

期 間 入 札 の 公 告

令和 6年 4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 6年 5月 9日から 令和 6年 5月16日まで
開札期日	日 時 令和 6年 5月23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 6年 6月13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 6 年 4月17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 鹿屋市川西町
地 番 3720番3
地 目 宅地
地 積 160.52平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市川西町
地 番 3719番2
地 目 宅地
地 積 69.83平方メートル
- 3 所 在 鹿屋市川西町3720番地3、3719番地2
家屋 番号 3720番3
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 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造金属板葺平家建
床 面 積 35.88平方メートル



物 件 明 細 書

令和 6年 3月 1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1～3】

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, 2】

- (1) 隣地(地番3719番9及び同3720番4)との境界が不明確である。
- (2) 売却対象外の土地(地番3719番9及び同3720番4)の一部を通行のため利用している。
- (3) 本件土地の一部は、売却対象外の土地(地番3719番9及び同3720番4)への通行のため利用されている。

《 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掲載されています。)



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿屋市川西町
地 番 3720番3
地 目 宅地
地 積 160.52平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市川西町
地 番 3719番2
地 目 宅地
地 積 69.83平方メートル
- 3 所 在 鹿屋市川西町3720番地3、3719番地2
家屋 番号 3720番3
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 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル
- (未登記附属建物)
- 種 類 車庫
構 造 木造金属板葺平家建
床 面 積 35.88平方メートル



令和 5年(ケ)第 12号
令和 6年 1月 5日受理
令和 6年 2月 15日提出

現況調査報告書

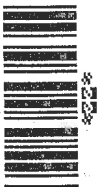
鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 松原満平 (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 | 鹿屋市川西町 |
| | 地 番 | 3720番3 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 160.52平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市川西町 |
| | 地 番 | 3719番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 69.83平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿屋市川西町3720番地3、3719番地2 |
| | 家屋 番号 | 3720番3 |
| | 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 62.93平方メートル
2階 45.54平方メートル |



関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
<p>■ A (本件所有者の実母)</p>	<p>私は、本件所有者 B の実母です。 B は、沖縄県石垣島に建設の仕事で出稼ぎに行っています。 現場が次々と変わるので住民票は、ここになっていると思います。 物件 1, 2 の土地(以下「本件各土地」という。)については、隣接地との境界争いはありません。 物件 3 の建物(以下「本件建物」という。)は、私も居住していますが、B とは大凡家計が一緒です。 執行官から占有補助者の説明を受けましたが、私は占有補助者という認識です。 本件建物内では、猫 1 匹を飼っています。 本件建物については、特に不具合は無いと思います。 本件建物の防蟻用の薬剤散布をしたのは、本件建物の新築時だけです。 物件 2 土地上の車庫(本件建物の未登記附属建物)は、B の所有です。 本件各土地の北側の各土地(3 7 1 9 番 9, 3 7 2 0 番 4)の所有者 C は B の姉婿になります。 本件各土地の一部と C 所有の前記 2 筆の土地の一部は、共通の通路として B と C が利用しています。 互いに通行についての取り決めはありません。</p>
<p>■ C (本件所有者の義兄)</p>	<p>私は、本件各土地の北側の 2 筆の土地を所有者し、同土地上の居宅に居住しています。 義母が陳述した通り私の所有地の一部と本件各土地の一部を共通の通路として互いに無償で利用していますが、義理の兄弟ですのでこれと言った取り決めをしているわけではありません。 共通の通路として利用しているのは、それぞれの所有地の通路部分だけでは各人の自宅玄関前迄、車が入り出すのは難しいからです。 但し、私も B も公道に面した車庫を所有しています。</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

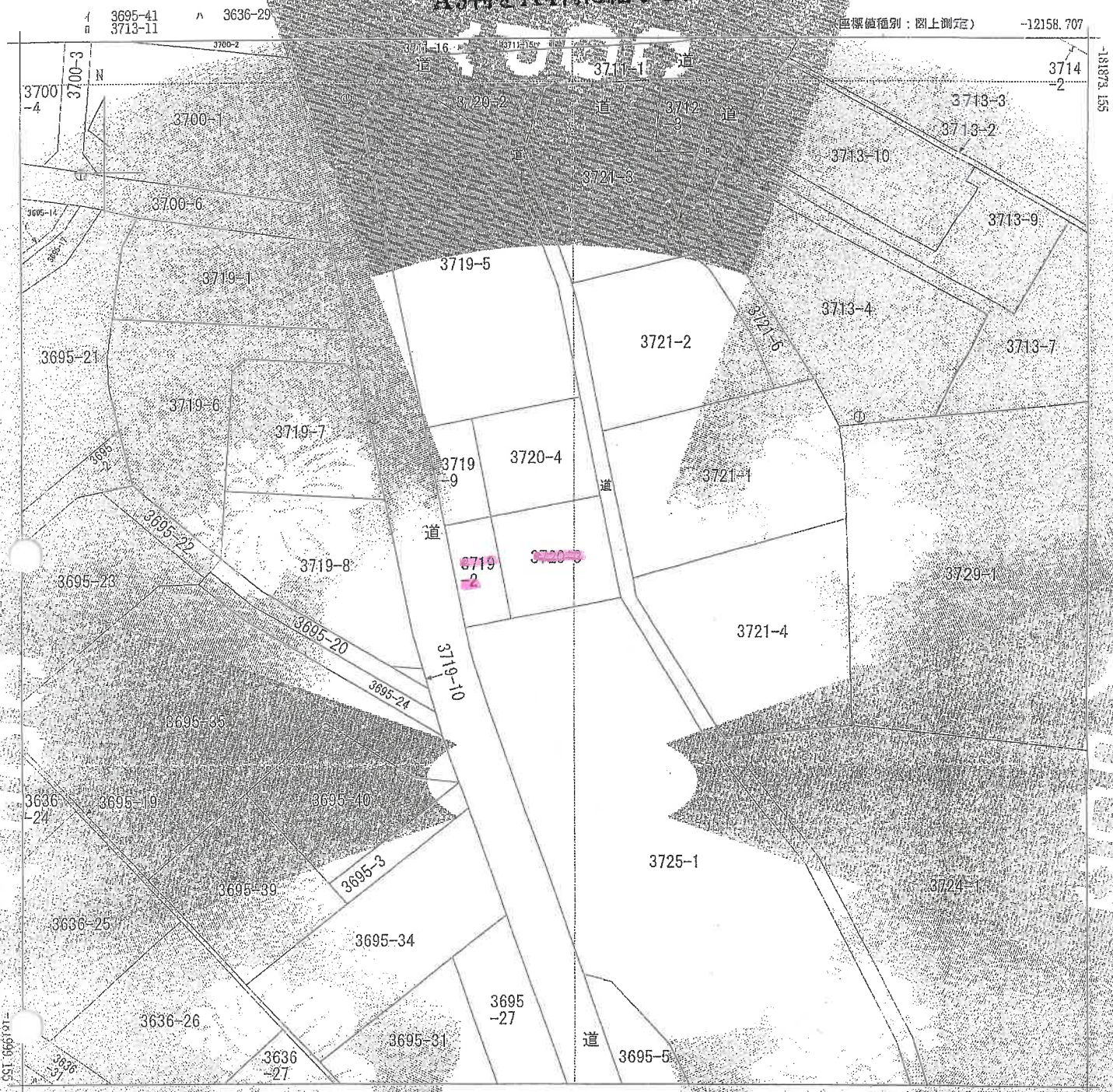
- 本件各土地建物の占有関係については、現況及び本件所有の実母A並びに本件所有者の義兄Cの各陳述から、2枚目記載のとおり認めた。
- 本件各土地建物の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 本件各土地は一体となっており相互の境界は外観上判然としない。
- 物件2土地は、市道に接面している。
- 物件2土地と市道との境界は、境界付近に側溝が存在しほぼ明瞭である。
- 本件各土地と北側の3719番9, 3720番4との境界は、外観上判然としない。
- 上記4筆の土地の一部は、通路として本件所有者B及び隣接地所有者Cが相互に通路として利用している。
- 上記通路部分に、物件1土地の東側にある3721番1の土地から雨水の排水管を通じて、雨水が流れてくる。
- 物件1土地は、里道に接面している。
- 物件1土地と里道との境界は、段差がありほぼ明瞭である。
- 本件各土地と南側の隣接地3725番1の土地との境界は、境界付近にコンクリート塀が存在しほぼ明瞭である。
- 本件各土地は、法務局に不動産登記法第14条第1項の地図が備え付けられていることから、測量すれば本件各土地の範囲を特定できる。
- 本件建物内には、猫が1匹飼育されているが動物臭は強く無かった。
- 本件建物については、白蟻被害が存在するかは不明である。
- 物件2土地上の未登記附属建物の建築年月日については、課税台帳の記載から平成31年と思われる。

