

令和6年(ケ)第65号

(物件1, 4)

注 意 書

本件の「現況調査補充報告書」には、物件1から物件4についての記載がありますが、今回売却対象となるのは物件1, 物件4のみで、物件2, 物件3は売却対象外となりますので、ご注意ください。

鹿児島地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 6月23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 7月 8日から 令和 8年 7月15日まで
開札期日	日 時 令和 8年 7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 8月 5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 6月23日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | いちき串木野市河内 |
| | 地 番 | 3889番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 761.17平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市河内3889番地1 |
| | 家屋 番号 | 3889番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.88平方メートル
2階 73.90平方メートル |



物件明細書

令和 8年 6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, 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

【物件番号1】

- ・ 西側のブロック塀で区切られた低い部分及び隣地（地番3889番4）との境界が不明確である。
- ・ 浄化槽の排水管を引き込むために、件外土地（地番3889番4及び3889番5）を利用している。

《 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、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 | いちき串木野市河内 |
| | 地 番 | 3889番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 761.17平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市河内3889番地1 |
| | 家屋 番号 | 3889番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.88平方メートル
2階 73.90平方メートル |



現況調査補充報告書

令和7年5月29日

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 印

上記事件の令和6年11月11日に提出した現況調査報告書について、令和7年5月27日午後2時55分から同3時15分に物件所在場所にて債務者兼所有者から得た下記陳述の内容を、令和6年11月11日に提出した現況調査報告書に加え補充します。

記

- 1 物件4の敷地部分の物件1の排水は、物件1の南側の中央付近から物件2及び同3を経由して東側里道の側溝に流れています。
- 2 上記排水の里道を横切る部分には、蓋がされています。
- 3 物件1から直接里道の側溝に流さなかったのは、高低差がなく高額な費用を要するためです。物件1より土地が低い物件2・3も私の所有ですので、物件2から同3を経由して排水を流すことにしました。

執行官の意見

上記陳述を受け、物件1・2・3を確認した。
上記陳述のとおり排水されていると認定した。

添付書類

土地建物位置関係図及び写真

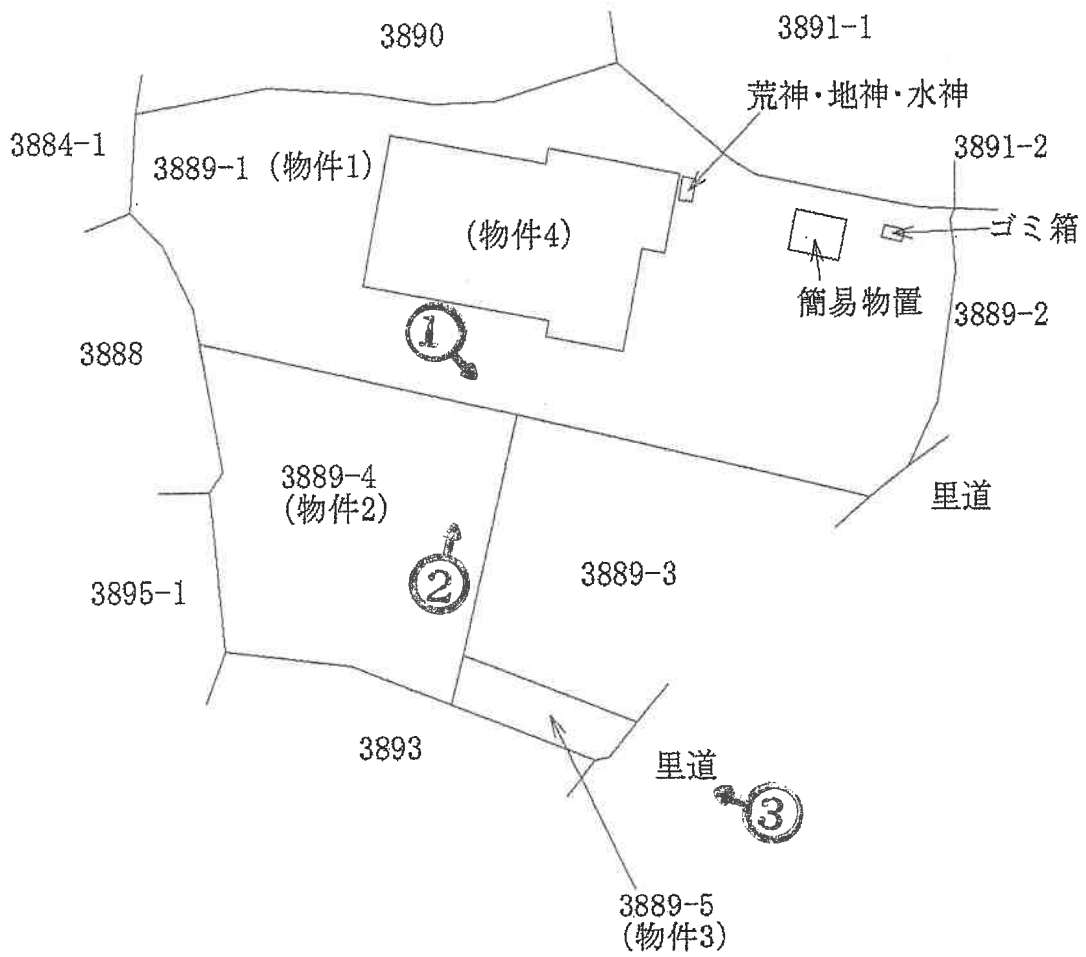
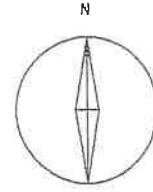
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | いちき串木野市河内 |
| | 地 番 | 3889番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 761.17平方メートル |
| 2 | 所 在 | いちき串木野市河内 |
| | 地 番 | 3889番4 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 265平方メートル |
| 3 | 所 在 | いちき串木野市河内 |
| | 地 番 | 3889番5 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 29平方メートル |
| 4 | 所 在 | いちき串木野市河内3889番地1 |
| | 家屋 番号 | 3889番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 149.88平方メートル
2階 73.90平方メートル |



