

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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

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 8 年 1 月 14 日から 令和 8 年 1 月 21 日まで
開札期日	日 時 場 所 令和 8 年 1 月 28 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分 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 12 月 23 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）
1～3	2,620,000 2,096,000	一括	524,000	38,435	3,268
1	770,000				
2	650,000				
3	1,200,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市西始良四丁目
 地 番 2 5 5 9 番 2 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 2 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 始良市西始良四丁目
 地 番 2 5 8 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル

- 3 所 在 始良市西始良四丁目 2 5 5 9 番地 2 3 1、2 5 8 1 番地 8
 家屋 番号 2 5 5 9 番 2 3 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9 . 3 7 平方メートル
 2 階 4 7 . 1 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 9 . 3 7 平方メートル
 2 階 約 4 7 . 6 9 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月 7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】

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 始良市西始良四丁目
 地 番 2 5 5 9 番 2 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 2. 0 9 平方メートル

- 2 所 在 始良市西始良四丁目
 地 番 2 5 8 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9. 9 9 平方メートル

- 3 所 在 始良市西始良四丁目 2 5 5 9 番地 2 3 1、2 5 8 1 番地 8
 家屋 番号 2 5 5 9 番 2 3 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 9. 3 7 平方メートル
 2 階 4 7. 1 9 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 1 階 8 9. 3 7 平方メートル
 2 階 約 4 7. 6 9 平方メートル



令和7年(ケ)第47号
令和7年8月12日受理
令和7年9月19日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

- 1 所 在 始良市西始良四丁目
 地 番 2 5 5 9 番 2 3 1
 地 目 宅地
 地 積 1 4 2 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 始良市西始良四丁目
 地 番 2 5 8 1 番 8
 地 目 宅地
 地 積 1 1 9 . 9 9 平方メートル

- 3 所 在 始良市西始良四丁目 2 5 5 9 番地 2 3 1、2 5 8 1 番地 8
 家屋 番号 2 5 5 9 番 2 3 1
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 8 9 . 3 7 平方メートル
 2階 4 7 . 1 9 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	始良市西始良四丁目1番7号		
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 ☐ 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	件外物件として電柱及び支線が存する。		
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異なる（ ☒ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☒ 床面積：1階 公簿上の記載とほぼ同一 2階 約47.69㎡（約0.5㎡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 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所有者	1 本件建物は私たち家族が居宅として利用していましたが、今年4月から空き家の状態で私が管理しています。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリの被害はありません。 3 私の母は足が不自由なため、食堂テーブルの椅子に座ったままの状態で移動していました。そのためフローリングに傷がついています。 4 1階の和室の襖は開け閉めがしにくくなっています。天井が少し下がってきているのではないかと思います。 5 2階の西側の部屋は床が少し北側に傾斜しているように感じています。 6 本件土地と周辺隣接地との境界は明瞭です。今までに土地の境界のことで揉めたことはありません。

執行官の意見

(物件1、2関係)

- 1 本件土地は一体として、本件建物である物件3の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は、物件2が市道（登記簿上2581-13の土地は、始良市所有の公衆用道路である。）に接面している。
- 3 本件各土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。
- 4 物件1と南側で接する2559-237の土地とは、約2.5メートルの高低差が存する。

(物件3関係)

- 1 本件建物は令和7年4月から空き家の状態で本件所有者が管理している。
- 2 1階のフローリングに傷みが見られた（写真4）。
- 3 目視では、雨漏りやシロアリ被害の跡等の特筆すべき傷みは確認できなかった。
- 4 1階リビングと和室との間の襖の建て付けが悪くなっており、スムーズに動かなくなっていた。本件所有者によると天井が下がってきているのではなかとのことであった。
- 5 本件所有者によると2階西側の洋室は、床が北側に傾いているように感じているとのことであった。なお、現地において床の極端な傾きは感じなかったが、経年により若干の傾きが生じている可能性がある。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 8 月 1 2 日 ： ー ：	執行官室	税務資料交付申請 当事者宛照会書送付
7 年 8 月 1 4 日 13：15ー13：30	物件所在地	物件確認
7 年 9 月 1 日 13：45ー14：35	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
7 年 9 月 9 日 16：30ー16：35	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（2581ー13）交付申請
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

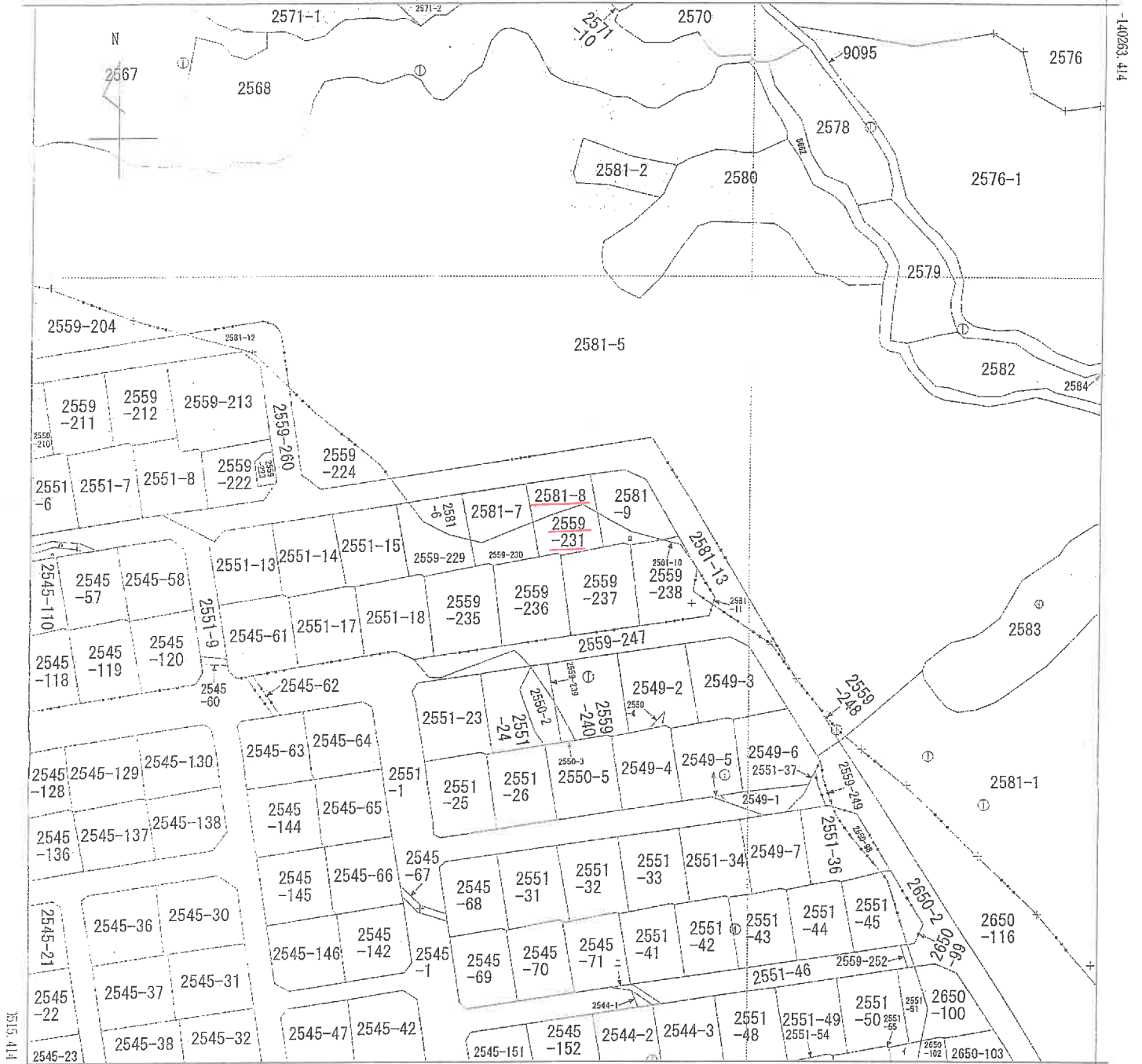
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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



