

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 11 月 19 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 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 12 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 19 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 8 年 4 月 16 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 11 月 19 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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～4☆	1,270,000 1,016,000	一括	254,000	30,158	0
1	220,000				
2	220,000				
3	170,000				
4	660,000				



物 件 目 録

1 所 在 肝属郡肝付町北方字平松
地 番 2 3 0 6 番 3
地 目 宅地
地 積 1 2 6 1. 0 0 平方メートル

☆ 2 所 在 肝属郡肝付町北方字平松
地 番 2 3 0 6 番 8
地 目 畑
地 積 7 6 1 平方メートル

(現況)

地 目 畑 (一部宅地)

3 所 在 肝属郡肝付町北方 2 3 0 6 番地 3
家屋 番号 2 3 0 6 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 3 9. 0 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

床 面 積 約 6 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 厩舎



物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 約28.83 平方メートル

4 所 在 肝属郡肝付町北方字平松2309番地4

家屋 番号 2309番4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 118.27 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7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, 2】

周囲(ただし、国道は除く)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 | 肝属郡肝付町北方字平松 |
| | 地 番 | 2 3 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 1. 0 0 平方メートル |
-
- | | | |
|---|-----|--------------|
| 2 | 所 在 | 肝属郡肝付町北方字平松 |
| | 地 番 | 2 3 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 6 1 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-----|----------|
| | 地 目 | 畑 (一部宅地) |
|--|-----|----------|
-
- | | | |
|---|-------|-----------------------|
| 3 | 所 在 | 肝属郡肝付町北方 2 3 0 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 0 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 0 0 平方メートル |
- (現況)
- | | | |
|--|-------|--------------|
| | 種 類 | 倉庫 |
| | 床 面 積 | 約 6 0 平方メートル |
- (附属建物)
- | | | |
|--|-----|----|
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 厩舎 |

物 件 目 録

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 19.83 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 28.83 平方メートル

4 所 在 肝属郡肝付町北方字平松 2309 番地 4

家屋 番号 2309 番 4

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 118.27 平方メートル

令和7年(ヌ)第6号
令和7年7月30日受理
令和7年9月10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 | 肝属郡肝付町北方字平松 |
| | 地 番 | 2 3 0 6 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 6 1. 0 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 肝属郡肝付町北方字平松 |
| | 地 番 | 2 3 0 6 番 8 |
| | 地 目 | 畑 |
| | 地 積 | 7 6 1 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 肝属郡肝付町北方 2 3 0 6 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 2 3 0 6 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 3 9. 0 0 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 厩舎 |
| | 構 造 | 木造瓦葺平家建 |
| | 床 面 積 | 1 9. 8 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 肝属郡肝付町北方字平松 2 3 0 9 番地 4 |
| | 家屋 番号 | 2 3 0 9 番 4 |

物 件 目 録

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 118.27 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、2		
現況地目	☒ 宅地(物件 1、2) ☐ 公衆用道路(物件) ☒ 畑(物件 2)		
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	物件 1 上に従物等として支柱が存する。 物件 1 上に件外物件として N T T 柱、電柱及び支線が存する。		
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異なる(☒ 主である建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類：倉庫(主たる建物) ☐ 構造： ☒ 床面積：約 6 0 m ² (約 2 1 m ² 増築)(主たる建物) 約 2 8 . 8 3 m ² (約 9 m ² 増築)(附属建物)		
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	従物等として工作物 1 ～ 3 (いずれも物置) が存する。 附属建物として厩舎が存する。		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	付近		
土地	物件		
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 畑 （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 ☐ 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住居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	件外物件として太陽熱温水器と思われるパネル状の装置が存する。		
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
肝付町役場建設課担当者	1 物件1が接面している道路は無番地の土地で、鹿児島県が管理する国道(448号線)になります。
肝付町役場水道課(回答)	2 本物件への水道の供給契約は本件債務者との間で交わされています。

執行官の意見

(物件1、2関係)

- 1 物件1と物件2の一部は物件3及び4の敷地として一体として利用されている（物件2の一部は、物件1と同様にコンクリートで塗られ、宅地として利用されている。）。
- 2 本件土地は物件1が国道に接面している。
- 3 本件土地と隣接する周辺隣接地との境界は国道部分を除いて全て不明瞭である。なお、収集した税務資料を参考にすると、工作物1及び支柱は2306-7又は2306-1上にはみ出して存する可能性がある。
- 4 本件土地と隣接する2306-7、2306-1及び2306-4とはいずれも高低差があり、目視可能な範囲で計測した結果、2306-7、2306-1の土地とは最大で約5メートル、2306-4の土地とは最大で約4メートルの高低差が存する。

(物件3関係)

- 1 本件建物は登記上は居宅であるが、現況は倉庫として利用されている（写真9～11）。
- 2 本件建物の床は板1枚の状態であったが、雨漏りやシロアリ被害の跡等は目視では確認出来なかった。

(物件4関係)

- 1 本件建物について、雨漏り跡やシロアリ被害等の特筆すべき損傷等は目視では確認できなかった。
- 2 本件建物には太陽熱温水器と思われるパネル状の装置が屋根上に設置されていたが、関係人の陳述を得ることができず、その所有権の帰属が不明であったことから売却対象外とした。
- 3 本件建物内には本件債務者宛の郵便物が複数存した。また、肝付町役場水道課に対する照会結果からも本件債務者が本件建物を居宅として利用していると考えられることから、本件各不動産を同人が占有しているものと認定した。なお、本件債務者は郵便や立入調査時に差し置いた事務連絡に対し全く応答せず、同人から陳述を得ることは出来なかった。

