

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 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 8 月 12 日から 令和 8 年 8 月 19 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 8 月 26 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 9 月 9 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 7 月 28 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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, 2	34, 740, 000 27, 792, 000	一括	6, 948, 000	445, 203	33, 109
1	5, 520, 000				
2	29, 220, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 始良市東餅田字高木 |
| | 地 番 | 1 3 3 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 7 7 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市東餅田字高木 1 3 3 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 3 3 番 1 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 2 4 1 . 4 4 平方メートル
2 階 2 4 1 . 4 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 2 5 4 . 9 4 平方メートル
2 階 約 2 5 4 . 9 4 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8年 6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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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

記

101号室	B	105号室	E	201号室	H	205号室	K
102号室	C	106号室	F	202号室	I	206号室	L
103号室	D	107号室	G	203号室	J	207号室	M

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地(地番133番4)との境界が不明確である。

【物件番号2】

本件建物につき、令和元年(ケ)第111号担保不動産収益執行事件が係属している。



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



物 件 目 録

1 所 在 始良市東餅田字高木

地 番 1 3 3 番 1

地 目 宅地

地 積 6 7 7 . 0 0 平方メートル

所有者 亡A相続財産

2 所 在 始良市東餅田字高木 1 3 3 番地 1

家屋 番号 1 3 3 番 1

種 類 共同住宅

構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建

床 面 積 1 階 2 4 1 . 4 4 平方メートル
2 階 2 4 1 . 4 4 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 約 2 5 4 . 9 4 平方メートル
2 階 約 2 5 4 . 9 4 平方メートル

所有者 合同会社 S e r e o L L C



令和7年(ケ)第96号
令和8年1月13日受理
令和8年3月13日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 始良市東餅田字高木
地 番 1 3 3 番 1
地 目 宅地
地 積 6 7 7 . 0 0 平方メートル
所有者 亡A相続財産
- 2 所 在 始良市東餅田字高木 1 3 3 番地 1
家屋 番号 1 3 3 番 1
種 類 共同住宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 2 4 1 . 4 4 平方メートル
2 階 2 4 1 . 4 4 平方メートル
所有者 合同会社 S e r e o L L C



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	(住居表示未実施)			付近
土地	物件1			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 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(本件建物所有者) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している。同人の占有権原は使用借権である。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)			
その他の事項				
建物	物件2			
種類、構造及び床面積の概略	☐ 公簿上の記載とほぼ同一である ☒ 公簿上の記載と次の点異なる(☒ 主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階 約254.94㎡(約13.5㎡増築) 2階 約254.94㎡(約13.5㎡増築)			
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある 種類: 構造: 床面積:			
占有者及び占有状況	☐ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を住居として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり			
上記以外の敷地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)			
その他の事項	従物等としてLPガス収納庫が存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
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

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 101号 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・10・1 ----- 自2024・10・1 至2026・9・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 102号 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2021・12・1 ----- 自2025・12・1 至2027・11・30	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 103号 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2018・10・30 ----- 自2024・10・30 至2026・10・29	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。 なお、原契約時の貸主 は本件所有者である。
2	☐ 全部 ☒ 105号 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2025・6・1 ----- 自2025・6・1 至2027・5・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 106号 ----- F	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・3・25 ----- 自2024・3・25 至2026・3・24	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 107号 ----- G	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2024・8・1 ----- 自2024・8・1 至2026・7・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 201号 ----- H	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2025・3・15 ----- 自2025・3・15 至2027・3・14	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 202号 ----- I	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2025・2・17 ----- 自2025・2・17 至2027・2・16	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 203号 ----- J	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2023・11・1 ----- 自2025・11・1 至2027・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 43,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 205号 ----- K	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2022・7・24 ----- 自2024・7・24 至2026・7・23	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 206号 ----- L	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2025・3・9 ----- 自2025・3・9 至2027・3・8	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。
2	☐ 全部 ☒ 207号 ----- M	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	2025・11・1 ----- 自2025・11・1 至2027・10・31	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☒ 他	☒ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 45,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	貸主は収益執行事件の 管理人である。

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件建物所有者会社担当者	1 本件土地の利用について、利用料の定めはありません。従って、本件土地の占有権原は使用借権となります。
B	1 101号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
C	1 102号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
D	1 103号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
E	1 105号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
F	1 106号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
G	1 107号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
H	1 201号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
I	1 202号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりですが、私の氏名について、現在は姓が変わっています。
J	1 203号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりですが、私の氏名について、現在は姓が変わっています。
K	1 205号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
L	1 206号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。
M	1 207号室について、特に傷み等の不具合はありません。 2 本件賃貸借契約の内容は、契約書記載のとおりです。

執 行 官 の 意 見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件 1 関係)

- 1 本件土地は本件建物の敷地として利用されるとともに本件建物の各賃借人用の駐車場として利用されている(写真 2、3)。
- 2 本件土地は始良市が管理する道路(登記簿上 1 3 3 - 4 の土地は始良郡始良町名義の公衆用道路である。)に接面している
- 3 本件土地と 1 3 3 - 4 の土地(始良市管理道路)との境界は外観上一部不明瞭である(写真 2)。

(物件 2 関係)

- 1 本件建物について、目視では雨漏りやシロアリ被害等の不具合は見受けられなかった。
- 2 2 0 7 号室について、天井にクロスのはび割れが見られた(写真 3 3)。
- 3 本件建物は全 1 2 戸の共同住宅であり、調査時点では全室に賃借人が存在した。
- 4 本件建物については、担保不動産収益執行事件が係属している。

