

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 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 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 12 月 9 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 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 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,729,000 1,383,200	一括	345,800	33,778	4,161
1	1,127,000				
2	217,000				
3	385,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市加治木町木田字濱村
 地 番 1 3 3 4 番
 地 目 宅地
 地 積 6 5 0 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 始良市加治木町木田字濱村 1 3 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 3 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 0 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 始良市加治木町木田字濱村 1 3 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 3 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 6 8 . 7 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 8 . 7 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 6 . 2 1 平方メートル



物 件 目 録

符 号	2
種 類	井戸
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	12.32平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 3日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆 田 光

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掲載されています。）



物 件 目 録

- 1 所 在 始良市加治木町木田字濱村
 地 番 1 3 3 4 番
 地 目 宅地
 地 積 6 5 0 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 始良市加治木町木田字濱村 1 3 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 3 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 0 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 始良市加治木町木田字濱村 1 3 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 3 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 6 8 . 7 8 平方メートル
 (現況)
 床 面 積 約 7 8 . 7 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 6 . 2 1 平方メートル



物 件 目 録

符 号	2
種 類	井戸
構 造	軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積	12.32平方メートル



令和8年(ケ)第14号
令8年4月9日受理
令和8年5月25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 始良市加治木町木田字濱村
 地 番 1 3 3 4 番
 地 目 宅地
 地 積 6 5 0 . 0 9 平方メートル

- 2 所 在 始良市加治木町木田字濱村 1 3 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 3 4 番
 種 類 居宅
 構 造 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建
 床 面 積 6 0 . 1 7 平方メートル

- 3 所 在 始良市加治木町木田字濱村 1 3 3 4 番地
 家屋 番号 1 3 3 4 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 6 8 . 7 8 平方メートル
 (附属建物)
 符 号 1
 種 類 車庫
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
 床 面 積 1 6 . 2 1 平方メートル
 符 号 2
 種 類 井戸



物 件 目 録

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

床 面 積 12.32平方メートル



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	☒ 亡A相続財産清算人 ☐ その他の者 () 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	☐ ない ☒ ある (物件 3 詳細は次頁記載のとおり)	
その他の事項		
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 :	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 亡A相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が本件建物を職務に従って占有している ☐ 「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		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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

(3 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者及び回答書 (当事者等との関係)	陳述内容等
■亡A相続財産清算人	1 物件2及び同3は、長年空き家であると聞いています。 2 物件1は、境界不明です。

(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1は、北西側及び南西側が市道（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建物の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件1は、雑草に覆われて、かなり荒れている状況であり、ゴミや廃棄物と思われる家庭用電化製品が多数放置してあった。
- 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及び同3の占有状況等
 - (1) 物件2及び同3には、長期間出入りしていない状況が伺われた。また、物件3内には、目的外動産が放置された状態である。
 - (2) 物件2は、玄関内側の屋根及び天井が落下し朽廃が著しく、立入調査は危険であると認定した。
 - (3) 物件3は、約10㎡（増築年月日不詳）の増築有り。
 - (4) 物件3は、朽廃が著しい。
- 6 亡A相続財産清算人から関係人の陳述等記載のとおり回答があった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

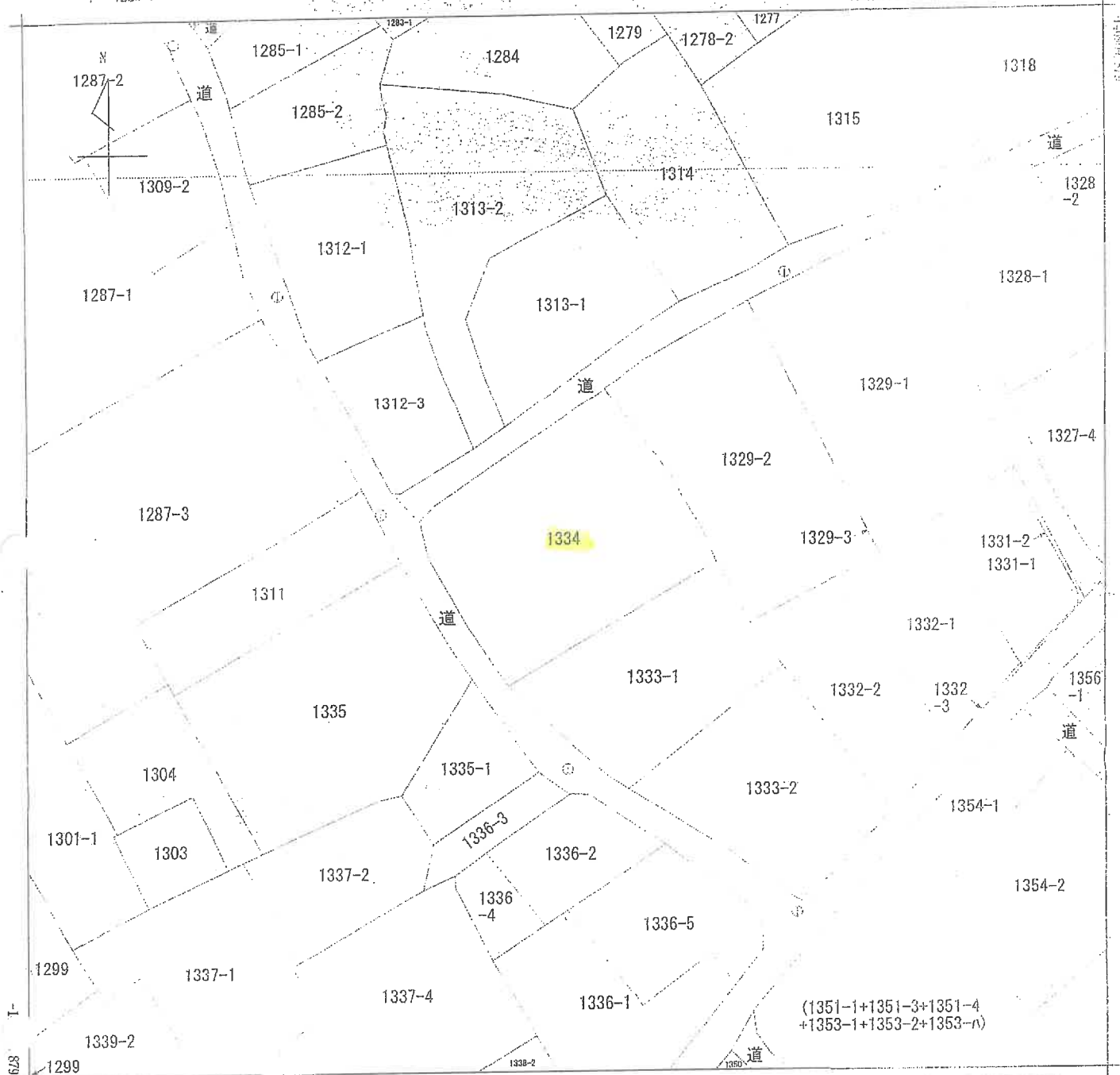
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年4月9日 17:10-17:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8年4月14日 13:20-13:30	当庁	亡A相続財産清算人から電話聴取
8年4月17日 14:20-15:30	物件所在地	解錠技術者に解錠させて、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ■ 令和8年4月17日 目的物件は出入り口の開閉が困難だったので、解錠技術者に開閉させて建物内の調査を実施した。 □ 令和 年 月 日 目的物件は不在だったので、立会人 を立ち合わせ、建物内の調査を実施した。 □ 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17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

