令和　８年（ケ）第　　１０号

期　間　入　札　の　公　告

令和　８年１１月１８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１２月　３日から 令和　８年１２月１０日まで	
開札期日	日　時 場　所	令和　８年１２月１７日　午前　９時００分 鹿児島地方裁判所鹿屋支部売却場
売却決定期日	日　時 場　所	令和　９年　１月２１日　午前　９時３０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１１月１８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）
1～4	6,690,000 5,352,000	一括	1,338,000	122,862	0
1	1,110,000				
2	1,000				
3	9,000				
4	5,570,000				
備考					

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６５．５８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

2　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．９９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　持分２分の１

3　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２４平方メートル

　　持分１８分の１

4　所　　在　　鹿屋市下堀町３０１５番地７

　　家屋　番号　　３０１５番７

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　８４．７７平方メートル
　　２階　６０．００平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　４２．３０平方メートル

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　明　細　書

令和　8年10月27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1～4】
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1，4】
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2，3】
本件土地は共有持分についての売却であり、買受人は、当該物件を当然に使用収益できるとは限らない。
【物件番号3】
隣地（地番3015番6）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　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６５．５８平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　宅地一部公衆用道路

　　所有者　A

2　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．９９平方メートル

　　(現況)

　　地　　目　　公衆用道路

　　共有者　A　持分２分の１

3　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２４平方メートル

　　共有者　A　持分１８分の１

4　所　　在　　鹿屋市下堀町３０１５番地７

令和　８年（ケ）第　　１０号

物　件　目　録

家屋　番号　　３０１５番７

種　　類　　居宅

構　　造　　木造かわらぶき２階建

床　面　積　　１階　８４．７７平方メートル
　　２階　６０．００平方メートル

（附属建物）

符　　号　　１

種　　類　　車庫

構　　造　　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　　４２．３０平方メートル

所有者　Ａ

令和８年(ケ)第１０号
令和８年６月１日受理
令和８年７月１６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

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

1　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番７

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　３６５．５８平方メートル

　　所有者　Ａ

2　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番８

　　地　　目　　宅地

　　地　　積　　１．９９平方メートル

　　共有者　Ａ　持分２分の１

3　所　　在　　鹿屋市下堀町

　　地　　番　　３０１５番２

　　地　　目　　公衆用道路

　　地　　積　　１２４平方メートル

　　共有者　Ａ　持分１８分の１

4　所　　在　　鹿屋市下堀町３０１５番地７

　　家屋　番号　　３０１５番７

　　種　　類　　居宅

　　構　　造　　木造かわらぶき２階建

　　床　面　積　　１階　８４．７７平方メートル
　　２階　６０．００平方メートル

令和　8年（ケ）第　　10号

物　件　目　録

（附属建物）

符　　号　1

種　　類　車庫

構　　造　軽量鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建

床　面　積　42．30平方メートル

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）
土地	物件１～３
現況地目	■宅地一部公衆用道路（物件１） ■公衆用道路（物件２、３） □　（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 上記の者が物件１上に下記建物を所有し、占有している 上記の者が物件２、３を他の共有者と共に共有持分に応じて通路として使用占有している □「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	東側が農道に接しており、物件１に一部セットバック部分が存する。
建物	物件４
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： □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 上記の者が本建物を「住居（空き家）」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	ウッドデッキが存する。従物等として屋根に太陽光発電システムが存する。
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

関係人の陳述等

陳述者 （当事者等との関係）	陳述内容等
笹井不動産代表者 （管理者）	1　本建物には家財道具が一部残置されていますが、誰も住んでいません。 2　鍵は当方が管理しています。
A（債務者兼所有者）の母	1　家具等が一部置かれていますが、２年くらい前から空き家です。 2　数か月間、犬を屋内で飼っていました。 3　雨漏り、シロアリ被害は無いと思われます。
ヤマダホームズ住宅事業本部九州南支店担当者	1　株式会社レオハウス鹿屋店で建てた本建物の情報を当社が引き継いで対応しています。 2　本建物を太陽光発電システム付きで販売しており、太陽光発電システムは建物所有者の所有に間違いありません。

（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、３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３枚目のとおりと認めた。
3　対象物件の現況等は、次のとおりである。
　①　物件１（土地）について
　　ブロック塀で囲われており、周囲との境界はほぼ明瞭であると考えられる。
　②　物件２・３（土地）
　　ア　物件２及び物件３は通路（私道）として一体利用されている。両物件相互の境界は判然としない。
　　イ　物件３と隣地（３０１５－６）の境界は判然としない。
　③　物件４（建物）について
　　ア　浴室ドアに一部ヒビが存する。
　　イ　クロスには経年の汚れが所々見られ、階段の壁に貼り紙が存する。壁に釘が所々存する。
　　ウ　上記以外の雨漏りやシロアリ被害等の不具合は外観上見られない。
　　エ　家具等が一部残置されている。
　　オ　玄関ドアの塗装が一部剥がれていて、和室の障子が破れている。

（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６月１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４日 19：20－19：25	物件所在地	物件確認・外観写真撮影
令和８年６月５日 16：10－16：15	当庁（電話）	笹井不動産代表者から事情聴取
令和８年６月１１日 16：30－16：35	当庁（電話）	ヤマダホームズ住宅事業本部九州南支店担当者から事情聴取
令和８年７月１日 8：20－8：25	当庁（電話）	Ａの母から事情聴取
令和８年７月１日 9：45－10：55	物件所在地	占有確認・立入調査（鍵借用）・写真撮影・評価人同行
年 月 日 ： － ：		
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。

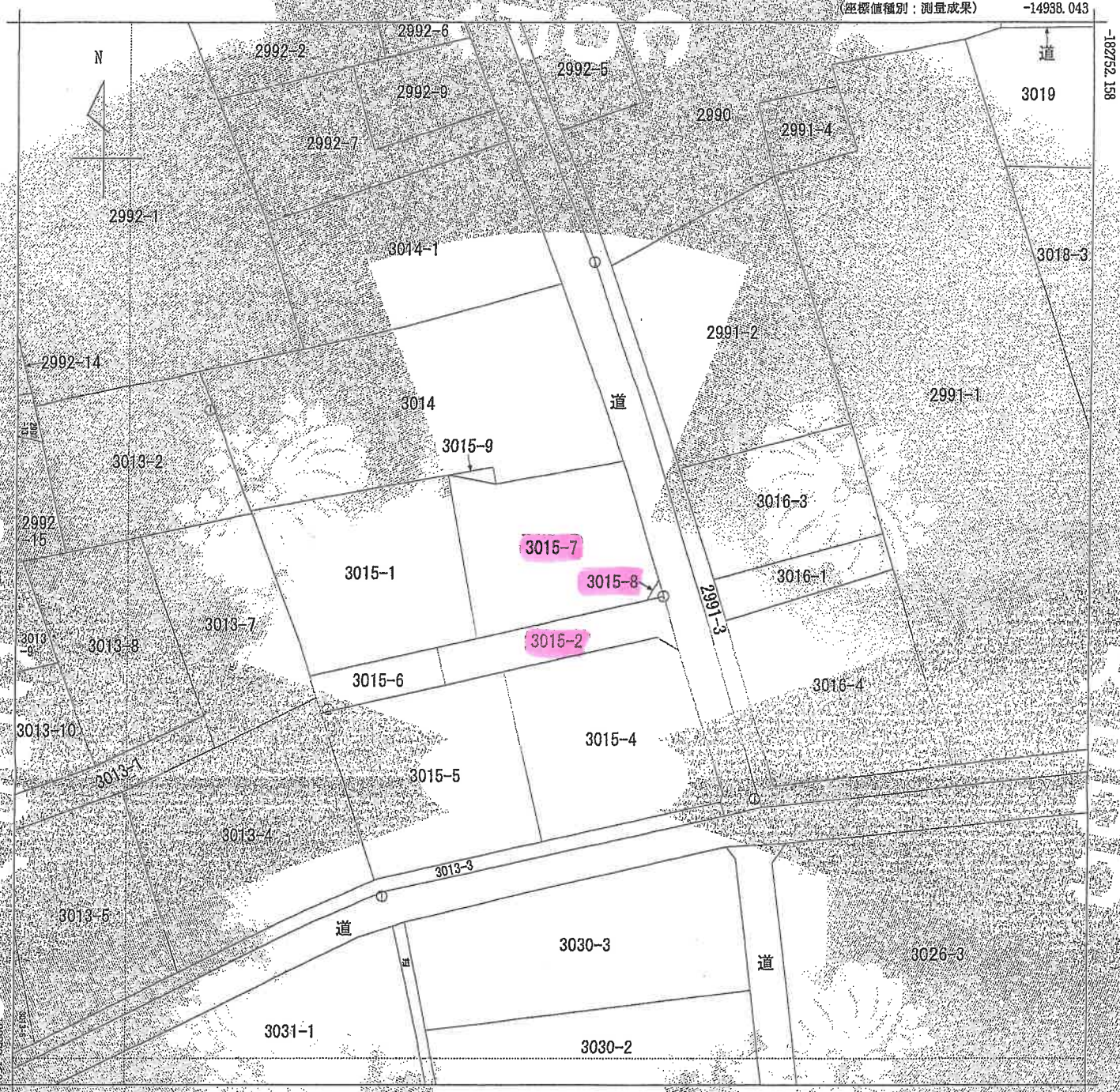
□ 令和　　年　　月　　日
目的物件は不在だったので、立会人　　を立ち会わせて建物内に立ち入った。

