

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 9 月 15 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 1 0 月 7 日から 令和 8 年 1 0 月 1 4 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 0 月 2 1 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 1 1 月 4 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 9 月 1 5 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



※913※

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	7,840,000 6,272,000	一括	1,568,000	76,170	19,343
1	4,550,000				
2	1,830,000				
3	1,460,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市国分中央一丁目
 地 番 1 7 7 9 番 9
 地 目 宅地
 地 積 6 1 7 . 7 8 平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分中央一丁目 1 7 7 9 番地 9
 家屋 番号 1 7 7 9 番 9 の 1
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 9 7 . 5 2 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 1 0 0 . 1 2 平方メートル

- 3 所 在 霧島市国分中央一丁目 1 7 7 9 番地 9
 家屋 番号 1 7 7 9 番 9 の 2
 種 類 店舗・居宅
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 4 2 . 1 4 平方メートル
 (現況)
 種 類 居宅
 構 造 木造瓦葺 2 階建
 床 面 積 約 7 1 . 1 4 平方メートル
 約 4 5 . 0 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 8 月 13 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 1】

- ・ A 所有の売却対象外の下記未登記建物が本件土地上に存在する。同人の占有権原は使用借権と認められる。

記

種 類 店舗・事務所

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建

床面積 1 階 約 108.13 平方メートル

2 階 約 101.83 平方メートル

- ・ 上記部分を除き本件所有者が占有している。

【物件番号 2, 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

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登載されています。）



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分中央一丁目 |
| | 地 番 | 1 7 7 9 番 9 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 7 . 7 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分中央一丁目 1 7 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 9 番 9 の 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 9 7 . 5 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 約 1 0 0 . 1 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分中央一丁目 1 7 7 9 番地 9 |
| | 家屋 番号 | 1 7 7 9 番 9 の 2 |
| | 種 類 | 店舗・居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 4 2 . 1 4 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 約 7 1 . 1 4 平方メートル
約 4 5 . 0 0 平方メートル |



令和8年(ヌ)第9号
令8年4月6日受理
令和8年5月11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 霧島市国分中央一丁目
地 番 1 7 7 9 番 9
地 目 宅地
地 積 6 1 7 . 7 8 平方メートル
- 2 所 在 霧島市国分中央一丁目 1 7 7 9 番地 9
家屋 番号 1 7 7 9 番 9 の 1
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 9 7 . 5 2 平方メートル
- 3 所 在 霧島市国分中央一丁目 1 7 7 9 番地 9
家屋 番号 1 7 7 9 番 9 の 2
種 類 店舗・居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 4 2 . 1 4 平方メートル



不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	霧島市国分中央一丁目24番4号	
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（A） 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）（物件3は次頁記載のとおり）	☐ ない ☒ ある（詳細は「目的外建物の概況」5頁記載のとおり）	
その他の事項	簡易物置が設置してある。	
建物	物件2	
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：約100.12㎡（増築有：約2.6㎡（増築年月日不詳））	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐種類： ☐構造： ☐床面積： { ☐ ある	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本件建物に居住して占有している ☐ 「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	物件3と合棟している。	
執行官保管の仮処分	☒ ない 地方裁判所 保管開始日 { 支部 平成 年()第 号 平成 年 月 日 ☐ ある	
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

(3 枚目)

占有者及び占有権原 (物件1 関係)			
占有範囲	☐ 全部 ☒ 未登記目的外建物敷地部分		
占有者	☐ 債務者 ☒ A		
占有状況	☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐		
■関係人(■A(占有者) ■債務者兼所有者)の陳述の要旨			
占有権原	☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐		
占有開始時期	昭和60年ころ		
最初の契約等	契約日	昭和60年ころ	
	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

目的外建物の概況 (物件1 関係)	
所 在	霧島市国分中央一丁目24番4号
家 屋 番 号	☒ ない (未登記) ☐
種 類	☐ 居宅 ☒ 店舗 ☐ 共同住宅 ☐ 工場 ☐ 倉庫 ☒ 事務所
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 (概 略)	1階: 約108.13㎡ 2階: 約101.83㎡ 延床面積: 約209.96㎡
所 有 者	☐ 土地所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 昭和60年ころ ☐ 不明
建 築 者	☐ 現所有者 ☒ その他の者 (A) ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	

(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 (目的外建物所有者)	物件 1 上の西側の未登記目的外建物は、私の所有です。
■ 債務者兼所有者	1 物件 2 及び同 3 は、合棟しています。 2 上記の合棟の時期や増築に関して詳細は把握していません。 3 物件 2・3 には、私と家族で居住しています。 4 物件 1・2・3 の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。 5 物件 1 上の西側の未登記目的外建物は、私の母 A の所有です。 6 物件 1 は、境界に問題や争いはありません。

(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、北西側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
 - (1) 物件2、同3及び未登記目的外建物の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1と目的外土地1779番1の境界付近に設置されているブロック塀は、劣化しており前記目的外土地側に倒れる可能性を否定出来ない。
- 4 物件1の境界付近の状況
物件1と周囲の隣接地との境界付近には、ブロック塀や側溝が存するので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件2及び3の占有状況等
 - (1) 物件2及び同3は、合棟されているが、合棟年月日等是不詳である。
 - (2) 上記建物には、債務者兼所有者が居住している。
 - (3) 物件2の東側に、シロアリの影響と思われる破損箇所が存した。
 - (4) 物件2及び同3は、増築されているが、増築年月日等是不詳である。
- 6 調査時に立ち会った債務者兼所有者及び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
8 年 4 月 9 日 16 : 10 - 16 : 30	物件所在地	債務者兼所有者及びAと面談の上、物件確認、外観写真撮影
8 年 4 月 1 0 日 16 : 00 - 16 : 10	鹿児島地方法務局	物件 1 上の建物登記事項証明書交付申請、物件 2 及び同 3 のみ交付 物件 2 及び同 3 の建物図面交付申請、不存在につき不交付
8 年 4 月 1 4 日 14 : 20 - 14 : 30	鹿児島地方法務局霧島支局	物件 1 上の建物登記事項証明書交付申請、物件 2 及び同 3 のみ交付 物件 2 及び同 3 の建物図面交付申請、不存在につき不交付
8 年 4 月 1 4 日 14 : 40 - 15 : 00	霧島市役所税務課	物件 1 土地上未登記目的外建物の課税台帳兼名寄帳交付申請同交付
8 年 4 月 1 7 日 9 : 30 - 10 : 40	物件所在地	債務者兼所有者及びAと面談の上、立入調査

