

令和6年(ヌ)第45号

(物件2)

注 意 書

本件の「現況調査報告書」及び「評価書」には、物件1及び物件2についての記載がありますが、今回売却対象となるのは物件2のみで、物件1は売却対象外となりますので、ご注意ください。

物件2のみを売却した場合の評価額は、「補充書」に記載されています。

鹿児島地方裁判所

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 5 月 27 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 6 月 11 日から 令和 7 年 6 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 6 月 25 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 7 月 9 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 5 月 27 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

2 所 在 鹿児島市玉里団地一丁目 2062 番地 208

家屋 番号 2062 番 208

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺 2 階建

床 面 積 1 階 92.74 平方メートル
2 階 64.69 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 4月15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2】

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2】

売却対象外の土地(地番2062番208)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2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

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、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

2 所 在 鹿児島市玉里団地一丁目2062番地208

家屋 番号 2062番208

種 類 居宅

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1階 92.74平方メートル
2階 64.69平方メートル



令和6年(ヌ)第45号
令和6年12月12日受理
令和7年1月14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 | 鹿児島市玉里団地一丁目 |
| | 地 番 | 2062番208 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 198.82平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿児島市玉里団地一丁目2062番地208 |
| | 家屋 番号 | 2062番208 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 軽量鉄骨造スレート葺2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 92.74平方メートル
2階 64.69平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	鹿児島市玉里団地1丁目12番1号		
土地	物件1		
現況地目	☒ 宅地（物件1） ☐ 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2		
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 上記の者が家族と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

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
■ 債務者	1 私は、物件2に家族と居住して占有しています。 2 物件2には、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。 3 物件2は、オール電化住宅です。 4 物件2に不具合はありません。雨漏りもしませんし、シロアリも見かけません。 5 物件1の境界に問題や争いはありません。

(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は、東側と南側が市道（目的外土地2062番299 公衆用道路 所有者 鹿児島市）に面している。
- 3 物件1の占有状況について
物件1は、物件2の敷地及び駐車場として使用占有されている。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1と目的外土地2062番415とは、一体となっており、外観上境界は判然としないので、不明確である。
 - (2) 物件1と上記以外の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。
- 5 物件2の占有状況等
 - (1) 債務者が家族と居住して占有している。
 - (2) 物件2建物の南西端角のさしかけは、目的外土地2062番415にはみ出している可能性がある。
- 6 調査時に立ち会った債務者は、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

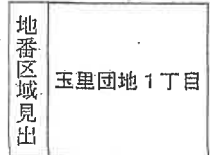
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
6 年 1 2 月 1 7 日 15 : 50 - 16 : 10	物件所在地	物件確認、債務者と面談の上、外観写真撮影
6 年 1 2 月 1 8 日 12 : 05 - 12 : 15	鹿児島地方法務局	目的外土地 2 0 6 2 番 2 9 9 等登記事項証明書交付申請同交付
6 年 1 2 月 2 5 日 9 : 45 - 10 : 35	物件所在地	債務者と面談の上、立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 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 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。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☒ 令和 6 年 1 2 月 2 5 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

4 2062-365

(座標値種別：測量成果)

-43126.860



(1/1)

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電機)

令和6年10月24日 宮崎地方事務局都城支局

登記官

7

A3判をA4判に縮小した

地積測量図

地番 2062-208

土地の所在 鹿児島市玉里団地一丁目



座標求積表					
地番	2062-208				
測点	X _n	Y _n	X _n - (Y _{n+1} - Y _{n-1})	距離	
L2139	-15206.886	-43184.083	-2317180.950444	13.73	
B2140	-152020.431	-43181.783	-80130.305844	3.05	
A2141	-152022.917	-43183.659	1789503.974734	10.05	
A2189	-152024.549	-43193.485	2045824.616522	16.00	
A2149	-152008.921	-43196.937	-1437649.675242	13.01	
		借面積	397.659726		
		面積	198.8298530		
		地積	198.82	m ²	

使用した与点

測点名	X座標	Y座標	備考
384	-152026.890	-43180.900	法務局地図作成基準点
385	-152031.603	-43230.733	法務局地図作成基準点

385。

境界名称	記号
金属杭	B
コンクリート杭	C
プラスチック杭	P
金属プレート	L
標識なし	A, N

※Lは隣接地界線を示す。

世界測地系 座標系Ⅱ系
測量年月日 平成23年11月9日

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

登記年月日：平成14年7月19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。
(鹿児島地方支務局管轄)
令和6年10月24日 宮崎地方支務局都城支局

