

## 期間入札の公告

令和 8年 6月18日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻木美月

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 7月14日 午前 8時30分から 令和 8年 7月21日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年 7月28日 午後 1時10分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 8月18日 午前11時00分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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, 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 6月18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

- |   |       |                                    |
|---|-------|------------------------------------|
| 1 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ                     |
|   | 地 番   | 269番3                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 2166.57平方メートル                      |
| 2 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ                     |
|   | 地 番   | 333番1                              |
|   | 地 目   | 雑種地                                |
|   | 地 積   | 360平方メートル                          |
| 3 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ                     |
|   | 地 番   | 334番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 387.27平方メートル                       |
| 4 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ                     |
|   | 地 番   | 335番1                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 310.28平方メートル                       |
| 5 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 269番地3、334番地、335番地1 |
|   | 家屋 番号 | 269番3                              |
|   | 種 類   | 作業所・事務所                            |



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建

床 面 積 526.33平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 作業所

構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床 面 積 72.00平方メートル

符 号 2

種 類 作業所

構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建

床 面 積 39.27平方メートル

工場抵当法第3条目録の記載のない機械器具等は別紙機械・器具等の  
目録のとおり



# 別紙

## 機械・器具等の目録

### 工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号等
①	藍染色装置	不明	1	不明	不明	
②	ワッシャードラム染色機	不明	1	不明	不明	50kg
③	製品用タンブラー乾燥機	不明	1	不明	不明	25kg
④	遠心脱水機	不明	1	不明	不明	
⑤	コンパクトドラフト	不明	1	AS ONE	不明	CD-900PW
⑥	分光光度計	不明	1	日立	不明	U-2810型
⑦	ダイレクト捺染プリンター	不明	1	MIMAKI	不明	TX300P-1
⑧	薬液精製装置	不明	1	Rensui	不明	
⑨	サーボモーターマシン	不明	1	不明	不明	
⑩	延反機	不明	1	NCA	不明	GT・GM型
⑪	延反機	不明	1	NCA	不明	GT-RC4
⑫	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑬	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑭	千鳥マシン糸切	不明	2	JUKI	不明	

## 物 件 明 細 書

令和 8年 5月11日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1～5】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

(1) 本件土地の一部を転借人ソフトバンク株式会社が占有している。同人及び原賃借人の賃借権は、対抗要件を有していない。

(2) 上記以外を、本件所有者が占有している。

【物件番号2～5】

(1) 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1～4】

隣地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等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、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   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ |           |
|   | 地 番   | 269番3          |           |
|   | 地 目   | 宅地             |           |
|   | 地 積   | 2166.57平方メートル  |           |
| 2 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ |           |
|   | 地 番   | 333番1          |           |
|   | 地 目   | 雑種地            |           |
|   | 地 積   | 360平方メートル      |           |
| 3 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ |           |
|   | 地 番   | 334番1          |           |
|   | 地 目   | 宅地             |           |
|   | 地 積   | 387.27平方メートル   |           |
| 4 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ |           |
|   | 地 番   | 335番1          |           |
|   | 地 目   | 宅地             |           |
|   | 地 積   | 310.28平方メートル   |           |
| 5 | 所 在   | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ | 269番地3、33 |
|   |       | 4番地、335番地1     |           |
|   | 家屋 番号 | 269番3          |           |
|   | 種 類   | 作業所・事務所        |           |



## 物 件 目 録

構 造 鉄骨造鋼板葺平家建  
床 面 積 526.33平方メートル  
(附属建物)  
符 号 1  
種 類 作業所  
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床 面 積 72.00平方メートル  
符 号 2  
種 類 作業所  
構 造 軽量鉄骨造陸屋根平家建  
床 面 積 39.27平方メートル

工場抵当法第3条目録の記載のない機械器具等は別紙機械・器具等の  
目録のとおり



機械・器具等の目録

工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号・番号等
①	藍染色装置	不明	1	不明	不明	
②	ワッシャー・ドラム染色機	不明	1	不明	不明	50kg
③	製品用タンブラー乾燥機	不明	1	不明	不明	25kg
④	遠心脱水機	不明	1	不明	不明	
⑤	コンパクトドラフト	不明	1	AS ONE	不明	CD-900PW
⑥	分光光度計	不明	1	日立	不明	U-2810型
⑦	ダイレクト捺染プリンター	不明	1	MIMAKI	不明	TX300P-1
⑧	薬液精製装置	不明	1	Rensui	不明	
⑨	サーボモーター・ミシン	不明	1	不明	不明	
⑩	延反機	不明	1	NCA	不明	GT・GM型
⑪	延反機	不明	1	NCA	不明	GT-RC4
⑫	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑬	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑭	千鳥ミシン糸切	不明	2	JUKI	不明	

令和7年(ケ)第5号  
令和7年11月26日受理  
令和8年2月9日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所名瀬支部

執行官 大江 宏 明 (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<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ<br>269番3<br>宅地<br>2166.57平方メートル         |
| 2 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ<br>333番1<br>雑種地<br>360平方メートル            |
| 3 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ<br>334番1<br>宅地<br>387.27平方メートル          |
| 4 | 所<br>地<br>地<br>地 | 在<br>番<br>目<br>積 | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ<br>335番1<br>宅地<br>310.28平方メートル          |
| 5 | 所<br>家屋<br>種     | 在<br>番号<br>類     | 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 269番地3、334番地、335番地1<br>269番3<br>作業所・事務所 |

## 物 件 目 録

構 造	鉄骨造鋼板葺平家建
床 面 積	526.33平方メートル
(附属建物)	
符 号	1
種 類	作業所
構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積	72.00平方メートル
符 号	2
種 類	作業所
構 造	軽量鉄骨造陸屋根平家建
床 面 積	39.27平方メートル



(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 南東端 (153.86㎡)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> KDDI株式会社	
占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨	<input checked="" type="checkbox"/> 陳述( <input checked="" type="checkbox"/> KDDIエンジニアリング株式会社担当者 <input checked="" type="checkbox"/> A(所有者会社代表者)) <input checked="" type="checkbox"/> 文書( <input checked="" type="checkbox"/> 土地賃貸借契約書 <input checked="" type="checkbox"/> 変更覚書)	
占有権原	<input checked="" type="checkbox"/> 賃借 <input type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	平成16年10月1日	
最初の契約等	契約日	平成16年10月1日
	期間	平成16年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 平成36年9月30日まで20年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" 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	令和7年10月1日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和8年9月30日まで1年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等当事者	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他( )
	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他( )
賃料・支払時期	期間20年で金180万円(年額9万円)(契約締結後一括払い) <input type="checkbox"/> 前払( ) <input type="checkbox"/> 相殺( )	
敷金・保証金	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 敷金 <input type="checkbox"/> 保証金 <input type="checkbox"/> ある [金 円]	
特約等	<input checked="" type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他	令和5年2月1日から占有面積が98.18㎡から153.86㎡に、賃料が年額9万円から14万1000円に変更された。(変更覚書)	
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 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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (債務者兼所有者会社 代表者)	<p>1 対象物件はいずれも当社が所有し、占有しています。</p> <p>2 令和7年の夏頃まで操業していました。再起したいので機械類はそのままにしています。</p> <p>3 本建物の鍵は私が管理しています。現況調査に私は立ち会えないので、鍵を送付します。私の代わりに元従業員が立ち会えるか確認します。</p> <p>4 本物件が売りに出されるときには、通知をください。</p>
債務者兼所有者会社元従業員	<p>1 私は債務者兼所有者会社の元従業員で、現地責任者でした。従業員は10人以上いて、いろいろなブランドの洋服を受注し、加工していました。</p> <p>2 対象物件の付近は島内でも有数の台風の際に強い風が吹く地域です。本建物（主たる建物）の西側事務室や南東側作業室の天井に雨漏り跡があります。附属建物符号1の壁には台風で飛んできたものにより小さな穴が開き、附属建物符号2の窓ガラスは風で全部吹き飛びました。</p> <p>3 対象物件の土地にはヤスデが多く出ます。本建物にはネズミがよく出ます。ネズミはケーブル類もかじります。</p> <p>4 本建物南東側作業室のクーラーは2基とも故障しています。同作業室入口ドアの建付けがよくありません。</p> <p>5 附属建物符号1は染物の作業所として使用していました。雨漏り、シロアリ被害、土壌汚染はないと思います。</p> <p>6 附属建物2は天井に穴が開いていて床も抜けるかもしれないので、建物としては使えません。</p> <p>7 物件1土地の南東端に無線基地局の鉄塔が建っており、地代として年間10万円くらいの収入があります。</p> <p>8 対象物件内に備え付けてある機械・器具等は本件根抵当権設定時（平成28年）より前に債務者兼所有者会社により設置されたものに間違いありません。どれも古かったり、故障していたりして価値があるものはあまりないと思います。</p>
KDDIエンジニアリング株式会社担当者	<p>1 当社はKDDI株式会社の無線基地局の保守運用を担当する会社です。</p> <p>2 対象土地上の無線基地局について、KDDI株式会社と所有者会社との間で交わされた賃貸借契約等の内容は4枚目記載のとおりです。</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