-37586.962

(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。



A 平松
B 西始良2丁目
C 平松
D 西始良4丁目
E 西始良1丁目
F 西始良1丁目

請求部分	所在	始良市西始良四丁目				地番	2559番231			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			
作成年月日	昭和35年11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。

(鹿児島地方裁判所霧島支部管轄)

令和7年5月30日
福岡法務局

請求番号：17-2

登記官

(1/2)

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

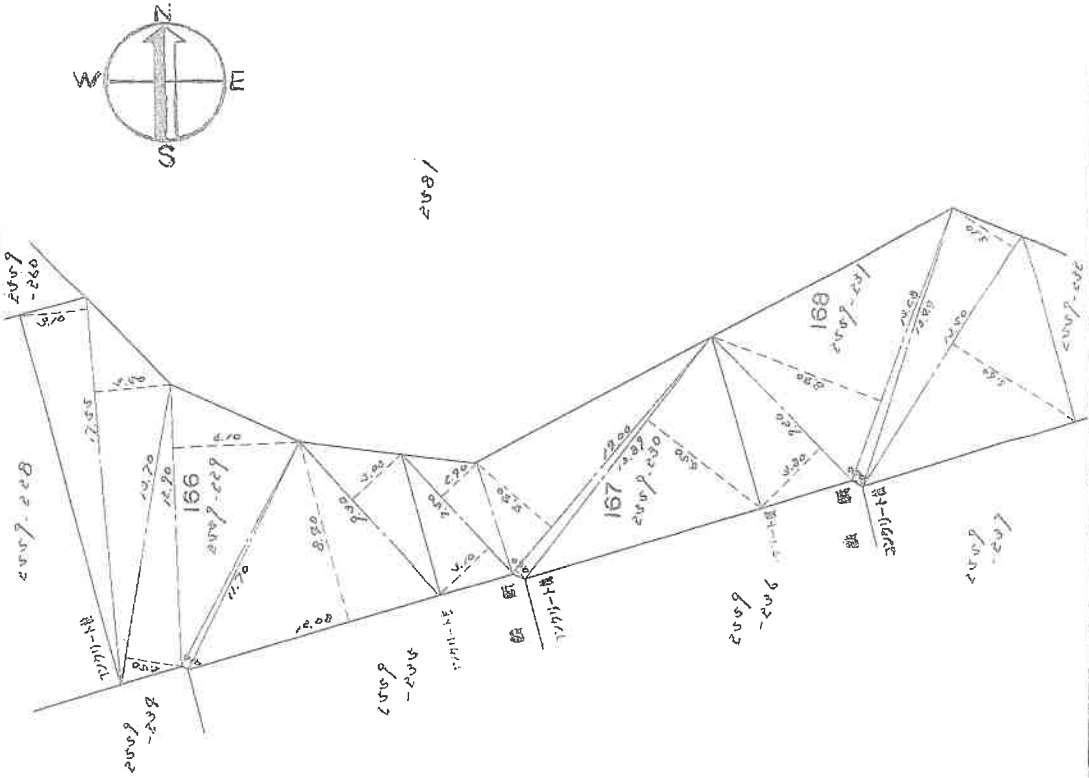
243147

地積測量図 72/80

地番 2559-229-230-231

土地の所在 西始良四丁目
始良郡始良町平松字島越

166	2559-229	$17.55 \times (3.10 + 3.50) =$	15.3400
		$3.70 \times 2.50 =$	9.2500
		$12.80 \times 6.10 =$	78.0900
		$11.70 \times 0.10 =$	1.1700
		$12.08 \times 3.80 =$	45.9040
		$9.80 \times 3.00 =$	29.4000
		計	179.8540
		$\frac{1}{2}$	89.9270
167	2559-230	$7.50 \times (3.10 + 2.80) =$	21.1500
		$19.00 \times (9.80 + 0.60) =$	190.0000
		$13.39 \times 6.50 =$	87.1035
		計	398.2535
		$\frac{1}{2}$	199.12675
168	2559-231	$9.20 \times 3.30 =$	30.3600
		$13.23 \times 3.80 =$	50.2740
		$13.89 \times 0.50 =$	6.9450
		$13.50 \times (3.10 + 6.60) =$	120.9750
		計	208.5540
		$\frac{1}{2}$	104.2770



作製者 (昭和57年2月/日作製)
(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

申請人

縮尺 1/200

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。
(鹿児島地方裁判所 薩摩支部 管轄)
令和7年5月30日 福岡法務局

登記簿

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

- (1) 平成22年6月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所収文は地番が変更された。記録された日
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。

