令和　８年（ケ）第　　４２号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月２４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１２月　９日から 令和　８年１２月１６日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月２３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　９年　１月１３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１１月２４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８年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1, 2	3, 130, 000 2, 504, 000	一括	626, 000	32, 343	0
1	870, 000				
2	2, 260, 000				
備考					

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　日置市日吉町日置字小苗代

　　地　　番　　１１７３７番２７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．６５平方メートル

２　所　　在　　日置市日吉町日置字小苗代１１７３７番地２７

　　家屋　番号　　１１７３７番２７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９５．３８平方メートル

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　明　細　書

令和　８年１１月　２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】
Ａ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。

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，ＢＩＴのお知らせメニューにも登載されています。）

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　日置市日吉町日置字小苗代

　　地　　番　　１１７３７番２７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．６５平方メートル

２　所　　在　　日置市日吉町日置字小苗代１１７３７番地２７

　　家屋　番号　　１１７３７番２７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９５．３８平方メートル

令和８年(ケ)第４２号
令和８年８月１２日受理
令和８年９月２５日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所
執行官　岩　田　一　重　(印)

令和　８年（ケ）第　　４２号

物　件　目　録

１　所　　在　　日置市日吉町日置字小苗代

　　地　　番　　１１７３７番２７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　２７９．６５平方メートル

２　所　　在　　日置市日吉町日置字小苗代１１７３７番地２７

　　家屋　番号　　１１７３７番２７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　軽量鉄骨造スレート葺平家建

　　床　面　積　　９５．３８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）　付近
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	従物等として、アンテナ柱が存する。
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が異なる（□主である建物　□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： 構　造： 床面積：
占有者及び占有状況	□建物所有者　■その他の者（A） 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、スチール製簡易物置が存する。
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
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

占有者及び占有権原（物件２関係）

占有範囲	■全部　□
占有者	□債務者　■A
占有状況	□敷地　□駐車場　□ ■居宅　□事務所　□店舗　□倉庫　□

■関係人（■A　（占有者）　■本件所有者　）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１３年４月頃
最初の契約等	契約日	平成１３年４月頃
	期間	平成１３年４月頃から　□　　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	平成１３年４月頃から　□　　年　　月　　日まで　　年間 ■期間の定めなし
契約等当事者	貸主	■所有者　□その他の者（　　）
	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	1　本件建物は、私が住居として利用しています。 2　本件所有者は私の前夫です。私は前夫から本件建物を無償で借りて利用しています。 3　本件建物では犬を１８年くらい前から飼っていましたが、半年くらい前に亡くなり今はいません。本件建物内に犬によるひっかき傷等は無いと思います。室内のクロスの傷（写真１０）は、私がひっかいてつけたものです。 4　本件建物について、雨漏りやシロアリ被害はありません。 5　雨樋は台風の時に割れたままとなっています。また、アンテナ柱も台風の際に折れて倒れました。現在支柱で支えています。支柱は業者が設置したものです。アンテナ柱の修理には６０万円くらいかかると言われました。 6　新築時から本件建物に住んでいますが、今までに土地の境界のことでトラブルになったことはありません。
本件所有者	1　本件建物は無償で前妻のAが利用しています。 2　本件建物は、Aと離婚した後に建てたもので、Aには新築時から無償で利用させています。

執 行 官 の 意 見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

（物件１関係）

1　本件土地は、市道（１１７３７－３１の土地は、登記簿上日置郡日吉町名義の公衆用道路である。）に接面している。

2　本件土地と周辺隣接地との境界は外観上概ね明瞭である。

3　本件土地に設置されているアンテナ柱は以前台風の際に倒れたことがあるとのことであった。現在は支柱で支えられている状況である。なお、根元が腐食していた（写真４、５）。

（物件２関係）

1　本件建物は、Ａが使用借権に基づき、住居として利用している。

2　目視では、雨漏りやシロアリ被害等の特筆すべき傷みは確認できなかった。

3　本件建物では約１８年間犬を複数匹飼育していたとのことであった。なお、犬によると思われる目立ったひっかき傷は見受けられなかった。

4　本件建物内には、Ａ所有の動産が多数放置されていた（写真１２～１４）。

5　雨樋の損傷が見られた（写真３）。また外壁の変色が見られた（写真６）。

（調査経過用）

調　査　の　経　過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
８年８月１２日 ：　－　：	執行官室	当事者宛照会書送付 税務資料交付申請
８年８月１４日 14：40－15：20	物件所在地	物件確認、Ａと面談
８年８月１９日 13：50－13：55	執行官室 （電話）	本件所有者から聴取
８年８月２６日 11：50－12：50	物件所在地	立入調査、Ａと面談
８年９月８日 11：15－11：25	執行官室 （電話）	本件所有者から聴取
８年９月８日 13：10－13：15	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書（１１７３７－３１外）交付申請
年　月　日 ：　－　：		

