

期間入札の公告

令和 8年 3月24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 4月 8日から 令和 8年 4月 15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 22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 5月 13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 3月 24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 霧島市国分新町字竹ノ下
地 番 1 2 2 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 霧島市国分新町字竹ノ下
地 番 1 2 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 9 . 2 1 平方メートル
- 3 所 在 霧島市国分新町字竹ノ下 1 2 2 9 番地 3、1 2 2 9 番地 1
家屋 番号 1 2 2 9 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 5 3 . 1 0 平方メートル
2 階 7 5 . 7 6 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 畜舎
構 造 木造ビニール板葺平家建
床 面 積 約 6 平方メートル



物件明細書

令和 8年 3月 2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。

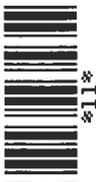
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1, 2】

隣地(東側で接面する市道)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、BIT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 霧島市国分新町字竹ノ下
地 番 1 2 2 9 番 3
地 目 宅地
地 積 2 6 6 . 0 9 平方メートル
- 2 所 在 霧島市国分新町字竹ノ下
地 番 1 2 2 9 番 1
地 目 宅地
地 積 2 6 9 . 2 1 平方メートル
- 3 所 在 霧島市国分新町字竹ノ下 1 2 2 9 番地 3、1 2 2 9 番地 1
家屋 番号 1 2 2 9 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺2階建
床 面 積 1階 1 5 3 . 1 0 平方メートル
2階 7 5 . 7 6 平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 畜舎
構 造 木造ビニール板葺平家建
床 面 積 約6平方メートル



令和7年(ケ)第90号
令和7年12月17日受理
令和8年1月26日提出

現況調査報告書

6枚目欠頁

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 | 霧島市国分新町字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 2 2 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 6 . 0 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分新町字竹ノ下 |
| | 地 番 | 1 2 2 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6 9 . 2 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分新町字竹ノ下1 2 2 9 番地3、1 2 2 9 番地1 |
| | 家屋 番号 | 1 2 2 9 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 1 5 3 . 1 0 平方メートル
2階 7 5 . 7 6 平方メートル |



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
■ A (債務者兼所有者の妻)	<p>1 債務者兼所有者は、私の夫です。物件3には、家族で居住しています。</p> <p>2 物件3は、特段の不具合はありません。</p> <p>3 物件3内で小鳥を飼っています。</p> <p>4 物件3の2階のウォシュレットが、故障しています。</p> <p>5 物件2上にウサギ小屋を夫が建てています。</p> <p>6 物件3のさしかけは、増築の際に設置したものです。</p> <p>7 物件1及び同2の境界に問題や争いはありません。</p> <p>8 物件3には、太陽光発電システムを2基設置しています。古い方のローンは支払済みですが、現在使用不可能です。 新しい方は、平成27年2月に設置した物で現在ローンの支払い中です。上記ローン会社は、シャープファイナンスです。設置会社は大和電機株式会社です。</p> <p>9 蓄電池は、レンタルで設置した物です。レンタルの契約期間終了に買い取っています。現在も使用しています。</p>

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1・2は、東側が市道（公図上 道）に面している。また、物件1は、南側も市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1・2の占有状況について
物件1・2は、物件3の敷地として利用されている部分と、駐車場として利用されている部分が存する。物件1には、引き込み柱が設置されている。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2と東側市道との境界は、ブロック塀より東側と思われ、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 上記以外の物件1・2と周囲の土地との境界付近には、ブロック塀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) 債務者兼所有者が家族と居住して占有している。
 - (2) 室内で小鳥を飼っている。
 - (3) 物件3には、物件2上に畜舎（未登記附属建物）が存する。
 - (4) 物件3には、さしかけが設置されている。さしかけの一部は、破損している。
 - (5) 太陽光発電システムが2基と蓄電池1基が設置している。
1基は、支払いが終了しているが、故障し使用出来ない。
使用している太陽光発電システムの設置費用は、別ローンであり支払い途中である。
- 6 太陽光発電システムの設置費用のローンについて、シャープファイナンス株式会社から以下の回答を得た。
 - (1) ローン残高は、金598,787円である。
 - (2) 所有権留保については、ローン申請時の資料が完全ではないので、所有権留保を付したか否か不明である。
 - (3) 上記のローンに所有権留保を付していた場合は、本件建物の新所有者と太陽光発電システム設備の売却を前提に交渉する。
- 7 調査時に立ち会ったA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12月18日 12:40-13:00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年1月5日 15:55-16:05	鹿児島地方法務局	物件1及び同2上の建物登記事項証明書交付申請、物件3のみ存し同交付
8年1月8日 10:30-11:40	物件所在地	Aと面談の上、立入調査
8年1月8日 12:55-13:15	霧島市国分下井 (大和電機株式会社所在地)	担当者との面談
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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、立会人と解錠技術者を同行して臨場した。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち合わせ、建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月8日 評価人同行</p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

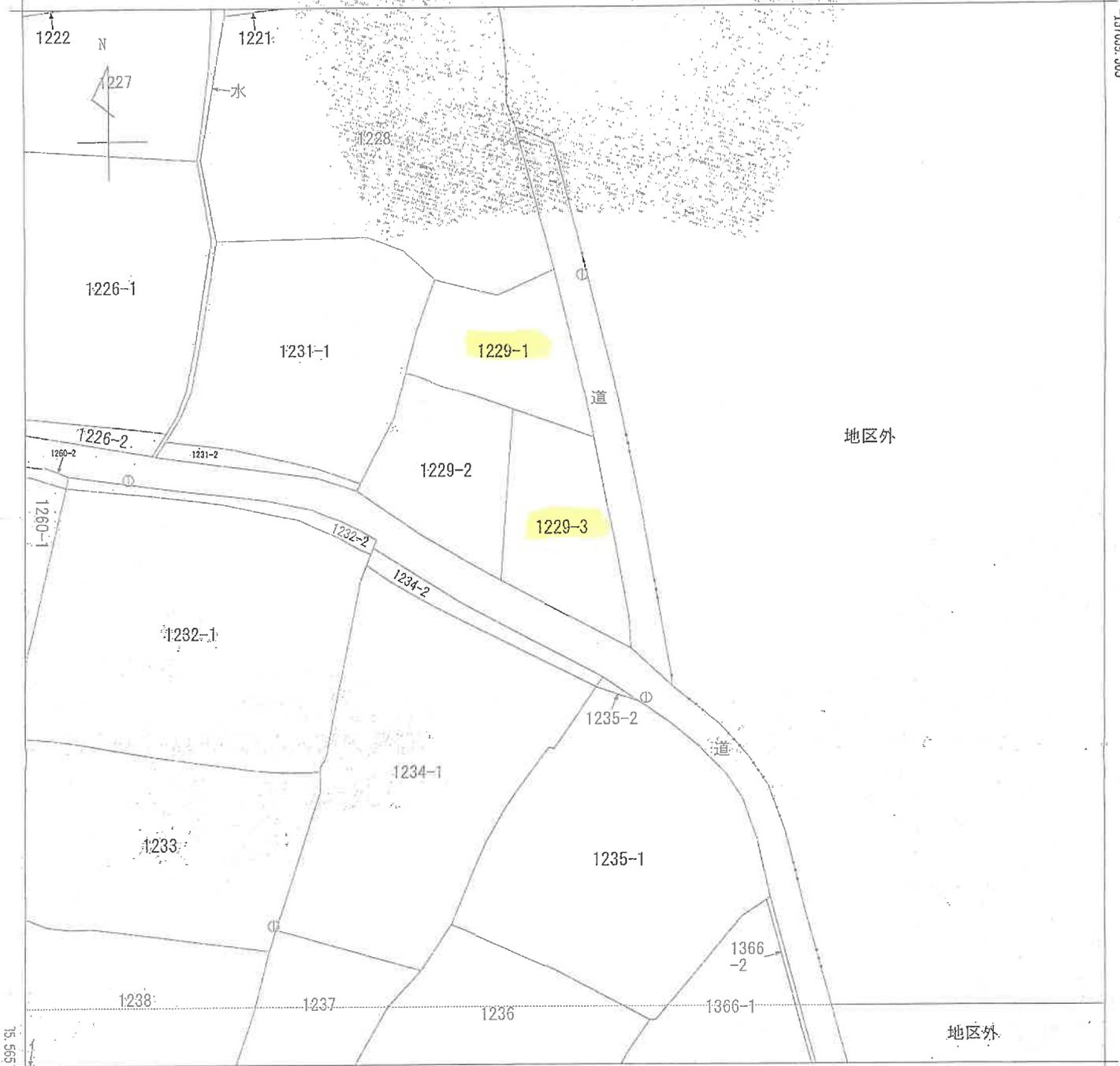
A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-20625.286