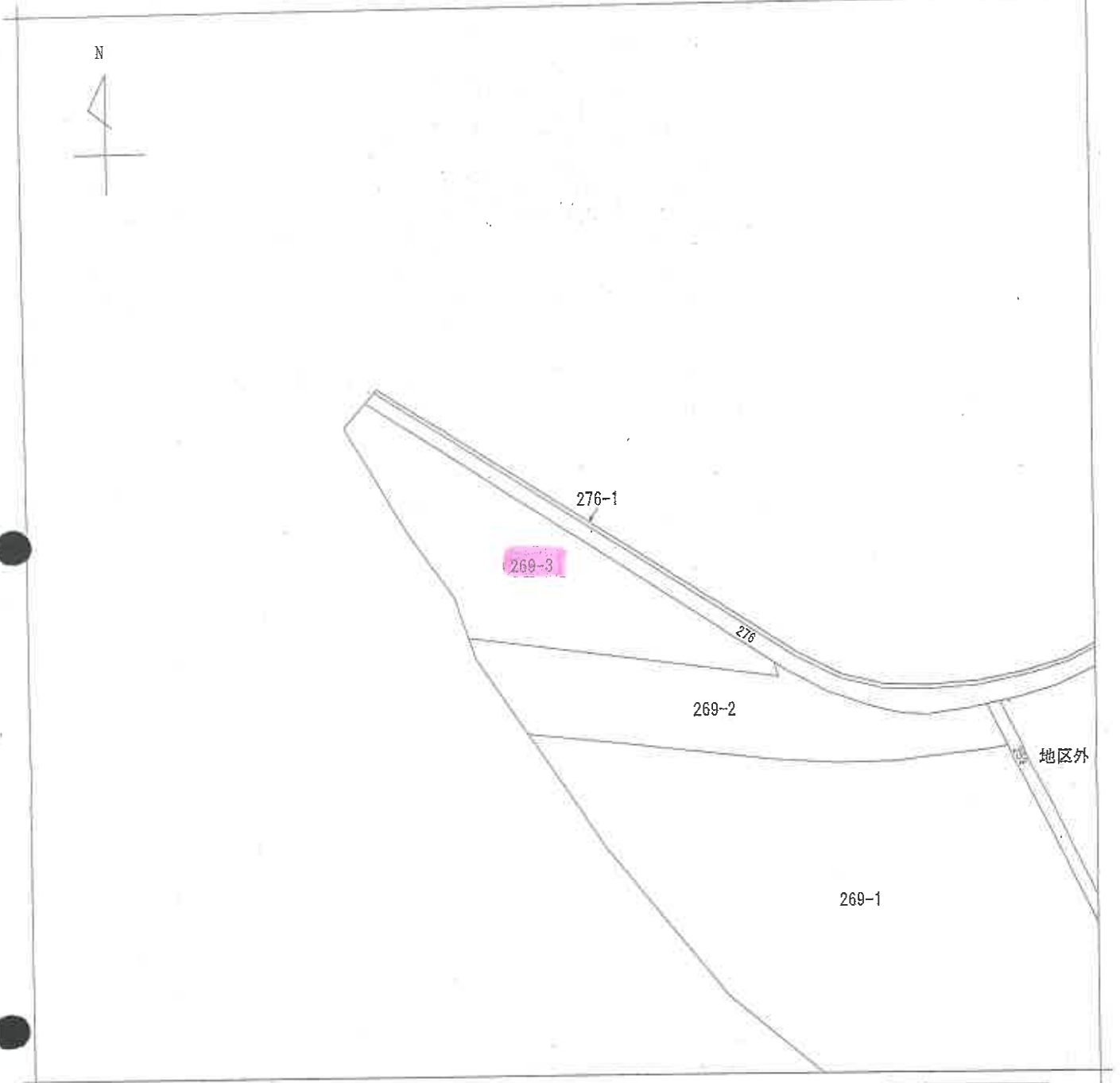
## 執行官の意見

- 1 対象物件の形状、占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から、3枚目のとおりと認めた。
- 2 対象物件の現況等は、3枚目～5枚目及び以下のとおりである。
  - ア 物件1～4土地について
    - ① 対象物件には物件1南側県道から出入りされている。北東側農道付近を中心に物件1・4に敷地内高低差や法面が存するため、農道側からは出入りできない。
    - ② 物件2～4土地は他人地を挟んで川に面している。
    - ③ 物件1～4と各隣接地・道路との境界は外観上判然としない。
    - ④ 物件1南東端の一部(153.86㎡)は無線基地局の敷地として賃貸され、フェンスで囲われた中に当該基地局の鉄塔が存する。
    - ⑤ 雑草が繁茂している。
  - イ 物件5建物について
    - ① 主たる建物について
      - ㉞ 機械・器具類及びミシン糸などの縫製資材等が相当量存する。
      - ㉟ ネズミの糞らしき黒い固形物が多数存する。
      - ㊱ 西側事務室、南東側作業室及び北側作業室の天井に雨漏り跡が存する。
      - ㊲ 玄関入口付近の雨どいに損傷が見られる。
    - ② 附属建物1について
      - ㉞ 南側基礎にヒビが存する。南東側外壁に小さな穴が開いている。
      - ㉟ 染色機械・器具類、染色資材等が相当量存する。
    - ③ 附属建物2について
      - ㉞ 窓ガラスはすべて無くなっている。
      - ㉟ 天井板が損傷し、床も抜けそうである。建物として使用するのは困難であると考えられる。
- 3 物件5建物は被服縫製作業所・事務所であるところ、本件根抵当権設定前から債務者兼所有者により主たる建物及び附属建物符号1内に別紙機械・器具等目録記載の機械・器具等が備え付けられていたということであり、同機械・器具等は工場抵当法の適用を受ける工場供用物件であると認めた。

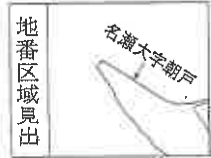
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和7年11月26日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（課税台帳等・奄美市役所）
令和7年12月1日 15:00-15:15	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地269番2外8筆）
令和7年12月1日 16:00-16:20	当庁（電話）	債務者兼所有者会社代表者から事情聴取
令和7年12月2日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（償却資産台帳・奄美市役所）
令和7年12月17日 11:00-12:00	物件所在地	物件確認、写真撮影
令和7年12月22日 14:15-16:00	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同行、債務者兼所有者会社元従業員から事情聴取
令和7年12月23日	当庁（郵送）	借用した鍵を債務者兼所有者に返却
令和8年1月30日	当庁（郵送）	KDDIエンジニアリング株式会社に照会文書送付
<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いたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて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 type="checkbox"/></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



(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。



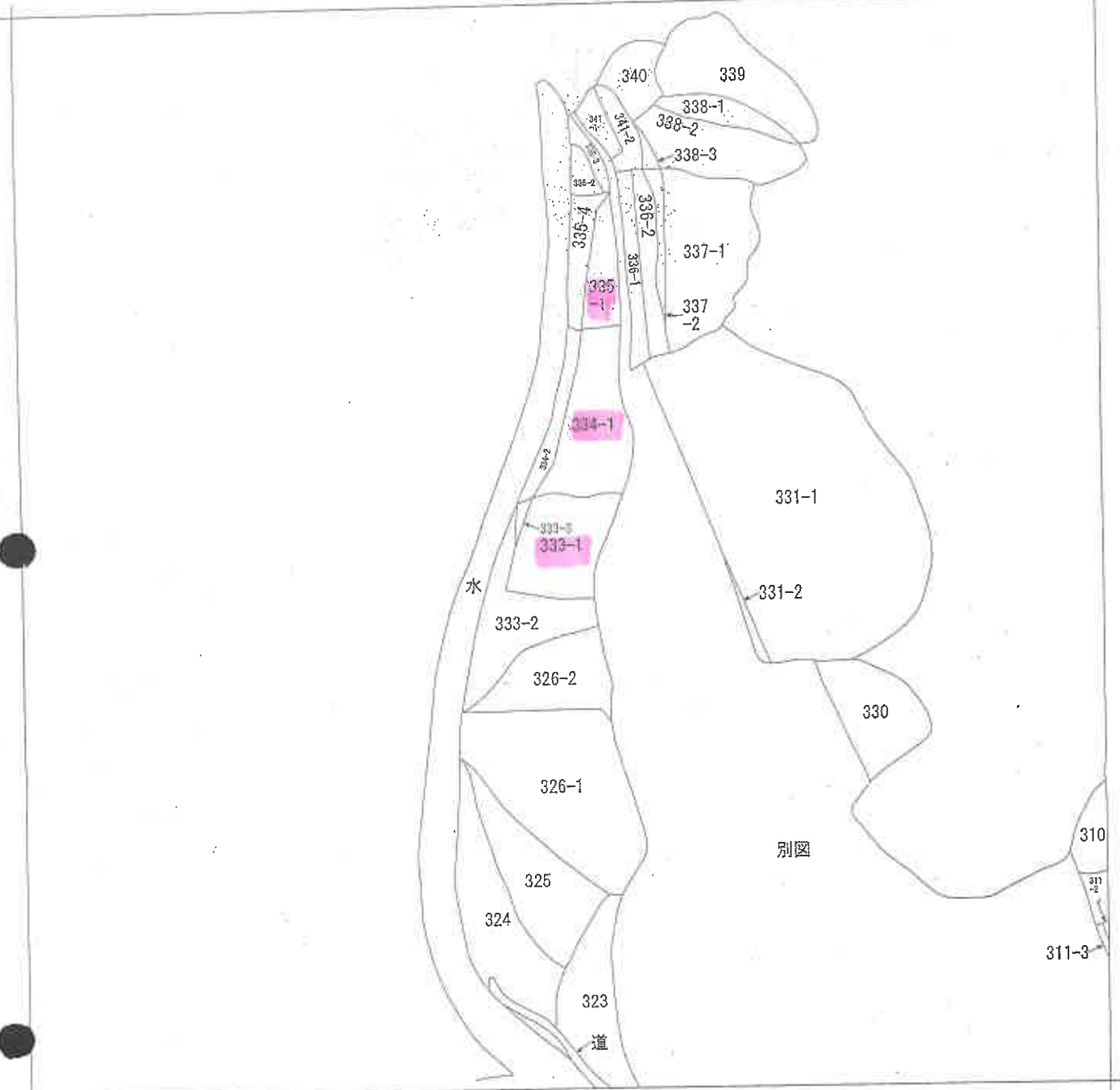
請求部	所在	奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ				地番	269番3		
出力尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系 番号又は 記号	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作成年月日	昭和56年3月1日			備付年月日 (原図)	昭和56年6月15日		補記事項		

