

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 後 藤 猛 志

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 令和 8年 1月28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 8年 2月18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	6,250,000 5,000,000	一括	1,250,000	89,084	6,812
1	4,090,000				
2	790,000				
3	1,370,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市西餅田字下笹原
 地 番 3 4 4 4 番 1 0 5
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0 . 5 8 平方メートル

- 2 所 在 始良市西餅田字下笹原 3 4 4 4 番地 1 0 5
 家屋 番号 3 4 4 4 番 1 0 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 3 3 平方メートル
 2 階 4 3 . 7 7 平方メートル

- 3 所 在 始良市西餅田字下笹原 3 4 4 4 番地 1 0 5
 家屋 番号 3 4 4 4 番 1 0 5 の 2
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 . 0 0 平方メートル
 2 階 1 5 0 . 8 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月13日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 後 藤 猛 志

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2、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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市西餅田字下笹原
 地 番 3 4 4 4 番 1 0 5
 地 目 宅地
 地 積 3 3 0 . 5 8 平方メートル

- 2 所 在 始良市西餅田字下笹原 3 4 4 4 番地 1 0 5
 家屋 番号 3 4 4 4 番 1 0 5
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 6 . 3 3 平方メートル
 2 階 4 3 . 7 7 平方メートル

- 3 所 在 始良市西餅田字下笹原 3 4 4 4 番地 1 0 5
 家屋 番号 3 4 4 4 番 1 0 5 の 2
 種 類 倉庫・事務所
 構 造 鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 5 . 0 0 平方メートル
 2 階 1 5 0 . 8 0 平方メートル



令和7年(ケ)第55号
令和7年8月13日受理
令和7年9月22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 | 始良市西餅田字下笹原 |
| | 地 番 | 3 4 4 4 番 1 0 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 3 0. 5 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市西餅田字下笹原 3 4 4 4 番地 1 0 5 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 4 番 1 0 5 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5 6. 3 3 平方メートル
2 階 4 3. 7 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 始良市西餅田字下笹原 3 4 4 4 番地 1 0 5 |
| | 家屋 番号 | 3 4 4 4 番 1 0 5 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 5. 0 0 平方メートル
2 階 1 5 0. 8 0 平方メートル |

(土地・建物用)

(土地・建物用)

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、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 上記の者が物件2建物を「住居(空き家)」として使用している 上記の者が物件3建物を「倉庫・事務所(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	物件2建物用の太陽光発電システムのパネルが物件3建物屋根に存する。 物件2建物にはウッドデッキが、物件3建物にはさしかけが存する。					
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
B (債務者兼所有者代表者亡Aの妻)	1 債務者兼所有者代表者Aは令和7年2月21日に死亡しました。私を含めて家族全員が相続放棄をしました。Aが死亡して以降、対象物件は空き家です。 2 対象物件を令和2年12月25日に購入して以降増改築はありません。 3 物件2建物は賃貸用にリフォーム中で止まっています。そのため、建具がなかったり、和室に畳がなかったりします。 4 物件3建物は屋根の太陽光発電システム付きで購入しましたので、太陽光発電システムは債務者兼所有者の所有です。 5 本物件が売りに出されるときには、対象物件内を片付けるため債務者兼所有者会社あてに通知をください。

(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

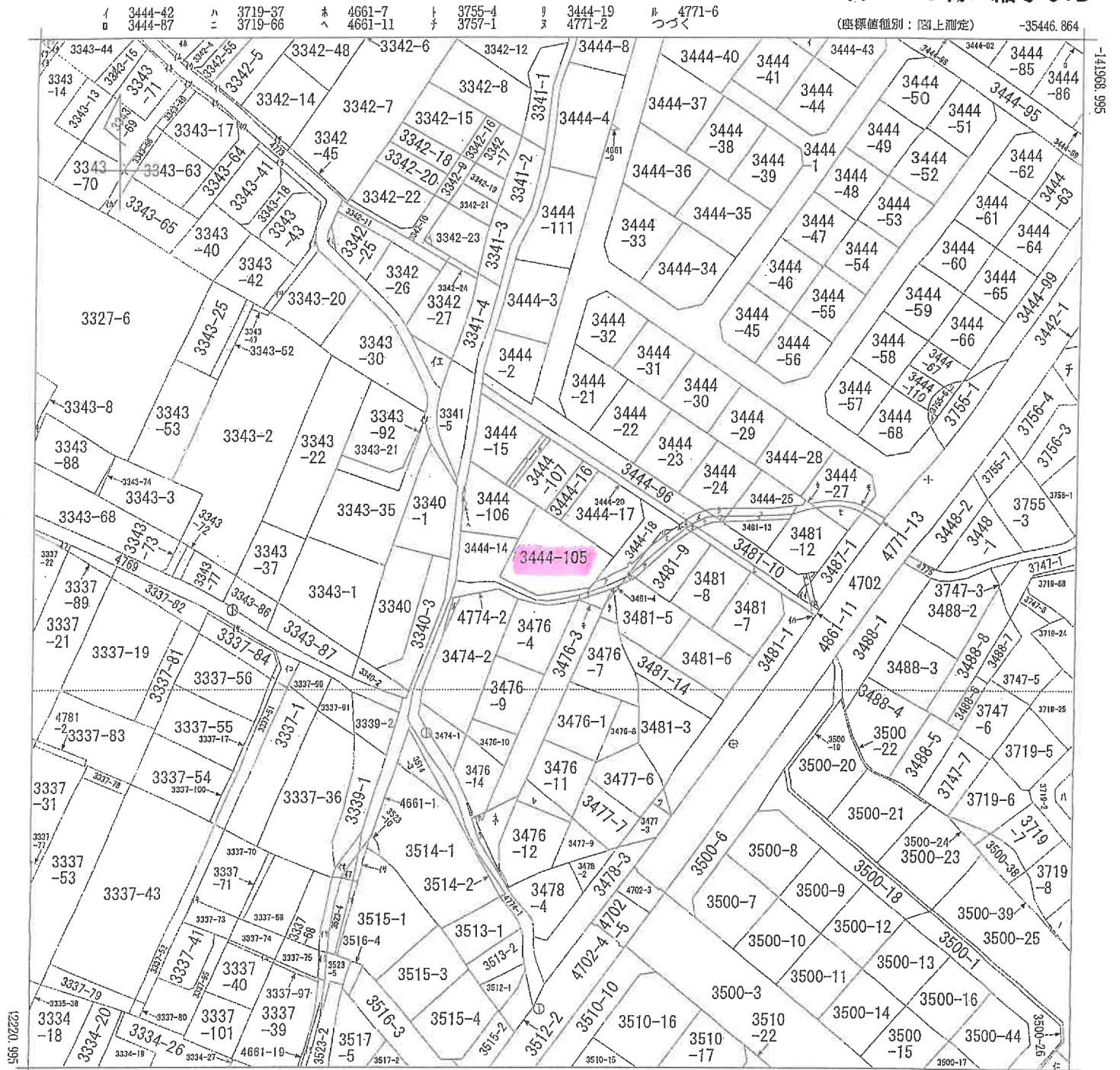
- 1 対象物件の形状等は、次のとおりである。
物件 1 土地は東側が市道に接する。隣接地との境界はブロック塀、段差等によりほぼ明瞭であると
考えられる。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から 2 枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件 2 建物について
 - ア 賃貸用にリフォーム中であるということで建具や畳が存しない。
 - イ 1 階台所の天井に穴が存する。
 - ウ 1 階台所に太陽光発電システムのパワーコンディショナが存する。同システムのパネルは物件
3 建物の屋根に存する。
 - エ 2 階南東側和室の床板にシミや浮きが見られ、雨漏りの可能性が存する。内壁に穴が存する。
 - ② 物件 3 建物について
 - ア 柱や基礎に小さな亀裂が存する。
 - イ 1 階のガラスにひびが存する。
 - ウ 従物等として屋根に太陽光発電システムが存する。パワーコンディショナ（発電容量 4.4 K
w）は物件 2 建物 1 階に存する。

