

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 豆 田 光

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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 年 7 月 9 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 7 年 5 月 27 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	9, 940, 000 7, 952, 000	一括	1, 988, 000	59, 050	17, 787
1	4, 840, 000				
2	5, 100, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-----|-------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿児島市玉里町 |
| | 地 番 | 3 5 5 8 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 3 1. 5 3 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-------|--|
| 2 | 所 在 | 鹿児島市玉里町 3 5 5 8 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 3 5 5 8 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 0 4. 2 3 平方メートル
2階 7 4. 3 6 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 2階 約 8 4. 3 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7 年 4 月 28 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, 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 2】

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登載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿児島市玉里町
 地 番 3558番10
 地 目 宅地
 地 積 231.53平方メートル

- 2 所 在 鹿児島市玉里町3558番地10
 家屋 番号 3558番10
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 104.23平方メートル
 2階 74.36平方メートル
 (現況)
 床 面 積 2階 約84.36平方メートル



令和6年(ケ)第93号
令和7年1月17日受理
令和7年2月10日提出

現況調査報告書

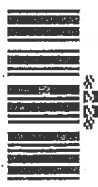
鹿児島地方裁判所

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 鹿児島市玉里町
地 番 3558番10
地 目 宅地
地 積 231.53平方メートル
- 2 所 在 鹿児島市玉里町3558番地10
家屋 番号 3558番10
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 104.23平方メートル
2階 74.36平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市玉里町16番13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	電柱、カーポート、簡易物置、工作物（2個）が、設置してある。		
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（ ☒ 主たる建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：2階約84.36（増築有：約4㎡と約6㎡の2箇所（既存増築））		
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 上記の者が家族と本件建物に居住して占有している ☐ 「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	太陽光発電システムと太陽熱温水器が、設置されている。		
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

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■所有者	1 物件2には、私が家族と居住して占有しています。 2 太陽光発電システム（25年前に設置）及び太陽熱温水器は、ローン返済も終了しており、私の所有です。 3 物件2は、オール電化住宅です。 4 カーポートは、物件2新築時に設置したものです。 5 物件2は、雨漏りはありませんし、シロアリも見かけません。 6 物件1・2の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。 7 物件2内で、猫を2匹を飼っています。 8 物件2は、新築時から何らの増築はしていません。サンルームは、新築時のままです。物件2の2階北西側の屋根裏部屋は、私が設置したものです。 9 物件1上に設置してある簡易物置は、物件2新築後5年か6年経過して設置したものです。 10 物件2室内の写真撮影は、最小にして下さい。 11 物件1は、境界に問題や争いはありません。 12 本件土地建物が、売却された際には、転居費用を求めます。

(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は、南西側と南東側が公衆用道路（目的外土地3554番10）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地及び駐車場として使用占有されている。
 - (2) 物件1上には、電柱、カーポート、簡易物置、工作物（2個）が、設置してある。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と周囲の隣接地との境界は、側溝及びブロック塀が設置されているので、ほぼ明瞭である。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 物件2には、所有者とその家族が居住して占有している。
 - (2) 物件2室内で、猫を2匹飼っている。
 - (3) 物件2内には、猫の引っかき傷が散見される。
 - (4) 太陽光パネル及び太陽熱温水器は、後付けであり、接着強度は強くないと思われる。
- 6 調査時に立ち会った所有者は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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 1 月 1 7 日 15 : 10 - 15 : 30	物件所在地	物件状況確認、外観写真撮影
7 年 1 月 2 2 日 13 : 40 - 13 : 45	鹿児島地方法務局	目的外土地 3 5 5 4 番 1 0 登記事項証明書交付申請同 交付
7 年 1 月 2 9 日 10 : 00 - 10 : 50	物件所在地	所有者と面談の上、立入調査
(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 7 年 1 月 2 9 日 評価人同行		

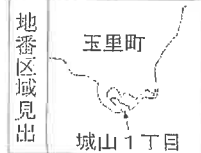
(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

イ 3542-15 ハ 3542-3 ホ 3542-5 ト 3542-8 リ 3543-1 ル 3543-3
ロ 3542-2 ニ 3542-4 ヘ 3542-7 チ 3542-9 ス 3543-2 ッ 3543-3



(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 城山1丁目

請求部	所在地	鹿児島市玉里町				地番	3558番10			
出力縮尺	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6年12月18日

