

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 9 月 17 日

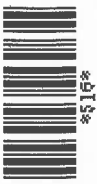
鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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 10 月 2 日から 令和 7 年 10 月 9 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 10 月 16 日 午前 9 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7 年 11 月 6 日 午前 9 時 30 分 場 所 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 9 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

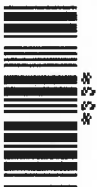


物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和6年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	5, 286, 400 4, 229, 120	一括	1, 057, 280	132, 581	0
1	1, 664, 000				
2	3, 622, 400				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市串良町細山田字財部池田堀 |
| | 地 番 | 5 3 4 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 9 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市串良町細山田字財部池田堀 5 3 4 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 3 4 0 番 2 |
| | 種 類 | グループホーム |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6 3 . 5 3 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 1月 9日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 古川 慎一郎

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

- ・ 別紙間取図の「洋室B」につき、Bが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 別紙間取図の「洋室C」につき、Cが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 別紙間取図の「洋室D」につき、Dが占有している。同人の賃借権は抵当権に後れる。ただし、代金納付日から6か月間明渡しが猶予される。
- ・ 上記以外のその余の部分につき、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】

隣地（農道及び地番5340番3）との境界が不明確である。

《 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。
- 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。)

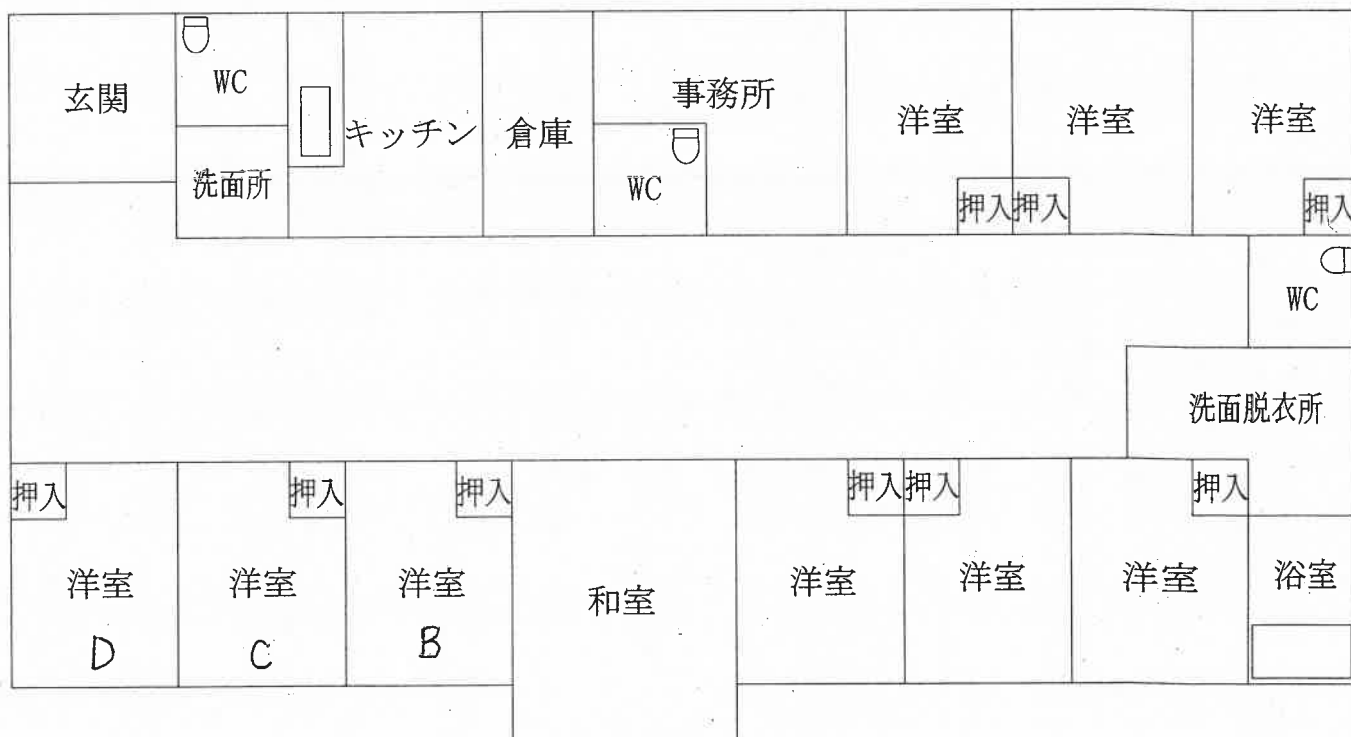
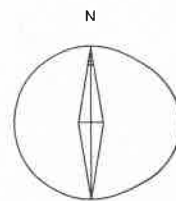


物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|------------------------------|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市串良町細山田字財部池田堀 |
| | 地 番 | 5 3 4 0 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 8 8 9 . 7 7 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市串良町細山田字財部池田堀 5 3 4 0 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 5 3 4 0 番 2 |
| | 種 類 | グループホーム |
| | 構 造 | 木造かわらぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 2 6 3 . 5 3 平方メートル |



間取図 (物件2)



米本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

令和6年(ケ)第14号
令和6年10月7日受理
令和6年11月15日提出

現況調査報告書

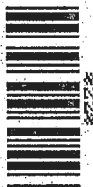
鹿児島地方裁判所鹿屋支部

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 鹿屋市串良町細山田字財部池田堀
地 番 5 3 4 0 番 2
地 目 宅地
地 積 1 8 8 9 . 7 7 平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市串良町細山田字財部池田堀 5 3 4 0 番地 2
家屋 番号 5 3 4 0 番 2
種 類 グループホーム
構 造 木造かわらぶき平家建
床 面 積 2 6 3 . 5 3 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	■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	南方が水路を挟んで市道に、西方が農道に接している。東方及び南方はブロック塀、フェンス等で境界は明瞭であるが、西方及び北方の境界は判然としない。				
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（入居者） 入居者が南西方 3 部屋を居室として、その余の部分を建物所有者がグループホーム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 [地方裁判所 支部 令和 年（ ）第 号 □ある [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

