

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 10 月 15 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 11 月 6 日から 令和 7 年 11 月 13 日まで
開札期日	日 時 場 所
開札期日	令和 7 年 11 月 20 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
売却決定 期日	令和 7 年 12 月 11 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 10 月 15 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



913

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）
1～4	4,584,000 3,667,200	一括	916,800	119,675	0
1	392,000				
2	320,000				
3	3,136,000				
4	736,000				
			</		



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 |
| | 地 番 | 5 0 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 0. 6 9平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 |
| | 地 番 | 5 0 3 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 8. 2 4平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5 0 3 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 3 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 6. 2 7平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5 0 3 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 3 6 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 0 0平方メートル
2 階 1 8. 0 0平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 0. 0 0平方メートル |



物 件 目 録

2階 18.00平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 7月 17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 ～ 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 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

【物件番号 1】

市道（地番 5 0 3 6 番地 2 1 及び同番地 2 2）を除く周囲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掲載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 |
| | 地 番 | 5 0 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 0. 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 |
| | 地 番 | 5 0 3 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 8. 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5 0 3 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 3 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 6. 2 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5 0 3 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 3 6 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0. 0 0 平方メートル
2 階 1 8. 0 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 床 面 積 | 1 階 約 1 1 0. 0 0 平方メートル |



物 件 目 録

2階 18.00平方メートル



令和7年(ケ)第7号
令和7年6月3日受理
令和7年7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 岩 田 一 重 (印)

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 |
| | 地 番 | 5 0 3 6 番 5 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 5 9 0 . 6 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 |
| | 地 番 | 5 0 3 6 番 1 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 8 8 . 2 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5 0 3 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 3 6 番 1 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 1 3 6 . 2 7 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5 0 3 6 番地 1 1 |
| | 家屋 番号 | 5 0 3 6 番 1 1 の 2 |
| | 種 類 | 倉庫・事務所 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 0 . 0 0 平方メートル
2 階 1 8 . 0 0 平方メートル |



[illegible]

(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	(住居表示未実施)		付近
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地(物件) ☐ 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			
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が異なる(■主である建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積: 1階: 約110.00㎡(約40㎡増築) 2階: 公簿上の記載とほぼ同一		
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 上記の者が本建物を倉庫・事務所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 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
本件所有者	1 私は大工をしているため、本件建物は自分で建てました。そのため品質の良い材料を使用していると思います。 2 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の不具合はありません。 3 本件建物（物件3）内で犬を2匹飼育していますが、建物内にひっかき傷等はありません。臭いもほとんどない犬種（プードル）なので、動物臭もほとんどないと思います。 4 太陽光発電システムはローンはありません。私の所有するものになります。 5 本件土地の範囲は大体把握しています。土地の境界のことで揉めた事はありません。
5036-4居住者	1 私どもの土地である5036-4と本件土地との境界はだいたい分かっています。土地の境界のことで揉めた事はありません。

執行官の意見

(物件 1、2 関係)

- 1 本件土地は一体として物件 3 及び物件 4 の建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は市道（登記簿上 5 0 3 6 - 2 1 及び 5 0 3 6 - 2 2 の各土地はいずれも鹿屋市名義の公衆用道路である。）に接面している。
- 3 本件土地と市道を除く周辺各隣接地との境界付近にはブロック等の境界を示すものが存在せず、各境界は外観上不明瞭である。

(物件 3 関係)

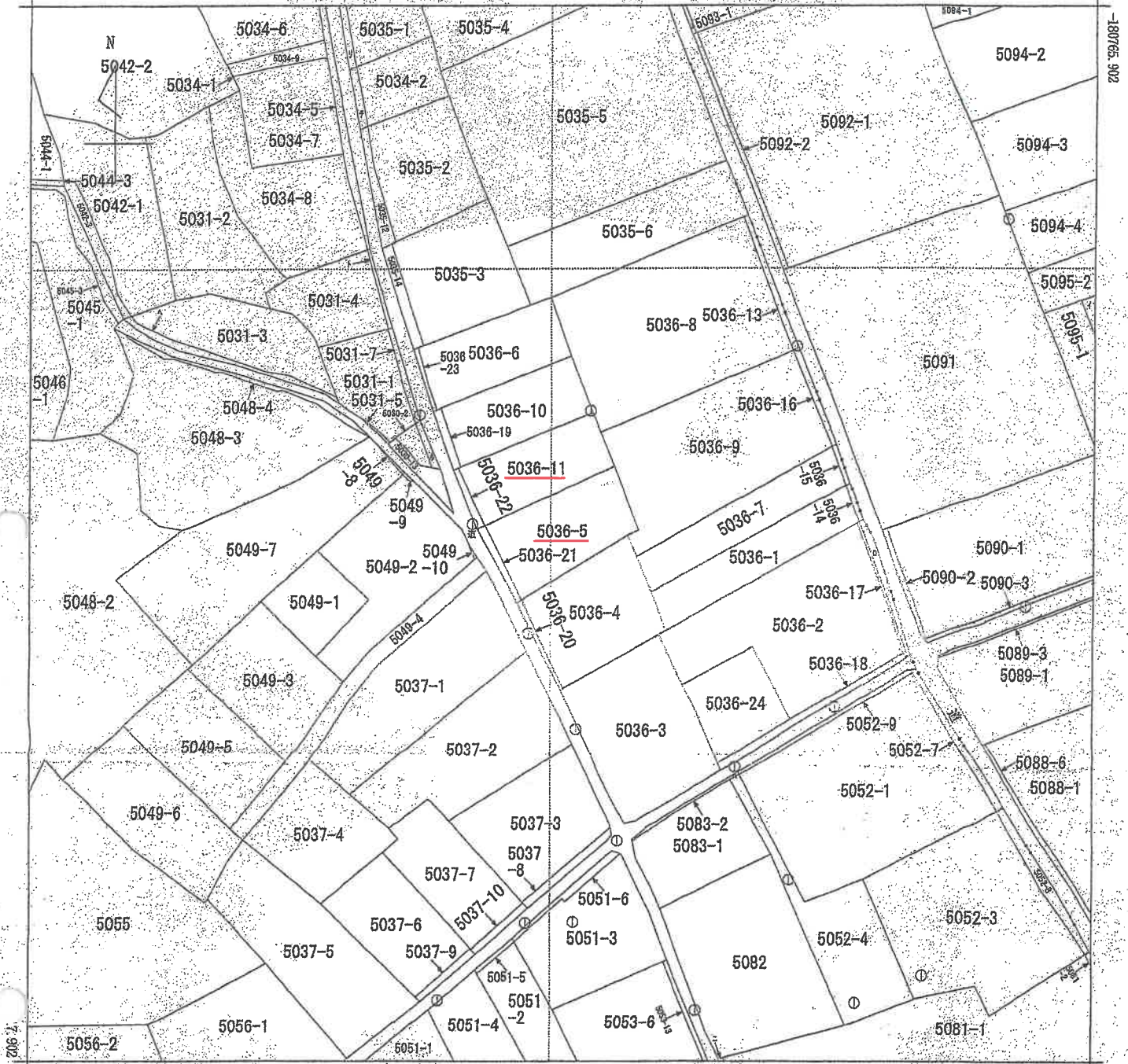
- 1 本件建物は本件所有者が居宅として利用している。
- 2 本件建物内では犬が 2 匹飼育されている。
- 3 目視では雨漏りやシロアリ被害等の不具合は確認できなかった。

