

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 10 月 27 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 10 月 27 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8年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	2,480,600 1,984,480	一括	496,120	39,609	0
1	600				
2	1,140,000				
3	1,340,000				



物 件 目 録

1 所 在 霧島市国分重久字白落

地 番 205 番 26

地 目 公衆用道路

地 積 965 平方メートル

持分 1000 分の 1

2 所 在 霧島市国分重久字白落

地 番 205 番 14

地 目 宅地

地 積 220.77 平方メートル

3 所 在 霧島市国分重久字白落 205 番地 14

家屋 番号 205 番 14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.79 平方メートル

2 階 46.03 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 96.79 平方メートル

2 階 約 61.03 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 28 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】

本件土地は通路として利用されている。

《 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、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 霧島市国分重久字白落

地 番 205 番 26

地 目 公衆用道路

地 積 965 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 1

2 所 在 霧島市国分重久字白落

地 番 205 番 14

地 目 宅地

地 積 220.77 平方メートル

所有者 A

3 所 在 霧島市国分重久字白落 205 番地 14

家屋 番号 205 番 14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.79 平方メートル
2 階 46.03 平方メートル

(現況)

床 面 積 1 階 96.79 平方メートル
2 階 約 61.03 平方メートル

所有者 A



令和8年(ケ)第48号
令和8年7月23日受理
令和8年8月27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 霧島市国分重久字白落

地 番 205 番,26

地 目 公衆用道路

地 積 965 平方メートル

共有者 A 持分 1000 分の 1

2 所 在 霧島市国分重久字白落

地 番 205 番 14

地 目 宅地

地 積 220.77 平方メートル

所有者 A

3 所 在 霧島市国分重久字白落 205 番地 14

家屋 番号 205 番 14

種 類 居宅

構 造 木造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 96.79 平方メートル
2 階 46.03 平方メートル

所有者 A

(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所（共）有者（A）	1 本件建物は、私が住居として利用しています。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 3 キッチンやお風呂、トイレ等の水回りについては、10年くらい前にリフォームをしています。 4 和室の縁側は表面のフィルムが経年により劣化して剥がれてきていますが、床材そのものは問題ありません。表面のフィルムを剥がせばきれいになると思います。 5 本件建物を購入する際に、配管工事をして給湯契約をすれば、温泉が使えると聞いています。 6 本件土地の境界は明瞭ですので、境界のことで揉めたことはありません。

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 及び 2 関係)

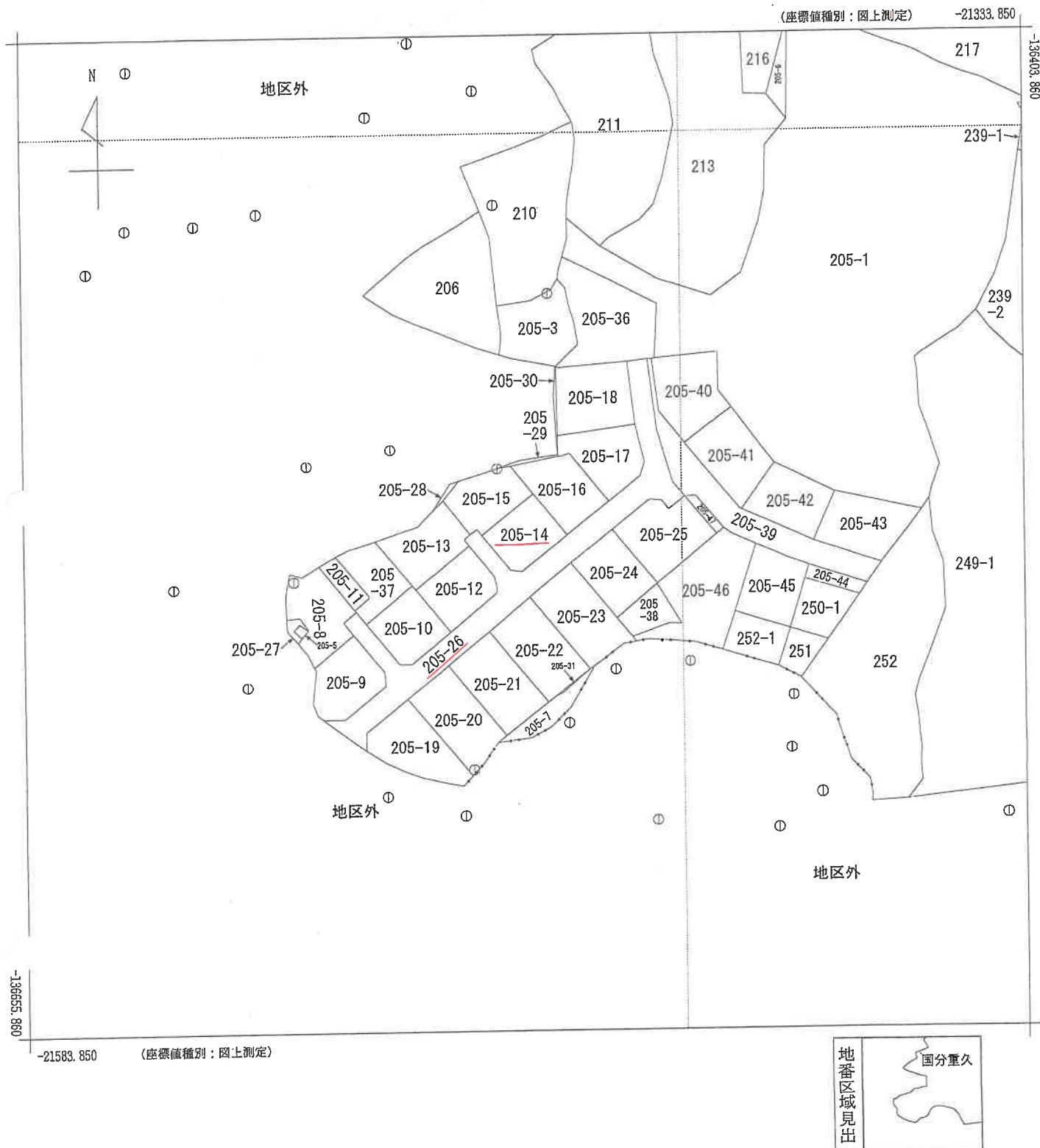
- 1 物件 2 は、接面する共有の私道である物件 1 を通じて市道に至っている。
- 2 物件 2 と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。なお、物件 1 と周辺各隣接地とのうち、205-39 との境界は、外観上不明瞭である。

(物件 3 関係)

- 1 本件建物は、本件所有者が住居として利用している。
- 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき不具合は、目視では確認できなかった。
- 3 本件所有者によると、水回りは 10 年くらい前にリフォームされているとのことであった。また、同時期に縁側にも床材の表面に保護材のフィルムを貼付したが、現在は劣化して剥がれてきているとのことであった（写真 12）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年7月24日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
8年7月27日 12:15-12:20	霧島市役所税務課	税務資料交付申請
8年7月27日 12:45-13:05	物件所在地	物件確認
8年7月29日 16:05-16:15	執行官室 (電話)	Aから聴取
8年8月4日 12:20-13:20	物件所在地	立入調査
8年8月14日 9:15-9:25	鹿児島地方法務局	公図、土地全部事項証明書(205番15外)交付申請
8年8月17日 12:10-12:25	執行官室 (電話)	Aから聴取
(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。 ☒ 令和8年8月4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、鍵を借り受けて解錠し、建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



請求部分	所在	霧島市国分重久字白落				地番	205番14			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和8年5月7日

宮崎地方法務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

A3判をA4判に縮小した

(6 枚目)