A3判をA4判に縮小した

243189

前 2581 發 2581-5 2581-6 2581-13

地番 2581-5 2581-6 2581-13

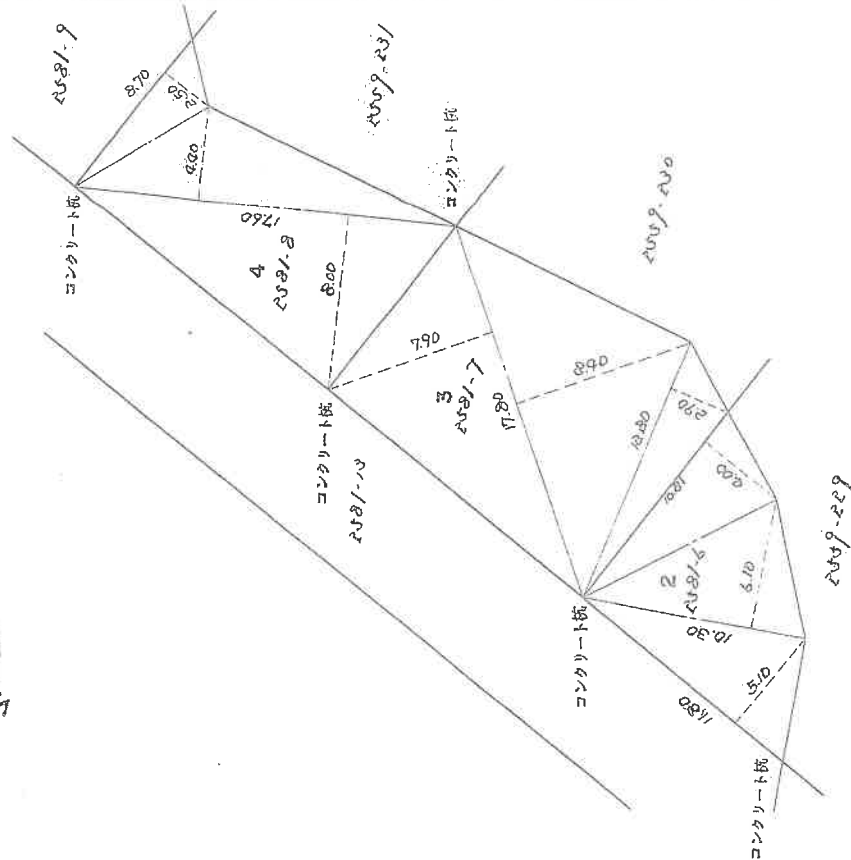
地積測量図 1/9

土地の所在 西始良四丁目 始良郡始良町 松島支局

2581-5は平仮



2 2581-6	1180	×	5.10	=	60.1800
	1030	×	6.10	=	62.8300
	1081	×	4.00	=	43.2400
			計		166.2500
			1/2		83.1250
3 2581-7	1780	×	(7.90 + 8.90)	=	290.1400
	1280	×	2.90	=	37.1200
			計		327.2600
			1/2		163.6300
4 2581-8	1760	×	(4.90 + 8.00)	=	218.2400
	870	×	2.50	=	21.7500
			計		239.9900
			1/2		119.9950



作製者

(昭和57年 2月 1日作製)

申請人

縮尺

1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

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。
(鹿耳島地方事務所 務島支局 管轄)
令和7年5月30日 福岡法務局

登記簿

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成22年6月7日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在文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

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5月30日 福岡法務局

登記官

(11 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：17-4

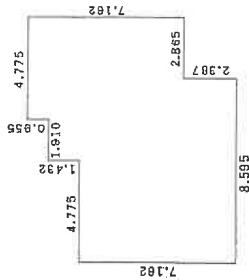
352638 各階平面図

建物図面
各階平面図

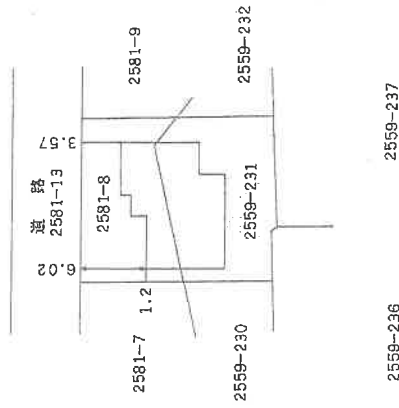
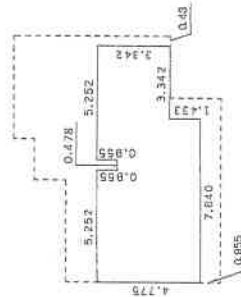
家屋番号 2559-231

建物の所在 始良郡始良町西始良4丁目2559番地231・2581番地8

1 階



2 階



作 製 者

8 年 4 月 16日(作製)

縮尺 1/250

申 請 人

縮尺 1/500

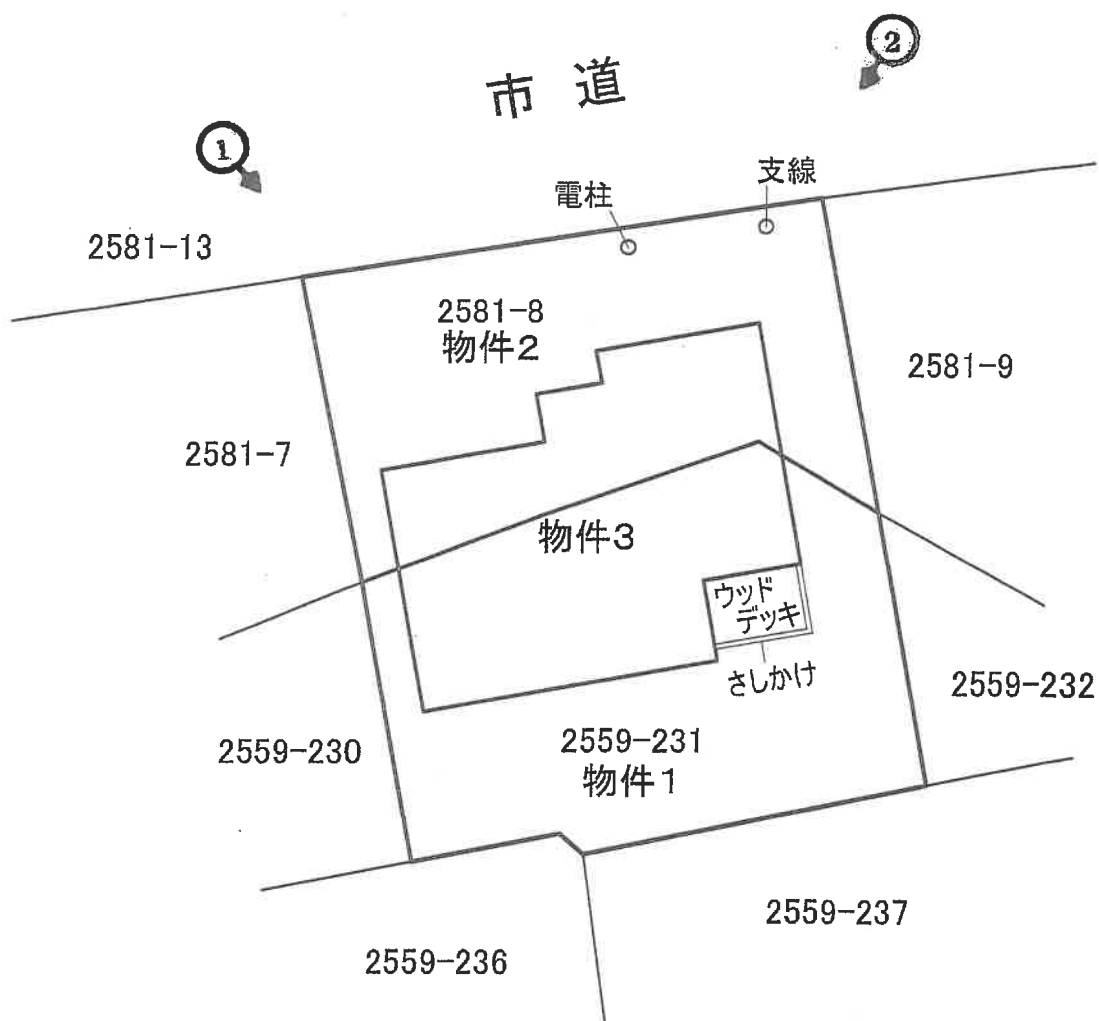
(日 記 簿 12)