土地建物位置関係図

○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1



物件1

排水設備

写真2



物件4

物件2

写真3



物件3

物件3
からの
排水溝

令和6年(ケ)第65号
令和6年10月8日受理
令和6年11月11日提出

現況調査報告書

(物件1・4)

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. 所在地 いちぎ串木野市河内
地番 3889番1
地目 宅地
地積 761.17平方メートル
4. 所在地 いちぎ串木野市河内3889番地1
家屋番号 3889番1
種類 居宅
構造 木造かわらぶき2階建
床面積 1階 149.88平方メートル
2階 73.90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
■債務者兼所有者	<p>1 物件4には、私が家族と居住して占有しています。</p> <p>2 物件4では、猫を2匹飼っています。</p> <p>3 物件4は、オール電化住宅です。</p> <p>4 物件1及び4の目的外動産は、すべて私達家族の所有です。</p> <p>5 物件1の西側の一部は、低い土地で果樹園として荒れた状態になっています。</p> <p>6 物件1の東側に荒神様、地神様、水神様を祀っています。前記神様は、私が祀ったものです。</p> <p>7 物件1の東側に設置してある基礎のない簡易物置は、既に第三者に売却済みであり、近々引き取られる予定です。</p> <p>8 物件1の東側に設置してある基礎のないゴミ箱は、私の所有です。</p> <p>9 物件4は、不具合はありません。</p> <p>10 物件1の東側の隣接地3889番2は、登記上私人所有となっておりますが、前記土地は市に寄付された土地であり、里道と一体になった通路です。</p> <p>11 物件1の境界に、問題や争いはありません。</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は、南東側が里道（公図上 道）に面し、東側は目的外土地3889番2に面している。
前記目的外土地は、里道と一体の通路である。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件4の敷地として使用占有されている。
 - (2) 物件1の西側のブロック塀で区切られた低い部分は、果樹を植えているが、かなり荒れている。
 - (3) 物件1の東側には、基礎のないゴミ箱が設置してある。また、基礎のない第三者所有の簡易物置が置いてある。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1の西側のブロック塀で区切られた低い部分と、南側の目的外土地3889番4との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である（9頁写真8参照）。
 - (2) 上記以外の隣接地との境界は、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4の占有状況
 - (1) 物件4建物には、債務者兼所有者が家族で居住している。
 - (2) 物件4建物では、猫を2匹飼っている。
 - (3) 物件4は、オール電化住宅である。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者は、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

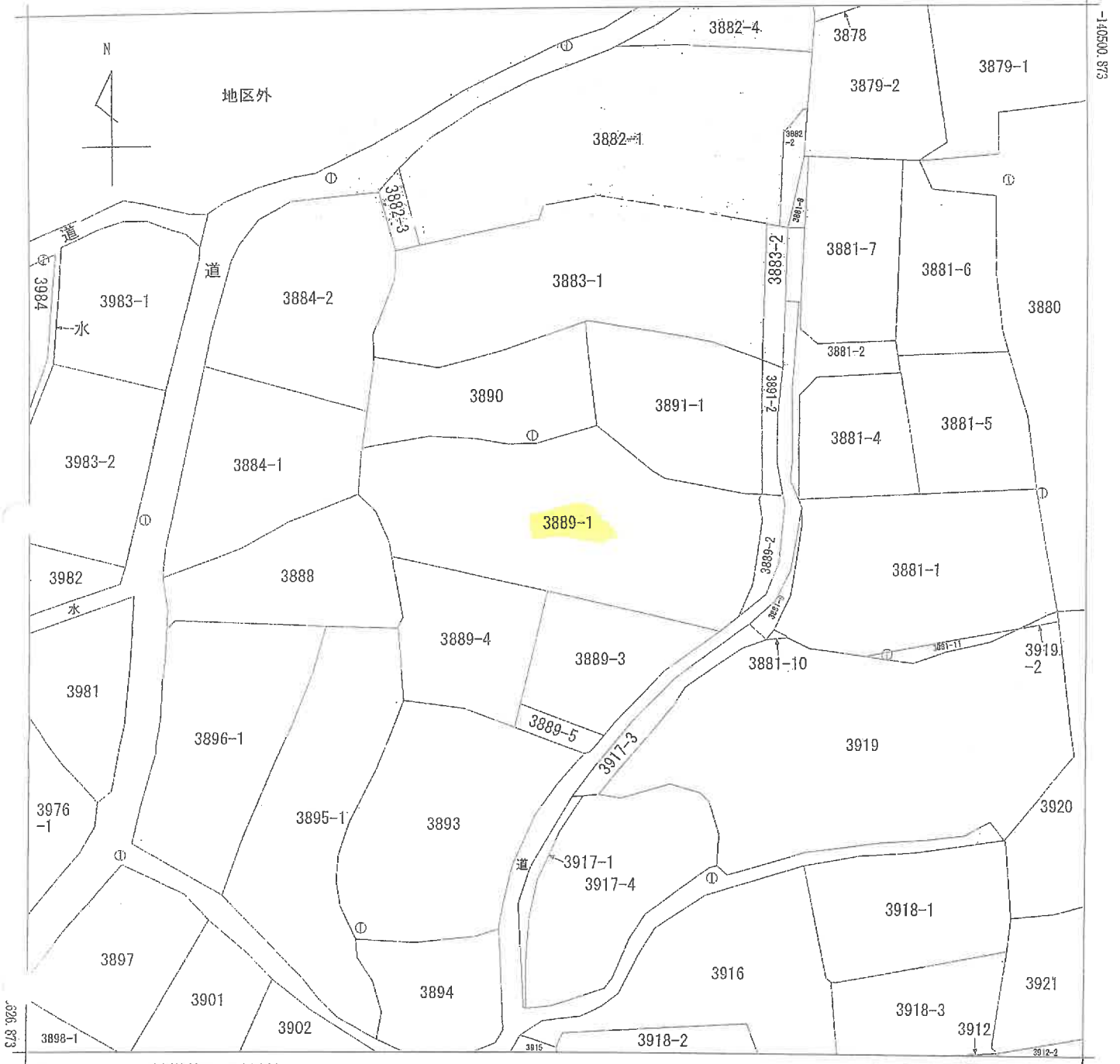
調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月8日 15:40-16:00	物件所在地	占有状況確認、外観写真撮影
6年10月22日 9:30-9:40	鹿児島地方法務局	目的外土地3889番2登記事項証明書交付申請, 同交付
6年10月24日 15:00-16:00	物件所在地	債務者兼所有者と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項)		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。		
<input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		
<input checked="" type="checkbox"/> 令和6年10月24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)

