

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 豆 田 光

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 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分野口西 |
| | 地 番 | 3 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分野口西 3 1 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 8 7 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年12月11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, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分野口西 |
| | 地 番 | 3 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分野口西 3 1 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2. 8 7 平方メートル
2 階 6 9. 5 6 平方メートル |



現況調査補充報告書

令和7年10月8日

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 印

上記事件の令和7年10月1日に提出した令和7年(ケ)第41号現況調査報告書について、株式会社オリエントコーポレーションから下記のとおり回答が提出されたので、補充報告します。

記

令和7年10月7日受付、事務連絡回答書の要旨

1 物件2に設置されている太陽光発電システムの当社のローン残高は、2025年10月3日時点で金432,036円である。精算の際の問い合わせが必要である。

問い合わせ先 812-0038

福岡市博多区祇園町7番20号

株式会社オリエントコーポレーション

福岡サービスセンター

電話番号 092-261-5616

2 上記太陽光発電システムに対し、所有権留保は付けていない。

執行官の意見

上記回答を受け、物件2に設置されている太陽光発電システムは、債務者兼所有者の所有であると認定した。

令和7年(ケ)第41号
令和7年8月12日受理
令和7年10月1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 | 霧島市国分野口西 |
| | 地 番 | 3 1 3 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 2 1 . 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分野口西 3 1 3 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 3 1 3 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレートぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 2 . 8 7 平方メートル
2 階 6 9 . 5 6 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	霧島市国分野口西14番11号		
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		
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			
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 }		
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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■申立債権者担当者	本件申立債権の中に太陽光発電システムは含まれていません。
■A（債務者兼所有者の息子）	1 物件2の1階には、私の祖父祖母が居住しています。 2 物件2の2階には、私達家族が居住しています。 3 物件2内で猫を飼っています。
■債務者兼所有者	1 物件2の1階には、私の両親が新築以来居住しています。 2 物件2の2階には、私が家族と居住しています。 3 物件2に設置してある太陽光発電システムは、オリエントコーポレーションのローンで設置しています。 4 物件1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1は、南側が道（公図上）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1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2の占有状況等
 - (1) 物件2は、以下のとおり債務者兼所有者とその家族が居住して占有している。
 - ・ 1階は、債務者兼所有者の両親が居住して占有している。
 - ・ 2階は、債務者兼所有者がその妻及び子と居住し占有している。
 - (2) 物件2には、太陽光発電のパネルが設置されている。前記太陽光発電システムは、株式会社オリエントコーポレーションのローンで設置されている。よって、所有権留保が付されている可能性が高い。
- 6 調査時に立ち会ったA（債務者兼所有者の息子）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 8 月 1 3 日 10 : 00 - 10 : 20	物件所在地	物件確認の上、外観写真撮影
7 年 8 月 2 9 日 10 : 00 - 10 : 45	物件所在地	A と面談の上、立入調査
7 年 9 月 1 2 日 10 : 00 - 10 : 10	当庁	申立債権者担当者から電話聴取
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たので、立会人 を立ち会わせて、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 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

(座標値種別：図上測定)

-24150.102



地番区域見出
国分野口西

請 求 部	所 在	霧島市国分野口西				地 番	313番3			
出 力 縮 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					備 付 年 月 日 (原図)			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。

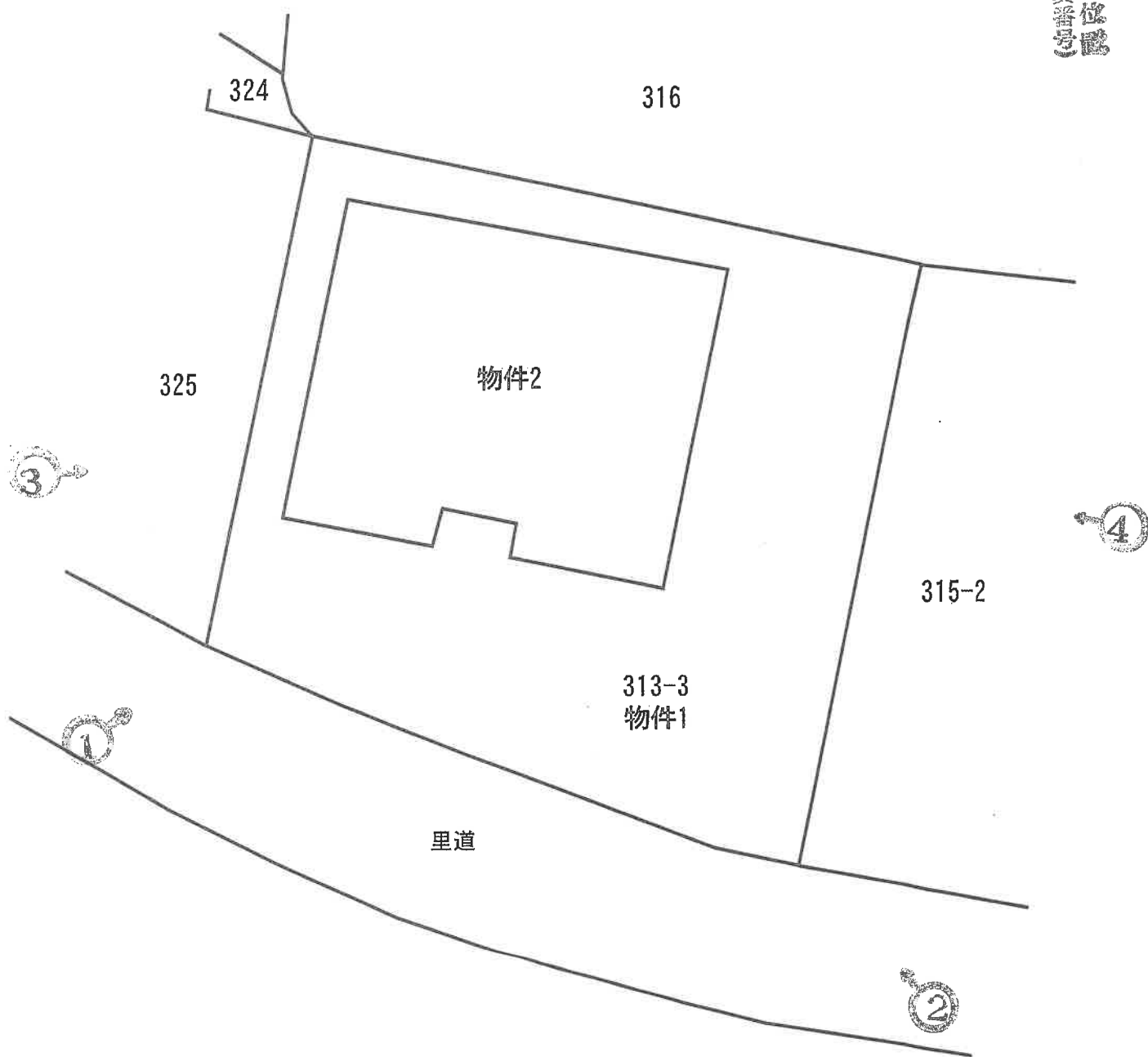
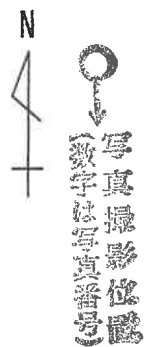
(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和7年5月15日

