

令和7年（又）第7号

《ご注意》

本件は、物件番号4建物
のみの売却です。

（敷地は含まれません。）

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 12 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

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 1 月 8 日から 令和 8 年 1 月 15 日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8 年 1 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 8 年 2 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 12 月 17 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



513

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）
4	1,760,000 1,408,000		352,000	31,527	0



物 件 目 録

4 所 在 志布志市志布志町志布志三丁目2339番地1、23
39番地3、2343番地8

家屋 番号 2339番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 125.44平方メートル
2階 23.46平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年11月12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

【物件番号4】

売却対象外の土地（地番2339番1、同2339番3、同2343番8）につき、本件建物のために法定地上権が成立する。

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号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

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。
- 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

4 所 在 志布志市志布志町志布志三丁目2339番地1、23
39番地3、2343番地8

家屋 番号 2339番1

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 125.44平方メートル
2階 23.46平方メートル



令和7年(ヌ)第7号
令和7年8月7日受理
令和7年9月18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 | 志布志市志布志町志布志三丁目 |
| | 地 番 | 2 3 3 9 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 8 0 . 8 3 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 志布志市志布志町志布志三丁目 |
| | 地 番 | 2 3 3 9 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 2 8 . 8 2 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 志布志市志布志町志布志三丁目 |
| | 地 番 | 2 3 4 3 番 8 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 1 . 3 3 平方メートル |
| 4 | 所 在 | 志布志市志布志町志布志三丁目 2 3 3 9 番地 1、2 3 3 9 番地 3、2 3 4 3 番地 8 |
| | 家屋 番号 | 2 3 3 9 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造セメント瓦葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 1 2 5 . 4 4 平方メートル
2 階 2 3 . 4 6 平方メートル |

不 動 産 の 表 示		「物件目録」のとおり						
住 居 表 示		志布志市志布志町志布志三丁目２番３７号						
土 地		物件１～３						
現 況 地 目	■宅地（物件１～３） □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 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								
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
本件債務者（土地建物所有者）	1 本件建物は私が居宅として利用しています。 2 本件建物について、雨漏りはありません。シロアリ被害も気づきません。 3 本件建物では猫を4匹、14年くらい飼育しています。猫のしつけはしていますので、あまり建物内に猫による傷等はないと思います。 4 本件土地と、周辺の隣接地との境界は明瞭です。土地の境界のことで今までに揉めたことはありません。

執行官の意見

(物件 1 ～ 3 関係)

- 1 本件土地は一体として物件 4 の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は物件 1 が市道に接面している。
- 3 本件各土地と周辺隣接地との境界付近にはブロック塀が存し、外観上概ね明瞭である。

(物件 4 関係)

- 1 本件建物について、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき損傷は目視では確認出来なかった。
- 2 本件建物内では猫を 4 匹飼育しているとのことであった。そのため、若干の動物臭を感じた。また、クロス（壁紙）等に猫のひっかき傷と思われる傷みが若干見られた（写真 10）。
- 3 1 階廊下は床のきしみを感じた。
- 4 建物の基礎に薄いクラックが見られた（写真 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 8 月 7 日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7 年 8 月 1 2 日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
7 年 8 月 1 5 日 10 : 50 - 11 : 30	物件所在地	物件確認、本件債務者と面談
7 年 9 月 2 日 11 : 15 - 12 : 05	物件所在地	立入調査、本件債務者と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
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 9 月 2 日
目的物件は施錠され応答がなかったので、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。なお、本件債務者は建物内に在室した。

☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

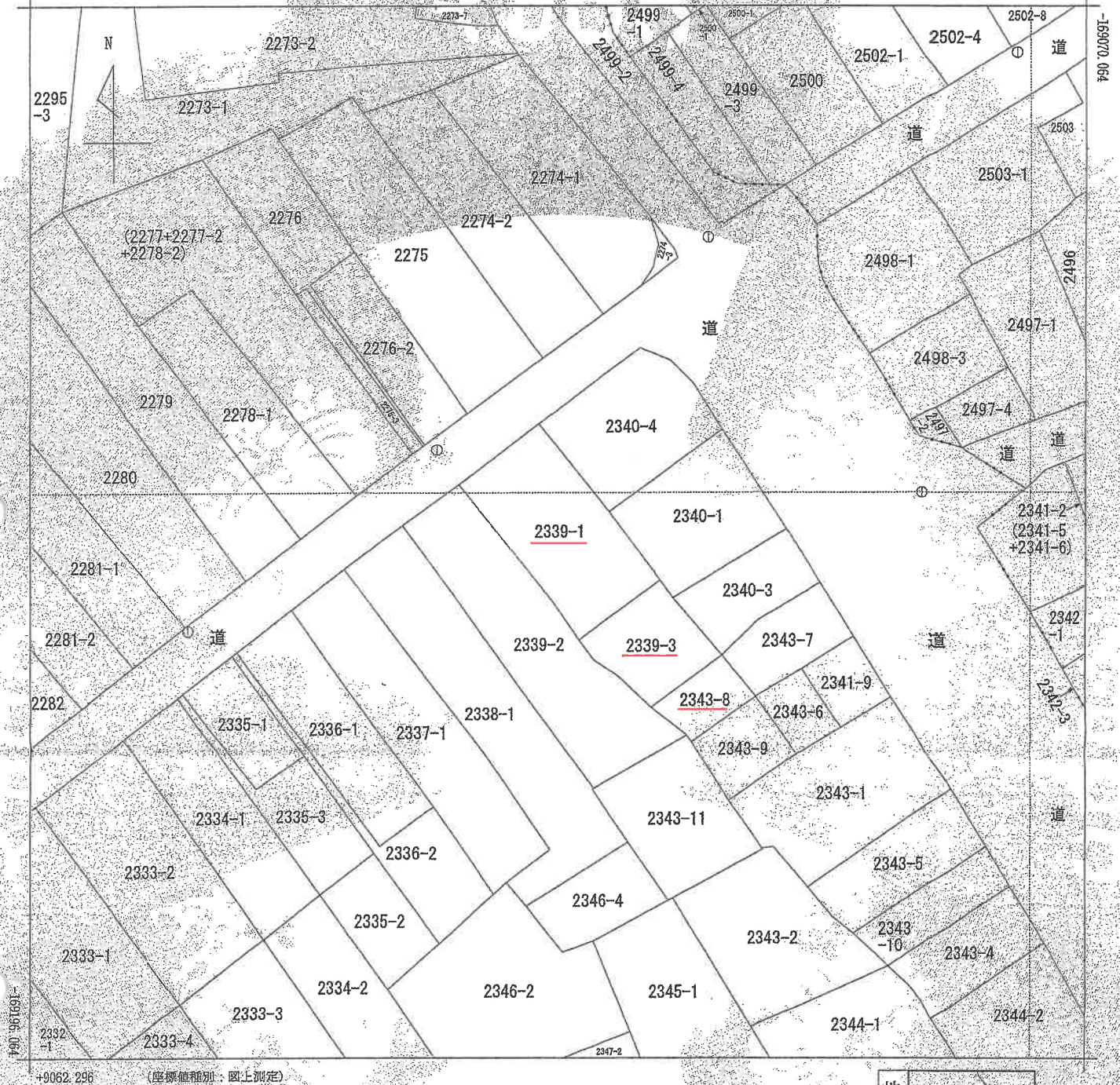
☐

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

1 2273-4

(座標値種別：図上測定)

+9187.296



+9062.296

(座標値種別：図上測定)



請求部	所在	志布志市志布志町志布志三丁目					地番	2339番1		
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第1.4条第1項)	種類	地籍図	
作成年月日	昭和50年2月				備付年月日(原図)	昭和56年11月20日			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。

(鹿児島地方裁判所管轄)

令和7年7月10日

福岡法務局

請求番号：4-2

(1/1)

登記官

(6 枚目)

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和57年12月15日

182088

各階平面図

建築物図面
各階平面図

857/2/15

家屋番号
2339-1

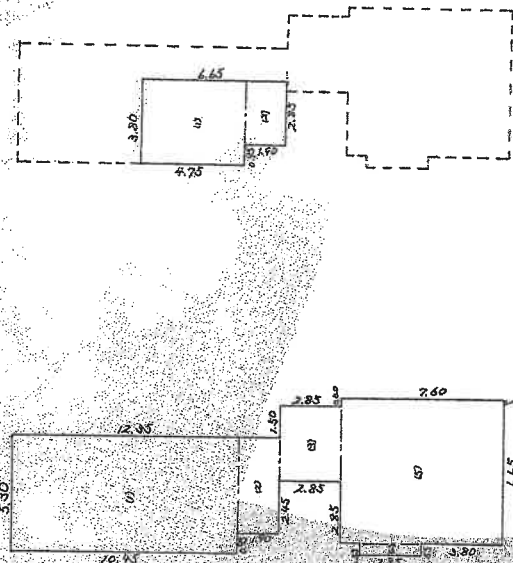
建築物の所在
曾於郡大和町
明之町延寿寺西
3330000

志布志市

志布志三丁目

1階

2階



床面積

- (1) $10.45 \times 5.30 = 55.3850$
(2) $1.90 \times 4.35 = 8.2650$
(3) $2.85 \times 3.40 = 9.6900$
(4) $2.85 \times 0.55 = 1.5675$
(5) $7.60 \times 6.65 = 50.5400$
125.4475

床面積

1階 125.44㎡

- (1) $4.75 \times 3.30 = 15.6750$
(2) $1.90 \times 2.85 = 5.4150$
21.0900

2階 21.09㎡

製作者
土庫建設士
家屋

(昭和57年12月15日作製)

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/100

(日加納)

(日加納)

これは図面に記録されている内容を説明した書面である

(鹿児島県地方事務局曾於出張所管轄)