鹿児島県地方方法務局

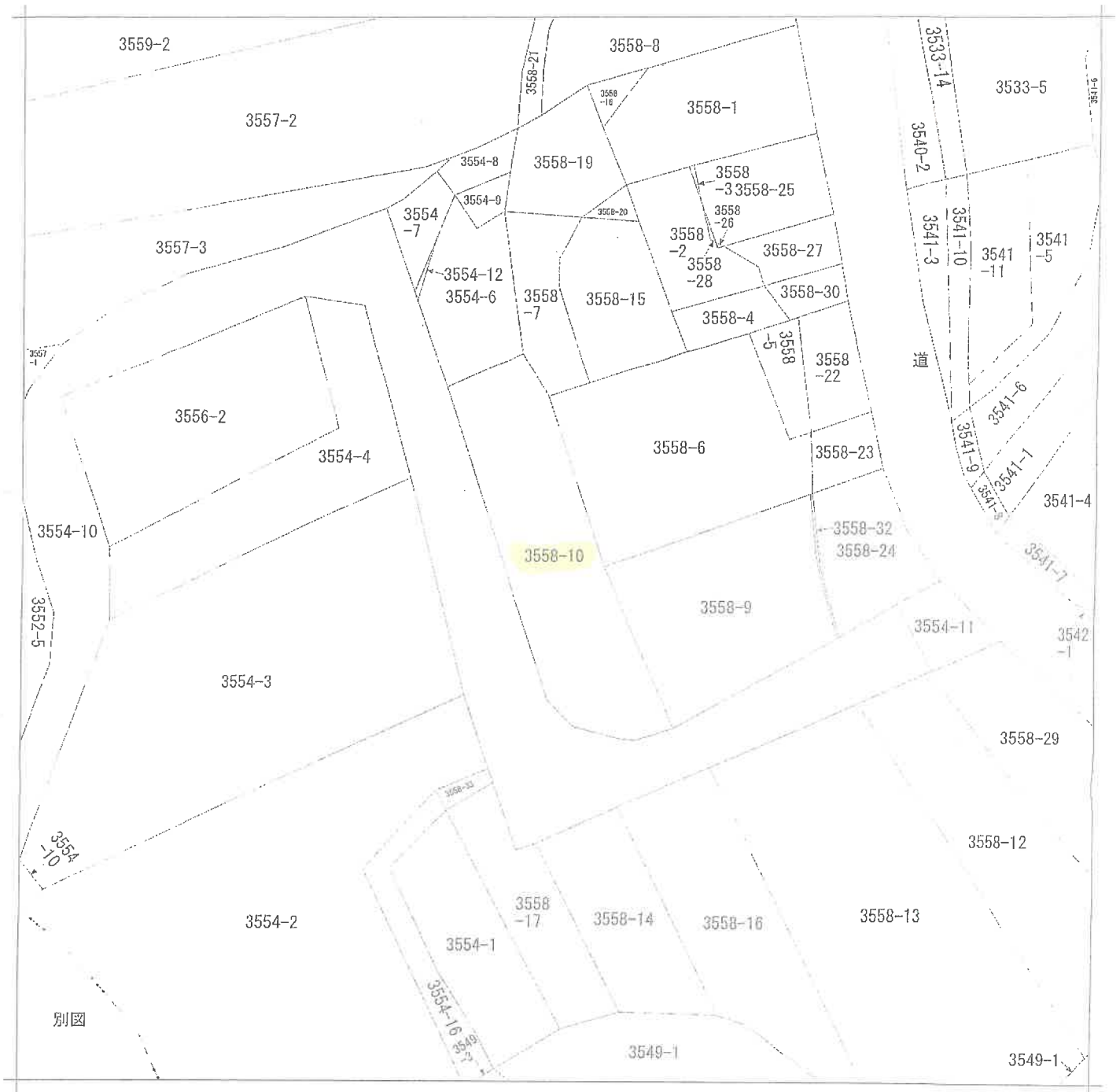
請求番号：3-3

登記官

A3判をA4判に縮小した

ヲ	3543-4	ロ	3598-7
リ	3543-5	ロ	3598-9
カ	3543-7	ロ	3600-2
ヨ	3544-5	ロ	3611-4
ク	3544-6	ロ	3538-2
レ	3544-9	ロ	3486-2
ソ	3554-11	ロ	3612-3
ツ	3513-4	ロ	3612-4
ネ	3558-30	ロ	3569-9
ナ	3558-31	ロ	3474-9
ラ	3558-32	ロ	3474-1
ム	3558-4	ロ	3474-8
ウ	3558-5	ロ	3572-10
ノ	3559-4	ロ	3572-13
オ	3513-6	ロ	3617-3
タ	3531-13	ロ	3570-14
ヤ	3531-14	ロ	3570-13
マ	3531-15	ロ	3570-16
ケ	3531-21	ロ	3570-15
フ	3531-24	ロ	3570-17
コ	3531-27	ロ	3570-8
エ	3531-3	ロ	3570-1
テ	3531-37	ロ	3569-10
ア	3531-39	ロ	3570-11
チ	3531-41	ロ	3569-12
キ	3531-46	ロ	3569-13
ス	3531-47	ロ	道
ム	3531-48	ロ	道
ミ	3533-10	ロ	道
シ	3533-11	ロ	道
ヒ	3533-12	ロ	3565-6
セ	3533-13	ロ	3568-4
セ	3533-14	ロ	3568-6
ス	3533-3	ロ	水
ソ	3533-4	ロ	水
イ	3533-6	ロ	3562-2
ロ	3533-9	ロ	3562-4
ハ	3538-1	ロ	3563-4
ニ	8-4	ロ	3566-4
ハ	3-2	ロ	3567-3
ハ	3-40-2	ロ	3567-4
ハ	3541-7	ロ	3568-7
ハ	3541-8	ロ	3568-15
ハ	3541-9	ロ	3570-20
ハ	3542-1	ロ	3570-21
ハ	3542-10	ロ	3601-1
ハ	3542-11	ロ	3601-3
ハ	3542-12	ロ	3617-7
ハ	3542-13	ロ	3617-12
ハ	3542-14	ロ	3617-13
ハ	3554-8	ロ	3568-8
ハ	3558-1	ロ	3570-9
ハ	3558-15	ロ	3602-3
ハ	3558-16	ロ	3570-7
ハ	3558-18	ロ	3566-2
ハ	3558-19	ロ	3565-5
ハ	3558-2	ロ	3617-9
ハ	3558-20	ロ	3617-6
ハ	3558-22	ロ	3617-4
ハ	3558-23	ロ	3617-2
ハ	3558-24	ロ	3617-5
ハ	3558-25		
ハ	3558-26		
ハ	3558-27		
ハ	3558-28		
ハ	3558-3		
ロ	3531-7		
ロ	3531-49		
ロ	3531-25		
ロ	3541-5		
ロ	3541-11		
ロ	3541-10		
ロ	3541-3		
ロ	3554-9		
ロ	3554-7		
ロ	3558-7		
ロ	3554-6		
ロ	3554-12		
ロ	3554-16		
ロ	3558-17		
ロ	3558-33		
ロ	3534		
ロ	3568-9		
ロ	3569-3		
ロ	3569-4		
ロ	3569-6		
ロ	3569-7		
ロ	3569-8		
ロ	3572-1		
ロ	3474-3		
ロ	3474-4		
ロ	3559-1		
ロ	3563-3		
ロ	3564-2		
ロ	3565-2		
ロ	3568-1		
ロ	3568-11		
ロ	3568-13		
ロ	3568-3		
ロ	3568-5		
ロ	3524-3		
ロ	3527-2		
ロ	3529-1		
ロ	3598-10		

A3判をA4判に縮小した



地番区域見出
玉里町

請求部	所在	鹿児島市玉里町				地番	3558番10		
出力縮	縮尺不明	精度区		座標系又は記号		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

013445

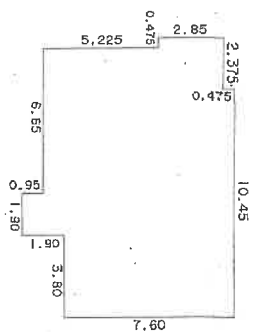
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3558番10

建物の所在 鹿児島市玉里町3558番地10

1階

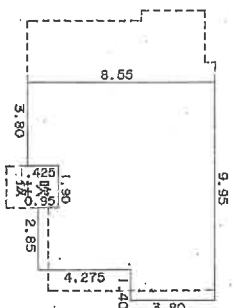


求積表

0.475	×	2.85	=	1.3538
1.90	×	8.075	=	15.3425
4.75	×	8.55	=	40.6125
1.90	×	9.50	=	18.0500
3.80	×	7.60	=	28.8800
合計				104.2388

床面積 104.23㎡

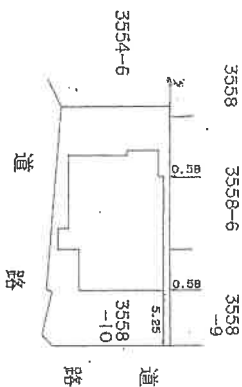
2階



求積表

3.80	×	8.55	=	32.4900
1.90	×	7.125	=	13.5375
2.85	×	8.075	=	23.0138
1.40	×	3.80	=	5.3200
合計				74.3613

床面積 74.36㎡



A3判をA4判に縮小した

登記簿

これは図面に記録されている内容を証明した絵面である。
令和6年12月18日
鹿児島地方方法務局

(日国連12)

