

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。		



513

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）
1～4	22,080,000 17,664,000	一括	4,416,000	140,442	28,737
1	7,150,000				
2	5,210,000				
3	3,920,000				
4	5,800,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分府中町 |
| | 地 番 | 1 5 4 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 6 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分府中町 |
| | 地 番 | 1 5 4 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分府中町 1-5 4 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 1 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 1 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 1 5 平方メートル
2 階 8 8 . 1 5 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 16 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 1～4】

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 1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号 1】

- ・ 物件 3 建物さしかけ部分の一部を隣地（地番 1 5 4 1 番 1）所有者が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 前記部分を除き本件所有者が占有している。

【物件番号 2】

- ・ LP ガス庫部分をあいら共同株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。
- ・ 前記部分を除き本件所有者が占有している。

【物件番号 3, 4】

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



11

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。）



11

物 件 目 録

- 1 所 在 霧島市国分府中町
 地 番 1 5 4 1 番
 地 目 宅地
 地 積 6 4 6 . 0 2 平方メートル

- 2 所 在 霧島市国分府中町
 地 番 1 5 4 1 番 4
 地 目 宅地
 地 積 4 7 1 . 0 0 平方メートル

- 3 所 在 霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地
 家屋 番号 1 5 4 1 番の 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 8 5 . 4 2 平方メートル

- 4 所 在 霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地 4
 家屋 番号 1 5 4 1 番 4
 種 類 共同住宅
 構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
 床 面 積 1 階 8 8 . 1 5 平方メートル
 2 階 8 8 . 1 5 平方メートル



令和8年(ケ)第10号
令和8年7月21日受理
令和8年8月19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 | 霧島市国分府中町 |
| | 地 番 | 1 5 4 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 4 6 . 0 2 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分府中町 |
| | 地 番 | 1 5 4 1 番 4 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 7 1 . 0 0 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 1 番の 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 8 5 . 4 2 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 1 5 4 1 番 4 |
| | 種 類 | 共同住宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 8 8 . 1 5 平方メートル
2 階 8 8 . 1 5 平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	霧島市国分府中町6番8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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者（目的外土地1541番1所有者）が、トラクターを置いて南西側の一部を占有している。 ☐ 「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「目的外建物の概況」のとおり）				
その他の事項	物件1と同2に跨がってスチール製簡易物置が設置してある。井戸（使用していない。）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 上記の者が本件建物を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	さしかけが、設置してある。				
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある { 地方裁判所 支部 保管開始日 平成 年 月 日 平成 年（ ）第 号				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	霧島市国分府中町6番8号		
土地	物件2		
現況地目	☒ 宅地(物件2) ☐ 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	☒ 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している ☒ その他の者(あいら共同有限会社)が、一部をLPガス庫の敷地として占有している。 ☐ 「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「目的外建物の概況」のとおり)		
その他の事項	物件1と同2に跨がってスチール製簡易物置が設置しており、またゴミ箱及びアパート名看板が設置してある。		
建物	物件4		
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 ☐ 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 上記の者が本件建物を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	外廊下が設置してある。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■債務者兼所有者	1 調査には立ち合わない。 2 物件3・4は、所有者が占有している。

(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、南側が市道（公図上 道）に面している。物件2は、物件1を経由して、前記市道に至っている。
- 3 物件1・2の占有状況について
 - (1) 物件1は、物件3の敷地等として使用占有されている。また、物件1東側の一部は、物件2への通路として使用占有されている。
 - (2) 物件1には、井戸が存する。物件1と同2に、跨がって簡易物置が存する。
 - (3) 物件1上には、隣接目的外土地1541番1所有者が物件3の南側のさしかけの一部を使用借権に基づきトラクターを置いて占有している。前記隣接所有者は、物件1の所有者が代われば、迅速に移動する旨を陳述した。
 - (4) 物件2は、物件4の敷地等として使用占有されている。
 - (5) 物件2に設置してあるLPガス庫について、LPガス庫の所有者あいら共同株式会社の担当者から以下の陳述を得た。
 - ・ LPガス庫は、あいら共同株式会社の所有である。
 - ・ LPガス庫は、物件4と同時期に設置したものである。
 - ・ LPガス庫の敷地利用権原は、使用借権である。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1と同2との境界は、西側が外観上判然としないので、一部不明瞭である。
 - (2) 上記以外の隣接地との境界は、水路及びブロック塀が存するので、境界はほぼ明瞭である。
- 5 物件3・4の占有状況等
 - (1) 物件3及び同4は、債務者兼所有者が空き家の状態で所有占有している。
 - (2) 物件3のさしかけは屋根が破損している。
 - (3) 物件3は、老朽化している。
 - (4) 物件3の玄関及び玄関横外壁に、シロアリの影響と思われる損傷箇所が存した。
 - (5) 物件4の101号室は、天井や内壁クロスが黒ずんでいる。
 - (6) 物件4の102号室及び103号室は、シロアリによる損傷が存する。
 - (7) 物件4の1階と2階のつぎ目部分が膨らんでいる。
- 6 債務者兼所有者は、照会書に対し、関係人の陳述記載のとおり回答した。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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 2 4 日 16 : 00 - 16 : 30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
8 年 8 月 4 日 14 : 30 - 15 : 50	物件所在地	立会人 A を立ち合わせ、立入調査
8 年 8 月 1 0 日 11 : 20 - 11 : 30	鹿児島地方法務局	目的外土地 1 5 4 1 番 1 等登記事項証明書交付申請、同交付
8 年 8 月 1 2 日 11 : 00 - 11 : 10	当庁	あいら共同有限会社担当者から電話聴取
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☒ 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 A を立ち合わせ、解錠技術者に物件 3 及び同 4 を解錠させて調査を実施した。 ☐ 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 8 月 4 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

4 1587-1

(座標値種別：図上測定)

-22924.970



-23049.970

(座標値種別：図上測定)

地番
区域見出
国分府中町

請 求 部 分	所 在 霧島市国分府中町					地 番 1541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1.4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。

令和7年12月22日
鹿児島地方法務局霧島支局
登記官

請求番号：5-3
(1/1)

登記年月日：平成13年7月16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。
令和7年12月22日 鹿児島県地方務務局霧島支局

登記官

00

請求番号：5-2

371253 各階平面図

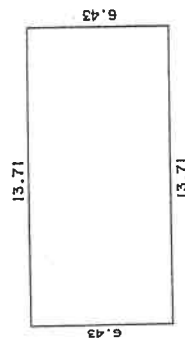
家屋番号 1541番4

建築物の所在 霧島市国分府中町1541番地4

建築物各階平面図

H13.7.16

1階-2階各階同型



求積表

$$6.43 \times 13.71 = 88.1553$$

床面積 88.1553
88.15 m²

平成13年7月16日登記

作製者

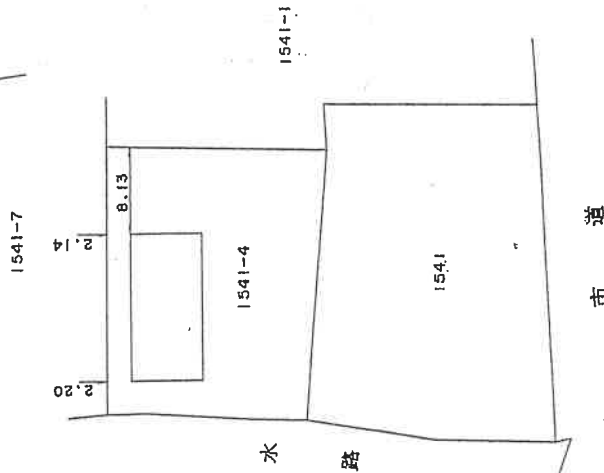
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小した