(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月 5日 (金) : — :	文書送付	鹿屋市役所税務課に課税資料写交付申請
6年 1月 5日 (金) 15:00 — 15:10	物件所在地	物件確認
6年 1月 11日 (木) 15:55 — 16:05	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請
6年 1月 25日 (木) 13:40 — 14:40	物件所在地	占有調査、写真撮影、立入調査 本件所有者の実母A及び義兄Cから占有関係等 について聴き取り
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

A3判をA4判に縮小した



地番区域見出し
川西町

請求部	所在	鹿屋市川西町			地番	3720番3		
出方寸	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	分類	地区(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日		縮小年月日(原図)						

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和5年11月16日
鹿児島地方方法務局鹿屋支局
登記官

地図整理番号：M06697

登記年月日：平成25年5月16日

地積測量図

地番 3719-2.-9

土地の所在 鹿屋市川西町

「日本測地系」

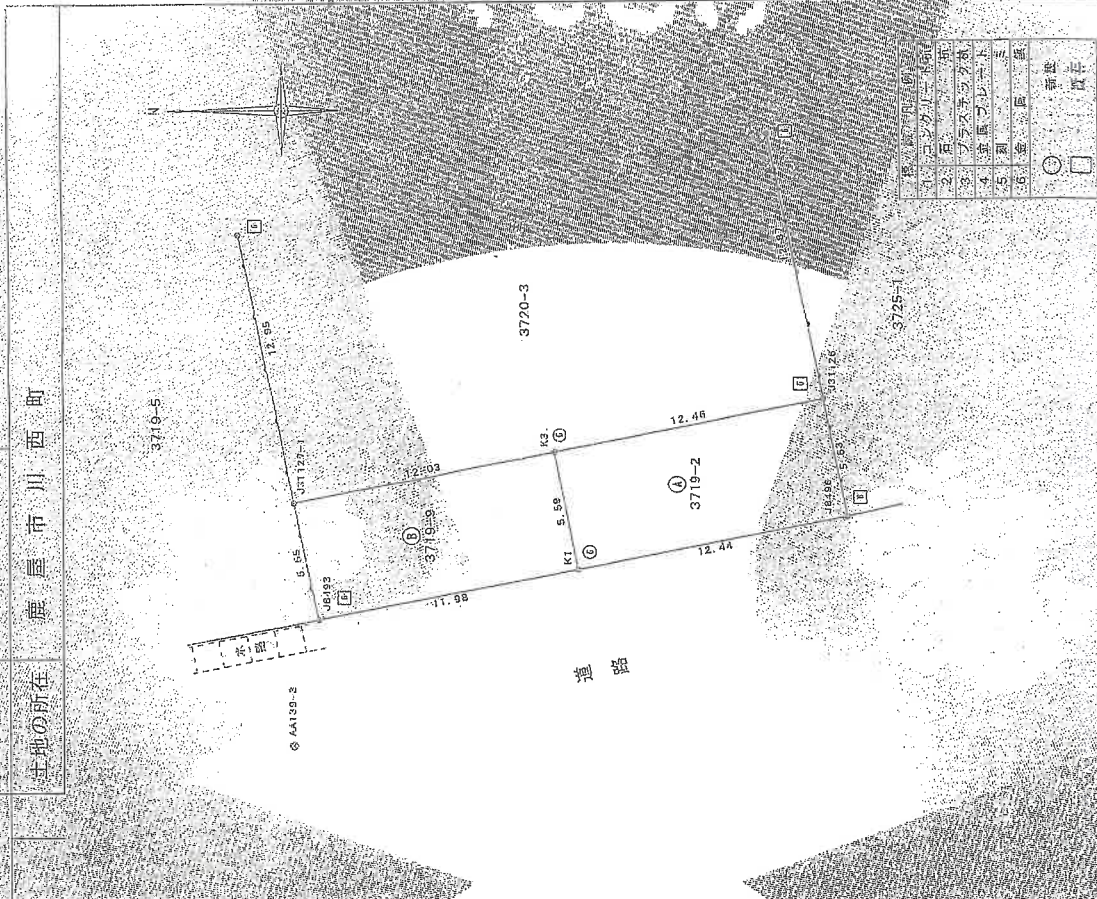
測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1	距離
J8496	-182315.987	-12012.677	11.140	-133321.221280	12.44
K1	-182303.777	-12015.074	13.289	-158668.918366	5.55
K3	-182302.698	-12009.590	-11.140	133786.832600	12.46
J31126	-182314.917	-12007.151	-13.289	159563.029639	5.69
倍面積		139.677927			
面積		69.8389635			
地積		69		㎡	

