

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 7 年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1, 2	9, 040, 000 7, 232, 000	一括	1, 808, 000	109, 942	8, 342
1	1, 730, 000				
2	7, 310, 000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 始良市東餅田字中牟田 |
| | 地 番 | 1 4 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市東餅田字中牟田 1 4 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 9 . 4 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 9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

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掲載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-------------------------|
| 1 | 所 在 | 始良市東餅田字中牟田 |
| | 地 番 | 1 4 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市東餅田字中牟田 1 4 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 9 . 4 3 平方メートル |



令和7年(ケ)第27号
令和7年5月23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

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 | 始良市東餅田字中牟田 |
| | 地 番 | 1 4 6 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 7 9 . 1 6 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市東餅田字中牟田 1 4 6 1 番地 1 |
| | 家屋 番号 | 1 4 6 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 8 9 . 4 3 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	電柱が存する。			
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	従物等として屋根に太陽光発電システムが設置されている。			
執行官保管の仮処分	☒ ない { 地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 ☐ ある { 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
近隣住民	本建物は令和7年4月頃から空き家になっています。
債務者兼所有者	1 本建物には令和7年4月まで住んでいましたが、現在は空き家です。 2 建物内で犬を3匹飼育していました。 3 屋根にある太陽光発電システムは自己の所有物です。 4 本建物にシロアリ被害や雨漏り等の不具合はありません。

(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 本土地は北側が水路を介して里道に接面している。里道を挟んでＪＲ日豊本線の線路に面している。東側隣接地（１４６１－１９）は私道である。
 - ② 段差、ブロック塀、フェンス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 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
鉄道線路に面しているため、列車通行時の騒音が存する。
 - ② 本建物について
 - ア シロアリ被害や雨漏り等は目視では確認できなかった。
 - イ リビングを中心に犬の糞が多数存し、動物臭がひどい。
 - ウ クロスの下部に犬の尿によると思われるシミが多数存し、北側洋室にゴミが散乱している。建物内も相当に汚れている。
 - エ 太陽光発電システムのパワーコンディショナには発電容量４．４ｋＷの記載があった。

(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
令和7年5月23日 15:20-15:35	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、近隣住民から事情聴取
令和7年5月23日 16:30-16:40	始良市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年5月23日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年5月29日 9:00-9:10	鹿児島県方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地1461番19）
令和7年5月30日 9:45-9:50	司法書士法人重野事務所（始良市宮島町27番地7）	本建物の鍵を借用
令和7年5月30日 10:00-10:30	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和7年5月30日 10:40-10:45	司法書士法人重野事務所（始良市宮島町27番地7）	本建物の鍵を返却
令和7年6月5日 17:30-17:40	当庁（電話）	債務者兼所有者から事情聴取
(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。		

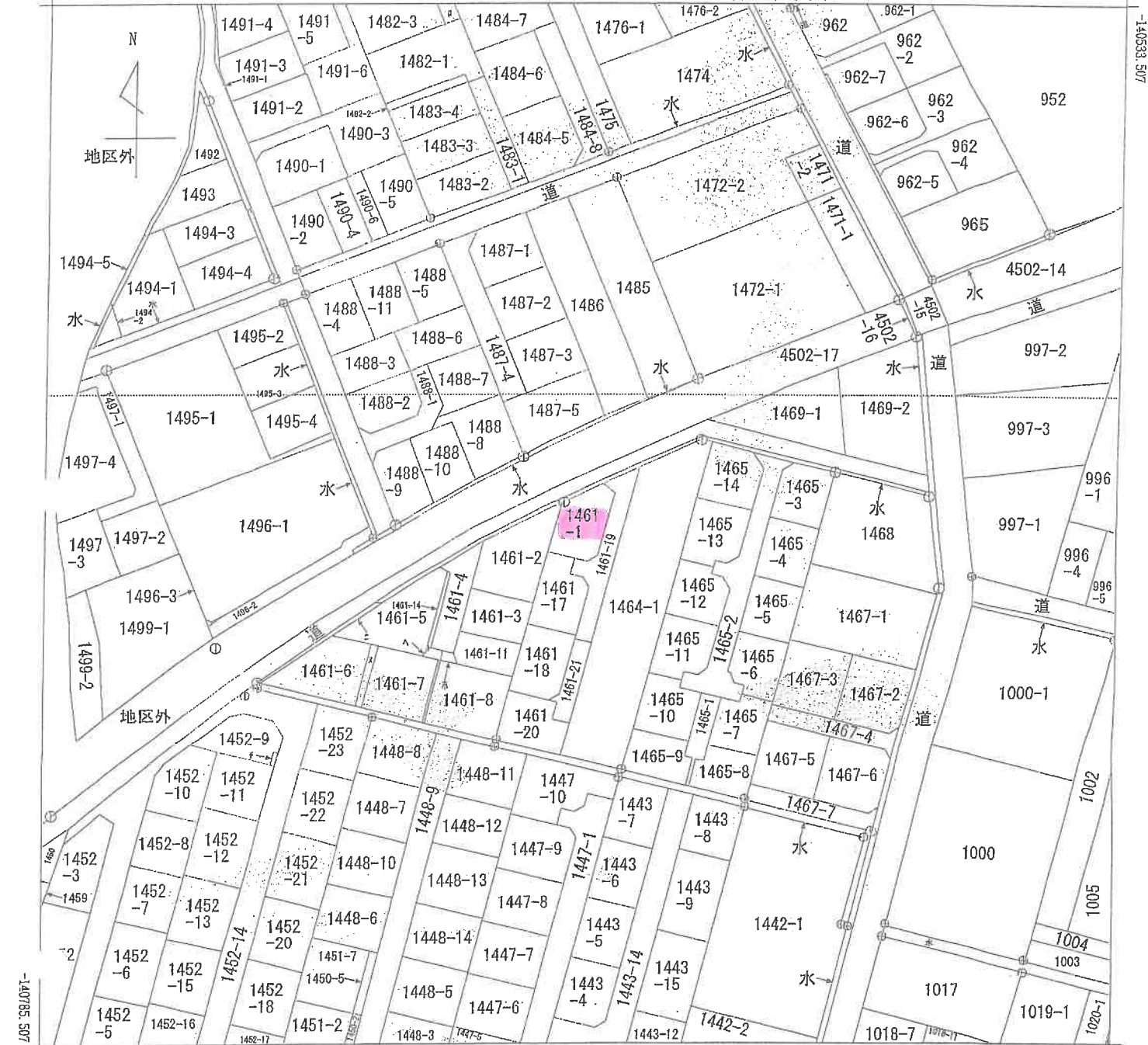
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

