

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

鹿児島地方裁判所民事第3部

裁判所書記官 宮 里 真 司

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 8年11月11日から 令和 8年11月18日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 8年11月25日 午前 9時00分 鹿児島地方裁判所売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年12月 9日 午前10時00分 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 8年10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7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	1,722,000 1,377,600	一括	344,400	37,589	0
1	1,078,000				
2	448,000				
3	196,000				



物 件 目 録

1 所 在 出水市境町
 地 番 441 番
 地 目 宅地
 地 積 570.25 平方メートル

2 所 在 出水市境町 2394 番地
 家屋 番号 2394 番の 2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 103.05 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約 39.2 平方メートル

3 所 在 出水市境町 2394 番地
 家屋 番号 2394 番の 3
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 61.52 平方メートル

(現況)

床 面 積 約 76.37 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 6月19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2, 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】

隣地（地番443番、447番、477番）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 出水市境町
 地 番 441番
 地 目 宅地
 地 積 570.25平方メートル

2 所 在 出水市境町2394番地
 家屋 番号 2394番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 103.05平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 約39.2平方メートル

3 所 在 出水市境町2394番地
 家屋 番号 2394番の3
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 61.52平方メートル

(現況)

床 面 積 約76.37平方メートル



令和7年(ケ)第95号
令和8年2月4日受理
令和8年4月10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 出水市境町
 地 番 441番
 地 目 宅地
 地 積 570.25平方メートル

- 2 所 在 出水市境町2394番地
 家屋 番号 2394番の2
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 103.05平方メートル

- 3 所 在 出水市境町2394番地
 家屋 番号 2394番の3
 種 類 倉庫
 構 造 木造瓦葺平家建
 床 面 積 61.52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	☒ 土地所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が、本土地上の下記建物を管理し、本土地を占有している ☐ 「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	南東側が市道に接し、南西側が件外自己所有地(440番)を挟んで里道に接している。ブロック塀等により南西側及び南東側の境界はほぼ明瞭であると考えられるが、北西側から北東側にかけての境界は不明確である。	
建物	物件2、3	
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(物件2) ☒ 公簿上の記載と次の点が異なる(物件3) (☒ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☒ 床面積:約76.37平方メートル(約14.85平方メートル増築)	
物件目録にない附属建物	☒ ある(物件2) ☒ ない(物件3) 種類:居宅 構造:木造セメント瓦葺平家建 床面積:約39.2平方メートル	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者の相続財産清算人 ☐ その他の者 上記の者が物件2建物を「住居(空き家)」として占有している 上記の者が物件3建物を「倉庫(空き家)」として占有している ☐ 「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	物件2の未登記附属建物及び物件3の現況床面積については、現地での実測、市から取り寄せた名寄帳等により上記のとおり認めた。	
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 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
B (亡A相続財産清算人)	1 当職は亡Aの相続財産清算人に選任され、目的物件を現状の空き家の状態で、法律上の権限に基づき管理、占有しています。 2 目的物件は、長い間空き家だと聞いています。 3 電柱の土地使用料は入ってきていません。

(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 対象物件の形状等は2枚目のとおりである。
- 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 対象物件の現況等について、2枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
 - ① 物件1（土地）について
 - ア ブロック塀等により南西側（地番440、件外自己所有地）及び南東側（市道）の境界はほぼ明瞭であると考えられるが、北西側（443）、北側（447番）及び北東側（477）の境界は判然としない。
 - イ 雑草が繁茂している。
 - ウ 東側に電柱が存する。
 - ② 物件2（居宅）について
 - ア 空き家であり、亡A家族の家財道具が相当量残置されていた。
 - イ 全体的に床の浮き沈み、軋みが存する。
 - ウ ネズミの糞らしきものが散乱し、何らかの動物の毛が存する。
 - エ 台所勝手口ドアのガラスが割れている。
 - オ 未登記附属建物が存する。浴室や台所があり、家財道具が相当量残されているが、天井板は所々剥がれ、風呂の煙突は折れている。玄関は見られず、離れとして使われていたのではないかと考えられる。室内に2004年11月のカレンダーが掛かっていた。
 - ③ 物件3（倉庫）について
 - ア 草木に覆われ、壁が崩れかけており、進入路が見つからず、立ち入ることはできなかった。
 - イ 相当量の農具等が置かれているのがうかがえた。

(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８年２月６日 14：30－14：40	出水市役所	税務関係資料交付申請・受領
令和８年２月６日 14：50－15：05	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和８年２月６日 15：05－15：15	物件所在地（電話）	相続財産清算人Ｂから事情聴取
令和８年２月１０日 14：10－14：20	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地４４０番外４筆）
令和８年２月１２日 13：00－13：20	鹿児島地方法務局出水出張所	建物図面（家屋番号２３９４－２、２３９４－３）交付申請・受領
令和８年２月１２日 13：50－15：20	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行
令和８年２月１３日	当庁（郵送）	閉鎖登記簿（家屋番号２３９４番）謄本交付申請（鹿児島地方法務局出水出張所）
令和８年３月３日 10：20－10：35	当庁（電話）	出水市役所税務課に問い合わせ、名寄帳取り寄せ

