

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 1 6 日 午前 9 時 0 0 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 3 0 日 午前 1 0 時 0 0 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 3 3 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 1 8 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）
1～3	16,130,000 12,904,000	一括	3,226,000	89,479	0
1	1,920,000				
2	10,000				
3	14,200,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市国分湊字前田
 地 番 874番15
 地 目 宅地
 地 積 217.48平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分湊字前田
 地 番 874番7
 地 目 公衆用道路
 地 積 126平方メートル
 持分422分の12

- 3 所 在 霧島市国分湊字前田874番地15
 家屋 番号 874番15
 種 類 居宅
 構 造 木造スレートぶき2階建
 床 面 積 1階 77.84平方メートル
 2階 54.65平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月28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1～3】

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1, 3】

本件所有者が占有している。

【物件番号2】

本件土地は通路として利用されている。

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



11

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 霧島市国分湊字前田
地 番 8 7 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 4 8 平方メートル

所有者 A

2 所 在 霧島市国分湊字前田
地 番 8 7 4 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 6 平方メートル

共有者 A 持分 4 2 2 分の 1 2

3 所 在 霧島市国分湊字前田 8 7 4 番地 1 5
家屋 番号 8 7 4 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第23号
令和8年6月8日受理
令和8年7月15日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩 田 一 重 (印)

物 件 目 録

1 所 在 霧島市国分湊字前田
地 番 8 7 4 番 1 5
地 目 宅地
地 積 2 1 7 . 4 8 平方メートル
所有者 A

2 所 在 霧島市国分湊字前田
地 番 8 7 4 番 7
地 目 公衆用道路
地 積 1 2 6 平方メートル
共有者 A 持分 4 2 2 分の 1 2

3 所 在 霧島市国分湊字前田 8 7 4 番地 1 5
家屋 番号 8 7 4 番 1 5
種 類 居宅
構 造 木造スレートぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 7 . 8 4 平方メートル
2 階 5 4 . 6 5 平方メートル
所有者 A

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)			付近
土地	物件1、2			
現況地目	☒ 宅地(物件1) ☒ 公衆用道路(物件2) ☐ (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(共)有者(A) ☐ その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し、占有している。なお、物件2を共有私道として利用している。 ☐ 「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	従物等としてカーポートが存する。			
建物	物件3			
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(☐ 主である建物 ☐ 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(A) ☐ 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	従物等として太陽光発電システムが存する。			
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ある [地方裁判所 保管開始日 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日			
土地建物の位置関係	☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり			

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
A	1 本件建物は、私たち家族が居宅として利用しています。 2 本件建物内では犬を1匹、2年くらい前から飼っています。基本的にケージ内で飼育していますので、建物内に犬によるひっかき傷等はほとんど無いと思います。 3 本件土地の境界は明瞭です。土地の境界のことでトラブルはありません。 4 本件建物に設置されている太陽光発電システムは、本件建物の付属品になります。支払いは住宅ローンに組み込まれていますので、本件建物とともに私の所有する物になります。

執行官の意見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件 1、2 関係)

- 1 本件土地は霧島市が管理する公衆用道路（８７４－３の土地は霧島市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 2 本件土地と周辺各隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。

(物件 3 関係)

- 1 本件建物は、Ａが居宅として利用し、占有している。
- 2 本件建物内にシロアリや雨漏り等の特筆すべき傷みは見受けられなかった。
- 3 １階和室の出入り口付近の壁クロスに剥がれが見られた（写真７）。

調査の経過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 6 月 8 日 ： — :	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
8 年 6 月 1 0 日 14 : 35—14 : 50	物件所在地	物件確認
8 年 6 月 2 2 日 10 : 40—11 : 25	物件所在地	立入調査、A と面談
8 年 7 月 6 日 10 : 10—10 : 15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（8 7 4 番 3）交付申請
年 月 日 : — :		
年 月 日 : — :		
年 月 日 : — :		

(特記事項)

- ☒ 令和8年6月22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。
なお、立会人を立ち合わせて建物内に立ち入った。
- ☐ 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 を立ち合わせ、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



(座標值種別：図上測定)

地番区域見出

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

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調査支局管轄)

令和8年3月5日

宮崎地方方法務局

登記官

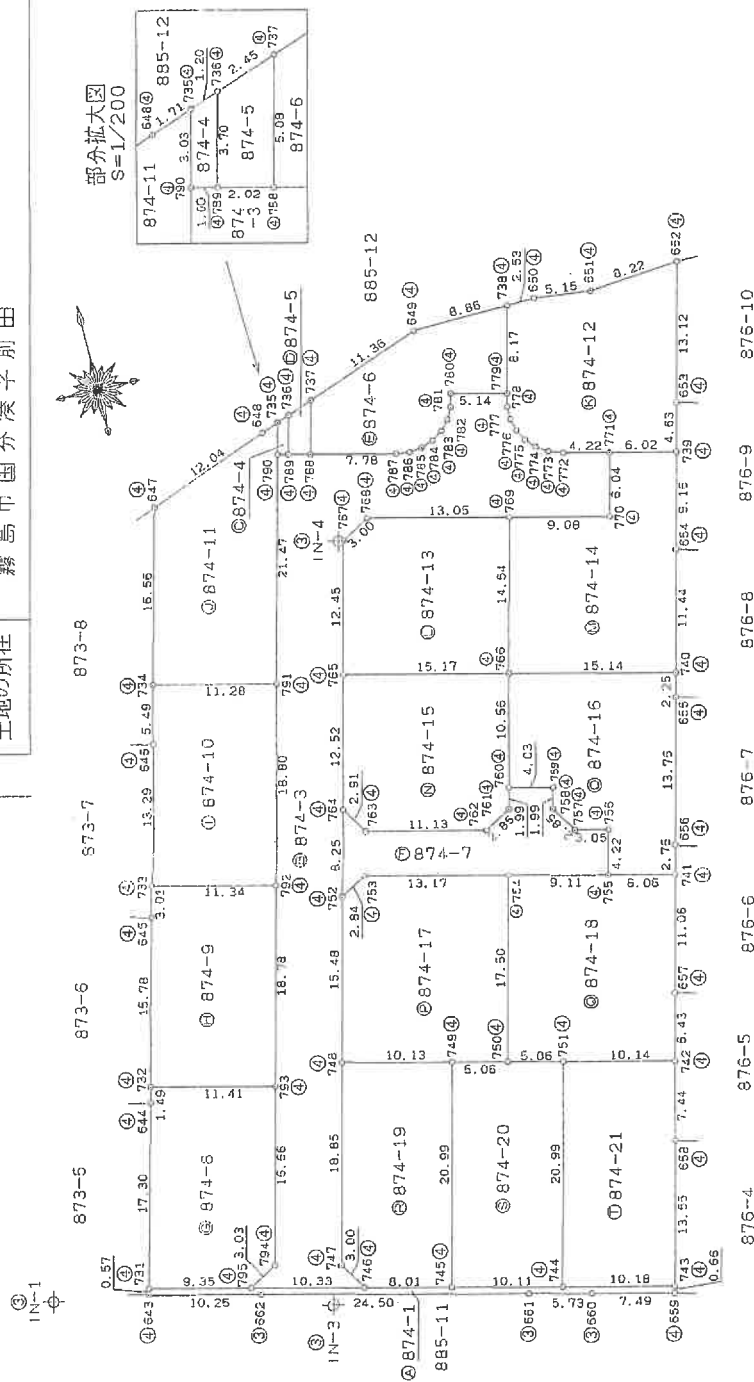
(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

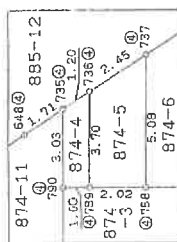
地積測量図 1/5

874番1、874番3
ないし 874番21

土地の所在
霧島市国分漢字前田



部分拡大図
S=1/200



世界測地系による座標値

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
算入	-139261.771	-25043.919	電子基準点
算出	-125877.363	-22742.688	電子基準点
国土地院測点	-153295.002	-15553.442	電子基準点