1239

-137059.565



135.565

-20750.286

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	霧島市国分新町字竹ノ下				地番	1229番3			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	通	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					補記事項					

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。

令和7年10月22日

鹿児島地方方法務局霧島支局

地図整理番号：M18610

登記官

登記年月日：平成14年12月17日

017959

直角座標法求積表

測地成果20.00による座標値

地番	(1) 1229-1	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1 - Yn	Xn+1	Xn+1 - Xn	(Yn+1 - Yn) × (Xn+1 - Xn) / 2
bb1	-137304.268	-20706.916	-11.064	-153550.57677	3.371	20706.916	153550.57677	1228
AA3	-137088.478	-20705.004	2.789	-153550.57677	2.789	20705.004	153550.57677	1231
AA4	-137082.644	-20702.945	7.320	-153550.57677	7.320	20702.945	153550.57677	1229-2
AA5	-137082.945	-20702.215	10.131	-153550.57677	10.131	20702.215	153550.57677	1229-3
AA6	-137084.604	-20699.244	4.392	-153550.57677	4.392	20699.244	153550.57677	1229-1
AA7	-137081.495	-20699.244	8.466	-153550.57677	8.466	20699.244	153550.57677	1229-2
AA8	-137106.945	-20695.584	21.764	-153550.57677	21.764	20695.584	153550.57677	1229-3
AA9	-137112.182	-20694.552	266.2102485	-153550.57677	266.2102485	20694.552	153550.57677	合計面積
AA10	-137108.767	-20693.950	259.21	-153550.57677	259.21	20693.950	153550.57677	合計面積

地番	(2) 1229-2	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1 - Yn	Xn+1	Xn+1 - Xn	(Yn+1 - Yn) × (Xn+1 - Xn) / 2
AA1	-137118.094	-20711.894	-3.227	-153550.57677	3.227	20711.894	153550.57677	1229-1
AA2	-137109.519	-20707.621	5.578	-153550.57677	5.578	20707.621	153550.57677	1229-2
bb1	-137104.268	-20706.316	13.671	-153550.57677	13.671	20706.316	153550.57677	1229-3
cc1	-137108.767	-20693.950	10.812	-153550.57677	10.812	20693.950	153550.57677	1229-1
cc2	-137128.409	-20695.404	-3.384	-153550.57677	3.384	20695.404	153550.57677	1229-2
AA12	-137127.095	-20697.834	-8.950	-153550.57677	8.950	20697.834	153550.57677	1229-3
AA13	-137123.244	-20704.384	-14.060	-153550.57677	14.060	20704.384	153550.57677	合計面積
合計								266.00 m ²

地番	(3) 1229-3	Xn	Yn	Yn+1	Yn+1 - Yn	Xn+1	Xn+1 - Xn	(Yn+1 - Yn) × (Xn+1 - Xn) / 2
bb2	-137128.409	-20695.404	-13.517	-153550.57677	13.517	20695.404	153550.57677	1229-1
bb3	-137108.767	-20693.950	10.852	-153550.57677	10.852	20693.950	153550.57677	1229-2
bb4	-137112.182	-20684.552	11.756	-153550.57677	11.756	20684.552	153550.57677	1229-3
AA8	-137124.205	-20682.184	3.919	-153550.57677	3.919	20682.184	153550.57677	合計面積
AA10	-137132.958	-20680.639	1.451	-153550.57677	1.451	20680.639	153550.57677	合計面積
AA11	-137135.508	-20680.433	-14.771	-153550.57677	14.771	20680.433	153550.57677	合計面積
合計								266.00 m ²

合計 901.3245505m

平成14年12月17日

(日調理)

