

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 27 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 2 月 12 日から 令和 8 年 2 月 19 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 25 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 3 月 11 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 8 年 1 月 27 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）
1～4	10,800,000 8,640,000	一括	2,160,000	136,861	0
1	350,000				
2	100,000				
3	270,000				
4	10,080,000				
備考					

物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
 地 番 351 番 2
 地 目 宅地
 地 積 202.11 平方メートル
- 2 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
 地 番 351 番 7
 地 目 宅地
 地 積 57.41 平方メートル
- 3 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
 地 番 352 番 2
 地 目 宅地
 地 積 155.00 平方メートル
- 4 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口 351 番地 2
 家屋 番号 351 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 77.01 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 物置
 構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月14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1～4】

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3】

- ・ 別紙土地建物位置関係図斜線部分を錦江施工管理有限会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- ・ 上記部分を除き本件所有者が占有している。

【物件番号4】

- ・ 1階東側の事務所部分を錦江施工管理有限会社が占有している。同社の代表者は本件所有者である。
- ・ 上記部分を除く1階部分及び2階部分を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 霧島市溝辺町有川字溝口
地 番 3 5 1 番 2
地 目 宅地
地 積 2 0 2 . 1 1 平方メートル

- 2 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
地 番 3 5 1 番 7
地 目 宅地
地 積 5 7 . 4 1 平方メートル

- 3 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
地 番 3 5 2 番 2
地 目 宅地
地 積 1 5 5 . 0 0 平方メートル

- 4 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口 3 5 1 番地 2
家屋 番号 3 5 1 番 2
種 類 居宅
構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 2 . 0 4 平方メートル
2 階 7 7 . 0 1 平方メートル
(未登記附属建物)
種 類 物置
構 造 木造スレート葺平家建



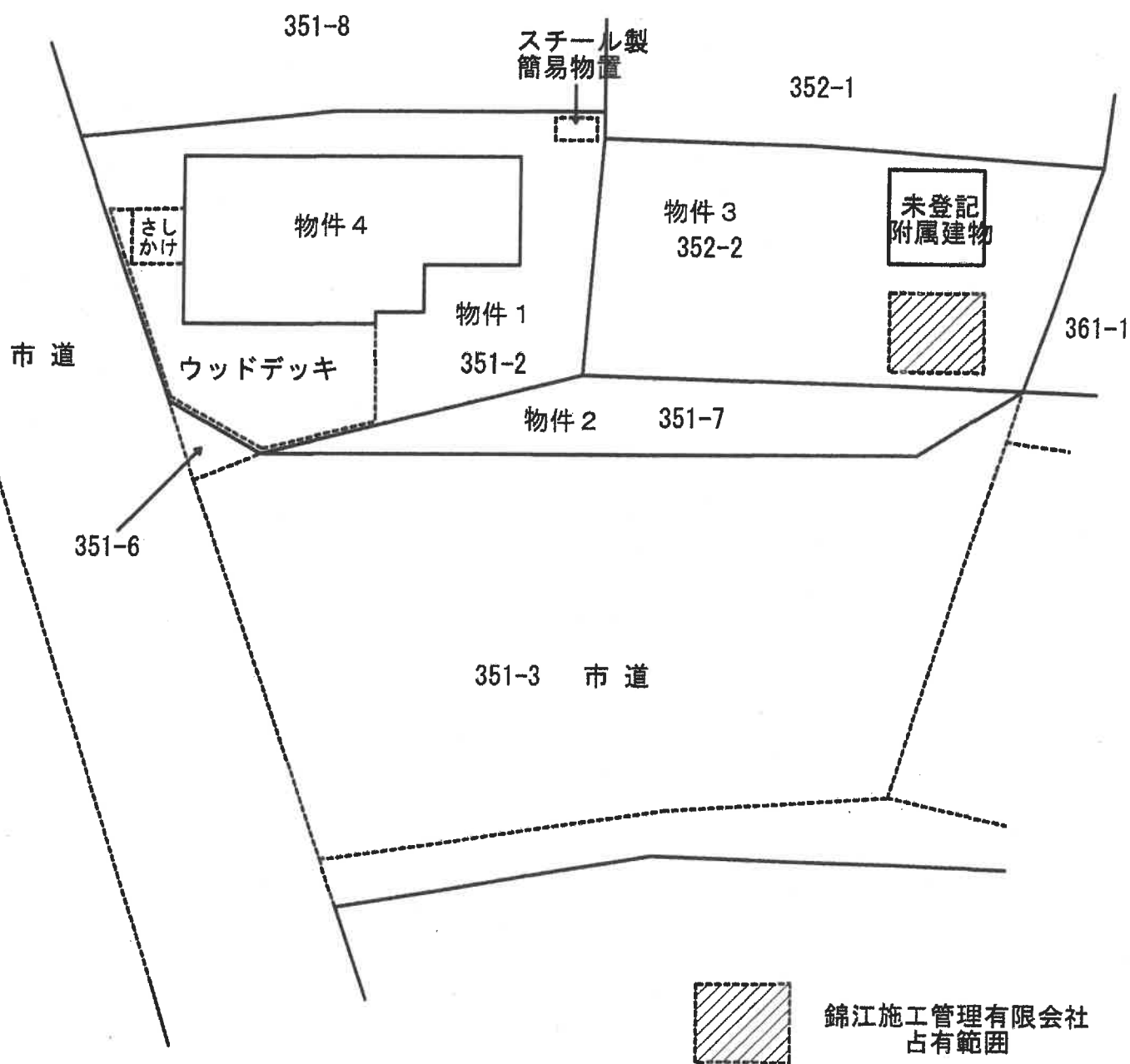
物 件 目 録

床 面 積 約12平方メートル



別紙

土地建物位置関係図



令和7年(ケ)第42号
令和7年7月30日受理
令和7年9月5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 霧島市溝辺町有川字溝口
 地 番 351 番 2
 地 目 宅地
 地 積 202.11 平方メートル
- 2 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
 地 番 351 番 7
 地 目 宅地
 地 積 57.41 平方メートル
- 3 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口
 地 番 352 番 2
 地 目 宅地
 地 積 155.00 平方メートル
- 4 所 在 霧島市溝辺町有川字溝口 351 番地 2
 家屋 番号 351 番 2
 種 類 居宅
 構 造 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建
 床 面 積 1 階 72.04 平方メートル
 2 階 77.01 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 ・ 2 ・ 3		
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ・ 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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者（錦江施工管理有限会社）が物件 3 上に軽自動車を駐車して、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			
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 ☒ ある 種類：物置 構造：木造スレート葺平家建 床面積：約 12 m²		
占有者及び占有状況	☒ その他の者（錦江施工管理有限会社）が 1 階東側の一室を事務所として、占有している ☒ 建物所有者が上記以外の部分を空き家として占有している ☒ 「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	スチール製物置、ウッドデッキ及び祠等が設置してある。		
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日 ☐ ある		
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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3・4関係)		
占有範囲	■物件3の軽自動車駐車部分 (土地建物位置関係図記載の未登記附属建物の南側) 及び物件4建物の1階東側の一室 (事務所)	
占有者	□債務者 ■錦江施工管理有限会社	
占有状況	□敷地 ■駐車場 (物件3の一部) □ □居宅 ■事務所 (物件4の1階東側の一室) □店舗 □倉庫 □	
□関係人(□ (占有者) □ ())の陳述/□提示文書()の要旨		
占有権原	□賃借権 □使用借権 ■不明	
占有開始時期	不明	
最初の契約日	年 月 日	
契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別	□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の契約等期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
契約等貸主	□所有者 □その他の者 ()	
当事者借主	□占有者 □その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) □前払 (分 円) □相殺 (分 円)	
敷金・保証金	□ない □ある (□敷金 円 □保証金 円)	
特約等	□譲渡・転貸を認める □	
その他		
執行官の意見	■上記のとおり ■下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	
債務者兼所有者から錦江施工管理有限会社の占有権原について、回答がないので、占有権原は、不明であると認定した。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

