

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 4月15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 5月 7日から 令和 8年 5月14日まで
開札期日	日 時 令和 8年 5月21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 6月11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 4月15日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物 件 目 録

- 1 所 在 鹿屋市笠之原町
地 番 1601番1
地 目 宅地
地 積 337.00平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市笠之原町
地 番 1601番2
地 目 宅地
地 積 426.00平方メートル
- 3 所 在 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1
家屋 番号 1601番2
種 類 作業所・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 188.47平方メートル
(現況)
種 類 工場・事務所
床 面 積 約244.47平方メートル

(工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり。ただし、同法3条目録への記載なし。)



機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1

家屋番号 1601番2

（上記建物（物件3）に備え付け）

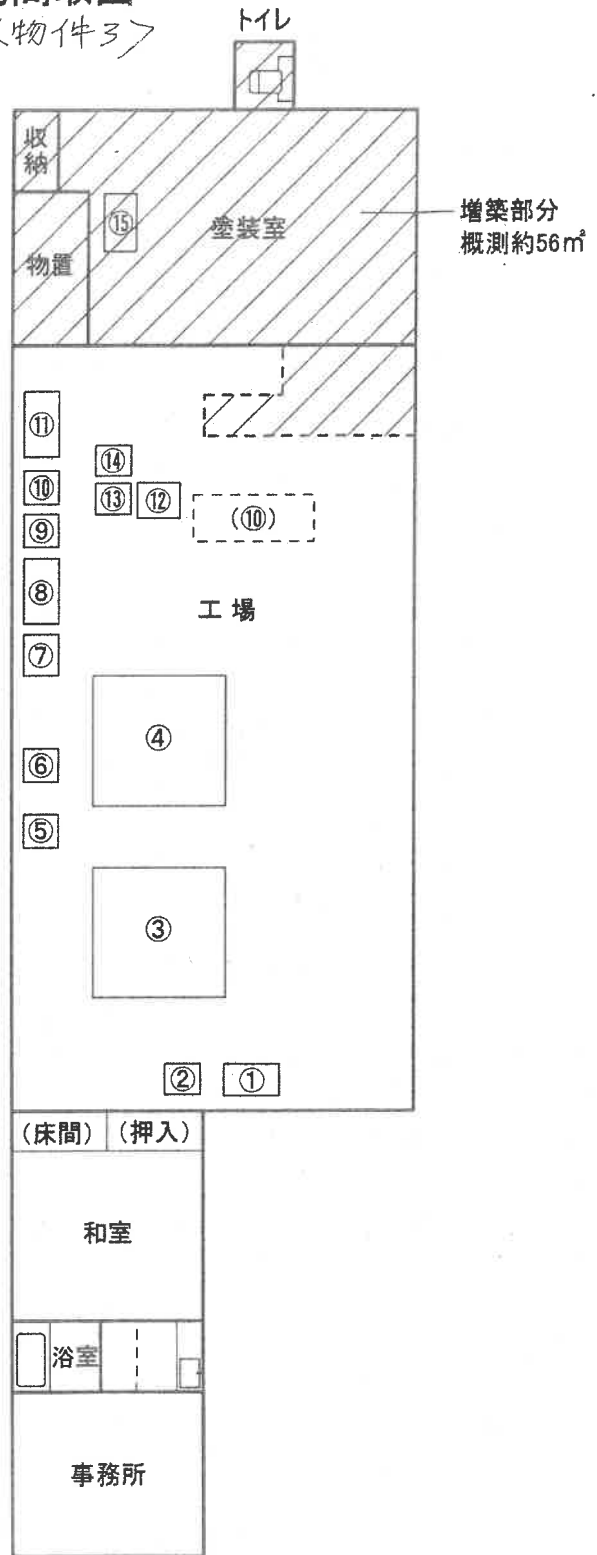
No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	手動式矯正 油圧プレス	鉄製	1	(株) マサダ製作所	MHP-5 F0001	不明
2	排気ガス検知器	鉄製	1	理研計器(株)	RI-503A 0.472 22961	1995.3
3	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9510292	1995.10
4	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9504423	1995.10
5	ホイール バランスー	鉄製	1	蘇州ユニゾンオート電子 有限公司	DALIQIBAO	不明
6	タイヤチェン ジャー	鉄製	1	イタリアコルギー社	CORNO700 5031320	1995
7	高压洗浄機	鉄製	1	(株) 洲本整備機製作所	不明	不明
8	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	SH-5 90E047	1990.5
9	冷凍式 エアードライヤ	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	FDA-75R 99112580	1999.11
10	自動車整備用 埋込型リフト	鉄製	1	不明	不明	不明
11	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	W-B-75 00A006	2000.1
12	溶接機	鉄製	1	(株) スピーディ	MM-210S-DX	不明
13	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-5500D	不明
14	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-10000G	不明
15	塗装乾燥機 (赤外線ヒーター)	鉄製	1	TRISK社	ETS3 034981	不明

（機械器具等の配置場所は、別紙建物間取図（物件3）記載の①～⑮
のとおり。なお、同図記載の①～⑮は上表記載のNo. 1～15とそれ
ぞれ符合する。）

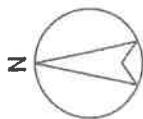


建物間取図

<物件3>



※ 本図面は概略図であり
正確なものではありません。



物件明細書

令和 8年 3月 3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3】

本件所有者が占有している。

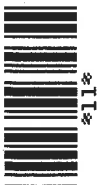
5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

隣地（地番1594番）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 鹿屋市笠之原町
地 番 1601番1
地 目 宅地
地 積 337.00平方メートル
- 2 所 在 鹿屋市笠之原町
地 番 1601番2
地 目 宅地
地 積 426.00平方メートル
- 3 所 在 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1
家屋 番号 1601番2
種 類 作業所・事務所
構 造 鉄骨造スレート葺平家建
床 面 積 188.47平方メートル
(現況)
種 類 工場・事務所
床 面 積 約244.47平方メートル

(工場抵当法2条の適用を受ける機械器具等は別紙目録のとおり。ただし、同法3条目録への記載なし。)



