

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 3月25日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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 4月 9日から 令和 8年 4月 16日まで
開札期日	日 時 令和 8年 4月 23日 午前 9時00分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 5月 21日 午前 9時30分 場 所 鹿児島地方裁判所鹿屋支部
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、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。買受適格証明書の発行には1ヶ月程度要する場合があります。詳しくは管轄する農業委員会にお問い合わせください。
<p>特別売却が実施される場合、その実施期間については、初日に限り午前10時00分からです。</p> <p>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 3月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。</p>	



物 件 目 録

1 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3687番6
地 目 宅地
地 積 425.07平方メートル

2 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3687番19
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

持分41分の20

3 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3687番23
地 目 公衆用道路
地 積 2.02平方メートル

持分41分の20

4 所 在 鹿屋市札元二丁目3687番地6
家屋 番号 3687番6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 161.27平方メートル
2階 96.75平方メートル



物件明細書

令和 7年10月 8日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 東條 博喜

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】

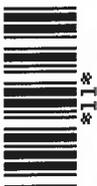
隣地(地番3687番2)との境界が不明確である。

《 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等を記載したものであり、関係者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 鹿屋市札元二丁目
地 番 3687番6
地 目 宅地
地 積 425.07平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3687番19
地 目 公衆用道路
地 積 145平方メートル

共有者 A 持分41分の20

3 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3687番23
地 目 公衆用道路
地 積 2.02平方メートル

共有者 A 持分41分の20

4 所 在 鹿屋市札元二丁目3687番地6
家屋 番号 3687番6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 161.27平方メートル
2階 96.75平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



令和7年(ケ)第15号
令和7年8月19日受理
令和7年9月30日提出

現況調査報告書

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

執行官 岩田 一重 (印)

物 件 目 録

1 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3 6 8 7 番 6
地 目 宅地
地 積 4 2 5 . 0 7 平方メートル

所有者 A

2 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3 6 8 7 番 1 9
地 目 公衆用道路
地 積 1 4 5 平方メートル

共有者 A 持分41分の20

3 所 在 鹿屋市札元二丁目
地 番 3 6 8 7 番 2 3
地 目 公衆用道路
地 積 2 . 0 2 平方メートル

共有者 A 持分41分の20

4 所 在 鹿屋市札元二丁目3687番地6
家屋 番号 3 6 8 7 番 6
種 類 居宅
構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建
床 面 積 1階 1 6 1 . 2 7 平方メートル
2階 9 6 . 7 5 平方メートル



物 件 目 録

所有者 A



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1～3														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input checked="" type="checkbox"/> 公衆用道路(物件2、3) <input type="checkbox"/> (物件)														
形状	<input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり <input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有者(A) <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地(物件1)上に下記建物を所有し、占有している。なお、物件2、3を公道に至る通路として共有し、使用している。 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある(詳細は「目的外建物の概況」のとおり)														
その他の事項	件外物件として電柱が存する。														
建 物	物件4														
種類、構造及び床面積の概略	<input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input type="checkbox"/> 種類: <input type="checkbox"/> 構造: <input type="checkbox"/> 床面積:														
物件目録にない附属建物	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</td> <td>種類:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td></td> <td>床面積:</td> </tr> </table>			{	種類:		構造:		床面積:						
{	種類:														
	構造:														
	床面積:														
占有者及び占有状況	<input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> 「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)	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> 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、カーポートが存する。														
執行官保管の仮処分	<input checked="" type="checkbox"/> ない <input type="checkbox"/> ある <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 10px;"> <tr> <td style="font-size: 2em;">[</td> <td>地方裁判所</td> <td>支部</td> <td>平成</td> <td>年()第</td> <td>号</td> </tr> <tr> <td></td> <td>保管開始日</td> <td>平成</td> <td>年</td> <td>月</td> <td>日</td> </tr> </table>			[地方裁判所	支部	平成	年()第	号		保管開始日	平成	年	月	日
[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	<input type="checkbox"/> 建物図面(各階平面図)のとおり <input checked="" type="checkbox"/> 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
Aの妻	<ol style="list-style-type: none">1 本件建物は、私たち家族が居宅として利用しています。2 本件建物内でシロアリ被害は気づきませんが、1階に雨漏りをする部屋があります。雨漏りは本件建物を購入した時からありました。3 本件建物内で猫を20匹ケージ内で飼育しています。猫はケージ内にいますので、建物内にひっかき傷はありません。4 壁に穴が空いている部屋があります。また、洗面所の床は水漏れが原因で床が傷んで、床に穴が空いています。現在は荷物等で蓋をしています。5 トイレの小便器は水が流れないため、利用していません。また手洗い用の水栓も配管が壊れていて使えません。6 2階のベランダは配管のつまりが原因だと思いますが、水はけが悪いです。1階の雨漏りの原因はベランダ部分にあるのではないかと考えています。7 玄関ポーチ上の外壁は自然と崩れてきました。外壁が崩れた際に外壁の内部から煙りが出たため、消防を呼んで対応して貰いましたが、原因は分かりませんでした。8 1階の天井裏にはネズミがいると思います。

執行官の意見

(物件1～3関係)

- 1 本件土地は、物件1が物件4の建物の敷地として利用されており、共有私道である物件2、3が公道に接面している。
- 2 物件3と隣接地との境界は外観上不明瞭である。

(物件4関係)

- 1 本件建物内では猫が20匹飼育されており、それに伴う動物臭を感じた。また、猫の飼育に伴う畳の傷みが見られた(写真10)。
- 2 関係人によると雨漏りをする部屋があるとのことであり、雨漏りによると思われる天井板の染みが見られた(写真9)。
- 3 室内の壁が傷んでいる箇所や穴が空いている箇所があった(写真8、11及び16)。
- 4 荷物が置かれており現認はできなかったが、関係人によると洗面所の床は床板が腐食し穴が空いているとのことであった(写真13)。
- 5 ベランダは水はけが悪く、雨水が流れずに溜まりやすいとのことであった(写真20)。
- 6 玄関ポーチ上部の外壁が崩れていた(写真3、4)。なお、外壁が崩れた際に、外壁の内部から自然発火のような現象により煙が出たため消防を呼んで対応したが、外壁の内部から煙が発生した原因は分からなかったとのことであった。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年8月19日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7年8月22日 : - :	執行官室	当事者宛照会書送付
7年9月5日 14:50-15:05	物件所在地	物件確認、Aの娘と面談
7年9月11日 13:45-15:05	物件所在地	立入調査、Aの妻と面談
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
<p>(特記事項)</p> <p><input type="checkbox"/> 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。</p> <p><input type="checkbox"/> 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 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。</p> <p><input type="checkbox"/> 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。</p> <p><input type="checkbox"/></p>		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

C0330010
 2025/06/30
 09:02

(座標値種別：図上測定) -11948.072



-12073.072 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
札元2丁目

請求部	所在	鹿屋市札元二丁目		地番	3687番6				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)

令和7年6月25日

東京法務局

A3判をA4判に縮小した

請求番号：16-1
(1/1)

登記官

(6 枚目)