(物件 4 関係)

- 1 本件建物は倉庫及び事務所として利用されている。
- 2 本件建物について特筆すべき傷み等は目視では確認できなかった。なお、一部内壁材が貼られておらず、断熱材がむき出しになっていた（写真 1 5）。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年6月3日 ： ー ：	執行官室	税務資料交付申請
7年6月4日 ： ー ：	執行官室	当事者宛照会書送付
7年6月11日 11：50－12：15	物件所在地	物件確認
7年6月17日 13：40－13：50	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（5036番21外）交付申請
7年6月18日 10：15－11：40	物件所在地	立入調査 隣地居住者（5036－4）から聴取
7年6月20日 11：30－11：40	鹿児島地方裁判所執行官室（電話）	本件所有者から聴取
年 月 日 ： ー ：		
(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。 ☒ 令和7年6月18日 目的物件は不在で未施錠であったので、立会人を立ち会わせて建物内に立ち入った。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



地番区域見出し
串良町上小原

請求分	所在	鹿屋市串良町上小原字神ノ園				地番	5036番5			
出方尺	1/1000	精度分	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					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判をA4判に縮小した

令和7年3月28日
鹿児島地方方法務局鹿屋支局

請求番号：12-1
(1/1)

登記官

(7 枚目)

登記年月日：平成35年1月21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3月28日 鹿児島地方広務局鹿屋支局

登記号

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-2

104061

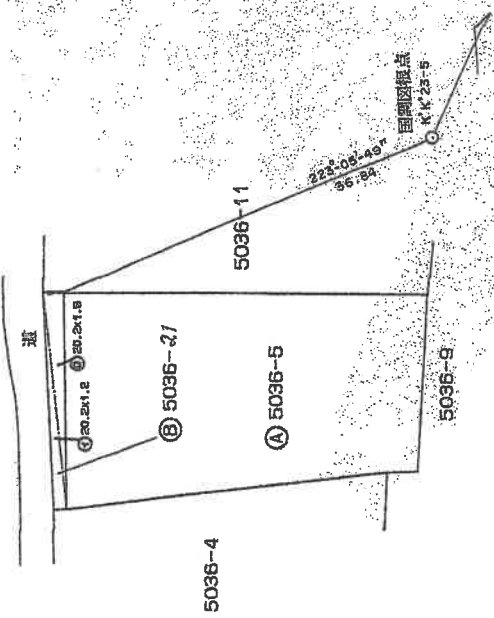
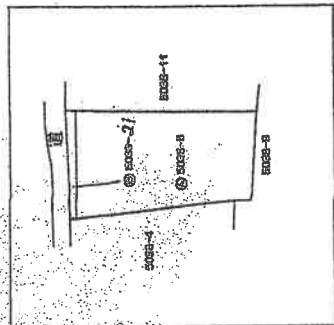
前 5036-5 後・新

地番	5036-5 5036-21
----	-------------------

土地の所在 鹿屋市 新嘉郷車良町大字上小原字神ノ圃

測量地積図

S=1:1000



*** 三斜求積表 ***

地番	記号	底辺	高さ	倍積	地積
⑤ 5036-21	①	20.2	1.2	24.24	
⑤ 5036-21	②	20.2	1.9	38.38	
			合計	62.62	
④ 5036-5			合面積	31.310	31
			面積	622	
			合計	31.310	590
			総地積	590.690	590

作製者

(平成35年10月8日作製)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年1月21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3月28日 鹿児島地方支務局 鹿屋支局

図記号

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-3

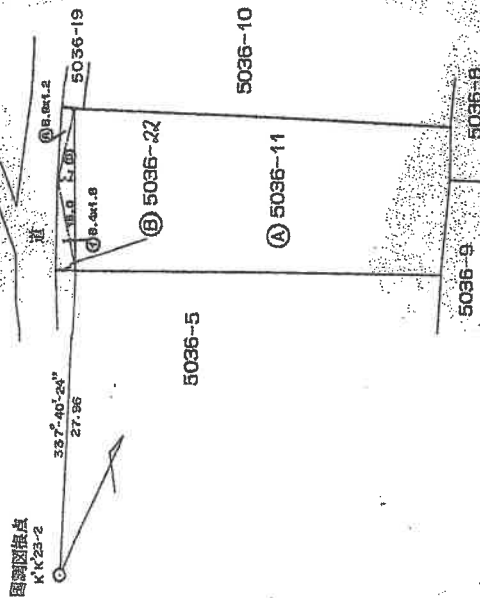
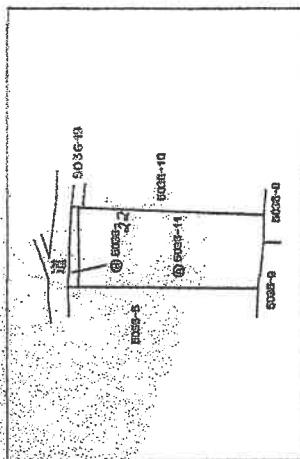
104062

前 5036-11 後 新

地 番 5036-11
5036-22

土地の所在 鹿屋市 肝属町 牟礼町大字上小原字神ノ園

S=1:1000



*** 三斜求積表 ***

地番	辺長	高さ	倍積	地積
⑤ 5036-22	8.4	1.8	15.12	
⑥	15.0	1.7	25.50	
⑦	8.9	1.2	8.28	
合面積			48.90	24.45
合面積			512.69	24.45
合面積			488.24	488.24

作製者

(平成4年10月8日作製)

申請人

縮尺

1/500

登記年月日：平成30年10月10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3月28日 鹿児島地方裁判所 鹿屋支部