(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。

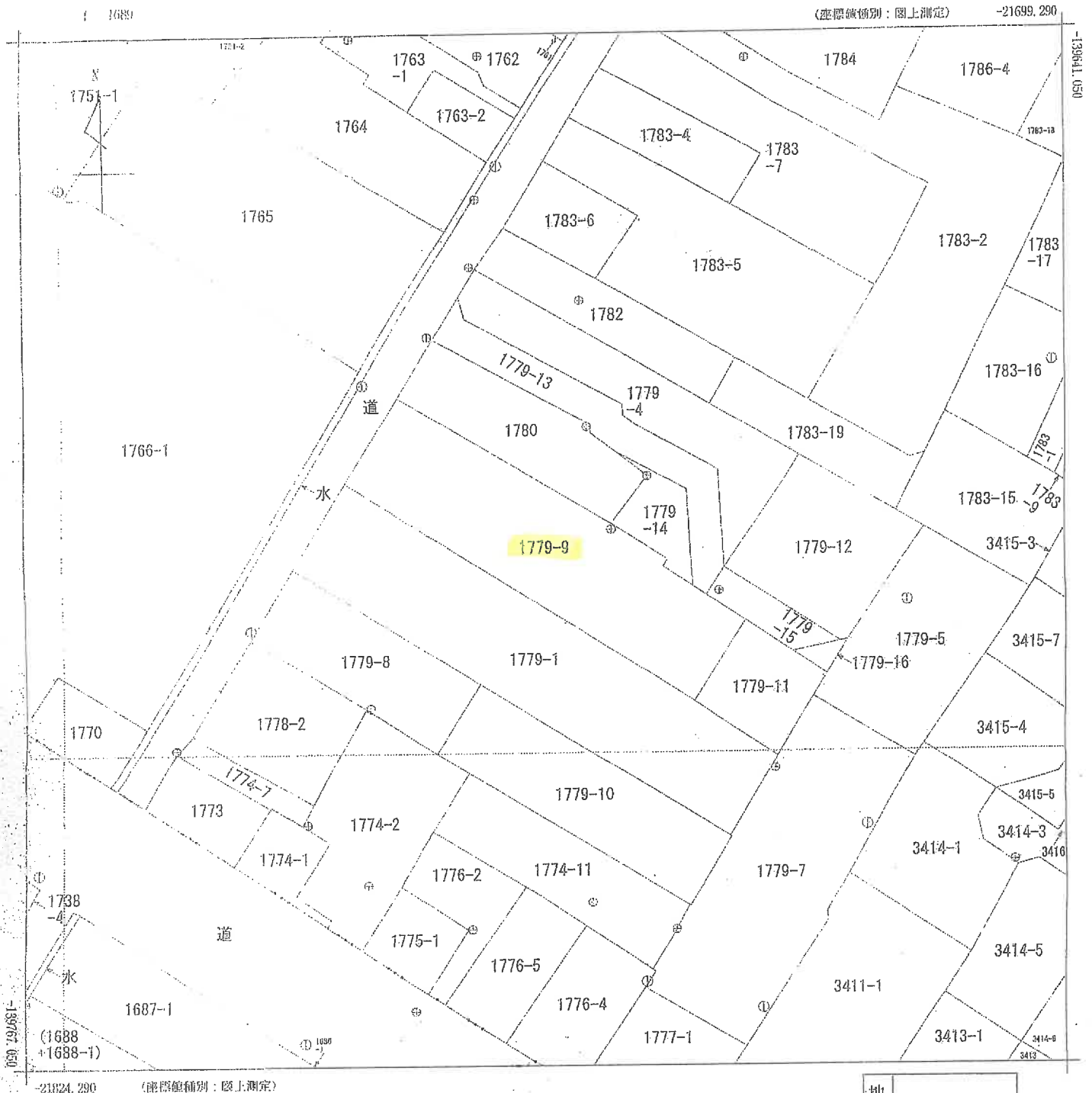
☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。

☐ 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A4判に縮小した



地番区域見出し
国分中央1丁目
国分中央
3丁目

請求 部	所 在	霧島市国分中央一丁目					地 番	1779番9		
出 縮	1/500	精 度 区 分	甲三	座標系 番号又は 記号	国	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。

(鹿児島地方法律局霧島支局管轄)