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN-1	-142283.189	-21617.942	金属板
IN-2	-142301.805	-21541.720	金属板
IN-3	-142269.535	-21583.240	金属板
IN-4	-142220.295	-21576.473	金属板

単位：m

作成者

申請人

縮尺 1/500

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。

(鹿児島県地方方法務局 霧島支局管理)

令和8年3月5日

宮崎地方方法務局

登記簿

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

3/5

874番1、874番3
ない 874番21

地積測量図

霧島市国分漢字前田

土地の所在

地番 874-4

測点	X n	Y n	ΔX	ΔX Y n	面積
789	-142211.236	-21577.029	-3.376	72850.801904	0.93
790	-142211.011	-21579.969	3.170	-89408.296930	3.33
735	-142209.065	-21579.285	3.376	-72851.666160	1.20
736	-142207.635	-21578.155	-3.170	68402.754520	3.70
倍面積					-6.706566
面積					3.352830
地積					3.35 m ²
坪数					1.01 坪

地番 874-5

測点	X n	Y n	ΔX	ΔX Y n	面積
785	-142211.703	-21577.054	-4.476	96578.893704	2.02
789	-142211.236	-21579.029	4.068	-87783.489972	3.70
736	-142207.635	-21578.156	4.476	-86593.825255	2.45
737	-142208.760	-21575.865	-4.068	87770.618920	5.08
倍面積					-17.803704
面積					8.9018520
地積					8.90 m ²
坪数					2.69 坪

地番 874-6

測点	X n	Y n	ΔX	ΔX Y n	面積
758	-142211.703	-21577.054	6.747	-145560.303338	5.08
737	-142208.760	-21575.865	8.968	-194139.633270	11.36
649	-142202.705	-21555.244	4.295	-92622.722880	8.86
738	-142202.455	-21556.362	-7.716	166329.043512	8.17
779	-142210.421	-21558.274	-6.755	145626.140670	5.14
780	-142209.220	-21563.573	-0.028	603.771794	1.26
781	-142210.449	-21563.573	-2.286	49294.327876	1.19
782	-142211.505	-21564.137	-1.963	42330.400931	1.20
783	-142212.412	-21564.933	-1.581	34094.159073	1.19
784	-142213.087	-21565.920	-1.099	23700.946060	1.19
785	-142213.511	-21567.037	-0.579	12487.314423	1.20
786	-142213.665	-21568.237	0.004	-86.272846	1.25
787	-142213.507	-21569.460	1.963	-42340.889240	7.78
倍面積					-303.797225
面積					151.8986125
地積					151.89 m ²
坪数					45.94 坪

地番 874-7

測点	X n	Y n	ΔX	ΔX Y n	面積
752	-142252.651	-21583.525	6.594	-141008.072218	9.26
761	-142244.551	-21581.625	5.544	-15649.643244	2.91
763	-142247.137	-21580.300	-5.057	108639.971100	11.13
762	-142249.588	-21569.463	-1.052	22506.769706	2.85
761	-142248.199	-21567.024	3.431	-73996.459344	4.03
760	-142246.257	-21566.575	1.002	-21809.708160	1.99
759	-142247.197	-21562.650	-2.574	61971.056100	1.99
758	-142249.131	-21563.121	-4.357	94106.149407	2.85
757	-142251.564	-21561.622	-3.133	67552.561726	3.05
756	-142252.254	-21558.650	-4.808	103653.989200	4.22
755	-142256.372	-21559.624	-1.977	42623.376648	9.11
754	-142254.241	-21568.489	5.187	-111875.752443	13.17
753	-142251.165	-21581.303	1.560	-33666.835800	2.84
倍面積					-252.587412
面積					126.2967060
地積					126.29 m ²
坪数					38.20 坪

地番 874-8

測点	X n	Y n	ΔX	ΔX Y n	面積
731	-142284.053	-21609.281	18.989	-410388.636909	17.30
644	-142287.267	-21605.191	18.265	-394618.613615	1.49
732	-142285.619	-21604.639	-1.194	25796.177766	11.41
794	-142268.461	-21593.739	-18.650	407041.980150	16.66
795	-142284.669	-21597.601	-17.795	384328.309755	3.03
795	-142286.255	-21600.185	0.595	-12636.108225	9.35
倍面積					-426.081038
面積					213.0455190
地積					213.04 m ²
坪数					64.44 坪

地番 874-9

測点	X n	Y n	ΔX	ΔX Y n	面積
732	-142285.618	-21604.839	17.578	-388411.795542	15.78
645	-142280.493	-21601.111	18.260	-394436.286860	3.01
733	-142247.556	-21600.400	0.294	-6350.517600	11.34
792	-142250.169	-21599.364	-20.903	451232.475692	16.78
793	-142288.451	-21593.739	-15.629	337486.546831	11.41
倍面積					-427.577479
面積					213.7867395
地積					213.78 m ²
坪数					64.67 坪

作成者

申請人

縮尺 1/

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。

(鹿児島県地方自治局霧島支局管理)

令和8年3月5日

宮崎地方自治局

登記官

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

4/5

874番1、874番3
ないし 874番21

地番

地積測量図

土地の所在 霧島市国分漢字前田

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
874-10	733	-142247.558	-21500.400	15.550	-335886.220000	13.29
	646	-142234.658	-21597.282	18.282	-394405.198644	3.49
	734	-142229.268	-21585.985	2.739	-59151.348135	11.28
	791	-142231.900	-21584.984	-20.893	450975.070712	13.20
	792	-142250.188	-21589.364	-15.658	336046.261512	11.34
				倍面積	-425.434555	
				面積	212.7172775	
				坪数	212.71 m ²	
					64.34 坪	

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
874-11	734	-142229.266	-21595.985	18.698	-403801.353570	16.56
	647	-142213.202	-21592.058	20.617	-445163.459786	12.04
	648	-142208.679	-21590.891	5.135	-110839.458176	3.03
	735	-142208.058	-21579.285	-2.332	50322.892620	1.71
	790	-142211.011	-21579.999	-23.834	514337.896166	21.47
	791	-142231.900	-21584.984	-18.285	394681.432440	11.28
				倍面積	-482.248305	
				面積	231.1241550	
				坪数	231.12 m ²	
					69.91 坪	

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
874-12	738	-142202.465	-21556.382	9.025	-172969.965550	2.53
	550	-142202.398	-21553.648	-0.518	11164.993264	5.15
	651	-142202.983	-21548.724	0.230	-4956.206520	8.22
	652	-142202.166	-21540.537	-11.955	297517.115935	13.12
	653	-142214.938	-21543.564	-17.279	372251.242356	4.63
	739	-142219.445	-21544.633	-3.124	67305.433492	6.02
	771	-142218.052	-21550.495	2.364	-50945.377272	4.22
	772	-142217.081	-21554.609	1.442	-31081.746178	1.33
	773	-142216.620	-21555.864	1.140	-24873.684960	1.22
	774	-142215.941	-21556.879	1.567	-33779.629393	1.19
	775	-142215.053	-21557.575	1.945	-41929.877875	1.19
	776	-142213.896	-21558.241	2.216	-47773.062056	1.19
	777	-142212.837	-21559.547	2.360	-50878.170920	1.20
	778	-142211.636	-21556.370	2.416	-52065.505120	1.25
	779	-142210.421	-21559.274	9.171	-137710.930854	9.17
				倍面積	-465.267751	
				面積	232.6338755	
				坪数	232.63 m ²	
					70.37 坪	

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
874-13	765	-142232.473	-21579.889	15.621	-337083.825059	12.45
	767	-142230.366	-21575.999	13.895	-295267.546315	3.00
	768	-142218.768	-21573.423	-1.471	31734.15943	13.05
	769	-142231.821	-21560.735	-17.189	370607.473913	14.54
	768	-142235.871	-21561.119	-10.646	228571.610844	15.17
				倍面積	-437.756652	
				面積	219.8933260	
				坪数	218.65 m ²	
					65.21 坪	

