

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 10 月 7 日から 令和 8 年 10 月 14 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 10 月 21 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 11 月 4 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 9 月 15 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, 2	2, 510, 000 2, 008, 000	一括	502, 000	70, 420	0
1	1, 200, 000				
2	1, 310, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日置市伊集院町土橋字上屋平
 地 番 9 6 7 番
 地 目 宅地
 地 積 1 8 6 3. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 日置市伊集院町土橋字上屋平 9 6 7 番地
 家屋 番号 9 6 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 6 0. 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 9 0. 1 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 約 9 2. 1 2 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 4 5. 7 8 平方メートル



11

物 件 目 録

符 号 3

種 類 浴場

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 22.99 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(未登記附属建物)

種 類 駐輪場

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 約 15 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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 1】

- ・ 本件土地の一部を合同会社タカテックが占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- ・ 前記部分を除き、本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

- ・ 附属建物符号 2 及び同符号 3 を合同会社タカテックが占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- ・ 前記部分を除き、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 1】

隣地（地番 9 6 5 番 2、9 6 7 番 1、9 6 5 番 3、9 7 3 番、9 7 2 番 1、9 6 8 番 1）との境界が不明確である。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律



判断に関して、裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。

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



物 件 目 録

- 1 所 在 日置市伊集院町土橋字上屋平
 地 番 9 6 7 番
 地 目 宅地
 地 積 1 8 6 3. 5 9 平方メートル

- 2 所 在 日置市伊集院町土橋字上屋平 9 6 7 番地
 家屋 番号 9 6 7 番
 種 類 居宅
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 1 6 0. 8 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造かわらぶき平家建
 床 面 積 9 0. 1 2 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 床 面 積 約 9 2. 1 2 平方メートル
 符 号 2
 種 類 物置
 構 造 木造スレートぶき平家建
 床 面 積 4 5. 7 8 平方メートル



11

物 件 目 録

符 号 3

種 類 浴場

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 22.99 平方メートル

(現況)

種 類 事務所

(未登記附属建物)

種 類 駐輪場

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 約 15 平方メートル



令和8年(ケ)第29号
令和8年6月17日受理
令和8年7月24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 | 日置市伊集院町土橋字上屋平 |
| | 地 番 | 9 6 7 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 6 3. 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 日置市伊集院町土橋字上屋平 9 6 7 番地 |
| | 家屋 番号 | 9 6 7 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 6 0. 8 8 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫・物置 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 9 0. 1 2 平方メートル |
| | 符 号 | 2 |
| | 種 類 | 物置 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 4 5. 7 8 平方メートル |
| | 符 号 | 3 |
| | 種 類 | 浴場 |
| | 構 造 | 木造セメントかわらぶき平家建 |



物 件 目 録

床 面 積 22.99平方メートル



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		
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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者 (合同会社タカテック) が、上記以外の部分の一部を駐車場として占有している。 ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物	☒ ない ☐ ある		
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が異なる (☐ 主たる建物 ☒ 附属建物符号 1 及び同 3) 附属建物符号 1 附属建物符号 3 ☒ 種類：居宅 ☐ 事務所 ☒ 床面積：約 92.12 m ² (増築有：約 2 m ² (増築年月日不詳))		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：駐輪場 (未登記附属建物) 構造：木造セメントかわらぶき平家建 床面積：約 15 m²		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者が本件主たる建物、附属建物符号 1 及び未登記附属建物に目的外動産を置いて占有している。 ☒ その他の者 (合同会社タカテック) が本件附属建物符号 2 及び同 3 に目的外動産を置いて占有している ☒ 「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			
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1・2関係)			
占有範囲		☐ 全部 ☒ 物件1の一部を駐車場として、物件2附属建物符号2及び同3	
占有者		☐ 債務者 ☒ 合同会社タカテック	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 物置 (物件2附属建物符号2) ☐ 居宅 ☒ 事務所 (物件2附属建物符号3) ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☒ 駐車場 (物件1の一部)	
■関係人(■A (合同会社タカテック代表者(占有者))、債務者兼所有者)の陳述の要旨			
占有権原		☒ 賃借権 ☐ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成27年4月3日	
最初の 契約等	契約日	平成27年4月3日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の 契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	毎月金50,000円 (毎月末日限り当月分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)	
敷金・保証金		☒ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他		賃料については、2年程度前から支払われていない。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者及び回答書 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (合同会社タカテック代表者(占有者)、債務者兼所有者)	1 物件2主たる建物及び同附属建物符号1は、令和7年9月まで私が居宅として使用していました。現在は、目的外動産を置いて占有しています。物件2の未登記附属建物は、駐輪場として私が占有しています。 2 物件2附属建物符号2は物置として、同3は事務所として、私が代表者を務める合同会社タカテックが、賃借権に基づき占有しています。前記附属建物2・3内の目的外動産は、すべて合同会社タカテックの所有です。 3 合同会社タカテックは、物件1の一部を駐車場として、物件2附属建物符号2及び同3を私が物件1・2を購入した時点から、月額50,000円で借り受けて占有しています。2年程度前から合同会社タカテックの経営が行き詰まり、その頃から賃料の支払いが出来なくなっています。 4 物件2は、物件1に存する井戸水を飲料水として使用しています。 5 物件2主たる建物の台所の床は一部破損しています。 6 物件2主たる建物の一部には、雨漏り跡がありますが、現在は雨漏りしません。 7 物件2附属建物符号1は、私が購入後に居宅にリフォームしました。 8 物件2附属建物符号3も合同会社タカテックが、事務所にリフォームしました。 9 物件1の北東側(目的外土地965番2)及び北側(目的外土地967番1及び965番3)の隣接地から土砂が崩れて、外観上境界は分かりません。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、南側が市道（公図上 道）に面し、南西角付近が公衆用道路（現日置市所有の目的外土地968番2及び同番3）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件2建物（未登記附属建物を含む。）の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1は、A所有の目的外動産が存する。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1の公図は、地図（法第14条第1項）である。
 - (2) 北東側（目的外土地965番2）及び北側（目的外土地967番1及び965番3）との境界は土砂が崩れて、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (3) 目的外土地973番、同972番1及び同968番1との境界付近は、雑草に覆われ、境界は外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (4) 目的外土地966番1及び同966番2との境界付近には、ブロック塀が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
 - (5) 南側の道（公図上）との境界付近には、側溝が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2主たる建物、附属建物符号1及び未登記附属建物は、Aが目的外動産を置いて占有している。
 - (2) 物件2附属建物符号1は、約2㎡の増築がある。
 - (3) 物件2附属建物符号2及び同3は、合同会社タカテックが目的外動産を置いて占有している。
- 6 調査に立ち合ったA（合同会社タカテック代表者、債務者兼所有者）は、関係人の陳述等記載のとおり回答または陳述した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年6月23日 15:45-16:10	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年6月25日 13:20-13:30	鹿児島地方法務局	目的外土地968番3等登記事項全部証明書交付申請、同交付
8年7月3日 15:00-15:55	物件所在地	Aと面談の上、立入調査
8年7月8日 10:15-10:30	鹿児島地方法務局	合同会社タカテックの履歴事項全部証明書交付申請、同交付
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は出入り口の開閉が困難だったので、解錠技術者に開閉させて建物内の調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち会わせ、建物内の調査を実施した。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和8年7月3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

