

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年 8月19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 9月10日から 令和 7年 9月17日まで
開札期日	日 時 令和 7年 9月24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10月 8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 8月19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	9, 290, 000 7, 432, 000	一括	1, 858, 000	108, 814	8, 649
1	2, 940, 000				
2	6, 350, 000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 始良市西餅田字上川屋 |
| | 地 番 | 7 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市西餅田字上川屋 7 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 5 0 平方メートル
2 階 5 6 . 5 0 平方メートル |



物 件 明 細 書

令和 7年 7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掲載されています。)



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 始良市西餅田字上川屋 |
| | 地 番 | 7 1 番 1 0 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 2 1 1 . 6 0 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 始良市西餅田字上川屋 7 1 番地 1 0 |
| | 家屋 番号 | 7 1 番 1 0 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造かわらぶき 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 7 5 . 5 0 平方メートル
2 階 5 6 . 5 0 平方メートル |



令和7年(ケ)第22号
令和7年5月20日受理
令和7年6月19日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所

執行官 大江 宏 明 (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 始良市西餅田字上川屋
地 番 7 1 番 1 0
地 目 宅地
地 積 2 1 1. 6 0 平方メートル
- 2 所 在 始良市西餅田字上川屋 7 1 番地 1 0
家屋 番号 7 1 番 1 0
種 類 居宅
構 造 木造かわらぶき 2 階建
床 面 積 1 階 7 5. 5 0 平方メートル
2 階 5 6. 5 0 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		
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	カーポートが存する。 東西に門扉が存する。		
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 { 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 上記の者が本建物を「住居」として使用している ☐ 「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	従物等としてウッドデッキ、さしかけ、スチール製の簡易物置が 2 個存する。		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 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 (当事者等との関係)	陳述内容等
債務者兼所有者	1 本建物は、私が住居として使用し、占有しています。オール電化住宅です。 2 建物内で犬を3匹飼育しています。 3 シロアリ被害や雨漏り等の不具合はありません。増改築也没有ありません。 4 隣接地との境界のブロックは自分が積んでいて、周囲との境界トラブルはありません。 5 カーポートは後から7、8年前に自分が建てました。 6 スチール製簡易物置は2個ありますが、そのうち1個は令和6年の台風の影響で倒れたままになっています。 7 本物件が売りに出されるときには、通知をください。

(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 対象物件の形状等は、次のとおりである。
 - ① 本土地は北西側が市道に接面している。
 - ② 段差、ブロック塀、フェンス等により隣接地との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から、2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等は、次のとおりである。
 - ① 本土地について
2枚目のとおり
 - ② 本建物について
 - ア シロアリ被害や雨漏り等は目視では確認できなかった。
 - イ 玄関付近のクロスが一部剥がれている。内壁や建具の一部にステッカーが貼ってある。
 - ウ 2階南西側洋室に小型犬3匹が飼育されていた。同部屋のクロスが一部破損していた。
 - エ スチール製簡易物置が2個存するが、そのうち1個は倒れたままになっていた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

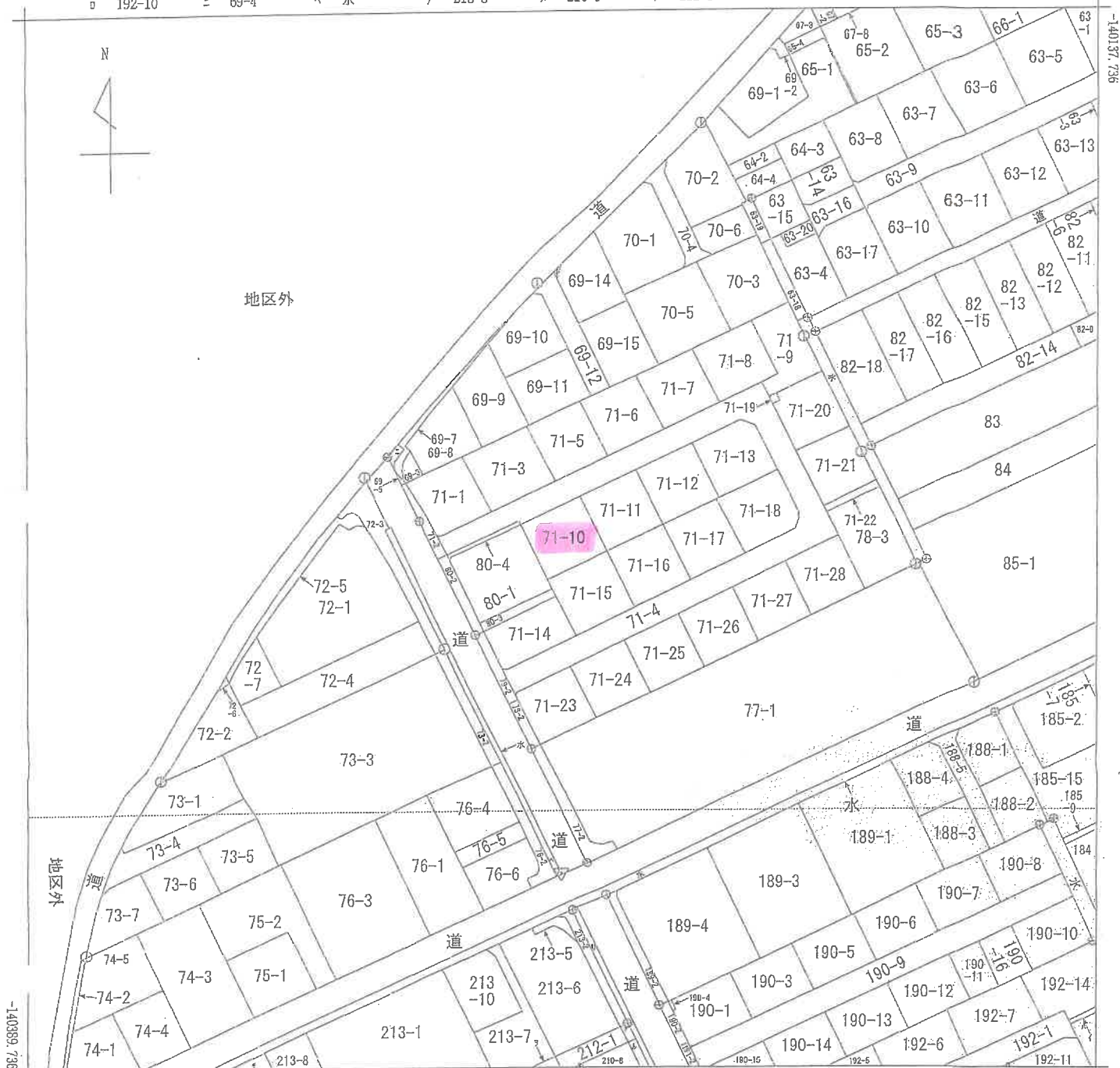
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和7年5月23日 16:00-16:10	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和7年5月23日 16:20-16:30	始良市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和7年5月23日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和7年5月29日 9:00-9:10	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地71番4）
令和7年5月30日 11:55-13:05	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、債務者兼所有者から事情聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 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 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

