

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 4 月 16 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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。

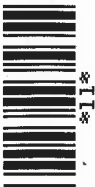
記

入札期間	令和 7 年 5 月 8 日から 令和 7 年 5 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7 年 5 月 22 日 午前 9 時 00 分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 7 年 6 月 12 日 午前 9 時 30 分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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、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。買受適格証明書の発行には 1 ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前 10 時 00 分からです。		
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 7 年 4 月 16 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



515

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6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	3,240,000 2,592,000	一括	648,000	52,564	0
1	448,000				
2	32,000				
3	2,760,000				



物 件 目 録

1 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上
地 番 700 番 2
地 目 宅地
地 積 453.44 平方メートル

2 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上
地 番 700 番 4
地 目 公衆用道路
地 積 124 平方メートル

持分 3 分の 1

3 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上 700 番地 2
家屋 番号 700 番 2
種 類 居宅
構 造 木造セメント瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 77.61 平方メートル
2 階 72.20 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
構 造 木造スレート葺平家建
床 面 積 38.25 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 8日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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】

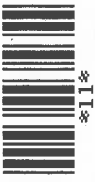
本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

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等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。



11

- 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 肝属郡肝付町前田字西方上
 地 番 700番2
 地 目 宅地
 地 積 453.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上
 地 番 700番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 124平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上700番地2
 家屋 番号 700番2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 77.61平方メートル
 2階 72.20平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫
 構 造 木造スレート葺平家建
 床 面 積 38.25平方メートル

所有者 A



令和6年(ケ)第16号
令和6年11月5日受理
令和6年12月13日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 大江 宏 明 (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 肝属郡肝付町前田字西方上
 地 番 700番2
 地 目 宅地
 地 積 453.44平方メートル

所有者 A

2 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上
 地 番 700番4
 地 目 公衆用道路
 地 積 124平方メートル

共有者 A 持分3分の1

3 所 在 肝属郡肝付町前田字西方上700番地2
 家屋 番号 700番2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺2階建
 床 面 積 1階 77.61平方メートル
 2階 72.20平方メートル

所有者 A



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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1) ☒ 公衆用道路(物件 2) ☐ (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、物件 1 土地上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が、物件 2 土地につき、他の共有者と共に持分に応じて私道として使用し、占有している		
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 土地上に工作物としてアンテナ柱と、件外物件として個人墓及びブロックで囲った焼却炉が存する。		
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：車庫 構造：木造スレート葺平家建 床面積：38.25平方メートル }		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅(空き家)として使用している ☐ 「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 ☐ ある { 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 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
近隣住民	本建物は空き家です。所有者Aは、半年間くらい県立病院に入院して、今年9月末頃に一旦本建物に戻ってきましたが、また出て行って、今はどこに行ったか分かりません。

(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 本件対象物件の状況は、公図、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 本件対象物件の形状等は、次のとおりである。
物件1・2土地と道路及び隣地との境界は、ブロック塀、高低差、境界標等からほぼ明瞭である。
- 3 本件対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
なお、玄関前に置かれた郵便物入れには、A宛ての郵便物が溜まっていた。
- 4 本件対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 物件1土地の西方は水路を隔てて崖に隣接する。(物件1土地が低い)。
 - ② 物件1土地上にブルーシートに覆われた一画があったが、ブルーシートの下に特に異状は見られなかった。
 - ③ 物件2土地は東方が県道に接している。
 - ④ 物件1・2土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されている。
 - ⑤ 物件3建物は、クロスに一部汚れが見られ、階段が少し軋むことを除いては、不具合等は特に見られなかった。
 - ⑥ 物件3建物及び未登記附属建物には、家財道具等が相当量残置されている。
 - ⑦ ライフラインの調査の結果、本建物の水道供給契約者は本建物所有者であった。(令和6年10月2日閉栓)

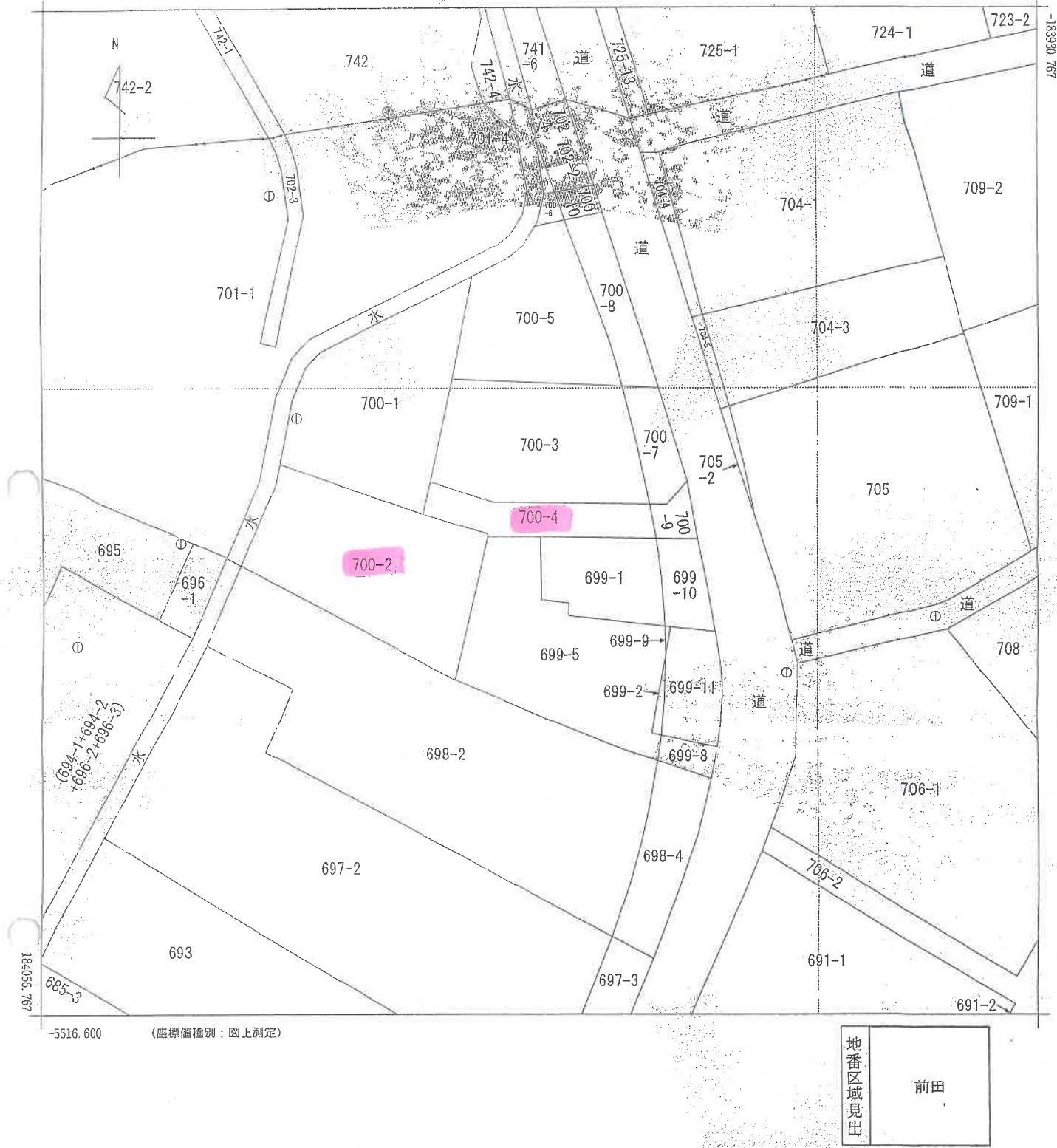
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和6年11月5日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（肝付町）
令和6年11月6日 9:00-9:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地700番9）
令和6年11月6日 16:00-16:15	物件所在地	物件確認・写真撮影
令和6年11月6日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和6年11月7日	当庁（郵送）	水道供給契約照会書送付（肝付町）
令和6年11月15日 9:35-10:45	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、近隣住民から聴取
年 月 日 : - :		
（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6年11月15日 目的物件は不在だったので、立会人を立ち会わ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

