

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 0 月 2 1 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 1 1 月 5 日から 令和 8 年 1 1 月 1 2 日まで
開札期日 場 所	令和 8 年 1 1 月 1 9 日 午前 9 時 0 0 分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定 期日 場 所	令和 8 年 1 2 月 1 0 日 午前 9 時 3 0 分 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 3 3 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 1 0 時 0 0 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 1 0 月 2 1 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

[illegible]

物 件 目 録

- 1 所 在 鹿屋市野里町
地 番 4 9 2 0 番 3
地 目 宅地
地 積 6 3 3 . 2 4 平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市野里町 4 9 2 0 番地 3
家屋 番号 4 9 2 0 番 3
種 類 居宅
構 造 木造瓦葺平家建
床 面 積 1 0 1 . 5 0 平方メートル
(附属建物)
符 号 1
種 類 厩舎
構 造 木造瓦葺 2 階建
床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル
(現況)
種 類 倉庫
(未登記附属建物)
種 類 車庫・倉庫
構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 5 5 . 5 1 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8 年 9 月 1 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, 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 1】

本件共有者らが占有している。

【物件番号 2】

本件共有者 B が占有している。同人の持分を超える部分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

【物件番号 1】

- ・ 周囲（南側一部及び北東側一部は除く。）との境界が不明確である。
- ・ 本件土地の一部は、売却対象外の土地（地番 4 9 2 0 番 1）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 鹿屋市野里町

地 番 4 9 2 0 番 3

地 目 宅地

地 積 6 3 3 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 鹿屋市野里町 4 9 2 0 番地 3

家屋 番号 4 9 2 0 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 1 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 厩舎

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

(現況)

種 類 倉庫

(未登記附属建物)

種 類 車庫・倉庫

構 造 軽量鉄骨造スレート葺平家建

物 件 目 録

床 面 積 55.51 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

令和8年(ヌ)第6号
令和8年6月25日受理
令和8年8月20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 鹿屋市野里町

地 番 4 9 2 0 番 3

地 目 宅地

地 積 6 3 3 . 2 4 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1

2 所 在 鹿屋市野里町 4 9 2 0 番地 3

家屋 番号 4 9 2 0 番 3

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 1 0 1 . 5 0 平方メートル

(附属建物)

符 号 1

種 類 厩舎

構 造 木造瓦葺 2 階建

床 面 積 1 階 4 7 . 2 0 平方メートル
2 階 4 7 . 2 0 平方メートル

共有者 A 持分 3 分の 1

共有者 B 持分 3 分の 1

共有者 C 持分 3 分の 1



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		
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	☒ 土地共有者ら ☐ その他の者 上記の者ら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	電柱が存する。南東側が市道に接している。南側一部及び北東側一部はブロック塀等により他人地との境界は概ね明瞭であるが、それ以外の境界は判然としないと考えられる。一部に野焼き跡が存する。北西側は雑草が繁茂している。		
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 (☐ 主たる建物 ☒ 附属建物) ☒ 種類：倉庫 ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☐ ない ☒ ある { 種類：車庫・倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：55.51 平方メートル		
占有者及び占有状況	☒ 建物共有者 B ☐ 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 ☐ 「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	さしかけ、玄関ポーチ (柱の一部破損あり) が存する。砂壁が所々剥がれ、畳が所々フカフカしている。附属建物符号 1 の外壁は所々破損している。未登記附属建物の外壁・屋根も破損している。		
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

関係人の陳述等	
陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
B (債務者・共有者)	1 本建物は昭和52年に亡父Dが建てました。周辺との境界トラブル、増改築は無いと思います。雨漏りはありましたが、補修済みです。床が所々フカフカしますので、シロアリ被害があると思います。 2 本物件は兄妹ACとの共有となっていますが、ACとは連絡が取れず、どこにいるかも分かりません。亡父生存時から引き続き本建物に住んでいます。共有者間で使用料等の支払いはなく、持分を超える部分の占有権原は期間の定めのない使用借権（無償）です。 3 海上自衛隊鹿屋航空基地の近くなので、航空機の離着陸に伴う騒音がします。 4 附属建物符号1の建物では以前牛を飼っていました。現在は倉庫です。 5 未登記附属建物は車庫・倉庫です。本建物と同じ頃に亡父Dによって建てられたと思います。未登記の理由はよく分かりません。外壁・屋根は以前の台風により破損したままになっています。 6 物件1の一角で家庭ごみの野焼きをしました。 7 隣地4920-1は亡父D名義の畑です。今は誰も耕作していません。同土地から市道に至るには物件1の一部を通るしか方法はありません。

(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

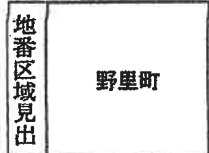
- 1 対象物件の形状等は2枚目のとおりである。
- 2 対象物件の占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から2枚目のとおりと認めた。
- 3 対象物件の現況等について、2枚目に記載した事項以外は次のとおりである。
 - ① 物件1（土地）について
境界が判然としない隣地4920-1（地目：畑）は登記簿上亡Dの所有地であり、相続登記未了地である。同地は袋地であり、市道に至るため、物件1の一部は囲繞地通行権を負担する可能性が存する。
 - ② 物件2（建物）について
Bが陳述するように雨漏り跡と思われるシミや畳の浮き沈みが所々存する。シロアリ被害の有無・程度は、別途専門家による調査の必要がある。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