令和7年7月10日

福岡法務局

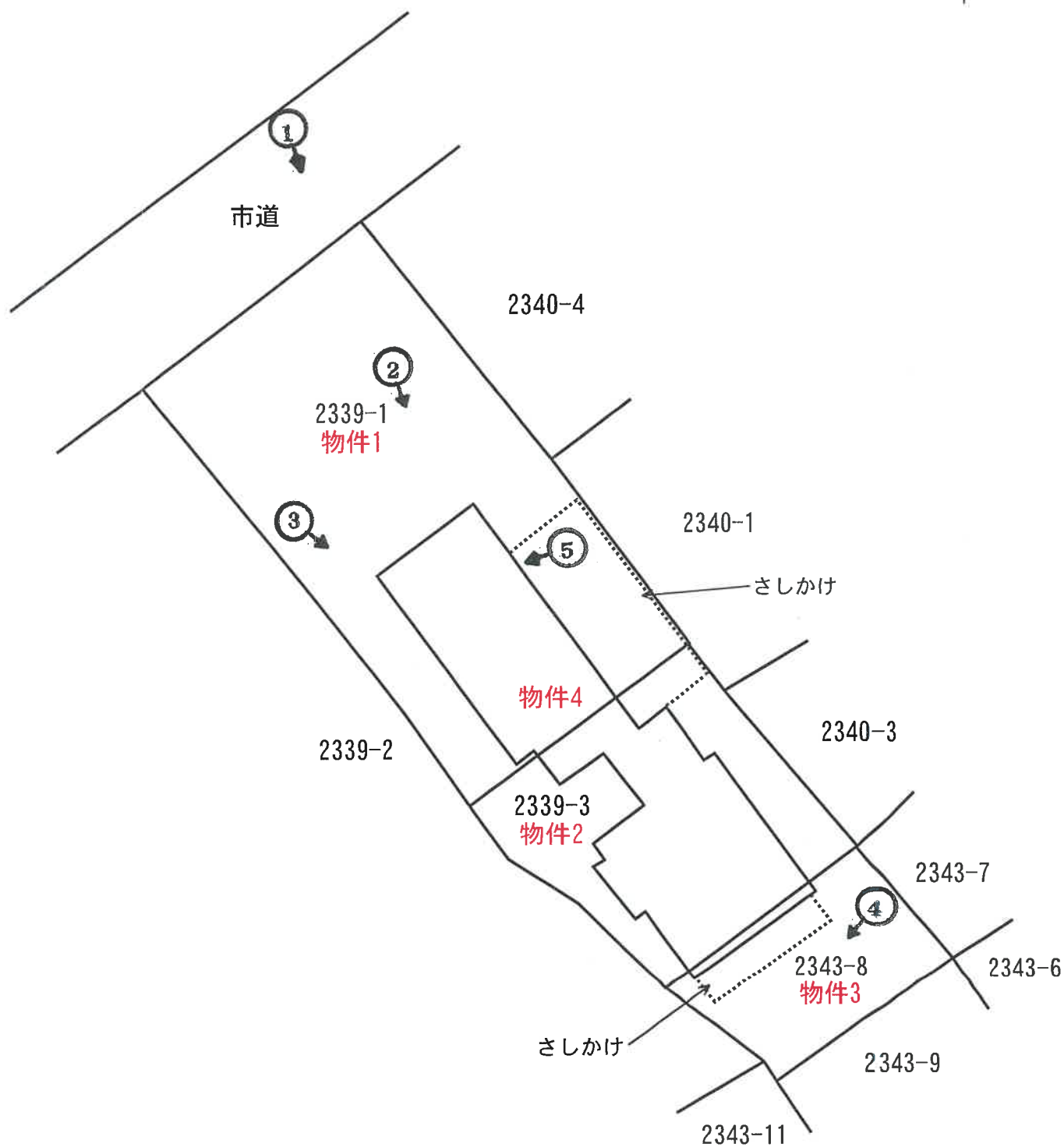
登記簿

(7 枚目)

A3判をA4判に縮小した

請求番号：4-1

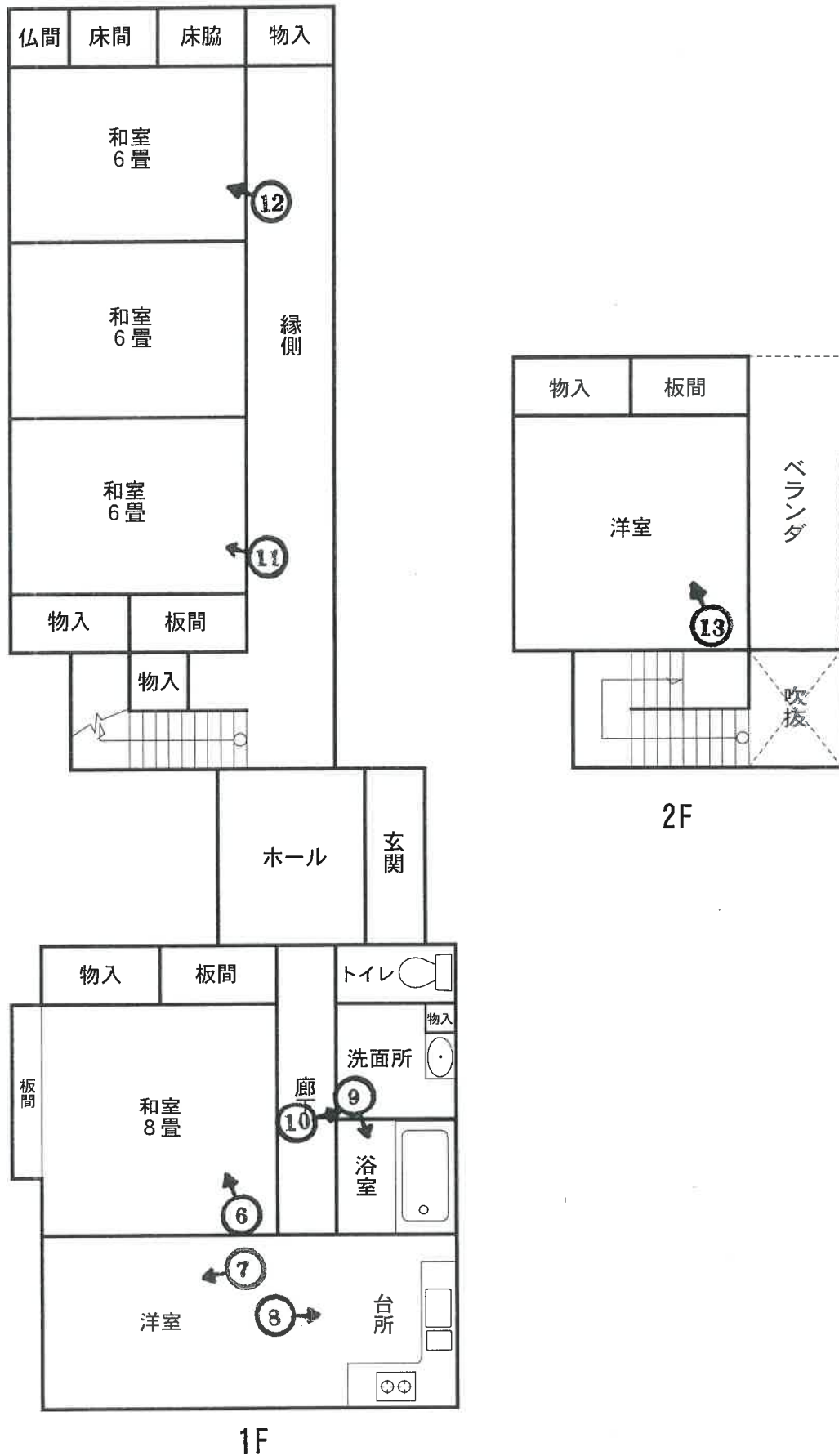
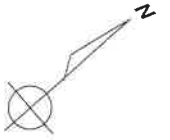
土地建物位置関係図



