

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 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 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。	



516

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	4,140,000 3,312,000	一括	828,000	60,440	4,906
1	1,510,000				
2	40,000				
3	2,590,000				
					</



11

物 件 目 録

1 所 在 始良市西餅田字土橋
地 番 1650番10
地 目 宅地
地 積 229.30平方メートル

2 所 在 始良市西餅田字土橋
地 番 1650番15
地 目 雑種地
地 積 362平方メートル

持分9分の1

3 所 在 始良市西餅田字土橋1650番地10
家屋 番号 1650番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.36平方メートル
2階 64.22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1～3】

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】

本件共有者らが占有している。

5 その他買受への参考となる事項

【物件番号2】

- ・ 隣地（地番1650番14の一部）との境界が不明確である。
- ・ 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 始良市西餅田字土橋
地 番 1 6 5 0 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 2 9 . 3 0 平方メートル
所有者 A

2 所 在 始良市西餅田字土橋
地 番 1 6 5 0 番 1 5
地 目 雑種地
地 積 3 6 2 平方メートル
共有者 A 持分 9 分の 1

3 所 在 始良市西餅田字土橋 1 6 5 0 番地 1 0
家屋 番号 1 6 5 0 番 1 0
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積 1 階 8 2 . 3 6 平方メートル
2 階 6 4 . 2 2 平方メートル
共有者 A 持分 1 0 分の 9
共有者 B 持分 1 0 分の 1



令和7年(ケ)第59号
令和7年9月11日受理
令和7年10月9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 始良市西餅田字土橋
地 番 1650番10
地 目 宅地
地 積 229.30平方メートル

所有者 A

2 所 在 始良市西餅田字土橋
地 番 1650番15
地 目 雑種地
地 積 362平方メートル

共有者 A 持分9分の1

3 所 在 始良市西餅田字土橋1650番地10
家屋 番号 1650番10
種 類 居宅
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床 面 積 1階 82.36平方メートル
2階 64.22平方メートル

共有者 A 持分10分の9

共有者 B 持分10分の1

(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、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 雑種地(物件2)			
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	☒ 土地所有者兼土地及び建物共有者(A) ☒ その他の者(B) A、Bが物件1土地上に下記建物を共有し、占有している Aが物件2土地を他の共有者とともに通路(私道)として利用している ☐ 「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	物件1土地上にカーポート2基が存する。			
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	☒ 建物共有者(A・B) ☐ その他の者 上記の者が本建物を「住居」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	従物等として太陽光発電システムとスチールデッキが存する。犬走りや基礎に亀裂が存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 保管開始日 令和 年()第 号 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
A (債務者兼所有者)	1 対象物件の土地に境界トラブルはありません。 2 物件1上のカーポート2基は、私が物件3を建てた同時期に設置したものです。 3 物件2は他の共有者とともに通路として利用しています。 4 本建物には私と妻Bが居住して占有しています。オール電化住宅です。 5 洗面所の床がぶかぶかしている以外に、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 6 本建物の太陽光発電システムは約15年ほど前に売電目的で私が設置したものです。ローンは完済し、現在売電収入は月額1500円程度です。 7 本物件が売りに出されるときには、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。
 - ① 物件2は北東側が水路（目的外土地4815番）を挟んで市道（目的外土地4719番）に面している。物件1は、物件2を経由して上記市道に至っている。
 - ② 物件1はブロック塀、フェンス、側溝等から隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
 - ③ 物件2は隣接地（1650番14）との境界が一部外観上判然としない点を除き、ブロック塀、側溝等から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 物件1、2について
 - ア 物件1は南側河川管理用通路から約1.3メートル高く、通路からの出入りはできない。
 - イ 物件3の犬走りや基礎に亀裂が散見されるので、地盤が軟弱である可能性がある。
 - ② 物件3について
 - ア 犬走りや基礎に亀裂が散見される。
 - イ 洗面所の床に浮き沈みがあり、破損している。

(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9月12日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年9月18日 16:00-16:10	始良市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年9月18日 16:20-16:30	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年9月19日 9:50-10:30	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、Aと面談
令和7年9月19日 13:00-13:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地1650番1外1筆）
令和7年9月19日	当庁（郵送）	全部事項証明書交付申請（目的外土地4815番・鹿児島地方法務局霧島支局）
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 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐		

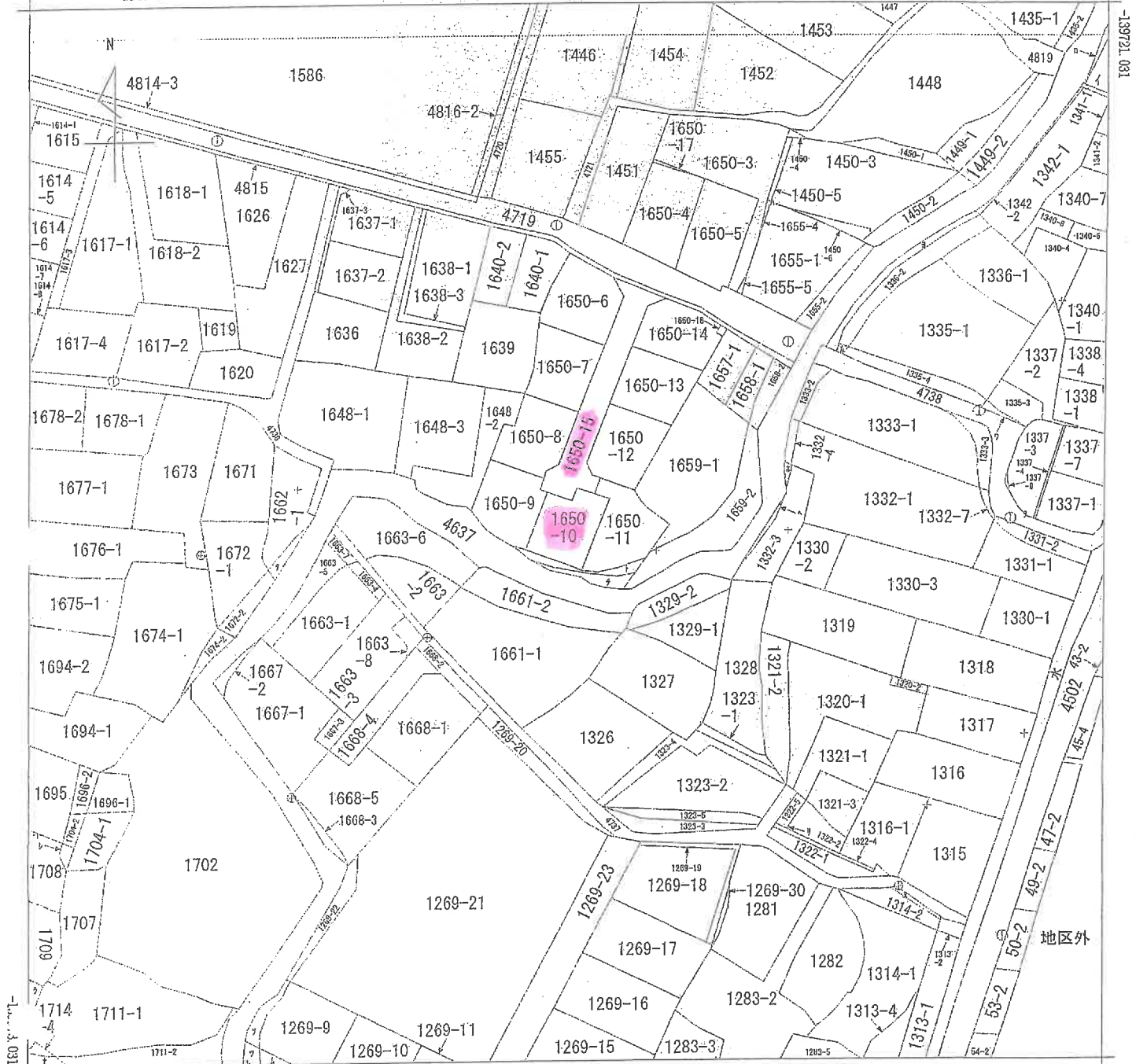
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(図標値種別：図上測定)

