

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 8 月 19 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 9 月 10 日から 令和 7 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 9 月 24 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 10 月 8 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 8 月 19 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 | 南九州市川辺町高田字寺下 |
| | 地 番 | 3 6 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南九州市川辺町高田字寺下 3 6 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 3 2 平方メートル
2階 3 6 . 1 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 6月24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, 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

【物件番号1】

隣地（地番3624番2）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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 南九州市川辺町高田字寺下 |
| | 地 番 | 3 6 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8 . 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南九州市川辺町高田字寺下 3 6 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3 . 3 2 平方メートル
2階 3 6 . 1 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第28号
令和7年5月12日受理
令和7年6月11日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

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 在 | 南九州市川辺町高田字寺下 |
| | 地 番 | 3 6 2 4 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 9 8. 4 4 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 南九州市川辺町高田字寺下3 6 2 4 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 6 2 4 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 7 3. 3 2 平方メートル
2階 3 6. 1 0 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)		
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	カーポート、アンテナ柱が存する。 件外物件として電柱の支線が存する。		
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	☒ 建物所有者 ☐ 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 ☐ 「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 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 本建物は2年ほど前から空き家です。それまで猫を1匹室内で飼っていて障子等に引っかき傷等があります。 2 本建物には増改築はありません。 3 ボイラーやトイレの便座は修繕済みです。雨漏り・シロアリ被害等の不具合はありません。 4 本土地は市道より高くなるように盛土をしました。水はけはよくありません。 5 電柱の支線が本土地上にあります。アンテナ柱及びカーポートは私費で設置しました。 6 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は東側（南九州市が所有する歩道部分（3624番2））及び西側が市道に接している。
・東側隣接地との境界を除きブロック塀等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
 - ② 西側市道との間には段差が生じ（本土地が低い）、ブロック塀等が存しており、出入りは東側からなされている。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 本土地について
特になし
 - ② 本建物について
 - ア 外壁タイルの目地が所々傷んでいる。
 - イ クロスのひび、剥がれが所々存する。
 - ウ 1階リビング東側窓の窓枠サッシが一部外れている。
 - エ 1階縁側障子等にひっかき傷等が認められる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

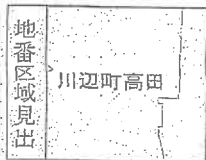
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 5 月 1 4 日 15 : 25 - 15 : 35	南九州市役所川辺支所	税務関係資料交付申請・受領
令和 7 年 5 月 1 4 日 15 : 50 - 16 : 00	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、債務者兼所有者と面談
令和 7 年 5 月 1 5 日 9 : 00 - 9 : 10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地 3 6 2 4 番 2 外 1 筆）
令和 7 年 5 月 1 9 日 13 : 00 - 14 : 00	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 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



-59160.326 (座標値種別：図上測定)

(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	南九州市川辺町高田字寺下		地番	3624番	
出力縮尺	1/500	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
作成年月日	昭和34年3月	備付年月日(原図)		補記事項		地籍図

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。

令和7年3月21日

鹿児島県地方事務局知覧支局

登記官

請求番号：3-2

(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成26年5月1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3月21日

鹿児島地方司法書局 知事文庫

登記官

(7 枚目)

請求番号：3-3

土地所存量図

3624-3
3624-3
3624

地番
土地の所在

南九州市川辺町高田字下

1/2

世界測地系：TAK2.60D九州沖縄 区1 (U+2.1.1)

地番 (B) 3624-2			
測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}(X_{n+1}-X_n-1)$
PK36	-180074.758	-59087.701	17.504
c490	-180074.813	-59084.671	-0.070
KE2	-180074.828	-59084.208	-17.706
KE1	-180092.519	-59083.985	-17.654
c489-1	-180092.462	-59084.526	-0.185
PK38	-180092.334	-59087.127	0.165
PK37	-180092.317	-59087.427	17.576
倍面積			-122.515593
面積			61.2502965
地積			61.25 m ²

地番 (C) 3624-3			
測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}(X_{n+1}-X_n-1)$
KE2	-180074.828	-59084.208	17.656
c509	-180074.863	-59083.121	-17.745
c508	-180092.573	-59083.121	-17.656
KE1	-180092.519	-59083.965	17.745
倍面積			-34.168852
面積			17.0844260
地積			17.08 m ²

地番 (A) 3624			
測点名	X座標	Y座標	$Y_{n+1}(X_{n+1}-X_n-1)$
c327	-180085.573	-59103.720	17.060
c294	-180074.413	-59108.120	11.010
c376	-180074.563	-59098.471	-0.345
PK36	-180074.758	-59087.701	-17.754
PK37	-180092.317	-59087.427	-16.715
c346	-180091.473	-59102.221	6.744
倍面積			-596.884470
面積			298.4422350
地積			298.44 m ²

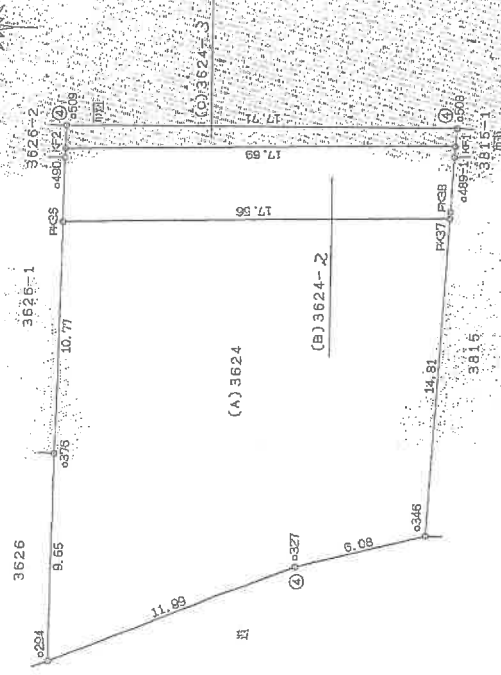
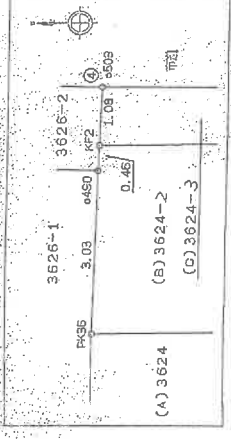
地番 3624	
1 公称面積	378.61 m ²
2 合計面積 (1)+(2)	376.7849575 m ²
3 7分1	1.8250425 m ²
面積測量法施行令第51条の区分 乙1 の公称	5.38 m ²

