

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 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 8 年 11 月 11 日から 令和 8 年 11 月 18 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 11 月 25 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 8 年 12 月 9 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 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。	



813

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）
1～4	810,000 648,000	一括	162,000	29,120	0
1	210,000				
2	10,000				
3	100,000				
4	490,000				



物 件 目 録

- 1 所 在 日置市東市来町長里字棧敷段一
 地 番 3 9 6 9 番 3
 地 目 宅地
 地 積 2 1 7 . 8 6 平方メートル

- 2 所 在 日置市東市来町湯田字芝居段
 地 番 5 7 6 8 番 4
 地 目 雑種地
 地 積 2 0 平方メートル

- 3 所 在 日置市東市来町湯田字芝居段
 地 番 5 7 6 9 番 1
 地 目 宅地
 地 積 1 1 7 . 0 5 平方メートル

- 4 所 在 日置市東市来町長里字棧敷段一 3 9 6 9 番地 3
 日置市東市来町湯田字芝居段 5 7 6 9 番地 1
 家屋 番号 3 9 6 9 番 3
 種 類 居宅
 構 造 木造セメント瓦葺平家建
 床 面 積 1 2 2 . 2 8 平方メートル
 (未登記附属建物)
 種 類 車庫・物置
 構 造 木造スレート葺平家建



物 件 目 録

床 面 積 約 33 平方メートル



物 件 明 細 書

令和 8年 9月29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1～4】

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1～4】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号4】

本件所有者F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3】

隣地（地番5770番及び水路）との境界が不明確である。

【物件番号2, 3】

本件土地は、売却対象外の土地（地番5770番）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



11

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 日置市東市来町長里字棧敷段一

地 番 3969番3

地 目 宅地

地 積 217.86平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

2 所 在 日置市東市来町湯田字芝居段

地 番 5768番4

地 目 雑種地

地 積 20平方メートル

共有者 A 持分6分の1

共有者 B 持分6分の1

共有者 C 持分6分の1

共有者 D 持分6分の1

共有者 E 持分6分の1

共有者 F 持分6分の1

3 所 在 日置市東市来町湯田字芝居段

地 番 5769番1

地 目 宅地

地 積 117.05平方メートル



11

物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
共有者 E 持分 6 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

4 所 在 日置市東市来町長里字棧敷段一 3 9 6 9 番地 3
日置市東市来町湯田字芝居段 5 7 6 9 番地 1

家屋 番号 3 9 6 9 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 2 2 . 2 8 平方メートル

(未登記附属建物)

種 類 車庫・物置

構 造 木造スレート葺平家建

床 面 積 約 3 3 平方メートル

所有者 F



令和8年(ケ)第20号
令和8年7月21日受理
令和8年8月28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 日置市東市来町長里字棧敷段一

地 番 3 9 6 9 番 3

地 目 宅地

地 積 2 1 7 . 8 6 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

共有者 E 持分 6 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

2 所 在 日置市東市来町湯田字芝居段

地 番 5 7 6 8 番 4

地 目 雑種地

地 積 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 6 分の 1

共有者 B 持分 6 分の 1

共有者 C 持分 6 分の 1

共有者 D 持分 6 分の 1

共有者 E 持分 6 分の 1

共有者 F 持分 6 分の 1

3 所 在 日置市東市来町湯田字芝居段

地 番 5 7 6 9 番 1

地 目 宅地

地 積 1 1 7 . 0 5 平方メートル

物 件 目 録

共有者 A 持分 6 分の 1
共有者 B 持分 6 分の 1
共有者 C 持分 6 分の 1
共有者 D 持分 6 分の 1
共有者 E 持分 6 分の 1
共有者 F 持分 6 分の 1

4 所 在 日置市東市来町長里字棧敷段一 3 9 6 9 番地 3
日置市東市来町湯田字芝居段 5 7 6 9 番地 1

家屋 番号 3 9. 6 9 番 3

種 類 居宅

構 造 木造セメント瓦葺平家建

床 面 積 1 2 2. 2 8 平方メートル

所有者 F

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・3			
現況地目	☒ 宅地 (物件 1・3) ☐ 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	☒ 土地共有者 (F) ☐ 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 ☐ 「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 4			
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 ☒ ある { 種類 : 車庫・物置 構造 : 木造スレート葺平家建 床面積 : 約 33 m ²			
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居宅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				
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

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	付 近				
土地	物件 2				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 2） ☐ 山林（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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 ☐ 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 ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☐ 上記の者が更地の状態で占有している。 ☒ 上記の者が通路として占有している。 ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項					
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ 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)	☒ ない ☐ 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	☐ 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	
陳述者又は回答者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■ F (債務者)	1 物件4は、私の所有する建物です。また、私は物件1・2・3の共有者の一人です。 2 物件4には、私と妻が居住しています。 3 物件1・3・4の目的外動産は、すべて私と家族の所有です。 4 物件4は、未登記附属建物が存します。 5 私が物件4を新築した当時の敷地である物件1及び同3の所有者は私の父です。敷地は新築当時から無償で使用占有しています。 6 物件2は、舗装されている部分とない部分がありますが、鹿児島県所有の公衆用道路（目的外土地5768番7等）と一体で通路として使用しています。 7 物件4は、経年劣化と猫を2匹飼っている関係でかなり傷んでいます。 8 物件4は、雨漏りはしませんし、シロアリも見かけません。 9 物件1・2・3は、境界に問題や争いはありません。 10 目的外土地5770番と同土地上の建物は、物件2と同3の西側を通路として使用しています。

(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、建物間取図及び添付写真のとおりである。
- 2 物件3は、南側が水路を挟んで通路（物件2）から公衆用道路（目的外土地5768番7 所有者 鹿児島県）に至っている。物件1は、物件2・3を経由して上記公衆用道路に至っている。
- 3 物件1・2・3の占有状況について
 - (1) 物件1・3は、物件4（未登記附属建物を含む。）の敷地等として使用占有されている。
 - (2) 物件2は、通路として使用占有されている。
 - (3) 物件2・3は、目的外土地5770番と同土地上の建物へ通路として使用されているので、囲繞地通行権を負担する可能性がある。
- 4 物件1・2・3の境界付近の状況
 - (1) 物件1・2・3は、現地復元性を有する公図（地図（法第14条1項））が存在するので、正確な測量を実施すれば境界は明確であると思われる。
 - (2) 物件1・3の各土地間境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (3) 物件1と目的外土地3969番1、同3973番、同3974番及び水路との境界付近には、ブロック塀等が設置してあるので、境界はほぼ明瞭である。
 - (4) 物件3と目的外土地5770番及び水路との境界は、外観上判然としないので、不明瞭である。
 - (5) 物件3と目的外土地5776番との境界は、ブロック塀が設置されているので、ほぼ明瞭である。
- 5 物件4の占有状況
 - (1) 物件4は、Fが居宅として所有占有している。
 - (2) 物件4の犬走りやポーチには、亀裂が認められる。
 - (3) 物件4の基礎部分の通気スリットが破損し穴が開いている。
 - (4) 物件4は、過去の雨漏りにより天井部分に剥がれている箇所が認められる。
 - (5) 物件4のリビング、廊下の床がブカブカである。
 - (6) 物件4の襖は飼っている猫2匹の影響でボロボロになっている。
- 6 調査時に立ち会ったF（債務者兼所有者）は、関係人の陳述等記載のとおり述べた。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