-35452.630

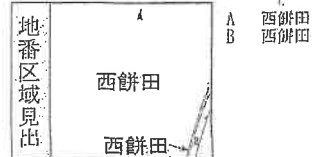
1343-1 1655-3 1332-5 1650-1 1322-6 1337-6
1343-2 4875-1 1332-6 1660-3 4874



-35702.630

(図標値種別：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	始良市西餅田字土橋			地番	1650番10		
出力尺	1/1000	精度区分	座標系番号又は記号	IF	分類	地図に準ずる図面		
作成年月日			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7月11日

鹿児島地方方法務局

登記官

請求番号：22-1

(1/2)

(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。
(鹿児島地方支務局寄附)
令和7年7月11日 鹿児島地方支務局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

220223

前 1650-1 後・新

地 番 1650-6、7、8、
なし15

土地の所在 始良郡始良町西餅田字土橋

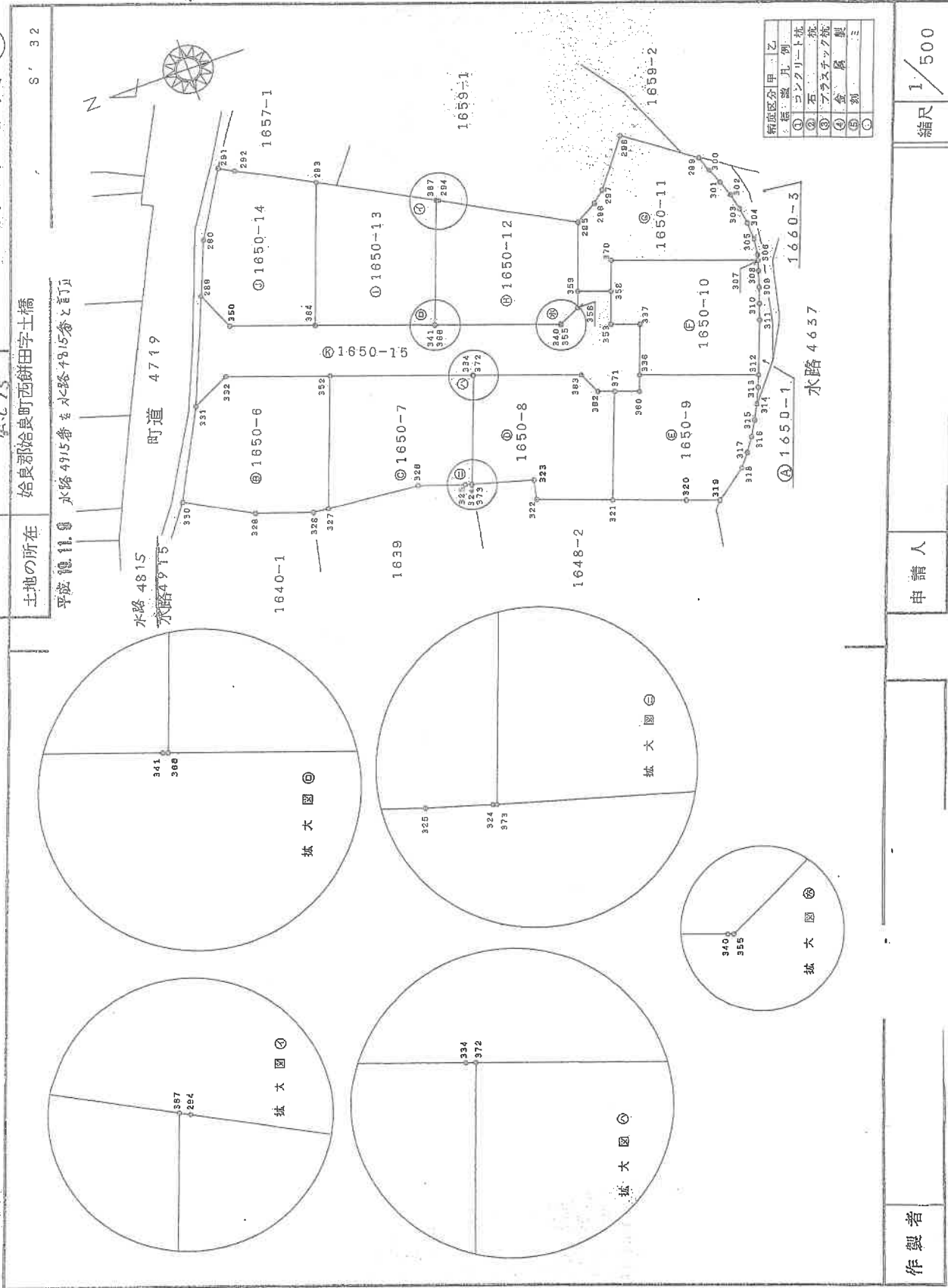
平成9年11月 水路4915番を水路4815番と訂正

地 積 測 量 図

①/5

S' 32

H. 9. 3. 24



作製者

申請人

縮尺 1/500

(日 冊 縮)

(日 冊 縮)

地番

備考

地番 1650-14, -15

後継

220226

地積測量図

4/5

土地の所在 始良郡始良町西餅田字土橋

合計面積 2533.1035470 m²

地番	④ 1650-1	⑤ 1650-1
公積	2533.1035470	34.3164530
2537.42		34.31 m ²
地積		34.31 m ²
坪数		10.36 坪

地番	面積
④ 1650-1	34.3164530 m ²
⑤ 1650-6	265.0755385 m ²
⑥ 1650-7	244.611360 m ²
⑦ 1650-8	234.3447520 m ²
⑧ 1650-9	240.6877855 m ²
⑨ 1650-10	228.300990 m ²
⑩ 1650-11	248.1010065 m ²
⑪ 1650-12	234.2257650 m ²
⑫ 1650-13	239.5126505 m ²
⑬ 1650-14	239.2146725 m ²
⑭ 1650-15	362.0284415 m ²

地番	④ 1650-14	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
364	-140174.863	-35942.818	12.842	-1800126.874148	10.324	
293	-140180.986	-35926.523	21.274	-2882210.266164	17.466	
282	-140172.269	-35921.844	5.859	-821269.324071	0.990	
281	-140170.508	-35920.884	-6.647	931713.368876	2.015	
280	-140165.803	-35928.291	-14.104	1878839.855112	8.909	
288	-140169.252	-35934.768	-11.074	1552187.85248	6.989	
950	-140165.270	-35939.365	-8.150	1142348.950500	5.020	
			合計	-478.428345		
			面積	239.2146725		
			地積	239.21 m ²		
			坪数	72.36 坪		