(占有関係用〈多占〉)

占有者及び占有権原								
物件 番号	占有範囲 ----- 占有者	占有 状況	関係人の陳述／提示文書の要旨、執行官の意見 等					
			占有開始 ----- 現在の契約	占有 権原	貸主	更新 種別	賃料 ----- 敷金等	特約等 その他の陳述等 執行官の意見
2	☐ 全部 ☒ 間取図B部屋 ----- B	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R5・6・23 ----- 自 R5・6・23 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金25,500円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 間取図C部屋 ----- C	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R1・8・14 ----- 自 R1・8・14 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金25,500円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
2	☐ 全部 ☒ 間取図D部屋 ----- D	☒ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	R6・9・13 ----- 自 R6・9・13 至 期間の定めなし	☐ 所 ☒ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☒ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☒ 月 ☐ 年 金25,500円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	
	☐ 全部 ☐ -----	☐ 居 ☐ 事 ☐ 店 ☐ 倉 ☐ 他	. . ----- 自 . . 至 . .	☐ 所 ☐ 賃 ☐ 使 ☐ 転 ☐ 他	☐ 所 ☐ 務 ☐ 借 ☐ 他	☐ 合 ☐ 自 ☐ 法	☐ 月 ☐ 年 円 ----- ☐ 敷 ☐ 保 円	

※ チェック項目の内容は次のとおり

占有状況	居：居宅	事：事務所	店：店舗	倉：倉庫	他：その他の状況
占有権原	所：所有権	賃：賃借権	使：使用借権	転：転借権	他：その他の権利
貸主	所：所有者	務：債務者	借：賃借人	他：その他の者	
更新種別	合：合意更新	自：自動更新	法：法定更新		
賃料	月：毎月	年：毎年			
敷金等	敷：敷金	保：保証金			

(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
A (債務者兼所有者代表者)	1 本対象物件で「グループホーム元気」を運営しています。認知症で介助が必要な高齢者を受け入れています。定員9名のところ、現在の入居者は3名であり、申込者との間で入居申込書を交わしています。敷金・保証金はありません。月々の家賃(25,500円)は一律となっています。 2 入居者は南西方3室を利用しています。部屋に名前は付いていません。押入れの配置に違いはありますが、各部屋の造りは基本的に同じです。 3 本建物に雨漏り、軋み、シロアリ被害等の不具合はありません。 4 平成17年10月に本建物を新築して以降、増改築はありません。 5 グループホームを運営するためには、グループホームの指定を受けなければなりませんが、新規参入する法人の指定は難しいと聞いています。グループホームの指定等は、市の高齢福祉課が所管しています。
鹿屋市高齢福祉課担当者	1 当課でグループホーム指定等の事務を所管しています。 2 グループホームの指定なくグループホームの経営を引き継ぐことはできません。既指定している別の法人にその指定を出すことはあり得ますが、新たな法人に指定を出すことは現在していません。 3 入居者保護等のために本物件を売りに出すときには、連絡をください。

(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、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 本件対象物件の占有状況等は、次のとおりである。