-52170.347

-52420.347 (座標値種別: 図上測定)

伊集院町土橋

(1/1)

登記年月日：平成27年3月5日

令和8年2月20日

鹿児島地方裁判所

登記簿

地図整理番号：M90277

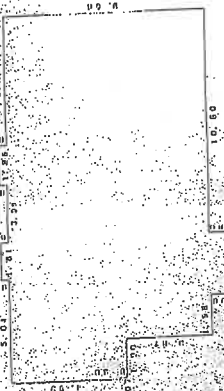
建物図面図

各階平面図

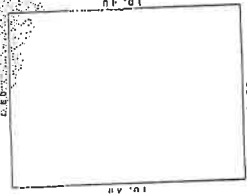
建物図面図 967号 市道市伊奈院町並崎安土屋平967番地

建物の所在

主たる建物



附属建物 符号 1



附属建物 符号 2



附属建物 符号 3



求積表

10.48	8.60	90.1280
7.21	6.35	45.7835
3.91	3.91	15.2881
3.91	3.91	15.2881
合計		166.5077

求積表

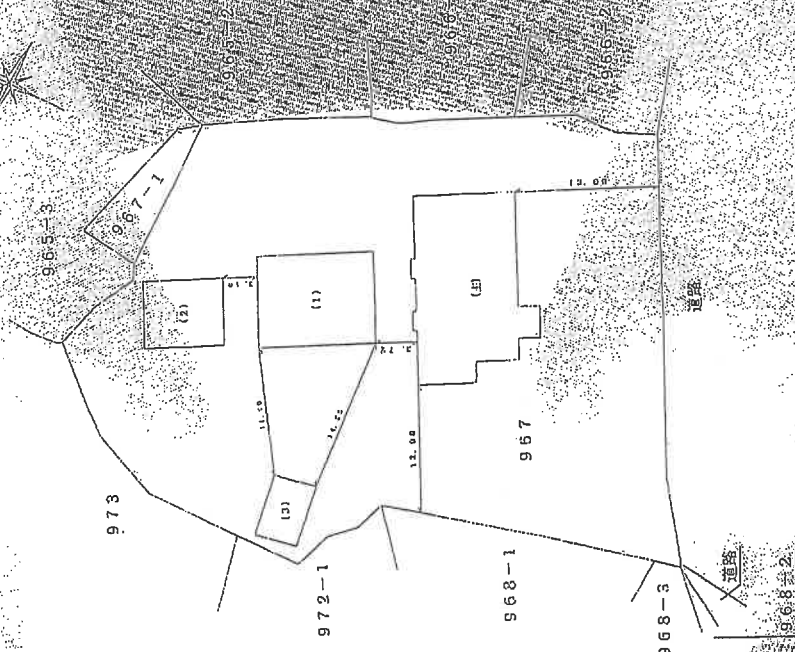
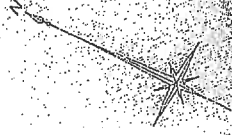
10.48	8.60	90.1280
7.21	6.35	45.7835
3.91	3.91	15.2881
3.91	3.91	15.2881
合計		166.5077

求積表

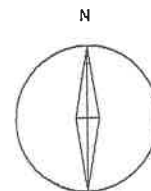
7.21	6.35	45.7835
3.91	3.91	15.2881
3.91	3.91	15.2881
合計		76.3597

