

## 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   | 鹿屋市輝北町上百引字早馬段                      |
|   | 地 番   | 3839番                              |
|   | 地 目   | 宅地                                 |
|   | 地 積   | 361.19平方メートル                       |
| 2 | 所 在   | 鹿屋市輝北町上百引字早馬段3839番地                |
|   | 家屋 番号 | 3839番の4                            |
|   | 種 類   | 店舗・居宅                              |
|   | 構 造   | 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建                    |
|   | 床 面 積 | 1階 132.91平方メートル<br>2階 104.97平方メートル |



## 物件明細書

令和 8年 2月10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, 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2】

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】

隣地(地番3839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 鹿屋市輝北町上百引字早馬段  
地 番 3839番  
地 目 宅地  
地 積 361.19平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市輝北町上百引字早馬段3839番地  
家屋 番号 3839番の4  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 132.91平方メートル  
2階 104.97平方メートル



令和7年(ケ)第24号  
令和7年12月15日受理  
令和8年2月3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 鹿屋市輝北町上百引字早馬段  
地 番 3839番  
地 目 宅地  
地 積 361.19平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市輝北町上百引字早馬段3839番地  
家屋 番号 3839番の4  
種 類 店舗・居宅  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床 面 積 1階 132.91平方メートル  
2階 104.97平方メートル



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														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1) <input type="checkbox"/> 公衆用道路(物件 ) <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 <input type="checkbox"/> その他の者 上記の者が本土地上に下記建物を所有し、占有している <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	従物等としてアンテナ柱が存する。 件外物件として電柱及び支線が存する。														
建物	物件2														
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店舗・居宅(空き家)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	件外物件として太陽光発電システムが存する。														
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
元破産管財人	1 本物件は令和7年12月25日付けで破産財団から放棄しています。そのため、現在本件土地建物の管理は本件所有者会社がしています。
本件所有者会社元代表者	1 本件建物は現在空き家の状態で私が管理しています。 2 本件土地に接面している3839-2の土地は、本件所有者会社名義の土地ですので、本件土地と一体として来客用の駐車スペースとして利用していました。 3 本件建物は、新築当初から雨漏りがありました。現在は応急的に補修していますが、梅雨時期等雨が続くと今でも雨が漏ってくるかもしれません。 4 2階の北西角の洋室は、雨漏りの補修工事のために壁や天井に穴が空いた状態となっていますが、雨漏りだけはしないように補修はしています。 5 1階の埋め込み式のエアコンはパネルが割れていますが、稼働については問題ありません(写真11)。 6 本件建物には太陽光発電システムが設置されていますが、同システムは私個人が所有するものになります。

執行官の意見

本件各物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真の外、次のとおりである。

(物件1 関係)

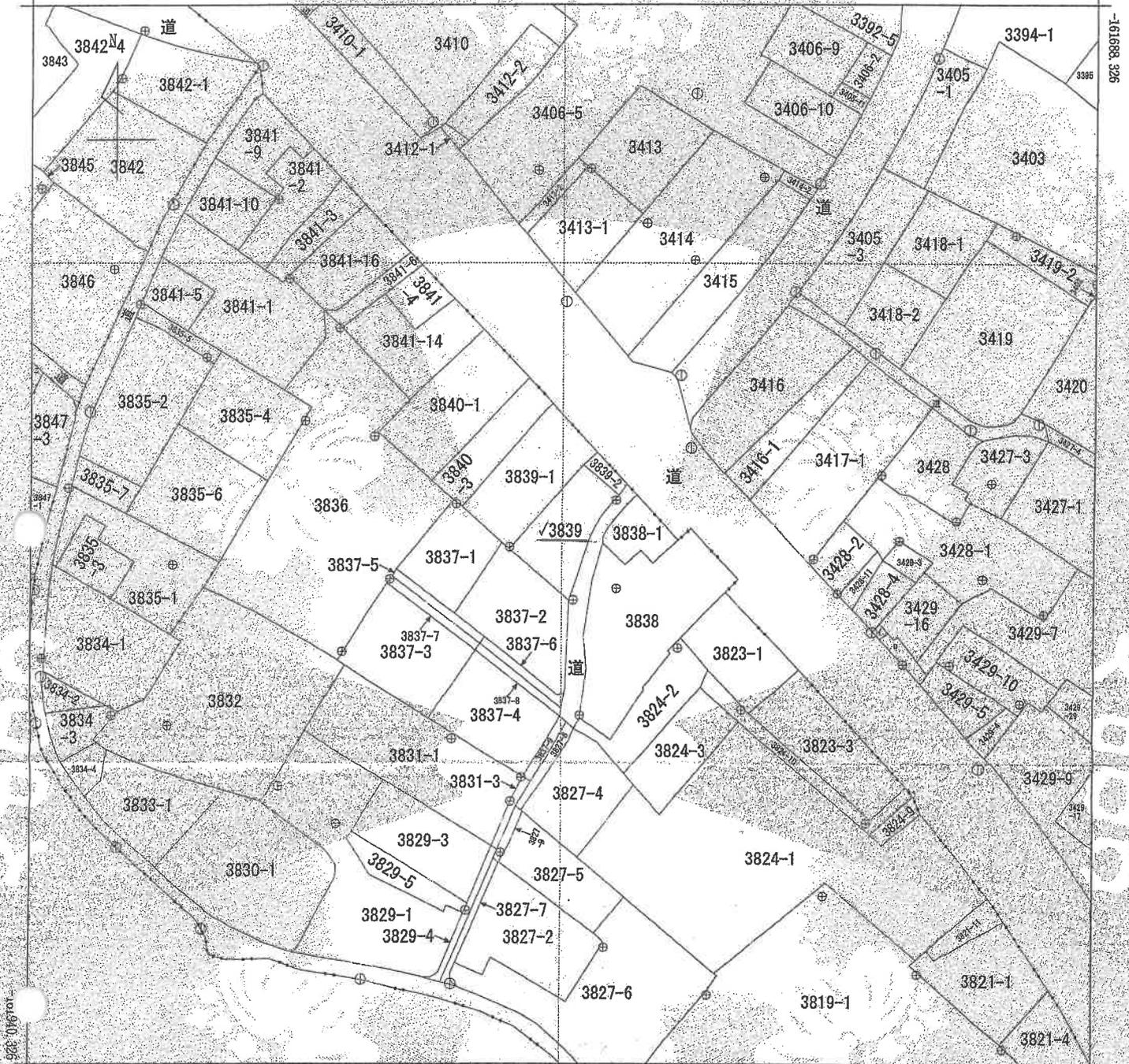
- 1 本件土地は3839番2の土地（登記簿上本件所有者会社名義の宅地）を挟んで国道に接面している。また東側で里道に接面している。
- 2 本件土地と3839番2の土地との境界は外観上不明瞭である。但し、その境界付近には境界紙が存する。なお、本件土地と3839番2の土地とは駐車場スペースとして一体利用されている。

(物件2 関係)