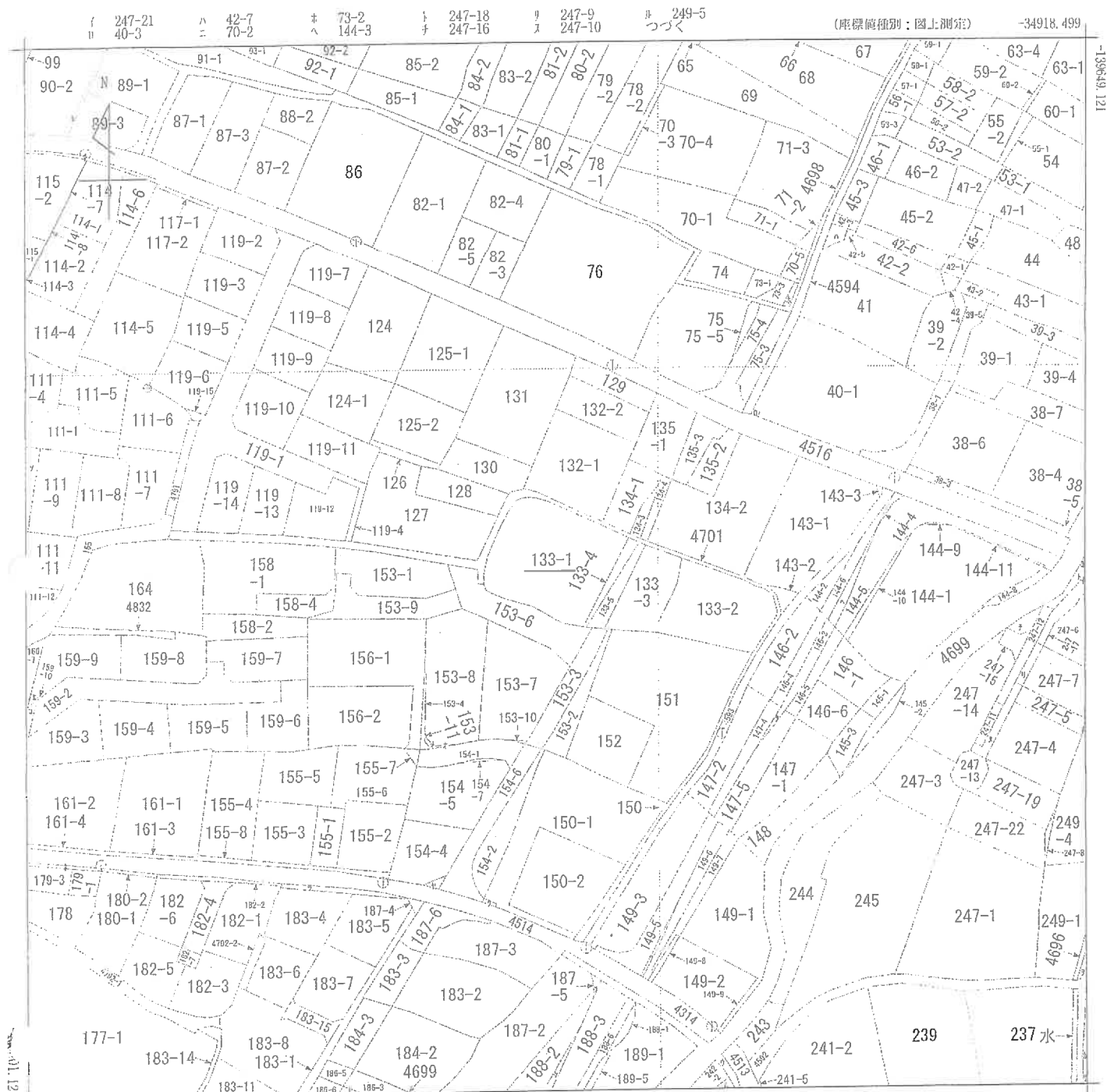
調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 1 月 1 6 日 : — :	執行官室	税務資料交付申請 始良市消防局宛間取図交付申請
8 年 1 月 2 1 日 13 : 50—14 : 30	物件所在地	物件確認、各戸ポスティング D、J と面談
8 年 2 月 2 日 9 : 20—11 : 00	物件所在地	立入調査 D、E、G、H、I、K 及び M と面談
8 年 2 月 9 日 9 : 55—10 : 05	物件所在地	立入調査 L と面談
8 年 2 月 1 1 日 9 : 50—10 : 25	物件所在地	立入調査 B、C、F 及び J と面談
8 年 3 月 5 日 11 : 10—11 : 15	執行官室 (電話)	本件建物所有者会社担当者から聴取
8 年 3 月 5 日 16 : 10—16 : 15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（1 3 3 番 4 外）交付申請

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☒ 令和8年2月11日
休日・夜間執行許可の提示をした。
- ☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(座標値種別：図上測定)
-35168.499
(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。

東餅田
A 東餅田
B 東餅田
C 東餅田
地番区域見出し

請求部	所在	始良市東餅田字高木			地番	133番1		
出力縮尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日			備付年月日(原図)	平成10年2月18日			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。

(鹿兒島地方務局霧島支局管轄)

令和7年7月3日
福岡法務局

地図整理番号：M74126
(1/2)

登記官

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
(鹿児島地方方法務局 霧島支局 審判)
令和7年7月3日 福岡法務局

登記官

(9 枚目)

224483 前 133-1 後・新

地番 133-1
133-4

土地の所在 始良郡下始良町東餅田字高木

地 積 測 量 図

昭和四十六年九月廿三日 作製年月日
昭 和 四 十 六 年 九 月 廿 三 日
作 製 者
申 請 人



造 買
12.0 x 1.8 = 21.60
24.0 x 2.0 = 48.00
12.0 x 0.8 = 9.60
2.0 x 0.3 = 0.60
77.80 x 1/2 = 39