(日 記 簿)

(1/2)

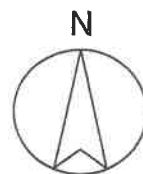
- (1) 平成22年6月7日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

土地建物位置関係図

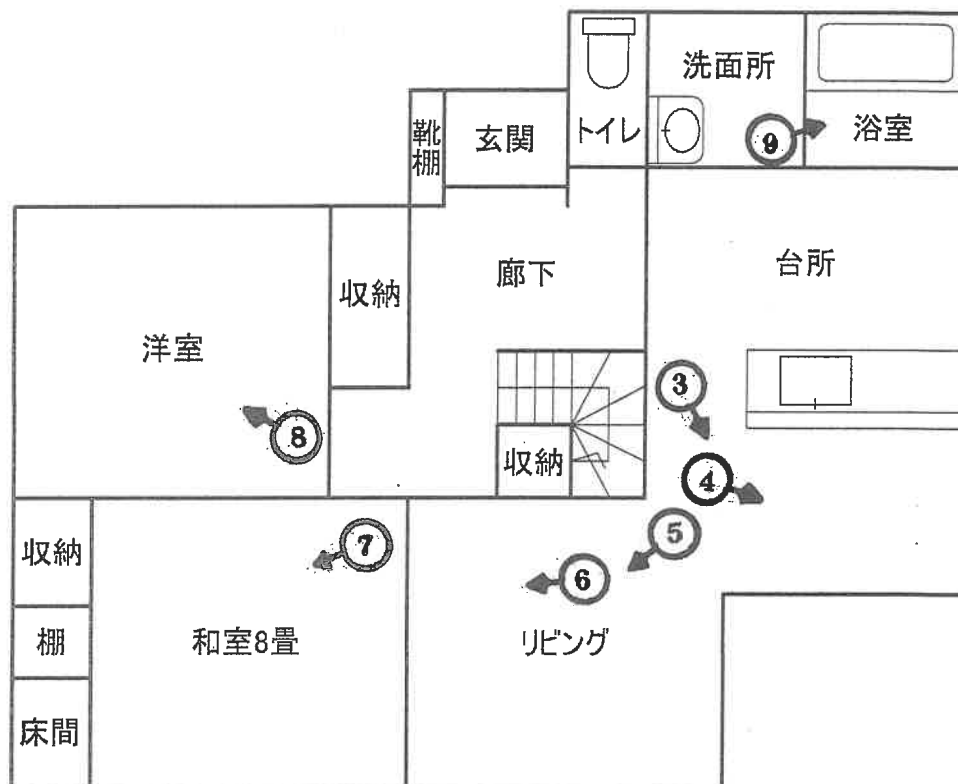



 写真番号及び撮影場所

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

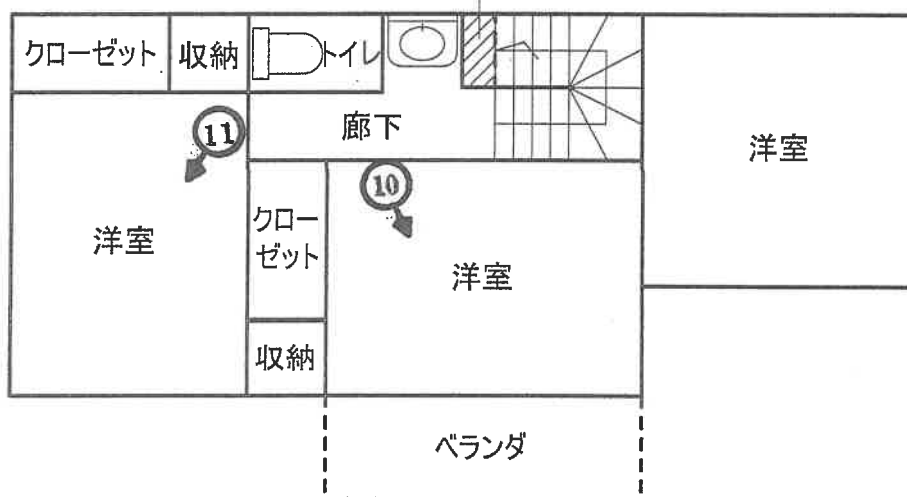


建物間取図



1 階

増築部分 概測約0.5m²



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 本件土地建物外観



写真2



写真3 本件建物内部(1階)



写真4 フローリングの傷み



写真5



写真6

建て付けが悪くスムーズに動かない襖



(17枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10 本件建物内部(2階)



写真11



令和 7年 (ケ) 第 47号
令和 7年 9月 1日 現地調査
令和 7年 9月 19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 2,620,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 770,000 円
物件2 (土地)	金 650,000 円
物件3 (建物)	金 1,200,000 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 番 地 目 地 積	始良市西始良四丁目 2559番231 宅地 142.09 m ²	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	始良市西始良四丁目 2581番8 宅地 119.99 m ²	
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	始良市西始良四丁目 2559番地231、2581番地8 2559番231 居宅 木造スレート葺2階建 1階 89.37 m ² 2階 47.19 m ²	89.37 m ² 約 47.69 m ²
番号	特 記 事 項		
	① 物件3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、2）

位 置 ・ 交 通	J R 日豊本線「始良」駅の北西方 約2.7km 「始良ニュータウン車庫前」バス停の北西方 約200m 西始良小学校の北方 約570m (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、西始良小学校の北方約570m付近に位置する一般住宅が建ち並ぶ区画整然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	非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% ない ない
画 地 条 件	地積 : 262.08 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約15m 奥行 : 約17～18m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北側市道より約0～1.2m程度高い。隣接地とは高低差がある。(後記特記事項参照) 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北 約6m舗装市道(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。 隣接地は住宅、山林である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり(宅内引込あり、但し現在利用していない。) 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土地の全域に物件3建物の法定地上権が及ぶ。 ② 物件2土地に電柱、支線が存するが特段の減価要因にはならないと 判断した。 ③ 物件1土地の南側隣接地(2559番237)とは最大約2.5mの高低差(物件1が高い)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ため関係機関への相談を要する。 ④ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

