

期間入札の公告

令和 8年 3月25日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 23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 8年 5月 21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 8年 3月 25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 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口
地 番 4 5 3 番
地 目 宅地
地 積 2 0 6 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 4 5 3 番地
家屋 番号 4 5 3 番
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 1 0 0 . 0 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 4 0 平方メートル
- 3 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 4 5 3 番地
家屋 番号 4 5 3 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月17日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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1】

東側の一部(100.03平方メートル)を株式会社NTTドコモが移動通信用基地局設備を設置して占有している。同会社の賃借権は、対抗要件を有していない。

【物件番号1】

南側の一部を志布志市が防火水槽として占有している。同市の占有権限は使用借権と認められる。

【物件番号2, 3】

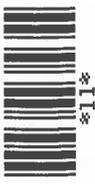
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

市道(地番412番2)を除く周辺隣接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 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口
地 番 4 5 3 番
地 目 宅地
地 積 2 0 6 7 . 0 0 平方メートル
- 2 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 4 5 3 番地
家屋 番号 4 5 3 番
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 1 0 0 . 0 8 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 倉庫
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 約 4 0 平方メートル
- 3 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 4 5 3 番地
家屋 番号 4 5 3 番の 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 6 . 9 1 平方メートル



令和年7(ケ)第8号
令和7年5月16日受理
令和7年7月11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 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口
地 番 4 5 3 番
地 目 宅地
地 積 2 0 6 7 . 0 0 平方メートル

- 2 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 4 5 3 番地
家屋 番号 4 5 3 番
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 1 0 0 . 0 8 平方メートル

- 3 所 在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 4 5 3 番地
家屋 番号 4 5 3 番の2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 1 0 6 . 9 1 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)	付近	
土 地	物件1		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)		
形 状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者(志布志市、株式会社NTTドコモ) 土地所有者が本土地に下記建物を所有し、その他の者が本件土地を一部賃(使用)借して占有している(占有部分につき土地建物位置関係図参照)。 <input checked="" type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等としてビニールハウスの骨組、祠跡及び引込柱が存する。		
建 物	物件2		
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:		
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある { 種類:倉庫 構造:木造瓦葺平家建 床面積:約40㎡		
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)		
その他の事項	従物等として太陽熱温水器が存する。		
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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

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														
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地(物件) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	件外物件として太陽光発電システム及び蓄電池システムが存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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1関係)		
占有範囲	<input type="checkbox"/> 全部 <input checked="" type="checkbox"/> 一部 (土地建物位置関係図参照)	
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> 志布志市	
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input checked="" type="checkbox"/> 防火水槽 <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"/> 志布志市担当者) <input type="checkbox"/> 文書(<input type="checkbox"/>)	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借 <input type="checkbox"/> 転借 <input type="checkbox"/>	
占有開始時期	不明	
最初の契約等	契約日	不明
	期間	平成28年11月14日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和18年3月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種類別	<input 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	平成28年11月14日から <input type="checkbox"/> 平成 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし	平成28年11月14日から <input checked="" type="checkbox"/> 令和18年3月31日まで <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他()
当事者	借主	<input checked="" type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他()
賃料・支払時期	毎 金 円 (毎 限り 分払) <input type="checkbox"/> 前払 () <input type="checkbox"/> 相殺 ()	毎年 金 10万円 (毎年5月31日限り当年度分払) <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	<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 type="checkbox"/> 譲渡転貸可 <input type="checkbox"/>	
その他		
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
本件所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件各建物はいずれも現在空き家の状態で私が管理しています。 2 物件2は私の母が昨年12月まで居宅として利用していました。 3 物件2の建物は床が凹むのでシロアリ被害があると思います。父が生きていた頃は色々と手入れをしていましたが、亡くなってからは手が行き届かなくなり、雨漏りもしていたかもしれません。 4 物件2に設置されている太陽熱温水器についてはローン等はありません。ただ、現在でも使用可能かどうかわかりません。 5 物件2の未登記附属建物は以前は馬小屋だったと聞いていますが、馬小屋として使っていた頃の記憶はなく、倉庫として使っていました。 6 物件3の建物は私が家族と共に居宅として利用していましたが、昨年12月に転居し、現在は空き家になっています。 7 物件3の建物は雨漏りやシロアリ被害はありません。 8 本件土地は父から相続したのですが、父の代に隣地所有者と境界付近について土地の交換等をして使っているため、境界はよくわかりません。 9 本件土地に設置されている株式会社NTTドコモ（以下「NTTドコモ」という。）の中継基地局の設置箇所については、NTTドコモとの間で土地賃貸借契約を結んでおり、賃貸している基地局設置箇所の土地の管理（草刈り等）はNTTドコモにおいて行っています。 10 本件土地に存する防火水槽は、父が地元の森山消防団との間で話をしして設置したものになります。防火水槽については、1年に1回くらい消防団の方が来て水槽の点検をしています。 11 防火水槽の設置については無償で本件土地の一部を貸していることになりませんが、当初契約をした私の父は亡くなっているため、現在は私が無償で本件土地を貸していることになりません。 12 物件3の建物に設置している太陽光発電システムについてのローンは残っていますが、所有権留保の対象となっているかについてはよくわかりません。
志布志市役所総務課担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件土地に設置している防火水槽は、志布志市消防団の分団である森山消防団が管理しているものですが、志布志市が所有するものになります。 2 防火水槽の設置の時期等は設置時期が古いため記録が残っておらずわかりません。 3 本件防火水槽については、消防団において定期的に点検を行いますので、その際に本件土地に立ち入ることになります。また非常時には水槽を活用することになります。 4 契約時期等は不明ですが、志布志市において本件土地を防火水槽を設置するために期間を定めずに無償で借りている状況です。
NTTドコモ担当者	<ol style="list-style-type: none"> 1 当社は本件土地の南東側100.03㎡を移動通信用基地局設備設置のために賃借しています。 2 契約内容等の詳細は、本件賃貸借契約書に記載しているとおりです。 3 本件契約書に添付している図面には「志布志樽野基地局」と記載されて

関係人の陳述等

陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
オリコフィナンシャルサービス担当者	<p>いますが、それは図面作成時の仮称であり、正式名称は「志布志橋ノロ基地局」です。</p> <p>1 物件3の建物に設置されている太陽光発電システム及び蓄電池システムのローン契約は当社との間で交わされていますが、いずれもローンは完済されていません。また、ローン契約については所有権留保の特約が付されているため、各システムの所有者は当社となります。</p>

執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件土地には物件2とその未登記附属建物及び物件3の建物が存し、南東側一部は株式会社NTTドコモが賃借して移動通信用基地局設備を設置して管理している。また、南側一部を志布志市が使用借し、防火水槽を設置している。
- 2 本件土地は、市道（412番2の土地は登記簿上志布志市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 3 本件土地と市道を除く周辺隣接地との境界は外観上不明瞭である。なお、448-4、448-1及び451の各土地との間にはブロック塀が設置されていたが、実際の境界とは異なる位置に設置されていると思われる。なお、本件所有者によると、本件所有者の父親が隣地所有者らと話をし、相互に土地を使いやすいようにやり取りしていたとのことであった。

(物件2関係)

- 1 築後40年以上経過していることから全体的に傷みが見られた。また、建物内部の床は踏むと沈み込む感触があった。本件所有者によると床下等にシロアリ被害があるかもしれないとのことであった。
- 2 北東角の洋室の天井は雨漏り跡と思われる染みが見られた（写真16）。
- 3 本件所有者によると、本件所有者の父親が平成28年に亡くなって以降は建物の管理が行き届かなくなっていたとのことであった。

(物件3関係)

- 1 昨年12月から空き家となっており、本件所有者が管理している。
- 2 内外装ともに大きな傷みはなく、雨漏りやシロアリ被害は目視では確認できなかった。
- 3 内壁に何かをぶつけてできたと思われる穴が空いていた（写真22）。また、エアコンと室外機を繋ぐ管を通す穴が空いたままとなっていた（写真21）。

