

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。		



818

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）
1～5	59,717,000 47,773,600	一括	11,943,400	1,536,866	219,548
1	10,605,000				
2	252,000				
3	371,000				
4	154,000				
5	48,335,000				



物 件 目 録

1 所 在 霧島市国分向花字上中臺
地 番 1 6 5 番
地 目 宅地
地 積 2 0 5 0 . 5 4 平方メートル

2 所 在 霧島市国分向花字上中臺
地 番 1 6 0 番 2
地 目 宅地
地 積 4 9 . 2 4 平方メートル

3 所 在 霧島市国分向花字上中臺
地 番 1 6 8 番 4
地 目 雑種地
地 積 7 3 平方メートル

(現況)

地 目 宅地

4 所 在 霧島市国分新町字丸田
地 番 9 5 0 番 4
地 目 雑種地
地 積 3 0 平方メートル

(現況)

地 目 宅地



11

物 件 目 録

5 所 在	霧島市国分向花字上中葦 1 6 5 番地
家屋 番号	1 6 5 番
種 類	診療所・居宅・車庫
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 6 1 1 . 8 7 平方メートル 2 階 5 3 7 . 8 5 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 7月 8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1～5】

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1～5】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5】

- ・ 別紙間取図線赤線範囲部分を本件債務者（下記債務者兼所有者医療法人代表者）が占有している。
- ・ 前記部分を除くその余の部分を本件債務者兼所有者医療法人育栄会が占有している。

5 その他買受への参考となる事項

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 | 霧島市国分向花字上中臺 |
| | 地 | 番 | 1 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 5 0. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 霧島市国分向花字上中臺 |
| | 地 | 番 | 1 6 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 霧島市国分向花字上中臺 |
| | 地 | 番 | 1 6 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 3 平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| 4 | 所 | 在 | 霧島市国分新町字丸田 |
| | 地 | 番 | 9 5 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 0 平方メートル |
| | | (現況) | |
| | 地 | 目 | 宅地 |

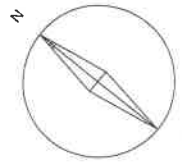


物 件 目 録

5 所 在	霧島市国分向花字上中臺 1 6 5 番地
家屋 番号	1 6 5 番
種 類	診療所・居宅・車庫
構 造	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床 面 積	1 階 6 1 1 . 8 7 平方メートル 2 階 5 3 7 . 8 5 平方メートル



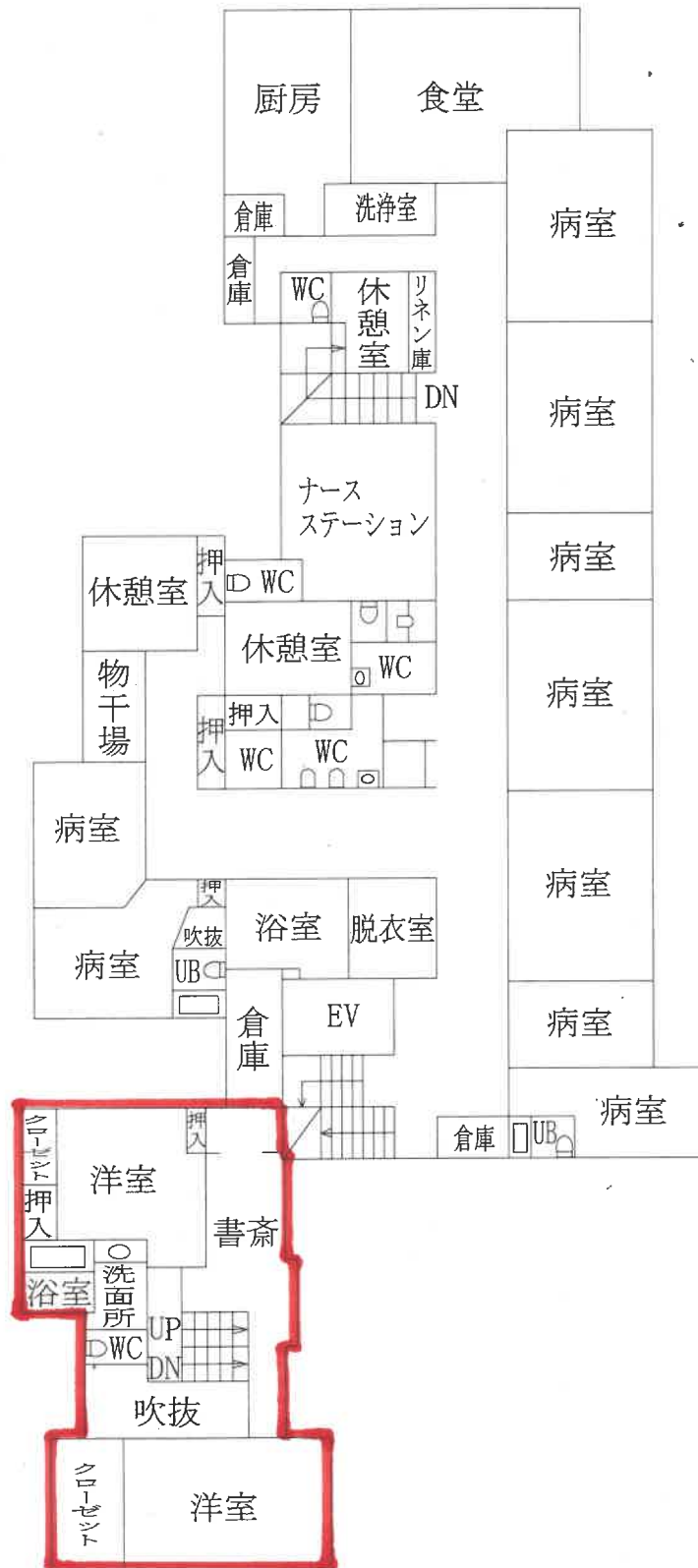
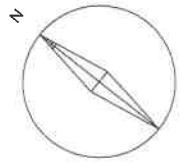
間取図



1階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図



2階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

610-111

令和8年(ケ)第9号
令和8年3月18日受理
令和8年5月7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 | 霧島市国分向花字上中臺 |
| | 地 | 番 | 1 6 5 番 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 2 0 5 0. 5 4 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 霧島市国分向花字上中臺 |
| | 地 | 番 | 1 6 0 番 2 |
| | 地 | 目 | 宅地 |
| | 地 | 積 | 4 9. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 霧島市国分向花字上中臺 |
| | 地 | 番 | 1 6 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 7 3 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 霧島市国分新町字丸田 |
| | 地 | 番 | 9 5 0 番 4 |
| | 地 | 目 | 雑種地 |
| | 地 | 積 | 3 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 霧島市国分向花字上中臺 1 6 5 番地 |
| | 家屋 | 番号 | 1 6 5 番 |
| | 種 | 類 | 診療所・居宅・車庫 |



物 件 目 録

構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
2階建

床 面 積 1階 611.87平方メートル
2階 537.85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)		付近
土地	物件1～4		
現況地目	☒ 宅地(物件1～4) ☐ 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 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)	☒ 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	従物等として外灯柱(物件1)及び看板(物件1、物件4)が存する。件外物件として電柱が存する。		
建物	物件5		
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 { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者(本件所有者法人代表者) 診療所部分を建物所有者法人が内科病院として、車庫を含む居宅部分(間取図太線部分)を建物所有者法人の代表者が住居等として使用している。本件建物所有者法人代表者の占有権原は使用借権である。なお、内科病院は現在閉院している。 ☐ 「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	従物等としてコンテナ、構築物(物置)及び簡易物置が存する。		
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

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
本件所有者法人理事	1 本件建物は内科病院及び当法人の代表者の住居ですが、病院は今年1月末をもって閉院しています。 2 居宅部分について、特に不具合はないのではないかと思います。診療所については、1階の増築部分で以前雨漏りがありました。現在は補修済みで雨漏りはありません。 3 診療所内のトイレは、水漏れ等が原因で利用出来ない箇所があります。また2階の身障者用トイレは同じく水漏れが原因で便器を撤去しています。 4 本件建物の屋上には変電設備がありますが、PCB廃棄物の有無等については分かりません。
本件所有者法人代表者	1 本件建物について、診療所部分では以前雨漏りがありましたが、補修していますので、現在は特に問題はないと思います。 2 居宅部分は私が現在も住まいとして管理しています。本件建物の所有者は法人ですので、占有権原としては使用借権ということになると思います。
霧島市耕地課担当者	1 本件土地である物件3と物件4との間には霧島市が管理する水路が介在しており、当該水路を出入りのために利用している状況ですが、当該水路の占用許可の有無については、遡って記録を確認しましたが不明でした。
有限会社安藤電気担当者	1 当社は本件建物の電気設備の保守管理を請け負っている業者です。 2 本件建物に存する変電設備に関しては、高圧コンデンサー1台について令和9年3月31日までにPCB廃棄物の有無に関する調査が必要となりますが、現時点では調査未了のためPCB廃棄物の有無については不明ということになります。

