

## 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 場 所	令和 6年 5月23日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 6年 6月13日 午前 9時30分 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)
5~7	2,790,000 2,232,000	一括	558,000	29,101	5,643
5	1,770,000				
6	30,000				
7	990,000				
備考					



物 件 目 録

5 所 在 鹿屋市田崎町  
地 番 2 2 3 5 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 4 3 8 . 0 1 平方メートル

6 所 在 鹿屋市田崎町  
地 番 2 2 3 5 番 9  
地 目 雑種地  
地 積 2 2 0 平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

持分4分の1

7 所 在 鹿屋市田崎町 2 2 3 5 番地 1 2  
家屋 番号 2 2 3 5 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 1 2 2 . 3 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建

床 面 積 1 階 1 9 . 0 6 平方メートル



物 件 目 録

2階 19.06平方メートル



## 物 件 明 細 書

令和 6年 3月19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5～7】

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5～7】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号5, 7】

本件所有者が占有している。

【物件番号6】

本件共有者Aが売却対象外の共有持分を有する他の共有者らと共に各持分に応じて占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号6】

本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。

### 《 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、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

5 所 在 鹿屋市田崎町  
地 番 2235番12  
地 目 宅地  
地 積 438.01平方メートル

所有者 A

6 所 在 鹿屋市田崎町  
地 番 2235番9  
地 目 雑種地  
地 積 220平方メートル

(現況)

地 目 公衆用道路

共有者 A 持分4分の1

7 所 在 鹿屋市田崎町2235番地12  
家屋 番号 2235番12  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 122.32平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 車庫・物置

構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建



物 件 目 録

床 面 積    1階 19.06平方メートル  
              2階 19.06平方メートル

所有者 A





令和 5年(ケ)第 13号  
令和 6年 1月 11日受理  
令和 6年 3月 7日提出

# 現況調査報告書

(物件5乃至7)

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

5 所 在 鹿屋市田崎町  
地 番 2 2 3 5 番 1 2  
地 目 宅地  
地 積 4 3 8 . 0 1 平方メートル

所有者 A

6 所 在 鹿屋市田崎町  
地 番 2 2 3 5 番 9  
地 目 雑種地  
地 積 2 2 . 0 平方メートル

共有者 A 持分4分の1

7 所 在 鹿屋市田崎町 2 2 3 5 番地 1 2  
家屋 番号 2 2 3 5 番 1 2  
種 類 居宅  
構 造 木造セメント瓦葺平家建  
床 面 積 1 2 2 . 3 2 平方メートル

(附属建物)

符 号 1  
種 類 車庫・物置  
構 造 軽量鉄骨造スレート葺2階建  
床 面 積 1階 1 9 . 0 6 平方メートル  
2階 1 9 . 0 6 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	住居表示未実施地区		
<b>土 地</b>	物件 5		
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地（物件 5） <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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>		
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			
<b>建 物</b>	物件 7		
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"/> 主たる建物 <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         { <input type="checkbox"/> 種 類： <input type="checkbox"/> 構 造： <input type="checkbox"/> 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 上記の者が家族と共に住居として使用し占有している。 <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			
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         }		
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり
住居表示	住居表示未実施地区
土地	物件6
現況地目	<input type="checkbox"/> 宅地（物件 ） <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路（物件6 ） <input type="checkbox"/> 農地（物件 ） <input type="checkbox"/> 雑種地（物件 ） <input type="checkbox"/> 山林（物件 ） <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
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 type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり <input type="checkbox"/>
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(共有者)A <input type="checkbox"/> その他の者 <input type="checkbox"/> 上記の者が本土地上に、下記目的外建物を所有し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が駐車場として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 上記の者が更地の状態で占有している <input checked="" type="checkbox"/> 上記の者が他の共有者と共に持ち分に依じて私道として使用し、占有している <input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり <input type="checkbox"/>
その他の事項	件外物件として九州電力株式会社の電柱1本が存する。
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
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）
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 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
■ A (本件所有者)	<p>私は、物件6 (以下「本件私道」という。)の共有者で物件5, 7の土地建物(以下「本件宅地建物」という。)の所有者です。</p> <p>本件私道については、他の共有者と共に持ち分に応じて私道として使用して占有しています。</p> <p>本件建物は、私が家族と共に住居として使用して占有しています。</p> <p>附属建物は、私が主として物置として使用して占有しています。</p> <p>本件建物は、台所や廊下が軋みますので床板を敷いて補強したりしています。</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、現況及び本件所有者Aの陳述から、3, 4枚目記載のとおり認めた。
- 本件私道及び本件宅地建物の状況は、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。
- 本件私道及び本件宅地は、市道に接面している。
- 本件私道及び本件宅地と市道との境界は、境界付近に側溝が存在し境界はほぼ明瞭である。
- 本件私道と本件宅地との境界は、本件私道からの入口部分を除き境界付近にブロックが積まれ、ほぼ明瞭である。
- 本件宅地と市道を除く各隣接地との境界は、境界付近にブロックが積まれほぼ明瞭である。
- 本件建物は、老朽化が進んでおり、複数箇所での床の軋みがある。
- 本件建物の符号1の附属建物には、漬物用の貯蔵穴が存する。