登記年月日：平成12年11月16日

令和7年12月22日
鹿児島地方建設局 鹿支局

登記簿

9

請求番号：5-1

371252

各階平面図

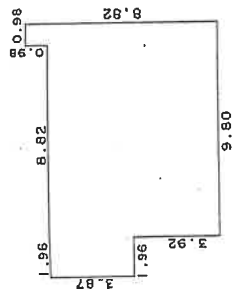
1541番の3

家屋番号

鹿支局 中町1541番地

建物の所在

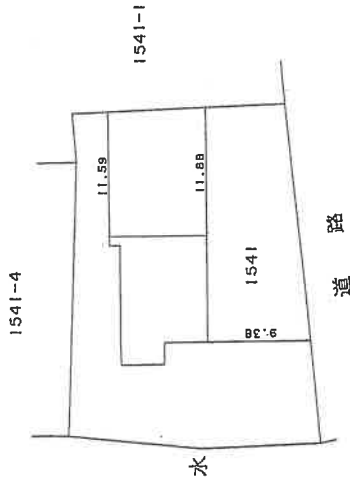
建物図面
各階平面図



求積表

$$\begin{aligned} (3.92 + 3.87) \times 1.96 \times 1/2 &= 7.6342 \\ 7.84 \times 8.82 &= 69.1488 \\ 8.82 \times 0.98 &= 8.6436 \end{aligned}$$