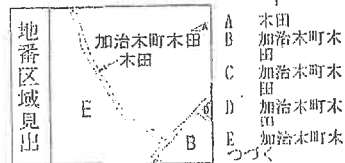
(座標値種別：図上制定)

33466.276



-33591.276

(座標値種別：図上制定)



請求部	所在地	始良市加治木町木田字濱村					地番	1334番		
出力縮尺	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	昭和49年1月				備付年月日(原図)	昭和55年5月16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。

(鹿児島地方務務局霧島支局管轄)

令和8年2月18日

大阪法務局北出張所

登記官

請求番号：11-1

(1/2)

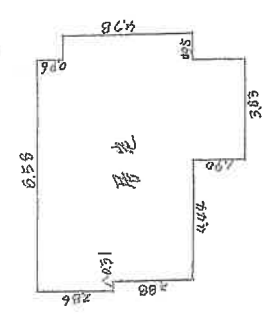
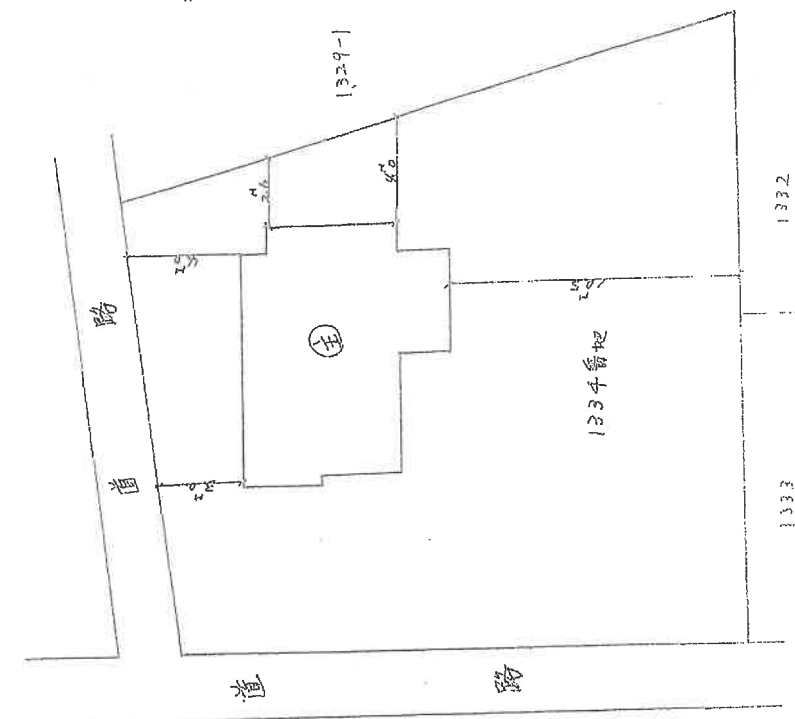
A3判をA4判に縮小した

334946

家屋番号 1,334番

建物の所在 始良郡加治木町字浜村1,334番地

各建物 平面図



求積
 $470 \times 0.95 = 4.541$
 $383 \times 1.90 = 7.277$
 $206 \times 0.31 = 0.8866$
 $574 \times 0.27 = 47.4698$
 601744 ㎡