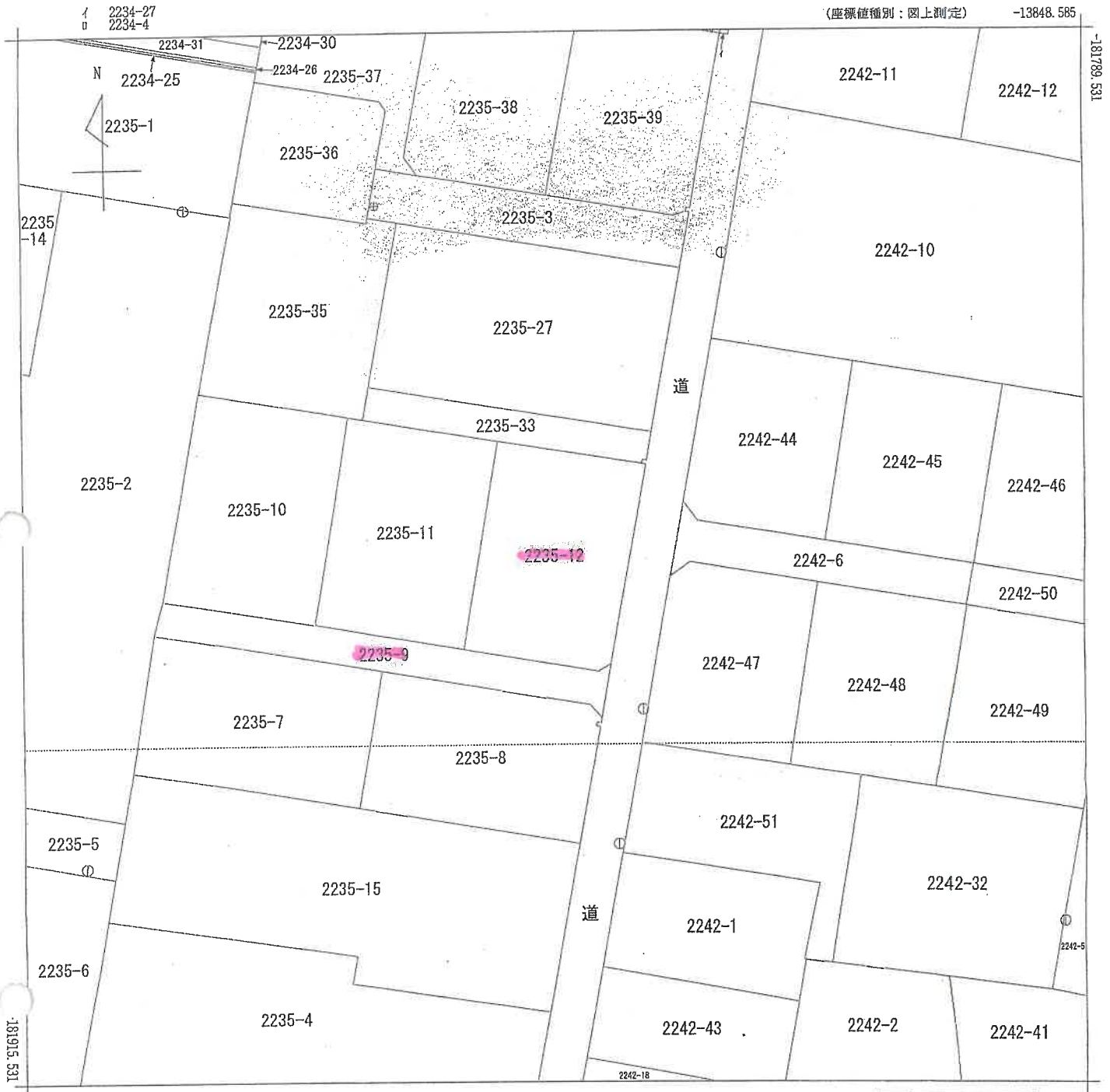
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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11日 (木) : — :	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18日 (木) 12:00 — 12:15	物件所在地	物件確認
6年 1月25日 (木) 12:30 — 13:30	物件所在地	写真撮影, 立入調査 本件所有者Aに占有調査
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
年 月 日 ( ) : — :		
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ところ、目的物件に所有者が在宅していた。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 目的物件は施錠されており、不在だったので、解錠技術者に解錠させたうえ、建物内に立ち入った。  <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。  <input type="checkbox"/>		

(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  
田崎町

請求部	所在	鹿屋市田崎町			地番	2235番12	
出力尺	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)
作成年月日	平成17年2月			備付年月日(原図)	平成18年8月16日		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。

