

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 8月18日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 宮 里 真 司

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 9月 2日から 令和 8年 9月 9日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年 9月16日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 9月30日 午前10時00分 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 8月18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）
1～5	8,770,000 7,016,000	一括	1,754,000	93,517	0
1	1,640,000				
2	20,000				
3	10,000				
4	20,000				
5	7,080,000				



物 件 目 録

1 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番3
地 目 宅地
地 積 297.62平方メートル

2 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番4
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

3 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番1
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル

持分2分の1

4 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 574番2
地 目 公衆用道路
地 積 45平方メートル

持分2分の1

5 所 在 霧島市国分川内字村前597番地3
家屋 番号 597番3



物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 100.82平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 8月14日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 宮 里 真 司

1 不動産の表示

【物件番号1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者兼所有者Bが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号2】

本件所有者Aが占有している。

【物件番号3, 4】

本件土地は通路として利用されている。

【物件番号5】

本件債務者兼所有者Bが占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号3, 4】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

《 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 霧島市国分川内字村前
地 番 597番3
地 目 宅地
地 積 297.62平方メートル

所有者 A

2 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番4
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

所有者 A

3 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番1
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

4 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 574番2
地 目 公衆用道路
地 積 45平方メートル

共有者 A 持分2分の1



物 件 目 録

5 所 在 霧島市国分川内字村前597番地3

家屋 番号 597番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 100.82平方メートル

所有者 B



令和7年(ケ)第103号
令和8年4月8日受理
令和8年5月8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 霧島市国分川内字村前
地 番 597番3
地 目 宅地
地 積 297.62平方メートル

所有者 A

- 2 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番4
地 目 公衆用道路
地 積 28平方メートル

所有者 A

- 3 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 597番1
地 目 公衆用道路
地 積 37平方メートル

共有者 A 持分2分の1

- 4 所 在 霧島市国分川内字村前
地 番 574番2
地 目 公衆用道路
地 積 45平方メートル

共有者 A 持分2分の1

物 件 目 録

5 所 在 霧島市国分川内字村前597番地3

家屋 番号 597番3

種 類 居宅

構 造 木造スレートぶき平家建

床 面 積 100.82平方メートル

所有者 B

(土地・建物用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	(住居表示未実施)
土地	物件1
現況地目	■宅地(物件1) □公衆用道路(物件) □ (物件)
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐
占有者及び占有状況	☐ 土地所有者 ☒ その他の者(B) 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり
下記以外の建物(目的外建物)	☒ ない ☐ ある(詳細は「前頁の概況」のとおり)
その他の事項	電柱及び支線が設置されている。
建物	物件5
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が異なる(☐ 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、空き家の状態で所有占有している。 ☐ 「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	太陽光発電システムが設置されている。
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 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

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	付 近			
土地	物件 2			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 2） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が公衆用道路として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年（ ）第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
建物 （目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(土地用)

不動産の表示	「物件目録」のとおり			
住居表示	付 近			
土地	物件 3・4			
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☒ 公衆用道路（物件 3・4） ☐ 農地（物件 ） ☐ 雑種地（物件 ） ☐ 山林（物件 ） ☐ ☐			
形 状	☒ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐			
占有者及び占有状況	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が持分に応じて公衆用道路として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐			
その他の事項				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 平成 年()第 号 保管開始日 平成 年 月 日			
建物 (目的外建物)	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「☒」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	■全部 ☐		
占有者	■債務者 ☐		
占有状況	■敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■B(占有者) ■A(所有者))の陳述の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ■使用借権 ☐		
占有開始時期	平成26年7月14日		
最初の契約日	平成26年7月14日		
契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別	☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新		
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	■占有者 ☐ その他の者 ()	
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) ☐ 前払 (分 円) ☐ 相殺 (分 円)		
敷金・保証金	☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)		
特約等	☐ 譲渡・転貸を認める ☐		
その他			
執行官の意見	■上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は, 「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ B (債務者兼所有者)	1 物件5は、空き家の状態で私が所有占有しています。 2 物件1の所有者Aは私の父ですので、物件5の敷地として無償で使用占有しています。 3 物件5には、太陽光発電システムを設置しています。太陽光発電システムの設置費用は、本件債権の中に含まれています。 4 物件5に存する目的外動産は、すべて私の所有です。
■ A (物件1及び同2の所有者兼物件3及び4の共有者)	1 物件5の調査には、私が立ち合います。 2 物件5は、空き家の状態で所有者である息子Bが所有占有しています。 3 物件5の所有者Bは私の息子ですので、物件5の敷地として無償で使用占有を認めています。 4 物件1・2・3・4は、境界に問題や争いはありません。 5 物件2・3・4は、物件1・5に至る通路として通行を無償で認めています。

(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 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4は、西側が市道（目的外土地574番3（公衆用道路 所有者国分市））に面している。物件3は物件4を、物件2は物件3及び同4を、物件1は物件2、同3及び同4をそれぞれ経由して上記市道に至っている。
- 3 物件1・2・3・4の占有状況等について
 - (1) 物件1は、物件5の敷地として使用占有されている。
 - (2) 物件2・3・4は、公衆用道路として使用占有されている。
- 4 物件1・2・3・4の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2・3・4の各境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1・2・3・4と隣接する近隣の土地との境界付近には、ブロック塀、側溝が設置してあり、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件5の占有状況等
 - (1) B（債務者兼所有者）が空き家として所有占有している。
 - (2) 太陽光発電システムが設置してある。太陽光発電システムは、本件債権に含まれている旨の回答をB（債務者兼所有者）及び申立債権者担当者から得た。
- 6 調査時に立ち会ったA（物件1及び同2の所有者兼物件3及び4の共有者）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
8 年 4 月 9 日 15 : 40 - 16 : 00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8 年 4 月 1 4 日 9 : 50 - 10 : 00	鹿児島地方法務局	目的外土地 5 7 4 番 3 登記事項証明書交付申請、同交付
8 年 4 月 1 7 日 10 : 50 - 11 : 20	物件所在地	A (物件 1 及び同 2 の所有者兼物件 3 及び 4 の共有者) と面談の上、立入調査
8 年 4 月 2 0 日 15 : 25 - 15 : 35	当庁	申立債権者会社担当者から電話聴取
8 年 4 月 2 4 日 17 : 30 - 17 : 40	当庁	B から電話聴取
(特記事項) ☒ 令和 8 年 4 月 1 7 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 8 年 4 月 1 7 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A判に縮小した

(図標の種類：国土測定)

-19446.712



-19571.712

(図標の種類：国土測定)

地番区域見出

国分川内

所在地	島根県国分川内字村前				地番	597番3			
1/500	精度	甲	座標系 番号又は記号	江	分類	地図(法第14条第4項)			
							種類	地籍図	
				備考 年月日 (原図)			補記 事項		

