

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月17日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 7年10月 2日から 令和 7年10月 9日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月16日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年11月 6日 午前 9時30分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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。買受適格証明書の発行には1ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前10時00分からです。 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 7年 9月17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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	2,170,000 1,736,000	一括	434,000	68,418	10,756
1	1,140,000				
2	1,030,000				
		</			



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市笠之原町 |
| | 地 番 | 9 0 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 9 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市笠之原町 9 0 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 0 7 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 3 3 平方メートル
2 階 1 1 5 . 7 2 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月30日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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2】

賃借権

範 囲 205号

賃借人 E

期 限 定めなし

賃 料 月額28,000円

賃料前払 なし

敷 金 なし

保証金 なし

上記賃借権は最先の賃借権である。

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・101号につき、Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・103号につき、転借人Cが占有している。

原賃借人B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。

- ・201号につき、Dが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・101号、103号、201号、205号を除いた部分につき、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

なし

《 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 | 鹿屋市笠之原町 |
| | 地 番 | 9 0 7 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 9 9 . 1 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市笠之原町 9 0 7 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 9 0 7 番 2 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造陸屋根 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 0 . 3 3 平方メートル
2 階 1 1 5 . 7 2 平方メートル |



令和7年(ケ)第6号
令和7年5月8日受理
令和7年6月19日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩 田 一 重 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿屋市笠之原町
地 番 907番2
地 目 宅地
地 積 399.12平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市笠之原町907番地2
家屋 番号 907番2
種 類 共同住宅
構 造 鉄骨造陸屋根2階建
床 面 積 1階 120.33平方メートル
2階 115.72平方メートル



不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり	
住 居 表 示		鹿屋市笠之原町３９番５号	
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 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	市道との境界付近に外灯柱が存する。 本件土地上に支柱及び支線が存する。		
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：		
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 建物所有者が１０２号、２０２号及び２０３号の各部屋を空室の状態で、その他の者らがその余の部屋をそれぞれ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			
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号 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〈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 ☒ 101号 ----- A	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H17頃 ----- 自 H17頃 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約期間の定めなし ☐ 頭契約
2	☐ 全部 ☒ 103号 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H30頃 ----- 自 H30頃 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 20,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約期間の定めなし ☐ 頭契約
2	☐ 全部 ☒ 103号 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☒ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☒ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	占有開始時期不明
2	☐ 全部 ☒ 201号 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H29頃 ----- 自 H29頃 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☒ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約期間の定めなし ☐ 頭契約
2	☐ 全部 ☒ 205号 ----- E	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	H19頃 ----- 自 H19頃 至 . .	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 28,000円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	契約期間の定めなし ☐ 頭契約
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ 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
本件所有者	1 本件土地建物は元夫であり、本件債務者会社代表者であるDの父親が所有するものでしたが、平成21年に競売による売却により私名義となったものです。 2 本件建物は元夫であるDの実父名義の建物であったことから、D(201号室)とDの弟であるA(101号室)には無償で貸しています。 3 101号室では以前猫を飼っていました。 4 103号室はBに貸していましたが、いつからか定かではありませんが、Cが103号室を無断で転借して利用するようになっていました。そのうちCも荷物を置いたままいなくなり、連絡が取れていたBとも連絡がとれなくなりました。103号室にある荷物がBのものかCのものかはよく分かりません。 5 205号室はEに貸していますが、Eは元夫の父親名義の頃から205号室を利用しています。 6 102号室はリフォーム途中で作業が止まったままとなっています。 7 202号室と203号室は物置代わりにして使っています。202号室は水廻りは使えません。 8 本件建物にかかる賃貸借契約等は全て口頭によるもののため、書面はありません。
E(205号占有者)	1 本件建物は平成19年頃から賃借して利用しています。 2 賃料は契約当初は月2万円でしたが、昨年4月から2万8000円となっています。敷金はありません。 3 私は本件債務者会社代表者のDの同級生であったことから、本件建物がDの父親名義の頃に本件建物を紹介して貰って利用を始めました。 4 私が利用している205号室は雨漏りやシロアリ被害はありません。

執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地は市道に接面している。
- 2 本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭であるが、市道との境付近に存する外灯柱(写真1)が本件土地上に存するか否かは判然としなかった。

(物件2関係)

- 1 本件建物は全7室の共同住宅である。
- 2 本件建物は維持管理の状態が悪く、外壁が割れて鉄筋がむき出しになっている箇所が複数見られた(写真2)。
- 3 102号室のドアははずれており、ドアの枠にはめ込んでいるだけの状態であった(写真13)。
- 4 屋上に至るスチール製のはしごは錆び付いており、安全に利用できるか不明である(写真6)。
- 5 101号室では以前猫を飼育していたということであった。また、内壁に何かをぶつけたと思われる穴が空いていた(写真12)。
- 6 101号室は本件債務者会社代表者であるDの弟であるAが使用貸借により利用しているが、Aから陳述を得ることはできなかった。
- 7 102号室は本件所有者によるとリフォーム途中の状態とのことであり、内壁や床の内装材が仕上げられていないままの状態であった(写真14～17)。
- 8 103号室は元々賃借人Bが利用していたが、途中からCが本件所有者に無断で利用するようになったとのことであった。なお、室内にはB宛の郵便物とC宛の郵便物がそれぞれあり、中に残置されている動産類もBとCどちらが所有するものであるか不明であり、Bの所有物とCの所有物が混在している可能性がある。
- 9 201号室は本件債務者会社の代表者Dが使用貸借により居宅として利用しているが、Dとは接触することができず同人から陳述を得ることはできなかった。
- 10 202号室及び203号室は現在空室であり、本件所有者が荷物を置いて物置として利用しているとのことであった。なお、203号室では排水溝からの臭いと思われる悪臭を感じた。
- 11 205号室は賃借人Eが居宅として利用している。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年5月8日 ： ー ：	執行官室	税務資料交付申請
7年5月9日 ： ー 日	執行官室	当事者宛照会書送付
7年5月15日 14：50－15：10	物件所在地	物件確認、各居室事務連絡投函
7年5月27日 10：45－12：50	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
7年6月6日 15：50－16：00	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	Eから聴取
7年6月10日 16：55－17：05	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	本件所有者から聴取
年 月 日 ： ー 日		

(特記事項)