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。

令和7年10月31日  
鹿兒島地方務局奄美支局  
登記官

請求番号：8-3  
(1/1)

( 8 枚目)



(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。



A 各瀬大字朝戸  
B 各瀬大字朝戸

請求部分	所在	奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ			地番	333番1		
出力	縮尺不明	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)		補記事項		方位不明	

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。

令和7年10月31日  
鹿児島地方方法務局奄美支局  
登記官

請求番号：8-4  
(1/1)

9 枚目

登記年月日：平成8年9月11日

次頁に図面に關する寫真内題を示す。

A3判をA4判に縮小した

建築物図面

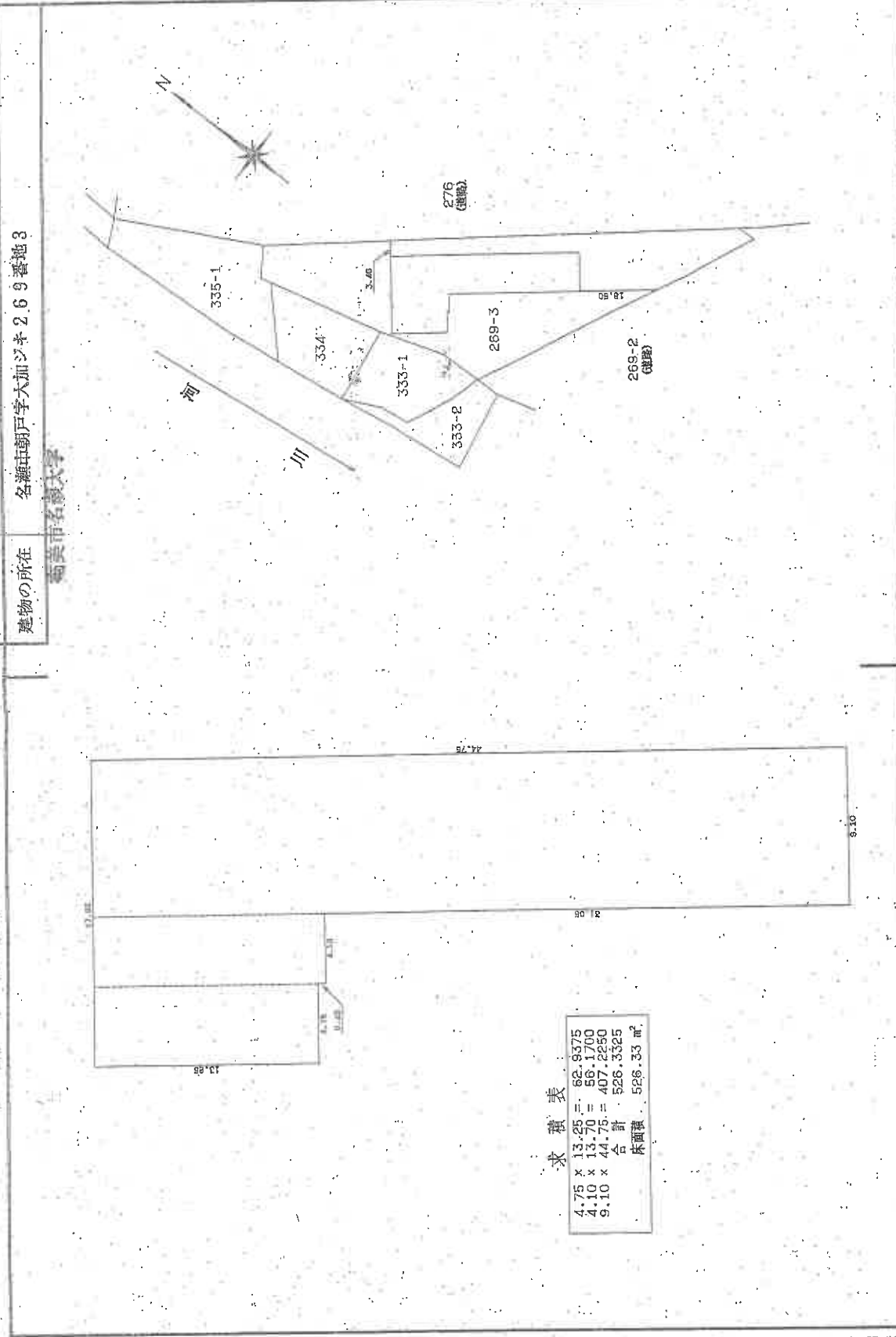
各階平面図

00002

家屋番号 269番3

建築物の所在 名瀬中朝戸学大加ジキ269番地3

高美市名瀬大学



求積表

4.75 x 13.25 =	62.9375
4.10 x 13.20 =	54.1200
9.10 x 44.75 =	407.2250
合計	526.3325
床面積	526.33 m <sup>2</sup>

(日加納)

(日製12)

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

作製者

(日本工物家屋調査士会連合会用紙)

(1/2)

請求番号：8-1

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10月31日 鹿児島地方事務所 登記官

(10枚目)

登記年月日：平成28年4月20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。  
 令和7年10月31日 鹿児島地方裁判所 奄美支局 登記簿

( // 紋田 )

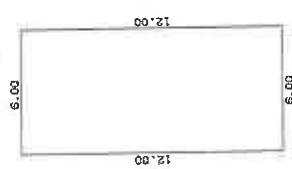
建築物図面

家屋番号 269番地

建築物の所在 奄美市名瀬大字朝戸字大加シヤ269番地3,334番地,335番地1.