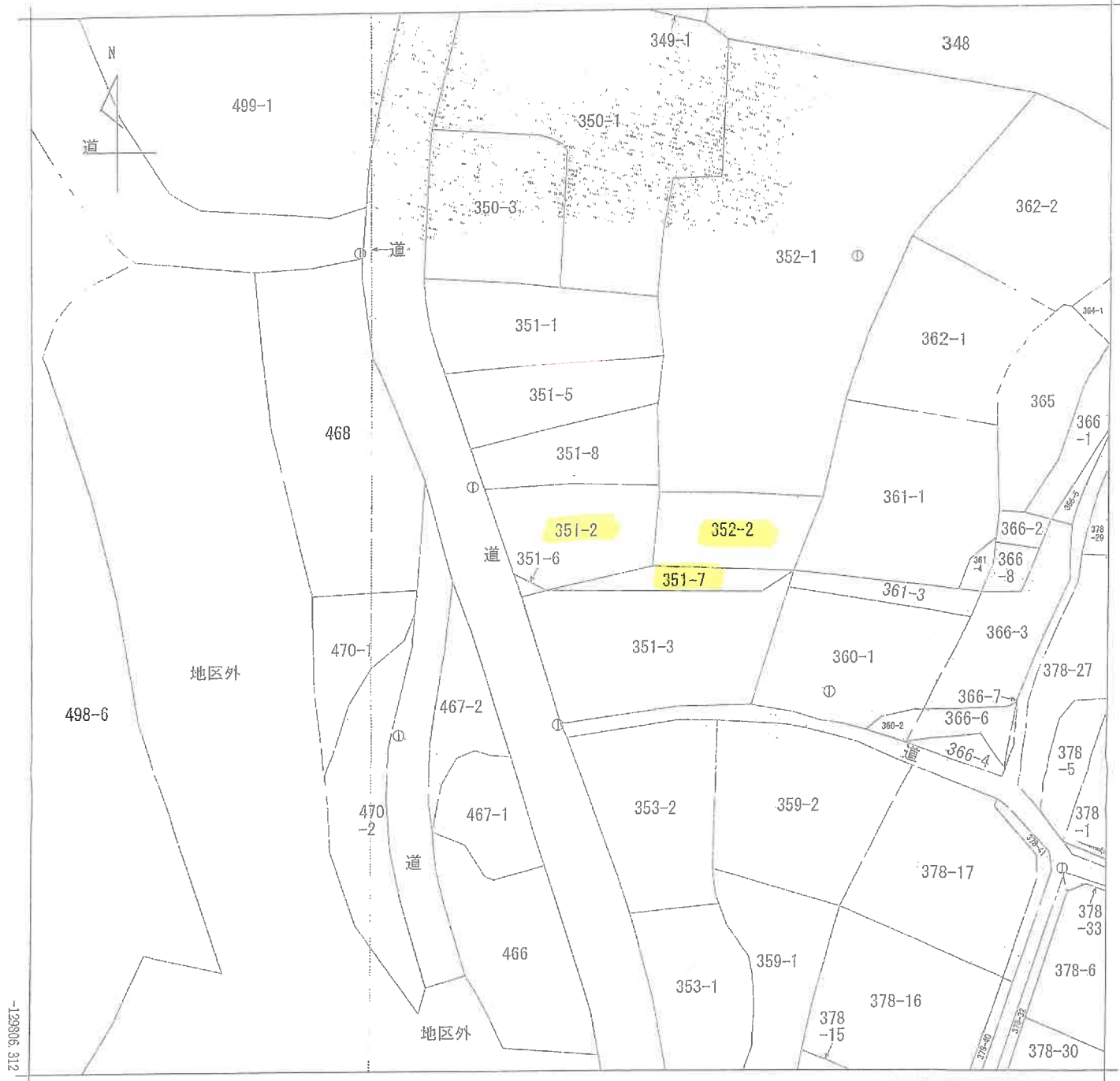
- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1は、西側が市道（道（公図上））に面している。物件1は、南側が目的外土地351番6（公衆用道路 所有者霧島市）に面している。物件2は、南側が市道（目的外土地351番3（公衆用道路 所有者霧島市））に面している。物件3は、物件2を経由して前記公衆用道路に至っている。
- 3 物件1・2・3の占有状況について
 - (1) 物件1・2・3は、物件4及び未登記附属建物物置の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件3上には、錦江施工管理有限会社名義の軽自動車が存在する。
- 4 物件1・2・3の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2・3土地は、一体利用されて外観上判然としないので、境界は不明瞭である。
 - (2) 物件1・2・3土地と周囲の隣接地の土地の間の境界は、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件4の占有状況等
 - (1) 物件4の1階東側一室（事務所部分）は、債務者兼所有者が代表者を務める錦江施工管理有限会社が事務所として占有しているものと思われる。前記室内には、錦江施工管理有限会社宛ての郵便物が存在したので、前記のとおり認定した。
 - (2) 物件4の1階東側一室（事務所部分）を除く部分及び2階は、債務者兼所有者が空き室の状態で占有しているものと認定した。

物件4の2階には、リビングの内壁に多数の穴が存在し、クロスが剥がれていた。前記の状況は、室内でペットを飼っていた影響であると思われる。
- 6 債務者兼所有者は、物件1から4の占有状況照会書に対し、回答しなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

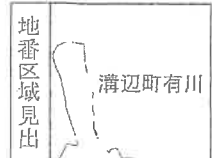
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年8月1日 9:20-9:50	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7年8月4日 16:00-16:05	鹿児島地方法務局	目的外土地351番6登記事項証明書交付申請、同交付
7年8月6日 13:05-13:10	鹿児島地方法務局	目的外土地351番3登記事項証明書交付申請、同交付
7年8月18日 16:00-16:35	物件所在地	立会人Aを立ち合わせ、物件4の1階の西側を解錠の上、立入調査
7年8月19日 10:00-10:10	鹿児島地方法務局	錦江施工管理有限会社の履歴事項全部証明書交付申請、同交付
7年8月26日 14:00-15:35	物件所在地	立会人Aを立ち合わせ、物件4の2階を解錠の上、立入調査
(特記事項) ■ 令和7年8月18日及び同年同月26日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人Aを立ち合わせて、解錠技術者に解錠させて、調査を実施した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されてなかったなので、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。 ■ 令和7年8月18日及び同年同月26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



-30459.173

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	霧島市溝辺町有川字溝口					地番	351番2		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年1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5月9日

鹿児島地方務局

請求番号：10-1

登記官

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。
(鹿児島県地方自治体事務局支庁管轄)
令和7年5月9日 鹿児島県地方自治体事務局

登記書

地積測量図

地番 351-2, 351-8

土地の所在 霧島市溝辺町有川字溝口

座標求積表

地番	(A) 351-2	X 座標	Y 座標	$Y_n \times (X_{n+1} - X_n)$	距
点 P5		-129737.328	-30386.652	-39928.060728	0.176
P4		-129737.324	-30386.828	-8569.085496	10.006
P1		-129737.047	-30396.830	10730.080990	10.157
P2		-129737.677	-30406.957	330219.661620	10.815
P2		-129747.907	-30403.459	362713.265870	3.958
F1		-129749.607	-30399.885	-25566.303285	12.332
F6		-129747.066	-30387.511	-333320.608159	6.473
B10		-129738.638	-30386.641	-295874.723417	1.309
面積				404.227395	
面積		202.1136975		202.11	m ²