縮 尺 1 / 500

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成28年5月23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。
(鹿児島県地方事務局霧島支局審判)
令和7年7月3日 福岡法務局

登記官

(10 枚目)

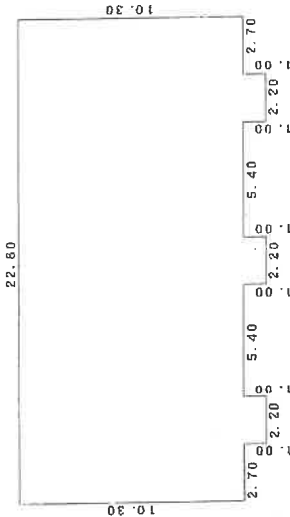
建築物図面

家屋番号 133番1

建築物の所在 始良市東餅田字高木133番地1

各階平面図

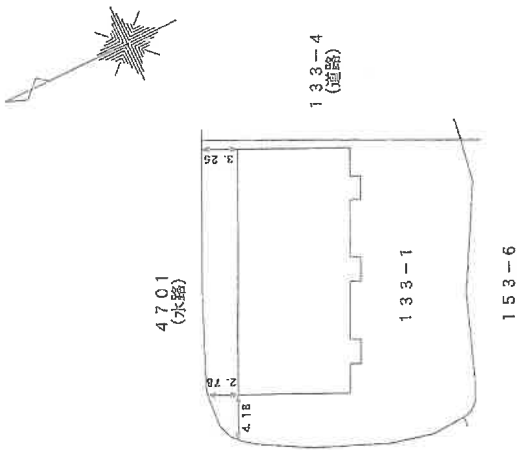
1階、2階
(各階同型)



求積表

2.20 × 1.00	=	2.2000
2.20 × 1.00	=	2.2000
2.20 × 1.00	=	2.2000
2.20 × 10.30	=	234.8400

合計	241.4400
床面積	241.44 m



(単位はメートル)

作成者

縮尺 1/250

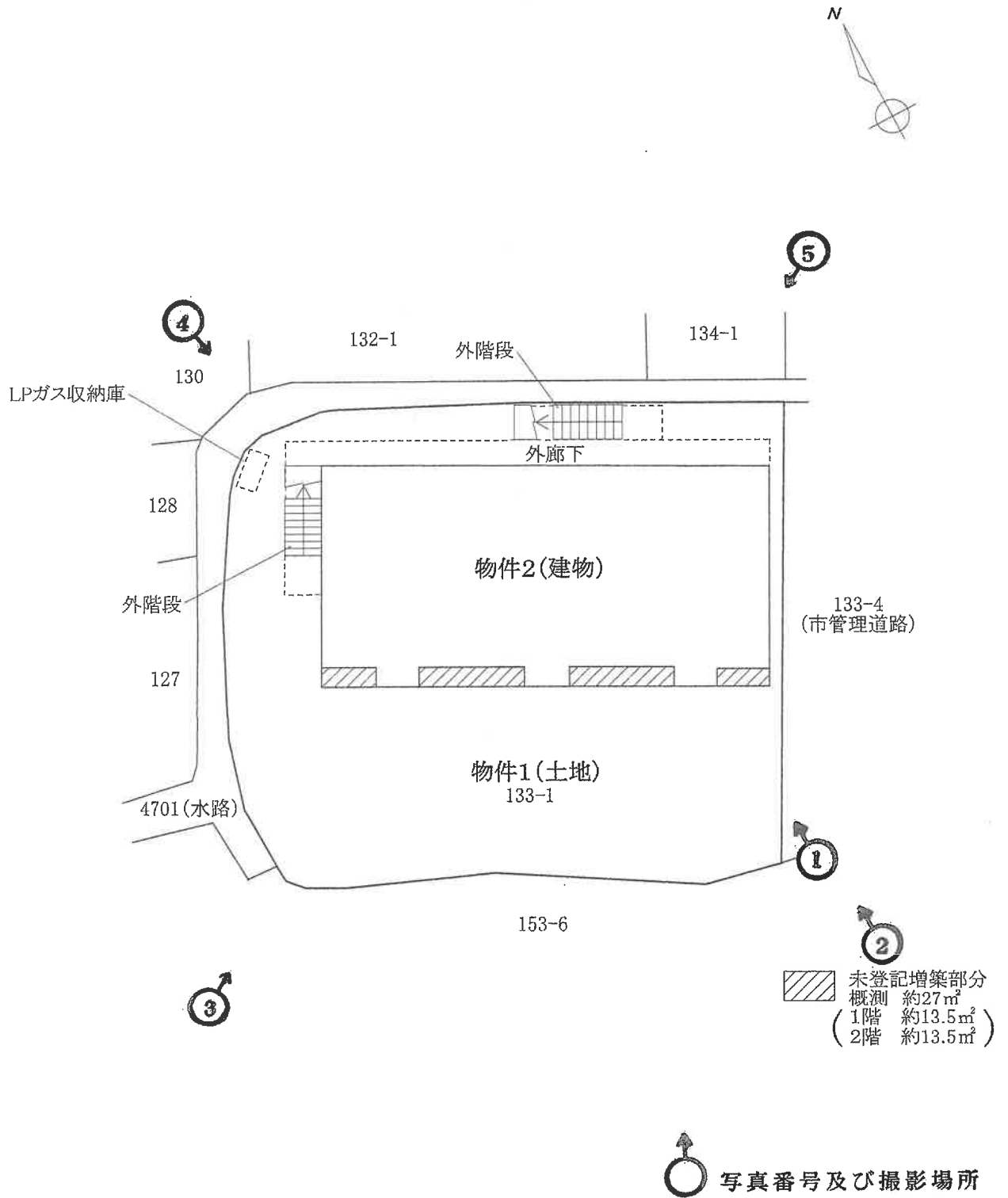
申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