機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1

家屋番号 1601番2

（上記建物（物件3）に備え付け）

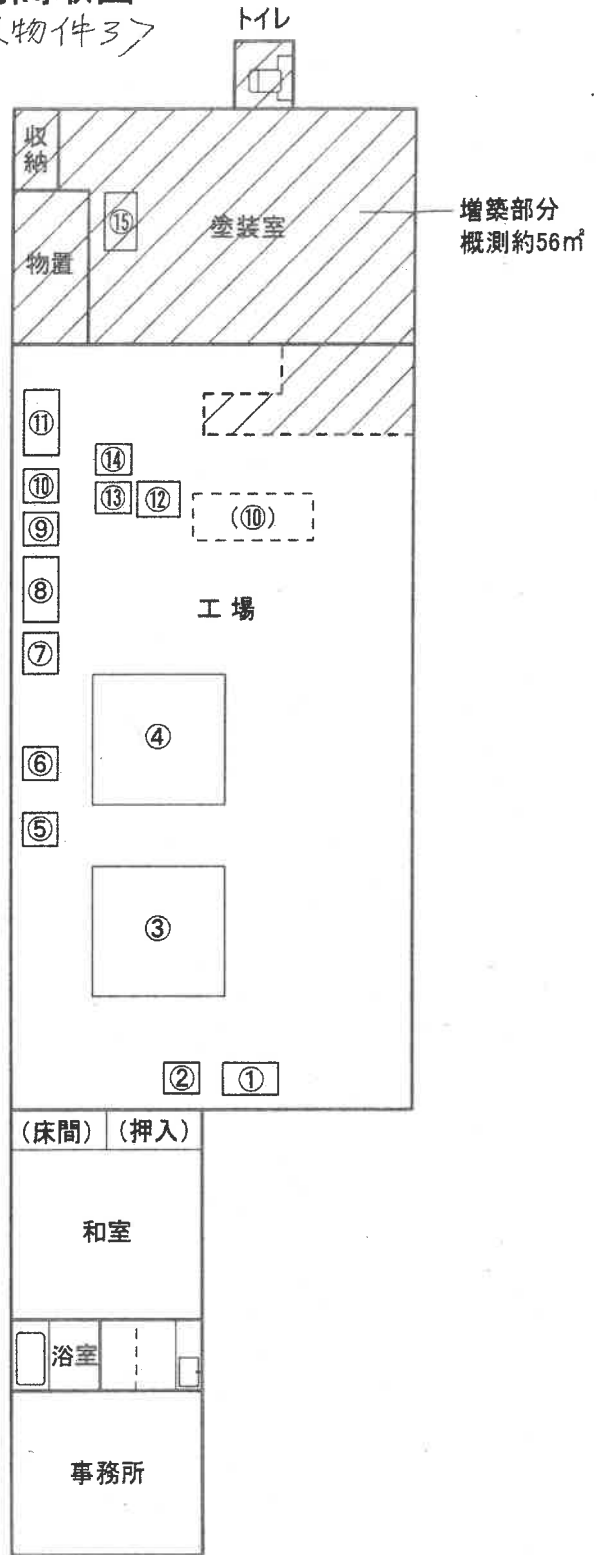
No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	手動式矯正 油圧プレス	鉄製	1	(株) マサダ製作所	MHP-5 F0001	不明
2	排気ガス検知器	鉄製	1	理研計器(株)	RI-503A 0.472 22961	1995.3
3	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9510292	1995.10
4	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9504423	1995.10
5	ホイール balancer	鉄製	1	蘇州ユニゾンオート電子 有限公司	DALIQIBAO	不明
6	タイヤチェン ジャー	鉄製	1	イタリアコルギー社	CORNO700 5031320	1995
7	高圧洗浄機	鉄製	1	(株) 洲本整備機製作所	不明	不明
8	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	SH-5 90E047	1990.5
9	冷凍式 エアードライヤ	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	FDA-75R 99112580	1999.11
10	自動車整備用 埋込型リフト	鉄製	1	不明	不明	不明
11	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	W-B-75 00A006	2000.1
12	溶接機	鉄製	1	(株) スピーディ	MM-210S-DX	不明
13	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-5500D	不明
14	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-10000G	不明
15	塗装乾燥機 (赤外線ヒーター)	鉄製	1	TRISK社	ETS3 034981	不明

（機械器具等の配置場所は、別紙建物間取図（物件3）記載の①～⑮
のとおり。なお、同図記載の①～⑮は上表記載のNo. 1～15とそれ
ぞれ符合する。）

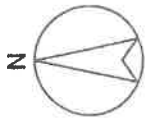


建物間取図

<物件3>



※ 本図面は概略図であり
正確なものではありません。



令和7年(ケ)第23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 | 鹿屋市笠之原町 |
| | 地 番 | 1601番1 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 337.00平方メートル |
| 2 | 所 在 | 鹿屋市笠之原町 |
| | 地 番 | 1601番2 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 426.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1 |
| | 家屋 番号 | 1601番2 |
| | 種 類 | 作業所・事務所 |
| | 構 造 | 鉄骨造スレート葺平家建 |
| | 床 面 積 | 188.47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、2														
現況地目	<input checked="" type="checkbox"/> 宅地(物件1、2) <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	物件2上に件外物件としてNTT柱及び自動販売機が、従物等として看板柱及び外灯柱が存する。														
建物	物件3														
種類、構造及び床面積の概略	<input type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる(<input checked="" type="checkbox"/> 主である建物 <input type="checkbox"/> 附属建物) <input checked="" type="checkbox"/> 種類:工場・事務所 <input type="checkbox"/> 構造: <input checked="" type="checkbox"/> 床面積:約244.47㎡(約56㎡増築)														
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 style="font-size: 2em;">{</td> <td>構造:</td> </tr> <tr> <td style="font-size: 2em;">{</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工場及び事務所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	従物等としてプレハブ物置が存する。														
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 style="font-size: 2em;">[</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
本件所有者	<ol style="list-style-type: none"> 1 本件建物は、私が自動車整備工場及び事務所として利用しています。 2 本件建物について、シロアリ被害は気づきませんが、工場は屋根に穴が空いている部分から雨漏りをします(写真28)。また事務所も雨風が強いときには窓から雨が吹き込んで来るときがあります。 3 本件建物に設置している看板(写真3)を剥がすと大きく穴が空いています。看板で壁の穴を塞いでいるような感じです。 4 本件土地及び工場に存する自動車は全て整備するために顧客から預かっているものです。整備が終わり次第返却する予定です。 5 工場内の機械類は古いものもありますが、基本的に全て稼働しています。 6 物件1の土地と隣接する1594番の土地の一部を、事実上物置き場として利用しています(写真7~9)。本物件を購入した当時から1594番の土地の一部を本件建物の敷地の一部として利用しています。 7 物件1と1594番の土地との境界付近には境界を示す鋸が打ち込んでありますので、物件1と1594番の土地との境界は概ね分かります(写真10)。 8 赤いスチール製の構築物は、1594番上の物ですが、一部本件土地にはみ出している状況です(写真8)。 9 本件土地の境界について、今までに揉めたことはありません。

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及び2関係)

- 1 本件土地は物件2が市道に、各土地がいずれも農道に接面している。
- 2 物件1と隣接する1594番の土地との境界は外観上不明瞭である。但し境界付近には境界紙が存する。

(物件3関係)

- 1 本件建物は、本件所有者が自動車整備工場及び事務所として利用している。
- 2 本件建物内に備え置かれている機械器具等は、機械器具等目録記載のとおりである（機械等の配置場所は「建物間取図」参照）。
- 3 本件所有者によると、工場部分は屋根に穴が空いているため、雨漏りするとのことであった。また、雨風が強い日には、事務所部分も窓から雨が吹き込んでくることがあるとのことであった。
- 4 シロアリ被害については目視では確認できなかった。
- 5 本件所有者によると、本件各土地及び工場内に存する自動車はいずれも整備の依頼を受けて預かっているものであり、整備が終わり次第依頼者に引き渡す予定であるとのことであった。
- 6 機械器具目録10番の機械は、機械を操作すると建物間取図記載の10番の破線部分が持ち上がり、自動車をリフトアップできるようになっている。

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16日 ： - ：	執行官室	当事者宛照会書送付
7年12月22日 12：55-13：15	物件所在地	物件確認
8年1月9日 10：45-12：40	物件所在地	立入調査、本件所有者と面談
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
年 月 日 ： - ：		
<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9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。なお、調査途中で本件所有者が物件所在地に現れた。</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



地番区域見出し
笠之原町

請求部	所在	鹿屋市笠之原町			地番	1601番2				
出力縮尺	1/500	精度区分	甲三	座標系又は座番は記号	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7年10月23日
鹿屋市地方務局鹿屋支局
登記官

地図整理番号：M08023
(1/1)

