

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 8 月 19 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

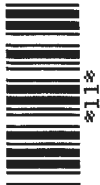
裁判所書記官 田原春 薫

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 9 月 10 日から 令和 8 年 9 月 17 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 9 月 24 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 10 月 15 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。
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。 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 8 月 19 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	960,000 768,000	一括	192,000	35,783	0
1	430,000				
2	60,000				
3	470,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|--|
| 1 | 所 在 | 鹿屋市高須町 |
| | 地 番 | 1 3 0 1 番 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 4 3 8 . 4 1 平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市高須町 |
| | 地 番 | 1 3 0 1 番 1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 3 7 . 5 8 平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿屋市高須町 1 3 0 1 番地 |
| | 家屋 番号 | 1 3 0 1 番 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造スレート葺 2 階建 |
| | 床 面 積 | 1 階 6 2 . 4 9 平方メートル
2 階 6 2 . 4 9 平方メートル |

物 件 明 細 書

令和 8 年 7 月 1 0 日

鹿児島地方裁判所鹿屋支部

裁判所書記官 田原春 薫

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 1, 2】

本件土地所有者が占有している。

物件 3 建物の敷地部分につき、同建物所有者亡 B 相続財産清算人 C 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。

【物件番号 3】

本件建物所有者亡 B 相続財産清算人 C 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, 2】

周囲との境界が不明確である。

売却対象外の土地（地番 1 3 0 3 番 2 及び同 1 3 0 3 番 3）を通行のため利用している。

【物件番号 2】

本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 1 3 0 2 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等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 鹿屋市高須町
地 番 1 3 0 1 番
地 目 宅地
地 積 4 3 8 . 4 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鹿屋市高須町
地 番 1 3 0 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 . 5 8 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 鹿屋市高須町 1 3 0 1 番地
家屋 番号 1 3 0 1 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 4 9 平方メートル
2 階 6 2 . 4 9 平方メートル
所有者 亡 B 相続財産



令和8年(ケ)第3号
令和8年5月14日受理
令和8年7月1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 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 鹿屋市高須町
地 番 1 3 0 1 番
地 目 宅地
地 積 4 3 8 . 4 1 平方メートル
所有者 A
- 2 所 在 鹿屋市高須町
地 番 1 3 0 1 番 1
地 目 宅地
地 積 3 7 . 5 8 平方メートル
所有者 A
- 3 所 在 鹿屋市高須町 1 3 0 1 番地
家屋 番号 1 3 0 1 番
種 類 居宅
構 造 木造スレート葺 2 階建
床 面 積 1 階 6 2 . 4 9 平方メートル
2 階 6 2 . 4 9 平方メートル
所有者 亡B相続財産



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、2	
現況地目	■宅地(物件1、2) □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A ■その他の者(亡B相続財産清算人C) Cが物件1上に下記建物を所有し、占有している A・Cが物件2を通路として使用し、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	物件1に家屋番号1302番の建物の未登記附属建物(車庫)が存する可能性がある。物件2は件外土地(地番1302番)への通行のためにも利用されている。		
建物		物件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 □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: 構造: 床面積:		
占有者及び占有状況	■建物所有者(亡B相続財産清算人C) □その他の者 上記の者が本建物を「住居(空き家)」として管理している □「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	外壁に細かい亀裂が散見される。階段の壁に小さな穴が存し、クロスの破損・汚損が所々見られる。全体的に汚れており、動物臭が存する。		
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

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		☐ 債務者 ■亡B相続財産清算人C	
占有状況		☒ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫 ■通路	
■関係人(☐ (占有者) ■A(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4年4月1日ころ	
最初の	契約日	平成4年4月1日ころ	
契約等	期間	平成4年4月1日ころから ☐ 年 月 日まで 年間 ■期間の定めなし	
更新の種類別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の	期間	年 月 日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☐ 期間の定めなし	
契約等	貸主	■所有者 ☐ その他の者 ()	
当事者	借主	☐ 占有者 ■その他の者(亡B) ()	
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

目的外建物の概況 (物件1関係)	
所 在	鹿屋市高須町1301番
家 屋 番 号	☒ ない (家屋番号1302番の建物の未登記附属建物) ☐
種 類	☐ 居宅 ☐ 店舗 ☐ 共同住宅 ☒ 車庫
構 造	コンクリートブロック造陸屋根平家建
床 面 積 (概 略)	34.2平方メートル
所 有 者	☒ 土地所有者の夫D ☐ その他の者 () ☐ 不明
建 築 時 期	☒ 平成9年ころ ☐ 不明
建 築 者	☒ 現所有者 ☐ その他の者 () ☐ 不明
そ の 他 の 事 項	・物件1に存する可能性がある。

(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
C (亡B相続財産清算人)	1 当職は亡Bの相続財産清算人に選任され、物件3を空き家の状態で、法律上の権限に基づき管理、占有しています。 2 本建物の鍵についてはAに聞いてみてください。
A (土地所有者)	1 私は物件1・2を所有しています。物件2を私の自宅敷地（地番1302番）への出入りのためにも利用しています。 2 亡Bと私は兄妹の関係であり、物件3の使用に際しては、物件1・2、自己所有の件外土地（地番1303番2、1303番3）を無償で使っています。物件3の敷地の占有権原は期間の定めのない使用借権です。 3 物件3は令和7年4月末以降空き家です。前の住人が室内でネコを飼っていたようで、クロスの破損・汚損が所々見られます。階段の壁に穴も開いています。浴室の天井や換気扇も汚れています。前の住人に修繕を催促していますが、修繕がなされないままとなっています。鍵は私が管理しています。 4 自宅（家屋番号1302番）の車庫は夫Dが平成9年頃建てました。物件1上に存する可能性があること及び未登記附属建物であることは知りませんでした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

