

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 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 7 年 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 7 月 22 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）
1～3	2,150,000 1,720,000	一括	430,000	53,339	0
1	200,000				
2	610,000				
3	1,340,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原
 地 番 3 1 8 8 番 1
 地 目 原野
 地 積 2 1 0 平方メートル
 (現況)
 地 目 宅地
- 2 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原
 地 番 3 1 8 7 番 3
 地 目 宅地
 地 積 6 1 1 . 2 1 平方メートル
- 3 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原 3 1 8 7 番地 3
 家屋 番号 3 1 8 7 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 1 4 0 . 6 7 平方メートル
 2 階 6 0 . 1 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 6月23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1～3】

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3】

物件番号3の本件共有者Aが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号1】

隣地（接面する町道及び里道）との境界が不明確である。

【物件番号2】

隣地（西側で接面する町道）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登載されています。)



物 件 目 録

1 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原

地 番 3 1 8 8 番 1

地 目 原野

地 積 2 1 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

所有者 A

2 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原

地 番 3 1 8 7 番 3

地 目 宅地

地 積 6 1 1 . 2 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原 3 1 8 7 番地 3

家屋 番号 3 1 8 7 番 3

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 1 4 0 . 6 7 平方メートル
2 階 6 0 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分 2 分の 1

共有者 B 持分 2 分の 1



令和7年(ケ)第19号
令和7年4月23日受理
令和7年5月30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 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原
地 番 3 1 8 8 番 1
地 目 原野
地 積 2 1 0 平方メートル

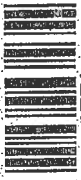
所有者 A

2 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原
地 番 3 1 8 7 番 3
地 目 宅地
地 積 6 1 1 . 2 1 平方メートル

所有者 A

3 所 在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原 3 1 8 7 番地 3
家屋 番号 3 1 8 7 番 3
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 1 4 0 . 6 7 平方メートル
2階 6 0 . 1 9 平方メートル

共有者 A 持分2分の1
共有者 B 持分2分の1



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・2		
現況地目	☒ 宅地(物件1・2) ☐ 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	☒ 土地所有者とその他の者(建物共有者B) 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	物件2にカーポート、工作物、アンテナ柱が設置されている		
建物	物件3		
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) ☐ 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	☒ 建物共有者(A) ☐ その他の者 上記の者が家族で居住し占有している ☐ 「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、さしかけ及びウッドデッキが設置されている		
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

(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 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ 物件3の持分二分の一の共有者B	
占有状況		☒ 敷地 ☒ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
■関係人(■C(占有者物件3の持分二分の一のBの娘)の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成12年8月3日	
最初の契約等	契約日	平成12年8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	
契約等	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		毎金 円(毎 限り 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			
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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■太陽館株式会社担当者	物件3に設置してある太陽光発電システムは、当社が設置したものです。設置後15年以上経過しているため、一切の資料はありません。よって回答もできません。
■C (Aの姉、Bの娘)	1 債務者兼所有者Aは、Bの息子です。私は、Aの姉になります。 2 物件3のB持分の物件2に対する敷地利用権は、使用借権です。 3 債務者兼所有者Aの物件3のBの持分に対する利用権は、使用借権です。 4 太陽光発電システムのローンは、抵当権とは別のローンです。太陽光発電システムのローンは、Bが約8年前に私の所に転居した際に、Bの指示で私がローン残額をすべて支払ったので、完済しています。 5 太陽光発電システムの所有者は、債務者兼所有者Aと考えてもらって結構です。

(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・2は、西側が町道（公図上 道）に面し、物件2は北側も町道（公図上 道）に面している。物件1は、南側が里道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1・2の占有状況等について
 - (1) 物件1・2は、物件3の敷地等として一体で使用占有されている。
 - (2) 物件2にカーポート、工作物、アンテナ柱が設置されている。
 - (3) 物件2と北側の町道との境界の一部には、高低差が存する。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1と物件2との境界は、一体利用されており、外観上境界は判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1と西側南側の町道及び里道との境界も外観上境界は判然としないので、不明瞭である。
 - (3) 物件1・2と目的外土地3187番1との境界付近には、コンクリート壁が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
 - (4) 物件2と西側の町道との境界も外観上境界は判然としないので、不明瞭である。
 - (5) 物件2と北側の町道との境界付近には、側溝及びコンクリート壁が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件3の占有状況等
 - (1) 物件3には、債務者兼所有者Aが家族で居住し占有している。
 - (2) 債務者兼所有者Aは、物件3のBの持分二分の一を使用借権に基づき無償で使用占有している。
 - (3) 物件3に設置されている太陽光発電システムは、債務者兼所有者Aの所有であると認定した。
- 6 物件1・2・3の占有状況等の照会に対し、債務者兼所有者Aから期限までに回答はなかった。

(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 4 月 2 3 日 15 : 45 - 16 : 05	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 5 月 7 日 10 : 30 - 11 : 10	物件所在地	全戸不在、物件 1・2 立入調査
7 年 5 月 1 9 日 15 : 00 - 15 : 40	物件所在地	立会人Dを立ち会わせて、立入調査
年 月 日 : - :		

(特記事項)

■ 令和 7 年 5 月 1 9 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 7 年 5 月 1 9 日
目的物件は不在だったので、立会人D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 7 年 5 月 7 日及び同年 5 月 1 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

4 3174-2
0 3174-3

(座標値種別：図上測定)

-52818.566

-119685.667



地区外

3187-3

3188-1

道

3189-1

地区外

3190

3191

3192

3241-1

3239-1

3242

3240

3243

道

3185-4

3185-2

3185-1

3186-1

3186-3

3186-4

3183

3171-1

3174-4

3169-1

水

3184-1

3203-1

3199-2

3199-1

地番区域見出

虎居

-52943.566

(座標値種別：図上測定)

-119811.667

請求部	所在 薩摩郡さつま町虎居字西ノ原					地番 3187番3				
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	H	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	平成13年3月				備付年月日(原図)	平成15年1月10日		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。

(鹿児島地方務局川内支局管轄)