□ 令和　　年　　月　　日
休日・夜間執行許可の提示をした。

■ 令和８年７月１日
管理者から鍵を借用して、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

A3判をA4判に縮小した



請求部分	所在	鹿屋市下堀町					地番	3015番7			
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			

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

地図整理番号：M08363
(1/1)

(7枚目)

登記年月日：平成21年12月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

地積測量図

地番	3015－7 3015－9
土地の所在	鹿屋市下堀町

地番	Ⓐ3015－7		
測点No	X 座 標	Y 座 標	Xn（Yn+1－Yn-1）
38	－182825.587	－15009.371	4244296.002205
37	－182806.407	－15012.841	－380237.326560
21	－182807.428	－15007.291	－3513010.343876
22	－182804.992	－14993.624	－2701674.976768
32	－182804.728	－14992.512	－279142.819656
18	－182805.914	－14992.097	779484.417296
26	－182818.741	－14988.248	451745.109011
27	－182821.100	－14989.626	3861730.095300
		倍 面 積	731.104338
		面 積	365.552169.0
		地 積	365.55㎡
		坪 数	110.57

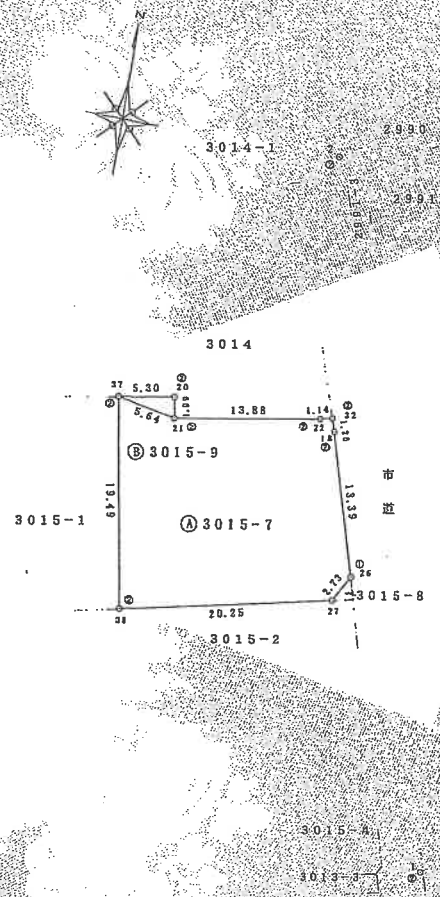
地番	Ⓑ3015－9		
測点No	X 座 標	Y 座 標	Xn（Yn+1－Yn-1）
37	－182806.407	－15012.841	61057.339938
20	－182805.464	－15007.625	－1014570.325200
21	－182807.428	－15007.291	953523.644448
		倍 面 積	10.559186
		面 積	5.2795930
		地 積	5.27㎡
		坪 数	1.59

地番	地積
Ⓐ3015-7	365.55㎡
Ⓑ3015-9	5.27㎡

測点名		角度	点間距離	標識
引照点	1			金属鋲
	2		66.409	金属鋲
境界点	21	337－21－58	47.878	金属鋲
	37	333－22－25	52.315	金属鋲

測点No	X 座 標	Y 座 標	国調基準点
1	－182844.489	－14976.918	H11H1112－2
2	－182780.844	－14996.046	H11H1114－2

世界測地系による座標



作成者	土地家屋調査士 （平成21年12月10日作成）	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。
令和8年4月10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M08364 (1/2)

A

登記年月日：平成21年6月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

1/2 枚目

地積測量図

地番	3015-1、3015-7 3015-8
土地の所在	鹿屋市下堀町

地番	Ⓐ3015-1		
測点No	X 座 標	Y 座 標	Xn (Yn+1 - Yn-1)
28	-182826.639	-15013.998	3535316.718343
25	-182829.983	-15028.708	2892563.161043
15	-182826.463	-15029.819	1268998.479084
16	-182810.883	-15035.649	1086627.888552
17	-182810.555	-15035.763	-4169543.138440
37	-182806.407	-15012.841	-4824626.093544
38	-182825.587	-15009.371	211529.204160
		倍面積	857.619796
		面積	428.8098980
		地積	428.80㎡
		坪数	129.71

地番	Ⓑ3015-7		
測点No	X 座 標	Y 座 標	Xn (Yn+1 - Yn-1)
37	-182806.407	-15012.841	-319179.986622
20	-182805.464	-15007.625	-1014570.325200
21	-182807.428	-15007.291	-2559486.799428
22	-182804.992	-14993.624	-2701674.976768
32	-182804.728	-14992.512	-279142.819656
18	-182805.914	-14992.097	-779484.417296
26	-182818.741	-14988.248	-451745.109011
27	-182821.100	-14989.626	3861730.095300
38	-182825.587	-15009.371	4244296.002205
		倍面積	741.663524
		面積	370.8317620
		地積	370.83㎡
		坪数	112.17

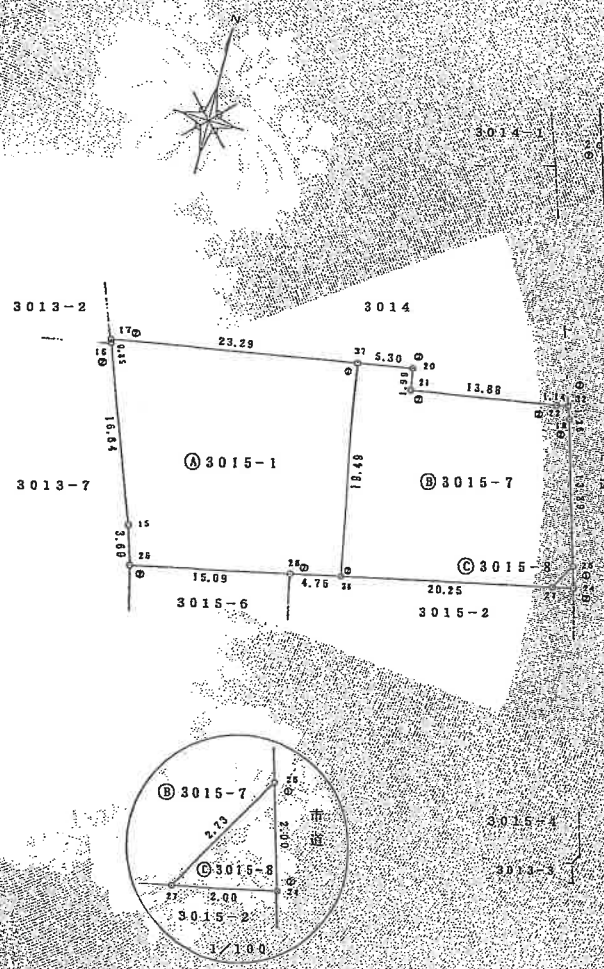
地番	Ⓒ3015-8		
測点No	X 座 標	Y 座 標	Xn (Yn+1 - Yn-1)
26	-182818.741	-14988.248	-350496.544950
24	-182820.657	-14987.676	251926.865346
27	-182821.100	-14989.626	104573.669200
		倍面積	3.989596
		面積	1.9947980
		地積	1.99㎡
		坪数	0.60