(鹿児島地方方法務局鹿屋支局管轄)  
令和5年12月4日  
鹿児島地方方法務局

登記年月日：平成13年2月2日

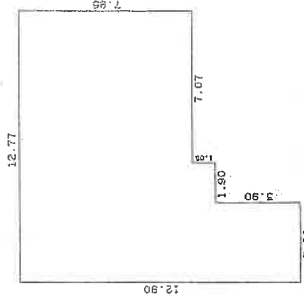
建築物各階平面図

308601 各階平面図

家屋番号	2235-12
建物の所在	鹿屋市田嶋町2235番地12

主たる建築物

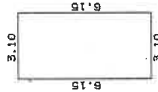
1階



求積表

3.90 X 3.80	=	14.8200
12.77 X 7.95	=	101.5215
1.05 X 5.70	=	5.9850
計		122.3265
床面積		122.32 m <sup>2</sup>

附属建物 1階・2階各階同型



求積表

3.10 X 6.15	=	19.0650
計		19.0650
床面積	1階	19.06 m <sup>2</sup>
	2階	19.06 m <sup>2</sup>

(日製製紙)

作製者 土地調査家屋調査士

第12月26日(作製)

縮尺 1/250

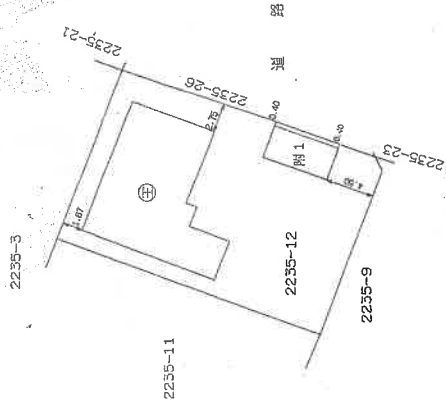
申請人

縮尺 1/500

(日製製紙)

A3判をA4判に縮小した

H.B.2.2



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(鹿屋支局)発)