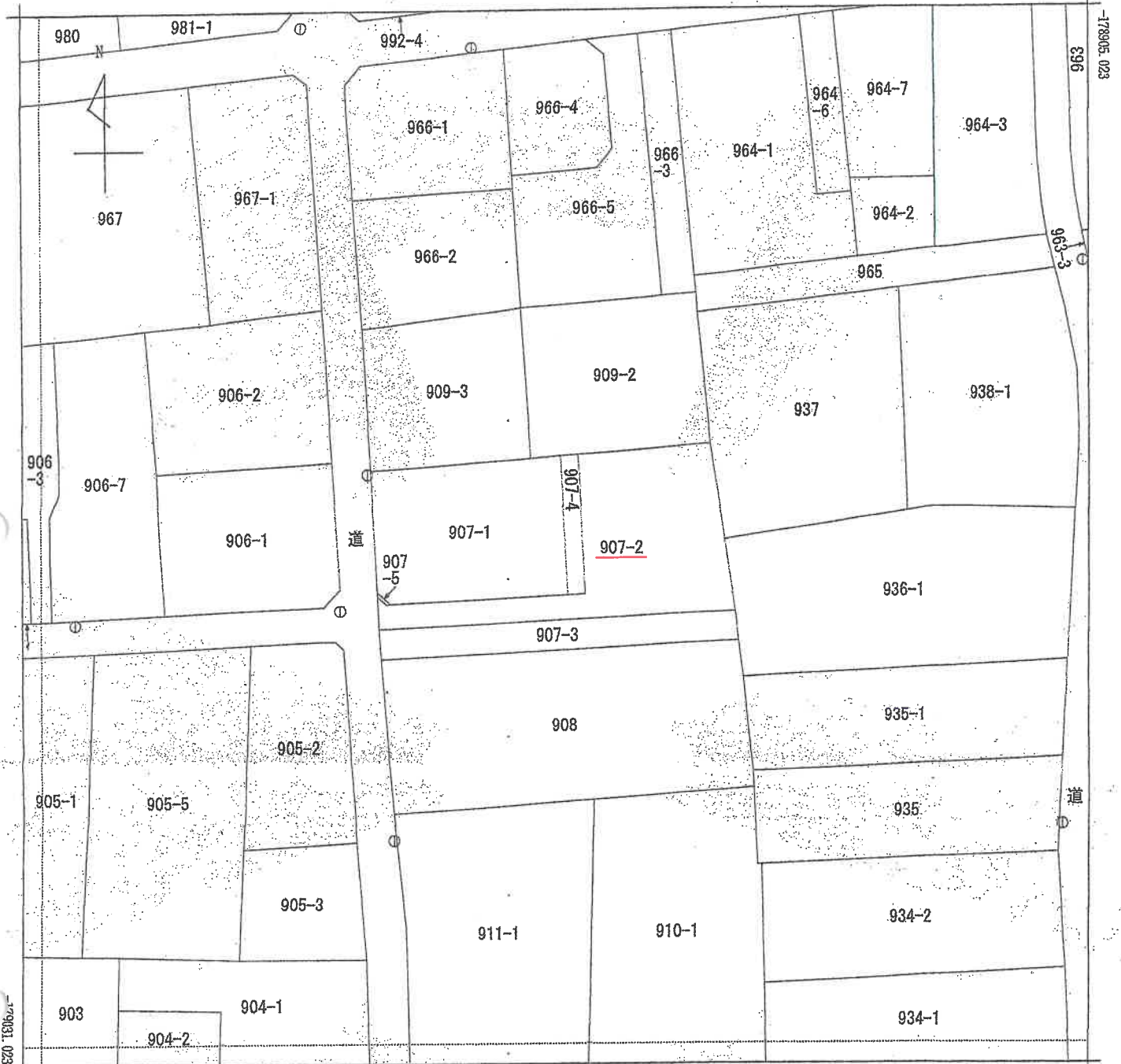
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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 年 月 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



笠之原町

請求部	所在	鹿屋市笠之原町				地番	907番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			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。

(鹿児島地方法務局鹿屋支局管轄)

令和7年4月9日

大分地方法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

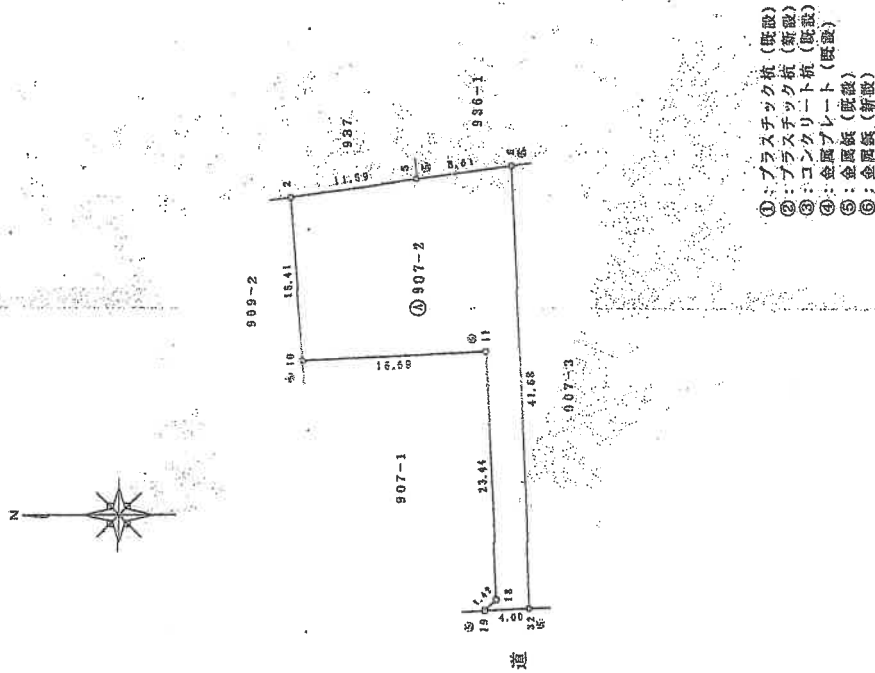
地番	907-2
土地の所在	鹿屋市笠之原町

地番	⑨07-2				
測点No	X座標	Y座標	Y座標	X _{平均} (Y _{平均} -Y _{平均})	
10	-179329.660	-10536.934	-10536.934	-2610501.850620	
2	-179328.508	-10521.559	-10521.559	-3047508.564952	
5	-179339.936	-10519.940	-10519.940	-503407.340702	
6	-179348.519	-10518.762	-10518.762	7255903.033183	
32	-179350.435	-10560.397	-10560.397	7501872.086580	
19	-179346.430	-10560.590	-10560.590	-153161.902460	
18	-179347.432	-10559.543	-10559.543	-4387555.321038	
11	-179346.335	-10536.126	-10536.126	-4054841.288015	
		倍面積	面積	798.241926	
			面積	399.1209630	
			地積	399.12㎡	
			坪数	120.73	

測点No	X座標	Y座標	国土地院点
20	-179375.575	-10558.735	J1246-4
21	-179348.125	-10564.971	J1246-5

日本測地系

測量年月日	平成30年 9月14日
測量系	Ⅱ系



作成者

平成30年 9月14日作成

申請人

縮尺 1/500

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。

(鹿児島県地方裁判所鹿屋支部管轄)

