

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 宮 里 真 司

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。		



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）
1～3	3,709,000 2,967,200	一括	741,800	145,349	31,144
1	1,103,000				
2	1,156,000				
3	1,450,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4 7 7 0 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 3 8 平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4 7 7 0 番 5 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 7 . 2 9 平方メートル

- 3 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目 4 7 7 0 番地 5 5、4 7 7 0 番地 2 8
 家屋 番号 4 7 7 0 番 5 5
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 1 0 . 4 1 平方メートル
 2 階 9 6 . 6 7 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 倉庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 約 1 4 . 4 4 平方メートル

(工場抵当法 2 条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)



別紙

機械器具等目録

No.	種類	構造	個数	製作者名	記号番号	製造年月日
①	特殊印刷機	金属製等	1	ROKKI社	R-A-7H	平成2年頃
②	工業用電子ミシン	金属製等	1	三菱電機株式会社	PLK-03BTA	不詳
③	工業用電子ミシン	金属製等	1	JUKI株式会社	不詳	不詳
④	ポスター印刷機	合成樹脂等	1	株式会社ミマキエンジニアリング	JV2-130 II	不詳
⑤	カッティング機能付プロッター	合成樹脂等	1	スリーエムジャパン株式会社	G-900	不詳

上記機械器具の配置場所は、間取図中に記載する。

間取図中において、各機械器具は「機①」、「機②」、「機③」、「機④」、「機⑤」の略号で表示する。

物 件 明 細 書

令和 7年11月25日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

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1～3】

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。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3】

西側の擁壁面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。）



※11※

物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目 |
| | 地 番 | 4 7 7 0 番 2 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 4 . 3 8 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------------|
| 2 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目 |
| | 地 番 | 4 7 7 0 番 5 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 7 7 . 2 9 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 3 | 所 在 | 鹿児島市西伊敷五丁目 4 7 7 0 番地 5 5、4 7 7 0 番地 2 8 |
| | 家屋 番号 | 4 7 7 0 番 5 5 |
| | 種 類 | 作業所・倉庫 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 2 1 0 . 4 1 平方メートル
2階 9 6 . 6 7 平方メートル |
- (未登記附属建物)
- | | | |
|--|-------|--------------------|
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 構 造 | 木造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 約 1 4 . 4 4 平方メートル |

(工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等の目録は別紙のとおり)



別紙

機械器具等目録.

No.	種類	構造	個数	製作者名	記号番号	製造年月日
①	特殊印刷機	金属製等	1	ROKKI社	R-A-7H	平成2年頃
②	工業用電子ミシン	金属製等	1	三菱電機株式会社	PLK-03BTA	不詳
③	工業用電子ミシン	金属製等	1	JUKI株式会社	不詳	不詳
④	ポスター印刷機	合成樹脂等	1	株式会社ミマキエンジニアリング	JV2-130Ⅱ	不詳
⑤	カッティング機能付プロッター	合成樹脂等	1	スリーエムジャパン株式会社	G-900	不詳

上記機械器具の配置場所は、間取図中に記載する。

間取図において、各機械器具は「機①」、「機②」、「機③」、「機④」、「機⑤」の略号で表示する。



令和7年(ケ)第45号
令和7年8月4日受理
令和7年9月25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 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4 7 7 0 番 2 8
 地 目 宅地
 地 積 2 6 4 . 3 8 平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目
 地 番 4 7 7 0 番 5 5
 地 目 宅地
 地 積 2 7 7 . 2 9 平方メートル
- 3 所 在 鹿児島市西伊敷五丁目 4 7 7 0 番地 5 5、4 7 7 0 番地 2 8
 家屋 番号 4 7 7 0 番 5 5
 種 類 作業所・倉庫
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 2 1 0 . 4 1 平方メートル
 2 階 9 6 . 6 7 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	鹿児島市西伊敷五丁目27番1号			
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（ ） 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり			
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
その他の事項				
建物	物件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 ☒ ある { 種類：倉庫（未登記附属建物） 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約14.44㎡			
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者（ ） 上記の者が作業所・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 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある			
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

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・２は、東側が市道（目的外土地４６３２番２１３（公衆用道路 所有者鹿児島市））に面している。物件２は、南側が市道（目的外土地４６３２番２１４（公衆用道路 所有者鹿児島市））等が一体となった道路に面している。
- 3 物件１・２の占有状況について
 - (1) 物件１・２は、物件３の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件１上には、物件３の未登記附属建物（倉庫）が建っている。
- 4 物件１・２の境界付近の状況
 - (1) 物件１・２土地は、一体利用されて外観上判然としないので、境界は不明瞭である。
 - (2) 物件１・２土地と西側の擁壁面との境界は、物件１・２が造成されて高くなってる可能性があり、擁壁面より若干東側の可能性が高い。
 - (3) 物件１・２土地と周囲の隣接地の土地の間の境界は、上記(2)以外の部分は、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の占有状況等
 - (1) 物件３には、債務者兼所有者宛ての郵便物及び書類が散見された。よって、物件３は、債務者兼所有者が若干の目的外動産を置いて、空き家の状態で所有占有しているものと認定した。
 - (2) 物件３の１階及び２階には、別紙機械器具等目録記載の機械が存する。前記機械は、債務者兼所有者の所有と認定した。
- 6 債務者兼所有者は、物件１から同３の占有状況照会書に回答しなかった。

(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8月4日 16:10-16:15	鹿児島地方法務局	目的外土地4632番213等登記事項証明書交付申請、同交付
7年8月5日 12:00-12:30	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7年8月22日 15:00-16:50	物件所在地	立入調査
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たので、立会人 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、調査を実施した。

☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されてなかったので、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8月22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

機械器具等目録

No.	種類	構造	個数	製作者名	記号番号	製造年月日
①	特殊印刷機	金属製等	1	ROKKI社	R-A-7H	平成2年頃
②	工業用電子ミシン	金属製等	1	三菱電機株式会社	PLK-03BTA	不詳
③	工業用電子ミシン	金属製等	1	JUKI株式会社	不詳	不詳
④	ポスター印刷機	合成樹脂等	1	株式会社ミマキエンジニアリング	JV2-130Ⅱ	不詳
⑤	カッティング機能付プロッター	合成樹脂等	1	スリーエムジャパン株式会社	G-900	不詳