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定) -5391.600



請求部	所在地	肝属郡肝付町前田字西方上					地番	700番4		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	41	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。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和6年10月11日

鹿児島地方務局

登記官

整理番号：H29607-2

(1/1)

(6 枚目)

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国庫支局管轄)
令和6年10月11日 鹿児島県地方方法務局

登記官

(7 枚目)

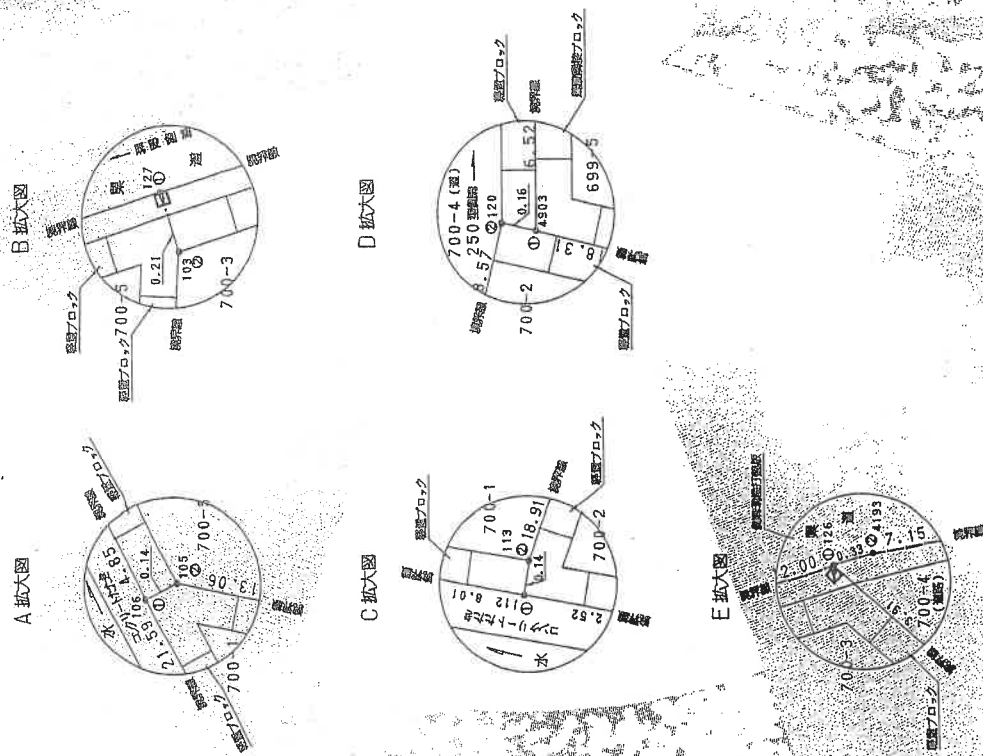
207394

前 700 後・新
地 番 700-1 55-6

地積測量図

土地の所在 肝属郡喜田町前田字西方上

1/2



部	界	地積の範囲	測量方法
①	境界	境界線	境界線
②	境界	境界線	境界線
③	境界	境界線	境界線

縮尺 1/500

申請人

作製者
土地家屋調査士

(鹿児島県土地家屋調査士会印)

207395

地積測量図

後新

地番 700-1 - -6

肝付町

土地の所在 肝付郡高田町前田寺西方上

2/2

座標求積表

地番	① 700-1				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
4895	-184345.721	-5262.587	60746.041741	2.53	
4896	-184347.565	-5264.328	31349.073240	4.47	
4897	-184351.676	-5266.100	63108.942400	8.01	
112	-184359.549	-5267.604	41593.001184	0.14	
113	-184359.572	-5267.460	32837.345640	18.91	
116	-184361.536	-5248.700	10835.151596	4.24	
117	-184361.536	-5248.700	-88456.341100	12.99	
104	-184348.930	-5245.967	-133688.223028	13.06	
105	-184336.152	-5243.228	-67679.587024	0.14	
106	-184336.022	-5243.294	50173.080286	21.59	
		倍面積	818.485035		
		地積	409.242517		
		坪数	409.24		
		坪数	123.79		

地番	② 700-2				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
104	-184359.572	-5267.460	-32837.345640	0.14	
105	-184359.549	-5267.604	12947.770632	2.52	
106	-184362.030	-5268.067	66546.222344	11.05	
109	-184372.181	-5272.447	128478.988496	30.35	
110	-184386.398	-5245.626	-18936.703860	18.31	
111	-184368.571	-5241.445	-94314.561330	0.16	
120	-184368.404	-5241.426	-14613.095688	8.57	
116	-184365.783	-5249.589	-46364.370048	18.91	
		倍面積	906.898906		
		地積	453.449453		
		坪数	453.44		
		坪数	137.16		

地番	③ 700-3				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
104	-184348.930	-5245.967	60748.297860	82.99	
117	-184361.536	-5248.700	80200.136000	8.43	
119	-184364.210	-5240.671	14469.492631	21.65	
122	-184364.397	-5219.020	-14409.714220	19.91	
126	-184361.549	-5216.439	-75148.020234	32.00	
127	-184349.991	-5220.024	-59471.733432	70.21	
103	-184350.056	-5220.232	-5538.666452	25.75	
		倍面積	849.792453		
		地積	424.896226		
		坪数	424.89		
		坪数	128.53		

製作者 土

(平成13年)

(鹿児島県土地家屋調査士会利用紙)

(2/2)

請求番号：11-1

(校印)

登記官

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。
(鹿児島県地方務局測量支局管理)
令和6年10月11日 鹿児島県地方務局

A3判をA4判に縮小した

縮尺 1/500

申請人

地番	④ 700-4				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
117	-184361.536	-5248.700	8256.205100	4.24	
116	-184365.783	-5249.589	35529.218352	8.57	
120	-184368.404	-5241.426	14613.095688	0.16	
4903	-184368.571	-5241.445	1011.598885	6.52	
5977	-184368.597	-5234.921	225.101603	4.28	
4902	-184368.614	-5230.633	1192.584324	15.47	
4194	-184368.825	-5216.161	-35708.202367	7.15	
4193	-184361.767	-5216.340	-38475.234570	0.93	
126	-184361.449	-5216.439	13719.234570	3.94	
122	-184364.397	-5219.020	14409.714220	21.65	
119	-184364.210	-5240.671	-14469.492631	18.43	
		倍面積	303.328904		
		地積	151.664452		
		坪数	151.66		
		坪数	45.87		

地番	⑤ 700-5				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
129	-184329.670	-5235.371	22899.512754	35.14	
4238	-184332.302	-5237.028	21838.406760	22.46	
4239	-184333.840	-5238.955	19486.912600	4.05	
106	-184336.022	-5243.294	12122.495728	0.14	
105	-184336.152	-5243.228	67679.587024	184.06	
104	-184348.930	-5245.967	72939.925168	25.75	
103	-184350.056	-5220.232	5538.666152	10.21	
127	-184349.991	-5220.024	-115508.691072	23.61	
128	-184327.928	-5226.927	-106216.383567	18.62	
		倍面積	782.431547		
		地積	391.215725		
		坪数	391.21		
		坪数	108.34		

地番	⑥ 700-6				
測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距離	
4190	-184324.532	-5227.990	-12067.128800	6.28	
4236	-184325.616	-5234.176	23668.943872	3.53	
4237	-184329.054	-5234.983	21222.621082	0.72	
129	-184329.670	-5235.371	-5895.027746	8.62	
128	-184327.928	-5226.927	-26855.950926	3.55	
		倍面積	53.473402		
		地積	26.736701		
		坪数	26.73		
		坪数	8.08		

平成24年1月20日平面直角座標系記号
平成24年1月20日枝線及び隣接地番を修正した
を追加記入した。
平成24年1月20日測量年月日
を追加記入した。

A3判をA4判に縮小した

土地積測 所在圖

700-9	700-4
700-2	700-1

土地の所在 肝属郡 肝付町 前田 字 西方上

地番(B)	700-9	X	Y	$Y \cdot (Xn+1 - Xn-1)$	辺長
K405	-183997.418	-5434.338	-37975.15394	71.156	
K437	-183990.360	-5435.517	-40092.373492	0.333	
126	-183990.042	-5435.616	-42935.670080	3.918	
122	-183992.990	-5438.197	-49337.977210	21.059	
K452	-183992.972	-5440.256	-52708.635648	4.440	
K51	-183997.348	-5439.504	-24184.035784	5.166	
塩田積			54.730386		
面積			27.3651930		
地積			27		坪