本土地は物件2建物の敷地として使用占有されている。南方が水路（5340番9）を挟んで市道に、西方が農道に接している。

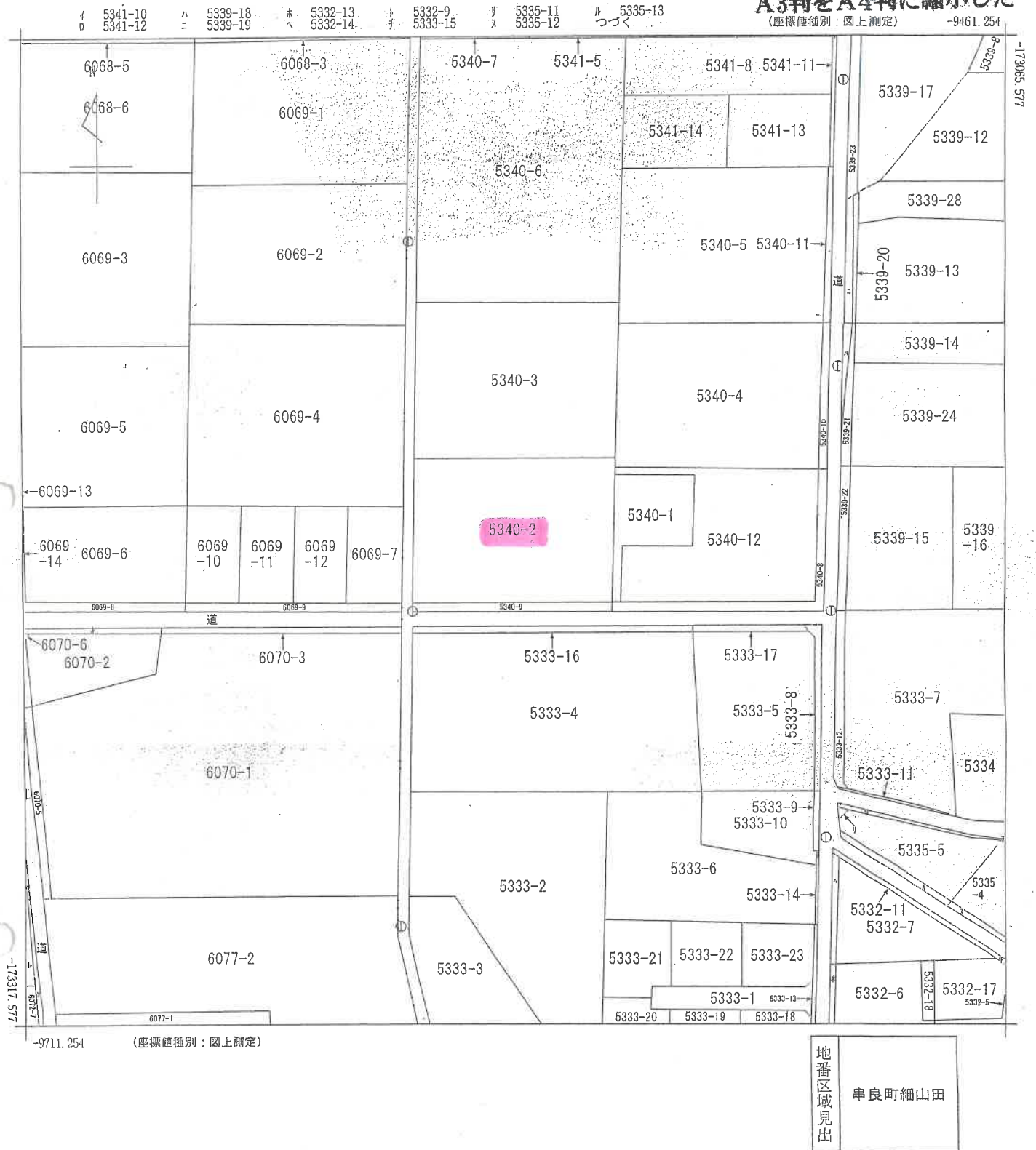
本土地は東方及び南方はブロック塀、フェンス等で境界は明瞭であるが、西方（農道）及び北方隣地（5340番3）との境界は判然としない。境界を明確にするには別途正確な測量の必要がある。
- 3 本件対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述、入居申込書等から、2枚目及び3枚目のとおりと認めた。
- 4 本件対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 本建物に目立った不具合等は見られない。
 - ② グループホームを所管する市の高齢福祉課担当者によると、本建物を引き続きグループホームとして利用するためには、グループホームの指定が必要であるところ、同市が既指定している別の法人にその指定を出すことはあり得るが、新規参入する法人に新たに指定を出すことは現在していないとのことであり、買い受けの際にはその点に注意を要する。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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10月7日	郵送	税務関係資料交付申請（鹿屋市役所）
令和6年10月8日 16:40-16:55	鹿児島地方法務局	不動産登記簿謄本交付申請
令和6年10月10日 7:35-7:55	物件所在地	物件確認・外観写真撮影・現況調査期日通知書交付
令和6年10月10日 15:00-15:10	鹿児島地方法務局	不動産登記簿謄本交付申請
令和6年10月15日 9:30-9:40	鹿屋市役所	税務関係資料交付・受領
令和6年10月16日 14:20-15:30	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行 Aと面談
令和6年10月16日 16:00-16:25	鹿屋市役所	高齢福祉課担当者と面談
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 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、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

A3判をA4判に縮小した
(座標値種別：図上測定) -9461.254



請求 部	所在	鹿屋市串良町細山田字財部池田堀				地番	5340番2			
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)			
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。

(鹿児島地方法律局鹿屋支局管轄)

令和6年7月29日

東京法務局渋谷出張所

整理番号：H93411-1

登記官

(7 枚目)

登記年月日：昭和48年12月10日

前 15340-2後・新

番	5340-9, -2
地	鹿屋市良町細山田字森部池田堀
地の所在地	

071958

求 積

(B) 1 $16.5 \times 1.8 = 29.70$
2 $34.0 \times 2.2 = 74.80$
3 $26.2 \times 2.2 = 57.64$
4 $15.8 \times 2.2 = 34.76$
5 $8.2 \times 1.8 = 14.76$
6 $20 \times 0.4 = 8.0$
計 $212.46 \times 1/2 = 106.23$

(A) $1996 - 106.23 = 1889.77$

地 積

(A) 1889 m^2

(B) 106 m^2

縮 尺 $\frac{1}{50}$

地 積 測 量 図



48.12.10

昭和48年12月3日	作製年 月 日
作製者	
申請人	

A3判をA4判に縮小した

これは図面に記録されている内容を確認した書面である。

(鹿児島地方建設局測量支所書印)

令和6年7月29日

東京建設局 供出出張所

登記官

(8 枚目)