測点名	X座標	Y座標	X _{n+1} -X _n -1	Y _{n+1} -Y _n -1	距離
K3	-182302.698	-12009.590	-12.881	154695.528790	5.59
K1	-182303.777	-12015.074	10.681	-128333.005394	11.98
J8493	-182292.017	-12017.382	12.881	-154795.897542	5.55
J31127-1	-182290.896	-12011.946	-10.681	128299.595226	12.03
倍面積		133.778920			
面積		66.8894600			
地積		66		㎡	

地積測量点(日本測地)

測点名	X	Y	距離の別名
AA139-2	-182252.034	-12026.453	アルミ線
AA139-3	-182290.899	-12023.264	アルミ線
AA139	-182378.259	-11993.294	アルミ線

日本測地系	Ⅱ系	平成25年5月15日
平面座標管理系	Ⅱ系	平成25年5月15日
測量年月日	平成25年5月15日	



測量報告書 No. 1300826

作成者 土地整理課 課長

申請人 鹿屋市川西町

平成25年5月16日(作)

縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明し、測量図である。
令和5年11月16日 鹿屋市地方事務課 鹿屋市 登記官

登記年月日：平成25年10月18日

これは図面に記録されている内容を証明し、
 令和5年11月16日
 鹿児島地方支庁官署 登記課

A3判をA4判に縮小した

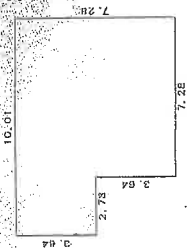
建築物図面

家屋番号 3720番3

建築物の所在 鹿児島市川西町3720番地3、3719番地2

各階平面図

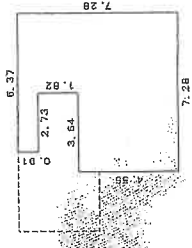
1階



求積表

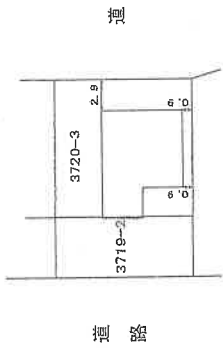
2.78 X 3.64	=	9.9372
7.28 X 7.28	=	52.9984
計		62.9356
床面積		62.93 ㎡

