

## 期間入札の公告

令和 7年 3月18日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆田 光

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 4月 9日から 令和 7年 4月16日まで
開札期日	日 時 令和 7年 4月23日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 令和 7年 5月14日 午前10時00分 場 所 鹿児島地方裁判所民事第3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, 株式会社商工組合中央金庫, 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。
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 3月18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5年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1	720,000 576,000		144,000	26,788	0
備考					



## 物 件 目 録

1 所 在 南九州市穎娃町郡字西大窪1642番地2

家屋 番号 1642番2

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺2階建

床 面 積 1階 99.43平方メートル  
2階 31.58平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・スレート葺2階建

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリート・ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 10.80平方メートル



## 物件明細書

令和 6年 5月23日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 豆田 光

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1】

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】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件債務者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番1642番2，地積213.35平方メートル，所有者A）につき賃借権が存する。買受人は、地主の承諾又は裁判等を要する。

### 《 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とそれに基づく法律判断に関して、裁判所書記官の一応の認識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 南九州市穎娃町郡字西大窪 1 6 4 2 番地 2

家屋 番号 1 6 4 2 番 2

種 類 居宅・倉庫

構 造 木造セメント瓦葺 2階建

床 面 積 1階 99.43平方メートル  
2階 31.58平方メートル

(現況)

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦・スレート葺 2階建

(未登記附属建物)

種 類 車庫

構 造 コンクリート・ブロック造陸屋根平家建

床 面 積 10.80平方メートル



令和6年(又)第5号  
令和6年2月26日受理  
令和6年3月22日提出

# 現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 岩田一重 (印)

## 物 件 目 録

- 1 所 在 南九州市颯娃町郡字西大窪1642番地2
- 家屋 番号 1642番2
- 種 類 居宅・倉庫
- 構 造 木造セメント瓦葺2階建
- 床 面 積 1階 99.43平方メートル  
2階 31.58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)
建 物	物件 1
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点異なる(■主である建物 □附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類：居宅 <input checked="" type="checkbox"/> 構造：木造セメント瓦・スレート葺2階建 <input type="checkbox"/> 床面積：
物件目録にない附属建物	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ┌ 種類：車庫 ├ 構造：コンクリート・ブロック造陸屋根平家建 └ 床面積：10.80㎡(課税台帳による。)
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり
その他の事項	従物等として太陽熱温水器、太陽光パネル及びスチール製簡易物置が存する。
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ┌ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 └ 保管開始日 平成 年 月 日
専有地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
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

目的外土地の概況 (物件1関係)	
所 在	南九州市颯娃町郡字西大窪
地 番	1 6 4 2 番 2
地 目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地 <input type="checkbox"/> 山林 <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 田 <input type="checkbox"/>
地 積	2 1 3 . 3 5 平方メートル ( <input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/> 約 平方メートル)
所 有 者	<input type="checkbox"/> 建物所有者 <input checked="" type="checkbox"/> その他の者 ( A (本件債務者の子 ) )
その他の事項	
■関係人( <input checked="" type="checkbox"/> 本件債務者(建物所有者) <input checked="" type="checkbox"/> A(土地所有者 ) )の陳述/■提示文書(契約書)の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 地上権 <input checked="" type="checkbox"/> 賃借権 <input type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	令和6年1月1日
最初の契約日	令和5年12月3日
契約等期間	令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input checked="" type="checkbox"/> 合意更新 <input type="checkbox"/> 自動更新 <input type="checkbox"/> 法定更新
現在の契約等期間	令和6年1月1日から 令和7年12月31日まで 2年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等貸主	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
当事者借主	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者 ( )
地代・支払時期等	毎月 金 2万円 (毎月末日限り翌月分支払)
地代前払	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (金 円 分まで)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input checked="" type="checkbox"/> ある ( <input checked="" type="checkbox"/> 敷金12万円 <input type="checkbox"/> 保証金 円)
特約等	
地代滞納	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (平成 年 月 日現在 金 円)
契約解除	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある ( )
訴訟提起等	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある [ 地方裁判所 支部 平成 年( )第 号 <input type="checkbox"/> 係属中 <input type="checkbox"/> 終局 ( )
その他	件外物件として外灯柱が存する。
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 「執行官の意見」のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記事のとおり

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（本件建物所有者）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 本件建物は私が家族とともに居宅として利用しています。</li> <li>2 本件建物は築40年以上が経っているため、床が少し沈み込む所等がありますが、屋根の補修を7、8年位前にしていることもあり、雨漏りはありません。シロアリ駆除もしているのでシロアリ被害もありません。</li> <li>3 太陽熱温水器はローン等はありません。今も利用できる状況です。</li> <li>4 玄関の上に設置している太陽光パネルは、床下の換気扇を稼働させるためのもので、晴れた日には床下の換気扇が動いて床下の空気の入れ換えをしてくれます。</li> <li>5 建物内で猫を1匹飼っています。40年以上ずっと飼っているので、建具等にひっかき傷がありますが、壁や柱等にはほとんどないと思います。</li> <li>6 本件建物の敷地（以下「件外土地」という。）は登記簿上は妻の母親名義のままですが、現在は息子のものです。私は本件土地を息子から賃借しています。</li> </ol>
A（本件債務者の子）	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 件外土地は昨年12月に祖母から相続していた母から私が購入しており、現在は私の所有になります。</li> <li>2 件外土地は今年1月から父に賃貸しています。賃貸借の期間は令和6年1月から2年間の契約です。なお、提出した契約書には契約期間として「令和5年1月1日から」と記載されていますが、「令和6年1月1日から」の誤記です。</li> </ol>
本件債務者の妻	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 件外土地は私の母親のものでした。母が亡くなったことにより私が相続しましたが登記名義はそのままにしていました。</li> <li>2 件外土地は昨年末に私の息子に売っています。</li> </ol>