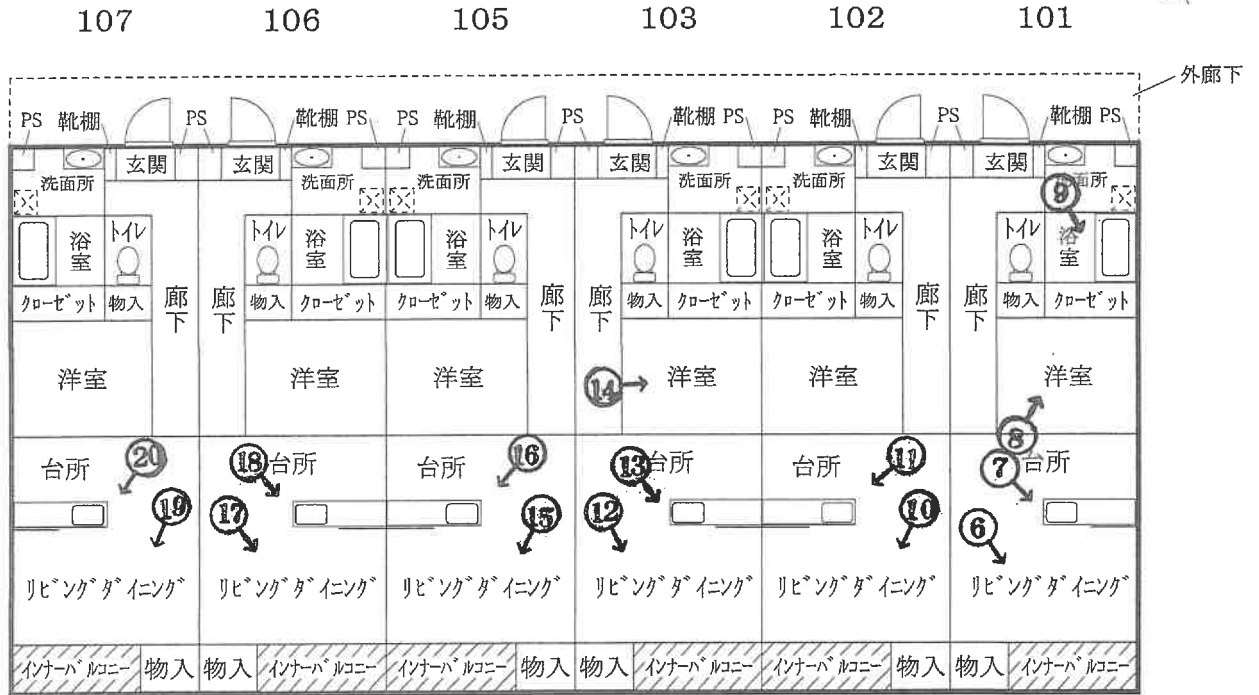
地図整理番号：W74127

土地建物位置関係図

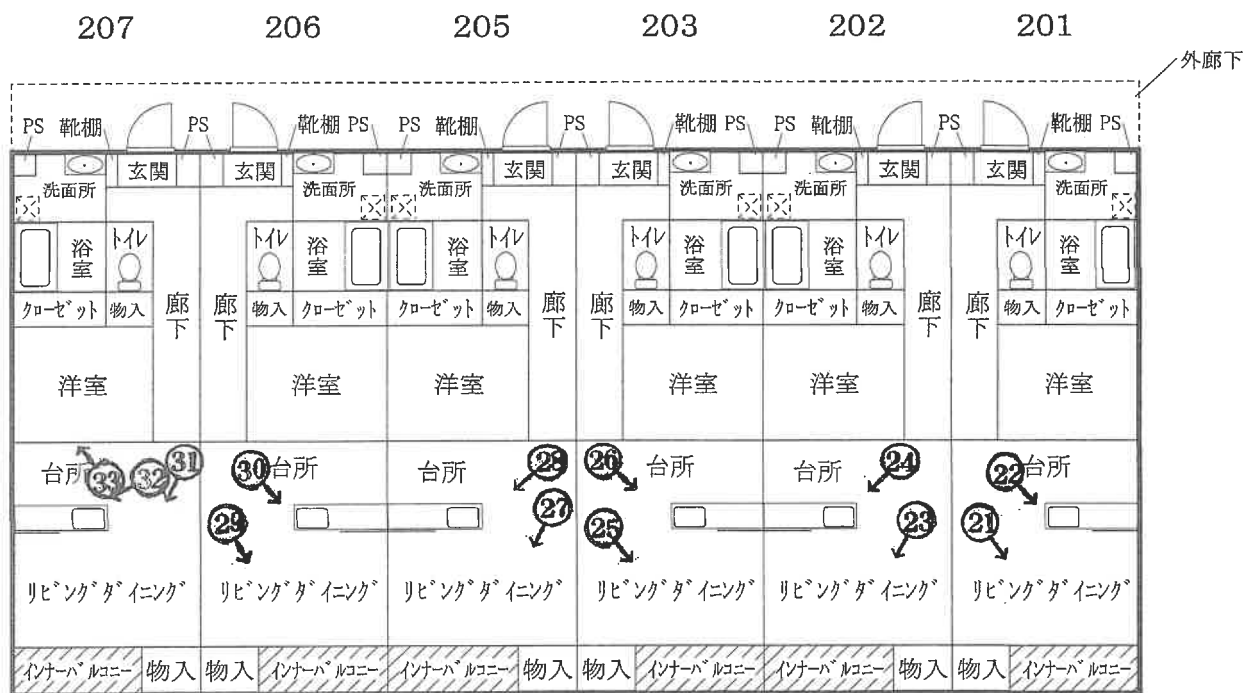


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

未登記増築部分
概測 約27㎡
(1階 約13.5㎡
2階 約13.5㎡)