登記年月日：平成3年11月11日

020652

地積測量図

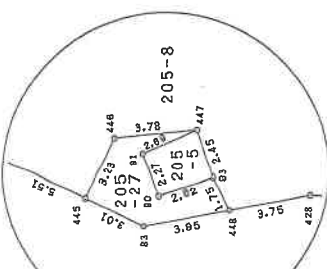
前 205-1 / 後

地 番 205-8乃至205-31

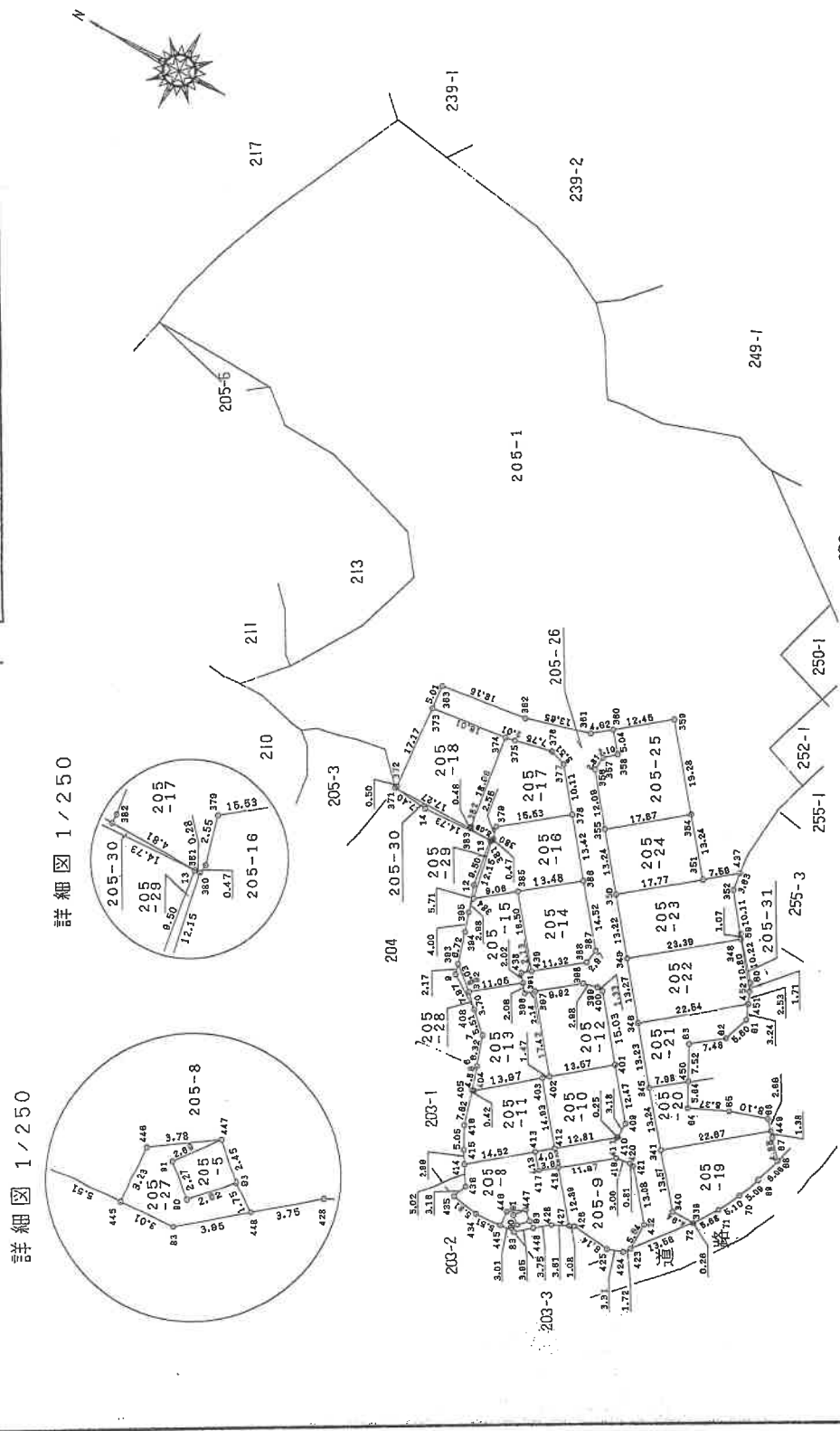
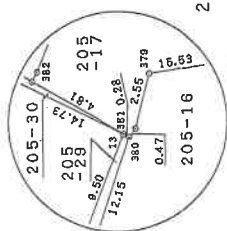
土地の所在 鹿島市国分

国土の所在 国土市重久宇白落

詳細図 1/250



詳細図 1/250



精製区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金	製
⑤	銅	製
⑥	鉄	製

(日調増9)

作製者

(平成3年11月1日作製)

申請人

縮尺 1/1000

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(1/6)

請求番号：12-2

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。
(鹿島市地方自治局登記課)

令和8年5月7日

宮崎地方自治局

登記官

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

020654

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)

田之町5丁目8番

宮崎地方法務局

製品名

(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号: 12-2

射

地 番

土地の所在

後·新

205~8.74至205~31

國立中國分

落白字久重市分王

地積測量圖

3-0

(田加案)

1/1000

人
道
由

(平成3年11月1日作製)

(減) 用金、車金、十、輪、羅、監、家、第、十、木、(日)

(日讀連9)

(3/6)

地 震 ⑤ 205-14	Y 座 標	Y ₀ +Y-n-1	X·n (Y ₀ +Y-n-1)
測點 1	439	-21249.655	-788553.095040
2	439	-21236.840	-788553.095040
3	385	-21236.840	-21253
4	385	-21238.402	-2809348.312289
5	386	-21239.655	-385925.872567
6	387	-21239.655	-14.198
7	387	-21242.600	1943860.461270
8	388	-136910.427	1368356.628292
9	388	-136910.427	-9.996
10	388	-136910.427	441.554790
11	388	-136910.427	220.7773950
12	388	-136910.427	220 m ²

表 205-15				
测点号	X 座 標	Y 座 標	Y+1-Y-n	X-n (Y-n-Y-n-1)
439	-136891.579	-21249.655	-14.143	1936199.031797
438	-136891.913	-21250.983	-2.899	396872.847787
391	-136891.186	-21252.554	-8.455	1157499.527630
392	-136892.541	-21259.438	-3.070	420260.100870
393	-136887.876	-21255.624	10.231	-1300499.859356
394	-136885.884	-21249.207	10.208	-1397331.103872
395	-136884.603	-21245.416	6.729	-921036.493587
394	-136884.090	-21242.478	8.576	-1773917.958640
395	-136891.193	-21236.840	-7.177	982468.020391
		估 面 積	454.115820	
		地 面 積	227.0579100	227 m²

站名	③ 205-16	Y 使 緯	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ·(Y _{n+1} -Y _{n-1})
源点	386	-21228.402	-18.847	2580186.207971
1	36901.893	-21236.840	-14.076	1926880.291908
2	136891.183	-21242.478	6.266	-857715.707940
3	136884.090	-21230.574	12.373	-1693637.026640
4	136881.580	-21230.105	2.928	-400789.769856
5	136881.752	-21227.846	12.112	-1657903.393720
6	136881.090	-21227.846	0.756	103491.280368
7	136893.228	-21217.993	倍 面	511.877091
8	136893.228	倍 面	精 确	255.938545
9	136893.228	倍 面	精 确	255.938545