この地図に記載されている内容を証明した書面である。

島根県国分川内支局管轄

2010月31日

島根県地方務局

登記官

039620

簡 597 巻

地 597-1 巻 597-2, 597-3

地 積 測 量 図

土地の所在 鹿児島県 国分市川内字村前

水 積 表

地番	⑤ 597-2	底辺	高さ	倍面積
イ	1	3.21	0.33	1.0593
ロ	2	13.37	2.95	39.4415
ハ	3	12.58	4.90	61.6420
ニ	4	13.88	1.33	18.4604
ホ	5	16.35	1.58	25.8330
ヘ	6	19.45	7.88	155.2110
ト	7	20.59	1.81	33.1499
チ	8	20.59	10.90	224.4310
リ	9	11.42	2.62	29.9204
合計				589.1485
面積				294.57425
地積				294.57 m ²

地番	⑥ 597-3	底辺	高さ	倍面積
イ	1	14.97	6.91	103.4427
ロ	2	20.35	12.44	253.1540
ハ	3	17.30	5.94	102.7620
ニ	4	16.12	7.36	118.6432
ホ	5	6.37	1.86	11.8482
ヘ	6	3.38	1.60	5.4080
合計				595.2581
面積				297.62905
地積				297.62 m ²

合計面積 592.20330 m²

地番	⑦ 597-1	底辺	高さ	倍面積
イ	1	14.97	6.91	103.4427
ロ	2	20.35	12.44	253.1540
ハ	3	17.30	5.94	102.7620
ニ	4	16.12	7.36	118.6432
ホ	5	6.37	1.86	11.8482
ヘ	6	3.38	1.60	5.4080
合計				595.2581
面積				297.62905
地積				297.62 m ²

地番	⑧ 597-1	底辺	高さ	倍面積
イ	1	14.97	6.91	103.4427
ロ	2	20.35	12.44	253.1540
ハ	3	17.30	5.94	102.7620
ニ	4	16.12	7.36	118.6432
ホ	5	6.37	1.86	11.8482
ヘ	6	3.38	1.60	5.4080
合計				595.2581
面積				297.62905
地積				297.62 m ²

作製者

年 1 月 11 日(作製)

申請人

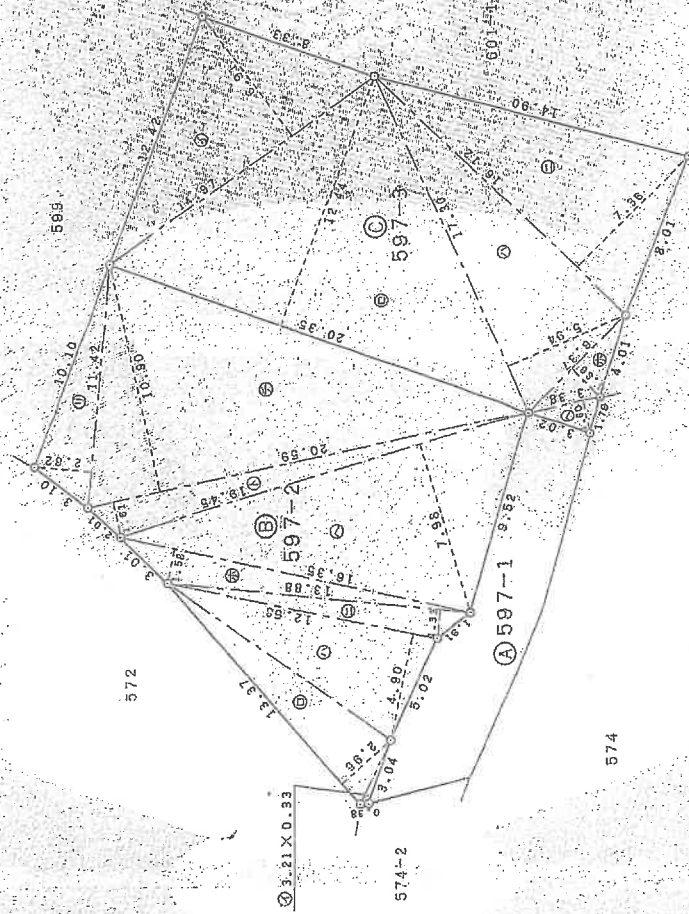
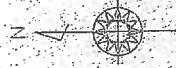
縮尺

1/250

測量凡例 ①コンクリート地 ②石 ③砂 ④水 ⑤植栽 ⑥境界線 ⑦地積線 ⑧地積線 ⑨地積線 ⑩地積線 ⑪地積線 ⑫地積線 ⑬地積線 ⑭地積線 ⑮地積線 ⑯地積線 ⑰地積線 ⑱地積線 ⑲地積線 ⑳地積線 ㉑地積線 ㉒地積線 ㉓地積線 ㉔地積線 ㉕地積線 ㉖地積線 ㉗地積線 ㉘地積線 ㉙地積線 ㉚地積線 ㉛地積線 ㉜地積線 ㉝地積線 ㉞地積線 ㉟地積線 ㊱地積線 ㊲地積線 ㊳地積線 ㊴地積線 ㊵地積線 ㊶地積線 ㊷地積線 ㊸地積線 ㊹地積線 ㊺地積線 ㊻地積線 ㊼地積線 ㊽地積線 ㊾地積線 ㊿地積線

A3判をA4判に縮小した

H 3.1 17



これは図面に記録されている内容を証明する図面である。
(鹿児島県地方自治局 測量課 作成)
令和 7 年 10 月 31 日 鹿児島県地方自治局

登記簿

039621

前 597-1 登・新

地 597-4

地積測量図

土地の所在 国分市川内字村前

測量者 国分市測量所

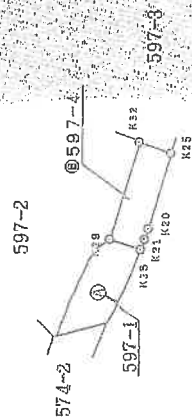
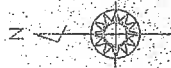
測量表

地番	NO.	⑤ 597-4	X_n	Y_n	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
	K19	482.254	522.228	-10.078	-4860.935812	
	K35	488.403	521.282	-0.012	-5.872836	
	K21	489.044	522.216	1.611	934.583084	
	K20	488.730	523.183	3.088	3552.848240	
	K25	489.746	530.304	8.167	3975.270083	
	K32	489.582	531.380	-8.076	-3953.864292	
			合計		-57.882473	
			面積		28.9912365	
			地積		28.99 m ²	

地番	⑤ 597-1
公積	合計面積
66.79870	28.9912365
	37.8054635
	地積
	37.80 m ²

A3判をA4判に縮小した

H 3 . 2 . 7



574

測量者 国分市測量所

申請人

3 年 2 月 4 日 (作成)

