

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 9月24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10月15日から 令和 7年10月22日まで
開札期日	日 時 令和 7年10月29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11月12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 9月24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）
1～4	3,660,000 2,928,000	一括	732,000	45,155	0
1	90,000				
2	1,340,000				
3	750,000				
4	1,480,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 いちき串木野市別府
 地 番 3 2 0 6 番 5
 地 目 宅地
 地 積 2 6 . 6 3 平方メートル

- 2 所 在 いちき串木野市別府
 地 番 3 2 1 9 番
 地 目 宅地
 地 積 3 6 4 . 0 6 平方メートル

- 3 所 在 いちき串木野市別府
 地 番 3 2 2 2 番
 地 目 宅地
 地 積 2 0 5 . 0 0 平方メートル

- 4 所 在 いちき串木野市別府 3 2 1 9 番地、3 2 2 2 番地
 家屋 番号 3 2 1 9 番
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 1 1 3 . 1 6 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 物置



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 10.83平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月 5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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

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2】

北東側の飛び出し部分と隣地（地番3218番、3217番及び3228番）との境界が不明確である。

【物件番号1】

本件土地は通路として利用されている。

《 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 | いちき串木野市別府 |
| | 地 番 | 3 2 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いちき串木野市別府 |
| | 地 番 | 3 2 1 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 4 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いちき串木野市別府 |
| | 地 番 | 3 2 2 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市別府 3 2 1 9 番地、3 2 2 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 1 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 3 . 1 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



11

物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 10.83 平方メートル



令和7年(ケ)第13号
令和7年3月28日受理
令和7年4月28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

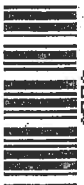
- | | | |
|---|--------|---------------------------------|
| 1 | 所 在 | いちき串木野市別府 |
| | 地 番 | 3 2 0 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 . 6 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | いちき串木野市別府 |
| | 地 番 | 3 2 1 9 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 6 4 . 0 6 平方メートル |
| 3 | 所 在 | いちき串木野市別府 |
| | 地 番 | 3 2 2 2 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 0 5 . 0 0 平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市別府 3 2 1 9 番地、3 2 2 2 番地 |
| | 家屋 番号 | 3 2 1 9 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 1 3 . 1 6 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 物置 |



物 件 目 録

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 10.83平方メートル



(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	(住居表示なし)				
土地	物件1				
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☐ 見取図のとおり ☐				
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者（ ） ☐ 上記の者が、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が通路として占有している ☐ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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 平成 年（ ）第 号 〔 保管開始日 平成 年 月 日				
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）				
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

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 2・3			
現況地目	☒ 宅地 (物件 2・3) ☐ 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	石灯籠、鉄棒、ブランコ、電柱及び支線が存する。			
建物	物件 4			
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 { 種類 : ☐ ある { 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	さしかけ及びポーチが存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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
■債務者兼所有者	1 物件4は、私が居住して占有しています。 2 物件1は、物件2及び3への通路として占有しています。 3 物件1乃至同4の目的外動産は、すべて私の所有です。 4 物件4には、特段の不具合はありません。 5 物件2の東側目的外土地3218番の北側にはみ出した部分のことは、把握していません。

(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 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、南側が市道（公図上 道）に面している。物件2及び同3は、物件1を経由して市道に至っている。
- 3 物件1・2・3の占有状況について
 - (1) 物件1は、通路として占有されている。
 - (2) 物件2及び同3は、物件4の敷地等として使用占有されている。
 - (3) 物件2及び同3は、南側の隣接地より高い。
 - (4) 物件3の南側の境界付近ブロック塀の一部は、歪んでいる。
 - (5) 物件2の北側から北東付近には、隣地から樹木がせり出している。
- 4 物件1・2・3の境界付近の状況
 - (1) 物件1と周囲の隣接地との境界付近には、側溝及びブロック塀が設置されているので、境界は、ほぼ明瞭であると思われる。
 - (2) 物件2と同3との境界は、一体利用されているので、外観上判然としないので不明瞭である。
 - (3) 物件2の北東側の飛び出し部分は、目的外土地3218番、3217番及び3228番との境界が、外観上判然としないので不明瞭である。
 - (4) 物件2と同3の上記以外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、ほぼ明瞭であると思われる。
- 5 物件4の占有状況等
 - (1) 物件4は、債務者兼所有者が、居住し占有している。
 - (2) 物件4の縁側天井には、雨漏り跡が存する。
 - (3) 物件4は、外壁に若干の亀裂が見られる。
 - (4) 物件4には、さしかけが存する。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者は、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 4 月 2 日 12 : 40 - 13 : 00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 4 月 1 4 日 9 : 50 - 10 : 30	物件所在地	物件 4 全戸不在、物件 1 から 3 立入調査
7 年 4 月 1 8 日 9 : 45 - 10 : 15	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、物件 4 立入調査
(特記事項) ■ 令和 7 年 4 月 1 8 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。 臨場し、物件 4 室内に呼びかけたが、室内から応答はなかったので、立会人を立ち会わせ、解錠技術者に解錠を指示し、同人が作業を開始したら、解錠完了前に、債務者兼所有者が室内から施錠を解き調査に立ち会った。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 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 4 月 1 4 日及び同年 4 月 1 8 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