作製者

縮尺

1/250

申請人

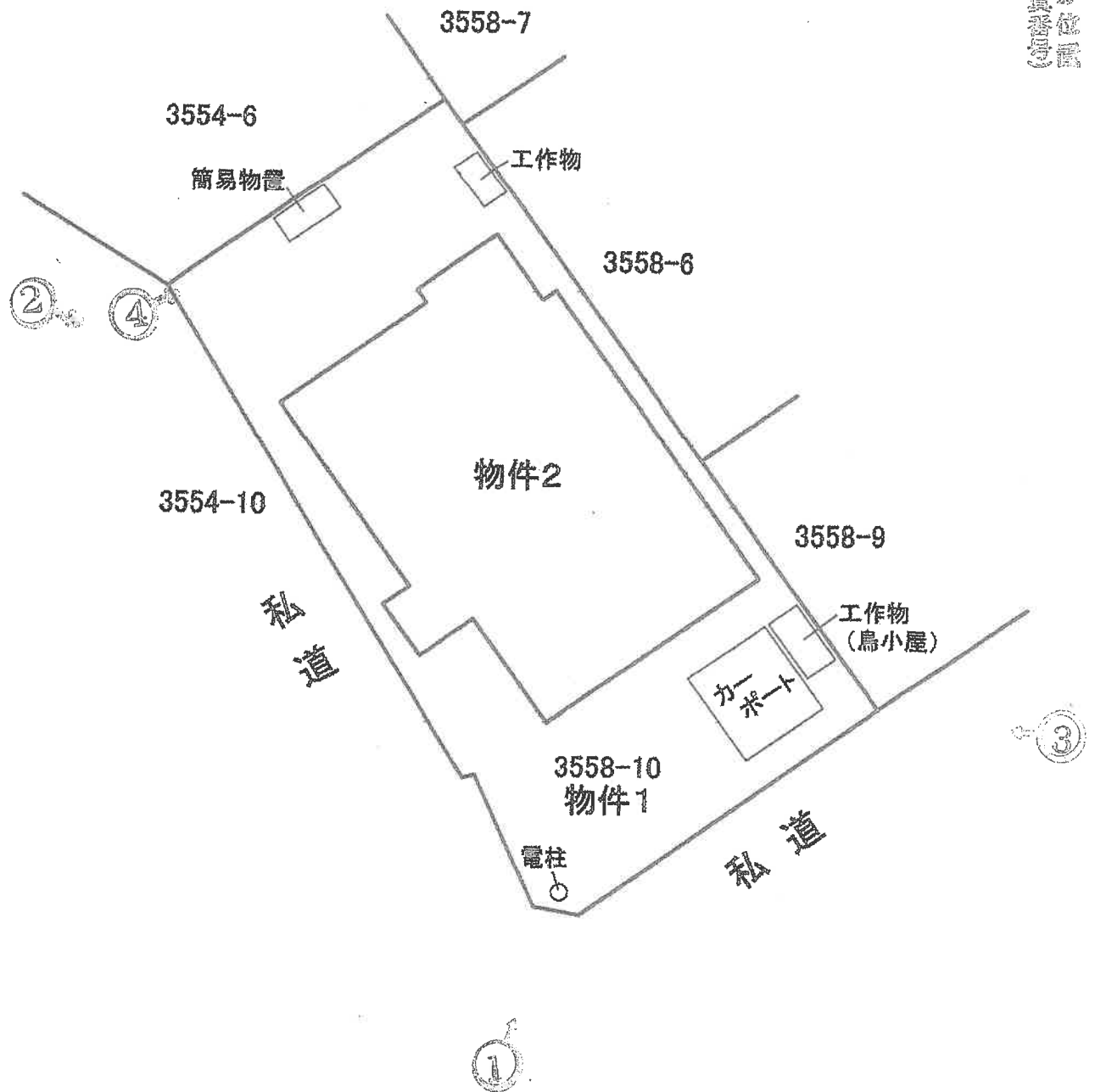
縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

写真撮影位置
（数字は写真番号）

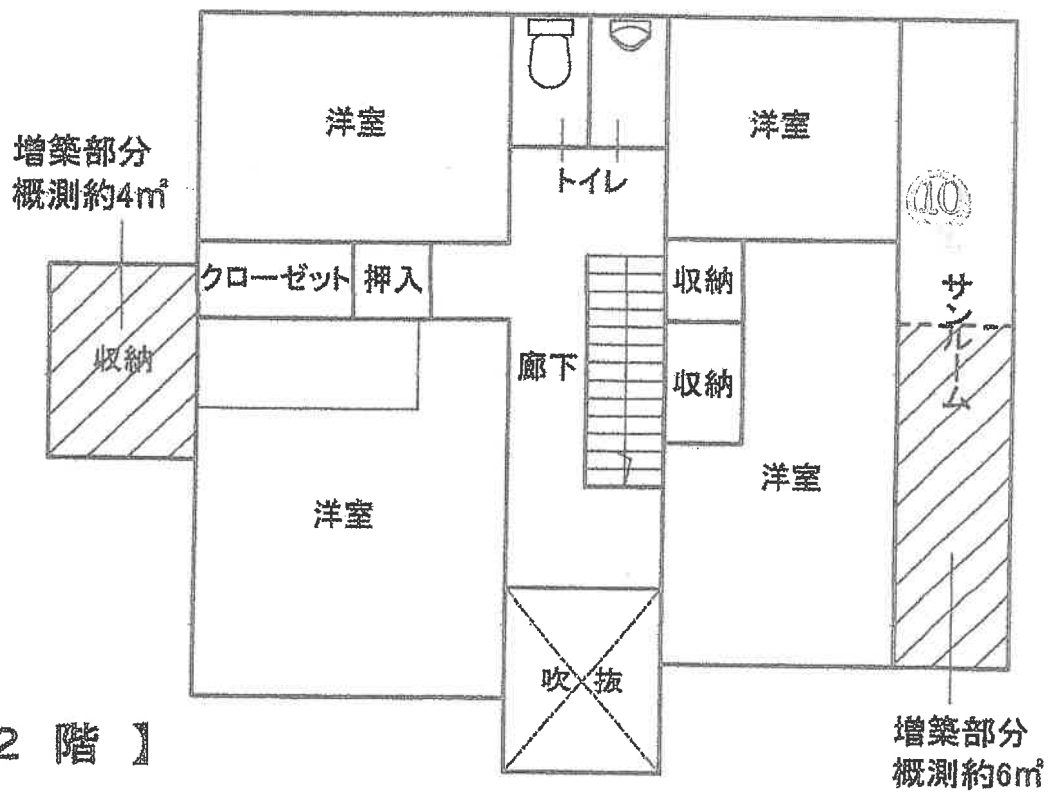
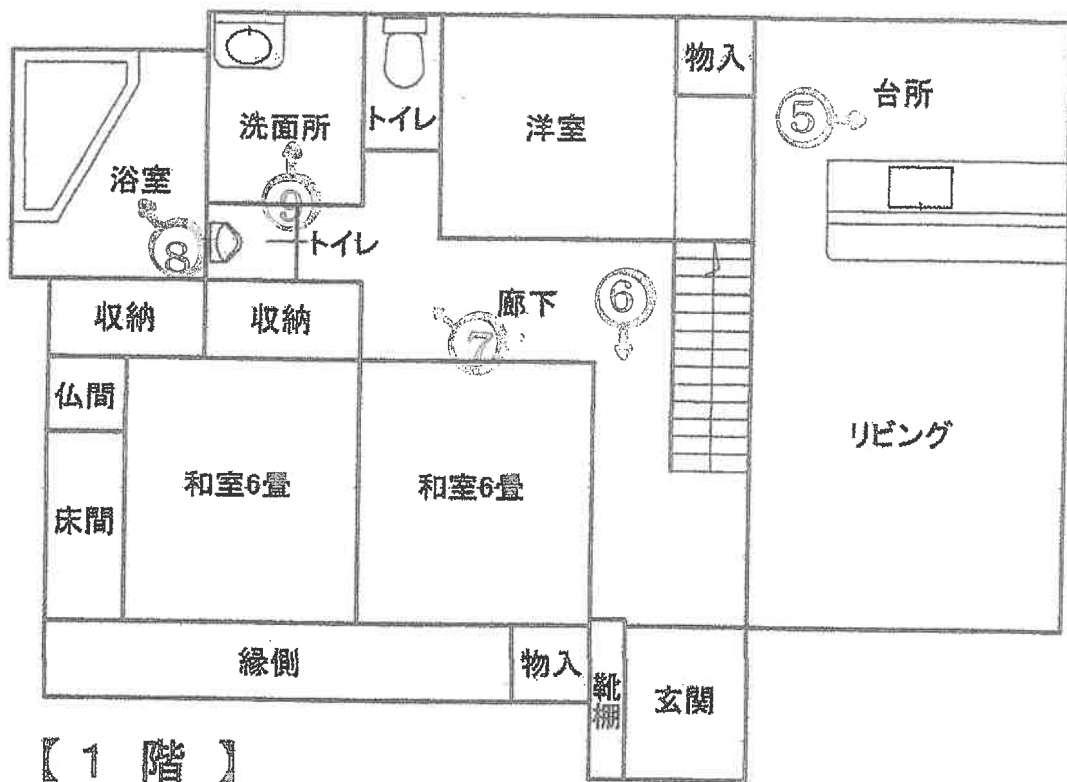


