

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 7 月 16 日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

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 8 月 4 日 午前 8 時 30 分から 令和 8 年 8 月 12 日 午後 5 時 00 分まで
開札期日	日 時 令和 8 年 8 月 18 日 午後 1 時 10 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 9 月 8 日 午前 11 時 00 分 場 所 鹿児島地方裁判所名瀬支部
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。
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 7 月 16 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）
1～11	10,020,000 8,016,000	一括	2,004,000	5,287	0
1	960,000				
2	290,000				
3	330,000				
4	310,000				
5	80,000				
6	1,090,000				
7	5,820,000				
8	120,000				
9	750,000				
10	90,000				
11	180,000				
備考					



物 件 目 録

- | | | |
|---|------|----------------|
| 1 | 所 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 番 | 1 5 7 8 番 2 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 3 3 3 2 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 2 | 所 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 番 | 1 5 7 8 番 3 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 0 3 1 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 3 | 所 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 番 | 1 5 7 8 番 4 |
| | 地 目 | 原野 |
| | 地 積 | 1 1 5 0 平方メートル |
| | (現況) | |
| | 地 目 | 雑種地 |
| 4 | 所 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 番 | 1 5 7 8 番 5 |



物 件 目 録

地 目 原野
地 積 1090 平方メートル
(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1578 番 6

地 目 原野

地 積 277 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1578 番 18

地 目 原野

地 積 3781 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1578 番 19

地 目 原野

地 積 20087 平方メートル



11

物 件 目 録

(現況)

地	目	雑種地
8 所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
地	番	1 5 8 4 番 1
地	目	原野
地	積	4 1 6 平方メートル

(現況)

地	目	雑種地
9 所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
地	番	1 5 8 4 番 5
地	目	原野
地	積	2 6 0 1 平方メートル

(現況)

地	目	雑種地
1 0 所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
地	番	1 5 9 2 番 乙
地	目	原野
地	積	3 4 3 平方メートル

(現況)

地	目	雑種地
---	---	-----



物 件 目 録

1 1 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
地 番 1 5 9 2 番丙
地 目 原野
地 積 6 2 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



物 件 明 細 書

令和 8年 6月 1日

鹿児島地方裁判所名瀬支部

裁判所書記官 櫻 木 美 月

1 不動産の表示

【物件番号1～11】

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1～11】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1～11】

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1～11】

隣地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掲載されています。）

物 件 目 録

1 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 2

地 目 原野

地 積 3 3 3 2 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

2 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 3

地 目 原野

地 積 1 0 3 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

3 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 4

地 目 原野

地 積 1 1 5 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

4 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 5



物 件 目 録

地 目 原野

地 積 1 0 9 0 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

5 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 6

地 目 原野

地 積 2 7 7 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

6 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 1 8

地 目 原野

地 積 3 7 8 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

7 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 7 8 番 1 9

地 目 原野

地 積 2 0 0 8 7 平方メートル



物 件 目 録

(現況)

地 目 雑種地

8 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 8 4 番 1

地 目 原野

地 積 4 1 6 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

9 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 8 4 番 5

地 目 原野

地 積 2 6 0 1 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地

1 0 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神

地 番 1 5 9 2 番 乙

地 目 原野

地 積 3 4 3 平方メートル

(現況)

地 目 雑種地



物 件 目 録

1 1 所 在 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
地 番 1 5 9 2 番丙
地 目 原野
地 積 6 2 4 平方メートル
(現況)
地 目 雑種地



令和7年(ケ)第6号
令和7年12月24日受理
令和8年4月21日提出

現況調査報告書

(物件1～11)

鹿児島地方裁判所名瀬支部

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 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 8 番 2 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 3 3 3 2 平方メートル |
| 2 | 所 | 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 8 番 3 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 0 3 1 平方メートル |
| 3 | 所 | 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 8 番 4 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 1 5 0 平方メートル |
| 4 | 所 | 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 8 番 5 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 1 0 9 0 平方メートル |
| 5 | 所 | 在 | 大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 |
| | 地 | 番 | 1 5 7 8 番 6 |
| | 地 | 目 | 原野 |
| | 地 | 積 | 2 7 7 平方メートル |

物 件 目 録

6	所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
	地	番	1 5 7 8 番 1 8
	地	目	原野
	地	積	3 7 8 1 平方メートル
7	所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
	地	番	1 5 7 8 番 1 9
	地	目	原野
	地	積	2 0 0 8 7 平方メートル
8	所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
	地	番	1 5 8 4 番 1
	地	目	原野
	地	積	4 1 6 平方メートル
9	所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
	地	番	1 5 8 4 番 5
	地	目	原野
	地	積	2 6 0 1 平方メートル
1 0	所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
	地	番	1 5 9 2 番 乙
	地	目	原野

物 件 目 録

	地	積	3 4 3平方メートル
1 1	所	在	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
	地	番	1 5 9 2番丙
	地	目	原野
	地	積	6 2 4平方メートル