登記号

A3判をA4判に縮小した

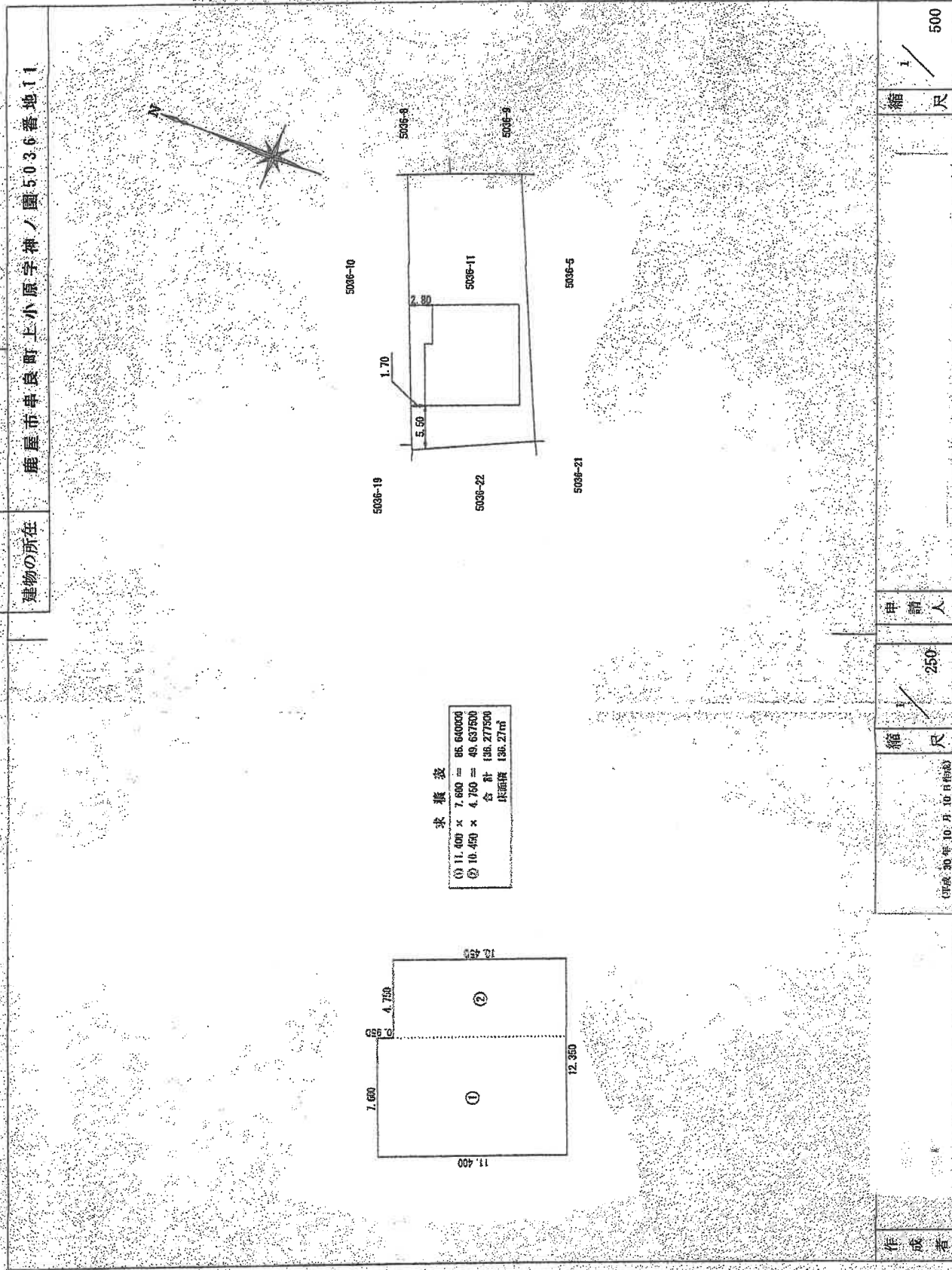
請求番号：12-4

(10 枚目)

建物図面

家屋番号	5036番11
建物の所在	鹿屋市串良町上小原字神ノ國5036番地11

各階平面図



登記年月日：平成30年10月10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3月28日 鹿児島県庁建設局建築支局

登記管

A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-5

(11 枚目)

建築物図面

5036番11の2

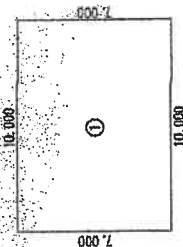
家屋番号

鹿屋市串良町上小原字神ノ園5036番地11

建築物の所在

各階平面図

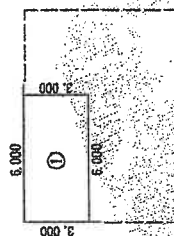
1階



求積式

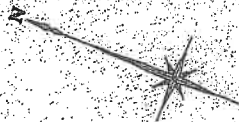
① $10.000 \times 7.000 = 70.000000$
㎡ (10.000 x 7.000)

2階



求積式

① $6.000 \times 3.000 = 18.000000$
㎡ (6.000 x 3.000)