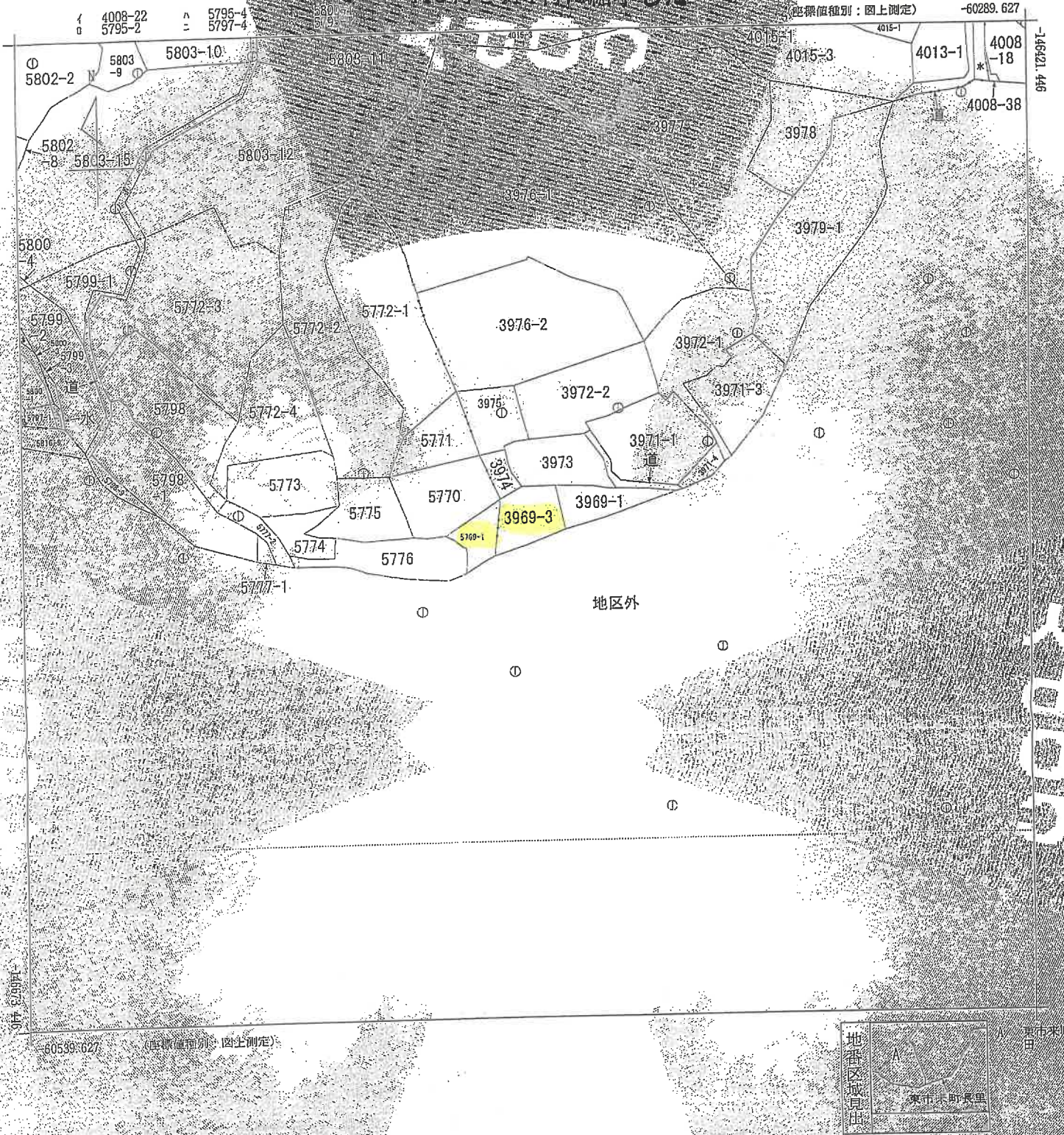
調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
8 年 7 月 2 7 日 14 : 40 - 15 : 00	物件所在地	F と面談の上、物件確認, 外観写真撮影
8 年 8 月 1 3 日 15 : 00 - 15 : 10	鹿児島地方法務局	目的外土地 5 7 6 7 番 3 等登記事項要約書交付申請, 同交付
8 年 8 月 1 8 日 14 : 30 - 15 : 20	物件所在地	F と面談の上, 立入調査
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件の未登記附属建物の解錠の施錠されていると予想されたので, 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。 ☒ 令和 8 年 8 月 1 8 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)

-60289.627



-60539.627

(座標値種別：図上測定)



東市来田

請求部分	所在	日置市東市来田長里字枝敷段一			地番	3969番3		
出力 縮尺	1/1000	精度 区分	乙二	座標系 表示方法	分類	地区(法第14条第1項)		
作成 年月日	昭和44年11月			調査 年月日 (原図)	昭和60年3月15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ものである。

令和8年2月16日
鹿兒島地方方法務局
登記官

請求番号：19-2
(1/1)

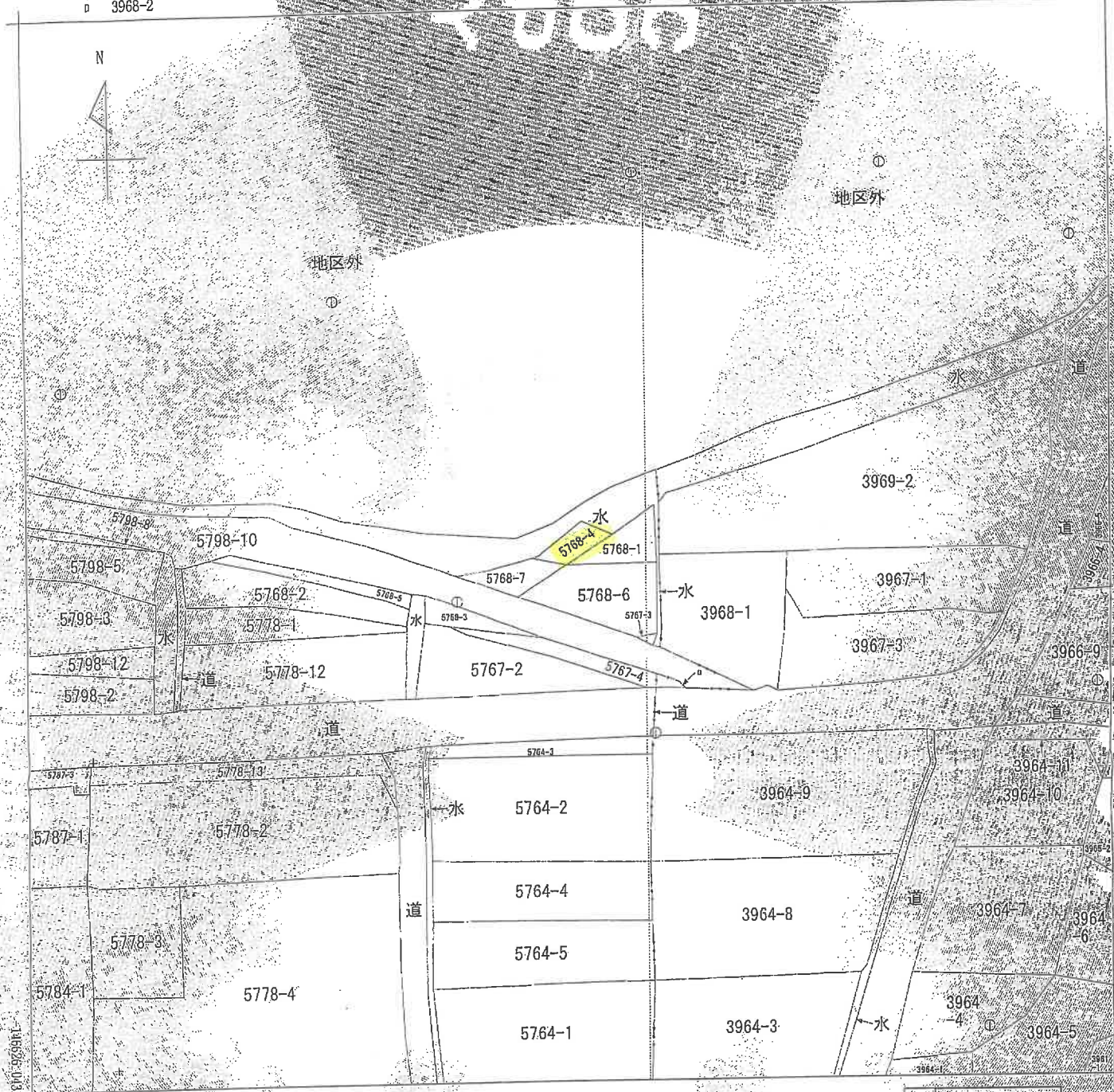
A3判をA4判に縮小した

I 3965-3
D 3968-2

(座標値種別：図上測定)