求積表

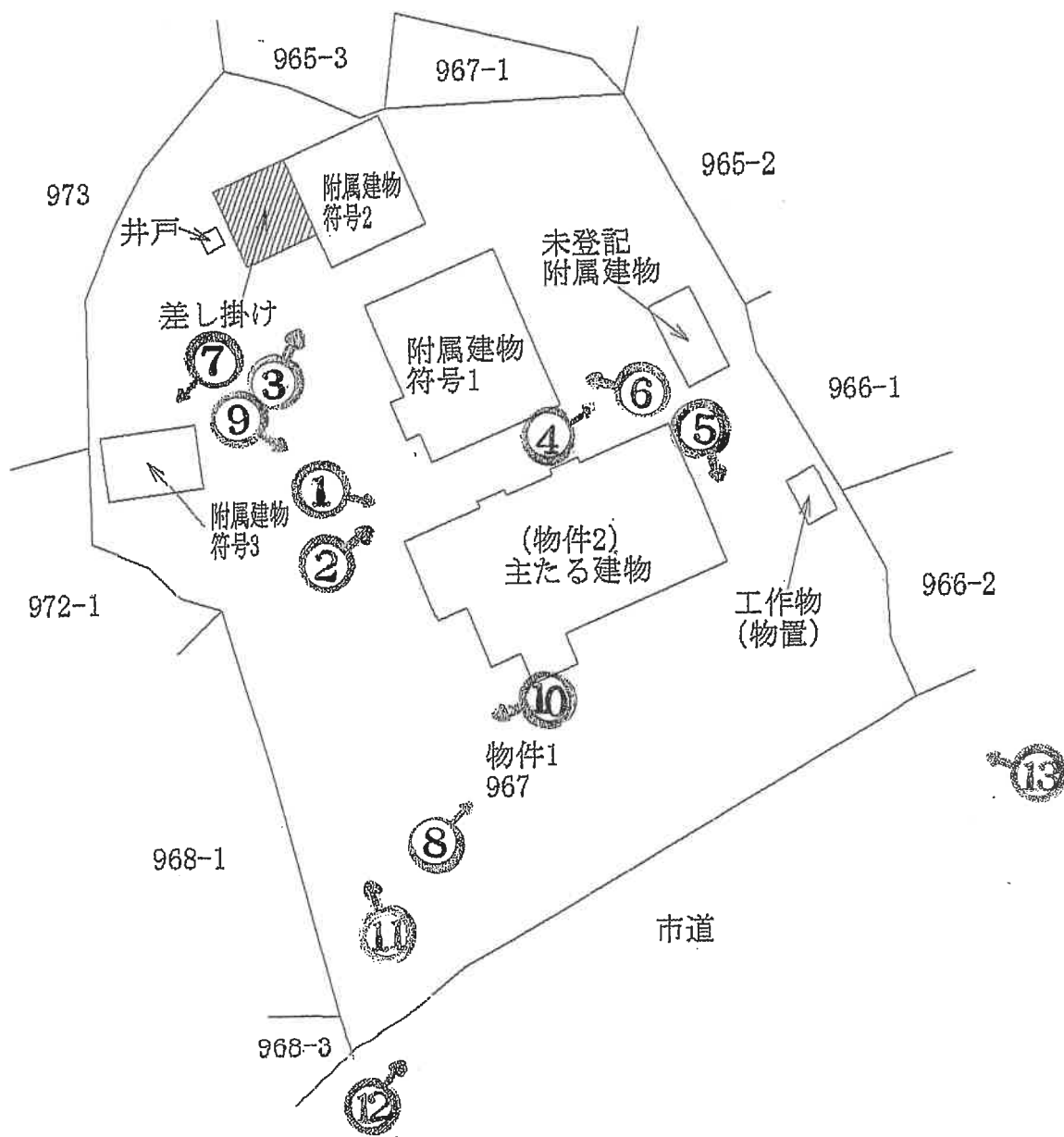
3.91	3.91	15.2881
3.91	3.91	15.2881
合計		30.5762



土地建物位置関係図



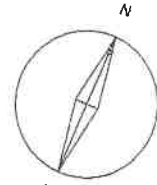
写真撮影位置
(数字は写真番号)



未登記附属建物
駐輪場 木造セメントかわらぶき平家建 約15㎡

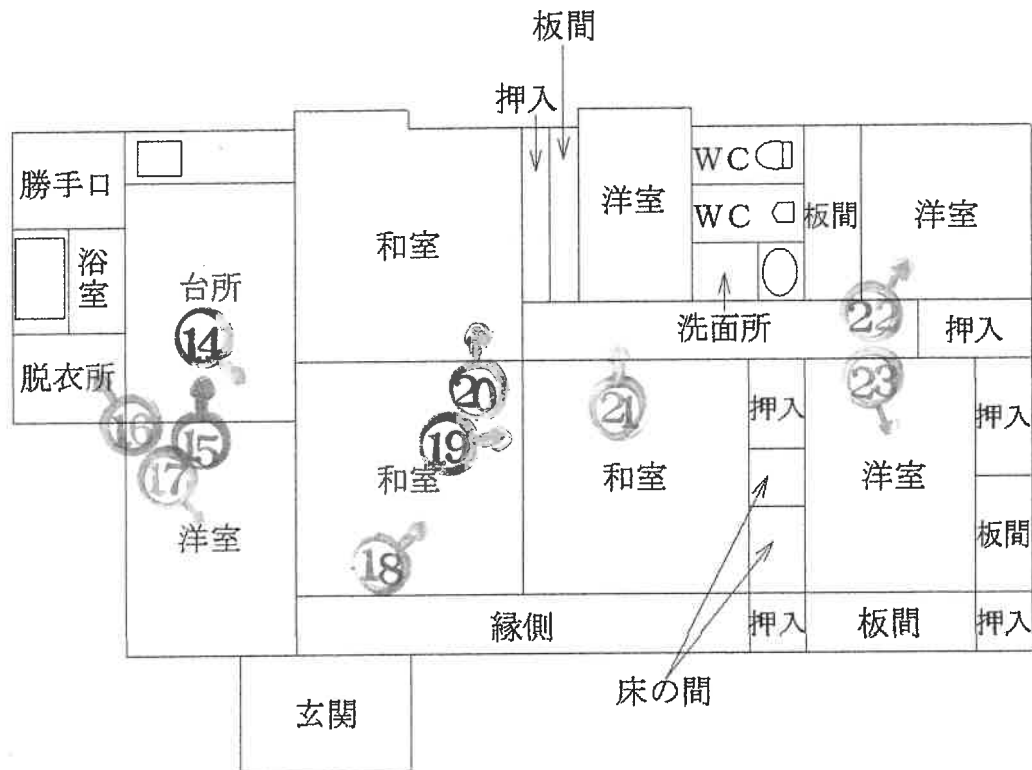
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件2）



