

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	2,000,000 1,600,000	一括	400,000	21,966	0
1	680,000				
2	40,000				
3	280,000				
4	1,000,000				
			</		



物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市国分郡田字野添
地 番 1899番20
地 目 宅地
地 積 135.60平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分郡田字野添
地 番 1899番37
地 目 宅地
地 積 7.86平方メートル

- 3 所 在 霧島市国分郡田字宮ノ前
地 番 1882番8
地 目 宅地
地 積 56.79平方メートル

- 4 所 在 霧島市国分郡田字野添1899番地20、1899番
地37、霧島市国分郡田字宮ノ前1882番地8
家屋 番号 1899番20
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺2階建
床 面 積 1階 61.00平方メートル
2階 42.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年12月17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1～4】

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4】

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 霧島市国分郡田字野添
 地 番 1899番20
 地 目 宅地
 地 積 135.60平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分郡田字野添
 地 番 1899番37
 地 目 宅地
 地 積 7.86平方メートル

- 3 所 在 霧島市国分郡田字宮ノ前
 地 番 1882番8
 地 目 宅地
 地 積 56.79平方メートル

- 4 所 在 霧島市国分郡田字野添1899番地20、1899番
 地37、霧島市国分郡田字宮ノ前1882番地8
 家屋 番号 1899番20
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 61.00平方メートル
 2階 42.00平方メートル



令和7年(ヌ)第34号
令和7年9月1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 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 霧島市国分郡田字野添
 地 番 1899番20
 地 目 宅地
 地 積 135.60平方メートル
- 2 所 在 霧島市国分郡田字野添
 地 番 1899番37
 地 目 宅地
 地 積 7.86平方メートル
- 3 所 在 霧島市国分郡田字宮ノ前
 地 番 1882番8
 地 目 宅地
 地 積 56.79平方メートル
- 4 所 在 霧島市国分郡田字野添1899番地20、1899番
 地37、霧島市国分郡田字宮ノ前1882番地8
 家屋 番号 1899番20
 種 類 居宅
 構 造 木造スレート葺2階建
 床 面 積 1階 61.00平方メートル
 2階 42.00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 ～ 3			
現況地目	☒ 宅地（物件 1 ～ 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 ☐ 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	土地に基礎を有するカーポートが存する。			
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	従物等として蓄電池が存し、屋根に太陽光発電システムが設置されている。さしかけが存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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
債務者兼所有者	1 本建物は私が住居として使用し、占有しています。 2 本建物を平成28年2月12日に購入して以降、増改築はありません。 3 太陽光発電システム付きで購入したので、同システムは私の所有です。 4 雨漏りはありません。1階南東側和室の床がフカフカし、道路側に少し傾いています。シロアリ検査はしていないのでシロアリ被害は不明です。浴室の給湯器が壊れています。 5 本建物を購入した当時、一時期ネコを室内で飼育していました。 6 令和6年4月頃アプラスのローンを組んで蓄電池を購入しました。 7 本物件が売りに出されるときには、通知をください。
株式会社アプラス担当者	蓄電池については所有権留保なしのローン契約であるため、蓄電池は債務者兼所有者の所有です。

(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。
物件3土地は東が市道に接する。他人地との境界はブロック塀、フェンス、段差等により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1～3土地について
特になし
 - ② 物件4建物について
ア 1階南東側和室の床に浮き沈みがあり、床が南東側に少し傾斜している。シロアリ被害の可能性があり、シロアリ被害の有無・程度は、別途専門家による調査の必要がある。
イ トイレのドアの建付けが良くない。

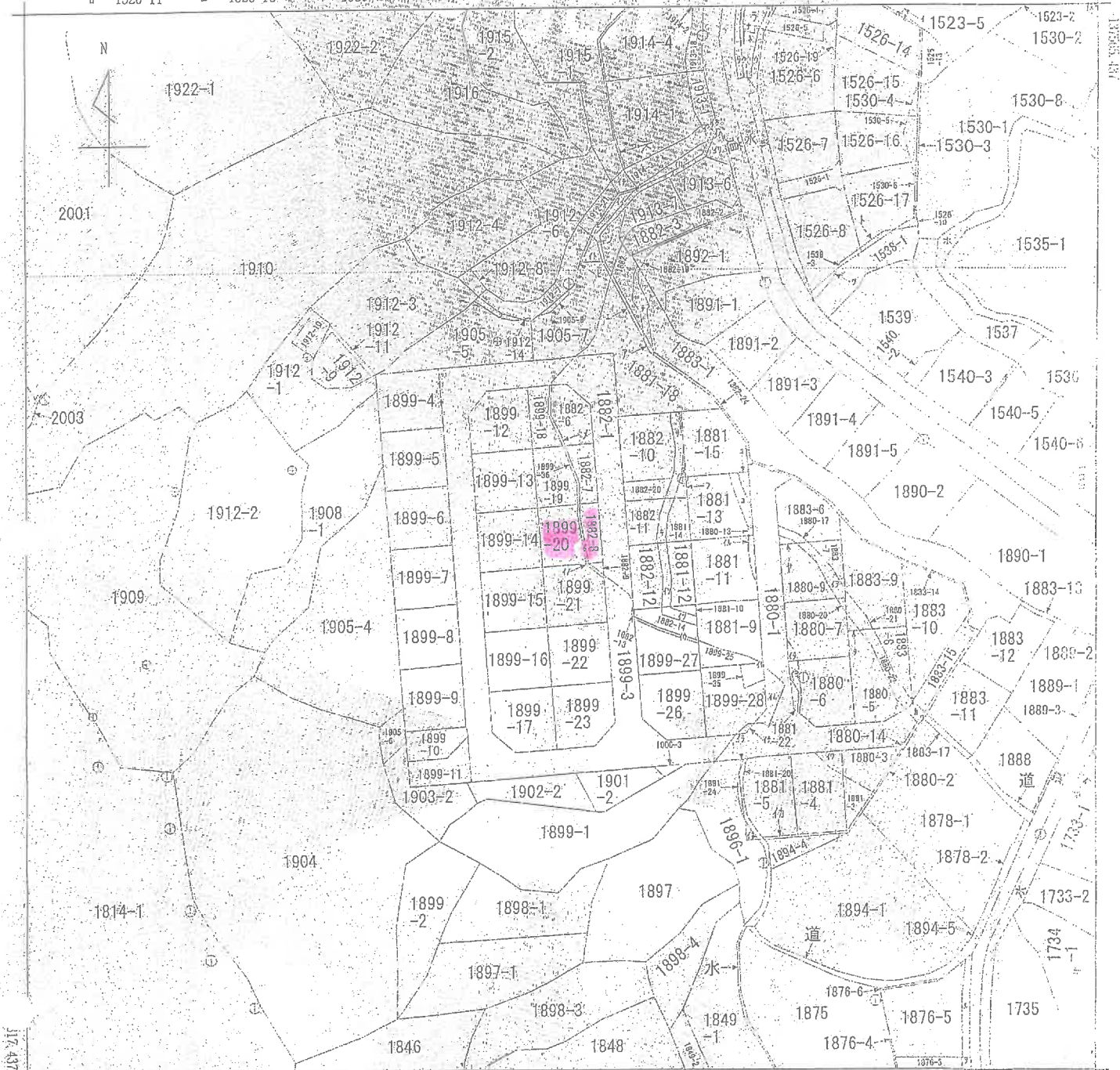
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 5 日 14 : 55 - 15 : 05	霧島市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和 7 年 9 月 5 日 15 : 25 - 15 : 45	物件所在地	物件確認・外観写真撮影、債務者兼所有者と面談
令和 7 年 9 月 1 0 日 15 : 00 - 16 : 10	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和 7 年 9 月 1 1 日 13 : 00 - 13 : 05	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地 1 8 8 2 番 1）
令和 7 年 9 月 2 2 日 15 : 00 - 15 : 10	当庁（電話）	株式会社アプラス担当者から事情聴取
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