（特記事項）

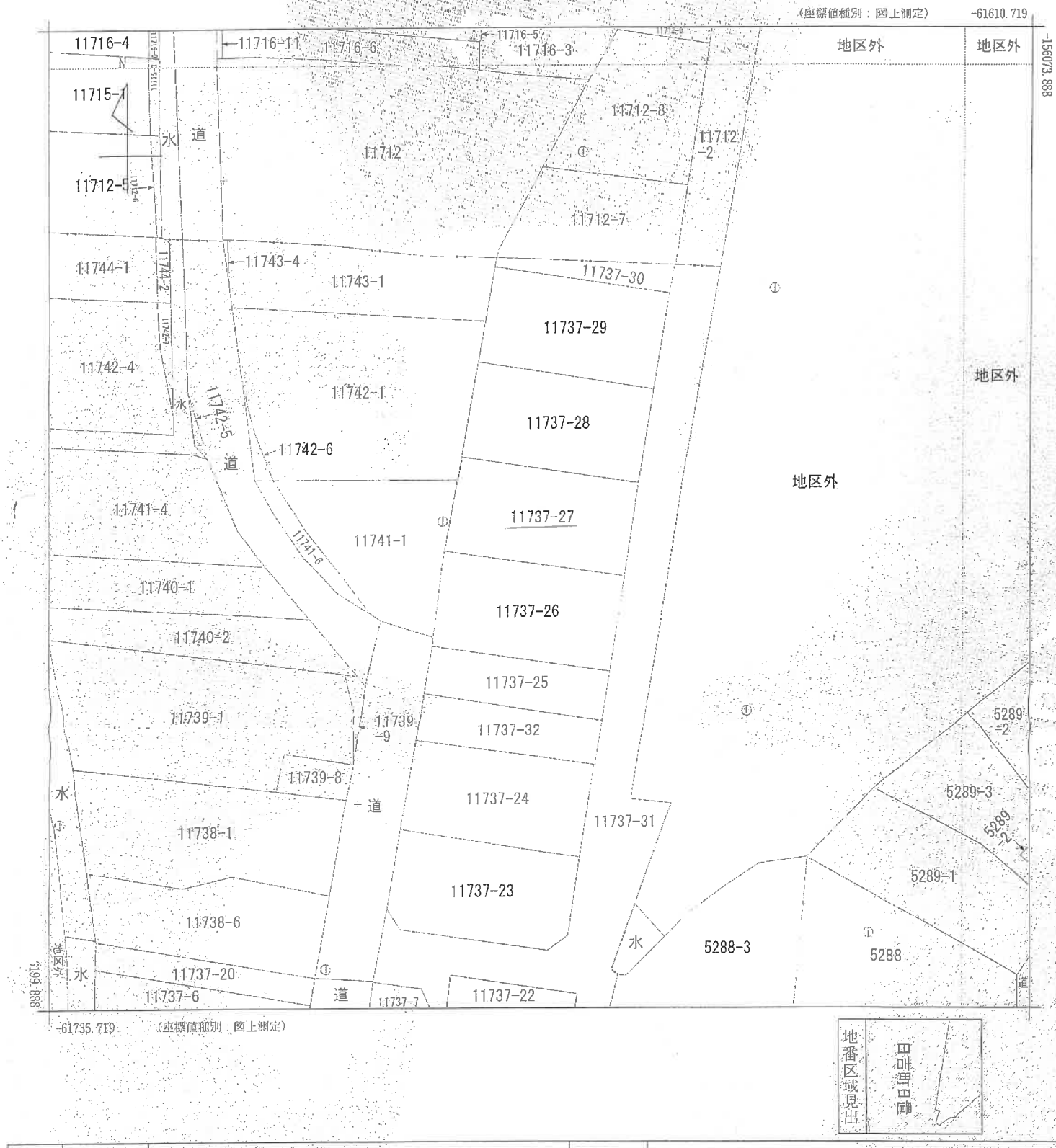
□　令和　　年　　月　　日
　目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。

□　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



請求部分	所在	日置市日吉町日置字小苗代		地番	11737番27				
出力縮尺	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				備付年月日(原図)				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。

A3判をA4判に縮小した

令和8年4月3日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

(7 枚目)

登記年月日：平成12年4月27日

337593

前 11737-3 後：新 11737-3

土地所在図 地積測量図

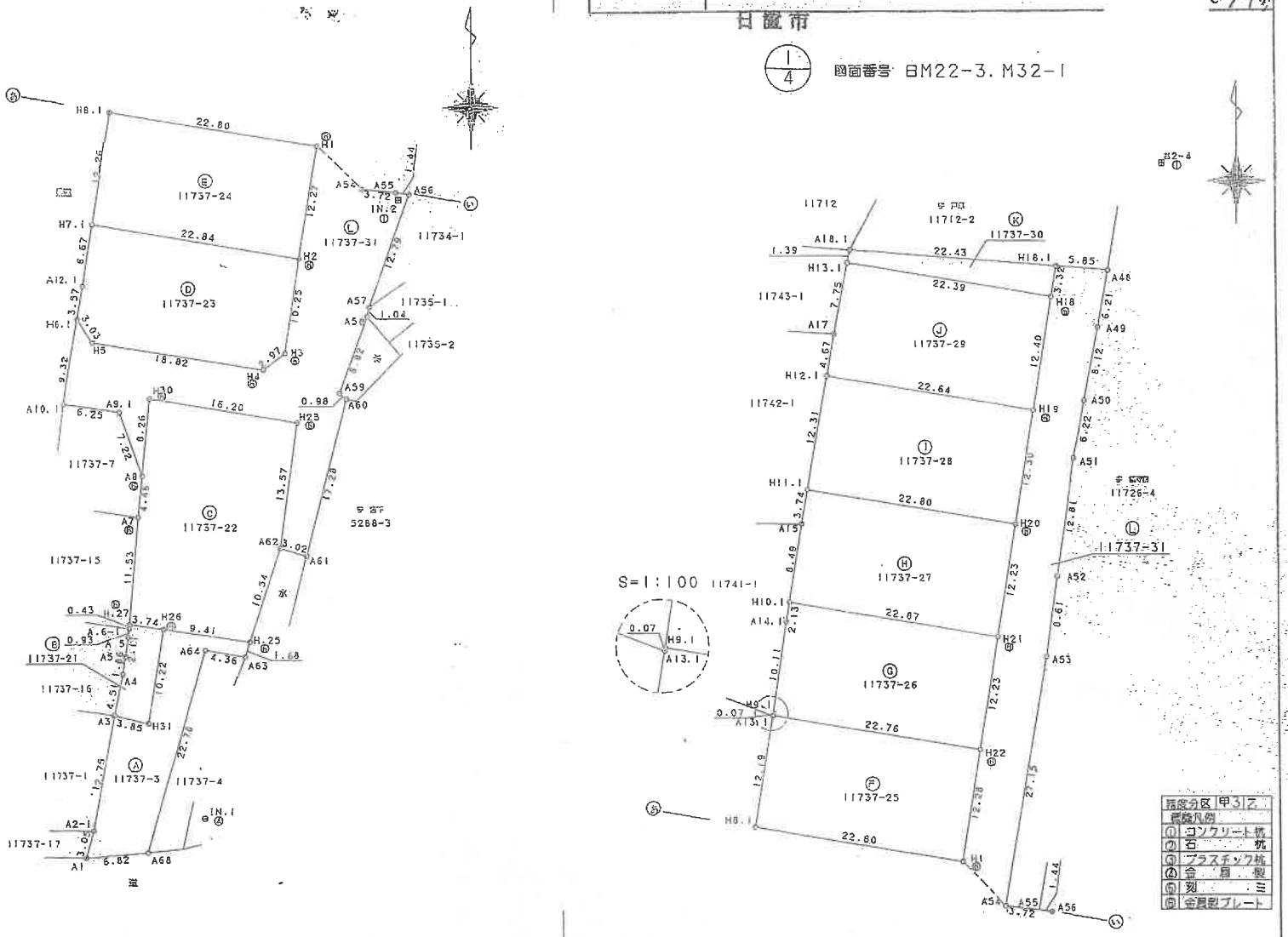
地番	11737-21-31
土地の所在	~~日置郡~~日吉町日置字小苗代

~~日置市~~

(1/4)

1/4

図面番号：日M22-3, M32-1



精度分区	甲3乙
標識凡例	
①	コンクリート杭
②	石　　杭
③	プラスチック杭
④	金　属　製
⑤	鋲　　鋲
⑥	金属製プレート

作製者		申請人		縮尺	1/500

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4月3日　鹿児島地方法務局　登記官

A3判をA4判に縮小した

(8 枚目)