- 1 本件建物内には動産類は存せず、空き家の状態であった。
- 2 本件所有者会社元代表者によると、本件建物は新築当初から雨漏りしていたとのことであった。そのため、1、2階ともに雨漏り跡と思われるシミ等が見受けられた（写真6、14）。
- 3 2階北西角の洋室は、雨漏りを原因とする補修工事の途中で放置されている（写真16、17）。なお、本件所有者会社元代表者によると、雨漏りをしないように最低限の補修はされているが、梅雨時期等に雨が續くと雨が漏ってくるかもしれないとのことであった。
- 4 目視ではシロアリ被害については確認できなかった。
- 5 外階段にひび割れが見られた（写真12）。
- 6 件外物件として、本件所有者会社元代表者が所有する太陽光発電システムが存する。

調査の経過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月15日 : - :	執行官室	税務資料交付申請
7年12月22日 13:50-14:05	物件所在地	物件確認
7年12月22日 15:05-15:10	執行官室 (電話)	元破産管財人から聴取
7年12月22日 15:15-15:25	執行官室 (電話)	所有者会社元代表者から聴取
8年1月13日 13:45-14:50	物件所在地	立入調査
8年1月26日 14:35-14:40	鹿児島地方裁判所執行官室(電話)	元破産管財人から聴取
8年1月26日 15:45-15:50	鹿児島地方法務局	土地全部事項証明書(3839番2)交付申請
<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 checked="" type="checkbox"/> 令和8年1月13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、鍵を借り受けて建物内に立ち入った。なお、立会人は日当を放棄した。</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



-12724.452

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
 輝北町上百引

請求部	所在	鹿屋市輝北町上百引字早馬段		地番	3839番				
出力尺	1/1000	精度区分	乙一	座標系番号	II	分類	地図(法第14条第1項)	種類	地籍図
作成年月日	平成26年3月		備付年月日(原図)	平成28年6月23日		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。  
 (鹿児島地方方法務局鹿屋支局管轄)

令和7年11月25日

鹿児島地方方法務局管轄出張所

登記官

A3判をA4判に縮小した

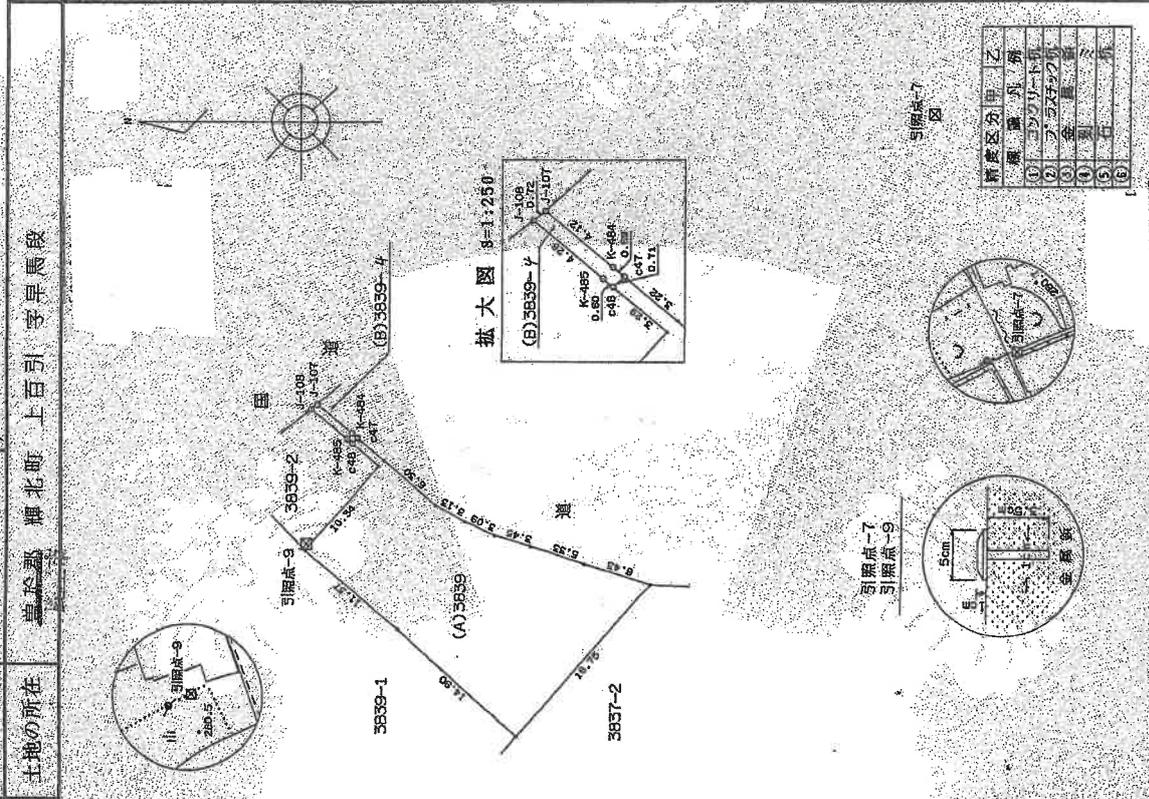
登記年月日：平成15年8月19日

065728

前番 3839 後番 3839-4, 3839-1  
 土地の所在 豊後郡 北町 上百引 守岸高段

図 32

測量地積



(旧日本測地系による座標値)

測点名	X座標	Y座標	積算距離 (m)	方位角 (°)	距離 (m)
c47	-182174.298	-12385.271	0.486	0.000	0.69
K-484	-182173.732	-12384.825	5.595	171.62200	7.12
c47-107	-182170.931	-12382.182	5.768	3.217408	0.72
c47-108	-182170.033	-12382.614	2.584	-8.339700	4.26
K-485	-182173.088	-12385.584	-0.572	0.293692	0.60
c48	-182173.739	-12385.750	-0.478	0.229501	0.71
			積算距離	方位角	距離
			6.784712	3.8972660	3.39
			方位角	距離	
			3.39		

(A) 3839	
系座標	376.85
合座標	3,387,356.0
系座標	573.452040
合座標	573.45

器	標点	標点	方向角	距離
引照点-7	引照点-9	c47	525.842	70.32
引照点-7	c48	c47	530.1424	61.15
引照点-9	c47	c48	330.536	61.84
引照点-9	c48	c47	115.830	10.86
引照点-9	c48	c48	113.3645	10.21

座標一覧表

標点	X	Y
引照点-7	-182227.347	-12334.916
引照点-9	-182169.844	-12375.103

平成10年8月19日登記

作製者

申請人

所有者

代理人

平成15年8月19日作成

縮尺 1/500

測量区分		乙
1	測量	別冊
2	測量	別冊
3	測量	別冊
4	測量	別冊
5	測量	別冊
6	測量	別冊

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。  
 (鹿児島地方公務局鹿屋支局発給)  
 令和7年11月25日 鹿児島地方公務局鹿屋支局発給

登記証

(7 枚目)