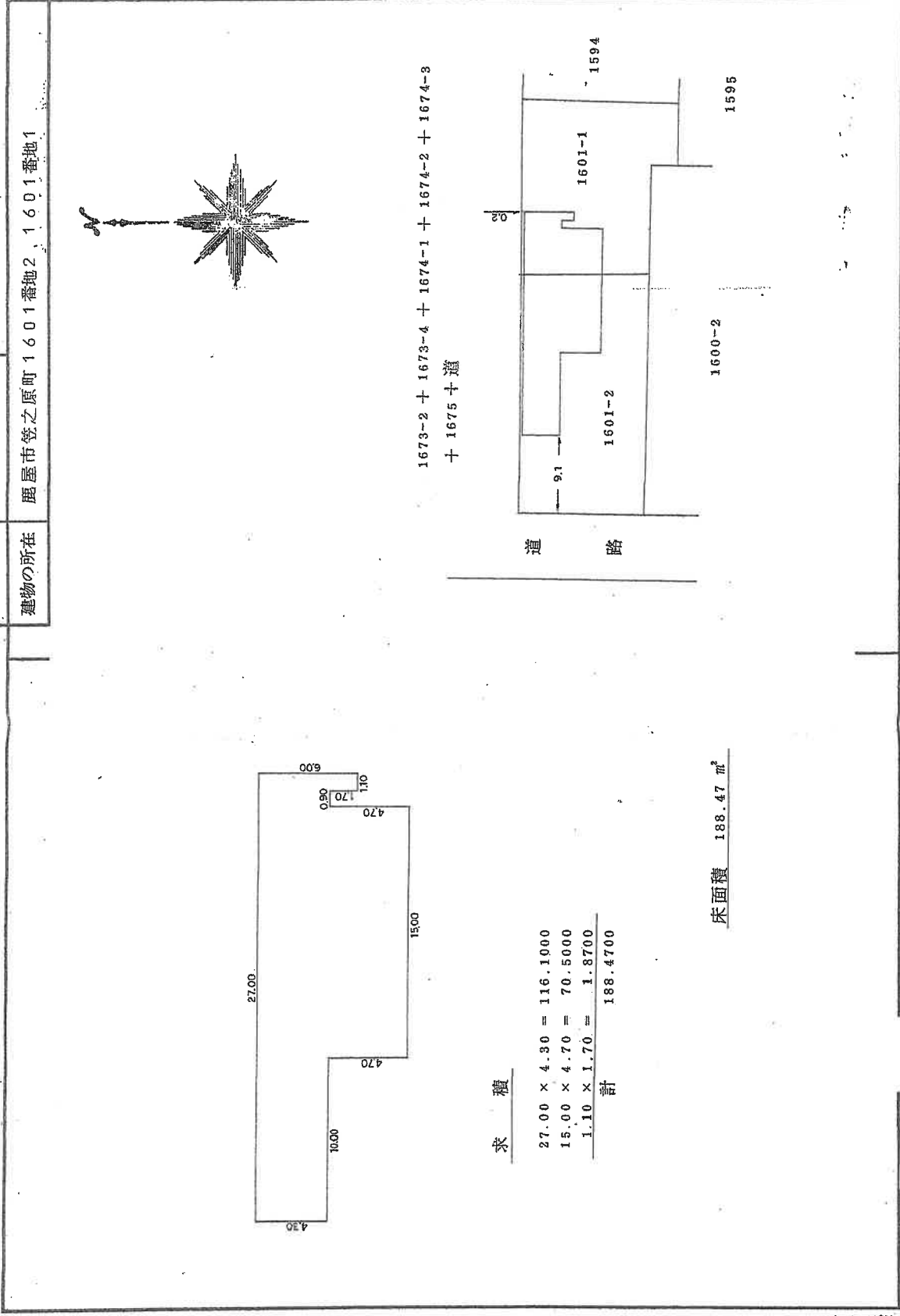
A3判をA4判に縮小した

登記年月日：平成7年10月25日

307647 各階平面図

建物図面各階平面図

家屋番号	1.6.01-2
建物の所在	鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1



求積
 $27.00 \times 4.30 = 116.1000$
 $15.00 \times 4.70 = 70.5000$
 $1.10 \times 1.70 = 1.8700$
 計 188.4700

(日調製)

(日調製12)

作製者 土地調査士 家屋調査士	(平成7年9月21日作製)	縮尺 1/250	申請人	縮尺 1/500
-----------------------	---------------	----------	-----	----------

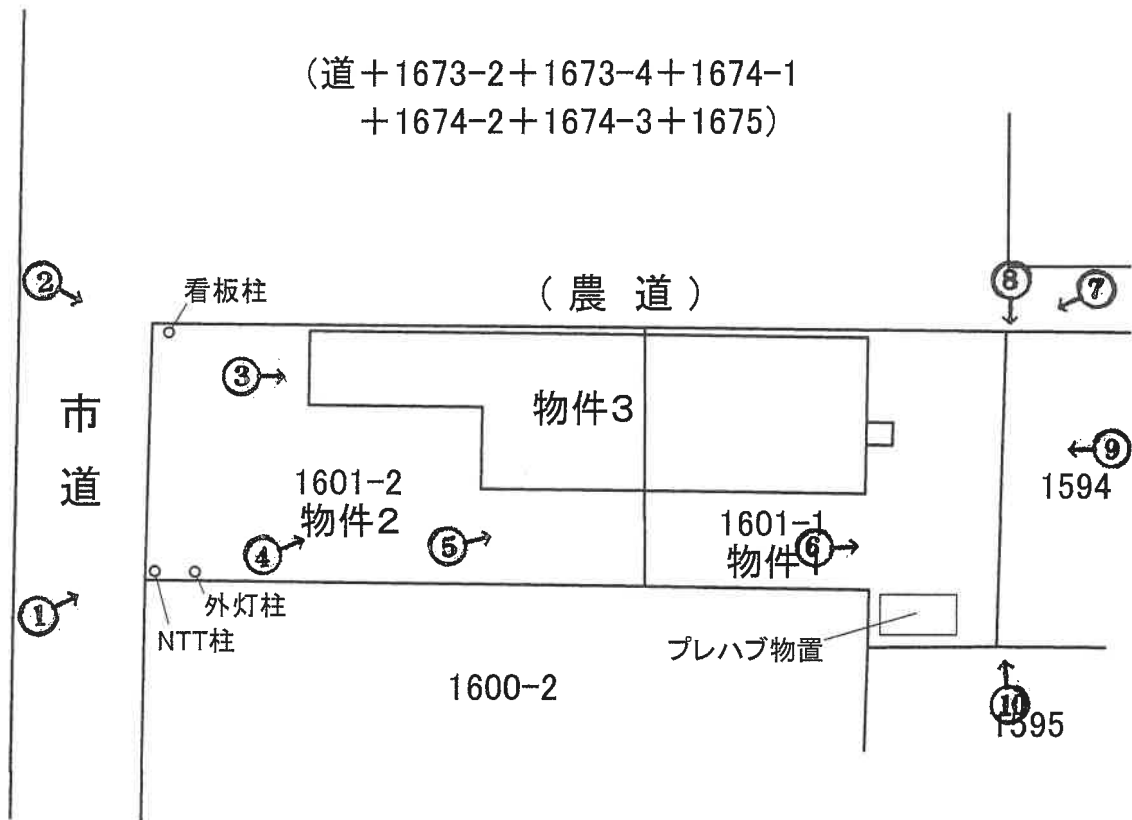
(口工地理家屋調査士会連合会用紙)

