

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 場 所	令和 7年 4月23日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日 場 所	令和 7年 5月14日 午前10時00分 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6年度	
				固定資産税 (円)	都市計画税 (円)
1~3	8,410,000 6,728,000	一括	1,682,000	87,433	0
1	1,800,000				
2	680,000				
3	5,930,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新 |
| | 地 番 | 3311番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新 |
| | 地 番 | 3312番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新3311番地1、3312番地
2 |
| | 家屋 番号 | 3311番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.10平方メートル
2階 45.60平方メートル |



物件明細書

令和 7年 2月28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1～3】

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1～3】

Aは所有権を主張している。

【物件番号3】

Aが占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

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 | 霧島市国分下井字下新 |
| | 地 番 | 3 3 1 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 1 5 8 . 5 9 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新 |
| | 地 番 | 3 3 1 2 番 2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 6 0 . 3 7 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新 3 3 1 1 番地 1、3 3 1 2 番地 2 |
| | 家屋 番号 | 3 3 1 1 番 1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 1 . 1 0 平方メートル
2 階 4 5 . 6 0 平方メートル |



令和6年(ケ)第64号
令和6年10月24日受理
令和6年11月22日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 是 枝 豊 (印)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新 |
| | 地 番 | 3311番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 158.59平方メートル |
| 2 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新 |
| | 地 番 | 3312番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 60.37平方メートル |
| 3 | 所 在 | 霧島市国分下井字下新3311番地1、3312番地
2 |
| | 家屋 番号 | 3311番1 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 61.10平方メートル
2階 45.60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)
土 地	物件1・2
現況地目	■宅地(物件1・2) □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が異なる(□主たる建物 □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(A) 上記の者が居住して占有している ■「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

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)	
占有範囲	<input checked="" type="checkbox"/> 全部 <input type="checkbox"/>
占有者	<input type="checkbox"/> 債務者 <input checked="" type="checkbox"/> A
占有状況	<input type="checkbox"/> 敷地 <input type="checkbox"/> 駐車場 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 居宅 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 倉庫 <input type="checkbox"/>
■関係人(■A(占有者) <input type="checkbox"/> ())の陳述/□提示文書()の要旨	
占有権原	<input type="checkbox"/> 賃借権 <input checked="" type="checkbox"/> 使用借権 <input type="checkbox"/>
占有開始時期	平成24年10月29日
最初の契約日	平成24年10月29日
契約等	期間 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input checked="" type="checkbox"/> 期間の定めなし
更新の種別	<input 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 年 月 日から <input type="checkbox"/> 年 月 日まで 年間 <input type="checkbox"/> 期間の定めなし
契約等	貸主 <input type="checkbox"/> 所有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
当事者	借主 <input type="checkbox"/> 占有者 <input type="checkbox"/> その他の者()
賃料・支払時期等	毎 金 円 (毎 限り 分支払) <input type="checkbox"/> 前払 (分 円) <input type="checkbox"/> 相殺 (分 円)
敷金・保証金	<input type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある (□敷金 円 □保証金 円)
特約等	<input type="checkbox"/> 譲渡・転貸を認める <input type="checkbox"/>
その他	
執行官の意見	<input checked="" type="checkbox"/> 上記のとおり <input type="checkbox"/> 下記のとおり <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、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (債務者兼所有者の父)</p>	<p>1 私は、物件3に新築時から居住して占有しています。</p> <p>2 物件1・2・3の所有者は、私の長男ですが、物件1・2・3の実質的な所有者は私です。私が、本件のローンも支払っていました。私が入院して、以降の支払いが滞り、本件手続きに至っています。私は、所有者である長男に土地建物の賃料等の支払いはしていません。</p> <p>3 太陽光発電システムや太陽熱温水器は、設置していません。</p> <p>4 物件3建物は、オール電化住宅です。</p> <p>5 物件3内で猫を1匹飼っています。</p> <p>6 物件1・2・3の目的外動産は、すべて私の所有です。</p> <p>7 物件3に不具合は、ありません。</p> <p>8 物件1・2の境界に問題や争いはありません。</p> <p>9 私は、物件1・2・3の実質的な所有者であり、物件3に居住していますので、本件事件の進捗に重大な影響を受けますので、売却の期日通知書は是非送付して下さい。</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

執行官の意見

- 1 本件物件の状況は、別紙土地建物位置関係図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件1・2は、北東側が国道（公図上 道）に面し、南西側が市道（公図上 道）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1・2は、物件3の敷地及び駐車場として使用占有されている。
- 4 物件1・2の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2と周囲の隣接地との境界付近には、ブロック塀等が設置されているので、境界はほぼ明瞭である。
 - (2) 物件1・2は、一体利用されている。よって、外観上境界は判然としないので、不明確である。
- 5 物件3の占有状況等
 - (1) 物件3は、Aが居住して占有している。
 - (2) 物件3は、オール電化住宅である。
- 6 Aは、物件1から3の実質的な所有者である旨の主張をしているが、登記上の所有者ではないので、Aの使用権原は使用借権と認定した。
- 7 調査時に立ち会ったAは、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
6年10月30日 13:10-13:30	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6年10月30日 17:10-17:20	当庁	Aから電話聴取
6年11月11日 9:50-10:30	物件所在地	Aと面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) <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。 <input type="checkbox"/> 令和6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、建物内の調査を実施した。 <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 <input checked="" type="checkbox"/> 令和6年11月11日 評価人同行		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-21174.170



-21299.170

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	霧島市国分下井字下新				地番	3311番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	IF	分類	地区(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日					備用期日(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。

令和6年8月19日

鹿児島地方方法務局霧島支局

登記簿

請求番号：13-1

(1/1)