A3判をA4判に縮小した

1523-6 1526-12 1526-20 1538-2 1521 1876-10
1526-11 1526-18 1530-4 1540-4 1728 19137.449
(座標値単位: 図上測定)



-19387.449 (座標値単位: 図上測定)

地番区域見出し
国分郡田

請求部	所 在	霧島市国分郡田字野添					地 番	1899番20		
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙二	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。

(鹿児島県地方事務局霧島支局管轄)

令和7年6月25日

大津地方事務局

地図整理番号: M30794

登記官

6枚目

1876-9
 1880-15
 1880-16
 1880-23
 1880-8
 1888-1
 道
 1526-9
 1525-7
 1525-6
 1525-5
 1525-4
 1525-12
 1525-11
 1525-10
 1525-1
 1880-10
 1881-16
 1881-17
 1881-19
 1881-25
 1882-18
 1882-22
 1882-23
 1882-26
 1882-29
 1883-5
 1889-32
 1890-37
 1905-9
 1912-18
 1912-19
 1912-20
 1913-10
 1913-11
 1913-12
 1913-13
 1913-14
 1913-15
 1913-16
 1913-3
 3-9
 5-3
 1913-2
 道
 1880-12
 1880-19
 1880-4
 1881-2
 1881-6
 1881-7
 1882-16
 1882-30
 1882-31
 1896-3
 1896-4
 1896-5
 1899-24
 1899-30
 1899-38

登記年月日：平成5年12月7日

024367

前1899-3 巻・新

地積測量図 1/2

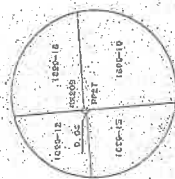
地番 1899-3 4-28

土地の所在 鹿角市国分郡田字野添

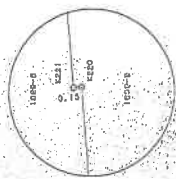
H. 5. A. 7

A3判をA4判に縮小した

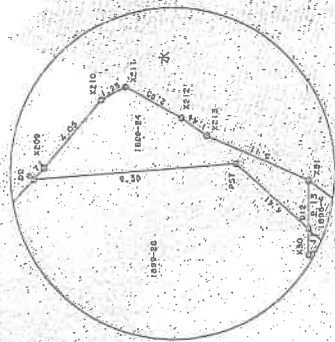
(日加算)



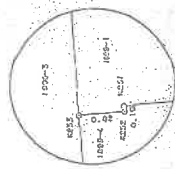
図面 1:100



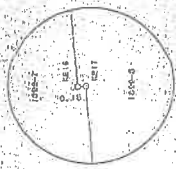
図面 1:100



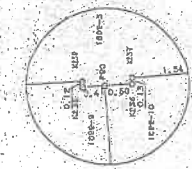
図面 1:250



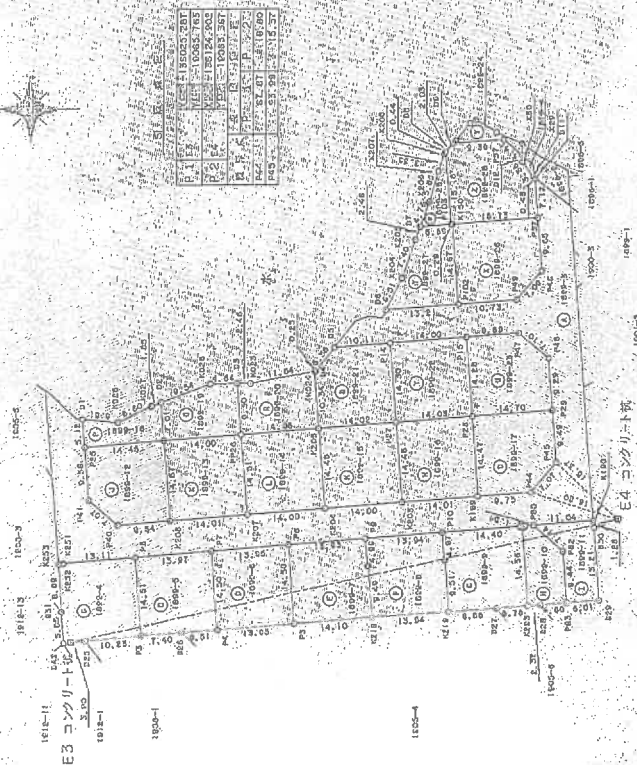
図面 1:100



図面 1:100



図面 1:100



地積区分	甲	乙
①	コンクリート杭	
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金杭	
⑤	銅杭	

申請人

年12月1日作製

作製者

縮尺 1/1000

(日加算)

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
(鹿角市地方役所地籍課支店等蔵)
令和7年6月25日 大津地方役所

(8枚目)

因 明 理 學

[illegible]

1999-4-28

分國市島

人
體
母

平成5年12月1日(作製)

順
靈
作

(田羅擇9)

地圖整序號: H30795

(12.12)

1165

024368

これは図面に記録されている内容を証明した質問である。

(隴江島地方法院瀋陽支局管轄)

宣統7年6月25日

天津地方法務局

登記證

(9 枚目)