-67528, 033



請求部	所在地	いちき串木野市別府				地番	3219番			
出力縮	1/500	精度区		座標系 番号記号	区画	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和41年3月30日				備付年月日 (原図)	昭和60年3月15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。

(鹿兒島地方法務局川内支局管轄)

令和7年2月21日

鹿兒島地方法務局

登記官

整理番号 : H30010-1

 $(1/1)$

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 川内支局 権籍)
令和7年2月21日 鹿児島地方方法務局

登記官

00

062613

3206-5

$10.55 \times 2.55 = 26.9025$
 $10.55 \times 2.50 = 26.3750$
合計 53.2775
1/2 26.63875

地積 $26m^2 63$

3206-3

$337.14 - 26.63875 = 310.50125$

地積 $310m^2 50$

3222 3219-3 3218

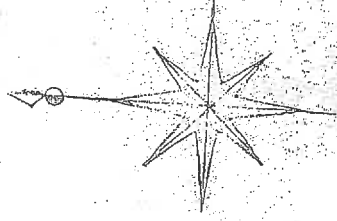
3206-5

3208-5

3206-3

3208-4

道 路



H 2 4 3 2

地積測量図

前 3206-3 後・新

地 番 3206-5-3

土地の所在 鹿児島市下石町

(日調地)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小した

(日加統)

地積区分	甲	乙
①	コンクリート杭	例
②	石	杭
③	アスファルト	杭
④	金	鋼
⑤	銅	鋼
⑥	鉄	鋼
⑦	鉄	鋼

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

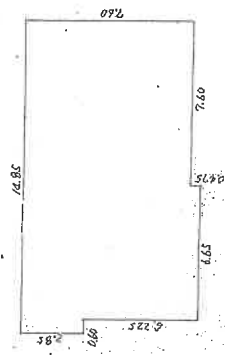
面圖
剖面圖
階平圖
各建圖

3219

吟
香
屋
家

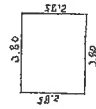
建築物の所在
山形県小国町
山形県小国町下平野字下平野、3219番地、3222番地

翠鱖池

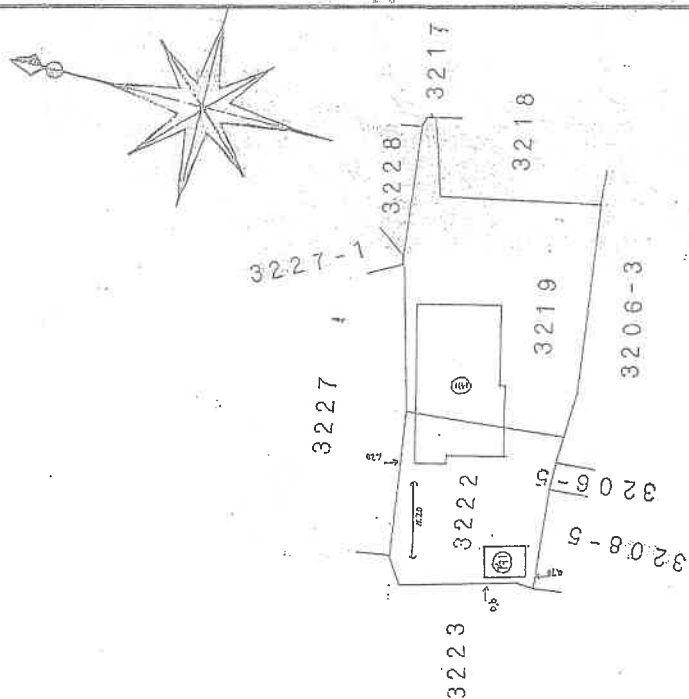

$$\begin{array}{r} 0.60 \times 2.85 = 1.7100 \\ 6.65 \times 8.075 = 53.69875 \\ 7.60 \times 7.60 = 57.7600 \\ \hline 113.16875 \end{array}$$

床面積 113m²/6

床面槽 10m²83

$$3.80 \times 2.85 = 10.8300$$


附屬建物 一



A3判をA4判に縮小した

(日加納)

著
製
作

申請人

1/75

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

整理番号：H30011-1

 $(1/2)$

类时品组

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川内支局管轄)