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
874-14	771	-142218.062	-21550.498	4.501	-96598.791498	5.02
	739	-142219.445	-21544.633	-10.305	222017.443065	9.16
	654	-142228.367	-21546.748	-20.061	432249.311628	11.44
	740	-142235.506	-21549.389	-7.810	163990.850290	15.14
	766	-142231.821	-21564.119	17.679	-381232.059801	14.54
	769	-142221.827	-21560.735	12.031	-259397.202785	9.08
	770	-142223.946	-21551.995	3.765	-81142.922325	6.04
				倍面積	-513.371426	
				面積	256.6857130	
				坪数	256.69 m ²	
					77.64 坪	

地番	測点	Xn	Yn	ΔX	ΔXYn	距離
874-15	764	-142244.651	-21581.925	14.564	-316475.896464	12.52
	765	-142232.473	-21578.989	8.674	-197175.283186	15.17
	766	-142235.977	-21564.119	-13.784	297239.816296	10.56
	760	-142246.297	-21566.575	-12.222	263566.679850	1.99
	761	-142248.199	-21567.024	-3.431	73995.459344	2.85
	762	-142249.688	-21569.453	1.052	-22806.769706	11.13
	763	-142247.137	-21560.300	5.037	-108699.971100	2.91
				倍面積	-434.565166	
				面積	217.4825830	
				坪数	217.48 m ²	
					65.78 坪	

作成者

申請人

縮尺

1/

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。

(鹿児島県地方自治局霧島支局管理)

令和6年3月5日

宮崎県地方自治局

登記官

(10 枚目)

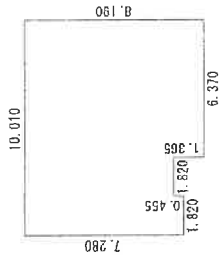
A3判をA4判に縮小した

各階平面図 建築物図面

家屋番号 874番15

建築物の所在 霧島市国分湊字前田874番地15

1 階



求 積 表

$6.370 \times 8.190 = 52.170300$
 $1.820 \times 0.455 = 0.828100$
 $3.640 \times 6.825 = 24.843000$

合 計 77.841400
床面積 77.84 m²

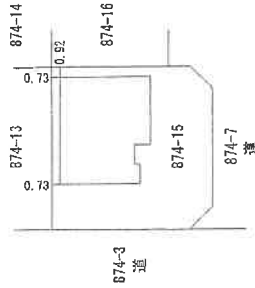
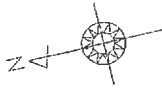
2 階