写真番号及び撮影場所

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



※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

本件建物

本件土地



写真2

本件建物

本件土地



写真3

本件建物

本件土地



写真4

本件土地

本件建物



写真5

基礎のクラック



写真6 本件建物内部(1階)



写真7



写真8



写真9



写真10 猫のひっかけ傷による傷み



写真11



写真12



写真13 本件建物内部(2階)



令和 7年 (又) 第 7号
令和 7年 9月 2日 現地調査
令和 7年 9月28日 評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

補 充 書
(物件 4)

評価人 不動産鑑定士
中村 真悟

第1 評価額

番号	評 価 額
物件4	金 1,760,000円

- 1 本件評価額は物件4建物のみを単独で売却することを前提としたものである。物件1、2、3を目的外土地1、2、3とする。
- 2 物件4の価格は、目的外土地1、2、3の土地利用権等付建物としての価格である。
- 3 評価の基準日は令和7年9月18日である。

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
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	志布志市志布志町志布志三丁目2339番地1、2339番地3、2343番地8 2339番1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 125.44㎡ 2階 23.46㎡	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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（目的外土地1, 2, 3）

位 置 ・ 交 通	J R日南線「志布志駅」の北西方約280m、「志布志駅上」バス停の北方約80m、香月小学校の北東方約680m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	志布志市役所の南西方約490m付近に存する地域。国道背後に存し、地域内においては店舗、戸建住宅等が見られる。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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし
画 地 条 件	地積 : 470.98㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m 奥行 : 約41m 形状 : ほぼ台形 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	北西方で幅員約6mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
土地の利用状況等	目的外土地1・2・3（物件1・2・3）の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は店舗等。	
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4建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は目的外土地1・2・3の全域と判断した。 ②目的外土地1・2・3は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。（志布志市教育委員会にて確認。） ③目的外土地1・2・3（物件1・2・3）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。	

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	建 築 年 月 日 (登 記 記 載) 経 過 年 数 経 済 的 残 存 耐 用 年 数	昭和57年12月12日 新築 約43年 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 外 壁 洗い出し、吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、合板等 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125.44m ² 2階 23.46m ² 計 148.90m 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調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、物件4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。 ④1階廊下の床に軋みがある。 ⑤基礎にクラックが見られた。 ⑥猫を4匹飼育している。 ⑦さしかけが存するが、特段の経済価値はないものと判断した。
---------	--

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建物価格（物件4）

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。

再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床 面積 (m ²) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
180,000	148.90		0.05	1,340,000

ア 再調達原価 : 180,000円/m²

イ 現況延床面積 : 148.90m²

エ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（床の軋み等▲10%）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0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)) × (1 - 観察減価10%) = 0.05

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

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35%と査定した。

目的外土地

土地 符号	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	土地利用権 等割合 カ	土地利用権 価格(円) ア×イ×ウ×エ×オ× カ
1	15,100	0.97	280.83	0.95		法定地上権 0.35	1,367,000
2	15,100	0.97	128.82	0.95		法定地上権 0.35	627,000
3	15,100	0.97	61.33	0.95		法定地上権 0.35	298,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 志布志(県)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,100\text{円}/\text{m}^2 \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/93 = 15,100\text{円}/\text{m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.98 = 0.93 \quad 100/93$

イ 個別格差：形状▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.95

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) $(ア \pm イ) \times ウ \times エ \times オ$
4	1,340,000	+2,292,000	1.00	0.81	0.60	1,760,000
一括価格（合計）						1,760,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：猫のひっかき傷、動物臭 ▲10%
 対抗力のある敷地利用権付き建物 ▲10%

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 志布志 (県) 5-2

所 在：志布志市志布志町志布志1丁目2813番2

地 目：宅地

価 格：14,100円/㎡

位 置：志布志駅 1.1km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 6.6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：店舗兼住宅のほか、空店舗、共同住宅もある商業地域

2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日)

物件 4 2,251,982円

以 上

令和 7年（ヌ）第 7号
令和 7年 9月 2日 現地調査
令和 7年 9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
中村 真悟