イ 1021-1 ハ 水 1461-10 ホ 1461-12 ト 1461-15 ヌ 1461-9
ロ 1462-4 ニ 1461-10 ヘ 1461-13 テ 1452-19 ノ 1461-16

(座標値種別：図上測定)

-34257.645



(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	始良市東餅田字中牟田				地番	1461番1			
出力縮	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和39年5月				備付年月日(原図)	平成5年10月1日		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。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

令和7年4月1日

宮崎地方方法務局

登記官

請求番号：7-1

(1/1)

(6 枚目)

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児島支局管轄)
令和7年4月1日 宮崎地方方法務局

登記官

(7 枚目)

地積測量図 1/2

A3判をA4判に縮小した

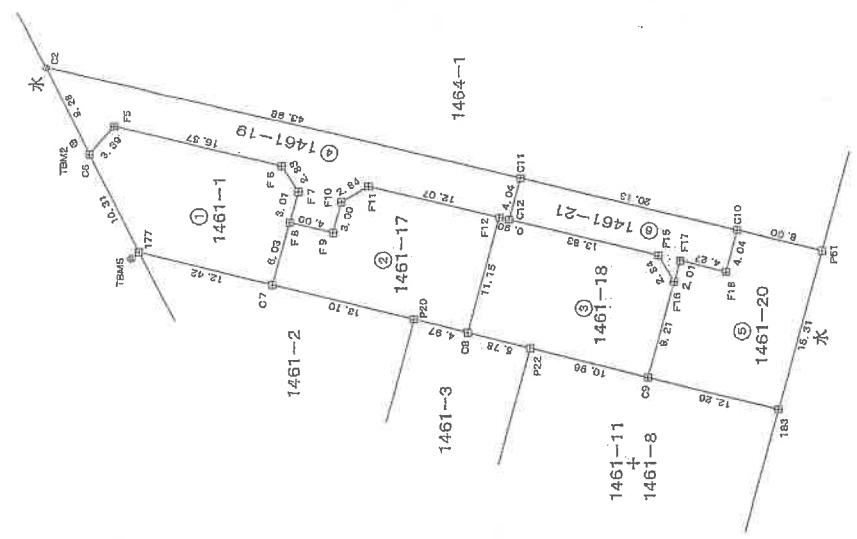
地番 1461-1, -17ないし-21
土地の所在 始良市東餅田字中幸田

求積表

地番	① 1461-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
171		-141025.902	-34167.327	-12.390	174310.225780
C7		-141037.933	-34170.429	2.749	-38713.27817
F8		-141039.408	-34164.578	8.775	-123760.805200
F7		-141040.140	-34161.654	5.359	-755834.110260
F5		-141038.683	-34159.219	6.242	-880353.459286
F5		-141023.576	-34155.412	1.180	-165407.819680
F1		-141021.415	-34158.039	-11.915	1680270.207385
合計					-358.339078
合計面積					179.1653390
合計地積					179.16 m ²

地番	② 1461-17	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
C7		-141037.933	-34170.429	-9.122	1286548.02426
P20		-141050.519	-34173.700	-4.515	635843.544785
C8		-141055.439	-34174.944	9.572	-1350182.652108
F12		-141068.168	-34164.128	13.767	-1941947.798855
F11		-141045.462	-34161.177	1.488	-208877.135455
F10		-141044.023	-34162.640	-4.376	612208.446438
F9		-141043.291	-34165.553	-1.938	273341.897958
F8		-141039.408	-34164.578	-4.876	687708.153408
合計					-857.330795
合計面積					178.6653975
合計地積					178.66 m ²

地番	③ 1461-18	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
NO					
C8		-141055.439	-34174.944	-12.262	1728421.793018
P22		-141061.045	-34176.390	-4.160	586813.947200
C9		-141071.659	-34179.104	6.221	-877606.582948
F16		-141073.924	-34170.169	11.376	-1604855.959424
F15		-141072.459	-34167.723	5.821	-821182.738339
C12		-141059.043	-34164.348	3.600	-509112.554800
F12		-141058.163	-34164.128	-10.596	1494652.348128
合計					-371.032568
合計面積					185.5312830
合計地積					185.53 m ²



標識凡例
⊗ 新設金属板
⊗ 田 新設金属プレート

縮尺 1/500

申請人

作成者

(鹿児島県土地家屋調査士会紙)

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。
(鹿児島地方方法務局 霧島支庁管轄)

令和7年4月1日

宮崎地方方法務局

登記官

(校印)

地積測量図

2/2

番 1461-17
ないし-21

土地の所在 始良市東餅田字中幸田

地番	④ 1451-19	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_{n-1})$
C6		-141821.419	-34158.039	-5.736	806595.359384
F5		-141823.576	-34155.412	-1.180	166407.819830
F6		-141828.683	-34159.219	-6.222	880363.459285
F7		-141840.140	-34161.654	-3.369	765534.110260
F8		-141839.408	-34164.578	-3.889	549912.651792
F9		-141843.291	-34165.553	1.938	-273341.897558
F10		-141844.023	-34162.640	4.376	-617208.544648
F11		-141845.462	-34161.177	-1.488	208977.135468
F12		-141858.168	-34164.128	-3.171	447295.350728
C12		-141859.043	-34164.348	3.707	-522905.672401
C11		-141860.032	-34160.421	14.672	-2065952.789404
C2		-141877.383	-34149.676	2.382	-335903.406306
			合計		-403.124231
			合計面積		201.55 ㎡