登記官

8

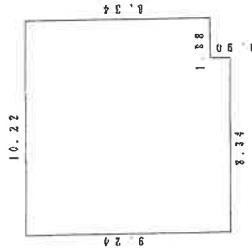
A3判をA4判に縮小した

建物図面 各階平面図

家屋番号 2062番208

建物の所在 鹿児島市玉里団地一丁目2062番地208

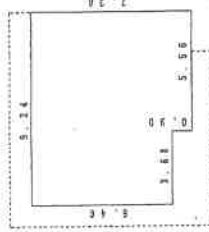
039845 各階平面図



床面積 一階

10.22 x 8.34 = 82.2348
8.34 x 0.90 = 7.5060
92.7408

92.74 m²



床面積 二階

5.24 x 5.58 = 29.2392
5.58 x 0.90 = 5.0040
34.2432

34.24 m²

平成14年7月19日 登記

作製者

縮尺 1/250

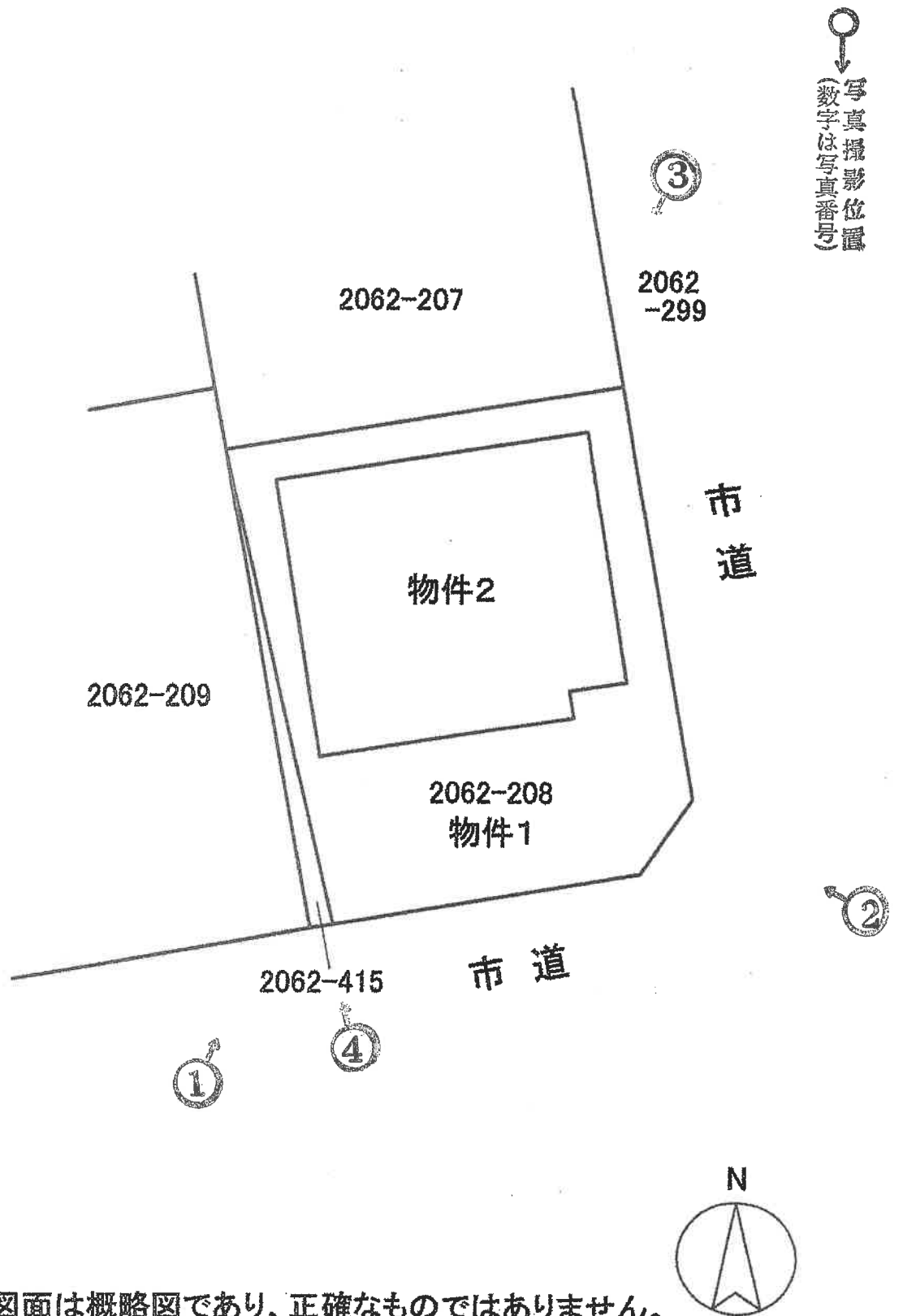
申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：20-2