求 積 表

$10.010 \times 5.460 = 54.654600$

合 計 54.654600
床面積 54.65 m²



作成者

縮尺

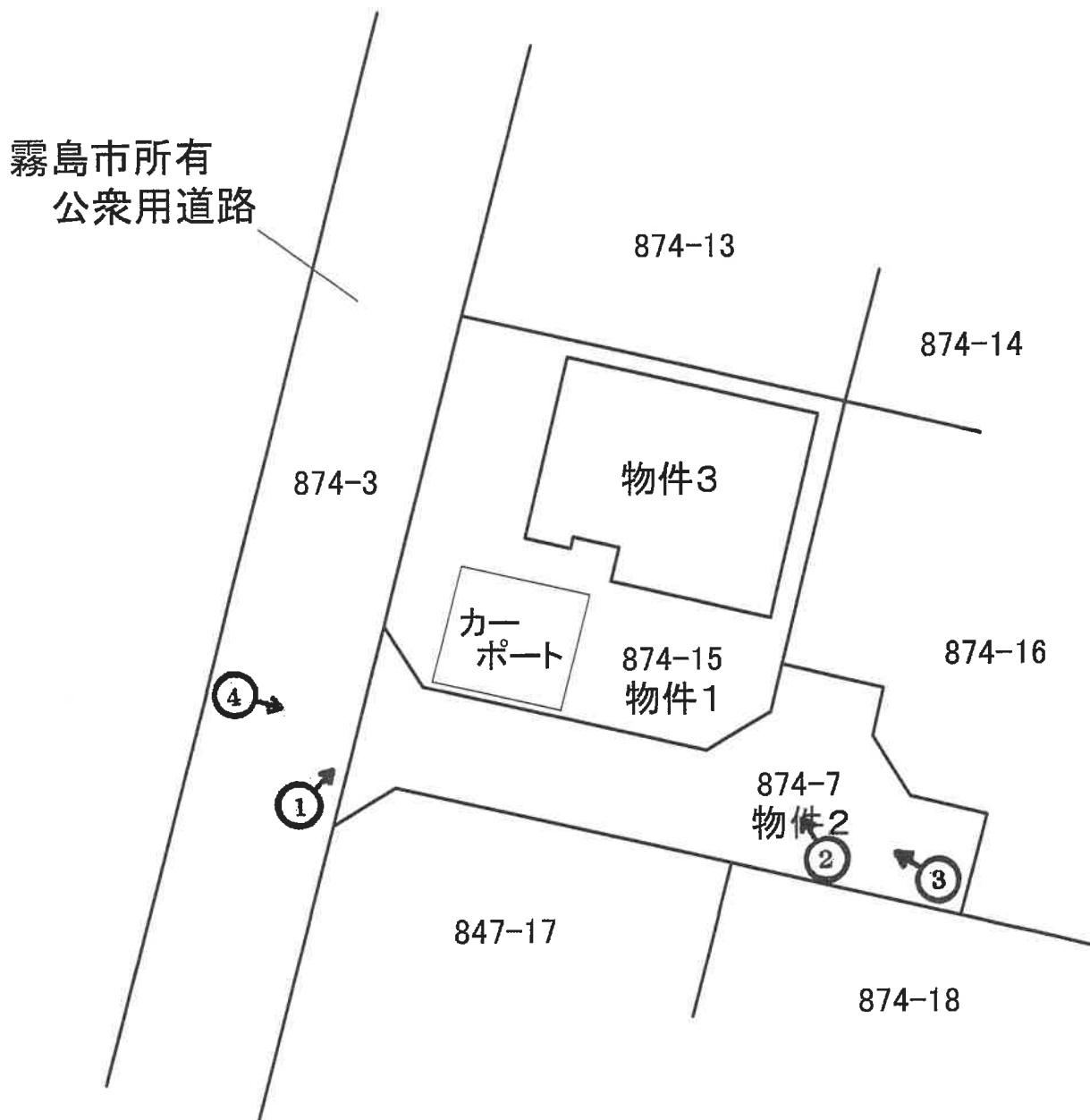
1 / 250

申請人

縮尺

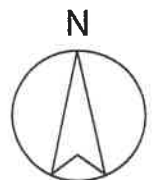
1 / 500

土地建物位置関係図



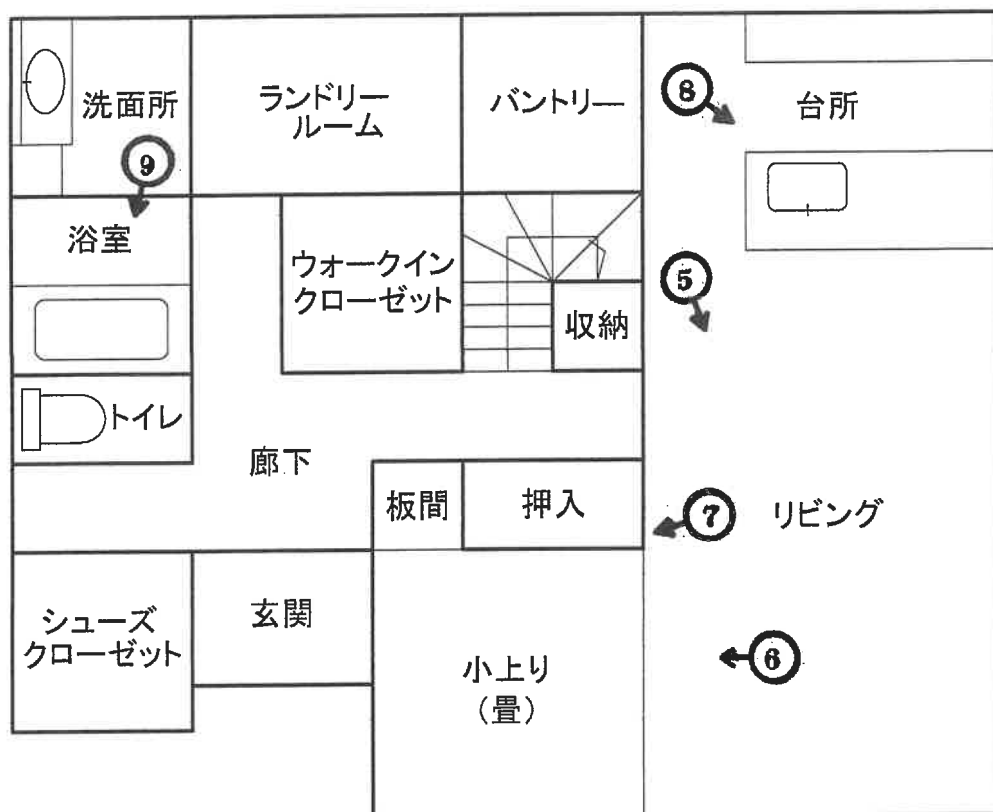
 写真番号及び撮影場所

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

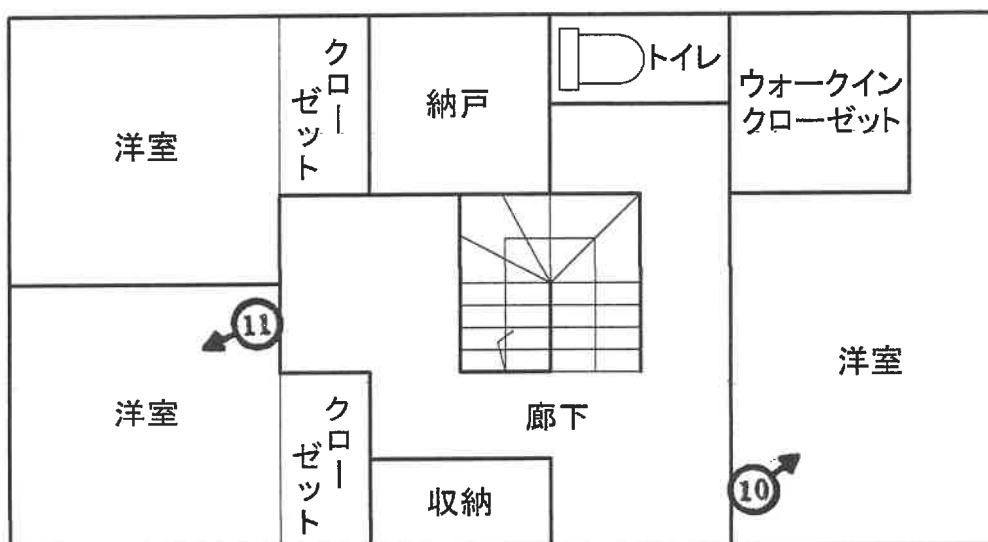


建物間取図

1 階



2 階



※ 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 本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4

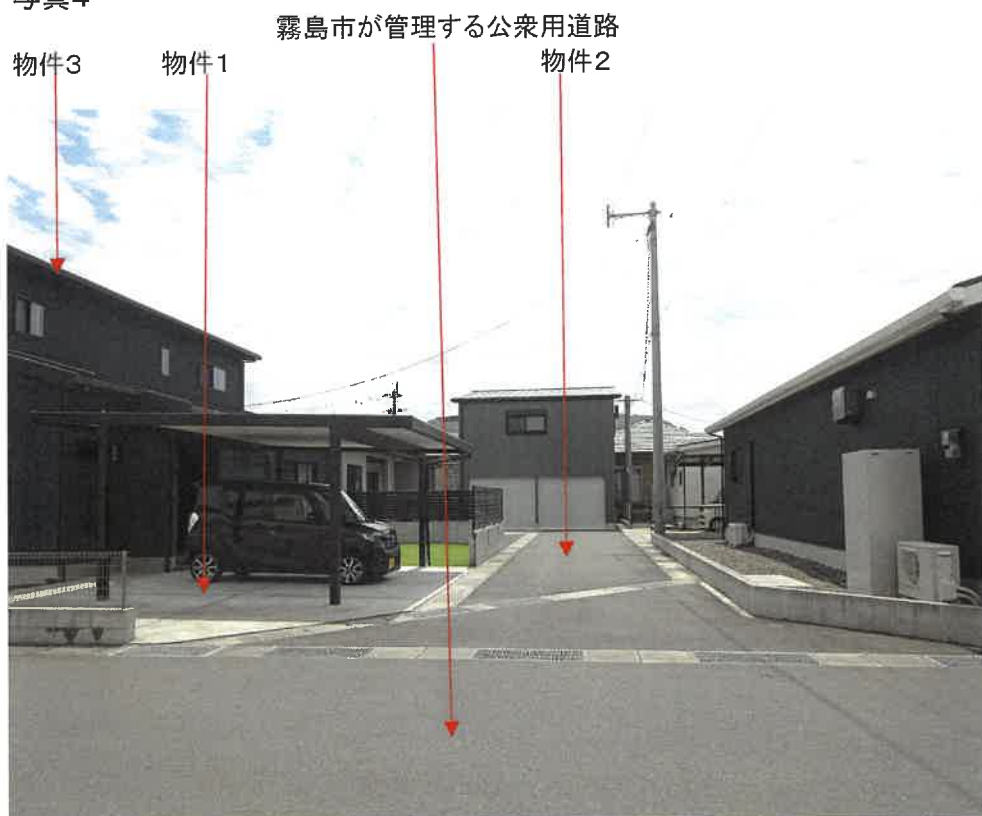
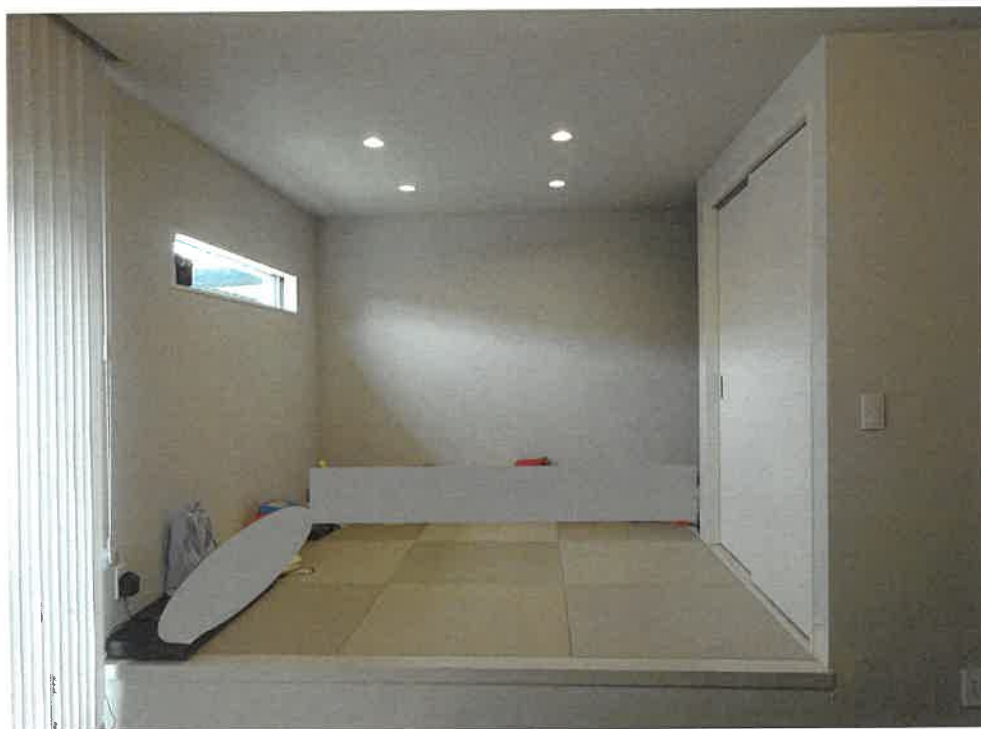