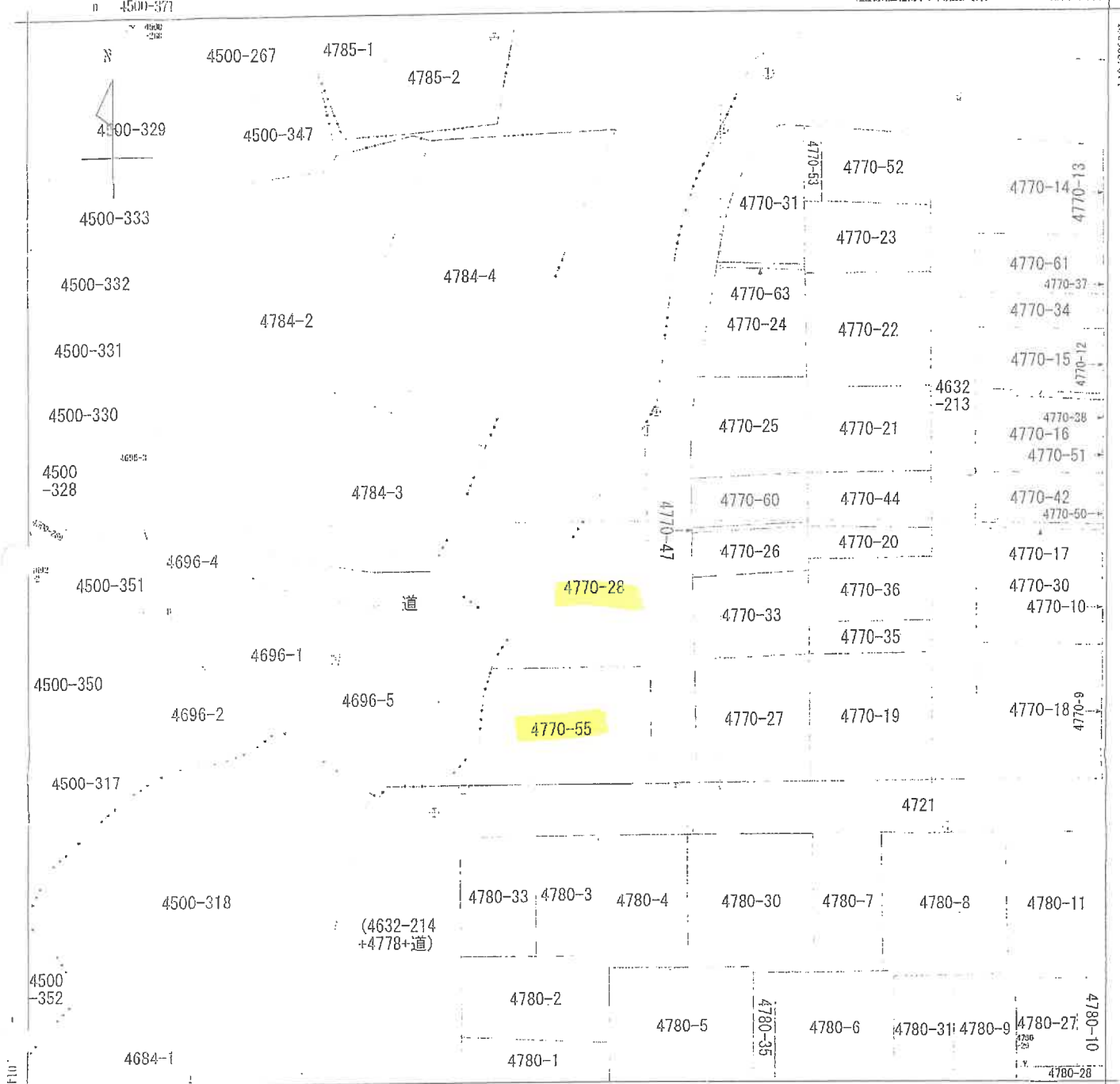
上記機械器具の配置場所は、間取図中に記載する。

間取図中において、各機械器具は「機①」、「機②」、「機③」、「機④」、「機⑤」の略号で表示する。

A3判をA4判に縮小した

(図標価額別：測量成果)

-43704.688



-43829.688

(図標価額別：測量成果)

地番区域見出
西伊敷
5丁目

A 西伊敷6丁目

請求分	所 在 鹿児島市西伊敷五丁目					地 番 4770番28				
出力尺縮	1/500	精度区分	甲二	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第 1 4 条第 1 項)		種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月				備付年月日(原図)	平成27年12月1日			補事 記項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年6月6日

鹿児島地方方法務局

登記官

地図整理番号：M87243

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和51年9月10日

地番 4770-28 後(新) 第51年9月10日登記

174231

地積測量図

地番 4770-28
4770-55

土地の所在 鹿兒島市岡本区 西伊敷五丁目

昭和51年9月8日	作製年	月	日	作製者
申請人				

(B) 4770-55 計算式

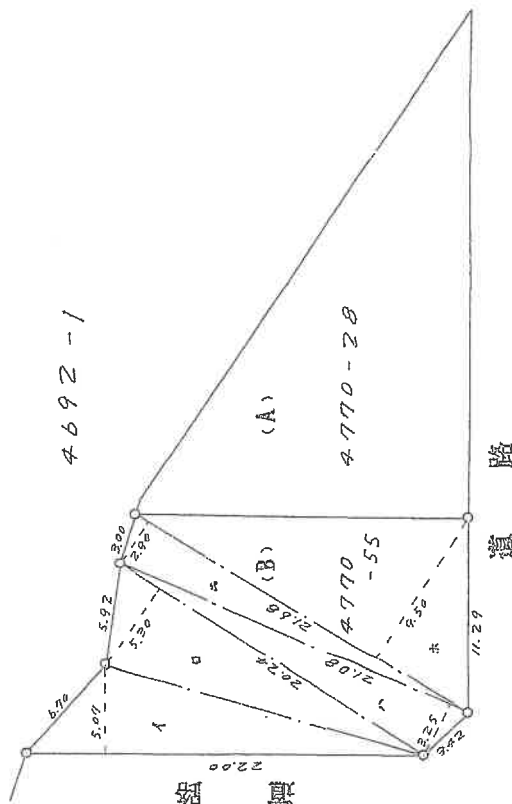
$1 \ 22.00 \times 5.07 = 111.5400$
 $2 \ 20.24 \times 5.30 = 107.2720$
 $3 \ 21.08 \times 3.25 = 68.5100$
 $4 \ 21.68 \times 2.90 = 62.8720$
 $5 \ 21.68 \times 9.50 = 205.9600$
 計 550.1540
 278.0770

地積 278.07 m^2

(A) 4770-28 計算式

$543.09 - 278.0770 = 265.0130$

地積 265.01 m^2



(口開延9) (口開延9)

縮尺 1/300

(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。
 昭和51年6月6日 鹿兒島地方裁判所

登記官

(1) 平成27年12月11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

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。
令和7年6月6日 鹿児島県地方建設局

登記官

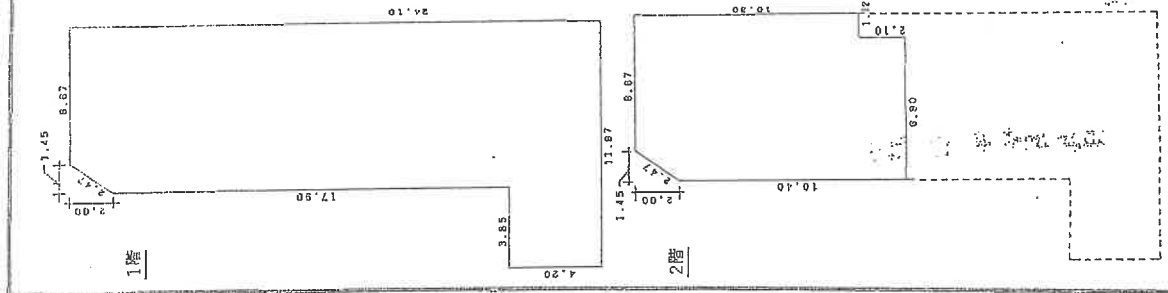
036167

各階平面図

家屋番号 4770番55

建物図面図

建物の所在 鹿児島市西伊敷五丁目4770番地55・4770番地28



求積表

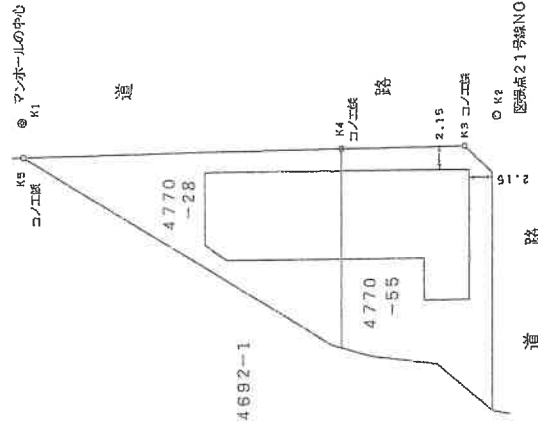
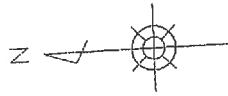
$$\begin{aligned} (8.12 + 6.67) \times 2.00 / 2 &= 14.79000 \\ 8.12 \times 22.10 &= 179.4520 \\ 3.85 \times 4.20 &= 16.1700 \\ \text{計} &= 210.41200 \end{aligned}$$