地番	⑤ 1451-20				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
C9	-140071.669	-34179.104	-11.971	1685768.949559	
I83	-140083.553	-34182.140	11.808	-166594.955824	
P61	-140087.321	-34167.296	16.800	-2370256.959300	
C10	-140079.556	-34165.340	-1.966	277352.407095	
F18	-140078.563	-34169.262	-2.879	406165.182877	
F17	-140074.414	-34168.219	-0.907	127954.493498	
F16	-140073.924	-34170.169	-10.985	1535598.662740	
		合計		-340.890814	
		合計面積		170.4454070	
		合計		170.44 ㎡	

地番	⑥ 1461-21				
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n · (Y _{n+1} -Y _{n-1})	
C12	-141859.043	-34164.348	-7.307	1030718.427201	
F15	-141872.459	-34167.728	-5.821	821182.783539	
F16	-141873.924	-34170.169	-0.491	69267.956584	
F17	-141874.414	-34168.219	0.907	-127954.493498	
F18	-141878.563	-34169.262	2.879	-406165.182877	
C10	-141879.556	-34165.340	8.841	-1247254.354596	
C11	-141860.032	-34160.421	0.992	-139831.551744	
			合計	-167.075991	
			合計面積	83.5374955	
			地積	83.53 ㎡	

総合計面積 998.9112375 ㎡

地番	面積	㎡
① 1461-1	179.1693390	㎡
② 1461-17	178.6853975	㎡
③ 1461-18	185.5312830	㎡
④ 1461-19	201.5521155	㎡
⑤ 1461-20	170.4454070	㎡
⑥ 1461-21	83.5374655	㎡

地籍図最点復元・設置基準4級基準点

点名	X座標	Y座標	備 考
SZ21-36	-141452.928	-34397.175	メスデック
SZ21-37	-141436.823	-34461.157	メスデック

引照点

点名	X座標	Y座標	備 考
TBM2	-141020.004	-34157.053	金目 係
TBM5	-141025.223	-34167.911	金目 係

測量年月日	令和2年 7月15日
測量系	旧日本測量系
座標系	II系

作成者

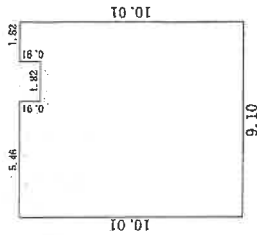
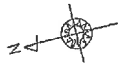
申請人

縮尺 1/

(鹿児島県土地家屋調査士会利用紙)

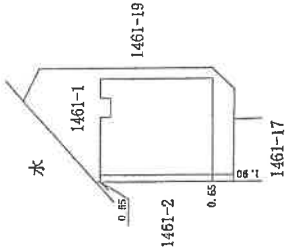
各階平面図 建物図面

家屋番号	1461番1
建物の所在	始良市栗餅田字中牟田1461番地1



水 積 表

9.10 × 9.10	=	82.8100
5.46 × 0.91	=	4.9686
1.82 × 0.91	=	1.6562
合 計		89.4348
床面積		89.43 m ²



作成者

縮尺

1 / 250

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図面である。

(鹿児島県地方建設局建築課)