写真5 本件建物内部



写真6



(15枚目)

写真7

クロスの剥がれ



写真8



(16枚目)

写真9



写真10



(17枚目)

写真11



令和 8年 (ケ) 第 23号
令和 8年 6月 22日 現地調査
令和 8年 7月 15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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 16,130,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1,920,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（建物）	金 14,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目積	霧島市国分湊字前田 874番15 宅地 217.48 m ²	
2	所在地目積 共有持分	霧島市国分湊字前田 874番7 公衆用道路 126 m ² 422分の12	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分湊字前田874番地15 874番15 居宅 木造スレートぶき2階建 1階 77.84 m ² 2階 54.65 m ²	
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、2）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「国分」駅の南東方 約3.1km 「湊公民館前」バス停の北西方 約260m 国分南小学校の北西方 約1.4km （いずれも直線距離 別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	国分南小学校の北西方約1.4km付近に位置する、一般住宅を中心に農地なども見られる住宅地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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 70% 400% ない ない
画 地 条 件	地積 : 343.48 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14.5m (物件1) 奥行 : 約15m (物件1) 形状 : ほぼ正方形 (物件1) 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 北西側の接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路 の 状 況	物件1は、北西側が約6m舗装、霧島市所有の公衆用道路（建築基準法第42条1項2号）に接面する。なお、物件2私道は建築基準法上の道路ではない。	
土 地 の 利 用 状 況 等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は戸建住宅である。	
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	① 物件3建物の法定地上権が、物件1土地の全域に成立する。 ② 物件1土地上にカーポートが存する。 ③ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

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等	建築年月日（登記記載）： 令和6年3月3日新築 経過年数： 約 2 年 経済的残存耐用年数： 約 23 年
仕 様	構 造： 木造2階建 屋 根： スレートぶき 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： フローリング等 設 備： 電気、水道、トイレ等 そ の 他： 太陽光発電システム
床面積（現況）	1階： 77.84 m ² 2階： 54.65 m ² 計： 132.49 m ²
現況用途等	現況用途： 居宅 間 取 り： 建物間取図参照
品 等	使用資材： 普通 施工状態： 中位
保守管理の状態	概ね普通程度
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり。
特 記 事 項	① 物件3には従物等として太陽光発電システムが存する。 ② 白アリ被害については詳細不明。評価人としての調査には限界があり 詳細については専門家による調査を要する。 ③ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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）

目的土地の建付地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	共有持分 割 合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	20,300	1.09	217.48	0.95		4,571,000
2	20,300	0.50	126	1.00	$\frac{12}{422}$	36,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 霧島－3

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 34,500 \text{ 円/㎡} & \times & 102.2 / 100 & & 100 / 102 \times 100 / 170 & = & 20,300 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 +2

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差} : & \text{街路条件} & \text{接近条件} & \text{環境条件} & \text{行政的条件} & & \text{地域格差} \\ & 0.97 & \times & 1.35 & \times & 1.30 & \times & 1.00 & = & 1.70 \end{array}$$

イ. 個 別 格 差 : 【物件1】

方位 +1%

角地 +3%

カーポート +5%

$$(1.01 \times 1.03 \times 1.05 \div 1.09)$$

【物件2】

私道 ▲50%

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 【物件1】 0.95

(建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格 (物件 3)

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。

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
3	185,000	132.49	0.92	22,549,000

ア. 再調達原価 : 185,000 円/㎡ (太陽光発電システムを含む)

イ. 現況延床面積 : 132.49 ㎡

ウ. 現価率

耐用年数に基づく方法 (定額法) と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 2 年、経済的残存耐用年数 23 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (本件、必要なし)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (23年/25年)} × (1-0%) = 0.92

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	及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	4,571,000	法定地上権 0.30	1.00	1,371,000

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	4,571,000	－ 1,371,000	1.00	1.00	0.60	1,920,000
2	36,000		1.00	0.70	0.60	10,000
3	22,549,000	＋ 1,371,000	1.00	0.99	0.60	14,200,000
一括価格(合計)						16,130,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 【物件1】・・・ 必要なし

【物件2】・・・ 共有持分のみの土地 ▲30%

【物件3】・・・ 室内犬による動物臭の可能性を考慮 ▲1%

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

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 霧島ー3
所 在 : 霧島市国分福島2丁目2568番2
価 格 : 34,500 円/㎡
位 置 : 福島バス停 100m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 203 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 西 4.6m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和8年1月1日)

物件1	3,088,650	円
物件2	0	円
物件3	10,664,929	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 霧島市202311)
- 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



寫圖公



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出

圍分漢

請 部 求 分	所 在		霧島市国分漢字前田				地 番		874番15		
出 縮	力 尺	1/500	精 区 度 分	甲三	座 標 系 文 字 記 号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	土地改良所在図
作 年 月 日						備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿兒島地方法務局霧島支局管轄)

令和8年3月5日

宮崎地方法務局

請求番号：15-1

登記官

(1/1) .

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：令和4年12月23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。

(鹿児島地方方法務局霧島支局(審判))

令和8年3月5日

宮崎地方方法務局

登記官

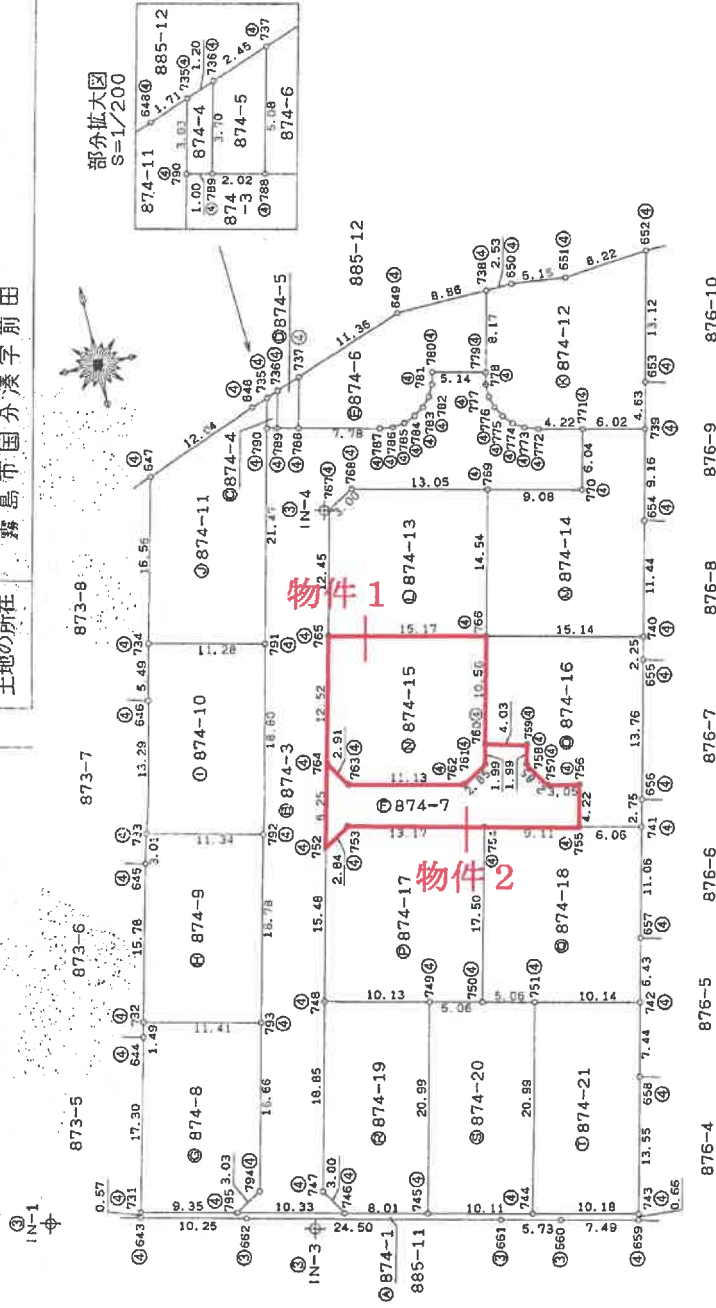
A3判をA4判に縮小

請求番号：15-2

地積測量図 1/5

地番 874番1、874番3
内、874番21

土地の所在 霧島市国分湊字前田



世界測地系による座標値

基準点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
審判	-139261.771	-25043.919	電子基準点
牧野	-126877.363	-22742.868	電子基準点
屋敷敷田	-133295.002	-15553.442	電子基準点