令和7年3月3日

東京法務局中野出張所

請求番号：21-1

登記官

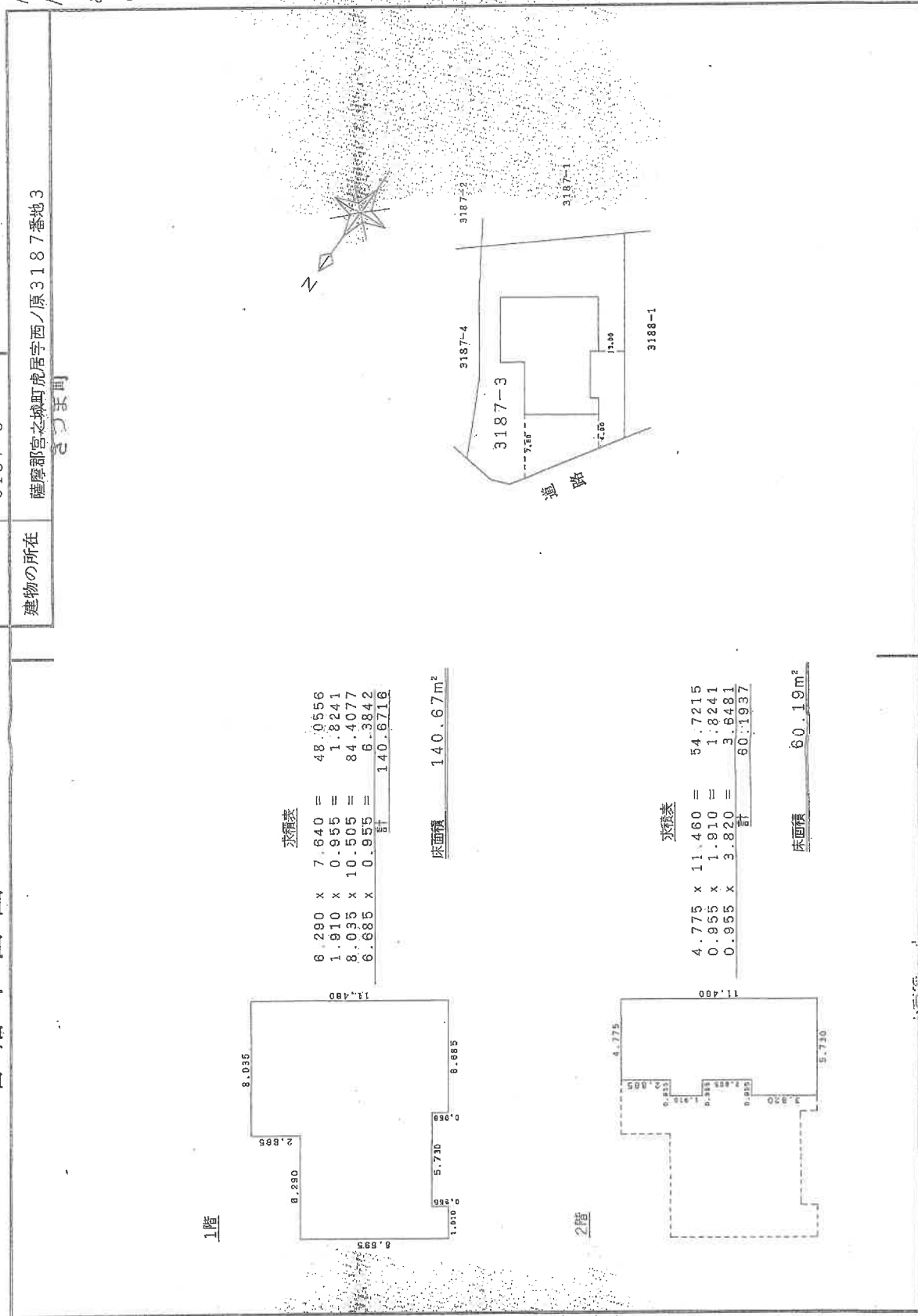
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方支務局川内支局管轄)
令和7年3月3日 東京法務局中野出張所

登記官

266762 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号	3187-3
建物の所在	薩摩郡宮之城町虎居字西ノ原3187番地3 さつま町



(日加納)

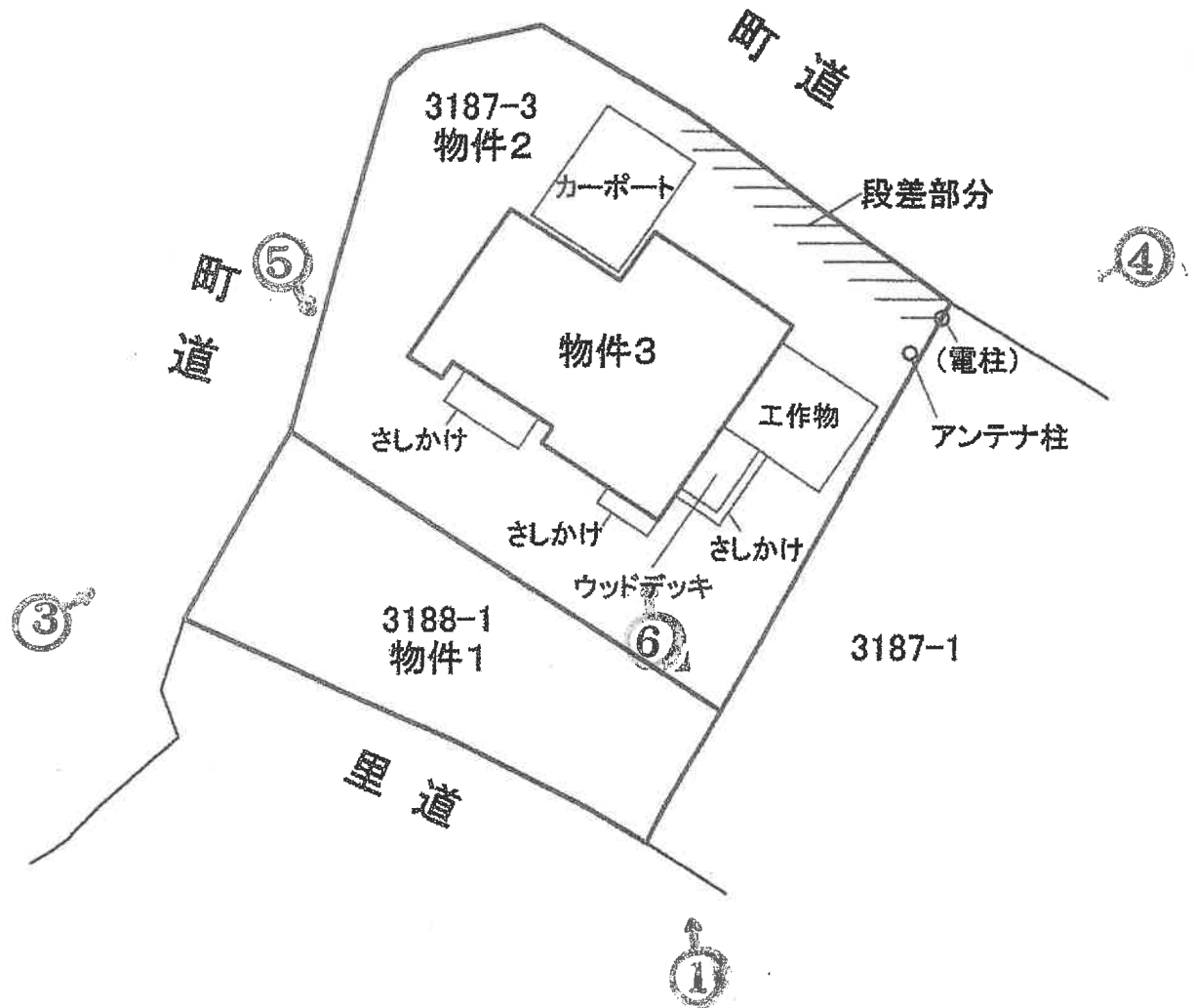
(日蘭建)

作製者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

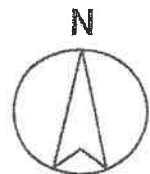
(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

土地建物位置関係図

○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)

