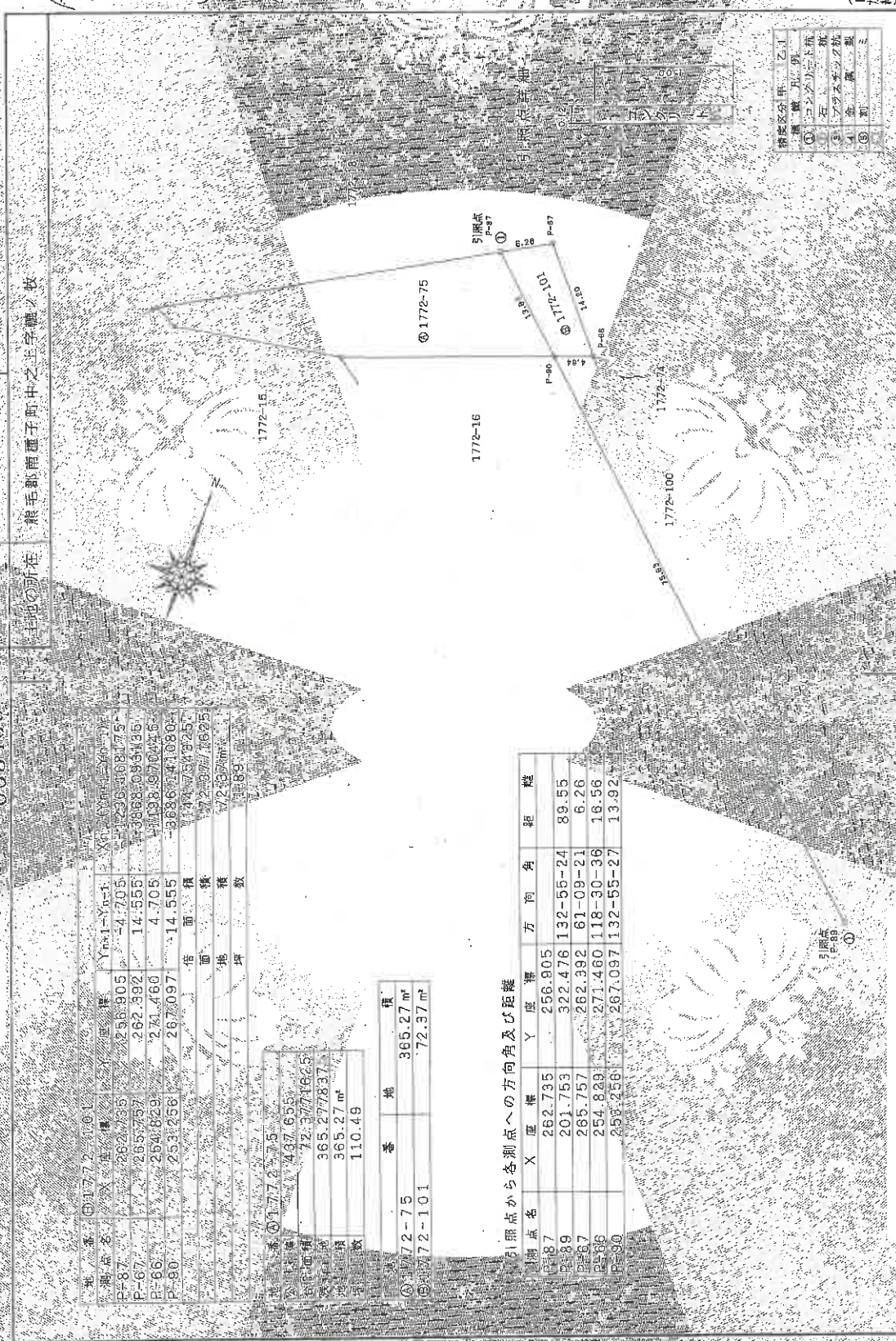
地積測量図

前 1772-75 後 1772-101 - 75

地積番号 1772-101-75

土地の所在 熊毛郡熊子町中之上字藤ノ枝

003406



| 測点名 | X | Y | 方位 | 距離 | 面積 |
|------|---------|---------|-----------|-------|----|
| P-87 | 262.735 | 256.905 | 132-55-24 | 89.55 | |
| P-67 | 201.753 | 322.476 | 61-09-21 | 6.26 | |
| P-66 | 265.757 | 262.392 | 118-30-36 | 18.56 | |
| P-90 | 254.829 | 271.460 | 132-55-27 | 13.82 | |