2階



求積表

7.28 X 4.55	=	33.1240
2.78 X 0.91	=	2.5298
2.78 X 3.64	=	10.1152
計		45.7690
床面積		45.76 ㎡



調査報告書No. 1300579

作成者 土地調査士 藤原 隆

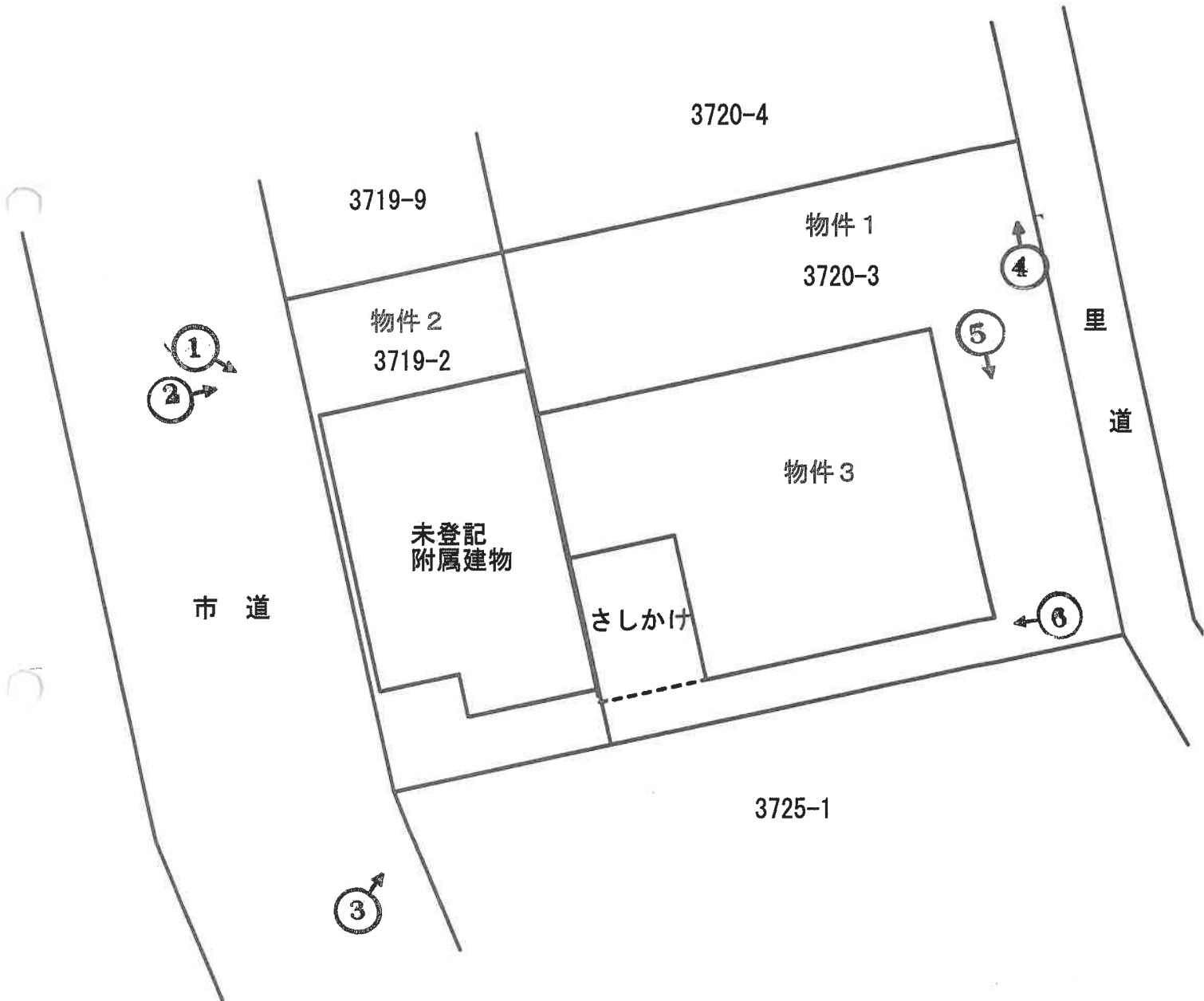
縮尺 1/250
 平成31年10月10日作成

申請人

縮尺 1/500

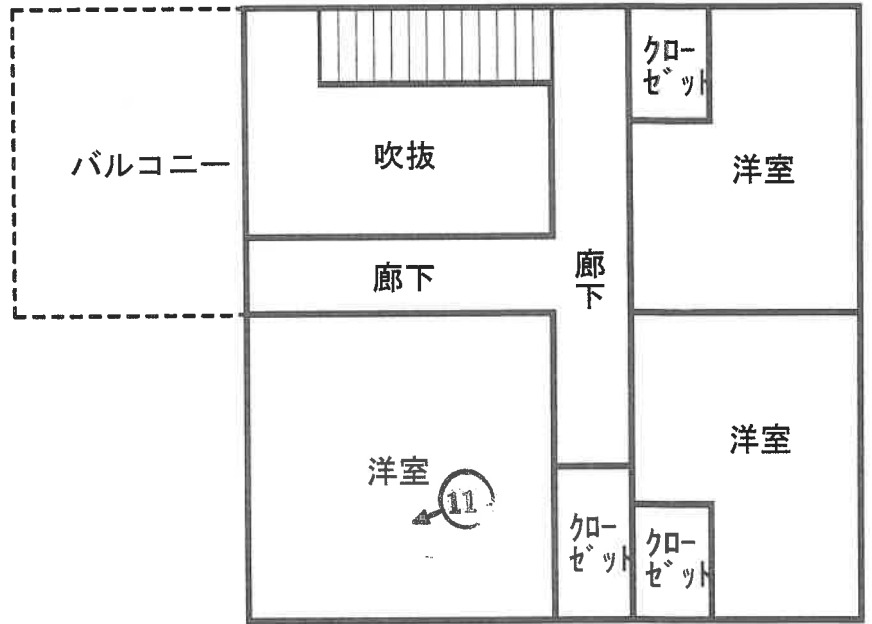
土地建物位置関係図

写真撮影位置・方向



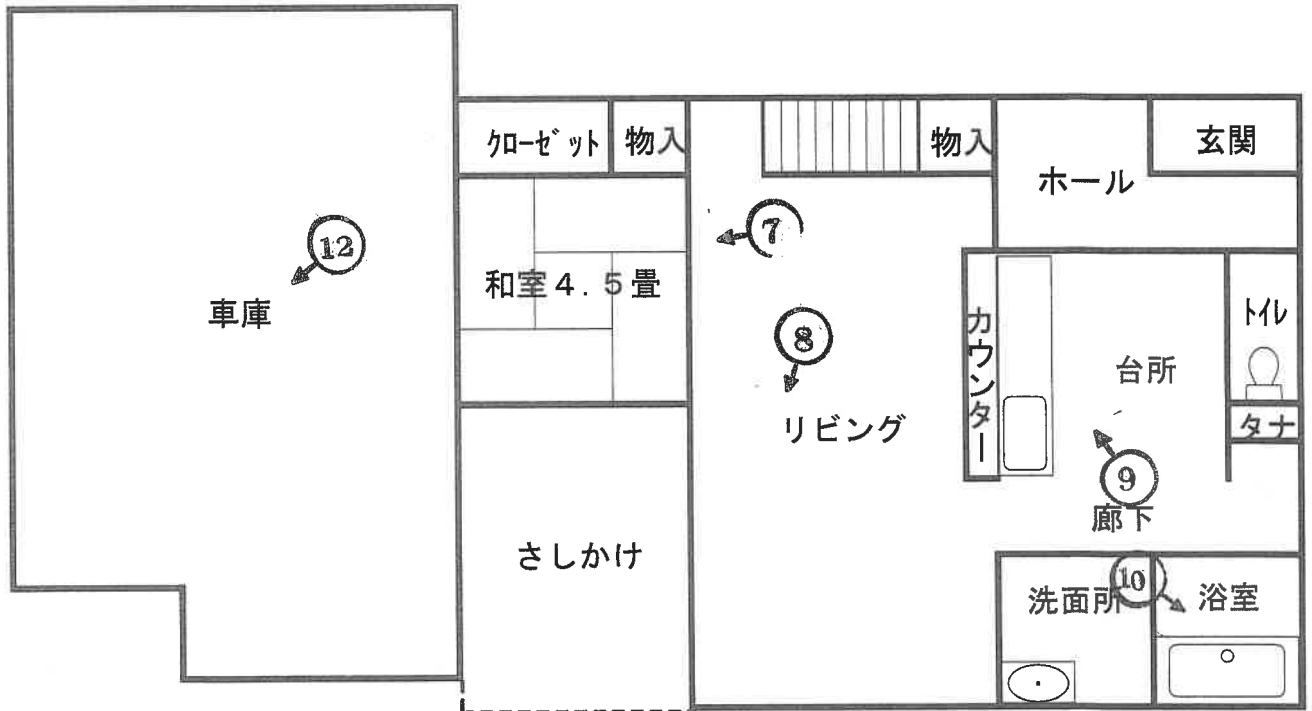
建物間取図

写真撮影位置・方向



2階

未登記附属建物



1階

隣接地 3 7 1 9 番 9

本件建物

物件 2 土地

未登記附属建物

市 道



1

隣接地 3 7 1 9 番 9

物件 2 土地

未登記附属建物



2



3



4

里 道

物件 1 土地

電気給湯器

本件建物



5

隣接地 3 7 2 5 番 1

物件 1 土地

本件建物



6

写真 7 乃至 1 1 は本件建物内部



7



8



9



10



1 1

本件建物の未登記附属内部



1 2

令和5年 (ケ) 12号
令和6年1月25日現地調査
令和6年2月15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
大 吉 修 郎 印

第1 評価額

一 括 価 格	
金 8,330,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 480,000円
物件2 (土地)	金 200,000円
物件3 (建物)	金 7,650,000円

- 1 一括価格は、物件1～3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、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	鹿屋市川西町 3720番3 宅地 160.52平方メートル	
2	所在地 地目 地積	鹿屋市川西町 3719番2 宅地 69.83平方メートル	
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市川西町3720番地3、 3719番地2 3720番3 居宅 木造合金メッキ鋼板ぶき2階建 1階 62.93平方メートル 2階 45.54平方メートル	
	符号 種類 構造 床面積		未登記 車庫 木造金属板葺平家建 35.88平方メートル
番号	特記事項		
	<p>① 物件1、2土地及び物件3の主である建物の数量については、現地の状況等や建物の配置等により正確に確認できないが、法務局備付けの図面(公図等)と現地の状況が概ね符合するので、登記上の数量を採用して評価した。</p> <p>② 物件2土地には、上記の未登記附属建物が存する(床面積は固定資産名寄帳兼課税台帳の数量を採用した)。</p>		