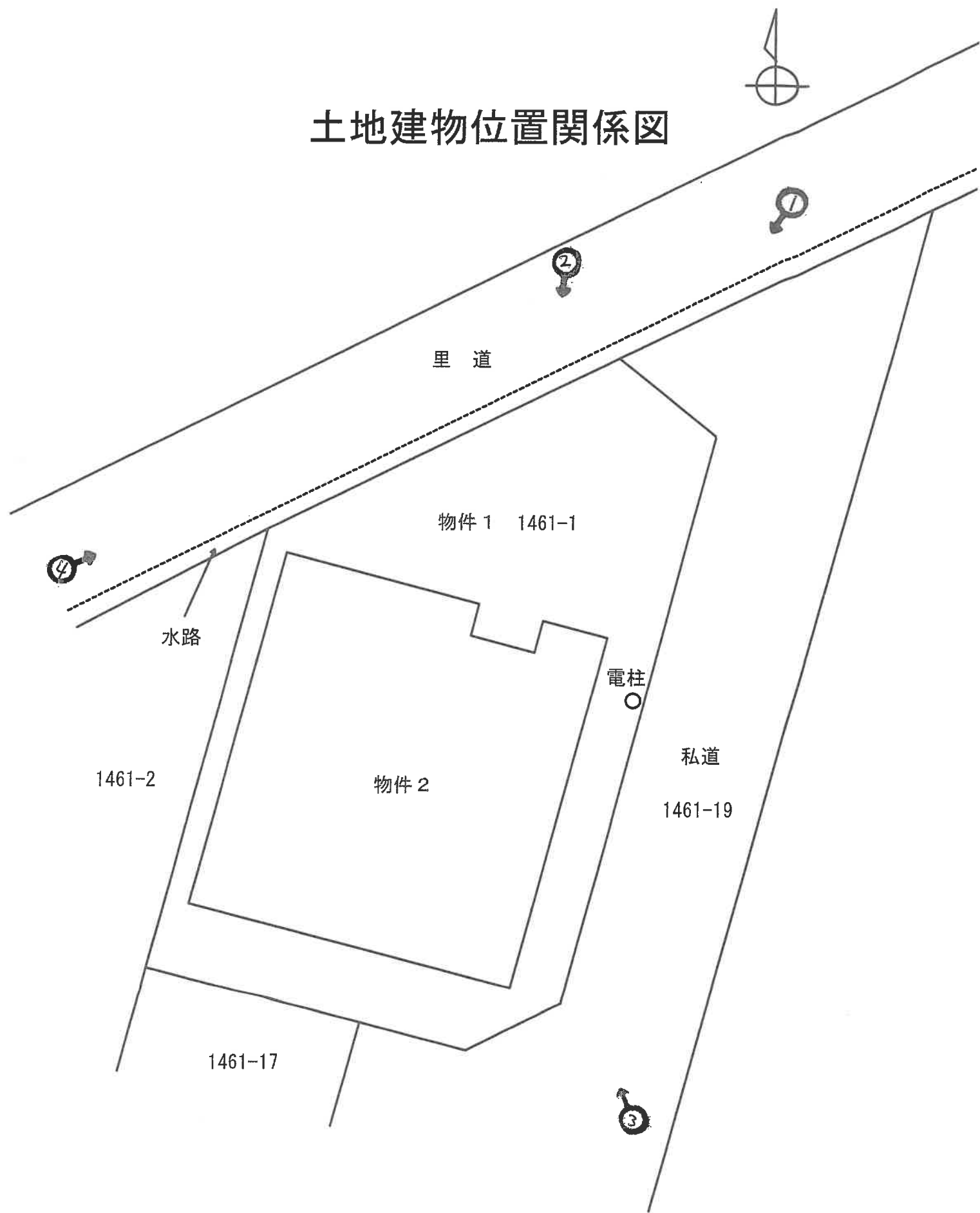
令和7年4月1日

宮崎県地方建設局

登記官

(9 枚目)

土地建物位置関係図

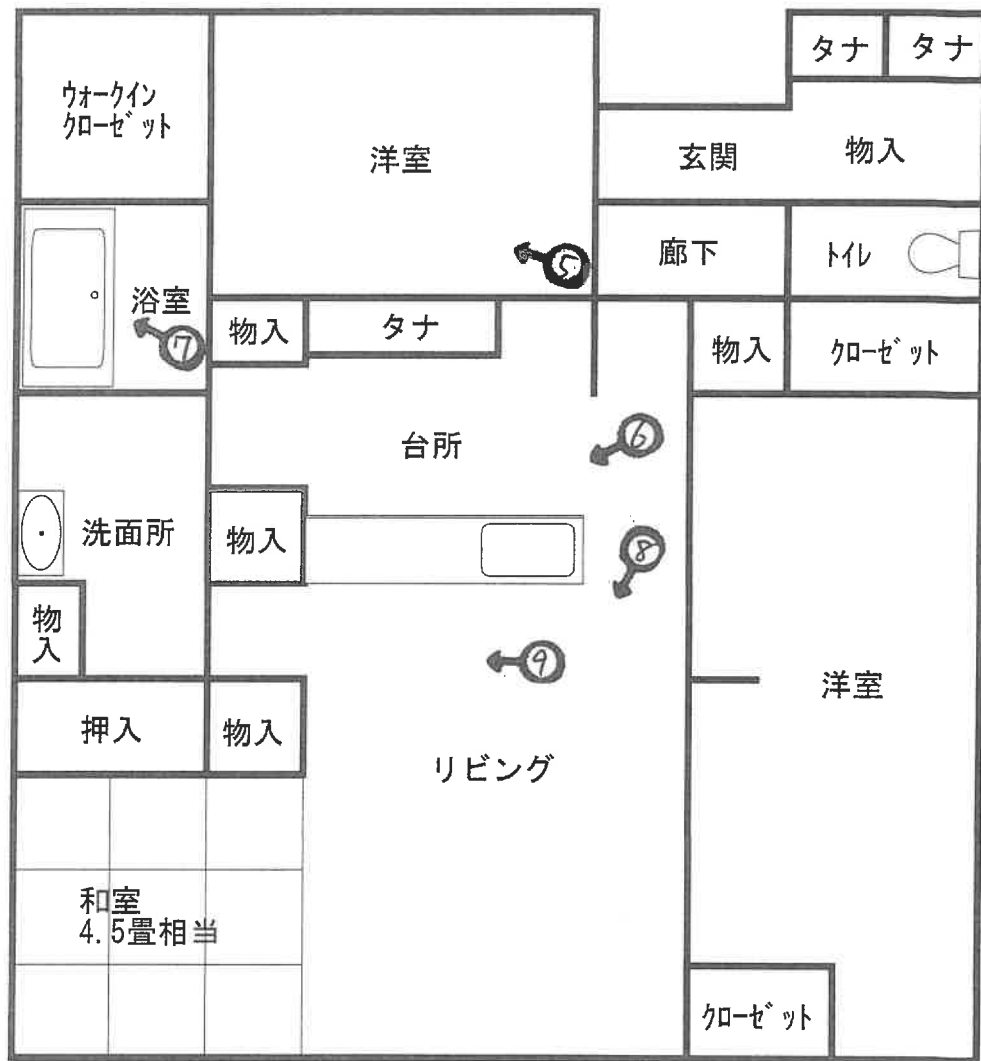


←○写真撮影位置方向

建物間取図



物件 2

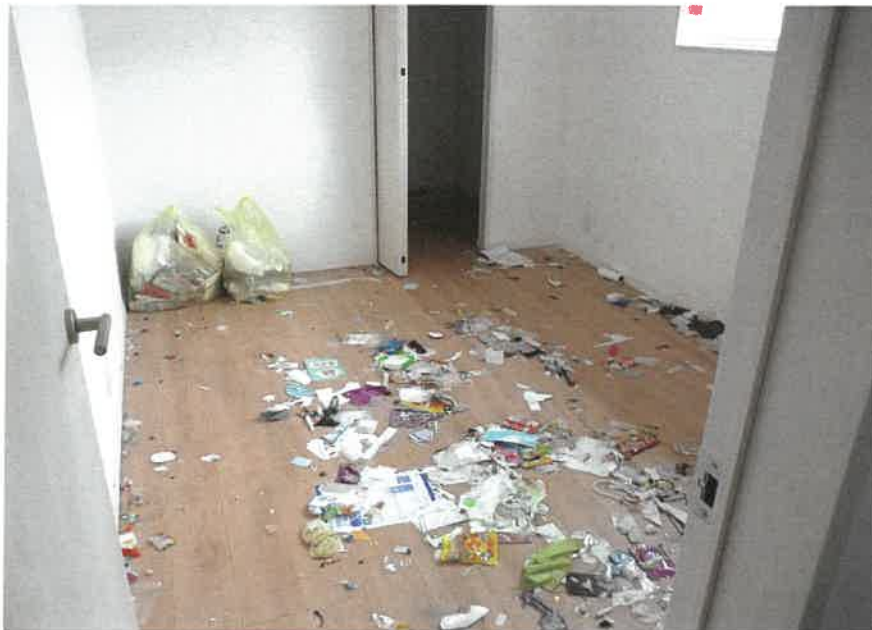




④対象物件（西）



⑤北側洋室



⑥台所





⑦浴室



⑧リビング



⑨リビング隅

シミ

犬の糞

令和7年（ケ） 第27号
令和7年5月30日 現地調査
令和7年6月16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