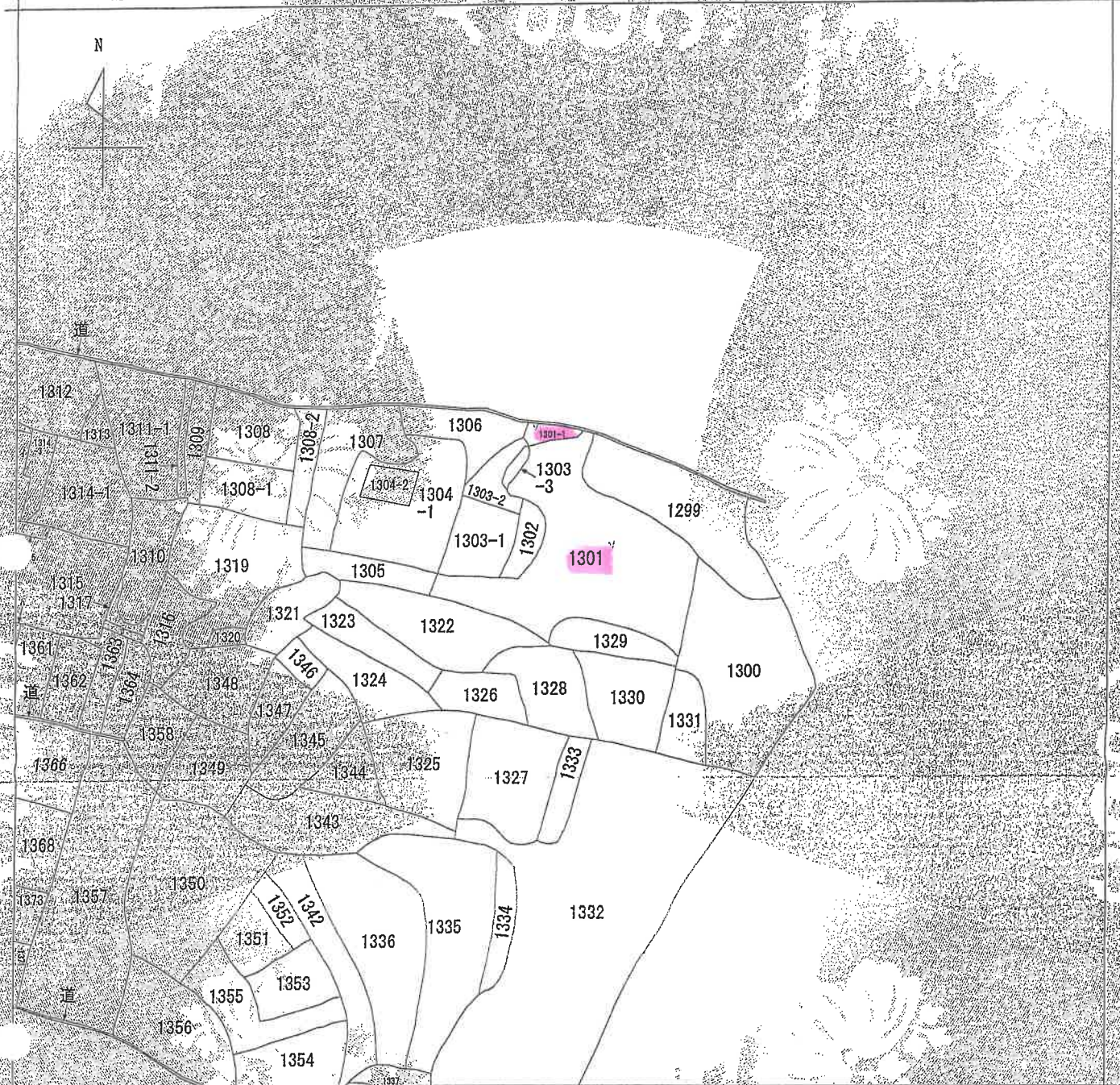
- 1 対象物件の形状等は2枚目のとおりである。
- 2 対象物件の占有状況は、現場の状況、関係人の陳述等から2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等について、2枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
 - ① 物件1、2（土地）について
 - ア 物件2北側が細い市道に接している。
 - イ 市道から物件1へは物件2及びA所有の件外土地（地番1303番2、1303番3）を通行のため利用して出入りされていると考えられる。
 - ウ 物件相互及び周辺地との境界はいずれも判然としない。境界等を明確にするためには別途正確な測量が必要と考えられる。
 - エ 両土地とも土地内にかなりの傾斜がある部分が存する。
 - ② 物件3（居宅）について
鹿屋市上下水道部から水道供給契約については休止中であるとの回答があった。