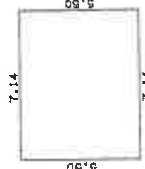
各階平面図

附属建築物 符号 1

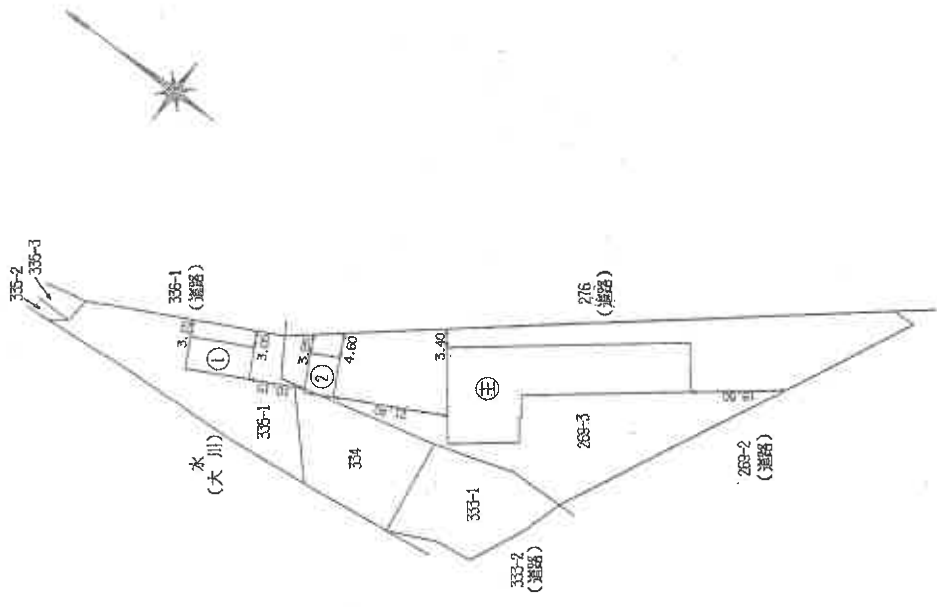


求	積	算
6.00 X 12.00	=	72.0000
計		72.0000
床面積		72.00 m <sup>2</sup>

附属建築物 符号 2



求	積	算
7.14 X 7.14	=	50.9796
計		50.9796
床面積		50.98 m <sup>2</sup>



作成者

縮尺 1/250

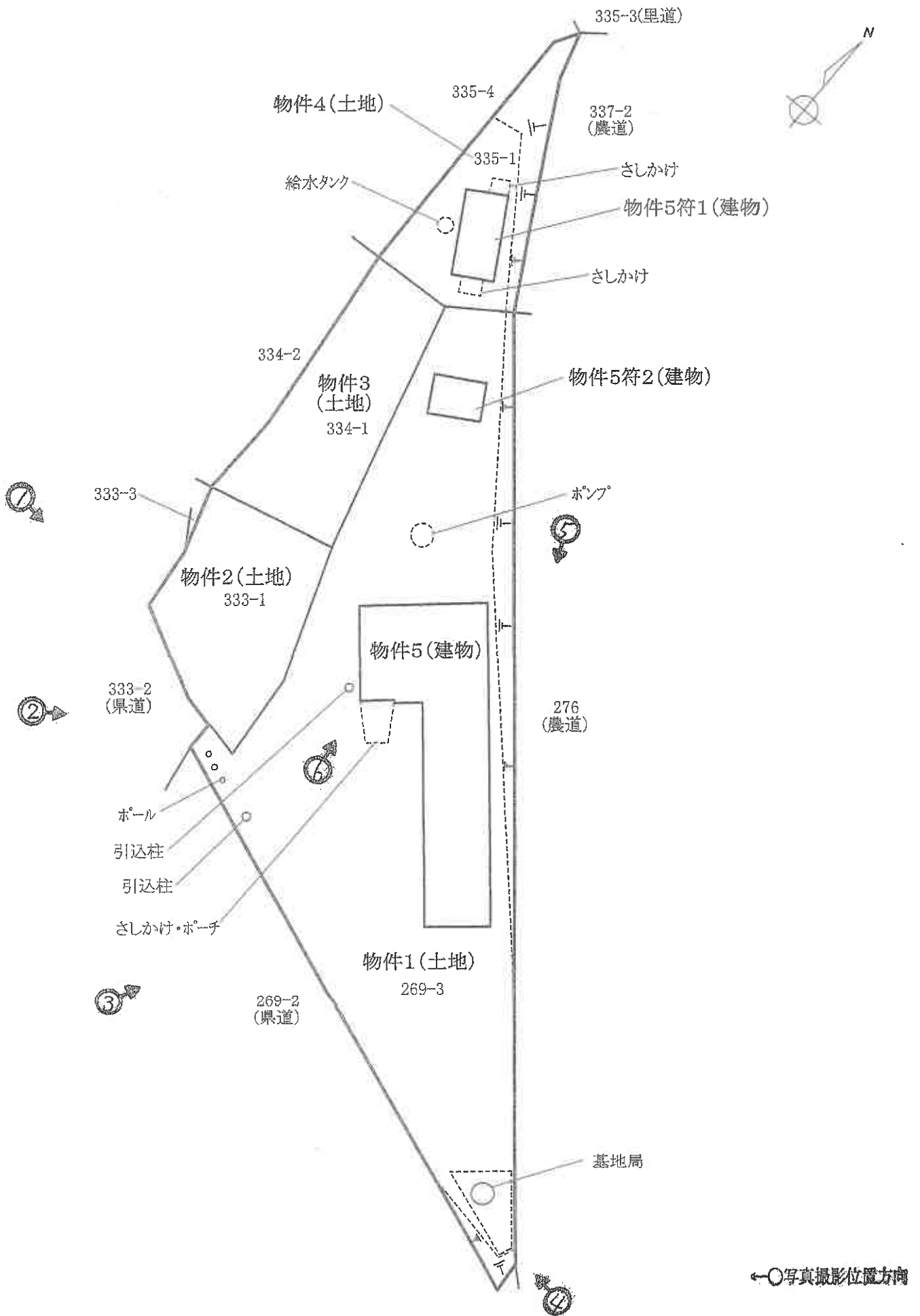
申請人

縮尺 1/1000

A3判をA4判に縮小した

請求番号：8-2

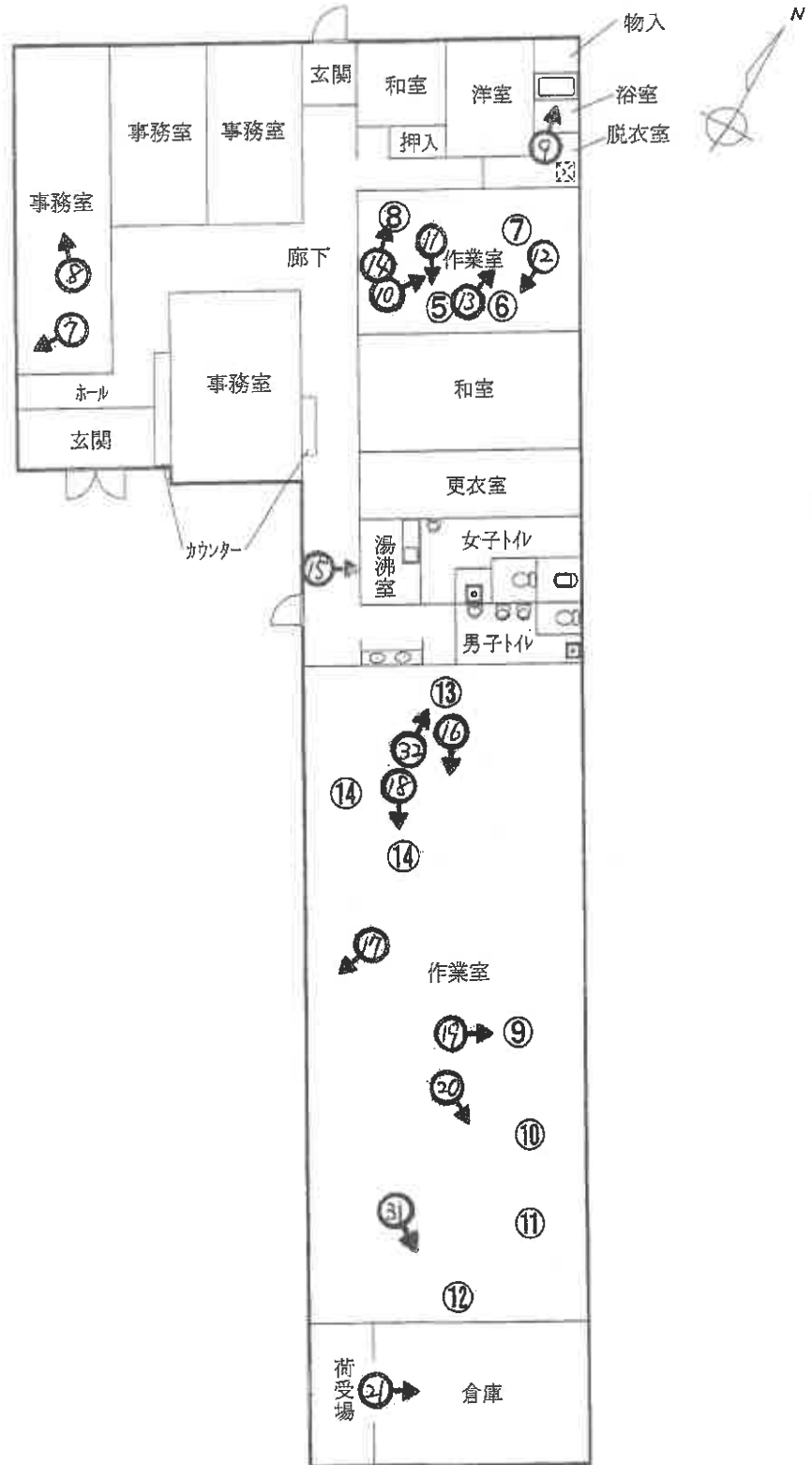
# 土地建物位置関係図



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

( / 2 枚目)

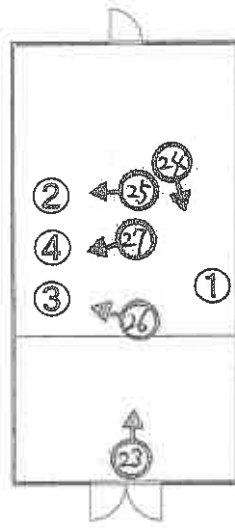
建物間取図、機械・器具等配置図  
 <物件5建物>



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

建物間取図、機械・器具等配置図  
<物件5符1建物>



<物件5符2建物>



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

機械・器具等の目録

工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録

No.	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号等
①	藍染色装置	不明	1	不明	不明	
②	ワッシャードラム染色機	不明	1	不明	不明	50kg
③	製品用タンブラー乾燥機	不明	1	不明	不明	25kg
④	遠心脱水機	不明	1	不明	不明	
⑤	コンパクトドラフト	不明	1	AS ONE	不明	CD-900PW
⑥	分光光度計	不明	1	日立	不明	U-2810型
⑦	ダイレクト捺染プリンター	不明	1	MIMAKI	不明	TX300P-1
⑧	薬液精製装置	不明	1	Rensui	不明	
⑨	サーボモーターミシン	不明	1	不明	不明	
⑩	延反機	不明	1	NCA	不明	GT・GM型
⑪	延反機	不明	1	NCA	不明	GT-RC4
⑫	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑬	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑭	千鳥ミシン糸切	不明	2	JUKI	不明	