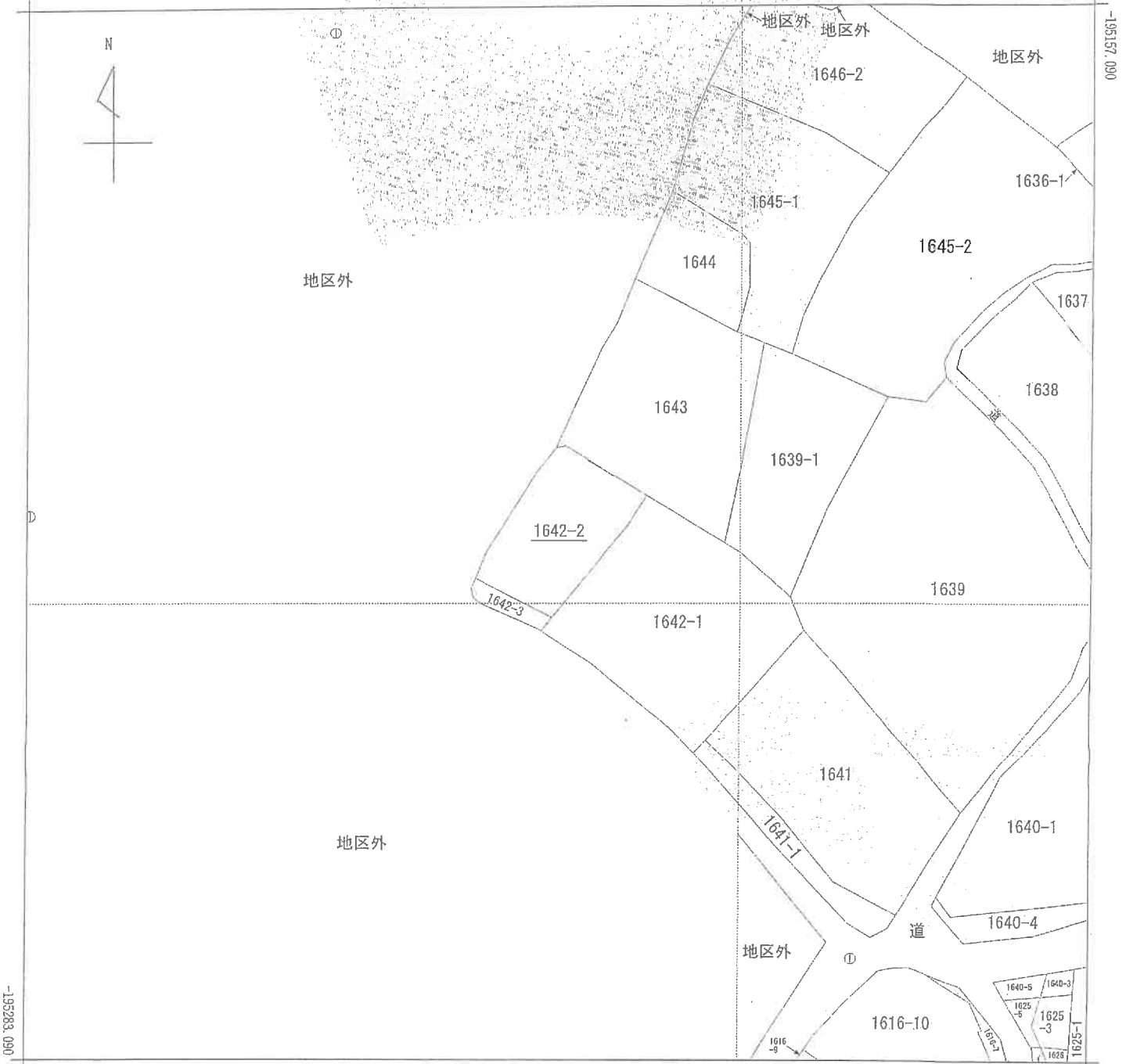
## 執行官の意見

(物件1関係)

- 1 本件建物は本件債務者が家族とともに居宅として利用している。
- 2 本件建物は築40年以上経過しているため、全体的に経年による劣化がみられるが、雨漏りやシロアリ被害等の損傷は目視では確認できなかった。なお、1階和室の床等、少し床の沈み込みを感じる箇所があった(写真6)。また、玄関ポーチ上の庇が傾いていた(写真3)。
- 3 本件建物内で猫を約40年以上継続的に飼育しているとのことであった。そのため、建具に猫のひっかき傷が見られたが(写真9)、動物臭はほとんど感じなかった。
- 4 各関係人によると、本件建物の敷地である件外土地は、登記名義人は本件債務者の妻の母親であるが、現在は登記名義人を相続した本件債務者の妻から売買で取得したA(本件債務者の子)のものであるとのことであった。また、本件建物の件外土地の利用権は賃借権であるとの主張であった。
- 5 件外土地は市道(1642-3の土地は登記簿上揖宿郡穎娃町名義の公衆用道路である。)に接面している。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年2月26日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
6年3月5日 11：15-11：45	物件所在地	物件確認、本件債務者及びその妻と面談
6年3月11日 14：40-15：45	物件所在地	立入調査、本件債務者、その妻、Aと面談
6年3月14日 14：20-14：30	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（1642-3）外交付申請
6年3月19日 10：20-10：25	執行官室 (電話)	Aから聴取
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