(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。

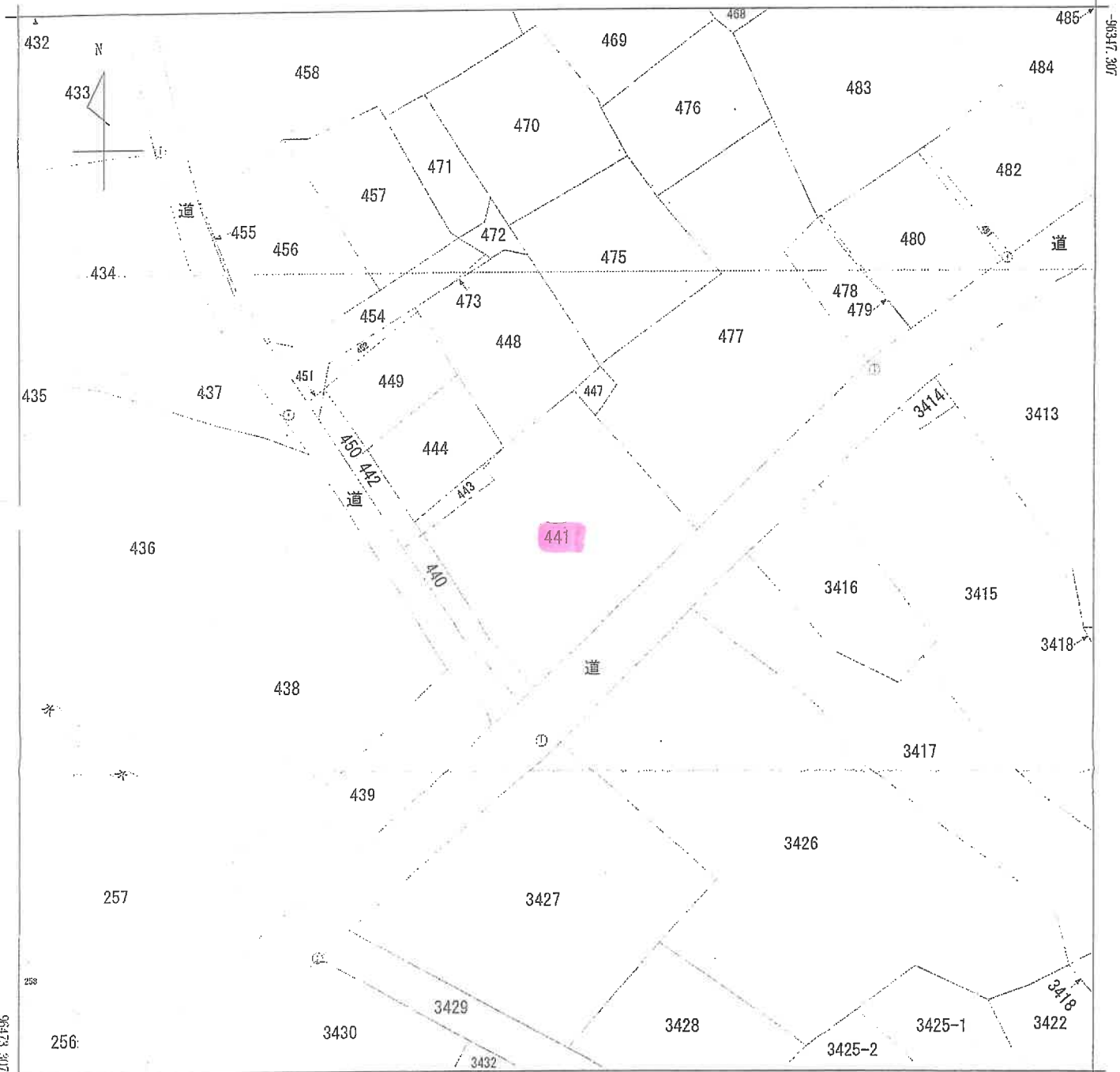
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5 枚目)

A3判をA4判に縮小した

(座標値種別：図上測定)

-61101.981



-61226.981

(座標値種別：図上測定)

地番区域見出	境町
--------	----

請求部	所在	出水市境町				地番	441番			
出力尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和56年10月				備付年月日(原図)	昭和58年4月29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。

令和7年10月20日
鹿児島県地方事務局出水出張所
登記官

地図整理番号：M04879
(1/1)

(6 枚目)

登記年月日：平成4年6月2日

令和7年10月20日
鹿児島地方支務局出水出張所

登記官

(7枚目)

A3判をA4判に縮小した

441-2-2394-2
地積測量図

441-2-2394-2
地番
土地の所在
出水市馬場

104286

104286
104286
104286

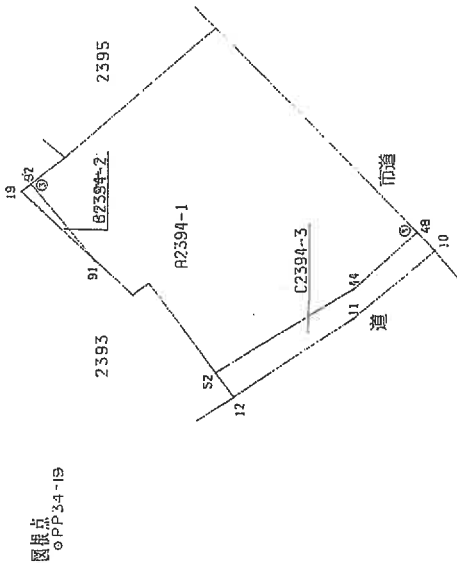
座標求積表

地番	座標	X	Y
91	座標	-96769.908	-60949.745
92	座標	-96764.066	-60942.711
19	座標	-96763.200	-60943.400
10	座標	10.116582	5.058291
地積	面積	5.058291	5.05 m ²

地番	座標	X	Y
10	座標	-96800.881	-60948.988
48	座標	-96799.192	-60947.284
44	座標	-96793.413	-60952.551
52	座標	-96780.899	-60960.219
12	座標	-96782.551	-60962.391
11	座標	-96793.393	-60955.349
10	座標	109.610603	54.8053015
地積	面積	54.8053015	54.80 m ²

合計面積 59.8635925

地番	公簿	面積
A2394-1	公簿	630.12
	合計	59.8635925
	面積	570.2564075
	地積	570.25 m ²



図根点の座標 (PP34-j9)