地積測量図

地番 3687第6.19~22
土地の所在 鹿屋市礼元二丁目

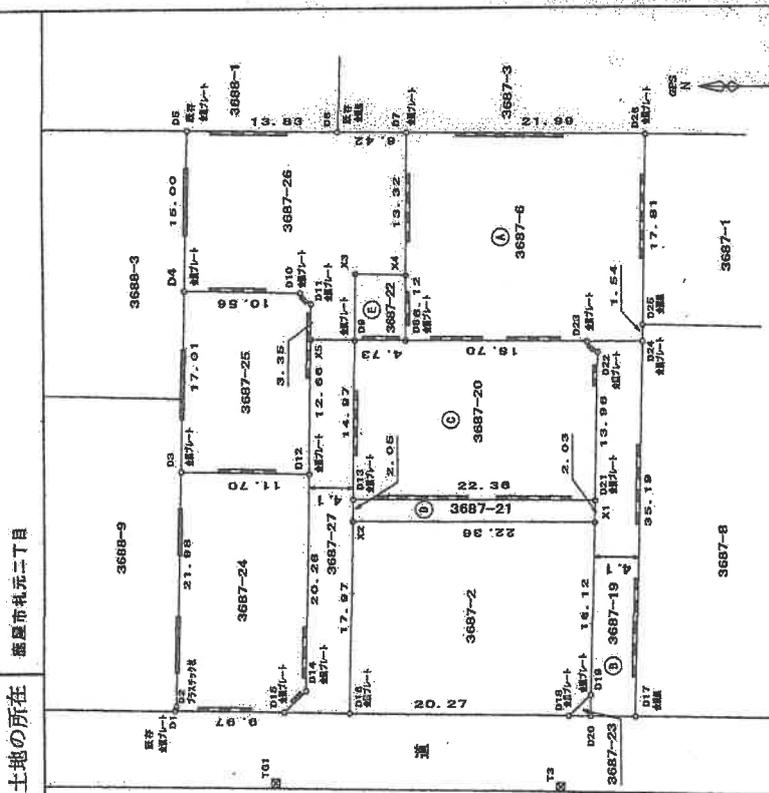
地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
D24	-177196.764	-12020.347	-177196.764	-12020.347	1.54
D25	-177196.797	-12018.803	-177196.797	-12018.803	17.81
D26	-177197.179	-12001.001	-177197.179	-12001.001	21.99
D7	-177175.168	-12000.684	-177175.168	-12000.684	13.32
X4	-177175.026	-12014.003	-177175.026	-12014.003	6.12
D8	-177174.951	-12020.126	-177174.951	-12020.126	16.70
D23	-177191.649	-12020.316	-177191.649	-12020.316	5.11

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
D20	-177191.952	-12055.456	-177191.952	-12055.456	2.01
D19	-177191.952	-12053.444	-177191.952	-12053.444	16.12
X1	-177192.349	-12037.324	-177192.349	-12037.324	2.03
D22	-177192.630	-12035.292	-177192.630	-12035.292	13.96
D23	-177191.649	-12020.316	-177191.649	-12020.316	1.42
D24	-177196.764	-12020.347	-177196.764	-12020.347	5.11
D17	-177196.953	-12055.534	-177196.953	-12055.534	35.19

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
D21	-177192.349	-12035.292	-177192.349	-12035.292	13.96
D22	-177192.630	-12035.292	-177192.630	-12035.292	1.42
D8	-177174.951	-12020.126	-177174.951	-12020.126	16.70
D9	-177176.218	-12031.171	-177176.218	-12031.171	4.73
D13	-177199.957	-12035.057	-177199.957	-12035.057	14.97

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
X1	-177192.349	-12037.324	-177192.349	-12037.324	22.36
X2	-177199.957	-12035.057	-177199.957	-12035.057	2.05
D13	-177199.957	-12035.057	-177199.957	-12035.057	22.36
D21	-177192.349	-12035.292	-177192.349	-12035.292	2.03

地番	X座標	Y座標	X座標	Y座標	面積
D8	-177174.951	-12020.126	-177174.951	-12020.126	4.73
D9	-177176.218	-12031.171	-177176.218	-12031.171	6.22
X3	-177170.333	-12013.848	-177170.333	-12013.848	4.70
X4	-177175.026	-12014.003	-177175.026	-12014.003	6.12



測点	X	Y
T1	-177162.749	-12061.638
T2	-177252.679	-12055.548
T3	-177189.122	-12062.129

Leica

 TCR05S auto

 ATX1230 (GPS)

(測地2000)

 GPS

 GNSS

 future proof

測地成果2000

 による座標値

其他電子基準点

 局番号 基地点コード 名称

 442004 EL04720170003 鹿屋

 940722 EL04720159602 鹿屋

 021093 EL04630000002 犬塚5

 観測日時: 2008年 7月 4日 16時 (日本時間)

申請人

縮尺 1/500

作成者 土地家屋調査士

(平成 20 年 9 月 5 日作成)

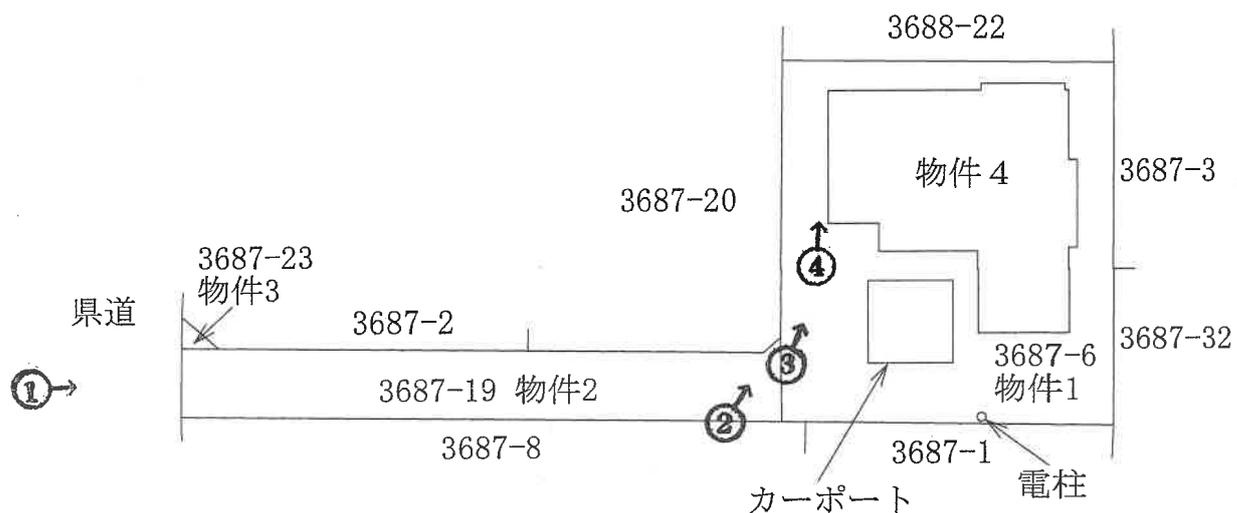
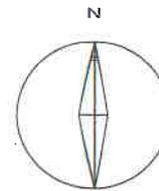
(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

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。
 (鹿児島地方方法務局鹿屋支局管轄)
 令和 7 年 6 月 25 日 東京法務局