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6月25日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（鹿屋市役所）
令和8年6月26日	当庁（郵送）	現況調査期日通知書発送
令和8年7月1日 9:25-9:27	鹿屋市役所	税務関係資料受領
令和8年7月1日 17:15-17:25	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和8年7月3日 10:35-10:40	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地4920番1）
令和8年7月4日 10:45-11:55	物件所在地	占有確認・立入調査・写真撮影・評価人同行（Bの意向による調査）、Bから事情聴取
令和8年8月19日 16:07-16:14	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（目的外土地4919番1等）
年 月 日 : - :		
（特記事項） ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在であることが予想されたので、立会人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 を立ち合わせ、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

-16197.801



請 求 部 分	所 在 鹿屋市野里町					地 番 4920番3	
出 力 尺 寸	1/500	精 度 区 分	甲三	座 標 系 又 座 番 号 記 号	II	分 類 地図(法第 1 4 条第 1 項)	種 類 地籍図
作 成 年 月 日	平成19年3月				備 付 年 月 日 (原 図)	平成20年8月20日	補 事 記 項

(6 枚目)

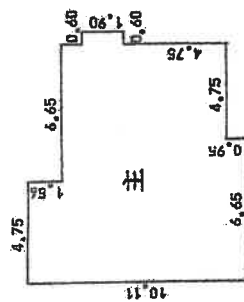
333892

家 庭 番 号 4920-3

鹿屋市野里町4920番地3

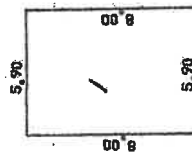
圖面平階各

階／求積


$$\begin{array}{r} 4.75 \times 10.11 = 48.0225 \\ 1.90 \times 8.55 = 16.2450 \\ 4.75 \times 7.60 = 36.1000 \\ 0.60 \times 1.90 = 1.1400 \\ \hline 101.5075 \end{array}$$

床面積 101.50 坪

／階・2階同型



積求

$$5.90 \times 8 \text{ m} = 47.2000$$

床面積 47.20 m²

(目録表15)

【田無記】

續	尺		
		1/250	1/500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

A3判をA4判に縮小した

昭和55年3月13日

土庫家園調查士

人中

面
因
物
建

4923-1

實

492П-2

4919-1

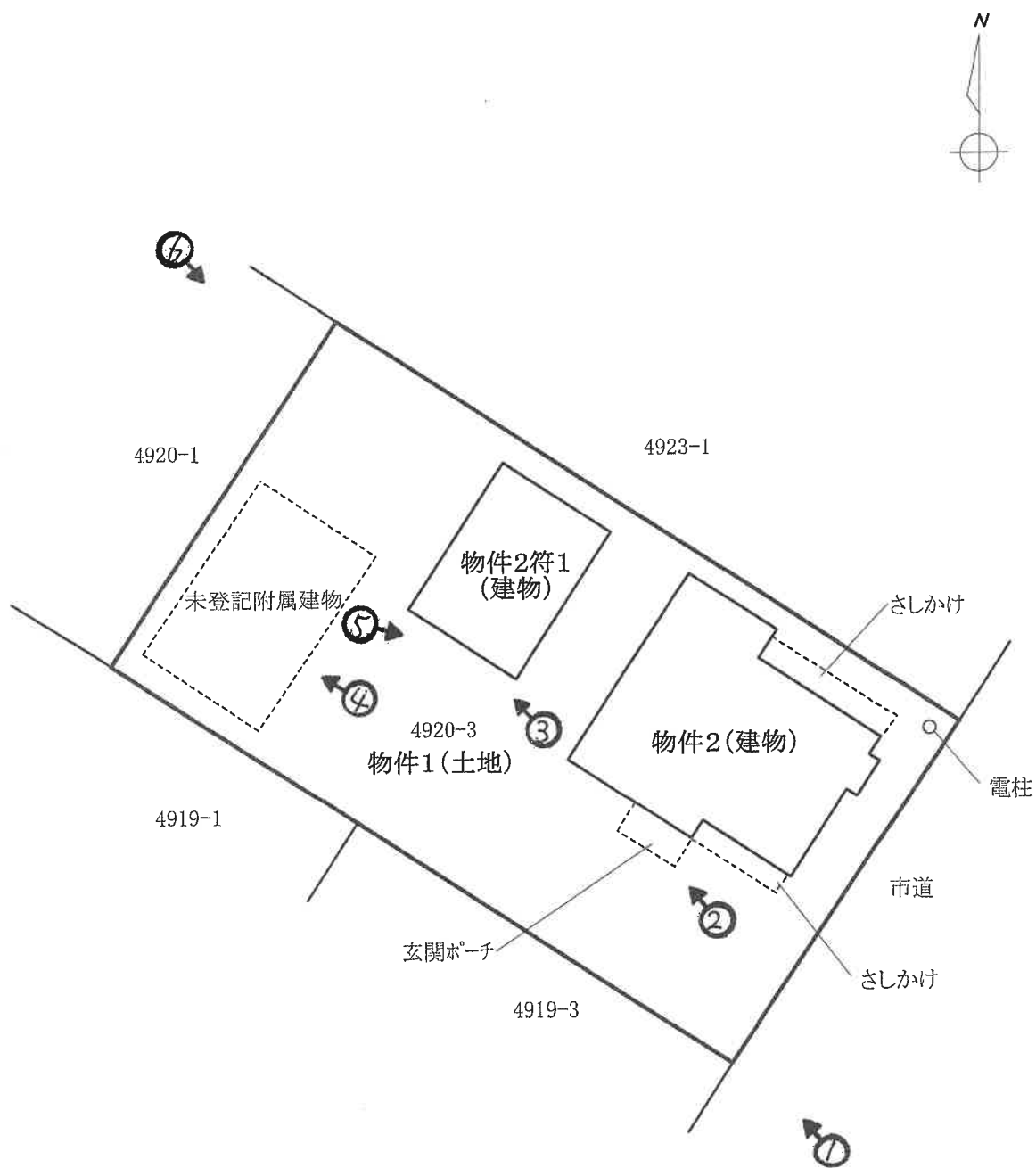
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年5月1日 鹿児島地方方法務局鹿屋支局