X = -96766.675 Y = -60975.712

方向角及び距離

PP34-19 — 12 140-00-00 20.72

PP34-19 — 21 108-50-20 25.16

地番	面積	地積
10	630.12	59.8635925
48	59.8635925	570.2564075
44	570.2564075	570.25 m ²
52	570.25 m ²	
12		
11		
10		

作製者
上地家地調査士

申請人

縮尺
1/500

平成4年5月25日作製

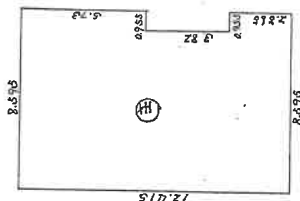
(鹿児島県土地家屋調査士会)

地図整理番号：M04880

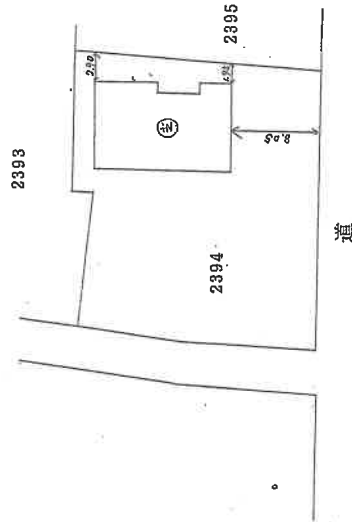
各階平面圖

建物の所在
出水市下、鯖沢2394番地

卷之四


$$(1\,2\,4\,1\,5 \times 8\,5\,9\,5) - (3\,8\,2 \times 0\,9\,5\,5) \\ = 1\,0\,3\,0\,5\,8\,8\,2$$

床面積 1 0 3. 0 5 m²



瘦

縮尺 $\frac{1}{250}$

人
請
出

縮尺 $\frac{1}{500}$

(鹿児島県土地家屋調査士会 会報)

建物図面

各階平面図

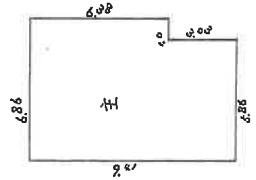
家屋番号

2394 番 の 3

建物の所在

出 水 市 下 請 利 字 下 盛 2394 番 地

境 町

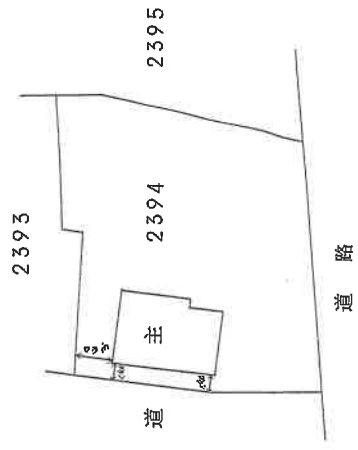


求 積

$$\begin{array}{rcl} 6.86 & \times & 6.38 & = & 43.7668 \\ 5.86 & \times & 3.03 & = & 17.7558 \\ \hline & & & & 61.5226 \end{array}$$

床 面 積

61.52㎡



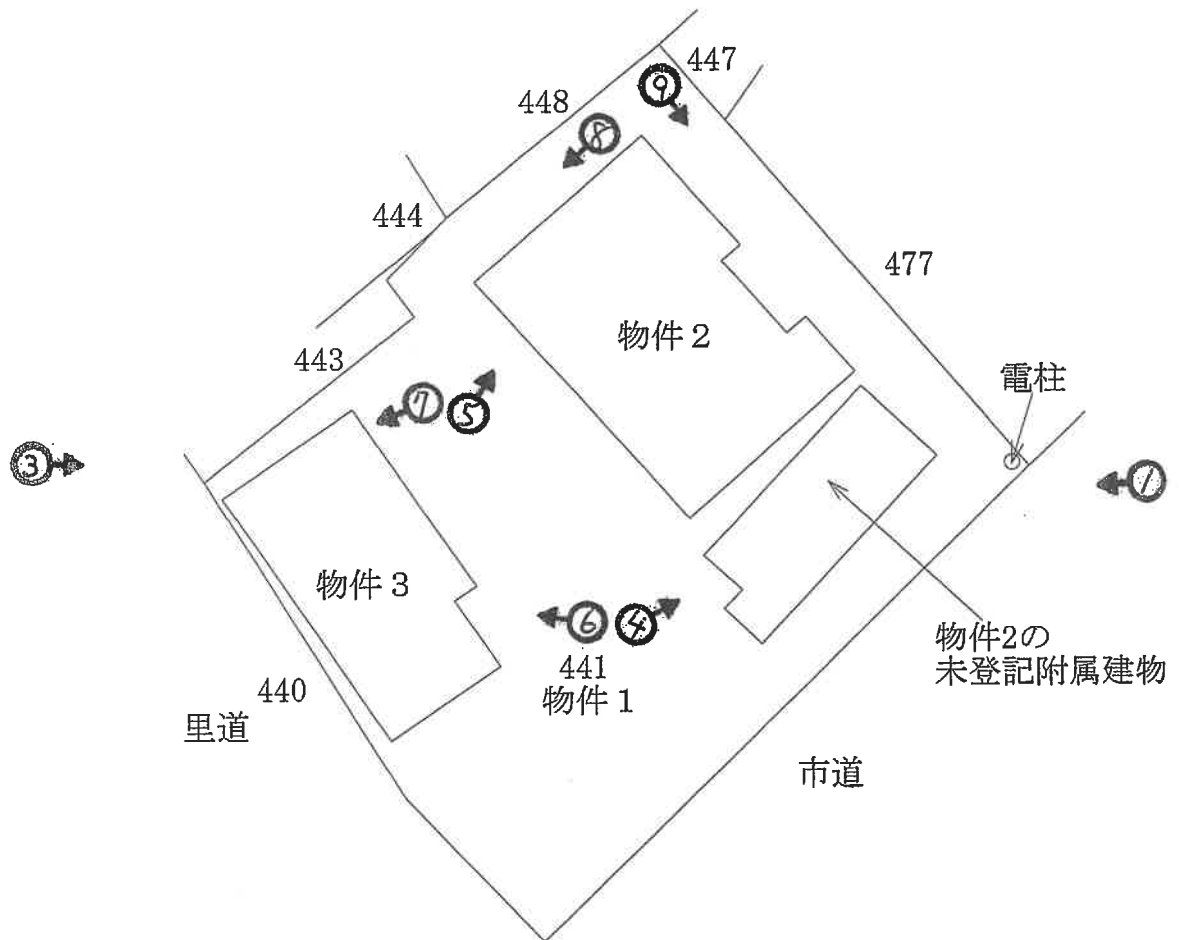
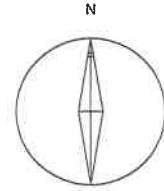
(日 加 納)