作製者

申請人

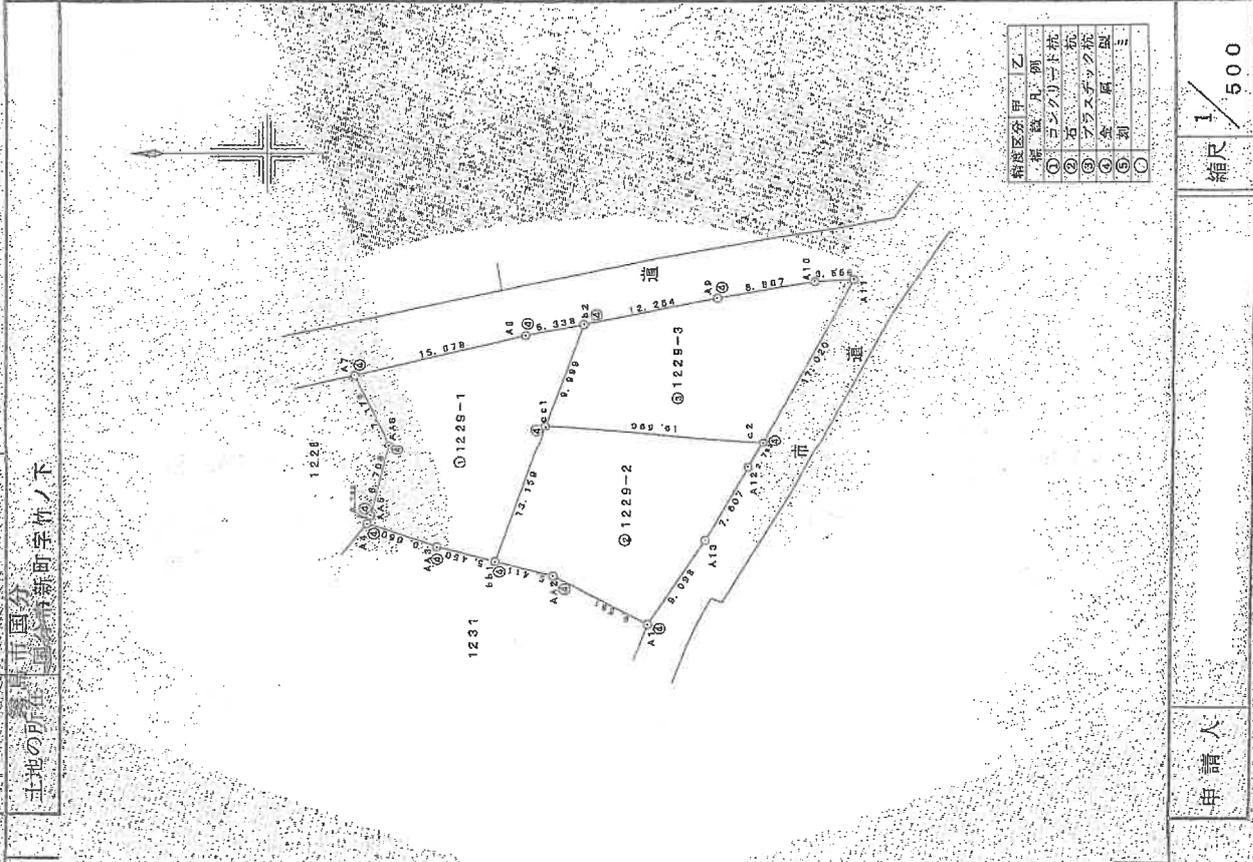
縮尺 1/500

地積測量図

前 1229-1 後 新

地番 1229-1, 2, 3

土地の所在 鹿儿岛県新市字下



特種区分	甲	乙
1	○	○
2	○	○
3	○	○
4	○	○
5	○	○
6	○	○

A3判をA4判に縮小した

H 14 12 17

これは図面に記録されている内容を証明し、図面を有効とする。令和7年10月22日 鹿儿岛地方建設局測量室 登記官

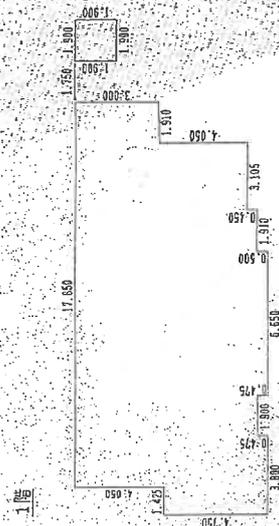
A3判をA4判に縮小した

建築物図面各階平面図

家屋番号 1229番3

建築物の所在 鹿島市国分新町字竹ノ下1229番地3、1229番地1

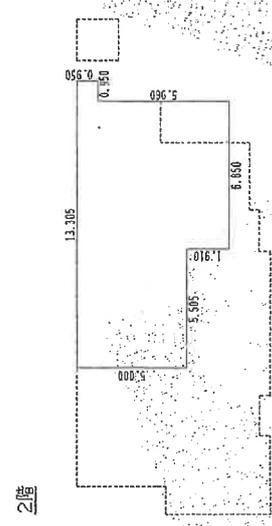
各階平面図



床面積

1.425 X 4.275	=	6.0819
3.800 X 0.475	=	1.8050
10.925 X 8.325	=	90.9506
6.650 X 0.475	=	3.1588
1.910 X 8.300	=	15.8530
3.105 X 7.850	=	24.3743
1.910 X 3.800	=	7.2580
1.900 X 1.900	=	3.6100
計		153.1016