不動産の表示	「物件目録」のとおり				
住居表示	付 近				
土地	物件 1 ～ 1 1				
現況地目	☐ 宅地（物件 ） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ 農地（物件 ） ☒ 雑種地（物件 1 ～ 1 1） ☐ 山林（物件 ） ☐ 原野（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 ☒ 見取図のとおり				
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、下記目的外建物を所有し、占有している ☐ 上記の者が駐車場として使用し、占有している ☒ 上記の者が更地の状態（採石場）で占有している ☐ ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐				
その他の事項	1 物件 1 ～ 1 1 は点在するが、隣地も含めて一体として採石場として使用されている。掘削に伴って、隣地とかなりの高低差が生じている部分が存する。 2 物件 7 は北西側が町道に接し、進入路から出入りされている。 3 物件 7 上にコンテナが存する。 4 町道との境界付近には側溝や石垣、擁壁が一部存する部分も見られるが、いずれの土地も周辺との境界は判然としない。 5 物件 2 ・ 7 上に電柱、NTT柱が存する。				
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				
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）				
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
所有者代表者	1 対象土地はすべて当社が使用し占有しています。周辺との境界はいずれも判然としません。 2 物件1～11は隣接地も含めて一体として採石場として使用し、安山岩と砂岩を採石しています。まだ10年以上は採石できると思います。採石業者は島内に当社1つしかありません。 3 採石場一体に存する天城町所有の隣地(1578-1)の一部について貸付代金は年間32万2890円とする賃貸借契約を天城町と締結し、採石場としての使用許可をもらって使用しています。また、これと同様に、隣地(1584-3、1587、1588)について、期間を令和8年1月1日から令和10年12月31日まで、賃料年額25万円、3年総額75万円とする賃貸借契約(合意更新)を隣地所有者と締結しています。 4 馬毛島工事のために稼働していましたが、馬毛島工事分が終わったので採石工事は一時停止しています。 5 採石事業をするためには採石業務管理者の配置が必要です。 6 本物件が裁判所で売りに出されるときには、通知をください。
鹿児島県商工労働水産部 商工政策課鉱政班担当者	採石場を買い受けた第三者が採石業を承継するためには、採石業務管理者の配置と採石業者承継届書等の届出が必要となります。
天城町役場総務課担当者	1 採石場一体に存する天城町所有の土地(1578-1)の一部について貸付代金は年間32万2890円、貸付期限は令和6年5月1日から令和9年4月30日までとする内容の賃貸借契約(3年ごとに更新)を所有者と締結し、採石場としての使用を許可しています。 2 所有者の土地を買い受けた第三者との間では、新たに申請書を出してもらって貸付委員会の審議による議決を経た上で土地の使用が許可されることになります。

(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、占有状況等は、現場の状況、関係人の陳述等から4枚目のとおりと認めた。
- 2 対象物件の現況等は、4～5枚目のとおりである。
- 3 物件1～11の東側から西側にかけての隣地の地番については、現地調査、公図や航空写真、関係人の陳述、役場等での調査によっても地番の特定には至らなかった。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