引張点座標一覧表

点名	X座標	Y座標	備考
IN-1	-142283.189	-21617.942	金属板
IN-2	-142301.805	-21541.720	金属板
IN-3	-142289.535	-21593.240	金属板
IN-4	-142220.296	-21576.473	金属板

境界点	境界線の種類
①	石杭
②	コンクリート杭
③	金属板
④	金属プレート標
⑤	鉛印標
⑥	プラスチック杭

単位：m

作成者

申請人

縮尺 1/500

(1/5)

地積測量図写

登記年月日：令和4年12月23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。

(鹿児島地方方法務局鑑査支局書印)

令和8年3月5日

宮崎地方方法務局

登記官

請求番号：15-2

A3判をA4判に縮小

3/5

地積測量図

地番 874番1、874番3
ないし 874番21

土地の所在 霧島市国分湊字前田

物件2

地番	⑧ 874-4	X n	Y n	Δ X	Δ X X Y n	距離
測点						
789	-142211.236	-21579.029	-3.376	72850.801504	0.99	
790	-142211.011	-21579.999	3.170	-68408.596330	3.03	
735	-142208.066	-21579.285	3.376	-72851.666160	1.20	
736	-142207.635	-21578.156	-3.170	68402.754520	3.70	
倍面積						-6.706566
面積						3.3532830
地積						3.35 m ²
増徴						1.01 坪

地番⑧ 874-5	X n	Y n	Δ X	Δ X X Y n	距離
測点					
788	-142211.703	-21577.054	-4.476	96578.893704	2.02
789	-142211.236	-21579.029	4.068	-87783.499972	3.70
736	-142207.635	-21578.156	4.476	-96583.826256	2.45
737	-142206.760	-21575.885	-4.068	87770.618920	5.08
倍面積					-17.803704
面積					8.9016520
地積					8.90 ㎡
増徴					2.69 坪

地番	⑧ 874-6	X n	Y n	Δ X	Δ X X Y n	距離
測点						
788	-142211.703	-21577.054	6.747	-145560.383338	5.08	
737	-142206.760	-21575.885	8.999	-194139.633270	11.36	
649	-142202.705	-21555.244	4.295	-92622.722980	8.86	
738	-142202.465	-21556.382	-7.716	166329.043512	8.17	
779	-142210.421	-21556.274	-6.755	145626.140970	5.14	
780	-142209.250	-21563.278	-0.028	603.771784	1.26	
781	-142211.505	-21564.933	-1.963	49294.327678	1.19	
782	-142212.412	-21565.920	-1.581	42330.400931	1.20	
783	-142213.087	-21567.037	-1.099	34094.159073	1.19	
784	-142213.511	-21568.237	-0.579	23700.946080	1.19	
785	-142213.666	-21568.237	0.004	12487.314423	1.20	
786	-142213.666	-21568.237	0.004	-86.272948	1.25	
787	-142213.507	-21569.480	1.963	-42340.889240	7.78	
倍面積				-303.797225		
面積				151.8986125		
地積				151.89 m ²		
坪				45.94 坪		

地番	⑧ 874-7	X n	Y n	Δ X	Δ X X Y n	距離
測点						
752	-142252.691	-21583.727	6.534	-141028.072218	8.25	
764	-142244.651	-21581.826	5.544	-119649.643344	2.91	
763	-142247.137	-21560.300	-5.037	108699.971100	11.13	
762	-142249.698	-21563.463	-1.062	22906.769706	2.85	
761	-142248.199	-21567.024	3.431	-73996.459344	1.99	
760	-142246.237	-21562.650	1.002	-21609.708150	4.03	
759	-142247.197	-21563.121	-2.874	61971.056100	1.99	
758	-142249.131	-21561.622	-4.367	94166.149407	2.95	
757	-142251.564	-21558.650	-3.133	67592.561726	3.05	
756	-142252.264	-21558.624	-4.808	103653.989200	4.22	
755	-142256.372	-21559.624	-1.977	42623.375648	9.11	
754	-142254.241	-21568.489	5.187	-111875.752443	13.17	
753	-142251.185	-21561.305	1.560	-33666.838900	2.84	
倍面積						-252.597412
面積						126.2987060
地積						126.28 ㎡
坪						38.20 坪

地番⑧ 874-8		Δ X	Δ Y	Δ X X Y n	距離
測点	X n	Y n	Δ X	Δ X X Y n	距離
731	-142284.083	-21609.281	18.989	-410338.636903	17.30
644	-142267.267	-21605.191	18.265	-394618.813615	1.49
732	-142265.618	-21604.839	-1.194	25796.177766	11.41
793	-142268.461	-21593.739	-18.850	407041.980150	16.66
794	-142284.568	-21597.601	-17.795	384329.309795	3.03
795	-142286.256	-21600.185	0.595	-12636.108225	9.35
倍面積			-426.091038		
面積			213.0455190		
地積			213.04 m ²		
増徴			64.44 坪		

地番 ⑧ 874-9						
測点	X n	Y n	Δ X	Δ X X Y n	距離	
732	-142265.618	-21604.839	17.978	-388411.795542	15.78	
645	-142250.483	-21601.111	18.260	-394436.286860	3.01	
733	-142247.558	-21600.400	0.294	-6350.517600	11.34	
792	-142250.189	-21599.364	-20.903	451282.475592	18.78	
793	-142268.461	-21593.739	-15.629	337488.546831	11.41	
倍面積			-427.577479			
面積			213.7887395			
地積			213.78 m ²			
増徴			64.67 坪			

作成者

申請人

縮尺 1/

地積測量図写

登記年月日：令和4年12月23日

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。

(鹿児島地方裁判所 鹿児島支部)

令和8年3月5日

宮崎地方裁判所

登記官

A3判をA4判に縮小

4/5

地積測量図

地番 874番1、874番3、
及び 874番21

土地の所在 鹿児島市国分湊字前田

地番 ① 874-10					
測点	X n	Y n	ΔX	ΔXXY n	距離
733	-142229.558	-21500.400	15.550	-335886.220000	13.29
646	-142234.638	-21597.262	18.262	-394409.198644	5.49
734	-142229.296	-21595.965	2.739	-59151.348135	11.28
791	-142231.900	-21584.984	-20.693	450975.070712	18.80
792	-142250.189	-21569.364	-15.658	338046.261512	11.34
倍面積				-425.434555	
面積				212.7172775	
坪数				212.71	m ²
坪数				64.34	坪

地番 ② 874-11					
測点	X n	Y n	ΔX	ΔXXY n	距離
734	-142229.296	-21595.965	18.698	-403801.353570	16.56
647	-142213.202	-21592.058	20.617	-445163.459765	12.04
648	-142208.679	-21580.891	5.136	-110839.456176	1.71
735	-142208.066	-21579.285	-2.332	50322.892620	3.03
790	-142211.011	-21575.999	-23.834	514337.696166	21.47
791	-142231.900	-21584.984	-18.265	394881.432440	11.28
倍面積				-462.248306	
面積				231.1241530	
坪数				231.12	m ²
坪数				69.91	坪