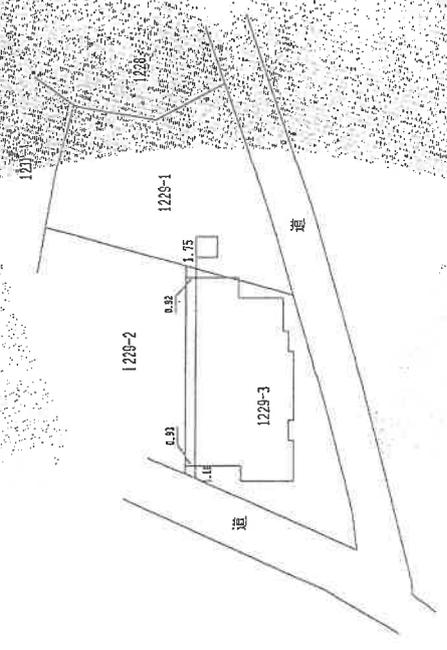
床面積 153.10 m²



床面積

5.805 X 5.000	=	27.5250
8.850 X 5.910	=	47.3335
0.950 X 0.950	=	0.9025
計		75.7610

床面積 75.76 m²



作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

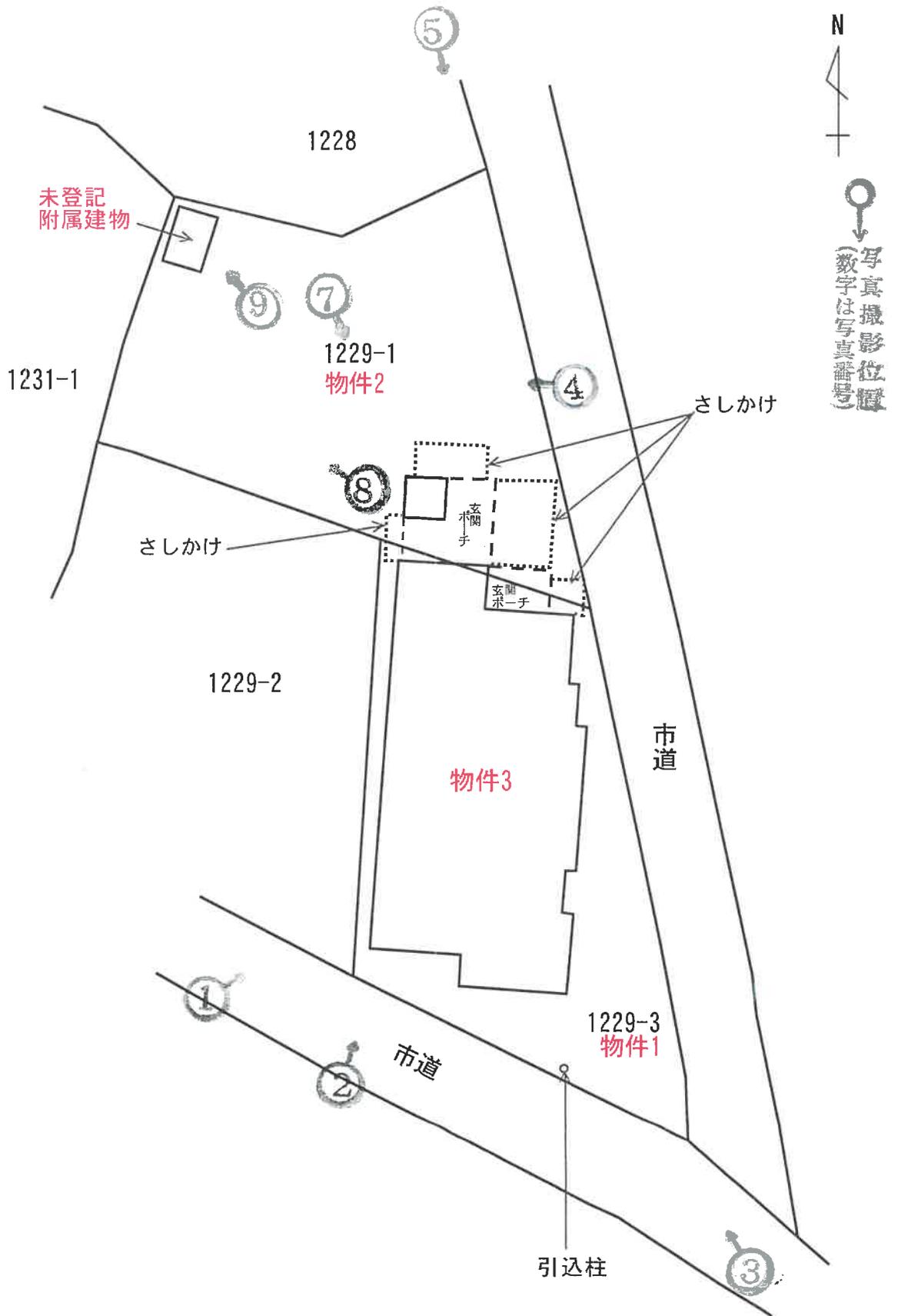
登記年月日：平成27年5月26日

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
令和7年10月22日 鹿兒島地方技術局登記官

登記官



⑥ 土地建物位置関係図

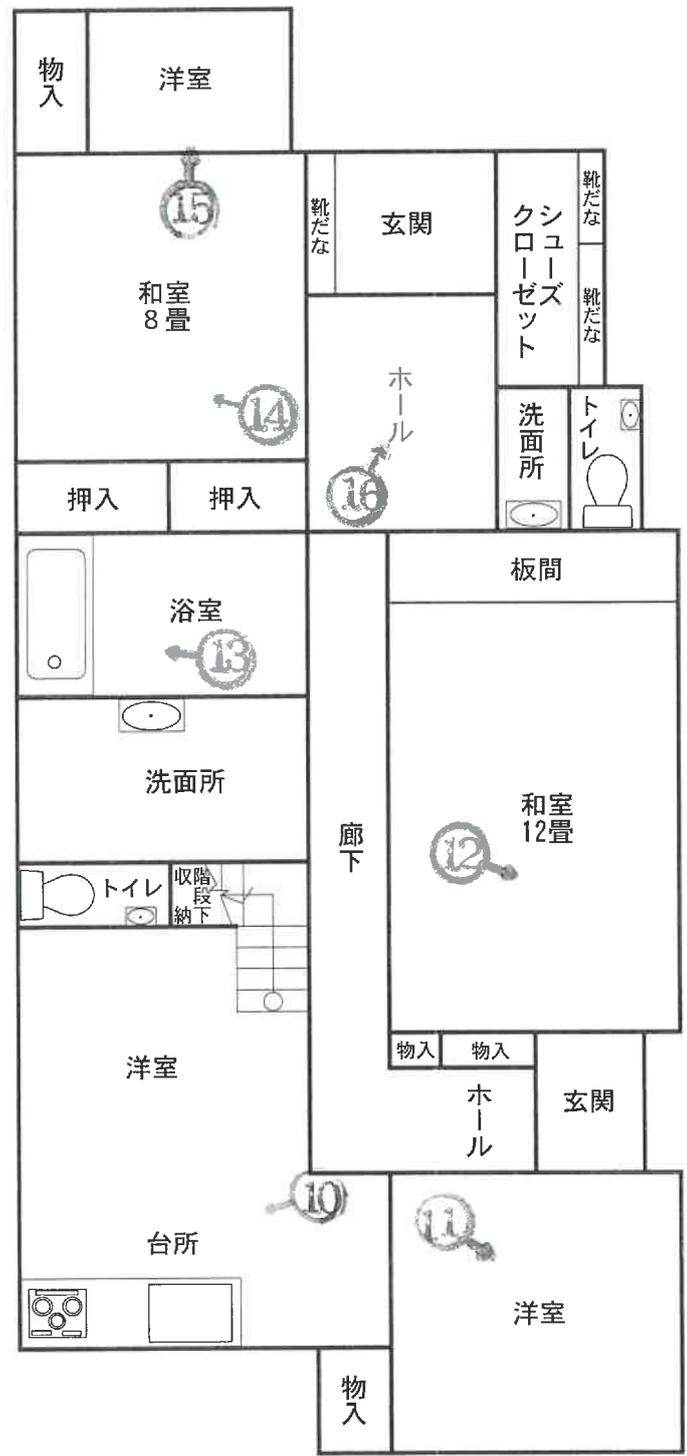


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



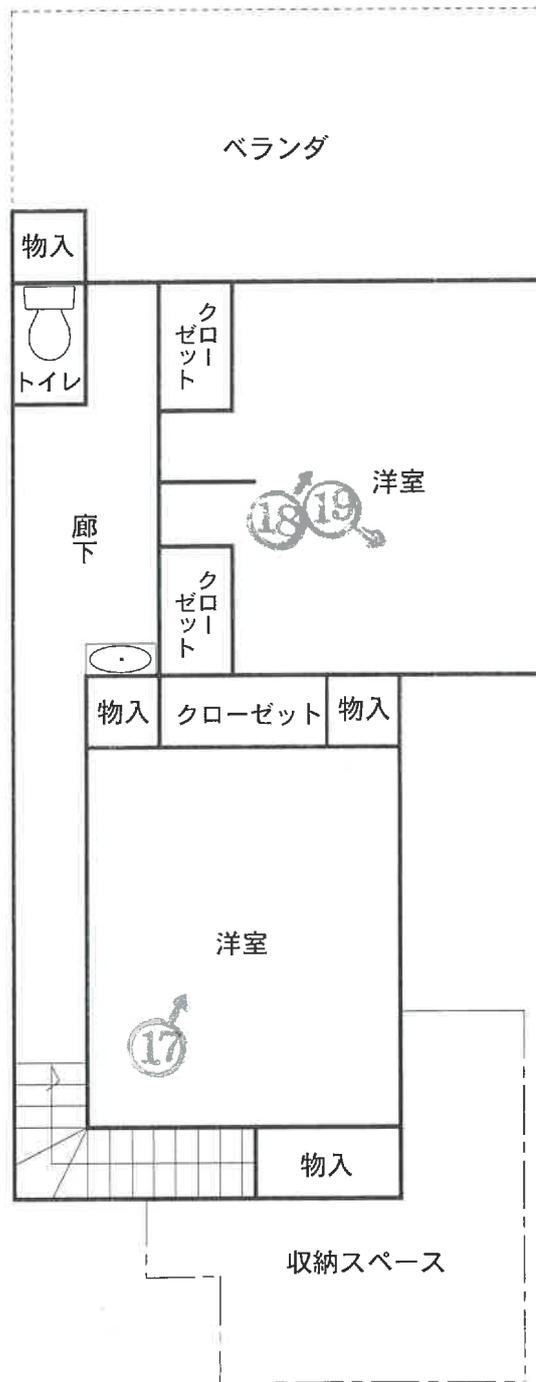
写真撮影位置
(数字は写真番号)



1F

※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



2F



写真撮影位置
(数字は写真番号)

※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 (未登記附属建物)



写真撮影位置
(数字は写真番号)