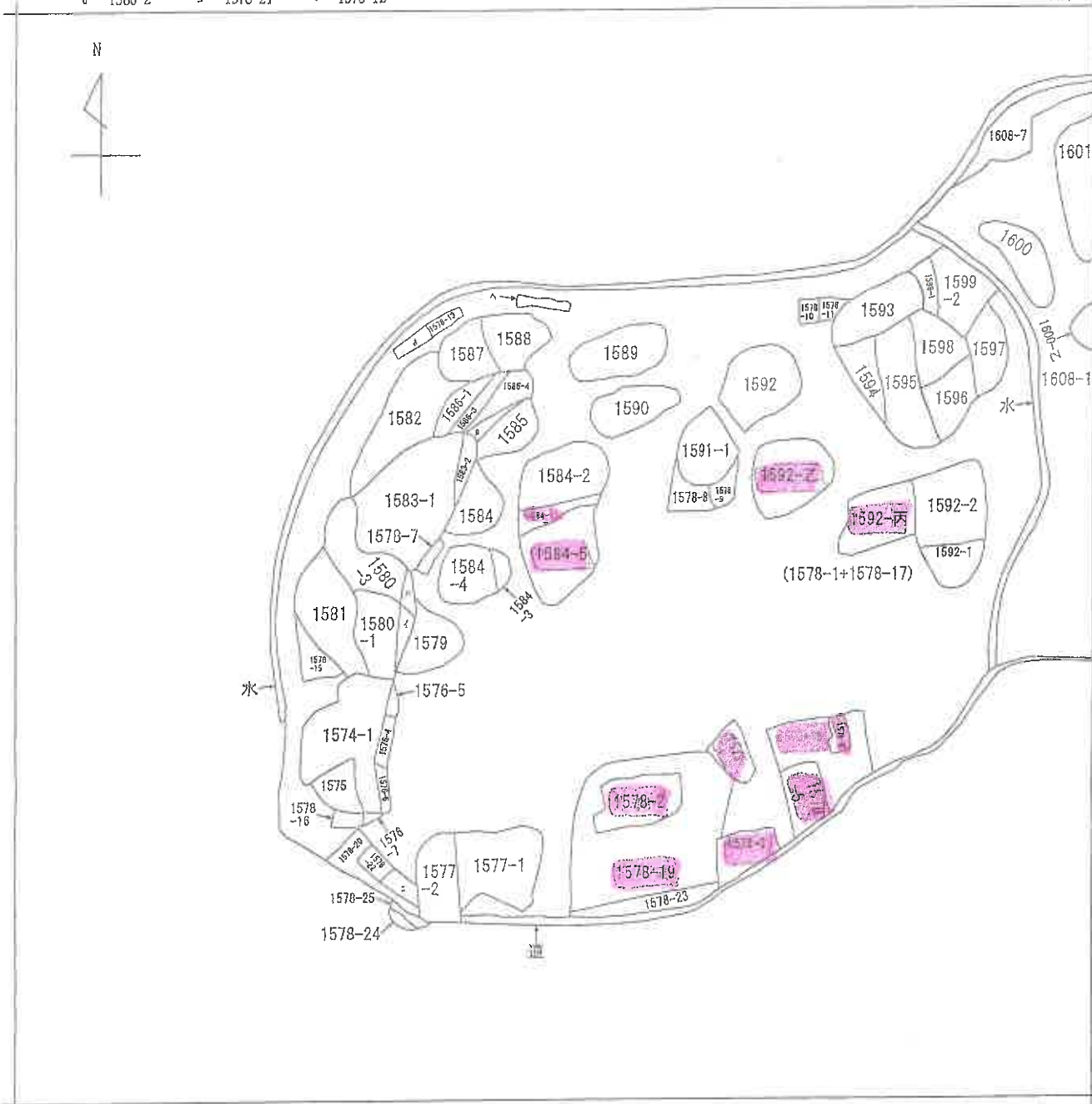
調 査 の 経 過

調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
令和 7 年 1 2 月 2 4 日	当庁（郵送）	税務関係資料交付申請（天城町役場）
令和 8 年 2 月 5 日 9 : 30 - 10 : 30	天城町役場	役場調査（物件所在地、利用関係）、評価人・所有者 代表者同行
令和 8 年 2 月 5 日 10 : 55 - 12 : 40	物件所在地	物件調査、占有確認、立入調査、写真撮影、評価人同 行、所有者代表者から事情聴取
令和 8 年 2 月 6 日 11 : 45 - 12 : 00	鹿児島地方法務局	全部事項証明書交付申請（件外土地 1 5 7 8 番 1 外 6 筆）
令和 8 年 2 月 1 3 日 16 : 20 - 16 : 35	当庁（電話）	鹿児島県商工労働水産部商工政策課鉦政班担当者から 事情聴取
令和 8 年 2 月 1 7 日 13 : 00 - 13 : 15	当庁（電話）	鹿児島県商工労働水産部商工政策課鉦政班担当者から 事情聴取
令和 8 年 3 月 1 2 日 16 : 40 - 16 : 50	当庁（電話）	天城町役場総務課担当者から事情聴取
令和 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



(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。

地番区域見出

大字瀬滝

請求部	所在地	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神						地番	1584番5	
出力縮尺	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7年12月1日

鹿兒島地方法務局奄美支局

地圖整理番号：M05684

登記官

(1/1)

(8 枚目)

登記年月日：昭和54年2月19日

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。
令和7年12月8日 鹿児島県地方法務局登記支所

登記号

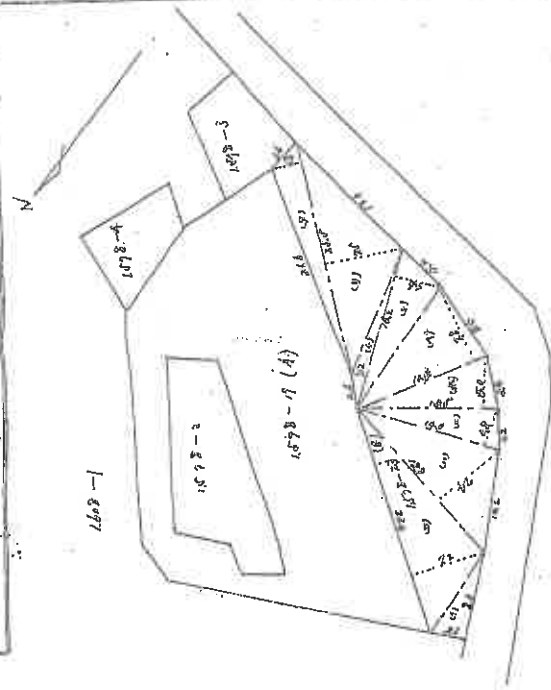
(9 枚目)

008818

部1578-19後・新

地積測量図

地番 1578-23-19
土地の所在 大島市天城町大字瀬尾字秋利神



計 積

1578-23 (B)

(a) 2.6 x 2.3 = 2.258

(b) 2.6 x 2.3 = 2.258

(c) 1.8 x 2.4 = 1.272

(d) 1.8 x 2.4 = 1.272

(e) 1.8 x 2.4 = 1.272

(f) 1.8 x 2.4 = 1.272

(g) 1.8 x 2.4 = 1.272

(h) 1.8 x 2.4 = 1.272

(i) 1.8 x 2.4 = 1.272

(j) 1.8 x 2.4 = 1.272

(k) 1.8 x 2.4 = 1.272

(l) 1.8 x 2.4 = 1.272

(m) 1.8 x 2.4 = 1.272

(n) 1.8 x 2.4 = 1.272

(o) 1.8 x 2.4 = 1.272

(p) 1.8 x 2.4 = 1.272

(q) 1.8 x 2.4 = 1.272

(r) 1.8 x 2.4 = 1.272

(s) 1.8 x 2.4 = 1.272

(t) 1.8 x 2.4 = 1.272

(u) 1.8 x 2.4 = 1.272

(v) 1.8 x 2.4 = 1.272

(w) 1.8 x 2.4 = 1.272

(x) 1.8 x 2.4 = 1.272

(y) 1.8 x 2.4 = 1.272

(z) 1.8 x 2.4 = 1.272

(aa) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ab) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ac) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ad) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ae) 1.8 x 2.4 = 1.272

(af) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ag) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ah) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ai) 1.8 x 2.4 = 1.272

(aj) 1.8 x 2.4 = 1.272

(ak) 1.8 x 2.4 = 1.272

(al) 1.8 x 2.4 = 1.272

(am) 1.8 x 2.4 = 1.272

1578-19 (A)