写真撮影位置
(数字は写真番号)

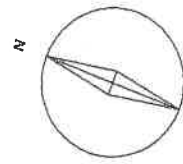
主たる建物



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

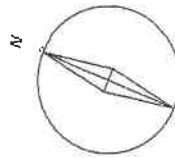
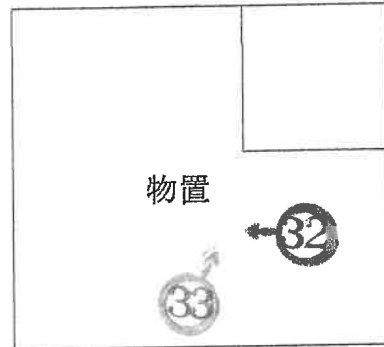
間取図 (物件 2)

附属建物 符号 1

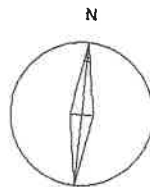
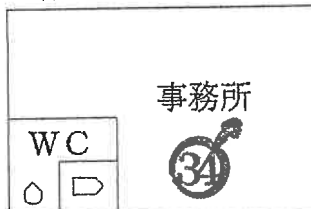


写真撮影位置
(数字は写真番号)

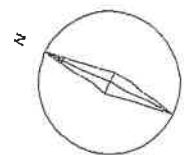
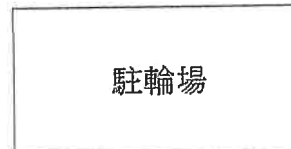
附属建物 符号 2