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 ～ 4 関係)

- 1 本件土地は一体として（物件 1 ～ 3 は一体地となっており、物件 3 と物件 4 との間には水路が介在している。）、物件 5 の敷地等として利用されている。
- 2 本件土地は物件 1 及び物件 4 がいずれも公道に接面している。
- 3 本件各土地と周辺隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。

(物件 5 関係)

- 1 車庫を含む居宅部分につき、本件所有者法人の代表者が住居として利用している。診療所部分は、閉院した状態で、本件所有者法人が占有している。
- 2 本件建物につき、目視では雨漏りやシロアリ被害の跡については確認できなかった。
- 3 居宅部分について、コンクリートの内壁にクラックが見受けられた（写真 1 3）。
- 4 診療所部分について、水漏れにより使用禁止とされているトイレが複数存した（写真 2 9）。また、2 階の身障者用のトイレは便器が撤去されていた（写真 4 3）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8年3月18日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
8年3月31日 12：15－12：50	物件所在地	物件確認、近隣居住者と面談
8年4月2日 9：50－14：25	物件所在地	立入調査、本件所有者法人理事と面談
8年4月19日 12：20－12：30	自宅 (電話)	本件所有者法人代表者から聴取
8年4月20日 10：05－10：10	執行官室 (電話)	霧島市耕地課担当者から聴取
8年4月20日 11：30－11：40	執行官室 (電話)	有限会社安藤電気担当者から聴取
年 月 日 ： ー ：		

(特記事項)

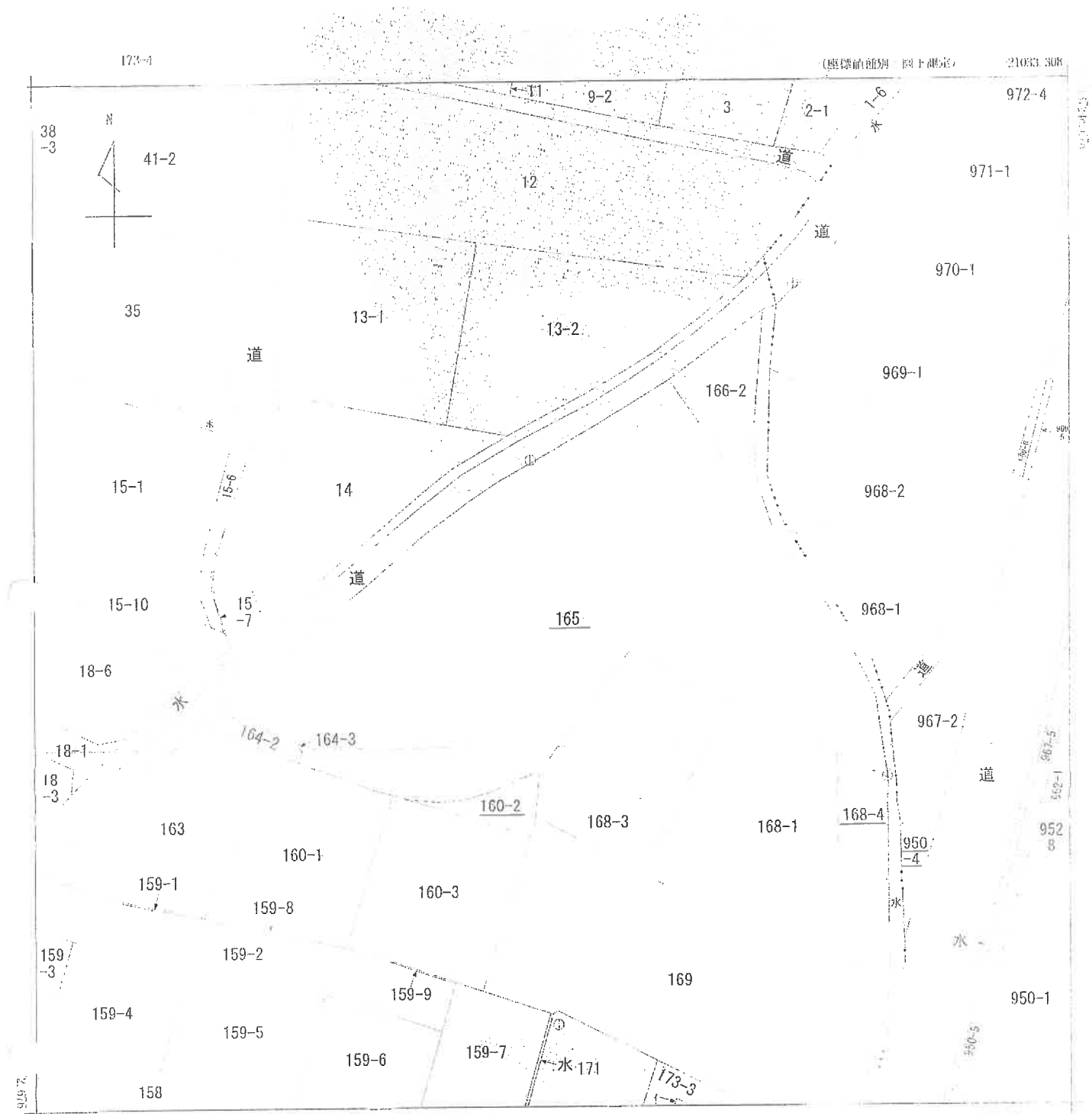
☒ 令和8年4月2日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

☐ 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。

☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出
国分向花
国分集町

請求部	所 在	霧島市国分向花字上中臺					地 番	165番		
出力尺	1/500	精 度 区 分	甲	座標系又は記号	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1月19日
宮崎地方法務局

A3判をA4判に縮小した

請求番号：23-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

これは図面に記録されている内容を証明した写画である。
 佐賀県地方自治協会の協賛で
 平成8年1月19日 佐賀県地方自治協会

登記簿

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

018947

前 160 後・新
 地 番 160-2

地積測量図

土地の所在 佐賀県佐賀市花字上中墓

① T-2



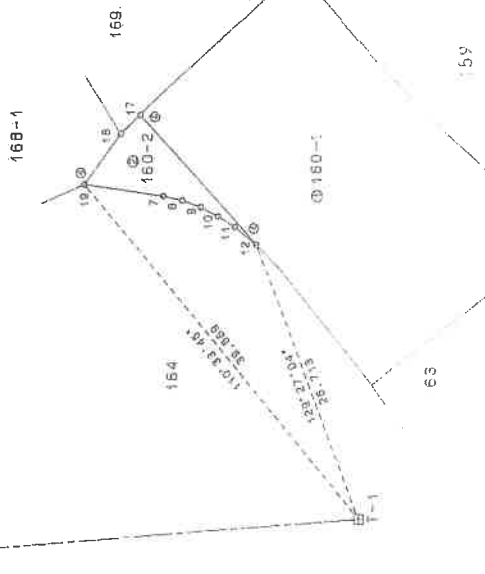
求積表

地番	① 160-2	X座標	Y座標	Xn • (Yn+1 - Yn-1)	距離
12	-137706.082	-20894.115	1734858.927118	15.98	15.98
11	-137706.527	-20891.525	-603706.414363	2.53	2.53
10	-137706.584	-20889.731	-495606.031905	1.80	1.80
9	-137706.541	-20887.926	-491887.764432	1.81	1.81
8	-137706.226	-20886.459	-481696.378548	1.80	1.80
7	-137706.703	-20884.428	-1178623.111977	1.81	1.81
18	-137703.041	-20877.500	-855886.895774	7.33	7.33
16	-137708.570	-20878.214	182601.896420	5.66	5.66
17	-137711.041	-20878.926	2189743.262941	2.46	2.46
合計			98.488554		
合計面積			49.2442770		m ²

地番	① 160-1	② 160-2	合計面積	地積
721	49.2442770	671.7557230	671	m ²

地番	① 160-1	② 160-2	地積
	671	49	m ²

引張点	名称	X座標	Y座標
T-1	プラスチック箱	-137689.108	-20914.742
T-2	刻印	-137545.543	-20849.777
PP305-B	金属プレート	-137837.850	-21007.139
PP305-G	金属プレート	-137847.023	-20933.544