詳見品如

請求番号: 18-2

(7 枚目)

土地建物位置関係図

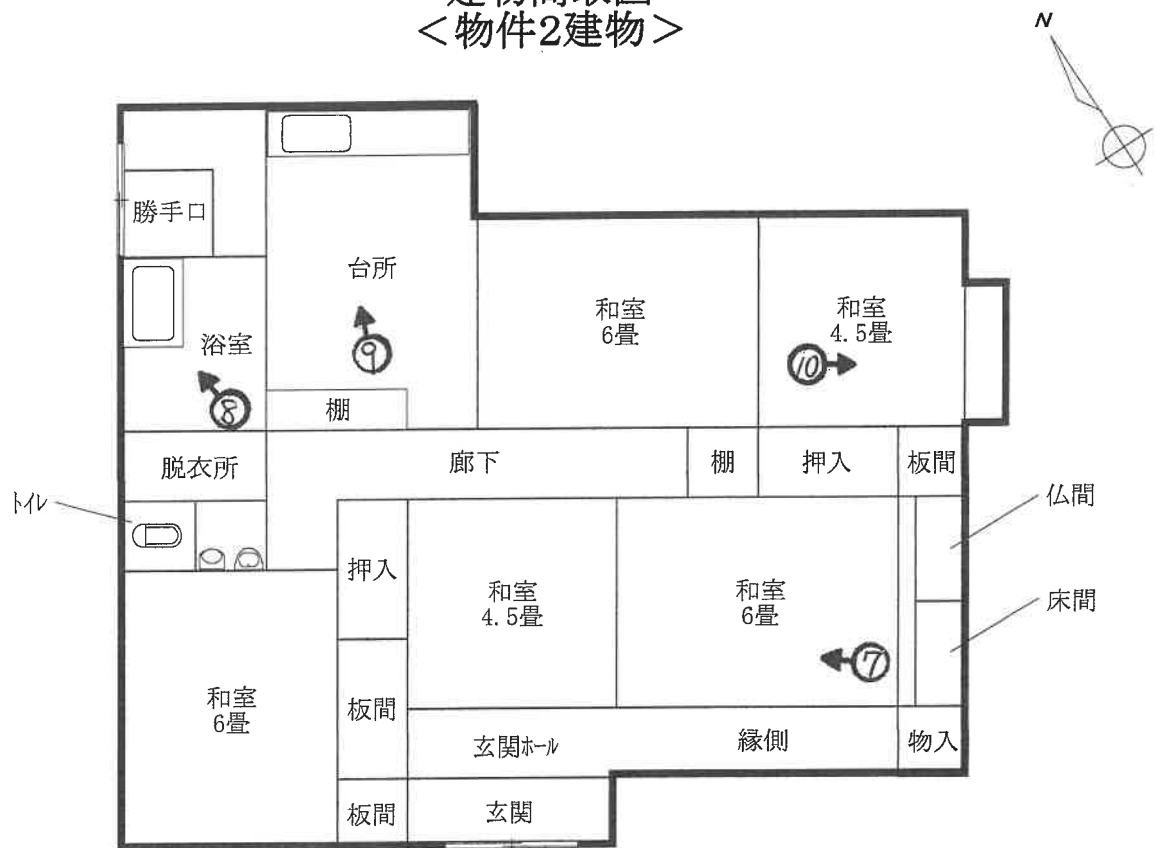


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

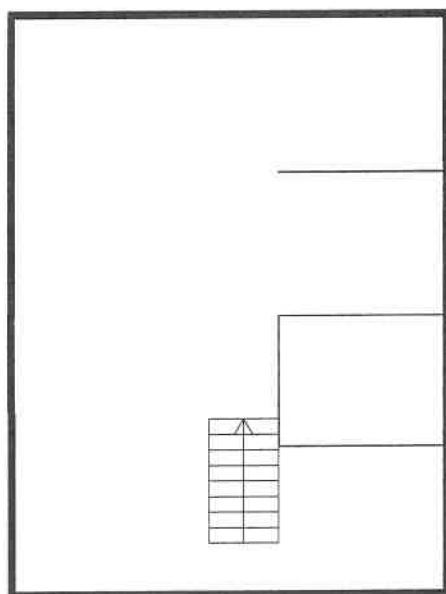
←○写真撮影位置方向

(8 枚目)