-47702.794 (座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	南九州市颯娃町郡字西大窪				地番	1642番2		
出力縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標系番号又は記号	正	分類	地図に準ずる図面	種類	地籍図
作成年月日	昭和46年12月			備付年月日(原図)		補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局知覧支局管轄)

令和6年1月23日

福岡法務局

A3判をA4判に縮小した

登記年月日：昭和54年12月14日

各階平面図 090709

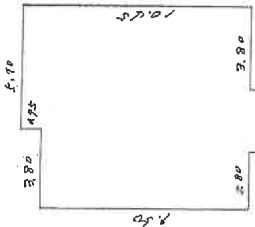
1642-2 / 1642-2

建物図面

家屋番号 1642-2

建物の所在 南九州道 福岡県遠賀郡有馬町 1642-2番地之

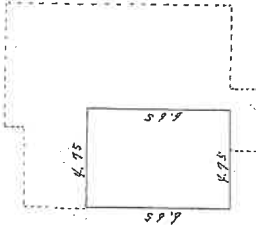
1 13%



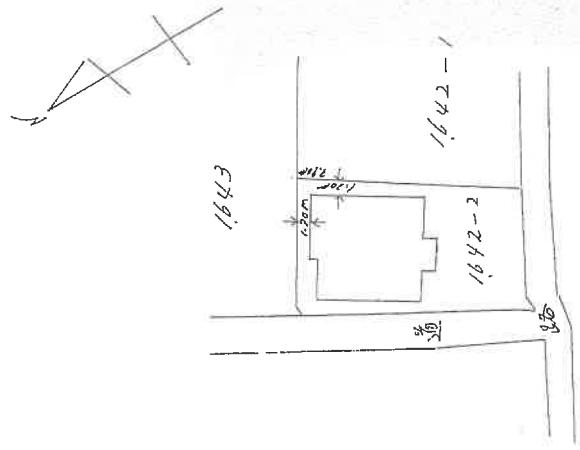
式積

$$\begin{aligned}
 5.10 \times 0.95 &= 541.50 \text{ m}^2 \\
 2.90 \times 1.30 &= 377.00 \\
 9.80 \times 9.50 &= 902.500 \\
 \text{坪面積} &= 99.4350 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

2 13%



$$\begin{aligned}
 \text{床面積} &= 4.75 \times 6.65 = 31.5875 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$



作製者

縮尺 1/200

申請人

縮尺 1/500

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 知覧支庁管轄) 福岡法務局

令和6年1月23日

登記官

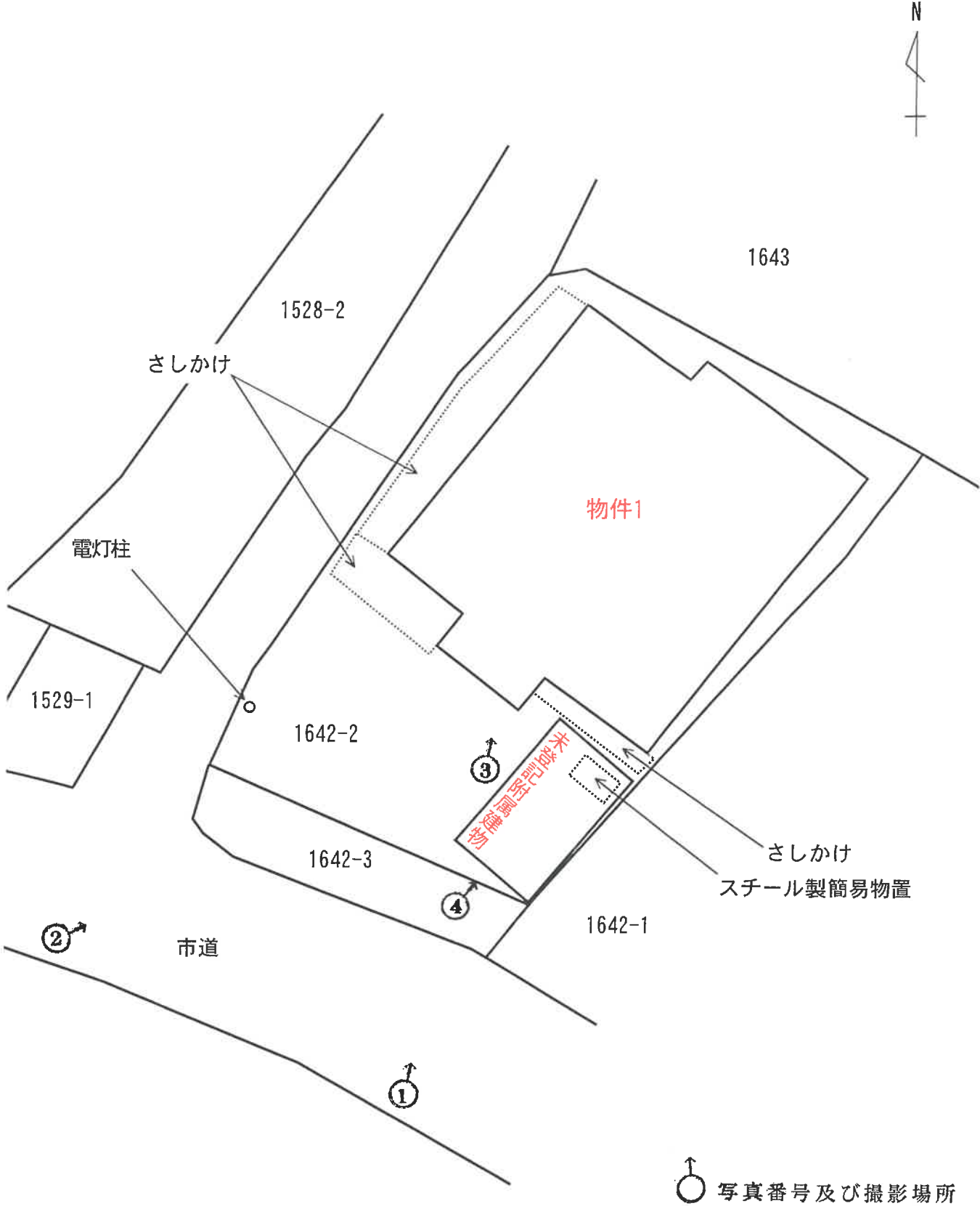
(8 枚目)