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図

写真撮影(写真)
(数字は写真撮影時)



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

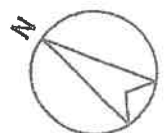


写真 1



物件 2

物件 1

写真 2



物件 2

物件 1

写真3



物件 2

物件 1

写真4



物件 1

物件 2

写真5

物件2 1階内部状況

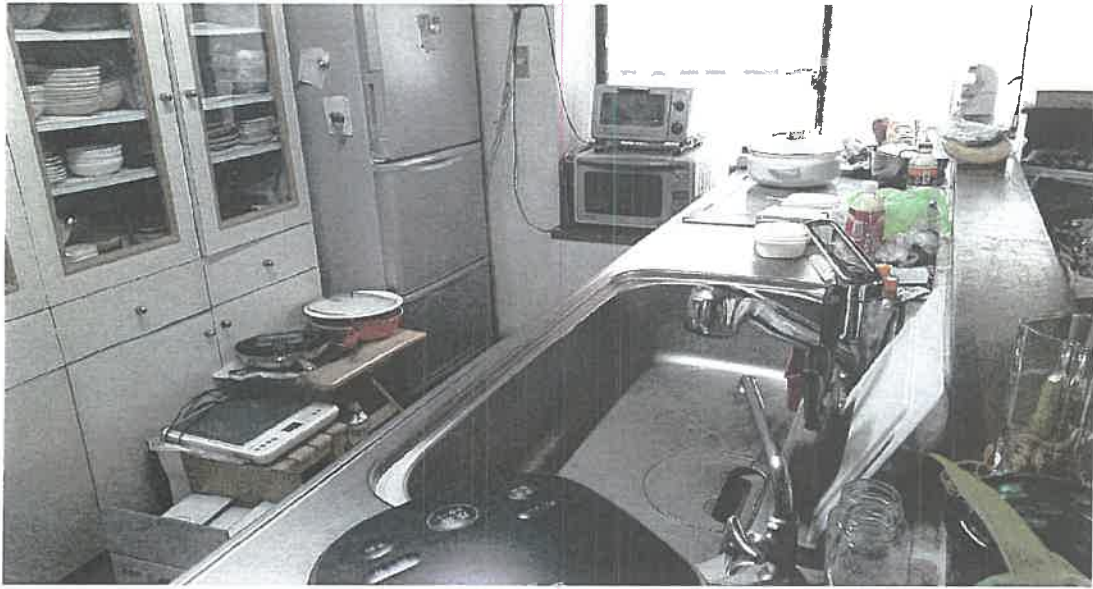


写真6

物件2 1階内部状況



写真 7

物件 2 1 階内部状況



猫の引っかき傷

写真 8

物件 2 1 階内部状況



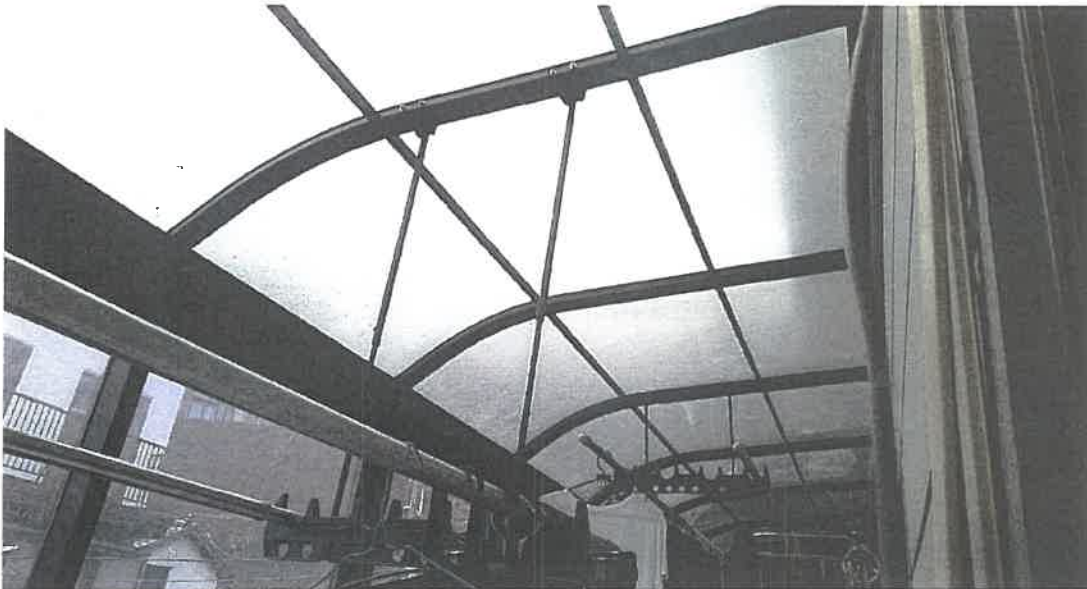
写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 1 0

