

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4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 8年 5月 7日から 令和 8年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 8 年 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- | | | |
|---|--------|--------------------|
| 1 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9.67.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手687番地3 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 176.79平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 32.59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1～3】

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

【物件番号1】

隣地（北西側道路、地番687番4及び同687番7）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、BIT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 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 9 6 7. 9 8 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 |
| | 地 番 | 6 8 7 番 6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 6. 4 4 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 6 8 7 番地 3 |
| | 家屋 番号 | 6 8 7 番 3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 1 7 6. 7 9 平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 3 2. 5 9 平方メートル |



令和7年(ケ)第17号
令和7年8月20日受理
令和7年9月30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 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 |
| | 地 番 | 687番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 967.98平方メートル |
| 2 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手 |
| | 地 番 | 687番6 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 26.44平方メートル |
| 3 | 所 在 | 曾於郡大崎町假宿字新土手687番地3 |
| | 家屋 番号 | 687番3 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 鉄骨造コンクリート屋根平家建 |
| | 床 面 積 | 176.79平方メートル |
| | (附属建物) | |
| | 符 号 | 1 |
| | 種 類 | 車庫 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 |
| | 床 面 積 | 32.59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	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	従物等として工作物(池)が存する(写真9)。														
建 物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本建物を住居(空き家)として使用している <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)														
その他の事項	従物等としてスチール製簡易物置、工作物(物置)が存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、今年5月まで家族で居宅として利用していましたが、現在は空き家の状態で私が管理しています。2 本件建物では猫を7匹、4年間くらい飼っていました。そのため、猫によるひっかき傷が若干あります。3 本件建物は購入後に室内を一部リフォームしています。そのため、フローリングの色が異なる部分があります。4 リフォームの際に、施工をした大工さんから床が傾いていると言われました。リフォームは床が傾いていることを考慮して施工して貰っていますが、現在も少し傾きがあるかもしれません。5 玄関から入って左手にある南西角の洋室は壁に雨染みがあります(写真11)。シロアリ被害については気づきません。6 本件土地の境界について、特に今までに揉めたことはありません。7 本件土地にある池は、地下水を利用しています。

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の建物の敷地として利用されている。
- 2 本件土地は町道に接面している。
- 3 物件1と隣接する687-7、687-4及び北西側の道との境界は外観上不明瞭である。

(物件3関係)

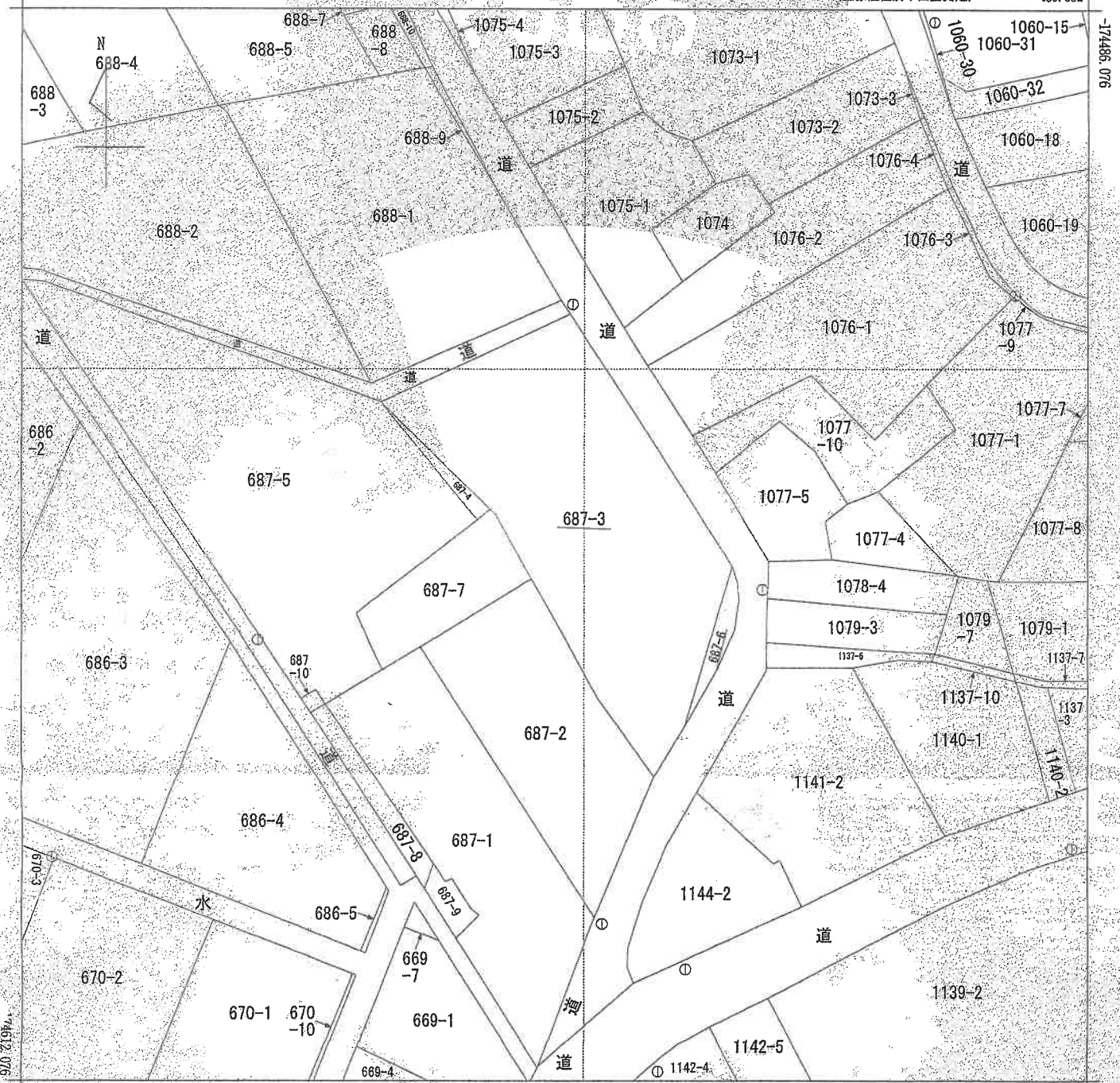
- 1 本件建物は今年5月から空き家の状態で、本件所有者が管理している。
- 2 雨漏り跡と思われる雨染み跡が見られた(写真11)が、目視ではシロアリ被害については確認できなかった。
- 3 本件所有者によると、室内をリフォームする際に、施工した業者から床が傾いていると言われたとのことで、床の傾きを考慮して施工して貰ったが、現在も床が傾いているかもしれないとのことであった。
- 4 室内で猫を7匹飼っていたとのことであり、猫によるひっかき傷が見られた(写真15)。
- 5 室内の壁への落書きが見られた(写真20)。また、天井材の割れやクロスが剥がれ等が見られた(写真12, 22)。
- 6 附属建物について、目視では特段の不具合は確認できなかった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月21日 ： - ：	執行官室	税務資料交付申請
7年8月22日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付
7年9月5日 11：50-12：15	物件所在地	物件確認、隣地居住者と面談
7年9月8日 13：40-15：00	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(座標値種別：図上測定)