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

2.0 x 2.0 = 4.000

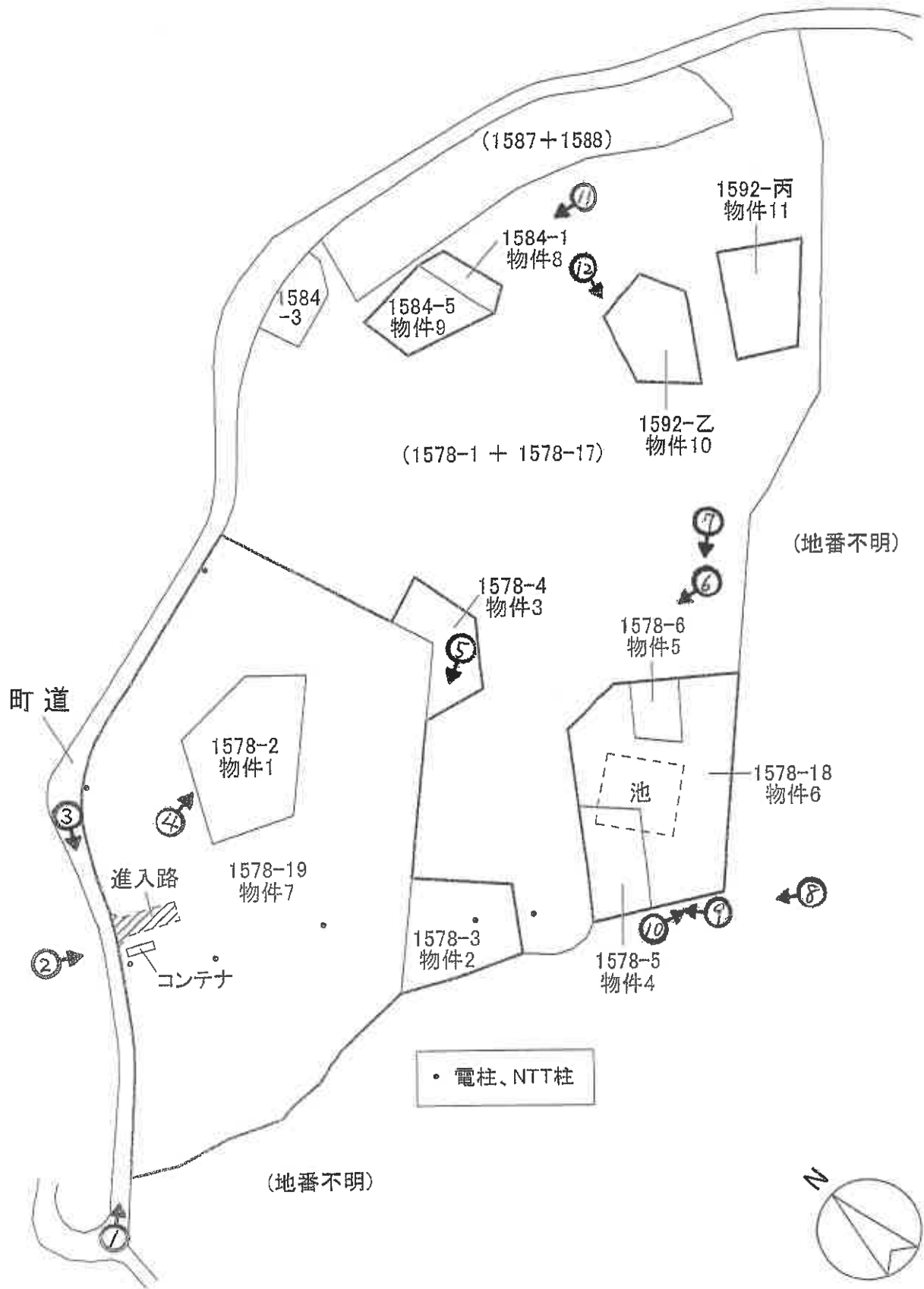
作製者

申請人

縮尺 1/500

A3判をA4判に縮小した

見 取 図



※ 本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物件 7 (西)



物件 7

隣地との境界付近

町道

②物件 7 (北西)



物件 1

コンテナ

物件 7

進入路

町道

③物件 7 (北)



物件 7

コンテナ

進入路

町道



④物件 7 (北)

物件 3

物件 1

物件 7



⑤物件 3 (東)

物件 7 進入路

物件 2

物件 1

物件 3



⑥物件 5 (東)

物件 7 進入路

物件 2

物件 5

⑦物件 5 (東)



物件 6

物件 4

物件 5

⑧物件 6 (南)



隣地との境界付近

⑨物件 6 (南)



物件 7

物件 2

物件 4

物件 5

⑩物件 6 (南)



隣地との境界付近

⑪物件 8・9 (東)



物件 9

物件 8

⑫物件 10・11 (北)



物件 11

物件 10

令和 7年 (ケ) 第 6号
令和 8年 2月 5日 現地調査
令和 8年 4月 22日 評 価

鹿児島地方裁判所 名瀬支部 御中

評 価 書

(物 件 1 ～ 1 1)

評価人 不動産鑑定士

石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 10,020,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 960,000 円
物件2 (土地)	金 290,000 円
物件3 (土地)	金 330,000 円
物件4 (土地)	金 310,000 円
物件5 (土地)	金 80,000 円
物件6 (土地)	金 1,090,000 円
物件7 (土地)	金 5,820,000 円
物件8 (土地)	金 120,000 円
物件9 (土地)	金 750,000 円
物件10 (土地)	金 90,000 円
物件11 (土地)	金 180,000 円

- 1 一括価格は、物件1～11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。

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 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番2 原野 3,332 m ²	雑種地
2	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番3 原野 1,031 m ²	雑種地
3	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番4 原野 1,150 m ²	雑種地
4	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番5 原野 1,090 m ²	雑種地
5	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番6 原野 277 m ²	雑種地
6	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番18 原野 3,781 m ²	雑種地
7	所在地 地目 地積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1578番19 原野 20,087 m ²	雑種地