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	53
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z		AA		AB		AC		AD		AE		AF		AG		AH		AI		AJ		AK		AL		AM		AN		AO		AP		AQ		AR		AS		AT		AU		AV		AW		AX		AY		AZ		BA		BB		BC		BD		BE		BF		BG		BH		BI		BJ		BK		BL		BM		BN		BO		BP		BQ		BR		BS		BT		BU		BV		BW		BX		BY		BZ		CA		CB		CC		CD		CE		CF		CG		CH		CI		CJ		CK		CL		CM		CN		CO		CP		CQ		CR		CS		CT		CU		CV		CW		CX		CY		CZ		DA		DB		DC		DD		DE		DF		DG		DH		DI		DJ		DK		DL		DM		DN		DO		DP		DQ		DR		DS		DT		DU		DV		DW		DX		DY		DZ		EA		EB		EC		ED		EE		EF		EG		EH		EI		EJ		EK		EL		EM		EN		EO		EP		EQ		ER		ES		ET		EU		EV		EW		EX		EY		EZ		FA		FB		FC		FD		FE		FF		FG		FH		FI		FJ		FK		FL		FM		FN		FO		FP		FQ		FR		FS		FT		FU		FV		FW		FX		FY		FZ		GA		GB		GC		GD		GE		GF		GG		GH		GI		GJ		GK		GL		GM		GN		GO		GP		GQ		GR		GS		GT		GU		GV		GW		GX		GY		GZ		HA		HB		HC		HD		HE		HF		HG		HH		HI		HJ		HK		HL		HM		HN		HO		HP		HQ		HR		HS		HT		HU		HV		HW		HX		HY		HZ		IA		IB		IC		ID		IE		IF		IG		IH		II		IJ		IK		IL		IM		IN		IO		IP		IQ		IR		IS		IT		IU		IV		IW		IX		IY		IZ		JA		JB		JC		JD		JE		JF		JG		JH		JI		JJ		JK		JL		JM		JN		JO		JP		JQ		JR		JS		JT		JU		JV		JW		JX		JY		JZ		KA		KB		KC		KD		KE		KF		KG		KH		KI		KJ		KK		KL		KM		KN		KO		KP		KQ		KR		KS		KT		KU		KV		KW		KX		KY		KZ		LA		LB		LC		LD		LE		LF		LG		LH		LI		LJ		LK		LL		LM		LN		LO		LP		LQ		LR		LS		LT		LU		LV		LW		LX		LY		LZ		MA		MB		MC		MD		ME		MF		MG		MH		MI		MJ		MK		ML		MM		MN		MO		MP		MQ		MR		MS		MT		MU		MV		MW		MX		MY		MZ		NA		NB		NC		ND		NE		NF		NG		NH		NI		NJ		NK		NL		NM		NN		NO		NP		NQ		NR		NS		NT		NU		NV		NW		NX		NY		NZ		OA		OB		OC		OD		OE		OF		OG		OH		OI		OJ		OK		OL		OM		ON		OO		OP		OQ		OR		OS		OT		OU		OV		OW		OX		OY		OZ		PA		PB		PC		PD		PE		PF		PG		PH		PI		PJ		PK		PL		PM		PN		PO		PP		PQ		PR		PS		PT		PU		PV		PW		PX		PY		PZ		QA		QB		QC		QD		QE		QF			
---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	---	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	----	--	--	--

C		D		E		F		G		H		I		J		K		L		M		N		O		P		Q		R		S		T		U		V		W		X		Y		Z			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32																		

12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

病歴区分	甲	乙
標識	凡例	
①	ゴングクリニト植	植
②	石	植
③	アラズチツク植	植
④	金	製
⑤	割	ミ
⑥		

尺蠖

024380

前1899-32 後・新

地番 1899-32
1899-36~38

地積測量図

土地の所在 愛知県豊田郡田手野添

地番	① 1899-32	② 1899-36
測点	Xn	Yn
Q1	-135027.221	-19045.195
K026	-135033.700	-19045.800
K027	-135039.800	-19042.600
D2	-135041.537	-19042.167
S9	-135041.487	-19041.476
K0286	-135039.200	-19042.300
K0255	-135033.600	-19045.200
S7	-135027.184	-19044.741
面積	8.6021990	8.80

地番	③ 1899-36	④ 1899-37
測点	Xn	Yn
Q2	-135031.537	-19042.167
K0281	-135030.500	-19038.900
D3	-135035.644	-19036.834
S10	-135035.305	-19036.251
K0285	-135032.800	-19036.900
K0285	-135030.300	-19036.200
S9	-135031.407	-19041.476
面積	8.5983545	8.89

地番	⑤ 1899-37	⑥ 1899-38
測点	Xn	Yn
D3	-135035.644	-19036.834
K023	-135037.600	-19036.600
D4	-135039.257	-19036.744
S13	-135039.218	-19036.215
K0283	-135037.900	-19036.200
S10	-135035.305	-19036.251
面積	7.8606115	7.86

地番	⑦ 1899-38	⑧ 1899-39
測点	Xn	Yn
Q4	-135039.257	-19036.744
K024	-135039.500	-19036.700
D5	-135072.821	-19032.490
S22	-135072.036	-19032.552
K0282	-135039.300	-19036.200
S13	-135039.215	-19036.215
面積	5.531899	2.665995

引張点表

P1E2	X座標	-135050.493
P1E2	Y座標	-18988.539
P2E3	X座標	-135025.287
P2E3	Y座標	-19095.763
境界点	P1	P2
D1	61.25	40.61
D5	49.29	71.39

測量区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	アスファルト杭	杭
④	金	杭
⑤	銅	杭
⑥	鉄	杭

縮尺 1/1000

申請人 (平成6年4月2日作成)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

337

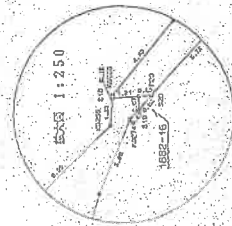
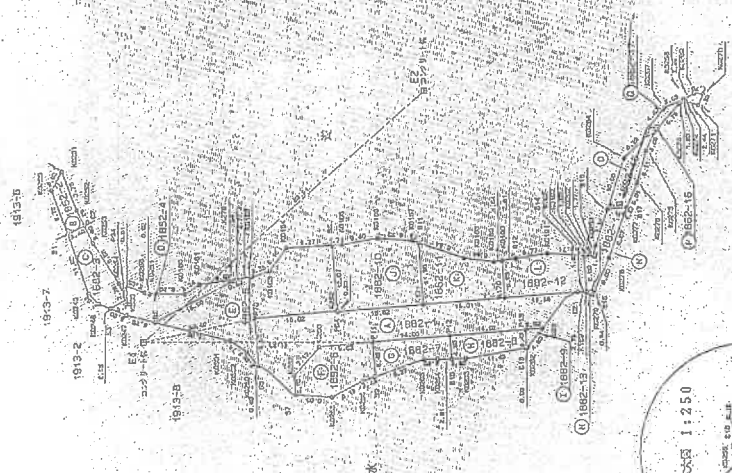
[illegible]

圖

地 理 682-117

官 庁 田 畠
分 國 市 島 縣
土 地 の 所 在

1882-155	1881	香9に合字	平成6.6.1
1882-195	1880	香1に合字	平成6.6.1
1882-155	1881	香9に合字	平成6.6.1