東京法務局中野出張所

登記官

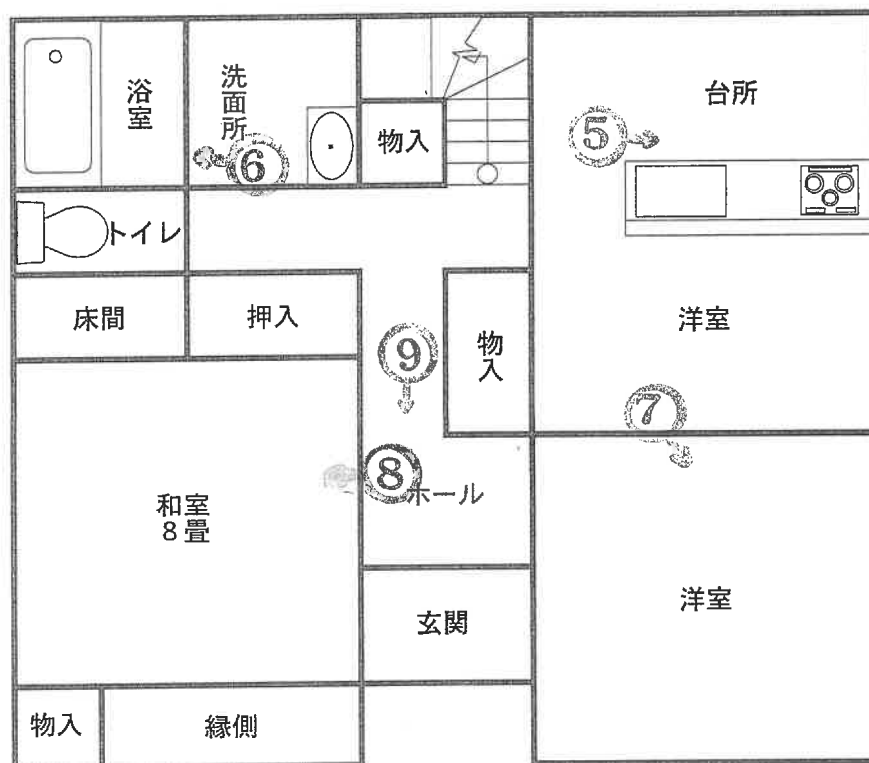
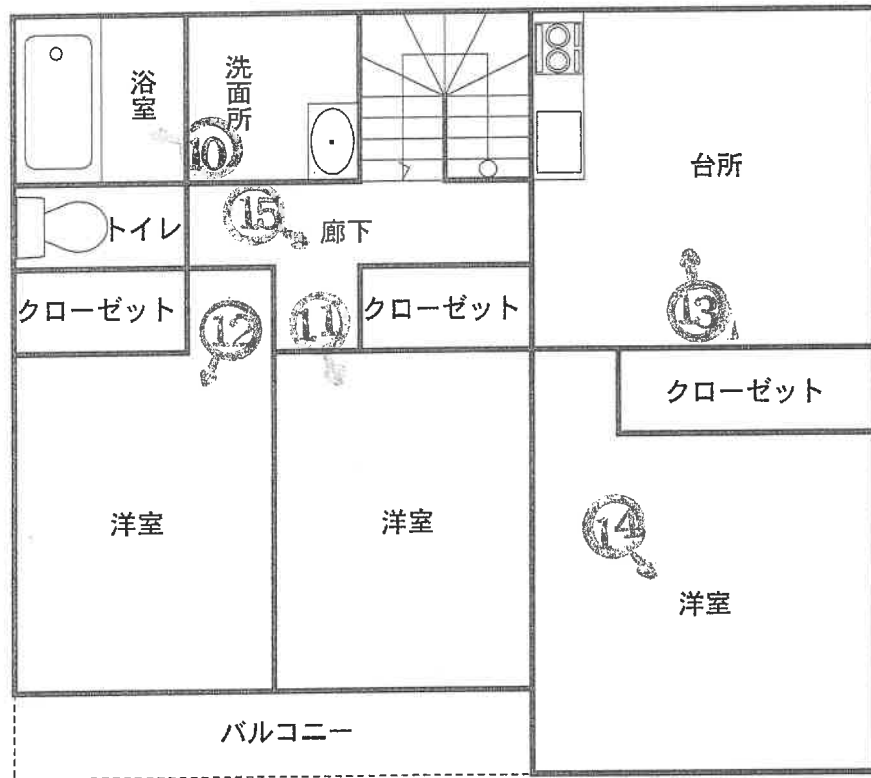
土地建物位置関係図