+439.832



+314.832

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
 假宿

請求部分	所在	曾於郡大崎町假宿字新土手				地番	687番3	
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46年12月		備付年月日(原図)	昭和56年10月5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。

(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

令和7年7月7日
福岡法務局

登記官

請求番号：9-1
(1/1)

(6枚目)

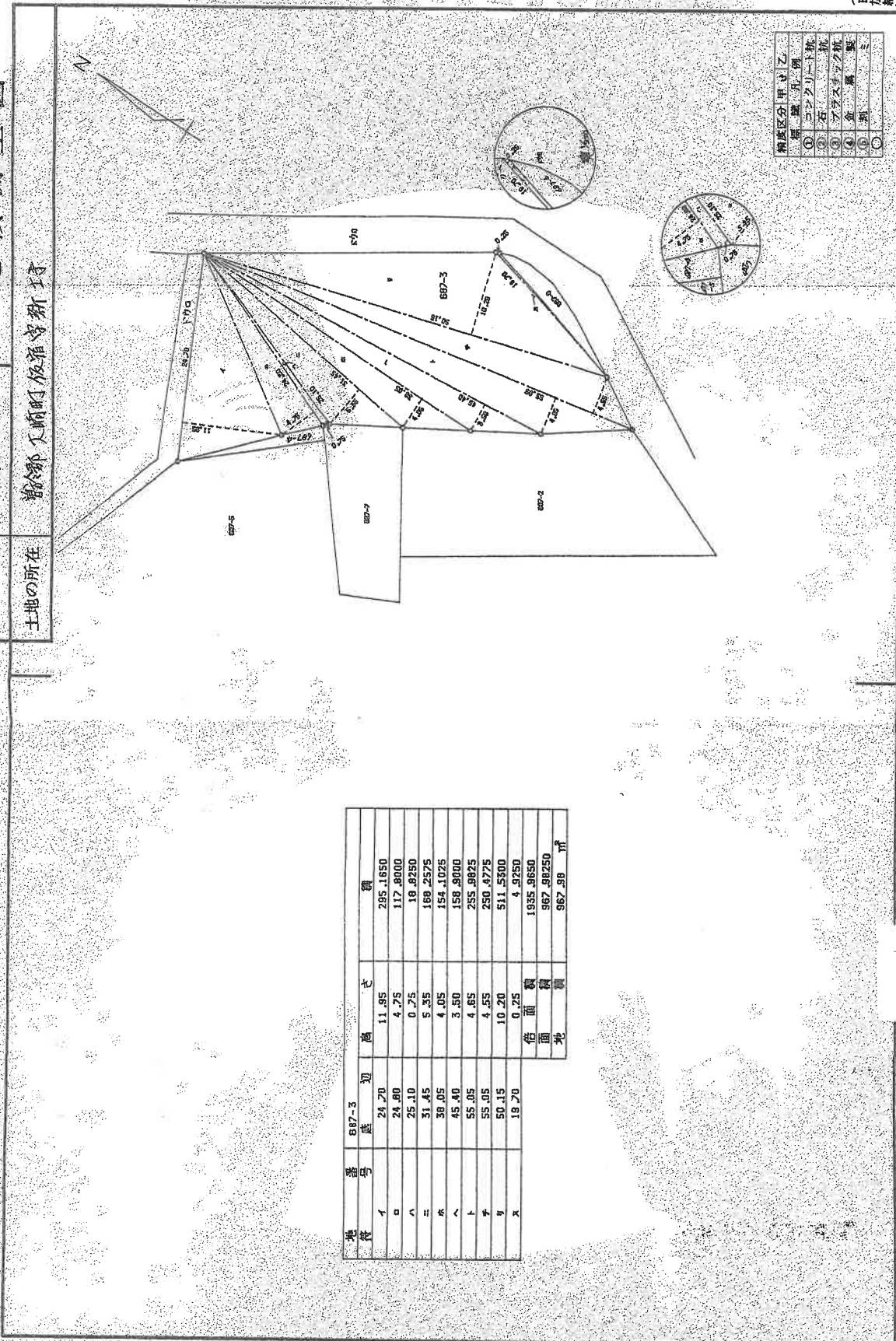
A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成31年11月17日

063663

後・新
地積測量図
H1-11-17

前
地番 487-3
土地の所在 鹿兒島県又新町板宿守新地



(日加納)

①	コンクリート杭
②	石
③	アクリルパイプ杭
④	鉄釘
⑤	銅釘
⑥	鉛釘

縮尺 1/500

申請人

平成31年11月17日(作製)

作製者 土地家屋調査士

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日加納)

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。
(鹿兒島地方法務局登記出張所管轄)
令和7年7月7日 徳岡法務局