※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 3

太陽光パネル

物件 1

写真 2



物件 3

物件 1

写真3



物件3

太陽光パネル

物件1

写真4



物件1

物件2

写真5



物件1

物件3

物件2

写真6



物件3

物件2

写真7



物件2

物件3

物件1

写真8



物件3 未登記附属建物ウサギ小屋

物件2

写真9



物件3 未登記附属建物ウサギ小屋

物件2

写真10

物件3 1階内部状況

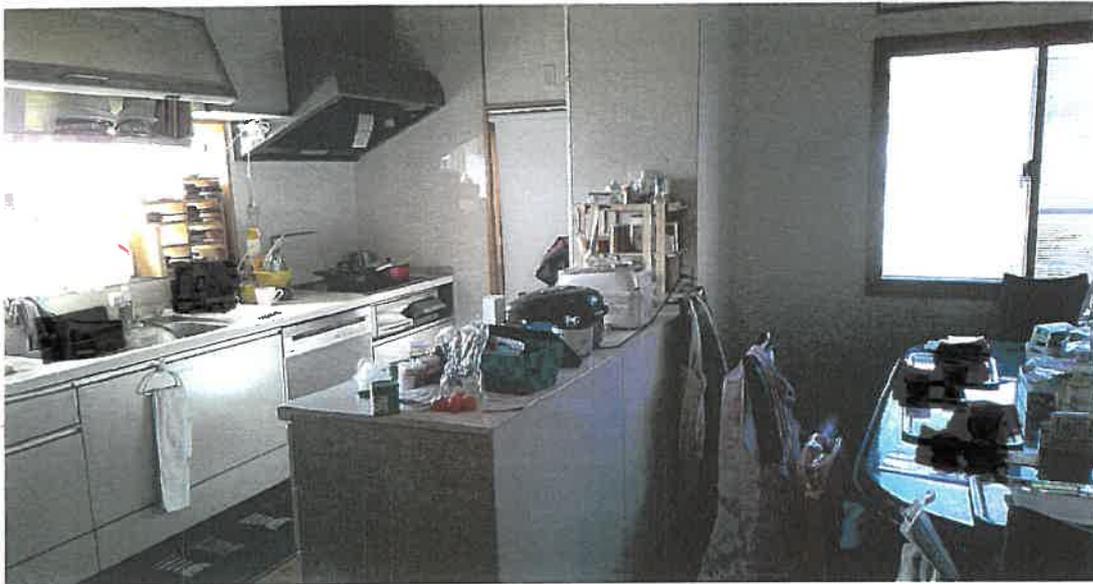


写真 1 1

物件 3 1階内部状況



写真 1 2

物件 3 1階内部状況



写真13

物件3 1階内部状況



写真14

物件3 1階内部状況



写真 1 5

物件 3 1 階内部状況



写真 1 6

物件 3 1 階内部状況



写真17

物件3 2階内部状況



写真18

物件3 2階内部状況



写真19

物件3 2階内部状況



写真20

物件3 1階内部状況



写真 2 1

物件 3 未登記附属建物内部状況



令和 7年 (ケ) 第 90号
令和 8年 1月 8日 現地調査
令和 8年 1月26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 11,350,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,640,000円
物件2 (土地)	金 1,660,000円
物件3 (建物)	金 8,050,000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	霧島市国分新町字竹ノ下 1229番3 宅地 266.09m ²	
2	所在地 地目 地積	霧島市国分新町字竹ノ下 1229番1 宅地 269.21m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分新町字竹ノ下1229 番地3、1229番地1 1229番3 居宅 木造瓦葺2階建 1階 153.10m ² 2階 75.76m ²	
	符種 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記1 畜舎 木造ビニール板葺平家建 約6m ²
特記事項			
未登記附属建物一棟を確認した。			

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等（物件1, 2）

位置・交通	JR日豊本線「国分駅」の北東方約2.8km、「久保田運動公園前」バス停の南西方約200m、国分北小学校の北東方約270m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	霧島市役所の北東方約3km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事業所、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 用途指定無し 70% 400% なし
画地条件	地積 : 535.30m ² 規模 : やや過大 間口 : 約46m 奥行 : 約10m～約23m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	東方で幅員約4mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。南方で幅員約5mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。但し、東方市道の道路敷には物件1及び物件2の一部を含んでいる可能性がある。	
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 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取によると、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。ただし、評価人としての調査には限界があり、詳細については専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	<p>①物件3建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1・2土地の全域と判断した。</p> <p>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。)</p> <p>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。</p> <p>④物件1・2土地の東側の一部が道路敷となって市道と一体化している可能性がある。</p> <p>⑤引込柱が存するが特段の市場価値はないものと判断した。</p>
---------	---

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16年 1月8日新築 約22年 3年
	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成24年 3月30日増築 約14年 11年
仕様	構造 木造 屋根 瓦 外壁 サイディング等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道等 その他 太陽光発電システム、蓄電池	
床面積（現況）	1階153.10㎡ 2階 75.76㎡ 計 228.86㎡	
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調査時点で雨漏りは確認できなかった。
- 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太陽光発電システム2基、蓄電池1基が設置されている。2基の太陽光発電システムのうち、1基は支払いが終了しているが故障し、使用していない。使用中のもう1基は別ローンで支払いの途中である。ローン残高は金598,787円。なお所有権留保が付されているか否かは不明である。所有権留保が付されていた場合、新所有者と売却を前提とする交渉を行うとのことであった。
- ⑤関係人の陳述によると2階トイレのウォシュレットが故障しているとのことであった。
- ⑥2階に収納スペースが存する。天井高は約0.75m～約1.8m、一部で1.4mを超える部分が存する。なお、関係人の陳述によると平成24年3月の増築時に設置したとのことであった。
- ⑦複数のさしかけが存する。その中の一つが台風により破損していた。
- ⑧1階東側和室にビルトインエアコンが存する。
- ⑨物件3建物内で小鳥を飼育している。

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 年月日不詳新築 経過年数 不詳 経済的残存耐用年数 0年</p> <p>現地調査等を踏まえて、経済的残存耐用年数は0年と判断した。</p>
仕 様	<p>構 造 木造 屋 根 ビニール板等 外 壁 サイディング、金網等 内 壁 ー 天 井 ー 床 ー 設 備 ー</p>
床面積（現況）	約6㎡
現 況 用 途 等	<p>階層 : 平家建 現況用途: 畜舎 間取り : 「建物間取図」参照</p>
品 等	<p>使用資材: 普通 施 工: 普通</p>
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	<p>①調査時点で雨漏りは確認できなかった。</p> <p>②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。</p> <p>③アスベストについて、当該建物の推察される建築時期・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。</p> <p>④当該建物内で兔を1匹飼育している。</p>

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	18,100	0.93	266.09	0.95		4,255,000
2	18,100	0.93	269.21	0.95		4,305,000

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

$$\begin{array}{cccccc} \text{基準価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 19,400\text{円}/\text{m}^2 & \times 100.0/100 & \times 100/104 & \times 100/103 & = 18,100\text{円}/\text{m}^2 \end{array}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$0.99 \times 1.00 \times 1.07 \times 0.97 = 1.03 \quad 100/103$$

イ 個別格差：方位+3 規模▲3 形状▲10 角地+3 0.93

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	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	208,000	228.86		0.24	11,424,000

ア 再調達原価：208,000円/㎡（ローン中の太陽光発電システムは除く、支払いが終了した太陽光発電システム、蓄電池、収納スペース等を考慮）

イ 現況延床面積：228.86㎡

エ 現 価 率

(新築時部分) 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、構成割合67%
(増築部分1) 経過年数14年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数11年、構成割合33%

耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（太陽光発電システムの故障等▲10%）を併用し、現価率を査定した。