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8年3月1日新築 経過年数：約 29 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
床面積（現況）	1階：89.37 m ² 2階：約 47.69 m ² （概測 約0.5m ² 増築、建物間取図参照） 計：約 137.06 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 1階のフローリングに傷みが認められる。 ② 犬走に亀裂が認められる。 ③ 建具の建付けが悪い箇所が認められる。 ④ 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。 ⑤ 所有者へのヒアリングでは、2階の床が傾斜していると感じていると のことであり、経年により若干の傾きが生じている可能性がある。 ⑥ 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。 ⑦ 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。 詳細については専門家による調査を要する。 ⑧ 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	14,000	0.98	142.09	0.95	1,852,000
2	14,000	0.98	119.99	0.95	1,563,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 始良ー4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 15,000 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 100 & \times & 100 / 107 & = & 14,000 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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 : 1.00 (格差なし)

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{◇ 地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 1.02 & \times & 1.05 & \times & 1.00 & = & 1.07 \end{array}$$

イ. 個 別 格 差 : 高低差

0.98

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 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	180,000	137.06	0.04	986,000

ア. 再調達原価 : 180,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 137.06㎡

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 (犬走の亀裂、フローリングの傷み、床の傾斜の可能性等、-20%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-20\%) = 0.04$$

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	1,852,000	法定地上権	0.30	555,000
2	1,563,000	法定地上権	0.30	468,000

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	1,852,000	－ 555,000	1.00	1.00	0.60	770,000
2	1,563,000	－ 468,000	1.00	1.00	0.60	650,000
3	986,000	＋ 1,023,000	1.00	1.00	0.60	1,200,000
一括価格(合計)						2,620,000

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 始良－4
- 所 在 : 始良市西始良1丁目2430番264
- 価 格 : 15,000 円/㎡
- 位 置 : 始良ニュータウン南バス停 150m
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 241 ㎡
- 供給処理施設 : 水道・ガス・下水
- 接 面 街 路 : 北 6m 市道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 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 : 一般住宅が建ち並ぶ区画整理とした住宅団地

2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

物件1	1,378,273	円
物件2	1,163,903	円
物件3	2,221,385	円

第7 附属資料

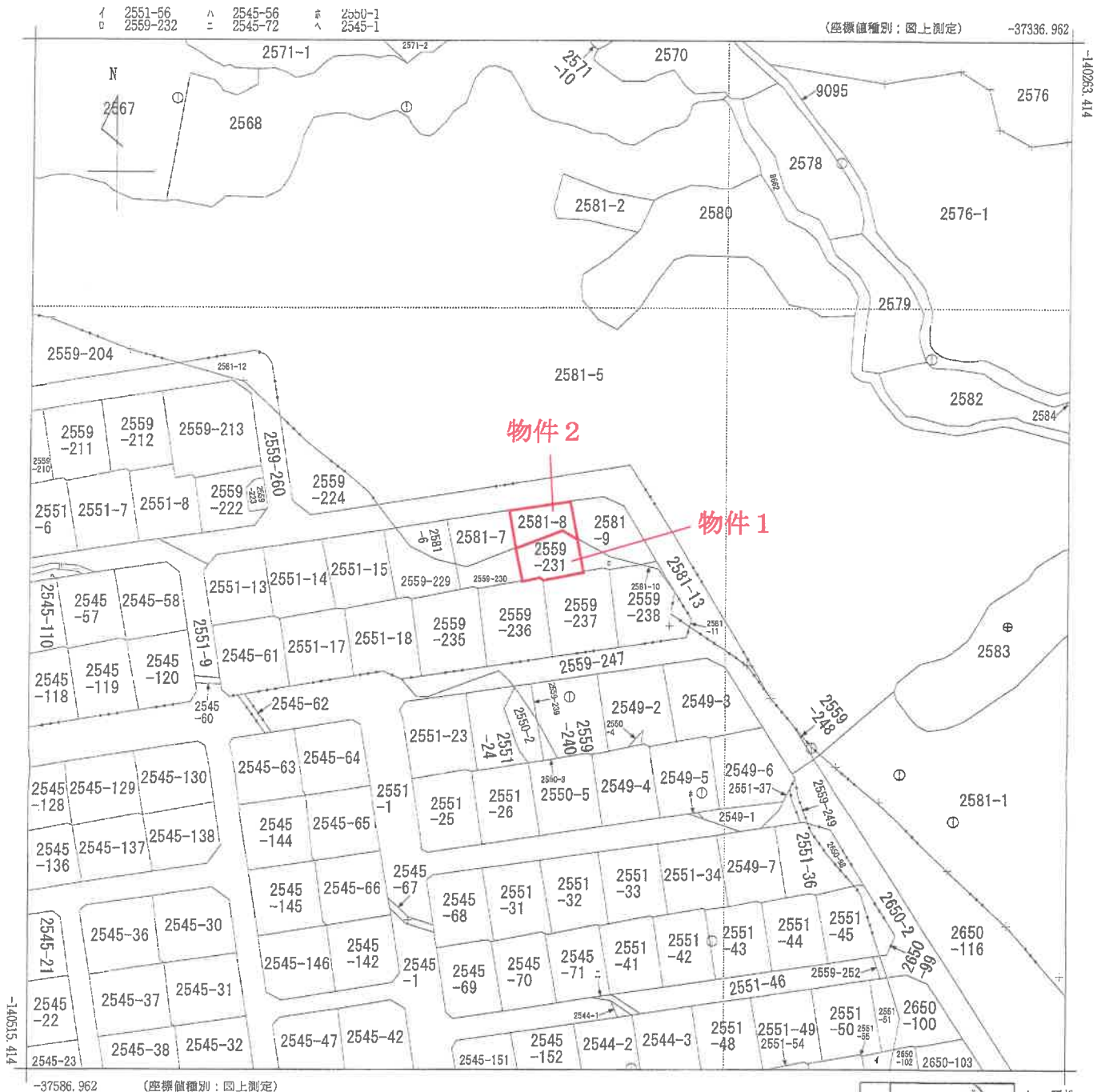
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 始良市202410)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