地 带 ② 205-17	X 座 标	Y 座 标	$Y_{n-1}-Y_{n-2}$	$X_n-(Y_{n-1}-Y_{n-1})$
378	136893.228	-21217.993	-17.495	239494.7023860
379	136881.080	-21227.648	-12.112	185790.3998720
380	136881.752	-21230.105	-2.928	400789.769856
381	136881.680	-21230.574	-0.474	64831.919340
383	136876.590	-21230.579	0.472	-64605.750480
382	136876.593	-21230.102	19.274	-26381.59.260742
374	136873.985	-21211.305	19.158	-26222.31084630
375	136875.954	-21210.944	2.184	-298937.105376
376	136883.495	-21209.121	0.793	-108548.611535
377	136886.350	-21210.151	-8.972	1214480.133200
			信 用 值	499.709193
			面 积	249.8545965
			积	24.9 m ²

地 震 ③ 205-18			
震 源 深 度	X 座 标	Y 座 标	$\chi_{n+1}^2 - \chi_n^2$
383	136876.590	-21230.579	-0.781
371	136859.324	-21230.383	0.155
372	136859.531	-21230.424	17.558
373	136858.102	-21213.315	-24043.482
374	136873.985	-21211.305	-2297703.586
362	136876.583	-21230.102	-2638159.267
		信 面 积	611.975761
		地 面 积	305.9878805
			305 m ²

地点	X	Y	Y 座 标	Y _{n+1} -Y _n	X _n ·(Y _{n+1} -Y _n)
339	-136955.780	-21279.109	-4.905	671.768	1.00900
340	-136950.841	-21279.205	-10.433	-14.28808	1241.53
341	-136942.298	-21268.676	24.831	-34.00478	953328
449	-136959.877	-21254.374	13.276	-18.18278	327052
67	-136960.800	-21255.400	-4.626	633580	660800
68	-136964.100	-21259.000	-9.500	1301158	950000
69	-136962.700	-21264.900	-10.700	1485500	890000
70	-136961.000	-21269.700	-9.400	1287433	440000
71	-136958.800	-21274.300	-9.409	1268645	349200
		范 围	值	585.946367	
		面 积	292.9731835		

精度区分	甲	乙
①	コンクリート杭	例
②	石杭	
③	プラスチック杭	
④	金属製	
⑤	刻	

作者製者

(平成3年11月1日作製)

1/1000

登記年月日：平成3年11月11日

020656

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露島支局管轄)

令和8年5月7日

宮崎地方方法務局

登記簿

(9 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-2

(日調連9)

製作者

(平成 3 年 11 月 1 日作製)

申請人

縮尺 1/1000

前

後・嘉

205-8 7乃至205-81
露島市国分

地積測量図

土地の所在
国分市重久字白落

5/6

地番 ② 205-28	X 座標	Y 座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点No				
423	-136847.347	-21290.056	-5.117	700759.574599
422	-136847.278	-21284.417	15.808	-2164862.570624
421	-136839.051	-21274.248	10.348	-1417045.299748
420	-136938.257	-21274.069	-0.249	34097.625993
419	-136935.285	-21274.497	-7.973	1091785.027305
418	-136925.393	-21282.042	-10.100	1382952.529300
417	-136922.945	-21284.597	0.621	-85029.149845
416	-136920.289	-21281.421	5.734	-785100.994466
415	-136920.405	-21278.863	10.619	-1453989.637698
414	-136933.366	-21270.802	8.253	-1130111.069598
413	-136933.533	-21270.610	3.374	-462013.740342
412	-136933.483	-21267.428	12.857	-1760553.760931
411	-136925.622	-21257.753	21.324	-2919801.963528
410	-136916.120	-21248.104	11.818	-1618074.708160
409	-136914.804	-21245.935	-0.530	72564.346120
408	-136911.910	-21246.834	-6.869	94044.7909790
397	-136904.138	-21252.804	-7.521	1029656.021898
396	-136902.482	-21254.155	0.250	-34225.620500
395	-136901.186	-21252.554	3.172	-434250.561992
394	-136899.913	-21250.983	2.899	-396872.847787
393	-136890.579	-21249.855	8.383	-1147645.936757
392	-136910.427	-21242.600	9.996	-1368556.628292
387	-136910.865	-21239.659	14.198	-1943860.461270
386	-136901.693	-21228.402	21.666	-2966112.080538
378	-136893.228	-21217.993	18.251	-2498438.304228
377	-136883.850	-21210.151	8.872	-1214460.133200
376	-136875.964	-21209.121	-0.793	108548.611535
375	-136873.385	-21211.305	-2.371	324528.218435
374	-136858.102	-21213.315	2.967	-406057.988634
373	-136857.852	-21208.338	7.372	-1008913.873344
363	-136875.540	-21205.943	6.260	-859840.880400
362	-136888.631	-21202.078	6.765	-926051.588715
361	-136892.230	-21199.178	-0.989	135386.415470
360	-136895.430	-21203.067	-5.951	814664.703930
358	-136893.113	-21205.129	-4.866	666121.897858
356	-136892.875	-21207.933	-12.208	1671188.218000
355	-136900.473	-21217.337	-19.671	2692969.204383
350	-136908.338	-21227.604	-20.519	2809232.446922
349	-136917.192	-21237.856	-20.545	2812963.709640
348	-136925.567	-21248.149	-20.562	2815463.508654
345	-136933.910	-21258.418	-20.527	2810842.370570
341	-136942.288	-21268.676	-20.787	2846619.340656
340	-136950.841	-21279.205	-10.433	1428808.124153
339	-136955.780	-21279.108	-0.095	13010.799100
72	-136955.600	-21279.300	-10.947	1498252.953200
倍 面 積				985.6626465
地 積				985 m ²

地番 ② 205-27	X 座標	Y 座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点No				
445	-136921.997	-21298.731	3.080	-421719.750760
446	-136921.682	-21295.520	5.368	-734996.588976
447	-136924.786	-21293.363	0.000	0.000000
91	-136923.180	-21295.520	-3.657	500728.069260
90	-136924.880	-21297.020	0.490	-67093.191200
93	-136926.580	-21295.030	0.975	-133503.415500
448	-136928.007	-21296.045	-3.570	488832.984990
83	-136925.000	-21298.600	-2.686	367780.550000
倍 面 積				29.657814
地 積				14.8289070
				14 m ²

地番 ② 205-28	X 座標	Y 座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点No				
408	-136896.195	-21262.019	1.738	-237923.848910
9	-136888.500	-21257.700	6.395	-875401.957500
393	-136887.876	-21255.624	-1.738	237911.128488
392	-136892.541	-21259.438	-6.395	875427.799695
倍 面 積				13.121773
地 積				6.560865
				6.56 m ²

地番 ② 205-29	X 座標	Y 座標	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n+1} -Y _{n-1})
測点No				
395	-136884.603	-21245.416	2.478	-339200.046234
12	-136882.800	-21240.000	14.816	-2028055.564800
13	-136881.400	-21230.600	9.426	-1290244.076400
381	-136881.680	-21230.574	-11.878	1625880.595040
384	-136884.090	-21242.478	-14.842	2031633.663780
倍 面 積				14.571386
地 積				7.2856930
				7.28 m ²

縮尺凡例	乙
①	コンクリート杭
②	石
③	プラスチック杭
④	金 属
⑤	鋼
○	

登記年月日：平成5年4月1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鹿児島支局管轄)

令和8年5月7日

宮崎地方方法務局

登記官

(10 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-3

358465

各階平面図

家屋番号

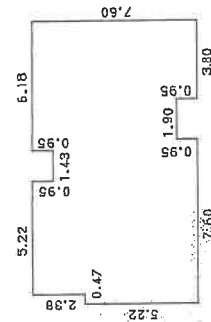
205第14

建築物の所在

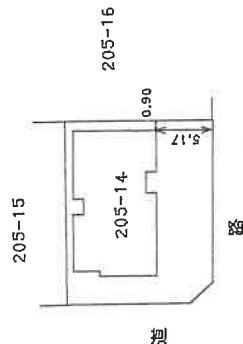
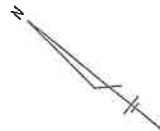
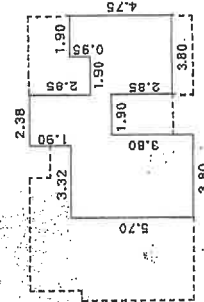
鹿児島市国分
田分市重久字白落205番地14

