

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 2 月 1 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

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 3 月 1 1 日から 令和 8 年 3 月 1 8 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 3 月 2 5 日 午前 9 時 0 0 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 4 月 8 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 2 月 1 7 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	6,720,000 5,376,000	一括	1,344,000	75,504	13,375
1	3,490,000				
2	400,000				
3	2,830,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原
 地 番 1490番
 地 目 宅地
 地 積 381.00平方メートル

- 2 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原
 地 番 1497番6
 地 目 宅地
 地 積 44.22平方メートル

- 3 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原1490番地
 家屋 番号 1490番
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 77.42平方メートル
 2階 62.10平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7 年 12 月 8 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 B 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, 2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1491 番）への通行のため利用されている。

《 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掲載されています。）



11

物 件 目 録

1 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原
地 番 1490番
地 目 宅地
地 積 381.00平方メートル
所有者 A

2 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原
地 番 1497番6
地 目 宅地
地 積 44.22平方メートル
所有者 A

3 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原1490番地
家屋 番号 1490番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 77.42平方メートル
2階 62.10平方メートル
所有者 B



令和7年(ケ)第72号
令和7年10月16日受理
令和7年11月25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 霧島市隼人町住吉字寺原
地 番 1490 番
地 目 宅地
地 積 381.00 平方メートル

所有者 A

2 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原
地 番 1497 番 6
地 目 宅地
地 積 44.22 平方メートル

所有者 A

3 所 在 霧島市隼人町住吉字寺原 1490 番地
家屋 番号 1490 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 77.42 平方メートル
2 階 62.10 平方メートル

所有者 B

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（B） 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「前頁の概況」のとおり）				
その他の事項	カーポート、工作物、簡易物置が設置されている。				
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 上記の者の家族が、居住し占有している。 ☐ 「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	ウッドデッキが設置されている。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年（ ）第 号				
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

(土地用)

(土地用)	
不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	付 近
土地	物件 2
現況地目	☒ 宅地（物件 2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（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、下記目的外建物を所有し、占有している ☒ 上記の者が通路の状態で、所有占有している ☐ 上記の者が山林の状態で占有している ☐ 「占有者及び占有権原」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
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）
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1 関係)			
占有範囲		■全部 □	
占有者		□債務者 ■B	
占有状況		■敷地 □駐車場 □雑種地 □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(■所有者(A) ■C(所有者Aの娘))の陳述/□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 ■使用借権 □	
占有開始時期		平成15年7月20日	
最初の	契約日	平成15年7月20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	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		毎月金 円 (毎月末日限り翌月分支払) □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	

(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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼物件3所有者)	1 物件3には、私の家族が居住しています。 2 物件3の物件1に対する敷地利用権は、無償で使用していますので、使用借権です。
■ A (物件1・2所有者) 及び C (債務者兼物件3所有者の妻)	1 Cは、物件3所有者Bの妻として家族で物件3に居住しています。 2 物件3内では、犬を一匹飼っています。 3 物件3は、特段の不具合はありませんが、東から強い横雨の際には、雨水が浸入します。 4 物件3は、オール電化住宅です。 5 太陽光発電システム及び太陽熱温水器は、設置していません。 6 物件3のウッドデッキは、物件3新築の際に設置したものです。 7 物件3は、新築当時から物件1を使用借権に基づいて敷地として占有しています。物件1はCの母Aの土地ですので、Bが上記権原で敷地として利用しているのは、Cとの婚姻関係が前提です。婚姻を解消したら、Aは地代をBに求めることになります。 8 目的外土地1491番は、公道への通路として物件1・2を無償で利用しています。Aは前記のことを承認しています。 9 物件2は、物件1や上記土地への通路として使用占有しています。 10 物件1上のカーポート、工作物、簡易物置は、Cが設置したものです。前記カーポート等は、土地所有者であるAの所有であると認識して下さい。 11 物件1・2は、境界に問題や争いはありません。

(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2の南側が市道に面している。物件1は、物件2を経由して市道に至っている。
- 3 物件1・2の占有状況等について
 - (1) 物件1は、物件3の敷地として使用占有されている。
 - (2) 物件1上には、カーポート、工作物、簡易物置が設置されている。
 - (3) 物件2は、物件1への通路として使用占有されている。また、物件1及び同2は、目的外土地1491番への通路としても使用されている。前記目的外土地は、袋地であり、物件1及び同2は、囲繞地通行権を負担する可能性がある。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
物件1・2と隣接する周囲の土地との境界付近には、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3の占有状況等
 - (1) 債務者兼所有者Bの家族が、居住して占有している。
 - (2) オール電化住宅である。
 - (3) 東から強い風雨の際には、雨水が浸入する可能性がある。
 - (4) 室内で犬を一匹飼っている。
 - (5) ウッドデッキが、設置されている。
- 6 調査時に立ち会ったA及びCは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(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 1 0 月 2 2 日 11 : 30 - 11 : 50	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
7 年 1 0 月 2 4 日 12 : 20 - 12 : 30	当庁	C から電話聴取
7 年 1 0 月 2 7 日 11 : 15 - 11 : 25	当庁	B から電話聴取
7 年 1 0 月 2 9 日 17 : 20 - 18 : 15	物件所在地	A 及び C と面談の上、立入調査
7 年 1 0 月 3 0 日 16 : 10 - 16 : 20	鹿児島地方法務局	目的外土地 1 4 9 7 番 3 等登記事項証明書交付申請、同交付
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 を立ち会わせて、解錠技術者に解錠させて、立入調査を実施した。 ☐ 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 1 0 月 2 9 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