附属建物 符号 3



未登記附属建物



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1



物件 2 附属建物符号 1

物件 1

物件 2

写真 2



物件 1

物件 2 附属建物符号 1

物件 2

写真 3



井戸



物件 1

物件 2 附属建物符号 2

物件 2 附属建物符号 1

写真 4



物件 2 附属建物符号 1

物件 1

物件 2

写真 5



物件 1

物件 2

写真 6



物件 2

物件 1

物件 2 附属建物符号 1

写真 7



物件 2 附属建物符号 3

物件 1

写真 8



物件 2

物件 1

写真 9



物件 2 附属建物符号 1

物件 1

物件 2

写真 10



物件 1

物件 2

写真 1 1



物件 2 附属建物符号 3

物件 1

物件 2 附属建物符号 2

写真 1 2



物件 1

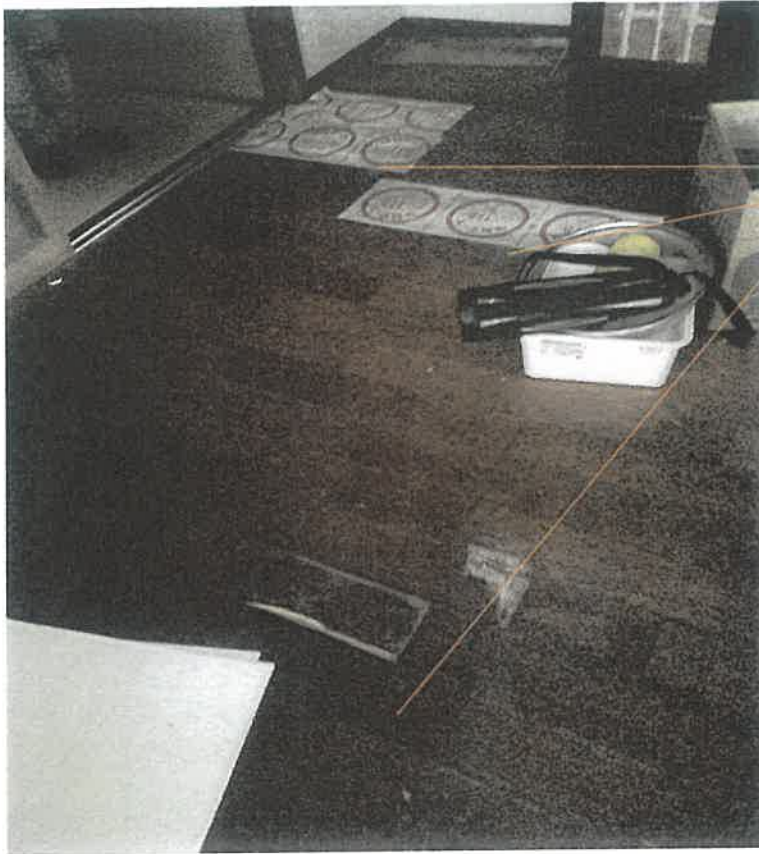
写真 1 3



物件 1

写真 1 4

物件 2 主たる建物 内部状況



破損箇所

写真 1 5

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 1 6

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 1 7

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 1 8

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 1 9

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 2 0

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 2 1

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 2 2

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 2 3

物件 2 主たる建物 内部状況



写真 2.4

物件 2 附属建物符号 1 内部状況



写真 2.5

物件 2 附属建物符号 1 内部状況



写真 2 6

物件 2 附属建物符号 1 内部状況



写真 2 7

物件 2 附属建物符号 1 内部状況



写真 2 8

物件 2 附属建物符号 1 内部状況



写真 2 9

物件 2 附属建物符号 1 内部状況



写真30

物件2 附属建物符号1 内部状況



写真31

物件2 附属建物符号1 内部状況



写真 3 2

物件 2 附属建物符号 2 内部状況



写真 3 3

物件 2 附属建物符号 2 内部状況



写真 3 4

物件 2 附属建物符号 3 内部状況



令和 8年（ケ）第 29号
令和 8年 7月 3日 現地調査
令和 8年 7月23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 2, 5 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 2 0 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 1, 3 1 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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き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 積	日置市伊集院町土橋字上屋平 967番 宅地 1,863.59㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市伊集院町土橋字上屋平 967番地 967番 居宅 木造かわらぶき平家建 160.88㎡	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 車庫・物置 木造かわらぶき平家建 90.12㎡	居宅 約92.12㎡
	符 種 構 床面積	(附属建物) 2 物置 木造スレートぶき平家建 45.78㎡	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 3 浴場 木造セメントかわらぶき平家建 22.99㎡	事務所
	符 種 構 床面積	(附属建物) 未登記1 駐輪場 木造セメントかわらぶき平家建 約15㎡	

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	JR鹿児島本線「薩摩松元」駅の北方約3.3km 日置市役所の東方約4.4km (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、日置市役所の東方約4.4kmで、一般住宅のほか農地・山林等も見られる住宅地域である。	
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 : 1,863.59m ² 間口 : 約42.0m 奥行 : 約55.0m 形状 : 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8.0m舗装市道(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壤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2の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 所有者によると、水道は敷地内に引き込まれているが、井戸水を使用していたとのことであった。 ・ 本件土地は、崖地に隣接し、さらに、土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されており、新たに建物を建てる場合には、がけに近接する建築物に関する規定である鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受ける可能性がある。詳細は、役所にて確認を要する。当該問題も考慮して、崖地近接により30%の減価を行うものとする。	

2 建物の概況及び利用状況（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 昭和53年月日不詳新築 経過年数 48年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 ボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 電気・トイレ
床面積（現況）	160.88㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	床の破損等が認められる。
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。

(附属建物1)

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 昭和60年月日不詳新築 経過年数 41年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 ボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 フローリング等 設 備 電気・トイレ
床面積（現況）	約92.12㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 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。 ・未登記増築部分(約2㎡)があり、増築時期は不明だが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。

(附属建物2)

区 分	附属建物 符号2
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和48年月日不詳新築 経過年数 53年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレートぶき 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等
床面積（現況）	45.78㎡
現 況 用 途 等	現況用途 物置 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。

(附属建物3)

区 分	附属建物 符号3
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和51年月日不詳新築 経過年数 50年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 ボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 フローリング等 設 備 電気・トイレ
床面積（現況）	22.99㎡
現 況 用 途 等	現況用途 事務所 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	対象建物について、建築時期・構造・種類等の要因を踏まえ現場調査を行った結果、アスベストを含有する建材等が使用されている可能性は否定できない。詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 不明 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメントかわらぶき 外 壁 ボード等
床面積（現況）	約15㎡
現 況 用 途 等	現況用途 駐輪場 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。 ・新築時期は不明であるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。

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）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	3,000	0.57	1,863.59	0.90	2,868,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

本物件に直接、規準すべき地価公示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3,000円と査定した。

イ 個別格差：規模▲10 形状▲5 崖地近接▲30 井戸▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件2）

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	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	160.88	0.02	579,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：160.88㎡

ウ 現 価 率

経過年数48年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、観察減価及び中古建物の市場性減価20%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率＝{残価率3%＋(1－3%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価20%)÷0.02

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	180,000	約92.12	0.03	497,000

オ 再調達原価 : 180,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 約92.12㎡

キ 現 価 率

経過年数41年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
2	90,000	45.78	0.03	123,000

ケ 再調達原価 : 90,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 45.78㎡

サ 現 価 率

経過年数53年、経済的全耐用年数20年、
残価率3%とした定率法(0.03)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 = 0.03 × (1 - 0%) = 0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) ス	現況延床 面積(㎡) セ	現価率 ソ	附属建物価格 (円) ス×セ×ソ
3	150,000	22.99	0.03	103,000

ス 再調達原価 : 150,000円/㎡

セ 現況延床面積 : 22.99㎡

ソ 現 価 率

経過年数50年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価0%、残価率3%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率3% + (1 - 3%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) = 0.03

符号	再調達原価 (円/㎡) チ	現況延床 面積(㎡) ツ	現価率 テ	附属建物価格 (円) チ×ツ×テ
未登記 1	60,000	約15	0.03	27,000

チ 再調達原価 : 60,000円/㎡

ツ 現況延床面積: 約15㎡

テ 現 価 率

経過年数20年以上、経済的全耐用年数20年、

残価率3%とした定率法(0.03)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=0.03×(1-0%)=0.03

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ナ	附属建物価格 (円) ニ	合計価格 (円) ナ+ニ
2	579,000	750,000	1,329,000