建築物各階平面図

1 階



2 階



(目録表2)

作製者

申請人

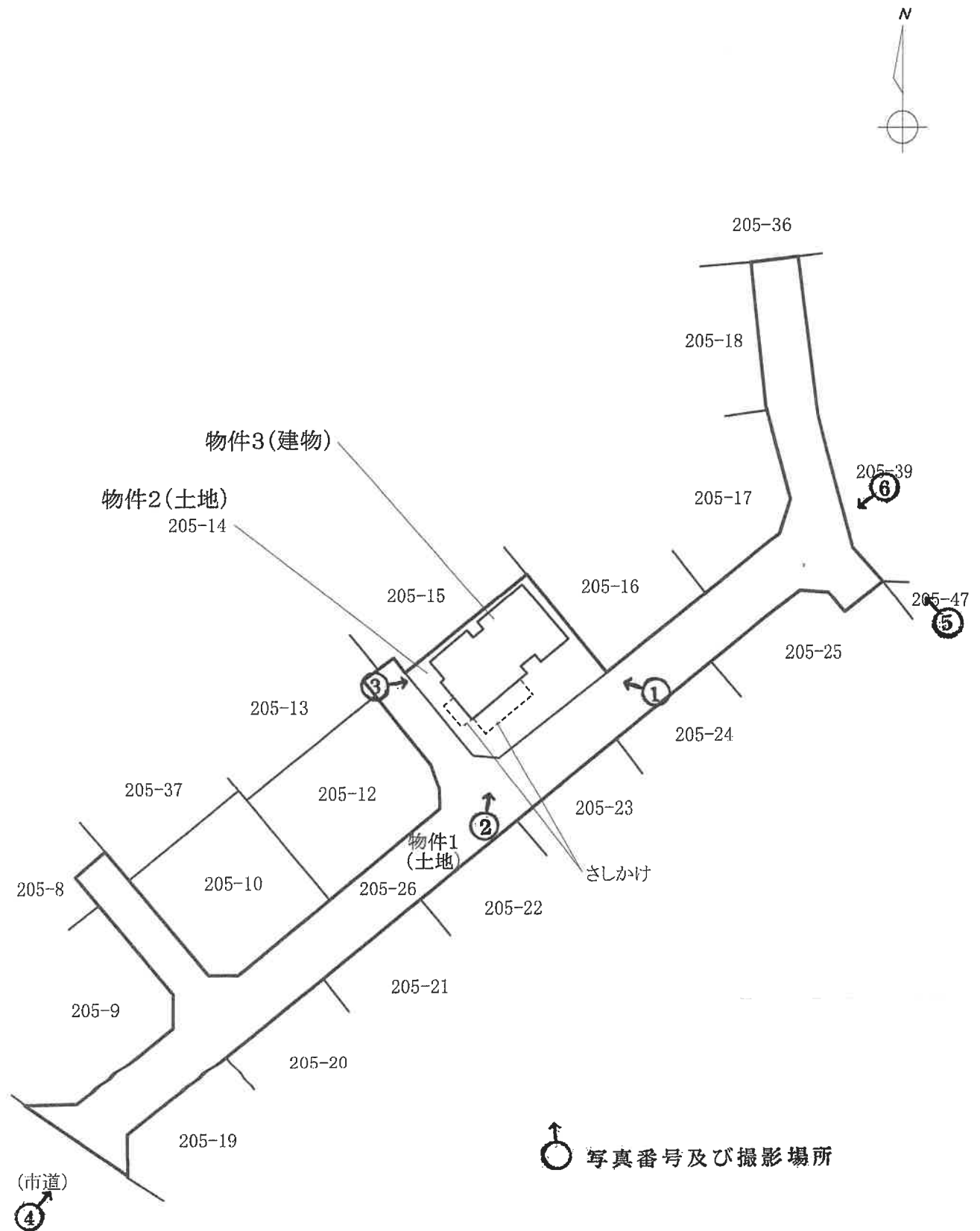
縮尺 1/500

縮尺 1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

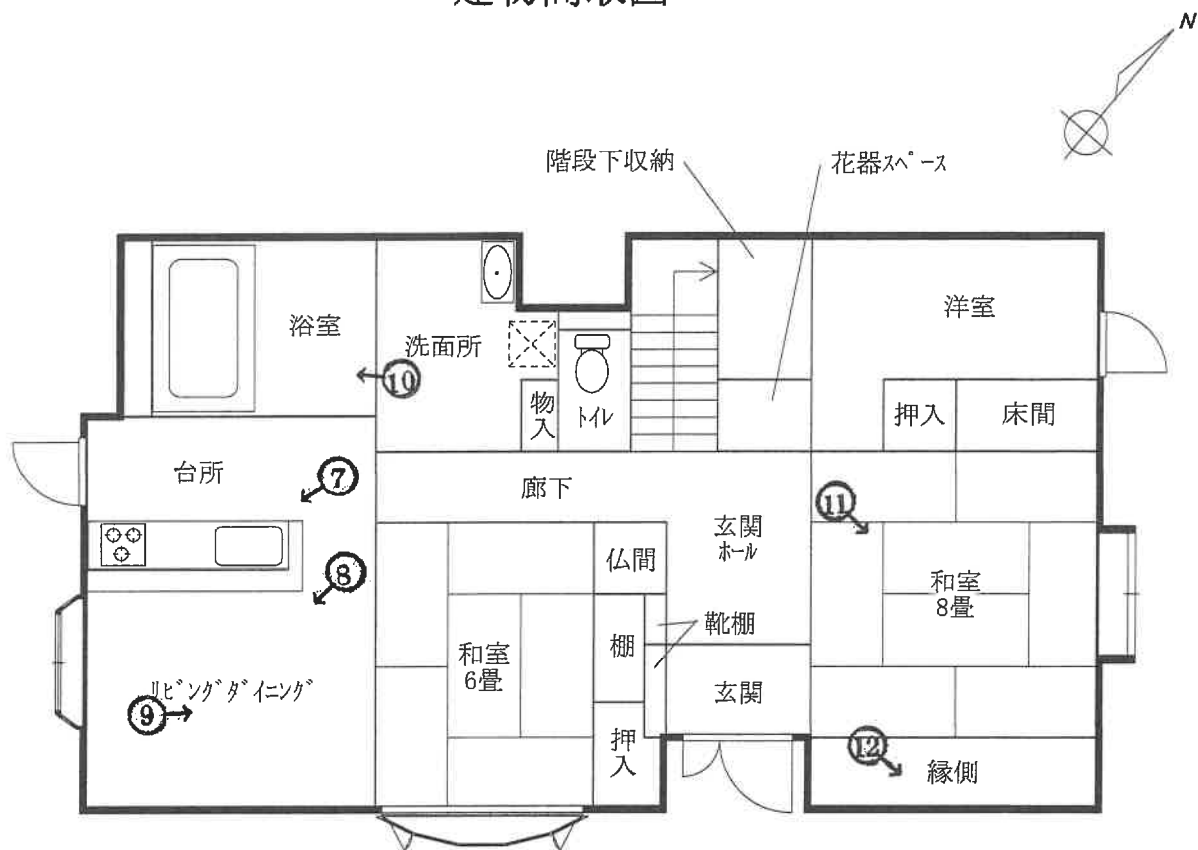
(目録表)