第1 評価額

一 括 価 格	
金 4, 5 0 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 5 2 0, 0 0 0 円
物件2（土地）	金 6 9 0, 0 0 0 円
物件3（土地）	金 3 3 0, 0 0 0 円
物件4（建物）	金 1, 9 6 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1・2・3・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・3の内訳価格は物件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	志布志市志布志町志布志三丁目 2339番1 宅地 280.83㎡	
2	所 在 地 番 地 目 地 積	志布志市志布志町志布志三丁目 2339番3 宅地 128.82㎡	
3	所 在 地 番 地 目 地 積	志布志市志布志町志布志三丁目 2343番8 宅地 61.33㎡	
4	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	志布志市志布志町志布志三丁目2339番地1、2339番地3、2343番地8 2339番1 居宅 木造セメント瓦葺2階建 1階 125.44㎡ 2階 23.46㎡	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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）

位 置 ・ 交 通	J R日南線「志布志駅」の北西方約280m、「志布志駅上」バス停の北方約80m、香月小学校の北東方約680m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	志布志市役所の南西方約490m付近に存する地域。国道背後に存し、地域内においては店舗、戸建住宅等が見られる。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	非線引都市計画区域 商業地域 80% 400% なし
画 地 条 件	地積 : 470.98㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m 奥行 : 約41m 形状 : ほぼ台形 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	北西方で幅員約6mの舗装市道（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。隣地は店舗等。	
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4建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1・2・3土地の全域と判断した。 ②物件1・2・3土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。（志布志市教育委員会にて確認。） ③物件1・2・3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。	

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	建築年月日 (登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数 昭和57年12月12日新築 約43年 0年
仕 様	構造 木造 屋根 瓦 外 壁 洗い出し、吹付等 内 壁 ビニールクロス等 天 井 ビニールクロス、合板等 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125.44㎡ 2階 23.46㎡ 計 148.90㎡
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調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。 ③アスベストについて、物件4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。 ④1階廊下の床に軋みがある。 ⑤基礎にクラックが見られた。 ⑥猫を4匹飼育している。 ⑦さしかけが存するが、特段の経済価値はないものと判断した。
---------	--

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）

更地価格を算出し、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	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	15,100	0.97	280.83	0.95		3,907,000
2	15,100	0.97	128.82	0.95		1,792,000
3	15,100	0.97	61.33	0.95		853,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 志布志(県)5-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $14,100\text{円}/\text{㎡} \times 99.3/100 \times 100/100 \times 100/93 = 15,100\text{円}/\text{㎡}$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 0.98 = 0.93 \quad 100/93$

イ 個別格差：形状▲3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.95

② 建物価格（物件4）

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	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
4	180,000	148.90		0.05	1,340,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 148.90㎡

エ 現 価 率

経過年数43年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（床の軋み等▲10%）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0.0年 / 経済的全耐用年数25.0年)] × (1-観察減価10%) = 0.05

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	3,907,000	0.35	法定地上権	1,367,000
2	1,792,000	0.35	法定地上権	627,000
3	853,000	0.35	法定地上権	298,000

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35%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	3,907,000	-1,367,000		1.00	0.60	1,520,000
2	1,792,000	-627,000		1.00	0.60	690,000
3	853,000	-298,000		1.00	0.60	330,000
4	1,340,000	+2,292,000	1.00	0.90	0.60	1,960,000
一括価格（合計）						4,500,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件4 猫のひっかき傷、動物臭 ▲10%

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 志布志 (県) 5-2

所 在：志布志市志布志町志布志1丁目2813番2

地 目：宅地

価 格：14,100円/㎡

位 置：志布志駅 1.1km

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：166㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南東 6.6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 近隣商業地域（建蔽率80%、容積率200%）