地番 ③ 874-12					
測点	X n	Y n	ΔX	ΔXXY n	距離
736	-142202.465	-21556.382	8.025	-172989.965650	2.53
650	-142202.356	-21553.848	-0.518	11164.893264	5.15
651	-142202.983	-21548.724	0.230	-4856.206520	8.22
652	-142202.166	-21540.537	-11.955	257517.119835	13.12
653	-142214.938	-21543.564	-17.279	372251.242356	4.63
739	-142219.445	-21544.633	-3.124	67305.433492	6.02
771	-142218.062	-21550.498	2.364	-50945.377272	4.22
772	-142217.081	-21554.609	1.442	-31081.746178	1.33
773	-142216.620	-21555.864	1.140	-24573.684960	1.22
774	-142215.941	-21556.879	1.567	-33778.629393	1.19
775	-142215.053	-21557.675	1.945	-41929.677875	1.19
776	-142213.996	-21558.241	2.216	-47773.062056	1.19
777	-142212.837	-21558.547	2.360	-50878.170920	1.20
778	-142211.636	-21558.570	2.418	-52085.505120	1.25
779	-142210.421	-21558.274	9.171	-197710.930854	8.17
倍面積				-465.267751	
面積				232.638755	
坪数				232.63	m ²
坪数				70.37	坪

地番 ④ 874-13					
測点	X n	Y n	ΔX	ΔXXY n	距離
765	-142232.473	-21578.889	15.621	-337063.825069	12.45
767	-142220.356	-21575.999	13.685	-295267.546315	3.00
768	-142218.788	-21573.433	-1.471	31734.519943	13.05
769	-142221.827	-21560.735	-17.189	370607.473915	14.54
766	-142235.977	-21564.119	-10.646	229571.610874	15.17
倍面積				-437.766652	
面積				218.8633260	
坪数				218.86	m ²
坪数				66.21	坪

地番 ⑤ 874-14					
測点	X n	Y n	ΔX	ΔXXY n	距離
771	-142218.062	-21550.488	4.501	-96998.781498	6.02
739	-142219.445	-21544.633	-10.305	222017.443065	9.15
654	-142228.367	-21546.748	-20.061	432249.311028	11.44
740	-142239.506	-21549.389	-7.610	163990.850290	15.14
766	-142235.977	-21564.119	17.679	-381232.059801	14.54
769	-142221.827	-21560.735	12.031	-259397.202765	9.08
770	-142223.946	-21551.905	3.765	-81142.922325	6.04
倍面積				-513.371426	
面積				256.6857130	
坪数				256.68	m ²
坪数				77.64	坪

地番 ⑥ 874-15					
測点	X n	Y n	ΔX	ΔXXY n	距離
764	-142234.651	-21581.825	14.664	-316475.806464	12.52
765	-142232.473	-21578.889	8.674	-187175.283186	15.17
766	-142246.257	-21564.119	-13.784	297239.816296	10.56
760	-142246.257	-21566.575	-12.222	263586.679650	1.99
761	-142248.198	-21567.024	-3.431	73996.459344	2.85
762	-142249.688	-21569.463	1.062	-22906.769706	11.13
763	-142247.137	-21580.300	5.037	-108699.971100	2.91
倍面積				-434.965166	
面積				217.4825830	
坪数				217.48	m ²
坪数				65.78	坪

作成者

申請人

縮尺 1/

建物図面・各階平面図写

登記年月日：令和6年3月4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。

(鹿兒島地方法務局霧島支局管轄)

令和8年3月5日

宮崎地方法務局

登記官

A 3判をA 4判に縮小

請求番号: 15-3

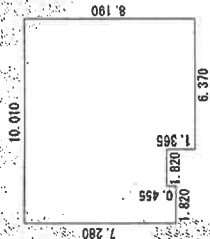
各階平面図

面
圖
物
建

家屋番号 874番15

霧島市国分湊字前田874番地15 建物の所在

一、

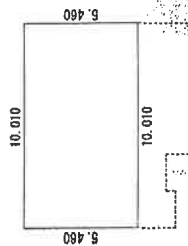


求 積 表

$$\begin{array}{r} 6.370 \times 8.190 = 52.170300 \\ 1.820 \times 0.455 = 0.828100 \\ 3.640 \times 6.825 = 24.843000 \end{array}$$