-60365, 655

146500.043



-60490, 655

(座標値種別：図上測定)



請求部分	所在	日置市東市来町湯田字芝居段					地番	5768番4		
出方縮尺	1/500	精度区分	乙一	座標番号文字記号	II	分類	地図(法第14条第5項)		種類	地籍図
作成年月日	昭和44年11月			備考 付年月日 (原図)	昭和60年3月16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8年2月16日
鹿児島県地方検察局

請求番号：19-3
(1/1)

登記官

8

登記年月日：平成6年9月2日

これは図面に記録されている内容を証明する書面である。
令和8年2月16日 鹿児島地方建設局

484420

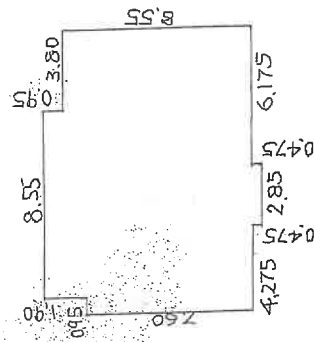
各階平面図

家屋番号 3969-3

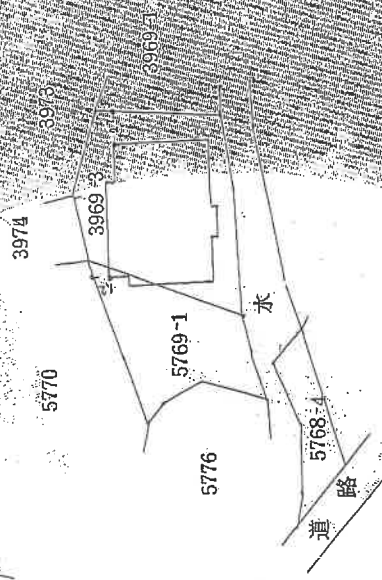
建物図面
各階平面図

建物の所在 鹿児島市来町長里字片野段 3969 番地 3，湯田字芝居段 5769 番地 1

日置市



求積
 $8.55 \times 6.175 = 52.79625$
 $13.30 \times 8.55 = 113.7150$
 $2.85 \times 0.475 = 1.35375$
 $- 0.95 \times 0.95 = -0.9025$
合計 122.8875
床面積 122.28 m²



A3判をA4判に縮小した

(日置市)

(日置市)

作成者

6年8月31日現在

縮尺 1/250

申請人

縮尺

1/500

(日本土地家屋調査士会連合会)

登記年月日：平成17年1月6日

370641

これは図面に記載されている内容を証明した図面である。
令和8年2月16日 鹿児島地方裁判所

A3判をA4判に縮小した

前 5768-1-1 新 土地位置図兼
土地積測量図

地番	5768-1-1
土地の所在	日置市来町湯田字芝居段

地図番号
155-3

測地成果2000.00メートル座標値である

NO.	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
7916	-146564.734	-60432.847	-1298123.849	0.38	3.94
7915	-146565.694	-60429.025	232892.849	0.38	5.42
7913	-146565.694	-60434.436	1827425.508	0.38	7.53
3601	-146565.694	-60441.493	505066.589	0.38	3.55
3602	-146565.694	-60437.882	-1267210.530	0.38	5.22
合計			52.506	0.38	26.253
合計			26.253	0.38	26.253

地番	5768-1-1
面積	26.2534560
地積	20.7465340

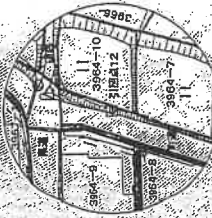
座標点	X座標	Y座標	距離	方向角
5768-10	-146565.012	-60383.861	95.45	109°00'23"
5768-13	-146563.925	-60474.108	95.45	289°00'23"

座標点	X座標	Y座標	距離	方向角
5768-12	-146565.694	-60429.025	53.85	302°59'22"
5768-12	-146564.734	-60432.847	57.59	301°43'12"
5768-13	-146565.694	-60429.025	45.12	92°14'45"
5768-13	-146564.734	-60432.847	41.27	91°07'19"

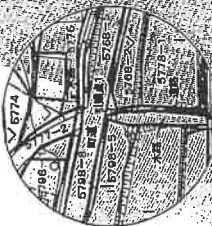
1点の点 (部点)

座標点	X座標	Y座標
5768-12-1	-146561.085	-60162.610
5768-13-1	-146593.685	-60229.161

引張点12掛地図
S=1:1000



引張点13掛地図
S=1:1000



平成17年1月6日 登記

平成16年2月5日 作成

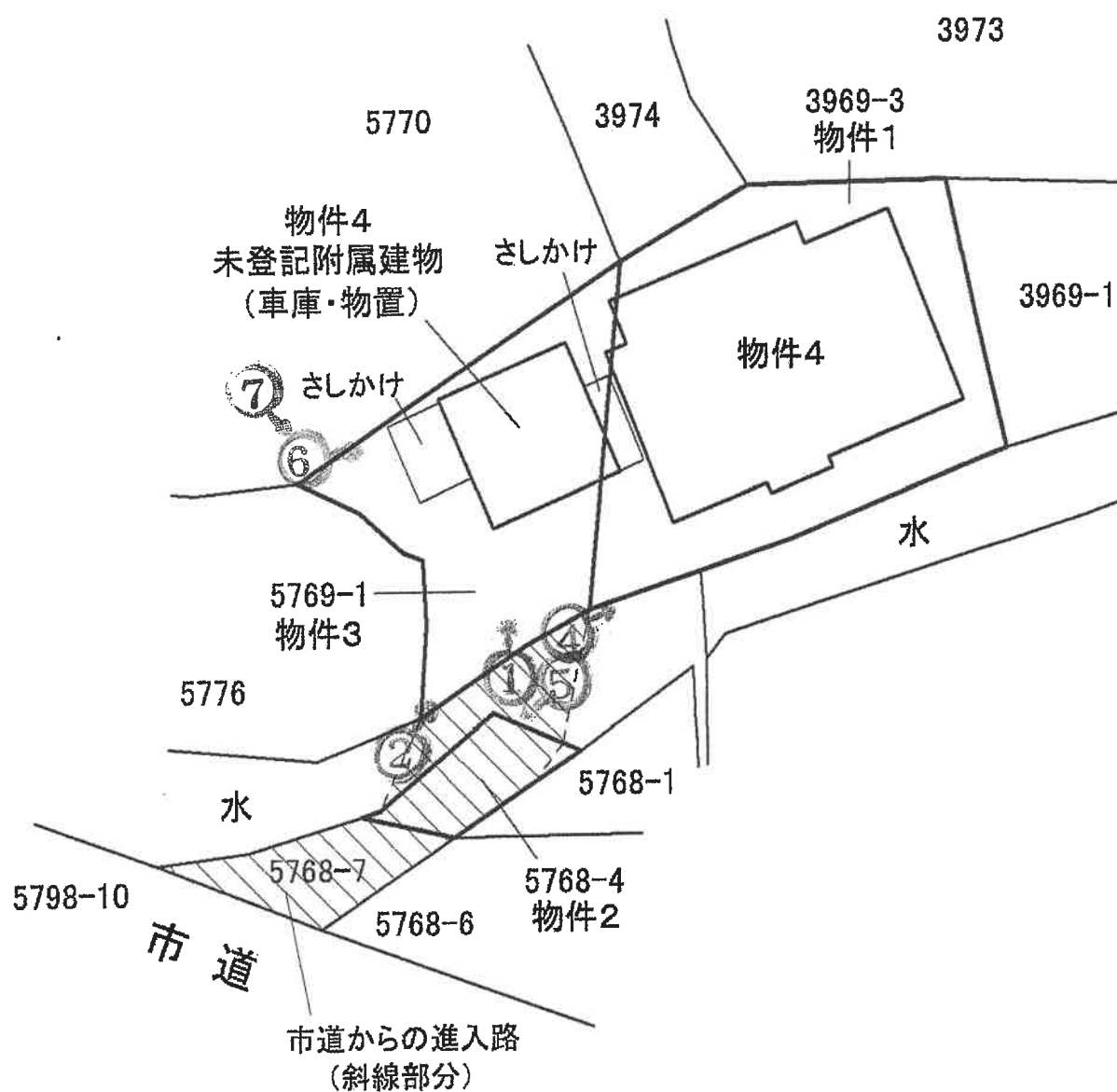
作成者

用印欄
所有者
代理人

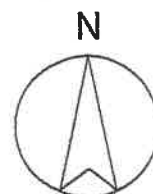
1/500

土地建物位置関係図

○
↓
写真撮影位置
(数字は写真番号)