物件 2 2 階サンルーム



令和 6年 (ケ) 第 93号
令和 7年 1月 29日 現地調査
令和 7年 2月 14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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,940,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 4,840,000 円
物件2（建物）	金 5,100,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿児島市玉里町 3558番10 宅地 231.53 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市玉里町3558番地10 3558番10 居宅 木造スレート葺2階建 1階 104.23 m ² 2階 74.36 m ²	1階 104.23 m ² 2階 約 84.36 m ²
番号	特記事項		
	① 物件2建物は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。		

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	J R鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方 約2.9km 「紙屋谷」バス停の南方 約120m 草牟田小学校の北西方 約800m (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、草牟田小学校の北西方約800m付近に位置する一般住宅を中心とした住宅地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種中高層住居専用地域 60% 200% ない 土砂災害警戒区域（急・玉里3）
画 地 条 件	地積 : 231.53 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m 奥行 : 約21m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より約0～3m程度低い 接面道路との関係 : 準角地	
接 面 道 路 の 状 況	南東 約4m舗装私道（建築基準法上の道路である） 南西 約4m舗装私道（建築基準法上の道路である）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は戸建住宅、共同住宅などである。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取によると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	① 物件1土地の全域に物件2建物の法定地上権が及ぶ。 ② 物件1土地に電柱があるが特段の減価要因にはならないと判断した。 ③ 物件1土地にカーポート、工作物、簡易物置が存するが経済的価値 はない。 ④ 物件1土地は、南東側及び南西側が建築基準法第42条1項5号（位置 指定道路）に該当する私道（3554番10、公衆用道路）に接面する。 但し、当該私道の持分はない。	

	⑤ 物件1土地の北西及び南西側の境界付近にはコンクリート擁壁が存し、最大で約3m程度の高低差がある。 よって、建物再建築等にあたっては、県条例の崖規制を受けるため、関係機関への相談を要する。 ⑥ 土砂災害警戒区域（急傾斜地の崩壊・玉里3）に存し、土砂災害の危険性がある。
--	---

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等	建築年月日（登記記載）：平成5年3月8日新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 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、トイレ等 そ の 他：サンルーム、太陽熱温水器、太陽光発電システム
床面積（現況）	1階：104.23 m ² 2階：約 84.36 m ² （概測 約10m ² 増築、建物間取図参照） 計：約 188.59 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	維持管理の状況は概ね普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特記事項	① 所有者へのヒアリングでは、新築時から増築は行っていないとのことである。（詳細については、現況調査報告書記載のとおり） ② 建物内で猫を2匹飼っており、引っ掻き傷が散見される。 ③ 白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り詳細については専門家による調査を要する。 ④ 当該建物は、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。

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）

目的土地の建付地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	68,300	0.93	231.53	0.90	13,235,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島ー18

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 97,800 \text{ 円/㎡} & \times & 100.7 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 136 & = & 68,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 (+6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 1.03 & \times & 1.10 & \times & 1.20 & \times & 1.00 & = & 1.36 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差 :} & \text{方位} & & \text{準角地} & & \text{高低差} & & \text{土砂災害警戒区域} \\ & & & & & \text{(崖規制)} & & \\ & 1.05 & \times & 1.02 & \times & 0.90 & \times & 0.97 \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{個別格差} \\ = 0.93 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 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 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	建物価格(円) ア×イ×ウ
2	150,000	188.59	0.05	1,414,000

ア. 再調達原価 : 150,000 円/㎡ (太陽光発電システムを含む)

イ. 現況延床面積 : 約 188.59㎡

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 32 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (猫によるひっかき傷等▲5%)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (0年/25年)} × (1-5%) = 0.05

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	13,235,000	法定地上権	0.45	5,955,000

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	13,235,000	－ 5,955,000	1.00	0.95	0.70	4,840,000
2	1,414,000	＋ 5,955,000	1.00	0.99	0.70	5,100,000
一括価格 (合計)						9,940,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件１・・・私道の持分が無いことによるリスク等を考慮 ▲5%
物件２・・・猫による動物臭の可能性を考慮 ▲1%

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 鹿児島ー18
所 在 : 鹿児島市城山2丁目134番39
価 格 : 97,800 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅 3.6km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 221 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南 5m 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6年1月1日)

物件1	9,038,931	円
物件2	2,506,266	円

第7 附属資料

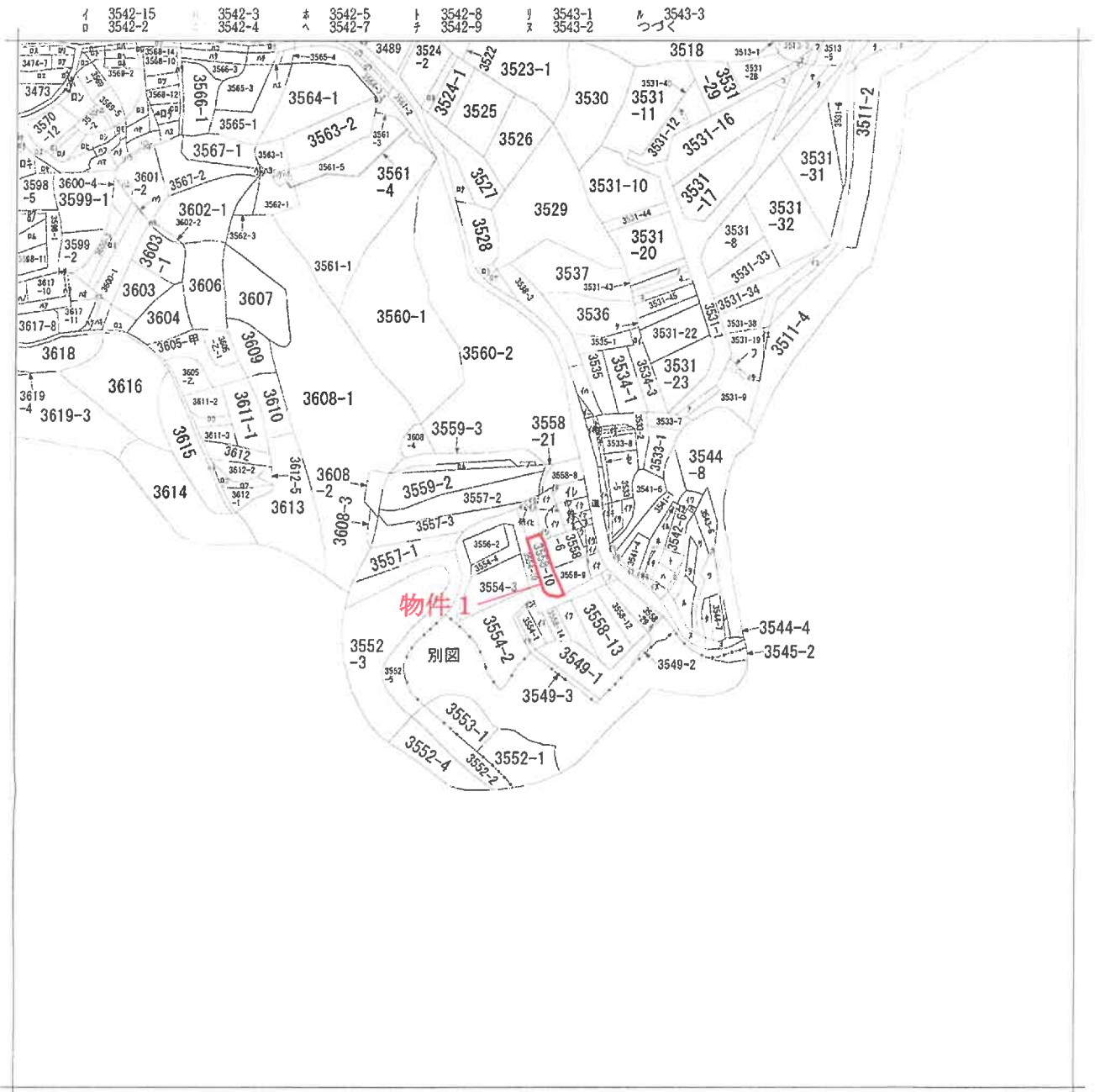
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿児島市202209)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