令和5年12月4日

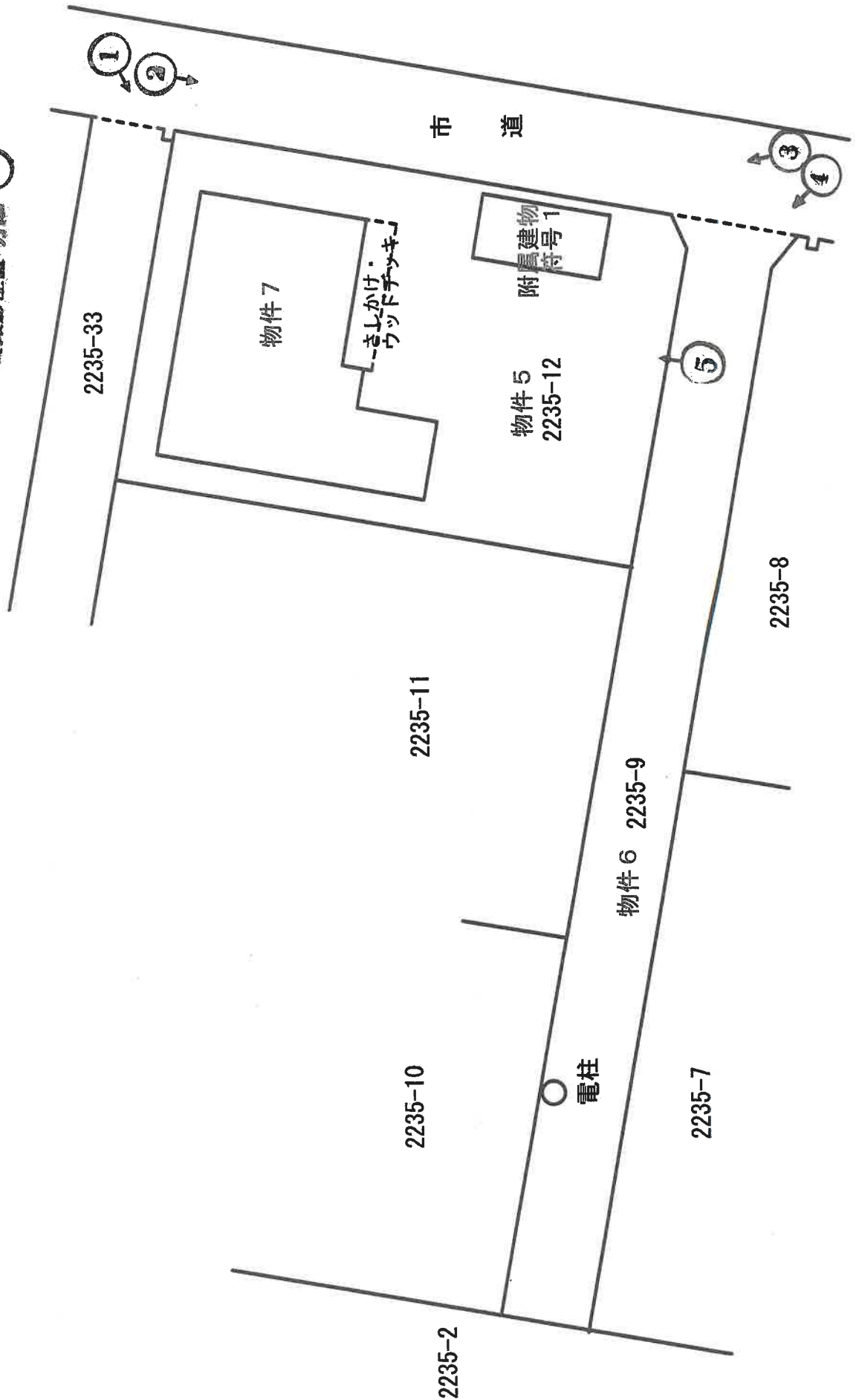
鹿児島地方支務局

登記官

# 土地建物位置関係図



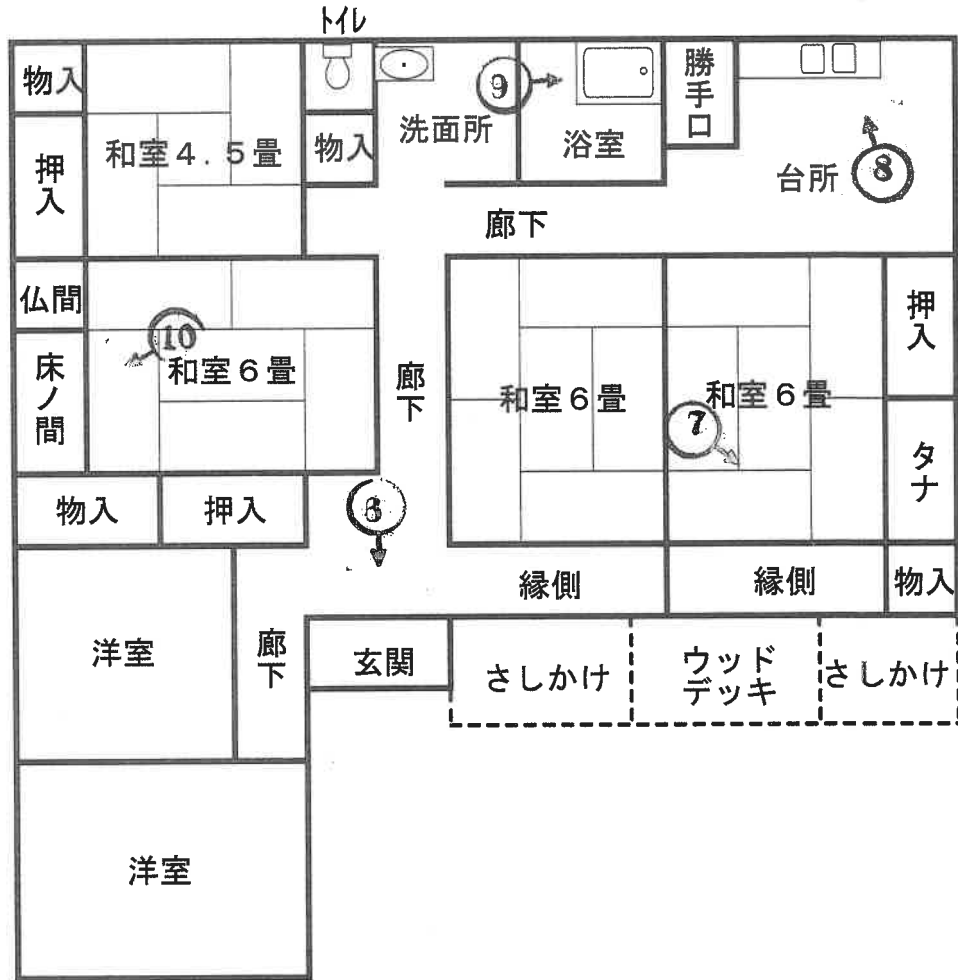
航空撮影位置・方向



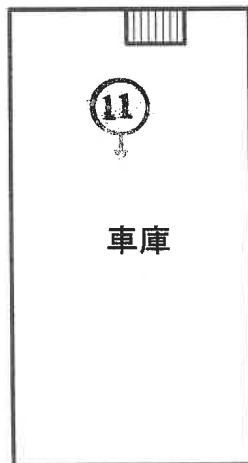
# 建物間取図

物件 7  
主

写真撮影位置・方向



## 附属建物符号 1



車庫



物置

1階

( 11 枚目)

2階

市 道 本件建物 隣接地の私道 ( 2 2 3 5 番 3 3 )



