令和　８年（ケ）第　　５１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	2, 290, 000 1, 832, 000	一括	458, 000	26, 490	0
1	1, 270, 000				
2	1, 020, 000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿児島市平川町字瀬谷

　　地　　番　　５７５８番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．１４平方メートル

2　所　　在　　鹿児島市平川町字瀬谷５７５８番地１４

　　家屋　番号　　５７５８番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　７４．２９平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２０．１９平方メートル

令和　８年（ケ）第　　５１号

物　件　明　細　書

令和　８年１１月　５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。同人の占有権原の存否，占有権原の種別は不明であるが，代金納付日から６か月間明渡しが猶予される賃借権が存在するものとして売却基準価額が定められている。

5　その他買受けの参考となる事項
【物件番号１，２】
売却対象外の土地（地番５７５７番３１）を通行のため利用している。

《　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　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿児島市平川町字瀬谷

　　地　　番　　５７５８番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．１４平方メートル

2　所　　在　　鹿児島市平川町字瀬谷５７５８番地１４

　　家屋　番号　　５７５８番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　７４．２９平方メートル

　　(附属建物)

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２０．１９平方メートル

令和８年(ケ)第５１号
令和８年８月１３日受理
令和８年１０月１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　　51号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿児島市平川町字瀬谷

　　地　　番　　５７５８番１４

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１７６．１４平方メートル

2　所　　在　　鹿児島市平川町字瀬谷５７５８番地１４

　　家屋　番号　　５７５８番１４

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造セメント瓦葺平家建

　　床　面　積　　７４．２９平方メートル

　　（附属建物）

　　符　　号　　１

　　種　　類　　車庫

　　構　　造　　鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

　　床　面　積　　２０．１９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	
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。Aの占有権原は不明である。 □「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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
鹿児島市水道局回答	1　本物件への水道の供給契約は、令和７年８月３日付けでA名義となっています。 2　本件建物での上水道の使用実績は認められ、水道使用料はAに請求しており、支払いもなされています。
申立債権者担当者	1　本件建物は、本件所有者会社の先代の代表者の自宅であり、現在の代表者の実家に当たります。 2　Aは本件所有者会社の代表者の母親ではないかと思われます。
本件所有者会社の登記上の所在地利用者	1　私どもは鹿児島市中山町２５７４番地の土地を令和８年１月頃から利用しています。 2　私どもが同地を利用するようになったときには、本件所有者会社宛の郵便物等が多数存在していましたが、本件所有者会社は存在せず、出入りもなかったため、本件所有者会社の関係人とは接していません。
鹿児島市道路管理課担当者	1　本件土地から５７５７－３１を通って至る５７５７－２９の土地は、鹿児島市が管理する市道（太陽ヶ丘１号線）です。

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、私道（５７５７－３１の土地は、登記簿上私人７名共有の公衆用道路である。なお、本件所有者会社の持分はない。）に接面し、市道（５７５７－２９の土地は、登記簿上鹿児島市名義の公衆用道路である。）に至っている。

2　本件土地と周辺各隣接地との境界は、外観上概ね明瞭である。

3　本件土地と接面する５７５７－３１の土地とは、約２．２メートルの高低差が存する（写真１～３）。

（物件２関係）

1　本件建物は、鹿児島市水道局への照会結果からＡが占有しているものと思われる。なお、Ａは本件所有者である法人の代表者と同姓の者であることや、関係人の陳述から親族（本件所有者会社代表者の母親）であると推察されるが、本件所有者会社代表者及びＡからは照会に対する回答は得られず、その占有権原は不明である（本件所有者会社代表者の住所と思われる場所に本件所有者会社代表者宛に、また、本件物件所在地にＡ宛に照会書を送付したが、回答はなかった。）。

2　目視では、雨漏りやシロアリ被害の跡等の特筆すべき傷みは見受けられなかった。

3　キッチンの床材は２箇所傷みが見受けられ、踏むといずれも沈み込みを感じた（写真１２、１３）。

4　基礎にクラックが見受けられた（写真７）。

（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１３日 ：　－　：	執行官室	当事者宛照会書送付
８年８月１４日 11：10－11：15	鹿児島市役所資産税課	税務資料交付申請
８年８月１４日 13：15－13：30	物件所在地	物件確認、事務連絡投函
８年８月１８日 9：15－9：20	鹿児島市役所資産税課	税務資料受領
８年８月２４日 13：40－14：25	物件所在地	立入調査
８年９月７日 14：50－15：05	本件所有者会社登記上所在地	現地土地利用者から聴取
８年９月７日 ：　－　：	執行官室	Ａ及び本件所有者会社代表者宛照会書送付
８年９月８日 13：30－13：35	鹿児島地方法務局	土地登記事項要約書（５７５７－３１外）交付申請
８年９月２８日 9：20－9：25	執行官室 （電話）	鹿児島市道路管理課担当者から聴取