5036-10

5036-19

5036-22

5036-B

5036-11

5036-A

5036-5

5036-21

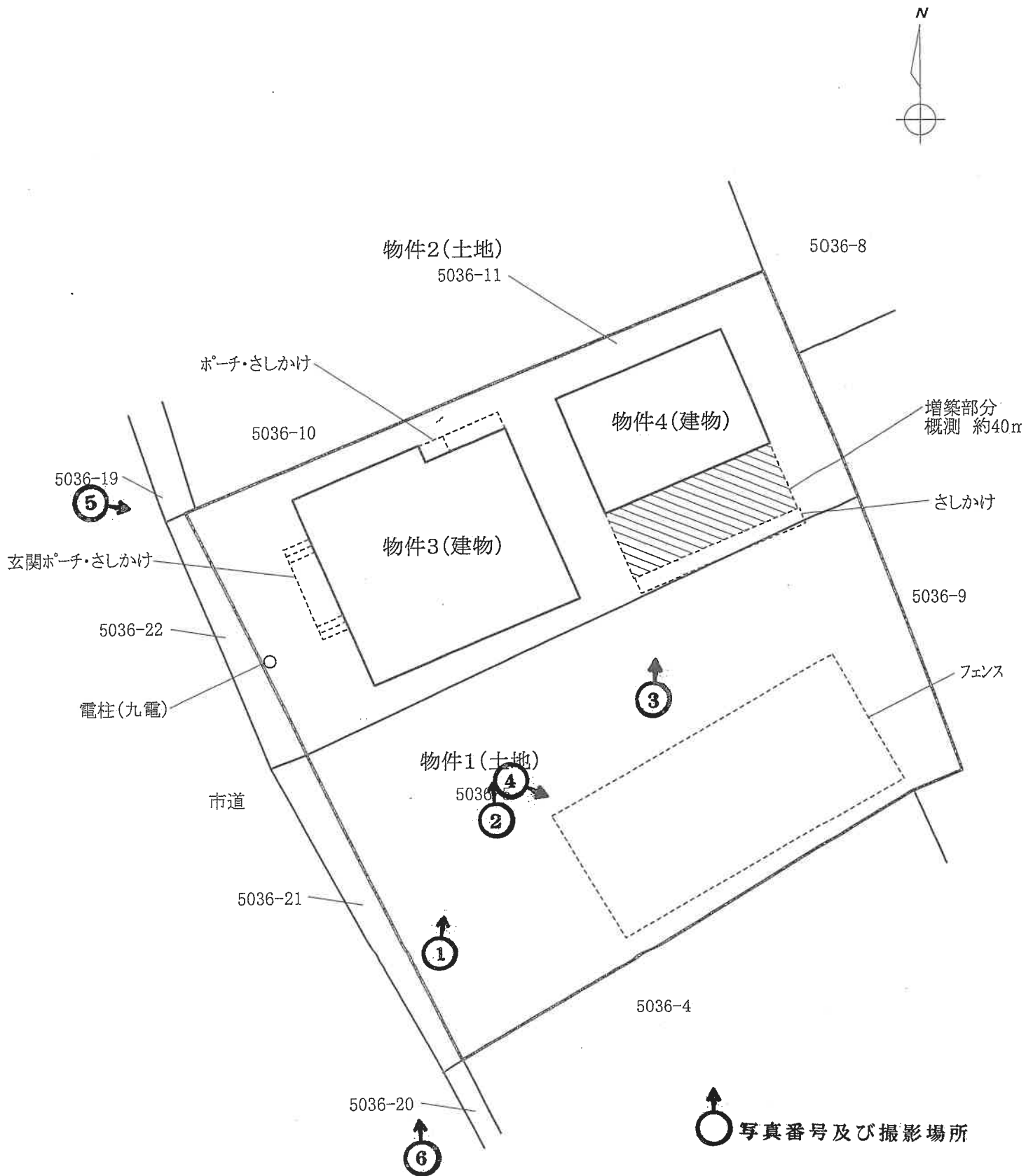
作成者

縮尺 250

申請人

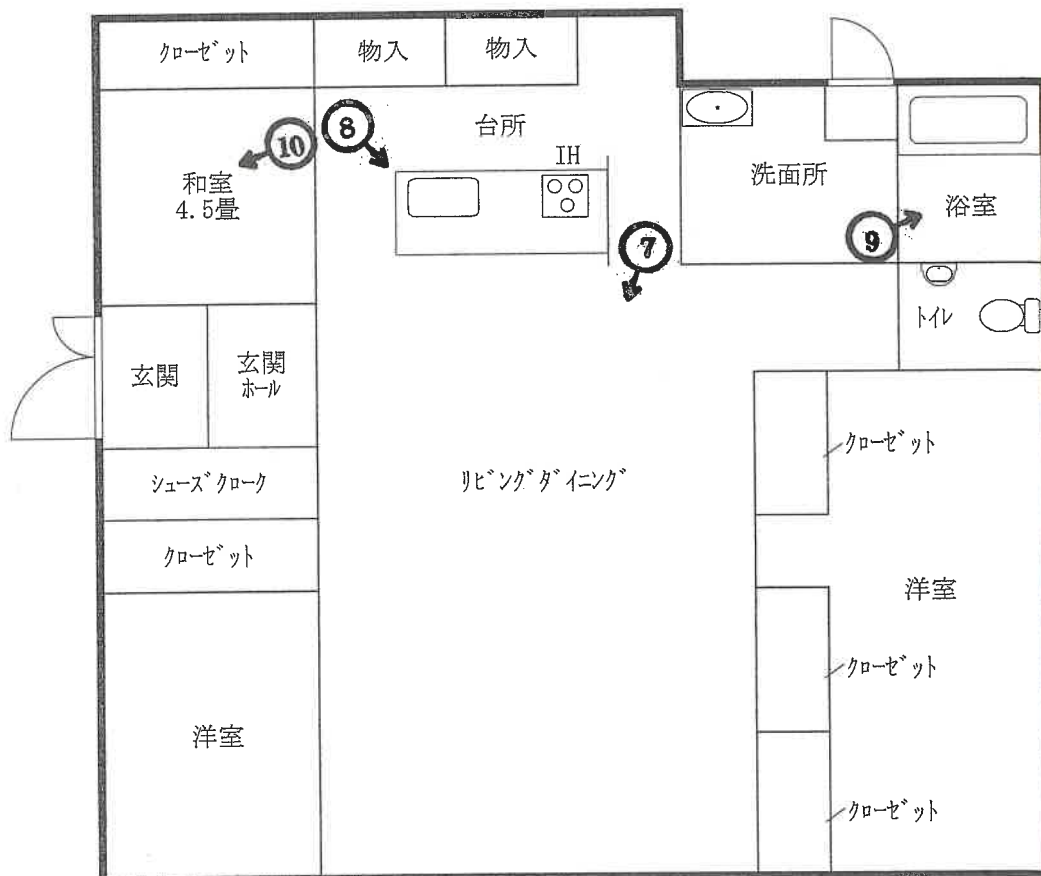
縮尺 1/500

土地建物位置関係図



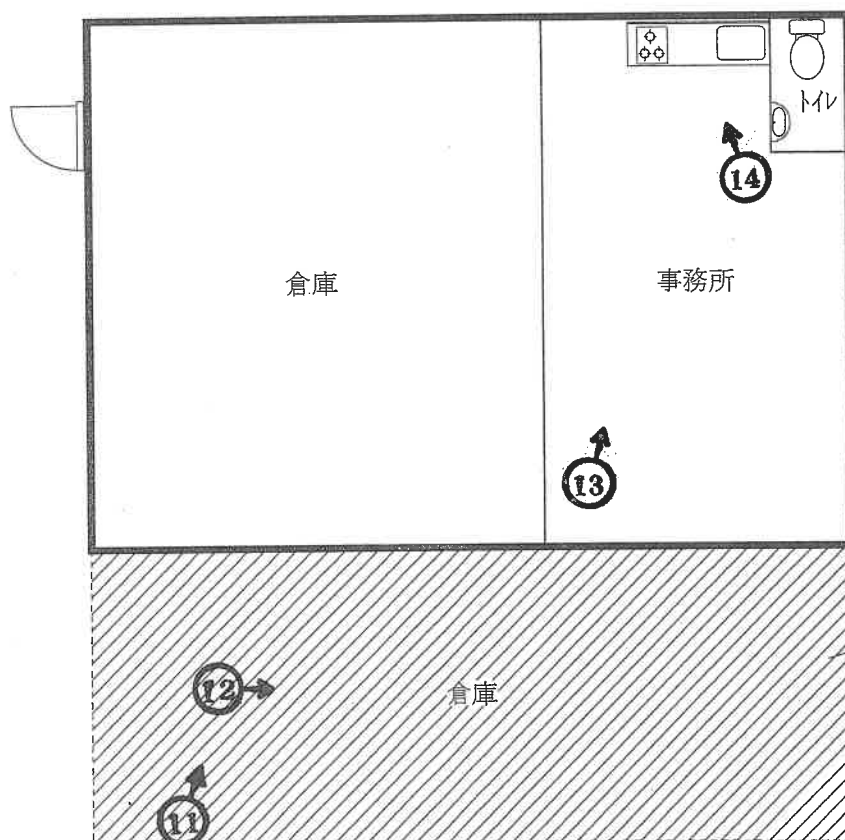
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 ＜物件3建物＞



