

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 目 録

- 1 所 在 伊佐市菱刈前目字麓
 地 番 2099番
 地 目 宅地
 地 積 1436.19平方メートル

- 2 所 在 伊佐市菱刈前目字麓2099番地
 家屋 番号 2099番
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 53.20平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
 床 面 積 13.91平方メートル

- 3 所 在 伊佐市菱刈前目字麓2099番地
 家屋 番号 2099番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメントかわらぶき平家建
 床 面 積 137.30平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	27.30 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 8月27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1～3】

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

【物件番号1】

東側隣接地（地番2097番、2098番2及び2098番1）との境界が不明確である。

《 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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 伊佐市菱刈前目字麓
地 番 2099番
地 目 宅地
地 積 1436.19平方メートル
- 2 所 在 伊佐市菱刈前目字麓2099番地
家屋 番号 2099番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 53.20平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 13.91平方メートル
- 3 所 在 伊佐市菱刈前目字麓2099番地
家屋 番号 2099番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 137.30平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類	物置
構 造	木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積	27.30平方メートル



令和7年(ケ)第16号
令和7年4月9日受理
令和7年5月12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 伊佐市菱刈前目字麓
地 番 2099番
地 目 宅地
地 積 1436.19平方メートル
- 2 所 在 伊佐市菱刈前目字麓2099番地
家屋 番号 2099番
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺平家建
床 面 積 53.20平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 車庫
構 造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
床 面 積 13.91平方メートル
- 3 所 在 伊佐市菱刈前目字麓2099番地
家屋 番号 2099番の2
種 類 居宅
構 造 木造セメントかわらぶき平家建
床 面 積 137.30平方メートル
(附属建物)
符 号 1



物 件 目 録

種 類 物置

構 造 木造セメントかわらぶき平家建

床 面 積 27.30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		
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			
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 { 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 上記の者が本建物をいずれも「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 [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
所有者	1 本対象物件はいずれも私の所有ですが、何年も空き家になっています。 2 雨漏りやシロアリ被害も多数あると思います。 3 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