- ・ 現価率 = [残価率5% + (1-5%) × { (新築時部分経済的残存耐用年数3.0年 / 新築時部分経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合67%) + (増築部分1経済的残存耐用年数11.0年 / 増築部分1経済的全耐用年数25.0年 × 構成割合33%) }] × (1 - 観察減価10%) = 0.24

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床面積 (m ²) キ	共有持分割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 1	49,000	6	/	0.05	14,000

カ 再調達原価 : 49,000円/m²

キ 現況延床面積 : 約6m²

ケ 現 価 率

経過年数不明、経済的残存耐用年数0年、残価率5%とした定率法 (0.05) と観察減価法 (特になし) を併用して下記のとおり査定した。

- ・ 現価率 = 0.05 × (1 - 0%) = 0.05

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
3	11,424,000	14,000	11,438,000

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	4,255,000	0.35	法定地上権	1,489,000
2	4,305,000	0.35	法定地上権	1,506,000

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	4,255,000	-1,489,000	/	0.99	0.60	1,640,000
2	4,305,000	-1,506,000	/	0.99	0.60	1,660,000
3	11,438,000	+2,995,000	1.00	0.93	0.60	8,050,000
一括価格(合計)						11,350,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 敷地の一部が道路敷になっている可能性▲1 0.99
物件2 敷地の一部が道路敷になっている可能性▲1 0.99
物件3 所有権の帰属が不明である太陽光発電システム▲7 0.93

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)-2

所 在：霧島市国分清水4丁目2398番35

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1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶひな壇状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 2,051,819円