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	鹿屋市役所の南東方・約2.8km 「名貫入口」バス停の南方・約230m (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、鹿屋市郊外部の戸建住宅を中心とした住宅地域である。旧来からの住宅地域であり、街路整備は行われておらず、屈曲、狭小街路も多い。地域は南側にやや傾斜した地勢となっている。今後も現状で推移していくものと予測する。	
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 その他の規制	都市計画区域内 無指定 70% 400% — —
画地条件	地積 : 計 230.35 m ² 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約 12.4m 奥行 : 約 18.5m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 二方路地	
接面道路の状況	西約6m舗装市道(建築基準法上の道路である) 東約1.8m舗装里道(建築基準法上の道路かどうか未判定)	
土地の利用状況等	土地利用の状況は、現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、戸建住宅、山林である。	
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、2土地は、相互間及び北側隣接地3719番9、3720番4土地との境界が外観上判然としない。ただし、法第14条地図が存するので復元は可能である。</p> <p>② 物件2土地は、西側市道とほぼ等高であるが、物件1土地は物件2土地より約2m高く、段差が生じている。</p> <p>③ 物件2土地は、里道の西側に存する3721番1土地より約3m低く、県条例の崖地規制を受ける可能性がある。</p> <p>④ 物件1、2土地の一部と北側隣接地3719番9、3720番4土地の一部は、本件所有者と北側隣接地所有者が相互に通路として利用している。なお、当該通路利用部分には、隣接地3721番1土地より雨水が排水管を通して流れてくる。</p> <p>⑤ 物件1土地が接面する里道は、物件1土地より約1.3~1.5m高く物件1土地から出入りはできず、効用を認めない。</p>	

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（登記記載）：平成25年10月10日新築 経過年数：約10年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造2階建 屋 根：合金メッキ鋼板葺 外 壁：サイディング 内 壁：クロス等 天 井：クロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気・水道・浄化槽・電気給湯器 その他：特になし
床面積（現況）	1階 62.93 m ² 2階 45.54 m ² 計 108.47 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	中等より上
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。
特 記 事 項	<p>① 物件3建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。</p> <p>② 物件3建物は、内部で猫を飼っているが、動物臭は感じなかった。</p> <p>③ 物件3建物は、2階の東側の洋室2室は、もともと1室だったものを、簡易壁で2室に区切ったものである。</p>

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(記載)：平成31年頃新築 経過年数：約5年 経済的残存耐用年数：約15年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：金属板葺 外 壁：サイディング 内 壁：合板 天 井：板張り 床：コンクリート 設 備：電気 その他：特になし
床面積(現況)	35.88 m ²
現況用途等	現況用途 車庫 間取り 建物間取図参照
品 等	中等より上
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。
特 記 事 項	① 当未登記附属建物は、白アリ被害については不明。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が必要である。 ② 当未登記附属建物は、目視において特段の不具合は見られない。

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	8,520	0.88	160.52	0.95	1,143,000
2	8,520	0.88	69.83	0.95	497,000

ア 標準画地価格 (公示価格等からの規準)

地価調査 鹿屋(県)-4

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$11,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/104 \times 100/132 = 8,520 \text{ 円/㎡}$$

◇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+4

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$$0.99 \times 0.99 \times 1.35 \times 1.00 = 1.32(100/132)$$

イ 個別格差：方位+2 段差-10 隣地高低差-3 雨水流入-1 二方路±0

$$1.02 \times 0.90 \times 0.97 \times 0.99 \times 1.00 = 0.88$$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

(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。

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	150,000	108.47	0.62	10,087,000

ウ 現価率

経過年数 10 年、経済的全耐用年数 25 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法 (必要なし) を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (15 \text{ 年} / 25 \text{ 年}) \} \times (1 - 0\%) = 0.62$$

(未登記附属建物)

符号	再調達原価 (円/㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
—	80,000	35.88	0.76	2,181,000

カ 現価率

経過年数 5 年、経済的全耐用年数 20 年、残価率 5%とした定額法と観察減価法 (必要なし) を併用して下記のとおり査定した。

$$\cdot \text{現価率} = \{ \text{残価率 } 5\% + (1 - 5\%) \times (15 \text{ 年} / 20 \text{ 年}) \} \times (1 - 0\%) = 0.76$$

建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) キ	未登記附属建物の価格 (円) ク	建物価格 (円) キ+ク
3	10,087,000	2,181,000	12,268,000

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)	土地利用権等割合		土地利用権等価格(円)
	ア	イ		ア×イ
1	1,143,000	法定地上権	0.30	342,000
2	497,000	法定地上権	0.30	149,000

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30%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)	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	1,143,000	-342,000	1.00	1.00	0.60	480,000
2	497,000	-149,000	1.00	1.00	0.60	200,000
3	12,268,000	+491,000	1.00	1.00	0.60	7,650,000
一括価格(合計)						8,330,000

(一万円未満切捨て)

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：「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正

第6 参考価格資料

1 地価調査価格 鹿屋(県)-4

所 在：鹿屋市川西町 4301 番 1

価 格：11,700 円/㎡(対前年変動率±0.00%)

位 置：川西バス停 400m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：702 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：南西 5.0m 市道

用途指定等：都市計画区域内(建ぺい率70%、容積率400%)

地域の概要：中規模一般住宅、貸家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 1 914,964 円

物 件 2 398,031 円

物 件 3 5,529,953 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 鹿屋市 202301)