作製者

縮尺 1:500

これは図面に記録されている内容を縮小した複写面である。
(鹿児島地方方法務局鹿児島支局管理)
令和 8 年 2 月 19 日 鹿児島地方方法務局

測量表

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成7年2月15日

039580

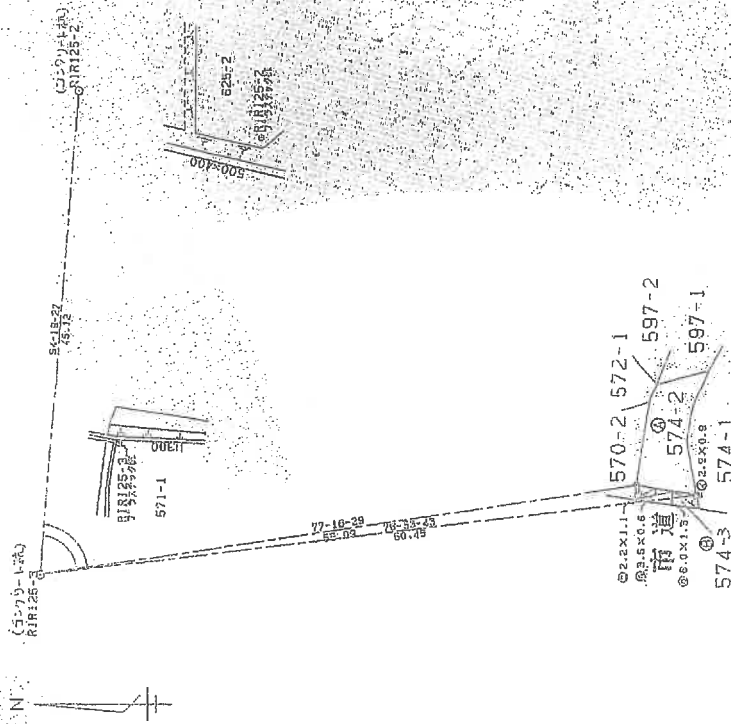
前 574-2 後 574-3

地 番 574-3

土地の所在 鹿児島県川内市村前

地 番 ⑤ 574-3			
No	底 辺	高 さ	積 面 積
1	2.9	0.9	2.61
2	6.0	1.3	7.80
3	3.6	0.6	2.16
4	2.2	1.1	2.42
合 計			14.99
二 除			7.495
地 積			7.49 m ²

地 番 ④ 574-2			
No	底 辺	高 さ	積 面 積
1	53.35	8.03	428.44
2	7.495	45.45	340.81
合 計			769.25
二 除			45.45
地 積			723.80 m ²



引 取 点	X 座 標	Y 座 標
R1R125-3	-141874.180	-19333.650
R1R125-2	-141877.562	-19288.650

作 製 者

(平成7年 2月 15日)

申 請 人

縮尺 1/500

登記年月日：平成26年7月31日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方裁判所 鹿児島支部 審判部)

令和7年10月31日

鹿児島地方裁判所

登記官

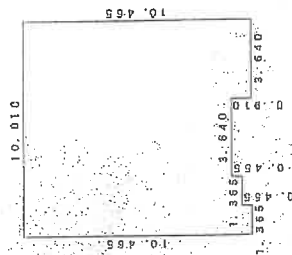
13

建築物図面

家屋番号 597番3

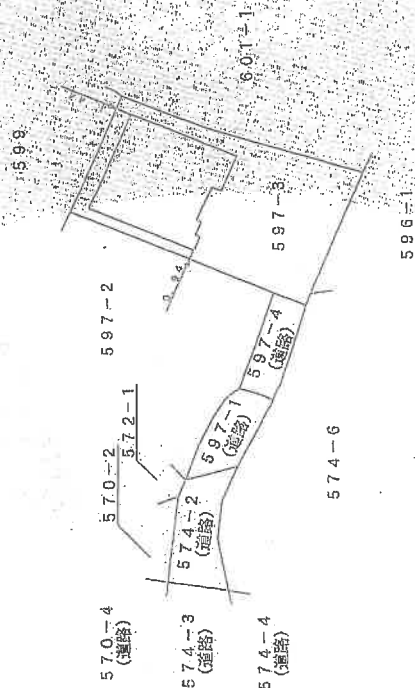
建築物の所在 霧島市国分川内字村前597番地3

各階平面図



求積表

1. 365×0.455	=	0.621075
3. 640×0.910	=	3.312400
2. 730×0.455	=	1.242150
10. 010×9.555	=	95.645550
合計	100.821175	
床面積	100.82	m ²



(図単位はメートル)

作成者

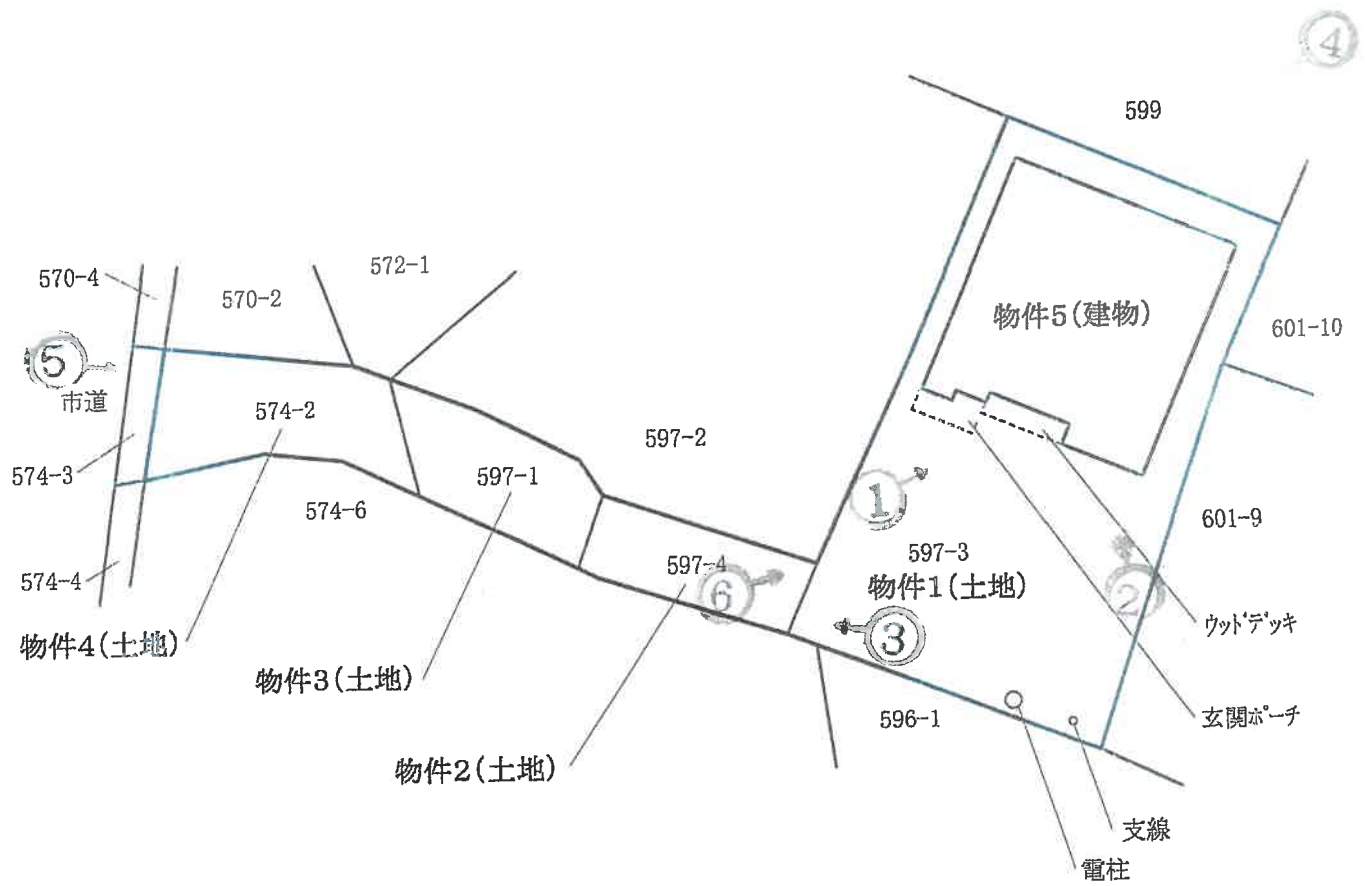
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