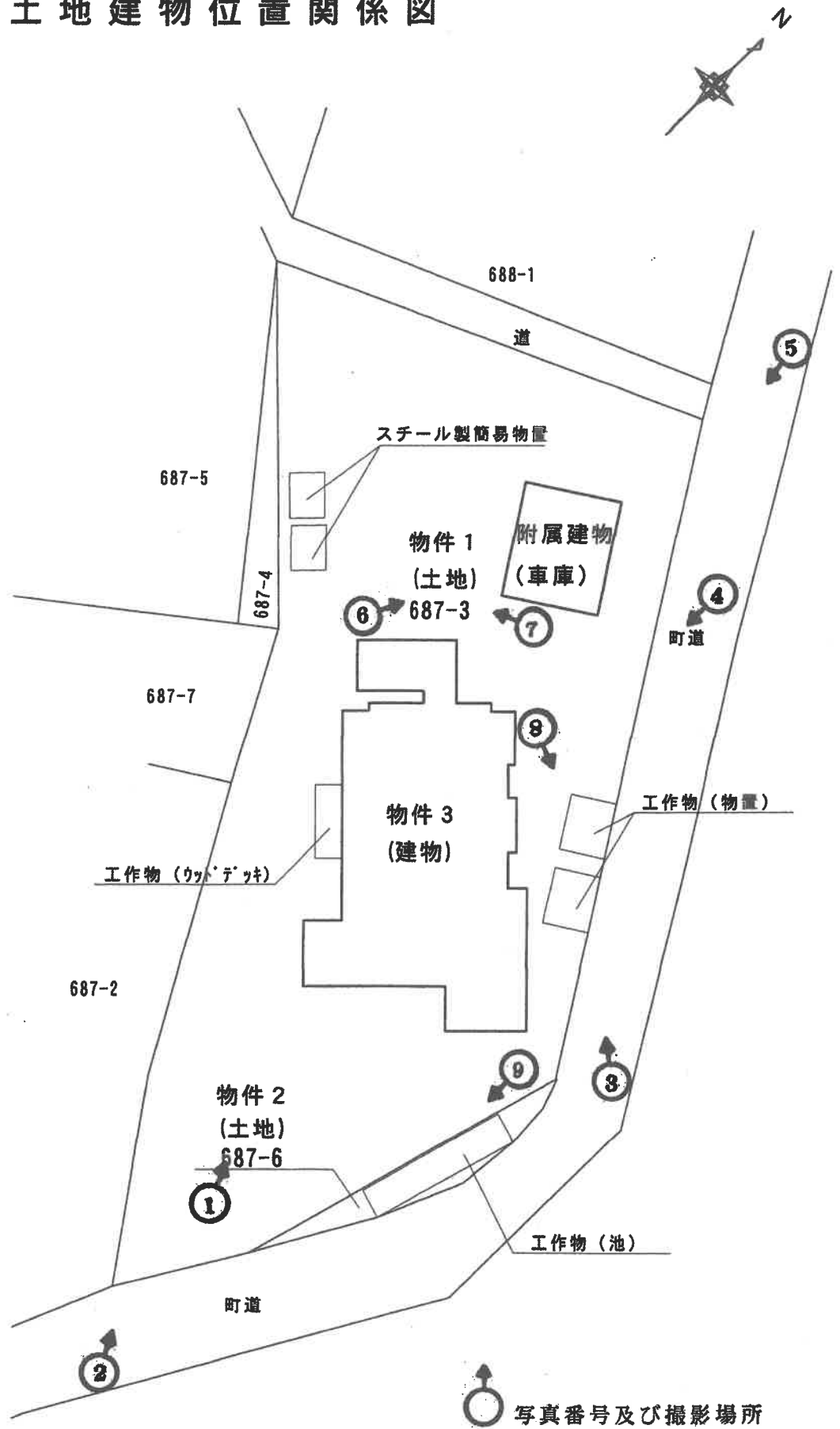
登記簿

A3判をA4判に縮小した

(2枚目)

請求番号：9-2

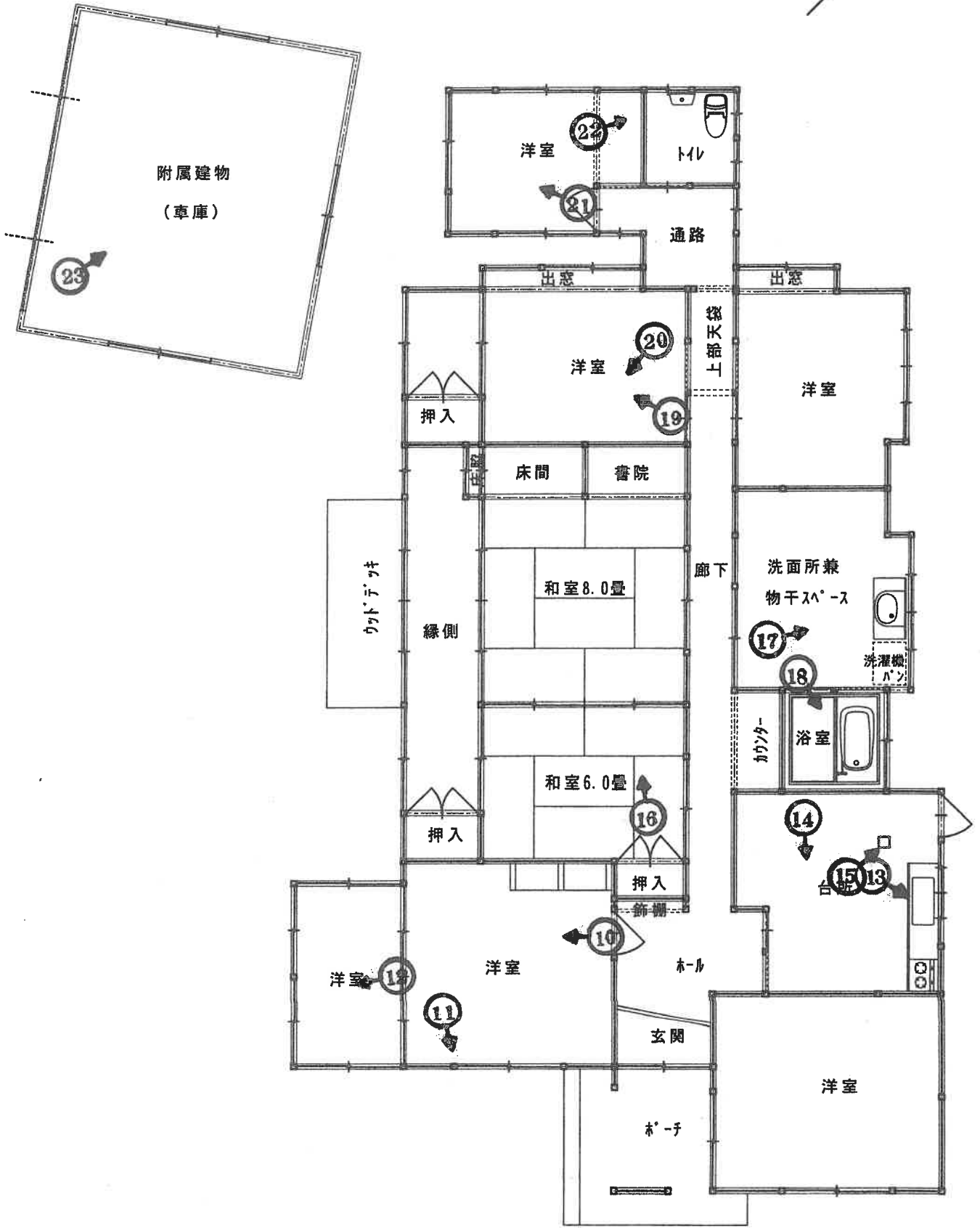
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(9 枚目)