土地建物位置関係図

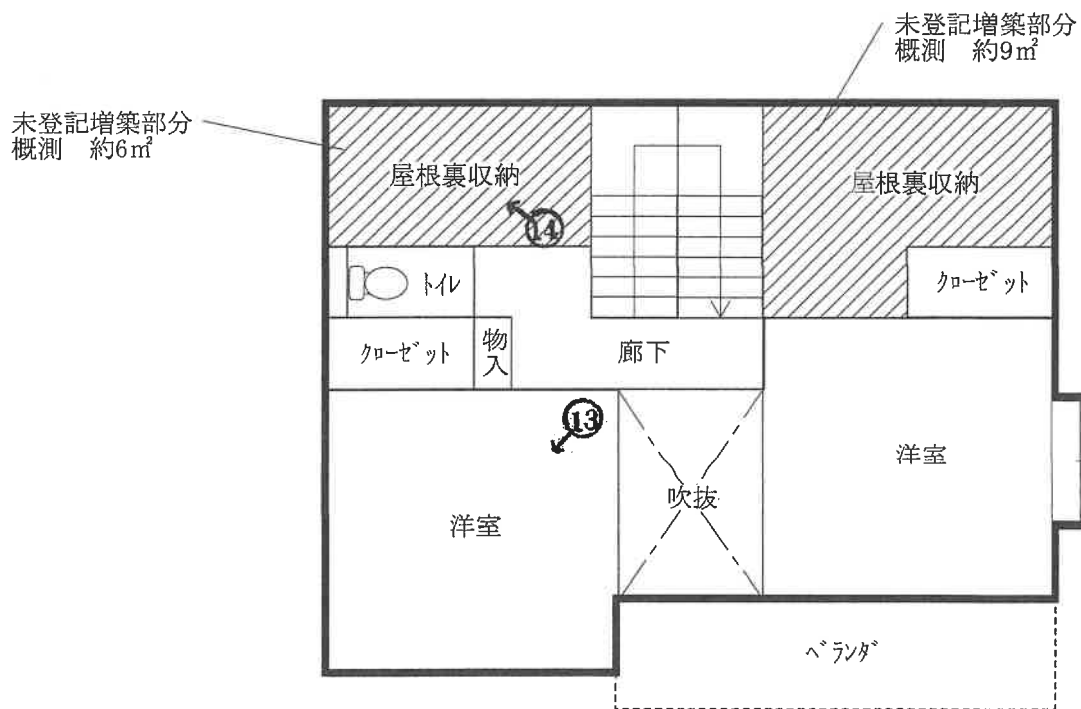


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

※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 本件土地建物外観

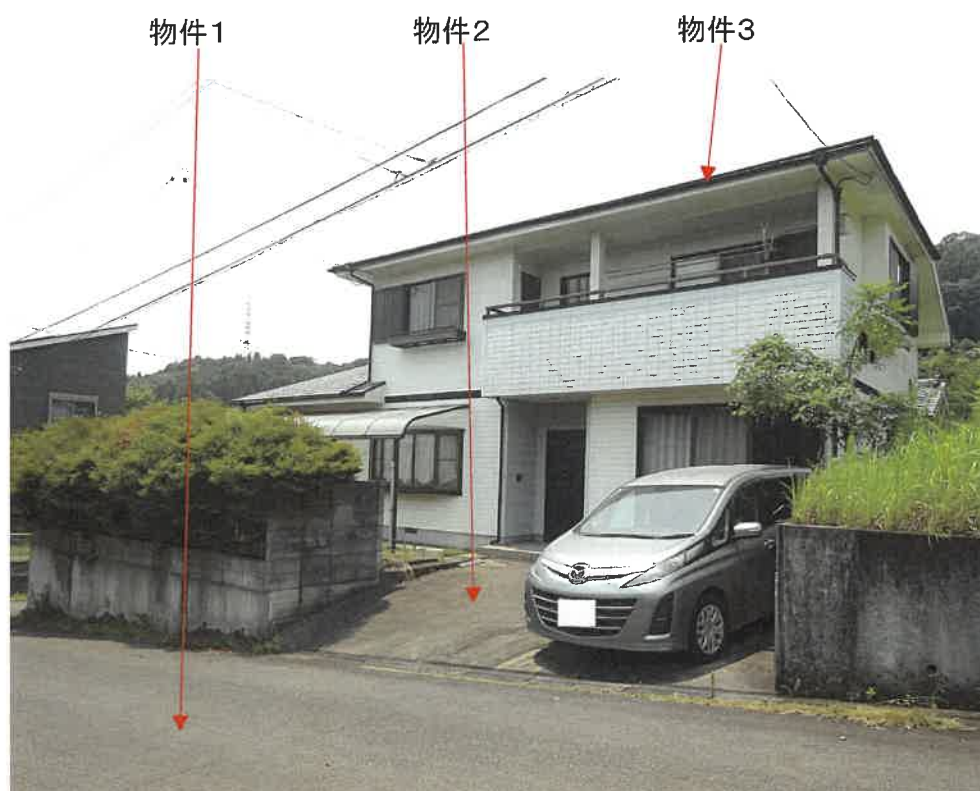


写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7 物件3内部



写真8



写真9



写真10



写真11



写真12 縁側に貼られたフィルムの剥がれの状況



(18枚目)

写真13



写真14



令和8年(ケ) 第 48号
令和8年 8月 4日 現地調査
令和8年 8月28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 2,480,600円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 600円
物件2 (土地)	金 1,140,000円
物件3 (建物)	金 1,340,000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	霧島市国分重久字白落 205番26 公衆用道路 965㎡	
2	所在地 地目 地積	霧島市国分重久字白落 205番14 宅地 220.77㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分重久字白落 205番地14 205番14 居宅 木造スレート葺2階建 1階 96.79㎡ 2階 46.03㎡	1階 96.79㎡ 2階 約61.03㎡
番号	特記事項		
1	物件1は共有の私道であり、持分は1000分の1である。		
3	物件3の数量については、未登記の増築部分（約15㎡）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積を採用して評価した。		

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3.4km 霧島市役所の北東方約4km (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、県道都城隼人線北側背後に位置する住宅地域である。地域内は従来からの農家住宅や小規模住宅が混在するほか、周囲には畑地や未利用地も見られる。	
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 指定 70% 指定 400% 無 特にない
画 地 条 件 (物件2)	地積 : 220.77㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約15m 奥行 : 約13m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 間口付近(駐車スペース)はスロープ、それ以外は概ね平坦。 高低差 : 接面道路より0～2m程度高い。 接面道路との関係 : 準角地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	南東約6mアスファルト舗装私道 (建築基準法上の道路である) 系統及び連続性は行止り。	
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壤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3の敷地利用権については法定地上権成立。及ぶ範囲については、物件2土地の全域と判断した。 ・画地条件等(物件1) 現況: アスファルト舗装の共用私道 地積: 965㎡ 形状: 長さ約132m、幅約6mのほぼL字型 地勢: 北東側に緩やかに上り傾斜 接面: 南西側市道とほぼ等高に接面	

2 建物の概況及び利用状況等（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5年3月25日新築 33年 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：水道、電気、トイレ、プロパンガス等 その他：さしかけ、ベランダ	
床面積（現況）	1階：96.79㎡ 2階：約61.03㎡ 計：約157.82㎡	
現況用途等	階層：2階建 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	1階縁側のフローリング表面に剥離が見られる等、保守管理はやや劣る。	
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	・対象建物について、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。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建物の2階北西側には、2か所の屋根裏収納（未登記・合計約15㎡）が存する。	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2(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	16,200	0.10	965	—	1/1000	1,000
2	16,200	0.85	220.77	0.90	—	2,736,000