請求番号：18-2　(1/4)

登記年月日：平成12年4月27日

337594

前 後・新

地番	11737-21-31
土地の所在	~~日置郡~~ 日吉町日置字小苗代 ~~日置市~~

土地所在図 地積測量図

(2/4)

2/4

座標求積表

地番	Ⓔ 11737-24			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
H7.1	-156548.029	-61471.541	-968115.299209	12.26
H8.1	-156535.929	-61469.552	-520524.166336	22.80
H1	-156539.561	-61447.034	967729.338466	12.27
H2	-156551.678	-61448.987	520350.021916	22.84
		倍面積	-560.105163	
		面積	280.0525815	
		地積	280.05 ㎡	

地番	Ⓕ 11737-25			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
H8.1	-156535.929	-61469.552	-963104.940736	12.19
A13.1	-156523.893	-61467.573	-744310.841457	0.07
H9.1	-156523.820	-61467.562	217533.701918	22.76
H22	-156527.432	-61445.084	967207.067244	12.28
H1	-156539.561	-61447.034	522115.447898	22.80
		倍面積	-559.565133	
		面積	279.7825665	
		地積	279.78 ㎡	

地番	Ⓖ 11737-26			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
H9.1	-156523.820	-61467.562	-836757.921506	10.11
A14.1	-156513.819	-61466.064	-744046.704720	2.13
H10.1	-156511.715	-61465.722	94288.417548	22.87
H21	-156515.353	-61443.141	965701.847097	12.23
H22	-156527.432	-61445.084	520255.526228	22.76
		倍面積	-558.835353	
		面積	279.4176765	
		地積	279.41 ㎡	

地番	Ⓗ 11737-27			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
H10.1	-156511.715	-61465.722	-739125.307050	8.49
A15	-156503.328	-61464.360	-742182.147000	3.74
H11.1	-156499.640	-61463.718	-3380.504490	22.80
H20	-156503.273	-61441.205	965425.654165	12.23
H21	-156515.353	-61443.141	518702.996322	22.87
		倍面積	-559.308053	
		面積	279.6540265	
		地積	279.65 ㎡	

座標求積表

地番	Ⓑ 11737-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
A3	-156600.619	-61469.273	-326463.308903	4.51
A4	-156596.196	-61468.344	-385099.175160	1.86
A5	-156594.354	-61468.052	-242122.656828	2.11
A.5	-156592.257	-61467.758	-186001.435708	0.93
A.6-1	-156591.328	-61467.628	-83964.779848	0.43
H.27	-156590.891	-61467.590	5224.745150	3.74
H26	-156591.413	-61463.885	652500.603160	10.22
H31	-156601.507	-61465.525	565851.623150	3.85
		倍面積	-74.384987	
		面積	37.1924935	
		地積	37.19 ㎡	

地番	Ⓒ 11737-22			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
H.25	-156592.727	-61454.567	534347.460065	9.41
H26	-156591.413	-61463.885	-112847.692860	3.74
H.27	-156590.894	-61467.590	-738164.288310	11.53
A7	-156579.404	-61466.588	-979039.813664	4.46
A8	-156574.963	-61466.127	-778652.896836	8.26
H30	-156566.736	-61465.289	-349307.237387	16.20
H23	-156569.280	-61449.281	982082.408942	13.57
A62	-156582.718	-61451.233	1440847.060151	10.54
		倍面積	-734.999899	
		面積	367.4999495	
		地積	367.49 ㎡	

地番	Ⓓ 11737-23			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1)Yn	距離
H6.1	-156558.132	-61473.266	-371237.053374	3.57
A12.1	-156554.614	-61472.624	-621057.920272	6.67
H7.1	-156548.029	-61471.541	-180480.444376	22.84
H2	-156551.678	-61448.987	846582.693899	10.25
H3	-156561.806	-61450.612	732184.041980	2.97
H4	-156563.593	-61452.985	-70855.291705	18.82
H5	-156560.653	-61471.582	-335696.309302	3.03
		倍面積	-560.283150	
		面積	280.1415750	
		地積	280.14 ㎡	

精度分区 甲3乙

境界凡例	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属鋲
⑤	鋲
⑥	金属標プレート

作製者		申請人		縮尺	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。
令和8年4月3日 鹿児島地方法務局 登記官
(6枚目)
A3判をA4判に縮小した
請求番号：18-2

登記年月日：平成13年4月13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8年4月3日
鹿児島地方法務局
登記官

（10 枚目）

A3判をA4判に縮小した

450237

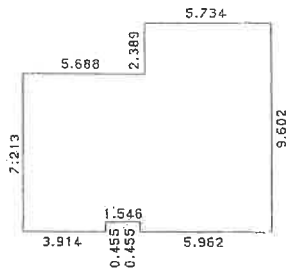
各階平面図

建物図面
各階平面図

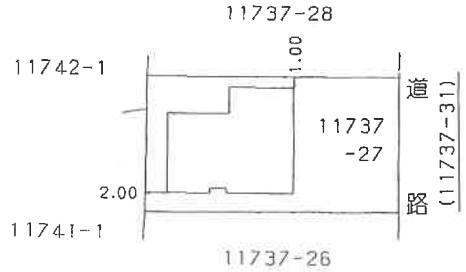
家屋番号	11737番27
建物の所在	~~日置郡~~日吉町日置字小苗代11737番地27

日置市

4
13
4
13







求積表

イ)	2.389 × 5.734 =	13.698526
ロ)	6.758 × 11.422 =	77.189876
ハ)	0.455 × 5.962 =	2.712710
ニ)	0.455 × 3.914 =	1.780870
合計		95.381982
床面積		95.38㎡