登記年月日：平成17年10月11日

382857 各階平面図

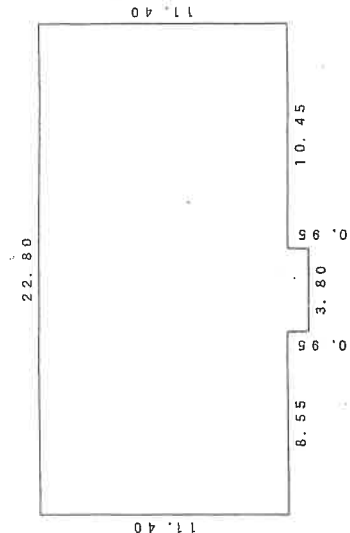
平成17年10月11日登記

建物図面

各階平面図

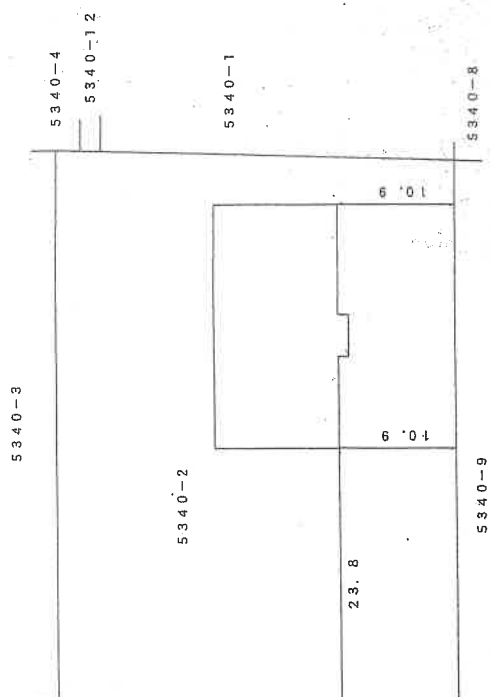
家屋番号 5340番2

建物の所在 鹿屋市 肝高郡幸良町廻山田字財部池田堀5340番地2



求積表	
3.80 × 0.95	= 3.6100
22.80 × 11.40	= 259.9200
計	263.5300

床面積 263.53 m²



2F

作製者

(鹿兒)

要調査士会用紙

縮尺

1/250

申請人

縮尺

1/500

A3判をA4判に縮小した

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。

(鹿兒島地方公務局 鹿屋支局 鹿屋文庫 鹿屋)

令和6年7月29日

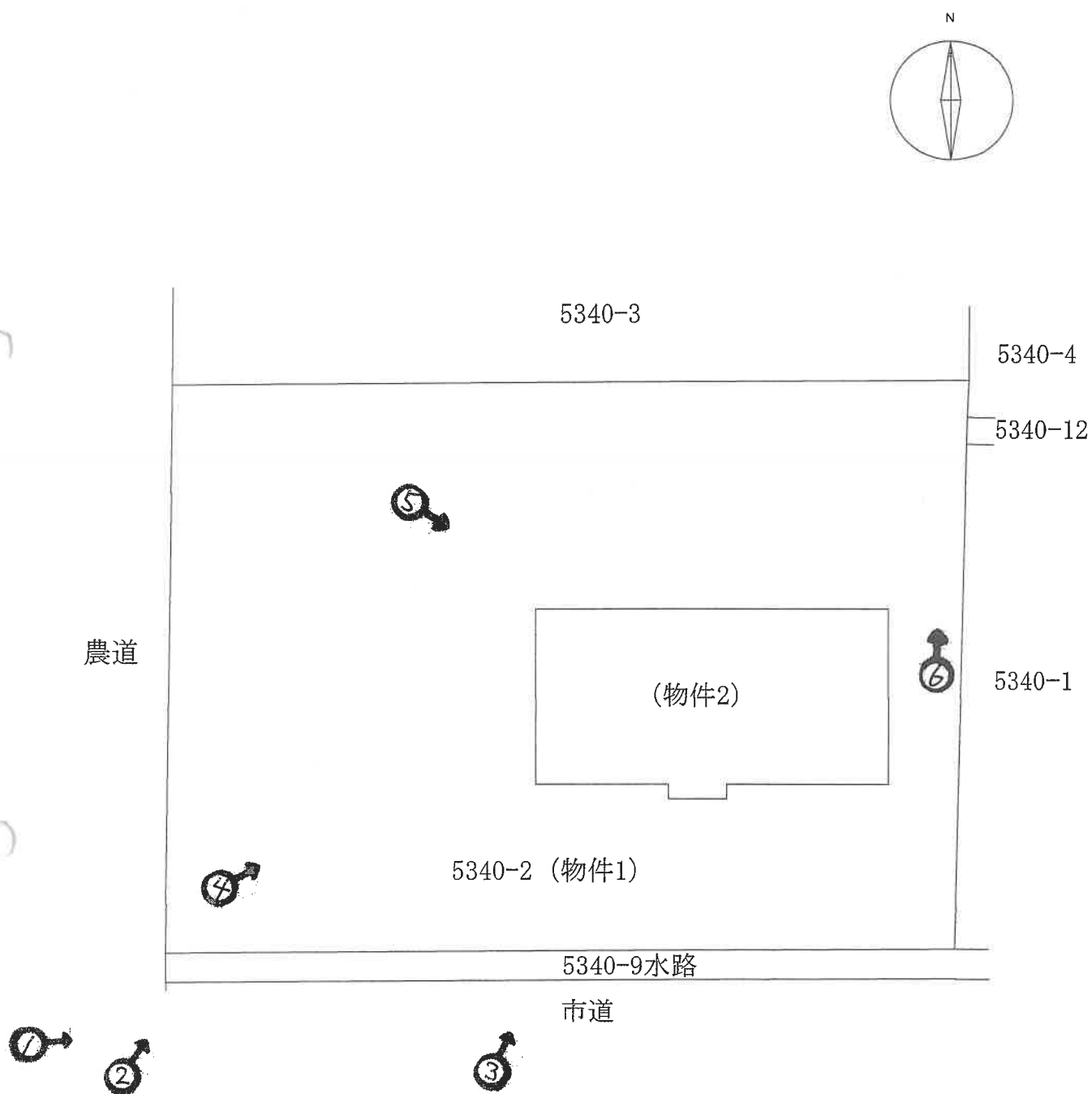
鹿屋市役所 鹿屋支局 鹿屋文庫 鹿屋

登記簿

(9 枚目)