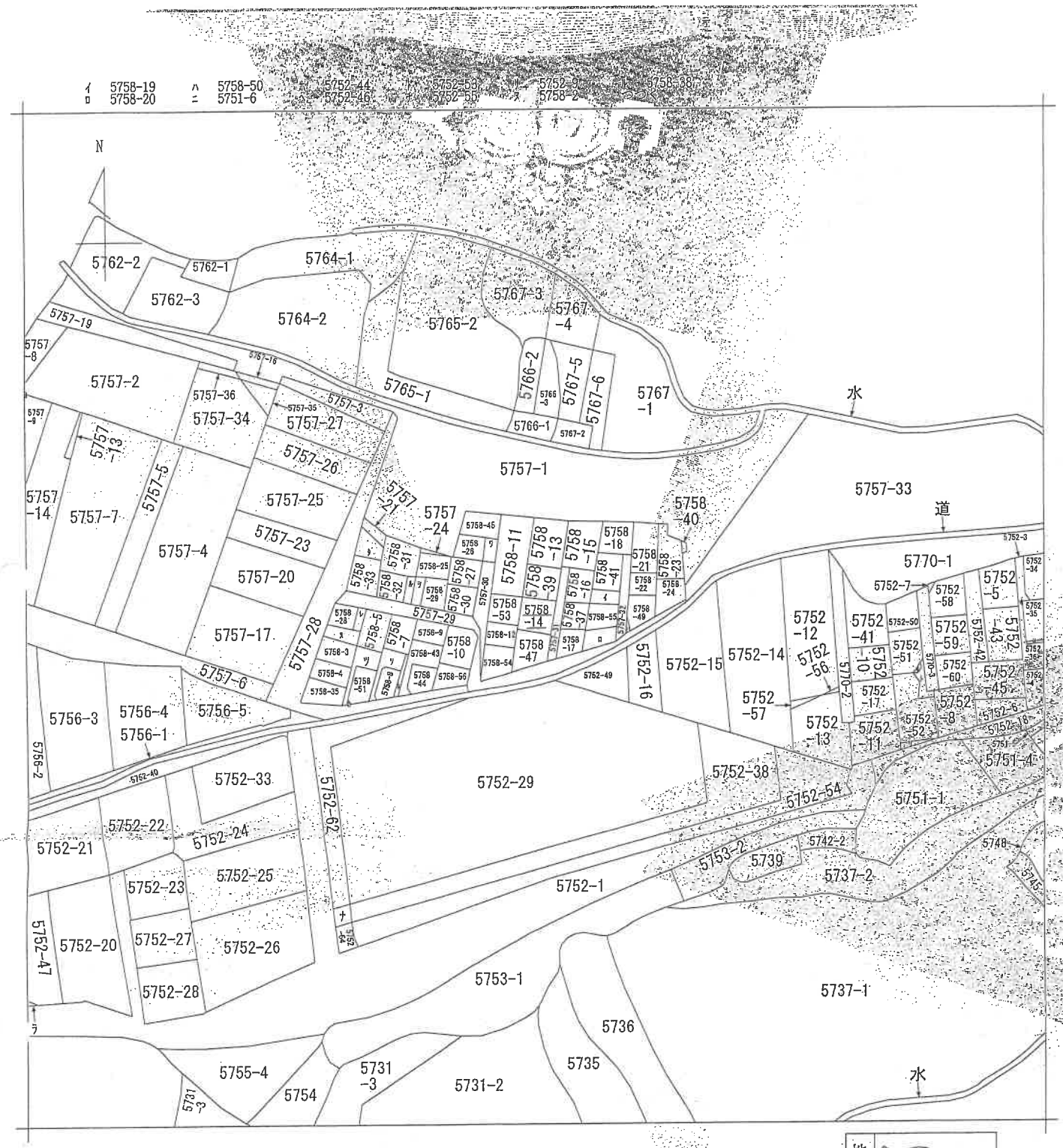
（特記事項）

□　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８年８月２４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



(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。



請求部分	所在	鹿児島市平川町字瀬谷				地番	5758番14		
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日				備付年月日(原図)		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。

A3判をA4判に縮小した

令和8年4月23日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号：11-1
(1/2)

(6 枚目)

登記年月日：昭和62年5月1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23日
鹿児島地方法務局
登記官

（7 枚目）

A3判をA4判に縮小した

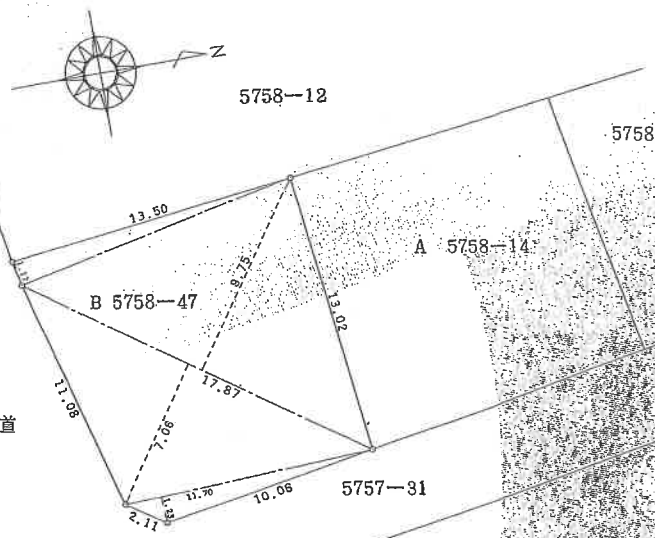
請求番号：11-2

344468

前 5758-14 後：新

地積測量図

地番	5758-14 5758-47
土地の所在	鹿児島市平川町 字瀬谷



地番	5758-47		
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.70	1.23	14.3910
	17.87	7.06	126.1622
	17.87	8.75	174.2325
	13.50	1.17	15.7950
		倍面積	330.5807
		面積	165.29035
		地積	165.29 ㎡

地番	5758-14	
公簿	合計面積	残地
341.44	165.29035	176.14965
	地積	176.14 ㎡

精度区分	甲	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・ミ	
○		

作製者		申請人		縮尺	1/250

（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

（日調連9）

（日加縮）

登記年月日：平成4年6月11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23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)

452160

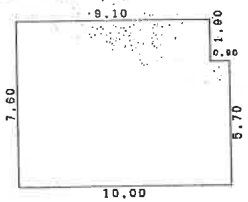
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	5758番14
建物の所在	鹿児島市平川町字瀬谷5758番地14

H4.6.11

主たる建物

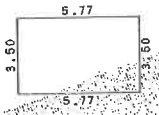


求積表

9.10	x	7.60 ≒	69.1600
0.90	x	5.70 =	5.1300
		計	74.2900

床面積 74.29m²

附一①

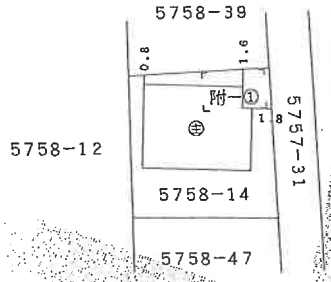


求積表

5.77 x 3.50 = 20.1950

床面積 20.19m²





(日調連12)