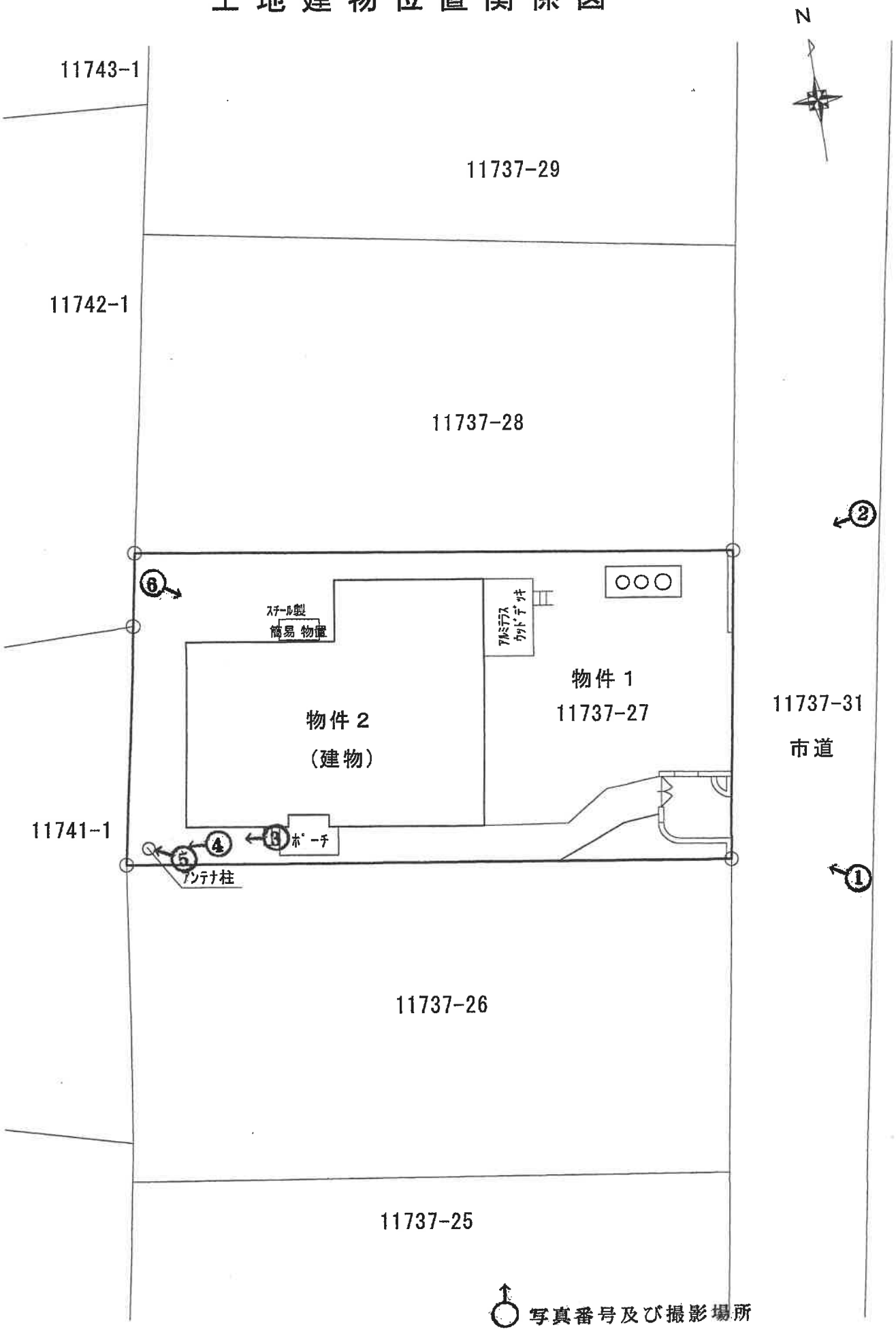
平成 13年 4月 13日 登記

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）

請求番号：18-3

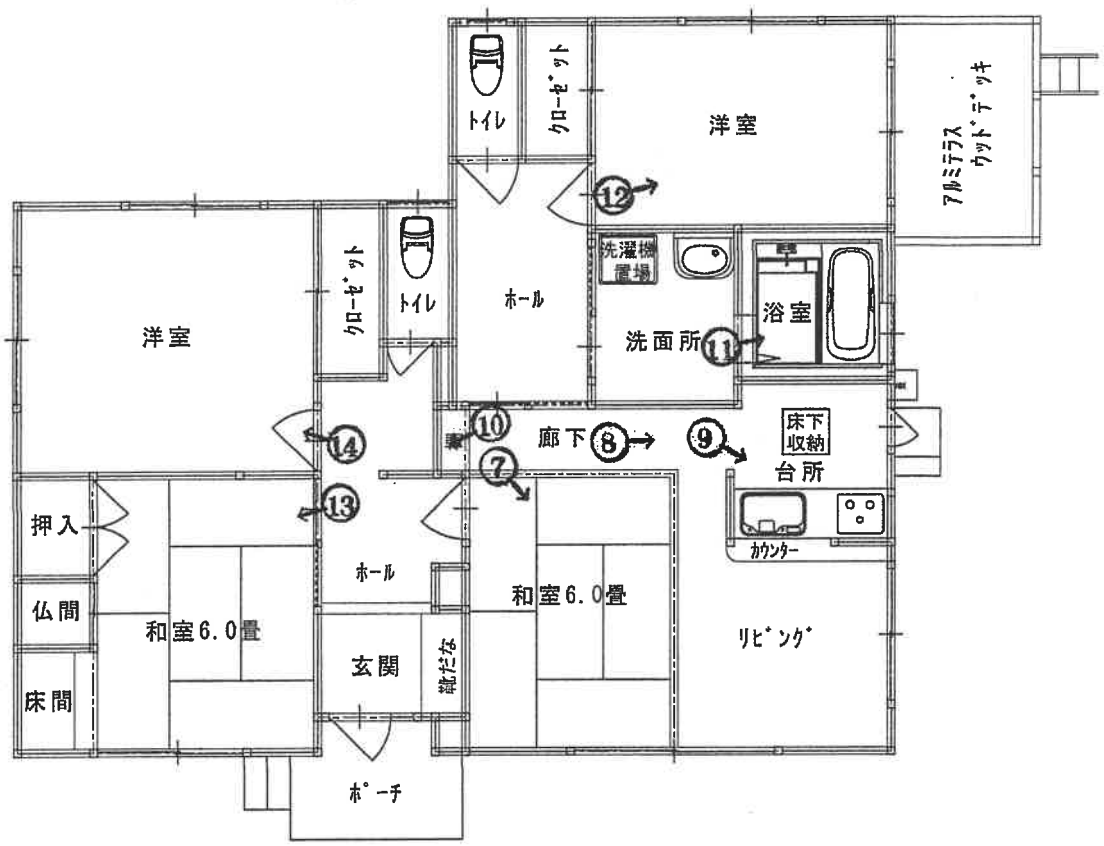
土 地 建 物 位 置 関 係 図



※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

（11 枚目）

建 物 間 取 図



1階　平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(12 枚目)

写真1　　本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4



写真5　　アンテナ柱の腐食の状況



写真6



写真7　　本件建物内部



写真8



写真9



写真10　クロスの傷み



写真11



写真12



写真13



写真14



令和　8　年（ケ）第　　42　　号
令和　8　年　　8月　26日　現地調査
令和　8　年　　9月　25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
柳元　健吾

第1　評価額

一　括　価　格	
金　3,130,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　870,000 円
物件2(建物)	金　2,260,000 円

1. 一括価格は、物件1及び物件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、登記記録とほぼ同じ。

番号	所在等	登記	現況
1	所在 地番 地目 地積	日置市日吉町日置字小苗代 11737番27 宅地 279.65㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	日置市日吉町日置字小苗代 11737番地27 11737番27 居宅 軽量鉄骨造スレート葺平家建 95.38㎡	