土地建物位置関係図

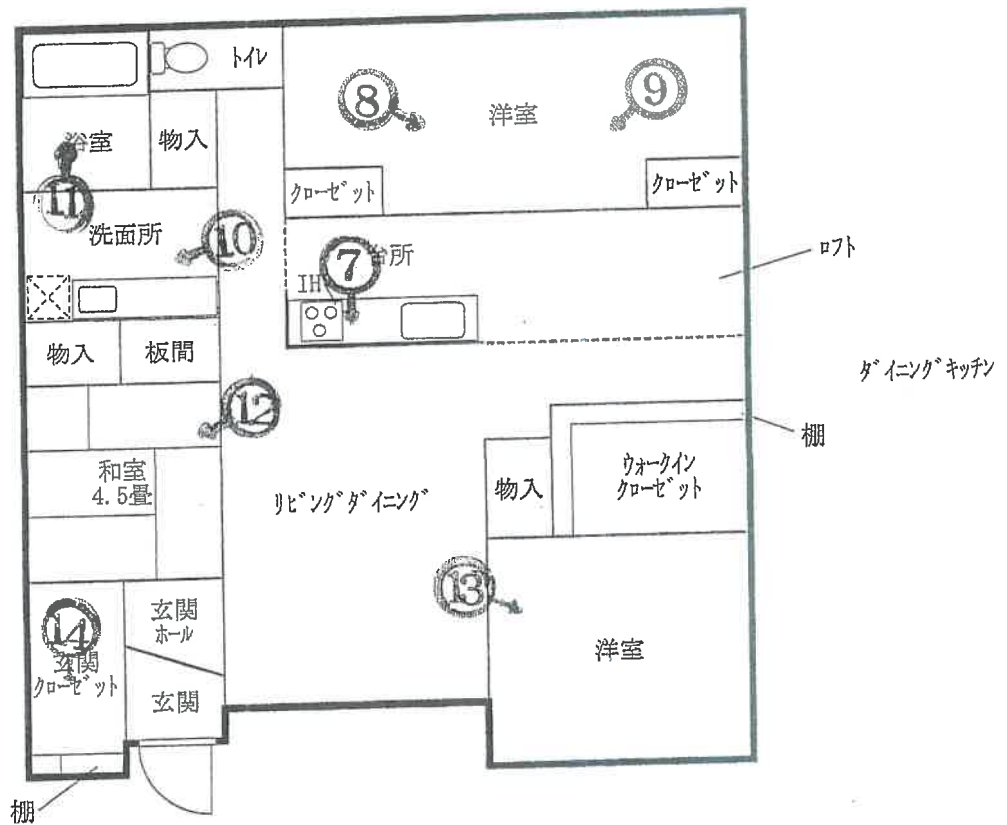
写真撮影位置
(数字は写真番号)



※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

写真撮影位置
(数字は写真番号)



※この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 5

物件 1

写真 2



物件 5

物件 1

写真 3



物件 2

物件 3

物件 4

物件 1

写真 4



物件 5

物件 1

写真 5



物件 2

物件 3

物件 4

写真 6



物件 5

物件 1

物件 2

写真7

物件 5 内部状況



写真 8

物件 5 内部状況



写真 9

物件 5 内部状況



写真 1 0

物件 5 内部状況



写真 1 1

物件 5 内部状況

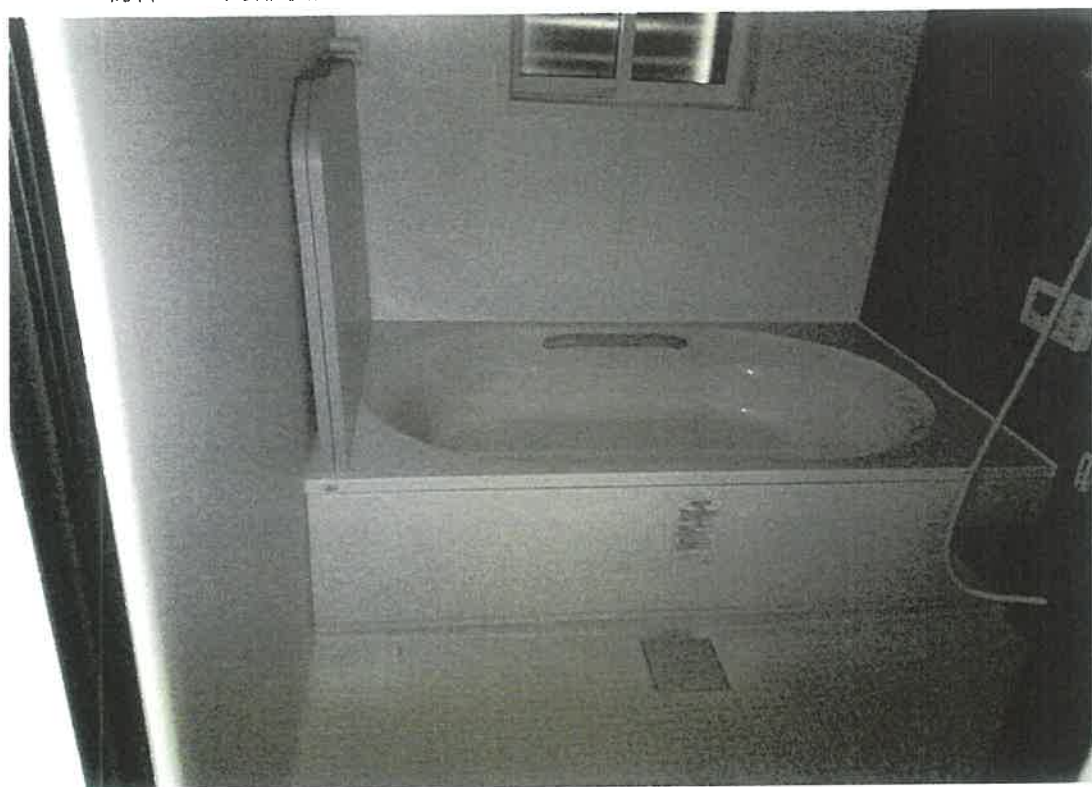


写真 1 2

物件 5 内部状況



写真 1 3

物件 5 内部状況



写真 1 4

物件 5 内部状況



令和7年(ケ) 第 103号
令和8年 4月17日 現地調査
令和8年 5月 8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 8,770,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,640,000円
物件2 (土地)	金 20,000円
物件3 (土地)	金 10,000円
物件4 (土地)	金 20,000円
物件5 (建物)	金 7,080,000円