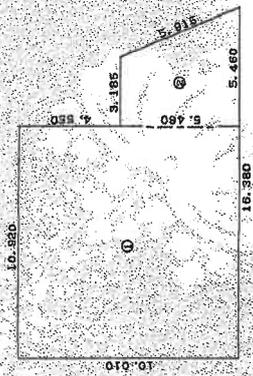
A3判をA4判に縮小した

請求番号：12-3

登記年月日：平成19年7月2日

### 381996 各階平面図

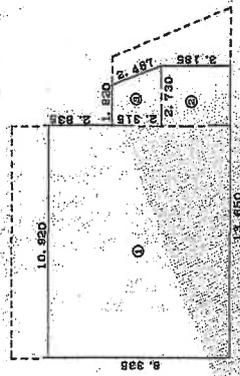
1階平面図



求積表

- 1 10.920 X 10.010 = 109.309200
  - 2 ( 3.185 + 5.460 ) X 5.460 / 2 = 23.600850
- 合計 132.910050  
床面積 132.91㎡

2階平面図



求積表

- 1 10.920 X 9.398 = 91.018200
  - 2 2.730 X 3.185 = 8.685050
  - 3 ( 1.820 + 2.730 ) X 2.315 / 2 = 5.260625
- 合計 104.973875  
床面積 104.97㎡

平成19年7月2日 登記

作製者 土地情報株式会社

年 6月30日(作製)

縮尺 1/250

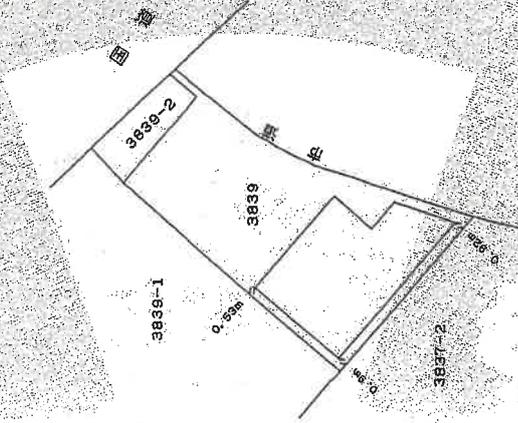
申請人

縮尺 1/500

### 建物各階平面図

家屋番号 38399 04

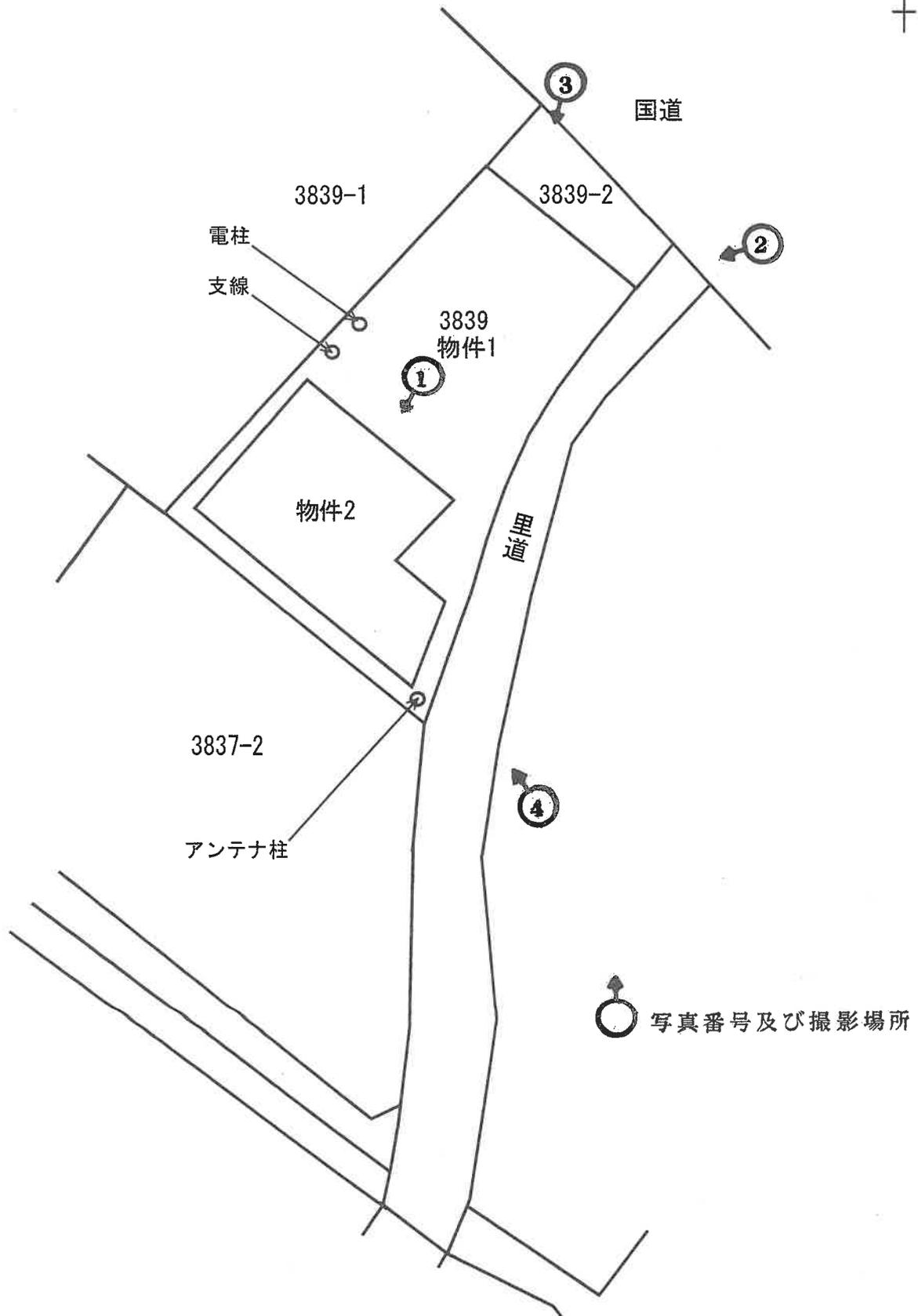
建物の所在 鹿屋市畑北町上百引字早馬段3839番地



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。  
 (鹿兒島地方務局鹿屋支局管轄)  
 令和7年11月25日 鹿兒島地方務局登記課 登記官