登記年月日：平成24年4月12日

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 3311-1

土地の所在 霧島市国分下井字下新

国世界測地系	口任意経緯
平面直角座標系	2系
測量年月日	平成24年4月3日

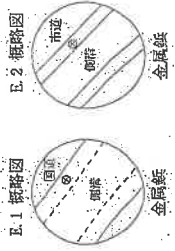
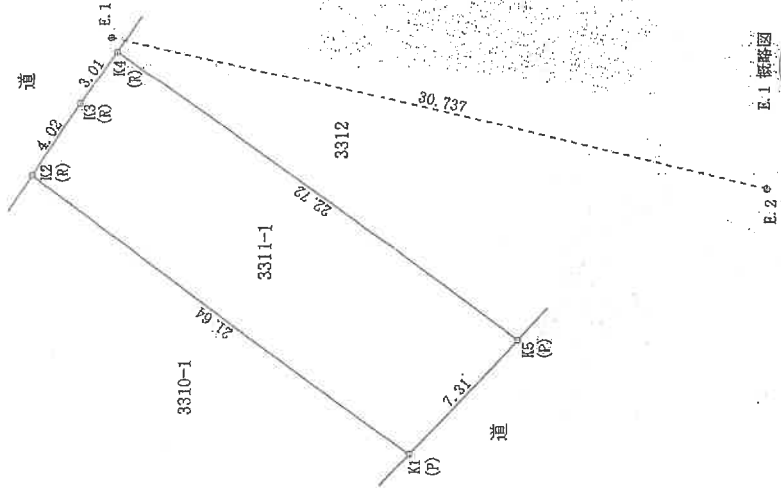
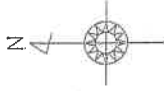
座標求積表

地番	3311-1	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
K2	-142951.758	-21233.063	320152.123914	7.31	21.64
K1	-142969.043	-21246.088	472024.337096	7.31	22.72
K5	-142973.375	-21240.697	-283966.878193	3.01	3.01
K4	-142955.674	-21227.230	-424756.872900	4.02	4.02
K3	-142953.965	-21229.702	-63135.513032	317.137485	
		倍面積		158.5987425	m ²
		地積		158.59	m ²

引照点表

点名	Y座標	Y座標
後視点 E.2	-142985.330	-21233.641
照準点 E.1	-142955.418	-21226.668
観測角 0-00-00	距離	30.737
測点	観測角	距離
K1	41-45-52	23.805
K2	105-05-52	7.455
K3	101-34-11	3.454
K4	55-35-15	0.710
K5	23-53-52	23.324

使用電子基準点	
点名	鹿兒島福山
X	153295.002
Y	15553.442
点名 準人	
X	139261.771
Y	25043.919
点名 福原	
X	139676.241
Y	2038.096



測量図番号 P: プラスチック板 R: 金属板

縮尺 1/250

申請人

作業者

(平成24年4月4日作製)

これは図面に記録されている内容を証明する書面である
令和6年8月19日 鹿兒島地方支庁霧島支局

登記官

登記年月日：平成24年4月12日

令和6年8月19日 鹿児島地方支務局測量支局 登記官

測量系	□任意測量
平面直角座標系	2系
測量年月日	平成24年4月3日

地積測量図

地番 3312-2, 3312-3

土地の所在 霧島市国分下井字下新

座標求積表

地番	① 3312-2	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
測点 K5	-142978.975	-21240.687	429614.337522	2.86	
V1	-142975.900	-21238.584	-358762.160928	23.07	
V2	-142957.083	-21225.245	-429301.805370	2.43	
K4	-142955.674	-21227.230	358570.369160	22.72	
		借面積	120.740384		
		面積	60.3701920		
		地積	60.37	m ²	

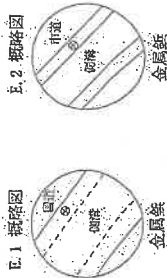
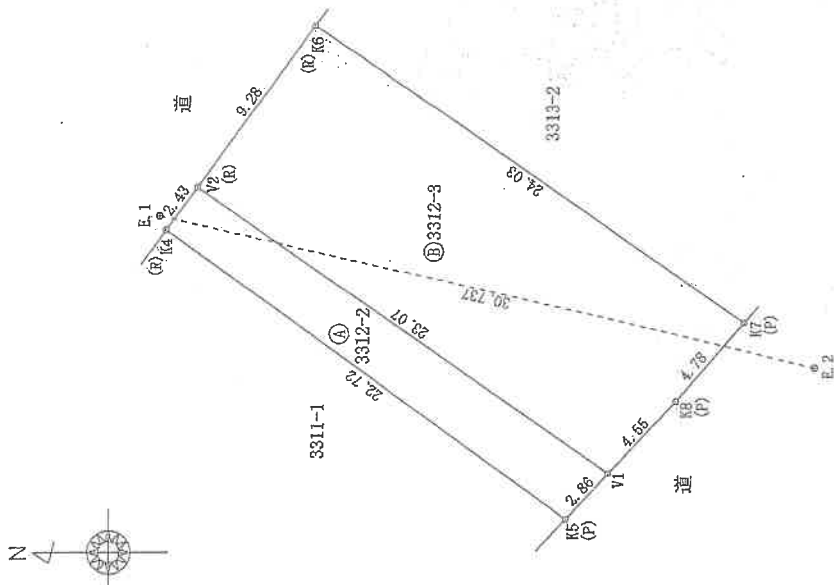
地番	② 3312-3	X_n	Y_n	$(X_{n+1} - X_n - 1)Y_n$	距離
測点 K8	-142978.964	-21235.219	130851.419478	4.78	
K7	-142982.052	-21231.573	-350490.807084	24.03	
K6	-142962.456	-21217.675	-529995.303825	9.28	
V2	-142957.083	-21225.245	285352.193780	23.07	
V1	-142975.900	-21238.584	464721.456504	4.55	
		借面積	437.958853		
		面積	218.9794265		
		地積	218.97	m ²	

合計 279.3496185

引照点表

点名	X 座標	Y 座標
後視点 E.2	-142985.330	-21230.691
標高点 E.1	-142955.418	-21226.568
測点 K5	0-00-00	0-00-00
測点 K4	55-23-15	0-10-00
V2	308-13-32	2-12-77
K6	295-08-16	11-34-11
K7	357-20-06	21-11-00
K8	6-52-12	25-06-55
V1	17-05-41	23-74-77
K5	23-55-52	23-20-24

使用電子基準点	
点名	鹿嶋島福山
X座標	153295.002
Y座標	15553.442
点名	準人
X座標	139261.771
Y座標	25043.919
点名	新坂
X座標	139676.241
Y座標	20381.095



測量師番号 P... プラスチック社 R... 金屋博

作製者

(平成24年4月4日作製)