合計
床面積 85.42 m²



道路

作製者

縮尺 1/250

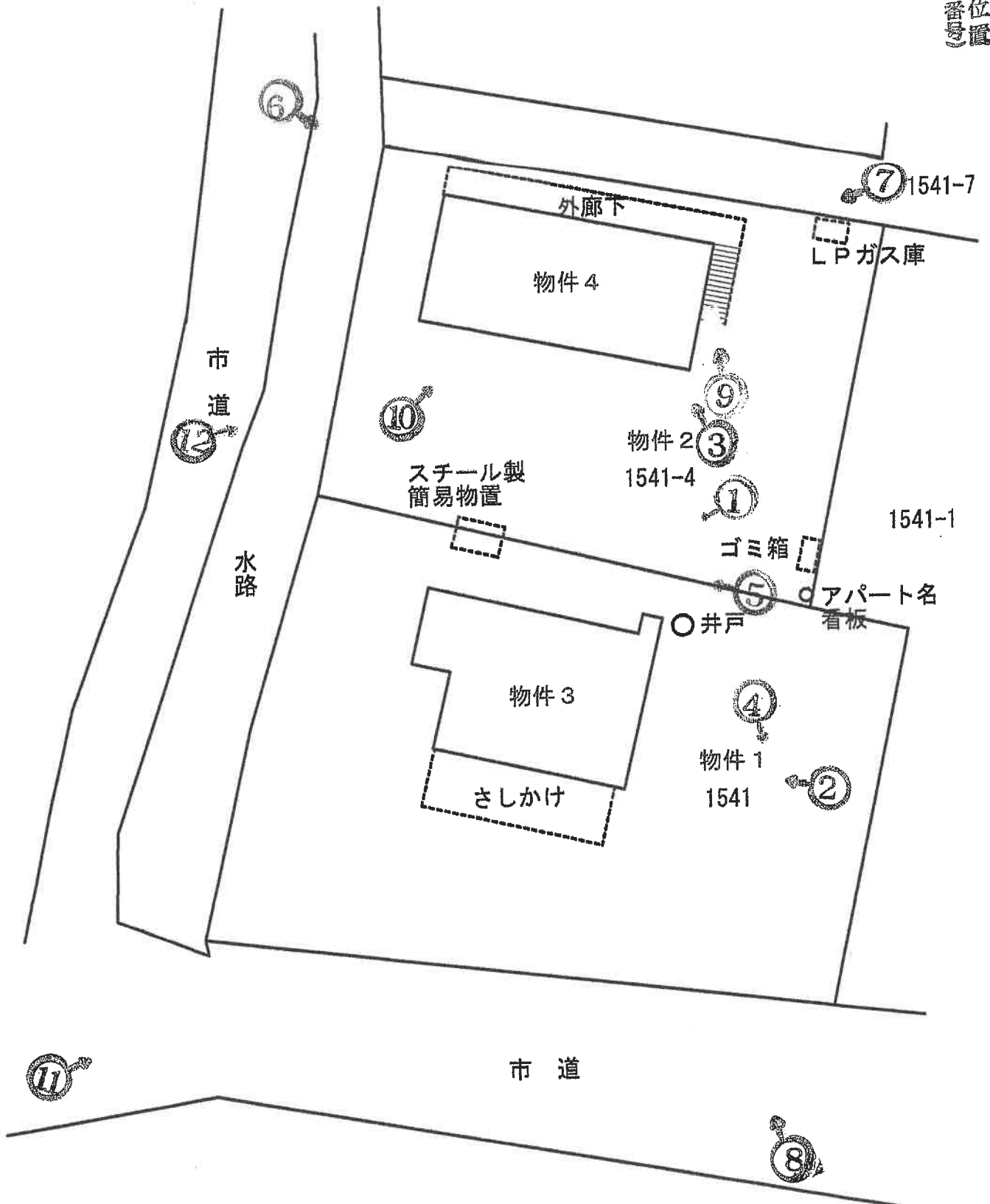
申請人

縮尺 1/500

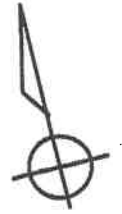
A3判をA4判に縮小した

H 12 11 16

土地建物位置関係図

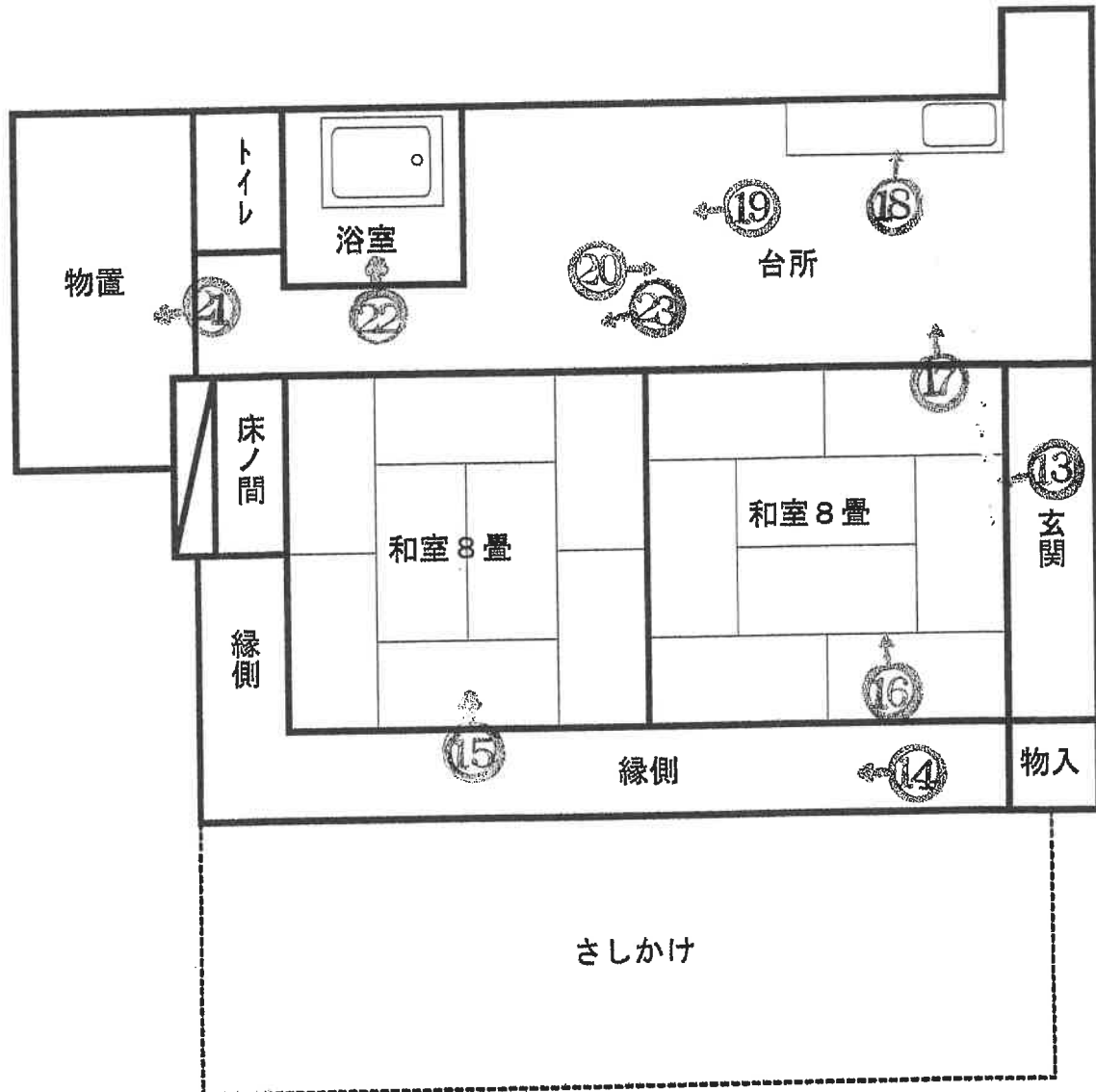


建物間取図



物件 3

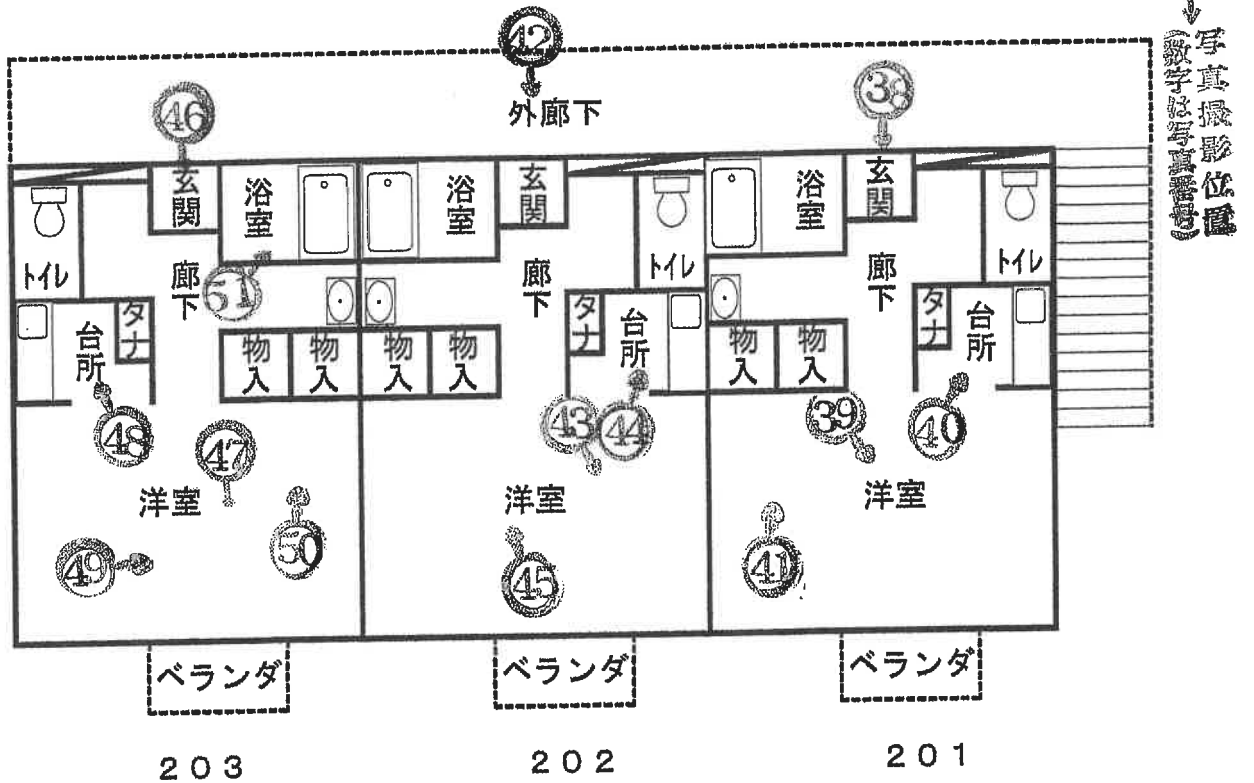
写真撮影位置
(数字は写真番号)