A3判をA4判に縮小した

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地図整理番号：M55292

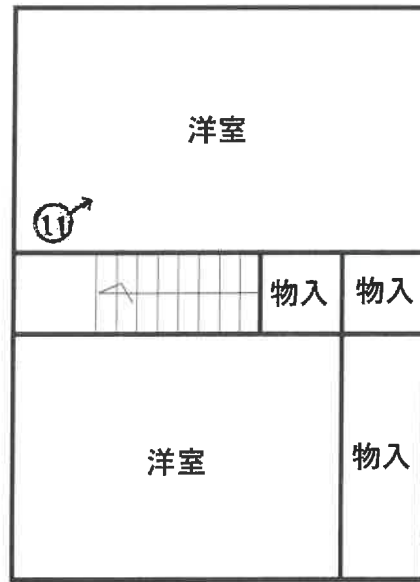
# 土地建物位置関係図



※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1)



2F

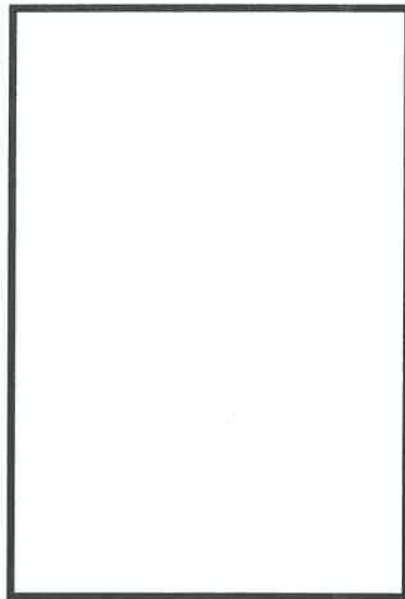


1F

※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

(未登記附属建物)



※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 本件建物外観



写真2



写真3

底の変形



写真4 未登記附属建物(車庫)内部

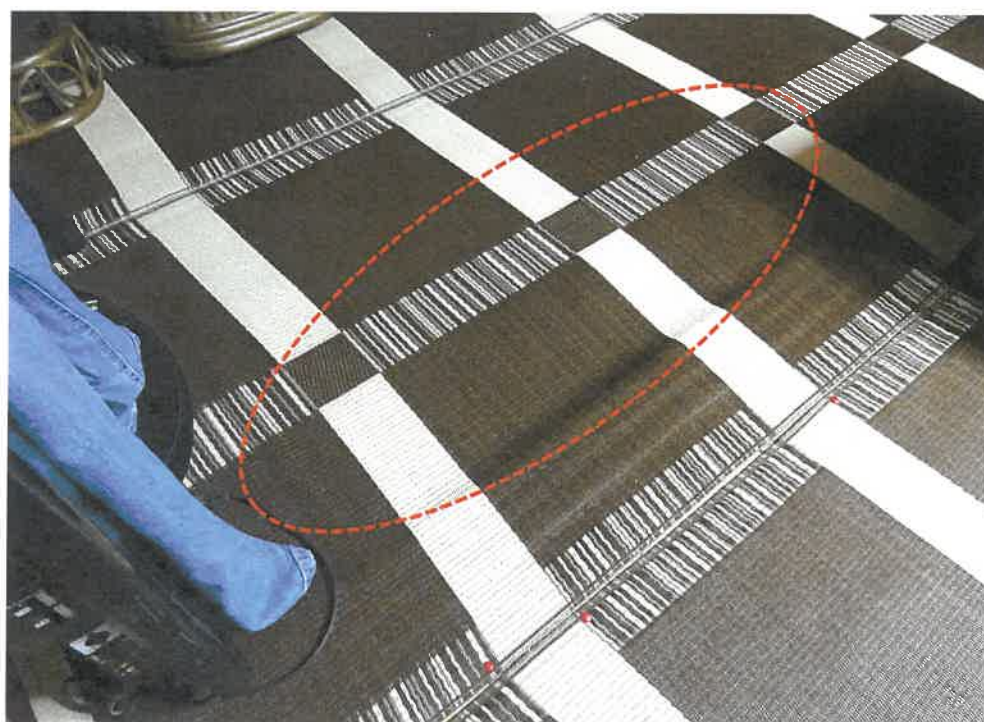


(13枚目)

写真5 本件建物内部



写真6 床の沈み込みを感じた箇所



(14枚目)

写真7



写真8



(15枚目)

写真9

猫のひっかけ傷



写真10



(16枚目)

写真11



(17枚目)



令和 6年 (又) 第 5号  
令和 6年 3月11日 現地調査  
令和 6年 3月21日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