箱庭区分	甲	乙
標識	凡例	
①	ユンククリ	杭
②	石	杭
③	プラスチック	杭
④	金	屋
⑤	刈	草
⑥		

作製者

5年12月1日(作製)

車 語 人

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(田羅田)

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。
(鹿児島地方務局竊盗支局管轄)
令和7年6月27日 大湊地方務局

(// // 枚目)

024849

國
田
兵
兵
兵

17
2
1
2
8
8

17
2
1
2
8
8

土地の所在

大港地方事務局

發品

(1/2 枚目)

(五) 日 曆

者製作

(平成 5 年 12 月 1 日作製)

入

[illegible][illegible][illegible][illegible]

市 区 分	甲	乙
①	石	例
②	石	例
③	石	例
④	石	例
⑤	石	例

民

A3判をA4判に縮小した

(四房透)

359811 各階平面図

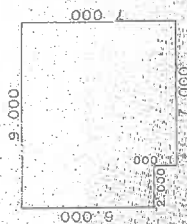
家屋番号 1899番20

建物の所在

国分市郡田字野添1899番地20・1899番地37・同所宇宮之前1882番地8

作成者

1階

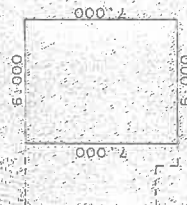


求積表

6.000 x 9.000 =	54.000000
1.000 x 7.000 =	7.000000
計	61.000000

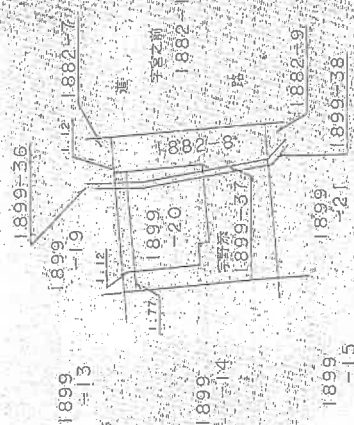
床面積 61.00 m²

2階



求積表

7.000 x 6.000 =	42.000000
床面積	42.00 m ²



作製者

3月/9日作製

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(色紙用紙)

(白加納)

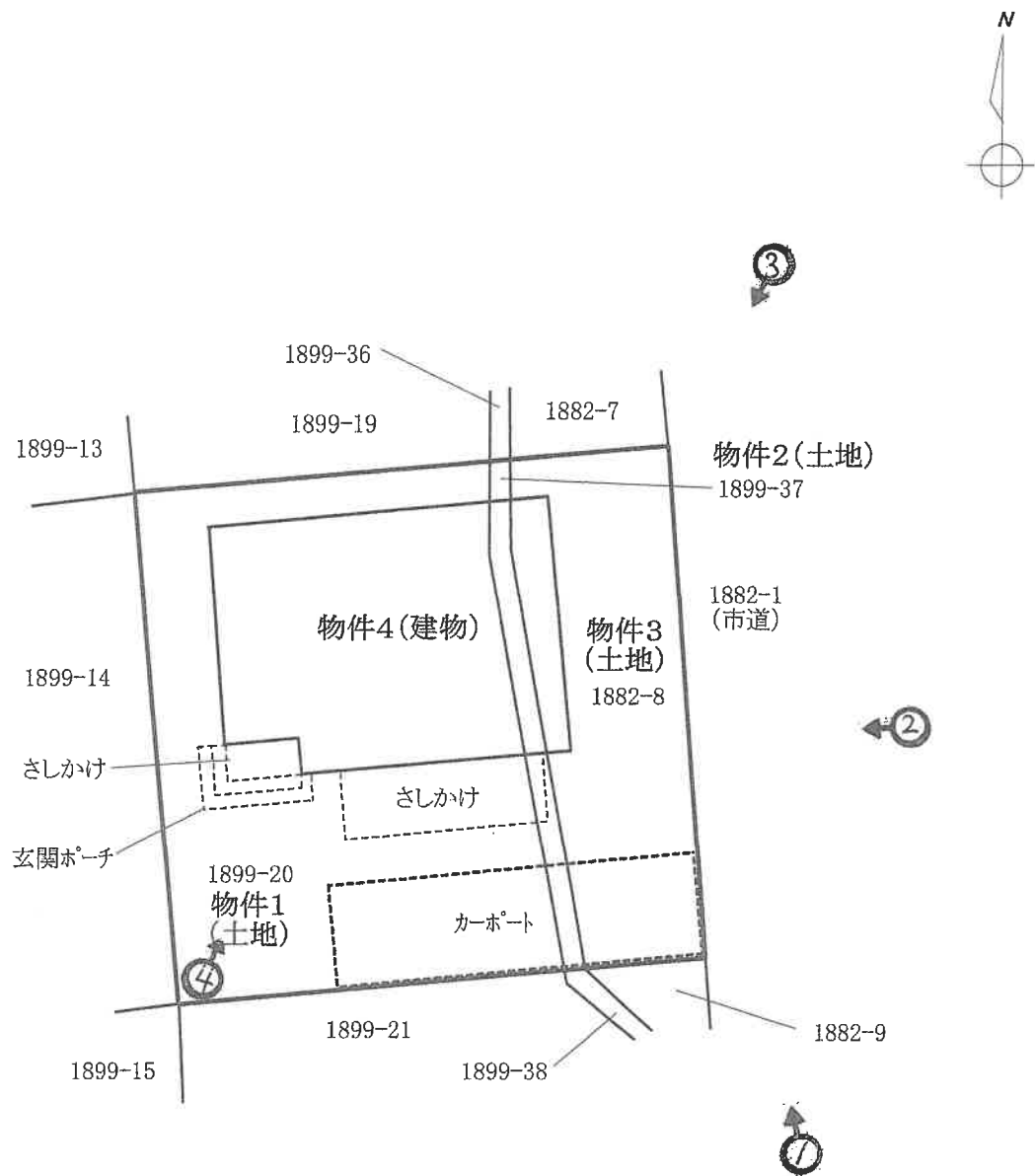
A3判をA4判に縮小した

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。
国分市地方事務所 国分市支所 国分市支所
令和7年6月25日 大津地方事務所