物件2 2,075,878円

物件3 9,679,113円

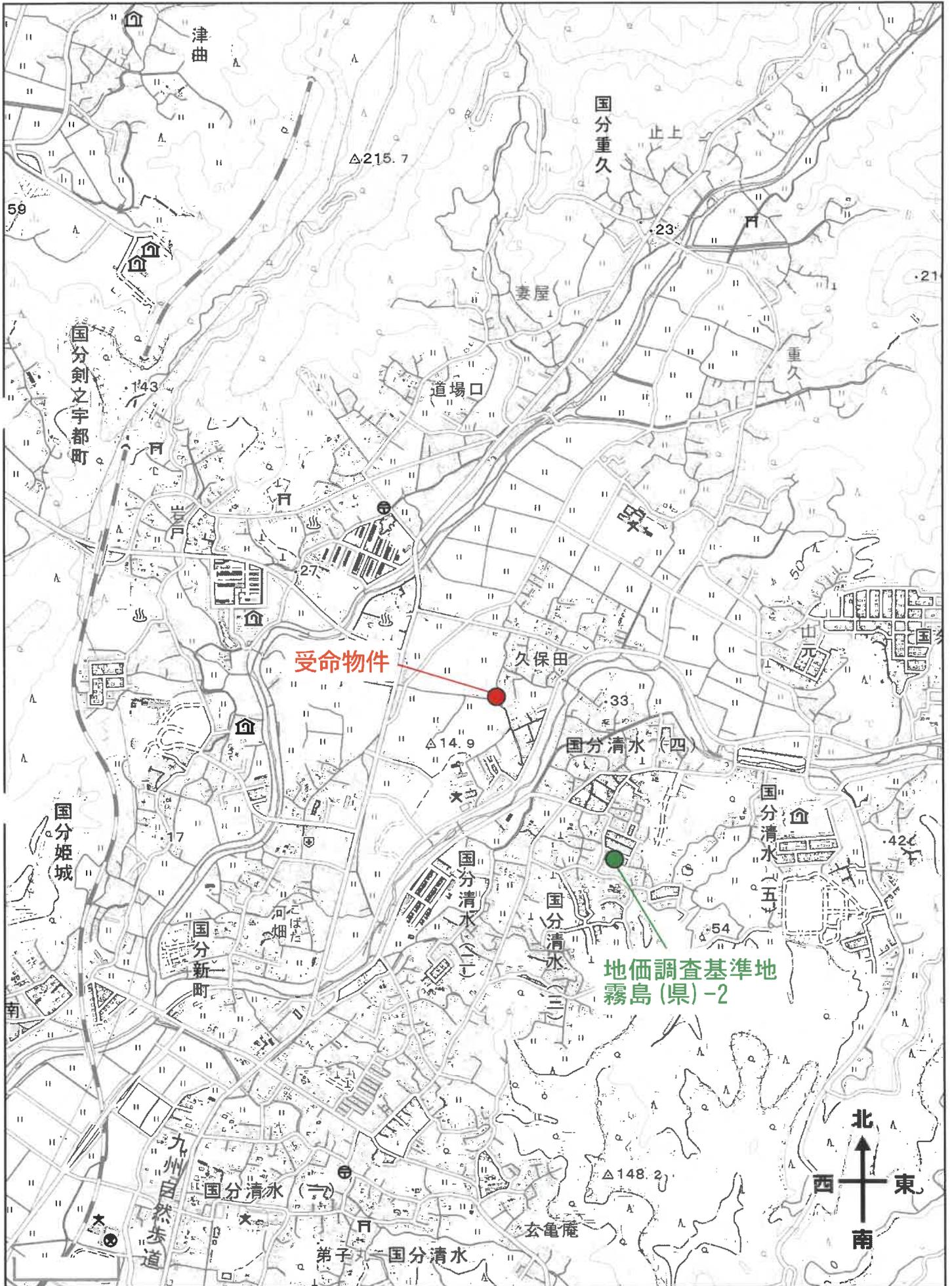
第7 附属資料

- 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2026年版を使用。

以 上

位置図

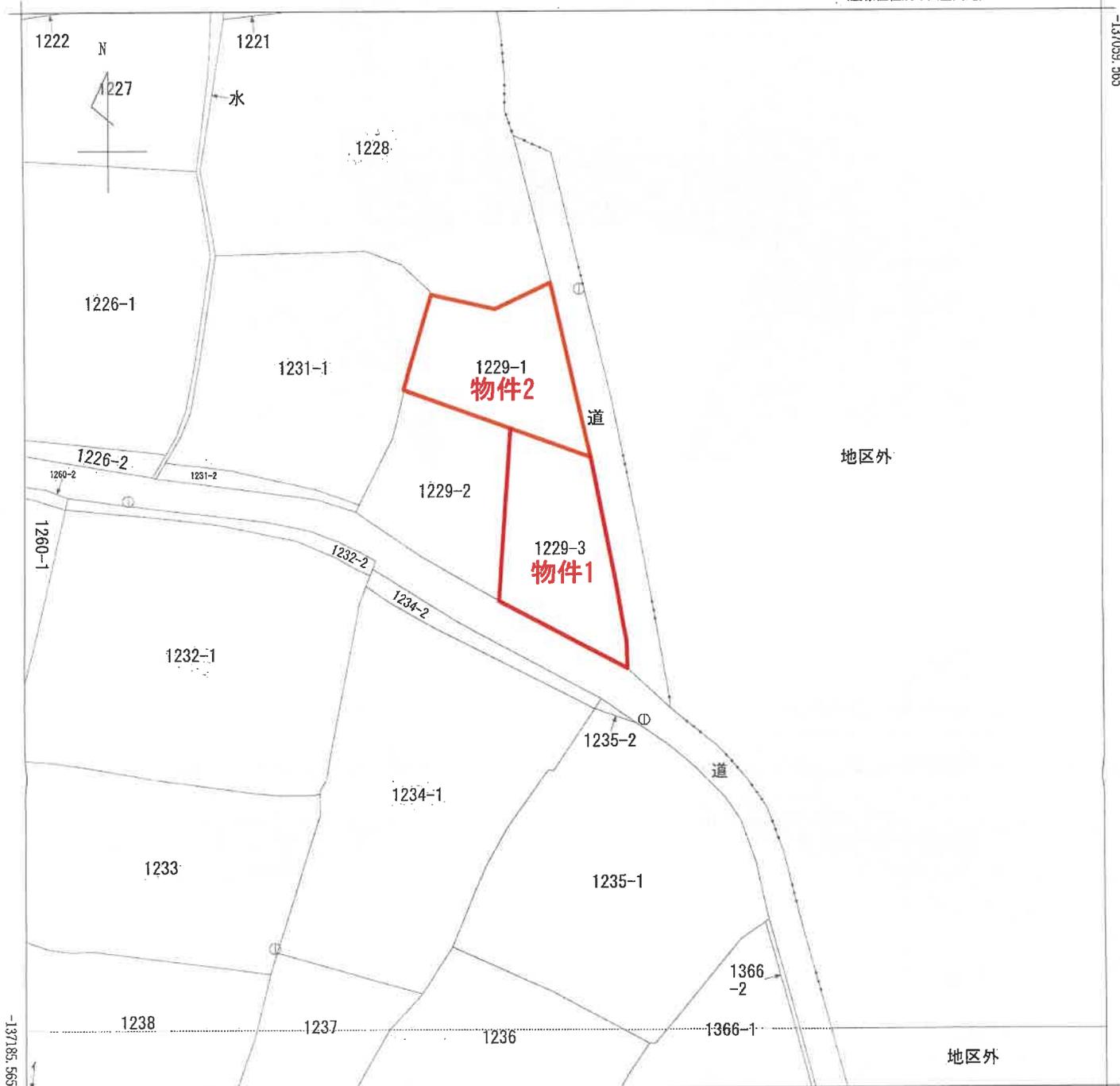


公図写し

4 1239

(座標値種別：図上測定)

-20625.286



-20750.286

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	霧島市国分新町字竹ノ下					地番	1229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	地区(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。

令和7年10月22日

鹿児島地方法務局霧島支局

地図整理番号：M18610

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

登記年月日：平成14年12月17日

017959

前地番 1229-1, -2, -3

後・新

土地の所在 鹿児島市国分 国分市新町字竹ノ下

地積測量図

直角座標法求積表

測地成果2000による座標値

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
b1	-137104.268	-20706.318	-11.064	1515650.578472
AA3	-137088.878	-20705.004	3.371	-462160.654838
A4	-137082.644	-20702.945	2.789	-382351.384118
AA5	-137082.945	-20702.215	7.230	-991181.892350
AA6	-137084.604	-20688.715	12.971	-1778254.108484
A7	-137081.495	-20686.244	10.131	-1388873.935945
A8	-137106.945	-20686.584	4.682	-643305.785840
b2	-137112.182	-20684.562	-8.386	1147080.514512
c1	-137106.767	-20693.950	-21.764	2984035.204888
合計面積				538.436488
合計面積				269.2182495

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
A1	-137118.084	-20711.894	-3.227	442480.089338
AA2	-137108.519	-20707.621	5.578	-764796.896982
b1	-137104.268	-20706.318	13.671	-1874352.447828
c1	-137108.787	-20693.950	10.912	-1496130.865004
c2	-137128.409	-20695.404	-3.884	532608.740558
A12	-137127.085	-20697.834	-8.980	1232772.584050
A13	-137123.244	-20704.384	-14.060	1827852.810940
合計面積				532.014270
合計面積				266.0071380

地番 NO	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
b2	-137128.409	-20685.404	-13.517	1853564.704453
c1	-137108.787	-20693.950	10.862	-1487804.339484
b2	-137112.182	-20684.562	11.766	-1613261.933412
AB	-137124.205	-20682.184	3.918	-537389.759396
A10	-137132.956	-20680.633	1.751	-240119.809956
A11	-137106.506	-20680.433	-14.771	2025943.330126
合計面積				532.186332
合計面積				266.0981660

合計 801.3235605㎡

平成14年12月17日登記

(日加納)

製作者

申請人

縮尺 1/500

精度区分	甲	乙
標識	○	●
凡例	①	②
	③	④
	⑤	⑥
	⑦	⑧
	⑨	⑩



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。
令和7年10月22日 鹿児島地方支務局霧島支局 登記官

※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27年5月26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。
 令和7年10月22日 鹿児島地方務局霧島支局

登記簿

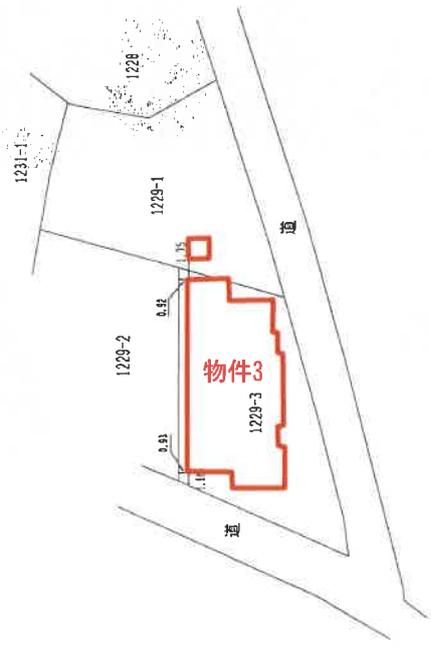
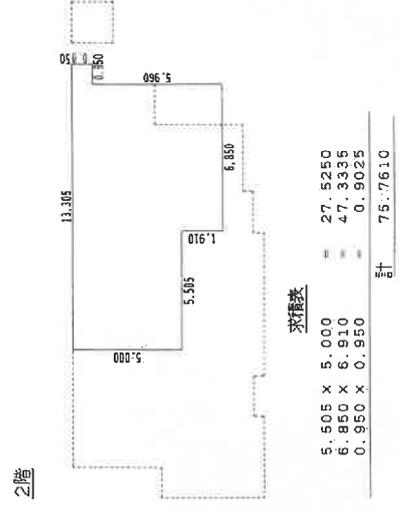
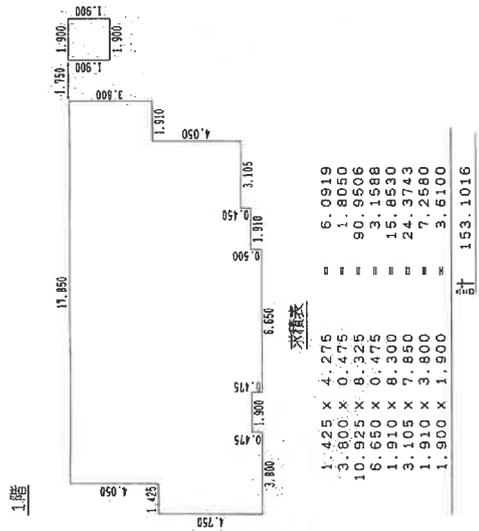
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：M18611