番号	特記事項
	特記すべき事項はなし。

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鹿児島本線「伊集院」駅の南西方　約　6.2　km 「八幡」バス停の北東方　約　50　m 日置市立日吉学園の北東方　約　610　m （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、JR鹿児島本線「伊集院」駅の南西方約6.2km（直線距離）に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を主として、事業所、店舗等が混在している地域である。周辺には、農地、山林等が広がっている状況であり、今後も当面、現在の地域環境を維持するものと推定される。
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　：　都市計画区域外 用途地域　：　－ 建ぺい率　：　－ 容積率　：　－ 防火規制　：　－ その他の規制　：　無 上記「－」の項目は都市計画区域外のため定めがない。
画地条件	地積　：　279.65㎡ 規模　：　概ね標準的 間口　：　約12.2m 奥行　：　約22.8m 形状　：　長方形 地勢　：　概ね平坦地 高低差　：　南東側で接面する市道と概ね等高 その他　：　特になし
接面道路の状況	南東側約5.0m舗装市道(*1) *1都市計画区域外のため建築基準法上の道路種別はない。
土地の利用状況等	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。 隣地については、道路(東側)、事業所(西側)、戸建住宅(南側)、戸建住宅(北側)である。
供給処理施設	上水道：有り ガス配管：無し 下水道：無し
土壌汚染の可能性の調査	現地調査、当事者等からの聴取及び官公署における公表資料を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	① 土地(物件1)の全域に、建物(物件2)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1)の敷地上に、アンテナ柱が存在しているが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ③ 土地(物件1)は、日置市教育委員会社会教育課文化係に問い合わせたところ、周知の埋蔵文化財包蔵地には該当していない旨の回答を得た。 ④ 土地(物件1)と隣接地との境界付近の状況等については、執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

2 建物の概況及び利用現況（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等	建築年月日(登記記録)：平成 13 年 4 月 8 日新築 経　過　年　数：　25 年 経済的残存耐用年数：　5 年
仕　　様	用　途：居宅 構　造：軽量鉄骨造 屋　根：スレート葺 外　壁：サイディング 内　壁：ビニールクロス等 天　井：ビニールクロス等 床　：畳・フローリング等 設　備：水道・電気・トイレ等 その他：特になし
床面積（現況）	95.38㎡
現況用途等	現況用途：居宅 間取り：建物間取図ご参照
品　　等	やや上等
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る(特記事項①ご参照)。
建物の利用状況	執行官作成の「現況調査報告書」をご参照。

特　記　事　項	① 建物(物件2)の内部には、大量の目的外動産が雑然と各室内を覆いつくしており、室内の風通し等に影響を及ぼしている状況にある。また、過去に室内で犬が飼育されていたため、動物臭が認められた。以上、これらを総合的に勘案して、保守管理の状態は劣ると判断した。 ② 建物(物件2)は、雨どいの破損、外壁の変色等が認められた。 ③ 従物等として、スチール製簡易物置が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ④ 従物等として、ウッドデッキ(附属資料「現況写真④」ご参照)が存するが、特段の経済価値は認められないと判断した。 ⑤ シロ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るため、詳細については専門家による調査を要する。 ⑥ 当該建物について、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。そのため、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1)

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

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×オ
1	7,430	1.05	279.65	0.95		2,072,000

ア 標準画地価格

地価調査　日置-7

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$8{,}550 \text{ 円／㎡} \times \frac{(99.3)}{100} \times \frac{100}{(102)} \times \frac{100}{(112)} = 7{,}430 \text{ 円／㎡}$$

◇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 +2

◇地域格差：街路 + 5 %、交通・接近 − 3 %、環境 +10 %、行政 ± 0 %

1.05 × 0.97 × 1.10 × 1.00 ＝ 1.12 (100/112)

イ 個別格差：方位 +5%

ウ 地積：登記記録数量

エ 建付減価補正率：0.95　(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2)

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。

主である建物

番号	再調達原価 (円／㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	主である建物価格 (円) ア×イ×ウ
2	253,000	95.38	0.15	3,619,000

ア 再調達原価：253,000円/㎡

イ 現況延床面積:95.38㎡

ウ 現価率

耐用年数に基づく方法(定額法)と観察減価法を併用し、現価率を査定した。

経過年数　25 年、経済的残存耐用年数　5 年、残価率　5 %

観察減価法による減価率　30 %　(建物内部、外部の保守管理の状態等を考慮)

現価率 ＝{ 残価率5% ＋ (1-5%) × (5年/30年) } × (1-30%) ＝ 0.15

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、下記の通り評価額を求めた。

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	2,072,000	法定地上権	0.30	621,000

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	2,072,000	− 621,000	1.00	1.00	0.60	870,000
2	3,619,000	+ 621,000	1.00	0.89	0.60	2,260,000
一括価格(合計)						3,130,000

ウ 占有減価修正 ： 必要なし

エ 市場性修正 ： 物件2
室内における動物臭 -10%、アンテナ柱の著しい劣化 -1%
0.90 × 0.99 ＝ 0.89（相乗積）

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 地価調査価格　（　　日置-7　　）

所在	：	日置市日吉町日置字四頭555番40
価格	：	8,550　円／㎡
位置	：	日置寺下バス停約610m
価格時点	：	令和7年7月1日
地積	：	261　㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	西 6.0m 市道
用途指定等	：	都市計画区域外
地域の概要	：	中規模の一般住宅が多い区画整然とした住宅地域

2 固定資産税評価額　（ 令和 8年 1月 1日現在 ）

物件	1	1,456,976 円
物件	2	1,998,323 円

第7 附属資料の表示

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②2021 04)