※この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4建物>



1階



2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

写真1 本件土地建物



写真2



写真3

物件4



写真4 ドッグラン用のフェンス



写真5 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真6



写真7 物件3内部



写真8



写真9



写真10



写真11 物件4内部



写真12



写真13



写真14



写真15 2階部分



令和7年(ケ) 第 7 号
令和7年 6月18日 現地調査
令和7年 7月14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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 5,730,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 490,000円
物件2 (土地)	金 400,000円
物件3 (建物)	金 3,920,000円
物件4 (建物)	金 920,000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・2の内訳価格は物件3・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・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	鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5036番5 宅地 590.69㎡	
2	所在地 番地 目地 積	鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5036番11 宅地 488.24㎡	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5036番地11 5036番11 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 136.27㎡	
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市串良町上小原字神ノ園 5036番地11 5036番11の2 倉庫・事務所 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 70.00㎡ 2階 18.00㎡	1階 約110.00㎡ 2階 18.00㎡
番号	特記事項		
4	物件4の数量については、未登記の増築部分（約40㎡）と推定される部分を除いて建物図面の写しと現地の状況が概ね符合するので、登記上の床面積に増築面積を加算した面積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	「下小原南」バス停の北西方約2km 鹿屋市役所串良総合支所の南西方約4.1km (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、県道73号線の西側、「肝属川」の北側に位置する農家村落地域である。地域内は農家住宅、画地規模のやや大きい既存住宅のほか、周囲には田畑が多く見られる。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特にない
画 地 条 件	地積 : 1,078.93㎡ 規模 : やや大きい 間口 : 約35m 奥行 : 約35m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より0～0.5m程高い。 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	南西約4～5.5m舗装市道（建築基準法の道路である） 系統及び連続性はやや劣る。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を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 については専門家による調査を要する。	
特 記 事 項	・物件3・4の敷地利用権については法定地上権が成立。及ぶ範囲につい ては、建築面積の割合等から物件3は物件1・2土地の55%、物件4は物 件1・2土地の45%と判断した。 ・南西側間口のほぼ中央付近に電柱(九電)が存する。 ・本件物件の従物等としてドッグラン用のフェンスが設置されている。仕様 や使用状況等から特段の市場価値は無いものと判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等（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26年12月22日新築 11年 14年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳、塩化ビニルシート等 設 備：水道、電気、トイレ、エコキュート等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	136.27㎡	
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況（室内で犬飼育など）、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	・本件物件の従物等として太陽光発電システム（太陽光パネル、パワーコンディショナ等）が設置されている。太陽光発電システム設置の状況に関しては執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	

2 建物の概況及び利用状況等（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28年10月 日不詳 経過年数 9年 経済的残存耐用年数 16年
仕 様	構 造：木造 屋 根：合金メッキ鋼板ぶき 外 壁：サイディング等 内 壁：現し、クロス等 天 井：現し、クロス等 床：モルタルセメント、フローリング等 設 備：水道、電気、トイレ等 その他：さしかけ
床面積（現況）	1階：約110.00㎡（登記床面積に未登記増築部分を加算した数量） 2階：18.00㎡ 計 約128.00㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：倉庫・事務所 別添「建物間取図」参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。
特記事項	・物件3建物の附属建物として新築後、物件4として分割登記（平成30年10月10日）。 ・物件4建物の2階部分の内壁、床等の工事が中断した状態である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

①物件1・2(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	3,250	0.90	590.69	0.90	—	1,554,000
2	3,250	0.90	488.24	0.90	—	1,285,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価公示 鹿屋 ー7

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $3,700\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/100 \times 100/113 = 3,250\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: 1.00(方位)

◇ 地域格差: 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 1.03 \times 1.10 \times 1.00 = 1.13$

イ 個別格差: 0.90(規模)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件3・4(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
3	140,000	136.27	0.47	8,966,000
4	92,000	約128.00	0.16	1,884,000

ア 再調達原価 : (物件3) 140,000円/㎡ (物件4) 92,000円/㎡

イ 現況延床面積: (物件3) 136.27㎡ (物件4) 約128.00㎡

ウ 現価率

(物件3)

残価率5%とした定額法と観察減価法(仕様、利用状況等を考慮してー20%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (経済的残存耐用年数14年/経済的全耐用年数25年) } × (1-20%) = 0.47

(物件4)

残価率5%とした定率法(0.26)と観察減価法(仕様、現況等を考慮してを考慮してー40%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = 0.26 × (1-40%) = 0.16

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

物件 番号 (土地)	物件 番号 (建物)	建付地価格 (円) ア	土地利用権等割合 イ		及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格 (円) ア×イ×ウ=エ
1	3	1,554,000	0.25	法定地上権	0.55	213,000
	4	1,554,000	0.25	法定地上権	0.45	174,000
2	3	1,285,000	0.25	法定地上権	0.55	176,000
	4	1,285,000	0.25	法定地上権	0.45	144,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	1,554,000	－387,000		0.70	0.60	490,000
2	1,285,000	－320,000		0.70	0.60	400,000
3	8,966,000	＋389,000		0.70	0.60	3,920,000
4	1,884,000	＋318,000		0.70	0.60	920,000
一括価格(合計)						5,730,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1～4

・複合用途物件 ー30%と査定。

オ 競売市場修正 : 前記「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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格 地価公示 鹿屋 ー7
所 在 : 鹿屋市串良町下小原字前門前4894番3
地 目 : 宅地
価 格 : 3,700円/㎡
位 置 : 志布志駅 20km
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 496㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北東 5.5m 市道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(指定建ぺい率70%・指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅、農家住宅等が混在する住宅地域

- 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)
物件1 1,417,656円
物件2 1,171,776円
物件3 7,001,534円
物件4 763,655円