整理番号：H93412-1

土地建物位置関係図

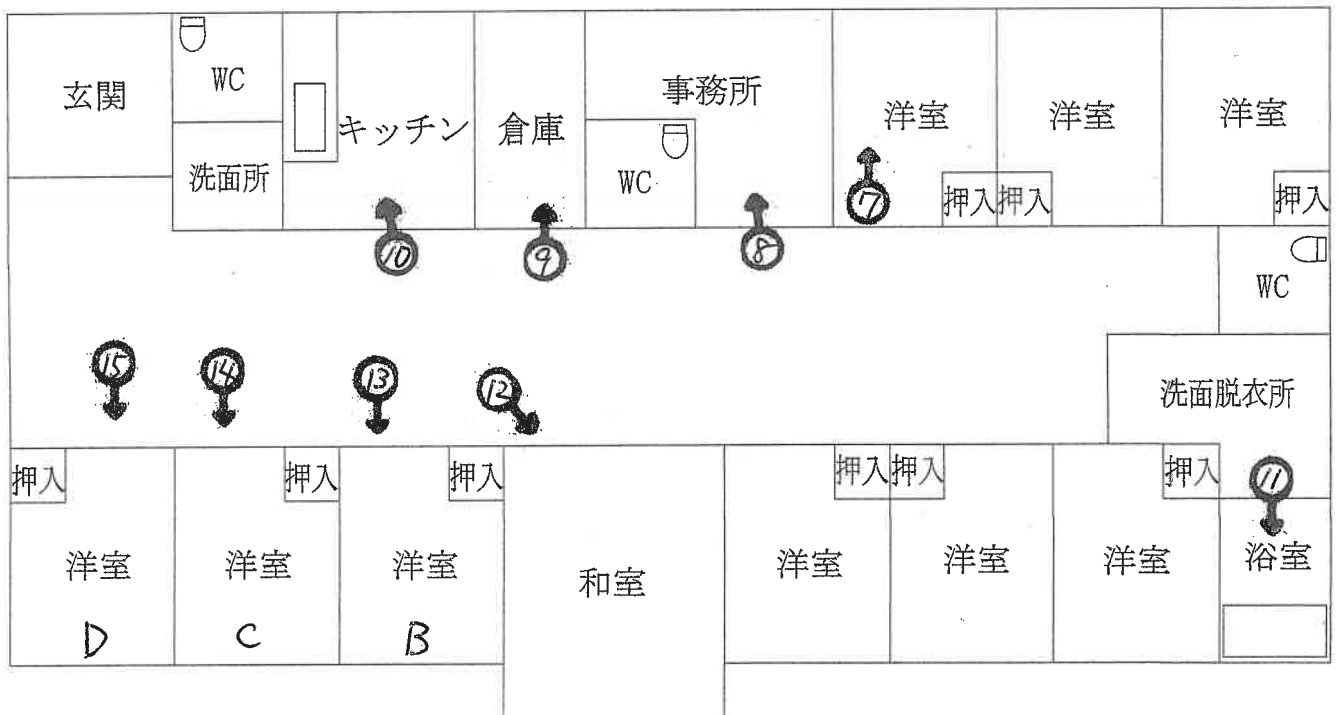
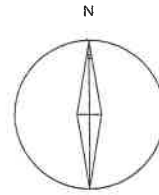


米本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

(10 枚目)

間取図 (物件2)



米本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

①対象物件全景（南西方）



本建物

件外土地（水路）

入口（農道）

市道

②対象物件入口



件外土地（水路）

物件 1 土地

入口（農道）

③本建物（南西方）



件外土地（水路）



④本建物（西方）



⑤本建物（北西方）



⑥本土地北東方

隣地（5340番3）
境界付近

隣地（5340番1）
との境界ブロック塀



⑦北側洋室



⑧事務所



⑨倉庫



⑩キッチン



⑪浴室



⑫南方中央和室



⑬ B 部屋



⑭ C 部屋



⑮ D 部屋

令和 6年（ケ）第 14号
令和 6年10月16日 現地調査
令和 6年11月18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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 2 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 2, 6 0 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 5, 6 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2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2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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 番 地 目 地 積	鹿屋市串良町細山田 字財部池田堀 5340番2 宅地 1,889.77m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	鹿屋市串良町細山田 字財部池田堀5340番地2 5340番2 グループホーム 木造かわらぶき平家建 263.53m 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日南線「志布志」駅の西方約19km 鹿屋市役所の北東方約8.0km (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、鹿屋市役所の北東方約8.0kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 1,889.77m ² 間口 : 約51.0m 奥行 : 約37.0m 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	南約4.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 西約3.0m未舗装農道(建築基準法上の道路に該当せず)	
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	南側の市道とは、水路を介して接道している。	

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 経過年数 経済的残存耐用年数 平成17年10月 1日新築 19年 6年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備 木造 かわらぶき リシン吹付等 ビニールクロス・合板等 合板等 畳・フローリング等 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	263.53㎡
現 況 用 途 等	現況用途 間取り グループホーム 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	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。 ・対象建物は、定員9名からなるグループホームである。契約内容の詳細は、執行官の「現況調査報告書」を参照。

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）

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	3,460	0.91	1,889.77	0.90	5,355,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)-11

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.5/100 \times 100/102 \times 100/110 = 3,460\text{円}/\text{㎡}$

◇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：方位+2

◇地域格差：街路条件+5 環境条件+5 $(1+0.05) \times (1+0.05) \div 1.1$

イ 個別格差：角地+1 規模▲5 水路介在▲5

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件2）

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	135,000	263.53	0.28	9,961,000

ア 再調達原価：135,000円/㎡

イ 現況延床面積：263.53㎡

ウ 現 価 率

経過年数19年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数6年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%，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%)×(経済的残存耐用年数6年／経済的全耐用年数25年)}×(1－観察減価0%)÷0.28

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	5,355,000	0.10	敷地占有利益	535,000

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	5,355,000	-535,000		0.90	0.60	2,600,000
2	9,961,000	+535,000	1.00	0.90	0.60	5,660,000
一括価格（合計）						8,260,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.90 特殊用途物件▲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 鹿屋(県)-11