地 带 (A)	700-4	X	Y	$Y_n \cdot (X_n + 1 - X_n - 1)$	面 积
测 点					
1119	-183992.903	-5459.848		6.452	
1120	-183990.229	-5457.877		5.241	
1116	-183994.376	-5468.766		8.573	
1221	-183996.937	-5460.603		0.169	
420	-183997.164	-5460.622		152.4	
4407	-183997.190	-5454.098		4.288	
4406	-183997.207	-5449.810		861.089890	
4405	-183997.348	-5439.504		23036.299440	
4452	-183992.972	-5440.256		24726.963520	
沿河槽				248.610189	
面 积				124.3050945	
地 带				124	m^2

地 登		700-4
(1)	公 簿 面 積	151
(2)	座落値合計面積	151. 6702875
(3)	(1) - (2)	-0. 8702875
施行分則承認5による区分率		2. 09㎡

[illegible]

平面直角座標系Ⅱ系

UOAJ. 12-
Q000. 254

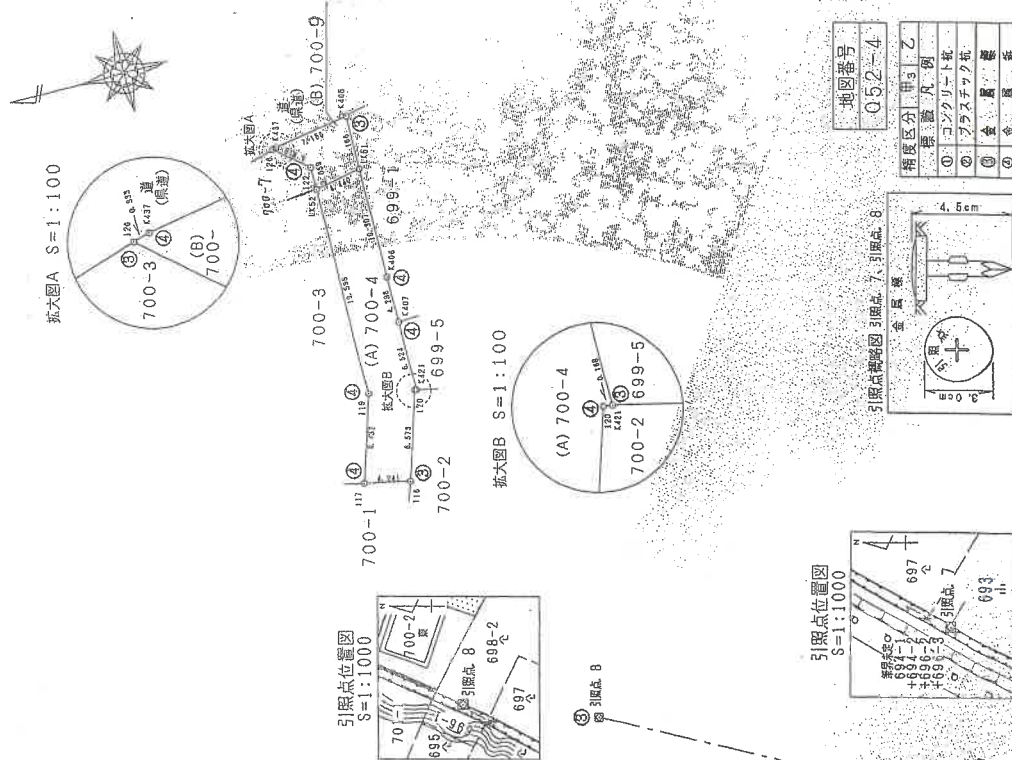
測量年月日 平成22年2月22日

者
成
作

縮尺

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
(鹿児島地方務務局鹿屋支局庁舎内)
令和6年10月11日 鹿児島地方務務局

ଶ୍ରୀମତୀ ଶ୍ରୀମତୀ

(9 枚目)

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。
(鹿児島県地方事務局長官署)
令和6年10月11日 鹿児島県地方事務局長

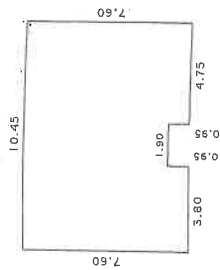
(10 枚目)

登記証

442215 各階平面図

平成17年4月28日登記

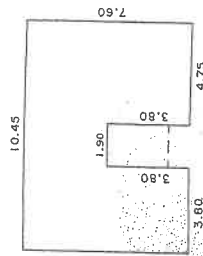
1 階



求積表

イ)	6.65	×	10.45	=	69.4925
ロ)	0.95	×	4.75	=	4.5125
ハ)	0.95	×	3.80	=	3.6100
合計					77.6150
床面積					77.61 m ²

2 階



求積表

イ)	3.80	×	10.45	=	39.7100
ロ)	3.80	×	4.75	=	18.0500
ハ)	3.80	×	3.80	=	14.4400
合計					72.2000
床面積					72.20 m ²

建物図面
各階平面図

家屋番号
700番2

図付時

建物の所在
肝属郡高山町前田字西方上700番地2



A3判をA4判に縮小した

作製者

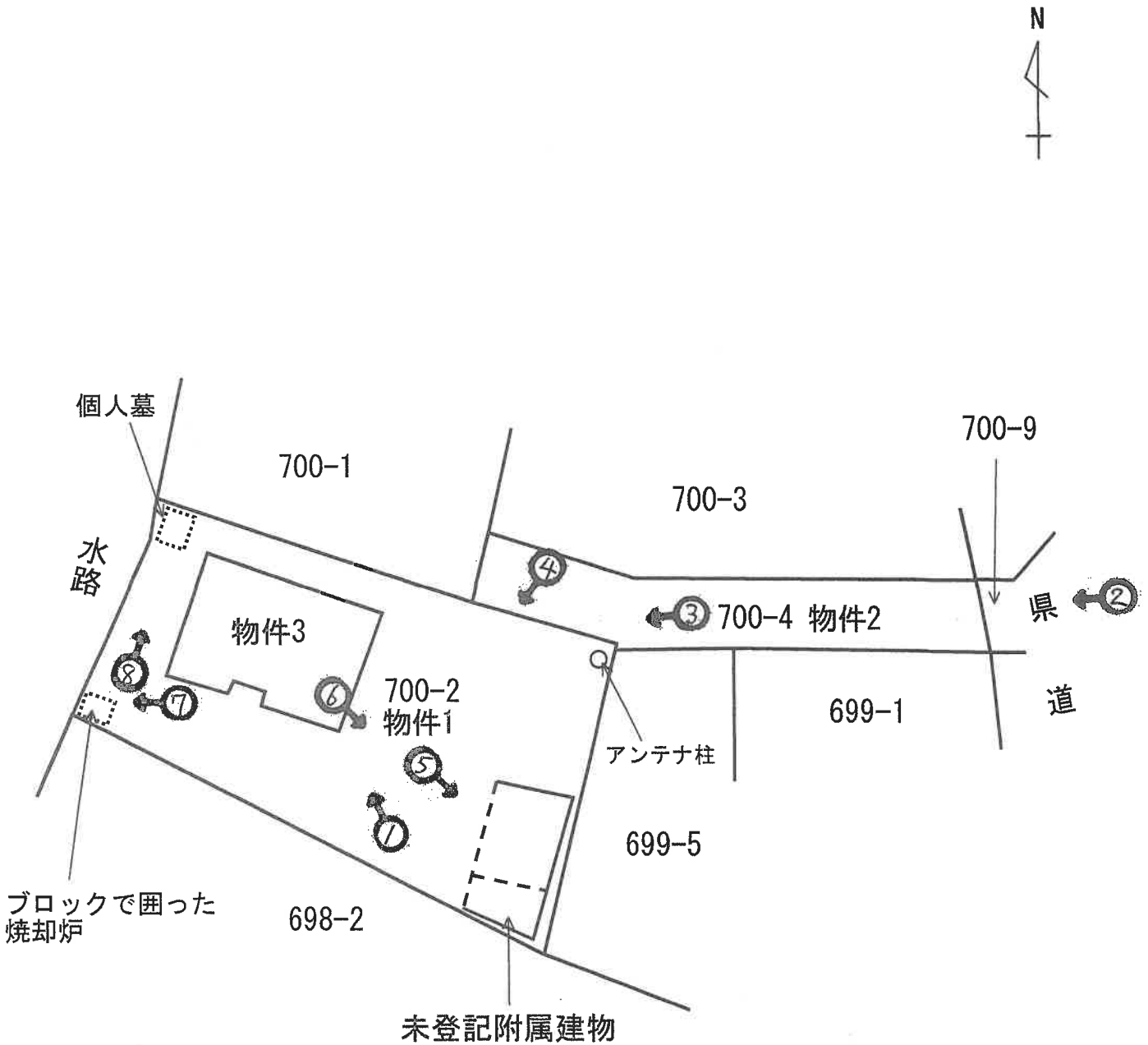
自作製

縮尺
1/250

申請人

縮尺
1/500

土地建物位置関係図



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(// 枚目)