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16日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7年5月19日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
7年5月27日 14:20-14:55	物件所在地	物件確認
7年6月4日 10:55-13:10	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
7年6月10日 : - :	鹿児島地方裁判所執行官室	オリコプロダクトファイナンス宛照会書送付
7年6月17日 11:15-11:25	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	NTTドコモ担当者から聴取
7年6月17日 11:45-12:00	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	志布志市役所総務課担当者から聴取
7年6月20日 13:20-13:35	鹿児島地方法務局	公図、土地全部事項証明書(412番2)交付申請
7年6月23日 11:10-11:20	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	オリコプロダクトファイナンス担当者から聴取
7年6月23日 : - :	鹿児島地方裁判所執行官室	オリコプロダクトファイナンス宛照会書送付
7年6月23日 16:35-16:45	鹿児島地方法務局	現在事項全部証明書交付申請
7年7月4日 11:20-11:25	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	オリコプロダクトファイナンス担当者から聴取
<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>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

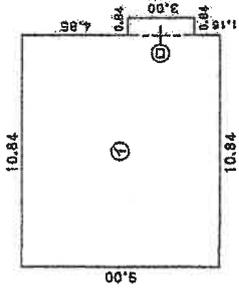
登記年月日：平成29年8月9日

建物図面

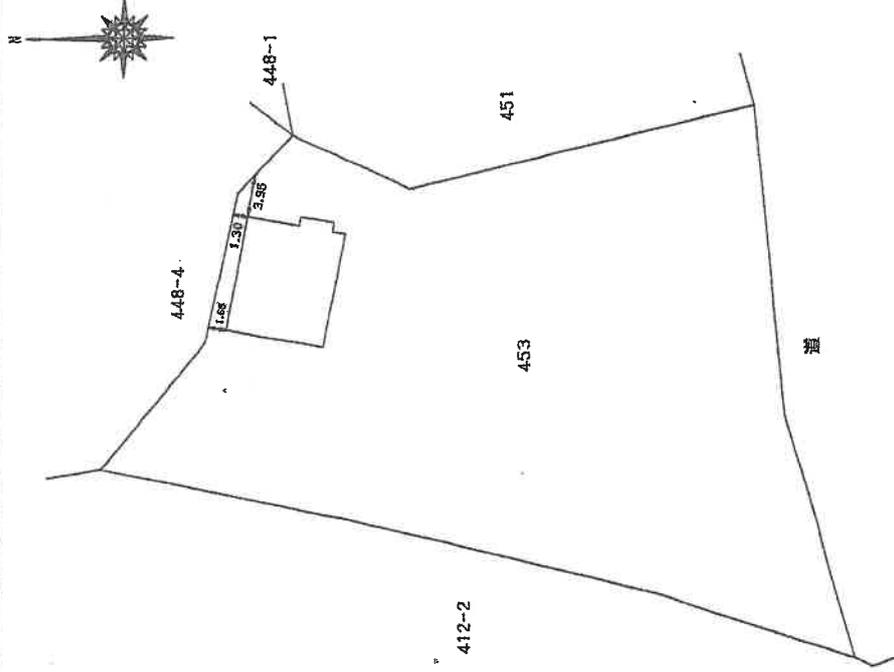
家屋番号 453番

建物の所在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口453番地

各階平面図



求積表
①) 10.84 × 9.00 = 97.5600
②) 0.84 × 3.00 = 2.5200
合計 100.0800
床面積 100.08㎡



作成者 土屋 家

縮尺 1/250 (平成29年6月15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。
 (鹿児島地方裁判所書記官 出雲所 曾健)
 令和7年3月17日 東京法務局 渋谷出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した

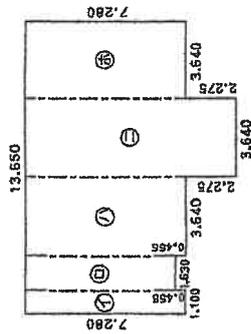
登記年月日：平成29年10月16日

建物図面

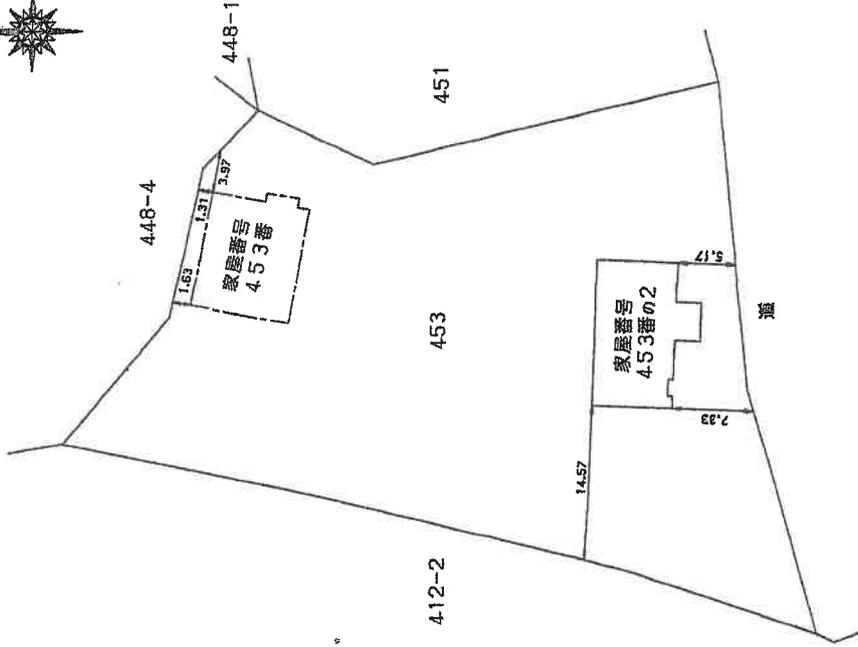
家屋番号 453番の2

建物の所在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口453番地

各階平面図



求積表	
㉑)	1.100 x 7.280 = 8.008000
㉒)	1.630 x 6.825 = 11.124750
㉓)	3.640 x 7.280 = 26.499200
㉔)	3.640 x 9.555 = 34.780200
合)	3.640 x 7.280 = 26.499200
計	106.911350
床面積	106.91 m ²



作成者 土地家屋調査士

(平成29年10月13日作成)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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。

(鹿児島県地方自治局発出専用紙)

