

期 間 入 札 の 公 告

令和 7 年 7 月 22 日

鹿児島地方裁判所民事第 3 部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

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 8 月 13 日から 令和 7 年 8 月 20 日まで
開札期日	日 時 令和 7 年 8 月 27 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 9 月 10 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 7 月 22 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, 2	4, 074, 000 3, 259, 200	一括	814, 800	86, 766	0
1	1, 085, 000				
2	2, 989, 000				



物 件 目 録

- 1 所 在 出水市文化町
- 地 番 1 1 8 番 2
- 地 目 宅地
- 地 積 4 0 4 . 3 3 平方メートル
- 2 所 在 出水市文化町 1 1 8 番地 2
- 家屋 番号 1 1 8 番 2
- 種 類 居宅
- 構 造 木造スレート葺 2 階建
- 床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 4 . 0 0 平方メートル
- (現況)
- 床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 約 4 8 . 5 0 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 7年 3月 7日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 橋 口 昌 明

1 不動産の表示

【物件番号1, 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

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, 2】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

B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。

【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

【物件番号1】

隣地（里道及び地番118番1の一部）との境界が不明確である。

《 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、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

1 所 在 出水市文化町
地 番 1 1 8 番 2
地 目 宅地
地 積 4 0 4 . 3 3 平方メートル
所有者 A

2 所 在 出水市文化町 1 1 8 番地 2
家屋 番号 1 1 8 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 4 4 . 0 0 平方メートル
(現況)
床 面 積 1 階 1 0 9 . 0 0 平方メートル
2 階 約 4 8 . 5 0 平方メートル
所有者 B



令和6年(ケ)第87号
令和6年12月23日受理
令和7年1月27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 出水市文化町
地 番 118 番 2
地 目 宅地
地 積 404.33 平方メートル

所有者 A

2 所 在 出水市文化町 118 番地 2
家屋 番号 118 番 2
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 109.00 平方メートル
2 階 44.00 平方メートル

所有者 B

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	
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 (B) 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 : 2 階約 48.50 m ² (増築約 4.5 m ² あり、増築年月日不詳)	
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類 : ☐ ある { 構造 : 床面積 :	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が空き家の状態で、目的外動産を置いて占有している ☐ 「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	太陽光発電システムが、設置されている。	
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 平成 年 () 第 号 ☐ ある [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1関係)			
占有範囲		☒ 全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ☒ B (建物所有者)	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ☐	
☒ 関係人(☒ A(土地所有者) ☒ B(占有者))の陳述/ ☐ 提示文書()の要旨			
占有権原		☐ 賃借権 ☒ 使用借権 ☐	
占有開始時期		平成18年2月21日	
最初の契約等	契約日	平成18年2月21日	
	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他の者 ()	
	賃料・支払時期等	 毎金 円 (毎 限り 分支払) ☐前払 (分 円) ☐相殺 (分 円) 	
敷金・保証金		☐ ない ☐ ある (☐ 敷金 円 ☐ 保証金 円)	
特約等		☐ 譲渡・転貸を認める ☐	
その他			
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「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 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ A (土地所有者)	1 Bは、私の子です。物件2建物は、物件1土地を使用借権に基づいて、新築時から敷地として使用占有しています。 2 物件2は、Bが退去後空き家です。 3 物件1・2の目的外動産は、すべてBとBの家族の所有です。
■ B (建物所有者)	1 Aは、私の父です。物件2建物は、物件1土地を使用借権に基づいて、新築時から敷地として使用占有しています。 2 物件1の北西側の工作物は、土地所有者であるAが設置したものです。 3 太陽光発電システムは、株式会社オリエントコーポレーションから借入れ設置したものです。 4 物件2は、オール電化住宅であり、自然を利用した床暖房を設置しています。 5 物件2内で猫を一匹飼っていました。 6 雨漏りやシロアリ被害はありません。 7 物件2は、私が退去後空き家です。物件2内には、私と家族の所有する目的外動産が置いてあります。 8 物件1・2の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。

(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2は、東側が道（公道上）に面している。
- 3 物件1の占有状況等について
 - (1) 物件1は、物件2の敷地等として使用占有されている。北西側の一部は、Aが工作物を設置して占有している部分が存する。
 - (2) 物件1は、埋蔵文化財包蔵地（遺跡名 下郡山遺跡〈縄文、古墳〉）が存する地域である。
- 4 物件1の境界付近の状況
 - (1) 物件1と里道及び南側の目的外土地118番1との境界付近は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (2) 物件1と目的外土地120番と西側の同118番1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) 物件2は、空き家の状態で目的外動産を置いて、Bが占有している。
 - (2) 物件2には、太陽光発電システムが設置してある。前記太陽光発電システムのローン会社より、所有権留保は付けていない旨の回答を得た。
 - (3) 物件2の1階和室の畳に若干のシミが存する。
- 6 A及びBは関係人の陳述等記載のとおり、陳述した。

(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 2 6 日 13 : 40 - 14 : 00	物件所在地	物件確認、外観写真撮影
6 年 1 2 月 2 7 日 16 : 00 - 16 : 10	当庁	A から電話聴取
7 年 1 月 1 6 日 10 : 30 - 11 : 30	物件所在地	B と面談の上、立入調査
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
目的物件は不在だったので、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 7 年 1 月 1 6 日
評価人同行