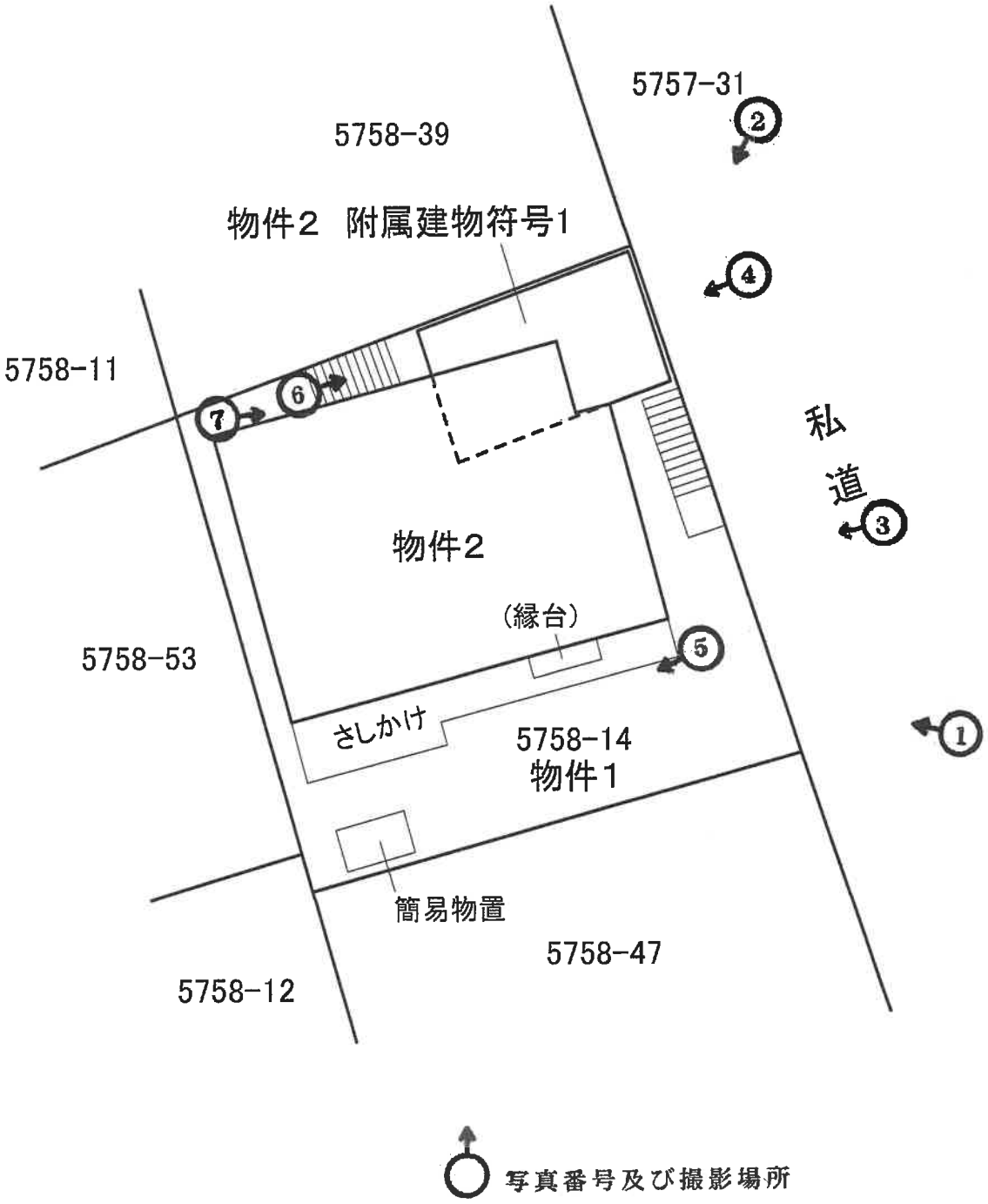
(日加納)

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)