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	2,868,000	0.30	法定地上権	860,000

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	2,868,000	－860,000		1.00	0.60	1,200,000
2	1,329,000	＋860,000	1.00	1.00	0.60	1,310,000
一括価格（合計）						2,510,000

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：「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

固定資産評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 4,195,313円

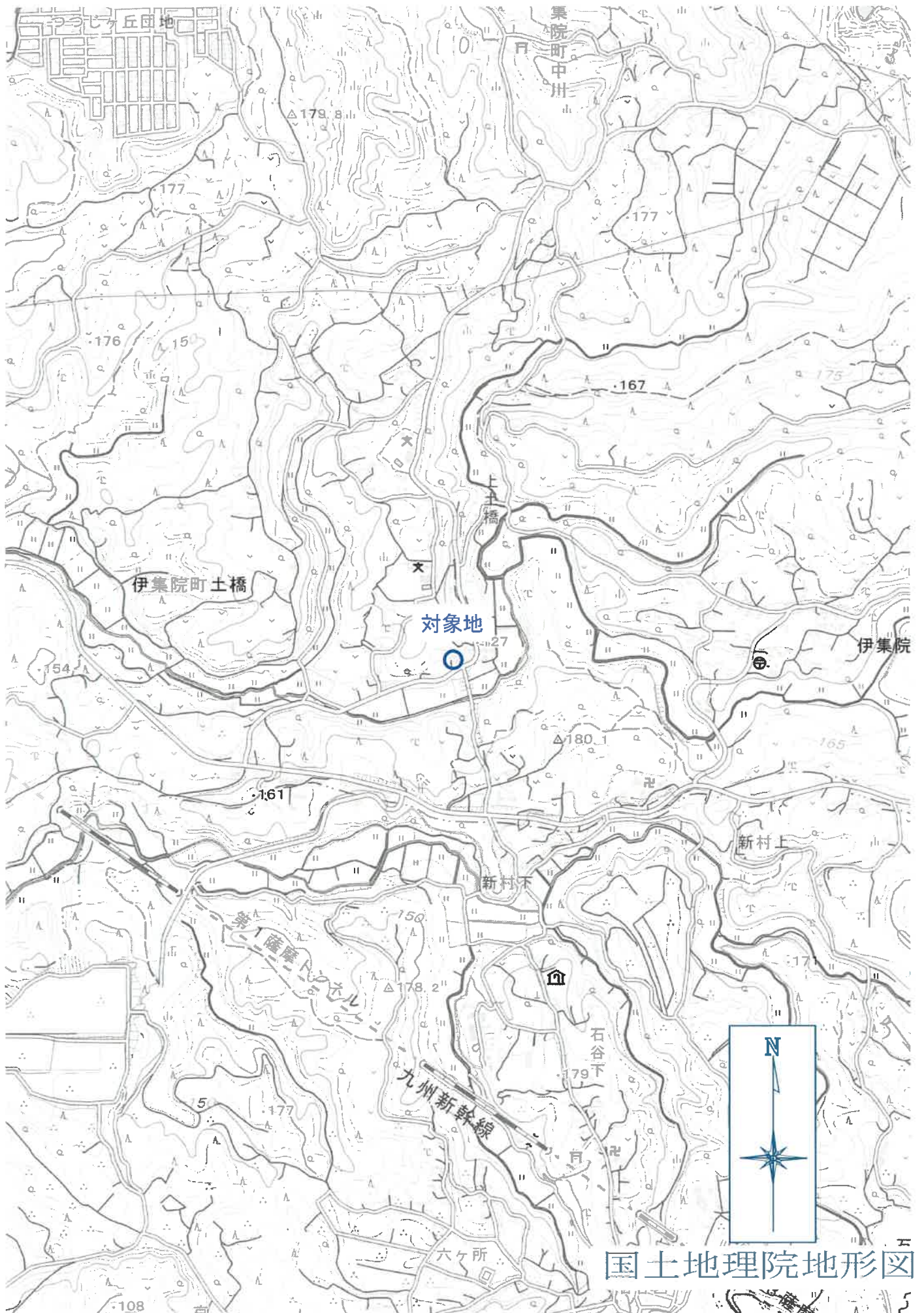
物件 2 3,659,845円

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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