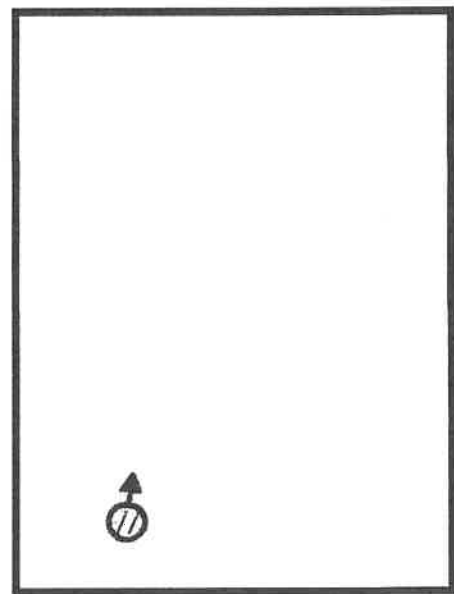
建物間取図 ＜物件2建物＞



＜物件2符1建物＞



1階

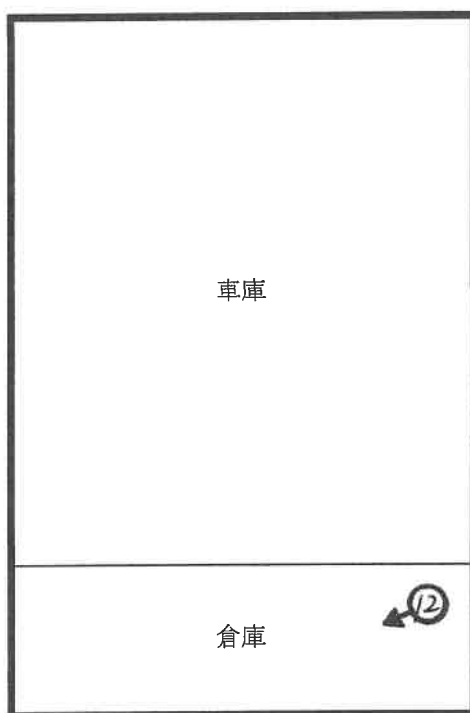


2階

※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

建物間取図
＜未登記附属建物＞



※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

←○写真撮影位置方向

①対象物件（南東）



②物件 2 玄関



③物件 2 附属建物符号 1



④未登記附属建物



壁破損

⑤西→東



物件 2

物件 2 附属建物符号 1

外壁破損

⑥北西側



物件 2 附属建物符号 1

未登記附属建物

隣地 4 9 2 0 - 1



⑦物件 2 南側和室



⑧浴室



⑨台所



⑩物件 2 北東側和室

雨漏り修繕箇所



⑪物件 2 附属建物
符号 1 の2階



⑫未登記附属建物内部

外壁破損

令和8年(ヌ) 第 6 号
令和8年 7月 4日 現地調査
令和8年 8月 18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
木 下 登

第1 評価額

一 括 価 格	
金 2,550,000円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 1,540,000円
物件2 (建物)	金 1,010,000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	鹿屋市野里町 4 9 2 0 番 3 宅地 6 3 3 . 2 4 m ²	
2	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積 (附属建物) 符号 種類 構造 床面積	鹿屋市野里町 4 9 2 0 番地 3 4 9 2 0 番 3 居宅 木造瓦葺平家建 1 0 1 . 5 0 m ² 1 厩舎 木造瓦葺 2 階建 1 階 4 7 . 2 0 m ² 2 階 4 7 . 2 0 m ²	倉庫
番号	特記事項		
1	物件 1 は 3 名の共有地であり、持分は各 3 分の 1 である。		
2	物件 1 土地上に存する物件 2 の附属建物（未登記） 種類：車庫・倉庫 構造：軽量鉄骨造スレート葺平家建 床面積：5 5 . 5 1 m ² 建築年月日：昭和 5 2 年頃新築		
2	物件 2 は 3 名の共有建物であり、持分は各 3 分の 1 である。		

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）

位 置 ・ 交 通	「岡村」バス停の南東方約790m 鹿屋市役所の南西方約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、鹿屋航空基地の南西側に位置する既存住宅地域である。地域内は小規模戸建住宅と既存住宅のほか、未利用地や畑地も散見される。	
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	非線引都市計画区域 無指定 指定 70% 指定 400% 無 特にない
画 地 条 件	地積 : 633.24㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約19m 奥行 : 約34m 形状 : 長方形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 接面道路より0～1m程高い 接面道路との関係 : 中間画地 その他 : 特にない	
接面道路の状況	南東約4.7m舗装市道（建築基準法の道路である） 系統及び連続性は普通。	
土地の利用状況等	土地の利用状況や境界等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。隣接地は一般住宅、未利用地。	
供給処理施設	上水道 : 有 ガス配管 : 無 下水道 : 無	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	現地調査、過去地図等を調査した範囲では土壤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	・物件2(附属建物を含む)の敷地利用権については法定地上権、及ぶ範 囲については、囲繞地通行権の及ぶ範囲(約68㎡程度、物件1の約11%) を除く物件1の89%と判断した。	

2 建物の概況及び利用状況等（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	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年3月25日新築 49年 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り等 内 壁：合板、砂壁等 天 井：化粧石膏ボード等 床：フローリング、畳等 設 備：水道、電気、トイレ等 その他：さしかけ	
床面積（現況）	101.50㎡	
現 況 用 途 等	階層：平家建 現況用途：居宅 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材：普通 施工状態：普通	
保守管理の状態	保守管理の状態はやや劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	築後49年経過しており、外壁の破損のほか、老朽化や白蟻被害等による各部材の劣化が見られる。 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。	

2 建物の概況及び利用状況等（物件2符号1）

区 分	附属建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載） 昭和52年頃 経過年数 49年 経済的残存耐用年数 0年
仕 様	構 造：木造 屋 根：瓦葺 外 壁：板張り 内 壁：現し、一部板張り 天 井：現し 床：ほぼ無い 設 備：無い その他：特に無し
床面積（現況）	1階：47.20㎡ 2階：47.20㎡ 計 94.40㎡
現況用途等	階層：2階建 現況用途：倉庫 別添「建物間取図」参照
品 等	使用資材：劣る 施工状態：劣る
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。
特 記 事 項	外壁・内壁の破損など各部材の老朽化が著しく、通常の倉庫としての使用は困難である。 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。