A3判をA4判に縮小した

イ 192-4 ハ 192-12 ホ 69-13 ト 212-2 ニ 水 210-9 ル 210-5
ロ 192-10 ヘ 69-4 テ 213-3 エ 210-9 レ 212-3

(座標値種別：図上測定) -35552.030



-35802.030 (座標値種別：図上測定)
(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所 在	始良市西餅田字上川屋				地 番	71番10			
出力尺縮	1/1000	精 度 区 分	乙一	座標系 番号又は 記号	II	分類	地図に準ずる図面		種類	地籍図
作成年月日	昭和39年4月				備 付 年月日 (原図)	平成5年10月3日		備 記 事 項		

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方法務局霧島支局管轄)

令和7年3月11日
福岡法務局

地図整理番号：M69612
(1/1)

登記官

(6 枚目)

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。
(鹿児島地方公務局 登記部 登記課)
令和7年3月11日 福岡法務局

登記書

(7 校田)

土地積測量図

地番 71-1-3-28

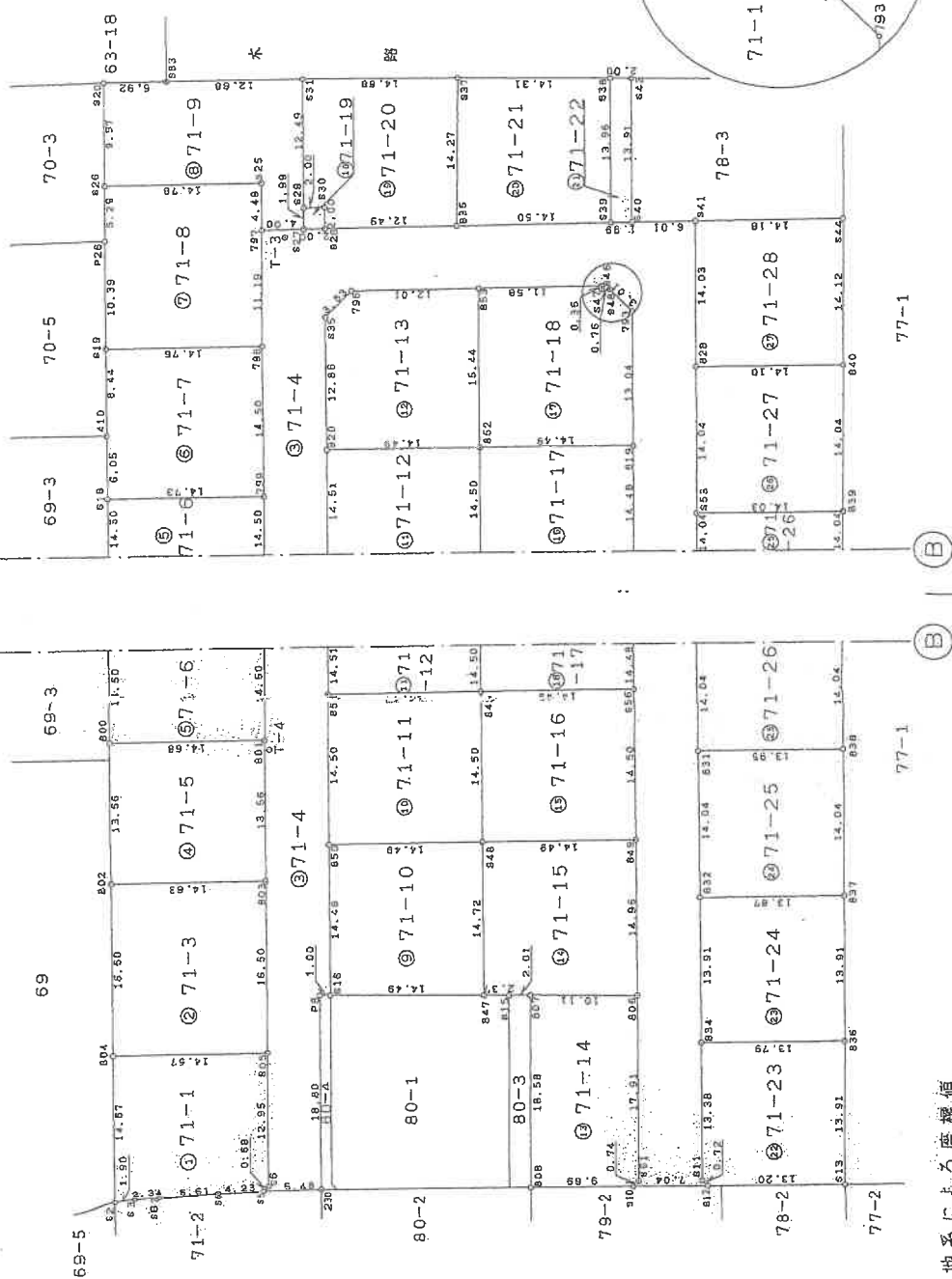
土地の所在 始良郡始良町西餅田字上川屋

SZ21-38

A

A

A



旧日本測地系による座標値

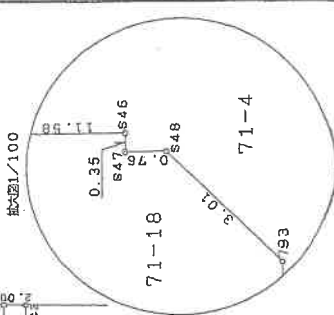
作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/500

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。
(鹿児島地方支務局業務支局管轄)
令和7年3月11日 福岡支務局 登記官

(校印)

土地積測量図
71-1-3-28

土地の所在 始良郡始良町西餅田字上川屋

地番 NO	⑧ 71-9		⑨ 71-10		⑩ 71-9	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
797	-140597.888	-36411.374	-140597.888	-36411.374	-140597.888	-36411.374
825	-140595.949	-35407.324	-140595.949	-35407.324	-140595.949	-35407.324
826	-140582.615	-35413.712	-140582.615	-35413.712	-140582.615	-35413.712
820	-140578.274	-35404.729	-140578.274	-35404.729	-140578.274	-35404.729
831	-140583.813	-35402.151	-140583.813	-35402.151	-140583.813	-35402.151
829	-140595.223	-35396.554	-140595.223	-35396.554	-140595.223	-35396.554
827	-140600.624	-35407.823	-140600.624	-35407.823	-140600.624	-35407.823
827	-140601.486	-35409.628	-140601.486	-35409.628	-140601.486	-35409.628
合計		411.981242	合計		411.981242	411.981242
面積		205.99	面積		205.99	205.99
坪数		62.31	坪数		62.31	62.31