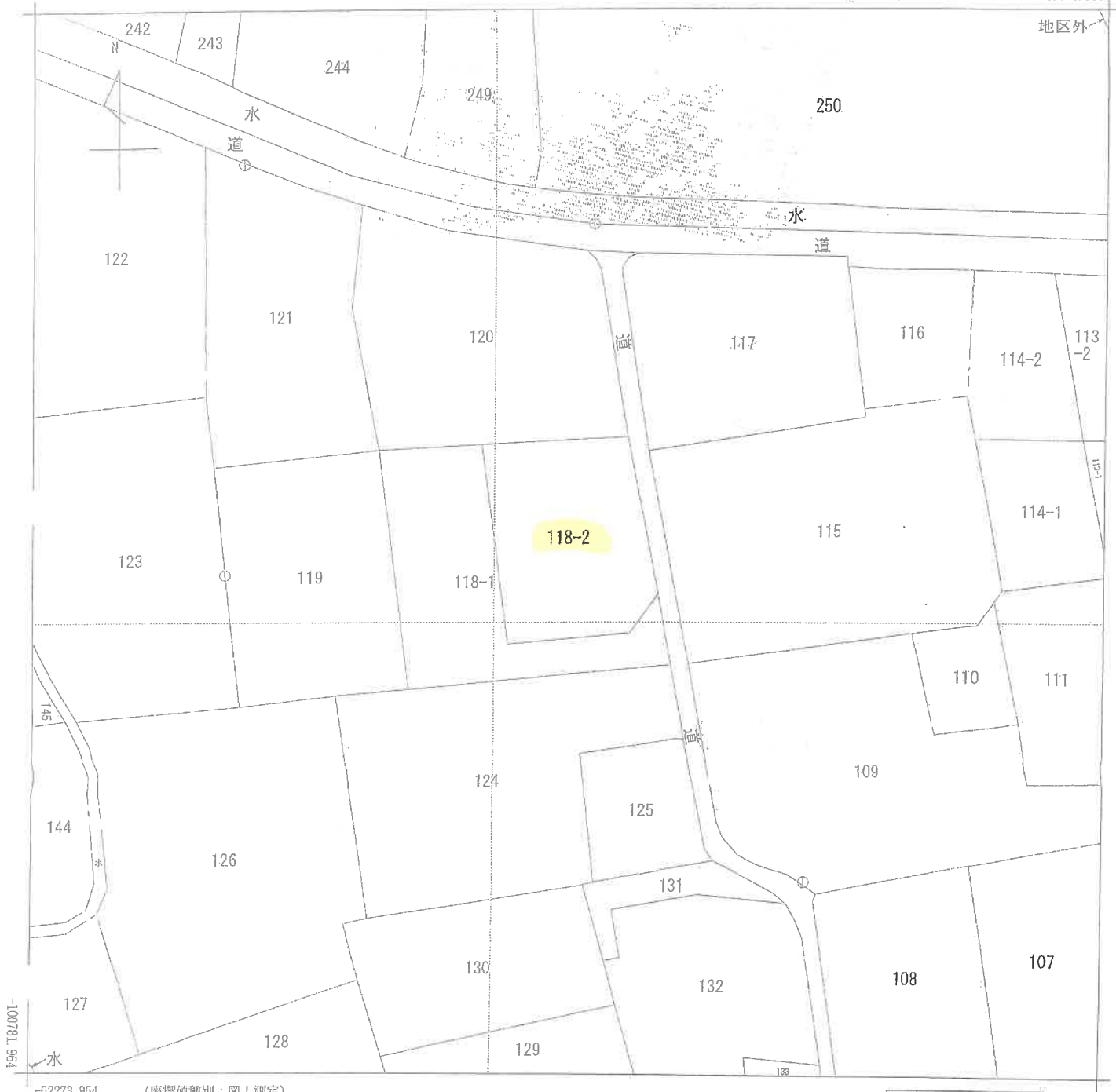
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-62148.964

地区外
-100555.964



-62273.964

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出
文化町

請求部		所在地				出水市文化町				地番		118番2							
出力尺		1/500		精度区分		甲三		座標系番号又は記号		丑		分類		地図(法第14条第1項)		種類		地籍図	
作成年月日		昭和59年10月						備付年月日(原図)		昭和61年4月9日						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。

(鹿児島地方方法務局出水出張所管轄)

令和6年10月11日

鹿児島地方方法務局

登記官

7

整理番号：H29610-1

(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 出水出張所管理)

令和6年10月11日

鹿児島県地方事務局

登記官

00

113187

新 118

地番 118-2 -1

地積測量図

土地の所在 出水市文化町

重角面積法求積表 測地成果2000による座標値

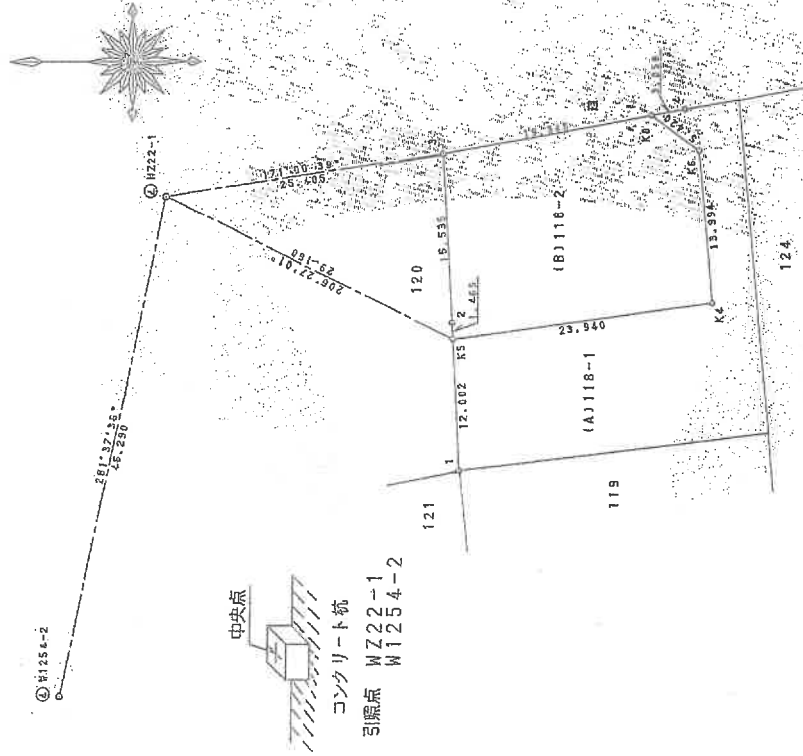
地番	IB1118-2	Xn	Yn	Yn+1 - Yn-1	Xn - (Yn+1 - Yn-1)
NO					
K5	-100707.544	-62221.707	1.868	-188121.692192	
K4	-100731.251	-62218.376	17.264	-1739024.317264	
K6	-100729.949	-62204.443	17.195	-1732051.473055	
K8	-100725.621	-62201.181	-0.290	29210.430090	
3	-100706.602	-62204.733	-19.063	1919769.953926	
2	-100707.460	-62220.244	-16.974	1709408.496040	
合計面積				-808.572455	
合計面積				404.336275	
合計面積				404	m ²