令和7年4月9日

大分地方裁判所

登記官

登記年月日：昭和56年3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。

(鹿児島地方裁判所 鹿屋支庁管轄)

令和7年4月9日

大分地方裁判所

登記簿

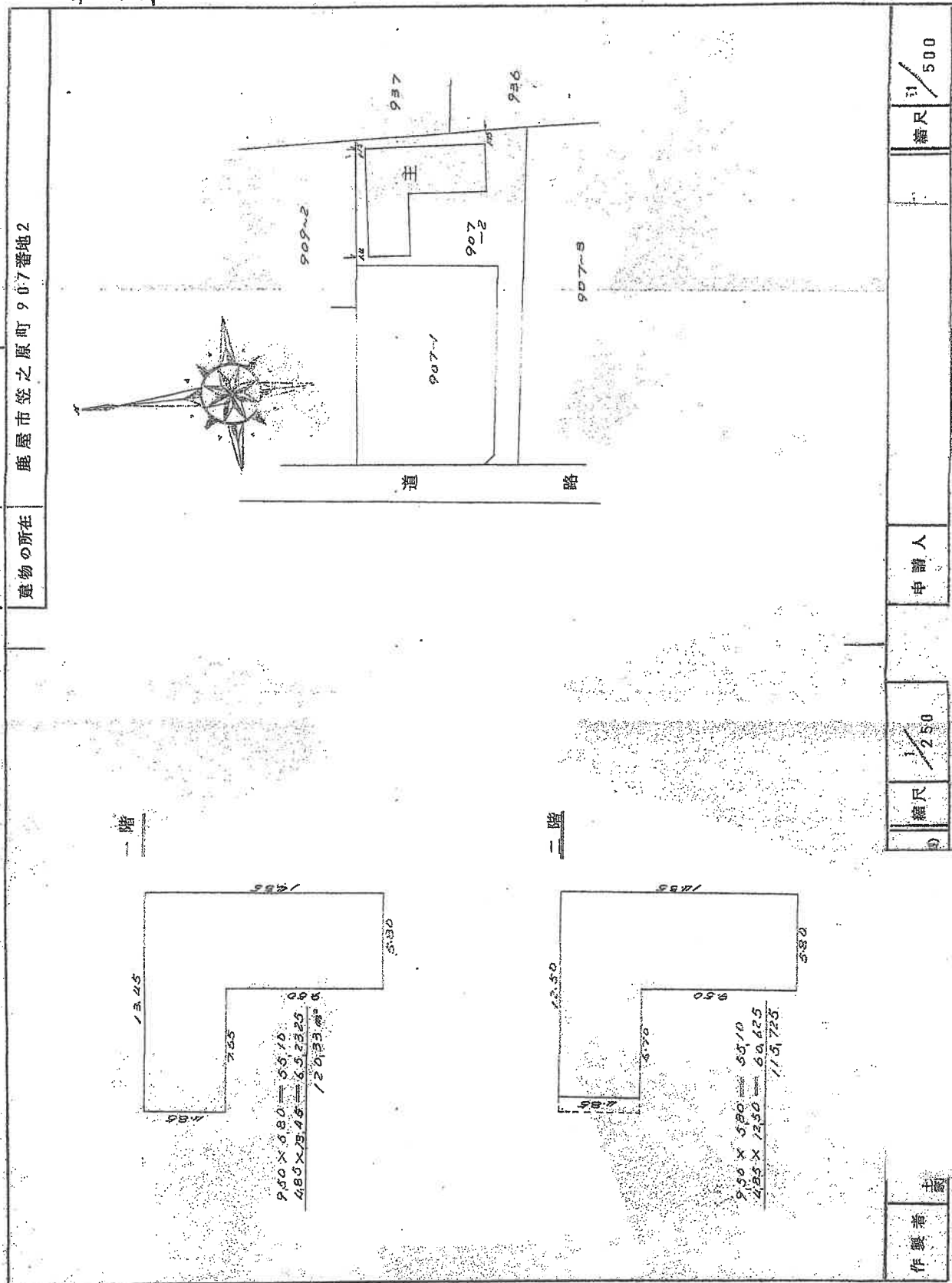
(9 枚目)