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

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
 $19,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/115 = 16,200\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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
 $0.98 \times 1.00 \times 1.20 \times 0.98 = 1.15$

イ 個別格差: (物件1) 0.10(共用私道)
 (物件2) 0.85(接面、地勢の状況)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件3(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
3	180,000	約157.82	0.05	1,420,000

ア 再調達原価: (物件3) 180,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件3) 約157.82㎡

ウ 現価率

(物件3)

残価率5%とした定額法と観察減価法(損傷や保守管理等を考慮して-10%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0年/経済的全耐用年数25年)} × (1-10%) = 0.05

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
2	2,736,000	0.30	法定地上権	1.00	820,000

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	1,000	±0		1.00	0.60	600
2	2,736,000	-820,000		1.00	0.60	1,140,000
3	1,420,000	+820,000		1.00	0.60	1,340,000
一括価格(合計)						2,480,600

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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) ー2
所 在 : 霧島市国分清水4丁目2398番35「国分清水4-21-17」
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8年1月1日)
物件1 ー
物件2 2,637,759円
物件3 2,348,351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

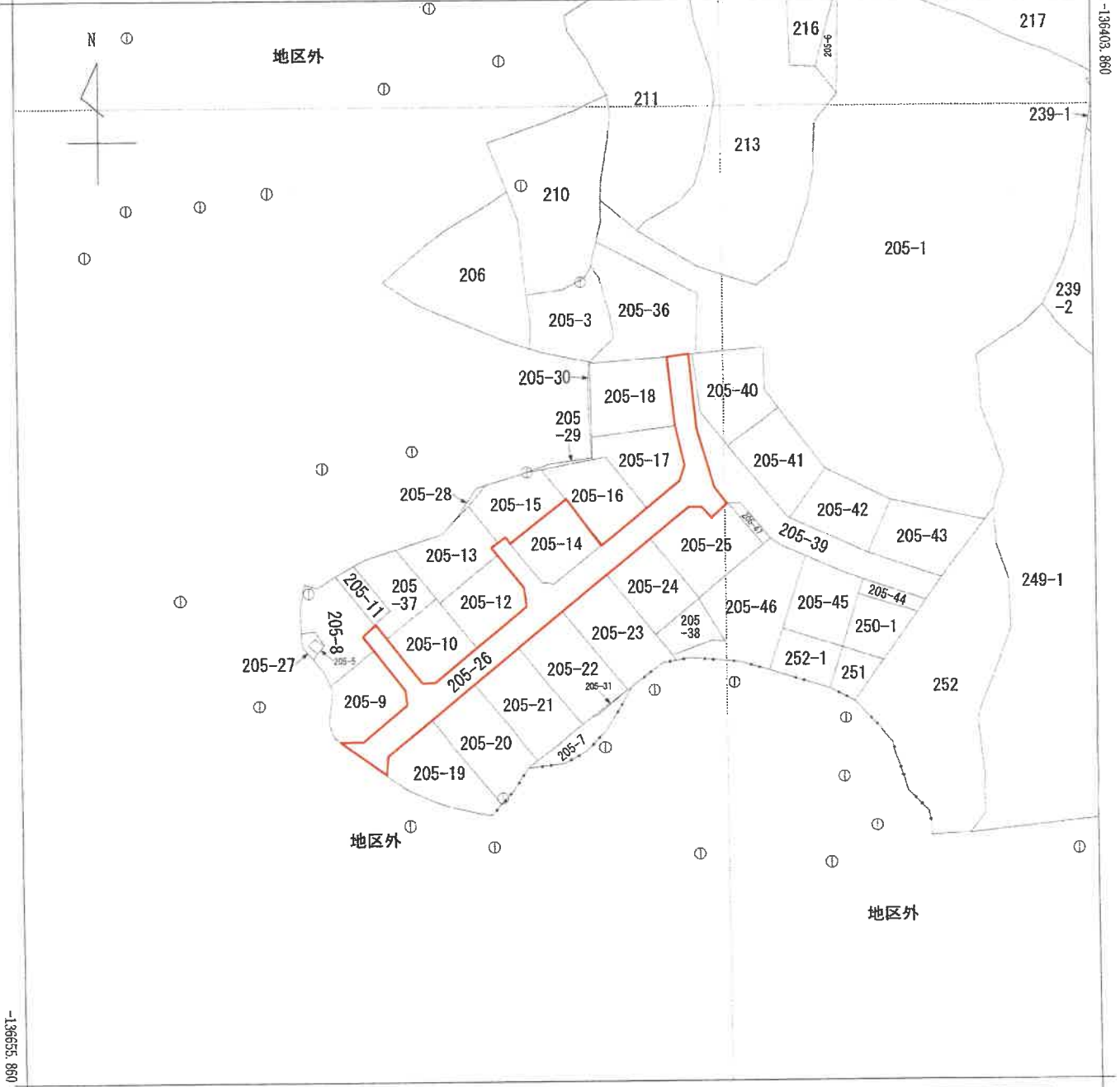


公図写し

(座標値種別：図上測定)

-21333.850

-136403.860



-136635.860

-21583.850

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	霧島市国分重久字白落				地番	205番14			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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。

(鹿児島地方務局霧島支局管轄)

令和8年5月7日

宮崎地方務局

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。



(四) 房產

圖量測地

前 205-1 後

番地 205~8 乃正 205~31

分題卡題號

土地の所在

020652

詳細図 1/250

詳圖 1/250

H. 3. 11. 11

縮尺 $\frac{1}{1000}$

人請申

平成 3 年 11 月 1 日作製)

作者

（表）

(日隔連9)

(1/6)

請求番号: 12-2

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

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)

金曆八年五月七日

宮崎地方志稿

登記證

宮崎地方法務局

2014

请求番号: 12-2

作者

平成 3 年 11 月 1 日作製)

人請

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(日加第)

精製度区分	甲	乙
①	コンクリート杭	杭
②	石	杭
③	プラスチック杭	杭
④	金 属	製
⑤	割	〃

站号	③205-16	Y 距 堡	Y 距 堡	Y _站 -Y _{站-1}	X _站 (Y _{站-1} -Y _{站-1})
测点No					
356		-136801.693	-21228.402	-13.847	2380186.207971
355		-136891.183	-21236.840	-14.076	1926680.291908
354		-136884.090	-21242.478	6.268	-857715.707940
351		-136881.680	-21230.574	12.373	-1693937.026640
350		-136881.732	-21230.105	2.928	-400789.789856
349		-136881.050	-21227.646	12.112	-1657903.398720
378		-136893.228	-21217.993	-0.756	103491.280368
			倍 量 情	情 况	511.877091
			面 积	地 带	255.385455
					255 亩

站号	③205-19	X座標	Y座標	$Y_{n-1}-Y_n$	$X_n-(Y_{n-1}-Y_n-1)$
期次No	339	-136955.780	-21279.109	-4.905	671768.100900
	340	-136950.941	-21279.205	10.433	-1428808.124153
	341	-136942.288	-21268.676	24.831	-3400413.953328
	349	-136959.877	-21264.374	13.216	-1818279.327032
	67	-136960.800	-21255.400	-4.626	633560.668000
	68	-136964.100	-21259.000	-9.500	1311158.950000
	69	-136962.700	-21264.900	-10.700	1465500.890000
	70	-136961.000	-21269.700	-9.400	1287433.400000
	71	-136958.800	-21274.300	-9.409	1286845.349200
			倍	倍	585.946367
			面	積	292.8731835
			地	積	292 m ²

020656

圖量測積地

205~8乃至205~31

霧島市国分

土地の所在

(四加茶)