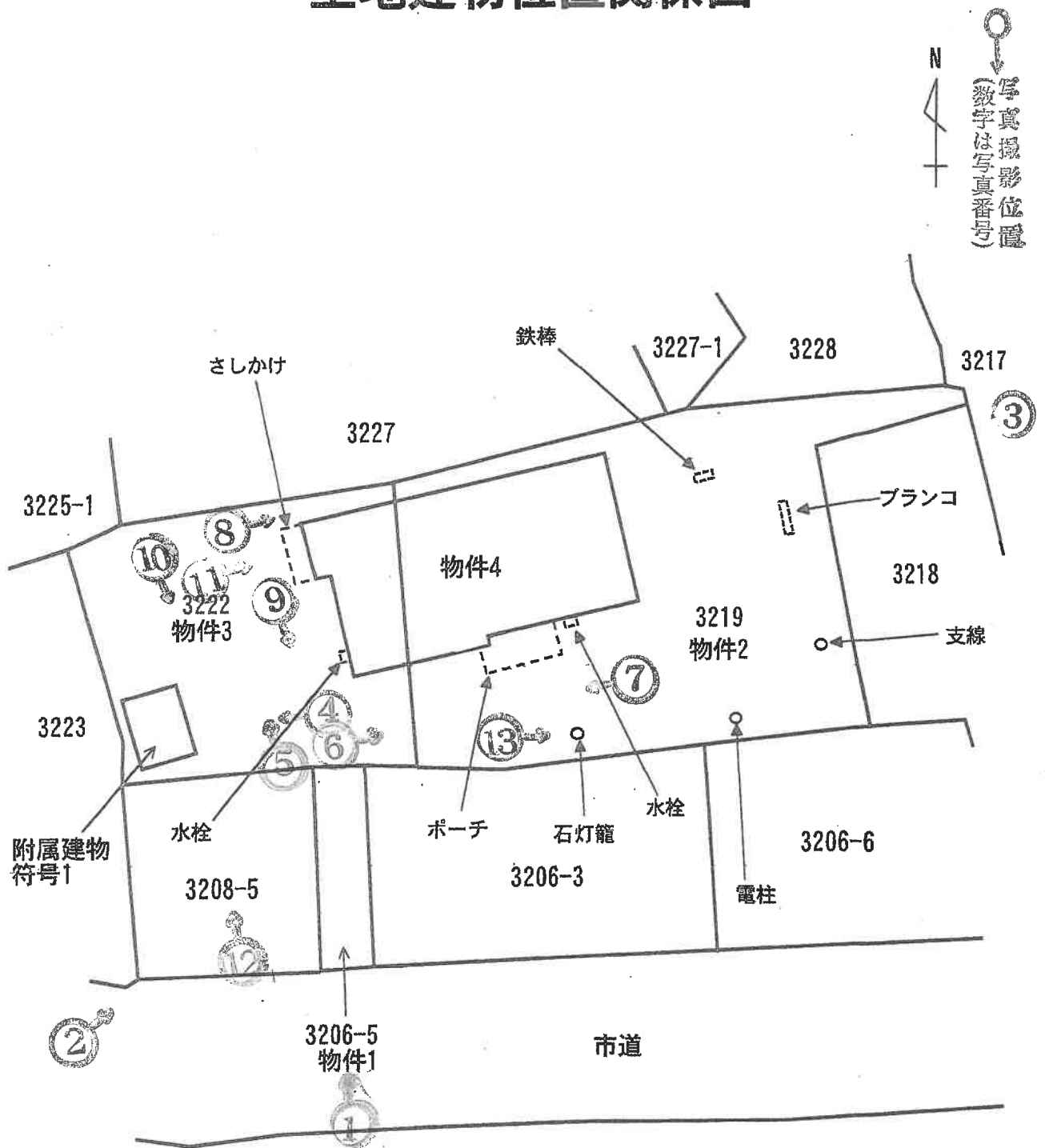
令和7年2月21日

鹿児島地方支務局

- (1) 平成23年10月14日
この図面に記載されている建築物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された、た
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