1

市 道 本件建物



2

物件 6 土地

符号 1 の附属建物

市 道

本件建物



3

市 道

物件 6 土地

本件建物

符号 1 の附属建物



4

物件 5 土地 符号 1 の 附属 建物  
本件 建物



5

写真 6 乃至 10 は 本件 建物 内部



6



7



8





9



10

写真 1 1 及び 1 2 は符号 1 の附属建物の内部



1 1



1 2

令和5年 (ケ) 13号  
令和6年1月25日現地調査  
令和6年3月 5日評 価

鹿児島地方裁判所 鹿屋支部 御中

評 価 書  
(物件5～7)

評価人 不動産鑑定士  
大 吉 修 郎 印

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,790,000円	
内 訳 価 格	
物件5 (土地)	金 1,770,000円
物件6 (土地)	金 30,000円
物件7 (建物)	金 990,000円

- 1 一括価格は、物件5～7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5の内訳価格は物件7のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件7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
5	所在地 地番 地目 地積	鹿屋市田崎町 2235番12 宅地 438.01平方メートル	
6	所在地 地番 地目 地積 共有持分	鹿屋市田崎町 2235番9 雑種地 220平方メートル 持分4分の1	公衆用道路
7	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市田崎町2235番地12 2235番12 居宅 木造セメント瓦葺平家建 122.32平方メートル	
	符号 種類 構造 床面積	1 車庫・物置 軽量鉄骨造スレート葺2階建 1階 19.06平方メートル 2階 19.06平方メートル	
番号	特記事項		
	① 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。		

#### 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5、6）

位置・交通	鹿屋市役所の南方・約2.1km 「一本松」バス停の南方・約260m (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。かつては農地が広がる地域であり、住宅地域としての熟成度はやや低く、周辺には農地も広がっている。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	物件5 地積 : 438.01 m <sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約24m 奥行 : 約17m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路(東側)より 約0.6m高く接面 接面道路との関係 : 角地	物件6 地積 : 220 m <sup>2</sup> 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約6m 奥行 : 約53m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 接面道路とほぼ等高 接面 接面道路との関係 : 中間画地
接面道路の状況	物件5 東約5.1m舗装市道 (建築基準法上の道路である) 南約4m私道(物件5) (建築基準法上の道路である-1項5号)	物件6 東約5.1m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、老人ホームである。	
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	① 物件5、6土地は、物件6土地から物件5土地への入り口部分が 一部判然としないが、法第14条地図が存するため復元は可能である。 ② 物件6土地上に、電柱(九電)が存する。	

## 2 建物の概況及び利用状況（物件7）

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) : 昭和51年12月25日新築 : 平成3年6月日不詳増築 経過年数 : 約47年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕様	構造 : 木造平家建 屋根 : セメント瓦葺 外壁 : サイディング 内壁 : 合板等 天井 : 合板等 床 : 板張り・畳 設備 : 電気・水道 その他 : 特になし
床面積	122.32 m <sup>2</sup>
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
保守管理の状態	劣る
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 物件7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 物件7建物は、台所や廊下の床がきしみ、上に床板を敷いて補強している。 ③ 物件7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。

(附属建物)

区 分	附属建物符号 1
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) : 昭和54年月日不詳新築 経過年数 : 約45年 経済的残存耐用年数 : 一年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 2 階建 屋 根 : スレート葺 外 壁 : スレート 内 壁 : スレート 天 井 : - 床 : コンクリート・板張り 設 備 : 電気 その他 : 特になし
床 面 積	1 階 19.06 m <sup>2</sup> 2 階 19.06 m <sup>2</sup> 計 38.12 m <sup>2</sup>
現況用途等	現況用途 車庫・物置 間取り 建物間取図参照
品 等	中等
保守管理の状態	劣る
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 当附属建物符号 1 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 当附属建物符号 1 は、1 階の床に漬物用の貯蔵穴が存する。 ③ 当附属建物符号 1 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5、6）

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	共有持分割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
5	9,600	1.06	438.01	0.95		4,234,000
6	9,600	0.10	220		1/4	52,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)－5

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $9,700 \text{ 円/㎡} \times 100.0/100 \times 100/101 \times 100/100 = 9,600 \text{ 円/㎡}$

◇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+1 角地±0 形状±0

$1.01 \times 1.00 \times 1.00 = 1.01(100/101)$

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件

$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.00(100/100)$

イ 個別格差：物件5

方位+3 角地+3

$1.03 \times 1.03 = 1.06$

物件6

私道－90 電柱－2

$0.10 \times 0.98 = 0.10$

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：0.95

オ 共有持分割合：物件6 1/4

## (2) 建物価格 (物件7)

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/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) イ	現 価 率 ウ	建物価格 (円) ア×イ×ウ
7	135,000	122.32	0.02	330,000

### ウ 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正(床の軋み等を考慮-60%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$$

## (附属建物符号1)

符号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) エ	現況延床面積 (m <sup>2</sup> ) オ	現 価 率 カ	建物価格 (円) エ×オ×カ
1	80,000	38.12	0.02	60,000