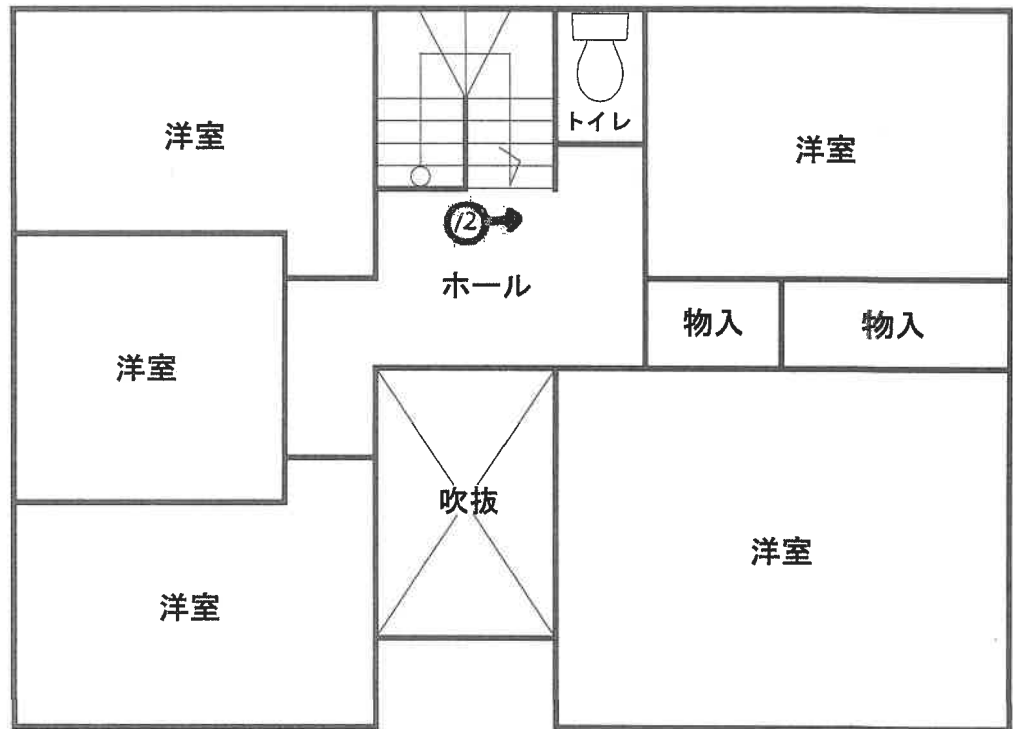
←○写真撮影位置方向

建物間取図

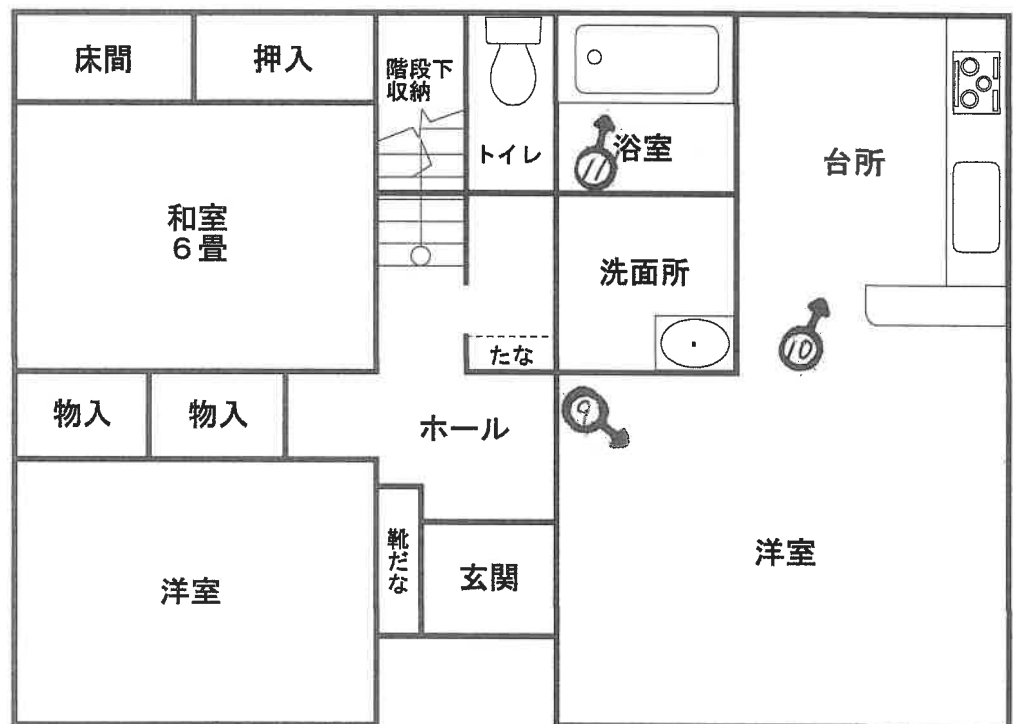
(物件 3)



2F



1F



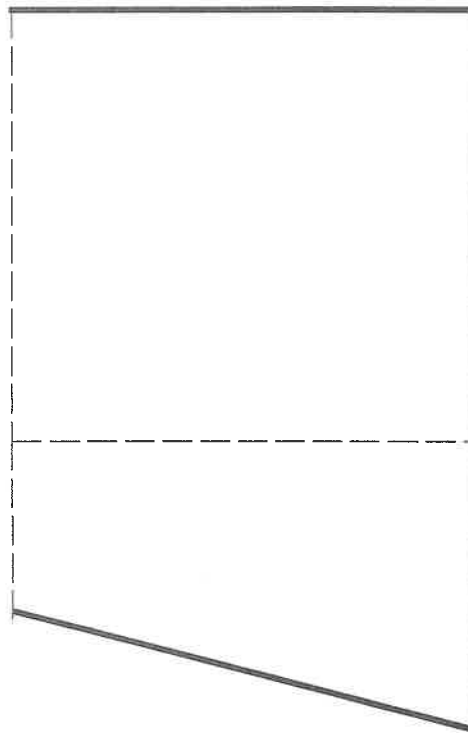
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(/ 2 枚目)

←○写真撮影位置方向

建物間取図

(未登記附属建物)



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

(1/3 枚目)

←○写真撮影位置方向



①本建物全景



②本物件全景（東方）

本建物

物件2土地

県道



③本物件全景（東方）

アンテナ柱



④物件 1 土地入口
(北東方)

未登記附属建物

物件 1 土地

物件 2 土地



⑤未登記附属建物(車庫)



⑥未登記附属建物
(上方)



⑦ブロック囲い焼却炉



⑧個人墓

隣接水路



⑨1階洋室（南東方）



⑩台所



⑪浴室



⑫階段上

クロス汚れ

令和 6年（ケ）第 16号
令和 6年11月15日 現地調査
令和 6年12月13日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