縮尺	1/500
縮尺	1/500

作製告

申請人

平成 7 年 7 月 27 日作製

018951

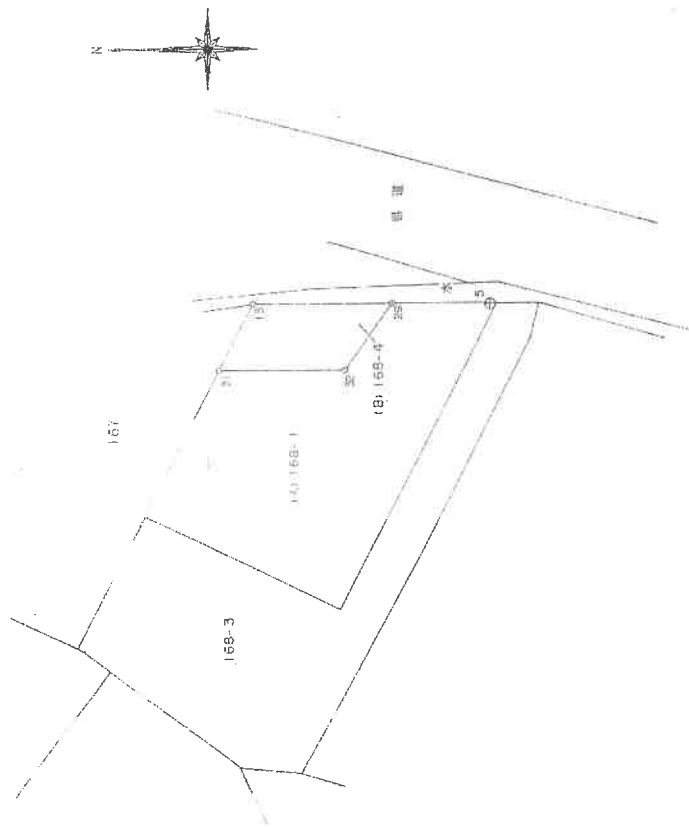
前 168-1 後・新

地 番 168番4

地積測量図

土地の所在 新潟県新潟市中央区中環

H 7. 2. 1



地番 ① 168-4	X座標	Y座標	Yn-1-Yn-1	Xn-1-Yn-1
測点No				
31	-137701.012	-20841.613	6.015	-828271.587180
13	-137704.109	-20835.591	6.029	-830218.073161
29	-137715.890	-20835.584	-6.015	828367.093350
32	-137712.562	-20841.606	-6.029	830269.036298
倍面積			146.489307	
面積			73.2346535	
地積			73.23㎡	

地 番 ① 168-1	
公 積	326.00
合計面積	73.2346535
地 積	452.7653465
地 積	452.76㎡

地 番	面積
① 168-1	452.76㎡
① 168-4	73.23㎡

測点No	X座標	Y座標	方向角	距離	方位
31	-137689.108	-20914.742			
5	-137725.909	-20835.697	114-57-55	87.192m	
29	-137716.890	-20835.584	109-20-22	83.892m	354-22-27
32	-137712.562	-20841.606	107-46-50	76.805m	352-48-55
31	-137701.012	-20841.613	99-14-44	74.092m	344-16-49

測点No	X座標	Y座標
31	-137689.108	-20914.742
5	-137725.909	-20835.697

測量方法	測量方法
① 三角測量	② 三角測量
③ 三角測量	④ 三角測量
⑤ 三角測量	⑥ 三角測量
⑦ 三角測量	⑧ 三角測量
⑨ 三角測量	⑩ 三角測量

作製者

申請人

縮尺 1/500

(平成7年1月30日作製)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

これは図面に記載されている地積を証明する図面である。
 (新潟県地方自治体関係書類)

平成7年1月19日

新潟県地方自治体

登記官

これは図面に記載されている内容を説明した書面である。
鹿児島県地方務局 登記部 登記官
令和8年1月19日 宮崎県方法務局

A3判をA4判に縮小した

357816 各階平面図

建物図面
各階平面図

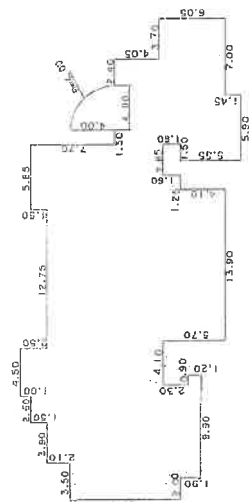
家屋番号 165番

建物の所在 鹿児島市国分

地積の所在 向花字上中量165番地

平成15年8月26日登記

1 階



面積表

2.00 x 10.10	20.2000
1.50 x 12.00	18.0000
3.90 x 14.10	54.9900
2.60 x 15.60	40.5600
1.00 x 16.60	16.6000
0.90 x 1.20	1.0800
3.50 x 13.10	45.8500
0.60 x 10.60	6.3600
12.15 x 16.30	198.0450
1.75 x 17.80	31.1500
1.25 x 13.70	17.1250
2.65 x 12.10	32.0650
1.50 x 5.55	8.3250
1.30 x 11.55	15.0150
(15.55 x 12.45)	193.6125
1.00 x 10.10	10.1000
3.40 x 13.10	44.5400
5.70 x 5.05	28.7950
4.00 x 30.0000/360	4.4444
4.00 x 30.0000/2	4.4444
合計	611.8717
延面積	611.87 m ²

作製者

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

これは図面に記録されている内容を確認したに因りである。
 鹿児島県地方務局警備支局保管
 昭和8年1月19日 鹿児島地方務局

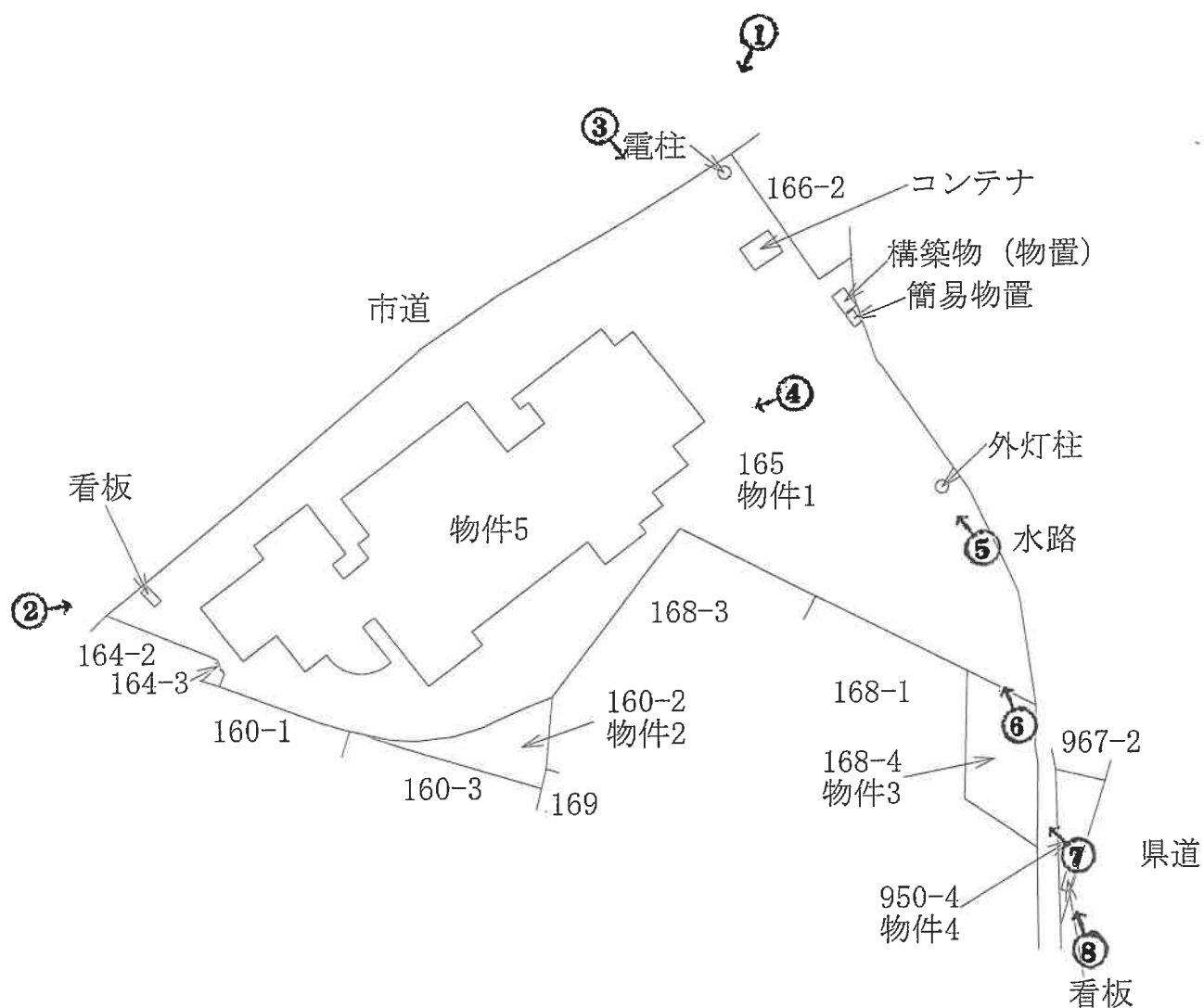
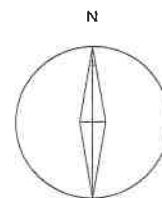
(10 枚目)