### カ 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ、旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正(老朽化の程度-60%)を施して、現価率を以下の通り査定した。

$$\cdot \text{現価率} = 0.05 \times (1 - 60\%) = 0.02$$

## 建物の合計

番号	主である建物の価格 (円) キ	附属建物の価格 (円) ク	建物価格 (円) キ+ク
7	330,000	60,000	390,000

## 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
5	4,234,000	法定地上権	0.30	1,270,000

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	
5	4,234,000	-1,270,000	1.00	1.00	0.60	1,770,000
6	52,000		1.00	1.00	0.60	30,000
7	390,000	+1,270,000	1.00	1.00	0.60	990,000
一括価格(合計)						2,790,000

(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)ー5

所 在：鹿屋市田崎町 2230 番 17

価 格：9,700 円／㎡(対前年変動率±0.00%)

位 置：一本松バス停 120m

価 格 時 点：令和5年7月1日

地 積：530 ㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西 5m 市道 北東 側道

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：農家住宅、一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額(令和5年1月1日)

物 件 5 2,890,866 円

物 件 6 363,000 円

物 件 7 主 1,234,880 円

符 号 1 100,230 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 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

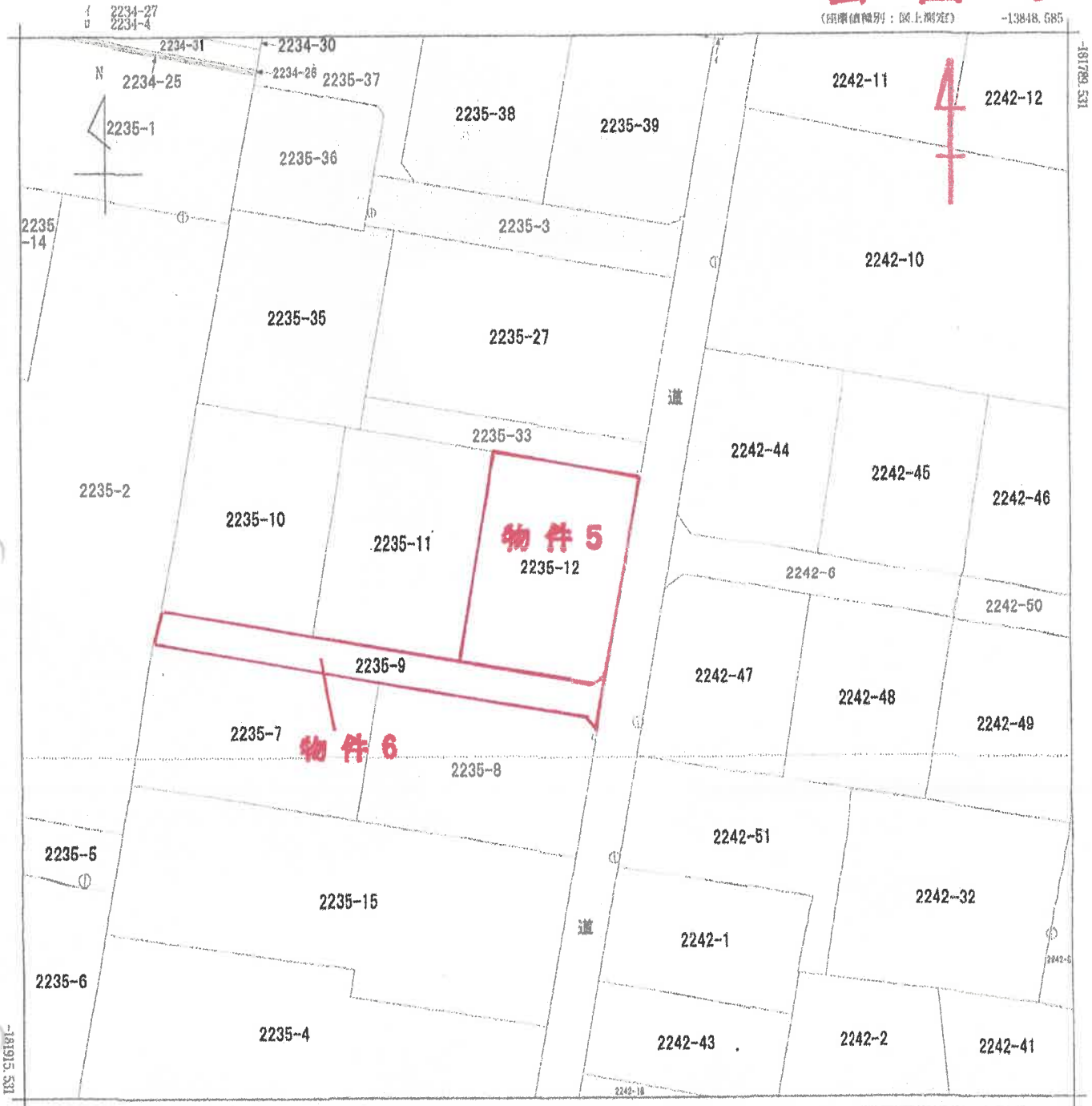
以 上



# 公 図 写

(座標値種別：図上測定)