建物間取図



1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真1 本件土地建物外観



写真2



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

本件建物

本件土地



写真6

本件附属建物



写真7

本件建物

スチール製簡易物置

本件附属建物



写真8

工作物(物置)



写真9 本件土地内に存する池



写真10 本件建物内部



写真11

雨染み跡



写真12

天井材の割れ



(16枚目)

写真13



写真14



(17枚目)

写真15

猫によるひっかけ傷



写真16



(18枚目)

写真17



写真18



写真19



写真20 内壁の落書き等



写真21



写真22 クロスの剥がれ等



(21枚目)

写真23 附属建物内部



(22枚目)

令和 7 年 (ケ) 第 17 号
令和 7 年 9 月 8 日 現地調査
令和 7 年 9 月 30 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
柳元 健吾

第1 評価額

一 括 価 格		
金 4,070,000 円		
内 訳 価 格		
物件1(土地)	金	2,000,000 円
物件2(土地)	金	50,000 円
物件3(建物)	金	2,020,000 円

1. 一括価格は、物件1、物件2、物件3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、物件2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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	曾於郡大崎町假宿字新土手 687番3 宅地 967.98㎡	
2	所在地 地目 地積	曾於郡大崎町假宿字新土手 687番6 宅地 26.44㎡	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	曾於郡大崎町假宿字新土手 687番地3 687番3 居宅 鉄骨造コンクリート屋根平家建 176.79㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	1 車庫 軽量鉄骨造スレートぶき平家建 32.59㎡	
番号	特記事項		
	特記すべき事項はなし。		

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・物件2）

位置・交通	大崎町役場の南西方 「大崎三文字」バス停の北西方 大崎小学校の南方 (いずれも直線距離 別添「位置図」参照)	約 410 m 約 150 m 約 330 m
付近の状況	受命物件の存する地域は、大崎町役場の南西方約410m(直線距離)に位置する。当該地域は、大崎町の中心市街地に位置している住宅地域である。低層戸建住宅が主となるが、事業所等も見受けられる。開発等が見受けられる地域ではないことから、今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。	
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 : 非線引都市計画区域 用途地域 : 無指定 建ぺい率 : 70% 容積率 : 400% 防火規制 : 無 その他の規制 : 無	
画地条件	地積 : 994.42m ² 規模 : 規模大 間口 : 約37.0m 奥行 : 約20.0m 形状 : 不整形 地勢 : 平坦地 高低差 : 北東側で接面する町道と概ね等高。 南東側で接面する町道と概ね等高。 北西側で接面する里道と概ね等高。 接面道路との関係 : 三方路 その他 : 特になし	
接面道路の状況	北東側約4.1m舗装町道(建築基準法上の道路) 南東側約5.3m舗装町道(建築基準法上の道路) 北西側約2.0m未舗装里道(建築基準法上の道路に該当しない)	
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、戸建住宅(北西側)、戸建住宅(南西側)である。	
供給処理施設	上水道 : 有り 都市ガス : 無し 下水道 : 有り	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料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、詳細については専門家による調査を要する。	

特 記 事 項	<p>① 土地(物件1・物件2)の全域に、建物(物件3)の法定地上権が及ぶ。</p> <p>② 土地(物件1)は北西側で里道に接面しているが、未舗装で道路形態が必ずしも明確ではないため、当該里道に接道している効用増は認められないと判断した。</p> <p>③ 土地(物件1・物件2)の敷地上に、池(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)が存在しているが、特段の増減価要因は認められないと判断した。</p> <p>④ 土地(物件1・物件2)と隣接地との境界付近の状況については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。</p>
---------	--

2 建物の概況及び利用現況 (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(登記記録) : 昭和 48 年 8 月 1 日新築 経 過 年 数 : 53 年 経済的残存耐用年数 : 0 年 ※特記事項①ご参照
仕 様	用 途 : 居宅 構 造 : 鉄骨造 屋 根 : コンクリート屋根 外 壁 : リシン吹付等 内 壁 : ビニールクロス等 天 井 : ビニールクロス等 床 : 畳・フローリング等 設 備 : 水道・電気・トイレ等 そ の 他 : 特になし
床面積(現況)	176.79㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 間 取 り : 建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る(特記事項②ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

<p>特 記 事 項</p>	<p>① 関係人の陳述等によると、建物(物件3)は、購入後(平成30年頃)に一部リフォームが行われているが、現在の利用現況、保守管理の状態等を総合的に勘案し、経済的残存耐用年数は0と判断した。</p> <p>② 当該建物の室内には、目的外動産が整理されていない状態で散乱している状況である。また、雨染み跡、室内壁への落書き等(詳細は執行官作成の「現況調査報告書」ご参照)が見受けられることから総合的に勘案し、保守管理の状態は劣ると判断した。</p> <p>③ 従物等としてスチール製簡易物置が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。なお、詳細は附属資料「土地建物位置関係図」及び「写真⑪・写真⑫」ご参照。</p> <p>④ 従物等として工作物(物置)が存するが、現在の利用現況、保守管理の状態等を総合的に勘案し、特段の経済価値は認められないと判断した。なお、詳細は附属資料「土地建物位置関係図」及び「写真⑮・写真⑯」ご参照。</p> <p>⑤ 建物(物件3)の西側に簡易なウッドデッキ(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。</p> <p>⑥ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。</p> <p>⑦ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。</p>
----------------	--