測量年月日 平成26年3月27日
平面測量図縮尺 1/250

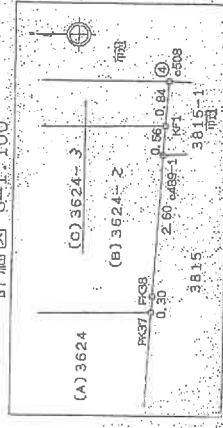
作成者
縮尺 1/250

代表位者
代表位者

詳細図 S=1:100



詳細図 S=1:100



- ① 凡例
- ② エンクロマート紙
- ③ 左記
- ④ プラスチック板
- ⑤ 金具
- ⑥ 鋼板
- ⑦ 鋼板プレート

縮尺 1/250

令和7年3月21日
鹿児島地方支庁知事文局

登記官

(8 枚目)

土地測量所存図

地番
3624-3
3624-3
3624

土地の所在
南九州市川辺町高田字下

22

世界測地系 Tky2100 九州中緯: 00 (Ver. 1.1)

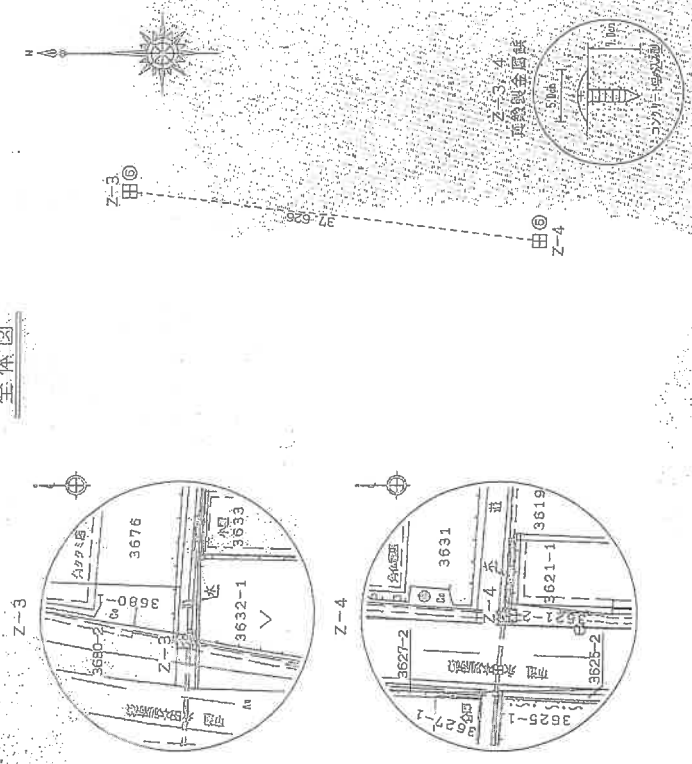
基本三角点等の名称及び座標値 (世界測地系)

国土地名称	点番号等	X 座標	Y 座標	標高
200322点	196050	-178393.406	-59000.184	金島原
300322点	200260	-178187.871	-58754.607	金島原

座標リスト

測点名	X 座標	Y 座標	標高
Z-3	-180018.323	-59071.661	
Z-4	-180055.644	-59076.445	

全体図



A3判をA4判に縮小した

図例	凡例
①	境界線
②	境界点
③	境界線
④	境界点
⑤	境界線
⑥	境界点
⑦	境界線

縮尺 1/500

測量年月日 平成26年3月22日
平面座標系 II 系

代理人
代理人

縮尺 1/500

作成者

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3月21日 鹿児島県地方建築局知事 佐々木 隆

登記号

(9 枚目)

各階平面図

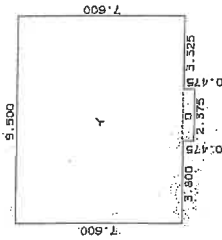
建物図面

家屋番号 3624番

建物の所在 鹿児島市川辺町高田字下3624番地

各階平面図

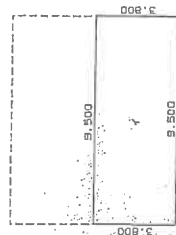
1階



求積表

1	9.500 X 7.600	=	72.200000
2	0.475 X 2.375	=	1.128125
計			73.328125
床面積			73.32 m ²