# 評 価 書

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1	金 720,000円

- 1 物件1の価格は目的外土地の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	南九州市颯娃町郡字西大窪16 42番地2	居宅 木造セメント瓦・スレート葺 2階建
	家屋番号 種類 構造	1642番2 居宅・倉庫 木造セメント瓦葺2階建	
	床面積	1階 99.43㎡ 2階 31.58㎡	
	符号 種類 構造		(附属建物) 未登記1 車庫 コンクリート・ブロック造陸 屋根平家建
	床面積		10.80㎡
特記事項			
未登記附属建物の床面積は、現地における簡易測量の結果と大差はなかったため、課税台帳による床面積を採用した。			

#### 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（目的外土地1）

位置・交通	JR指宿枕崎線「西颯娃駅」の南東方約870m、「上大久保」バス停の北西方約110m、颯娃小学校の北西方約700m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	南九州市役所颯娃支所の南東方約700m付近に存する住宅地域。地域内においては戸建住宅を中心に農地、空地等も散見される。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 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画地条件	地積 : 213.35㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約10m 奥行 : 約18m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路より0～約1m高い 接面道路との関係 : 角地	
接面道路の状況	南西方で約5.5mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。 北西方で約5.5mの舗装市道（建築基準法上の判定なし）に接面。 なお、北西方市道は建築基準法上の判定はなかったが、4m以上の幅員が確保できれば建築基準法上の道路となり得るとのことであった。	
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。隣地は戸建住宅。	
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物件1建物の敷地利用権は賃借権、及ぶ範囲は目的外土地の全域と判断した。賃貸借契約の内容については「現況調査報告書」記載のとおり。</p> <p>②目的外土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (南九州市教育委員会にて確認。)</p> <p>③目的外土地の一部は都市計画道路予定地に存する。再建築等においては、都市計画法第53条に係る許可を要する。</p> <p>④件外物件として外灯柱が存する。</p> <p>⑤目的外土地と北東方隣接地との間には2m程度の高低差(目的外土地が低い)が存しており、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条に抵触する可能性がある。再建築等においては、関係機関への確認を要する。</p>
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（物件1）

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54年12月 1日新築 約44年 0年
仕様	構造 屋根 外壁 内壁 天井 床 設備 その他	木造 セメント瓦・スレート 板張り等 板張り等 化粧合板等 畳等 電気・水道等 太陽熱温水器等
床面積（現況）	1階 2階 計	99.43㎡ 31.58㎡ 131.01㎡
現況用途等	階層 現況用途 間取り	: 2階建 : 居宅 : 「建物間取図」参照
品等	使用資材 施工	: 普通 : 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	<p>①調査時点においては、特に雨漏り箇所は見られなかった。</p> <p>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。</p> <p>③アスベストについて、物件1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。</p> <p>④従物等として太陽熱温水器、太陽光パネル（床下の換気扇用）、スチール製簡易物置が存する。なお、スチール製簡易物置については特段の市場価値はないものと判断した。</p> <p>⑤1階和室の床等に沈み込みのある箇所があった。</p> <p>⑥玄関ポーチ上の庇が傾いている。</p> <p>⑦猫を飼育している。</p>
------	--

(附属建物未登記1)

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	<p>建築年月日 昭和55年頃新築          経過年数 約43年程度          経済的残存耐用年数 0年</p> <p>当該建物の正確な建築年月日は不詳であるが、物件1建物建築から1~2年程度後とのことであった。</p>
仕 様	<p>構 造 コンクリート・ブロック造          屋 根 陸屋根          外 壁 コンクリート          内 壁 コンクリート          天 井 コンクリート          床 コンクリート</p>
床面積（現況）	10.80㎡
現況用途等	<p>階層 : 平家建          現況用途 : 車庫          間取り : 「建物間取図」参照</p>
品 等	<p>使用資材 : 普通          施 工 : 普通</p>
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	<p>①調査時点において雨漏り箇所は見られなかった。</p> <p>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。</p> <p>③アスベストについて、未登記附属建物の建築時期・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。</p>



## 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1）

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 <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
145,000	131.01	/	0.05	949,000

ア 再調達原価 : 145,000円/m<sup>2</sup> (太陽熱温水器等を含む)

イ 現況延床面積 : 131.01m<sup>2</sup>

エ 現 価 率

経過年数44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（床の沈み込み、猫の飼育等▲10%）を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}10\%) = 0.05$$

#### 附属建物

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) カ	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) キ	共有持分 割合 ク	現価率 ケ	附属建物価格 (円) カ×キ×ク×ケ
未登記 1	100,000	10.80	/	0.05	54,000

カ 再調達原価 : 100,000円/m<sup>2</sup>

キ 現況延床面積 : 10.8m<sup>2</sup>

ケ 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（特になし）を併用し、現価率を査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年}) \} \times (1 - \text{観察減価}0\%) = 0.05$$

#### 建物の合計

番号	主である建物価格 (円) サ	附属建物価格 (円) シ	合計価格 (円) サ+シ
1	949,000	54,000	1,003,000

## 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：土地利用権を賃借権と判定し、その割合を25%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	6,810	1.01	213.35	0.95		賃借権 0.25	348,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 南九州(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $8,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.1/100 \times 100/104 \times 100/112 = 6,810\text{円}/\text{m}^2$

◇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：方位+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 1.12 \times 1.00 = 1.12 \quad 100/112$

イ 個別格差：方位+4 角地+2 高低差▲5  $1.04 \times 1.02 \times 0.95 = 1.01$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

### 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	1,003,000	+348,000	1.00	0.90	0.60	720,000
一括価格（合計）						720,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：目的外土地上に存する▲10 0.9