所 在：鹿屋市串良町細山田字鎌田堀 5 2 7 9 番 6 8
価 格：3,900円／m²
位 置：西共心バス停350m
価 格 時 点：令和 6年 7月 1日
地 積：264m²
供給処理施設：水道
接 面 街 路：南 5.4m 市道
用途指定等：非線引都市計画区域 無指定（建蔽率70%，容積率400%）
地域の概要：一般住宅、農家住宅のほかに農地も見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件 1 4,452,298円
物件 2 8,692,833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

位置図





請求部	所在	鹿屋市串良町細山田字財部池田堀				地番	5340番2			
出力縮	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)			
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。

(鹿児島地方税務局鹿屋支局管轄)

令和6年7月29日

東京法務局渋谷出張所

登記官

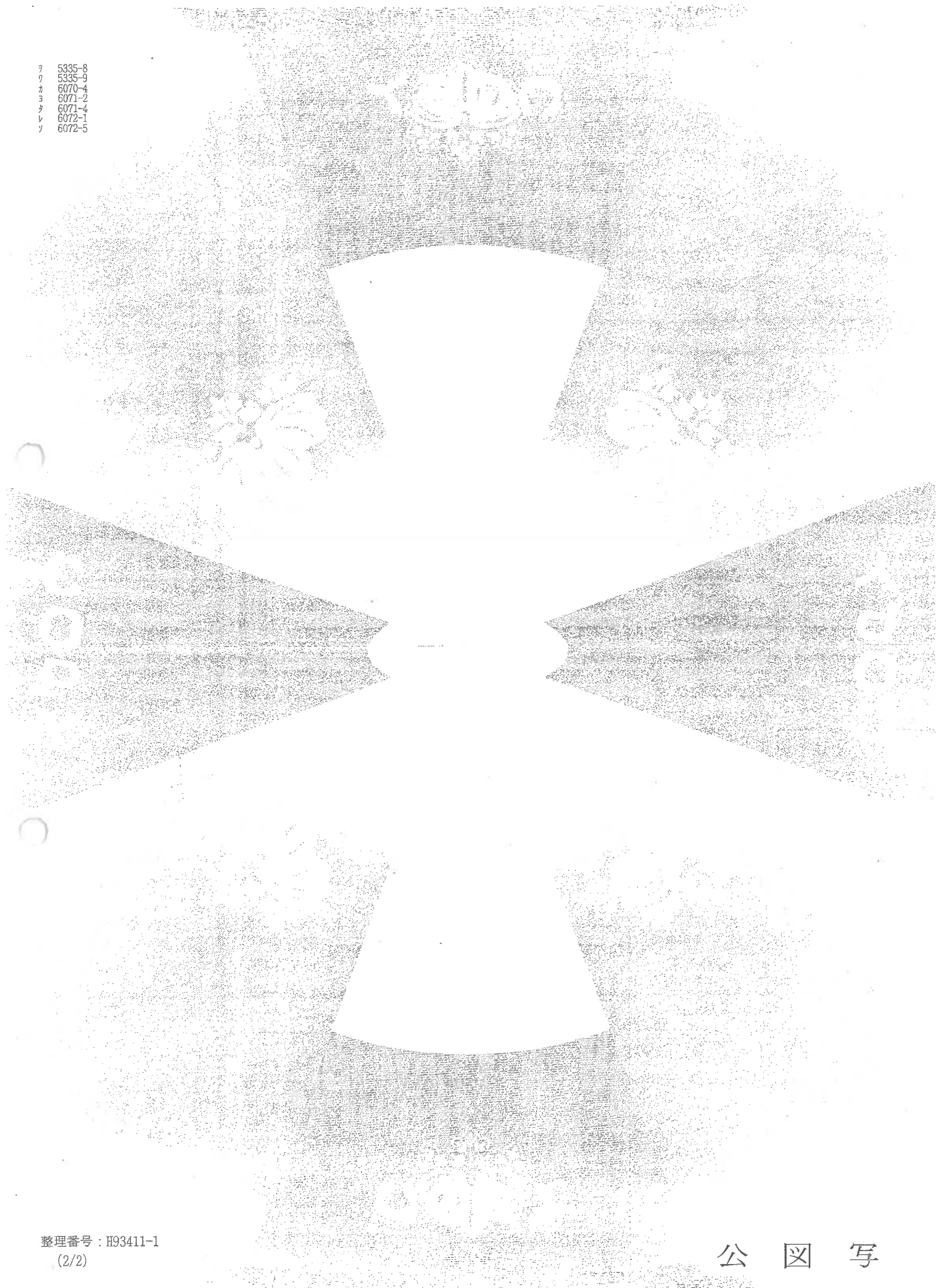
整理番号：H93411-1

(1/2)

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

ヲ 5335-8
リ 5335-9
カ 6070-4
ヨ 6071-2
ク 6071-4
レ 6072-1
ソ 6072-5



登記年月日：昭和48年12月10日

前 35340-2後・新

地番	5340-9, -2
地の所在地	鹿屋市平良町細山岡字敷部池岡塚

071958

求積

① $16.5 \times 1.8 = 29.70$
 $5340 \times 2.2 = 11748.0$
 $26.2 \times 2.2 = 57.64$
 $15.8 \times 2.2 = 34.76$
木 $8.2 \times 1.8 = 14.76$
 $20 \times 0.4 = 8.00$
計 $212.46 \times 1.5 = 318.69$