2階



求積表

1	9.500 X 3.800	=	36.100000
計			36.100000
床面積			36.10 m ²



建物図面



作成者

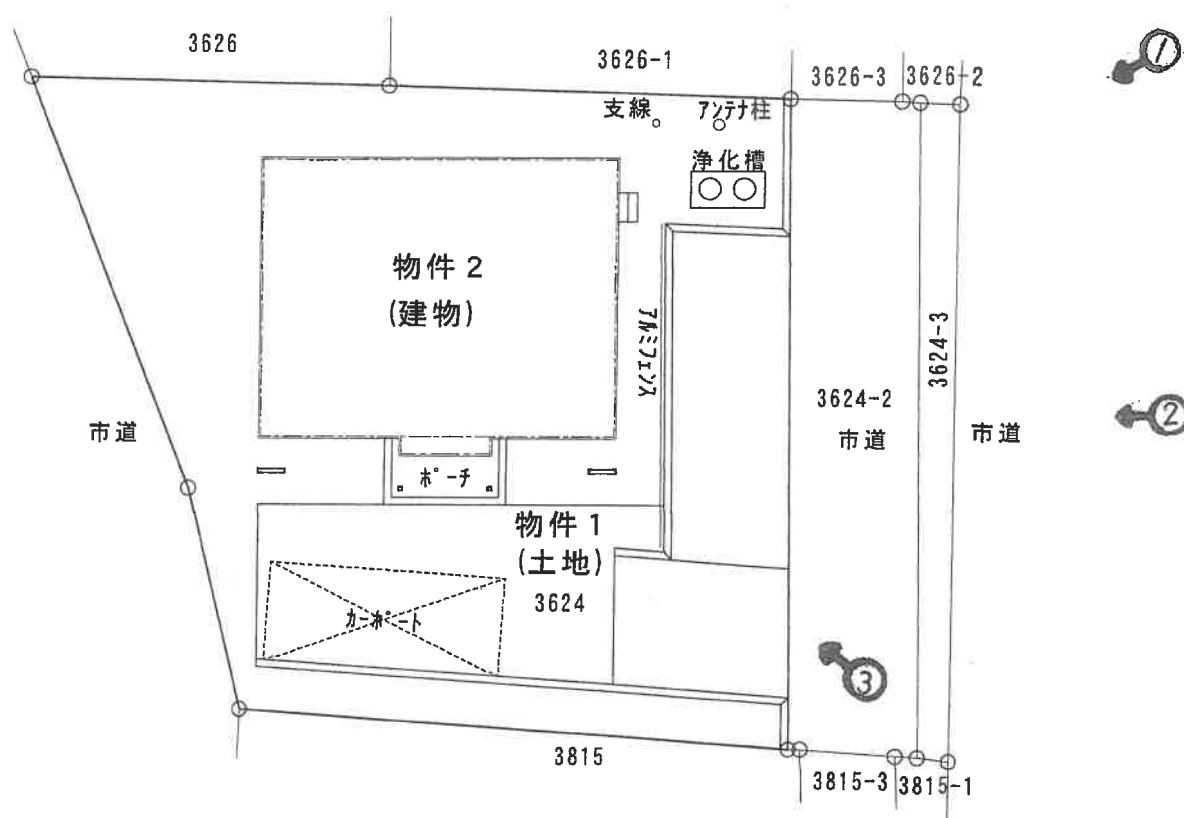
申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

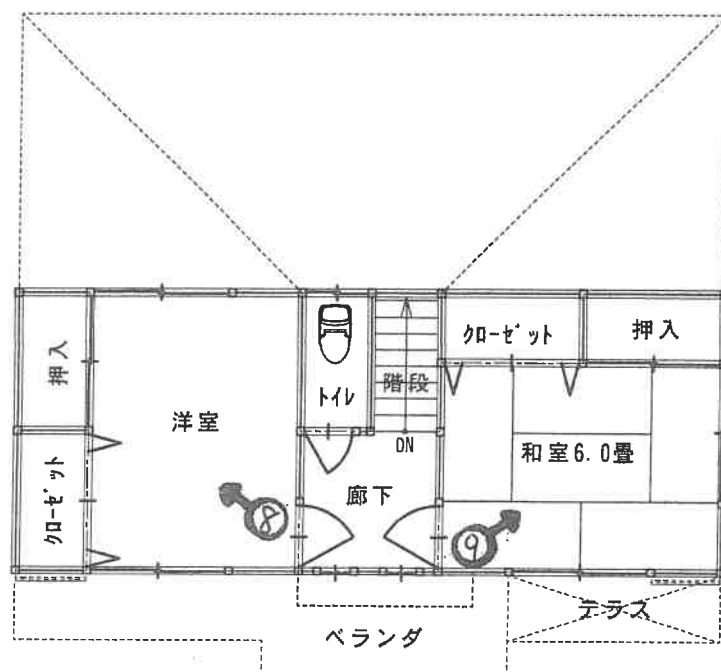


←○写真撮影位置方向

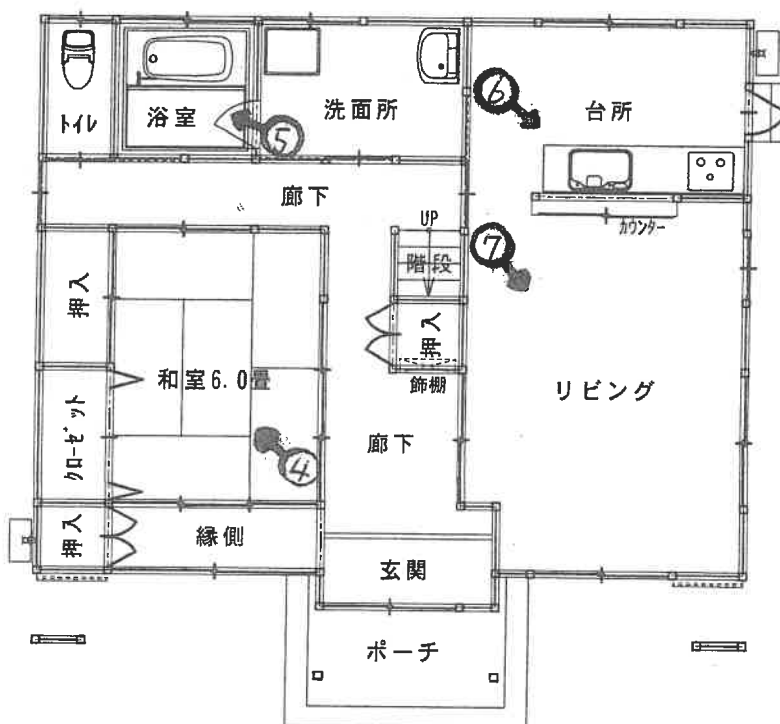
※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(10 枚目)