地番	(B) 351-8	X 座標	Y 座標	$Y_n \times (X_{n+1} - X_n)$	距
点 B11		-129727.723	-30386.737	-217599.423657	10.964
F8		-129730.166	-30397.425	160345.416075	11.501
F7		-129732.988	-30408.572	228337.967148	4.947
P2		-129737.677	-30406.957	123117.809383	10.157
P1		-129737.047	-30396.830	-10730.080990	10.006
P4		-129737.324	-30386.828	8569.085496	0.176
P5		-129737.328	-30386.652	-291742.245852	9.606
面積		149.7642015		299.520403	
面積				149.76	m ²
合計				351.3778990	m ²

座標計算の根拠 (近傍電子基準点)

名称	局番号	基準点コード
車人	021009	EL04730459801
始良	970837	EL04730948702
牧園	950466	EL04730662001

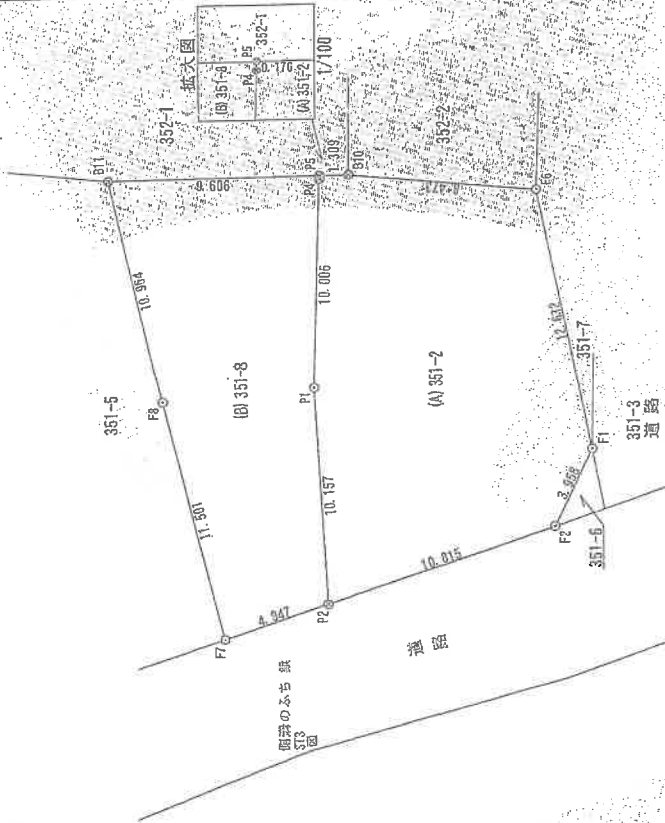
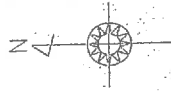
座標リスト

点名	X	Y	距離
ST2	-129760.382	-30393.675	引張点
ST3	-129736.963	-30413.346	引張点

凡例

境界点	境界線の種類
○	プラスチック線
⊗	鉄釘
△	引張点

マスのふち 鉄釘



平成29年4月8日測量

作成者

申請人

縮尺 1/250

(印鑑欄)

253262

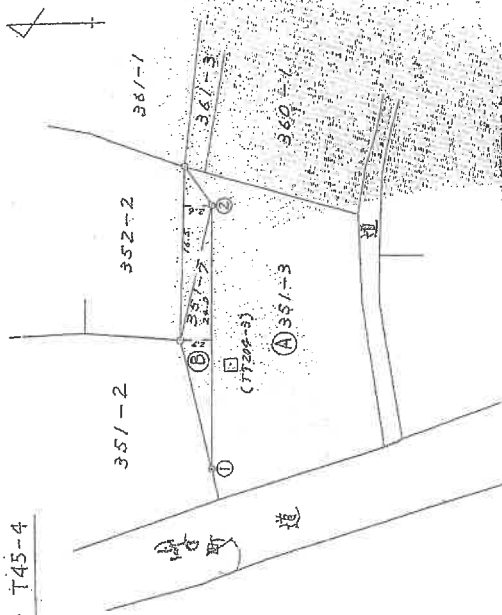
地番 351-3 351-7

土地積測量図

土地の所在 新潟県新井市川字溝口

地籍図番号 T45-4

14.8.5



名称	地籍図根拠
TT204-3	130122195
TT204-4	130157150

基	点	測	点	方	向	距	離
TT204-3	1	287	06-57	35.72			
"	2	281	09-40	59.82			
"	3	283	58-45	55.25			

③351-7の求積

$$\begin{aligned} 24.8 \times 2.9 &= 71.92 \\ 16.5 \times 2.6 &= 42.90 \\ \hline \text{計} &= 114.82 \\ \frac{1}{2} &= 57.41 \end{aligned}$$

③351-3の求積

$$\begin{aligned} 435.13 - 57.41 &= 377.72 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

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9日 鹿児島地方方法務局 書記官

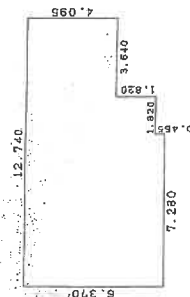
各階平面図

建物図面図

家屋番号 351号2

建物の所在 鹿児島市溝辺町有川字溝口351番地2

1階

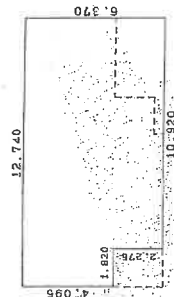


求積表

7.230 x 6.370	=	46.3736
1.820 x 5.915	=	10.7683
3.640 x 4.095	=	14.9058
計		72.0477

床面積 72.04 m²

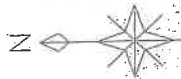
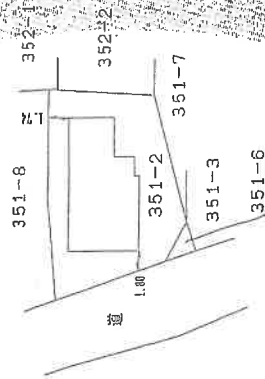
2階