(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
令和8年5月14日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（鹿屋市役所）
令和8年5月18日 14：25－14：30	当庁（電話）	Cから事情聴取
令和8年5月21日 10：00－10：05	鹿屋市役所	税務関係資料受領
令和8年5月21日 17：40－17：55	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和8年5月22日	当庁（郵送）	ライフライン照会書送付（鹿屋市上下水道部）
令和8年5月28日 15：50－16：00	当庁（電話）	Aから事情聴取
令和8年6月4日 14：30－14：45	鹿屋市役所	名寄帳差替え
令和8年6月4日 14：50－15：10	鹿児島地方法務局鹿屋支局	全部事項証明書（目的外建物1302番）等交付申請
令和8年6月4日 15：45－17：20	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行、Aから鍵借用・事情聴取
令和8年6月8日 13：50－14：00	鹿児島地方法務局	全部事項証明書（目的外土地1303番2、1303番3）、地積測量図（1303－1－2－3）交付申請（現地調査の結果、確認の必要が生じたため）
(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。		

(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	所在	鹿屋市高須町				地番	1301番			
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1月8日
鹿児島地方方法務局鹿屋支局
登記官

請求番号: 8-1
(1/1)

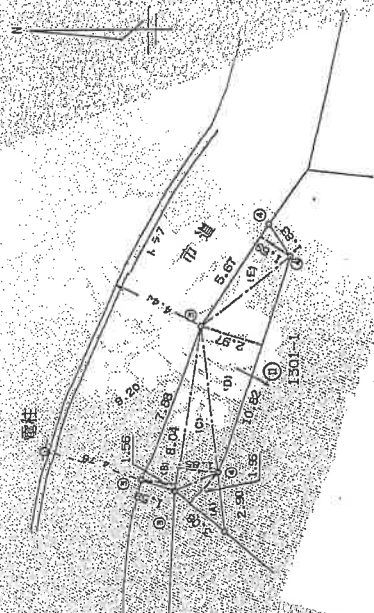
登記年月日：平成6年1月26日

030901

土地所在図
地積測量図

前 1301 後 新
地 番 1301-1

土地の所在 鹿屋市高須町



口 地番 1301-1

符号	底 辺	高 さ	備 考
A	3.08	1.96	6.0368
B	8.04	1.56	12.5424
C	8.04	1.85	14.8740
D	10.82	2.97	32.1354
E	5.67	1.69	9.5823
計			75.1709
1/2			37.58545
地積			37.58㎡
坪数			11.36坪

分取面積	476.00000
口 1301-1	37.58545
1 1301	438.41455
地 積	438.41 ㎡

縮尺	縮尺
① 縮尺 1/250	② 縮尺 1/250
③ 縮尺 1/250	④ 縮尺 1/250
⑤ 縮尺 1/250	⑥ 縮尺 1/250
⑦ 縮尺 1/250	⑧ 縮尺 1/250
⑨ 縮尺 1/250	⑩ 縮尺 1/250

作 製 者

土地家屋調査士

(平成5年4月25日作成)

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

申 請 人

縮尺 1/250

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1月8日 鹿児島地方建設局鹿屋支局 登記官

登記官

(9 枚目)

請求番号：8-2

A3判をA4判に縮小した

(日押紙)

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8年1月8日 鹿児島地方方法務局鹿児島支局

中華民國十一年一月一日

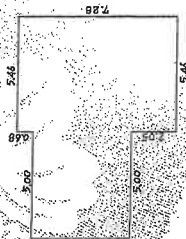
鹿児島地方方法務局鹿屋支局

登記簿

(10 枚目)

333092 各階平面図

1階2階同型



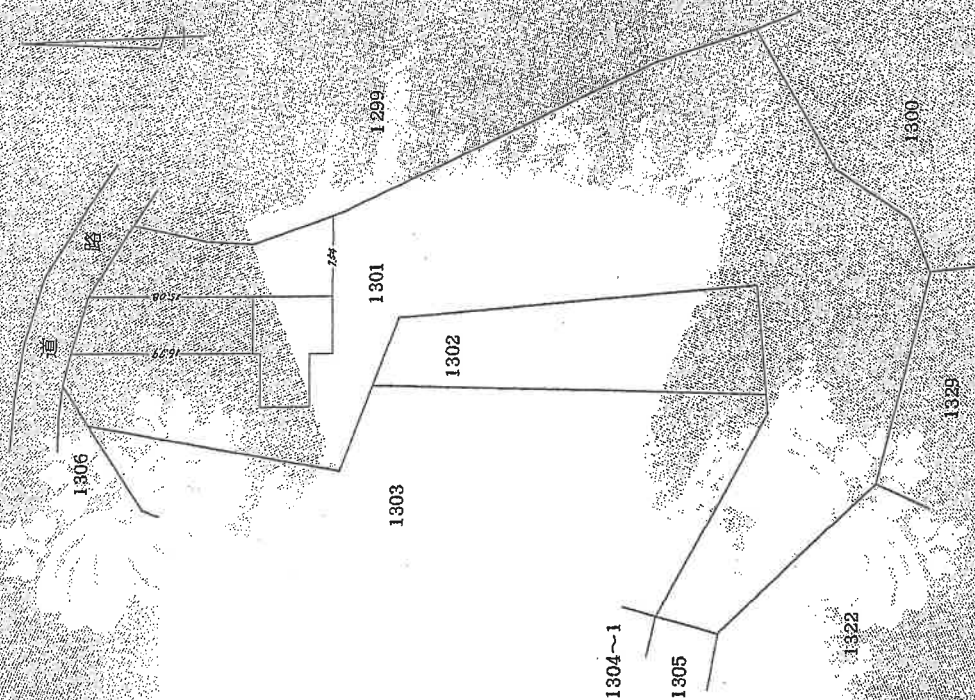
$$\begin{array}{r} 4.55 \times 5.00 = 22.7500 \\ 7.28 \times 5.46 = 39.7488 \\ \hline 62.4988 \text{ m}^2 \end{array}$$