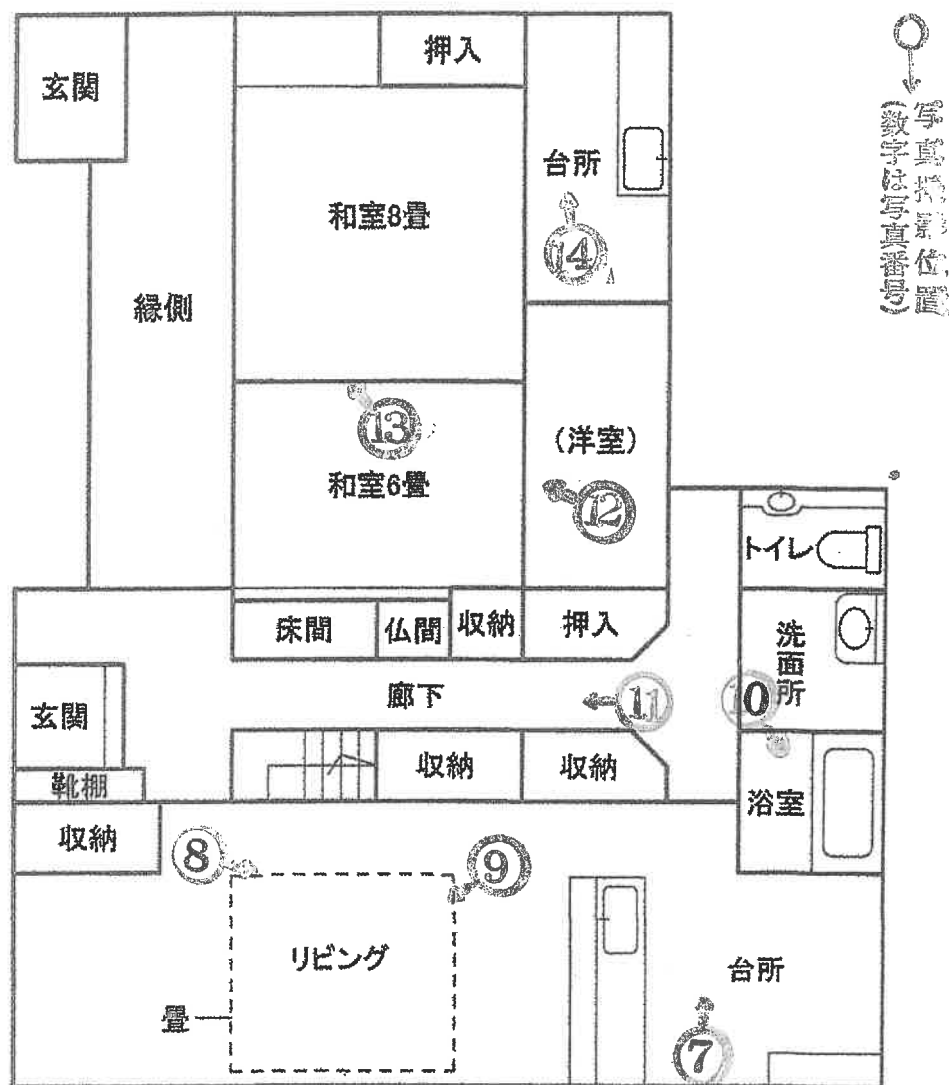


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

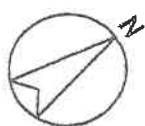
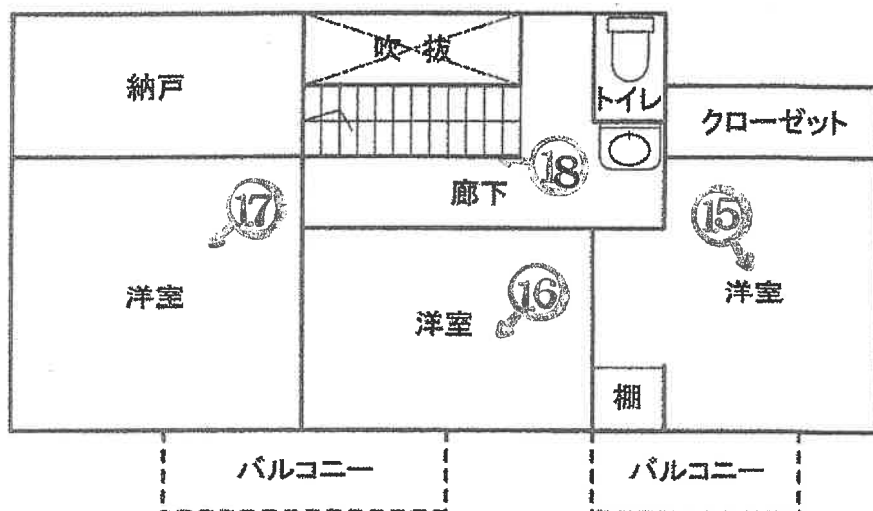