求積表

1.820 x 4.095	=	7.4529
10.920 x 6.370	=	69.5604
計		77.0133

床面積 77.01 m²



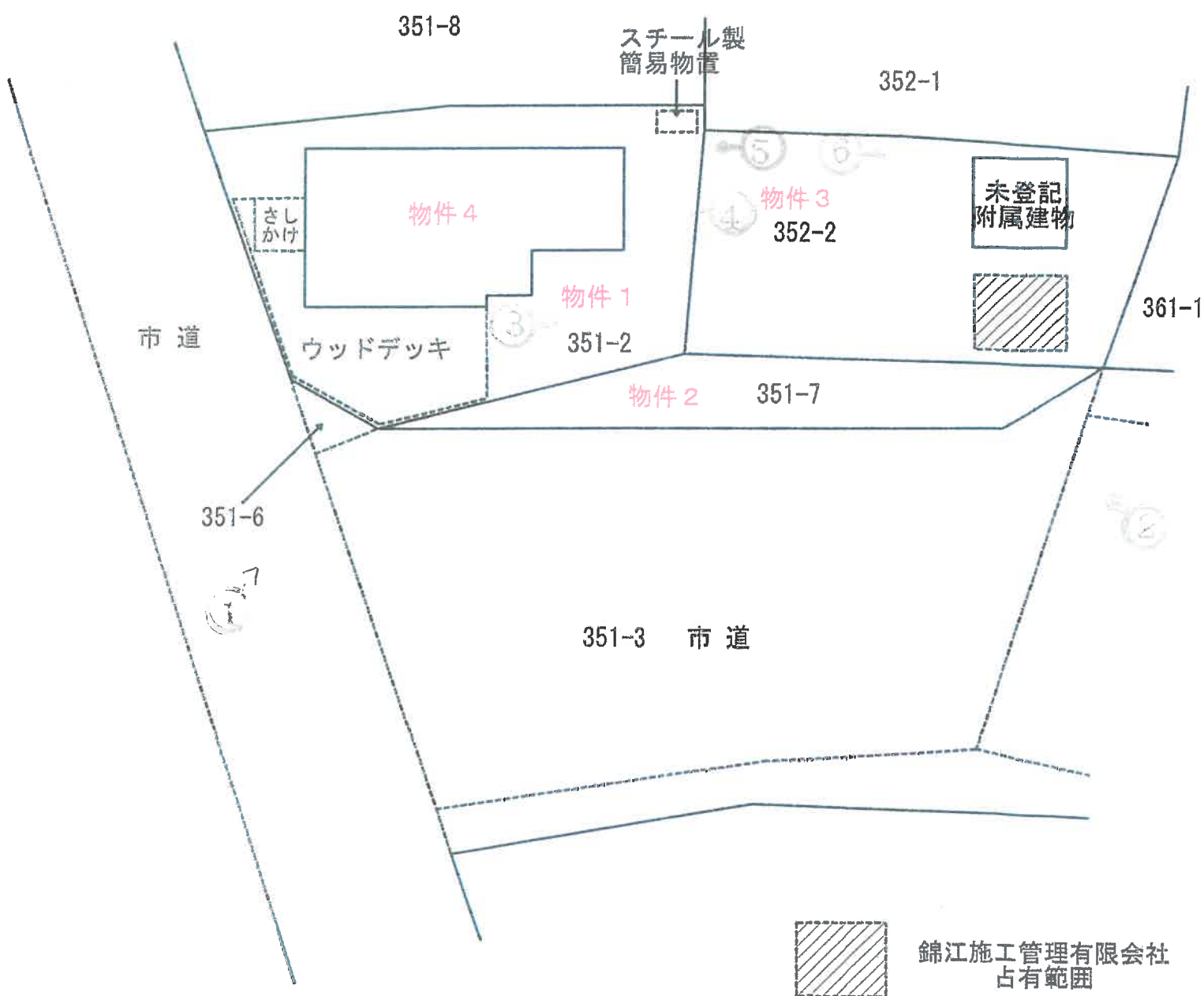
作成者

縮尺 1/250

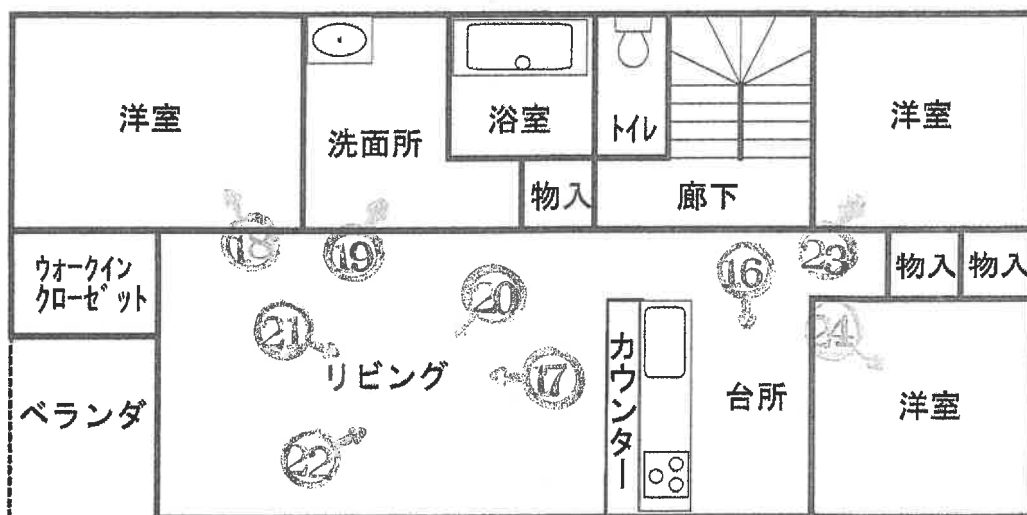
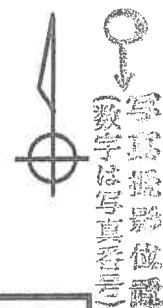
申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図



建物間取図



2 階



1 階



未登記付属建物

写真 1



物件 4

物件 1

物件 2

物件 3

写真 2



物件 4

物件 2

物件 1

物件 3

写真 3



物件 4

物件 1

物件 2

物件 3

写真 4



物件 2

物件 1

物件 4

物件 3

写真 5

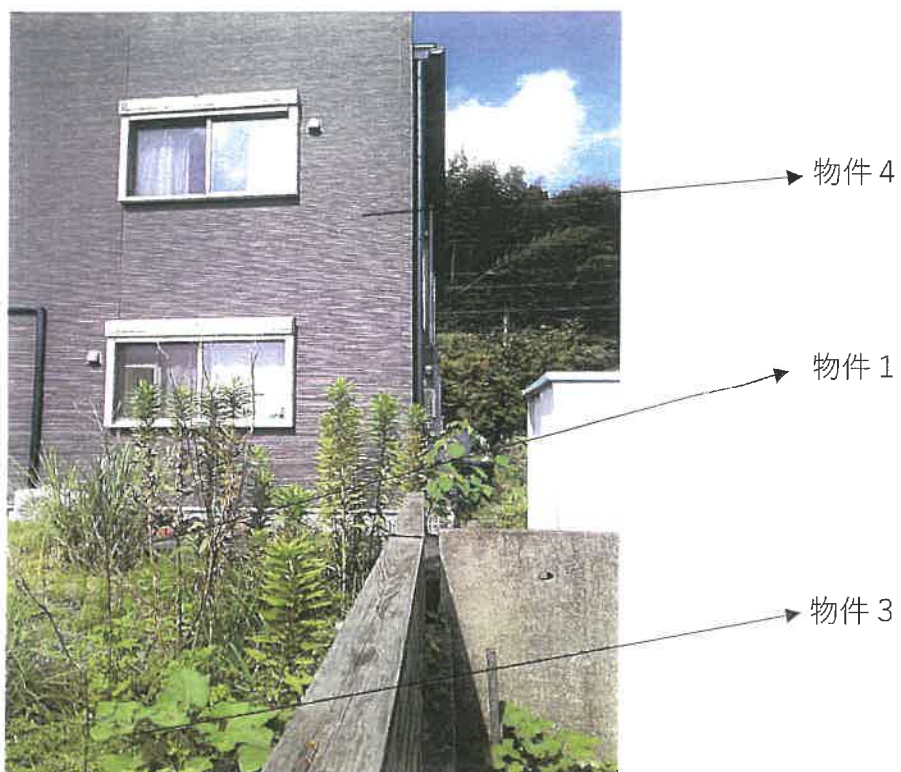


写真 6



写真 7

物件 3 1 階西側居宅内部状況



写真 8

物件 3 1 階西側居宅内部状況



写真 9

物件 3 1 階西側居宅内部状況



写真 1 0

物件 3 1 階西側居宅内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階西側居宅内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階西側居宅内部状況