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7年10月23日 鹿児島地方方法務局鹿屋支局 登記官

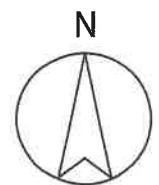
A3判をA4判に縮小した

地図整理番号：M08024

土地建物位置関係図

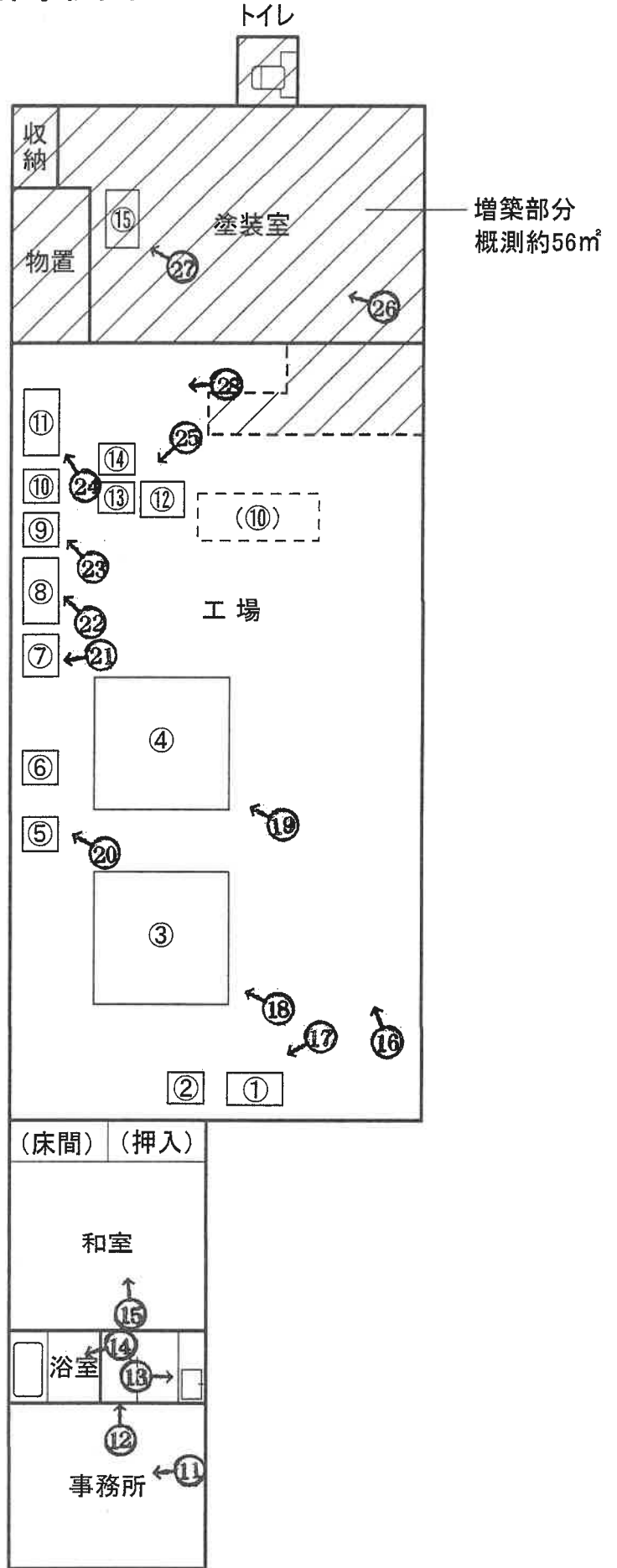


↑
○ 写真番号及び撮影場所

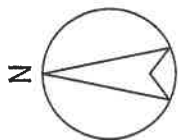


※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。

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。



機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1

家屋番号 1601番2

（上記建物（物件3）に備え付け）

No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	手動式矯正 油圧プレス	鉄製	1	(株) マサダ製作所	MHP-5 F0001	不明
2	排気ガス検知器	鉄製	1	理研計器(株)	RI-503A 0.472 22961	1995.3
3	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9510292	1995.10
4	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9504423	1995.10
5	ホイール バランス	鉄製	1	蘇州ユニソンオート電子 有限公司	DALIQIBAO	不明
6	タイヤチェン ジャー	鉄製	1	イタリアコルギー社	CORN0700 5031320	1995
7	高圧洗浄機	鉄製	1	(株) 洲本整備機製作所	不明	不明
8	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	SH-5 90E047	1990.5
9	冷凍式 エアードライヤ	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	FDA-75R 99112580	1999.11
10	自動車整備用 埋込型リフト	鉄製	1	不明	不明	不明
11	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	W-B-75 00A006	2000.1
12	溶接機	鉄製	1	(株) スピーディ	MM-210S-DX	不明
13	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-5500D	不明
14	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-10000G	不明
15	塗装乾燥機 (赤外線ヒーター)	鉄製	1	TRISK社	ETS3 034981	不明

（機械の配置場所は「建物間取図」参照）

写真1 本件土地建物外観

本件建物

本件土地



写真2

本件建物

本件土地



写真3

本件建物



写真4

本件建物



写真5

本件建物

本件土地



写真6

本件土地

プレハブ物置



写真7 赤点線は境界付近の線(以下同じ。)

1594番の土地

本件建物

本件土地



写真8

本件土地にはみ出して存する構築物

1594番の土地

本件土地



写真9

1594番の土地

本件建物

本件土地



写真10

本件土地

境界を示す鋸

1594番の土地



写真11 本件建物内部(事務所部分)



写真12



(16枚目)

写真13



写真14



写真15



写真16 本件建物内部(工場部分)



写真17

機械器具1

機械器具2



写真18

機械器具3



(19枚目)

写真19

機械器具4



写真20

機械器具5

機械器具6



写真21

機械器具7



写真22

機械器具8



写真23

機械器具9

機械器具10



写真24

機械器具11



写真25

機械器具12

機械器具13

機械器具14



写真26 塗装室



写真27

機械器具15

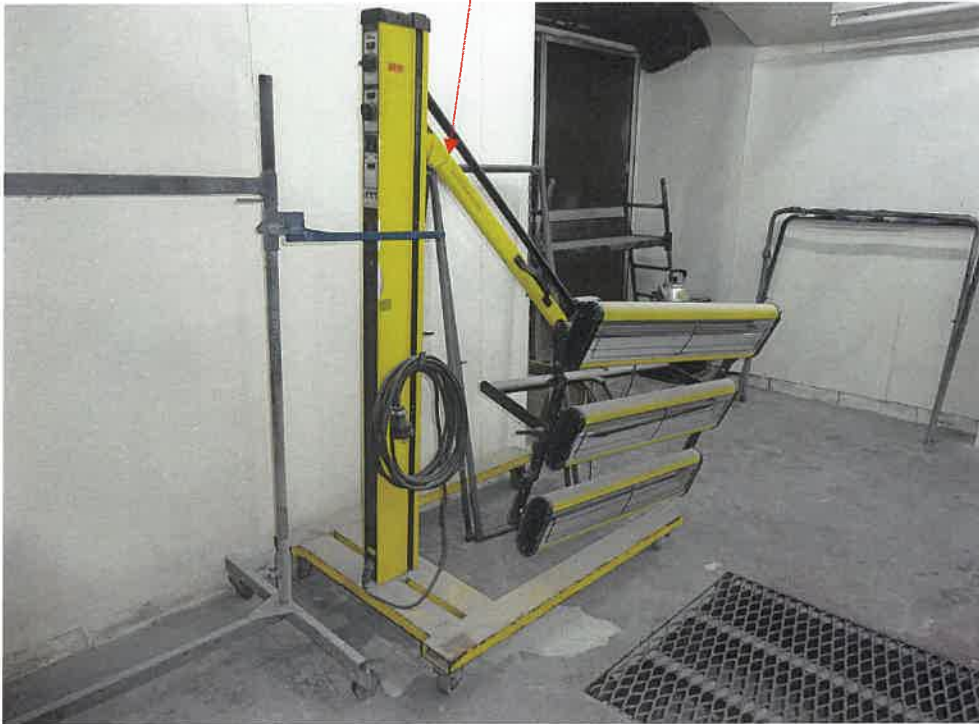


写真28

天井の穴



(24枚目)