地域の概要：店舗兼住宅のほか、空店舗、共同住宅もある商業地域

2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件1 2,702,988円

物件2 1,239,892円

物件3 590,301円

物件4 2,251,982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 建物図面・各階平面図写し

5 土地建物位置関係図

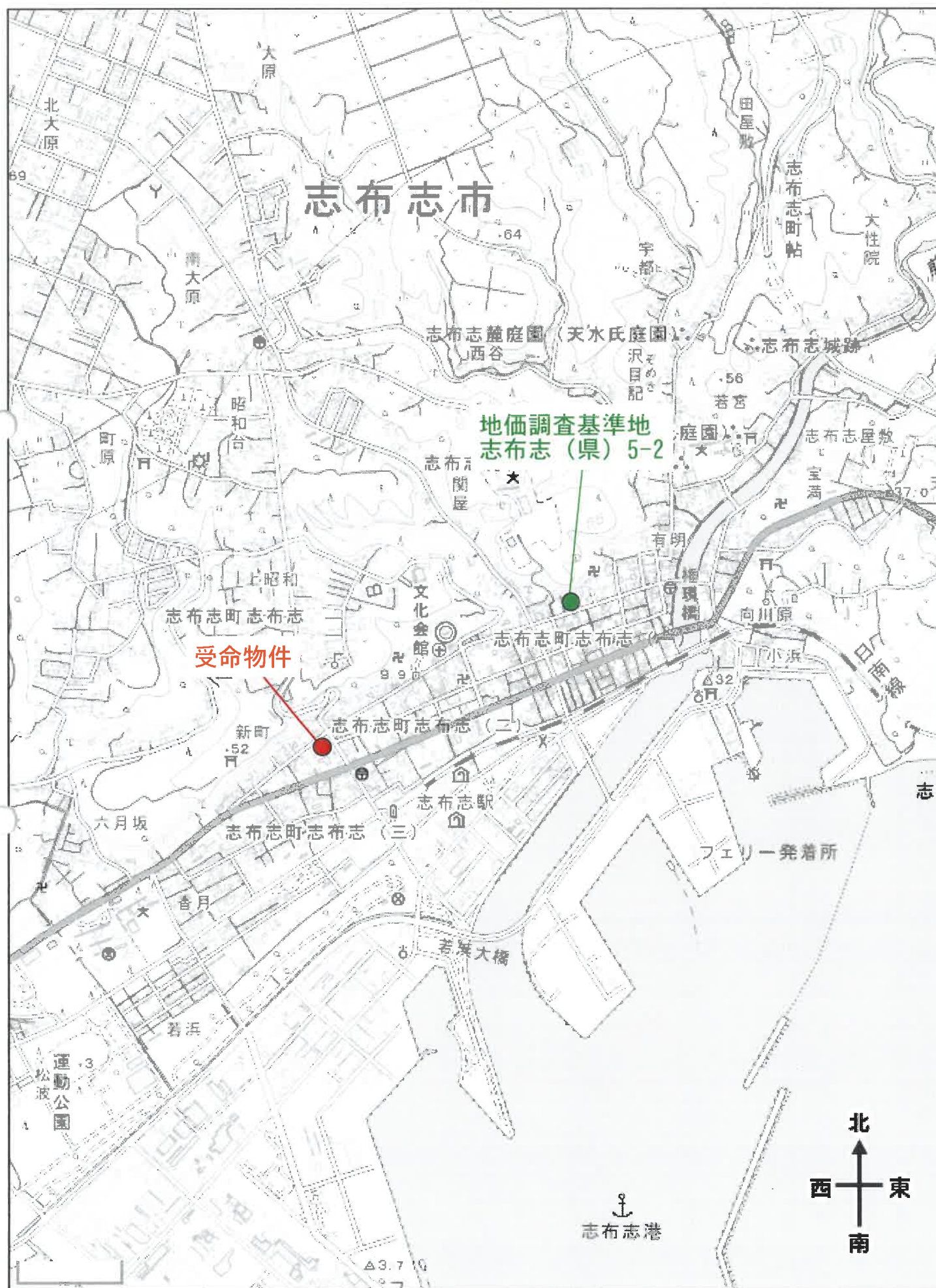
6 建物間取図

7 現況写真

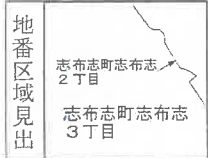
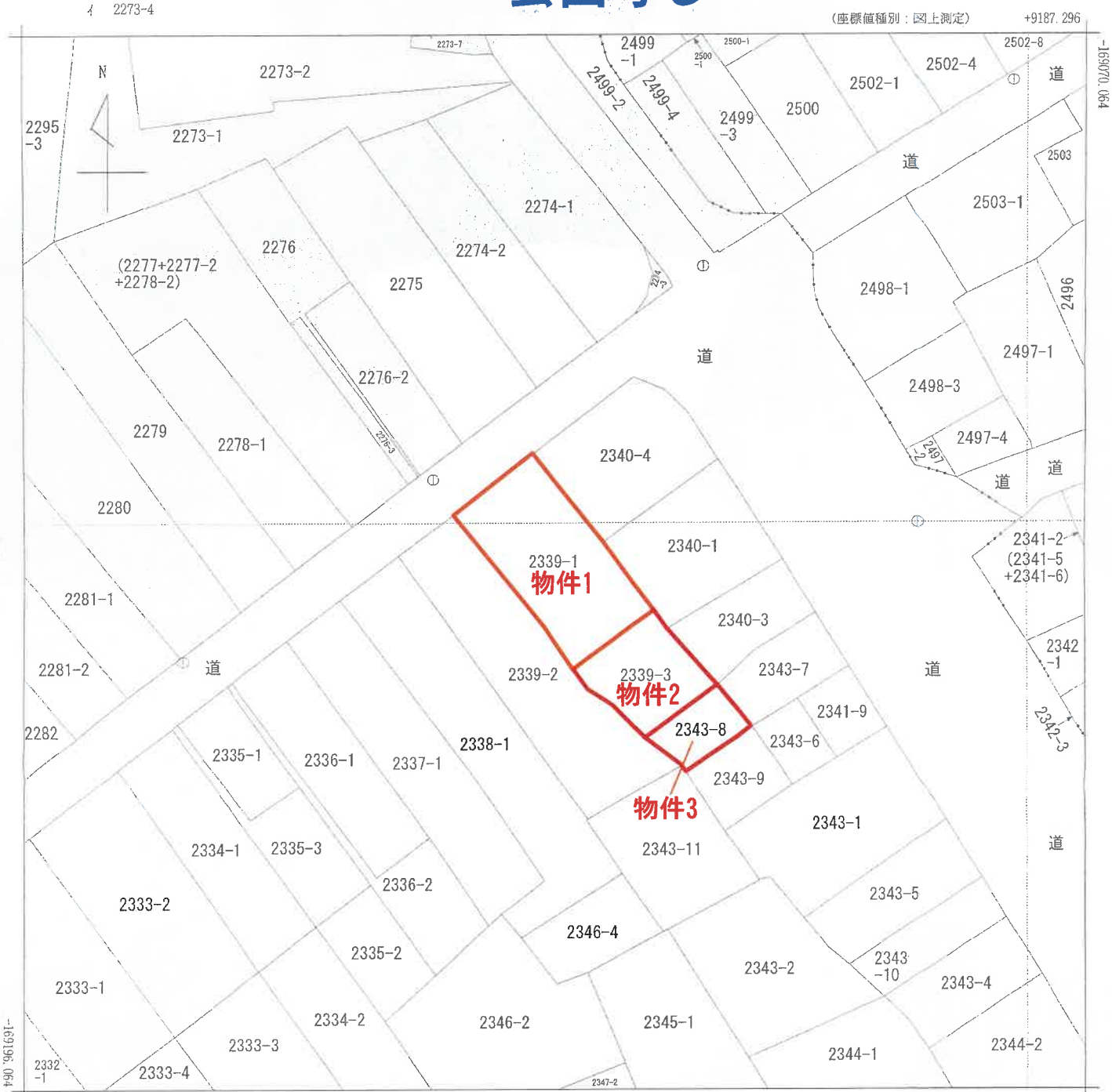
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS志布志2025版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	志布志市志布志町志布志三丁目					地番	2339番1		
出力縮尺	1/500	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	昭和50年2月				備付年月日(原図)	昭和56年11月20日		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。