申請人

縮尺 1/250

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。
 令和6年8月19日 鹿児島地方公務局登記支庁

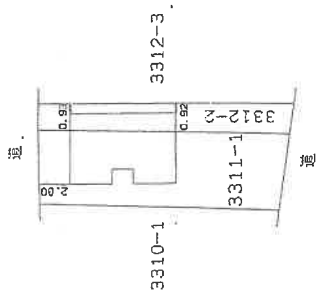
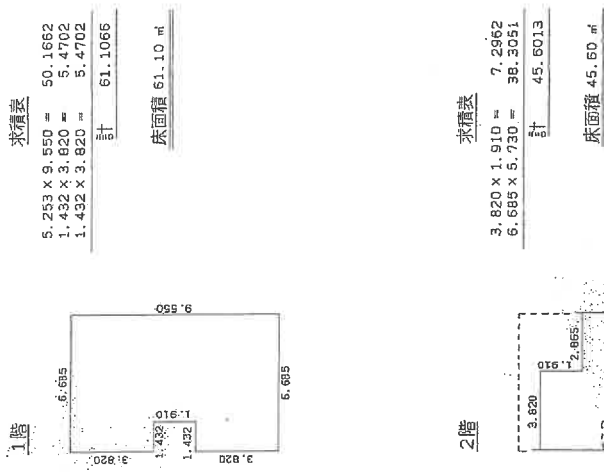
登記号