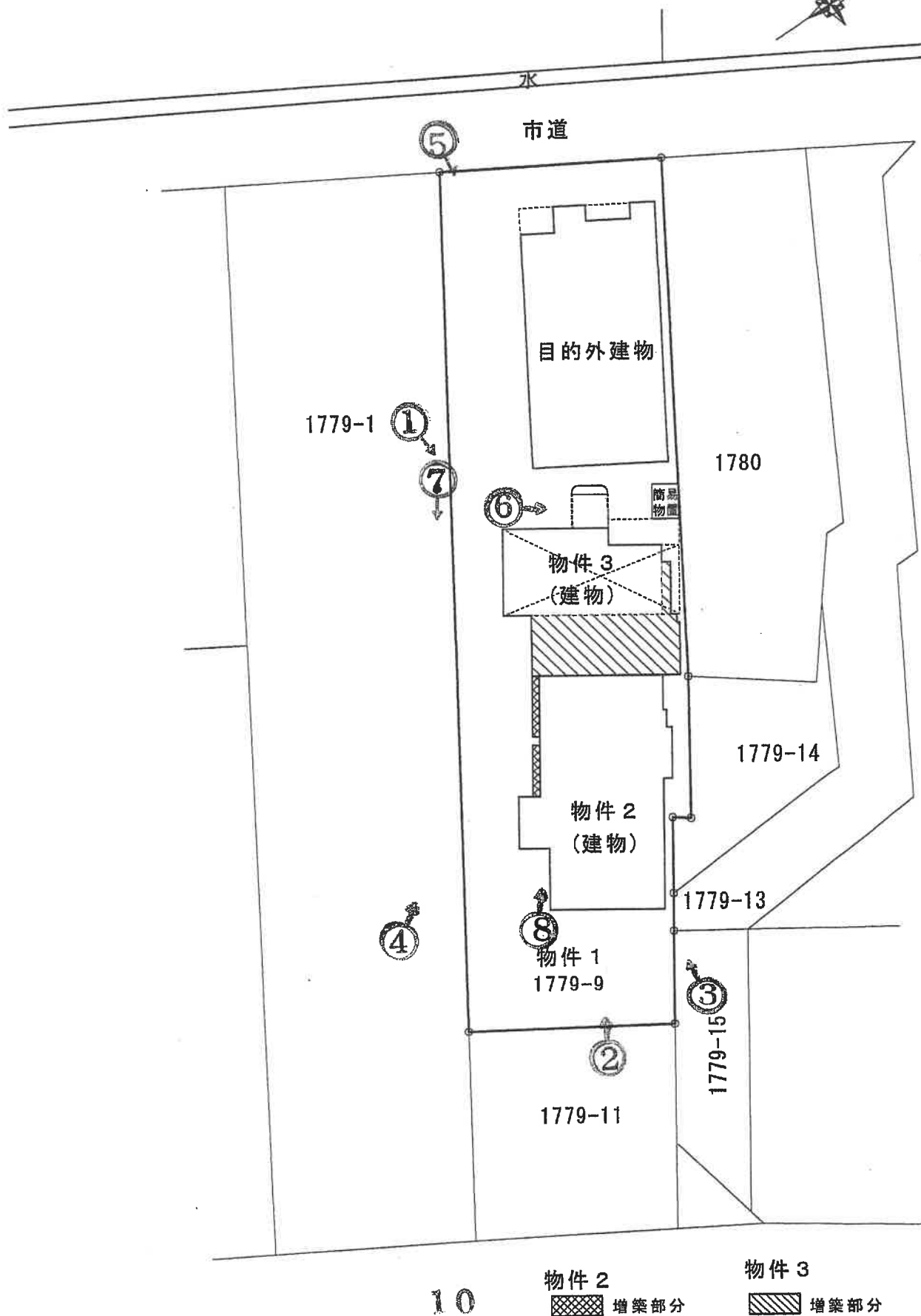
令和8年2月12日
東京法律局

請求番号: 9-1

登記官

土地建物位置関係図

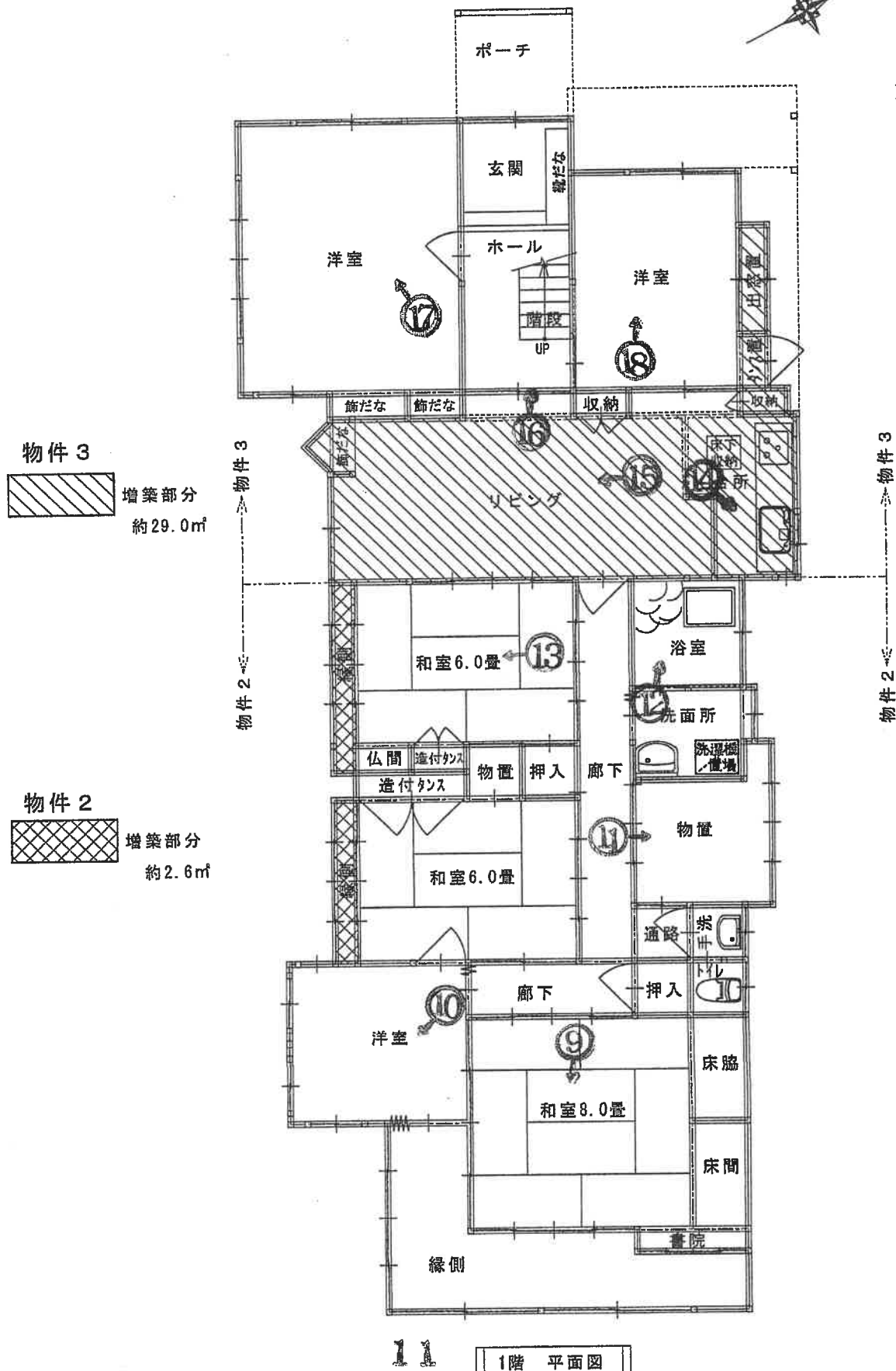
写真撮影位置
(数字は写真番号)