(鹿児島地方法務局曾於出張所管轄)

令和7年7月10日

福岡法務局

請求番号：4-2

(1/1)

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建 物 圖 面 圖
各 階 平 面 圖

957.12.15

家屋番号

家屋番号

2339高地1
2339高地3
2343高地8

曾於郡志布志町志布志字大西

志布志三丁目

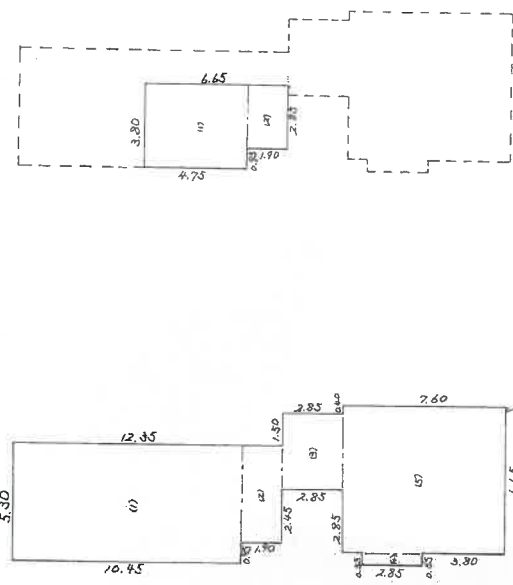
志布志市

(日加納)

圖面階各

2階

1階



求積

- | | | |
|-----|-----------------------|------------------|
| (1) | $10.45 \times 5.30 =$ | 55.3850 |
| (2) | $1.90 \times 4.35 =$ | 8.2650 |
| (3) | $2.85 \times 3.40 =$ | 9.6900 |
| (4) | $2.85 \times 0.55 =$ | 1.5675 |
| (5) | $7.60 \times 6.65 =$ | 50.5400 |
| | | <hr/> 125.4475 |

序面積

1階 125.44 m²

2階 23.46 m²

- $$\begin{array}{r} (1) \quad 4.75 \times 3.80 = 18.0500 \\ (2) \quad 1.90 \times 2.85 = 5.4150 \\ \hline 23.4650 \end{array}$$

作者

縮尺 $1/350$

人譜申

縮尺 $\frac{1}{500}$

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

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。

(鹿兒島地方法務局曾於出張所管轄)

令和7年7月10日

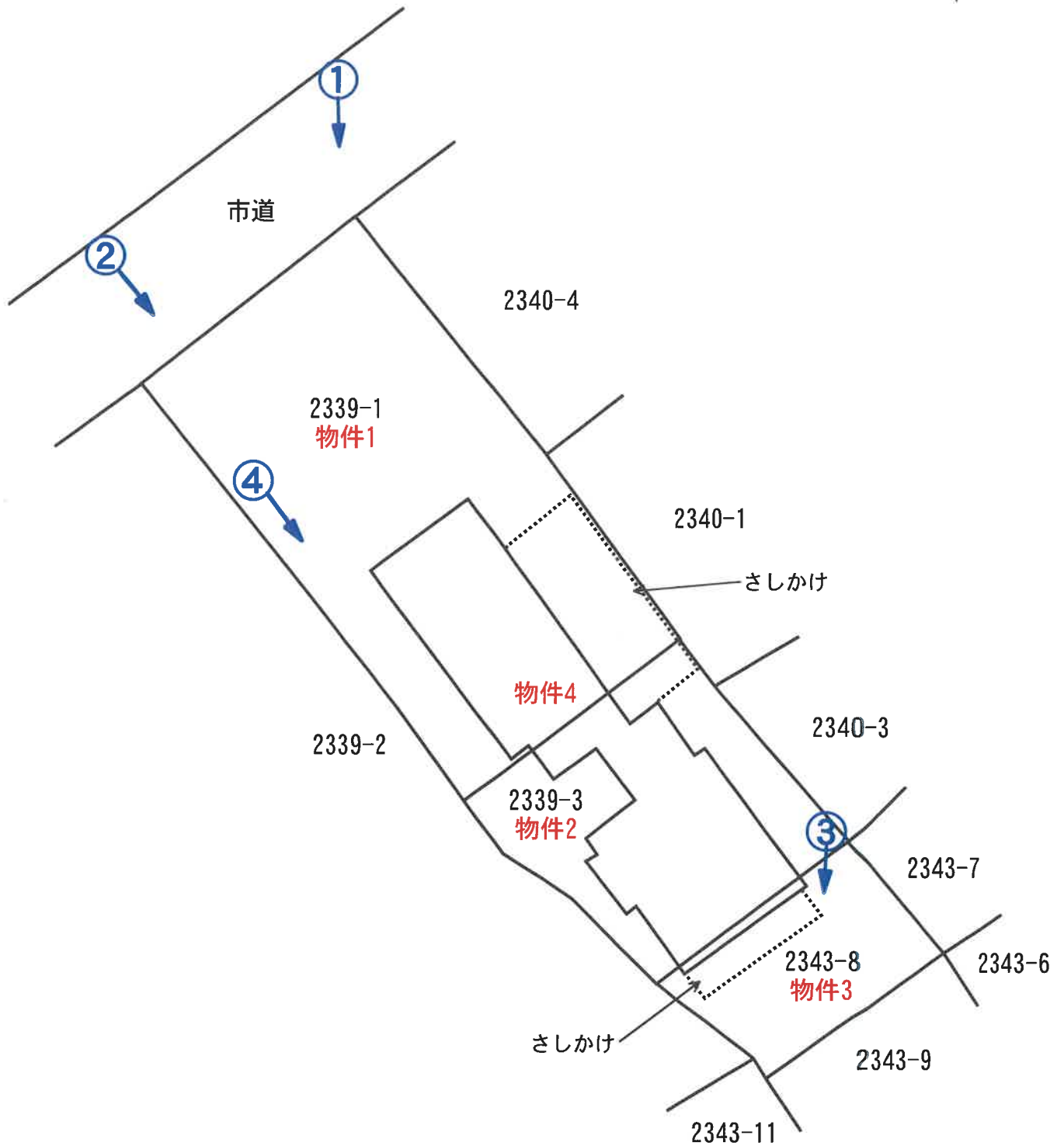
福岡法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