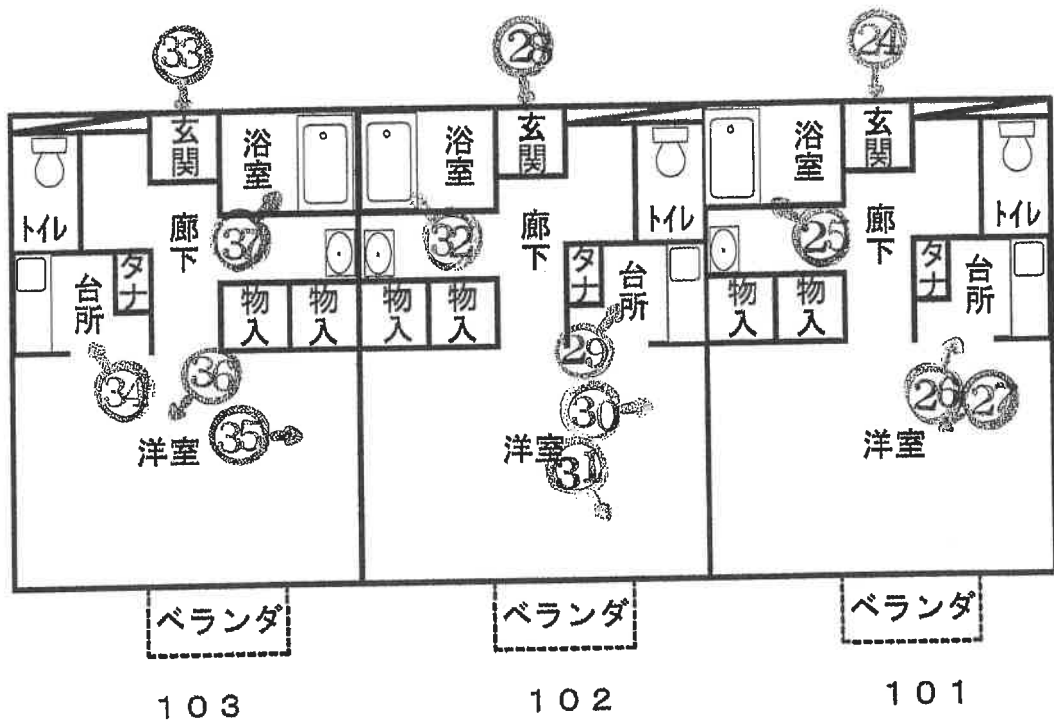
建物間取図



物件 4



2階



1階

写真1



写真2



写真 3



写真 4



写真5



写真6



写真7



写真8



写真 9



写真 10



写真 1 1



写真 1 2



写真 1 3

物件 3 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

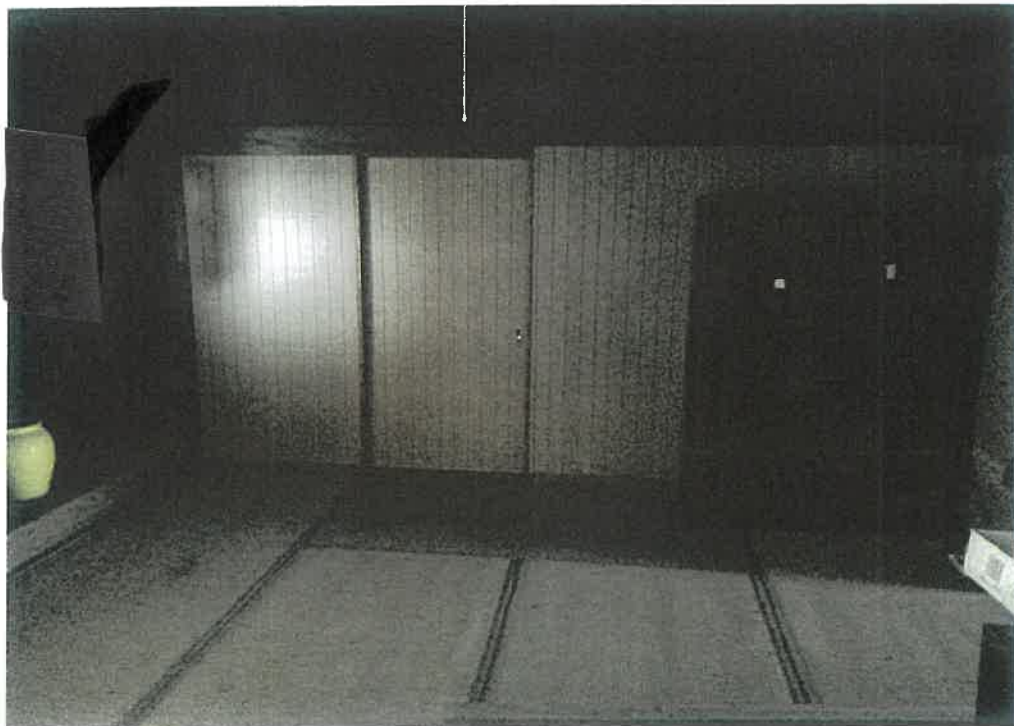


写真1 6

物件 3 内部状況



写真1 7

物件3 内部状況



写真1 8

物件3 内部状況



写真 1 9

物件 3 内部状況



写真 2 0

物件 3 内部状況



写真 2 1

物件 3 内部状況



写真 2 2

物件 3 内部状況

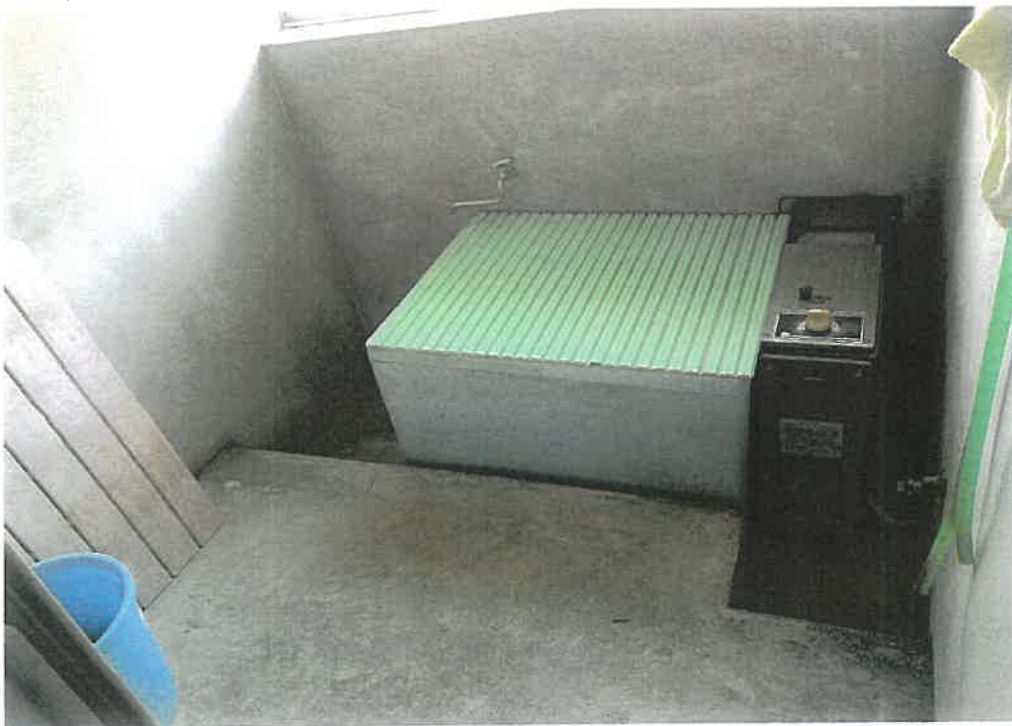


写真 2 3

物件 3 内部状況



写真 2 4

物件 4 101号室内部状況



写真 2 5

物件 4 1 0 1 号室内部状況



写真 2 6

物件 4 1 0 1 号室内部状況



写真 2 7

物件 4 1 0 1 号室内部状況



写真 2 8

物件 4 1 0 2 号室内部状況



写真 2 9

物件 4 1 0 2 号室内部状況

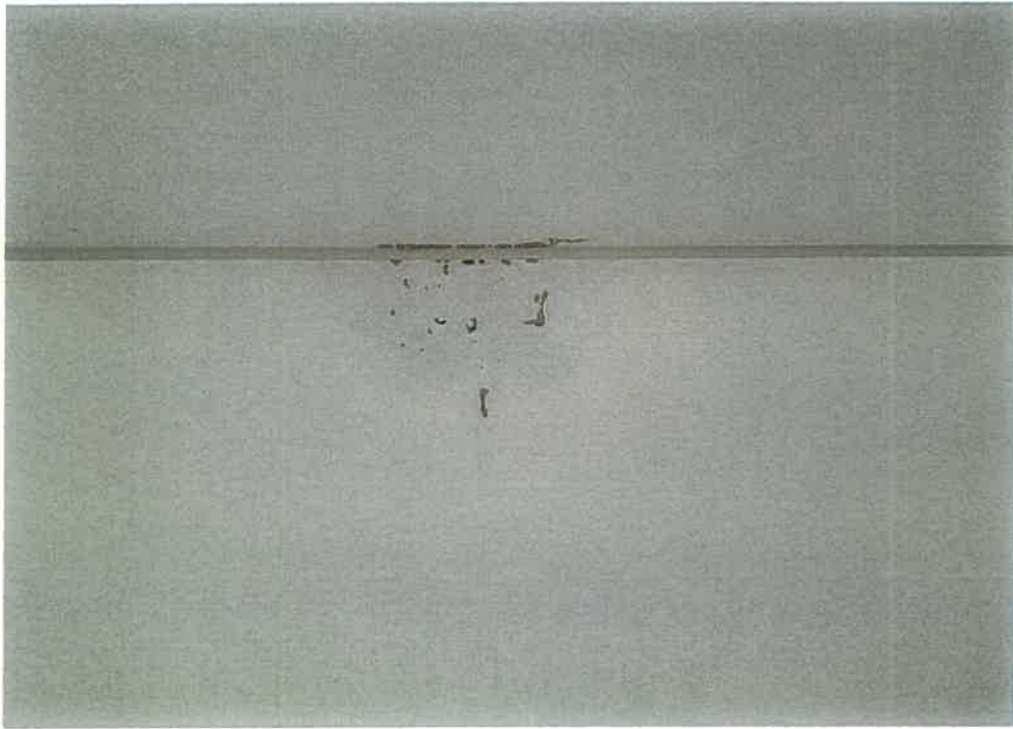


写真 3 0

物件 4 1 0 2 号室内部状況



写真 3 1

物件 4 1 0 2 号室内部状況



写真 3 2

物件 4 1 0 2 号室内部状況



写真 3 3

物件 4 1 0 3 号室内部状況



写真 3 4

物件 4 1 0 3 号室内部状況



写真 3 5

物件 4 1 0 3 号室内部状況

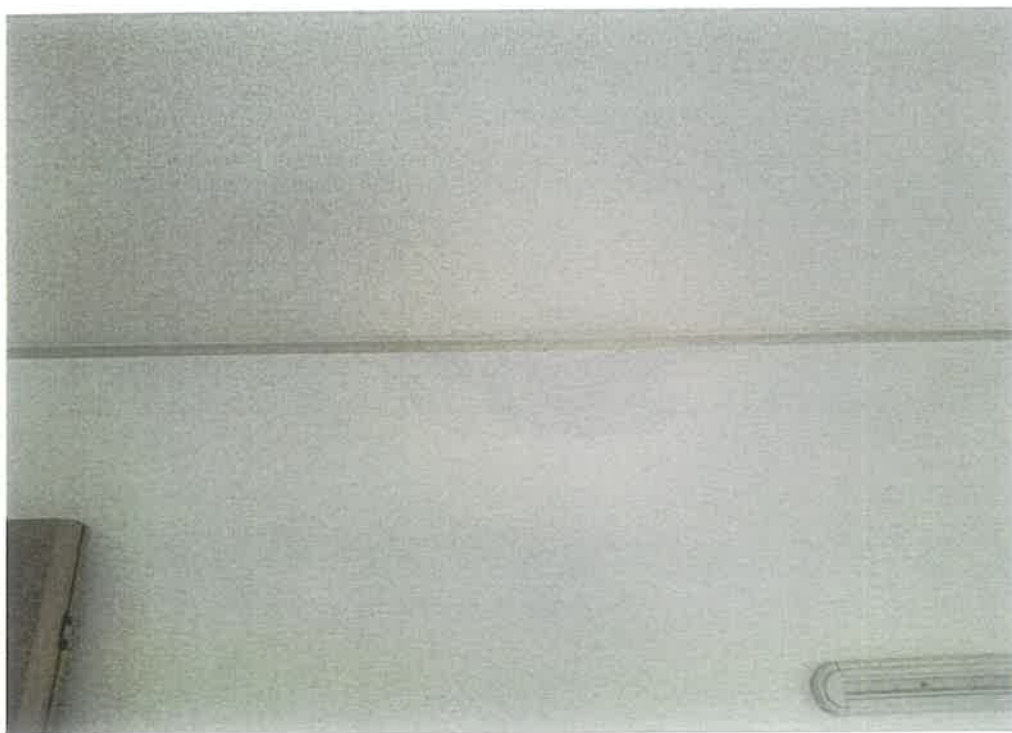


写真 3 6

物件 4 1 0 3 号室内部状況



写真 3 7

物件 4 1 0 3 号室内部状況



写真 3 8

物件 4 2 0 1 号室内部状況



写真 3 9

物件 4 2 0 1 号室内部状況



写真 4 0

物件 4 2 0 1 号室内部状況



写真 4 1

物件 4 201号室内部状況



写真 4 2

物件 4 202号室内部状況



写真 4 3

物件 4 2 0 2 号室内部状況



写真 4 4

物件 4 2 0 2 号室内部状況



写真 4 5

物件 4 2 0 2 号室内部状況



写真 4 6

物件 4 2 0 3 号室内部状況



写真 4 7

物件 4 2 0 3 号室内部状況



写真 4 8

物件 4 2 0 3 号室内部状況



写真 4 9

物件 4 2 0 3 号室内部状況



写真 5 0

物件 4 2 0 3 号室内部状況



物件 4 203号室内状況



令和8年（ケ）第10号
令和8年8月4日 現地調査
令和8年8月18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

大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 22,080,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 7,150,000円
物件2（土地）	金 5,210,000円
物件3（建物）	金 3,920,000円
物件4（建物）	金 5,800,000円

- 1 一括価格は、物件1～4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、また物件2の内訳価格は物件4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及び物件4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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地目地積	霧島市国分府中町 1 5 4 1 番 宅地 6 4 6 . 0 2 平方メートル	
2	所在地目地積	霧島市国分府中町 1 5 4 1 番 4 宅地 4 7 1 . 0 0 平方メートル	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地 1 5 4 1 番の 3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 8 5 . 4 2 平方メートル	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	霧島市国分府中町 1 5 4 1 番地 4 1 5 4 1 番 4 共同住宅 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建 1 階 8 8 . 1 5 平方メートル 2 階 8 8 . 1 5 平方メートル	
番号	特記事項		
	① 数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面（公図等）と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量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	J R 日 豊 本 線 「 国 分 」 駅 の 北 西 方 ・ 約 690m 「 府 中 」 バ ス 停 の 北 西 方 ・ 約 430m （ 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、霧 島 市 中 心 部 周 辺 の 住 宅 地 域 で、戸 建 住 宅 を 中 心 に ア パ ー ト 等 も 見 ら れ る 土 地 利 用 と な っ て い る。行 止 ま り や 屈 曲 し た 狭 小 道 路 が 存 する な ど 街 路 条 件 は や や 劣 り、画 地 規 模 も 多 様 で あ る。今 後 も 概 ね 現 状 を 維 持 し て 推 移 す る も の と 予 測 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	南 側 市 道 か ら 25m の 範 囲 都 市 計 画 区 域 第 一 種 住 居 地 域 60% 200% — — ※ 上 記 以 北 の 部 分 は 第 一 種 中 高 層 住 居 専 用 地 域
画 地 条 件	地 積 ： 計 1,117.02 m ² 規 模 ： や や 規 模 大 間 口 ： 約 31m 奥 行 ： 約 40m 形 状 ： ほ ぼ 整 形 地 勢 ： ほ ぼ 平 坦（物 件 1 の 東 側 一 部 傾 斜 あ り） 高 低 差： 接 面 道 路 と ほ ぼ 等 高 ～ 約 2.3m 高 い 接 面 道 路 と の 関 係： 中 間 画 地	
接 面 道 路 の 状 況	南 約 12m 舗 装 市 道（建 築 基 準 法 上 の 道 路 で あ る）	