A3判をA4判に縮小した

[illegible][illegible]

(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

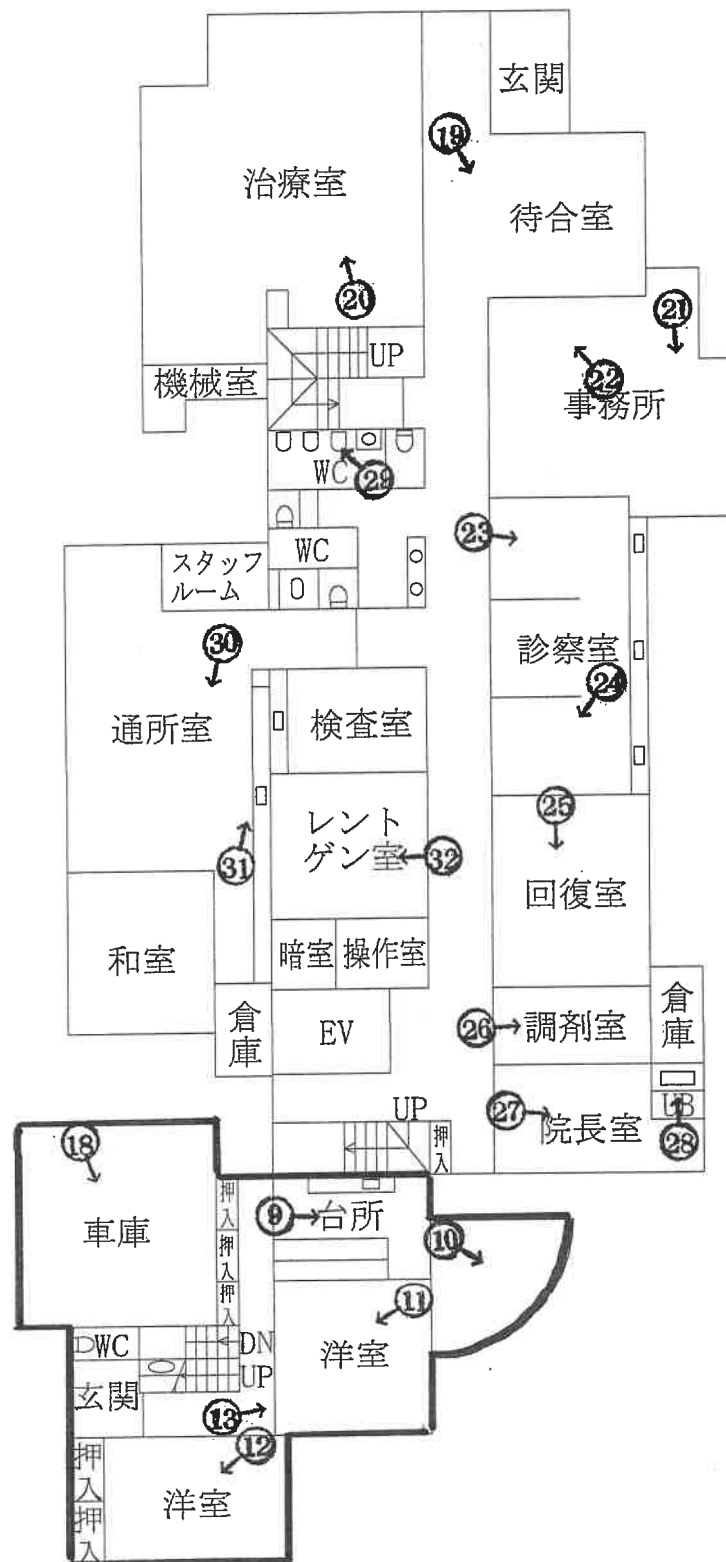
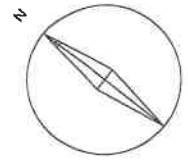
土地建物位置関係図



↑
○ 写真番号及び撮影場所

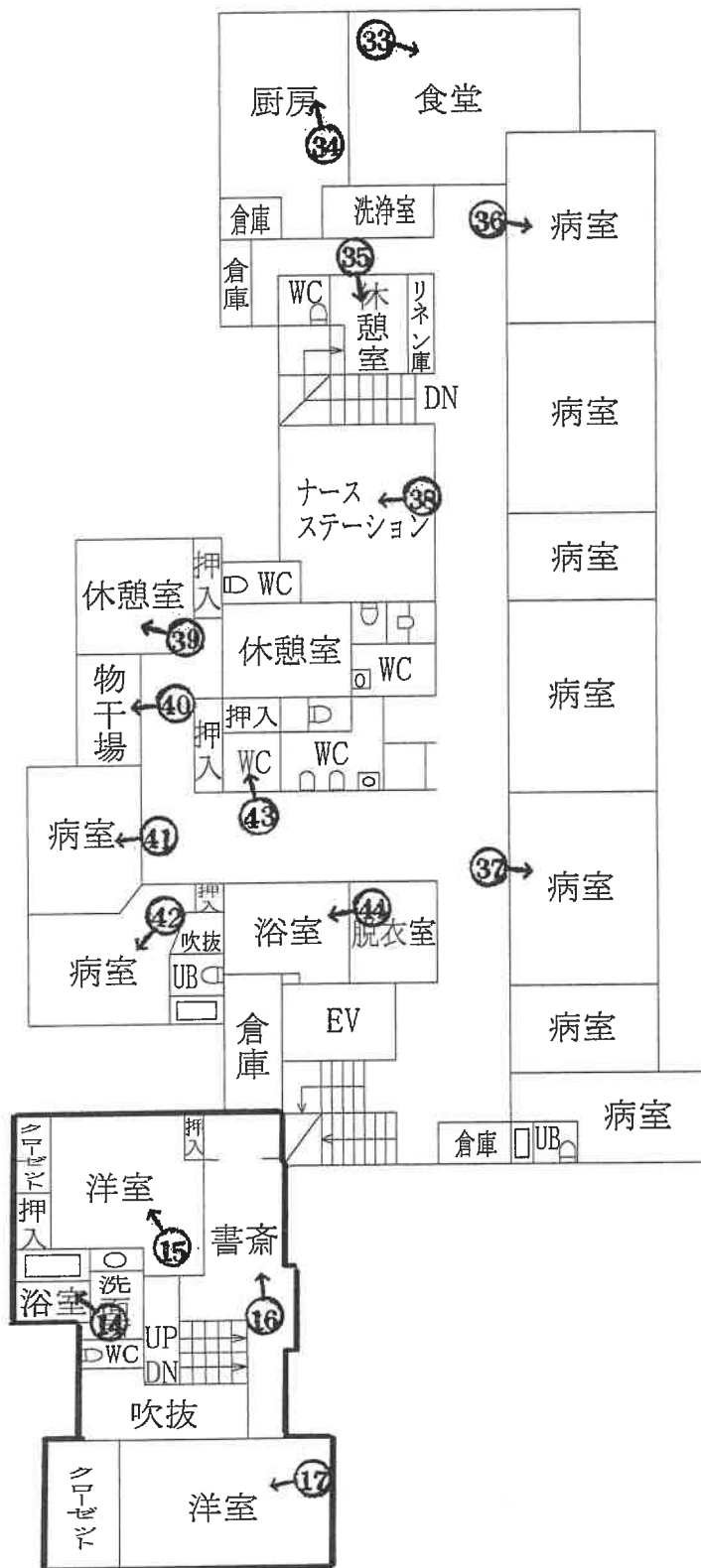
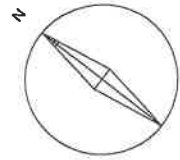
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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。

間取図



2階

※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 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 赤点線は境界付近の線



写真8

本件土地(物件4)



写真9 本件建物内部(居宅部分1階)