登記簿

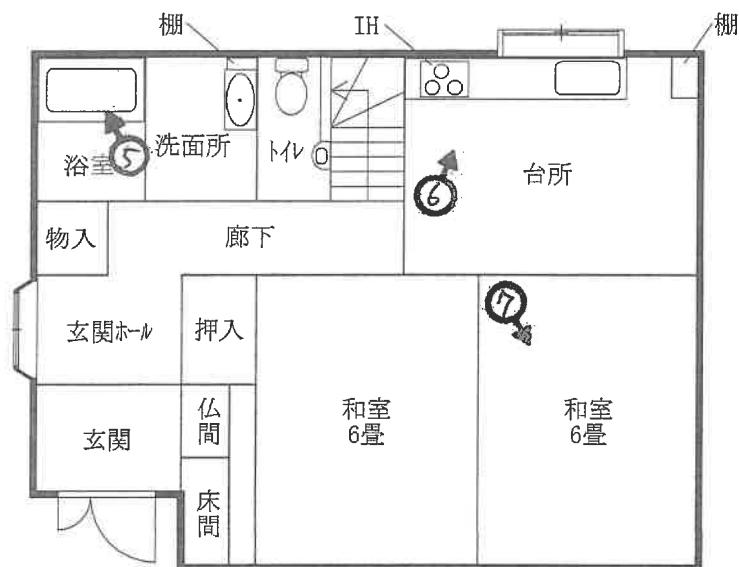
(1/3 枚目)

土地建物位置関係図

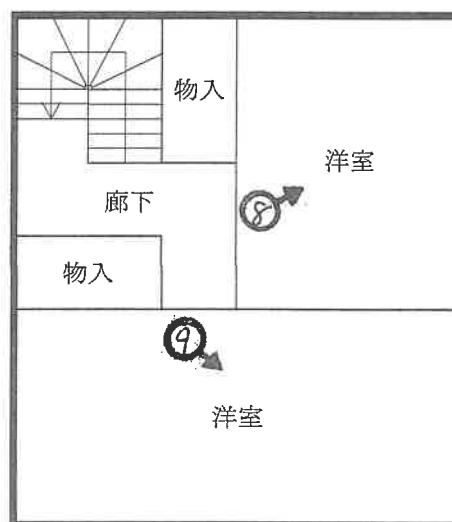


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

①対象物件（南東）



②対象物件（東）



③対象物件（北東）



④対象物件（南西）



⑤浴室



⑥台所





⑦ 1階南東側和室

床の浮き沈み



⑧ 2階北東側洋室



⑨ 2階南側洋室

令和7年(ヌ) 第 34号
令和7年 9月10日 現地調査
令和7年 9月29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
木 下 登

第1 評価額

一括価格	
金 2,000,000円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 680,000円
物件2 (土地)	金 40,000円
物件3 (土地)	金 280,000円
物件4 (建物)	金 1,000,000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、2、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	霧島市国分郡田字野添 1899番20 宅地 135.60㎡	
2	所在地 地目 地積	霧島市国分郡田字野添 1899番37 宅地 7.86㎡	
3	所在地 地目 地積	霧島市国分郡田字宮ノ前 1882番8 宅地 56.79㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分郡田字野添1899番地20、 1899番地37、霧島市国分郡田字宮ノ 前1882番地8 1899番20 居宅 木造スレート葺2階建 1階 61.00㎡ 2階 42.00㎡	
番号	特記事項		

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	JR日豊本線「国分」駅の北東方約3.5km 霧島市役所の北東方約3.7km (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、国分市街地の北東方、県道60号線の東方に位置する小規模住宅団地(宮ノ前ニュータウン)内にある。地域内は東側への緩やかな下り傾斜地に中小規模の戸建住宅が区画整然と建ち並ぶ。	
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	①非線引都市計画区域 ②都市計画区域外 ①無指定 ②－ ①指定 70% ②－ ①指定 400% ②－ いずれも無 土砂災害警戒区域(急傾斜地の崩壊)に近接
画 地 条 件	地積 : 200.25㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14m 奥行 : 約14m 形状 : 正方形 地勢 : 駐車スペースと建物敷地部分には約1mの内部高低差があるが、建物敷地部分は概ね平坦である。 高低差 : 接面道路より0～1m程高い。 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特になし	
接面道路の状況	東約6.0m舗装市道 (建築基準法の道路である) 系統及び連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅。	
供給処理施設	上水道 : 有 都市ガス : 無 下水道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では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	・物件4の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範囲は物件1～3の全 域と判断した。 ・本件物件の従物等としてカーポートが設置されている。仕様や使用状況 等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・物件1・2土地は主な公法上の規制等の①非線引都市計画区域に、物件 3土地については同②都市計画区域外に存する。なお、物件4建物は都 市計画区域内外にまたがっている。	

2 建物の概況及び利用状況等（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） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成7年10月7日新築 30年 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス、合板等 床：フローリング、畳、塩化ビニルシート等 設 備：水道、電気（オール電化）、エコキュート（故障）、トイレ等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	1階：61.00㎡ 2階：42.00㎡ 計103.00㎡	
現況用途等	階層：2階建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・対象建物について、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。 ・本件物件の従物等として蓄電池、屋根置き型の太陽光発電システム（太陽電池モジュール、室内にパワーコンディショナ等）、さしかけが設置されている。さしかけについては仕様や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。 ・物件4建物の1階和室の床の傾斜、シロアリ被害等の建物不具合については執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～3(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	13,000	0.98	135.60	0.95	—	1,641,000
2	13,000	0.98	7.86	0.95	—	95,000
3	13,000	0.98	56.79	0.95	—	687,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 霧島(県) -2

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/143 = 13,000\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.04(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $0.95 \times 1.10 \times 1.30 \times 1.05 = 1.43$

イ 個別格差: 方位 高低差 個別格差
 $1.03 \times 0.95 = 0.98$

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.95

②物件4(建物)

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 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
4	230,000	103.00	0.04	947,000

ア 再調達原価 : (物件4) 230,000円/㎡ (太陽光発電システム、蓄電池を含む)

イ 現況延床面積: (物件4) 103.00㎡

ウ 現価率

(物件4)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して-20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数0年/経済的全耐用年数25年)} × (1-20%) = 0.04

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

物件 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=エ
1	1,641,000	0.30	法定地上権	1.00	492,000
2	95,000	0.30	法定地上権	1.00	28,000
3	687,000	0.30	法定地上権	1.00	206,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	1,641,000	－492,000		1.00	0.60	680,000
2	95,000	－28,000		1.00	0.60	40,000
3	687,000	－206,000		1.00	0.60	280,000
4	947,000	＋726,000		1.00	0.60	1,000,000
一括価格(合計)						2,000,000

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 : 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満のときは、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 地価調査 霧島(県) ー2
所 在 : 霧島市国分清水4丁目2398番35「国分清水4-21-17」
地 目 : 宅地
価 格 : 19,400円/㎡
位 置 : トヨタ車体寮前バス停 320m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 4m 道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%・指定容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶひな壇上に傾斜した住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 1,177,008円
物件2 68,224円
物件3 492,937円
物件4 1,569,065円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 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

位置図



公図写し

イ 1523-6 ハ 1526-12 ホ 1526-20 ニ 1538-2 ヘ 1521 ホ 1876-10 (座標値種別：図上測定) -19137.449
ロ 1526-11 ニ 1526-18 ヘ 1530-7 ト 1540-4 セ 1728 ツ 1735.437