地 带	20.5~2.6	Y 座 标	Y _站 -Y _井	X _井 (Y _站 -Y _井 -1)
423	136947.347	-21290.056	-5.117	7007559.574599
422	136947.278	-21284.417	15.808	-2164862.570624
421	136933.051	-21274.248	10.348	-1417045.298748
420	136938.257	-21274.069	-0.249	34097.627593
419	136935.285	-21274.497	-0.793	1091735.027503
418	136935.985	-21282.402	-10.100	1332982.529300
417	136922.945	-21284.597	0.621	-85028.148845
416	136922.945	-21284.421	5.734	-78501.094468
415	136920.299	-21278.863	10.619	-144939.637695
414	136923.405	-21278.863	11.431	-1130111.089598
413	136933.368	-21270.802	8.253	-113013.740342
412	136933.633	-21270.610	3.374	-482013.740342
411	136933.633	-21270.610	3.374	-482013.740342
410	136933.633	-21270.610	3.374	-482013.740342
409	136933.483	-21287.428	12.857	1760553.790931
408	136935.622	-21257.753	12.857	1760553.790931
407	136916.120	-21246.104	11.818	-16180174.706160
406	136916.120	-21246.104	11.818	-16180174.706160
399	136914.804	-21245.935	-0.530	72584.848120
398	136911.910	-21246.634	-6.669	940447.909780
397	136904.138	-21282.804	-7.521	1029866.021898
396	136902.482	-21254.155	0.250	-34225.620500
391	136901.186	-21252.954	3.172	-34250.561992
388	136899.913	-21250.983	2.899	-396872.847787
438	136899.913	-21250.983	2.899	-396872.847787
439	136901.579	-21249.655	8.383	-1147645.938757
388	136910.427	-21242.600	9.996	-1368556.628292
387	136910.865	-21239.659	14.198	-1943860.461270
386	136901.693	-21228.402	21.666	-2966112.080538
378	136893.228	-21217.993	18.251	-249843.304228
377	136888.850	-21210.121	8.872	-1214460.133200
376	136883.295	-21209.121	-0.793	109548.611535
375	136875.964	-21210.944	2.184	298397.105376
374	136873.985	-21211.305	-5.371	324528.218435
373	136858.102	-21213.315	2.967	-406057.988950
363	136875.552	-21208.338	7.372	-100891.373344
362	136875.540	-21205.943	6.260	-856840.880400
361	136868.031	-21202.078	8.765	-926051.568715
360	136882.230	-21199.178	-0.989	133636.415470
358	136895.430	-21203.067	-5.951	134664.703930
357	136893.113	-21205.129	-4.866	686121.887658
356	136892.875	-21207.933	-12.08	1871188.218000
355	136900.473	-21217.337	-19.671	2692969.204383
350	136908.938	-21227.604	-20.519	2803232.446922
349	136917.192	-21237.856	-20.345	2812963.709640
346	136925.567	-21248.149	-20.362	2815943.508654
345	136939.910	-21258.411	-20.527	2810842.730570
341	136942.288	-21268.678	-20.783	2846619.340856
340	136950.841	-21279.205	-10.473	1428808.124153
339	136955.780	-21278.109	-0.095	13010.799100
72	136955.600	-21279.300	-10.947	1492522.953200
			特 面 精	1931.325293
			度 量 精	965.6626465
			度 量 精	965 m"

地 区	2.0.5-2.7	Y	度 数	$Y_{n+1}-Y_n-1$	$X_n \cdot (Y_{n+1}-Y_n-1)$
测试站No	X 度 数				
445	-136921.897	-21298.791	3.080	-4217.18	750780
446	-136921.882	-21295.520	5.388	-734695.588	976
447	-136924.786	-21293.363	0.000	0.000000	
448	-136923.180	-21295.520	-3.657	500728.069	260
90	-136924.880	-21297.020	0.490	-67093.191	520
93	-136926.580	-21295.030	0.975	-13500.31	5500
448	-136928.007	-21296.045	-3.570	48862.984	890
83	-136925.000	-21298.800	-2.686	367780.550	000
		总 面 积	29.957814		
		地 积	14.3289070		
		总 积	14 m ²		

地帯	緯20.5°-2.8°	X座標	Y座標	$Y_{n-1}-Y_{n-2}$	$X_{n-1}-X_{n-2}$
408	136895.195	-21262.019	1.730	-23792.348910	
409	136889.500	-21257.790	6.395	-87404.357500	
9	136888.878	-21255.024	1.738	23791.128468	
393	136887.878	-21255.024	6.395	87542.799685	
392	136892.541	-21259.438	低座標	13.121773	
			傾	6.5608865	
			傾	6.56 m	

站号	205-29		Y	度 樺	Y _{n-1} -Y _{n-1}	X _n (Y _{n-1} -Y _{n-1})
测次	X	度 樺				
395	-13688.803	-2145.416	2.478	-339200.046234		
12	-13688.200	-21240.000	14.816	-2028055.564800		
13	-13688.140	-21230.800	9.426	-1280244.078400		
391	-13688.080	-21230.574	-11.878	1625880.530540		
384	-13688.090	-21242.478	-14.842	2031933.663780		
			倍 距 樺	14.571386		
			面 積	7.2856930		
			城	7.28 m ²		

精製区分	甲	乙
燃料	例	
①	コンクリート	杭
②	石	杭
③	プラスチック	杭
④	金属	製
⑤	刻	...

人請申

縮尺 $\frac{1}{1000}$

(平成 3 年 11 月 1 日作製)

作者

(庚) 庚申年九月十五日

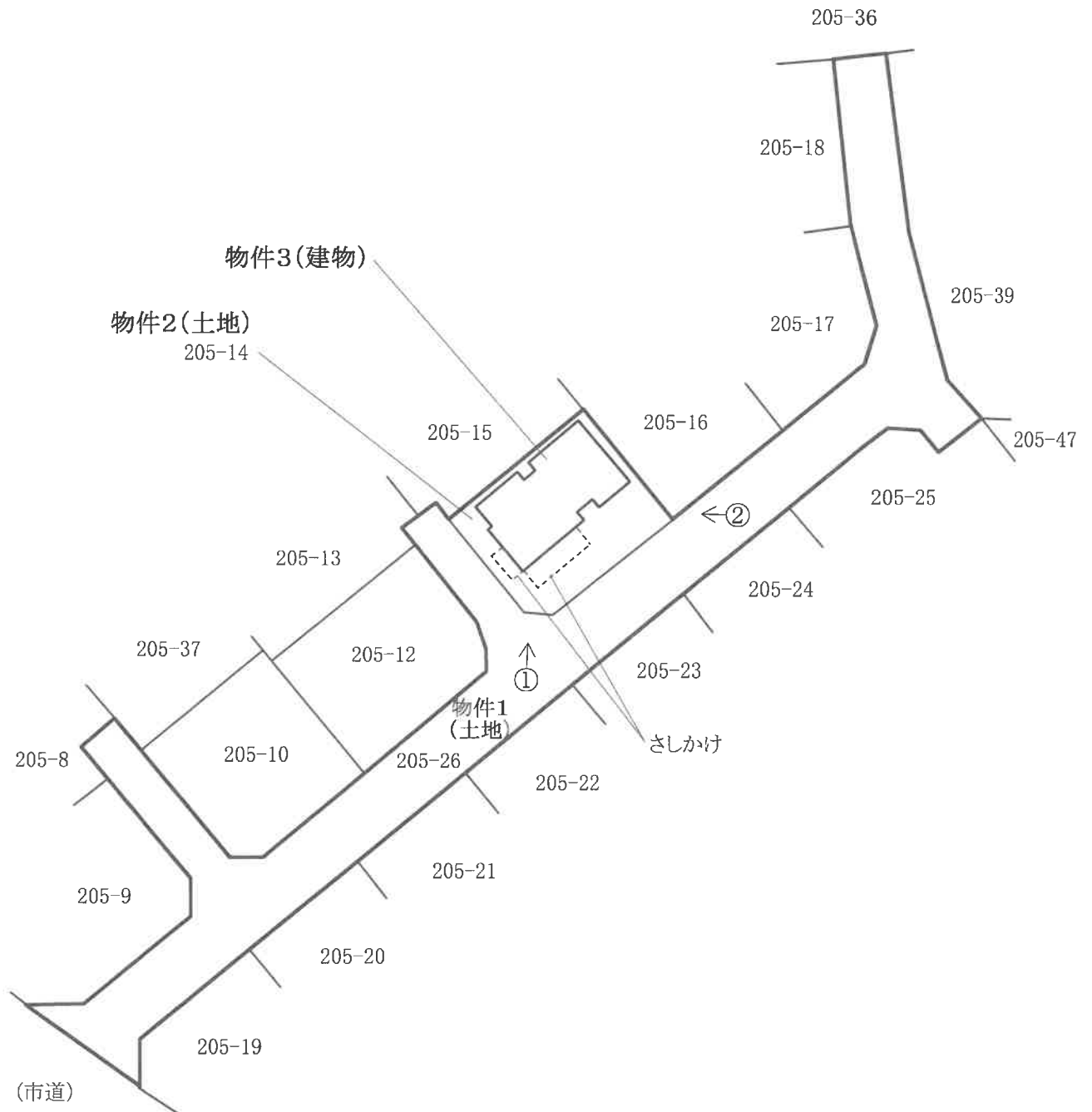
(日開連9)