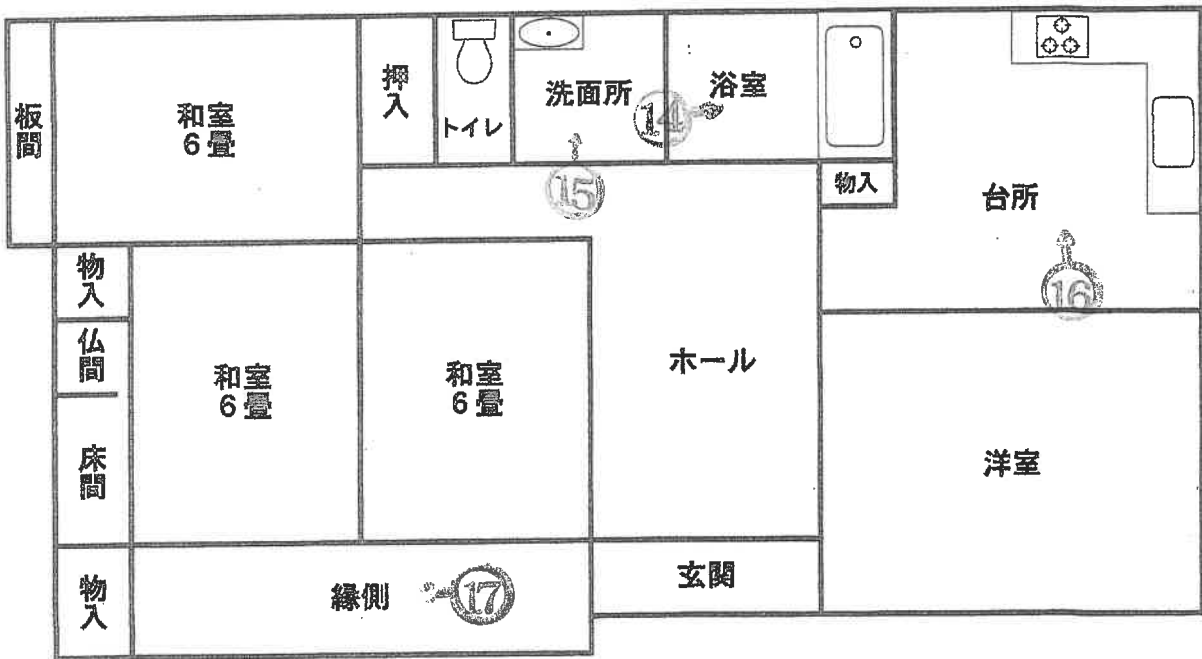
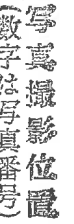
A3判をA4判に縮小した

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。

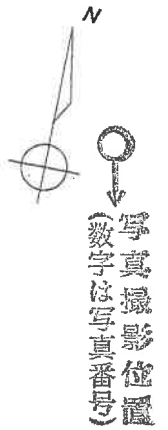
(物件 4)



※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

(附属建物符号 1)