建物間取図



○ 物件位置
↓ 物件位置
(数字は坪数)



9

※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 2

物件 1

写真 2



物件 2

物件 1

写真 3



物件 2

物件 1

写真 4



物件 2

物件 1

写真 5

物件 2 1 階内部状況



写真 6

物件 2 1 階内部状況



写真7

物件2 1階内部状況



写真8

物件2 1階内部状況



写真 9

物件 2 1 階内部状況

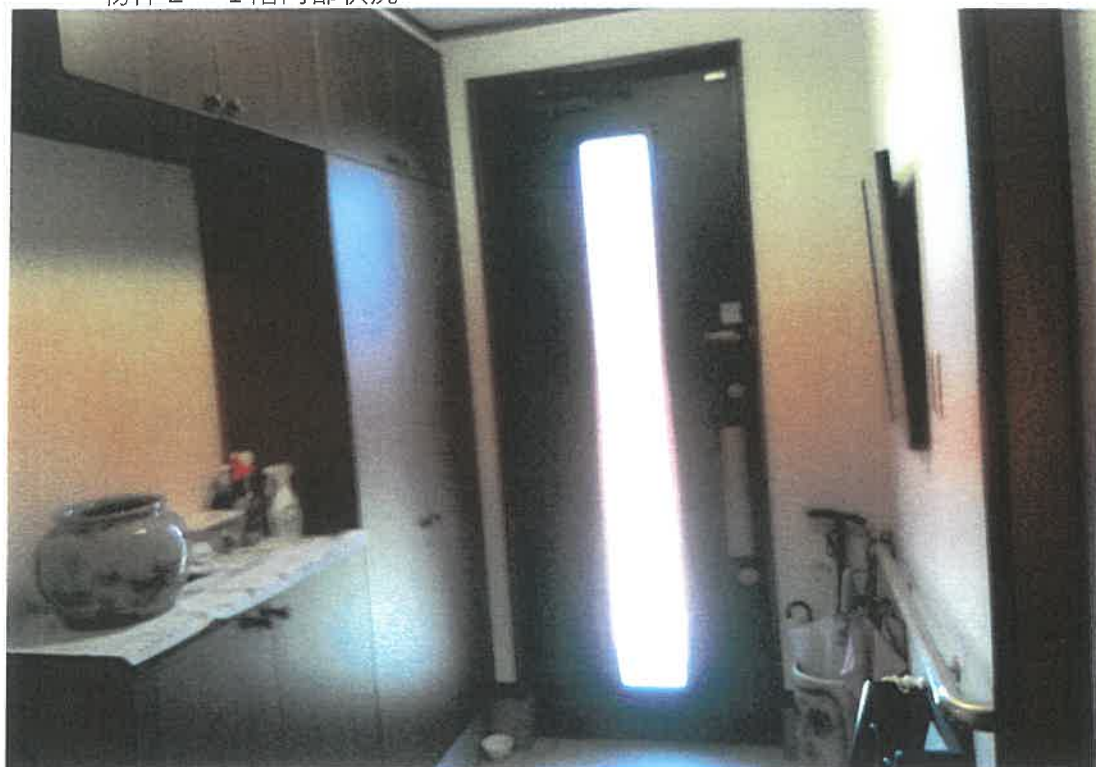


写真 1 0

物件 2 2 階内部状況



写真 1 1

物件 2 2 階内部状況



写真 1 2

物件 2 2 階内部状況



写真 1 3

物件 2 2 階内部状況



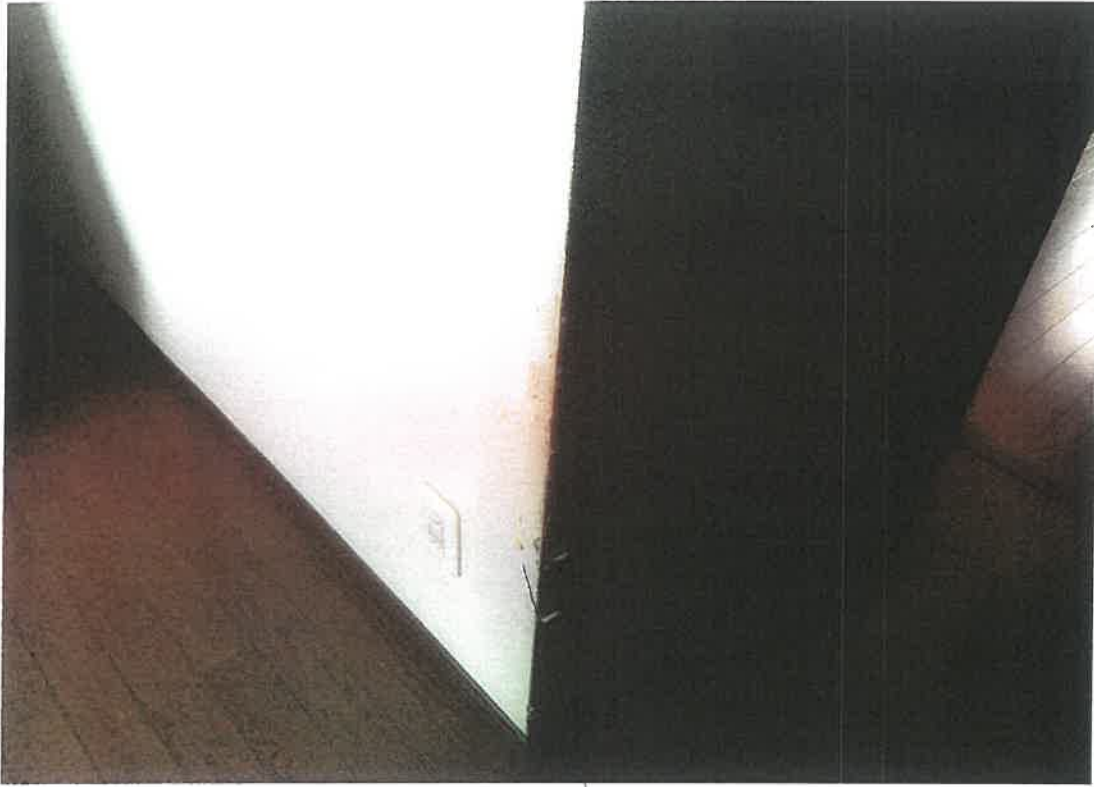
写真 1 4

物件 2 2 階内部状況



写真 1 5

物件 2 2 階内部状況



猫の引っかき傷

令和 7年（ケ）第 41号
令和 7年 8月29日 現地調査
令和 7年10月13日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

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

- 1 一括価格は、物件1・2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。
- 4 本補充書は令和7年10月1日に提出した令和7年（ケ）第41号評価書を補充するものであり、評価の基準日は令和7年10月1日である。
- 5 物件2に設置されている太陽光発電システムについて、令和7年（ケ）第41号評価書においては評価対象外としていたが、信販会社より所有権留保は付されていない旨の回答があったため、債務者兼所有者の所有であると認定した。

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	霧島市国分野口西 313番3 宅地 221.00m ²	
2	所 家 屋 番 種 号 構 類 床 面 積	霧島市国分野口西313番地3 313番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 72.87m ² 2階 69.56m 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）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「隼人駅」の南東方約930m、「野口西」バス停の東方約210m、富隈小学校の北東方約1.5km。（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1.8km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅のほか、共同住宅、農地、空地も見られる。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種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地積 : 221.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約16m 奥行 : 約15m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差: 接面道路と概ね等高 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4.5mの舗装里道（建築基準法上の道路）に接面。	
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。隣地は農地、空地。	
供給処理施設	上水道: あり ガス配管: なし 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、土壤汚染をうかがわせる事実認められなかった。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 2 建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件 1 土地の全域と判断した。 ②物件 1 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 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前面道路に公共下水道の本管が存するが接続されていない。