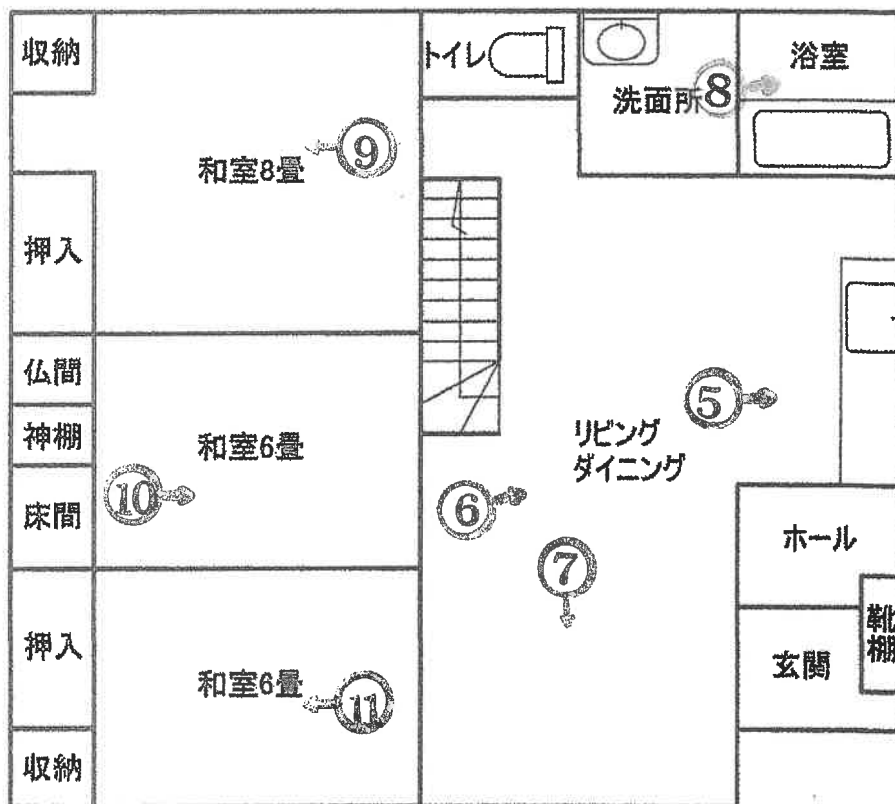
土地建物位置関係図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

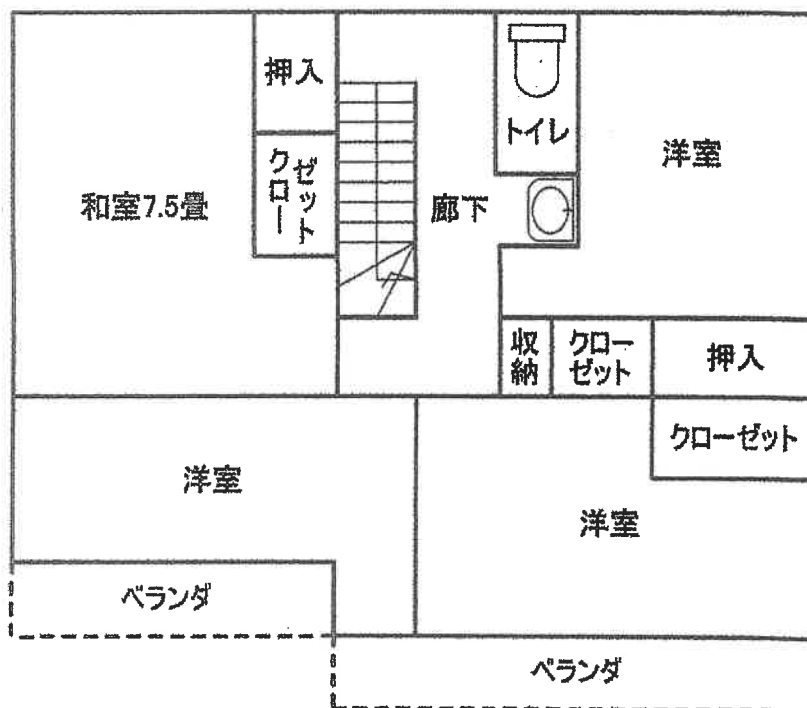
建物間取図

1 階



写真撮影位置
(数字は写真番号)