床面積 62.49m²

建 物 面 圖
各 階 平 面 圖

家屋番号	1301	建築物の所在	鹿屋市高須町
------	------	--------	--------

鹿屋市高須町 1301 番地



作者

科学出版社

年 4 月 1 日(作製)

縮尺 1/250

人壽保險

縮尺 1/500

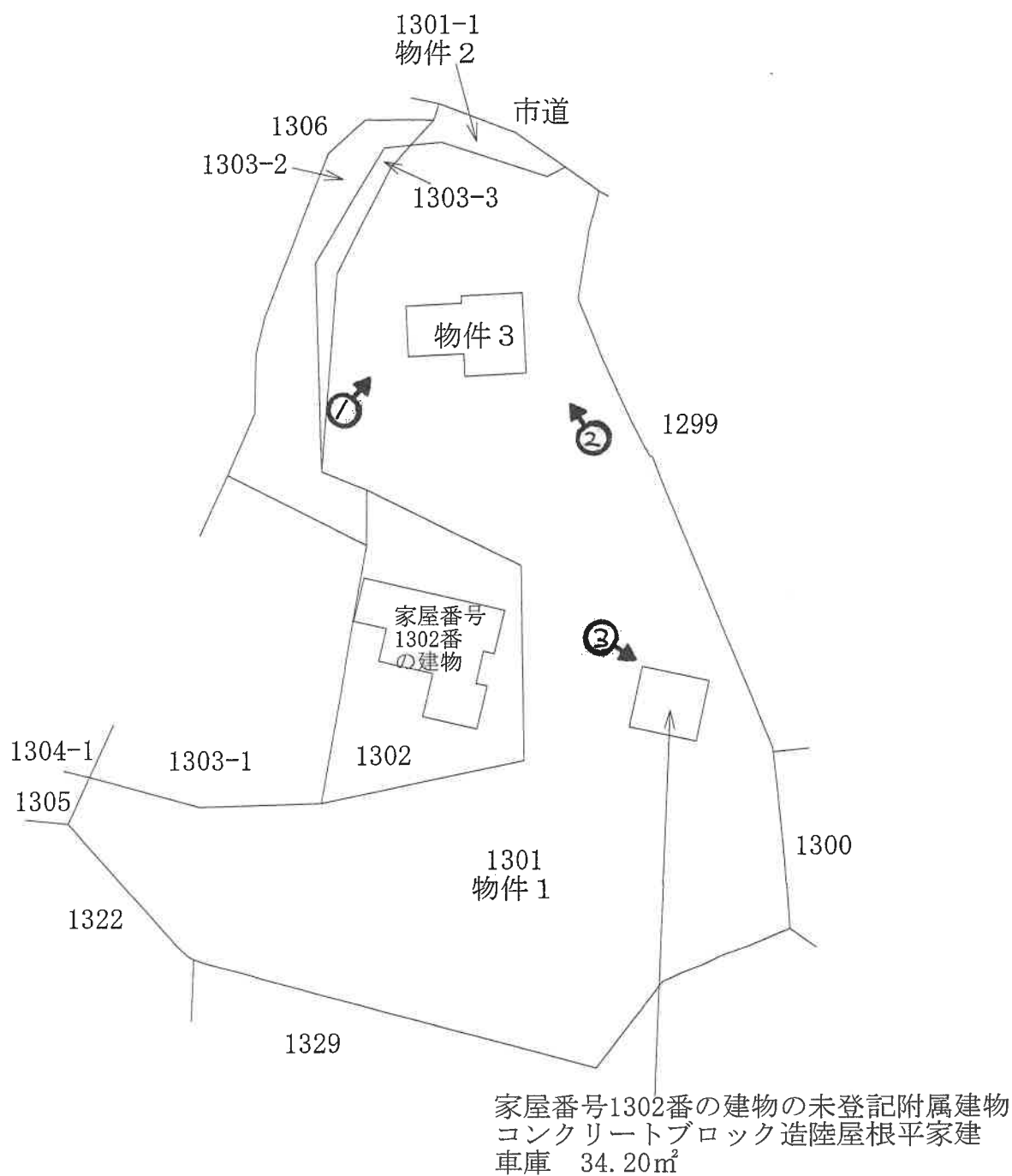
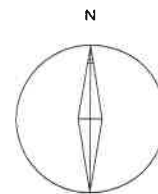
(白)調蓮 12

(日加納)