-13848.585



-13973.585 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出  
田崎町

請求 部	所在	鹿屋市田崎町		地番	2235番12				
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	平成17年2月		備付 年月日 (原図)	平成18年8月16日		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。  
 (鹿児島地方裁判所鹿屋支局管轄)  
 令和5年12月4日  
 鹿児島地方裁判所

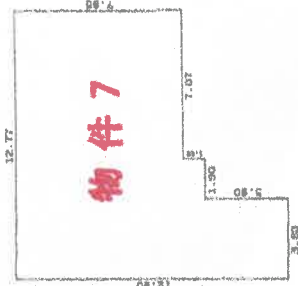
**A3→A4縮小**

登記年月日：平成13年2月22日

### 308601 各階平面図

三六六番地

1階



#### 求積表

3.90 X 3.80	=	14.8200
12.77 X 7.95	=	101.5215
1.05 X 5.70	=	5.9850
計		122.3265
床面積		122.32 m <sup>2</sup>

附属建物 1階・2階各階同型



#### 求積表

3.10 X 6.15	=	19.0650
計		19.0650
床面積	1階	19.06 m <sup>2</sup>
	2階	19.06 m <sup>2</sup>

(日製建設)

作製者 土地調査士 藤田 隆雄

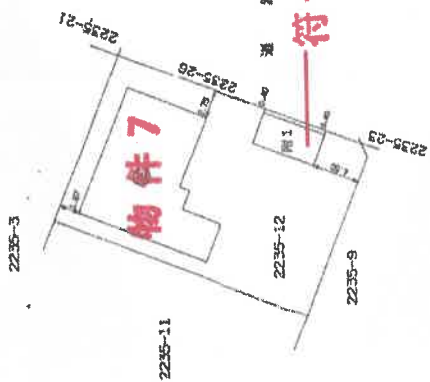
### 建物図面 各階平面図

家屋番号 2235-12

建物の所在

鹿児島市田崎町2235番地12

H13.2.2



### 建物図面

(日本製)

縮尺 1/500

申請人

縮尺 1/250

25日作製

(日本工務局建築課用紙)

これは図面に記録されている内容を証明した新図である。

(鹿児島県地方技術員 鹿屋支局 藤田)