(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8月22日 14:25-14:35	始良市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年8月22日 14:45-15:00	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年8月22日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年8月26日 13:30-14:35	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9月18日 9:10-9:20	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地3444-18外4筆）
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7年8月26日 目的物件は不在だったので、立会人Cを立ち会わせ、Bから借用した鍵を用いて解錠し、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



(注) 地図に準ずる図面は、土地の位置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簡略記号の図面です。

西餅田
地番区域見出

請求部	所在	始良市西餅田字下笹原			地番	3444番105	
出力尺	1/1000	精度分	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			備付年月日(原図)	平成10年2月18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。

令和7年6月10日
鹿児島地方務局霧島支局

地図整理番号：M18061

登記官

(6 枚目)

223011

前 3444-14 後・新

地 番 3444-14 05.106

地 積 測 量 図

土地の所在 始良郡始良町西餅田字下笹原

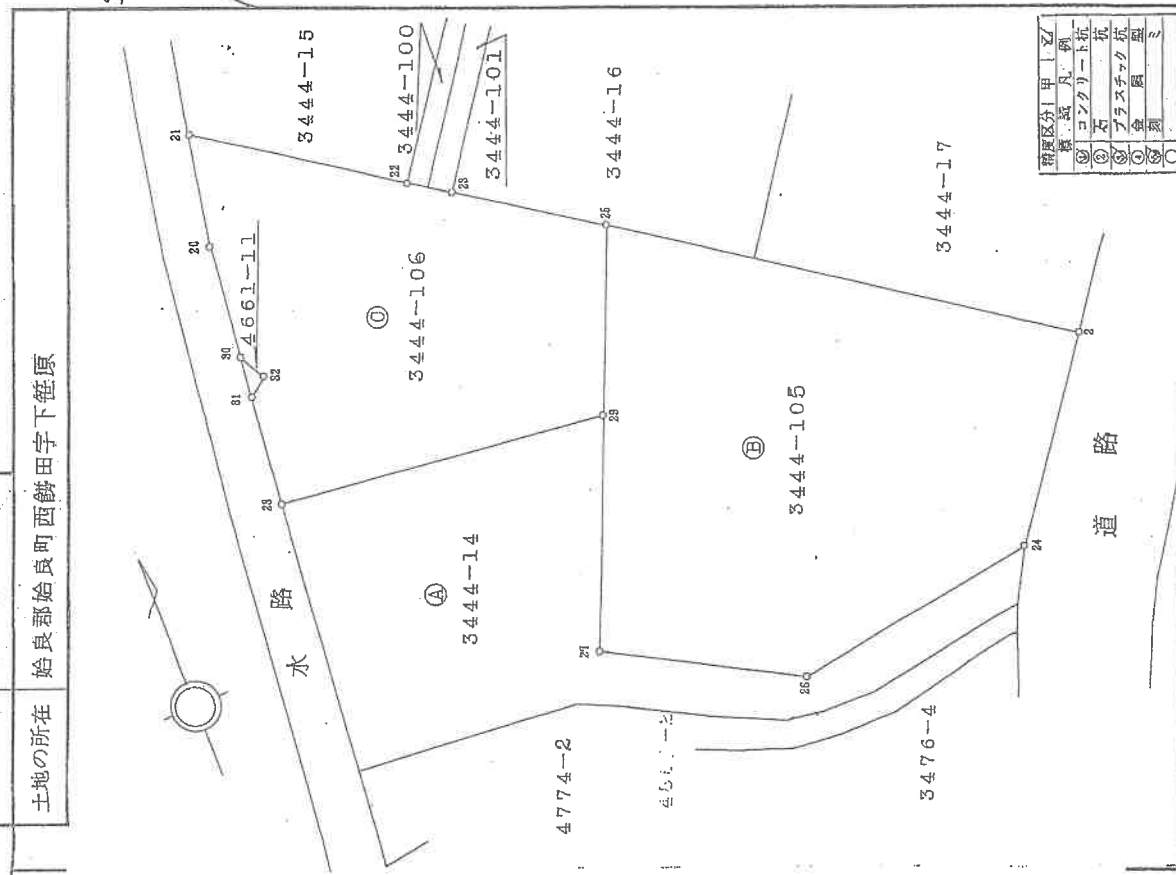
* #106#107

⑤ 3444-105			
NO	X	Y	面積
20	-21.497	4.656	-88.822512
24	-19.144	-5.065	12.577
26	-9.120	-10.978	19.298
27	0.154	-9.857	9.151
29	0.031	1.029	-0.221
25	-0.067	9.633	-21.528
2	-21.497	4.656	661.173501
1/2			330.586750M ²

⑥ 3444-106			
NO	X	Y	面積
20	17.748	8.858	-2.439
21	18.782	13.992	-8.940
22	8.808	11.704	-11.920
23	6.862	11.242	-8.875
25	-0.067	9.633	-6.831
29	0.031	1.029	14.518
28	14.451	-2.985	15.800
31	15.831	1.970	0.893
32	15.344	2.833	0.482
30	16.513	3.704	2.404
20	17.748	8.858	428.500377
1/2			214.250188M ²

④ 3444-14			
NO	X	Y	面積
20	17.748	8.858	-2.439
21	18.782	13.992	-8.940
22	8.808	11.704	-11.920
23	6.862	11.242	-8.875
25	-0.067	9.633	-6.831
29	0.031	1.029	14.518
28	14.451	-2.985	15.800
31	15.831	1.970	0.893
32	15.344	2.833	0.482
30	16.513	3.704	2.404
20	17.748	8.858	428.500377
1/2			214.250188M ²

コウホ 750.340000
ソウイ 544.836938
メニキ 205.503062M²



(日誌第9)

作製者

申請人

縮尺 1/250

精度区分		甲	乙
①	コンクリート	1/250	1/250
②	石	1/250	1/250
③	アスファルト	1/250	1/250
④	砂	1/250	1/250
⑤	土	1/250	1/250

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年6月10日 鹿兒島地方広務局霧島支局

登記官

(7 校印)

次頁に図面に關する變更内容を示す。

登記年月日：平成5年11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。
令和7年6月10日 鹿児島地方裁判所霧島支部 登記官