建物図面 各階平面図

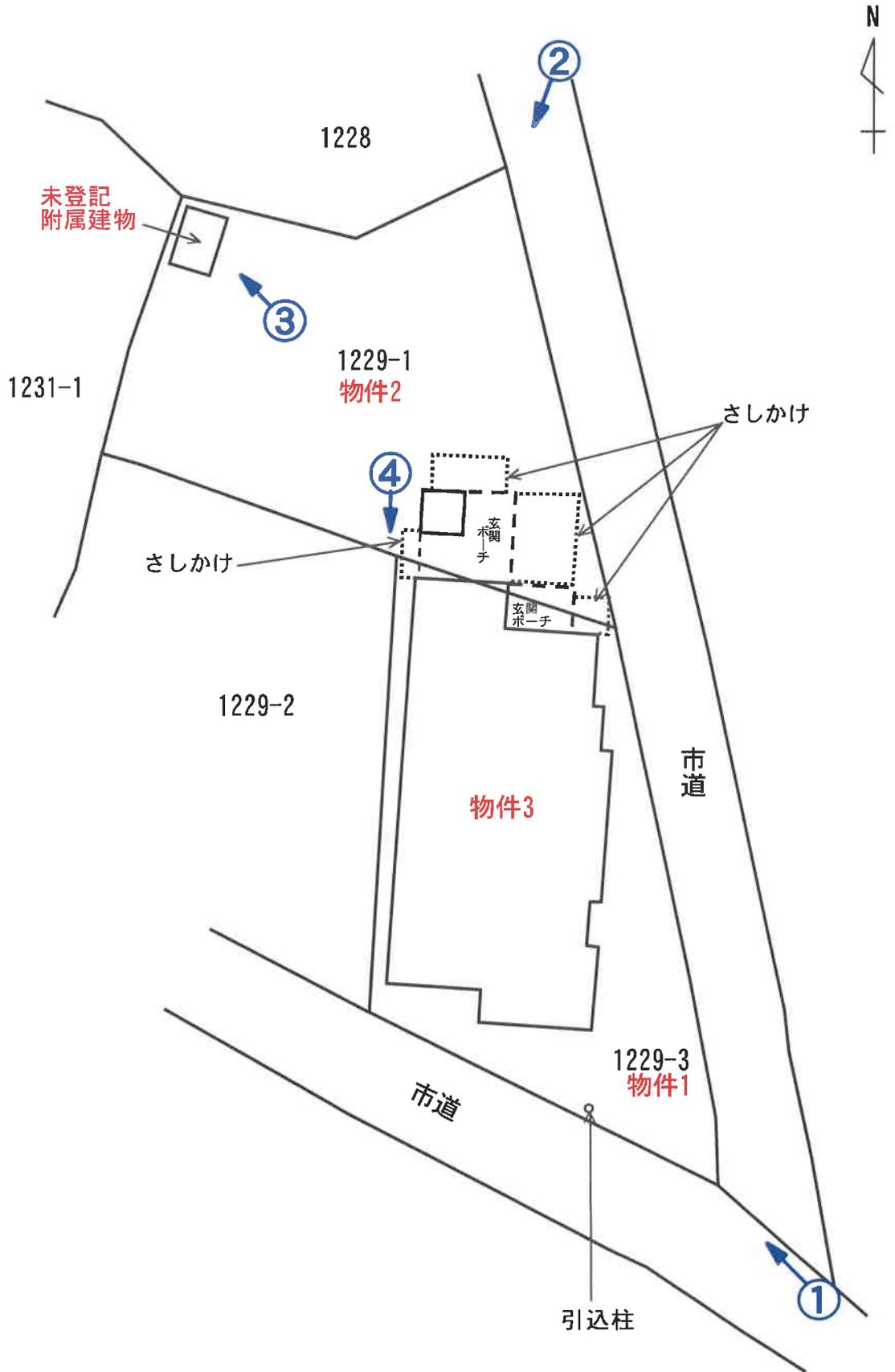
家屋番号	1229番3
建物の所在	霧島市国分新町字竹ノ下1229番地3、1229番地1

各階平面図



作成者	縮尺	1 / 250	申請人	縮尺	1 / 500
-----	----	---------	-----	----	---------

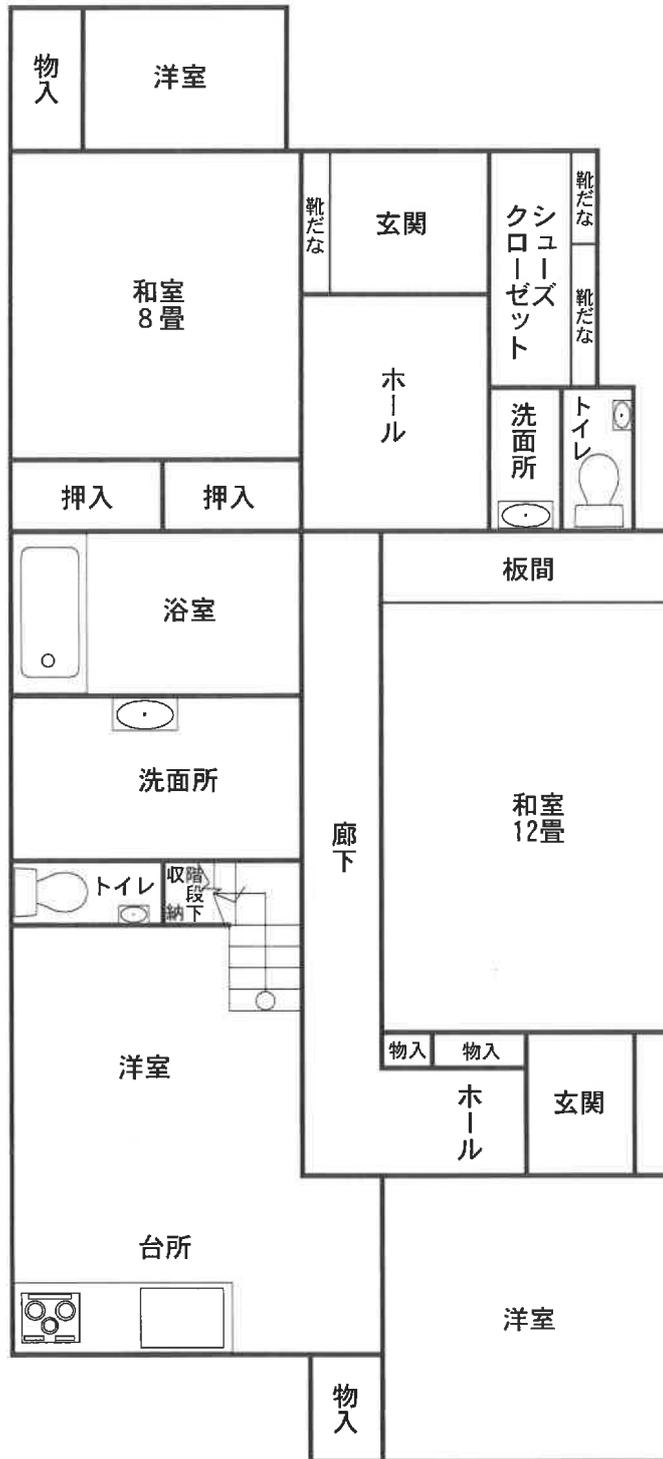
土地建物位置関係図



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



1F

※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



2F

※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

(未登記附属建物)



※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



物件3

引込柱

物件1

写真②

北東方より



物件3

物件2

現況写真

写真 ③

未登記附属建物



未登記
附属建物

写真 ④

物件1
西側境界付近