8	所在地 地目 地積	在番 目 積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1584番1 原野 416 m ²	雑種地
9	所在地 地目 地積	在番 目 積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1584番5 原野 2,601 m ²	雑種地
10	所在地 地目 地積	在番 目 積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1592番乙 原野 343 m ²	雑種地
11	所在地 地目 地積	在番 目 積	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神 1592番丙 原野 624 m ²	雑種地
番号	特記事項			
	① 物件1～11土地は、件外土地を含めて一体として採石場に利用されている。 従って、登記地目は原野であるが現況地目は雑種地である。 (詳細は、後記の土地の概況及び利用状況等：特記事項を参照) その他の詳細については、物件明細書及び現況調査報告書記載のとおり。 尚、採石業についての許認可等の詳細については、鹿児島県大島支庁総務企画課 商工観光係に確認を要する。			

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1～11）

位 置 ・ 交 通	「秋利神公園」バス停の西方 約500m 天城町役場の南東方 約5km 兼久小学校の南方 約1.7km （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、天城町役場の南東方約5km付近に位置し、山林が多く広がる中、採石場や農地なども見られる地域である。今後も概ね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	都市計画区域外 — — — ない 土砂災害特別警戒区域（急・秋利神1）等
画 地 条 件	地積 : 34,732 m ² 規模 : 標準的な規模と比較して規模過大 間口 : 約500m（件外土地を含む一体としての採石場の東西方向） 奥行 : 約270m（件外土地を含む一体としての採石場の南北方向） 形状 : 不整形（5箇所の飛地） 地勢 : 採石場であり平坦地のほか起伏が多くみられ地勢は劣る。 高低差 : 接面道路とは高低差がある。 接面道路との関係 : 中間画地	
接 面 道 路 の 状 況	北西 約5～6m舗装町道（建築基準法上の道路である）	
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。 隣接地は山林、雑種地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : なし 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	① 物件1～11土地は、飛地となっているが、件外土地（1578番1、 1578番17、1584番3、1587番、1588番）と一体として採石場に利用 されている。当該件外土地の利用権限等については、現況調査報告 書記載のとおり。 ② 受命物件の存する地域は、字図混乱地域であり、物件の確定につい ては、採石場の管理責任者の現地案内、航空写真、県への採石業の 申請図面等を総合的に勘案して判断した。従って、境界、地積等につ いては不明な部分があり、評価において当該不確定要素を考慮した。	

- ③ コンテナ、電柱、NTT柱が存するが、特段の増減価要因にはならないと判断した。
- ④ 北西側町道からは進入路より出入りしている。
- ⑤ 北西側町道付近を中心に、土砂災害特別警戒区域（急傾斜の崩壊・秋利神1）等に該当し、土砂災害の危険性がある。
- ⑥ 砕石業の許認可等について鹿児島県大島支庁総務企画課商工観光係に照会し、次の回答を得た。
- 【砕石業の登録】
- 登録番号・・・第939号
- 登録年月日・・・令和3年3月18日
- 【岩石採取計画認可】
- 許可年月日・・・令和8年2月19日
- 【岩石採取計画の概要】
- 岩石採取場の区域、所在地：大島郡天城町大字瀬滝字秋利神
1578番1外14筆
- 面積：新規採掘部31,054㎡
(採掘場の総面積68,182㎡)
- 採取をする岩石の種類及び数量、砂岩・安山岩、225,373トン
- 採取の期間等、事業開始年月：令和3年10月
- 操業予定年数：今後10年
- ⑦ 林地開発許可については、1ha以上の山林には該当せず不要である。
(鹿児島県環境林務部より聴取)
- ⑧ 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

更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	更地価格 (円) ア×イ×ウ
1	600	1.32	3,332	2,638,000
2	600	1.32	1,031	816,000
3	600	1.32	1,150	910,000
4	600	1.32	1,090	863,000
5	600	1.32	277	219,000
6	600	1.32	3,781	2,994,000
7	600	1.32	20,087	15,908,000
8	600	1.32	416	329,000
9	600	1.32	2,601	2,059,000
10	600	1.32	343	271,000
11	600	1.32	624	494,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

周辺に規準とすべき公示価格等がないため、取引事例価格、精通者意見価格等を参考に
して、地域における雑種地の標準価格を600円/㎡と査定した。

イ. 個 別 格 差 : 規模過大 形状 高低差 土砂災害
特別警戒区域 * 造成費等

$$0.80 \times 0.85 \times 0.98 \times 0.99 \times 2.00$$

個別格差

$$= 1.32$$

* 採石場として造成費等の資本が投入されていることや希少性を考慮した。

ウ. 地 積 : 登記数量による

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 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	2,638,000		1.00	0.61	0.60	960,000
2	816,000		1.00	0.61	0.60	290,000
3	910,000		1.00	0.61	0.60	330,000
4	863,000		1.00	0.61	0.60	310,000
5	219,000		1.00	0.61	0.60	80,000
6	2,994,000		1.00	0.61	0.60	1,090,000
7	15,908,000		1.00	0.61	0.60	5,820,000
8	329,000		1.00	0.61	0.60	120,000
9	2,059,000		1.00	0.61	0.60	750,000
10	271,000		1.00	0.61	0.60	90,000
11	494,000		1.00	0.61	0.60	180,000
一括価格 (合計)						10,020,000