土 地 の 利 用 状 況 等	土 地 利 用 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、事 業 所 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 1、2 土地は、相互間の境界が外観上判然としない。ただし、法第14条地図が存するので復元は可能である。 ② 物件 1 土地は、埋蔵文化財包蔵地(大隅国府跡)内に存する。また、物件 2 土地は、埋蔵文化財包蔵地(大隅国府跡・府中館跡)内に存する。 ③ 物件 1、2 土地は、南側市道及び西側水路より約2～3m 高く、建物新築等にあたっては県条例の崖地規制を受ける可能性がある。 ④ 物件 1、2 土地上に、井戸(使っていない)、スチール製簡易物置、LP ガス庫(あいら共同有限会社所有)、ゴミ箱、アパート名看板(市場価値なし)が存する。
---------	--

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	建築年月日（登記記載）：年月日不詳新築 経過年数：60年程度 経済的残存耐用年数：一年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦葺 外 壁：板張り 内 壁：板張り等 天 井：合板等 床：フローリング・畳等 設 備：電気・水道 その他：汲み取り式トイレ
床面積（現況）	85.42 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	中等より下
保守管理の状態	劣る
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建物の新築時期は、霧島市公課証明書によれば明治40年新築とあるが、現況より昭和40年前後と推定する。 ② 物件3建物は、玄関及び外壁にシロアリ被害跡が存する。またさしかけの屋根が破損するなど、老朽化している。

(物件 4)

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) : 平成13年3月5日新築 経 過 年 数 : 約25年 経済的残存耐用年数 : 約5年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 2 階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : サイディング 内 壁 : クロス等 天 井 : 合板等 床 : フローリング 設 備 : 電気・水道・浄化槽 その他 : -
床面積(現況)	1 階 88.15 m ² 2 階 88.15 m ² 計 176.30 m ²
現 況 用 途 等	現況用途 共同住宅 間取り 建物間取図参照
品 等	中等より上
保守管理の状態	やや劣る
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 4 建物は、102・103号室にシロアリ被害跡が存する。また、101号室のクロスが黒ずんでいるなど、保守管理の状況はやや劣る。 ② 物件 4 建物は、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。 ③ 物件 4 建物は、1 階と 2 階の継ぎ目部分が膨らんでいる。

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、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	建 付 地 価 格(円) ア×イ×ウ×エ
1	40,000	0.83	646.02	0.95	20,375,000
2	40,000	0.83	471.00	0.95	14,855,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 霧島(県)－1

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$32,600 \text{ 円/㎡} \times 101.4/100 \times 100/102 \times 100/81 = 40,000 \text{ 円/㎡}$$

◇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＋2

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.90 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 = 0.81 (100/81)$$

イ 個別格差：方位＋6 高低差－10 規模－10 埋蔵文化財包蔵地－2 井戸－1

$$1.06 \times 0.90 \times 0.90 \times 0.98 \times 0.99 = 0.83$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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	160,000	85.42	0.01	136,000

ウ 現価率

物件3建物は、既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正（シロアリ被害等－80%）を施して、原価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 80\%) = 0.01$$

(物件4)

番号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面 積 (㎡) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
4	210,000	176.30	0.15	5,553,000

カ 現価率

物件4建物は、経過年数25年、経済的全耐用年数30年、残価率5%とした定額法と観察減価法（シロアリ被害・膨らみ等－30%）を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{\text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (5 \text{ 年} / 30 \text{ 年})\} \times (1 - 30\%) = 0.15$$

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	20,375,000	法定地上権	0.35	7,131,000 (物件3)
2	14,855,000	法定地上権	0.35	5,199,000 (物件4)

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した

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	20,375,000	-7,131,000	1.00	0.90	0.60	7,150,000
2	14,855,000	-5,199,000	1.00	0.90	0.60	5,210,000
3	136,000	+7,131,000	1.00	0.90	0.60	3,920,000
4	5,553,000	+5,199,000	1.00	0.90	0.60	5,800,000
一括価格 (合計)						22,080,000

(一万円未満切捨て)

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：機能的関連性の低い複数建物(戸建住宅・共同住宅)の一括売却 -10%

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

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 霧島(県)-1

所 在：霧島市国分向花町 328 番 3

価 格：32,600 円／ m^2 (対前年変動率+1.24%)