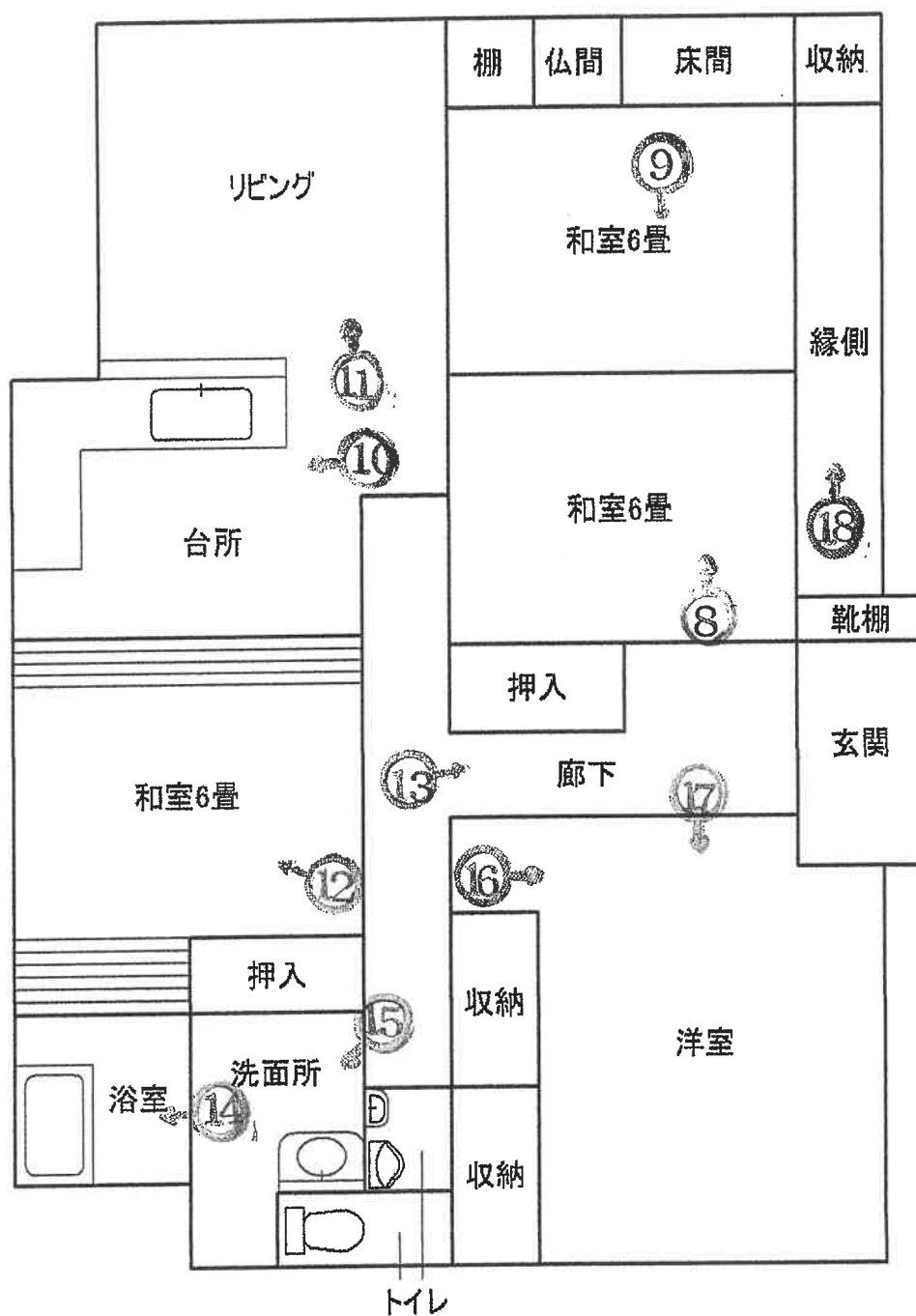
③



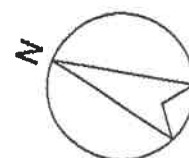
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図（物件4）

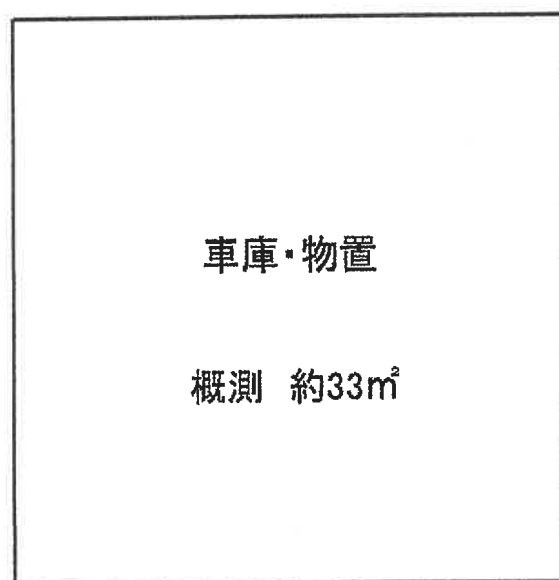
写真
撮影
位置
（数字は写真番号）



※ 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4 未登記附属建物)



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

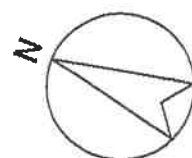


写真 1



物件 3

物件 4

物件 1

写真 2



物件 3

物件 4

物件 1

物件 2

写真 3



物件 3

物件 4

物件 1

写真 4



物件 4

物件 1

物件 3

写真 5



物件 2

写真 6



物件 1

物件 4

物件 4 の未登記附属建物

物件 3

写真 7



物件 4 の未登記附属建物

物件 3

物件 2

写真 8

物件 4 内部状況



写真 9

物件 4 内部状況



写真 10

物件 4 内部状況



写真 1 1

物件 4 内部状況



写真 1 2

物件 4 内部状況



写真13

物件4 内部状況



写真14

物件4 内部状況



写真 1 5

物件 4 内部状況



写真 1 6

物件 4 内部状況



写真 1 7

物件 4 内部状況



写真 1 8

物件 4 内部状況



令和 8年 (ケ) 第 20号
令和 8年 8月 18日 現地調査
令和 8年 9月 10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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 810,000 円	
内 訳 価 格	
物件1（土地）	金 210,000 円
物件2（土地）	金 10,000 円
物件3（土地）	金 100,000 円
物件4（建物）	金 490,000 円

- 1 一括価格は、物件1～4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、3の内訳価格は物件4のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件4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、登記記載とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地目 地積	日置市東市来町長里字棧敷段一 3969番3 宅地 217.86 m ²	
2	所在地 地目 地積	日置市東市来町湯田字芝居段 5768番4 雑種地 20 m ²	
3	所在地 地目 地積	日置市東市来町湯田字芝居段 5769番1 宅地 117.05 m ²	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市東市来町長里字棧敷段一 3969番地3 日置市東市来町湯田字芝居段 5769番地1 3969番3 居宅 木造セメント瓦葺平家建 122.28 m ²	
	符号 種類 構造 床面積		(附属建物) 未登記 車庫・物置 木造スレート葺平家建 約 33 m ²
番号	特記事項		
	① 物件1、3土地上に、物件4建物の未登記附属建物が存する。		