床面積 210.41m²

求積表

$$\begin{aligned} (8.12 + 6.67) \times 2.00 / 2 &= 14.79000 \\ 8.12 \times 8.30 &= 67.3960 \\ 6.90 \times 2.10 &= 14.4900 \\ \text{計} &= 96.67600 \end{aligned}$$

床面積 96.67m²



K1	K3	40.19M
K1	K4	28.96
K1	K5	9.19
K2	K3	4.06
K2	K4	14.54
K2	K5	43.16

作製者

縮尺 1/250

申請人

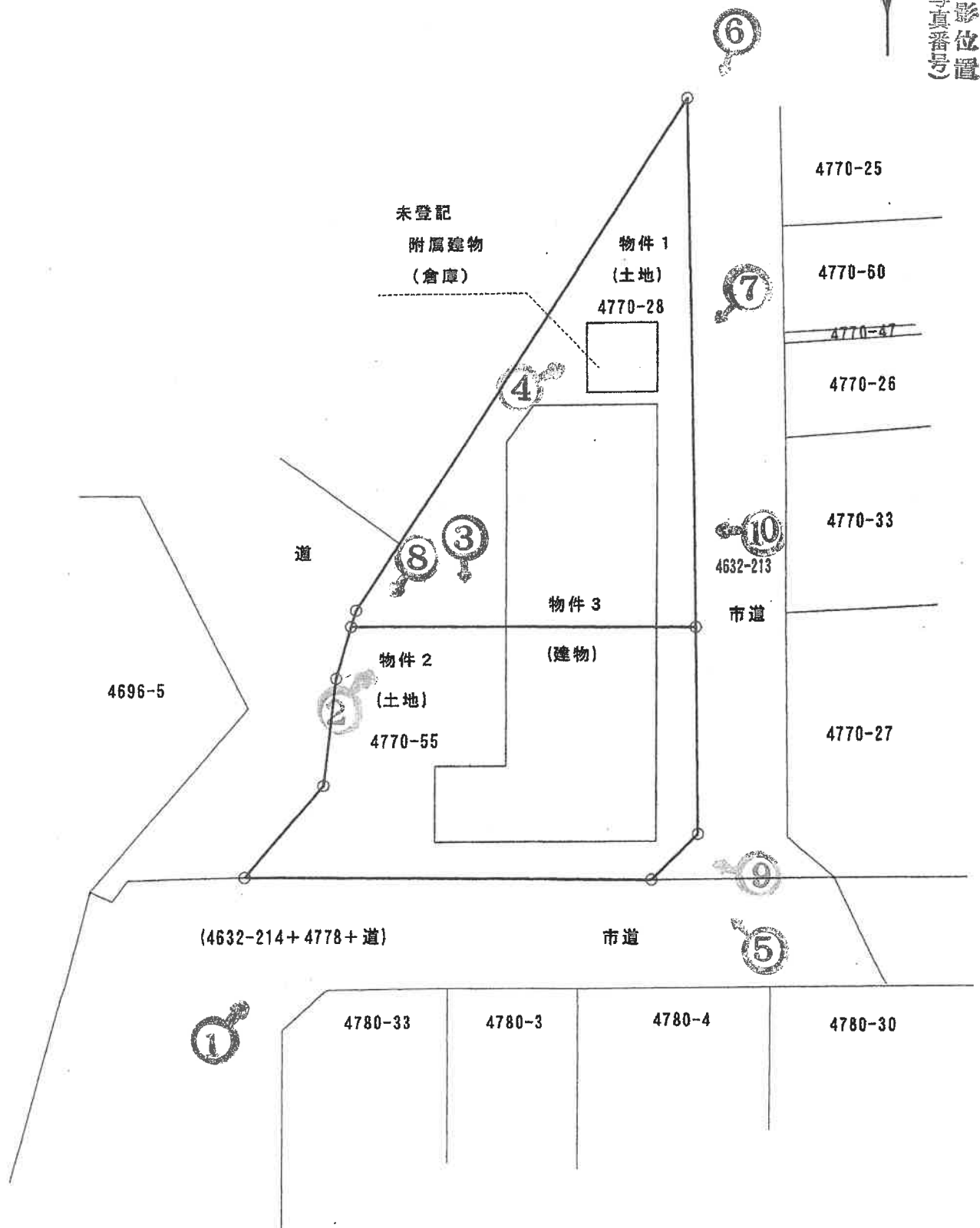
縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

(日加納)

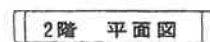
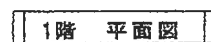
(日加納)