---------	--

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) 経過年数 経済的残存耐用年数 平成20年 4月 8日新築 約17年 約 8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 太陽光発電システム
床面積（現況）	1階 72.87㎡ 2階 69.56㎡ 計 142.43㎡
現 況 用 途 等	階層 : 2階建 現況用途 : 居宅 間取り : 「建物間取図」参照
品 等	使用資材 : 普通 施 工 : 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調査時点において雨漏り箇所は確認できなかった。 ②シロ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を要する。 ③アスベストについて、物件2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太陽光発電システムが存し、所有権留保は付されていない。ローン残高は432,036円で、清算の際は問い合わせを要する。 ⑤猫を一匹飼育しており、引っかき傷が見られた。

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）

更地価格を算出し、これに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	24,000	1.06	221.00	0.95		5,341,000

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
 $20,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/105 \times 100/80 = 24,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 角地±0

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 = 0.80 \quad 100/80$

イ 個別格差：方位+6

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2）

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
2	201,000	142.43		0.35	10,019,000

ア 再調達原価：201,000円/㎡（太陽光発電システムを含む）

イ 現況延床面積：142.43㎡

エ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数8年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（必要なし）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = $[\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}8.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})] \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.35$

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	5,341,000	0.35	法定地上権	1,869,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	5,341,000	-1,869,000		0.99	0.60	2,060,000
2	10,019,000	+1,869,000	1.00	0.88	0.60	6,270,000
一括価格（合計）						8,330,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 下水道の処理区域であるが未接続▲1 0.99