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7 年 7 月 3 0 日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7 年 8 月 1 日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
7 年 8 月 1 5 日 14 : 25 - 14 : 50	物件所在地	物件確認
7 年 8 月 1 9 日 13 : 45 - 15 : 20	物件所在地	立入調査
7 年 8 月 2 2 日 : - :	鹿児島地方裁判所執行官室	肝付町役場水道課宛照会書送付
7 年 8 月 2 2 日 16 : 20 - 16 : 30	鹿児島地方裁判所執行官室 (電話)	肝付町役場建設課担当者から聴取
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 7 年 8 月 1 9 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

登記年月日：昭和54年2月3日

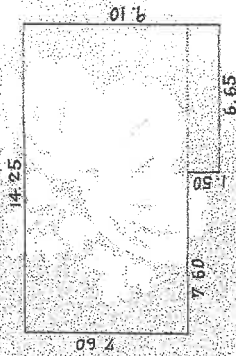
422298

各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 2309-4

建物の所在 肝付町 肝付郡内之浦町北方字平松 2309 番地 4



求積

14.25 X 7.60 = 108.3000

6.65 X 1.50 = 9.9750

計 118.2750

床面積

118㎡27



2309-2

2309-4

道

2306-4

2309-5

作製者

昭和54年2月1日(作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

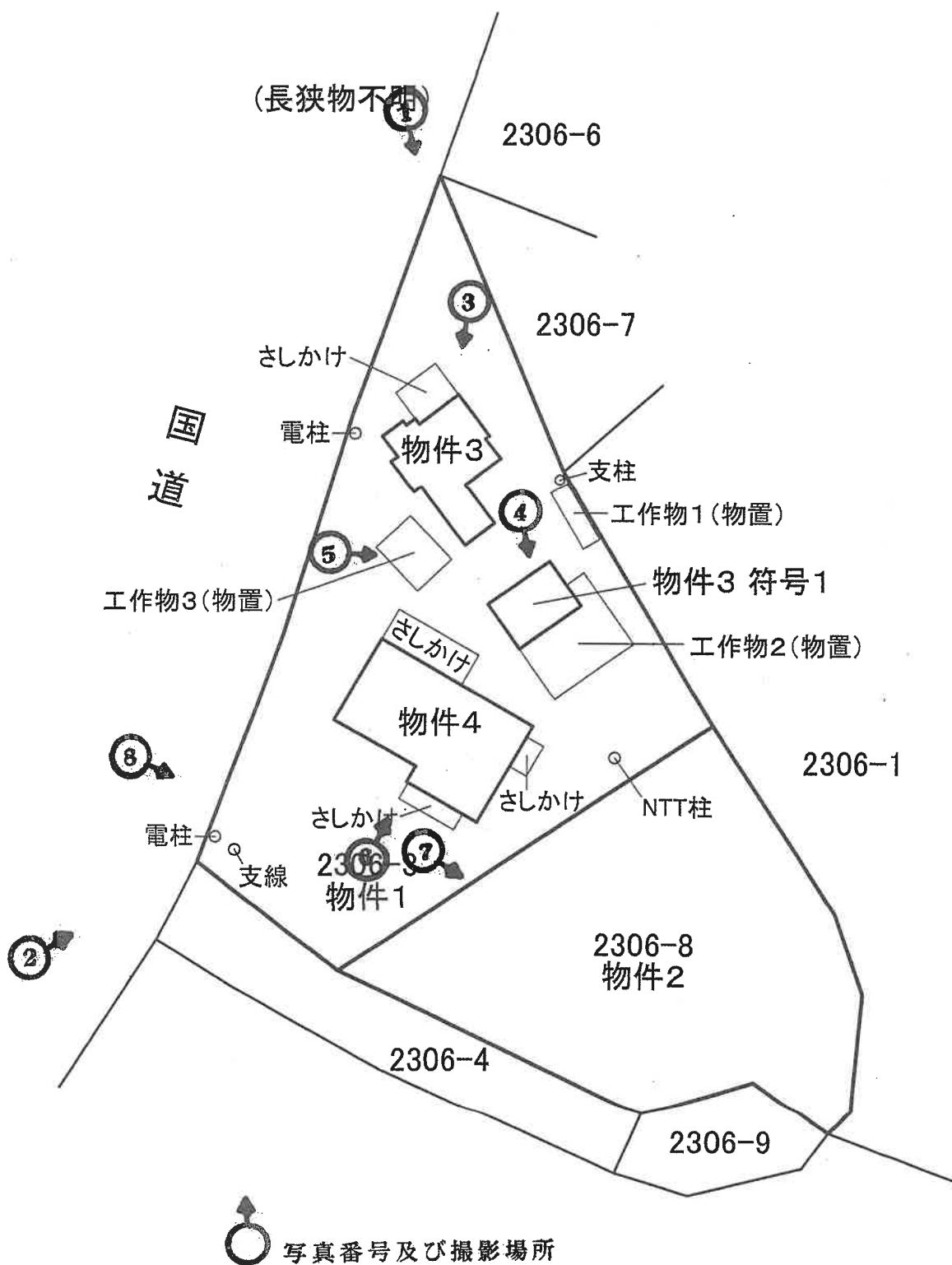
(これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(鹿児島県地方事務局長 鹿屋支局管轄)
令和7年6月17日 大津地方事務所

登記官

(8 枚目)