地番区域見出し
国分郡田

諸 部 分	所 在	島根県国分郡田字野添				地 番	1899番20			
出 力 縮 尺	1/1000	精 度 区 分	乙	座標系 番号 注記号	注	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。
(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年6月25日

大津地方方法務局

地図整理番号：M30794

登記官

登記年月日：平成5年12月7日

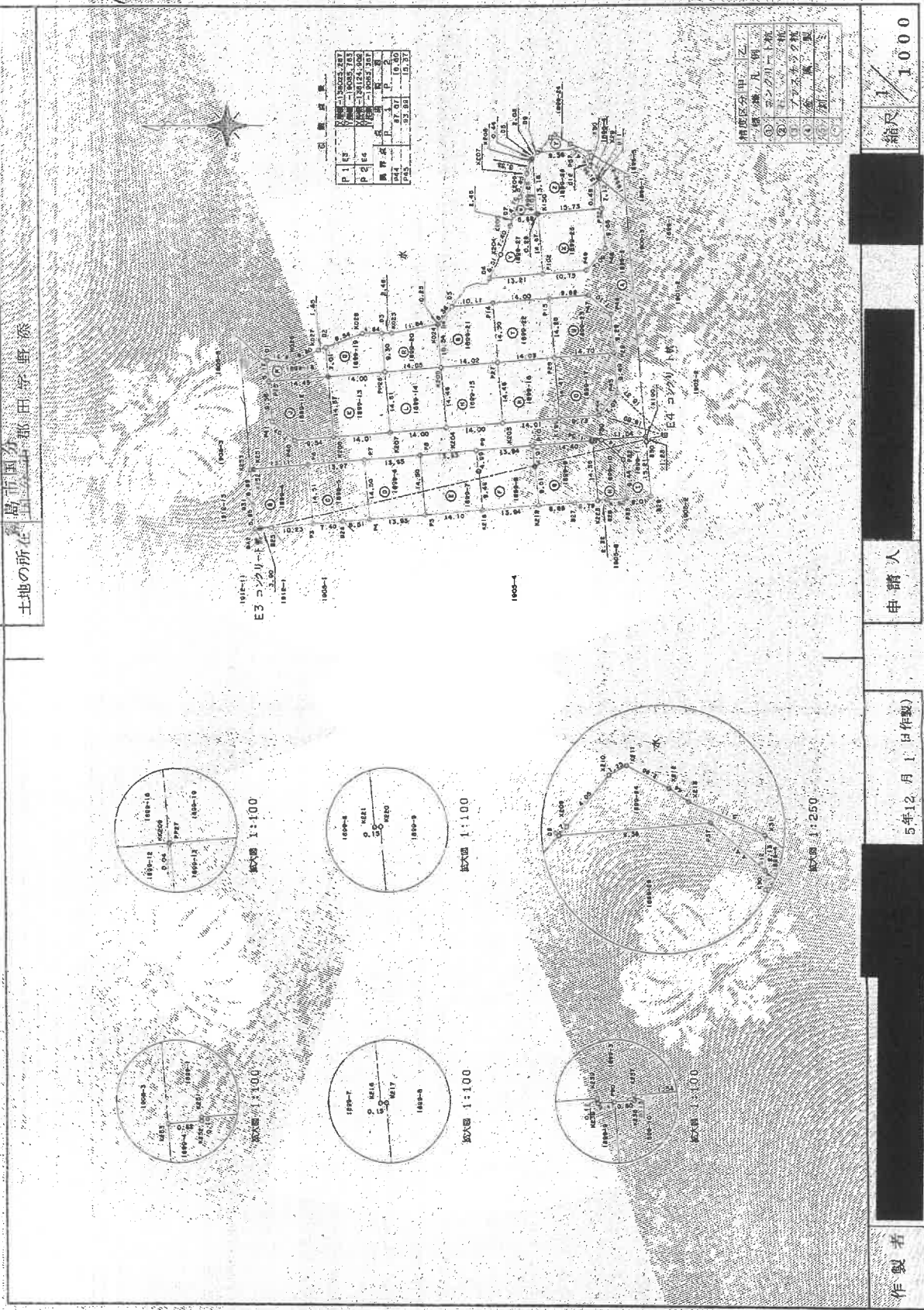
024367

前1899-3 後・新

地積測量図 1/2

地番 1899-3 4~28

土地の所在 島市国分郡田字野添



(日加)

精査区分 田 乙	
①	コンクリート敷
②	アスファルト敷
③	雑草
④	水

縮尺 1/1000

申請人

5年12月1日(作製)

作製者

(日本土地家屋調査)

(1/2)

地図整理番号：K30795

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

これは図面に記載されている内容を証明したものである。
(鹿児島県地方自治局築島支庁管理)

令和7年6月25日 大津地方自治局

登記官

土地の所在

(日本土地家屋調査士会誌日本版)

地圖區號：M30795

登壇會

[illegible]

登記年月日：平成6年4月5日

これは図面に記載されている内容を基にした書面である。
(鹿児島地方方法務局登記部管理)
令和7年6月27日 大津地方方法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