作 製 者	土 地 家 屋	縮 尺	1 / 250	申 請 人	縮 尺	1 / 500
-------	---------	-----	---------	-------	-----	---------

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

(日 調 通 12)

土地建物位置関係図

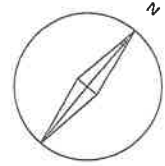


- ② ※物件2の未登記附属建物
居宅・木造セメント瓦葺平家建
約39.20㎡
- 物件3
現況床面積：約76.37㎡

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

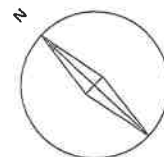
間取図（物件 2）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

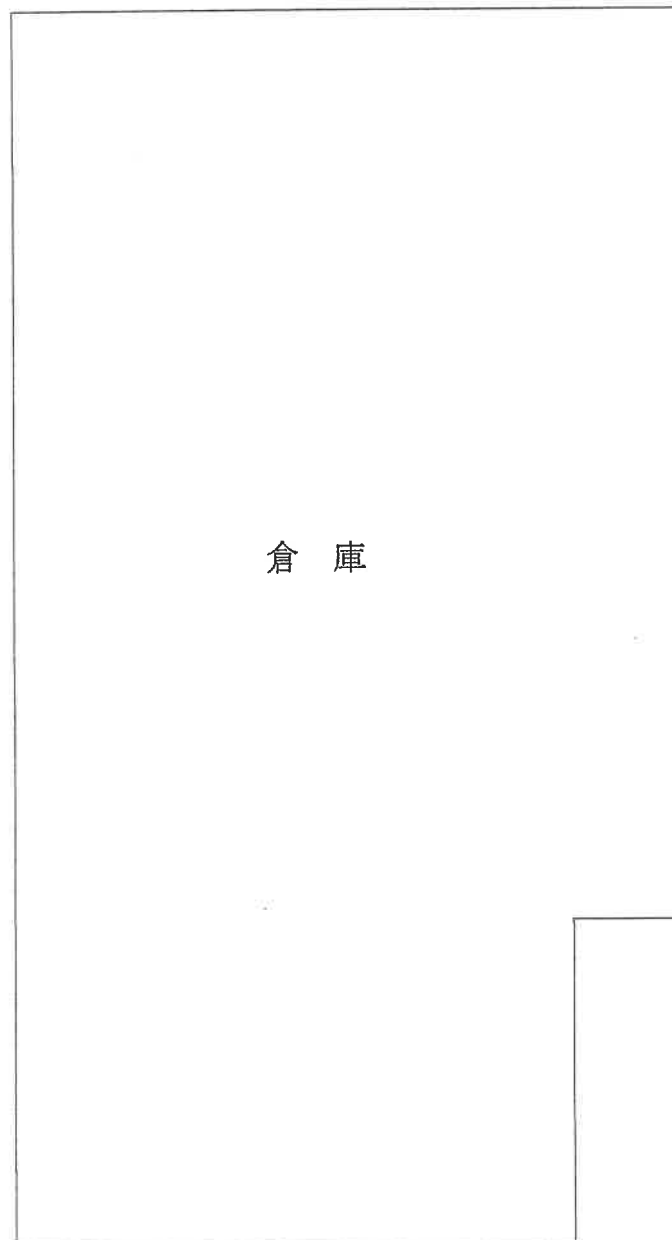
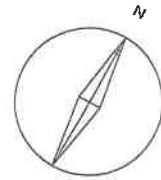
間取図（物件 2 の未登記附属建物）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図（物件3）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向



①対象物件（東）

未登記附属建物

物件 2

電柱

市道



②対象物件（南）

物件 3

物件 2

物件 1

市道



③対象物件（西）

物件 2

物件 3

物件 1

里道



④未登記附属建物



⑤物件 2



⑥物件 3



⑦物件3入口



⑧物件1（北→西）

物件2

物件1

隣地（448）



⑨物件1（北→東）

物件2勝手口

隣地（447）

境界付近



⑩物件 2 室内

動物の毛



⑪物件 2 台所



⑫物件 2 浴室



⑬未登記附属建物浴室



⑭未登記附属建物室内

天井板の剥がれ

台所



⑮未登記附属建物台所

令和 7年（ケ）第 95号
令和 8年 2月12日 現地調査
令和 8年 4月15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
泊 成人

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2, 4 6 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 5 4 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 6 4 0, 0 0 0 円
物件3 (建物)	金 2 8 0, 0 0 0 円