令和 7年 (ケ) 第 23号
令和 8年 1月 9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
石 田 修

第1 評価額

一 括 価 格	
金 3,670,000 円	
内 訳 価 格	
物件1 (土地)	金 870,000 円
物件2 (土地)	金 1,100,000 円
物件3 (建物)	金 1,580,000 円
機械器具等	金 120,000 円

- 1 一括価格は、物件1～3の各不動産及び工場抵当法が適用される機械器具等について、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、2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	鹿屋市笠之原町 1601番1 宅地 337.00 m ²	
2	所在地 地目 地積	鹿屋市笠之原町 1601番2 宅地 426.00 m ²	
3	所在 家屋番号 種類 構造 床面積	鹿屋市笠之原町 1601番地2、1601番地1 1601番2 作業所・事務所 鉄骨造スレート葺平家建 188.47 m ²	工場・事務所 約 244.47 m ²
番号	特記事項		
	① 物件3建物は増築を行っており、床面積を前記のとおり概測した。 ② 物件3建物に工場抵当法第2条の適用を受けると認められる機械器具等が存する。		

機械器具等目録（工場抵当法第2条の適用を受ける）

所 在 鹿屋市笠之原町1601番地2、1601番地1

家屋番号 1601番2

（上記建物（物件3）に備え付け）

No	種類	構造	個数	製作者	型式 製造番号等	製造年月
1	手動式矯正 油圧プレス	鉄製	1	(株) マサダ製作所	MHP-5 F0001	不明
2	排気ガス検知器	鉄製	1	理研計器 (株)	RI-503A 0.472 22961	1995.3
3	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9510292	1995.10
4	自動車整備用 門型リフト	鉄製	1	株式会社スギヤス	OSP25 9504423	1995.10
5	ホイール balancer	鉄製	1	蘇州ユニソンオート電子 有限公司	DALIQIBAO	不明
6	タイヤチェン ジャー	鉄製	1	イタリアコルギー社	CORN0700 5031320	1995
7	高圧洗浄機	鉄製	1	(株) 洲本整備機製作所	不明	不明
8	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	SH-5 90E047	1990.5
9	冷凍式 エアードライヤ	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	FDA-75R 99112580	1999.11
10	自動車整備用 埋込型リフト	鉄製	1	不明	不明	不明
11	コンプレッサー	鉄製	1	(株) 富士コンプレッサー 製作所	W-B-75 00A006	2000.1
12	溶接機	鉄製	1	(株) スピーディ	MM-210S-DX	不明
13	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-5500D	不明
14	溶接機	鉄製	1	(株) ヤシマ	TS-10000G	不明
15	塗装乾燥機 (赤外線ヒーター)	鉄製	1	TRISK社	ETS3 034981	不明

（機械の配置場所は「建物間取図」参照）

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	「東笠之原」バス停の北方 約1.3km 笠之原インターチェンジの北東方 約600m 鹿屋市役所の北東方 約4.7km （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、笠之原インターチェンジの北東方約600m 付近に位置し、市道沿いを中心に、事業所、一般住宅、農地などが 見られる地域である。今後も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	非線引都市計画区域 無指定 70% 400% ない ない
画 地 条 件	地積 : 763.00 m ² 規模 : 概ね標準的 間口 : 約15m 奥行 : 約49m 形状 : ほぼ整形 地勢 : 概ね平坦 高低差 : 西側市道と概ね等高に接面する。 接面道路との関係 : 角地	
接 面 道 路 の 状 況	西 約7m舗装市道（建築基準法上の道路である） 北 約3m未舗装農道（建築基準法上の道路ではない）	
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、農地等である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 : あり ガ ス 配 管 : なし 下 水 道 : なし	
土 壌 汚 染 の 可 能 性 の 調 査	物件1、2は、自動車整備工場の敷地であり土壌汚染の可能性は否定 できない。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3建物の法定地上権が、物件1、2土地の全域に成立する。 ② 物件2土地に、NTT柱、外灯柱、看板柱が存するが、仕様や使用 状況等から特段の増減価要因にはならないと判断した。 ③ 北側は農道に接面するが、当該農道は筆界未定となっている。 ④ 東側隣接地（1594番）の構築物が物件1土地にはみ出している。 ⑤ 詳細については、現況調査報告書記載のとおり。	

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等	建築年月日（登記記載）：平成7年6月22日新築 経過年数：約 31 年 経済的残存耐用年数：0 年 増改築等の履歴：特記事項参照
仕 様	構 造：鉄骨造平家建 屋 根：スレート葺 外 壁：ボード等 内 壁：ボード等 天 井：ボード等 床：畳、コンクリート等 設 備：電気、水道、トイレ等 そ の 他：－
床面積（現況）	約244.47㎡（概測 約56㎡ 増築、建物間取図参照）
現 況 用 途 等	現況用途：工場・事務所 間 取 り：建物間取図参照
品 等	使用資材：普通 施工状態：中位
保守管理の状態	保守管理の状況はやや劣る。
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特 記 事 項	① 物件3建物は自動車整備工場及び事務所として利用されている。 ② 本件建物は増築がなされているが、増築年月日は不明である。経済的耐用年数は既に経過していると判断した。 ③ 従物等としてプレハブ物置が存するが、経済的価値はない。 ④ 屋根に一部穴が空いており、雨漏りがするとのことである。 ⑤ 外壁及び基礎部分にクラックが認められる。 ⑥ 所有者へのヒアリングでは、事務所の看板を剥がすと外壁に大きく穴が空いているとのことである。 ⑦ 白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り詳細については専門家による調査を要する。 ⑧ 当該建物は、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。 ⑨ 物件3建物内に工場抵当法第2条の適用を受けると認められる機械器具等目録記載の機械器具が存する。 ⑩ 詳細については、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

(1) 建付地価格（物件1、2）

目的土地の建付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	建付減価 エ	建付地価格 (円) ア×イ×ウ×エ
1	8,090	1.00	337.00	0.90	2,453,000
2	8,090	1.00	426.00	0.90	3,101,000

ア. 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 鹿屋-1

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{公 示 価 格 等} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 9,900 \text{ 円/㎡} & \times & 100.0 / 100 & \times & 100 / 102 & \times & 100 / 120 & = & 8,090 \text{ 円/㎡} \end{array}$$

◇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+2

◇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
0.97 × 1.08 × 1.15 × 1.00 = 1.20

イ. 個 別 格 差 : 方位 間口と奥行
の關係 角地 個別格差
1.02 × 0.97 × 1.01 = 1.00

ウ. 地 積 : 登記数量による

エ. 建 付 減 価 : 0.90 (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、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/m ²) ア	現況延床面積 (m ²) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
3	129,000	244.47	0.04	1,261,000