写真 1 3

物件 3 1 階東側事務所内部状況



写真 1 4

物件 3 1 階東側事務所内部状況



写真 1 5

物件 3 1 階 2 階への玄関内部状況



写真 1 6

物件 3 2 階内部状況



写真 1 7

物件 3 2 階内部状況



写真 1 8

物件 3 2 階内部状況



写真 1 9

物件 3 2 階内部状況



写真 2 0

物件 3 2 階内部状況



写真 2 1

物件 3 2 階内部状況



写真 2 2

物件 3 2 階内部状況



写真 2 3

物件 3 2 階内部状況



写真 2 4

物件 3 2 階内部状況



物件 3 未登記附属建物（物置）



令和7年（ケ）第42号
令和7年8月18日現地調査
令和7年8月26日現地調査
令和7年9月4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 10,800,000円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 350,000円
物件2（土地）	金 100,000円
物件3（土地）	金 270,000円
物件4（建物）	金 10,080,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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1～3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	所在地目地積	霧島市溝辺町有川字溝口 3 5 1 番 2 宅地 2 0 2 . 1 1 平方メートル	
2	所在地目地積	霧島市溝辺町有川字溝口 3 5 1 番 7 宅地 5 7 . 4 1 平方メートル	
3	所在地目地積	霧島市溝辺町有川字溝口 3 5 2 番 2 宅地 1 5 5 . 0 0 平方メートル	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市溝辺町有川字溝口 3 5 1 番地 2 3 5 1 番 2 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 7 2 . 0 4 平方メートル 2 階 7 7 . 0 1 平方メートル	
	種類 構造 床面積		(未登記付属建物) 物置 木造スレート葺平家建 約 1 2 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1～3）

位 置 ・ 交 通	霧島市役所溝辺総合支所の南西方・約130m 「Aコープ前」バス停の西方・約170m (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、霧島市郊外部の住宅地域である。溝辺総合支所至近の住宅地域であるが、住宅地域としての熟成は低く、西側には山林が迫る状況となっている。今後は徐々に過疎が進んで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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地積 : 計 414.52 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 28m (南側) 奥行 : 約 13m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高～約 1.4m高い 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南約11m舗装市道(建築基準法上の道路である) 西約6.5～10m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、牧場(牛)である。南方約50mに墓が存する。	
供給処理施設	上水道 : あり 下水道 : なし ガス配管 : 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1～3土地は、東側隣接地より約3.5m高く、建物の新築等に あたっては県条例の崖地規制を受ける可能性がある。 ② 物件1～3土地は、一部が土砂災害警戒区域内(急傾斜地の崩壊) に存する。 ③ 物件1～3土地への水道管は、西側市道から東側隣接地へと引か れた個人管(市道に敷設されていると思われる)から分岐された形 で引き込まれている。 ④ 物件3土地上に、錦江施工管理有限会社の軽自動車が放置されて いる。	

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）：平成29年12月10日新築 経過年数：約8年 経済的残存耐用年数：約17年
仕 様	構 造：木造2階建 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：畳、フローリング 設 備：電気・水道・プロパンガス その他：スチール製簡易物置・ウッドデッキ
床面積（現況）	1階 72.04 m ² 2階 77.01 m ² 計 149.05 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	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4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4建物は、ウッドデッキ上に祠が設置されている。 ③ 物件4建物の2階のリビングの内壁には多数の穴が存し、クロスが剥がれている。室内でペットを飼っていた影響と思われる。 ④ 物件4建物は、2世帯住宅である。居宅部分は1階部分と2階部分に分かれ、内部で行き来ができない構造となっている。また、事務所部分も独立している。 ⑤ 物件4建物の1階東側の一室は、錦江施工管理有限会社が事務所として占有している（占有権原不明）。

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(現況より判断) : 平成29年12月頃新築 経 過 年 数 : 約8年 経済的残存耐用年数 : 約12年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : 板張 内 壁 : 板張 天 井 : 板張 床 : コンクリート 設 備 : - その他 : 特になし
床面積(現況)	約 12 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 物置 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
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。
特 記 事 項	① 当未登記附属建物は、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。

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1～3）

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	7,950	0.56	202.11	0.95	854,000
2	7,950	0.56	57.41	0.95	242,000
3	7,950	0.56	155.00	0.95	655,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 霧島(県)－7

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$7,200 \text{ 円/㎡} \times 96.9/100 \times 100/102 \times 100/86 = 7,950 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋4 道路系統－2

$$1.04 \times 0.98 = 1.02 \quad (100/102)$$

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.90 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.86 \quad (100/86)$$

イ 個別格差：方位＋6 角地＋3 形状(間口・奥行きの関係)－10 隣地高低差－10

牧場・墓隣接－30 土砂災害警戒区域内－5 水道敷設状況－5

$$1.06 \times 1.03 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.70 \times 0.95 \times 0.95 = 0.56$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(2) 建物価格（物件4）

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
4	180,000	149.05	0.66	17,707,000

ウ 現価率

経過年数8年、経済的全耐用年数25年、残価率5%とした定額法と観察減価法

(内壁の穴・祠放置等－5%)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (17 \text{ 年} / 25 \text{ 年})\} \times (1 - 5\%) = 0.66$$

(未登記附属建物)

符号	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
—	60,000	12	0.62	446,000

カ 現価率

経過年数 8 年、経済的全耐用年数 20 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法
(必要なし)を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (12 \text{ 年} / 20 \text{ 年})\} \times (1 - 0\%) = 0.62$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) キ	附属建物の価格 (円) ク	建物価格 (円) キ+ク
4	17,707,000	446,000	18,153,000

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	854,000	法定地上権	0.30	256,000
2	242,000	法定地上権	0.30	72,000
3	655,000	法定地上権	0.30	196,000

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	854,000	－256,000	1.00	1.00	0.60	350,000
2	242,000	－72,000	1.00	1.00	0.60	100,000
3	655,000	－196,000	1.00	1.00	0.60	270,000
4	18,153,000	＋524,000	0.90	1.00	0.60	10,080,000
一括価格（合計）						10,800,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：物件4 占有権原不明の占有者あり －10%

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 霧島(県)-7

所 在：霧島市溝辺町有川字岩坂 380 番 6

価 格：7,200 円／ m^2 (対前年変動率－2.70%)

位 置：溝辺支所前バス停 360m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：202 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 4m 道路

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：溝辺総合支所近傍の一般住宅を主体とする住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物 件 1 1,368,891 円

物 件 2 388,837 円

物 件 3 1,049,815 円

物 件 4 9,065,827 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 霧島市 202111)