② $1996 - 106.23 = 1889.77$

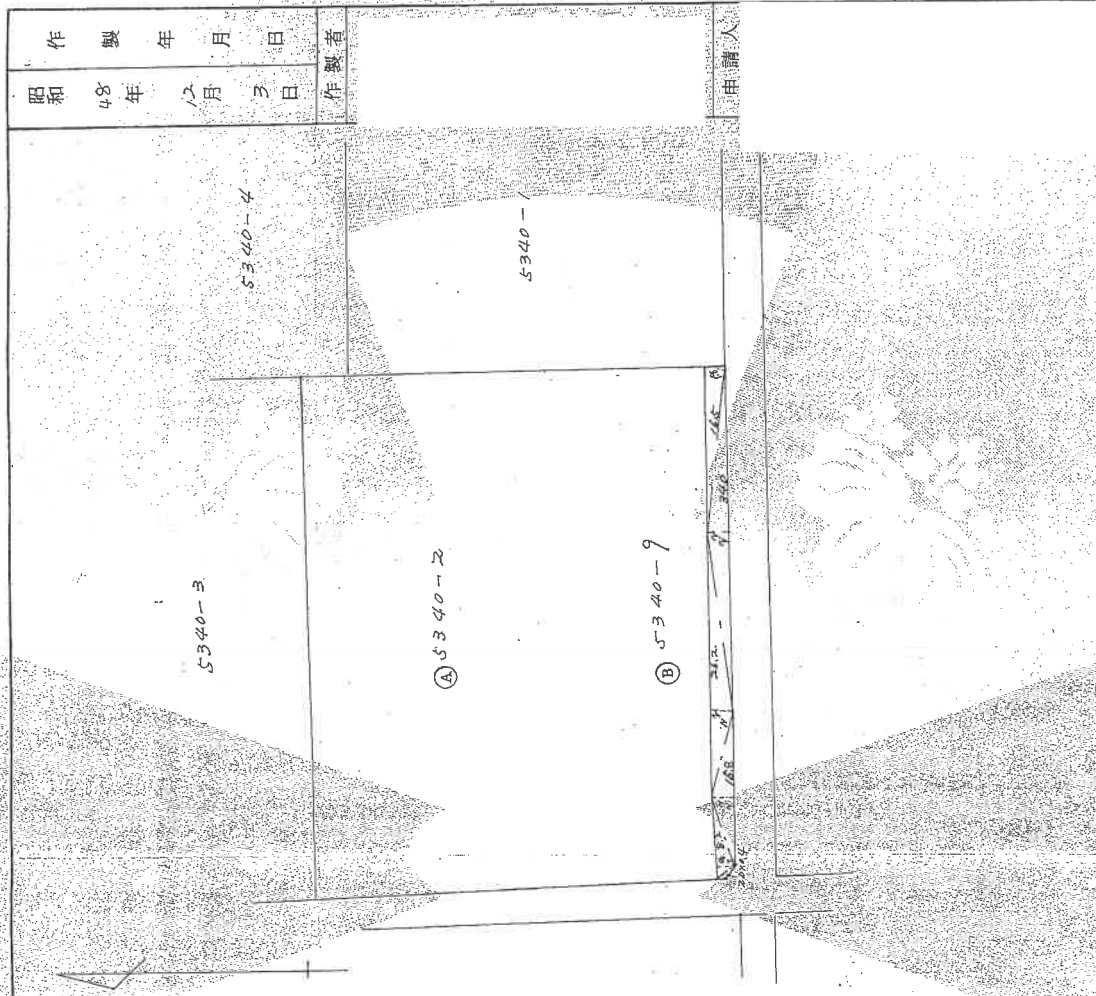
地積

① 1889 m^2

② 106 m^2

縮尺 $\frac{1}{500}$

地積測量図



5248.12.10

作製年月日	昭和48年12月3日
作製者	

申請人	
-----	--

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。
(鹿児島地方裁判所 鹿屋支庁管轄)

令和6年7月29日

東京法務局 法務局 登記官

登記官

地積測量図写し

A3をA4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
(鹿児島地方法務局唐屋文司管轄)
令和6年7月29日 東京法務局渋谷出張所