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1 本件土地建物外観



写真2

境界不明瞭部分



写真3



写真4



写真5



写真6 101号室内部



(15枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10 102号室内部



写真11



写真12 103号室内部



(18枚目)

写真13



写真14



(19枚目)

写真15 105号室内部



写真16



(20枚目)

写真17 106号室内部



写真18



(21枚目)

写真19 107号室内部



写真20



(22枚目)

写真21 201号室内部



写真22



(23枚目)

写真23 202号室内部



写真24



(24枚目)

写真25 203号室内部



写真26



(25枚目)

写真27 205号室内部



写真28



写真29 206号室内部



写真30



写真31 207号室内部



写真32



写真33

クロスのひび割れ



(29枚目)

令和7年(ケ)	第	96号
令和8年 2月 2日	現地調査	
令和8年 2月 9日	現地調査	
令和8年 2月11日	現地調査	
令和8年 3月13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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 34,740,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 5,520,000円
物件2 (建物)	金 29,220,000円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	始良市東餅田字高木 133番1 宅地 677.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市東餅田字高木 133番地1 133番1 共同住宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 241.44㎡ 2階 241.44㎡	1階 約254.94㎡ 2階 約254.94㎡
番号	特記事項		
2	物件2の数量については、未登記の増築部分（合計約27㎡）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積を採用して評価した。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1）

位 置 ・ 交 通	日豊本線「帖佐」駅の北西方約1.3km 始良市役所の北東方約1.2km (いずれも直線距離 別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、始良市街地の北方、九州自動車道の西側に位置する従来からの住宅地域である。地域内は中規模の既存住宅を中心に小規模戸建住宅やアパートが建ち並ぶが、周囲には未利用地も散見される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 その他の規制	非線引都市計画区域 第1種住居地域 指定 60% 指定 200% － 特にない
画 地 条 件	地積 : 677.00m ² 規模 : 大きい 間口 : 約24m 奥行 : 約28m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 等高 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	南東約4mアスファルト舗装道路 (建築基準法第42条第2項道路扱い) 系統及び連続性は劣る。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、水路、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 都市ガス : 無 下水道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を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1は収益用不動産(共同住宅1棟)の敷地として利用されている。 ・物件2の敷地利用権については使用借権、及ぶ範囲は物件1の全域と判断した。 ・物件1土地の北西面・北東面に沿って水路(開渠)に接面する。 ・物件1土地の接面する道路との境界が外観上不明瞭である。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成28年5月20日新築 10年 15年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス張り等 天 井：クロス張り等 床：フローリング等 設 備：水道、電気、ガス、トイレ等 その他：インナーバルコニー	
床面積（現況）	1階：約254.94㎡ 2階：約254.94㎡ 計 約509.88㎡	
現 況 用 途 等	階層：2階建 現況用途：共同住宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態は普通。	
建物の利用状況	賃貸借等建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・物件2建物は収益用不動産の共同住宅（全12住戸）として、1DKタイプ12室の仕様となっている。 ・物件2建物の複数の居室内において天井クロスのひび割れが見られる。 ・物件2建物の従物等としてLPガス収納庫が存する。 ・物件2建物の全ての居室のバルコニーに外窓が設置され、インナーバルコニーとなっている（未登記）。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1(土地)

目的土地の建付地価格等を次のとおり求めた。

物件 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=オ
1	21,000	0.72	677.00	1.00	10,236,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 始良(県) -5

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $37,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.9/100 \times 100/105 \times 100/169 = 21,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 時点修正 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正: 1.05(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.10 \times 1.10 \times 1.40 \times 1.00 = 1.69$

イ 個別格差: 規模 接面の状況 個別格差
 $0.80 \times 0.90 = 0.72$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 1.00

②物件2(建物)

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	167,000	約509.88	0.56	47,683,000

ア 再調達原価 : (物件2) 167,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 約509.88㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(維持管理の状態等を考慮して-10%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

現価率=(残価率5%+(1-5%)×(経済的残存耐用年数15年/経済的全耐用年数25年))×(1-10%)= 0.56

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

物件 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=エ
1	10,236,000	0.10	使用借権	1.00	1,023,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①オ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	10,236,000	－1,023,000		1.00	0.60	5,520,000
2	47,683,000	＋1,023,000		1.00	0.60	29,220,000
一括価格(合計)						34,740,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