※配置場所は附属資料「建物間取図、機械・器具等配置図」に記載。



①対象物件（北西）

無線基地局アンテナ塔

物件5（主たる建物＝本建物）

物件1

県道

物件2



②対象物件（西）

物件5（本建物）



③対象物件（南）



④対象物件（南東）

アンテナ塔

無線基地局

物件1



⑤対象物件（北東）

物件5（本建物）

農道



⑥本建物入口

損傷箇所

⑦本建物・西側事務室



雨漏り跡

⑧本建物・西側事務室



雨漏り跡

⑨本建物・浴室



⑩本建物・北側作業室



雨漏り跡

⑪機械・器具等目録⑤  
(コンパクトドラフト)



⑫機械・器具等目録⑥  
(分光光度計)





⑬機械・器具等目録⑦  
(ダイレクト捺染プリンター)



⑭機械・器具等目録⑧  
(薬液精製装置)



⑮本建物・湯沸室



⑩本建物・南東側作業室



⑪本建物・南東側作業室

雨漏り跡



⑬機械・器具等目録⑭

(千鳥ミシン糸切)



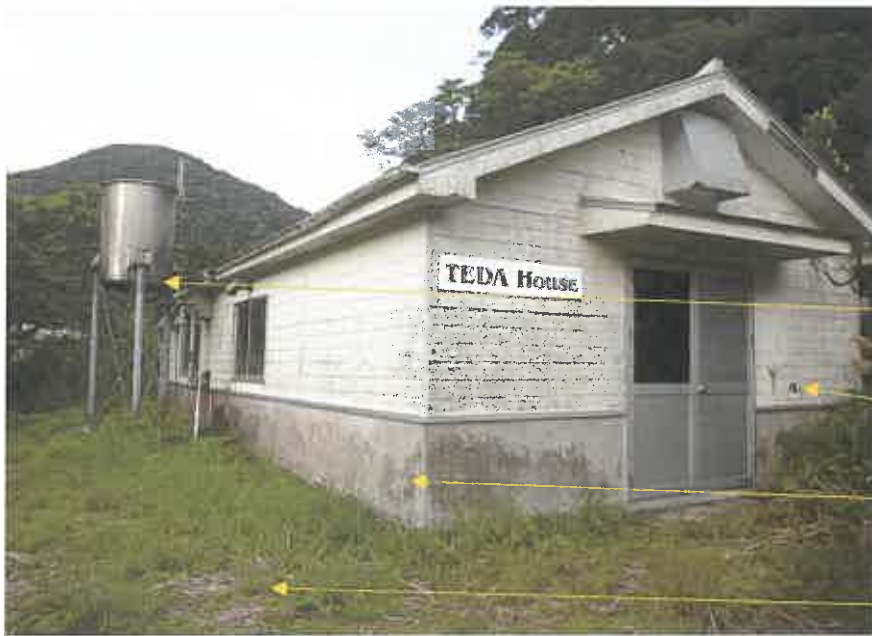
⑭機械・器具等目録⑨  
(サーボモーターマシン)



⑮機械・器具等目録⑩⑪  
(延反機)



⑯本建物・倉庫



②附属建物 1

給水タンク

小さな穴

基礎にヒビ

物件 4



③附属建物 1 内部



④機械・器具等目録①  
(藍染色装置)



②⑤機械・器具等目録②  
(ワッシャードラム染色機)



③⑥機械・器具等目録③  
(製品用タンブラー乾燥機)



④⑦機械・器具等目録④  
(遠心脱水機)

㊸附属建物 2



入口

物件 3

㊹附属建物 2 内部



窓 (ガラスなし)

㊺附属建物 2 (南)



窓 (ガラスなし)



③①機械・器具等目録⑫  
(クーラー)



③②機械・器具等目録⑬  
(クーラー)

令和7年(ケ) 第 5号  
令和7年12月22日 現地調査  
令和8年 2月 7日 評 価

鹿児島地方裁判所名瀬支部 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 8,610,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 2,940,000円
物件2 (土地)	金 740,000円
物件3 (土地)	金 520,000円
物件4 (土地)	金 420,000円
物件5 (建物)	金 3,990,000円

- 1 一括価格は、物件1～5の各不動産及び工場抵当法が適用される機械・器具等について、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・3・4の内訳価格は物件5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地積	在番 目積 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 269番3 宅地 2,166.57㎡	
2	所在地 地積	在番 目積 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 333番1 雑種地 360㎡	
3	所在地 地積	在番 目積 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 334番1 宅地 387.27㎡	
4	所在地 地積	在番 目積 奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 335番1 宅地 310.28㎡	
5	所在  家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積  符号 種類 構造 床面積	在  奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ 269番地3、334番地、335番地1  269番3 作業所・事務所 鉄骨造鋼板葺平家建 526.33㎡  1 作業所 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 72.00㎡  2 作業所 軽量鉄骨造陸屋根平家建 39.27㎡	
番号	特記事項		
1	物件1土地の一部(153.86㎡)は無線基地局として賃貸に供されている。		
5	物件5建物、同附属建物(符合1)内に工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等が存する。		

## 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1～4）

位置・交通	「朝戸県営住宅前」バス停の北西方約0.07km 奄美市役所の南東方約4.9km (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、国道58号・県道607号線沿い及びその背後の既存住宅地域である。地域内は中小規模の既存住宅を中心に小規模店舗、県営住宅、集会場等各種施設が混在する。	
主な公法上の規制等 (道路の幅員等の個別的な規制を考慮しない一般的な規制)	都市計画区分 用途地域 建ぺい率 容積率 防火規制 その他の規制	都市計画区域外 無指定 － － － 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊) 一部、土砂災害特別警戒区域(急傾斜地の崩壊)
画地条件	地積 : 3,224.12㎡ 規模 : 大きい 間口 : 約67m 奥行 : 約70m 形状 : 不整形 地勢 : 敷地内は概ね平坦であるが、一部敷地内高低差・法面がある。 高低差 : ほぼ等高 接面道路との関係 : 角地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	南西約11m舗装県道 北東約3m舗装農道 系統及び連続性はやや優る。	
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。隣接地は未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 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"> <li>・物件5の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の約95%(下記、基地局敷地として賃貸している部分約5%を除く)、物件3・4の全域と判断した。</li> <li>・物件1の土地上にポール・引込柱が、物件4土地上に給水タンクが存する。いずれも特段の市場価値はないものと判断した。</li> <li>・物件1土地の一部(153.86㎡)はKDDI無線基地局の敷地として賃貸され、フェンスで囲われた中に当該基地局の鉄塔が存する。</li> <li>・物件1～4土地と各隣接地・道路の境界は外観上不分明である。</li> <li>・北東側農道付近を中心に物件1・4土地内に敷地内高低差や法面があるため、有効宅地は減少している。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

区分	主である建物	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成8年8月31日新築 29年 0年
仕様	構造：鉄骨造 屋根：鋼板葺 外壁：ALC等 内壁：クロス、ビニールペイント舗装等 天井：クロス、ジプトーン等 床：モルタル塗り、畳等 設備：給排水、電気、ガス、空調等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	526.33㎡	
現況用途等	階層：平家建 現況用途：作業所・事務所 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	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・物件5建物の従物としてさしかけが設置されているが、仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。</li> <li>・物件5建物内に工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等が存する。別紙「機械・器具等の目録」に記載。</li> </ul>	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5符号1）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 平成11年月日不詳新築 経過年数 27年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：亜鉛メッキ鋼板ぶき 外 壁：ALC等 内 壁：現し 天 井：現し 床：モルタル塗り 設 備：給排水、電気等 その他：さしかけ
床面積（現況）	72.00㎡
現況用途等	階層：平家建 現況用途：作業所 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	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・本件物件の従物としてさしかけが設置されているが、仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。</li> <li>・物件5附属建物符号1内に工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等が存する。別紙「機械・器具等の目録」に記載。</li> </ul>

2 建物の概況及び利用状況等（物件5符号2）

区 分	附属建物	
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16年10月25日 新築 21年 4年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 陸屋根 外 壁 : ALC等 内 壁 : モルタル塗装等 天 井 : 石膏ボード等 床 : 残置物多数散乱のため確認不可 設 備 : 電気等 その他 : 無	
床面積(現況)	39.27㎡	
現況用途等	階層 : 平家建 現況用途 : 作業所 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材 : やや劣る 施工状態 : やや劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	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	<p>・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。</p> <p>・開口部の損傷等による対象建物内部への雨水流入により、天井の仕上材の抜け落ち等が見られる。躯体、電気設備等を含め修繕・機能回復に相応の費用を要する。</p>	