地図整理番号：M30809

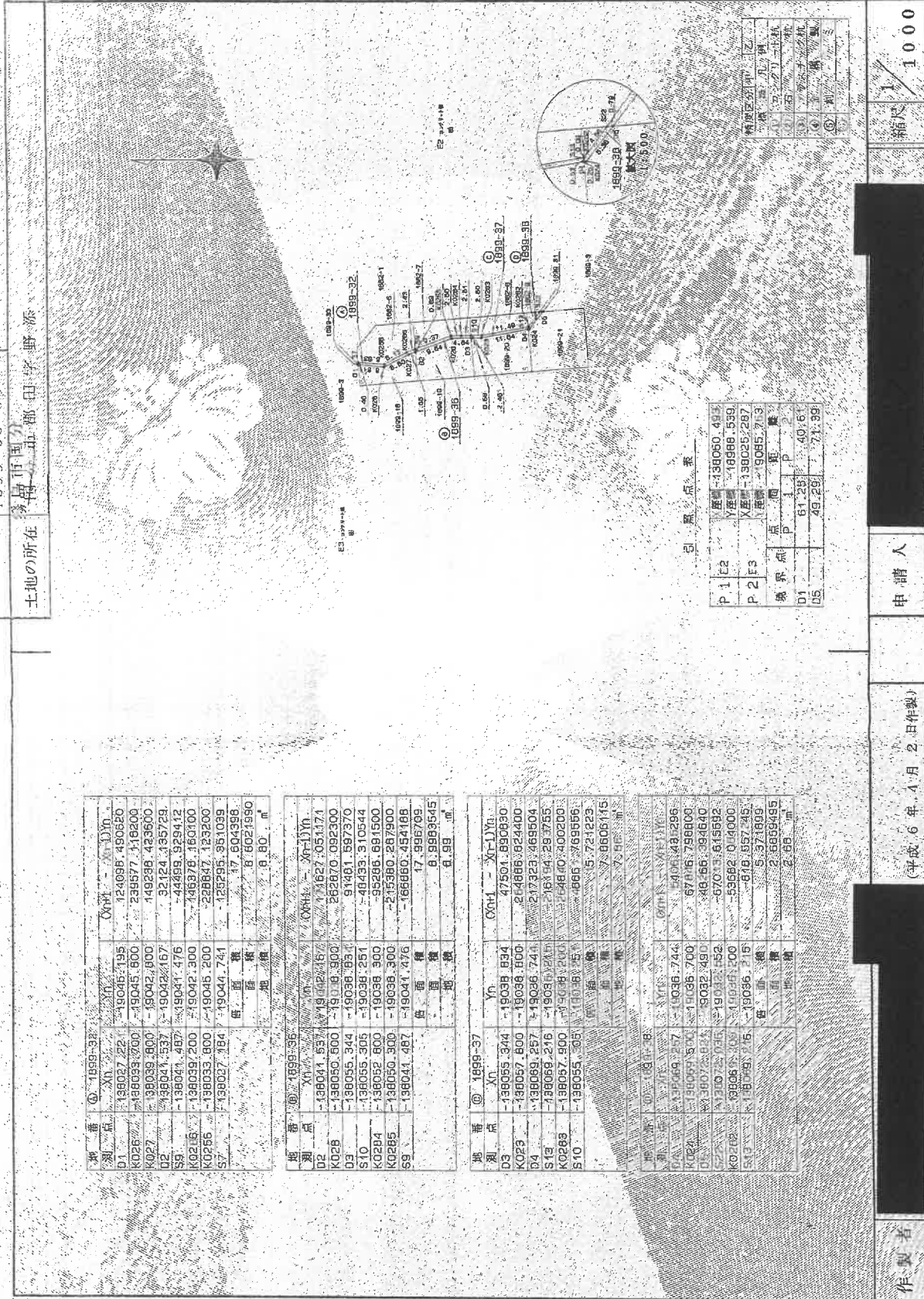
024380

前 1899-32 後 新

地 番 1899-36~38

土地の所在 鹿児島県 市 都 田 字 野 添

地 積 測 量 図



平成6年4月2日作製

(日本土地家屋調査士会連合会印)

土地の所在

登記年月日：平成5年12月3日

燈品道

(2/2)

(日本土地家屋調査士会連合会(紙))

平成5年12月1日(作製)

人請

縮尺

項目	1982-1	1982-2	1982-3	1982-4	1982-5	1982-6	1982-7	1982-8	1982-9	1982-10	1982-11	1982-12	1982-13	1982-14	1982-15	1982-16	1982-17	1982-18	1982-19	1982-20	1982-21	1982-22	1982-23	1982-24	1982-25	1982-26	1982-27	1982-28	1982-29	1982-30	1982-31	1982-32	1982-33	1982-34	1982-35	1982-36	1982-37	1982-38	1982-39	1982-40	1982-41	1982-42	1982-43	1982-44	1982-45	1982-46	1982-47	1982-48	1982-49	1982-50	1982-51	1982-52	1982-53	1982-54	1982-55	1982-56	1982-57	1982-58	1982-59	1982-60	1982-61	1982-62	1982-63	1982-64	1982-65	1982-66	1982-67	1982-68	1982-69	1982-70	1982-71	1982-72	1982-73	1982-74	1982-75	1982-76	1982-77	1982-78	1982-79	1982-80	1982-81	1982-82	1982-83	1982-84	1982-85	1982-86	1982-87	1982-88	1982-89	1982-90	1982-91	1982-92	1982-93	1982-94	1982-95	1982-96	1982-97	1982-98	1982-99	1982-100	1982-101	1982-102	1982-103	1982-104	1982-105	1982-106	1982-107	1982-108	1982-109	1982-110	1982-111	1982-112	1982-113	1982-114	1982-115	1982-116	1982-117	1982-118	1982-119	1982-120	1982-121	1982-122	1982-123	1982-124	1982-125	1982-126	1982-127	1982-128	1982-129	1982-130	1982-131	1982-132	1982-133	1982-134	1982-135	1982-136	1982-137	1982-138	1982-139	1982-140	1982-141	1982-142	1982-143	1982-144	1982-145	1982-146	1982-147	1982-148	1982-149	1982-150	1982-151	1982-152	1982-153	1982-154	1982-155	1982-156	1982-157	1982-158	1982-159	1982-160	1982-161	1982-162	1982-163	1982-164	1982-165	1982-166	1982-167	1982-168	1982-169	1982-170	1982-171	1982-172	1982-173	1982-174	1982-175	1982-176	1982-177	1982-178	1982-179	1982-180	1982-181	1982-182	1982-183	1982-184	1982-185	1982-186	1982-187	1982-188	1982-189	1982-190	1982-191	1982-192	1982-193	1982-194	1982-195	1982-196	1982-197	1982-198	1982-199	1982-200	1982-201	1982-202	1982-203	1982-204	1982-205	1982-206	1982-207	1982-208	1982-209	1982-210	1982-211	1982-212	1982-213	1982-214	1982-215	1982-216	1982-217	1982-218	1982-219	1982-220	1982-221	1982-222	1982-223	1982-224	1982-225	1982-226	1982-227	1982-228	1982-229	1982-230	1982-231	1982-232	1982-233	1982-234	1982-235	1982-236	1982-237	1982-238	1982-239	1982-240	1982-241	1982-242	1982-243	1982-244	1982-245	1982-246	1982-247	1982-248	1982-249	1982-250	1982-251	1982-252	1982-253	1982-254	1982-255	1982-256	1982-257	1982-258	1982-259	1982-260	1982-261	1982-262	1982-263	1982-264	1982-265	1982-266	1982-267	1982-268	1982-269	1982-270	1982-271	1982-272	1982-273	1982-274	1982-275	1982-276	1982-277	1982-278	1982-279	1982-280	1982-281	1982-282	1982-283	1982-284	1982-285	1982-286	1982-287	1982-288	1982-289	1982-290	1982-291	1982-292	1982-293	1982-294	1982-295	1982-296	1982-297	1982-298	1982-299	1982-300	1982-301	1982-302	1982-303	1982-304	1982-305	1982-306	1982-307	1982-308	1982-309	1982-310	1982-311	1982-312	1982-313	1982-314	1982-315	1982-316	1982-317	1982-318	1982-319	1982-320	1982-321	1982-322	1
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	---