建 物 間 取 図



2階 平面図



1階 平面図

←○写真撮影位置方向

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(// 枚目)



①対象物件 (北東)

物件 2

アンテナ柱

物件 1

市道



②対象物件 (東)

カーポート



③対象物件 (南東)



④ 1階和室



⑤浴室



⑥台所



⑦リビング

外された窓枠サッシ



⑧2階洋室



⑨2階和室

令和 7 年（ケ）第 28 号
令和 7 年 5 月 19 日 現地調査
令和 7 年 6 月 9 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

柳元 健吾 印

第1 評価額

一 括 価 格		
	金	1,110,000 円
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	520,000 円
物件2(建物)	金	590,000 円

1. 一括価格は、物件1、物件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 番 地 目 地 積	南九州市川辺町高田字寺下 3624番 宅地 298.44m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	南九州市川辺町高田字寺下3624番地 3624番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 73.32m ² 2階 36.10m ²	
番号	特 記 事 項		
	特記すべき事項はなし。		

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	南九州市役所川辺支所の南西方 約 2.4 km 「高田下」バス停の南方 約 420 m 高田小学校の北西方 約 530 m （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、南九州市役所川辺支所の南西方約2.4km(直線距離)に位置する。当該地域は、戸建住宅を主としつつも、その他に農地、店舗、空地等が見受けられる。今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 用途無指定 建 ぺ い 率 : 70% 容 積 率 : 400% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無
画 地 条 件	地 積 : 298.44㎡ 規 模 : 概ね標準的 間 口 : 約17.5m 奥 行 : 約14.8m ～ 約20.4m 形 状 : ほぼ台形 地 勢 : 平坦地 高 低 差 : 東側で接面する市道より約0～0.7m高い。 西側で接面する市道より約0.6～0.8m低い。 接面道路との関係 : 二方路地 そ の 他 : 特になし
接面道路の状況	東側約10.0m舗装市道(建築基準法上の道路) 西側約4.0m舗装市道(建築基準法上の道路)
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、戸建住宅(南側)、鍼灸院(北側)である。
供給処理施設	上水道 : 有り 都市ガス : 無し 下水道 : 無し
土 壌 汚 染 の 可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料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	① 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1)は、敷地の一部が土砂災害警戒区域(急・高田下1)、急傾斜地被害想定区域に指定されている。 ③ 土地(物件1)の北西側には、市道を挟んで墓地が存在している。 ④ 関係人の陳述等によると、土地(物件1)は水はけがあまり良くないとのことである。 ⑤ 土地(物件1)の敷地上に、電柱支線が存在しているが、敷地の利用に特段の影響は与えないため、減価要因には当たらないと判断した。 ⑥ 土地(物件1)の敷地上に、カーポート及びアンテナ柱が存在しているが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ⑦ 本物件の西側には道路等を挟んで山が存在している。そのため、再建築等の建築確認申請を要する行為に当たっては、鹿児島県建築基準法施行条例(がけ条例)の規制を受ける可能性がある。確認申請の審査機関へ確認を要する。
----------------	---

2 建物の概況及び利用現況（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 12 年 8 月 1 日新築 経 過 年 数：25 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	用 途：居宅 構 造：木造 屋 根：スレート葺 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、化粧石こうボード等 床：畳・フローリング等 設 備：水道・電気・トイレ・浄化槽等 その他：特になし
床面積（現況）	109.42㎡
現 況 用 途 等	現況用途：居宅 間 取 り：建物間取図ご参照
品 等	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	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。
特 記 事 項	① 室内において、クロスの剥がれ、ひび割れ等が認められる。また、過去に猫を1匹飼っていた経緯があり、障子等にひっかき傷等が認められる。 ② 建物(物件2)外壁の目地が全体的に劣化している。 ③ 1階リビング東側窓の窓枠サッシが一部外れている。 ④ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑤ 当該建物について、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。そのため、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通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	持分	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,770	0.92	298.44	0.95		1,244,000

ア 標準画地価格

地価調査 南九州-7

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公示価格等} & & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 4,900 \text{ 円/㎡} & \times & \frac{(96.4)}{100} & \times \frac{100}{(102)} & \times \frac{100}{(97)} & = & 4,770 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2

◇地 域 格 差：街路 - 7 %、交通・接近 + 1 %、環境 + 3 %、行政 ± 0 %
 $0.93 \times 1.01 \times 1.03 \times 1.00 = 0.97 \text{ (100/97)}$

イ 個 別 格 差：二方路+1%、形状(ほぼ台形)-1%、北西側墓地隣接-1%
 (相乗積) 土砂災害警戒区域等-5%、水はけ不良-2%

$$1.01 \times 0.99 \times 0.99 \times 0.95 \times 0.98 = 0.92$$

ウ 地 積：登記記録数量

エ 建付減価補正率：0.95 (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。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床 面積(㎡)	現価率	建物の価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	140,000	109.42	0.04	612,000

ア 再調達原価：140,000円/㎡

イ 現況延床面積：109.42㎡

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 25 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の維持管理の状態等を考慮)

$$\text{現価率} = \{ \text{残価率} 5\% + (1-5\%) \times (0\text{年}/25\text{年}) \} \times (1-30\%) = 0.04$$

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、下記の通り評価額を求めた。

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	1,244,000	0.30	法定地上権	373,000

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	1,244,000	- 373,000	1.00	1.00	0.60	520,000
2	612,000	+ 373,000	1.00	1.00	0.60	590,000
一括価格(合計)						1,110,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：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 (南九州-7)
所 在 : 南九州市川辺町中山田字下之口113番3
価 格 : 4,900 円/㎡
位 置 : 田ノ畑バス停約230m
価 格 時 点 : 令和6年7月1日
地 積 : 399 ㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南 4.5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無指定
(建ぺい率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅を主体とし、一般住宅も散見される農家集落地域