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 南九州(県)-1

所 在：南九州市颯娃町郡字中園9 2 3 1 番 5  
価 格：8,000円/m<sup>2</sup>  
位 置：颯娃駅 790m  
価 格 時 点：令和 5年 7月 1日  
地 積：373m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道  
接 面 街 路：南西 5.5m 市道  
用途指定等：非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域  
(建蔽率60%、容積率200%)  
地域の概要：中規模一般住宅が建ち並ぶ住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和 5年 1月 1日)

物件 1 1,838,757円

未登記附属建物の固定資産税評価額は339,718円。

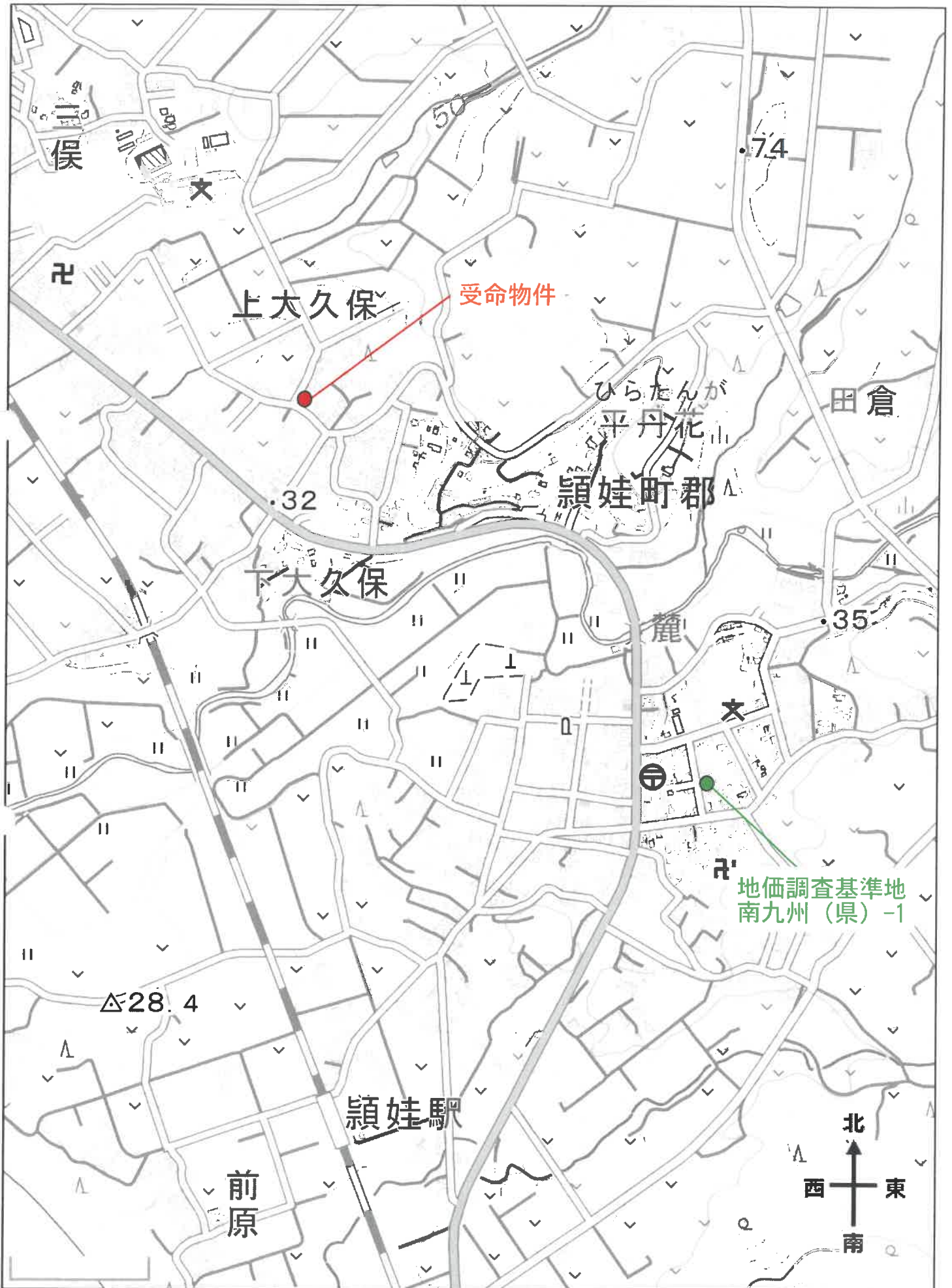
## 第7 附属資料

- 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南九州市2023版を使用。

以 上

# 位置図

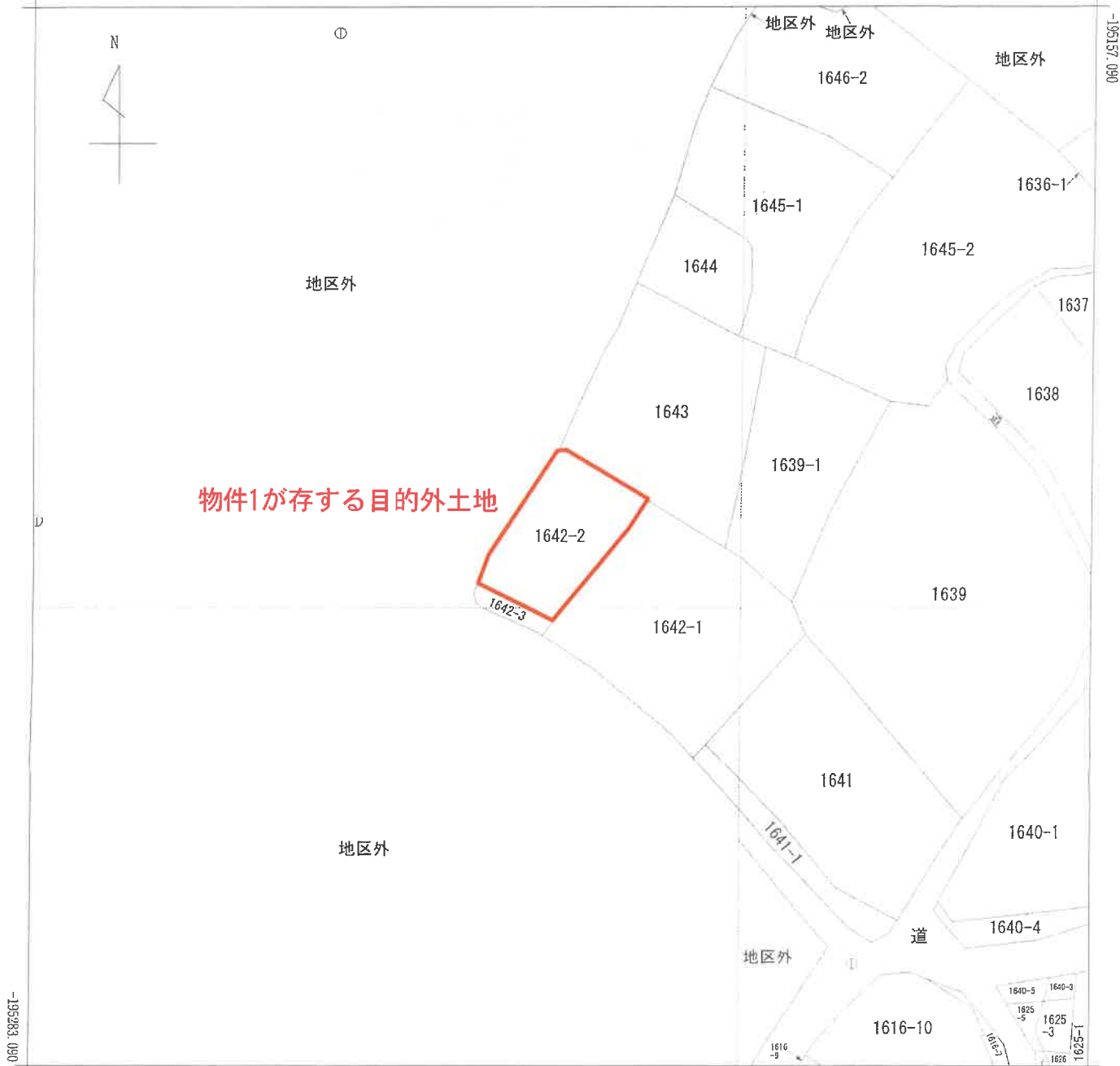


# 公図写し

4 1626-2

(座標値種別：図上測定)

-47577.794



物件1が存する目的外土地

1642-2

1642-3

1642-1

1639-1

1639

1641

地区外

道

1640-4

1640-1

1641

1641-1

1643

1644

1645-1

1645-2

1636-1

1646-2

地区外

地区外

地区外

地区外

地区外

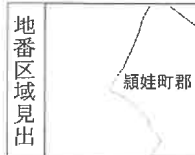
-195293.090