-67049.464



請求部分	所在	いちき串木野市河内		地番	3889番1	
出縮力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第114条第1項)
作成年月日	昭和40年3月30日		備付年月日(原図)	昭和60年3月15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。

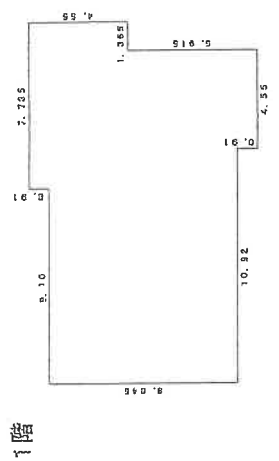
令和6年9月4日
 鹿児島地方務局川内支局
 登記官

A3判をA4判に縮小した

建物図面
各階平面図

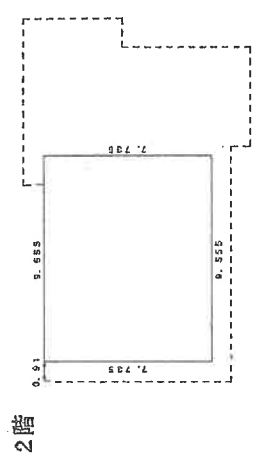
家屋番号 38889番1
建物の所在 いちき串木野市上名字永作38889番地1

各階平面図



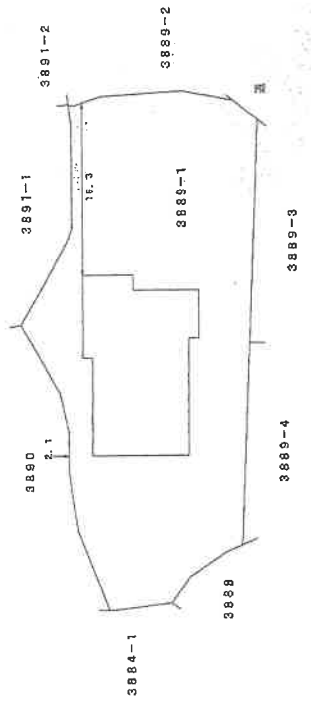
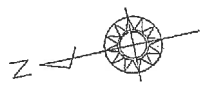
求積表

$7.735 \times 0.910 = 7.038850$
$16.835 \times 3.640 = 61.279400$
$15.470 \times 5.005 = 77.427350$
$4.550 \times 0.910 = 4.140500$
合計 149.886100
床面積 149.88 ㎡