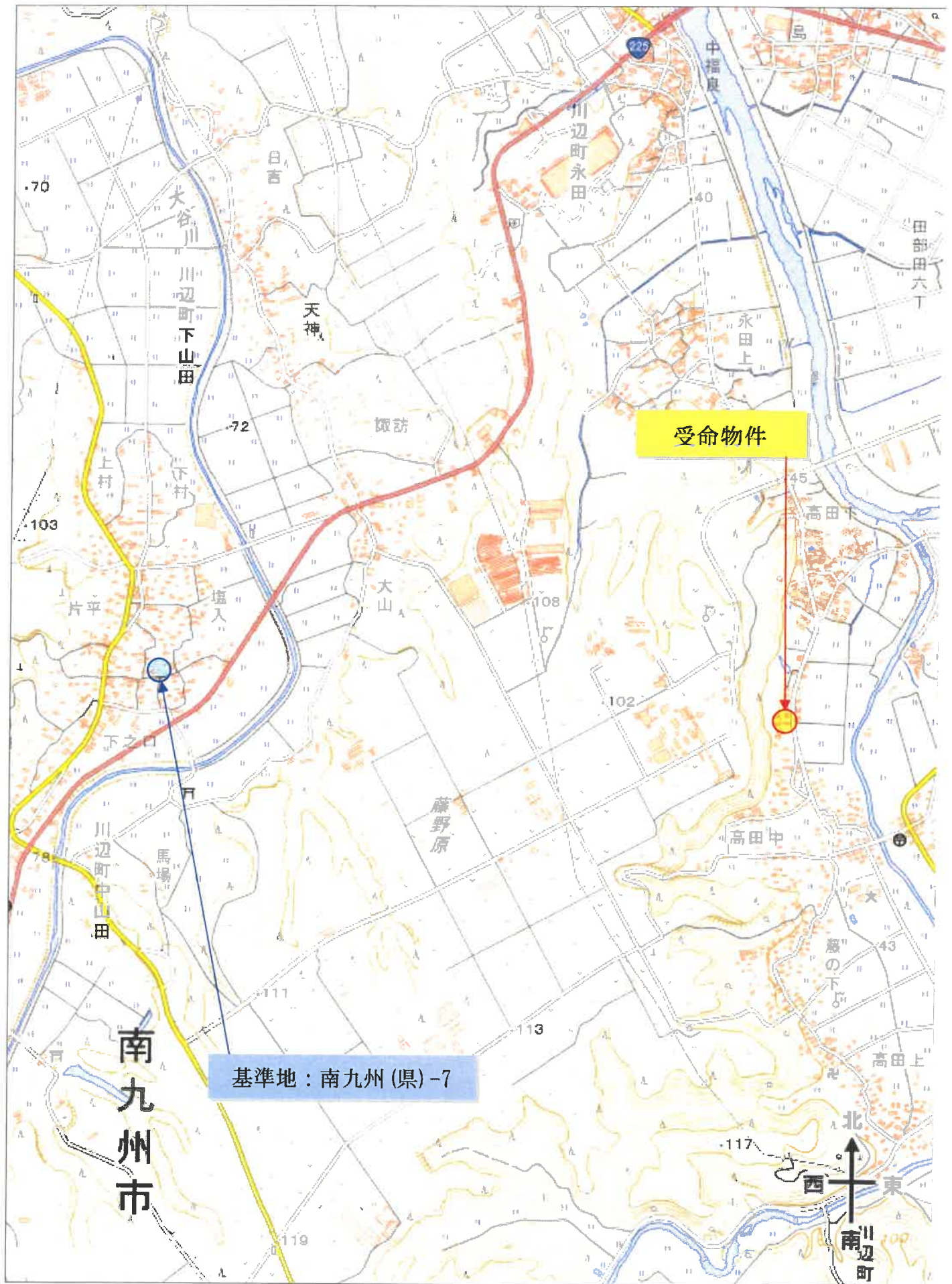
- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
物 件 1 755,948 円
物 件 2 2,342,846 円