(9 枚目)

341595 各階平面図 建物図面 各階平面図

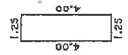
家屋番号 3444番105の2
建物の所在 始良郡始良町西餅田字下巻原3444番地105

15.11.22

1 階

求積表

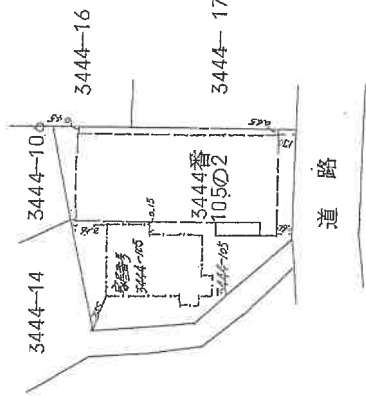
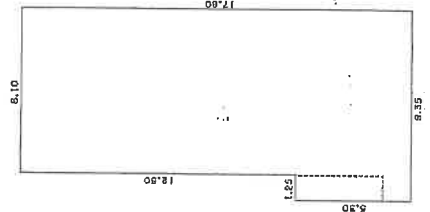
1.25 x 4.00 =	5.0000
床面積	5.00 m ²



2 階

求積表

1.25 x 5.30 =	6.6250
8.10 x 17.80 =	144.1800
合計	150.8050
床面積	150.80 m ²



(日調製)

(日調製12)

作製者

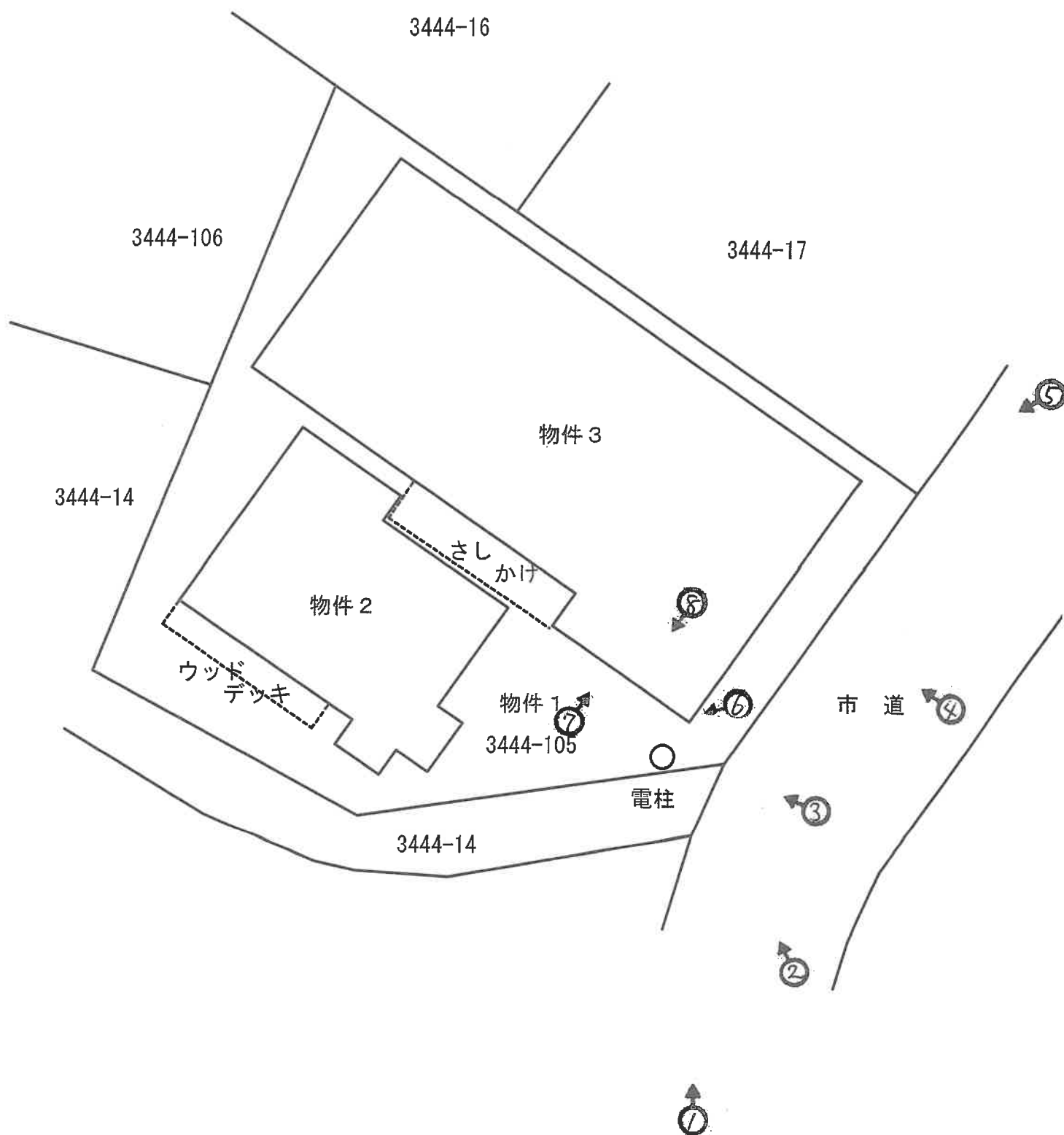
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