求積表

$9.555 \times 7.735 = 73.907925$
合計 73.907925
床面積 73.90 ㎡



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

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

令和6年9月4日 鹿児島地方建設局川内支局

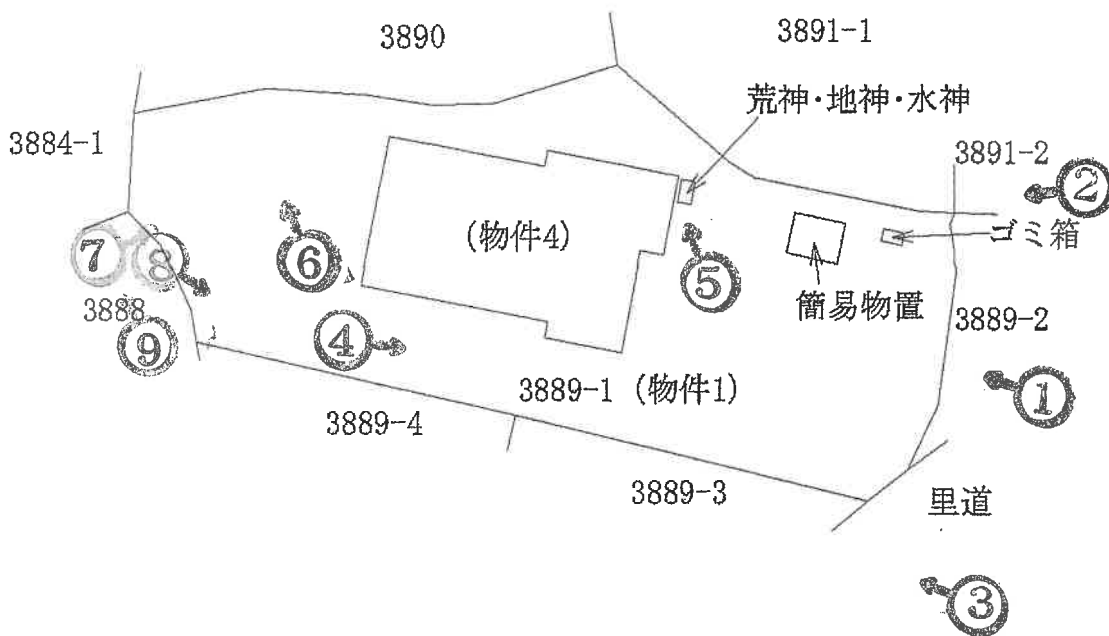
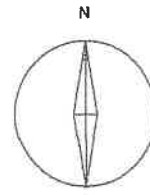
登記簿

A3判をA4判に縮小した

(1) 平成24年10月9日
この図面に記録されている建物の名称又は一部に
ついてその所在地又は家屋番号が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記載した日
付である。

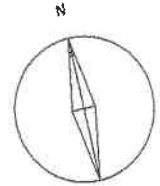
土地建物位置関係図

○ ↓ 写真撮影位置
(数字は写真番号)

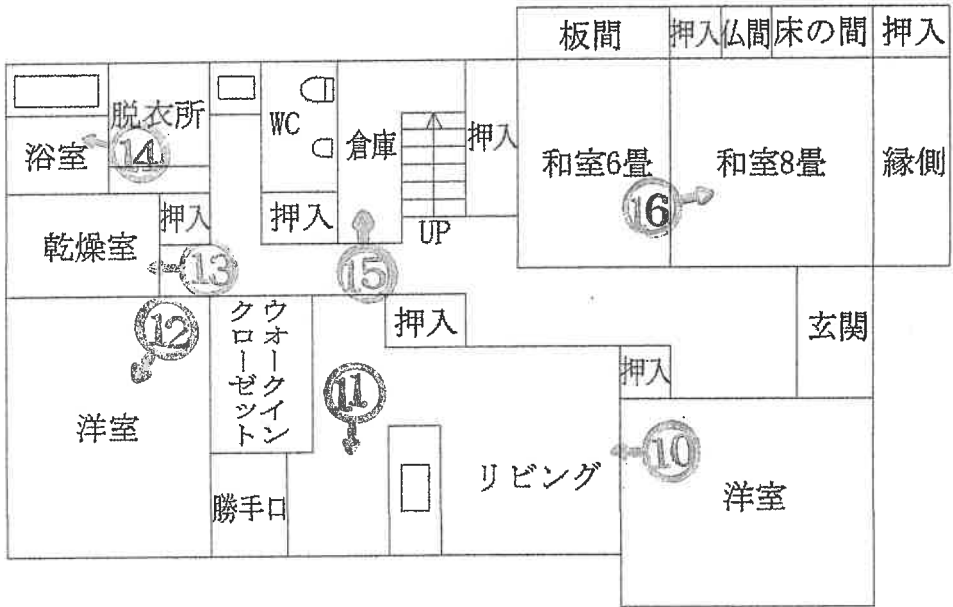


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

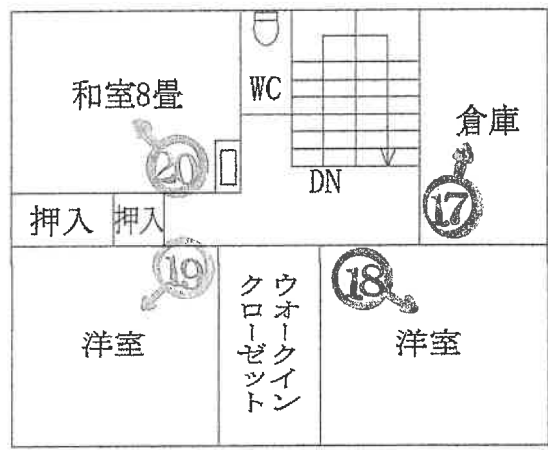
間取図 (物件4)



↑
写真撮影位置
(数字は写真番号)



1階



2階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真 1



物件 4

物件 1

写真 2



物件 4

物件 1

写真3



物件4

物件1

写真4



物件4

物件1

写真5



物件4

水神・地神・荒神

物件1

写真6



物件1

写真7



物件1

物件4

写真8



物件1

写真9



物件1

写真10

物件4 1階内部状況



写真 1 1

物件 4 1 階内部状況



写真 1 2

物件 4 1 階内部状況



写真13

物件4 1階内部状況



写真14

物件4 1階内部状況



写真15

物件4 1階内部状況



写真16

物件4 1階内部状況



写真17

物件4 1階内部状況



写真18

物件4 2階内部状況



写真 1 9

物件 4 2 階内部状況



写真 2 0

物件 4 2 階内部状況



令和 6年（ケ）第 65号
令和 6年10月24日 現地調査
令和 7年 5月27日 現地調査
令和 8年 2月25日 評 価

再 評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 970, 000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 970, 000円
物件4 (建物)	金 8, 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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	いちき串木野市河内 3889番1 宅地 761.17m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いちき串木野市河内 3889番地1 3889番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 149.88m ² 2階 73.90m ²	