建物図面
各階平面図

家屋番号 907~2

建物の所在 鹿屋市笠之原町907番地2

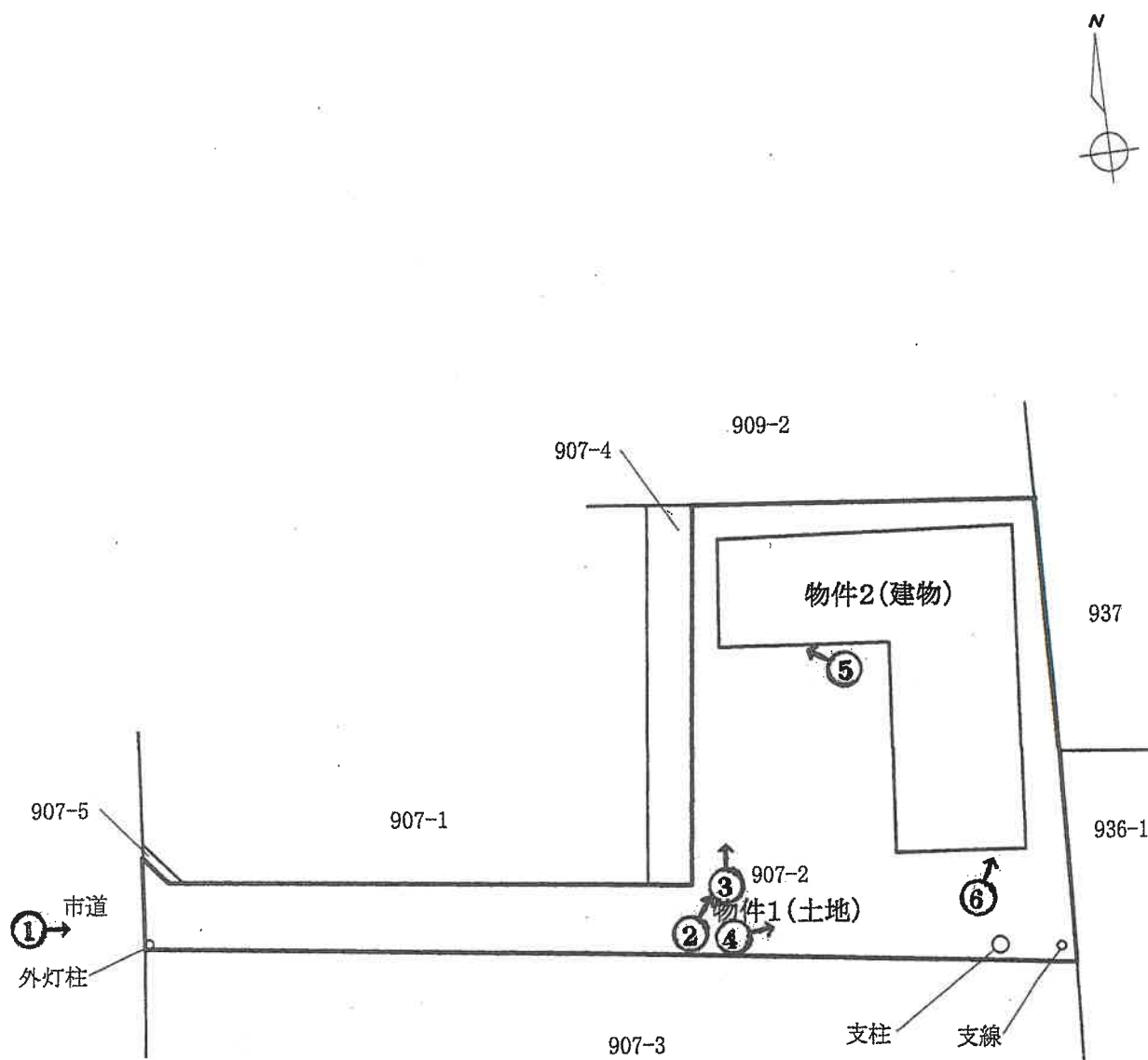
307320 各階平面図



(鹿児島県土地家屋調査士会印紙)

A3判をA4判に縮小した

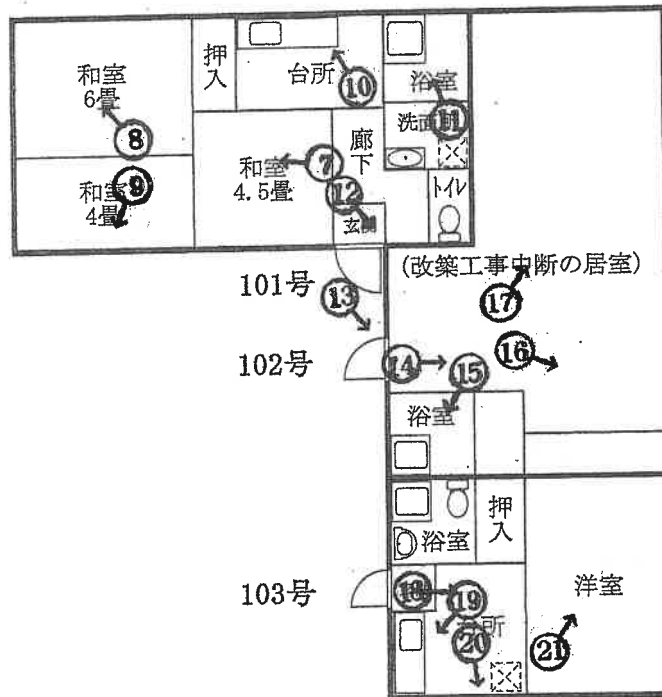
土地建物位置関係図



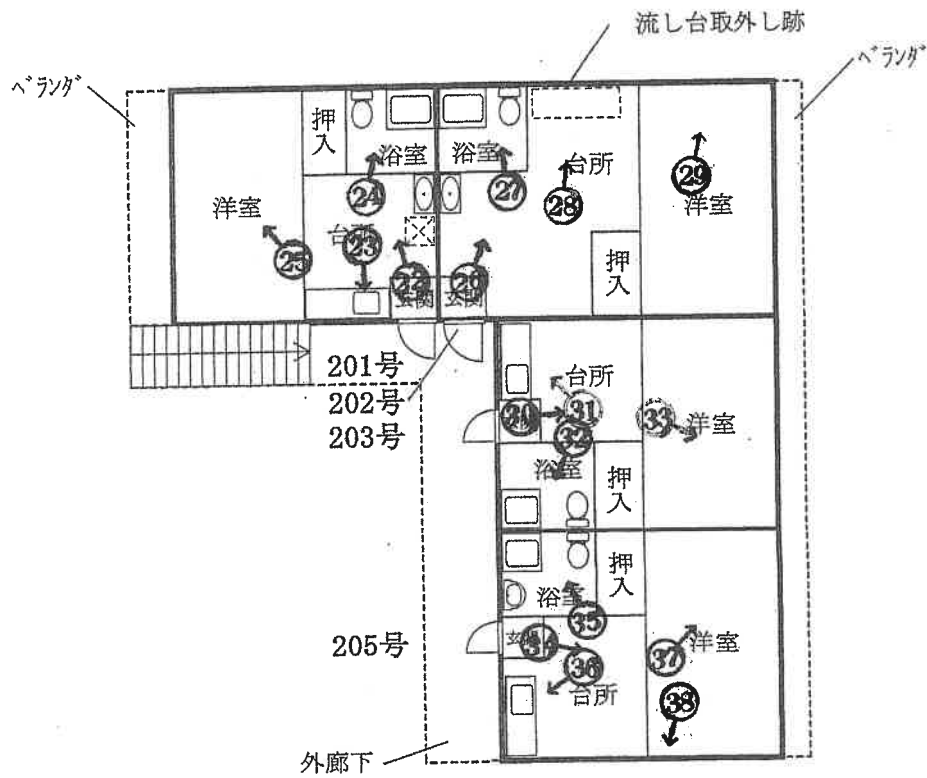
↑
○ 写真番号及び撮影場所

※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

※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



写真2 本件建物外観



写真3



写真4



写真5 外壁の傷み



写真6



写真7 101号室



写真8



A photograph of a blue, multi-level cat tree with two vertical wooden posts. The cat tree has several platforms and a large, dark blue, cube-shaped enclosure. A black cat is perched on the top platform. The background shows a wall with a poster that reads "MICKEY and FRIENDS" and a television set.