(附属建物)

区 分	附属建物
建築時期及び 経済的残存 耐用年数等	建築年月日(登記記録)：昭和 50 年 - 月 - 日新築 経過年数： 50 年※特記事項①ご参照 経済的残存耐用年数： 0 年
仕 様	用 途： 車庫 構 造： 軽量鉄骨造 屋 根： スレートぶき 外 壁： スレート波板張 内 壁： - 天 井： - 床： 土間コンクリート 設 備： - その他： 特になし
床面積(現況)	32.59㎡
現況用途等	現況用途：車庫 間取り：建物間取図ご参照
品 等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。
特記事項	① 当該附属建物は関係人の陳述等が得られなかったため、建築の月日は不詳である。本件評価に当たっては、保守的観点から1月1日から起算して経過年数を算定した。 ② 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ③ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ④ 当該建物について、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。そのため、詳細については専門調査機関の分析調査を要する。

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・物件2)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別 格差	地積 (㎡)	建付減価	共有持分 割合	建付地価格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ×オ
1	5,570	0.93	967.98	0.95		4,763,000
2	5,570	0.93	26.44	0.95		130,000

ア 標準画地価格

地価公示 大崎-1

$$\begin{array}{cccccc} \text{公示価格等} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\ 7,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{(99.3)}{100} & \times \frac{100}{(104)} & \times \frac{100}{(120)} & = & 5,570 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇ 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+4

◇ 地域格差 : 街路 ± 0 %、交通・接近 ± 0 %、環境 +20 %、行政 ± 0 %
 $1.00 \times 1.00 \times 1.20 \times 1.00 = 1.20 \text{ (100/120)}$

イ 個別格差 : 方位 +2%、三方路 +1、規模(大) -10%

$$1.02 \times 1.01 \times 0.90 = 0.93 \text{ (相乗積)}$$

ウ 地積 : 登記記録数量

エ 建付減価補正率 : 0.95 (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。

主である建物

番号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	建物価格 (円)
	ア	イ	ウ	ア×イ×ウ
3	252,000	176.79	0.04	1,782,000

ア 再調達原価：252,000円/㎡

イ 現況延床面積：176.79㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数 53 年、経済的残存耐用年数 0 年、残価率 5 %

観察減価法による減価率 30 % (建物内部、外部の維持管理の状態等を考慮)

現価率 = { 残価率5% + (1-5%) × (0年/30年) } × (1-30%) = 0.04

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現価率	附属建物価格 (円)
	オ	カ	キ	オ×カ×キ
1	103,000	32.59㎡	0.04	134,000

オ 再調達原価：103,000円/㎡

カ 現況延床面積：32.59㎡

キ 現価率

経過年数 50 年、経済的耐用年数 25 年、経済的残存耐用年数 0 年

残価率 5 %

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-30%と査定)を併用して下記の通り査定した。

・ 現価率 = 0.05 × (1 - 0.3) = 0.04

建物価格の合計

番号	主である建物価格 (円)	附属建物価格 (円)	建物価格合計 (円)
	ケ	コ	ケ+コ
2	1,782,000	134,000	1,916,000

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、下記の通り評価額を求めた。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格 (円)	土地利用権等割合		土地利用権等価格 (円)
	ア	イ		ア×イ
1	4,763,000	法定地上権	0.30	1,428,000
2	130,000	法定地上権	0.30	39,000

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円)	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円)	占有減価 修正	市場性 修正	競売市場 修正	評価額 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	(ア±イ)×ウ×エ×オ
1	4,763,000	- 1,428,000	1.00	1.00	0.60	2,000,000
2	130,000	- 39,000	1.00	1.00	0.60	50,000
3	1,916,000	+ 1,467,000	1.00	1.00	0.60	2,020,000
一括価格(合計)						4,070,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 必要なし

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 地価公示価格 (大崎-1)
所 在 : 曾於郡大崎町假宿字城内1061番3
価 格 : 7,000 円/m²
位 置 : 志布志駅約11,000m
価 格 時 点 : 令和7年1月1日
地 積 : 228 m²
供給処理施設 : 水道・下水
接 面 街 路 : 南西 4.0m 町道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建ぺい率70%、容積率400%)
地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に空地等が見られる既成住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7年 1月 1日現在)
- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 物 件 | 1 | 3,345,338 円 |
| 物 件 | 2 | 91,376 円 |
| 物 件 | 3 | 1,595,349 円 (主である建物) |
| | | 73,926 円 (附属建物) |