-195157.090

-47702.794

(座標値種別：図上測定)

(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部分	所在	南九州市颯娃町郡字西大窪				地番	1642番2			
出力尺	1/500	精度区	乙一	座標系番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和46年12月			備付年月日(原図)			補記事項			

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局知覧支局管轄)

令和6年1月23日

福岡法務局



地図整理番号：M55291

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています

# 建物図面・各階平面図写し

登記年月日：昭和54年12月14日

各階平面図 090709

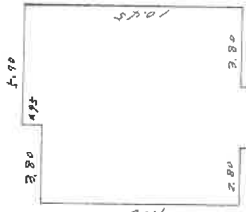
1642-2 / 1642-2

建物図面  
各階平面図

家屋番号 1642-2

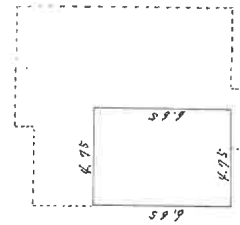
建物の所在 南九州市 西大塚 1642番地之

1階

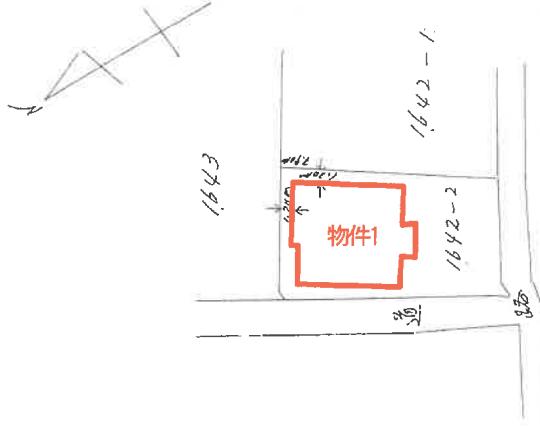


求積  
 $5.70 \times 4.95 = 5.4150$   
 $2.90 \times 1.30 = 3.7700$   
 $9.50 \times 9.50 = 90.2500$   
 床面積 99.4350㎡

2階



床面積  $4.75 \times 6.65 = 31.5875$ ㎡



製作者	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----	----------	-----	----------