- 1 一括価格は、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 土地の内訳価格は建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、建物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き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	出水市境町 441番 宅地 570.25m ²	
2	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	出水市境町2394番地 2394番の2 居宅 木造セメント瓦葺平家建 103.05m ²	
	符 号 種 類 構 造 床 面 積		(附属建物) 未登記1 居宅 木造セメント瓦葺平家建 約39.20m ²
3	所 在 家 屋 番 号 種 類 構 造 床 面 積	出水市境町2394番地 2394番の3 倉庫 木造瓦葺平家建 61.52m ²	約76.37m ²

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	肥薩おれんじ鉄道「米ノ津」駅の北東方約1.2km 出水市役所の北方約4.3km (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、出水市役所の北方約4.3kmで、一般住宅のほか農地も見られる住宅地域である。	
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 無指定 指定 70% 指定 400% 無
画 地 条 件	地積 : 570.25㎡ 間口 : 約46.0m 奥行 : 約23.0m 形状 : ほぼ整形 地勢 : ほぼ平坦 高低差: 前面道路より高い 接面道路との関係: 角地	
接面道路の状況	南東約6.0m舗装市道(建築基準法上の道路である) 南西約6.0m舗装里道(建築基準法上の道路である)	
土地の利用状況等	執行官の「現況調査報告書」を参照。	
供給処理施設	上水道: あり 都市ガス: なし 下水道: なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査等に基づき調査した範囲では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	・ 物件2、3の法定地上権が、物件1の全域に成立する。物件2、3の敷地利用権の及ぶ範囲は、それぞれの床面積の割合として評価を行う。 ・ 南西側の道路は、里道と440番の目的外土地（公衆用道路）と一体となっている。 ・ 本件土地上には電柱が存するが、特段の増減価要因とはなら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 昭和56年11月 1日新築 経過年数 44年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 モルタル等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	103.05㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	全体的に床の浮き沈み、軋み等が認められる。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について、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。

(附属建物未登記1)

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 不明
仕 様	構 造 木造 屋 根 セメント瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 畳・フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	約39.20㎡
現 況 用 途 等	現況用途 居宅 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	天井板が所々落ち、風呂の煙突が折れている。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について、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。 ・未登記附属建物で、建築時期は不明であるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないと判断した。

(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 昭和35年月日不詳新築 経過年数 66年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 瓦葺 外 壁 亜鉛メッキ鋼板等
床面積（現況）	約76.37㎡
現 況 用 途 等	現況用途 倉庫 間取り 間取図参照
品 等	普通
保守管理の状態	草木に覆われ、壁が崩れかけている。進入路が見つからず、立ち入ることは出来なかった。
建物の利用状況	執行官の「現況調査報告書」を参照。
特 記 事 項	・対象建物について、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。 ・一部増築（未登記）され、増築時期は不明であるが、現況より、経済的残存耐用年数は残っていないと判断した。

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	9,480	1.08	570.25	0.90	5,254,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価公示 出水-2

公示価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $12,000\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/104 \times 100/121 = 9,480\text{円}/\text{m}^2$

◇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：環境条件+10 交通・接近条件+10 $(1+0.1) \times (1+0.1) \div 1.21$

イ 個別格差：方位+5 角地+3

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：0.90

② 建物価格（物件2,3）

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の価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	主たる建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	180,000	103.05	0.02	370,000

ア 再調達原価：180,000円/㎡

イ 現況延床面積：103.05㎡

ウ 現 価 率

経過年数44年、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
 観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併
 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0年／経済的全耐用年数25年)}×(1－
 観察減価60%)÷0.02

附属建物

符号	再調達原価 (円/㎡) オ	現況延床 面積(㎡) カ	現価率 キ	附属建物価格 (円) オ×カ×キ
未登記 1	180,000	約39.20	0.02	141,000

オ 再調達原価 : 180,000円/㎡

カ 現況延床面積 : 約39.20㎡

キ 現 価 率

経過年数不明、経済的全耐用年数25年、経済的残存耐用年数0年、
観察減価及び中古建物の市場性減価60%、残価率5%、耐用年数に基づく方法と観察減価法を併
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0年 / 経済的全耐用年数0年)} × (1 -
観察減価60%) ÷ 0.02

建物の合計

番号	主たる建物価格 (円) ケ	附属建物価格 (円) コ	合計価格 (円) ケ+コ
2	370,000	141,000	511,000

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	90,000	約76.37	0.02	137,000

ア 再調達原価 : 90,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 約76.37㎡

ウ 現 価 率

経過年数66年、経済的全耐用年数20年、
残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(60%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = 0.05 × (1 - 60%) ÷ 0.02

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	5,254,000	0.30	法定地上権	1,576,000

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	5,254,000	-1,576,000		0.70	0.60	1,540,000
2	511,000	+1,025,000	1.00	0.70	0.60	640,000
3	137,000	+551,000	1.00	0.70	0.60	280,000
一括価格（合計）						2,460,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：0.70 著しく老朽化している建物が存する ▲30

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率

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 出水-2

所 在：出水市米ノ津町916番

地 目：宅地

価 格：12,000円／m²

位 置：米ノ津駅750m

価 格 時 点：令和 8年 1月 1日

地 積：282m²

供給処理施設：水道 下水

接 面 街 路：南西 6m 市道

用途指定等：非線引都市計画区域 第1種住居地域（建蔽率60%、容積率200%）

地域の概要：一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件1 3,991,750円

物件2 1,553,855円

物件3 25,123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）
- 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 間取図
- 8 現況写真