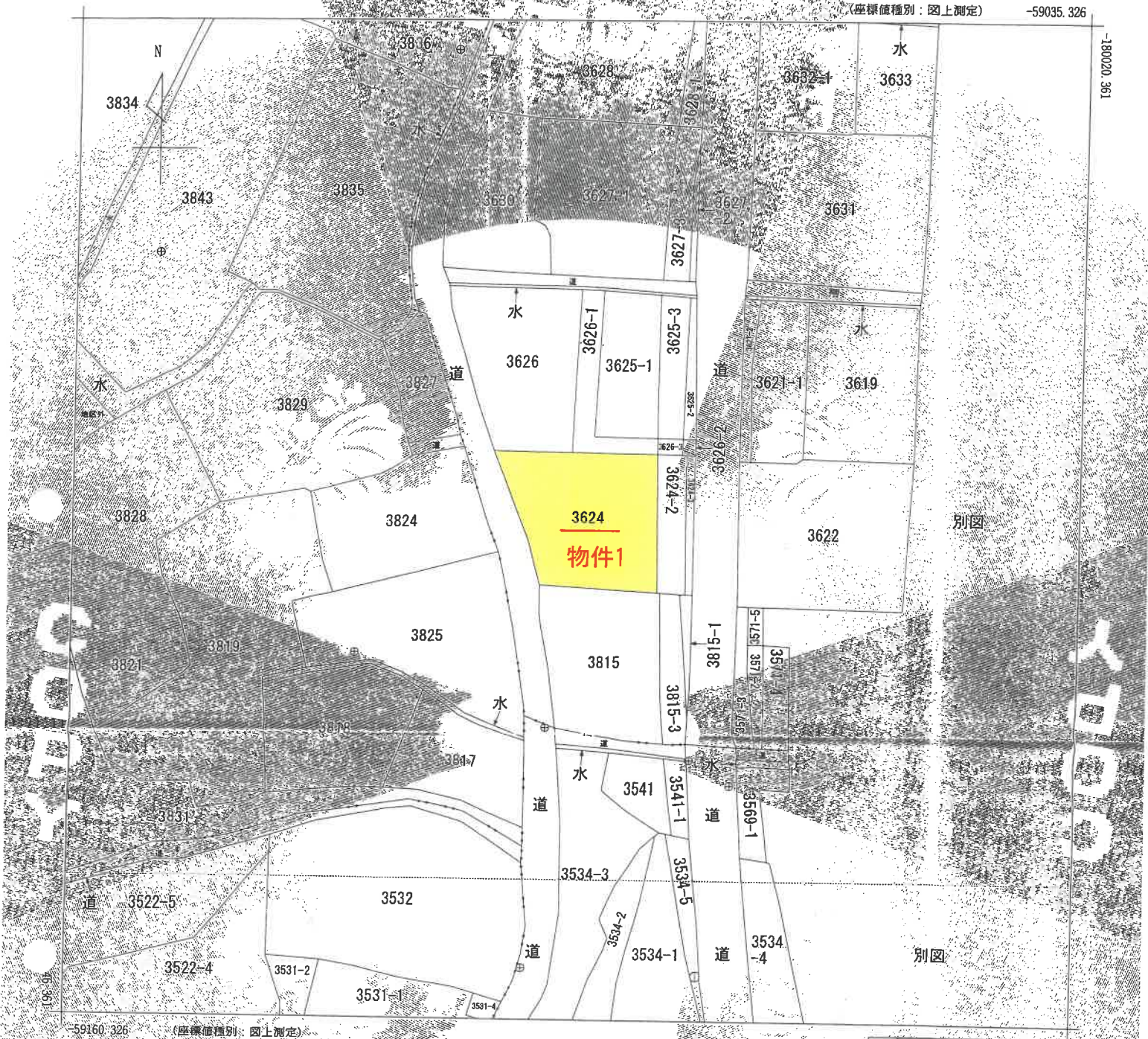
第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 南九州市③202104)
- 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





(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	南九州市川辺町高田字寺下			地番	3624番		
出力縮尺	1/500	精度区分		座標番号又は記号	分類	地図に準ずる区画	種類	地籍図
作成年月日	昭和34年3月		備付年月日(原図)			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3月21日

鹿児島地方方法務局知覧支局

登記官

請求番号：3-2
(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成26年5月1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3月21日 鹿児島地方支務局 知事 文局

登記官

請求番号：3-3

(1/2)

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

図
存
在
地
積
測
量
図

地
番
3624-2
3624-3
3624

土地の所在 南九州市川辺町高田字寺下

1/2

世界測地系

地番 (B) 3624-2

測点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)
PK36	-180074.758	-59087.701	17.504	-10.427	-1830.703
c430	-180074.813	-59084.671	-0.070	3.035	-213.929
KF2	-180074.828	-59084.208	-17.706	10.454	-1854.968
KF1	-180092.519	-59083.965	-17.654	10.405	-1850.312
c439-1	-180092.482	-59084.526	0.185	-10.930	-203.730
PK37	-180092.334	-59087.127	0.165	-9.979	-165.955
PK37	-180092.317	-59087.427	17.576	-10.357	-1825.165
倍面積					-120.518
面積					61.25
地積					61.25

地番 (C) 3624-3

測点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)
KF2	-180074.828	-59084.208	17.656	-10.430	-1831.90
c509	-180074.863	-59083.121	-17.745	10.429	-1842.9
c508	-180092.573	-59083.121	-17.656	10.431	-1843.7
KF1	-180092.519	-59083.965	17.745	-10.434	-1844.9
倍面積					-34.168
面積					17.08
地積					17.08

地番 (A) 3624

測点名	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	Yn(Xn+1-Xn-1)
c327	-180085.573	-59103.720	17.060	-1008.309	-1708.309
c294	-180074.413	-59108.120	11.010	-650.760	-715.760
c376	-180074.563	-59098.471	-0.345	20.388	-7.029
PK35	-180074.758	-59087.701	-17.754	10.490	-1854.3
PK37	-180092.317	-59087.427	-16.715	98.646	-1646.3
c346	-180091.473	-59102.221	6.744	-398.885	-268.885
倍面積					-596.884
面積					298.442
地積					298.44

地番	3624
△面積	378.61
△合計面積 (A)+(B)+(C)	376.784
△7-4	1.825
△土地面積 (A)+(B)+(C)+△7-4	378.61