ア. 再調達原価 : 129,000 円/m²

イ. 現況延床面積 : 約 244.47 m²

ウ. 現価率

建物は既に経済的耐用年数を経過し、かつ旧式化・老朽化等による減価が認められるので残価率5%を基本に観察減価法による補正 (雨漏り、屋根・外壁の穴、基礎部分のクラック等、-20%) を施して現価率を以下の通り査定した。

$$\text{現価率} = 0.05 \times (1-20\%) = 0.04$$

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

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
1	2,453,000	法定地上権	0.30	1.00	735,000
2	3,101,000	法定地上権	0.30	1.00	930,000

イ. 土地利用権等割合：物件1、2の土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を30%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	2,453,000	- 735,000	1.00	0.85	0.60	870,000
2	3,101,000	- 930,000	1.00	0.85	0.60	1,100,000
3	1,261,000	+ 1,665,000	1.00	0.90	0.60	1,580,000
一括価格(合計)						3,550,000

ウ. 占有減価修正： 必要なし

エ. 市場性修正： 物件1、2 特殊用途(工場)である ▲10%
 土壌汚染の可能性を考慮 ▲5%
 東側隣接地の構築物がはみ出していることを考慮 ▲1%
 $(0.90 \times 0.95 \times 0.99 = 0.85)$
 物件3 特殊用途(工場)である ▲10%

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。

3 機械器具等の評価

現地調査の結果、下記の機械器具等が物件3建物内にあることを確認した。評価にあたっては制作会社への聴取、類似の機械の価格等を参考に、再調達原価を査定し、これに耐用年数（経済的耐用年数15年と判定、残価率5%、定率法を採用）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、更に競売市場修正率等を施して、評価額を下記のとおり求めた。

No	種類	個数	製造年月	再調達原価 (円) ア	現価率 イ	市場性 修正 ウ	競売市場 修正 エ	評価額 (円) ア×イ×ウ×エ
1	手動式矯正 油圧プレス	1	不明	195,000	0.04	0.80	0.60	3,000
2	排気ガス検知器	1	1995.3	580,000	0.04	0.80	0.60	11,000
3	自動車整備用 門型リフト	1	1995.10	1,540,000	0.04	0.80	0.60	29,000
4	自動車整備用 門型リフト	1	1995.10	1,540,000	0.04	0.80	0.60	29,000
5	ホイール バルancer	1	不明	—	0.00	0.80	0.60	0
6	タイヤ チェンジャー	1	1995	—	0.00	0.80	0.60	0
7	高圧洗浄機	1	不明	—	0.00	0.80	0.60	0
8	コンプレッサー	1	1990.5	640,000	0.04	0.80	0.60	12,000
9	冷凍式 エアードライヤ	1	1999.11	400,000	0.04	0.80	0.60	7,000
10	自動車整備用 埋込型リフト	1	不明	—	0.00	0.80	0.60	0
11	コンプレッサー	1	2000.1	1,180,000	0.04	0.80	0.60	22,000
12	溶接機	1	不明	500,000	0.00	0.80	0.60	0
13	溶接機	1	不明	300,000	0.00	0.80	0.60	0
14	溶接機	1	不明	600,000	0.00	0.80	0.60	0
15	塗装乾燥機	1	不明	350,000	0.04	0.90	0.60	7,000
機械器具等の合計								120,000

イ. 現 価 率 : 【No.1、2、3、4、8、9、11、15】については、定率法による現価率に観察減価率による補正（陳腐化・型式の旧式化等▲20%）を施して次のとおり現価率を査定した。

$$0.05 \times 0.8 = 0.04$$

【No.5、6、7、10、12、13、14】については、相当程度の年数を経過しており、陳腐化の状況等も勘案して観察減価率による補正（▲100%）を施して、現価率を0%と査定した。

ウ. 市 場 性 修 正 : 今後必要となる機械等の修繕・維持費用等の経済的負担及び中古機械の市場性等を総合的に勘案し、▲20%と査定した。

エ. 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 鹿屋ー1
- 所 在 : 鹿屋市旭原町2689番2
- 価 格 : 9,900 円/m²
- 位 置 : 旭原バス停 600m
- 価 格 時 点 : 令和7年7月1日
- 地 積 : 359 m²
- 供給処理施設 : 水道
- 接 面 街 路 : 西 4.5m 市道
- 用 途 指 定 等 : 非線引都市計画区域
(建ぺい率70%、容積率400%)
- 地 域 の 概 要 : 一般住宅の中に農地等が見られる住宅地域

2 固定資産税評価額 (令和7年1月1日)

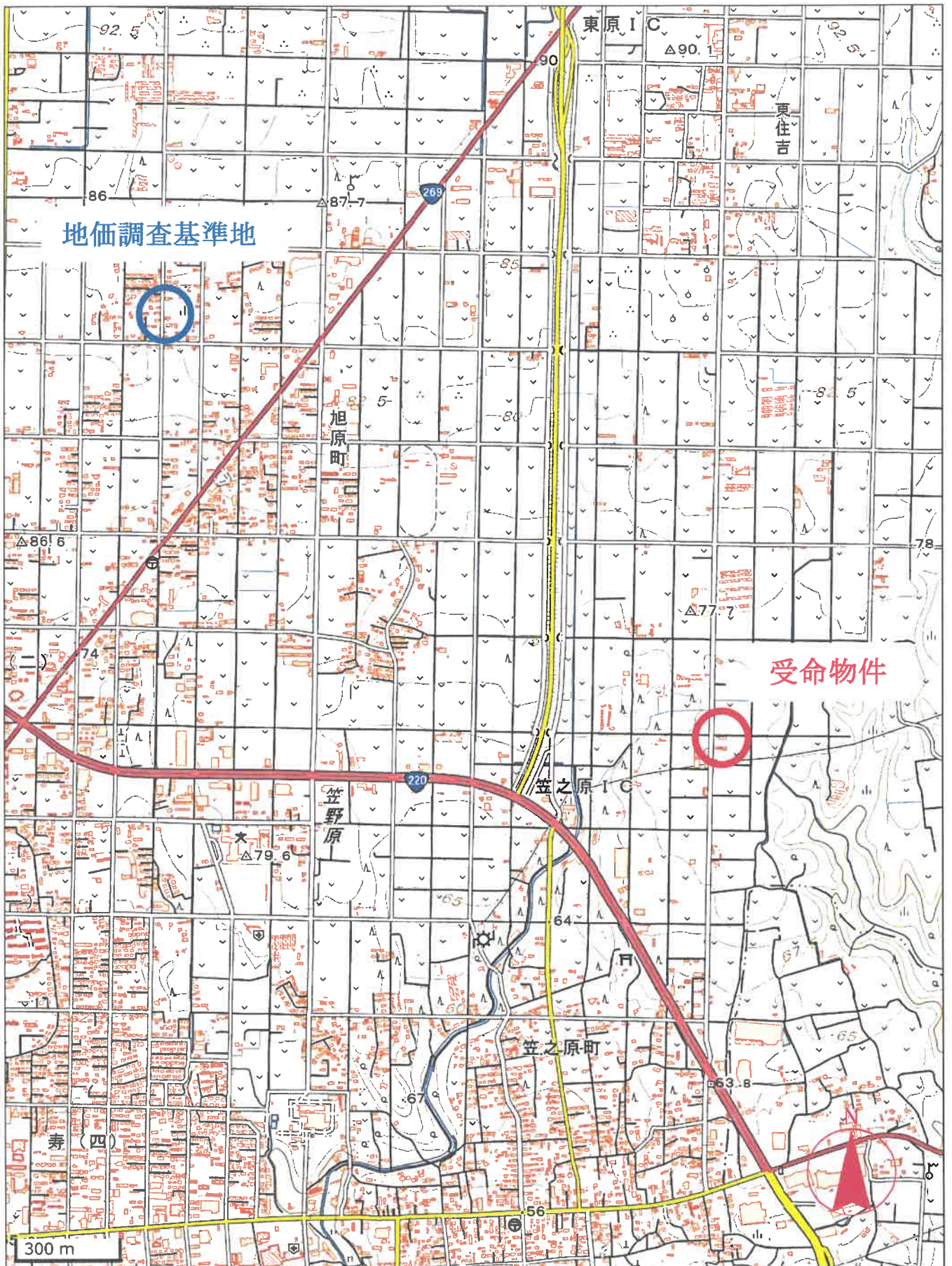
物件1	1,914,497	円
物件2	2,420,106	円
物件3	3,634,309	円