以 上



米ノ津港



対象地

中塩屋

米ノ津中

△21.5

米ノ津東

公示地

米ノ津前

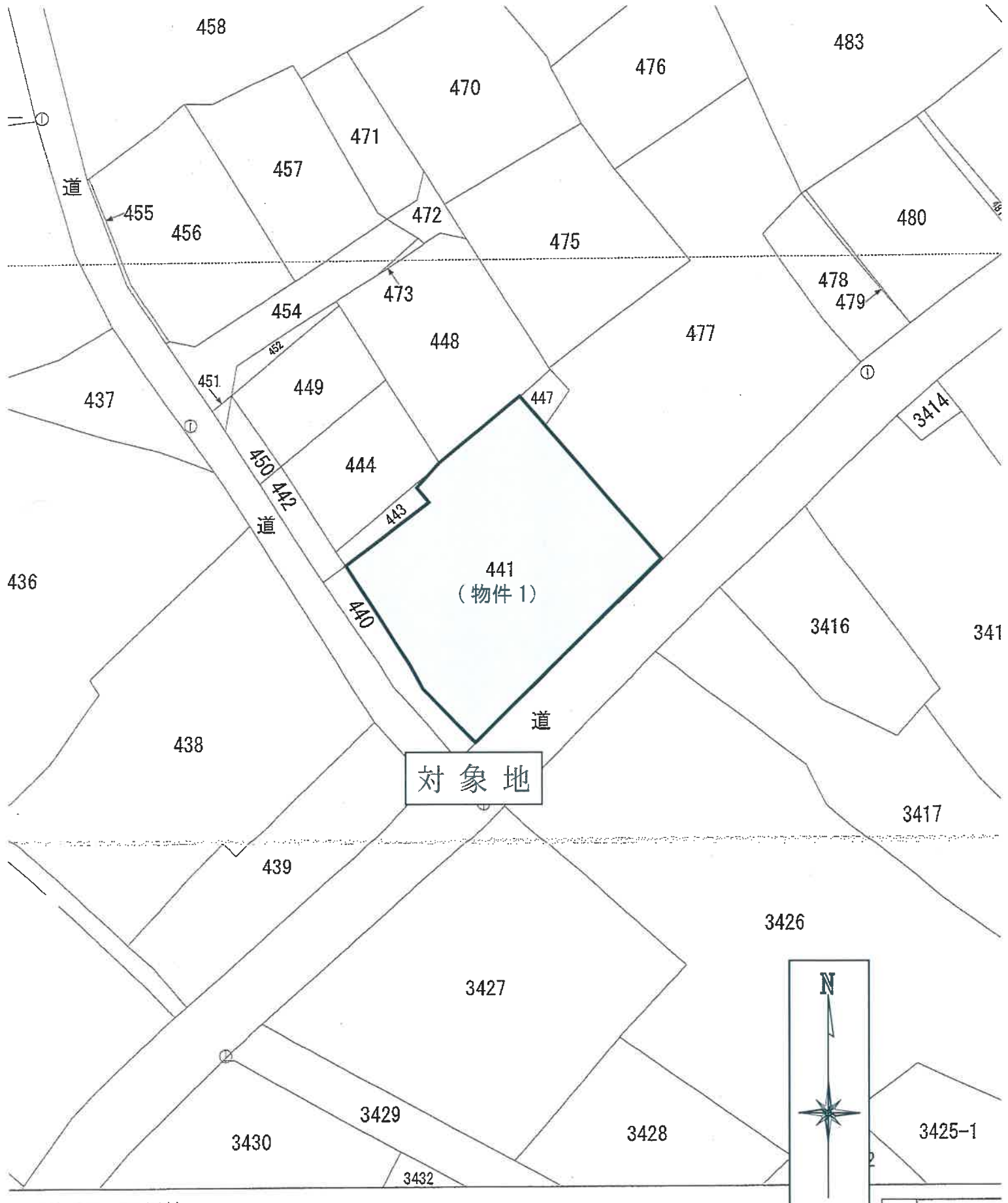
平松西

加紫久

平松東

米ノ津橋

位置図
国土地理院
S=1:10,000



(座標値種別：図上測定)



公 図 写
S=1:500

地
境田

登記年月日：平成4年6月2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7年10月20日 鹿児島地方裁判所 出水出張所

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

地図整理番号：H04880

2394-22 2392-21に合算
(446.1)

104286

前 441 後・新 442

2441, 440

24.4.6.2

地積測量図

地番	2394-22 440
土地の所在	出水市 境町

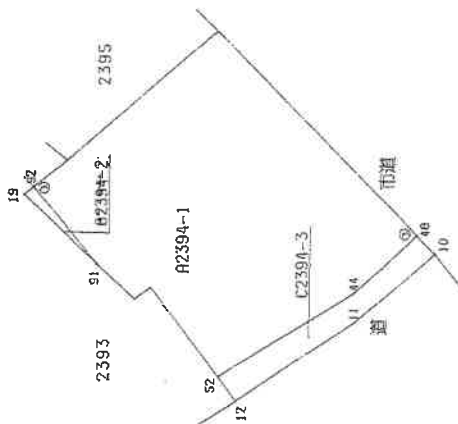
座標求積表

地番	座標	X	Y
91	2394-2	-96769.908	-60945.245
92		-96764.068	-60942.711
19		-96763.200	-60943.400
位置積		10.118582	
面積		5.058291	
地積		5.05 m ²	

地番	座標	X	Y
10	2394-3	-96800.881	-60948.988
48		-96799.192	-60947.284
44		-96793.413	-60952.551
52		-96780.899	-60980.219
12		-96782.551	-60982.391
11		-96793.393	-60955.349
位置積		109.810603	
面積		54.8053015	
地積		54.80 m ²	

合計面積 59.8635925

地番	公簿	面積
2394-1	630.12	59.8635925
	面積	570.2564075
	地積	570.25 m ²



図根点
e PP34-19

図根点の座標 (PP34-19)