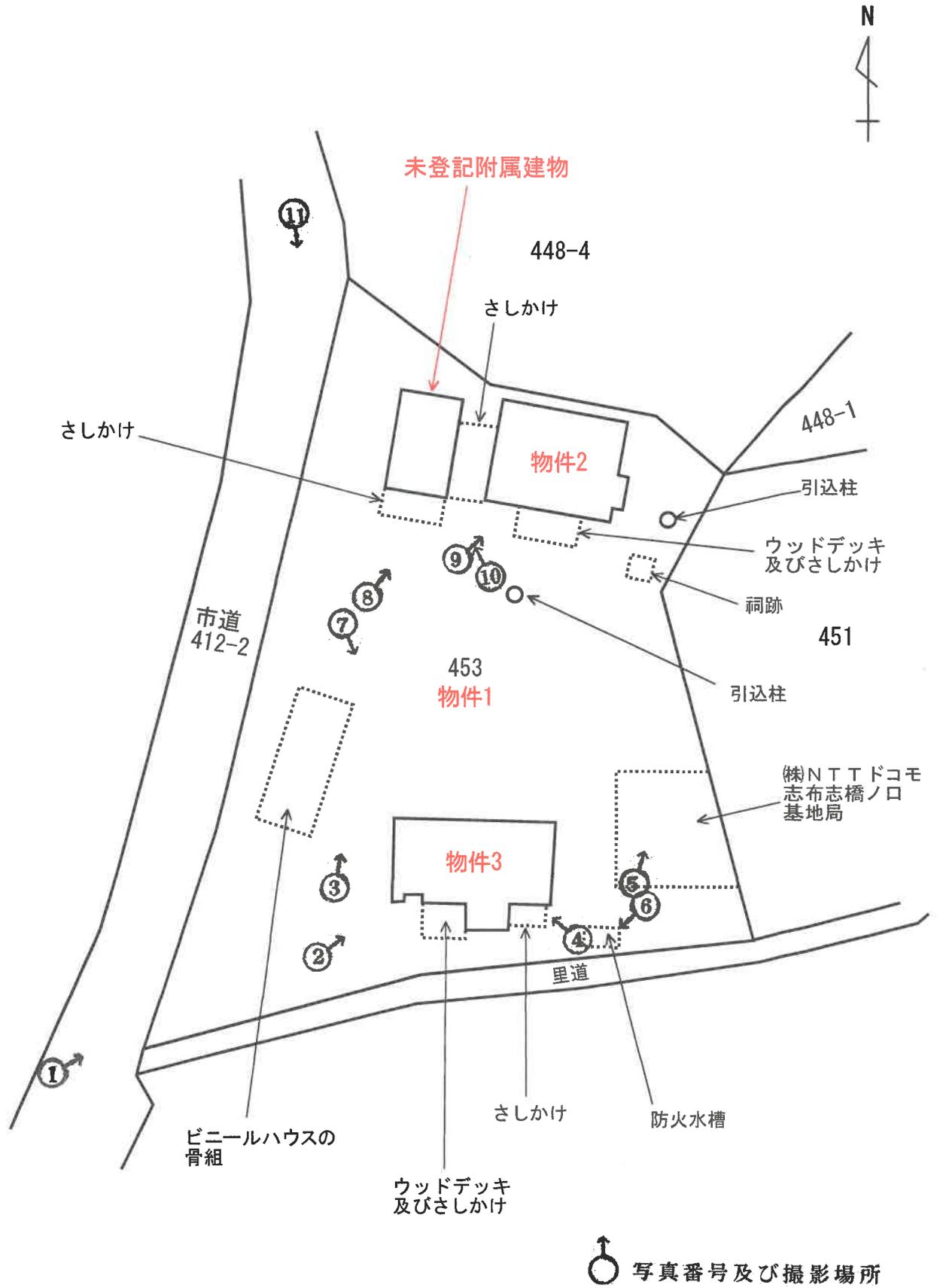
令和7年3月17日

東京法務局 渋谷出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した

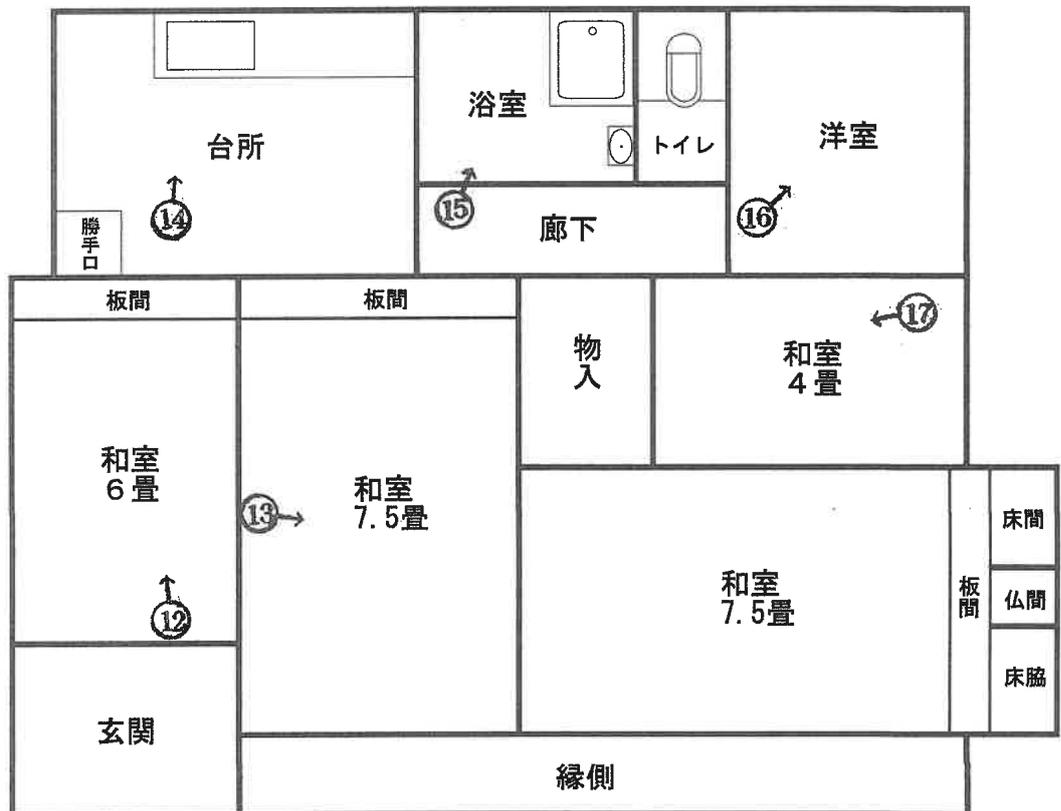
土地建物位置関係図



※本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

(物件 2)



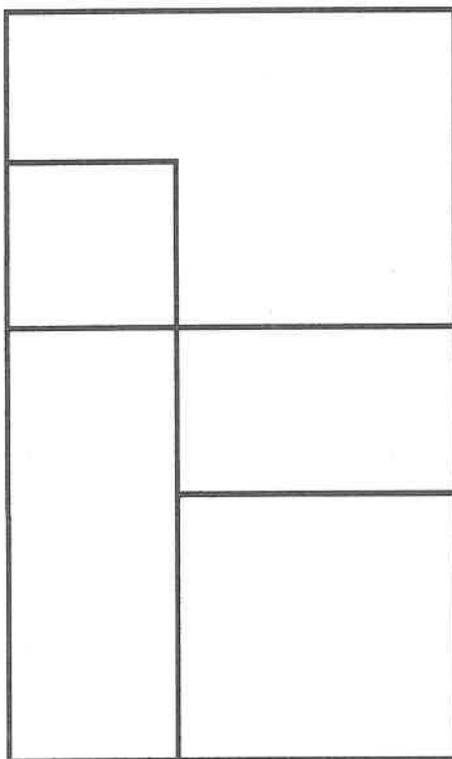
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

(未登記附属建物)