一括価格	
金 4, 0 5 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件 1 (土地)	金 5 6 0, 0 0 0 円
物件 2 (土地)	金 4 0, 0 0 0 円
物件 3 (建物)	金 3, 4 5 0, 0 0 0 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 6 1 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 5 8 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	肝属郡肝付町前田字西方上 700番2 宅地 453.44m ²	
2	所在地 地目 地積 共有持分	肝属郡肝付町前田字西方上 700番4 公衆用道路 124m ² 3分の1	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡肝付町前田字西方上700番地2 700番2 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 77.61m ² 2階 72.20m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記1 車庫 木造スレート葺平家建 38.25m ²
特記事項			
未登記附属建物を確認した。床面積は名寄帳証明書より採用した。			

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	「坂下バス停」の南東方約730m、高山小学校の南西方約650m。 (いずれも直線距離。別添位置図参照)	
付 近 の 状 況	肝付町役場の南西方約490m付近に形成された県道沿いの住宅地域。地域内においては戸建住宅が建ち並び、空地も見られる。当面の間は現状を維持したまま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	非線引都市計画区域 第1種住居地域 60% 200% なし 土砂災害警戒区域
画 地 条 件	地積 : 577.44m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約9m (物件1の物件2に対する間口) 奥行 : 約18m (物件1の物件2に対する奥行) 形状 : 概ね整形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	物件1は北方にて幅員約4mの舗装私道（物件2・建築基準法上の道路）に接面。物件2は東方にて幅員約14mの舗装県道（建築基準法上の道路）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅、水路、山林。	
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、土壤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物件3建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。 ②物件1・2土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 (肝付町教育委員会にて確認。遺跡名：合戦田陣跡) ③物件1・2土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④物件1土地の西側は水路を隔てて崖に隣接する。(物件1土地が低い)。鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性があり再建築等には、関係機関への確認を要する。 ⑤土砂災害警戒区域(急・上西方3)に存し、土砂災害特別警戒区域に隣接する。 ⑥件外物件として個人墓、ブロックで囲った焼却炉が存する。 ⑦物件1土地には工作物としてアンテナ柱が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。 ⑧水道の引き込みについては、県道に埋設された本管より物件2土地を経由して引き込まれているが、詳細な位置関係は不明である。
---------	--

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成17年 4月23日 新築 約20年 約 5年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦 外 壁 サイディング等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設 備 電気・水道等 その他 特になし	
床面積（現況）	1階 77.61m ² 2階 72.20m ² 計 149.81m ²	
現 況 用 途 等	階 層 : 2階建 現況用途: 居宅 間取り : 建物間取図参照	
品 等	使用資材: 普通 施 工: 普通	
保守管理の状態	普通	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	①調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 ②シロアリ被害については不明。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。 ③アスベストについて、物件3建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。 ④クロスの一部に汚れが見られ、階段がやや軋む。	

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建 築 時 期 及 び 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	建 築 年 月 日 平成18年月日不詳新築 経 過 年 数 19年 経 済 的 残 存 耐 用 年 数 1年 建 築 年 は 名 寄 帳 証 明 書 に て 確 認 し た。
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート 外 壁 サイディング、タキロン等 内 壁 ー 天 井 ー 床 コンクリート 設 備 特にない
床面積（現況）	38.25㎡
現 況 用 途 等	階 層 ： 平家建 現況用途：車庫 間取り：建物間取図参照
品 等	使用資材：劣る 施 工：劣る
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	①調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 ②シロアリ被害については不明。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。 ③アスベストについて、当該建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。

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, 2）

物件1、2の更地価格を算出し、物件1については、さらに建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	6,410	0.77	453.44	0.95		2,126,000
2	6,410	0.50	124		$\frac{1}{3}$	132,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 肝付(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
 $5,300\text{円}/\text{㎡} \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/81 = 6,410\text{円}/\text{㎡}$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$0.90 \times 1.00 \times 0.88 \times 1.02 = 0.81 \quad 100/81$

イ 個別格差：物件1 崖、水路隣接、土砂災害警戒区域等▲10 間口、奥行の関係▲5
 接面道路幅員▲10 $0.9 \times 0.95 \times 0.9 = 0.77$

物件2 私道▲50 0.5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 共有持分割合：物件2 1/3

② 建物価格（物件3）

目的物件の再調達原価を、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	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
3	140,000	149.81		0.24	5,033,000

ア 再調達原価 : 140,000円/m²

イ 現況延床面積 : 149.81m²

エ 現 価 率

経過年数20年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数5年、
耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（クロスの汚れ、階段の軋み等▲1）
を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} &= \{ \text{残価率} 5\% + (1 - 5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数} 5.0 \text{年} / \text{経済的全耐用年数} 25.0 \text{年}) \} \times \\ &\quad (1 - \text{観察減価} 1\%) = 0.24 \end{aligned}$$

附属建物

符号	再調達原価 (円/m ²) カ	現況延床 面積 (m ²) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 1	42,000	38.25		0.06	96,000

カ 再調達原価 : 42,000円/m²

キ 現況延床面積 : 38.25m²

ケ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数20年、経済的残存耐用年数1年、
残価率5%とした定率法 (0.06) と観察減価法（特になし）を併用して下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = 0.06 \times (1 - \text{観察減価} 0\%) = 0.06$$

建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
3	5,033,000	96,000	5,129,000

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	2,126,000	0.30	法定地上権	637,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を30%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	2,126,000	-637,000	/	0.63	0.60	560,000
2	132,000	/	/	0.56	0.60	40,000
3	5,129,000	+637,000	1.00	1.00	0.60	3,450,000
一括価格（合計）						4,050,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 埋蔵文化財包蔵地▲20 個人墓▲20 水道の引き込み▲1
 $0.8 \times 0.8 \times 0.99 = 0.63$

物件2 埋蔵文化財包蔵地▲20 共有持分のみの土地▲30
 $0.8 \times 0.7 = 0.56$

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が、1万円未満の時は、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 肝付(県)-3

所 在：肝属郡肝付町前田字横嶺4921番4

価 格：5,300円/㎡

位 置：高山高校前バス停 410m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：253㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 4.5m 町道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：中規模一般住宅、公営住宅が混在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 1,744,837円

物件2 56,792円

物件3 3,244,533円

※未登記附属建物の固定資産税評価額は184,873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）
- 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS肝属郡肝付町2024年版を使用。

以 上

位置図



(座標値種別：図上測定) -5391.600



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。
(鹿児島地方方法務局鹿屋支局管轄)
令和6年10月11日
鹿児島地方方法務局