地番	IB1118-1	合計面積	残地
公地	831	404.3362275	426.6637725
地積			426

引照点・境界点表

引照点	WZ22-1	後視点	H1254-2
X座標	-100881.430	Y座標	-100672.101
方位角	281°37'36"	距離	46.290
境界点		方位角	
3		249°23'03"	25.485
K5		284°49'25"	29.168

番号	凡例
①	プラスチック杭
②	金属標識
③	金属標識
④	コンクリート杭



平成17年7月25日登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会印紙)

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。
(鹿児島県地方自治局出水出雲所管轄)
令和6年10月11日 鹿児島県地方自治局

各階平面図

118番2

家屋番号

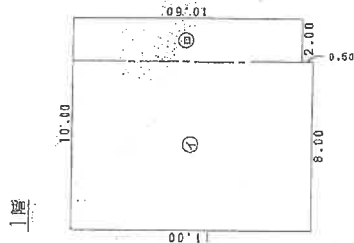
建築物の所在
出水市文化町118番地2

建築物各階平面図

1階

求積表	
①	8.00 × 11.00 = 88.0000
②	2.00 × 10.50 = 21.0000
計	109.0000

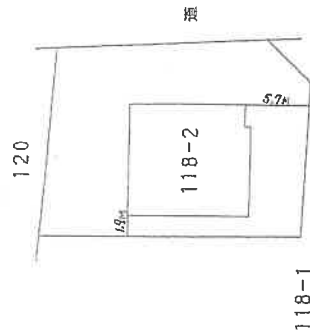
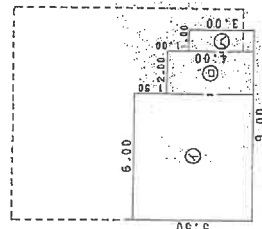
床面積 109.00 m²



2階

求積表	
①	6.00 × 5.50 = 33.0000
②	2.00 × 4.00 = 8.0000
③	1.00 × 3.00 = 3.0000
計	44.0000

床面積 44.00 m²



平成18年2月23日登記

作製者

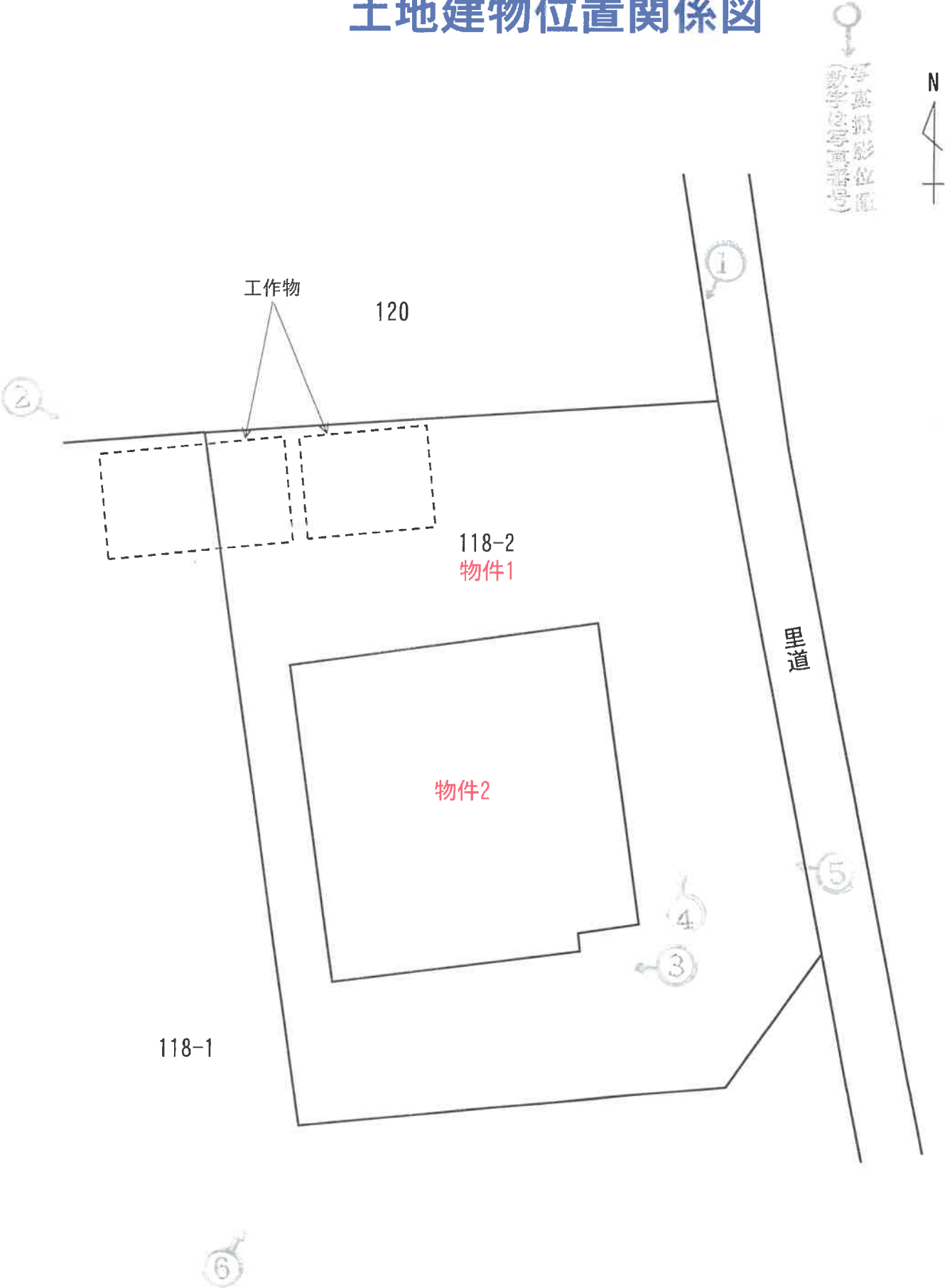
縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