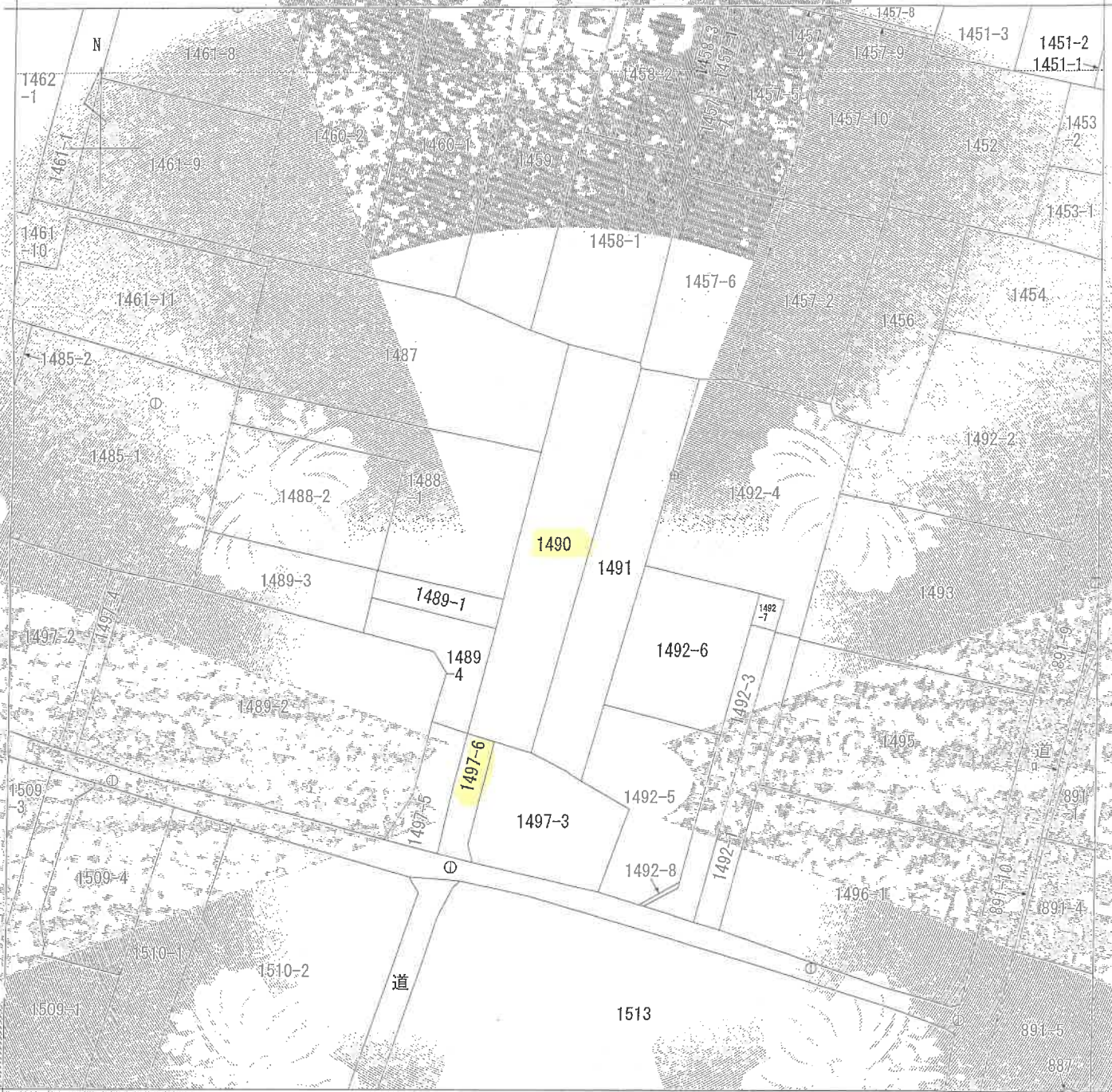
A3判をA4判に縮小した

1 1457-3
2 891-11

(座標値種別：図上測定)

-24646.299

-141221.177



-24771.299 (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とする。

地番区域図

隼人町住吉

請求部	所在	霧島市隼人町住吉字寺原					地番	1490番		
出縮	力良	1/500	精度区分	中三	座標系番号 付記号	①	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日						施行年月日 (原文)			補記事項	

これは地図に準ずる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霧島支局管轄)

令和7年5月28日

鹿児島地方方法務局

登記官

整理番号：H30324-1

(1/1)

116392

旧日本測地所
による座標値

前 1497-3 後・新

地 番 1497-6

地 積 測 量 図

土地の所在 埼玉県草加市大字寺原

地 番	⑤ 1497-6				
NO.	1497-6	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1
TT202-8	-141690.961	-24601.843	-0.442	62627.404762	
S1	-141679.887	-24496.393	8.311	-884122.707837	
P17	-141677.780	-24496.532	-0.068	9634.089040	
P18	-141688.774	-24498.481	-2.418	342747.568300	
P18	-141691.927	-24487.951	-3.802	472203.097114	
			合 計	88.448585	
			合 計 面 積	44.223292	m ²
			合 計 地 積	44.22	m ²
			合 計 地 積	13.37	坪

地 番	⑤ 1497-3				
NO.	1497-3	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1
TT202-8	-141690.961	-24601.843	-0.442	62627.404762	
S1	-141679.887	-24496.393	8.311	-884122.707837	
P17	-141677.780	-24496.532	-0.068	9634.089040	
P18	-141688.774	-24498.481	-2.418	342747.568300	
P18	-141691.927	-24487.951	-3.802	472203.097114	
			合 計	88.448585	
			合 計 面 積	44.223292	m ²
			合 計 地 積	44.22	m ²
			合 計 地 積	13.37	坪

地 番	⑤ 1497-6				
NO.	1497-6	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1
TT202-8	-141690.961	-24601.843	-0.442	62627.404762	
S1	-141679.887	-24496.393	8.311	-884122.707837	
P17	-141677.780	-24496.532	-0.068	9634.089040	
P18	-141688.774	-24498.481	-2.418	342747.568300	
P18	-141691.927	-24487.951	-3.802	472203.097114	
			合 計	88.448585	
			合 計 面 積	44.223292	m ²
			合 計 地 積	44.22	m ²
			合 計 地 積	13.37	坪