物件2 太陽光発電システムの清算金▲7
猫の引っかき傷、動物臭の可能性▲5
 $0.93 \times 0.95 = 0.88$

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／m²

位 置：浜之市バス停 340m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：269m²

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 3,415,776円

物件 2 5,852,955円

以 上

令和 7年（ケ）第 41号
令和 7年 8月29日 現地調査
令和 7年10月 1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 7, 9 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 0 6 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 5, 8 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2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	霧島市国分野口西 313番3 宅地 221.00㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分野口西313番地3 313番3 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 72.87㎡ 2階 69.56㎡	
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）

位 置 ・ 交 通	J R日豊本線「隼人駅」の南東方約930m、「野口西」バス停の東方約210m、富隈小学校の北東方約1.5km。（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1.8km付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅のほか、共同住宅、農地、空地も見られる。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種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地積 : 221.00㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約16m 奥行 : 約15m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と概ね等高 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4.5mの舗装里道（建築基準法上の道路）に接面。	
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。隣地は農地、空地。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 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２建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件１土地の全域と判断した。 ②物件１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前面道路に公共下水道の本管が存するが接続されていない。
---------	--

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成20年 4月 8日 新築 約17年 約 8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 太陽光発電システム（※特記事項参照）
床面積（現況）	1階 72.87㎡ 2階 69.56㎡ 計 142.43㎡	
現 況 用 途 等	階 層 現況用途 間取り	: 2階建 : 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調査時点において雨漏り箇所は確認できなかった。 ②シロ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を要する。 ③アスベストについて、物件2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太陽光発電システムが存するが、所有権留保が付されている可能性が高いため、評価対象外とする。 ⑤猫を一匹飼育しており、引っかき傷が見られた。	

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）

更地価格を算出し、これに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	24,000	1.06	221.00	0.95		5,341,000

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
 $20,000\text{円}/\text{㎡} \times 100.6/100 \times 100/105 \times 100/80 = 24,000\text{円}/\text{㎡}$

◇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 角地±0

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 0.80 \times 1.00 = 0.80 \quad 100/80$

イ 個別格差：方位+6

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2）

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
2	180,000	142.43		0.35	8,973,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積：142.43㎡

エ 現 価 率

経過年数17年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数8年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（必要なし）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = $[\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}8.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年})] \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.35$

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	5,341,000	0.35	法定地上権	1,869,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	5,341,000	-1,869,000		0.99	0.60	2,060,000
2	8,973,000	+1,869,000	1.00	0.90	0.60	5,850,000
一括価格（合計）						7,910,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 下水道の処理区域であるが未接続▲1 0.99

物件2 第三者所有の太陽光発電システムが存する▲5
猫の引っかき傷、動物臭の可能性▲5
 $0.95 \times 0.95 = 0.9$

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／m²
位 置：浜之市バス停 340m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：269m²
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 3,415,776円
物件 2 5,852,955円