土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

N
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

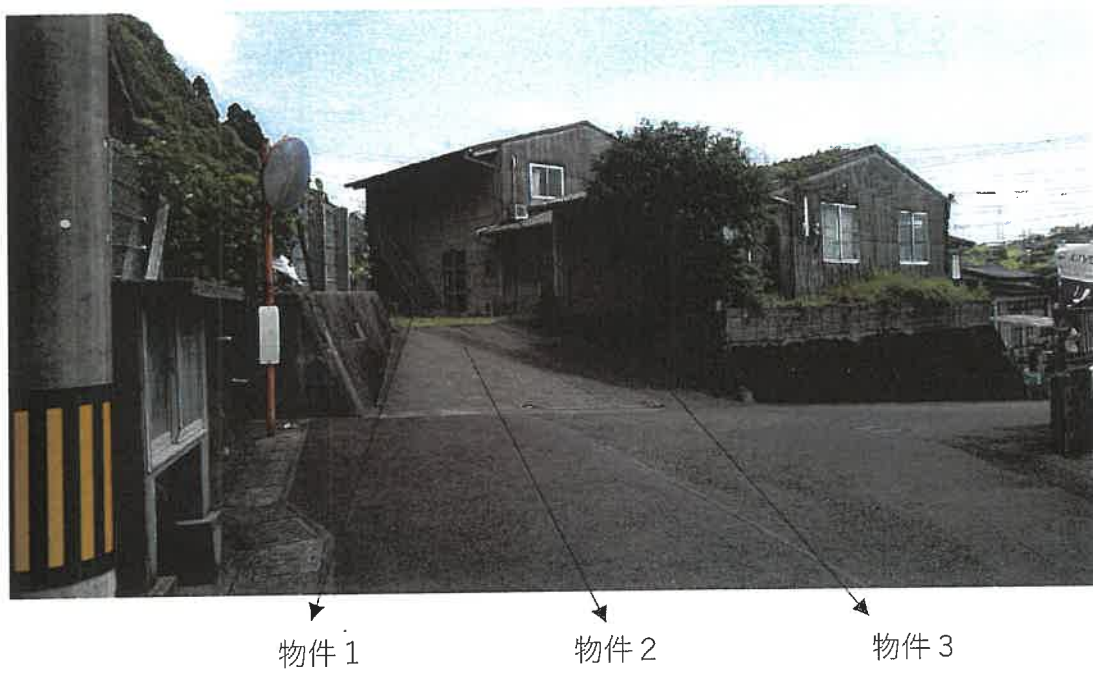


写真 2



写真 3



物件 3

物件 1

物件 2

写真 4



物件 1

物件 3

写真5

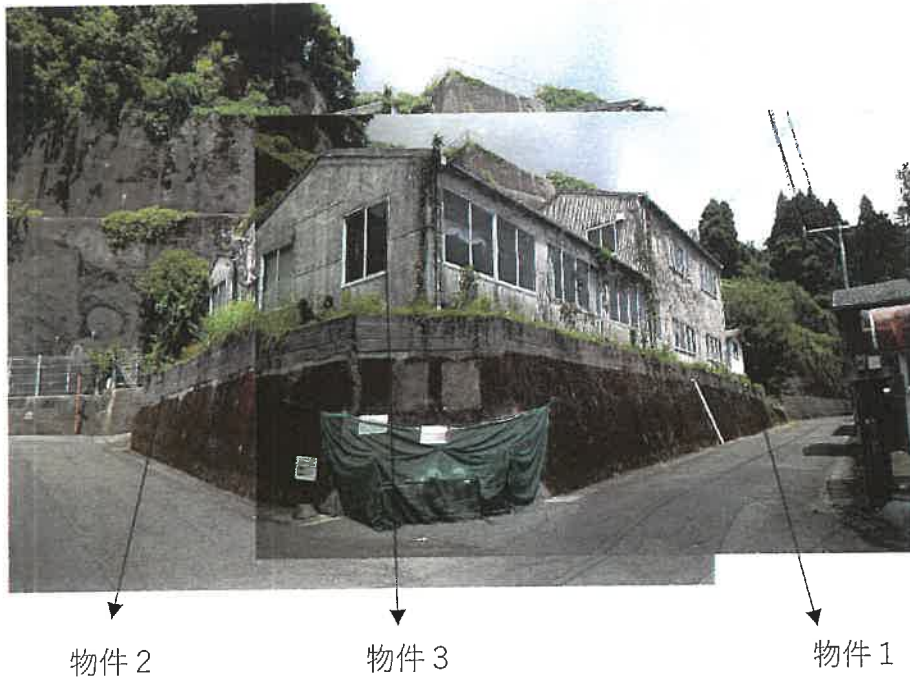


写真6

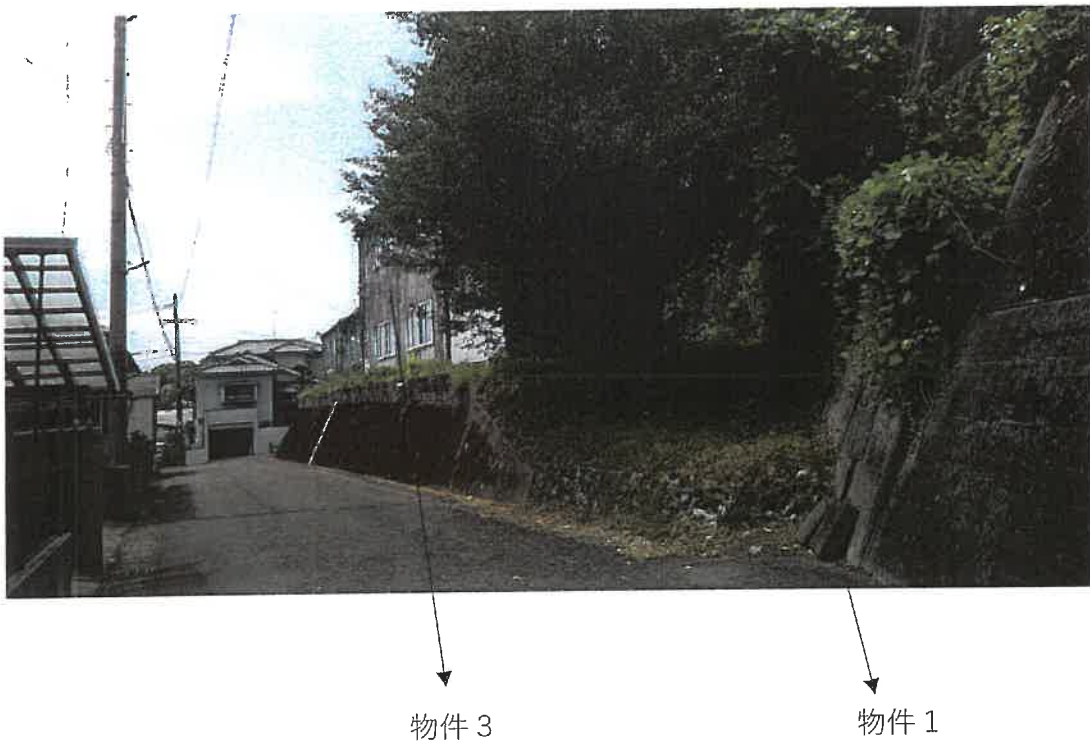


写真7



物件2

物件3

物件1

写真8



物件2

物件3

物件1

写真 9

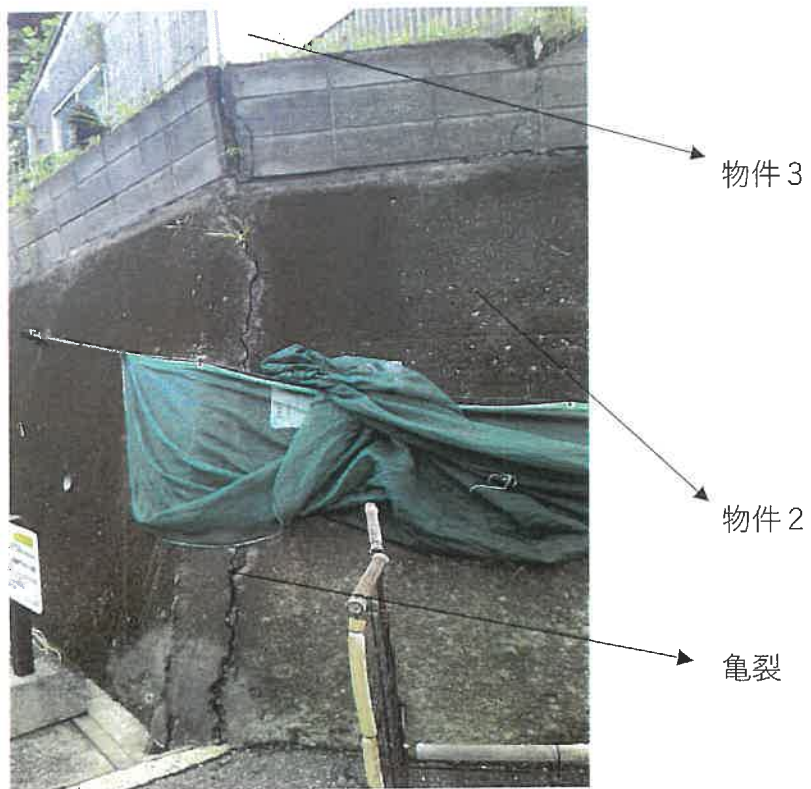


写真 10

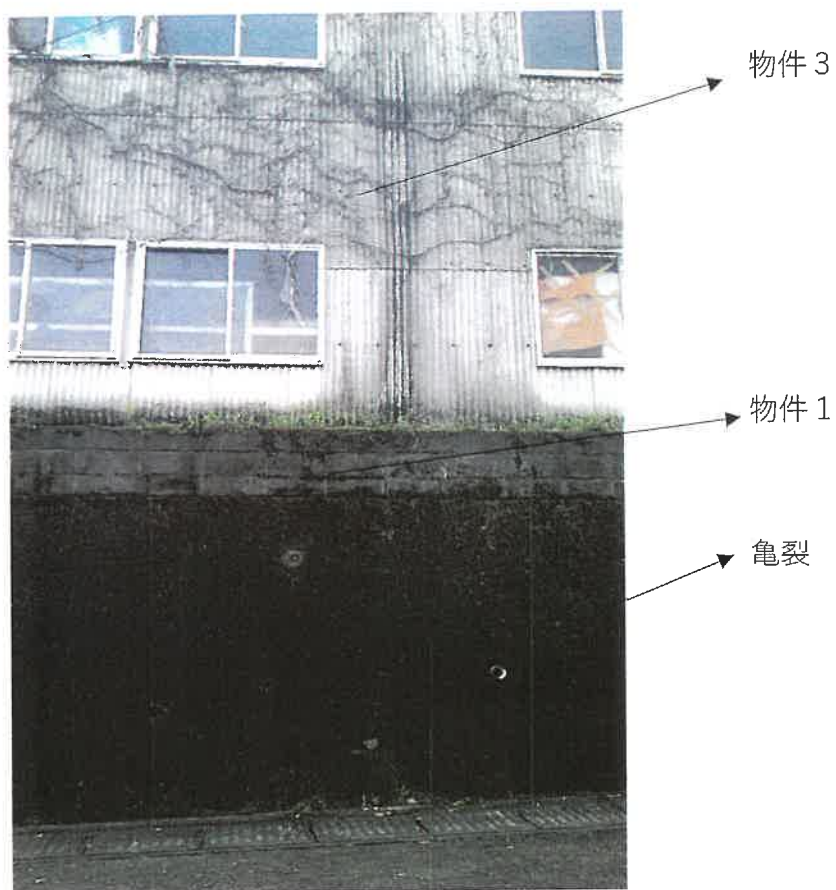


写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 1 階内部状況



写真 1 4

物件 3 1 階内部状況



写真1 5

物件3 2階内部状況



写真1 6

物件3 2階内部状況



写真 1 7

物件 3 2 階内部状況



写真 1 8

物件 3 2 階内部状況



物件 3 未登記附属建物内部状況



令和 7 年（ケ）第 45 号
令和 7 年 8 月 22 日 現地調査
令和 7 年 9 月 25 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
柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格		
金 7,570,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,250,000 円
物件2(土地)	金	2,360,000 円
物件3(建物)	金	2,670,000 円
機械器具①	金	290,000 円

1. 一括価格は、物件1、物件2、物件3の各不動産及び機械器具①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、物件2の内訳価格は物件3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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4770番28 宅地 264.38㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4770番55 宅地 277.29㎡	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿児島市西伊敷五丁目 4770番地55、4770番地28 4770番55 作業所・倉庫 鉄骨造スレート葺2階建 1階 210.41㎡ 2階 96.67㎡	
	(附属建物) 符 号 種 類 構 造 床 面 積		未登記 倉庫 木造スレート葺平家建 約14.44㎡
番号	特 記 事 項		
3	土地(物件1)上には、建物(物件3)の未登記附属建物が上記現況欄の通り存在している(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)。		

機械器具等目録

No.	種類	構造	個数	製作者名	記号番号	製造年月日
①	特殊印刷機	金属製等	1	ROKKI社	R-A-7H	平成2年頃
②	工業用電子ミシン	金属製等	1	三菱電機株式会社	PLK-03BTA	不詳
③	工業用電子ミシン	金属製等	1	JUKI株式会社	不詳	不詳
④	ポスター印刷機	合成樹脂等	1	株式会社ミマキエンジニアリング	JV2-130Ⅱ	不詳
⑤	カッティング機能付プロッター	合成樹脂等	1	スリーエムジャパン株式会社	G-900	不詳

上記機械器具の配置場所は、間取図中に記載する。

間取図中において、各機械器具は「機①」、「機②」、「機③」、「機④」、「機⑤」の略号で表示する。