## 第5 評価額算出の過程

### 1 基礎となる価格

#### ①物件1～4(土地)

目的土地の建付地価格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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	10,600	0.65	2,166.57	0.90	—	13,434,000
2	10,600	0.65	360.00	0.90	—	2,232,000
3	10,600	0.65	387.27	0.90	—	2,401,000
4	10,600	0.65	310.28	0.90	—	1,924,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 奄美(県) -3

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  
 $9,020\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/83 = 10,600\text{円}/\text{㎡}$

◇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: 1.02(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  
 $0.95 \times 0.97 \times 0.90 \times 1.00 = 0.83$

イ 個別格差: 規模 法面等 形状 土砂災害特別警戒区域等 個別格差  
 $0.80 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.90 = 0.65$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

#### ②物件5(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
5	155,000	526.33	0.04	3,263,000
附属建 物1	77,000	72.00	0.04	221,000
附属建 物2	75,000	39.27	0.02	58,000
建物合計				3,542,000

ア 再調達原価 : (物件5) 155,000円/㎡ (附属建物1) 77,000円/㎡ (附属建物2) 75,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件5) 526.33㎡ (附属建物1) 72.00㎡ (附属建物2) 39.27㎡

ウ 現価率

(物件5)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等を考慮してを考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.05 \times (1-20\%) = 0.04$

(附属建物1)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理等を考慮してを考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.05 \times (1-20\%) = 0.04$

(附属建物2)

残価率5%とした定率法(0.08)と観察減価法(損傷等を考慮してを考慮して-80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 $=0.08 \times (1-80\%) = 0.02$

③機械器具等

「機械・器具等の目録」No.①～⑭は、衣類を製造等するための染色機、乾燥機、延反機等の機械である。形式が旧式であり、汎用性が低いこと等から市場流動性は極めて低い。よって、本件における「機械・器具等の目録」No.①～⑭の価格は、いずれもゼロと判断した。

## 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	13,434,000	0.35	法定地上権	0.95	4,466,000
		0.30	土地賃借権	0.05	201,000
3	2,401,000	0.35	法定地上権	1.00	840,000
4	1,924,000	0.35	法定地上権	1.00	673,000

### ②内訳価格及び一括価格

物件番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 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	13,434,000	-4,667,000		0.56	0.60	2,940,000
2	2,232,000	—		0.56	0.60	740,000
3	2,401,000	-840,000		0.56	0.60	520,000
4	1,924,000	-673,000		0.56	0.60	420,000
5	3,542,000	+5,979,000		0.70	0.60	3,990,000
一括価格(合計)						8,610,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1~5

・作業場、基地局を含む特殊用途物件 -30%と査定。

物件1~4

・境界不分明 -20%と査定。

物件1~4  $0.70 \times 0.80 = 0.56$

物件5 0.70

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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

③不動産及び機械器具等の一括価格

物件 番号	不動産の 内訳価格(円) ア	機械器具等の 内訳価格(円) イ	評価額 (円) ア+イ=ウ
1	2,940,000	—	2,940,000
2	740,000	—	740,000
3	520,000	—	520,000
4	420,000	—	420,000
5	3,990,000	—	3,990,000
別紙目録 No.①～⑩	—	0	0
一括価格(合計)			8,610,000

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 奄美(県) -3  
所 在 : 奄美市名瀬大字西仲勝字中勝原879番8  
地 目 : 宅地  
価 格 : 9,020円/㎡  
位 置 : 西仲勝入口バス停 近接  
価 格 時 点 : 令和7年7月1日  
地 積 : 127㎡  
供給処理施設 : 水道・下水  
接 面 街 路 : 北東 10.5m 県道  
用途指定等 : 都市計画区域外  
地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかにも農家住宅も見られる住宅地域
  
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)  
物件1 16,032,618円  
物件2 2,664,000円  
物件3 2,865,798円  
物件4 2,296,072円  
物件5 15,593,184円  
物件5符1 432,852円  
物件5符2 637,684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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図、機械・器具等配置図
- 7 現況写真

以上

## 機械・器具等の目録

### 工場抵当法第3条目録の記載のない機械・器具等の目録

№	種類	構造	個数	製作者	製造年月日	記号番号等
①	藍染色装置	不明	1	不明	不明	
②	ワッシャードラム染色機	不明	1	不明	不明	50kg
③	製品用タンブラー乾燥機	不明	1	不明	不明	25kg
④	遠心脱水機	不明	1	不明	不明	
⑤	コンパクトドラフト	不明	1	AS ONE	不明	CD-900PW
⑥	分光光度計	不明	1	日立	不明	U-2810型
⑦	ダイレクト捺染プリンター	不明	1	MIMAKI	不明	TX300P-1
⑧	薬液精製装置	不明	1	Rensui	不明	
⑨	サーボモーターミシン	不明	1	不明	不明	
⑩	延反機	不明	1	NCA	不明	GT・GM型
⑪	延反機	不明	1	NCA	不明	GT-RC4
⑫	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑬	クーラー	不明	1	東芝	不明	
⑭	千鳥ミシン糸切	不明	2	JUKI	不明	

※配置場所は附属資料「建物間取図、機械・器具等配置図」に記載。

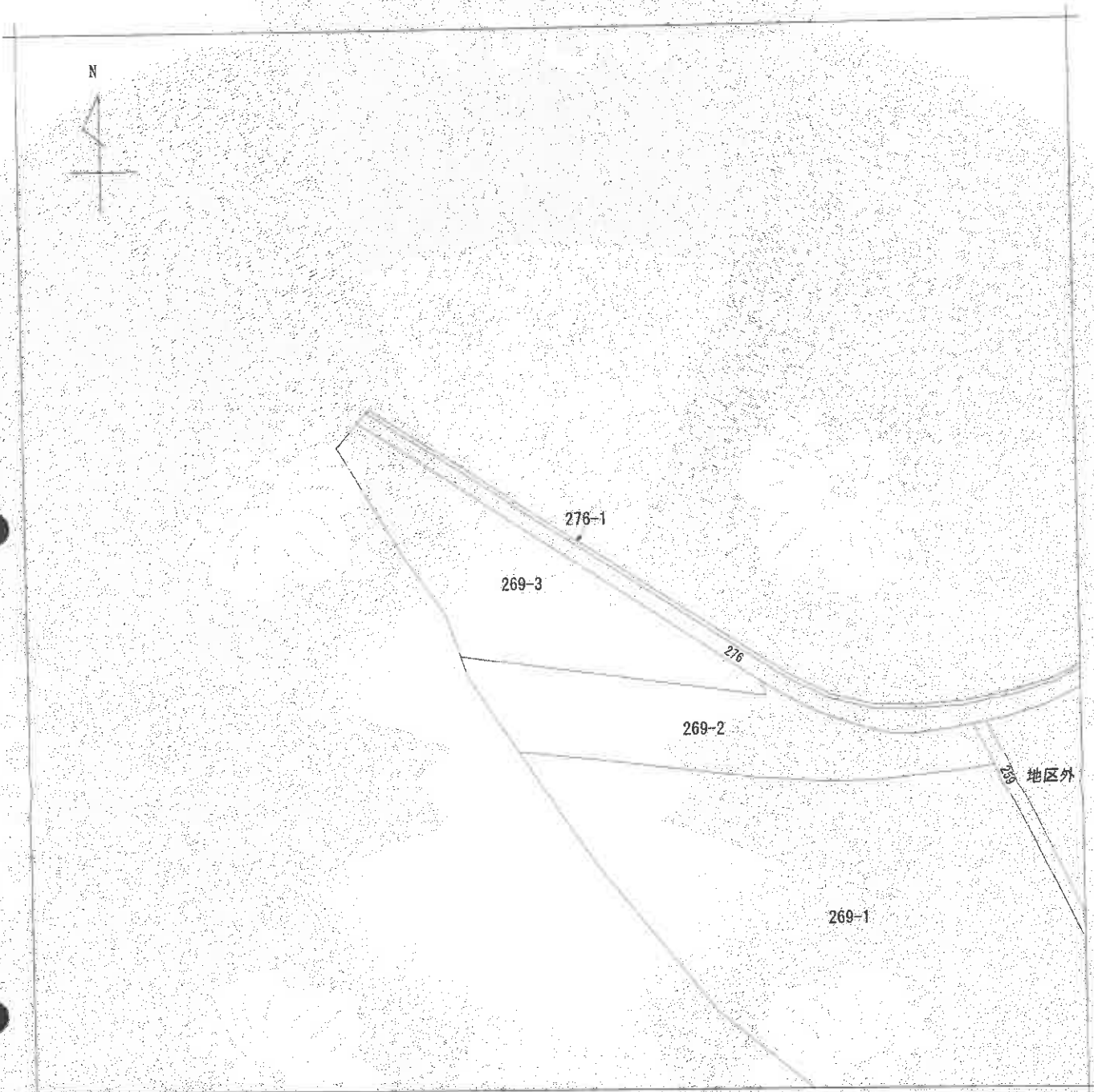
# 位置図



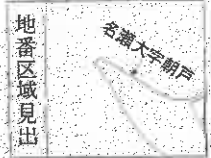
1/10,000

国土地理院地形図

# 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。



請求部分	所在	奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ			地番	269番3	
出力縮尺	1/1000	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	
作成年月日	昭和56年3月1日			備付年月日(原図)	昭和56年6月15日		補記事項
							種類 土地改良所在図