地番	地積
Ⓐ3015-1	428.80㎡
Ⓑ3015-7	370.83㎡
Ⓒ3015-8	1.99㎡

測点名		角度	点間距離	標識
引照点	1			金属鋲
	2		66.409	金属鋲
境界点	24	352-24-00	26.102	金属鋲
	26	352-56-53	28.085	プラスチック杭
	37	333-22-25	52.315	金属鋲
	38	316-53-33	37.531	金属鋲

測点No	X 座 標	Y 座 標	国調基準点
1	-182844.439	-14976.918	H11H1112-2
2	-182780.844	-14996.046	H11H1114-2

世界測地系による座標



A3判をA4判に縮小した

①：プラスチック杭
②：金属鋲

作製者	土地家屋調査士	（平成　年　月　日作製）	申請人		縮尺	1/500

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M08365　(1/2)

A

登記年月日：平成19年11月5日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

027966

平成19年11月5日 登記

地積測量図

地番	3015-2 3015-4 3015-5 3015-6
土地の所在	鹿屋市下堀町

前 3015-2 後・新

H19-11-5

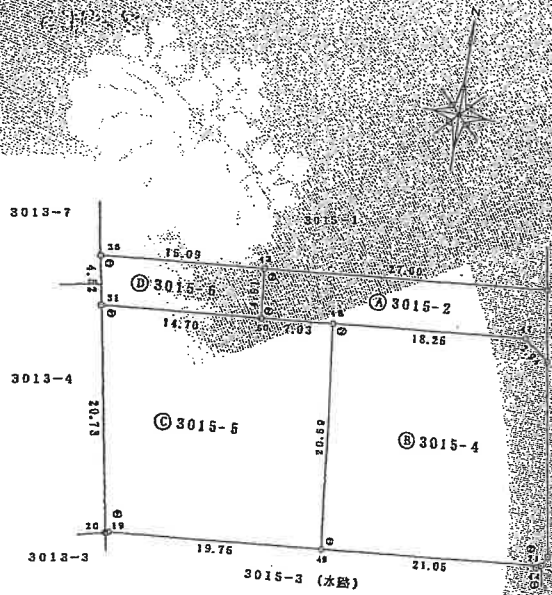
地番	Ⓐ3015-2		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
35	95.930	121.192	2681.819080
33	89.514	122.295	117.698120
47	91.257	119.933	-1872.776154
48	89.388	101.773	-2247.840036
50	88.648	94.786	-659.009232
43	93.136	94.339	2469.349216
		倍面積	248.844748
		面積	124.4223740
		地積	124 ㎡
		坪数	37.63

地番	Ⓑ3015-4		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
33	89.514	122.295	480.511152
4	72.016	125.301	182.416528
21	71.072	124.828	-1521.864736
49	68.910	103.888	-1588.720050
48	89.388	101.773	1434.230460
47	91.257	119.933	1872.776154
		倍面積	859.349508
		面積	429.6747540
		地積	429 ㎡
		坪数	129.97

地番	Ⓒ3015-5		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
48	89.388	101.773	813.609576
49	68.910	103.888	-1208.681400
19	66.848	84.233	-1330.141504
20	66.768	83.990	-271.612224
31	87.137	80.165	940.731052
50	88.648	94.786	1915.505984
		倍面積	859.411484
		面積	429.7057420
		地積	429 ㎡
		坪数	129.98

地番	Ⓓ3015-6		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn (Yn+1-Yn-1)
43	93.136	94.339	1439.230608
50	88.648	94.786	-1256.496752
31	87.137	80.165	-1346.528061
36	91.575	79.333	1297.984050
		倍面積	134.189845
		面積	67.0949225
		地積	67 ㎡
		坪数	20.29

地番	地積
Ⓐ3015-2	124 ㎡
Ⓑ3015-4	429 ㎡
Ⓒ3015-5	429 ㎡
Ⓓ3015-6	67 ㎡



①：コンクリート杭
②：プラスチック杭
③：金属鋲

測点名		角度	点間距離	標識
引照点	44			コンクリート杭
	46		23.85	金属鋲
境界点	48	308-04-39	29.29	プラスチック杭
	49	263-24-53	20.60	プラスチック杭
	43	305-17-22	37.45	プラスチック杭
	50	299-45-11	34.58	プラスチック杭

測点No	X 座標	Y 座標
44	70.801	124.404
46	94.645	124.953

任意による座標

作製者		申請人		縮尺	1/500
土地家屋調査士					

(平成19年11月4日作製)

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M08366 (1/2)

A

登記年月日：平成27年9月14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10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

（　／　枚目）

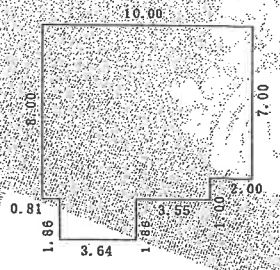
各階平面図

建物図面

家屋番号	3015番7
建物の所在	鹿屋市下堀町３０１５番地７

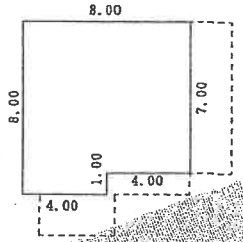
主たる建物

1階



求積表			
3.64 ×	1.86	=	6.7704
8.00 ×	8.00	=	64.0000
2.00 ×	7.00	=	14.0000
合計			84.7704
床面積			84.77㎡