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概略を記載した図面です。



A 平松 西始良 2丁
B 平松 西始良 4丁
C 平松 西始良 1丁
D 平松 西始良 1丁
E 平松 西始良 1丁
F 平松 西始良 1丁
G 平松 西始良 1丁
H 平松 西始良 1丁
I 平松 西始良 1丁
J 平松 西始良 1丁
K 平松 西始良 1丁
L 平松 西始良 1丁
M 平松 西始良 1丁
N 平松 西始良 1丁
O 平松 西始良 1丁
P 平松 西始良 1丁
Q 平松 西始良 1丁
R 平松 西始良 1丁
S 平松 西始良 1丁
T 平松 西始良 1丁
U 平松 西始良 1丁
V 平松 西始良 1丁
W 平松 西始良 1丁
X 平松 西始良 1丁
Y 平松 西始良 1丁
Z 平松 西始良 1丁

請求部	所 在 始良市西始良四丁目				地 番	2559番231				
出力縮	1/1000	精度区	乙一	座標系又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和35年11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。

(鹿児島地方裁判所霧島支部管轄)

令和7年5月30日

福岡法務局

請求番号：17-2

登記官

(1/2)

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

次頁に図面に關する變更内容

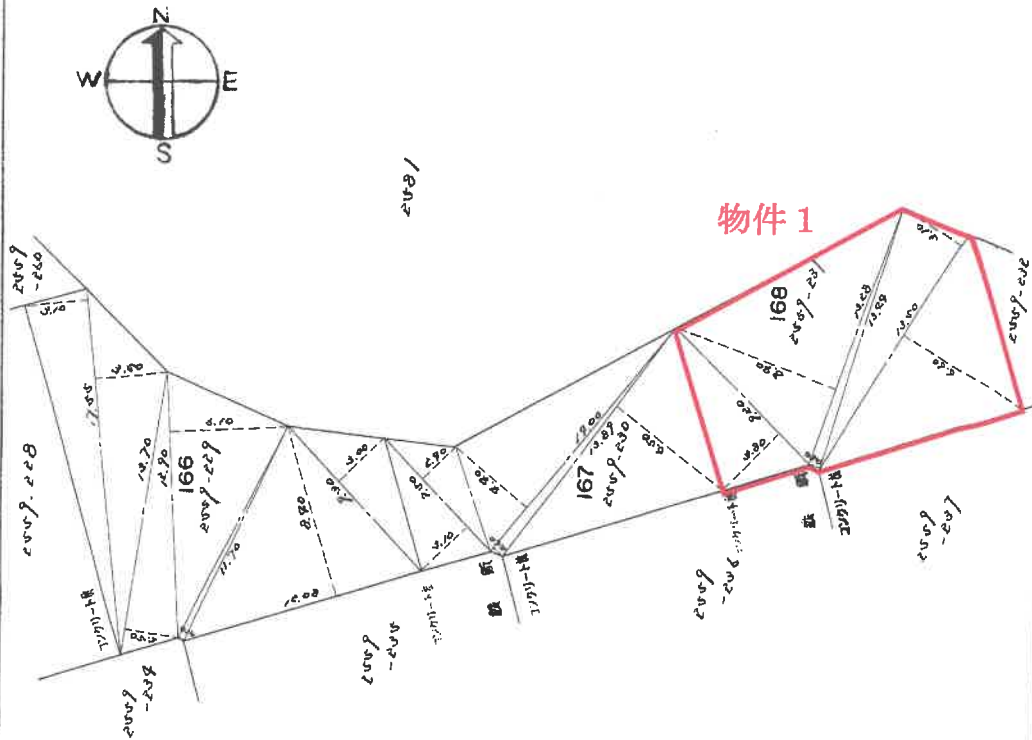
登記年月日：昭和57年3月16日

243147

地積測量図 72/80

地番 243147-228-231

土地の所在 西始良四丁目 始良郡始良町平松字島越



166	24589-228	17.55 x (3.10 + 3.40) =	115.3400	
	13.70 x	2.50 =	34.2500	
	12.90 x	6.10 =	78.6900	
	11.70 x	0.10 =	1.1700	
	12.03 x	3.80 =	45.7140	
	9.00 x	3.00 =	27.0000	
	計		277.9400	
	1/2		138.9700	
167	24589-230	7.50 x (3.10 + 2.80) =	21.4500	
	18.00 x (8.80 + 0.60) =		162.0000	
	12.89 x	6.50 =	83.7775	
	計		267.2275	
	1/2		133.6137	
168	24589-231	9.20 x	2.30 =	21.1600
	12.28 x	0.80 =	9.8240	
	12.98 x	0.50 =	6.4900	
	13.40 x (3.10 + 6.40) =		140.9800	
	計		218.4540	
	1/2		109.2270	

作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：17-1 (143/160)

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。

(鹿児島県地方務局 鹿児島支局 登録)

令和7年5月30日 福岡法務局

登記官

A3判をA4判に縮小

地積測量図写

次頁に図面に關する変更内容

登記年月日：昭和57年6月16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。
(鹿児島地方支務局鹿児島支局官署)
令和7年5月30日 福岡法務局 登記官