地 番	⑤ 1497-6				
NO.	1497-6	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1
TT202-8	-141690.961	-24601.843	-0.442	62627.404762	
S1	-141679.887	-24496.393	8.311	-884122.707837	
P17	-141677.780	-24496.532	-0.068	9634.089040	
P18	-141688.774	-24498.481	-2.418	342747.568300	
P18	-141691.927	-24487.951	-3.802	472203.097114	
			合 計	88.448585	
			合 計 面 積	44.223292	m ²
			合 計 地 積	44.22	m ²
			合 計 地 積	13.37	坪

TT202-8 TT202-8
測量基点 (プラスチック板)

平成15年1月21日登記

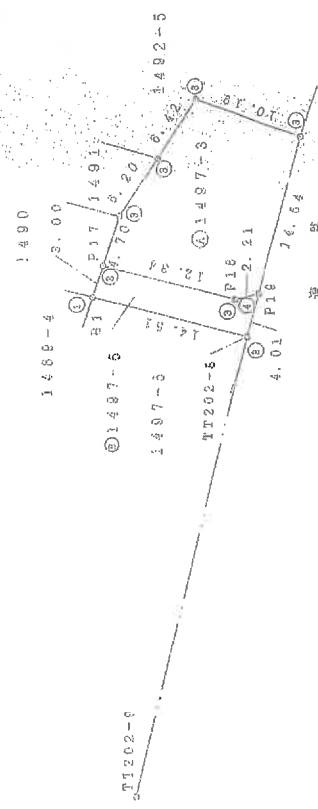
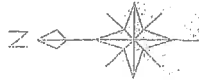
作 製 者

5年1月16日作製

申 請 人

縮尺 1/500

測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
測量方法	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨



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。
(鹿児島県地方公務局霧島支局管轄)
令和7年5月28日 鹿児島県地方公務局

· 2016 年第 1 期

The diagrams show the construction of the character '四' (four) in five stages:

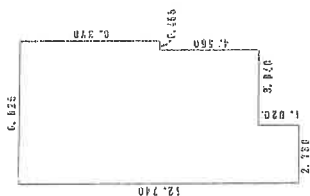
- A square frame with a diagonal line from the top-left to the bottom-right.
- A horizontal line is added across the middle of the square.
- A vertical line is added on the left side, intersecting the horizontal line.
- The vertical line is extended to the bottom, and the horizontal line is slightly curved.
- The final form of the character '四' is shown, with the top part slightly rounded and the bottom part slightly flared.

35487

1490 哈爾濱

建(构)筑平面设计

二、



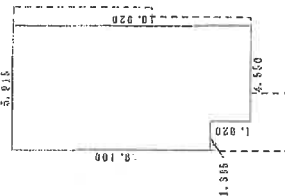
张 强

6. 625	3	9. 370	=	4. 375
5. 375	3	4. 375	=	5. 625
2. 500	3	1. 875	=	4. 375

77. 427350

底面直径 77.42 m

١٥٨



附錄

10.000	×	1.130	=	9.86000
9.150	×	1.065	=	12.421500
				101
				62.107500

סוף

床面積 02.10 ㎡

扣
盤
匙

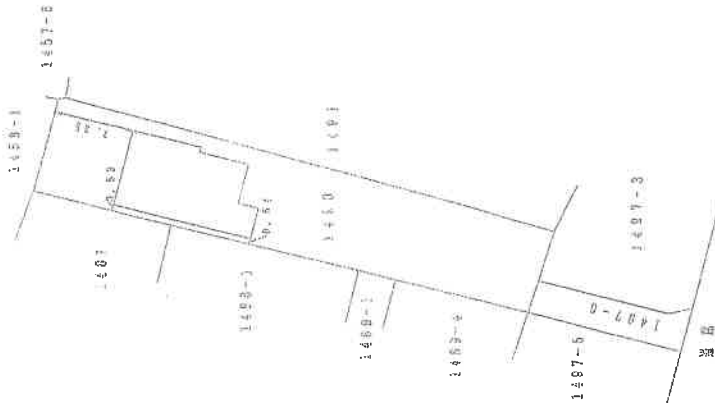
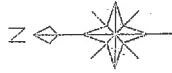
~~1250~~