X = -96766.675 Y = -60975.712

方向角及び距離

PP34-19 — 12 140-00-00 20.72
PP34-19 — 21 108-50-20 25.16

作製者

申請人

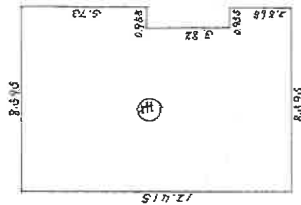
縮尺

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

家屋番号 2394番

建築物の所在 出水市下鶴刈2394番地

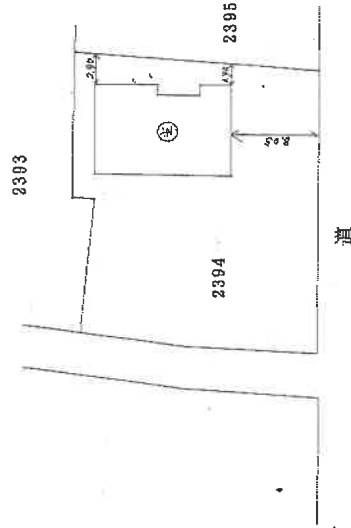
境界



求積

$$(12.415 \times 8.595) - (3.82 \times 0.955) = 103.05882$$

床面積 103.05²m



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館)

令和8年 2月 12日

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

建築物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

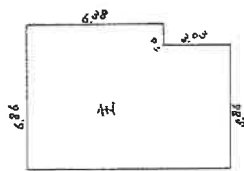
各階平面図

各階平面図

家屋番号 2394 第 3

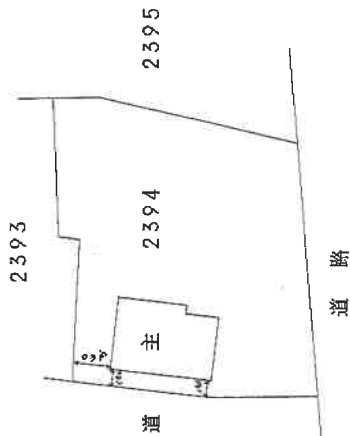
建物の所在 出水市下崎新字下線 2394 番地

境町



求積
 $6.86 \times 6.38 = 43.7668$
 $5.86 \times 3.03 = 17.7558$
 61.5226

床面積 61.52㎡



(目録表)

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

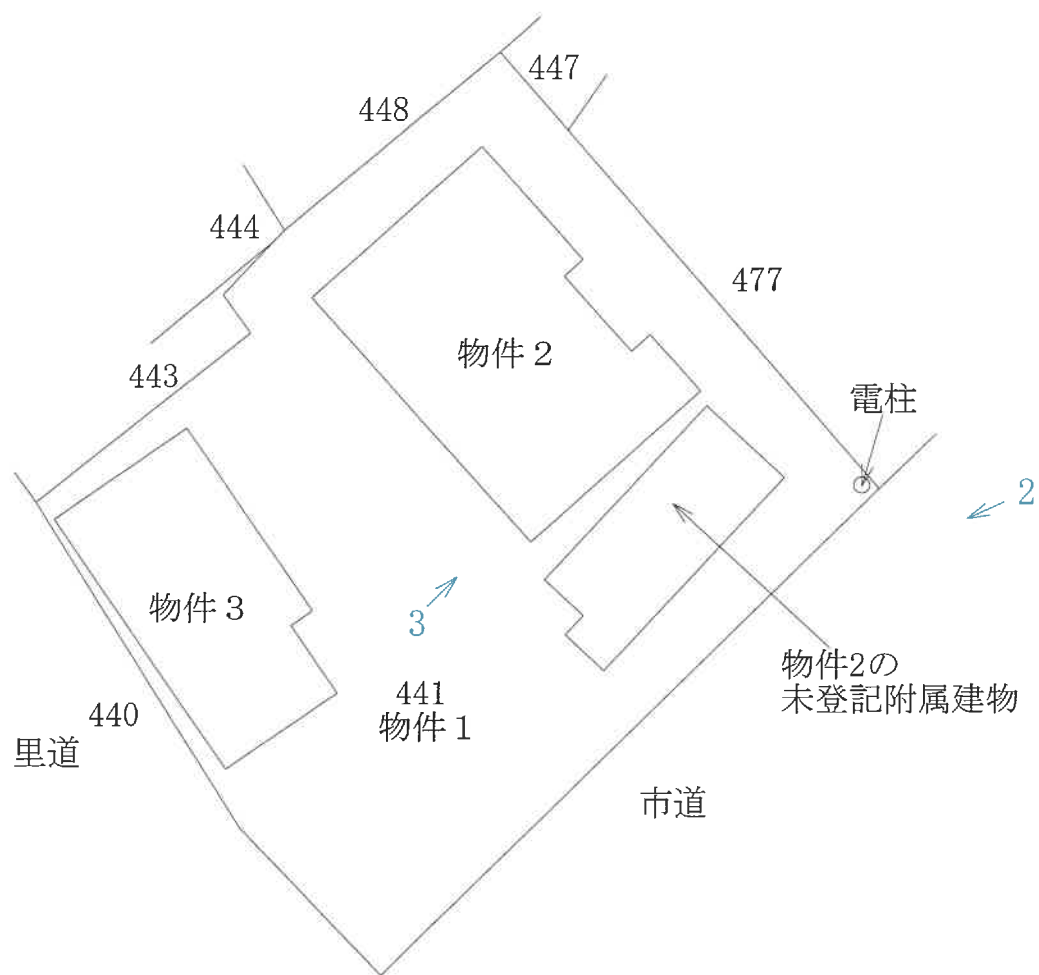
令和8年 2月 12日

(複写機により作成)