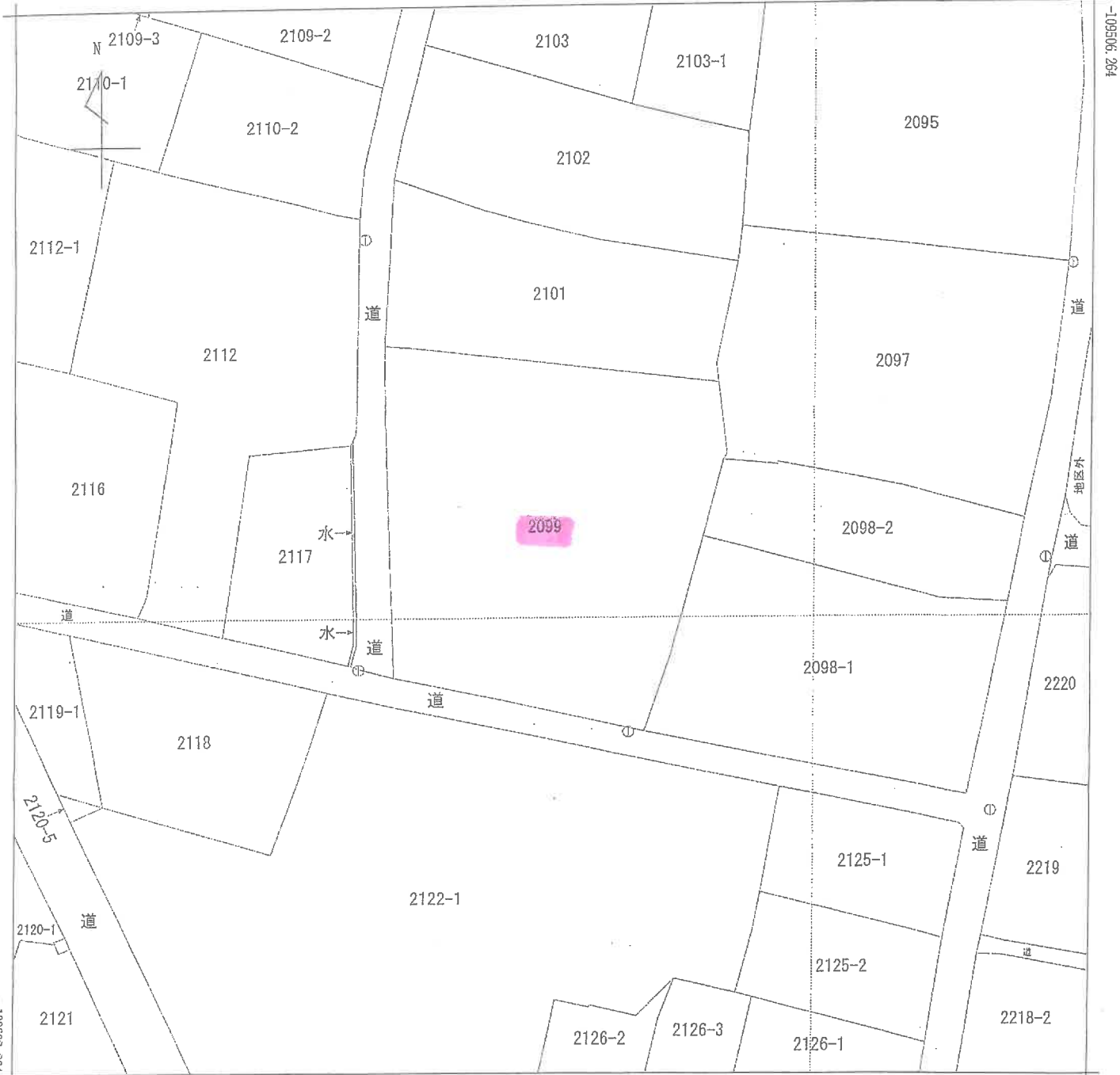
執行官の意見

- 1 対象物件の状況は、公図、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地は西側及び南側が市道に接している。東側隣接地との境界が判然としない点を除き、ブロック塀や石塀、フェンス等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
 - ② 物件2建物の北東側から物件3建物の東側にかけて水路が存する。
- 3 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、3枚目のとおりと認めた。
- 4 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地について
 - ア 石灯籠が2基存する。
 - イ 引込柱、電柱の支線、スチール製簡易物置2個が存する。
 - ウ 雑草が繁茂している。
 - ② 物件2建物について
 - ア 主たる建物
汲み取り式トイレである。外壁が一部破損している。洋室天井に雨漏り跡が存する。
 - イ 附属建物符号1
入口に布が掛けられ、一部に家財道具が置かれている。
 - ③ 物件3建物について
 - ア 主たる建物
 - ㊦ 西側洋室、浴室、東側洋室の天井が破損し、雨漏り跡が所々見られる。
 - ㊧ 和室6畳の床がぶかぶかして落ち込みそうである。建物全体に床の浮き沈みがある。
 - ㊨ 西側さしかけの屋根が破損し、浴室用の煙突が破損して倒れかかっている。
 - ㊩ 軒下、基礎、犬走りにひびが見られる。
 - イ 附属建物符号1
家財道具が多数置かれている。開かない戸がある。

(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 4 月 1 1 日 14 : 30 - 14 : 40	伊佐市役所菱刈庁舎	税務関係資料交付申請・受領
令和 7 年 4 月 1 1 日 15 : 00 - 15 : 15	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、所有者から事情聴取（電話）
令和 7 年 4 月 1 4 日 11 : 30 - 11 : 40	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地 2 0 9 7 番外 2 筆）
令和 7 年 4 月 1 9 日 10 : 20 - 11 : 20	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行（所有者の仕事の都合で土曜日に鍵を借用し、調査を実施）
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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



-33712.515 (座標値種別：図上測定)



請求部	所在	伊佐市菱刈前目字麓					地番	2099番		
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61年11月				備付年月日(原図)	昭和63年7月14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。
(鹿儿岛地方法務局霧島支局管轄)
令和7年2月6日
福岡法務局

登記年月日：平成27年3月2日

（鹿児島地方裁判所鹿児島支部管轄）
令和7年2月6日 福岡法務局

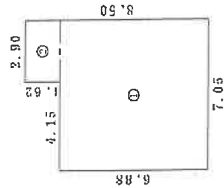
登記官

（ 校印）

各 階 平 面 図 建 物 図 面

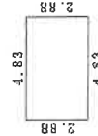
家屋番号	2099
建物の所在	伊佐市菱刈前目字蔵2099番地

主である建物

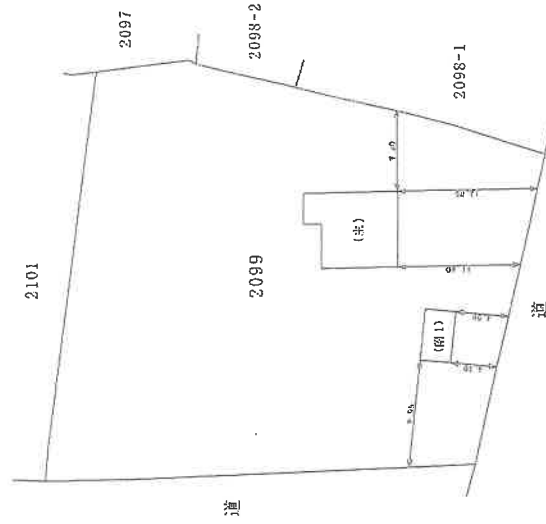
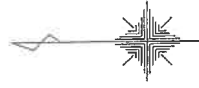


求 積 表		
①	7.05×6.88	$= 48.5040$
②	2.90×1.62	$= 4.6980$
合 計		53.2020
床面積		53.20 m ²

附属建物番号1



求 積 表		
	4.83×2.88	$= 13.9104$
合 計		13.9104
床面積		13.91 m ²



作製者

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小した

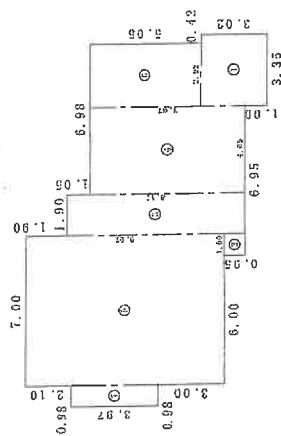
令和7年2月6日 福岡法務局

이(의)를 통해

地圖整理番号：M68385

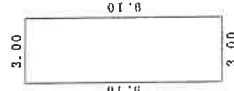
各階平面	圖	易家監製	2009-2	建築物圖面
------	---	------	--------	-------

主である建物



求 租 表	
①	$3.35 \times 3.02 = 10.1170$
②	$1.00 \times 0.95 = 0.9500$
③	$1.90 \times 3.12 = 15.4280$
④	$4.05 \times 7.07 = 28.6335$
⑤	$7.00 \times 9.07 = 63.4900$
⑥	$2.93 \times 5.05 = 14.7965$
⑦	$0.98 \times 3.97 = 3.8906$
合 計 137.3056	
床面積 137.30 坪	

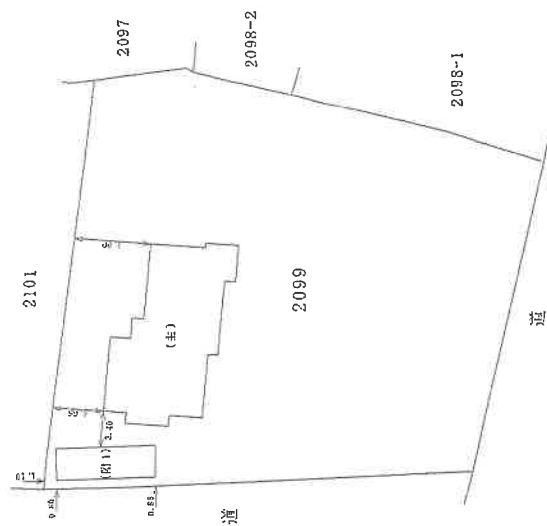
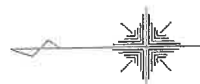
附属建筑物号1