A3判をA1判に縮小した

S 41.11.18

作製年月日 昭和41年11月18日

作製者

申請人

縮尺 1/200

- (1) 平成22年6月14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録した日
付である。

A3判をA4判に縮小した

紅 藍 粉 白 圖 記

圖
圖
物
建

圖
圖
平
階
各

1334卷の2

給良郡加治木田字濱村 1334番地

永 櫻

77.2

$$0.96 \times 3.76 = 3.4096$$

$$4.97 \times 7.86 = 39.0642$$

$$2.98 \times 6.80 = 20.2640$$

68.7808

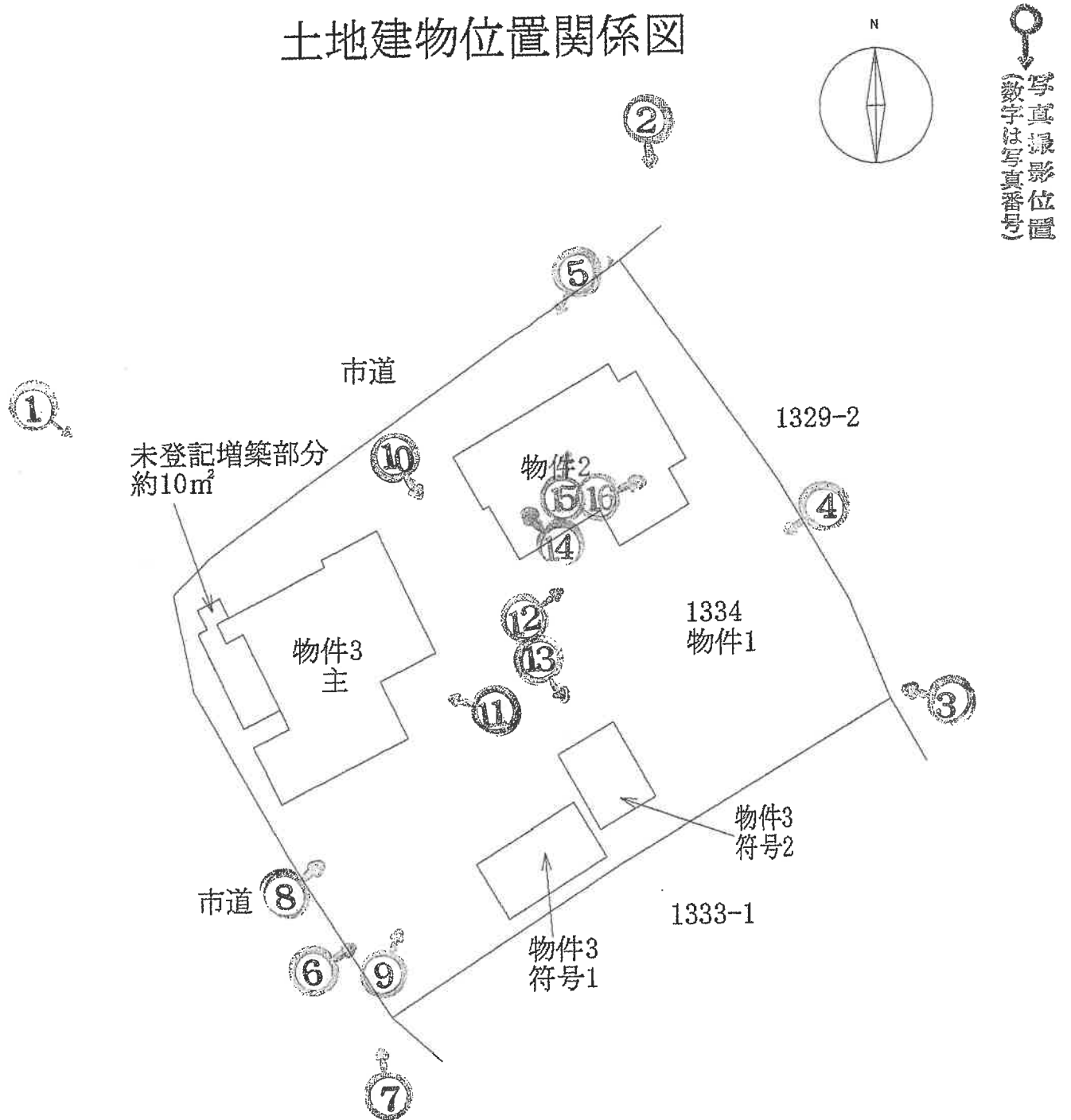
床面積

68.78 m²

- (1) 平成22年6月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は郵便番号が変更された。上記の
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した口
付である。

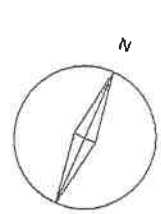
A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図