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

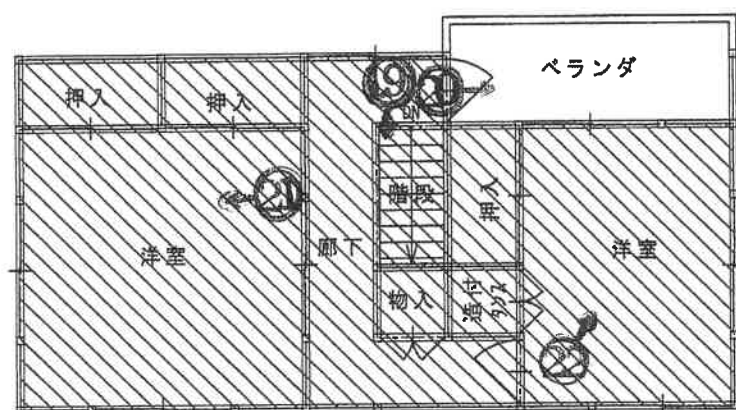
建 物 間 取 図

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。

建 物 間 取 図



2階 平面図

物件 3

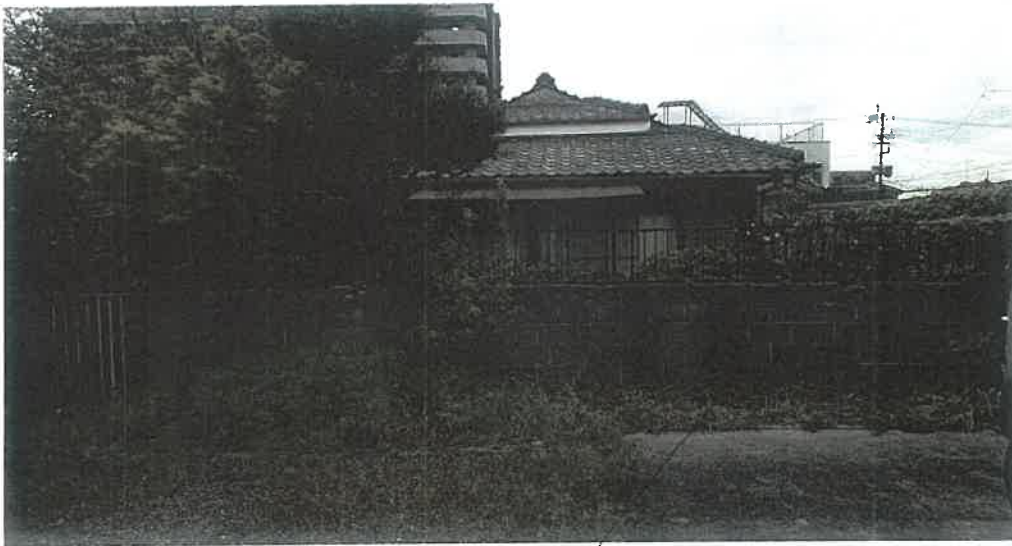
増築部分
約45.0㎡

写真 1



物件 1

写真 2



物件 1

写真3



物件1

写真4



物件1

写真5



物件1

物件3

写真6



物件1

物件3

写真7



→ 物件3

→ ブロック塀
若干傾いている
状況

→ 物件1

写真8



↓ シロアリ被害が疑われる箇所

↓ 物件2

写真 9

物件 2 内部状況



写真 1 0

物件 2 内部状況



写真 1 1

物件 2 内部状況



写真 1 2

物件 2 内部状況



写真 1 3

物件2 内部状況



写真 1 4

物件3 内部状況



写真 1 5

物件3 内部状況

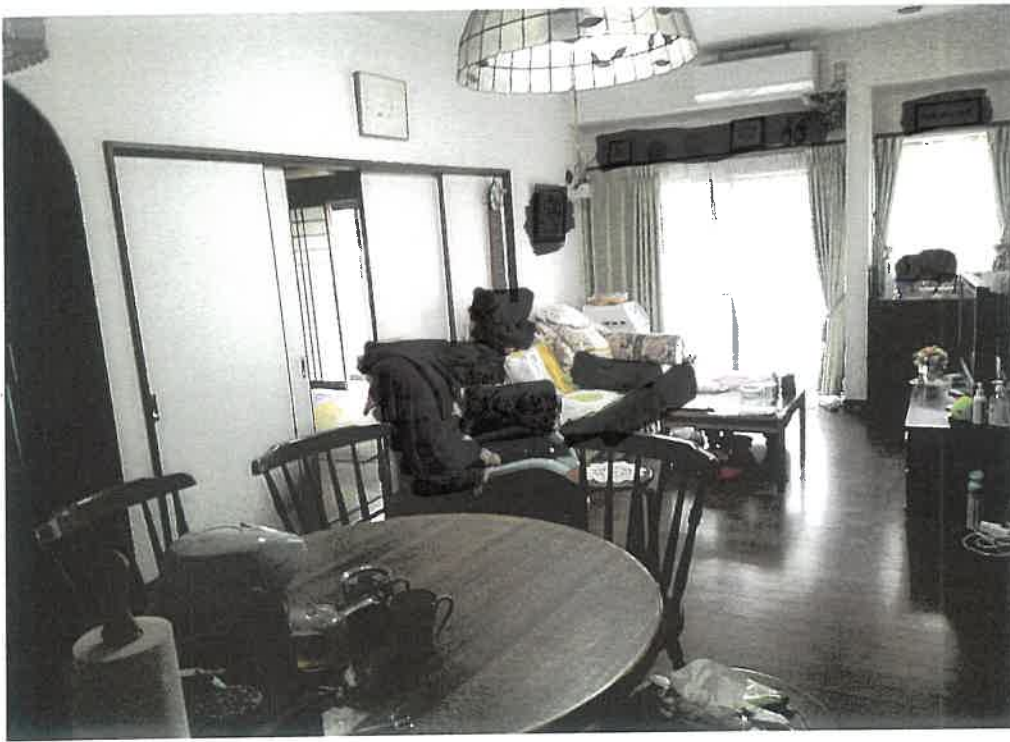


写真 1 6

物件3 1階 内部状況



写真 1 7

物件 3 1 階 内部状況



写真 1 8

物件 3 1 階 内部状況



写真19

物件3 2階 内部状況



写真20

物件3 2階 内部状況



写真 2 1

物件 3 2 階 内部状況



写真 2 2

物件 3 2 階 内部状況



令和 8 年 (ヌ) 第 9 号
令和 8 年 4 月 17 日 現地調査
令和 8 年 5 月 20 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
柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格			
金 7,840,000 円			
内 訳 価 格			
物件1(土地)	金	4,550,000	円
物件2(建物)	金	1,830,000	円
物件3(建物)	金	1,460,000	円

1. 一括価格は、物件1、物件2及び物件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2及び物件3並びに目的外建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2及び物件3の内訳価格は当該土地利用権（目的外建物利用権を除く）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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所 在 等	登 記	現 況
1	所 在 地 番 地 目 地 積	霧島市国分中央一丁目 1779番9 宅地 617.78m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	霧島市国分中央一丁目 1779番地9 1779番9の1 居宅 木造瓦葺平家建 97.52m ²	約100.12m ²
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	霧島市国分中央一丁目 1779番地9 1779番9の2 店舗・居宅 木造瓦葺平家建 42.14m ²	居宅 木造瓦葺2階建 1階 約71.14m ² 2階 約45.00m ²
番号	特 記 事 項		
1	土地(物件1)上には、目的外建物が存している(附属資料「土地建物位置関係図」及び「現況写真①・②・③」ご参照)。なお、目的外建物の概況については、4頁特記事項⑥ご参照。		
2	建物(物件2)は、約2.6m ² の増築が行われている。また、建物(物件2)は、建物(物件3)と合体が行われている。なお、当該増築及び合体については、未登記である。		
3	建物(物件3)は、平家から2階建へ増築が行われている。1階部分は約29.0m ² の増築、2階部分は約45.0m ² の増築が行われている。また、建物(物件3)は、建物(物件2)と合体が行われている。なお、当該増築及び合体については、上記記載と同様に未登記である。		

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）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「国分」駅の南東方 「旭通」バス停の北方 国分小学校の南西方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照)	約 740 m 約 70 m 約 330 m