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、3）

位 置 ・ 交 通	「湯之元」バス停の北東方 約2.6km 日置市役所東市来支所の北東方 約2.4km 湯田小学校の東方 約2.7km （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、湯田小学校の東方約2.7km付近に位置し、農家住宅のほか、農地も多く見られる地域である。今後も現状で推移していくものと予測される。	
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	都市計画区域外 — — — — 土砂災害警戒区域（急・芝居段1）
画 地 条 件	地積 : 354.91 m ² 規模 : 標準的 間口 : 約4m 奥行 : 約14～34m 形状 : 不整形 地勢 : 通路部分は傾斜があり地勢が劣る。 高低差 : 南西側市道より高く接面する。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	南西側が、5768番7(鹿児島県所有、公衆用道路)を介して、約4.5m舗装市道に接面する。(都市計画区域外のため建築基準法未判定の道路)	
土地の利用状況等	土地の状況は現況調査報告書記載のとおり。 隣接地は、住宅、農地等である。	
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1土地、物件3土地は、物件4建物の敷地に一体として利用さ れており、物件4建物の敷地利用権が及ぶ。 ② 市道から物件1土地、物件3土地には、進入路を経由して出入りし ている。当該進入路は、5768番7（鹿児島県所有、公衆用道路）、 水路、物件2土地上に存する。 日置市東市来支所地域振興課への聴取では、当該水路の占用許可の 履歴はなく詳細は不明であるが、使用に特段の問題はないとの回答 を得た。	

	③ 北西側隣接地5770番には建物が存するが、前記進入路を経由しないと市道から出入りできない為、囲繞地通行権を主張される可能性がある。 ④ 物件1土地、物件3土地上に、物件4建物の未登記附属建物が存する。 ⑤ 土砂災害警戒区域（急傾斜・芝居段1）に該当しており、土砂災害の危険性がある。 ⑥ 周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しないが、南方県道の南側に芝居段遺跡が存する。（日置市教育委員会より聴取） ⑦ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。
--	---

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日（登記記載）：平成6年8月31新築 経過年数：約 32 年 経済的残存耐用年数：0 年
仕 様	構 造：木造平家建 屋 根：セメント瓦 外 壁：ボード等 内 壁：ビニルクロス等 天 井：ビニルクロス等 床：フローリング、畳等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：－
床面積（現況）	122.28 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	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	保守管理の状況は劣る。
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 本件建物は新築後約32年を経過し、建物全体の老朽化による劣化等が見受けられる。また、犬走りやポーチ部分に亀裂が認められ、基礎部分の通気ロスリットが破損し穴が開いている。 ② 雨漏りにより天井部分が剥がれている箇所が認められる。また、リビング、廊下の床がブカブカなところが存する。 ③ 飼い猫により、襖がボロボロになっている。 ④ 白アリ被害については詳細不明。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。 ⑤ 当該建物は、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。 ⑥ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

2 建物の概況及び利用状況（物件4）

区 分	未登記附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日 : 平成14年月日不詳新築（課税台帳記載） 経過年数 : 約 25 年 経済的残存耐用年数 : 0 年
仕 様	構 造 : 木造平家建 屋 根 : スレート 外 壁 : 鋼板等 内 壁 : ー 天 井 : ー 床 : コンクリート 設 備 : 電気 そ の 他 : さしかけ
床面積（現況）	約33㎡
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	使用資材 : やや低位 施工状態 : やや低位
保守管理の状況	保守管理の状況は普通
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 本件建物は新築後約25年を経過し、建物全体の老朽化による劣化等が見受けられる。 ② さしかけが存するが経済的価値はない。 ③ 白アリ被害については詳細不明。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。 ④ 当該建物は、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。 ⑤ その他詳細については、現況調査報告書記載のとおり。

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1～3）

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	3,000	0.79	217.86	0.80	413,000
2	3,000	0.34	20.00	1.00	20,000
3	3,000	0.79	117.05	0.80	221,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺に規準とすべき公示価格等がないため、取引事例価格、精通者意見価格等を参考に
して、3,000円/㎡と査定した。

イ. 個 別 格 差 :

・土地1、3 形状 間口狭小 高低差 土砂災害警戒区域
(宅地部分) 0.95 × 0.90 × 0.97 × 0.95

個別格差
= 0.79

・土地2 傾斜地 雑種地減価 土砂災害警戒区域 個別格差
(雑種地部分) 0.90 × 0.40 × 0.95 = 0.34

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.80 (建物と敷地との適応の状態、建物の老朽化等を考慮)

(2) 建物価格 (物件 4)

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
4	180,000	122.28	0.03	660,000

ア. 再調達原価 : 180,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 122.28㎡

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（犬走り等の亀裂、雨漏りによる天井部分の剥がれ、維持管理の状況等－40%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-40\%) = 0.03$$

(未登記附属建物)

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
未登記 附属建物	75,000	33	0.04	99,000

ア. 再調達原価 : 75,000 円/㎡

イ. 現況延床面積 : 約 33 ㎡

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（維持管理の状況等－20%）を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-20\%) = 0.04$$

物件 4 建物の合計

番号	建物価格 (円)
4	660,000
未登記 附属建物	99,000
合計	759,000

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) ア	土地利用権等割合 イ	及ぶ範囲 ウ	土地利用権等価格(円) ア×イ×ウ
1	413,000	敷地占有利益 0.10	1.00	41,000
3	221,000	敷地占有利益 0.10	1.00	22,000

イ．土地利用権等割合：物件1、3における物件4の土地利用権等を敷地占有利益と判定し、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	413,000	－ 41,000	1.00	0.95	0.60	210,000
2	20,000	－	1.00	0.90	0.60	10,000
3	221,000	－ 22,000	1.00	0.90	0.60	100,000
4	759,000	＋ 63,000	1.00	1.00	0.60	490,000
一括価格(合計)						810,000

ウ．占有減価修正： 必要なし

エ．市場性修正： 物件1 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接 ▲5%
 物件2、3 周知の埋蔵文化財包蔵地に近接 ▲5%
 隣接地の囲繞地通行権等の可能性を考慮 ▲5%
 $(0.95 \times 0.95 = 0.90)$
 物件4 必要なし

オ．競売市場修正： 前記「第2 評価の条件」欄記載の競売市場の特殊性による修正
 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 固定資産税評価額（令和8年1月1日）