写真10



写真11



写真12



写真13

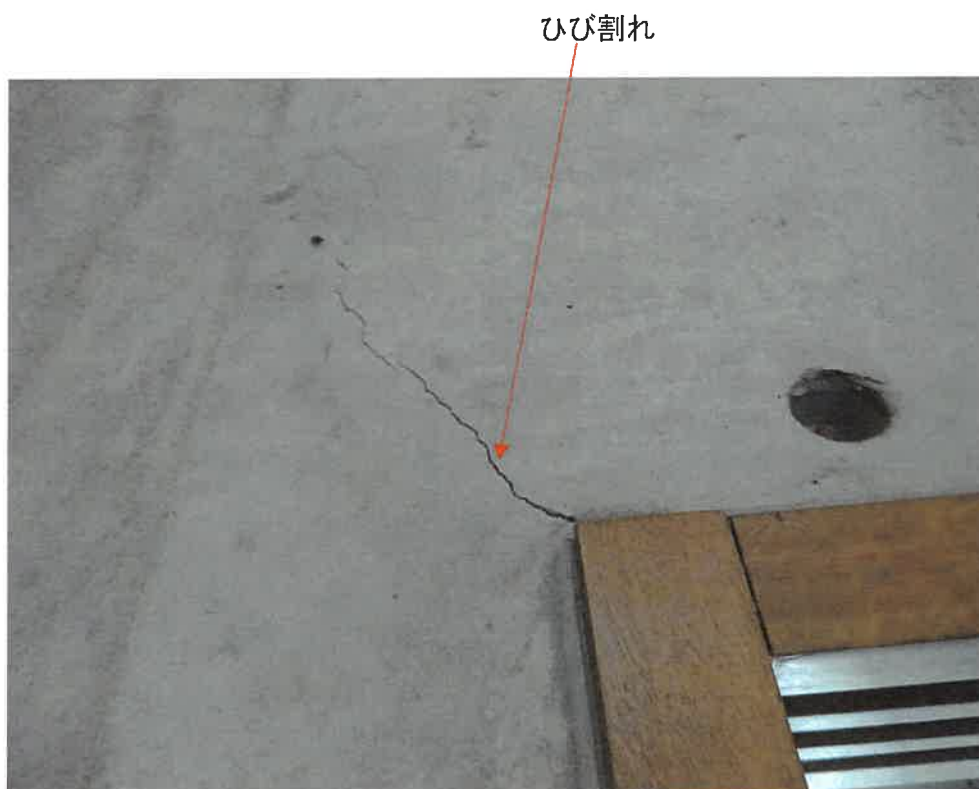


写真14 本件建物内部(居宅部分2階)



(20枚目)

写真15



写真16



(21枚目)

写真17



写真18 本件建物内部(車庫部分)



(22枚目)

写真19 本件建物内部(診療所部分1階)待合室



写真20 治療室



写真21 事務室



写真22



写真23 診察室



写真24



写真25 回復室



写真26 調剤室



写真27 院長室



写真28



(27枚目)

写真29 男子トイレ



写真30 通所室



写真31



写真32 レントゲン室



写真33 本件建物内部(診療所部分2階)食堂



写真34 厨房



写真35 休憩室



写真36 病室



写真37



写真38 ナースステーション



写真39 休憩室



写真40 物干場



写真41 病室



写真42



写真43 水漏れが原因で便器が撤去されているトイレ

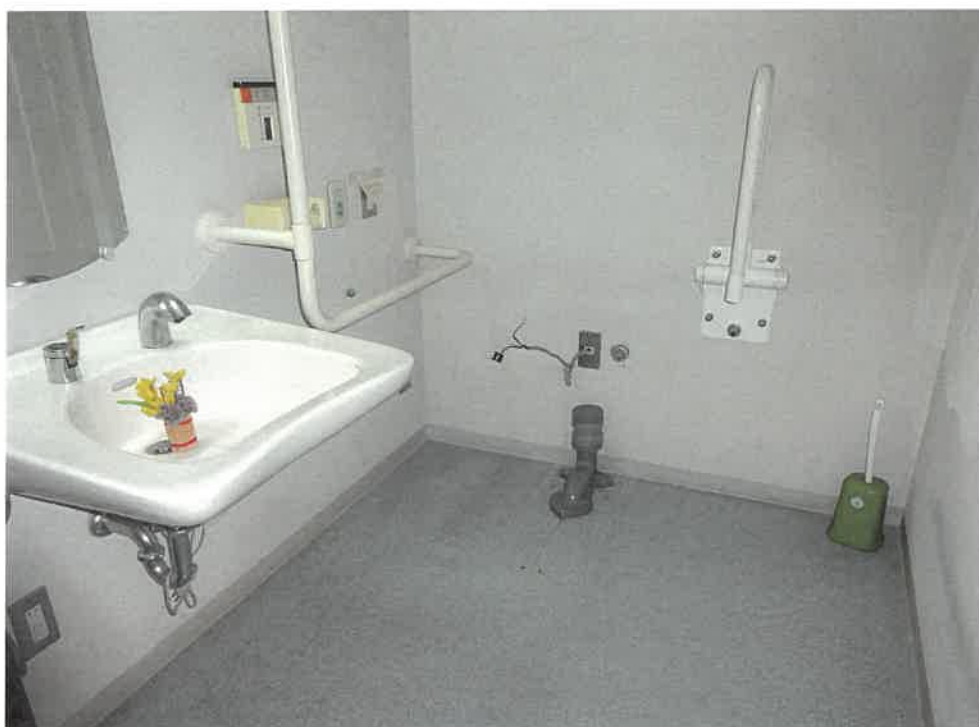


写真44 浴室



令和 8年（ケ）第 9号
令和 8年 4月 2日 現地調査
令和 8年 5月 7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 85,310,000円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 15,150,000円
物件2（土地）	金 360,000円
物件3（土地）	金 530,000円
物件4（土地）	金 220,000円
物件5（建物）	金 69,050,000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 地積	在番目積 霧島市国分向花字上中臺 165番 宅地 2,050.54㎡	
2	所在地 地積	在番目積 霧島市国分向花字上中臺 160番2 宅地 49.24㎡	
3	所在地 地積	在番目積 霧島市国分向花字上中臺 168番4 雑種地 73㎡	宅地
4	所在地 地積	在番目積 霧島市国分新町字丸田 950番4 雑種地 30㎡	宅地
5	所 家屋番号 種 構 床面積	在 霧島市国分向花字上中臺 165番地 165番 診療所・居宅・車庫 鉄筋コンクリート・鉄骨造陸 屋根・亜鉛メッキ鋼板葺2階 建 1階 611.87㎡ 2階 537.85㎡	

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, 3, 4）

位 置 ・ 交 通	JR日豊本線「国分」駅の北東方約2.4km 霧島市役所の北東方約2.6km (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、霧島市役所の北東方約2.6kmで、一般住宅・店舗等が建ち並ぶ地域である。	
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 60% 指定 200% 無
画 地 条 件	地積 : 2,202.78㎡ 間口 : 約68.0m 奥行 : 約70.0m 形状 : 不整形 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: 二方路	
接面道路の状況	北西約4.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 東約11.0m舗装県道(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: なし 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	・従物等として、外灯柱及び看板が、件外物件として電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・物件3と物件4の間に水路が介在している。霧島市役所で確認したところ、占用許可の有無は不明とのことであった。 ・霧島市役所で確認したところ、水道は隣接地である166-2の土地を経由して引き込まれているものと思われるとのことであった。 ・用途地域は、東側の県道から25mまでは、第2種住居地域である。	

2 建物の概況及び利用状況（物件5）

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 平成 8年 1月22日新築 経過年数 30年 経済的残存耐用年数 10年 建築年月日 平成15年 7月16日増築1 経過年数 23年 経済的残存耐用年数 17年
仕 様	構 造 鉄筋コンクリート・鉄骨造 屋 根 陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺 外 壁 タイル等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 合板等 床 シート等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階611.87㎡ 2階537.85㎡
現 況 用 途 等	現況用途 診療所・居宅・車庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	・コンクリートの内壁にクラックが存する。 ・水漏れにより使用禁止のトイレが複数存する。一部トイレの便器が撤去されている。
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。 ・従物等として、コンテナ、構築物(物置)、簡易物置が存するが、特段の増減価要因とはならないものと判断した。 ・屋上に、変電設備が存する。保守管理を請け負っている業者によると、高圧コンデンサー1台について令和9年3月31日までにPCB廃棄物の有無に関する調査が必要となっているが、現時点では調査未了であり、PCB廃棄物の有無は不明とのことであった。また、鹿児島県庁で確認したところ、PCBの保管等の届出は無いとのことであったが、PCB含有設備である可能性もあり、詳細は専門家の調査を要する。 ・平成13年と平成15年に増築されているが、それぞれの増築面積が不明なため、増築部分は平成15年に増築されたものとして評価を行う。
---------	--