写真11



写真12 内壁の傷み



写真13 102号室



写真14



写真15



写真16



写真17



写真18 103号室



写真19



写真20 クロスの剥がれ



写真21



写真22 201号室



写真23

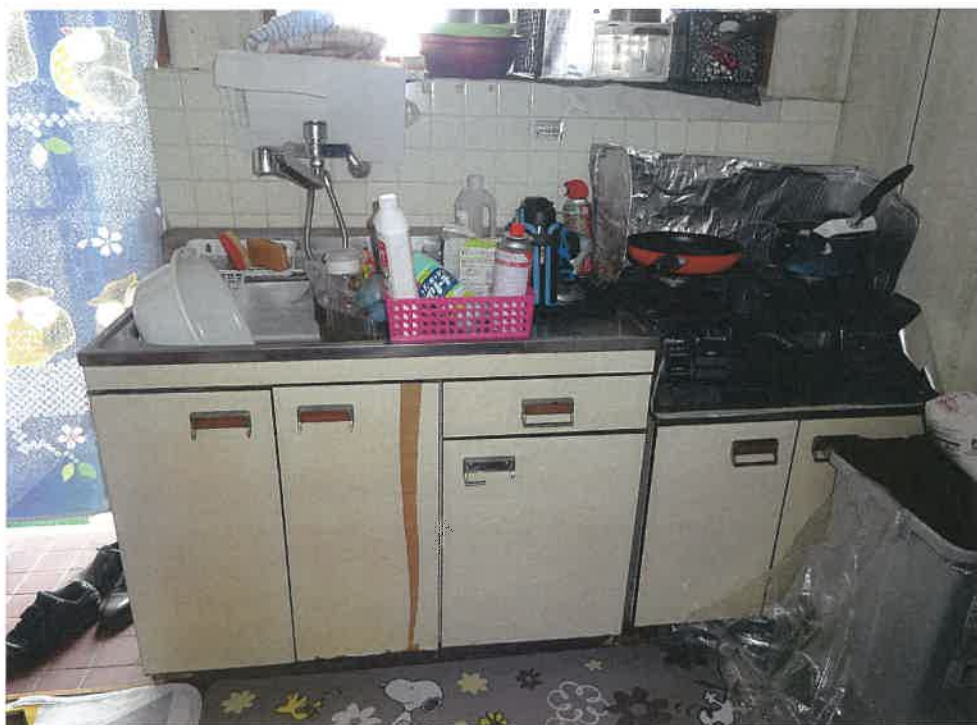


写真24



写真25



写真26 202号室



(24枚目)

写真27



写真28



(25枚目)

写真29 天井板の傷み



写真30 203号室



写真31



写真32



写真33



写真34 205号室



写真35



写真36



写真37



写真38 クロスの剥がれ



令和7年(ケ) 第 6 号
令和7年 5月27日 現地調査
令和7年 6月18日 評価

鹿児島地方裁判所鹿屋支部 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 2,170,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,140,000円
物件2 (建物)	金 1,030,000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	鹿屋市笠之原町 907番2 宅地 399.12m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市笠之原町 907番地2 907番2 共同住宅 鉄骨造陸屋根2階建 1階 120.33m ² 2階 115.72m ²	
番号	特記事項		

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	「西笠之原」バス停の南東方約0.3km 鹿屋市役所の北東方約3.3km (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、県道68号線南側背後に位置する従来からの住宅地域である。地域内は中規模の一般住宅を中心に小規模アパート等の共同住宅等が混在している。	
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種中高層住居専用地域 指定 60% 指定 200% 特にない 特にない
画 地 条 件	地積 : 399.12㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約4m 奥行 : 約42m 形状 : 旗竿地 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	西約4.5mアスファルト舗装市道 (建築基準法の道路である。) 系統及び連続性は普通。	
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、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 都市ガス : 無 (プロパンガス) 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法定地上権、及ぶ範囲は物件1の全域 と判断した。 ・物件1土地内南東角付近に支柱1、支線1、また西側間口付近に外灯柱1 が存するが、位置等から価格形成上の影響はないものと判断。	

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	昭和56年3月14日新築 44年 0年
仕 様	構 造：鉄骨造 屋 根：陸屋根 外 壁：モルタル塗装、鋼板等 内 壁：合板、クロス張り等 天 井：合板等 床：フローリング、畳等 設 備：水道、電気、ガス、トイレ等 その他：2階各住戸にベランダ有り	
床面積（現況）	1階：120.33㎡ 2階：115.72㎡ 計：236.05㎡	
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：劣る 施工状態：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	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建物は主に収益用不動産の共同住宅（全7住戸）として、1DKタイプ5室、3Kタイプ1室、その他（改築工事中断）1室の仕様となっている。 ・現在、4室が居住等（205号室は買受人に対抗できる賃借権）、3室が空室である。占有権原等の詳細は執行官の「現況調査報告書」参照。 ・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。 ・外壁の複数箇所でコンクリートの欠損、鉄筋の露出・腐食等が見られ、全体的に建物の劣化が著しい。	

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	13,500	0.70	399.12	0.90	3,394,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿屋 -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
 $14,300\text{円/㎡} \times 100.4/100 \times 100/106 \times 100/100 = 13,500\text{円/㎡}$

◇ 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: 1.06(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
 $1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00$

イ 個別格差: 0.70(形状)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

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	160,000	236.05	0.03	1,133,000

ア 再調達原価 : (物件2) 160,000円/㎡

イ 現況延床面積 : (物件2) 236.05㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-40%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0年/経済的全耐用年数35年)}×(1-40%)=0.03

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	3,394,000	0.30	法定地上権	1.00	1,018,000

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	3,394,000	-1,018,000		0.80	0.60	1,140,000
2	1,133,000	+1,018,000		0.80	0.60	1,030,000
一括価格(合計)						2,170,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1・2