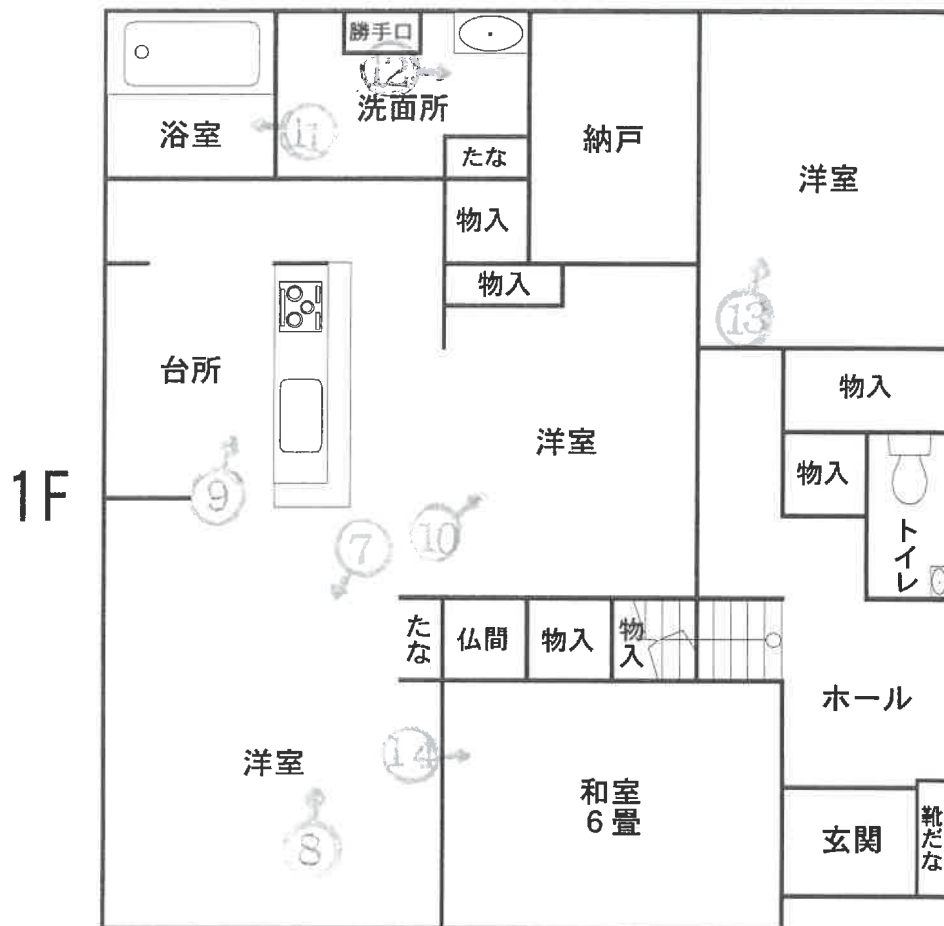
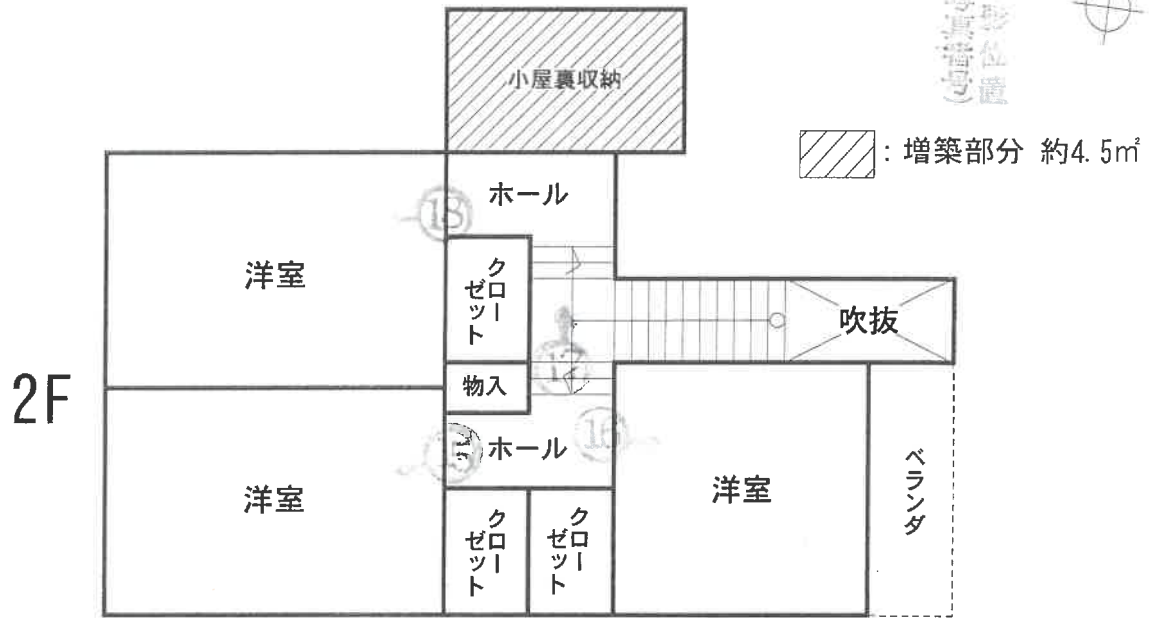
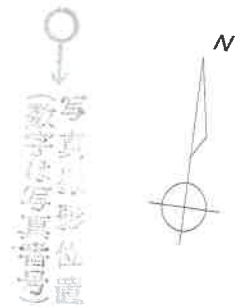
(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

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 2)