業
質
求

3.00 × 9.10	=	27.3000
合計		27.3000
床面積		27.30 m ²

伊佐市 變刈前目字 麓209番地



A3判をA4判に縮小した

知
錄
作

又

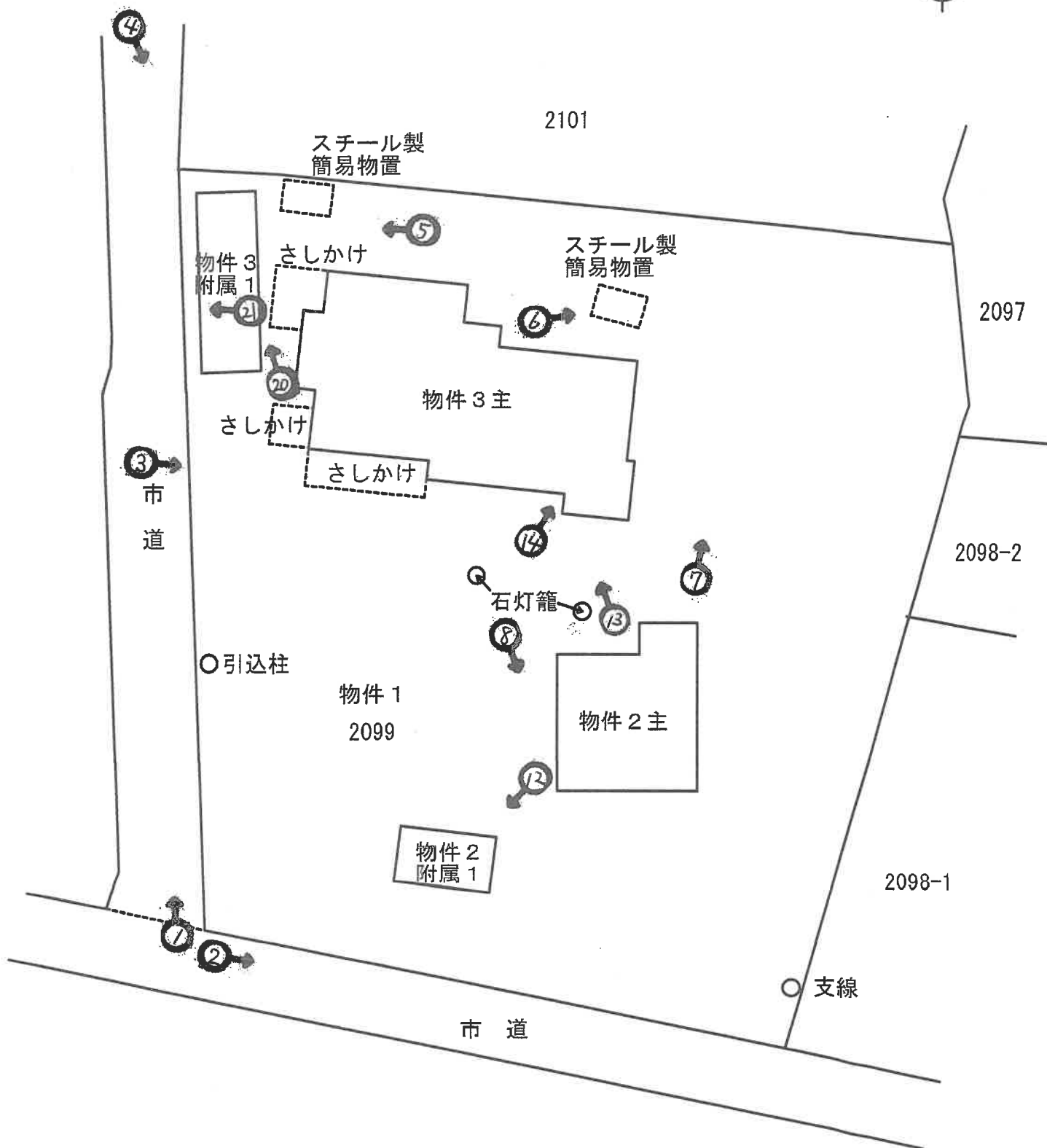
$$\frac{1}{250}$$

人誌

四三

1/500

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 主



附属建物符号 1

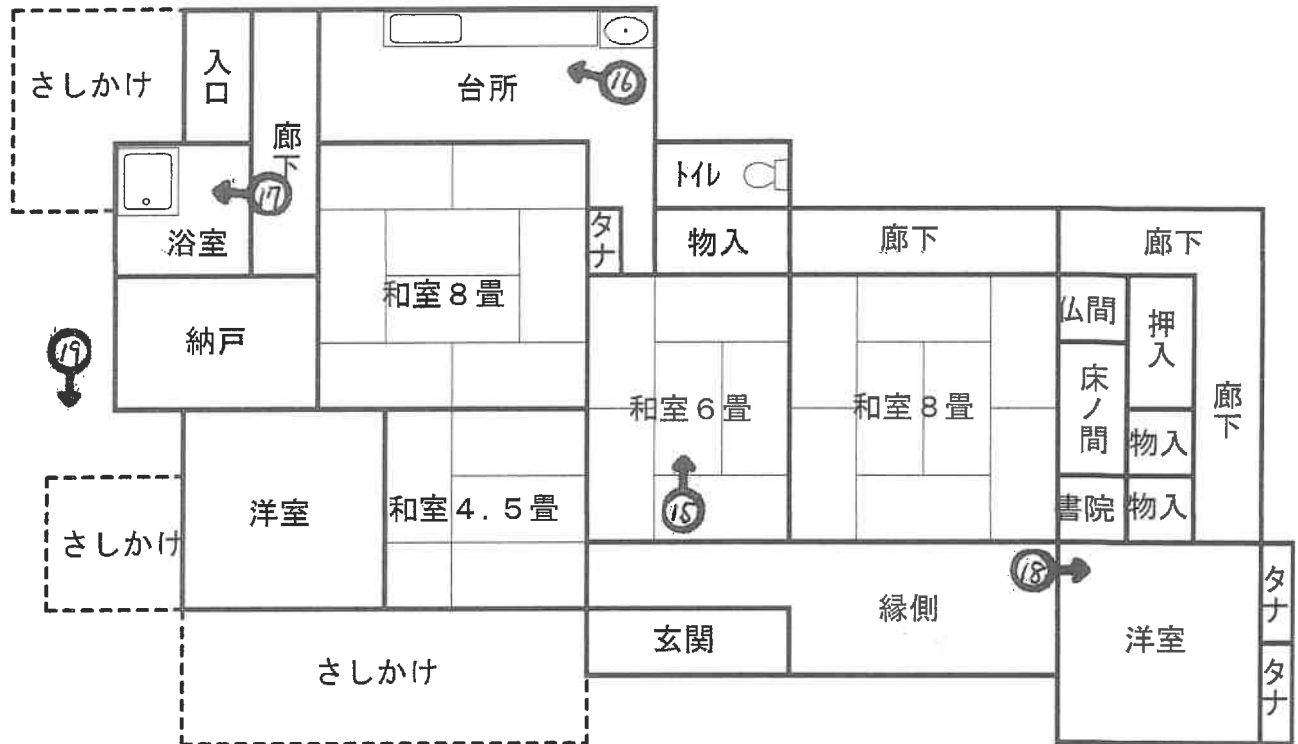


←○写真撮影位置方向

建物間取図



物件 3 主



附属建物符号 1



←○写真撮影位置方向



①対象物件（南西→北）

市道



②対象物件（南西→東）

市道



③対象物件入口（西）

物件3主たる建物

④対象物件（北西→南）



物件 3 主たる建物

物件 3 附属建物符号 1

スチール製簡易物置

市道

⑤本土 地（北西端）



物件 3 附属建物符号 1

スチール製簡易物置

開かない戸

⑥本土 地（北）



スチール製簡易物置



⑦本土地（東）

水路



⑧物件 2 主たる建物
（外観）



⑨物件 2 主たる建物
洋室天井

雨漏り跡



⑩物件 2 主たる建物
台所



⑪物件 2 主たる建物
浴室



⑫物件 2 附属建物符号 1
(車庫)



⑬物件 3 主たる建物
(外観)

石灯籠



⑭物件 3 主たる建物
(玄関)

ひび



⑮物件 3 主たる建物
(中央和室 6 畳)



⑩物件 3 主たる建物
台所



⑪物件 3 主たる建物
浴室

天井板破損



⑫物件 3 主たる建物
東側洋室

天井板破損



⑭物件 3 主たる建物
さしかけ

破損



⑮物件 3 附属建物符号 1
(外観)

浴室用煙突破損



⑯物件 3 附属建物符号 1
物置

令和7年 (ケ) 16号
令和7年4月19日 現地調査
令和7年5月13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 4,620,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3,080,000円
物件2（建物）	金 470,000円
物件3（建物）	金 1,070,000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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	伊佐市菱刈前目字麓 2099番 宅地 1436.19平方メートル	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊佐市菱刈前目字麓2099番地 2099番 居宅 木造セメント瓦葺平家建 53.20平方メートル	
	符号 種類 構造 床面積	(附属建物) 1 車庫 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 13.91平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	伊佐市菱刈前目字麓2099番地 2099番の2 居宅 木造セメントかわらぶき平家建 137.30平方メートル	