ウ. 占有減価修正 : 必要なし

エ. 市場性修正 : ・ 採石場 ▲20%

・ 件外土地と一体利用されているリスク等を考慮 ▲20%

・ 境界、地積等の不明部分のリスク等を考慮▲5%

$$(0.80 \times 0.80 \times 0.95 = 0.61)$$

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 固定資産税評価額（令和7年1月1日）

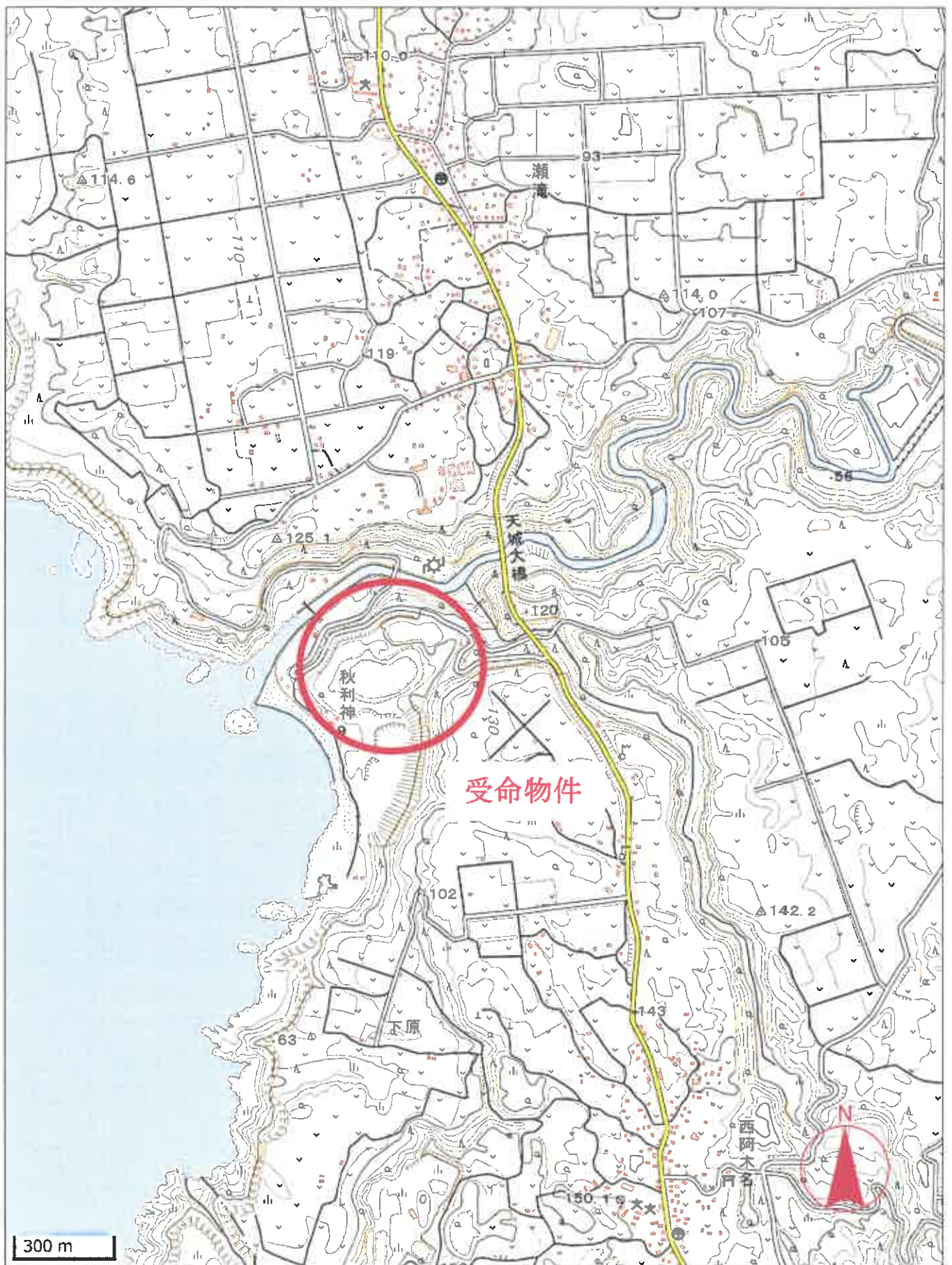
物件1	118,952	円
物件2	7,433	円
物件3	41,055	円
物件4	7,858	円
物件5	1,997	円
物件6	27,261	円
物件7	144,827	円
物件8	2,999	円
物件9	18,753	円
物件10	2,473	円
物件11	4,499	円

第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し（ゼンリン住宅地図 天城町 202208）
- 3 公図写し
- 4 地積測量図写し
- 5 見取図
- 6 現況写真