地番	④ 1650-15	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_{n-1}$	$X_n-(Y_{n+1}-Y_{n-1})$	距離
360	-140208.338	-35983.924	0.847	-113756.868162	5.005	
336	-140209.619	-35982.042	7.553	-1056618.037328	2.001	
337	-140211.698	-35956.391	6.854	-861010.703352	6.009	
353	-140208.371	-35955.188	4.384	-655994.353844	3.500	
358	-140208.732	-35951.427	5.141	-720818.232712	4.000	
359	-140205.978	-35950.047	-0.408	84822.570768	1.001	
356	-140205.286	-35951.825	-3.070	430240.255720	1.897	
355	-140202.737	-35959.117	-1.186	163476.381342	2.183	
340	-140202.668	-35953.081	5.228	-732898.135576	6.078	
341	-140168.436	-35947.881	5.253	-732204.925044	15.082	
364	-140174.863	-35942.818	4.373	-687152.092728	6.068	
350	-140165.270	-35938.565	8.150	-111807.710388	14.364	
289	-140163.252	-35934.768	-7.681	1068585.776012	5.020	
331	-140158.214	-35948.958	-10.081	141436.537474	15.225	
332	-140162.824	-35944.859	-2.188	308077.887152	5.051	
352	-140174.863	-35949.194	-10.242	1435668.621912	12.582	
334	-140190.710	-35955.101	-5.849	833894.537500	17.125	
372	-140150.858	-35955.143	-4.528	834784.060138	0.113	
369	-140203.042	-35959.829	-7.095	989132.461510	13.014	
362	-140204.231	-35962.198	-3.260	457066.793050	2.831	
371	-140206.114	-35962.889	-1.726	241895.752764	2.006	
		合計		-724.058853		
		面積		362.0284415		
		地積		362.02 m ²		
		坪数		109.51 坪		

協定区分	甲	乙
標識凡例		
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

(日加給)

縮尺 1/1

申請人

作製者

(日調定)

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登記支局管理)
令和7年7月11日 鹿児島地方方法務局 登記官

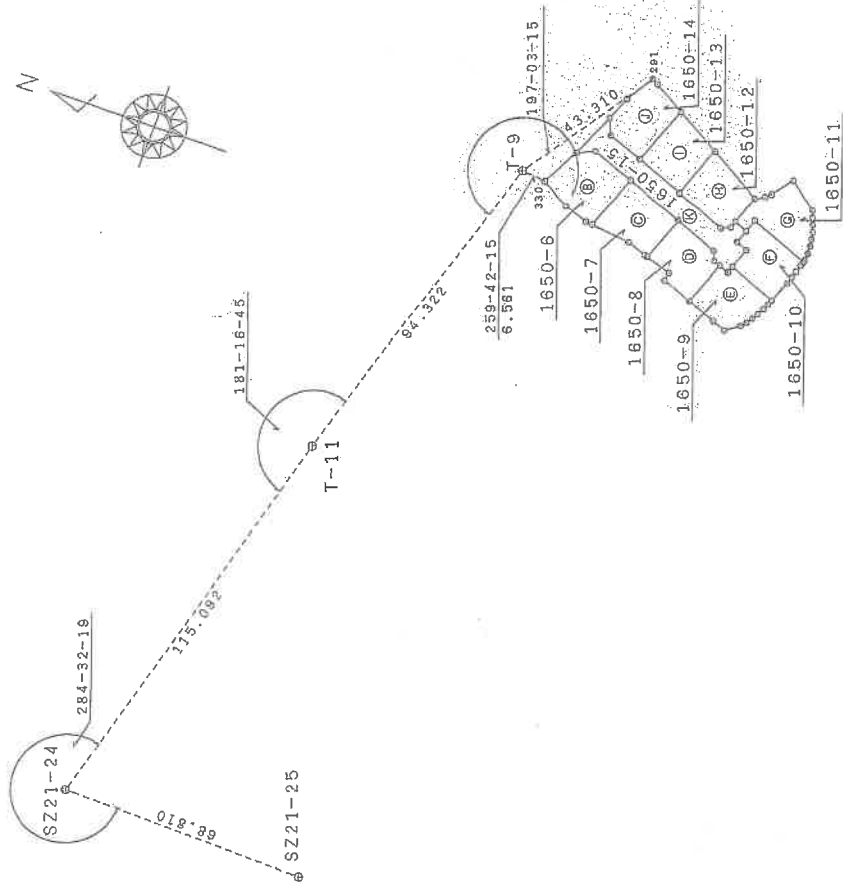
(10枚目)

220227

前 後・縮

地積測量図 ⑤/⑤

地番	1650-8ないし 1650-15.
土地の所在	始良郡始良町西餅田字土橋



引張点	名称
SZ21-25	測量点
SZ21-24	測量点
T-11	測量点
T-9	測量点

境界点	SZ21-25	SZ21-24	T-11	T-9
330	201.872	210.594	25.713	8.591
291	238.714	250.956	138.321	43.310

NO.	X	Y
SZ21-25	-140159.838	-35558.686
SZ21-24	-140088.033	-35557.724
T-11	-140118.968	-35449.866
T-9	-140148.338	-35350.902
330	-140152.856	-35357.359
291	-140170.508	-35320.664

特異区分	甲	乙
種別	例	
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	アスファルト杭	杭
④	金属杭	杭
⑤	木杭	杭
⑥	その他	杭

縮尺 1/1500

申請人

作製者

(平成9年2月24日作製)

(日加納)

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霧島支局管轄)
令和7年7月11日 鹿児島地方方法務局

登記号

(// 枚目)

A3判をA4判に縮小した

339307

各階平面図

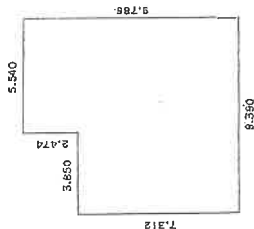
建物図面
各階平面図

家屋番号 1650-10

建物の所在 始良郡始良町西餅田字土橋1650番地10

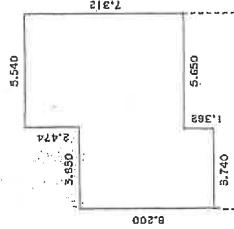
平成10.1.9 49.15巻を48.15番と訂正

1階



求積表
2,474 x 5,540 = 13,705,960
7,312 x 3,450 = 25,227,000
合計 38,932,960
床面積 82.36㎡

2階



求積表
2,474 x 5,540 = 13,705,960
4,838 x 3,740 = 18,093,120
1,362 x 5,650 = 7,695,300
合計 39,494,380
床面積 64.22㎡



48.15
(水路)

47.19
(可算)