| | |
|----|-----------------------|
| 土地 | 365.27 m ² |
| 空地 | 72.37 m ² |
| 合計 | 437.65 m ² |

| | |
|----|-----------------------|
| 土地 | 365.27 m ² |
| 空地 | 72.37 m ² |

引照点から各測点への方向角及び距離

| 引照点名 | X | Y | 方位 | 距離 |
|------|---------|---------|-----------|-------|
| P-87 | 262.735 | 256.905 | 132-55-24 | 89.55 |
| P-89 | 201.753 | 322.476 | 61-09-21 | 6.26 |
| P-67 | 265.757 | 262.392 | 118-30-36 | 18.56 |
| P-86 | 254.829 | 271.460 | 132-55-27 | 13.82 |

| | |
|----|-------|
| 縮尺 | 1/500 |
| 縮尺 | 1/500 |

申請人

(平成16年10月15日付)

製作者

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

熊毛郡南種子町中之上1772-101

(1) 平成29年12月4日
本図面は国土調査実施前測量図面である。

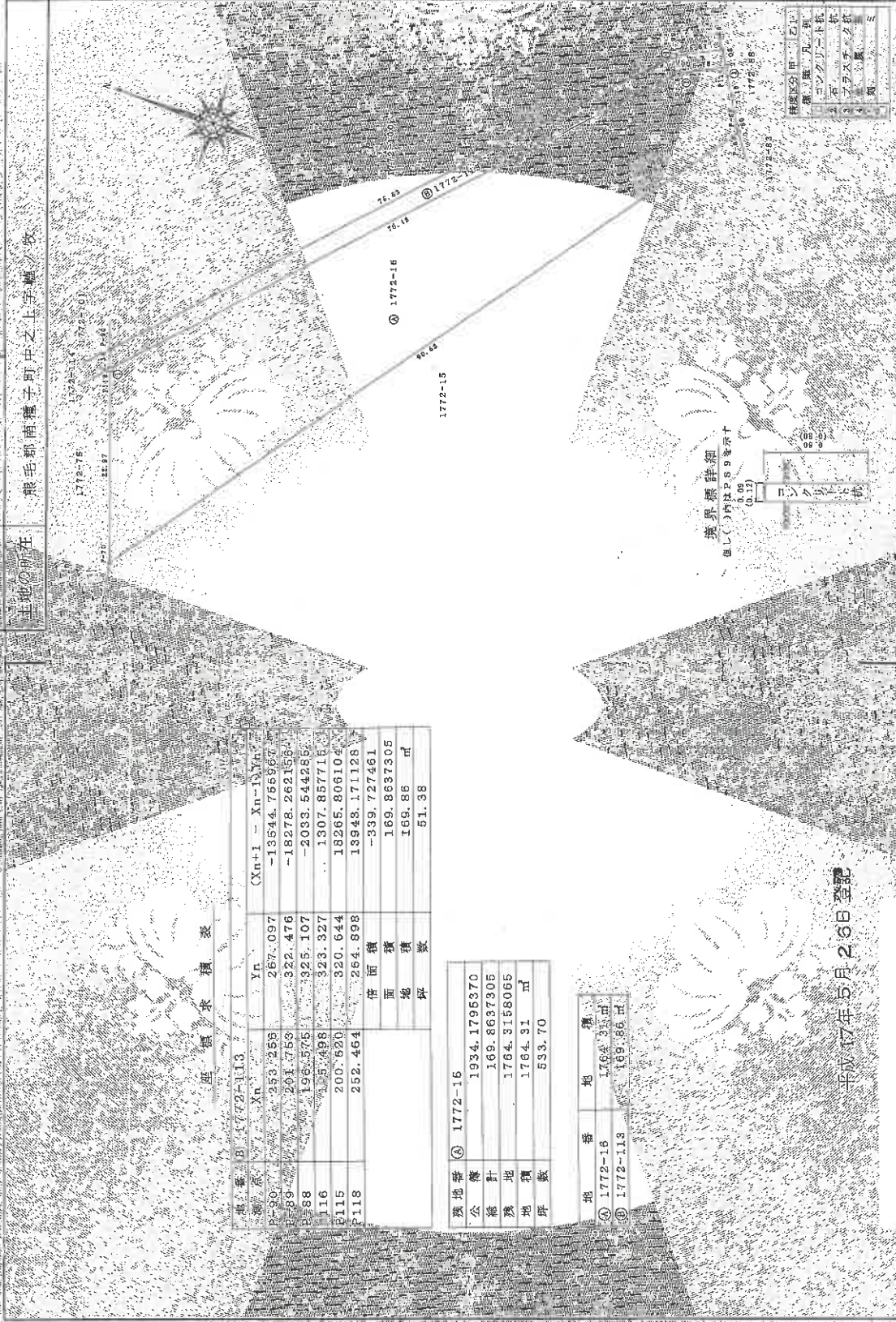
地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年5月26日