※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

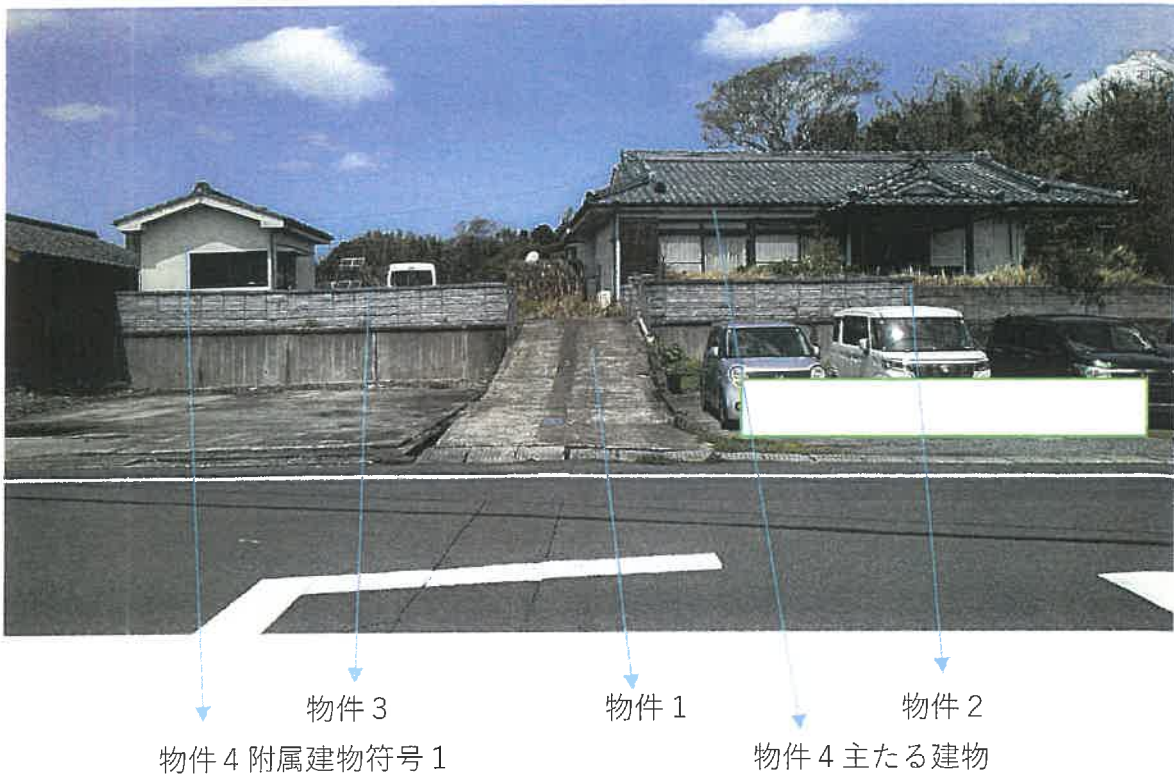


写真 2



写真3



物件4 主たる建物

物件2

写真4



物件4 附属建物符号1

物件3

写真5



物件4 附属建物符号1

物件3

物件4 主たる建物

写真6



物件4 主たる建物

物件3

物件2

写真 7



物件 3

物件 4 附属建物符号 1 物件 2

物件 4 主たる建物

写真 8



物件 4 主たる建物

物件 2

物件 3

写真 9



物件 4 主たる建物

物件 3

写真 1 0



物件 3

物件 4 附属建物符号 1

写真 1 1



物件 4 主たる建物

物件 2

写真 1 2



物件 4 附属建物符号 1

破損部分

写真 1 3



物件 2

石灯籠

写真 1 4

物件 4 内部状況



写真 1 5

物件 4 内部状況



写真 1 6

物件 4 内部状況



写真1 7

物件4 内部状況



写真1 8

物件3 附属建物符号1 内部状況



写真1 9

物件3 附属建物符号1 内部状況



令和 7年（ケ）第 13号
令和 7年 4月14日 現地調査
令和 7年 4月18日 現地調査
令和 7年 4月28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
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3, 6 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 9 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1, 3 4 0, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 7 5 0, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1, 4 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・4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・3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	いちき串木野市別府 3206番5 宅地 26.63㎡	
2	所在地 地目 地積	いちき串木野市別府 3219番 宅地 364.06㎡	
3	所在地 地目 地積	いちき串木野市別府 3222番 宅地 205.00㎡	
4	所 在 家屋番号 種類 構造 床面積	いちき串木野市別府3219番地、 3222番地 3219番 居宅 木造瓦葺平家建 113.16㎡	
	符 種 構 造 床面積	(附属建物) 1 物置 木造セメント瓦葺平家建 10.83㎡	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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, 3）

位 置 ・ 交 通	J R 鹿児島本線「神村学園前駅」の南東方約560m、「別府」バス停の南東方約100m、照島小学校の南東方約1km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	いちき串木野市役所の南東方約2.2km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に事業所、共同住宅、空地等も見られる。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	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% なし
画 地 条 件	地積 : 595.69㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約2.5m 奥行 : 約25m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦。ただし物件1がスロープ状になっている。 高低差 : 接面道路より0～約1.5m高い。 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	南方で幅員約7.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）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。隣地は戸建住宅、山林等。	
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4建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1・2・3土地の全域と判断した。 ②物件1・2・3土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (いちき串木野市教育委員会にて確認。) ③物件1・2・3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2土地の北東側の飛び出し部分と周辺隣接地との境界は外観上判然とせず、不明瞭である。なお、法務局には法第14条1項の地図が備えつけられている。 ⑤物件2土地の北～北東付近は隣接地から樹木がせり出しており、また2mを超える高低差(物件2土地が低い)が存する。 ⑥物件1・2・3土地と周辺隣接地との間には高低差が存しており、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。再建築等の際は、関係機関への確認を要する。 ⑦物件2土地には電柱及び支線が存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。 ⑧物件2土地には石灯籠、鉄棒、ブランコが存するが特段の経済価値はないものと判断した。 ⑨物件3土地の南側境界付近のブロック塀の一部が歪んでいる。 ⑩物件2土地の北東方隣接地(3228)は墓地である。
---------	--

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成 3年 3月18日新築 約34年 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦 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、合板等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道等 その他 特になし
床面積（現況）	113.16㎡
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	普通
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	①調査時点で、縁側天井に雨漏り跡を確認した。 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。 ③アスベストについて、物件4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。 ④外壁に若干の亀裂が見られた。 ⑤さしかけ、ポーチが存するが特段の市場価値はないものと判断した。

(附属建物1)

区 分	附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 平成 3 年 9 月 23 日 新 築 経 過 年 数 約 34 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 サイディング等 内 壁 ボード 天 井 ボード 床 コンクリート 設 備 電気 その他 特になし
床面積（現況）	10.83㎡
現 況 用 途 等	階 層 : 平家建 現況用途: 物置 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	普通
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	①調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 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。 ③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。

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, 3）

更地価格を算出し、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	12,500	0.78	26.63	0.95		246,000
2	12,500	0.78	364.06	0.95		3,372,000
3	12,500	0.78	205.00	0.95		1,898,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 いちき串木野(県)-4

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $10,200\text{円}/\text{㎡} \times 97.6/100 \times 100/102 \times 100/78 = 12,500\text{円}/\text{㎡}$

◇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：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$0.97 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 = 0.78 \quad 100/78$

イ 個別格差：方位+6 形状▲20 高低差▲5 スロープを含む▲2

樹木のせり出し、ブロック塀の歪み等▲1 $1.06 \times 0.8 \times 0.95 \times 0.98 \times 0.99 = 0.78$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件4）

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	140,000	113.16		0.05	792,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 113.16㎡

エ 現 価 率

経過年数34年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、

耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（雨漏り跡、外壁の亀裂等▲5%）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = (残価率5% + (1 - 5%) × (経済的残存耐用年数0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)) × (1 - 観察減価5%) = 0.05