オ 競売市場修正 : 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

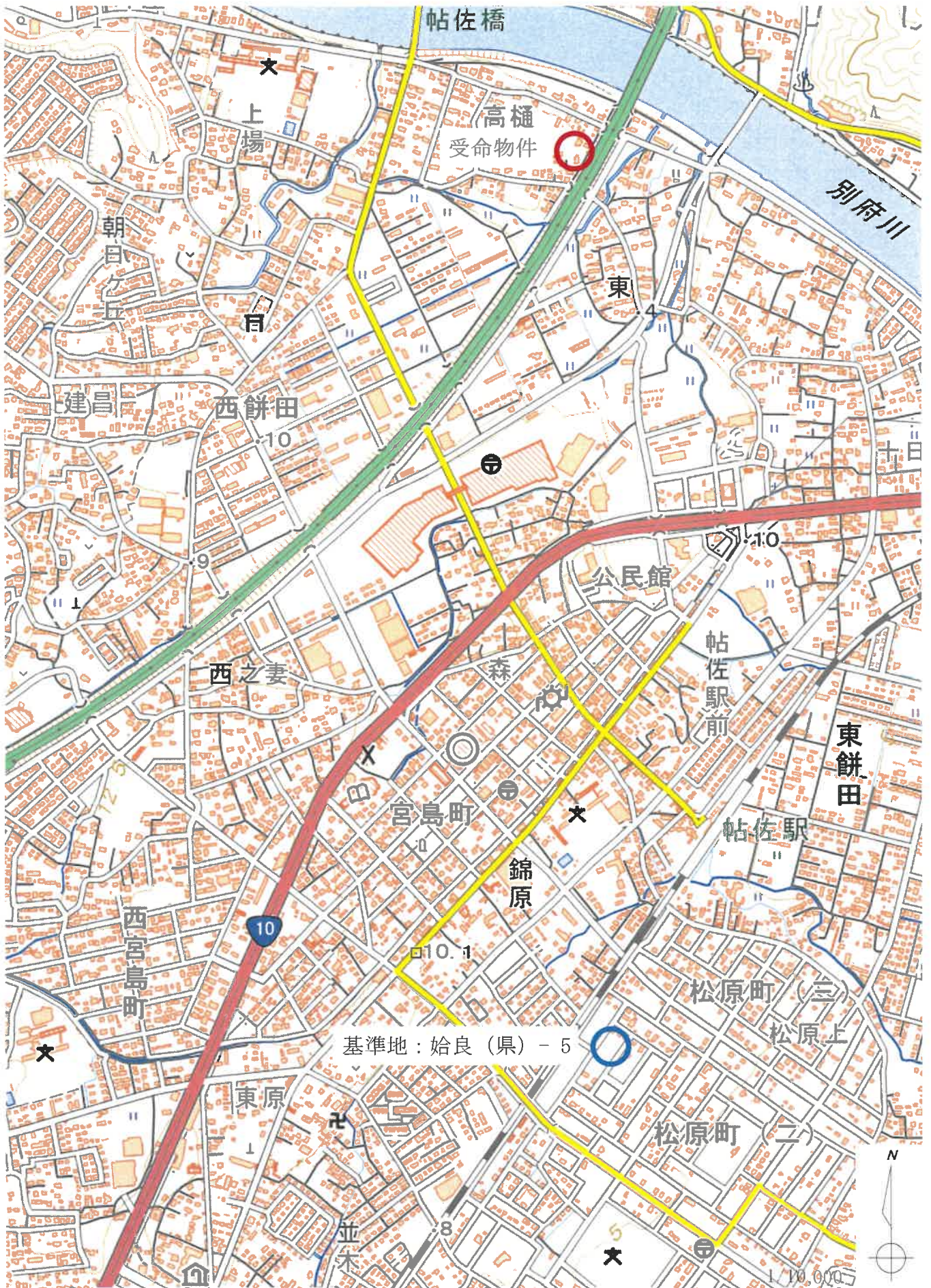
- 1 地価調査価格 地価調査 始良(県) ー5
所 在 : 始良市松原町2丁目11番12
地 目 : 宅地
価 格 : 37,000円/㎡
位 置 : 帖佐駅650m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 272㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南東 6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 7,859,970円
物件2 30,490,343円

第7 附属資料

- 1 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 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図



公図写し



(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

東餅田

A B C 東餅田 東餅田 東餅田

請求部	所在	始良市東餅田字高木				地番	133番1			
出力縮	1/1000	精度区分		座標系 番号又は 記号	Ⅱ	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日					備付年月日 (原図)	平成10年2月18日		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。
(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年7月3日
福岡法務局

地図整理番号：M74126
(1/2)

登記官

登記年月日：昭和46年12月23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。
(鹿児島地方裁判所鹿児島支部管轄)
令和7年7月3日 福岡法務局

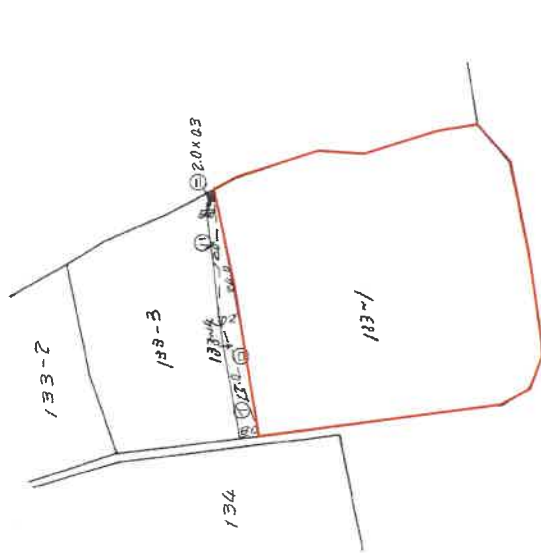
登記官

224483 前 133-1/ 後・新

地番	133-1/ 133-4
土地の所在	始良郡下始良町東餅田字高木

地積測量図

作製年月日	昭和四十六年十二月二十三日
作製者	
申請人	



道	買
12.0 x 1.8	21.60
24.0 x 2.0	48.00
12.0 x 0.8	9.60
2.0 x 0.3	0.60
計	77.80 x 2 = 155.60

縮尺 1/500

地積測量図写し

昭和四十六年十二月二十三日

登記年月日：平成28年5月23日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方支務局 霧島支局管轄)