	符 号 種 類 構 造 床 面 積	(附属建物) 1 物置 木造セメントかわらぶき平家建 27.30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。 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、各建物の床面積に応じて以下の通り査定した。 物件2建物の敷地利用の範囲 $(53.20 \text{ m}^2 + 13.91 \text{ m}^2) / \{(53.20 \text{ m}^2 + 13.91 \text{ m}^2) + (137.30 \text{ m}^2 + 27.30 \text{ m}^2)\} = \text{約 } 29\%$ 物件3建物の敷地利用の範囲 $(137.30 \text{ m}^2 + 27.30 \text{ m}^2) / \{(53.20 \text{ m}^2 + 13.91 \text{ m}^2) + (137.30 \text{ m}^2 + 27.30 \text{ m}^2)\} = \text{約 } 71\%$		

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	伊佐市役所菱刈庁舎の南方・約150m 「水間病院前」バス停の北方・約50m (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、伊佐市菱刈地区中心部の戸建住宅を中心とした住宅地域である。閑静な地域であるが街路が狭く、車両が離合できない状況にあり、空き家も散見される。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	都市計画区域外 — — — — —
画 地 条 件	地積 : 1436.19 m ² 規模 : やや規模大 間口 : 約 29m(南側) 奥行 : 約 39～41m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 接面道路(南側)とほぼ等高～約 0.8m高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南約3.2m舗装市道(建築基準法上の道路かどうか未判定) 西幅約3～4m舗装市道(建築基準法上の道路かどうか未判定)	
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、病院である。	
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土地は、東側隣接地との境界が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 物件1土地上に、石灯籠2基、引込柱、電柱の支線、スチール製 簡易物置2個が存する。また物件2建物の北東側から物件3建物 の東側にかけて水路が存する。そのほかの部分は雑草が繁茂して いる。	

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42年12月26日新築 平成7年月日不詳増築 経過年数：約57年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付、サイディング 内 壁：合板、じゅらく等 天 井：合板等 床：フローリング 設 備：電気・水道 その他：汲み取り式トイレ
床面積(現況)	53.20 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	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、外壁が一部破損し、洋室天井に雨漏り跡が存する。

(附属建物)