(5/6)

請求番号: 12-2

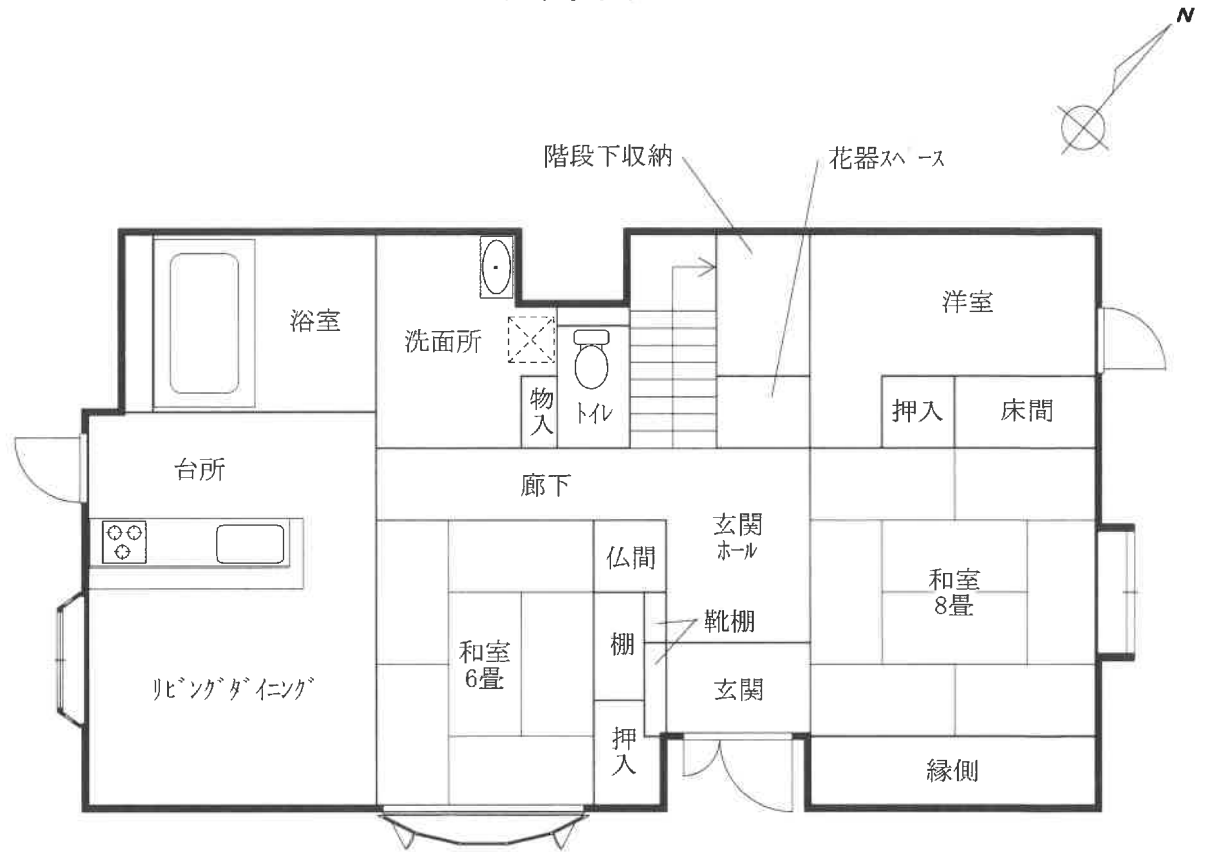
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図

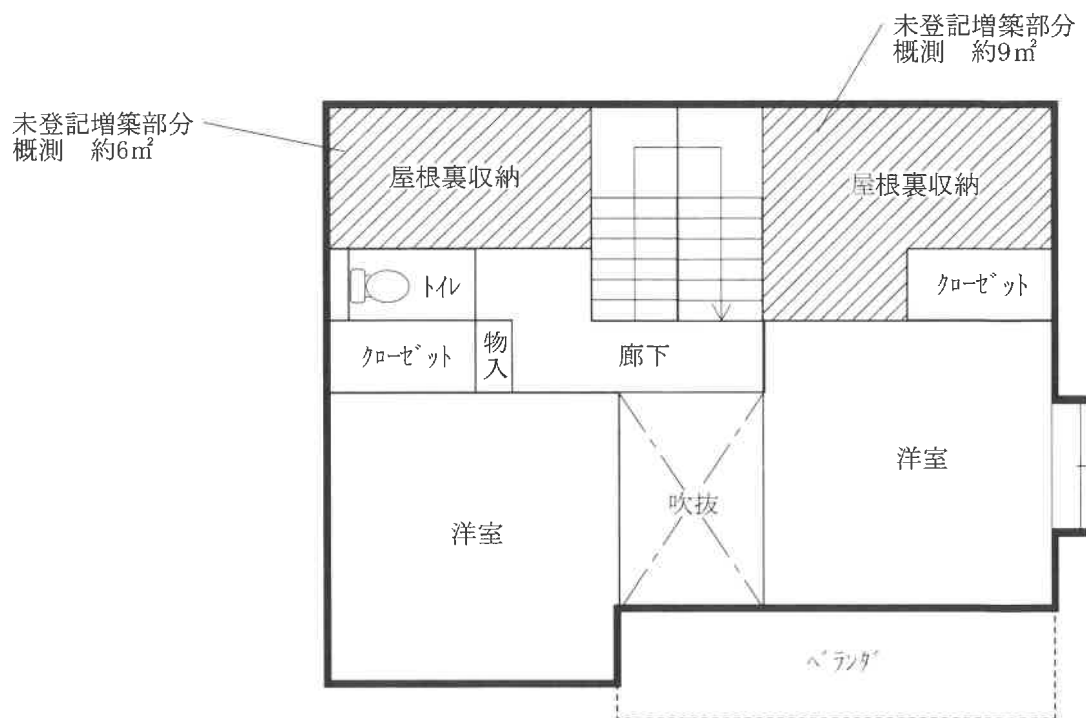


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図



1階



2階

※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]