※本図面では概略図であり、正確な図面ではありません。

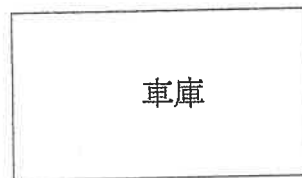
間取図（物件3）



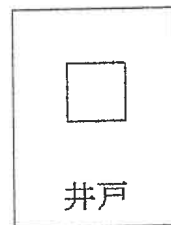
写真撮影位置
（数字は写真番号）



主である建物



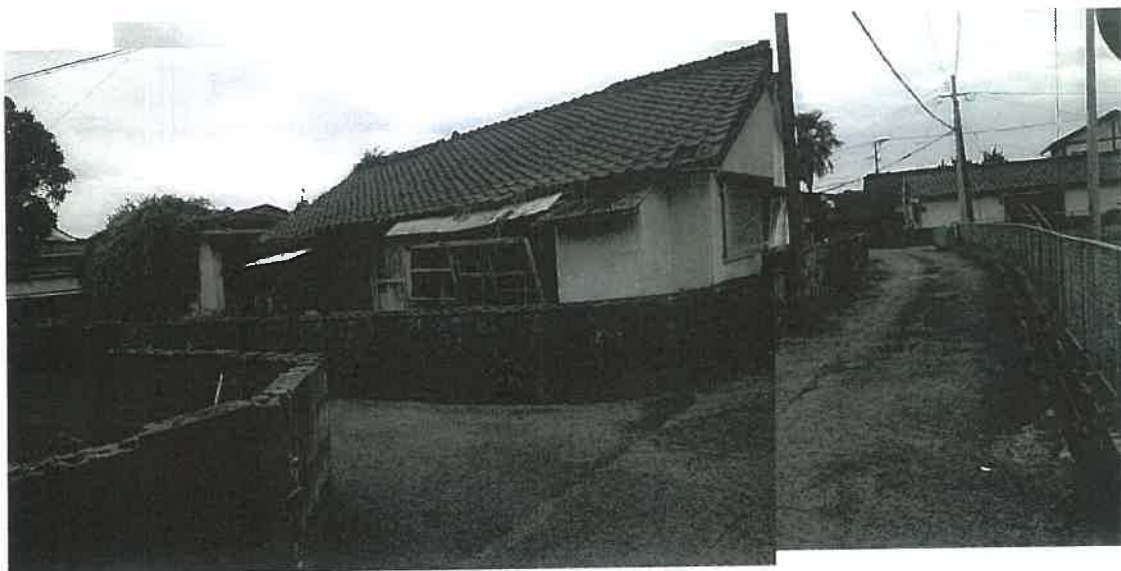
23 附属建物 符号1



附属建物 符号2

※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

物件 2

写真 2

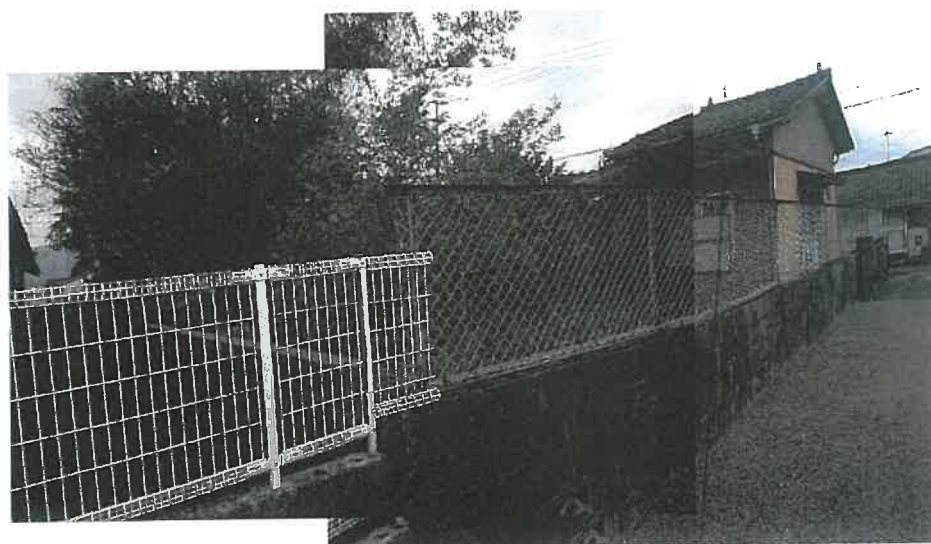


物件 3

物件 1

物件 2

写真 3



物件 1

物件 3

写真 4



物件 1

物件 3

写真 5



物件 3

物件 1

物件 2

写真 6



物件 1

物件 3 附属建物符号 1

写真 7



物件 2

物件 1

物件 3 附属建物符号 1

写真 8

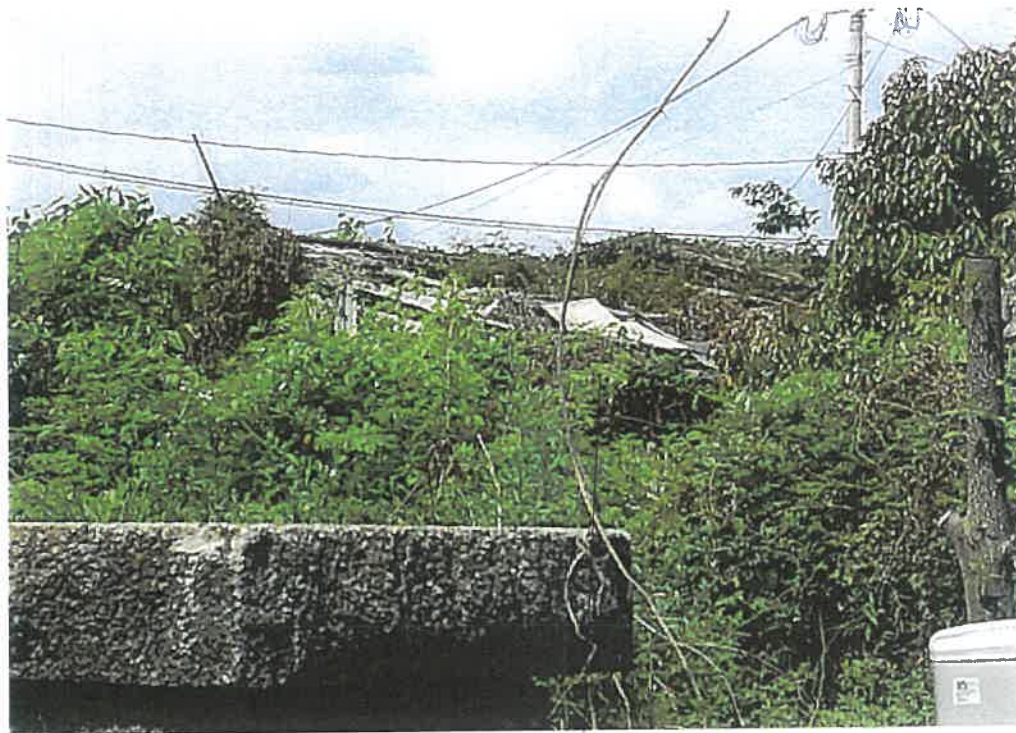


物件 2

物件 1

物件 3 附属建物符号 1

写真 9



物件 2 屋根破損箇所
写真 10



物件 2

物件 1

物件 3 主たる建物

写真 1 1



物件 1

物件 3 主たる建物

写真 1 2



物件 2

物件 1

写真 1 3



物件 1

物件 3 附属建物符号 2 建物

写真 1 4

物件 2 内部状況



写真 1 5

物件 2 内部状況



写真 1 6

物件 2 内部状況



写真 1 7

物件 3 主たる建物内部状況

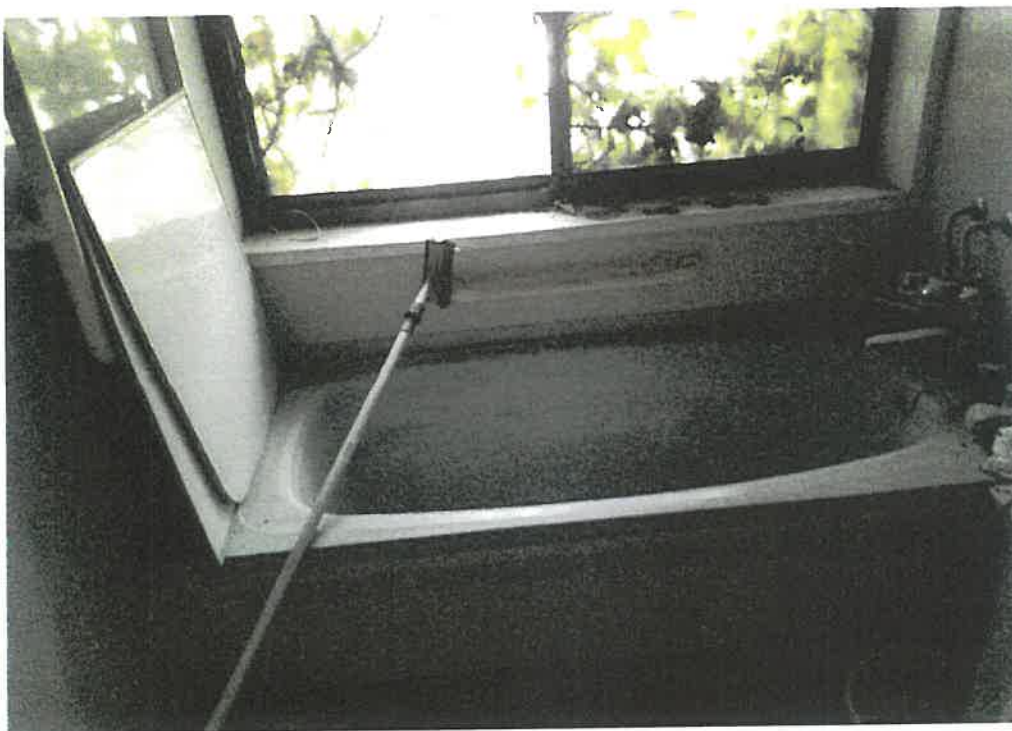


写真 1 8

物件 3 主たる建物内部状況



写真 1 9

物件 3 主たる建物内部状況



写真 2 0

物件 3 主たる建物内部状況



写真 2 1

物件 3 主たる建物内部状況



写真 2 2

物件 3 主たる建物内部状況



写真 2 3

物件 3 主たる建物内部状況



令和 8年（ケ）第 14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
泊 成人

第1 評価額

一括価格	
金 2, 4 7 0, 0 0 0 円	
内訳価格	
物件1 (土地)	金 1, 6 1 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 3 1 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5 5 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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	始良市加治木町木田字濱村 1334番 宅地 650.09m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市加治木町木田字濱村 1334番地 1334番 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建 60.17m ²	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市加治木町木田字濱村 1334番地 1334番の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 68.78m ²	約78.78m ²
	符 種 構 床面積	(附属建物) 1 車庫 軽量鉄骨造スレート葺平家建 16.21m ²	
	符 種 構 床面積	(附属建物) 2 井戸 軽量鉄骨造スレート葺平家建 12.32m 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日豊本線「錦江」駅の南西方約1.2km 始良市役所の東方約1.7km (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、始良市役所の東方約1.7kmで、一般住宅が建ち並ぶ住宅地域である。	
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 第1種中高層住居専用地域 指定 50% 指定 150% 無
画 地 条 件	地積 : 650.09㎡ 間口 : 約22.0m 奥行 : 約29.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南西約3.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 北西約3.0m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