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・物件2）

位 置 ・ 交 通	JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方 約 6.8 km 「西伊敷五丁目北」バス停の西方 約 60 m 西伊敷小学校の北東方 約 600 m (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、JR鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方約6.8km(直線距離)に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主とする造成された住宅地域である。街路が区画整然としており、住宅地域としては概ね成熟している。今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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 : 市街化区域 用途地域 : 第一種低層住居専用地域 建 ぺ い 率 : 50% 容 積 率 : 80% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 土砂災害警戒区域(「急・西伊敷五丁目1」)
画 地 条 件	地 積 : 541.67㎡ 規 模 : 地積大 間 口 : 約24.4m 奥 行 : 約18.0m ～ 約42.0m 形 状 : 不整形 地 勢 : 平坦地(特記事項②ご参照) 高 低 差 : 南側で接面する市道より約0～3.0m高い。 東側で接面する市道より約1.0～3.0m高い。 接面道路との関係 : 角地 そ の 他 : 特記事項③ご参照
接面道路の状況	南側約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路) 東側約5.2m舗装市道(建築基準法上の道路)
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、市道(東側)、崖地(西側)、市道(南側)、崖地(北側)である。
供給処理施設	上 水 道 : 有り 都市ガス : 無し 下 水 道 : 有り
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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 土地(物件1・物件2)の全域に、建物(物件3)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1・物件2)は、造成されており平坦であるが、受命物件の存する地域は、傾斜地に存する。 ③ 土地(物件1・物件2)は、西側で道に接面している(附属資料「公図写し」ご参照)。しかし、当該道は、道の形態がなく、崖地の一部と推定される。そのため、今後、道路と認められる可能性は低いため、本件においては、西側の道とは接道には当たらず、増減価要因は認められないと判断した。 ④ 土地(物件1・物件2)は、全域が土砂災害警戒区域内に指定されており、土地(物件2)は、土砂災害特別警戒区域に極めて近接、若しくはごく一部が指定されている可能性がある。 ⑤ 土地(物件1・物件2)と隣接地との境界付近の状況については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑥ 土地(物件1・物件2)を構成する擁壁には、複数箇所のクラックが存在し、経年以上の劣化が認められる。また、増し積みした擁壁(コンクリートブロック)によって二次造成が行われている可能性があり、当該擁壁についても複数箇所のクラックが存在するため、土地(物件1・物件2)を構成する擁壁には、経年以上の劣化が認められる。 ⑦ 本物件は西側の崖地、敷地の擁壁がそれぞれ2m超であることから、崖上、崖下の土地に該当すると思われる。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性がある。確認申請の審査機関へ確認を要する。
----------------	---