地番 NO	⑨ 71-10		⑩ 71-9		⑪ 71-10	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
816	-140631.325	-35457.247	-140631.325	-35457.247	-140631.325	-35457.247
850	-140625.069	-35454.187	-140625.069	-35454.187	-140625.069	-35454.187
848	-140638.133	-35447.915	-140638.133	-35447.915	-140638.133	-35447.915
847	-140644.493	-35451.194	-140644.493	-35451.194	-140644.493	-35451.194
合計		423.208424	合計		423.208424	423.208424
面積		211.6042120	面積		211.6042120	211.6042120
坪数		64.01	坪数		64.01	64.01

地番 NO	⑩ 71-11		⑪ 71-10		⑫ 71-11	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
850	-140625.069	-35454.187	-140625.069	-35454.187	-140625.069	-35454.187
851	-140618.603	-35441.105	-140618.603	-35441.105	-140618.603	-35441.105
845	-140631.657	-35434.833	-140631.657	-35434.833	-140631.657	-35434.833
848	-140638.133	-35447.915	-140638.133	-35447.915	-140638.133	-35447.915
合計		420.407200	合計		420.407200	420.407200
面積		210.2036000	面積		210.2036000	210.2036000
坪数		63.58	坪数		63.58	63.58

地番 NO	⑪ 71-12		⑫ 71-11		⑬ 71-12	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
851	-140618.603	-35441.105	-140618.603	-35441.105	-140618.603	-35441.105
820	-140612.533	-35428.015	-140612.533	-35428.015	-140612.533	-35428.015
852	-140625.069	-35421.755	-140625.069	-35421.755	-140625.069	-35421.755
845	-140631.657	-35434.833	-140631.657	-35434.833	-140631.657	-35434.833
合計		420.475300	合計		420.475300	420.475300
面積		210.2376500	面積		210.2376500	210.2376500
坪数		63.59	坪数		63.59	63.59

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

地番 NO	④ 71-5		⑤ 71-6		⑥ 71-7	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
803	-140621.128	-35459.859	-140621.128	-35459.859	-140621.128	-35459.859
802	-140607.932	-35466.184	-140607.932	-35466.184	-140607.932	-35466.184
800	-140602.025	-35453.971	-140602.025	-35453.971	-140602.025	-35453.971
801	-140615.264	-35447.626	-140615.264	-35447.626	-140615.264	-35447.626
合計		397.684290	合計		397.684290	397.684290
面積		198.8421450	面積		198.8421450	198.8421450
坪数		60.14	坪数		60.14	60.14

地番 NO	⑤ 71-6		⑥ 71-7		⑦ 71-8	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
801	-140615.264	-35447.626	-140615.264	-35447.626	-140615.264	-35447.626
800	-140602.025	-35453.971	-140602.025	-35453.971	-140602.025	-35453.971
818	-140595.712	-35440.917	-140595.712	-35440.917	-140595.712	-35440.917
799	-140608.995	-35434.549	-140608.995	-35434.549	-140608.995	-35434.549
合計		426.507383	合計		426.507383	426.507383
面積		213.2536915	面積		213.2536915	213.2536915
坪数		64.50	坪数		64.50	64.50

地番 NO	⑥ 71-7		⑦ 71-8		⑧ 71-9	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
799	-140608.995	-35434.549	-140608.995	-35434.549	-140608.995	-35434.549
818	-140595.712	-35440.917	-140595.712	-35440.917	-140595.712	-35440.917
410	-140593.077	-35435.460	-140593.077	-35435.460	-140593.077	-35435.460
819	-140589.420	-35427.845	-140589.420	-35427.845	-140589.420	-35427.845
798	-140502.726	-35421.467	-140502.726	-35421.467	-140502.726	-35421.467
合計		427.884332	合計		427.884332	427.884332
面積		213.9421660	面積		213.9421660	213.9421660
坪数		64.71	坪数		64.71	64.71

地番 NO	⑦ 71-8		⑧ 71-9		⑨ 71-10	
	X _n	Y _n	X _n	Y _n	X _n	Y _n
798	-140602.726	-35421.467	-140602.726	-35421.467	-140602.726	-35421.467
819	-140589.420	-35427.845	-140589.420	-35427.845	-140589.420	-35427.845
826	-140584.910	-35418.484	-140584.910	-35418.484	-140584.910	-35418.484
825	-140582.615	-35413.712	-140582.615	-35413.712	-140582.615	-35413.712
825	-140595.949	-35407.324	-140595.949	-35407.324	-140595.949	-35407.324
797	-140597.888	-35411.374	-140597.888	-35411.374	-140597.888	-35411.374
合計		463.341678	合計		463.341678	463.341678
面積		231.6724390	面積		231.6724390	231.6724390
坪数		70.08	坪数		70.08	70.08

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。

(鹿児島地方裁判所 鹿児島支部 審判)

令和7年3月11日

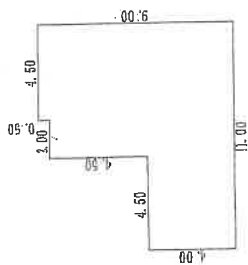
福岡法務局

登記書

(9 枚目)

各階平面図

1階

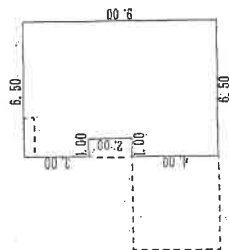


求積表

4.50×9.00	$= 40.5000$
2.00×8.50	$= 17.0000$
4.50×4.00	$= 18.0000$

合計	75.5000
床面積	75.50 m ²

2階



求積表

5.50×9.00	$= 49.5000$
1.00×4.00	$= 4.0000$
1.00×3.00	$= 3.0000$

合計	56.5000
床面積	56.50 m ²

家屋番号

71-10

建物図面

始良市西餅田字上川屋71番地10

建物の所在



71-4 (道路)

80-4 (道路)