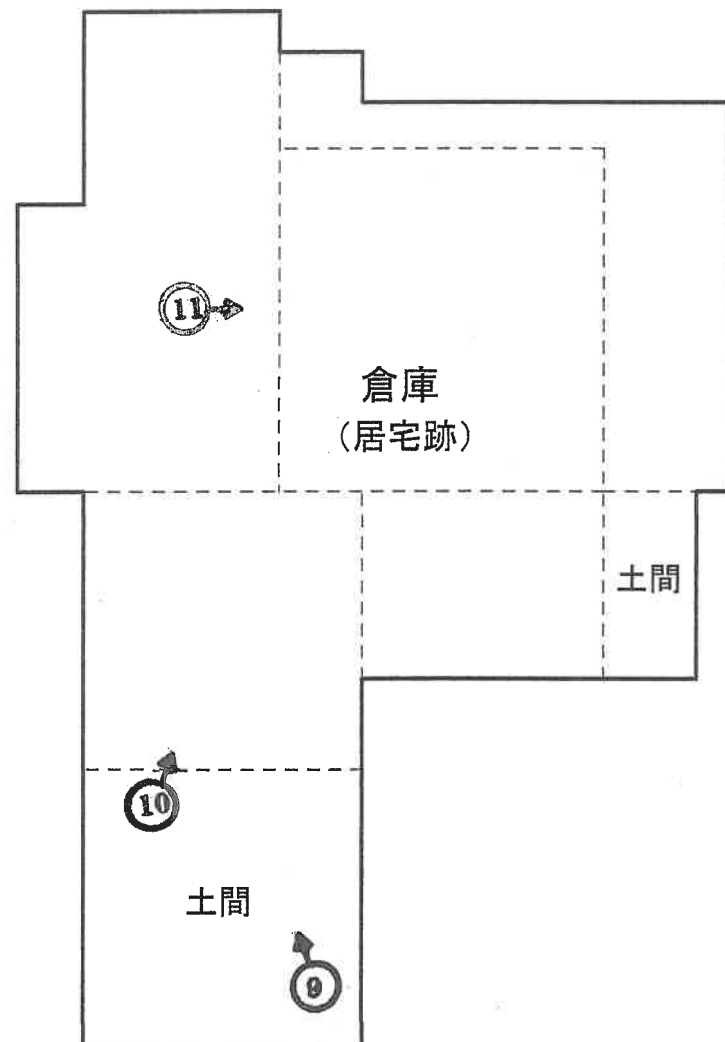
地図整理番号：H30748

土地建物位置関係図



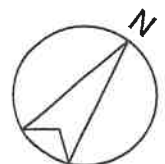
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図
〈 物件3 主である建物 〉