地積測量図写し

平成30年六月九日 登記

地積測量図

前 700 後・新

地番 700-1 55-6

土地の所在 肝属郡喜田町前田字西方上

207394

登記年月日：平成13年6月6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。

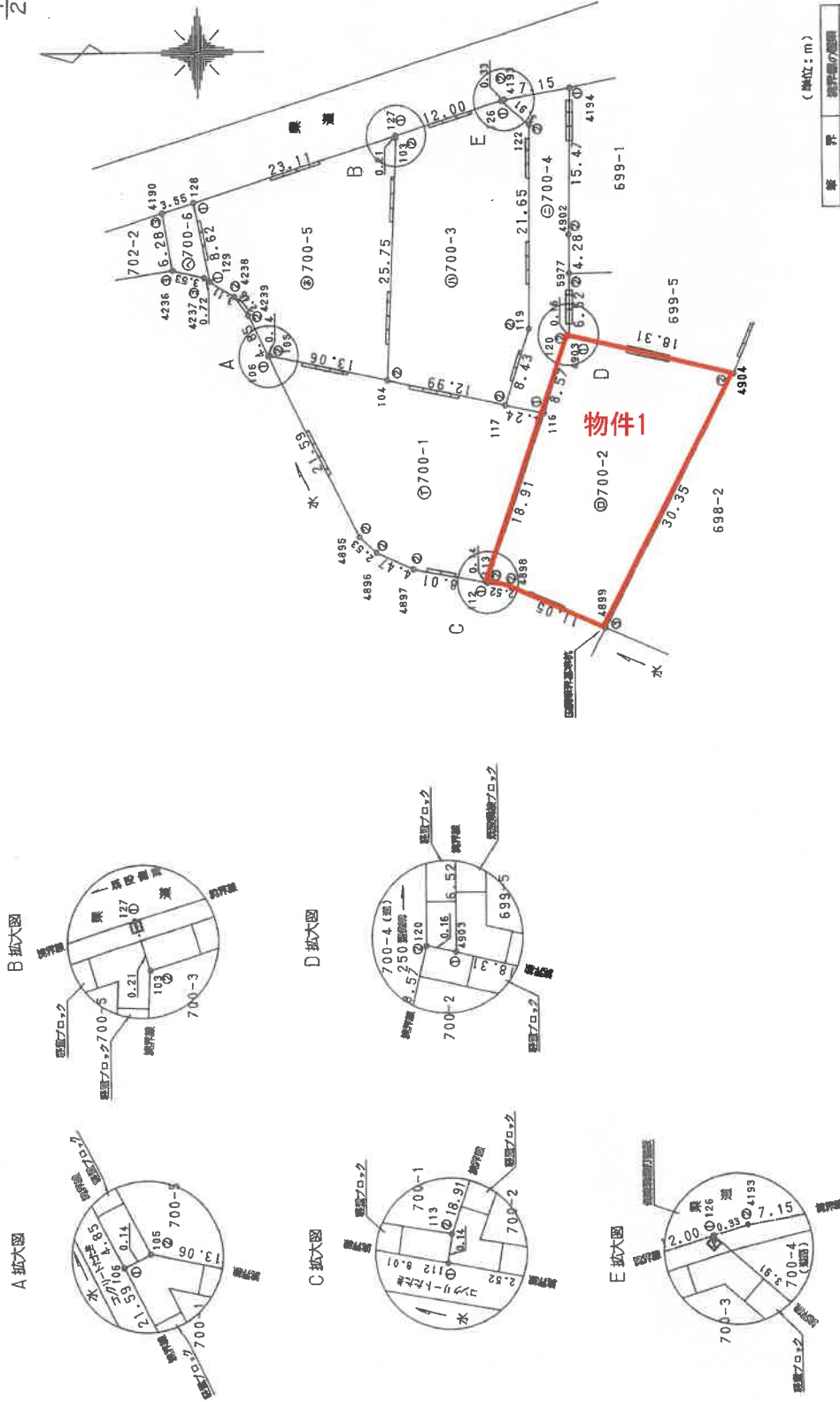
(鹿児島地方支務局 鹿屋支局管轄)

令和6年10月11日

鹿児島地方支務局

登記官

1/2



(単位：m)

境界	境界線の種類
①	金属プレート
②	金属旗
③	プラスチック杭

縮尺 1/500

申請人

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

(1/2)

請求番号：11-1

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成13年6月6日

207395

地積測量図

地番 700-1 ~ -6

土地の所在 肝付町 肝付郡青島町前田字西方上

座標求積表

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
4895	-184345.721	-5262.587	60746.041741	2.53		
4896	-184347.565	-5264.328	31349.073240	4.47		
4897	-184351.676	-5266.100	63108.942400	8.01		
1112	-184359.549	-5267.604	41593.001184	0.14		
1113	-184359.572	-5267.460	32837.345640	18.91		
1116	-184365.783	-5249.589	10835.151636	4.24		
1117	-184361.636	-5248.700	-88456.341100	12.99		
1104	-184348.930	-5245.967	-133688.223028	13.06		
1105	-184336.152	-5243.228	-67679.587024	0.14		
1106	-184336.022	-5243.294	50173.080286	21.59		
		低面積	818.485035			
		面積	409.242517			
		地積	409.24	m ²		
		坪数	123.79			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
1113	-184359.572	-5267.460	-32837.345640	0.14		
1112	-184359.549	-5267.604	12947.770632	2.52		
4898	-184362.030	-5268.067	66546.222344	11.05		
4899	-184372.181	-5272.447	128478.988496	30.35		
4904	-184386.398	-5245.626	-18936.709860	18.31		
4903	-184368.571	-5241.445	-94314.561330	0.16		
120	-184368.404	-5241.426	-14613.095688	8.57		
1116	-184365.783	-5249.589	-48364.370048	18.91		
		低面積	906.898906			
		面積	453.449453			
		地積	453.44	m ²		
		坪数	137.16			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
104	-184348.930	-5245.967	60748.297860	12.99		
1117	-184361.636	-5248.700	80200.136000	8.43		
1119	-184364.210	-5240.671	14469.492631	21.65		
122	-184364.397	-5219.020	-14409.714220	3.91		
126	-184361.449	-5216.439	-75148.020234	12.00		
127	-184349.991	-5220.024	-59471.733432	0.21		
103	-184350.056	-5220.232	-5538.666152	25.75		
		低面積	849.792453			
		面積	424.896226			
		地積	424.89	m ²		
		坪数	128.53			

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

(2/2)

請求番号：11-1

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

地積測量図写し

平成十三年六月六日 登記

2/2

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
700-4	1117	-184361.636	-5248.700	8256.205100	4.24	
	1116	-184365.783	-5249.589	35529.218352	8.57	
	120	-184368.404	-5241.426	14613.095688	0.16	
	4903	-184368.571	-5241.445	1011.598885	6.52	
	5977	-184368.597	-5234.921	225.101603	4.28	
	4902	-184368.614	-5230.633	1132.584324	15.47	
	4194	-184368.825	-5215.161	-35708.207367	7.15	
	4193	-184361.767	-5216.340	-38475.723840	0.33	
	126	-184361.449	-5216.439	13719.234570	3.91	
	122	-184364.397	-5219.020	14409.714220	21.65	
	1119	-184364.210	-5240.671	-14469.492631	8.43	
		低面積	303.328904			
		面積	151.664452			
		地積	151.66	m ²		
		坪数	45.87			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
700-5	129	-184329.670	-5235.371	22899.512754	3.11	
	4238	-184332.302	-5237.028	21838.406760	2.46	
	4239	-184333.840	-5238.955	19488.912600	4.85	
	106	-184336.022	-5243.294	12122.495728	0.14	
	105	-184336.152	-5243.228	67679.587024	13.06	
	104	-184348.930	-5245.967	72939.925168	25.75	
	103	-184350.056	-5220.232	5538.666152	0.21	
	127	-184349.991	-5220.024	-115508.691072	23.11	
	128	-184327.928	-5226.927	-106216.383567	8.62	
		低面積	782.431547			
		面積	391.215773			
		地積	391.21	m ²		
		坪数	118.34			

地番	測点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn	距	麓
700-6	4190	-184324.532	-5227.990	-12087.112880	6.28	
	4236	-184325.616	-5234.176	23668.943872	3.53	
	4237	-184329.054	-5234.983	21222.621082	0.72	
	129	-184329.670	-5235.371	-5895.027746	8.62	
	128	-184327.928	-5226.927	-26855.950926	3.55	
		低面積	53.473402			
		面積	26.736701			
		地積	26.73	m ²		
		坪数	8.08			

申請人

縮尺 1/500

平成24年1月20日平面直角座標系記号
を追加記入した。
平成24年1月20日測暁年月日
を追加記入した。

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。
(鹿児島県地方法務局鹿屋支局管轄)
令和6年10月11日 鹿児島県地方法務局

令和6年10月11日 鹿児島地方法務局

獎品

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

請求番号: 11-2

地積測量図写し

地 番	土地積測	土地積測	土地積測
700-9			
700-4			

土地の所在

地 著 (B)	700-9		Y	$Y(n \cdot (Xn+1) - Xn-1)$	辺 長
八 木 山	133997. 418	-8434. 338	-37975. 153944	7. 156	
八 木 山	133990. 360	-5435. 817	-40092. 37392	0. 333	
八 木 山	133990. 042	-5435. 616	-42953. 670080	3. 918	
八 木 山	133992. 990	-5438. 197	14933. 917210	2. 059	
八 木 山	133992. 972	-8440. 256	23708. 635648	4. 440	
八 木 山	133997. 348	-5439. 504	24184. 034784	5. 166	
信 岡 洞			54. 730386		
洞 積			27. 3651930		
地 積			27		㎡