2 建物の概況及び利用現況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録)：平成 1 年 8 月 19 日新築 経過年数：36 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	用 途：作業所・倉庫 構 造：鉄骨造 屋 根：スレート葺 外 壁：スレート波板張 内 壁：一部石膏ボード張 天 井：一部石膏ボード張 床：ラワン合板張等 設 備：水道・電気・トイレ等 そ の 他：特になし
床面積（現況）	1階:210.41㎡ 2階:96.67㎡ 延床面積:307.08㎡
現況用途等	現況用途：作業所・倉庫 間取り：建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は特に劣る(特記事項①～③ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 主である建物の窓ガラスに複数のひび割れが存在している。 ② 1階作業所の換気扇下付近の天井部分に雨漏れ跡らしきものが認められる。 ③ 作業所の1階部分には、塗料等が至る場所に散乱している。 ④ シロアリ被害については詳細不明。評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑤ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。 ⑥ 建物(物件3)内には、機械器具が存在している(「機械器具等目録」ご参照)。当該機械器具のうち、No.②～No.⑤については、以下の理由に基づき経済価値は認められないと判断した。 ・ 推定される製造時期より約20年前後経過している。 ・ 機械器具の税法上の耐用年数はその殆どが20年未満である。 ・ 塵等が堆積するなど、適切な保守管理が行われていない。 ・ いずれの機械器具も現存している可能性が低く、部品の交換、補修等に過大な費用を要する若しくは、補修等が不能な可能性がある。
---------	---

(附属建物)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録)：平成 - 年 - 月 - 日新築 経過年数： - 年 経済的残存耐用年数： 0 年※特記事項①ご参照
仕 様	用 途： 倉庫 構 造： 木造 屋 根： スレート葺 外 壁： カラー鉄板張 内 壁： - 天 井： - 床： ラワン合板張 設 備： 水道・電気・トイレ等 そ の 他： 特になし
床面積(現況)	約14.44㎡
現況用途等	現況用途：倉庫 間取り：建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 当該未登記附属建物は関係人の陳述等が得られなかったため、建築年月日は不詳である。本件評価に当たっては、現在の利用現況、保守管理の状態等を総合的に勘案し、経済的残存耐用年数は0と判断した。 ② 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ③ シロアリ被害については詳細不明。評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ④ 当該建物について、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。そのため、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・物件2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	39,600	0.61	264.38	0.90		5,747,000
2	39,600	0.61	277.29	0.90		6,028,000

ア 標準画地価格

地価公示 鹿児島-41

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 55,700 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(100.2)}{100} & \times \frac{100}{(103)} & \times \frac{100}{(137)} & = & 39,600 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 方位+3

◇ 地 域 格 差 : 街路 - 3 %、交通・接近 + 1 %、環境 +40 %、行政 ± 0 %
 $0.97 \times 1.01 \times 1.40 \times 1.00 = 1.37 \text{ (100/137)}$

イ 個 別 格 差 : 方位 +6%、角地 +3%、

接面道路との高低差(高) -5%、土砂災害警戒区域等 -5%、
 土地を構成する擁壁・ブロック塀のクラック -10%、形状 -5%、
 崖上・崖下に該当する土地 -15%、規模(大) -15%

$$1.06 \times 1.03 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.90 \times 0.95 \times 0.85 \times 0.85 = 0.61 \text{ (相乗積)}$$

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.90 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格(物件3)

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。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	129,000	307.08	0.03	1,188,000

ア 再調達原価：129,000円/㎡

イ 現況延床面積：307.08㎡

ウ 現価率

経過年数 36 年、経済的耐用年数 25 年、経済的残存耐用年数 0 年

残価率 5 %

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-50%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.5) = 0.03$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	附属建物価格 (円)
	オ	カ	キ	オ×カ×キ
未登記	90,000	約14.44	0.04	51,000

オ 再調達原価：90,000円/㎡

カ 現況延床面積：約14.44㎡

キ 現価率

経過年数 - 年、経済的耐用年数 20 年、経済的残存耐用年数 0 年

残価率 5 %

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.3) = 0.04$$

建物価格の合計

番号	主である建物価格 (円)	附属建物価格 (円)	建物価格合計 (円)
	ケ	コ	ケ+コ
3	1,188,000	51,000	1,239,000

(3) 機械器具価格

目的機械器具の再調達原価を、販売元等へのヒアリング、機械器具における市場価格の推移動向、消費税の課税等も考慮した上で再調達原価を求め、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用して減価修正を行い、機械器具の価格を査定した。

番号	再調達原価 (円)	現価率	台数 (台)	機械器具価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
①	30,000,000	0.02	1	600,000

イ 現価率

経過年数 36 年、経済的耐用年数 10 年、経済的残存耐用年数 0 年
残価率 5 %

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(維持管理の状況等を考慮して-70%と査定)を併用して下記の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.7) = 0.02$$

※ 当該機械器具は関係人の陳述等が得られなかったため、月日は不詳である。本件評価に当たっては、保守的観点から1月1日から起算して経過年数を算定した。

※ 販売元等へのヒアリング、同種・同等の機械器具における経済的耐用年数を参考に、経済的耐用年数を10年と査定した。

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、下記の通り評価額を求めた。

なお、機械器具等目録記載の機械器具②～⑤(3頁ご参照)については、耐用年数の超過等(詳細は、7頁記載の特記事項⑥ご参照)により経済価値は認められないと判断した。

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	5,747,000	法定地上権	0.30	1,724,000
2	6,028,000	法定地上権	0.30	1,808,000

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	5,747,000	- 1,724,000	1.00	0.80	0.70	2,250,000
2	6,028,000	- 1,808,000	1.00	0.80	0.70	2,360,000
3	1,239,000	+ 3,532,000	1.00	0.80	0.70	2,670,000
①	600,000		1.00	0.70	0.70	290,000
一括価格(合計)						7,570,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1・物件2

地域環境に適合しない物件 -20%

物件3

地域環境に適合しない物件 -20%

機械器具①

通電確認が行われていないことによる再稼働不能のリスク -30%

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

※ 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 地価公示価格 (鹿児島-41)
所 在 : 鹿児島市西伊敷6丁目4500番88「西伊敷6-37-17」
価 格 : 55,700 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅約8.2km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 233 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 東 5.0m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
- | | | |
|-----|---|-------------|
| 物 件 | 1 | 4,942,848 円 |
| 物 件 | 2 | 5,184,213 円 |
| 物 件 | 3 | 3,293,397 円 |