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) 力	現況延床 面積 (㎡) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
1	70,000	10.83		0.05	37,000

力 再調達原価 : 70,000円/㎡

キ 現況延床面積 : 10.83㎡

ケ 現 価 率

経過年数34年、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 (必要なし) を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = 0.05 × (1 - 0%) = 0.05

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
4	792,000	37,000	829,000

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	246,000	0.30	法定地上権	73,000
2	3,372,000	0.30	法定地上権	1,011,000
3	1,898,000	0.30	法定地上権	569,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権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	246,000	-73,000		0.95	0.60	90,000
2	3,372,000	-1,011,000		0.95	0.60	1,340,000
3	1,898,000	-569,000		0.95	0.60	750,000
4	829,000	+1,653,000	1.00	1.00	0.60	1,480,000
一括価格（合計）						3,660,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・2・3 墓地が近接する▲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等を考慮した。

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 地価調査価格 いちき串木野(県)-4

所 在：いちき串木野市湊町字洗出2541番

価 格：10,200円/㎡

位 置：市来郵便局バス停 1.2km

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：315㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：西 4.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 139,328円

物件2 1,904,761円

物件3 1,072,560円

物件4 2,361,143円

物件4については附属建物を含む。

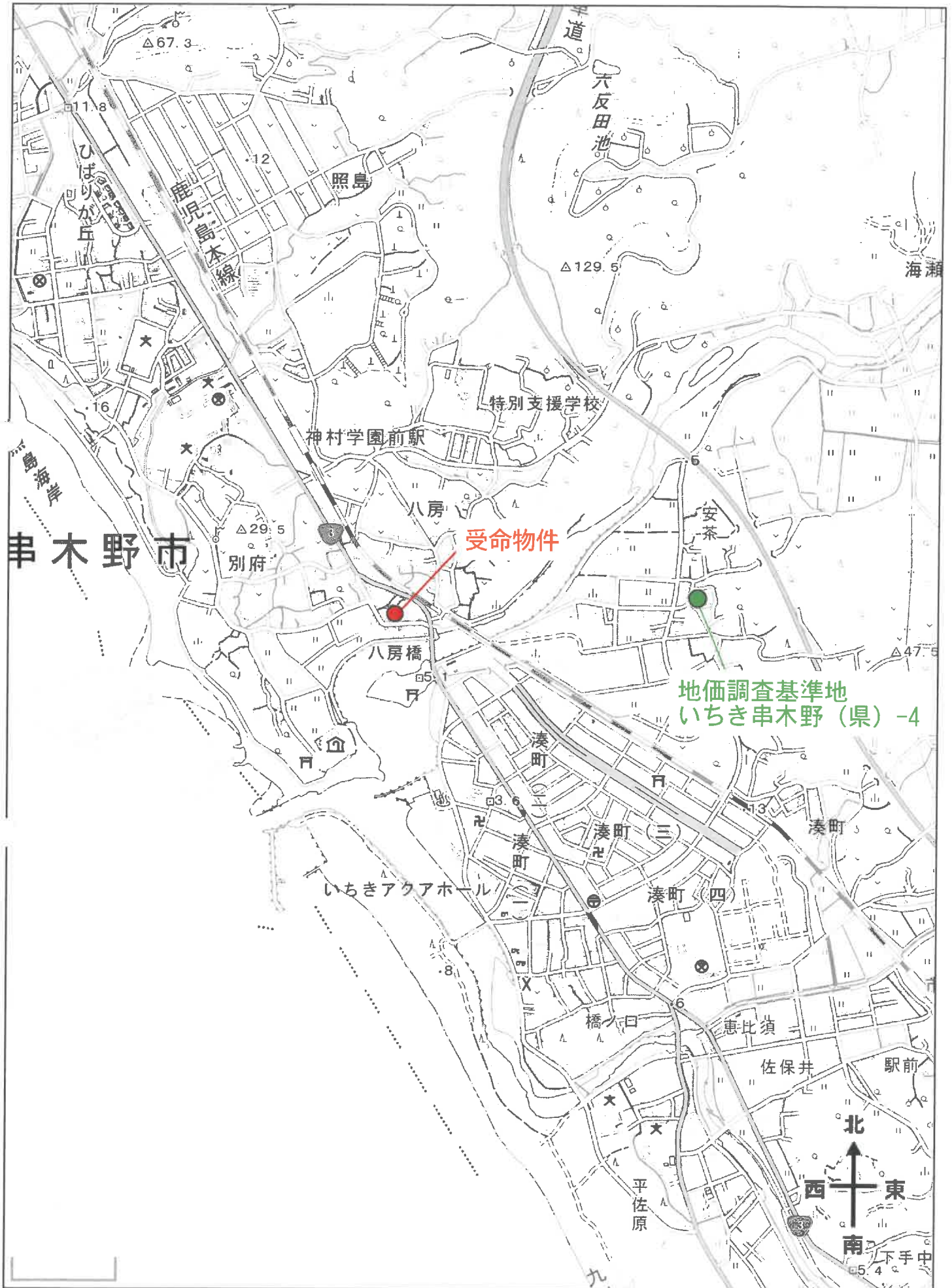
第7 附属資料

- 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 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