第7 附属資料

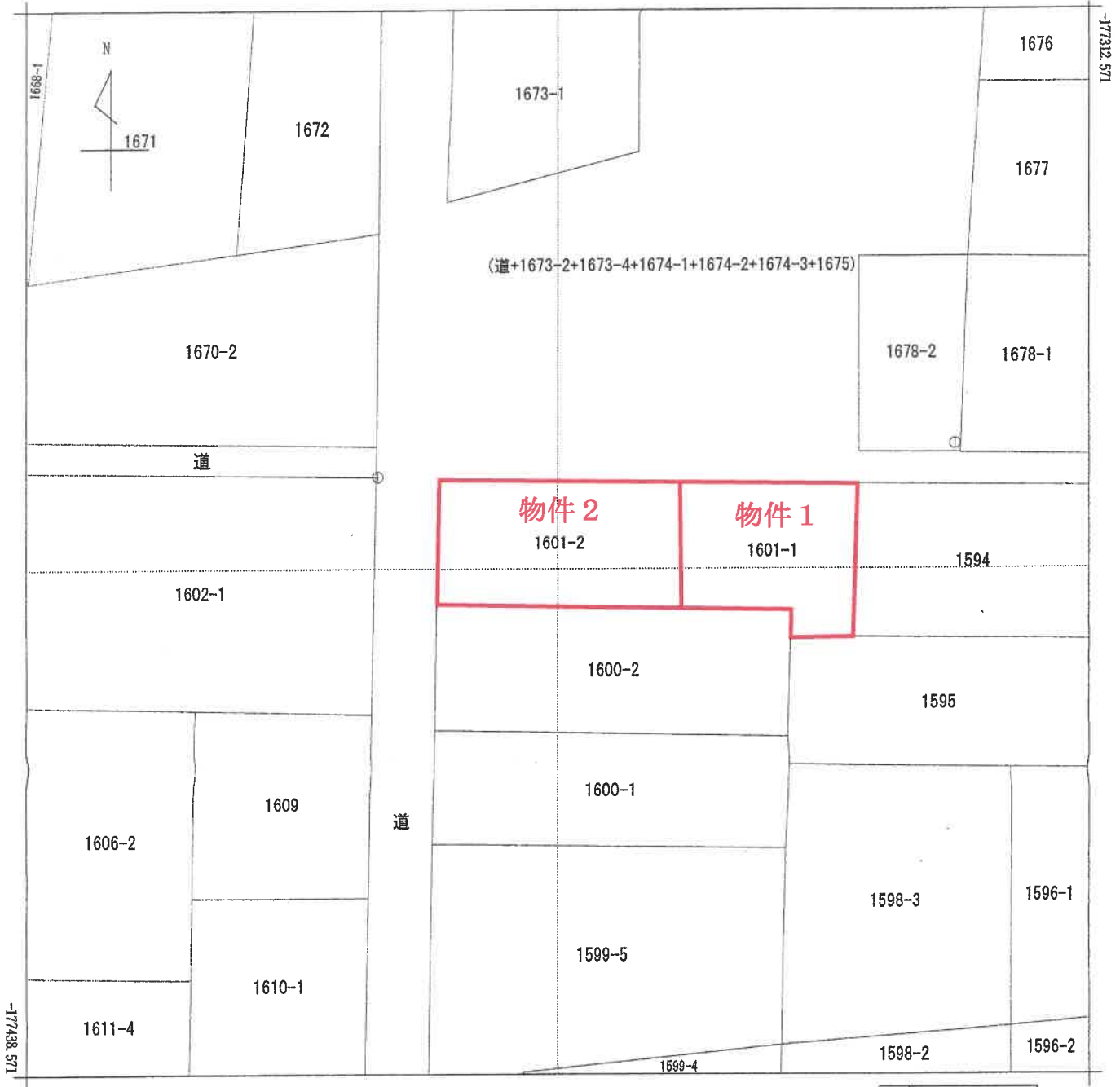
- 1 受命物件の位置図
- 2 住宅地図写し (ゼンリン住宅地図 鹿屋市202301)
- 3 公図写し
- 4 建物図面・各階平面図写し
- 5 土地建物位置関係図
- 6 建物間取図
- 7 現況写真

以 上

位置図



公 図 写



-10081.624 (座標値種別：図上測定)

地番区域見出
笠之原町

請求部	所在	鹿屋市笠之原町				地番	1601番2			
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		

これは地図に記載されている内容を証明した書面である。

令和7年10月23日
鹿児島地方務局鹿屋支局

地図整理番号：M08023

登記官

(1/1)

A3判をA4判に縮小

建物図面・各階平面図写

H 7 10 25

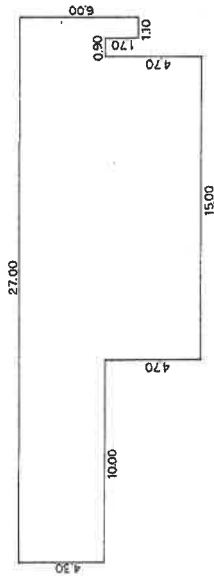
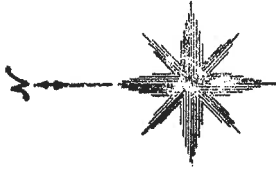
(日調製)

建物図面 各階平面図

家屋番号	1-6-01-2
建物の所在	鹿屋市笠之原町1601番地1、1601番地2、1601番地3

307647 各階平面図

登記年月日：平成7年10月25日

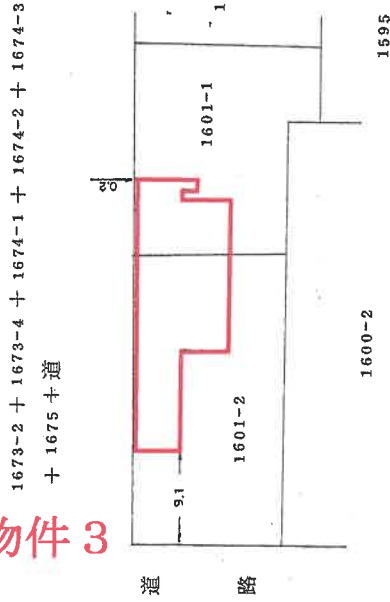


求積

$$\begin{aligned}
 27.00 \times 4.30 &= 116.1000 \\
 15.00 \times 4.70 &= 70.5000 \\
 1.10 \times 1.70 &= 1.8700 \\
 \hline
 \text{計} &= 188.4700
 \end{aligned}$$

床面積 188.47 m²

物件3



作製者

申請人

縮尺

1/250

縮尺 1/500

(日調製)