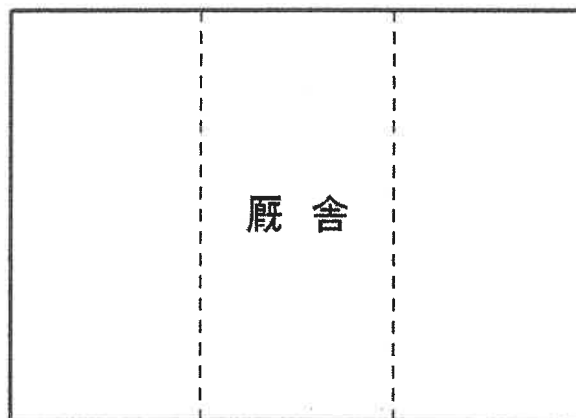


概測約21㎡増築

※ 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 附属建物 符号1 〉



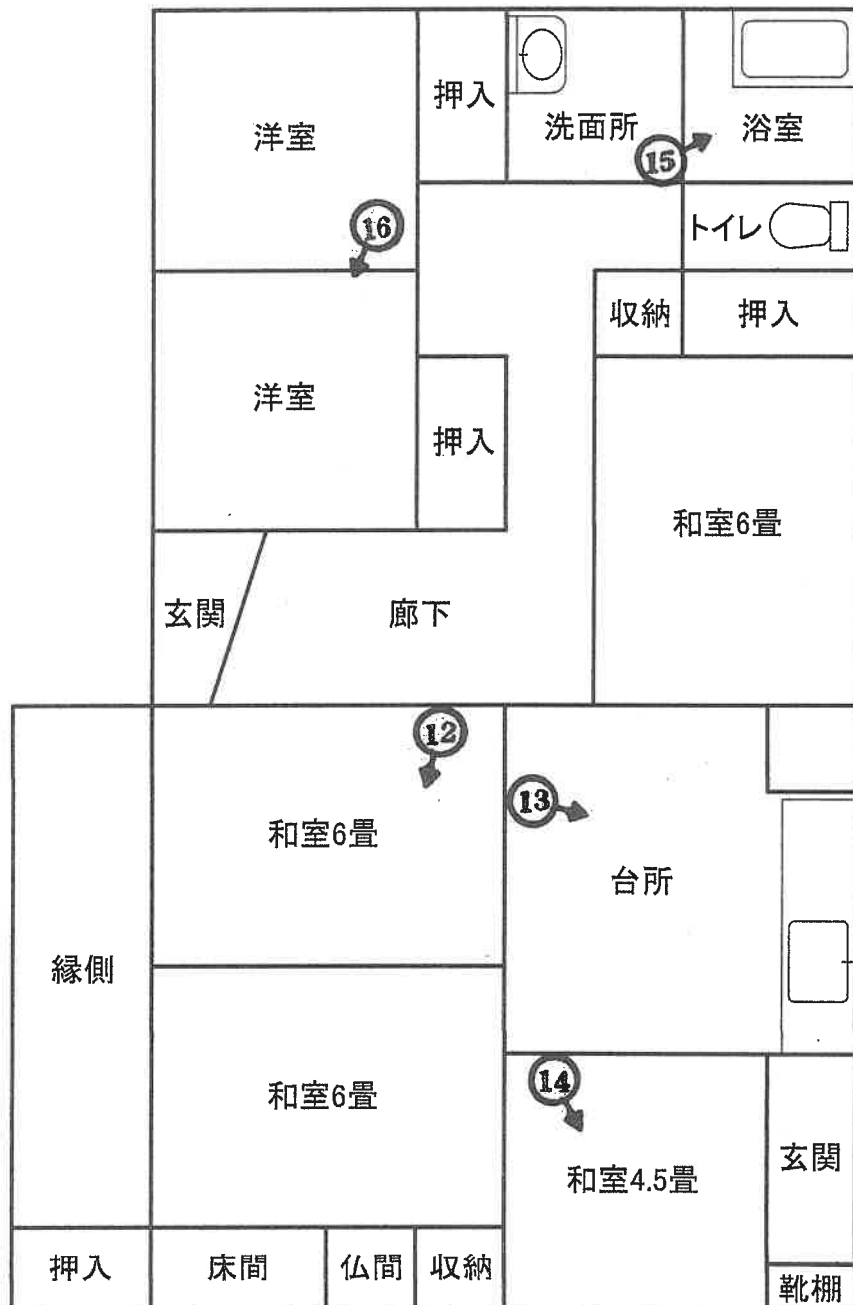
概測約9㎡増築

※ 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4 〉



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

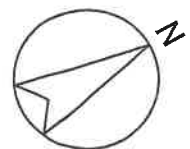


写真1 本件土地建物



写真2



写真3

工作物(物置)

物件3附属建物

物件3



写真4

工作物(物置)

物件3附属建物

物件4



写真5

物件3

工作物(物置)



写真6

物件4



写真7

物件2



写真8

物件4

物件1



写真9 物件3内部



写真10



写真11



写真12 物件4内部



写真13



写真14



写真15



写真16



令和 7年 (又) 第 6号
令和 7年 8月 19日 現地調査
令和 7年 9月 12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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 1,270,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 220,000 円
物件2 (土地)	金 220,000 円
物件3 (建物)	金 170,000 円
物件4 (建物)	金 660,000 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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	肝属郡肝付町北方字平松 2306番3 宅地 1,261.00 m ²	
2	所在地 地目 地積	肝属郡肝付町北方字平松 2306番8 畑 761 m ²	畑（一部宅地）
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡肝付町北方 2306番地3 2306番3 居宅 木造瓦葺平家建 39.00 m ²	倉庫 約 60.00 m ²
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 厩舎 木造瓦葺平家建 19.83 m ²	約 28.83 m ²
4	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	肝属郡肝付町北方字平松 2309番地4 2309番4 居宅 木造瓦葺平家建 118.27 m ²	
番号	特記事項		
	① 物件3 主である建物は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。 ② 物件3 附属建物符号1 は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。		

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	肝付町役場内之浦総合支所の北東方 約3.3km 「垂水」バス停の南西方 約150m 内之浦小学校の北東方 約3.1km （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、内之浦小学校の北東方約3.1km付近に位置し 海岸沿いに山林がみられる中、農家住宅などが点在する地域である。 今後も現状で推移していくものと予測される。	
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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域（急・垂水2）
画 地 条 件	地積 : 2,022.00 m ² 規模 : やや規模が大きい、概ね標準的 間口 : 約59m 奥行 : 約57m 形状 : 不整形 地勢 : 概ね平坦だが、境界付近はコンクリート法面、擁壁等が 存する。 高低差 : 北西側国道より約0～1.8m程度高く接面する。 北東側隣接地及び南西側隣接地とは高低差がある。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西 約7.5m舗装国道（建築基準法上の道路である。）	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、住宅、山林である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり（特記事項参照） 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と物件2の一部は、物件3、4の敷地として宅地に一体利用 されている。但し、物件2の宅地利用範囲は僅少であり、本件では 物件3、4の法定地上権は物件1のみに及ぶと判断した。 法定地上権の及ぶ範囲については、それぞれの建物の建築面積の割 合で按分して評価を行う。 ② 物件1土地に電柱、支線、NTT柱があるが特段の減価要因にはな らないと判断した。	

	③ 物件1土地に従物等として、支柱が存するが経済的価値はない。 なお、支柱は、2306番7、2306番1に存する可能性がある。 ④ 上水道の埋設配管については、肝付町役場に確認したが詳細は不明である。 ⑤ 北東側隣接地（2306番7、2306番1）とは最大約5m程度の高低差（物件1、2が高い）、南西側隣接地（2306番4）とは最大約4m程度の高低差（物件1、2が高い）があり、建物再建築等にあたっては、県条例の崖規制を受けるため、関係機関への相談を要する。 ⑥ 土砂災害警戒区域（急傾斜の崩壊・垂水2）に該当する。また、土砂災害特別警戒区域（急傾斜の崩壊・垂水2）に隣接しており、土砂災害の危険性がある。 ⑦ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。
--	--