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 : あり 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	・ 物件1の全域に物件2及び3の法定地上権が成立する。物件2及び物件3の法定地上権の及ぶ範囲は、それぞれの建物の建築面積の割合とし、評価にあたっては、物件1を物件2の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-イ」(234.03㎡)と、物件3の敷地利用権の及ぶ範囲「物件1-ロ」(416.06㎡)として、評価を行う。 ・ 南西側、北西側で接面する道路は、市道であり建築基準法第42条2項道路に該当し、建物の建築等においては、セットバックが必要となるとのことであった。 ・ 雑草に覆われて、かなり荒れている状況であり、ゴミや廃棄物と思われる家庭用電化製品が多数放置されている。	

2 建物の概況及び利用状況（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	建築年月日 昭和41年11月12日新築 経過年数 59年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 サイディングボード等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等
床面積（現況）	60.17㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅
品 等	普通
保守管理の状態	屋根及び天井が落下し朽廃が著しく危険な状況であり、立入調査は出来なかった。
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	・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)

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 昭和41年 3月10日新築 経過年数 60年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 ボード等 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 太陽熱温水器
床面積（現況）	約78.78㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	朽廃が著しい。
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	・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。 ・昭和50年5月25日に増築しているが、増築部分の面積は不明である。さらに、一部未登記増築があり増築時期が不明であるが、建物全体として老朽化しており、経済的残存耐用年数は残っていないものと判断した。 ・太陽熱温水器が設置してあるが、使用の可否は不明である。。

(附属建物 1)

区 分	附属建物 符号1
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建築年月日 昭和50年 5月25日新築 経過年数 51年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 軽量鉄骨造 屋 根 スレート葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板
床面積（現況）	16.21㎡
現 況 用 途 等	現況用途 車庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	車庫として利用されている。
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。特になし

(附属建物2)

区 分	附属建物 符号2	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和50年 5月25日新築 51年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁	軽量鉄骨造 スレート葺 亜鉛メッキ鋼板
床面積（現況）	12.32㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	井戸 間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	井戸として利用されている。	
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。特になし	

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-イ, 1-ロ）

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-イ	16,300	1.04	234.03	0.70	2,777,000
1-ロ	16,300	1.04	416.06	0.70	4,937,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 始良(県)-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $21,600\text{円}/\text{m}^2 \times 101.7/100 \times 100/102 \times 100/132 = 16,300\text{円}/\text{m}^2$