A3判をA4判に縮小した

14, 4, 4

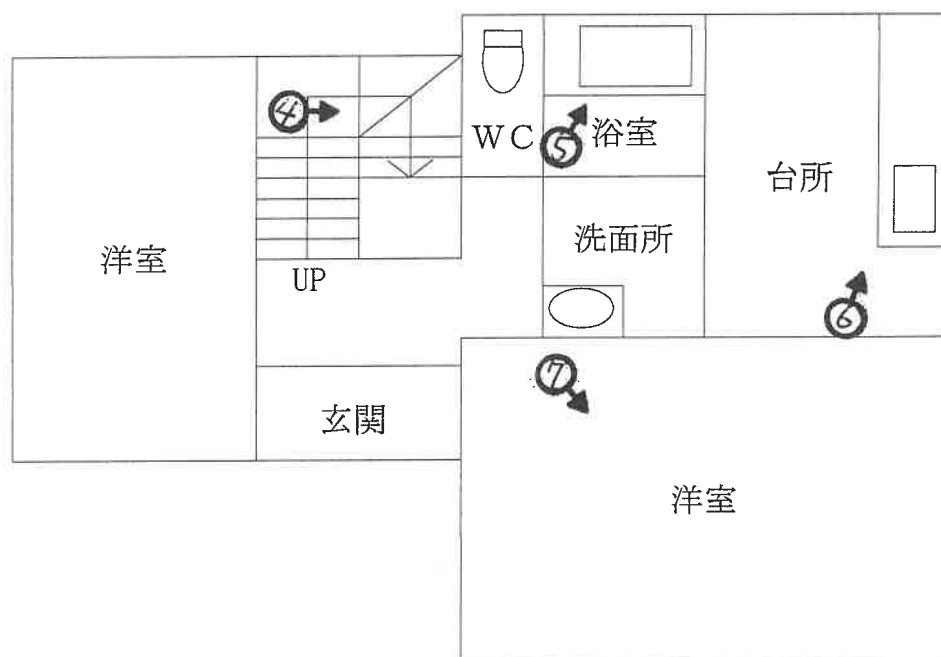
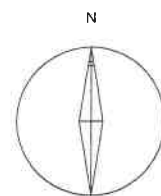
土地建物位置関係図



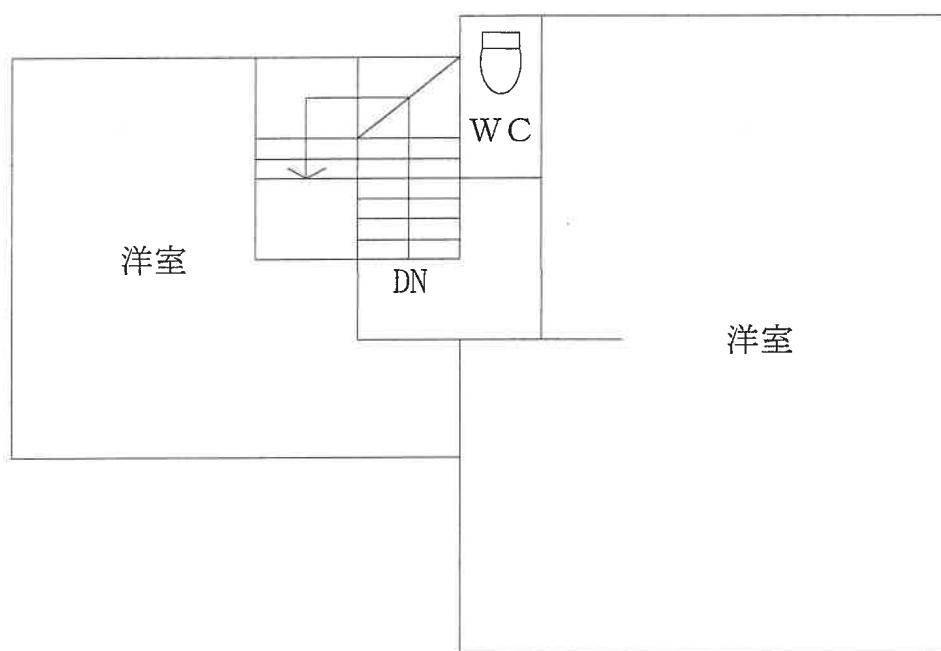
※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

間取図（物件 3）



1 階



2 階

※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

←○写真撮影位置方向

①対象物件（全景）



②本建物（南東）



③家屋番号1302番
の建物の未登記附属
建物（車庫）





④階段の穴



⑤浴室



⑥台所



⑦1階南東側洋室

令和 8年（ケ）第 3号
令和 8年 6月 4日 現地調査
令和 8年 7月 2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 960,000円		
内 訳 価 格		
物件1（土地）	金	430,000円
物件2（土地）	金	60,000円
物件3（建物）	金	470,000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 物件1の内訳価格は物件3のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3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	鹿屋市高須町 1301番 宅地 438.41m ²	
2	所在地 地目 地積	鹿屋市高須町 1301番1 宅地 37.58m ²	
3	所 家屋番 種 号 類 構造 床面積	鹿屋市高須町1301番地 1301番 居宅 木造スレート葺2階建 1階 62.49m ² 2階 62.49m 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）

位 置 ・ 交 通	JR日南線「志布志」駅の南西方約32km 鹿屋市役所の南西方約6.1km (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、鹿屋市役所の南西方約6.1km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 : 475.99m ² 間口 : 約16.0m 奥行 : 約80.0m 形状 : 不整形 地勢 : 一部傾斜地 高低差: 前面道路より高い 接面道路との関係: 中間画地	
接面道路の状況	北約4.0m舗装市道(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	・隣接する目的外土地(1302番)上に、家屋番号1302番の建物が存する。当該目的外土地への出入りのために物件2を利用しているものと思われる。また、当該目的外土地への水道は、物件1を経由して引き込まれているものと思われる。 ・市道から物件1へは物件2及び目的外土地(1303番2、1303番3)を通行のため利用して出入りしていると思われる。 ・物件1は正確な図面が無く境界が判然としない。したがって、正確な面積は、登記簿上の面積と相違する可能性がある。また、前記、家屋番号1302番の建物の未登記附属建物(詳細は執行官の現況調査報告書参照)が、物件1上に存する可能性がある。正確には、専門家による測量を要する。 ・本件土地に新たに建物を建てる場合には、本件土地には傾斜がある部分も存するために、鹿児島県の建築基準法施行条例第3条により、建物の建築に際して何らかの規制を受ける可能性がある。詳細は役所にて確認を要する。当該問題も考慮して、地勢により30%の減価を行うものとする。
---------	---