建物間取図

1 階



2 階



※ 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 1

物件 3

物件 2

写真 2



物件 3

物件 2

物件 1

写真3



物件3

物件2

物件1

写真4



物件3

物件2

写真5

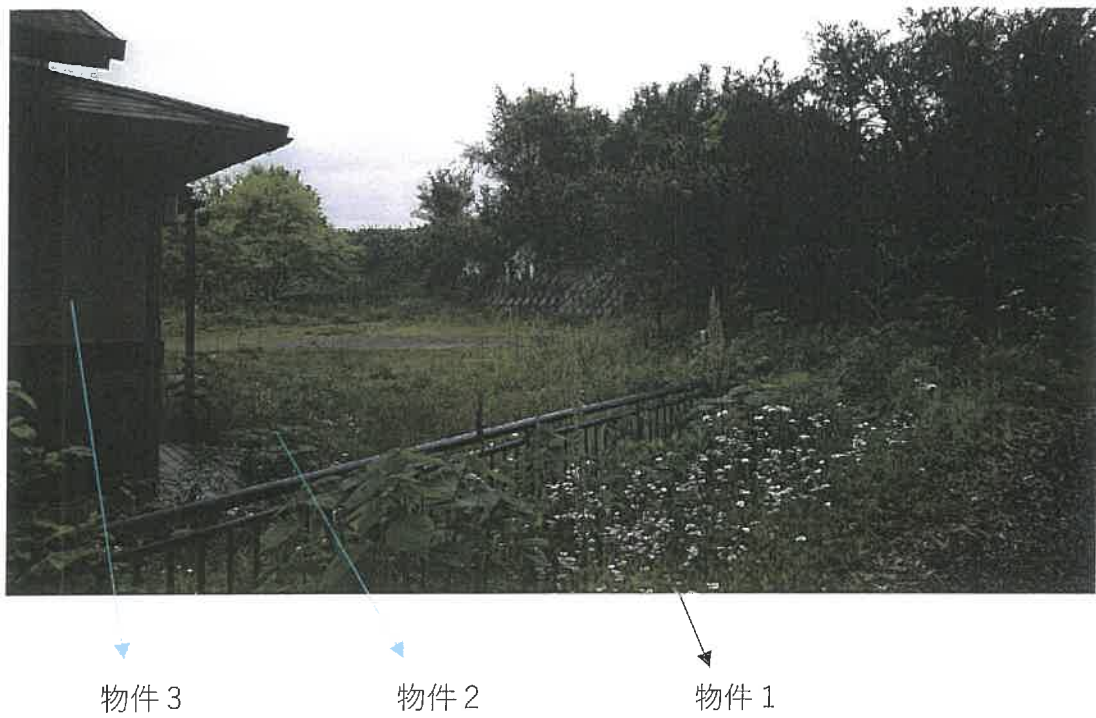


写真6



写真7

物件3 1階内部状況



写真8

物件3 1階内部状況



写真 9

物件 3 1階内部状況



写真 1 0

物件 3 1階内部状況



写真1 1

物件3 1階内部状況



写真1 2

物件3 1階内部状況

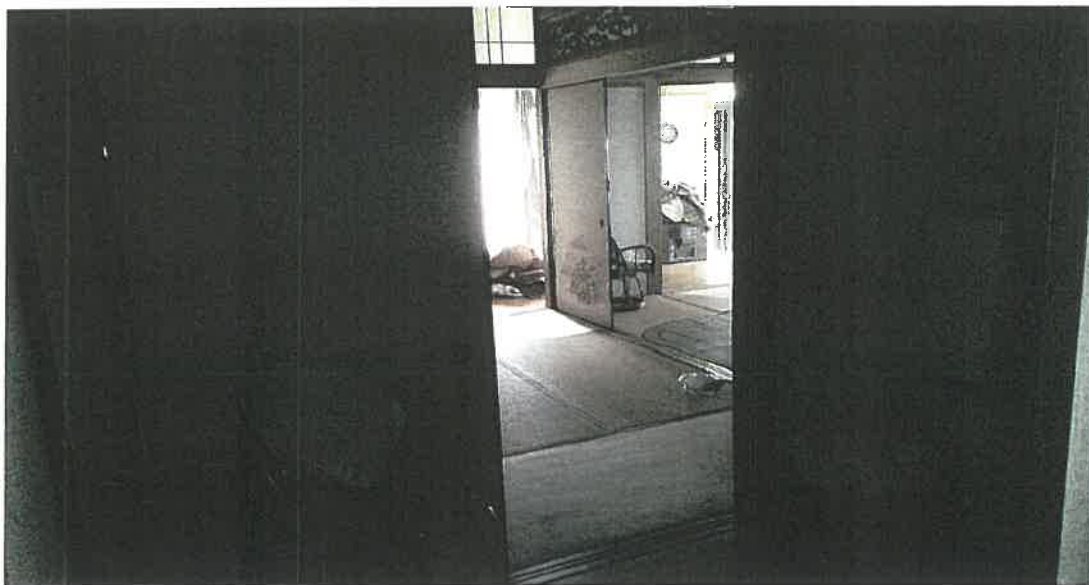


写真 1 3

物件 3 1階内部状況



写真 1 4

物件 3 1階内部状況



写真 1 5

物件 3 2 階内部状況

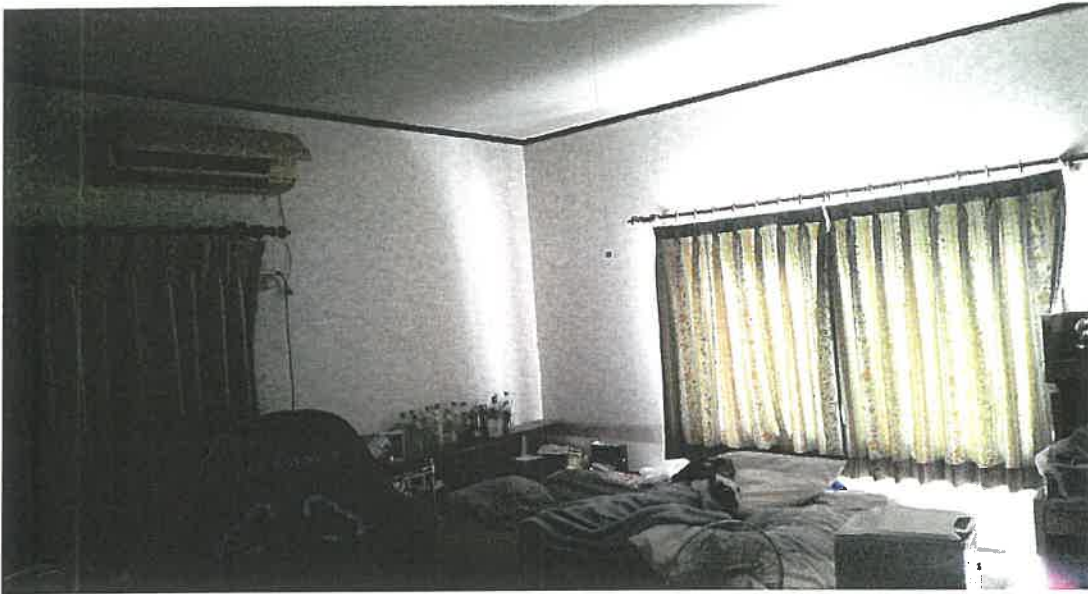


写真 1 6

物件 3 2 階内部状況



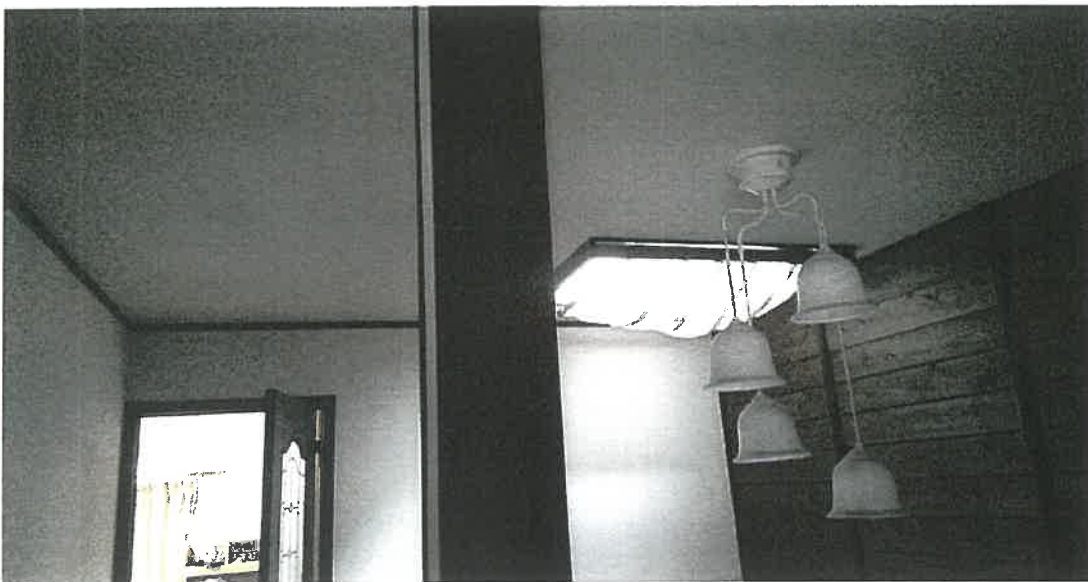
写真 1 7

物件 3 2 階内部状況



写真 1 8

物件 3 2 階内部状況



令和 7年 (ケ) 第 19号
令和 7年 5月 7日 現地調査
令和 7年 5月 19日 現地調査
令和 7年 5月 29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 2,150,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 200,000 円
物件2 (土地)	金 610,000 円
物件3 (建物)	金 1,340,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、2の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	薩摩郡さつま町虎居字西ノ原 3188番1 原野 210 m ²	宅地
2	所在地 地目 地積	薩摩郡さつま町虎居字西ノ原 3187番3 宅地 611.21 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	薩摩郡さつま町虎居字西ノ原 3187番地3 3187番3 居宅 木造スレート葺2階建 1階 140.67 m ² 2階 60.19 m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