付 近 の 状 況	受命物件の存する地域は、JR日豊本線「国分」駅の南東方約740m(直線距離)に位置する。当該地域は、霧島市の中心市街地ということもあり建物の集積の程度が高く、店舗、医院、共同住宅、戸建住宅等が混在している状況である。宅地地域としての成熟の程度が高いため、今後も現在の地域環境を維持するものと推定される。	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 第2種住居地域 建 ぺ い 率 : 60% 容 積 率 : 200% 防 火 規 制 : 無 その他の規制 : 無	
画 地 条 件	地 積 : 617.78m ² 規 模 : 地積大 間 口 : 約12.0m 奥 行 : 約49.6m 形 状 : ほぼ長方形 地 勢 : 平坦地 高 低 差 : 北西側で接面する市道と等高 接面道路との関係 : 中間画地 そ の 他 : 間口に対して奥行が長い画地	
接面道路の状況	北西側約5.5m舗装市道(建築基準法上の道路)	
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、空地(東側)、道路(西側)、駐車場(南側)、店舗・駐車場(北側)である。	
供給処理施設	上水道 : 有り ガス配管 : 無し(前面に有り) 下水道 : 無し(前面に有り)※特記事項③ご参照	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では土壌汚染をうかがわせる事実認められなかった。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 土地(物件1)の全域に、建物(物件2及び物件3)の法定地上権及び目的外建物の敷地利用権(使用借権)が及ぶ。なお、当該各利用権の及ぶ範囲については、各建物の建築面積に応じて配分するものとする。 ② 土地(物件1)は、南西側隣接地(1779番1)との境界付近にコンクリート造の擁壁(附属資料「現況写真⑩」ご参照)が存しているが、経年等の影響により、劣化が認められる。 ③ 土地(物件1)が北西側で接面している霧島市道には、下水道の本管が埋設されているが、接続はなされていない。ただし、霧島市下水道工務課に問い合わせたところ、受益者負担金については、完納されている旨の回答を得た。 ④ 土地(物件1)は、霧島市教育委員会社会教育課に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地(大隅国分寺跡)の範囲に含まれている旨の回答を得た。そのため、土木工事等を実施する場合は、文化財保護法第93条により工事着手日の60日前までに届出の提出と事前に霧島市教育委員会との協議が必要となる。 ⑤ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 ⑥ 土地(物件1)の敷地上には、以下の目的外建物が存している。 家屋番号:未登記建物 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 1階:約108.13㎡ 2階:約101.83㎡ 延床面積:約209.96㎡ 建築時期:昭和60年頃
----------------	---

2 建物の概況及び利用現況 (物件2)

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(登記記録) : - 年 - 月 - 日 新築 経 過 年 数 : - 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 ※特記事項①ご参照
仕 様	用 途 : 居宅 構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 下見板張等 内 壁 : 漆喰壁等 天 井 : 杉板等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 水道・電気・トイレ等 その他 : 特になし
床面積(現況)	約100.12㎡ *1 *1 内訳 既存部分:約97.52㎡ 増築部分:約2.6㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : 建物間取図ご参照
品 等	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	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 建物(物件2)は関係人の陳述等が得られなかったため、建築年月日は不詳である。本件評価に当たっては、現在の利用現況、保守管理の状態等を総合的に勘案し、経済的残存耐用年数は0と判断した。 ② スチール製簡易物置が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。なお、詳細は附属資料「現況写真⑨」ご参照。 ③ 建物(物件2)の軒裏にシロアリ被害と思われる破損箇所が存在している。 ④ 2頁記載の通り、建物(物件3)と合体が行われている。 ⑤ シロアリ被害と思われる箇所は存在するが、詳細については不明である。評価人としての調査には限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑥ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
----------------	--