一
 二
 三

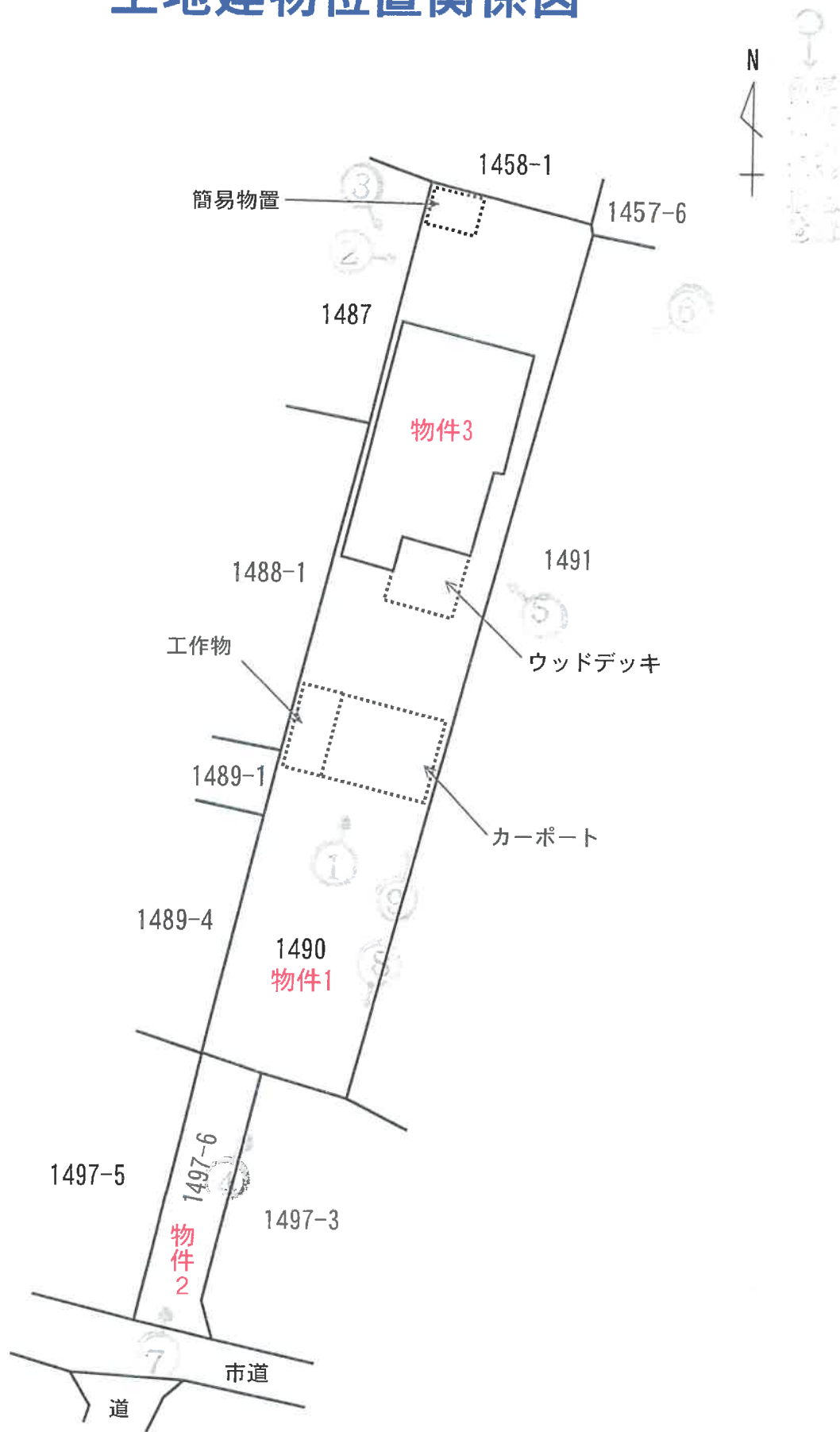
罐頭

蘇聯的戰術

A3判をA4判に縮小した

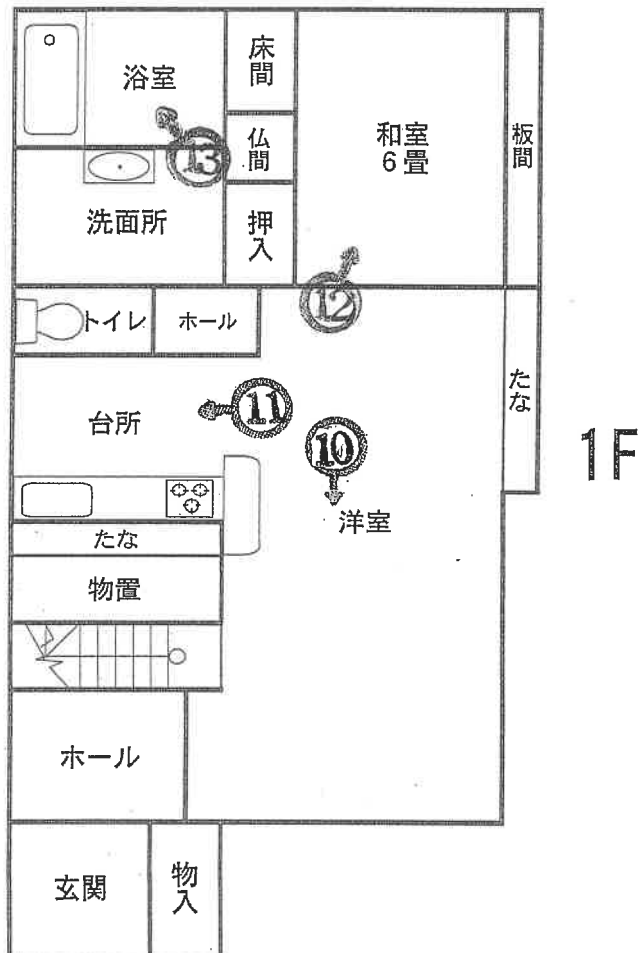
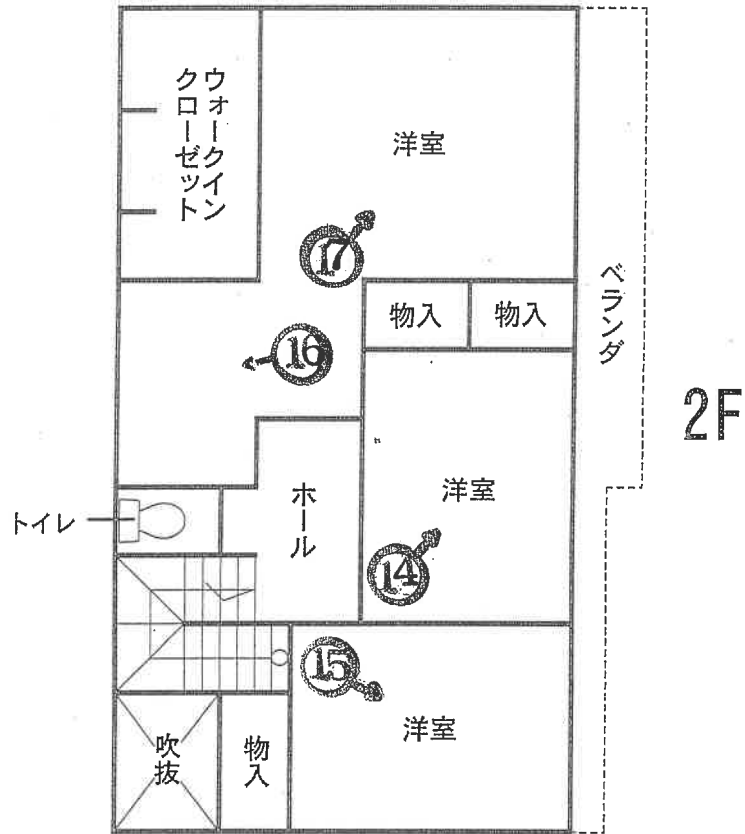