登記官

A3判をA4判に縮小した

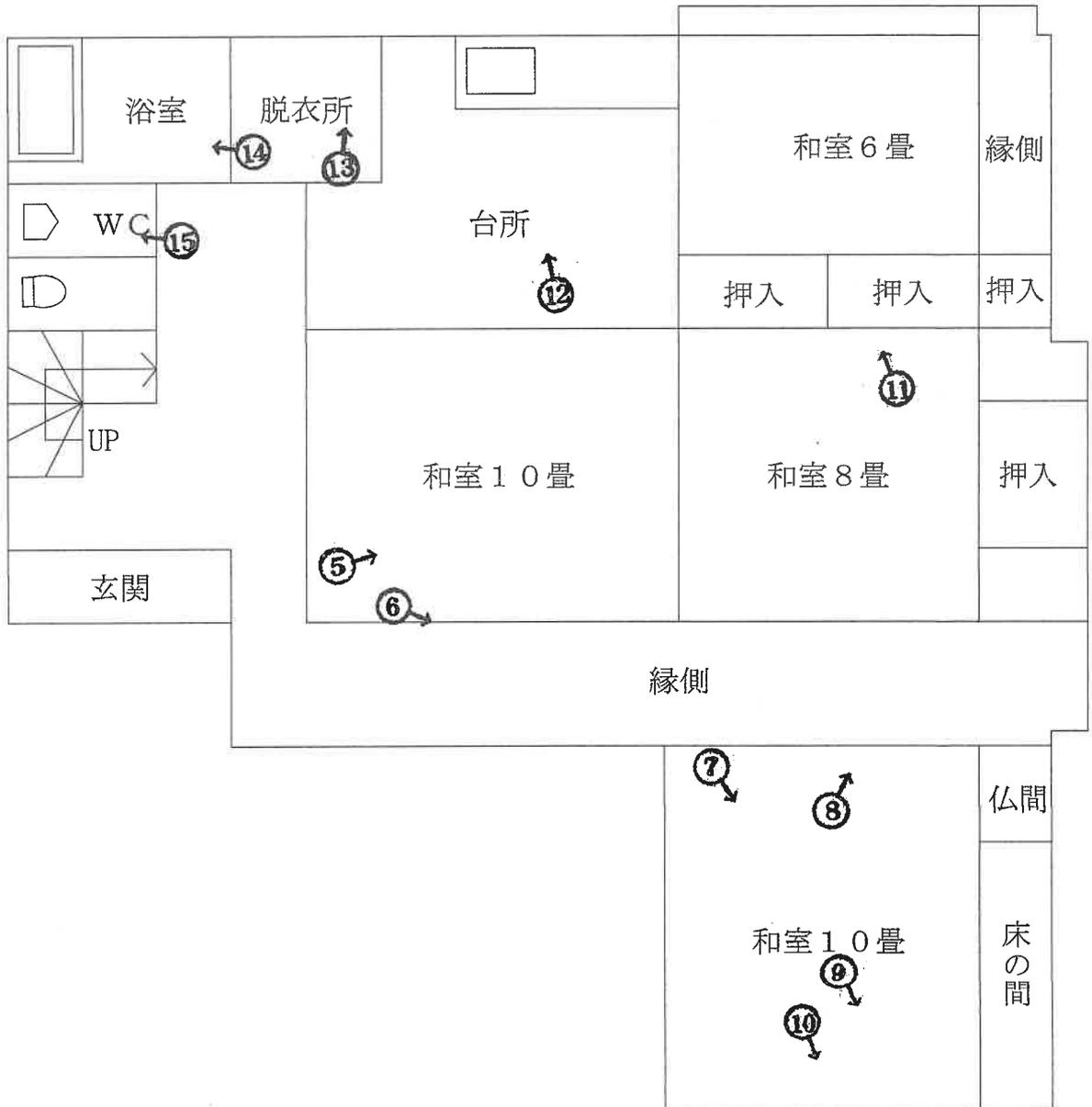
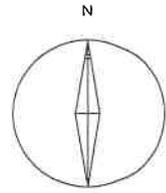
土地建物位置関係図



 写真番号及び撮影場所

※本図面は概略図あり、正確な図面ではありません。

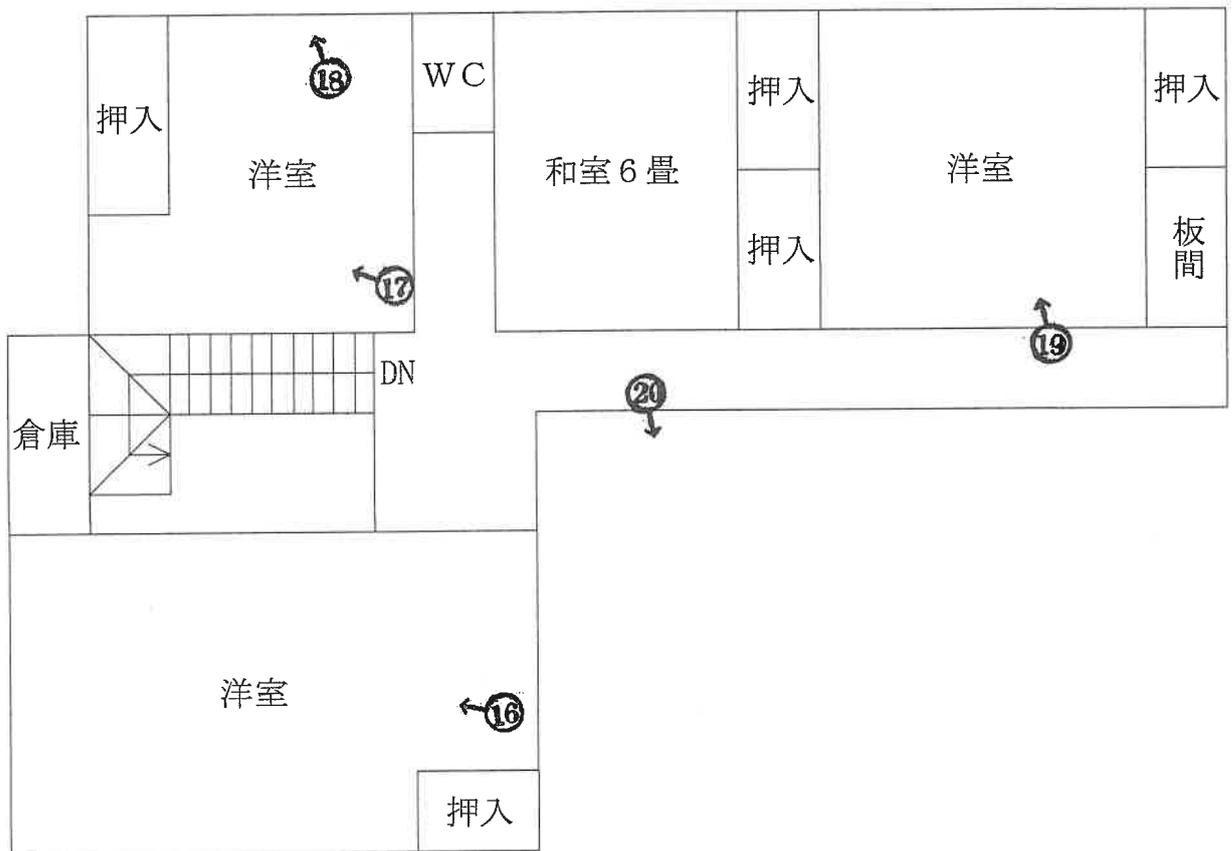
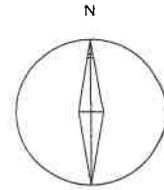
間取図 (物件 4)



1階

※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 4)



2階

※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 本件土地建物

物件4

物件3

物件2



写真2 本件建物外観

物件4

物件1



写真3

外壁材の損壊



写真4

崩れ落ちた外壁材



写真5 本件建物内部(1階)



写真6 ケージ内で飼育している猫



(14枚目)

写真7



写真8

内壁の穴



(15枚目)

写真9

雨漏りによる雨染み跡



写真10

猫飼育による畳の傷み



写真11

内壁の傷み



写真12



(17枚目)

写真13

床に穴が空いている箇所



写真14



写真15



写真16 本件建物内部(2階)



(19枚目)

写真17



写真18

内壁の損傷



(20枚目)

写真19



写真20 水はけが悪いベランダの状況



令和 7年 (ケ) 第 15号
令和 7年 9月11日 現地調査
令和 7年 9月29日 評 価

鹿児島地方裁判所鹿屋支部 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, 7 7 8, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1, 6 1 4, 0 0 0 円
物件2 (土地)	金 1 2 3, 0 0 0 円
物件3 (土地)	金 1, 0 0 0 円
物件4 (建物)	金 1, 0 4 0, 0 0 0 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 地積	在番目積 鹿屋市札元二丁目 3687番6 宅地 425.07m ²	
2	所在地 地積 共有持分	在番目積分 鹿屋市札元二丁目 3687番19 公衆用道路 145m ² 41分の20	
3	所在地 地積 共有持分	在番目積分 鹿屋市札元二丁目 3687番23 公衆用道路 2.02m ² 41分の20	
4	所家屋番号 種 構 床面積	在番号類造 鹿屋市札元二丁目3687番地6 3687番6 居宅 鉄筋コンクリート造陸屋根2 階建 1階 161.27m ² 2階 96.75m 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, 2, 3）