71-11

80-1

71-16

71-15

作成者

縮尺

250

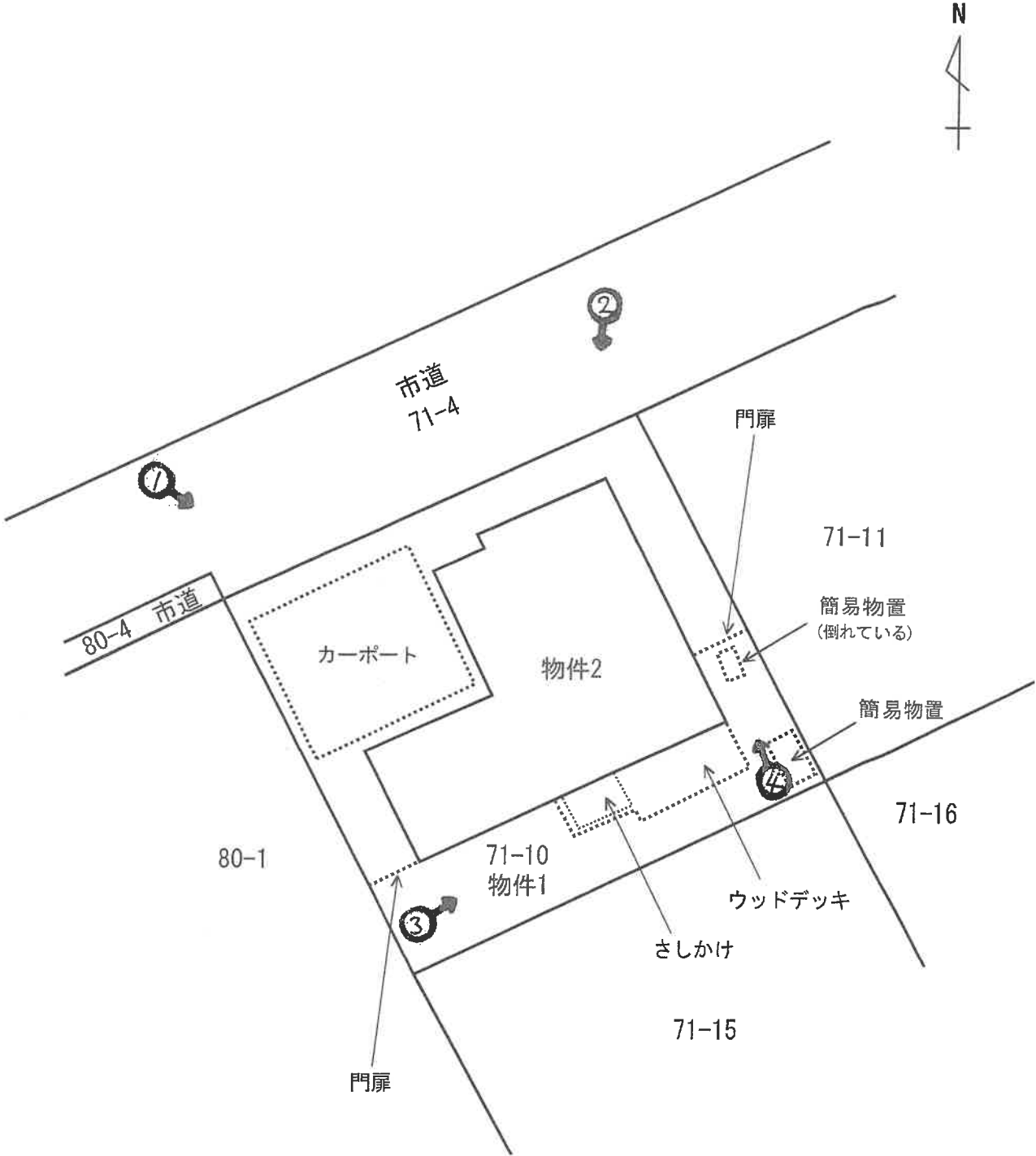
申請人

縮尺

500

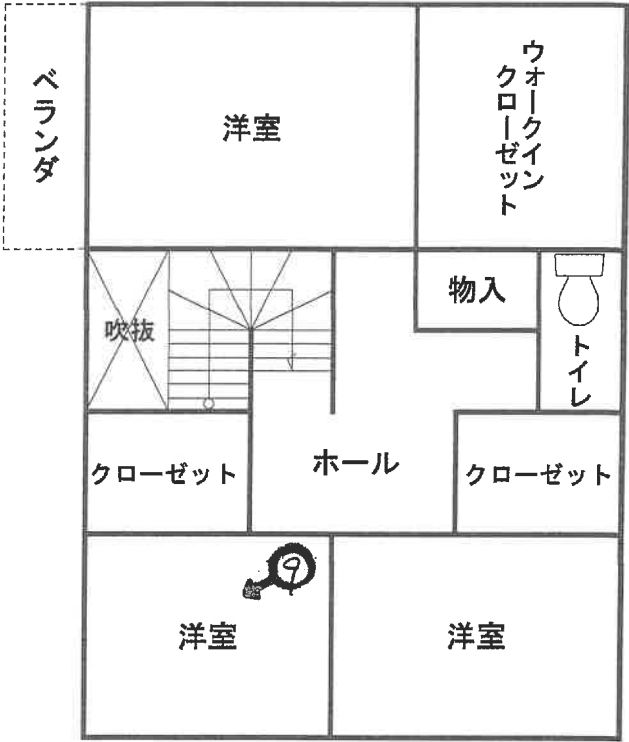
A3判をA4判に縮小した

土地建物位置関係図

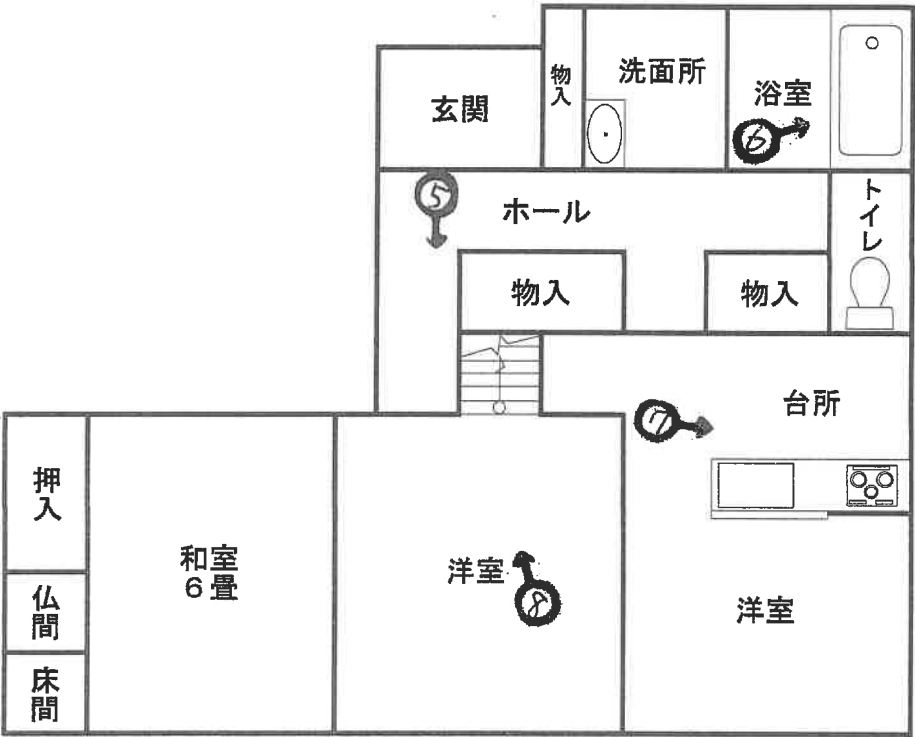


※本図面は概略図であり正確なものではありません。

建物間取図



2F



1F

※本図面は概略図であり正確なものではありません。

（// 枚目）

←○写真撮影位置方向

①対象物件（北西）



②対象物件（北東）



③対象物件（南）





④対象物件（南東）

スチール製簡易物置

門扉

倒れたスチール製簡易物置



⑤玄関

ステッカー

クロス剥がれ



⑥浴室



⑦台所



⑧1階南側洋室



⑨2階南西側洋室

クロス剥がれ

小型犬

令和 7年（ケ）第 22号
令和 7年 5月30日 現地調査
令和 7年 6月17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 9, 2 9 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 2, 9 4 0, 0 0 0 円
物件2（建物）	金 6, 3 5 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	始良市西餅田字上川屋 71番10 宅地 211.60㎡	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	始良市西餅田字上川屋71番地 10 71番10 居宅 木造かわらぶき2階建 1階 75.50㎡ 2階 56.50㎡	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

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	JR日豊本線「帖佐駅」の北西方約1.2km、高樋バス停の南西方約420m、帖佐小学校の南西方約1km。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付 近 の 状 況	始良市役所の北西方約770m付近に形成された住宅地域。地域内においては戸建住宅が建ち並ぶ。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	非線引都市計画区域 第1種中高層住居専用地域 60% 200% なし
画 地 条 件	地積 : 211.60㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約14.5m 奥行 : 約14.5m 形状 : ほぼ正方形 地勢 : 平坦（一部段差あり） 高低差：接面道路より0～約0.5m高い 接面道路との関係：中間画地	
接面道路の状況	北西方にて幅員約6mの舗装市道（建築基準法上の道路）に接面。	
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。	
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 2 建物の敷地利用権は法定地上権、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ない。 (始良市教育委員会にて確認) 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 土地にはカーポートが存する。 ⑤物件 1 土地の東西に門扉が存するが、特段の市場価値はないものと判断した。
---------	---

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) 経過年数 経済的残存耐用年数	平成23年 1月12日新築 約14年 約11年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦 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・水道等 その他 オール電化	
床面積（現況）	1階 75.50㎡ 2階 56.50㎡ 計 132.00㎡	
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	普通	