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等	建築年月日（登記記載）： 建築年月日不詳 経過年数： 約 一 年 経済的残存耐用年数： 0 年（増築部分を含む）
仕様	構造： 木造平家建 屋根： 瓦葺 外壁： 鋼板等 内壁： ー 天井： ー 床： 板張、コンクリート等 設備： 電気 その他： さしかけ
床面積（現況）	約 60.00 m ² （概測 約21m ² 増築、建物間取図参照）
現況用途等	現況用途： 倉庫（居宅跡） 間取り： 建物間取図参照
品等	使用資材： 普通 施工状態： 中位
保守管理の状態	維持管理の状況はやや劣る。
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 建築年月日は不明であるが、経済的耐用年数は既に経過しているものと判断した。 ② 登記記録から築後約65年以上を経過しており、以前は居宅として利用されていたと思われるが、現在は内壁の仕切り・建具等は殆どない状態で倉庫として利用されている。詳細については現況調査報告書のとおり。 ③ 従物等として、工作物1～3が存するが経済的価値はない。 なお、工作物1は、2306番7、2306番1に存する可能性がある。 ④ さしかけが存するが特段の経済価値はない。 ⑤ 白アリ被害については詳細不明。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。 ⑥ 当該建物は、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。

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	附属建物 符号1
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 : 建築年月日不詳 経過年数 : 約 ー 年 経済的残存耐用年数 : 0 年（増築部分を含む）
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : 瓦葺 外 壁 : 板張、コンクリートブロック等 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : コンクリート等 設 備 : 電気 そ の 他 : ー
床面積（現況）	約 28.83 m ² （概測 約9m ² 増築、建物間取図参照）
現況用途等	現況用途 : 厩舎 間 取 り : 建物間取図参照
品 等	使用資材 : 普通 施工状態 : 中位
保守管理の状況	維持管理の状況は普通
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 建築年月日は不明であるが、経済的耐用年数は既に経過しているものと判断した。 ② 白アリ被害については、詳細は不明。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 当該建物は、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。

2 建物の概況及び利用状況（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等	建築年月日 : 昭和54年2月1日新築 経過年数 : 約 47 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕様	構造 : 木造平家建 屋根 : 瓦葺 外壁 : 板張、モルタル等 内壁 : 合板等 天井 : 合板等 床 : フローリング、畳等 設備 : 電気、プロパンガス、トイレ その他 : さしかけ
床面積（現況）	118.27 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	使用資材 : 普通 施工状態 : 中位
保守管理の状態	概ね普通程度
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 さしかけが存するが特段の経済価値はない。 ② 基礎、犬走りにヒビの補修跡が認められる。 ③ 白アリ被害については、詳細は不明。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。 ④ 当該建物は、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。 ⑤ 件外物件として太陽熱温水器と思われるパネル状の装置が存する。

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）

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	900	0.56	1,261.00	0.80	508,000
2	900	0.56	761.00	1.00	383,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺に規準とすべき公示価格等がないため、取引事例価格、精通者意見価格等を参考に
して、900円/㎡と査定した。

イ. 個 別 格 差 : 形状 高低差・崖規制 上水道の状況不明
 $0.95 \times 0.90 \times 0.99$
 土砂災害警戒区域等 農地部分を含む 個別格差
 $\times 0.95 \times 0.70 = 0.56$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.80 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(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	90,000	60.00	0.03	162,000

ア. 再調達原価 : 90,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 60.00㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等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（維持管理の状況等－40%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-40\%) = 0.03$$

(附属建物 符号 1)

符号	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
1	64,000	28.83	0.04	73,000

ア. 再調達原価 : 64,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 28.83 ㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等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（維持管理の状況等－20%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-20\%) = 0.04$$

物件 3 建物の合計

番号	建物価格 (円)
3	162,000
附属建物 符号 1	73,000
合計	235,000

(3) 建物価格 (物件4)

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
4	180,000	118.27	0.05	1,064,000

ア. 再調達原価 : 180,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 118.27㎡

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等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（基礎、犬走りの補修跡－10%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-10\%) = 0.05$$

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	及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	508,000	法定地上権 0.25	0.43	54,000 (物件3)
1	508,000	法定地上権 0.25	0.57	72,000 (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25%と査定した。

ウ. 及ぶ範囲：物件1における物件3の敷地利用範囲約43%

$$(60.00\text{m}^2 + 28.83\text{m}^2) \div (60.00\text{m}^2 + 28.83\text{m}^2 + 118.27\text{m}^2) \approx 0.43$$

物件1における物件4の敷地利用範囲約57%

$$118.27\text{m}^2 \div (60.00\text{m}^2 + 28.83\text{m}^2 + 118.27\text{m}^2) \approx 0.57$$

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	508,000	－ 126,000	1.00	1.00	0.60	220,000
2	383,000	0	1.00	1.00	0.60	220,000
3	235,000	＋ 54,000	1.00	1.00	0.60	170,000
4	1,064,000	＋ 72,000	1.00	0.97	0.60	660,000
一括価格(合計)						1,270,000