位置・交通	JR日南線「志布志」駅の南西方約23km 鹿屋市役所の北東方約3.3km (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、鹿屋市役所の北東方約3.3kmで、一般住宅を中心とした住宅地域である。	
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 : 425.07m ² 間口 : 約5.0m 奥行 : 約20.0m 形状 : ほぼ長方形 地勢 : ほぼ平坦 高低差 : 前面道路とほぼ等高 接面道路との関係 : 中間画地 (物件1について)	
接面道路の状況	西約4.1m舗装私道(物件2、3、建築基準法上の道路に該当せず)	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 物件4の法定地上権が、物件1の全域に成立する。 ・ 鹿屋市役所水道課によると、物件1の水道は、目的外土地を経由して引き込まれているものと思われるとのことであった。 ・ 電柱が存するが、特段の増減価要因とはならないと判断した。 ・ 物件1は、共有私道である物件2、3を介して公道に接している。鹿屋市役所で確認したところ、物件2、3は建築基準法上の道路には該当しないとのことであった。 	

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	建築年月日 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和57年 1月日不詳新築 44年 0年
仕 様	構 造 屋 根 外 壁 内 壁 天 井 床 設 備	鉄筋コンクリート造 陸屋根 タイル等 ビニールクロス・合板等 合板等 畳・フローリング等 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階161.27㎡ 2階96.75㎡	
現 況 用 途 等	現況用途 間取り	居宅 間取図参照
品 等	普通	
保守管理の状態	雨漏り跡、壁の穴、外壁の崩れ等が認められる。	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・従物等として、カーポートが存するが、特段の経済的価値は無いものと判断した。 ・室内で、複数の猫を飼っており、動物臭及び畳の傷み等が認められた。 	

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 更地・建付地価格（物件1, 2, 3）

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	共有持分 割合 オ	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	14,500	0.77	425.07	0.90	/	4,271,000
2	14,500	0.20	145	/	20 41	205,000
3	14,500	0.20	2.02	/	20 41	2,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)-1

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,900\text{円}/\text{m}^2 \times 100.0/100 \times 100/102 \times 100/67 = 14,500\text{円}/\text{m}^2$

◇時点修正：必要なし。

◇標準化補正：方位+2

◇地域格差：街路条件▲5 交通・接近条件▲30 $(1-0.05) \times (1-0.3) \div 0.67$

イ 個別格差：物件1 道路の系統・連続性▲10 幅員▲5 間口奥行の関係▲10

物件2・3 公衆用道路▲80

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90

オ 共有持分割合：物件2・3 20/41

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の価格を求めた。

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
4	250,000	258.02	/	0.01	645,000

ア 再調達原価 : 250,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 258.02㎡

エ 現 価 率

経過年数44年、経済的全耐用年数35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3%、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3% + (1-3%) × (経済的残存耐用年数0年 / 経済的全耐用年数35年)} × (1-観察減価60%) ÷ 0.01

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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	4,271,000	0.30	法定地上権	1,281,000

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	4,271,000	-1,281,000		0.90	0.60	1,614,000
2	205,000			1.00	0.60	123,000
3	2,000			1.00	0.60	1,000
4	645,000	+1,281,000	1.00	0.90	0.60	1,040,000
一括価格 (合計)						2,778,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.90 水道の引込が目的外土地を経由している可能性 ▲10
物件4 0.90 室内で猫を飼っている ▲10

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 鹿屋(県)-1

所 在 : 鹿屋市旭原町2689番2

価 格 : 9,900円/m²

位 置 : 旭原バス停600m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 359m²

供給処理施設 : 水道

接 面 街 路 : 西 4.5m 市道

用途指定等 : 非線引都市計画区域 無指定 (建蔽率70%、容積率400%)