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、2）

位 置 ・ 交 通	「上向中」バス停の北西方 約1.1km さつま町役場の北西方 約2.0km 盈進小学校の北西方 約1.9km （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、さつま町役場の北西方約2.0km付近に位置する農家住宅や一般住宅のほか農地も多く見られる住宅地域である。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	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% ない ない
画 地 条 件	地積 : 821.21 m ² 規模 : やや規模が大きいが概ね標準的 間口 : 約23m 奥行 : 約24～28m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 北側町道との境界付近には段差部分がある。 高低差 : 西側町道より約0～1m程度低く、北側町道より約0～2m程度高く、南側里道より約0～2m程度低い。東側隣接地とは最大2m以上の高低差（物件1、2が低い）がある。 接面道路との関係 : 三方路地	
接 面 道 路 の 状 況	西 約7m舗装町道（建築基準法上の道路である） 北 約4m舗装町道（建築基準法上の道路である） 南 約1.5m 一部舗装里道（建築基準法上の道路ではない）	
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。 隣接地は住宅、農地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり 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。	
特 記 事 項	① 物件1、2土地は物件3建物の敷地として一体で利用されている。 ② 物件1、2土地の全域に物件3建物の法定地上権が及ぶ。 ③ アンテナ柱、電柱が存するが、特段の増減価要因にはならないと判 断した。 ④ 工作物、カーポートが存するが経済的価値はない。	

	⑤ 三方路地であるが、北側町道及び南側里道からは高低差のため、出入りは出来ない。 ⑥ 西側町道からは、物件2土地の北西部分から出入りしているほか、物件1土地の南西部分に進入路が存する。 ⑦ 物件2土地の北側町道との境界付近には段差部分がある。 ⑧ 前記の通り2m以上の高低差があり、建物再建築等にあたっては、県条例の崖規制を受ける可能性があり、関係機関への相談を要する。 ⑨ 物件1、2土地は、周知の埋蔵文化財包蔵地（西ノ原遺跡）に該当する。（さつま町教育委員会より聴取） ⑩ 北側町道は建築基準法第42条2項に該当し、4m未満はセットバックを要する道路である。尚、物件2土地がセットバック済かは不明である。（北薩地域振興局建設部より聴取） 尚、現況幅員が概ね4m程度あることからセットバックによる減価は本件では不要と判断した。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

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12年8月3日新築 経過年数：約 25 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：さしかけ、ウッドデッキ、太陽光発電システム
床面積（現況）	200.86 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	保守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 さしかけ、ウッドデッキが存するが特段の経済的価値はない。 ② 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。 ③ 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。 ④ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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、2）

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	3,370	0.98	210.00	0.90	624,000
2	3,370	0.98	611.21	0.90	1,816,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 さつまー5

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,300 \text{ 円/㎡} & \times & 97.9 / 100 & \times & 100 / 104 & \times & 100 / 120 & = & 3,370 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇ 地 域 格 差} & : & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & & 1.04 & \times & 1.00 & \times & 1.15 & \times & 1.00 & = & 1.20 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差} & : & \text{方位} & & \text{三方路} & & \text{高低差} & & \text{地勢が劣る} & & \text{個別格差} \\ & & 1.02 & \times & 1.03 & \times & 0.95 & \times & 0.98 & = & 0.98 \end{array}$$

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3)

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
3	150,000	200.86	0.05	1,506,000

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 : 200.86㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正(本件、必要なし)を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-0\%) = 0.05$$

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	624,000	法定地上権	0.30	187,000
2	1,816,000	法定地上権	0.30	544,000

イ. 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%と査定した。

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	624,000	－ 187,000	1.00	0.80	0.60	200,000
2	1,816,000	－ 544,000	1.00	0.80	0.60	610,000
3	1,506,000	＋ 731,000	1.00	1.00	0.60	1,340,000
一括価格 (合計)						2,150,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1、2・・・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当する ▲20%
物件3・・・必要なし

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 地価調査価格 さつまー5
所 在 : 薩摩郡さつま町柏原字小松原2376番5
価 格 : 4,300 円/㎡
位 置 : 虎居町バス停2.2km
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 294 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 7.2m 県道
用 途 指 定 等 : 都市計画区域外
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅等のほかに農地も介在する住宅地域

2 固定資産税評価額（令和7年1月1日）

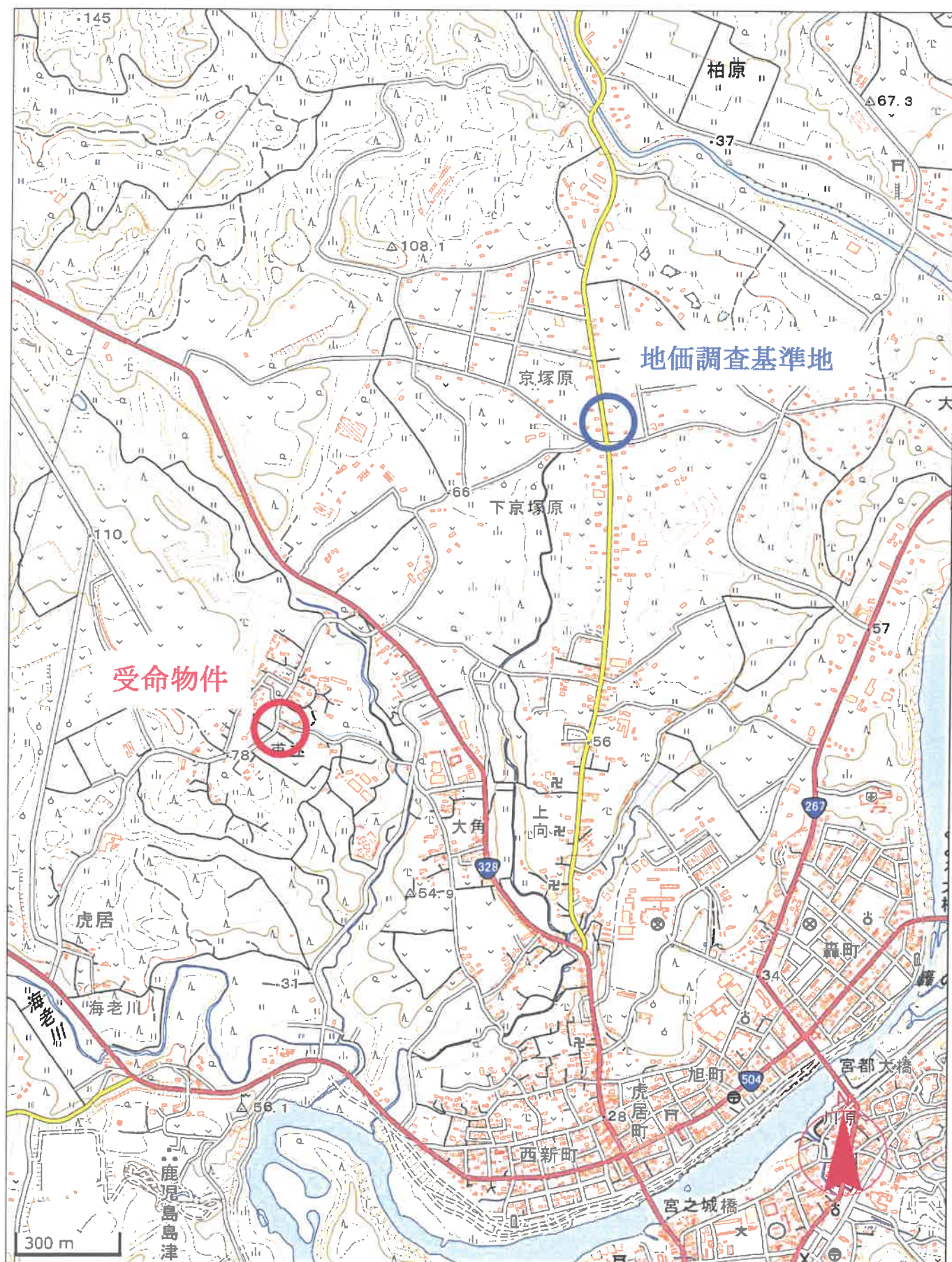
物件1	2,207	円
物件2	1,454,808	円
物件3	3,402,275	円