10

各階平面図 建物図面

家屋番号 3311番1

建物の所在 霧島市国分下井字下新3311番地1・3312番地2



A3判をA4判に縮小した

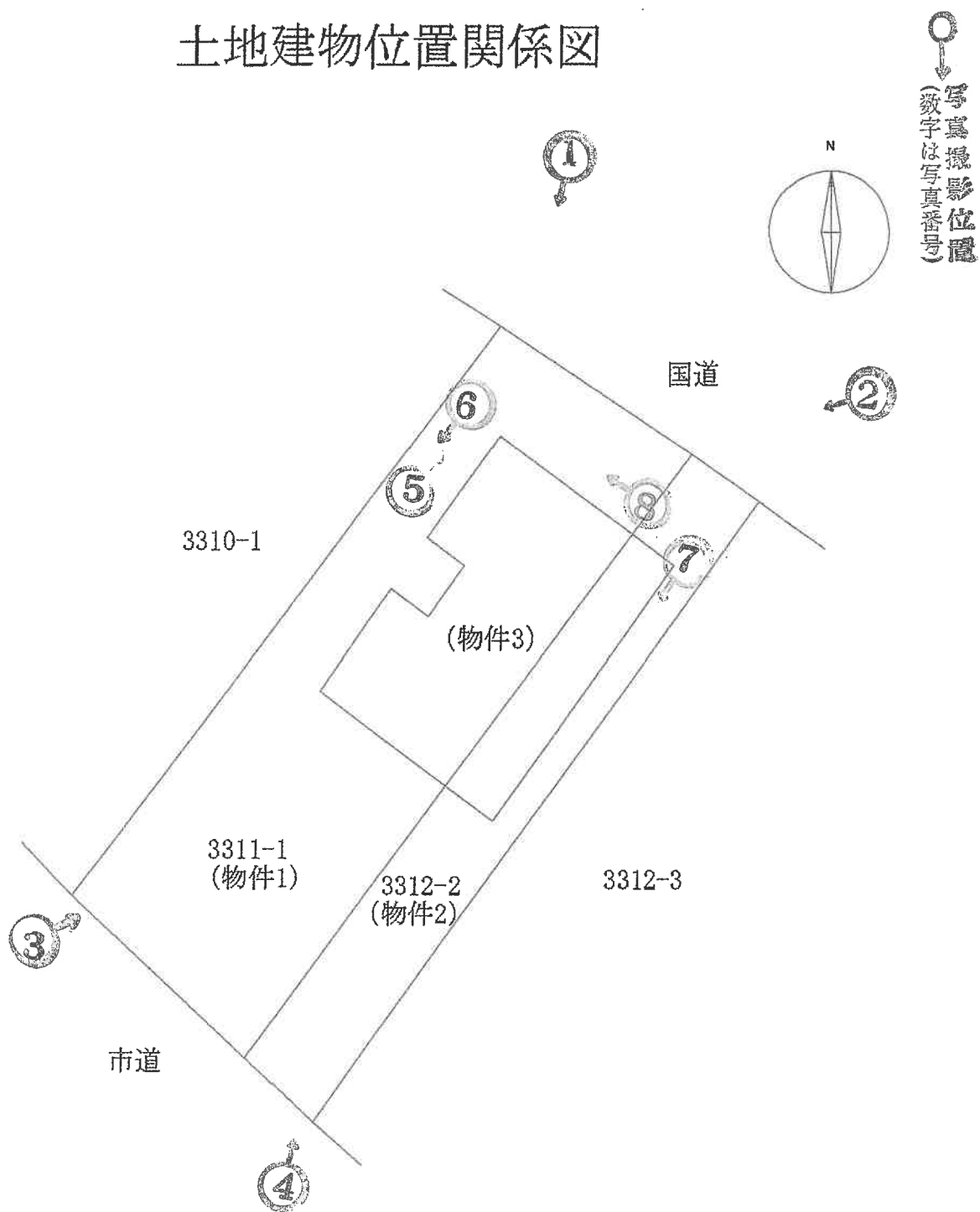
作成者

縮尺 1/250

申請人

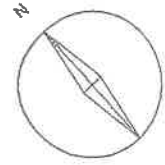
縮尺 1/500

土地建物位置関係図

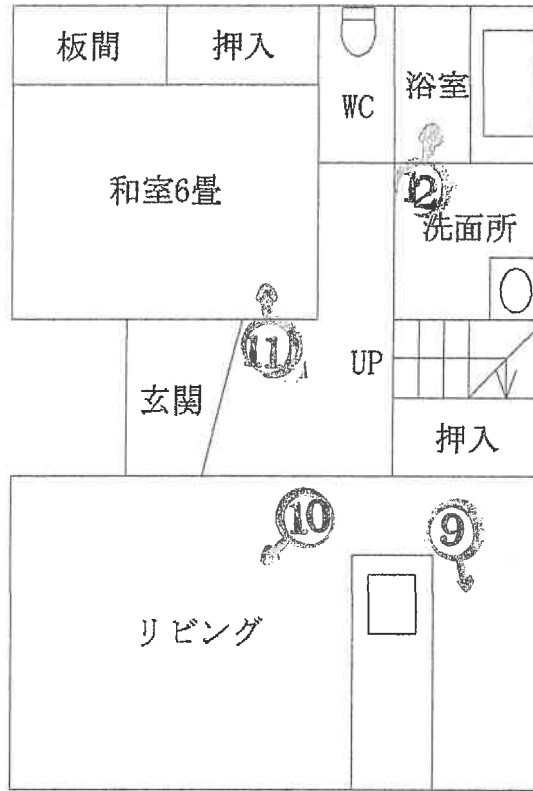


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

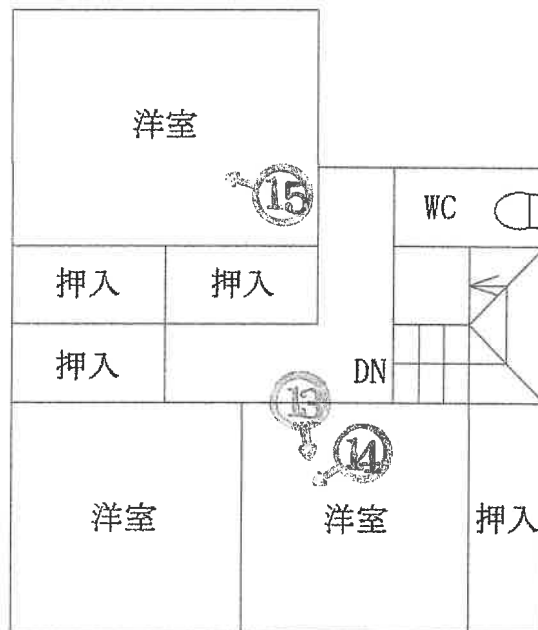
間取図 (物件3)



写真撮影位置
(数字は写真番号)



1階



2階

※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



物件 3

物件 1

写真 2



物件 2

物件 3

物件 1

写真 3



物件 3

物件 1

写真 4



物件 1

物件 3

物件 2

写真5



写真6



物件3

物件1

写真7

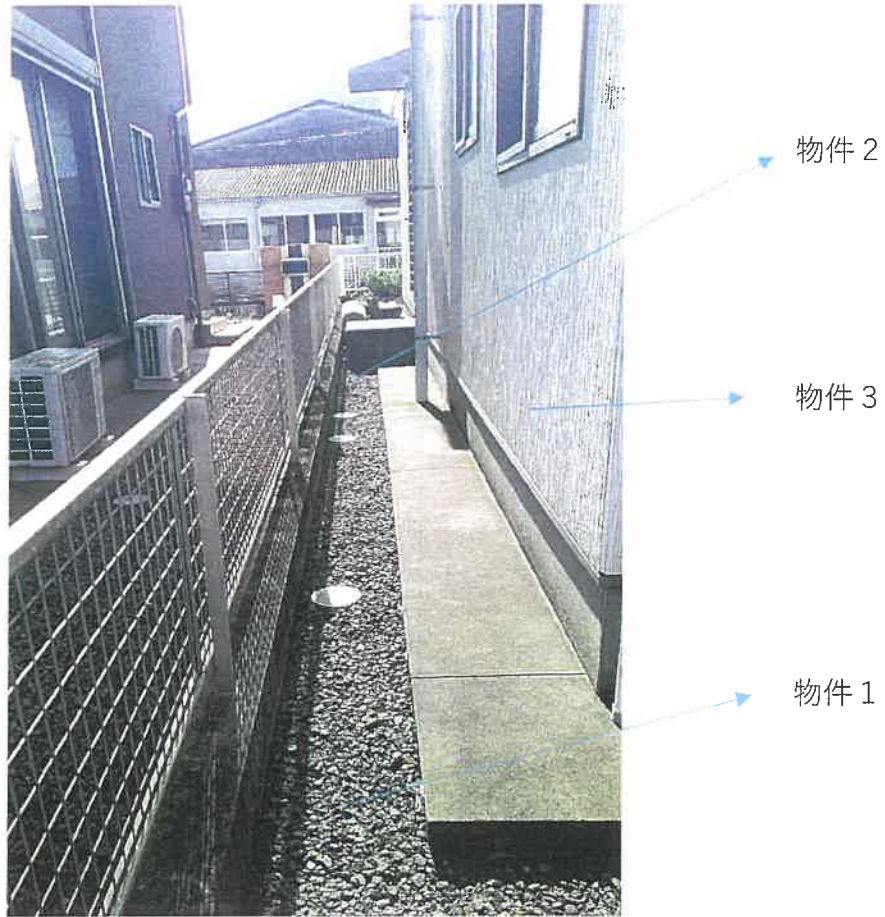


写真8



写真9

物件3 1階内部状況



写真10

物件3 1階内部状況



写真 1 1

物件 3 1 階内部状況



写真 1 2

物件 3 1 階内部状況



写真 1 3

物件 3 2 階内部状況



写真 1 4

物件 3 2 階内部状況



物件3 2階内部状況



令和 6年（ケ）第 64号
令和 6年11月11日 現地調査
令和 6年11月25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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8, 4 1 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 8 0 0, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 6 8 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 5, 9 3 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、物件1、2、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、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 地積	在番目積 霧島市国分下井字下新 3311番1 宅地 158.59m ²	
2	所在地 地積	在番目積 霧島市国分下井字下新 3312番2 宅地 60.37m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	在 霧島市国分下井字下新 3311番地1、3312番地2 3311番1 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階 建 1階 61.10m ² 2階 45.60m ²	

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	JR日豊本線「国分」駅の南東方約3.9km 霧島市役所の南東方約3.6km (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、霧島市役所の南東方約3.6kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画地条件	地積 : 218.96㎡ 間口 : 約10.0m 奥行 : 約22.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路	
接面道路の状況	北東約9.5m舗装国道(建築基準法上の道路である) 南西約4.0m舗装市道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道 : あり 都市ガス : なし 下水道 : なし	
土壌汚染の可能性の調査	現地調査等に基づき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	・物件3の敷地利用権は法定地上権であり、物件1、2の全域に及ぶ。	

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	建築年月日 平成24年10月29日 新築 経過年数 12年 経済的残存耐用年数 13年
仕様	構造 木造 屋根 合金メッキ鋼板ぶき 外壁 サイディングボード等 内壁 ビニールクロス・合板等 天井 合板等 床 畳・フローリング等 設備 水道・電気・トイレ その他 オール電化
床面積（現況）	1階61.10㎡ 2階45.60㎡
現況用途等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特記事項	・室内で猫を飼っている。