※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



写真 4



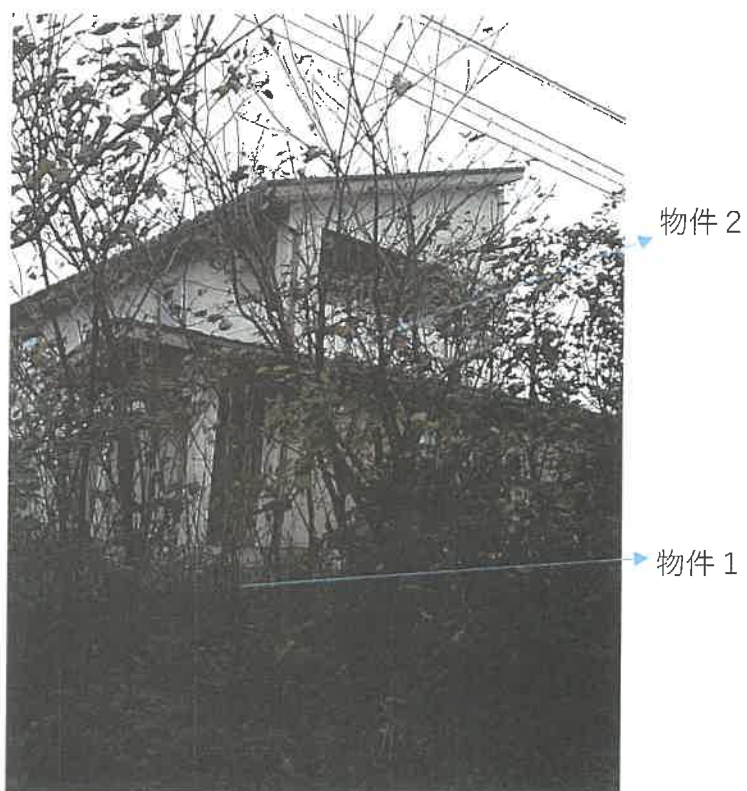
写真5



物件 1

物件 2

写真6



物件 2

物件 1

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



写真 1 2

物件 2 1 階内部状況



写真1 3

物件2 1階内部状況



写真1 4

物件2 1階内部状況



写真 1 5

物件 2 2 階内部状況



写真 1 6

物件 2 2 階内部状況



写真1 7

物件 2 2 階内部状況



写真1 8

物件 2 2 階内部状況



令和 6年（ケ）第 87号
令和 7年 1月16日 現地調査
令和 7年 1月31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

一 括 価 格	
金 5, 8 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 1, 5 5 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 4, 2 7 0, 0 0 0 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 地目 地積	出水市文化町 118番2 宅地 404.33㎡	
2	所 家屋番 種号 構類 床面積	出水市文化町118番地2 118番2 居宅 木造スレート葺2階建 1階 109.00㎡ 2階 44.00㎡	1階 109.00㎡ 2階 約48.50㎡
特記事項			
物件2建物に約4.5㎡の増築を確認した。			

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1）

位 置 ・ 交 通	おれんじ鉄道「出水駅」の西方約1.6km、特別支援学校前バス停の南西方約110m、西出水小学校の北方約1.7km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	出水市役所の西方約1.1km付近に形成された住宅地域。地域内においては戸建住宅と農地が混在して見受けられる。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 その他の規制	非線引都市計画区域 用途指定無し 70% 400% なし 特定用途制限地域
画 地 条 件	地積 : 404.33㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約20m 奥行 : 約17m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 平坦（敷地内の一部に約0.7mの段差あり） 高低差：接面道路より0～0.7m程度高い 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	東方にて幅員約2.5mの未舗装里道（建築基準法上の道路）に接面。なお、当該道路は物件1土地の前面付近のみが部分的に建築基準法第42条2項道路と判定されており、他の部分は未判定である。	
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。隣地は戸建住宅等。	
供給処理施設	上水道：あり ガス配管：なし 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 2 建物の敷地利用権は使用借権、及ぶ範囲は物件 1 土地の全域と判断した。 ②物件 1 土地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されている。 (下郡山遺跡) ③物件 1 土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。 ④物件 1 土地は建築の際にセットバックを要する。 ⑤物件 1 土地と隣地（118-1）との境界付近に工作物が存する。 (物件 1 土地の北西部分)
---------	---

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	建築年月日(登記記載) 平成18年 2月21日新築 経過年数 約19年 経済的残存耐用年数 約6年 なお、増築部分については、その一体性等から経過年数、経済的 残存耐用年数は既存部分と同程度と判断した。
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート 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 フローリング等 設 備 電気・水道等 その他 太陽光発電システム
床面積（現況）	1階 109.00m² 2階 約 48.50m² 計 約157.50m²
現 況 用 途 等	階層 : 2階建 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: 普通
保守管理の状態	やや劣る
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	①調査時点で雨漏り箇所は確認できなかった。 ②シロ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を要する。 ③アスベストについて、物件2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。 ④1階和室の畳に若干のシミが見られた。 ⑤猫を1匹飼育していた。 ⑥太陽光発電システムが存する。ローン会社は所有権留保を付けていないとのことであった。陳述によると容量は6.3kw。（現地にはパワーコンディショナが2つ設置しており、それぞれの定格出力は4.0kwと2.7kw） ⑦現在は空家であり、太陽光発電システムの使用の可否は不明。 ⑧小屋裏収納が増築されている。増築時期は不明。
---------	--

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）

物件1の更地価格を算出し、これに建付減価を行って建付地価格を求めた。

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×オ
1	9,360	1.00	404.33	0.95		3,595,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 出水(県)-2

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $13,900\text{円}/\text{㎡} \times 99.2/100 \times 100/106 \times 100/139 = 9,360\text{円}/\text{㎡}$

◇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+3 角地+3

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.03 \times 1.00 \times 1.35 \times 1.00 = 1.39 \quad 100/139$

イ 個別格差：方位+3 セットバック▲3 $1.03 \times 0.97 = 1.00$

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 建物価格（物件2）

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。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	162,000	157.50		0.28	7,144,000

ア 再調達原価：162,000円/㎡（太陽光発電システムを含む）

イ 現況延床面積：約157.50㎡

エ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数6年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5％）と観察減価法（保守管理等▲1％）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6.0年／経済的全耐用年数25.0年）〕×（1－観察減価1％）＝0.28

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	3, 595, 000	0. 10 使用借権	359, 000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を使用借権と判定し、その割合を10%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) 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	3, 595, 000	- 359, 000		0. 80	0. 60	1, 550, 000
2	7, 144, 000	+ 359, 000	1. 00	0. 95	0. 60	4, 270, 000
一括価格（合計）						5, 820, 000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.80 埋蔵文化財▲20
物件2 0.95 動物臭の可能性▲5

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 出水(県)-2

所 在：出水市上知識町406番

価 格：13,900円/㎡

位 置：鹿島住宅前バス停 350m

価 格 時 点：令和6年7月1日

地 積：399㎡

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：東 5m 市道、南 側道

用途指定等：非線引都市計画区域 用途指定無し（建蔽率70%、容積率400%）

地域の概要：一般住宅、公営住宅等がある住宅地域

2 固定資産税評価額(令和6年1月1日)