著しく老朽化した建物 -20%と査定。

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

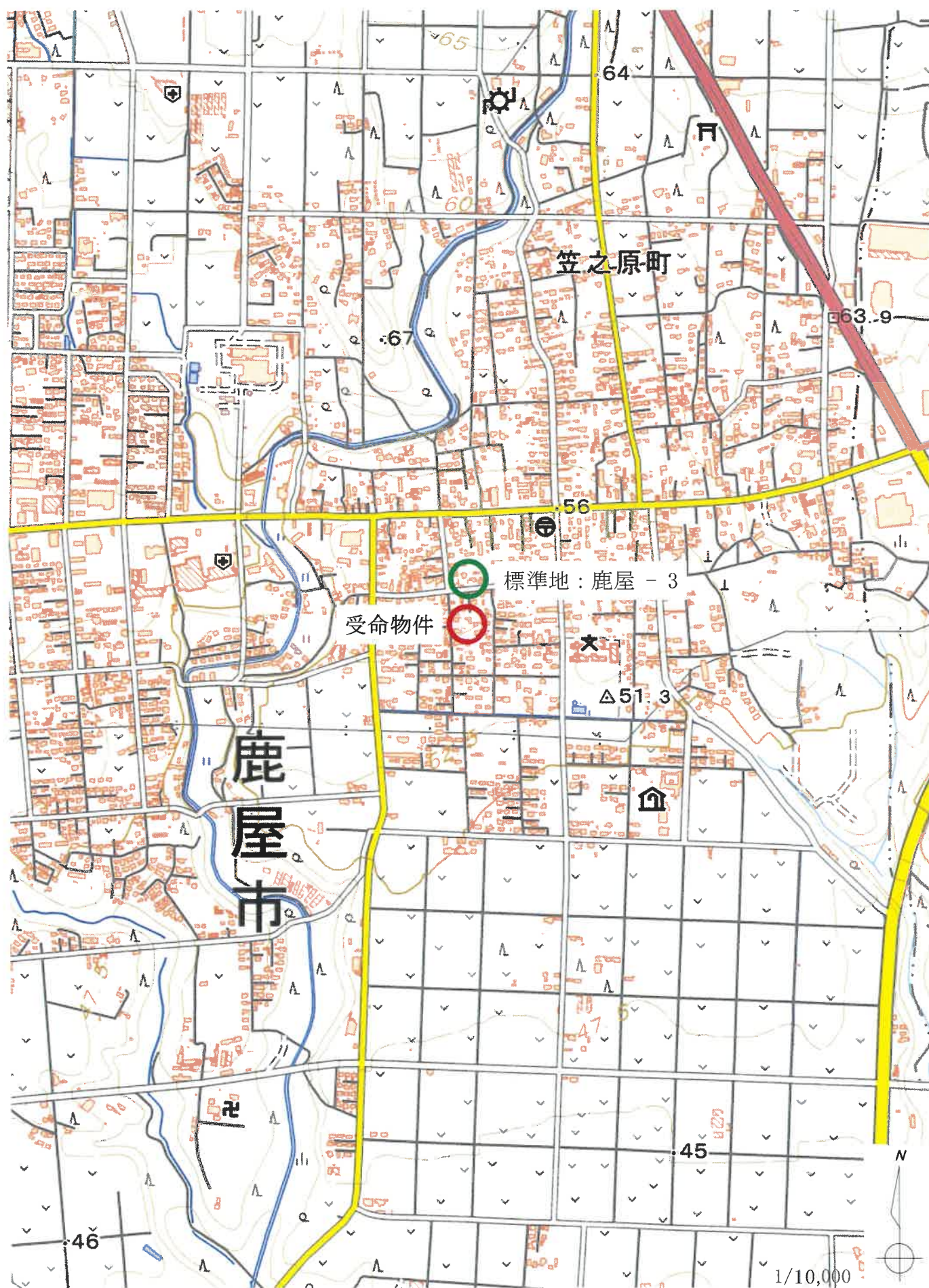
- 1 地価公示価格 地価公示 鹿屋 ー3
所 在 : 鹿屋市笠之原町993番2内「笠之原町41-34」
地 目 : 宅地
価 格 : 14,300円/㎡
位 置 : 志布志駅 24km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 572㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(指定建ぺい率60%・指定容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 2,949,496円
物件2 4,395,491円

第7 附属資料

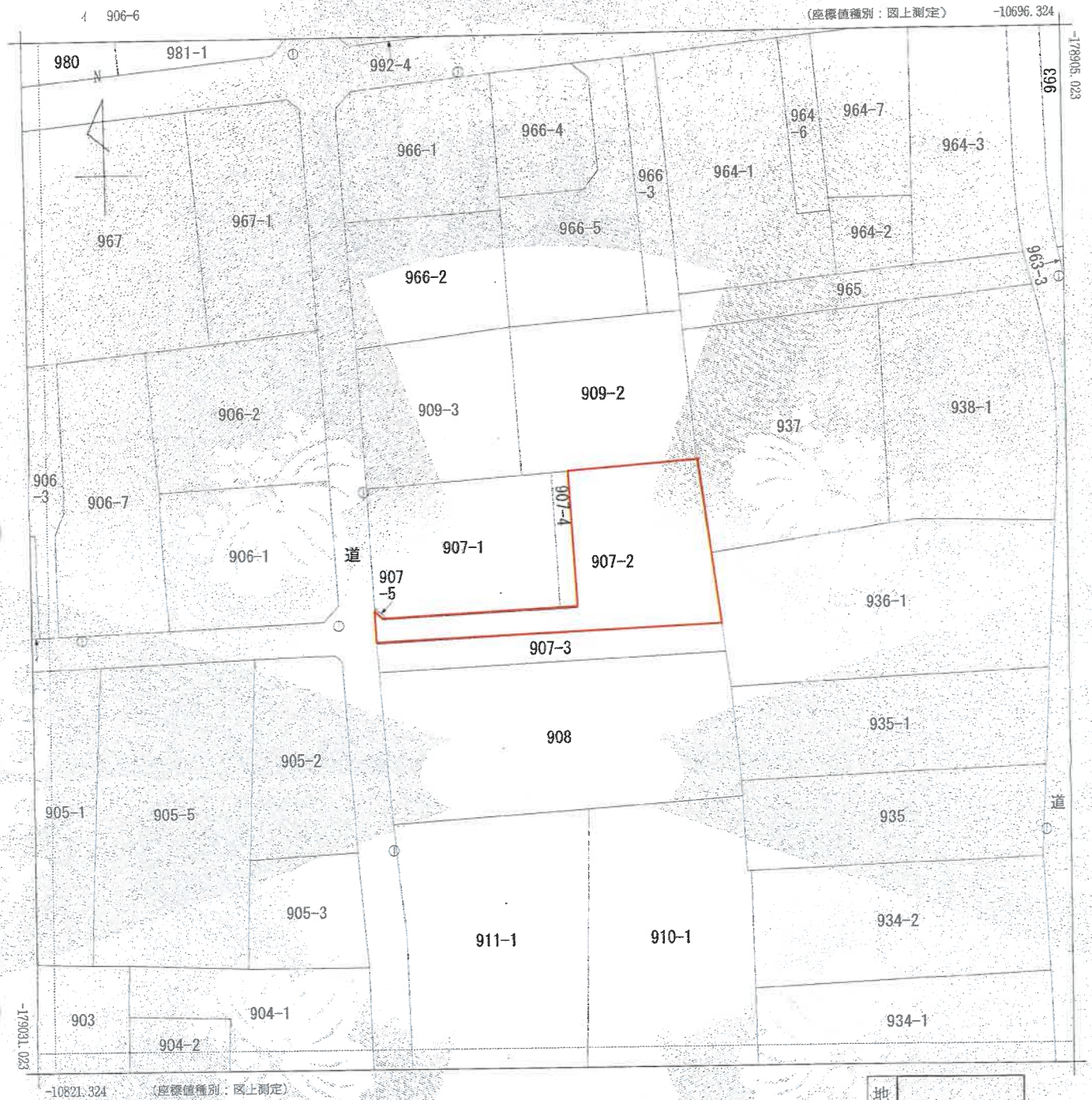
- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図



公図写し



地番区域見出し
笠之原町

請求部	所在	鹿屋市笠之原町				地番	907番2			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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					備付年月日(原図)			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。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和7年4月9日

大分地方務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：5-1

(1/1)

登記年月日：平成30年10月11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。
(鹿児島地方方法務局鹿屋支局管轄)
令和7年4月9日 大分地方方法務局 登記官