2 階



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

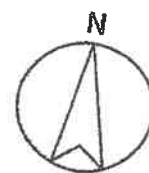


写真 1



物件 2

物件 1

写真 2



物件 1

物件 2

写真3



物件 1

物件 2

写真4



物件 2

物件 1

目的外土地

2 0 6 2 - 4 1 5

写真 5

物件 2 1 階内部状況



写真 6

物件 2 1 階内部状況



写真 7

物件 2 1 階内部状況



写真 8

物件 2 1 階内部状況



写真 9

物件 2 1 階内部状況



写真 1 0

物件 2 1 階内部状況



写真 1 1

物件 2 1 階内部状況



令和 6年 (又) 第 45号
令和 6年 12月 25日 現地調査
令和 7年 3月 13日 評 価

鹿児島地方裁判所 御中

補 充 書

評価人 不動産鑑定士
石 田 修

第1 評価額

物件1（土地）	金 4,410,000 円
物件2（建物）	金 9,150,000 円

- 1 本件評価額、物件1土地及び物件2建物を、それぞれ単独で売却することを前提としたものである。
- 2 物件1の価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2の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	所在地目地積	鹿児島市玉里団地一丁目 2062番208 宅地 198.82 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市玉里団地一丁目 2062番地208 2062番208 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 92.74 m ² 2階 64.69 m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

第4 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）

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	81,700	1.11	198.82	0.95	17,128,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島ー15

公 示 価 格 等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $84,800 \text{ 円/㎡} \times 101.1 / 100 \times 100 / 106 \times 100 / 99 = 81,700 \text{ 円/㎡}$

◇ 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 (+6)

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
 $1.00 \times 0.99 \times 1.00 \times 1.00 = 0.99$

イ. 個 別 格 差 : 方位 角地 個別格差
 $1.06 \times 1.05 = 1.11$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 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2)

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
2	155,000	157.43	0.30	7,320,000

ア. 再調達原価 : 155,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 157.43㎡

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 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (本件、必要なし)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (8年/30年)} × (1-0%) = 0.30

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	17,128,000	法定地上権	0.45	7,707,000

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45%と査定した。

② 評価額

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	17,128,000	－ 7,707,000	1.00	0.67	0.70	4,410,000
2	7,320,000	＋ 7,707,000	1.00	0.87	0.70	9,150,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1 対抗力のある敷土地利用権付き建物の存在 ▲30%
目的外土地と一体利用されているリスクを考慮 ▲5%
($0.70 \times 0.95 = 0.67$)

物件2 建物のみの売却 ▲10%
室内犬による動物臭の可能性を考慮 ▲1%
建物の軒先が隣接地にはみ出している可能性 ▲2%
($0.90 \times 0.99 \times 0.98 = 0.87$)

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。

以 上

令和 6年 (又) 第 45号

令和 6年 12月 25日 現地調査

令和 7年 1月 14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

石 田 修

第1 評価額

一括価格	
金 16,460,000 円	
内訳価格	
物件1（土地）	金 6,260,000 円
物件2（建物）	金 10,200,000 円

- 1 一括価格は、物件1、2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の内訳価格は物件2のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件2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	鹿児島市玉里団地一丁目 2062番208 宅地 198.82 m ²	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市玉里団地一丁目 2062番地208 2062番208 居宅 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 92.74 m ² 2階 64.69 m ²	
番号	特記事項		
	特にない		

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）

位 置 ・ 交 通	J R鹿児島本線「鹿児島中央」駅の北方 約4km 「玉里団地中央」バス停の北西方 約160m 坂元小学校の南西方 約540m （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、坂元小学校の南西方約540m付近に位置する一般住宅が多い区画整然とした住宅地域である。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	市街化区域 第一種低層住居専用地域 50% 80% ない ない
画 地 条 件	地積 : 198.82 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約12m 奥行 : 約16m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より約0～0.7m程度高い 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路 の 状 況	南 約5m舗装市道（建築基準法上の道路である） 東 約5m舗装市道（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。 隣接地は住宅である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : あり 下 水 道 : あり	
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土地の全域に物件2建物の法定地上権が及ぶ。 ② 物件1土地と件外土地2062番415は物件2建物の敷地として一体利用 されている。 ③ 物件2建物の軒先が、件外土地2062番415にはみ出している可能性が ある。	