ウ. 占有減価修正：必要なし

エ. 市場性修正：物件4 第三者所有の太陽熱温水器が存することを考慮 ▲3%

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

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 固定資産税評価額（令和7年1月1日）

物件1	455,221	円
物件2	20,267	円
物件3	290,275	円
物件4	1,716,077	円

第7 附属資料

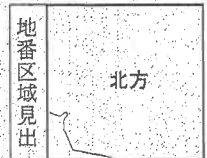
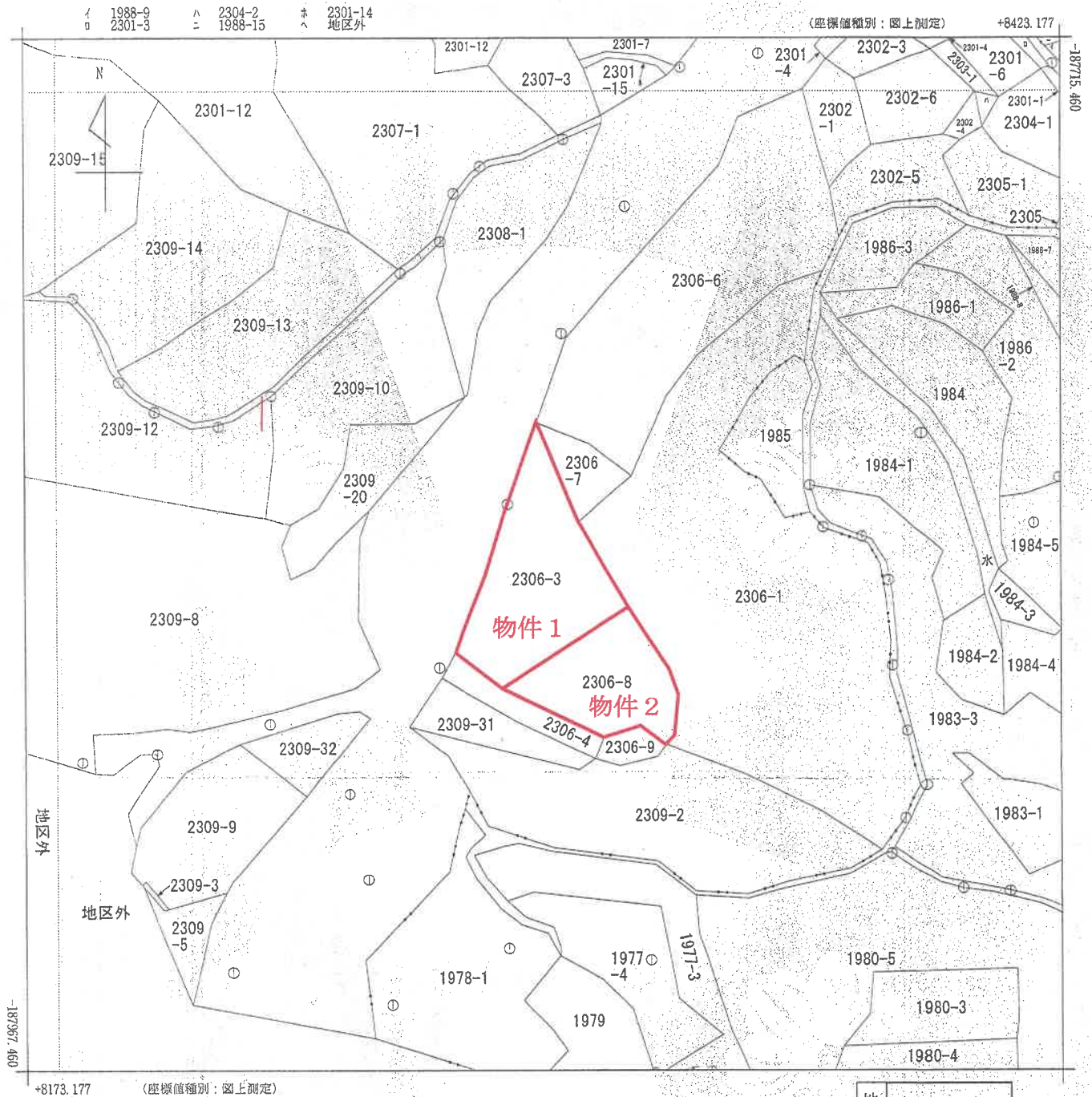
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図 肝付町202406）
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公図写



請求部	所在	肝属郡肝付町北方字平松				地番	2306番3		
出力	1/1000	精度	乙三	座標系	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。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和7年6月18日

大津地方務局

地図整理番号:M30754

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

S 54.2.3

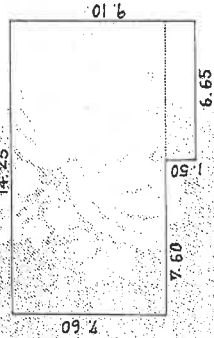
建物図面 各階平面図

家屋番号 2309-4
建物図面
肝付町
肝属郡内之需町北方字平松 2309 番地 4

建物の所在



物件 4



求積

$$14.25 \times 7.60 = 108.3000$$

$$6.65 \times 1.50 = 9.9750$$

計 118.2750

床面積 118m²7

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作製者

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

登記年月日：昭和54年2月3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 鹿屋支局管轄)