大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 9,040,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,730,000円
物件2（建物）	金 7,310,000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き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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	始良市東餅田字中牟田 1461番1 宅地 179.16平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市東餅田字中牟田 1461番地1 1461番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 89.43平方メートル	
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。		

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 日豊本線「帖佐」駅の北東方・約600m 「十日町」バス停の南東方・約240m (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、始良市の中心部に近い住宅地域である。鉄道に隣接するが平坦地で、戸建住宅用のミニ開発も行われており、アパートも存する土地利用となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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 その他の規制	都市計画区域内 第二種住居地域 60% 200% — —
画 地 条 件	地積 : 179.16 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約 10m 奥行 : 約 12~19m 形状 : やや整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	北約4.1m舗装里道(建築基準法上の道路である一第42条第2項道路) 東約4m舗装私道(建築基準法上の道路である一第42条第1項5号道路)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、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土地は、隣接地との境界はほぼ明瞭である。 ② 物件1土地上に電柱が存する。 ③ 物件1土地は、鉄道に面しており、列車通行時は騒音が存する。	

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	建築年月日（登記記載）：令和3年2月2日新築 経過年数：約4年 経済的残存耐用年数：約26年
仕 様	構 造：木造平屋建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング・畳等 設 備：電気・水道・浄化槽 その他：太陽光発電システム
床面積（現況）	89.43 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	中等
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。
特 記 事 項	① 物件2建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。 ② 物件2建物は、リビングを中心に犬の糞が存し、動物臭がひどい。また、クロスの下部に犬の尿によると思われるシミが多数存し、北側洋室にゴミが散乱している。

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	25,500	0.95	179.16	0.95	4,123,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 始良(県)－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$36,500 \text{ 円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/105 \times 100/138 = 25,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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：方位＋5

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.05 \times 1.05 \times 1.25 \times 1.00 = 1.38 \quad (100/138)$$

イ 個別格差：方位＋1 形状－5 角地＋5 電柱－1 鉄道隣接－5

$$1.01 \times 0.95 \times 1.05 \times 0.99 \times 0.95 = 0.95$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	155,000	89.43	0.79	10,950,000

ウ 現価率

経過年数4年、経済的全耐用年数30年、残価率5%とした定額法と観察減価法

（動物臭・尿跡等－10%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (26 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 10\%) = 0.79$$

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	4,123,000	法定地上権	0.30	1,236,000

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	4,123,000	-1,236,000	1.00	1.00	0.60	1,730,000
2	10,950,000	+1,236,000	1.00	1.00	0.60	7,310,000
一括価格（合計）						9,040,000

(一万円未満切捨て)

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：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第 6 参考価格資料

1 地価調査価格 始良(県)-5

所 在：始良市松原町 2 丁目 11 番 12

価 格：36,500 円／ m^2 (対前年変動率+1.39%)

位 置：帖佐駅 650m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：272 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 6m 市道

用途指定等：第 1 種中高層住居専用地域 60% 200%

地域の概要：中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 1 2,937,328 円

物 件 2 7,363,520 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 始良市 202410)