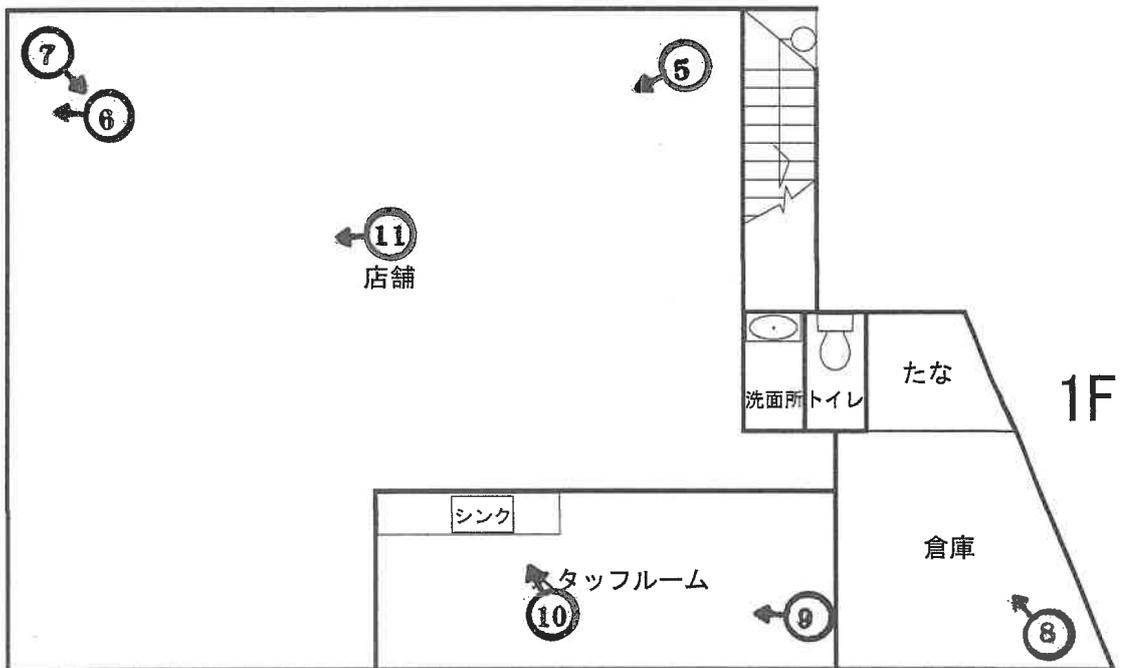
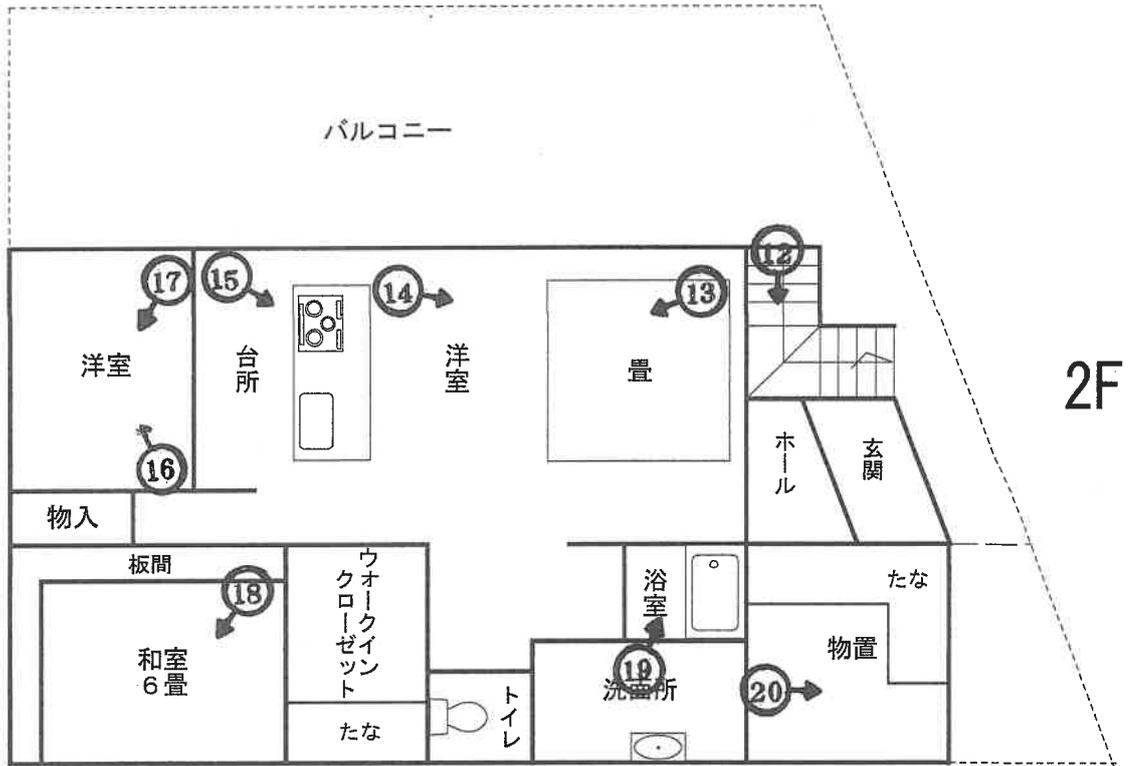
A3判をA4判に縮小した

# 土地建物位置関係図



※本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



※本図面は概略図であり正確なものではありません。

写真1 本件土地建物外観



写真2 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)



写真3

本件土地

本件建物



写真4

本件建物



写真5 本件建物内部(1階)



写真6

雨漏り跡



(13枚目)

写真7



写真8



写真9



写真10



写真11

パネルの損傷



写真12 階段のひび割れ



写真13 本件建物内部(2階)



写真14



(17枚目)

写真15



写真16 補修途中で放置された部屋の状況



写真17 補修途中で放置された部屋の状況



写真18



写真19



写真20



(20枚目)

令和 7年 (ケ) 第 24号  
令和 8年 1月13日 現地調査  
令和 8年 2月 3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  
中村 真悟

## 第1 評価額

一 括 価 格	
金 7, 0 2 0, 0 0 0 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 4 2 0, 0 0 0 円
物件2 (建物)	金 6, 6 0 0, 0 0 0 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	鹿屋市輝北町上百引字早馬段 3839番 宅地 361.19m <sup>2</sup>	
2	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市輝北町上百引字早馬段 3839番地 3839番の4 店舗・居宅 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2 階建 1階 132.91m <sup>2</sup> 2階 104.97m <sup>2</sup>	
特記事項			
特記すべき事項はない。			

#### 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	「下町」バス停の北西方約100m、輝北小学校の南方約770m。（いずれも直線距離。別添位置図参照）	
付近の状況	鹿屋市役所輝北総合支所の南東方約800m付近に存する国道沿いの地域。地域内においては事業所、戸建住宅が混在して見受けられる。当面の間は現状を維持したまま推移するものと予測する。	
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 防火規制	都市計画区域外 なし
画地条件	地積 : 361.19㎡ 規模 : ほぼ標準的 間口 : 約27m（里道の方角を間口とする） 奥行 : 約13m 形状 : ほぼ台形 地勢 : 平坦 高低差 : 接面道路と等高 接面道路との関係 : 中間画地	
接面道路の状況	東方で幅員約3mの舗装里道（都市計画区域外のため建築基準法上の判定無し）に接面。	
土地の利用状況等	土地の利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。隣地は戸建住宅。	
供給処理施設	上水道 : あり ガス配管 : なし 下水道 : あり（農業集落排水）	
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	<p>①物件2建物の敷地利用権は法定地上権、及ぶ範囲は物件1土地の全域と判断した。</p> <p>②物件1土地は埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。 (鹿屋市教育委員会にて確認。)</p> <p>③物件1土地と道路及び隣接地との境界については、「現況調査報告書」記載のとおりである。</p> <p>④電柱、支線が存するが、特段の増減価要因にはならないものと判断した。</p> <p>⑥アンテナ柱が存するが特段の市場価値はないものと判断した。</p> <p>⑦北東方に存する国道との間には目的外土地(3839-2)が介在している。当該目的外土地は駐車場スペースとして物件1土地と一体利用されている。</p>
------	--