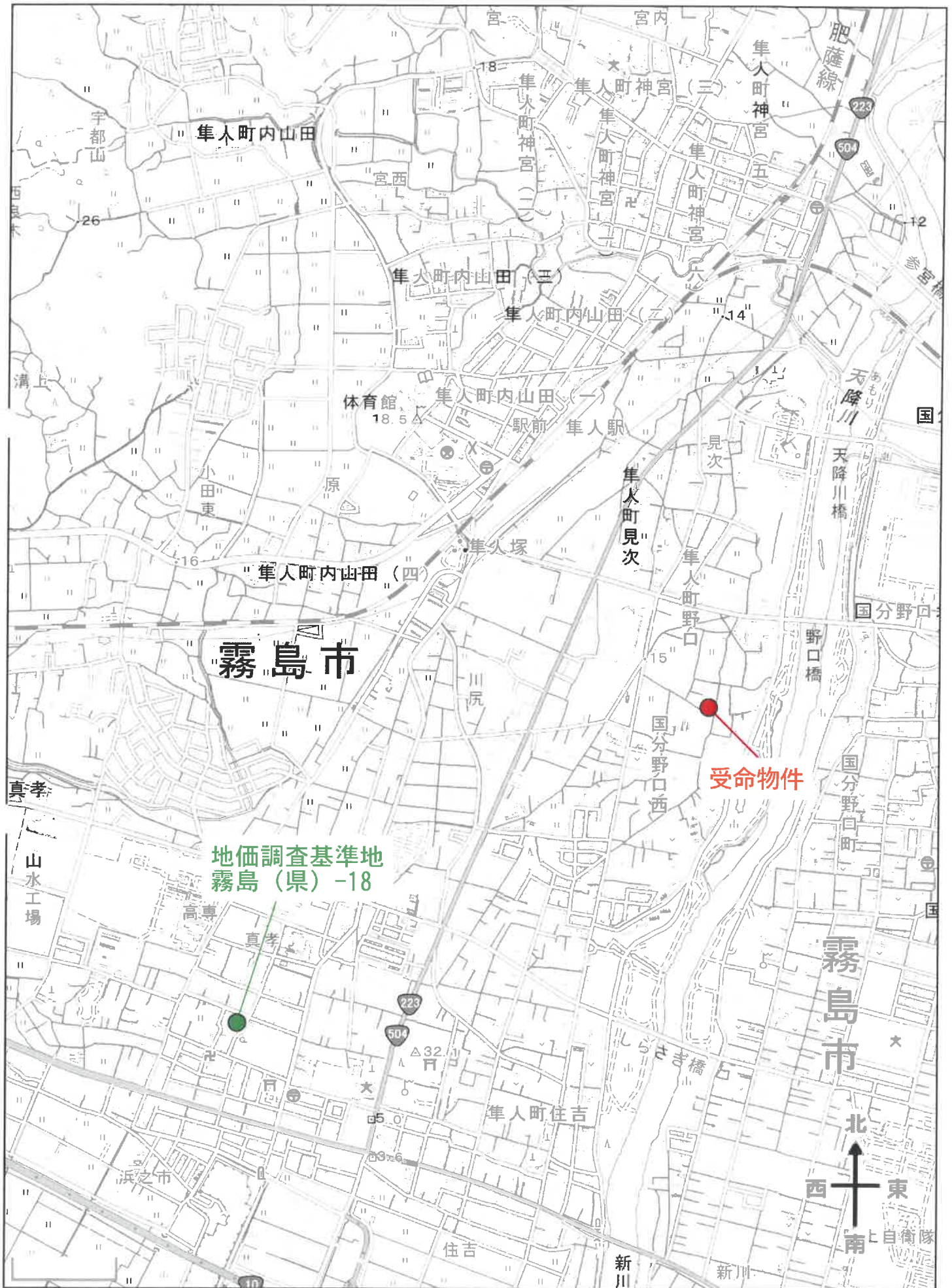
第7 附属資料

- 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 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

※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霧島市2025版を使用。

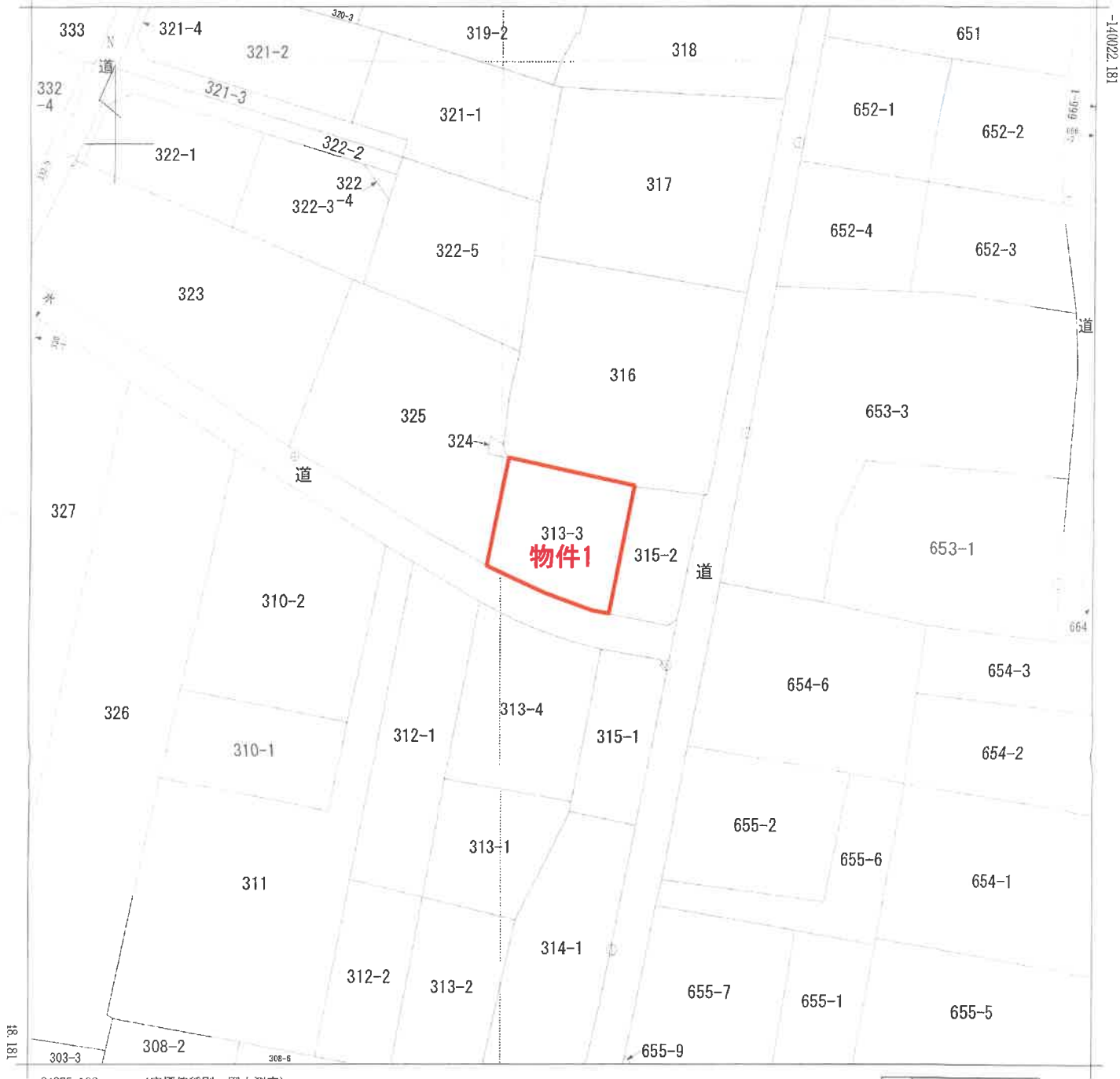
以 上

位置図



公図写し

(座標値種別：図上測定) -24150.102



地番区域見出
国分野口西

請求部	所在	霧島市国分野口西				地番	313番3			
出力縮尺	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					備付年月日(原図)			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。
(鹿児島地方税務局霧島支局管轄)