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ウッドデッキ、さしかけ、スチール製の簡易物置2個が存するが特段の市場価値はないものと判断した。 ④2階南西側洋室に小型犬3匹が飼育されている。同部屋のクロスが一部破損している。 ⑤玄関付近のクロスが一部剥がれている。 ⑥内壁や建具の一部にステッカーが貼られている。	

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）

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	36,100	1.04	211.60	0.95		7,547,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 始良-3

$$\begin{array}{ccccc} \text{公示価格} & \text{時点修正} & \text{標準化補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} \\ 40,100\text{円/㎡} \times 101.0/100 \times 100/102 \times 100/110 = & 36,100\text{円/㎡} \end{array}$$

◇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+2

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$$1.00 \times 1.00 \times 1.10 \times 1.00 = 1.10 \quad 100/110$$

イ 個別格差：方位+1 カーポート+3

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	140,000	132.00		0.46	8,500,000

ア 再調達原価 : 140,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 132.00㎡

エ 現 価 率

経過年数14年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数11年、
耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（クロスの剥がれ、破損等▲1%）を併用し、現価率を査定した。

$$\begin{aligned} \text{現価率} = & (\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}11.0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25.0\text{年} \\ &)) \times (1 - \text{観察減価}1\%) = 0.46 \end{aligned}$$

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	7,547,000	0.35	法定地上権	2,641,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%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	7,547,000	-2,641,000		1.00	0.60	2,940,000
2	8,500,000	+2,641,000	1.00	0.95	0.60	6,350,000
一括価格（合計）						9,290,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件2 犬を飼育している▲5 0.95

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 地価公示価格 始良-3

所 在：始良市宮島町60番15

価 格：40,100円/㎡

位 置：帖佐駅 1.1km

価 格 時 点：令和7年1月1日

地 積：274㎡

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北東 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第2種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅等が建ち並ぶ既成住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 4,993,760円