地域の概要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 4,234,122円

物件2 410,640円

物件3 5,300円

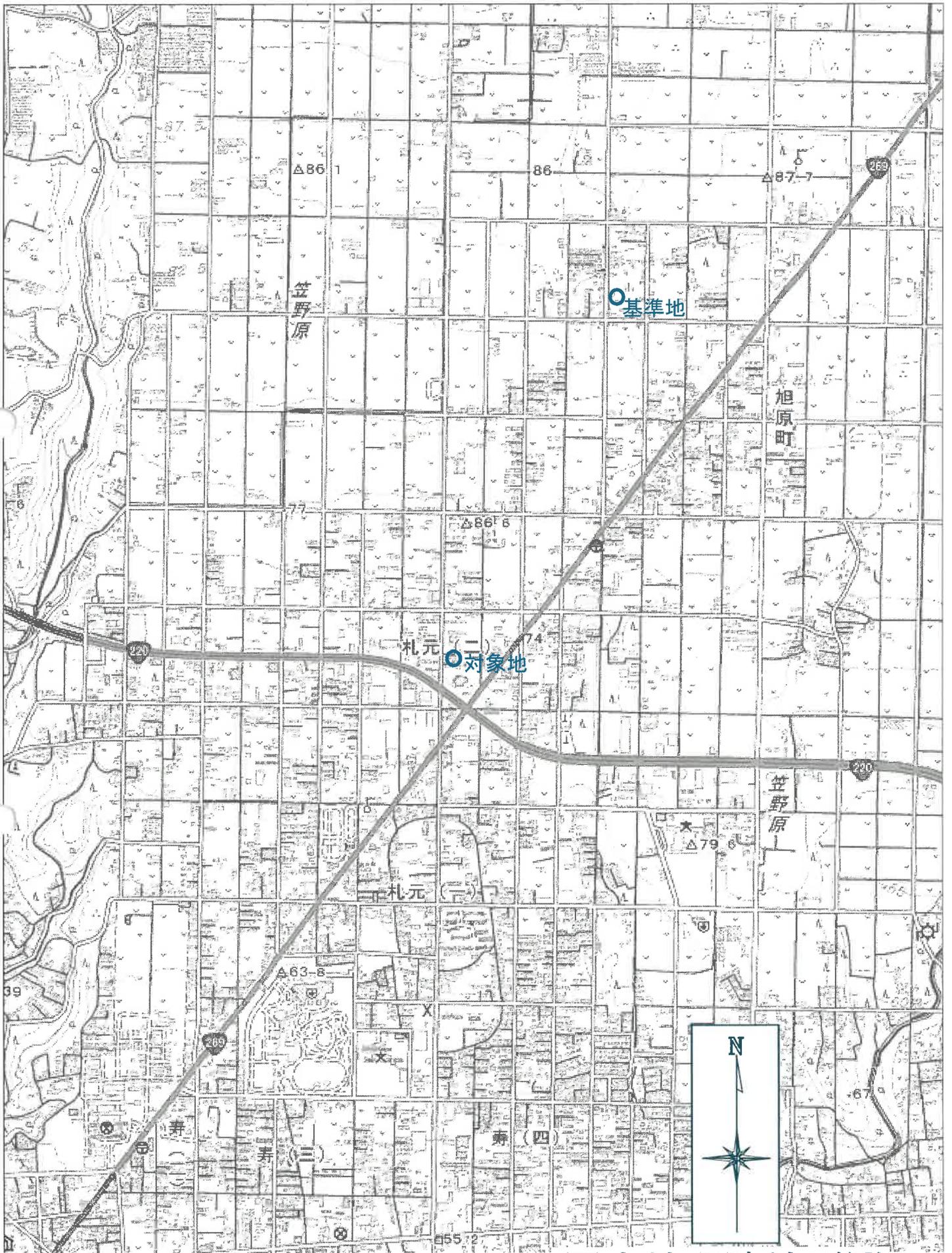
物件4 6,059,073円

第7 附属資料

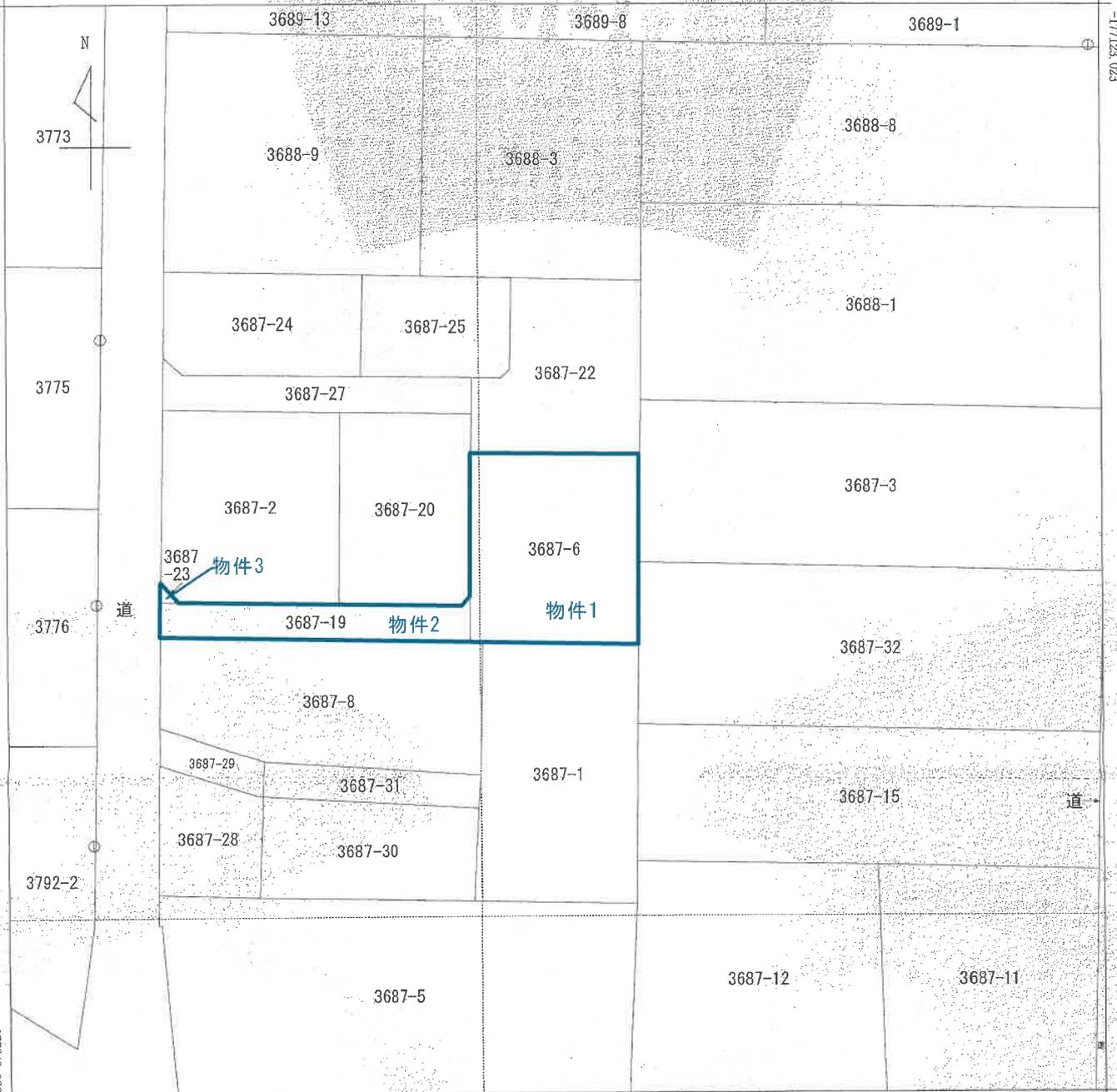
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 建物図面・各階平面図写し
- 6 土地建物位置関係図
- 7 間取図
- 8 現況写真

以 上

位置图



国土地理院地形図



-12073.072 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
札元2丁目

請求部	所在	鹿屋市札元二丁目				地番	3687番6	
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系番号又は記号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類
作成年月日				備付年月日(原図)			補記事項	

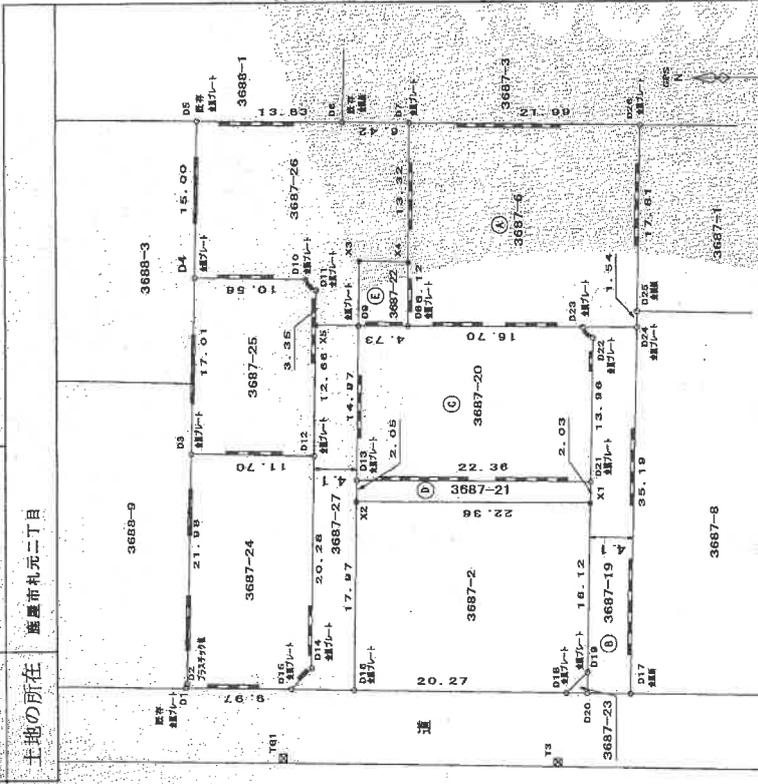
これは地図に記載されている内容を証明した書面である。
(鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)
令和7年6月25日
東京法務局

公 図 写

※この図面は、縮小 (A3→A4) してあります。

地積測量図

地番 3687番6.19~22
土地の所在 鹿野市礼元二丁目



測点	X	Y
TG1	-177162.749	-12061.638
T2	-177252.879	-12055.548
T3	-177189.122	-12062.129

(測地2000)
GPS
Leica
TCR055 auto
ATX1230 (GPS)
GNSS
future proof

交換電子水準尺
黒番号 基準点コード 名称
842004 EL04730170003 鹿野
860222 EL04730168002 鹿野
021093 EL04630068002 本郷
製造年: 2008年7月4日 (日本)

測地成果2000
による座標値

縮尺 1/500

申請人

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
D24	-177196.764	-12020.347	-5.148	61890.746356	1.54
D25	-177196.797	-12018.803	-0.415	4987.903245	17.81
D26	-177197.179	-12001.001	21.609	-259329.630609	21.99
D7	-177175.188	-12000.684	-22.153	-265851.152652	13.32
X4	-177175.026	-12014.003	0.237	-2847.318711	6.12
D8	-177174.951	-12020.126	-16.823	19810.554498	16.70
D23	-177191.649	-12020.316	-21.813	262189.152908	5.11
積面積					650.155035
面積					425.077175 m ²
坪数					128.58 坪