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	25,800	1.05	158.59	1.00	4,296,000
2	25,800	1.05	60.37	1.00	1,635,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 霧島(県)-18

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $19,500\text{円}/\text{m}^2 \times 101.3/100 \times 100/105 \times 100/73 = 25,800\text{円}/\text{m}^2$

◇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+5

◇地域格差：街路条件▲10 環境条件▲15 行政条件▲5 $(1-0.1) \times (1-0.15) \times (1-0.05) \doteq 0.73$

イ 個別格差：方位+2 二方路+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：1.00

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の価格を求めた。

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	160,000	106.70	0.54	9,218,000

ア 再調達原価 : 160,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 106.70㎡

ウ 現 価 率

経過年数12年，経済的全耐用年数25年，経済的残存耐用年数13年，
 観察減価及び中古建物の市場性減価0%，残価率5%，耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し，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13年 / 経済的全耐用年数25年)} × (1-観察減価0%) $\doteq 0.54$

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		土地利用権等価格 (円) ア×イ
1	4,296,000	0.30	法定地上権	1,288,000
2	1,635,000	0.30	法定地上権	490,000

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	4,296,000	-1,288,000		1.00	0.60	1,800,000
2	1,635,000	-490,000		1.00	0.60	680,000
3	9,218,000	+1,778,000	1.00	0.90	0.60	5,930,000
一括価格 (合計)						8,410,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件3 0.90 室内で猫を飼っている▲10

オ 競売市場修正：「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、千円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 霧島(県)-18

所 在：霧島市隼人町眞孝字中馬場 1 1 0 1 番 2

価 格：19,500円/m²

位 置：浜之市バス停340m

価 格 時 点：令和 6年 7月 1日

地 積：269m²

供給処理施設：水道 ガス 下水

接 面 街 路：南東 4m 市道、南西 側道

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：一般住宅、農家住宅が混在する既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 6年 1月 1日)

物件 1 2,872,382円

物件 2 1,093,421円

物件 3 5,527,148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)
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置图



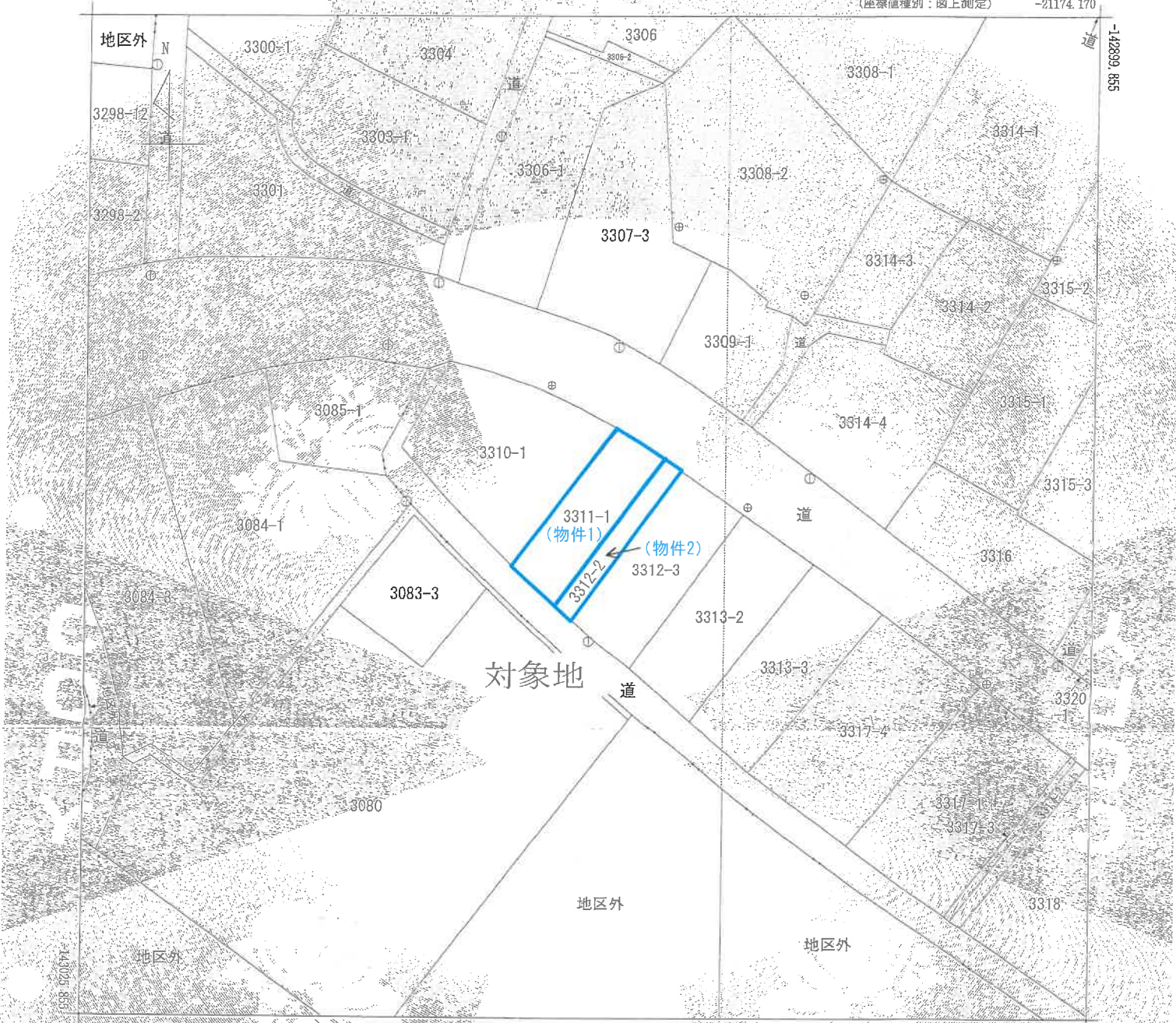
霧島市
(錦江)



(座標値種別：図上測定)

-21174.170

-14289.855



-21299.170

(座標値種別：図上測定)



番地	所在	鹿児島市国分下井字一丁目			地番	3311番1		
出方縮尺	1/500	精度区分	甲	原簿名称又は附記	分類	地区(法第14条第1項)	種別	地番区
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。