- 1 一括価格は、物件1～5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5のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件5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	霧島市国分川内字村前 597番3 宅地 297.62㎡	
2	所在地 地目 地積	霧島市国分川内字村前 597番4 公衆用道路 28㎡	
3	所在地 地目 地積	霧島市国分川内字村前 597番1 公衆用道路 37㎡	
4	所在地 地目 地積	霧島市国分川内字村前 574番2 公衆用道路 45㎡	
5	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分川内字村前 597番地3 597番3 居宅 木造スレートぶき平家建 100.82㎡	
番号	特記事項		
2	物件2は単独所有の専用私道である。		
3・4	物件3・4は共有の共用私道であり、持分は各2分の1である。		

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1～4）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「国分」駅の南東方約3.7km 霧島市役所の南東方約3.5km (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、県道大川原小村線(491号線)の北側に位置する従来からの住宅地域である。地域内は古くからの既存住宅のほか、ミニ開発等による小規模戸建住宅や田・未利用地が混在する。	
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 その他の規制	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 一部、土砂災害警戒区域(土石流)
画 地 条 件 (物件1)	地積 : 297.62㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約3m 奥行 : 約14m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : ほぼ等高 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	西約3～5.5m舗装私道 (建築基準法の道路ではない) 接面道路は行止りで、系統及び連続性が劣る。	
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、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 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5の敷地利用権については使用借権、及ぶ範囲は物件1土地の全 域と判断した。 ・画地条件等(物件2) 現況: アスファルト舗装の専用私道 地積: 28㎡ 形状: 長さ約10m、幅約3mの帯状 地勢: ほぼ平坦 接面: 物件1及び物件3・4とほぼ等高に接続 ・画地条件等(物件3・4) 現況: アスファルト舗装の共用私道 地積: 82㎡ 形状: 長さ約18m、幅約3～5.5mのほぼ帯状 地勢: 平坦 接面: 西側市道芦原線(幅員約5m)及び物件2と等高に接続	

2 建物の概況及び利用状況等（物件5）

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26年7月14日新築 12年 13年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレートぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 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）、トイレ、エコキュート、IH等 その他：ウッドデッキ	
床面積（現況）	100.82㎡	
現況用途等	階層：平家建 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	保守管理の状態は普通。	
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	・本件物件には従物等として太陽光発電システム（太陽光パネル、パワーコンディショナ等）及びエコキュートシステムが設置されている。太陽光発電システム設置の状況に関しては執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。 ・本件物件内の南側付近に電柱及び支線が存するが、位置等から土地に対する価格形成上の影響は無いと判断。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1～4(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	17,700	0.76	297.62	0.95	—	3,803,000
2	17,700	0.10	28	—	—	49,000
3	17,700	0.10	37	—	1/2	32,000
4	17,700	0.10	45	—	1/2	39,800

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
 $19,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/105 = 17,700\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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
 $1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 0.95 = 1.05$

イ 個別格差: 間口狭小 行止り 個別格差
 (物件1) $0.80 \times 0.95 = 0.76$

(物件2～4) 0.10(私道)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.95

②物件5(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
5	210,000	100.82	0.54	11,432,000

ア 再調達原価 : (物件5) 210,000円/㎡ (太陽光発電システムを含む)

イ 現況延床面積: (物件5) 100.82㎡

ウ 現価率

(物件5)

残価率5%とした定額法と観察減価法(経年相応と判断し、0%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13年/経済的全耐用年数25年)} × (1-0%) = 0.54

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	3,803,000	0.10	使用借権	—	380,000

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	3,803,000	－380,000		0.80	0.60	1,640,000
2	49,000	±0		1.00	0.60	20,000
3	32,000	±0		1.00	0.60	10,000
4	39,800	±0		1.00	0.60	20,000
5	11,432,000	+380,000		1.00	0.60	7,080,000
一括価格(合計)						8,770,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1