2 建物の概況及び利用状況（物件2）

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）：平成14年7月15日新築 経過年数：約 22 年 経済的残存耐用年数：約 8 年
仕 様	構 造：軽量鉄骨造2階建 屋 根：スレート葺 外 壁：サイディング等 内 壁：ビニールクロス等 天 井：ビニールクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：ベランダ
床面積（現況）	1階：92.74 m ² 2階：64.69 m ² 計：157.43 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	維持管理の状況は概ね普通
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 ベランダが存するが特段の経済価値はない。 ② 建物内で犬を1匹飼っている。 ③ 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。 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。

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）

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	81,700	1.11	198.82	0.95	17,128,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 鹿児島ー15

$$\begin{array}{ccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 84,800 \text{ 円/㎡} & \times & 101.1 / 100 & \times & 100 / 106 & \times & 100 / 99 & = & 81,700 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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 (+6)

$$\begin{array}{ccccccc} \text{◇地 域 格 差 :} & \text{街路条件} & & \text{接近条件} & & \text{環境条件} & & \text{行政的條件} & & \text{地域格差} \\ & 1.00 & \times & 0.99 & \times & 1.00 & \times & 1.00 & = & 0.99 \end{array}$$

$$\begin{array}{ccccccc} \text{イ. 個 別 格 差 :} & \text{方位} & & \text{角地} & & \text{個別格差} \\ & 1.06 & \times & 1.05 & = & 1.11 \end{array}$$

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 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 2)

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
2	155,000	157.43	0.30	7,320,000

ア. 再調達原価 : 155,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 157.43㎡

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 22 年、経済的残存耐用年数 8 年、残価率 5 %

観察減価法による補正 (本件、必要なし)

現価率 = {残価率 5% + (1-5%) × (8年/30年)} × (1-0%) = 0.30

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	17,128,000	法定地上権	0.45	7,707,000

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	17,128,000	－ 7,707,000	1.00	0.95	0.70	6,260,000
2	7,320,000	＋ 7,707,000	1.00	0.97	0.70	10,200,000
一括価格 (合計)						16,460,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件１・・・ 目的外土地と一体利用されているリスクを考慮 ▲5%

物件２・・・ 室内犬による動物臭の可能性を考慮 ▲1%

建物の軒先が隣接地にはみ出している可能性 ▲2%

(0.99 × 0.98 = 0.97)

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 鹿児島ー15
所 在 : 鹿児島市玉里団地3丁目2645番203
価 格 : 84,800 円/㎡
位 置 : 鹿児島中央駅 5.4km
価 格 時 点 : 令和6年1月1日
地 積 : 194 ㎡
供給処理施設 : 水道・ガス・下水
接 面 街 路 : 南 5m 市道
用 途 指 定 等 : 市街化区域 第一種低層住居専用地域
(建ぺい率50%、容積率80%)
地 域 の 概 要 : 中規模一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和6年1月1日)

物件1	11,856,431	円
物件2	3,147,843	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 鹿児島市202209)
- 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



公 図 写



地番区域見出
玉里団地1丁目

請 求 分	所 在					鹿 児 島 市 玉 里 団 地 一 丁 目		地 番	2062番208	
出 力 縮	1/500	精 度 区 分	甲 二	座 標 系 番 号 又 は 記 号	Ⅱ	分 類	地 図 (法 第 1 4 条 第 1 項)		種 類	法 務 局 作 成 地 図
作 成 年 月 日	平成24年3月31日				備 付 年 月 日 (原 図)	平成24年6月12日			補 事 記 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。
(鹿児島地方法務局管轄)

令和6年10月23日
宮崎地方法務局都城支局

請求番号: 11-1
(1/1)

登記官

A 3 判を A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成24年4月25日

地積測量図

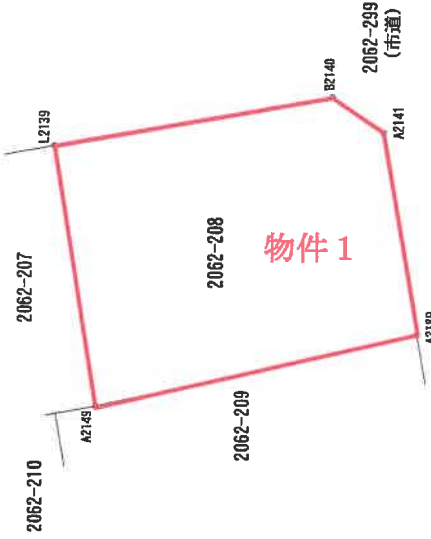
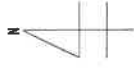
地番	2062-208
土地の所在	鹿児島市玉里団地一丁目