1650-14

1650-13

1650-12

1650-11

1650-15

1650-6

1650-7

1650-8

1650-9

1650-10

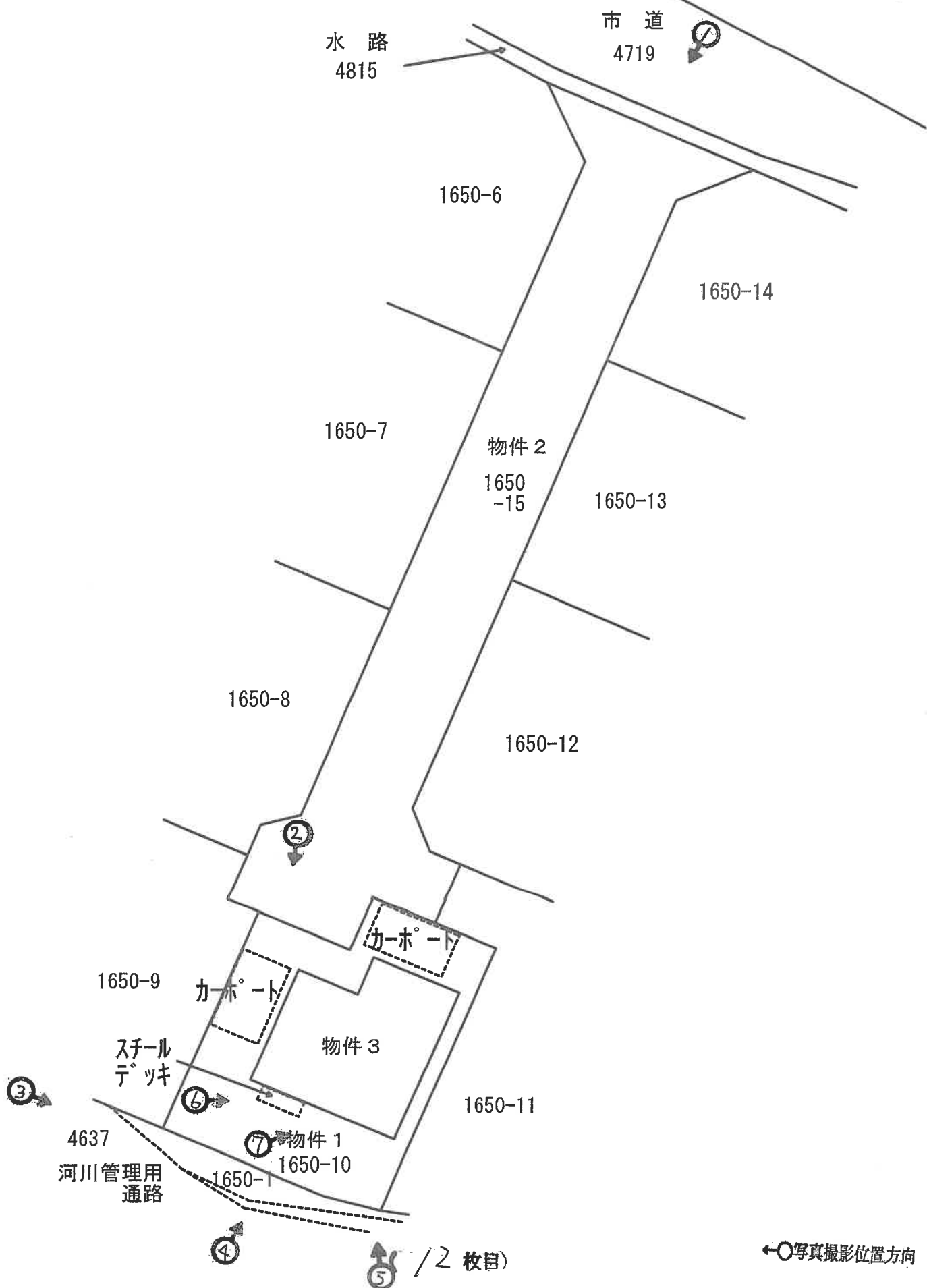
1650-1

作製者

縮尺 1/250

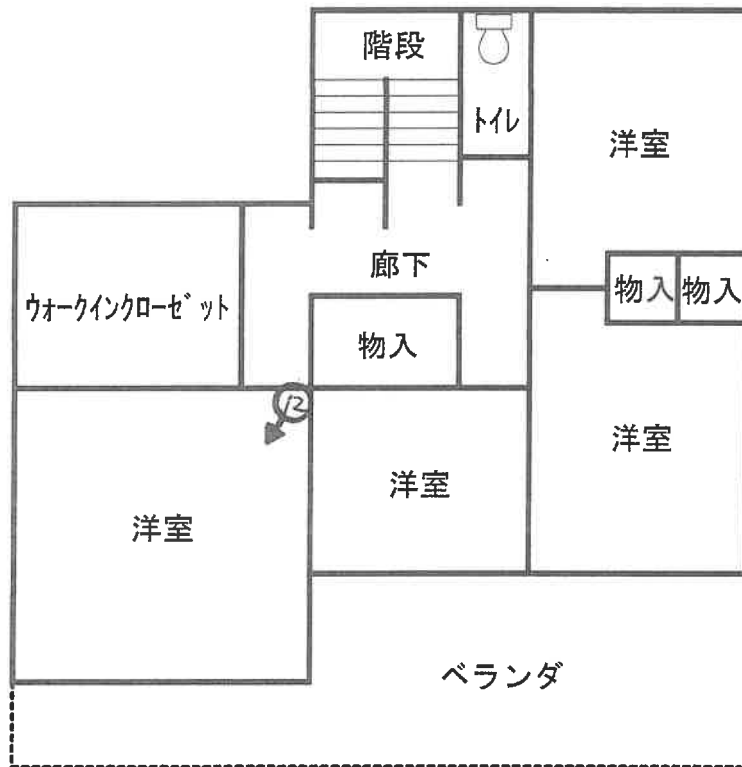
申請人

縮尺 1/500



建物間取図

物件 3



2 階



1 階

←○写真撮影位置方向



①対象物件（北東）

物件 3

物件 2

隣接地（1650-14）

市道



②本建物（北西）

物件 3

カーポート

物件 1

物件 2



③対象物件（西）

物件 3

河川管理用通路

④本建物（南西）



⑤本建物（南）



太陽光発電システム



⑥本建物（南西）

さしかけ

スチールデッキ

亀裂



⑦犬走り

亀裂

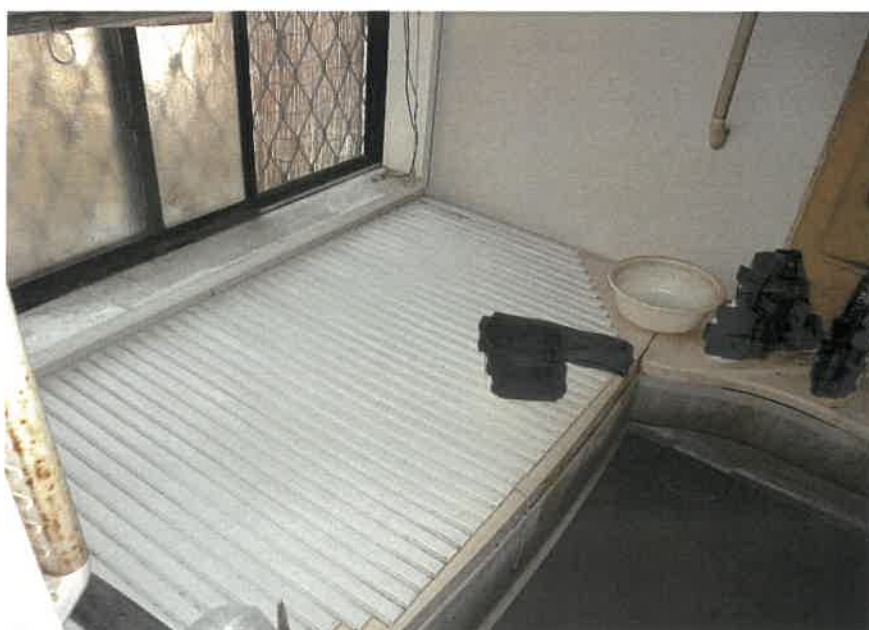
タイル浮き

亀裂



⑧洗面所

浮き沈み (板敷)



⑨浴室



⑩台所



⑪リビング



⑫2階南西側洋室

令和7年（ケ）第59号
令和7年9月19日現地調査
令和7年10月9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 4,140,000 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 1,510,000 円
物件 2 (土地)	金 40,000 円
物件 3 (建物)	金 2,590,000 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 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	所在地目積	始良市西餅田字土橋 1650番10 宅地 229.30平方メートル	
2	所在地目積共有持分	始良市西餅田字土橋 1650番15 雑種地 362平方メートル 9分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市西餅田字土橋 1650番地10 1650番10 居宅 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2階建 1階 82.36平方メートル 2階 64.22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1～2）