第7 附属資料

- 1 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 建物間取図
- 8 現況写真

以上

位置図

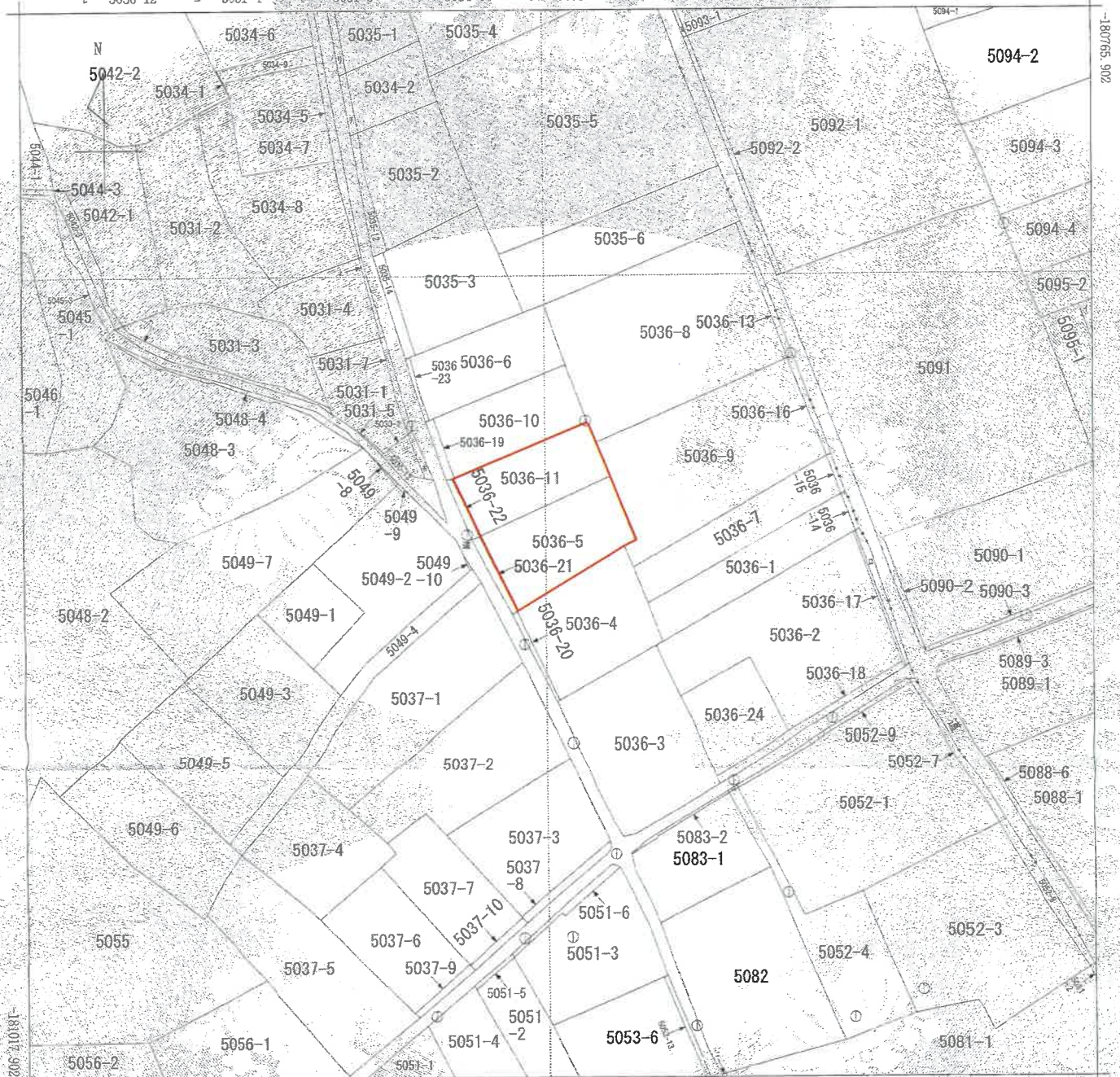


公図写し

イ 5095-3 ハ 5052-10 ニ 5030-18 ト 5031-8 リ 5035-13
ロ 5036-12 ヘ 5081-4 ハ 5031-6 セ 5034-4 ニ 5093-4

(座標値種別：図上測定)

-5891.475



-180765.902

-7141.475 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出し
串良町土小原

請求部	所在	鹿屋市串良町土小原字神ノ園				地番	5036番5			
出力縮尺	1/1000	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					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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和7年3月28日

鹿児島地方務局鹿屋支局
登記官

請求番号：12-1
(1/1)

登記年月日：平成5年1月21日

10406

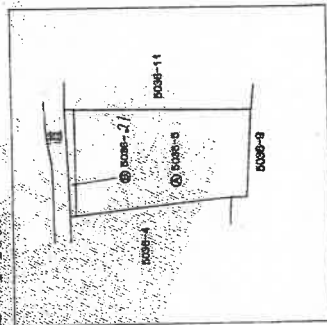
前 5036-5 後・新

地 番 5036-5
5036-21

地 積 測 量 図

土地の所在 千葉県千葉市中央区小原寺町六丁目

S=1:1000



道

20.2x1.2 20.2x1.9

⑤ 5036-21

④ 5036-5

5036-4

5036-11

5036-9

図面図解点
K K 23-5

*** 三 斜 求 積 表 ***

地 番	底 辺	高 さ	積 算	地 積
⑤ 5036-21	20.2	1.2	24.24	
④ 5036-5	20.2	1.9	38.38	
		計	62.62	
	面 積		31.310	31
	公 積 地		622	
		計	31.310	550

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

これは図面に記載されている内容を基にした図面である。
令和7年3月28日 鹿児島地方支庁 鹿屋支庁

登記簿

作製者

(作成年/月/日)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成5年10月21日

104002

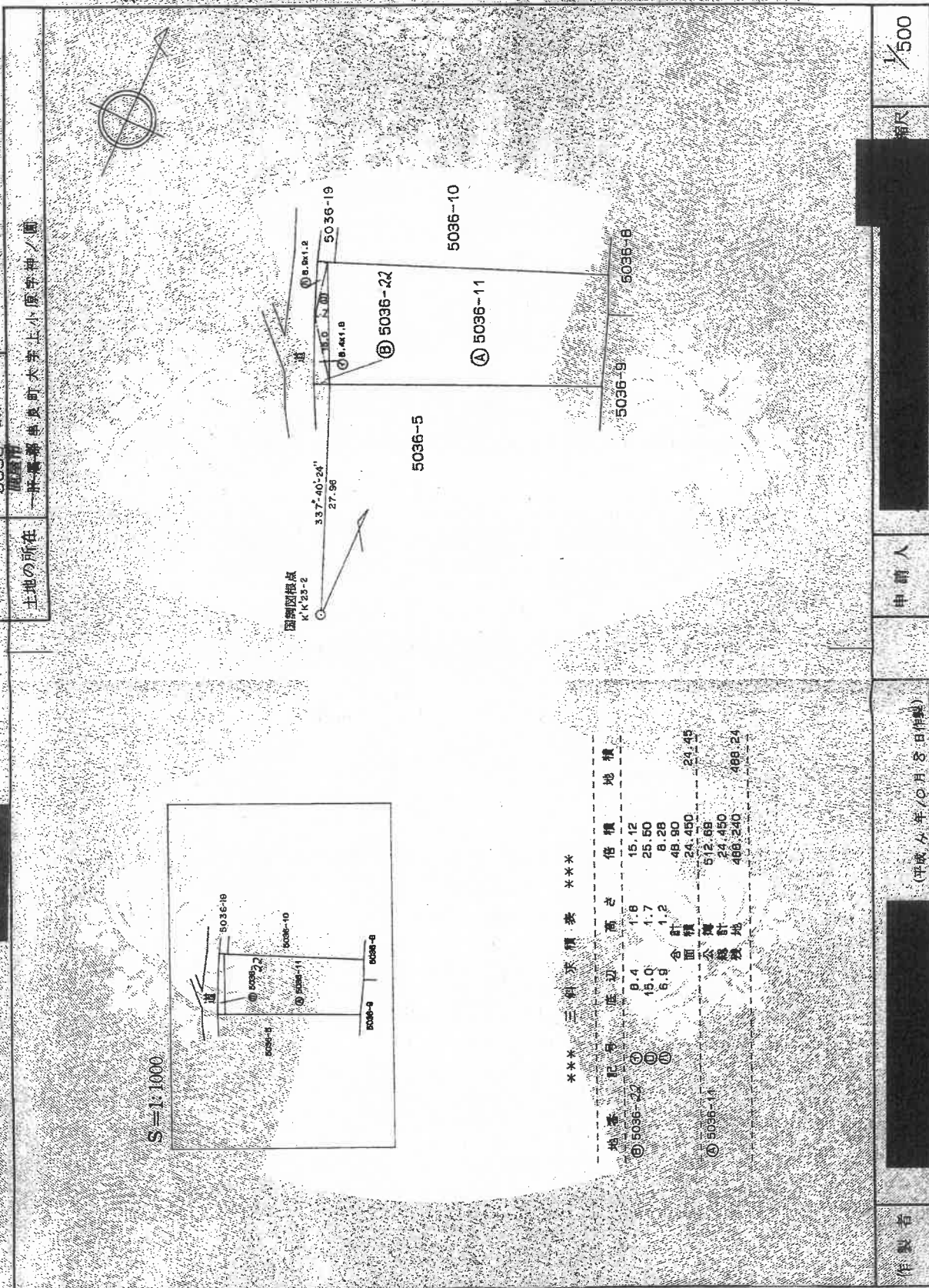
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年3月28日 鹿児島地方広域圏測量支局