2 建物の概況及び利用状況（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 平成 4年 4月 1日新築 経過年数 34年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造 木造 屋 根 スレート葺 外 壁 吹付等 内 壁 ビニールクロス・合板等 天 井 合板等 床 フローリング等 設 備 水道・電気・トイレ
床面積（現況）	1階62.49㎡ 2階62.49㎡ 計 124.98㎡
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	クロスの破損・汚損、壁の穴等が認められる。
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。

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）

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	更地・建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	5,090	0.56	438.41	0.90	1,124,000
2	5,090	0.56	37.58		107,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋（県）-6

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $7,650\text{円}/\text{m}^2 \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/148 = 5,090\text{円}/\text{m}^2$

◇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+1

◇地域格差：街路条件+3 交通・接近条件+20 環境条件+20
 $(1+0.03) \times (1+0.2) \times (1+0.2) \div 1.48$

イ 個別格差：形状▲20 地勢▲30 0.56

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：物件1 0.90

② 建物価格（物件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	建物価格 (円) ア×イ×ウ
3	180,000	124.98	0.03	674,000

ア 再調達原価 : 180,000円/㎡

イ 現況延床面積 : 124.98㎡

ウ 現 価 率

経過年数34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40%、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40%) = 0.03

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	1,124,000	0.10	使用借権	112,000

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	1,124,000	-112,000		0.72	0.60	430,000
2	107,000			1.00	0.60	60,000
3	674,000	+112,000	1.00	1.00	0.60	470,000
一括価格（合計）						960,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 0.72 境界不明瞭▲20

出入りに目的外土地を利用している可能性▲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 鹿屋(県)-6

所 在：鹿屋市田淵町1 4 5 8 番 3

価 格：7,650円／m²

位 置：大始良出張所バス停200m

価 格 時 点：令和 7年 7月 1日

地 積：464m²

供給処理施設：水道

接 面 街 路：北西 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：農家住宅、一般住宅のほか農地も介在する住宅地域

2 固定資産税評価額(令和 7年 1月 1日)

物件 1 1,676,918円

物件 2 143,743円

物件 3 2,103,560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



イ 1314-2 ハ 1360
ロ 1318 ニ 1340

N

対象地

1301-1
物件2

1301
物件1

(注) 地図に準ずる図面は、土地の図面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	所在	鹿屋市高須町				地番	1301番			
出力縮	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1月8日
鹿児島県地方務局鹿屋支局
登記官

請求番号：8-1
(1/1)