## 2 建物の概況及び利用状況（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	平成19年 6月 1日新築 約19年 11年
仕様	構造 鉄骨造 屋根 亜鉛メッキ鋼板 外壁 サイディング等 内壁 ビニールクロス等 天井 ビニールクロス等 床 フローリング、畳等 設備 電気・水道等 その他 太陽光発電システム（特記事項参照）	
床面積（現況）	1階132.91m <sup>2</sup> 2階104.97m <sup>2</sup> 計 237.88m <sup>2</sup>	
現況用途等	階層 : 2階建 現況用途: 店舗・居宅 間取り : 「建物間取図」参照	
品等	使用資材: 普通 施工: 普通	
保守管理の状態	やや劣る	
建物の利用状況	「現況調査報告書」記載のとおりである。	

特記事項	<p>①1階店舗、2階台所付近で雨漏りの跡が確認された。なお、陳述によると新築当時から雨漏りがあったとのことであった。</p> <p>②調査時点では外観上、シロアリ被害は確認できなかった。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。</p> <p>③アスベストについて、物件2建物の建築時期・構造・種類等の要因を踏まえて現地調査を行った結果、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家による調査分析を要する。</p> <p>④2階北西側の洋室は、雨漏りを原因とする補修工事が途中で放置されており、内壁や天井に穴がある。</p> <p>⑤階段に外階段にひび割れが見られた。</p> <p>⑥第三者所有の太陽光発電システムが存する。</p>
------	---

## 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）

更地価格を算出し、建付減価を行って建付地価格を求めた。

番号	標準画地価格 (円/m <sup>2</sup> ) ア	個別 格差 イ	地積 (m <sup>2</sup> ) ウ	建付減価 工	共有持分 割合 オ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
1	4,450	0.79	361.19	0.90		1,142,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋(県)5-3

基準価格 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格  
 $4,720\text{円/m}^2 \times 99.0/100 \times 100/100 \times 100/105 = 4,450\text{円/m}^2$

◇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：必要なし。

◇地域格差：街路条件 接近条件 環境条件 行政条件

$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 = 1.05 \quad 100/105$

イ 個別格差：道路の幅員▲10 道路の系統・連続性▲10 形状▲3  $0.9 \times 0.9 \times 0.97 = 0.79$

ウ 地積：登記記載の地積。

エ 建付減価：建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

#### ② 建物価格（物件2）

目的物件の再調達原価を、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。

番号	再調達原価 (円/m <sup>2</sup> ) ア	現況延床 面積(m <sup>2</sup> ) イ	共有持分 割合 ウ	現価率 エ	建物価格 (円) ア×イ×ウ×エ
2	196,000	237.88		0.24	11,189,000

ア 再調達原価 : 196,000円/m<sup>2</sup>

イ 現況延床面積 : 237.88m<sup>2</sup>

エ 現 価 率

経過年数19年、経済的全耐用年数30年、経済的残存耐用年数11年、耐用年数に基づく方法（定額法・残価率5%）と観察減価法（外階段のひび割れ、放置された補修工事、雨漏り等▲40%）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11.0年 / 経済的全耐用年数30.0年)} × (1-観察減価40%) = 0.24

## 2 評価額の判定

前記により求めた価格に、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

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	1,142,000	0.35	法定地上権	399,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

### 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	1,142,000	-399,000	/	0.95	0.60	420,000
2	11,189,000	+399,000	1.00	0.95	0.60	6,600,000
一括価格（合計）						7,020,000

ウ 占有減価修正：必要なし

エ 市場性修正：物件1 目的外土地と一体で利用されている▲5 0.95  
物件2 第三者所有の太陽光発電システムが存する▲5 0.95

オ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

但し、評価額は万円未満切捨てとする。合計が1万円未満の時は、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)5-3

所 在：鹿屋市輝北町上百引字的場山4061番3  
地 目：宅地  
価 格：4,720円/m<sup>2</sup>  
位 置：輝北支所前バス停 60m  
価 格 時 点：令和7年7月1日  
地 積：458m<sup>2</sup>  
供給処理施設：水道・下水  
接 面 街 路：南 15m 県道  
用途指定等：都市計画区域外  
地域の概要：小売店舗のほかに一般住宅や空地等が見られる近隣商業地域