3 公図写し

4 地積測量図

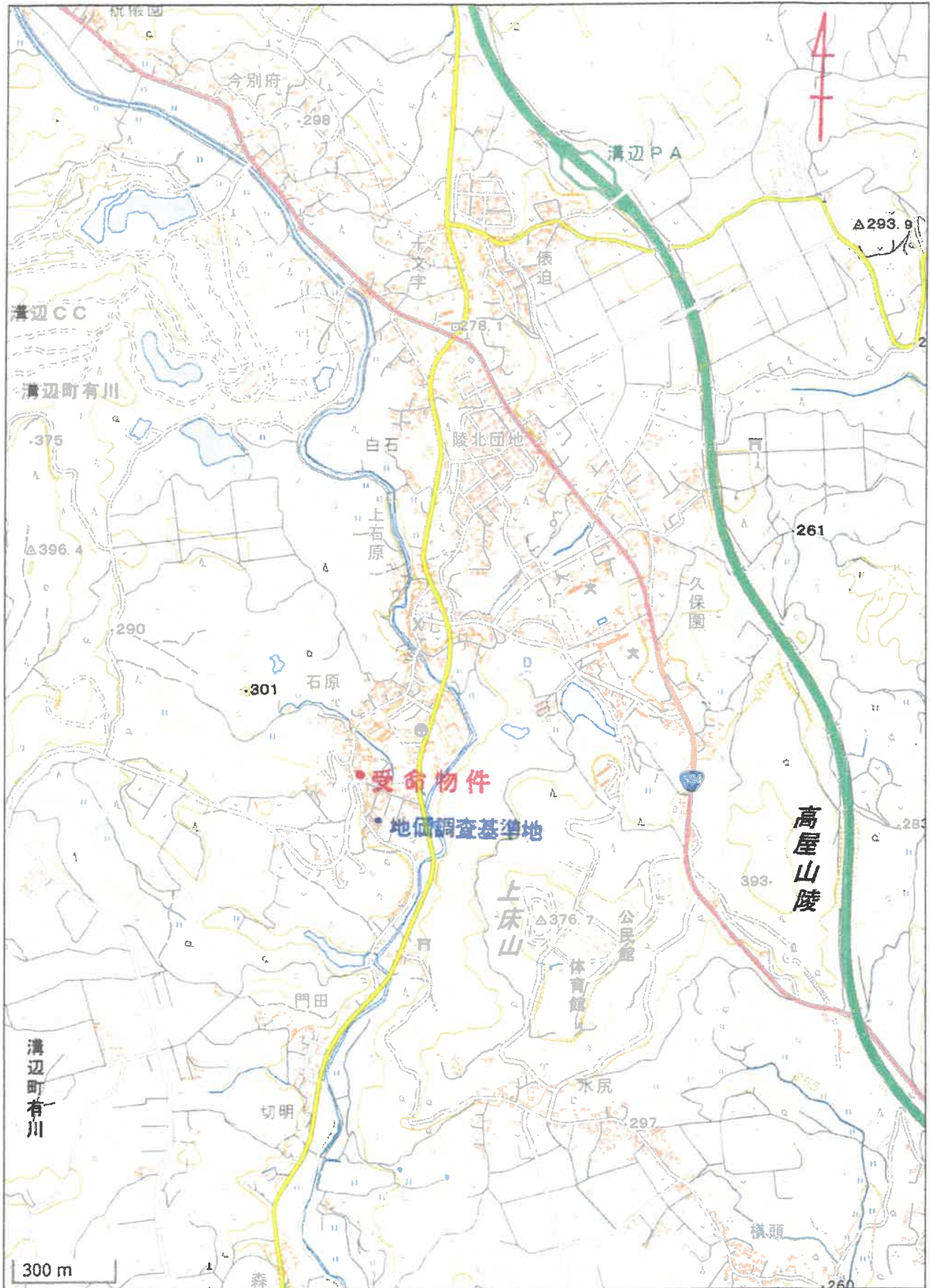
5 建物図面・各階平面図写し

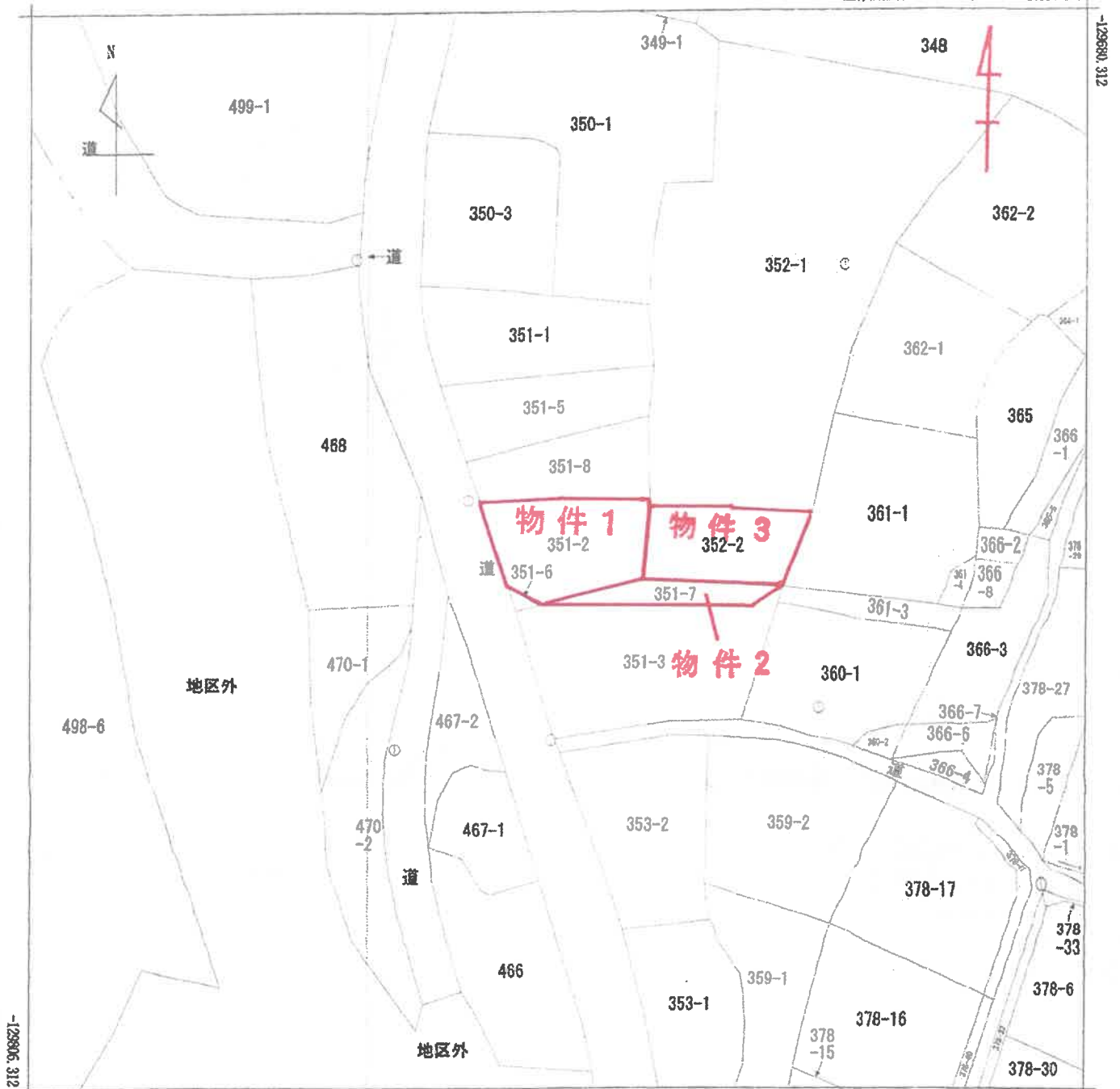
6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以 上

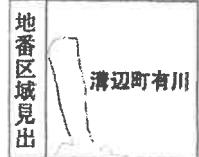




-129806.312

-30459.173

(座標値種別：図上測定)



請 求 部 分	所 在					霧島市溝辺町有川字溝口					地 番		351番2					
出 力 縮 尺	1/500		精 度 区 分		甲三		座 標 系 又 は 記 号		II		分 類		地図(法第 1 4 条第 1 項)		種 類		地籍図	
作 成 年 月 日	昭和46年1月							備 付 年 月 日 (原 図)		平成5年10月1日					補 事 記 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。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

令和7年5月9日

鹿児島地方方法務局

請求番号：10-1

登記官

(1/1)

A3→A4縮小

登記年月日：平成29年4月10日

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。
(鹿児島地方方法務局 鹿児島支局 管轄)
令和7年5月9日 鹿児島地方方法務局

登記官

A3→A4縮小

請求番号：10-2

地積測量図

地番 351-2, 351-8

土地の所在 鹿児島市溝辺町有川字溝口

座標求積表

地番	(A)351-2				
点名	X座標	Y座標	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$	距離	
P5	-129737.329	-30386.652	-39928.060728	0.176	
P4	-129737.324	-30396.828	-8583.085496	10.006	
P1	-129737.047	-30396.830	10734.080990	10.157	
P2	-129737.677	-30406.967	330219.661820	10.815	
P2	-129747.807	-30493.459	342713.265670	3.958	
F1	-129749.807	-30399.885	-25566.303245	12.632	
F6	-129747.086	-30387.511	-333320.608159	8.473	
G10	-129739.688	-30386.641	-295874.723417	1.309	
面積	202.1136975	総面積	404.227395	202.11	m ²