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, 3, 4）

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	23,000	0.85	2,050.54	0.90	36,079,000
2	23,000	0.85	49.24	0.90	866,000
3	23,000	0.85	73	0.90	1,284,000
4	23,000	0.85	30	0.90	527,000

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

基準価格

時点修正

標準化補正

地域格差

標準画地価格

$$19,400\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/81 = 23,000\text{円}/\text{㎡}$$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+4

◇地域格差：交通・接近条件▲10 行政条件▲10 $(1-0.1) \times (1-0.1) \div 0.81$

イ 個別格差：方位+1 二方路+2 規模▲5 形状▲10 水路介在▲1

水道が隣接地から引き込まれている可能性▲2

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件5）

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
5	300,000	1,149.72	0.30	103,474,000

ア 再調達原価：300,000円/㎡

イ 現況延床面積：1,149.72㎡

ウ 現 価 率

(新築時部分)経過年数30年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数10年、構成割合84%

(増築部分1)経過年数23年、経済的全耐用年数40年、経済的残存耐用年数17年、構成割合16%

観察減価及び中古建物の市場性減価5%、残価率5%、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5%＋(1－5%)×{(新築時部分經濟の残存耐用年数10年／新築時部分經濟的全耐用年数40年×構成割合84%)＋(増築部分1經濟の残存耐用年数17年／増築部分1經濟的全耐用年数40年×構成割合16%)}]×(1－觀察減価5%)≒0.30

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	36,079,000	0.30	法定地上権	10,823,000
2	866,000	0.30	法定地上権	259,000
3	1,284,000	0.30	法定地上権	385,000
4	527,000	0.30	法定地上権	158,000

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	36,079,000	－10,823,000		1.00	0.60	15,150,000
2	866,000	－259,000		1.00	0.60	360,000
3	1,284,000	－385,000		1.00	0.60	530,000
4	527,000	－158,000		1.00	0.60	220,000
5	103,474,000	＋11,625,000	1.00	1.00	0.60	69,050,000
一括価格（合計）						85,310,000

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：「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 霧島(県)-2

所 在：霧島市国分清水4丁目2398番35

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1種低層住居専用地域
(建蔽率50%、容積率80%)

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶひな壇上に傾斜した住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 33,907,729円

物件2 814,232円

物件3 1,207,128円

物件4 496,080円

物件5 84,278,905円

第7 附属資料

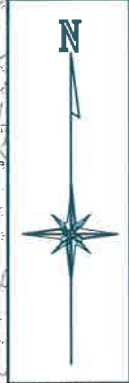
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

以 上

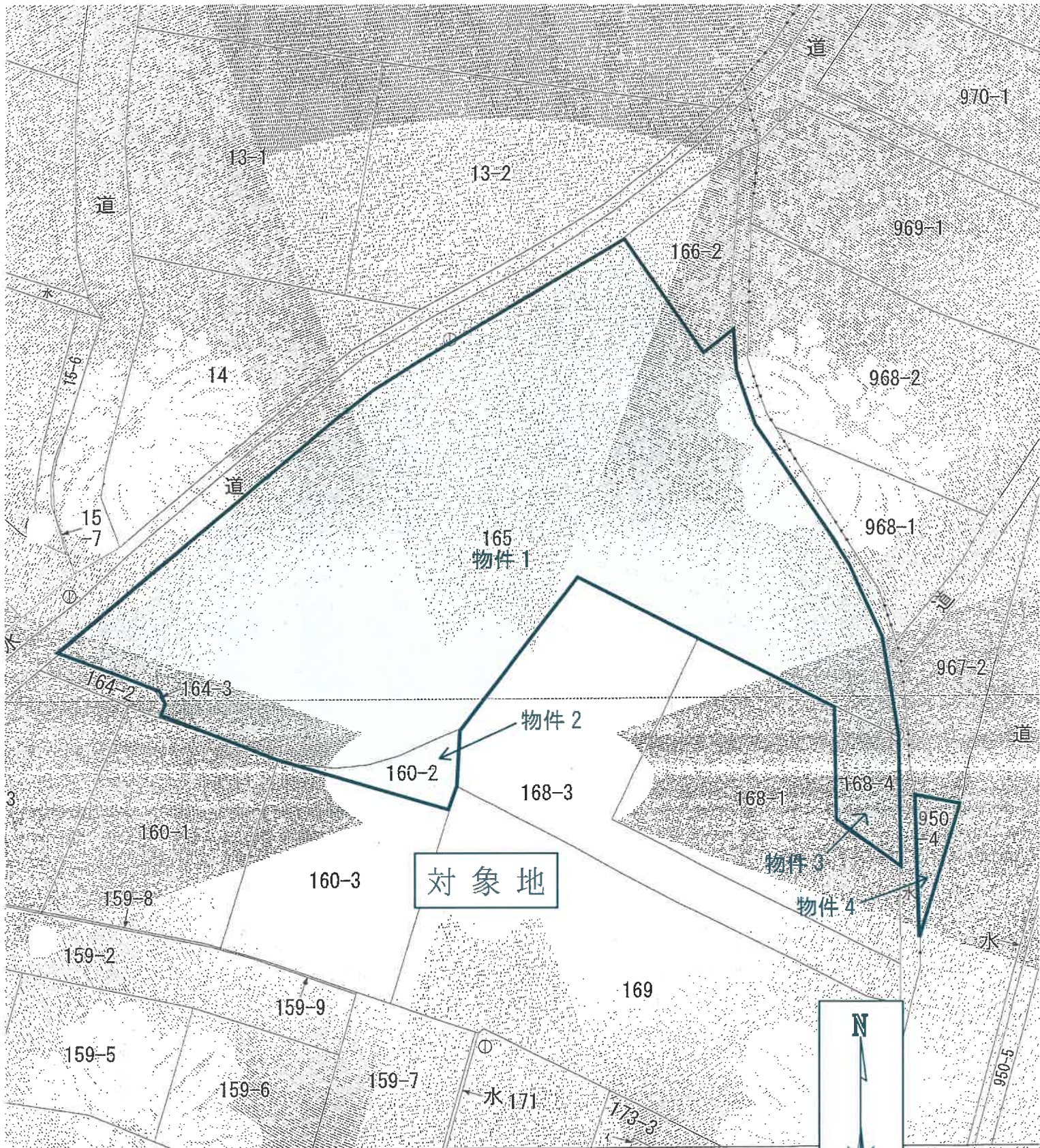


対象地

基準地



位置図
国土地理院
S=1:25,000



標値種別：図上測定

市国分向花字上中基

地 番 165番

公 図 写

S=1:500

度分	甲三	座標系 番号又 記号	Ⅱ	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
----	----	------------------	---	----	--------------	----	-----

登記年月日：平成7年7月28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。

(鹿児島県地方方法務局霧島支局管轄)

令和8年1月19日

宮崎地方方法務局

登記号

地積測量図写し

A3をA4に縮小

018947

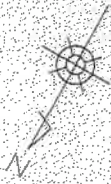
前 160 後・新

地 番 160-2

土地の所在 鹿児島市同花字上中臺

地積測量図

① 1-2



求積表

地番	① 160-2	X座標	Y座標	X座標 (Y座標 - Y n-1)	距離
1-1	-137706.082	-20884.119	-1734958.927118		15.98
1-2	-137706.527	-20881.525	-1603705.414358		2.63
1-3	-137706.584	-20889.731	-1495505.031906		1.80
1-4	-137706.541	-20887.926	-1494087.764452		1.61
1-5	-137706.226	-20885.159	-1481856.378548		1.80
1-6	-137706.703	-20886.428	-147178623.111977		1.81
1-7	-137703.041	-20877.600	-1455585.686774		7.33
1-8	-137706.670	-20878.214	-142601.596420		5.66
1-9	-137741.041	-20878.926	-12199743.262941		2.48
合計			98.488554		
合計 面積			49.2445770		m ²

地番	① 160-1	X座標	Y座標
合計 面積		49.2445770	871.7567230
地積		671	m ²

地番	① 160-1	地積
① 160-2		49
		m ²

引張点	名称	X座標	Y座標
T-1	ブナエツク	-137688.108	-20814.7742
T-2	田中	-137645.543	-20848.777
PR305-8	金田	-137837.930	-21007.139
PR305-9	金田	-137847.023	-20899.540