### 2 固定資産税評価額(令和7年1月1日)

物件1 1,340,014円  
物件2 12,864,832円

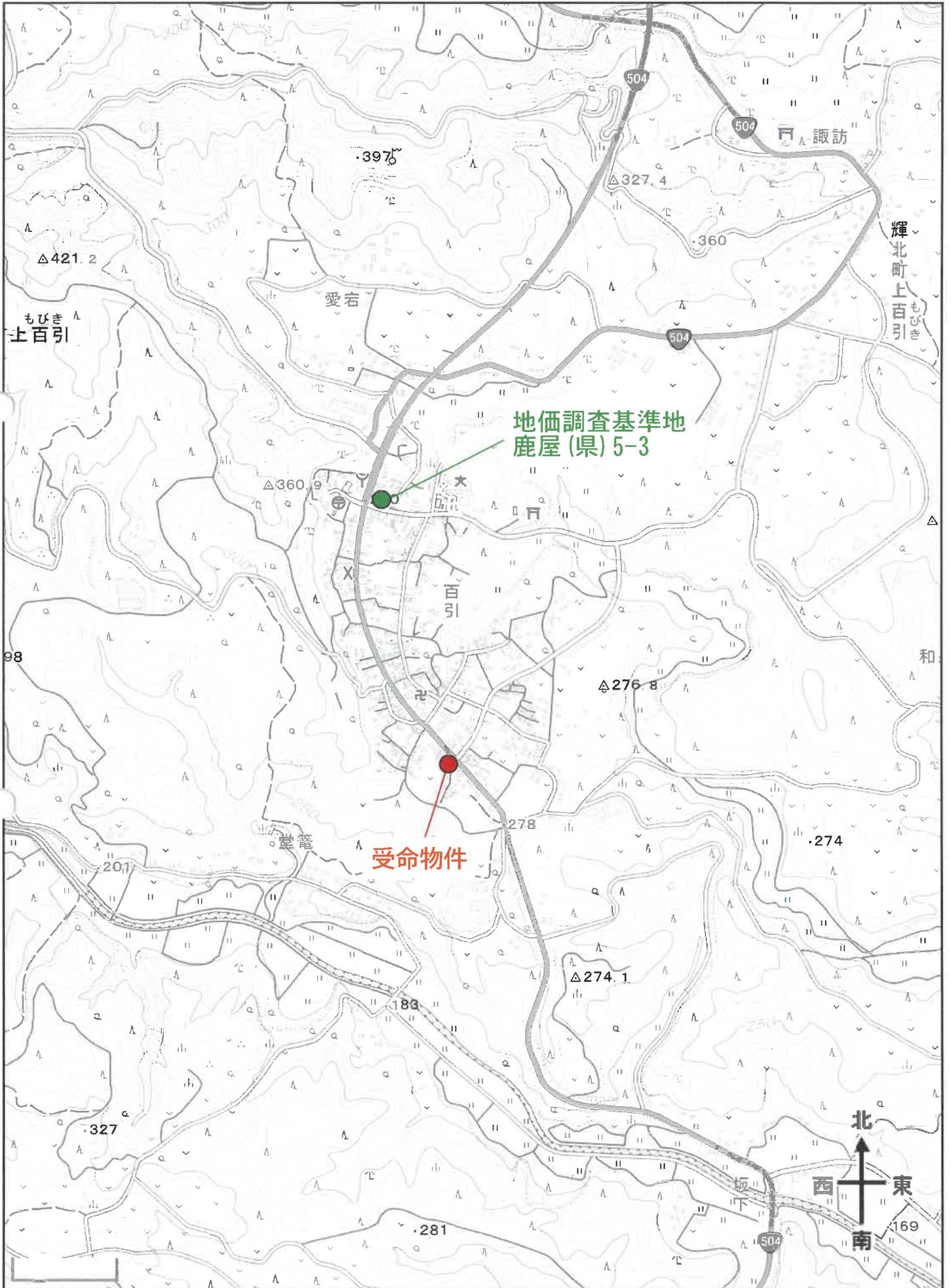
## 第7 附属資料

- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し(ゼンリン住宅地図)
- 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

※受命物件の位置図は国土地理院の地図、住宅地図はゼンリンGIS鹿屋2026年版を使用。

以 上

# 位置図



# 公図写し

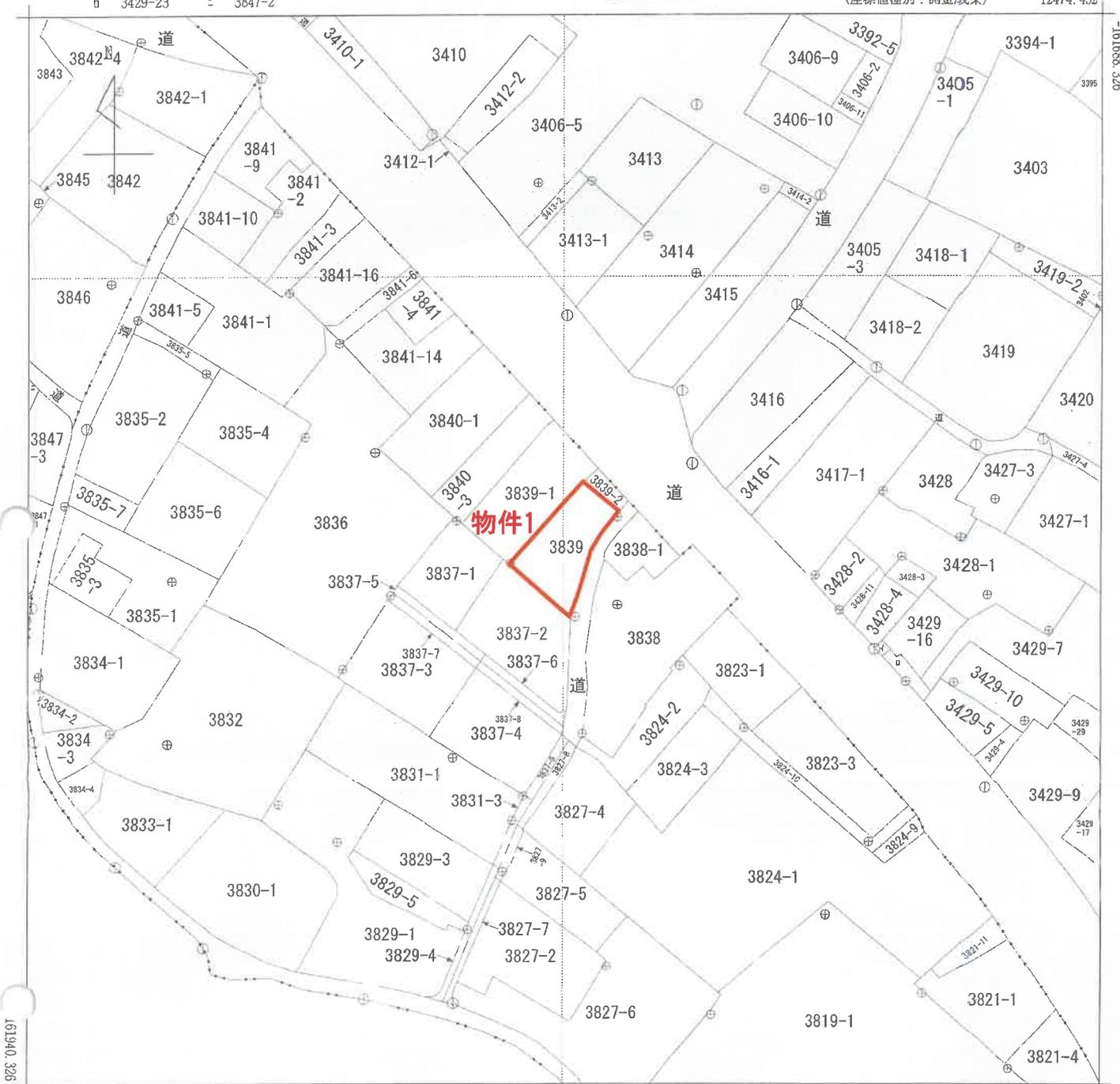
イ 3429-6  
ロ 3429-23

ハ 道  
ニ 3847-2

ホ 3848-1

(座標値種別：測量成果)

-12474.452



-12724.452

(座標値種別：測量成果)

地番区域見出  
輝北町上百引

請求部	所在	鹿屋市輝北町上百引字早馬段				地番	3839番			
出力縮尺	1/1000	精度区分	乙一	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26年3月			備付年月日(原図)	平成28年6月23日			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。

(鹿屋島地方務局鹿屋支局管轄)

令和7年11月25日

鹿屋島地方務局曾於出張所

登記官

請求番号：12-1

(1/1)

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

# 地積測量図写し

登記年月日：平成15年8月19日

065728

前 3839 後・新 3839-4, 3839 地積測量図 (32)

地番

土地の所在

豊後県 輝北町 上百引 字 早馬段

(旧日本測地系による座標値)