◇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+2

◇地域格差：街路条件+10 環境条件+20 $(1+0.1) \times (1+0.2) \div 1.32$

イ 個別格差：方位+4 角地+3 セットバック▲3

ウ 地積：前記記載の地積。

エ 建付減価：0.70

② 建物価格（物件2, 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
2	180,000	60.17	0.01	108,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：60.17㎡

ウ 現 価 率

経過年数59年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価50%、残価率1%、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1%＋(1－1%)×(経済的残存耐用年数0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価50%)÷0.01

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	約78.78	0.01	141,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約78.78㎡

ウ 現 価 率

経過年数60年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価40%、残価率1%、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1% + (1 - 1%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1 -
観察減価40%) ÷ 0.01

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
1	103,000	16.21	0.01	16,000

オ 再調達原価 : 103,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 16.21㎡

キ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数25年、
残価率1%とした定率法(0.01)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = 0.01 × (1 - 0%) = 0.01

符号	再調達原価 (円/㎡) ケ	現況延床 面積(㎡) コ	現価率 サ	附属建物価格 (円) ケ×コ×サ
2	103,000	12.32	0.01	12,000

ケ 再調達原価 : 103,000円/㎡

コ 現況延床面積 : 12.32㎡

サ 現 価 率

経過年数51年、経済的全耐用年数25年、
残価率1%とした定率法(0.01)と観察減価法(0%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = 0.01 × (1 - 0%) = 0.01

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ス	附属建物価格 (円) セ	合計価格 (円) ス+セ
3	141,000	28,000	169,000

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-イ	2,777,000	0.30	法定地上権	833,000
1-ロ	4,937,000	0.30	法定地上権	1,481,000

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-イ	2,777,000	-833,000		0.50	0.60	580,000
1-ロ	4,937,000	-1,481,000		0.50	0.60	1,030,000
2	108,000	+833,000	1.00	0.56	0.60	310,000
3	169,000	+1,481,000	1.00	0.56	0.60	550,000
一括価格（合計）						2,470,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 著しく建物が老朽化している▲30 動産残置▲20
井戸が存する▲10

物件2・3 著しく建物が老朽化している▲30 動産残置▲20

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 始良(県)-3

所 在：始良市加治木町木田字操穴3914番3

価 格：21,600円／㎡

位 置：錦江駅 1.4km

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：326㎡

供給処理施設：水道 ガス

接 面 街 路：西 4.5m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率150%)

地域の概要：一般住宅のほか農地も見受けられる古くからの住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 7,587,200円