2 建物の概況及び利用状況等（物件2）

区 分	附属建物(未登記)	
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日(登記記載) 経過年数 経済的残存耐用年数	昭和52年頃新築 49年 0年
仕 様	構 造 : 軽量鉄骨造 屋 根 : 波形スレート葺 外 壁 : 石膏ボード等 内 壁 : 現し 天 井 : 現し 床 : コンクリート 設 備 : 電気(使用可能か不明) その他 : 無	
床面積(現況)	55.51㎡	
現 況 用 途 等	階層 : 平家建 現況用途 : 車庫・倉庫 別添「建物間取図」参照	
品 等	使用資材 : 劣る 施工状態 : 劣る	
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る。	
建物の利用状況	建物の利用状況、占有状況等は執行官の「現況調査報告書」記載のとおりである。	
特 記 事 項	屋根、外壁等の破損、欠落など各部材の老朽化が著しく、通常的車庫・倉庫としての使用は困難である。 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物件1(土地)

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた。

物件 番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ=カ
1	6,640	1.05	633.24	0.90	—	3,973,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 鹿屋 -5

標準地等の価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格
 $9,650\text{円}/\text{㎡} \times 99.4/100 \times 100/101 \times 100/143 = 6,640\text{円}/\text{㎡}$

◇ 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: $1.01(\text{方位}) \times 1.00(\text{形状}) \times 1.00(\text{角地}) = 1.01$

◇ 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
 $1.01 \times 1.05 \times 1.35 \times 1.00 = 1.43$

イ 個別格差: 1.05(方位)

ウ 地積: 登記記載の地積。

エ 建付減価: 0.90

②物件2(建物)

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。

物件 番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床 面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物の価格 (円) ア×イ×ウ=エ
2	180,000	101.50	0.04	730,000
符号1	49,000	94.40	0.01	46,000
未登記	72,000	55.51	0.01	39,000
建物合計				815,000

ア 再調達原価 : (物件2) $180,000\text{円}/\text{㎡}$ (符号1) $49,000\text{円}/\text{㎡}$ (未登記) $72,000\text{円}/\text{㎡}$

イ 現況延床面積: (物件2) 101.50㎡ (符号1) 94.40㎡ (未登記) 55.51㎡

ウ 現価率

(物件2)

残価率5%とした定額法と観察減価法(保守管理等を考慮して20%と査定)を併用して下記のとおり査定し

・ 現価率 = $\{\text{残価率}5\% + (1-5\%) \times (\text{経済的残存耐用年数}0\text{年} / \text{経済的全耐用年数}25\text{年})\} \times (1-20\%) = 0.04$

(符号1)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(老朽化等を考慮してを考慮して-80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.05 \times (1-80\%) = 0.01$

(未登記)

残価率5%とした定率法(0.05)と観察減価法(老朽化、保守管理等を考慮してを考慮して-80%と査定)を併用して下記のとおり査定した。

・ 現価率 = $0.05 \times (1-80\%) = 0.01$

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

物件 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=エ
1	3,973,000	0.30	法定地上権	0.89	1,060,000
1	3,973,000	0.10	囲繞地通行権	0.11	43,000

②内訳価格及び一括価格

物件 番号	基礎となる価格 (円) (1①カ, 1②エ) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) (2①エ) 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	3,973,000	-1,103,000		0.90	0.60	1,540,000
2	815,000	+1,060,000		0.90	0.60	1,010,000
一括価格(合計)						2,550,000

ウ 占有減価修正 : 必要なし

エ 市場性修正 : 物件1・2

著しく老朽化した複合用途物件 -10%と査定。

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、千円未満切捨てとし、千円未満のときは、百円未満切捨てとする。