物件1 2,684,751円

物件2 5,524,008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 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

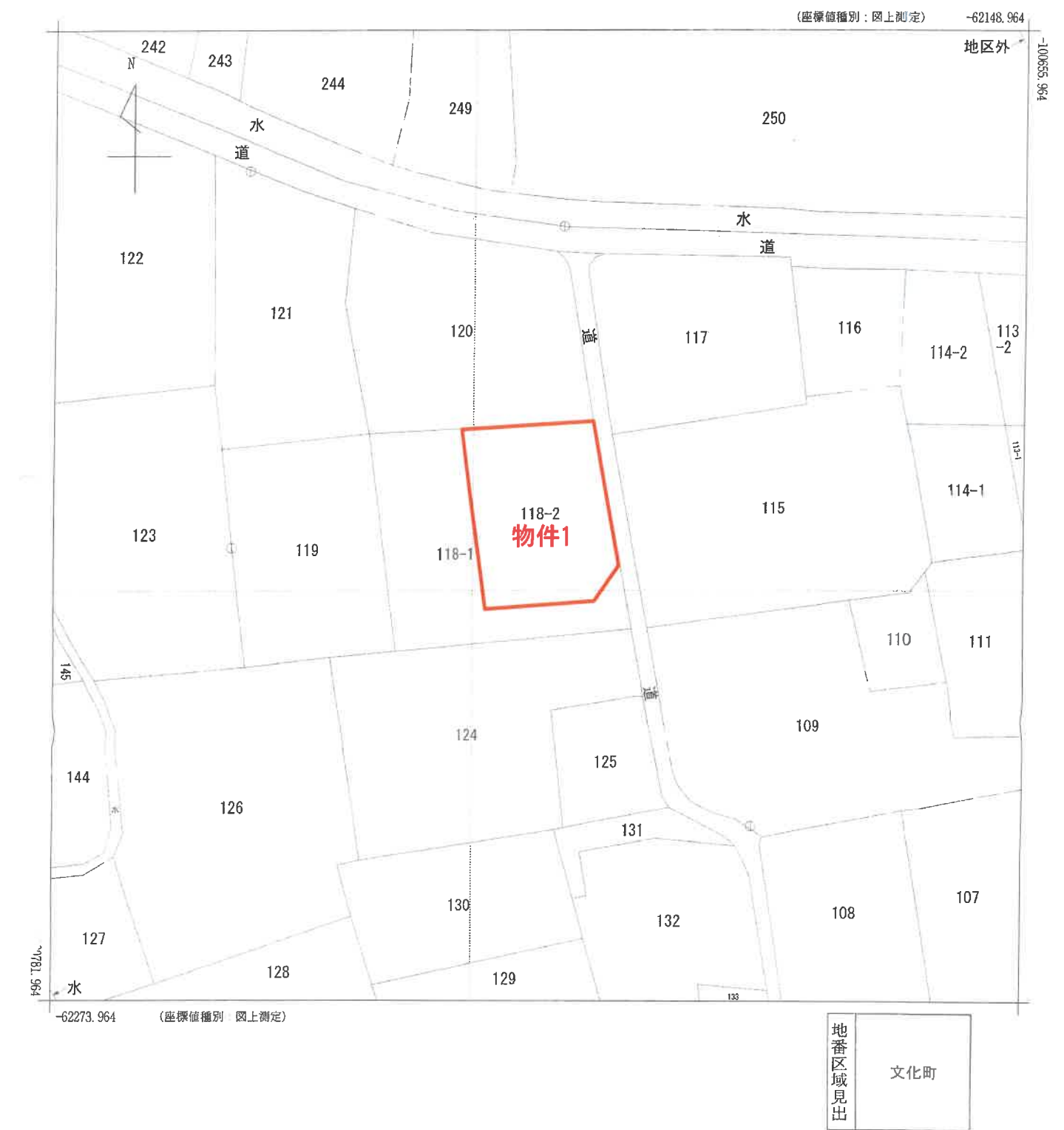
※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS出水市2024年版を使用。

以 上

位置図



公図写し



請求部	所在	出水市文化町				地番	118番2			
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	昭和59年10月			備付年月日(原図)	昭和61年4月9日			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。
(鹿児島地方方法務局出水出張所管轄)
令和6年10月11日
鹿児島地方方法務局
整理番号: H29610-1
(1/1)



※本図面はA3→A4へ縮小しています。

登記年月日：平成17年7月25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。
(鹿児島地方方法務局出水出張所管理)
令和6年10月11日 鹿児島地方方法務局