第7 附属資料の表示

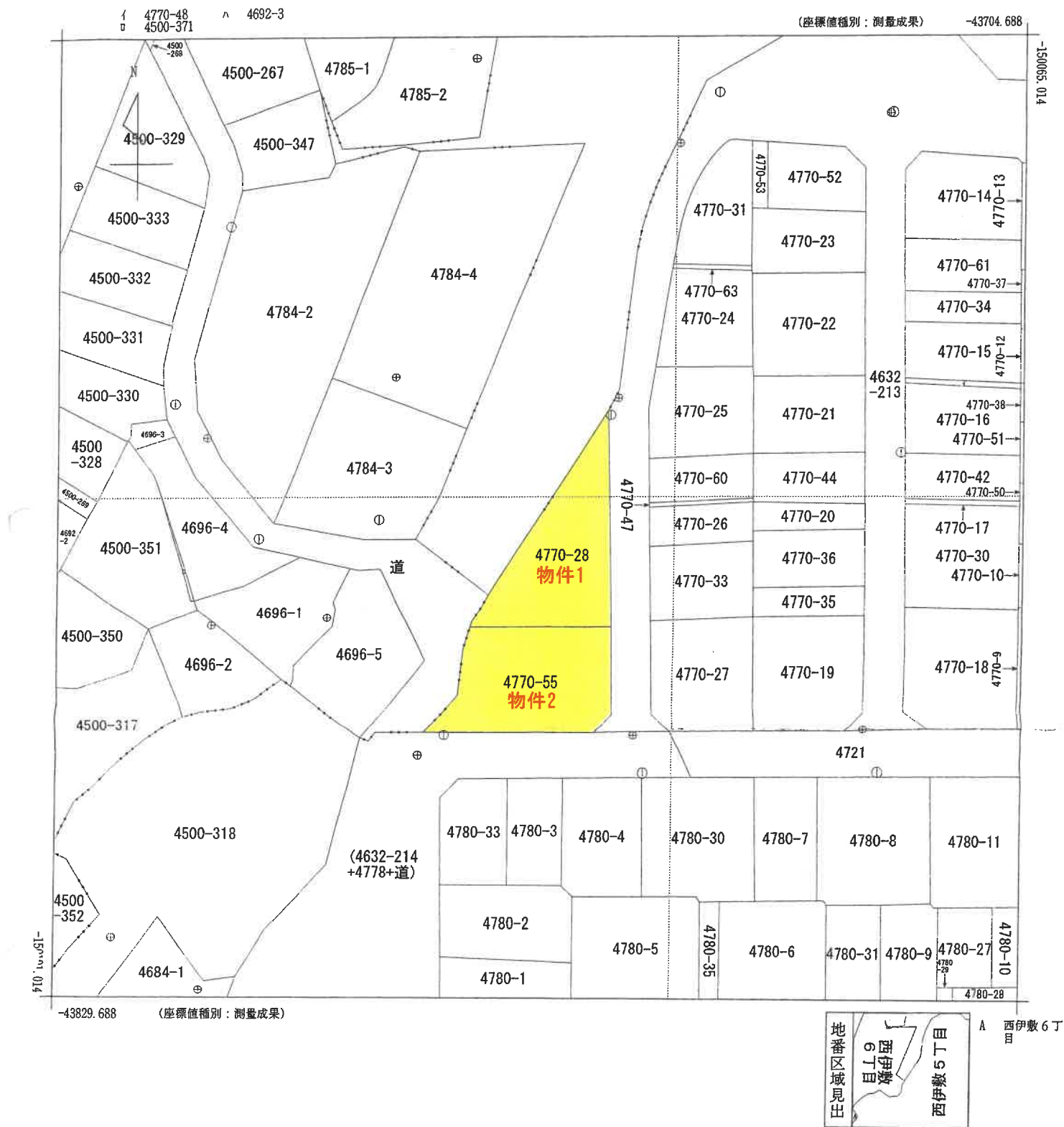
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 鹿児島市①2022 09)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



請求部	所在	鹿児島市西伊敷五丁目				地番	4770番28			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	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	平成26年3月				備付年月日(原図)	平成27年12月1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。

令和7年6月6日

鹿児島地方法務局

地図整理番号：M87243

登記官

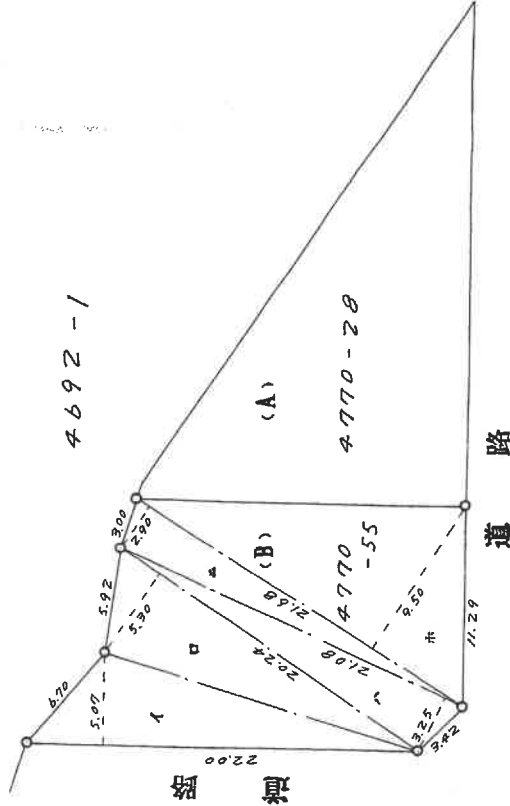
(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

新 4770-28 後 4770-28 174231 積地

地番	4770-28 4770-55
土地の所在	鹿児島市西伊敷五丁目

測量図



(B) 4770-55 計算式

1 22.00 x 5.07 = 111.5400
2 20.24 x 5.30 = 107.2720
3 21.08 x 3.25 = 68.5100
4 21.68 x 2.90 = 62.8720
5 21.68 x 9.50 = 205.9600
計 556.1540
地積 278.07 m²

(A) 4770-28 計算式

543.09 - 278.0770 = 265.0130
地積 265.01 m²

昭和51年9月9日	製作
昭和51年9月9日	製作

申請人

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/300

(日調連9) [日調連9]

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6日

鹿児島地方延務局

登記官

(1) 平成27年12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サイズに縮小

登記年月日：平成7年1月11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6日 鹿児島地方裁判所

登記官

地図整理番号：M87245

036167

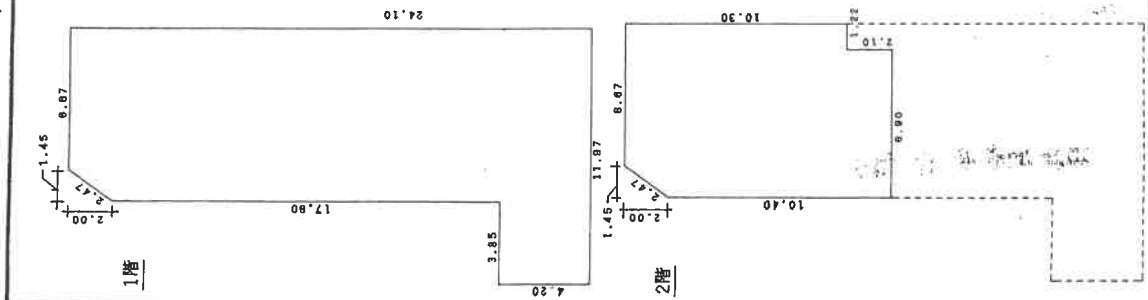
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 4770番55

建物の所在

鹿児島市西伊敷五丁目4770番地55・4770番地28



求積表

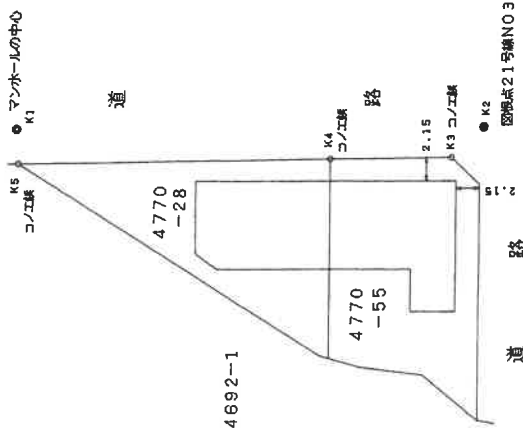
$$\begin{aligned} (8.12 + 6.67) \times 2.00 / 2 &= 14.79000 \\ 8.12 \times 22.10 &= 179.4520 \\ 3.85 \times 4.20 &= 16.1700 \\ \hline \text{計} &= 210.41200 \end{aligned}$$

床面積 210.41m²

求積表

$$\begin{aligned} (8.12 + 6.67) \times 2.00 / 2 &= 14.79000 \\ 8.12 \times 8.30 &= 67.3960 \\ 6.90 \times 2.10 &= 14.4900 \\ \hline \text{計} &= 96.67600 \end{aligned}$$