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	JR鹿児島本線「串木野」駅の北東方約1.9km いちき串木野市役所の北東方約2.6km (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、いちき串木野市役所の北東方約2.6kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定70% 指定400% 無
画地条件	地積 : 761.17㎡ 間口 : 約18.0m 奥行 : 約48.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 前面道路より低い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約4.0m舗装里道(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件4の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 本件土地には簡易物置とゴミ箱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・ 東側の前面道路は、里道と民地からなる道路であるが、建築基準法上の道路には該当せず、再建築等においては、建築基準法第43条の許可を得る必要がある。 ・ 本件土地は、土砂災害警戒区域に指定されている。 ・ 荒神・地神・水神が存する。 	

2 建物の概況及び利用状況（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 平成22年 3月23日新築 経過年数 16年 経済的残存耐用年数 9年
仕様	構造 木造 屋根 かわらぶき 外壁 吹付等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 畳・フローリング等 設備 水道・電気・トイレ その他 オール電化
床面積（現況）	1階149.88㎡ 2階73.90㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	・室内で猫を飼っている。 ・浄化槽の排水管が、3889番4、3889番5の目的外土地を通っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,470	0.84	761.17	0.90	2,572,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 いちき串木野(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,700\text{円}/\text{m}^2 \times 97.7/100 \times 100/103 \times 100/121 = 4,470\text{円}/\text{m}^2$

◇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+3

◇地域格差：街路条件+10 環境条件+10 $(1+0.1) \times (1+0.1) \div 1.21$

イ 個別格差：方位+3 規模▲5 敷地内段差▲5 荒神・地神・水神が存する▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件4）

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	180,000	223.78	0.39	15,709,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：223.78㎡

ウ 現 価 率

経過年数16年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数9年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数9年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) $\div 0.39$

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	2,572,000	0.30	法定地上権	771,000

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	2,572,000	-771,000		0.90	0.60	970,000
4	15,709,000	+771,000	1.00	0.81	0.60	8,000,000
一括価格 (合計)						8,970,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1・4 浄化槽の排水管が目的外土地を通っている ▲10
物件4 室内で猫を飼っている▲10

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率

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、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 いちき串木野(県)-6

所 在：いちき串木野市大里字原山馬場 3 3 1 2 番 1
価 格：5,700円/m²
位 置：大里バス停940m
価 格 時 点：令和 7年 7月 1日
地 積：380m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：東 4.5m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%，容積率400%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

2 固定資産税課税標準額(令和 6年 1月 1日)

物件 1 653,235円
物件 4 9,777,844円

以 上

令和 6年（ケ）第 65号-1
令和 6年10月24日 現地調査
令和 6年11月25日 評 価

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,900,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,120,000円
物件4 (建物)	金 9,780,000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きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じ

番号	所在等	登 記	現 況
1	所在地 地目 地積	いちき串木野市河内 3889番1 宅地 761.17m ²	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	いちき串木野市河内 3889番地1 3889番1 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 149.88m ² 2階 73.90m ²	

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	JR鹿児島本線「串木野」駅の北東方約1.9km いちき串木野市役所の北東方約2.6km (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、いちき串木野市役所の北東方約2.6kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画地条件	地積 : 761.17㎡ 間口 : 約18.0m 奥行 : 約48.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 敷地内段差あり 高低差 : 前面道路より低い 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東約4.0m舗装里道(建築基準法上の道路に該当せず)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき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	<ul style="list-style-type: none"> ・物件4の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・本件土地には簡易物置とゴミ箱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・東側の前面道路は、里道と民地からなる道路であるが、建築基準法上の道路には該当せず、再建築等においては、建築基準法第43条の許可を得る必要がある。 ・本件土地は、土砂災害警戒区域に指定されている。 ・荒神・地神・水神が存する。 	

2 建物の概況及び利用状況（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 平成22年 3月23日新築 経過年数 15年 経済的残存耐用年数 10年
仕 様	構 造 木造 屋 根 かわらぶき 外 壁 吹付等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ その他 オール電化
床面積（現況）	1階149.88㎡ 2階73.90㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	優る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・室内で猫を飼っている。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1）

目的土地の価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	4,670	0.84	761.17	0.90	2,687,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 いちき串木野(県)-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $5,900\text{円}/\text{㎡} \times 98.6/100 \times 100/103 \times 100/121 = 4,670\text{円}/\text{㎡}$

◇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+3

◇地域格差：街路条件+10 環境条件+10 $(1+0.1) \times (1+0.1) \div 1.21$

イ 個別格差：方位+3 規模▲5 敷地内段差▲5 荒神・地神・水神が存する▲10

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件4）

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
4	180,000	223.78	0.43	17,320,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 223.78㎡

ウ 現 価 率

経過年数15年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数10年，

観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，現価率を査定した。

・ 現価率 = {残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数10年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 - 観察減価0%) ÷ 0.43

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	2,687,000	0.30	法定地上権	806,000