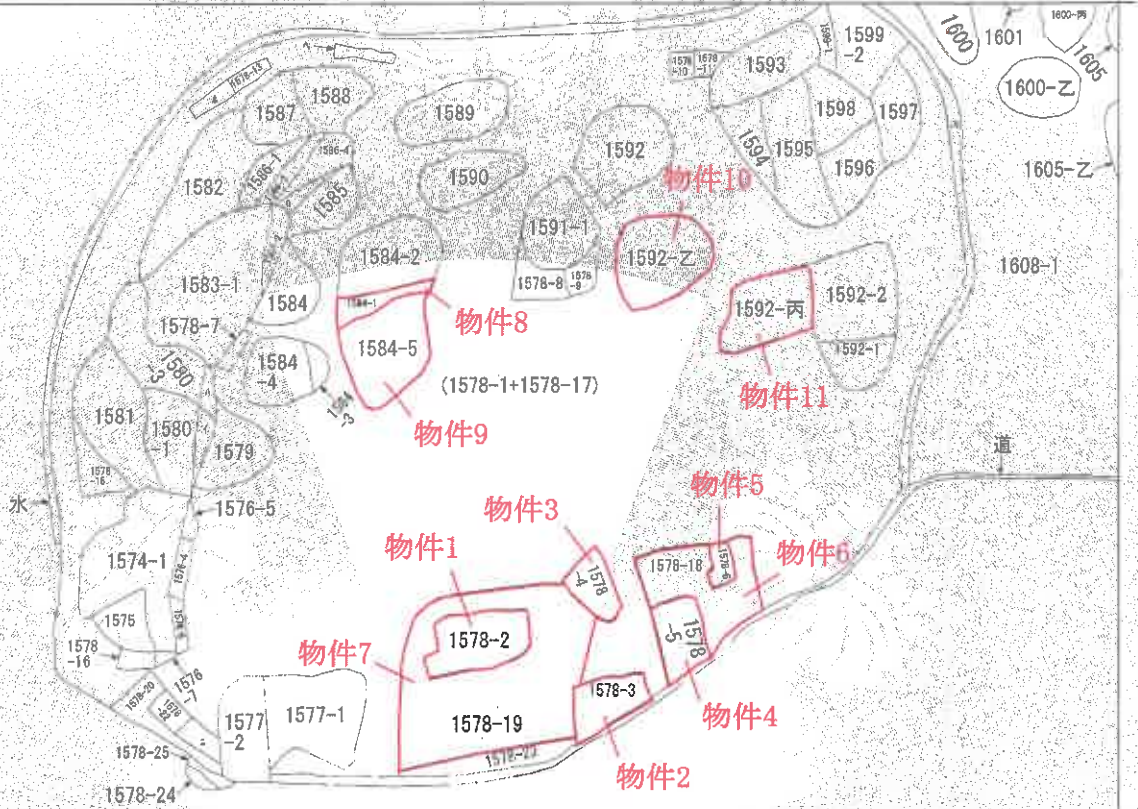
以 上

位置図



公 図 写

イ 1580-2 ハ 1580-4 ニ 1578-14
ロ 1586-2 ヒ 1578-21 ヘ 1578-12



(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	大島郡天城町大字瀬滝字秋利神				地 番	1578番2		
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)	備 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7年12月1日
鹿児島地方支務局奄美支局
登記官

地図整理番号：M05676
(1/1)

A 3 判を A 4 判に縮小

地積測量図写

登記年月日：昭和54年2月19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7年12月8日 鹿児島県地方法務局 査査支局 登記官

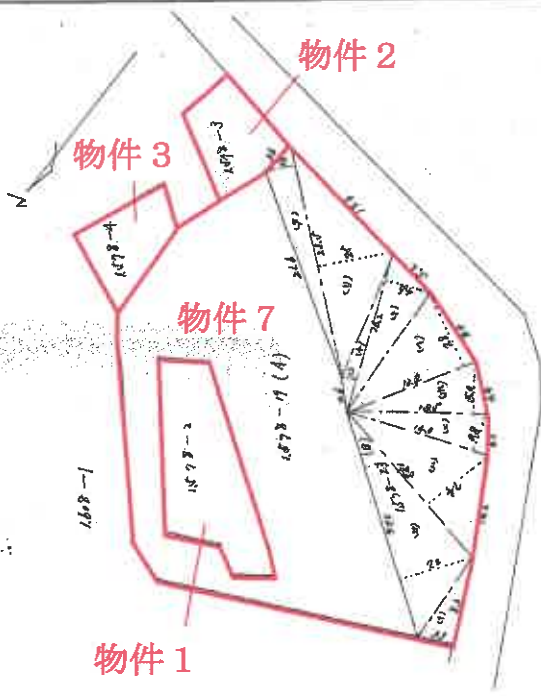
前 1578-19 後・新

008818

1578-19

地 番 1578-25-19

市 天 城 町 大 字 瀬 泡 字 利 和



求 積

1578-23 (B)

- (1) $24 \times 23 = 552$
- (2) $24 \times 23 = 552$
- (3) $128 \times 24 = 3072$
- (4) $46 \times 23 = 1058$
- (5) $122 \times 23 = 2806$
- (6) $162 \times 23 = 3726$
- (7) $225 \times 23 = 5175$
- (8) $225 \times 23 = 5175$

計

$895.65 \times \frac{1}{5} = 179.13$

地積 447 m²

1578-19 (A)