土地建物位置関係図



※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



※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



物件 1

カーポート

物件 3

写真 2



簡易物置

物件 1

物件 3

写真 3



物件 1

物件 3

物件 2

写真 4



物件 1

物件 3

物件 2

写真 5



物件 1

物件 3

写真 6



物件 2

物件 1

物件 3

写真7



物件3

物件1

物件2

写真8



物件2

物件1

写真 9

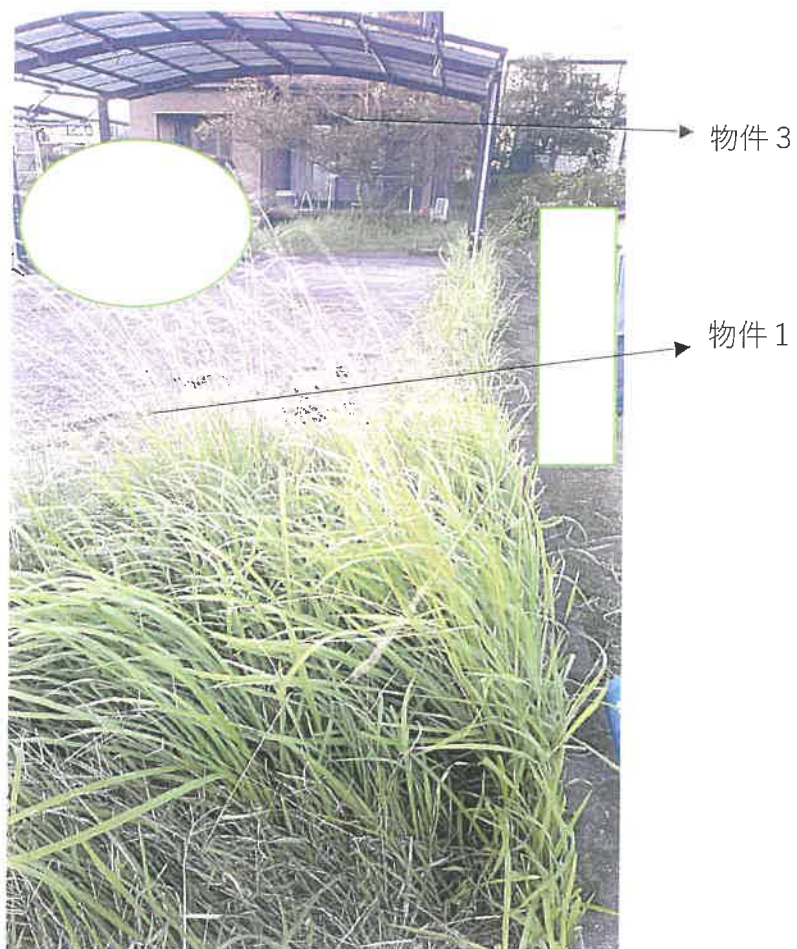


写真 1 0

物件 3 1 階内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 1 階内部状況



写真 1 4

物件 3 2 階内部状況



写真 1 5

物件 3 2 階内部状況



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



令和 7年（ケ）第 72号
令和 7年10月29日 現地調査
令和 7年11月25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
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 6, 7 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 3, 4 9 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 4 0 0, 0 0 0 円
物件3（建物）	金 2, 8 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・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、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	霧島市隼人町住吉字寺原 1490番 宅地 381.00m ²	
2	所在地 地目 地積	霧島市隼人町住吉字寺原 1497番6 宅地 44.22m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市隼人町住吉字寺原1490 番地 1490番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 77.42m ² 2階 62.10m ²	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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「隼人駅」の南方約2km、「住吉公会堂前」バス停の北東方約230m、富隈小学校の南東方約560m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	霧島市役所の南西方約2.8km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に共同住宅、農地、空地等も見られる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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	非線引都市計画区域 第1種低層住居専用地域 50% 80% なし
画 地 条 件	地積 : 425.22㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約4m 奥行 : 約60m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差：接面道路と等高、北方隣地より約1.5m低い。 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	南方で幅員約3～3.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。セツバックを要する可能性がある。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅。	
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、土壤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3 建物の敷地利用権は使用借権、及ぶ範囲は物件1・2 土地の全域と判断した。 ②物件1・2 土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (霧島市教育委員会にて確認。) ③物件1・2 土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④物件1 土地にはカーポート、簡易物置、工作物が存するが、特段の経済価値はないものと判断した。なお、簡易物置はコンクリート及びボルトによって土地に固定されている。 ⑤物件1・2 土地は墓地に近接する。 ⑥物件1・2 土地は目的外土地(1491番)の通路としても利用されており、囲繞地通行権を負担する可能性がある。
---------	--

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) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	平成15年 7月20日 新築 約22年 約 3年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 その他	木造 スレート サイディング等 ビニールクロス等 ビニールクロス等 フローリング、畳等 電気・水道等 特になし
床面積（現況）	1階 77.42㎡ 2階 62.10㎡ 計 139.52㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現 況 用 途 間 取 り	: 2階建て : 居宅 : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材 施 工	: 普通 : 普通
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。	

特 記 事 項	①調査時点で雨漏りは確認できなかった。陳述によると過去に雨漏りが発生したが補修済みとのことであった。また風雨の強い日は東側から雨水が侵入することがあるとのことであった。 ②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、物件3建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。 ④犬を一匹飼育している。 ⑤ウッドデッキが設置されているが特段の市場価値はないものと判断した。
---------	---