測量・凡例
① 境界線
② 地積測量線
③ 測量点
④ 測量点
⑤ 測量点
⑥ 測量点
⑦ 測量点
⑧ 測量点
⑨ 測量点
⑩ 測量点

詳細図 S=1:100



測量年月日 平成26年5月1日
平面図の縮尺 1/250

作成者

縮尺 1/250

代理人
事務所
代表者

縮尺 1/250

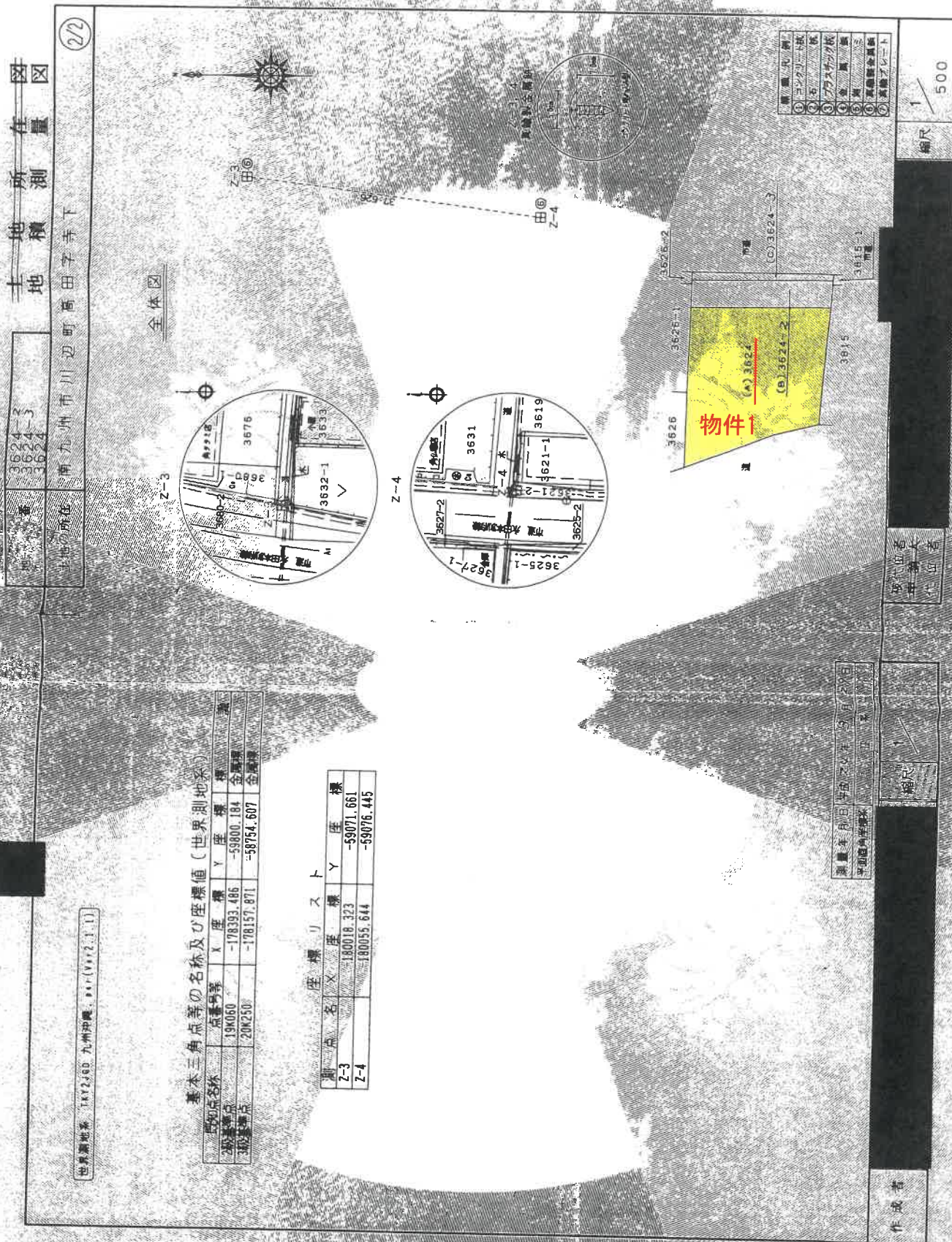
令和7年3月21日

鹿兒島地方法務局知覧支局

책머리말

請求番号: 3-3

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小



登記年月日：平成12年8月21日

これは図面に記録されている内容を証明する書類である。
令和7年3月21日 鹿児島地方裁判所 令和裁判所

登記官

請求番号：3-1

各階平面図

086230

建物図面

各階平面図

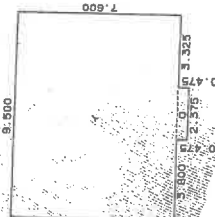
家屋番号 3624番

第24号地

建物の所在地 鹿児島市高田字下3624番地

各階平面図

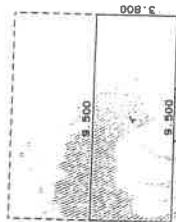
1階



求積表

1	9.500 X 7.600	=	72.200000
2	0.475 X 2.375	=	1.128125
計			73.328125
床面積			73.32 m ²