令和7年7月3日

福岡法務局

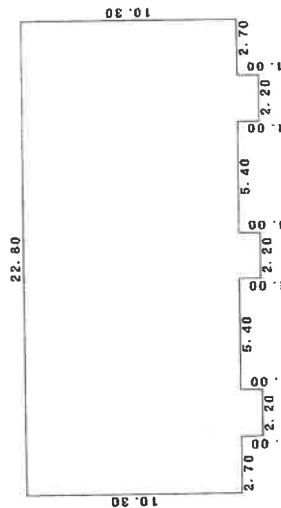
登記官

各階平面図 建物図面

家屋番号 133番1

建物の所在 始良市東餅田字高木133番地1

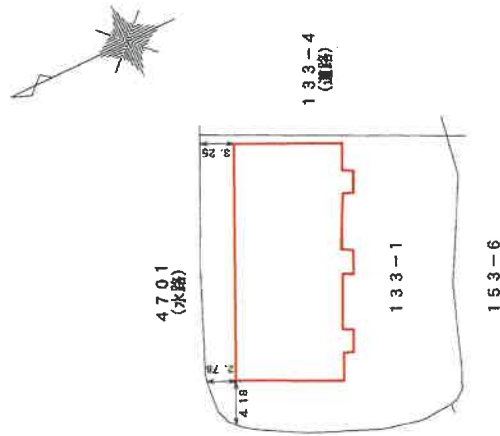
1階、2階
(各階同型)



求積表

2.20 × 1.00	=	2.2000
2.20 × 1.00	=	2.2000
2.20 × 1.00	=	2.2000
22.80 × 10.30	=	234.8400

合計 241.4400
床面積 241.44 m²



133-4
(道路)

133-1

153-6

470.1
(水路)

(単位はメートル)