区 分	附属建物符号 1
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57年月日不詳新築 経 過 年 数 ： 約43年 経済的残存耐用年数 ： 一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁：亜鉛メッキ鋼板 内 壁：－ 天 井：－ 床 ：コンクリート 設 備：－ その他：－
床面積(現況)	13.91 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 車庫 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 当附属建物符号1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 当附属建物符号1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 当附属建物符号1は、家財道具が置かれている。

(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29年月日不詳新築 昭和54年月日不詳増築 経過年数：約71年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：リシン吹付、サイディング 内 壁：合板等 天 井：合板等 床：板張り、畳等 設 備：電気・水道 その他：－
床面積(現況)	137.30 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	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、西側洋室、浴室、東側洋室の天井が破損し、雨漏り跡が存し、和室6畳の床がぶかぶかして落ち込みそうである。また、西側さしかけの屋根が破損し、浴室用の煙突が破損し倒れかかっている。さらに軒下、基礎、犬走到にヒビが見られ、保守管理の状況は劣る。

(附属建物)

区 分	附属建物符号 1
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57年月日不詳新築 経過年数：約43年 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：サイディング、亜鉛メッキ鋼板 内 壁：合板 天 井：－ 床：コンクリート 設 備：－ その他：－
床面積(現況)	27.30 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	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 当附属建物符号1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 当附属建物符号1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 当附属建物符号1は、家財道具が置かれている。また、開かない戸もある。

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）

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	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	ア×イ×ウ×エ
1	7,280	0.74	1436.19	0.95	7,350,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 伊佐(県)5-2

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$8,150 \text{ 円/㎡} \times 95.6/100 \times 100/100 \times 100/107 = 7,280 \text{ 円/㎡}$$

◇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：必要なし

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$1.05 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00 = 1.07 (100/107)$$

イ 個別格差：方位+6 角地+5 規模-30 引込柱・支線・石灯籠-2 水路-3

$$1.06 \times 1.05 \times 0.70 \times 0.98 \times 0.97 = 0.74$$

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。

（物件2）

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	130,000	53.20	0.01	138,000

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(雨漏り等－60%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

（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
1	60,000	13.91	0.01	8,000

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(全体的な老朽化・維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

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
2	138,000	8,000	146,000

(物件3)

番号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床面積 (㎡) コ	現 価 率 サ	建物価格 (円) ケ×コ×サ
3	150,000	137.30	0.01	205,000

サ 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(雨漏り・床の不具合等の維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

(附属建物)

符号	再調達原価 (円/㎡) シ	現況延床面積 (㎡) ス	現 価 率 セ	建物価格 (円) シ×ス×セ
1	70,000	27.30	0.01	19,000

セ 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(全体的な老朽化・維持管理状況等－80%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

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

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) ソ	附属建物の価格 (円) タ	建物価格 (円) ソ＋タ
3	205,000	19,000	224,000

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		及ぶ 範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ
1	7,350,000	法定地上権	0.30	0.29	639,000(物件2)
		法定地上権	0.30	0.71	1,565,000(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	7,350,000	-2,204,000	1.00	1.00	0.60	3,080,000
2	146,000	+639,000	1.00	1.00	0.60	470,000
3	224,000	+1,565,000	1.00	1.00	0.60	1,070,000
一括価格(合計)						4,620,000

(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 伊佐(県)5-2

所 在：伊佐市菱刈前目字犬之馬場 1828 番

価 格：8,150 円／㎡(対前年変動率－5.23%)

位 置：菱刈新町バス停 100m

価 格 時 点：令和 6 年 7 月 1 日

地 積：456 ㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：北東 6.5m 県道

用途指定等：都市計画区域外

地域の概要：小規模店舗、一般住宅等が混在する古くからの近隣商業地域

2 固定資産税評価額(令和 6 年 1 月 1 日)

物 件 1 6,636,633 円

物 件 2 主 240,050 円

符 号 1 34,637 円

物 件 3 主 916,953 円

符 号 1 104,348 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 伊佐市 202201)

3 公図写し

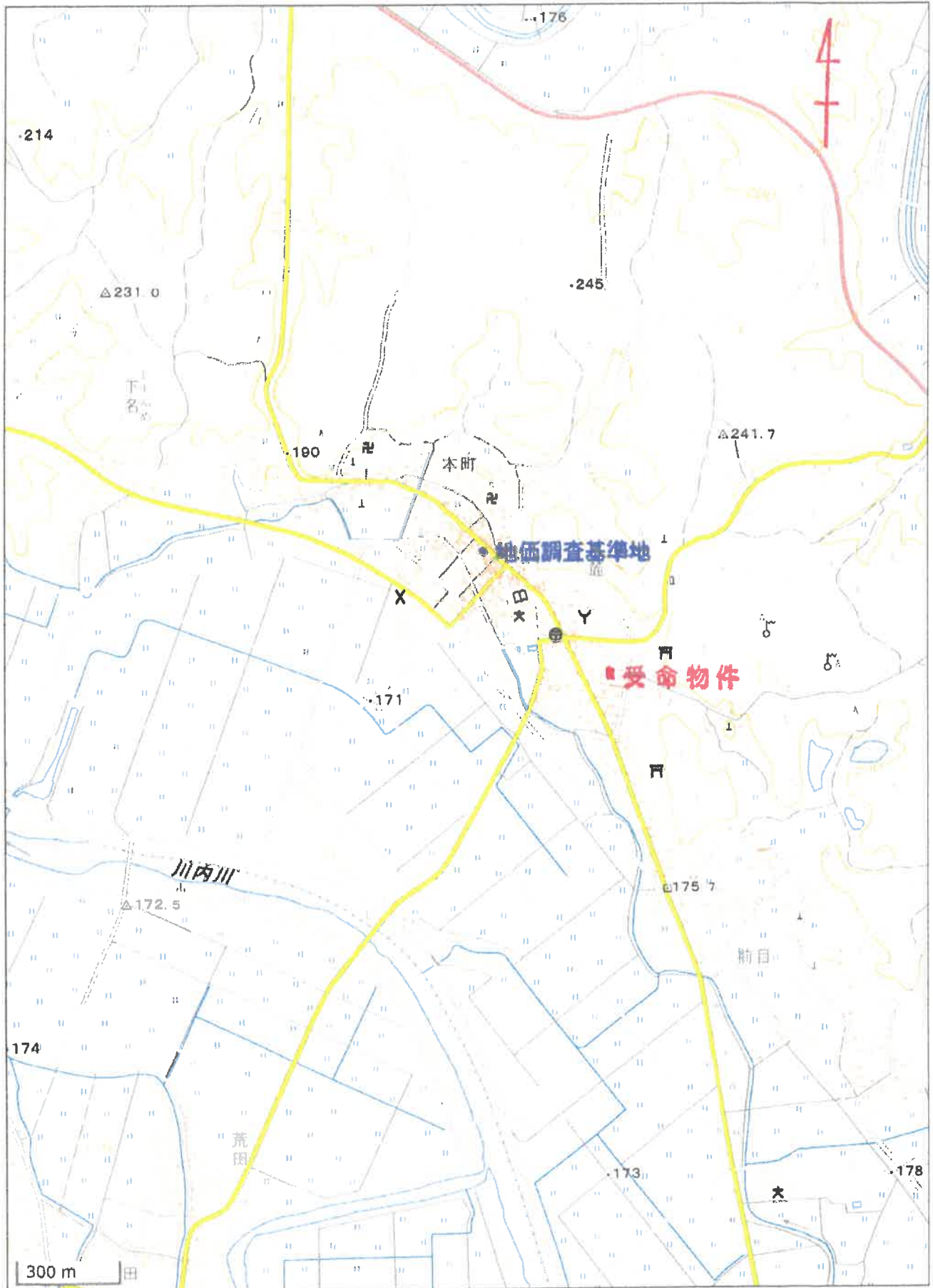
4 建物図面・各階平面図写し

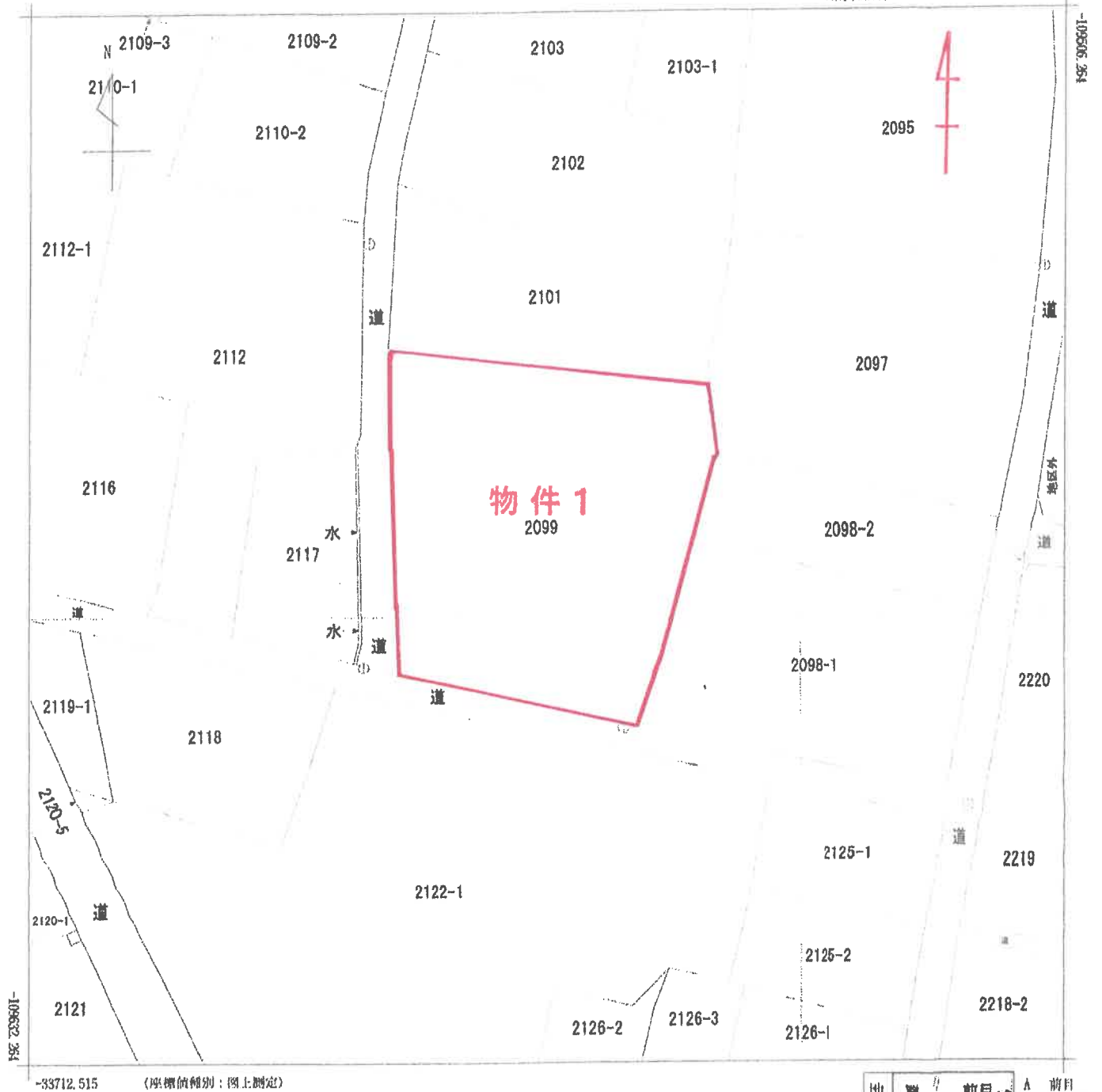
5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上