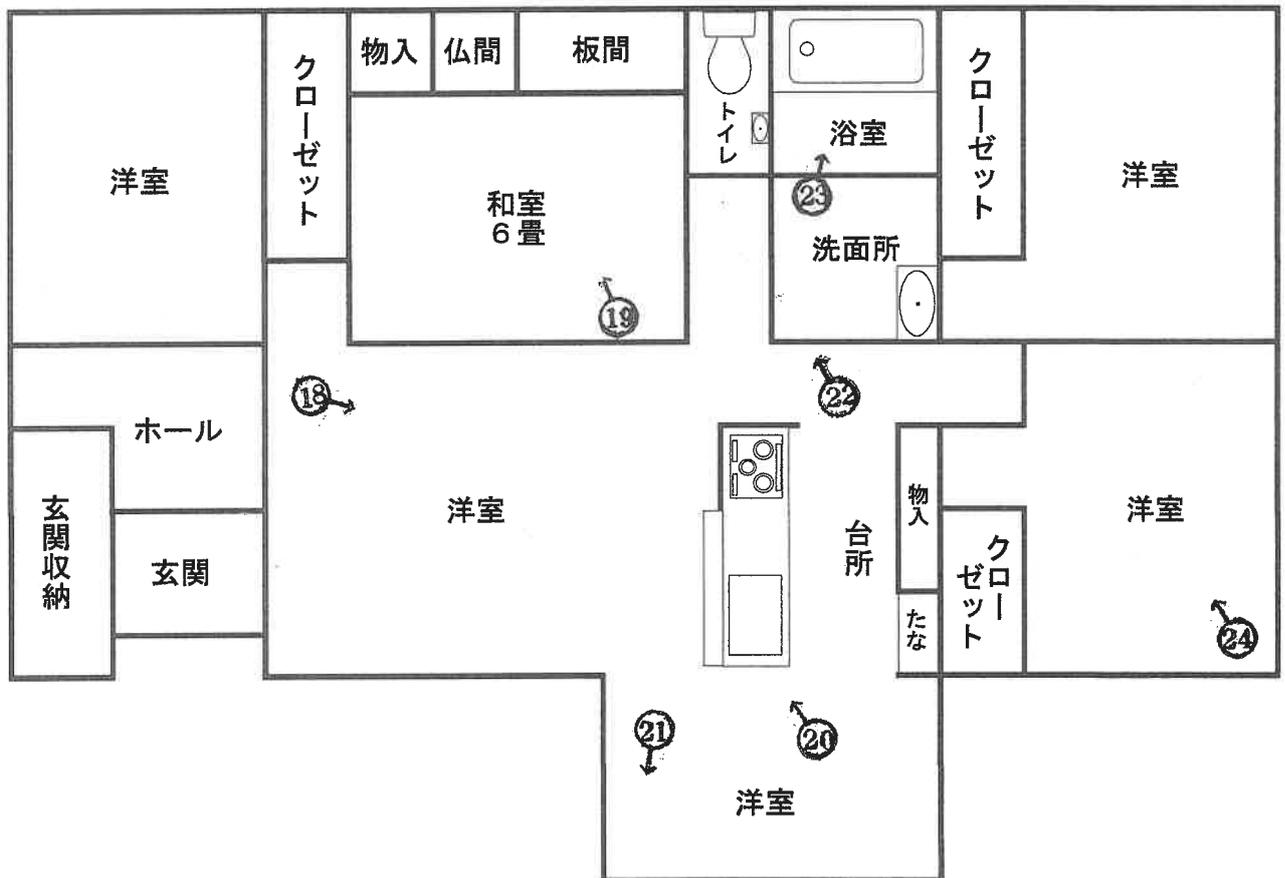
倉庫



※本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

(物件3)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(15 枚目)

写真1



写真2



写真3

ビニールハウス骨組み

物件1

物件2附属



写真4

物件3



写真5

NTTドコモ基地局



写真6

防火水槽



(18枚目)

写真7



写真8



写真9

物件2



写真10

物件2未登記附属



(20枚目)

写真11 赤点線は境界付近の線

物件1



写真12 物件2内部



写真13



写真14



(22枚目)

写真15



写真16 雨漏り跡と思われる天井の染み



(23枚目)

写真17



写真18 物件3内部



(24枚目)

写真19



写真20



写真21

エアコン撤去後の穴



写真22 内壁の穴



写真23



写真24



(27枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 8 号
令和 7 年 6 月 4 日 現地調査
令和 7 年 7 月 11 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

中 村 真 悟 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6,530,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 340,000 円
物件2 (建物)	金 300,000 円
物件3 (建物)	金 5,890,000 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3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・3、(株)NTTドコモ志布志橋ノ口基地局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・3の内訳価格は各建物に係る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	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 453番 宅地 2,067.00 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 453番地 453番 居宅 木造セメントかわらぶき平家建 100.08 m ²	
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記附属建物 倉庫 木造瓦葺平家建 約 40 m ²
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口 453番地 453番の2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 106.91 m ²	
特記事項			
<ul style="list-style-type: none"> ・物件1土地の一部(100.03m²)に、移動通信用基地局設備等のための土地賃貸借契約が存する。 			

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)

位置・交通	JR日南線「志布志駅」の北東方 約 5.7 km 柳 バス停の北東方 約 980 m 森山小学校の南西方 約 2.9 km (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付近の状況	志布志市役所の北東方約5.2km付近に形成された住宅地域。地域内においては戸建住宅の他、山林、農地等も見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	都市計画区域外 - - - なし
画地条件	地積 : 2,067.00 m ² 規模 : 過大 間口 : 約 70 m 奥行 : 約 40 m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦(一部で法面を含んでいる可能性がある) 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地(効用なし)	
接面道路の状況	西方約5mの舗装市道(建築基準法上の道路)に接面。 南方約1.5mの未舗装里道に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は畑、山林等。	
供給処理施設	上水道 : あり(特記事項参照) ガス配管 : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取によると、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。	

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ① 物件2・3建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の土地賃貸借契約が存する部分以外と判断した。 ② 物件1土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 (下原A遺跡、志布志市教育委員会にて確認) ③ 物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④ 物件1土地には使用借を占有権原とする防火水槽、賃借を占有権原とする(株)NTTドコモ志布志橋ノロ基地局が存する。 ⑤ 従物等としてビニールハウスの骨組、引込柱、祠跡が存するが特段の増減価要因にはならないものと判断した。 ⑥ 物件1土地の一部には草木が繁茂している。 ⑦ 東方隣接地等との間には高低差が存する可能性がある(物件1土地が高い)。高低差が2mを超える場合、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性がある。再建築等に際しては、関係機関への確認を要する。また物件1土地には、この高低差に伴う法面を含んでいる可能性がある。 ⑧ 水道について、物件2建物の引き込み経路の詳細は不明だが、東側から他人地を経由して引き込んでいる可能性がある。物件3建物の水道は西側市道に埋設されている本管から引き込まれている。近接する墓地の水道が物件1土地を経由して引き込まれている。 ⑨ 一部の境界付近にブロック塀が設置されているが、実際の境界と異なる可能性がある。
----------------	--

2 建物の概況及び利用状況

区 分	主である建物(物件2)
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和 56 年 12月日不詳新築 経 過 年 数 : 約 44 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕 様	構 造 : 木造 屋 根 : セメント瓦 外 壁 : 板張り等 内 壁 : 板張り等 天 井 : 合板等 床 : 畳、フローリング等 設 備 : 電気・水道等 そ の 他 : 太陽熱温水器(使用の可否は不明)
床面積(現況)	100.08 m ²
現況用途等	階 層 : 平家建 現況用途 : 居宅 間 取 り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 普通
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	<p>① 北東角の洋室の天井に雨漏り跡と思われる染みが見られた。</p> <p>② 状況からシロアリ被害が発生している可能性がある。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。</p> <p>③ 全体的に傷みが見られる。</p> <p>④ 従物等として太陽熱温水器が存するが、現状を加味し経済価値はないものと判断した。</p> <p>⑤ アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。</p>
---------	--

区 分	未登記附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	<p>建築年月日(登記記載) : 年月日不詳新築</p> <p>経 過 年 数 : 不詳</p> <p>経済的残存耐用年数 : 0 年</p> <p>建築年月日は不詳であるが、状況等から経済的耐用年数を超過しているものと判断した。</p>
仕 様	<p>構 造 : 木造</p> <p>屋 根 : 瓦</p> <p>外 壁 : 板張り等</p> <p>内 壁 : 板張り等</p> <p>天 井 : -</p> <p>床 : 板張り等</p> <p>設 備 : -</p> <p>そ の 他 : 特になし</p>
床面積(現況)	約 40 m ²
現況用途等	<p>階 層 : 平家建</p> <p>現況用途 : 倉庫</p> <p>間 取 り : 「建物間取図」参照</p>
品 等	<p>使用資材 : 劣る</p> <p>施 工 : 劣る</p>
保守管理の状態	劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	<p>① 老朽化が著しく、雨漏りが発生している可能性が高い。また所々壁がない。</p> <p>② 状況からシロアリ被害が発生している可能性がある。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。</p> <p>③ 全体的に傷みが見られる。</p> <p>④ アスベストについて、附属建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。</p>
---------	---