令和6年8月19日
 鹿児島地方事務所霧島支局
 登記簿

公 図 写

請求番号：13-1
 (1/1)

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

登記年月日：平成24年05月18日

地積測量図

地番 3311-1
 所在地 新島市国分下井字下新

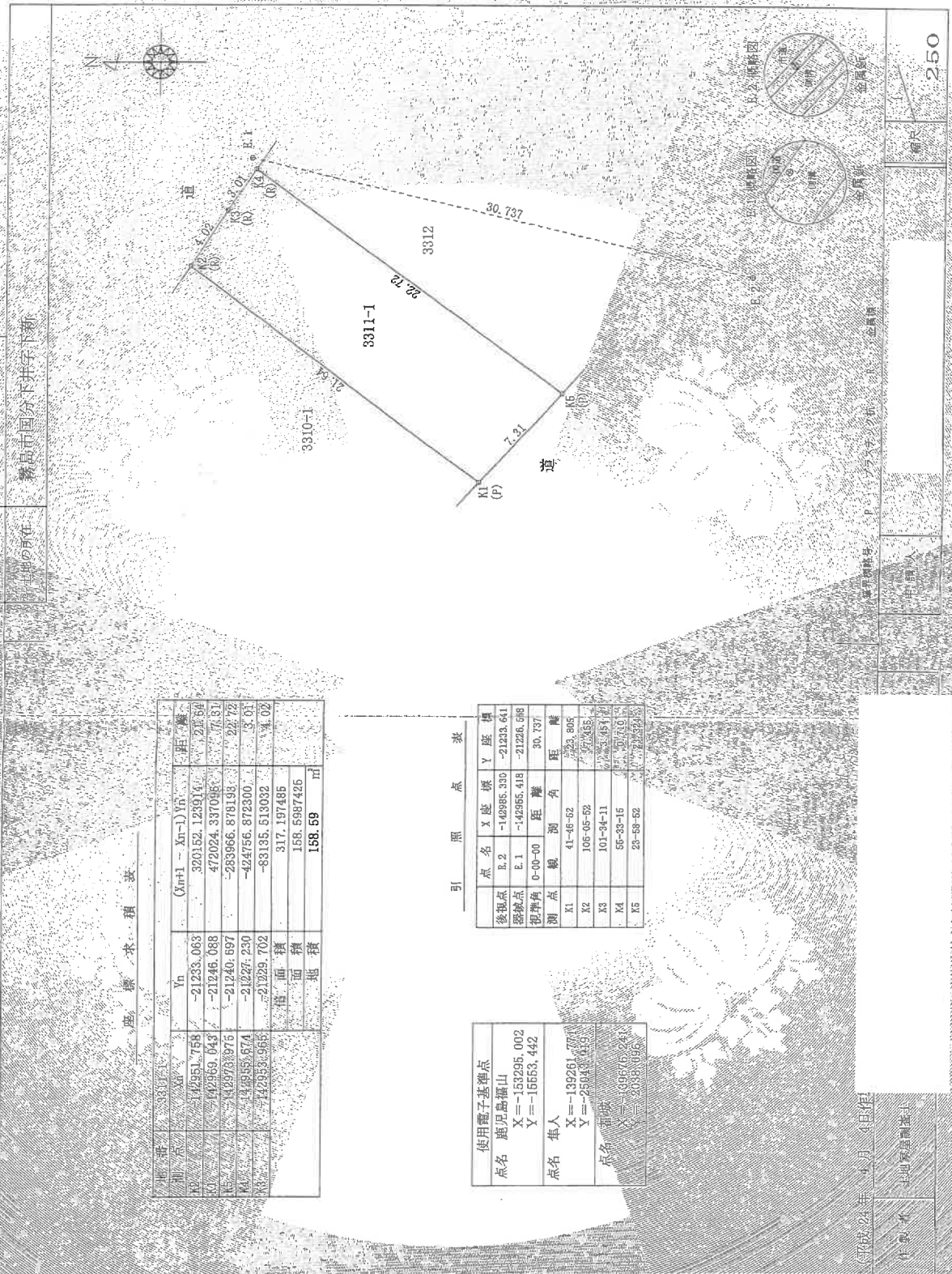
座標求積表

座標	X	Y	$(X_{n+1} - X_n) \cdot Y_n$	距離
E.2	142951.758	-21233.063	320152.123914	21.59
E.1	142469.043	-21246.088	472024.337086	77.31
K1	142973.976	-21240.697	-283966.878198	22.72
K2	143455.674	-21227.230	-424756.872300	3.01
K3	142353.966	-21229.702	-83135.513032	1.02
借面積			317.197485	
地積			158.5987426	
			158.59	m ²

参照点表

点名	X座標	Y座標	距離
後視点 E.2	-142985.310	-21233.641	
照準点 E.1	-142965.418	-21226.598	
視準角 0-00-00			30.737
測点 K1	41-46-52	23.805	
K2	106-05-59	59.405	
K3	101-34-11	20.470	
K4	56-33-16	10.470	
K5	20-58-52	22.426	

使用電子基準点	
点名 鹿兒島橋山	
X	-153295.002
Y	-15653.442
点名 集人	
X	-139281.770
Y	-2504.119
点名 浦坂	
X	-139376.261
Y	-2033.096



平成24年05月18日

測量士

縮尺 2.50

これは図面に記載された内容の証明した測量図であり、
 令和6年8月19日 鹿児島地方建設局測量課

登記官

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

請求番号：13-2

登記年月日：平成24年4月12日

測量員氏名：田中誠
 測量員資格番号：23
 測量年月日：平成24年4月12日

地積測量図

地番：3312-2-3312-3
 所在地：奈良市国分寺井手新

地形要求相違

地番	測点	Xm	Yn	$(Xm-1) \cdot Yn$	面積
3312-2-3312-3	K5	-142978.975	-21240.897	429614.531522	2.86
	K6	-142975.900	-21238.584	-38762.160928	23.07
	K7	-142947.083	-21225.245	-49301.806370	2.43
	K8	-142955.674	-21227.930	358570.369160	22.72
	V1		120.740384	60.3701920	
	併面積		60.37	㎡	