第6 参考価格資料

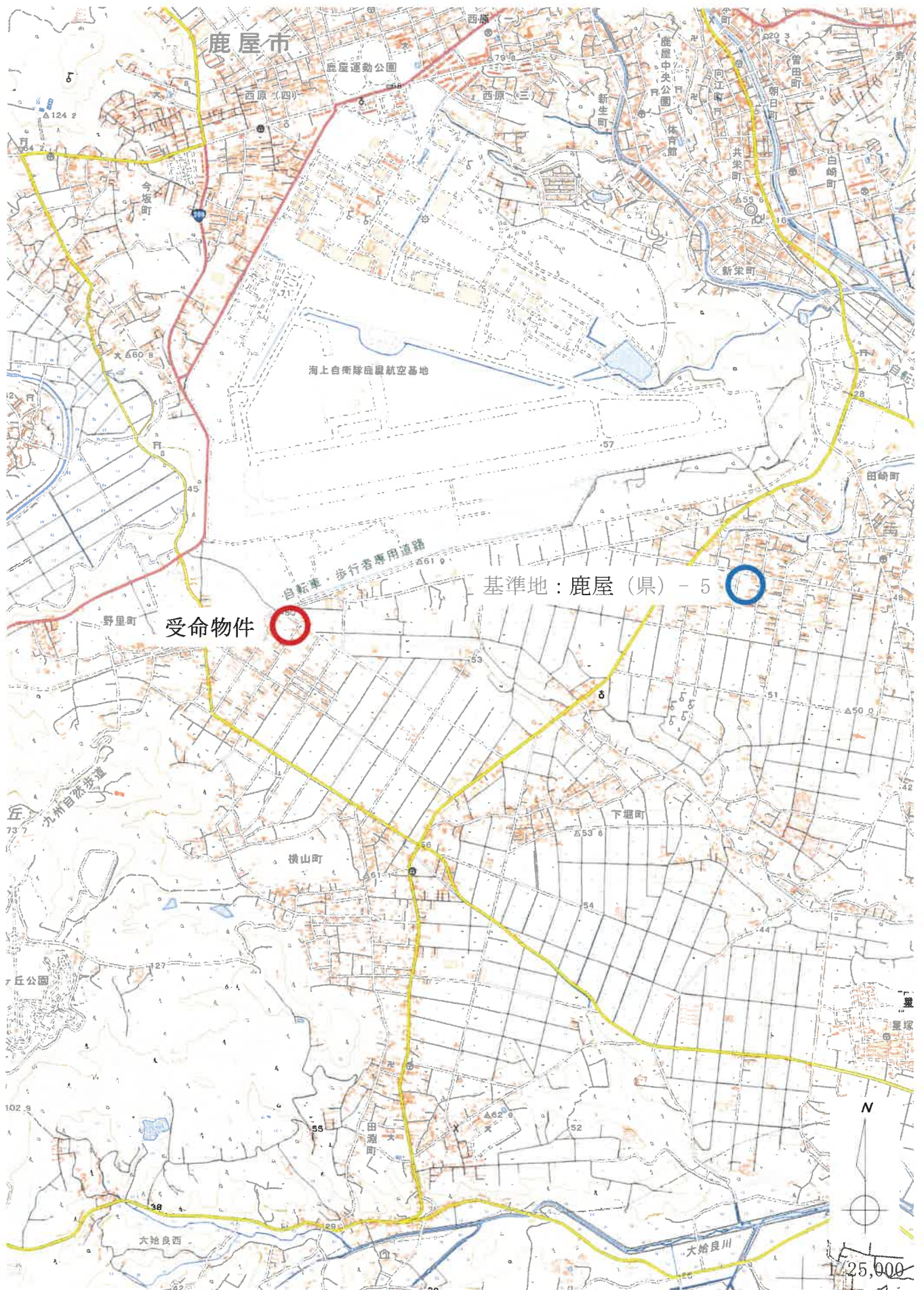
- 1 地価調査価格 地価調査 鹿屋 ー5
所 在 : 鹿屋市田崎町2230番17
地 目 : 宅地
価 格 : 9,650円/㎡
位 置 : 一本松バス停 120m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 530㎡
供給処理施設 : 水道
接 面 街 路 : 北西 5m 市道 北東側道
用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域 用途無
(指定建ぺい率70%・指定容積率400%)
地 域 の 概 要 : 農家住宅、一般住宅のほか農地も介在する住宅地域
- 2 固定資産税評価額(令和8年1月1日)
物件1 2,591,218円
物件2 1,355,592円
物件2符号1 102,623円
未登記附属建物 251,473円