(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(登記記録) : - 年 - 月 - 日 新築 経 過 年 数 : - 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 ※特記事項①ご参照
仕 様	用 途 : 居宅 構 造 : 木造 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : サイディング等 内 壁 : 化粧石膏ボード・プリント合板等 天 井 : 吸音板・プリント合板等 床 : フローリング等 設 備 : 電気等 その他 : 特になし
床面積(現況)	1階:約71.14㎡ *1 2階:約45.00㎡ 延床面積:約116.14㎡ *1 内訳 1階既存部分:約42.14㎡ 1階増築部分:約29.00㎡
現 況 用 途 等	現況用途: 居宅 間 取 り : 建物間取図ご参照
品 等	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	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特 記 事 項	① 建物(物件3)は関係人の陳述等が得られなかったため、建築年月日は不詳である。本件評価に当たっては、現在の利用現況、保守管理の状態等を総合的に勘案し、経済的残存耐用年数は0と判断した。 ② 2頁記載の通り、建物(物件2)と合体が行われている。 ③ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ④ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。
---------	---

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)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	41,100	0.79	617.78	0.95		19,055,000

ア 標準画地価格

地価公示 霧島-1

公示価格等

$$38,500 \text{ 円/㎡} \times \frac{(100.9)}{100} \times \frac{100}{(105)} \times \frac{100}{(90)} = 41,100 \text{ 円/㎡}$$

◇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 +5

◇地 域 格 差 : 街路 + 4 %、交通・接近 - 4 %、環境 -10 %、行政 ± 0 %

$$1.04 \times 0.96 \times 0.90 \times 1.00 = 0.90 \text{ (100/90)}$$

イ 個 別 格 差 : 方位 +1%、間口・奥行の関係 -10%、規模(大) -10%、
下水道未接続 -3%

$$1.01 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.97 = 0.79 \text{ (相乗積)}$$

ウ 地 積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 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2・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。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
2	180,000	100.12	0.04	720,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：100.12㎡

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 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (0年/25年) } × (1-30%) = 0.04

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	主である建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	180,000	116.14	0.04	836,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：116.14㎡

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 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (0年/25年) } × (1-30%) = 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、下記の通り評価額を求めた。

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	19,055,000	法定地上権	0.45	0.61	5,230,000 *1
		使用借地権	0.10	0.39	743,000 *2

*1 物件2及び物件3

*2 目的外建物

ウ 及 ぶ 範 囲 : 4頁特記事項①ご参照

*1 : $171.26\text{m}^2 \div (171.26\text{m}^2 + 108.13\text{m}^2) = 0.61$

*2 : $108.13\text{m}^2 \div (171.26\text{m}^2 + 108.13\text{m}^2) = 0.39$

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 *3 (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	19,055,000	- 5,973,000	1.00	0.58	0.60	4,550,000
2	720,000	+ 3,058,000	1.00	0.81	0.60	1,830,000
3	836,000	+ 2,172,000	1.00	0.81	0.60	1,460,000
一括価格(合計)						7,840,000

*3 物件2及び物件3の土地利用権等価格は、各物件の建築面積により上記の通り配分した。

ウ 占 有 減 価 修 正 : 必要なし

エ 市 場 性 修 正 : 物件1

境界付近擁壁の劣化 -10%、埋蔵文化財包蔵地内の土地 -20%
 対抗力のない敷地利用権付目的外建物の存在 -20%
 $0.90 \times 0.80 \times 0.80 = 0.58$ (相乗積)

物件2・物件3

シロアリ被害の可能性 -10%

未登記増築・未登記合体の物件 -10%

$0.90 \times 0.90 = 0.81$ (相乗積)

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 地価公示価格 (霧島-1)
所 在 : 霧島市国分中央2丁目3429番1
「国分中央2-1-20(住居表示)」
価 格 : 38,500 円/㎡
位 置 : 国分駅約1.1km
価 格 時 点 : 令和8年1月1日
地 積 : 392 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南東 7.0m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 第一種住居地域
(建ぺい率60%、容積率200%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅が建ち並ぶ古くからの住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 8年 1月 1日現在)
- | | | |
|-----|---|--------------|
| 物 件 | 1 | 14,632,737 円 |
| 物 件 | 2 | 427,881 円 *1 |
| 物 件 | 3 | 781,682 円 *1 |