座標求積表

地番		2062-208		
測点	X _n	Y _n	X _{n+1} - (Y _{n+1} - Y _n - 1)	距離
L2139	-152906.886	-43184.083	-2317150.950444	13.73
B2140	-152920.431	-43181.783	-80130.305844	3.05
A2141	-152922.917	-43183.559	1789503.974734	10.05
A2189	-152924.548	-43193.485	2045824.616522	16.00
A2149	-152908.921	-43196.937	-1437649.675242	13.01
		倍面積	397.659726	
		面積	198.8298630	
		地積	198.82 m ²	

使用した与点

測点名	X座標	Y座標	備考
384	-152926.896	-43180.900	法務局地図作成基準点
385	-152931.603	-43230.733	法務局地図作成基準点



384

385

境界線名称	記号
金庫証	B
コンクリート杭	C
ガラス製の杭	P
金属プレート	L
無識なし	A, N

※7は地積測量図を示す。

世界測地系
測量年月日
平成23年11月19日

作業機関

計画機関

縮尺

1/250

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。
(鹿児島地方方法務局管轄)
令和6年10月24日 宮崎地方方法務局都城支局 登記官

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成14年7月19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。
(鹿児島地方裁判所管轄)
令和6年10月24日 宮崎地方裁判所都城支局

登記官

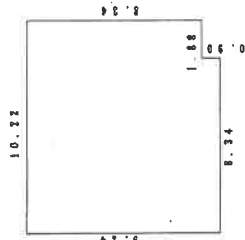
A3判をA4判に縮小

建物図面 各階平面図

家屋番号 2062番208

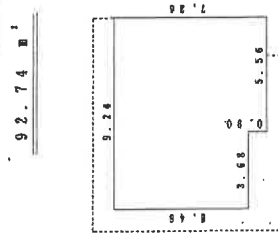
建物の所在 鹿児島市玉里団地一丁目2062番地208

039845 各階平面図



床面積 一階

10.22 x 8.34 = 82.2348
8.34 x 0.90 = 7.5060
92.7408



床面積 二階

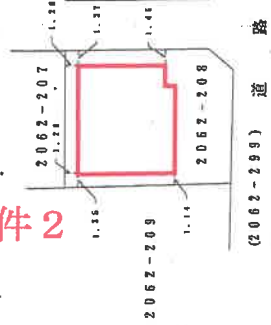
9.24 x 5.46 = 50.6504
5.56 x 0.90 = 5.0040
54.6544

64.69 ㎡

平成14年7月19日登記



物件2



作製者

製)