2階

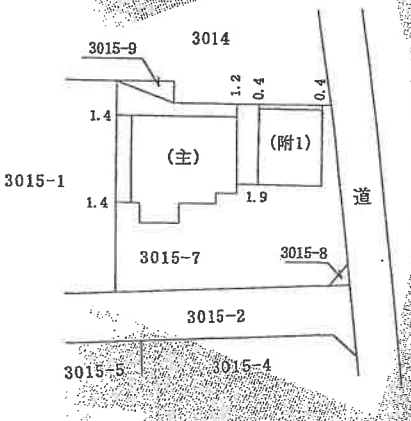


求積表			
4.00 ×	8.00	=	32.0000
4.00 ×	7.00	=	28.0000
合計			60.0000
床面積			60.00㎡

附属建物符号1



求積表			
6.07 ×	6.97	=	42.3079
合計			42.3079
床面積			42.30㎡

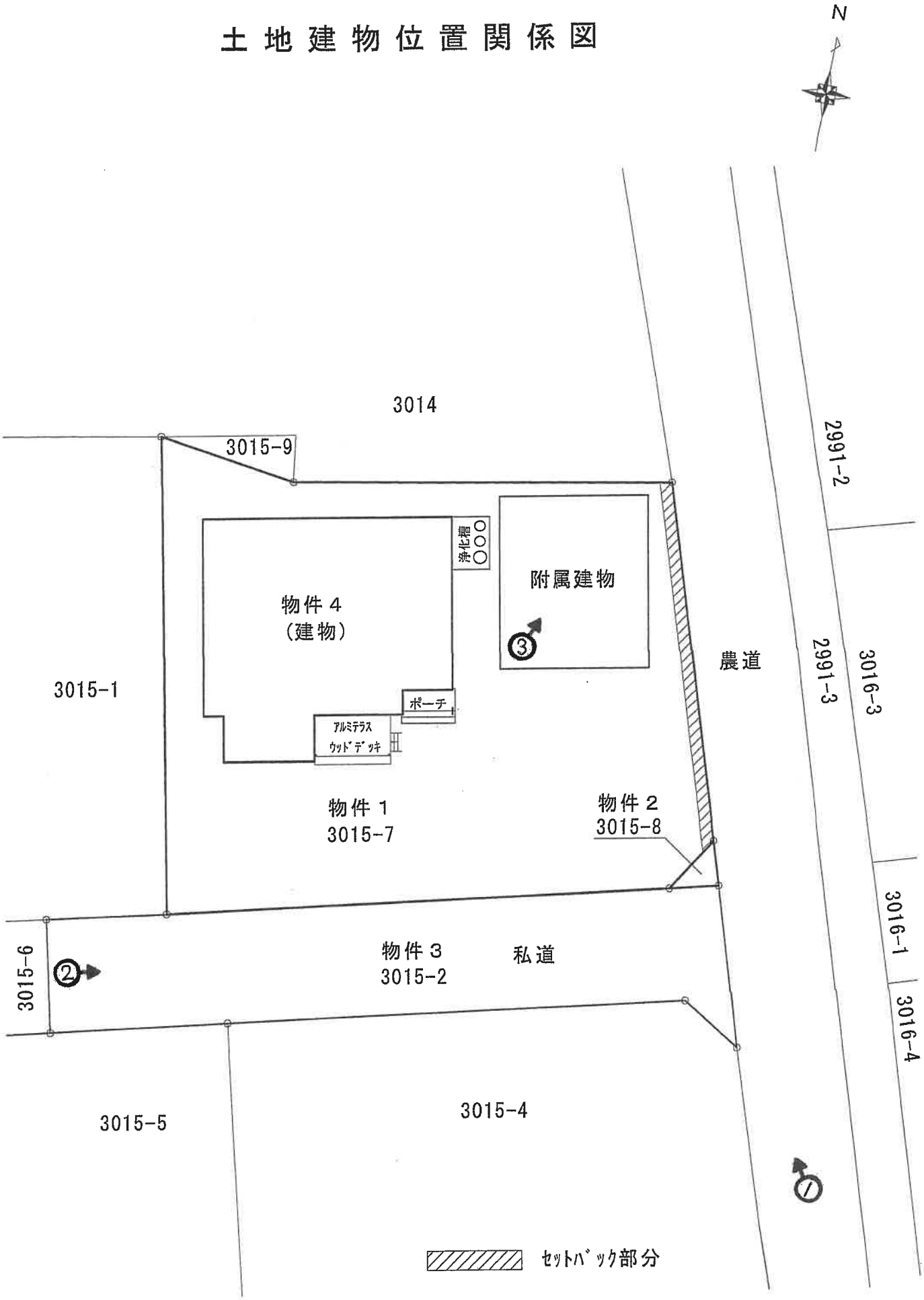


作成者	土地家屋調査士	（平成 27年 9月 10日作成）	縮尺	1／250	申請人		縮尺	1／500

A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M08367

土地建物位置関係図



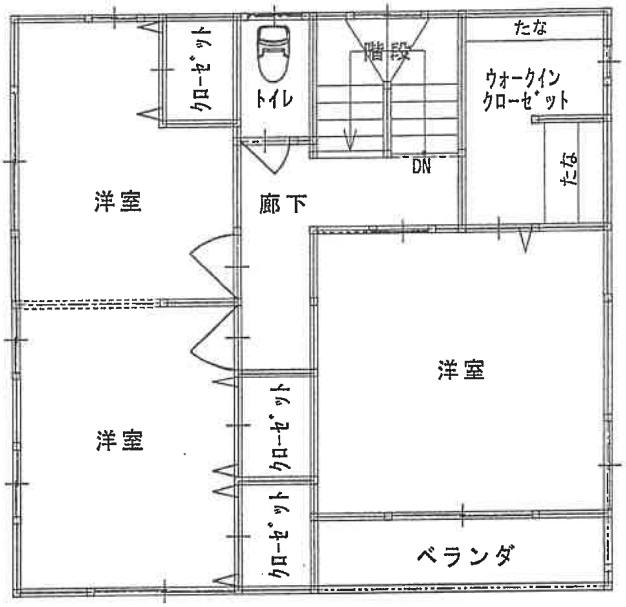
※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

（1／2 枚目）

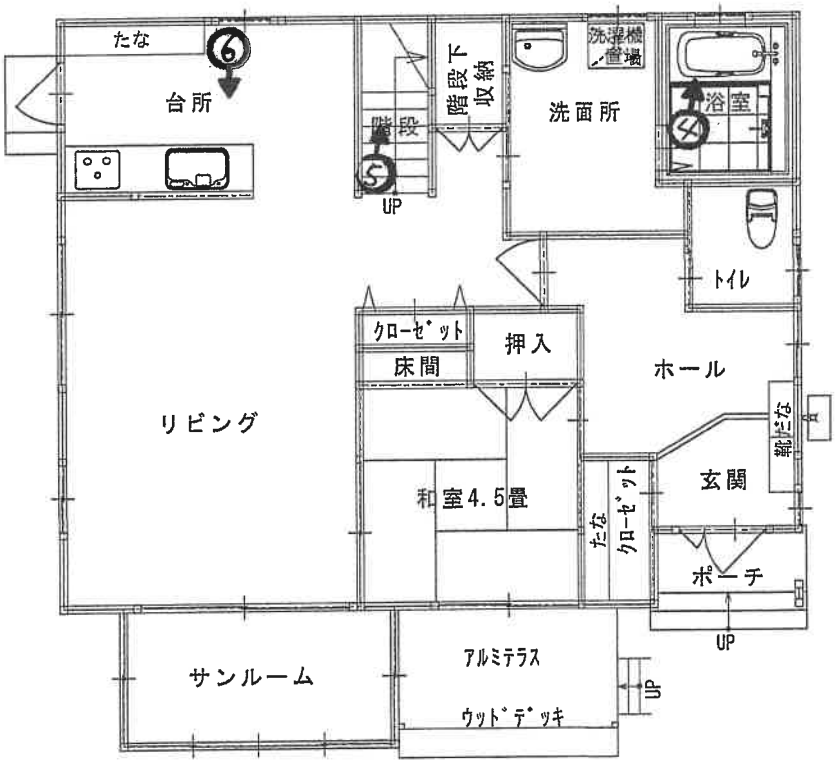
←○写真撮影位置方向

建 物 間 取 図

N



2階　平面図



1階　平面図

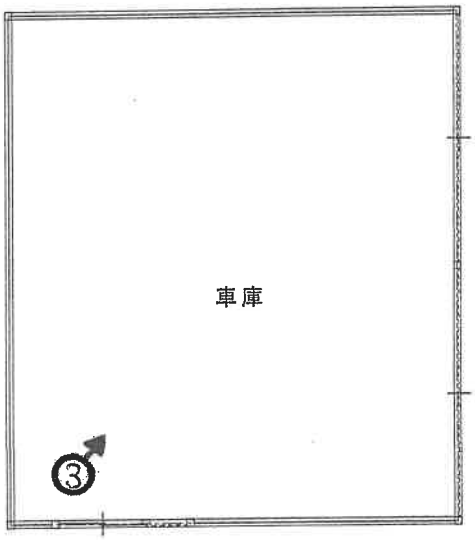
※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

(/3 枚目)

←○写真撮影位置方向

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。

（1／4枚目）

←○写真撮影位置方向

①対象物件全景



②物件３（西側）



③物件４附属建物
符号１内部



④浴室



⑤階段壁



貼り紙

⑥台所



サンルーム

令和　8　年（ケ）第　　10　　号
令和　8　年　　7月　　1日　　現地調査
令和　8　年　　7月　21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
柳元　健吾