登記官

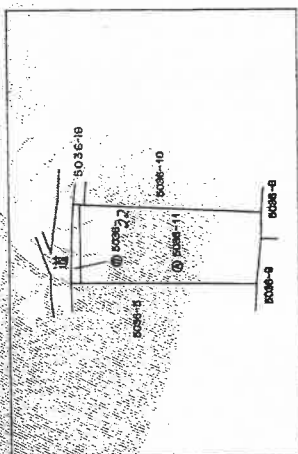
地積測量図写し

前 5036-11 後 新
地 番 5036-11
5036-22

土地の所在
鹿児島県鹿児島市大字上小原字神ノ岡



S=1:1000



*** 三斜求積表 ***

地番	区画	長さ	倍積	地積
⑤ 5036-22	①	8.4	1.8	15.12
	②	15.0	1.7	25.50
	③	6.9	1.2	8.28
	④			48.90
	合計			24.450
⑥ 5036-11	合計			512.68
	公積地			24.450
	総計地			488.240

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

作製者

平成5年10月28日(作製)

申請人

縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成30年10月10日

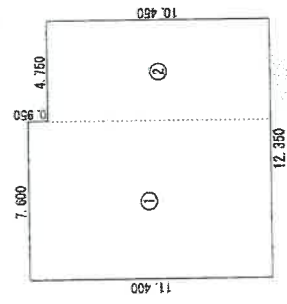
令和7年3月28日
鹿児島地方裁判所鹿児島支部
鹿児島地方検察庁鹿児島支部

登記官

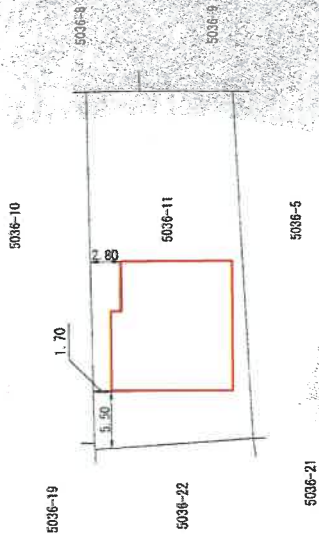
建物図面

家屋番号	5036番11
建物の所在	鹿児島市串良町上小原字神ノ園5036番地11

各階平面図



求積数
① 11,400 × 7,600 = 86,640,000
② 10,450 × 4,750 = 49,637,500
合計 136,277,500
床面積 136.27㎡



縮尺	縮尺	縮尺
1/500	1/250	1/250

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

登記年月日：平成30年10月10日

令和7年3月28日
鹿児島県地方技術官鹿屋支局

登記号

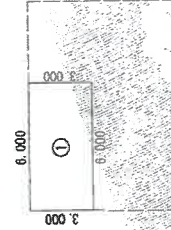
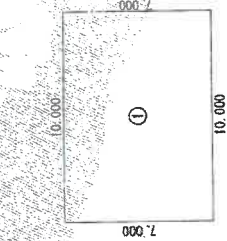
建物図面・各階平面図写し