第7 附属資料の表示

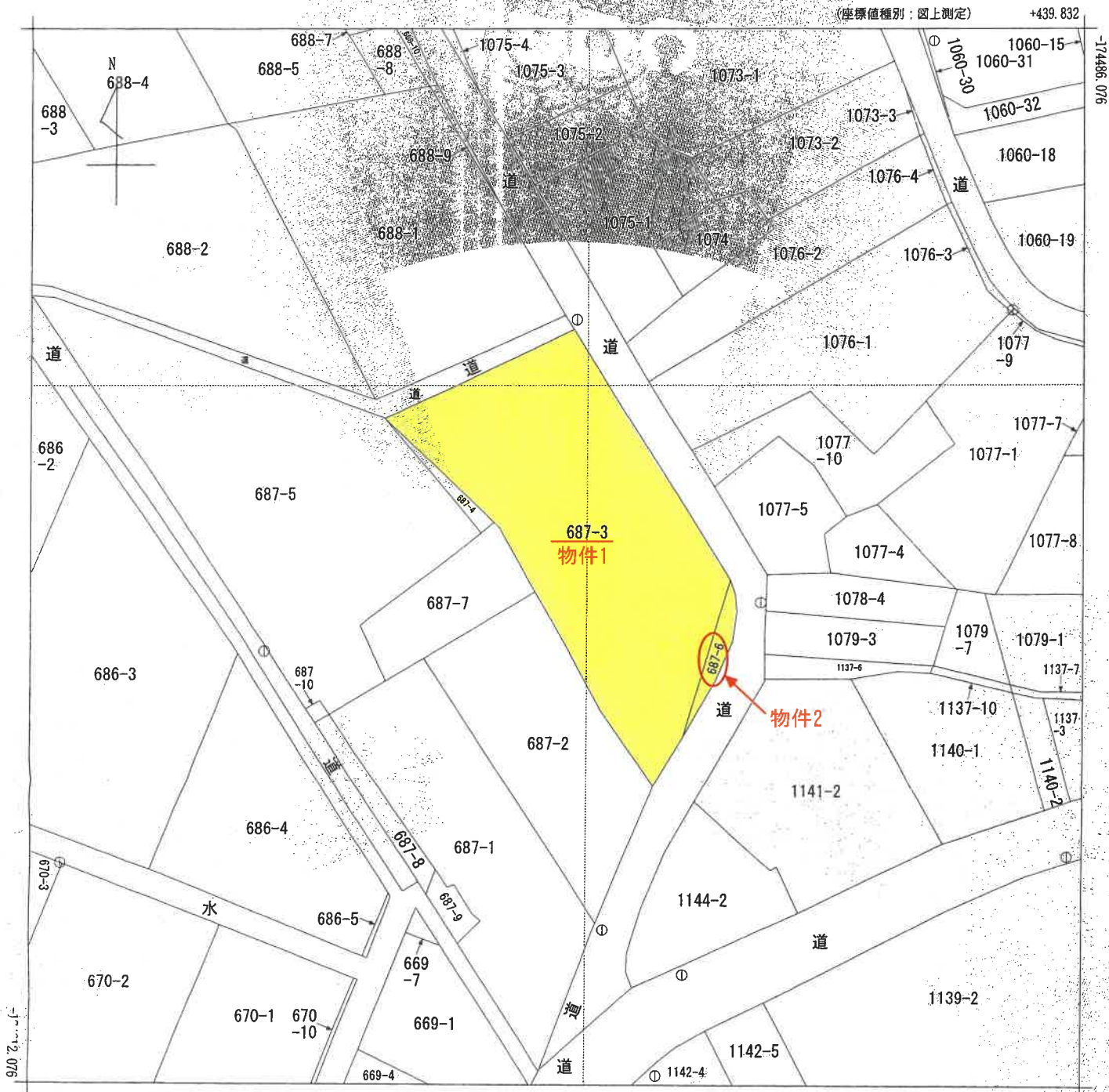
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図 曾於郡大崎町2014 03)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



国土地理院地形図



地番区域見出
 假宿

請求部	所在	曾於郡大崎町假宿字新土手				地番	687番3		
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年12月			備付年月日(原図)	昭和56年10月5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。

(鹿児島地方務局曾於出張所管轄)

令和7年7月7日
 福岡法務局

請求番号：9-1
 (1/1)