第1　評価額

一　括　価　格	
金　6,690,000　円	
内　訳　価　格	
物件1(土地)	金　1,110,000 円
物件2(土地)	金　1,000 円
物件3(土地)	金　9,000 円
物件4(建物)	金　5,570,000 円

1.　一括価格は、物件1、物件2、物件3及び物件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～物件3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	鹿屋市下堀町 3015番7 宅地 365.58㎡	宅地一部公衆用道路
2	所在 地番 地目 地積	鹿屋市下堀町 3015番8 宅地 1.99㎡	公衆用道路
3	所在 地番 地目 地積	鹿屋市下堀町 3015番2 公衆用道路 124㎡	
4	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市下堀町3015番地7 3015番7 居宅 木造かわらぶき2階建 1階　84.77㎡ 2階　60.00㎡	
	(附属建物) 符号 種類 構造 床面積	 1 車庫 軽量鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき平家建 42.30㎡	

番号	特記事項
2	土地(物件2)は持分所有であり、評価対象は「持分2分の1」である。
2	土地(物件2)は登記地目が「宅地」であるが、利用現況等を考慮して現況地目を「公衆用道路」と認定した。
3	土地(物件3)は持分所有であり、評価対象は「持分18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～物件3）

位置・交通	鹿屋市役所の南西方　約　3.2　km 「下堀西」バス停の南東方　約　450　m 大姶良小学校の北東方　約　1.7　km （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3.2km（直線距離）に位置する。当該地域は、低層戸建住宅を中心とした住宅地域で、住宅地域としては成熟しており、今後も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　：　非線引都市計画区域 用途地域　：　無指定 建ぺい率　：　70% 容積率　：　400% 防火規制　：　無 その他の規制　：　無
画地条件	地積　：　491.57㎡　（うち私道125.99㎡） 規模　：　概ね標準的(物件1) 間口　：　約17.0m　(物件1) 奥行　：　約21.8m　(物件1) 形状　：　ほぼ整形 地勢　：　平坦地 高低差　：　接面している各道路と概ね等高 接面道路との関係　：角地 その他　：　特記事項②ご参照
接面道路の状況	東側約4.0m舗装農道(建築基準法上の道路) 南側約4.5m舗装私道（建築基準法上の道路に該当しない） ※特記事項③ご参照
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)、戸建住宅(西側)、道路(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4)の法定地上権が及ぶ。 ② 土地(物件1)の一部は、道路に供されており、約0.3mのセットバックが行われている(附属資料「土地建物位置関係図」ご参照)。当該セットバック部分には、門、塀、擁壁等を造ることが出来ない。また、当該セットバック部分の面積を容積率等の算定の際に面積算入出来ない。 ③ 土地(物件1)が東側で接面している農道は、鹿屋市建築住宅課に問い合わせたところ、建築基準法第42条第2項道路である旨の回答を得た。 ④ 土地(物件1～物件3)は、鹿屋市教育委員会文化財センター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。 ⑤ 土地(物件1～物件3)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4）

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　22　年　2　月　26　日新築 経　過　年　数：　16　年 経済的残存耐用年数：　9　年
仕　　様	用　途：　居宅 構　造：　木造 屋　根：　瓦葺 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：　太陽光発電システム
床面積（現況）	1階:84.77㎡ 2階:60.00㎡ 延床面積:144.77㎡
現況用途等	現況用途: 居宅 間取り：建物間取図ご参照
品　　等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は劣る(特記事項②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 太陽光発電システムについて、建物(物件4)内部にパワーコンディショナが1台設置されており、定格出力は4.0kwである。 ② 建物(物件4)は、基本的には経年相応であると思料するが、調査時点においては空家であり、トイレの水が干上がっている等、適切な管理が行われていない。また、室内のクロス汚れ等が認められた。以上、これらを総合的に勘案して、保守管理の状態を劣ると判断した。 ③ 建物(物件4)は、1階サンルーム部分が増築されている。登記年月日が平成25年10月30日である。当該増築部分については、再調達原価の査定において考慮した。 ④ 建物(物件4)の南側にウッドデッキ(附属資料「土地建物位置関係図」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。

（附属建物）

区　　分	附属建物
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　25　年　10　月　30　日新築 経　過　年　数：　13　年 経済的残存耐用年数：　12　年
仕　　様	用　途：　車庫 構　造：　軽量鉄骨造 屋　根：　合金メッキ鋼板葺 外　壁：　合金メッキ鋼板 内　壁：　*1 天　井：　*1 床　：　土間コンクリート 設　備：　電気 その他：　特になし *1 仕上無し
床面積(現況)	42.30㎡
現況用途等	現況用途: 車庫 間取り：建物間取図ご参照
品　　等	普通
保守管理の状態	保守管理の状態は普通。
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 調査時点において、雨漏り箇所等の確認は出来なかった。 ② 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。 ③ 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～物件3)

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	持分 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	7,430	1.03	365.58	0.95		2,657,000
2	7,430	0.30	1.99		1/2	2,000
3	7,430	0.30	124		1/18	15,000

ア 標準画地価格

地価調査　鹿屋-5

公示価格等　時点修正　標準化補正　地域格差　標準画地価格

$$9{,}650\ 円／㎡ \times \frac{(99.5)}{100} \times \frac{100}{(101)} \times \frac{100}{(128)} = 7{,}430\ 円／㎡$$

◇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 +1

◇地域格差：街路 + 2 %、交通･接近 ± 0 %、環境 + 25 %、行政 ± 0 %

1.02 × 1.00 × 1.25 × 1.00 ＝ 1.28 (100/128)

イ 個別格差：物件1

方位 +3%、角地 +1%、セットバック部分 -1%

1.03 × 1.01 × 0.99 ＝ 1.03 (相乗積)

物件2

共有私道 -70%

0.30

物件3

共有私道 -70%

0.30

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
4	196,000	144.77	0.27	7,661,000

ア 再調達原価：196,000円/㎡　(太陽光発電システムを含む)
イ 現況延床面積:144.77㎡
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　16　年、経済的残存耐用年数　9　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%)　×　(9年/25年)　}　×　(1-30%)　＝　0.27

附属建物

符号	再調達原価 (円／㎡) エ	現況延床面積 (㎡) オ	現価率 カ	附属建物価格 (円) エ×オ×カ
1	103,000	42.30	0.19	827,000

エ 再調達原価：103,000円/㎡
オ 現況延床面積:42.30㎡
カ 現価率
経過年数　13　年、経済的全耐用年数　25　年、経済的残存耐用年数　12　年
残価率　5　%
残価率5%とした定率法(現価率 0.21)と観察減価法(保守管理の状態等を考慮して-10%と査定)を併用して下記の通り査定した。
・現価率　＝　0.21　×(　1　－　0.1　)　＝　0.19

建物価格の合計

番号	主である建物価格 (円) キ	附属建物価格 (円) ク	建物価格合計 (円) キ＋ク
4	7,661,000	827,000	8,488,000

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	2,657,000	法定地上権	0.30	797,000

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	2,657,000	− 797,000	1.00	1.00	0.60	1,110,000
2	2,000		1.00	1.00	0.60	1,000
3	15,000		1.00	1.00	0.60	9,000
4	8,488,000	+ 797,000	1.00	1.00	0.60	5,570,000
一括価格(合計)						6,690,000

ウ 占有減価修正 ： 必要なし
エ 市場性修正 ： 必要なし
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　（　　鹿屋-5　　）

所在	鹿屋市田崎町2230番17
価格	9,650 円／㎡
位置	一本松バス停約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 5.0m 市道
その他接面道路	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%、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日現在 ）

物件 1	1,803,040 円
物件 2	2,189 円 (非課税)
物件 3	136,400 円 (非課税)
物件 4	6,578,682 円 (主である建物)
	166,645 円 (主である建物増築部分)
	1,594,013 円 (附属建物)

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 鹿屋市①2019 01)