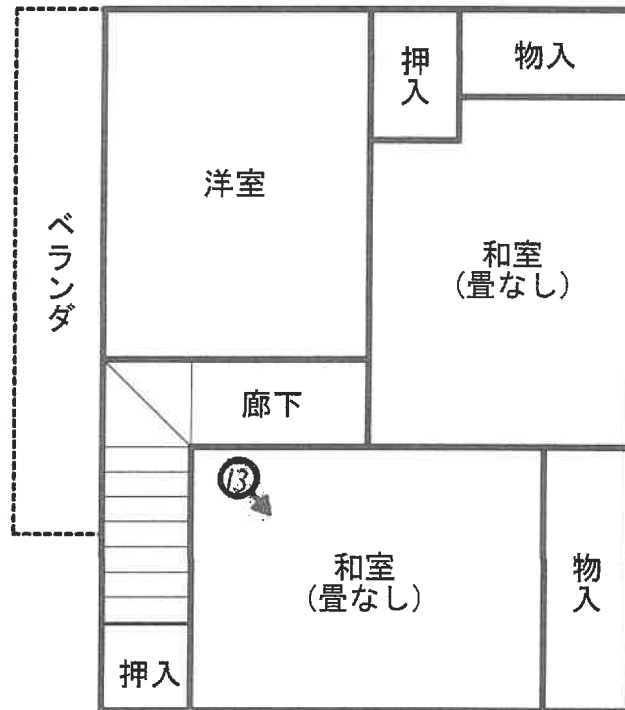
土地建物位置関係図



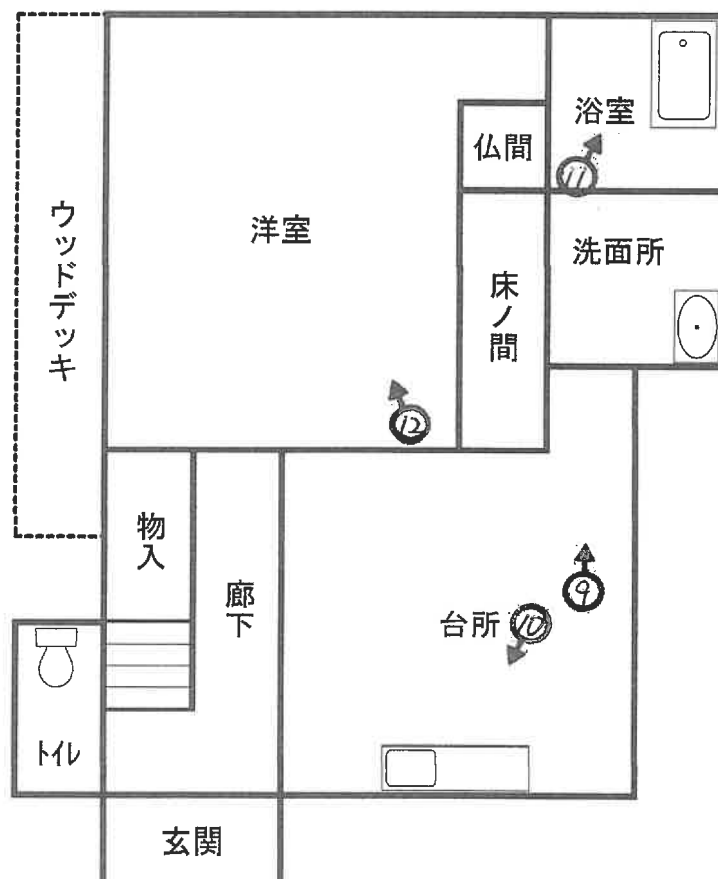
←○写真撮影位置方向

建物間取図

物件 2



2 階



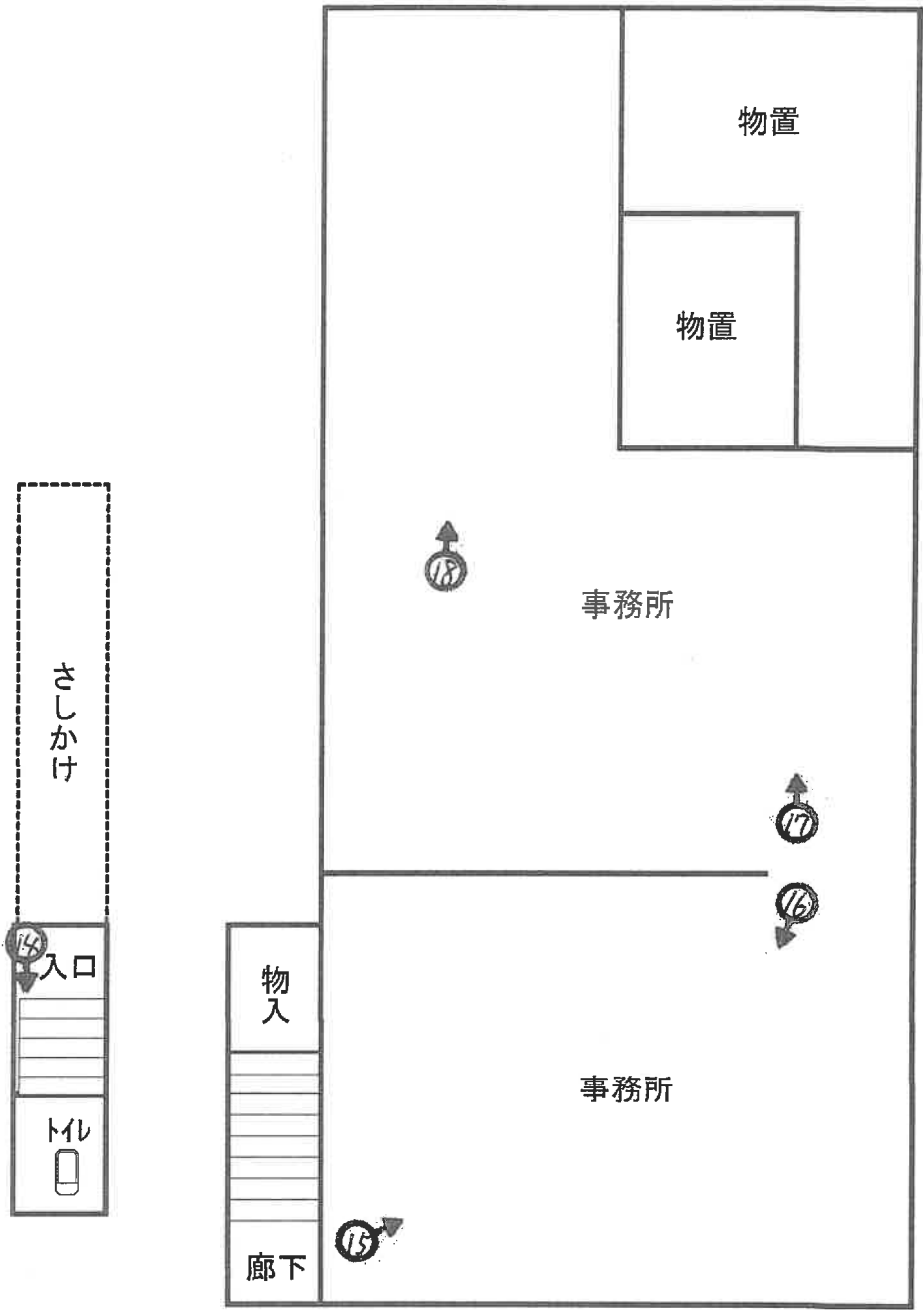
1 階

←○写真撮影位置方向

(// 枚目)

建物間取図

物件 3



1 階

2 階

←○写真撮影位置方向

①物件 3 建物



太陽光発電システム

②対象物件（南東）



物件 3 建物

物件 2 建物

電柱

物件 1 土地

市道

③物件 2 建物



物件 3 建物

電柱

④物件 3 建物（東）



⑤対象物件（北東）



⑥物件 2 建物入口



物件 3 建物基礎亀裂



⑦物件 3 建物

ガラスひび



⑧物件 3 建物基礎

亀裂



⑨物件 2 建物台所天井

穴



⑩物件2 建物台所



⑪物件2 建物浴室



⑫物件2 建物1階洋室



⑬物件 2 建物 2 階
南東側和室

穴

シミ



⑭物件 3 建物階段



⑮物件 3 建物 2 階
事務所



⑩物件 3 建物 2 階
事務所



⑪物件 3 建物 2 階
事務所



⑫物件 3 建物 2 階
事務所

令和7年（ケ） 第55号
令和7年8月26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
大 吉 修 郎 印