3 公図写し

4 地積測量図

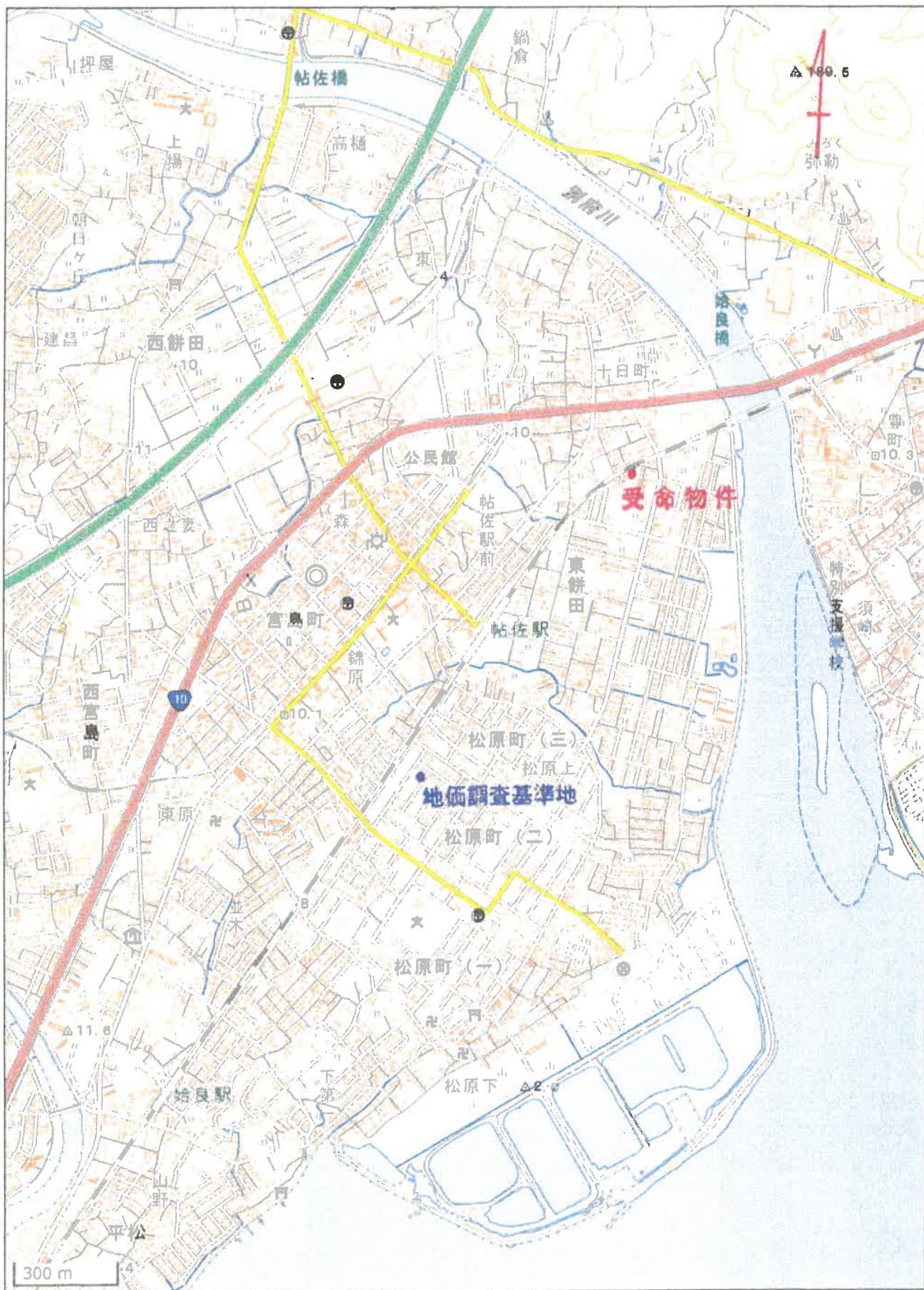
5 建物図面・各階平面図写し

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

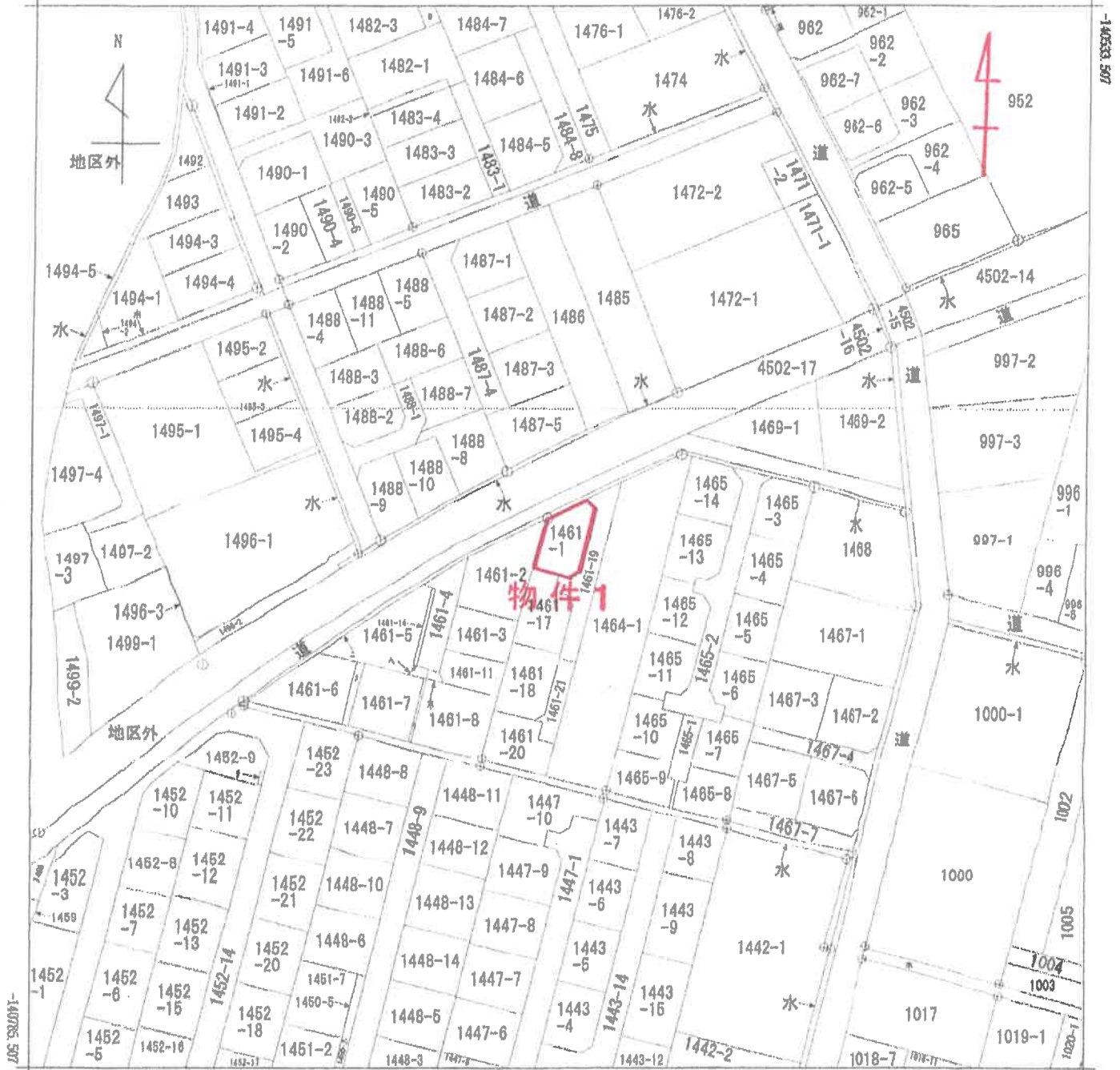
以 上



イ 1021-1 ハ 水 1461-10 ヘ 1461-12 ト 1461-15 セ 1461-9
ロ 1462-4 ニ 水 1461-10 ホ 1461-13 テ 1462-19 ザ 1461-16

(座標値補正: 図上測定)

-34257.645



-34507.645 (座標値補正: 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	始良市東餅田字中牟田				地番	1461番1			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和39年5月			備付年月日(原図)	平成5年10月1日			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。

(鹿児島地方務局霧島支局管轄)

令和7年4月1日

宮崎地方務局

請求番号: 7-1

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日：令和2年7月30日

これは図面に記録されている内容を説明した裏面である。
(鹿児島地方方法務局 霧島支局電話)

令和7年4月1日 宮崎地方方法務局

登記官

請求番号：7-2

(1/2)