・法定外道路 －20%と査定。

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

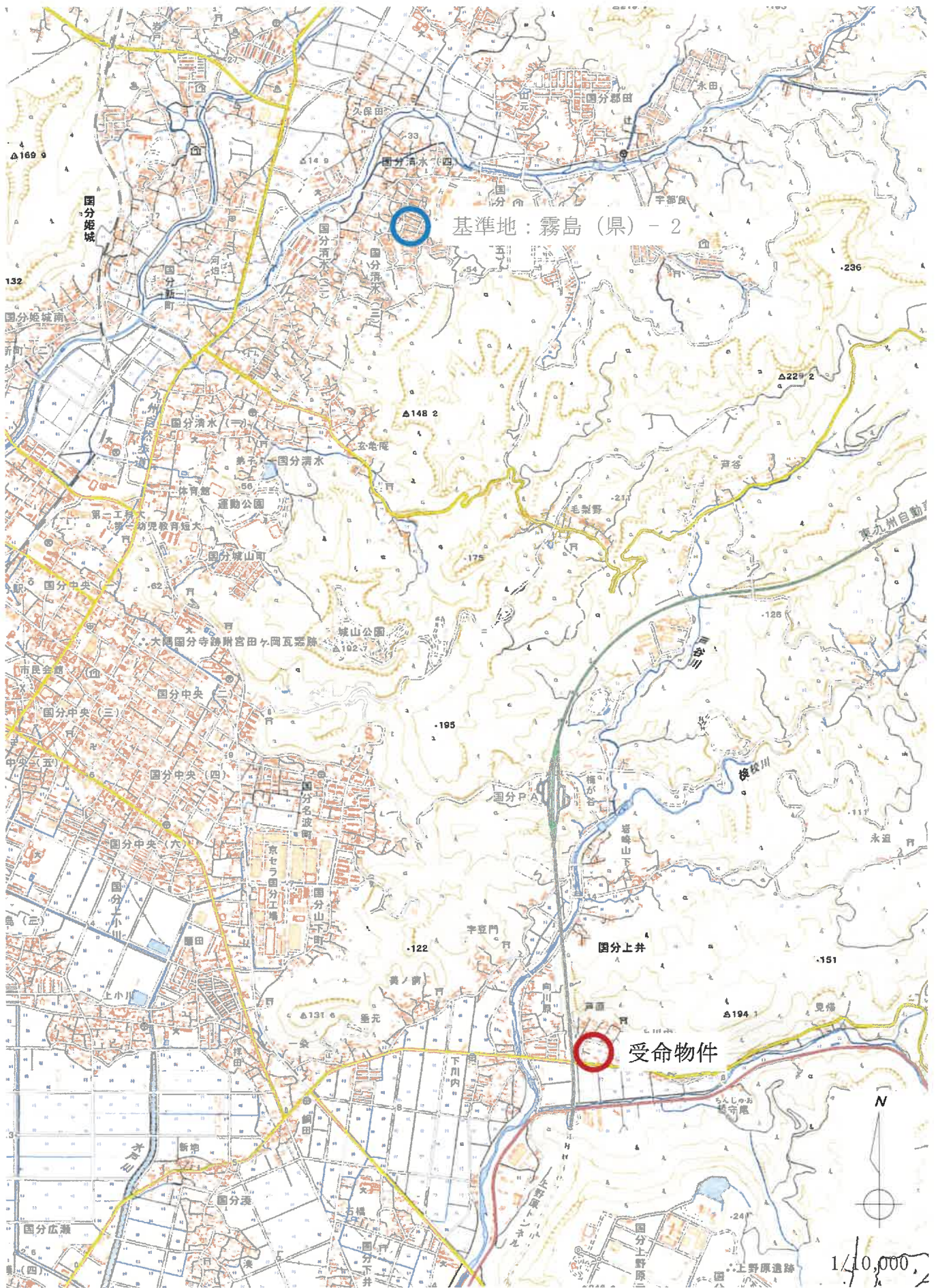
- 1 地価調査価格 地価調査 霧島(県) -2
所 在 : 霧島市国分清水4丁目2398番35
地 目 : 宅地
価 格 : 19,400円/㎡
位 置 : トヨタ車体寮前バス停 320m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 181㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 南西 4m 道路
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種低層住居専用地域
(指定建ぺい率50%・指定容積率80%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶひな壇状に傾斜した住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 3,080,367円
物件2 — (非課税)
物件3 — (非課税)
物件4 — (非課税)
物件5 5,998,062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

1 568-3 2 590-2
0 626-1 1 590-3

596-1
593-1

(座標値種別：図上測定)

-19446.712

-14149.291

水

568-1
568-2

569-1

571-1
571-3

572-4

572-2

572-3

619

618

617

道

607-3

道

572-6

599

601-4

601-5

570-5

570-1

572-1

570-3

570-2

597-2

601-11

601-1

601-6

601-10

601-7

575-3

574-1

574-2

597-1

597-3

601-9

574-6

601-8

578-1

580-1

574-7

574-1

596-1

582-4

582-1

574-5

580-3

582-3

584-1

584-4

585-1

706-1

道

584-3

706-4

道

-19571.712

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出

国分川内

請求 部分	所在	霧島市国分川内字片前				地番	597番3		
出力 縮尺	1/500	精度 区分	甲	座標系 番号又は 記号	注	分類	地図(法第14条第1項)		種別 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印)

令和7年10月31日

鹿児島地方方法務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

請求番号：23-1

(1/1)

地積測量図写し

登記年月日：平成3年1月17日

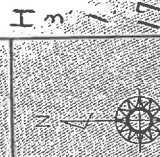
039620

第 597 巻

地 597-番 597-2, 597-3

地 積 測 量 図

土地の所在 国分市川内寺村前



求積表

地番	⑥ 597-2			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	3.21	0.33	1.0593	
ロ	13.37	2.85	39.4415	
ハ	12.58	4.90	61.8420	
ニ	13.88	1.33	18.4604	
ホ	16.36	1.58	25.8330	
ヘ	18.45	7.98	155.2110	
ト	20.59	1.61	33.1489	
チ	20.59	10.90	224.4310	
リ	11.42	2.62	29.9204	
		合計	589.1485	
		面積	294.57425	
		地積	294.57 m ²	

地番	⑤ 597-3			
符号	底辺	高さ	倍面積	
イ	14.87	6.91	103.4427	
ロ	20.35	12.44	253.1540	
ハ	17.30	5.94	102.7620	
ニ	16.12	7.36	118.6432	
ホ	8.37	1.86	11.8482	
ヘ	3.38	1.60	5.4080	
		合計	595.2581	
		面積	297.82805	
		地積	287.62 m ²	

合計面積 592.20330 m²

地番	⑤ 597-1			
公簿	合計面積	残地		
659	592.20330	66.79870		
		地積	66.79 m ²	

縮尺 1/250

縮尺 1/250

申請人

年 月 日 (作製)

作製者

これは図面に記載され、この図面を証明した書面である。

(鹿児島県地方務局 登記部 登記官)

令和7年10月31日

鹿児島県地方務局

登記官

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

登記年月日：平成7年2月15日

039580

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方方法務局霧島支局管轄)