第7 附属資料

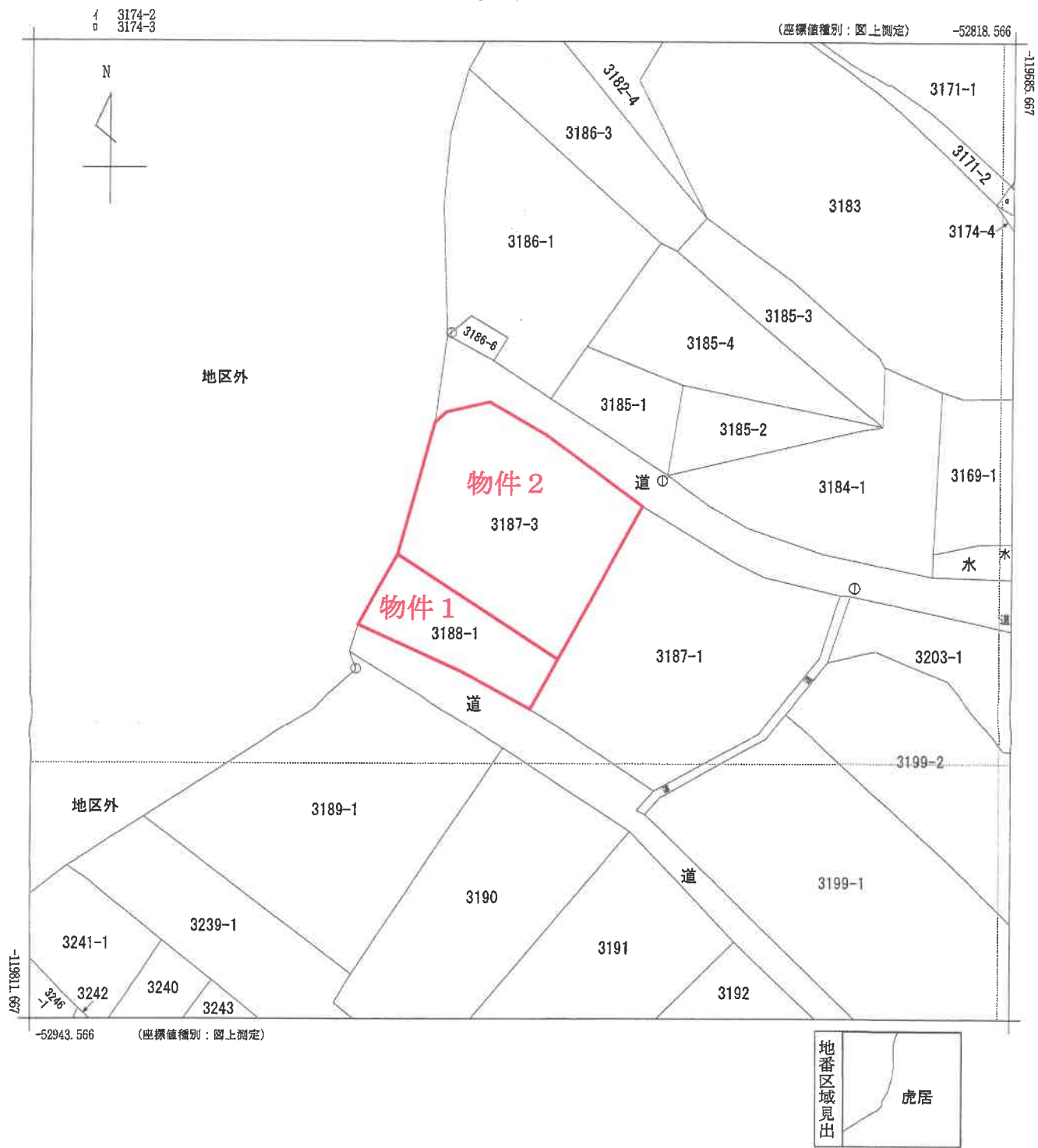
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図 さつま町202008）
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



請 求 部 分	所 在	薩摩郡さつま町虎居字西ノ原				地 番	3187番3			
出 力 縮 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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	平成13年3月			備 付 年 月 日 (原 図)	平成15年1月10日			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。

(鹿児島地方裁判所川内支部管轄)
令和7年3月3日
東京法務局中野出張所

請求番号：21-1
(1/1)

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成12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。
(鹿児島県地方方法務局 川内支局管轄)
令和7年3月3日 東京法務局中野出張所

建物図面
各階平面図

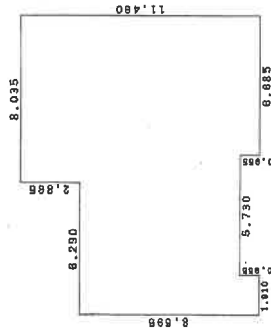
266762 各階平面図

家屋番号 3187-3

建物の所在 薩摩郡宮之城町虎居字西ノ原3187番地3

さつま町

1階

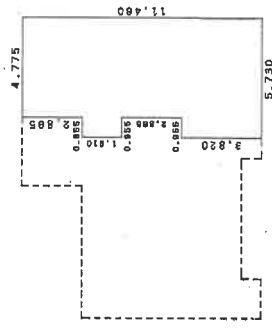


求積差

6.290 x 7.640 = 48.0556
1.910 x 0.955 = 1.8241
8.035 x 10.505 = 84.4077
6.685 x 0.955 = 6.3842
合計 140.6716

床面積 140.67m²

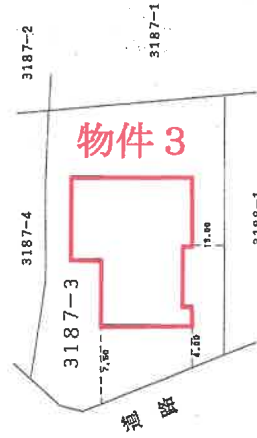
2階



求積差

4.775 x 11.460 = 54.7215
0.955 x 1.910 = 1.8241
0.955 x 3.820 = 3.6481
合計 60.1937