地積測量図

地番	907-2
土地の所在	鹿屋市笠之原町

地番	A 907-2	点	X	Y	面積	Xn	Yn	Yn-Xn
測点No.	10	179329.680	-10536.934	-2610501.860	620			
	2	179328.508	-10521.569	-3047508.664	952			
	5	179339.986	-10519.940	-503407.340	702			
	8	179343.519	-10518.782	7255903.038	183			
	32	179350.485	-10550.397	7501872.086	580			
	19	179346.490	-10550.590	-153161.902	460			
	18	179347.442	-10559.543	-4387555.821	088			
	11	179346.335	-10536.126	-4054841.288	015			
			面積	798.241926	坪			
			積	399.1209830	坪			
			地	399.12 m ²	坪			
			種	敷	120.78			

測点No.	X	Y	面積	積	面積
20	179375.575	-10558.735	11246-4		
21	179348.125	-10564.971	11246-5		

日本測地系

測量年月日	平成30年 9月14日
測量系	日本

- ① プラスチック杭 (既設)
- ② プラスチック杭 (新設)
- ③ コシクリート杭 (既設)
- ④ 金属プレート (既設)
- ⑤ 金属杭 (既設)
- ⑥ 金属杭 (新設)



※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

作成者	申請人	縮尺	1/500
-----	-----	----	-------

登記年月日：昭和56年3月20日

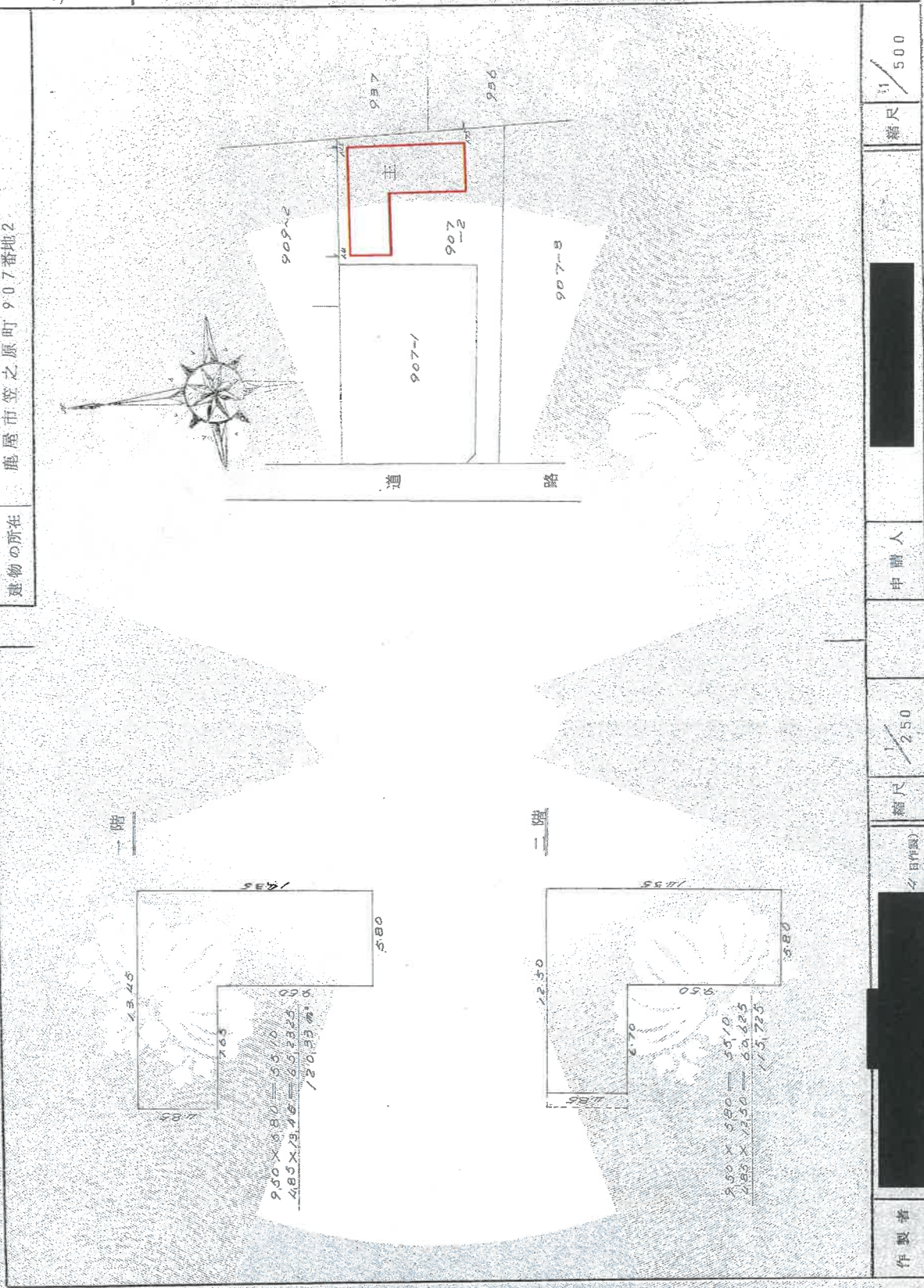
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方方法務局 鹿屋支局官署)
令和7年4月9日 大分地方方法務局

307320 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	907-2
建物の所在	鹿屋市笠之原町907番地2