3 公図写し

4 地積測量図

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

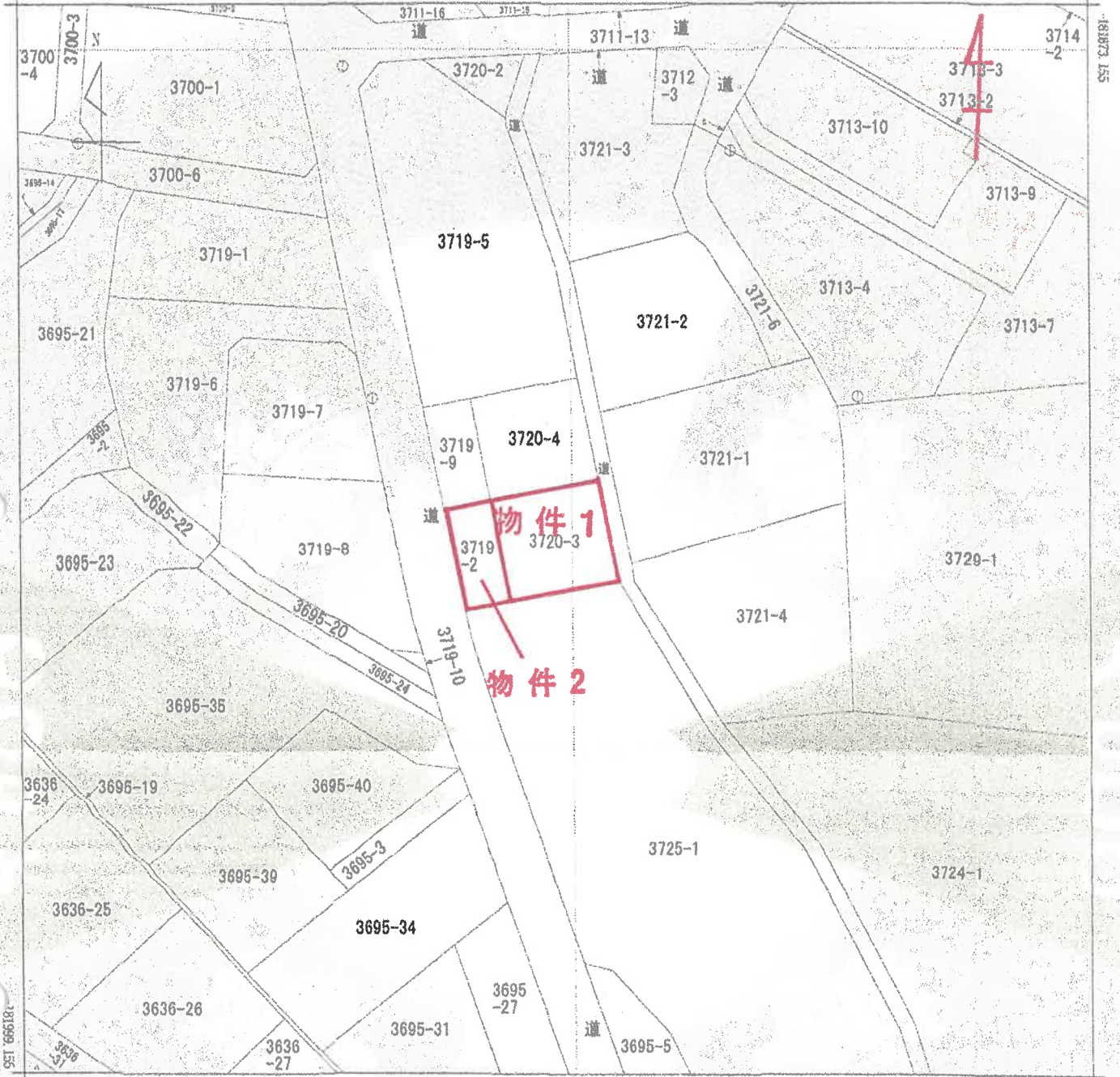
以 上



公 図 写

(座標値種別：図上測定) -12158.707

3695-41 3636-29
3713-11



-12283.707 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
川西町

請求分	所在	鹿屋市川西町			地番	3720番3			
出力尺	1/500	精度区	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第1.4条第1項)	種類	地籍図
作成年月日				備付年月日(原図)				補記事項	

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

A3→A4縮小

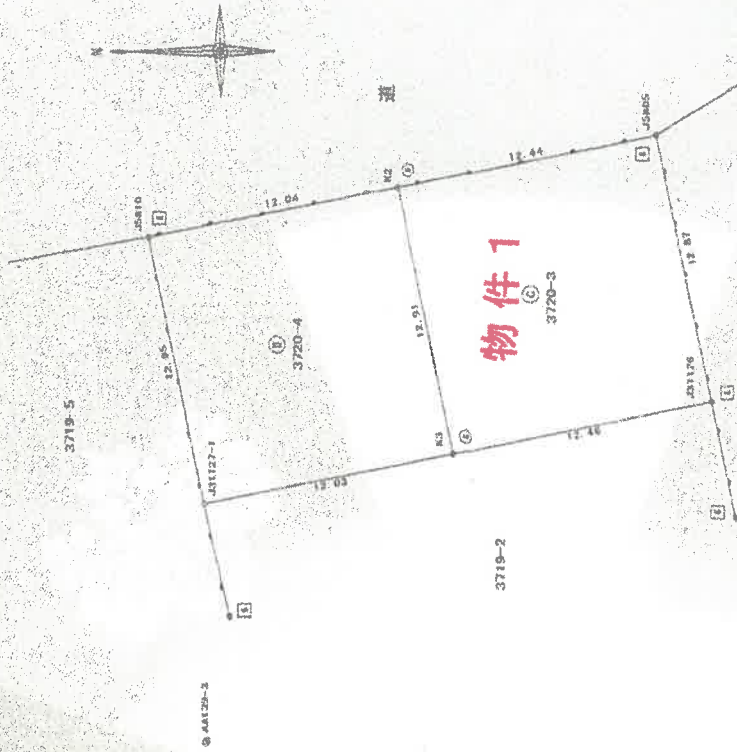
令和5年11月16日
鹿屋島地方事務局鹿屋支局

地図整理番号：M06697 登記官
(1/1)

地積測量図

地積測量図

地番 3720-3-4
土地の所在 鹿屋市川西町



測量凡例	
1	コンクリート塀
2	石
3	プラスチック板
4	金属プレート
5	鋼
6	鉄

図案番号 No. 1300826

縮尺 1/250

「日本測地系」

地番	測点名	X座標	Y座標	X ₀ +1-X ₁ -1	Y ₀ +1-Y ₁ -1	距離
3720-3	K3	-182302.598	-12009.590	14.711	-176873.076489	12.91
	K2	-182300.206	-11998.921	-9.718	116586.078278	12.44
	J5810	-182312.416	-11894.524	-14.711	176451.442564	12.87
	J31127-1	-182314.917	-12007.151	9.718	-116885.493418	12.46
			総面積		321.051068	
			面積		160.5255330	
			地積		160	m

地番	測点名	X座標	Y座標	X ₀ +1-X ₁ -1	Y ₀ +1-Y ₁ -1	距離
3720-4	K3	-182302.688	-12009.590	9.310	-111809.282900	12.03
	J31127-1	-182290.896	-12011.946	14.311	-171902.959206	12.95
	J5810	-182288.387	-11999.240	-9.310	111712.924400	12.04
	K2	-182300.206	-11996.921	-14.311	171697.936491	12.91
			総面積		311.381275	
			面積		155.8906375	
			地積		155	m

地籍図根点 (日本測地)

測点	X	Y	標高の建数
AA139-2	-182252.034	-12026.453	7/ル三級
AA139-3	-182290.899	-12023.264	7/ル三級
AK39	-182378.259	-11993.294	7/ル三級

日本測地系	直米
測量年月日	平成25年 5月15日

平成25年 5月15日作成

申請人

作成者

登記年月日：平成25年5月16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。
令和5年11月16日 鹿屋市地方記録局 鹿屋市役所