位置・交通	J R日豊本線「帖佐」駅の北西方・約1.5km 「高樋」バス停の西方・約130m (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、始良市郊外部の戸建住宅を中心とする住宅団地である。中学校に隣接する平坦地であるが、街区整備が進まない旧来からの地域で、ミニ開発分譲地も見られる土地利用状況となっている。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 第一種中高層住居専用地域 60% 200% — —	
画地条件	物件1(宅地利用) 地積 : 229.30 m² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約6m 奥行 : 約14m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(物件2)とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路		物件2(通路利用) 地積 : 362 m² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約13m 奥行 : 約53m 形状 : やや不整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	物件1 : 北約6m舗装通路(物件2土地一位置指定道路) 南約3m舗装河川管理用通路(建築基準法上の道路ではない) 物件2 : 北約5.7～7.2m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、川である。		
供給処理施設	物件1 上水道 : あり ガス配管 : あり(利用していない) 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、物件3建物の基礎や犬走りに亀裂が見られることから、地盤が軟弱である可能性がある。また、南側河川管理用通路より約1.3m高く通路からの出入りはできず、効用増は認められない。 ② 物件1土地上に、カーポート2基(市場価値なし)が存する。 ③ 物件2土地は、隣接地1650番14土地との境界が一部外観上判然としない。ただし、法第14条地図が存するため、復元は可能である。		

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	建築年月日（登記記載）：平成9年12月18日新築 経過年数：約28年 経済的残存耐用年数：約2年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：合板等 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・スチールデッキ
床面積（現況）	1階 82.36 m ² 2階 64.22 m ² 計 146.58 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、基礎や犬走りに亀裂が存する。また、洗面所の床がぶかぶかし、破損している。

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、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/㎡)	個別 格 差	地 積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	建 付 地 価 格(円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,500	0.81	229.30	0.95		3,617,000
2	20,500	0.10	362		1/9	82,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 始良(県)－4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$15,000 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/100 \times 100/73 = 20,500 \text{ 円/㎡}$$

◇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：方位なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.00 \times 0.90 \times 0.85 \times 0.95 = 0.73 \text{ (100/73)}$$

イ 個別格差：物件1

形状－5 通路高低差・軟弱地盤の可能性－5 道路接面状況－10

$$0.95 \times 0.95 \times 0.90 = 0.81$$

物件2

共用私道－90 (0.10)

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：物件1 0.95

オ 共有持分割合：物件2 1/9

(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/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	245,000	146.58	0.09	3,232,000

ウ 現価率

物件3建物は、経過年数28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（基礎の亀裂、洗面所床の不具合－20%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (2 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 20\%) = 0.09$$

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	3,617,000	法定地上権	0.30	1,085,000

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	3,617,000	-1,085,000	1.00	1.00	0.60	1,510,000
2	82,000		1.00	1.00	0.60	40,000
3	3,232,000	+1,085,000	1.00	1.00	0.60	2,590,000
一括価格 (合計)						4,140,000

(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)-4

所 在：始良市西始良 1 丁目 2430 番 264

価 格：15,000 円／ m^2 (対前年変動率 $\pm 0.00\%$)

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 m^2

供給処理施設：水道 下水 ガス

接 面 街 路：北 6m 市道

用途指定等：第 1 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然とした住宅団地

2 固定資産税評価額(令和 7 年 1 月 1 日)