請求番号：11-3

土地建物位置関係図

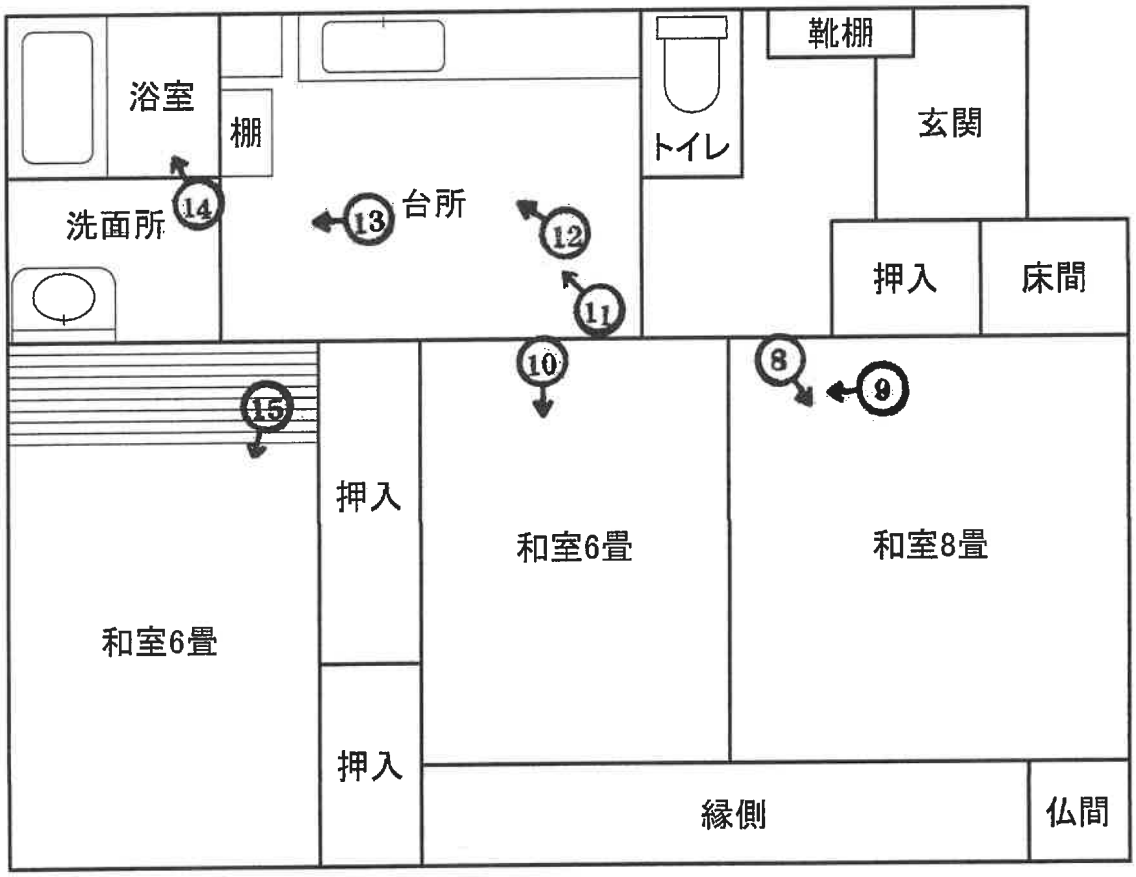


○ 写真番号及び撮影場所

N

※　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 〉

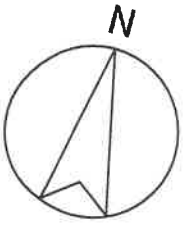


N

※ 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 〈 附属建物 符号１ 〉

車　庫
（堀車庫）



※　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　　本件土地建物外観



写真2



写真3



写真4



写真5



写真6



写真7　　基礎のクラック



写真8　　物件1内部



写真9



写真10



写真11



写真12



（17枚目）

写真13



写真14



写真15



令和　8年　（ケ）　第　　51号
令和　8年　8月 24日　現地調査
令和　8年 10月　1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　　２，２９０，０００　円	
内　訳　価　格	
物件１（土地）	金　　１，２７０，０００ 円
物件２（建物）	金　　１，０２０，０００ 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 地番 地目 地積	鹿児島市平川町字瀬谷 5758番14 宅地 176.14 ㎡	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿児島市平川町字瀬谷 5758番地14 5758番14 居宅 木造セメント瓦葺平家建 74.29 ㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	 1 車庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 20.19 ㎡	

番号	特記事項
	特にない

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指宿枕崎線「五位野」駅の南西方 約1.2km 「動物園」バス停の北西方 約200m 福平小学校の南西方　約1.5km （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、福平小学校の南西方約1.5km付近に位置し一般住宅が多く見られる住宅地域である。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	市街化調整区域 － 50% 80% － 指定既存集落区域（福平南部地区） 土砂災害警戒区域（土石流・五位野西2）
画地条件	地積　：　176.14 ㎡ 規模　：　標準的 間口　：　約13.5m 奥行　：　約13m 形状　：　ほぼ正方形 地勢　：　高低差があり地勢はやや劣る。 高低差　：　北東側私道より約0～2.2m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	北東 約4m舗装私道（建築基準法第42条1項5号に該当）	
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２建物の法定地上権が、物件１土地の全域に成立する。 ② 物件１土地上に、物件２建物の附属建物符号1（堀車庫）が存するが有効高さは約1.8m（入口部分）でハイルーフ車は駐車できない。当該堀車庫には西側からも出入りが可能となっている。 ③ 物件１土地は、北東側に接面する私道（5757番31）を介して、南方に位置する市道（5757番29：鹿児島市所有、公衆用道路）に至るが私道の持分が無いため、通行料・維持管理料等負担しなければならない可能性がある。	

	④ 北東側道路とは高低差が2m以上あり、県条例の崖規制を受ける可能性があるため、建物再建築等の際は関係機関への相談を要する。 ⑤ 土砂災害警戒区域（土石流・五位野西2）に該当しており、土砂災害の危険性がある。 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（登記記載）　：　昭和62年8月日不詳新築 経過年数　：　約　39　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：　モルタル等 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：　さしかけ、縁台
床面積（現況）	74.29 ㎡
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	保守管理の状況はやや劣る
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 物件２建物には占有者が存するが、占有権原は不明である。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 基礎部分にクラックが認められる。 ③ キッチンの床材は2箇所傷みが認められ、踏むと沈み込みがある。 ④ さしかけ、縁台があるが経済的価値はない。 ⑤ 従物等として、簡易物置が存するが経済的価値はない。 ⑥ 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。 ⑦ 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。 ⑧ 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２）

区　　分	附属建物　符号１
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）　：　昭和62年8月日不詳新築 経過年数　：　約　39　年 経済的残存耐用年数　：　0　年
仕　　様	構　　造　：　鉄筋コンクリート造平家建 屋　　根　：　陸屋根 外　　壁　：　鉄筋コンクリート 内　　壁　：　－ 天　　井　：　－ 床　　：　コンクリート 設　　備　：　電気、水道 そ の 他　：　－
床面積（現況）	20.19㎡
現況用途等	現況用途　：　車庫（堀車庫） 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 物件２建物には占有者が存するが、占有権原は不明である。詳細については現況調査報告書記載のとおり。 ② 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。 ③ 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。 ④ その他については、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）

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	26,100	0.97	176.14	0.85	3,790,000

ア．標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査　鹿児島－３８

公示価格等		時点修正		標準化補正		地域格差		標準画地価格
21,900 円/㎡	×	100.0 / 100	×	100 / 100	×	100 / 84	＝	26,100 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：1.00（格差なし）

◇地域格差：

街路条件		接近条件		環境条件		行政的条件		地域格差
1.03	×	0.99	×	0.82	×	1.00	＝	0.84

イ．個別格差：

方位		高低差		土砂災害警戒区域		個別格差
1.02	×	0.97	×	0.98	＝	0.97

ウ．地積：登記数量による

エ．建付減価：0.85　（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。

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
2	180,000	74.29	0.04	534,000

ア．再調達原価　：180,000 円/㎡

イ．現況延床面積：74.29㎡

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（基礎部分のクラック等 ▲20%）を施して現価率を以下の通り査定した。

現価率 ＝ 0.05 ×（1-20%）＝ 0.04

（附属建物 符号１）

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
符号１	128,000	20.19	0.05	129,000

ア．再調達原価　：128,000 円/㎡

イ．現況延床面積：20.19 ㎡

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（本件、必要なし）を施して現価率を以下の通り査定した。

現価率 ＝ 0.05 ×（1-0%）＝ 0.05

物件２建物の合計

番号	建物価格（円）
2	534,000
附属建物 符号１	129,000
合計	663,000

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	3,790,000	法定地上権	0.30	1.00	1,137,000