第7 附属資料

- 1 位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以上

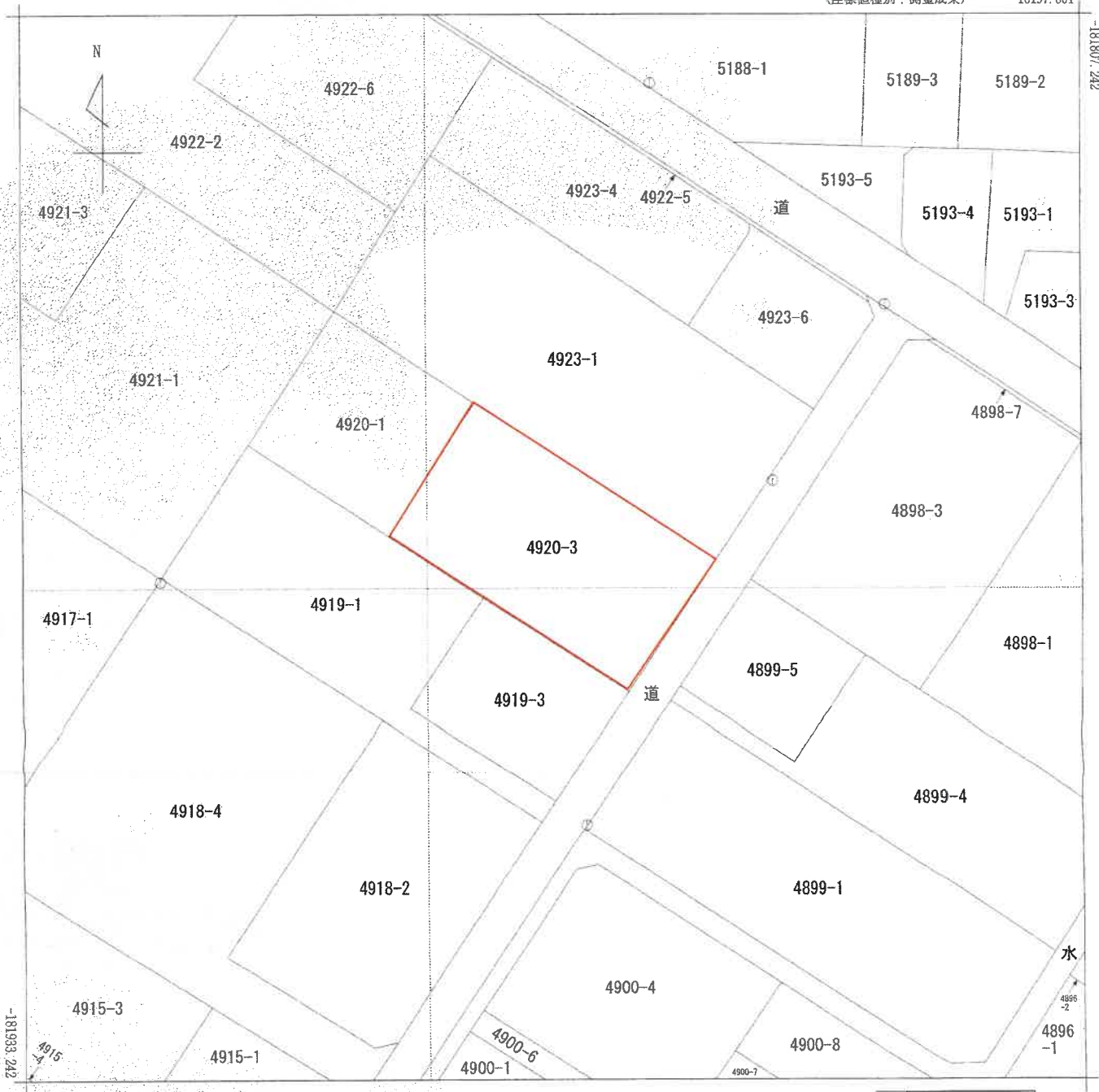
位置図



公図写し

(座標値種別：測量成果) -16197.801

-181807.242



-181933.242

-16322.801 (座標値種別：測量成果)

地番区域見出
野里町

請求部	所在	鹿屋市野里町				地番	4920番3			
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	平成19年3月			備付年月日(原図)	平成20年8月20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。

※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

令和8年5月1日
鹿児島地方務局鹿屋支局
登記官

請求番号：18-1
(1/1)

登記年月日：昭和53年3月15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5月1日 鹿児島地方方法務局鹿屋支局 登記官

333892

家屋番号 4920-3

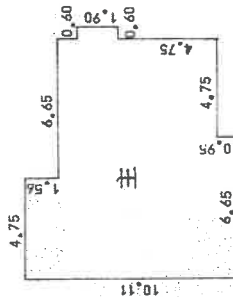
建築物の所在 鹿屋市野里町4920番地3

建築物各階平面図

各階平面図

1階 求積

$$\begin{aligned} 4.75 \times 10.11 &= 48.0225 \\ 1.90 \times 8.55 &= 16.2450 \\ 4.75 \times 7.60 &= 36.1000 \\ 0.60 \times 1.90 &= 1.1400 \\ &101.5075 \end{aligned}$$

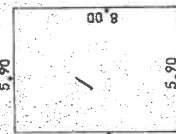


床面積 101.50 m²

2階・2階同型

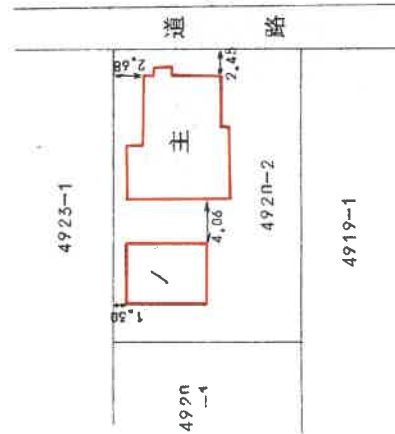
求積

$$5.90 \times 8.00 = 47.2000$$



床面積 47.20 m²

建築物図面



製作年月日 昭和53年3月13日

製作者

申請人

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

縮尺 1/250 1/500

(日測連15) (日加納)