第 1 評価額

一 括 価 格	
金 6,250,000円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 4,090,000円
物件 2 (建物)	金 790,000円
物件 3 (建物)	金 1,370,000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 6 1 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、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 2、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 5 8 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	始良市西餅田字下笹原 3444番105 宅地 330.58平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市西餅田字下笹原 3444番地105 3444番105 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 56.33平方メートル 2階 43.77平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市西餅田字下笹原 3444番地105 3444番105の2 倉庫・事務所 鉄骨造スレート葺2階建 1階 5.00平方メートル 2階150.80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 「 始 良 」 駅 の 北 東 方 ・ 約 330m 「 並 木 」 バ ス 停 の 南 東 方 ・ 約 220m (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。駅徒歩圏内の平坦な住宅地域であり、戸建住宅を中心とした閑静な住宅地域となっている。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 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域 60% 200% — —
画 地 条 件	地 積 : 330.58 m ² 規 模 : 標 準 的 間 口 : 約 10m 奥 行 : 約 20~22m 形 状 : や や 整 形 地 勢 : ほ ぼ 平 坦 高 低 差 : 接 面 道 路 と 等 高 ~ 約 0.5m 高 い 接 面 道 路 と の 関 係 : 中 間 画 地	
接 面 道 路 の 状 況	東 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 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 で あ る 。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あ り ガ ス 配 管 : な し 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 土 地 上 に は 電 柱 が 存 す る 。 ② 物 件 1 土 地 に お け る 物 件 2 、 3 建 物 の 敷 地 利 用 の 範 囲 を 、 各 延 床 面 積 に 応 じ て 以 下 の 通 り 査 定 し た 。 物 件 2 : $100.10\text{m}^2 / (100.10\text{m}^2 + 155.80\text{m}^2) \div 39\%$ 物 件 3 : $155.80\text{m}^2 / (100.10\text{m}^2 + 155.80\text{m}^2) \div 61\%$	

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）：昭和58年3月12日新築 経 過 年 数 ： 約43年 経済的残存耐用年数 ： 一年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付 内 壁：クロス等 天 井：合板等 床 ：フローリング 設 備：電気・水道 その他：太陽光発電システム用のパワーコンディショナ (パネルは、物件3に設置されている)
床面積（現況）	1階 56.33 m ² 2階 43.77 m ² 計 100.10 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	普通（リフォーム中）
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、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。 ③ 物件2建物は、リフォーム中である（建具や畳がない）。また、1階の天井に穴が存し、2階南東側和室の床板にシミや浮きが見られ、雨漏りの可能性がある。さらに内壁に穴が存する。

(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	建築年月日(登記記載)：昭和61年月日不詳新築 経過年数：約40年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板等 天 井：合板等 床：フローリング 設 備：電気・水道 その他：太陽光発電システム (パワーコンディショナは物件2に設置されている)
床面積(現況)	1階 5.00 m ² 2階 150.80 m ² 計 155.80 m ²
現況用途等	現況用途 倉庫・事務所 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	やや劣る
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3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3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。 ③ 物件3建物は、柱や基礎に小さな亀裂が存する。また、1階のガラスにひびが存する。

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	32,700	0.95	330.58	0.95	9,755,000

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

$$37,000 \text{ 円/㎡} \times 100.3/100 \times 100/105 \times 100/108 = 32,700 \text{ 円/㎡}$$

◇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

$$1.00 \times 0.98 \times 1.10 \times 1.00 = 1.08 \quad (100/108)$$

イ 個別格差：方位＋3 形状－7 電柱－1

$$1.03 \times 0.93 \times 0.99 = 0.95$$

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、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
2	180,000	100.10	0.01	180,000

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（経年相応の老朽化、リフォーム中であり建具等がないことを考慮－80%）を施して、現価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

番号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
3	164,000	155.80	0.02	511,000

カ 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（経年相応の老朽化、柱や基礎の亀裂を考慮－60%）を施して、現価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$$

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		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	9,755,000	法定地上権	0.30	0.39	1,141,000 (物件2)
		法定地上権	0.30	0.61	1,785,000 (物件3)

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。

ウ 及ぶ範囲：P3特記事項②参照

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	9,755,000	-2,926,000	1.00	1.00	0.60	4,090,000
2	180,000	+1,141,000	1.00	1.00	0.60	790,000
3	511,000	+1,785,000	1.00	1.00	0.60	1,370,000
一括価格 (合計)						6,250,000

(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：37,000 円／㎡(対前年変動率+1.37%)

位 置：帖佐駅 650m

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：272 ㎡

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 7 年 1 月 1 日)