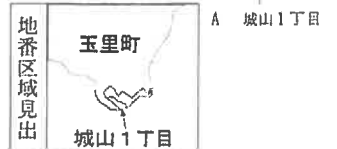
位置図



公 図 写



(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簡略を記載した図面です。



請求部	所在	鹿児島市玉里町			地番	3558番10		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分	座標系又は記号	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6年12月18日
鹿児島地方務局

請求番号：3-3
(1/2)

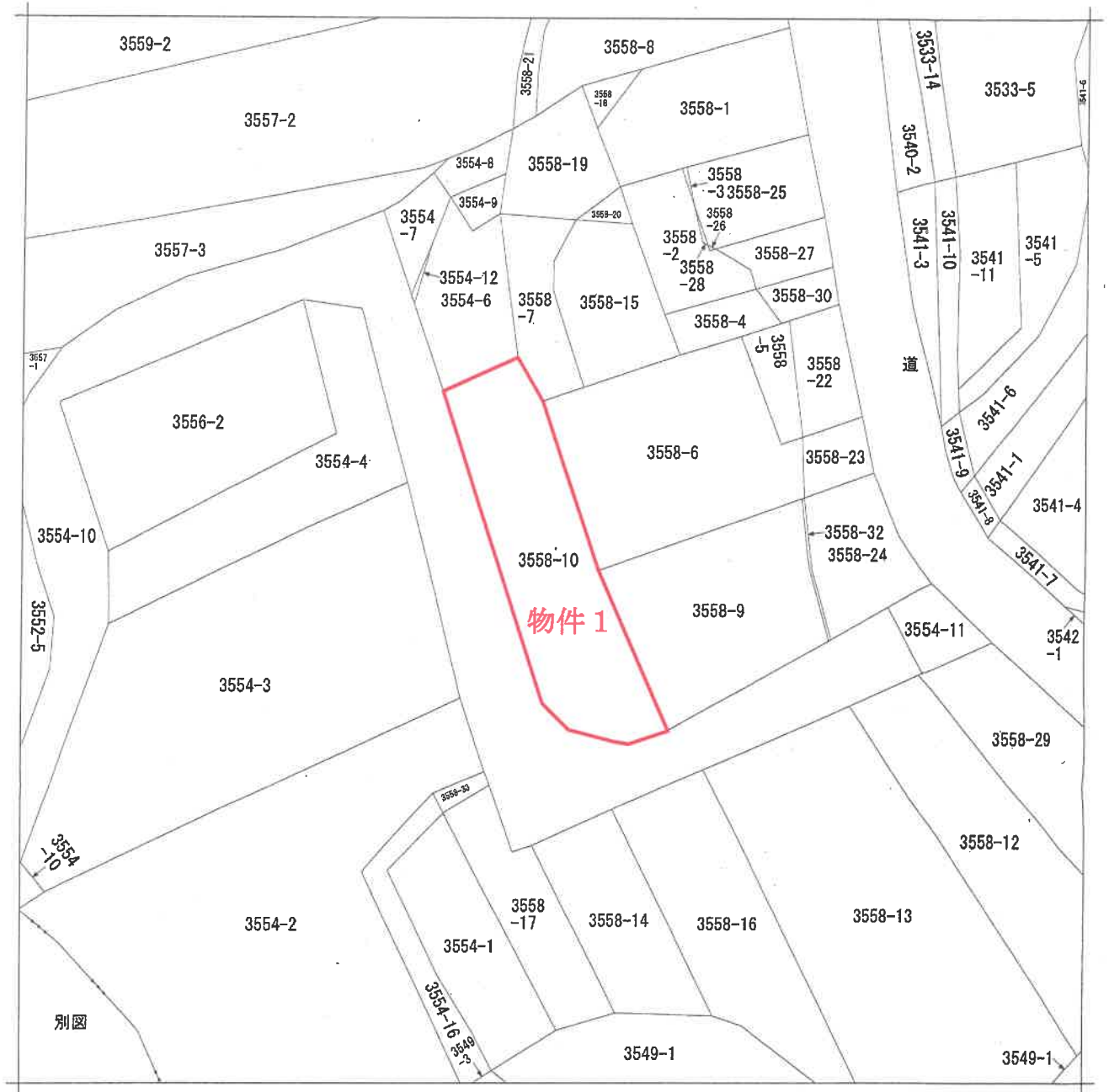
登記官

A 3判をA 4判に縮小

公 図 写

	3543-4	09	3598-7
	3543-5	09	3598-9
ヨ	3543-7	04	3600-2
ヨ	3544-5	09	3611-4
タ	3544-6	04	3538-2
レ	3544-9	07	3486-2
ソ	3554-11	04	3612-3
ウ	3513-4	07	3612-4
ナ	3558-30	07	3569-9
ナ	3558-31	01	3474-9
ナ	3558-32	07	3474-1
ム	3558-4	07	3474-8
ウ	3558-5	04	3572-10
ノ	3559-4	04	3572-13
オ	3513-6	01	3617-3
タ	3531-13	04	3570-14
ナ	3531-14	04	3570-13
マ	3531-15	07	3570-16
タ	3531-21	04	3570-15
フ	3531-24	04	3570-17
コ	3531-27	04	3570-8
エ	3531-3	04	3570-1
テ	3531-37	07	3569-10
ア	3531-39	04	3570-11
キ	3531-41	04	3569-12
キ	3531-46	04	3569-13
ユ	3531-47	04	道
ノ	3531-48	04	道
ミ	3533-10	04	道
ミ	3533-11	04	道
シ	3533-12	04	2565-6
モ	3533-13	04	2568-4
セ	3533-14	04	2568-6
ス	3533-3	04	水
ン	3533-4	04	水
イ	3533-6	04	3562-2
ロ	3533-9	04	3562-4
ハ	3538-1	04	3563-4
仁	3538-4	04	3566-4
体	3539-2	04	3567-3
ハ	3540-2	04	3567-4
ト	3541-7	04	3568-7
イ	3541-8	04	3568-15
リ	3541-9	04	3570-20
ス	3542-1	04	3570-21
ル	3542-10	04	3601-1
イ	3542-11	04	3601-3
ロ	3542-12	04	3617-7
カ	3542-13	04	3617-12
ロ	3542-14	04	3617-13
イ	3554-8	04	3568-8
ル	3558-1	04	3570-9
イ	3558-15	04	3602-3
イ	3558-16	04	3570-7
体	3558-18	04	3566-2
イ	3558-19	04	3565-5
イ	3558-2	04	3617-9