登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

前

後・新

113187

地番 118-2 -1

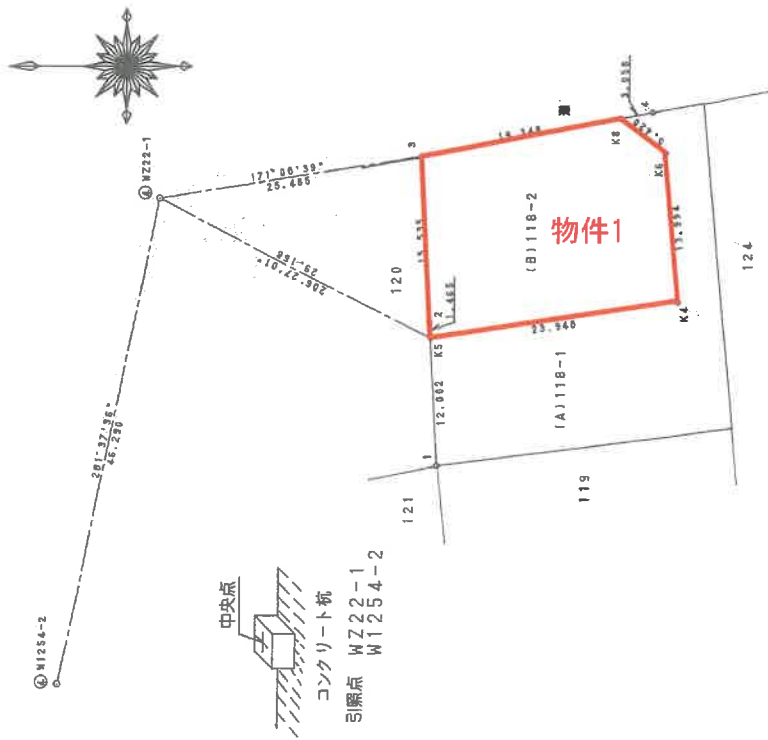
地積測量図

土地の所在 出水市文化町

直角座標法求積表 測地成果2000による座標値

地番	(B)118-2	Yn				Yn+1 - Yn-1	Xn · (Yn+1 - Yn-1)
		Xn	Yn	Yn+1			
K5	-100707.544	-62221.707	1.068		-188121.652192		
K4	-100731.251	-62218.376	17.264		-1739024.317264		
K6	-100725.949	-62204.443	17.195		-1732051.473055		
K8	-100725.621	-62201.181	-0.290		29210.430090		
3	-100706.602	-62204.733	-19.053		1919765.953926		
2	-100707.460	-62220.244	-16.974		1709408.426040		
		合計		-808.672455			
		合計面積		404.3562275			
		地積		404			

地番	118-1	118-2
公積	831	426
合計面積	404.3562275	426.6637725
地積	404	426



引張点・境界点表

引張点	境界点	角度	距離
W222-1	W1254-2	281°37'36"	46.290
W222-1	W1254-2	249°23'03"	25.485
W222-1	W1254-2	284°49'25"	29.168

標	備	凡	例
①	①	①	①
②	②	②	②
③	③	③	③
④	④	④	④

平成17年7月25日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

整理番号：H29611-1

建物図面・各階平面図写し

登記年月日：平成18年2月23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。
(鹿児島県地方事務局出水出張所保管)
令和6年10月11日 鹿児島県地方事務局

登記官

整理番号：I29612-1

各階平面図 160476

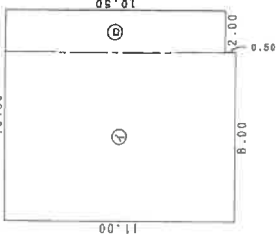
家屋番号 118番2

建物の所在 出水市文化町 118番地2

建物図面 各階平面図

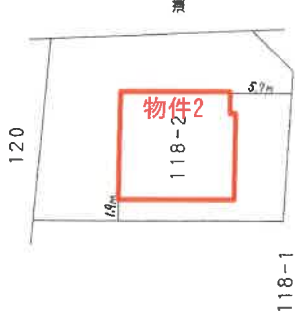
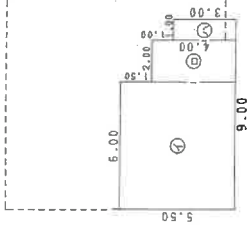
1階
求積表
① 8.00 × 11.00 = 88.0000
② 2.00 × 10.50 = 21.0000
計 109.0000

床面積 109.00 m²



2階
求積表
① 6.00 × 5.50 = 33.0000
② 2.00 × 4.00 = 8.0000
③ 1.00 × 3.00 = 3.0000
計 44.0000