縮尺	500
縮尺	1/500

作製者

申請人

縮尺 1/500

宮崎地方法務局

A 3 を A 4 に縮小

请求番号: 23-4

0156810

前 168-1 後・新

地 番 168番地

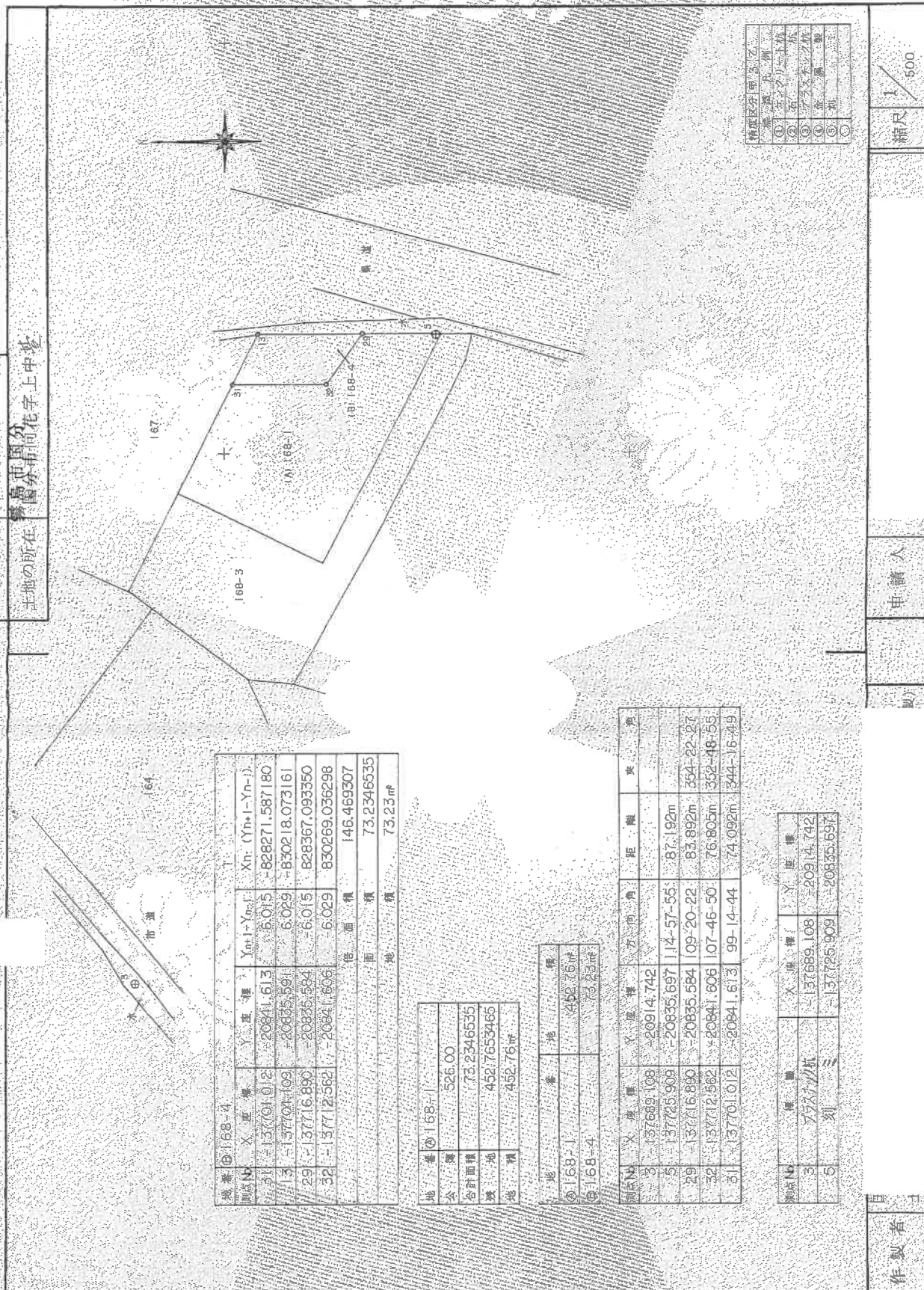
土地の所在
分市国分花字上中珍

地積測量圖

H. 7. 2. 1

[The following page contains extremely faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the document.]

(田加集)



(日本土地家屋調査士会連合会印)

登記年月日：平成15年8月26日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
(鹿児島県地方技術局鹿児島支局保管)

令和8年1月19日

宮崎県地方技術局

3557817

各階平面図

建物図面

家屋番号 1-6-5番

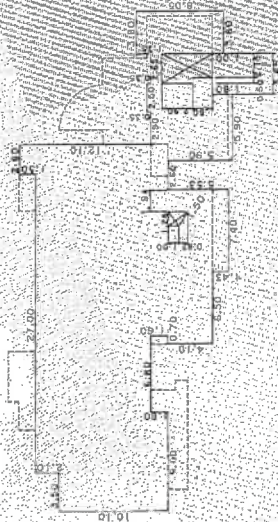
建物の所在地 鹿児島県鹿児島市国分

向花字上中臺1-6-5番地

平成15年8月26日登記

2/2

2階



床面積	3.50	3.50	0.10	35.3500
	5.50	5.50	0.20	67.1000
	6.80	6.80	0.60	72.0800
	0.70	0.70	4.10	2.8700
	5.80	5.80	16.30	94.3400
	7.40	7.40	7.73	131.3020
	1.10	1.10	2.20	18.0000
	1.50	1.50	3.70	15.0700
	2.90	2.90	6.00	29.4000
	1.50	1.50	7.50	21.3750
	1.00	1.00	7.85	11.7750
	2.65	2.65	6.05	6.0500
	3.60	3.60	6.70	6.7000
吹き抜け	0.50	0.50	8.05	30.4500
	0.50	0.50	2.90	1.4500
	2.15	2.15	3.70	10.3550
吹き抜け	(1.00 + 1.82)			
	x 1.26/2			77.7766
合 計				537.8504

作製者

縮尺

申請人

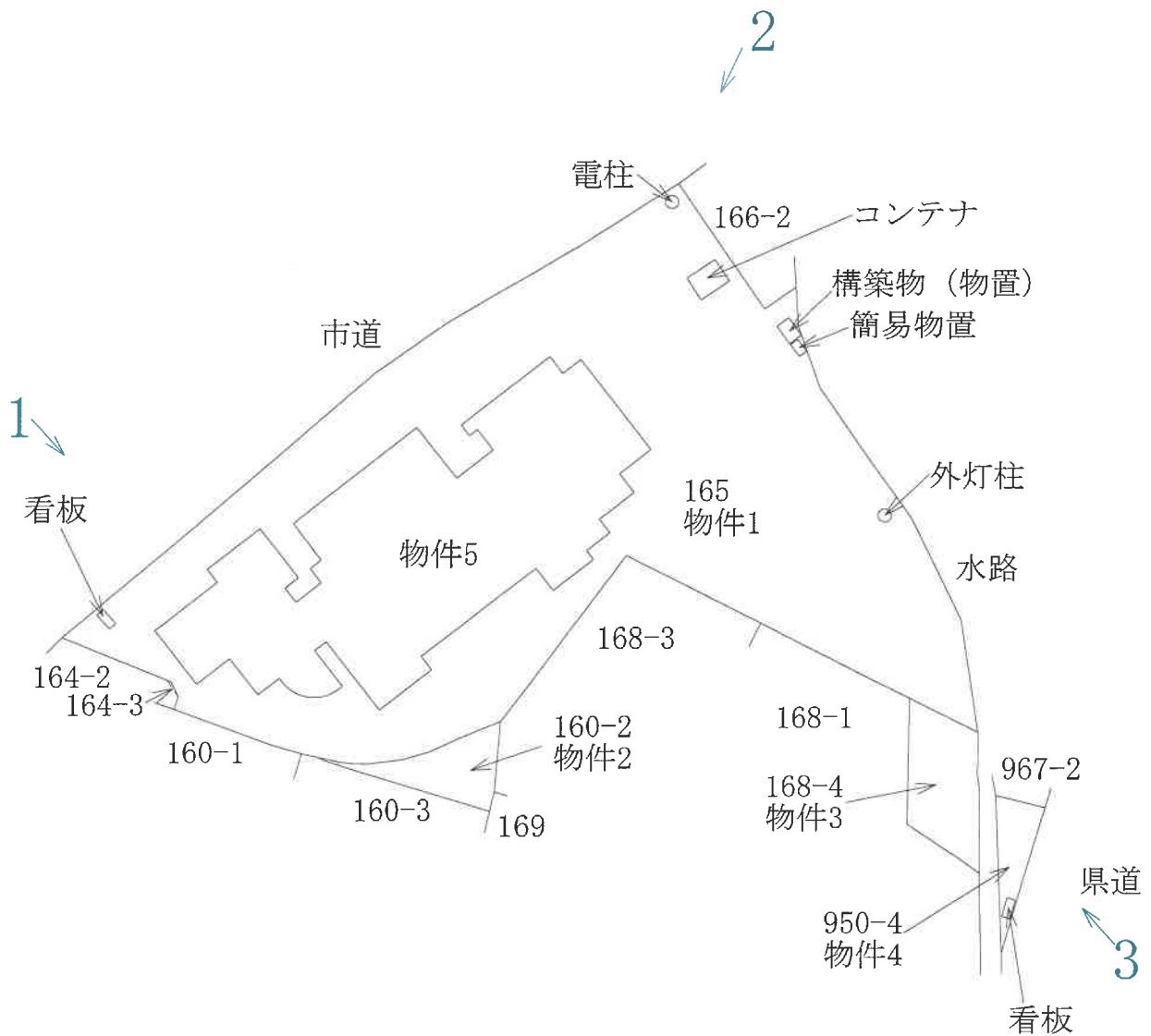
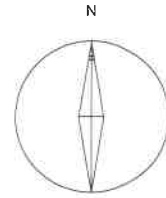
印