地 带 (A)	700-4	$\bar{X}$	Y	$Y(n \cdot (X(n+1) - X(n-1)))$	边 长
1119	-183992.803	-5459.848	-5459.848	-14976.363064	6.432
1117	-183990.229	-5467.877	-5467.877	8600.970521	4.244
1116	-183994.376	-5468.766	-5468.766	37012.602988	8.573
1120	-183986.997	-5460.603	-5460.603	15224.161164	0.168
1421	-183997.164	-5460.622	-5460.622	1059.900046	6.524
1407	-183997.190	-5454.098	-5454.098	234.828214	4.288
1406	-183997.207	-5449.810	-5449.810	861.069890	10.307
1451	-183997.348	-5439.504	-5439.504	-23036.293420	4.440
1452	-183992.972	-5440.256	-5440.256	-24725.963520	19.593
面 积				248.610189	
地 带				124.3050945	
面 积				124	米 ²

地 番	700-4
(1) 公 簿 面 積	151
(2) 成算割合計面積	151. 6702875
(3) (1) - (2)	-0. 6702875
施行令第28条5による区分公率	甲3
	2. 09 m ²

*使用機種名 FUKU1 COMPUTER Team GEO2
*公式 $A=1/2\sum\{Y_n \cdot (X_{n+1}-X_{n-1})\}$
*測地成果 2000 による座標値

坐标点	引测点 8	后视点	引测点 7
X坐标	-184005.699	-184038.396	
Y坐标	-5494.105	-5511.375	
坐标点	后视点	方向角	距离
引测点 8	— 3级点 4	207°50'32"	36.978
坐标点	前视点	方向角	距离
引测点 8	LK51	233°27'43"	55.236
引测点 7	3级点 8	32°25'32"	82.767
引测点 8	LK52	228°51'36"	55.333
引测点 7	3级点 8	207°50'29"	84.398

世界測地未使用基準点一覽表		
点名	文座標	Y座標
00A1.12-1	-183877.005	-5472.776
00Q0.254-1	-183907.534	-5452.736

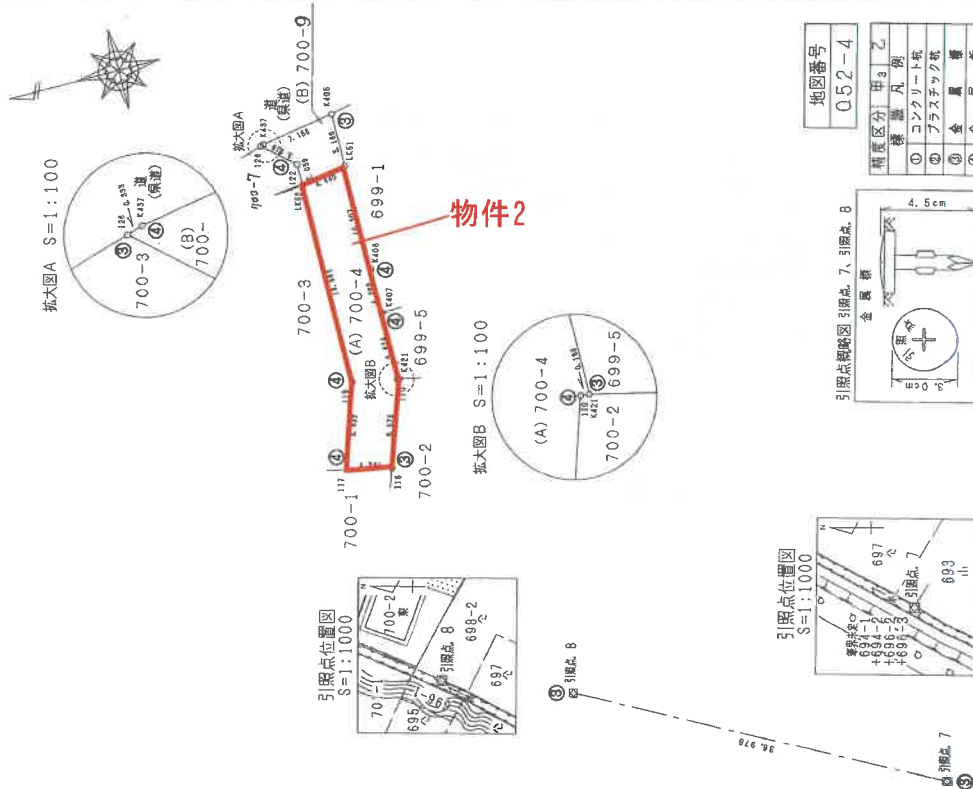
平面直角度標系 II 系

作者

縮尺 $\frac{1}{\quad}$

人請申

縮尺 $\frac{1}{500}$



建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成17年4月28日

442215 各階平面図

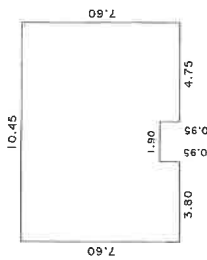
建物図面
各階平面図

家屋番号
700番2

建物の所在
肝属郡高山町前田字西方上700番地2

平成17年4月28日登記

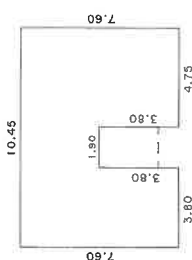
1 階



求積表

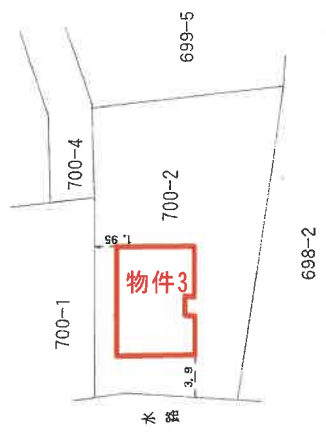
イ)	6.65	×	10.45	=	69.4925
ロ)	0.95	×	4.75	=	4.5125
ハ)	0.95	×	3.80	=	3.6100
合計					77.6150
床面積					77.61 m ²

2 階



求積表

イ)	3.80	×	10.45	=	39.7100
ロ)	3.80	×	4.75	=	18.0500
ハ)	3.80	×	3.80	=	14.4400
合計					72.2000
床面積					72.20 m ²



作製者

(鹿兒島県土地家屋調査士会用紙)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

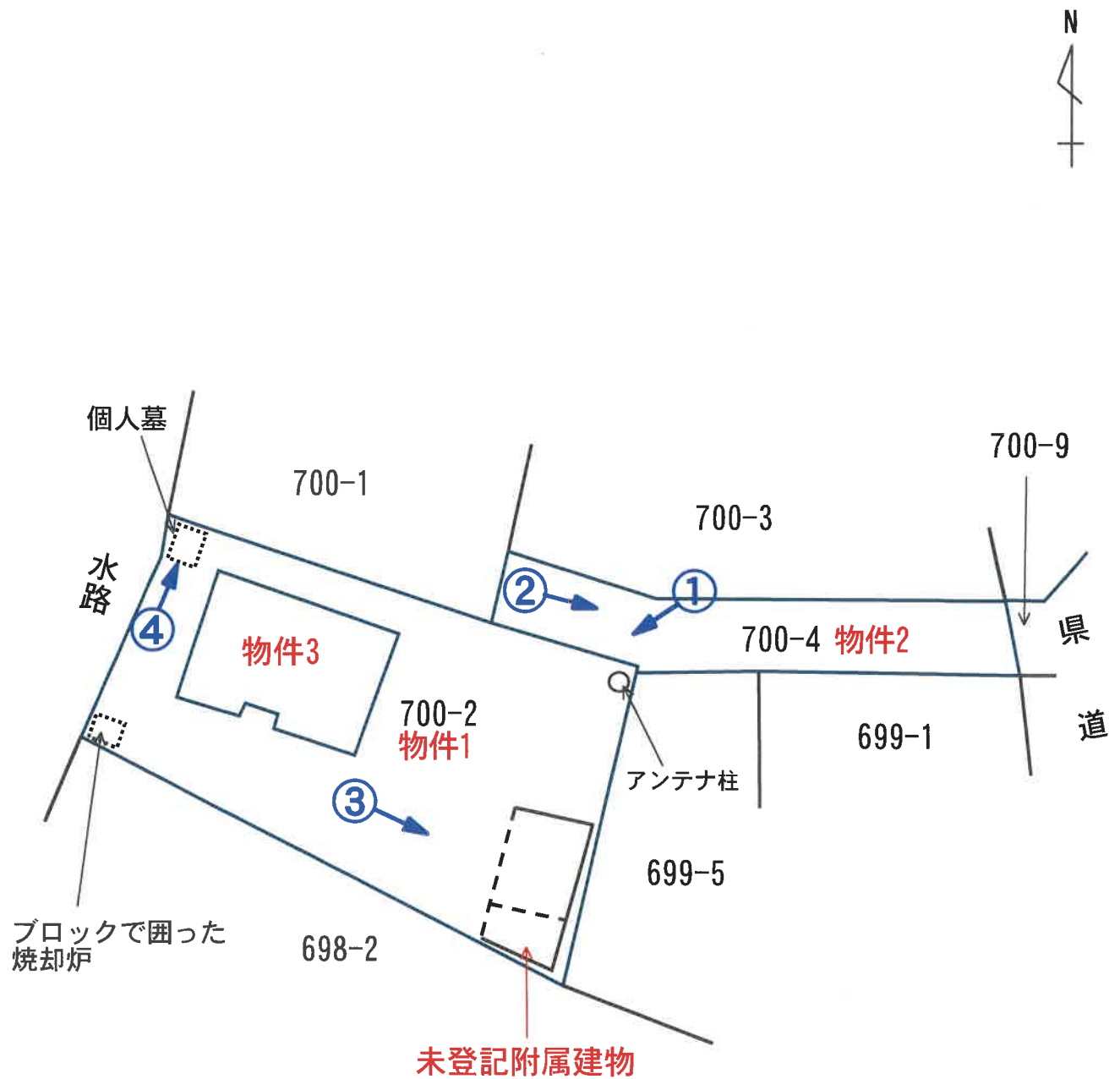
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿兒島地方裁判所 鹿屋支部管轄)
令和6年10月11日 鹿兒島地方裁判所