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

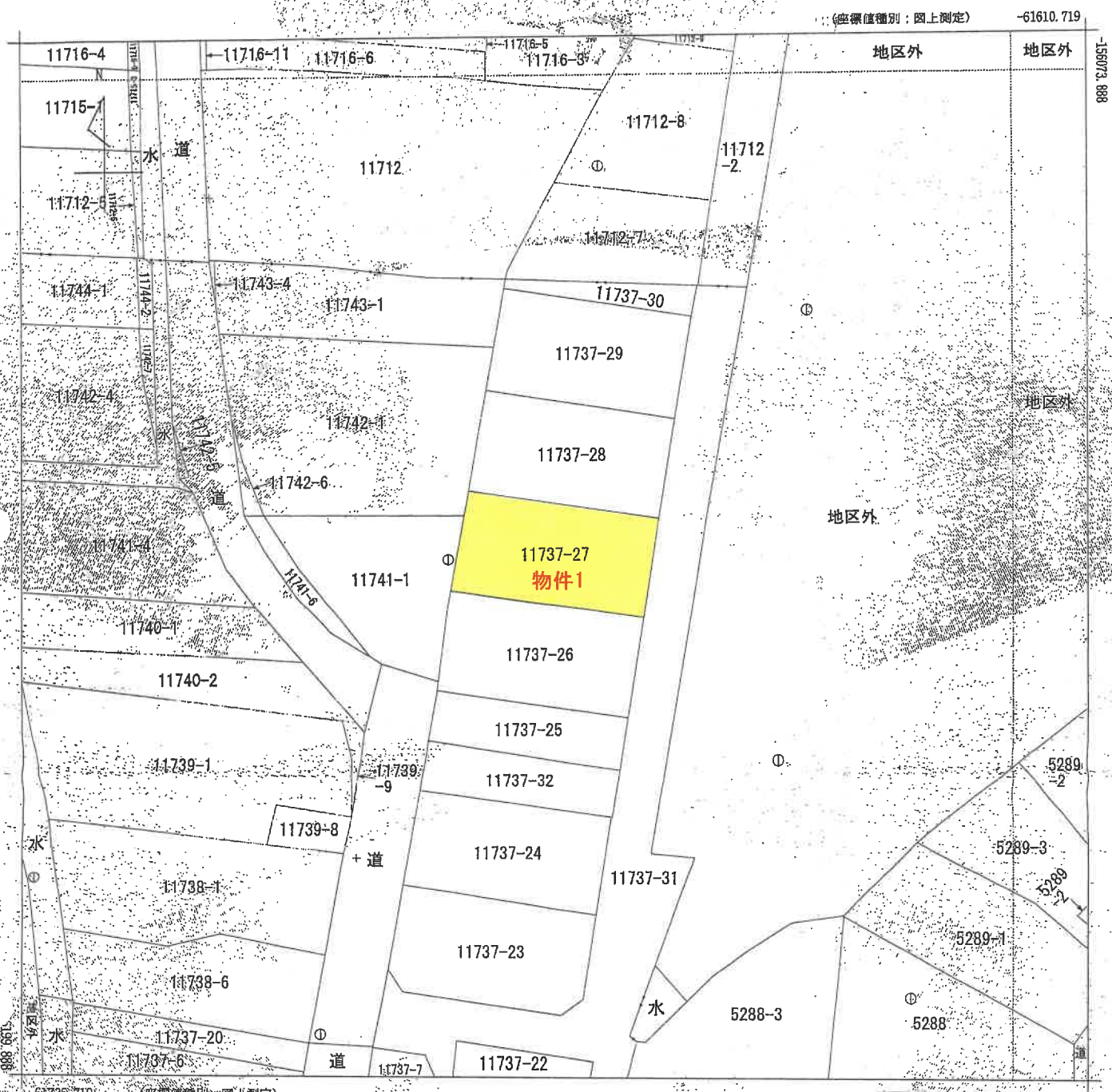
8 現況写真

以 上

位 置 図



国土地理院地形図



請求部分	所在	日置市日吉町日置字小笹代					地番	11737番27			
出力縮尺	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				備付年月日(原図)				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4月3日
鹿児島地方法務局
登記官

[redacted]

請求番号：18-1
(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成12年4月27日

337593

前 11737-3 後・新

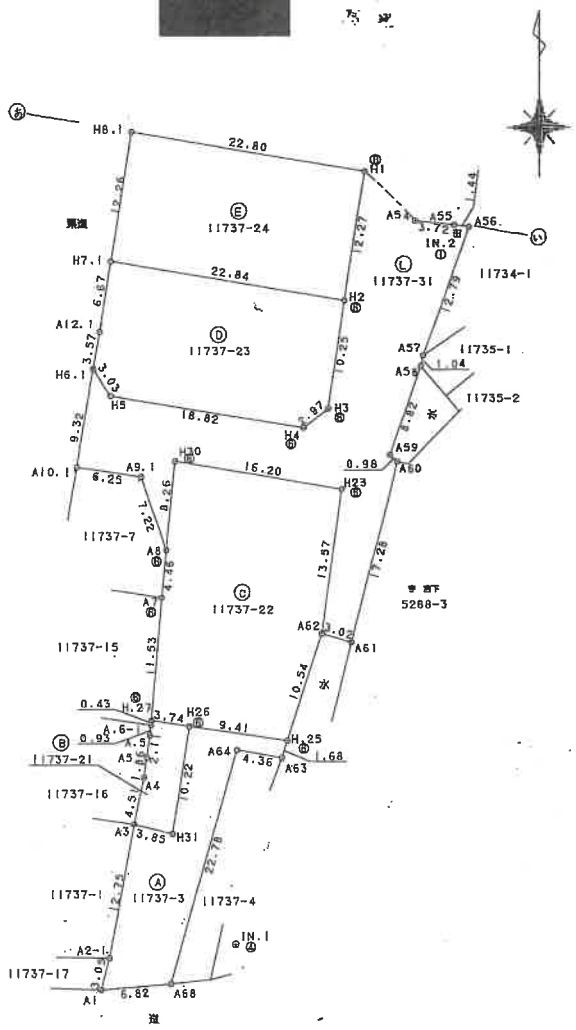
~~土地所在図~~ 地積測量図

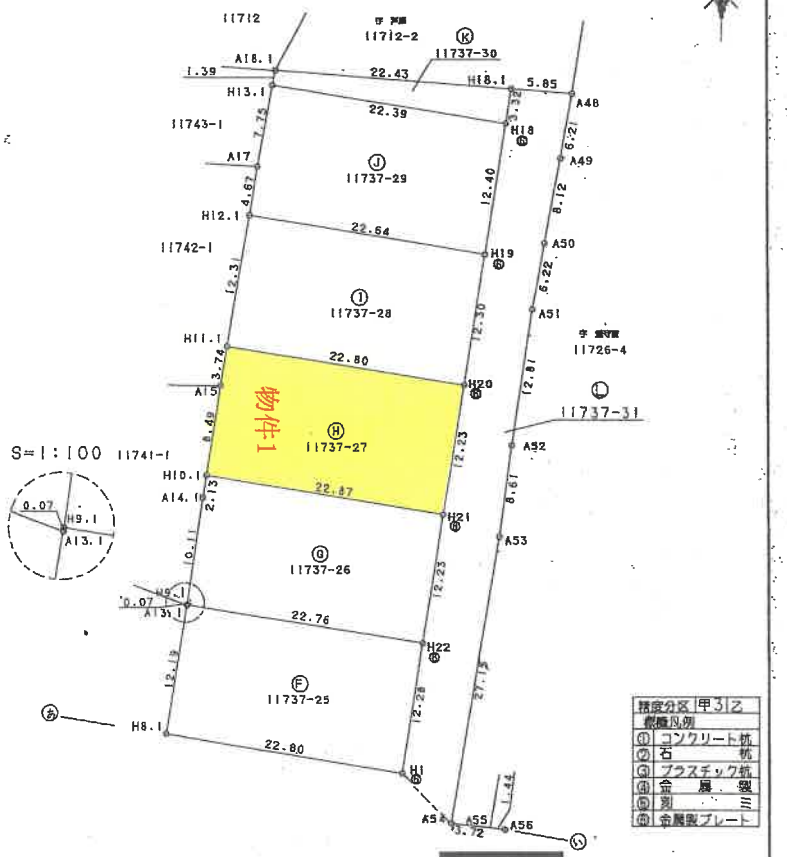
地番	11737-21-31
土地の所在	~~日置郡~~ 日置市 日吉町日置字小苗代