A3→A4縮小

作成者

令和2年 7月 15日作成

申請人

縮尺 1/500

測量凡例
① 新設金属板
② 田 新設金属プレート

地積測量図

地積測量図

地番 1461-1, -17ないし-21

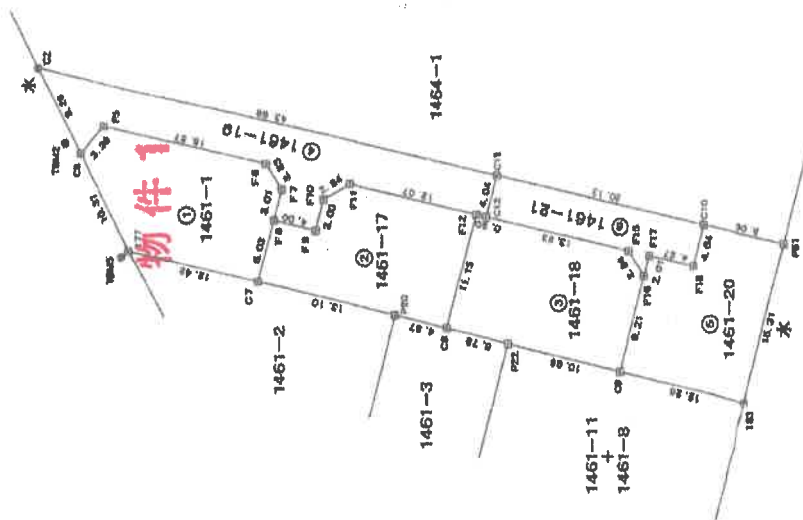
土地の所在 給良市真跡田字中牟田

求積表

地番	① 1461-1	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0					
177		-143025.982	-34167.327	-12.300	1742318.825788
C7		-143037.933	-34170.429	2.749	-377733.278117
P8		-143038.468	-34164.526	6.775	-1277624.862049
F7		-143040.140	-34161.554	5.253	-753094.110250
P5		-143038.083	-34159.229	6.262	-893053.492896
F5		-143023.526	-34162.412	1.399	-365407.813688
C5		-143021.419	-34158.089	-11.915	1802078.281365
				合計	-253.280078
				合計面積	178.1063300
				面積	178.16 ㎡

地番	② 1461-17	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0					
C7		-141837.533	-34170.429	-9.122	1296648.098265
P20		-141858.619	-34173.709	-4.515	638321.546785
C3		-141855.439	-34174.944	9.572	-1330002.682108
F12		-141858.169	-34164.123	13.767	-1941947.798656
F11		-141848.462	-34161.171	1.468	-208471.135656
F10		-141844.023	-34162.649	-4.376	617808.646648
P9		-141843.291	-34165.553	-1.938	273381.877658
P8		-141838.468	-34164.578	-4.876	687768.153068
				合計	-357.330795
				合計面積	178.663375
				面積	178.66 ㎡

地番	③ 1461-18	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
N0					
C7		-141855.439	-34174.944	-12.252	1728021.763018
P22		-141861.045	-34176.390	-4.180	598113.947280
C3		-141871.659	-34173.104	6.221	-877806.623349
F16		-141872.894	-34176.269	11.376	-1604864.909494
F15		-141872.459	-34167.728	5.821	-821827.283859
C12		-141859.043	-34164.346	3.690	-523812.554893
F12		-141858.288	-34164.123	-78.295	1094652.940128
				合計	-371.182565
				合計面積	186.532839
				面積	186.53 ㎡



登記年月日：令和3年2月4日

（これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
（鹿児島地方方法務局税務支店兼轄）

令和7年4月1日 宮崎地方方法務局

登記官

A3→A4縮小

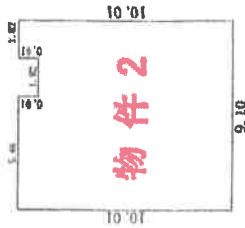
請求番号：7-3

各 階 平 面 図

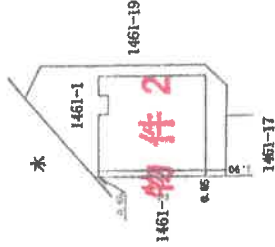
建 物 図 面

承 継 番 号
1461番1

建物の所在
鹿児島市東餅田字中平田1461番地1



求 積 表			
9.10 × 9.10	=	82.8100	
5.46 × 0.91	=	4.9686	
1.82 × 0.91	=	1.6562	
合 計		89.4348	
床面積		89.43 ㎡	