物 件 1 6,900,526 円

物 件 2 1,329,297 円

物 件 3 1,711,120 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

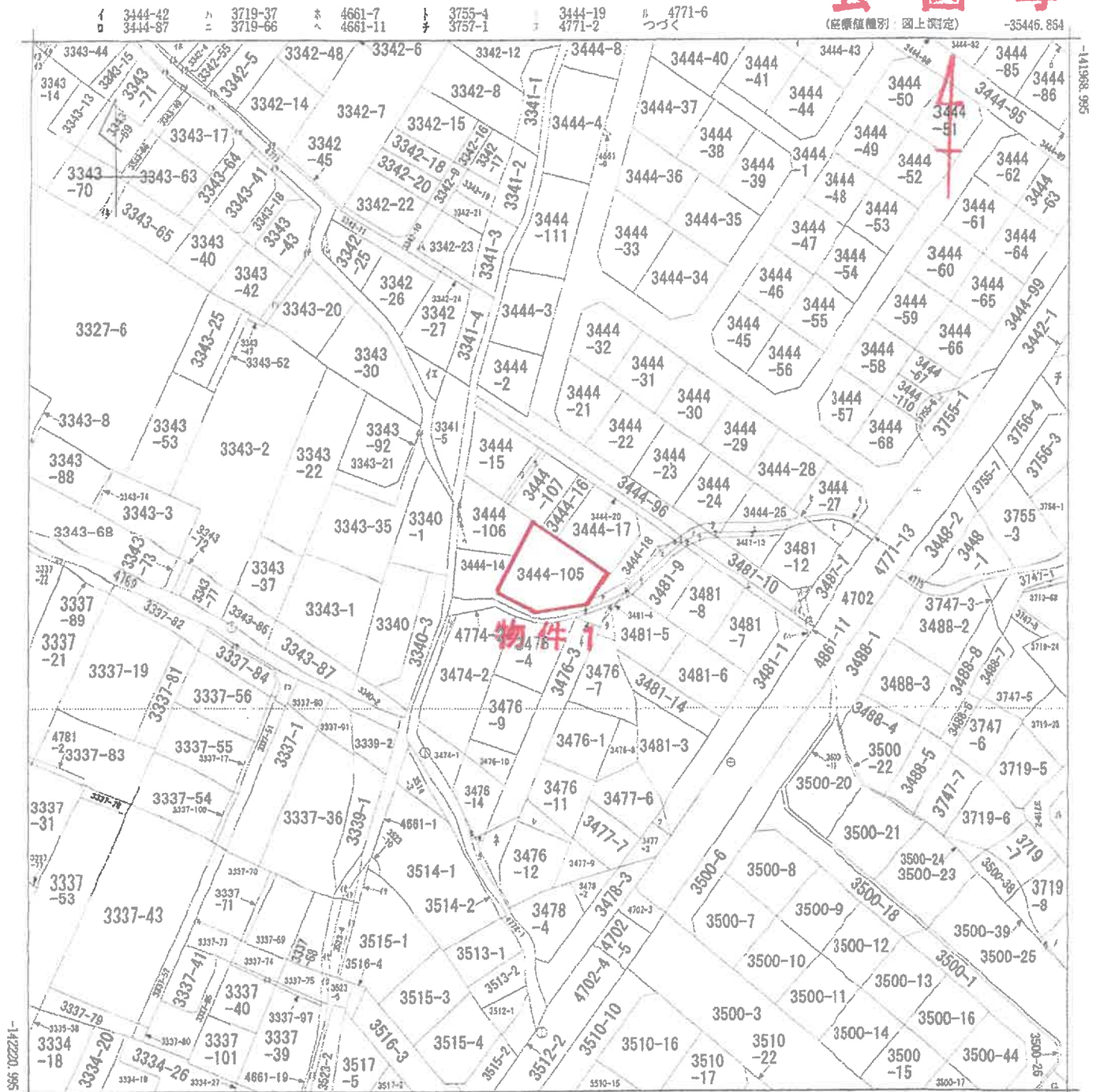
7 建物間取図

8 現況写真

以 上



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。

地番区域見出
西餅田
A 西餅田

請求部	所在	給良市西餅田字下笹原		地番	3444番105	
出力縮尺	1/1000	精度区分	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		備付年月日(原図)	平成10年2月18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。

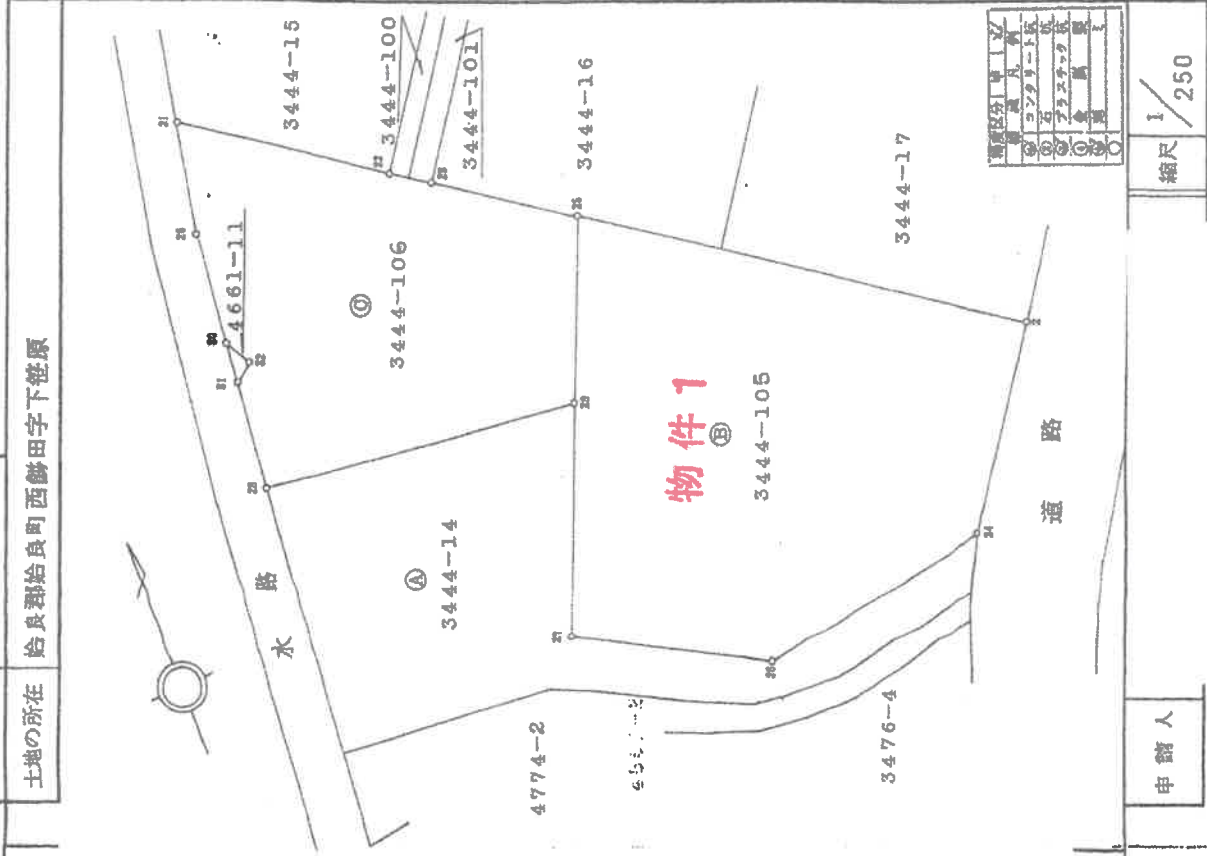
A3→A4縮小

223011

前 3444-14 後・新 3444-14

地積測量図

土地の所在 始良郡始良町西餅田字下盤原



(日加算)

縮尺 1/250

申請人

年9月10日作製

作製者

(日加算)

⑤ 3444-105				
NO	X	Y	X-X	Y-Y
20	21.197	4.536	-19.077	-88.822522
21	19.144	-5.065	12.377	-62.689505
22	-9.120	-10.978	19.298	-211.853444
23	0.154	-9.857	9.151	-90.201407
24	0.031	1.029	-0.221	-0.227409
25	-0.067	9.633	-21.528	-207.379224
2	21.497	4.656		
			1/2	661.173501
				320.586750M ²

⑥ 3444-106				
NO	X	Y	X-X	Y-Y
20	17.748	8.838	-2.469	-21.870402
21	18.782	13.992	-8.940	-125.088480
22	8.808	11.704	-11.920	-139.511680
23	6.862	11.242	-8.875	-99.772750
24	-0.067	9.633	-6.831	-65.803023
25	0.031	1.029	14.518	14.939022
26	14.451	-2.985	15.800	-47.163000
27	15.831	1.970	0.893	1.759210
28	15.344	2.833	0.482	1.365506
29	16.313	3.704	2.404	8.904416
30	17.748	8.858		
			1/2	428.500377
				214.250188M ²

⑦ 3444-14		
NO	X	Y
20	17.748	8.838
21	18.782	13.992
22	8.808	11.704
23	6.862	11.242
24	-0.067	9.633
25	0.031	1.029
26	14.451	-2.985
27	15.831	1.970
28	15.344	2.833
29	16.313	3.704
30	17.748	8.858

750.340000
544.836938
205.503062M²

地積測量図

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6月10日 鹿兒島地方裁判所 鹿兒島支部

登記官

A3→A4縮小

登記年月日：昭和58年3月16日

次頁に図面に關する變更内容を示す。

令和7年6月10日 鹿児島地方方法務局霧島支局 登記官

A3→A4縮小

地図整理番号：M18064

(1/2)