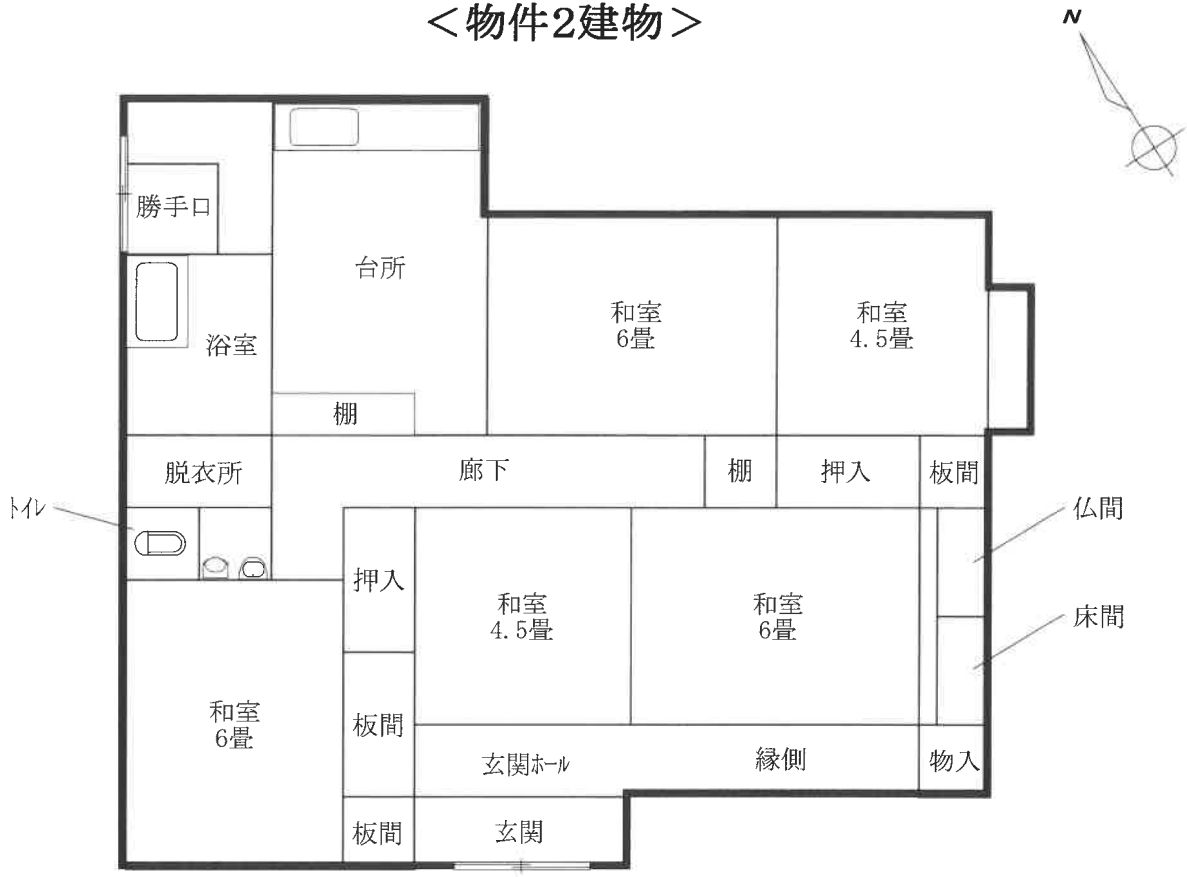
※この図面は、縮小(A3→A4)してあります。

土地建物位置関係図

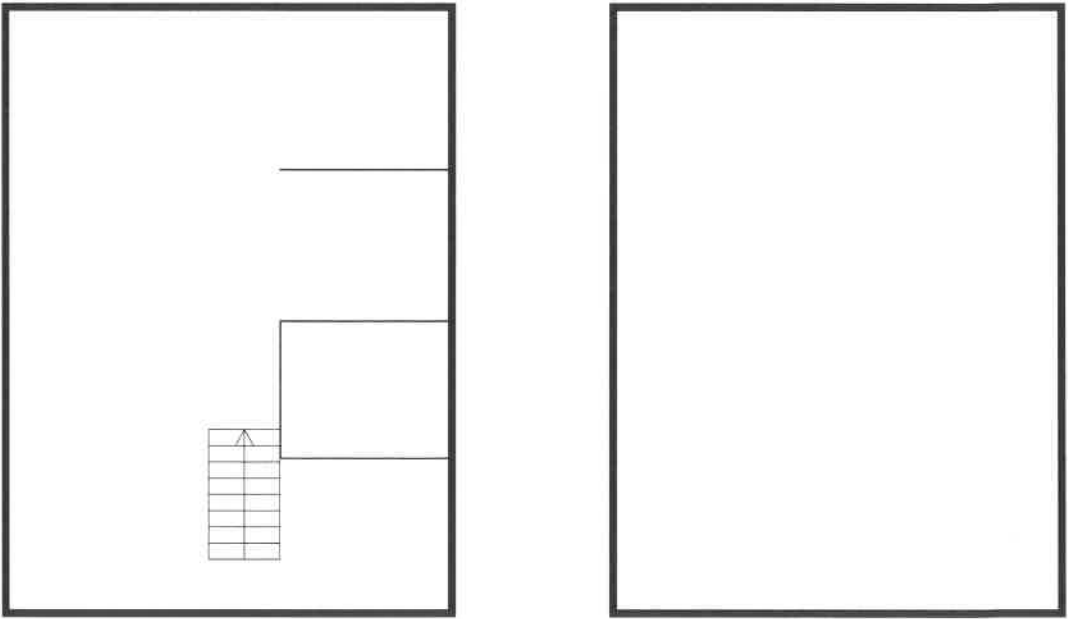


※この図面は概略図であり、正確なものではありません。

建物間取図 <物件2建物>



<物件2符1建物>

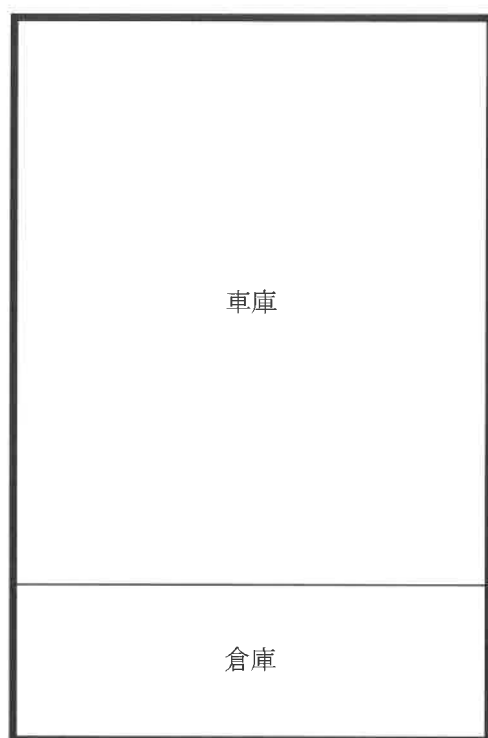


1階

2階

※この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
＜未登記附属建物＞



※この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

[土地建物位置関係図参照]