2階



求積表

1	9.500 X 3.800	=	36.100000
計			36.100000
床面積			36.10 m ²

作成者

申請人

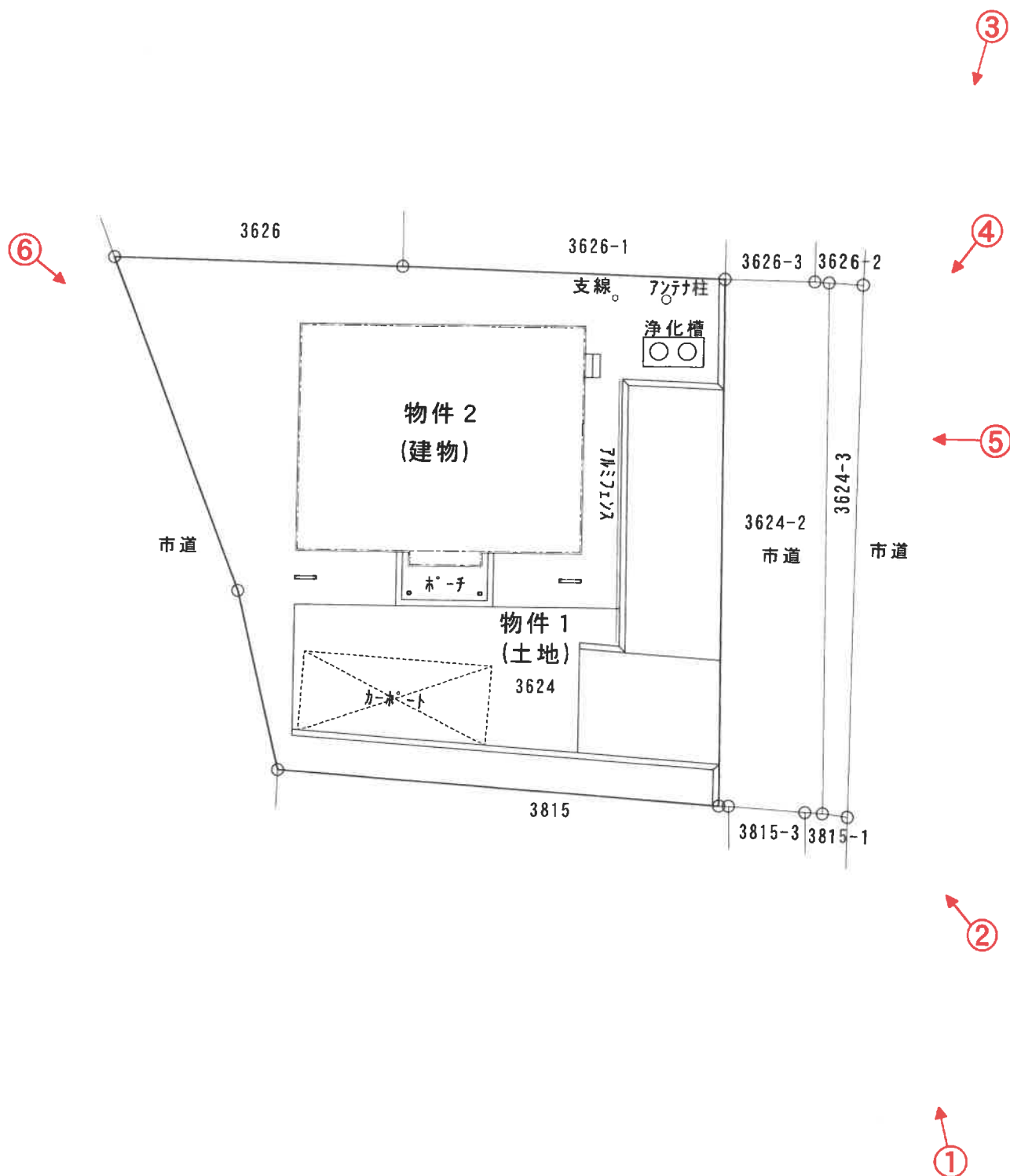
縮尺 1/250

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

H12.8.21

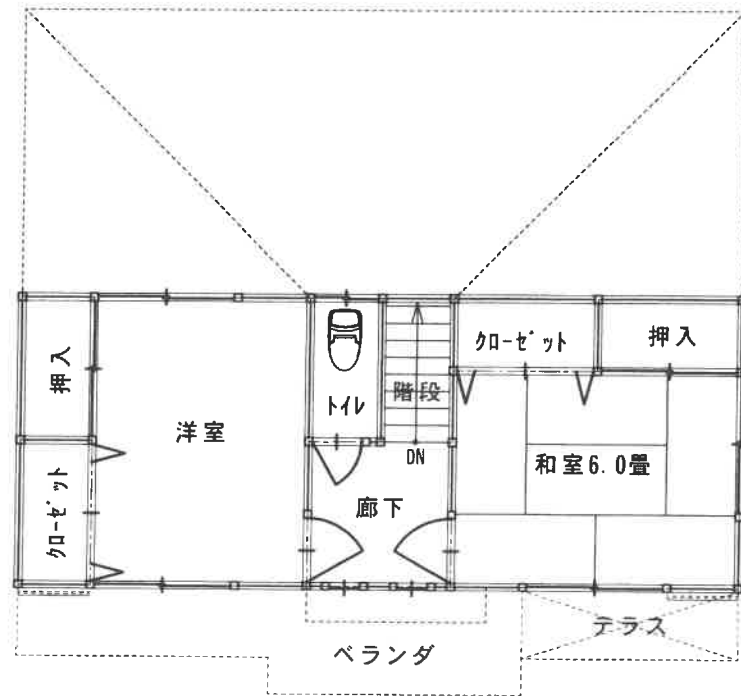
土地建物位置関係図



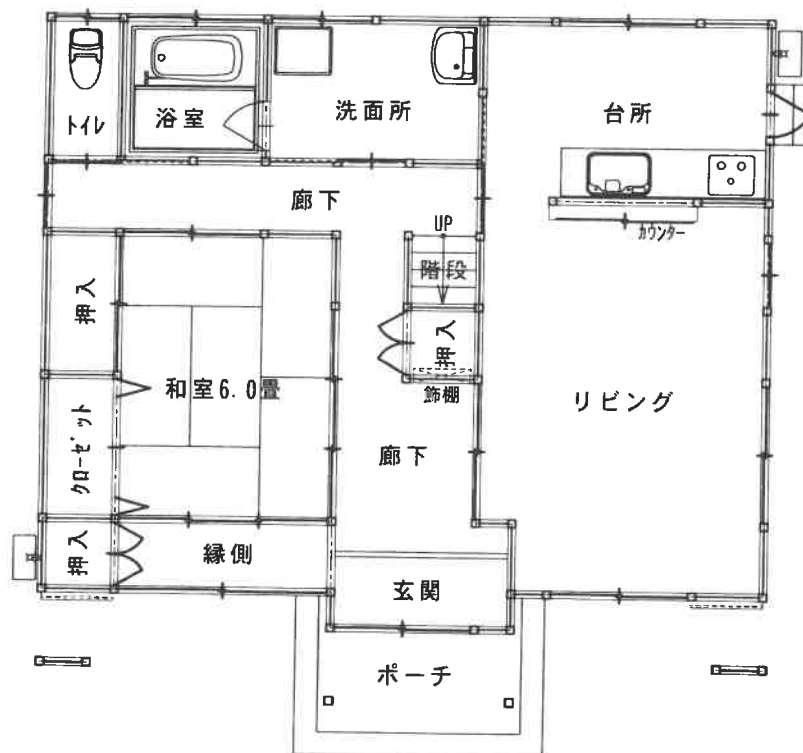
番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



2階 平面図



1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥