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）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	20,900	0.90	381.00	0.95		6,808,000
2	20,900	0.90	44.22	0.95		790,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 霧島(県)-18

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $20,000\text{円}/\text{m}^2 \times 101.1/100 \times 100/105 \times 100/92 = 20,900\text{円}/\text{m}^2$

◇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 行政条件

$1.01 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.01 = 0.92 \quad 100/92$

イ 個別格差：方位+6 間口・奥行の関係▲5 規模▲5 形状▲5 セットバックの可能性▲1

$1.06 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.95 \times 0.99 = 0.90$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

② 建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	180,000	139.52		0.16	4,018,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積：登記数量による。

エ 現 価 率

経過年数22年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数3年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（特になし）を併用し、現価率を査定した。

・ 現価率 = $\{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}3.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.16$

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	6,808,000	0.10	使用借権	680,000
2	790,000	0.10	使用借権	79,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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	6,808,000	-680,000		0.95	0.60	3,490,000
2	790,000	-79,000		0.95	0.60	400,000
3	4,018,000	+759,000	1.00	0.99	0.60	2,830,000
一括価格（合計）						6,720,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 墓地に近接している、囲繞地通行権負担の可能性▲5 0.95
物件2 墓地に近接している、囲繞地通行権負担の可能性▲5 0.95
物件3 犬を飼育している、雨水侵入の可能性▲1 0.99

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、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 霧島(県)-18

所 在：霧島市隼人町眞孝字中馬場 1 1 0 1 番 2

地 目：宅地

価 格：20,000円／㎡

位 置：浜之市バス停 340m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：269㎡

供給処理施設：水道・ガス・下水

接 面 街 路：南東 4m 市道、南西側道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率60%、容積率200%)

地域の概要：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 4,387,215円

物件 2 509,193円

物件 3 4,098,587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)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS霧島2025年版を使用。

以 上

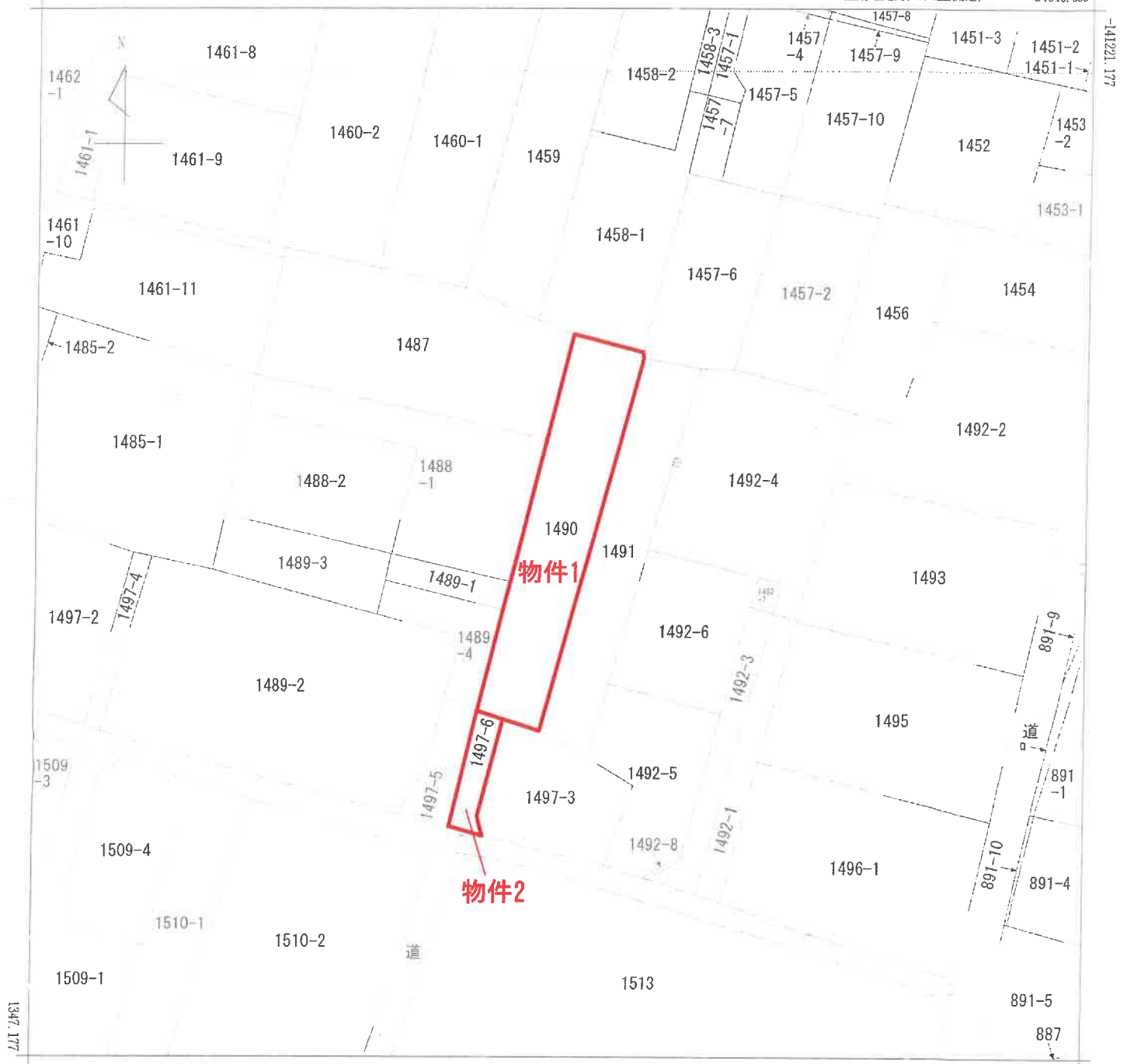
位置図



1 1457-3
D 891-11

(座標値種別 図上測定)

-24646.299



-24771.299 (壓標值極別：國土測定)

(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。

地番区域見出

隼人町住吉

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。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和7年5月28日

鹿兒島地方法務局

整理番号 H30324-1

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成15年1月21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。

(鹿児島地方裁判所事務官)

令和7年5月28日

鹿児島地方裁判所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

地積測量図

前ノムクニ 後・新

地番 1497-6

土地の所在 鹿児島市大町 地積測量図

116392

旧日本測地院
による座標値

地番	⑥ 1497-6	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _n -1	X _n ・(Y _{n+1} -Y _n -1)
11-202-B		141690.981	-24501.843	-0.442	62627.404762
B1		141676.897	-24498.393	6.311	-894122.707637
P17		141677.780	-24495.532	-0.008	9834.089040
P18		141689.774	-24498.461	-2.419	342747.683308
P19		141691.027	-24497.951	-3.302	479202.097114
				合計	88.448585
				面積	44.223292
				坪数	44.22
				坪数	13.37

地番	⑥ 1497-3	合計	面積	坪数
公		44.23292	208.162858	252.38615
地			208.16	
			坪	82.96

地番	面積	坪数
① 1497-3	208.162858	62.96 坪
② 1497-6	44.223282	13.37 坪

引園点、境界点			
点番	座標点	座標点	T202-8
X座標	-141690.981	-141881.985	T202-8
Y座標	-24501.843	-24543.806	
方向角	282°03'38"	定 数	43.81
界点	座標点		定 数
B1	91°41'38"	14.51	
P19	181°52'42"	1.01	

TT202-9 TT202-8
国土地院 (プラスチック板)

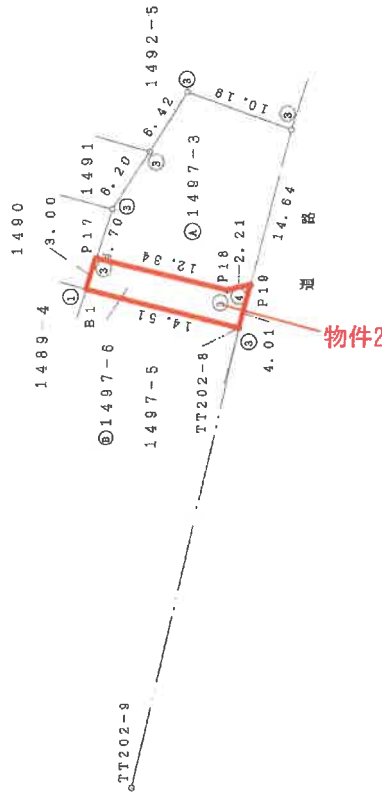
平成15年1月21日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

測量区分	甲	乙
①	コンクリート	コンクリート
②	石	石
③	プラスチック板	プラスチック板
④	金属板	金属板
⑤	木	木
⑥	水	水
⑦	金属プレート	金属プレート
⑧		



建物図面・各階平面図写し

15.7.5

建物図面 各階平面図

家屋番号 1490番

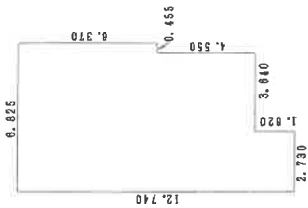
建物の所在 鹿児島市幸町住吉寺原 490番地

鹿児島市幸町

各階平面図

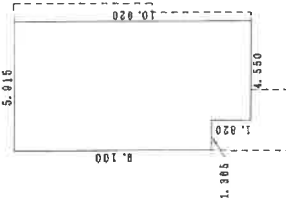
315487

1 階



床面積 77.42 m²

2 階



床面積 62.10 m²

15年7月25日登記

作製者

尺 1/250

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28日

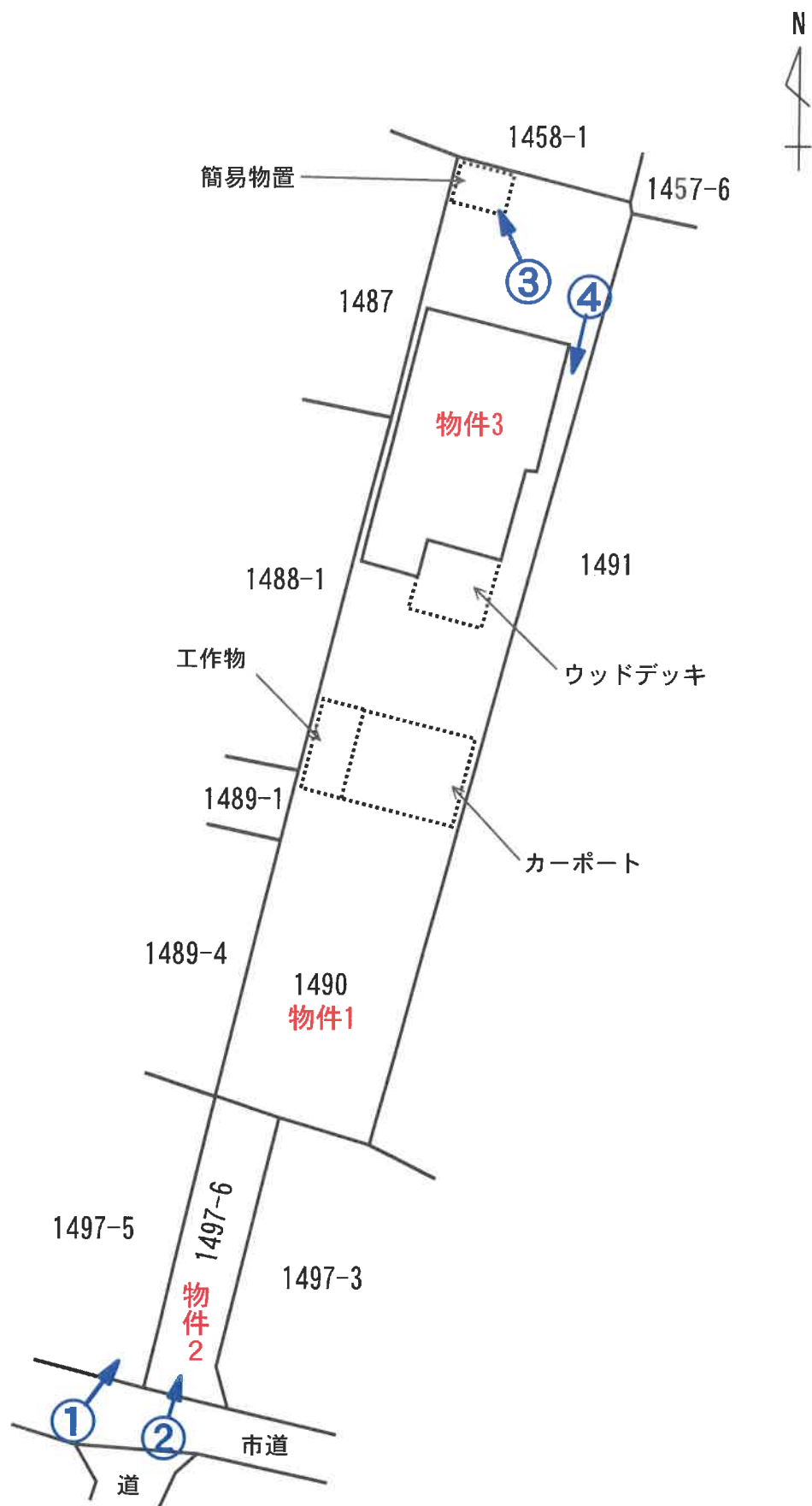
鹿児島地方方法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