イ．土地利用権等割合：物件１における物件２の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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） (アエイ)×ウ ×エ×オ
1	3,790,000	－1,137,000	1.00	0.80	0.60	1,270,000
2	663,000	＋1,137,000	1.00	0.95	0.60	1,020,000
一括価格（合計）						2,290,000

ウ．占有減価修正：　必要なし

エ．市場性修正：　物件１・・・　公道に至る私道の持分が無いことによるリスク等を考慮　▲20%

物件２・・・　占有権原が不明な占有者が存するリスクを考慮　▲5%

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　　鹿児島－３８

所在	：	鹿児島市平川町字風穴1372番3
価格	：	21,900 円／㎡
位置	：	五位野駅 1.3㎞
価格時点	：	令和8年7月1日
地積	：	345 ㎡
供給処理施設	：	水道
接面街路	：	北 4.5m 市道
用途指定等	：	市街化調整区域 （建ぺい率50%、容積率80%）
地域の概要	：	一般住宅のほか農地等が混在する古くからの住宅地域

２　固定資産税評価額（令和8年1月1日）

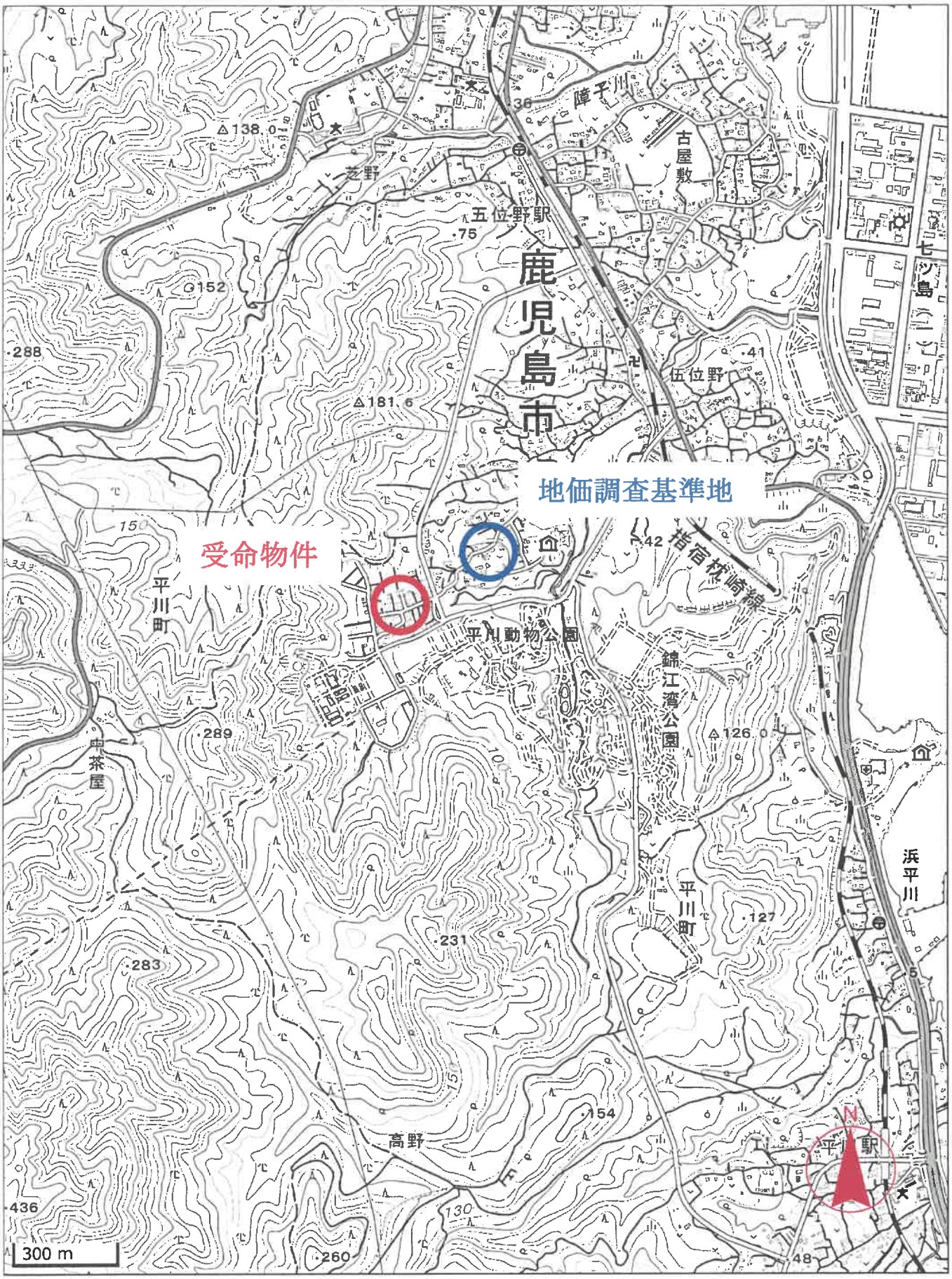
物件１	3,205,748	円	
物件２	1,357,958	円	（附属建物符号１を含む）

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　鹿児島市202209）
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