これは図面の写しである。

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小



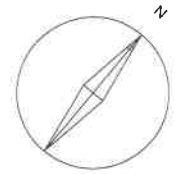
※物件2の未登記附属建物
居宅・木造セメント瓦葺平家建
約39.20m²

物件3
現況床面積：約76.37㎡

←写真撮影位置

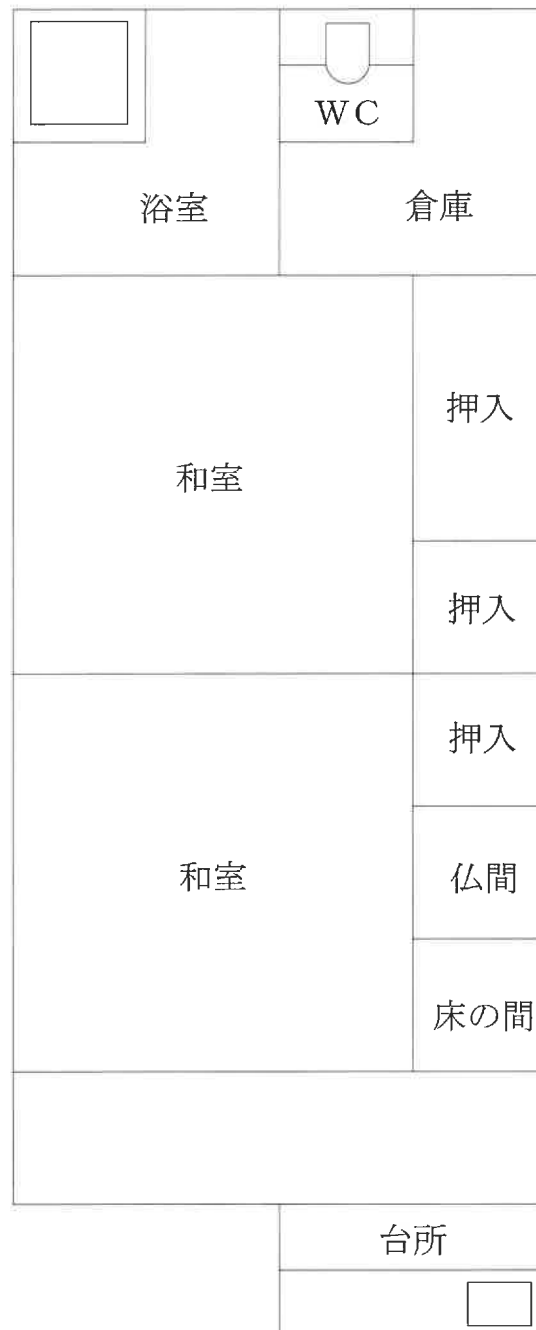
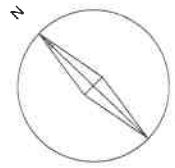
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件 2）



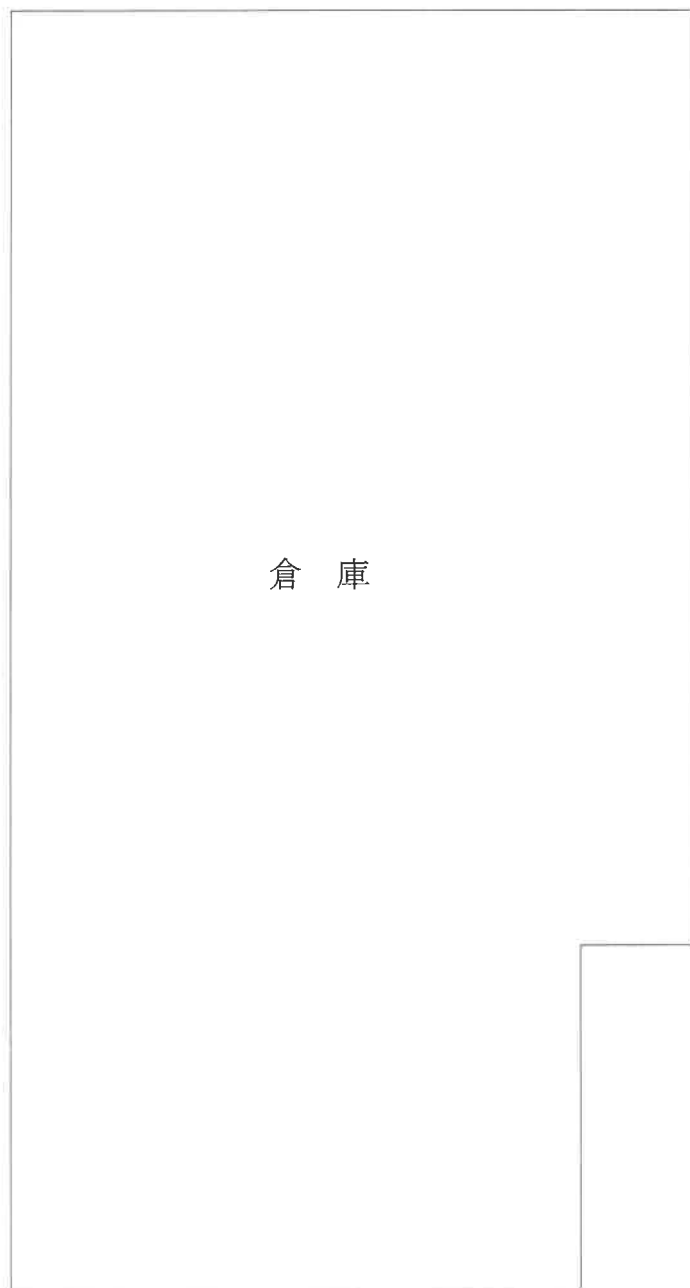
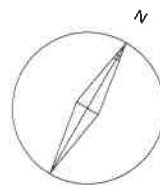
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件 2 の未登記附属建物）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件3）



※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1



No.2



No.3