作成者

平成28年5月20日作成

縮尺

1/250

申請人

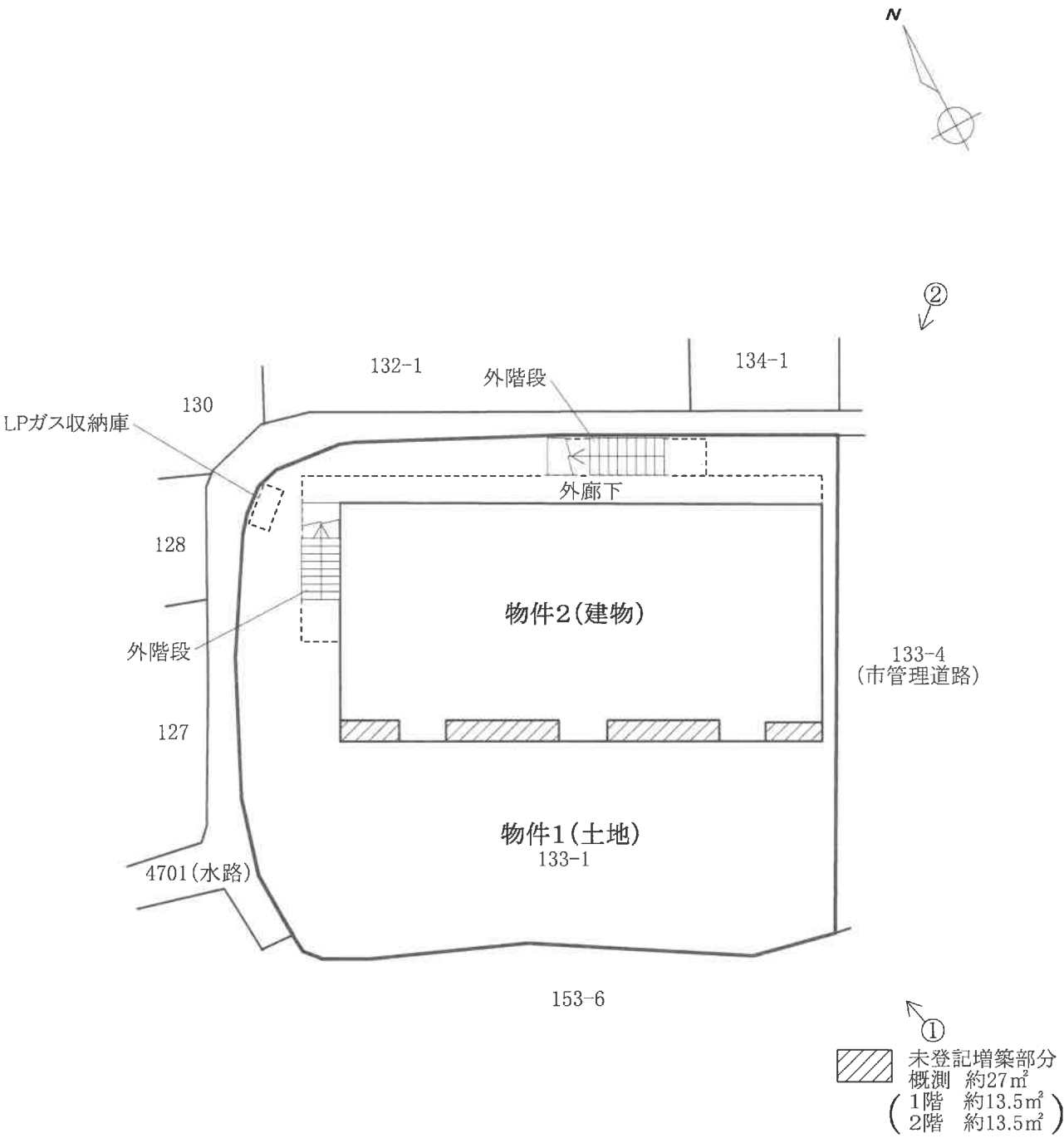
縮尺

1/500

地図整理番号：M74127

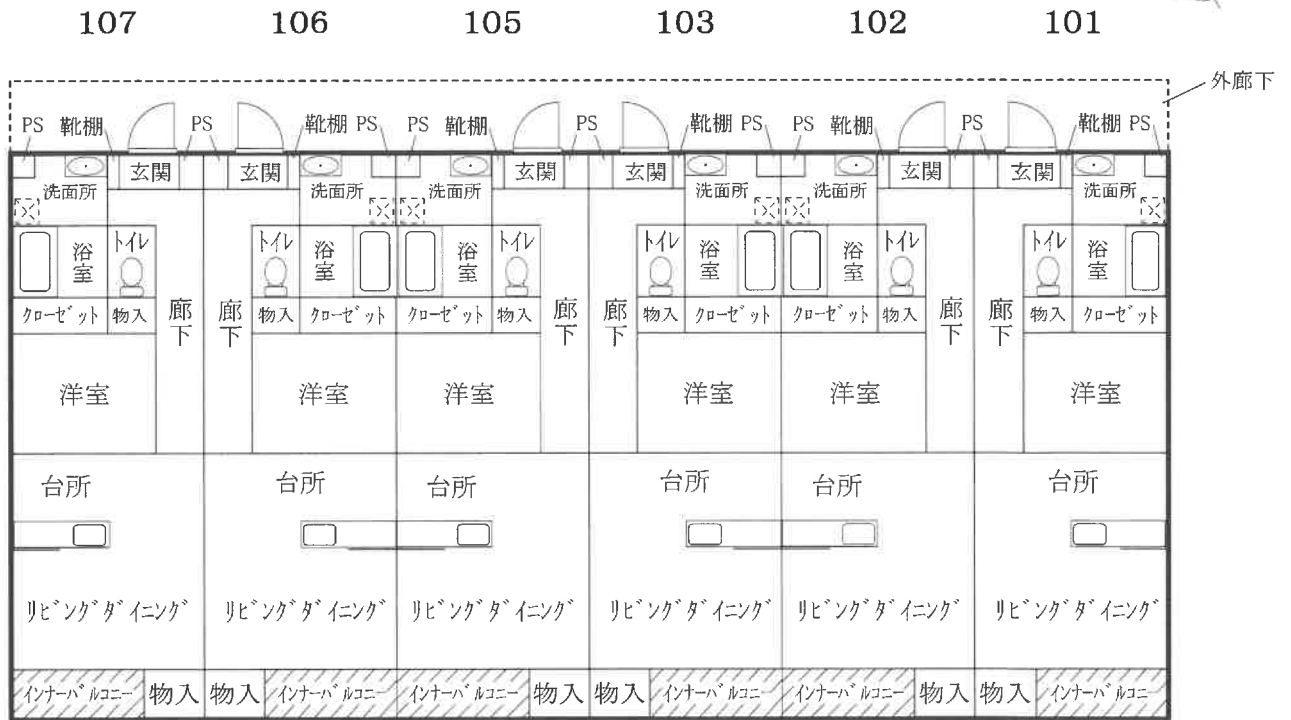
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図

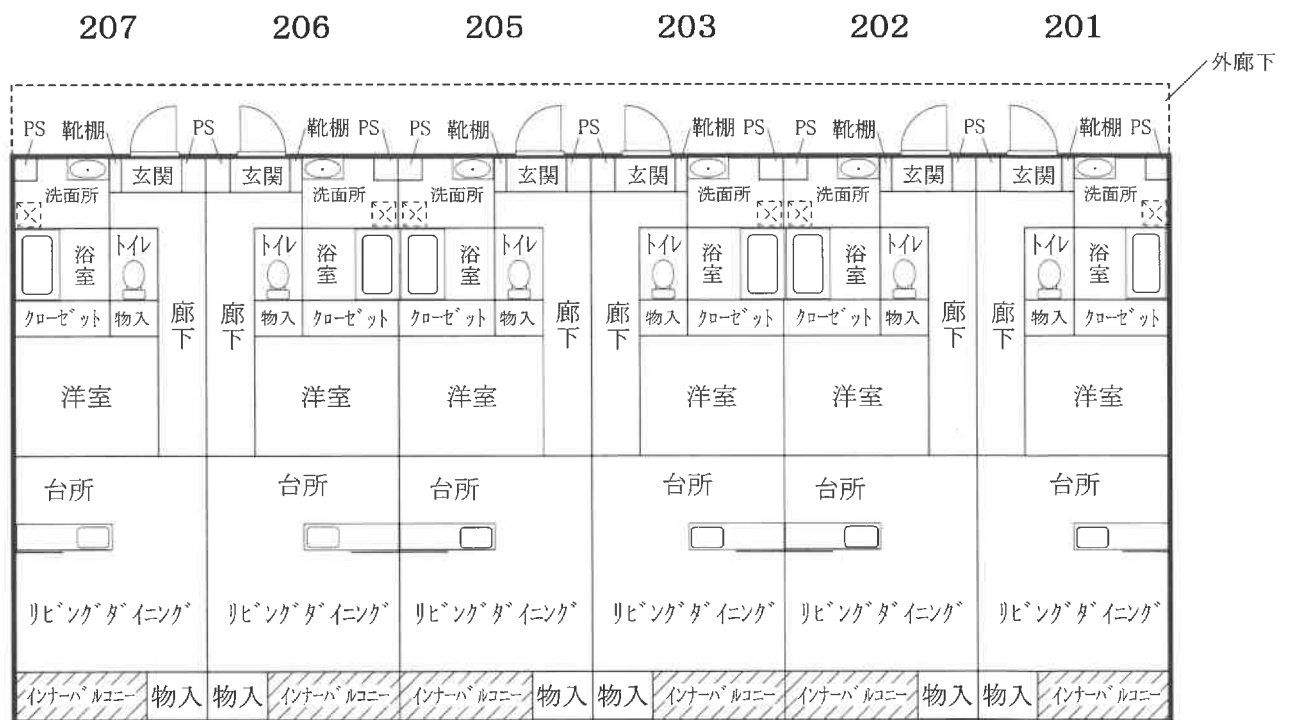


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

未登記増築部分
概測 約27㎡
(1階 約13.5㎡
2階 約13.5㎡)

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

現況写真

[土地建物位置関係図参照]