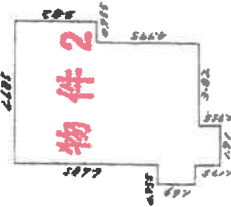
341594 各階平面図

家屋番号 3444番105

建物図面 各階平面図

建物の所在 始良郡始良町西餅田字下笹原3444番地105

1階

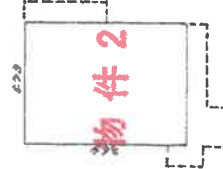


$5.73 \times 8.595 = 49.24935$
 $3.82 \times 0.955 = 3.6481$
 $1.69 \times 0.955 = 1.61395$
 $0.955 \times 1.91 = 1.82405$

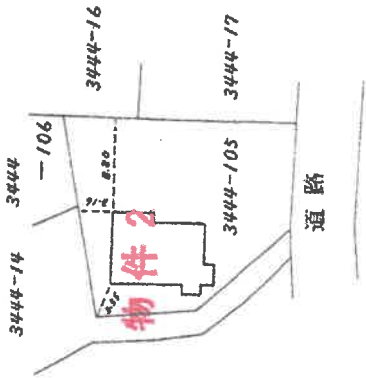
計

56.33345 m²

2階



$7.64 \times 5.73 = 43.7772 \text{ m}^2$



作製：

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

建物図面

(目加納)

(目加納12)

登記年月日：平成5年11月22日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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6月10日 鹿児島地方裁判所 鹿児島支部 登記官

341595 各階平面図

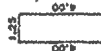
建物図面
各階平面図

家屋番号 3444番105の2

建物の所在 始良郡始良町西餅田字下地原3444番地105

1 階

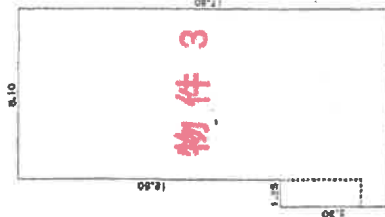
求積表	
1.25 x 4.00 =	5.0000
床面積	5.00 m ²



物件 3

2 階

求積表	
1.25 x 5.30 =	6.6250
8.10 x 17.80 =	144.1800
合計	150.8050
床面積	150.80 m ²



物件 3

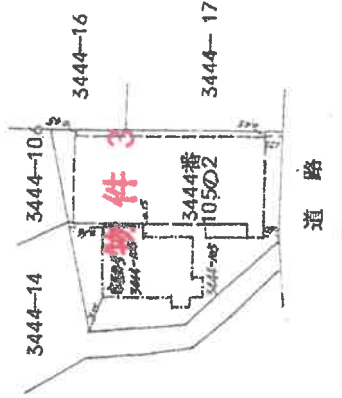
(日測速12)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

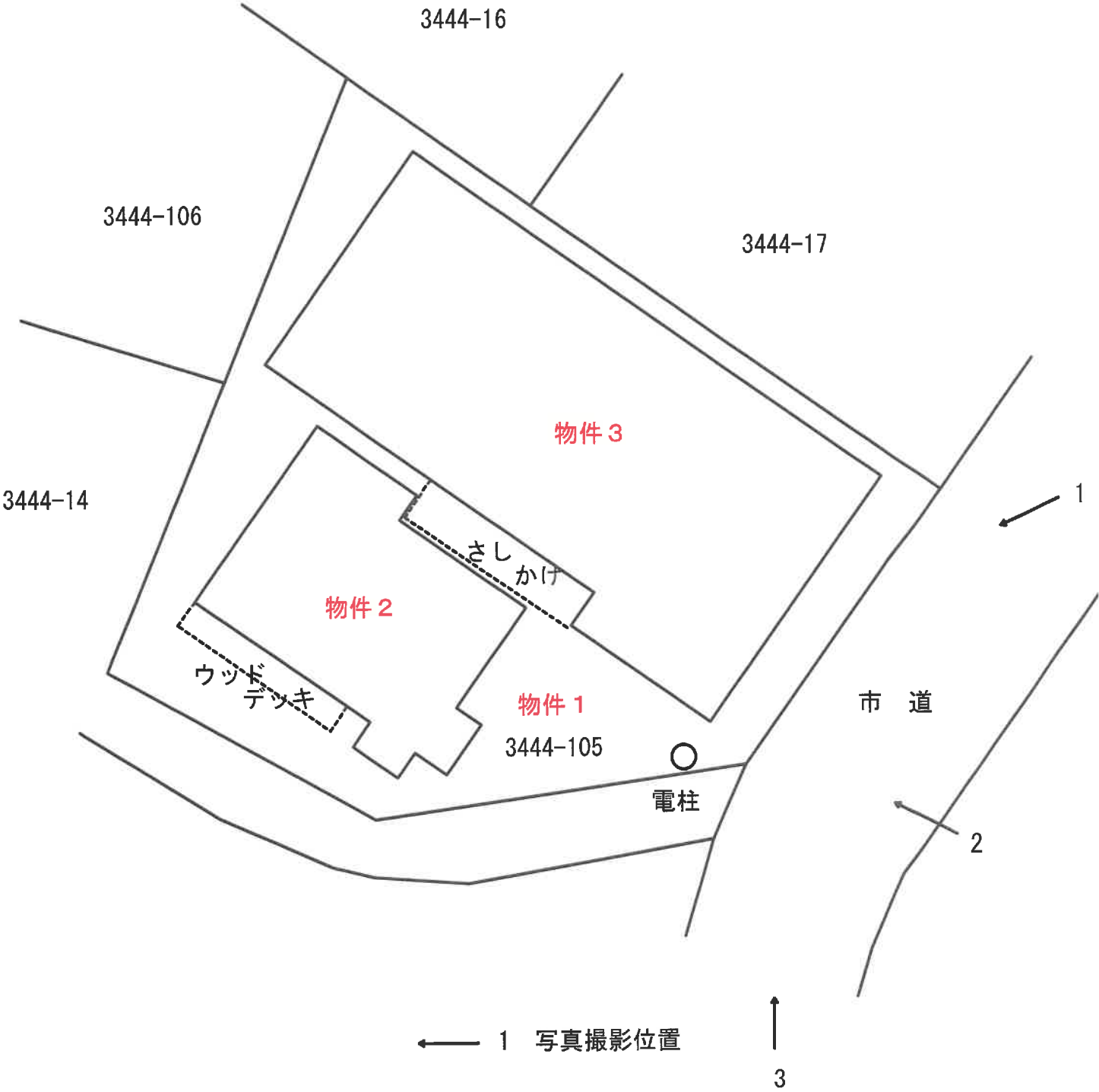


建物図面

(日測速)