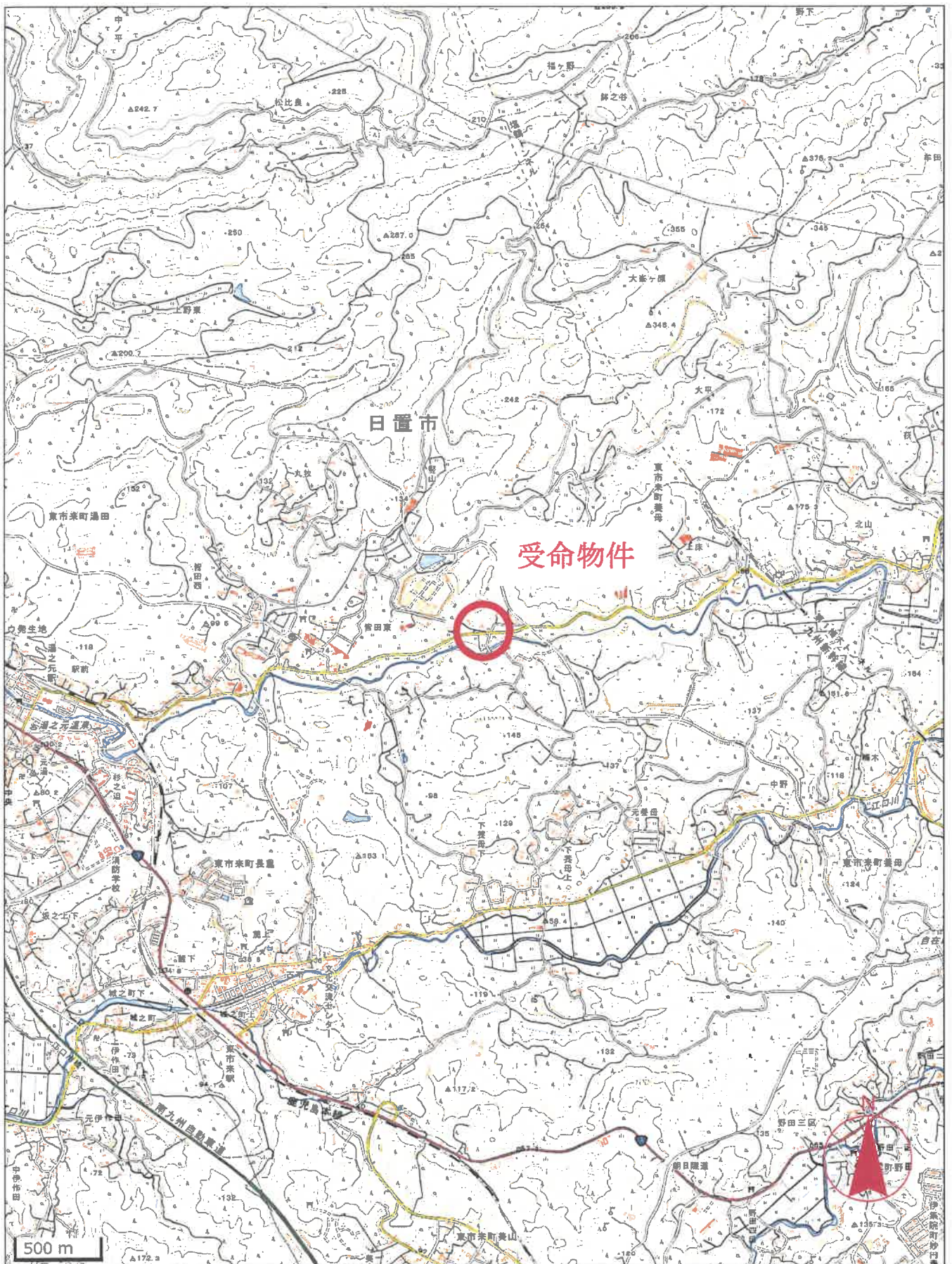
物件1	410,666 円
物件2	2,777 円
物件3	220,639 円
物件4	1,810,255 円
物件4 未登記附属建物	111,411 円

第7 附属資料

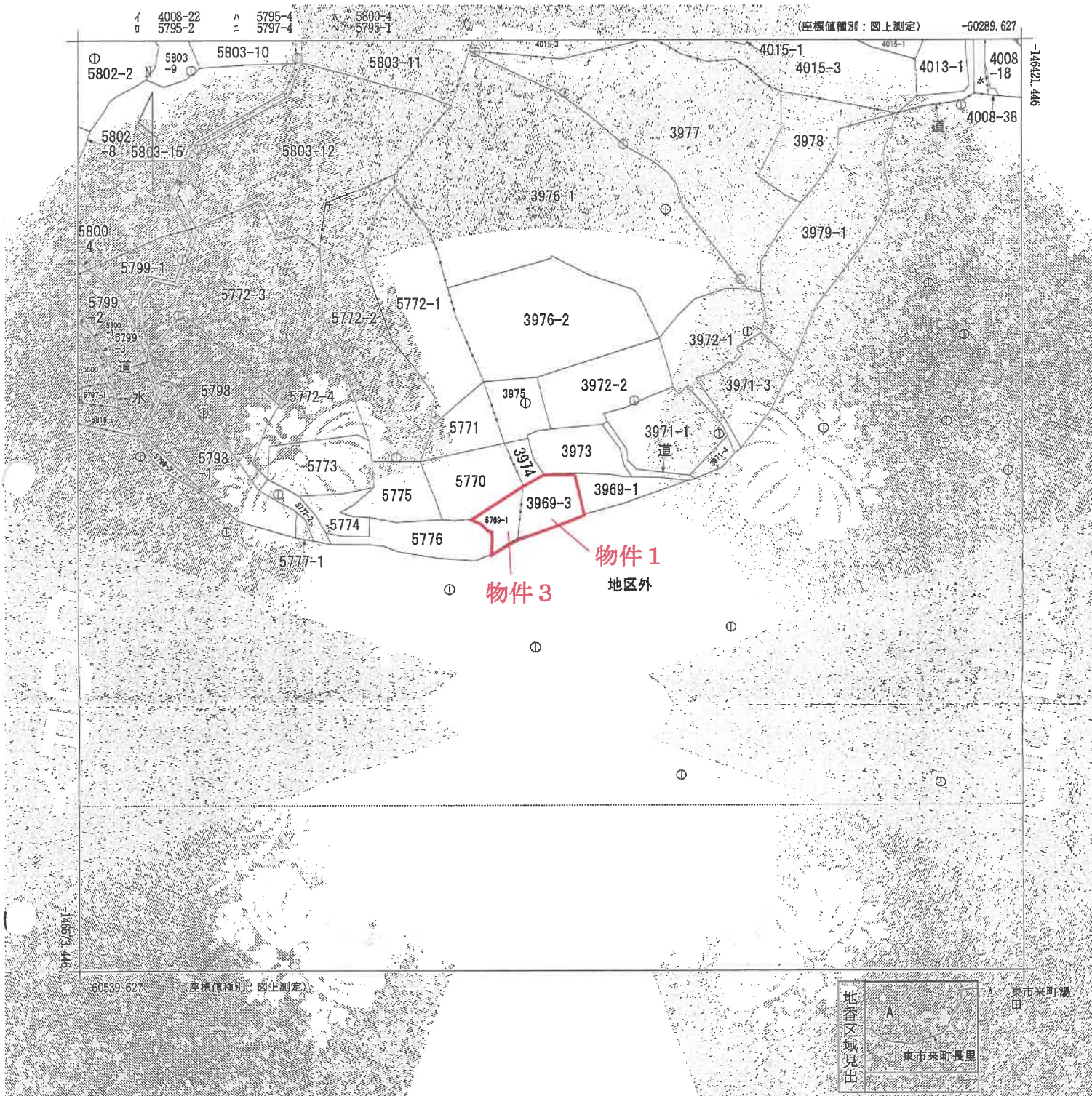
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図 日置市202504）
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 建物間取図
- 8 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



請求分	所在	田置市東市来町長里字枝敷段一				地番	3969番3			
出力尺	1/1000	精度区分	乙二	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44年11月			備付年月日(原図)	昭和60年3月15日			補記事項		