ム	3558-20	04	3617-6
イ	3558-22	04	3617-4
ノ	3558-23	04	3617-2
イ	3558-24	04	3617-5
イ	3558-25		
イ	3558-26		
イ	3558-27		
イ	3558-28		
イ	3558-3		
ロ	3531-7		
仁	3531-49		
イ	3531-25		
イ	3541-5		
イ	3541-11		
イ	3541-10		
仁	3541-3		
イ	3554-9		
イ	3554-7		
イ	3558-7		
化	3554-6		
仁	3554-12		
化	3554-16		
ス	3558-17		
ン	3558-33		
ロ	3534		
ロ	3568-9		
ロ	3569-3		
仁	3569-4		
ル	3569-6		
ハ	3569-7		
ト	3569-8		
チ	3572-1		
リ	3474-3		
ス	3474-4		
ル	3559-1		
7	3563-3		
9	3564-2		
カ	3565-2		
3	3566-1		
9	3566-11		
レ	3568-13		
7	3568-3		
9	3568-5		
ナ	3524-3		
チ	3527-2		
ラ	3529-1		
ム	3598-10		

公 図 写



地番区域見出
玉里町

請 求 部 分	所 在	鹿児島市玉里町				地 番	3558番10			
出 力 縮 尺	縮尺不明	精 度 区 分		座 標 系 又 座 番 号 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			

請求番号：3-5
(1/1)

A 3 判をA 4 判に縮小

参考

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成5年4月28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6年12月18日 鹿児島地方方法務局 登記官

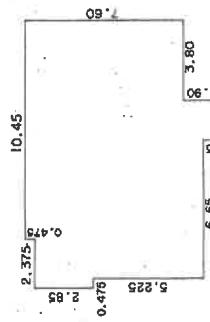
建物図面

各階平面図

019445

家屋番号 3558番10

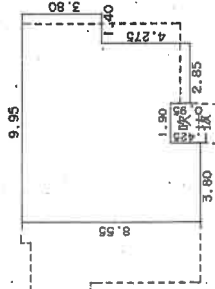
建物の所在 鹿児島市玉里町3558番地10



求積表

0.475 x 2.85 =	1.3538
1.90 x 8.075 =	15.3425
4.75 x 8.55 =	40.6125
1.90 x 9.50 =	18.0500
3.80 x 7.60 =	28.8800
合計	104.2388

床面積 104.23㎡

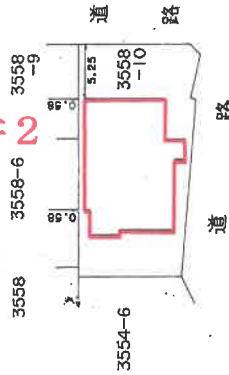


求積表

3.80 x 8.55 =	32.4900
1.90 x 7.125 =	13.5375
2.85 x 8.075 =	23.0138
1.40 x 3.80 =	5.3200
合計	74.3613

床面積 74.36㎡

物件2



作製者

申請人

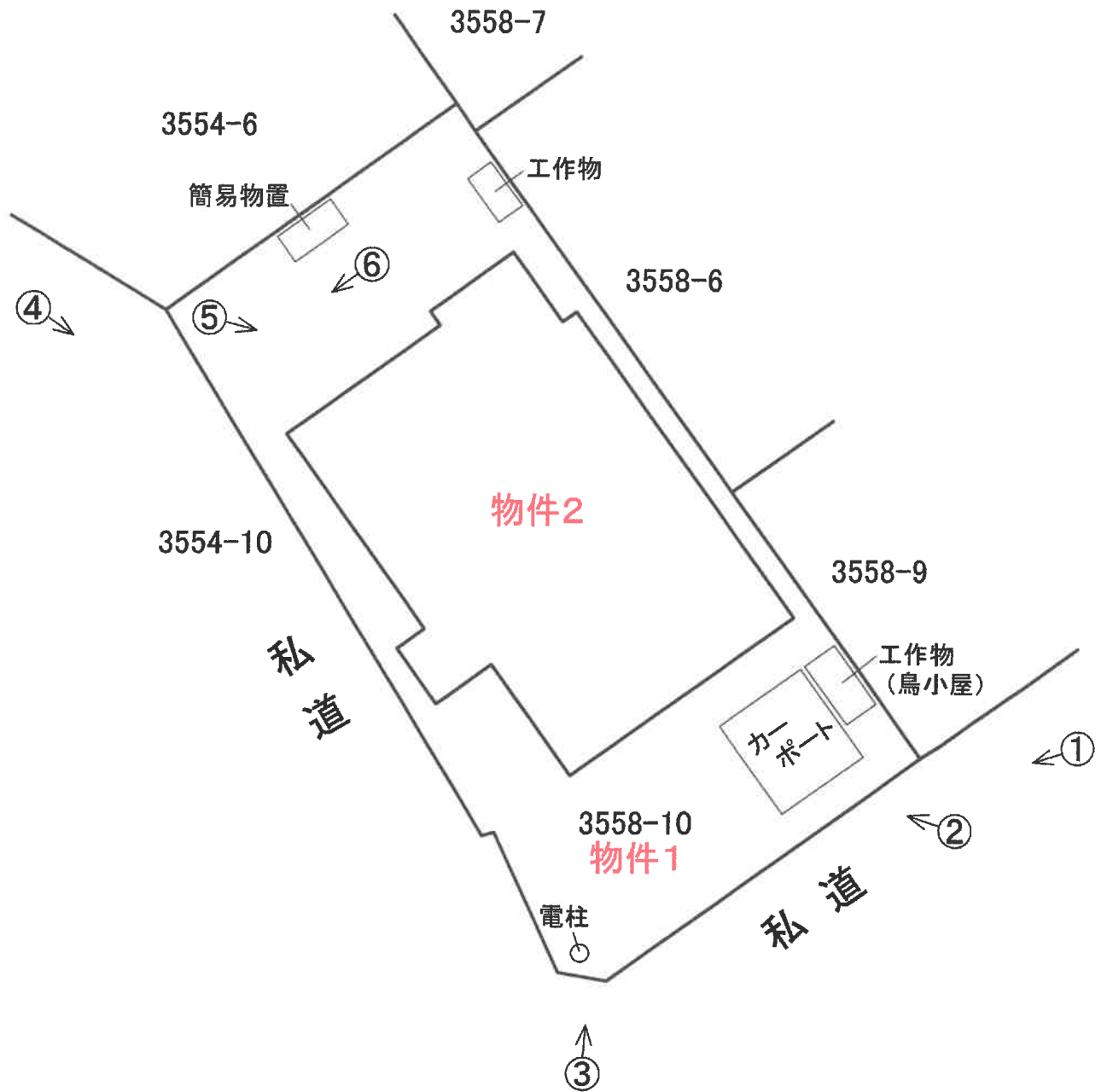
縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