位 置：国分駅 800m

価 格 時 点：令和7年7月1日

地 積：228 m^2

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 4m 市道

用途指定等：第一種中高層住居専用地域 60% 200%

地域の概要：一般住宅の中に空地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物 件 1 15,053,558 円

物 件 2 10,975,242 円

物 件 3 105,891 円

物 件 4 5,587,751 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 建物図面・各階平面図写し

5 土地建物位置関係図

6 建物間取図

7 現況写真

以 上

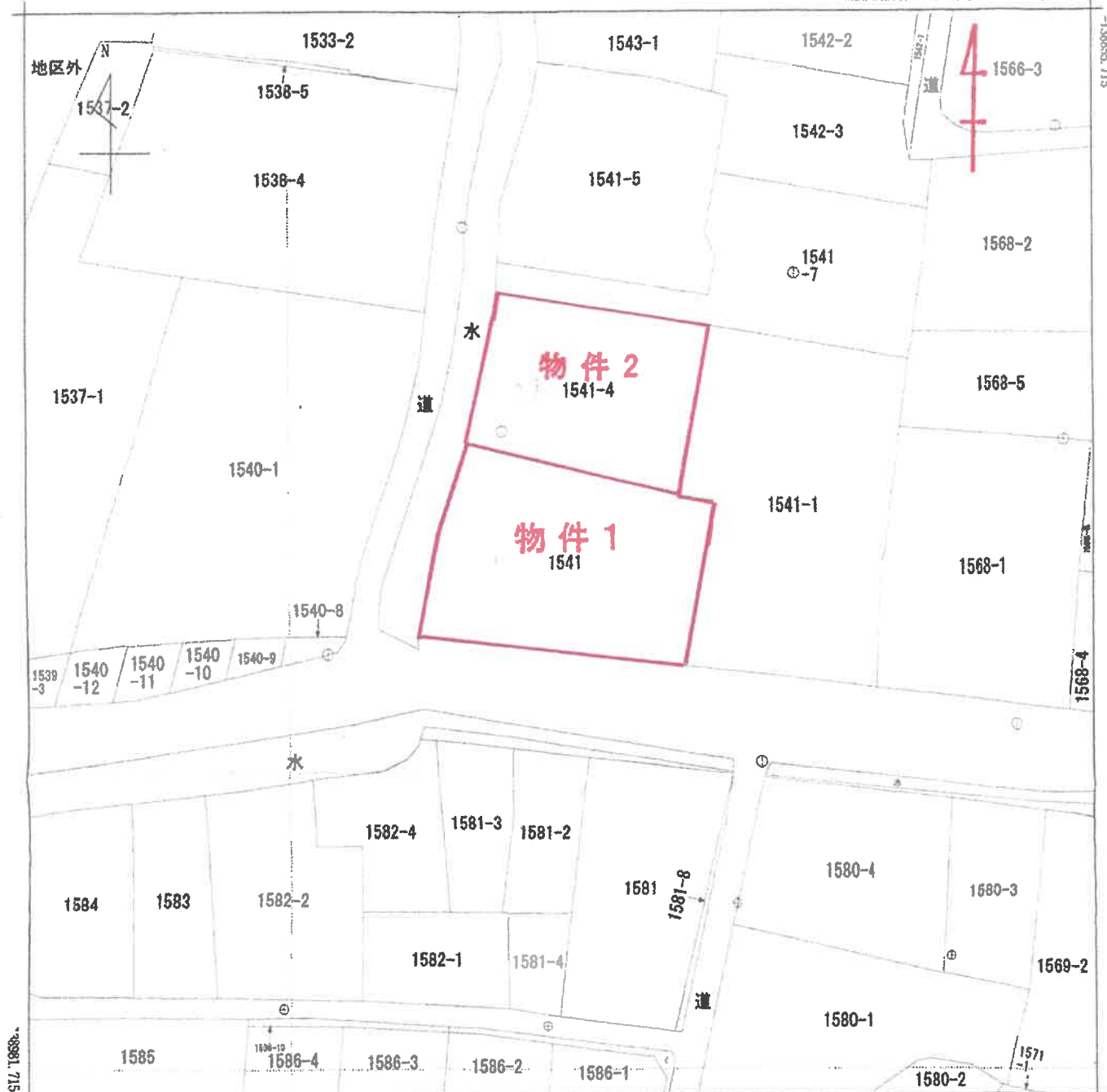


公 図 写

(座標値補別：図上測定)

-22924.970

1587-1



-23049.970

(座標値補別：図上測定)

地番区域見出

国分府中町

請求分	所 在 霧島市国分府中町					地 番	1541番			
出 力	1/500	精 度	甲三	座標系又 番号は記号	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。

A3→A4縮小

令和7年12月22日

鹿児島地方方法務局霧島支局

登記官

請求番号：5-3

(1/1)

登記年月日：平成12年11月16日

これは図面に記載されている内容を証明した裏面である。
令和7年12月22日 鹿児島地方裁判所 鹿児島支部 登記官

登記官

A3→A4縮小

請求番号：5-1

建物図面
各階平面図

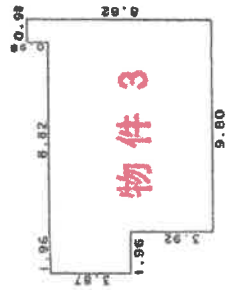
371252

各階平面図

家屋番号 1541番の3

建物の所在 鹿児島県鹿児島市中央町1541番地

H12.11.16



求積表

$(3.92 + 3.87) \times 1.96 \times 1/2 = 7.6342$
 $7.64 \times 8.82 = 69.1488$
 $8.82 \times 0.98 = 8.6436$