物 件 1 3,141,410 円

物 件 2 非課税

物 件 3 3,726,768 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

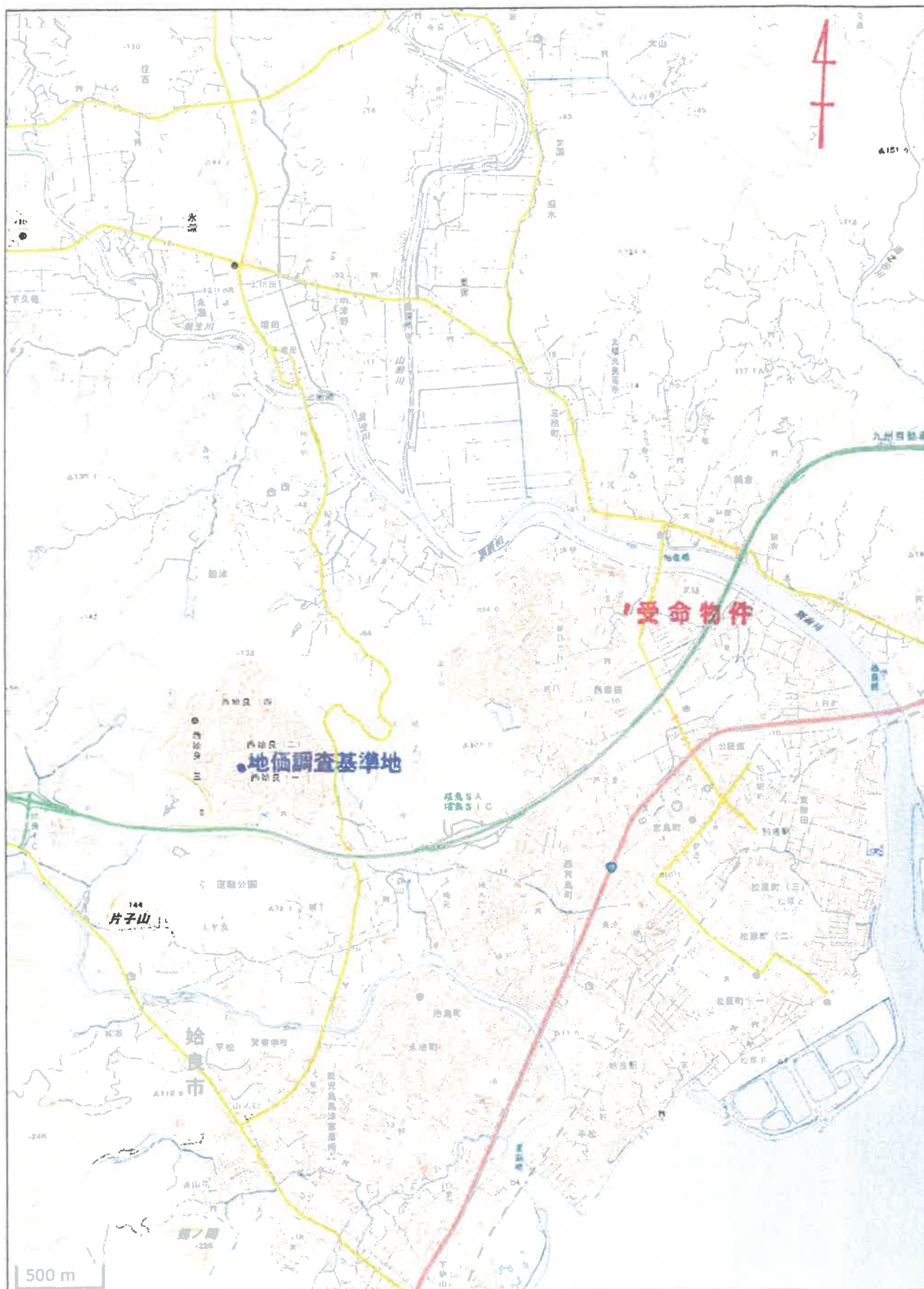
5 建物図面・各階平面図写し

6 土地建物位置関係図

7 建物間取図

8 現況写真

以 上



(標準族種別：図上測定) -35452.630



西耕田

A	西餅田
B	西餅田

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7月11日

請求番号：22-1

登記官

 $(1/2)$

A3→A4縮小

220223

蘭 1650-1 後・新

圖 5-15 地積測圖

3, 4

3, 4

3, 4

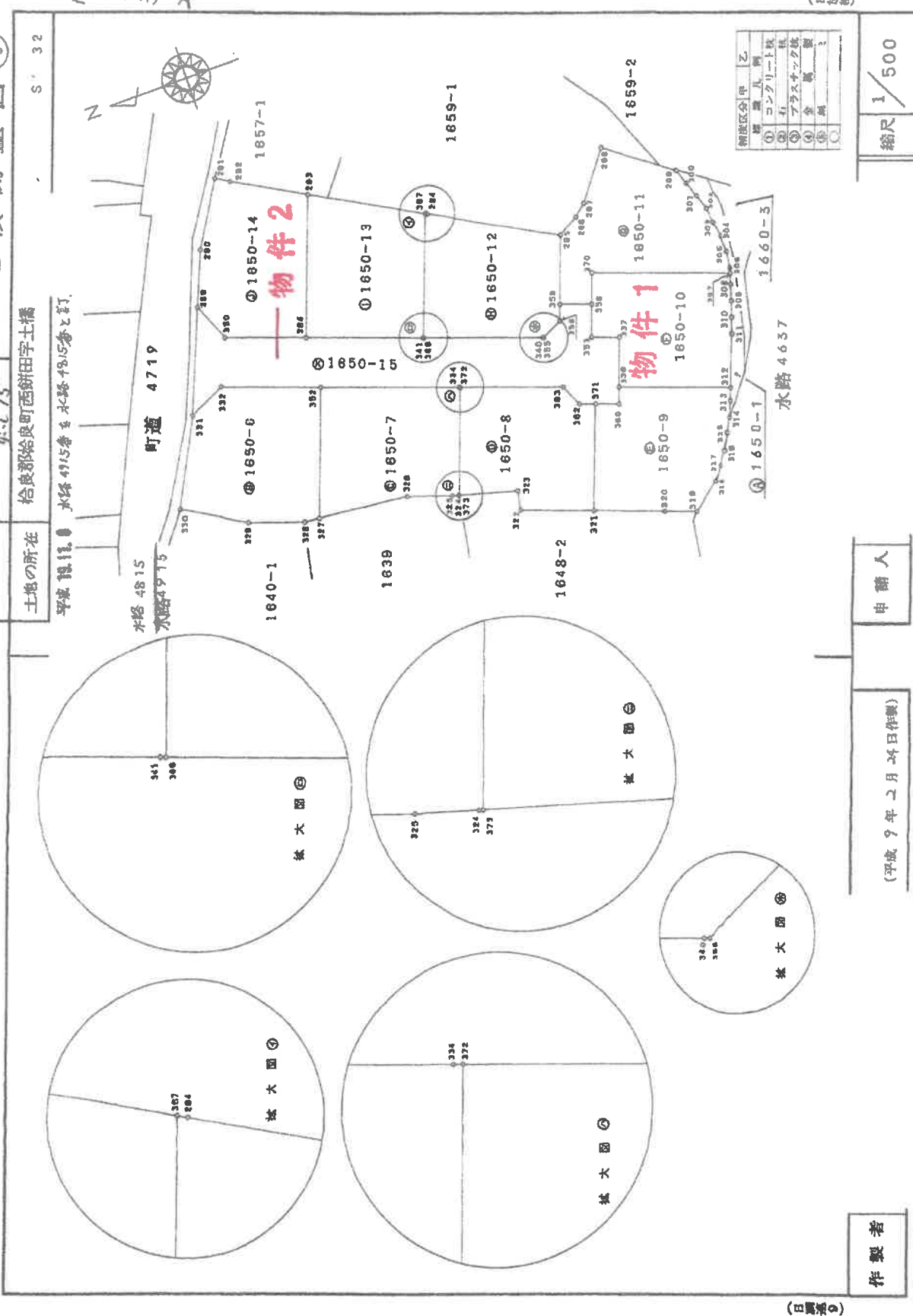
土地の所在
 拾良郡拾良町西餅田字土橋

土地の所在
 拾良郡拾良町西餅田字土橋

平成19.11.11 水路4915番を水路4815番と訂正.

5. 32

H. 9. 3. 24



(知照)

縮尺	1/500
----	-------

申爾人

(平成9年2月24日作製)

目錄)

作者

(四) 實地調査

地積測量図

A3→A4縮小

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。
(鹿児島県地方支局 霧島支局管轄)

令和7年7月11日

鹿児島県地方支局

登記官

220225

形状

面積

地番

後編

1650-9-10-11
72-13

地積測量図 ③/⑤

土地の所在
給良郡給良町西耕田字土橋

地番 NO.	① 1650-11 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
307	-140127.437	-35335.819	-5.507	772236.698359	17.887
308	-140128.028	-35333.329	2.685	-373707.084820	0.887
309	-140128.189	-35331.324	4.014	-568376.259724	2.019
310	-140128.129	-35329.315	3.982	-558388.408678	2.014
311	-140127.415	-35327.262	3.930	-551095.131850	3.888
312	-140127.348	-35325.185	3.861	-546016.508416	2.012
313	-140126.477	-35323.481	3.808	-534129.415683	2.009
314	-140125.983	-35321.376	3.799	-518511.654547	2.044
315	-140125.148	-35320.722	7.688	-1072584.498488	1.937
316	-140117.181	-35322.820	0.277	-38840.159137	9.937
317	-140119.801	-35329.445	-6.731	843775.036631	0.889
318	-140111.434	-35340.651	-2.678	375486.272812	1.884
319	-140108.462	-35342.123	-9.396	1317401.278432	2.988
320	-140103.976	-35350.647	-8.304	1304676.400704	8.476
321	-140109.732	-35331.427	2.225	-311908.853700	4.061
322	-140111.038	-35327.832	-2.582	359920.924239	3.834
合計				-488.202613	
面積				248.10 m ²	
地積				75.05 坪	

地番 NO.	① 1650-12 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
360	-140188.184	-35347.891	-19.478	8722382.138142	15.167
361	-140189.488	-35353.091	-5.228	732080.135618	16.082
362	-140182.737	-35353.117	1.188	-148476.381342	0.078
363	-140185.298	-35351.825	3.070	-430430.258780	2.823
364	-140185.878	-35350.047	8.801	-1374988.978282	1.987
365	-140189.482	-35342.123	16.252	-2278874.150184	8.426
366	-140183.988	-35333.785	8.480	-3186041.138480	17.038
367	-140183.765	-35333.883	-14.088	1978179.147288	0.270
合計				-688.451530	
面積				234.32 m ²	
地積				70.85 坪	

地番 NO.	① 1650-13 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n - (Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
380	-140188.498	-35347.891	14.203	-1891377.614090	0.888
381	-140183.753	-35333.883	21.368	-2896680.114104	15.187
382	-140180.988	-35336.552	-9.255	1807725.824530	14.078
383	-140174.493	-35342.712	-11.249	7892048.383239	17.498
384	-140188.428	-35347.888	-4.6973	6021137.082626	12.254
合計				-473.073501	
面積				235.5128505	
地積				235.51 m ²	
坪数				71.24 坪	

(日積算)

A3→A4縮小

作製者

と9年2月24日(作製)

申請人

縮尺 1/

地積区分	甲	乙
①	コンクリート柱	
②	石	
③	プラスチック板	
④	金網	
⑤	その他	

地積測量図

(日積算)

220226

北

南

前 後 新

地 番 1650-14、-15

地 積 測 量 図 ④/5

土地の所在 奈良郡奈良市西餅田字土橋

合 計 面 積 2533.1035470 m²

地 番	④ 1650-1
合 計 面 積	34.3184530
2533.1035470	34.31 m ²
地 積	34.31 m ²
坪 数	10.38 坪

地 番	面 積
④ 1650-1	34.3184530 m ²
④ 1650-6	285.075385 m ²
④ 1650-7	244.6119380 m ²
④ 1650-8	234.3447520 m ²
④ 1650-9	240.6877855 m ²
④ 1650-10	229.9009990 m ²
④ 1650-11	248.1010085 m ²
④ 1650-12	234.2257850 m ²
④ 1650-13	235.5126505 m ²
④ 1650-14	239.2146725 m ²
④ 1650-15	382.0284415 m ²