令和7年6月17日

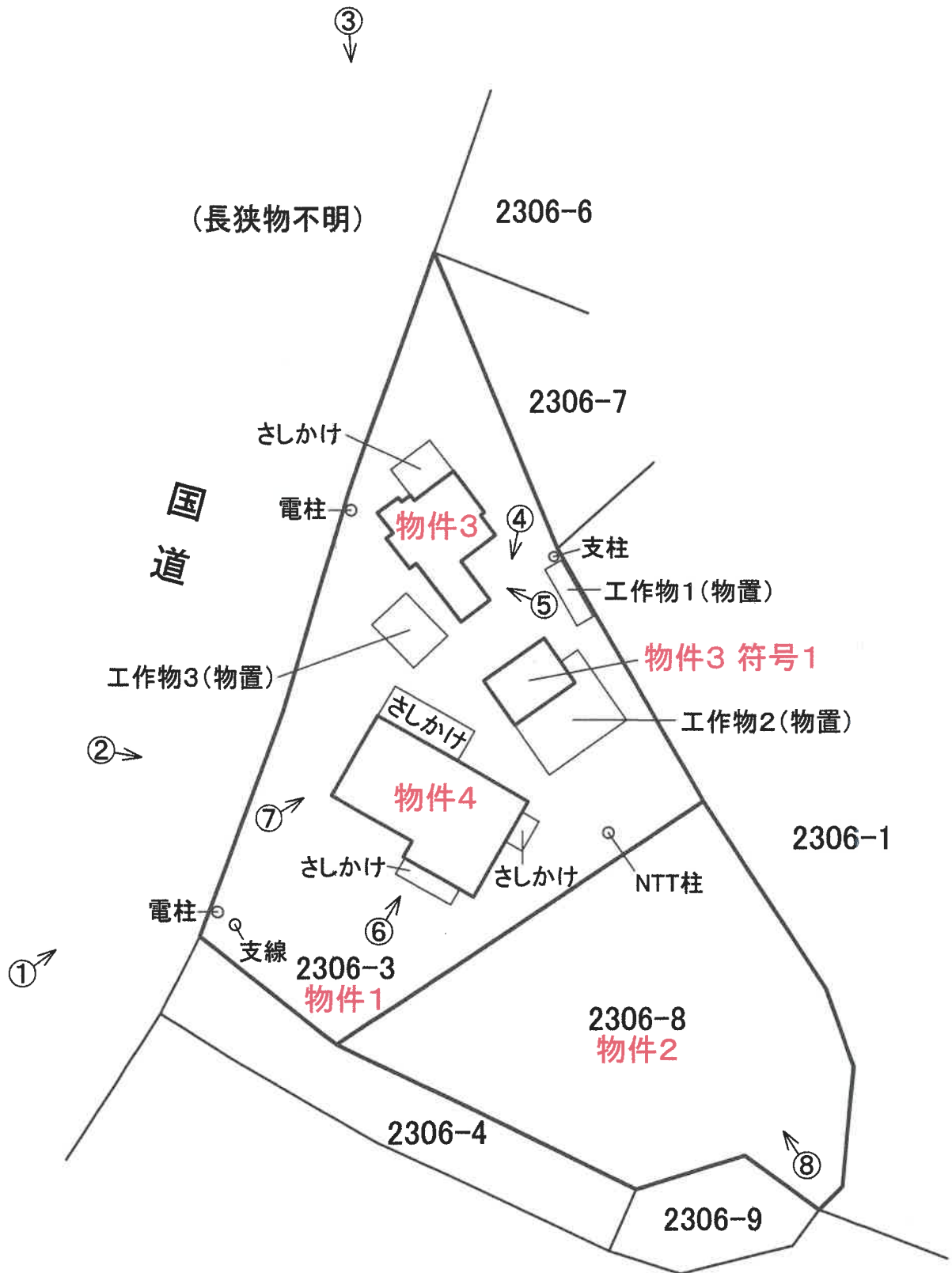
大津地方方法務局

登記簿

地図整理番号：M30748

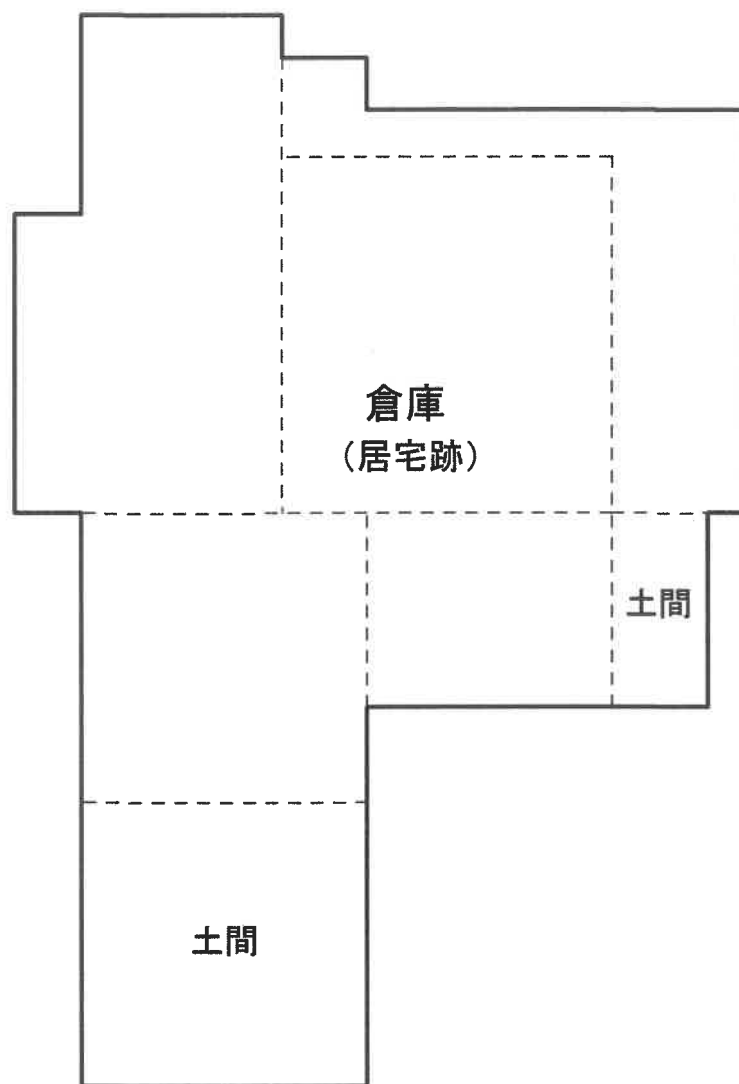
A 3判をA 4判に縮小

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 主である建物 〉

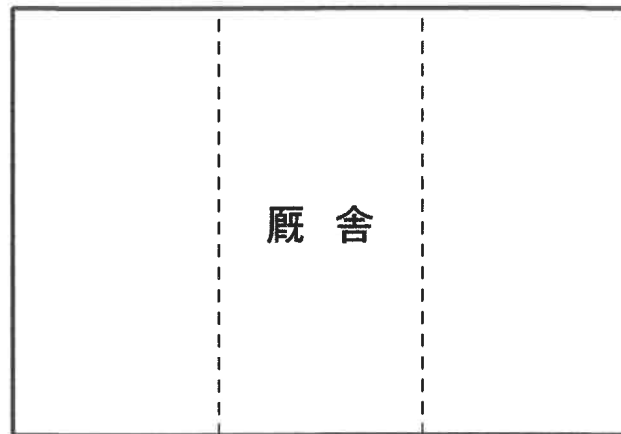


概測約21㎡増築

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

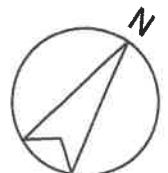


建物間取図
〈 物件3 附属建物 符号1 〉