地積測量図

前ノ地番 1772-16-113
地積測量図
所在地の所在 熊毛郡南種子町中之上字柳ノ木

3418



座標求積表

| 地番 | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn) × Yn |
|-------|---------|---------|------------------|
| P-80 | 253.258 | 267.097 | -13544.755867 |
| P-89 | 201.759 | 322.476 | -18278.2621560 |
| P-88 | 196.575 | 325.107 | -2033.544286 |
| 116 | 235.498 | 323.327 | 1307.857715 |
| P-115 | 200.620 | 320.644 | 18265.806104 |
| P-118 | 252.464 | 264.898 | 13948.171128 |
| 併面積 | | | -339.727461 |
| 面積 | | | 169.8637305 |
| 地積 | | | 169.86 |
| 坪数 | | | 51.38 |

| 地番 | 面積 |
|-----------|--------------|
| ④ 1772-16 | 1934.1795370 |
| 公積 | 169.8637305 |
| 總計 | 1764.3158065 |
| 地積 | 1764.31 |
| 坪数 | 533.70 |

| 地番 | 地積 |
|------------|---------|
| ④ 1772-16 | 1764.31 |
| ④ 1772-113 | 169.86 |

境界線詳細
④内はP.S.9等測点
④(0.09)
④(0.12)

平成17年5月26日登記

縮尺 1/500

申請人

(平成17年12月2日制作)

熊毛郡南種子町地籍調査士会印紙

作製者

令和7年3月6日
東京佐藤測量事務所



地積測量図写し
A3をA4に縮小

(注) 平成29年1月4日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年3月26日

これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
 (鹿児島地方支務局種子島出張所管理)
 令和7年3月6日 東京支務局 提出