*1 市の公課証明書等によると、建物(物件2・物件3)の登記と現況の差異が全て反映されているかは不明である。

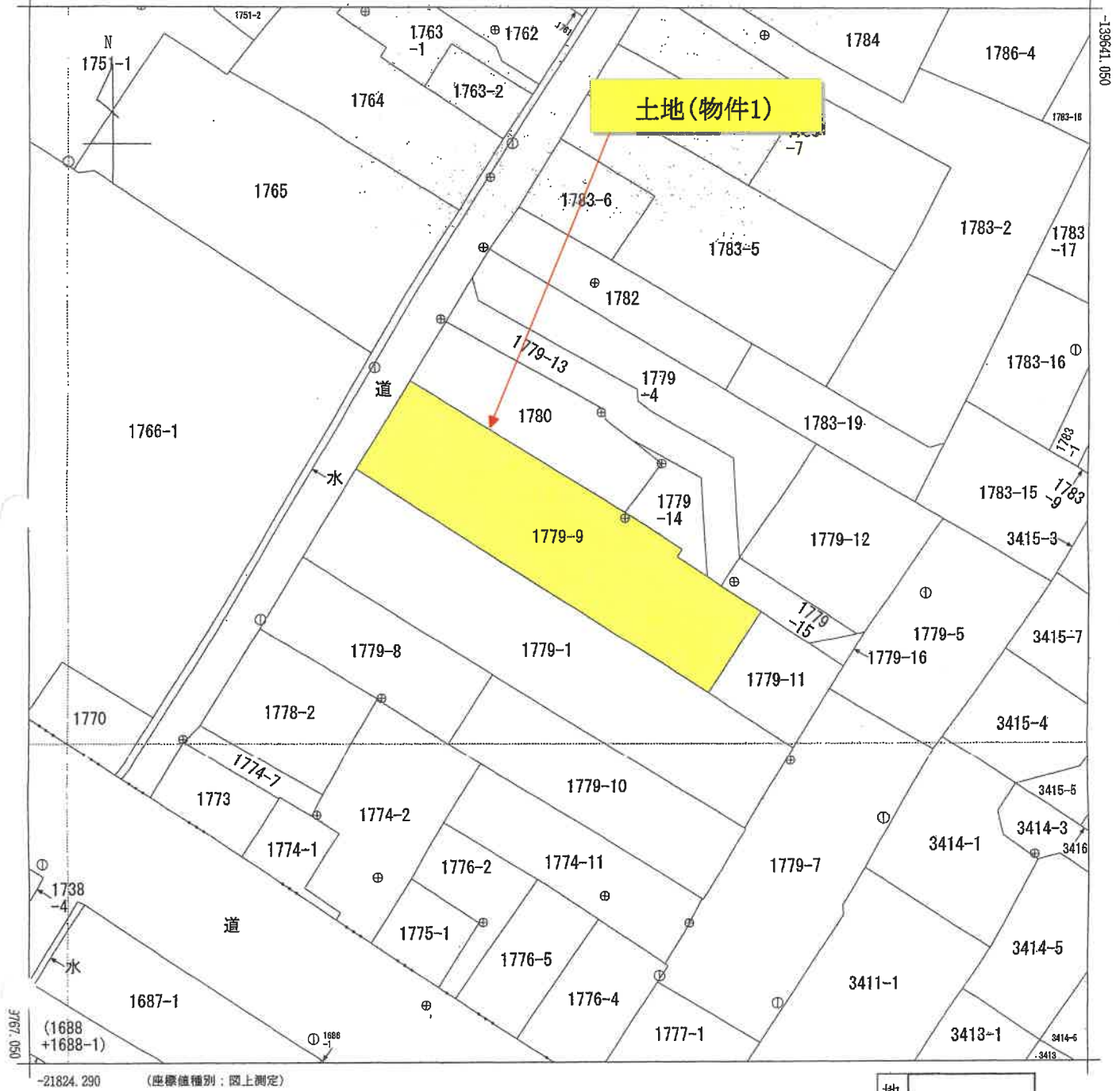
第7 附属資料の表示

- 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①2023 11)
- 3 公図写し
- 4 土地建物位置関係図
- 5 建物間取図
- 6 現況写真

以 上

位置図





地番区域見出
国分中央1丁目
国分中央
3丁目

請 求 部	所 在 霧島市国分中央一丁目					地 番 1779番9			
出 力 尺	1/500	精 度 区 分	甲三	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。

(鹿児島地方裁判所霧島支局管轄)

令和8年2月12日
東京法務局

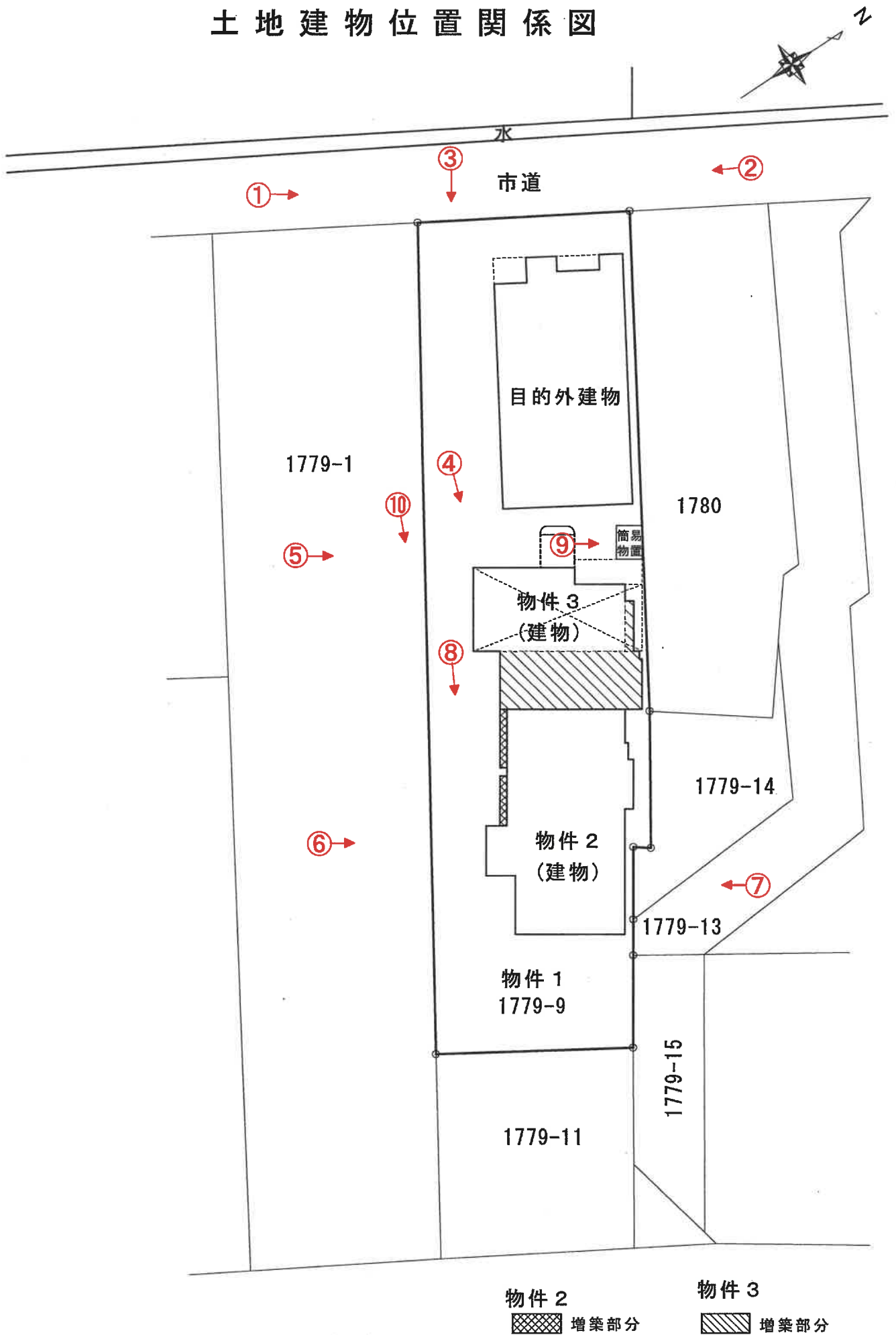
請求番号：9-1

(1/1)