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

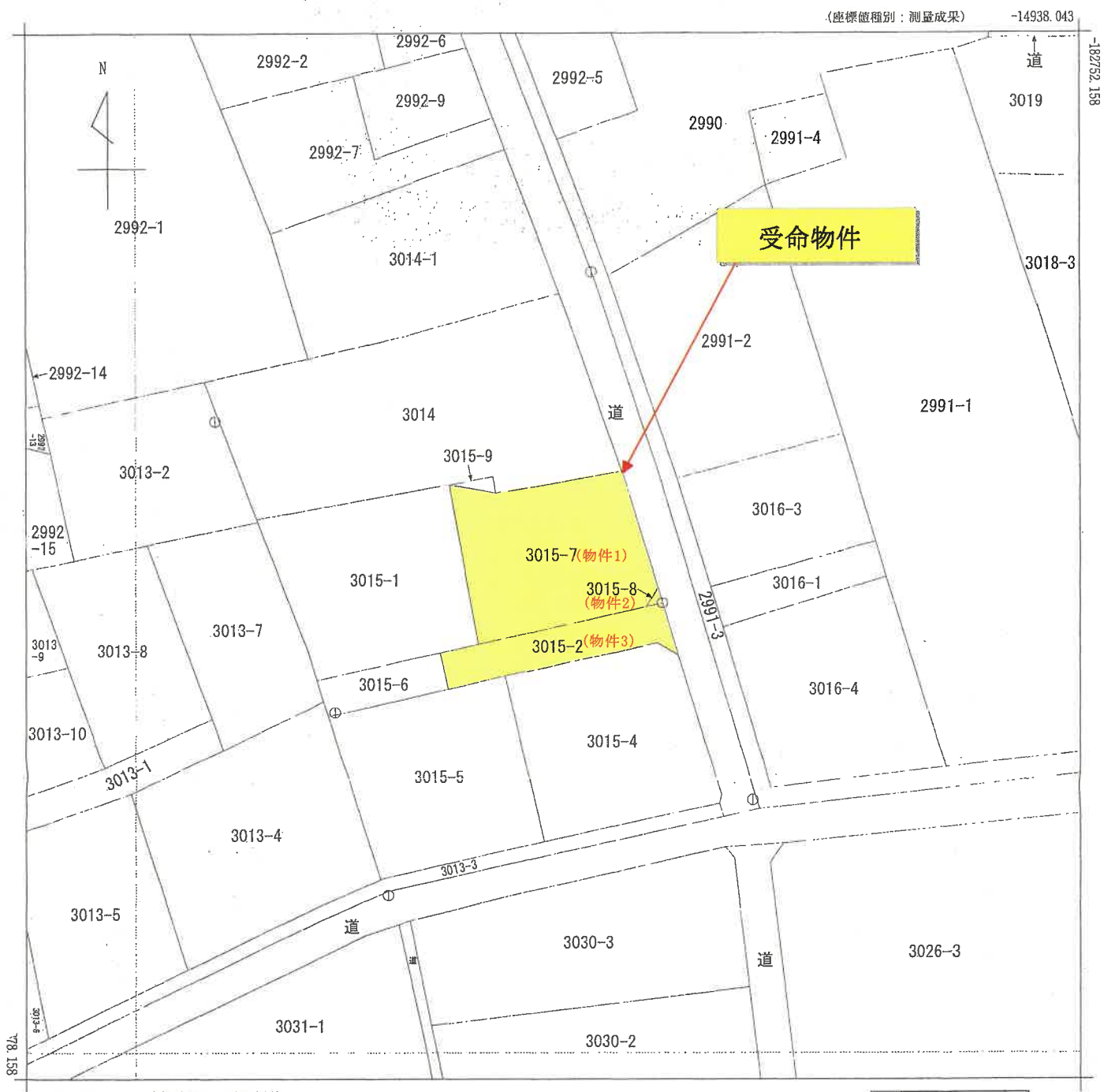
8 現況写真

以 上

位 置 図



国土地理院地形図



地番区域見出	下堀町

請求部分	所在	鹿屋市下堀町			地番	3015番7		
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	

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年4月10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官 [redacted]

地図整理番号：M08363
(1/1)

公図写し
A3をA4サイズに縮小

登記年月日：平成21年12月11日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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10日　鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

地積測量図

地番	3015-7 3015-9
土地の所在	鹿屋市下堀町

地番	Ⓐ3015-7		
測点No	X座標	Y座標	Xn・(Yn+1-Yn-1)
38	-182825.587	-15009.371	4244296.002205
37	-182806.407	-15012.841	-380237.326560
21	-182807.428	-15007.291	-3513010.343876
22	-182804.992	-14993.624	-2701674.976768
32	-182804.728	-14992.512	-279142.819656
18	-182805.914	-14992.097	-779484.417296
26	-182818.741	-14988.248	-451745.109011
27	-182821.100	-14989.626	3861730.095300
		倍面積	731.104338
		面積	365.5521690
		地積	365.55㎡
		坪数	110.57

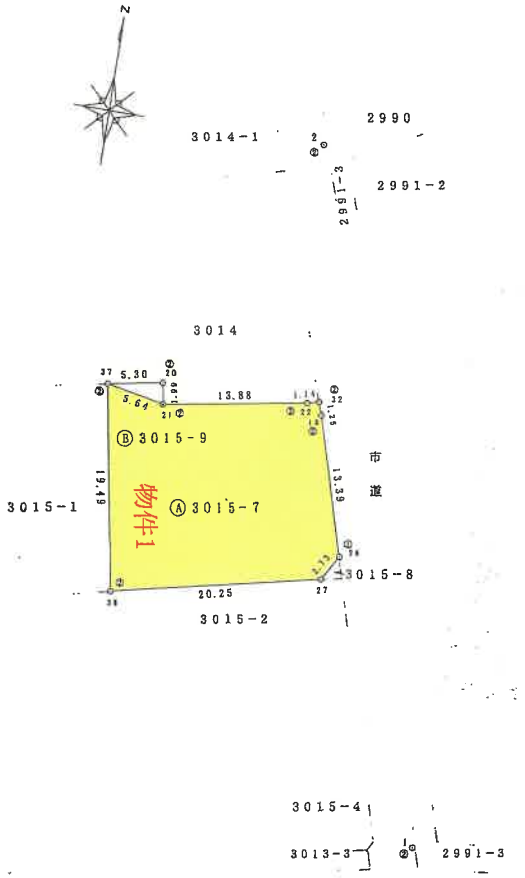
地番	Ⓑ3015-9		
測点No	X座標	Y座標	Xn・(Yn+1-Yn-1)
37	-182806.407	-15012.841	61057.339938
20	-182805.464	-15007.625	-1014570.325200
21	-182807.428	-15007.291	953523.544448
		倍面積	10.559186
		面積	5.2795930
		地積	5.27㎡
		坪数	1.59

地番	地積
Ⓐ3015-7	365.55㎡
Ⓑ3015-9	5.27㎡

測点名		角度	点間距離	標識
引照点	1			金属鋲
	2		66.409	金属鋲
境界点	21	337-21-58	47.878	金属鋲
	37	333-22-25	52.315	金属鋲

測点No	X座標	Y座標	国調基準点
1	-182844.439	-14976.918	H11H1112-2
2	-182780.844	-14996.046	H11H1114-2

世界測地系による座標



①：プラスチック杭
②：金属鋲

作成者	[redacted]	申請人	[redacted]	縮尺	1/500

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

地図整理番号：M08364　(1/2)

A

(1)　平成22年10月19日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

登記年月日：平成21年6月4日

次頁に図面に関する変更内容を示す。

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10日　鹿児島地方法務局鹿屋支局　登記官

地積測量図

地番	3015-1　3015-7 3015-8
土地の所在	鹿屋市下堀町

地番	Ⓐ3015-1		
測点No	X座標	Y座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
28	-182826.639	-15013.998	3535318.718343
25	-182829.983	-15028.708	2892553.161043
15	-182826.463	-15029.819	1268998.479683
16	-182810.883	-15035.649	1086627.888552
17	-182810.555	-15035.763	-4169543.138440
37	-182806.407	-15012.841	-4824626.693544
38	-182825.587	-15009.371	211529.204159
		倍面積	857.619796
		面積	428.8098980
		地積	428.80㎡
		坪数	129.71