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。

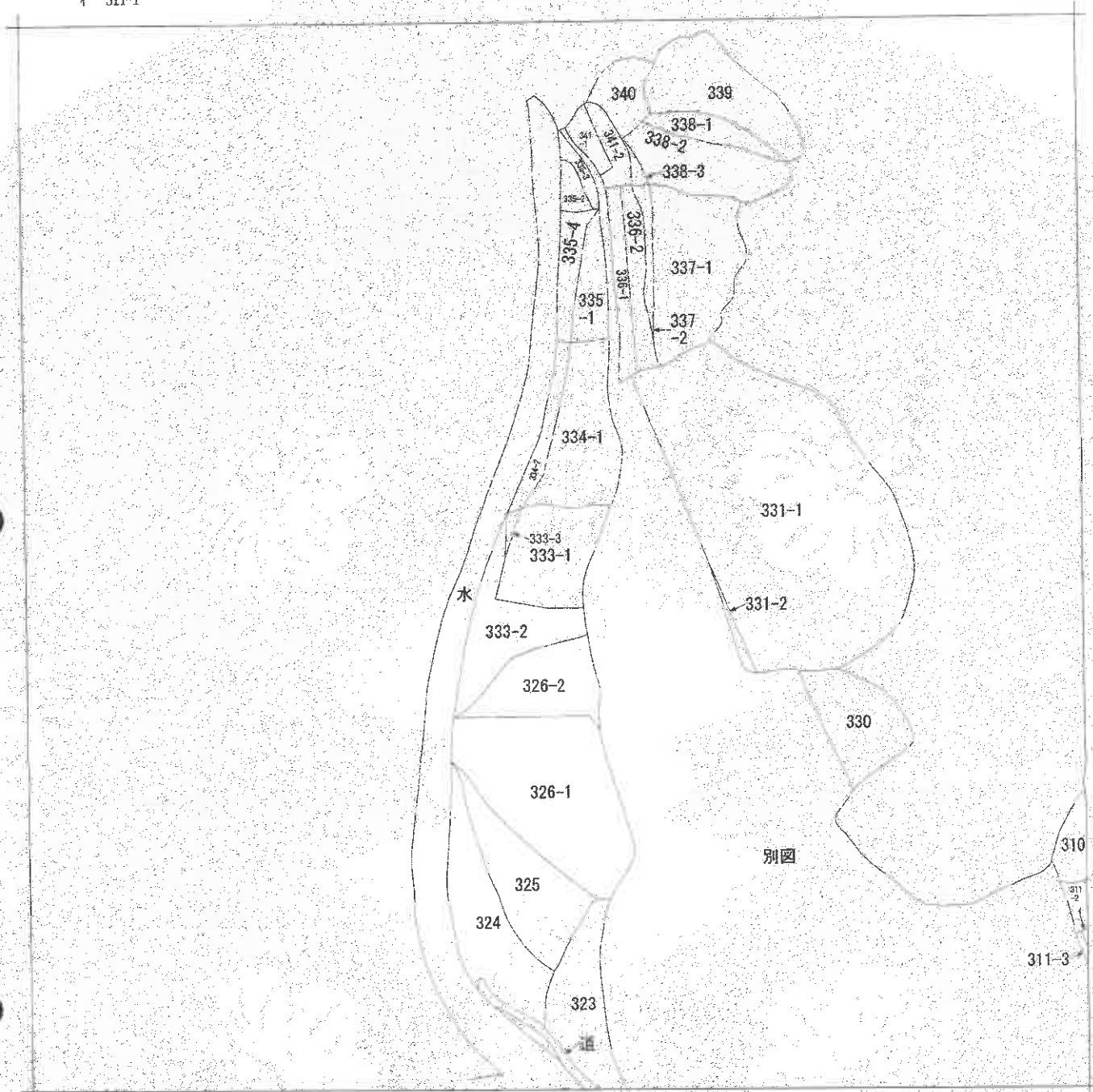
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年10月31日  
 鹿児島地方方法務局奄美支局  
 登記官

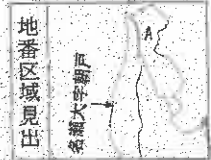


# 公図写し

イ 311-1



(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。



A 名瀬大字朝戸  
B 名瀬大字朝戸

請求部分	所在	奄美市名瀬大字朝戸字大加シキ			地番	333番1		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		標準系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	方位不明

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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年10月31日  
鹿児島地方務局奄美支局  
登記官



# 建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成28年4月20日

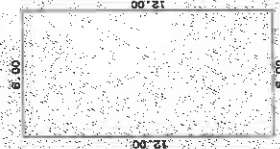
## 各階平面図

家屋番号 269番3

## 建物図面

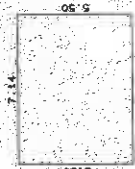
建物の所在 花菱市名瀬大字柳戸字大加シキ269番地3、334番地、335番地、335番地1、

附属建物 符号1

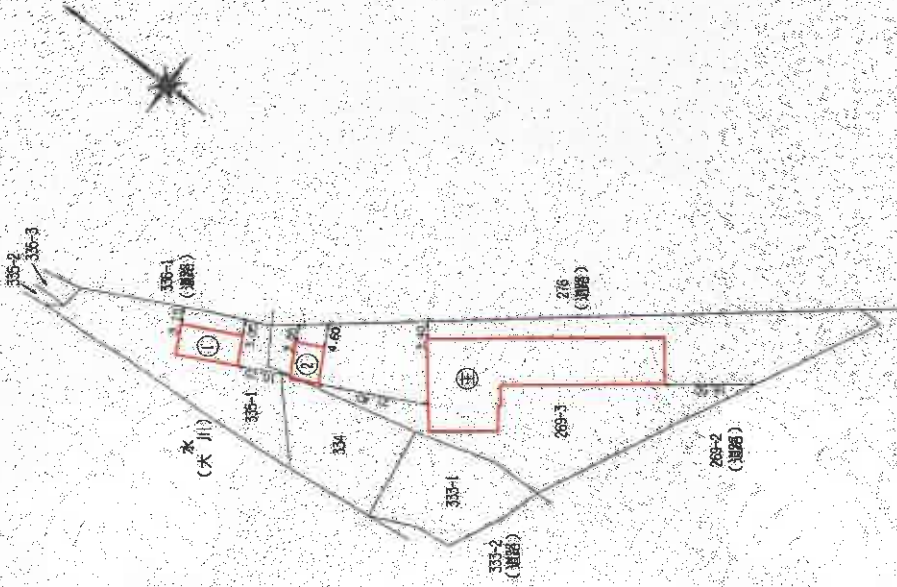


面積 算  
 $6.00 \times 12.00 = 72.0000$   
 計 72.0000  
 延床面積 72.00 m<sup>2</sup>

附属建物 符号2



面積 算  
 $7.14 \times 7.14 = 50.9696$   
 計 50.9696  
 延床面積 50.97 m<sup>2</sup>



作成者

平成28年4月19日作成

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/1000

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10月31日 鹿児島県地方事務所花菱支局 登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：8-2

次頁に図面に関する変更内容を示す。

# 建物図面・各階平面図写し

H 8 9 11

(正加物)

## 建物図面 各階平面図

家庭番号 269番3

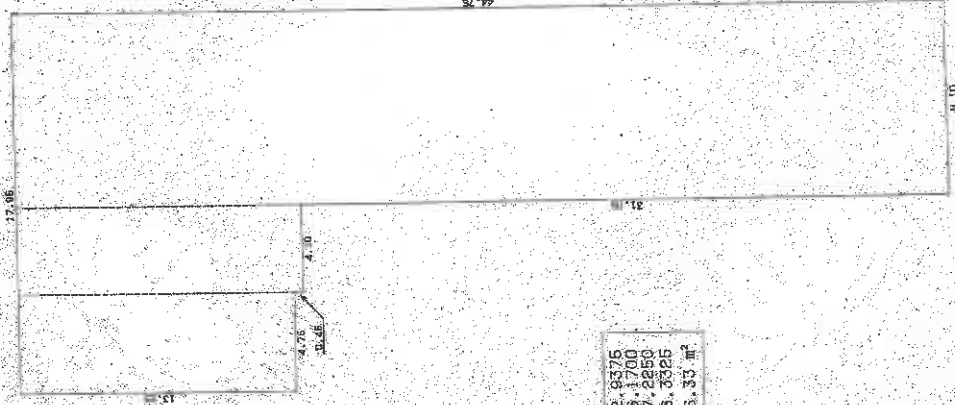
建物の所在 各瀬市朝戸字大加ジキ269番地3

埼玉県大加吉

## 各階平面図

00002

登記年月日 平成8年9月11日



求積表

4.75 × 13.05 =	62.9375
4.10 × 13.70 =	56.1700
9.10 × 44.75 =	407.2250
合 計	526.3325
床面積	526.33㎡