合計 85.4266
床面積 85.42 m²

1541-4

物件 3

1541-1

水

道路



作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成13年7月16日

371253

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号
1541番4

建物の所在
香川県高松市府中町1541番地4

H 13.7.16

1階-2階各階図型



求積表

$6.43 \times 13.71 = 88.1553$

床面積
88.1553
88.15 m²

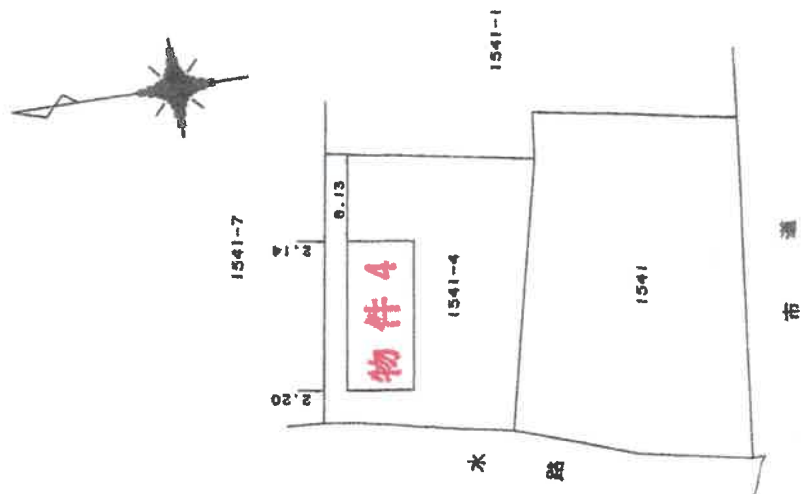
平成13年7月16日登記

作製者

縮尺
1/250

申請人

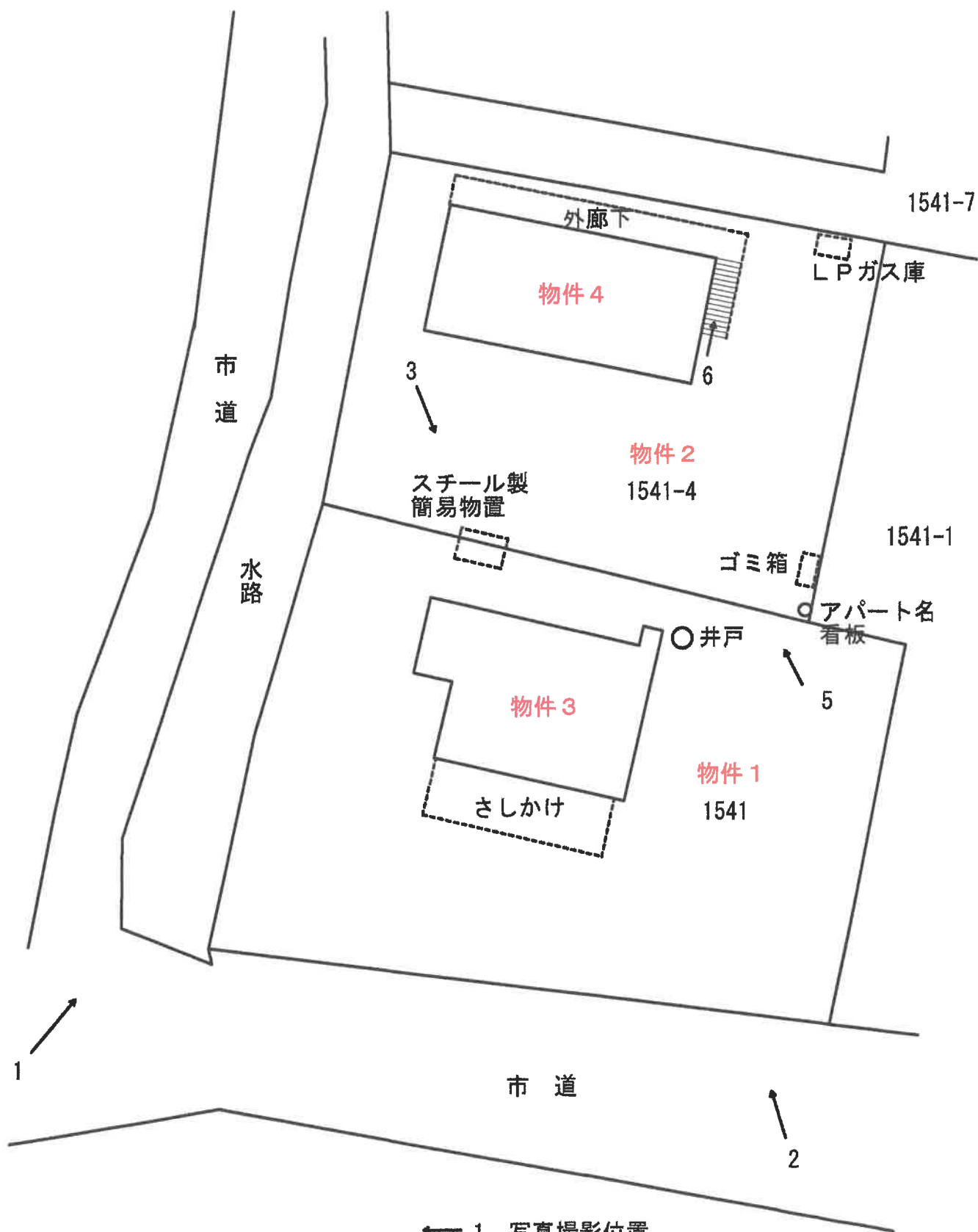
縮尺
1/500



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。
令和7年12月22日 鹿児島地方広務局鶴島支局 登記官