前 2581 後・新 2581-6 +ふいし 2581-13

地 番 2581-5 2581-6 2581-13

土地の所在 西始良四丁目 始良郡始良町平松 地

243189

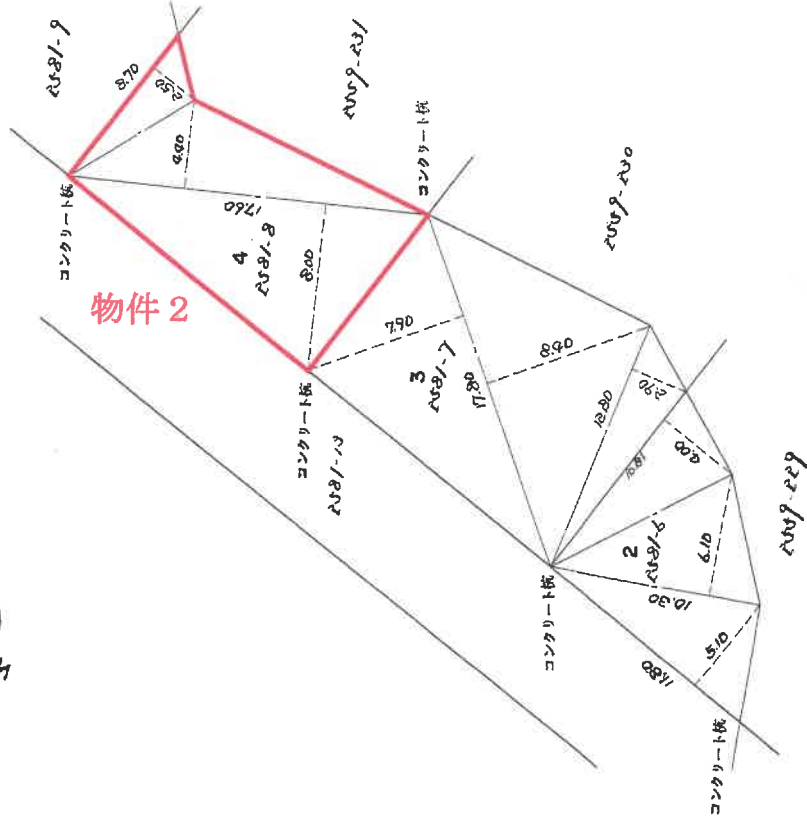
1/9

地 積 測 量 図

2581-5は平松



2 2581-6	1180	×	5.10	=	60.1800
	1030	×	6.10	=	62.8300
	1081	×	9.00	=	97.2900
			計		166.2500
			%		83.1250
3 2581-7	1780	×	(790 + 890)	=	290.1400
	1280	×	2.90	=	37.1200
			計		327.2600
			%		163.6300
4 2581-8	1760	×	(490 + 800)	=	218.2400
	870	×	2.50	=	21.7500
			計		239.9900
			%		119.9950



作製者

申請人

縮尺 1/250

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

請求番号：17-3

(1/8)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

次頁に図面に關する変更内容:

登記年月日: 平成8年4月18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 霧島支局管轄)
令和7年5月30日 福岡法務局

登記官

請求番号: 17-4

建物図面
各階平面図

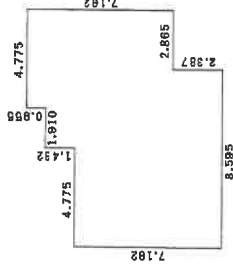
352638 各階平面図

家屋番号 2559-231

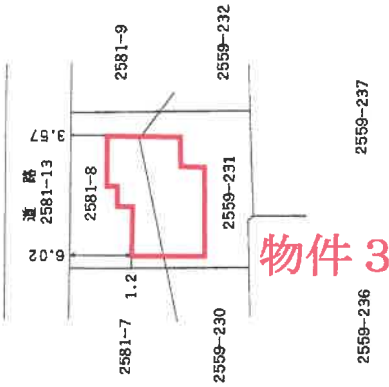
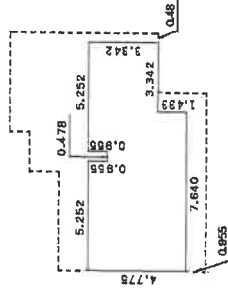
建物の所在 始良郡始良町西始良4丁目2559番地231・2581番地8

18.4.8

1 階



2 階



物件 3

(日加紙)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

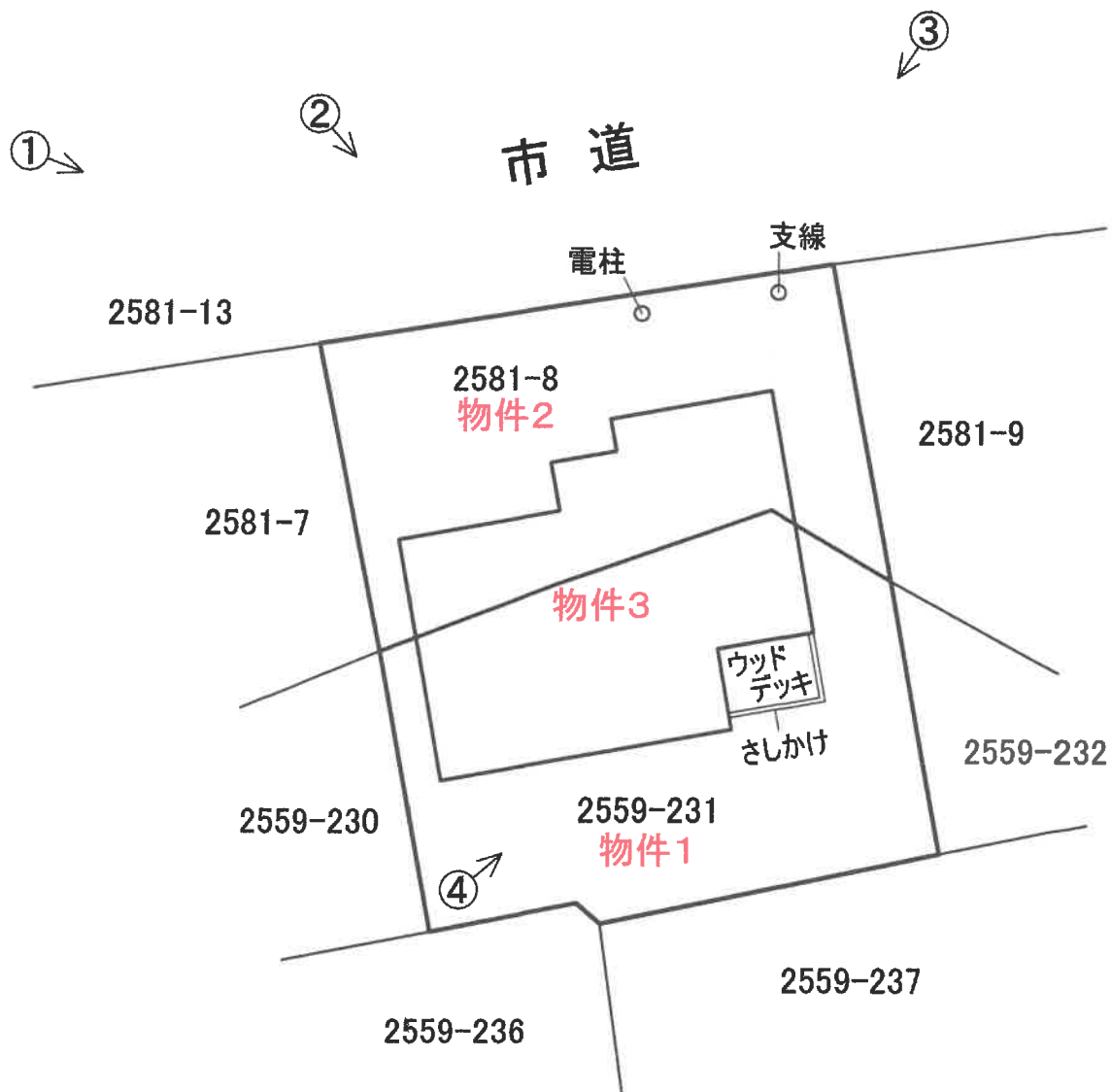
作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

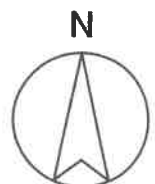
(1/2)