令和7年5月15日
東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1
(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成20年4月10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。
(鹿児島地方司法務局霧島支局第2号)
令和7年5月15日 東京司法務局中野出張所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

求積号：5-2

建物図面 各階平面図

家屋番号 313番3

建物の所在 霧島市国分野口西313番地3

372033 各階平面図

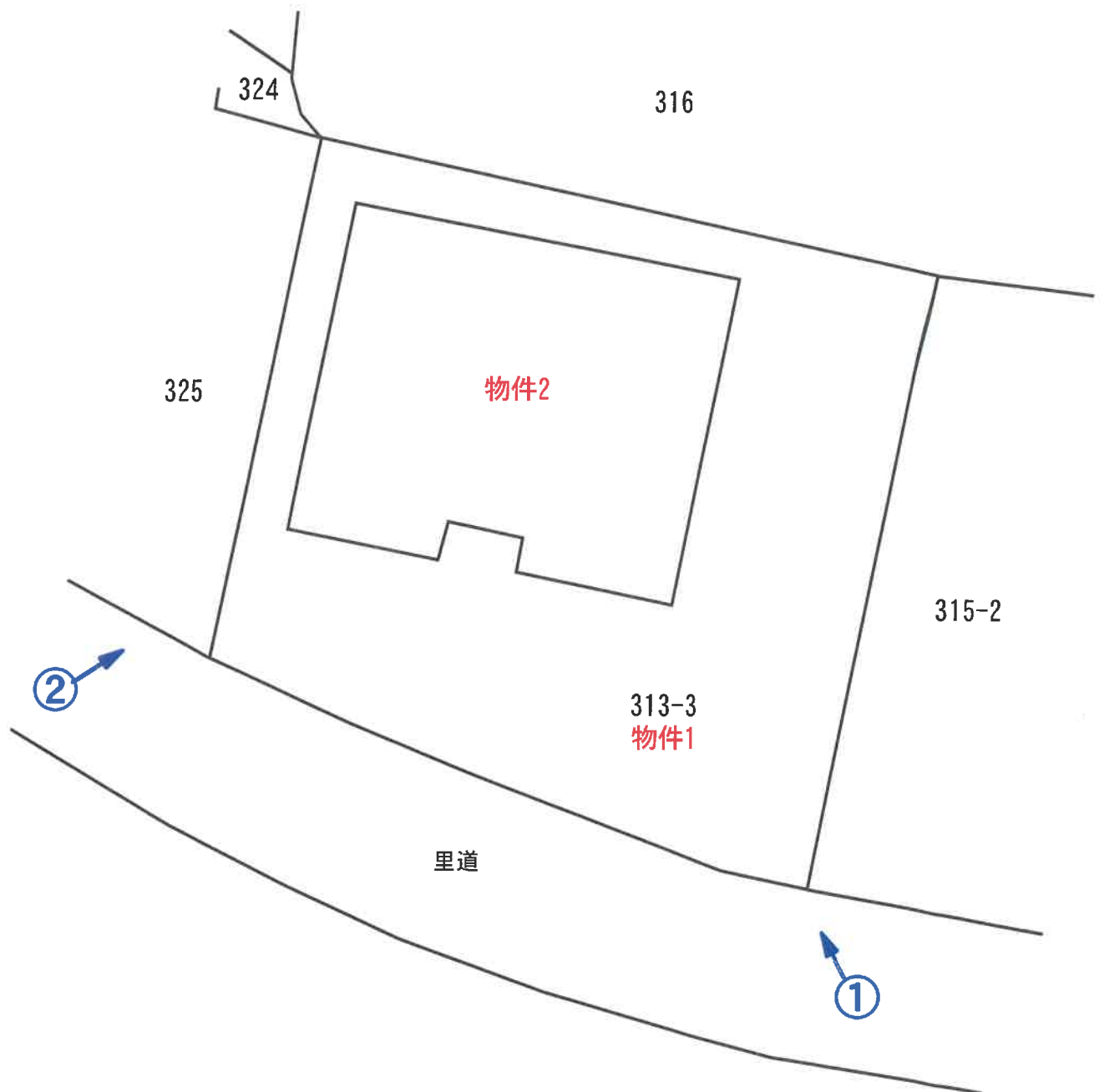
1階 求積表 <table> <tr> <td>$9.100 \times 7.280 = 66.248000$</td> </tr> <tr> <td>$3.640 \times 0.910 = 3.312400$</td> </tr> <tr> <td>$3.640 \times 0.910 = 3.312400$</td> </tr> <tr> <td>合計 72.872800</td> </tr> <tr> <td>床面積 72.87 m²</td> </tr> </table>		$9.100 \times 7.280 = 66.248000$	$3.640 \times 0.910 = 3.312400$	$3.640 \times 0.910 = 3.312400$	合計 72.872800	床面積 72.87 m ²	2階 求積表 <table> <tr> <td>$9.100 \times 7.280 = 66.248000$</td> </tr> <tr> <td>$3.640 \times 0.910 = 3.312400$</td> </tr> <tr> <td>合計 69.560400</td> </tr> <tr> <td>床面積 69.56 m²</td> </tr> </table>		$9.100 \times 7.280 = 66.248000$	$3.640 \times 0.910 = 3.312400$	合計 69.560400	床面積 69.56 m ²	縮尺 1/250		申請人	
$9.100 \times 7.280 = 66.248000$																
$3.640 \times 0.910 = 3.312400$																
$3.640 \times 0.910 = 3.312400$																
合計 72.872800																
床面積 72.87 m ²																
$9.100 \times 7.280 = 66.248000$																
$3.640 \times 0.910 = 3.312400$																
合計 69.560400																
床面積 69.56 m ²																
作成者		縮尺 1/500		縮尺 1/500												