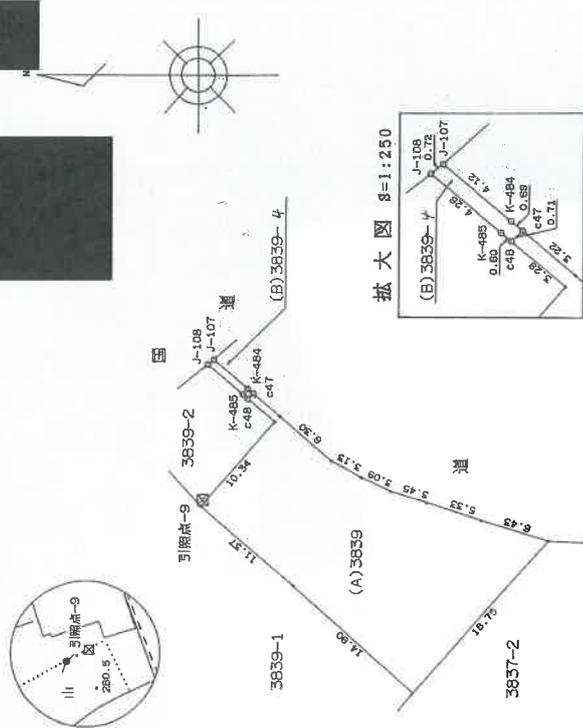
測点名	X 座標	Y 座標	倍積距離	(X <sub>i</sub> -X <sub>j</sub> ), (Y <sub>i</sub> -Y <sub>j</sub> )	距離
c47	-162174.258	-12365.271	0.448	0.234596	0.69
K-484	-162173.732	-12364.825	3.555	11.166255	4.12
J-107	-162170.591	-12362.162	5.766	3.217428	0.72
J-108	-162170.033	-12362.614	2.564	-8.333000	4.26
K-485	-162173.283	-12365.364	-0.572	0.260632	0.60
c48	-162173.739	-12365.750	-0.478	0.248601	0.71
面積積					6.794712
地積					3.3973560
地積					3.39 m <sup>2</sup>

(A) 3839	
所在地番	376.85
合計面積	3.3973560
残地	373.4526440
地積	373.45 m <sup>2</sup>

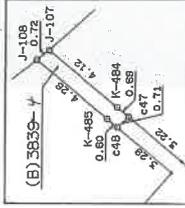
器械点	視準点	方向角	距離
引照点-7	引照点-9	325 8 42	70.32
引照点-7	c47	330 14 24	61.15
引照点-7	c48	330 5 36	61.84
引照点-9	c47	115 8 30	10.86
引照点-9	c48	113 38 45	10.21

座標一覽表

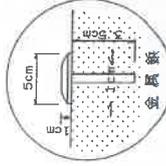
測点	X	Y
引照点-7	-162227.347	-12334.916
引照点-9	-162169.644	-12375.103



拡大図 8=1:250



引照点-7  
引照点-9



引照点-7  
図

精度区分	甲	乙
標	鉄	銅
(1)	コンクリート杭	
(2)	プラスチック杭	
(3)	金属釘	
(4)	鉛	
(5)	石	
(6)		

申請人

作製者

縮尺 1/500

平成10年8月19日 登記

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。  
(鹿児島県地方務局鹿屋支庁管轄)  
令和7年11月25日 鹿児島県地方務局管轄出張所 登記官

※本図面はA3→A4へ縮小しています。

# 建物図面・各階平面図写し

H 19.7.2

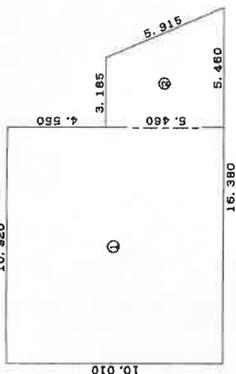
## 建物図面 各階平面図

家屋番号  
3839第04

建物の所在  
鹿屋市輝北町上百引字早馬段3839番地

## 381996 各階平面図

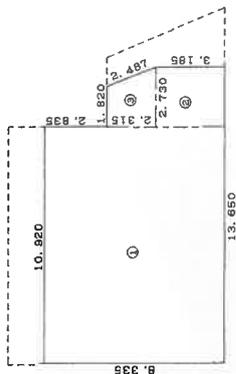
1階平面図



求積表

1  $10.920 \times 10.010 = 109.309200$   
 2  $(3.185 + 5.460) \times 5.460 / 2 = 23.600850$   
 合計  $132.910050$   
 床面積  $132.91\text{m}^2$

2階平面図



求積表

1  $10.920 \times 8.335 = 91.018200$   
 2  $2.730 \times 3.185 = 8.690050$   
 3  $(1.820 + 2.730) \times 2.315 / 2 = 5.266625$   
 合計  $104.979875$   
 床面積  $104.97\text{m}^2$



平成19年7月2日 登記

作製者

申請人

縮尺 1/250

縮尺 1/500

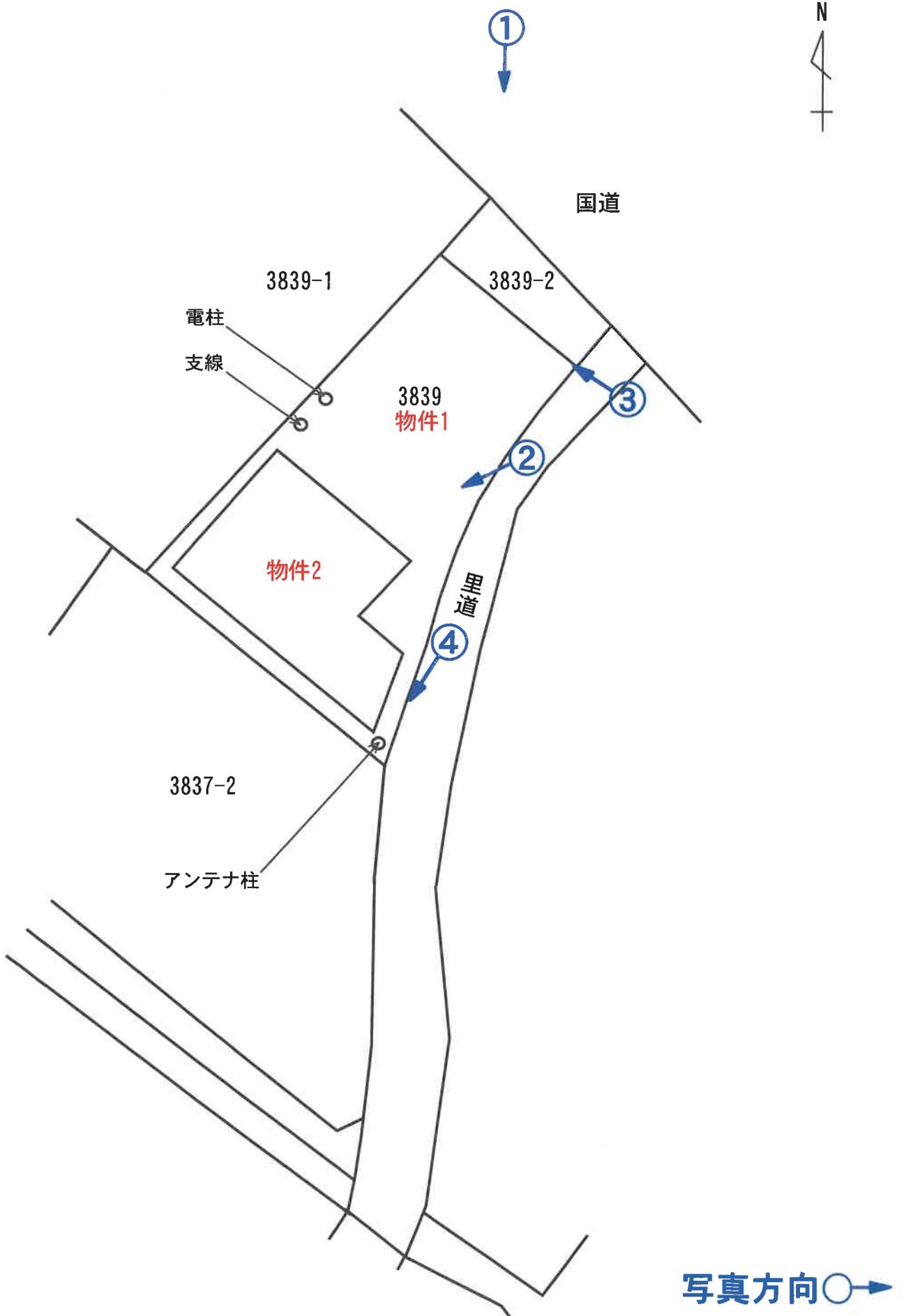
(鹿児島県土地家屋調査士会刊)