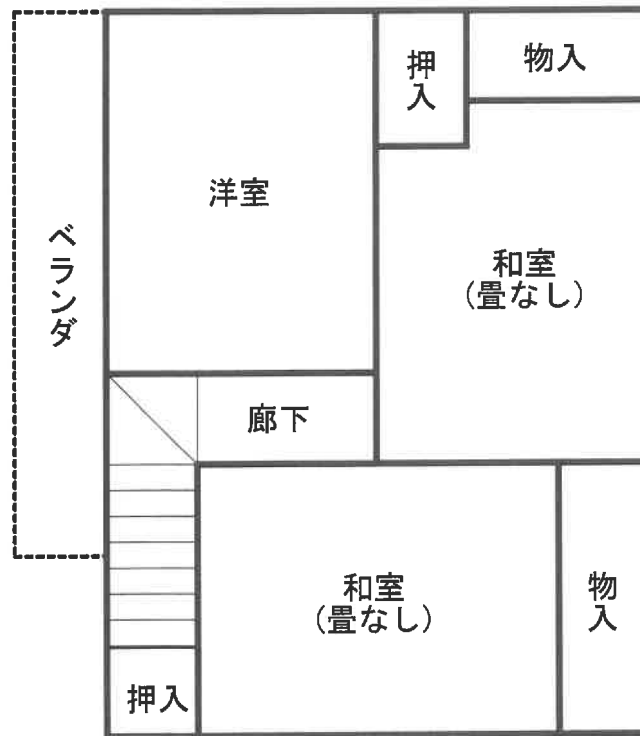
A3→A4縮小

土地建物位置関係図

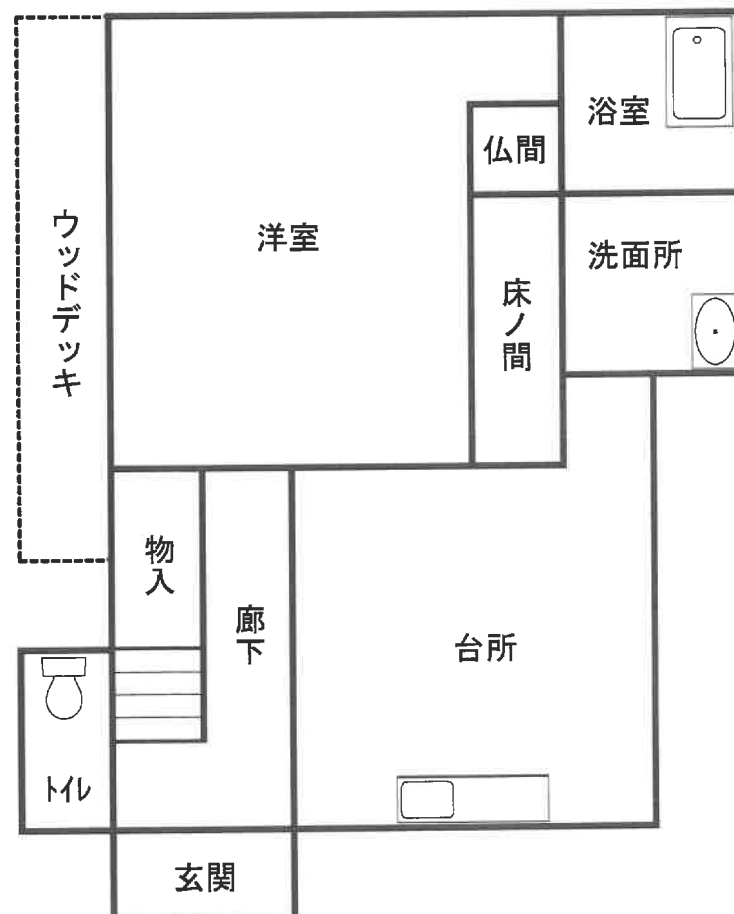


建物間取図

物件 2



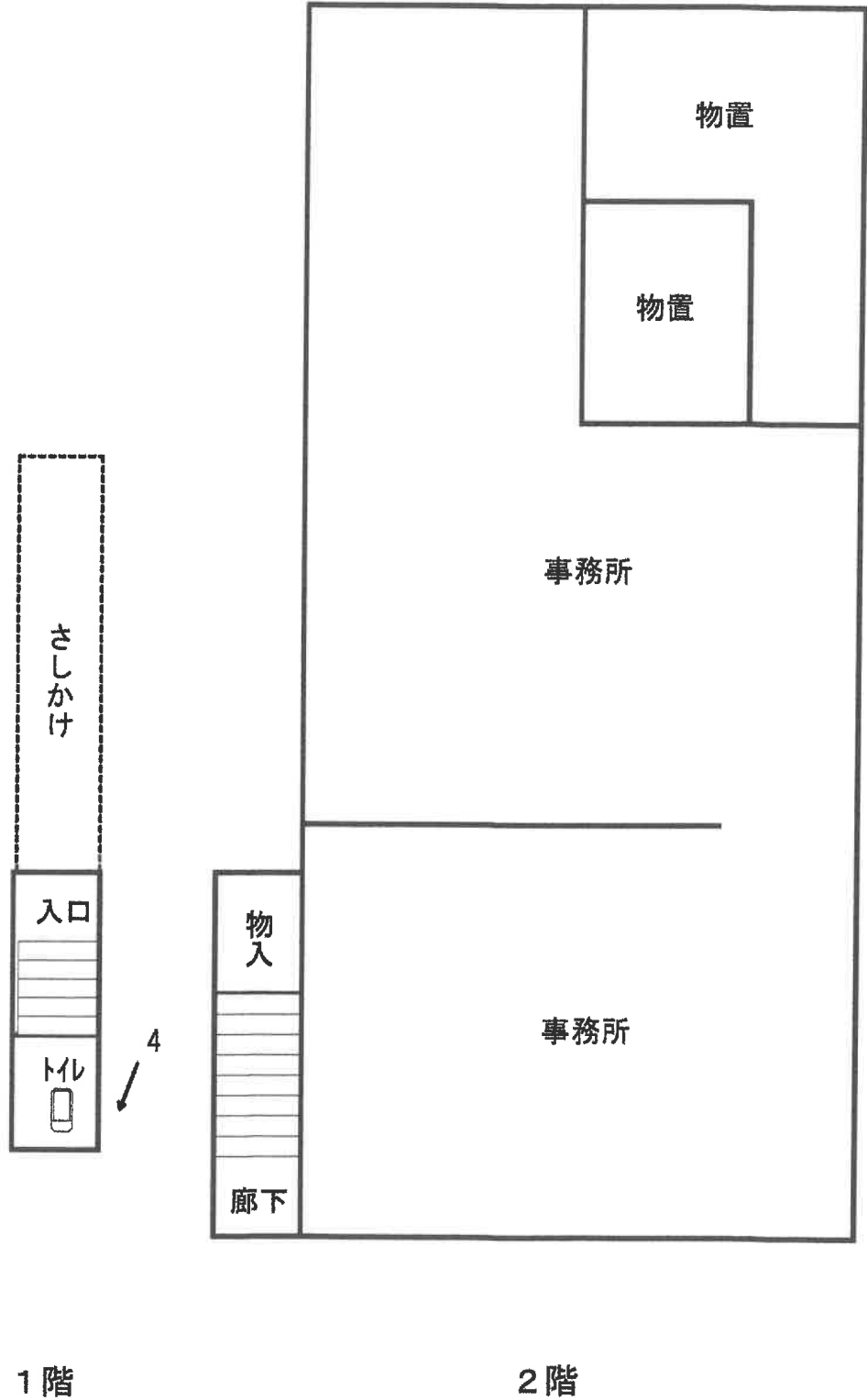
2 階



1 階

建物間取図

物件 3



現況写真



現況写真