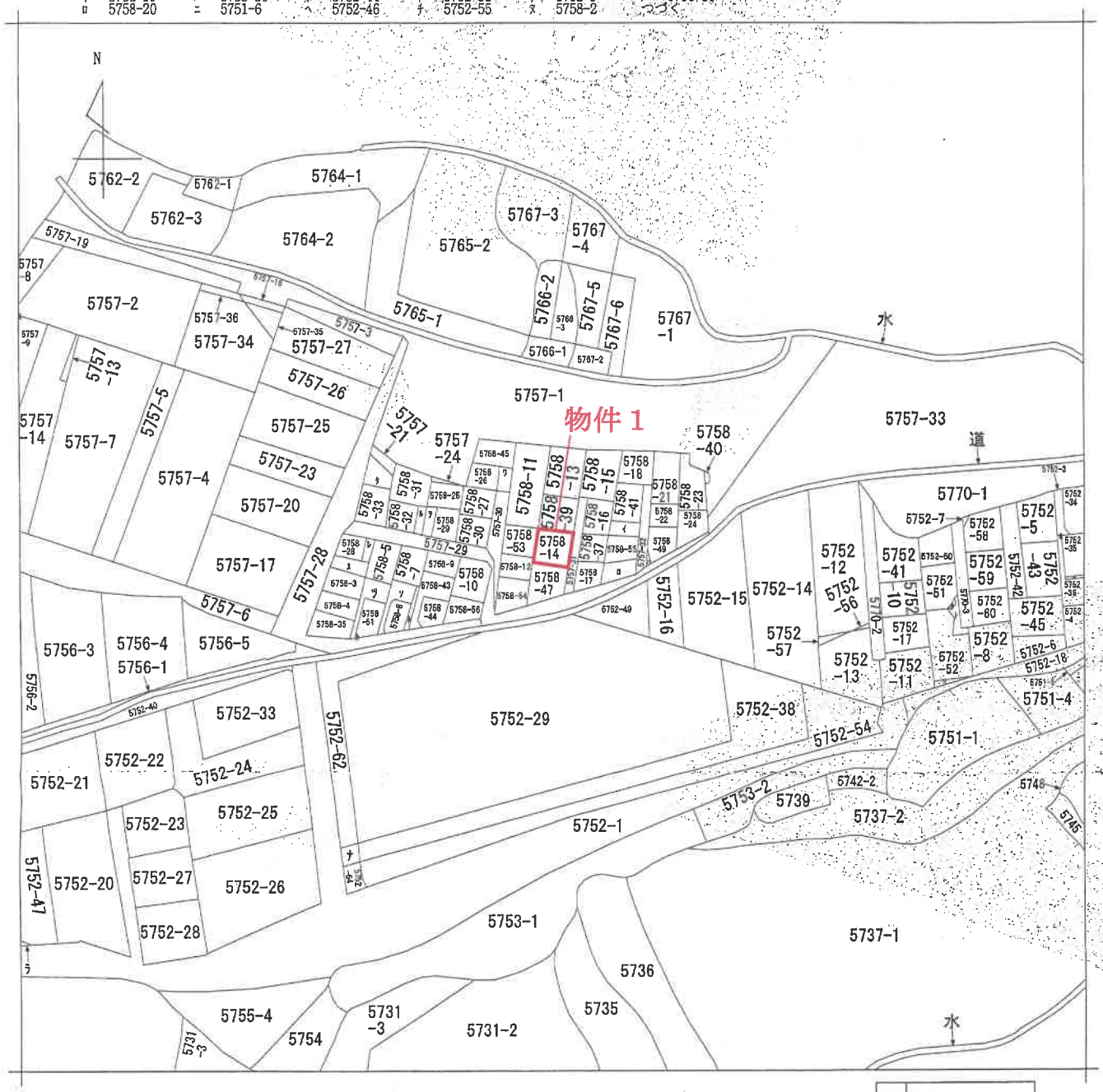
位 置 図



国土地理院地形図

公図写

イ 5758-19　ハ 5758-50　ホ 5752-44　ト 5752-53　リ 5752-9　ル 5758-38
ロ 5758-20　ニ 5751-6　ヘ 5752-46　チ 5752-55　ヌ 5758-2　つづく



（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。



請求部分	所在	鹿児島市平川町字瀬谷			地番	5758番14			
出力縮尺	縮尺不明	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面	種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日（原図）			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。

令和8年4月23日
鹿児島地方法務局
登記官

請求番号：11-1
(1/2)

Ａ３判をＡ４判に縮小

地積測量図写

5251

登記年月日：昭和62年5月1日

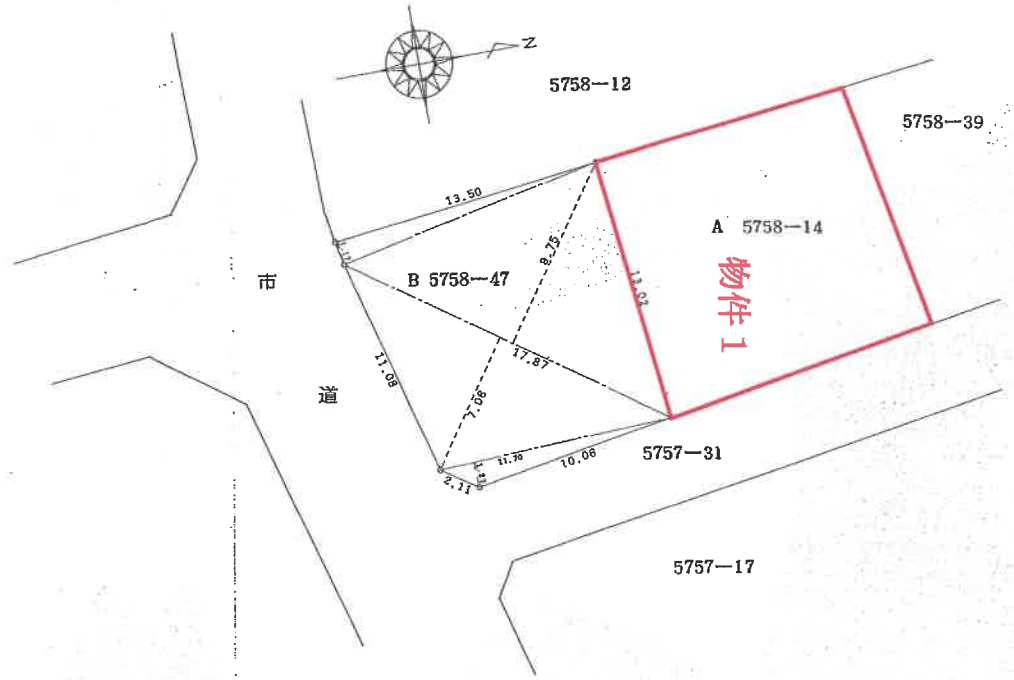
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年4月23日
鹿児島地方法務局
登記官