物件2 6,894,627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始良市2025年版を使用。

以 上

位置図

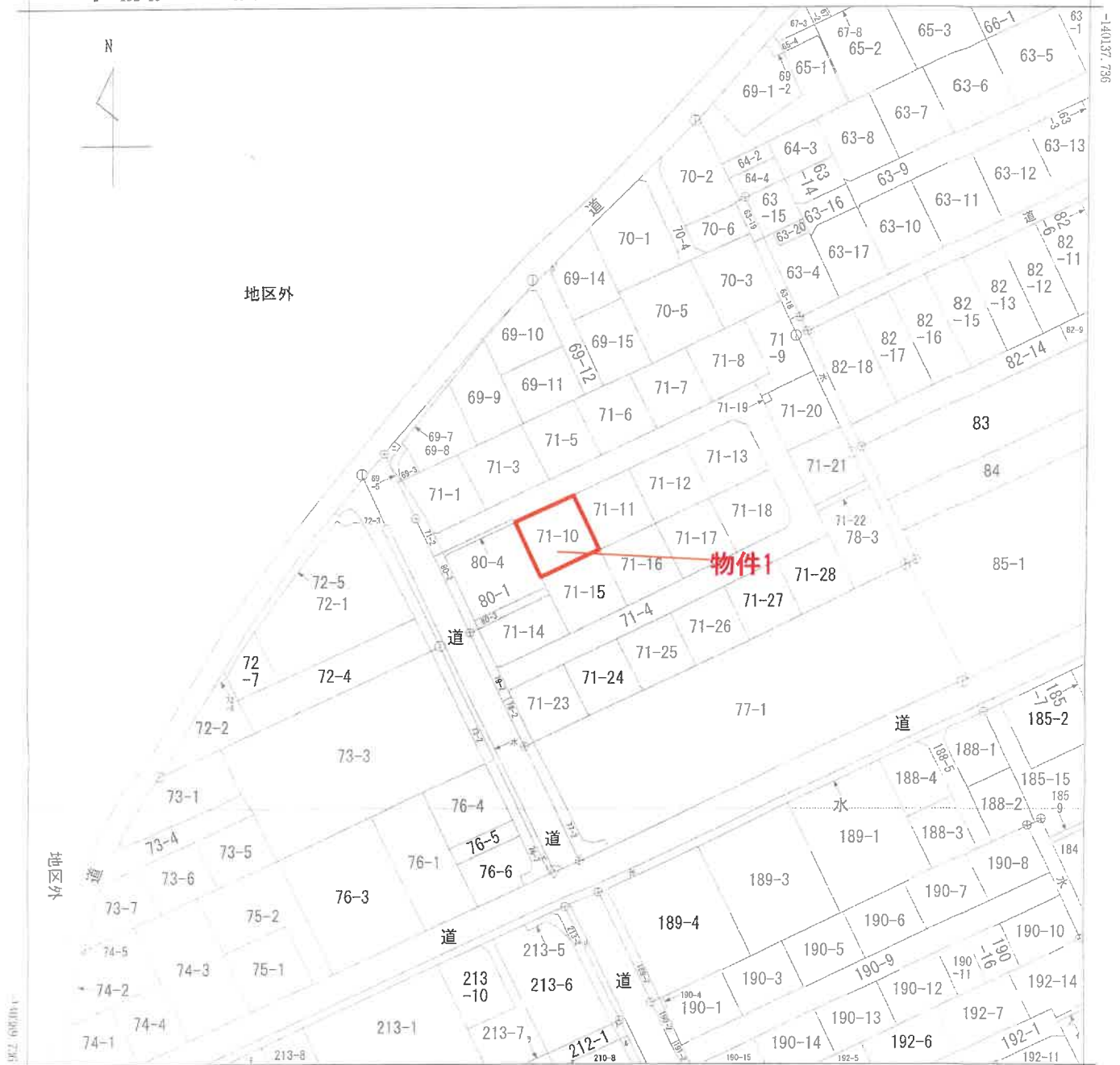


公図写し

イ 192-4 ハ 192-12 ホ 69-13 ト 212-2 リ 水 7 210-5
ロ 192-10 ニ 69-4 ヘ 水 テ 213-3 ヌ 210-9 ヨ 212-3

(座標値種別：図上測定)

-35552.030



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	始良市西餅田字上川屋				地番	71番10			
出方 縮尺	1/1000	精度 区分	乙一	座標系 番号又は記号	II	分類	地図に準ずる図面			
作成 年月日	昭和39年4月				備付 年月日 (原図)	平成5年10月1日				補記 事項

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方裁判所霧島支部管轄)

令和7年3月11日
福岡法務局

地図整理番号：M69612

登記官

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

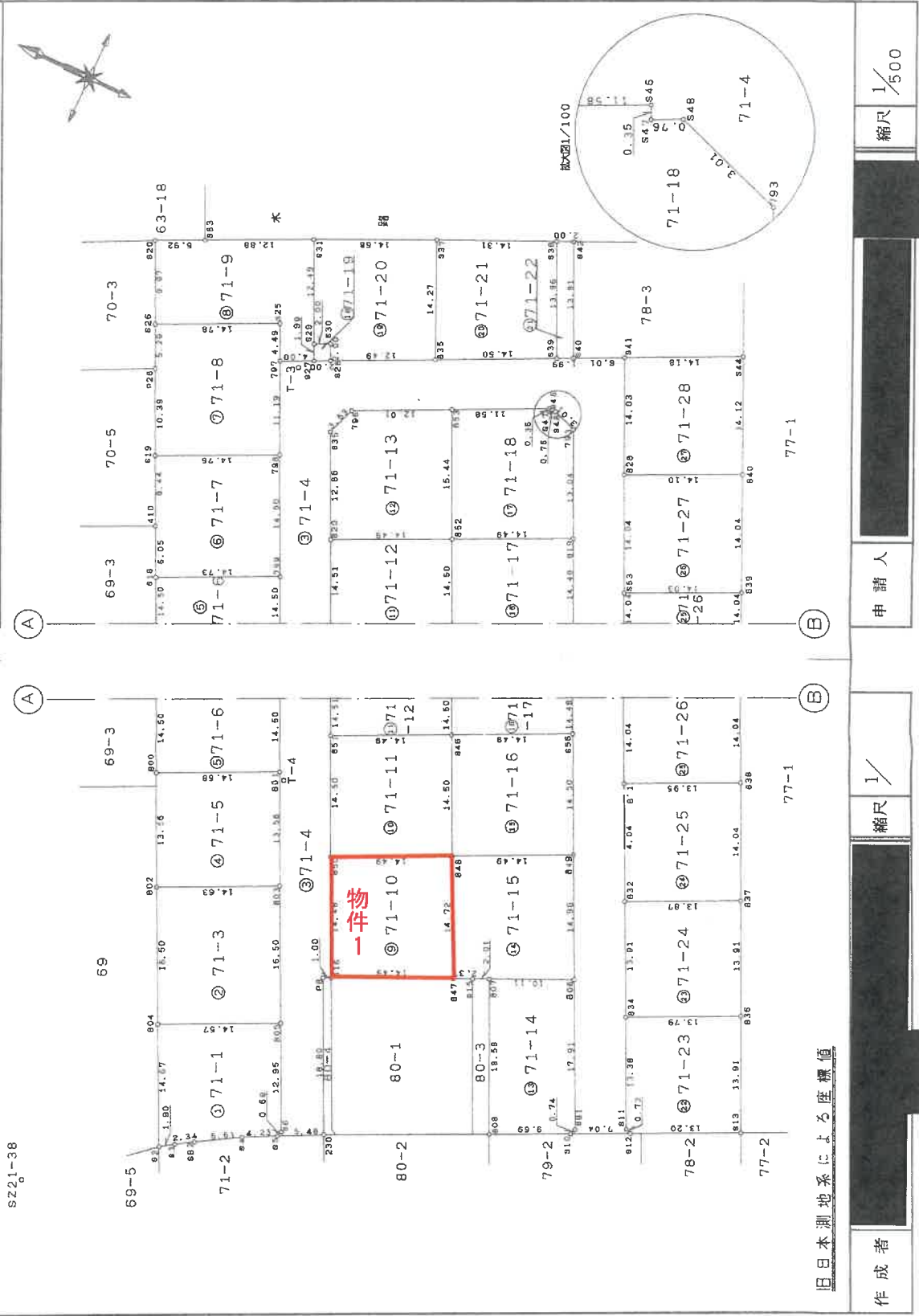
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

土地積測所在圖圖

 $\frac{1}{9}$

71-1-32-28

始良郡始良町西餅田字上川屋



地積測量図写し

(1) 平成22年5月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写し

次頁に図面に関する変更内容を示す

登記年月日：平成21年7月1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。
(鹿児島地方裁判所鹿児島支部管轄)
令和7年3月11日 福岡法務局