登記簿



公図写し
 A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成1年11月17日

063663

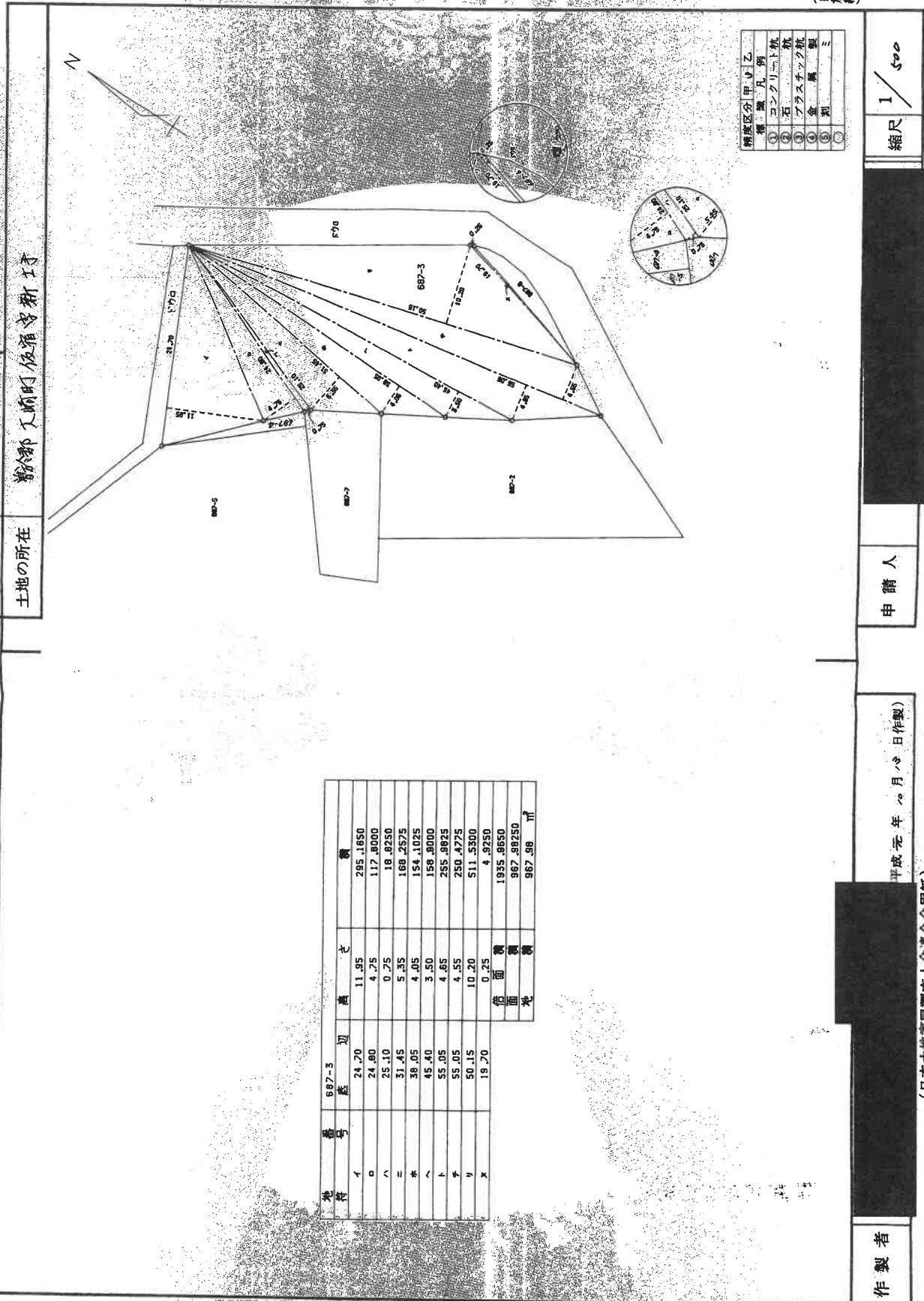
前 後・新

地番 487-3

土地の所在 新嘉坡新嘉坡新嘉坡

H1-11-17

地積測量図



地番	687-3	区画	面積	長さ	積
イ		24.70	11.95		295.1650
ロ		24.80	4.75		117.8000
ハ		25.10	0.75		18.8250
ニ		31.45	5.35		168.2575
ホ		38.05	4.05		154.1025
ヘ		45.40	3.50		158.8000
ト		55.05	4.65		255.8825
チ		55.05	4.55		250.4725
リ		50.15	10.20		511.5500
ル		19.70	0.75		4.9250
		倍面積			1935.8650
		倍面積			967.98250
		倍面積			967.98

種別	甲	乙
①	コンクリート	舗装
②	石	舗装
③	アスファルト	舗装
④	金	舗装
⑤	銅	舗装
⑥	鉄	舗装

縮尺 1/500

申請人

平成元年 月 日 (作製)

作製者

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

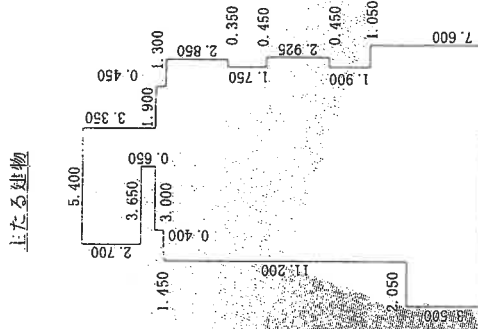
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和7年7月7日 福岡法務局 登記官

登記年月日：平成30年4月24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
(鹿児島地方司法書局 曾於出張所管轄)
令和7年7月7日 福岡司法書局 登記官

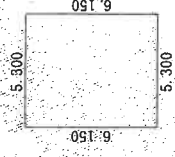
各階平面図



求積表

4.400 x 2.375	= 10.450000
12.150 x 3.500	= 42.525000
10.100 x 1.725	= 17.422500
9.050 x 1.900	= 17.195000
9.500 x 2.925	= 27.787500
9.050 x 1.750	= 15.837500
9.400 x 2.850	= 26.790000
8.100 x 0.050	= 0.405000
6.650 x 0.400	= 2.660000
1.750 x 0.650	= 1.137500
5.400 x 2.700	= 14.580000
合計	176.790000
床面積	176.79 m ²

附属建物符号1

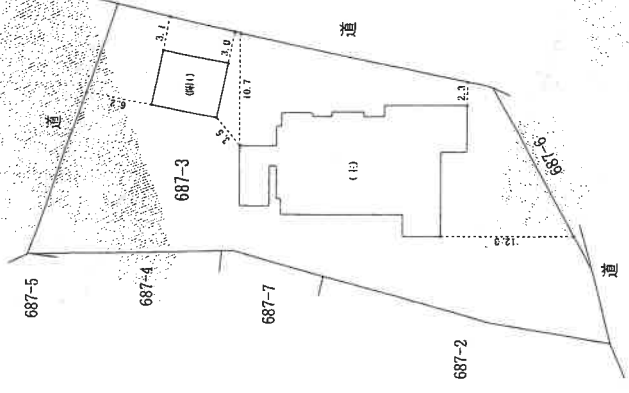
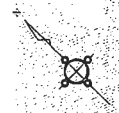