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	2,687,000	-806,000		1.00	0.60	1,120,000
4	17,320,000	+806,000	1.00	0.90	0.60	9,780,000
一括価格 (合計)						10,900,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件4 0.90 室内で猫を飼っている▲10

オ 競売市場修正：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正率

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、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価調査価格 いちき串木野(県)-6
所 在 : いちき串木野市大里字原山馬場 3 3 1 2 番 1
価 格 : 5,900円/㎡
位 置 : 大里バス停940m
価 格 時 点 : 令和 6年 7月 1日
地 積 : 380㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 東 4.5m 市道
用途指定等 : 非線引都市計画区域 無指定 (建蔽率70%, 容積率400%)
地域の概要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する既成住宅地域

- 2 固定資産税課税標準額(令和 6年 1月 1日)

物件 1	653,235円
物件 4	9,777,844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)
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



(座標値種別：図上測定)

-67049.464

-140500.873

N

地区外

3882-4

3878

3879-1

3879-2

3882-1

3883-1

3881-7

3881-6

3880

3890

3891-1

3881-2

3881-4

3881-5

3983-1

3884-2

3983-2

3884-1

3888

3889-1
(物件1)

3881-1

3982-1

3981

3896-1

3889-4

対象地

3881-10

3919-2

3889-5

3917-3

3919-1

3920

3976

3895-1

3893

3917-1

3917-4

3918-1

3921

3897

3901

3902

3894

3916

3918-3

3912

3898-1

3918-2

3912-2

-67074.464

(座標値種別：図上測定)



A B C D
河内河内河内

請求部分	所在	いちき串木野市河内			地番	3889番1	
出力縮尺	1/500	精度区分	坐標系番号又は記号	此	分類	地区(法第14条第1項)	種類 地籍図
作成年月日	昭和40年3月30日	備考	年月日	昭和60年3月15日	補記事項		



これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和6年9月4日

鹿児島地方方法務局河内支局
登記官

公 図 写

請求番号：5-1
(1/1)

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

地積測量図

前 3889-1 後・新

071719

地 番 3889-3-9-5-1

土地の所在 埼玉県市上野永作

(a) 3889-3

$2,100 \times 6.15 = 12,915.00$
 $17,894 \times 8.23 = 147,646.22$
 $16,688 \times 1.48 = 24,708.24$
 $18,888 \times 7.80 = 147,326.40$
 合計 450,146.66
 ㎡ % 225.0733

地 積 225㎡

(b) 3889-4

$18.86 \times 7.16 = 135.0376$
 $18.30 \times 1.13 = 20.6790$
 $21.92 \times 7.30 = 159.9260$
 $21.82 \times 5.07 = 110.5994$
 $17.22 \times 6.37 = 109.6914$
 合計 530.3730
 ㎡ % 265.1867

地 積 265㎡

(c) 3889-5

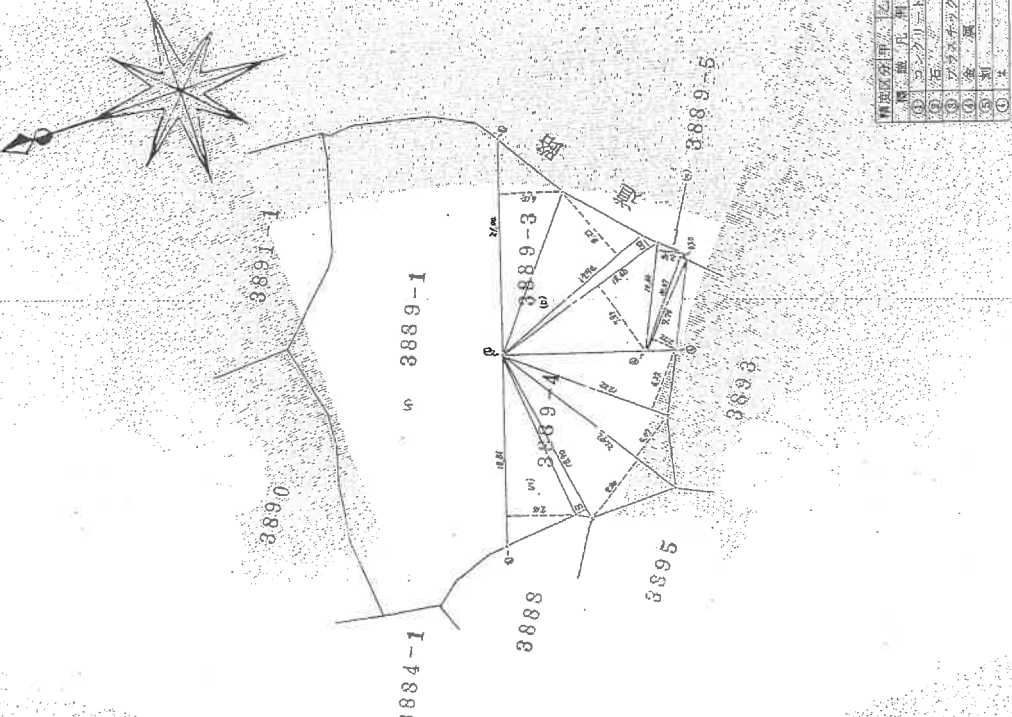
$10.60 \times 2.70 = 28.6200$
 $10.07 \times 0.80 = 8.0560$
 $9.78 \times 2.72 = 26.6016$
 合計 58.9288
 ㎡ % 29.2644