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
D20	-177191.952	-12055.456	4.061	-48957.206816	2.01
D19	-177191.992	-12053.444	-0.357	4303.079508	16.12
X1	-177192.309	-12037.324	-0.357	4287.324658	2.03
D21	-177192.349	-12035.292	-0.321	3863.328732	13.96
D22	-177192.630	-12021.337	0.700	-8414.935900	1.42
D24	-177191.649	-12020.316	-4.134	49691.985544	5.11
D24	-177196.764	-12020.347	-4.404	52937.608188	35.19
D17	-177196.053	-12055.534	4.812	-58011.229608	4.10
積面積					290.044894
面積					145.022420 m ²
坪数					43.86 坪

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
D21	-177192.349	-12035.292	-22.643	272515.116756	13.96
D22	-177192.630	-12021.337	0.700	-8414.935900	1.42
D23	-177191.649	-12020.316	17.679	-212507.166564	16.70
D8	-177174.951	-12020.126	21.451	-257603.320306	4.73
D9	-177170.218	-12020.071	4.964	-59667.632444	14.97
D13	-177169.987	-12035.037	-22.131	266347.403847	22.36
積面積					669.465389
面積					334.7326945 m ²
坪数					334.73 坪
坪数					101.25 坪

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
X1	-177192.309	-12037.324	22.394	-269563.633656	22.36
X2	-177169.987	-12035.037	-22.322	269512.618578	2.05
D13	-177170.218	-12020.071	-22.394	269512.618578	22.36
D21	-177192.349	-12035.292	-22.322	268651.788024	2.03
積面積					91.360034
面積					45.6750170 m ²
坪数					45.67 坪
坪数					13.81 坪

地番	X座標	Y座標	Xn+1-Xn-1	Yn+1-Yn-1	面積
D8	-177174.951	-12020.126	4.808	-57792.765908	4.73
D9	-177170.218	-12020.071	4.619	-55505.687678	6.22
X3	-177170.333	-12019.848	-4.308	57762.611184	4.70
X4	-177175.026	-12014.003	-4.618	55480.665954	6.12
積面積					58.206648
面積					29.1033240 m ²
坪数					29.10 坪
坪数					8.80 坪

日 課 課 9

作成者 土他家隆壽士

(平成20年9月5日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会専用紙)

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6月25日 東京法務局
(鹿野島地方事務局長鹿野文局 署名)

登記官

地積測量図写し
A3をA4に縮小

鹿屋市礼元2丁目3687-6

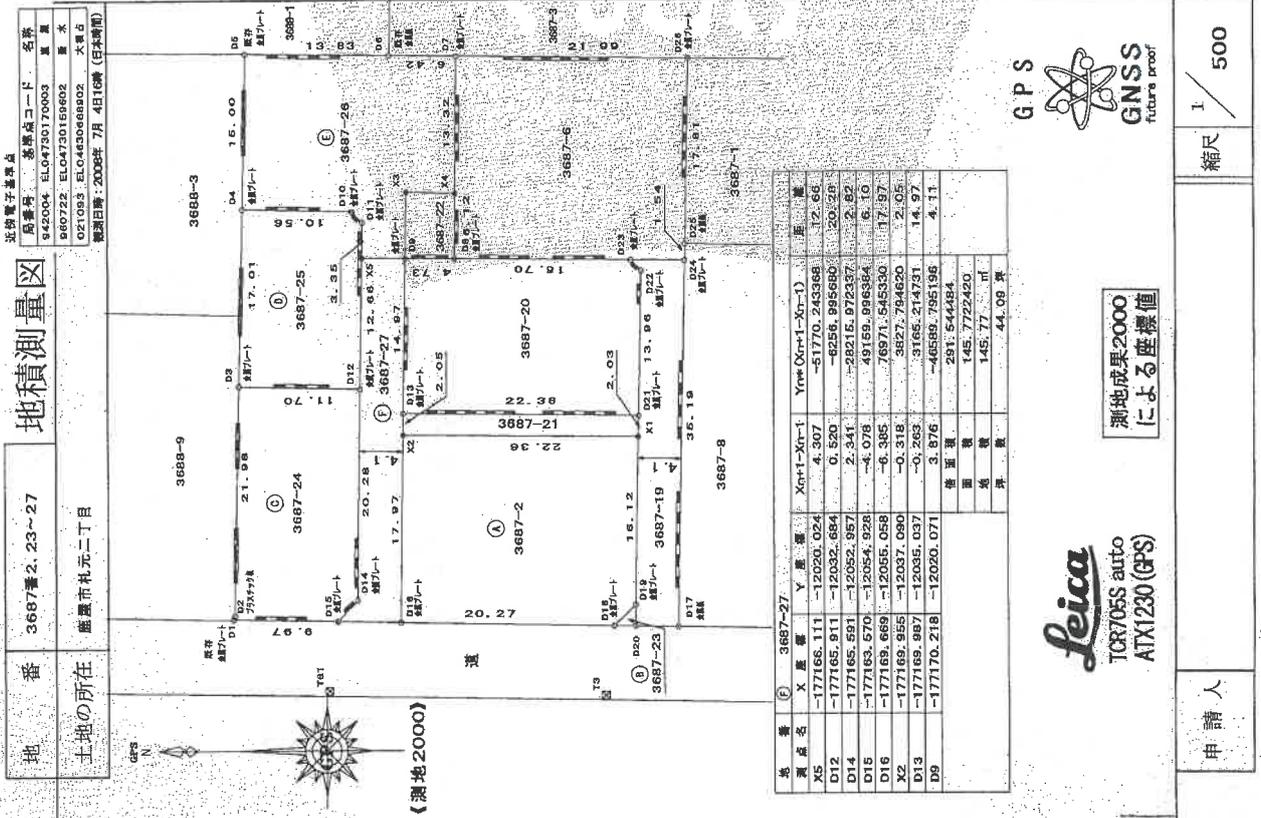
(1) 平成20年9月19日
平成20年9月17日3687番21は3687
番2に合筆

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成20年9月11日

次頁に図面に關する変更内容を示す。

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。
 (鹿児島県地方方法務局鹿屋支庁事務所)
 令和7年6月25日 東京法務局 登記官



測点名	X	Y	Z	距離
D16	-177169.669	-12055.058	19.984	17.97
X2	-177169.955	-12037.090	-22.640	22.36
X1	-177192.309	-12037.324	-22.037	2652.66
D19	-177191.992	-12053.444	2.970	2.85
D18	-177189.939	-12058.420	22.323	20.27

測点名	X	Y	Z	距離
D18	-177189.939	-12055.420	-0.040	2.65
D19	-177191.992	-12053.444	-2.013	2.01
D20	-177191.992	-12055.456	2.053	2.01

測点名	X	Y	Z	距離
D1	-177163.904	-12054.748	9.835	0.39
D2	-177154.735	-12054.378	-0.614	21.99
D3	-177154.218	-12032.401	-12.176	146506.51
D12	-177165.911	-12032.684	-11.373	136847.71
D14	-177165.591	-12052.857	2.341	28215.97
D15	-177163.570	-12054.928	11.987	144502.42

測点名	X	Y	Z	距離
D3	-177163.570	-12032.401	11.302	17.01
D4	-177154.609	-12015.400	-10.953	131604.67
D10	-177165.171	-12015.644	-11.554	138928.75
D11	-177164.163	-12015.677	-0.940	11295.67
X5	-177166.111	-12020.024	0.262	3029.04
D12	-177165.911	-12032.684	11.893	143104.71

測点名	X	Y	Z	距離
X5	-177166.111	-12020.024	4.055	3.35
D11	-177165.163	-12016.677	0.940	11295.67
D4	-177154.609	-12015.400	10.223	138928.75
D5	-177164.946	-12000.407	-14.164	169973.76
D6	-177169.773	-12000.611	-6.253	242692.36
D7	-177175.193	-12000.694	-4.855	75040.27
X4	-177175.026	-12014.003	4.806	58932.98
X3	-177170.333	-12013.848	4.806	57762.58
D9	-177170.218	-12020.071	4.222	831.65