区 分	主である建物(物件3)
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 29 年 10 月 11 日 経過年数：約 8 年 経済的残存耐用年数：17 年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板 外 壁：サイディング 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気・水道等 そ の 他：太陽光発電システム及び蓄電池システム(件外物件)
床面積(現況)	106.91 m ²
現況用途等	階 層：平家建 現況用途：居宅 間 取 り：「建物間取図」参照
品 等	使用資材：普通 施 工：普通
保守管理の状態	やや劣る
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。

特 記 事 項	<p>① 調査時点で目視での雨漏り箇所は確認できなかった。</p> <p>② 調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。</p> <p>③ エアコンの配管穴が空いたままであった。</p> <p>④ 内壁の一部に穴が空いていた。</p> <p>⑤ 太陽光発電システム、蓄電池システムが存するが所有権留保が付されており、件外物件である。</p>
---------	---

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）

更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付 減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	1,000	0.75	2,067.00	0.85		1,317,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

本物件には規準とすべき公示地等がないため、近隣地域及び同一需給圏内の類似地域等における取引事例等を参考に1㎡当たりの標準画地価格を1,000円と査定した。

イ 個別格差：規模▲10 形状▲3 草木、法面、高低差▲10

防火水槽・基地局▲5 $0.9 \times 0.97 \times 0.9 \times 0.95 = 0.75$
(相乗積) 0.75

ウ 地 積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物の老朽化、建物と敷地との適応の状態等を考慮。

② 建物価格（物件2、物件3）

目的物件の再調達原価を、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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	140,000	100.08	/	0.03	420,000

ア再調達原価：140,000円/㎡

イ現況延床面積：100.08㎡

エ現 価 率

経過年数 44 年、経済的全耐用年数 25 年、
経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %とした定額法 (0.05)
と観察減価法(-40 %と査定)を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

符号	再調達原価 (円/㎡) カ	現況延床 面積(㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記附属建物	47,000	40.00	/	0.03	56,000

カ再調達原価：47,000円/㎡

キ現況延床面積：約40㎡

ケ現 価 率

経過年数不明、経済的全耐用年数 20 年、
経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %とした定率法 (0.05)
と観察減価法(-40 %と査定)を併用して現価率を査定した。

なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 0.40) = 0.03$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
2	420,000	56,000	476,000

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積(m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	140,000	106.91	/	0.68	10,177,000

ア再調達原価：140,000円/m²

イ現況延床面積：106.91m²

エ現 価 率

経過年数 8 年、経済的全耐用年数 25 年、
経済的残存耐用年数 17 年、残価率 5 %とした定額法 (0.70)
と観察減価法 (-3 %と査定)を併用して現価率を査定した。
なお、観察減価は保守管理の状態等を考慮した。

・ 現価率

$$\{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}17.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}3\%) = 0.68$$

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 (土地)	番号 (建物)	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
1	-	1,317,000	0.05	賃借権	0.05	3,000
1	2	1,317,000	0.25	法定地上権	0.46	151,000
1	3	1,317,000	0.25	法定地上権	0.49	161,000
計						315,000

イ 土地利用権等割合

物件2、3建物の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を25%と査定した。また基地局に係る賃借権の割合を5%と査定した。

なお、各々の土地利用権等が及ぶ範囲は契約面積、建築面積割合により按分した。

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	1,317,000	- 315,000	/	0.58	0.60	340,000
2	476,000	+ 151,000	/	0.80	0.60	300,000
3	10,177,000	+ 161,000	/	0.95	0.60	5,890,000
一括価格(合計)						6,530,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 【物件1】 埋蔵文化財包蔵地▲20 水道の引き込み経路等▲20
老朽化した建物の敷地▲10 $0.8 \times 0.8 \times 0.9 = 0.58$

【物件2】 老朽化した建物▲20 0.8

【物件3】 第三者所有の太陽光発電システム、蓄電池システムが
存する▲5 0.95

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性を考慮した。

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

第6 参考価格資料

1 固定資産税評価額	(令和7年1月1日)
物件1	1,171,989 円
物件2	353,653 円
物件3	7,226,472 円

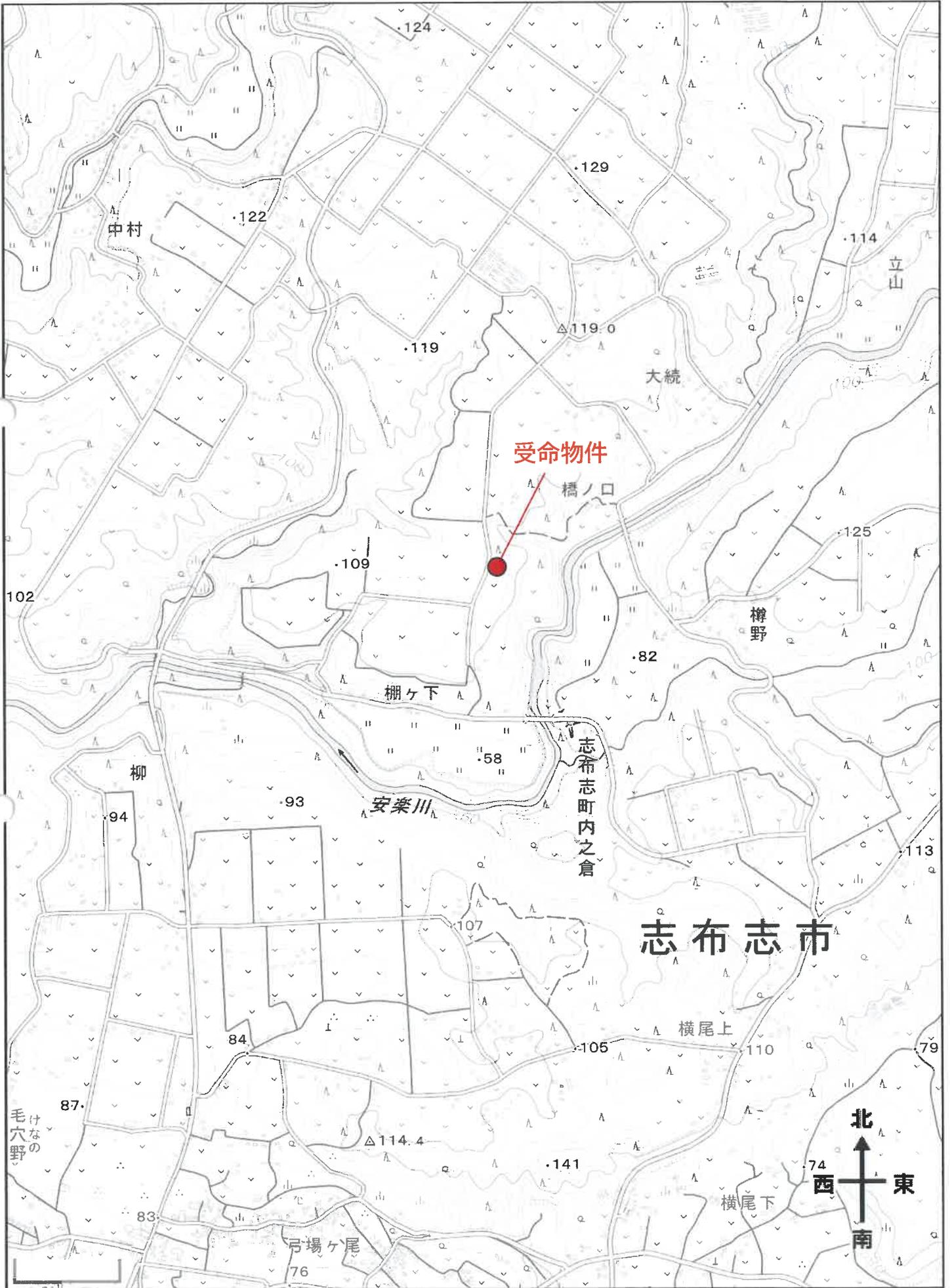
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図)
- 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
- 7 現況写真