56.3.20

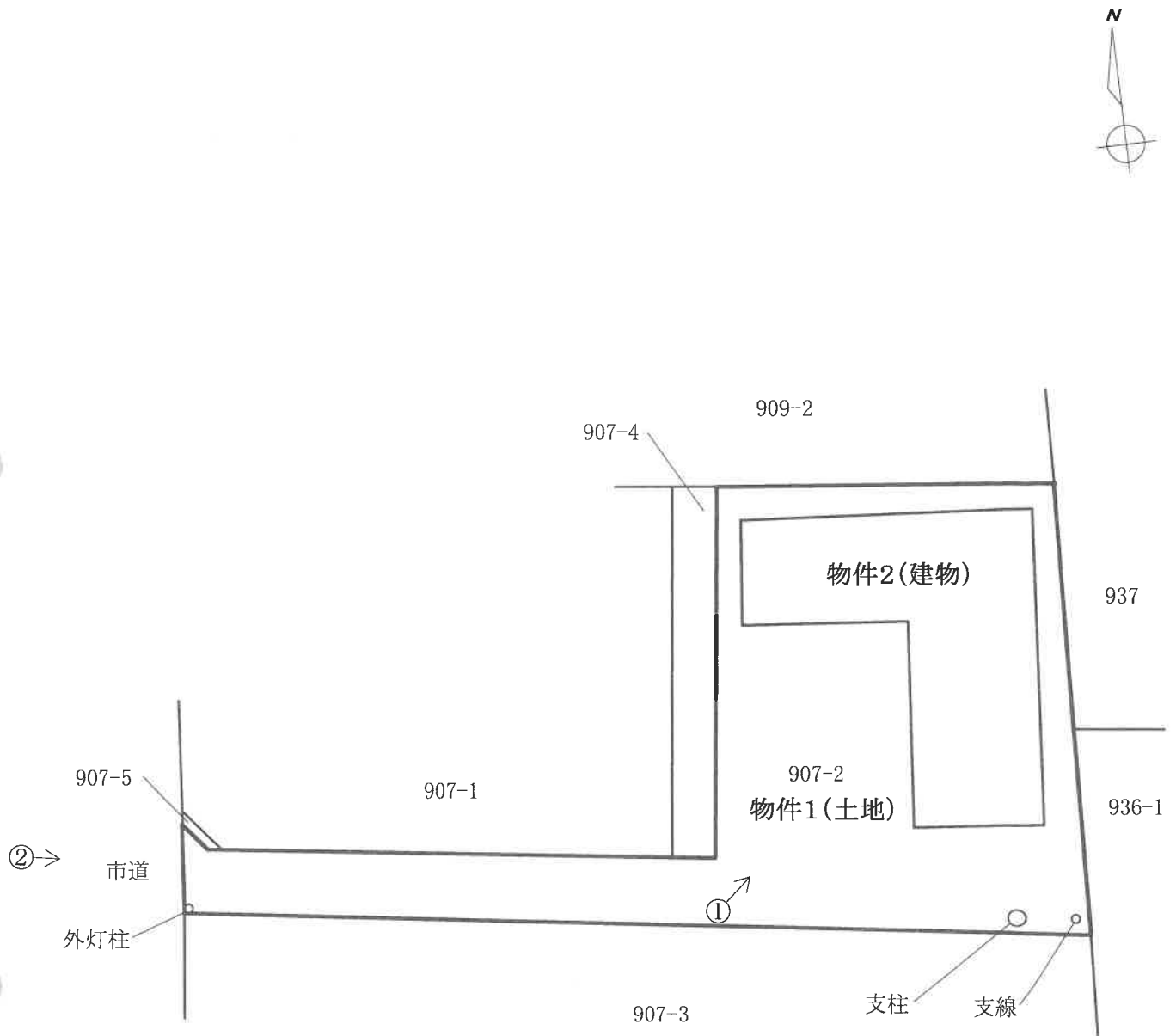


※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500

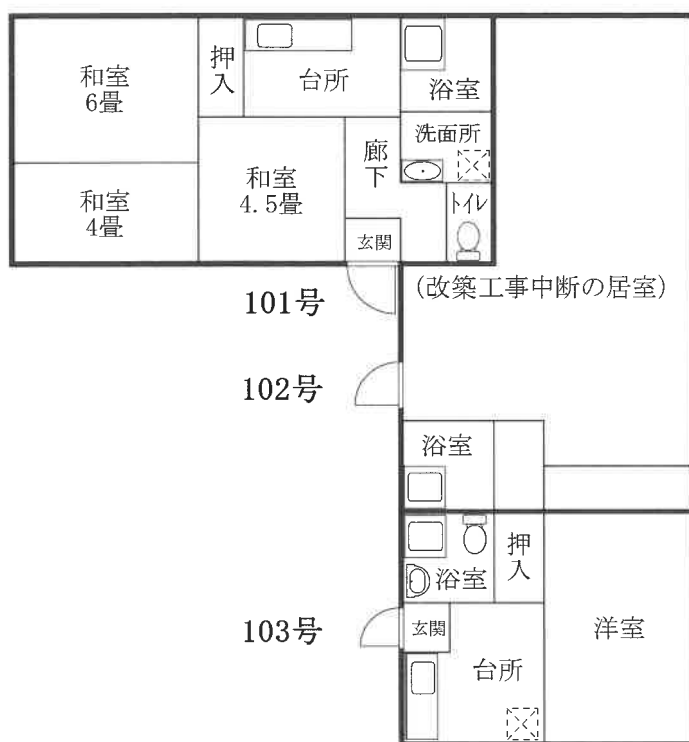
(鹿児島県土地家屋調査士会印)

土地建物位置関係図

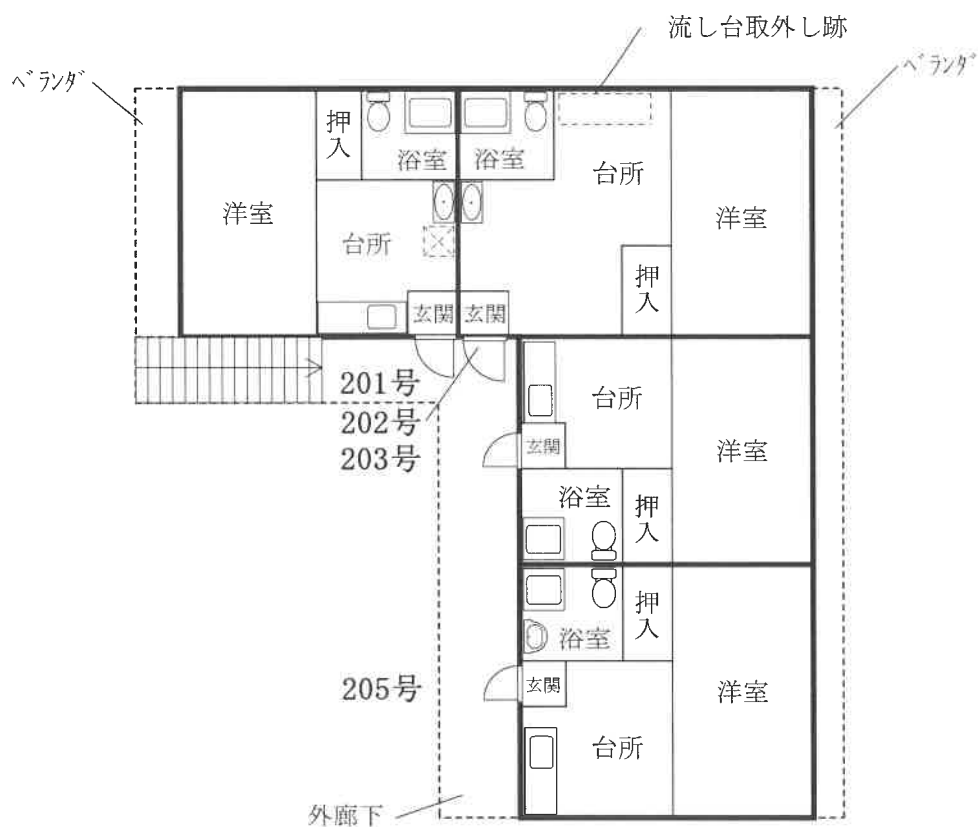


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

※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]