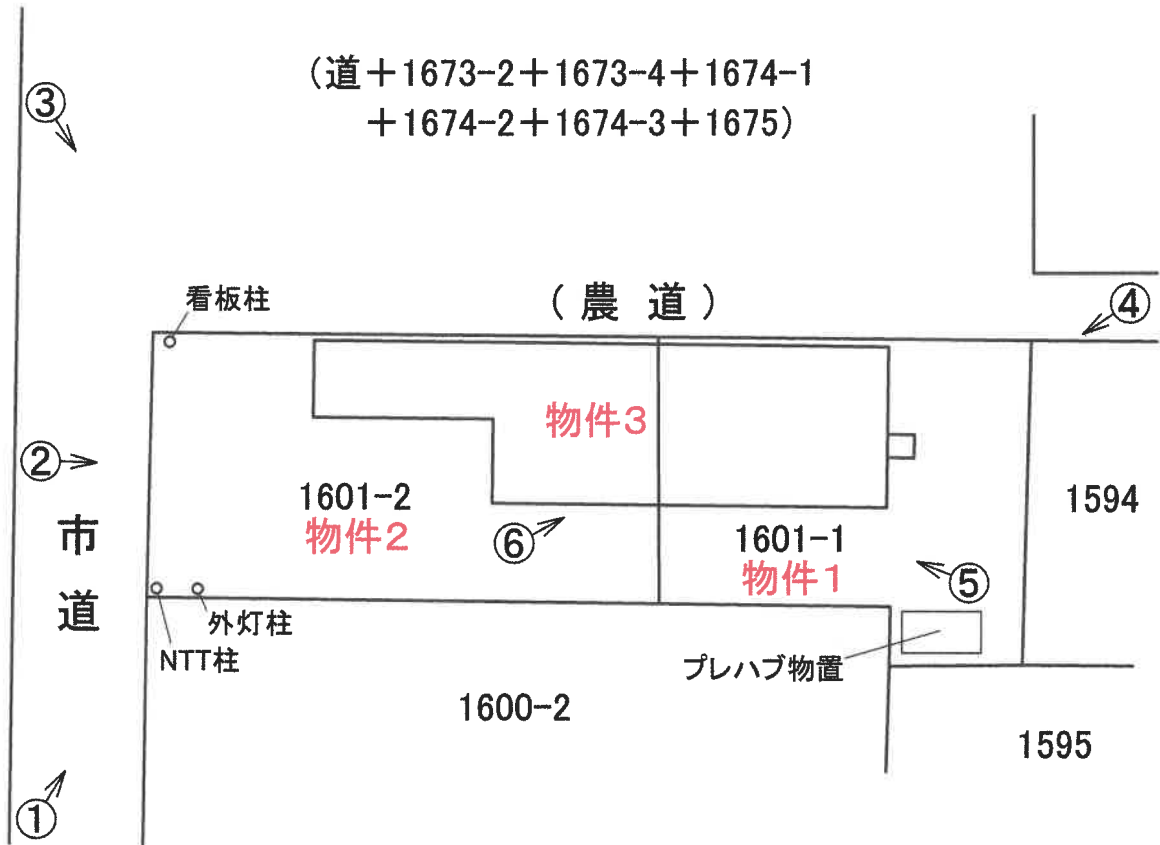
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年10月23日 鹿屋市地方務局鹿屋支局 登記官

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

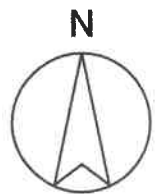
地図整理番号：M08024

A3判をA4判に縮小

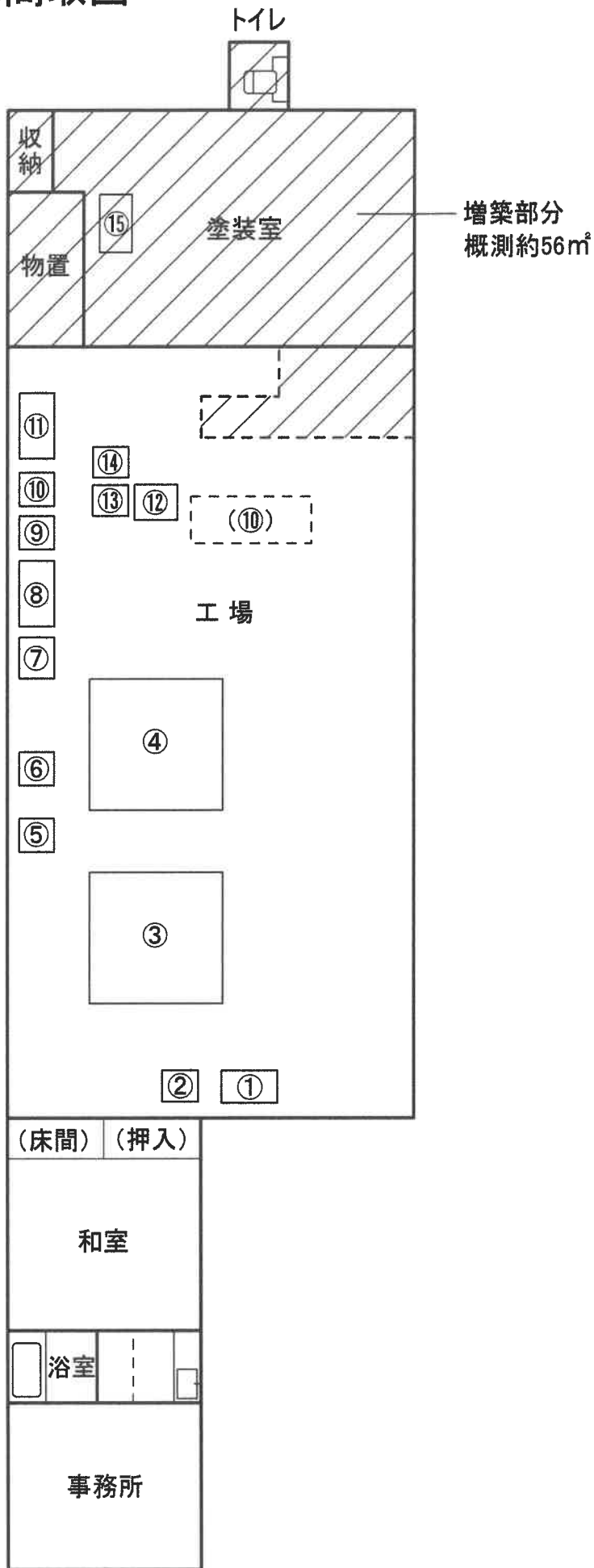
土地建物位置関係図



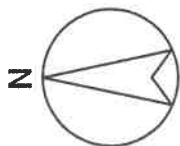
※ 本図面は概略図であり、正確なものではありません。



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



カメラ位置 ①



カメラ位置 ②

物件 3

物件 2



カメラ位置 ③

物件 1

物件 3



カメラ位置 ④

物件 2

物件 3

物件 1



カメラ位置 ⑤

物件 3



カメラ位置 ⑥



建物内部（事務所）



建物内部（和室）



機械器具 ① (油圧プレス)



機械器具 ② (排気ガス検知器)



機械器具 ③ (門型リフト)



機械器具 ④ (門型リフト)



機械器具 ⑤ (ホイールバランサー)



機械器具 ⑥ (タイヤチェンジャー)



機械器具 ⑦ (高圧洗浄機)



機械器具 ⑧ (コンプレッサー)

⑨ (エアードライヤ)

⑩ (埋込型リフト (操作部分))



機械器具 ⑨ ・ ⑩



機械器具 ⑪ (コンプレッサー)



機械器具 ⑫ ・ ⑬ ・ ⑭ (溶接機)



機械器具 ⑮ (塗装乾燥機)