令和6年7月29日

東京法務局校舎出張所

· 200 ·

建物図面・各階平面図写し

A 3をA 4に縮小

整理番号: H93412-1

382857 各階平面図

382857

各階平面図

家屋番号

5340番2

建物の所在

千葉県市川市
市川市市川町細山田字財部池田堀5340番地2

平成17年10月1日登記

求積表

3.80	x	0.95	=	3.6100
22.80	x	11.40	=	259.9200
計				263.5300

床面積 263.53 m²

作製者

7年10月4日作製

縮尺

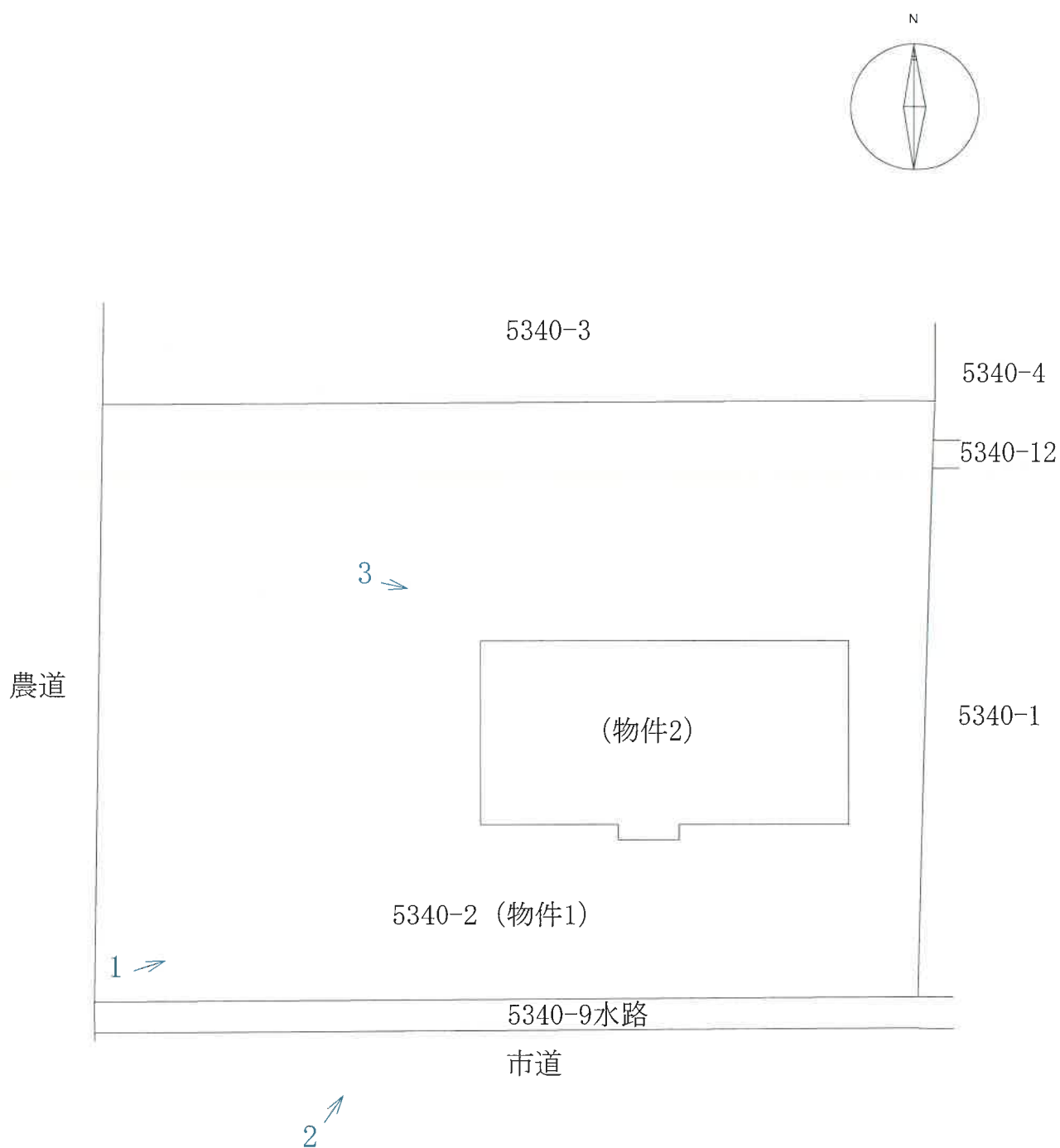
1/250

申請人

縮尺

1/500

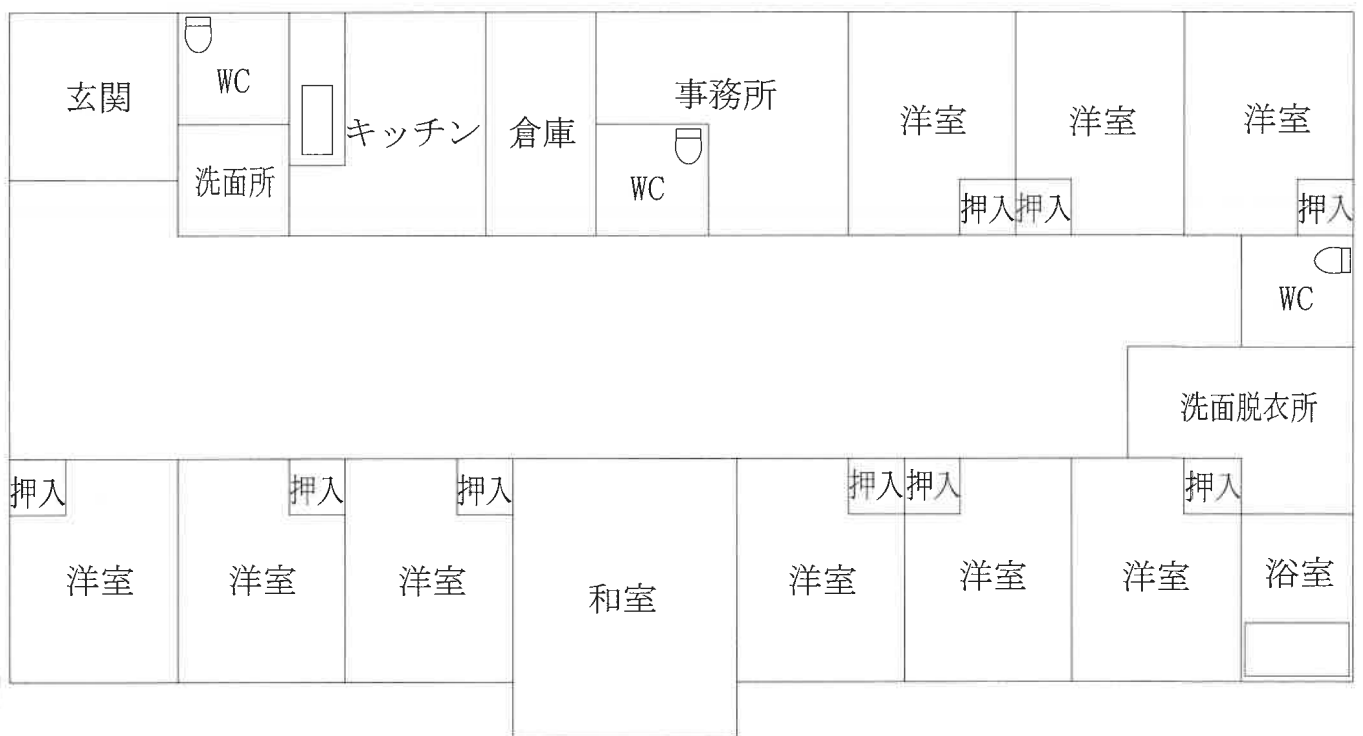
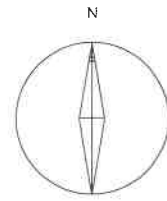
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

米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（物件2）



米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