床面積 44.00 m²



平成 18年 2月 23日 登記

作製者

縮尺 1/250

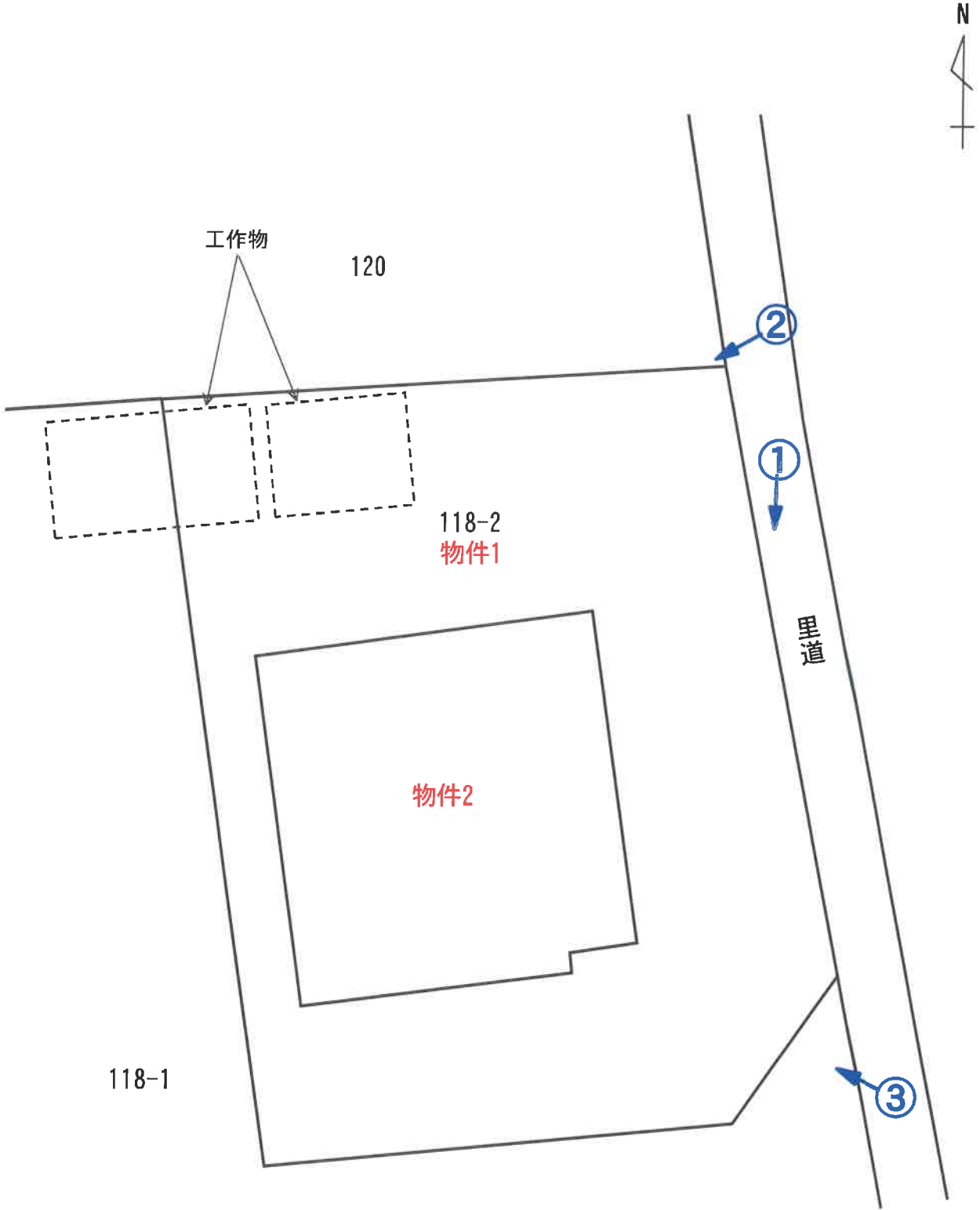
申請人

縮尺 1/500

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

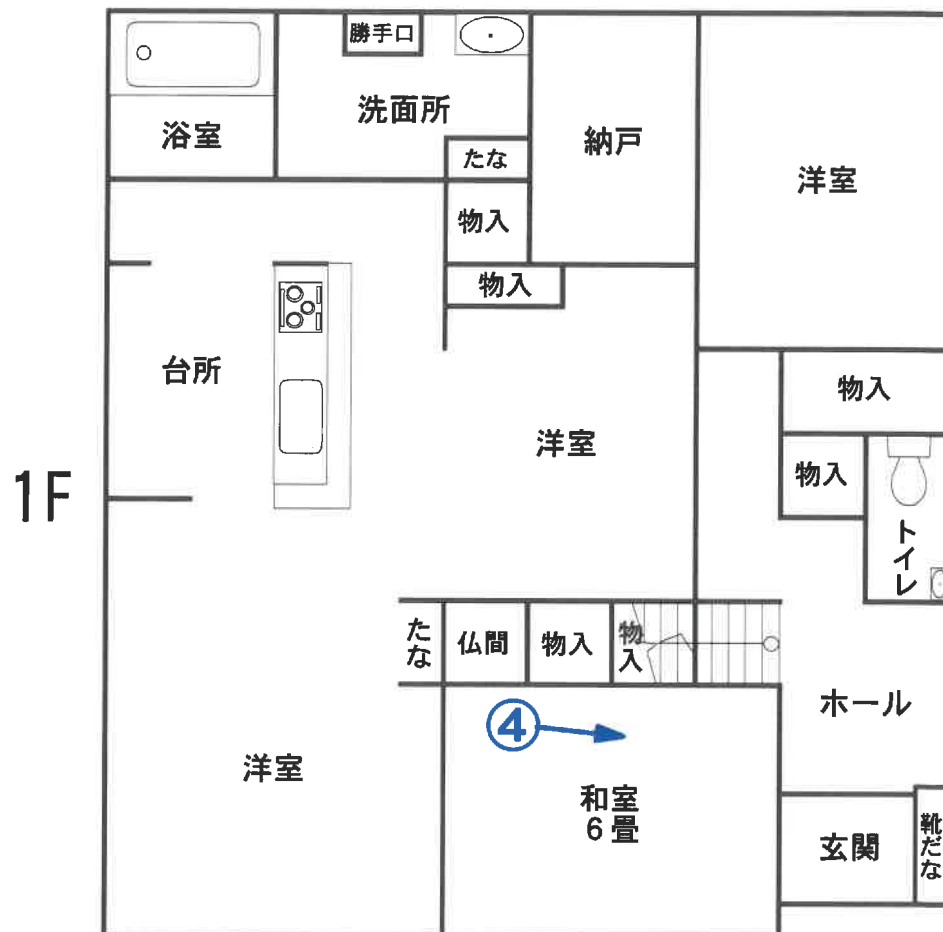
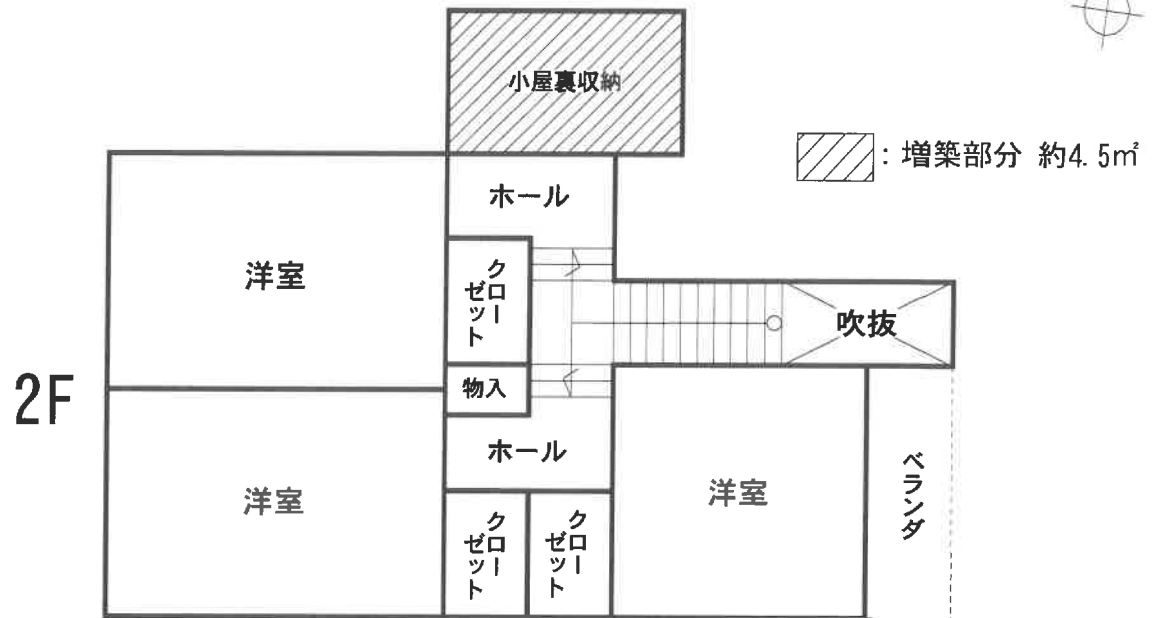
土地建物位置関係図



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 2)



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。

現況写真

写真 ①

前面道路との境界



物件2

物件1

里道

写真 ②

北東方より



工作物

現況写真



写真 ③

南東方より



写真 ④

和室