登記年月日 平成27年10月10日

これは図面に記載された
令和8年2月20日

建物図面・各階平面図

家屋番号 967番

建物所在地 長野市伊集院町上橋字上屋967番地

各階平面図

求積表

1. 8.35	9.1345
2. 7.35	5.3577
3. 7.35	5.3577
4. 7.35	5.3577
5. 7.35	5.3577
6. 7.35	5.3577
7. 7.35	5.3577
8. 7.35	5.3577
9. 7.35	5.3577
10. 7.35	5.3577
11. 7.35	5.3577
12. 7.35	5.3577
13. 7.35	5.3577
14. 7.35	5.3577
15. 7.35	5.3577
16. 7.35	5.3577
17. 7.35	5.3577
18. 7.35	5.3577
19. 7.35	5.3577
20. 7.35	5.3577
21. 7.35	5.3577
22. 7.35	5.3577
23. 7.35	5.3577
24. 7.35	5.3577
25. 7.35	5.3577
26. 7.35	5.3577
27. 7.35	5.3577
28. 7.35	5.3577
29. 7.35	5.3577
30. 7.35	5.3577
31. 7.35	5.3577
32. 7.35	5.3577
33. 7.35	5.3577
34. 7.35	5.3577
35. 7.35	5.3577
36. 7.35	5.3577
37. 7.35	5.3577
38. 7.35	5.3577
39. 7.35	5.3577
40. 7.35	5.3577
41. 7.35	5.3577
42. 7.35	5.3577
43. 7.35	5.3577
44. 7.35	5.3577
45. 7.35	5.3577
46. 7.35	5.3577
47. 7.35	5.3577
48. 7.35	5.3577
49. 7.35	5.3577
50. 7.35	5.3577
51. 7.35	5.3577
52. 7.35	5.3577
53. 7.35	5.3577
54. 7.35	5.3577
55. 7.35	5.3577
56. 7.35	5.3577
57. 7.35	5.3577
58. 7.35	5.3577
59. 7.35	5.3577
60. 7.35	5.3577
61. 7.35	5.3577
62. 7.35	5.3577
63. 7.35	5.3577
64. 7.35	5.3577
65. 7.35	5.3577
66. 7.35	5.3577
67. 7.35	5.3577
68. 7.35	5.3577
69. 7.35	5.3577
70. 7.35	5.3577
71. 7.35	5.3577
72. 7.35	5.3577
73. 7.35	5.3577
74. 7.35	5.3577
75. 7.35	5.3577
76. 7.35	5.3577
77. 7.35	5.3577
78. 7.35	5.3577
79. 7.35	5.3577
80. 7.35	5.3577
81. 7.35	5.3577
82. 7.35	5.3577
83. 7.35	5.3577
84. 7.35	5.3577
85. 7.35	5.3577
86. 7.35	5.3577
87. 7.35	5.3577
88. 7.35	5.3577
89. 7.35	5.3577
90. 7.35	5.3577
91. 7.35	5.3577
92. 7.35	5.3577
93. 7.35	5.3577
94. 7.35	5.3577
95. 7.35	5.3577
96. 7.35	5.3577
97. 7.35	5.3577
98. 7.35	5.3577
99. 7.35	5.3577
100. 7.35	5.3577
合計	161.3255
床面積	161.3255㎡

求積表

10.48 x 8.60 = 90.1280
床面積 90.12㎡

附属建物 符号 2

求積表

7.21 x 6.35 = 45.7835
床面積 45.78㎡

附属建物 符号 3

求積表

7.21 x 6.35 = 45.7835
床面積 45.78㎡

箱 5.00

取上洋

箱 2.50

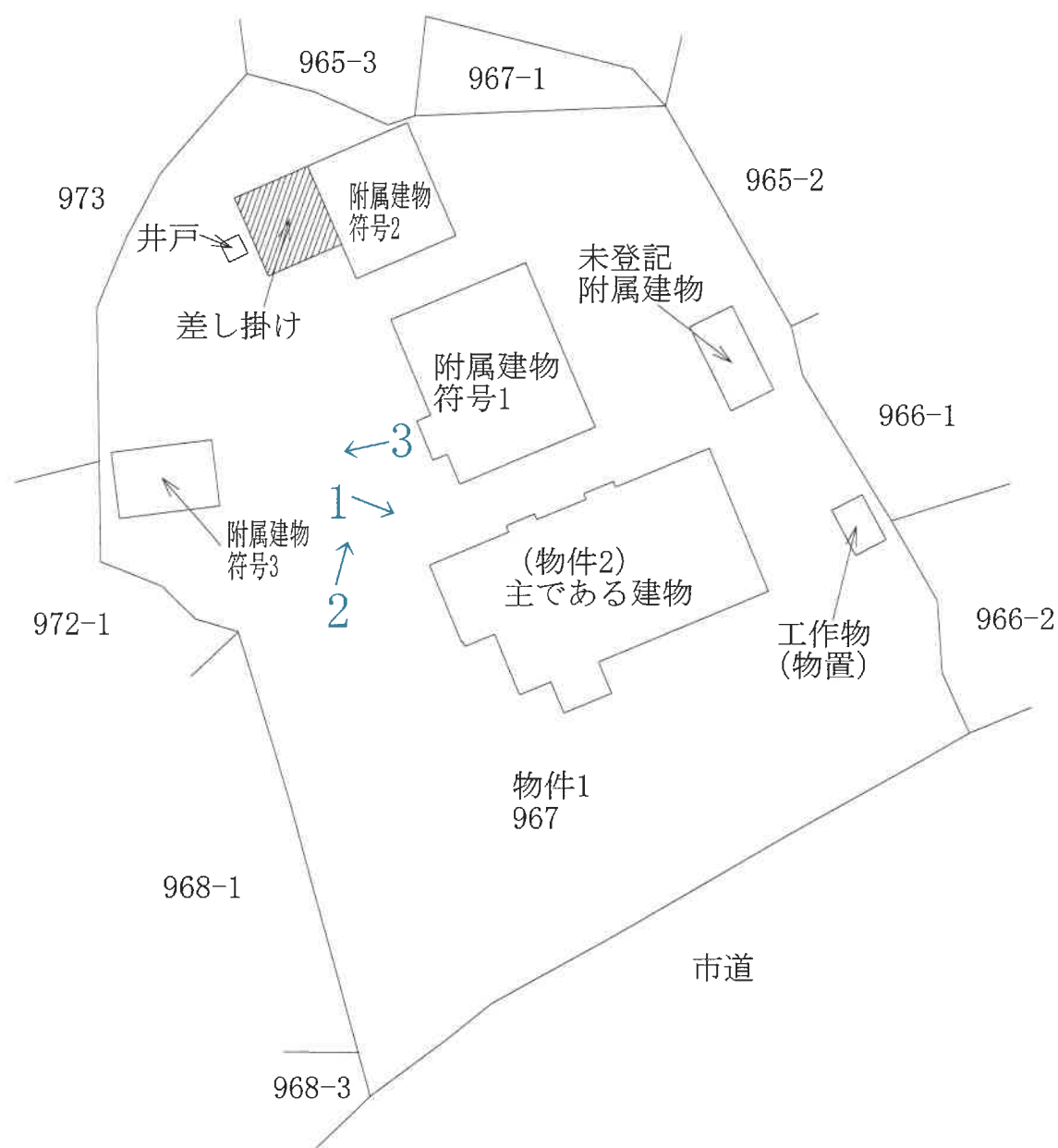
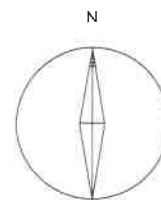
平成27年2月20日