※ 受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS志布志市2025年版を使用。

以 上

位置図

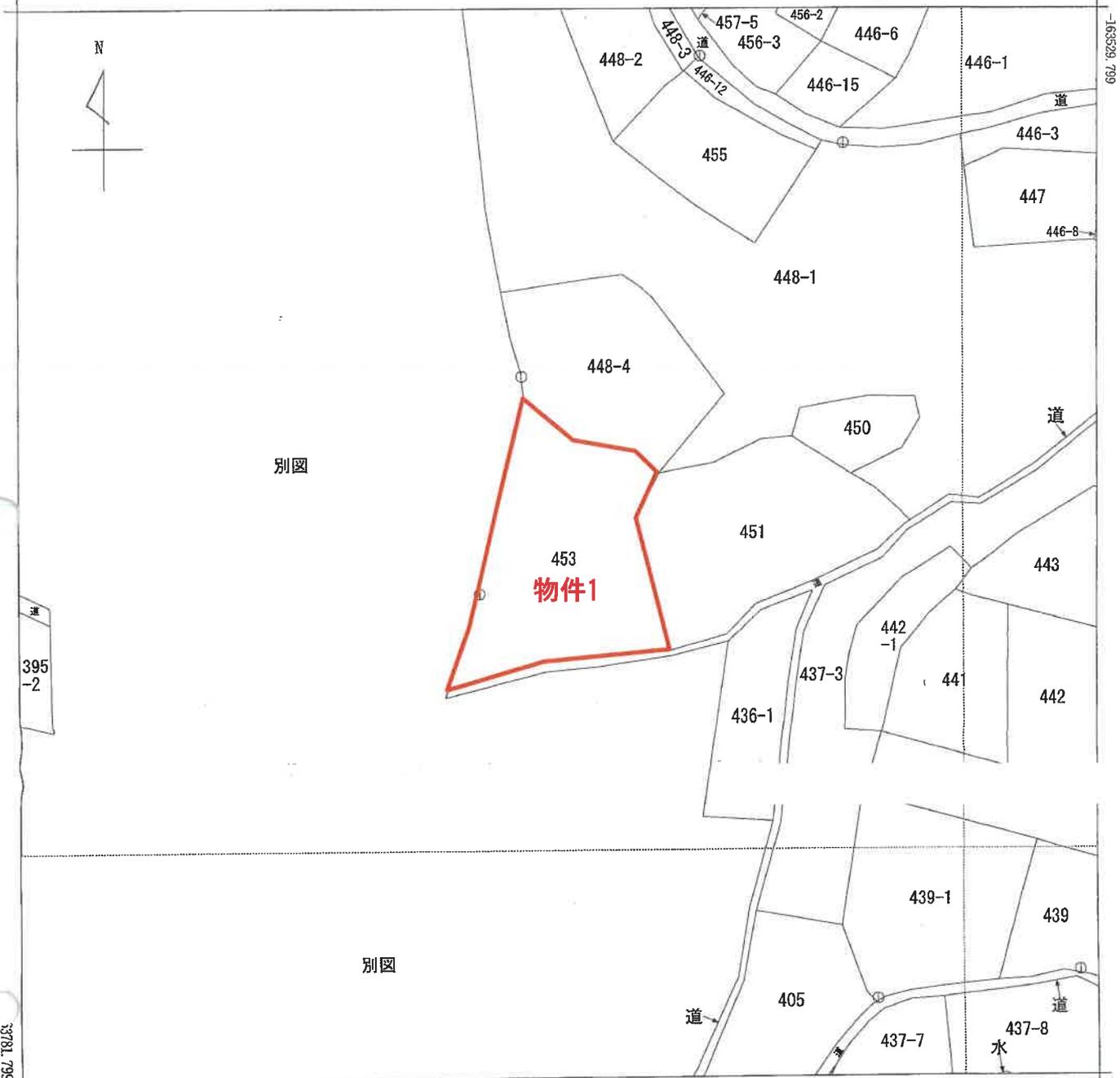


公図写し

4 406

(座標値種別：図上測定)

+10211.610



別図

別図



A 志布志町内之倉

+9961.610

(座標値種別：図上測定)

請求部	所在	志布志市志布志町内之倉字橋ノ口				地番	453番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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	昭和49年2月			備付年月日(原図)	昭和61年8月2日		補記事項			

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。

(鹿児島地方司法局曾於出張所管轄)

令和7年3月17日

東京司法局渋谷出張所

整理番号：H96203-1

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

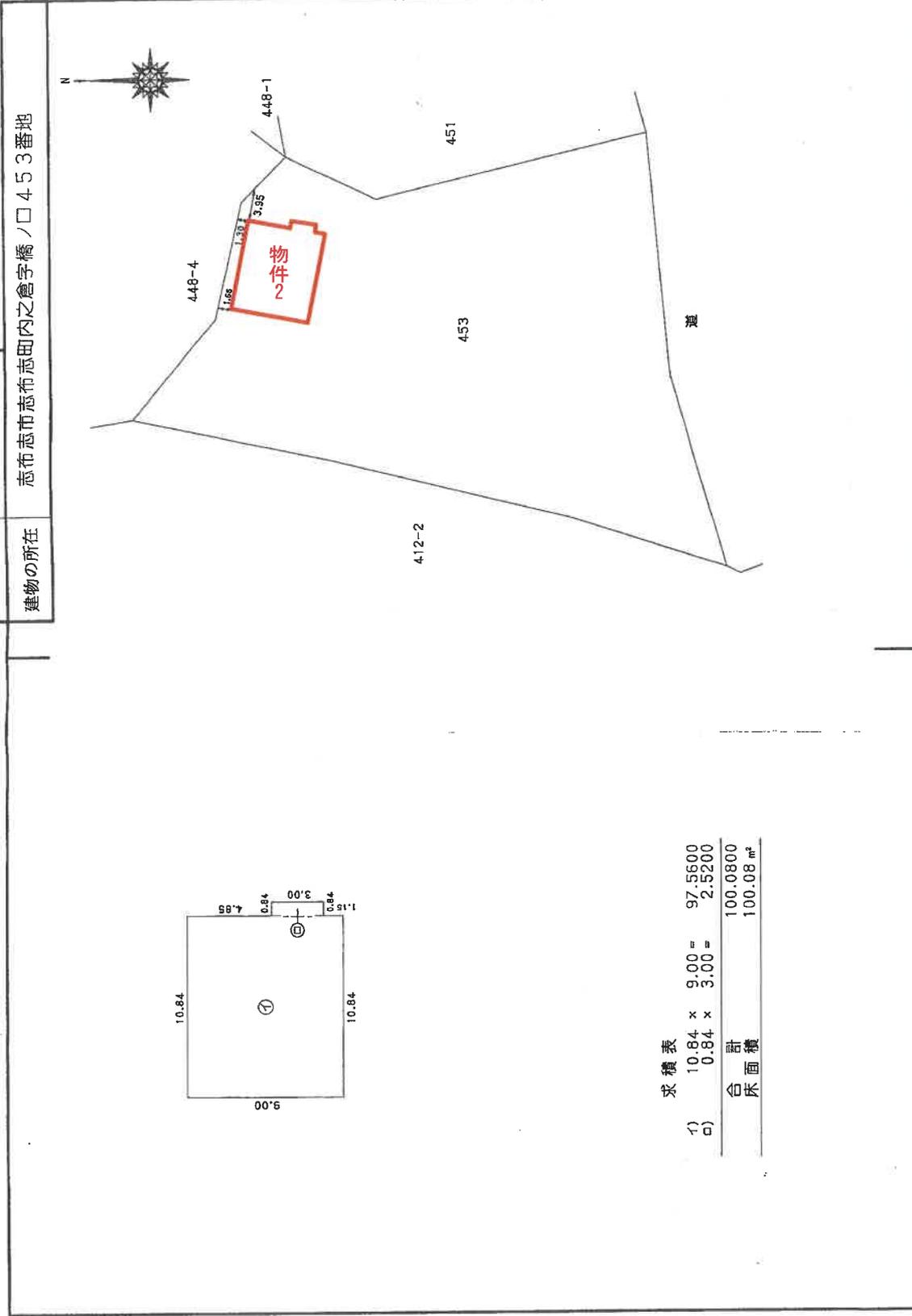
建物図面・各階平面図写し

建物図面

各階平面図

家屋番号 453番

建物の所在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口453番地



縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成29年8月9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。
 (鹿児島県地方務局登記出張所管轄)
 令和7年3月17日 東京法務局渋谷出張所 登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：H96203-2