縮尺 1/250

申請人

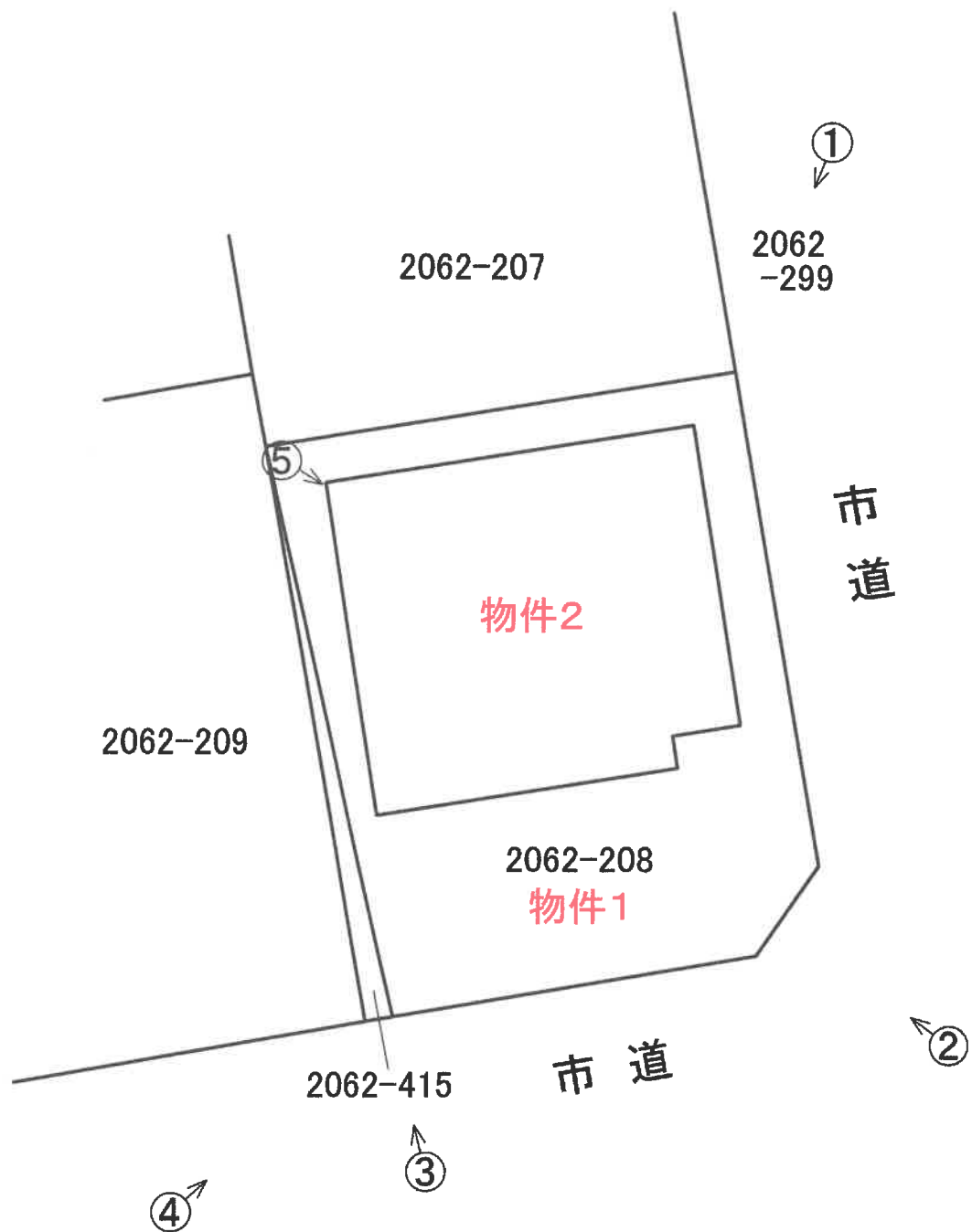
縮尺

1/500

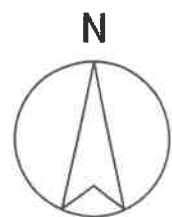
(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