地番 NO.	④ 1650-14 X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
382	-143124.881	-35347.816	13.642	-1806128.87448	10.324
383	-148180.886	-35328.523	21.274	-1082210.186184	17.488
384	-146172.260	-35321.444	5.859	-821269.324071	9.980
385	-146170.501	-35320.884	-6.847	931713.386670	2.015
386	-146181.003	-35328.281	-14.164	1874889.893812	8.300
387	-146181.003	-35328.281	-11.074	1522107.857648	9.989
388	-146181.003	-35328.281	-8.150	1142346.850500	8.020
		合計		-678.420343	
		面積		236.2146725	
		坪數		239.21	
		坪數		25.30 坪	

地番	④ 1650-15				
NO.	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _{n+1} -(Y _{n+1} -Y _{n-1})	距離
360	-140282.836	-35383.924	0.847	-118756.864792	1.008
361	-140280.618	-35382.042	7.533	-1088188.037338	2.001
362	-140281.098	-35356.381	6.834	-261010.703932	6.009
363	-140282.971	-35355.188	4.884	-802884.354644	3.302
364	-140288.732	-35351.437	5.141	-720618.232712	4.000
365	-140295.976	-35350.047	-0.488	68822.376048	4.001
366	-140285.284	-35351.925	-3.070	430430.254720	1.947
367	-140282.237	-35353.117	-1.166	103476.191362	2.823
368	-140282.896	-35353.081	5.232	-732486.132516	0.078
369	-140182.488	-35347.881	5.723	-732104.515064	15.082
370	-140181.436	-35347.868	4.973	-697157.082228	0.068
371	-140174.982	-35342.818	8.303	-1101807.210389	14.394
372	-140185.270	-35338.365	6.150	-1142348.959500	10.324
373	-140183.232	-35334.788	-7.631	1068881.226018	5.030
374	-140185.114	-35348.098	-18.081	1414336.532474	13.228
375	-140182.614	-35344.859	-2.186	108677.887162	5.081
376	-140174.636	-35349.184	-10.242	1435688.821912	12.582
377	-140180.710	-35355.161	-5.846	833884.533780	17.125
378	-140180.816	-35355.143	-4.528	834784.940128	9.123
379	-140283.042	-35359.838	-7.055	880137.461310	13.034
380	-140284.211	-35362.188	-3.299	457068.783600	2.891
381	-140286.114	-35362.888	-1.726	241095.752764	2.002
382		合計		382.0284415	
383		面積		732.058683	
384		地積		109.51 坪	

地積測量図

(日知新)

縮尺	分	寸	釐	毫	分	寸	釐	毫
①	コ	ン	ク	リ	ー	ト	機	
②	石	造	ア	ラ	ス	キ	ン	ク
③	機							
④	測	量						
⑤	図							
⑥	面							
⑦	積							
⑧	測							
⑨	量							
⑩	図							
⑪	面							
⑫	積							
⑬	測							
⑭	量							
⑮	図							
⑯	面							
⑰	積							
⑱	測							
⑲	量							
⑳	図							
㉑	面							
㉒	積							
㉓	測							
㉔	量							
㉕	図							
㉖	面							
㉗	積							
㉘	測							
㉙	量							
㉚	図							
㉛	面							
㉜	積							
㉝	測							
㉞	量							
㉟	図							
㊱	面							
㊲	積							
㊳	測							
㊴	量							
㊵	図							
㊶	面							
㊷	積							
㊸	測							
㊹	量							
㊺	図							
㊻	面							
㊼	積							
㊽	測							
㊾	量							
㊿	図							

縮尺 1/1

申請人

(平成 9 年 2 月 24 日作製)

用紙

作製者

(日知新)

A3→A4縮小

(7/10)

請求番号：22-2

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。

(鹿児島県地方裁判所 鹿児島支部審判部)

令和 7 年 7 月 11 日

鹿児島地方裁判所

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。
(鹿児島地方裁判所 鹿児島支部 審判部)
令和7年7月11日 鹿児島地方裁判所

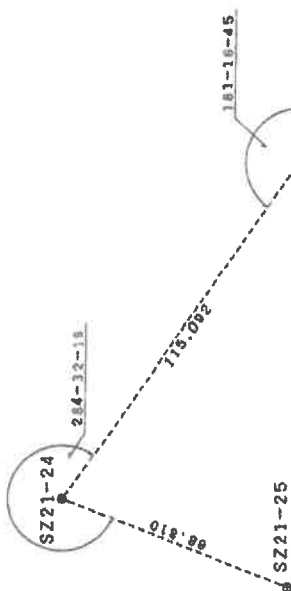
登記官

220227

前 後・新

地 積 測 量 図 ⑤

地 番	1850-8改 1850-15
土地の所在	鹿児島県鹿児島市西餅田字土橋



測量点	名称
SZ21-25	測量点
SZ21-24	測量点
T-11	測量点
T-9	測量点

測量点	SZ21-25	SZ21-24	T-11	T-9
330	201.872	210.894	95.713	0.561
281	238.714	250.896	136.281	43.310

NO.	X	Y
SZ21-25	-140158.836	-95328.868
SZ21-24	-140158.038	-95337.774
T-11	-140118.888	-95448.186
T-9	-140148.338	-95358.402
330	-140152.856	-95357.353
281	-140170.508	-95326.164

物件 1
物件 2

測量凡 例	甲	乙
① コンクリート杭		
② 石		
③ アスファルト杭		
④ 金 網		
⑤ 釘		

作 製 者

成 9 年 2 月 24 日 作製

申 請 人

縮尺 1/1500

地積測量図

(日 記 簿)

A3→A4縮小

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 鹿児島支部管轄)

令和7年7月11日

鹿児島地方裁判所

登記官

A3→A4縮小

339307

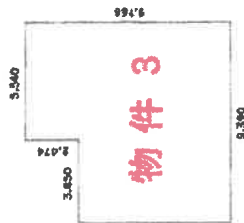
各階平面図

家屋番号 1650-10

建物の所在 始良郡始良町西餅田字ナ 1650番地10

平成 11.8 4915番を4815番と訂正

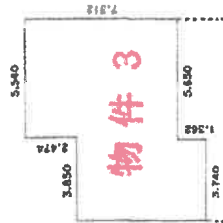
1 階



求積表

2,474 × 5,340 =	13,705,960
7,312 × 9,390 =	68,659,680
合 計	82,365,640
床面積	82.36 ㎡

2 階



求積表

2,474 × 5,340 =	13,705,960
4,838 × 9,390 =	45,428,820
1,362 × 3,740 =	5,095,860
合 計	64,228,660
床面積	64.22 ㎡