建物図面・各階平面図写し

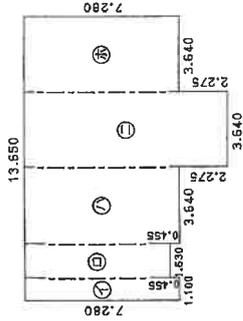
建物図面

各階平面図

家屋番号 453番の2

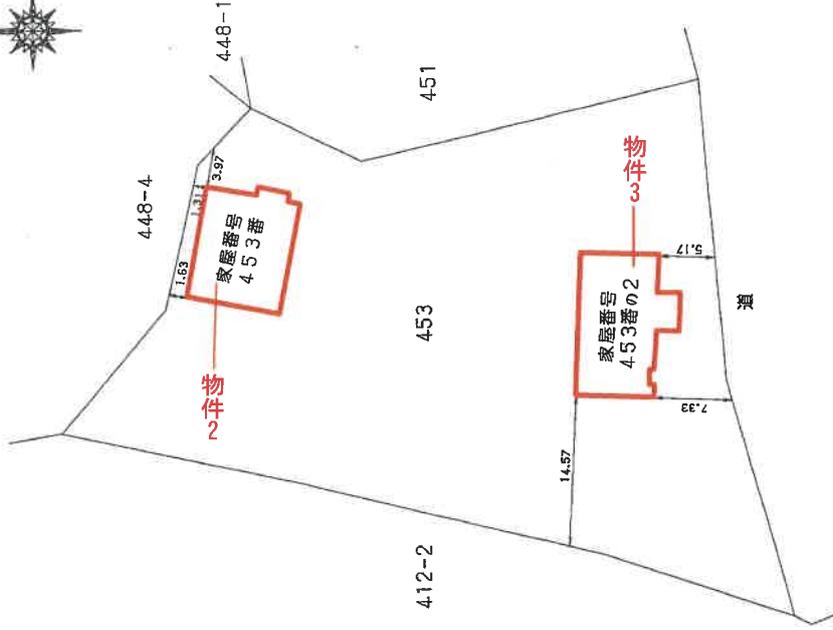
建物の所在 志布志市志布志町内之倉字橋ノ口453番地

各階平面図



求積表

イ)	1,100 × 7,280 =	8,008,000
ロ)	1,630 × 6,825 =	11,124,750
ハ)	3,640 × 7,280 =	26,499,200
ニ)	3,640 × 9,555 =	34,780,200
ホ)	3,640 × 7,280 =	26,499,200
合計		106,911,350
床面積		106.91 ㎡



縮尺 1/500

縮尺 1/250

作成者

申請人

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：平成29年10月16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。

(鹿児島地方支務局専ら出張所書)