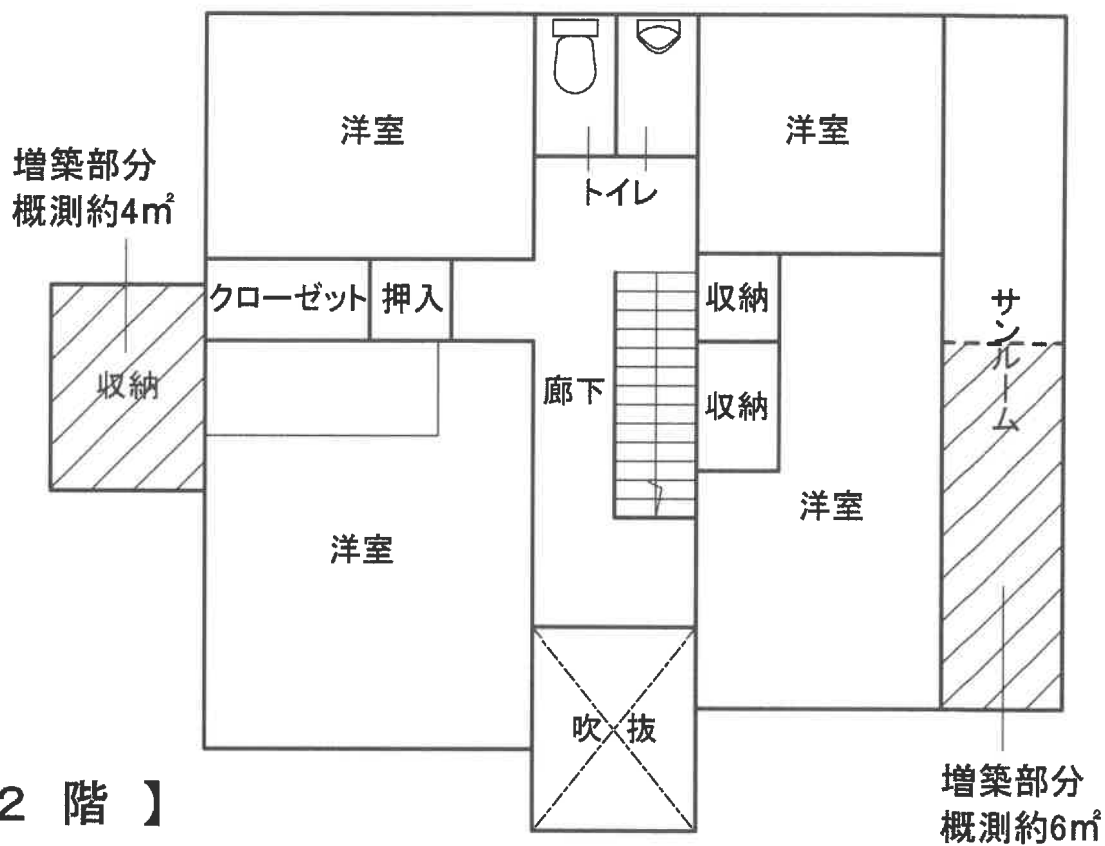
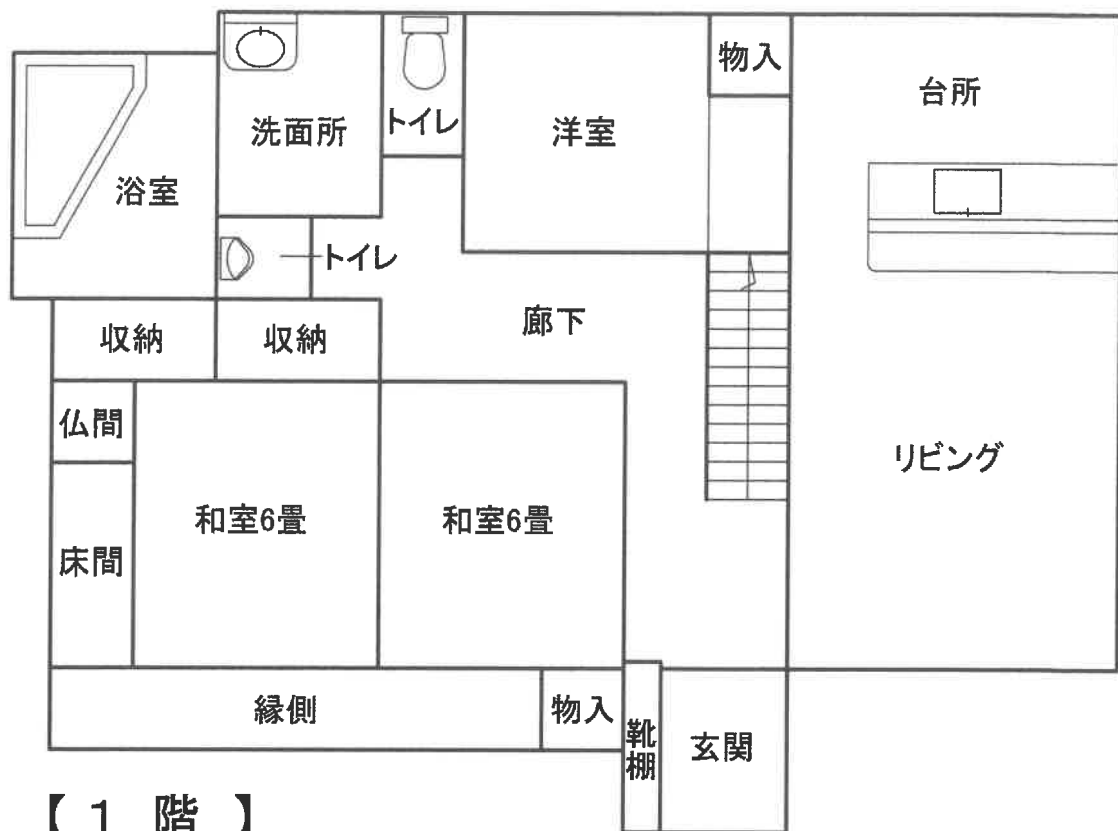
A3判をA4判に縮小

土地建物位置関係図

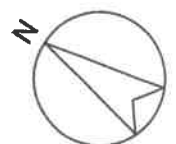


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



※ 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

物件 1



カメラ位置 ①

物件 1 物件 2



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④

物件 1

物件 2



カメラ位置 ⑤

物件 2

物件 1

擁壁

擁壁



カメラ位置 ⑥