登記官

A3→A4縮小

地積測量図

地積測量図

地番 3719-2-9
土地の所在 鹿屋市川西町

〔日本測地系〕

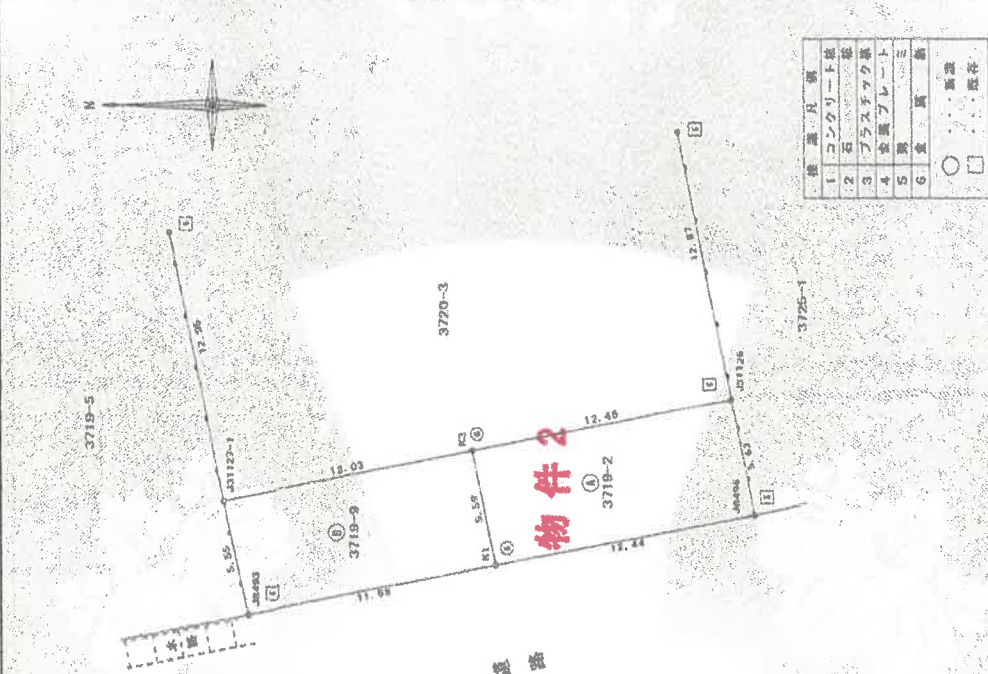
地番	①	3719-2	X座標	Y座標	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	面積
測点名	J8496	-182315.987	-12012.677	11.140	-133821.271780	12.44	5.59
	K1	-182303.777	-12015.074	13.289	-159668.318396	12.46	5.55
	K3	-182302.698	-12008.590	-11.140	133786.832600	12.46	5.55
	J31126	-182314.917	-12007.151	-13.289	159565.029639	5.03	5.55
			倍面積		139.677927		
			面積		69.8389635		
			面積		69		

地番	①	3719-9	X座標	Y座標	X _前 -X _後	Y _前 -Y _後	面積
測点名	K3	-182302.698	-12009.590	-12.881	154695.528790	5.59	5.59
	K1	-182303.777	-12015.074	10.681	-128333.906394	11.98	5.55
	J8493	-182292.017	-12017.382	12.881	-154795.892542	12.03	5.55
	J31127-1	-182290.896	-12011.946	-10.681	128299.595226	12.03	5.55
			倍面積		133.778920		
			面積		66.8894600		
			面積		66		

地積測量点 (日本測地)

測点名	X	Y	種類の海跡
AA139-2	-182252.034	-12026.453	7ルミ線
AA139-3	-182290.899	-12023.264	7ルミ線
AK39	-182378.259	-11993.294	7ルミ線

日本測地系	Ⅱ系
測量年月日	平成25年 5月15日



線種	片数
1. コンクリート	1
2. 石	1
3. プラスチック	1
4. 金属プレート	1
5. 鋼	1
6. 木	1

測量番号 No. 1300826

縮尺	1/250
----	-------

申請人

平成25年 5月15日作成

作成者

登記年月日：平成25年5月16日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和5年11月16日 鹿屋市地方事務所 鹿屋支局