縮尺 1/1000

申請人

縮尺 1/250

8年9月3日作製

作製者

(日本土地改良計画士会連合会印)

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

令和7年10月31日

埼玉県地方整備局 農業支局

登記官

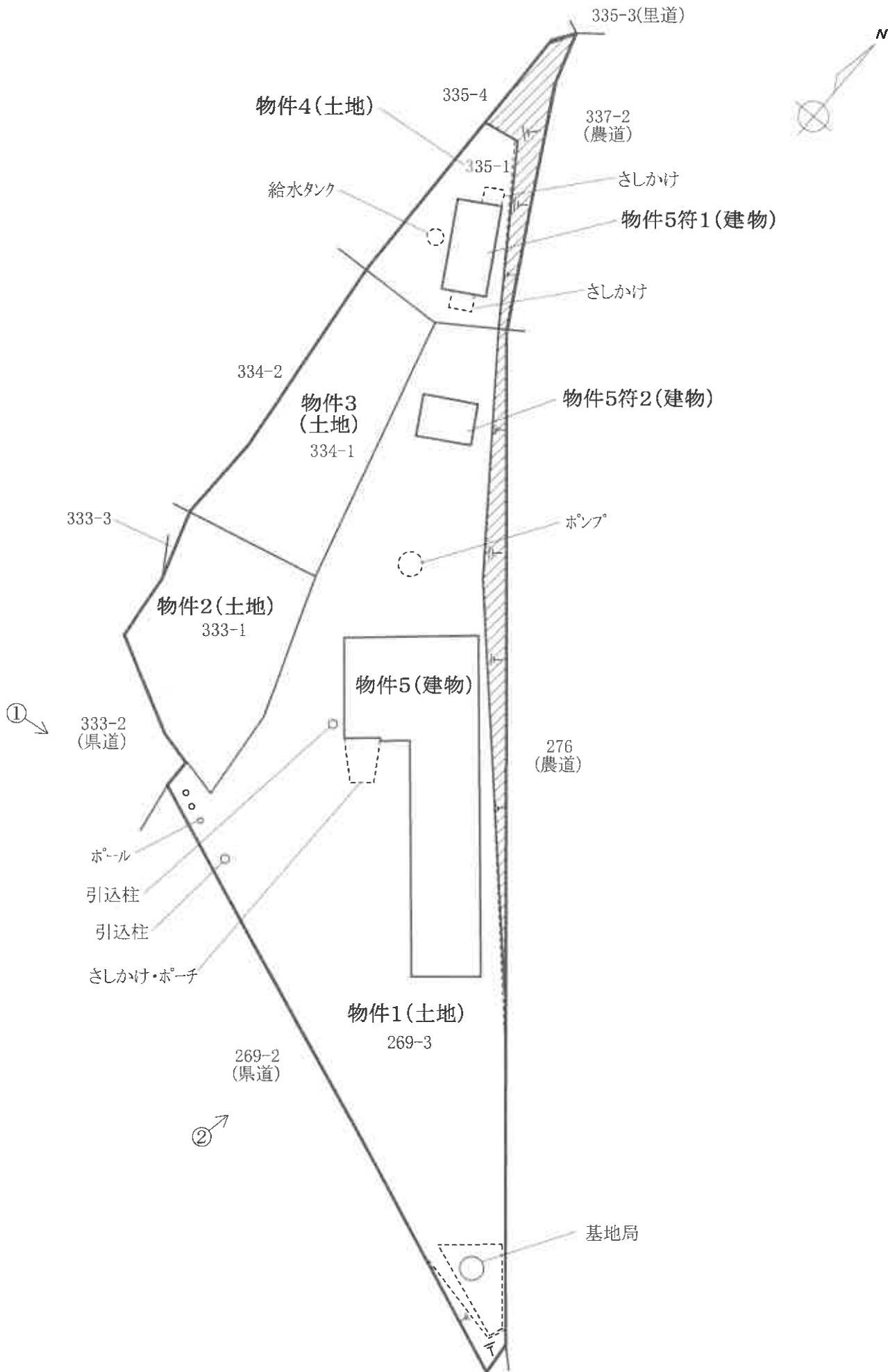
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：8-1

(1/2)

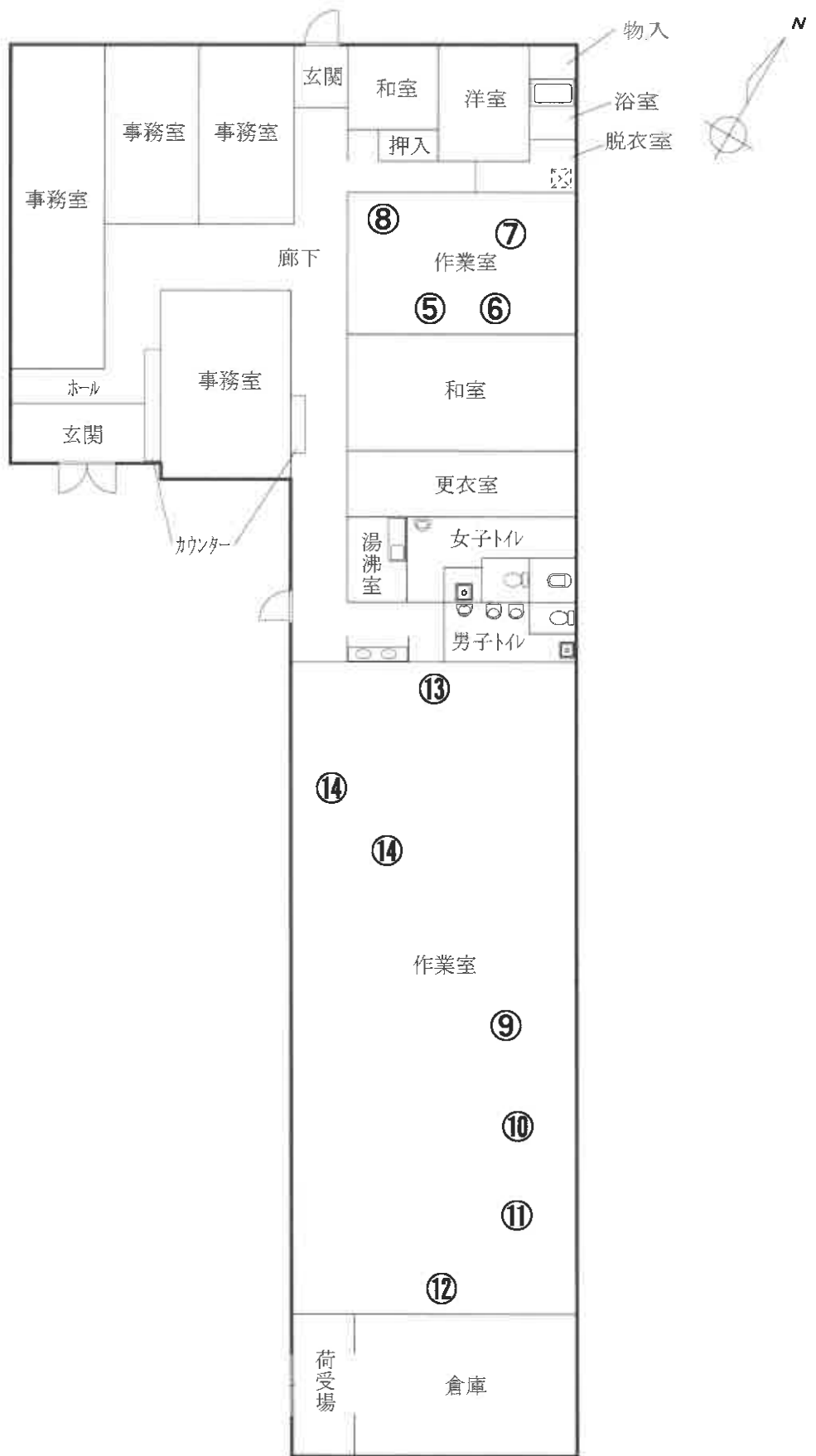
A

# 土地建物位置関係図



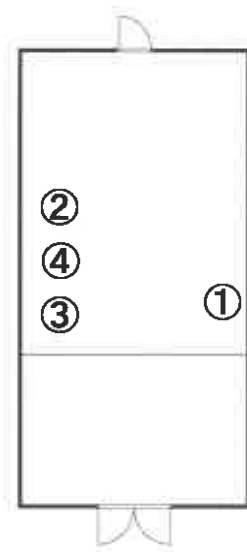
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

# 建物間取図、機械・器具等配置図 <物件5建物>



※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、機械・器具等配置図  
<物件5符1建物>



<物件5符2建物>



※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]