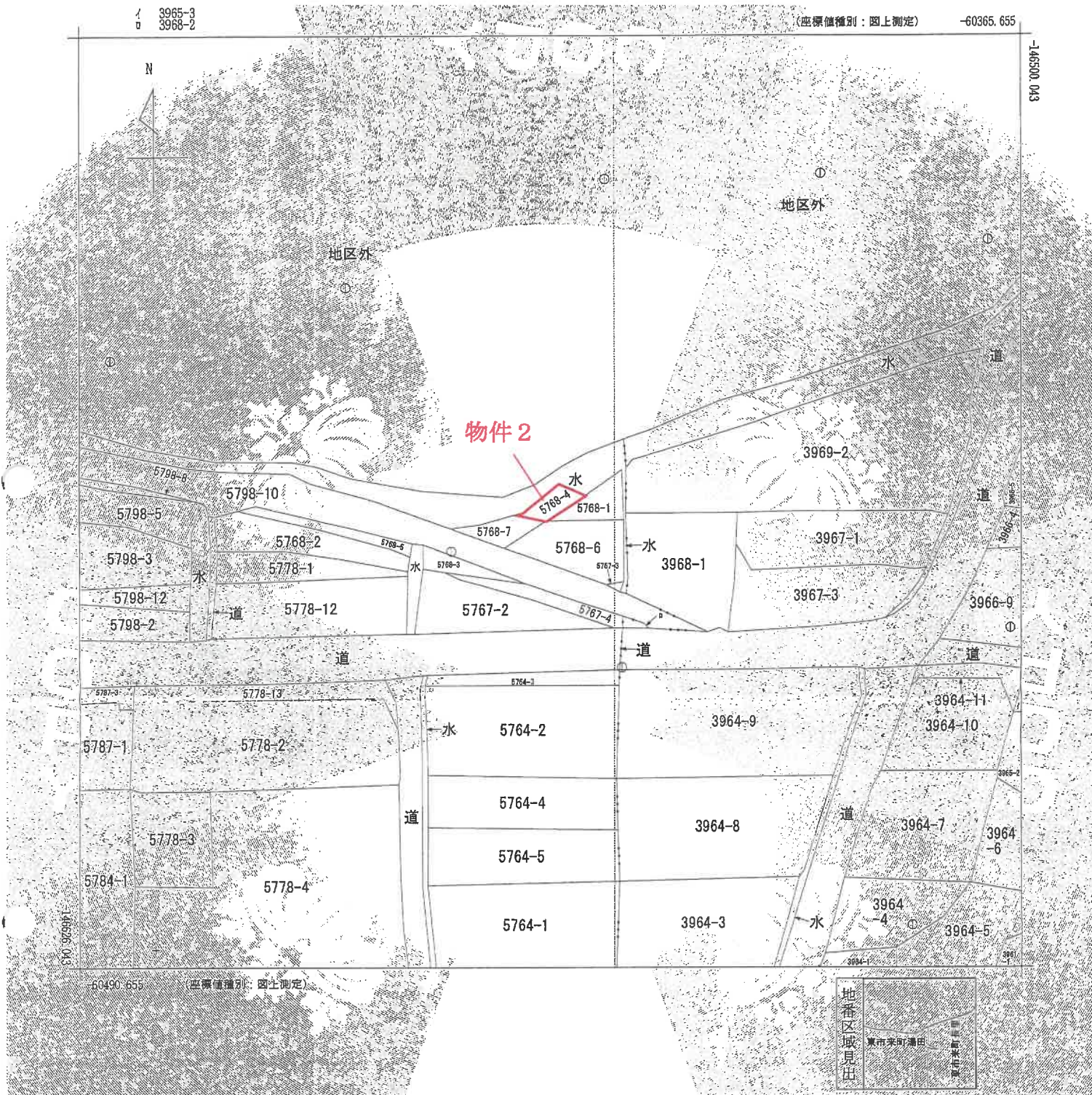
これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年2月16日
鹿児島地方務局
登記官

請求番号：19-2
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

公 図 写



請求 部分	所在	日置市東市来町湯田字芝居段				地番	5768番4			
出 尺	1/500	精 度 区 分	乙一	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44年11月			備 付 年 月 日 (原図)	昭和60年3月15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8年2月16日
鹿児島地方務局
登記官

請求番号：19-3
(1/1)

A 3判をA 4判に縮小

地積測量図写

登記年月日：平成17年1月6日

370641

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8年2月16日 鹿児島地方広務局 登記官

前 5768-7 後 新
地 番 5768-7-1
土地の所在 日置郡東市来町湯田字芝居段

地図番号
T55-3

65

求積表 測地成果2000に基づいた座標値である

NO	X _n	Y _n	X _{n+1}	Y _{n+1}	距離
7916	-146564.734	-60432.847	-1298123.849038		3.94
7915	-146565.694	-60429.025	232892.887766		6.48
3606	-146569.258	-60434.436	1627425.508744		7.53
3601	-146566.625	-60441.493	505068.589750		3.65
3602	-146566.115	-60437.882	-1267210.630290		5.22
合計			52.506932		
合計			26.2534660		26

地 番	面積	地 積
47	26.2534660	20.7465340

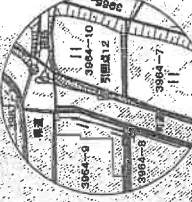
引張点	X座標	Y座標	距離	方位角
引張点12	-146595.012	-60383.861	95.45	109°00'23"
引張点13	-146563.926	-60474.108	95.45	289°00'23"

引張点	X座標	Y座標	距離	方位角	
引張点12	7915	-146565.694	-60429.025	53.85	302°59'22"
引張点12	7916	-146564.734	-60432.847	57.59	301°43'12"
引張点13	7915	-146565.694	-60429.025	45.12	92°14'45"
引張点13	7916	-146564.734	-60432.847	41.27	91°07'19"

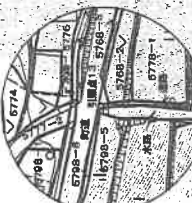
検元の点(図根点)

点 名	X座標	Y座標
TU-12-1	-146616.065	-60162.610
TX-1	-146593.685	-60229.161

引張点12詳細図
S=1:1000



引張点13詳細図
S=1:1000



測量区外第三地	地 番	面積
①	コングラート橋	
②	石	
③	アラスカ・ワグ	
④	金庫・アール	
⑤	金庫・橋	
⑥	金庫・橋	

平成17年1月6日 登記

作製者

申請人

500

A3判をA4判に縮小

請求番号：19-4

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成6年9月2日

484420

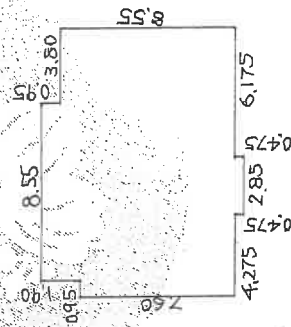
各階平面図

建物図面
各階平面図

家屋番号 3969-3

建物の所在 日置郡中里町長里字枝敷段3969番地3、湯田字芝居段5769番地1

日置市



求積
 $8.55 \times 0.95 = 8.1225$
 $13.30 \times 8.55 = 113.7150$
 $2.85 \times 0.475 = 1.35375$
 $- 0.95 \times 0.95 = - 0.9025$
 合計 122.28875
 床面積 122.28 m²

物件4



(中図第12)

(日加納)