(1/4)

1/4

図面番号 日M22-3, M32-1





作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

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4月3日　鹿児島地方法務局

登記官

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小
受命物件部分のみ抜粋

請求番号：18-2　(1/4)

登記年月日：平成12年4月27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8年4月3日　鹿児島地方法務局　登記官

337594

[redacted]

~~前~~・~~雀~~・新

地番	11737-21-3
土地の所在	~~日置郡~~ 日吉町日置字小苗代 [redacted] ~~日置市~~

~~土地所在図~~ 地積測量図

(2/4)

2/4

座標求積表

地番	Ⓔ 11737-24			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
H7.1	-156548.029	-61471.541	-968115.299209	12.26
H8.1	-156535.929	-61469.552	-520524.166336	22.80
H1	-156539.561	-61447.034	967729.338466	12.27
H2	-156551.678	-61448.987	520350.021916	22.84
		倍面積	-560.105163	
		面積	280.0525815	
		地積	280.05 ㎡	

地番	Ⓕ 11737-25			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
H8.1	-156535.929	-61469.552	-963104.940736	12.19
A13.1	-156523.893	-61467.573	-744310.841457	0.07
H9.1	-156523.820	-61467.562	217533.701918	22.76
H22	-156527.432	-61445.084	967207.067244	12.28
H1	-156539.561	-61447.034	522115.447898	22.80
		倍面積	-559.565133	
		面積	279.7825665	
		地積	279.78 ㎡	

地番	Ⓖ 11737-26			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
H9.1	-156523.820	-61467.562	-836757.921506	10.11
A14.1	-156513.819	-61466.064	-744046.704720	2.13
H10.1	-156511.715	-61465.722	94288.417548	22.87
H21	-156515.353	-61443.141	965701.847097	12.23
H22	-156527.432	-61445.084	520255.526228	22.76
		倍面積	-558.835353	
		面積	279.4176765	
		地積	279.41 ㎡	

地番	Ⓗ 11737-27			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
H10.1	-156511.715	-61465.722	-739125.307050	8.49
A15	-156503.328	-61464.360	-742182.147000	3.74
H11.1	-156499.640	-61463.718	-3380.504490	22.80
H20	-156503.273	-61441.205	965425.654165	12.23
H21	-156515.353	-61443.141	518702.996322	22.87
		倍面積	-559.308053	
		面積	279.6540265	
		地積	279.65 ㎡	

物件1

座標求積表

地番	Ⓐ 11737-21			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
A3	-156600.619	-61469.273	-326463.308903	4.51
A4	-156596.196	-61468.344	-385099.175160	1.86
A5	-156594.354	-61468.052	-242122.656828	2.11
A.5	-156592.257	-61467.758	-186001.435708	0.93
A.6-1	-156591.328	-61467.628	-83964.779848	0.43
H.27	-156590.891	-61467.590	5224.745150	3.74
H26	-156591.413	-61463.885	652500.603160	10.22
H31	-156601.507	-61465.525	565851.623150	3.85
		倍面積	-74.384987	
		面積	37.1924935	
		地積	37.19 ㎡	

地番	Ⓒ 11737-22			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
H.25	-156592.727	-61454.567	534347.460065	9.41
H26	-156591.413	-61463.885	-112847.692860	3.74
H.27	-156590.894	-61467.590	-738164.288310	11.53
A7	-156579.404	-61466.588	-979039.813664	4.46
A8	-156574.963	-61466.127	-778652.896836	8.26
H30	-156566.736	-61465.289	-349307.237387	16.20
H23	-156569.280	-61449.281	982082.408942	13.57
A62	-156582.718	-61451.233	1440847.060151	10.54
		倍面積	-734.999899	
		面積	367.4999495	
		地積	367.49 ㎡	

地番	Ⓓ 11737-23			
測点	Xn	Yn	(Xn+1 − Xn−1) Yn	距離
H6.1	-156558.132	-61473.266	-371237.053374	3.57
A12.1	-156554.614	-61472.624	-621057.920272	6.67
H7.1	-156548.029	-61471.541	-180480.444376	22.84
H2	-156551.678	-61448.987	846582.693899	10.25
H3	-156561.806	-61450.612	732184.041980	2.97
H4	-156563.593	-61452.985	-70855.291705	18.82
H5	-156560.653	-61471.582	-335696.309302	3.03
		倍面積	-560.283150	
		面積	280.1415750	
		地積	280.14 ㎡	

種別区分	甲3 乙
境界凡例	
①	コンクリート杭
②	石杭
③	プラスチック杭
④	金属鋲
⑤	刻三
⑥	金属製プレート

作製者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小
受命物件部分のみ抜粋

登記年月日：平成13年4月13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8年4月3日
鹿児島地方法務局
登記官

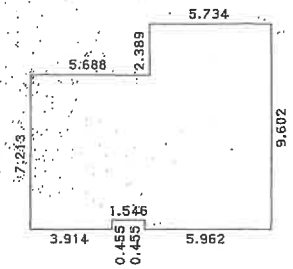
建物図面
~~各階平面図~~

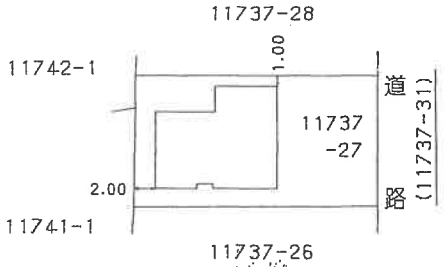
家屋番号	11737番27
建物の所在	~~日置郡~~日吉町日置字小苗代11737番地27

日置市

H
13
4
13

450237　各階平面図





求積表

イ)	2.389	×	5.734 =	13.698526
ロ)	6.758	×	11.422 =	77.189876
ハ)	0.455	×	5.962 =	2.712710
ニ)	0.455	×	3.914 =	1.780870
合計				95.381982
床面積				95.38㎡