令和8年2月19日

鹿児島地方方法務局

登記官

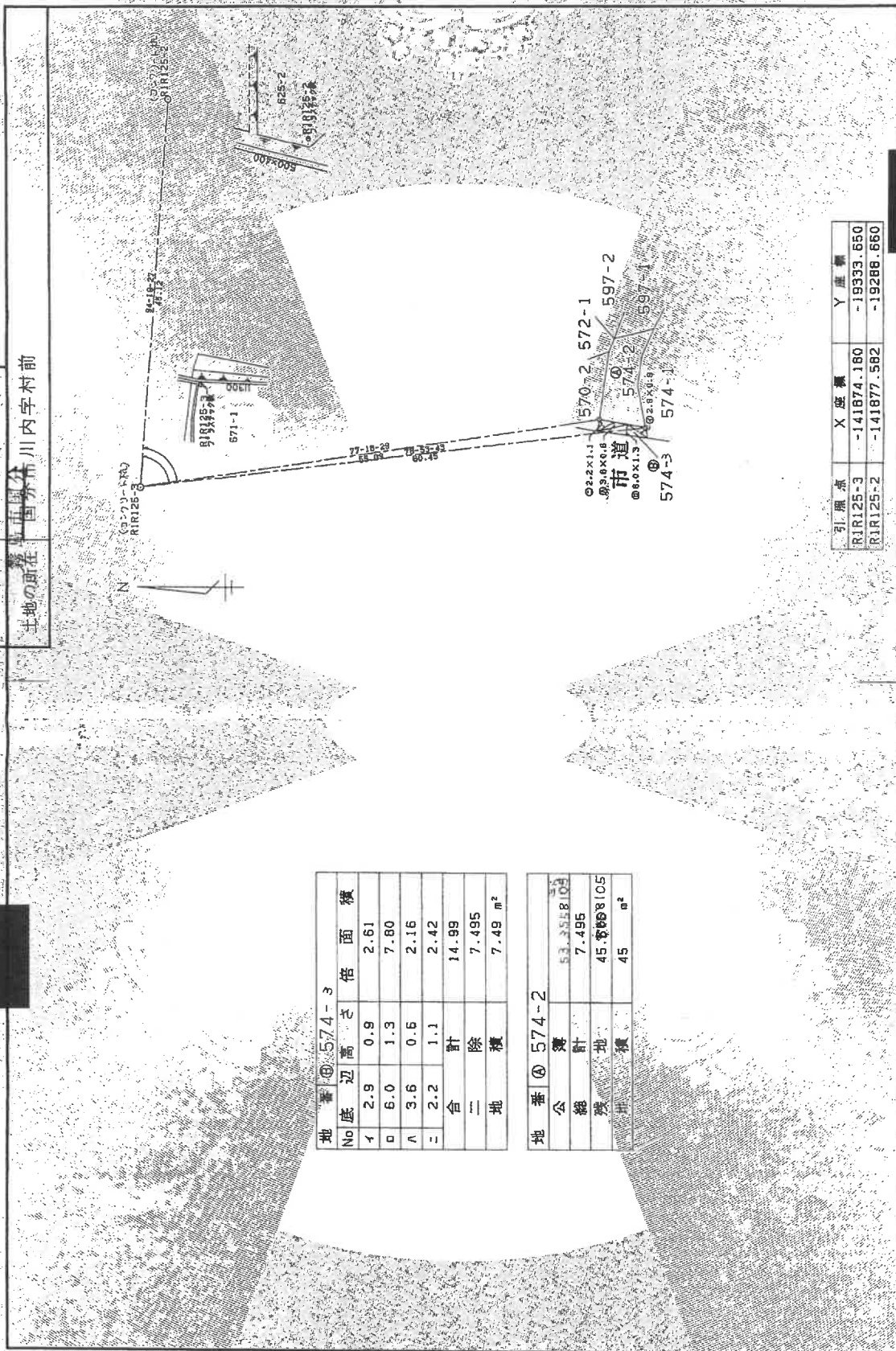
地積測量図写し

地積測量図

新・後 574-2 574-3

地番 574-2 574-3

土地の所在 鹿児島県川内市川内字村前



地番⑤574-3			
No	底辺高さ	倍	面積
イ	2.9	0.9	2.61
ロ	6.0	1.3	7.80
ハ	3.6	0.5	2.16
ニ	2.2	1.1	2.42
合計			14.99
二除積			7.495
地積			7.49 m ²

地番④574-2	
公簿	53,358.05
総計	7.495
残地積	45,868.105
地積	45 m ²

引張点	X座標	Y座標
RIR125-3	-141874.180	-19333.650
RIR125-2	-141877.582	-19288.660

作製者

申請人

(平成7年1月13日作製)