前 5758-14 後・新

344468

地番	5758-14 5758-47
土地の所在	鹿児島市平川町 字瀬谷

地積測量図



地番	5758-47		
符号	底辺	高さ	倍面積
	11.70	1.23	14.3910
	17.87	7.06	126.1622
	17.87	9.75	174.2325
	13.50	1.17	15.7950
		倍面積	330.5807
		面積	165.29035
		地積	165.29 m²

地番	5758-14	
公簿	合計面積	残地
341.44	165.29035	176.14985
	地積	176.14 m²

精度区分	甲	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	刻ミ	
○		

(日調連9)

(日加納)

作製者		申請人		縮尺	1/250

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小

請求番号：11-2

建物図面・各階平面図写

登記年月日：平成4年6月11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23日　鹿児島地方法務局　登記官

452160

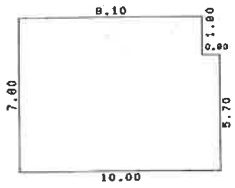
各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	5758番14
建物の所在	鹿児島市平川町字瀬谷５７５８番地１４

H4.6.11

主たる建物



求積表

8.10 ×	7.60 =	69.1600
0.90 ×	5.70 =	5.1300
計		74.2900

床面積　74.29㎡

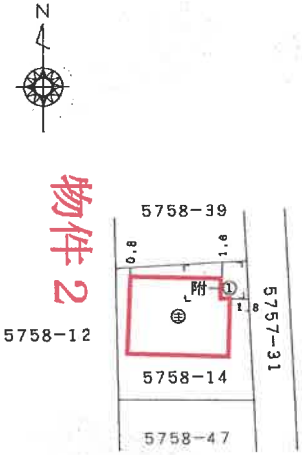
附－①



求積表

5.77 × 3.50 = 20.1950

床面積　20.19㎡



（日調連12）

作製者

縮尺　1/250

申請人

縮尺　1/500

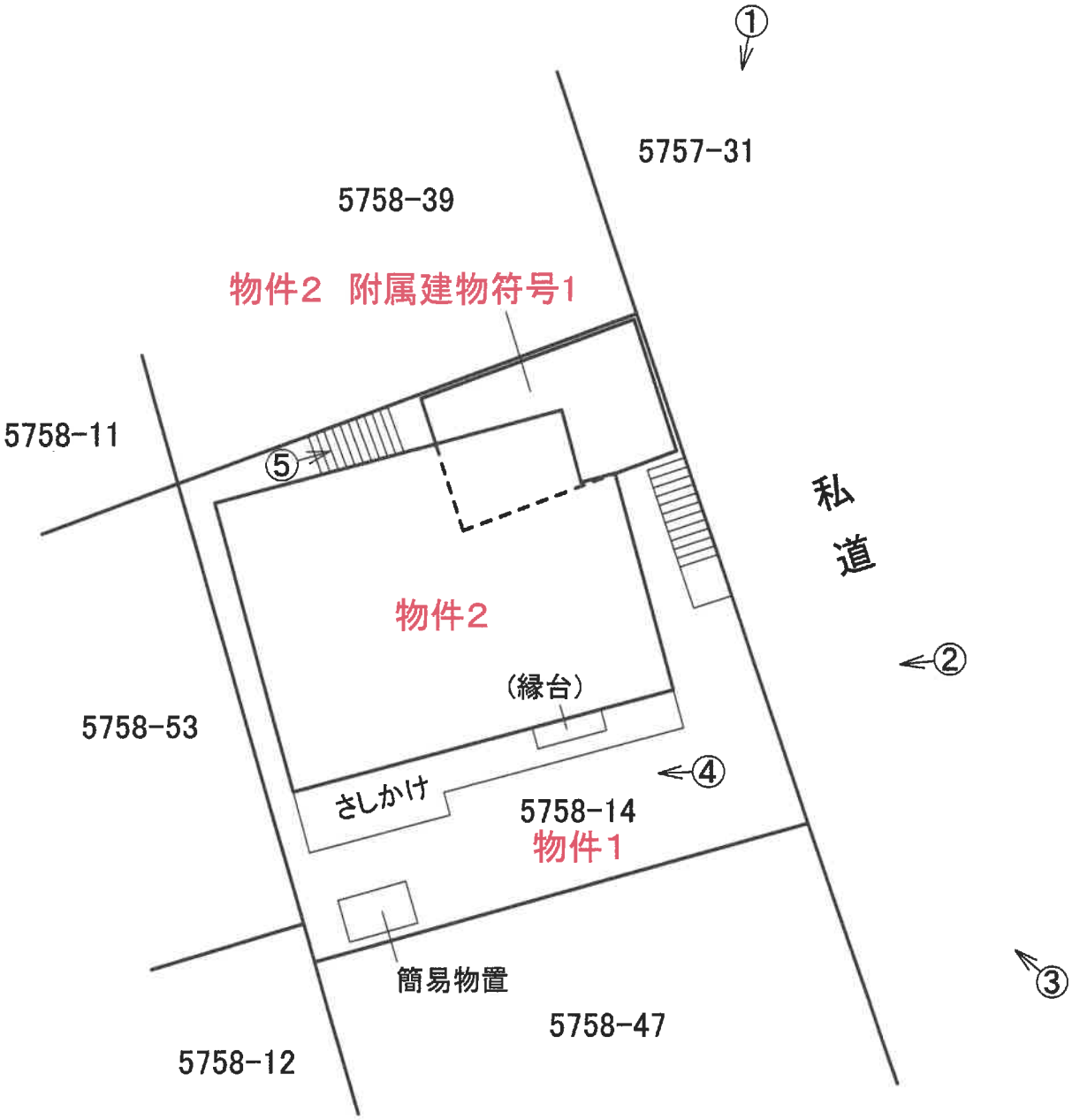
（日加納）

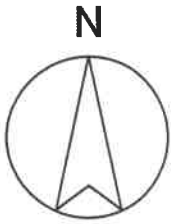
（日本土地家屋調査士会連合会用紙）

A３判をA４判に縮小

請求番号：11-3

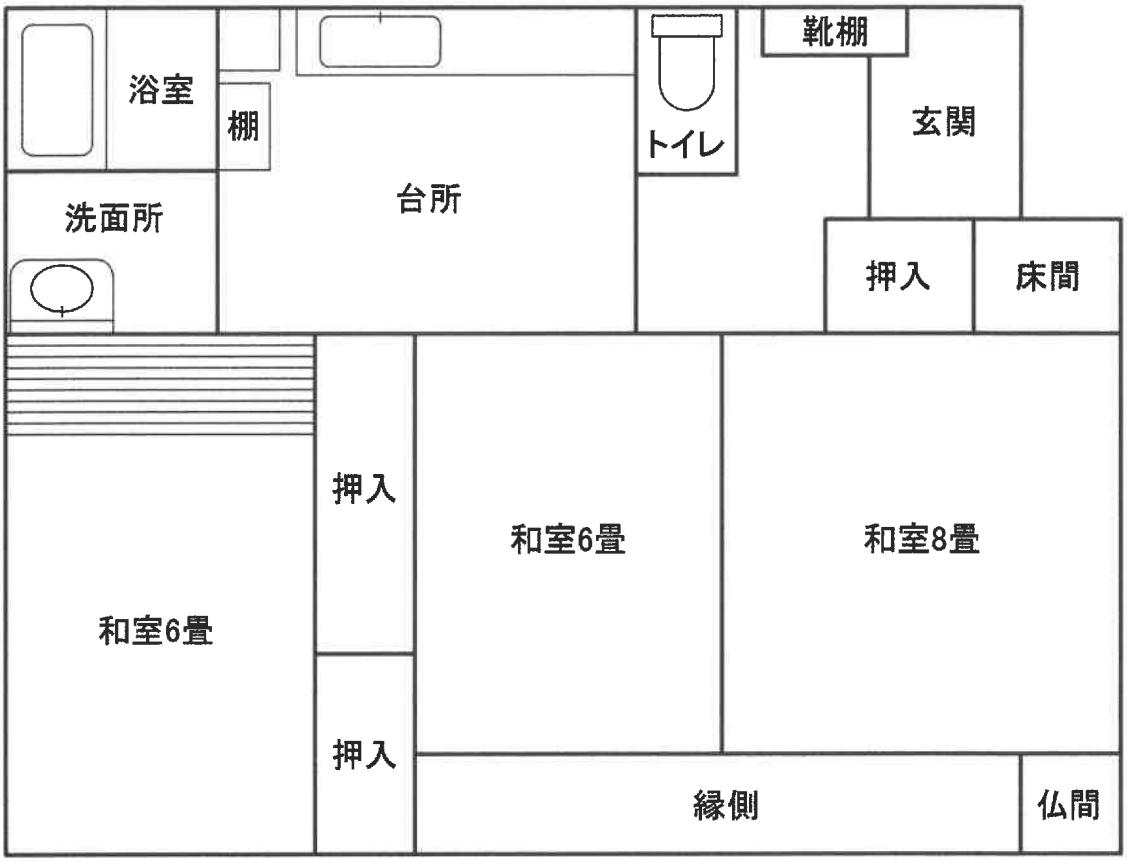
土地建物位置関係図





※　本図面は概略図であり、正確なものではありません。

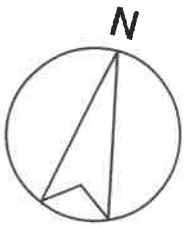
建物間取図 〈 物件２ 〉



※　本図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 〈 附属建物 符号1 〉

車　庫
（堀車庫）



※　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



カメラ位置　①



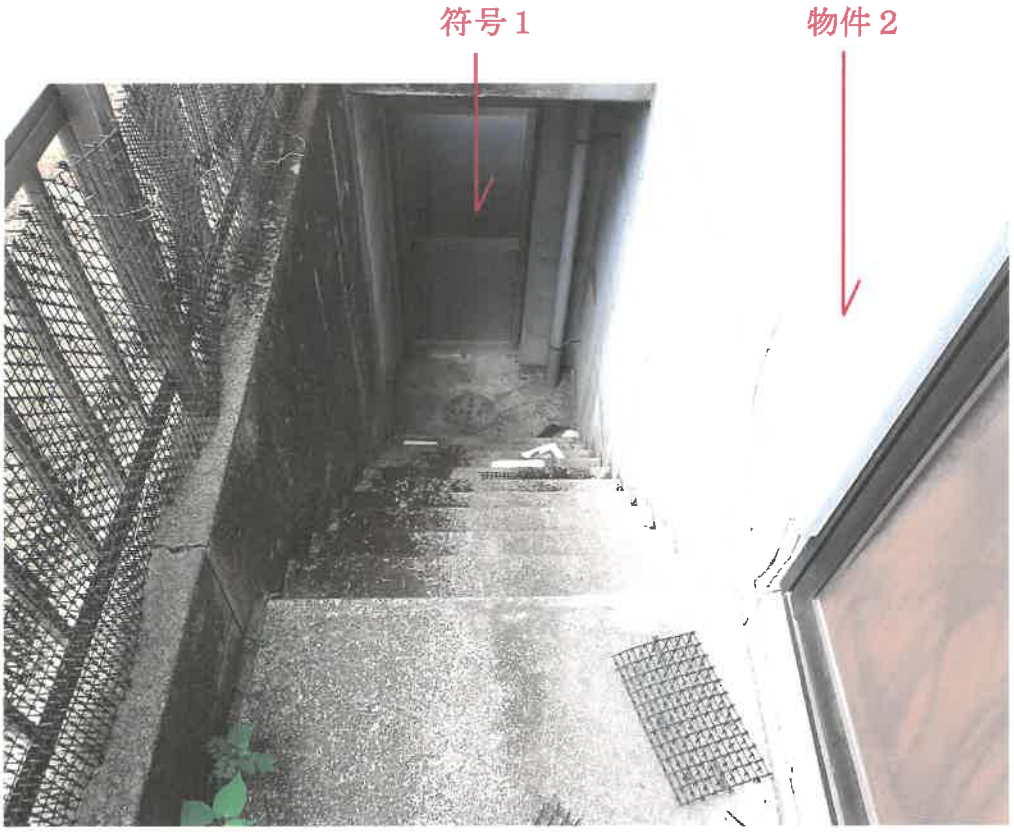
カメラ位置　②



カメラ位置　③



カメラ位置　④



カメラ位置　⑤



基礎部分の状況