※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いちき串木野2025版を使用。

以 上

位置図



A	別府
B	別府
C	別府
D	別府
E	別府
F	別府

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成28年8月22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。
(鹿児島地方支務局川内支局管轄)
令和7年2月21日 鹿児島地方支務局

登記号

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：H30013-1

(1/2)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

作製者

申請人

縮尺 1/500

(日調連9)

(日加納)

標準区分	甲	乙
種別	凡	例
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥	鉄	杭

物件1

道路

地積 310m²50

337.14 - 26.63875 = 310.50125

④ 3206-3

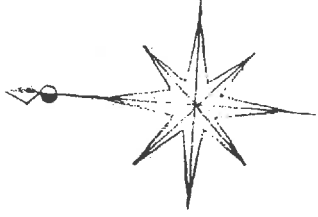
3222 3219-3 3218

3206-3 3208-3 3208-4

地積 26m²63

10.55 × 2.55 = 26.9025
10.55 × 2.50 = 26.3750
合計 53.2775
1/4 26.63875

④ 3206-5



H 2 9 . 32

地積測量図

前 3206-3 後・新

地番 3206-5-3

土地の所在 いち串水野市 下お屋平

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図写し

A

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された日
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写し

※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

登記年月日：平成33年9月25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。
 (鹿児島地方方法務局 川内支局管轄)
 令和7年2月21日 鹿児島地方方法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

理番号：H30011-1

(1/2)

244361 各階平面図

家屋番号

3219

建物の所在

鹿児島県鹿児島市
 串本町下町1丁目3219番地、3222番地

建物図面 各階平面図

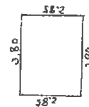
主たる建物



$$\begin{aligned} 0.60 \times 2.85 &= 1.7100 \\ 6.65 \times 8.075 &= 53.69875 \\ 7.10 \times 7.60 &= 57.7600 \\ &113.16875 \end{aligned}$$

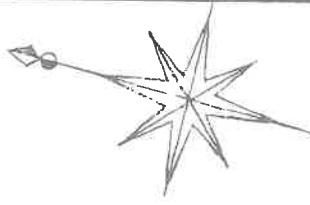
床面積 113m²/6

附属建物1



$$3.80 \times 2.85 = 10.8300$$

床面積 10m²/83



附属建物
符号1

(日加納)

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)

建物図面・各階平面図写し

いちき串木野市別府3219

(1) 平成23年10月14日
この図面に記録されている建物の全部分又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。また日
上記の自付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

理番号：H30011-1

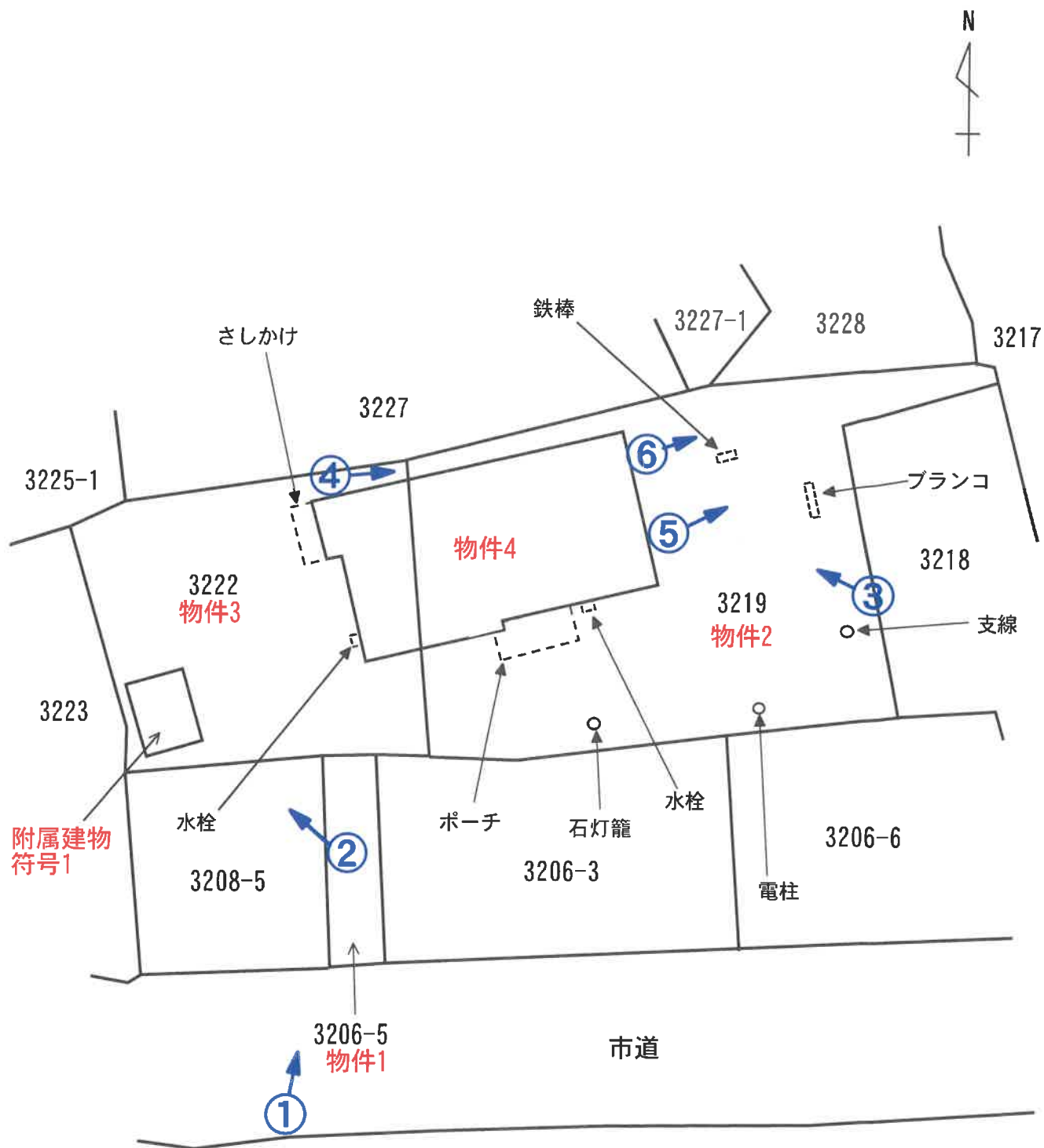
(2/2)