A3→A4縮小

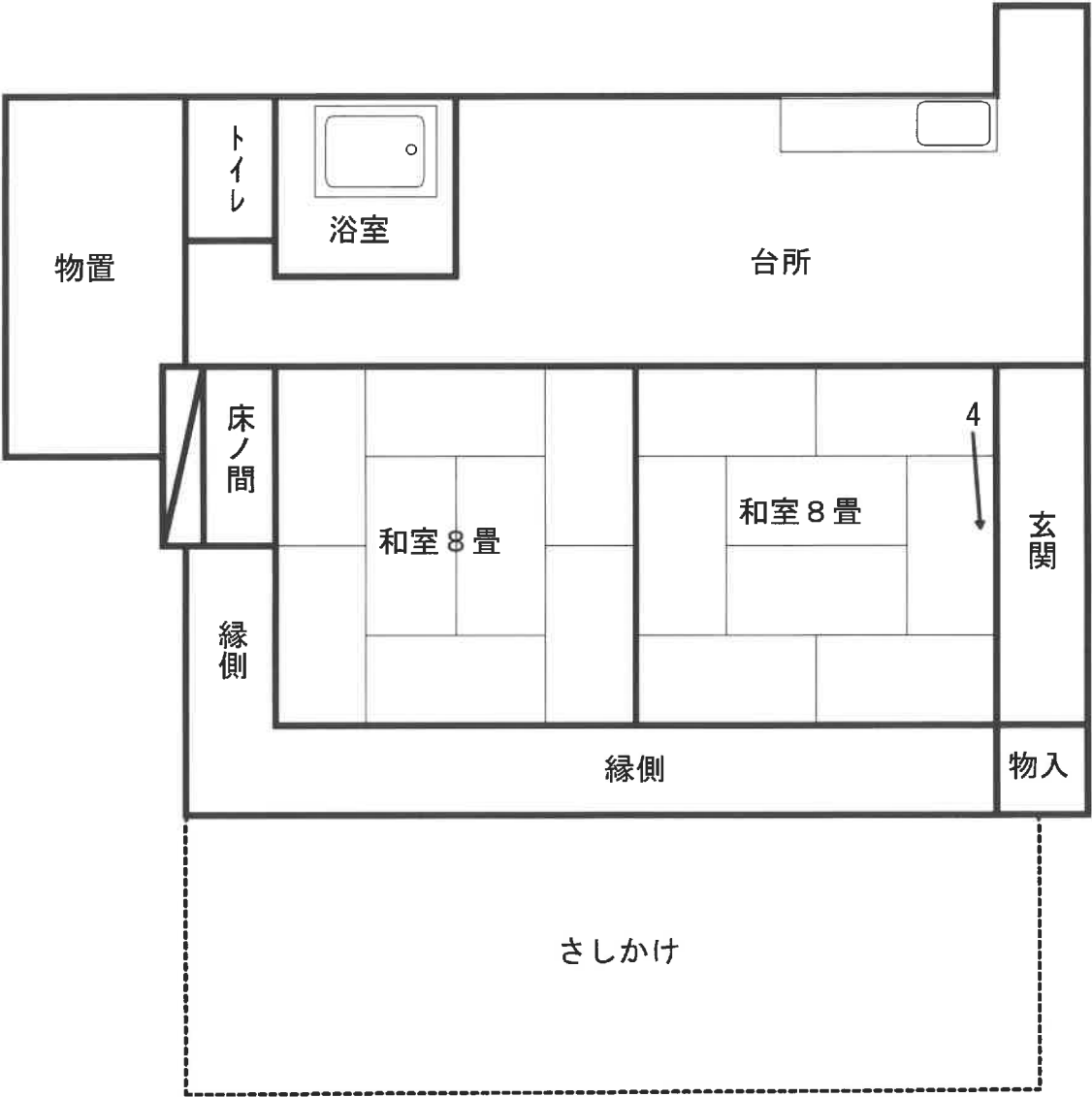
土地建物位置関係図



建物間取図



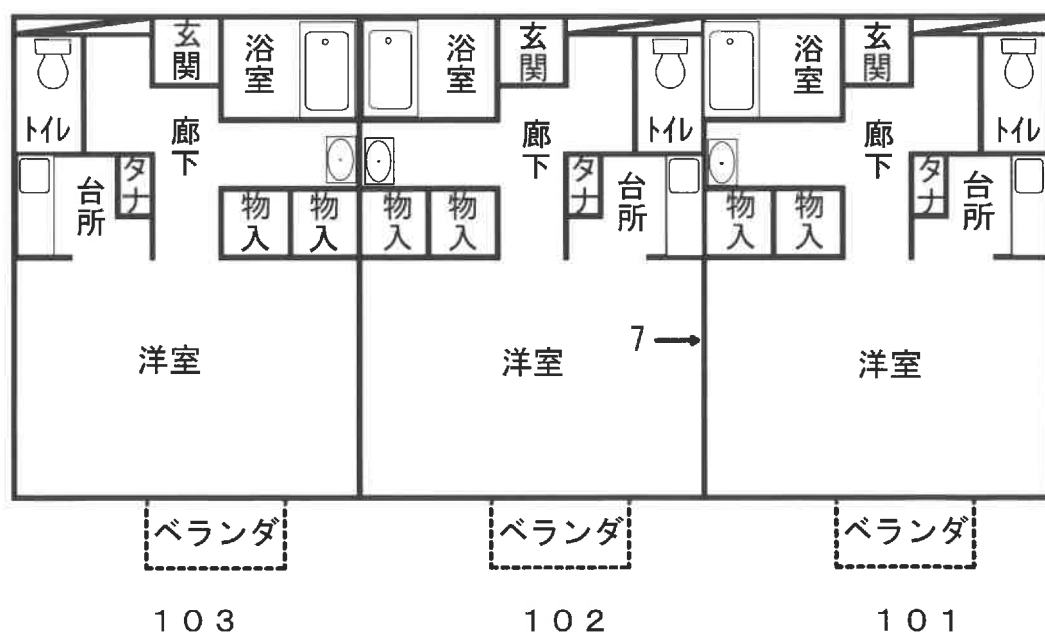
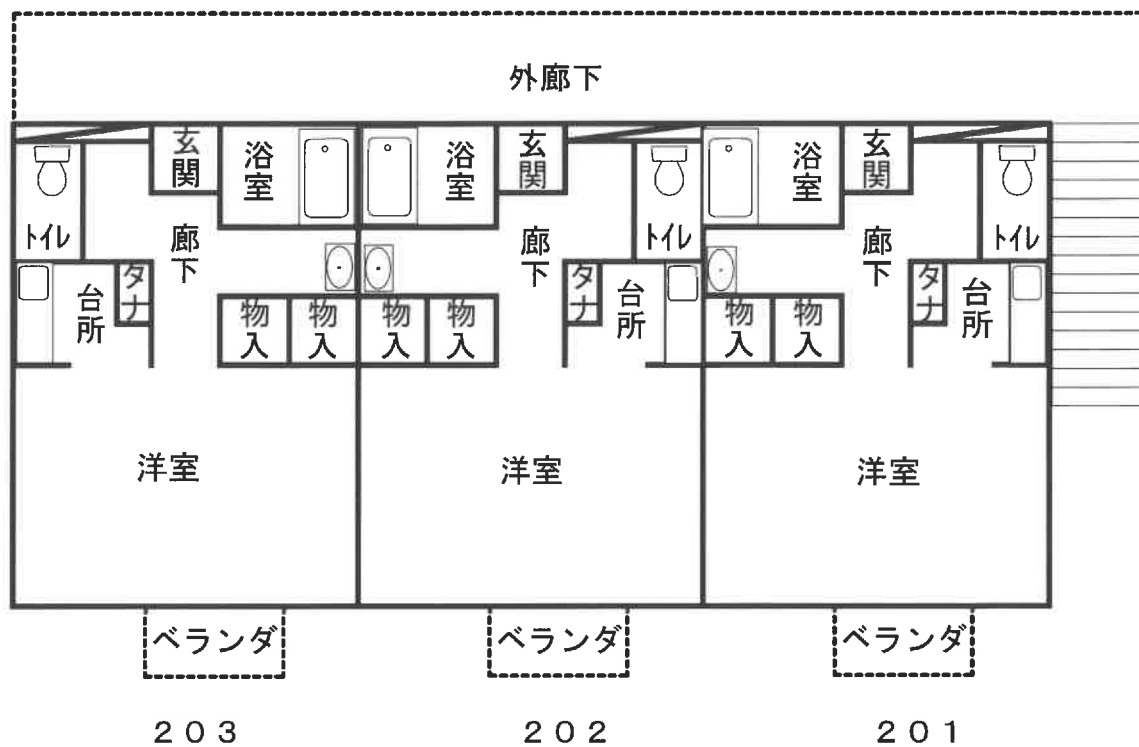
物件 3



建物間取図



物件 4

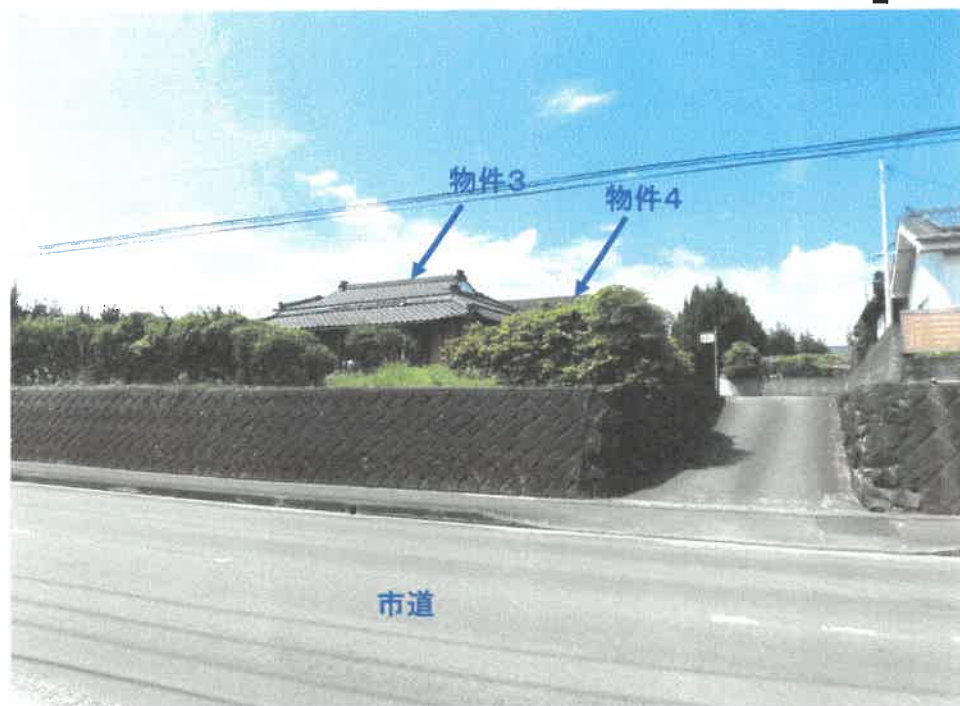


現況写真

1



2



現況写真

3



物件3

スチール製簡易物置

4



白アリ被害の様子

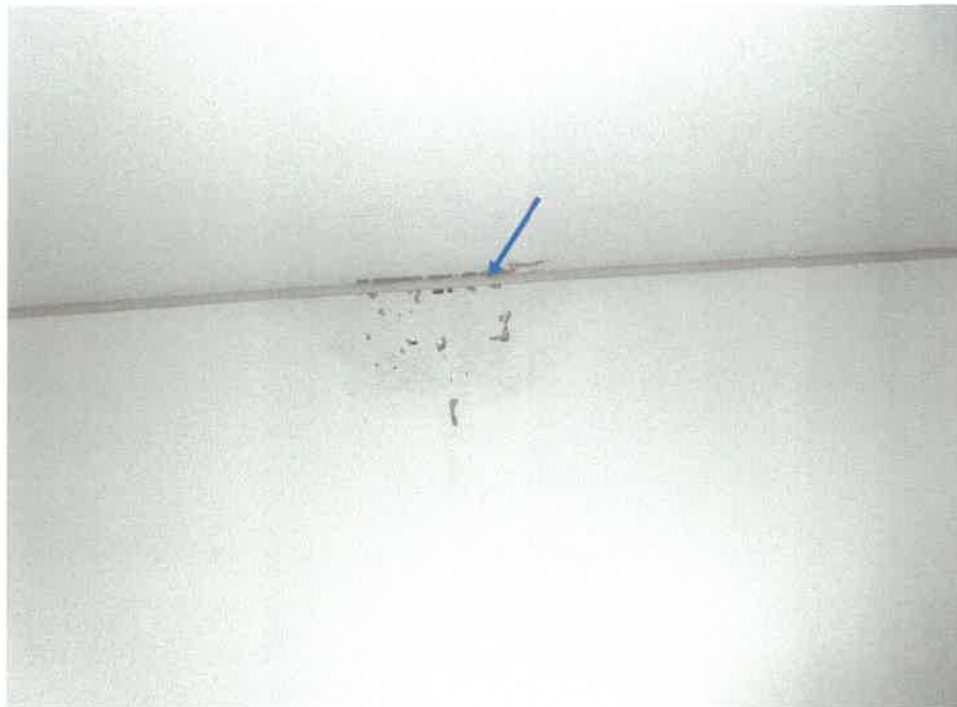
現況写真



膨らみ部分の様子

現況写真

7



白アリ被害の様子