作製者

縮尺 1/250

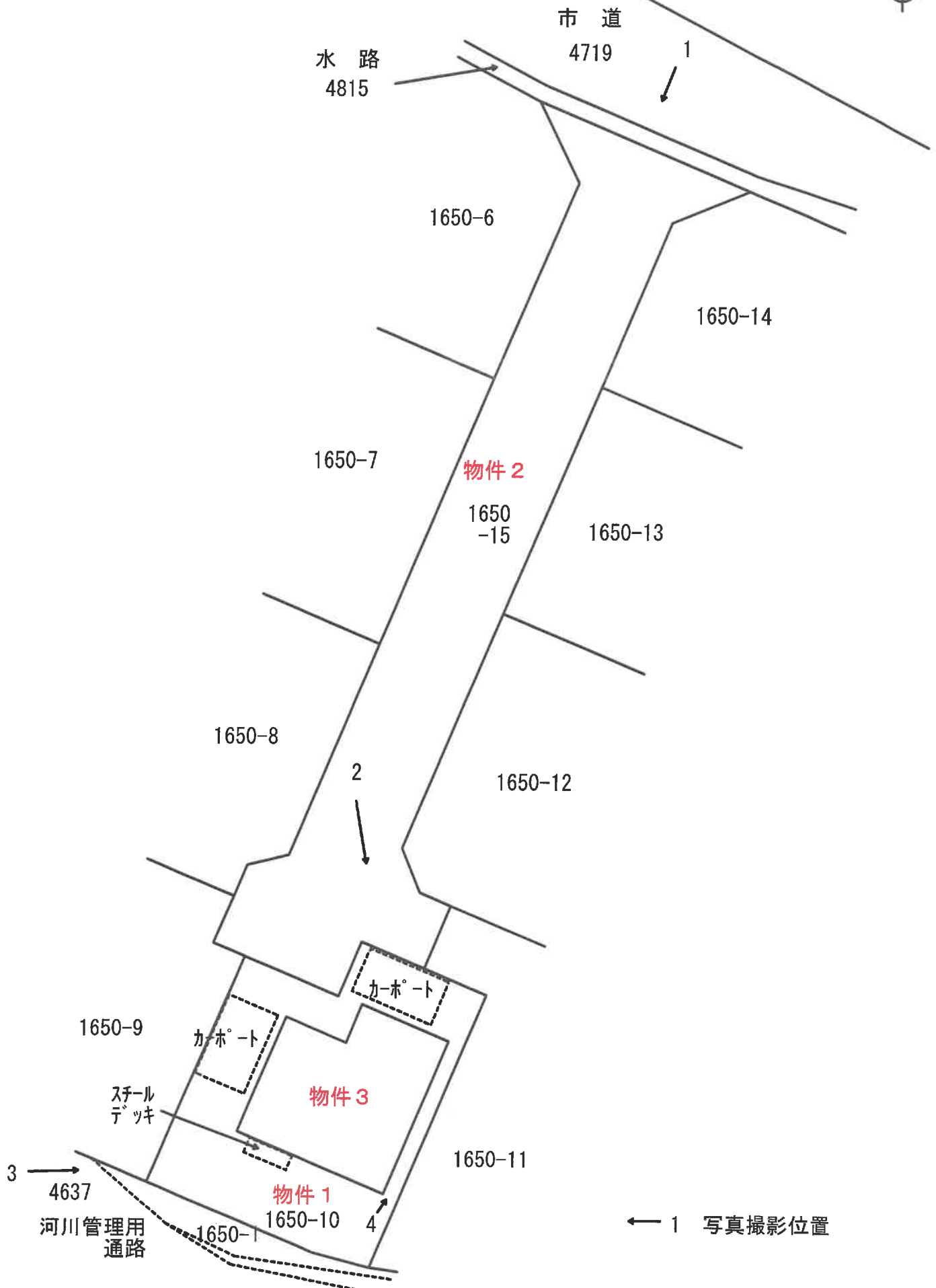
申請人

縮尺 1/500

建物図面

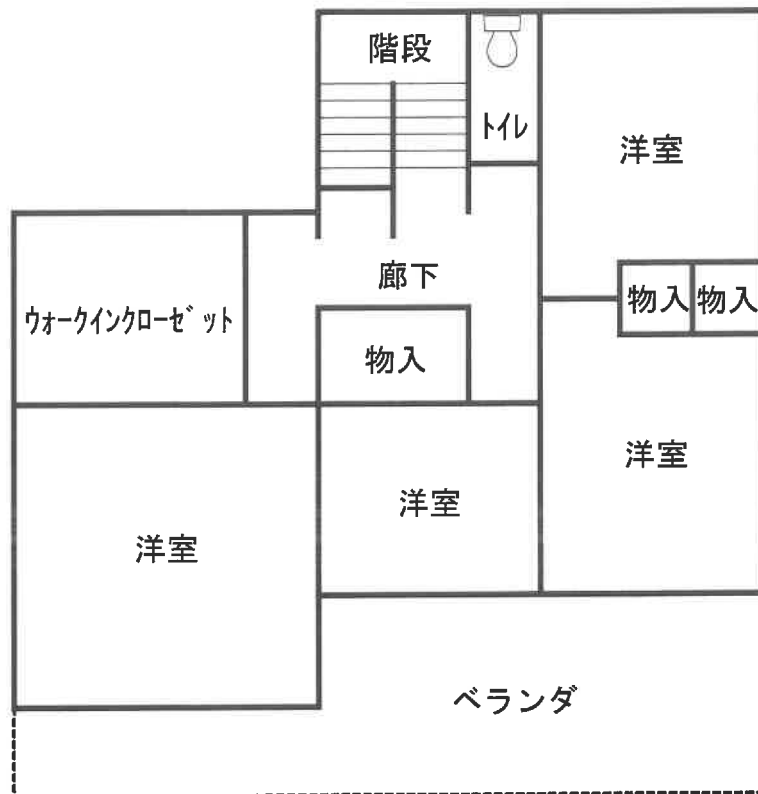
H 10 . 1 . 9

土地建物位置関係図

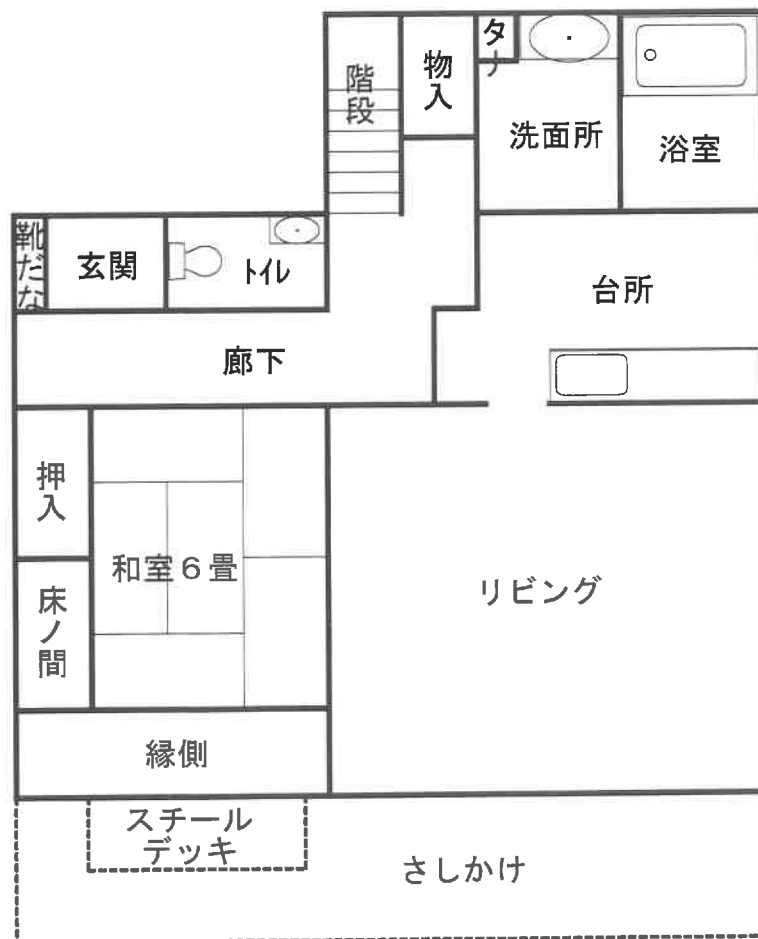


建物間取図

物件 3



2 階



1 階

現況写真

1



2



現況写真

3



4



犬走りの亀裂の様子