登記官

地図整理番号：M69613

(5/18)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

土地の所在
71-1-3~28
始良郡始良町西餅田字上川屋

3/9

地番 ⑧ 71-9					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
797	-140597.888	-35411.374	2.302	-323656.338176	
825	-140595.949	-35407.324	-2.338	328713.328762	
S26	-140582.615	-35413.712	2.595	-364811.985925	
S20	-140578.274	-35404.729	11.561	-1625225.425714	
883	-140583.613	-35402.151	8.175	-1149271.036275	
S31	-140595.223	-35386.554	-5.672	797456.104856	
S29	-140600.624	-35407.823	-13.072	1837931.356928	
S27	-140601.486	-35409.626	-3.551	499275.976786	
合計				411.961242	
合計面積				205.9906210	m ²
坪数				62.31	坪

地番 ⑨ 71-10					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
S16	-140631.325	-35467.247	7.007	-985403.694275	
850	-140625.069	-35454.187	19.332	-2718563.833808	
848	-140638.133	-35447.915	-7.007	985451.397931	
847	-140644.493	-35461.194	-19.332	2718939.388676	
合計				423.208424	
合計面積				211.6042120	m ²
坪数				64.01	坪

地番 ⑩ 71-11					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
850	-140625.069	-35454.187	6.810	-957656.719890	
851	-140618.803	-35441.105	19.354	-2721536.313262	
846	-140631.867	-35434.833	-6.810	957703.014270	
848	-140638.133	-35447.915	-19.354	2721910.426082	
合計				420.407200	
合計面積				210.2025000	m ²
坪数				63.58	坪

地番 ⑪ 71-12					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
851	-140618.803	-35441.105	6.818	-958736.988654	
820	-140612.633	-35428.015	19.350	-2720882.513550	
852	-140625.069	-35421.755	-6.818	958785.361254	
846	-140631.867	-35434.833	-19.350	2721226.626450	
合計				420.475300	
合計面積				210.2376500	m ²
坪数				63.59	坪

地番 ⑫ 71-5					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
803	-140621.128	-35459.859	-18.558	2609846.893424	
802	-140607.932	-35466.184	5.888	-827899.503616	
801	-140602.025	-35453.971	18.558	-2609292.379950	
合計				-5.888	
合計面積				397.684290	m ²
坪数				198.8421450	坪
合計				60.14	坪

地番 ⑬ 71-6					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
801	-140615.284	-35447.626	-19.422	2731029.657408	
800	-140602.025	-35453.971	6.709	-943298.985725	
818	-140595.712	-35440.917	19.422	-2730649.918464	
799	-140608.996	-35434.549	-6.709	943345.754164	
合計				426.507383	
合計面積				213.2536915	m ²
坪数				213.25	坪
合計				64.50	坪

地番 ⑭ 71-7					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
799	-140608.996	-35434.549	-19.450	2734844.972200	
818	-140595.712	-35440.917	-0.911	128082.693632	
410	-140593.077	-35435.480	13.072	-1837832.702544	
819	-140589.420	-35427.845	13.993	-1967267.754050	
798	-140602.726	-35421.467	-6.704	942600.675104	
合計				427.884332	
合計面積				213.9421660	m ²
坪数				213.94	坪
合計				64.71	坪

地番 ⑮ 71-8					
NO	X _n	Y _n	Y _{n+1} -Y _{n-1}	X _n ・(Y _{n+1} -Y _{n-1})	
798	-140602.726	-35421.467	-16.471	2315867.499846	
819	-140589.420	-35427.845	2.963	-419378.239860	
826	-140584.910	-35418.484	14.133	-1966686.530300	
826	-140582.615	-35413.712	11.160	-1568901.983400	
825	-140595.949	-35407.324	2.338	-328713.328762	
797	-140597.888	-35411.374	-14.143	1968475.529884	
合計				463.344878	
合計面積				231.6724390	m ²
坪数				231.67	坪
合計				70.08	坪

作成者

縮尺 1/

申請人

縮尺 1/

(1) 平成22年5月24日
この図面に記録されている土地の全部又は一部に
ついてその所在又は地番が変更された。
上記の日付は、この図面に変更内容を記録した日
付である。

地積測量図写し

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

建物図面・各階平面図写し

各階平面図 建物図面

71-10

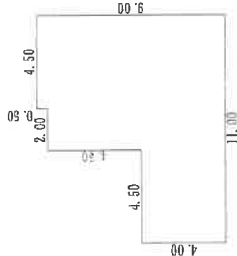
家屋番号

始良市西餅田字上川屋71番地10

建物の所在



1階

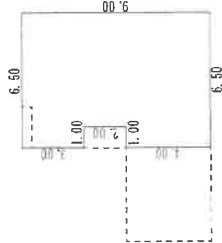


求積表

4.50 × 9.00 = 40.5000
2.00 × 8.50 = 17.0000
4.50 × 4.00 = 18.0000

合計 75.5000
床面積 75.50 m²

2階



求積表

5.50 × 9.00 = 49.5000
1.00 × 4.00 = 4.0000
1.00 × 3.00 = 3.0000

合計 56.5000
床面積 56.50 m²

80-4 (道路)

物件2

71-11

80-1

71-16

71-15

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

登記年月日：平成23年1月12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 鹿児島支部管轄)