床面積 96.67m²



K1	K3	40.19M
K1	K4	28.96
K1	K5	3.19
K2	K3	4.06
K2	K4	14.54
K2	K5	43.16

作製者

申請人

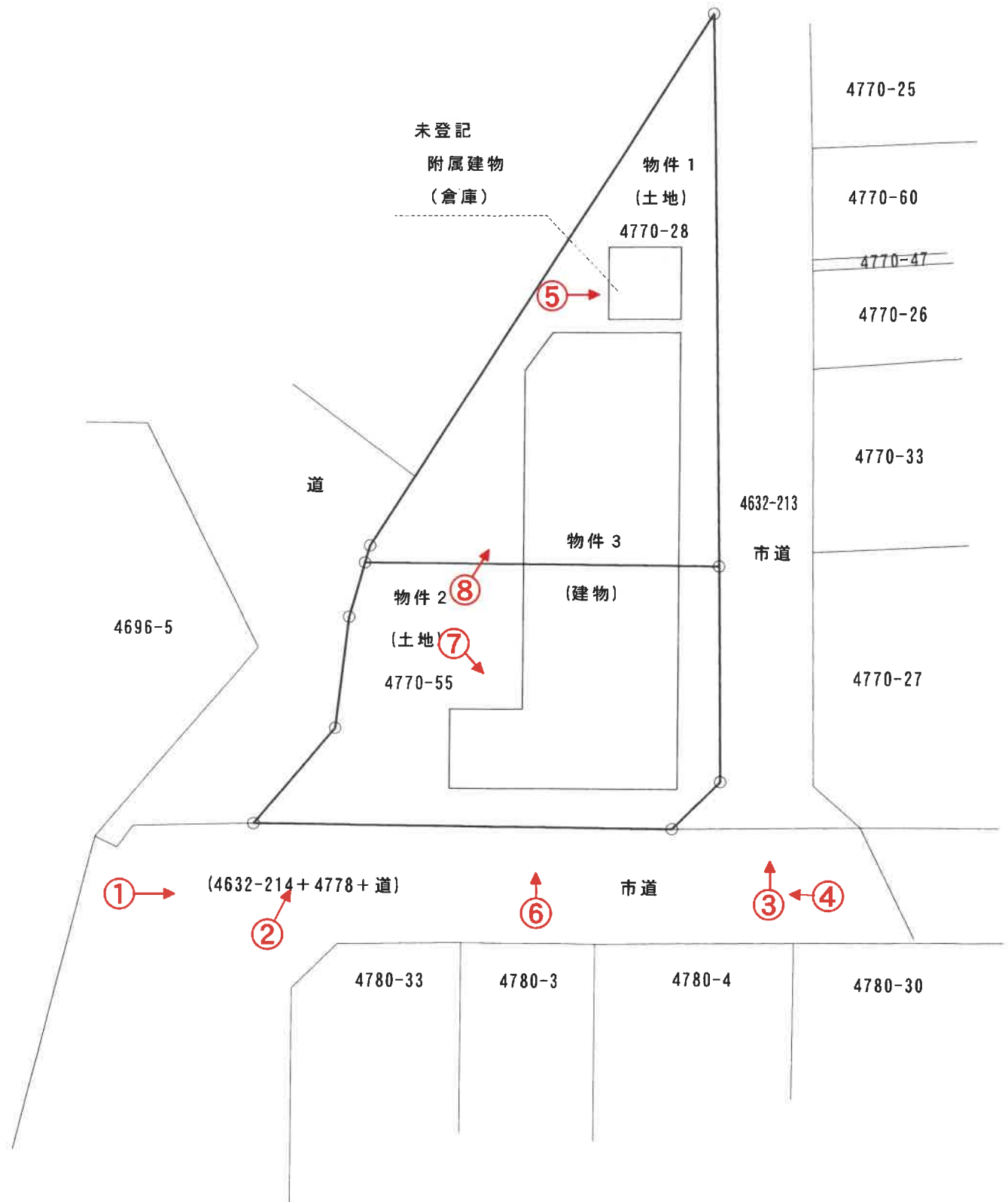
縮尺 1/250

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

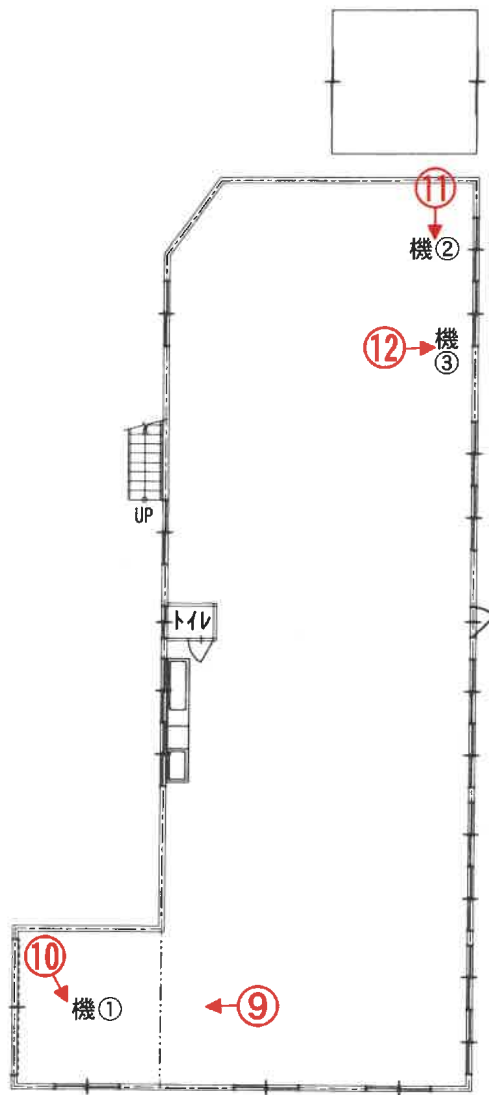
土地建物位置関係図



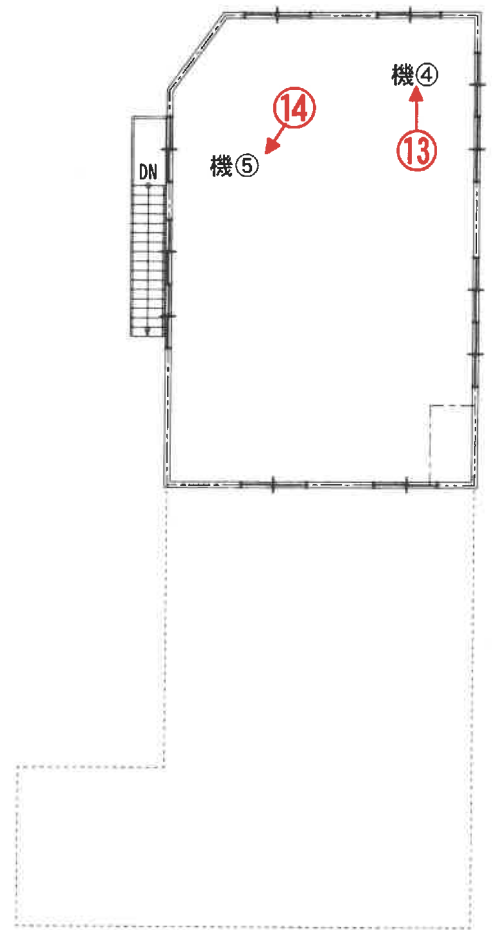
番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



1階 平面図



2階 平面図

番号矢印：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。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨

機械器具①



写真⑩

機械器具①



写真⑪

機械器具②



写真⑫

機械器具③



写真⑬

機械器具④



写真⑭

機械器具⑤