地 番 区 域 見 出	前目	前目
	前目	前目
	前目	前目
	前目	前目

請 求 部	所 在		伊佐市菱刈前目字藪					地 番	2099番		
出 力 縮 小	1/500		精 度 分	甲三	座標系 番号又は記号	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61年11月					備 付 年 月 日 (原図)	昭和63年7月14日			補 記 項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方税務局霧島支局管轄)
令和7年2月6日
福岡法務局

A3→A4縮小

登記年月日：平成27年3月2日

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。

(鹿児島地方支庁局 霧島支庁管轄)

令和7年2月6日

福岡法務局

登記官

各 階 平 面 図

2099

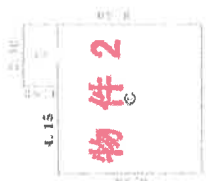
家屋番号

伊佐市菱刈前目字麓2099番地

建築物の所在

建 物 図 面

主である建物



求 積 表

①	7.05 × 4.89	=	45.5040
②	2.90 × 1.62	=	4.6980
合 計			50.2020
床面積			50.20 ㎡

附属建物符号1



求 積 表

4.82 × 2.88	=	13.9104
合 計		13.9104
床面積		13.91 ㎡

作製者

製

縮尺

1 / 250

申請人

縮尺

1 / 500

建物図面

A3→A4縮小

地図整理番号：第63384

建物図面

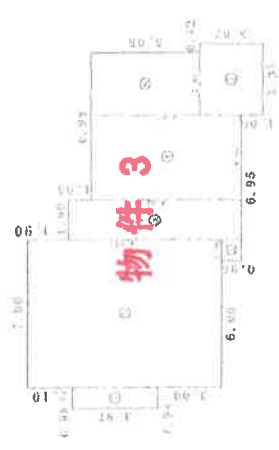
登記年月日：平成27年3月2日

各階平面図 建物図面

家屋番号 2099-2

建物の所在地 伊佐市菱刈前目字蔵2099番地

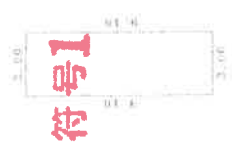
主である建物



求積表

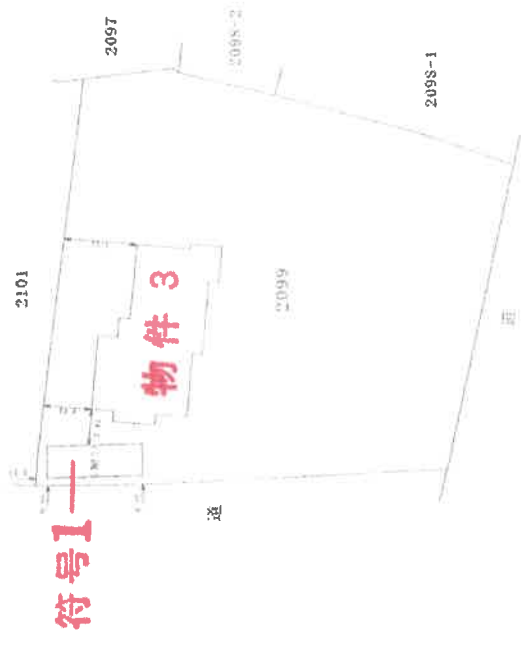
①	3.35 × 3.02	10.1170
②	1.00 × 0.95	0.9500
③	1.90 × 8.12	15.4280
④	4.05 × 7.07	28.6335
⑤	7.00 × 9.07	63.4900
⑥	2.93 × 5.05	14.7965
⑦	0.98 × 3.97	3.8906
合計		137.3056
床面積		137.30 m ²

附属建物符号1



求積表

3.00 × 9.10	27.3000
合計	27.3000
床面積	27.30 m ²



作成者

日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

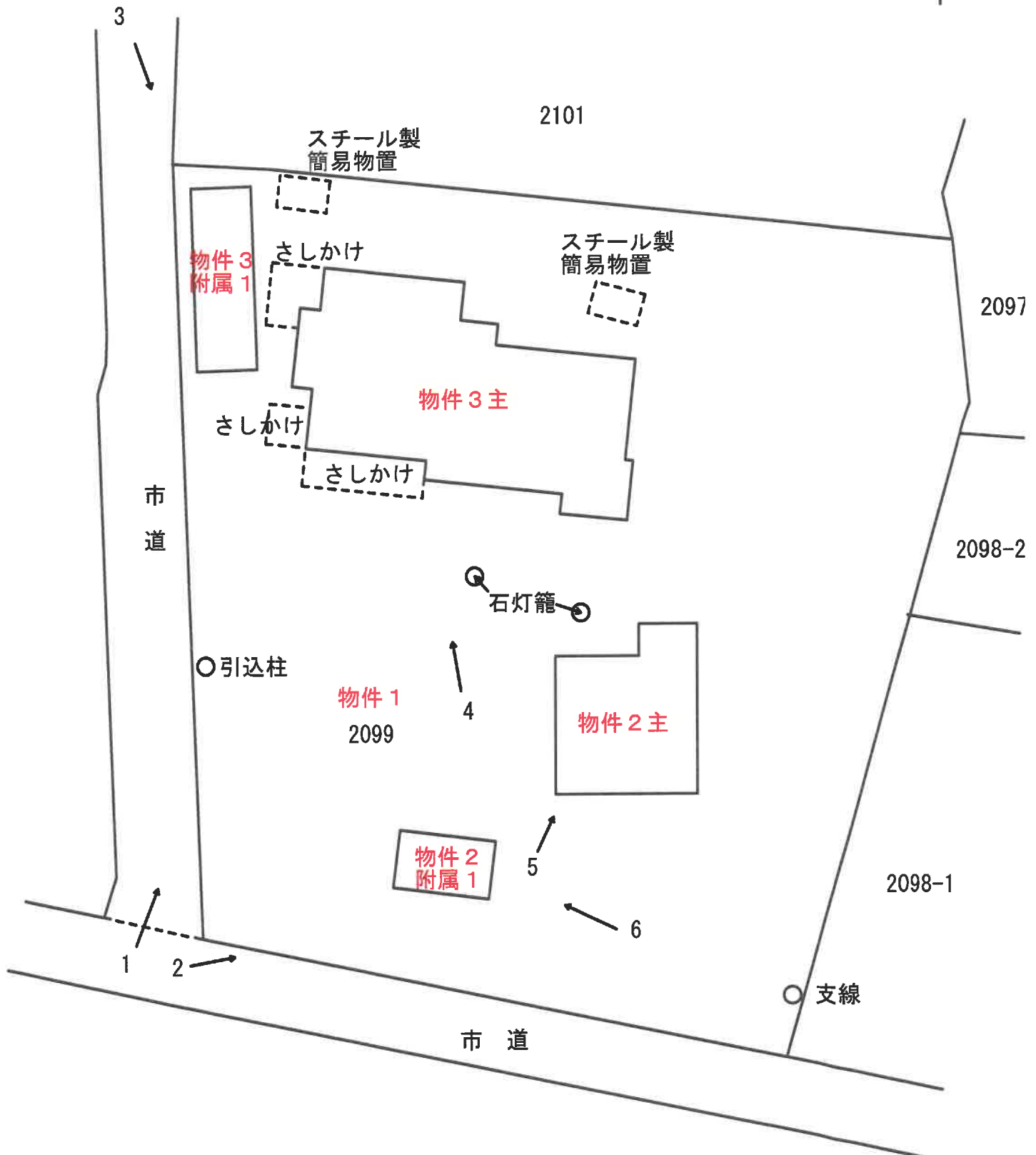
これは図面に記載されている内容を証明した事項である。
(鹿児島地方方法務局鹿児島支局事務科)
令和7年2月6日 福岡法務局