作製者

申請人

縮尺 1/500

縮尺 1/250

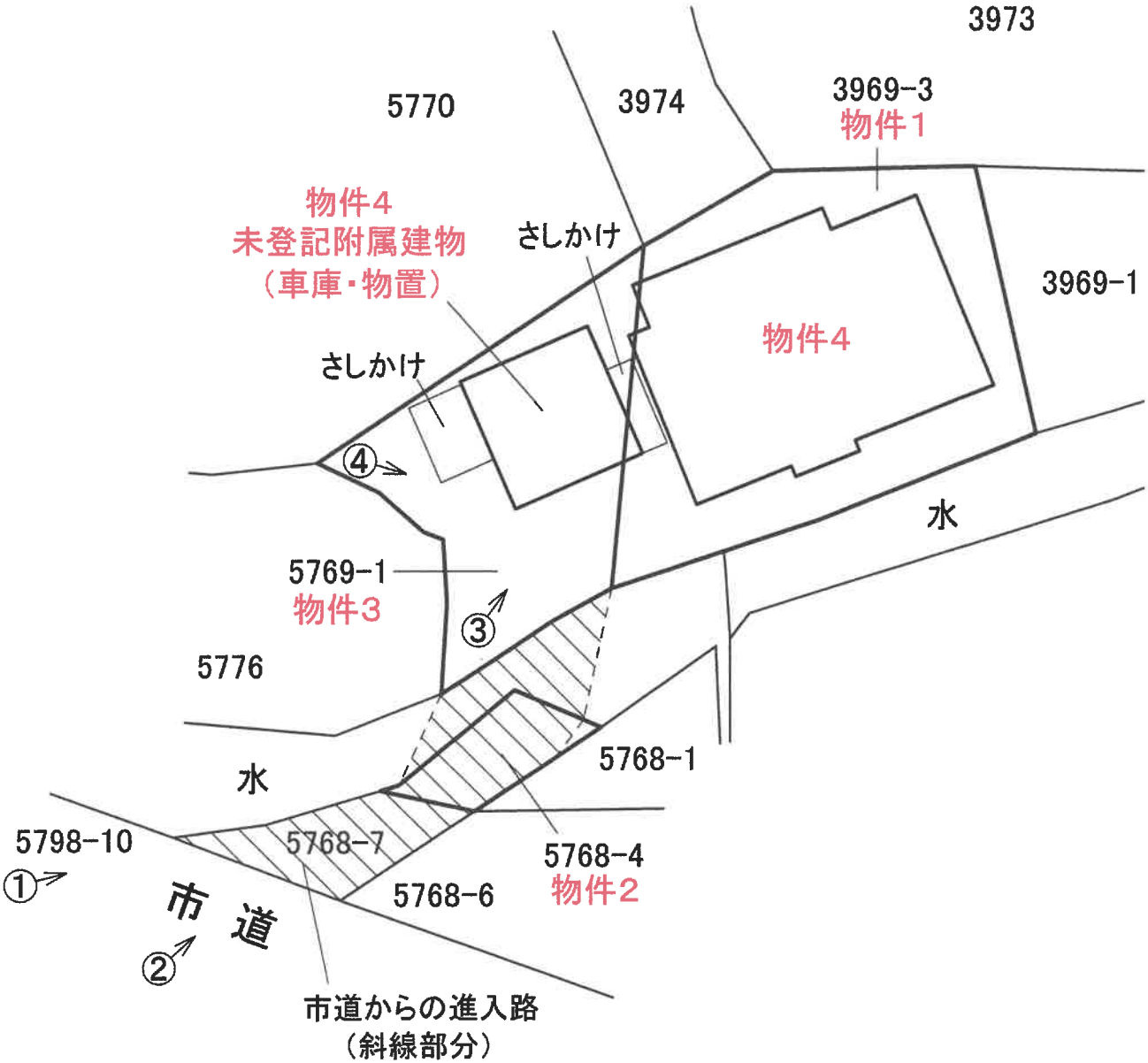
(日本土地房屋調査士会重合同会誌)

これは図面に記録されている内容を確認した図面である。
 令和8年2月16日 鹿兒島地方事務所 登記官

請求番号：19-1

A3判をA4判に縮小

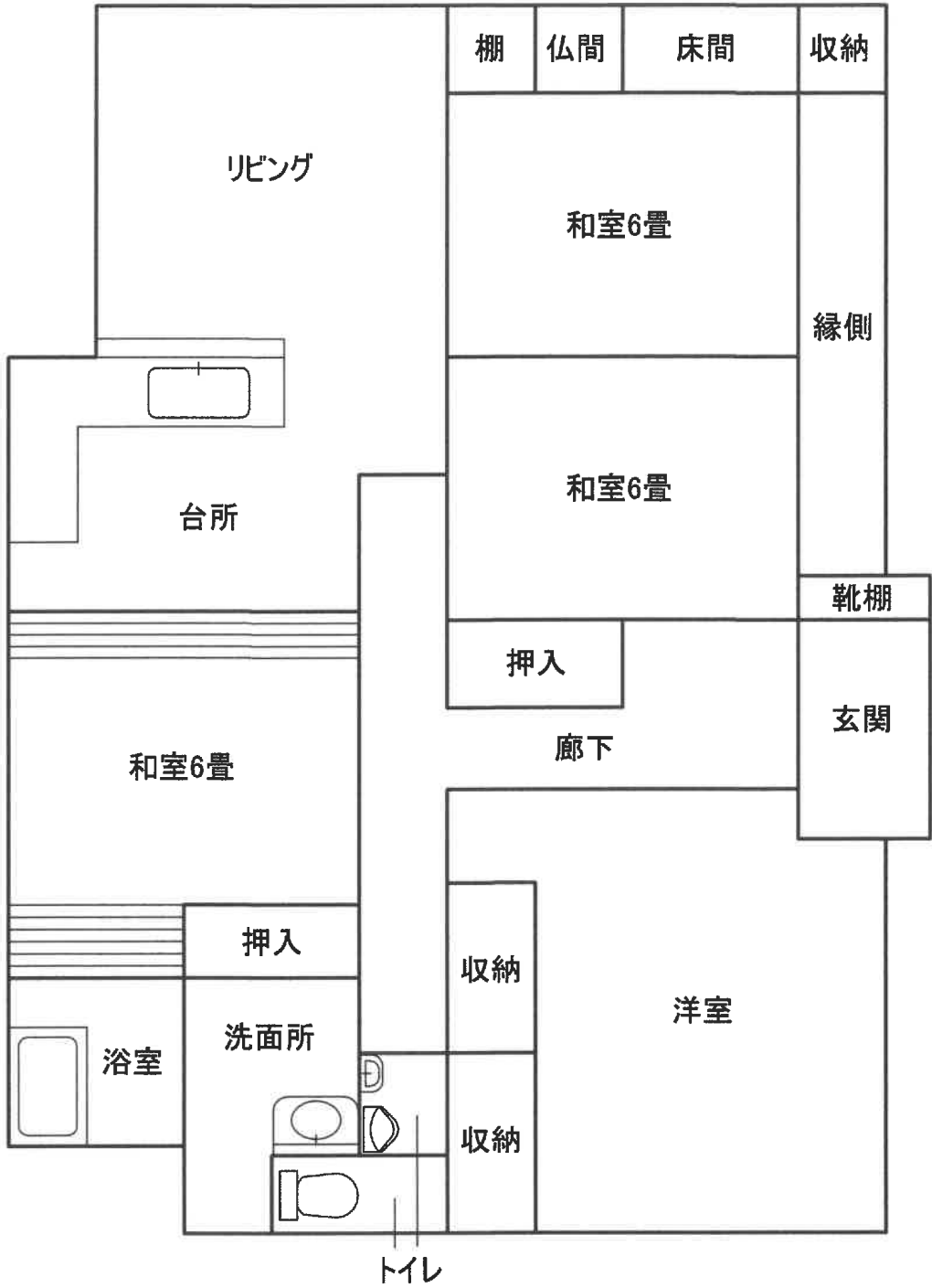
土地建物位置関係図



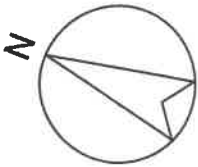
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



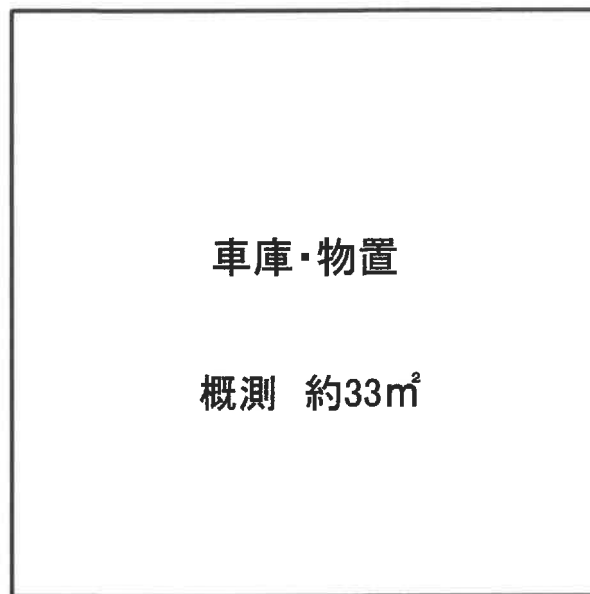
建物間取図（物件4）



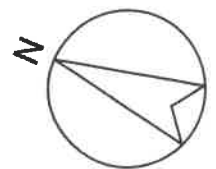
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



建物間取図
(物件4 未登記附属建物)



※ 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



南東方の県道より撮影



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②



物件4 未登記附属建物

物件3



カメラ位置 ④



犬走りの亀裂



天井部分の剥がれ



基礎部分の通気口の破損



襖の状況