物件2 254,879円

物件3 407,008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 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 間取図
- 7 現況写真

以 上



基準地

対象地

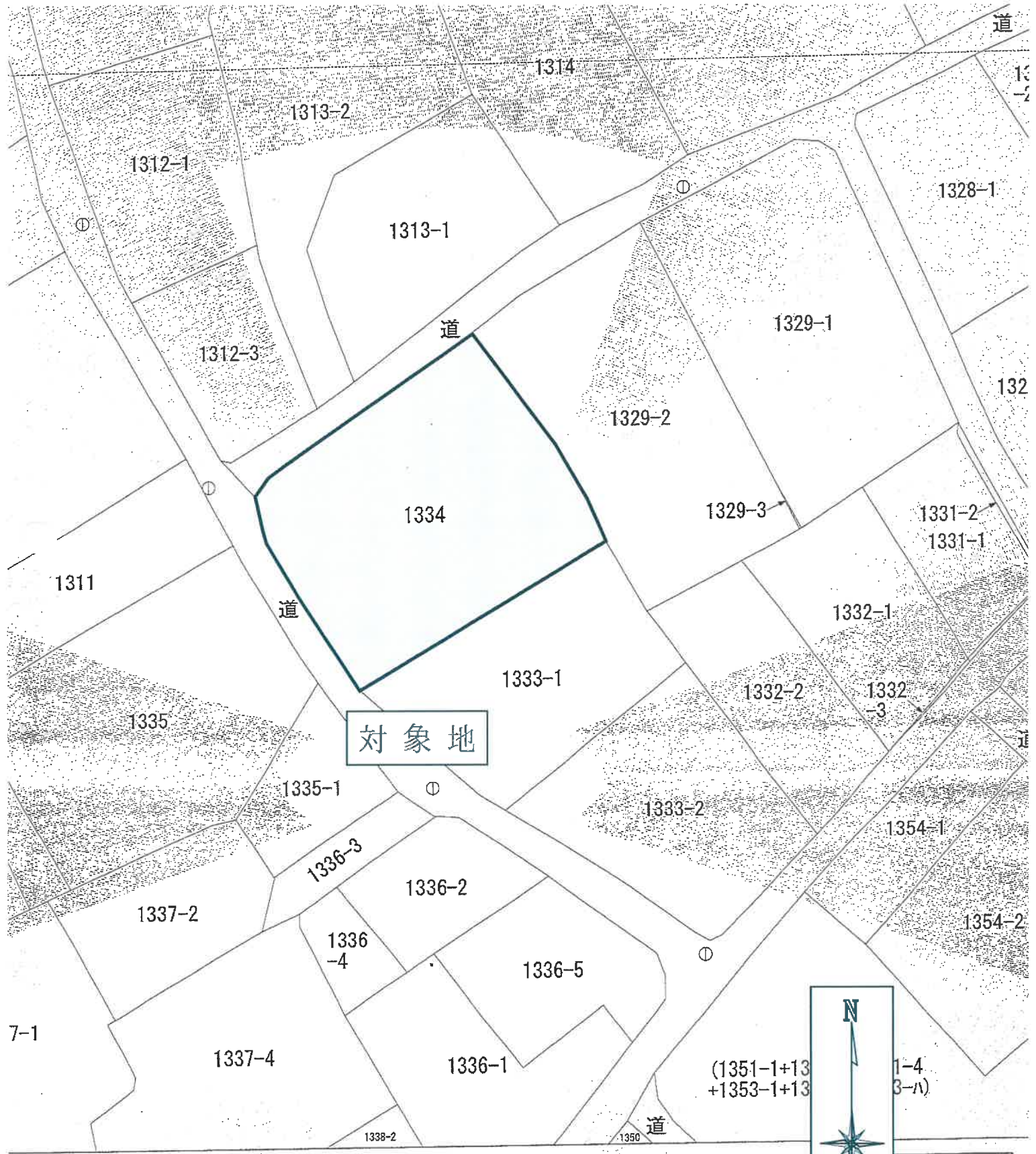
加治木港



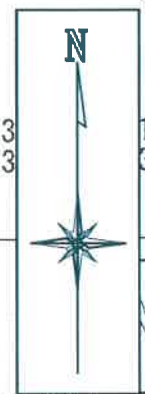
位置図

国土地理院

S=1:25,000



別：図上測定)



公 図 写
S=1:500

加治木町木田字濱村			地 番	1334番
-----------	--	--	-----	-------

用一	座標系 平面座標系	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
----	--------------	----	--------------	----	-----