番号: 4-1

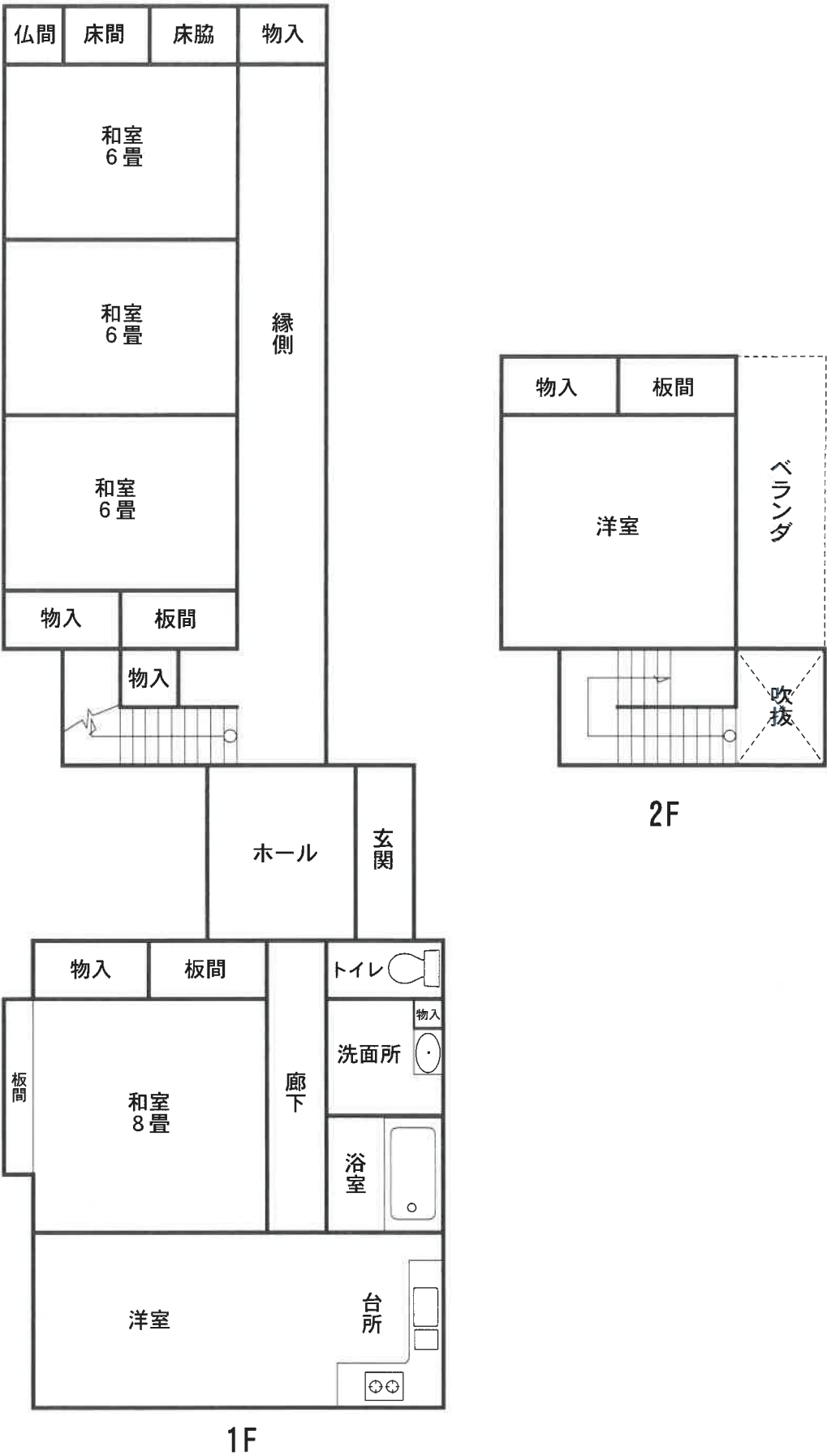
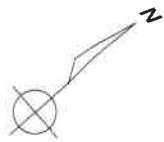
土地建物位置関係図



写真方向○➡

※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



※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

北方より

物件4

物件1



写真 ②

北西方より

現況写真



写真 ③

敷地南東部

さしかけ

物件3



写真 ④

南西方境界付近