測点名	X	Y	Z	距離
X5	-177166.111	-12020.024	4.307	-51770.24
D12	-177165.911	-12032.684	0.520	-6256.98
D14	-177165.911	-12052.957	2.341	-28215.97
D15	-177163.570	-12054.928	-4.078	49159.09
D16	-177169.669	-12055.058	-6.385	76971.54
X2	-177169.955	-12037.090	-0.318	3827.79
D13	-177169.987	-12035.037	-0.263	-3165.21
D9	-177170.218	-12020.071	3.876	-46589.79

GPS
 GNSS
 future proof
 Leica
 TCR05S auto
 ATX1230 (GPS)
 測地成算2000
 による座標値

地番 3687番2.23-27
 土地の所在 鹿屋市礼元二丁目
 作成者 土地家屋調査士
 申請人
 縮尺 1/500
 (平成20年9月5日作成)
 (日本土地家屋調査士会連合用紙)

日調連9

地積測量図写し
 A3をA4に縮小

(1) 平成20年9月24日
平成20年9月17日3687番26は3687
番22に合筆

地積測量図写し
A3をA4に縮小

登記年月日：平成18年7月24日

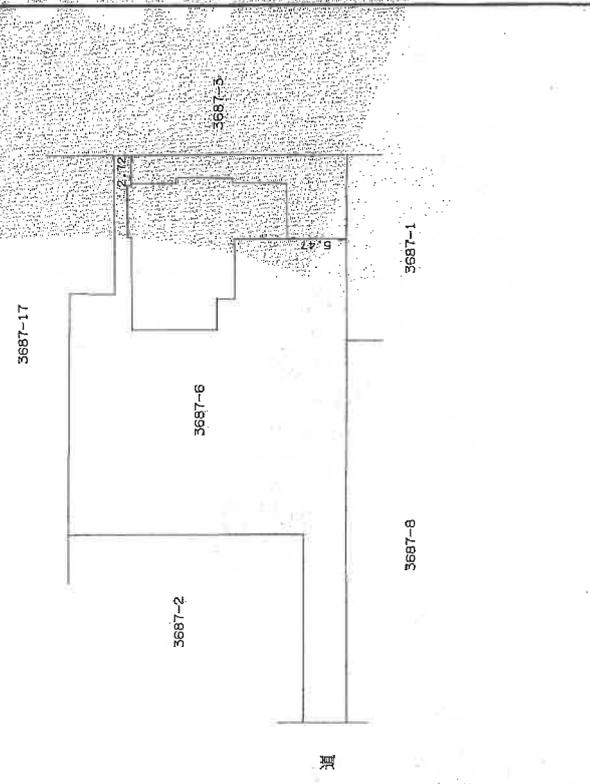
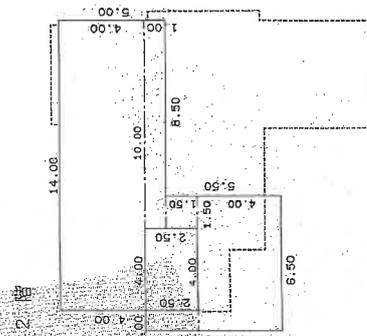
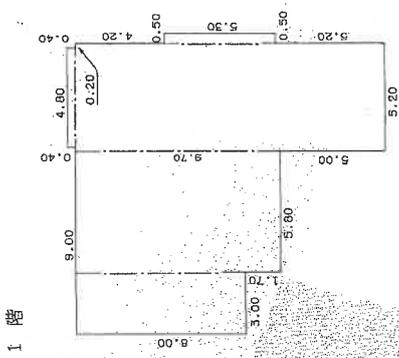
355426 各階平面図

建物図面 各階平面図

家屋番号	3687-6
建物の所在	鹿屋市礼元二丁目3687番地6

平成18年7月24日登記

H 18. 7. 24



作製

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)

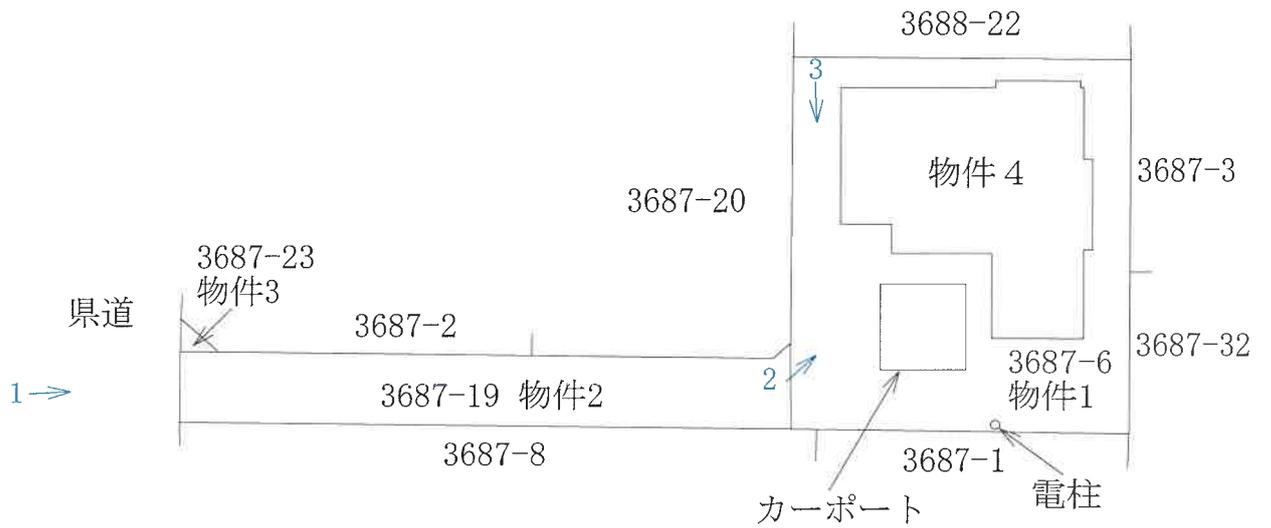
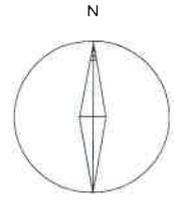
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
 (鹿児島県地方事務局鹿屋支局管理)