地 積 29㎡

(d) 3889-1

$1,280.90 - (225.0733 + 265.1867 + 29.2644) = 761.1756$

地 積 761㎡



測量方法	法
①	コンクリート併
②	石
③	アラスチク植
④	漆、風、製
⑤	銅
⑥	鉄

作製者

土地家屋調査士

申請人

縮尺 1/500

(平成29年2月22日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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6年9月4日

埼玉県地方方法務局川内支局

登記官

地積測量図写し

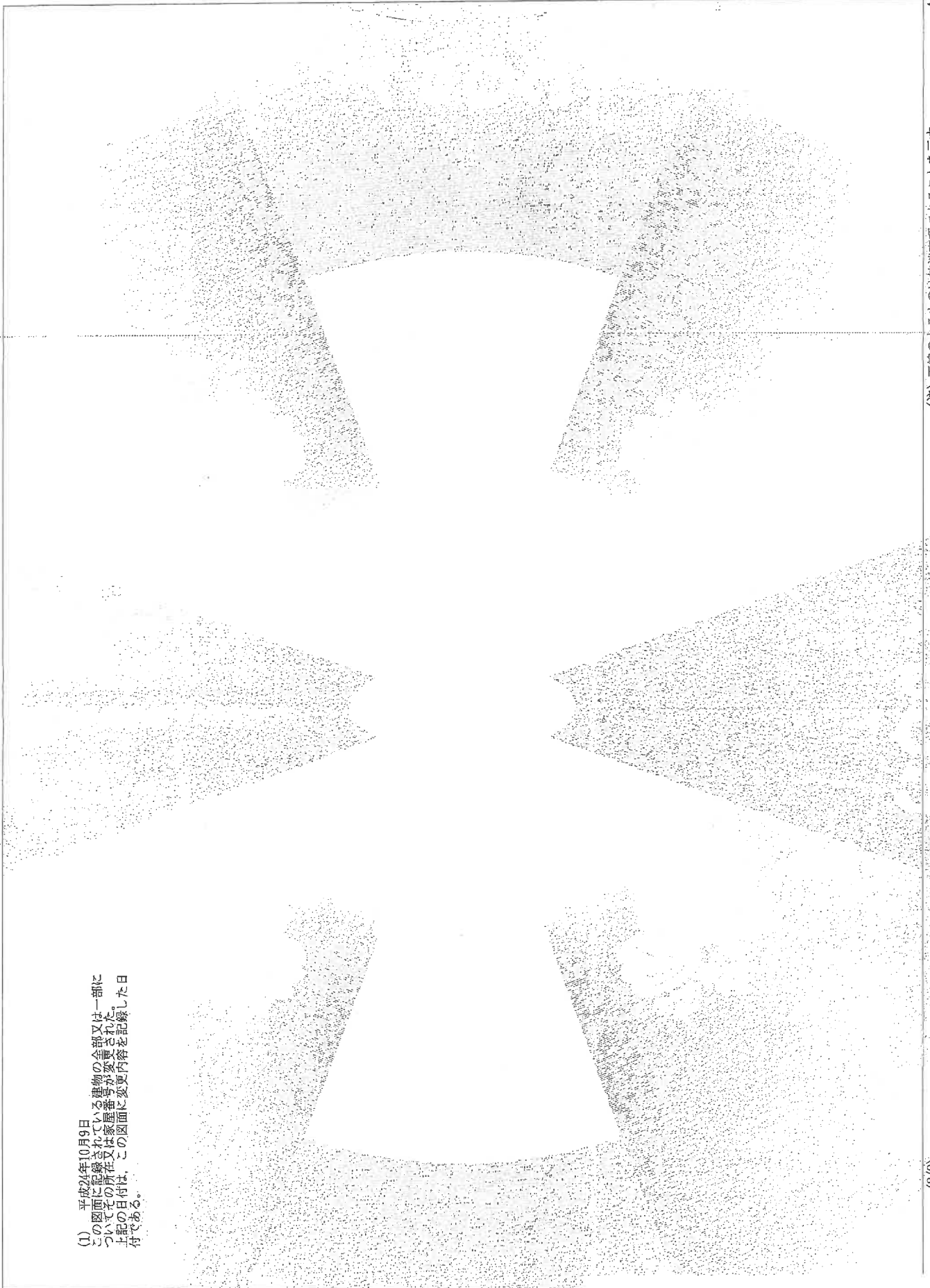
A3をA4に縮小

(1) 平成24年10月9日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写し

A3をA4に縮小

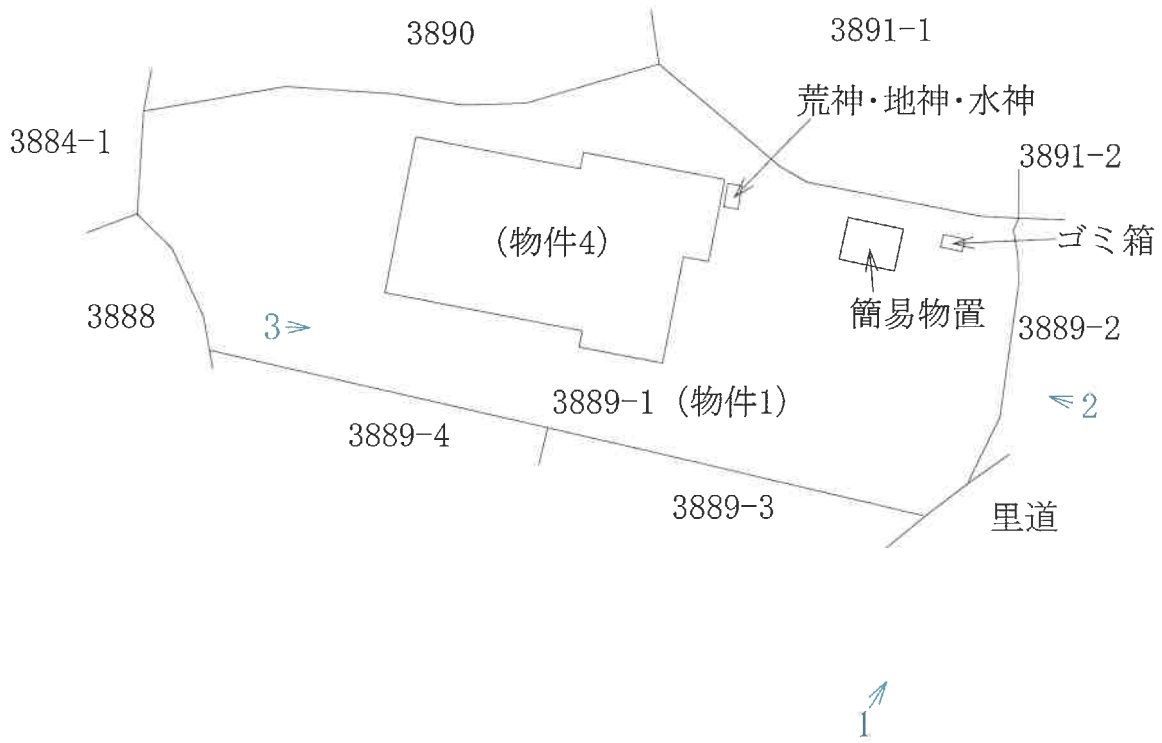