床面積 60.19m²



(日調建2)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/250

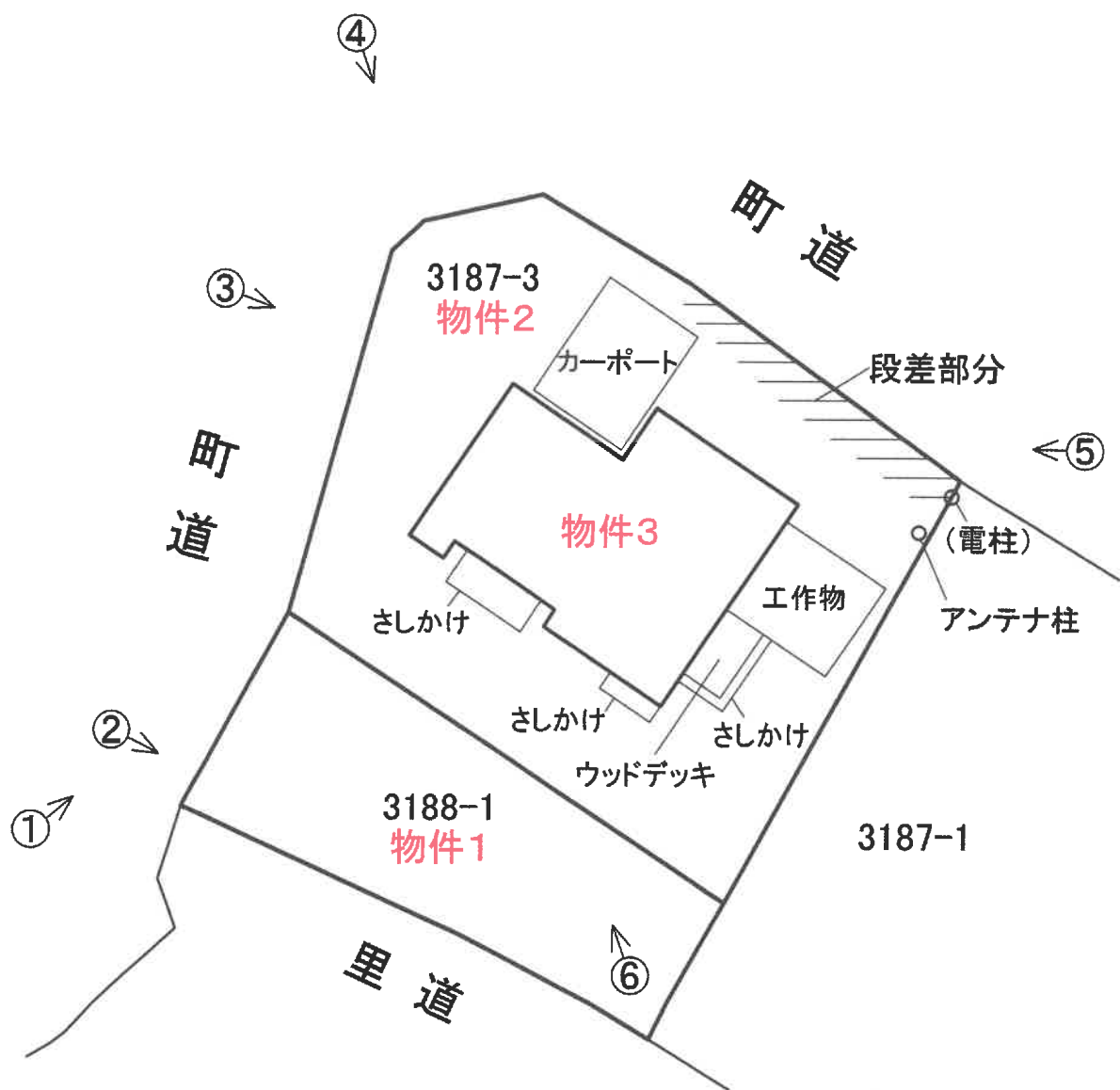
縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