令和7年6月25日 東京法務局

建物図面・各階平面図写し

A3をA4に縮小

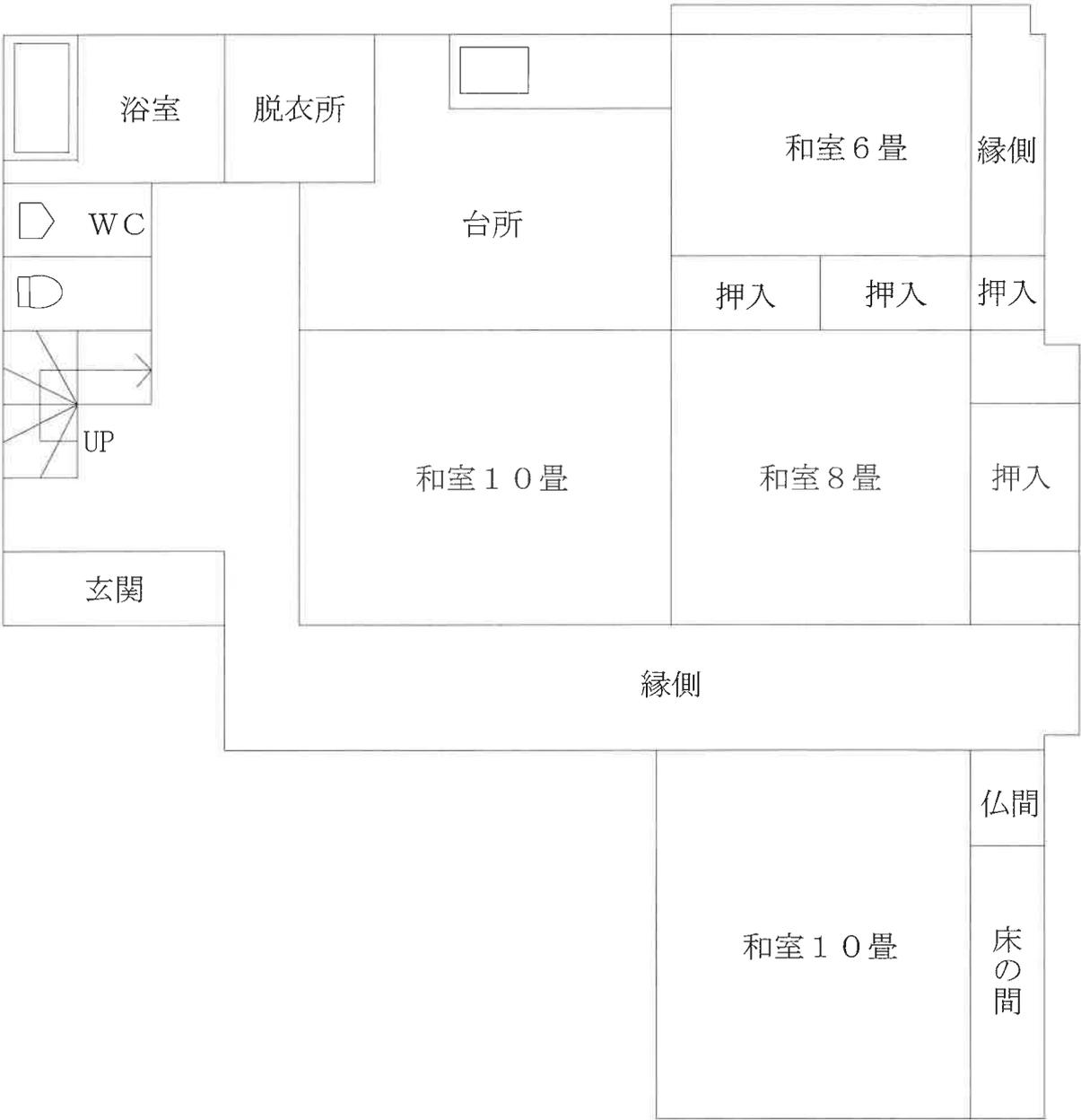
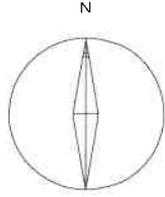
土地建物位置関係図



←写真撮影位置

※本図面は概略図あり、正確な図面ではありません。

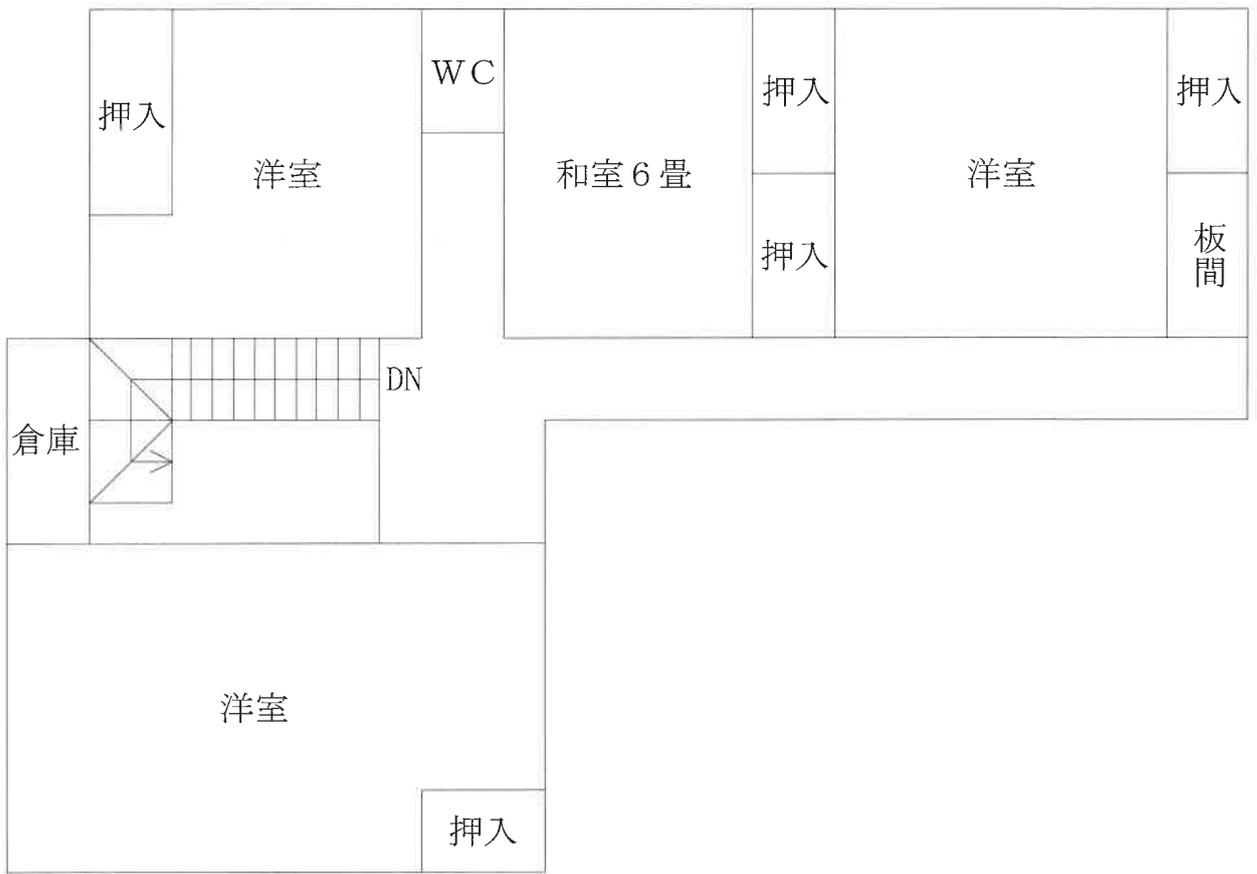
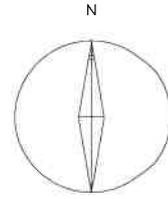
間取図 (物件 4)



1 階

※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 4)



2階

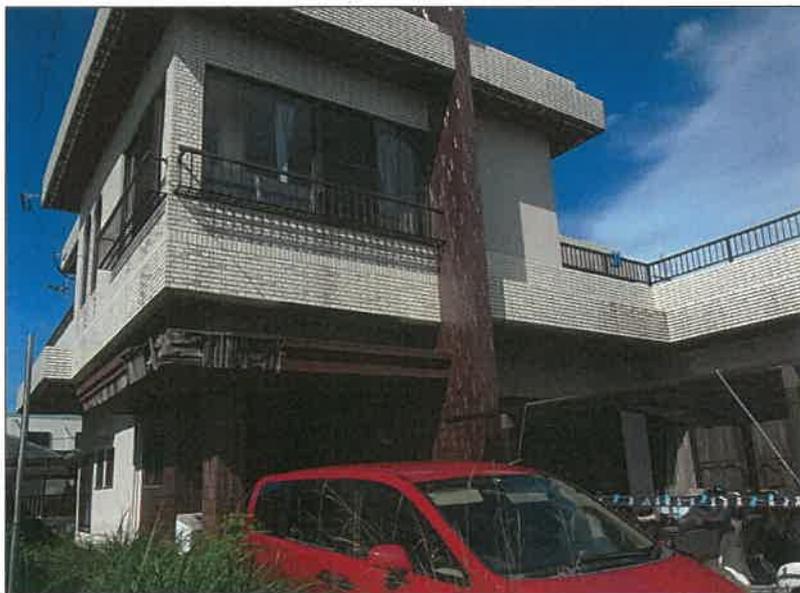
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。



No.1

物件4

物件2



No.2



No.3