建物図面

家屋番号 5036番11の2

建物の所在 鹿屋市串長町上小原字神ノ園5036番地1-1

各階平面図



求積表

① 10,000 × 7,000 = 70,000,000
床面積 70,00㎡

求積表

① 6,000 × 3,000 = 18,000,000
床面積 18,00㎡

作成者

申請人

縮尺

500

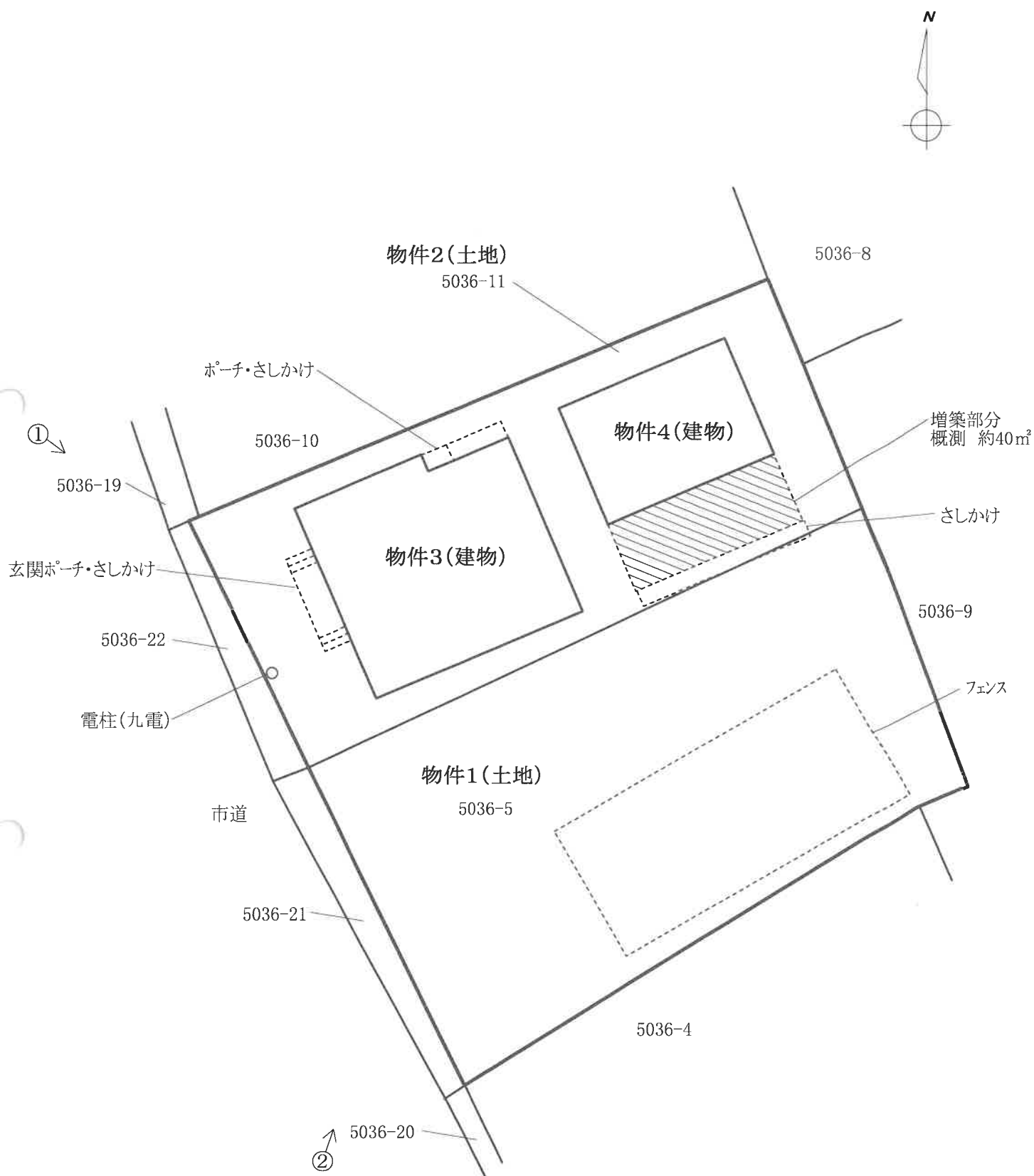
250

縮尺

平成30年10月10日付図面

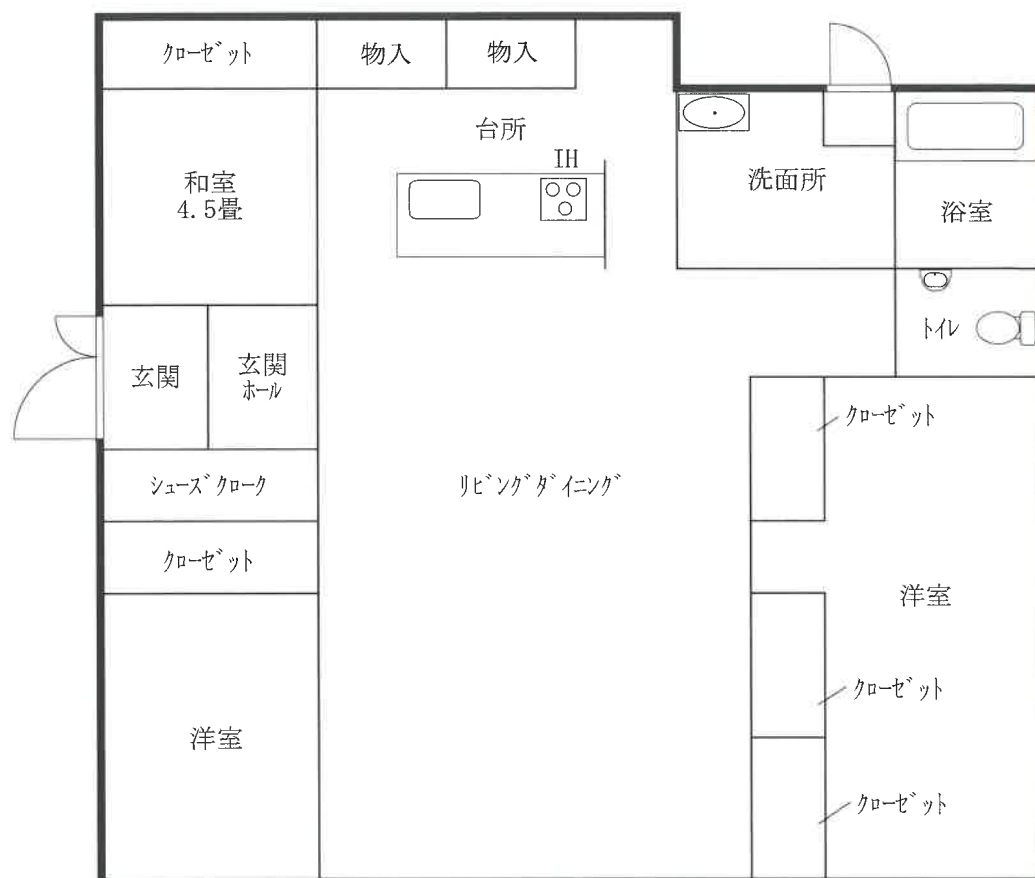
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図



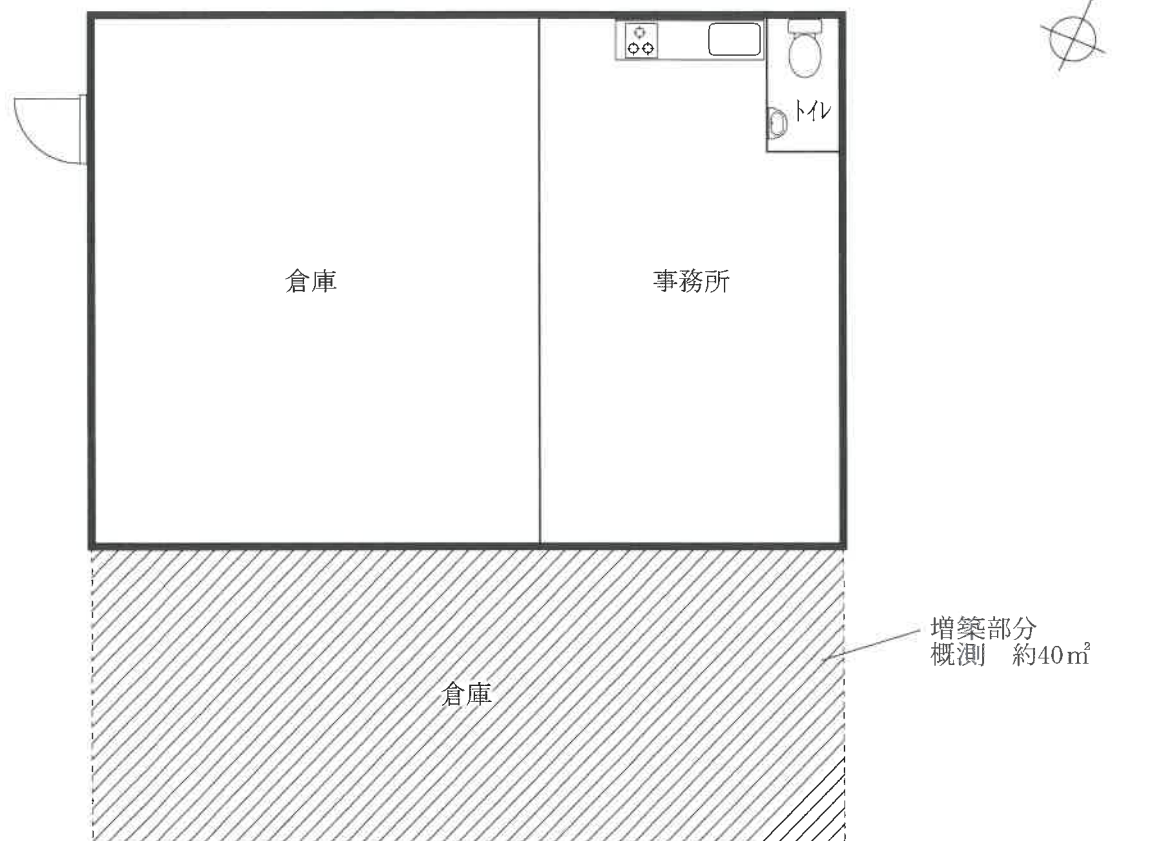
※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 ＜物件3建物＞



※この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4建物＞



1階



2階

※この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

[土地建物位置関係図参照]