令和7年3月17日

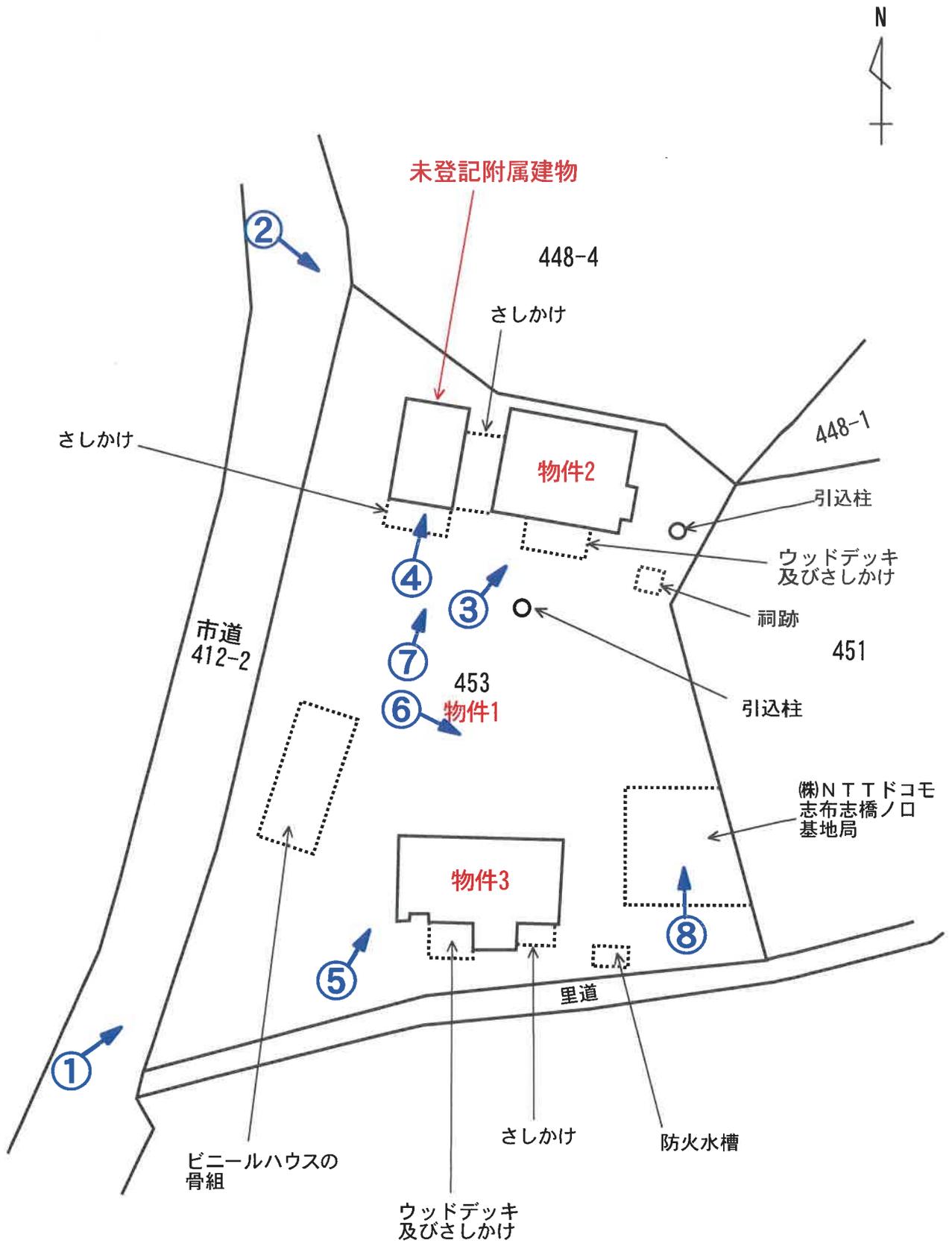
東京法務局長 松本 隆

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：H96203-3

土地建物位置関係図

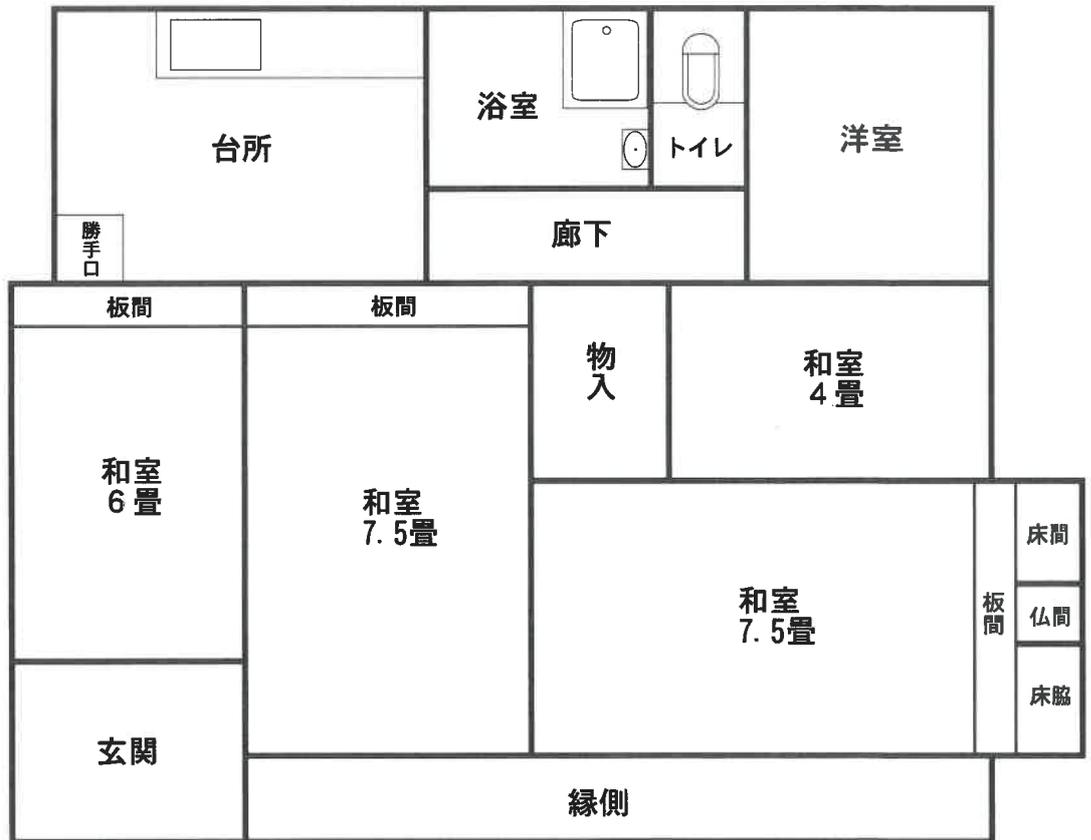


写真方向 

※本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

(物件 2)



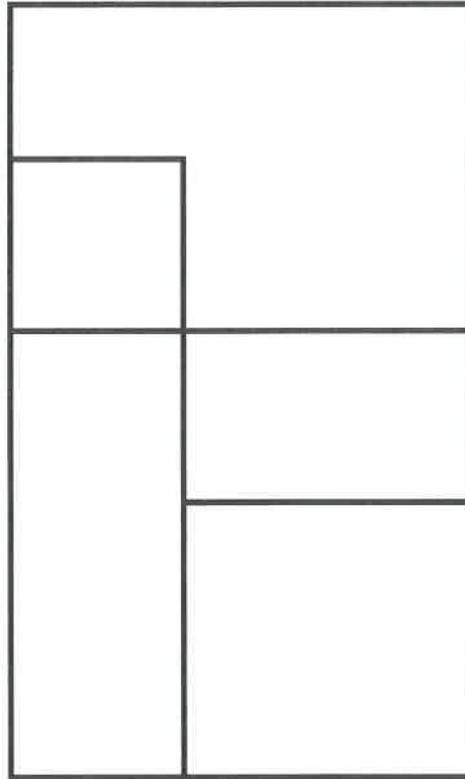
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

(未登記附属建物)



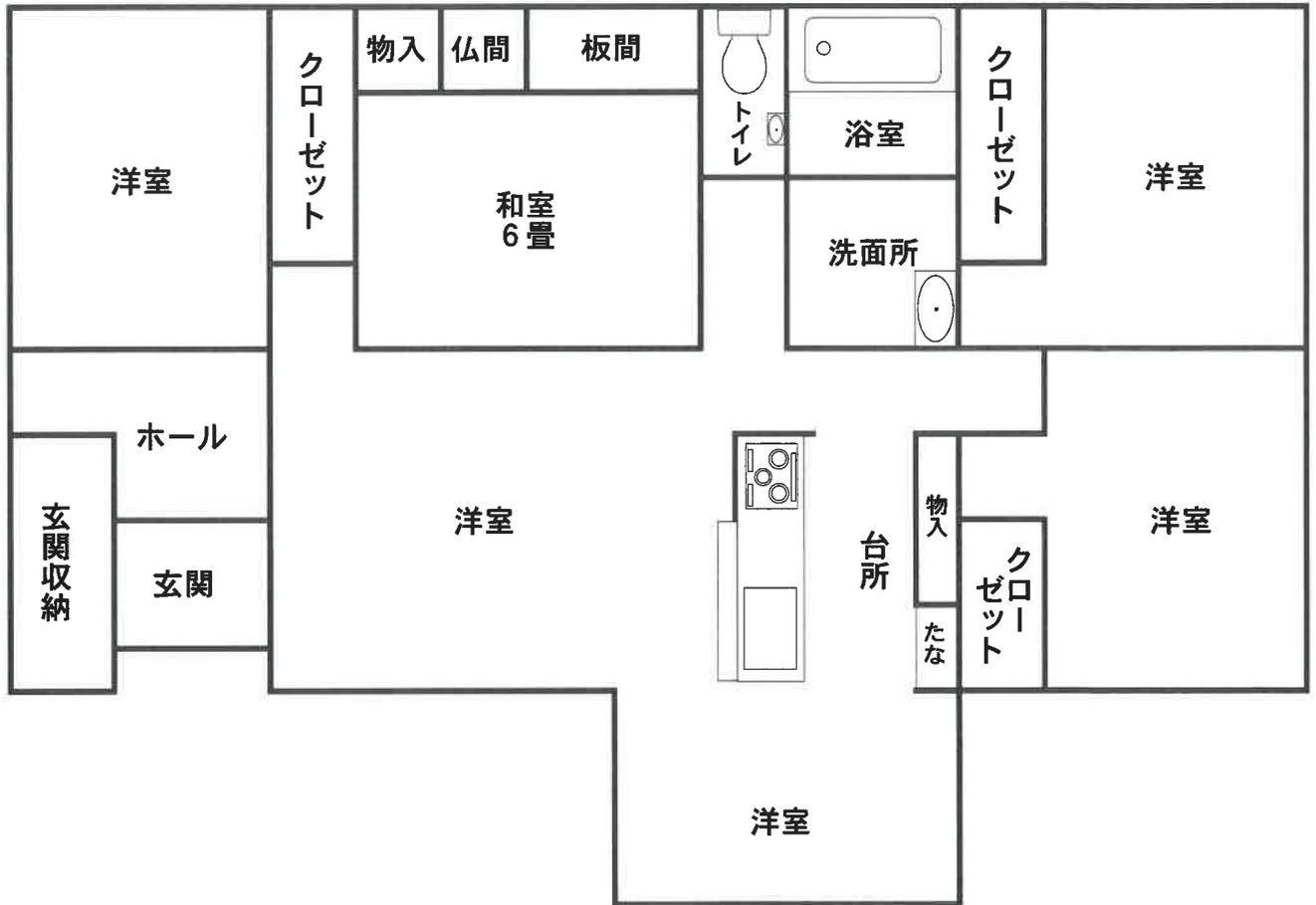
倉庫



※本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

(物件 3)



※本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



写真①

南西方より

物件3

物件1



写真②

北西方より

物件1

現況写真



写真③

物件2

物件2



写真④

附属建物

現況写真



写真 ⑤

物件3

物件3



写真 ⑥

敷地内部

現況写真



写真 ⑦

敷地内部



写真 ⑧

株NTTドコモ志布志
橋ノ口基地局