令和7年3月11日

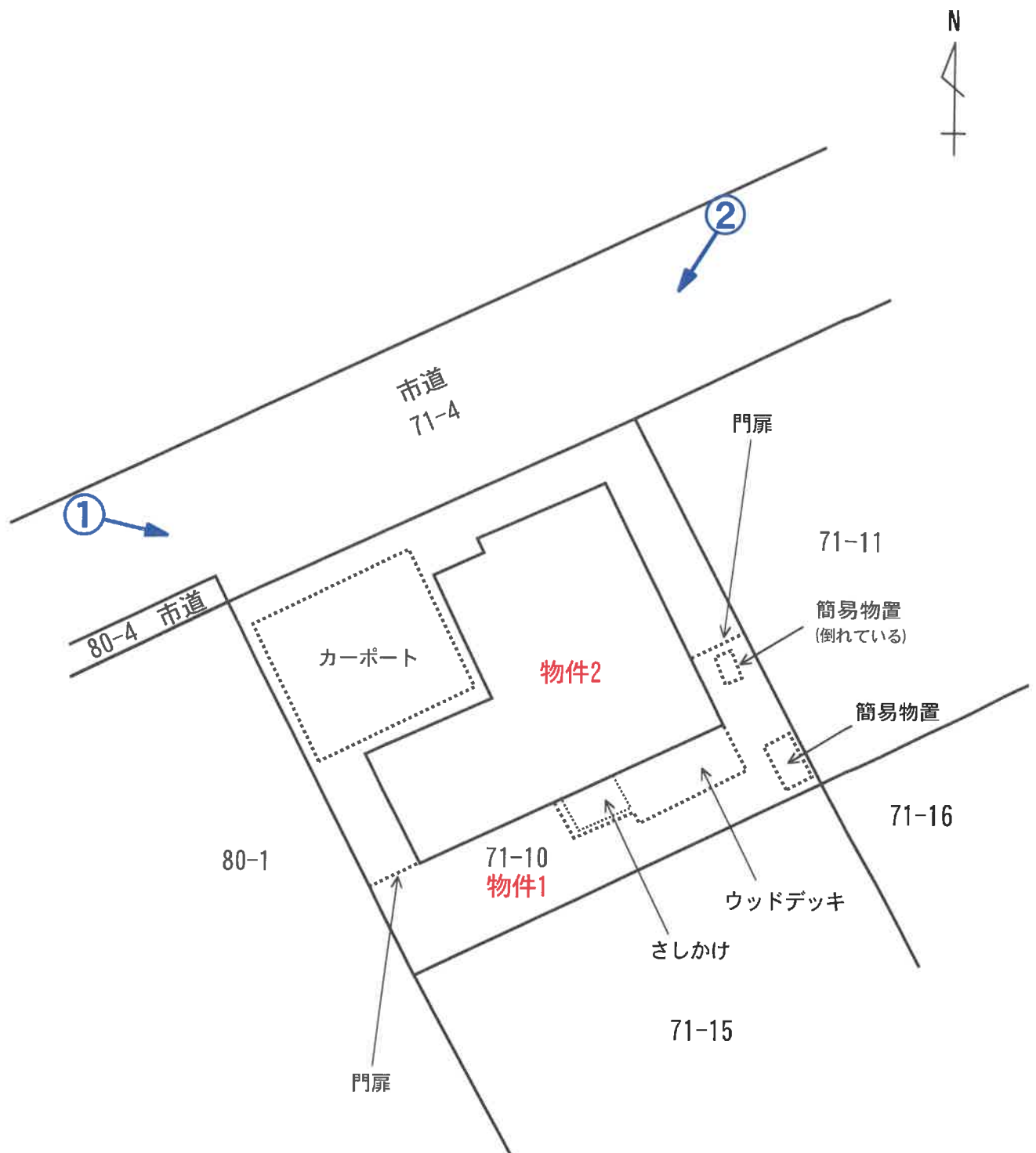
福岡法務局

登記簿

地図整理番号：M69614

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

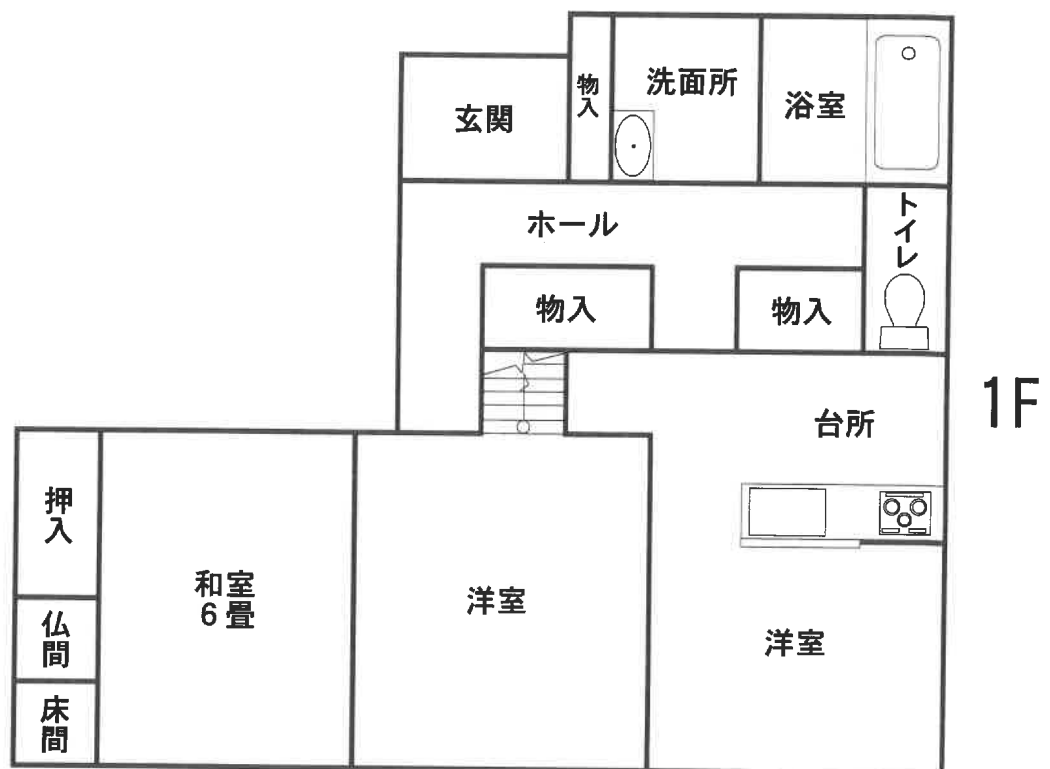
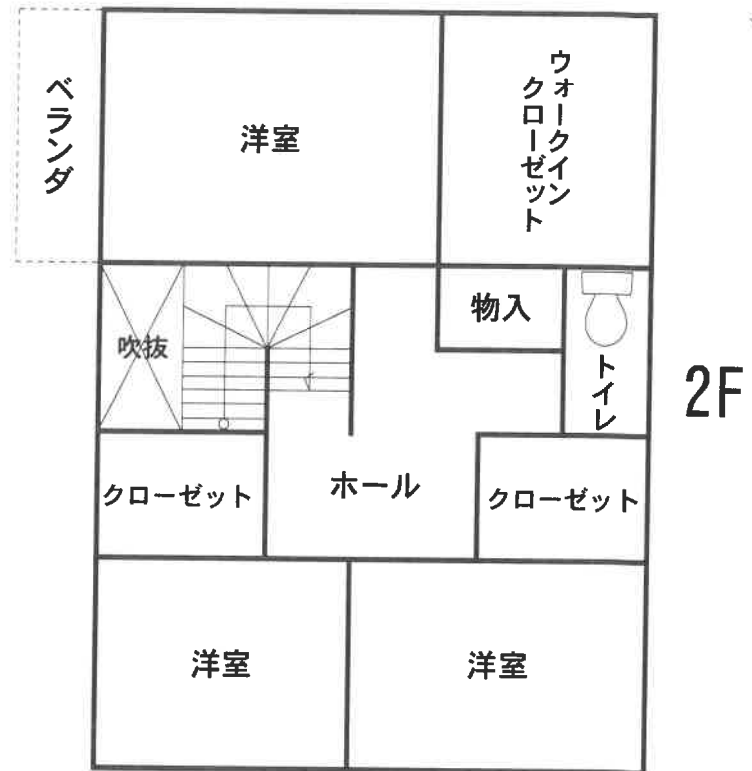
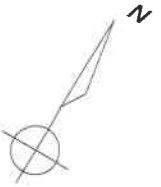
土地建物位置関係図



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



※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

北西方より



写真②

北東方より