(鹿児島県土地家屋調査士会印)

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

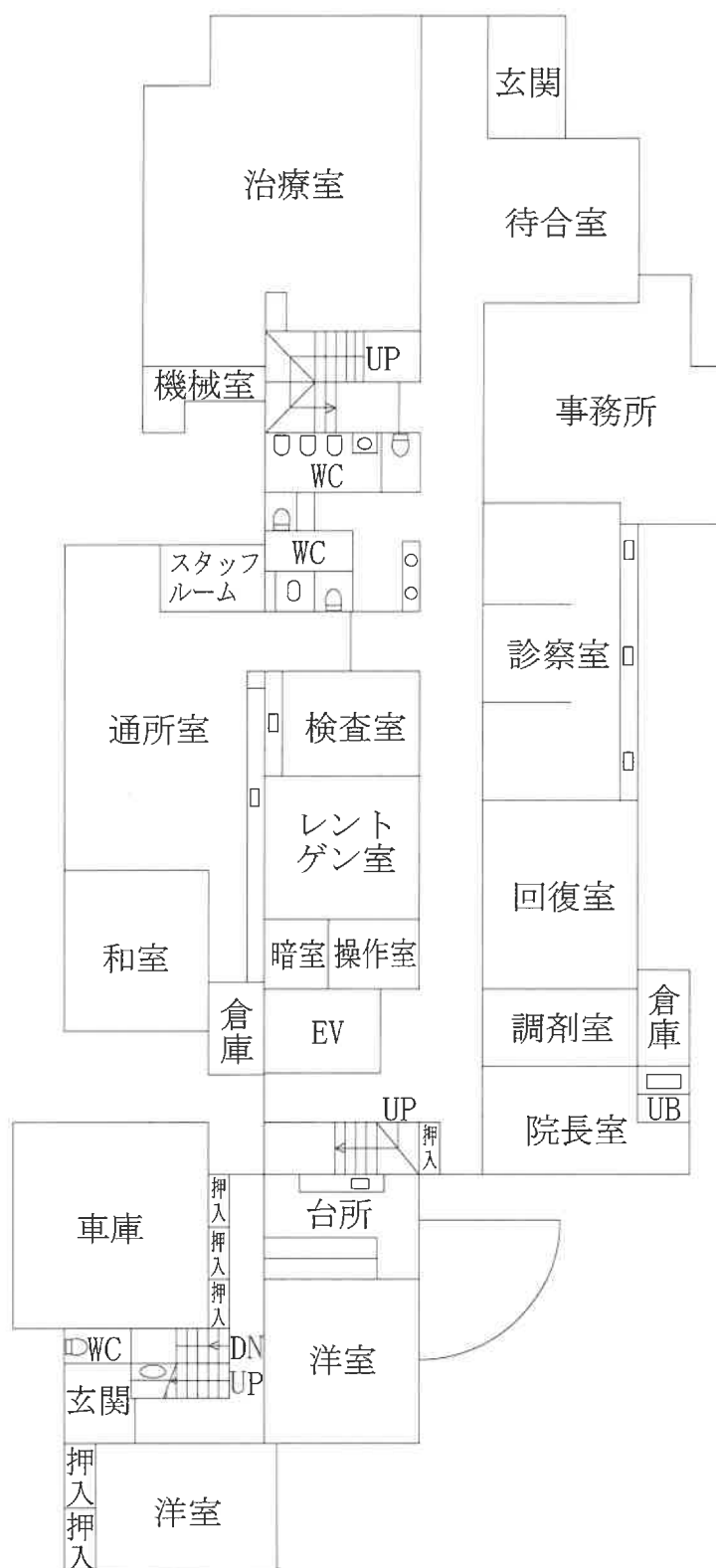
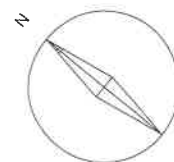
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

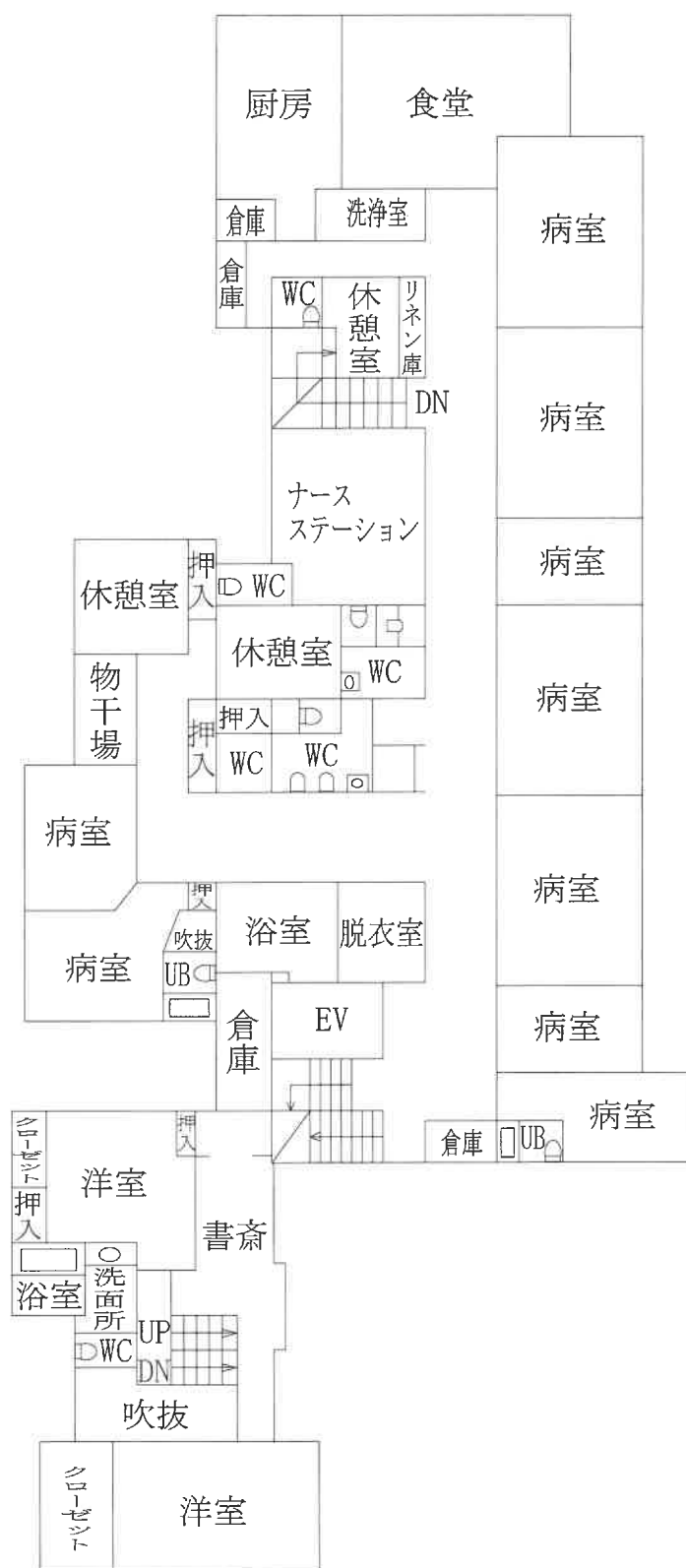
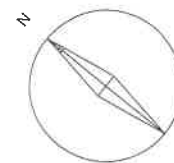
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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。

間取図



2階

※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