地番	(B)351-8				
点名	X座標	Y座標	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$	距離	
B11	-129727.723	-30386.737	-217599.423657	10.964	
F8	-129730.168	-30397.435	180346.416875	11.501	
P7	-129732.998	-30408.572	228337.967148	4.947	
P2	-129737.677	-30406.967	123117.603303	10.157	
P1	-129737.047	-30398.330	-10738.080990	10.006	
P4	-129737.324	-30386.828	8588.085496	0.176	
P5	-129737.329	-30386.652	-291742.245652	9.606	
面積	149.7642015	総面積	299.528403	149.76	m ²
合計			351.8778990		m ²

座標計算の概観（近傍電子基準点）

名称	局番号	基準点コード
準人	021089	EL04730459001
給良	970837	EL04730548702
牧園	950486	EL04730652901

座標リスト

点名	X	Y	備考
ST2	-129760.302	-30393.675	引測点
ST3	-129736.953	-30413.346	引測点

平成29年4月8日測量

作成者

申請人 月 24 日作成

境界点	境界線の種類
○	プラスチック管
◎	杭
◎	引測点

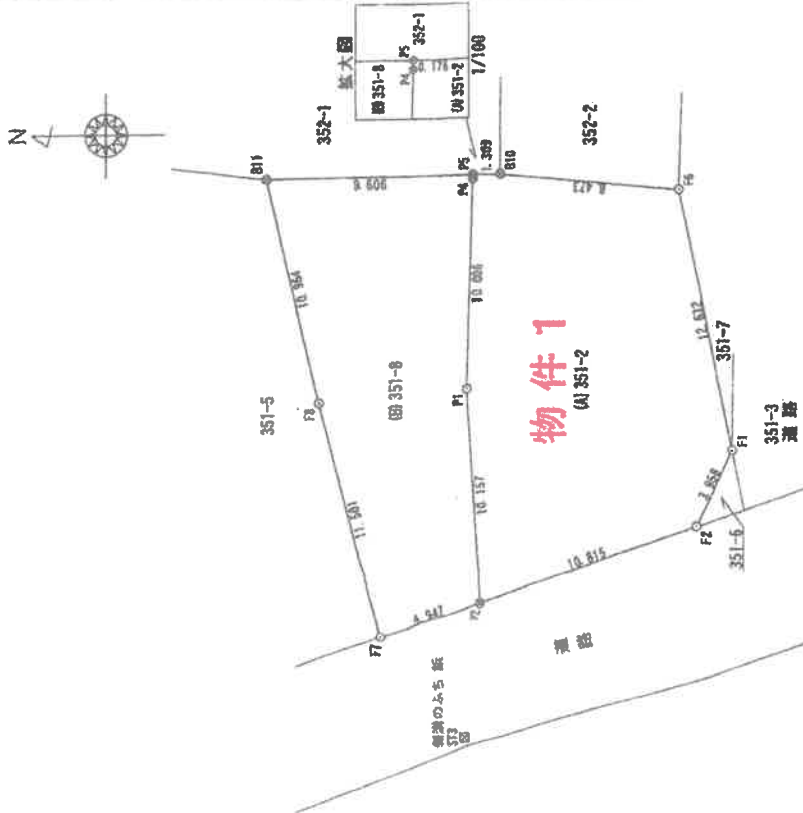
凡例

マスのおち 縦 横

申請人

縮尺 1/250

地積測量図



登記年月日：平成4年8月5日

253262

地番 351-3 使・新

351-3
351-7

土地積測量図

土地の所在 津迎町有川字溝口

地籍図番号 T45-4

14.8.5



地籍図根拠

名称	X	Y
T7204-3	-130122.85	-30149.97
T7204-4	-130151.50	-30191.65

測量

基点	測点	方向	距離
T7204-3	T7204-4	217-06-57	35.92
"	①	281-09-40	9.82
"	②	23-58-45	15.25

③351-7の求積

$$\begin{aligned} 24.8 \times 2.7 &= 71.92 \\ 16.5 \times 2.6 &= 42.90 \\ \hline 91 &= 114.82 \\ \hline 2 &= 57.41 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

④351-3の求積

$$\begin{aligned} 435.13 - 57.41 &= 377.72 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

作製者

申請人

平成4年 6月 15日(作製)

縮尺 1/500

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 審判)

令和7年5月9日

鹿児島地方方法務局

登記官

A3→A4縮小

請求番号：10-3

登記年月日：平成29年12月13日

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。
(鹿児島地方司法務局鹿児島支局管轄)

令和7年5月9日 鹿児島地方司法務局

登記官

A3→A4縮小

請求番号：10-4

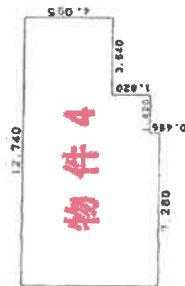
各階平面図 建物図面 各階平面図

家屋番号 351番2

建物の所在 鹿児島市溝辺町有川字溝口351番地2



1階



面積

7.280 x 6.370 = 46.3736
1.820 x 5.815 = 10.7853
3.640 x 4.085 = 14.9058
計 72.0447

床面積 72.04 m²

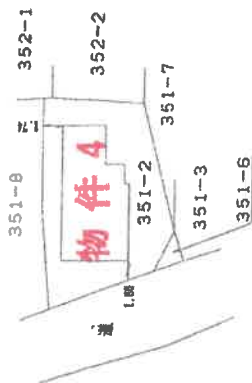
2階



面積

1.820 x 4.095 = 7.4529
10.820 x 6.370 = 69.5504
計 77.0133

床面積 77.01 m²



作成者

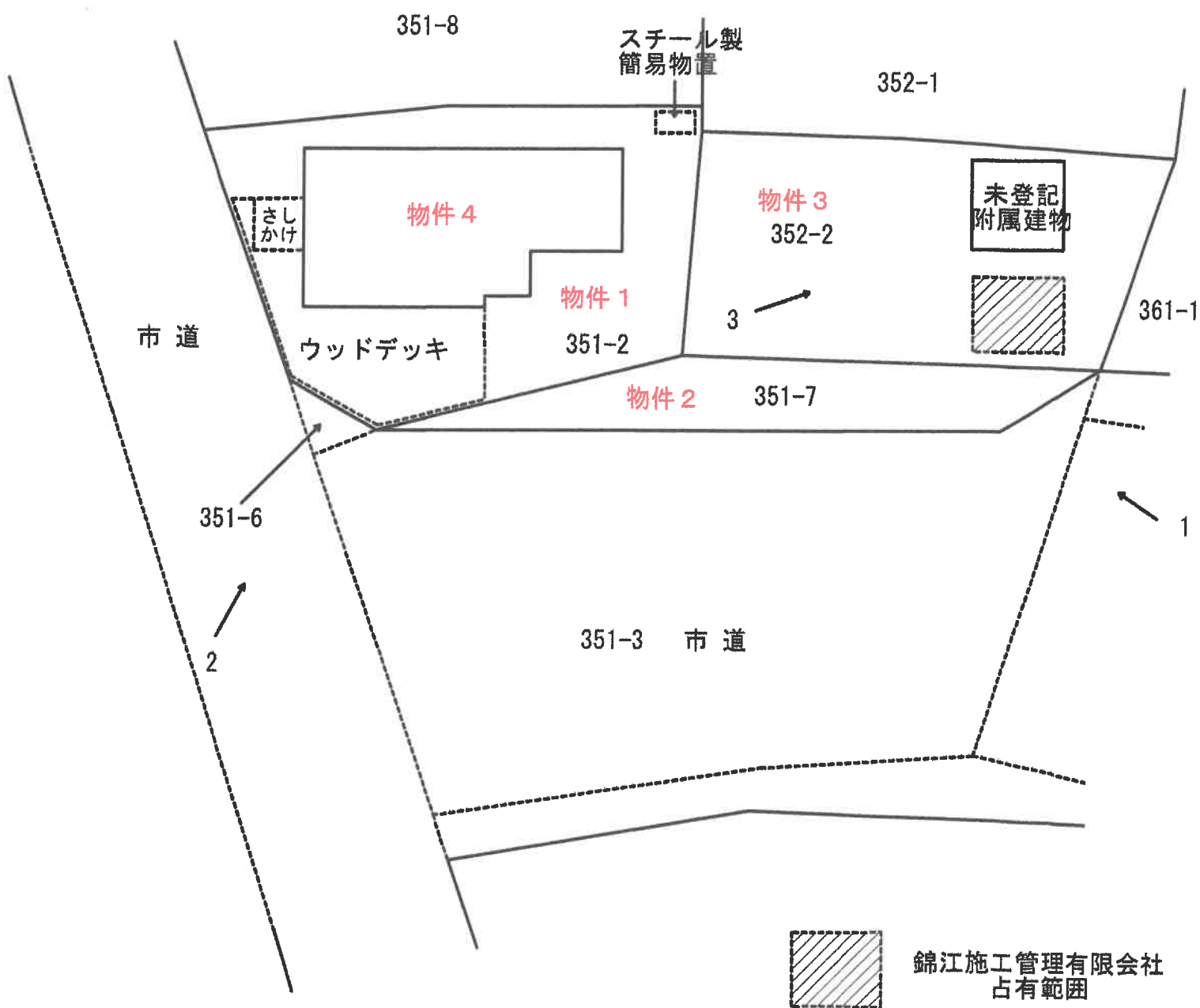
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