請求番号：20-2

土地建物位置関係図

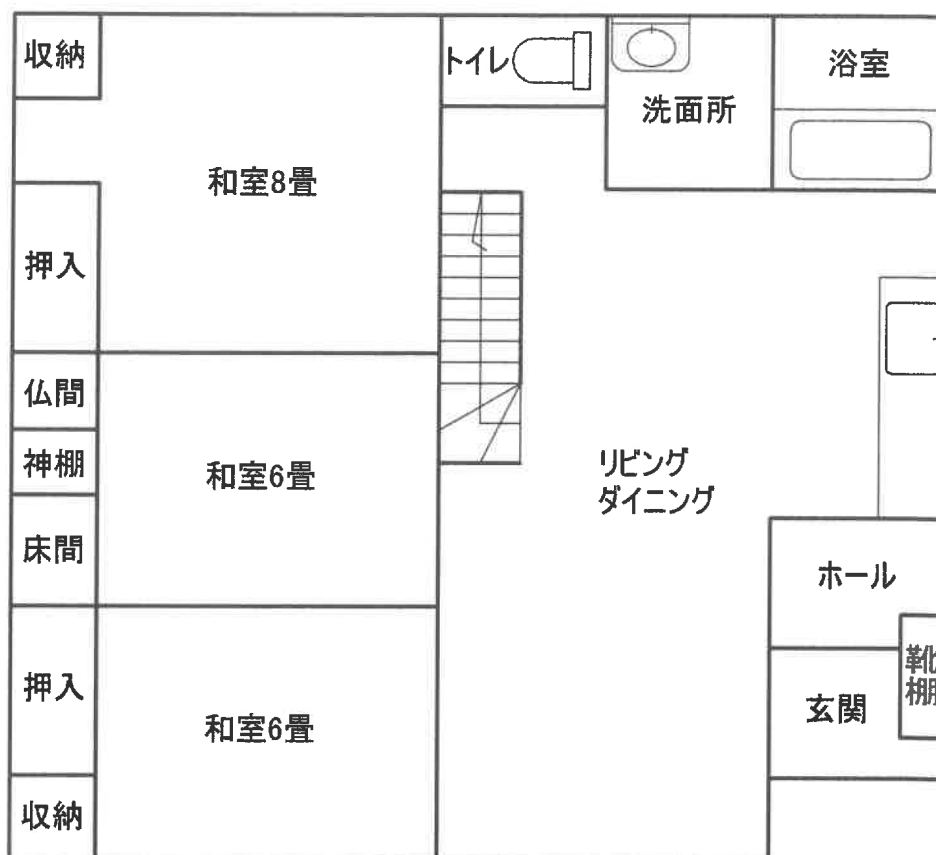


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

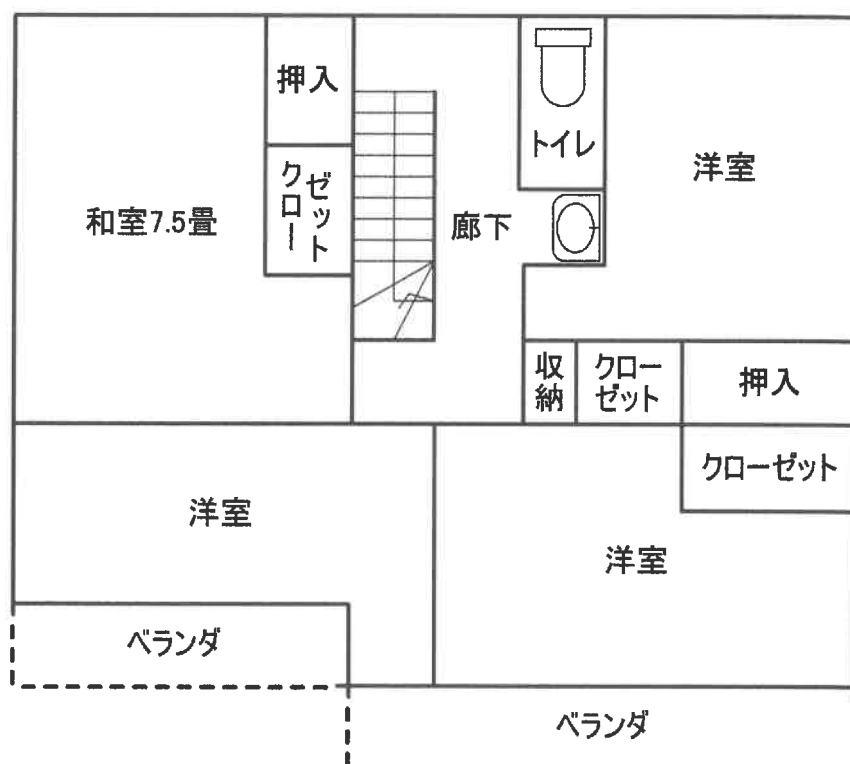


建物間取図

1 階



2 階



※ 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



件外土地 (2062番415)

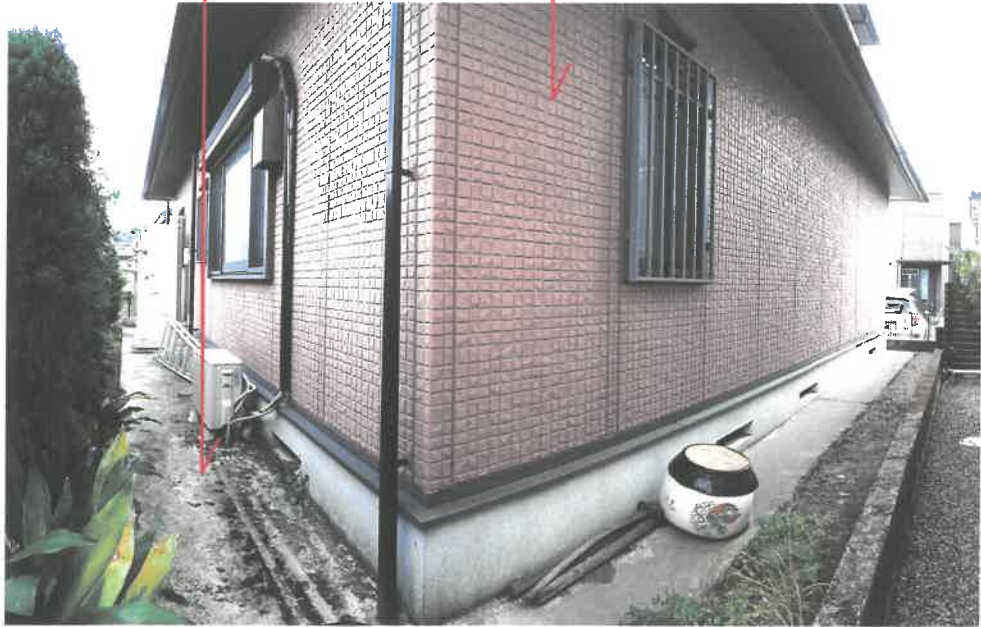
カメラ位置 ③



カメラ位置 ④

物件 1

物件 2



カメラ位置 ⑤