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

整理番号：H29609-1

土地建物位置関係図



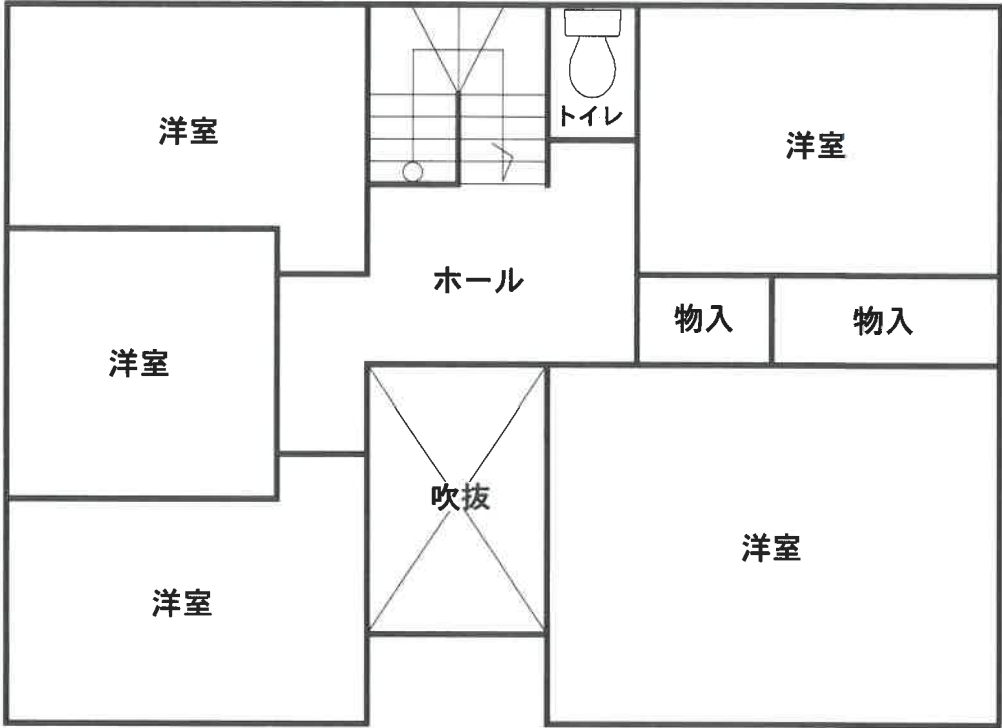
※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図

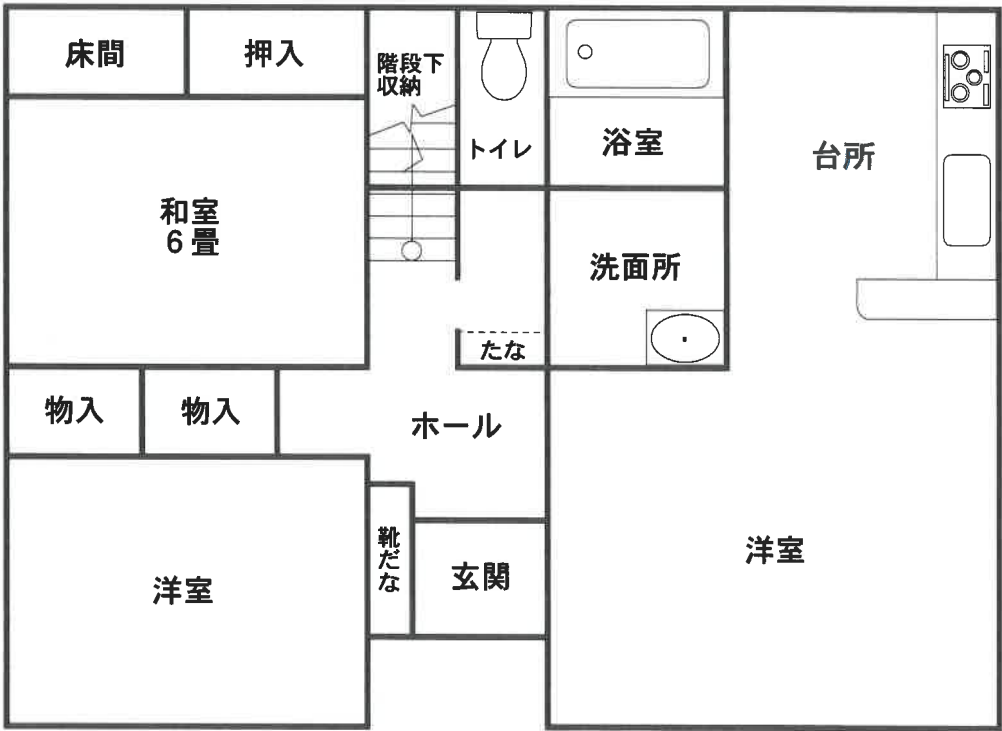
(物件 3)



2F

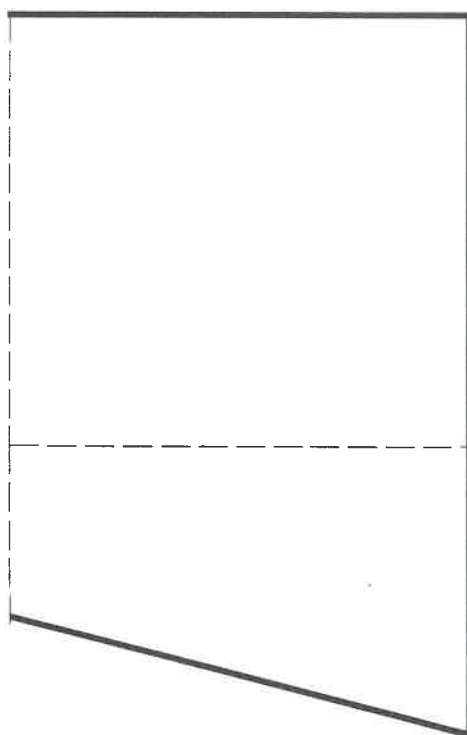


1F



※本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 (未登記附属建物)



※本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



写真 ①

物件1の北東方より

物件3

物件1

物件2



写真 ②

物件2の西方より

物件2

現況写真



写真 ③

未登記附属建物

未登記附属建物



写真 ④

個人墓