令和5年12月4日

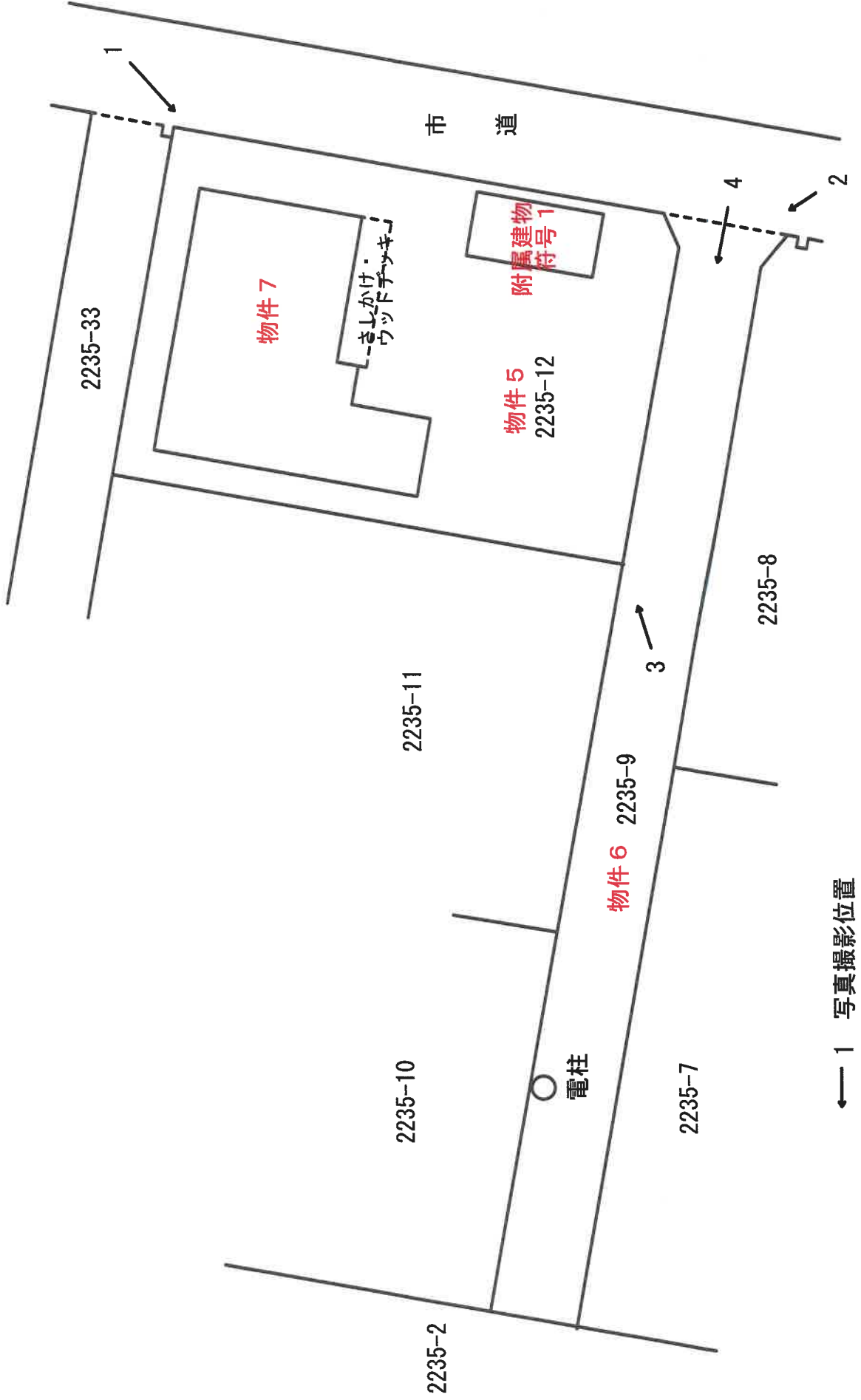
鹿児島県地方技術員

登記官

A3→A4縮小

請求番号：13-7

# 土地建物位置関係図

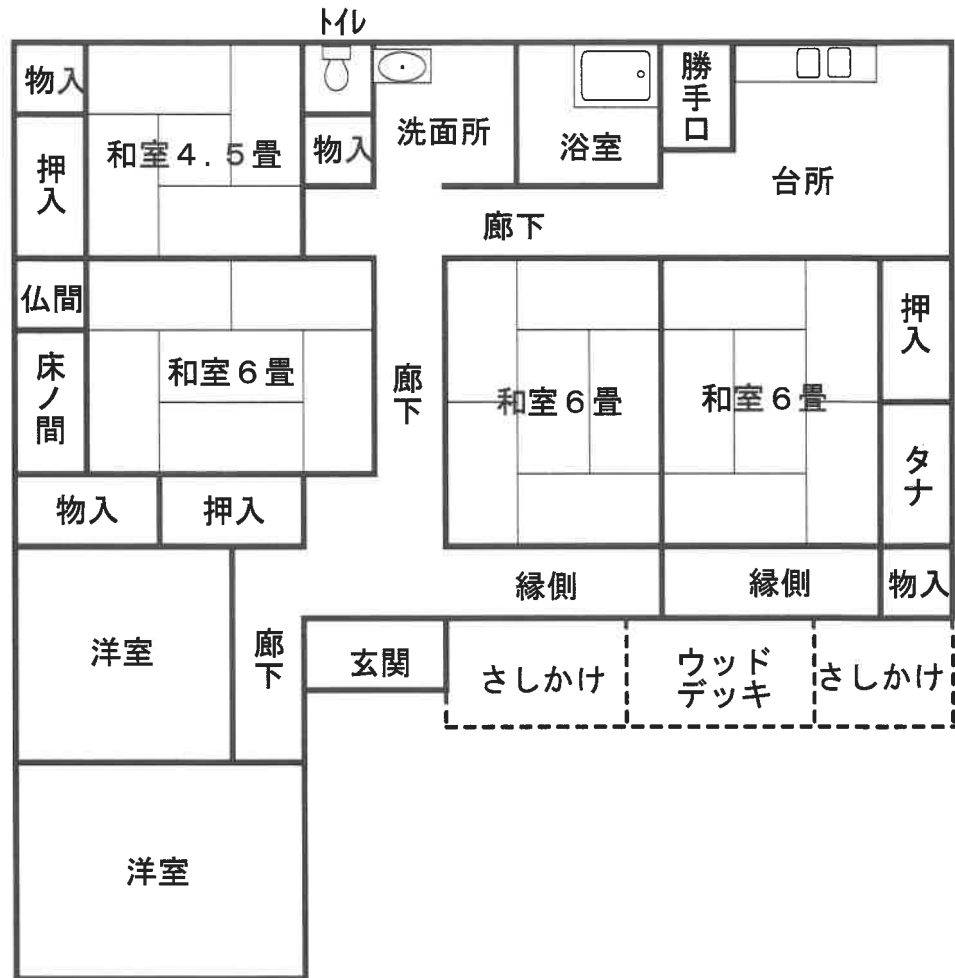


← 1 写真撮影位置



# 建物間取図

物件 7  
主



附属建物符号 1



1階



2階

# 現況写真

1



2



# 現況写真