合計 77.841400
床面積 77.84 m²

2階



未 積 表

$10.010 \times 5.460 = 54.654600$	合計 54.654600
	床面積 54.65 m ²

作者

請
人
申

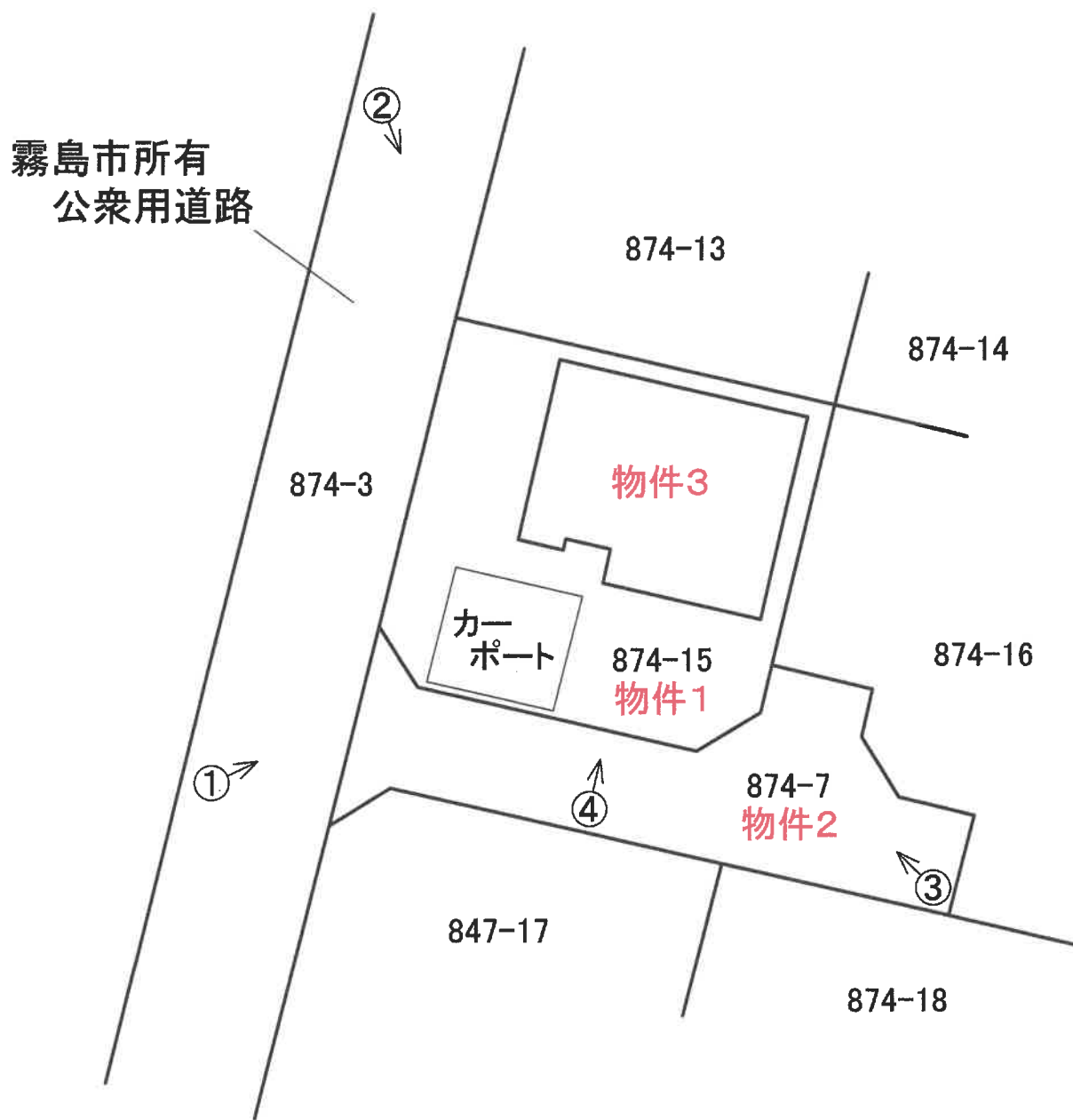
縮尺

$$\frac{1}{250}$$

縮尺

500

土地建物位置関係図

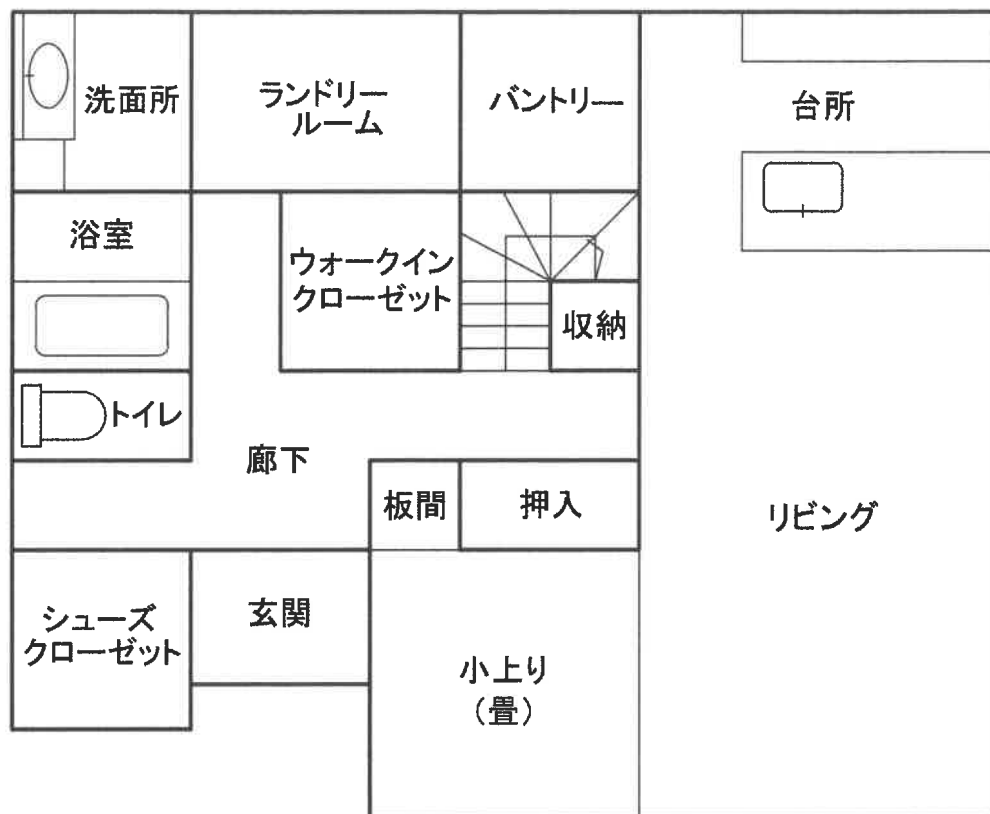


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

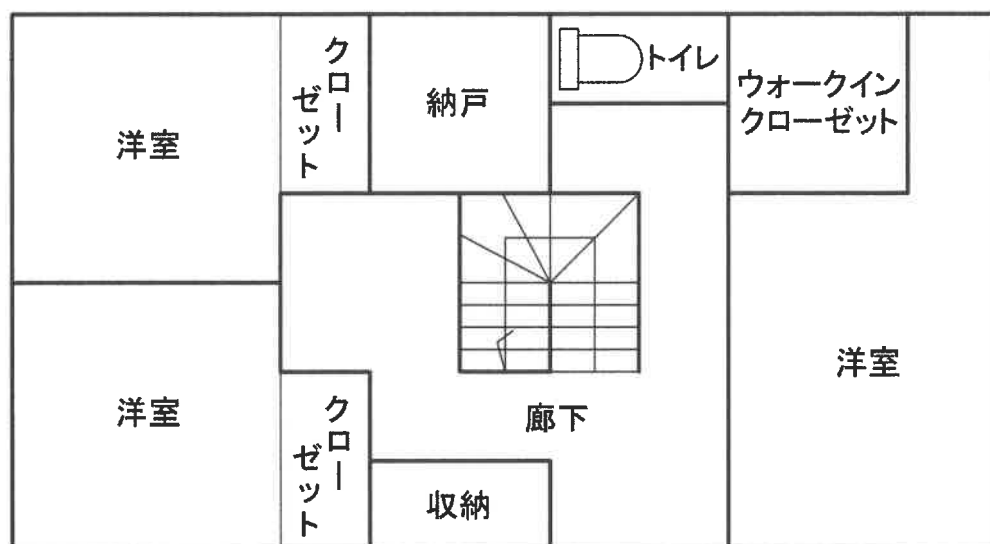


建物間取図

1 階



2 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



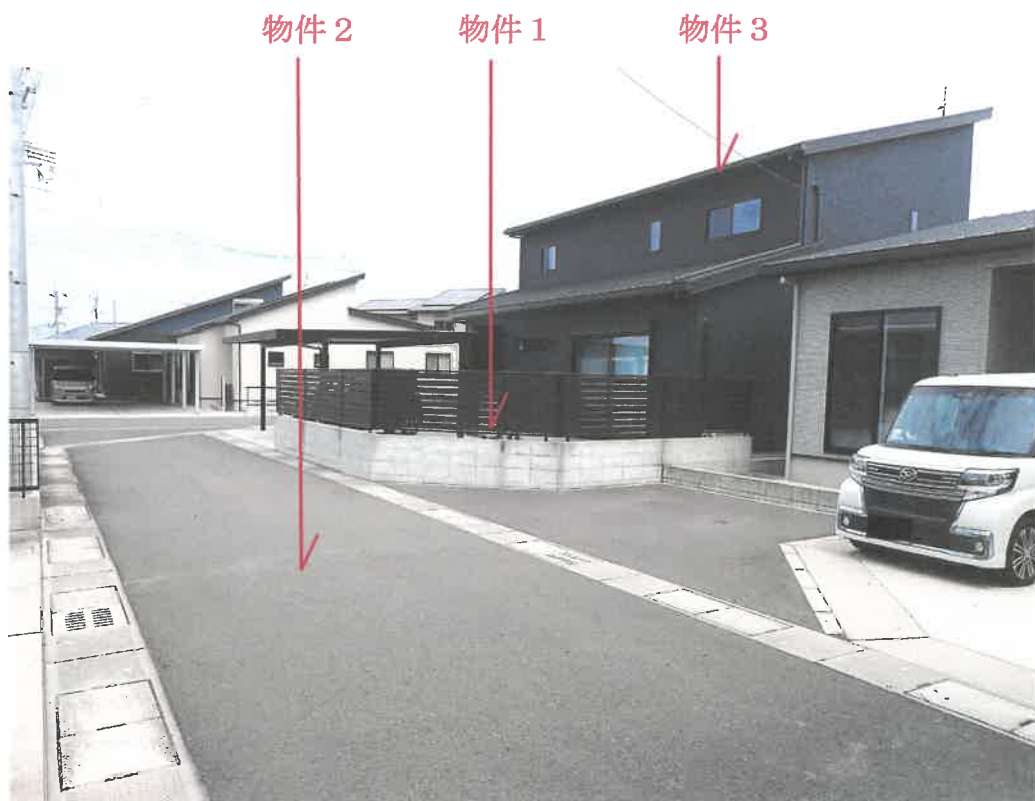
現況写真



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④