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

土地建物位置関係図

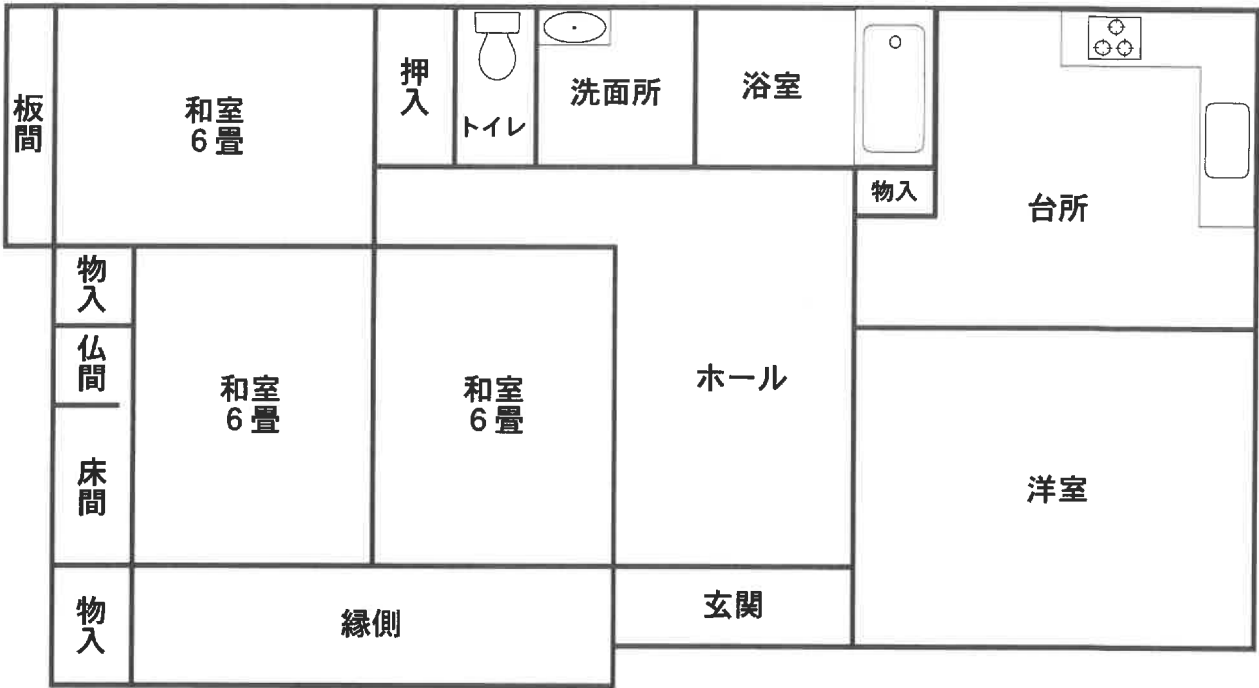


写真方向 

※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 4)



※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

(附属建物符号 1)



※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

写真 ②

物件3南方
境界付近



現況写真

写真 ③

敷地内部



写真 ④

敷地内部



現況写真



写真 ⑤

敷地内部



写真 ⑥

敷地内部