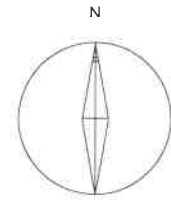
(1) 平成24年10月9日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在地又は家屋番号が変更された。日
付記の付付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。



建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

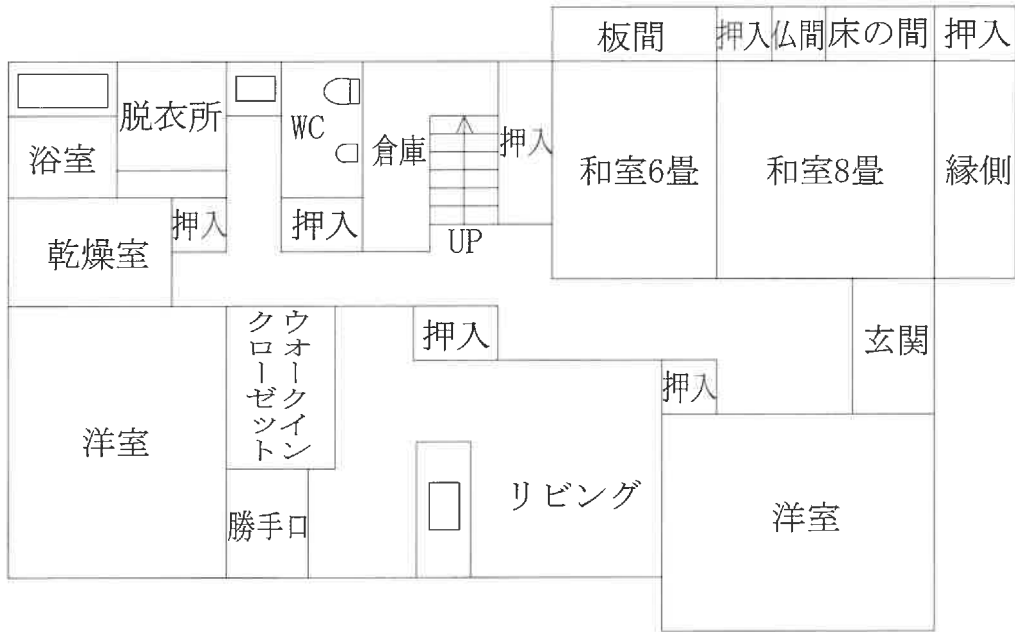
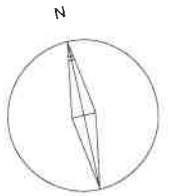
土地建物位置関係図



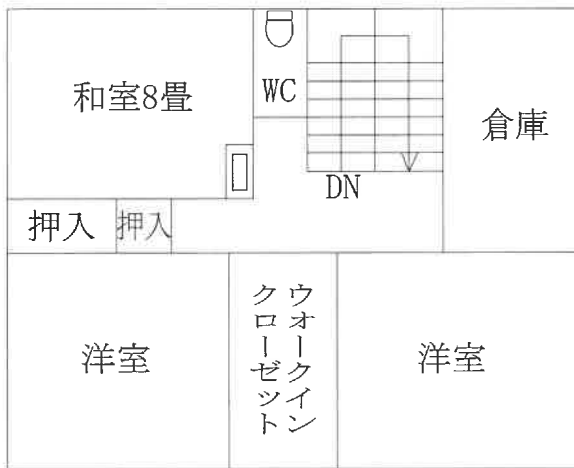
←写真撮影位置

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図 (物件4)



1階



2階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3