平成13年4月13日登記

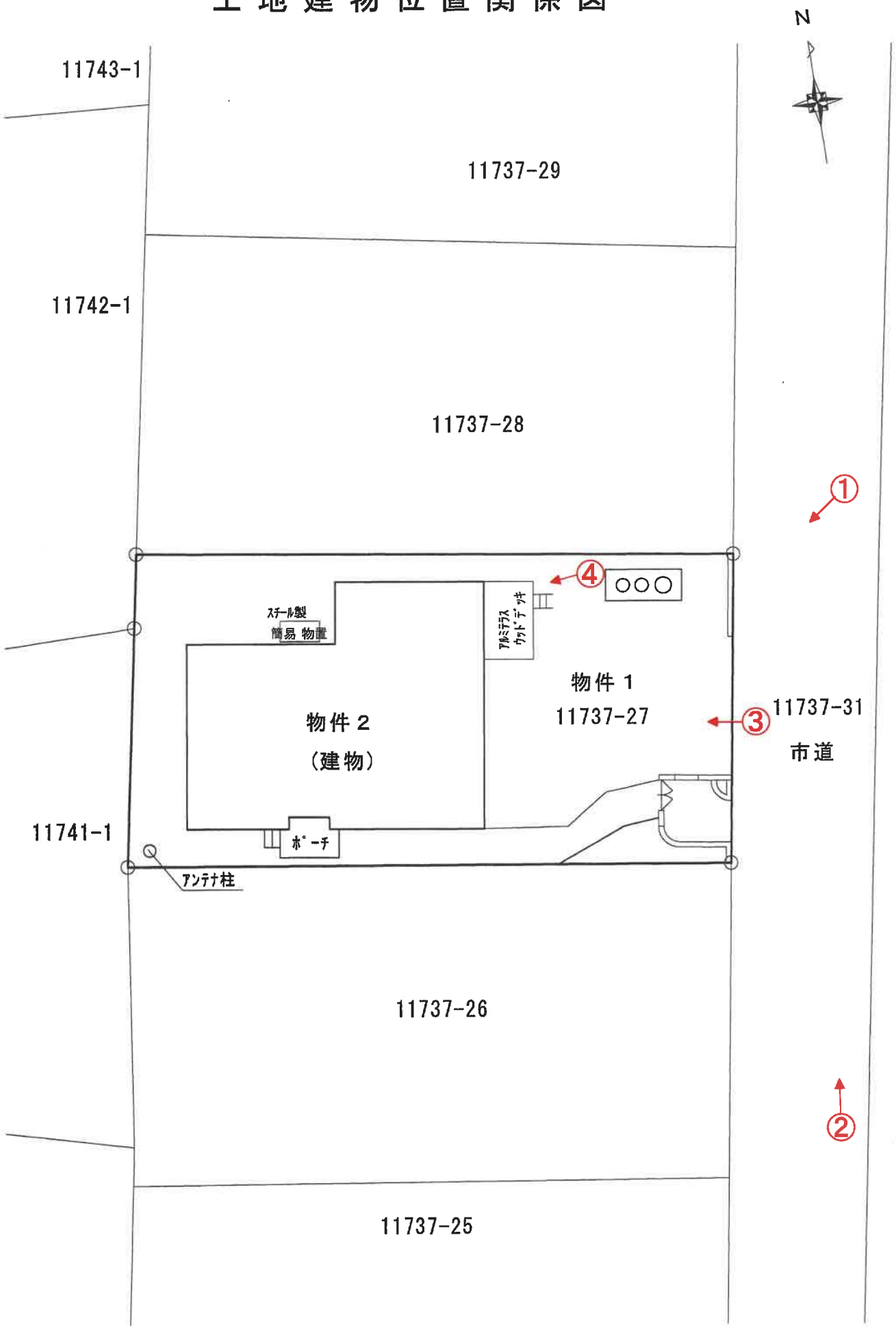
作製者	[redacted]	縮尺	1/250	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

請求番号：18-3

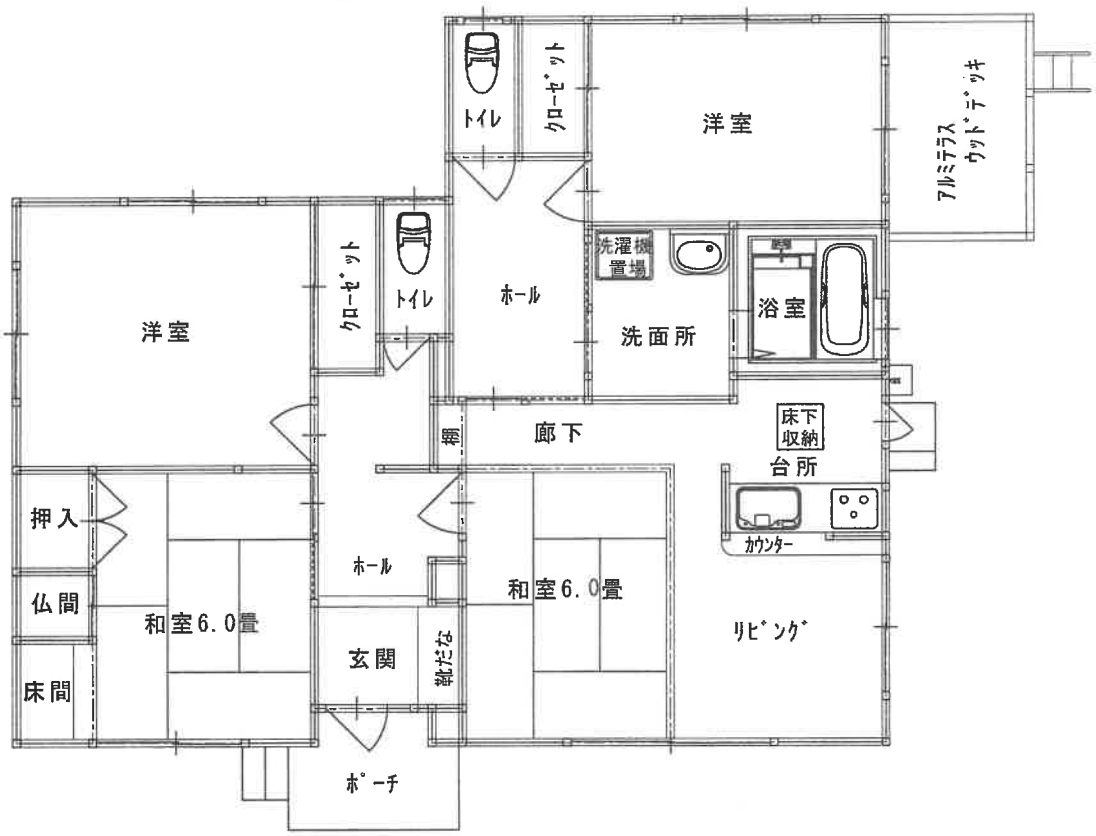
土 地 建 物 位 置 関 係 図



番号矢印：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。

建 物 間 取 図



1階　平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

写真①



写真②



写真③



写真④