登記官

A3→A4縮小

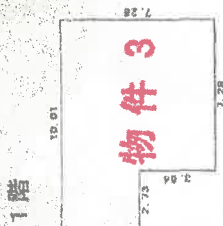
建物図面

建物図面

家屋番号 3720番3

建物の所在 鹿屋市川西町3720番地3 3719番地2

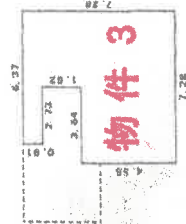
各階平面図



求積表

2.73 X 3.64	=	9.9372
7.28 X 7.28	=	52.9984
計		62.9356
床面積		62.93 m ²

2階

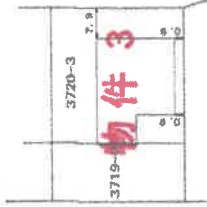


求積表

7.28 X 4.55	=	33.1240
2.73 X 0.91	=	2.4843
2.73 X 3.64	=	9.9372
計		45.5455
床面積		45.54 m ²

道路

3718-B 3720-4



3725-1



測図報告書No. 1300679

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

作成者

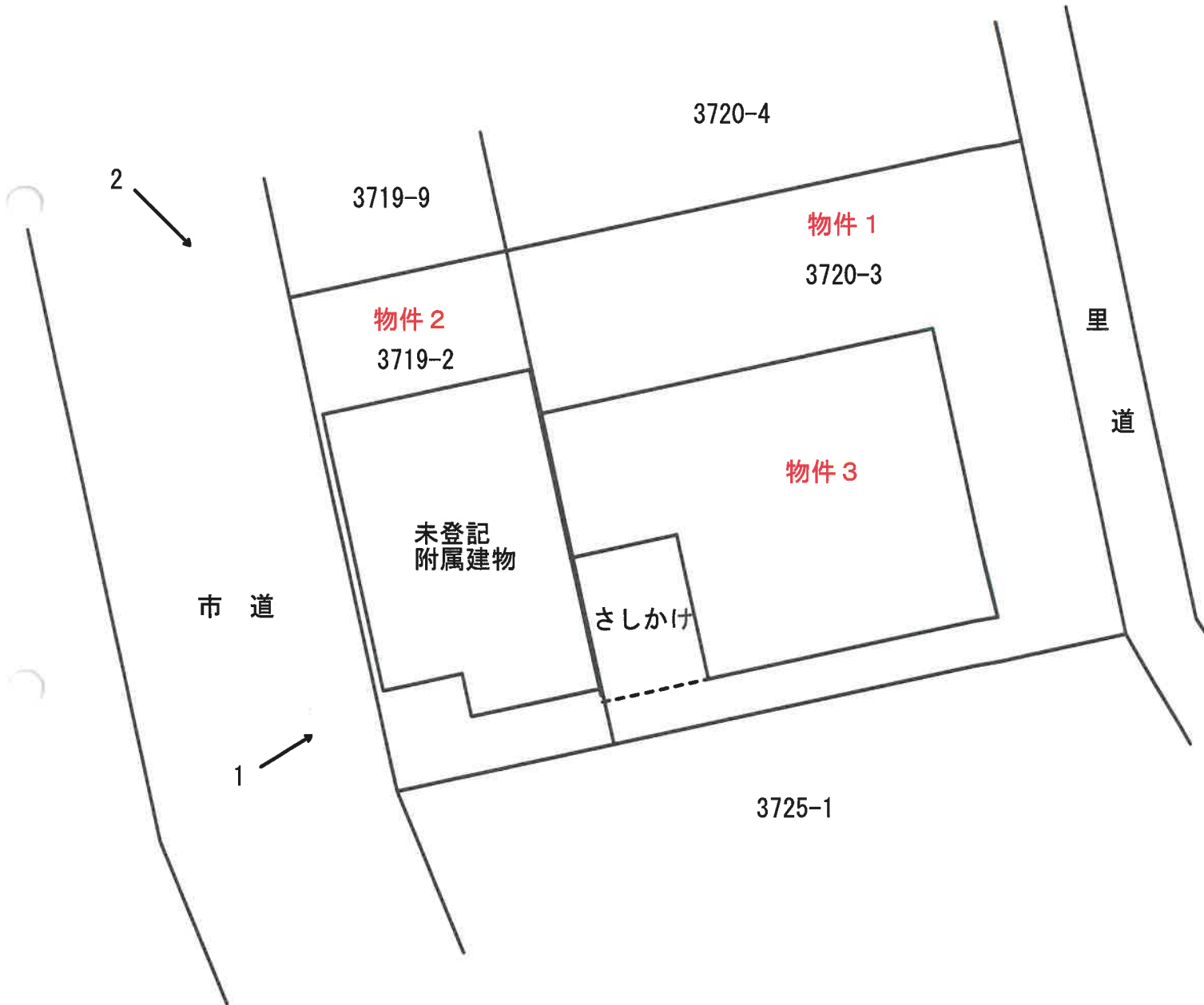
登記年月日：平成25年10月18日

これは図面に記録されている内容を証明した図面である。
令和5年11月16日 鹿児島地方支庁登記局 登記官

登記官

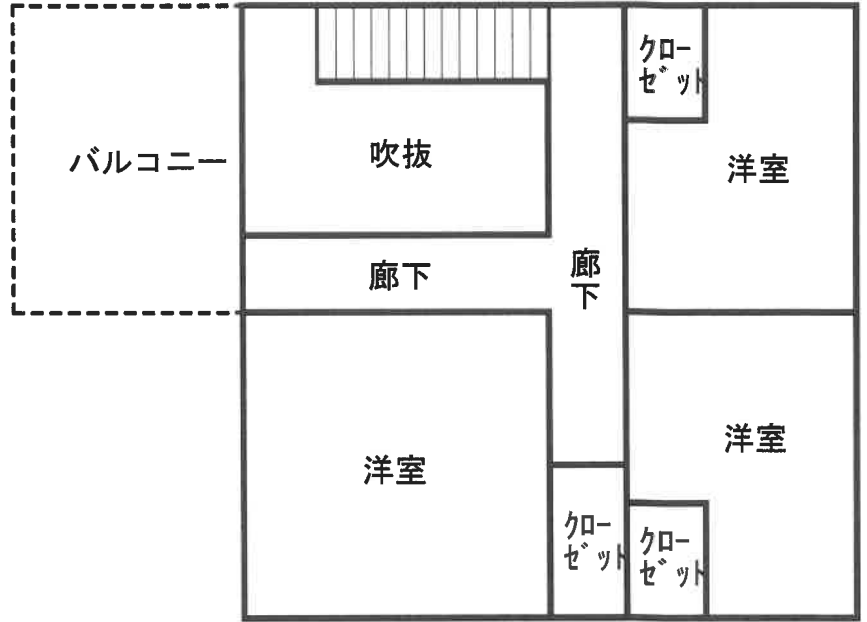
A3→A4縮小

土地建物位置関係図

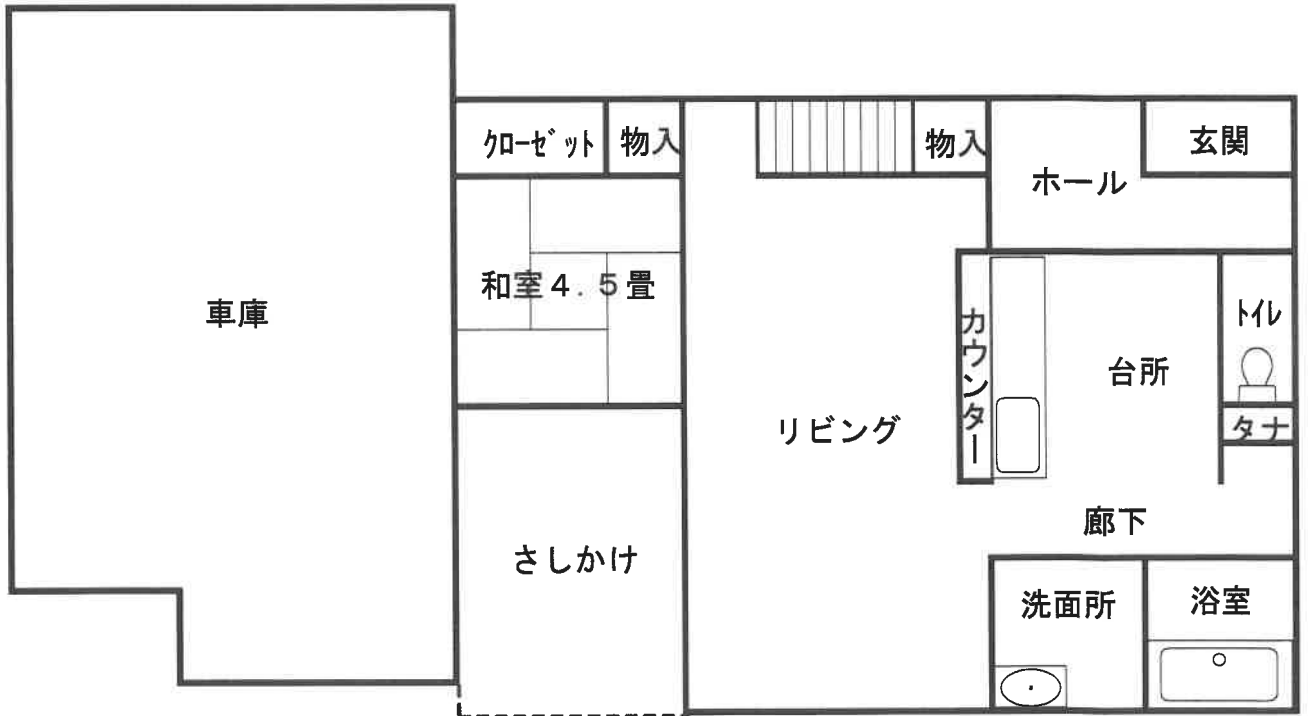


← 1 写真撮影位置

建物間取図



未登記附属建物



現況写真

1



2