登記官

公図写し
A3をA4サイズに縮小

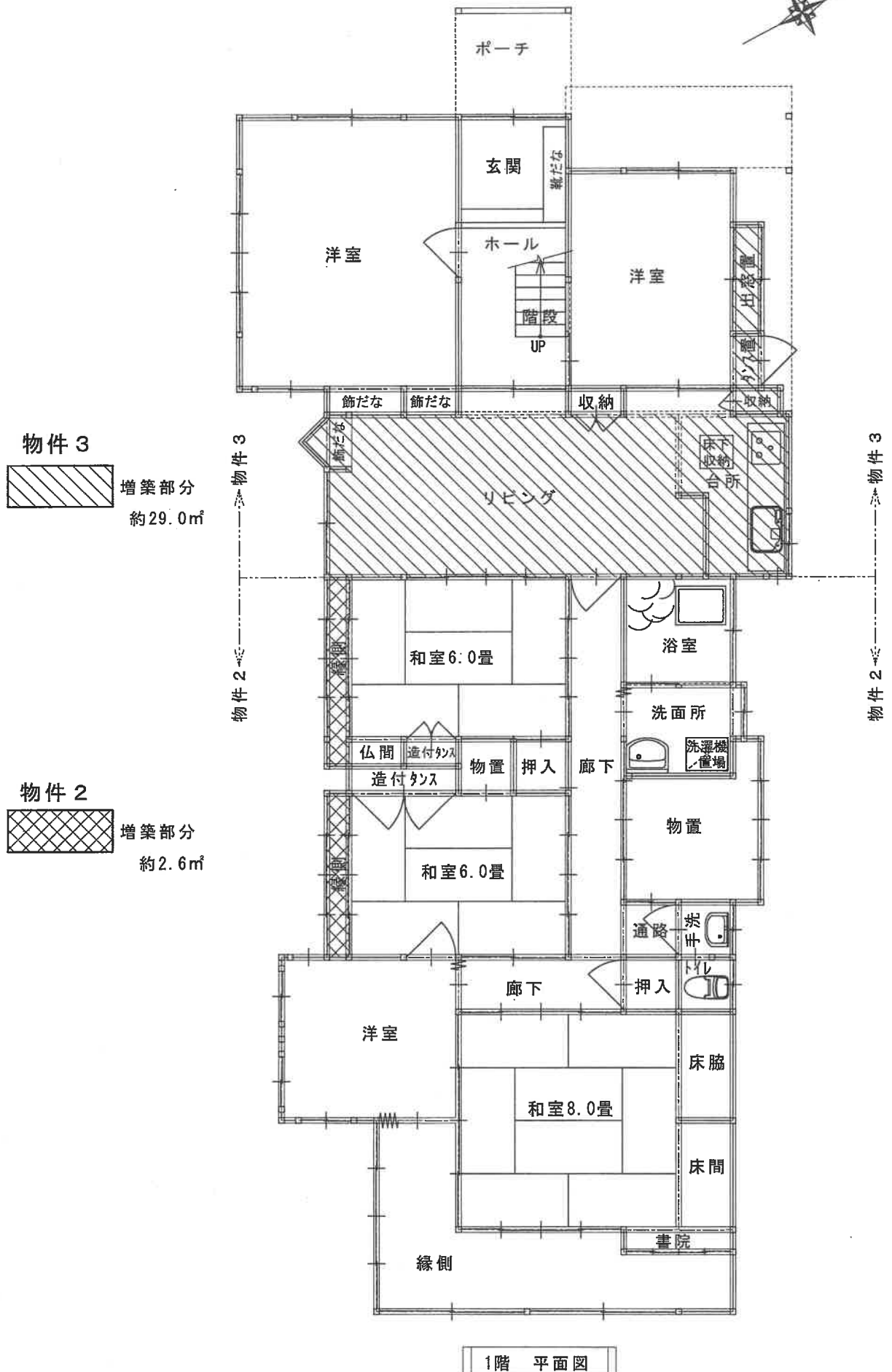
土地建物位置関係図



番号矢印：写真撮影位置

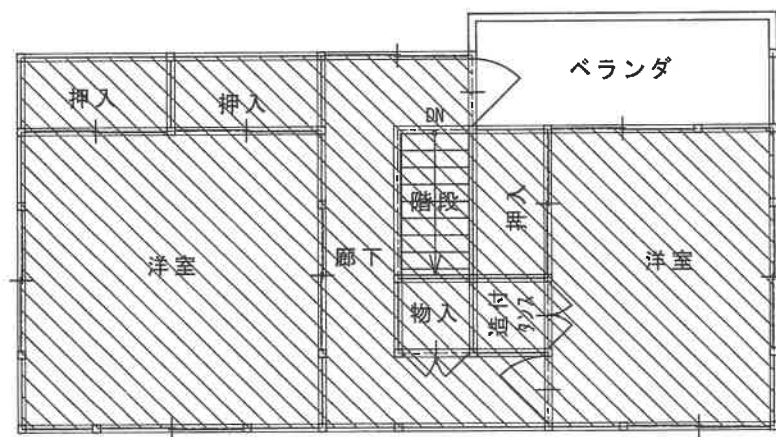
※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建物間取図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建 物 間 取 図



2階 平面図

物件 3



増築部分
約45.0㎡

※ 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

目的外建物
(店舗・事務所)



土地(物件1)

写真②

目的外建物
(店舗・事務所)



土地(物件1)

目的外建物
(店舗・事務所)

建物(物件3)

写真③



土地(物件1)

写真④

建物(物件3)



建物(物件3)

写真⑤



建物(物件2)

写真⑥



建物(物件2)

写真⑦



建物(物件2)

写真⑧



写真⑨



写真⑩