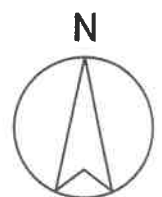
A3判をA4判に縮小

請求番号: 21-2

土地建物位置関係図

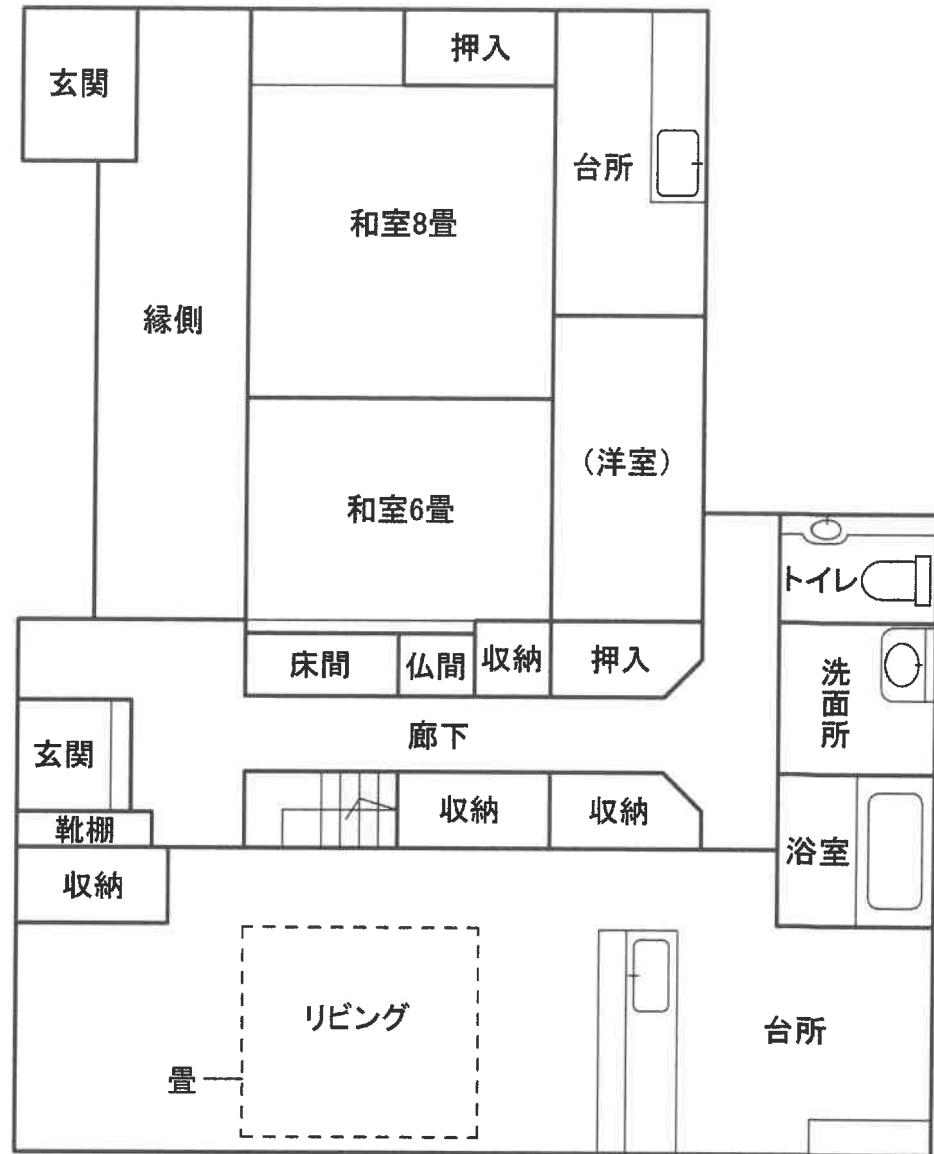


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

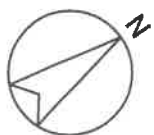
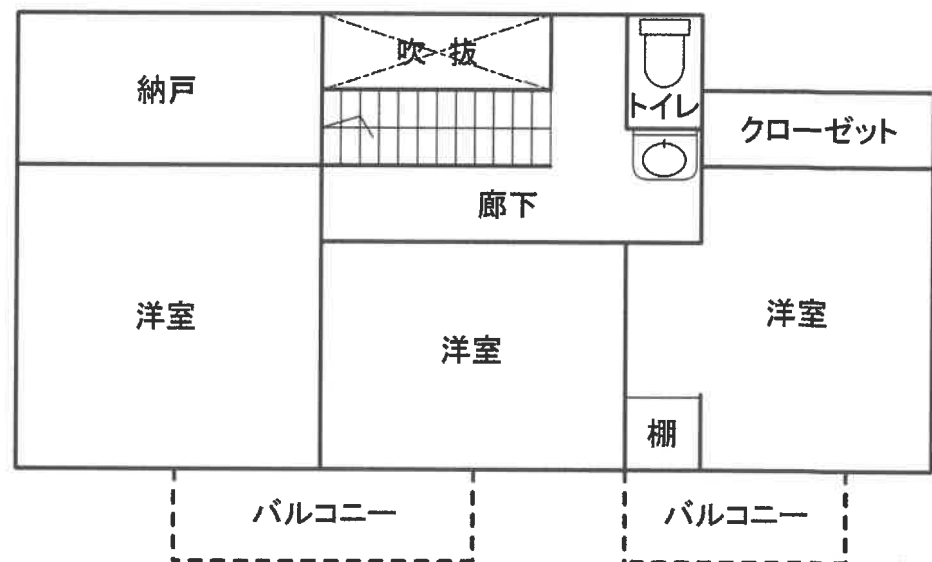


建物間取図

1 階

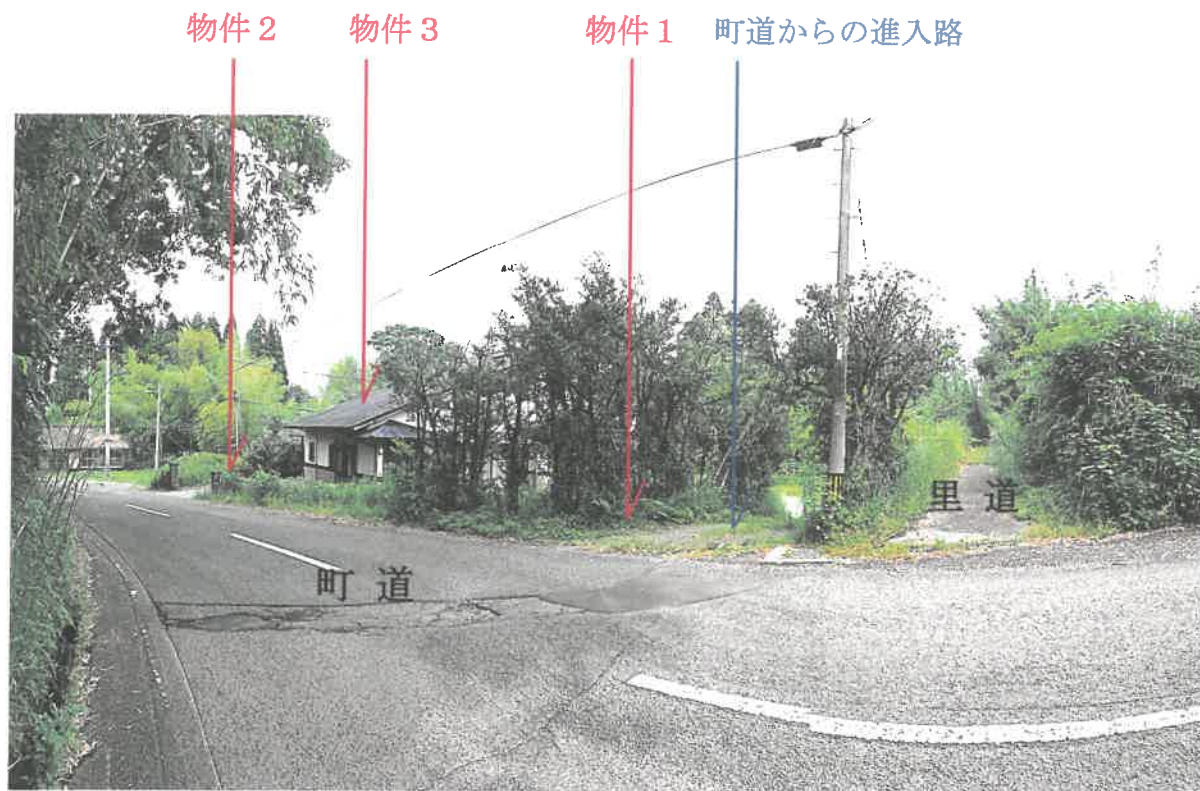


2 階



※ 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



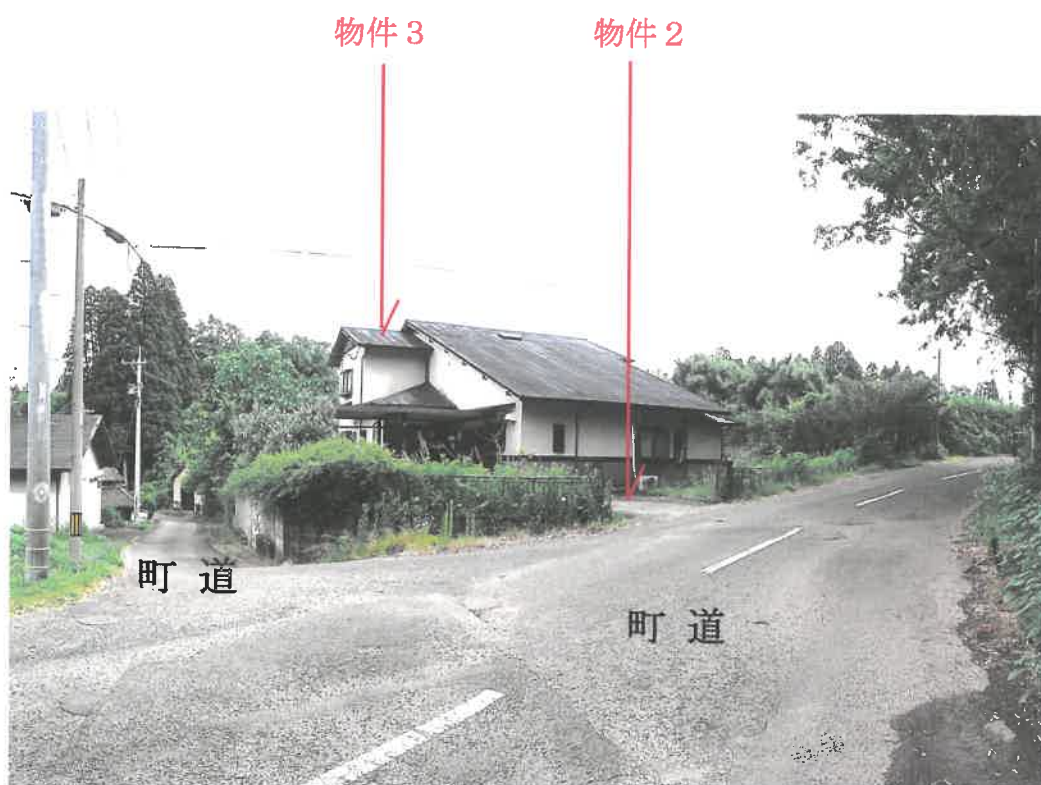
カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



カメラ位置 ⑤



カメラ位置 ⑥