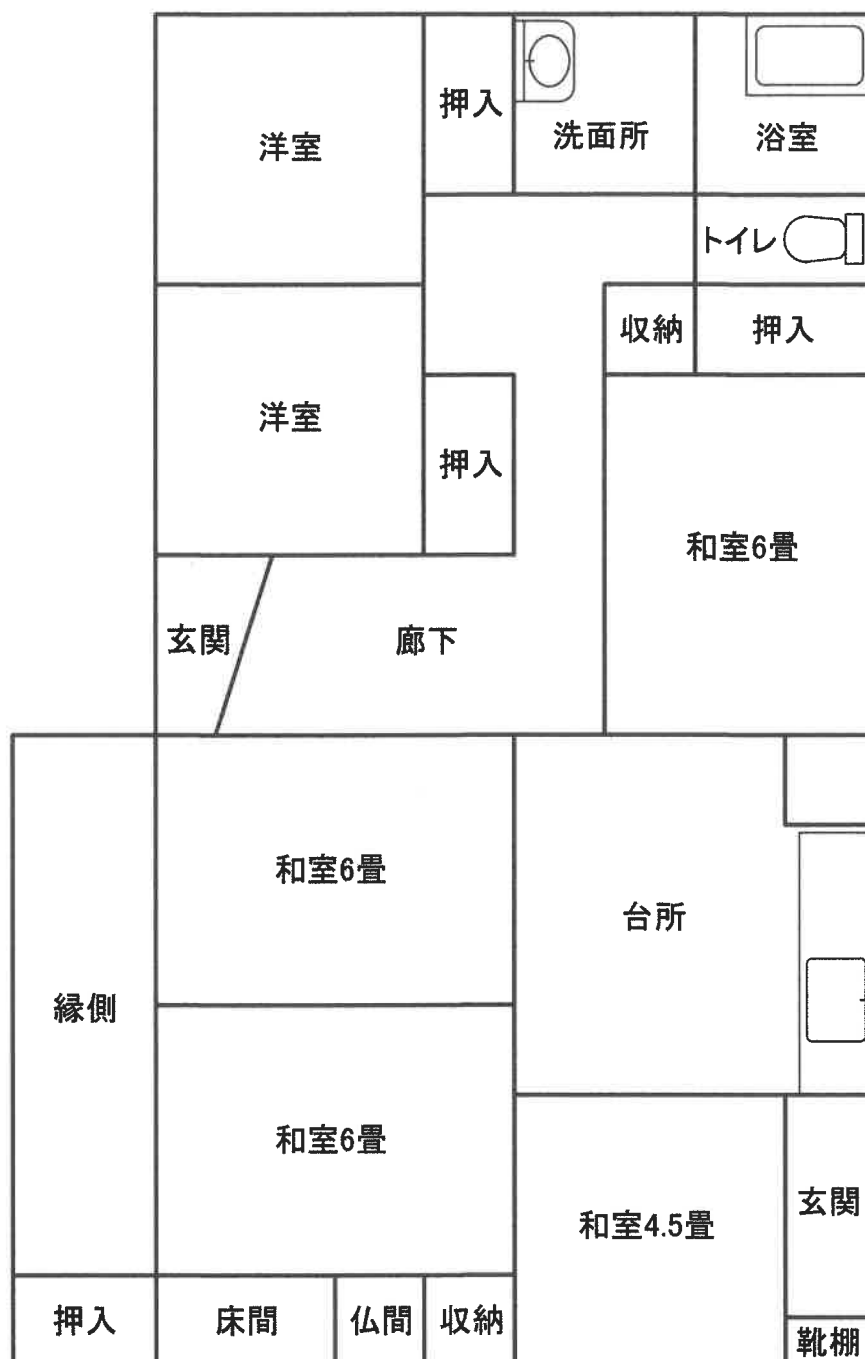
概測約9㎡増築

※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

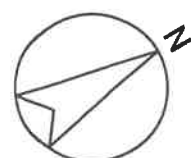


建物間取図

〈 物件4 〉



※ 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



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④

物件 3

物件 1



カメラ位置 ⑤

物件 4

物件 1



カメラ位置 ⑥

物件 3

物件 1

物件 4



カメラ位置 ⑦

物件 4

物件 1

物件 2



カメラ位置 ⑧



物件3 建物内部



物件4 基礎・犬走りのヒビの補修跡