A3判をA4判に縮小

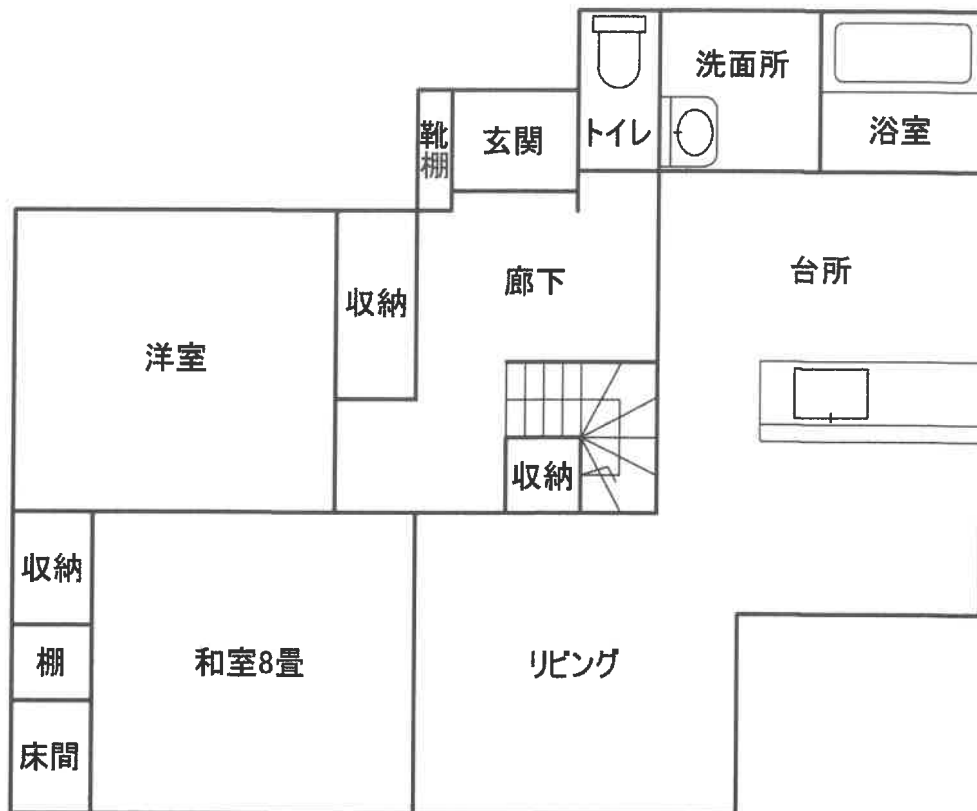
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

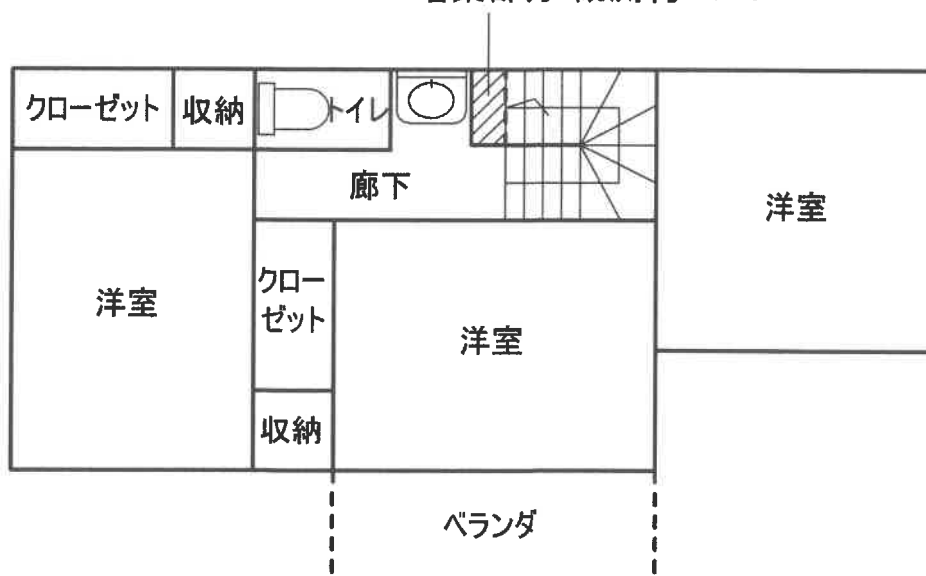


建物間取図



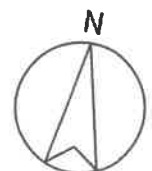
1 階

増築部分 概測約0.5㎡



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



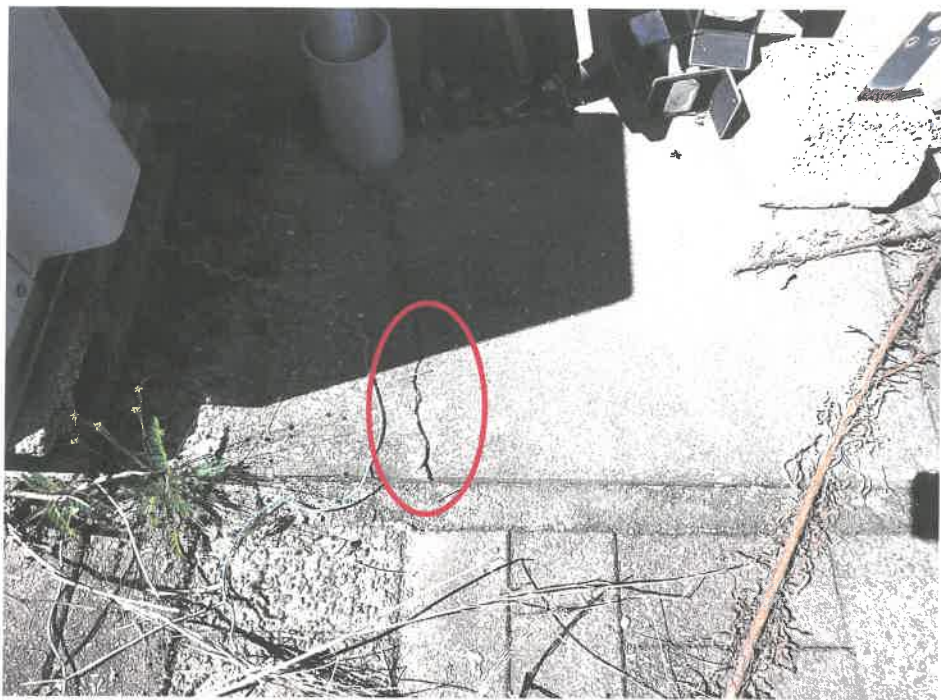
カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④



犬走の亀裂箇所



フローリングが傷んでいる箇所