登記簿

A3→A4縮小

地図整理番号：第8835

土地建物位置関係図



建物間取図



物件 2 主



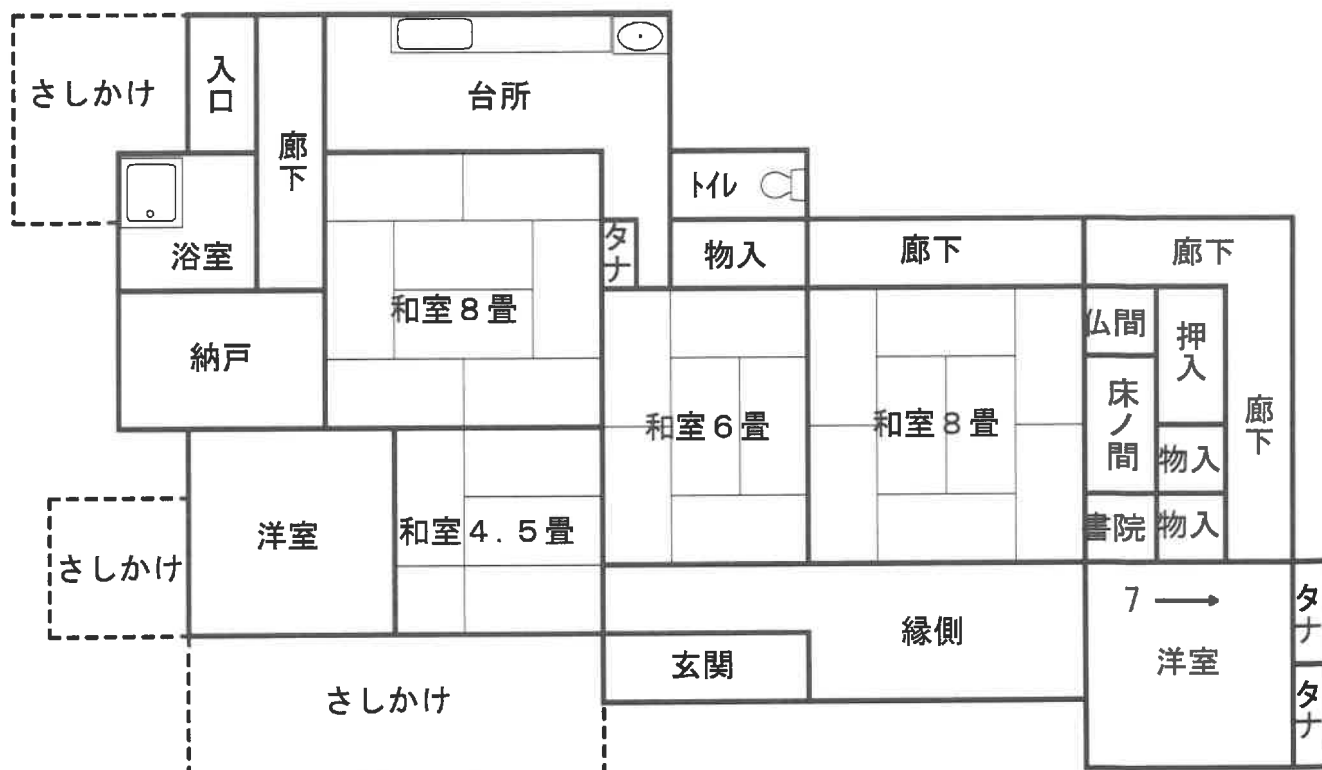
附属建物符号 1



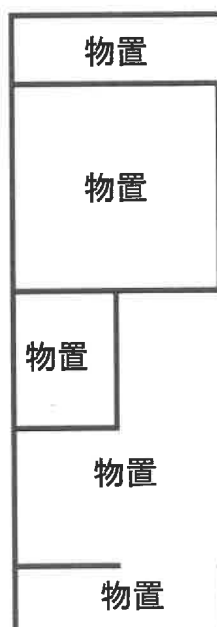
建物間取図



物件 3 主



附属建物符号 1



現況写真

1



2



現況写真

3



4



現況写真

5



6



現況写真

7



雨漏り跡の様子