公 図 写

※この図面は、縮小（A3→A4）してあります。

登記年月日：平成6年4月16日

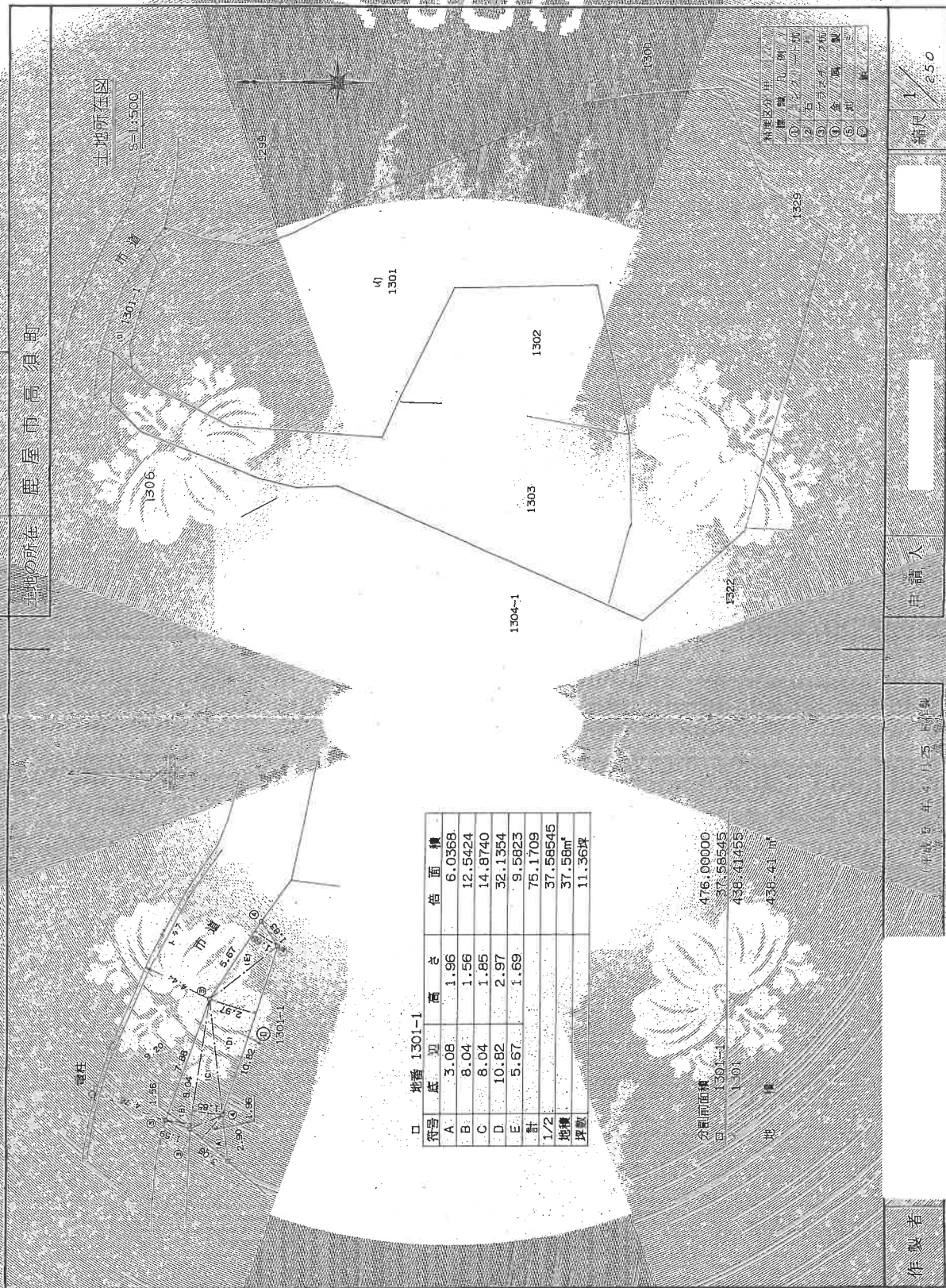
030901

土地所在図
地積測量図

後・新

地番 1301-1

土地の所在 鹿屋市高須町



符号	底	辺	初	高さ	価	面積
A	3.08	1.96			6.0368	
B	8.04	1.56			12.5424	
C	8.04	1.85			14.8740	
D	10.82	2.97			32.1354	
E	5.67	1.69			9.5823	
計					75.1709	
1/2					37.58545	
地積					37.58m ²	
坪数					11.36坪	

分面前面積	476.00000
地 積	37.58545
地 積	435.41455
地 積	436.41 m ²

測量区分	測量	地積	面積
①	1	2	3
②	1	2	3
③	1	2	3
④	1	2	3
⑤	1	2	3
⑥	1	2	3

縮尺 1/250

申請人

(平成6年4月16日)

適合(会)用紙

作製者

(田嶋博之)

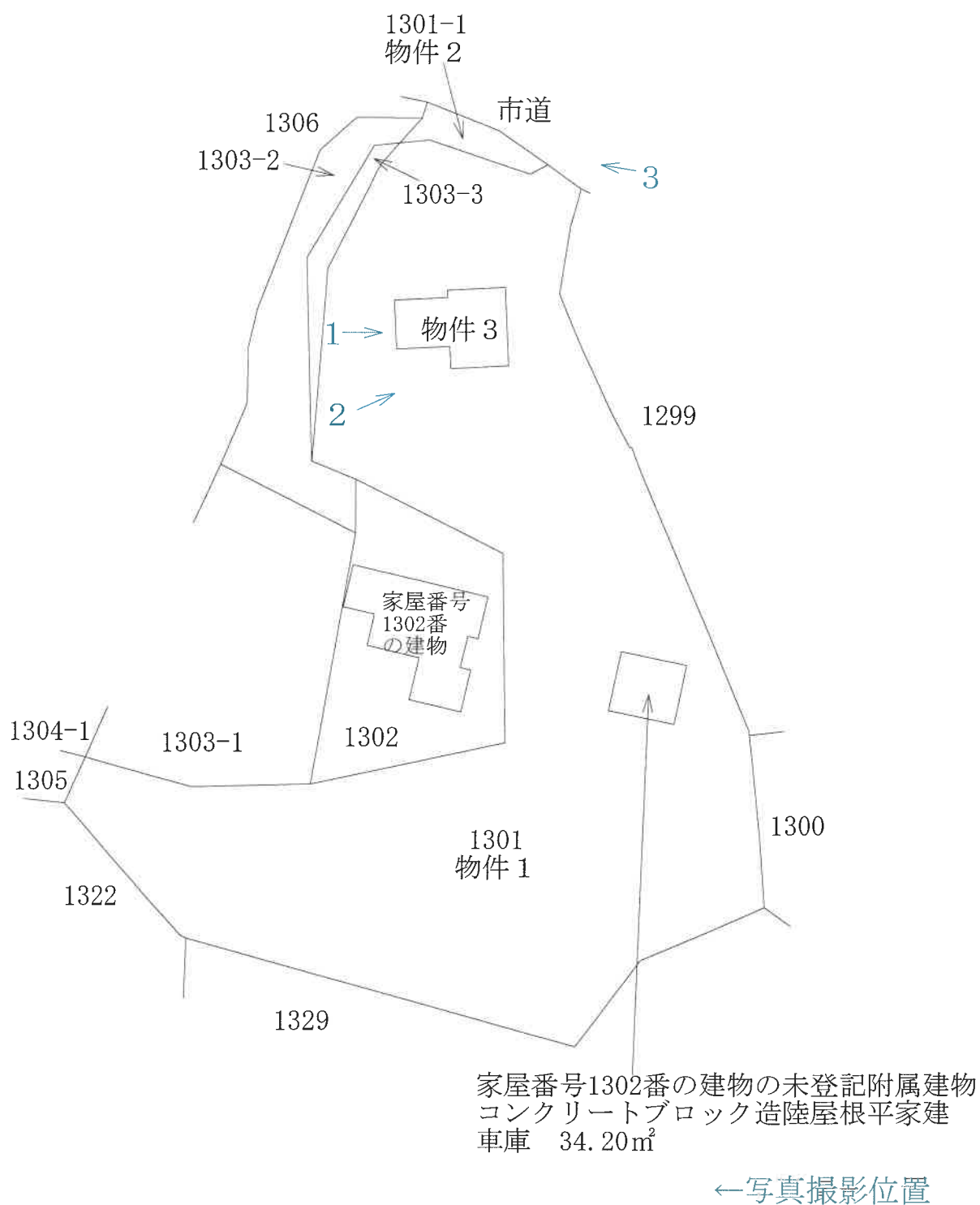
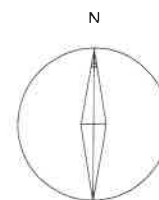
これは図面に記録されている内容を証明した書面である
令和8年1月8日 鹿屋地方支務局 鹿屋支店