$204.85 \times 447.82 = 91787.18$

地積 20087 m²

縮尺 1/600

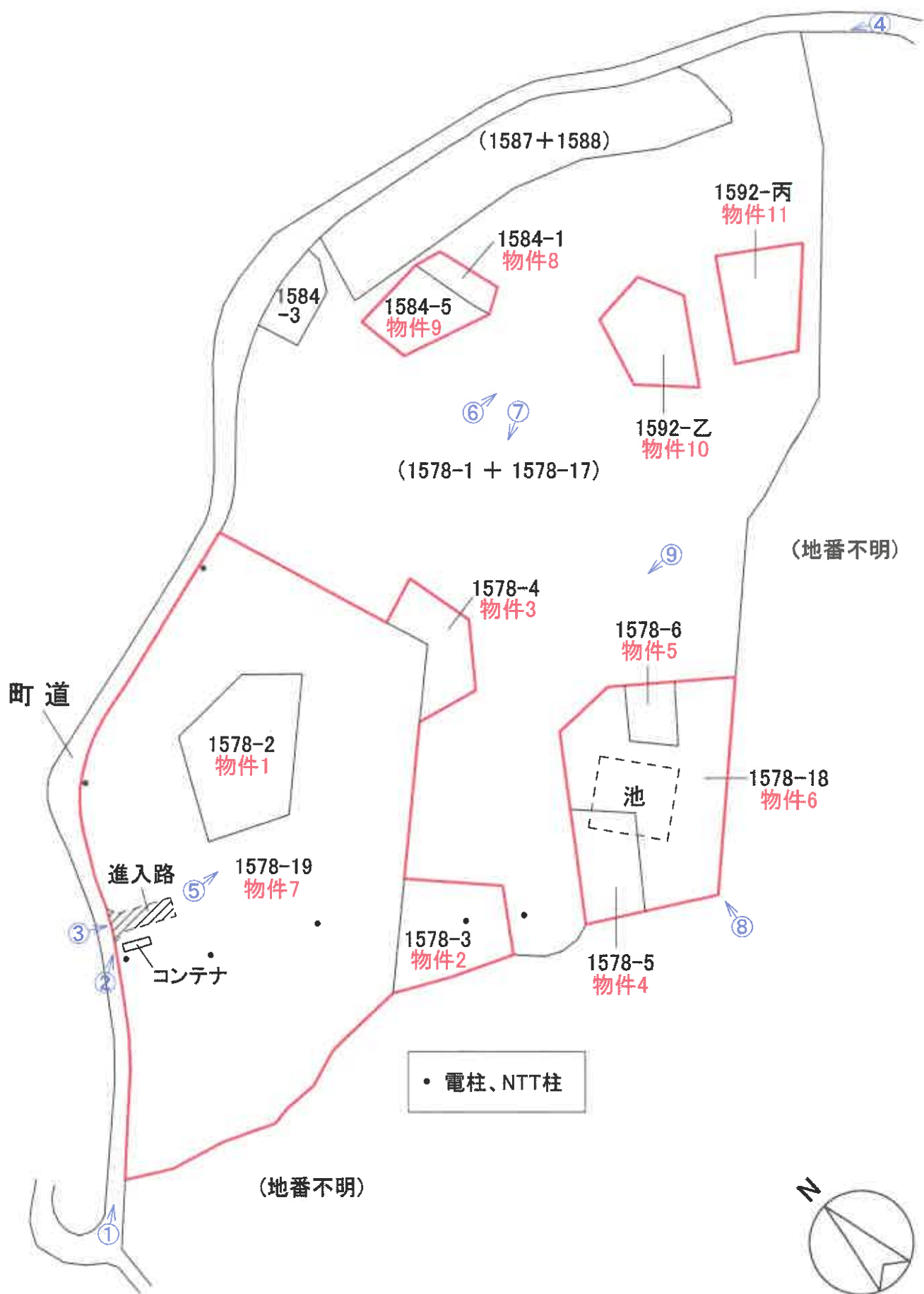
申請人

作製者

A 3判をA 4判に縮小

地図整理番号：M05706

見 取 図



※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

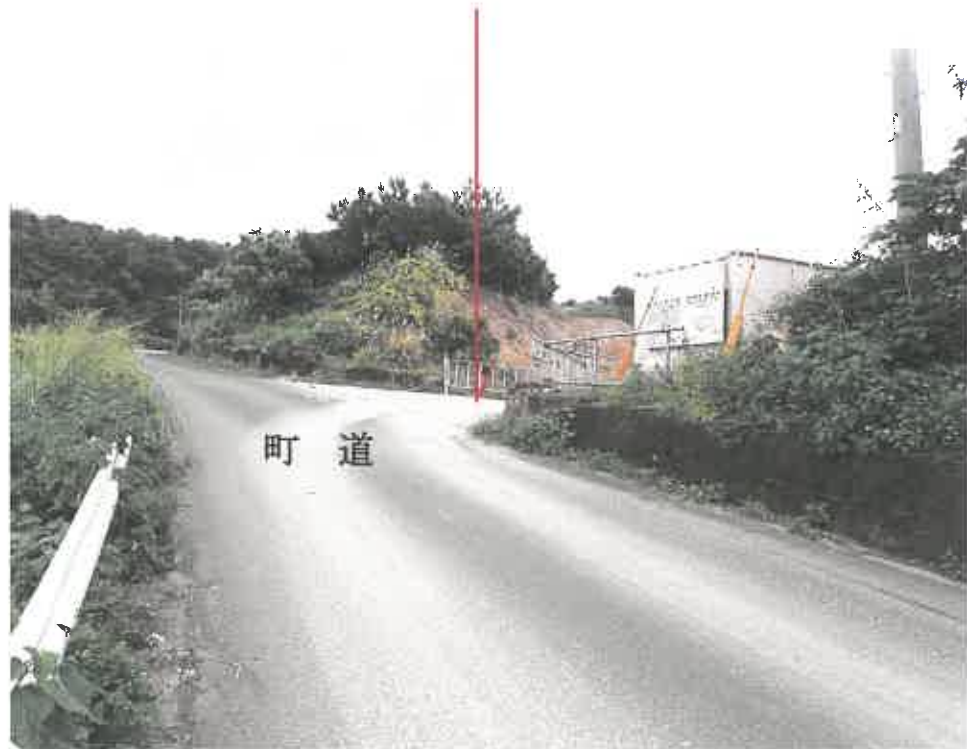
現況写真

物件7



カメラ位置 ①

物件7



カメラ位置 ②



カメラ位置 ③



カメラ位置 ④

物件 7



カメラ位置 ⑤



カメラ位置 ⑥



カメラ位置 ⑦



カメラ位置 ⑧



カメラ位置 ⑨

岩石採取標識	
事務所の名称、所在地 及び電話番号	大島郡天城町大字瀬崎字秋利1578-1
登録年月日 及び登録番号	令和3年3月18日 鹿児島県採石登録 第939号
採取計画の認可年月日 及び認可番号	令和4年10月29日 指令大島総企 第1049号の3
採取をする岩石の 種類及び数量	砂岩 1,604.026.3トン
採取の期間	令和4年10月29日～ 令和7年10月28日
採取の方法及び掘採をする 土地の面積(平方メートル)	露天堀 階段式採掘
岩石の採取のための 火薬類の使用の有無	無
岩石の採取のための 機械の種類及び数	パワーショベル 2台
業務管理者の氏名	

大島郡徳之島町亀津7498番地1

周辺見取図

採石業に関する標識