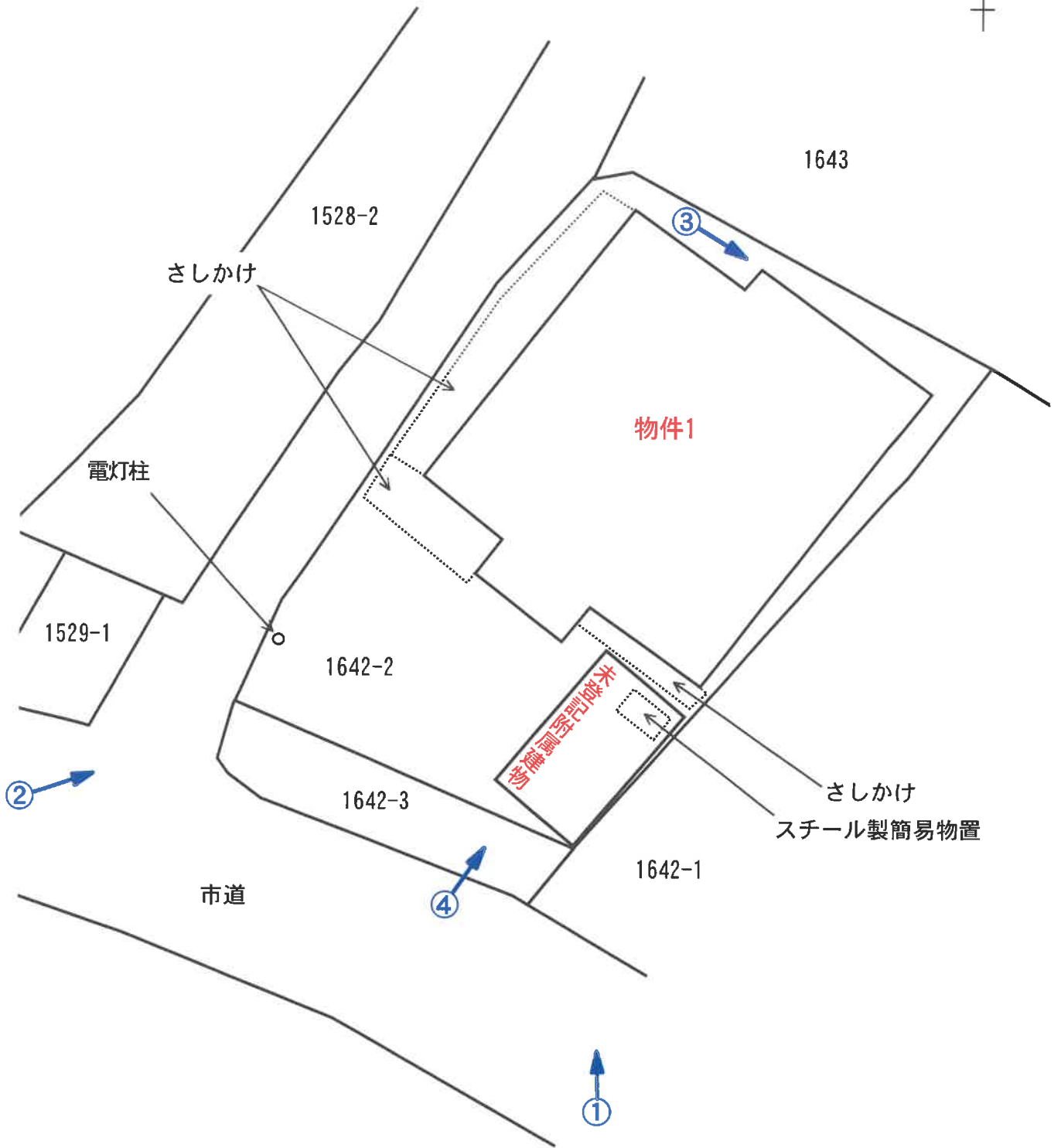
(鹿児島県土地家屋調査士会用品)

地図整理番号：M55292

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。  
 (鹿児島県地方支務局知覧支庁管轄)  
 令和6年1月23日 福岡法務局 登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

# 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 (物件1)



2F



1F

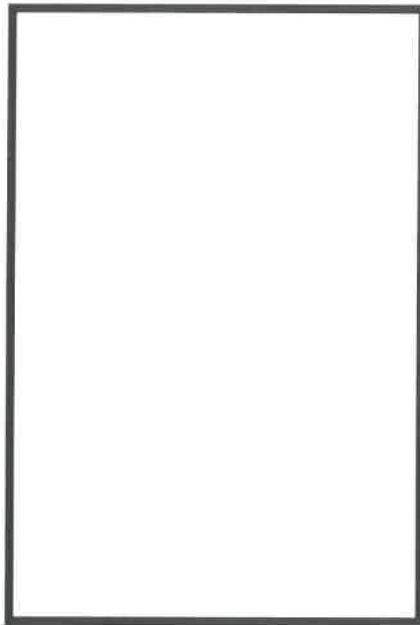
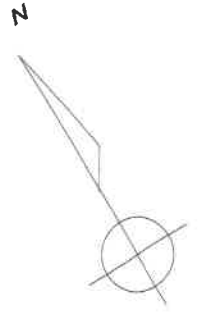


※本図面は概略図であり正確なものではありません。



# 建物間取図

(未登記附属建物)



※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

南東方より



物件1

太陽光パネル

未登記附属建物

写真②

南西方より



太陽熱温水器

スチール製  
簡易物置

## 現況写真



写真③  
北東部外壁面



写真④  
未登記附属建物