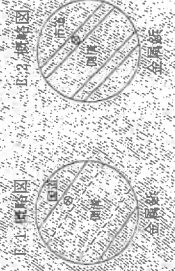
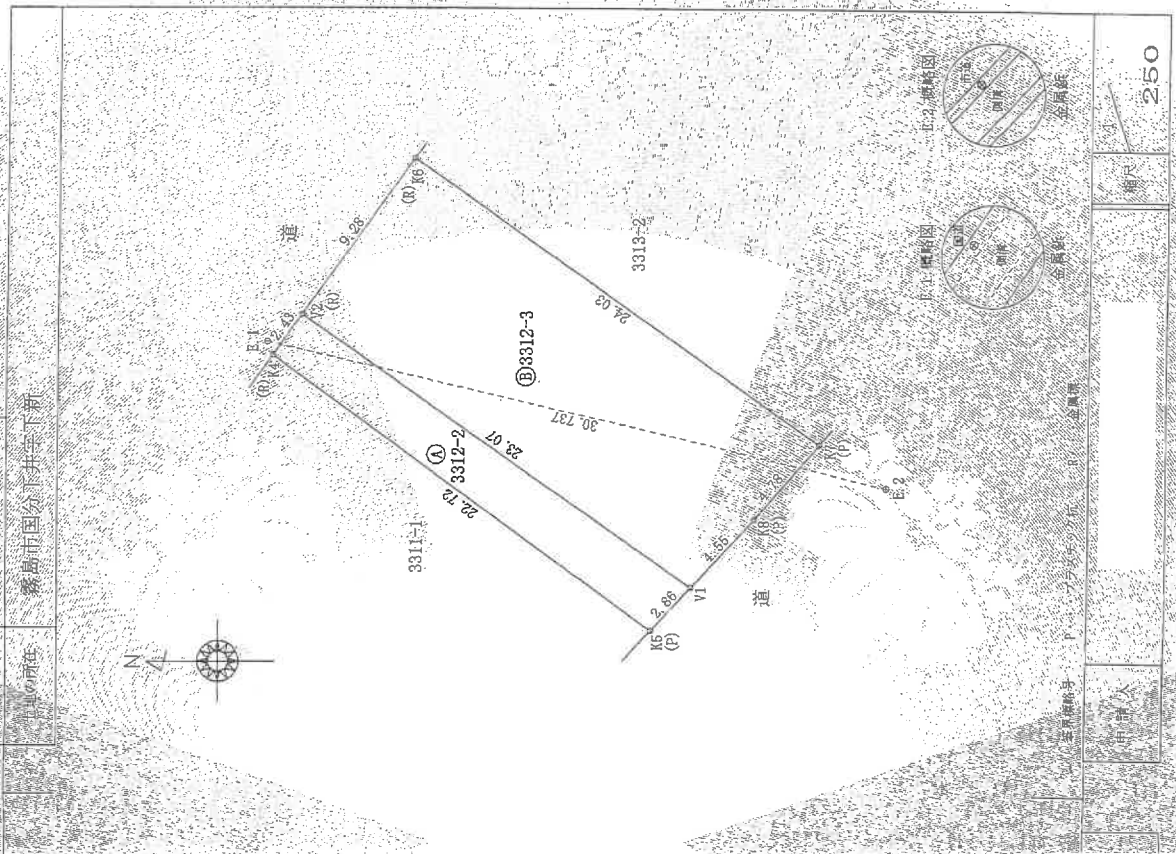
地番	測点	Xm	Yn	$(Xm-1) \cdot Yn$	面積
3312-2-3312-3	K8	-142978.064	-21235.219	130851.419478	4.78
	K7	-142982.082	-21231.573	-360490.807084	24.03
	K6	-142962.456	-21217.875	-529996.303525	9.28
	V2	-142957.083	-21225.245	285352.193780	23.07
	V1	-142975.900	-21238.584	464721.456504	4.55
	併面積		437.958853		
	面積		218.9794265		
	地積		218.97	㎡	

合計 279.3496185

参照点表

点名	X座標	Y座標	距離
後視点 E.2	-142956.300	-21229.941	
密着点 E.1	-142956.418	-21228.658	
視角 0-0-00			50.33°
測点	観測角	距離	併面積
K4	55-33-16	20.70	
V2	308-13-32	22.42	
K6	298-03-16	24.14	
K7	387-20-06	22.04	
K6	5-52-12	25.08	
V1	17-05-4	23.74	
K5	28-09-5	23.22	