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

地図整理番号：M90277

土地建物位置関係図

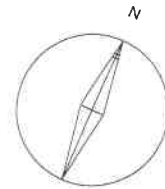


←写真撮影位置

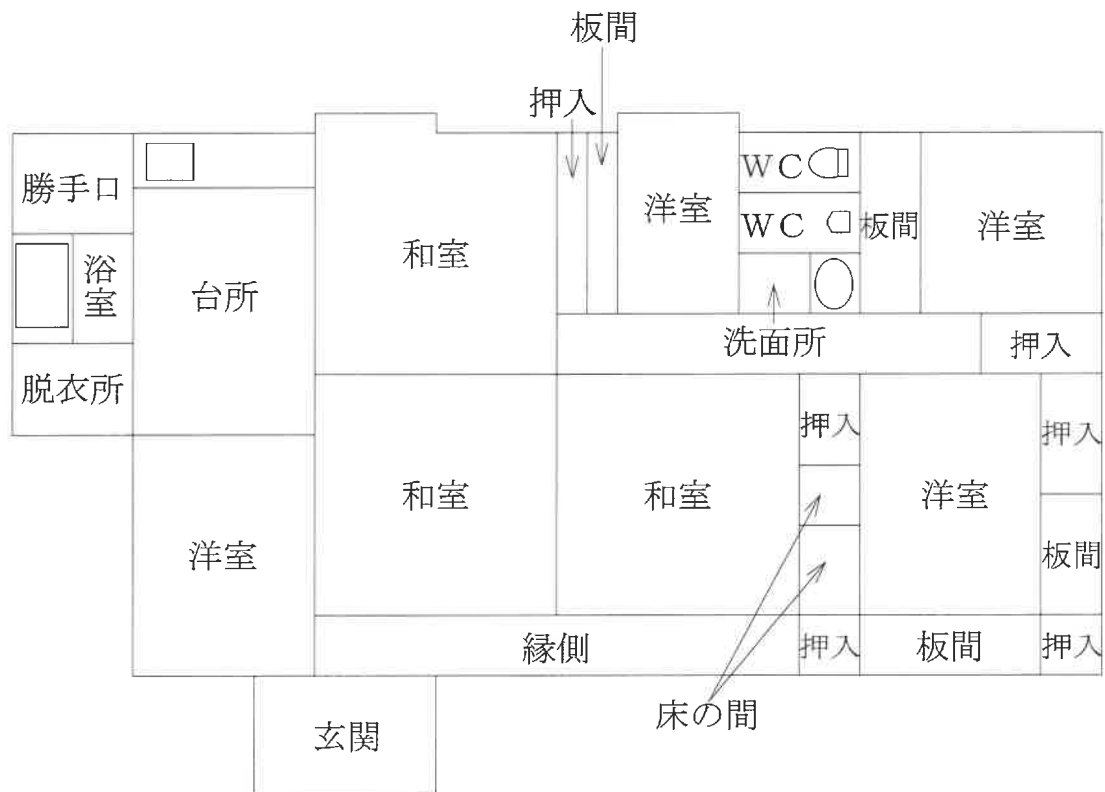
未登記附属建物
駐輪場 木造セメントかわらぶき平家建 約15m²

※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 2）



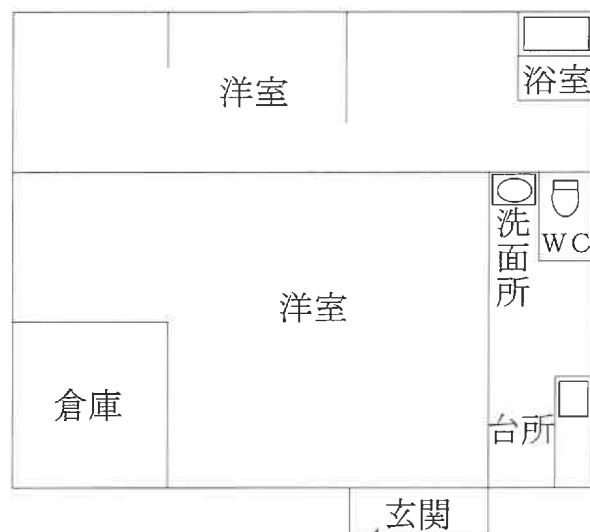
主たる建物



※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 2）

附属建物 符号 1



未登記増築部分
床面積: 約2㎡

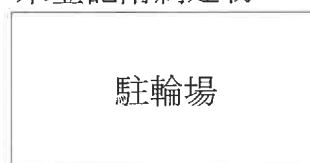
附属建物 符号 2



附属建物 符号 3



未登記附属建物



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

主である建物



No.2

附属建物 符号1

附属建物 符号2



No.3

附属建物 符号3