地番	Ⓑ3015-7		
測点No	X座標	Y座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
37	-182806.407	-15012.841	-319179.986622
20	-182805.464	-15007.625	-1014570.325200
21	-182807.428	-15007.291	-2559486.799428
22	-182804.992	-14993.624	-2701674.976768
32	-182804.728	-14992.512	-279142.819656
18	-182805.914	-14992.097	-779484.417296
26	-182818.741	-14988.248	-451745.109011
27	-182821.100	-14989.626	3861730.095300
38	-182825.587	-15009.371	4244296.002205
		倍面積	741.663524
		面積	370.8317620
		地積	370.83㎡
		坪数	112.17

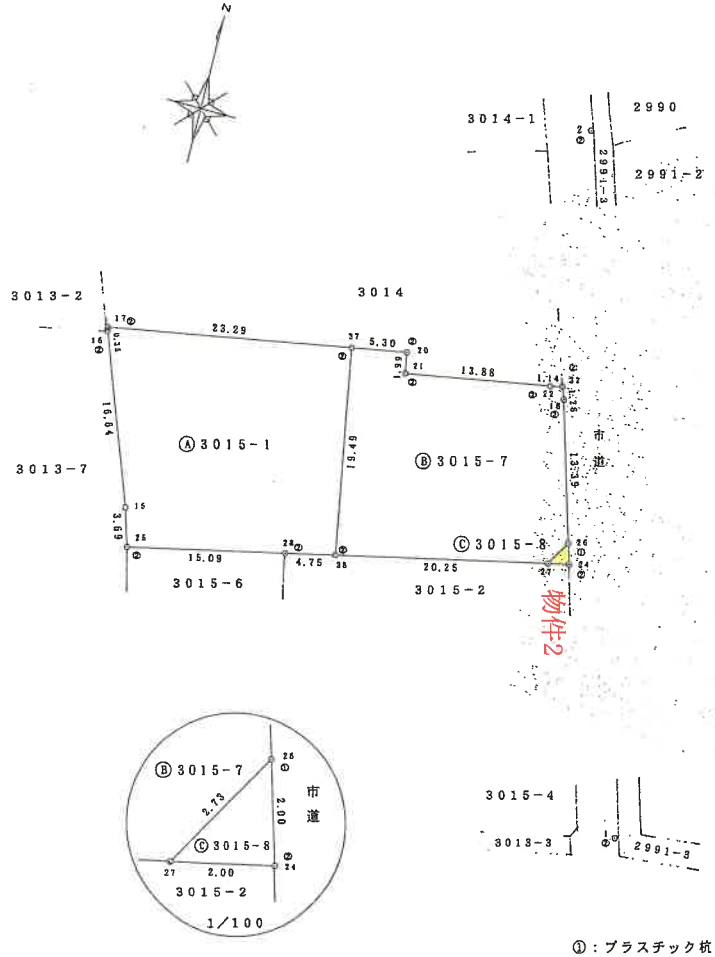
地番	Ⓒ3015-8		
測点No	X座標	Y座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
26	-182818.741	-14988.248	-356496.544950
24	-182820.657	-14987.676	251926.865346
27	-182821.100	-14989.626	104573.669200
		倍面積	3.989596
		面積	1.9947980
		地積	1.99㎡
		坪数	0.60

地番	地積
Ⓐ3015-1	428.80㎡
Ⓑ3015-7	370.83㎡
Ⓒ3015-8	1.99㎡

測点名		角度	点間距離	標識
引照点	1			金属鋲
	2		66.409	金属鋲
境界点	24	352-24-00	26.102	金属鋲
	26	352-56-53	28.085	プラスチック杭
	37	333-22-25	52.315	金属鋲
	38	316-53-33	37.531	金属鋲

測点No	X座標	Y座標	国調基準点
1	-182844.439	-14976.918	H11H1112-2
2	-182780.844	-14996.046	H11H1114-2

世界測地系による座標



地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

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

（鹿児島県土地家屋調査士会用紙）

地図整理番号：M08365　(1/2)

A

(1)　平成22年10月19日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

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10日
鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官
[redacted]

027966

平成19年11月5日　登記

地積測量図

地番	3015-2 3015-4 3015-5 3015-6
土地の所在	鹿屋市下堀町

前　3015-2　　後・新

H 19.11.5

地番	Ⓐ3015-2		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
35	95.930	121.192	2681.819080
33	89.514	122.295	-112.698126
47	91.257	119.933	-1872.776154
48	89.388	101.773	-2247.840036
50	88.648	94.786	-659.009232
43	93.136	94.339	2459.349216
		倍面積	248.844748
		面積	124.4223740
		地積	124 ㎡
		坪数	37.63

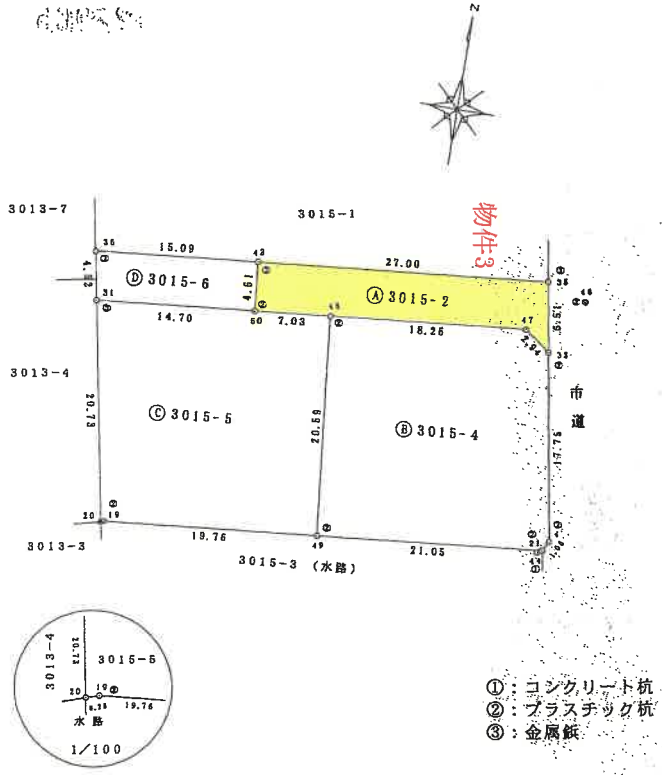
地番	Ⓑ3015-4		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
33	89.514	122.295	480.511152
4	72.016	125.301	182.416528
21	71.072	124.828	-1521.864736
49	68.910	103.888	-1588.720050
48	89.388	101.773	1434.230460
47	91.257	119.933	1872.776154
		倍面積	859.349508
		面積	429.6747540
		地積	429 ㎡
		坪数	129.97

地番	Ⓒ3015-5		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
48	89.388	101.773	813.609576
49	68.910	103.888	-1208.681400
19	66.848	84.233	-1330.141504
20	66.768	83.990	-271.612224
31	87.137	80.165	940.731052
50	88.648	94.786	1915.505984
		倍面積	859.411484
		面積	429.7057420
		地積	429 ㎡
		坪数	129.98

地番	Ⓓ3015-6		
測点No	X 座標	Y 座標	Xn·(Yn+1-Yn-1)
43	93.136	94.339	1439.230608
50	88.648	94.786	-1256.496752
31	87.137	80.165	-1346.528061
36	91.575	79.333	1297.984050
		倍面積	134.189845
		面積	67.0949225
		地積	67 ㎡
		坪数	20.29