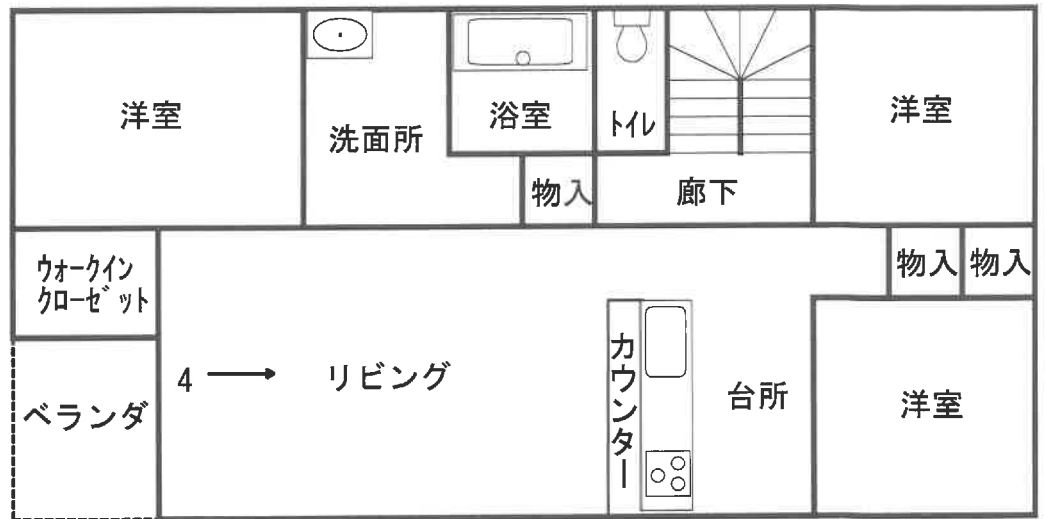
建物図面

土地建物位置関係図

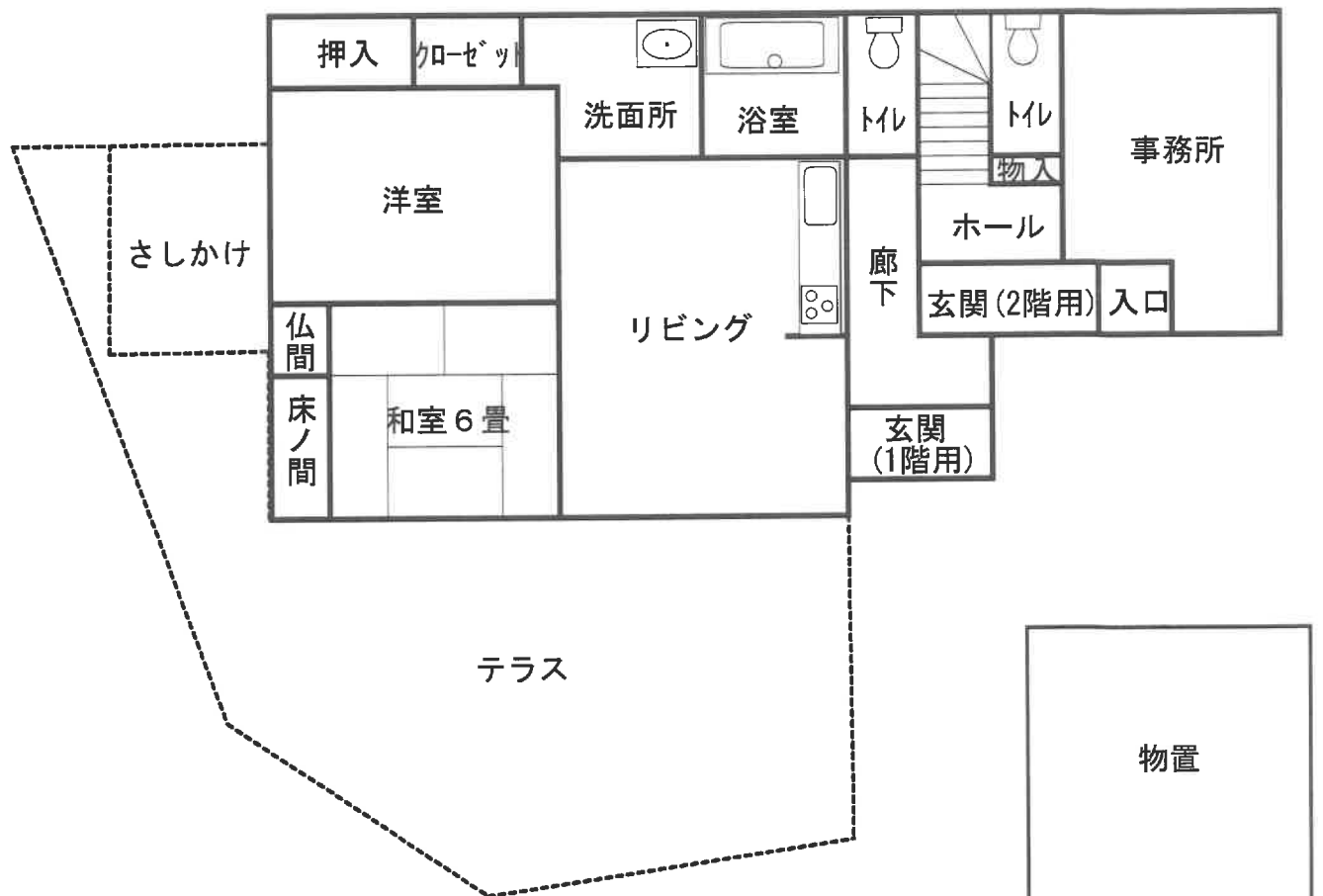


← 1 写真撮影位置

建物間取図



2 階



1 階

未登記付属建物

現況写真

1



2



現況写真

3



4



内壁の穴の様子