平成20年4月10日登記

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

H. 20. 4. 10

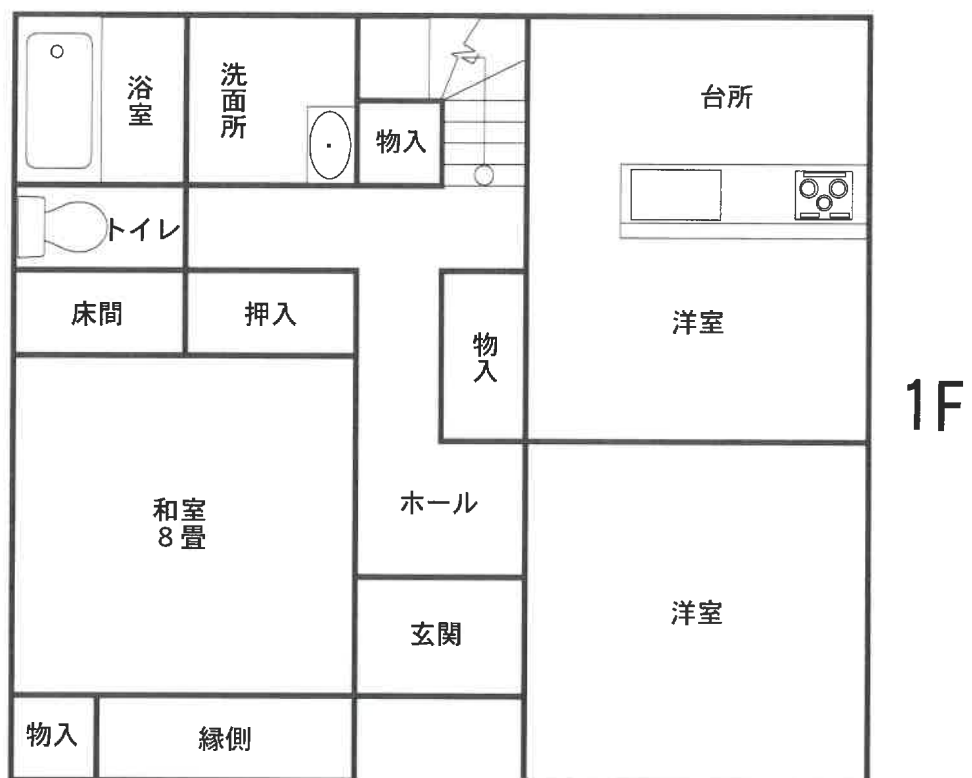
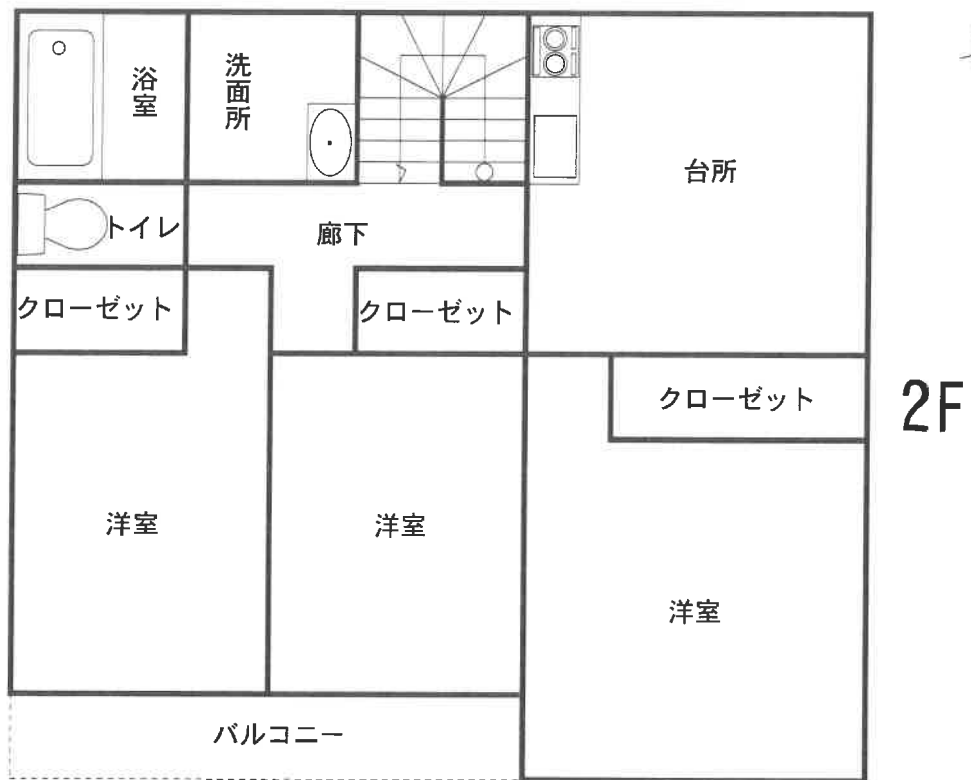
土地建物位置関係図



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

南東方より



写真 ②

南西方より