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。  
 (鹿児島地方務局鹿屋支局管轄)  
 令和7年11月25日 鹿児島地方務局書於出張所

登記号

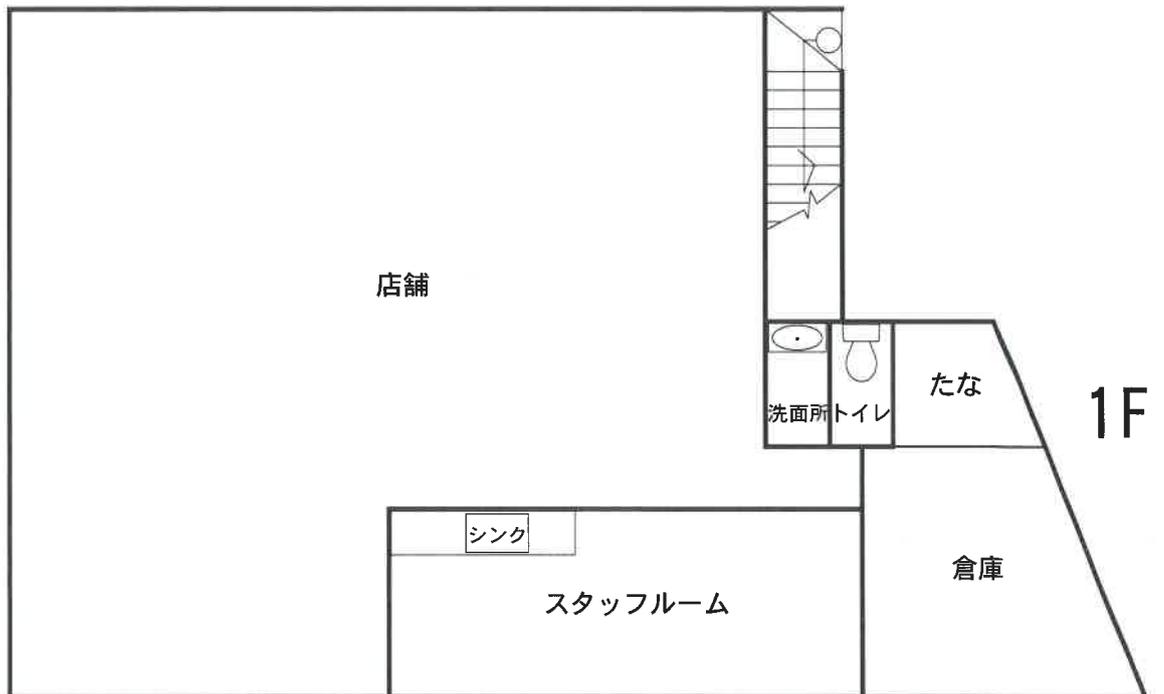
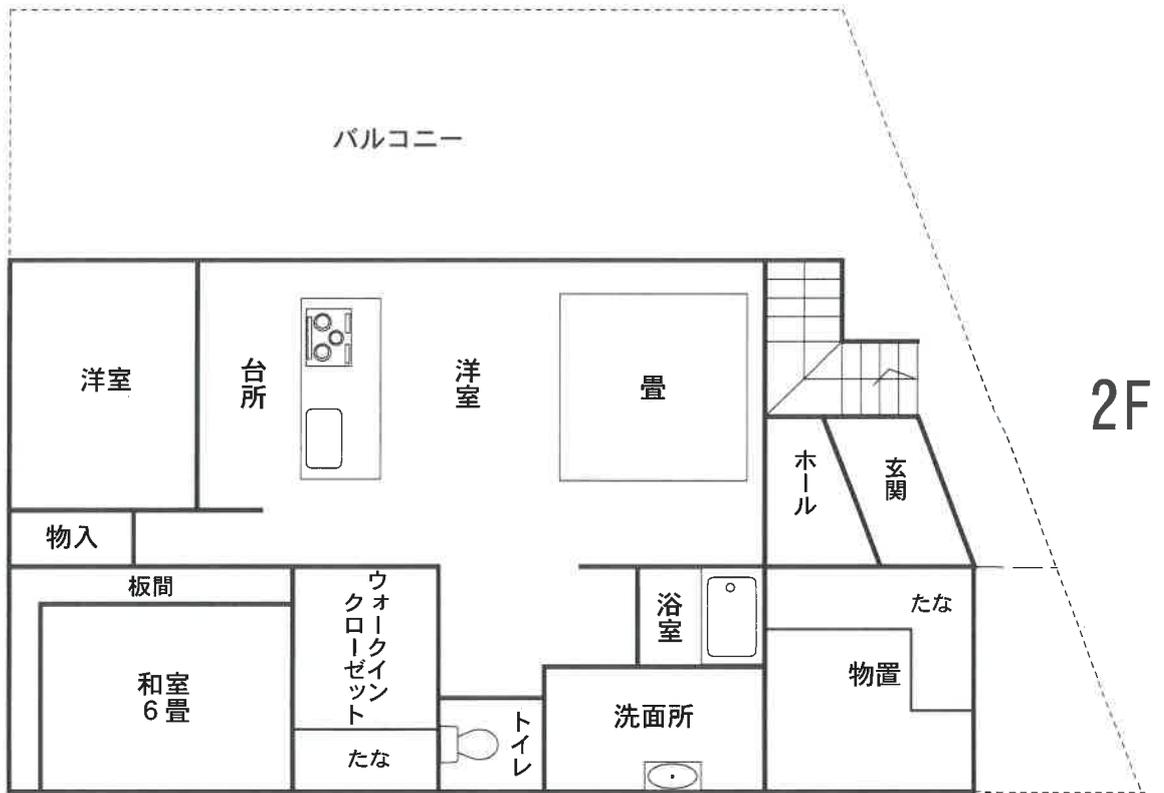
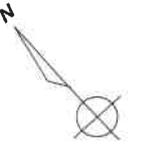
※本図面はA3→A4へ縮小しています。

# 土地建物位置関係図



※本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



※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



写真①

北方より



写真②

東方より

物件1

里道

# 現況写真



写真③  
北東方境界付近



写真④  
南端境界付近