地番	地積
Ⓐ3015-2	124 ㎡
Ⓑ3015-4	429 ㎡
Ⓒ3015-5	429 ㎡
Ⓓ3015-6	67 ㎡

任意による座標



①：コンクリート杭
②：プラスチック杭
③：金属鋲

測点名		角度	点間距離	標識
引照点	44			コンクリート杭
	46		23.85	金属鋲
境界点	48	308-04-39	29.29	プラスチック杭
	49	263-24-53	20.60	プラスチック杭
	43	305-17-22	37.45	プラスチック杭
	50	299-45-11	34.58	プラスチック杭

測点No	X 座標	Y 座標
44	70.801	124.404
46	94.645	124.953

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

(鹿児島県土地家屋調査士会用紙)

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

(1)　平成22年10月19日
本図面は国土調査実施前提出図面である。

地積測量図写し
A3をA4サイズに縮小

(注) 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

A

登記年月日：平成27年9月14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10日　鹿児島地方法務局鹿屋支局
登記官

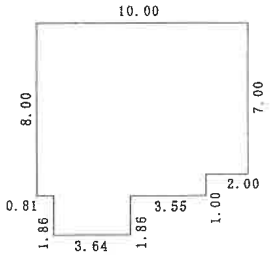
各階平面図

家屋番号	3015番7
建物の所在	鹿屋市下堀町３０１５番地７

建物図面

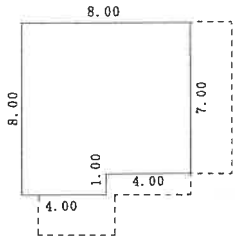
主たる建物

1階



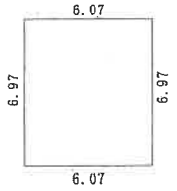
求積表			
3.64 ×	1.86	＝	6.7704
8.00 ×	8.00	＝	64.0000
2.00 ×	7.00	＝	14.0000
合計			84.7704
床面積			84.77 ㎡

2階

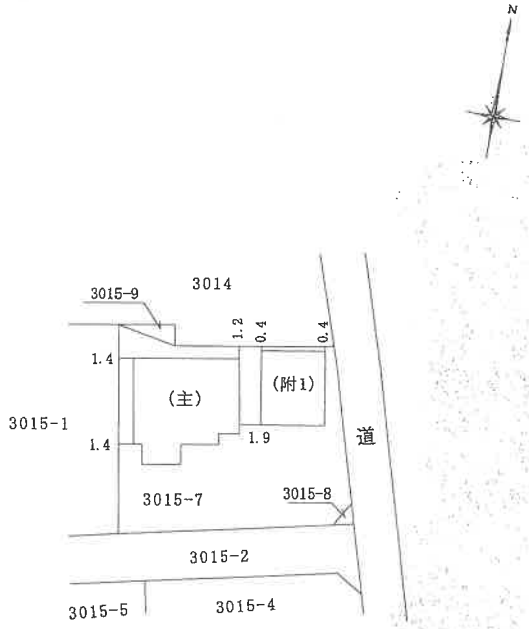


求積表			
4.00 ×	8.00	＝	32.0000
4.00 ×	7.00	＝	28.0000
合計			60.0000
床面積			60.00 ㎡

附属建物符号1



求積表			
6.07 ×	6.97	＝	42.3079
合計			42.3079
床面積			42.30 ㎡



建物図面・各階平面図写し
A3をA4サイズに縮小

作成者 [redacted]　縮尺 1/250

申請人 [redacted]　縮尺 1/500

[redacted]

地図整理番号：M08367

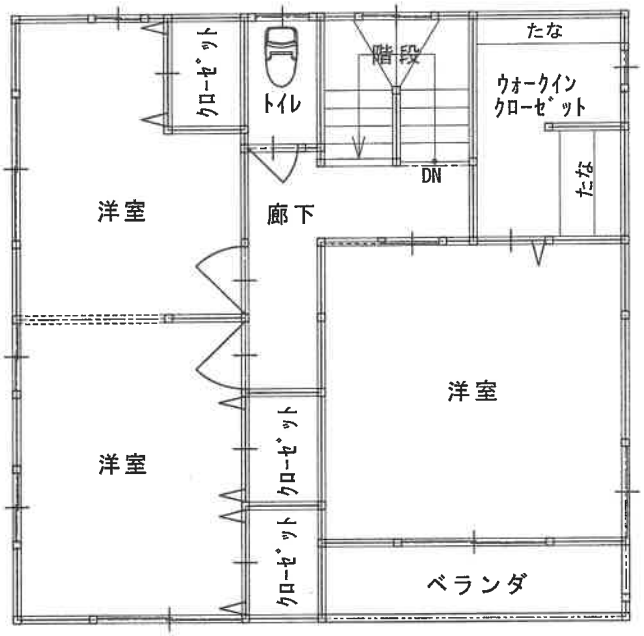
土地建物位置関係図



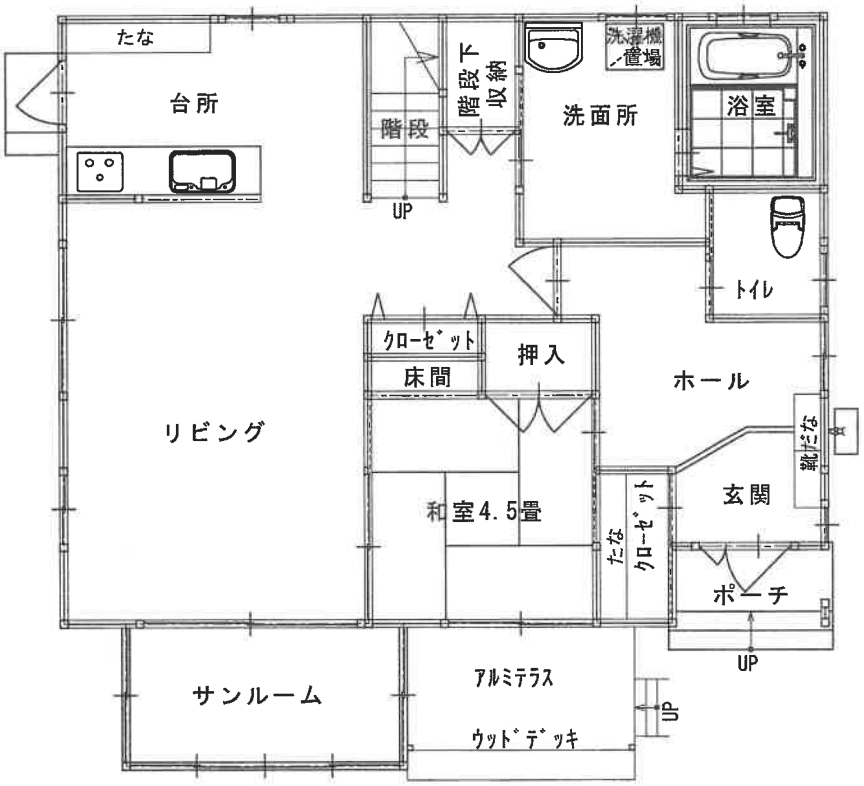
番号矢印：写真撮影位置

※ 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



2階　平面図

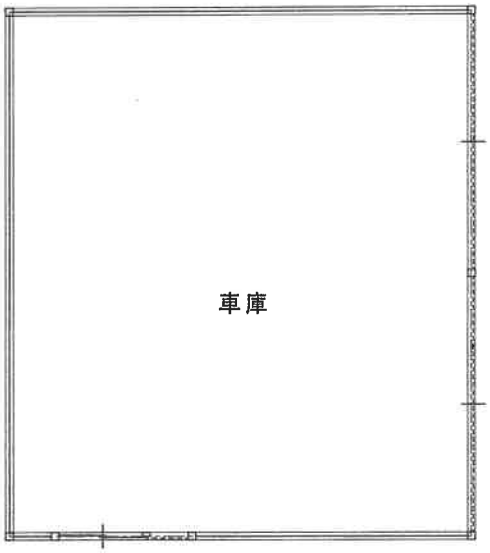


1階　平面図

※ 本図面は概略図であり、正確な図面ではありません。

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