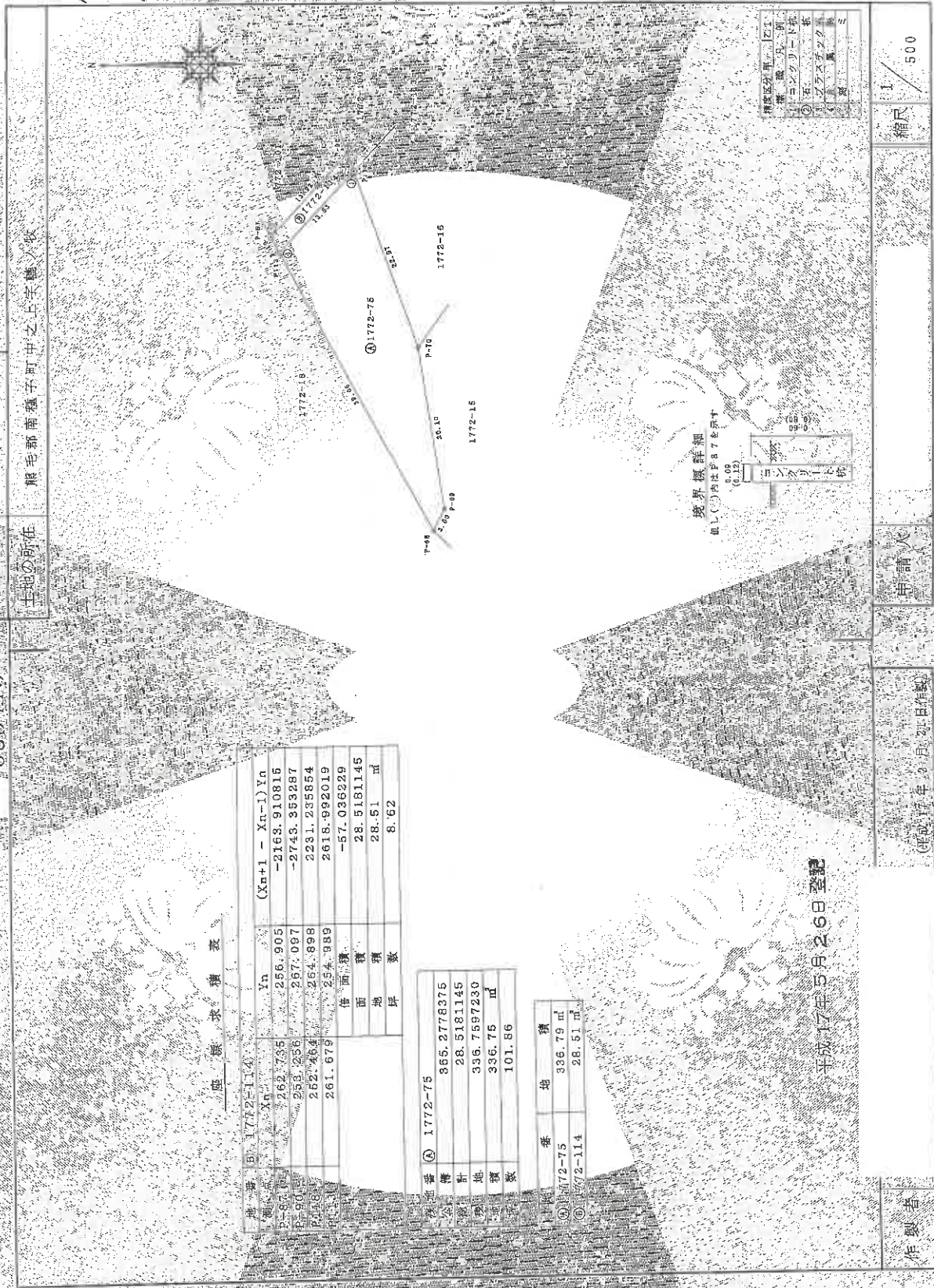
前地番 1772-75 後地番 1772-114

地積測量図

所在地 熊毛郡南種子町中之上字橋

地番 1772-75 114

003419



座標求積表

| 地番 | B | Xn | Yn | (Xn+1 - Xn-1)Yn |
|---------|---|---------|---------|-----------------|
| 1772-75 | 1 | 262.735 | 256.905 | -2163.910815 |
| 1772-75 | 2 | 253.236 | 257.097 | -2743.353287 |
| 1772-75 | 3 | 252.464 | 254.898 | 2231.235854 |
| 1772-75 | 4 | 261.679 | 254.989 | 2618.992019 |
| | | | 積面積 | -57.036229 |
| | | | 面積 | 28.5181145 |
| | | | 坪数 | 28.51 |
| | | | 坪数 | 8.62 |

| 地番 | 面積 |
|---------|-----------------------|
| 1772-75 | 355.2778375 |
| 計 | 28.5181145 |
| 地積 | 336.7597230 |
| 面積 | 336.75 m ² |
| 坪数 | 101.56 |

| 地番 | 面積 |
|----------|-----------------------|
| 1772-75 | 336.79 m ² |
| 1772-114 | 28.51 m ² |

境界線詳細
 値は()内はP-07を基準
 (0.12)

平成17年5月26日登記

申請人

(平成17年3月21日作成)

製作者

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

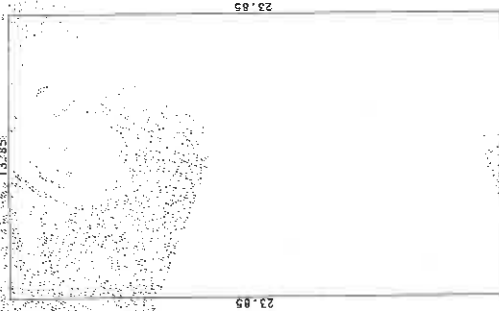
熊毛郡南種子町中之辻1772-114

(1) 平成29年1月1日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成17年12月26日

各階平面図



求積率

13.85 x 23.85 = 330.3225

330.3225

坪単価、330.3225坪

平成17年12月26日 登記

製作者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

建物図面 各階平面図

家庭番号 1772番18

建物の所在 熊毛郡南種子町中之上字鶴ノ牧1772番地18



H 17.12.26

これは図面に記録されている内容を証明する書類である
(鹿児島地方支庁種子島出張所管轄)

令和7年3月6日

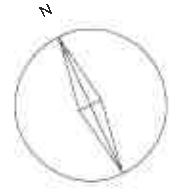
東京法務局 港田

登記簿

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

間取図（物件17）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2

プラント



No.3

タンク

給油設備



No.4

物件17



No.5



No.6