作成者

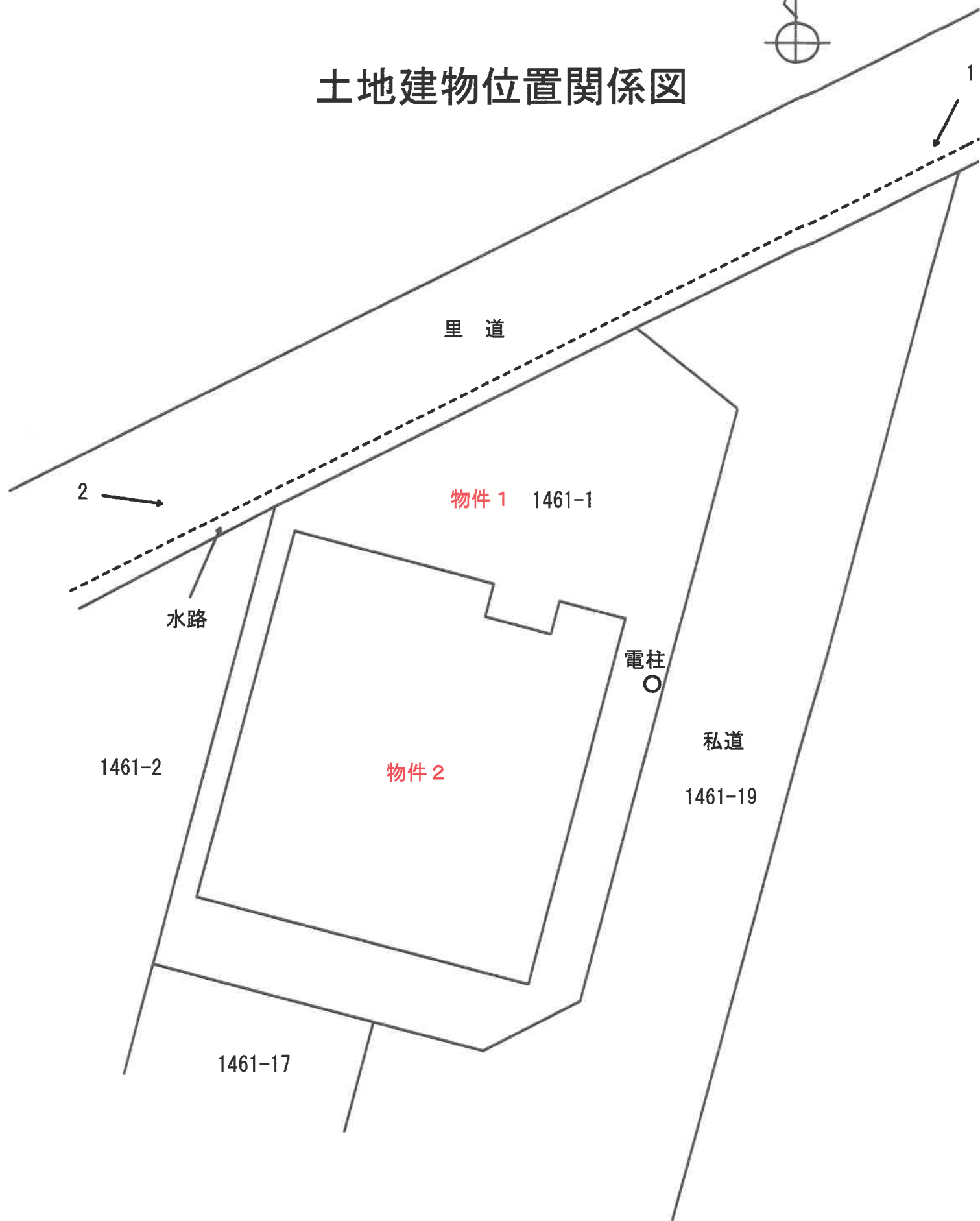
縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500



土地建物位置関係図

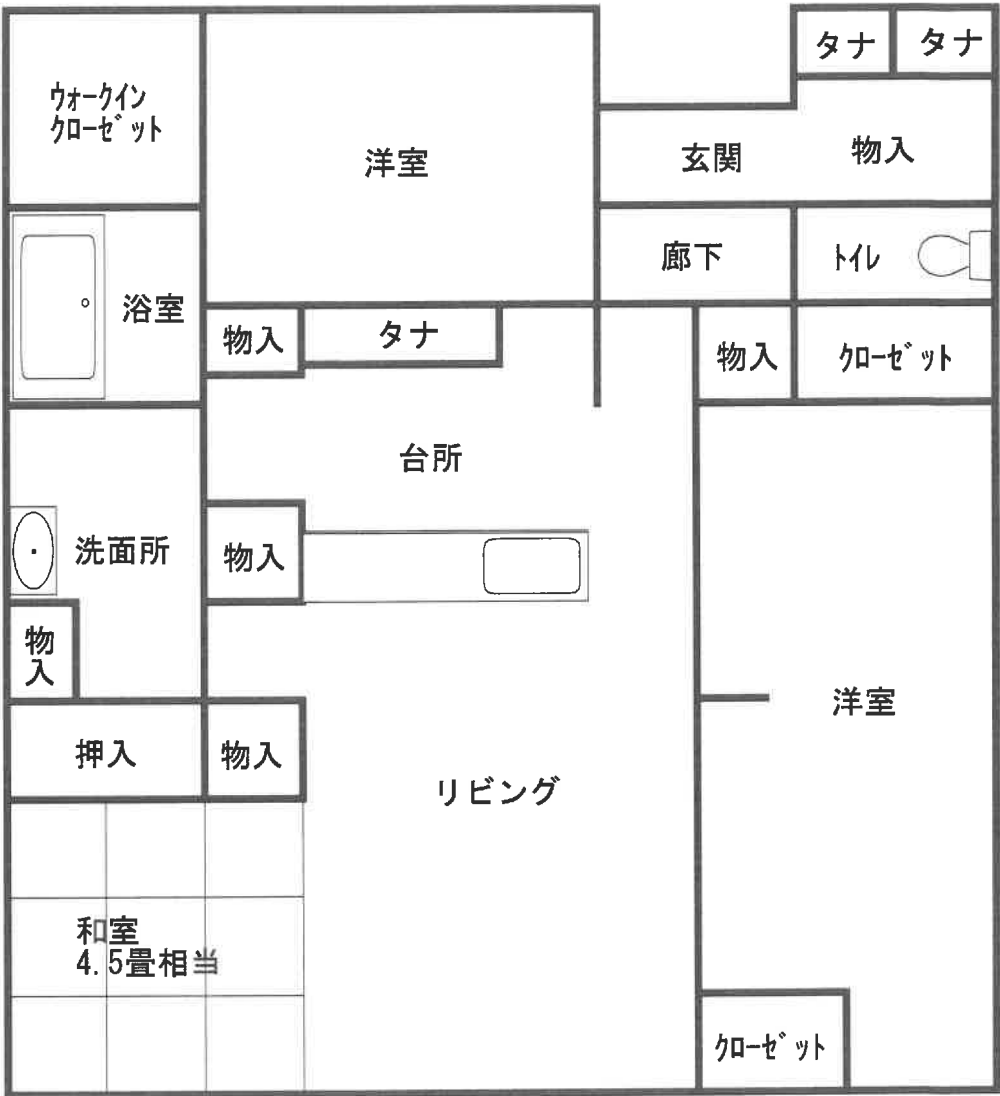


← 1 写真撮影位置

建物間取図



物件 2



現況写真

1



2