使用電子基準点
 点名：鹿心岳
 点名：新坂
 点名：新坂



縮尺 250
 縮尺 250

これは図面に記録された測量員による測量結果を示すものである。
 和6年8月19日 鹿兒島地方建設局測量課

登記官

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

請求番号：13-4

登記年月日：平成34年08月19日

これは図面に記載されたもの以外に何等の証明も受領していません。
令和6年8月19日 鹿野島地方務局 登記課

各階平面図

建物図面

3311番1

家屋番号

建物の所在 鹿野島町内分譲地(新)3311番地1、3312番地2

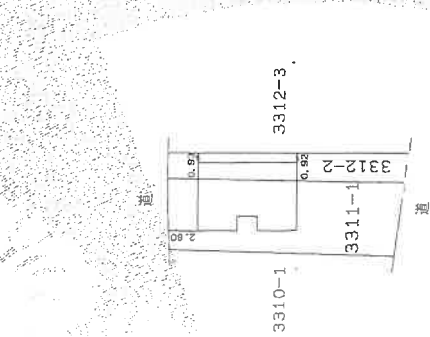
1階

1. 432	6.616
3. 820	6.645
計 61.1066	
床面積 61.10 m	



2階

3. 820	1. 910
6. 685	5. 730
計 45.6013	
床面積 45.60 m	



単位:m

作成者

年1月 5日 縮尺 2/50

申請人

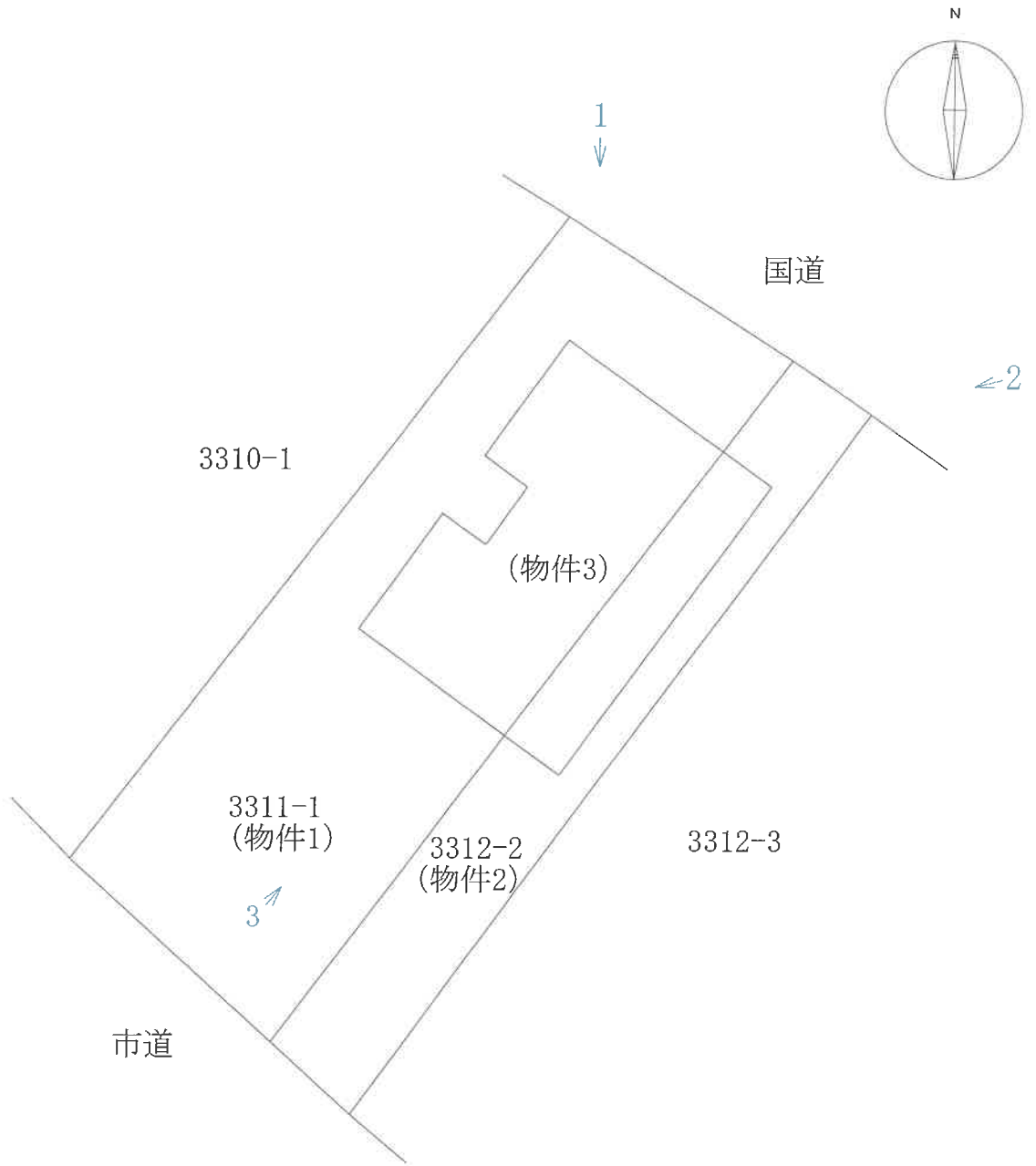
縮尺 1/500

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

請求番号：13-3

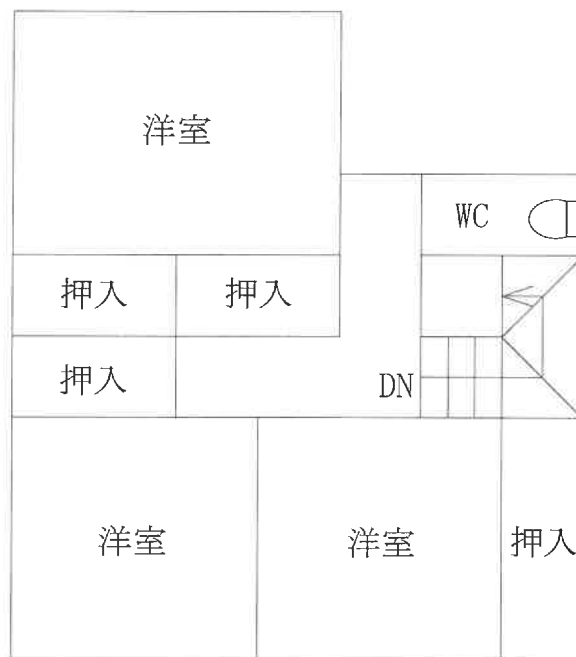
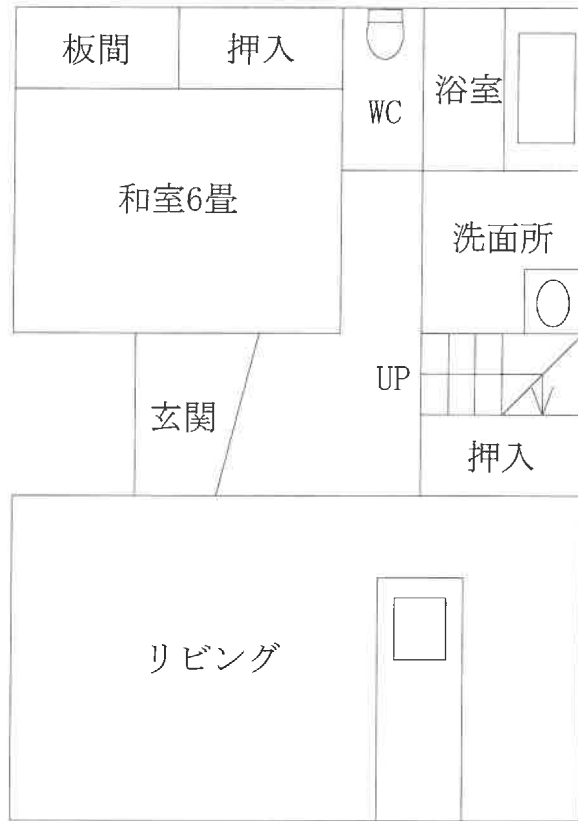
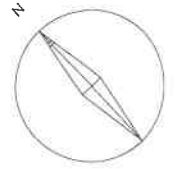
土地建物位置関係図



←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。

間取図 (物件3)



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3