1番号 H30327-1

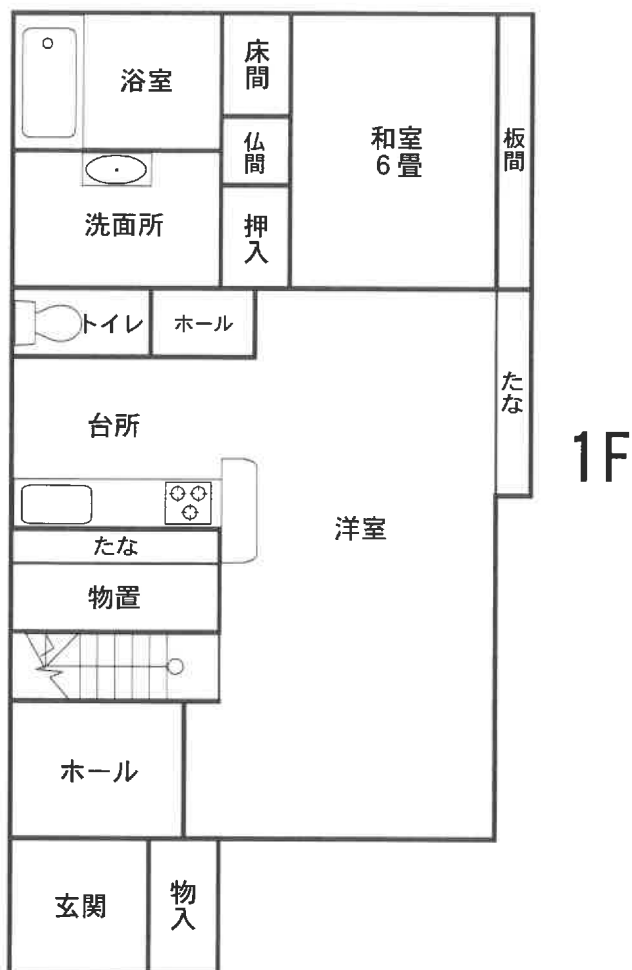
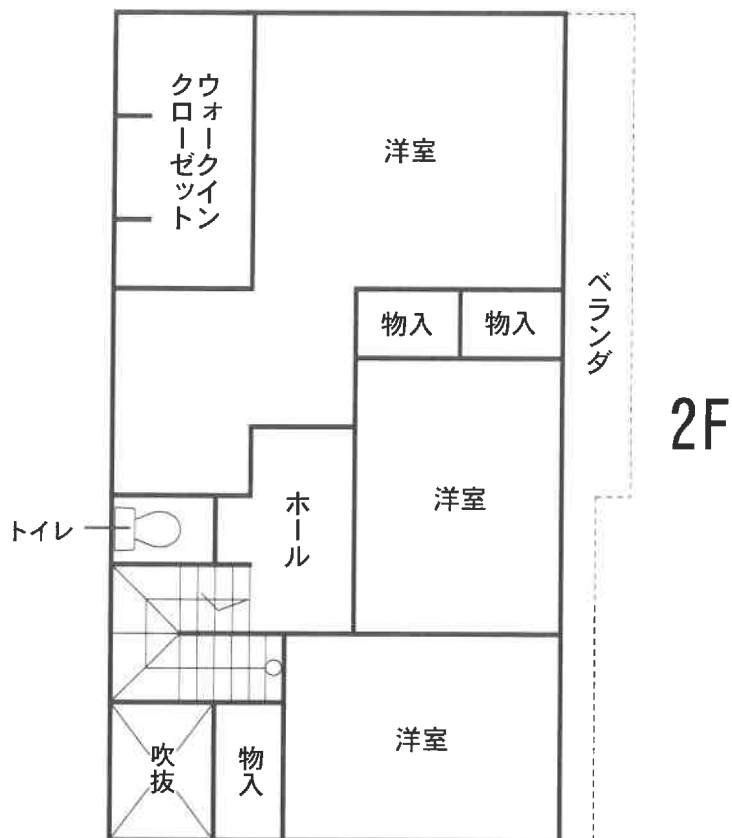
土地建物位置関係図



写真方向○➡

※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



※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



写真 ①

南西方より



写真 ②

南方より

現況写真

簡易物置



写真 ③

北方境界付近



写真 ④

東方境界付近