求積表

5.300 x 6.150	= 32.595000
合計	32.595000
床面積	32.59 m ²

建物図面

家屋番号 687番3
 建物の所在 曾於郡大崎町假宿字新土手687番地3



作製

日作製

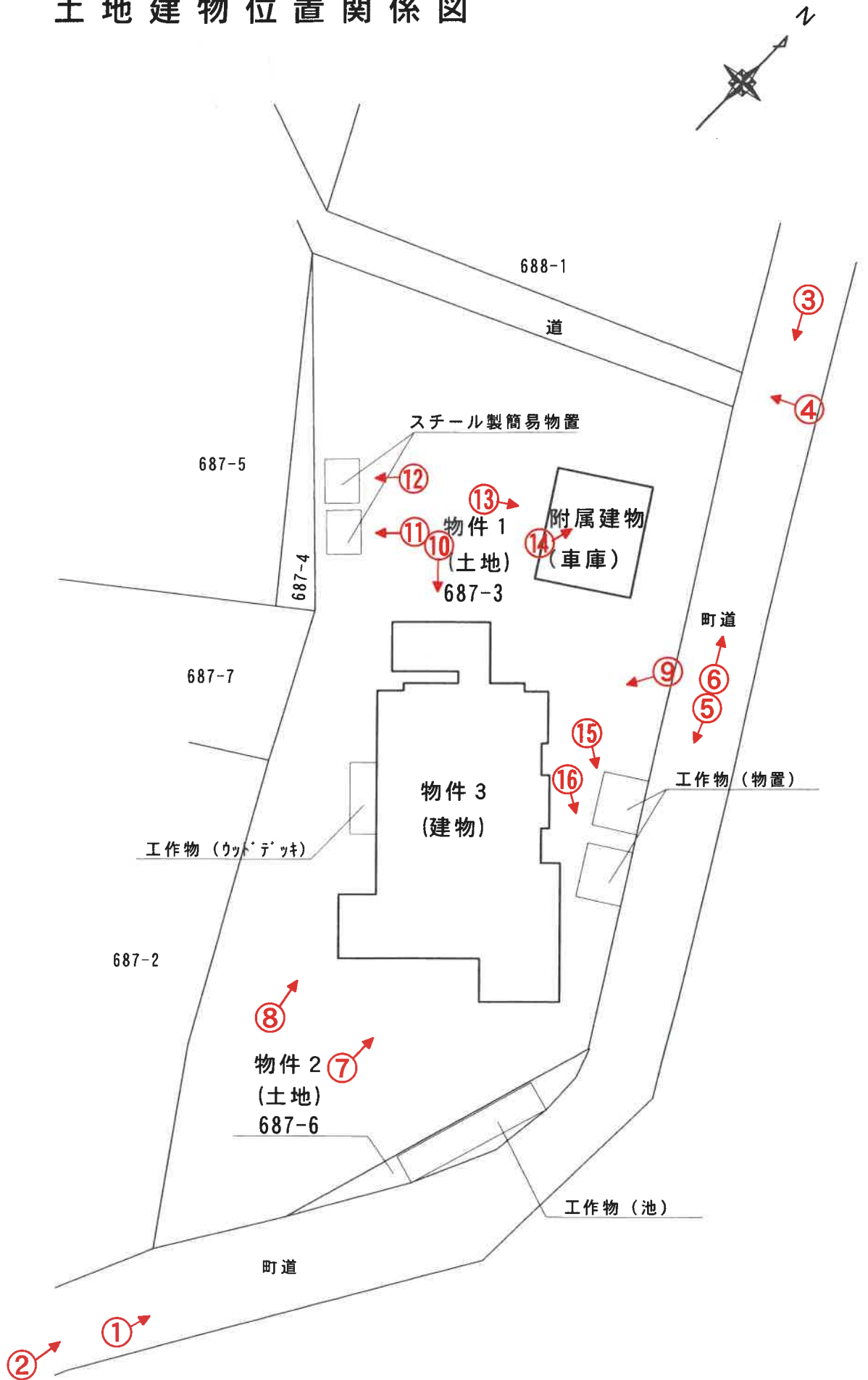
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県工務部建築審査士会用紙)

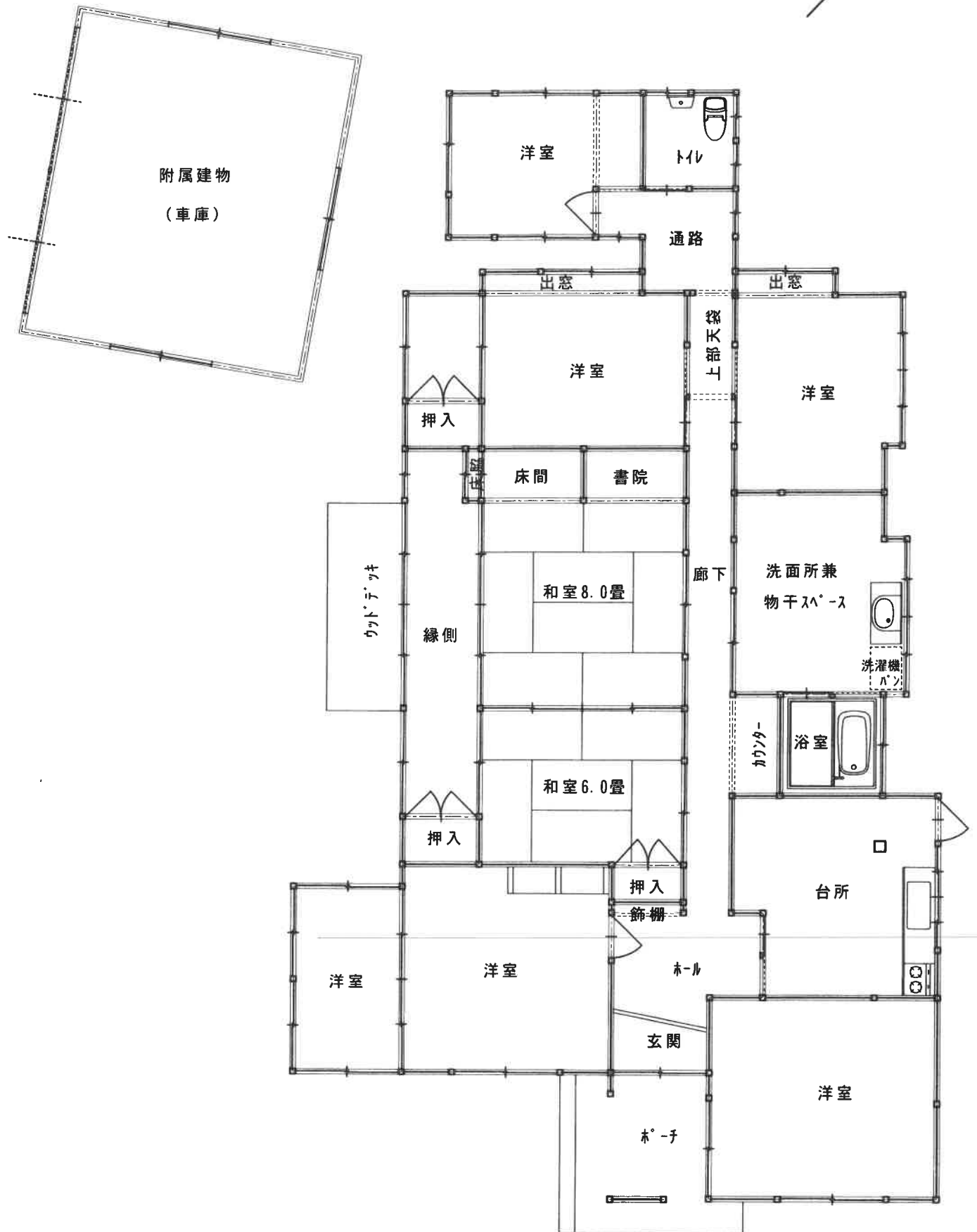
土地建物位置関係図



番号矢印：写真撮影位置

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

建物間取図



1階 平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④



写真⑤



写真⑥



写真⑦



写真⑧



写真⑨



写真⑩



写真⑪



写真⑫



写真⑬



写真⑭



写真⑮



写真⑯