縮尺 1/500

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

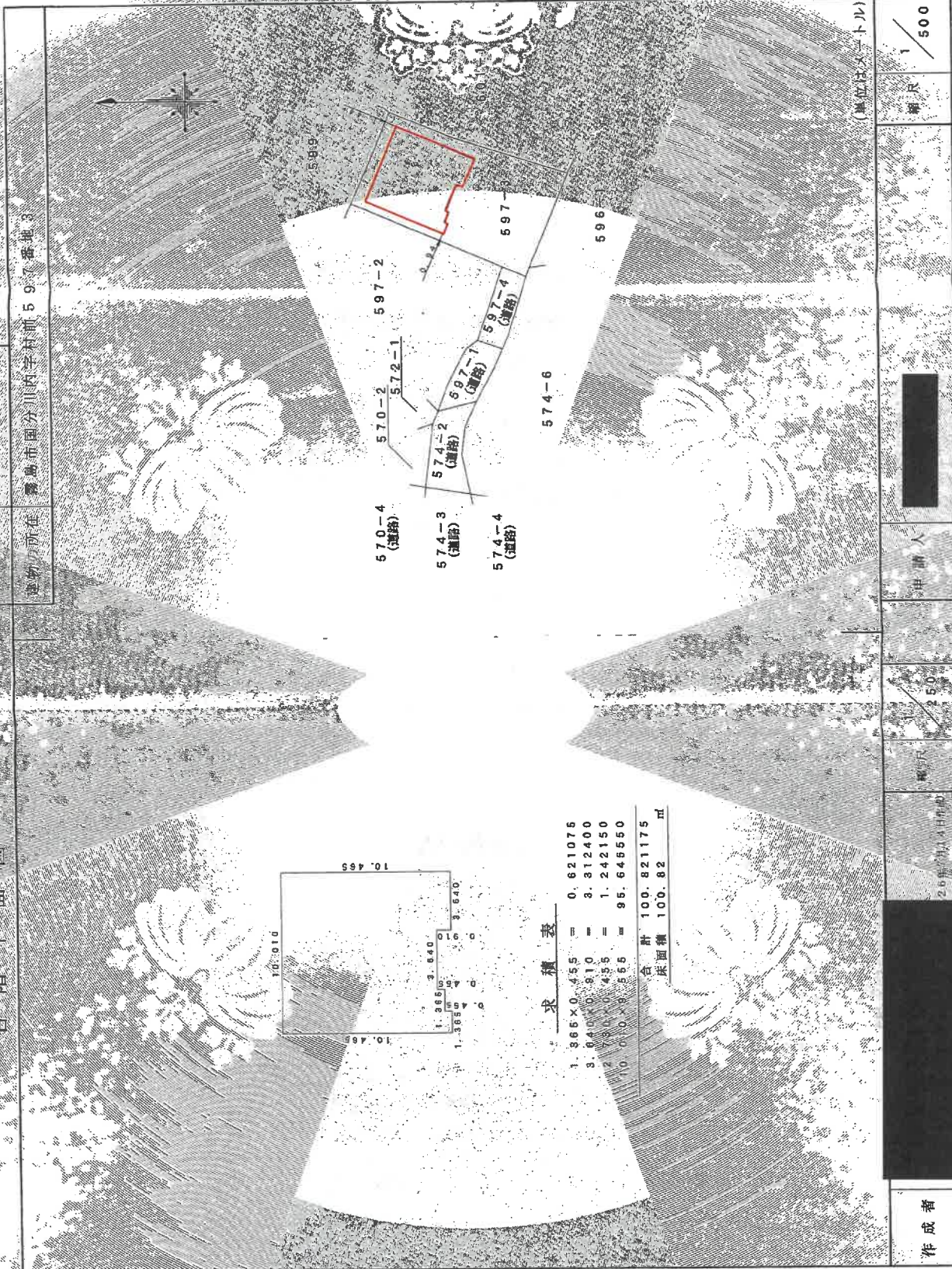
登記年月日：平成26年7月31日

これは図面に記載されている内容証明の図面であり、
(鹿児島地方広務局審査文書管理課)
令和7年10月31日 鹿児島地方広務局

各階平面図

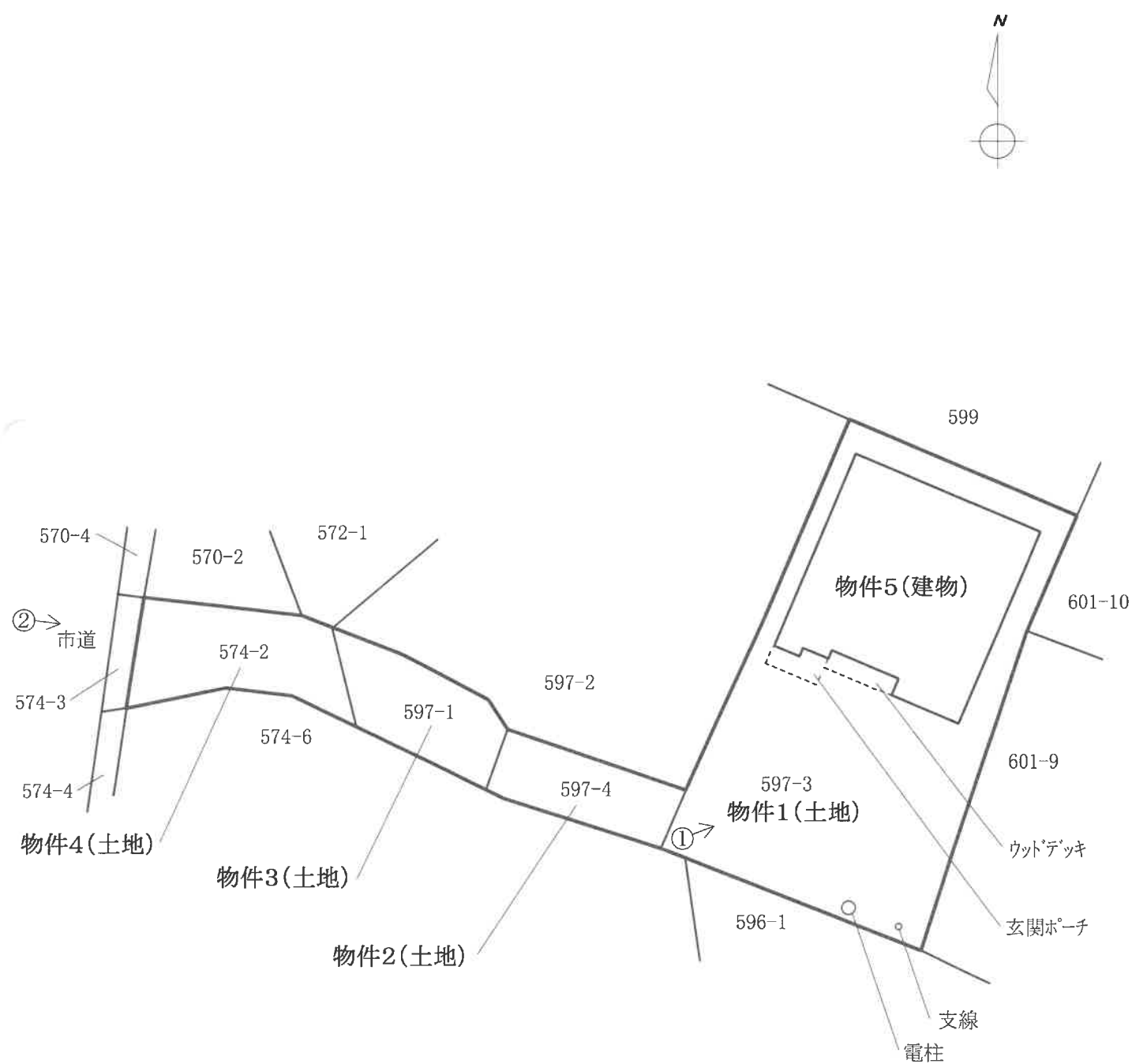
建物図面

土地番号	597番3
建物所在	鹿児島市国分川内字村前597番地3



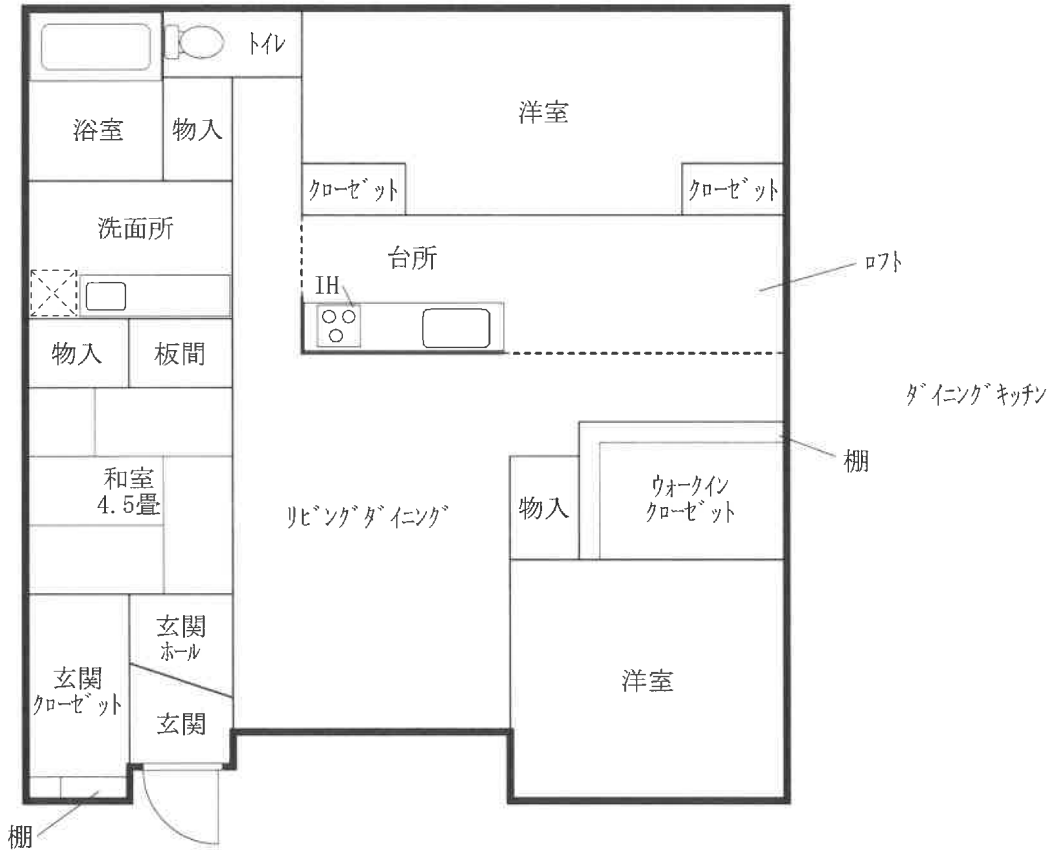
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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



※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]