地積測量図写し
A3をA4に縮小

請求番号：8-2

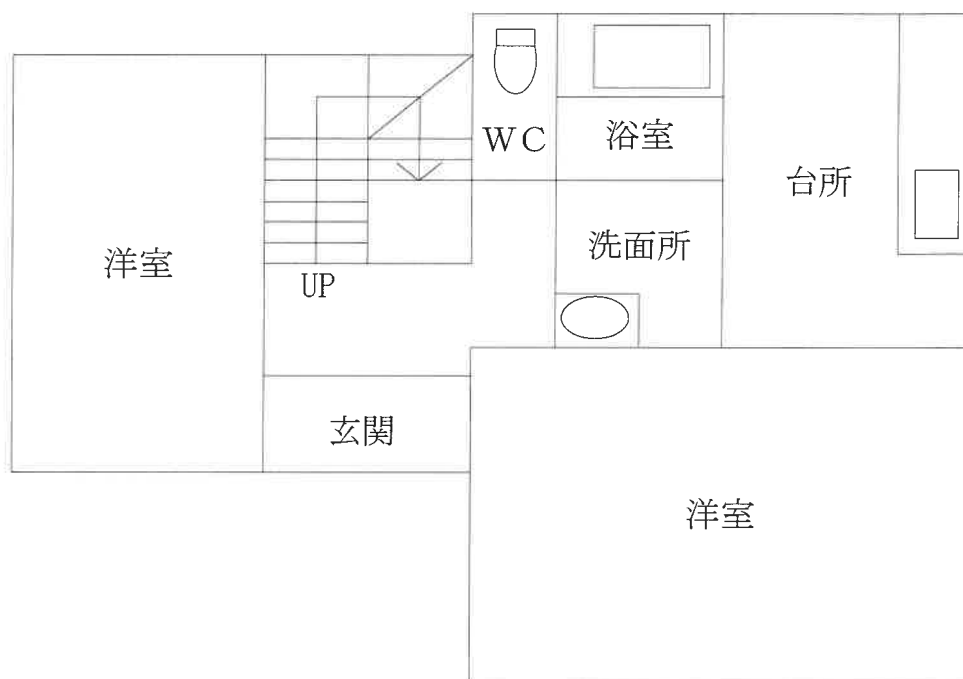
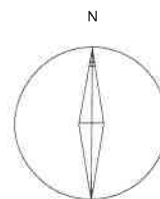
請求番号：8-3

土地建物位置関係図

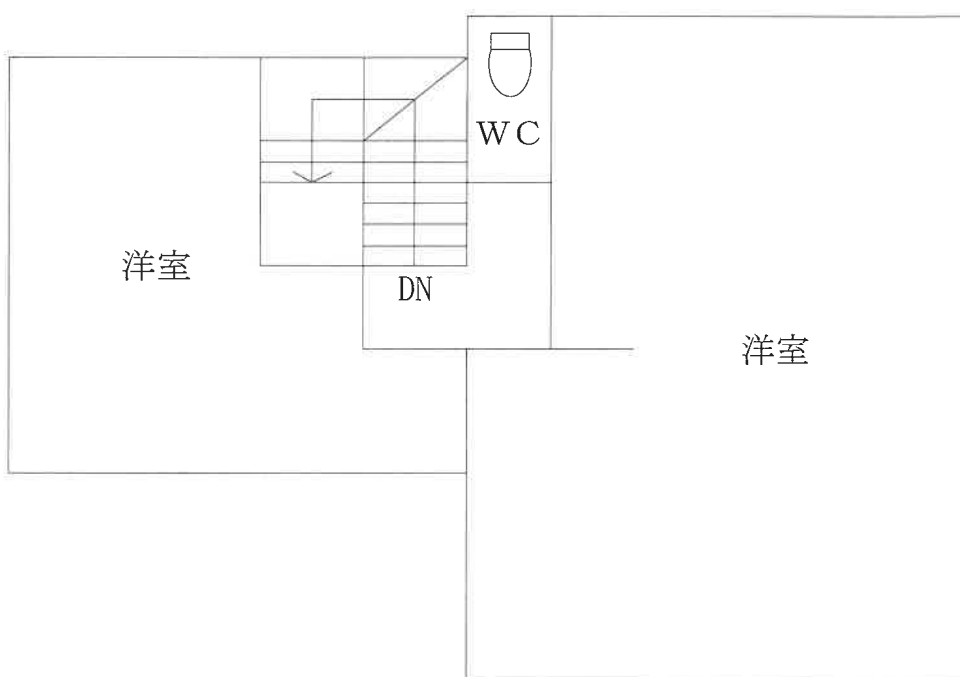


※本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

間取図（物件3）



1 階



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



No.2



No.3