登記年月日：平成9年3月24日

359811 各階平面図

家屋番号 1899番20

建物図面 各階平面図

建物の所在 西分市部田字新森1899番地20 1899番地37 同所字宮之前1882番18

面積



2階



建物図面・各階平面図写し

(日量紙)

縮尺 1/500

縮尺 1/250

3月/9日(作製)

連合会印紙

(日本土地)

作製者

申請人

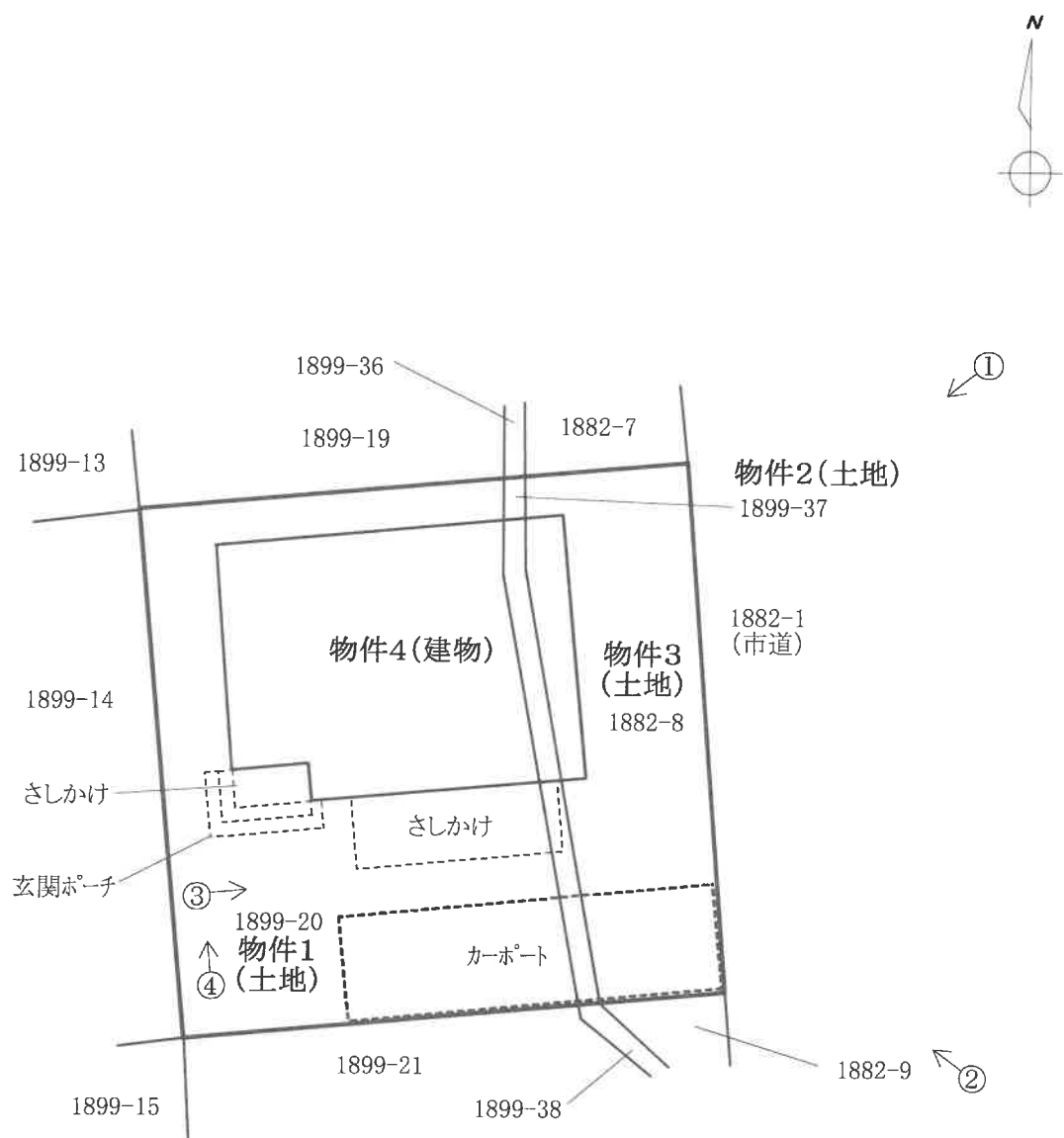
縮尺 1/500

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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。
(鹿児島県地方務局鶴岡支局寄贈)
令和7年6月25日 大津地方務局

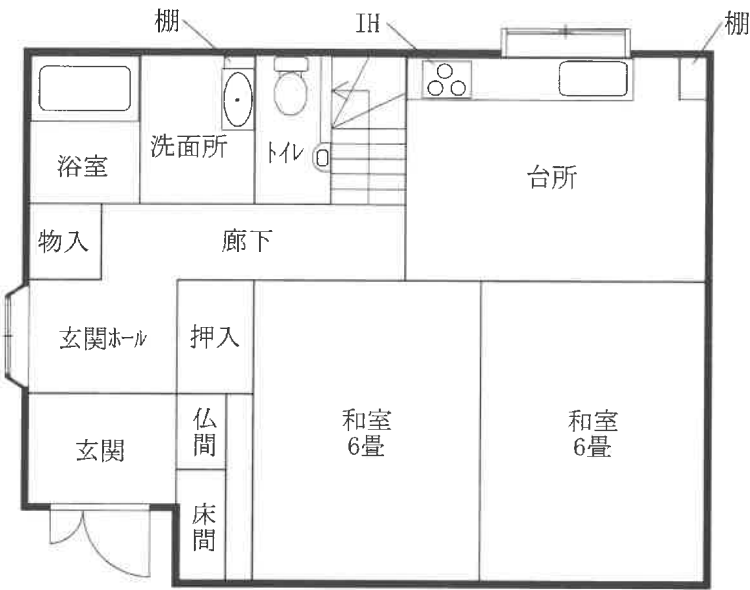
登記官

土地建物位置関係図

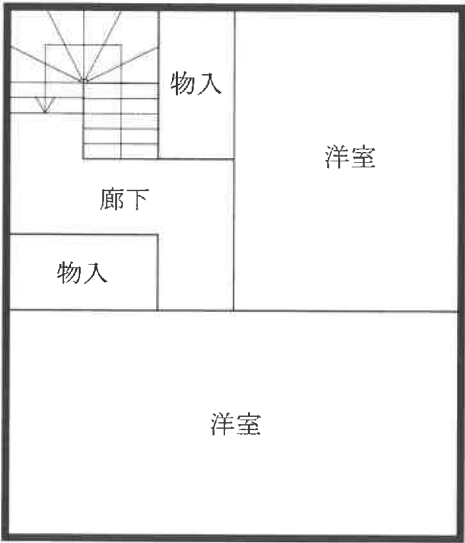


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

※この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

[土地建物位置関係図参照]



現況写真

[土地建物位置関係図参照]