家 園 番 号 1.334番

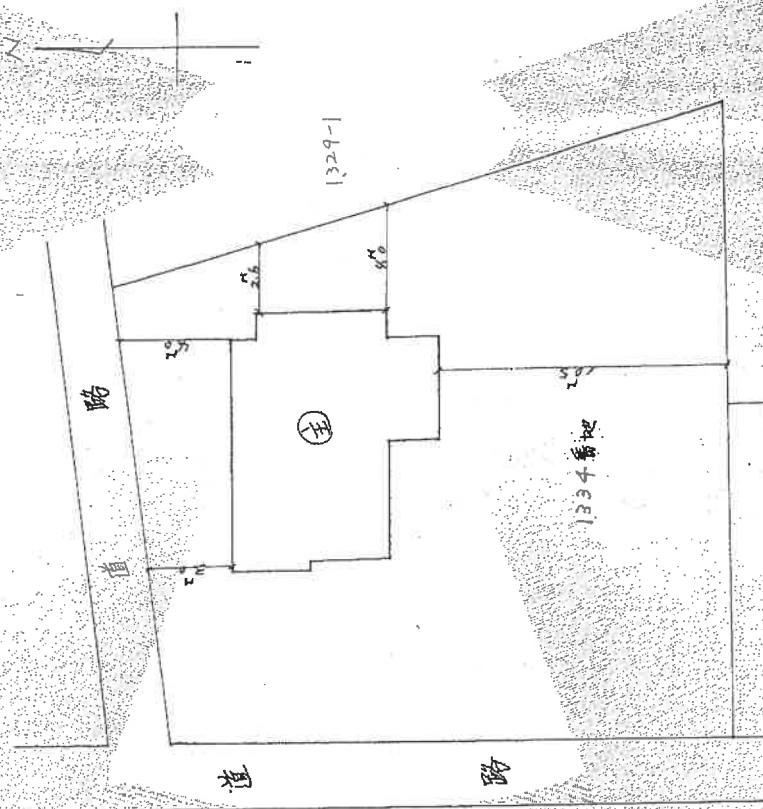
建築物の所在 始末郡水谷本町相字浜村1334番地

各建 附 平 面 图

昭和四十二年九月五日

作 製 年 月 日

541-118



求積

$470 \times 0.95 = 4.541$
 $383 \times 1.90 = 7.277$
 $286 \times 2.81 = 0.8866$
 $574 \times 8.27 = 47.4688$

建物図面・各階平面図写し

A 3 を A 4 に縮小

縮尺 1/200

請求番号: 11-2

- (1) 平成22年6月14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。

建物図面・各階平面図写し

A 3をA 4に縮小

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。

(鹿児島地方建設局霧島支局管轄)

令和8年2月18日

大阪支務局北出事務所

登記官

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

(日積算表)

(日加納)

製作者

申請人

尺 1/500

縮尺 1/250

(作製)

334947 各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 1334番の2

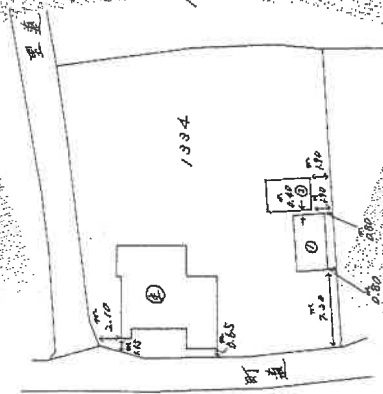
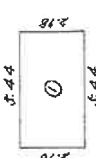
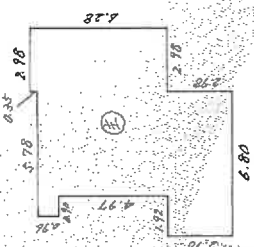
建物の所在 杓良郡加治木町字濱村1334番地

求積 m^2
 $0.35 \times 2.98 = 1.0430$
 $0.96 \times 8.76 = 8.4096$
 $4.97 \times 7.86 = 39.0642$
 $2.98 \times 6.80 = 20.2640$
 68.7808

床面積 $68.78 m^2$

求積 m^2
 $2.98 \times 5.44 = 16.2112$
床面積 $16.21 m^2$

求積 m^2
 $4.04 \times 3.05 = 12.3220$
床面積 $12.32 m^2$



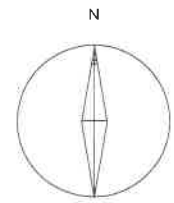
S 60.10.14

- (1) 平成22年6月14日
この図面に記録されている建物の全部又は一部に
ついてその所在又は家屋番号が変更された。日
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。

建物図面・各階平面図写し

A 3 を A 4 に縮小

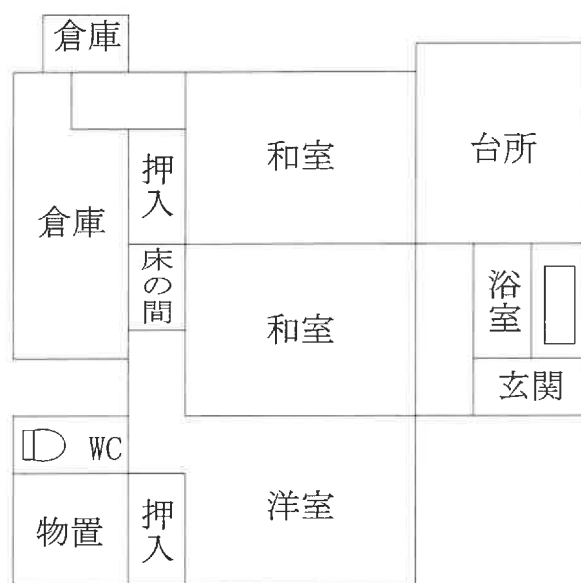
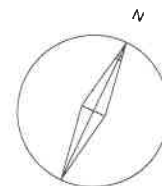
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

※本図面では概略図であり、正確な図面ではありません。

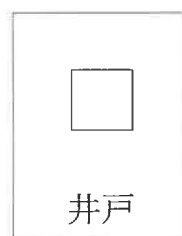
間取図（物件3）



主である建物



附属建物 符号1



附属建物 符号2

※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